



# 滝川市

## 公営住宅等長寿命化計画 (第三期)

概要版



令和8年1月  
滝川市



## 目 次

<b>1章 はじめに【本編 P1】 .....</b>	<b>1</b>
1 計画見直しの背景と策定目的 .....	1
2 計画の位置付け .....	1
3 計画期間 .....	1
<b>2章 公営住宅等ストックの現状【本編 P2～25】 .....</b>	<b>2</b>
1 公営住宅等の概要 .....	2
2 市営住宅等の整備状況 .....	3
3 入居世帯の特性 .....	5
<b>3章 市営住宅等入居者意向の把握【本編 P26～34】 .....</b>	<b>6</b>
1 調査概要 .....	6
2 調査結果（概要） .....	6
<b>4章 課題の整理【本編 P35】 .....</b>	<b>8</b>
1 住宅確保要配慮者への対応 .....	8
2 市営住宅等ストックの老朽化 .....	8
<b>5章 長寿命化計画の基本目標【本編 P36～38】 .....</b>	<b>9</b>
1 基本目標 .....	9
<b>6章 市営住宅等事業手法の選定【本編 P39～60】 .....</b>	<b>9</b>
1 事業手法の選定方針 .....	9
2 事業手法の判定 .....	11
<b>7章 市営住宅等の実施方針【本編 P61～70】 .....</b>	<b>17</b>
1 点検事業の実施方針 .....	17
2 計画修繕の実施方針 .....	17
3 改善事業の実施方針 .....	18
4 建替事業の実施方針 .....	18
5 長寿命化を図るための事業実施計画 .....	18

※ 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【本編 P1】

### 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付け、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。

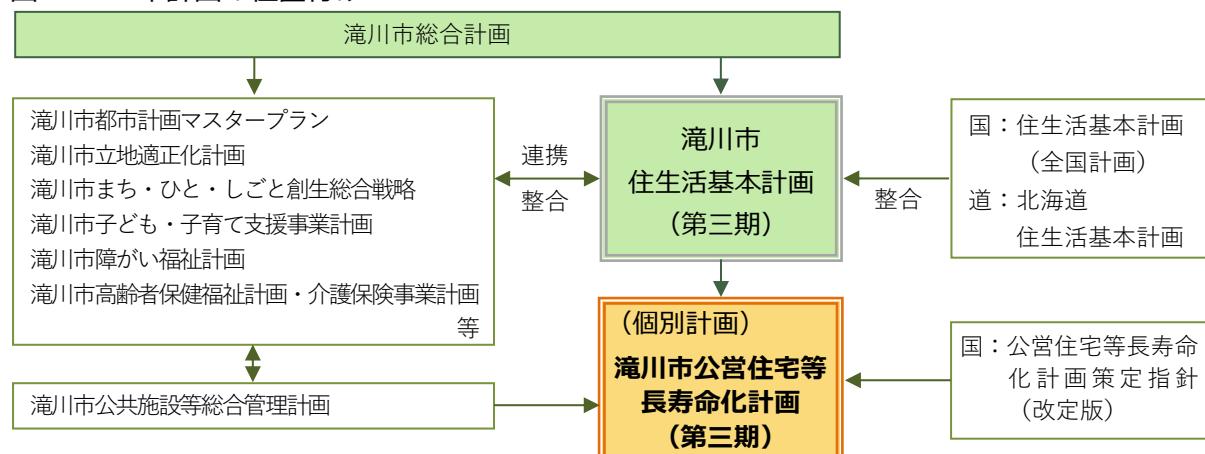
こうした上位・関連計画の策定等を受け、まちづくり方針に基づいた今後の市営住宅等の方針を改めて定める必要が生じたことから、計画の見直しをすることとしました。

「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 計画の位置付け

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等に関する個別計画として位置付けられます。

図 1-1 本計画の位置付け



### 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【本編 P 2～25】

### 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。

市営住宅等の種別内訳をみると、市営住宅が19団地182棟1,696戸、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戸となっています。

表 2-1 公営住宅等の概要

（単位：m<sup>2</sup>）

区分	地区	団地名	構造 <sup>※2</sup>	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 <sup>※1</sup>	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 <sup>※3</sup>	
	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 <sup>※1</sup>	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）公営住宅等の種類

##### ○公営住宅（市営住宅・道営住宅）

「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。

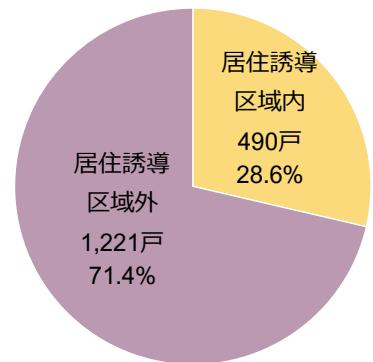
##### ○特定公共賃貸住宅

「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、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。

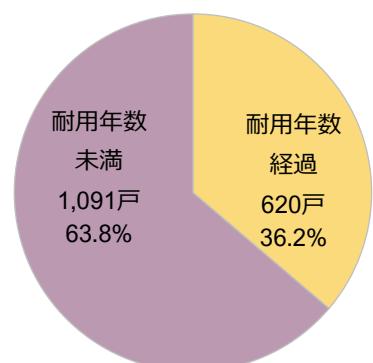
図 2-1 市営住宅の立地状況



## 2 市営住宅等の整備状況

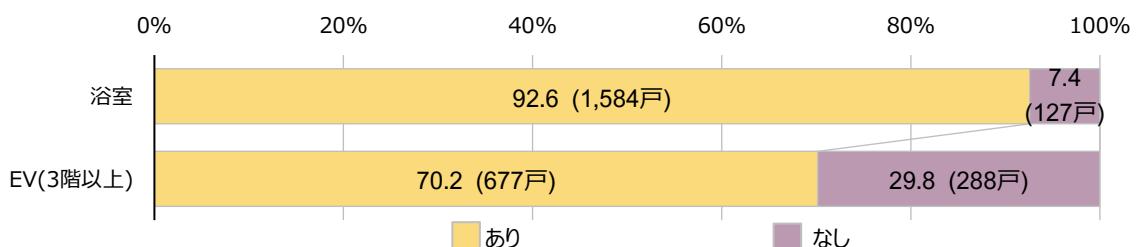
- 市営住宅等のうち、令和7年度末時点で既に耐用年数を経過している住宅は、簡平と簡二の全住宅で620戸あり、全体の36.2%を占めています。
- 市営住宅等の設備状況をみると、浴室は1,584戸(92.6%)で設置、3階以上の住棟※のうち、エレベーター整備状況は70.2%です。
- 平成30年度から令和7年度までの8か年における市営住宅等の整備履歴は、緑町団地、東町団地及び開西団地の建替えによる老朽住宅の更新を進めるとともに、東団地を用途廃止し、8か年で164戸を除却、63戸を建設し、市営住宅等の集約化を進めています。

図 2-2 市営住宅の耐用年数経過状況



資料：滝川市調べ（令和8年3月末見込み）

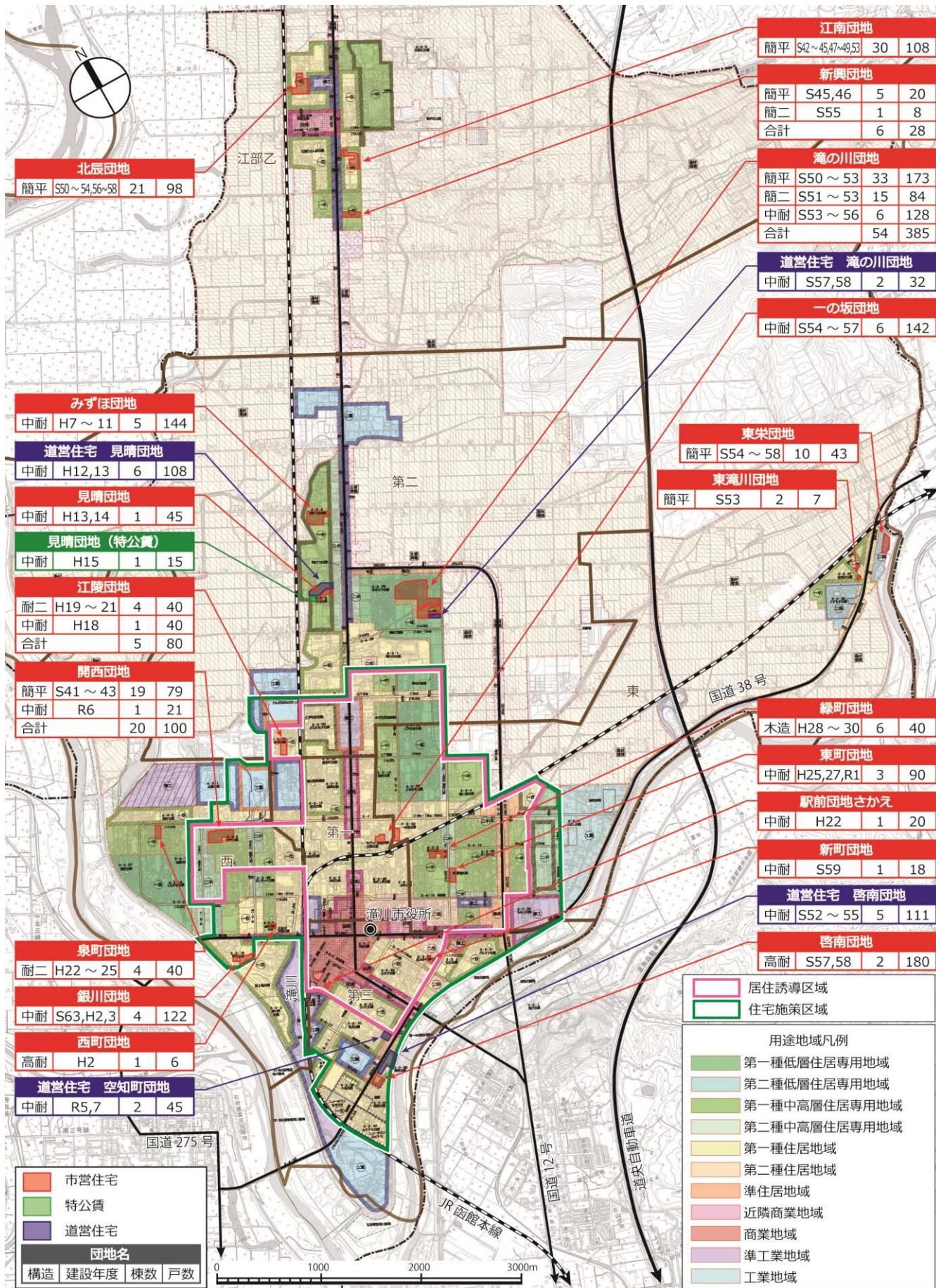
図 2-3 設備設置状況割合



※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



図 2-4 公営住宅等の位置



### 3 入居世帯の特性

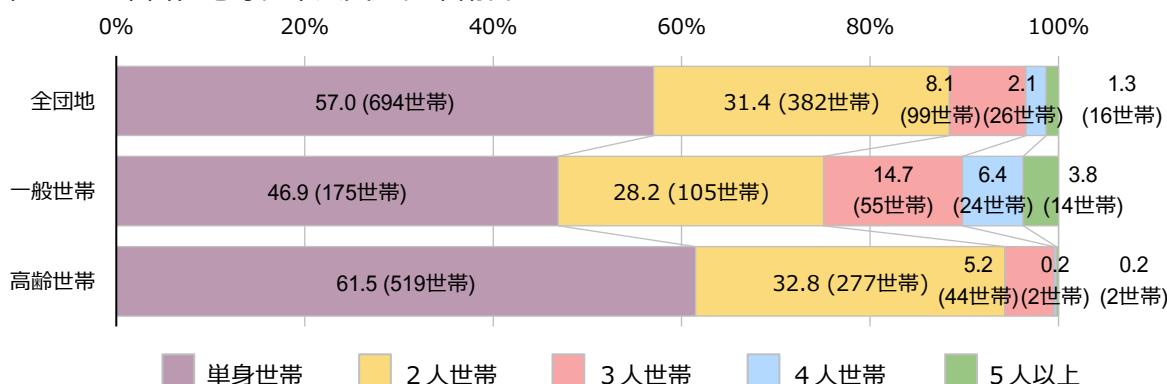
#### (1) 入居率※1・入居世帯の特性

- 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。
- 入居率が70%を下回る団地は、簡平・簡二がある団地が多く、3階以上の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。
- 入居世帯のうち、18歳未満の子どもがいる世帯は102世帯で8.4%、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。
- 世帯人員別世帯数は、2人以下の小規模世帯が約9割を占め、特に高齢世帯では、単身世帯が約6割を占めています。

※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。以下同じ。

※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

図 2-5 市営住宅等世帯人員別世帯割合



#### (2) 入退去・応募の状況

- 市営住宅等の入退去の状況をみると、直近7か年（平成30年度～令和6年度）で、366戸の入居に対し、664戸の退去となっており、入居戸数は298戸減少しています。
- 市営住宅における直近8か年（平成30年度～令和7年度）の団地別申込み状況をみると、1団地当たりの平均申込み件数は3.5件/年ですが、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/年を下回っています。

表 2-2 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	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



## 3章 市営住宅等入居者意向の把握【本編 P26～34】

### 1 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 : 市営住宅等に入居する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%

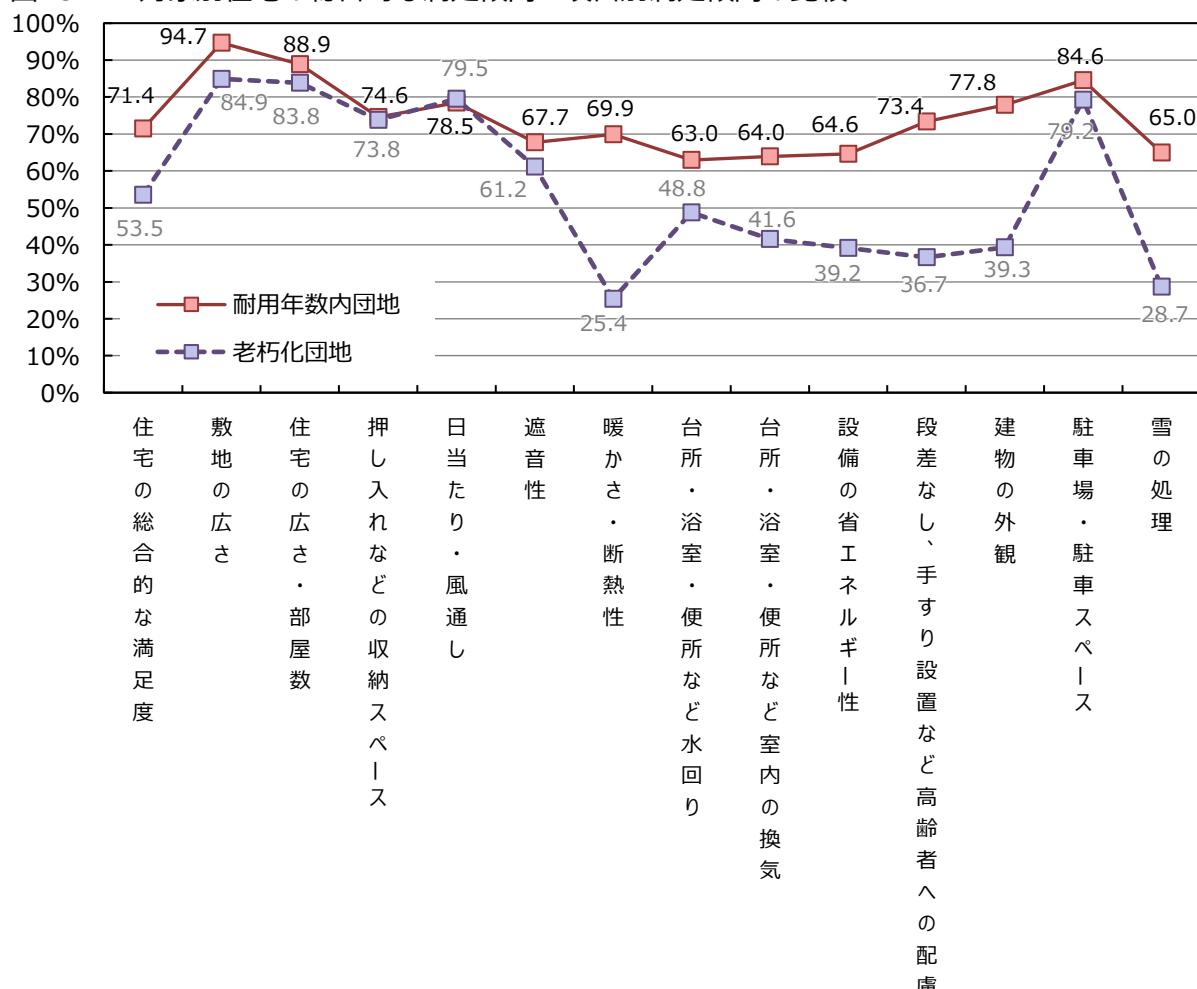
※アンケート調査票は、団地別の現況や意向を把握するために、老朽化が進み将来的に集約化等の検討が必要な団地(以下「老朽化団地」という。)と、それ以外の団地(以下「耐用年数内団地」という。)に区分し調査しました。

### 2 調査結果(概要)

#### (1) 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、対象別の満足傾向をみると、「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。

図 3-1 対象別住宅の総合的な満足傾向・項目別満足傾向の比較

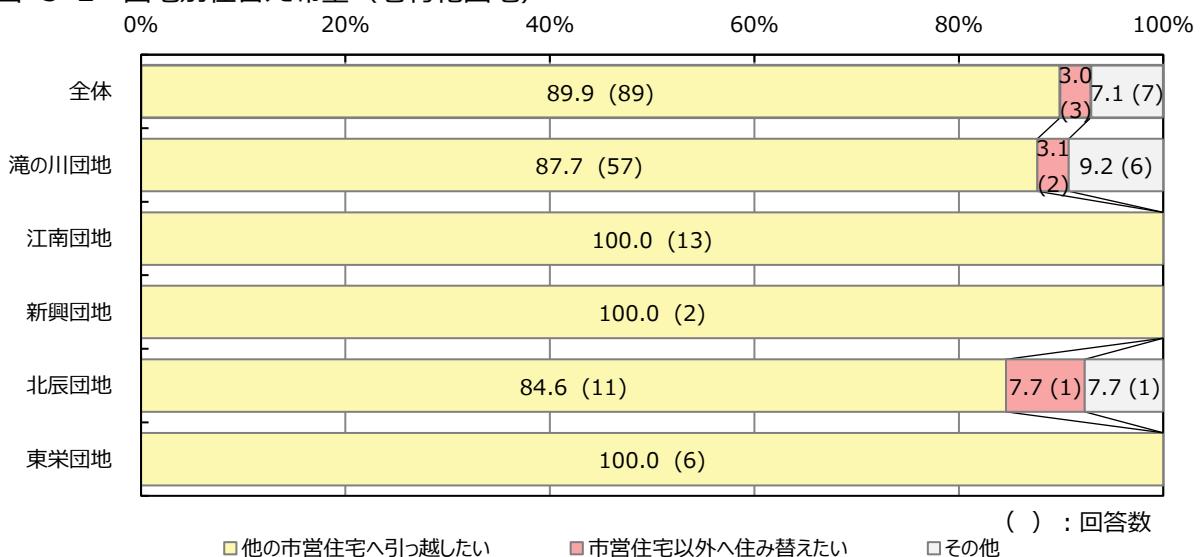


## (2) 住替え意向（老朽化団地）

### 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。

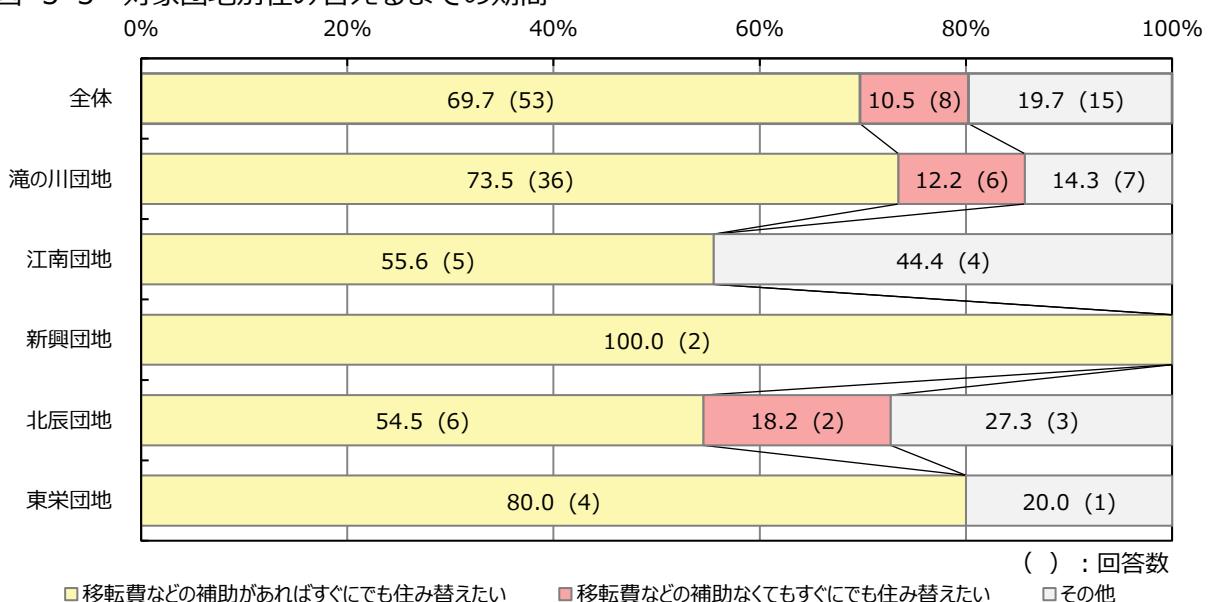
図 3-2 団地別住替え希望（老朽化団地）



### b. 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 3-3 対象団地別住み替えるまでの期間





## 4章 課題の整理【本編 P35】

### 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。
- 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。

#### 【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章 長寿命化計画の基本目標【本編 P36～38】

### 1 基本目標

#### 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当たっては、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。

## 6章 市営住宅等事業手法の選定【本編 P39～60】

### 1 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）で本市が管理している19団地183棟1,711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

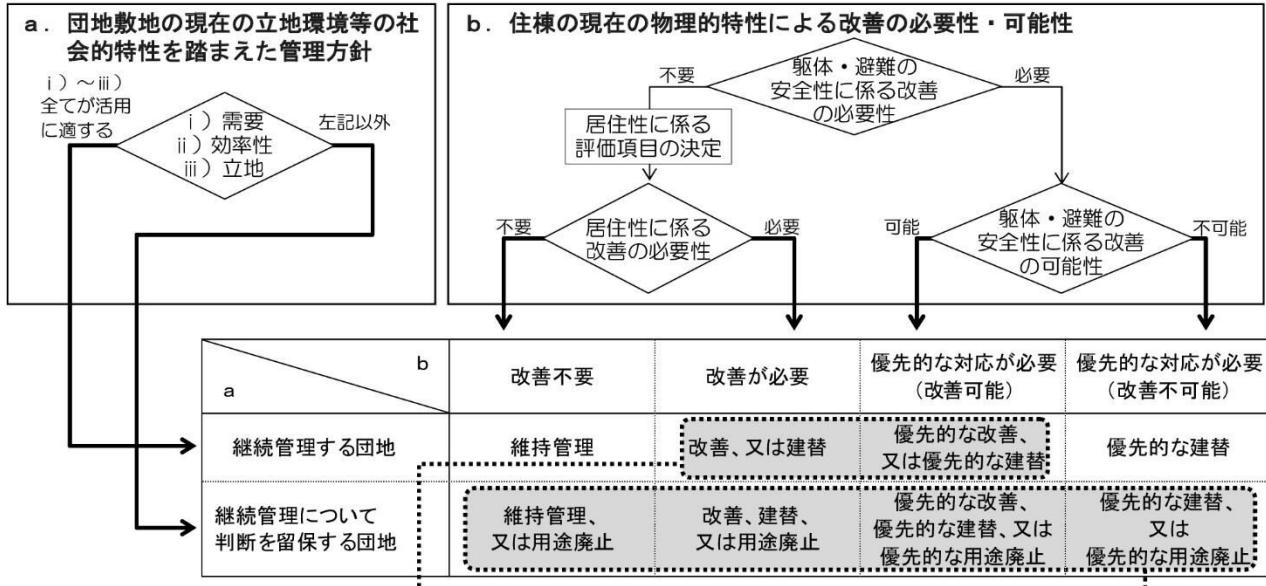
公営住宅等事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省平成28年8月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って判定します。



図 6-1 事業手法の選定フロー

(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

(2) 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



(3) 2次判定：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・住棟の事業手法の仮設定

【Aグループ】

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

- 改善事業と建替事業の LCC 比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

【Bグループ】

b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- 将来のストック量推計を踏まえ、「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）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。

	b a	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)
新規整備		維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
継続管理する団地		當面維持管理	用途廃止	改善し當面維持管理	用途廃止
当面管理する団地 (建替を前提としない)				優先的に改善し當面維持管理	優先的な用途廃止

(4) 3次判定：計画期間における事業手法の決定

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

- 集約や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等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

■ 事業費の試算

- 中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算する。

問題なし

問題あり

■ 事業実施時期の調整

- 事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

c. 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

d. 計画期間における事業手法の決定

- 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年以上）内における最終的な事業手法を決定する。
- 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。

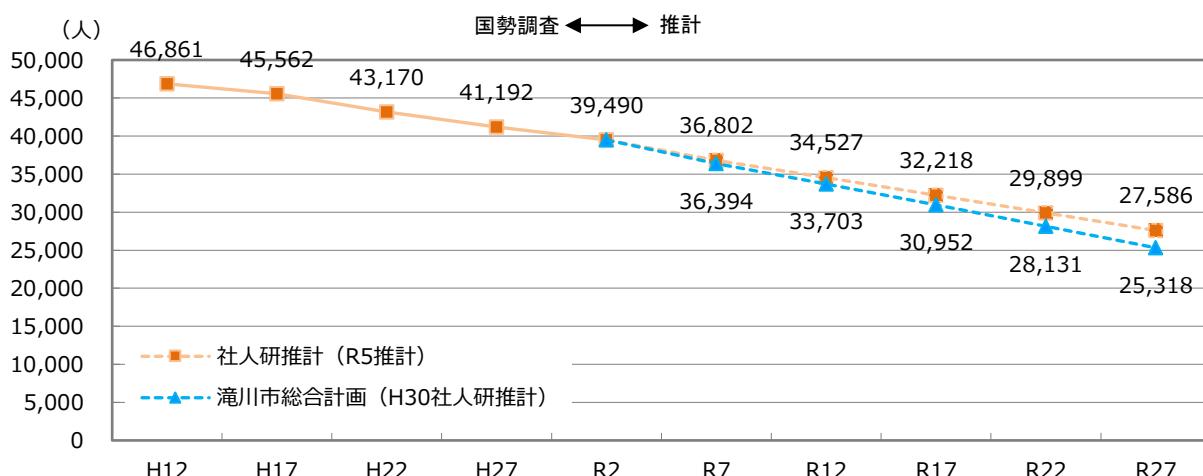
## 2 事業手法の判定

### (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

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年に公表された国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計に基づき検討します。

図 6-2 将来人口の推移



#### 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

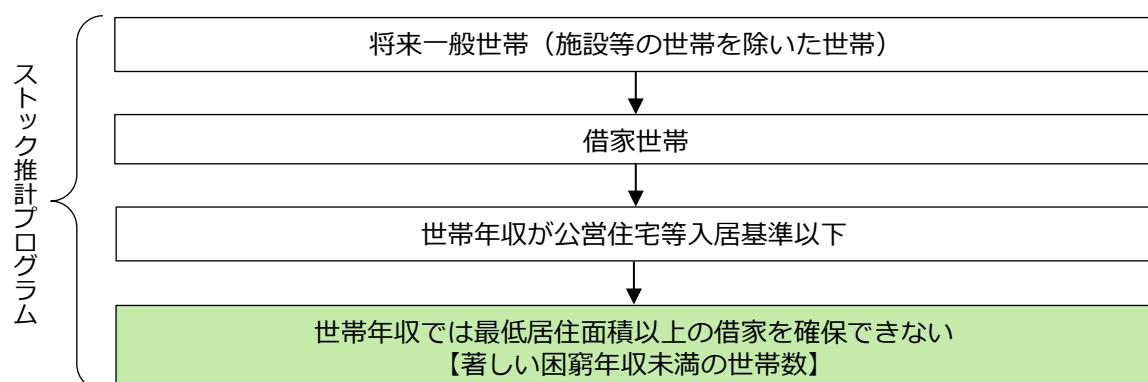
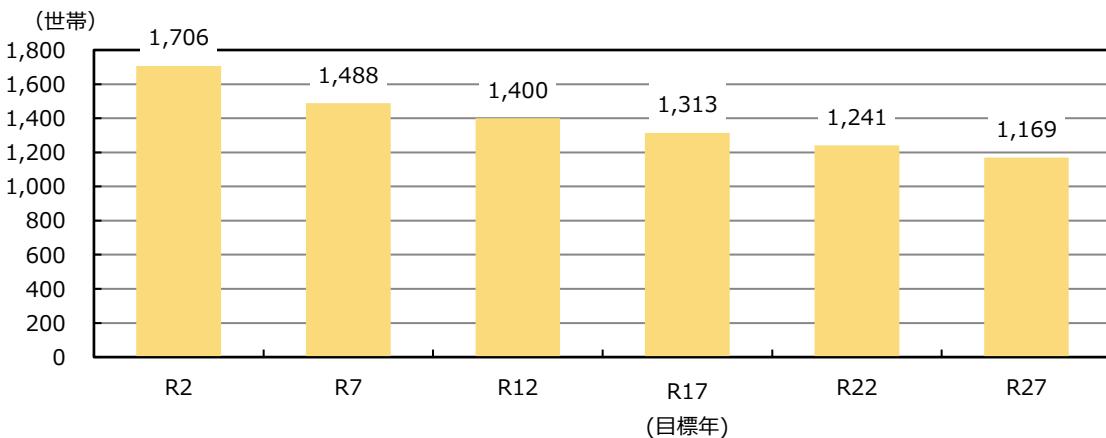




図 6-4 著しい困窮年収未満の世帯数推計の推移



### 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 6-1 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
<b>市営住宅等<sup>※2</sup></b>	<b>1,711<sup>※1</sup></b>	<b>1,381</b>	<b>999</b>
R7 時点との差引		▲ 330	▲ 712
<b>道営住宅<sup>※3</sup></b>	296	198	198
R7 時点との差引		▲ 428	▲ 810
公営住宅等世帯数 (A)			
入居率	1,483 73.9%	1,291 81.8%	1,077 90.0%
<b>市営住宅等</b>	<b>1,217<sup>※1</sup></b>	<b>1,113</b>	<b>899</b>
入居率	71.1%	80.6% <sup>※4</sup>	90.0%
<b>道営住宅<sup>※5</sup></b>	<b>266</b>	<b>178</b>	<b>178</b>
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 北海道の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

## (2) 1次・2次判定

1次・2次判定では、事業手法の選定フロー（P10 参照）に基づき、団地・住棟の事業手法を仮設定します。

## (3) 3次判定（抜粋）

3次判定では、1次・2次判定を踏まえて、必要に応じて事業手法の再判定をし、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

#### （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。
  - ➡・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、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。

#### （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、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 6-2 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
						・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
						・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	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
						・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. 長期的な管理の見通しの作成

- ・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。  
→ ・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。

表 6-3 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）



### c. 計画期間における事業手法の決定

表 6-4 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)	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	用途廃止(一部)	39
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		1,381

## 7章 市営住宅等の実施方針【本編 P61~70】

### 1 点検事業の実施方針

<b>定期点検の実施方針</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
<b>日常点検の実施方針</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
<b>住宅内部における点検の実施方針</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、入居者が退去して空室となった際に実施します。</li> </ul>
<b>点検結果のデータベース化</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

### 2 計画修繕の実施方針

<b>計画修繕の内容と修繕周期</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
<b>効率的な計画修繕の実施</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
<b>修繕内容のデータベース化</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>修繕内容については、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。</li> </ul>



### 3 改善事業の実施方針

個別改善 本計画期間 実施内容	居住性向上型	・電気容量の改善 ・灯油集中配管設備の設置 など
	福祉対応型	・流し台の高齢者対応 など
	安全性確保型	・エレベーターの既存不適格改修 など
	長寿命化型	・躯体・屋上・外壁・配管等の耐久性向上 など
	脱炭素社会対応型	・省エネルギー性能の高い設備への交換 など
	子育て世帯支援型	・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。

### 5 長寿命化を図るための事業実施計画

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、おおむね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。

## 7章 市営住宅等の実施方針

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) 共用部LED	144												
				個別改善 (安全性)	36 EV改修 1号棟	24 EV改修 2号棟	30 EV改修 4号棟	24 EV改修 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 屋上防水 8号棟	21				45
				個別改善 (脱炭素) 設計 共用部LED	45												
				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 共用部LED	18											18
	駅前団地 さかえ	H22	中耐	20	個別改善 (脱炭素) 設計 共用部LED	20											20
東	東町団地	H25,27	中耐	60	個別改善 (脱炭素) 設計 共用部LED	60											90
	R1			30	維持管理												
	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 外壁 1号棟	32 外壁・屋上防水 2号棟	30 3号棟	30 4号棟	30 1号棟	32 2号棟	30 3号棟	30 4号棟					122
				個別改善 (居住性) 設計 電気容量 1号棟	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 共用部LED	6											6
	泉町団地	H22-25	耐二	40	個別改善 (脱炭素) 設計 共用部LED	40											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 共用部LED	15				設計	15 EV改修	15 屋上防水					15
					新規建設												
					個別改善	307	192	270	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	