

江 別 市

住宅マスタープラン

計画期間 : 平成21年度 >>> 平成32年度

平成21年5月

江 別 市

目 次

1. 計画の目的	1
(1) 計画策定の経緯	1
(2) 計画の位置づけ	1
(3) 計画の対象	2
(4) 計画の期間	2
2. 人口、世帯の動向	3
(1) 人口、世帯数	3
(2) 5年増減	4
(3) 世帯人数	5
(4) 人口動態	6
(5) 年齢別（3区分）人口	8
3. 住宅の動向	10
(1) 空き家	10
(2) 専用住宅、併用住宅	11
(3) 建物構造と老朽化	11
(4) 建て方	13
(5) 3階建以上の共同住宅	14
(6) 一戸建住宅	15
(7) 高齢者対応型住宅	16
(8) 持ち家の耐震工事の状況	17
(9) 住宅の建設戸数	18
(10) 居住水準	19
4. 関連計画	21
(1) 北海道住生活基本計画	21
(2) 江別市の上位計画及び関連計画	22
5. 住民意向	26
(1) 一般市民	26
(2) 市営住宅入居者	30

6. 住宅施策の課題	33
(1) 住宅事情の問題	33
(2) 住宅施策の課題	35
(3) 見直し計画の方針	38
(4) フレームの推計	40
7. 基本方針	43
(1) 基本理念・基本目標	43
(2) 施策の体系	45
8. 施策の展開方向	46
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	46
(1) [基本施策1-1] 少子高齢社会に対応した住宅づくり	46
(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	49
(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	52
8-2. (基本目標2) 個性的で多様性のある住環境づくり	55
(1) [基本施策2-1] まちづくりと連携した住環境づくり	55
(2) [基本施策2-2] まちなか居住によるにぎわいのある住環境づくり	58
(3) [基本施策2-3] 地域特性を活かした住環境づくり	60
8-3. (基本目標3) みんなで助け合う地域社会づくり	62
(1) [基本施策3-1] ふれあいと交流の地域社会づくり	62
(2) [基本施策3-2] 住まい情報の提供と相談機能の充実	64
9. マスタープランの実現に向けて	66

資料編

資料1 策定委員会及び作業部会	1
資料2 市民参加	2
資料3 市民及び市営住宅入居者アンケートの主な自由意見	3
資料4 意見の募集における意見概要と市の見解	4

1. 計画の目的

(1) 計画策定の経緯

江別市が平成13年度から平成32年度までを計画期間とする住宅マスタープランを策定し、約8年が経過しました。

この間、国においては、「公的直接供給やフロー」を重視する「住宅建設計画法」を廃止し、平成18年6月には、新たな時代の住宅政策の基本方針を示すものとして「市場やストック」を重視する「住生活基本法」を施行しました。

また、北海道においては、同法に基づき、平成19年2月に「北海道住生活基本計画」を策定しております。

本市の人口は、平成17年をピークに減少を始めており、今後も少子高齢化の一層の進展と人口減少が続くものと予想されています。

そこで、住宅政策に関する法体系や住宅を取り巻く社会環境の変化、さらに平成21年度から第5次江別市総合計画後期基本計画（平成21年度～平成25年度）がスタートすることを踏まえ、「江別市住宅マスタープラン」を見直すこととしました。

(2) 計画の位置づけ

住宅は、人々の暮らしを支える基盤であり、住む人の年齢、職業、家族構成、所得、勤務地やライフスタイルなどの考え方やニーズが反映されています。

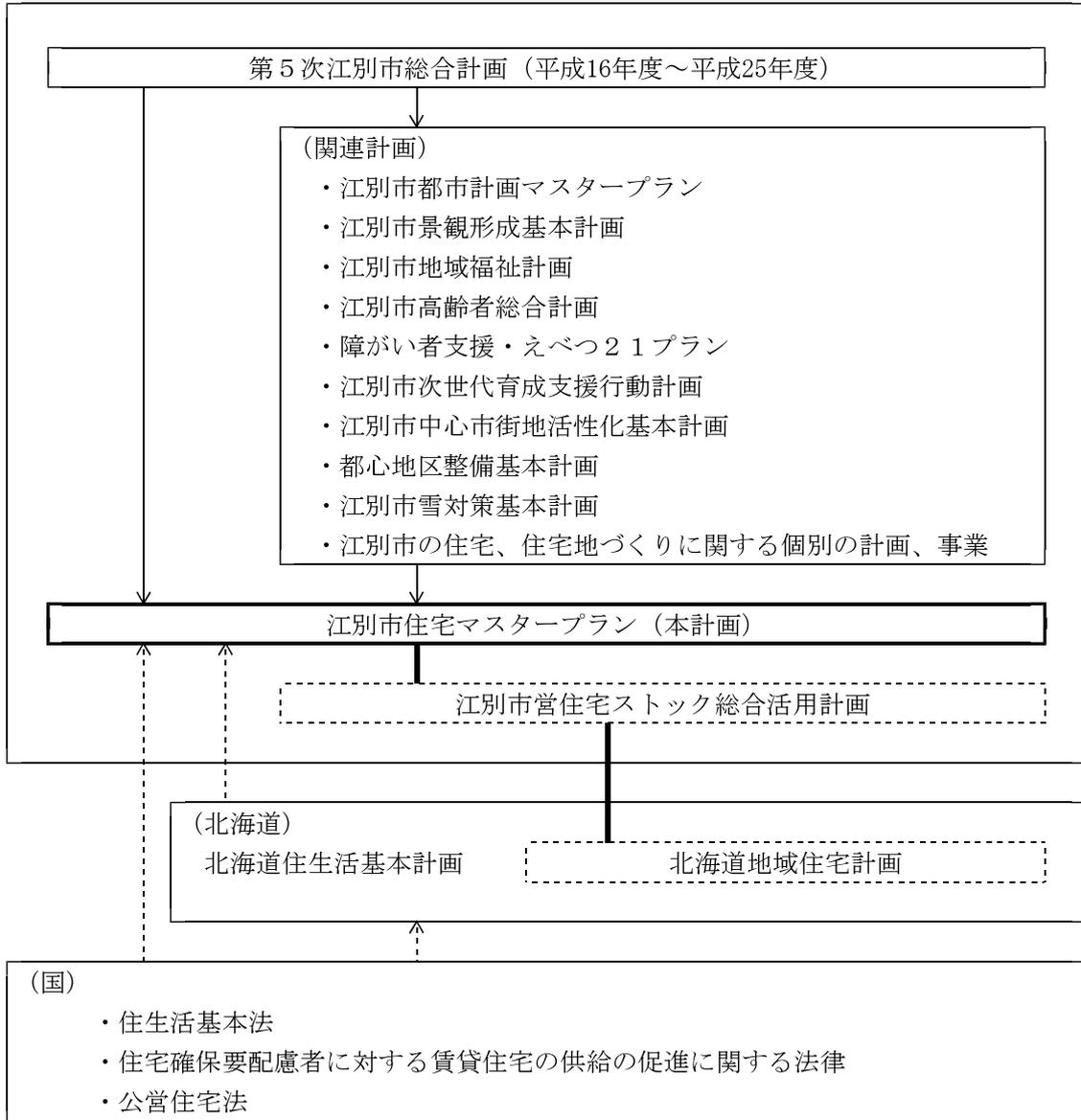
また、住宅やその他の建築物により構成される「まち」は、人々が生活するための利便性や快適性、安全性などの機能が確保される必要があります。

住みやすさとは、人々が住み慣れた地域で安心して暮らしていけることであり、そのためには、高齢者や子育て支援などの福祉サービスの充実や地域コミュニティの確立も重要です。

本計画は、市民の豊かな住生活を実現するため、住宅の居住者である市民、関連事業者及び行政機関が相互に連携して、住宅施策を総合的に推進していくための展開方向を示すものです。

策定にあたっては、第5次江別市総合計画の住宅づくり施策を担う部門別計画であることから、都市計画、福祉計画など関連計画と整合性を図るとともに、北海道住生活基本計画に即し策定します。

図 1 - 1 計画の位置づけ



（3）計画の対象

計画の対象は、江別市の行政区域にある、すべての住宅及び住宅地とします。

（4）計画の期間

計画の期間は、平成21年度から平成32年度までとし、社会経済情勢の変化や国、北海道の動向、施策の進捗・効果などを踏まえ、必要に応じた見直しを行うこととします。

2. 人口、世帯の動向

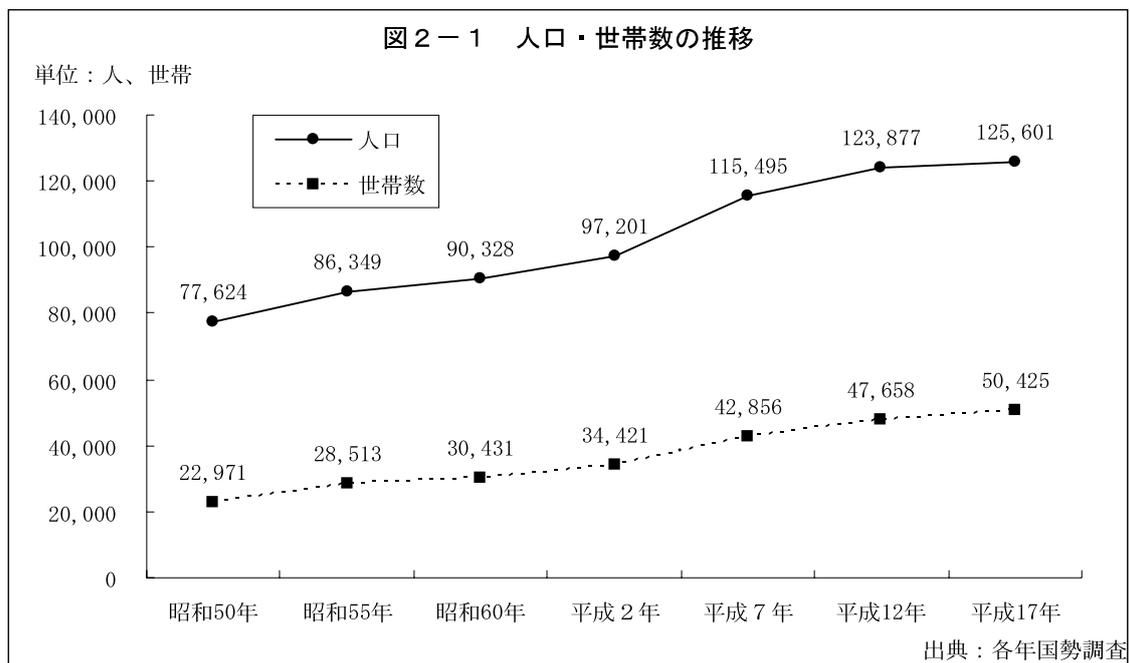
(1) 人口、世帯数

江別市の人口（平成20年10月1日、住民基本台帳）は123,054人、世帯数は52,902世帯です。国勢調査（平成17年10月1日）では、人口は125,601人、世帯数は50,425世帯となっています。

平均世帯人員は、平成17年（国勢調査）で2.49人／世帯、平成20年10月1日（住民基本台帳）で2.33人／世帯となっています。

人口、世帯数とも一貫して増加傾向にありましたが、人口は、住民基本台帳では、平成17年1月1日の124,274人をピークに減少へ転じています。

当初の住宅マスタープラン策定後の平成13年10月1日の人口は123,071人でしたので、平成17年1月1日では1,203人増加したものの、その後は減少が続き、現在では、成13年10月1日と比較し、17人減少しています。また、平成13年10月1日の世帯数は49,511世帯でしたので、3,391世帯（伸び率6.8%）増加しています。



(2) 5年増減

国勢調査における5年ごとの人口及び世帯数の増減をみると、平成7年から平成12年にかけては、人口で8,382人、世帯数で4,802世帯の増加となっており、平成12年から平成17年にかけては、人口で1,724人、世帯数で2,767世帯の増加となっています。

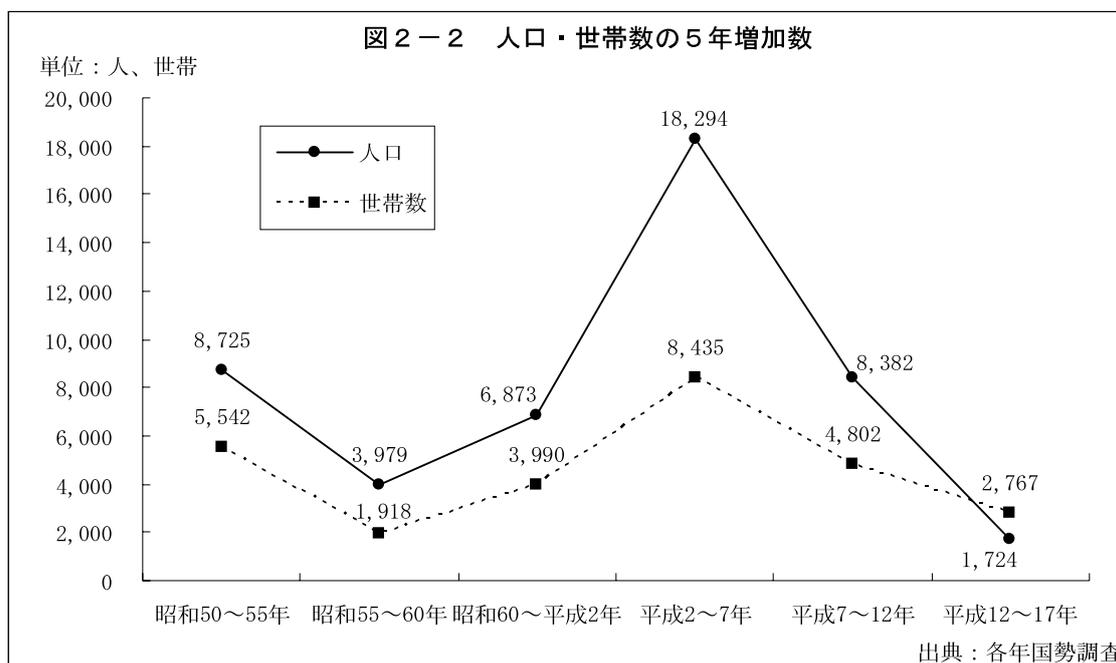
平成12年及び平成17年の人口、世帯数の前回比は、人口で1.07倍から1.01倍へ、世帯数で1.11倍から1.06倍となっており、人口、世帯数ともに増加が落ち着いてきています。

表2-1 人口・世帯数

(単位：人、世帯)

区分	人口	世帯数	世帯人数	5年増加数			
				人口		世帯数	
				実数	前回比	実数	前回比
昭和50年	77,624	22,971	3.38	—	—	—	—
昭和55年	86,349	28,513	3.03	8,725	1.11	5,542	1.24
昭和60年	90,328	30,431	2.97	3,979	1.05	1,918	1.07
平成2年	97,201	34,421	2.82	6,873	1.08	3,990	1.13
平成7年	115,495	42,856	2.69	18,294	1.19	8,435	1.25
平成12年	123,877	47,658	2.60	8,382	1.07	4,802	1.11
平成17年	125,601	50,425	2.49	1,724	1.01	2,767	1.06

出典：各年国勢調査



(3) 世帯人数

平成17年の国勢調査では、1人世帯が29.1%、2人世帯は28.4%で、これらを合わせた57.5%の世帯が小規模世帯となっています。

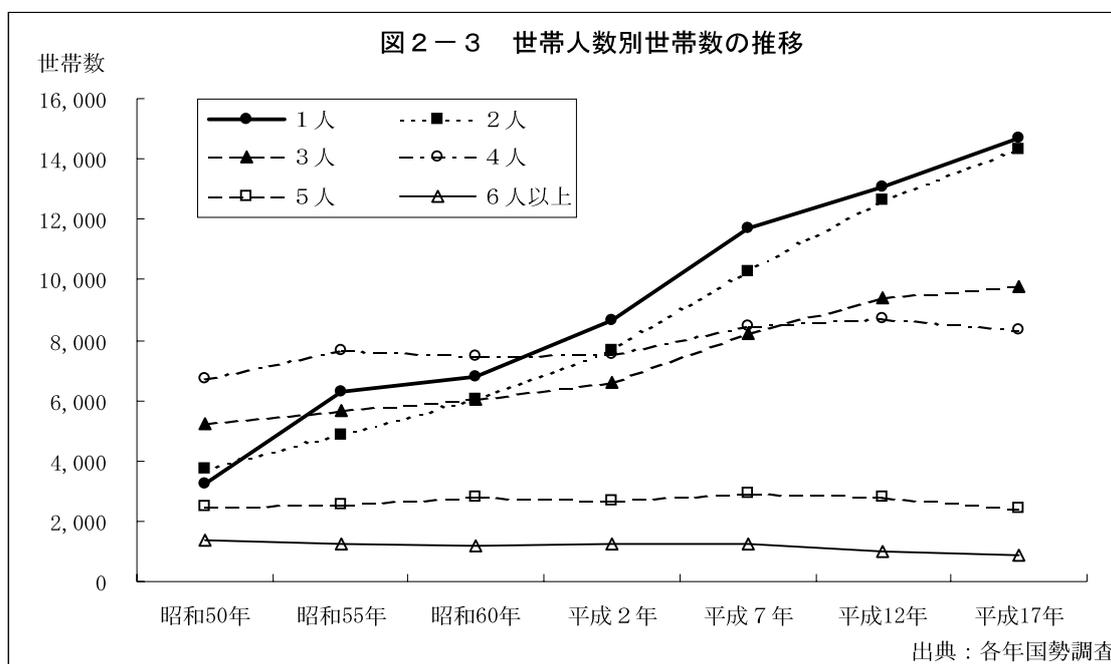
小規模世帯は、近年、着実に増加している反面、4人以上の世帯数は、減少傾向にあります。

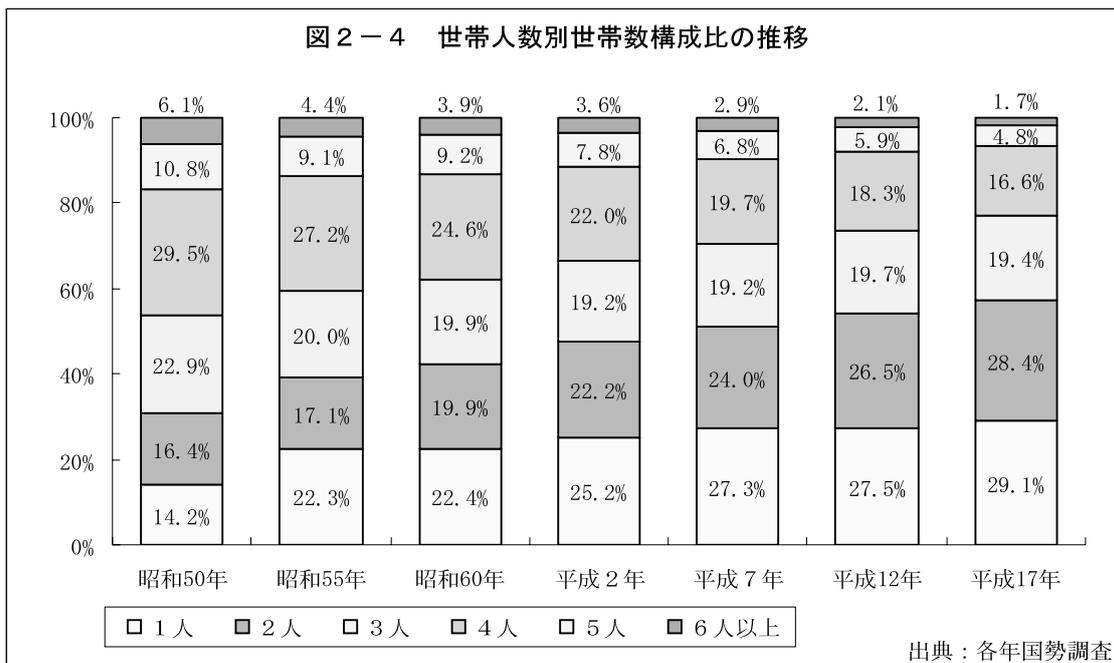
表2-2 世帯人数別世帯数

(単位：世帯)

区 分		昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	
一般世帯		22,857	28,268	30,352	34,342	42,802	47,594	50,382	
世帯人数	1人	実数	3,255	6,296	6,813	8,638	11,688	13,093	14,665
		構成比	14.2%	22.3%	22.4%	25.2%	27.3%	27.5%	29.1%
	2人	実数	3,755	4,831	6,040	7,631	10,274	12,614	14,295
		構成比	16.4%	17.1%	19.9%	22.2%	24.0%	26.5%	28.4%
	3人	実数	5,237	5,640	6,055	6,602	8,220	9,394	9,798
		構成比	22.9%	20.0%	19.9%	19.2%	19.2%	19.7%	19.4%
	4人	実数	6,743	7,677	7,469	7,540	8,452	8,692	8,365
		構成比	29.5%	27.2%	24.6%	22.0%	19.7%	18.3%	16.6%
	5人	実数	2,474	2,583	2,781	2,683	2,928	2,798	2,410
		構成比	10.8%	9.1%	9.2%	7.8%	6.8%	5.9%	4.8%
	6人以上	実数	1,393	1,241	1,194	1,248	1,240	1,003	849
		構成比	6.1%	4.4%	3.9%	3.6%	2.9%	2.1%	1.7%

出典：各年国勢調査





(4) 人口動態

人口の自然増減（出生・死亡）をみると、平成15年までは出生数が死亡数を上回り、自然増でした。しかし、長期的に出生数の減少と死亡数の増加が続いてきたことから、平成17年には死亡数が出生数を上回り、平成19年度では144人の自然減となっています。

人口の社会増減（転入・転出）は、平成17年までは転入数が転出数を上回り社会増でしたが、平成19年度には転出数が転入数を上回り、48人の社会減となっています。

自然増減と社会増減を加えた人口増減は、社会増が自然減を上回り若干の増加傾向にありましたが、平成9年以降は社会増が縮小しているため、結果として人口増加が年500人以下と鈍化し、平成17年からは減少に転じています。

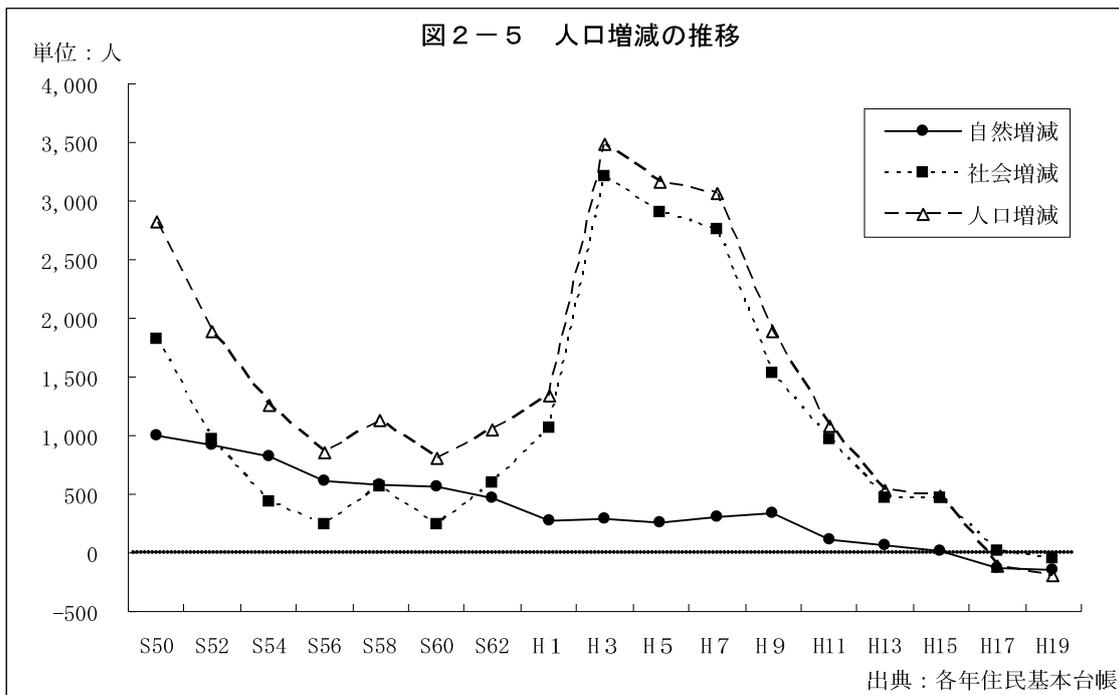
表 2-3 人口増減

(単位：人)

区 分	自然増減			社会増減			合 計		
	出生	死亡	増減	転入	転出	増減	増加	減少	増減
昭和50年	1,344	341	1,003	8,587	6,765	1,822	9,931	7,106	2,825
52	1,278	351	927	8,218	7,254	964	9,496	7,605	1,891
54	1,166	345	821	7,639	7,196	443	8,805	7,541	1,264
56	1,081	468	613	7,414	7,178	236	8,495	7,646	849
58	1,053	479	574	7,425	6,864	561	8,478	7,343	1,135
60	1,021	458	563	6,850	6,608	242	7,871	7,066	805
62	938	476	462	7,551	6,957	594	8,489	7,433	1,056
平成元年	807	534	273	7,904	6,839	1,065	8,711	7,373	1,338
3	814	530	284	9,801	6,597	3,204	10,615	7,127	3,488
5	857	597	260	9,680	6,775	2,905	10,537	7,372	3,165
7	940	636	304	9,558	6,799	2,759	10,498	7,435	3,063
9	981	636	345	8,462	6,922	1,540	9,443	7,558	1,885
11	902	782	120	7,364	6,399	965	8,266	7,181	1,085
13	829	764	65	6,476	6,003	473	7,305	6,767	538
15	838	818	20	6,397	5,930	467	7,235	6,748	487
17	737	865	-128	5,869	5,854	15	6,606	6,719	-113
19年度	740	884	-144	5,580	5,628	-48	6,320	6,512	-192

※各年1～12月集計

出典：各年住民基本台帳

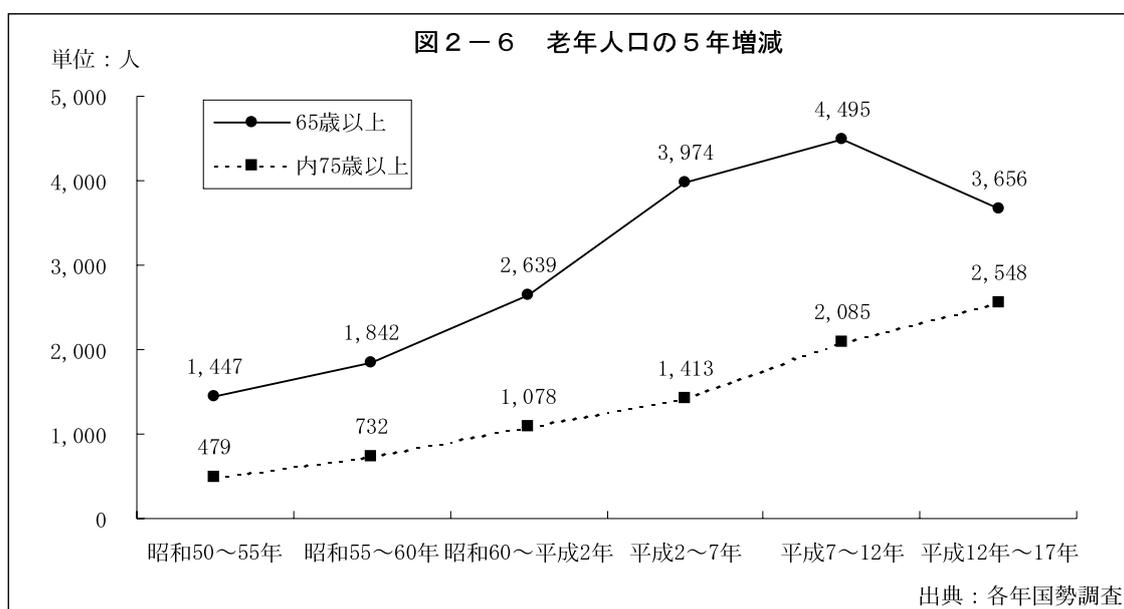


(5) 年齢別（3区分）人口

① 老年人口（65歳以上）

平成17年の年齢別（3区分）の人口をみると、老年人口は22,476人（17.9%）で、実数、構成比とも増大しています。

老年人口の5年増減をみると、平成7年から平成12年では4,495人の増加、平成12年から平成17年でも3,656人の増加となっています。また、老年人口のうち、75歳以上の人口は平成7年から平成12年では2,085人の増加、平成12年から平成17年では2,548人増加しています。



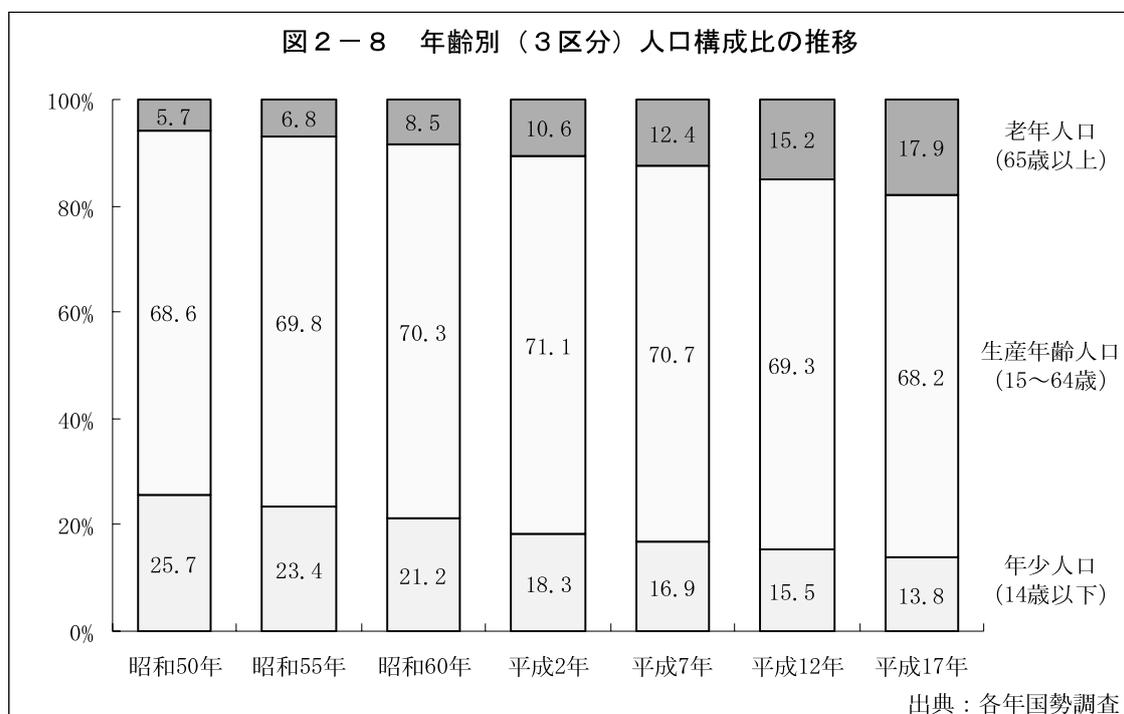
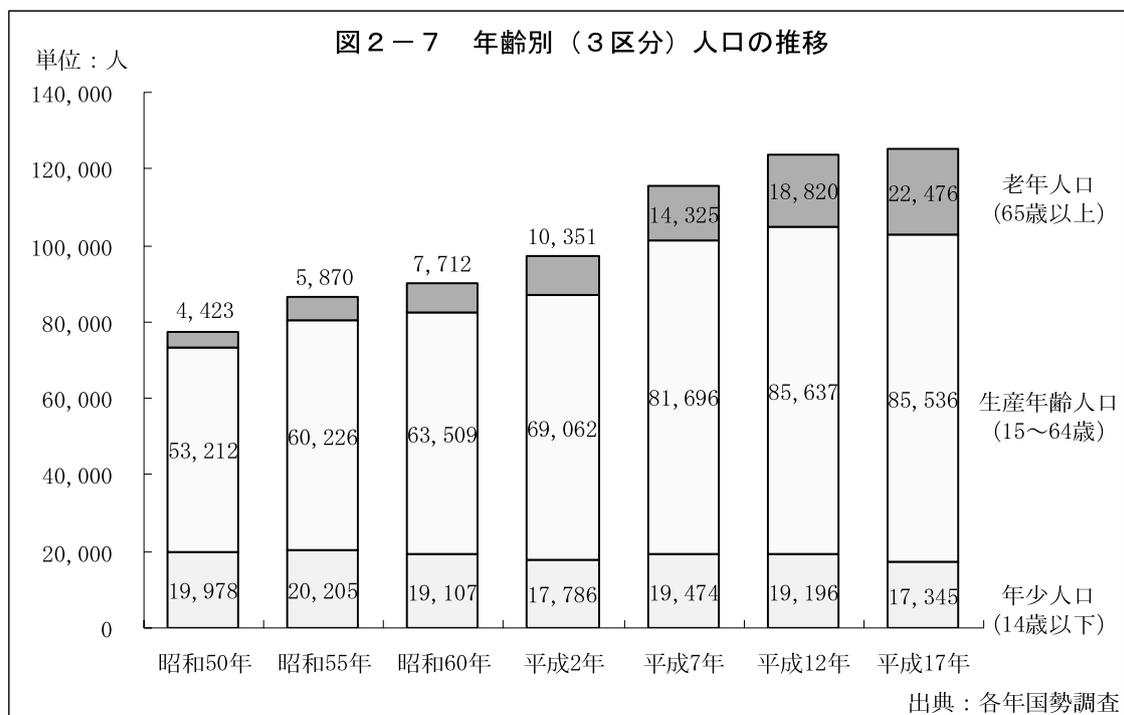
② 生産年齢人口（15～64歳）

生産年齢人口は、平成17年で85,536人（68.2%）です。平成12年まで実数は一貫して増加していましたが、平成17年で101人減少しました。構成比は平成7年以降、減少しています。

江別市の人口増加要因であった老年人口及び生産年齢人口は、生産年齢人口の増加が鈍化し、老年人口が増加傾向にあるため、今後は高齢化が進むと同時に、人口増加傾向に歯止めがかかるものと予想されます。

③ 年少人口（14歳以下）

年少人口は、平成17年で17,345人（13.8%）です。実数は2万人前後で安定的に推移してきましたが、構成比は減少傾向にあります。



3. 住宅の動向

(1) 空き家

平成15年の住宅・土地統計調査によると、江別市には50,960戸の住宅があり、そのうち空き家（居住世帯なしの戸数）は3,360戸（6.6%）ありました。

空き家は平成10年で4,840戸ありましたので、この5年で1,480戸減少したことになり、空き家率も10.1%から6.6%へと3.5ポイント低下しています。

表3-1 空き家の状況

(単位：戸)

区 分	全戸数	居住世帯あり	居住世帯なし	空き家率
平成5年	40,880	37,210	3,670	9.0%
平成10年	47,970	43,130	4,840	10.1%
平成15年	50,960	47,600	3,360	6.6%

出典：各年住宅・土地統計調査

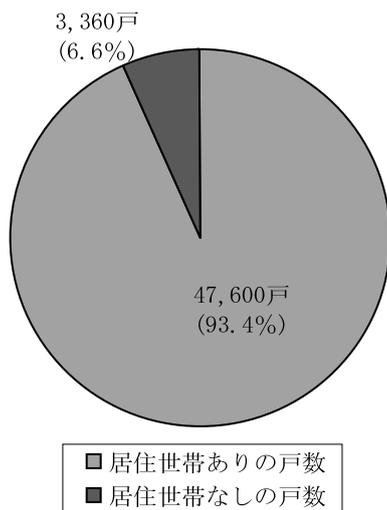
表3-2 各市の空き家の状況（平成15年）

(単位：戸)

区 分	全戸数	居住世帯あり	居住世帯なし	空き家率
北海道	2,572,200	2,255,100	317,100	12.3%
江別市	50,960	47,600	3,360	6.6%
北広島市	21,760	20,220	1,540	7.1%
石狩市	19,030	18,030	1,000	5.3%

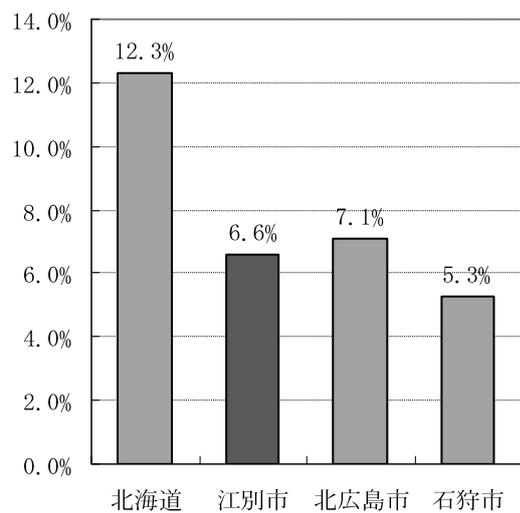
出典：平成15年住宅・土地統計調査

図3-1 空き家の状況
(平成15年)



出典：平成15年住宅・土地統計調査

図3-2 空き家状況の比率
(平成15年)



出典：平成15年住宅・土地統計調査

(2) 専用住宅、併用住宅

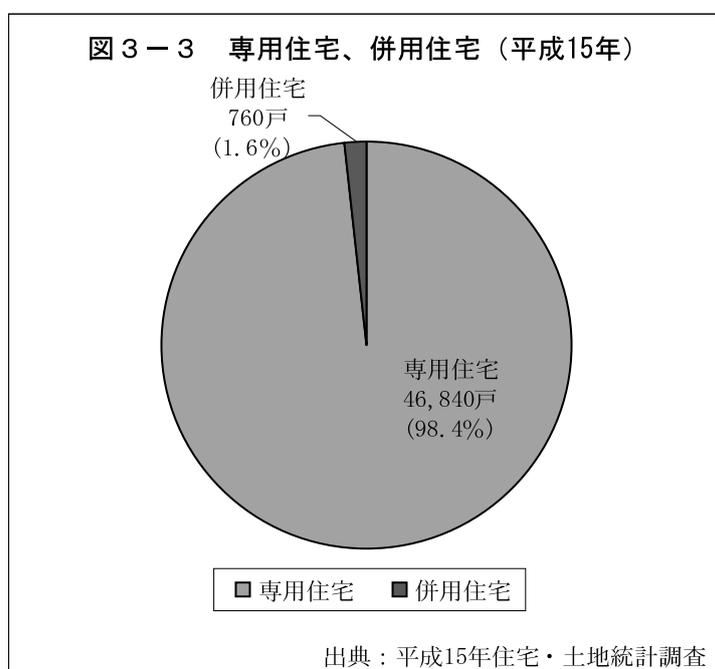
江別市の居住世帯のある住宅（47,600戸）のうち、専用住宅は46,840戸（98.4%）、併用住宅は760戸（1.6%）です。

専用住宅は平成5年で36,310戸でしたので、この10年で10,530戸増加しており、構成比は0.8%増加しています。併用住宅は900戸から760戸へと140戸減少しています。

表3-3 江別市の専用住宅の状況 (単位：戸)

区 分		全戸数	専用住宅	併用住宅
平成5年	戸 数	37,210	36,310	900
	構成比	100.0%	97.6%	2.4%
平成10年	戸 数	43,130	42,290	840
	構成比	100.0%	98.1%	1.9%
平成15年	戸 数	47,600	46,840	760
	構成比	100.0%	98.4%	1.6%

出典：各年住宅・土地統計調査



(3) 建物構造と老朽化

江別市の居住世帯のある住宅（47,600戸）のうち、木造住宅は4,570戸（9.6%）、防火木造住宅は30,110戸（63.3%）、非木造住宅は12,920戸（27.1%）です。

また、住宅のうち、築35年以上経過（昭和45年以前に建築）した木造・防火木造建物は、2,940戸（6.2%）です。

北海道全体では10.1%、札幌圏の北広島市は1.8%、石狩市は3.2%となっており、他の札幌圏域都市と比較して老朽建物の割合が高くなっています。これは、江別市の市街化と住宅建設が昭和30年代後半から始まり、40年代前半まで活発だったためと推察されます。

表3-4 江別市の構造別住戸数 (単位：戸)

区分	戸数	構成比
木造	4,570	9.6%
防火木造	30,110	63.3%
非木造	12,920	27.1%
合計	47,600	100.0%

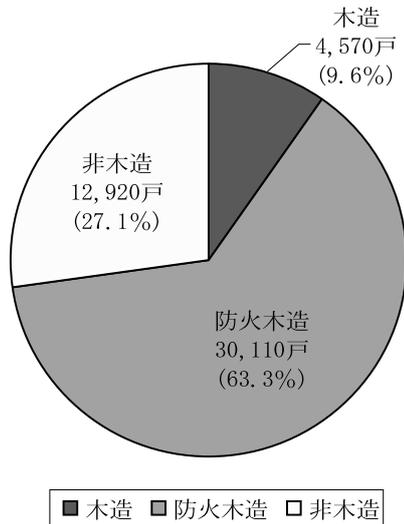
出典：平成15年住宅・土地統計調査

表3-5 築35年以上経過した木造・防火木造建物の比率 (単位：戸)

区分	住宅総数	築35年以上	築35年未満
北海道	戸数	2,255,100	226,800
	構成比	100.0%	10.1%
江別市	戸数	47,600	2,940
	構成比	100.0%	6.2%
北広島市	戸数	20,210	360
	構成比	100.0%	1.8%
石狩市	戸数	18,030	570
	構成比	100.0%	3.2%

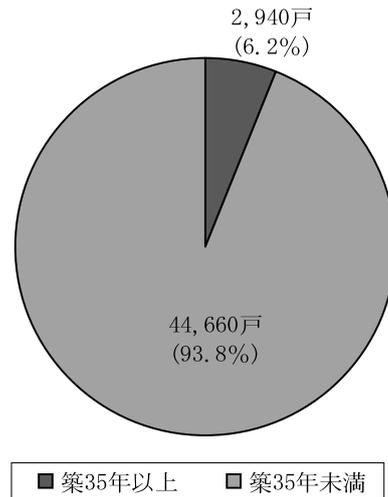
出典：平成15年住宅・土地統計調査

図3-4 住宅構造 (平成15年)



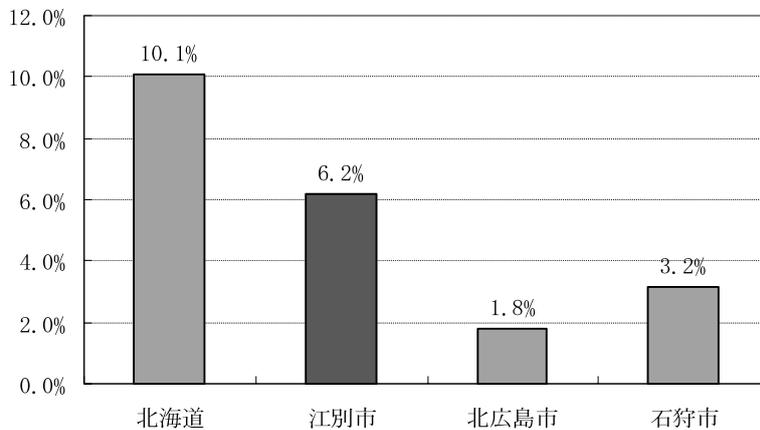
出典：平成15年住宅・土地統計調査

図3-5 住宅建物の築年数 (平成15年)



出典：平成15年住宅・土地統計調査

図3-6 築35年以上経過した木造・防火木造建物の比率 (平成15年)



出典：平成15年住宅・土地統計調査

(4) 建て方

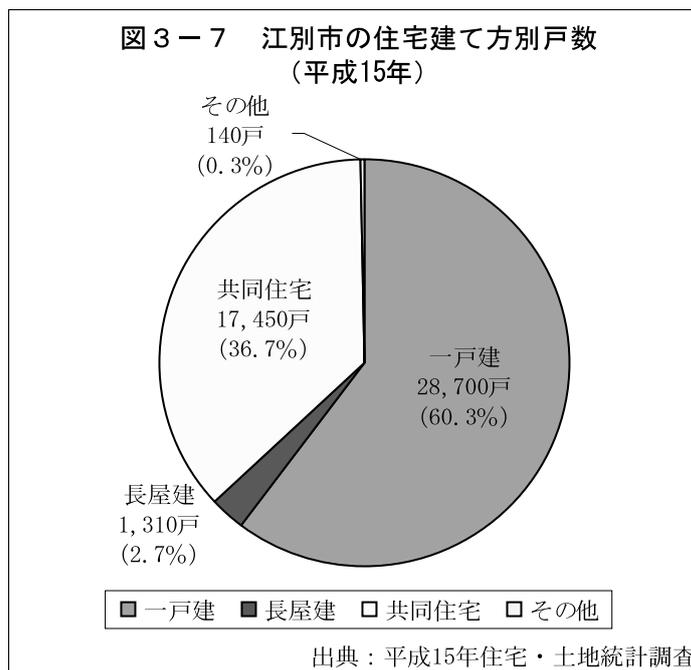
江別市の居住世帯のある住宅（47,600戸）のうち、一戸建が28,700戸（60.3%）、長屋建が1,310戸（2.7%）、共同住宅が17,450戸（36.7%）となっています。

平成5年と平成15年を比較すると、一戸建は6,370戸の増加（伸び率28.5%）、長屋建は750戸の減少（伸び率-36.4%）、共同住宅は4,690戸（伸び率36.8%）となっており、一戸建と共同住宅が増加しています。

表3-6 江別市の住宅建て方別戸数 (単位：戸)

区 分		平成5年	平成10年	平成15年
一戸建	戸 数	22,330	26,440	28,700
	構成比	60.0%	61.3%	60.3%
長屋建	戸 数	2,060	1,640	1,310
	構成比	5.5%	3.8%	2.7%
共同住宅	戸 数	12,760	14,950	17,450
	構成比	34.3%	34.7%	36.7%
その他	戸 数	60	100	140
	構成比	0.2%	0.2%	0.3%
合 計	戸 数	37,210	43,130	47,600
	構成比	100.0%	100.0%	100.0%

出典：各年住宅・土地統計調査



(5) 3階建以上の共同住宅

江別市には、平成15年でマンション（3階建以上の共同住宅）が10,870戸あり、総住宅戸数（47,600戸）の22.8%、共同住宅（17,450戸）の62.3%に相当します。

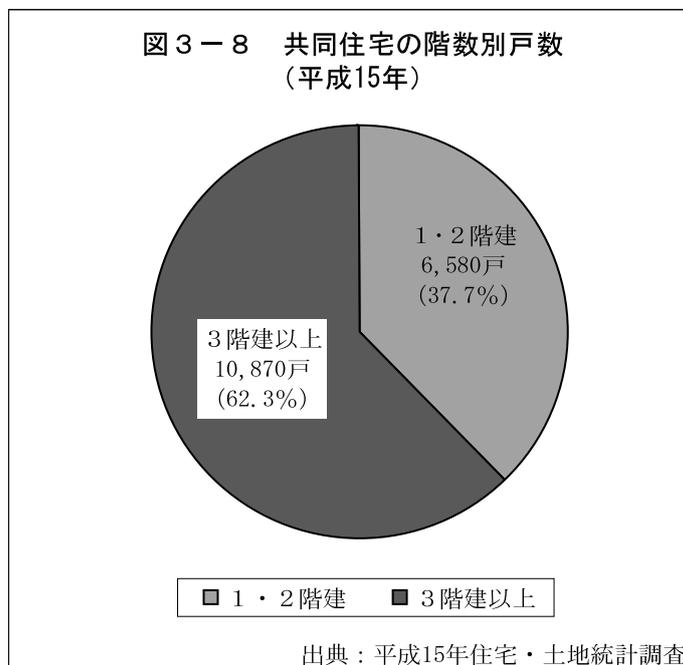
平成5年と比較すると、10年間で4,650戸の増加（伸び率74.8%）です。近年はマンションの建設が盛んなことがうかがえます。

表3-7 江別市の住宅建て方別戸数 (単位：戸)

区分	共同住宅	構成比	
		内、3階建以上の共同住宅	
平成5年	12,760	6,220	48.7%
平成10年	14,950	7,890	52.8%
平成15年	17,450	10,870	62.3%

出典：各年住宅・土地統計調査

図3-8 共同住宅の階数別戸数 (平成15年)



(6) 一戸建住宅

江別市には、平成15年で一戸建形式の専用住宅が28,220戸あります。そのうち、持ち家は26,380戸（93.5%）、民営借家が1,460戸（5.2%）です。

住宅総数（居住世帯）に占める一戸建民営借家の構成比は3.1%であり、札幌圏域の他都市と比較すると最も低くなっています。

表3-8 江別市の一戸建形式の専用住宅の状況 (単位：戸)

区 分	戸 数	構成比
一戸建形式の専用住宅	28,220	100.0%
内、持ち家	26,380	93.5%
内、民営借家	1,460	5.2%

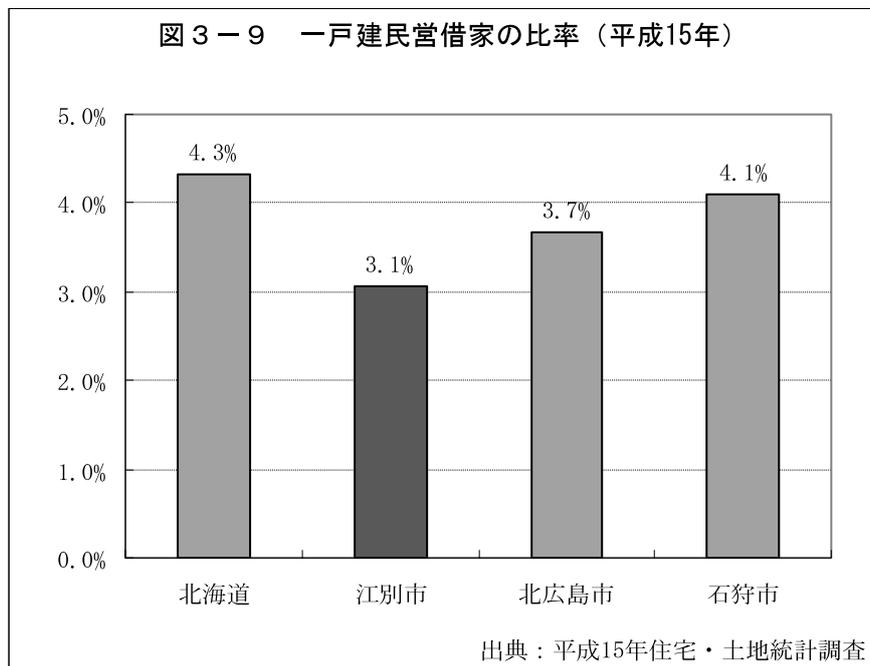
出典：平成15年住宅・土地統計調査

表3-9 一戸建民営借家の状況 (単位：戸)

区 分	住宅総数	一戸建民営借家	構成比
北海道	2,255,100	97,700	4.3%
江別市	47,600	1,460	3.1%
北広島市	20,210	740	3.7%
石狩市	18,030	740	4.1%

出典：平成15年住宅・土地統計調査

図3-9 一戸建民営借家の比率（平成15年）



(7) 高齢者対応型住宅

江別市には、平成15年で高齢者等のための設備の設けられた住宅の持ち家（高齢者対応型住宅）が15,290戸あり、持ち家住宅（29,610戸）の51.6%に相当しています。

その内訳は、手すり設置が12,680戸（82.9%）で最も多く、高齢者対応のまたぎやすい浴槽が6,970戸（45.6%）、車イスなどが通行可能な廊下幅の対応が3,540戸（23.2%）、段差なしが5,780戸（37.8%）、玄関スロープが1,900戸（12.4%）となっています。

また、持ち家の高齢者対応型住宅の割合51.6%は、全道平均の51.0%、石狩市51.4%と同程度です。

表3-10 江別市の住宅状況 (単位：戸)

区 分	戸 数	構成比
住 宅	47,600	100.0%
専用住宅	46,840	98.4%
内、持ち家住宅	29,610	62.2%
併用住宅	760	1.6%

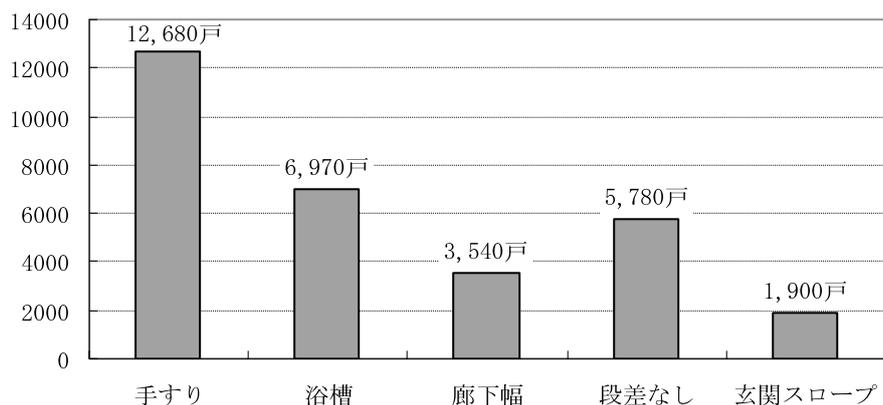
出典：平成15年住宅・土地統計調査

表3-11 江別市の住宅の高齢者対応状況 (単位：戸)

区 分	戸 数	構成比
高齢者対応住宅	15,290	100.0%
手すり設置	12,680	82.9%
高齢者対応浴槽	6,970	45.6%
高齢者対応廊下幅	3,540	23.2%
段差なし	5,780	37.8%
玄関スロープ	1,900	12.4%

出典：平成15年住宅・土地統計調査

図3-10 持ち家の高齢者対応型住宅の状況（平成15年）



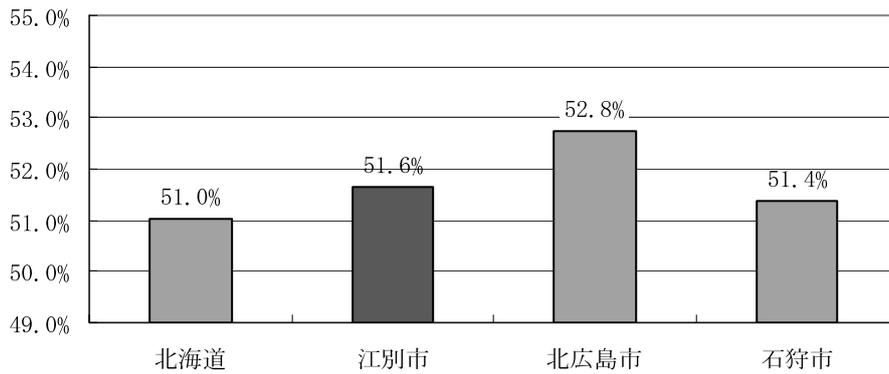
出典：平成15年住宅・土地統計調査

表3-12 持ち家の高齢者対応型住宅 (単位：戸)

区 分		全住宅	高齢者対応型住宅
北海道	戸 数	1,277,700	652,200
	構成比		51.0%
江別市	戸 数	29,610	15,290
	構成比		51.6%
北広島市	戸 数	14,860	7,840
	構成比		52.8%
石狩市	戸 数	14,170	7,280
	構成比		51.4%

出典：平成15年住宅・土地統計調査

図3-11 持ち家の高齢者対応型住宅割合（平成15年）



出典：平成15年住宅・土地統計調査

(8) 持ち家の耐震工事の状況

持ち家29,610戸のうち、平成11年1月以降に耐震工事*を実施している住宅は770戸(2.6%)です。

表3-13 江別市の持ち家の耐震工事の状況 (単位：戸)

区 分	戸 数	構成比
持ち家の総数	29,610	100.0%
内、平成11年1月以降に耐震工事を実施した住宅	770	2.6%

出典：平成15年住宅・土地統計調査

※ 耐震工事：壁の新設・補強、筋かいの設置、基礎の補強、金具による補強

(9) 住宅の建設戸数

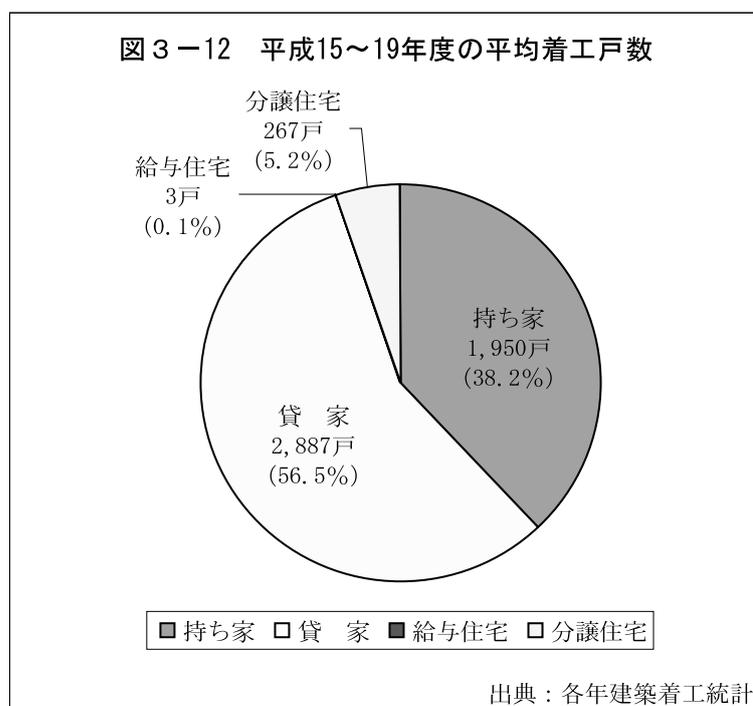
平成15年度から平成19年度の5年間に江別市で建設された住宅（新築）の総戸数は5,107戸で、年平均1,021戸の着工戸数となっています。

総戸数のうち1,950戸（38.2%）が持ち家、2,887戸（56.5%）が貸家です。持ち家に分譲住宅を加えた「持ち家の計」は2,217戸（43.4%）です。

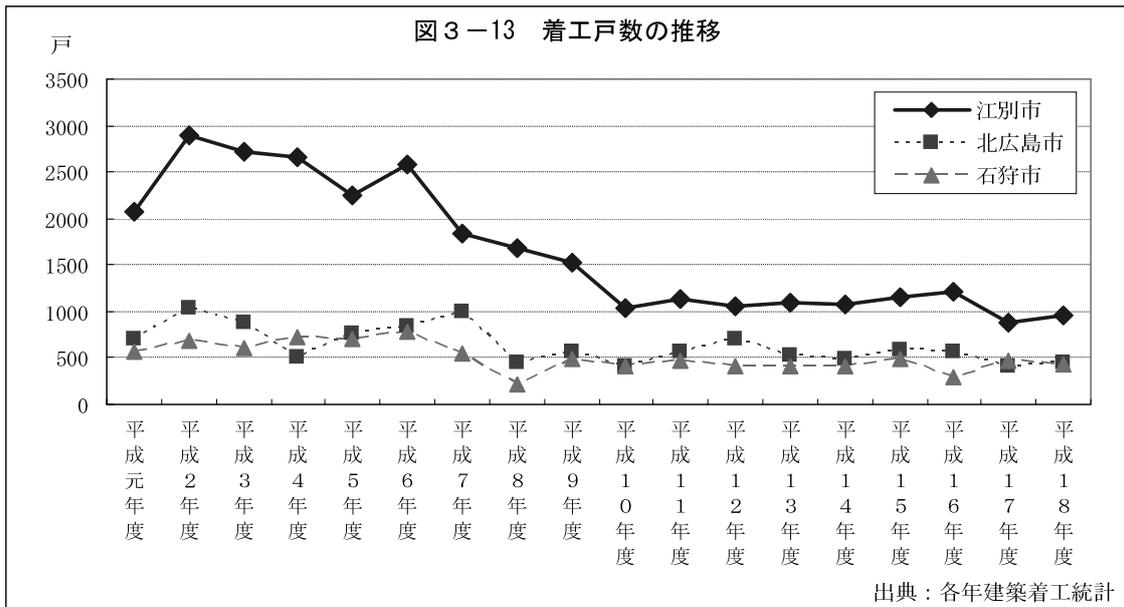
表3-14 平成15～19年度の新築住宅の平均着工戸数 (単位：戸)

区分	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	合計	構成比
持ち家	452	372	363	368	395	1,950	38.2%
貸家	654	775	416	561	481	2,887	56.5%
給与住宅	2	1	0	0	0	3	0.1%
分譲住宅	53	57	102	26	29	267	5.2%
合計	1,161	1,205	881	955	905	5,107	100.0%

出典：各年建築着工統計



平成元年度からの着工戸数の推移をみると、平成6年度までは年間2,500戸前後でしたが、その後徐々に減少し、平成10年以降は年間約1,000戸で安定的に推移してきました。平成19年度は約1,000戸を下回り、905戸となりました。



(10) 居住水準

江別市の新築の持ち家住宅の居住水準（平均延べ床面積）は、140㎡前後となっています。平成12年度以降は北広島市、石狩市と比較しても、新築住宅の平均規模が大きくなっています。

新築の貸家住宅の居住水準（平均延べ床面積）は約40～60㎡となっています。近年は50㎡を下回っており、学生向け等の単身アパートが主流と思われます。

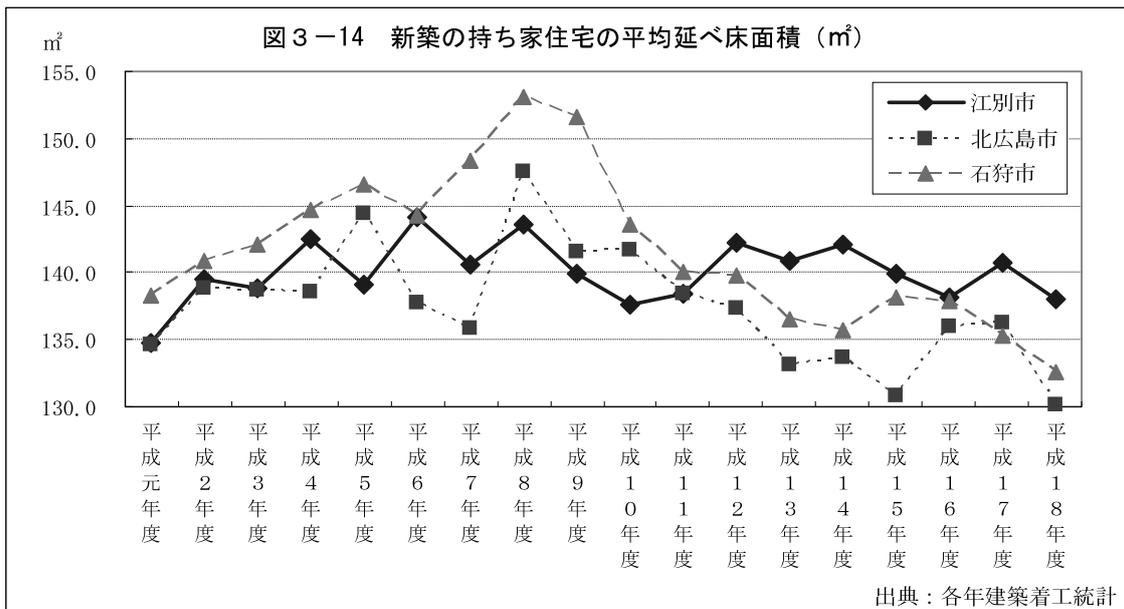
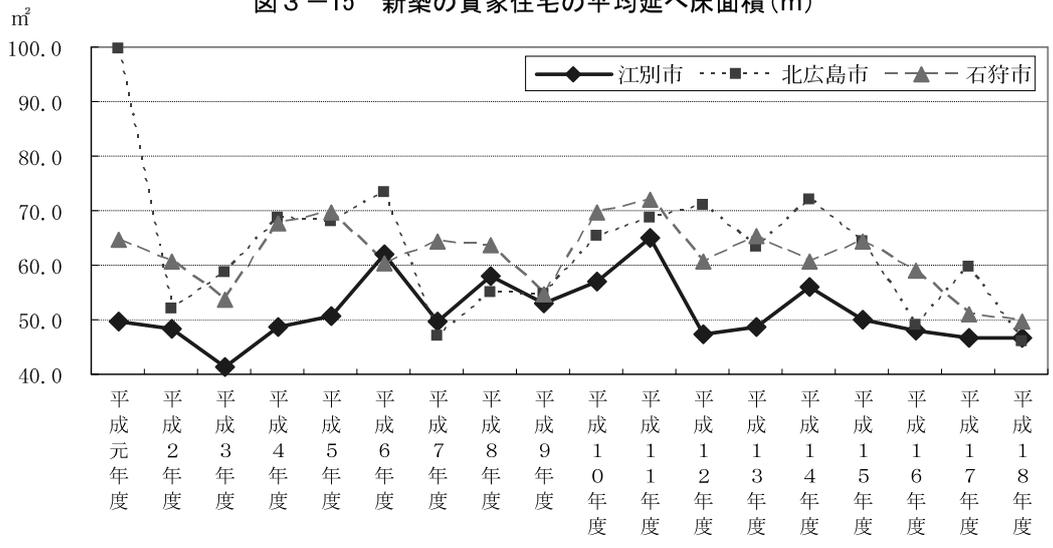


図3-15 新築の貸家住宅の平均延べ床面積 (m²)



出典：各年建築着工統計

4. 関連計画

江別市住宅マスタープラン策定（平成12年度）以降に策定された住宅に関する計画について、整理します。

（1）北海道住生活基本計画

平成18年度に北海道住生活基本計画が策定されています。北海道における住宅政策の基本となり、住まい手、住宅関連事業者、行政の住まいづくりのガイドラインとなるもので、計画期間は平成18年度から平成27年度です。

住宅政策の推進方針として、「暮らし」「住宅」「地域・環境」「産業」の4つの要素に対応する次の4点を定めています。

- ① 子どもから高齢者、障がい者まですべての人が安全に安心して暮らせる住まい・環境づくり
- ② 誰もが良質な住宅を確保できる仕組みづくり
- ③ 豊かな自然環境を保全・活用する住まいづくり、まちのにぎわいを創出する住まいづくり
- ④ 北海道経済や地域の活性化を支える住宅関連産業の振興

また、住宅政策の推進について15項目の成果指標を設定し、計画の進捗や住宅施策の展開による目標の達成について評価するとともに、必要な見直しを行っていくこととしています。

(2) 江別市の上位計画及び関連計画

① 第5次江別市総合計画

平成15年度に「人が輝く共生のまち」を将来都市像とした第5次江別市総合計画を策定しています。この計画は、21世紀初頭のまちづくりの基本的方向を総合的に示す指針として定めたものであり、基本構想の期間を平成16年度から平成25年度までの10年間と設定しています。

住宅については、政策「安心を感じる保健・医療・福祉の充実」の施策「社会保障の充実」の中で位置づけられており、だれもが経済的に自立した生活を送れるとともに、相互扶助に基づいて安心して暮らすことのできるまちを目指しています。

市営住宅の整備は、上記施策の基本事業のひとつとして、住宅困窮者に対して低廉良質で、かつ高齢者や障がいのある方も安心して生活できる住宅を供給するため、計画的な整備や改善を進めていくこととしています。

② 江別市都市計画マスタープラン

平成16年度に江別市都市計画マスタープランが策定されています（平成19年度に一部改定）。この計画は、第5次総合計画の都市像、都市目標、都市像実現のための施策体系をもとに、都市づくりの目標を体系化し、長期的総合的な視点から、今後の江別市の都市計画の方針を定めるものです。計画期間は20年間としています。

土地利用の基本方針として、住宅地は、生活様式や価値観の多様化、少子高齢化の進展など社会情勢の変化に対応し、魅力的で子育てのしやすい環境や高齢者にも安心して暮らせる環境などが整った安全、安心、快適で質の高い住宅地の形成を目指すこととしています。

③ 江別市景観形成基本計画

平成17年度に江別市景観形成基本計画が策定されています。この計画では、将来の江別の景観をどのようなものにするのか、それを実現させるための考え方や、市民、事業者、行政の適切な役割にふさわしい取り組みなどを明らかにし、景観の将来像の実現に向け、まちの景観を市民ぐるみで「まもる」「つくる」「みちびく」ための道しるべとなるものとして策定されています。

住宅地の景観の将来像は、暮らしていて心地よく、暮らし続けたいと感じる「愛着と安心感」のある景観として、「江別らしさ」「潤い」「彩り」「ゆったり感」のある景観がイメージされています。

④ 江別市地域福祉計画

平成16年度に江別市地域福祉計画が策定されています。この計画では、全ての市民が住みなれた地域で安心した暮らしができるよう、市民と行政などの協働による地域福祉社会の実現を目指す施策が定められています。

基本目標3（みんなで参加する支援のネットワークづくり）のなかで、1)自治会による地域福祉活動の促進、2)高齢者、障がい者などを含めた幅広い地域福祉活動への参加促進、基本目標4（みんなで育てる福祉の環境づくり）として、1)地域でのバリアフリー環境の確保、2)地域で安心して暮らせる環境整備を展開することとしています。

⑤ 江別市高齢者総合計画

平成20年度に江別市高齢者総合計画が策定されています。この計画は介護保険事業に係る保険給付及び地域支援事業の円滑な実施に関する「江別市介護保険事業計画」と、高齢者施策を推進するため、江別市が実施する高齢者福祉サービスの供給体制に関する「高齢者保健福祉計画」を一体的に策定したものです。

計画の基本理念は、「江別市に住むすべての高齢者が自分の意思で、自分が望む生活を送ることができるよう地域全体で認め合い・支えあうまちづくりを目指す」としています。

高齢者が長年住み慣れた地域社会の中で生活し続けるためには、住宅対策が重要な課題のひとつであり、在宅福祉を維持する基盤となるものであるため、この計画では高齢者向け公営住宅の整備・供給の促進と住宅マスタープランとの整合性をあげています。

⑥ 障がい者支援・えべつ21プラン

平成20年度に「障がい者支援・えべつ21プラン」が策定されています。この計画は、障害者基本法に基づき、一生涯を通じて必要なサービスを体系的に提供できるシステムの構築を目指し、その基本的な方向を定めた「障がい者福祉計画」と、障害者自立支援法に基づき、障害福祉サービス利用量等について数値目標を設定し、具体的な事業展開を定めた「障がい福祉計画」について、両計画間の連携、整合性を図る必要性から一体的な計画として策定したものです。

この計画では、基本理念を「障がいのある方の自立を地域で支える共生社会の形成」とし、「基本目標7 障がいのある方にやさしい生活環境とまちづくりの推進」の展開方向の中では、公営住宅のバリアフリー化やユニバーサルデザインの視点に立った住宅づくりなどに努めていくこととしています。

⑦ 江別市次世代育成支援行動計画

平成16年度に江別市次世代育成支援行動計画が策定されています。この計画では、次代を担う子どもが健やかに育ち、親が安心して子どもを生み育てることができるよう、子育て環境をさらに充実させていくための施策が定められています。

基本目標5（子育て家庭が快適に暮らせる環境づくり）として、公民協働による住環境の整備（市営住宅の環境改善・開発指導による良好な住宅地の形成）をあげています。

⑧ 江別市中心市街地活性化基本計画

平成15年度に江別市中心市街地活性化基本計画が策定されています。この計画では、市民が楽しく健康で文化的な生活をし、個性を大切に、日々の暮らしが充実したものとなることを基本に、野幌駅を中心とする地区において、市街地の整備改善及び商業地の活性化の一体的推進に関する基本方針が定められています。

そこで、都心居住の促進として、1) 中心市街地の人口を高めるとともに、支持人口の拡大に向け、居住環境等の整備改善を図り、都心居住を誘導、2) 都心居住指向の高い単身者や高齢者などの民間マンションの立地誘導、3) 中心市街地の老朽化した市営住宅団地（新栄団地、野幌団地）の建て替えの際には、居住環境の高度化（中高層化、土地の高度利用、住環境整備）を図る、と定めています。

⑨ 都心地区整備基本計画

平成16年度に都心地区整備基本計画が定められています。この計画では、市民みんなが、ゆったりと楽しく買物、飲食、娯楽、交流、学習、スポーツなどの様々な楽しみができる「多様な文化」を備え、くつろぎながら「ついで楽しみ」が享受でき、歩きたくなるような、「特色ある都市空間」の形成を目指し、都心地区の整備方針が定められています。

野幌駅を取り囲む拠点街区のうち、南東街区については、複合（都心居住）拠点と位置づけ、都市型中高層住宅等の立地誘導を図ることとしています。

⑩ 江別市雪対策基本計画

平成18年度に江別市雪対策基本計画が策定されています。この計画は、快適な冬の生活を確保するためには、除排雪システムの充実や雪国での暮らし方の工夫などの克雪、冷熱エネルギー利用などの利雪、雪のイベント開催などの親雪が重要であり、市民・事業者・行政による市民協働を基本に、今後の雪対策に関する指針・道しるべとなるものとして定められています。

この中では、1) 冬期道路の安全性と円滑な交通の確保（除排雪水準の適正化と効率化の促進、歩行空間の確保）、2) 市民・事業者・行政の協働による冬期生活環境の向上（市民と行政の相互負担による自治会排雪の促進、高齢者・障がい者世帯などのうち低額所得者に対する福祉除雪の充実、雪に関する情報提供の推進、雪に強い建物の工夫）、3) 雪の有効利用の促進（冷熱エネルギーの利用促進、冬季イベント開催の促進、冬の健康づくりの促進）などが大きな柱として提案されています。

5. 住民意向

(1) 一般市民

市民の住宅、住環境等に対する意識、要望を把握するため、平成19年6月にアンケート調査を実施しました。

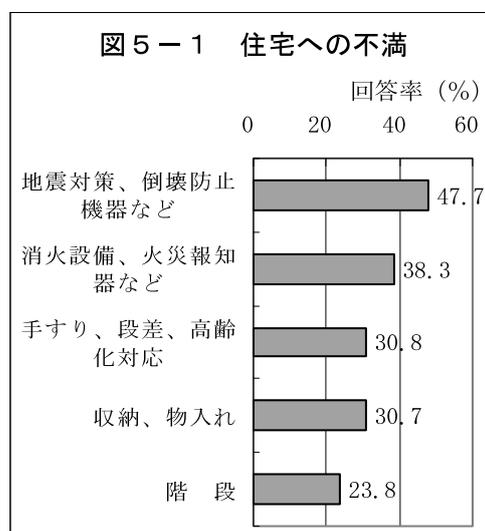
(20歳以上の市民2,000人に配付、622名が回答、回答率31.1%)

1] 住宅に対する評価

① 住宅への不満

市民が利用している住宅（住戸）の満足状況（複数回答可）で困っていることは、「地震対策、倒壊防止機器など（回答率：47.7%）」です。次いで「消火設備、火災報知器など（38.3%）」、「手すり、段差、高齢化対応（30.8%）」、「収納、物入れ（30.7%）」などです。

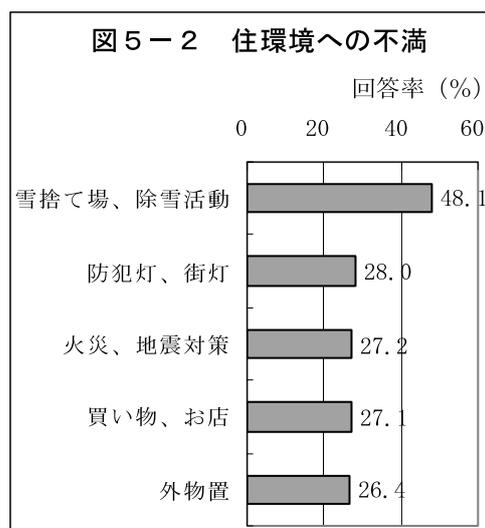
安全性や高齢化への対応には、不満が多いことがわかります。



② 住環境への不満

住戸まわりの外壁や庭など、住環境（複数回答可）で困っていることは、「雪捨て場、除雪活動（48.1%）」や「防犯灯、街灯（28.0%）」、「火災、地震対策（27.2%）」、「買い物、お店（27.1%）」などです。

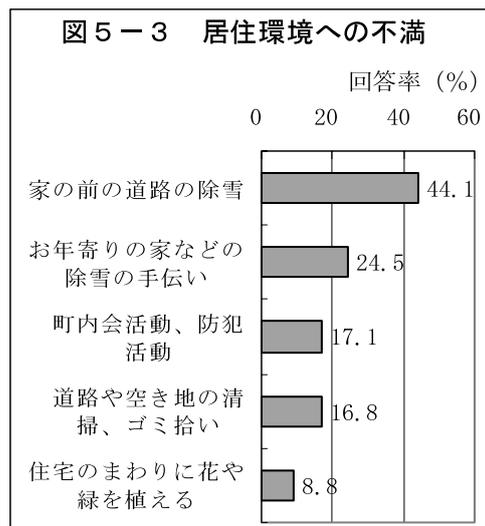
雪問題、防犯、災害に対しては、不満が多いことがわかります。



③ 居住環境への不満

近所付き合い、町内会活動など、近隣との居住環境（複数回答可）で困っていることは、「家の前の道路の除雪（44.1%）」、「お年寄りの家などの除雪の手伝い（24.5%）」などです。

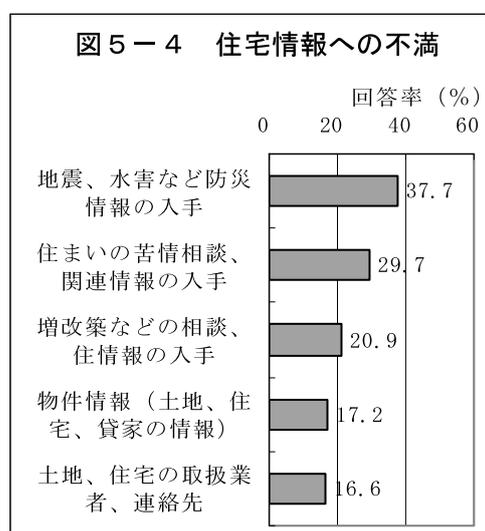
近所と協力し住みやすい地域をつくることについて、不満が多いことがわかります。



④ 住宅情報への不満

住宅情報（複数回答可）で困っていることは、「地震、水害など防災情報の入手（37.7%）」、「住まいの苦情相談、関連情報の入手（29.7%）」、「増改築などの相談、住情報の入手（20.9%）」などです。

市民にとって、実際に必要とする情報や相談相手の不足に不満が多いことがわかります。

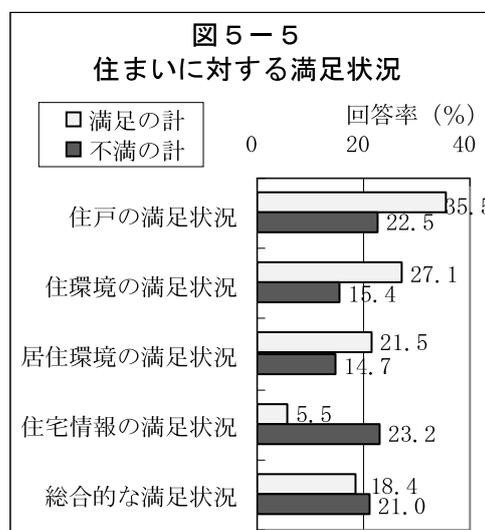


2] 住まいに対する評価

市民の住まいに対する満足度（5段階評価）の高いもの（満足の回答が多い、満足が不満を上回っている）は、住戸、住環境に対する評価です。満足度が低く、かつ不満の大きいのは、住宅に関する情報、相談についてです。

総合的な満足状況は、満足、ふつうあわせて79.1%ですが、満足、不満は各々、概ね同数です。

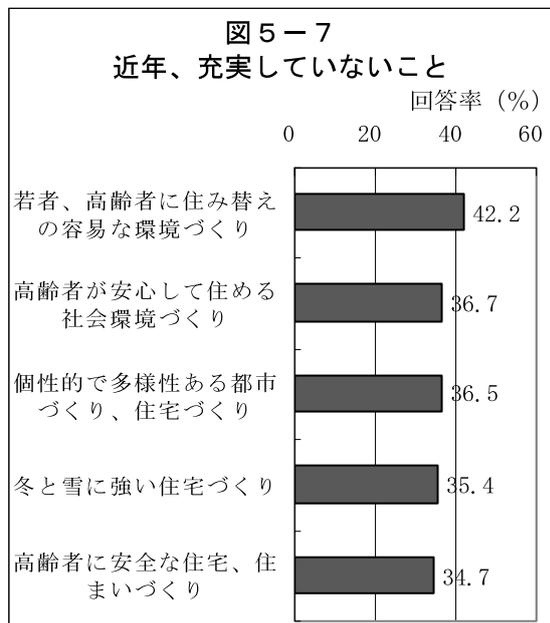
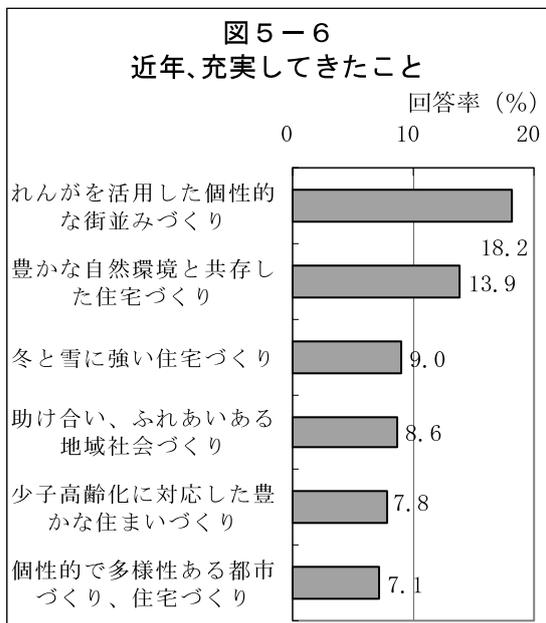
市民の住宅に対する関心や満足は、個々の住戸や住環境では満足が多く、災害、防犯、地域活動を含めた住みやすさ、安心感の面で、不満が多いことがわかります。



3] 住宅施策に対する評価

市民から見て、近年、充実してきた、よくなってきたと評価されたのは、「れんがを活用した個性的な街並みづくり（18.2%）」、次いで「豊かな自然環境と共存した住宅づくり（13.9%）」などです。一方、充実していないと評価されたことは、「若者、高齢者に住み替えの容易な環境づくり（42.2%）」、「高齢者が安心して住める社会環境づくり（36.7%）」、「個性的で多様性のある都市づくり、住宅づくり（36.5%）」、「冬と雪に強い住宅づくり（35.4%）」などです。

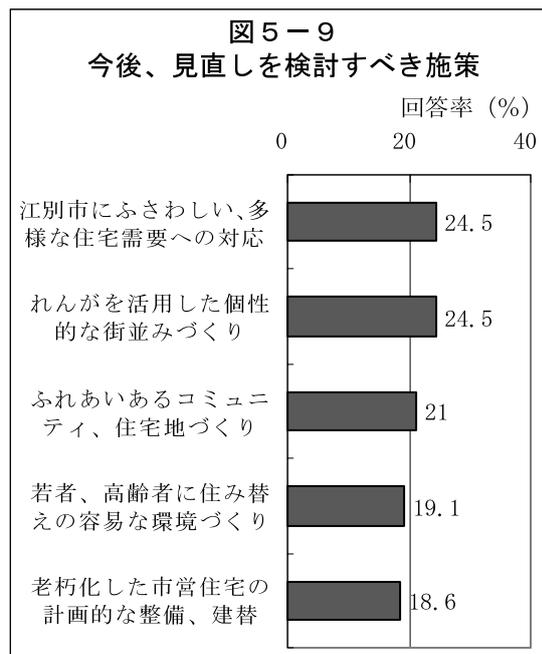
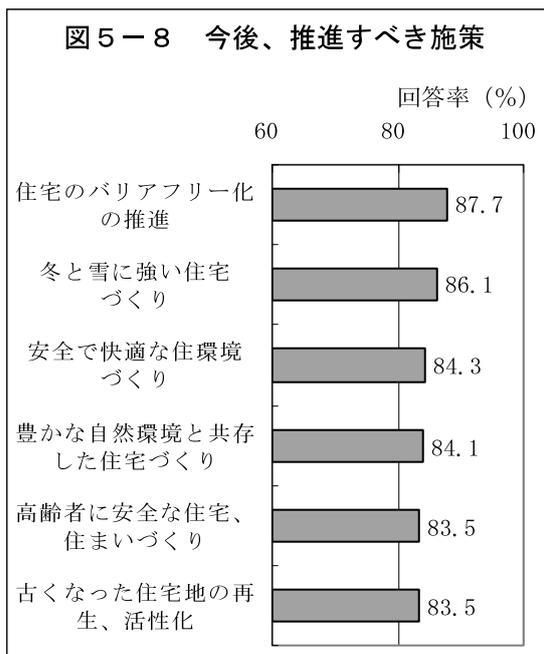
美しい景観やゆとりある自然を生かした施策については評価が高く、高齢化、少子化や今後の人口減少に対応した施策については、評価が低くなっています。



4] 住宅施策に対する要望

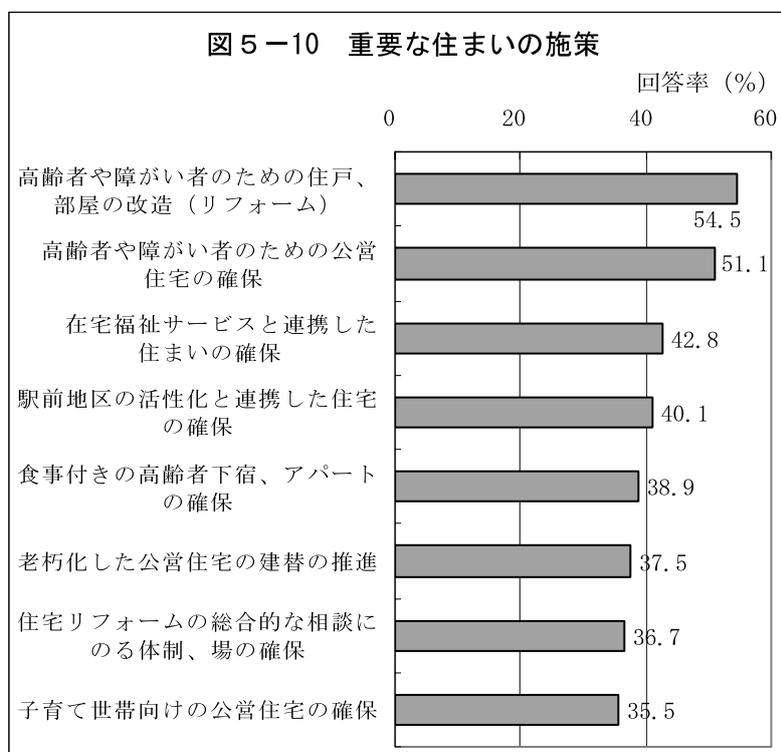
推進すべき（積極的に推進、今までどおり推進の計）と回答された施策は、「住宅のバリアフリー化の推進（87.7%）」、「冬と雪に強い住宅づくり（86.1%）」、「安全で快適な住環境づくり（84.3%）」です。

見直しを検討すべき（手控える、見直す、中止してもよいの計）と回答された施策は、「江別市にふさわしい、多様な住宅需要への対応（24.5%）」と「れんがを活用した個性的な街並みづくり（24.5%）」です。



重要と回答された施策は、「高齢者や障がい者のための住戸、部屋の改造（リフォーム）（54.5%）」、「高齢者や障がい者のための公営住宅の確保（51.1%）」、「在宅福祉サービスと連携した住まいの確保（42.8%）」などです。

高齢化に伴い、身体が不自由となったり所得が不安定となったときに、安心して暮らせる住まいを確保するための施策が望まれています。



(2) 市営住宅入居者

市営住宅入居者の住宅、住環境等に対する意識、要望を把握するため、平成19年6月にアンケート調査を実施しました。

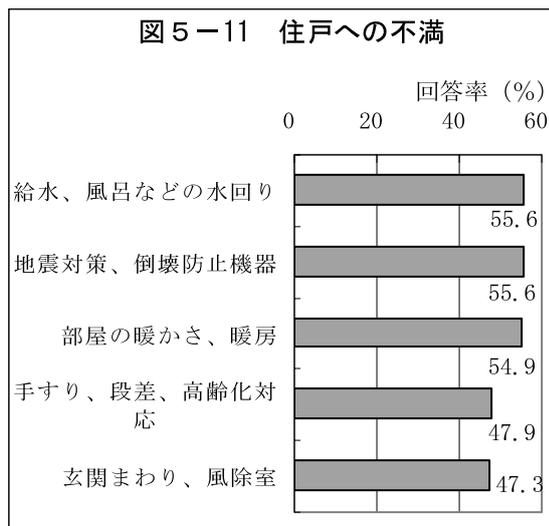
(入居者全戸1,154人に配付、535名が回答。回答率46.4%)

1] 住宅に対する評価

① 住戸への不満

住戸への不満は、「給水、風呂などの水回り（回答率：55.6%）」と「地震対策、倒壊防止機器（55.6%）」です。次いで「部屋の暖かさ、暖房（54.9%）」、「手すり、段差、高齢化対応（47.9%）」などです。

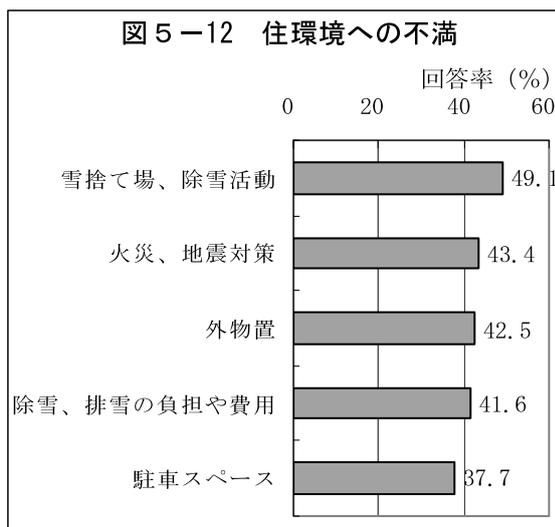
住戸の水回りと暖かさ、高齢化対応、地震対策に不満があることがわかります。



② 住環境への不満

住環境への不満は、「雪捨て場、除雪活動（49.1%）」、「火災、地震対策（43.4%）」、「外物置（42.5%）」、「除雪、排雪の負担や費用（41.6%）」などです。

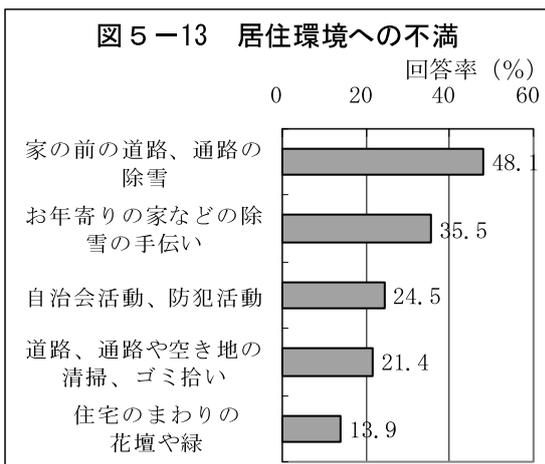
住戸まわりでは、雪問題、災害に対する不満があることがわかります。



③ 居住環境への不満

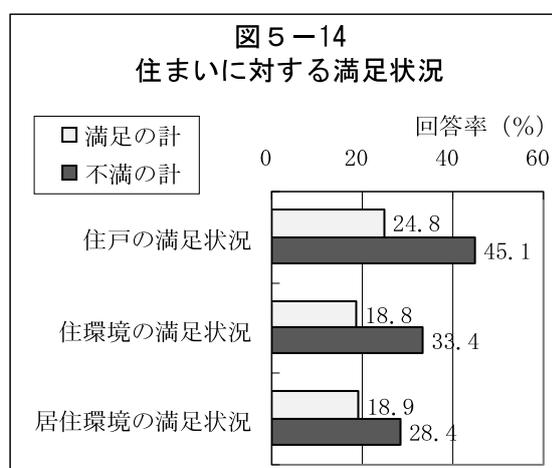
居住環境への不満は、「家の前の道路、通路の除雪（48.1%）」、「お年寄りの家などの除雪の手伝い（35.5%）」などです。

近所と協力し住みやすい地域をつくることについて、不満が多いことがわかります。



2] 住まいに対する評価

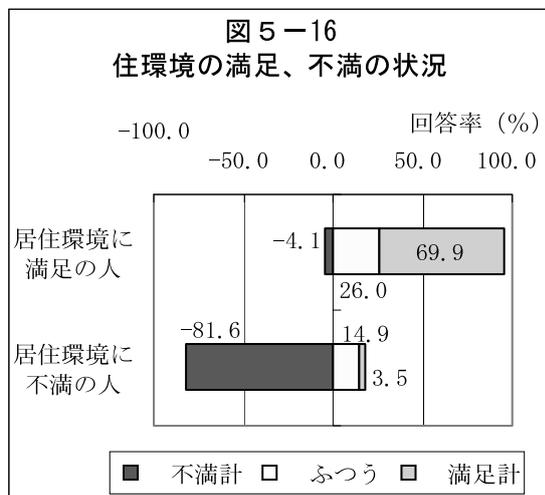
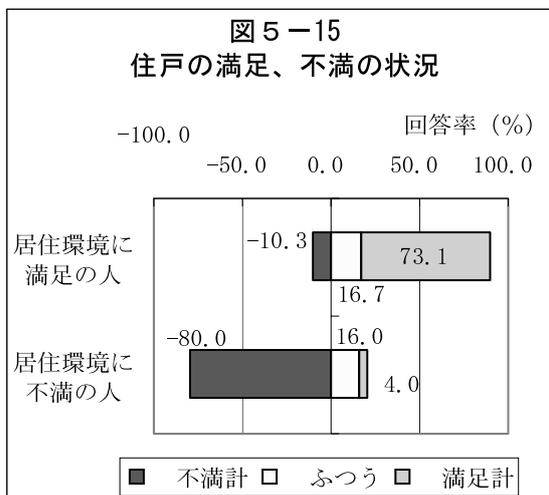
住戸、住環境、居住環境のいずれも、不満が満足を上回っており、とくに住戸では、不満が45.1%となっています。



居住環境に満足している人、不満な人に分け、住戸、住環境の満足状況をみます。

居住環境に満足している人は、住戸、住環境いずれも満足度が高く（89.8～95.9%）、逆に居住環境に不満な人は、住戸、住環境、いずれも不満度が高く（80.0～81.6%）なっています。

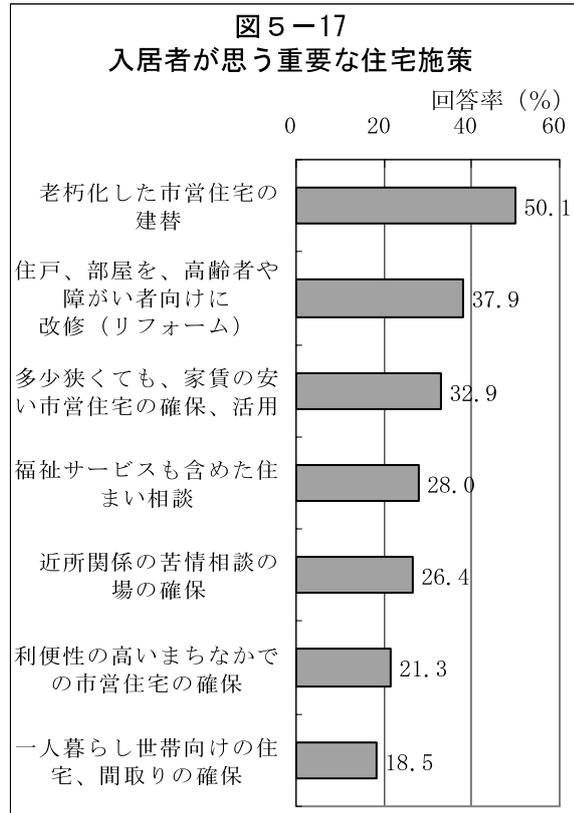
住宅の満足とは、住戸、住環境のみではなく、近隣との人間関係や地域の住みやすさも反映しているものと思われます。



3] 住宅施策に対する意見

入居者が重要と回答した施策は、「老朽化した市営住宅の建替（50.1%）」、「住戸、部屋を、高齢者や障がい者向けに改修（リフォーム）（37.9%）」、「多少狭くても、家賃の安い市営住宅の確保、活用（32.9%）」などです。

安い家賃で安全に安心して暮らせる市営住宅の確保を望んでいることがうかがえます。

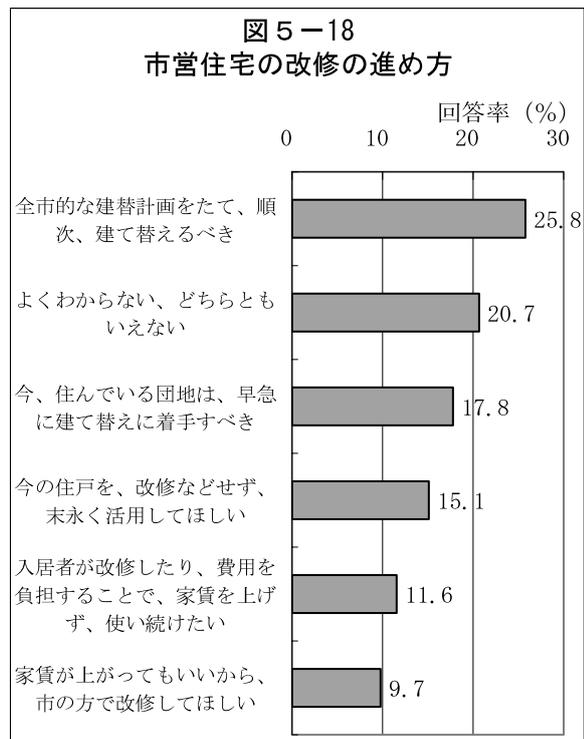


4] 市営住宅の改修に対する意向

入居者の意向は、「全市的な建替計画をたて、順次、建て替えるべき（25.8%）」です。

一方、「改修せず、未永く活用してほしい（15.1%）」、「家賃が上がってもいいから、改修してほしい（9.7%）」という回答もあります。

建て替えを希望する人は全体としては多数いますが、改善、修繕を希望する方が21.3%、改修せず活用が15.1%います。よくわからない、どちらともいえない、どちらともいえないとしている方は20.7%となっています。



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

7. 基本方針

(1) 基本理念・基本目標

① 基本理念

住宅マスタープランが掲げる江別市の住宅づくりの理念は、市民憲章、総合計画と都市像、理念を共有するものとし、以下のとおりとします。

～ 誰もが安心して住み続けられる江別市の住まいづくり ～

② 基本目標

基本目標は、江別市の住宅づくりの理念を実現するための基本となる施策目標です。この施策目標の達成を通じ、基本理念の実現を目指します。

<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

すべての市民が安全に安心して江別市に住み続けるため、子どもから高齢者、障がいのある方まで、すべての人が家族構成、身体状態、ライフスタイルに応じ、必要とする住宅に暮らせるよう、ユニバーサルデザイン*の視点に立ち、将来にわたって良質な資産となるような住宅づくりを目指します。

<基本目標1>を支える具体の施策は、以下のとおりです。

- 1) 少子高齢社会に対応した住宅づくり
- 2) 災害に強く、人と自然にやさしい住宅づくり
- 3) 良質な住宅ストックを確保するための住宅づくり

※ ユニバーサルデザイン

年齢、性別、障がいの有無などを理由に、利用者を差別しない、「すべての人のためのデザイン」

(出典：北海道住生活基本計画)

＜基本目標 2＞ 個性的で多様性のある住環境づくり

市民が、ライフスタイルや価値観に応じて暮らし、江別市に住む誇りが感じられるよう、まちづくりとの連携や都市基盤施設、自然環境や地域資源を活かした、個性的で多様性のある住環境づくりを目指します。

＜基本目標 2＞を支える具体の施策は、以下のとおりです。

- 1) まちづくりと連携した住環境づくり
- 2) まちなか居住によるにぎわいのある住環境づくり
- 3) 地域特性を活かした住環境づくり

＜基本目標 3＞ みんなで助け合う地域社会づくり

誰もが地域で助け合い、住みなれた地域で暮らし続けられるとともに、必要な住まい情報が確保されるような、安心のある地域社会づくりを目指します。

＜基本目標 3＞を支える具体の施策は、以下のとおりです。

- 1) ふれあいと交流の地域社会づくり
- 2) 住まい情報の提供と相談機能の充実

(2) 施策の体系



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歳未満の子どものいる世帯は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

8-2. (基本目標2) 個性的で多様性のある住環境づくり

(1) [基本施策2-1.] まちづくりと連携した住環境づくり

1] 展開方向

個性的で多様性のある住環境づくりとして、野幌原始林や石狩川の自然、れんがによる街並みなど、潤いのある地域景観と調和した、緑とゆとりある住環境づくりを進めます。

都市計画に基づく宅地開発の指導、生活道路、公園、上下水道の確保など、まちづくりと連携した住環境づくりを進めます。

2] 個別施策

① 都市計画との連携推進

江別市は、野幌原始林や石狩川などの自然に恵まれ、北海道開拓の歴史的な地域資源である野幌れんがを活用した街並みづくりを推進しています。

江別市のまちづくりを今後とも推進し、ゆとりと潤いのある住環境づくりを目指すため、江別市都市計画マスタープランの理念、目標に沿い、その方策である区域区分、用途地域、開発行為、土地区画整理事業など都市計画制度を総合的に活用し、都市計画と連動した住みやすい住宅地づくりを推進します。

■主な施策

- ・江別市都市計画マスタープラン及び都市計画法に基づく開発行為の指導により、ゆとりある宅地規模や住宅の位置、高さ、形態の確保を推進
- ・開発行為、土地区画整理事業により、生活道路、上下水道、公園緑地など、住宅地の基盤施設の計画的な確保を推進

② 住民参加型の魅力ある住環境づくり

市民が代々築いてきた良好な住宅地を今後ともふるさととして守り育て、未来に継承していくためには、市民自らが、自身の資産であり家族の生活の基盤である住宅や地域づくりに積極的に関わっていくことが重要です。

地域住民により地域の住環境の目標が合意されている地域、住宅や緑化について合意のなされている地域については、地域住民の要望を受け、積極的な住環境の保全を図ります。

■主な施策

- ・地区計画のPR（都市計画法）
- ・建築協定の紹介と締結を促進（建築基準法）
- ・緑地協定の紹介と締結を促進（都市緑地法・江別市緑の基本計画）

③ ゆとりある住環境づくりの誘導

住みやすい住環境とは、地域のゴミや美化問題、除排雪などの地域活動が定着していることといわれています。

これら住環境づくりやまちづくり、地域づくりについて、市民の自主的な活動を支援し、ゆとりある住宅地づくりの誘導を推進します。

■主な施策

- ・都市計画制度等の活用により、江別市都市計画マスタープランに基づく専用住宅地のゆとりある住環境の形成を促進
- ・公共空間の整備において、バリアフリー化を推進
- ・環境への負荷が少ない住環境づくりとして、ごみ・リサイクル出前講座の開催、生ごみ堆肥化の推進
- ・下水道の普及していない地域で合併処理浄化槽の設置推進
- ・草刈り機の貸し出しの推進
- ・地域住民主導による消火栓、ごみステーション、バス停などの除雪の推進

④ 大規模住宅団地の再生

札幌市に隣接する大麻地区では、札幌圏の住宅需要に対応するため、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てきました。

大麻団地は開発後40年以上を経過し、近年、住宅の老朽化や大規模修繕の必要性が出ており、さらには住民の高齢化と人口減少のほか、地域商店街の衰退や診療所等の閉鎖、自治会活動の停滞なども起こり、大麻地区のまちづくりを進めるうえで大きな課題となっています。

大麻団地については、地域住民の意識や地権者の意向を尊重しつつ、高齢者を含む多様な世代が安心して暮らしていけるような地域コミュニティが持続し、発展する団地への再生を目指します。

■主な施策

- ・大麻団地の地域住民、商工業者、公的賃貸住宅所有者等の考え方などの把握と、高齢者を含む多様な世代にとって住みやすい環境づくりの促進

⑤ 未建築住宅地の維持管理

江別市は、都市計画の区域区分（市街化区域の線引き）と開発行為等により計画的に住宅地が供給されてきた都市です。そのため、市街地に大規模な空地はないものの、宅地分譲され、上下水道、電気等が供給された整備済みの宅地でありながら、地権者の都合により住宅が建築されていない宅地（未建築住宅地）や住宅の老朽化に伴い廃屋化されたままの敷地が散見されます。

これら未建築宅地等は、周辺が完全に市街化しているため、雑草の繁茂により害虫の発生や防犯上の危惧も指摘されていることから、地権者に対し、適切な維持管理を求めます。

■主な施策

- ・長期的に住宅が建築されていない空地の宅地（未建築住宅地）について、地権者に草刈りなど敷地の適正管理についての指導

(2) [基本施策2-2.] まちなか居住によるにぎわいのある住環境づくり

1] 展開方向

J R野幌駅周辺などに利便性、快適性の高い都市型住宅を確保し、若者や子育て世代が通勤と生活に便利で、高齢者にとっても暮らしやすいまちなか居住とにぎわいのある住環境づくりを進めます。

まちなか居住の推進にあたり、借り上げ公営住宅や地域優良賃貸住宅制度など、民間活力を導入した住宅供給を検討します。

※ 地域優良賃貸住宅制度

高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度。(出典：地域優良賃貸住宅制度要綱)

2] 個別施策

① J R駅周辺部等の都市型住宅の誘導

江別市には、5つのJ R駅があり、バス路線を含めた交通結節点機能を担っています。また、大麻駅、野幌駅、江別駅は快速電車が停車し、駅周辺は札幌圏への交通利便性の高い住宅地となっています。

特に、J R野幌駅周辺は、北海道が行う連続立体交差事業(鉄道高架事業)が行われ、駅前広場と周辺幹線道路の整備、市街地の一体化が進められています。

そのため、野幌駅周辺の市街地については、江別の顔づくり事業、中心市街地活性化基本計画に基づき、鉄道の高架化にともなう交通結節点機能の一層の強化と都心居住の促進を図ります。

■主な施策

- ・未整備街区の解消や空き地の有効活用に努めるとともに、周辺市街地と調和した都市計画を指定することにより、快適で質の高い都市型住宅の立地を誘導促進
- ・中高層建築物の建築に際し、都市型住宅のゆとりのある住環境づくりを指導、促進
- ・J R野幌駅周辺においては、江別の顔づくり事業による都市基盤整備と連携を図りながら都心居住を促進

② 民間活力によるまちなかの住環境づくり

住宅の供給戸数の確保、居住面積水準の向上により、住宅不足は解消し、住宅の質の確保が大きな関心となっています。

また、北海道各地では、住民のライフスタイルの多様化に対応した高齢者向けマンション、ペット対応マンション、食事サービス付き共同住宅（高齢者下宿）等、さまざまな住宅供給が行われています。

江別市は、国の進める行財政改革、地方分権改革等に伴い厳しい財政運営を強いられています。市民のニーズとしては、高齢者、子育て世帯の支援、障がいのある方の自立支援など、市民の保健・医療・福祉に対する関心が高まりつつあります。

住宅、住環境づくりにおける既存住宅ストックの活用、セーフティネットとしての公営住宅の確保において、民間活力によるまちなかの住環境づくりを推進し、公共と民間の役割を明確化しつつ、その時々々の住宅ニーズに対応した適切な施策展開を図ることとします。

■主な施策

- ・借上げ公営住宅や地域優良賃貸住宅制度など、民間活力によるまちなかの住環境づくりを検討

(3) [基本施策2-3.] 地域特性を活かした住環境づくり

1] 展開方向

自然環境や地域資源を活かした住環境づくりとして、江別市景観形成基本計画に基づき、江別市の歴史的な地域資源であるれんがを住宅地や公共空間に活用したり、緑豊かで潤いのある、江別らしい街並みづくりを進めます。

市民のれんがに対する関心を高めるため、れんが振興を担う民間団体の活動を支援します。

2] 個別施策

① 野幌れんがを活用した街並みづくり

江別市は、明治期、建築不燃外壁材の供給を目的に、野幌地区の粘土を活用したれんが工場が開設され、その後、昭和25年に道立工業試験場野幌窯業分場が設置され、れんが、農業用土管、セラミックブロックが製造された、北海道のれんが発祥の地の一つです。

現在も、市内にはれんがを外装材にした住宅、市営住宅、公共施設、バス待合所などがあり、地域の歴史風土に根ざした都市景観や街並みを形成しています。

これら、野幌れんがを活用した住宅づくり、街並みづくりについて、今後とも推進します。

■主な施策

- ・れんがを活用した江別らしい景観の創出に向けて、江別市景観形成基本計画の普及と景観づくりの啓発
- ・公共空間の整備における、れんがを活用した街並みづくりの推進
- ・市営住宅の整備における、れんがを活用した住環境づくりの推進
- ・れんが振興を担う民間団体の活動を支援

② 緑豊かで潤いのある街並みづくり

江別市は、市街地周辺に野幌原始林と石狩川を有し、自然が身近に親しめる都市であり、市内の幹線道路の緑化、公園緑地の計画的な確保により、緑豊かな都市づくりを進めてきました。

今後とも、公共による緑化推進と、市民による住宅の緑づくり、花づくりの連携により、緑豊かで潤いのある街並みづくり、住宅地づくりを推進します。

■主な施策

- ・江別市都市計画マスタープラン、江別市緑の基本計画、江別市景観形成基本計画を踏まえた、街路樹、植樹柵の確保や個人の庭における花と緑のあふれる街並みづくりの推進
- ・北海道の景観づくり情報、北海道フラワーマスター制度の紹介
- ・緑のデータバンクの紹介と活用

③ 市民・事業者等との協働による街並みづくり

江別市は、「花のある街並みづくり」など市民や事業者との協働による美しい都市景観づくりを進めています。

一方、平成16年には景観法が制定され、あわせて都市計画法など関連法令が改定され、地域に根ざした景観づくりの仕組みも充実してきました。

今後とも、市民や事業者等が都市景観に関心を持ち、市民活動につながるような美しい街並みづくりを推進します。

■主な施策

- ・江別市景観形成基本計画の啓発普及と市民・事業者と行政との協働による景観形成の推進

8-3. (基本目標3) みんなで助け合う地域社会づくり

(1) [基本施策3-1.] ふれあいと交流の地域社会づくり

1] 展開方向

ふれあいのある地域社会づくりとして、高齢者や障がいのある方が自宅や地域で自立した生活ができるよう、江別市、社会福祉協議会、民間福祉事業者が連携し、在宅福祉サービスを提供し、安心して住める地域社会づくりを進めます。

2] 個別施策

① みんなで支えあう安全な地域づくり

江別市が住みやすい都市となるためには、住んでいる地域が住みやすい地域となることが重要です。

社会福祉協議会、市民団体と住民が連携し、総合的な地域福祉サービスの確保された、住民みんなで支えあう安全な地域づくりを推進します。

■主な施策

- ・社会福祉協議会、住民活動による地域福祉サービスの提供推進
- ・江別市地域防災計画を踏まえた自主防災組織の充実と災害時の高齢者及び障がいのある方の安全の確保

② 保健・福祉・子育て支援サービスの充実と連携

市民が安心して暮らすためには、安全な住宅の確保とともに保健・医療・福祉等のサービスを利用できる環境が必要です。

そのため、地域で保健・医療サービス、高齢者、障がいのある方、子育て支援サービスが途切れることなく利用できるよう、市内における関連情報の提供を図り、安心して暮らせる地域づくりを推進します。

■主な施策

- ・関係部局で連携し、高齢者、障がいのある方、子どもや子育て世帯、一人親世帯などが家庭や地域で安心して暮らせる社会づくりの支援と推進
- ・在宅介護の支援における、地域包括支援センターの活用
- ・関係部局で連携し、緊急通報装置の設置、愛のふれあい交流事業、グループホーム、高齢者下宿の研究などの推進

③ 多世代の市民交流の推進

江別市は、時代時代の転入者を受け入れ、新規の住宅整備により発展する時代から、人口が減少する中で、地域に定住する住民が地域づくりや住宅整備の主体となって発展する時代へ移行しています。

住民が安全に安心して住み続けるためには、住民が交流し、集う場や機会の確保が重要です。

そのため、住みやすいまちづくりとして、高齢者、障がいのある方から子育て世代まで、多くの世代の交流を推進します。

■主な施策

- ・ 公共施設などによる多世代の市民の交流の推進を検討

(2) [基本施策3-2.] 住まい情報の提供と相談機能の充実

1] 展開方向

江別市に住みたい、住み続けたいと思っている住民に対し、必要な住まい情報と相談窓口を確保することにより、住宅づくり、住環境づくり、地域社会づくりのための基盤づくりを進めます。

2] 個別施策

① 住まい情報サービスの提供

江別市は、多くの住民の転入により発展してきた都市であり、新しい住民は地域とのつながりが少ないため、市内を網羅する住情報が少なく、ニーズにあった住宅を探すのが不便との指摘があります。

住宅探しやリフォーム、ガーデニング、福祉サービス、近隣トラブルなど、住民が必要とする多様な住情報の提供を推進します。

■主な施策

- ・市内の住宅施策の概要や関連する相談窓口など必要な公的、民間情報の提供に係る仕組みづくりの検討
- ・北海道が進めている北海道住まいの総合情報（ホームページ）「DO住まい」との連携

② 住み手とともに創る住宅相談サービスの導入

住民が必要とする住情報が、最新の情報として入手できることが重要です。

市内の市民団体の協力を得て、信頼できる情報収集、情報提供、情報更新体制の仕組みづくりを検討します。

■主な施策

- ・市民が必要とする住情報が、新鮮な状態で具体的に入手できるよう、市民団体、住まいを貸したい、借りたい住民が推進母体となった、住民主導の住宅相談サービスの確立を検討

③ 移住希望者のための総合的な住情報の提供

全国的に、いわゆる団塊の世代（昭和22年から昭和24年頃に生まれた世代）が都市部で退職期を迎え、故郷や憧れの土地、地方で第二の人生を過ごすため、移住する気運が高まっています。

江別市に移住を希望する方に対し、総合的な住情報の発信、提供を推進します。

■主な施策

- ・道内外から江別市に移住を希望している方に対し、住宅物件情報に加え、江別市周辺も含め、福祉、医療、飲食、買い物、娯楽、レジャーなど、衣食住の総合的な住情報の提供を検討

④ 住み手、貸し手の住情報登録の仕組みづくりの検討

市内には、ゆとりある宅地、緑あふれる庭がある既存住宅が多数あり、そこに高齢者が多く居住しています。住宅を譲渡したり、借家とすることで収入を得て、高齢者向け住宅への転居や子どもとの同居を希望している方がいます。

一方、市内には、子育て期間だけでも戸建て住宅に住み、まわり近所に気兼ねなく子育てをしたいと希望する若い世帯がいますが、そのような住宅の確保は、住情報が少なく難しいといわれています。

このように、住宅の住み手、貸し手の住宅の賃貸借、譲渡の情報やニーズを合致させるよう、住情報登録の仕組みづくりの検討を、関係団体、機関と連携し推進します。

■主な施策

- ・住み手と貸し手の適正な情報交換を支援するため、中古住宅流通促進事業の紹介、リバースモーゲージ^{*1}、コーポラティブハウジング^{*2}、コレクティブハウジング^{*3}などの情報収集と情報交換の場の確保を推進

※1 リバースモーゲージ

高齢者が不動産を担保に金融機関から資金を借り入れ、住宅改善費や生活費にあて、限度額に達したとき、あるいは死亡したときに不動産を処分して一括返済する方式。安定した老後生活の確保に向け有効な手段として期待されている。

※2 コーポラティブハウジング

自ら居住するための住宅を建設しようとする人が、組合を結成し、協同して事業計画を定め、土地取得、住宅設計、工事発注を行い、住宅を取得し、管理していく方式。

※3 コレクティブハウジング

食事サービスや集会、趣味などのための共同利用施設をもつ集合住宅で、あらゆる家族形態に開かれた居住形式。

9. マスタープランの実現に向けて

本計画の実施にあたっては、市民・事業者・行政がそれぞれの役割分担のもと、相互に連携・協力して、市民の豊かな住生活を実現することが重要です。

① 市民の役割

江別市住宅マスタープランは、江別市の住宅の目標像と住宅施策の基本方針を示したものであり、その理念、目標を実現するためには、市民が良質な社会的資産としての住まいづくりに理解を示し、主体的に住宅建設やリフォーム、地域との交流を行うことを通し、自らが江別市の住宅、住環境、地域社会づくりの主役となることが求められます。

② 事業者の役割

住宅づくりは、住宅設計技術者、施工業者である工務店やハウスメーカー、不動産会社など住宅に関連する事業者、在宅福祉など住まい関連の居住サービスを提供する事業者などの活動や技術開発、情報提供も不可欠です。

事業者は、市民の住宅に対するニーズに応えるよう、江別市にふさわしい住宅供給やサービスを提供するよう努めます。

③ 行政の役割

行政は、国や北海道、信頼できる関係機関の住まい情報の提供と市営住宅の供給を行うことを通し、市民の住まいに関する多様なニーズに応えるとともに、よりよい住まいづくりに向け市民と連携し、住まいづくりの知識向上を図ります。

事業者に対しては、行政が持つ住宅情報を適切に提供することにより、事業者の意識啓発を図ります。

また、庁内関連部局と一層の連携を図るとともに、国、北海道、関係機関などに対しては、住宅を取り巻く法制度、事業手法の拡充や関連情報の提供を働きかけます。

資料編

資料 1	策定委員会及び作業部会	1
資料 2	市民参加	2
資料 3	市民及び市営住宅入居者アンケートの主な意見	3
資料 4	意見の募集における意見概要と市の見解	4

資料 1 策定委員会及び作業部会

(1) 江別市住宅マスタープラン見直し及び江別公営住宅ストック総合活用計画策定委員会

① 構成員名簿

北海道石狩支庁産業振興部建設指導課長
総務部財務室財政課長
企画政策部参事（政策調整担当）
企画政策部企画課参事（住環境活性化担当）
企画政策部都市計画課長
生活環境部市民生活課長
経済部商工振興課長
健康福祉部福祉課長
健康福祉部参事（地域包括支援センター担当）
健康福祉部子育て支援室子ども家庭課長
建設部次長
建設部管理課長
建設部建築指導課長
建設部都心整備室都心整備課長

② 開催時期及び回数

平成19年6月20日～平成21年3月19日 計6回開催

(2) 江別市住宅マスタープラン見直し及び江別公営住宅ストック総合活用計画策定委員会作業部会

① 構成員名簿

北海道石狩支庁産業振興部建設指導課建築住宅係長
北海道石狩支庁産業振興部建設指導課建築住宅係主任
総務部財務室財政課財政係長
企画政策部主査（政策調整担当）
企画政策部企画課主査（住環境活性化担当）
企画政策部都市計画課計画係長
生活環境部市民生活課市民活動係長
経済部商工振興課主査（商工振興担当）
健康福祉部福祉課障がい福祉係長
健康福祉部子育て支援室子ども家庭課児童母子係長
建設部管理課総務係長
建設部建築指導課建築指導係長
建設部都心整備室都心整備課計画管理係長

② 開催時期及び回数

平成19年6月20日～平成21年3月18日 計10回開催

資料2 市民参加

(1) 江別市住宅マスタープラン見直し住民懇談会

① 構成員名簿 (敬称略)

委員氏名	団体等
庄司 吉辰	江別地区自治会連絡協議会
高橋 淑	野幌地区自治会連絡協議会
稗田 義貞	大麻地区自治会連絡協議会
桜田 峰子	(社)北海道建築士会江別支部
工藤 義雄	江別市高齢クラブ連合会
亀 勇	江別身体障害者福祉協会
金井 征子	江別市女性団体協議会
松井 百合子	市営住宅入居者

(順不同)

② 開催時期及び回数

平成19年9月5日～平成21年3月25日 計5回開催

(2) 市民及び市営住宅入居者アンケート

① 実施期間

平成19年6月20日～平成19年7月2日

② 配布数

市民 2,000人 (無作為抽出)
市営住宅入居者 1,154人 (全入居者)

③ 回答数

市民 622人 (回答率31.1%)
市営住宅入居者 535人 (回答率46.4%)

※ アンケート結果は本編「5. 住民意向」を参照

(3) 意見の募集 (パブリックコメント)

① 実施期間

平成21年2月2日～平成21年3月2日

② 実施方法

計画案を市ホームページで公表及び市公共施設で閲覧

③ 意見書提出数

3人

資料3 市民及び市営住宅入居者アンケートの主な自由意見

(1) 住宅に関する意見・要望

- ・高齢者が一人でも安心して住める家を作ってください。【借家・60歳代以上】
- ・子育てがしやすく、住宅や周辺環境を発展させてもらいたい。【アパート・30歳代以下】
- ・市営住宅には風呂が無いところがあるので考えてほしい。【アパート・60歳代以上】
- ・戸建て住宅のリフォームの支援を積極的に推進していただきたい。【持ち家・40～50歳代】
- ・業者へのモラル向上、並びにトラブル相談窓口の利便性を図ってほしい。【持ち家・40～50歳代】

(2) 住宅地に関する意見・要望

- ・空き家対策を進めてほしい。【持ち家・40～50歳代】
- ・江別は雪が多いので対策を練ってほしい。【持ち家・40～50歳代】
- ・高齢者になると排雪が大変。戸建てでも安心して暮らせる対策に、もう一工夫必要。【持ち家・60歳代以上】
- ・街並みが暗い。もっと道を明るく。【アパート・40～50歳代】
- ・地球温暖化等、環境問題に配慮したものであってほしい。【持ち家・30歳代以下】
- ・レンガの街、江別を全面にアピールする家作り、街作りを推進すべきだと思う。【持ち家・40～50歳代】
- ・道路の中央分離帯の木の伸ばしっぱなし、空き地の草の伸び放題とゴミが捨ててあったりする。【持ち家・30歳代以下】

(3) 地域社会に関する意見・要望

- ・高齢者や身体の不自由な人々が家族で住めるマンションや公営住宅等、福祉に力点を今まで以上に積極的施策を講ずるよう強く要望する。【持ち家・60歳代以上】
- ・住宅の確保も大切だが、小さな子どもからお年寄りまで気軽に行ける、充実した場やコミュニケーションがとれる場（公園など）が多くあるとうれしい。【アパート・30歳代以下】

(4) その他の意見・要望

- ・住宅施策に対しての情報が足りない。広報等を利用して多くの情報が市民の所に届くようにしてほしい。【持ち家・60歳以上】
- ・高齢者や子どもに優しい家づくりに支援してほしい。手すりつけやバリアフリー住宅の補助など。【マンション・30歳代以下】

資料 4 意見の募集における意見概要と市の見解

区分	意見概要	市の見解
江別市住宅マスタープラン	内容が抽象的すぎる。もう少し具体性を持たせてください。	本計画は、江別市民の住宅や住宅を取り巻く住環境づくりの「道しるべ」として、住宅施策の方向性を示したもので、具体的な内容は個別の事業を実施する際に計画するものとしております。
	内容が理解しづらい。説明会などで住民の理解を深める対策を考慮してください。	
	居住者の声をきちんと聞いてUR（旧公団、現都市再生機構）と協議してほしい。	URの住宅につきましては、「6. 住宅施策の課題（3）見直し計画の方針③公的賃貸住宅の方針」にありますように、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ております。
	UR住宅にこのまま継続して居住できるよう対応してほしい。	
	UR側の計画に賛同せず、市民の立場に立って居住の安定確保をしてほしい。	これまでも各団地自治会とのお話し合いをさせていただいており、今後のURとの協議においても、入居者の皆様の居住の安定確保を図るため、自治会と連携をとりながら進めて参ります。
	UR住宅は削減せず、収入に応じた家賃で入居できるよう、URや国に働きかけることを望みます。	
	未利用宅地比率の高い野幌鉄北地区や江別鉄南地区に、札幌等の高所得世帯向けの平均1,000㎡程の緑豊かな大規模宅地の分譲を、都市計画提案制度を活用して具体化してください。	
大麻西町道警職員住宅地や大麻南樹町道職員住宅跡地に、多世代によるコミュニティ性の高い市営住宅又は道営住宅の建設を進めてください。	<p>都市計画提案制度とは、地域のまちづくりに対する取り組みを今後の都市計画に積極的に取り込んでいくため、土地所有者等の皆様が協議を行い総意の元に計画を作成し、北海道や市に都市計画の提案をする制度ですので、個別具体的ご提案に応じて検討させていただきたいと考えております。</p> <p>公営住宅は、江別地区と野幌地区に市営住宅、大麻地区に道営住宅があり、市全体のバランスや地域のニーズを勘案して戸数等の検討を行っており、市営住宅につきましては江別地区（上江別）及び野幌地区（錦町）での建て替えとしております。</p> <p>また、道警や道職員住宅の跡地利用に関しましては、地域に役立つ施設の誘致等を含めたまちづくりのための多様な活用方法を、北海道と連携を深めながら考えて参ります。</p>	
公営住宅の所得制限をせず、誰もが入居出来るよう、戸数を増やすべきです。	<p>公営住宅は、住宅に困窮する方のセーフティネットとしての役割を担っていることから、国の法令（公営住宅法）で入居者資格が定められており、道営住宅と市営住宅は法令に基づいて運用しております。</p> <p>市営住宅の戸数につきましては、市の財政状況や民間との役割分担等を勘案しながら、社会情勢の変化に対応した適正な戸数を確保するよう、今後とも努めて参ります。</p>	

区分	意見概要	市の見解
江別市営住宅ストック総合活用計画	<p>地価下落率の高い江別鉄南地区は人口が更に減少するので、生活の便が悪く、立地条件の悪い（仮称）上江別団地の建設は反対です。</p>	<p>市営住宅の建設を計画している上江別の敷地につきましては、市有地を中心に市内数カ所の未利用地等における市営住宅建設の適否を検証して選定しており、近隣に商業施設や学校があることから一定の利便性が確保され、敷地面積や周辺環境、用途地域などから一定規模の団地建設が可能な市営住宅の立地に適した敷地であると考えております。</p>
	<p>立地条件の優れた大麻地区での市営住宅建設を提案します。</p>	<p>公営住宅は、江別地区と野幌地区に市営住宅、大麻地区に道営住宅があり、市全体のバランスや地域のニーズを勘案して戸数等の検討を行っており、市営住宅につきましては江別地区（上江別）及び野幌地区（錦町）での建て替えとしております。</p> <p>なお、大麻地区の道営住宅につきましては、今後においても現状の戸数が維持されるよう、北海道と協議を進めて参ります。</p>
	<p>世界的長期不況から公共投資の前倒しが要請されることから、新栄団地の建て替えは平成23年度、団地新設は平成25年度の着工を目指してください。</p>	<p>市営住宅の建替及び新設年度につきましては、現在の市の財政状況のほか、国及び北海道との協議や設計調査に要する期間を勘案して現在の計画年度としております。今後の社会経済情勢の変化や、公営住宅を取り巻く制度の改正などにより、前倒しが可能となった際には、早期の計画推進を目指したいと考えております。</p>
その他	<p>意見募集期間が短すぎると思います。</p>	<p>この度の意見募集につきましては、市が実施している他の計画における意見募集と同様の募集期間ということで設定しましたが、今後、計画を見直す際には、市民の皆様の理解度や計画の重要性を勘案し適切な期間を設定いたします。</p>

江別市住宅マスタープラン

発行年月日 平成 21(2009)年 5 月

編集・発行 江別市建設部建築住宅課

〒 067-8674 北海道江別市高砂町 6 番地

☎ 011-381-1041(直通)

