

## 8. 施策の展開方向

---

### 8-1. (基本目標1) すべての人が安全に安心して暮らせる住宅づくり

#### (1) [基本施策1-1.] 少子高齢社会に対応した住宅づくり

##### 1] 展開方向

少子高齢社会に対応した住宅づくりを目指し、高齢者、障がいのある方、子育て世帯など、市民誰もが安心して暮らせる住宅づくり、誰もが年齢や身体状態の差異によらず住みやすい、“ユニバーサルデザイン”の考え方を踏まえた住宅づくりを進めます。

また、高齢者などの入居を拒まない借家など、社会の安全網（セーフティネット）が構築された賃貸住宅制度の確立や市民の住宅ニーズに対応した市営住宅の確保を進めます。

##### 2] 個別施策

#### ① 高齢者や障がいのある方が安全に安心して暮らせる住宅づくり

江別市には65歳以上の高齢者が住民基本台帳（平成20年10月1日）では25,627人、平成17年国勢調査では22,481人、65歳以上の単身世帯が3,239世帯、夫婦世帯が5,326世帯おり、今後ますます増加することが予想されます。また、現在55歳から64歳の方が19,002人（平成20年10月1日、住民基本台帳）おり、この方たちは、今後10年間の高齢者予備層です。

高齢者が住み慣れた住宅で、いつまでも安心して暮らしていくためには、高齢者のための住宅のバリアフリー化やそのための適切な住情報の提供、地域住民による安否確認など、住まいの安全対策をハード面・ソフト面あわせて充実することが重要です。

この視点から、高齢者が住み慣れた住宅で安全に安心して暮らせる住宅づくりを、今後とも推進します。

また、江別市には障がいのある方が7,440人（平成20年4月）おり、特に身体に障がいのある高齢の方が3,549人います。この方たちが、在宅で安心して暮らしていけるよう、障がい福祉制度、介護保険制度を活用し、住宅のバリアフリー化を図り、障がいのある方が安全に安心して暮らせる住宅づくりを推進します。

#### ■主な施策

- ・ 高齢者や障がいのある方が安心して生活できる住情報の提供
- ・ 高齢者の安否確認を行う緊急通報装置の設置
- ・ 介護保険制度を活用した住宅改修費支給事業の活用
- ・ 障がい福祉制度による日常生活用具給付（住宅改修費給付）事業の活用
- ・ 高齢者や障がいのある方のいる世帯の住宅改築等資金貸付制度の活用
- ・ 障がいのある方が障がいの区分や程度に応じ地域社会で安心して生活できるよう、サポート体制の整備を推進

## ② 安心して子どもを産み育てられる住宅づくり

江別市では、1歳未満の新生児が722人います。また、1、2歳の乳児が1,658人、3～5歳の幼児が2,812人、6～11歳の小学生が6,874人、12～14歳の中学生が4,058人、15～17歳の高校生等が4,426人います。これら子どもの数は、総数で20,550人になります（平成20年10月1日、住民基本台帳）。また、18歳未満の子どもがいる世帯は12,899世帯（平成17年国勢調査）あり、全世帯の25.6%を占めています。

近年、江別市においても子どもの出生が減り、少子化が進行し、核家族化の進展と相まって、育児や子育てに対する若い母親の不安が大きくなっています。

保健センター、児童福祉部門と連携し、若い世帯が安心して子どもを産み育てられる住宅づくりを推進します。

### ■主な施策

- ・乳幼児を持つ家庭での事故防止対策の相談、指導
- ・子育てに関する相談窓口の開設と各種支援サービスの情報提供

## ③ ユニバーサルデザインの視点に立った住宅づくり

少子高齢化の進展や人口減少にともない、住宅を個人財産として使う時代から、社会的資産として長期的に活用し継承する時代へ移行しています。

住宅については、住み手の年齢、性別、障がいの有無などによって利用者が限定されない住宅の確保が重要となっています。

新たに建設される住宅については、利用者が替わっても、また高齢者になったり、障がいを持つようになって、その時々住み手が安心して暮らし続けられるよう、ユニバーサルデザインの視点に立った住宅づくりを推進します。

### ■主な施策

- ・住宅におけるユニバーサルデザインの考え方や設計思想について、意識啓発や情報の提供

## ④ 住宅のセーフティネット\*の構築

所得が低いことのほか、高齢者や障がいのある方、子育て世帯など、様々な理由から住宅に困窮する世帯が増加することが予想され、このような世帯は民間賃貸住宅では対応することが困難な場合があることから、宅地建物取引業者の持っている賃貸住宅情報

の活用や国の制度、市民団体や大学との連携により、福祉施策として住宅のセーフティネットの構築に努めます。

#### ■主な施策

- ・ 宅地建物取引業者の活用や(社)北海道宅地建物取引業協会への相談を助言
- ・ 高齢者の安心居住に取り組んでいる市民団体の紹介と活用の助言
- ・ 学生、留学生の住宅の確保として、大学、関連団体との連携

#### ※ 住宅のセーフティネット

住宅に困窮する世帯のために社会的役割として確保する住宅(出典：北海道住生活基本計画)

「住宅のセーフティネット」とは、低所得、失業、離婚などで住宅に困窮する世帯のために社会的役割として確保される住宅や、そのような住宅を確保するための各種制度や社会的連携、支援を示す。

### ⑤ 多様なニーズに対応した公営住宅の確保

従来、公営住宅は、住宅建設計画法、公営住宅法に基づく補助金制度により、全国一律の基準を設け、安定的に建設されてきました。平成18年に関連法令が改廃され、公営住宅は、市町村の提案に基づく交付金制度に変更され、国費負担率は低下したものの、整備対象の拡大など、より自由度の高い活用が可能となりました。平成18年には住生活基本法が制定され、公営住宅は、地域の住宅ニーズ、住文化を踏まえ、総合的な住宅施策の一環として地域の住宅施策を推進することが可能となりました。

公的賃貸住宅の役割を明確化し、地域に根ざした住宅ニーズに応えるため、市営住宅の確保を図ります。

一方、大麻地区には道営住宅があり、市営住宅を補完する役割を担っています。道営住宅を必要とする住民に対して、今後とも適切な情報提供を図ります。

#### ■主な施策

- ・ バリアフリー住宅\*、小規模世帯向け住宅、子育て世帯向け住宅など、ニーズに対応した市営住宅の確保を推進
- ・ 道営住宅の入居案内情報の提供

#### ※ バリアフリー住宅

住戸内の一定の段差解消、手すりの設置、浴室・便所の高齢者対応改修及び共用部分の廊下・階段の一定の高齢者対応などが確保された住宅。(出典：公営住宅の整備)

## (2) [基本施策1-2.] 災害に強く、人と自然にやさしい住宅づくり

### 1] 展開方向

災害に強く、人と自然にやさしい住宅づくりを目指し、雪や寒さに強く、地震、水害など自然災害にも安全な住宅、シックハウス症候群\*などの原因となる化学物質を抑制する住宅、省資源・省エネルギー対応の住宅づくりを進めます。

また、雪が多いという江別市の地域特性を踏まえ、除排雪に困らない住宅づくりを進めます。

#### ※ シックハウス症候群

建物の建設で利用される接着剤や塗料などに含まれる有機溶剤、生物の食害から建物を守る防腐剤、それに類する揮発性有機化合物が原因で新築の住宅などで起こる、倦怠感・めまい・頭痛・湿疹・のどの痛みなど呼吸器疾患などの健康被害を引き起こす症候群。(出典：北海道住生活基本計画)

### 2] 個別施策

#### ① 北方型住宅\*の推進

江別市に住む住民にとって、温かく暖房費を抑えられる高気密高断熱型住宅の確保は大きな関心です。

冬に強く快適な住宅の確保を目指し、北海道が推進している北方型住宅について、今後とも奨励し、あわせて、住宅設計業者、施工業者に対し、技能向上のための研修情報の提供など、意識啓発を働きかけます。

#### ■主な施策

- ・北方型住宅の推奨
- ・北方型住宅の建設普及促進のため、住宅関連業者への技能向上に向けての情報提供

#### ※ 北方型住宅

北海道における住宅の目標像としての基準を備え、北方型住宅サポートシステムによる履歴情報の補完や断熱気密設計施工技術者(B I S及びB I S-E)による品質の確保が図られた住宅のこと。(出典：北海道住生活基本計画)

## ② 地震に強い住宅づくり

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災における建築物の被害状況を見ると、現行の耐震基準を満たさない昭和56年6月以前の建築物の被害が顕著に見られた一方、基準を満たしている建築物の被害は軽いものであったことから、地震による建築物の倒壊等の被害から市民の生命、身体及び財産を保護するために、基準を満たさない建築物の耐震化の必要性等の普及・啓発を進めます。

### ■主な施策

- ・（仮称）江別市耐震改修促進計画に基づく地震被害や耐震改修に関する情報提供、耐震診断、耐震改修など、住宅の耐震化を促進
- ・応急危険度判定士、被災宅地危険度判定士、戸建て木造住宅耐震診断制度の紹介

## ③ 室内化学物質汚染に配慮した住宅づくり

建設資材に含まれる化学物質の発散により住民がシックハウス症候群を発症する被害が全国的に社会問題となっています。

有害化学物質を含む建材などの情報を市民に提供し、安全な室内環境の住宅の確保を図ります。

### ■主な施策

- ・シックハウス症候群の原因となる化学物質を含む建材や、その発生による室内空気汚染に関する情報提供

## ④ 環境共生に配慮した住宅づくり

平成20年に北海道洞爺湖サミットが開催されるなど、地球温暖化への対応やエネルギー資源の有効活用について国民的関心が高まり、住宅に係るさまざまな省エネルギー技術が開発され、本格的な省エネ住宅の展開が始まっています。

市民の一人ひとりがこの問題に取り組むため、住まい方による冷暖房エネルギーの抑制や住宅本体の省エネルギー性能の向上、建設廃棄物のリサイクル対策（再資源化、再利用、長期利用など）を推進します。

### ■主な施策

- ・江別市環境管理計画に基づき、地球温暖化の防止対策の普及・啓発と暖房や照明の適切な使用、省エネルギー型機器の導入など、省エネルギーの推進

## ⑤ 除排雪に困らない住宅づくり

近年、江別市では、市街地の空き地の減少や車庫付き住宅、二世帯住宅など住宅の大型化に伴い、生活道路、玄関回りや屋根の落雪の処理に対し、住宅地の堆雪スペースの不足が起きています。

住宅の玄関回りや住宅回りの除排雪対策について、市民・事業者・行政の協働のもと、冬期の住環境の向上につながるような工夫に努めるとともに、高齢者の住まいについては、福祉施策と連携するなど除排雪に困らない住宅づくりを推進します。

### ■主な施策

- ・自治会排雪の推進、市民が利用できる堆雪場の開設
- ・高齢世帯の自宅への福祉除雪サービス及び除雪派遣サービスの提供

### (3) [基本施策1-3.] 良質な住宅ストックを確保するための住宅づくり

#### 1] 展開方向

国においては、平成12年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」において、質の良い住宅を安心して取得できるようにするために住宅性能表示制度が制定され、平成14年には「長寿命木造住宅整備指針」を定め、住宅の長寿命化を進めています。

良質な住宅ストック\*の確保を図るため、住宅の適正な維持管理、リフォームについて、住宅の所有者、居住者に適切な情報を提供したり、整備水準の確保、安全性に対する意識及び維持管理の重要性について啓発を進めます。

#### ※ ストック

従来、個々の家族が生涯所有し続けたり、その直系家族に引き継がれてきた住宅を、今後は、自由に住み替えを行うことにより、家族構成、価値観に応じ適切な住宅の選択が可能となるよう、社会全体として使用される社会的資産(=ストック)としての住宅、もしくはその住宅戸数。

(出典：平成12年、国土交通省住宅地審議会答申)

#### 2] 個別施策

##### ① 戸建て住宅の維持修繕の推進

住み慣れた住宅を長期間、安全に使い続けるためには、建物構造、高齢者対応、日射や積雪による外装材の劣化の抑制、地震などに対する安全性の確保が必要となります。

戸建て住宅の適切な維持修繕について、住宅の所有者、居住者に適切な情報提供と意識啓発を図り、住宅所有者自らが住宅整備水準の確保について、必要な知識を持つよう働きかけ、戸建て住宅の維持修繕を推進します。

#### ■主な施策

- ・戸建て住宅契約ガイドブック、建て主向け現場チェックシート、戸建て住宅維持管理ガイドブック、ユニバーサルデザインの住まいづくり促進事業などの紹介と利用の促進

##### ② マンションの適正な管理、活用

近年、江別市においてもマンション(共同住宅で3階建て以上のもの)が増加しています。全体で10,870戸(平成15年土地統計調査)あり、総住宅戸数の約22%にあたりま

す。江別市において、マンションは、雪国で快適に暮らす住宅、コンパクトな市街地づくりに寄与する住宅形式であり、利便性の高さやライフスタイルから選択する市民が増えています。

一方、マンションは、共同で生活するため、上下階の生活音、玄関廊下など共有部分の清掃、ゴミ置き場、庭、駐車場の共同管理やコミュニティづくりについて相互理解とルールづくりが不可欠であり、区分所有であっても建物全体を大事に使い、定期的に修繕を行う必要があります。

この視点から、マンションの所有者に必要な情報を提供し、適正な管理と活用の推進を図ります。

#### ■主な施策

- ・マンション管理ブックの紹介
- ・マンション管理基礎セミナー、マンション管理士制度（(社)北海道マンション管理組合連合会、北海道）、マンション相談制度（(財)北海道建築指導センター）の紹介

### ③ 市営住宅の計画的な整備及び管理

現在、江別市には1,223戸の市営住宅があり、市民全世帯の2.1%にあたる1,134世帯（平成21年1月1日）が入居しております。江別市の市営住宅は、住宅に困窮している低所得世帯の住まいとして今後とも活用し続けるため、江別市営住宅ストック総合活用計画に基づき、計画的な整備と適切な維持管理を推進します。

また、市営住宅の整備にあたっては、土地の高度利用を図るとともに、福祉施設などの導入も検討します。

#### ■主な施策

- ・江別市営住宅ストック総合活用計画に基づく、市営住宅の計画的な整備、維持管理と入居者管理の適正化

### ④ リフォームによる住宅ストックの活用

冬期間の雪や寒さに強い住宅を確保するためには、既存住宅の耐久性、整備水準の向上を図り、長期的に良質な住宅ストックとして活用することが必要であり、住宅のリフォームが重要となります。

断熱気密性能の向上、玄関・窓回りの防雪対策、省エネルギー効率の向上、耐震基準への適合、高齢者仕様の導入などについて、所有者に対し適切な技術情報の提供を図ります。



また、そのための信頼できる情報の提供、専門機関による相談窓口の紹介を図ります。

#### ■主な施策

- ・住宅リフォームガイドブック、住宅リフォーム診断マニュアル、住宅リフォーム体験集の紹介
- ・市民からの住宅に関する相談に対して、相談窓口の紹介（(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター、北海道立消費生活センター）

### ⑤ 住まいづくりの技術者、事業者の育成と連携の促進

市民の住宅に関する悩みや相談に応えるためには、市内で地域の住宅ニーズを熟知し、地域の信頼を得て活動している専門家、事業者を育成する必要があります。

建築士会、建築士事務所協会、宅地建物取引業協会など関連団体に対し、必要な情報提供を行い、住まいづくりの技術者、事業者の育成と連携の促進を図ります。

#### ■主な施策

- ・市内の住まいづくり技術者、事業者に対する住宅リフォームセミナー（北海道が行っている住まいの月例講座、技術者向け出前講座など）の紹介