

第 2 回 滝川市住生活基本計画及び滝川市公営住宅等長寿命化計画策定市民会議

令和 7 年 7 月 23 日 (水) 滝川市建設部建築住宅課

1. 市民意向調査

1 若者夫婦・子育て世帯意向調査結果（抜粋）

○周辺の市町村での住宅探し

住宅探しにおいて約 2 割が周辺の市町村も探しています。

住宅を探した市町村（複数回答）を住宅種別にみると、持ち家は「新十津川町」が 69.4%、民間借家は「砂川市」が 73.9%であり、住宅種別によって探す市町村が異なっており、持ち家を探す際に、新十津川町へ流出していることがうかがえることから、その対策が求められます。

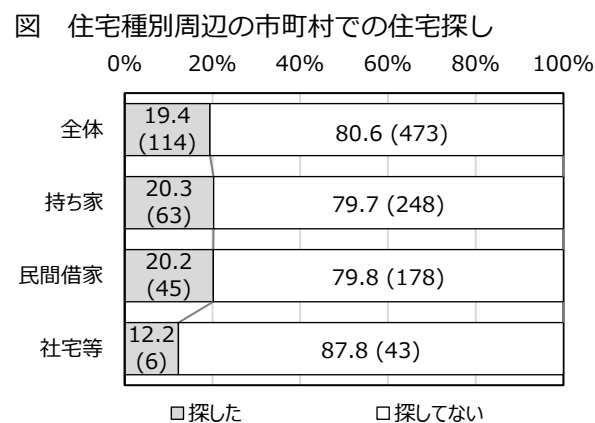
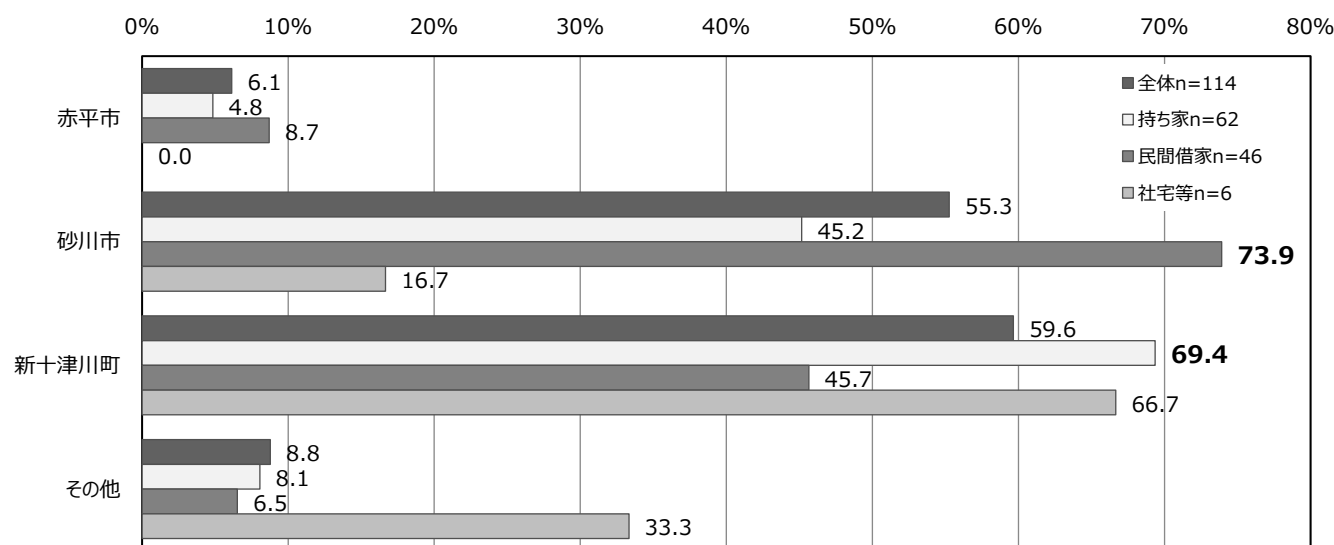
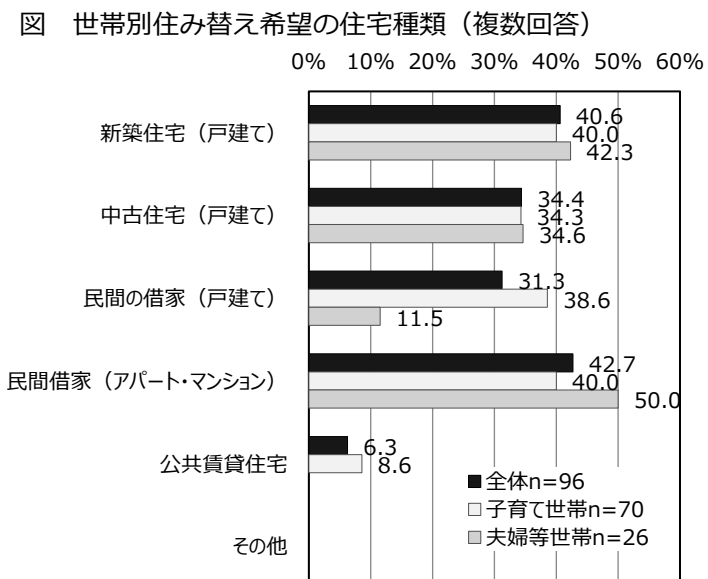


図 住宅種別住宅を探した市町村（複数回答）



○住み替え希望の住宅種類（民間借家居住者・複数回答）

民間借家居住者の住み替え希望の住宅種類は、新築住宅・中古住宅・民間借家（戸建て）・民間借家（アパート等）がそれぞれ同程度であり、様々なニーズがあることがうかがえることから、ニーズに合った住宅が選択できる環境整備が求められます。



○新築住宅または中古住宅の購入予算

（「新築住宅（戸建て）」もしくは「中古住宅（戸建て）」住み替え希望者）

前問で「新築住宅（戸建て）」回答者の新築住宅購入予算は、「3,000 万円未満」が 35.9%で最も高く、「中古住宅（戸建て）」回答者の中古住宅購入予算は、「1,000 万円未満」及び「1,500～2,000 万円未満」が 30.3%で最も高くなっています。

図 新築住宅の購入予算

（「新築住宅（戸建て）」住み替え希望者）

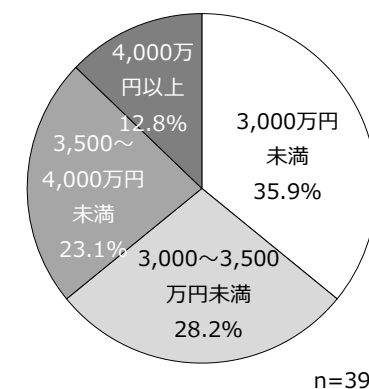
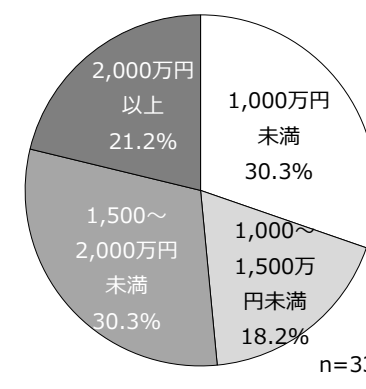


図 中古住宅の購入予算

（「中古住宅（戸建て）」住み替え希望者）



○市内住宅関連事業者の選定状況（持ち家居住者）

持ち家居住世帯のうち、住宅建設・購入業者は市内業者が 34.7%、中古住宅等の取得時におけるリフォーム実施業者は市内業者が 50.0%となっており、市内住宅関連事業者のシェア拡大に向けて、官民が連携した対応が求められます。

図 住宅を建設・購入した業者（持ち家居住者）

業者を介さず取得

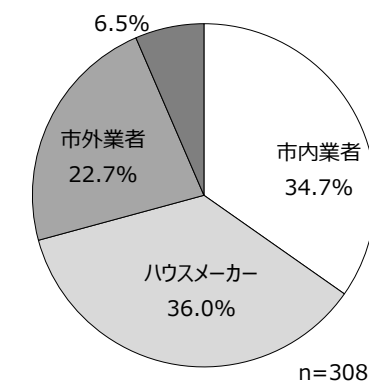
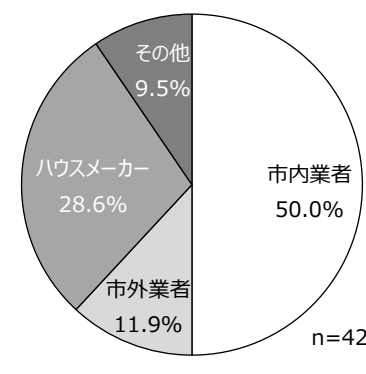


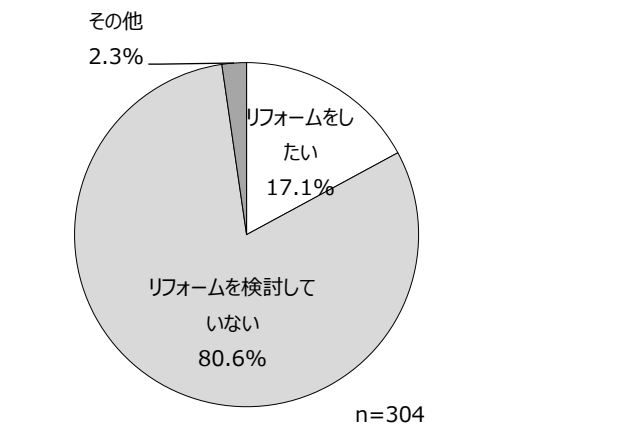
図 中古住宅等住宅取得時のリフォーム実施業者



○2～3年以内のリフォーム意向と内容、予算（持ち家居住者）

持ち家居住者の2、3年以内のリフォーム意向は「リフォームをしたい」が 17.1%であり、「リフォームをしたい」もしくは「その他」回答者のリフォーム予算は、「200 万円以上」が 37.3%で最も高く、以下、「50 万円未満」が 23.7%、「50～100 万円未満」が 20.3%、「100～200 万円未満」が 18.6%となっています。

図 2～3年以内のリフォーム意向（持ち家居住者）



○市として取り組むべき住宅関連施策（住宅種別・複数回答）

今後、市として取り組むべき住宅関連施策（複数回答）は、「子育て世帯が安心して生活できる住環境づくり」が最も高く、次いで「除排雪や融雪設備設置に対する支援」であり、この2つが過半を超えています。住宅種別では、持ち家は他に比べて「住宅改修やリフォームに対する支援」が高く、民間借家は他に比べて「住宅新築に対する支援」及び「中古住宅購入に対する支援」が高くなっています。

図 0-1 住宅種別市として取り組むべき住宅関連施策（複数回答）

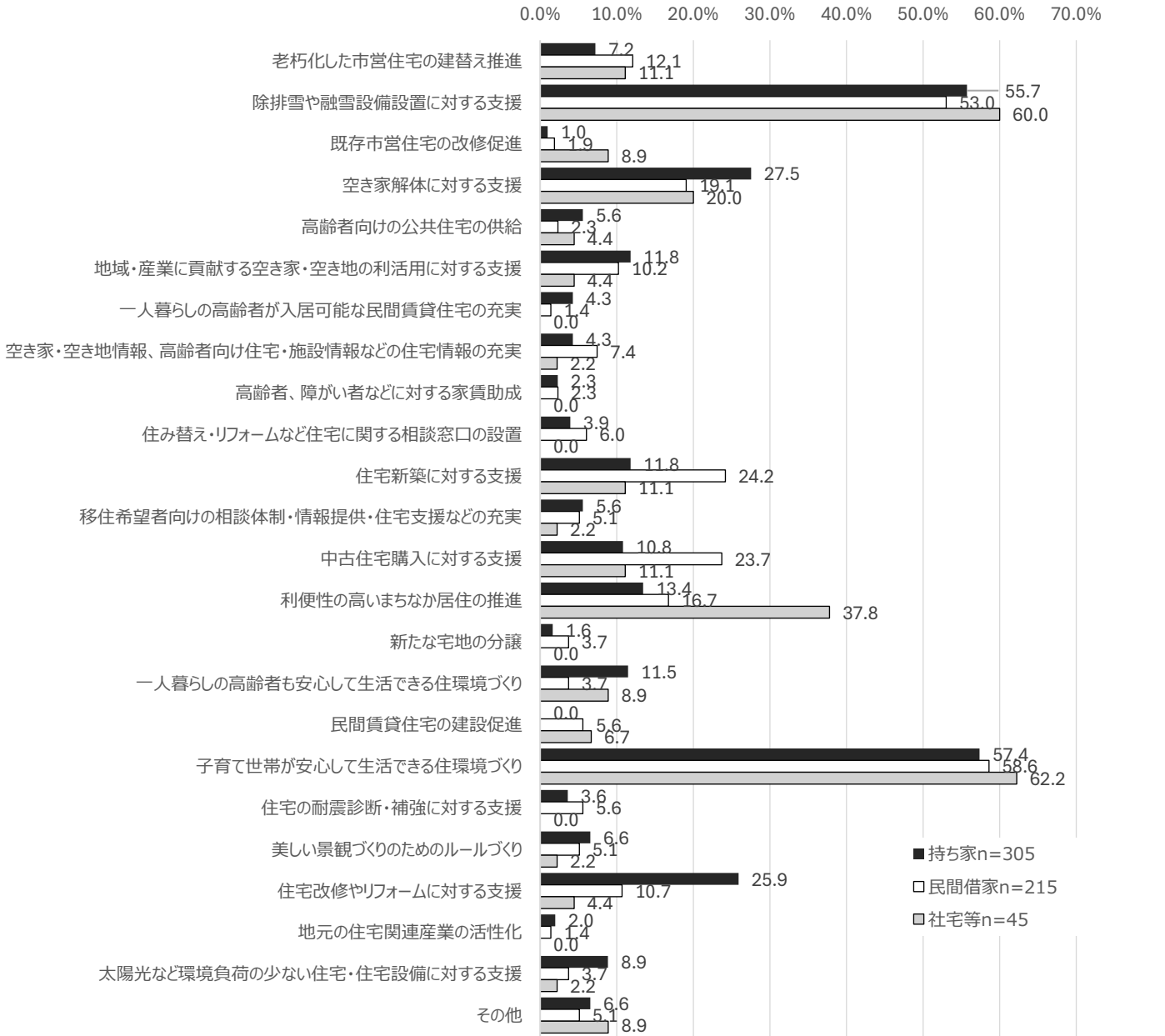
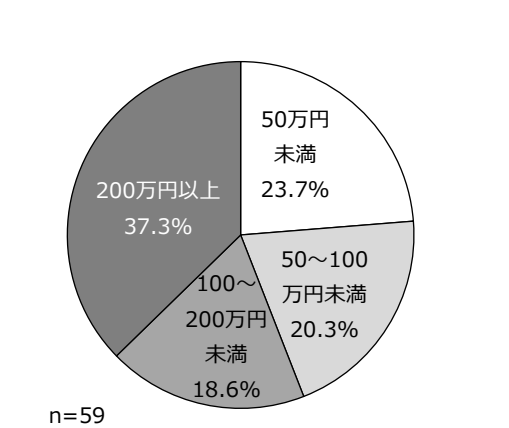


図 リフォーム予算（リフォーム意向者）



2 市営住宅等入居者意向調査結果（抜粋）

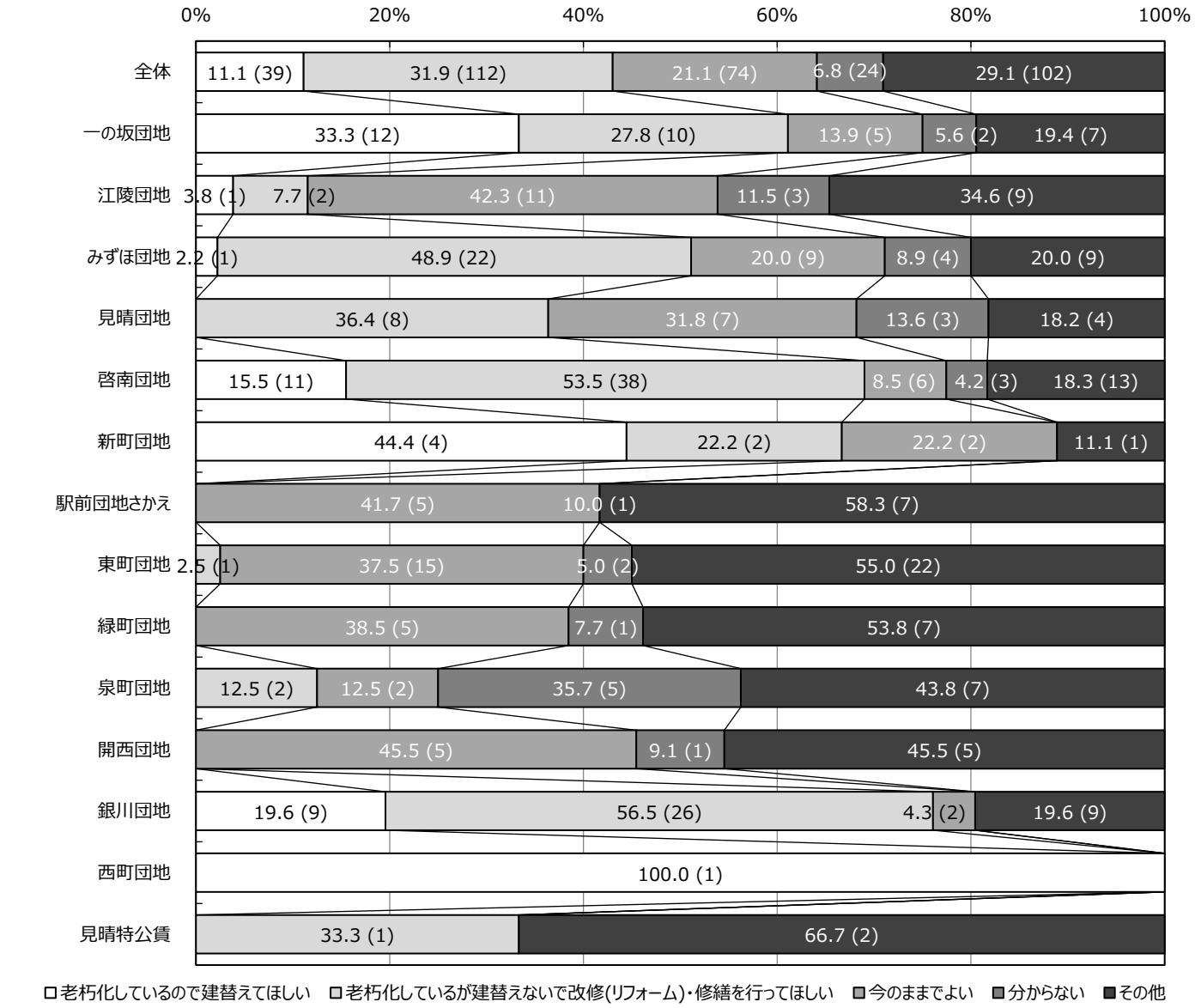
※市営住宅等入居者アンケートでは、団地別の現況や意向を把握するために、老朽化が進み将来的に集約化等の検討が必要な団地（以下、「老朽化団地」という。）と、それ以外の団地（以下、「耐用年数内団地」）に区分し調査しました。

○建替え・改善等の要望（耐用年数内団地）

耐用年数内団地について、居住する団地で今後必要なことは、「老朽化しているので建替えてほしい」が11.1%、「老朽化しているが建て替えないで改修（リフォーム）・修繕してほしい」が31.9%、「今のままでよい」が21.1%となっています。

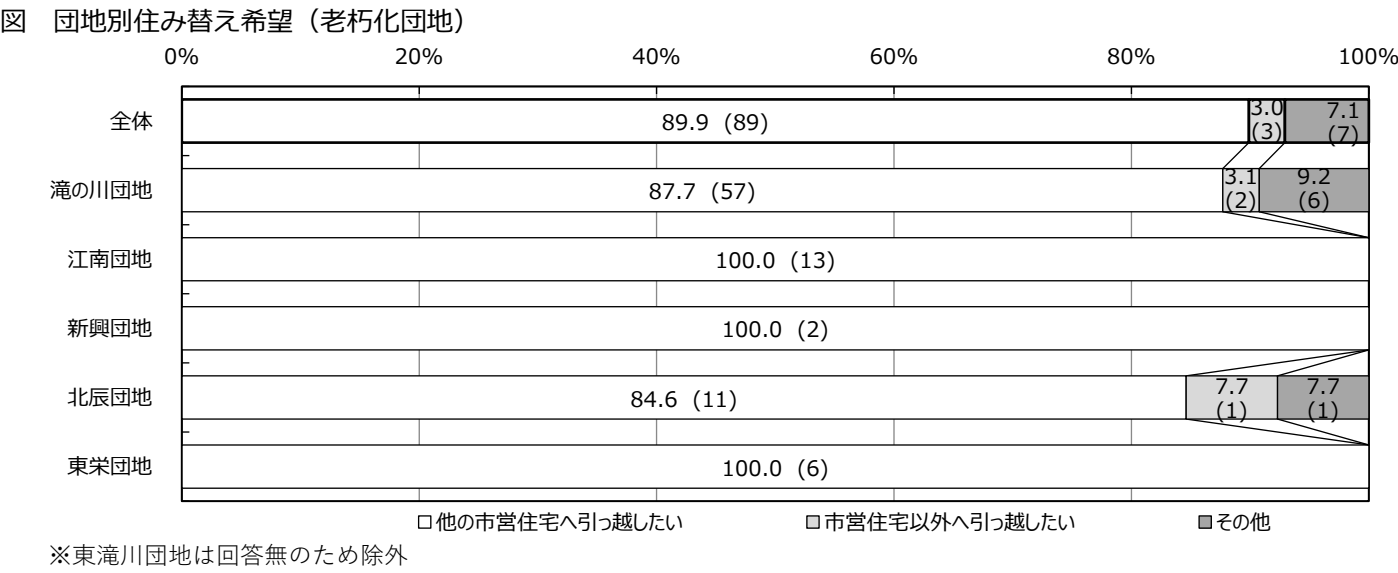
団地別（回答数5件以上）では、一の坂団地及び新町団地は「老朽化しているので建替えてほしい」が最も高く、みずほ団地、見晴団地、啓南団地及び銀川団地は「老朽化しているが建て替えないで改修（リフォーム）・修繕してほしい」が最も高くなっています。

図 団地別建替え・改善等の要望（耐用年数内団地）



○将来的に居住団地が集約する場合の住み替え希望（老朽化団地）

老朽化団地について、将来的に、居住団地が他の団地へ集約される場合の住み替え希望は、「他の市営住宅へ引っ越したい」が89.9%と9割を占めており、入居者意向を踏まえながら段階的に老朽ストックを解消していく必要があると言えます。



2. 不動産事業者ヒアリング（抜粋）

1 中古住宅・土地売買の状況

- ・最近は、子育て世帯が物価高騰により新築住宅が建てられないので、中古住宅が人気。
 - ・空き家の査定依頼は毎年増えている。今は売りたい人の方が多いので、あまりに程度の悪いものは断るようになった。査定依頼を受けた空き家のうち、程度の良い空き家は1割程度。
 - ・200万円で解体しても、人気のエリア以外で土地を200万円では売れない。
 - ・本来は、売主が解体してほしい。土地に古い住宅があると若い人は新築後の新しい生活を描けない。
- ◎ 今後も空き家の増加が見込まれるなかで、空き家の増加を抑制するための対策が一層重要になっています。

2 住宅確保要配慮者の賃貸住宅入居状況

- ・高齢者の民賃入居希望は多い。親族がいない高齢者が亡くなった場合に、残置物処分等に時間がかかり家賃が寝てしまう。
 - ・高齢者は、リスクがあるので市営住宅をお勧めしている。
 - ・外国人が借りる場合は、戸建てでシェアしている場合が多い。アパートは、トラブルになることがあるので、あまり入れない。高齢者よりは外国人の方が入れやすい。
 - ・セーフティネット住宅の登録制度は知らなかった。大家の中では、リスク承知で入れる人がいるから需要はあると思う。
 - ・居住サポート住宅は、高齢者であれば、病院が近いなどの市街地でないとメリットがない。エリアを限定してやると良いだろう。
- ◎ 高齢者をはじめとした住宅確保要配慮者が、住宅を確保できるように、市営住宅を中心としながら、民間賃貸住宅の住宅セーフティネット登録など官民連携による住宅供給体制の検討が必要です。

3 住宅施策について

- ・中古住宅に補助金等の支援をするならば、市全域ではなくエリアを絞り手厚くすべき。もしくは、人気のないエリアに補助金を倍にするなどすれば需要が出るかも知れない。
 - ・市の施策は住宅施策と子育て施策が縦割りで別々に見えるので、情報共有してパッケージ化した情報発信等が必要。
 - ・相続されていない空き家について、固定資産税や、亡くなった時に案内に出す時に、例えば「不要な不動産はここに相談してください。」みたいなことをして下さると、（市場が）活発になると思う。
- ◎ 移住・定住の促進を意識した計画的なコンパクト化が求められます。
- ◎ 市内の住宅関連市場の持続に向けて官民が連携した対応が求められます。

3. 住生活を取り巻く課題

1 多様な住宅ニーズをふまえた定住促進への対応

若者夫婦・子育て世帯をはじめとして、様々な方が滝川市内で持ち家、民間賃貸住宅、高齢者向け住宅等、ニーズに合った住宅が選択できる環境形成が重要であり、特に、若者夫婦・子育て世帯が市内で住宅を取得し定住促進に繋がるための効果的・戦略的な住宅施策を進めていくことが非常に重要となっています。

2 住宅確保要配慮者への対応

今後も高齢化率の増加が見込まれるなかで、高齢者をはじめとした住宅確保要配慮者が、住宅を確保できるように、市営住宅を中心としながら、民間賃貸住宅の住宅セーフティネット登録など官民連携による住宅供給体制の検討が必要です。

3 住宅ストックの余剰・老朽化

今後も空き家の増加が見込まれるなかで、空き家の解体促進など空き家の増加を抑制するための対策が一層重要になっています。

また、既存住宅ストックの老朽化を防ぐリフォームや脱炭素化・省エネ化を促進する取組、耐震性能の低い住宅ストックの解消など、住宅ストックの良質化に向けた多角的な取組が求められています。

4 市営住宅等ストックの老朽化

市営住宅等については、老朽ストックが多数あり、入居率も低い団地がみられる中で、段階的に老朽ストックを解消し、市営住宅等の集約化を進めていく必要があります。

市営住宅等の集約化にあたっては、立地や需要動向、居住性能等を踏まえた長期的な管理見通しを検討した上で、長期的に維持管理する団地の計画的な改善など、効果的・効率的な事業展開が重要です。

5 地域特性を踏まえた住環境への対応

○居住誘導区域内における移住・定住促進の困難さ

今後10年の居住誘導区域内は一定の人口密度が維持される一方で、人口減少を抑制し、移住・定住を図る上では、居住誘導区域内に現在の人口密度を超える居住誘導を図る必要があるといえ、その受け皿の確保は困難である可能性があります。

また、居住誘導区域外にも関わらず、今後も一定の住宅需要が見込まれる地域については、移住・定住の促進に向けて、これらの動向を維持することも重要になります。

住宅施策の検討においては、防災・減災に資する住環境の形成と連動しながら、移住・定住の促進を意識した計画的なコンパクト化が求められます。

○郊外部における住生活の維持

住宅施策においては、居住誘導区域への居住誘導を基本としながら、住み慣れた住宅・地域での生活を維持していくための取組を進めていく必要があります。

6 住宅市場規模の減少

新築住宅市場の縮小がうかがえる中で、市内住宅関連事業者のシェア拡大に向けた取組や、空き家の円滑な市場流通に向けた対策など、市内の住宅関連市場の持続に向けて官民が連携した対応が求められます。