

## 2. 恵庭市の住宅事情と課題

### 2-1. 恵庭市の概況

#### (1) 自然環境

##### ①土地利用

恵庭市は、札幌市と新千歳空港のほぼ中間に位置し、交通アクセスに恵まれた道央口の中核都市です。総面積 294.65 km<sup>2</sup>のうち、山林と田畑で 60.1%と過半を占めており、宅地は 5.5%となっています。

市街地は、恵庭・島松・恵み野の3つの JR 駅を中心に、各種生活利便施設が集約されたコンパクトな市街地が形成されています。

表 2-1 地目別面積

(単位: km<sup>2</sup>)

田	畑	宅地	池沼	山林	牧場	原野	雑種地	その他	総面積
27.49	15.27	16.22	0.03	134.37	0.00	0.42	12.85	88.00	294.65
9.3%	5.2%	5.5%	0.0%	45.6%	0.0%	0.1%	4.4%	29.9%	100.0%

資料:総務部財務室税務課(令和2年1月1日現在)



図 2-1 恵庭市の位置

## ②気候

恵庭市の気候をみると、夏季は平均気温 20℃前後で冷涼です。降水量、降雪量ともに比較的少なく、最深積雪量は概ね 100cm を下回ります。

日照時間については季節による変動が比較的少なく、年間を通して安定しています。

表 2-2 恵庭市の月別気象概要(令和3年)

	年降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (°C)	最高気温 (°C)	最低気温 (°C)				
1月	50.0	-7.7	6.3	-23.0	2.0	121.2	127	56
2月	65.0	-4.4	6.1	-20.8	2.2	100.8	98	63
3月	49.0	1.8	14.8	-15.8	3.0	153.0	56	85
4月	134.5	5.9	17.6	-7.3	3.5	207.6	0	0
5月	94.5	11.4	22.9	1.5	3.1	132.7	0	0
6月	112.0	16.8	28.7	5.9	2.4	240.7	0	0
7月	23.0	21.6	34.0	14.0	2.6	212.8	0	0
8月	188.5	20.7	32.8	10.1	2.3	158.2	0	0
9月	80.5	16.7	25.4	5.2	2.1	190.2	0	0
10月	115.5	10.3	25.2	-2.1	2.0	155.6	0	0
11月	131.5	5.4	15.9	-6.2	2.3	114.9	10	5
12月	73.5	-3.1	13.3	-20.3	2.1	126.9	56	25
全年	1117.5	7.95	34.0	-23.0	2.5	1914.6	347.0	85

資料: 気象庁ホームページ

表 2-3 年次別気象概要(平成 29 年～令和3年)

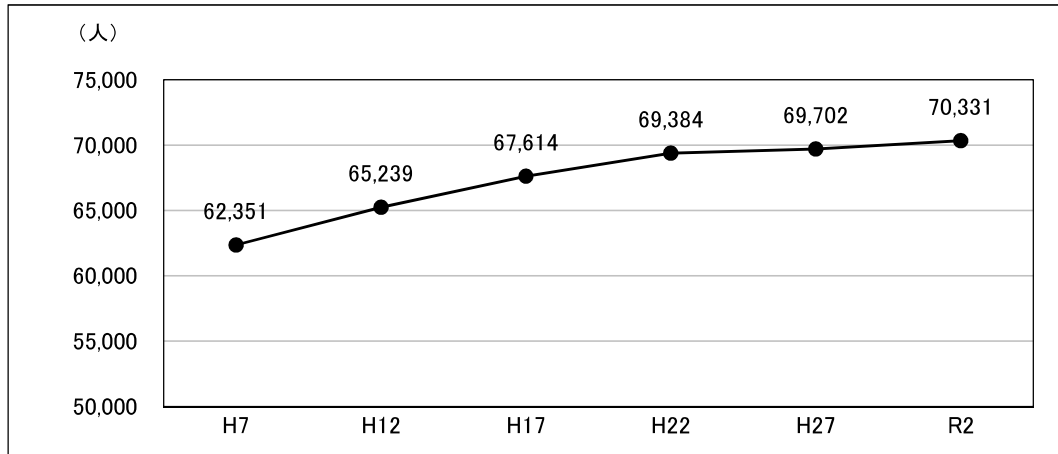
	年降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (°C)	最高気温 (°C)	最低気温 (°C)				
H29	1086.5	6.9	32.6	-22.0	2.3	1760.5	423	72
H30	1241.5	7.3	30.6	-23.4	2.3	1658.3	427	80
H31・R元	871.0	7.6	33.1	-23.8	2.4	1855.8	381	68
R2	909.5	7.9	32.3	-19.8	2.3	1648.2	412	70
R3	1117.5	8.0	34.0	-23.0	2.5	1914.6	347	85

資料: 気象庁ホームページ

## (2) 人口・世帯

### ①人口

恵庭市の人口は、令和2年国勢調査で70,331人となっており、直近25年間（平成7～令和2年）は増加傾向で推移しています。

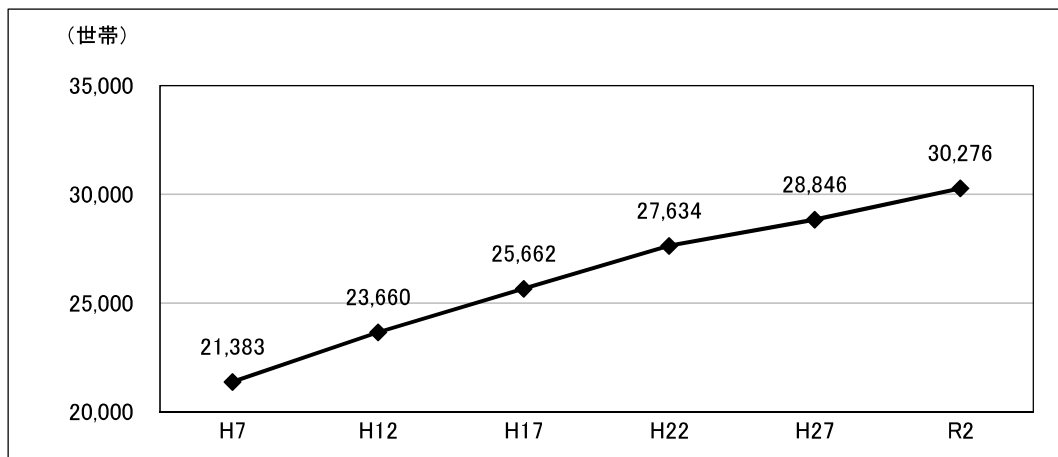


資料: 各年国勢調査

図 2-2 恵庭市の人口の推移

### ②世帯数

恵庭市の世帯数は、令和2年国勢調査で30,276世帯となっており、直近25年間（平成7～令和2年）は増加傾向で推移しています。



資料: 各年国勢調査

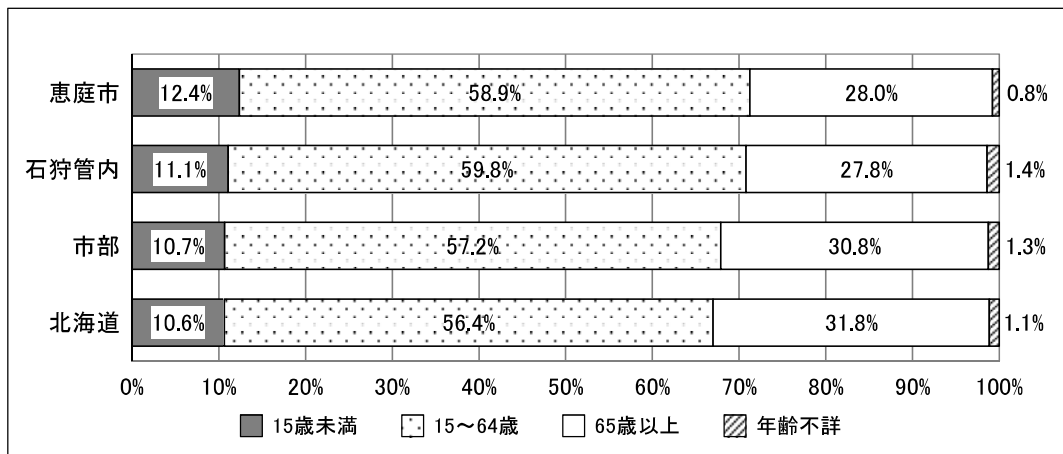
図 2-3 恵庭市の世帯数の推移

### ③年齢別人口

令和2年国勢調査の年齢別人口をみると、「15歳未満（年少人口）」が12.4%（8,701人）、「15～64歳（生産年齢人口）」が58.9%（41,413人）、「65歳以上（高齢人口）」が28.0%（19,673人）となっています。

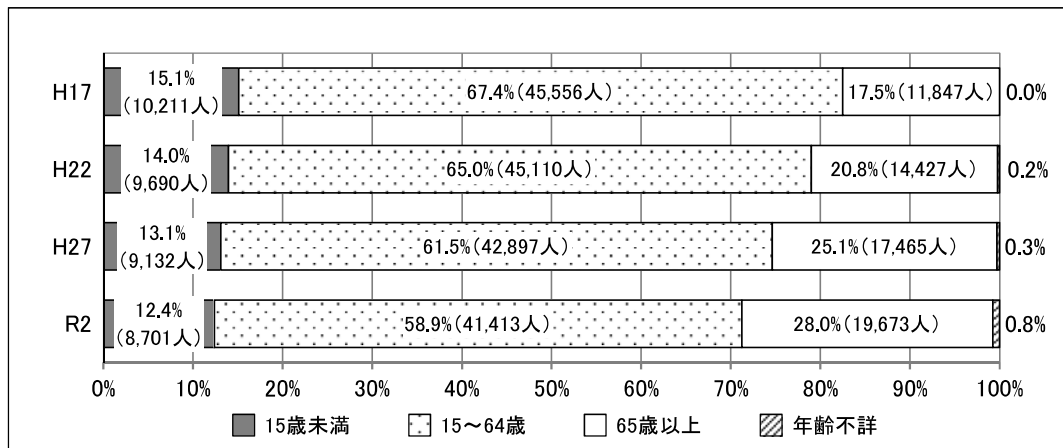
直近15年間（平成17～令和2年）の年少人口は減少傾向、高齢人口は増加傾向にあり、少子高齢化が進行しています。

年少人口率は、全道、市部、石狩管内より高く、高齢者人口率は、全道、市部より低くなっています。



資料：令和2年国勢調査

図 2-4 年齢別人口構成比の比較(令和2年)



資料：各年国勢調査

図 2-5 恵庭市の年齢別人口構成比の推移

※本計画における構成比は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100%とはならない。

④出生率

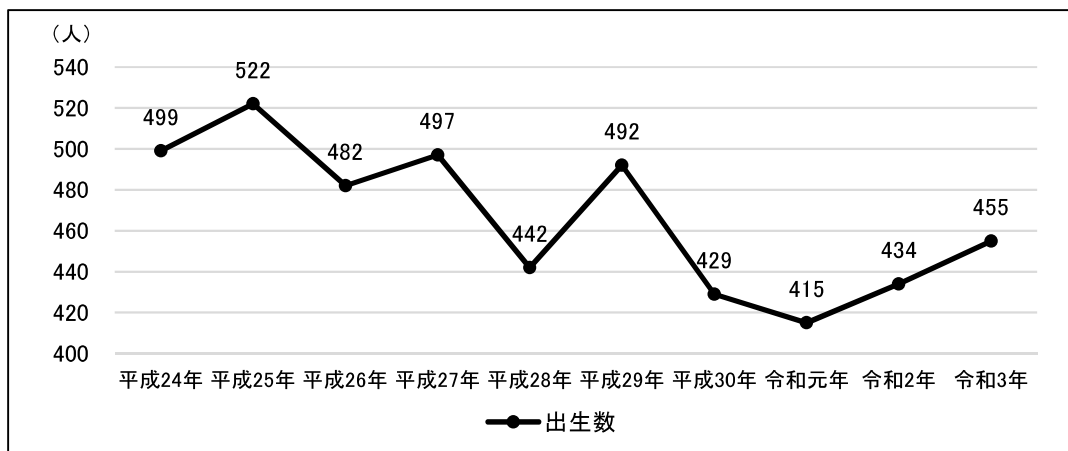
令和3年度における恵庭市の出生数は、455人で前年度（434人）に比べて21人増加しました。

また、過去10年間において、出生数はやや減少傾向にあります。

表 2-4 恵庭市の出生数及び出生率の推移

	恵庭市	
	出生数	出生率(人口千対)
H 24 年度	499	7.25
H 25 年度	522	7.59
H 26 年度	482	7.00
H 27 年度	497	7.21
H 28 年度	442	6.39
H 29 年度	492	7.08
H 30 年度	429	6.16
R 元年度	415	5.94
R2年度	434	6.20
R3年度	455	6.50

資料: 恵庭市調べ

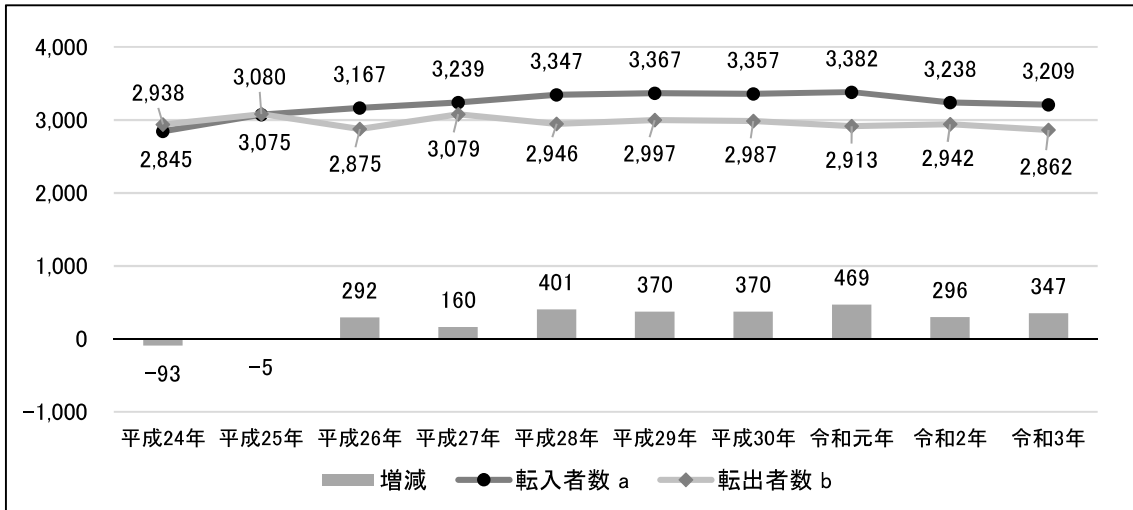


資料: 恵庭市調べ

図 2-6 恵庭市の出生数の推移

### ⑤ 転入・転出者数

平成 24～25 年度は転出者数が転入者数を上回っていましたが、平成 26 年度からは逆転して、転入者数が転出者数を上回っています。令和 3 年度における転入・転出者数は、「転入者数」が 3,209 人、「転出者数」が 2,862 人となり転入者数が上回っています。



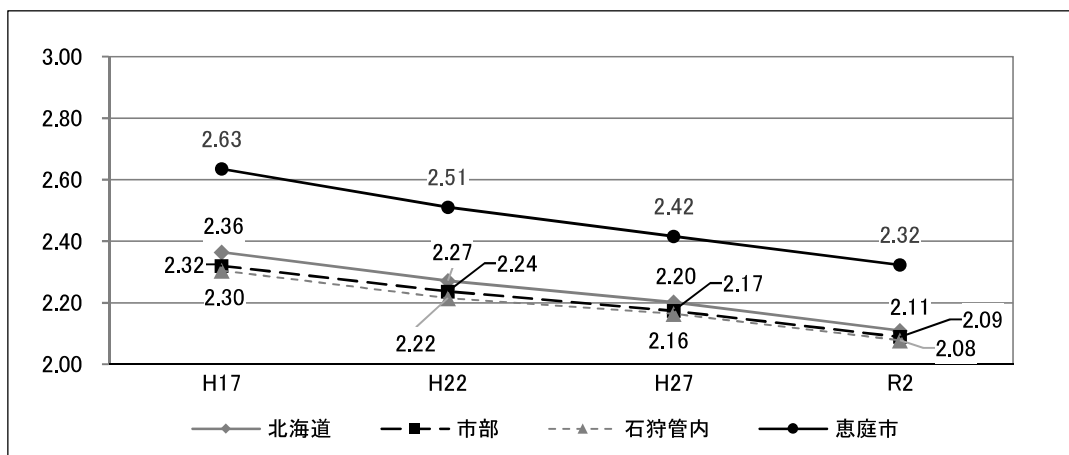
資料: 恵庭市調べ

図 2-7 恵庭市の転入・転出者数の推移

### ⑥ 平均世帯人員

恵庭市の平均世帯人員は、令和 2 年で 2.32 人/世帯であり、全道 (2.11 人/世帯) や道内市部 (2.09 人/世帯)、石狩管内 (2.08 人/世帯) と比較しても世帯規模が大きい状況にあります。

15 年間で (平成 17～令和 2 年) の推移をみると、恵庭市は世帯規模の縮小化が見られます。



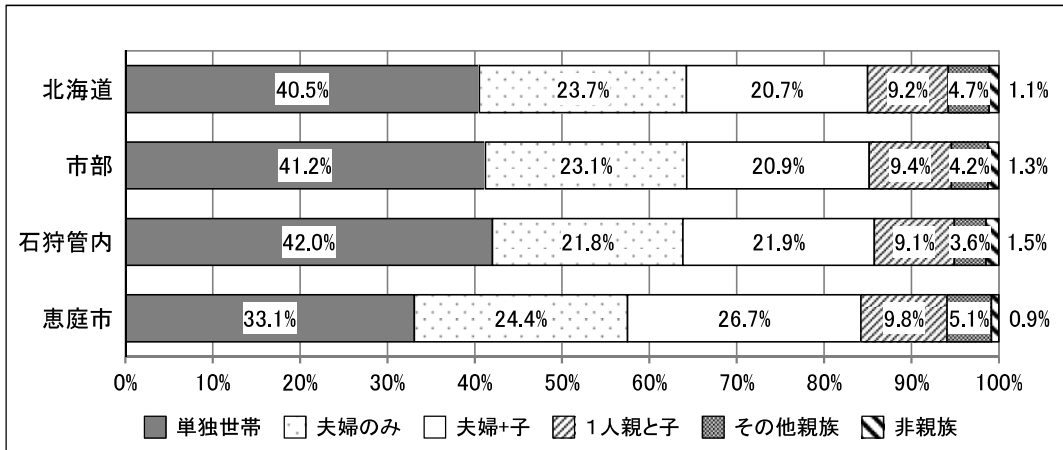
資料: 各年国勢調査

図 2-8 平均世帯人員の推移と比較

⑦家族類型別世帯数

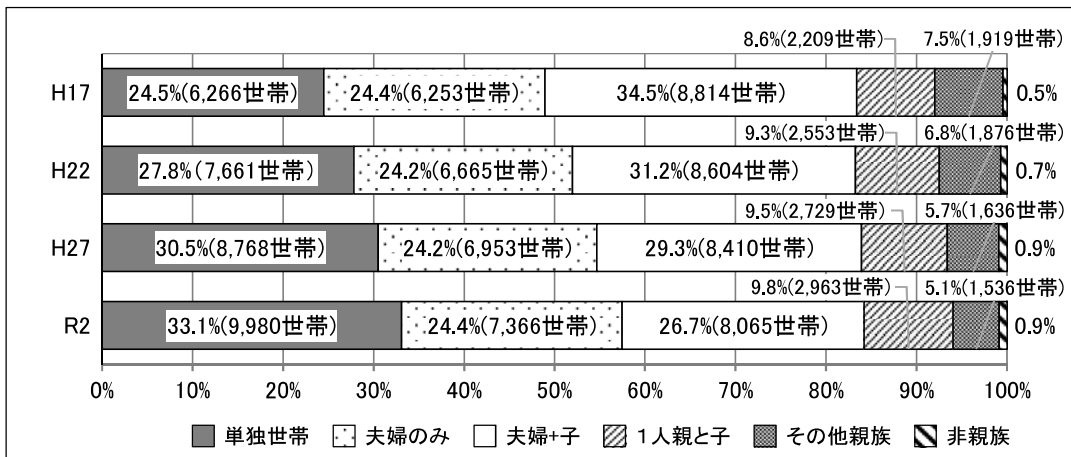
恵庭市の家族類型別世帯数は、令和2年で「単独世帯」が33.1%（9,980世帯）で最も高く、次いで「夫婦+子世帯」の26.7%（8,065世帯）、「夫婦のみ世帯」の24.4%（7,366世帯）となっています。

15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、単独世帯の割合が増加し、夫婦+子世帯が減少となっています。



資料: 令和2年国勢調査

図 2-9 家族類型別世帯数の比較(令和2年)



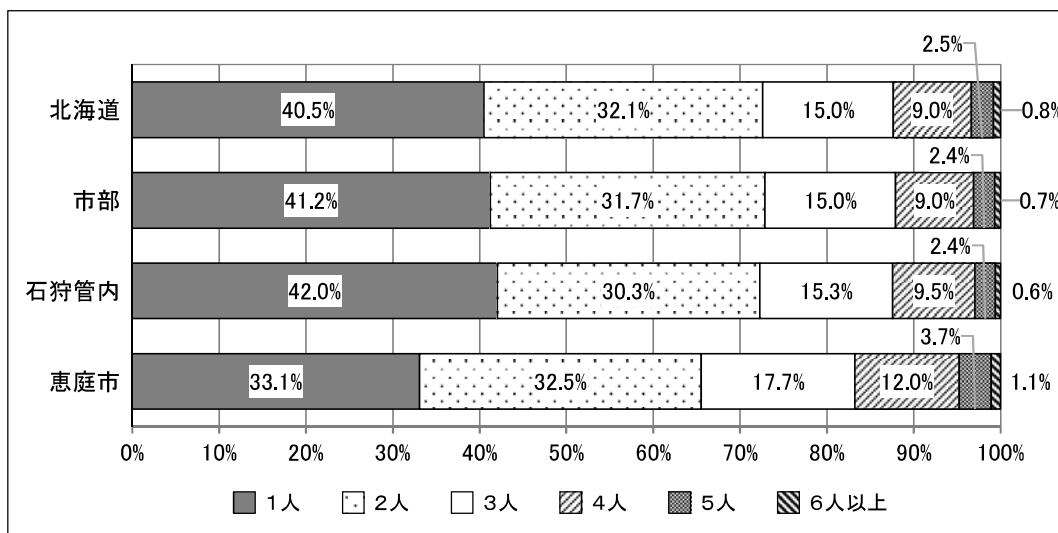
資料: 各年国勢調査

図 2-10 恵庭市の家族類型別世帯数の推移

### ⑧世帯人員別世帯数

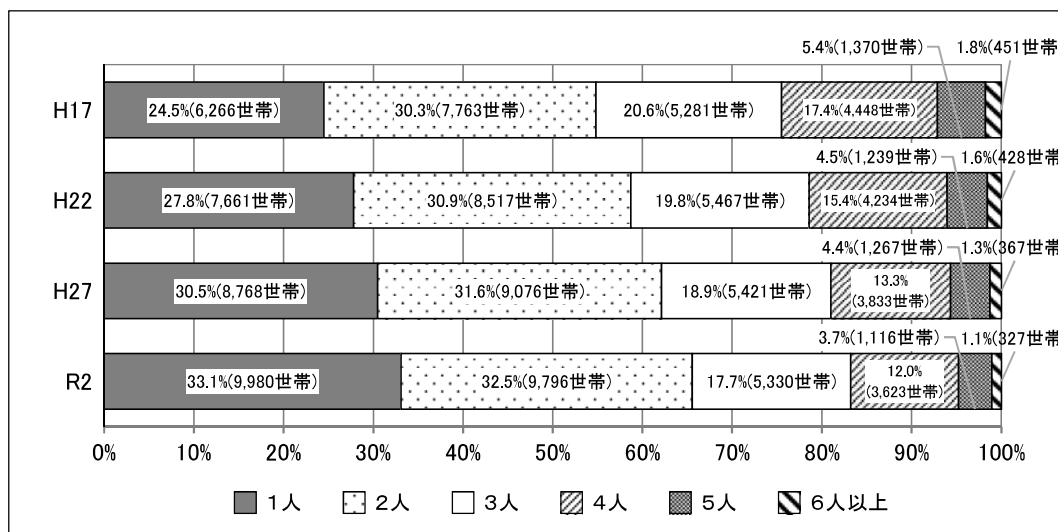
恵庭市の世帯人員別世帯数は、令和2年で「1人世帯」が33.1%と最も高く、次いで「2人世帯」32.5%、「3人世帯」17.7%、「4人世帯」12.0%となっています。

15年間（平成17～令和2年）の推移をみると1人世帯および2人世帯が増加傾向、3人以上世帯は減少傾向にあります。



資料：令和2年国勢調査

図 2-11 世帯人員別世帯数の比較（令和2年）



資料：各年国勢調査

図 2-12 恵庭市の世帯人員別世帯数の推移

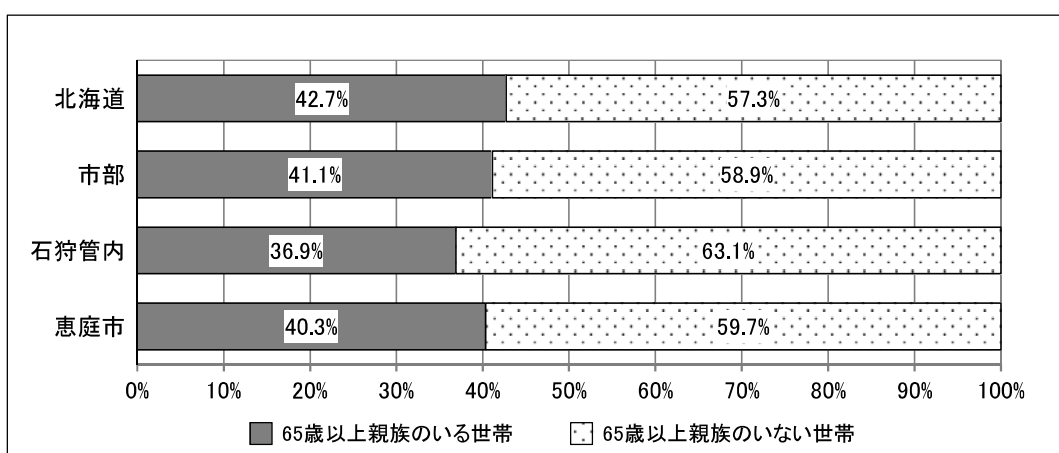


### ⑨高齢者親族のいる世帯数

恵庭市の高齢者（65歳以上）親族のいる世帯数をみると、令和2年で一般世帯（30,172世帯）のうち、「65歳以上親族のいる世帯」が40.3%（12,164世帯）となっています。

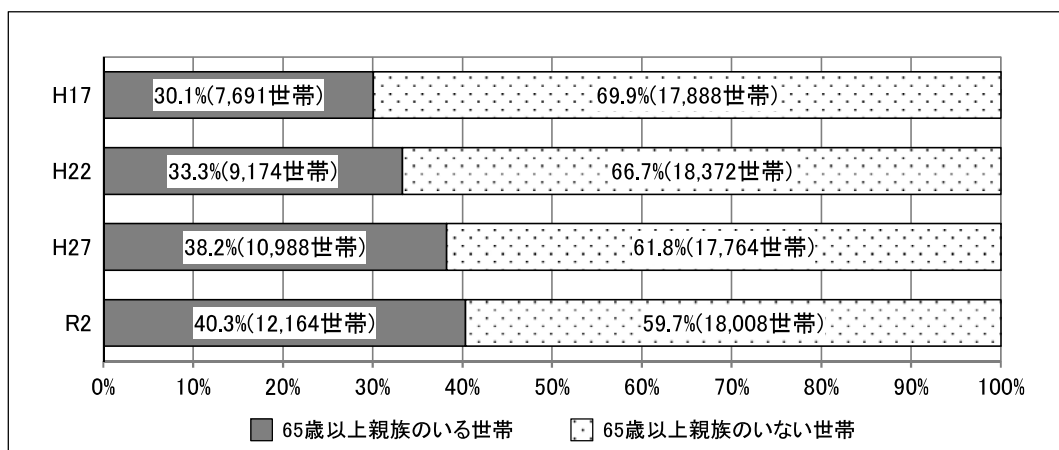
15年間（平成17～令和2年）で65歳以上親族のいる世帯は増加傾向にあり、約4,500世帯増加しています。

恵庭市における高齢者（65歳以上）親族のいる世帯比率（40.3%）は、全道（42.7%）や道内市部（41.1%）と比較すると、少ない状況となっています。



資料：令和2年国勢調査

図 2-13 65歳以上の高齢者親族のいる世帯数の比較（令和2年）



資料：各年国勢調査

図 2-14 恵庭市の65歳以上の高齢者親族のいる世帯数の推移

⑩通勤・通学の状況

恵庭市民の通勤・通学先の状況をみると、令和2年で市内への通勤・通学が23,316人、市外（他市町村）への通勤・通学が14,910人となっています。

市外への通勤・通学先としては千歳市（6,237人）が最も多く、次いで札幌市（5,004人）、北広島市（1,790人）となっています。

恵庭市外から恵庭市への通勤・通学者数をみると、令和2年に10,015人で、その内訳は、札幌市（3,855人）からが最も多く、次いで千歳市（3,238人）、北広島市（1,370人）となっています。

恵庭市から市外への通勤・通学者は、市外から恵庭市への通勤・通学者よりも4,895人上回っています。

表 2-6 通勤・通学先の推移

	恵庭市に常住する就業者・通学者の通勤・通学先 a			恵庭市への通勤・通学先 b			a-b (R2 国勢調査)
	H22	H27	R2	H22	H27	R2	
恵庭市内	19,215	20,779	23,316	19,215	20,779	23,316	0
他市町村	13,370	14,060	14,910	9,852	10,392	10,015	4,895
札幌市	4,776	4,897	5,004	3,930	4,066	3,855	1,149
千歳市	5,552	5,893	6,237	2,799	3,058	3,238	2,999
北広島市	1,408	1,482	1,790	1,516	1,468	1,370	420
苫小牧市	555	613	622	288	329	284	338
江別市	325	355	367	510	525	488	-121
長沼町	120	150	174	167	150	136	38
岩見沢市	86	69	68	119	144	124	-56
安平町	126	113	125	36	65	46	79
その他	422	488	523	487	587	474	49

資料：各年国勢調査

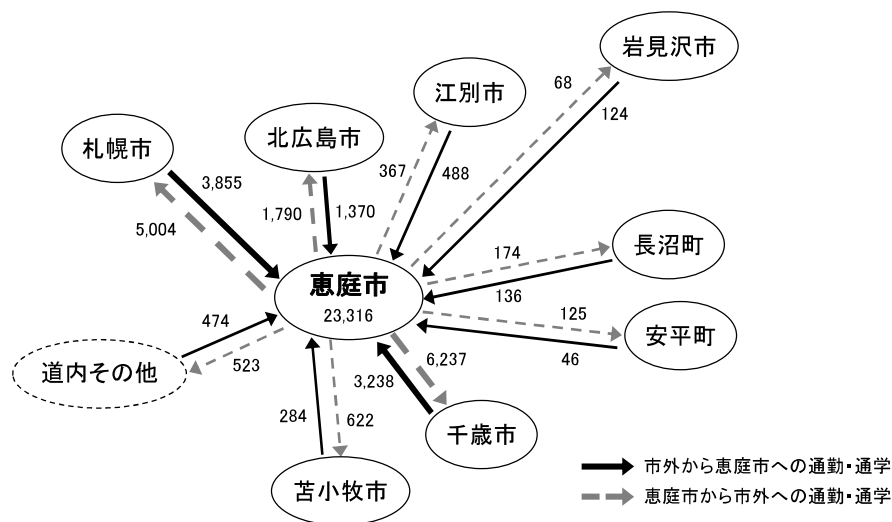


図 2-15 通勤・通学先の状況(令和2年)

## 2-2. 住宅概況（住宅ストック・フロー）

### （1）住宅ストック・フロー

#### ①住宅数・空き家数

恵庭市の住宅数は、平成30年で33,590戸、そのうち空き家戸数は4,070戸で空き家率は12.1%となっています。

空き家の内訳は、賃貸用の住宅が71.5%（2,910戸）を占める一方で、市場に流通しない「その他の住宅」が26.8%（1,090戸）ある状況となっています。

表 2-7 住宅数、空き家率の比較(平成30年)

	a 普通世帯数 (世帯)	b 住宅数 (戸)	c 空き家数 (戸)	d=b-a 住宅の 過不足 (戸)	e=b/a 住宅の 過不足率 (%)	f=c/b 空き家率 (%)
北海道	2,425,600	2,807,200	379,800	381,600	115.7%	13.5%
恵庭市	29,550	33,590	4,070	4,040	113.7%	12.1%

資料:平成30年住宅・土地統計調査

表 2-8 恵庭市の住宅数、空き家率の推移

	a 普通世帯数 (世帯)	b 住宅数 (戸)	c 空き家数 (戸)	d=b-a 住宅の 過不足 (戸)	e=b/a 住宅の 過不足率 (%)	f=c/b 空き家率 (%)
H15	22,890	26,320	3,380	3,430	115.0%	12.8%
H20	26,660	30,610	3,920	3,950	114.8%	12.8%
H25	27,030	29,740	2,890	2,710	110.0%	9.7%
H30	29,550	33,590	4,070	4,040	113.7%	12.1%

資料:各年住宅・土地統計調査

表 2-9 空き家の内訳の推移

	空き家総数	二次的住宅	賃貸用 の住宅	売却用 の住宅	その他 の住宅
H15	3,380	60	1,960	180	1180
	100.0%	1.5%	48.2%	4.4%	29.0%
H20	3,920	90	2,590	90	1150
	100.0%	2.2%	63.6%	2.2%	28.3%
H25	2,890	20	2,030	50	790
	100.0%	0.5%	49.9%	1.2%	19.4%
H30	4,070	20	2,910	50	1090
	100.0%	0.5%	71.5%	1.2%	26.8%

二次的住宅 : 別荘、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸・売却用の住宅 : 新築・中古問わず、賃貸・売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅 : 上記以外の住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

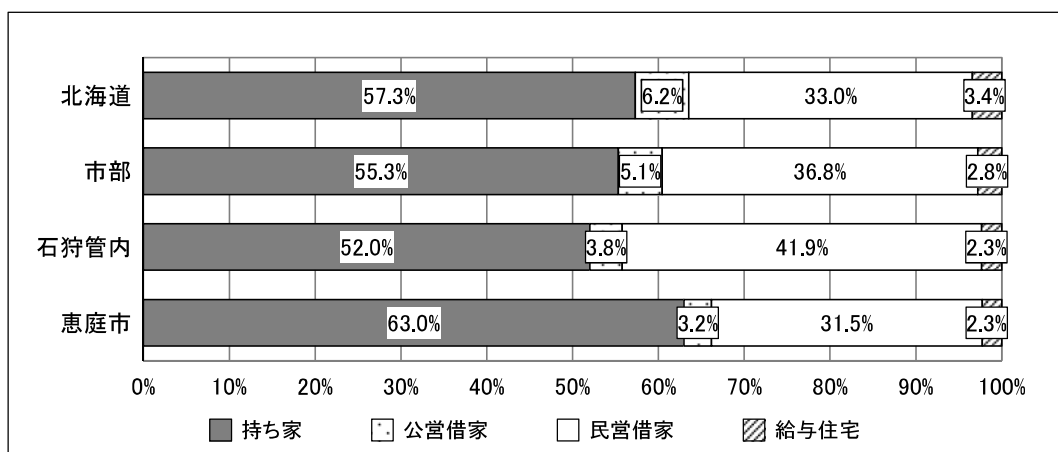
資料:各年住宅・土地統計調査

## ②住宅所有関係別世帯数

恵庭市の住宅所有関係別世帯数は、令和2年で「持ち家」が63.0%（18,623世帯）、「公営借家」が3.2%（946世帯）、「民営借家」が31.5%（9,316世帯）、「給与住宅」が2.3%（677世帯）となっています。

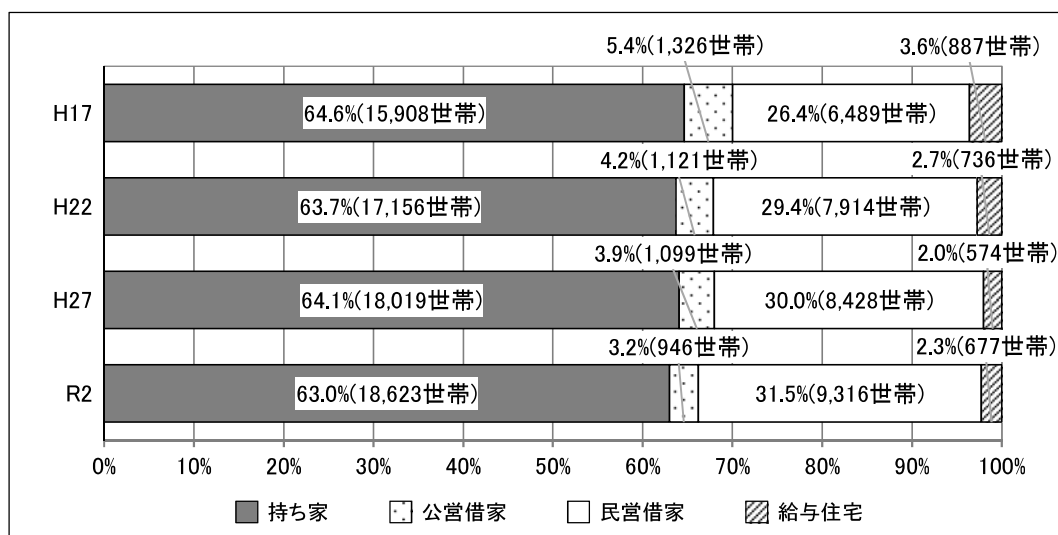
15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、民営借家が増加傾向、公営借家が減少傾向となっています。

全道、市部、石狩管内と比較すると、持ち家率が高く、公営借家、民営借家ともに低くなっています。



資料：令和2年国勢調査

図 2-16 住宅所有関係別世帯数構成比の比較(令和2年)



資料：各年国勢調査

図 2-17 恵庭市の住宅所有関係別世帯数構成比の推移

表 2-10 恵庭市の住宅所有関係別世帯数

	H7	H12	H17	H22	H27	R2
主世帯数	20,748	22,883	24,610	26,927	28,120	29,562
	100%	100%	100%	100%	100%	100%
持ち家	13,325	14,870	15,908	17,156	18,019	18,623
	64.2%	65.0%	64.6%	63.7%	64.1%	63.0%
公営借家	1,292	1,303	1,326	1,121	1,099	946
	6.2%	5.7%	5.4%	4.2%	3.9%	3.2%
民営借家	4,991	5,717	6,489	7,914	8,428	9,316
	24.1%	25.0%	26.4%	29.4%	30.0%	31.5%
給与住宅	1,140	993	887	736	574	677
	5.5%	4.3%	3.6%	2.7%	2.0%	2.3%

資料：各年国勢調査

### ③住宅の構造と建築年

既存住宅の構造別割合をみると、平成 30 年で木造住宅が 72.2%を占めています。建築後 30 年以上を経過している（1990 年以前）住宅は、全体の 34.8%となっています。

表 2-11 恵庭市の建築時期別構造別住宅数(平成 30 年)

	木造(戸)		非木造(戸)		総数(戸)	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
～1970 年(S45)	1,030	3.5%	150	0.5%	1,180	4.0%
1971(S46)～1980(S55)年	2,410	8.2%	720	2.4%	3,130	10.6%
1981(S56)～1990(H2)年	4,840	16.4%	1,120	3.8%	5,960	20.2%
1991(H3)～2000(H12)年	5,140	17.4%	2,040	6.9%	7,180	24.4%
2001(H13)～2010(H22)年	4,190	14.2%	2,270	7.7%	6,460	21.9%
2011(H23)～2015(H27)年	1,630	5.5%	680	2.3%	2,310	7.8%
2016(H28)～2018 年(H30)9 月	820	2.8%	590	2.0%	1,410	4.8%
不詳	1,200	4.1%	630	2.1%	1,830	6.2%
合計	21,260	72.2%	8,200	27.8%	29,460	100.0%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

#### ④耐震化率

恵庭市の住宅の耐震化の状況をみると、令和3年の全住宅21,665戸のうち、耐震性を有する住宅は19,828戸、耐震化率は91.5%となっています。また、木造戸建て住宅の耐震化率は89.8%、共同住宅等の耐震化率は97.6%となっています。

表 2-12 住宅の耐震化率の状況(令和3年1月時点)

	全戸数 ①	昭和57年以降の住宅戸数 ②	昭和56年以前の住宅戸数 ③	昭和56年以前の住宅戸数			耐震性を有する住宅 ⑦ =②+④+⑤	耐震化率 ⑧ =⑦/①
				③の内、耐震性を有する戸数 ④	③の内、耐震改修済とされる戸数 ⑤	耐震性を有していない戸数 ⑥		
木造戸建て住宅	16,964	13,852	3,112	1,071	315	1,726	15,238	89.8%
共同住宅等	4,555	3,434	1,121	998	12	111	4,444	97.6%
市営住宅等	146	44	102	102	0	0	146	100.0%
合計	21,665	17,330	4,335	2,171	327	1,837	19,828	91.5%

資料：恵庭市耐震改修促進計画(令和4年3月改定)

### ⑤新築住宅の建設状況

新築住宅の建設戸数は、平成 17～令和元年度の 15 年間で年平均 554.9 戸となっています。内訳をみると、持ち家が年平均 257.7 戸、貸家が年平均 301.5 戸となっています。

新築住宅全体の推移をみると、平成 21,22 年度以降は平成 29 年度まで増加傾向にありましたが、平成 30 年度から減少に転じています。

表 2-13 恵庭市の新築住宅の建設状況の推移

	合計 (戸)	持ち家(戸)		貸家 (戸)	給与住宅 (戸)
		注文	分譲 [建売]		
H17 年度	937	336	285	51	2
H18 年度	689	302	270	32	0
H19 年度	619	252	222	30	0
H20 年度	518	234	213	21	0
H21 年度	363	204	189	15	1
H22 年度	363	205	199	6	0
H23 年度	383	195	195	0	1
H24 年度	448	216	192	24	0
H25 年度	507	300	262	38	1
H26 年度	520	299	272	27	0
H27 年度	658	214	181	33	0
H28 年度	567	231	191	40	0
H29 年度	717	288	244	44	0
H30 年度	559	293	250	43	1
R 元年度	475	297	242	55	0
平均	554.9	257.7	227.1	30.6	0.4
R2 年度	-	265	-	-	-
R3 年度	-	259	-	-	-

資料：建築統計年報(H7～R元年度)、恵庭市調べ(R2～R3年度)

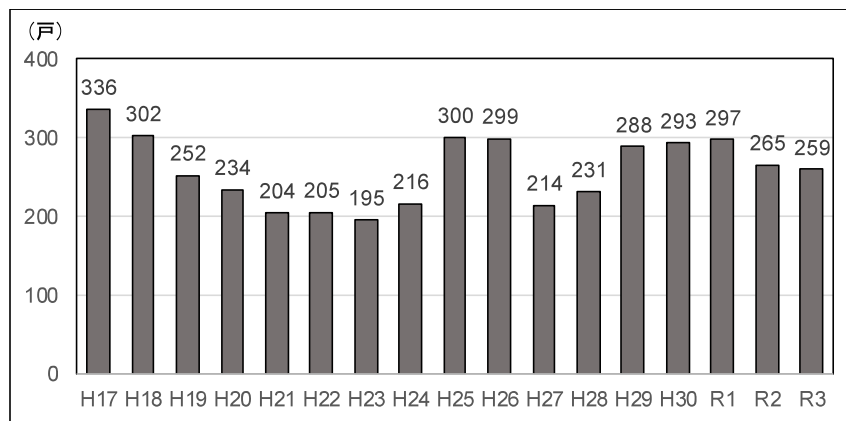


図 2-18 恵庭市の新築住宅(持ち家)の建設状況の推移

### ⑥持ち家取得の状況

恵庭市の持ち家取得の状況をみると、平成30年で「新築（建替を除く）」（注文住宅）が最も多く52.9%、次いで「新築の住宅を購入」（建売住宅）14.7%、「中古住宅を購入」13.3%となっています。

全道と比較すると、恵庭市は「注文住宅」の割合が高く、「建売住宅」や「中古住宅を購入」の割合は低くなっています。

表 2-14 持ち家取得の状況の比較（平成30年）

	新築の住宅を購入 (戸)	中古住宅 を購入 (戸)	新築(建 替を除く) (戸)	建替 (戸)	相続 (戸)	その他 (戸)	合計 (戸)
北海道	241,700	243,900	540,600	175,100	85,100	73,100	1,359,500
	17.8%	17.9%	39.8%	12.9%	6.3%	5.4%	100.0%
恵庭市	2,630	2,390	9,480	1,640	990	780	17,910
	14.7%	13.3%	52.9%	9.2%	5.5%	4.4%	100.0%

資料：平成30年住宅・土地統計調査

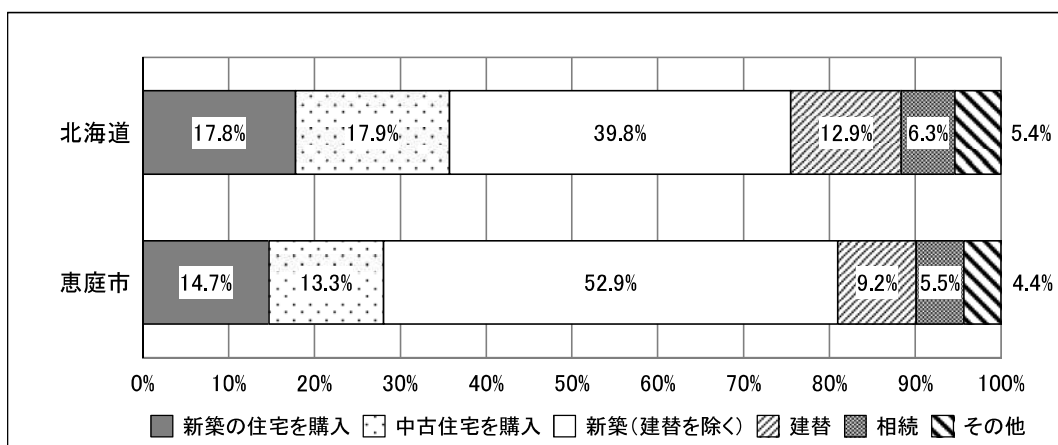


図 2-19 持ち家取得状況の比較（平成30年）



⑦高齢者等のための設備設置状況

既存住宅における高齢者等のための設備の設置状況をみると、平成30年で「高齢者等のための設備は全くない」専用住宅が48.4%となっており、持ち家が33.8%、借家が74.9%と借家の多くが高齢者等のための設備がない状況となっています。

平成15年～平成30年までの15年間の推移をみると、高齢者等のための設備がある住宅は増加傾向にあり、4,820戸増加しています。

表 2-15 既存住宅における高齢者等のための設備設置状況と推移

		高齢者等のための設備がある						高齢者等のための設備は全くない(戸)	総数(戸)
		総数(戸)	手すりがある(戸)	またぎやすい高さの浴槽(戸)	廊下等が車椅子で通行可能(戸)	段差のない屋内(戸)	道路から玄関までの車いすでの通行可能(戸)		
H15	専用住宅	9,590	8,040	4,280	2,040	3,630	1,060	12,500	22,300
		43.0%	36.1%	19.2%	9.1%	16.3%	4.8%	56.1%	100.0%
	持ち家	8,120	7,020	3,960	1,860	3,050	1,000	6,330	14,450
		56.2%	48.6%	27.4%	12.9%	21.1%	6.9%	43.8%	100.0%
	借家	1,470	1,020	320	180	580	60	6,170	7,640
		19.2%	13.4%	4.2%	2.4%	7.6%	0.8%	80.8%	100.0%
H20	専用住宅	13,020	10,680	5,560	3,030	5,580	1,930	12,690	26,150
		49.8%	40.8%	21.3%	11.6%	21.3%	7.4%	48.5%	100.0%
	持ち家	10,620	9,440	4,910	2,590	4,290	1,680	5,700	16,320
		65.1%	57.8%	30.1%	15.9%	26.3%	10.3%	34.9%	100.0%
	借家	2,400	1,240	650	440	1,290	250	6,990	9,390
		25.6%	13.2%	6.9%	4.7%	13.7%	2.7%	74.4%	100.0%
H25	専用住宅	14,180	11,820	5,630	3,330	6,350	1,910	11,960	26,420
		53.7%	44.7%	21.3%	12.6%	24.0%	7.2%	45.3%	100.0%
	持ち家	11,200	10,030	4,820	2,510	4,560	1,350	5,100	16,300
		68.7%	61.5%	29.6%	15.4%	28.0%	8.3%	31.3%	100.0%
	借家	2,980	1,790	810	820	1,790	560	6,860	9,840
		30.3%	18.2%	8.2%	8.3%	18.2%	5.7%	69.7%	100.0%
H30	専用住宅	14,410	12,990	4,790	3,190	5,930	1,740	14,130	29,170
		49.4%	44.5%	16.4%	10.9%	20.3%	6.0%	48.4%	100.0%
	持ち家	11,670	10,840	4,210	2,700	4,670	1,260	5,960	17,640
		66.2%	61.5%	23.9%	15.3%	26.5%	7.1%	33.8%	100.0%
	借家	2,740	2,150	580	490	1,260	480	8,170	10,910
		25.1%	19.7%	5.3%	4.5%	11.5%	4.4%	74.9%	100.0%

資料:各年住宅・土地統計調査

⑧高齢者向け賃貸住宅と介護保険施設等の状況

恵庭市における高齢者向けの住宅と介護保険施設等の状況は、令和4年で高齢者向け賃貸住宅が246戸、介護保険施設が468人分、その他施設が668人分となっています

表 2-16 高齢者向け賃貸住宅と介護保険施設等の状況と推移

施設		H28	R4	構成比
高齢者向け 賃貸住宅 (戸)	サービス付き高齢者向け住宅	172	246	100.0%
	合計	172	246	100.0%
介護保険施設 (人)	特別養護老人ホーム	208	208	44.4%
	介護老人保健施設	200	200	42.7%
	介護療養型医療施設	60	60	12.8%
	合計	468	468	100.0%
その他施設 (人)	認知症高齢者グループホーム	153	207	31.0%
	有料老人ホーム	246	411	61.5%
	軽費老人ホーム	50	50	7.5%
	合計	449	668	100.0%

資料: 第8期恵庭市高齢者保健福祉計画・恵庭市介護保険事業計画、  
サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム(令和4年12月1日現在)  
※介護保険施設、その他施設の人数は、当該施設の定員数を示す

## (2) 居住水準

### ①最低居住面積水準※<sup>1</sup>

恵庭市の最低居住面積水準達成状況は、平成30年で95.2%と全道の93.1%を上回っています。

住宅所有関係別にみると、借家が94.0%と全道に比べ高くなっています。

また、恵庭市における民営借家と給与住宅の総数9,670戸のうち、最低居住面積水準以上の住戸は9,100戸(94.1%)、最低居住面積未達の住戸は570戸(5.9%)となっています。

表 2-17 最低居住面積水準達成状況の比較(平成30年)

		主世帯	持ち家	借家	公営	UR※ <sup>2</sup>	民営	給与
		総数		計	借家	公社	借家	住宅
北海道	総数	2,416,700	1,359,400	998,600	155,500	6,300	770,900	65,900
		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	最低居住面積水準以上	2,250,700	1,351,500	899,200	149,300	6,100	682,500	61,300
		93.1%	99.4%	90.0%	96.0%	96.8%	88.5%	93.0%
恵庭市	総数	29,460	17,910	10,920	1,250	—	9,230	440
		100%	100%	100%	100%	—	100%	100%
	最低居住面積水準以上	28,040	17,780	10,270	1,170	—	8,700	400
		95.2%	99.3%	94.0%	93.6%	—	94.3%	90.9%

資料:平成30年住宅・土地統計調査

※1 最低居住面積水準:世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準(単身者:25.0㎡、2人世帯:30.0㎡)

※2 UR:都市再生機構

②誘導居住面積水準※<sup>1</sup>

恵庭市の誘導居住面積水準達成状況は、平成30年で65.3%と全道の64.8%を上回っています。

住宅所有関係別にみると、持ち家および借家が全道に比べ低くなっています。

また、持ち家の割合が80.1%に対して、民営借家は44.7%と低くなっています。

表 2-18 誘導居住面積水準達成状況の比較(平成30年)

		主世帯	持ち家	借家	公営	UR※ <sup>2</sup>	民営	給与
		総数		計	借家	公社	借家	住宅
北海道	総数	2,416,700	1,359,400	998,600	155,500	6,300	770,900	65,900
		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	誘導居住面積水準以上	1,567,000	1,117,400	449,600	88,900	3,400	320,100	37,200
		64.8%	82.2%	45.0%	57.2%	54.0%	41.5%	56.4%
恵庭市	総数	29,460	17,910	10,920	1,250	-	9,230	440
		100%	100%	100%	100%	-	100%	100%
	誘導居住面積水準以上	19,240	14,350	4,890	580	-	4,130	180
		65.3%	80.1%	44.8%	46.4%	-	44.7%	40.9%

資料:平成30年住宅・土地統計調査

※<sup>1</sup> 誘導居住面積水準:世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、一般型誘導居住面積水準※<sup>3</sup>と都市居住型誘導居住面積水準※<sup>4</sup>からなる。

※<sup>2</sup> UR:都市再生機構

※<sup>3</sup> 一般型誘導居住面積水準:都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定(単身者:57.4㎡、2人世帯:78.7㎡/北海道住生活基本計画(令和4年3月策定))

※<sup>4</sup> 都市居住型誘導居住面積水準:都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定(単身者:42.0㎡、2人世帯:58.2㎡/北海道住生活基本計画(令和4年3月策定))

### (3) 住宅市場

#### ①借家の家賃

恵庭市の借家 1 ヶ月当たりの平均家賃は平成 15 年から平成 25 年まで微増傾向にありましたが、平成 30 年は 41,662 円と、平成 25 年に比べて減少しています。

表 2-19 平均家賃<sup>※1</sup>の比較と推移

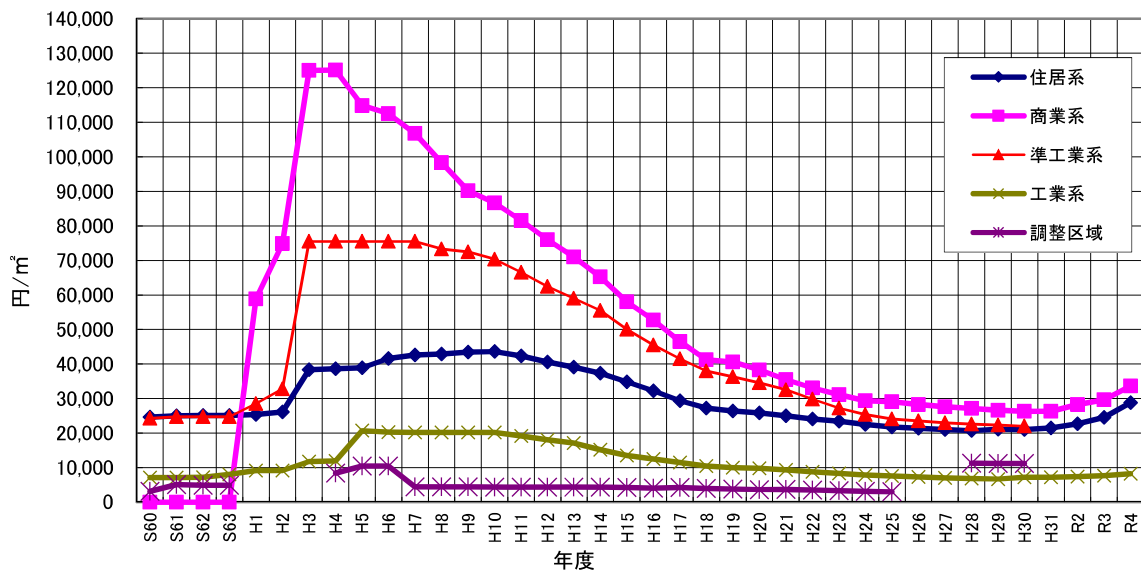
		1 ヶ月当たりの家賃・間代 (円/月)	居住室の量数 (量)	1 量当たりの家賃 (円/量・月)
北海道	H15	37,337	21	1,778
	H20	39,558	21	1,884
	H25	40,369	21	1,922
	H30	41,700	21	1,986
札幌市	H15	46,846	20	2,342
	H20	48,200	19	2,537
	H25	47,990	19	2,526
	H30	48,891	19	2,573
恵庭市	H15	37,381	24	1,558
	H20	40,980	21	1,951
	H25	41,780	21	1,990
	H30	41,662	20	2,083

資料：各年住宅・土地統計調査

※1 共益費・管理費含まず、家賃 50 円未満を含む

#### ②恵庭市の地価

恵庭市の地価公示価格の推移をみると、住居系は平成 10 年をピークに減少傾向にありましたが、平成 30 年を境に増加に転じており、令和 4 年で 28,800 円/㎡となっています。



資料：地価公示標準地・価格表(国土交通省土地鑑定委員会)

図 2-20 年度別地価公示平均価格推移

表 2-20 市街地公示地価

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価(円/㎡)		増減 (円)	増減率
				H28	R4		
1	恵庭市住吉町4丁目611番	二中高	281	23,500	33,000	9,500	28.8%
2	恵庭市駒場町2丁目518番2	一低	182	19,000	25,000	6,000	24.0%
3	恵庭市相生町1丁目611番8	一住	396	25,900	38,900	13,000	33.4%
4	恵庭市幸町3丁目462番33	一低	178	17,800	21,500	3,700	17.2%
5	恵庭市北柏木町2丁目292番113	一中高	219	15,900	19,500	3,600	18.5%
6	恵庭市中島町2丁目8番8	二中高	331	20,700	28,200	7,500	26.6%
7	恵庭市島松本町3丁目548番	二中高	395	17,900	21,500	3,600	16.7%
8	恵庭市漁町330番5	二中高	176	19,700	26,500	6,800	25.7%
9	恵庭市恵み野東6丁目11番4	一低	260	20,000	24,800	4,800	19.4%
10	恵庭市島松寿町1丁目19番4	二中高	317	17,200	20,000	2,800	14.0%
11	恵庭市柏陽町3丁目208番63外	一住	274	19,800	28,200	8,400	29.8%
12	恵庭市白樺町1丁目13番53	一低	297	17,200	21,000	3,800	18.1%
13	恵庭市和光町5丁目530番47	一住	234	15,800	20,000	4,200	21.0%
14	恵庭市柏陽町1丁目8番2	一低	332	21,800	32,400	10,600	32.7%
15	恵庭市恵み野西1丁目13番7	一低	231	33,900	44,000	10,100	23.0%
16	恵庭市恵み野北2丁目3番21	一低	247	25,100	32,500	7,400	22.8%

資料：国土交通省土地総合ライブラリー

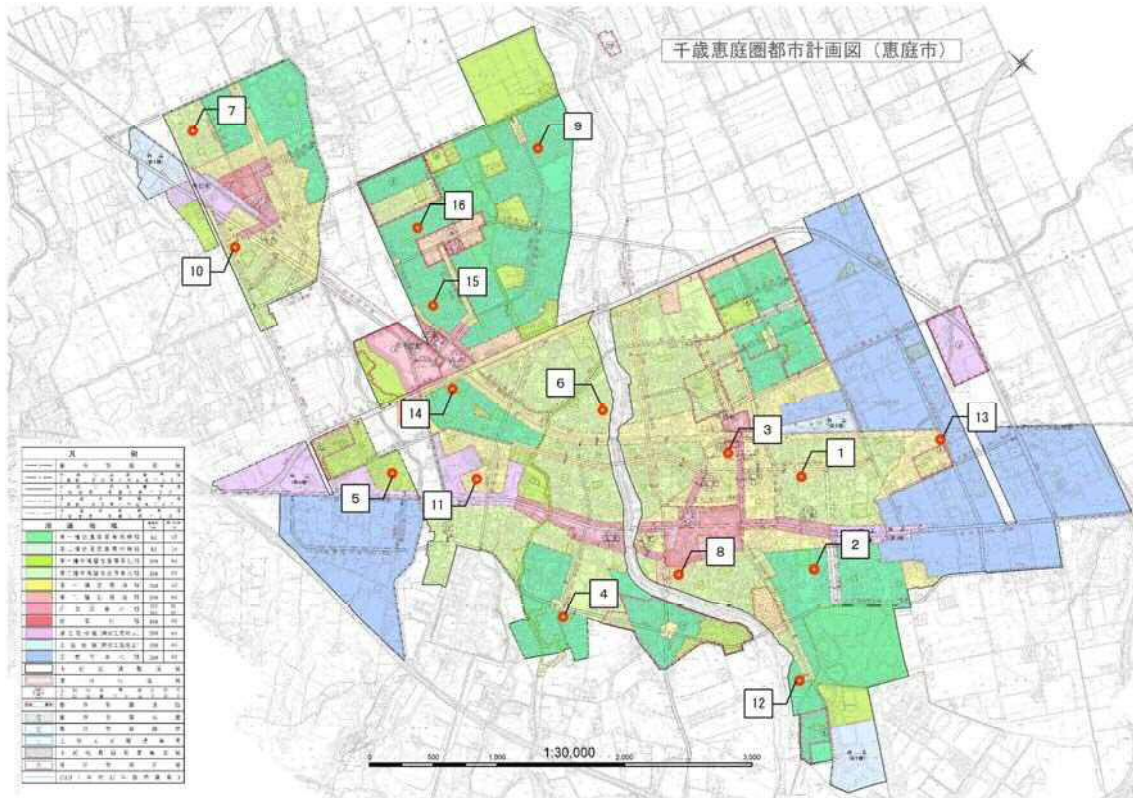


図 2-21 恵庭市市街地公示地価位置図

## 2-3. 公営住宅の管理状況、入居者の特性

### (1) 管理戸数

公営住宅等は令和4年4月1日現在、市営住宅が123棟1,162戸、道営住宅が3棟54戸、合わせて126棟1,216戸が管理されています。

市営住宅は、公営住宅が10団地121棟1,130戸、改良住宅が1団地2棟32戸となっています。

表 2-21 公営住宅等の概要

管理区分	種別	地域	団地名	構造※1	建設年度	棟(棟)	戸(戸)	敷地面積(m <sup>2</sup> )	
市営	公営住宅	恵庭	柏陽	簡平、簡二	S46~52	72	328	52,099	
			恵央	中耐	H15~17,19,24	5	182	39,143	
			桜町	中耐	H3~7,9,10	12	228	28,394	
			旭	中耐	S52~54	5	166	13,952	
			有明	中耐	H1	2	33	3,738	
			若草	簡二	S53,58,59	4	28	10,014	
		島松	寿第1	中耐、高耐	S54,55,H15	3	58	7,389	
			寿第2	簡平	S41~42	10	37	6,370	
			寿第3	簡平	S49~50	6	22	4,760	
		恵み野	恵み野南	中耐	S60,H13	2	48	6,977	
	小計				—	—	121	1,130	172,837
	改良住宅	恵庭	福住	中耐	S56	2	32	3,103	
			小計				—	—	2
市営計				—	—	123	1,162	175,940	
道営	公営住宅	恵み野	恵み野	中耐	H12~13	3	54	8,366	
		道営計				—	—	3	54
合計						126	1,216	184,306	

資料：恵庭市調べ(令和4年4月1日現在)

※1 構造

- ・簡平：簡易耐火構造平屋建て
- ・中耐：中層(3~5階)耐火構造
- ・簡易耐火構造：建築基準法(H4改正前)で規定された構造で、外壁をブロック造などの耐火構造とし、屋根を不燃材料で葺いたもの
- ・耐火構造：壁、柱、床などの主要構造部が鉄筋コンクリート造などの耐火構造で造られているもの
- ・簡二：簡易耐火構造二階建て
- ・高耐：高層(6階以上)耐火構造

### (2) 立地特性

公営住宅等は、恵庭地区に7団地、島松地区に3団地、恵み野地区に2団地(道営含む)が立地しています。恵庭地区の西部にある、柏陽・恵央団地については、建替を進めています。

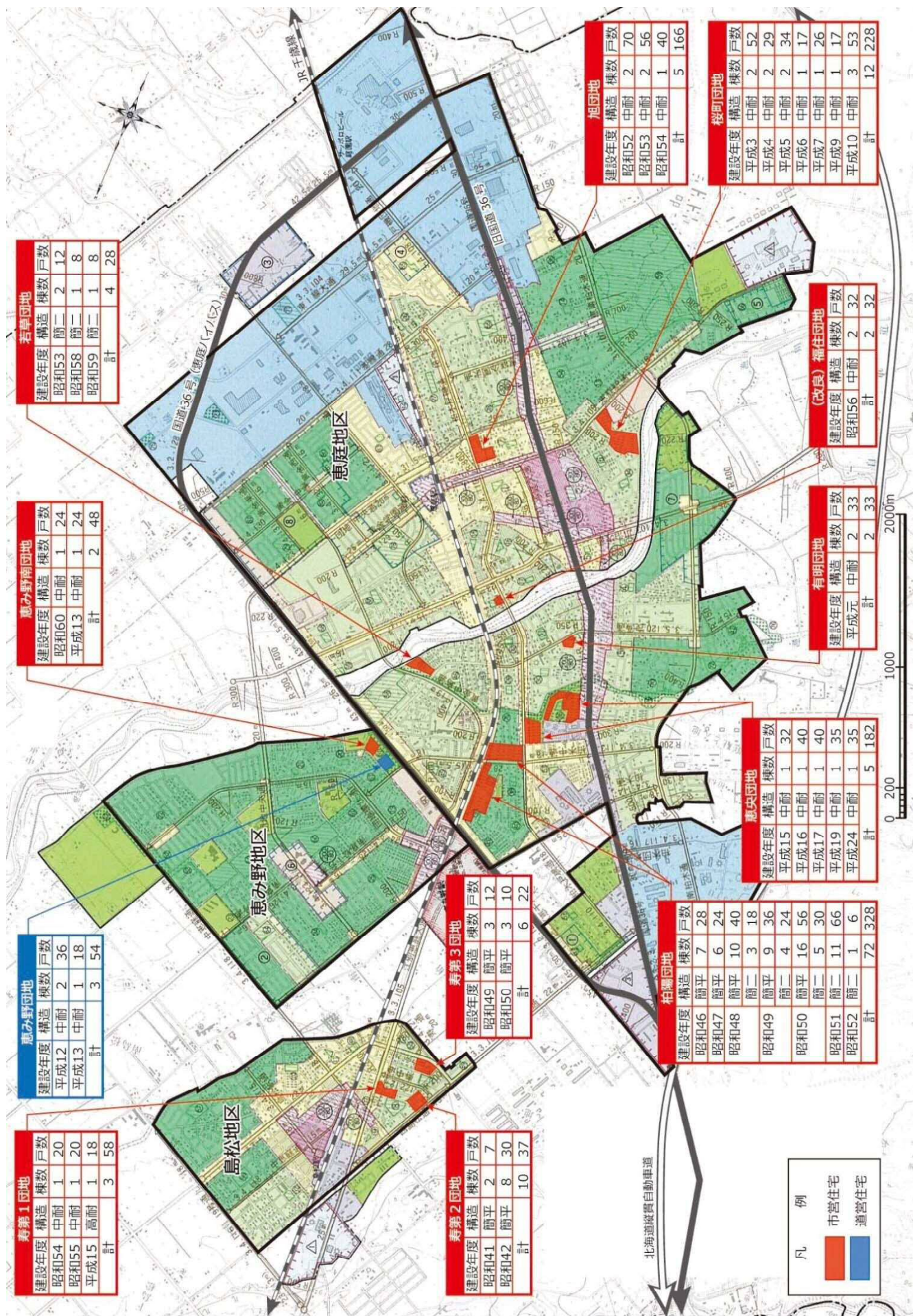


図2-22 公営住宅の位置図

※令和4年4月1日現在



### (3) 構造、建設年度

市営住宅の構造は、簡易耐火構造平屋建て住宅（簡平）が243戸（20.9%）、簡易耐火構造2階建て住宅（簡二）が172戸（14.8%）、耐火構造住宅（耐火）が747戸（64.3%）となっています。

簡易耐火構造平屋建て住宅の全戸（243戸）と、簡易耐火構造2階建て住宅（156戸）の合計399戸（96.1%）が耐用年数を経過している状況にあります。

表 2-22 市営住宅の構造別整備戸数(令和4年)

(単位:戸)

	合計		簡平		簡二		耐火	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
S45以前(～1970)	37	3.2%	37	3.2%				
S46～50(1971～1975)	278	23.9%	206	17.7%	72	6.2%		
S51～55(1976～1980)	290	25.0%			84	7.2%	206	17.7%
S56(1981)	32	2.8%					32	2.8%
計(S56年以前)	637	5.5%	243	20.9%	156	13.4%	238	20.5%
S57～60(1982～1985)	40	3.4%			16	1.4%	24	2.1%
S61～H2(1986～1990)	33	2.8%					33	2.8%
H3～7(1991～1995)	158	13.6%					158	13.6%
H8～12(1996～2000)	70	6.0%					70	6.0%
H13以降(2001～)	224	19.3%					224	19.3%
計	1,162		243	20.9%	172	14.8%	747	64.3%

資料: 恵庭市調べ(令和4年4月1日現在)

### (4) 入居世帯の特性

令和4年4月1日現在、市営住宅1,162戸のうち入居世帯は828世帯で入居率71.3%となっています。

表 2-23 市営住宅の団地別入居率の状況(令和4年)

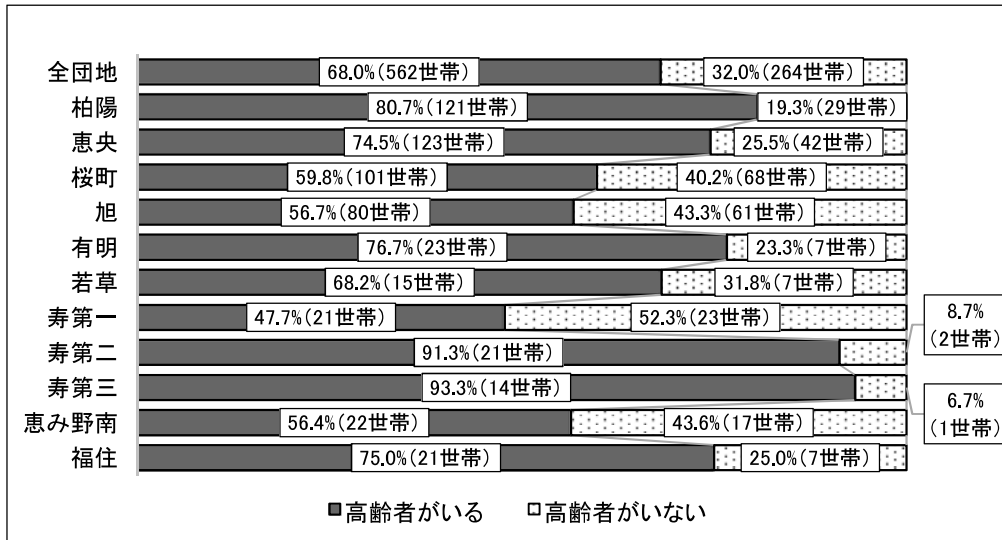
種別	地域	団地名	a. 戸数	c. 入居世帯数	d=c/a. 入居率
公営住宅	恵庭	柏陽	328	155	47.3%
		恵央	182	167	91.8%
		桜町	228	167	73.2%
		旭	166	139	83.7%
		有明	33	30	90.9%
		若草	28	22	78.6%
	島松	寿第1	58	44	75.9%
		寿第2	37	23	62.2%
		寿第3	22	14	63.6%
	恵み野	恵み野南	48	41	85.4%
	小計	1,130	802	71.0%	
改良住宅	恵庭	福住	32	26	81.3%
		小計	32	26	81.3%
合計			1,162	828	71.3%

資料: 恵庭市調べ(令和4年4月1日現在)

(5) 高齢世帯

高齢世帯（65歳以上の高齢者のいる世帯）は562世帯（入居世帯のうち、68.0%）となっています。

団地別で高齢者がいる世帯の比率が高いのは、寿第三団地（93.3%）、次いで寿第二団地（91.3%）、柏陽団地（80.7%）となっています。



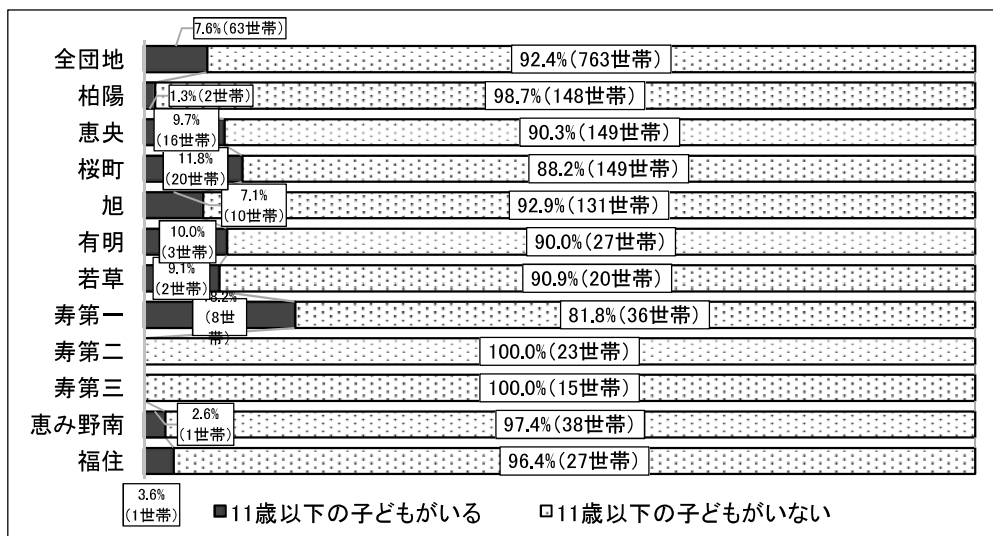
資料: 恵庭市調べ(令和4年4月1日現在)

図 2-23 市営住宅の団地別高齢世帯の状況(令和4年)

(6) 子育て世帯

子育て世帯（11歳以下の子どもがいる世帯）は63世帯（入居世帯のうち、7.6%）となっています。

団地別で子育て世帯の比率が高いのは、寿第一団地（18.2%）、次いで桜町団地（11.8%）、有明団地（10.0%）となっています。



資料: 恵庭市調べ(令和4年4月1日現在)

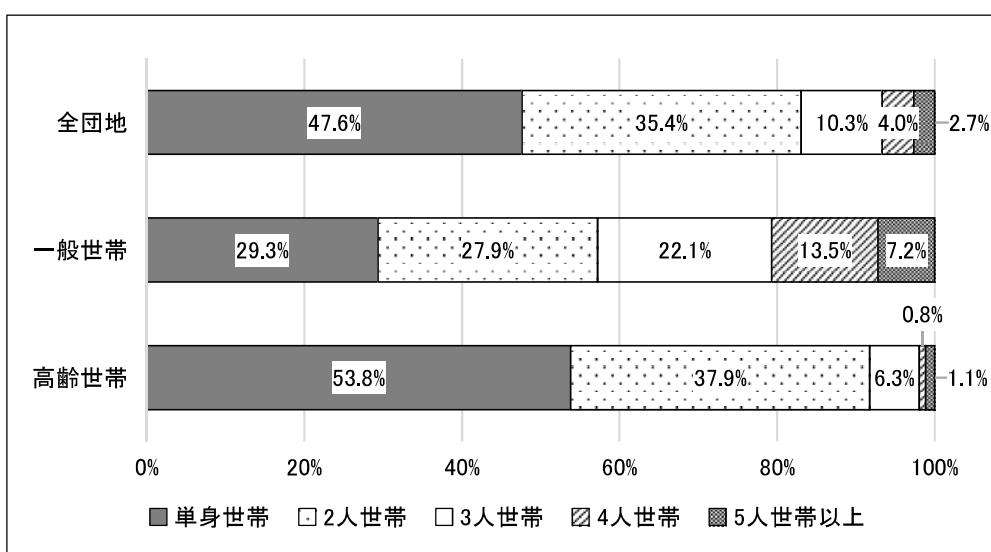
図 2-24 市営住宅の団地別子育て世帯の状況(令和4年)

(7) 収入超過・高額所得世帯

市営住宅入居者のうち、収入超過者は52世帯(6.3%)、高額所得者は2世帯(0.2%)で、合計54世帯(6.5%)となっています。

(8) 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数は、単身世帯(47.6%)が最も多く、次いで2人世帯(35.4%)、3人世帯(10.3%)となっています。一般世帯の単身世帯が29.3%に対して、高齢世帯の単身世帯は半数以上の53.8%と、高齢世帯の過半を占める状況にあります。



資料: 恵庭市調べ(令和4年4月1日現在)

図 2-25 市営住宅の世帯人員別世帯数割合の比較(令和4年)

## 2-4. 市民意向

### (1) 市民意向調査

令和3年度に実施した「恵庭市民意識調査（まちづくりアンケート）」の住環境に関する調査結果を整理すると以下のとおりです。

#### 1) 「恵庭市」の住み心地

- ・恵庭市の住み心地は、「住みやすい」と「どちらかといえば住みやすい」を合わせた割合が92.3%となり、回答者の9割以上が住みやすいと評価しています。

#### 2) 「恵庭市」に住み続けたいか

- ・恵庭市への定住意向については、「ずっと住み続けたい」と「どちらかといえば住み続けたい」を合わせた割合が88.4%となっています。

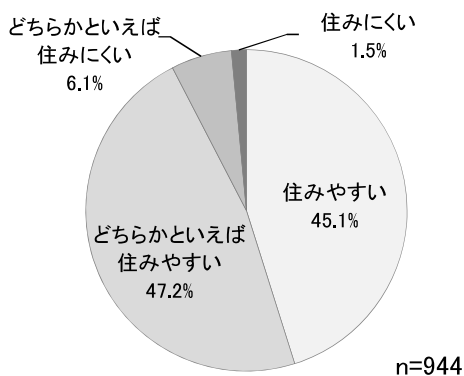


図 2-26 「恵庭市」の住み心地

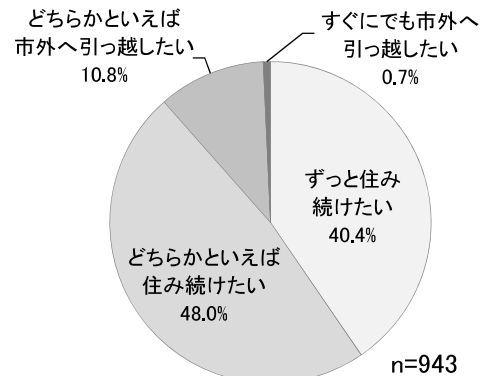


図 2-27 「恵庭市」に住み続けたいか

#### 3) 「恵庭市」に住み続けたい理由

- ・恵庭市に住み続けたい理由としては、「持ち家があるから（実家がそばにあるから）」が58.4%で最も多く、「大都市や空港に近いから」（57.4%）、「花や緑が多く自然環境に恵まれているから」（35.8%）、「地域に愛着を感じるから」（29.3%）と続き、居住地としての利便性の高さや自然環境の豊かさを評価する回答が上位を占めています。

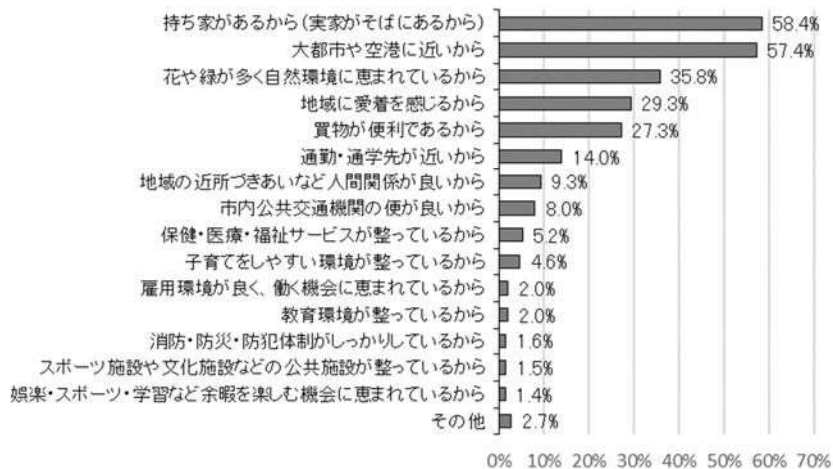


図 2-28 「恵庭市」に住み続けたい理由

## 2-5. 恵庭市住生活基本計画検討懇談会

本計画の策定にあたり、学識経験者、関係機関・団体等の有識者で構成された「恵庭市住生活基本計画検討懇談会」を設置し、恵庭市及び計画に係る課題や施策の方向性などについて意見交換を行いました。

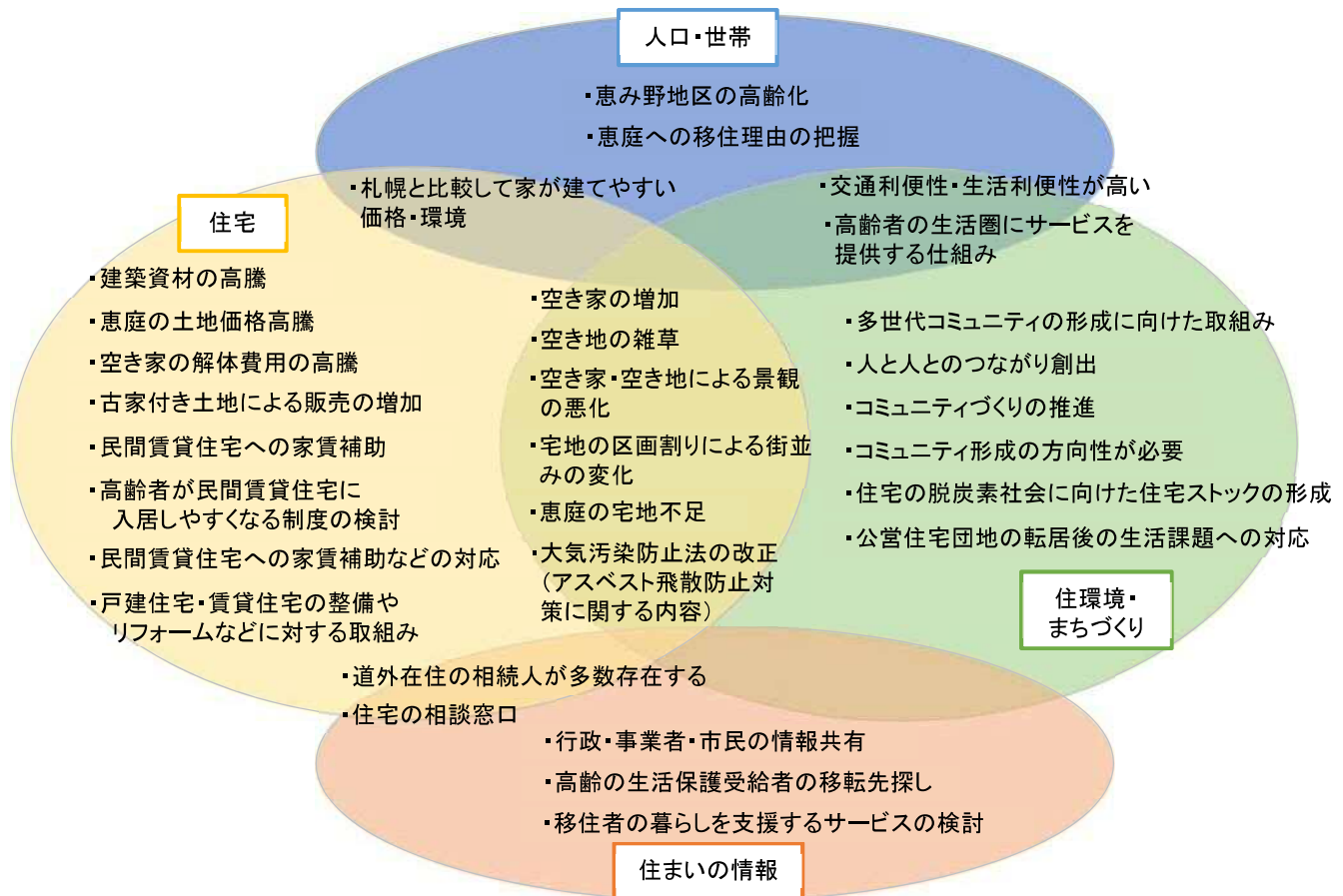


図 2-29 懇談会意見のまとめ(第1回住生活基本計画検討懇談会より)

## 2-6. 住まいに関する新たな社会動向、住宅制度

国は、居住ニーズの多様化や社会情勢の変化に柔軟に応える良質な住宅ストックの形成するため、「住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月）」の見直しを行いました。

住生活基本計画（全国計画）では、住生活をめぐる状況と課題として、以下のものが挙げられています。

- ・長期的な世帯減少
- ・大規模な災害への対応、防災まちづくり
- ・急速な技術革新、DX、働き方改革
- ・2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現
- ・新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う、新たな生活様式、働き方の変化
- ・勤務場所に縛られない新たなライフスタイル、二地域居住・地方移住、ワーケーション
- ・セーフティネット住宅 など

表 2-24 住生活基本計画（全国計画）の目標

①「社会環境の変化」からの視点	<p>【目標1】「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>【目標2】頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p>
②「居住者・コミュニティ」からの視点	<p>【目標3】子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>【目標4】多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>【目標5】住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p>
③「住宅ストック・産業」からの視点	<p>【目標6】脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>【目標7】空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>【目標8】居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p>

資料：住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月）

2-7. 課題の整理

【課題1】 人口・世帯	①人口減少、少子高齢化の進行	人口は70,331人（令和2年）増加傾向で推移。年少人口（15歳未満）が12.4%、高齢者人口（65歳以上）が28.0%（令和2年） 直近15年間で年少人口は減少し、高齢者人口が増加。少子高齢化が進行
	②小規模世帯の増加	1人世帯が33.1%、2人世帯が32.5%、3人以上世帯が34.4% 直近15年間で2人以下世帯が増加傾向
	③移住・定住対策	移住などの転入人口の増加 住み続けることができる環境づくり
【課題2】 住宅	①少子高齢社会への対応	子育て世帯、高齢者世帯が安心して暮らせる住宅づくり
	②住宅の耐震化	地震対策としての耐震方策の継続、災害に強い住環境づくり
	③市営住宅	長期的視点に立った計画的で効率的な維持管理・整備等
	④民間活力の導入	民間活力を活用した、市営住宅の整備
	⑤セーフティネット機能	住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備
【課題3】 住環境・まちづくり	①コンパクトシティ	人口・世帯減少社会に対応したコンパクトシティの形成
	②花のまち（ガーデンシティ）	これまでの花を活かしたまちづくりや、豊かな自然環境を活かしたまちづくりを今後も継続し、より魅力ある住環境づくり
	③脱炭素社会、ゼロカーボン	脱炭素社会の実現に向けた、CO2削減・省エネ等に寄与する良質住宅ストックの普及
	④空き家、空き地対策	空き家等の適正管理や利活用、解体等の適切な対策
【課題4】 住まいの情報	①住宅施策、補助制度等の情報提供・周知	多様な世帯の豊かな暮らしの実現に向けた、住宅施策や補助制度等の情報提供・周知
	②住まいの相談体制づくり	安全で安心できる暮らしのための住まいの相談体制づくり