

滝川市公営住宅等長寿命化計画（第三期）

（案）

令和7年10月 現在

目 次

1章 はじめに	1
1 計画見直しの背景と策定目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	1
2章 公営住宅等ストックの現状	2
1 公営住宅等の概要	2
2 市営住宅等の整備状況	6
3 入居世帯の特性	17
3章 市営住宅等入居者意向の把握	26
1 調査概要	26
2 調査結果（概要）	27
4章 課題の整理	35
1 住宅確保要配慮者への対応	35
2 市営住宅等ストックの老朽化	35
5章 長寿命化計画の基本理念・基本目標	36
1 基本理念・基本目標	36
2 長寿命化に関する基本方針	37
3 整備水準の設定	38
6章 市営住宅等事業手法の選定	39
1 事業手法の内容	39
2 事業手法の選定方針	42
3 事業手法の判定	44
7章 市営住宅等の実施方針	61
1 点検事業の実施方針	61
2 計画修繕の実施方針	62
3 改善事業の実施方針	67
4 建替事業の実施方針	68

5 長寿命化を図るための事業実施計画	68
6 ライフサイクルコストの縮減効果	70

※ 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 章 はじめに

1 計画見直しの背景と策定目的

平成 29 年度に「滝川市公営住宅等長寿命化計画（第二期）」を策定し、令和 9 年度までを計画期間と位置づけ、市営住宅等に係る事業を展開することとしていましたが、計画で示されていた民間活力による団地再編は物価や人件費の上昇による工事費への影響などにより、断念せざるを得ませんでした。

また、この間、上位計画である「滝川市総合計画」は、人口減少や少子高齢化の進展などによる社会情勢の変化を背景に、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりへとシフトし、将来にわたって持続可能なまちを目指すために新たな計画を策定し、関連計画である「滝川市都市計画マスタープラン」もこの方針に基づき改定しました。

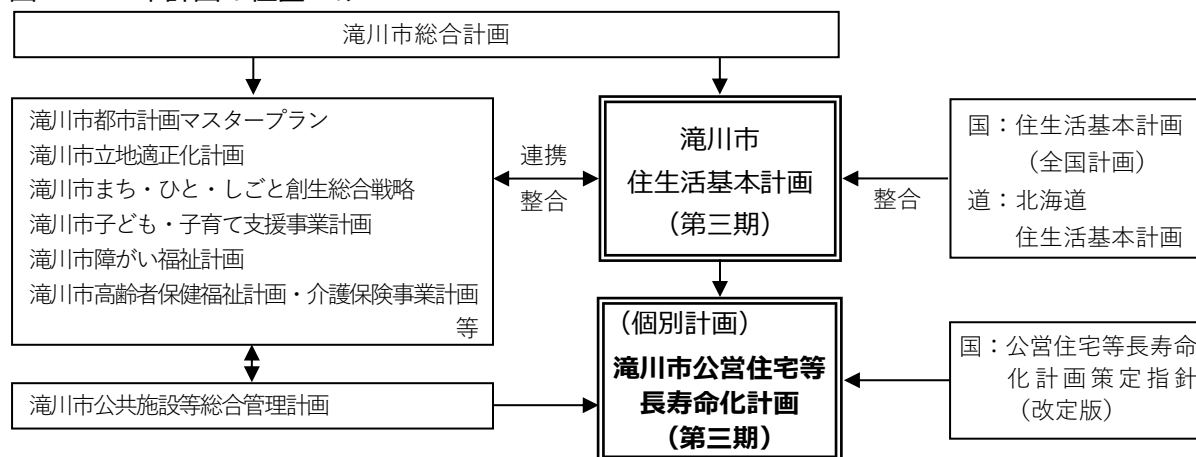
こうした上位・関連計画の策定等を受け、まちづくり方針に基づいた今後の市営住宅の方針を改めて定める必要が生じたことから、計画の見直しをすることとしました。

「滝川市公営住宅等長寿命化計画（第三期）」（以下、「本計画」という。）は、「滝川市住生活基本計画」や「滝川市公共施設等総合管理計画」の方針に連携しながら、市営住宅等について、長期的な管理方針に基づく今後 10 年の適切なマネジメント方針を示すために策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、住宅部門の基本計画である「滝川市住生活基本計画」と、公共施設等のあり方を示す「滝川市公共施設等総合管理計画」を上位計画とする市営住宅に関する個別計画として位置づけられます。

図 1-1 本計画の位置づけ



3 計画期間

計画期間は令和 8 年度～令和 17 年度とします。

なお、社会経済動向の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

2章 公営住宅等ストックの現状

1 公営住宅等の概要

(1) 供給状況

公営住宅等は令和7年度末見込みで市営住宅等が19団地183棟1,711戸、道営住宅が4団地15棟296戸あり、合わせて198棟2,007戸が供給されています。市営住宅等と道営住宅の戸数比率は8.5:1.5です。

市営住宅等の種別内訳をみると、市営住宅が19団地182棟1,696戸（市営住宅全戸数の99.1%）、特定公共賃貸住宅（以下、「特公賃」という。）が1団地（市営住宅と混在）1棟15戸（同0.9%）となっています。

表 2-1 公営住宅等の概要

(単位:㎡)

区分	地区	団地名	構造※2	建設年度	棟数	戸数	敷地面積
市営住宅	第一	一の坂団地	中耐	S54～57	6	142	20,064
	第二	滝の川団地	簡平、簡二、中耐	S50～56	54	385	66,312
		みずほ団地	中耐	H7～11	5	144	30,583
		見晴団地※1	中耐	H13,14	1	45	20,821
		江陵団地	耐二、中耐	H18～21	5	80	13,017
	第三	啓南団地	高耐	S57,58	2	180	12,372
		新町団地	中耐	S59	1	18	1,887
		駅前団地さかえ	中耐	H22	1	20	1,877
	東	東町団地	中耐	H25,27,R1	3	90	6,662
		緑町団地	木造	H28～30	6	40	6,045
	西	開西団地	簡平、中耐	S41～43,R6	20	100	5,160※3
		銀川団地	中耐	S63,H2,3	4	122	17,222
		西町団地	中耐	H2	1	6	2,542
		泉町団地	耐二	H22～25	4	40	10,284
	江部乙	江南団地	簡平	S42～45,47～49,53	30	108	20,557
		新興団地	簡平、簡二	S45,46,55	6	28	11,355
		北辰団地	簡平	S50～54,56～58	21	98	19,852
	東滝川	東滝川団地	簡平	S53	2	7	1,491
		東栄団地	簡平	S54～58	10	43	11,417
市営住宅 計					182	1,696	279,522
特公賃	第二	見晴団地※1	中耐	H15	1	15	－
市営住宅等 計					183	1,711	279,522
道営住宅	第二	滝の川団地	中耐	S57,58	2	32	－
		見晴団地	中耐	H12,13	6	108	－
	第三	啓南団地	中耐	S52～55	5	111	－
		空知町団地	中耐	R5,7	2	45	－
道営住宅 計					15	296	－

資料：滝川市調べ（令和8年3月末見込み）

※1 見晴団地は市営住宅と特公賃の混在団地

※2 簡平：簡易耐火構造平屋建て 簡二：簡易耐火構造二階建て

耐二：耐火構造二階建て 中耐：中層（3～5階）耐火構造 高耐：高層（6階以上）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。

※3 開西団地の敷地面積は建替事業終了後の面積

（参考）市営住宅等の種類

○公営住宅

公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康的で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給する住宅。

○特定公共賃貸住宅

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、地方公共団体が国の補助を受けて建設・供給する住宅。公営住宅の所得基準を超える中堅所得者を対象とし、申込みには同居家族などの条件の他に世帯所得の上限と下限がある。

（２）立地特性

市営住宅等の立地状況をみると、滝川市街地が1,427戸（市営住宅等戸数の83.4%）、江部乙市街地は234戸（13.7%）、東滝川市街地は50戸（2.9%）となっています。

また、居住誘導区域内は490戸（28.6%）であり、1,221戸（71.4%）は、居住誘導区域外に立地しています。

滝川・東滝川市街地内にある市営住宅の一部は、洪水浸水想定区域内に立地しています。道営住宅は、全て滝川市街地の居住誘導区域外に立地しています。

図 2-1 市営住宅の立地状況（全市）

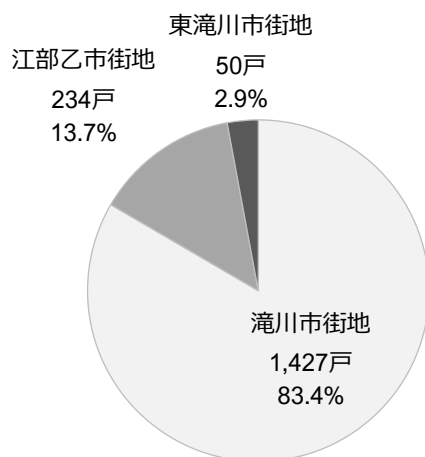


図 2-2 市営住宅の立地状況

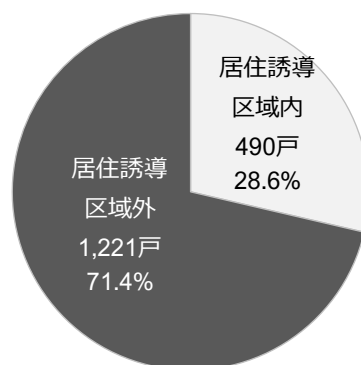


図 2-3 公営住宅等の位置

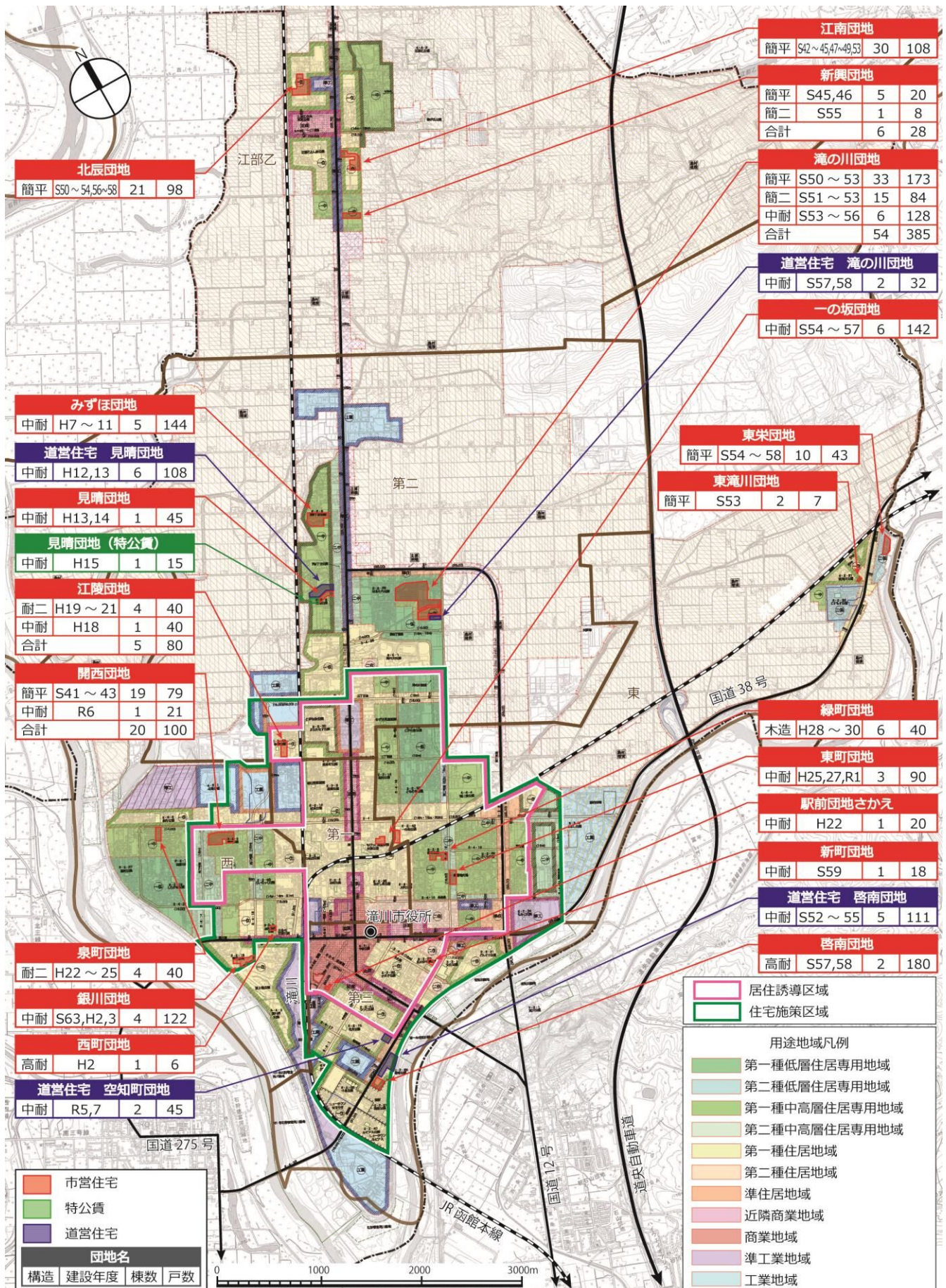
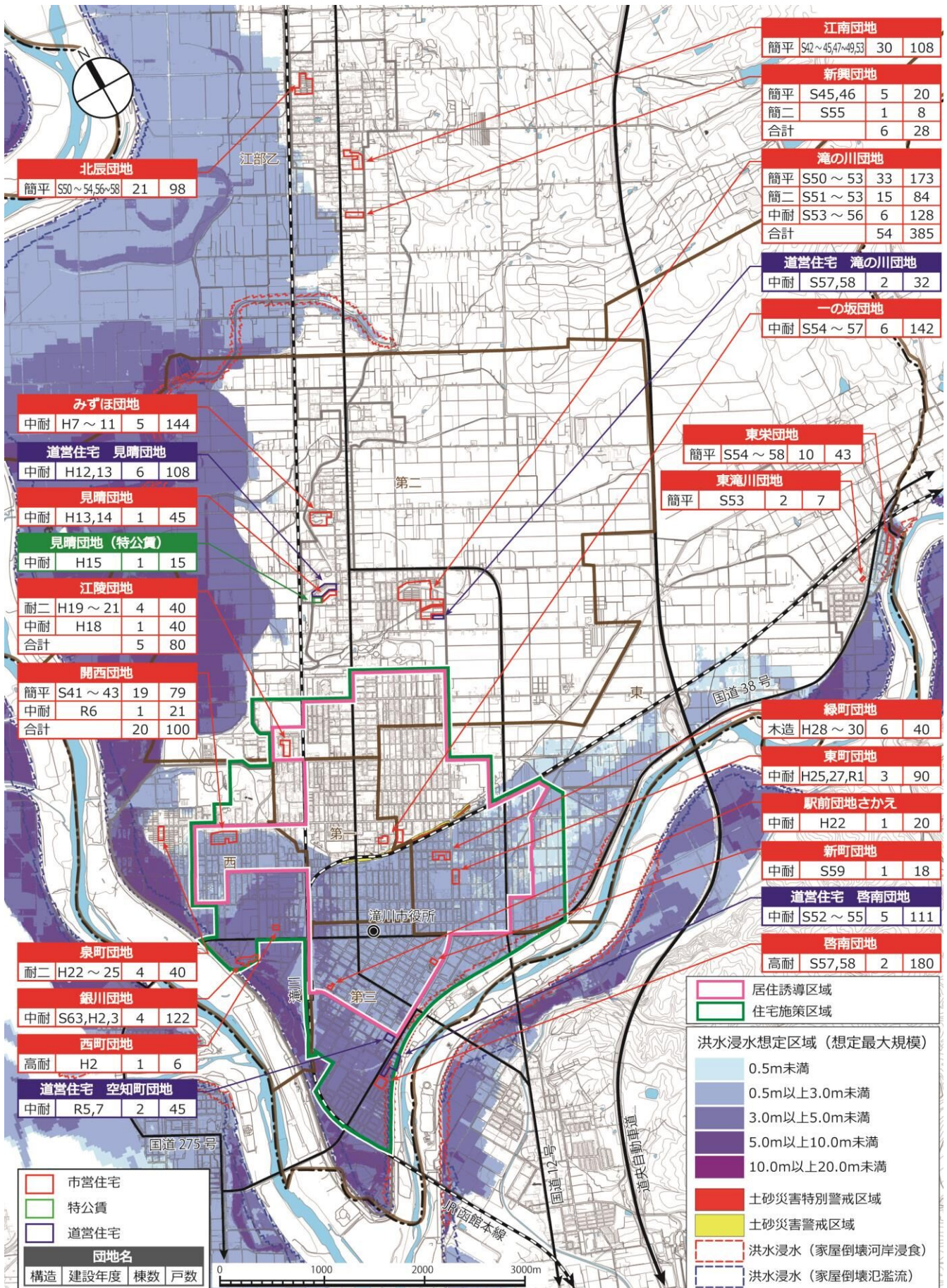


図 2-4 公営住宅等の位置と洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域



2 市営住宅等の整備状況

(1) 構造・建設年度

市営住宅等 1,711 戸の構造は、木造が 40 戸（2.3%）、簡易耐火構造平屋建て（簡平）が 528 戸（30.9%）、簡易耐火構造二階建て（簡二）が 92 戸（5.4%）、耐火構造（耐火）が 1,051 戸（61.4%）となっています。

構造別建設年度をみると、簡平は昭和 60 年度以前、簡二は昭和 55 年度以前、耐火は昭和 51 年度以降、木造は平成 13 年度以降となっており、建設年代で構造が異なります。

図 2-5 構造別整備戸数

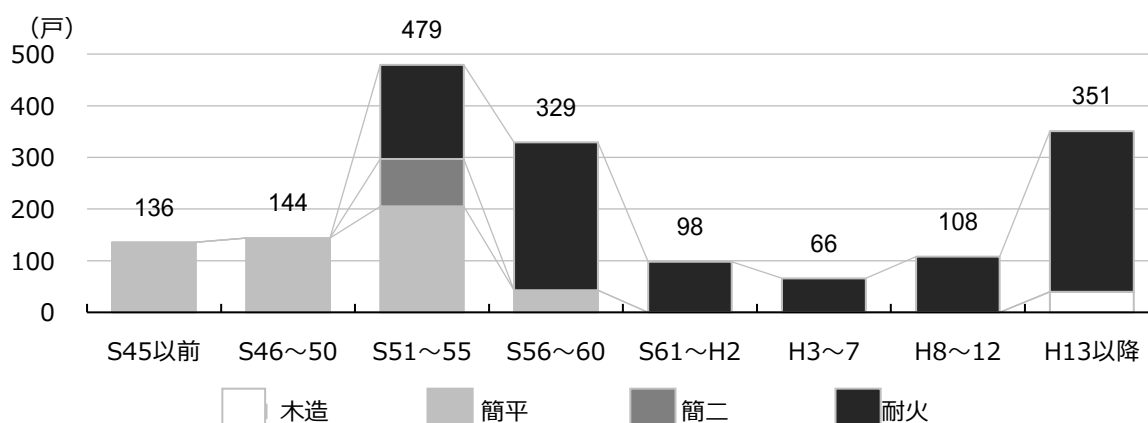


表 2-2 構造別整備戸数

(単位: 戸)

	合計				
		木造	簡平	簡二	耐火
昭和 45 以前 (~1970)	136 7.9%		136 7.9%		
昭和 46~50 (1971~1975)	144 8.4%		144 8.4%		
昭和 51~55 (1976~1980)	479 28.0%		205 12.0%	92 5.4%	182 10.6%
昭和 56~60 (1981~1985)	329 19.2%		43 2.5%		286 16.7%
昭和 61~平成 2 (1986~1990)	98 5.7%				98 5.7%
平成 3~7 (1991~1995)	66 3.9%				66 3.9%
平成 8~12 (1996~2000)	108 6.3%				108 6.3%
平成 13 以降 (2001~)	351 20.5%	40 2.3%			311 18.2%
計	1,711 100.0%	40 2.3%	528 30.9%	92 5.4%	1,051 61.4%

資料：滝川市調べ（令和 8 年 3 月末見込み）

(2) 耐用年数の経過状況

市営住宅等のうち、令和7年度末時点で既に耐用年数を経過している住宅は、簡平と簡二の全住宅で620戸あり、全体の36.2%を占めています。

図 2-6 耐用年数経過状況

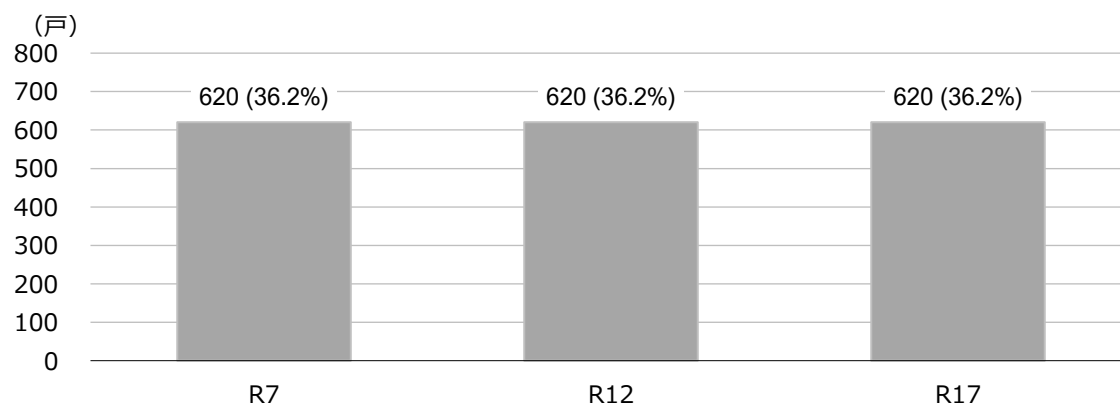


表 2-3 団地別構造別耐用年数経過状況

(単位：戸)

区分	地区	団地名	管理 戸数	構造	建設年度	耐用年数経過戸数		
						R7	R12	R17
市営住宅	第一	一の坂団地	142	耐火	S54～57	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	第二	滝の川団地	173	簡平	S50～53	173 100.0%	173 100.0%	173 100.0%
			84	簡二	S51～53	84 100.0%	84 100.0%	84 100.0%
			128	耐火	S53～56	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		みずほ団地	144	耐火	H7～11	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		見晴団地	45	耐火	H13,14	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		江陵団地	80	耐火	H18～21	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	第三	啓南団地	180	耐火	S57,58	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		新町団地	18	耐火	S59	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		駅前団地さかえ	20	耐火	H22	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	東	東町団地	90	耐火	H25,27,R1	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		緑町団地	40	木造	H28～30	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	西	開西団地	79	簡平	S41～43	79 100.0%	79 100.0%	79 100.0%
			21	耐火	R6	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		銀川団地	122	耐火	S63,H2,3	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		西町団地	6	耐火	H2	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		泉町団地	40	耐火	H22～25	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	江部乙	江南団地	108	簡平	S42～45,47～49,53	108 100.0%	108 100.0%	108 100.0%
		新興団地	20	簡平	S45,46	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%
			8	簡二	S55	8 100.0%	8 100.0%	8 100.0%
		北辰団地	98	簡平	S50～54,56～58	98 100.0%	98 100.0%	98 100.0%
	東滝川	東滝川団地	7	簡平	S53	7 100.0%	7 100.0%	7 100.0%
		東栄団地	43	簡平	S54～58	43 100.0%	43 100.0%	43 100.0%
	市営住宅 計		1,696			620 36.6%	620 36.6%	620 36.6%
特公賃	第二	見晴特公賃	15	耐火	H15	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計			1,711			620 36.2%	620 36.2%	620 36.2%

資料：滝川市調べ（令和8年3月末見込み）

(3) 住戸・住棟の整備状況

a. 住戸タイプ・住戸面積

住戸タイプは、2人世帯向けの2LDK・3DKが1,297戸（75.8%）で最も多く、ついで単身世帯向けの1DK及び1LDK・2DKが合わせて304戸（17.8%）、多世帯向けの3LDKは110戸（6.4%）となっています。

住戸面積は、60～70㎡が774戸（45.2%）で最も多く、以下、50～60㎡が522戸（30.5%）、40～50㎡が183戸（10.7%）となっています。

住宅種別にみると、特公賃は、全て60㎡以上であり2人世帯以上向けの供給となっています。

図 2-7 種別住戸タイプ別戸数の割合

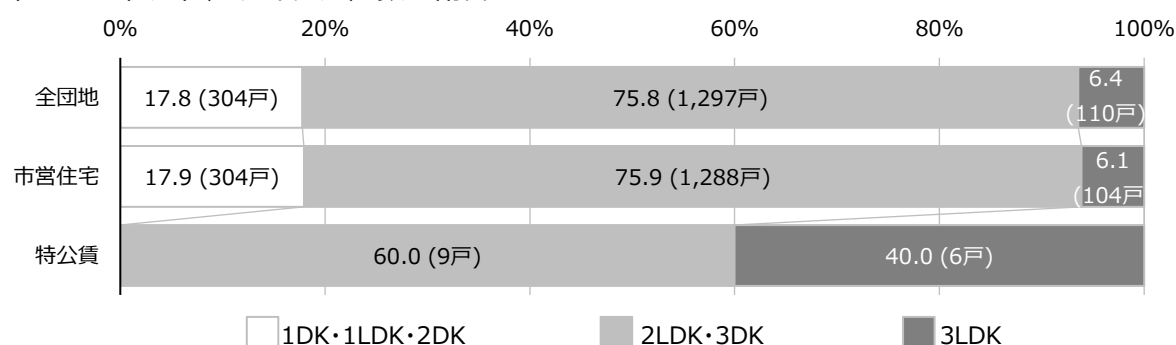


図 2-8 種別住戸規模別戸数の割合

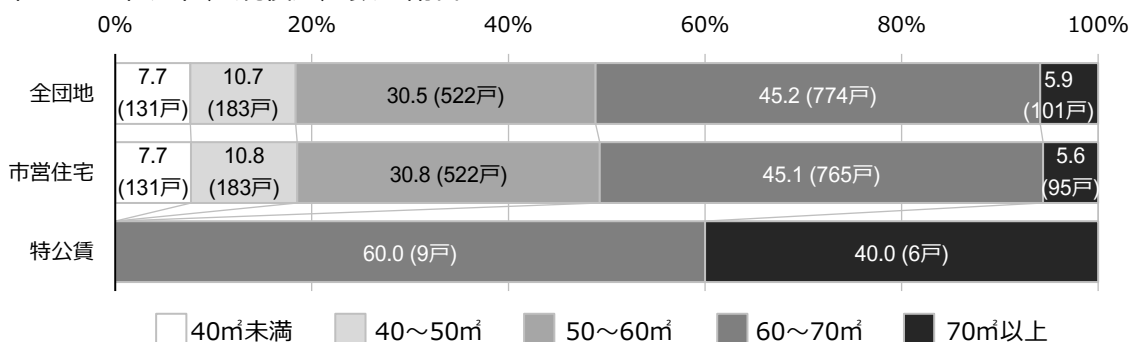


表 2-5 団地別住戸タイプ別戸数

(単位：戸)

区分	地区	団地名	1DK	計			計			3LDK	合計
				1LDK	2DK		2LDK	3DK			
市営住宅	第一	一の坂団地	0	0	0	0	0	142	142	0	142
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
	第二	滝の川団地	0	0	0	0	0	385	385	0	385
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
		みずほ団地	0	8	0	8	90	0	90	46	144
			0.0%	5.6%	0.0%	5.6%	62.5%	0.0%	62.5%	31.9%	100.0%
		見晴団地	0	27	18	45	0	0	0	0	45
	0.0%		60.0%	40.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	江陵団地	0	20	0	20	40	0	40	20	80	
		0.0%	25.0%	0.0%	25.0%	50.0%	0.0%	50.0%	25.0%	100.0%	
	第三	啓南団地	0	0	0	0	0	180	180	0	180
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
		新町団地	0	0	0	0	18	0	18	0	18
	0.0%		0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	
	駅前団地さかえ	0	5	0	5	10	0	10	5	20	
		0.0%	25.0%	0.0%	25.0%	50.0%	0.0%	50.0%	25.0%	100.0%	
	東	東町団地	0	45	0	45	30	0	30	15	90
			0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	33.3%	0.0%	33.3%	16.7%	100.0%
	緑町団地	0	16	0	16	18	0	18	6	40	
		0.0%	40.0%	0.0%	40.0%	45.0%	0.0%	45.0%	15.0%	100.0%	
	西	開西団地	0	6	78	84	12	1	13	3	100
			0.0%	6.0%	78.0%	84.0%	12.0%	1.0%	13.0%	3.0%	100.0%
		銀川団地	0	0	0	0	26	96	122	0	122
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	21.3%	78.7%	100.0%	0.0%	100.0%
	西町団地	4	0	0	0	2	0	2	0	6	
		66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	33.3%	0.0%	100.0%	
	泉町団地	0	10	0	10	22	0	22	8	40	
		0.0%	25.0%	0.0%	25.0%	55.0%	0.0%	55.0%	20.0%	100.0%	
	江部乙	江南団地	0	0	52	52	0	55	55	1	108
			0.0%	0.0%	48.1%	48.1%	0.0%	50.9%	50.9%	0.9%	100.0%
新興団地		0	0	15	15	0	13	13	0	28	
	0.0%	0.0%	53.6%	53.6%	0.0%	46.4%	46.4%	0.0%	100.0%		
北辰団地	0	0	0	0	0	98	98	0	98		
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
東滝川	東滝川団地	0	0	0	0	0	7	7	0	7	
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	
東栄団地	0	0	0	0	0	43	43	0	43		
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
市営住宅 計			4	137	163	300	268	1,020	1,288	104	1,696
			0.2%	8.1%	9.6%	17.7%	15.8%	60.1%	75.9%	6.1%	100.0%
特公賃	第二	見晴団地	0	0	0	0	9	0	9	6	15
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	60.0%	0.0%	60.0%	40.0%	100.0%
合計			4	137	163	300	277	1,020	1,297	110	1,711
			0.2%	8.0%	9.5%	17.5%	16.2%	59.6%	75.8%	6.4%	100.0%

資料：滝川市調べ（令和8年3月末見込み）

表 2-6 団地別住戸規模別戸数

(単位：戸)

区分	地区	団地名	40㎡未満	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	合計
市営住宅	第一	一の坂団地	0	0	0	142	0	142
			0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
	第二	滝の川団地	0	0	197	188	0	385
			0.0%	0.0%	51.2%	48.8%	0.0%	100.0%
		みずほ団地	0	0	8	90	46	144
			0.0%	0.0%	5.6%	62.5%	31.9%	100.0%
		見晴団地	0	27	18	0	0	45
			0.0%	60.0%	40.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	江陵団地	0	0	20	40	20	80	
		0.0%	0.0%	25.0%	50.0%	25.0%	100.0%	
	第三	啓南団地	0	0	0	180	0	180
			0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
		新町団地	0	0	0	18	0	18
			0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
		駅前団地さかえ	0	0	5	10	5	20
			0.0%	0.0%	25.0%	50.0%	25.0%	100.0%
	東	東町団地	0	45	30	0	15	90
			0.0%	50.0%	33.3%	0.0%	16.7%	100.0%
		緑町団地	0	16	18	6	0	40
			0.0%	40.0%	45.0%	15.0%	0.0%	100.0%
	西	開西団地	78	7	12	3	0	100
			78.0%	7.0%	12.0%	3.0%	0.0%	100.0%
		銀川団地	0	0	97	25	0	122
			0.0%	0.0%	79.5%	20.5%	0.0%	100.0%
		西町団地	4	0	0	2	0	6
			66.7%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	100.0%
	泉町団地	0	10	22	0	8	40	
		0.0%	25.0%	55.0%	0.0%	20.0%	100.0%	
	江部乙	江南団地	46	61	0	0	1	108
			42.6%	56.5%	0.0%	0.0%	0.9%	100.0%
新興団地		3	17	0	8	0	28	
		10.7%	60.7%	0.0%	28.6%	0.0%	100.0%	
北辰団地	0	0	78	20	0	98		
	0.0%	0.0%	79.6%	20.4%	0.0%	100.0%		
	東滝川	東滝川団地	0	0	7	0	0	7
			0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
東栄団地	0	0	10	33	0	43		
	0.0%	0.0%	23.3%	76.7%	0.0%	100.0%		
市営住宅 計			131	183	522	765	95	1,696
			7.7%	10.8%	30.8%	45.1%	5.6%	100.0%
特公賃	第二	見晴団地	0	0	0	9	6	15
			0.0%	0.0%	0.0%	60.0%	40.0%	100.0%
合計			131	183	522	774	101	1,711
			7.7%	10.7%	30.5%	45.2%	5.9%	100.0%

資料：滝川市調べ（令和8年3月末見込み）

b. 設備

市営住宅等の設備状況をみると、浴室は1,584戸（92.6％）で設置されており、江南団地の一部に浴室がありません※¹。

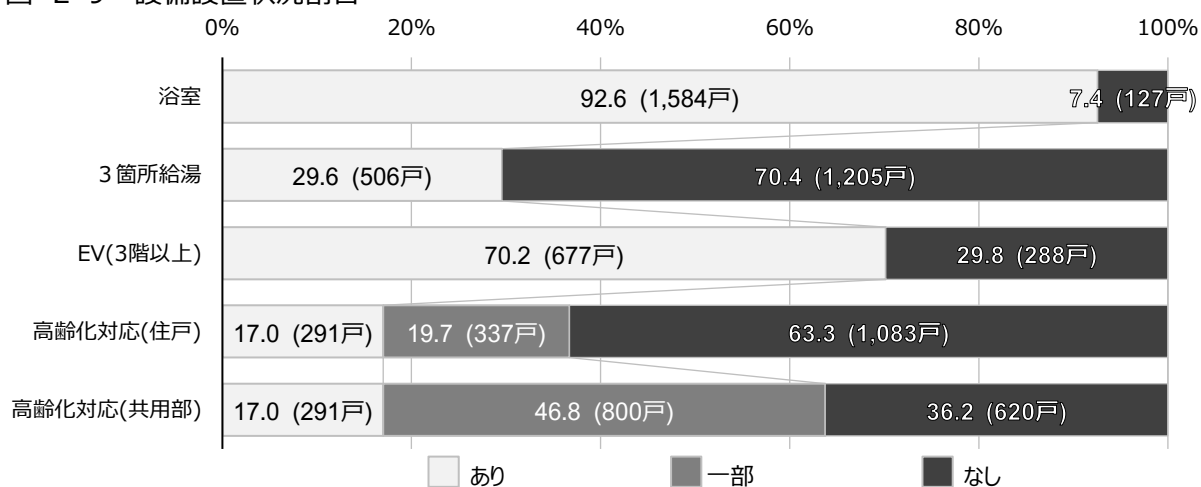
3箇所給湯※²の整備状況は506戸（29.6％）であり、大半の団地がリースとなっています。

3階以上の住棟である965戸※³のうち、エレベーター整備状況は70.2％です。

江陵団地、駅前団地さかえ、東町団地、緑町団地、開西団地の耐火住棟及び泉町団地の291戸（17.0％）は、住戸内及び共用部がユニバーサル基準で整備されています。

また、一定の高齢化対応がされている住戸を含めた、住戸内の高齢化対応は628戸（36.7％）です。

図 2-9 設備設置状況割合



※¹ 開西団地簡平住棟は浴室無しだが募集停止により入居者無し

※² 3箇所給湯：浴室、台所、洗面所の給湯設備

※³ 3階以上住棟該当戸数：965戸 ただし、西町団地は6階建てだが、市営住宅は全て1階であるため対象から除外
共用部対象戸数：1,099戸

表 2-7 団地別設備の状況

(単位：戸)

区分	地区	団地名	構造	管理戸数	浴室有	3箇所給湯有	灯油・LPガス・中継タンク有	EV有(3階以上※1)	高齢化対応			
									住戸内		共用部※2	
									UD	一部	UD	一部
市営住宅	第一	一の坂団地	耐火	142	142 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	142 100.0%
	第二	滝の川団地	簡平	173	173 100.0%	0 0.0%	－ －	－ －	0 0.0%	0 0.0%	－ －	－ －
			簡二	84	84 100.0%	0 0.0%	－ －	－ －	0 0.0%	0 0.0%	－ －	－ －
			耐火	128	128 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	128 100.0%
		みずほ団地	耐火	144	144 100.0%	144 100.0%	0 0.0%	144 100.0%	0 0.0%	144 100.0%	0 0.0%	144 100.0%
		見晴団地	耐火	45	45 100.0%	45 100.0%	45 100.0%	45 100.0%	0 0.0%	45 100.0%	0 0.0%	45 100.0%
		江陵団地	耐火	80	80 100.0%	80 100.0%	80 100.0%	40 100.0%	80 100.0%	0 0.0%	80 100.0%	0 0.0%
		第三	啓南団地	耐火	180	180 100.0%	0 0.0%	180 100.0%	180 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	180 100.0%
	第三	新町団地	耐火	18	18 100.0%	5 27.8%	18 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 27.8%	0 0.0%	18 100.0%
		駅前団地さかえ	耐火	20	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%	0 0.0%	20 100.0%	0 0.0%
	東	東町団地	耐火	90	90 100.0%	90 100.0%	90 100.0%	90 100.0%	90 100.0%	0 0.0%	90 100.0%	0 0.0%
		緑町団地	木造	40	40 100.0%	40 100.0%	40 100.0%	－ －	40 100.0%	0 0.0%	40 100.0%	0 0.0%
	西	開西団地	簡平	79	0 0.0%	0 0.0%	－ －	－ －	0 0.0%	0 0.0%	－ －	－ －
			耐火	21	21 100.0%	21 100.0%	21 100.0%	21 100.0%	21 100.0%	0 0.0%	21 100.0%	0 0.0%
		銀川団地	耐火	122	122 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	122 100.0%	0 0.0%	122 100.0%	0 0.0%	122 100.0%
		西町団地	耐火	6	6 100.0%	6 100.0%	0 0.0%	－ －	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%
		泉町団地	耐火	40	40 100.0%	40 100.0%	40 100.0%	－ －	40 100.0%	0 0.0%	40 100.0%	0 0.0%
	江部乙	江南団地	簡平	108	60 55.6%	0 0.0%	－ －	－ －	0 0.0%	0 0.0%	－ －	－ －
		新興団地	簡平	20	20 100.0%	0 0.0%	－ －	－ －	0 0.0%	0 0.0%	－ －	－ －
			簡二	8	8 100.0%	0 0.0%	－ －	－ －	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		北辰団地	簡平	98	98 100.0%	0 0.0%	－ －	－ －	0 0.0%	0 0.0%	－ －	－ －
	東滝川	東滝川団地	簡平	7	7 100.0%	0 0.0%	－ －	－ －	0 0.0%	0 0.0%	－ －	－ －
		東栄団地	簡平	43	43 100.0%	0 0.0%	－ －	－ －	0 0.0%	0 0.0%	－ －	－ －
	市営住宅 計			1,696	1,569 92.5%	491 29.0%	534 31.5%	662 69.7%	291 17.2%	322 19.0%	291 17.2%	785 46.3%
特公賃	第二	見晴特公賃	耐火	15	15 100.0%	15 100.0%	15 100.0%	15 100.0%	0 0.0%	15 100.0%	0 0.0%	15 100.0%
合計				1,711	1,584 92.6%	506 29.6%	549 32.1%	677 70.2%	291 17.0%	337 19.7%	291 17.0%	800 46.8%

資料：滝川市調べ（令和8年3月末見込み）

※1 3階以上住棟該当戸数：965戸 ただし、西町団地は6階建てだが、市営住宅は全て1階であるため対象から除外

※2 対象戸数：1,099戸

(4) 整備履歴

現行の「滝川市公営住宅等長寿命化計画（第二期）」策定後の平成 30 年度から令和 7 年度までの 8 箇年における市営住宅等の整備履歴をみると、緑町団地、東町団地および開西団地の建替えによる老朽住宅の更新を進めるとともに、東団地を用途廃止し、8 箇年で 164 戸を除却、63 戸を建設し、市営住宅等の集約化を進めています。

また、既存ストックの改修については、エレベーター改修等による安全性能の向上、屋上防水改修、配管改修等による住宅の長寿命化、共用部 LED 化等の省エネ化等、計画的な整備を行っています。

表 2-8 建設・除却の状況（平成 30～令和 7 年度）（単位：棟、戸）

年度	団地名	事業	構造	棟数	戸数	備考
H30	緑町団地	除却	簡平	5	20	
		建設	木造	2	12	
	東町団地	建設	中耐	1	30	R1 年度まで 2 箇年
R1	—					
R2	東団地	除却	簡平	16	62	
		除却	簡二	4	16	
R3	—					
R4	開西団地	除却	簡平	5	22	
		除却	簡二	3	18	
R5	開西団地	建設	中耐	1	21	R6 年度まで 2 箇年
R6	—					
R7	開西団地	除却	簡平	5	20	
		除却	簡二	1	6	
合 計		除却		39	164	
		建設		4	63	

表 2-9 改修の状況（平成 30～令和 7 年度）

年度	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	改修内容
H30	—					
R1	啓南団地	耐火	S57	1	-	共用設備等移設
	みずほ団地	耐火	H8	1	-	
	一の坂団地	耐火	S54,56-57	5	-	
	小計			7	-	
R2	新町団地	耐火	S59	1	18	給水設備切替 給油設備改修
	見晴団地	耐火	H13-15	2	60	給水直圧化 給湯配管改修
	銀川団地	耐火	S63	1	-	エレベーター改修
	小計			4	78	
R3	新町団地	耐火	S59	1	-	屋上防水改修 共用スロープ手摺設置
	啓南団地	耐火	S57,58	2	-	地下タンク改修
	銀川団地	耐火	S63,H2-3	3	-	エレベーター改修
	小計			6	-	
R4	みずほ団地	耐火	H9	1	-	屋上防水改修
	啓南団地	耐火	S57	1	90	給排水設備更新 給水増圧ポンプ改修 共用部 LED 化 水道メーター配線更新
	小計			2	90	
R5	みずほ団地	耐火	H10	1	-	屋上防水改修
	小計			1	-	
R6	見晴団地	耐火	H13,14	1	45	内部給水管等改修
	みずほ団地	耐火	H11	1	-	屋上防水改修
	小計			2	45	
R7	みずほ団地	耐火	H7	1	-	屋上防水改修
		耐火	H9	1	-	エレベーター改修
	見晴団地	耐火	H13,14	1	45	給水設備改修
	啓南団地	耐火	S58	1	90	給排水設備改修 電灯・幹線改修工事
	銀川団地	耐火	S63,H2-3	3	-	共用電灯設備改修
	小計			7	135	
	合計			29	348	

3 入居世帯の特性

(1) 入居率^{※1}

令和7年5月末現在、市営住宅等1,711戸のうち入居世帯は1,217世帯で政策空家^{※2}を除く入居率は74.6%です。住宅区分別に政策空家を除く入居率をみると、市営住宅が74.5%、特公賃は86.7%です。

入居率が70%を下回る団地は、簡平・簡二がある団地が多くなっています。

※1 入居率は、令和7年度解体予定住戸を除く1,711戸（令和7年度末見込み）に対する入居率（以下、同様）

※2 政策空家を実施している開西団地簡平79戸は、建替事業に伴う募集停止

表 2-10 市営住宅等団地別入居率の状況 (単位: 戸、世帯)

区分	地区	団地名	構造	a. 戸数	b. 政策 空家 戸数	c=a-b. 政策空 家を除く 戸数	d. 入居 世帯数	e=d/a. 入居率	f=d/c. 入居率 (政策空 家除く。)
市営住宅	第一	一の坂団地	中耐	142		142	94	66.2%	66.2%
	第二	滝の川団地	簡平、簡二、中耐	385		385	224	58.2%	58.2%
		みずほ団地	中耐	144		144	116	80.6%	80.6%
		見晴団地	中耐	45		45	42	93.3%	93.3%
		江陵団地	耐二、中耐	80		80	78	97.5%	97.5%
	第三	啓南団地	高耐	180		180	170	94.4%	94.4%
		新町団地	中耐	18		18	15	83.3%	83.3%
		駅前団地さかえ	中耐	20		20	19	95.0%	95.0%
	東	東町団地	中耐	90		90	90	100.0%	100.0%
		緑町団地	木造	40		40	39	97.5%	97.5%
	西	開西団地	簡平、中耐	100	79	21	20	20.0%	95.2%
		銀川団地	中耐	122		122	112	91.8%	91.8%
		西町団地	中耐	6		6	2	33.3%	33.3%
		泉町団地	耐二	40		40	39	97.5%	97.5%
	江部乙	江南団地	簡平	108		108	52	48.1%	48.1%
		新興団地	簡平、簡二	28		28	10	35.7%	35.7%
		北辰団地	簡平	98		98	50	51.0%	51.0%
	東滝川	東滝川団地	簡平	7		7	6	85.7%	85.7%
		東栄団地	簡平	43		43	26	60.5%	60.5%
	市営住宅 計			1,696	79	1,617	1,204	71.0%	74.5%
特公賃	第二	見晴団地	中耐	15		15	13	86.7%	86.7%
合計				1,711	79	1,632	1,217	71.1%	74.6%

資料：滝川市調べ（令和7年5月末現在）

(2) 入居世帯の特性

a. 子育て世帯

市営住宅等入居世帯 1,217 世帯のうち、子育て世帯（18 歳未満の子どもがいる世帯）は 102 世帯で 8.4%です。団地別にみると比率が高い（子育て世帯 1 世帯は除く。）順に、見晴団地（特公賃）が 30.8%、江陵団地が 21.8%、みずほ団地が 16.4%であり、滝川市街地郊外の比較的新しい団地となっています。

一方で、子育て世帯がない団地が見晴団地、新町団地など 5 団地あります。

b. 高齢世帯

高齢世帯（65 歳以上の高齢者のいる世帯）は 844 世帯で 69.4%です。団地別にみると入居者比率が 8 割を超える団地が 4 団地あり、高い順に見晴団地が 100.0%、駅前団地さかえが 89.5%、東町団地が 84.4%、江南団地が 82.7%となっています。

図 2-10 子育て世帯の状況



図 2-11 高齢世帯の状況



c. 収入超過・高額所得世帯

収入超過者は 77 世帯（6.3%）、高額所得者は 11 世帯（0.9%）であり、合計 88 世帯（7.2%）です。

d. 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数は、単身世帯が最も多く 694 世帯（57.0%）、以下、2 人世帯が 382 世帯（31.4%）、3 人世帯が 99 世帯（8.1%）となっており、2 人以下の小規模世帯が約 9 割を占めています。

特に高齢世帯では、単身世帯が約 6 割を占めています。

団地別の高齢単身世帯率（高齢単身世帯／入居世帯）をみると、過半を超えている団地が 7 団地あり、高い順に見晴団地が 90.5%、駅前団地さかえが 64.8%、緑町団地が 59.0%、江南団地が 57.7%、東町団地が 55.6%、北辰団地が 55.0%、銀川団地が 51.8%となっています。

図 2-12 市営住宅等世帯人員別世帯割合

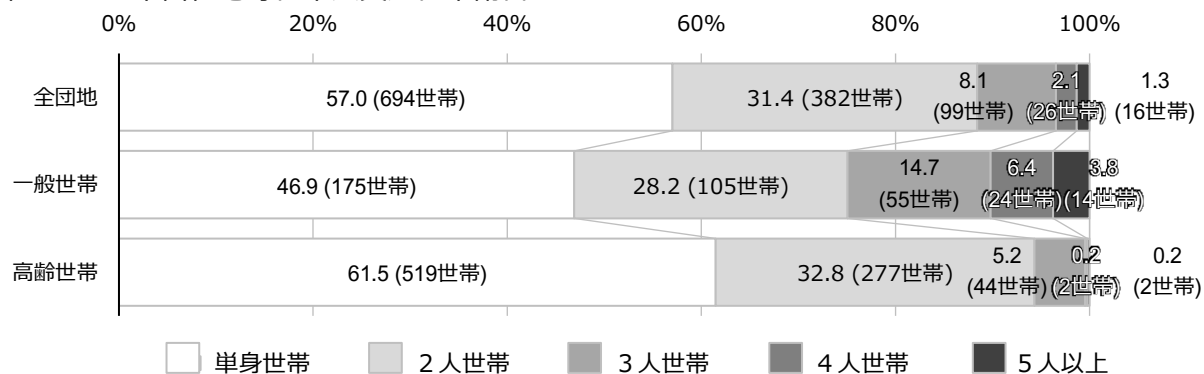


表 2-11 団地別子育て世帯・高齢世帯・収入超過、高額所得者の状況

(単位：世帯)

区分	地区	団地名	入居 世帯数	18歳未満の 子どもがいる 世帯	65歳以上 高齢者がい る世帯	収入 超過者	高額 所得者
市営住宅	第一	一の坂団地	94	3 3.2%	73 77.7%	5 5.3%	1 1.1%
		滝の川団地	224	16 7.1%	147 65.6%	26 11.6%	6 2.7%
	第二	みずほ団地	116	19 16.4%	71 61.2%	7 6.0%	1 0.9%
		見晴団地	42	0 0.0%	42 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
		江陵団地	78	17 21.8%	41 52.6%	3 3.8%	0 0.0%
		啓南団地	170	22 12.9%	104 61.2%	12 7.1%	1 0.6%
	第三	新町団地	15	0 0.0%	8 53.3%	0 0.0%	0 0.0%
		駅前団地さかえ	19	0 0.0%	17 89.5%	0 0.0%	0 0.0%
		東町団地	90	2 2.2%	76 84.4%	1 1.1%	0 0.0%
	東	緑町団地	39	1 2.6%	31 79.5%	0 0.0%	0 0.0%
		開西団地	20	0 0.0%	14 70.0%	0 0.0%	0 0.0%
	西	銀川団地	112	6 5.4%	87 77.7%	8 7.1%	0 0.0%
		西町団地	2	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		泉町団地	39	6 15.4%	26 66.7%	0 0.0%	0 0.0%
		江南団地	52	0 0.0%	43 82.7%	2 3.8%	0 0.0%
	江部乙	新興団地	10	1 10.0%	7 70.0%	2 20.0%	0 0.0%
		北辰団地	50	1 2.0%	34 68.0%	5 10.0%	2 4.0%
		東滝川団地	6	1 16.7%	2 33.3%	1 16.7%	0 0.0%
	東滝川	東栄団地	26	2 7.7%	18 69.2%	5 19.2%	0 0.0%
		市営住宅 計	1,204	98 8.1%	841 69.9%	77 6.4%	11 0.9%
特公賃	第二	見晴団地	13	4 30.8%	3 23.1%	—※	—※
合計			1,217	102 8.4%	844 69.4%	77 6.3%	11 0.9%

資料：滝川市調べ（令和7年5月末現在）

※特公賃住宅のため対象外

表 2-12 団地別世帯人員別世帯数

(単位:世帯)

区分	地区	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
市営住宅	第一	一の坂団地	一般世帯	11	8	0	1	1	21
			高齢世帯	28	36	9	0	0	73
			計	39	44	9	1	1	94
	第二	滝の川団地	一般世帯	35	22	14	4	2	77
			高齢世帯	88	48	10	1	0	147
			計	123	70	24	5	2	224
		みずほ団地	一般世帯	16	15	5	5	4	45
			高齢世帯	39	24	7	1	0	71
			計	55	39	12	6	4	116
		見晴団地	一般世帯	0	0	0	0	0	0
			高齢世帯	38	4	0	0	0	42
			計	38	4	0	0	0	42
		江陵団地	一般世帯	16	8	7	4	2	37
			高齢世帯	25	13	2	0	1	41
			計	41	21	9	4	3	78
	第三	啓南団地	一般世帯	23	24	10	6	3	66
			高齢世帯	56	43	4	0	1	104
			計	79	67	14	6	4	170
		新町団地	一般世帯	5	2	0	0	0	7
			高齢世帯	5	3	0	0	0	8
			計	10	5	0	0	0	15
		駅前団地さかえ	一般世帯	2	0	0	0	0	2
			高齢世帯	13	4	0	0	0	17
			計	15	4	0	0	0	19
	東	東町団地	一般世帯	12	0	2	0	0	14
			高齢世帯	50	25	1	0	0	76
			計	62	25	3	0	0	90
		緑町団地	一般世帯	7	1	0	0	0	8
			高齢世帯	23	8	0	0	0	31
			計	30	9	0	0	0	39
	西	開西団地	一般世帯	5	0	1	0	0	6
			高齢世帯	9	3	2	0	0	14
			計	14	3	3	0	0	20
		銀川団地	一般世帯	11	10	2	1	1	25
			高齢世帯	58	25	4	0	0	87
			計	69	35	6	1	1	112
		西町団地	一般世帯	1	0	1	0	0	2
			高齢世帯	0	0	0	0	0	0
			計	1	0	1	0	0	2
		泉町団地	一般世帯	7	4	1	1	0	13
			高齢世帯	19	6	1	0	0	26
			計	26	10	2	1	0	39
	江部乙	江南団地	一般世帯	8	0	1	0	0	9
			高齢世帯	30	12	1	0	0	43
			計	38	12	2	0	0	52
		新興団地	一般世帯	1	0	1	1	0	3
			高齢世帯	5	2	0	0	0	7
			計	6	2	1	1	0	10
		北辰団地	一般世帯	9	4	3	0	0	16
			高齢世帯	26	6	2	0	0	34
			計	35	10	5	0	0	50
	東滝川	東滝川団地	一般世帯	2	1	0	0	1	4
			高齢世帯	0	2	0	0	0	2
			計	2	3	0	0	1	6
		東栄団地	一般世帯	2	2	3	1	0	8
			高齢世帯	7	10	1	0	0	18
			計	9	12	4	1	0	26
		公営住宅 計	一般世帯	173	101	51	24	14	363
			高齢世帯	519	274	44	2	2	841
			計	692	375	95	26	16	1,204
特公賃	第二	見晴団地	一般世帯	2	4	4	0	0	10
			高齢世帯	0	3	0	0	0	3
			計	2	7	4	0	0	13
合計			一般世帯	175	105	55	24	14	373
			高齢世帯	519	277	44	2	2	844
			計	694	382	99	26	16	1,217

資料: 滝川市調べ (令和7年5月末現在)

表 2-13 団地別世帯人員別世帯構成比

区分	地区	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計			
市営住宅	第一	一の坂団地	一般世帯	11.7%	8.5%	0.0%	1.1%	1.1%	22.3%			
			高齢世帯	29.8%	38.3%	9.6%	0.0%	0.0%	77.7%			
			計	41.5%	46.8%	9.6%	1.1%	1.1%	100.0%			
	第二	滝の川団地	一般世帯	15.6%	9.8%	6.3%	1.8%	0.9%	34.4%			
			高齢世帯	39.3%	21.4%	4.5%	0.4%	0.0%	65.6%			
			計	54.9%	31.3%	10.7%	2.2%	0.9%	100.0%			
		みずほ団地	一般世帯	13.8%	12.9%	4.3%	4.3%	3.4%	38.8%			
			高齢世帯	33.6%	20.7%	6.0%	0.9%	0.0%	61.2%			
			計	47.4%	33.6%	10.3%	5.2%	3.4%	100.0%			
		見晴団地	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
			高齢世帯	90.5%	9.5%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
			計	90.5%	9.5%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
		江陵団地	一般世帯	20.5%	10.3%	9.0%	5.1%	2.6%	47.4%			
			高齢世帯	32.1%	16.7%	2.6%	0.0%	1.3%	52.6%			
			計	52.6%	26.9%	11.5%	5.1%	3.8%	100.0%			
	第三	啓南団地	一般世帯	13.5%	14.1%	5.9%	3.5%	1.8%	38.8%			
			高齢世帯	32.9%	25.3%	2.4%	0.0%	0.6%	61.2%			
			計	46.5%	39.4%	8.2%	3.5%	2.4%	100.0%			
		新町団地	一般世帯	33.3%	13.3%	0.0%	0.0%	0.0%	46.7%			
			高齢世帯	33.3%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	53.3%			
			計	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
		駅前団地さかえ	一般世帯	10.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.5%			
			高齢世帯	68.4%	21.1%	0.0%	0.0%	0.0%	89.5%			
			計	78.9%	21.1%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
	東	東町団地	一般世帯	13.3%	0.0%	2.2%	0.0%	0.0%	15.6%			
			高齢世帯	55.6%	27.8%	1.1%	0.0%	0.0%	84.4%			
			計	68.9%	27.8%	3.3%	0.0%	0.0%	100.0%			
		緑町団地	一般世帯	17.9%	2.6%	0.0%	0.0%	0.0%	20.5%			
			高齢世帯	59.0%	20.5%	0.0%	0.0%	0.0%	79.5%			
	西	開西団地	一般世帯	25.0%	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	30.0%			
			高齢世帯	45.0%	15.0%	10.0%	0.0%	0.0%	70.0%			
			計	70.0%	15.0%	15.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
		銀川団地	一般世帯	9.8%	8.9%	1.8%	0.9%	0.9%	22.3%			
			高齢世帯	51.8%	22.3%	3.6%	0.0%	0.0%	77.7%			
			計	61.6%	31.3%	5.4%	0.9%	0.9%	100.0%			
		西町団地	一般世帯	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
			高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
			計	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
		泉町団地	一般世帯	17.9%	10.3%	2.6%	2.6%	0.0%	33.3%			
			高齢世帯	48.7%	15.4%	2.6%	0.0%	0.0%	66.7%			
			計	66.7%	25.6%	5.1%	2.6%	0.0%	100.0%			
			江部乙	江南団地	一般世帯	15.4%	0.0%	1.9%	0.0%	0.0%	17.3%	
		高齢世帯			57.7%	23.1%	1.9%	0.0%	0.0%	82.7%		
		計			73.1%	23.1%	3.8%	0.0%	0.0%	100.0%		
		新興団地		一般世帯	10.0%	0.0%	10.0%	10.0%	0.0%	30.0%		
				高齢世帯	50.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	70.0%		
		計		60.0%	20.0%	10.0%	10.0%	0.0%	100.0%			
		北辰団地		一般世帯	18.0%	8.0%	6.0%	0.0%	0.0%	32.0%		
			高齢世帯	52.0%	12.0%	4.0%	0.0%	0.0%	68.0%			
	東滝川	東滝川団地	一般世帯	33.3%	16.7%	0.0%	0.0%	16.7%	66.7%			
			高齢世帯	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%			
			計	33.3%	50.0%	0.0%	0.0%	16.7%	100.0%			
		東栄団地	一般世帯	7.7%	7.7%	11.5%	3.8%	0.0%	30.8%			
			高齢世帯	26.9%	38.5%	3.8%	0.0%	0.0%	69.2%			
			計	34.6%	46.2%	15.4%	3.8%	0.0%	100.0%			
		公営住宅 計		一般世帯	14.4%	8.4%	4.2%	2.0%	1.2%	30.1%		
				高齢世帯	43.1%	22.8%	3.7%	0.2%	0.2%	69.9%		
				計	57.5%	31.1%	7.9%	2.2%	1.3%	100.0%		
			特公賃	第二	見晴団地	一般世帯	15.4%	30.8%	30.8%	0.0%	0.0%	76.9%
						高齢世帯	0.0%	23.1%	0.0%	0.0%	0.0%	23.1%
計						15.4%	53.8%	30.8%	0.0%	0.0%	100.0%	
合計				一般世帯	14.4%	8.6%	4.5%	2.0%	1.2%	30.6%		
				高齢世帯	42.6%	22.8%	3.6%	0.2%	0.2%	69.4%		
				計	57.0%	31.4%	8.1%	2.1%	1.3%	100.0%		

資料：滝川市調べ（令和7年5月末現在）

(3) 入退去の状況

市営住宅等の入退去の状況をみると、直近7箇年（平成30～令和6年度）で、248戸の入居に対し、675戸の退去となっており、入居戸数は427戸減少しています。

入居から退去を差し引くと、大半の団地で退去者数が上回り、入居戸数が減少しています。

団地別では、入居戸数の減少が多い順（入居－退去）に、滝の川団地が87戸、開西団地が66戸※、一の坂団地が38戸、みずほ団地が32戸、啓南団地が29戸となっています。

表 2-14 年度別入退去の状況

(単位: 戸)

	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	合計
入居戸数	51	39	34	37	31	33	23	248
退去戸数	112	93	103	95	87	99	86	675
差引	-61	-54	-69	-58	-56	-66	-63	-427

資料：滝川市調べ

表 2-15 年度別団地別入退去の状況

(単位: 戸)

地区	団地名	H30		H31		R2		R3		R4		R5		R6		合計		
		入居	退去	入居	退去	入居	退去	入居	退去	入居	退去	入居	退去	入居	退去	入居	退去	差引
第一	一の坂団地	4	9	1	2	1	10	2	13	2	9	1	6	2	7	13	56	-43
第二	滝の川団地	7	21	2	16	4	15	3	22	1	13	3	20	1	18	21	125	-104
	みずほ団地	8	10	7	12	3	12	8	8	5	10	4	15	2	13	37	80	-43
	見晴団地	6	3	2	3	5	8	5	7	4	5	2	6	1	4	25	36	-11
	江陵団地	4	5	3	3	2	3	5	7	3	4	3	3	5	7	25	32	-7
第三	啓南団地	9	22	10	8	9	16	2	4	6	15	7	7	4	13	47	85	-38
	新町団地	2	0	0	1	1	0	1	0	0	1	0	0	0	1	4	3	1
	駅前団地さかえ	1	1	2	3	0	1	1	3	0	0	2	1	0	1	6	10	-4
東	東町団地	1	3	1	1	0	2	1	0	3	6	4	9	3	5	13	26	-13
	緑町団地	0	0	1	2	0	3	2	2	2	4	1	2	1	2	7	15	-8
西	開西団地※	0	11	0	23	0	15	0	11	0	3	0	3	0	0	0	66	-66
	銀川団地	5	5	0	3	2	3	5	6	4	5	1	11	2	5	19	38	-19
	西町団地	0	2	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0	5	-5
	泉町団地	0	5	3	9	6	3	1	2	0	2	5	5	2	2	17	28	-11
江部乙	江南団地	1	9	1	1	0	2	0	4	0	3	0	1	0	2	2	22	-20
	新興団地	1	2	1	2	0	1	1	0	0	0	0	4	0	1	3	10	-7
	北辰団地	0	2	4	4	0	6	0	5	0	6	0	6	0	4	4	33	-29
東滝川	東滝川団地	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	1
	東栄団地	0	1	1	0	1	2	0	0	1	1	0	0	0	0	3	4	-1
合計		51	112	39	93	34	103	37	95	31	87	33	99	23	86	248	675	-427

資料：滝川市調べ

※建替事業に伴う募集停止

(4) 階数別入居状況

市営住宅等 3 階以上の団地について、階数別の入居状況をみると、エレベーターが設置されていない住棟では、3 階以上の入居率が低くなる傾向がみられます。

団地別では、一の坂団地及び滝の川団地が、低層階（1・2 階）に比べて入居率が低くなっています。

表 2-16 階数別入居状況（3 階以上の団地）

（単位：戸）

区分	地区	団地名	EV		1 階	2 階	3 階	4 階	5 階	6 階以上	合計	
市営住宅	第一	一の坂団地	×	戸数	30	30	30	30	22	－	142	
				入居戸数	26	24	18	14	12	－	94	
				入居率	86.7%	80.0%	60.0%	46.7%	54.5%	－	66.2%	
	第二	滝の川団地	×	戸数	32	32	32	32	－	－	128	
				入居戸数	20	17	16	11	－	－	64	
				入居率	62.5%	53.1%	50.0%	34.4%	－	－	50.0%	
		みずほ団地	○	戸数	36	36	36	24	12	－	144	
				入居戸数	28	30	29	18	11	－	116	
				入居率	77.8%	83.3%	80.6%	75.0%	91.7%	－	80.6%	
		見晴団地	○	戸数	15	15	15	－	－	－	45	
				入居戸数	15	15	12	－	－	－	42	
				入居率	100.0%	100.0%	80.0%	－	－	－	93.3%	
		江陵団地	○	戸数	8	8	8	8	8	－	40	
				入居戸数	8	8	8	8	8	－	40	
				入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	－	100.0%	
	第三	啓南団地	○	戸数	20	20	20	20	20	80	180	
				入居戸数	14	19	20	20	20	77	170	
				入居率	70.0%	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.3%	94.4%	
		新町団地	×	戸数	5	5	4	4	－	－	18	
				入居戸数	4	3	4	4	－	－	15	
				入居率	80.0%	60.0%	100.0%	100.0%	－	－	83.3%	
		駅前団地さかえ	○	戸数	4	4	4	4	4	－	20	
				入居戸数	4	4	4	3	4	－	19	
				入居率	100.0%	100.0%	100.0%	75.0%	100.0%	－	95.0%	
	東	東町団地	○	戸数	18	18	18	18	18	－	90	
				入居戸数	18	18	18	18	18	－	90	
				入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	－	100.0%	
	西	開西団地	○	戸数	7	7	7	－	－	－	21	
				入居戸数	7	7	6	－	－	－	20	
				入居率	100.0%	100.0%	85.7%	－	－	－	95.2%	
		銀川団地	○	戸数	26	26	26	26	18	－	122	
				入居戸数	24	25	22	23	18	－	112	
				入居率	92.3%	96.2%	84.6%	88.5%	100.0%	－	91.8%	
	市営住宅 計				戸数	201	201	200	166	102	80	950
					入居戸数	168	170	157	119	91	77	782
					入居率	83.6%	84.6%	78.5%	71.7%	89.2%	96.3%	82.3%
特公賃	第二	見晴特公賃	○	戸数	5	5	5	－	－	－	15	
				入居戸数	3	5	5	－	－	－	13	
				入居率	60.0%	100.0%	100.0%	－	－	－	86.7%	
合計				戸数	206	206	205	166	102	80	965	
				入居戸数	171	175	162	119	91	77	795	
				入居率	83.0%	85.0%	79.0%	71.7%	89.2%	96.3%	82.4%	
エレベーター無 合計			×	戸数	67	67	66	66	22	－	288	
				入居戸数	50	44	38	29	12	－	173	
				入居率	74.6%	65.7%	57.6%	43.9%	54.5%	－	60.1%	
エレベーター有 合計			○	戸数	139	139	139	100	80	80	677	
				入居戸数	121	131	124	90	79	77	622	
				入居率	87.1%	94.2%	89.2%	90.0%	98.8%	96.3%	91.9%	

資料：滝川市調べ（令和 7 年 5 月末現在）

※西町団地は 6 階建てだが、市営住宅は全て 1 階であるため対象から除外。

(5) 応募の状況

市営住宅における直近8箇年（平成30～令和7年度）の団地別申込み状況をみると、全体では8年平均で66.1件/年の申込みがありますが、年間申込み件数の推移をみると、減少していましたが、令和7年度では増加しています。

1団地当たりの平均申込み件数は3.5件/年であり、団地別では、東町団地が27.6件/年、緑町団地が11.0件/年と、10件/年を超えています。

一方で、滝の川団地、新町団地、西町団地、江南団地、新興団地、北辰団地、東滝川団地、東栄団地の8団地は、平均申込み件数が1件/年を下回っており、江部乙及び東滝川地区に立地する全ての団地が該当しています。

表 2-17 年度別市営住宅団地別申込みの状況 (単位: 件)

地区	団地名	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7	平均
第一	一の坂団地	2	2	3	0	0	1	0	0	1.0
第二	滝の川団地	5	1	0	1	0	0	0	0	0.9
	みずほ団地	5	3	1	1	2	0	0	1	1.6
	見晴団地	2	4	2	2	1	0	0	2	1.6
	江陵団地	11	8	7	4	2	2	3	1	4.8
第三	啓南団地	5	2	3	4	6	6	2	3	3.9
	新町団地	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
	駅前団地さかえ	11	10	12	9	5	4	3	4	7.3
東	東町団地	32	42	36	29	26	18	17	21	27.6
	緑町団地	15	13	9	9	7	10	13	12	11.0
西	開西団地	募集停止							1	1.0
	銀川団地	3	3	2	4	1	1	1	2	2.1
	西町団地	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
	泉町団地	5	6	3	3	3	2	1	2	3.1
江部乙	江南団地	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
	新興団地	0	0	0	1	0	0	0	0	0.1
	北辰団地	2	0	1	2	0	0	0	0	0.6
東滝川	東滝川団地	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
	東栄団地	0	1	1	0	1	0	0	0	0.4
合計		98	95	80	69	54	44	40	49	66.1
一団地当たり平均		5.4	5.3	4.4	3.8	3.0	2.4	2.2	2.6	3.5

資料：滝川市調べ（各年度4月末現在）

※見晴団地（特公賃）は随時募集のため除外

3章 市営住宅等入居者意向の把握

1 調査概要

(1) 調査の目的

市営住宅等入居者意向調査は、市営住宅等入居者の現在住んでいる市営住宅等の評価、改善要望を把握し、公営住宅等長寿命化計画策定の参考とすることを目的としています。

(2) 調査概要

- ・ 調査時点 : 令和7年5月1日現在
- ・ 調査期間 : 令和7年5月12日～5月30日
- ・ 調査対象 : 市営住宅入居者 1,202 世帯
- ・ 配布・回収方法 : 配布（郵送）・回収（郵送又は Web 回答）
- ・ 回収数・回収率 : 522 票（郵送 490 票、web32 票）・43.4%

アンケート調査票は、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」という。）に区分し調査しました。

表 3-1 団地別回収率

アンケート種類	団地名	配布数	回収数	回収率
耐用年数内団地	一の坂団地	94	40	42.6%
	江陵団地	77	30	39.0%
	みずほ団地	113	49	43.4%
	見晴団地	40	22	55.0%
	啓南団地	166	79	47.6%
	新町団地	15	10	66.7%
	駅前団地さかえ	19	13	68.4%
	東町団地	88	44	50.0%
	緑町団地	39	16	41.0%
	泉町団地	38	17	44.7%
	開西団地	20	13	65.0%
	銀川団地	109	47	43.1%
	西町団地	2	1	50.0%
	見晴特公賃	13	3	23.1%
	小計	833	384	46.1%
老朽化団地	滝の川団地	225	83	36.9%
	江南団地	52	21	40.4%
	新興団地	10	5	50.0%
	北辰団地	50	20	40.0%
	東滝川団地	6	0	0.0%
	東栄団地	26	9	34.6%
	小計	369	138	37.4%
合計		1,202	522	43.4%

2 調査結果（概要）

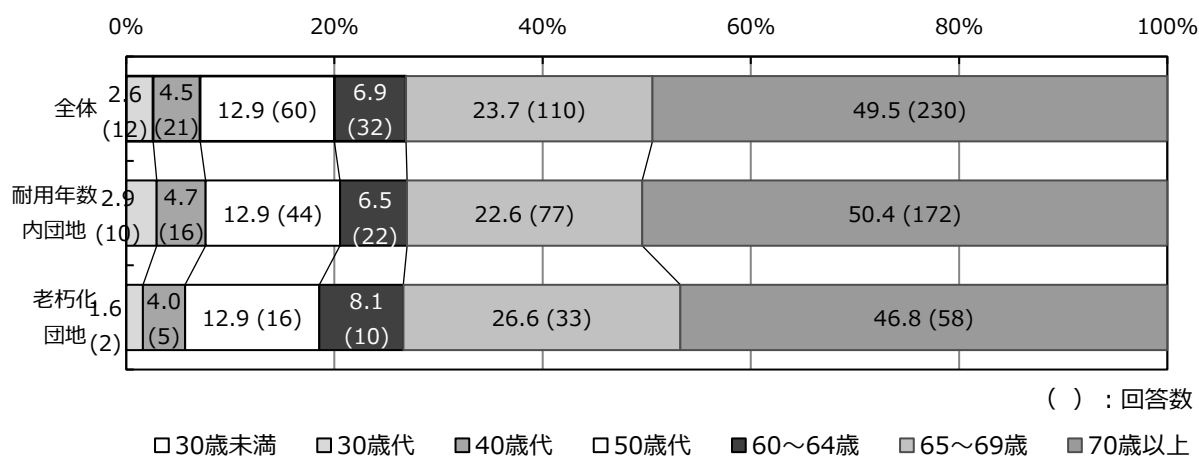
（1）回答世帯の属性

a. 世帯主の年齢

世帯主の年齢は、「70 歳以上」が 49.5%で最も高く、次いで「65～69 歳」が 23.7%であり、65 歳以上の高齢者が 7 割を超えています。

対象別にみると、耐用年数内団地と老朽化団地で大きな違いは見られません。

図 3-1 対象別世帯主の年齢

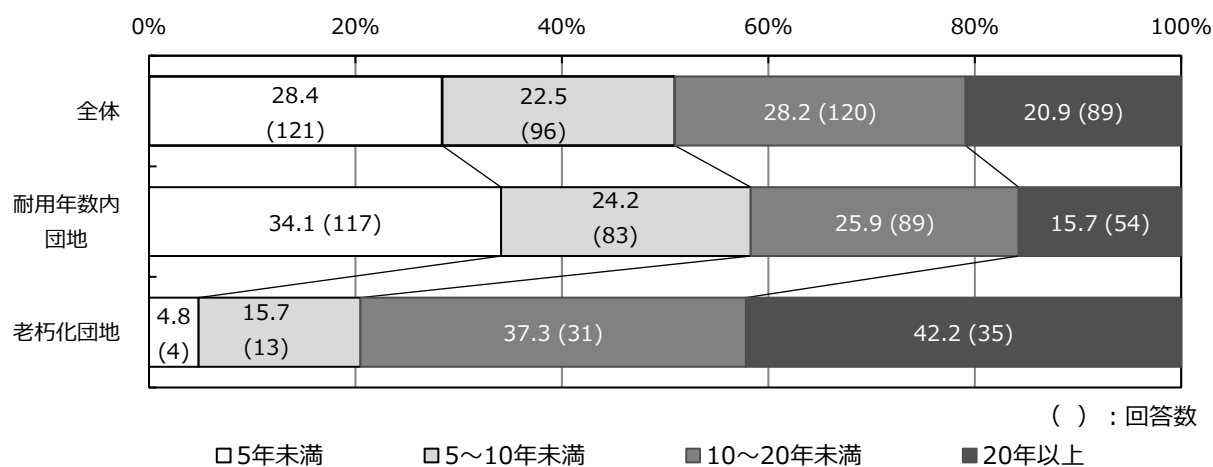


b. 居住年数

現在の住まいでの居住年数は、「5 年未満」が 28.6%で最も高く、次いで「10 年～20 年未満」が 28.2%です。

対象別にみると、耐用年数内団地は「5 年未満」が 34.4%で最も高い一方で、老朽化団地は 4.8%です。老朽化団地は「20 年以上」が 42.2%で最も高くなっています。

図 3-2 対象別居住年数



(2) 住宅・周辺環境の満足度

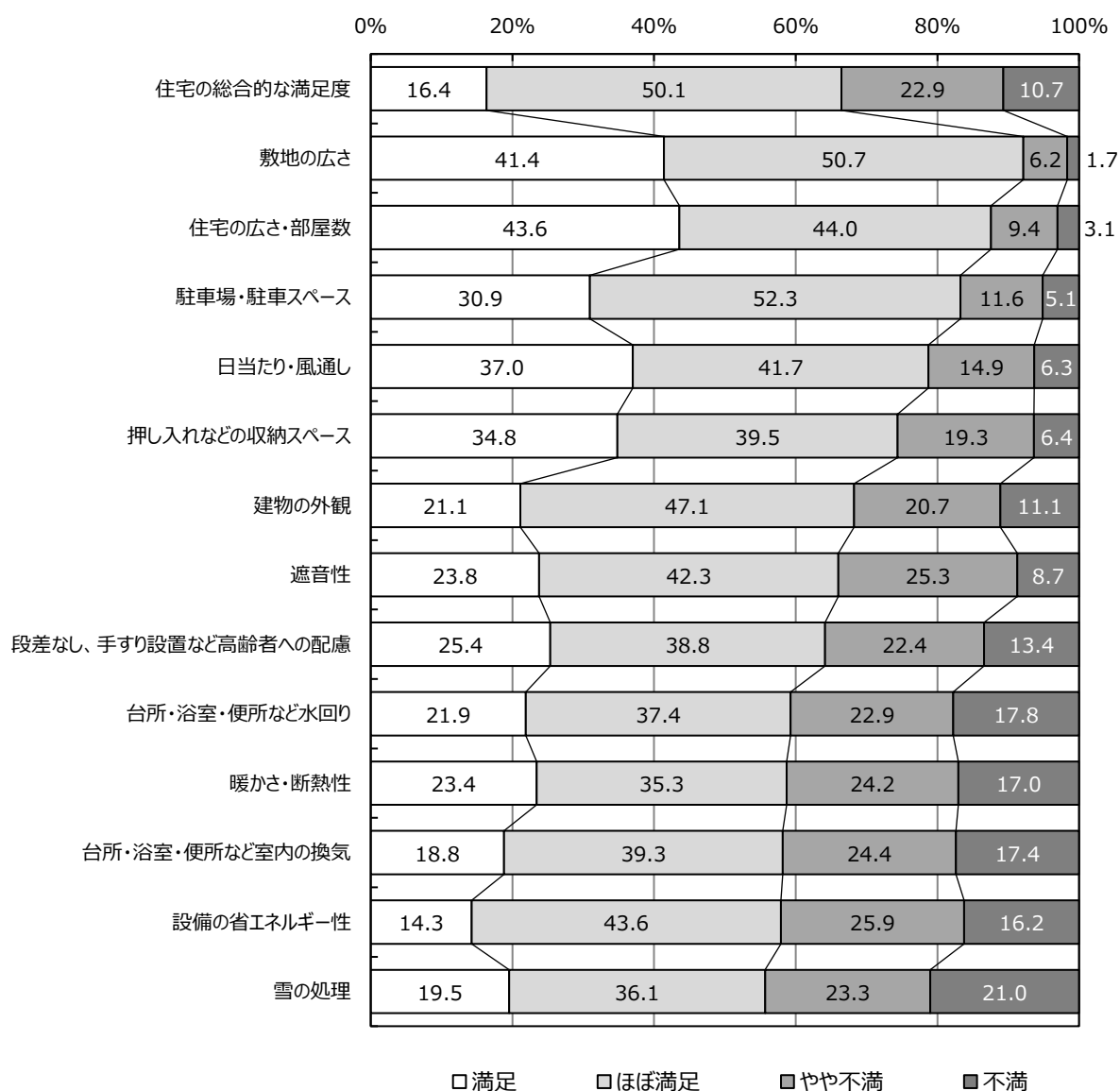
a. 住宅の満足度

現在の住宅に関する総合的な満足度及び具体的な 13 項目の満足度をみると、全項目で満足傾向が不満傾向を上回っています。

住宅の総合的な満足度に比べ、満足傾向が高い項目は 6 項目で、高い順に「敷地の広さ」が 92.1%、「住宅の広さ・部屋数」が 87.6%、「駐車場・駐車スペース」が 83.2%、「日当たり・風通し」が 78.7%、「押し入れなどの収納スペース」が 74.3%、「建物の外観」が 68.2%となっています。

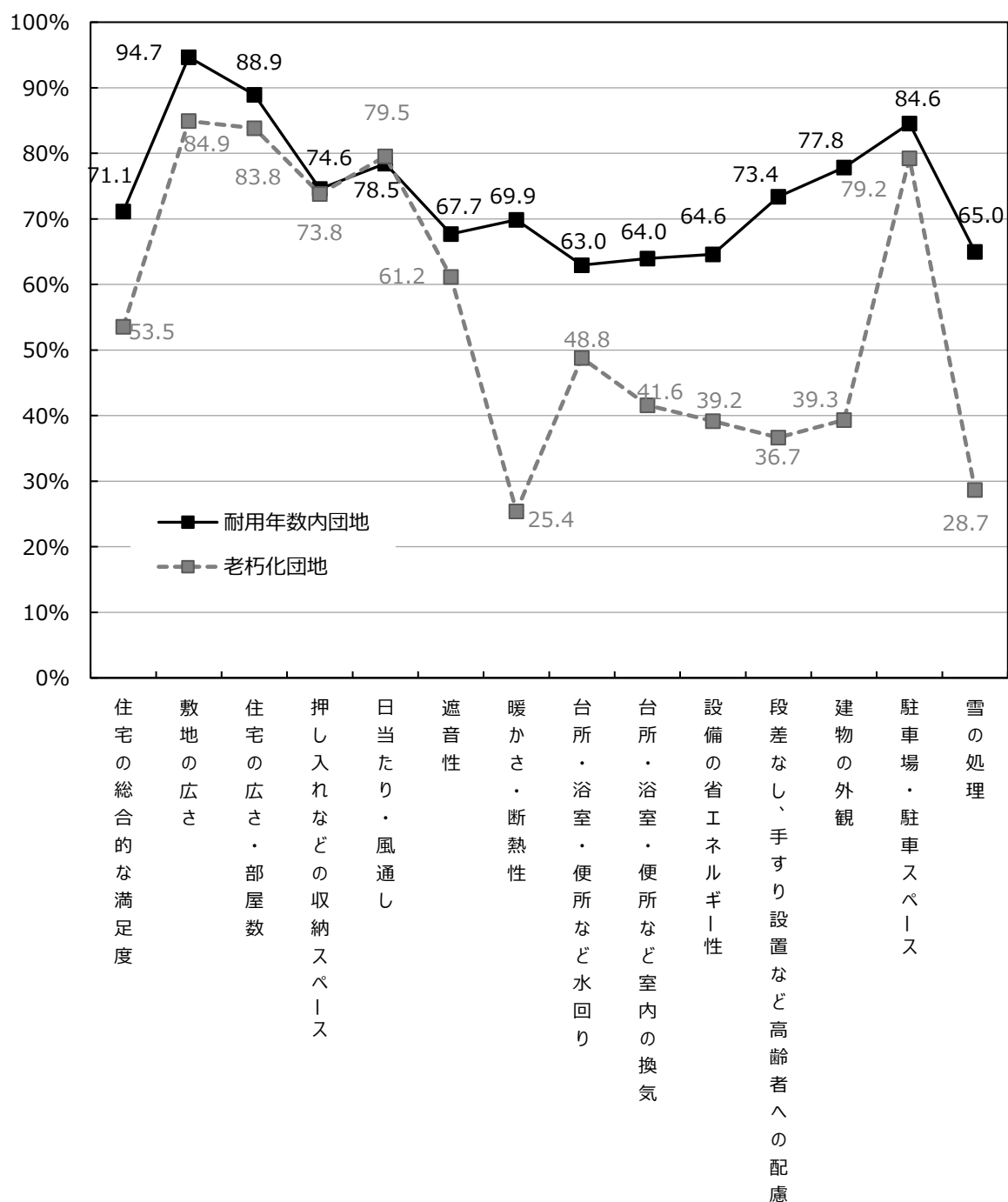
一方で満足傾向が低い項目は、低い順に「雪の処理」が 55.6%、「設備の省エネルギー性」が 57.9%、「台所・浴室・便所など室内の換気」が 58.1%となっています。

図 3-3 住宅の総合的な満足度・項目別満足度



対象別に満足傾向をみると、「日当たり・風通し」を除いた項目で耐用年数内団地が老朽化団地を上回っています。特に、「暖かさ・断熱性」は44.5ポイント、「建物の外観」は38.5ポイント、「段差なし・手すり設置など高齢者への配慮」が36.7ポイント、「雪の処理」が36.3ポイントとそれぞれ大きく上回っています。

図 3-4 対象別住宅の総合的な満足傾向・項目別満足傾向の比較



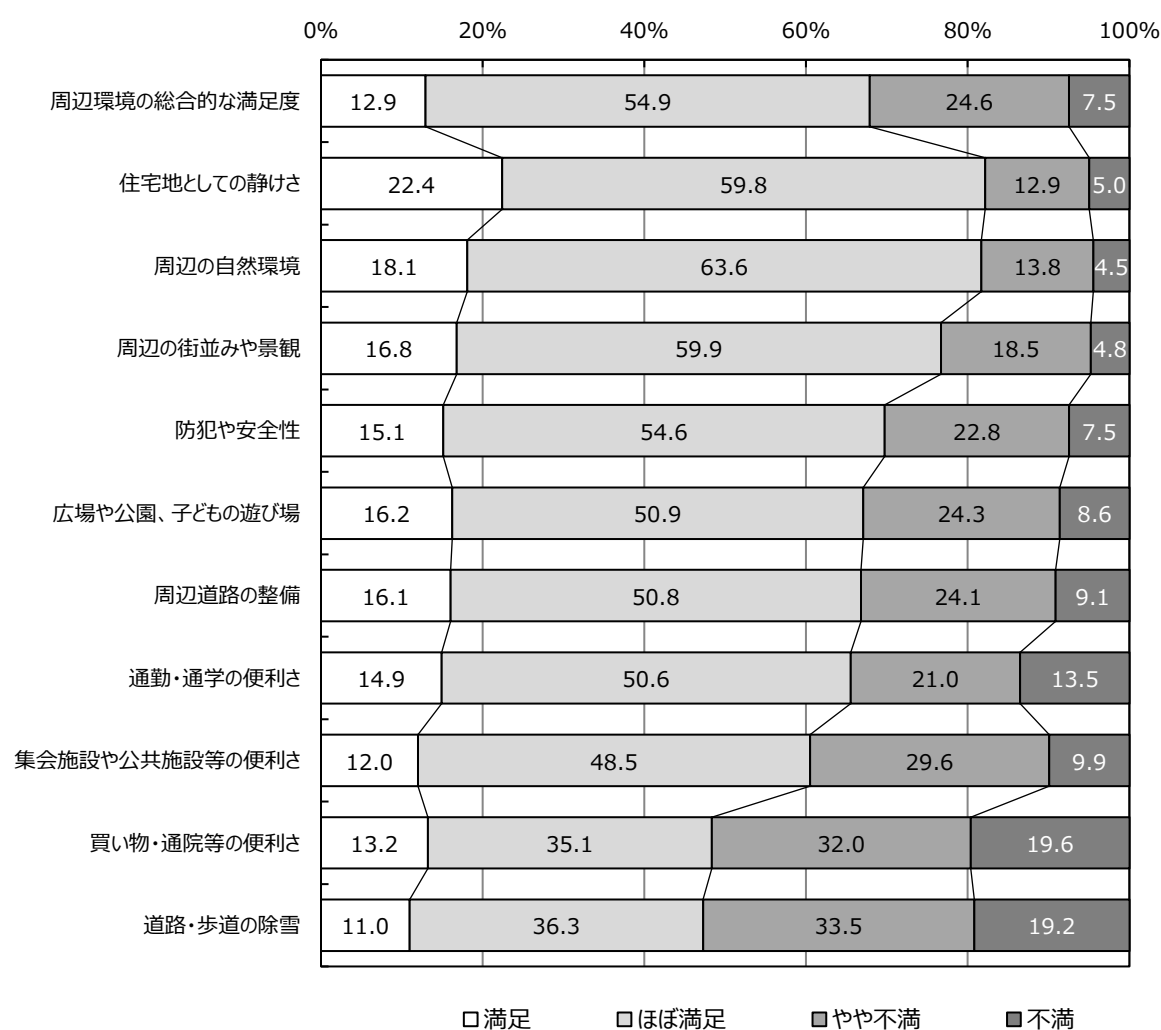
b. 周辺環境の満足度

住宅周辺の環境に関する総合的な満足度及び具体的な 10 項目の満足度をみると、「買い物・通院等の便利さ」及び「道路・歩道の除雪」以外の項目で満足傾向が不満傾向を上回っています。

周辺環境の総合的な満足度に比べ、満足傾向の割合が高い項目は 4 項目で、高い順に「住宅地としての静けさ」が 82.2%、「周辺の自然環境」が 81.7%、「周辺の街並みや景観」が 76.7%、「防犯や安全性」69.7%となっています。

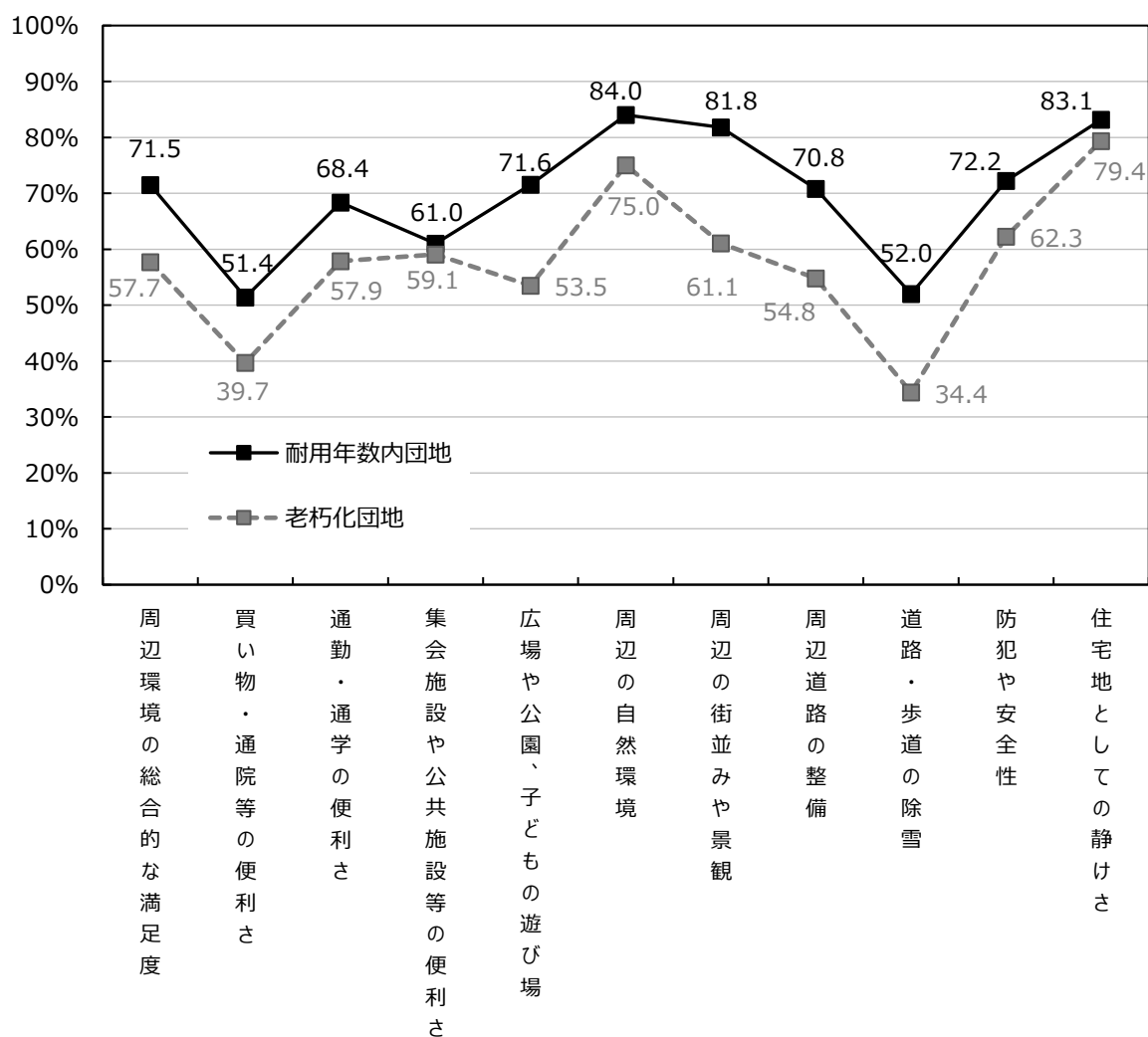
一方で満足傾向が低い項目は、低い順に「道路・歩道の除雪」が 47.3%、「買い物・通院等の便利さ」が 48.3%、「集会施設や公共施設等の便利さ」が 60.5%となっています。

図 3-5 住宅周辺環境の総合的な満足度・項目別満足度



対象別に満足傾向をみると、全ての項目で耐用年数内団地が老朽化団地を上回っています。特に、「周辺の街並みや景観」は 20.7 ポイント、「広場や公園、子どもの遊び場」は 18.1 ポイント、「道路・歩道の除雪」が 17.6 ポイントとそれぞれ大きく上回っています。

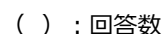
図 3-6 対象別住宅周辺環境の総合的な満足傾向・項目別満足傾向の比較



a. 建替え・改善等の要望

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。

0% 20% 40% 60% 80% 100%



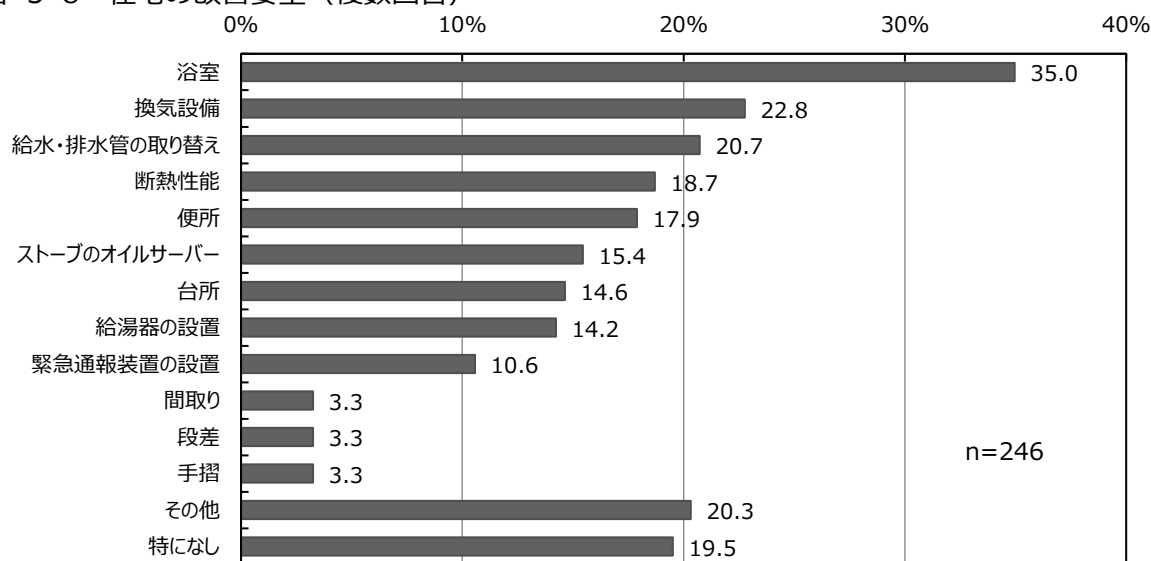
- ☐ 老朽化しているので建替えてほしい
☐ 老朽化しているが建替えないで改修(リフォーム)・修繕を行ってほしい
☐ 今のままでよい
☐ 分からない
☐ その他

b. 住戸内の改善要望（複数回答）

aで「老朽化しているので建替えてほしい」、「老朽化しているが建替えないで改修（リフォーム）・修繕してほしい」及び「その他」の回答者について、住戸内の改善要望（複数回答）は、「浴室」が35.0%で最も高く、以下、「換気設備」が22.8%、「給水・排水管の取り換え」が20.7%、「断熱性能」が18.7%です。

団地別（回答数5件以上）では、一の坂団地、啓南団地及び見晴団地（特公賃）は「浴室」、泉町団地及び見晴団地（特公賃）は「換気設備」、新町団地は「便所」、みずほ団地及び銀川団地は「ストーブのオイルサーバー（灯油自動給油装置）」、加えて、みずほ団地は「給水・排水管の取り替え」がそれぞれ最も高くなっています。

図 3-8 住宅の改善要望（複数回答）

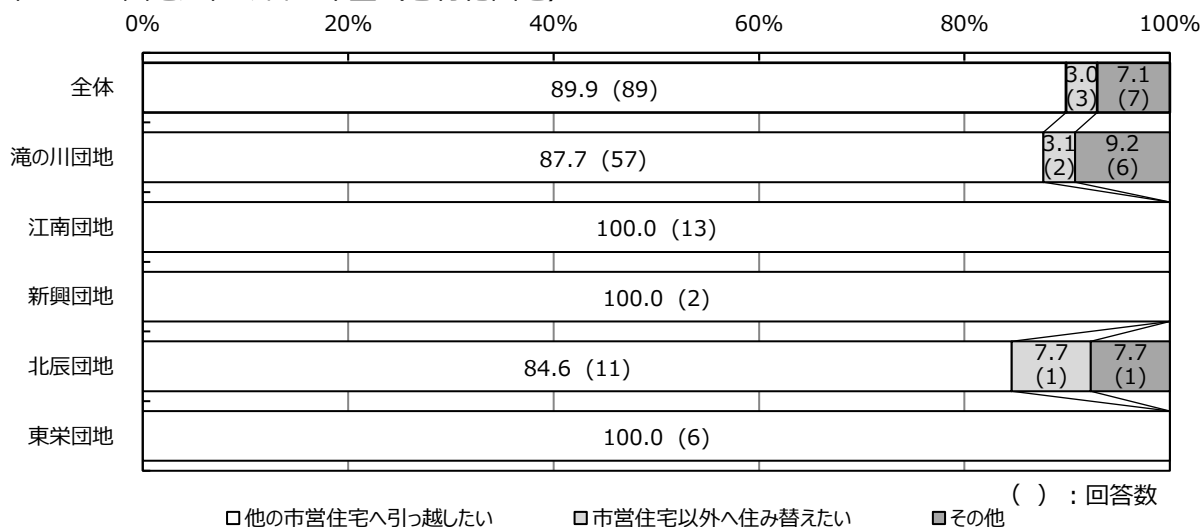


（4）住み替え意向（老朽化団地）

a. 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割を占めています。

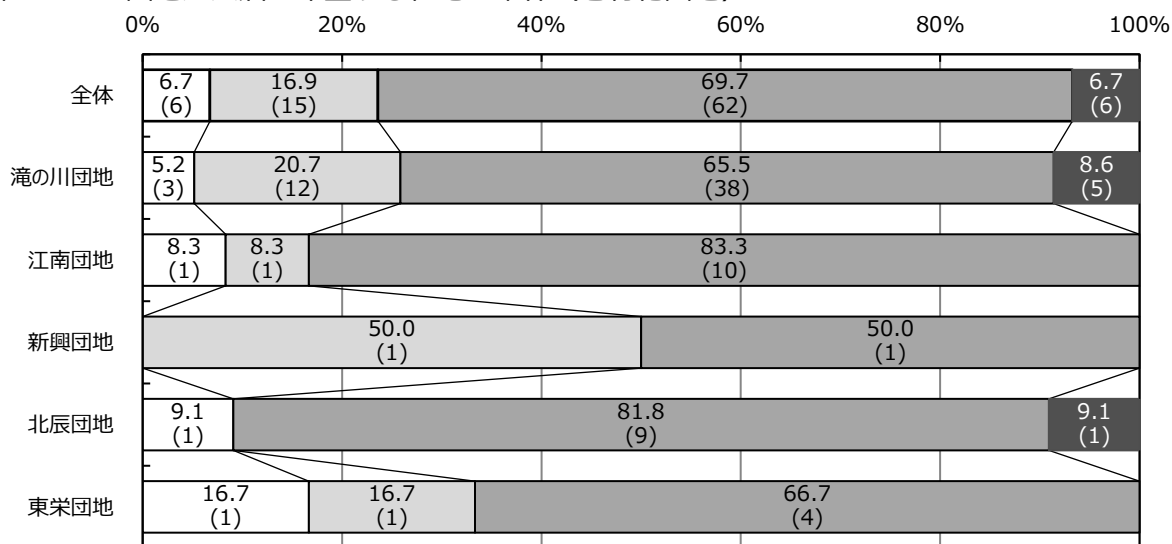
図 3-9 団地別住み替え希望（老朽化団地）



b. 入居を希望する住宅の条件

aで「他の市営住宅へ引っ越したい」の回答者の入居を希望する住宅の条件は、「現在の家賃と同等で住むことができる住宅」が69.7%で最も高く、次いで「バリアフリー化されているなど新しい団地」が16.9%です。

図 3-10 団地別入居を希望する住宅の条件（老朽化団地）



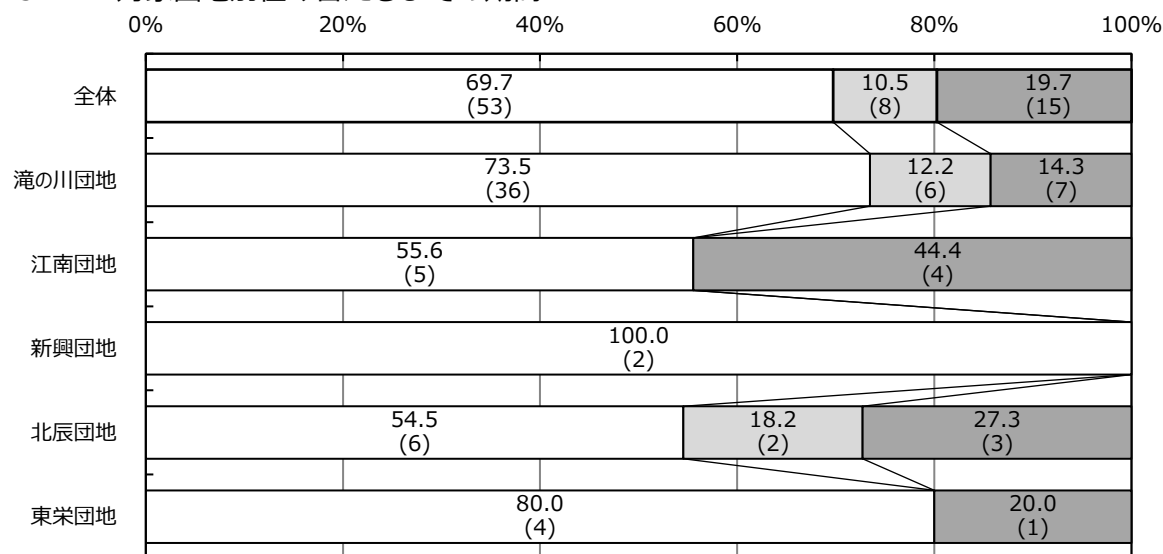
() : 回答数

□現在の住宅の近くにある住宅 □バリアフリー化されているなど新しい住宅 ■現在の家賃と同等で住むことができる住宅 ■その他

c. 住み替えるまでの期間

aで「他の市営住宅へ引っ越したい」の回答者の住み替えるまでの期間は、「移転費などの補助があればすぐにでも住み替えたい」が69.7%、「移転費などの補助がなくてもすぐにでも住み替えたい」が10.5%（8件）となっています。

図 3-11 対象団地別住み替えるまでの期間



() : 回答数

□移転費などの補助があればすぐにでも住み替えたい □移転費などの補助なくともすぐにでも住み替えたい ■その他

4章 課題の整理

公営住宅等ストックの現状や市営住宅等入居者意向等を踏まえ、今後の市営住宅等ストック活用へ向けた課題を整理します。

1 住宅確保要配慮者への対応

- 市営住宅等の令和7年5月末現在の入居率は74.6%（政策空家除く。）であり、直近7箇年（平成30～令和6年度）の入退去状況は、248戸の入居に対して675戸の退去と、入居戸数は427戸減少しています。
- 入居戸数は減少しているものの、高齢世帯（65歳以上の高齢者のいる世帯）は全体の約7割、高齢単身世帯は全体の約4割を占めており、市営住宅等が受け皿になっています。

【課題】

今後も高齢化率の増加が見込まれる中で、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。

2 市営住宅等ストックの老朽化

- 令和7年度末見込みで、市営住宅等は19団地183棟1,711戸を供給していますが、既に620戸（36.2%）が耐用年数を超過しており、老朽化が進む住宅ストックが多数ある状況です。
- 入居率（政策空家を除く。）が70%を下回る団地は、主に耐用年数が超過している簡易耐火構造の団地、又は、エレベーターが設置されていない中層耐火構造の団地であり、入居者アンケート結果においても、満足度が低い傾向にあります。
- 市営住宅等のうち1,221戸（71.4%）は、居住誘導区域外に立地していますが、泉町団地（平成22～25年度建設、入居率97.5%）、啓南団地（昭和57～58年度建設、同94.4%）など入居率が高い団地が立地しています。

【課題】

市営住宅等については、老朽ストックが多数あることや、人口減少下においても入居率が低い団地が増加傾向にある中で、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めていくためには、段階的に老朽ストックを解消し、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章 長寿命化計画の基本目標

1 基本目標

本計画では、今後の市営住宅等形成における基本目標を以下のとおりに設定します。

基本目標 1

住宅確保要配慮者に対応した市営住宅等の形成

住宅確保要配慮者に対する市営住宅等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

人口減少に対応した市営住宅等の適正な維持管理

人口減少が見込まれる中で、市営住宅等は管理戸数の縮減を推進します。

市営住宅等の将来管理戸数については、将来人口動向等を踏まえて適切に設定し、長期的な管理見通しのもと計画的に事業を推進します。

基本目標 3

コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりと連携した市営住宅等の集約化

市営住宅管理戸数の縮減に伴う団地の集約化にあたっては、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり方針を踏まえて進めます。

2 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

a. 定期点検及び日常点検の実施

定期点検及び日常点検については、指定管理者と連携して実施します。

市営住宅等の点検については、建築基準法に基づく法定点検、法定点検外である住棟を含めた定期点検の実施に加え、ドローンを活用した点検を推進します。

また、定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

b. 点検結果等に基づく修繕の実施

市営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

経年劣化に応じた適時適切な修繕を確実に実行するため、必要に応じて長期修繕計画の策定を検討します。

c. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、データベースに記録し、市営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するサイクルを構築します。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

市営住宅等ストックの長寿命化を図るためには予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコストの縮減にもつながるものです。

今後の市営住宅等の改善事業の実施にあたっては、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な改善を実施することによって、市営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

加えて、点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行ったうえで、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り住宅の長寿命化に取り組みます。

3 整備水準の設定

本計画における市営住宅等の整備水準は、建築基準法、公営住宅整備基準、住宅性能表示基準等、関連法令・規定を遵守するとともに、既存ストックの整備状況や入居者意向、関連計画等を勘案して、計画期間内における整備目標を以下のように設定します。

(1) 新設住宅

a. 住戸内

- ・最低居住面積水準以上の住戸規模の確保と多様な住戸タイプの供給
- ・ユニバーサルデザインの導入
- ・ZEH 水準の準拠
- ・ユニットバス・3 箇所以上給湯設備の整備

b. 住棟・周辺環境

- ・ZEH 水準の準拠・断熱性の向上による環境負荷の低減
- ・ユニバーサルデザインの導入
- ・駐車場の整備
- ・物置の住戸数分の確保
- ・周辺環境と調和した景観形成の推進

(2) 既存住宅

既存住宅については、築年数や現状の整備水準、長期的な活用方針などを踏まえることとし、長期的に管理する団地については、団地・住棟ごとに整備水準及び改修を行う目安を設定して計画的に実施するものとします。

- ・屋根（屋上防水）、外壁の高耐久仕上げ（25 年）
- ・配管の高耐久素材への交換（30 年）
- ・省エネルギー性能の高い設備への交換
- ・灯油集中配管設備の設置
- ・住戸内電気容量の改善
- ・エレベーターの安全性確保（30 年）

6章 市営住宅等事業手法の選定

1 事業手法の内容

市営住宅等ストックの事業手法は、建替、改善（全面的改善・個別改善）、用途廃止及び維持管理により構成されています。

目標管理期間は、建替が公営住宅法による耐用年限とし、全面的改善・個別改善は公営住宅ストック総合改善事業による改善事業実施後に引き続き管理する期間に基づくものです。

表 6-1 目標管理期間

手 法		目標管理期間
建替	耐火構造	70年
	準耐火構造、簡易耐火構造2階建	45年
	木造、簡易耐火構造平屋建	30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

（1）建替

建替とは、公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するものを指します。

建替は、耐用年限の1/2を経過した住棟に対して検討することが出来ます。

（2）全面的改善

躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善は、入居者の家賃負担が建替の場合と比べて安くなるメリットがあり、既存入居者が持つ負担能力への適切な対応が可能となります。

しかし、全面的改善の実施前に最適改善手法評価（躯体診断、費用対効果）を行った結果、建物の劣化状況や費用対効果分析の結果によっては全面的改善を実施できない場合があります。

<基本的要件>

- ・ 公営住宅等長寿命化計画に位置づけされていること。
- ・ 原則として、建築後、30年を経過した公営住宅であること。
- ・ 改善後の公営住宅が、概ね30年以上引き続き管理するものであること。
- ・ 団地全戸数のうち、公営住宅法第28条第1項の規定に該当する者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として5割以下であること。
- ・ 集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）、児童遊園及び屋外消火栓等の整備を伴う場合（これらの施設が未整備のため増改築や追加整備を行う場合）、原則として150戸以上の団地であること。

<改善内容>

- ・ 改善内容として、以下の①～③の事項を全て含み、住戸については躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うこと。（ただし耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に係るものについては、所定の性能が満たされている場合は不要となる。）
- ・ 規模増改善（増築、2戸1戸改善等）との組み合わせも可能。
- ・ 住戸について空き住戸発生ごとに改善を行っていく段階型、住棟又はブロック単位で一括して改善する一括型のいずれの選択も可能。

表 6-2 全面的改善の改善内容

	①住戸改善	②共用部分改善	③屋外・外構改善
居住性 向上型	住戸規模、居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修		
福祉 対応型	住戸内部のバリアフリー化 等	共用部分のバリアフリー化 等 (原則、4 階以上の住棟でEV設置)	屋外・外構の一定のバリアフリー化 等
安全性 確保型		(最適改善手法で安全性が確保されている場合除く。) 耐震改修、外壁の防災安全改修 等	

(3) 個別改善

個別改善事業については、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて事業を実施します。

<基本的要件>

- ・公営住宅等長寿命化計画に位置づけされていること。
- ・原則として、建築後 20 年を経過した公営住宅等であること。
- ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、バリアフリー改善については、平成 14 年度以前の予算により整備されたもの
- ・共用部分改善のうち、エレベーター設置を伴うものについては、平成 14 年度以前の予算により整備されたもの
- ・長寿命化型改善、脱炭素社会対応型改善、福祉対応型を行うもののうち身体障害者向けの改善、住宅防災機器、地上デジタル放送対応設備又は P 波感知器型地震管制運転装置等の設置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強装置の実施、宅配ボックスの設置、防災・減災対策に係る改善、交流スペースの設置については、年度要件は無し。
- ・個別改善事業施行後の公営住宅が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、概ね 10 年以上（家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね 15 年、測量試験費に国費を充てた場合（耐震改修工事又は屋上若しくは外壁の改修工事を主とする場合は除く。）は、概ね 20 年以上）引き続き使用可能であること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置については、管理期間要件は無し。
- ・耐用年数が 30 年、45 年と比較的短い木造、簡易耐火構造平屋建、簡易耐火構造 2 階建てについても、公営住宅等長寿命化計画に位置づけられた計画的な改善事業で、かつ平成 21 年 3 月 31 日付け住宅第 2061 号通知及び平成 26 年 7 月 2 日付け住宅第 419 号通知に基づき耐力度調査を実施し安全が確認された場合には、耐用年数までの残年数が 10 年未満であっても交付対象となり得る。
- ・団地全戸数のうち、公営住宅法第 28 条第 1 項の規定に該当する者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として 5 割以下であること。
- ・集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）、児童遊園及び屋外消火栓等の整備を伴う場合（これらの施設が未整備なため増改築や追加整備を行う場合）、原則として 150 戸以上の団地であること。

<改善内容>

表 6-3 具体的な個別改善事例

	住戸改善（規模増含む）	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性 向上型	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・浴室のユニットバス化 等	・給水方式の変更 ・灯油集中配管設備の設置 ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 等	・雨水貯留施設の設置 ・集会所の追加整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 等
福祉 対応型	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺設置 ・浴槽、便所の高齢化対応 ・高齢者対応建具の設置 ・流し台、洗面台の高齢者対応 ・グループホームへの改良 等	・廊下、階段の手摺設置 ・中層 EV の設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等	・屋外階段の手摺の設置 ・集会所の便所・玄関への手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
安全性 確保型	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 ・防災・減災対策 等	・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺アルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EV かご内の防犯カメラ設置 ・地震時官制運転装置等の設置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策 等	・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 ・防災・減災対策 等
長寿命 化型	・浴室の防水性能の向上に資する工事 ・内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
脱炭素 社会 対応型	・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化（室内側のプラストサッシ化・省エネルギー性能の向上に資する交換） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等
子育て 世帯 支援型	・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修 ・壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修 ・壁、床、天井の防汚仕上げへの変更 等	・廊下や階段からの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・キッズスペースの設置 等	・キッズスペースの設置 等

資料：公的賃貸住宅の整備・改善等マニュアル（北海道 R7.3）

(4) 維持管理

点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえながら、効果的・効率的に実施するものとします。

なお、修繕は以下の3区分に分類されます。

- ①入居者の退去に伴い市営住宅等の効率的な運用を目的に行う修繕を「入退去修繕」とします。
- ②団地全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に行う大規模な修繕を「計画修繕」とします。
- ③それ以外の個々の入居者の日常生活に支障をきたす緊急性の高い修繕を「経常修繕」とします。

2 事業手法の選定方針

(1) 対象

本計画に位置付ける対象の公営住宅等は、令和8年3月末時点（見込み）で市が管理している19団地183棟1,711戸※（市営住宅182棟1,696戸※、特公賃1棟15戸）とします。

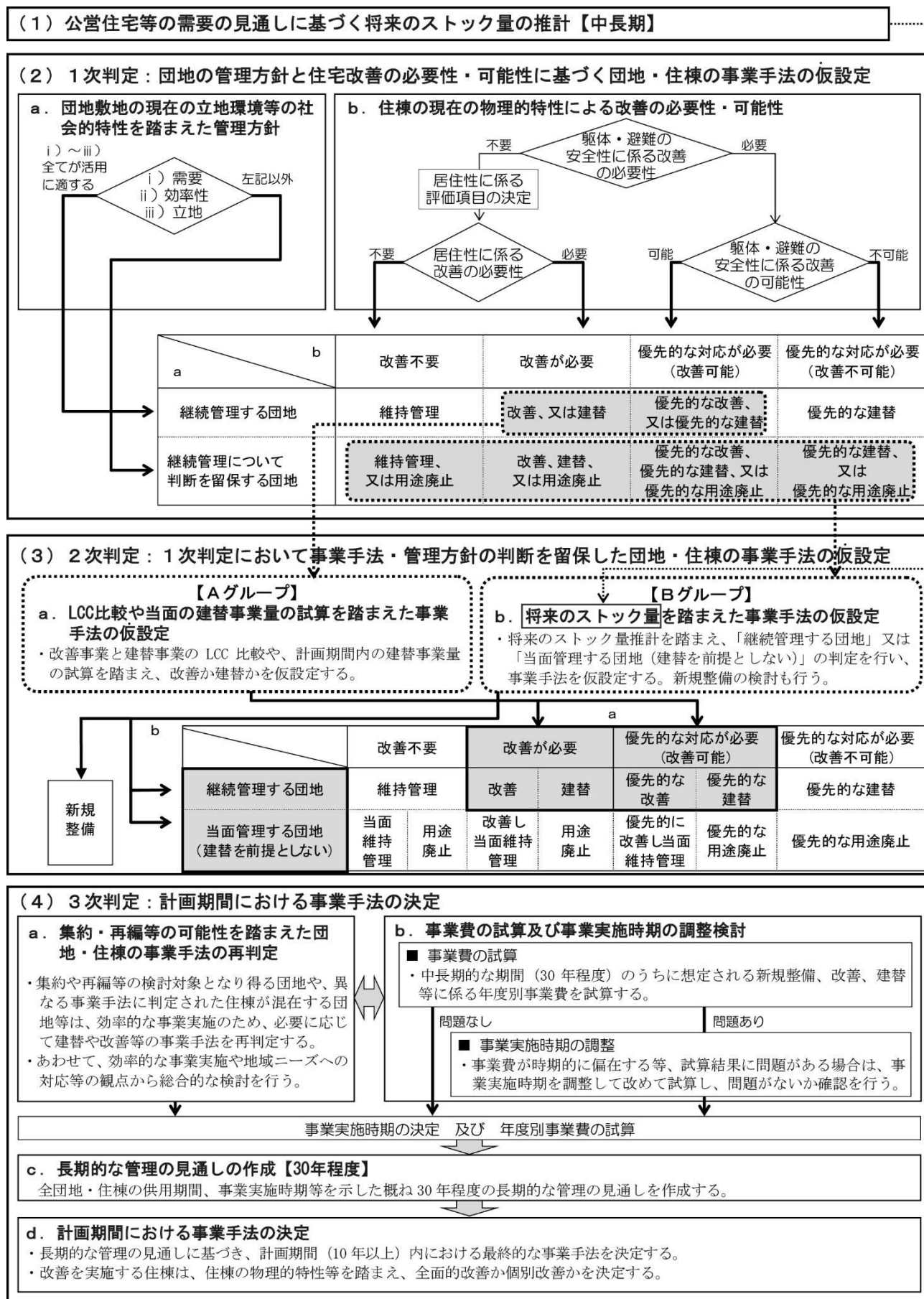
また、公営住宅等団地内の集会所や児童遊園等の共同施設も対象とします。

※ 開西団地簡平19棟79戸は、建替事業に伴う政策空家であることから事業手法を「用途廃止」とします。

(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定

公営住宅等事業手法の選定は、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）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って判定します。

図 6-1 事業手法の選定フロー



3 事業手法の判定

(1) 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】

a. 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 6-2 将来人口の推移

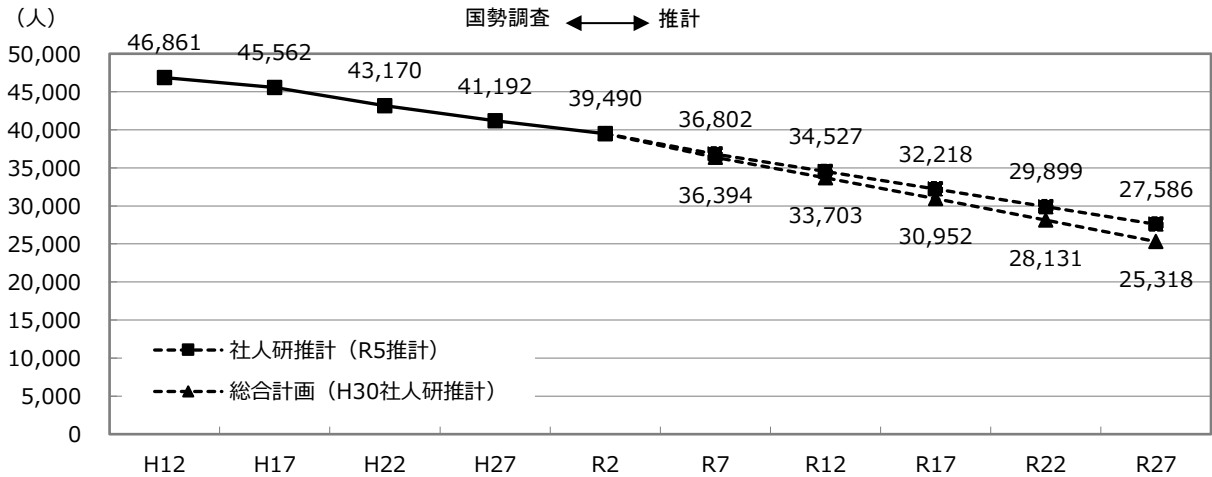


表 6-4 将来人口の推移

(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

b. 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※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。

※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。

図 6-3 著しい困窮年収未満の世帯数推計方法

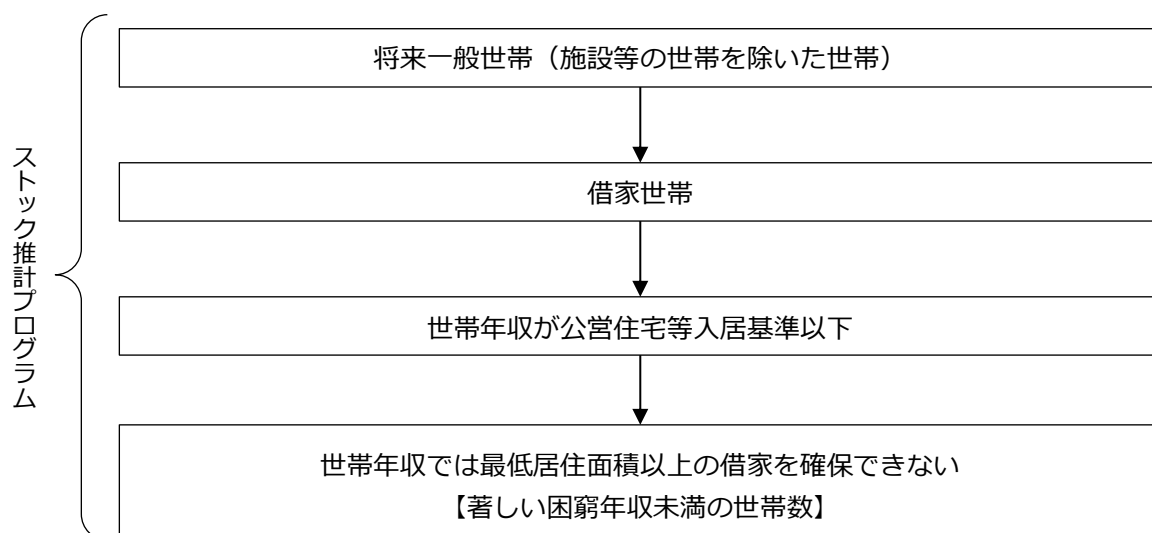
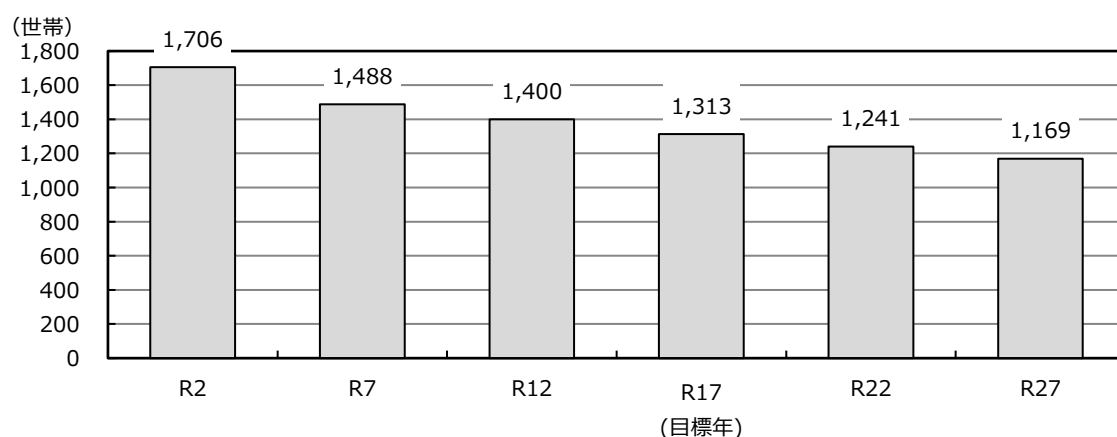


図 6-4 著しい困窮年収未満の世帯数推計の推移



c. 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 1,380 戸程度、令和 27 年で 1,000 戸程度となります。

表 6-5 市営住宅等目標管理戸数の設定

(単位：戸)

	R7	R17	R27
公営住宅等管理戸数	2,007	1,579	1,197
市営住宅等 ^{※2}	1,711	1,381	999
R7 時点との差引		▲ 330	▲ 712
道営住宅 ^{※3}	296	198	198
R7 時点との差引		▲ 428	▲ 810
公営住宅等世帯数 (A)	1,483	1,291	1,077
入居率	73.9%	81.8%	90.0%
市営住宅等	1,217	1,113	899
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 年度末見込み、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。

(2) 1次判定

1次判定は、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

■検討内容（判定基準）

下記3項目のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

(需要)

- ・市営住宅等の入居率（政策空家含む。）が71.1%（令和7年5月末現在）であることから70%未満の場合、需要が低いと判定します。

(効率性)

- ・団地敷地の用途地域が第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域の場合、高度利用の可能性が低いいため、建替事業の効率性が低いとします。

(立地)

- ・居住誘導区域外に立地する場合は、継続管理について判断を留保する団地とします。
- ・災害危険区域内等（土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域等）にある場合は、市営住宅等の立地として適さないと判定します。

※ただし、垂直避難が可能である浸水深の洪水浸水想定区域内は除外

表 6-6 「a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」検討結果

地区	団地名	需要		効率性		立地			判定結果
			入居率		用途		利便性	災害区域	
第一	一の坂団地	×	66.2%	○	一住	○	居住誘導	－	継続管理について判断を留保する団地
第二	滝の川団地	×	58.2%	×	一低・一中	○	－	－	継続管理について判断を留保する団地
	みずほ団地	○	80.6%	○	一中	○	－	－	継続管理について判断を留保する団地
	見晴団地	○	93.3%	○	一中・二中	○	－	－	継続管理について判断を留保する団地
	江陵団地	○	97.5%	○	一住	○	居住誘導	－	継続管理する団地
	啓南団地	○	94.4%	○	一住	△	－	5m 未満	継続管理について判断を留保する団地
第三	新町団地	○	83.3%	○	一住	△	居住誘導	3m 未満	継続管理する団地
	駅前団地さかえ	○	95.0%	○	商業	△	居住誘導	3m 未満	継続管理する団地
	東	東町団地	○	100%	○	二中	△	居住誘導	3m 未満
	緑町団地	○	97.5%	○	一中・二中	△	居住誘導	3m 未満	継続管理する団地
西	開西団地(中耐)	○	95.2%	○	一中	△	居住誘導	3m 未満	継続管理する団地
	銀川団地	○	91.8%	○	一住	△	－	5m 未満	継続管理について判断を留保する団地
	西町団地	×	33.3%	○	一中	△	－	5m 未満	継続管理について判断を留保する団地
	泉町団地	○	97.5%	○	一中	○	－	－	継続管理について判断を留保する団地
江部乙	江南団地	×	48.1%	○	一住	○	－	－	継続管理について判断を留保する団地
	新興団地	×	35.7%	○	一中	○	－	－	継続管理について判断を留保する団地
	北辰団地	×	51.0%	○	一住	○	－	－	継続管理について判断を留保する団地
東滝川	東滝川団地	○	85.7%	○	一住	○	－	－	継続管理について判断を留保する団地
	東栄団地	×	60.5%	×	二低	△	－	0.5m 未満	継続管理について判断を留保する団地
第二	見晴団地(特)	○	86.7%	○	一中	○	－	－	継続管理について判断を留保する団地

※開西団地(中耐)：関西団地（中層耐火構造）

※見晴団地(特)：見晴団地（特公賃）

※用途 一低・二低：第一種・第二種低層住居専用地域 一中・二中：第一種・第二種中高層住居専用地域

一住：第一種住居地域 商業：商業地域

※災害区域：洪水浸水想定区域内、ただし浸水想定深が垂直避難建物（建物上階へ避難）が可能であるため、「△」とした。

b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

■検討内容（判定基準）

（躯体の安全性）

- ・昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
- ・新耐震基準に基づかない住棟のうち北海道標準設計による場合は、耐震性を有しているものとします。
- ・耐震性に問題がある場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。

（避難の安全性の判定）

- ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。
- ・確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画確保の可能性を評価します。

（居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合）

- ・以下の項目について居住性の現状を評価し、改善の必要性を評価します。
 - ・住戸面積：40 m²以上
 - ・バリアフリー性：エレベーター設置（住棟）
 - ・住戸内設備：浴室あり、3 箇所以上給湯設置

上記の検討項目から、次のフローに示す 4 区分に分類します。

図 6-5 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討フロー

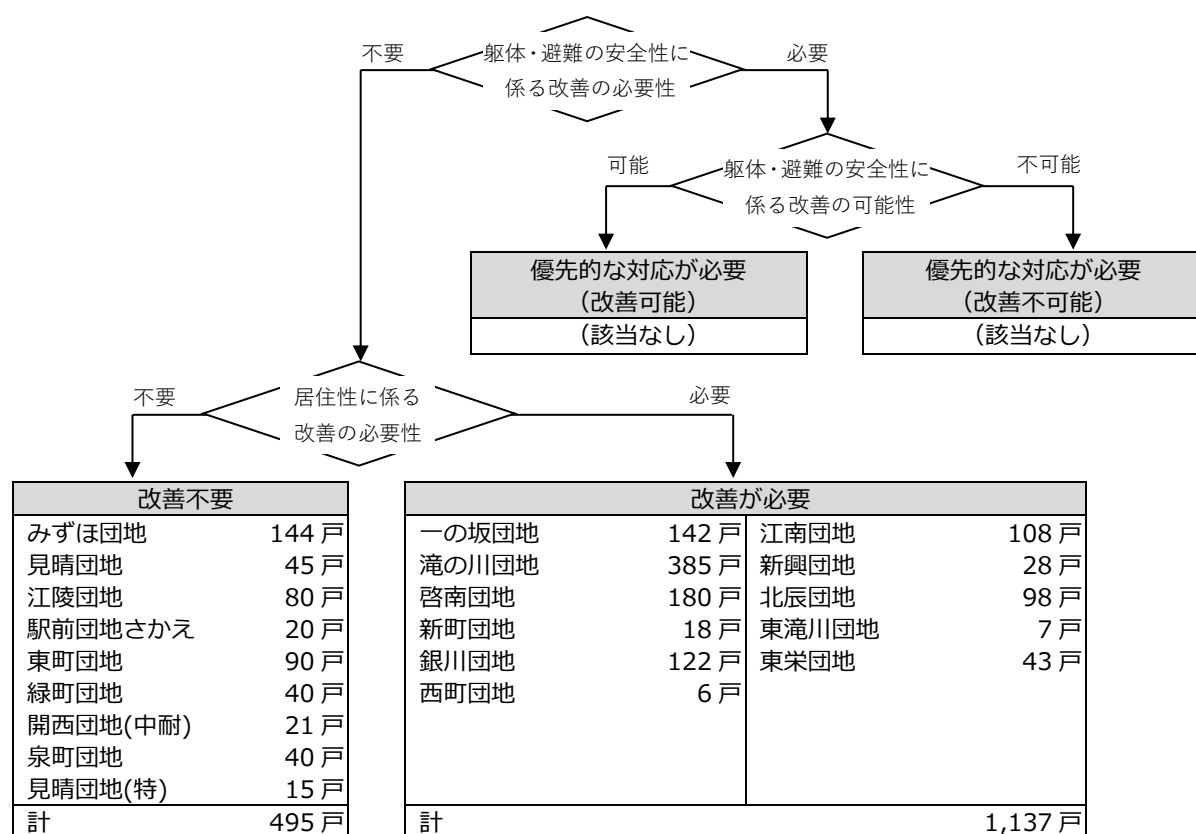


表 6-7 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

地区	団地名	構造	建設 年度	棟数	戸数	躯体		避難 安全性	居住性				判定結果
						新旧	安全 性		面積 40㎡ 未満	バリア フリー		設備	
								EV		浴室	3 給湯		
第一	一の坂団地	中耐	S54-57	6	142	新旧	○	○	○	×	○	×	改善必要
第二	滝の川団地	簡平、簡二、中耐	S50-56	54	385	旧	○	○	○	×	○	×	改善必要
	みずほ団地	中耐	H7-11	5	144	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
	見晴団地	中耐	H13,14	1	45	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
	江陵団地	耐二、中耐	H18-21	5	80	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
	啓南団地	高耐	S57-58	2	180	新	○	○	○	○	○	×	改善必要
第三	新町団地	中耐	S59	1	18	新	○	○	○	×	○	5△	改善必要
	駅前団地さかえ	中耐	H22	1	20	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
	東町団地	中耐	H25-R1	3	90	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
東	緑町団地	木造	H28-30	6	40	新	○	○	○	－	○	○	改善不要
	開西団地	中耐	R6	1	21	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
西	銀川団地	中耐	S63-H3	4	122	新	○	○	○	○	○	×	改善必要
	西町団地	高耐	H2	1	6	新	○	○	△	－	○	○	改善必要
	泉町団地	耐二	H22-25	4	40	新	○	○	○	－	○	○	改善不要
	江南団地	簡平	S42-53	30	108	旧	○	○	△	－	△	×	改善必要
江部乙	新興団地	簡平、簡二	S45-55	6	28	旧	○	○	△	－	○	×	改善必要
	北辰団地	簡平	S50-58	21	98	新旧	○	○	○	－	○	×	改善必要
	東滝川	東滝川団地	簡平	S53	2	7	旧	○	○	○	－	○	×
	東栄団地	簡平	S54-58	10	43	新旧	○	○	○	－	○	×	改善必要
第二	見晴団地(特)	中耐	H15	1	15	新	○	○	○	○	○	○	改善不要

※△：一部該当

c. 1次判定結果

「a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」及び「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

図 6-6 1次判定結果：事業手法の仮設定

		b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性							
		改善不要			改善が必要			優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	維持管理			改善、又は建替			優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
		江陵団地	5棟	80戸	新町団地	1棟	18戸	(該当なし)	(該当なし)
		駅前団地さかえ	1棟	20戸	Aグループ				
		東町団地	3棟	90戸					
		緑町団地	6棟	40戸					
		開西団地(中耐)	1棟	21戸					
		計	16棟	251戸	計	1棟	18戸		
	継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止			改善、建替、又は用途廃止			優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		みずほ団地	5棟	144戸	一の坂団地	6棟	142戸	(該当なし)	(該当なし)
		見晴団地	1棟	45戸	滝の川団地	54棟	385戸		
		泉町団地	4棟	40戸	啓南団地	2棟	180戸		
		見晴団地(特公賃)	1棟	15戸	銀川団地	4棟	122戸		
		Bグループ			西町団地	1棟	6戸		
					江南団地	30棟	108戸		
					新興団地	6棟	28戸		
					北辰団地	21棟	98戸		
					東滝川団地	2棟	7戸		
					東栄団地	10棟	43戸		
		計	11棟	244戸	計	136棟	1,119戸		

上記の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として以下の2つのグループが挙げられます。

・Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要(改善可能)」又は「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が留保されます。

そこで2次判定を実施し、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

・Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定します。

(3) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（A・Bグループ）として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

a. LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

(1次判定：Aグループが対象)

1次判定において、Aグループと判定された新町団地1棟18戸については、当面の建替事業量の試算を踏まえて、改善又は建替の事業手法を選定します。

■検討内容（判定基準）

- ・本計画期間の終了年度である令和17年度末時点で耐用年数を経過している住棟については、「改善」による長期的な活用が困難であるため、「建替」と仮設定します。
➡・該当無し
- ・令和17年度末時点で耐用年数が1/2未満の住棟については、建替対象とならないため「改善」と仮設定します。
➡・該当無し
- ・令和17年度末時点で耐用年数を1/2経過するものの耐用年数未満の住棟については、建替事業と改善事業のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、改善事業によるLCCの縮減効果がある場合は「改善」、そうでない場合は「建替」と仮設定します。
➡・新町団地はライフサイクルコストの比較結果によって「改善」とします。

※LCC算出方法については後述

表 6-8 2次判定「a. LCC等を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

地区	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	R17末耐用年数	LCC縮減効果	判定結果
第三	新町団地	中耐	S59	1	18	1/2経過	あり	改善

〈ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方〉

LCCの算出方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いることとします。

LCC算出の基本的な考えは以下のとおりです。

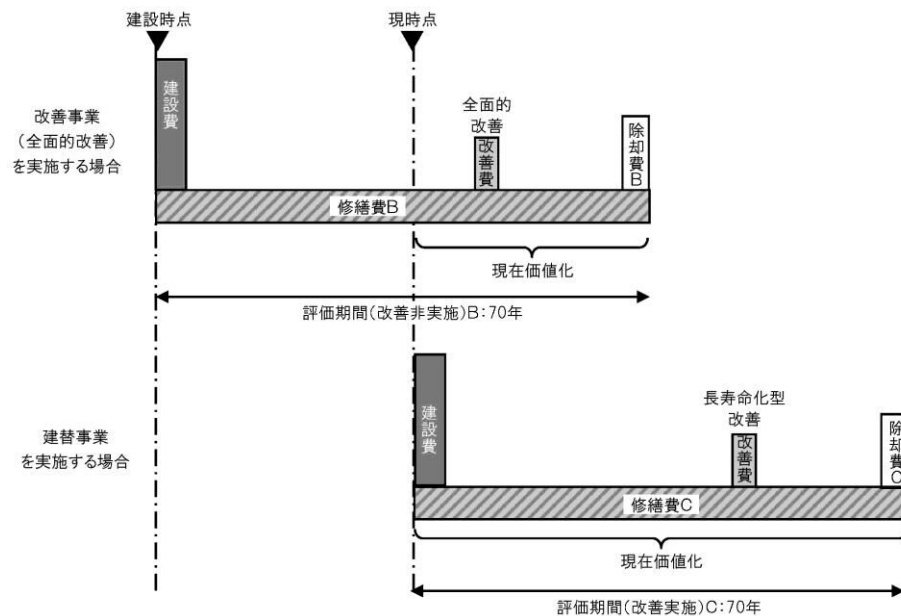
$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

- ・対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、建替事業を実施する方が LCC を縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。
- ・建替事業との比較対象とする改善事業は全面的改善事業とします。

〈建替事業と改善事業の LCC の比較対象イメージ図〉



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）Q&A 別添 02（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 30 年 1 月）

■検討結果

下記の事例で検討した結果、700 万円／戸を超える全面的改善を実施する場合に、全面的改善事業の LCC が建替事業の LCC を超えることとなりました。つまり、700 万円を超える改善事業を実施しなければ当該住棟を供用し続けることが困難な場合において、建替事業を選択することが合理的であることを示しています。

新町団地については、700 万円／戸以下の改善事業によって一定の性能を確保できることから「改善」と仮設定します。

建替と全面的改善の LCC 比較結果

団地名	建設年度	戸数	LCC (円／戸・年)		全面的改善の 費用 (円／戸)	判定結果
			全面的改善	建替（新築）		
新町団地	S59	18	542,411	545,048	7,000,000	改善

b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（1次判定：Bグループが対象）

1次判定において、Bグループと判定された147棟1,363戸については、ストック推計を踏まえた「継続管理する団地」、もしくは将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定を行ったうえで、事業手法を仮設定します。

■検討内容（判定基準）

（判定①）

・対象住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の必要性から「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を定めます。

➡・一の坂団地については、居住誘導区域内であるため、将来的には建替を想定する「継続管理する団地」とします。

（判定②）

・本市のストック推計では、将来的な必要ストック量の減少が見込まれることから、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定され、既に一部住棟が耐用年数を経過している団地については「用途廃止」とします。それ以外の団地については、1次判定結果を踏まえて「改善し当面維持管理」もしくは「当面維持管理」とします。

・「継続管理する団地」と判定された団地については、判定①で建替の必要性があると判定されていることから、既に耐用年数を経過している住棟がある場合は「建替」、そうでない場合は、1次判定結果を踏まえて「維持管理」もしくは「改善」とします。

表 6-9 2次判定「b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

地区	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	建替の必要性	判定①	R7末耐用年数	判定②
第一	一の坂団地	中耐	S54-57	6	142	居住誘導区域内	継続管理する団地	—	改善
第二	滝の川団地	簡平、簡二、中耐	S50-56	54	385	特になし	当面管理する団地	一部経過	用途廃止
	みずほ団地	中耐	H7-11	5	144	特になし	当面管理する団地	—	当面維持管理
	見晴団地	中耐	H13,14	1	45	特になし	当面管理する団地	—	当面維持管理
第三	啓南団地	高耐	S57-58	2	180	特になし	当面管理する団地	—	改善し当面維持管理
西	銀川団地	中耐	S63-H3	4	122	特になし	当面管理する団地	—	改善し当面維持管理
	西町団地	高耐	H2	1	6	特になし	当面管理する団地	—	改善し当面維持管理
	泉町団地	耐二	H22-25	4	40	特になし	当面管理する団地	—	当面維持管理
江部乙	江南団地	簡平	S42-53	30	108	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
	新興団地	簡平、簡二	S45-55	6	28	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
	北辰団地	簡平	S50-58	21	98	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
東滝川	東滝川団地	簡平	S53	2	7	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
	東栄団地	簡平	S54-58	10	43	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
第二	見晴団地(特)	中耐	H15	1	15	特になし	当面管理する団地	—	当面維持管理

以上から、事業手法の仮設定は次頁のとおりです。

図 6-7 事業手法の仮設定（１・２次判定）

新規整備（該当なし）

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 （改善可能）	優先的な対応が必要 （改善不可能）
継続管理 する団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	江陵団地 5棟 80戸	一の坂団地 6棟 142戸	（該当なし）	（該当なし）
	駅前団地さかえ 1棟 20戸	新町団地 1棟 18戸		
	東町団地 3棟 90戸	計 7棟 160戸		
	緑町団地 6棟 40戸	建替	優先的な建替	（該当なし）
	開西団地(中耐) 1棟 21戸	（該当なし）	（該当なし）	
	計 16棟 251戸			
当面管理 する団地 （建替を 前提とし ない）	当面維持管理止	改善し当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
	みずほ団地 5棟 144戸	啓南団地 2棟 180戸	（該当なし）	（該当なし）
	見晴団地 1棟 45戸	銀川団地 4棟 122戸		
	泉町団地 4棟 40戸	西町団地 1棟 6戸		
	見晴団地(特公賃) 1棟 15戸			
	計 11棟 244戸	計 7棟 308戸		
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	（該当なし）
	（該当なし）	滝の川団地 54棟 385戸	（該当なし）	
		江南団地 30棟 108戸		
		新興団地 6棟 28戸		
	北辰団地 21棟 98戸			
	東滝川団地 2棟 7戸			
	東栄団地 10棟 43戸			
	計 123棟 669戸			

表 6-10 事業手法の仮設定（１・２次判定 団地別）

地区	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法の仮設定
第一	一の坂団地	中耐	S54-57	6	142	改善
第二	滝の川団地	簡平、簡二、中耐	S50-56	54	385	用途廃止
	みずほ団地	中耐	H7-11	5	144	当面維持管理
	見晴団地	中耐	H13,14	1	45	当面維持管理
	江陵団地	耐二、中耐	H18-21	5	80	維持管理
第三	啓南団地	高耐	S57-58	2	180	改善し当面維持管理
	新町団地	中耐	S59	1	18	改善
	駅前団地さかえ	中耐	H22	1	20	維持管理
東	東町団地	中耐	H25-R1	3	90	維持管理
	緑町団地	木造	H28-30	6	40	維持管理
西	開西団地	中耐	R6	1	21	維持管理
	銀川団地	中耐	S63-H3	4	122	改善し当面維持管理
	西町団地	高耐	H2	1	6	改善し当面維持管理
	泉町団地	耐二	H22-25	4	40	当面維持管理
江部乙	江南団地	簡平	S42-53	30	108	用途廃止
	新興団地	簡平、簡二	S45-55	6	28	用途廃止
	北辰団地	簡平	S50-58	21	98	用途廃止
東滝川	東滝川団地	簡平	S53	2	7	用途廃止
	東栄団地	簡平	S54-58	10	43	用途廃止
第二	見晴団地(特)	中耐	H15	1	15	当面維持管理
市営住宅等 計				164	1,632	

(4) 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をした上で、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

a. 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定を踏まえて、周辺の再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地については、効率的な事業の実施のため、必要に応じて事業手法の再判定をします。

■検討内容（判定基準）

（団地単位での効率的活用に関する検討）

- ・異なる事業手法の住棟が混在する団地については、より効率的な事業実施が可能となる場合、b「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」により事業実施時期の調整が可能となる場合は事業手法の再判定を行います。

→該当なし

（集約・再編等の可能性に関する検討）

- ・本市では、市営住宅について多数の老朽ストックがあることや、人口減少下において、入居率が低い団地が増加傾向にある中で、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めていくためには、段階的に老朽ストックを解消し、集約化を進めていく必要があります。

- ・滝川市公共施設等総合管理計画における市営住宅の管理戸数については、人口動向に応じた必要管理戸数の確保と老朽住宅の計画的な解消を図ることとしていることから、立地や需要動向、地域の実情などを踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

→・「用途廃止」と仮設定された滝の川団地、江南団地、新興団地、北辰団地、東滝川団地、東栄団地については、直近8か年の平均申込み件数が1件/年を下回っているとともに（P25 参照）、大部分の住宅が耐用年数を経過しているなど、老朽化が進行していることから、集約化対象団地とします。

- ・集約化対象団地については、江部乙・東滝川地区内に立地する団地は入居者保護の観点から、また、滝の川団地は滝川市街地内で一定の需要のある低廉な平屋住宅の確保の観点から、長期的な見通しのもと段階的に用途廃止を実施します。

→・「改善」と仮設定された新町団地については、エレベーターが未整備であることから、長期的には他団地への集約化を図ることとし、「改善し当面維持管理」と再判定します。

（地域ニーズへの対応等の総合的な検討）

- ・建替事業を行う場合における地域ニーズに応じた施設導入、一定の地域において複数の団地が存在する場合における効率的な事業実施など総合的な検討を必要に応じて行います。

→・滝川市では、滝川市立地適正化計画に基づく居住誘導区域（P4 参照）を設定し、コンパクト化を進めていますが、市営住宅においては、居住誘導区域内に立地する市営住宅が約3割に留まるため（P3 参照）、市営住宅の集約化における既存入居者の受け皿が足りない状況です。そこで、滝川市住生活基本計画で設定した住宅施策区域（P4 参照）内に立地する市営住宅のうち、100戸を超える啓南団地及び銀川団地については、「改善し当面維持管理」から「改善」へ再判定し、長期的な活用による市営住宅の集約化に向けた入居者の受け皿とします。

表 6-11 集約化対象団地一覧及び方針

地区	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	集約・再編方針
第二	滝の川団地	簡平	S50-53 【耐用年数経過】	33	173	・段階的に規模を縮小（33 棟 173 戸から 27 棟 138 戸へ） ・一部を用途廃止 （新規募集を停止し、入居者退去後に用途廃止して解体） ・住宅施策区域内団地、みずほ団地及び見晴団地へ移転集約
		簡二	S51-53 【耐用年数経過】	15	84	・用途廃止 （新規募集を停止し、入居者退去後に用途廃止して解体） ・住宅施策区域内団地、みずほ団地及び見晴団地へ移転集約
		中耐	S53-56	6	128	・本計画期間内は当面維持 ・必要に応じて団地内移転集約
江部乙	江南団地	簡平	S42-53 【耐用年数経過】	30	108	・用途廃止 （新規募集を停止し、入居者退去後に用途廃止して解体） ・住宅施策区域内団地、みずほ団地、見晴団地及び北辰団地へ移転集約
	新興団地	簡平	S45-46 【耐用年数経過】	5	20	・用途廃止 （新規募集を停止し、入居者退去後に用途廃止して解体） ・住宅施策区域内団地、みずほ団地、見晴団地及び北辰団地へ移転集約
		簡二	S55 【耐用年数経過】	1	8	・本計画期間内は当面維持
	北辰団地	簡平	S50-58 【耐用年数経過】	21	98	・江南団地、新興団地（簡平）の集約先団地として、本計画期間内は当面維持
東滝川	東滝川団地	簡平	S53 【耐用年数経過】	2	7	・本計画期間内は当面維持
	東栄団地	簡平	S54-58 【耐用年数経過】	10	43	・段階的に規模を縮小（10 棟 43 戸から 9 棟 39 戸へ） ・一部を用途廃止 （団地内移転集約し、入居者退去後に用途廃止して解体）

※集約化対象団地については個別改善事業を実施せず、修繕対応のみとする。

b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

■検討内容（判定基準）

（事業費の試算）

- ・中長期的な期間（令和 8～27 年度）における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算します。

（事業実施時期の調整）

- ・一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。
 - ➡・「改善」と仮設定された一の坂団地については、長期的な建替対象として「当面維持管理」とし、長期的な見通しのもと必要に応じた対応を行います。
- ・改善事業は、維持管理・当面維持管理・改善・改善し当面維持管理と仮設定された住棟のうち、住棟の安全性の確保と長寿命化・脱炭素化に資する改善を優先的に行うこととし、それらの事業と同時実施が効果的・効率的である場合は居住性向上型・福祉対応型改善を付加することとします。

c. 長期的な管理の見通しの作成

3 次判定「b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期を基に、令和 8～27 年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

■検討内容（判定基準）

- ・全団地・住棟を対象として、令和 8～27 年度までの長期的な管理の見通しを示します。
- ・長期的な管理の見通しは、3 次判定 b を踏まえ、以下の項目を示します。
 - ➡・各団地・住棟の供用期間、事業（建替・用途廃止）の実施時期
 - ・長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等から見直すこととします。

長期的な管理の見通しとしては、耐用年数を超過している住棟の解消及びストック量の削減を段階的に行います。

表 6-12 長期的な管理の見通し

区分	地区	団地名	区域区分	構造	建設年度	R17 耐用年数	EV	R7 末		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	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	経過	－	48	257	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		用途廃止	128	
		みずほ団地		中耐	H7-11		○	5	144	当面維持管理			144	144
		見晴団地		中耐	H13,14		○	1	45	当面維持管理			45	45
		江陵団地	居住誘導	耐二,中耐	H18-21		○	5	80	維持管理			80	80
	第三	啓南団地	住宅施策	高耐	S57,58		○	2	180	維持管理			180	180
		新町団地	居住誘導	中耐	S59		×	1	18	当面維持管理			18	18
		駅前団地さかえ	居住誘導	中耐	H22		○	1	20	維持管理			20	20
	東	東町団地	居住誘導	中耐	H25-R1		○	3	90	維持管理			90	90
		緑町団地	居住誘導	木造	H28-30		－	6	40	維持管理			40	40
	西	開西団地	居住誘導	簡平	S41-43	経過	－	19	79	用途廃止 [建替事業]	用途廃止			
				中耐	R6		○	1	21	維持管理			21	21
		銀川団地	住宅施策	中耐	S63-H3		○	4	122	維持管理			122	122
		西町団地	住宅施策	中耐	H2		－	1	6	当面維持管理			6	6
		泉町団地		耐二	H22-25		－	4	40	当面維持管理			40	40
	江部乙	江南団地		簡平	S42-53	経過	－	30	108	用途廃止	用途廃止			
		新興団地		簡平、簡二	S45-55	経過	－	6	28	用途廃止	一部用途廃止	用途廃止	8	
		北辰団地		簡平	S50-58	経過	－	21	98	一部用途廃止 [地区内の入居者保護]		一部用途廃止	98	33
	東滝川	東滝川団地		簡平	S53	経過	－	2	7	当面維持管理 [地区内の入居者保護]			7	7
		東栄団地		簡平	S54-58	経過	－	10	43	一部用途廃止 [地区内の入居者保護]	一部用途廃止	一部用途廃止	39	20
市営住宅 計								182	1,696				1,366	984
特公賃	第二	見晴団地		中耐	H15		○	1	15	当面維持管理			15	15
市営住宅等 計								183	1,711				1,381	999
											R7 からの差引		-330	-712

※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）

d. 計画期間における事業手法の決定

3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

■検討内容（判定基準）

- ・3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に改善を実施する住棟について、改善項目や効率性等から個別改善か全面的改善にするか判断します。
- ・個別改善については、該当する改善メニュー（居住性向上型、安全性確保型、福祉対応型、長寿命化型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型）を判断します。
- ➡・本計画期間内では、既存住宅の整備水準の達成に向けて、築年数や現状の整備水準、長期的な活用方針などを踏まえながら、下表の改善を計画的に実施します。

表 6-13 改善メニュー検討結果

地区名	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	改善項目	改善手法	個別改善メニュー
第二	みずほ団地	中耐	H7-11	5	144	・エレベーター改修(1,2,4,5号棟) ・屋上防水(2号棟) ・共用部LED化	個別改善	・安全性確保型 ・長寿命化型 ・脱炭素社会対応型
	見晴団地	中耐	H13,14	1	45	・流し台の高齢者対応 ・エレベーター改修 ・給水・給湯管の耐久性向上 ・屋上防水 ・共用部LED化	個別改善	・福祉対応型 ・安全性確保型 ・長寿命化型 ・脱炭素社会対応型
	江陵団地	耐二、中耐	H18-21	5	80	・共用部LED化	個別改善	・脱炭素社会対応型
第三	啓南団地	高耐	S57	1	90	・電気容量アップ	個別改善	・居住性向上型
	新町団地	中耐	S59	1	18	・共用部LED化	個別改善	・脱炭素社会対応型
	駅前団地さかえ	中耐	H22	1	20	・共用部LED化	個別改善	・脱炭素社会対応型
東	東町団地	中耐	H25,27	2	60	・共用部LED化	個別改善	・脱炭素社会対応型
西	銀川団地	中耐	S63-H3	4	122	・電気容量アップ ・灯油集中配管設備の設置 ・外壁・給排水管の耐久性向上 ・屋上防水 ・共用部LED化	個別改善	・居住性向上型 ・長寿命化型 ・脱炭素社会対応型
	西町団地	高耐	H2	1	6	・共用部LED化	個別改善	・脱炭素社会対応型
	泉町団地	耐二	H22-25	4	40	・共用部LED化	個別改善	・脱炭素社会対応型
第二	見晴団地(特)	中耐	H15	1	15	・エレベーター改修 ・屋上防水 ・共用部LED化	個別改善	・安全性確保型 ・長寿命化型 ・脱炭素社会対応型

以上から、本計画期間内における団地別の事業手法結果は以下のとおりとなります。

表 6-14 本計画期間内における事業手法（団地別）

地区	団地名	構造	建設 年度	R7		本計画期間 事業手法	R17 戸数
				棟数	戸数		
第一	一の坂団地	中耐	S54-57	6	142	維持管理	142
第二	滝の川団地	簡平、簡二、中耐	S50-56	54	385	用途廃止(一部)	266
	みずほ団地	中耐	H7-11	5	144	個別改善 (安全性・長寿命・脱炭素)	144
	見晴団地	中耐	H13,14	1	45	個別改善 (安全性・福祉・長寿命・脱炭素)	45
	江陵団地	耐二、中耐	H18-21	5	80	個別改善(脱炭素)	80
第三	啓南団地	高耐	S57	1	90	個別改善(居住性)	180
			S58	1	90	維持管理	
	新町団地	中耐	S59	1	18	個別改善(脱炭素)	18
	駅前団地さかえ	中耐	H22	1	20	個別改善(脱炭素)	20
東	東町団地	中耐	H25,27	2	60	個別改善(脱炭素)	90
			R1	1	30	維持管理	
	緑町団地	木造	H28-30	6	40	維持管理	40
西	開西団地	中耐	R6	1	21	維持管理	21
		簡平	S41-43	19	79	用途廃止	
	銀川団地	中耐	S63-H3	4	122	個別改善 (居住性・長寿命・脱炭素)	122
	西町団地	高耐	H2	1	6	個別改善(脱炭素)	6
	泉町団地	耐二	H22-25	4	40	個別改善(脱炭素)	40
江部乙	江南団地	簡平	S42-53	30	108	用途廃止	
	新興団地	簡平、簡二	S45-55	6	28	用途廃止(一部)	8
	北辰団地	簡平	S50-58	21	98	維持管理	98
東滝川	東滝川団地	簡平	S53	2	7	維持管理	7
	東栄団地	簡平	S54-58	10	43	維持管理	43
第二	見晴団地(特)	中耐	H15	1	15	個別改善 (安全性・長寿命・脱炭素)	15
市営住宅等 計				183	1,711		1,385

7章 市営住宅等の実施方針

本章では、市営住宅等の事業実施に向けた方針と本計画期間における事業プログラムを整理します。

1 点検事業の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

加えて法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

日常点検は、年1回程度建築基準法12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考とします。

また、法定点検の点検項目にないものの、市営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行うこととします。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に調査を依頼する等の適切な対応をします。

(3) 住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を引き続き実施します。

(4) 点検結果のデータベース化

定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

2 計画修繕の実施方針

（１）計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応します。

（２）効率的な計画修繕の実施

- ・残りの供用期間が短い建替・用途廃止対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
- ・計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。
- ・計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

（３）修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

(参考) 修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事 区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全 性の確 保	供給 処理機 能の維 持	劣化 の軽減	利便 性の確 保	美観 の維持
1 屋根防水									
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12 年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修			○		
		修繕	24 年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12 年	塗膜防水の上、保護塗装（かぶせ方式）			○		
		撤去・新設	24 年	既存防水層全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12 年	下地調整の上、保護塗装			○		
		撤去・葺替	24 年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12 年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
2 床防水									
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、幅木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
3 外壁塗装等									
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18 年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18 年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18 年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18 年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18 年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	○		○		
4 鉄部塗装等									
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋、・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置き場、遊具、フェンス	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18 年	洗浄の上、コーティング			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18 年	下地処理の上、塗装			○		

推定修繕項目	対象部位等	工事 区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全 性の確 保	供給 処理機 能の維 持	劣化 の軽減	利便 性の確 保	美観 の維持
5 建具・金物等									
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12 年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）取替等	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12 年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）取替等	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	○				
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12 年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	○				
		取替	36 年	全部撤去の上、取替	○				
④金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24 年	取替				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干し金物、スリーブキャップ等	取替	24 年	取替	○				
	屋上フェンス等	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	○				
⑤金物類（メーターボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法				○	
6 共用内部									
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替、張替等					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12 年	床、壁、天井等の塗替等					○
7 給水設備									
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20 年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管		○			
		取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）		○			
		取替	40 年	ステンレス鋼管		○			
	水道メーター	取替	8 年	支給品		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25 年	FRP 製		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8 年	オーバーホール		○			
		取替	15 年			○			
8 排水設備									
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	30 年	タールエポキシ塗装交換 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2 層管		○			
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装交換 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2 層管		○			
		取替	50 年	鋳鉄管		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事 区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全 性の確 保	供給 処理機 能の維 持	劣化 の軽減	利便 性の確 保	美観 の維持
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25 年	排水用硬質塩化ビニル管		○			
		取替	30 年	ヒューム管		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール		○			
		取替	15 年			○			
9 ガス設備									
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管		○			
	ガスメーター	取替	10 年			○			
②ガス管（屋外）		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管		○			
10 空調換気設備									
①空調設備	管理員室、集会室等のエアコン	取替	15 年					○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15 年			○			
11 電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年		○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年～ 6 年		○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30 年			○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年			○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40 年			○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年			○			
12 情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30 年					○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15 年					○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年					○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15 年					○	
13 消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年		○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20 年		○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25 年		○				
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年					○	
	全構成機器	取替	30 年					○	
15 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造＋ＡＬＣ）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替				○	
		建替	30 年	全部撤去の上、建替				○	

推定修繕項目	対象部位等	工事 区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②機械式駐車場	2 段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換				○	
		建替	20 年	撤去、新設				○	
16 外構・附属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20 年				○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年		○			○	
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	20 年			○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年					○	
	植栽	整備	20 年						○
17 仮設工事									
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等					
②直接架設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等					
18 専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年					○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年			○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年					○	
	換気扇	取替	20 年					○	

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）

3 改善事業の実施方針

本計画期間内で実施する改善事業については、住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、整備水準目標に沿って順次改善を実施していきます。

(1) 個別改善

a. 居住性向上型

- ・入居者の居住環境の向上に資する住戸及び共用部の改善

実施内容：電気容量の改善、灯油集中配管設備の設置 など

b. 福祉対応型

- ・高齢者等が安全に安心して居住できる住戸及び共用部の改善

実施内容：流し台の高齢者対応 など

c. 安全性確保型

- ・入居者の安全性の向上に資する建物や設備の改善

実施内容：エレベーターの既存不適格改修 など

d. 長寿命化型

- ・耐久性の向上、躯体への影響の低減、修繕周期の延長、維持管理の容易性等の観点から予防保全的な改善

実施内容：躯体・屋上・外壁・配管等の耐久性向上 など

e. 脱炭素社会対応型

- ・市営住宅等住戸内及び共用部の省エネルギー性向上のための設備改善

実施内容：省エネルギー性能の高い設備への交換 など

f. 子育て世帯支援型

- ・子育て世帯の優先入居を行うための子どもの安全性確保に係る改善や、子育てに配慮した内装仕上げの変更、設備の改善

実施内容：必要に応じて実施

4 建替事業の実施方針

本計画期間では、具体的な建替事業を予定していませんが、今後の公共施設整備の状況や影響、人口動向などの社会経済情勢を注視しながら今後の建替事業に向けた検討を進めます。

・団地の集約及び一体的整備

地域単位で効率的な市営住宅等の供給を図るため、市営住宅等の立地や入居状況、建物の劣化状況並びに将来人口動向を踏まえ、他団地への集約や再編を見据えながら供給管理戸数を設定します。

・多様な住戸タイプの供給

単身世帯や家族世帯など様々な世帯を考慮し、多様な住戸タイプの供給に努めます。

・景観に配慮した整備の推進

建替等にあたっては、周辺の景観に配慮した市営住宅等の整備を進めます。また、用途廃止を行う団地は可能な限り速やかに除却を行い、周辺の景観や防犯上の配慮に努めます。

・コストの縮減

市営住宅等の整備に当たっては、社会経済情勢を踏まえながら、より一層の建設コストの縮減に努めます。

5 長寿命化を図るための事業実施計画

効果的・効率的な事業実施及び事業の平準化を推進するため、本計画期間における事業実施計画（事業プログラム）を設定し、個別改善事業、用途廃止等の事業を計画的に実施します。

なお、事業プログラムについては市営住宅等の需要、財政状況、定期的な点検による改善・修繕等対応の必要性等から、概ね5年後に見直しを行います。

（1）計画的な用途廃止の実施

本計画期間では、現在の1,711戸から330戸減である1,381戸まで管理戸数を縮減することから、以下の点に考慮して、計画的な用途廃止を行います。

- ・用途廃止予定団地の入居者に対しては、事業の理解と協力を得るとともに、移転補償費の負担、既存公営住宅等への優先入居など、入居者負担軽減のための適切な措置を講じます。
- ・入居者移転が完了した住棟については、事業の前倒しも視野に早期の用途廃止に努めます。
- ・用途廃止予定団地においては、適切な時期に政策空家とします。

表 7-1 市営住宅等事業プログラム

上段：戸 下段：概要

地区	団地名	建設年度	構造	R7末 管理戸数	事業手法	計画期間										R17末 管理戸数
						8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	
第一	一の坂団地	S54-57	中耐	142	維持管理											142
第二	滝の川団地	S50-53	簡平 簡二	257	用途廃止 (一部)						設計	▲ 36 6棟	▲ 40 7棟	▲ 19 4棟	▲ 24 4棟	266
		S53-56	中耐	128	維持管理											
	みずほ団地	H7-11	中耐	144	個別改善 (長寿命)	24 屋上防水 2号棟										144
					個別改善 (脱炭素)	144 共用部LED										
					個別改善 (安全性)	36	24	30	24							
						1号棟	2号棟	4号棟	5号棟							
	見晴団地	H13,14	中耐	45	個別改善 (福祉) (長寿命)	13 給水・給湯 8号棟					24	21 屋上防水 8号棟				45
					個別改善 (脱炭素)	設計	45 共用部LED									
					個別改善 (安全性)					設計	45 EV改修 8号棟					
	江陵団地	H18-21	耐二 中耐	80	個別改善 (脱炭素)		設計	80 共用部LED								80
第三	啓南団地	S57,58	高耐	180	個別改善 (居住性)	90 電気容量 7号棟										180
	新町団地	S59	中耐	18	個別改善 (脱炭素)	設計	18 共用部LED									
	駅前団地 さかえ	H22	中耐	20	個別改善 (脱炭素)	設計	20 共用部LED									
	東町団地	H25,27	中耐	60	個別改善 (脱炭素)	設計	60 共用部LED									
東		R1		30	維持管理											90
	緑町団地	H28-30	木造	40	維持管理											40
西	開西団地	R6	中耐	21	維持管理											21
		S41-43	簡平	79	用途廃止	▲ 48 12棟	▲ 31 7棟,集会室									
	銀川団地	S63-H3	中耐	122	個別改善 (長寿命)	設計	32 外壁 1号棟	30 2号棟	30 3号棟	30 4号棟	32 1号棟	30 2号棟	30 3号棟	30 4号棟		122
					個別改善 (脱炭素)	122 共用部LED										
					個別改善 (居住性)	設計	32 1号棟	30 2号棟	30 3号棟	30 4号棟	32 1号棟	30 2号棟	30 3号棟	30 4号棟		
	西町団地	H2	中耐	6	個別改善 (脱炭素)	設計	6 共用部LED									6
	泉町団地	H22-25	耐二	40	個別改善 (脱炭素)		設計	40 共用部LED								40
江部乙	江南団地	S42-53	簡平	108	用途廃止				設計	▲ 25 9棟	▲ 29 9棟	▲ 25 7棟	▲ 29 5棟			
	新興団地	S45-55	簡平 簡二	28	用途廃止 (一部)				設計	▲ 20 5棟						8
	北辰団地	S50-58	簡平	98	維持管理											98
東滝川	東滝川団地	S53	簡平	7	維持管理											7
	東栄団地	S54-58	簡平	43	用途廃止 (一部)									設計	▲ 4 1棟	39
第二	見晴団地 (特公賃)	H15	耐火	15	個別改善 (安全性・長寿 命・脱炭素)	設計	15 共用部LED					15 EV改修	15 屋上防水			15
				1,711	新規建設											
					個別改善	429	252	210	84	60	133	96	75	60		
					用途廃止	48	31			45	29	61	69	19	28	
管理戸数						1,663	1,632	1,632	1,632	1,587	1,558	1,497	1,428	1,409	1,381	1,381

6 ライフサイクルコストの縮減効果

(1) 建替事業におけるライフサイクルコストの算出

本計画期間では建替事業の予定はありませんが、建替事業を実施する市営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコストを算出し、長期的な見通しを把握します。

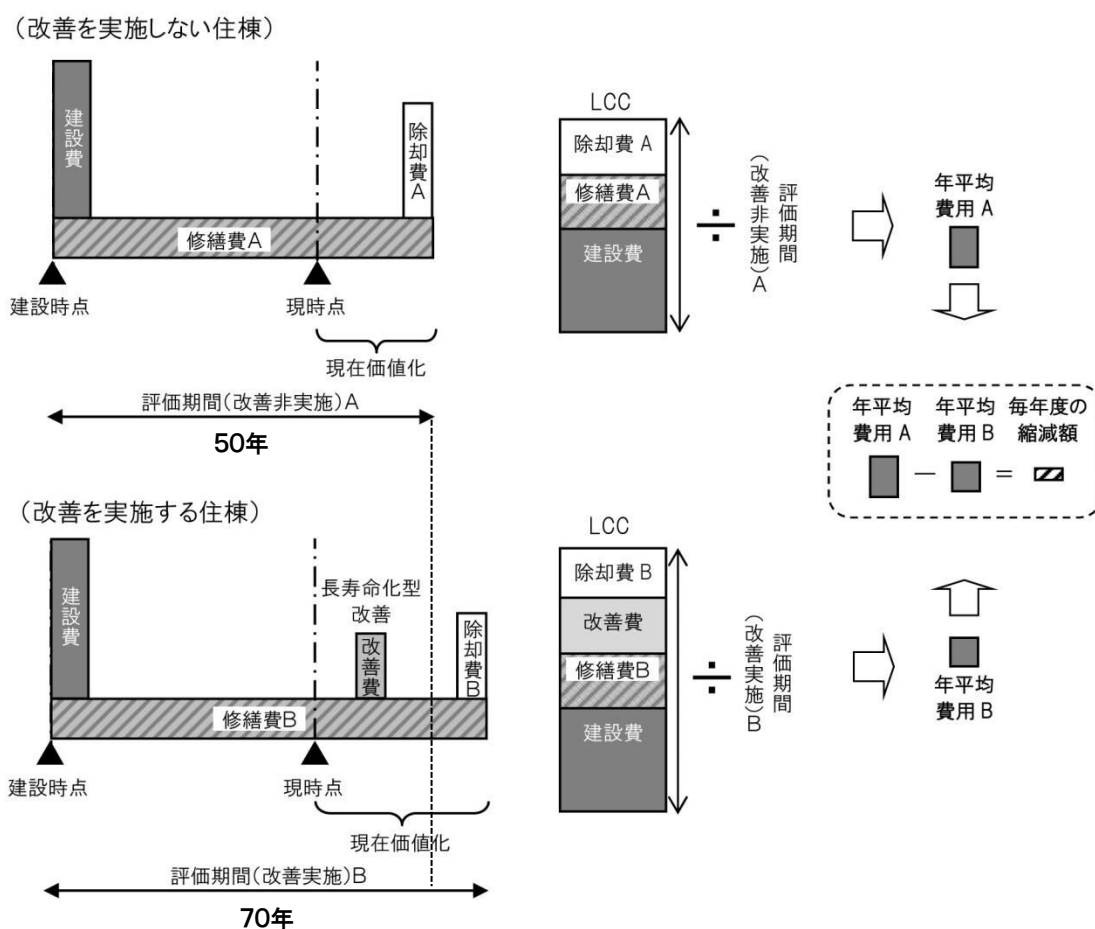
(2) 市営住宅等長寿命化によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

従来の維持管理から、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る長寿命化型改善を実施することで、市営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

本計画期間に長寿命化型改善の対象となる全住棟については、長寿命化型改善を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行いました。その結果、年平均改善額が対象住棟全体でプラスとなり、LCC縮減効果があると判断できます。

本計画に基づく、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

図 7-1 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）