

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

住宅施策の目標

住宅施策区域の設定

市営住宅等の将来ストック量の検討

令和7年7月23日（水）

滝川市 建設部建築住宅課

目 次

1. 住宅施策の目標	1
1 基本理念.....	1
2 基本目標.....	2
2. 住宅施策区域の設定	3
1 住宅施策区域設定検討の必要性	3
2 住宅施策区域の設定項目.....	4
3. 市営住宅等の将来ストック量の検討	8
1 滝川市営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】	8

※ 図表中における単位未満の数値は原則として四捨五入をしているため、合計と各項目の和が一致しない場合があります。

1. 住宅施策の目標

1 基本理念

本市の上位計画である「滝川市総合計画」では、都市機能と自然環境が調和したコンパクトで機能的なまちにしていくことともに、市民にとっていつまでも住み続けたいと思えるまちを目指して、将来像を「心が育ち 人を紡ぐ いつまでも住み続けたい“ちょうどいい田舎”」と設定しています。

また、「滝川市都市計画マスタープラン」や「滝川市立地適正化計画」ではコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを目指した方針や施策が示されています。

平成 29 年度に策定した「滝川市住生活基本計画（第二期）」では、人口・世帯減少が進む中で、子どもから高齢者が安心して暮らすことができる居住環境の整備、移住定住の促進を図るため、「誰もが豊かに住まう住宅・住環境づくり」を基本理念として住宅施策に取り組んできました。

今後も、人口・世帯減少や少子高齢化が進み、空き家の増加など住生活を取り巻く様々な課題がある一方で、脱炭素化や自然災害への備え、コンパクトなまちづくりなどへの対応も求められています。

以上から、本計画では、まちのコンパクト化を進めながら、誰もが心豊かに、いつまでも住み続けたいと思える住生活の実現を目指し、基本理念を以下とします。

基本理念

誰もが豊かに住まう住宅・住環境づくり
～コンパクトなまちづくりと連携した住生活の実現～

2 基本目標

上記の基本理念の実現に向けて、【居住者】、【住宅ストック】、【地域・産業】の3つの視点から、以下の基本目標を定めます。

基本目標1【居住者】

課題1 多様な住宅ニーズへの対応 / 課題2 住宅確保要配慮者への対応

多様なニーズと住宅確保要配慮者に対応した住宅・住環境づくり

子育て世帯の住宅取得や高齢者の住み替えなど、様々な住宅ニーズがあるなかで、これらに対応した多様な住宅が供給できる環境整備や支援等幅広い施策を展開するとともに、低額所得者や高齢単身者等の住宅確保要配慮者に対する市営住宅を中心としたセーフティネットの構築を図り、いつまでも安心して暮らし続けられる住環境の形成を進めます。

基本目標2【住宅ストック】

課題3 住宅ストックの余剰・老朽化 / 課題4 市営住宅等ストックの老朽化

人口減少に対応した住宅・住環境づくり

人口・世帯減少が見込まれるなかで、良質な住宅ストックの形成が促進されるよう多角的な支援を展開します。

また、市営住宅については、将来人口動向とまちづくり方針を踏まえた市営住宅の集約化と適正な維持管理を図ります。

基本目標3【地域・産業】

課題5 地域特性を踏まえた住環境への対応 / 課題6 住宅市場規模の減少

地域・住宅関連産業の活性化を促す住宅・住環境づくり

市内の地域特性やまちづくり方針を踏まえた効果的な施策展開による住環境づくりを進めます。

また、放置空き家の発生抑制に向けた官民連携の取り組みや、市内の住宅関連産業の振興に資する支援制度など、市内住宅市場の持続的な形成を図ります。

2. 住宅施策区域の設定

1 住宅施策区域設定検討の必要性

滝川市では、令和4年度に「滝川市立地適正化計画」を策定し、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方のもと、滝川市街地内に645.9ha（用途地域の39.7%）の居住誘導区域を設定しました。

今後も人口減少の進行が見込まれる中で、長期的には、居住誘導区域内へ居住を誘導するのが前提です。

居住誘導区域内においては、一定の低未利用地があり、老朽住宅ストックが多く立地していることから、活用が見込めない空き家の解消や中古住宅の流通促進を図り、居住誘導を図る必要がある一方で、人口減少を抑制し、移住・定住を図る上では、現在の人口密度を超える居住誘導を図っていく必要があるとともに、世帯の小規模化が進み、居住誘導区域内では世帯が増加している中で、更なる世帯の増加を促進するための受け皿が必要となっています。

また、居住誘導区域内は、滝川市街地内でも地価が高く、子育て世帯・若者夫婦世帯の住宅取得においては、一定のハードルがあることもうかがえます。

以上を踏まえると、長期的には居住誘導区域内への居住誘導を原則としながら、特に、子育て世帯・若者夫婦世帯の住宅取得促進に向けた、新たな区域の設定が重要であると言えます。

加えて、居住誘導区域外の居住者が住み慣れた場所や住宅で住み続けるニーズもあることから、居住の誘導には長い期間が必要となると考えられます。これらのことから、居住誘導区域周辺に、今後も一定程度の人口密度や利便性等が確保される区域がある場合、その区域を「住宅施策区域」と設定します。

◎住宅施策区域：

居住誘導区域周辺の都市計画区域内であって、一般住宅等が建設でき、今後もある程度の人口密度が見込まれ、市営住宅や小中学校等の公共施設の配置や一定の利便性が確保されるなどを総合的に判断し、人口減少下においても、ある程度の居住が継続されることが考えられる区域であり、二段階誘導※を図るとともに子育て世帯・若者夫婦世帯の住宅取得促進を図る区域

※ まずは、居住誘導区域内及び住宅施策区域への誘導を推進しつつ、最終的には居住誘導区域内への誘導を図ること。

住宅施策区域の設定によって、住宅施策区域を含めた広い範囲で居住誘導され、徐々に居住誘導区域に誘導することが可能となり、居住誘導に対する市民負担の軽減や、より広範囲での移住・定住の促進による人口減少の抑制を図ることが期待できます。

なお、住宅施策区域は、年月の経過による人口・世帯減少の進行に合わせて縮小、居住誘導区域に近づき、最終的に、居住誘導区域内への誘導が図られるまでを想定した区域とします。

2 住宅施策区域の設定項目

住宅施策区域は、基本的に丁目単位・街区単位で設定し、地形地物や都市計画で定めた区域に応じるとともに、以下の項目を総合的に判断し、人口減少下においてもある程度の居住が継続されると考えられる、居住誘導区域と隣接した区域を住宅施策区域と設定します。

(1) 居住誘導区域内と同程度の人口密度が見込まれる区域

滝川市立地適正化計画では、令和 24 年における居住誘導区域内の人口密度目標を 24.3 人/ha に設定しています。

この目標値と同程度の人口密度が見込まれる区域周辺を住宅施策区域とすることとし、令和 27 年で人口密度が 20 人/ha 以上の区域周辺とします。

(2) 今後も人口増加が見込まれる区域

概ね 10 年後の令和 17 (2035) 年で、人口増加が見込まれる区域周辺については、住宅地としてのニーズがある区域として、今後も移住・定住の受け皿としての活用を図り、住宅施策区域とします。

(3) 生活利便性が確保されている区域

特に、子育て世帯・若者夫婦世帯の住宅取得促進を図る区域でもあることから、以下に配慮します。

○小学校・中学校への利便性

「公立小学校・中学校の適正規模・適正配置等に関する手引(平成 27 年 文部科学省)」では、通学距離の基準として、小学校でおおむね 4 km 以内、中学校ではおおむね 6 km 以内と示していますが、通学利便性の観点から、徒歩圏内の区域とします。

- ・ 小学校：800m 圏内
- ・ 中学校：800m 圏内

○スーパーマーケットへの利便性

日常生活便性の観点から、スーパーマーケット徒歩圏内の区域とします。

- ・ 800m 圏内

(4) 災害リスクの大きいエリアの除外

滝川市立地適正化計画では、居住誘導区域の設定における基本的な考え方で、原則として災害リスクの大きなエリアは含めないことを示しており、具体的には、家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流、河岸浸食)、土砂災害特別警戒区域・警戒区域は含めないこと、洪水浸水想定区域のうち 3 m 以上(2 階床下部分に相当する浸水深 3 m を基準)の浸水が想定される区域については、原則として含めないこととしています。

住宅施策区域においても、家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流、河岸浸食)、土砂災害特別警戒区域・警戒区域は、災害発生時に住宅損壊のリスクが高いことから、区域に含めないこととします。

一方で、洪水浸水想定区域においては、市民が災害情報を十分に把握できるようハザードマップ等による周知徹底、情報伝達、さらには近隣の 3 階以上の建築物や市営住宅への避難等、「滝川市地域防災計画」や「滝川市強靱化計画」に基づく防災・減災対策により、3 m 以上 5 m 未満の洪水浸水想定区域については、上述の(1)から(3)を考慮した上

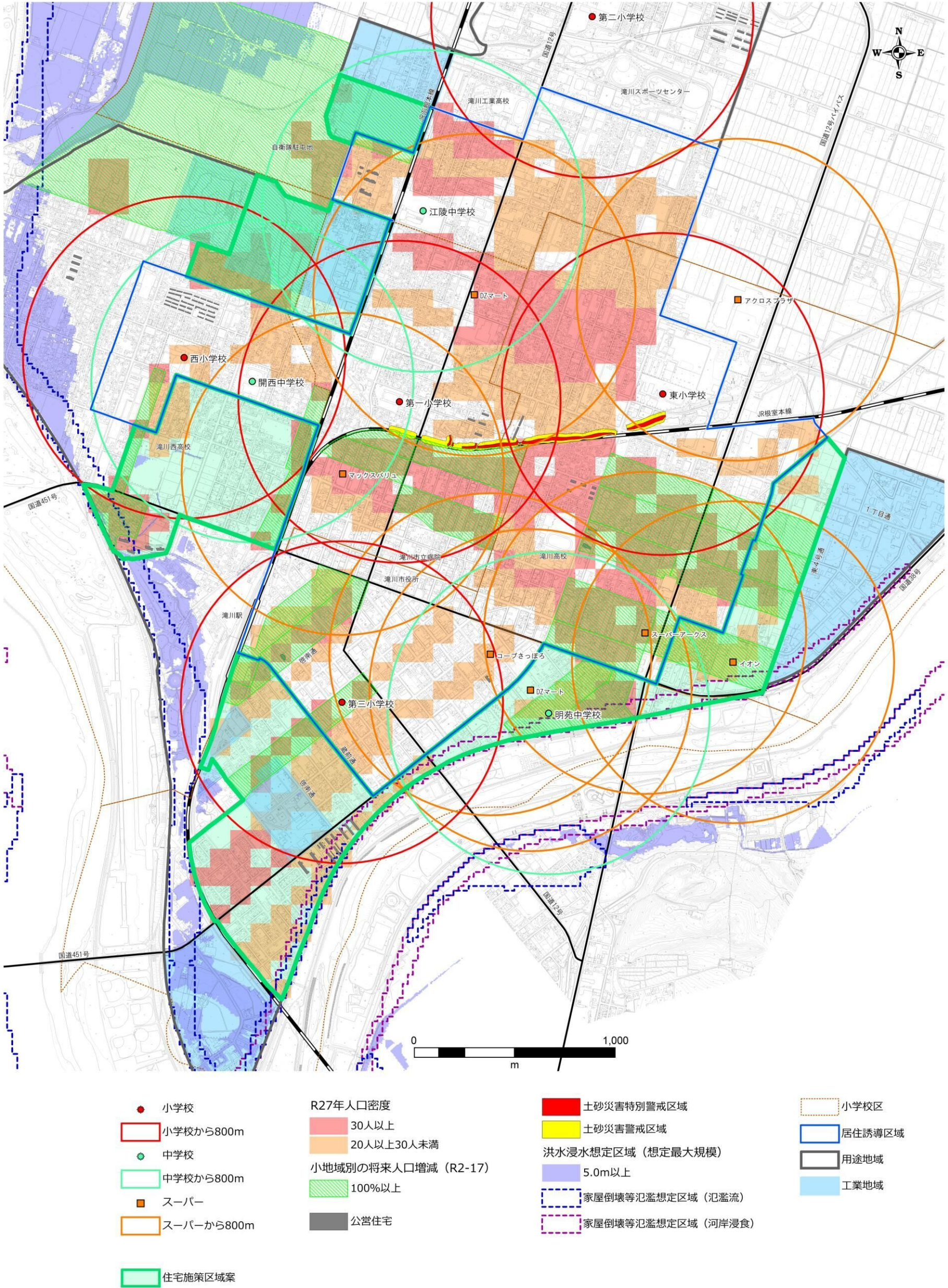
で、住宅施策区域に含めます。

河川に関する防災対策については、国への要望を継続し、防災対策が図られた際には、再検討します。

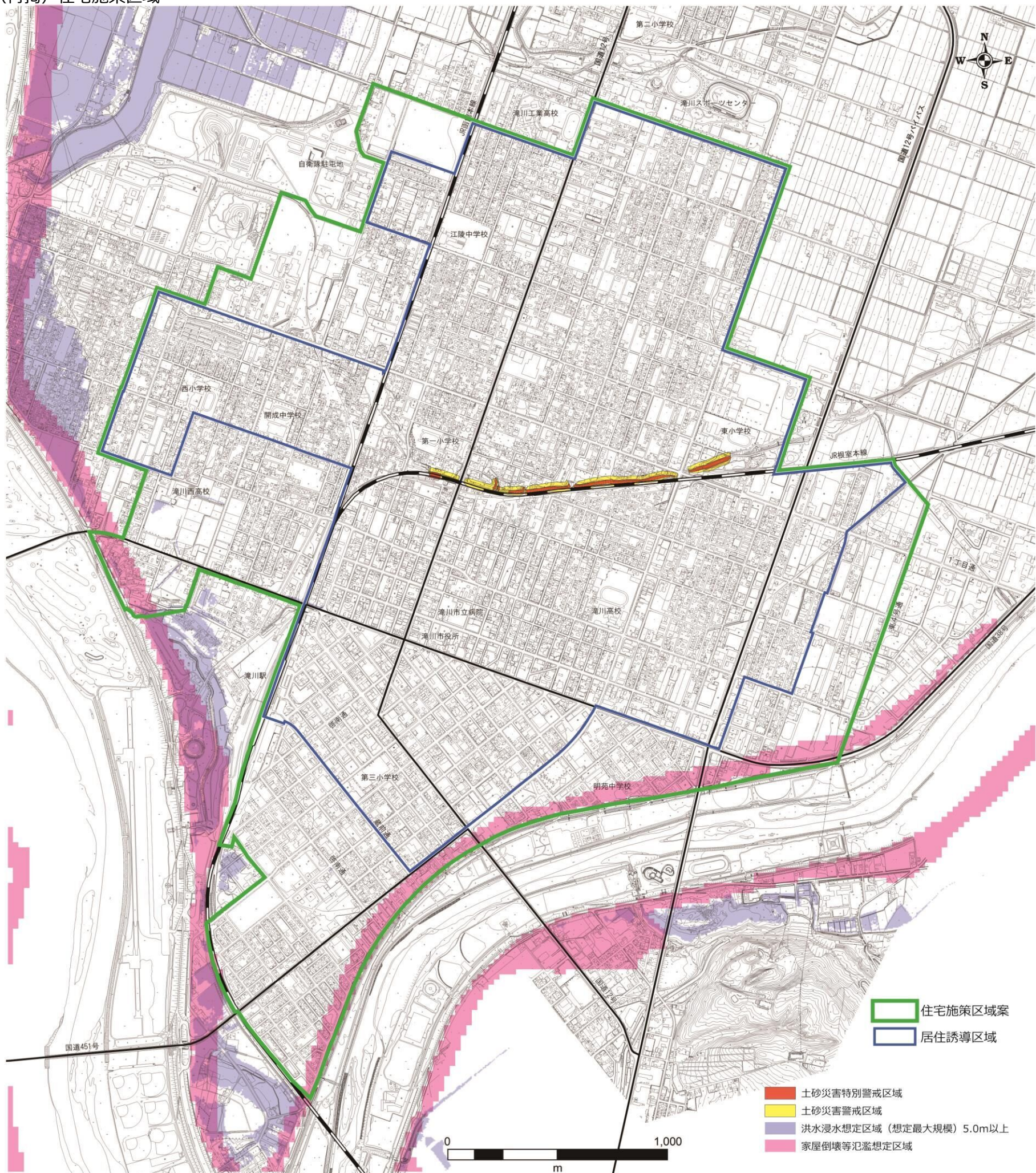
（５）法令・条例等の主旨から住宅の建築がふさわしくない区域又は制限される区域の除外

特定用途制限地域（農村環境保全地区・主要幹線沿道地区）、住宅の建築が制限されている特別用途地区（特別工業地区、研究研修地区）は、区域に含めないこととします。

図 2-1 住宅施策区域（拡大図）

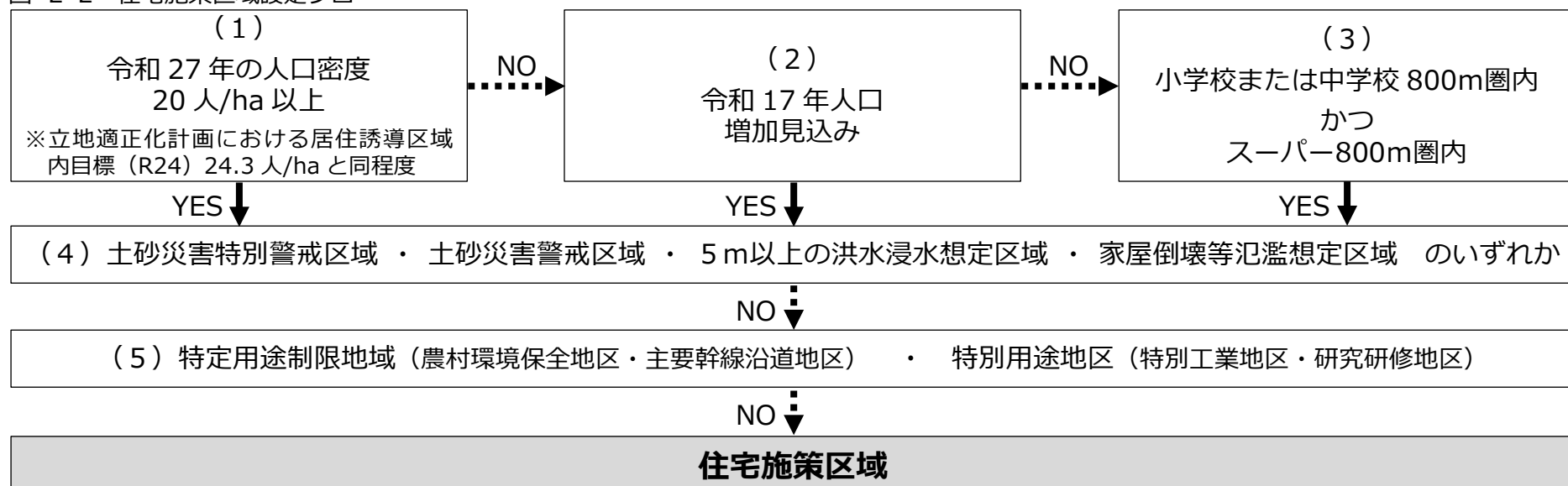


(再掲) 住宅施策区域



※住宅施策区域内の土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域・家屋倒壊等氾濫想定区域・5 m以上の洪水浸水想定区域は除く

図 2-2 住宅施策区域設定フロー



3. 市営住宅等の将来ストック量の検討

1 滝川市営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

(1) 将来人口の動向

滝川市の総人口は、令和2年国勢調査で39,490人です。

令和5年に公表された、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計では、令和17年は32,218人とされています。

一方で、滝川市総合計画では、平成30年に公表された社人研推計を示しており、令和17年は30,952人としています。

両推計結果では、今後も減少傾向が続く見込みとなっており、市営住宅等における将来ストック量の推計については、令和5年に公表された社人研推計に基づき検討します。

図 3-1 将来人口の推移

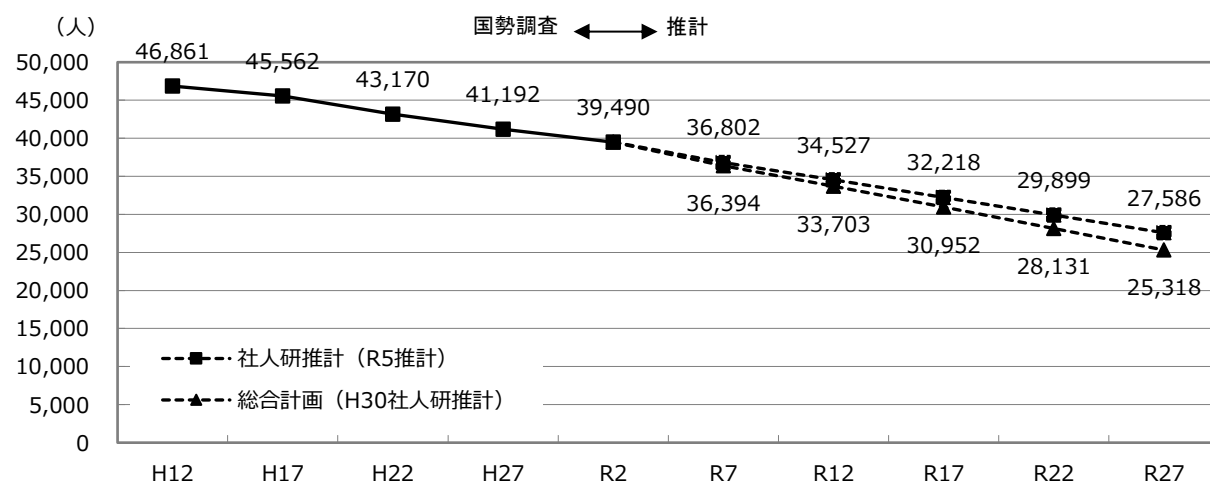


表 3-1 将来人口の推移

(単位: 人)

	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
社人研推計 (R5推計)	46,861	45,562	43,170	41,192	39,490	36,802	34,527	32,218	29,899	27,586
総合計画 (H30社人研推計)					39,490	36,394	33,703	30,952	28,131	25,318

(2) 著しい困窮年収未満世帯数の推計（ストック推計プログラム）

市営住宅等の見通しの検討に当たっては、将来人口を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯（著しい困窮年収未満の世帯数）を推計することとし、ストック推計プログラム¹によって算出します。

推計の結果、著しい困窮年収未満の世帯数は今後減少することが予測され、計画期間終了年の令和 17 年では 1,313 世帯と推計されます。

図 3-2 著しい困窮年収未満の世帯数推計方法

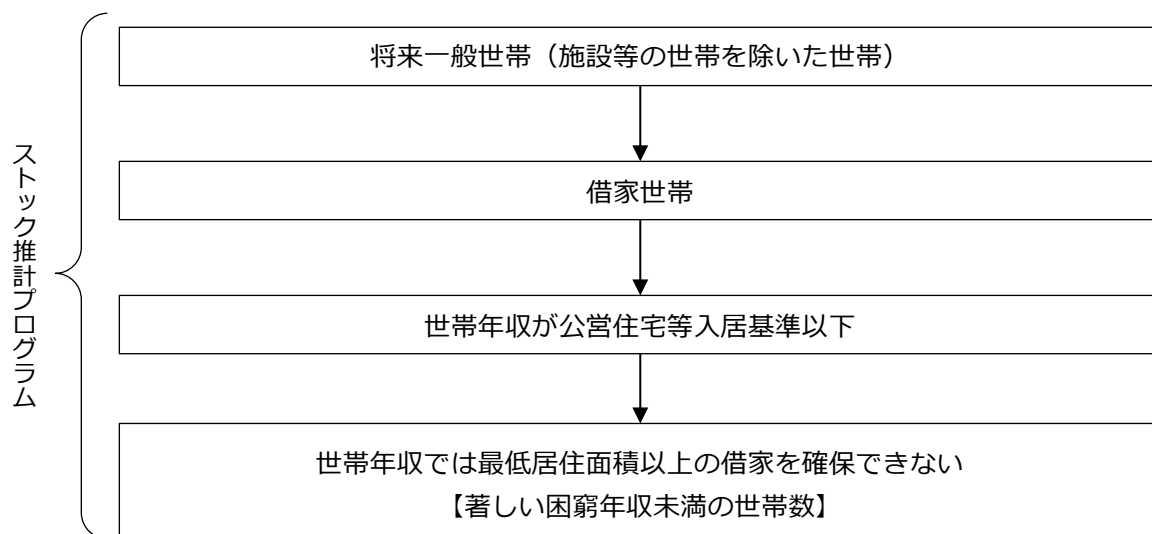
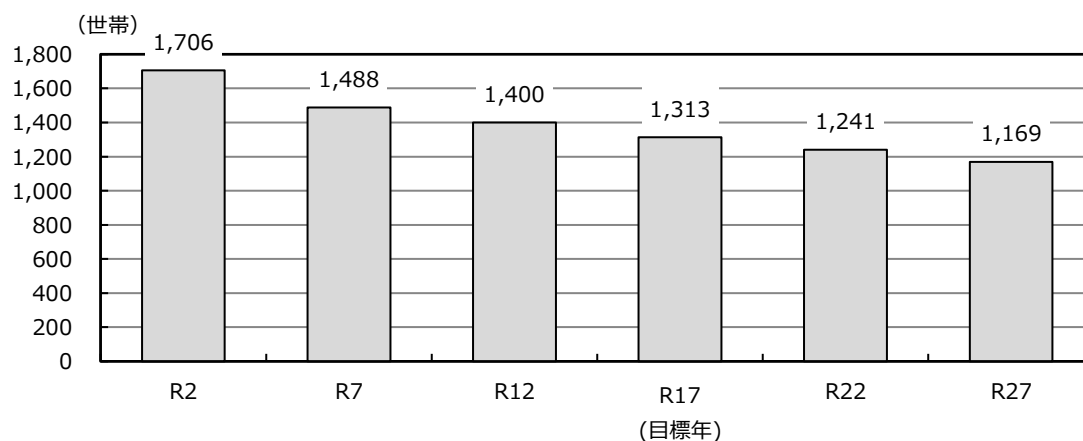


図 3-3 著しい困窮年収未満の世帯数推計の推移



¹ 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成 28 年 8 月）にて示された、著しい困窮年収未満の世帯数を推計するプログラム（住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土技術政策総合研究所 令和 3 年 10 月公開））のこと。将来人口、国勢調査、住宅・土地統計調査などを基に推計する。

(3) 市営住宅等目標管理戸数の設定

滝川市内の公営住宅等は市営住宅等のほか、道営住宅が 296 戸（令和 7 年度末時点）あります。

令和 7 年での公営住宅等世帯数は、著しい困窮年収未満の世帯数と同程度です。

今後においては、著しい困窮年収未満の世帯数の減少や、道営住宅及び民間賃貸住宅等の動向を踏まえつつ、市営住宅等については、令和 27 年に入居率が改善することを考慮して将来の管理戸数を設定します。

以上から、入居率の改善及び事業量を踏まえた市営住宅等の管理戸数は、計画終了年である令和 17 年で 1,320 戸程度、令和 27 年で 1,000 戸程度となります。

表 3-2 市営住宅等目標管理戸数の設定

	R7	R17	R27
公営住宅等管理戸数	2,007	1,519	1,195
市営住宅等 ^{※2}	1,711	1,321	997
R7 時点との差引		▲ 390	▲ 714
道営住宅 ^{※3}	296	198	198
R7 時点との差引		▲ 488	▲ 812
公営住宅等世帯数 (A)	1,483	1,243	1,075
入居率	73.9%	81.8%	90.0%
市営住宅等	1,217	1,065	897
入居率	71.1%	80.6% ^{※4}	90.0%
道営住宅 ^{※5}	266	178	178
入居率	90.0%	90.0%	90.0%
(参考) 著しい困窮年収未満の世帯数 (B)	1,488	1,313	1,169

※1 管理戸数は、令和 7 年度末現在、入居世帯数は令和 7 年 5 月末現在

※2 長期的な管理見通しに基づく管理戸数（特定公共賃貸住宅 15 戸を含む）

※3 事業計画に基づく想定値

※4 R7 と R27 の案分

※5 概算として設定

※「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省住宅局・平成 28 年 8 月）では、
「ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。」としています。

表 3-3 滝川市営住宅等長期的な管理見通し

区分	地区	団地名	区域区分	災害想定	構造	建設年度	R17 耐用年数	EV	R7末		R7.5 入居率	管理方針※	計画期間 R8～17	構想期間 R18～27	R17末 戸数	R27末 戸数
									棟数	戸数						
市営	第一	一の坂団地	居住誘導	－	中耐	S54～57		×	6	142	66.2%	当面維持管理 〔長期的な建替対象〕		一部用途廃止	142	72
	第二	滝の川団地		－	簡平,簡二	S50～53	超過	－	48	257	58.2%	一部用途廃止 〔低廉な住宅確保〕	一部用途廃止	一部用途廃止	138	46
					中耐	S53～56		×	6	128		用途廃止	一部用途廃止	用途廃止	64	
		みずほ団地		－	中耐	H7～11		○	5	144	80.6%	当面維持管理			144	144
	見晴団地		－	中耐	H12,13		○	1	45	93.3%	当面維持管理			45	45	
	江陵団地	居住誘導	－	耐二,中耐	H17～21		○	5	80	97.5%	維持管理			80	80	
	第三	啓南団地	住宅施策	5m未満	高耐	S57,58		○	2	180	94.4%	維持管理			180	180
		新町団地	居住誘導	3m未満	中耐	S59		×	1	18	83.3%	当面維持管理			18	18
		駅前団地さかえ	居住誘導	3m未満	中耐	H21		○	1	20	95.0%	維持管理			20	20
	東	東町団地	居住誘導	3m未満	中耐	H24～30		○	3	90	100.0%	維持管理			90	90
		緑町団地	居住誘導	3m未満	木造	H28～30		－	6	40	97.5%	維持管理			40	40
	西	開西団地	居住誘導	3m未満	簡平	S41～43	超過	－	19	79	0.0%	用途廃止〔建替事業〕	用途廃止			
					中耐	R5		○	1	21	95.2%	維持管理			21	21
		銀川団地	住宅施策	5m未満	中耐	S63～H3		○	4	122	91.8%	維持管理			122	122
		西町団地	住宅施策	5m未満	中耐	H2		－	1	6	33.3%	当面維持管理			6	6
		泉町団地		－	耐二	H22～25		－	4	40	97.5%	当面維持管理			40	40
	江部乙	江南団地		－	簡平	S42～53	超過	－	30	108	48.1%	用途廃止	用途廃止			
		新興団地		－	簡平、簡二	S45～55	超過	－	6	28	35.7%	用途廃止	一部用途廃止	用途廃止	8	
		北辰団地		－	簡平	S50～58	超過	－	21	98	51.0%	一部用途廃止 〔地区内の需要補完〕		一部用途廃止	98	40
	東滝川	東滝川団地		－	簡平	S53	超過	－	2	7	85.7%	当面維持管理 〔地区内の需要補完〕			7	7
		東栄団地		0.5m未満	簡平	S54～58	超過	－	10	43	60.5%	一部用途廃止 〔地区内の需要補完〕		一部用途廃止	43	11
市営住宅 計									182	1,696	71.0%				1,306	982
特公賃	第二	見晴団地			中耐	H14		○	1	15	86.7%	当面維持管理			15	15
市営住宅等 計									183	1,711	71.1%				1,321	997
													R7からの差引		-390	-714

※ 維持管理：長寿命化を図る維持管理

当面維持管理：安全性を確保しつつ耐用年数まで維持管理（住宅動向による用途廃止前倒し可能性）