

### 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

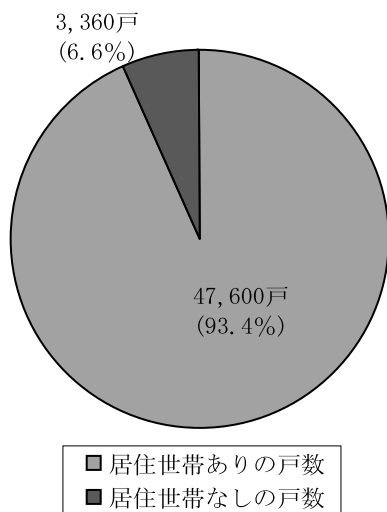
表3-2 各市の空き家の状況（平成15年）

(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%

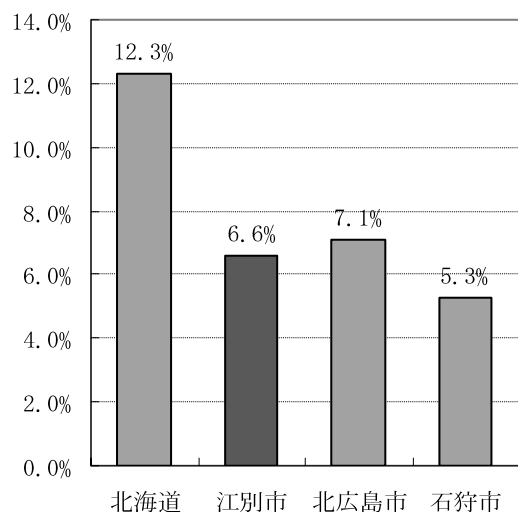
出典：平成15年住宅・土地統計調査

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

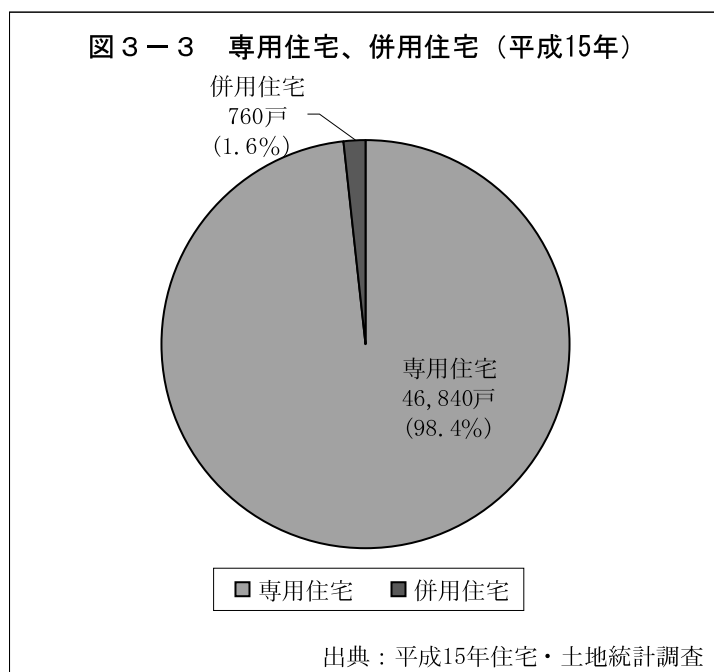
江別市の居住世帯のある住宅（47,600戸）のうち、専用住宅は46,840戸（98.4%）、併用住宅は760戸（1.6%）です。

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%

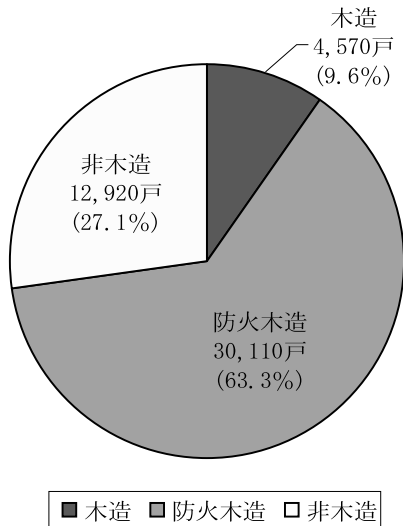
出典：平成15年住宅・土地統計調査

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%

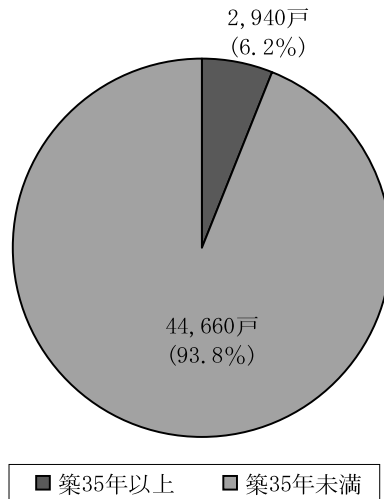
出典：平成15年住宅・土地統計調査

図3-4 住宅構造 (平成15年)



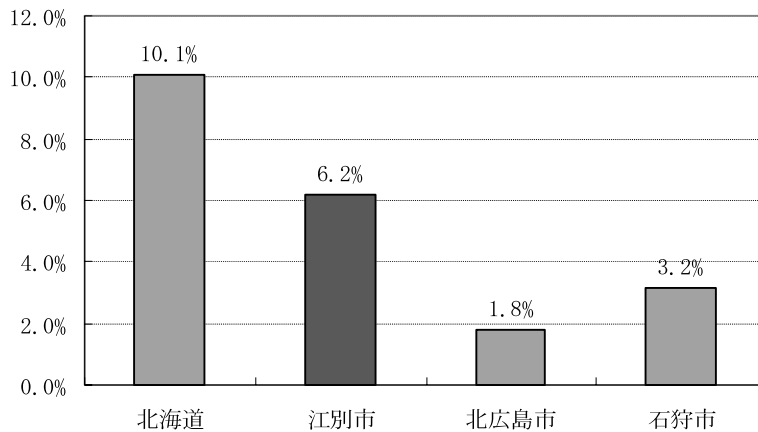
出典：平成15年住宅・土地統計調査

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

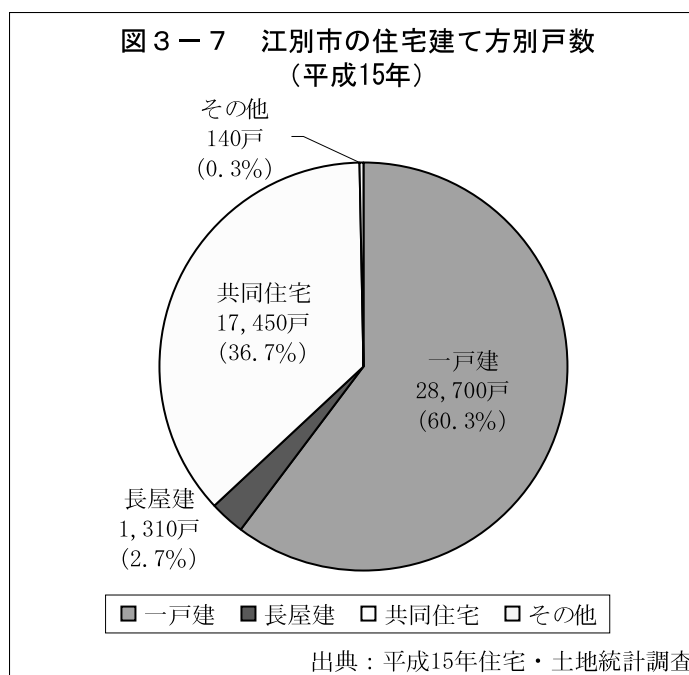
江別市の居住世帯のある住宅（47,600戸）のうち、一戸建が28,700戸（60.3%）、長屋建が1,310戸（2.7%）、共同住宅が17,450戸（36.7%）となっています。

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。

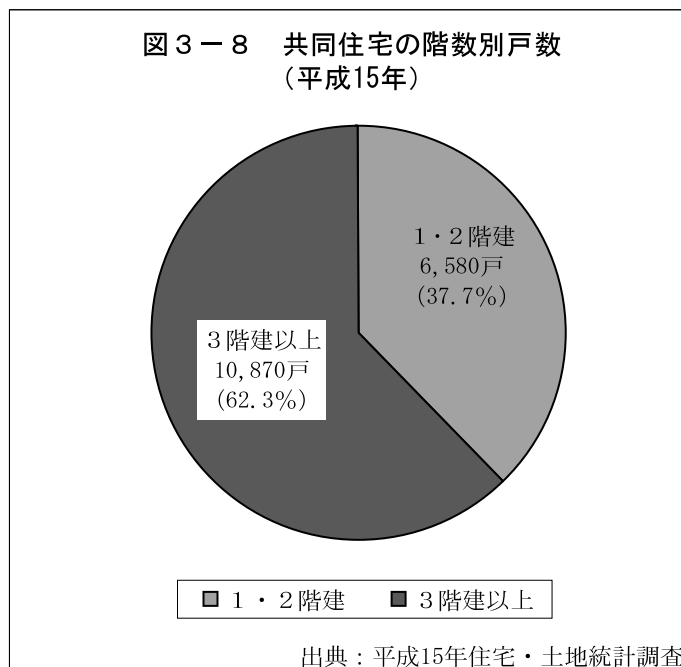
平成5年と比較すると、10年間で4,650戸の増加（伸び率74.8%）です。近年はマンションの建設が盛んなことがうかがえます。

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%

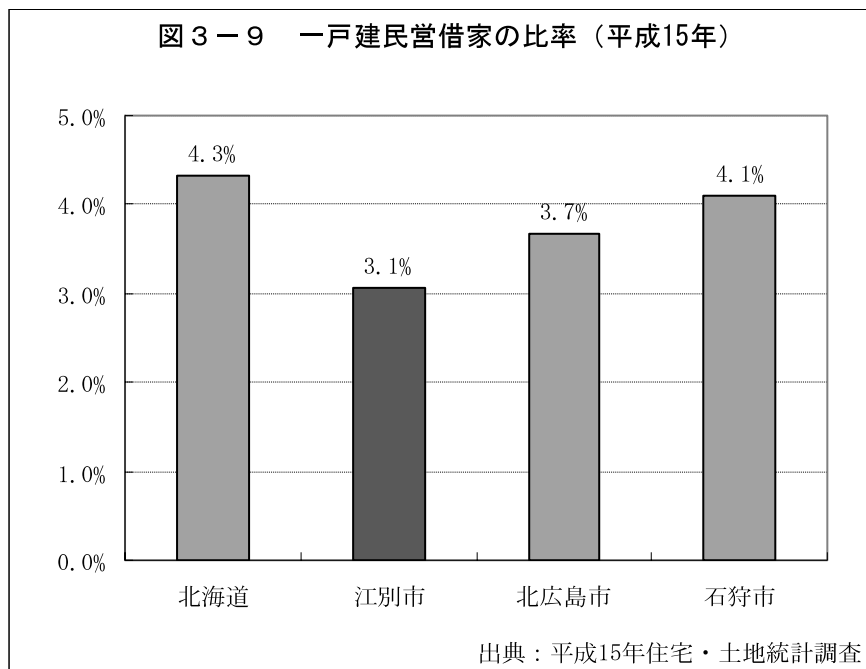
出典：平成15年住宅・土地統計調査

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%

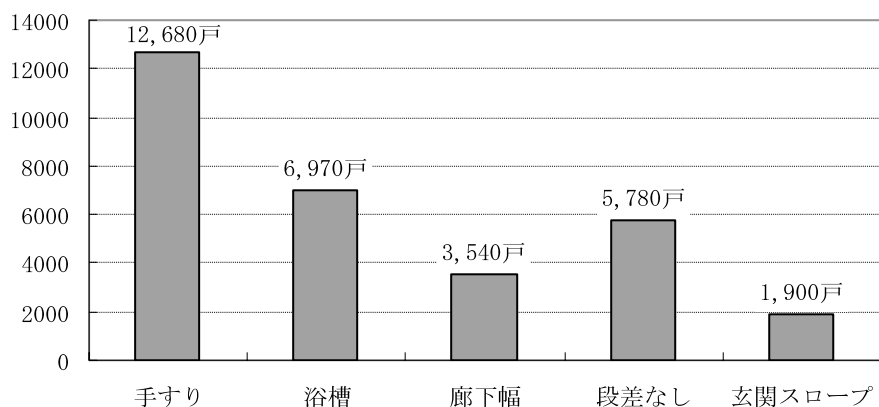
出典：平成15年住宅・土地統計調査

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）



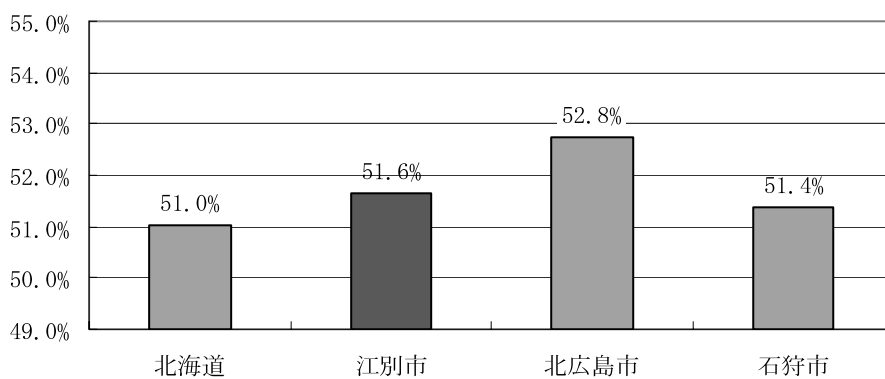
出典：平成15年住宅・土地統計調査

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

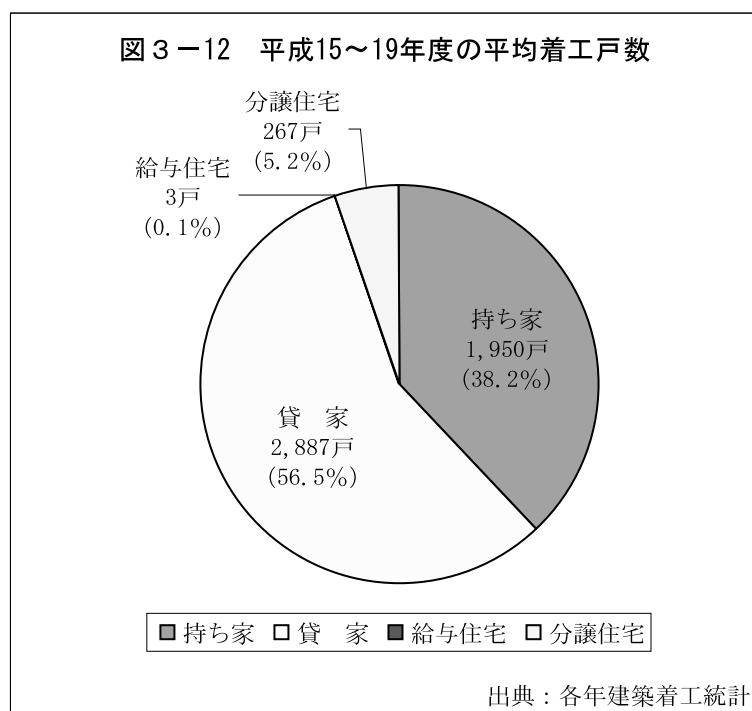
平成15年度から平成19年度の5年間に江別市で建設された住宅（新築）の総戸数は5,107戸で、年平均1,021戸の着工戸数となっています。

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。

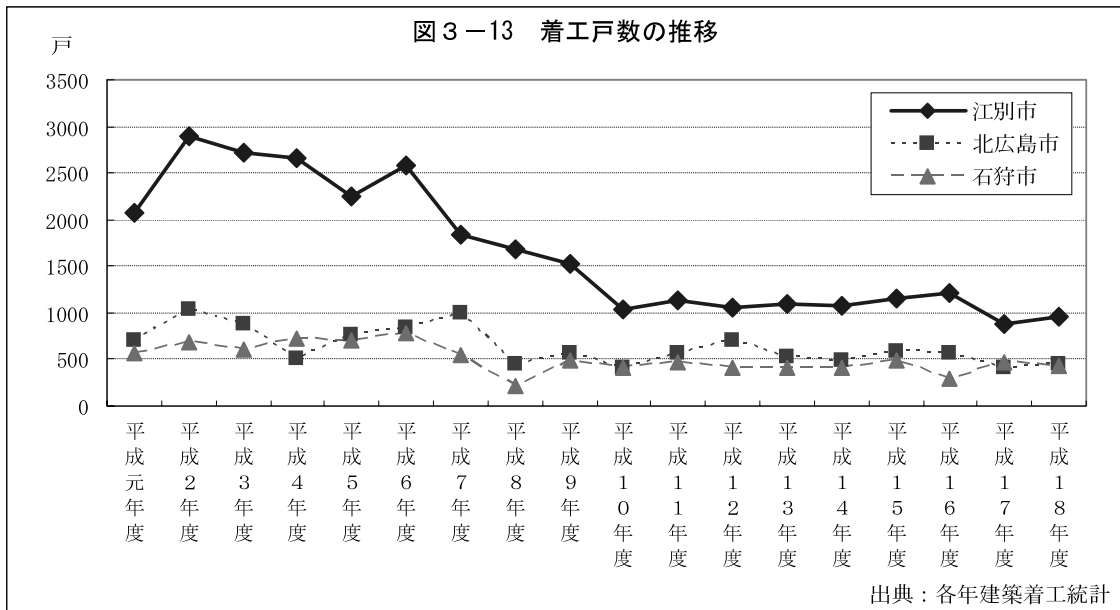
表3-14 平成15～19年度の新築住宅の平均着工戸数 (単位：戸)

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。

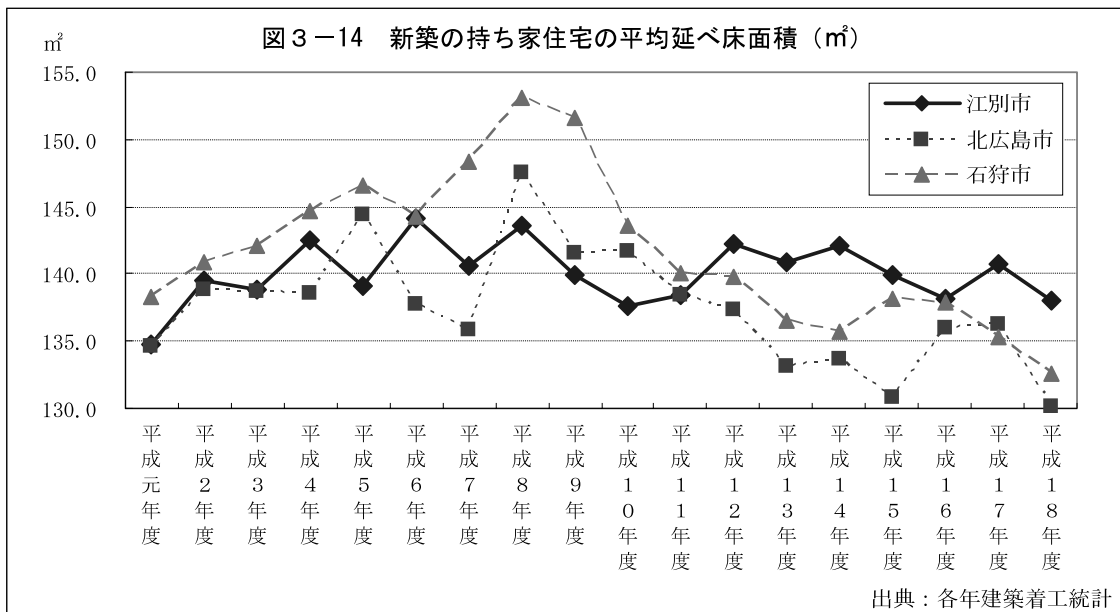
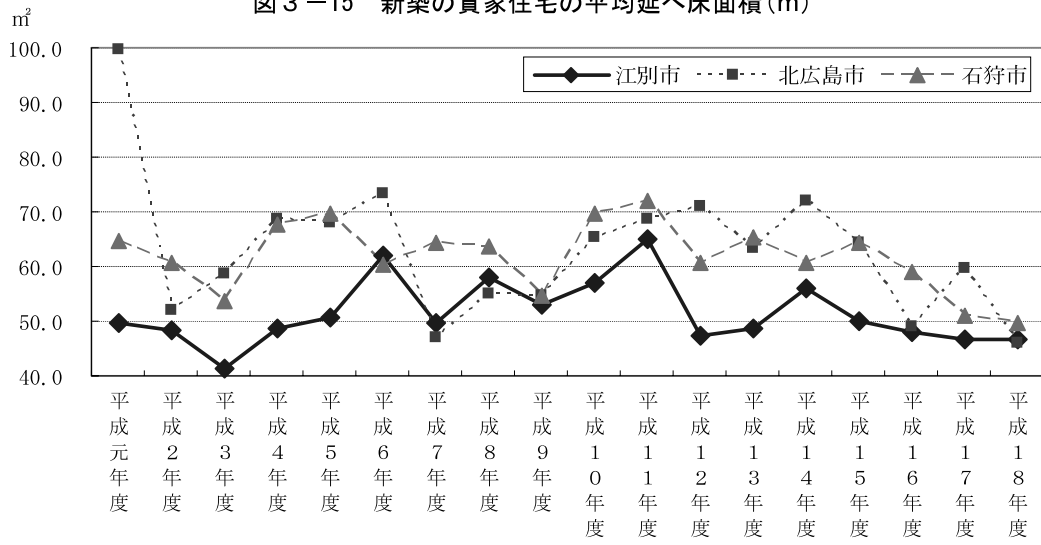


図3-15 新築の貸家住宅の平均延べ床面積 (m<sup>2</sup>)



出典：各年建築着工統計