

2 章 公営住宅等ストックの現状

1 公営住宅等の供給状況

- ・公営住宅等は、市営住宅等が 218 棟 1,810 戸、道営住宅が 14 棟 283 戸あり、合わせて 232 棟 2,093 戸供給されています。
- ・市営住宅等の種別内訳は、市営住宅が 1,795 戸、特公賃が 15 戸です。

公営住宅等は平成 29 年度末現在、市営住宅等が 21 団地 218 棟 1,810 戸、道営住宅が 3 団地 14 棟 283 戸あり、合わせて 232 棟 2,093 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 9 : 1 です。

市営住宅等の種別内訳をみると、市営住宅が 21 団地 217 棟 1,795 戸（市営住宅等全戸数の 99%）、特定公共賃貸住宅（以下「特公賃」という）が 1 団地 1 棟 15 戸（同 1%）となっています。

市内の公営住宅等立地状況をみると、滝川市街地、江部乙・東滝川地域にそれぞれ立地しています。江部乙・東滝川地域にある市営住宅は昭和 50 年代以前の住宅です。

道営住宅は全て市営住宅等と隣接しています。

表 2-1 公営住宅等の概要

(単位：棟、戸、㎡)

	地区	団地名	構造	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	江陵団地	耐二、中耐	H17,19～21	5	80	13,017
		みずほ団地	中耐	H7～11	5	144	30,583
		見晴団地	中耐	H12,13	1	45	20,821
		滝の川団地	簡平、簡二、中耐	S50～56	54	385	66,312
		第三	啓南団地	高耐	S57,58	2	180
	新町団地		中耐	S59	1	18	1,887
	駅前団地さかえ		中耐	H21	1	20	1,877
	東	東町団地	中耐	H24,26	2	60	7,079
		緑町団地	簡平、木造	S38,39,H28,29	9	48	9,323
		東団地	簡平、簡二	S41～45	20	76	11,663
	西	泉町団地	耐二	H22～25	4	40	10,284
		開西団地	簡平、簡二	S40～43	33	145	22,292
		銀川団地	中耐	S63,H2,3	4	122	17,222
		西町団地	高耐	H2	1	6	2,542
	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				217	1,795	312,012
特公賃	第二	見晴団地	中耐	H14	1	15	－
市営住宅等 計				218	1,810	312,012	
道営住宅	第二	滝の川団地	中耐	S57,58	2	32	3,567
		見晴団地	中耐	H12,13	6	108	19,165
	第三	啓南団地	中耐	S51～55	6	143	12,729
道営住宅 計				14	283	35,461	

平成 30 年 3 月末現在

※ 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。

(参考) 公営住宅等の種類

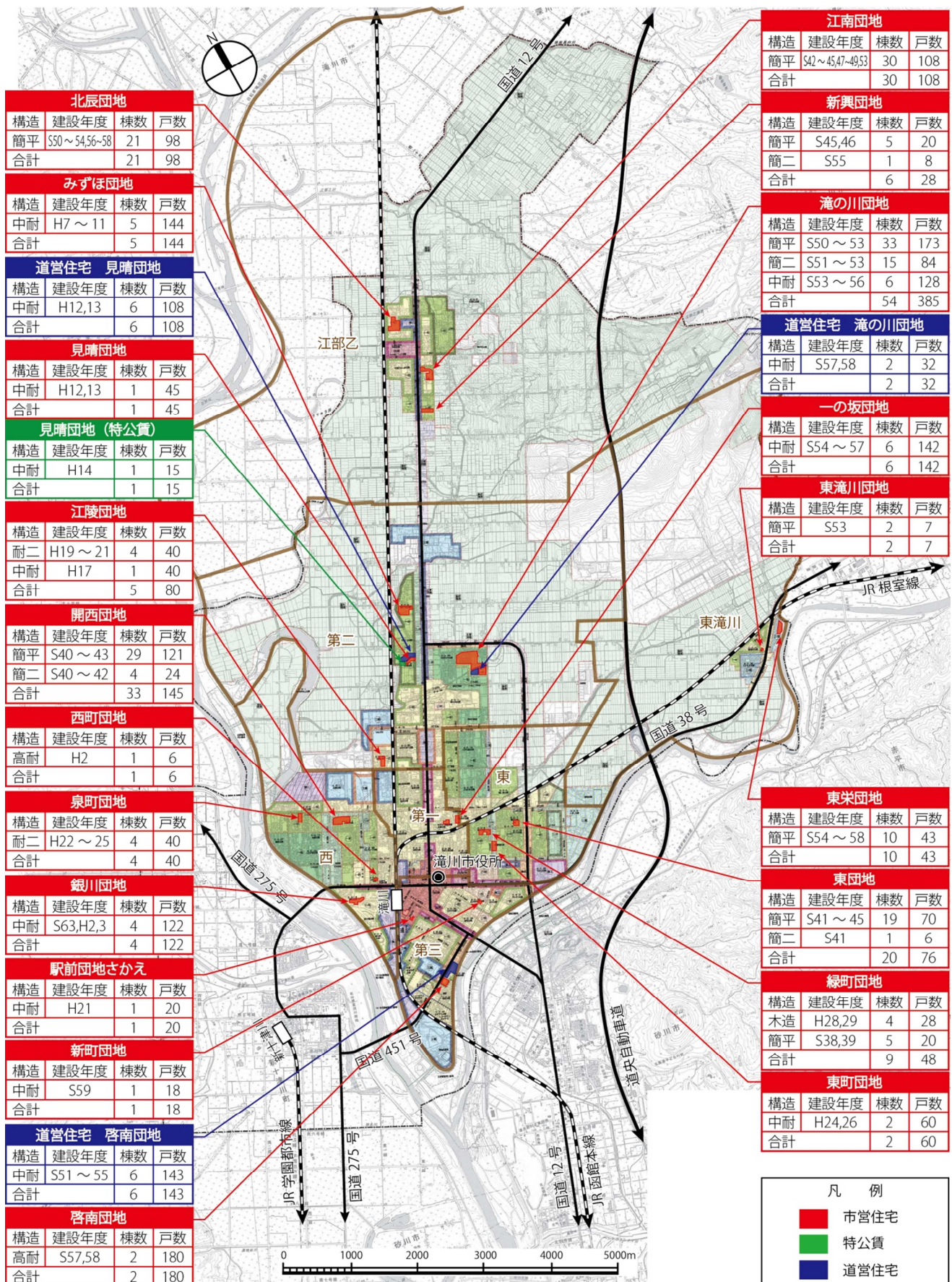
○公営住宅【市営住宅・道営住宅】

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。

図 2-1 公営住宅等の位置



2 市営住宅等の概要

- ・市営住宅等の構造は、木造が28戸（1.5%）、簡平が660戸（36.5%）、簡二が122戸（6.8%）、耐火が1,000戸（55.2%）です。
- ・市営住宅等のうち、既に耐用年数を経過している住宅は690戸、10年後の平成39年度末時点では782戸となり、全体の43.2%を占めます。
- ・住戸内の設備状況については、浴室無し16.0%である一方で、高齢化対応及びエレベーター設置（3階以上）は25.0%です。
- ・平成21年度から168戸を除却、156戸を新設、また定期的に改善事業を実施しています。

（1）構造、建設年度

市営住宅等1,810戸の構造は、木造が28戸（1.5%）、簡易耐火構造平屋建て（簡平）が660戸（36.5%）、簡易耐火構造二階建て（簡二）が122戸（6.8%）、耐火構造（耐火）が1,000戸（55.2%）となっています。

構造別の建設年度をみると、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っています。

図 2-2 構造別整備戸数

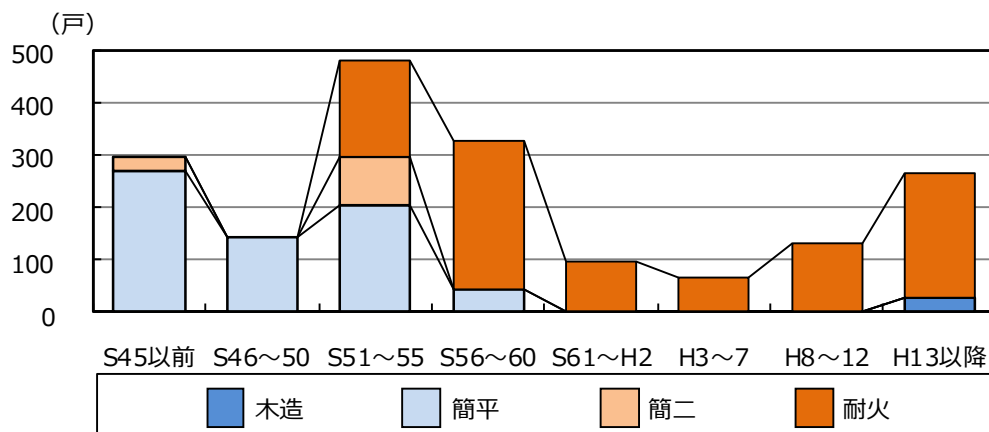


表 2-2 構造別整備戸数

(単位：戸)

	合計	木造	簡平	簡二	耐火
昭和 45 以前 (～1970)	298 16.5%		268 14.8%	30 1.7%	
昭和 46～50 (1971～1975)	144 8.0%		144 8.0%		
昭和 51～55 (1976～1980)	479 26.5%		205 11.3%	92 5.1%	182 10.1%
昭和 56～60 (1981～1985)	329 18.2%		43 2.4%		286 15.8%
昭和 61～平成 2 (1986～1990)	98 5.4%				98 5.4%
平成 3～7 (1991～1995)	66 3.6%				66 3.6%
平成 8～12 (1996～2000)	132 7.3%				132 7.3%
平成 13 以降 (2001～)	264 14.5%	28 1.5%			236 13.0%
計	1,810	28 1.5%	660 36.5%	122 6.8%	1,000 55.2%

平成 30 年 3 月末現在

(2) 耐用年数の経過状況

市営住宅等のうち、平成 29 年度末時点で既に耐用年数を経過している住宅は、簡平の全住宅と簡二の一部で 690 戸あり、全体の 38.1%を占めています。

今後 10 年間で、残りの簡二住宅が順次耐用年数を経過し、平成 39 年度末時点で耐用年数を経過する住宅は 782 戸となり、全体の 43.2%を占めます。

図 2-3 耐用年数経過状況

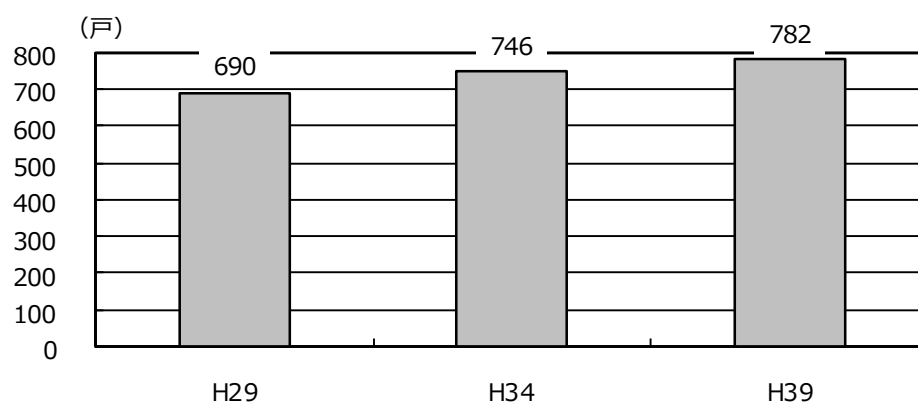


表 2-3 団地別構造別耐用年数経過状況

(単位：戸)

区分	地区	団地名	管理戸数	構造	竣工年度	耐用年数経過戸数		
						H29	H34	H39
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	江陵団地	80	耐火	H18～21	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		みずほ団地	144	耐火	H8～12	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%
		滝の川団地	173	簡平	S50～53	173 100.0%	173 100.0%	173 100.0%
			84	簡二	S51～53	0 0.0%	56 66.7%	84 100.0%
			128	耐火	S53～56	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	第三	啓南団地	180	耐火	S58,59	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	60	耐火	H25,27	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		緑町団地	28	木造	H28,29	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
			20	簡平	S38,39	20 100.0%	20 100.0%	20 100.0%
		東団地	70	簡平	S41～45	70 100.0%	70 100.0%	70 100.0%
			6	簡二	S41	6 100.0%	6 100.0%	6 100.0%
	西	泉町団地	40	耐火	H22～25	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		開西団地	121	簡平	S41～43	121 100.0%	121 100.0%	121 100.0%
			24	簡二	S41,42	24 100.0%	24 100.0%	24 100.0%
		銀川団地	122	耐火	H1,3,4	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%
	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	0 0.0%	0 0.0%	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		1,795			690 38.4%	746 41.6%	782 43.6%
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			1,810			690 38.1%	746 41.2%	782 43.2%

平成 30 年 3 月末現在

表 2-4 種別構造別耐用年数経過状況

管理開始年度	経過年数	木造《耐用年数30年》	簡平《耐用年数30年》								簡二《耐用年数45年》				耐火《耐用年数70年》・低層（1、2階）・中層（3～5階）・高層（6階以上）														合計	累計		
		東	第二	東		西	江部乙			東滝川		第二	東	西	江部乙	第一	第二					第三			東	西						
		緑町団地	滝の川団地	緑町団地	東団地	開西団地	江南団地	新興団地	北辰団地	東滝川団地	東栄団地	滝の川団地	東団地	開西団地	新興団地	一の坂団地	江陵団地	みずほ団地	見晴団地	見晴団地(特公賃)	滝の川団地	啓南団地	新町団地	駅前団地さかえ	東町団地	泉町団地	銀川団地	西町団地				
S38	54			4																									4	4		
39	53			16																									16	20		
40	52					34								6															40	60		
41	51				24	35							6	6															71	131		
42	50				22	48	22							12															104	235		
43	49				20	4	11																						35	270		
44	48				2		8																						10	280		
45	47				2		8	8																					18	298		
46	46							12																					12	310		
47	45						8																						8	318		
48	44						28																						28	346		
49	43						20																						20	366		
50	42		56						20																				76	442		
51	41		52						20			28																	100	542		
52	40		61						11			28																	100	642		
53	39		4				3		15	7		28									32								89	731		
54	38								12		10				8	40					64								126	857		
55	37										10					30					16								64	921		
56	36								10		12					36					16								74	995		
57	35								5		5					36													46	1,041		
58	34								5		6											90							101	1,142		
59	33																					90	18						108	1,250		
60	32																												0	1,250		
61	31																												0	1,250		
62	30																												0	1,250		
63	29																												0	1,250		
H1	28																									62			62	1,312		
2	27																										6		6	1,318		
3	26																												30	1,348		
4	25																												30	1,378		
5	24																												0	1,378		
6	23																												0	1,378		
7	22																												0	1,378		
8	21																	36											36	1,414		
9	20																	24											24	1,438		
10	19																	30											30	1,468		
11	18																	30											30	1,498		
12	17																	24											24	1,522		
13	16																		24										24	1,546		
14	15																		21										21	1,567		
15	14																			15									15	1,582		
16	13																												0	1,582		
17	12																												0	1,582		
18	11																40												40	1,622		
19	10																16												16	1,638		
20	9																16												16	1,654		
21	8																8												8	1,662		
22	7																						20		10				30	1,692		
23	6																								10				10	1,702		
24	5																								10				10	1,712		
25	4																							30	10				40	1,752		
26	3																												0	1,752		
27	2																							30					30	1,782		
28	1	14																											14	1,796		
29	0	14																											14	1,810		
合計		28	173	20	70	121	108	20	98	7	43	84	6	24	8	142	80	144	45	15	128	180	18	20	60	40	122	6	1,810	1,810		

平成30年3月末現在

(3) 整備状況

a. 住戸タイプ、住戸規模

住戸タイプは、2LDK・3DK が70.5%で最も多く、ついで1DK 及び 1LDK・2DK が合わせて 23.9%、3LDK は 5.6%となっています。

住戸面積は、60～70 ㎡が 42.5%で最も多く、以下、50～60 ㎡が 27.3%、40 ㎡未満が 14.4%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 2-4 住戸タイプ別戸数の割合

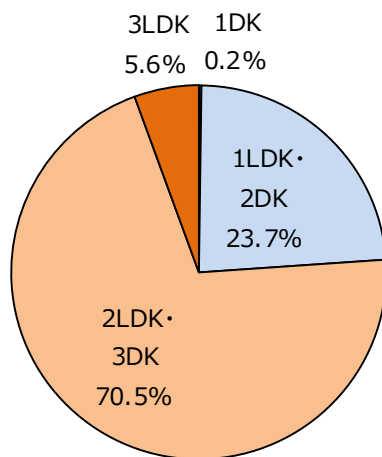


図 2-5 住戸規模別戸数の割合

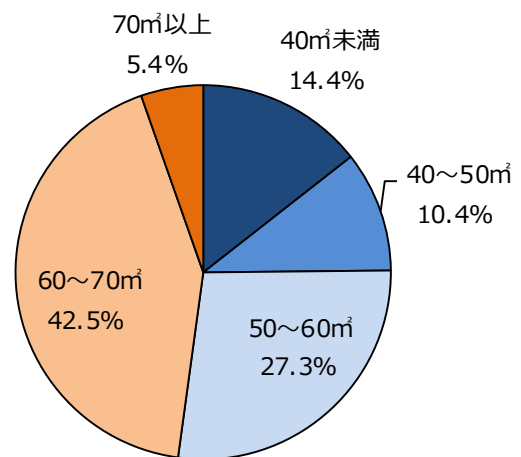


表 2-5 団地別住戸タイプ別戸数

(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%	
	第二	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%	
		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%	
		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%			
	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%		
	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%	
		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%			
	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%		
	東	東町団地	0	30	0	30	20	0	20	10	60
			0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	33.3%	0.0%	33.3%	16.7%	
		緑町団地	0	12	20	32	12	0	12	4	48
	0.0%	25.0%	41.7%	66.7%	25.0%	0.0%	25.0%	8.3%			
	東団地	0	0	68	68	0	7	7	1	76	
		0.0%	0.0%	89.5%	89.5%	0.0%	9.2%	9.2%	1.3%		
	西	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%	
		開西団地	0	0	144	144	0	1	1	0	145
		0.0%	0.0%	99.3%	99.3%	0.0%	0.7%	0.7%	0.0%		
	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%			
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%			
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%		
	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%			
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%			
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%		
	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%				
市営住宅 計			4	112	317	429	240	1,027	1,267	95	1,795
			0.2%	6.2%	17.7%	23.9%	13.4%	57.2%	70.6%	5.3%	
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%	
合計			4	112	317	429	249	1,027	1,276	101	1,810
			0.2%	6.2%	17.5%	23.7%	13.8%	56.7%	70.5%	5.6%	

平成 30 年 3 月末現在

表 2-6 団地別住戸規模別戸数

(単位：戸)

（単位：㎡）

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%	
	第二	江陵団地	0	0	20	40	20	80
			0.0%	0.0%	25.0%	50.0%	25.0%	
		みずほ団地	0	0	8	90	46	144
			0.0%	0.0%	5.6%	62.5%	31.9%	
		見晴団地	0	27	18	0	0	45
	0.0%		60.0%	40.0%	0.0%	0.0%		
	滝の川団地	0	0	197	188	0	385	
		0.0%	0.0%	51.2%	48.8%	0.0%		
	第三	啓南団地	0	0	0	180	0	180
			0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	
		新町団地	0	0	0	18	0	18
	0.0%		0.0%	0.0%	100.0%	0.0%		
	駅前団地さかえ	0	0	5	10	5	20	
		0.0%	0.0%	25.0%	50.0%	25.0%		
	東	東町団地	0	30	20	0	10	60
			0.0%	50.0%	33.3%	0.0%	16.7%	
		緑町団地	20	12	12	4	0	48
	41.7%		25.0%	25.0%	8.3%	0.0%		
	東団地	62	13	0	0	1	76	
		81.6%	17.1%	0.0%	0.0%	1.3%		
	西	泉町団地	0	10	22	0	8	40
			0.0%	25.0%	55.0%	0.0%	20.0%	
		開西団地	126	19	0	0	0	145
86.9%			13.1%	0.0%	0.0%	0.0%		
銀川団地	0	0	97	25	0	122		
	0.0%	0.0%	79.5%	20.5%	0.0%			
西町団地	4	0	0	2	0	6		
	66.7%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%			
江部乙	江南団地	46	61	0	0	1	108	
		42.6%	56.5%	0.0%	0.0%	0.9%		
	新興団地	3	17	0	8	0	28	
10.7%		60.7%	0.0%	28.6%	0.0%			
北辰団地	0	0	78	20	0	98		
	0.0%	0.0%	79.6%	20.4%	0.0%			
東滝川	東滝川団地	0	0	7	0	0	7	
		0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%		
	東栄団地	0	0	10	33	0	43	
0.0%		0.0%	23.3%	76.7%	0.0%			
市営住宅 計			261	189	494	760	91	1,795
			14.5%	10.5%	27.5%	42.3%	5.1%	
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%	
合計			261	189	494	769	97	1,810
			14.4%	10.4%	27.3%	42.5%	5.4%	

平成 30 年 3 月末現在

b. 設備

市営住宅等 1,810 戸の設備をみると、浴室の整備状況は、浴室無しが 16.0%です。

3 箇所給湯の整備状況は 33.0%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 914 戸*のうち、エレベーター整備状況は 68.5%です。

住戸内及び共用部の高齢化対応、エレベーター設置（3 階以上）が整備されている団地は、江陵団地、みずほ団地、見晴団地、駅前団地さかえ、東町団地および銀川団地であり、住戸全体の 24.6%となっています。

図 2-6 設備設置状況割合

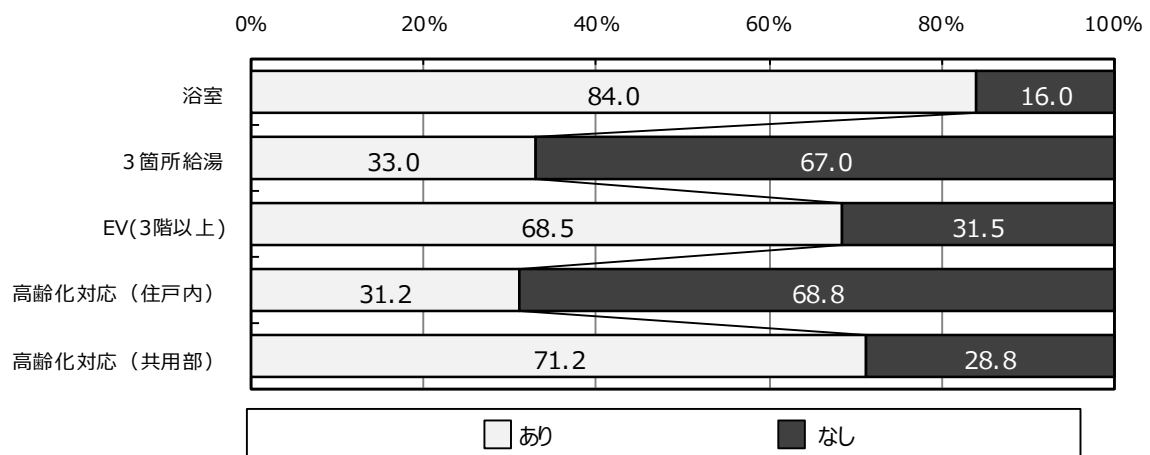


表 2-7 団地別設備の状況

(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	EV有 (3階以上)	高齢化対応		
								住戸内	共用部	
市営住宅	第一	一の坂団地	耐火	142	142 100.0%	142 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
	第二	江陵団地	耐火	80	80 100.0%	80 100.0%	40 100.0%	80 100.0%	80 100.0%	
		みずほ団地	耐火	144	144 100.0%	144 100.0%	144 100.0%	144 100.0%	144 100.0%	
		見晴団地	耐火	45	45 100.0%	45 100.0%	45 100.0%	45 100.0%	45 100.0%	
		滝の川団地	簡平	173	173 100.0%	0 0.0%	－ －	0 0.0%	－ －	
			簡二	84	84 100.0%	0 0.0%	－ －	0 0.0%	－ －	
			耐火	128	128 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		第三	啓南団地	耐火	180	180 100.0%	0 0.0%	180 100.0%	0 0.0%	180 100.0%
	新町団地		耐火	18	18 100.0%	18 100.0%	0 0.0%	5 27.8%	0 0.0%	
	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%	
	東	東町団地	耐火	60	60 100.0%	60 100.0%	60 100.0%	60 100.0%	60 100.0%	
		緑町団地	木造	28	28 100.0%	28 100.0%	－ －	28 100.0%	－ －	
			簡平	20	0 0.0%	0 0.0%	－ －	0 0.0%	－ －	
		東団地	簡平	70	0 0.0%	0 0.0%	－ －	0 0.0%	－ －	
			簡二	6	0 0.0%	0 0.0%	－ －	0 0.0%	－ －	
		西	泉町団地	耐火	40	40 100.0%	40 100.0%	－ －	40 100.0%	40 100.0%
	開西団地		簡平	121	0 0.0%	0 0.0%	－ －	0 0.0%	－ －	
			簡二	24	0 0.0%	0 0.0%	－ －	0 0.0%	－ －	
	銀川団地		耐火	122	122 100.0%	0 0.0%	122 100.0%	122 100.0%	122 100.0%	
	西町団地		耐火	6	6 100.0%	6 100.0%	－ －	6 100.0%	6 100.0%	
	江部乙		江南団地	簡平	108	60 55.6%	0 0.0%	－ －	0 0.0%	－ －
		新興団地	簡平	20	20 100.0%	0 0.0%	－ －	0 0.0%	－ －	
			簡二	8	8 100.0%	0 0.0%	－ －	0 0.0%	－ －	
		北辰団地	簡平	98	98 100.0%	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%	－ －
			東栄団地	簡平	43	43 100.0%	0 0.0%	－ －	0 0.0%	－ －
		市営住宅 計			1,795	1,506 83.9%	583 32.5%	611 68.0%	550 30.6%	697 70.8%
		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%
	合計				1,810	1,521 84.0%	598 33.0%	626 68.5%	565 31.2%	712 71.2%

平成 30 年 3 月末現在

※ 3 階以上住棟該当戸数：914 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

(4) 整備履歴

前計画策定後の平成 21 年度から 29 年度までの直近 9 箇年における市営住宅等の整備履歴をみると、簡易耐火構造の江陵団地、泉町団地、東町団地および緑町団地の建替えによる老朽住宅の更新を進めるとともに、駅前団地さかえを新設するなど 9 箇年で 168 戸を除却、156 戸を建設しています。

また定期的に改善事業を実施しており、建具改修、共用部手すり設置、エレベーター改修などによる居住性・安全性能の向上と外壁・屋根改修、給排水管更新などによる住宅の長寿命化を図っています。

表 2-8 建設・除却事業の状況（平成 21～29 年度）

年度	団地名	事業	構造	戸数	事業
H21	江陵団地	除却 建設	簡平 耐二	20 8	
H22	泉町団地	除却 建設	簡平 耐二	14 10	
	駅前団地さかえ	建設	中耐	20	平成 21 年から 2 箇年
H23	泉町団地	除却 建設	簡平 耐二	16 10	
H24	泉町団地	除却 建設	簡平 耐二	16 10	
H25	泉町団地	除却 建設	簡平 耐二	12 10	共同浴場
	東町団地	除却 建設	簡平 中耐	20 30	平成 24 年から 2 箇年
H26	—				
H27	東町団地	除却 建設	簡平 中耐	6 30	平成 26 年から 2 箇年
	緑町団地	除却	簡平	24	
H28	緑町団地	除却 建設	簡平 木造	24 14	
H29	緑町団地	除却 建設	簡平 木造	16 14	
合 計		除却		168	
		建設		156	

表 2-9 改善事業の状況（平成 21～29 年度）

年度	団地名	構造	建設年度	戸数	改善事業の内容
H21	滝の川団地	耐火	S55	16	屋根葺替
			S56	16	屋根葺替
	新町団地	耐火	S59	18	高齢化対応
	新興団地	簡平	S45～S46	20	屋根葺替
		簡二	S55	8	屋根葺替
小計				78	
H22	一の坂団地	耐火	S56	20	屋根葺替
			S57	20	屋根葺替
	滝の川団地	耐火	S53	32	共用部給水管改修／給水加圧
	啓南団地	耐火	S57	90	外壁改修／エレベーター更新 階段室手摺
小計				142	
H23	一の坂団地	耐火	S56	16	屋根葺替
			S57	16	屋根葺替
	啓南団地	耐火	S58	90	外壁改修／エレベーター更新 階段室手摺

年度	団地名	構造	建設年度	戸数	改善事業の内容
H23	開西団地	簡平	S40～S43	121	サッシ取替
		簡二	S40～S42	24	サッシ取替
	銀川団地	耐火	S63	30	給水ポンプ更新
			H2	30	給水ポンプ更新
			H3	30	給水ポンプ更新
小計				341	
H24	一の坂団地	耐火	S56	20	給水ポンプ圧力タンク取替
			S57	16	共用給水管改修 給水直圧
	みずほ団地	耐火	H8	36	ロスナイベアリング取替
	滝の川団地	耐火	S54	32	共用・内部給排水管改修 給水加圧
	開西団地	簡平	S40～S43	121	サッシ取替
		簡二	S40～S42	24	サッシ取替
	銀川団地	耐火	S63	32	給水直圧
	江南団地	簡平	S42～S53	108	サッシ取替
	小計				369
H25	一の坂団地	耐火	S57	20	給水直圧
	みずほ団地	耐火	H9	24	ロスナイベアリング取替
	滝の川団地	耐火	S53	32	共用排水管／住戸給排水管改修 外壁屋根改修
	江南団地	簡平	S42～S53	108	サッシ取替
小計				184	
H26	一の坂団地	耐火	S54	40	外壁屋根改修
	みずほ団地	耐火	H10	30	ロスナイベアリング取替
	滝の川団地	耐火	S54	16	共用・内部給排水管改修 給水加圧
小計				86	
H27	一の坂団地	耐火	S56	16	共用給水管改修／給水直圧
	みずほ団地	耐火	H11	30	ロスナイベアリング取替
	滝の川団地	耐火	S54	32	外壁屋根改修
				16	共用・内部給排水管改修 給水加圧
	東団地	簡平	S41～S45	70	屋外ガス管改修
		簡二	S41	6	屋外ガス管改修
	開西団地	簡平	S40～S43	121	屋外ガス管改修
簡二		S40～S42	24	屋外ガス管改修	
小計				315	
H28	一の坂団地	耐火	S56	20	共用給水管改修／給水直圧
	みずほ団地	耐火	H12	24	ロスナイベアリング取替
小計				44	
H29	一の坂団地	耐火	S54	40	共用・内部給排水管改修 給水加圧
			S55	30	外壁屋根改修
	滝の川団地	耐火	S55	16	共用・内部給排水管改修 給水加圧
			S56	16	共用・内部給排水管改修 給水加圧
小計				102	
合計				1,717	

3 市営住宅等入居世帯の特性

- ・政策空き家を除く市営住宅等入居率は 87.2%です。
- ・入居世帯のうち、子育て世帯が 17.7%、高齢世帯は 59.8%であり、高齢世帯は単身世帯が過半を超えています。
- ・団地別 3 年平均空き待ち登録件数をみると、10 件／年を超える団地が 3 団地ある一方で、登録の無い団地が 6 団地あり郊外に立地し築年数が 30 年以上経過する団地が多く占めています。

(1) 入居率

平成 30 年 1 月末現在、市営住宅等 1,810 戸のうち入居世帯は 1,521 世帯で政策空き家を除く入居率は 87.2%です。住宅区分別に政策空き家を除く入居率をみると、市営住宅が 87.4%、特公賃は 60.0%です。

市営住宅等では、政策空き家を実施している団地のうち緑町団地及び東団地は、老朽住宅の更新等に向けたものとなっています。

表 3-10 市営住宅等団地別入居率の状況

区分	地区	団地名	a.戸数	b.政策 空き戸数	c=a-b. 政策空き家 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	142		142	129	90.8%	90.8%
		江陵団地	80		80	78	97.5%	97.5%
	第二	みずほ団地	144		144	138	95.8%	95.8%
		見晴団地	45		45	42	93.3%	93.3%
		滝の川団地	385	1	384	330	85.7%	85.9%
		滝の川団地	385	1	384	330	85.7%	85.9%
	第三	啓南団地	180		180	171	95.0%	95.0%
		新町団地	18		18	13	72.2%	72.2%
		駅前団地さかえ	20		20	20	100.0%	100.0%
	東	東町団地	60		60	60	100.0%	100.0%
		緑町団地	48	20	28	22	45.8%	78.6%
		東団地	76	38	38	38	50.0%	100.0%
	西	泉町団地	40		40	39	97.5%	97.5%
		開西団地	145	2	143	113	77.9%	79.0%
		銀川団地	122		122	120	98.4%	98.4%
		西町団地	6		6	4	66.7%	66.7%
	江部乙	江南団地	108	2	106	72	66.7%	67.9%
		新興団地	28	1	27	15	53.6%	55.6%
		北辰団地	98		98	79	80.6%	80.6%
	東滝川	東滝川団地	7		7	5	71.4%	71.4%
		東栄団地	43	1	42	24	55.8%	57.1%
	市営住宅 計		1,795	65	1,730	1,512	84.2%	87.4%
特公賃	第二	見晴団地	15		15	9	60.0%	60.0%
合計			1,810	65	1,745	1,521	84.0%	87.2%

平成 30 年 1 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 1,521 世帯のうち、子育て世帯（18 歳未満の子どもがいる世帯）は 269 世帯で 17.7%です。団地別にみると比率が高い順に、見晴団地（特公賃）が 44.4%、泉町団地が 38.5%、啓南団地が 33.3%となっています。

一方で、子育て世帯がない団地が新町団地、緑町団地など 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 909 世帯で 59.8%です。団地別にみると入居者比率が 8 割以上の団地が 4 団地※あり、高い順に東町団地が 90.0%、東団地が 89.5%、緑町団地が 81.8%、駅前団地さかえが 80.0%となっています。

※老人特目住宅である見晴団地を除く

図 3-7 子育て世帯の状況

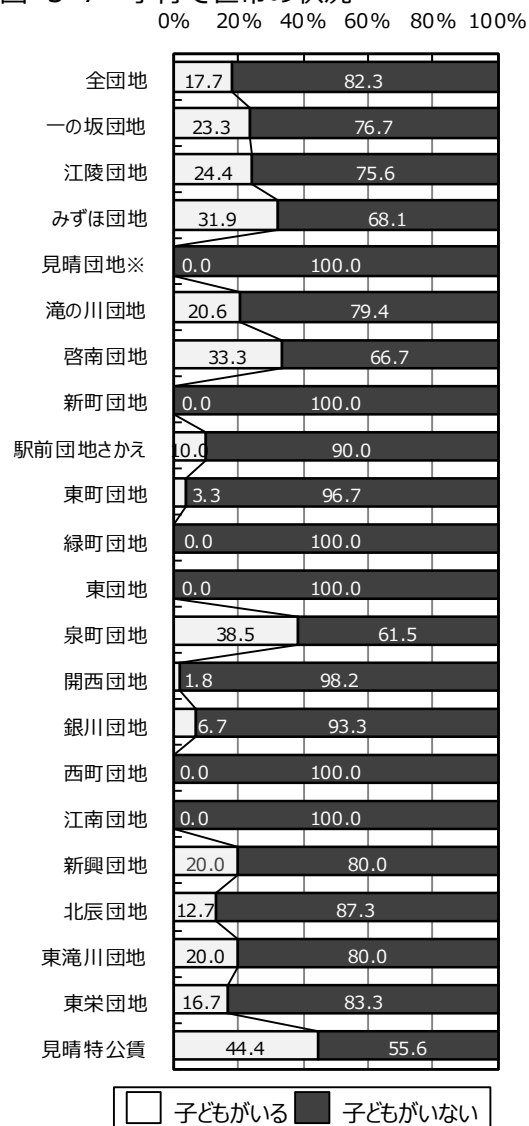
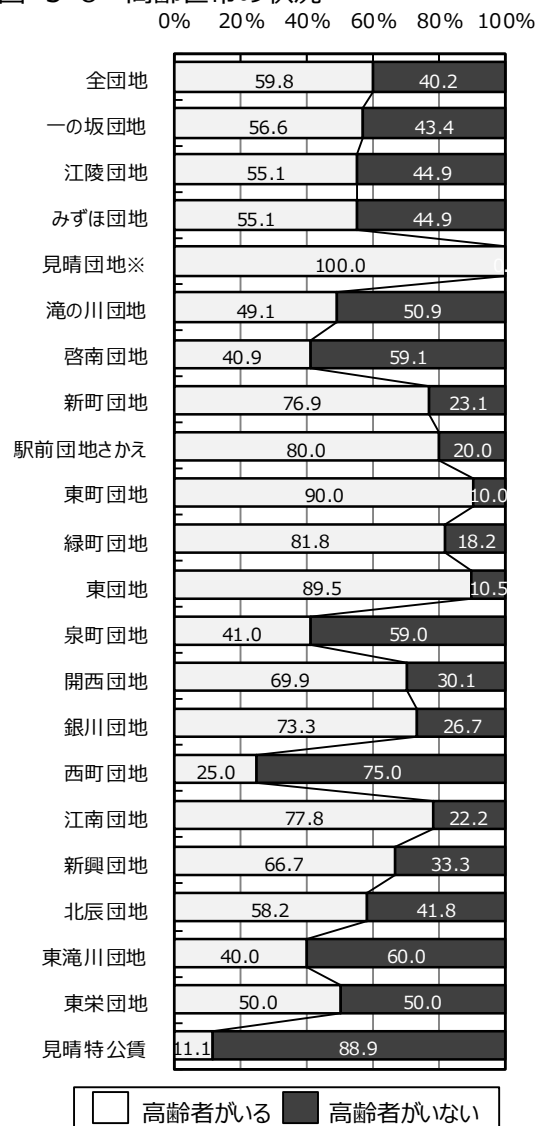


図 3-8 高齢世帯の状況



※老人特目住宅

c. 収入超過・高額所得世帯

収入超過者¹は 73 世帯（4.8%）、高額所得者²は 54 世帯（3.6%）であり、合計 127 世帯（8.4%）です。

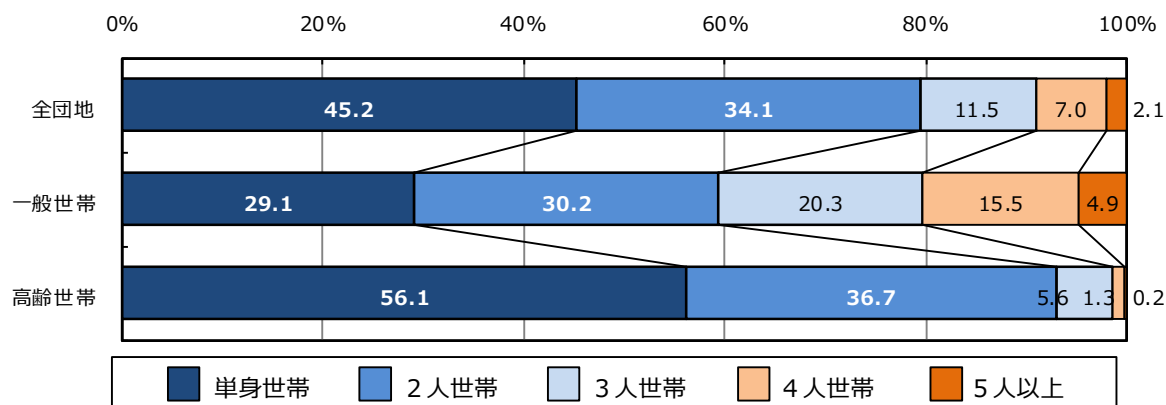
d. 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数は、単身世帯が最も多く 688 世帯（45.2%）、以下、2人世帯が 519 世帯（34.1%）、3人世帯が 175 世帯（11.5%）となっており、2人以下の小規模世帯が約8割を占めています。

特に高齢世帯では、単身世帯が過半を超えており、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 6 団地※あり、高い順に東団地が 65.8%、東町団地が 58.3%、駅前団地さかえが 55.0%、新興団地が 53.3%、開西団地が 53.1%、江南団地が 52.8%となっています。

※老人特目住宅である見晴団地を除く

図 3-9 世帯人員別世帯割合



注：本計画における構成比は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも 100%とはならない。

¹ 市営住宅に引き続き3年以上入居し、認定された収入が公営住宅法で定める一定の収入基準を超える者（一般階層世帯：月額 158,000 円超、裁量階層世帯：月額 214,000 円超）

² 最近2年間引き続き収入基準を超え、かつ5年間以上入居している者

表 3-11 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 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	129	30 23.3%	73 56.6%	7 5.4%	13 10.1%	
	第二	江陵団地	78	19 24.4%	43 55.1%	4 5.1%	3 3.8%	
		みずほ団地	138	44 31.9%	76 55.1%	10 7.2%	2 1.4%	
		見晴団地	42	0 0.0%	42 100.0%	0 0.0%	1 2.4%	
		滝の川団地	330	68 20.6%	162 49.1%	21 6.4%	15 4.5%	
		第三	啓南団地	171	57 33.3%	70 40.9%	9 5.3%	5 2.9%
	新町団地		13	0 0.0%	10 76.9%	0 0.0%	0 0.0%	
	駅前団地さかえ		20	2 10.0%	16 80.0%	0 0.0%	0 0.0%	
	東	東町団地	60	2 3.3%	54 90.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		緑町団地	22	0 0.0%	18 81.8%	0 0.0%	0 0.0%	
		東団地	38	0 0.0%	34 89.5%	1 2.6%	2 5.3%	
	西	泉町団地	39	15 38.5%	16 41.0%	3 7.7%	0 0.0%	
		開西団地	113	2 1.8%	79 69.9%	1 0.9%	1 0.9%	
		銀川団地	120	8 6.7%	88 73.3%	7 5.8%	3 2.5%	
		西町団地	4	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		江部乙	江南団地	72	0 0.0%	56 77.8%	2 2.8%	0 0.0%
		新興団地	15	3 20.0%	10 66.7%	0 0.0%	1 6.7%	
		北辰団地	79	10 12.7%	46 58.2%	6 7.6%	6 7.6%	
		東滝川	東滝川団地	5	1 20.0%	2 40.0%	0 0.0%	0 0.0%
	東栄団地		24	4 16.7%	12 50.0%	2 8.3%	2 8.3%	
	市営住宅 計			1,512	265 17.5%	908 60.1%	73 4.8%	54 3.6%
	特公賃	第二	見晴団地	9	4 44.4%	1 11.1%	－※	－※
	合計			1,521	269 17.7%	909 59.8%	73 4.8%	54 3.6%

平成 30 年 1 月末現在

※ 特公賃住宅のため対象外

表 3-12 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	10	20	19	6	1	56	
			高齢世帯	16	43	10	3	1	73	
			計	26	63	29	9	2	129	
		第二	江陵団地	一般世帯	14	6	7	4	4	35
				高齢世帯	29	10	2	2	0	43
				計	43	16	9	6	4	78
			みずほ団地	一般世帯	8	19	11	18	6	62
				高齢世帯	30	35	8	3	0	76
				計	38	54	19	21	6	138
	見晴団地		一般世帯	0	0	0	0	0	0	
			高齢世帯	34	8	0	0	0	42	
			計	34	8	0	0	0	42	
	第三	滝の川団地	一般世帯	46	58	38	17	9	168	
			高齢世帯	83	67	9	3	0	162	
			計	129	125	47	20	9	330	
		東	啓南団地	一般世帯	16	32	22	25	6	101
				高齢世帯	27	36	6	0	1	70
				計	43	68	28	25	7	171
			新町団地	一般世帯	0	2	1	0	0	3
				高齢世帯	5	4	1	0	0	10
				計	5	6	2	0	0	13
	駅前団地さかえ		一般世帯	1	1	1	1	0	4	
			高齢世帯	11	5	0	0	0	16	
			計	12	6	1	1	0	20	
	西	東町団地	一般世帯	3	1	1	1	0	6	
			高齢世帯	35	17	2	0	0	54	
			計	38	18	3	1	0	60	
		緑町団地	一般世帯	2	2	0	0	0	4	
			高齢世帯	11	7	0	0	0	18	
			計	13	9	0	0	0	22	
		東団地	一般世帯	4	0	0	0	0	4	
			高齢世帯	25	9	0	0	0	34	
			計	29	9	0	0	0	38	
	江部乙	泉町団地	一般世帯	6	5	4	7	1	23	
			高齢世帯	13	3	0	0	0	16	
			計	19	8	4	7	1	39	
		開西団地	一般世帯	25	6	2	1	0	34	
			高齢世帯	60	16	3	0	0	79	
			計	85	22	5	1	0	113	
		銀川団地	一般世帯	10	13	5	3	1	32	
			高齢世帯	51	31	5	1	0	88	
			計	61	44	10	4	1	120	
	東滝川	西町団地	一般世帯	3	0	0	0	0	3	
			高齢世帯	1	0	0	0	0	1	
			計	4	0	0	0	0	4	
		市営住宅 計	江南団地	一般世帯	13	2	0	1	0	16
				高齢世帯	38	16	2	0	0	56
				計	51	18	2	1	0	72
			新興団地	一般世帯	1	2	1	1	0	5
				高齢世帯	8	2	0	0	0	10
				計	9	4	1	1	0	15
	北辰団地		一般世帯	12	7	8	5	1	33	
			高齢世帯	30	14	2	0	0	46	
			計	42	21	10	5	1	79	
	特公賃	第二	見晴団地	一般世帯	1	1	0	0	1	3
				高齢世帯	0	1	1	0	0	2
				計	1	2	1	0	1	5
		東栄団地	一般世帯	3	4	2	3	0	12	
			高齢世帯	3	9	0	0	0	12	
			計	6	13	2	3	0	24	
		市営住宅 計	一般世帯	178	181	122	93	30	604	
			高齢世帯	510	333	51	12	2	908	
			計	688	514	173	105	32	1,512	
第二	見晴団地	一般世帯	0	4	2	2	0	8		
		高齢世帯	0	1	0	0	0	1		
		計	0	5	2	2	0	9		
合計			一般世帯	178	185	124	95	30	612	
			高齢世帯	510	334	51	12	2	909	
			計	688	519	175	107	32	1,521	

平成 30 年 1 月末現在

表 3-13 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	7.8%	15.5%	14.7%	4.7%	0.8%	43.4%	
			高齢世帯	12.4%	33.3%	7.8%	2.3%	0.8%	56.6%	
			計	20.2%	48.8%	22.5%	7.0%	1.6%		
	第二	江陵団地	一般世帯	17.9%	7.7%	9.0%	5.1%	5.1%	44.9%	
			高齢世帯	37.2%	12.8%	2.6%	2.6%	0.0%	55.1%	
			計	55.1%	20.5%	11.5%	7.7%	5.1%		
		みずほ団地	一般世帯	5.8%	13.8%	8.0%	13.0%	4.3%	44.9%	
			高齢世帯	21.7%	25.4%	5.8%	2.2%	0.0%	55.1%	
			計	27.5%	39.1%	13.8%	15.2%	4.3%		
		見晴団地	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
			高齢世帯	81.0%	19.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
			計	81.0%	19.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
		滝の川団地	一般世帯	13.9%	17.6%	11.5%	5.2%	2.7%	50.9%	
			高齢世帯	25.2%	20.3%	2.7%	0.9%	0.0%	49.1%	
			計	39.1%	37.9%	14.2%	6.1%	2.7%		
	第三	啓南団地	一般世帯	9.4%	18.7%	12.9%	14.6%	3.5%	59.1%	
			高齢世帯	15.8%	21.1%	3.5%	0.0%	0.6%	40.9%	
			計	25.1%	39.8%	16.4%	14.6%	4.1%		
		新町団地	一般世帯	0.0%	15.4%	7.7%	0.0%	0.0%	23.1%	
			高齢世帯	38.5%	30.8%	7.7%	0.0%	0.0%	76.9%	
			計	38.5%	46.2%	15.4%	0.0%	0.0%		
		駅前団地さかえ	一般世帯	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	0.0%	20.0%	
			高齢世帯	55.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	80.0%	
			計	60.0%	30.0%	5.0%	5.0%	0.0%		
	東	東町団地	一般世帯	5.0%	1.7%	1.7%	1.7%	0.0%	10.0%	
			高齢世帯	58.3%	28.3%	3.3%	0.0%	0.0%	90.0%	
			計	63.3%	30.0%	5.0%	1.7%	0.0%		
		緑町団地	一般世帯	9.1%	9.1%	0.0%	0.0%	0.0%	18.2%	
			高齢世帯	50.0%	31.8%	0.0%	0.0%	0.0%	81.8%	
			計	59.1%	40.9%	0.0%	0.0%	0.0%		
		東団地	一般世帯	10.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.5%	
			高齢世帯	65.8%	23.7%	0.0%	0.0%	0.0%	89.5%	
			計	76.3%	23.7%	0.0%	0.0%	0.0%		
	西	泉町団地	一般世帯	15.4%	12.8%	10.3%	17.9%	2.6%	59.0%	
			高齢世帯	33.3%	7.7%	0.0%	0.0%	0.0%	41.0%	
			計	48.7%	20.5%	10.3%	17.9%	2.6%		
		開西団地	一般世帯	22.1%	5.3%	1.8%	0.9%	0.0%	30.1%	
			高齢世帯	53.1%	14.2%	2.7%	0.0%	0.0%	69.9%	
			計	75.2%	19.5%	4.4%	0.9%	0.0%		
		銀川団地	一般世帯	8.3%	10.8%	4.2%	2.5%	0.8%	26.7%	
			高齢世帯	42.5%	25.8%	4.2%	0.8%	0.0%	73.3%	
			計	50.8%	36.7%	8.3%	3.3%	0.8%		
		西町団地	一般世帯	75.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	75.0%	
			高齢世帯	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	
			計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
	江部乙	江南団地	一般世帯	18.1%	2.8%	0.0%	1.4%	0.0%	22.2%	
			高齢世帯	52.8%	22.2%	2.8%	0.0%	0.0%	77.8%	
			計	70.8%	25.0%	2.8%	1.4%	0.0%		
		新興団地	一般世帯	6.7%	13.3%	6.7%	6.7%	0.0%	33.3%	
			高齢世帯	53.3%	13.3%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	
			計	60.0%	26.7%	6.7%	6.7%	0.0%		
		北辰団地	一般世帯	15.2%	8.9%	10.1%	6.3%	1.3%	41.8%	
			高齢世帯	38.0%	17.7%	2.5%	0.0%	0.0%	58.2%	
			計	53.2%	26.6%	12.7%	6.3%	1.3%		
		東滝川	東滝川団地	一般世帯	20.0%	20.0%	0.0%	0.0%	20.0%	60.0%
				高齢世帯	0.0%	20.0%	20.0%	0.0%	0.0%	40.0%
				計	20.0%	40.0%	20.0%	0.0%	20.0%	
	東栄団地		一般世帯	12.5%	16.7%	8.3%	12.5%	0.0%	50.0%	
			高齢世帯	12.5%	37.5%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	
			計	25.0%	54.2%	8.3%	12.5%	0.0%		
	市営住宅 計		一般世帯	11.8%	12.0%	8.1%	6.2%	2.0%	39.9%	
			高齢世帯	33.7%	22.0%	3.4%	0.8%	0.1%	60.1%	
			計	45.5%	34.0%	11.4%	6.9%	2.1%		
特公賃	第二	見晴団地	一般世帯	0.0%	44.4%	22.2%	22.2%	0.0%	88.9%	
			高齢世帯	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	
			計	0.0%	55.6%	22.2%	22.2%	0.0%		
合計			一般世帯	11.7%	12.2%	8.2%	6.2%	2.0%	40.2%	
			高齢世帯	33.5%	22.0%	3.4%	0.8%	0.1%	59.8%	
			計	45.2%	34.1%	11.5%	7.0%	2.1%		

平成 30 年 1 月末現在

(3) 空き待ち登録の状況

市営住宅における直近3年（平成27～29年度）1月現在における団地別空き待ち登録件数をみると、全体では3年平均で91件／年登録しています。3年で登録されていない団地は開西団地、西町団地、江南団地、新興団地、東滝川団地、東栄団地の6団地であり、郊外に立地し築年数が30年以上経過する団地が多く占めています。

団地別平均申込み件数をみると10件／年を超える団地が3団地あり、多い順に、東町団地が37.0件／年、駅前団地さかえが17.3件／年、江陵団地が12.7件です。

表 3-14 年度別市営住宅団地別空き待ち登録の状況 (単位：件)

地区	団地名	H27	H28	H29	平均
第一	一の坂団地	1	2	0	1.0
第二	江陵団地	14	16	8	12.7
	みずほ団地	5	4	2	3.7
	見晴団地	0	1	1	0.7
	滝の川団地	3	0	5	2.7
第三	啓南団地	3	2	1	2.0
	新町団地	1	0	0	0.3
	駅前団地さかえ	23	18	11	17.3
東	東町団地	41	40	30	37.0
	緑町団地	募集停止		8	8.0
	東団地	募集停止			—
西	泉町団地	4	12	7	7.7
	開西団地	0	0	0	0.0
	銀川団地	4	2	4	3.3
	西町団地	0	0	0	0.0
江部乙	江南団地	0	0	0	0.0
	新興団地	0	0	0	0.0
	北辰団地	0	0	1	0.3
東滝川	東滝川団地	0	0	0	0.0
	東栄団地	0	0	0	0.0
合計		99	97	78	91.3
一団地当たり平均		5.5	5.4	4.1	

各年1月現在

※見晴団地（特公賃）は随時募集のため除外