

## 6. 住宅施策の課題

---

### (1) 住宅事情の問題

#### ① 人口、世帯の動向と特性

江別市の人口は、これまで生産年齢人口、老年人口が増加してきたため、増加傾向でしたが、近年、少子化の進行や人口の社会移動の停滞により、平成17年1月1日（住民基本台帳）をピークに減少傾向となっています。世帯数は、世帯分離や小規模世帯化により、依然として増加を続けていますが、その伸びはゆるやかとなっています。

空き家の発生や、世帯数の伸びの停滞傾向にあって、今後も、高齢者、高齢者世帯の増加は進展しますので、この階層に対応した住宅の確保やリフォームの需要が高まるものと思われます。また、1人、2人暮らしの若い世帯の増加や核家族化の一層の進行から単身者向け住宅や子育て世帯向けのゆとりある住宅の確保も必要と思われます。

#### ② 既存住宅の実態と動向

近年の経済状況から、空き家が減少傾向にあります。専用住宅は増加し、その比率も、徐々に高まりつつあります。昭和30年代、40年代に建設された住宅は、建設後、35年以上経過し、老朽住宅が増加しています。

一方、マンション（3階建以上の共同住宅）は平成15年で10,870戸、全住宅の22.8%を占めており、市民の多様な価値観からライフスタイルを反映し、マンション居住が増えています。一戸建民間借家は1,460戸あり、一戸建住宅全体の5.2%を占めています。このように、市民の住宅ニーズに対し、多様で新しい住宅形式が定着し始めており、マンション管理や一戸建借家のあっせん、住み替えなど、新しい住まい方への対応も必要となっています。

高齢者対応型住宅は15,290戸（持ち家住宅の51.6%）あります。

#### ③ 住宅建設の動向

人口、世帯数の増加が落ち着くと同時に、新規に建設される住宅が減少しており、その規模は、少子化、小規模世帯化を受け、安定化する傾向にあります。

#### ④ 関連計画の動向

平成12年度の江別市住宅マスタープラン策定後、平成18年度に北海道住生活基本計画が策定されました。そこでは、今後の住宅政策の視点を、人口減少への対応、住宅の質の向上、社会性・地域性への対応等としています。

一方、江別市においては、その後、第5次総合計画、都市計画マスタープラン、各種福祉計画、中心市街地活性化基本計画、雪対策基本計画等が策定され、住宅施策と関連する施策が充実する一方で、記載される施策の重複も起きています。

今後は、住宅事情の動向を見きわめ、関係各部門と連携し、適切な役割分担を図り、市民にわかりやすく、総合的で効率的な施策展開を図ることが重要です。

#### ⑤ 住民意向

アンケート調査で一般市民が住宅施策で充実していると答えたものは、「れんがを活用した街並みづくり」、「自然と共存した住宅づくり」です。充実していないと答えたものは、「若者、高齢者に住み替えの容易な環境づくり」、「高齢者が安心して住める社会環境づくり」です。

住宅施策で推進が望まれていることは、「住宅のバリアフリー化の推進」、「冬と雪に強い住宅づくり」です。とくに重要な施策として、「高齢者や障がい者のための住戸、部屋の改造」、「高齢者や障がい者のための公営住宅の確保」、「在宅福祉サービスと連携した住まいの確保」などがあります。

今後、見直しを検討すべきとされた施策は、「江別市にふさわしい多様な住宅需要への対応」、「れんがを活用した個性的な街並みづくり」などです。

市営住宅入居者が不満と思っていることは、住宅では「給水、風呂などの水回り」、「地震対策、転倒防止機器」、「部屋の暖かさ、暖房」、住環境では「雪捨て場、除雪活動」、「火災、地震対策」、居住環境（近隣活動）では「家の前の道路の除雪」などでした。

重要視されている施策は、「老朽化した市営住宅の建替」などです。また、「高齢者向けの改修」、「低家賃住宅の確保」、「福祉サービスも含めた住まい相談」など、建て替え以外の要望も出されています。

## (2) 住宅施策の課題

### ① 地区の都市特性と問題

江別市は道都札幌市に隣接する中核的な都市として発展してきました。

札幌市に隣接している大麻地区は、昭和39年から戸建て住宅、公的賃貸住宅を主体とする大規模住宅団地が計画的に開発整備され、道営住宅、都市再生機構の住宅、学生アパート等の賃貸住宅が多い特性があり、近年、空き地や空き家、老朽化した中高層住宅が増加し、高齢化が一層進んでいます。

一方、野幌地区は、野幌駅周辺の約240ヘクタールを中心市街地として位置づけ、駅の周辺において「江別の顔づくり事業」として、連続立体交差事業・街路事業・土地区画整理事業などを展開していますが、中心市街地の活性化を図るうえで、これらの基盤整備に併せて「まちなか居住」の促進による定住人口の増加が必要です。

また、江別市の母町である江別地区は、駅を中心として発展をしてきたところですが、昭和60年代に推計した人口需要を受けとめるため、市街地周辺に宅地の造成が行われ住宅の供給がなされたものの、現在、駅周辺に居住する世帯の高齢化、住宅や商店の老朽化が散見され、定住人口も減少傾向にあります。

これら3地区の住宅づくり、住環境づくりは、地区ごとに歴史と特性があり、住民をはじめ産学官協働による地域特性にあった「まちづくり」の推進が望まれます。

### ② 住宅の老朽化や災害への対応

江別市は、昭和30年代後半から昭和40年代にかけ札幌圏の住宅都市として発展し、大麻地区、野幌地区、江別地区などで一戸建の持ち家住宅、公的賃貸住宅が多数建設されました。これらの住宅は、建設後35年以上を経過し、一部の地区では建て替えや住民の世代交代が始まっています。

最近では、住民の高齢化、少子化と世帯の核家族化、小規模化が一層、進行しています。高齢の単身者、夫婦世帯が住む住宅は、情報不足や資金難などから建て替えやリフォームがなかなか進まず、古くからある住宅地では、老朽化した住宅や空き家が多数残されています。

また、今回の市民アンケートでは、住宅のバリアフリー化に加え、地震、火災に対する関心も高いことがわかりました。

老朽化している住宅については、雪、火災、地震に強い住宅、住宅地をつくる観点から、住民の意識啓発や住宅性能の向上を図るとともに、そのための適切な情報提供、関連技術者の育成等を進めていく必要があります。

### ③ 増大する高齢者世帯と高齢者にふさわしい住まい方への対応

江別市では人口が減少状況となっておりますが、高齢者、高齢者世帯は依然として増加しており、今後も一人暮らしの高齢者、在宅で福祉サービスを受ける高齢者の増加が見込まれます。

持ち家の51.6%は、高齢者対応型住宅となっておりますが、残り約48%の住宅では、高齢者対応がなされていません。既存住宅については、バリアフリー化を推進する必要があります。

このような対策の導入により高齢者が住みなれた地域や住宅で、一人でも安心して暮らせるよう、地域の方々による見守りなど近隣関係も含め、安心して暮らせる住宅づくり、地域社会づくりを進めていく必要があります。

### ④ 多様な住宅需要への対応

江別市では、恵まれた自然や立地条件を生かした戸建て住宅地、土地区画整理事業による、道路、公園、下水道が整備された美しい街並みの住宅地、れんがを利用した歴史と潤いのある住宅地など、個性的で多様性のある住宅地が形成されてきました。

これら個性的で質の高い住宅地、街並みについては、今後も、既存住宅を利活用するとともに、住環境の保全を進めていく必要があります。

### ⑤ 多様な住宅ニーズに対応し、みんなで住まう地域づくり

住民の住宅に対する考え方や住まい方の多様化から、持ち家居住以外にも、若い世帯が戸建て借家に一時期住まう住み方、食事付きの高齢者下宿、高齢者が共同で住まうグループホームや福祉サービスと一体化した住まいの供給等、多様な住まい方が全道各地で提案され、供給が始まっています。

今後とも、福祉や居住サービスと連携し、みんなで住まう地域づくり、住まいづくりを図る必要があります。

### ⑥ 住まい情報、相談の場の確保

住民の高齢化に伴い、リフォーム需要や災害に強い住宅について、情報不足が指摘されています。

安全で使いやすい住宅について、信頼できる情報提供や情報交換の場を確保したり、必要に応じて福祉も含めた相談体制を確保するなど、助け合いのある地域社会づくりを総合的に推進する必要があります。

## ⑦ 老朽化した市営住宅の改善

江別市には約1,200戸の市営住宅があり、住宅に困窮する世帯の低家賃住宅として活用されています。

昭和40年代以前に建設された市営住宅は、公営住宅法に定める標準管理期間（耐用年限）を超過したものもあり、老朽化が進んでいることから、入居者の意向、都合等を勘案し、計画的な改善を図る必要があります。

### (3) 見直し計画の方針

#### ① 計画の基本構成

平成12年度に策定した江別市住宅マスタープランは、江別市の総合計画の理念を具体化する住宅像とそれを支える「基本理念」を設定し、「住宅」「住宅地（住環境）」「地域社会」の3つの「基本目標」を挙げ、そのための方策として「基本施策」「個別施策」を展開したものとなっています。

見直し計画を策定するにあたっては、この基本構成を踏襲し、昨今の社会状況や住民ニーズを反映し、北海道住生活基本計画や第5次江別市総合計画をはじめとした新たな計画との整合性を図るための修正を行うこととします。

#### ② 関連計画との整合及び役割分担の明確化

住宅マスタープランを市民にとってわかりやすく使いやすい計画とするため、住宅施策の目指すべき方向、利用できる施策や関連計画との役割分担の明確化を図ります。

#### ③ 公的賃貸住宅の方針

公的賃貸住宅は、住宅が不足した時代に国の政策として制度が拡充され建設されてきた住宅で、都市再生機構の住宅、雇用促進住宅、道営住宅、市営住宅があります。

- 1) 市営住宅については、平成17年度に国において地域住宅計画制度の創設により、市営住宅の建設事業が補助金事業から交付金事業に変更され、北海道地域住宅計画に取り込まれることとなりました。

そこで、当初計画で住宅マスタープランに組み込んでいた市営住宅の方針は、見直し計画では、市営住宅施策の基本的な方向性を位置づけることとしています。なお、具体的な計画は、江別市営住宅ストック総合活用計画において展開することとします。

- 2) 道営住宅については、「北海道住生活基本計画」の中で、市町村を補完する立場から、地域の住宅ストックの居住水準の向上や安全で安心な北海道らしい住生活の実現に向けた住宅政策の推進を図るため、既存道営住宅の建て替えなどによる公営住宅の供給を着実に進め、道と市町村の連携による住宅のセーフティネットの構築を図るとしています。

- 3) 都市再生機構の住宅については、平成19年12月24日に閣議決定された「独立行政法人整理合理化計画」を受け平成19年12月26日に策定された「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」の中で、大麻宮町団地及び大麻園町団地を団地再生（集約化）し、大麻中町団地を用途転換するとの方針を打ち出しています。

都市再生機構の住宅は、札幌圏の良質な住宅供給を担い、これまでも、江別市の中堅所得者の重要な住宅施策であり、江別市にとって、今後とも継続的な運営及び現入居者の居住の安定確保が図られるべき事業と考え、都市再生機構との協議を行っていきます。

- 4) 雇用促進住宅は、平成13年12月19日の閣議決定された「特殊法人整理合理化計画」において「現に入居者がいることを踏まえた早期廃止」を行うとされたところであり、「独立行政法人整理合理化計画」の閣議決定を受け、住宅の譲渡・廃止を基本とした方針を打ち出したところです。

雇用促進住宅に関しては、これまで江別市の中堅所得者の重要な住宅施策であり、江別市にとって、今後とも継続的な運営及び現入居者の居住の安定確保が図られるべき事業と考え、雇用・能力開発機構との協議を行っていきます。

#### (4) フレームの推計

##### 1] 将来人口、世帯数の推計

###### ① 動 向

平成2年から平成17年までの動向を見ると、江別市の人口は、国勢調査（平成17年10月1日）で125,601人と、過去最多となっていますが、近年、増加数は緩やかになってきています。

世帯数は、国勢調査（平成17年）では50,425世帯であり、依然として増加していますが、世帯の増加数も同様に緩やかになってきています。

注：

住民基本台帳においては、平成17年1月1日の124,274人をピークに、人口の減少状況となりました。平成19年12月1日が123,673人ですので、約3年間で600人程度減少しています。世帯数は、住民基本台帳では増加し続けています。

将来人口、世帯数の推計は、国勢調査数値を用いて行うため、以降の検討作業は住民基本台帳の人口、世帯数の動向に配慮しつつ、国勢調査の調査年次にあわせ、推計と設定を行います。

###### ② 推 計

平成22年と平成27年の将来人口はコーホート要因法で、世帯数は世帯主率法で推計し、平成32年は平成22年と平成27年の推計から直線式補正で推計しました。

推計人口は、平成22年で124,006人、平成27年で120,771人、平成32年で117,376人となります。推計の世帯数は、平成22年で51,118世帯、平成27年で50,285世帯、平成32年で49,336世帯となります。

表1 江別市の将来の人口、世帯数

(単位：人、世帯、人/世帯)

区 分	現 況				推 計			摘 要
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	
人 口	97,201	115,495	123,877	125,601	124,006	120,771	117,376	
世帯数	34,421	42,856	47,658	50,425	51,118	50,285	49,336	
世帯人員	2.82	2.69	2.60	2.49	2.43	2.40	2.38	

※ 現況は、各年10月1日付の人口世帯数(国勢調査)

設定値(平成22年、同27年)は、江別市企画政策部資料より

設定値(平成32年)は、企画政策部資料の同29年、30年数値より同32年値を直線式推計



住宅戸数算出の前提となる世帯数は、以上の結果を踏まえ、平成27年の世帯数は50,300世帯、平成32年世帯数は49,300世帯と推計します。

表2 江別市の将来世帯数

(単位：世帯)

区 分	現 況				推 計			摘 要
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	
世帯数	34,421	42,856	47,658	50,425	51,100	50,300	49,300	

※ 各年10月1日付の人口世帯数(国勢調査)

設定値は、十の位を四捨五入

注：

コーホート要因法：平成12年と平成17年の男女別5歳階級別人口（＝コーホートと呼ぶ）、5年間の生残状況（生存している人口）、出生人口、及び移動人口（転入転出の差）の実績値及び将来的な死亡率を加味し、人口を推計する方法。国は、国勢調査をもとに推計方法と関連する主要な係数を公表しており、昨今の国、都道府県、主要都市の将来人口の多くは、この方法と係数に基づき推計されている。

世帯主率法：平成12年と平成17年の総世帯数に占める家族類型別の世帯主の発生率の動向を踏まえ、将来の世帯数を推計する方法。計算方法は、コーホート要因法と同じく、国がモデル式を開発、公表しており、この式を活用し推計する。

## 2] 住宅戸数の推計

### ① 動 向

平成2年から平成17年までの入居世帯のある住宅戸数の動向を見ると、持ち家（持ち家に住む世帯＝持ち家の戸数、以下同じ）は、平成17年では31,769戸あり、依然増加しています。民間借家は12,956戸あり、近年10年間で約1,700戸、5年間では約1,300戸増加しています。公的賃貸住宅（都市再生機構の住宅、雇用促進住宅、道営住宅、市営住宅）は、近年5年間で約100戸増加しています。間借り等は近年5年間で約200戸減少しています。

住宅の空き家戸数は、近年の動向（住宅・土地統計調査、直近は平成15年）では、全住戸の6%台となっています。

### ② 推 計

将来の住宅戸数は、入居のある住宅に空き家を加え設定します。空き家は、全住戸の約6.6%（住宅・土地統計調査の直前値）で推移するものとし、平成32年で3,500戸と推計します。入居のある住宅の戸数は、世帯数と同じとし、平成32年で49,300戸と推計されており、空き家を含む全住宅戸数は、世帯数の減少にともない、平成32年で52,800戸と推計されます。

住宅戸数のうち間借りは、今後、生活水準の向上から順次民間借家への移転がおき、

近年の動向から平成22年で約200戸減、その後100戸ずつ減とし、平成32年で650戸と推計します。

持ち家と借家は、入居戸数から間借り戸数を除いた戸数に対し、今後とも同程度の比率（シェア）で確保されるものとし、平成32年の持ち家は31,300戸、借家は17,350戸と推計します。

民間借家は、近年5年間で約1,300戸増加したことを勘案し、今後5年間で半数程度の約650戸の増加と推計しますが、その後は借家総数とともに減少し、平成32年で現況より約350戸増の13,300戸と推計します。

給与住宅は、企業の住宅施策として、給与住宅から住宅手当支給へ移っているため、近年の動向から平成22年で約200戸減、その後、100戸ずつ減とし、620戸と推計します。

その結果、民間借家を補完・支援する公的賃貸住宅は、平成32年で3,430戸と推計されます。

表3 江別市の住宅戸数（入居世帯のある住宅）の現況と推計 (単位：戸)

区 分	現 況				推 計		
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年
世帯数	34,421	42,856	47,658	50,425	51,100	50,300	49,300
空き家率	7.9%	9.0%	10.1%	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%
住宅戸数	37,357	47,083	53,006	53,984	54,700	53,900	52,800
入居戸数	34,421	42,856	47,658	50,425	51,100	50,300	49,300
持ち家	19,177	25,658	30,043	31,769	32,300	31,900	31,300
借 家	13,951	16,038	16,337	17,606	17,950	17,650	17,350
民間	8,733	11,211	11,610	12,956	13,600	13,450	13,300
公的	3,262	3,425	3,504	3,624	3,530	3,480	3,430
給与	1,956	1,402	1,223	1,026	820	720	620
間借り等	1,293	1,160	1,278	1,050	850	750	650
空き家戸数	2,936	4,227	5,348	3,559	3,600	3,600	3,500

出典：各年国勢調査、ただし空き家率は直前の住宅・土地統計調査

※ ①入居戸数＝世帯数とする

②空き家率は、住宅・土地統計調査の直前値を採用  
(平成17年＝平成15年住宅・土地統計調査の値)

推計の空き家率は、約6.6%(入居率93.4%)とし、住宅戸数＝世帯数/93.4%で設定

③空き家戸数は、住宅戸数－世帯数で設定