



2章 住生活を取り巻く現状と課題

前章で示す滝川市の特性を踏まえると、本市の人口は、令和2年に39,490人と40,000人を下回りましたが、令和22年には30,000人を下回ることが推計されており、今後も人口減少が進行する見込みです。

今後は、人口減少・少子高齢化や自然災害に備えるなど、持続可能なまちづくりを進めていく必要があり、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が示されています。

これらを踏まえ本計画においては、これまでのような住まい・住環境の向上に留まらず、持続可能なまちづくりを進めていくためには、戦略的な施策の展開が必要であり、本市の住生活を取り巻く現状と課題を以下にまとめます。

1 多様な住宅ニーズへの対応

国勢調査による転出入状況では、中空知管内から人口流入している一方で、札幌市、新十津川町へ人口流出、特に新十津川町へは子育て世代が流出しています。

表 2-1 平成27年から令和2年の5歳階級別市町村別転出入状況

＜転入－転出（大きい順）＞

	総数	~4歳	5~9歳	10~14歳	15~19歳	20~24歳	25~29歳	30~34歳	35~39歳	40~44歳	45~49歳	50~54歳	55~59歳	60~64歳	65~69歳	70~74歳	75~79歳	80~84歳	85歳～
芦別市	97	3	5	0	6	12	9	6	6	6	13	8	-3	1	7	0	5	4	9
赤平市	82	-1	5	6	2	16	15	12	4	5	-2	8	7	2	2	-2	1	2	0
千歳市	47	7	3	2	-6	-9	8	6	17	6	12	5	1	0	0	-1	-1	-1	-2
上砂川町	34	1	-1	0	3	5	1	-1	4	6	4	0	0	4	0	-1	2	7	0
歌志内市	31	0	1	2	3	-1	4	1	5	3	7	5	1	1	2	1	3	-1	-6
浦臼町	17	-1	-1	-1	3	3	3	-1	1	0	5	0	3	0	0	0	0	2	1
名寄市	16	-1	2	3	-1	5	-5	2	0	5	3	0	0	0	0	0	0	0	3
上富良野町	16	1	3	0	-1	1	3	5	5	1	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0
雨竈町	14	-2	2	1	-8	-1	-1	-1	3	1	5	-1	4	2	2	1	2	3	2
妹背牛町	13	0	0	0	0	1	1	-1	0	-1	1	1	-1	1	2	0	0	3	6
道外	234	20	20	14	92	1	-10	28	25	22	18	-8	10	0	11	2	-5	-1	-5
計	-122	-37	-8	-28	-9	-146	89	27	61	43	-1	26	32	37	2	-9	-22	3	-44

＜転入－転出（小さい順）＞

	総数	~4歳	5~9歳	10~14歳	15~19歳	20~24歳	25~29歳	30~34歳	35~39歳	40~44歳	45~49歳	50~54歳	55~59歳	60~64歳	65~69歳	70~74歳	75~79歳	80~84歳	85歳～
札幌市	-418	-2	-24	-19	-71	-128	14	-30	19	-3	-30	9	-14	-17	-20	-20	-32	-16	-34
新十津川町	-159	-39	-23	0	6	1	-8	-35	-29	-15	3	6	6	-4	-2	-2	-2	-5	-17
江別市	-96	-9	-10	-10	-10	-17	6	5	-7	-10	-7	-8	-3	-3	-2	-2	-3	-1	-5
旭川市	-68	-2	-2	-3	-14	-12	5	4	-8	-15	4	-4	-4	-3	-7	1	-2	-3	-3
岩見沢市	-63	0	-11	-9	0	-3	8	-9	-10	-9	-8	-5	-3	-3	0	1	-4	-2	4
小樽市	-31	2	-2	-6	-5	-12	4	-2	-3	0	-3	0	1	0	-2	0	0	-1	-2
室蘭市	-19	2	4	1	-10	-9	2	-2	-4	1	1	0	-3	-1	0	-1	0	-1	1
紋別市	-14	-1	1	-1	0	1	-1	-2	-3	-1	-4	-2	-1	-1	0	0	0	0	1
北広島市	-14	-1	1	-2	-2	0	1	-3	1	1	-2	0	-1	-1	0	-1	-1	-1	-3
北竜町	-14	-1	0	1	-1	-1	2	-2	-2	0	0	0	-6	0	0	0	1	-2	-2
道外	234	20	20	14	92	1	-10	28	25	22	18	-8	10	0	11	2	-5	-1	-5
計	-122	-37	-8	-28	-9	-146	89	27	61	43	-1	26	32	37	2	-9	-22	3	-44

資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

2章 住生活を取り巻く現状と課題

住民基本台帳に基づく分析では、10箇年の転出入状況等は、転入が12,311世帯、転出は10,986世帯、また、市内異動は、9,299世帯であり、多くの世帯が、転勤、身体状況や世帯状況の変化、住宅ニーズの変化等、様々な理由で引っ越していることがうかがえます。

また、民間賃貸住宅や高齢者向け住宅・施設等が人口流入を誘引しており、住宅所有関係別世帯では、民営借家率が29.0%と空知管内に比べて高くなっています。

表 2-2 市内の地域別、住宅種類別転出入世帯数（平成 26 年～令和 5 年）(単位：人)

	滝川市街地居住誘導区域 内		滝川市街地居住誘導区域 外		東滝川市街地		江部乙市街地		その他農村地域		全体	
	転入	転出	転入	転出	転入	転出	転入	転出	転入	転出	転入	転出
戸建・併用	1,063	1,126	705	759	78	61	129	133	141	152	2,116	2,231
民賃	5,864	5,021	1,462	1,224	0	0	1	4	11	10	7,338	6,259
公住	68	115	142	242	3	8	8	23	0	0	221	388
社宅・公宅	462	469	386	399	0	0	6	7	1,312	1,002	2,166	1,877
老健・障がい者施設	166	76	135	63	0	0	69	47	100	45	470	231
計	7,623	6,807	2,830	2,687	81	69	213	214	1,564	1,209	12,311	10,986
												1,325

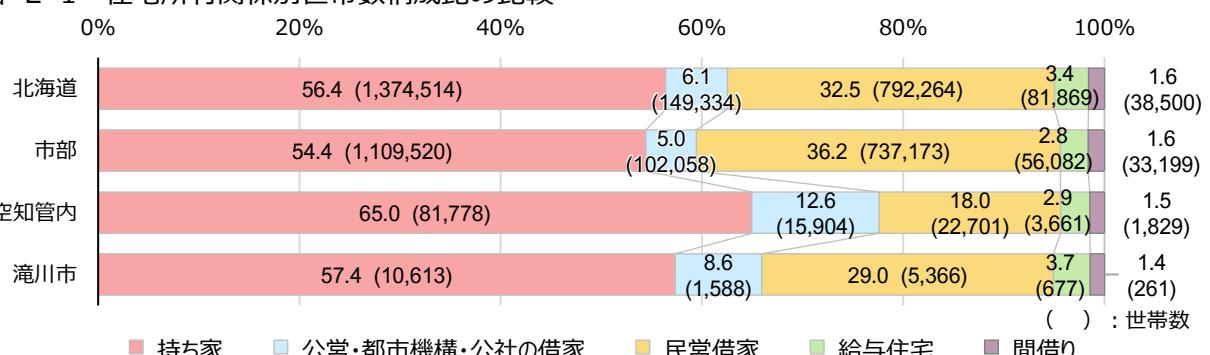
資料：住民基本台帳

表 2-3 市内の地域別、住宅種類別の市内転居者数（平成 26 年～令和 5 年）(単位：人)

	滝川市街地居住誘導区域 内		滝川市街地居住誘導区域 外		東滝川市街地		江部乙市街地		その他農村地域		全体	
	転居(入)	転居(出)	転居(入)	転居(出)	転居(入)	転居(出)	転居(入)	転居(出)	転居(入)	転居(出)	転居(入)	転居(出)
戸建・併用	1,803	1,699	1,074	1,092	49	61	150	168	211	305	3,287	3,325
民賃	2,868	2,745	989	1,062	0	0	5	2	12	94	3,874	3,903
公住	292	353	509	592	11	16	31	61	0	0	843	1,022
社宅・公宅	118	128	19	34	0	0	2	0	96	250	235	412
老健・障がい者施設	248	135	236	149	0	0	312	129	264	224	1,060	637
計	5,329	5,060	2,827	2,929	60	77	500	360	583	873	9,299	9,299

資料：住民基本台帳

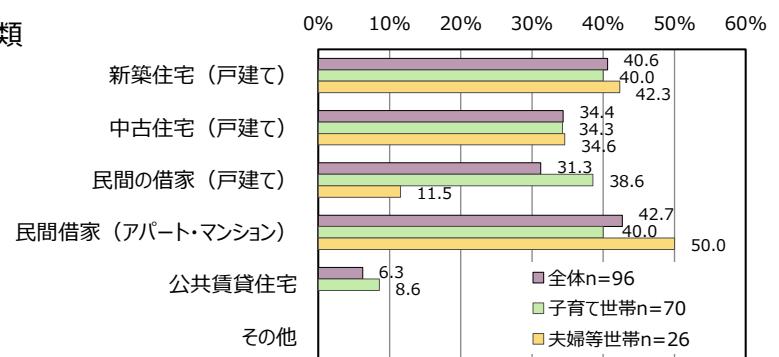
図 2-1 住宅所有関係別世帯数構成比の比較



資料：令和 2 年国勢調査結果（総務省統計局）

子育て・若者夫婦世帯意向調査結果では、民間借家居住世帯の住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）及び民間借家（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ます。

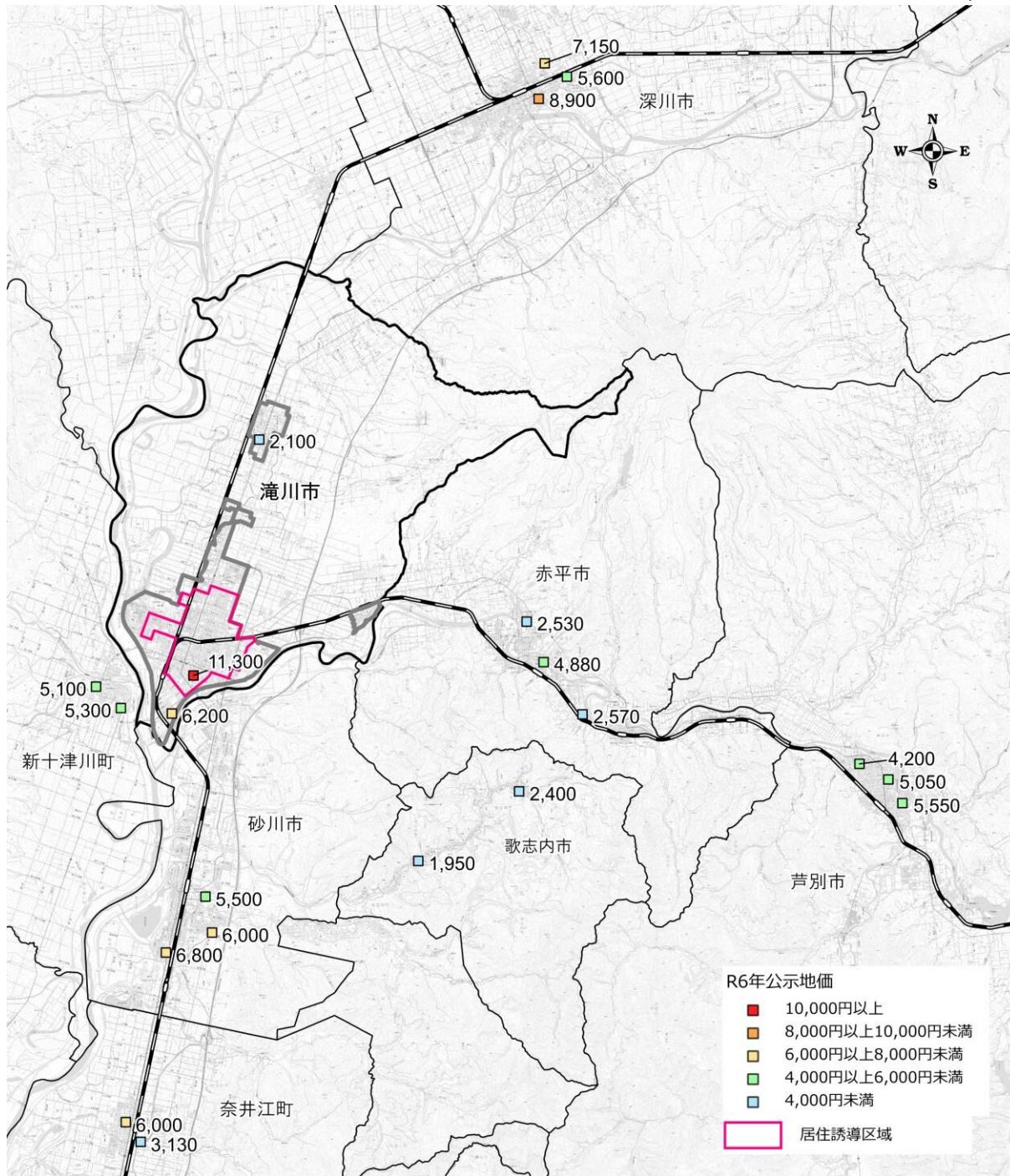
図 2-2 世帯別住替え希望の住宅種類
(アンケート・複数回答)





滝川市及び周辺市町の住宅地地価（令和6年）をみると、滝川市街地内のうち、居住誘導区域内が7,400～11,300円/m²、居住誘導区域外は5,900～7,200円/m²（P17図2-4参照）、隣接する新十津川町は5,100～5,300円/m²であり、居住誘導区域内から最大6,200円/m²安価になります。

図 2-3 滝川市及び近隣市町公示地価（令和6年住宅地地価公示）(単位:円/m²)

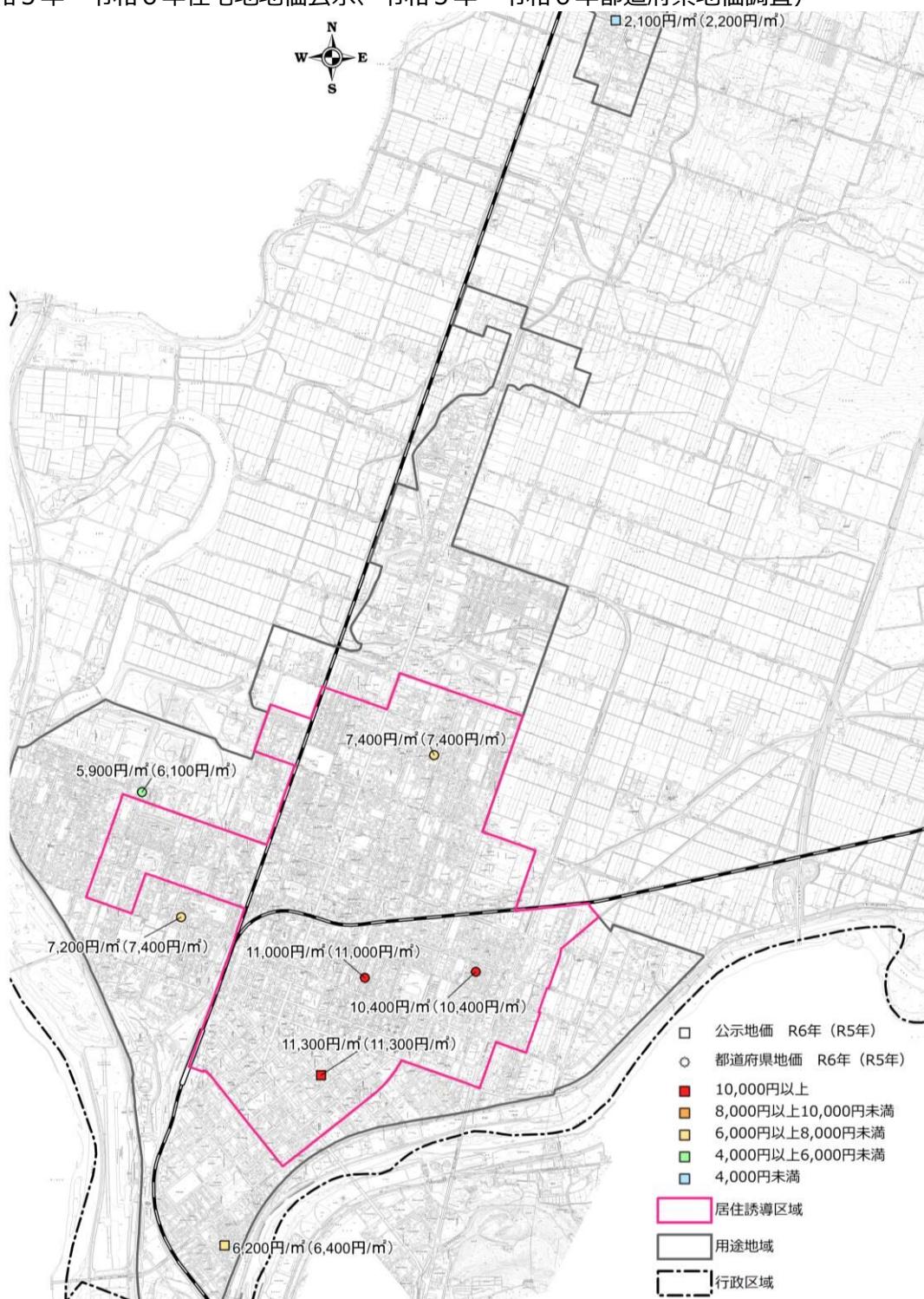


資料：国土数値情報（国土交通省不動産・建設経済局「地価公示資料」等）

2章 住生活を取り巻く現状と課題

図 2-4 滝川市の公示地価と都道府県地価（住宅地）

（令和5年・令和6年住宅地地価公示、令和5年・令和6年都道府県地価調査）

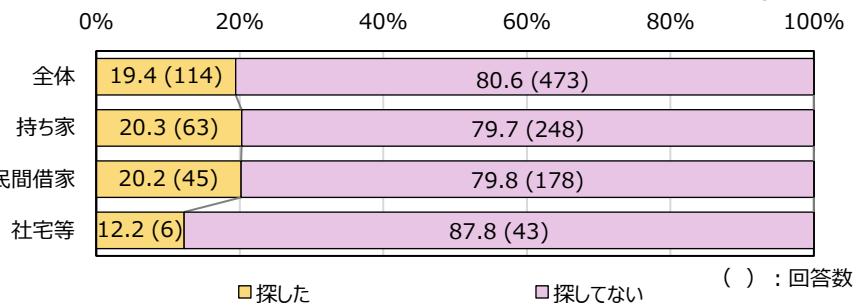


資料：国土数値情報（国土交通省不動産・建設経済局「地価公示資料」等・各都道府県「都道府県地価調査資料」等）



子育て・若者夫婦世帯意向調査結果では、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。

図 2-5 住宅種別周辺の市町村での住宅探し（アンケート）



【課題】

子育て・若者夫婦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、特に周辺市町への子育て世代の人口流出抑制に向けて、子育て・若者夫婦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必要です。

2 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%（政策空家を除く。）であり、直近7か年（平成30年度～令和6年度）の入退去状況は、366戸の入居に対して664戸の退去と、入居戸数は298戸減少しています（P19表2-5参照）。

表 2-4 市営住宅等団地別入居率の状況

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	簡単、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	簡単、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	簡単	108	—	108	52	48.1%	48.1%
		新興団地	簡単、簡二	28	—	28	10	35.7%	35.7%
		北辰団地	簡単	98	—	98	50	51.0%	51.0%
	東滝川	東滝川団地	簡単	7	—	7	6	85.7%	85.7%
		東栄団地	簡単	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）

※入居率は、令和7年度解体予定戸数を除く1,711戸（令和7年度未見込み）に対する入居率

表 2-5 市営住宅等年度別入退去の状況

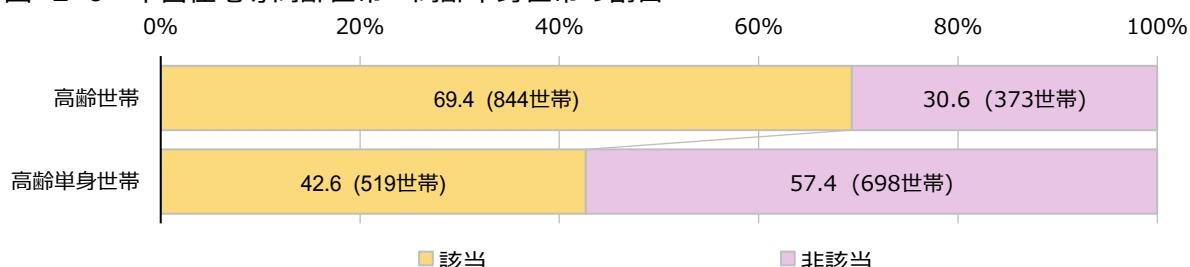
	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	合計
入居戸数	40	46	52	56	58	50	64	366
退去戸数	88	104	88	93	90	91	110	664
差引	-48	-58	-36	-37	-32	-41	-46	-298

資料：滝川市調べ

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（844世帯）、高齢単身世帯は全体の約4割（519世帯）を占めており、市営住宅等が受け皿になっています。

不動産事業者ヒアリング結果からは、住宅確保要配慮者のうち、高齢者は民間賃貸住宅の入居が特に困難であることがうかがえます。

図 2-6 市営住宅等高齢世帯・高齢単身世帯の割合



資料：滝川市調べ（令和7年5月末現在）

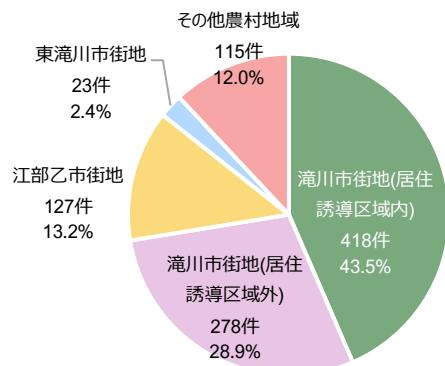
【課題】

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。

3 住宅ストックの余剰・老朽化

滝川市空家等実態調査（令和7年1月時点）では、961件の空家等（公的住宅、共同住宅・長屋の一部空室を除く。）が推定され、居住誘導区域内が418件で全体の約4割を占めています。

図 2-7 地域別推定空家等数

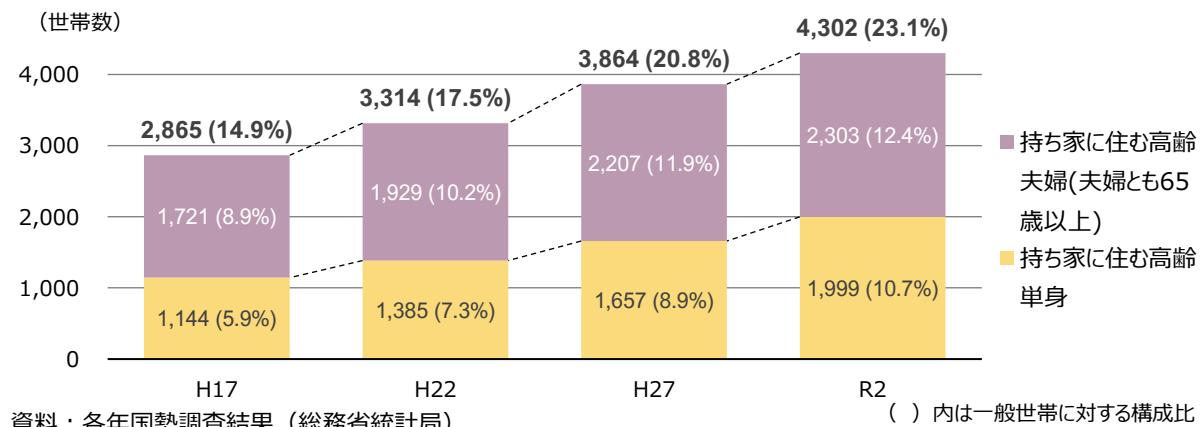


資料：令和6年度滝川市空家等実態調査（令和7年1月時点）



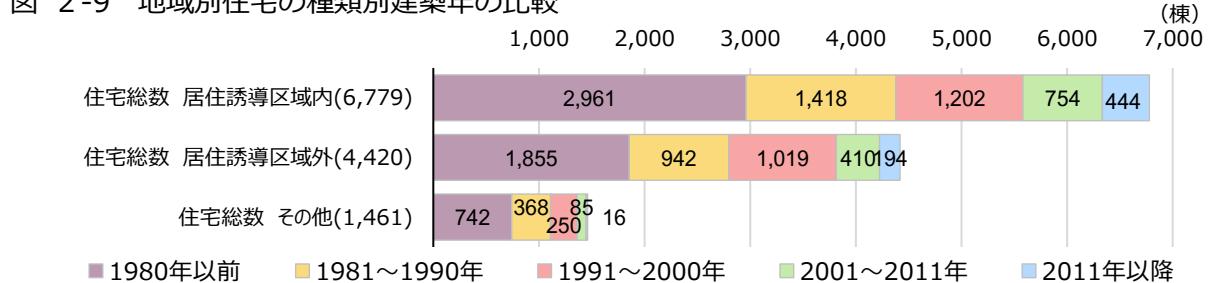
持ち家に居住する 65 歳以上の高齢単身世帯は 1,999 世帯であり、これらの住宅は今後、空き家となる可能性があります。

図 2-8 持ち家に居住する高齢単身・高齢夫婦世帯の推移



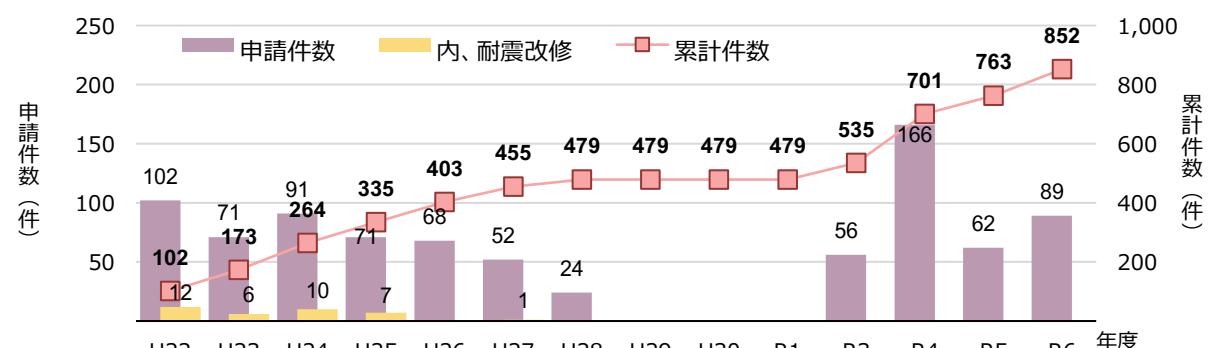
居住誘導区域内には昭和55年以前の旧耐震基準である老朽住宅ストックが多数立地しています。

図 2-9 地域別住宅の種類別建築年の比較



住宅改修促進事業は、令和6年度までに累計で 852 件の実績がありますが、屋根改修や外壁塗装・修繕といった、経年劣化に伴う修繕が多く、性能向上に資する耐震改修や、断熱、玄関ドア及び窓サッシ改修はわずかとなっています。

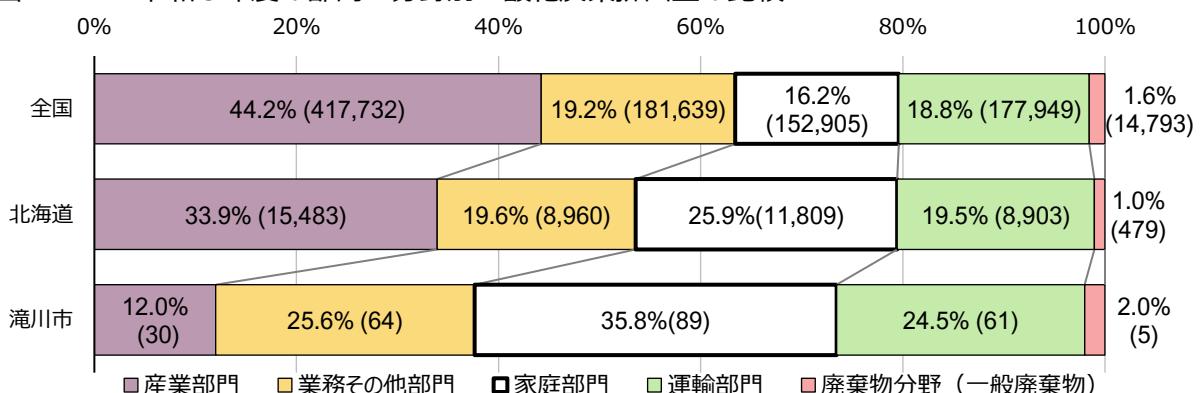
図 2-10 住宅改修補助実績



2章 住生活を取り巻く現状と課題

温室効果ガス排出量における家庭部門の割合は、令和3年度で35.8%であり、全国、北海道に比べて高くなっています。

図 2-11 令和3年度の部門・分野別二酸化炭素排出量の比較



資料：自治体排出量カルテ（環境省）

() : 千t-CO₂

【課題】

今後も空き家の増加が見込まれる中で、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

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*が70%を下回る団地（建替事業中である開西団地を除く。）は、主に耐用年数が超過している簡易耐火構造がある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（以下「老朽化団地」という。）であり、入居者アンケート結果においても、老朽化団地の満足傾向は、それ以外の団地（以下「耐用年数内団地」という。）を下回っています（P22 図 2-12 参照）。

*入居率は、令和7年度解体予定戸数を除く1,711戸（令和7年度末見込み）に対する入居率

表 2-6 階数別入居状況（3階以上の団地）

（単位：戸）

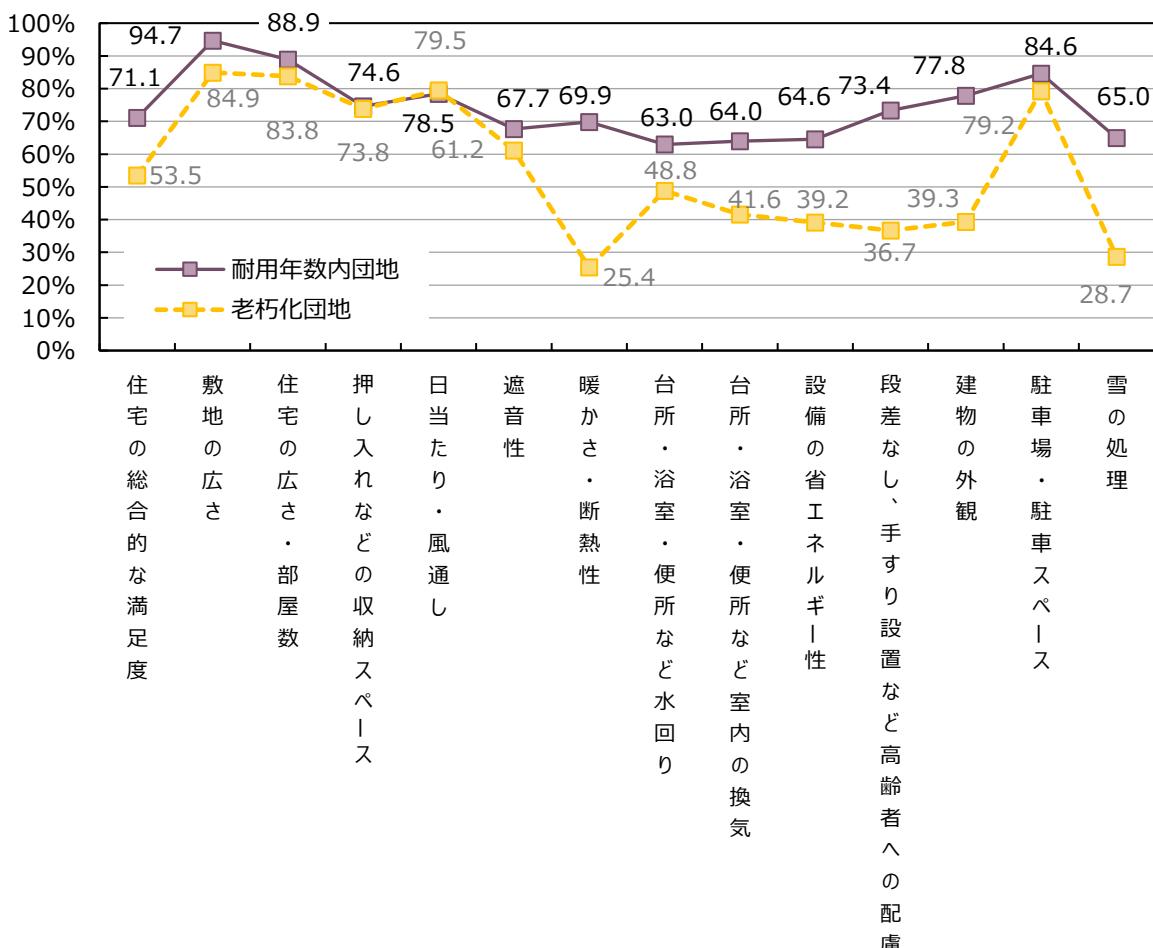
	1階	2階	3階	4階	5階	6階以上	合計	
エレベーター無 合計	戸数	67	67	66	66	22	-	288
	入居戸数	50	44	38	29	12	-	173
	入居率	74.6%	65.7%	57.6%	43.9%	54.5%	-	60.1%
エレベーター有 合計	戸数	139	139	139	100	80	80	677
	入居戸数	121	131	124	90	79	77	622
	入居率	87.1%	94.2%	89.2%	90.0%	98.8%	96.3%	91.9%

資料：滝川市調べ（令和7年5月末現在）

*西町団地は高層住宅だが市営住宅は1階のみを使用しているため除外。

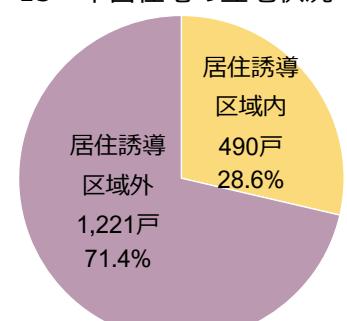


図 2-12 対象別住宅の総合的な満足傾向・項目別満足傾向の比較（アンケート）



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 年度～25 年度建設、入居率 97.5%）、啓南団地（昭和 57 年度～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。

図 2-13 市営住宅の立地状況



資料：滝川市調べ（令和 8 年 3 月末見込み）

【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当たっては、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

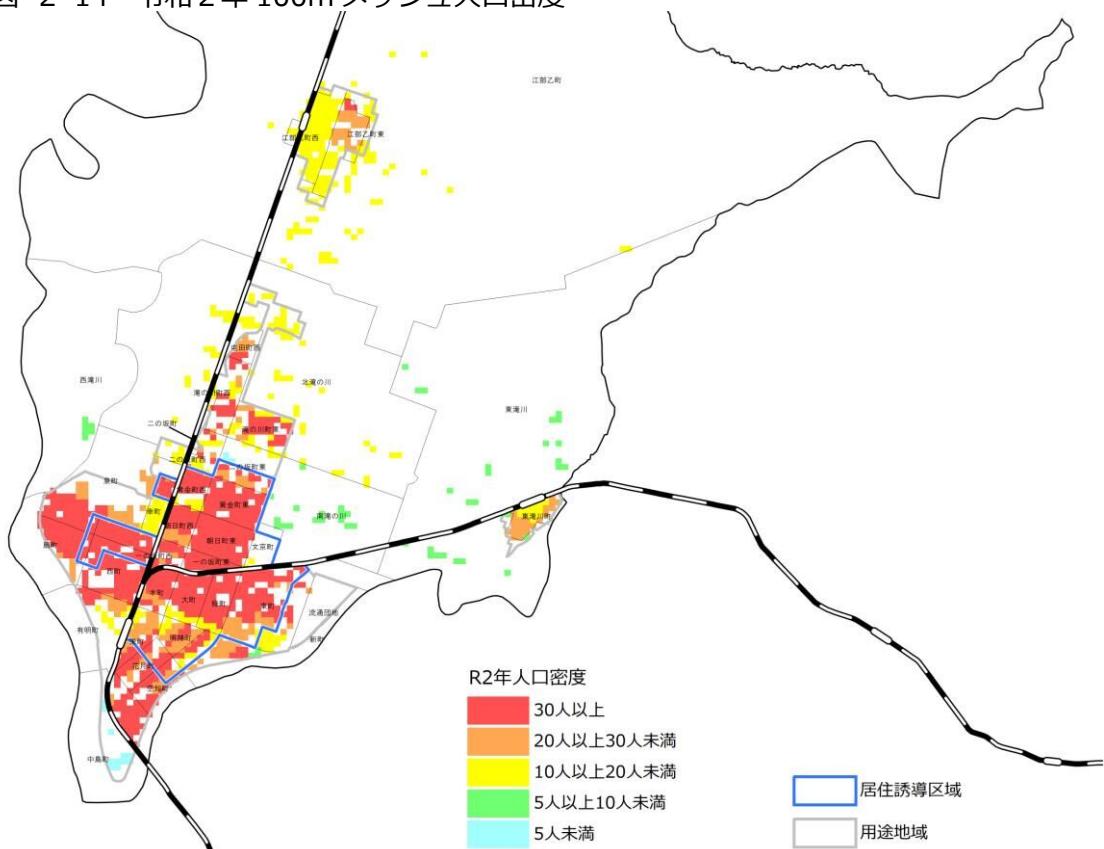
(1) 居住誘導区域内における定住促進の困難さ

「滝川市立地適正化計画」では、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方のもと、滝川市街地内に居住誘導区域を設定しています。

令和17年の居住誘導区域内の人口密度（P24 図2-15 参照）は、30人/haが多くみられ、一定の人口密度が保たれている状態ですが令和2年の人口密度（図2-14 参照）と比較すると居住誘導区域外の地域は、居住誘導区域内に比べて、人口密度の低下が見込まれています。しかし、令和2年から令和17年の小地域別将来人口動向（P24 図2-16 参照）をみると、居住誘導区域外の東町、花月町、有明町、泉町等の一部で人口の増加が見込まれています。

なお、滝川市街地内は、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、洪水浸水想定区域などの災害想定区域が設定されています。

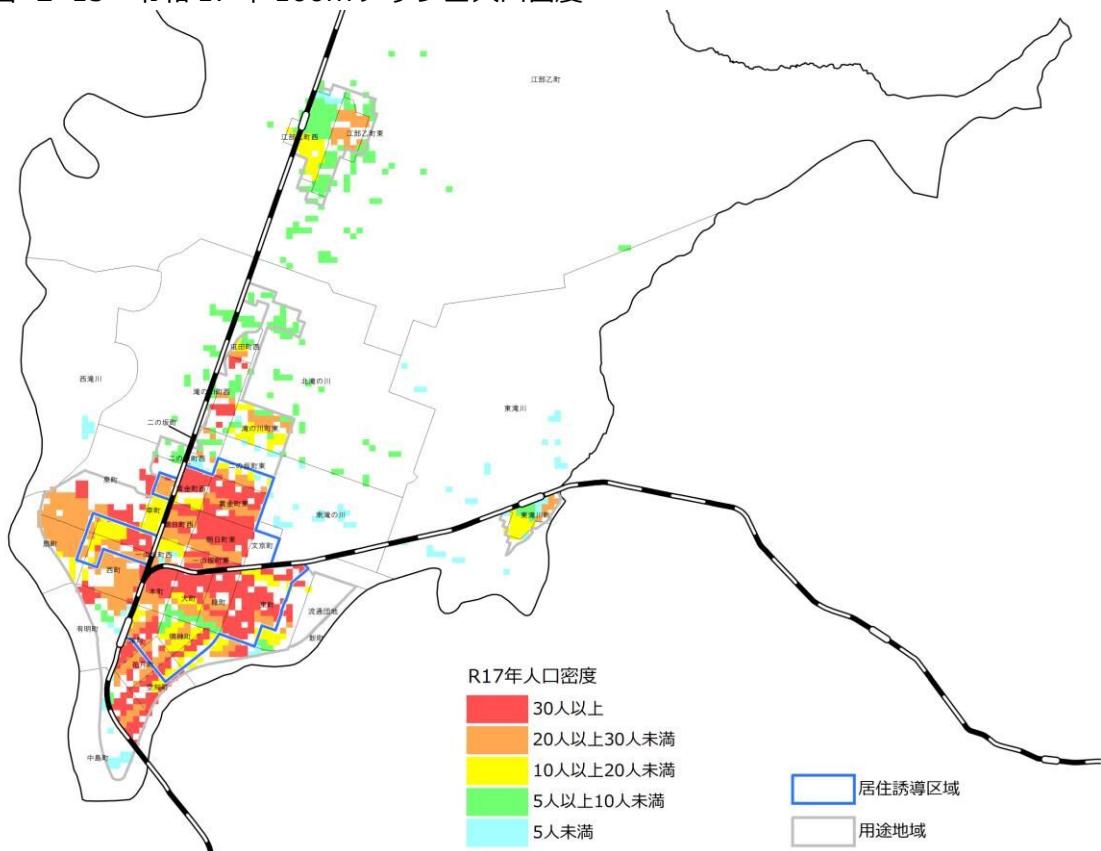
図 2-14 令和2年 100m メッシュ人口密度



資料：将来人口・世帯予測ツールV3（R2国調対応版）（国土交通省国土技術政策総合研究所）を基に編集

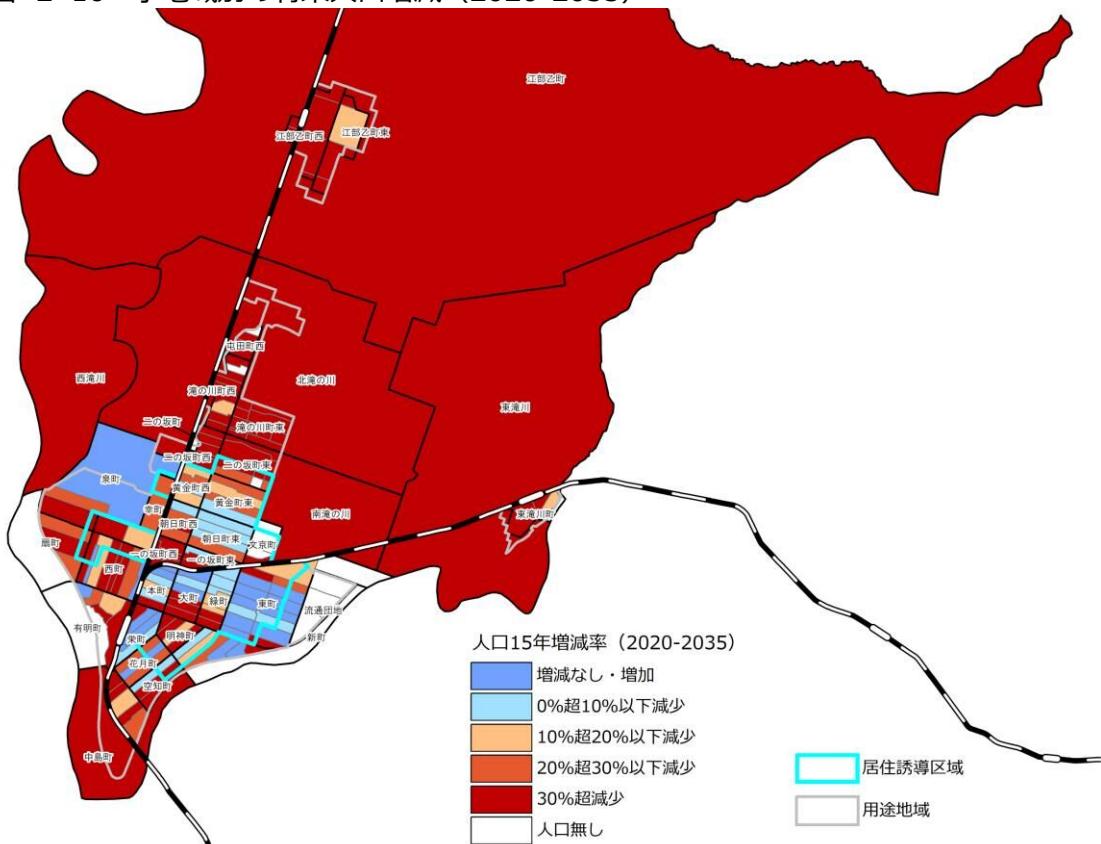


図 2-15 令和 17 年 100m メッシュ人口密度



資料：将来人口・世帯予測ツール V3（R2 国調対応版）（国土交通省国土技術政策総合研究所）を基に編集

図 2-16 小地域別の将来人口増減（2020-2035）



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）、将来人口・世帯予測ツール V3（R2 国調対応版）（国土交通省国土技術政策総合研究所）を基に編集

【課題】

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、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かかわらず、今後も一定の住宅需要が見込まれる地域については、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、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。

(2) 郊外部における住生活の維持

江部乙・東滝川市街地は、低密度でゆとりある住環境が、両市街地の特徴です。

「滝川市都市計画マスタートップラン」では、住み慣れた地域生活を維持していくための取組を促進することが示されています。

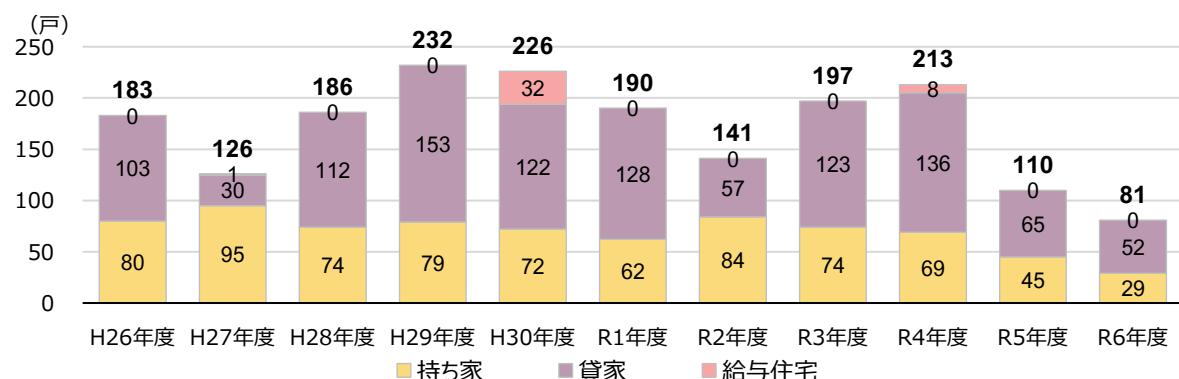
【課題】

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も進めていく必要があります。

6 住宅市場規模の減少

新設住宅の建設戸数は、直近 10 年間（平成 26 年度～令和 6 年度）で平均 180 戸/年であり、減少傾向です。

図 2-17 年度別新設住宅の建設状況の推移



資料：各年住宅着工統計

子育て・若者夫婦世帯意向調査結果では、持ち家居住者のうち、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% となっています（P26 図 2-18,19 参照）。



図 2-18 住宅を建設・購入した業者
(アンケート・持ち家居住者)

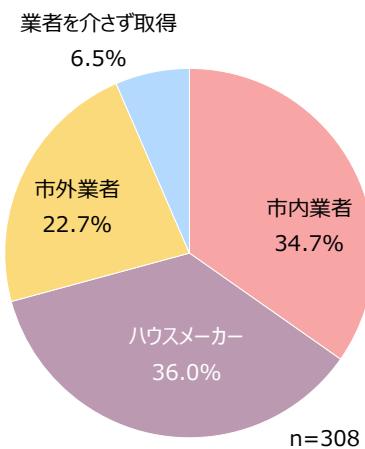
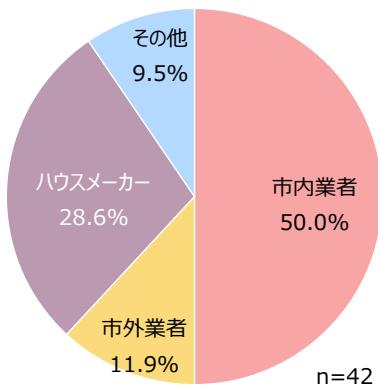


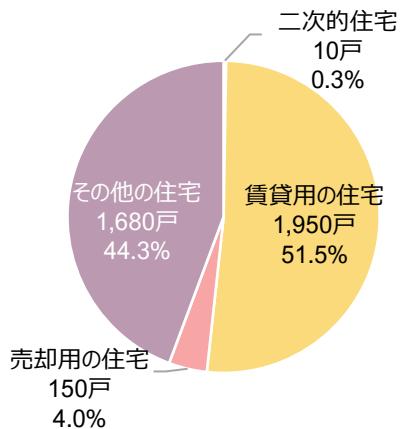
図 2-19 リフォーム実施業者
(アンケート・中古住宅取得時にリフォーム実施)



住宅・土地統計調査によると、空き家のうち、市場に流通せず、長期にわたって不在であるなどの「その他の住宅」が、空き家の約4割を占めています。

不動産事業者ヒアリング結果からは、相続されていない空き家に対する行政の対応が要望として挙げられています。

図 2-20 空き家の内訳（令和5年）



二次的住宅 : 別荘、ふだん住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りしている人がいる住宅
賃貸・売却用の住宅 : 新築・中古を問わず、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

※住宅・土地統計調査は標本調査（母集団から標本を抽出して調査し、統計学的に推計）であり、前述した空家等実態調査（滝川市空家等情報等に基づく現地調査）と調査手法等が異なる。

資料：令和5年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

【課題】

新築住宅市場の縮小がうかがえる中で、市内住宅関連産業の振興に向けた取組や、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。