

令和8年度 江差町公営住宅長寿命化計画



令和8(2026)年3月

江差町
えさし

北海道 江差町

【 目 次 】

はじめに	1
第 1 章 計画の目的と位置づけ	3
1－1. 計画策定の背景と目的	
1－2. 計画の位置づけ	
1－3. 計画期間	
1－4. 計画の構成	
第 2 章 公営住宅等の状況	6
2－1. 江差町の概況	
2－2. 江差町の住宅事情	
2－3. 公営住宅ストックの概要	
2－4. 入居世帯の特性	
2－5. 関連計画における取組方針	
2－6. これまでの取組（公営住宅事業）	
2－7. 町営住宅に関する入居者アンケート調査の概要及び総括	
第 3 章 長寿命化に関する基本方針	36
3－1. 公営住宅施策の基本理念・基本目標	
3－2. 長寿命化に関する基本方針	
第 4 章 公営住宅の事業手法の選定	41
4－1. 事業手法の選定	
4－2. 目標管理戸数	
4－3. 事業手法の内容	
4－4. 具体的事業手法の選定方針	
第 5 章 公営住宅事業の実施方針	65
5－1. 点検の実施方針	
5－2. 計画修繕の実施方針	
5－3. 改善事業の実施方針	
5－4. 建替事業の実施方針	
5－5. ライフサイクルコスト(LCC)と縮減効果	
5－6. 長寿命化を図るための事業実施計画	
第 6 章 資料編	76
6－1. 町営住宅に関する入居者アンケート調査結果（単純集計）	
6－2. 町営住宅に関する入居者アンケート調査結果（クロス集計）	

はじめに

はじめに、本計画について理解を深めるべく、本計画のポイントを整理しつつ計画策定に係る検討内容等について以下に整理します。

《目指すべき姿》

公営住宅の役割である、「住宅に困窮する低額所得者の居住の安定確保」をふまえた適正な管理戸数のもと、社会情勢、住宅ストックや入居者ニーズ等を考慮し、安全・安心な居住環境を形成する。

《整備の方向性》

1. 適正な管理戸数の維持及び住宅ストックの更新

- ①耐用年数経過及び経過見込みの住宅の用途廃止（集約建替非対象）
 - ・実施にあたり、入居者説明や意向確認、入居者移転先の検討等が必要
- ②耐用年数経過及び経過見込みの住宅の集約建替を伴う用途廃止
 - ・①で耐用年数の古い順で進めていくにあたり、適正な管理戸数維持に伴う管理戸数不足分を補うべく集約建替の検討が必要となり、候補地の選定（現地又は、移転）や住宅規模（構造、戸数、階数等）の検討等が必要
- ③用途廃止候補の住宅ストックの転用可能性（目的外使用等）も併せて検討

2. 今後も長期にわたり継続管理する団地の整備強化

- ・躯体や給排水管等の長寿命化のほか、高齢化対応や水回り等未整備箇所の整備が必要

目指すべき姿、整備の方向性をふまえ計画した内容について、以下の流れで整理しています。

Ⅰ．現状把握		
	項目	内容
①	江差町の概況（統計）	・人口、世帯数、住宅事情等
②	江差町の公営住宅の現状	・データによる耐用年数経過状況、設備整備状況等 ・建物調査による劣化状況
③	公営住宅入居者の現状把握	・団地別の入居者年齢、世帯人員別世帯数、高齢者及び子育て世帯数、収入状況、応募倍率等
④	入居者アンケート	・入居者による住宅及び住環境の評価等（整備検討の参考）
Ⅱ．上位関連計画をふまえた整備の方向性等の確認		
Ⅲ．事業実施や建物維持管理のこれまでの対応状況		

（Ⅰ～Ⅲをふまえた方針等）

Ⅳ. 課題及び基本方針	
課題	基本方針
・耐用年数超過ストックの増加 ・老朽化した住宅ストックへの対応 ・公営住宅の役割に応じた適正入居への対応 ・少子高齢化及び高齢世帯小規模化の進行に伴う居住環境への対応	・住宅セーフティネットをふまえた適正な戸数管理に基づく再編検討（用途廃止、集約建替） ・多様な世帯に向けた居住環境整備 ・長寿命化における維持管理及びライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減

（Ⅰ～Ⅳをふまえた事業手法及び計画等）

Ⅴ. 事業手法の選定 ➡ 事業計画への落とし込み		
	項目	内容
①	目標管理戸数の設定	・江差町の最新の人口ビジョンの推計人口をもとに算出
②	事業手法の選定 （１～３次判定の実施）	・１次及び２次判定で判定指標を設定し指標に基づき定量的に判定、２次判定結果及び年次計画との調整をふまえ事業実現性等を考慮し３次判定（④とリンク）
③	実施方針の設定	・点検の実施方針 ・計画修繕の実施方針 ・改善事業の実施方針 ・建替事業の実施方針
④	事業計画の作成	・事業の優先順位や事業費平準化等を考慮し計画（②とリンク） ★用途廃止、外壁改修（長寿命化型改善）、共用部の LED 化（脱炭素社会対応型改善）を計画 ※P 7 3～7 5 の表 5－6－1 事業実施計画（事業プログラム）参照
◆住宅ストックのあり方をふまえた今後の方向性について 今後も長期管理すべき団地と用途廃止すべき団地に棲み分けし、前者は整備強化、後者は竣工年の古い住棟から用途廃止（除却）する計画としています。 以下に記載の内容は、今後の検討となるため本計画では特筆していませんが、今後の考慮事項となると考えます。 耐用年数を経過もしくは経過見込みで老朽化した住棟が多く、目標管理戸数の設定上、今後新規整備が必要となる見込みです。 用途廃止対象の住宅ストックについては、用途廃止せず耐力度調査し使用可能であれば、継続管理や目的外使用が可能です。それらのことも考慮し、新規整備を検討する必要があると考えます。		

第1章 計画の目的と位置づけ

1-1. 計画策定の背景と目的

(1) 背景

江差町の公営住宅は、住宅不足の解消や住宅困窮者への対応のほか、少子高齢化の進展など社会的なニーズに対応し、江差町の住宅政策において重要な役割を果たしてきました。

しかし、昭和30年代から昭和50年代に供給された簡易耐火構造平屋建て住宅全て、簡易耐火構造二階建て住宅の一部が既に耐用年数を経過しています。

今後は、適正な管理戸数のもと、それらの早期の建替や、将来にわたり長期的に維持すべき耐火構造住宅の計画的な修繕や長寿命化を図る住宅ストックの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められています。

住宅政策においては、人口・世帯数の減少、少子超高齢社会への対応、住宅セーフティネットの再構築、既存住宅ストックの活用及び老朽化対応などの社会情勢の変化を踏まえた施策の推進が必要となっています。

このような背景を受けて、公営住宅ストックの状況や事業の進捗状況、江差町を取り巻く社会情勢などを勘案し、公営住宅の役割を踏まえた需要を把握するとともに、安全で快適な住まいを確保するため、建替や予防保全的な観点による修繕及び改善について公営住宅の事業手法を定めた「江差町公営住宅等長寿命化計画」（以下「本計画」という。）を平成23(2011)年3月に策定しました。

その後、平成28(2016)年度策定の「江差町公共施設等総合管理計画」などの上位・関連計画と整合を図りながら、国が示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28(2016)年度改定）」に基づき、平成29(2017)年3月に本計画の見直しを行いました。

さらに、5年後の令和3(2021)年3月には、将来的な需要の見通しを踏まえ、効率的かつ効果的な団地運営と公営住宅の良好な居住環境を確保するべく、新たな計画を策定しました。

今後、さらなる少子高齢化の進展、人口減少社会への転換等、江差町を取り巻く住宅事情は急速な変化が見込まれます。

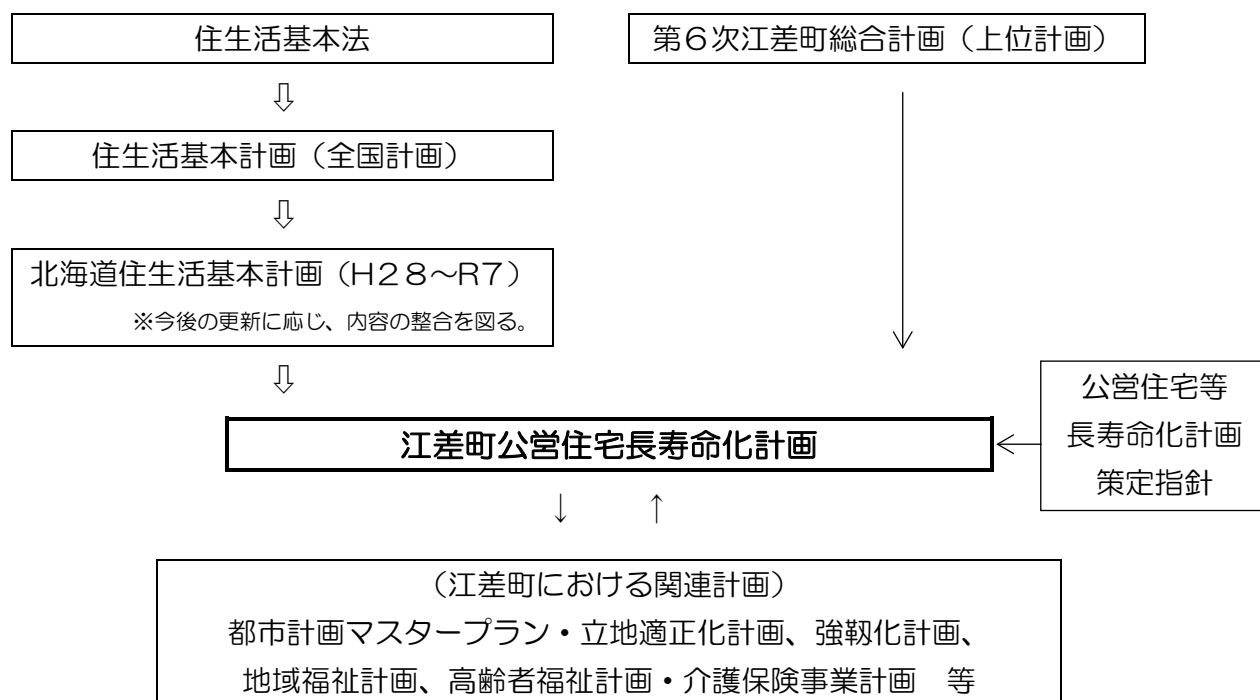
(2) 目的

前計画の計画期間中間年となることから、進捗状況の評価や現状の課題に応じ、維持保全計画や事業手法等を検討し見直します。

本計画は、公営住宅の将来的な需要見通しを踏まえた適切なマネジメント方針を定め、予防保全的な維持管理や改善等の計画的な実施により、公営住宅の長寿命化を図りライフサイクルコスト(LCC)の縮減に繋げ、効率的かつ円滑な更新を実現し、公営住宅の良好な居住環境を確保することを目的としています。

1－2．計画の位置づけ

本計画は、「第6次江差町総合計画」の住宅分野の公営住宅に関する整備と維持管理に係る計画（個別計画）となり、江差町におけるその他の関連計画との整合を図りながら策定されるものです。



1－3．計画期間

本計画は、10年間（令和8（2026）～17（2035）年度）を計画期間として策定します。

また、長期的な視点から公営住宅のあり方や整備の方向性をとらえる必要があるため、令和18（2036）～令和27（2045）年度を構想期間として設定します。

なお、社会経済動向等の変化に対応するため、5年後（令和13（2031）年度）に中間見直しを実施します。

計画期間（10年間）			（参考）構想期間（10年間）		
令和8年度 (2026)	令和13年度 (2031) 中間見直し版	令和17年度 (2035)	令和18年度 (2036)	令和23年度 (2041) 中間見直し版	令和27年度 (2045)

1－4．計画の構成

本計画の構成は、以下に示すとおりとします。

はじめに	
↓	
第1章 計画の目的と位置づけ	1．計画策定の背景と目的 2．計画の位置づけ 3．計画期間 4．計画の構成
↓	
第2章 公営住宅等の状況	1．江差町の概況 2．江差町の住宅事情 3．公営住宅ストックの概要 4．入居世帯の特性 5．関連計画における取組方針 6．これまでの取組（公営住宅事業） 7．町営住宅に関する入居者アンケート調査の概要及び総括
↓	
第3章 長寿命化に関する基本方針	1．公営住宅施策の基本理念・基本目標 2．長寿命化に関する基本方針
↓	
第4章 公営住宅の事業手法の選定	1．事業手法の選定 2．目標管理戸数 3．事業手法の内容 4．具体的事業手法の選定方針
↓	
第5章 公営住宅事業の実施方針	1．点検の実施方針 2．計画修繕の実施方針 3．改善事業の実施方針 4．建替事業の実施方針 5．ライフサイクルコスト（LCC）と縮減効果 6．長寿命化を図るための事業実施計画
↓	
第6章 資料編	1．町営住宅に関する入居者アンケート調査結果（単純集計） 2．町営住宅に関する入居者アンケート調査結果（クロス集計）

第2章 公営住宅等の状況

2-1. 江差町の概況

(1) 地勢

江差町は渡島半島西海岸に位置し、東側に山地・丘陵地があり、幾つかの小河川が西流しています。南部はかもめ島を中心としたかつての天然の良港を中心に、海岸段丘をうまく利用した市街地が形成されており、北部は厚沢部川流域を中心に水田耕作地が発達しています。

表 2-1-1 地目別面積（単位：k m²）

田・畑	宅 地	池沼・山林	牧場・原野	雑種地	その他	総面積
14.74	2.03	61.71	17.08	0.83	13.09	109.48
13.5%	1.9%	56.4%	15.6%	0.8%	12.0%	100.0%

資料：税務課固定資産概要調書（令和6（2024）年度1月1日現在）

(2) 気候

日本海を流れる対馬海流の影響で道内においては比較的温暖な気候となっています。また、比較的積雪量は少なく、冬季の日本海から吹き付ける北西の強風「たば風」が特徴です。

表 2-1-2 月別気象概要（令和6（2024）年度）

月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
降水量 (mm)	33.5	104.5	53.5	147.5	97.0	47.0	218.0	96.5	98.5	99.5	113.0	50.0
平均気温 (°C)	10.0	13.4	18.0	22.2	24.4	20.7	14.8	7.7	1.0	0.9	1.2	4.0
最高気温 (°C)	13.6	17.0	21.2	24.8	27.7	24.8	18.5	11.1	3.1	3.6	3.5	6.6
最低気温 (°C)	6.5	9.7	14.9	20.0	21.9	16.4	10.4	3.6	-1.5	-1.8	-1.5	1.0
平均湿度 (%)	71	78	82	88	85	75	74	72	68	73	71	68
平均風速 (m/s)	3.4	4.1	2.6	3.6	2.2	2.7	3.4	5.0	8.3	5.3	8.0	5.4
日照時間 (h)	229.2	219.3	161.1	137.3	180.6	219.5	166.2	94.4	26.9	59.3	55.3	121.4
最深積雪 (cm)	—	—	—	—	—	—	—	2	18	17	32	3

資料：気象庁

(3) 人口・世帯数

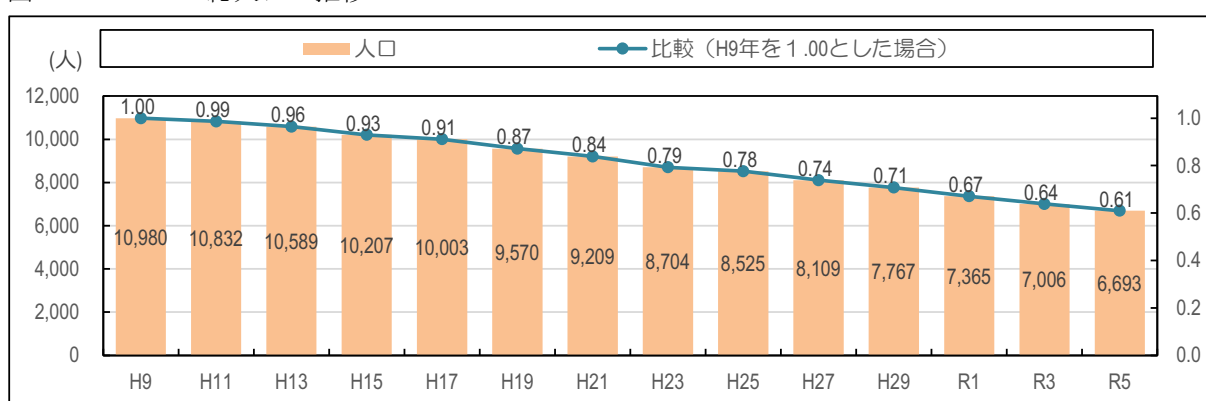
①人口

江差町の住民基本台帳による人口の推移は、平成9(1997)年以降減少が続き、令和5(2023)年3月末現在の人口は6,693人となっています。

また、国勢調査による年齢別人口の推移をみると、65歳以上の老年人口の割合が増加し、15歳未満の年少人口の割合が減少しており、少子高齢化が進行しています。

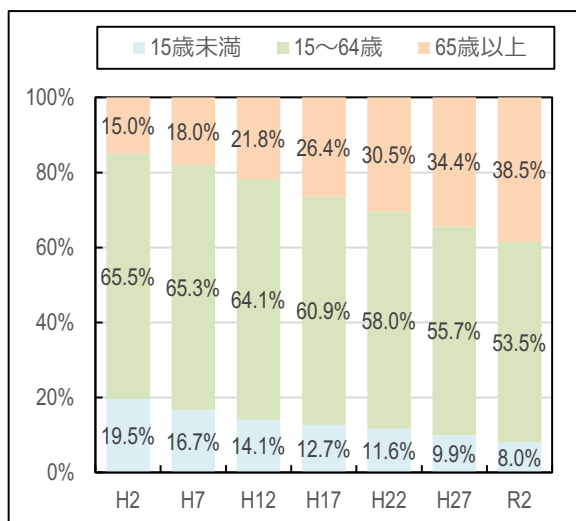
住民基本台帳による合計特殊出生率の推移については、昭和63(1988)～平成4(1992)年の1.81から平成20(2008)～24(2012)年の1.31まで減少傾向が続いていましたが、平成25(2013)～平成29(2017)年に1.38へ上がり、全国、北海道より高くなっています。

図 2-1-1 総人口の推移



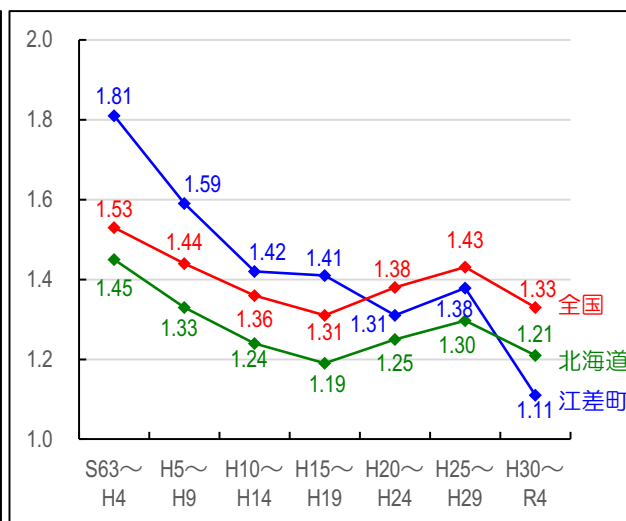
出典：各年住民基本台帳（平成9(1997)年以降）

図 2-1-2 年齢別人口の推移



出典：各年国勢調査

図 2-1-3 合計特殊出生率の推移



出典：人口動態調査

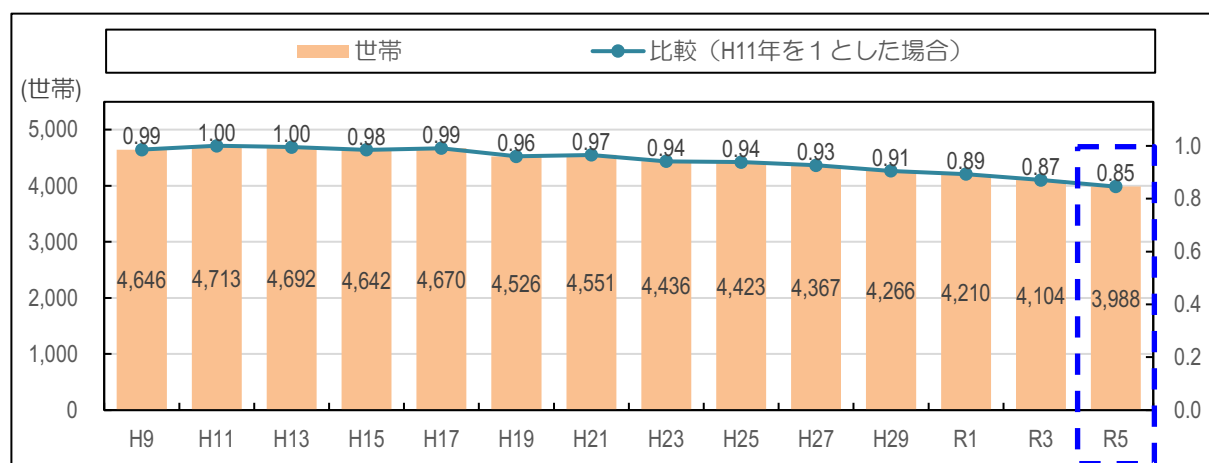
②世帯数

江差町の住民基本台帳による総世帯の推移は、平成 11 (1999) 年をピークに横ばい、減少傾向となっています。

また、平均世帯人員は平成 9 (1997) 年の 2.36 人から令和 5 (2023) 年の 1.68 人と減少傾向であり、世帯規模の縮小がみられます。

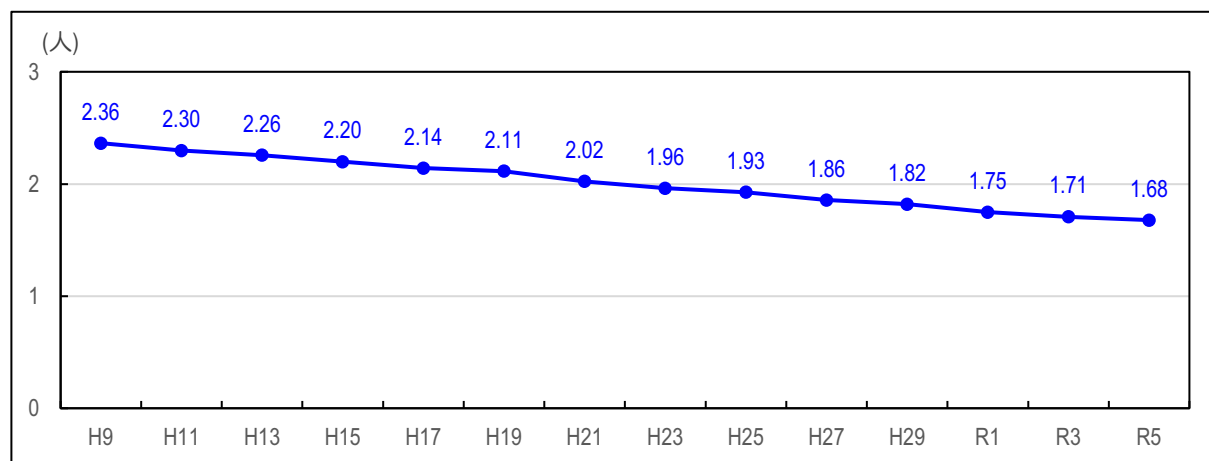
住民基本台帳による 65 歳以上の高齢者世帯の推移をみると、単身 65 歳以上、夫婦共に 65 歳以上の割合が増加しています。

図 2-1-4 総世帯数の推移



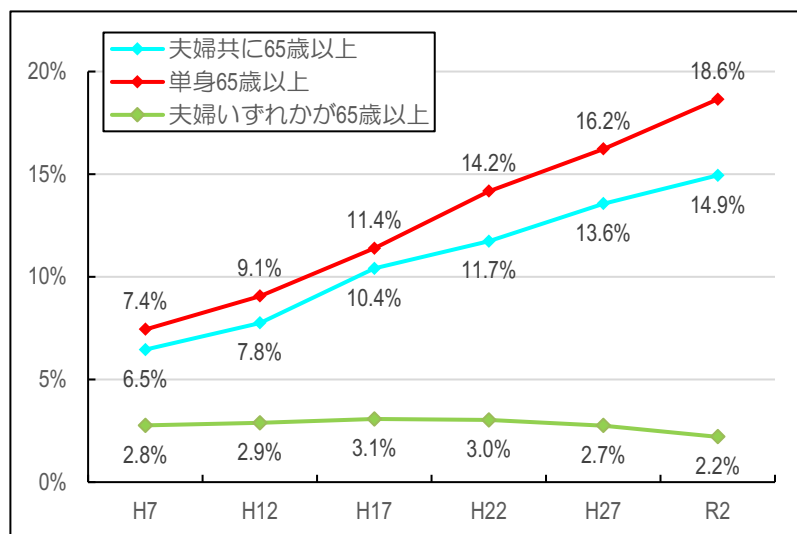
出典：各年住民基本台帳（平成 9 (1997) 年以降）

図 2-1-5 平均世帯人員の推移



出典：各年住民基本台帳（平成 9 (1997) 年以降）

図 2-1-6 高齢者世帯の推移



出典：各年国勢調査

2-2. 江差町の住宅事情

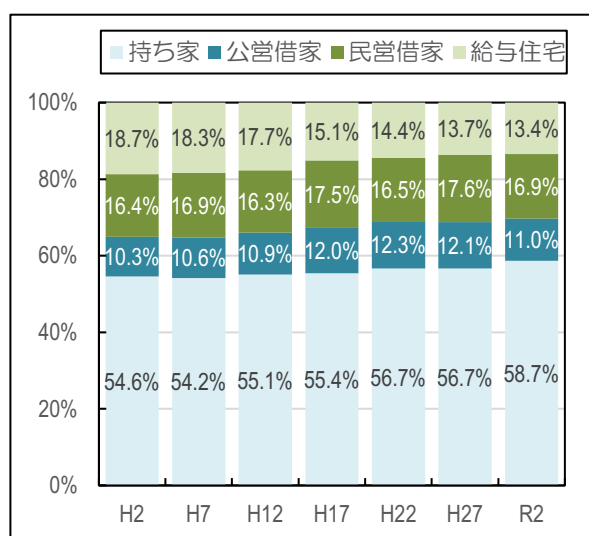
(1) 住宅所有関係別世帯

江差町の住宅所有関係別世帯数の割合は、持ち家・公営借家・民営借家が増加傾向、給与住宅が減少傾向となっています。

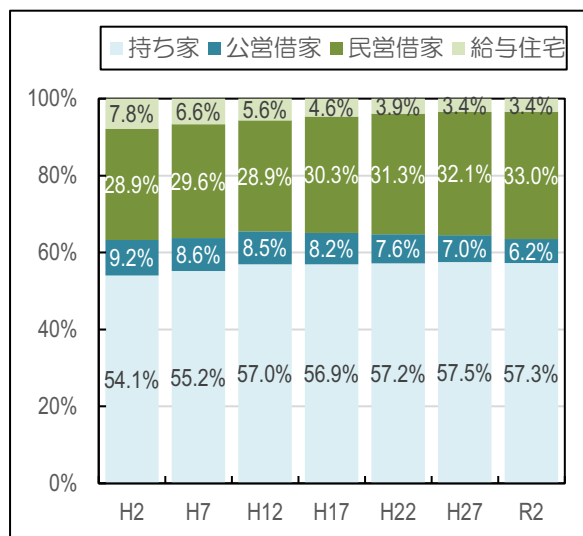
そのうち、公営借家の比率をみると、令和2(2020)年では、江差町全体で11.0%となっており北海道の平均6.2%と比較して1.8倍高い状況となっています。

図 2-2-1 住宅所有関係別世帯数比率の推移

(江差町の推移)



(北海道の推移)



出典：各年国勢調査

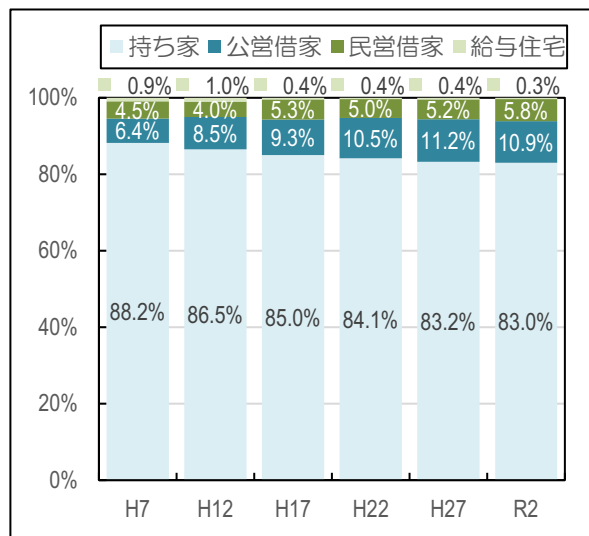
(2) 高齢者世帯の住まい

江差町の高齢者世帯の住まいは、8割以上が持ち家に住んでいますが、そのほかは公営借家に住む割合が多く、民間借家と給与住宅に住む世帯の合計は全体の約6%になっています。

また、令和2(2020)年の借家に住む高齢者世帯の世帯人員をみると、1人、2人世帯が大半を占めており、そのうち公営借家に住む世帯が多くなっています。

図 2-2-2

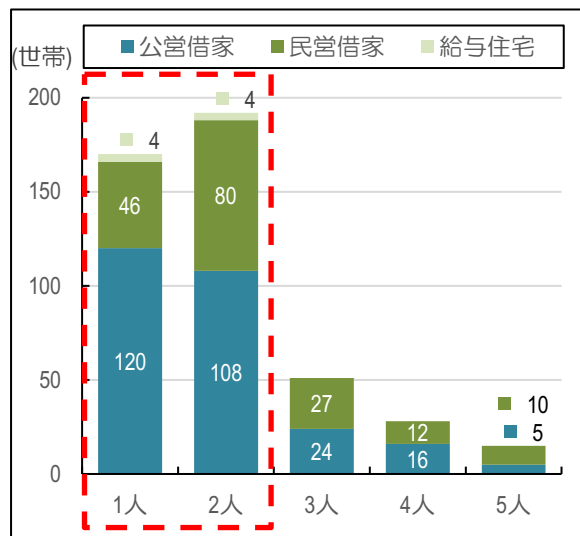
高齢者世帯の所有関係別世帯数の構成比



出典：各年国勢調査

図 2-2-3

借家における高齢者同居世帯数



出典：令和2(2020)年国勢調査

2-3. 公営住宅ストックの概要

(1) 公営住宅の供給状況

江差町の公営住宅は、令和7(2025)年3月末現在で86棟405戸供給されています。

現在管理している建物は、昭和33(1958)年から令和元(2019)年に建設されたものとなり、16団地中7団地が簡易耐火(平屋建)で、竣工年度は昭和40年代から昭和50年代と古いものが多い状況となっています。

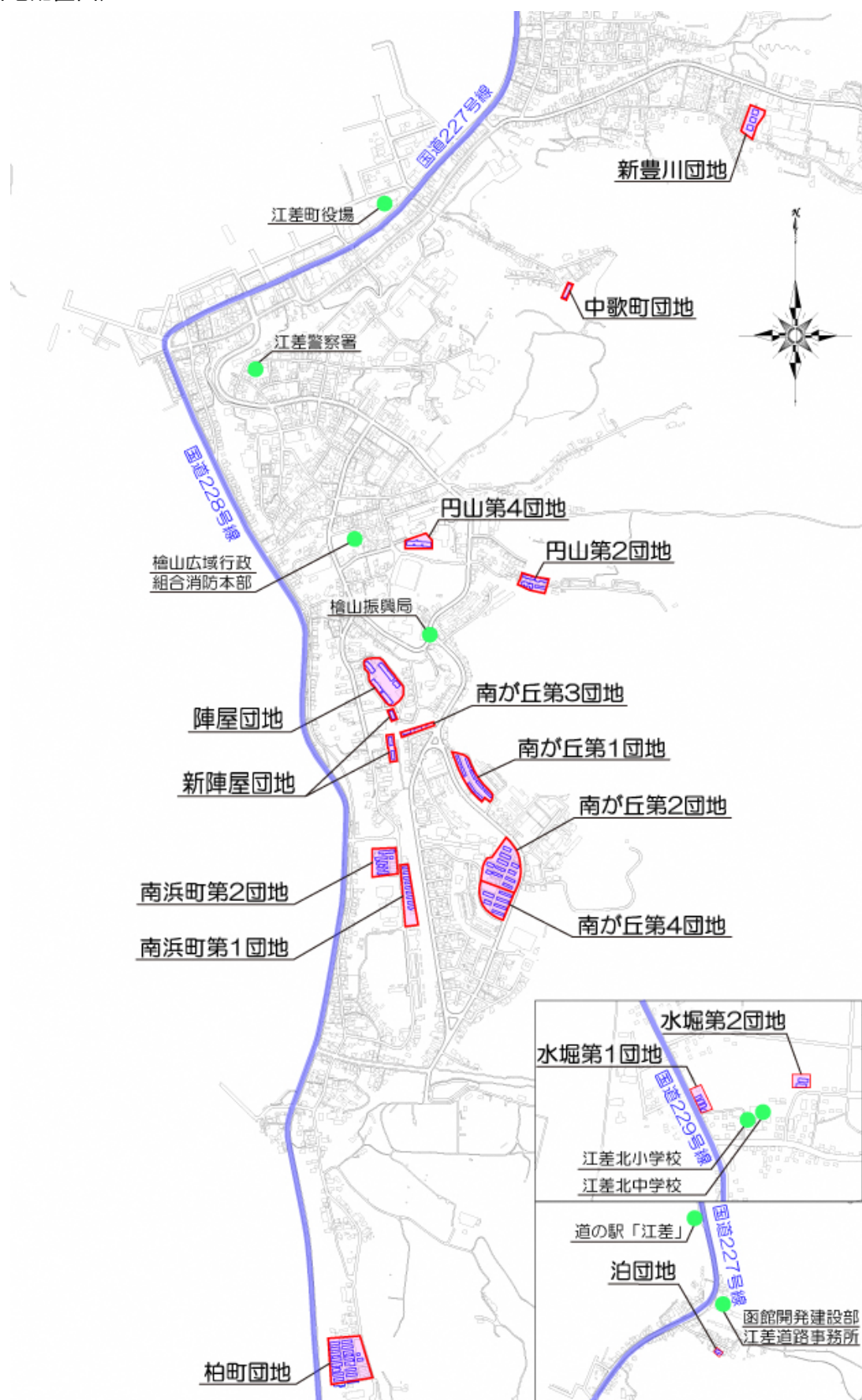
なお、高齢者等世帯向けのシルバーハウジング(円山第4団地)が9戸、高齢者等世帯向け住宅(陣屋団地4・5号棟)が2戸整備されています。

表 2-3-1 公営住宅の管理状況(令和7(2025)年度)

No.	団地名	竣工年度	構造	棟数	戸数
1	水堀第1団地	S33、S42、S43	簡易耐火(平屋)	4	14
2	水堀第2団地	S50	簡易耐火(平屋)	2	8
3	泊団地	S44	簡易耐火(平屋)	1	4
4	新豊川団地1号棟	H13	耐火	1	4
	新豊川団地2号棟	H14	耐火	1	4
	新豊川団地3号棟	H15	耐火	1	4
5	中歌町団地	S57	耐火	1	12
6	円山第2団地	S39	簡易耐火(平屋)	4	16
7	円山第4団地	H17、H19、H20	耐火	3	27
8	陣屋団地1号棟	H3	耐火	1	12
	陣屋団地2号棟	H4	耐火	1	8
	陣屋団地3号棟	H8	耐火	1	22
	陣屋団地4号棟	H9	耐火	1	15
	陣屋団地5号棟	H11	耐火	1	15
9	新陣屋団地1号棟	H29	木造	1	4
	新陣屋団地2号棟	H30	木造	1	4
	新陣屋団地3号棟	R1	木造	1	4
10	南が丘第1団地	S51、S52、S53	簡易耐火(二階)	8	32
11	南が丘第2団地	S54、S55、S56、S57、S58、S59	簡易耐火(二階)	11	47
12	南が丘第3団地	S61、S62	簡易耐火(二階)	3	12
13	南が丘第4団地	S52、S53、S54	簡易耐火(二階)	6	30
14	南浜町第1団地	S40	簡易耐火(平屋)	7	14
15	南浜町第2団地	S41、S42、S43	簡易耐火(平屋)	6	24
16	柏町団地	S45、S46、S47、S48	簡易耐火(平屋)	19	69
合 計				86	405

(2) 公営住宅の配置図及び現況写真

(団地配置図)



(団地写真)

1)水堀第1団地

水堀第1団地			
竣工年度	構造	棟数	戸数
S33、S42、S43	簡平	4	14



2)水堀第2団地

水堀第2団地			
竣工年度	構造	棟数	戸数
S50	簡平	2	8



3)泊団地

泊団地			
竣工年度	構造	棟数	戸数
S44	簡平	1	4



4)新豊川団地

新豊川団地			
竣工年度	構造	棟数	戸数
H13、H14、H15	耐火	3	12



5)中歌町団地

中歌町団地			
竣工年度	構造	棟数	戸数
S57	耐火	1	12



6)円山第2団地

円山第2団地			
竣工年度	構造	棟数	戸数
S39	簡平	4	16



7)円山第4団地

円山第4団地			
竣工年度	構造	棟数	戸数
H17、H19、H20	耐火	3	27



8)陣屋団地

陣屋団地			
竣工年度	構造	棟数	戸数
H3、H4、H8、H9、H11	耐火	5	72



9)新陣屋団地

新陣屋団地			
竣工年度	構造	棟数	戸数
H29、H30、R1	木造	3	12



10)南が丘第1団地

南が丘第1団地			
竣工年度	構造	棟数	戸数
S51、S52、S53	簡二	8	32



11)南が丘第2団地

南が丘第2団地			
竣工年度	構造	棟数	戸数
S54、S55、S56、S57、S58、S59	簡二	11	47



12)南が丘第3団地

南が丘第3団地			
竣工年度	構造	棟数	戸数
S61、S62	簡二	3	12



13)南が丘第4団地

南が丘第4団地			
竣工年度	構造	棟数	戸数
S52、S53、S54	簡二	6	30



14)南浜町第1団地

南浜町第1団地			
竣工年度	構造	棟数	戸数
S40	簡平	7	14



15)南浜町第2団地

南浜町第2団地			
竣工年度	構造	棟数	戸数
S41、S42、S43	簡平	6	24



16)柏町団地

柏町団地			
竣工年度	構造	棟数	戸数
S45、S46、S47、S48	簡平	19	69



（３）公営住宅の建物の状況

①建物の構造、竣工年度、耐震基準

建物の構造は、簡易耐火（平屋建、二階建）、耐火が多く、その他は木造となっています。

また、竣工年度別の構造では、昭和４０年代後半までは簡易耐火（平屋建）構造、昭和５０年代前半から平成元(1989)年までは簡易耐火（二階建）構造、平成以降は耐火構造の建物が多くなっている状況です。

なお、新耐震設計基準となった昭和５６(1981)年より前に建設された住戸数は、２４１戸で全体の約６割となっている状況です。

図 ２－３－１ 構造別・竣工年度別戸数（令和 7 (2025) 年度）

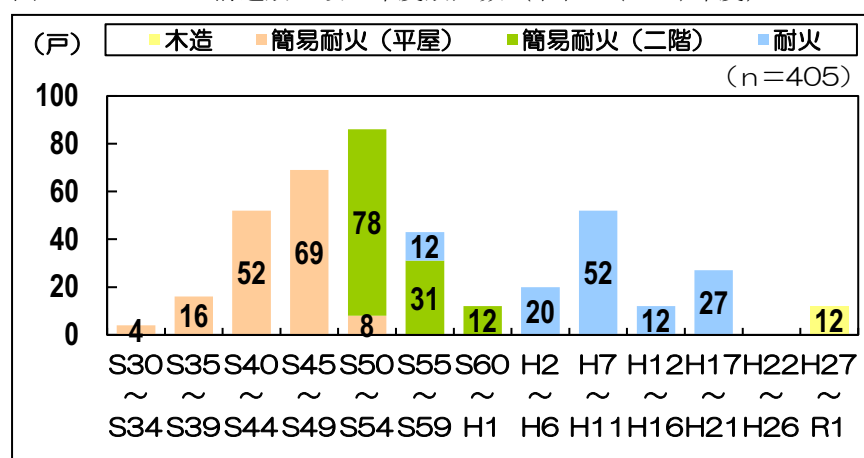


表 ２－３－２ 構造別・耐震基準別戸数（令和 7 (2025) 年度）

構造種別	新耐震基準		旧耐震基準		合 計	
	住棟	戸数	住棟	戸数	住棟	戸数
木造低層住宅	3	12	0	0	3	12
簡易耐火低層住宅	7	29	64	241	71	270
中層住宅(3・4階)	9	111	0	0	9	111
その他	3	12	0	0	3	12
合 計	22	164	64	241	86	405

補足) 旧耐震基準による住棟については、「公共住宅耐震診断・改修マニュアル（公共住宅事業者等連絡協議会）」に準じた簡易診断（予備診断）を平成１９(2007)年度に実施。

②建物の耐用年数経過状況

耐用年数の1/2を経過した住戸数は、令和7(2025)年度時点で282戸となっており、江差町全体の管理戸数の約7割を占めています。

また、耐用年数を経過した住戸数は、241戸で全体の約6割で、簡易耐火(平屋建)構造の住宅は全て経過しており、今後10年間で建替等の整備を行わない場合、簡易耐火(二階建)構造の住宅も全て耐用年数を超えることとなります。

図 2-3-2

耐用年数1/2経過戸数(令和7(2025)年度)

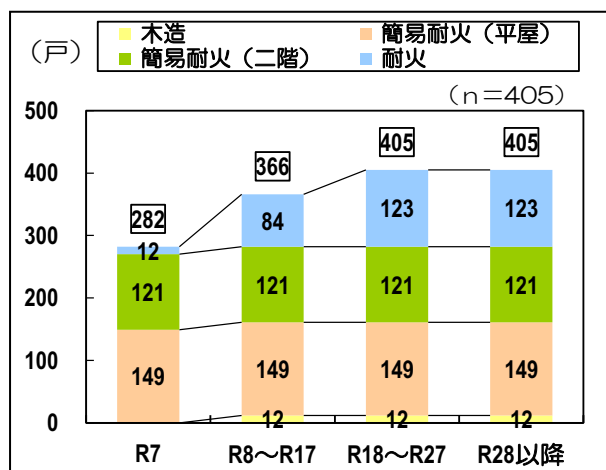
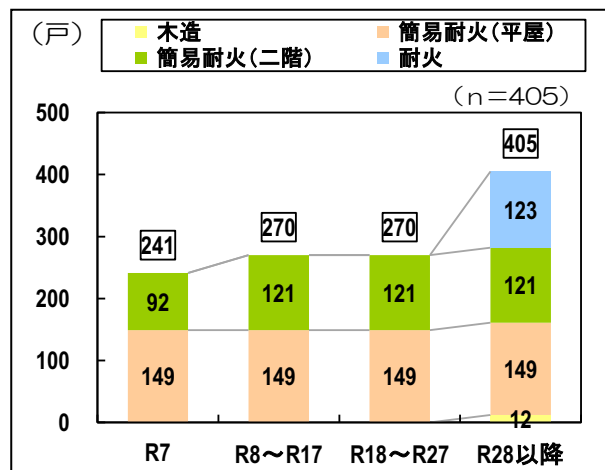


図 2-3-3

耐用年数経過戸数(令和7(2025)年度)



③住戸の規模

住戸の規模は、60㎡以上が約5割となっています。

竣工年度別では、昭和40年代までは、50㎡未満の規模の小さい住宅でしたが、昭和50(1975)年以降は主に50㎡以上の住宅が建設されています。

また、構造別では、簡易耐火(二階建)や耐火構造では比較的住戸の規模が大きく、簡易耐火(平屋建)構造では全てが40㎡未満の住宅となっています。

図 2-3-4 住戸規模別比率(令和7(2025)年度)

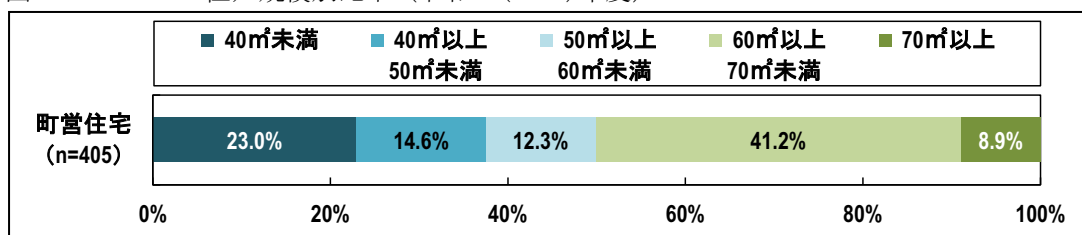


図 2-3-5 竣工年度別・住戸規模別戸数、構造別・住戸規模別戸数(令和7(2025)年度)

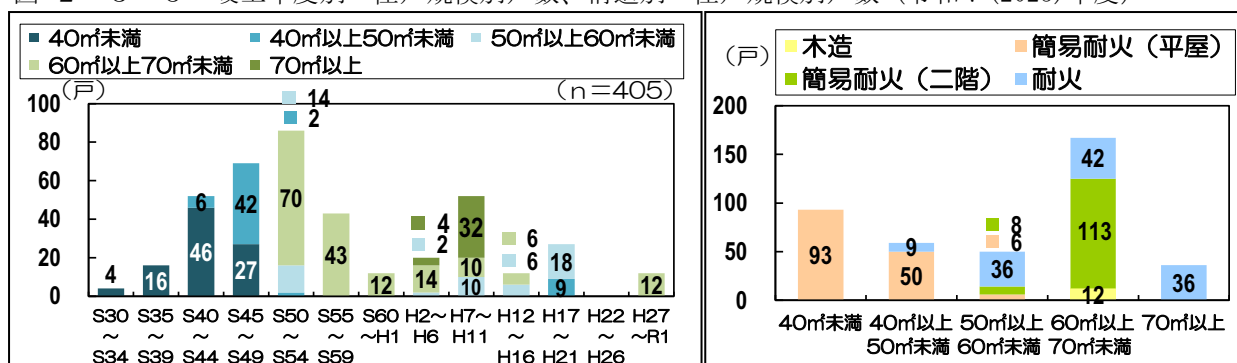


表 2-3-3 団地別住戸間取り別戸数（令和 7（2025）年度）

団地名	棟数	管理戸数	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK
水堀第 1 団地	4	14	0	12	0	2	0
水堀第 2 団地	2	8	0	2	0	6	0
泊団地	1	4	0	3	0	1	0
新豊川団地	3	12	6	0	6	0	0
中歌町団地	1	12	0	0	0	0	12
円山第 2 団地	4	16	0	16	0	0	0
円山第 4 団地	3	27	0	15	12	0	0
陣屋団地	5	72	12	0	38	0	22
新陣屋団地	3	12	0	0	12	0	0
南が丘第 1 団地	8	32	0	0	0	32	0
南が丘第 2 団地	11	47	0	0	0	47	0
南が丘第 3 団地	3	12	0	0	0	12	0
南が丘第 4 団地	6	30	0	0	0	30	0
南浜町第 1 団地	7	14	0	14	0	0	0
南浜町第 2 団地	6	24	0	21	0	3	0
柏町団地	19	69	0	51	0	18	0
合計	86	405	18	134	68	151	34

表 2-3-4 団地別住戸専用面積別戸数（令和 7（2025）年度）

団地名	棟数	管理戸数	40 m ² 未満	40～ 50 m ²	50～ 60 m ²	60～ 70 m ²	70 m ² 以上
水堀第 1 団地	4	14	12	2	0	0	0
水堀第 2 団地	2	8	0	2	6	0	0
泊団地	1	4	3	1	0	0	0
新豊川団地	3	12	0	0	6	6	0
中歌町団地	1	12	0	0	0	12	0
円山第 2 団地	4	16	16	0	0	0	0
円山第 4 団地	3	27	0	9	18	0	0
陣屋団地	5	72	0	0	12	24	36
新陣屋団地	3	12	0	0	0	12	0
南が丘第 1 団地	8	32	0	0	8	24	0
南が丘第 2 団地	11	47	0	0	0	47	0
南が丘第 3 団地	3	12	0	0	0	12	0
南が丘第 4 団地	6	30	0	0	0	30	0
南浜町第 1 団地	7	14	14	0	0	0	0
南浜町第 2 団地	6	24	21	3	0	0	0
柏町団地	19	69	27	42	0	0	0
合計	86	405	93	59	50	167	36

④住宅の居住水準

住戸の規模と世帯規模による居住面積水準の達成状況については、北海道住生活基本計画で設定された基準により検証すると、最低居住面積水準は概ね水準以上となっています。

また、都市居住型誘導居住面積水準の達成状況は、公営住宅全体で約6割となっています。

団地別にみると、水堀第1団地、水堀第2団地、円山第2団地、南浜町第1団地、南浜町第2団地、柏町団地で水準未満の割合が8割以上と高くなっています。

図 2－3－6 団地別最低居住面積水準
整備状況（令和7（2025）年8月）

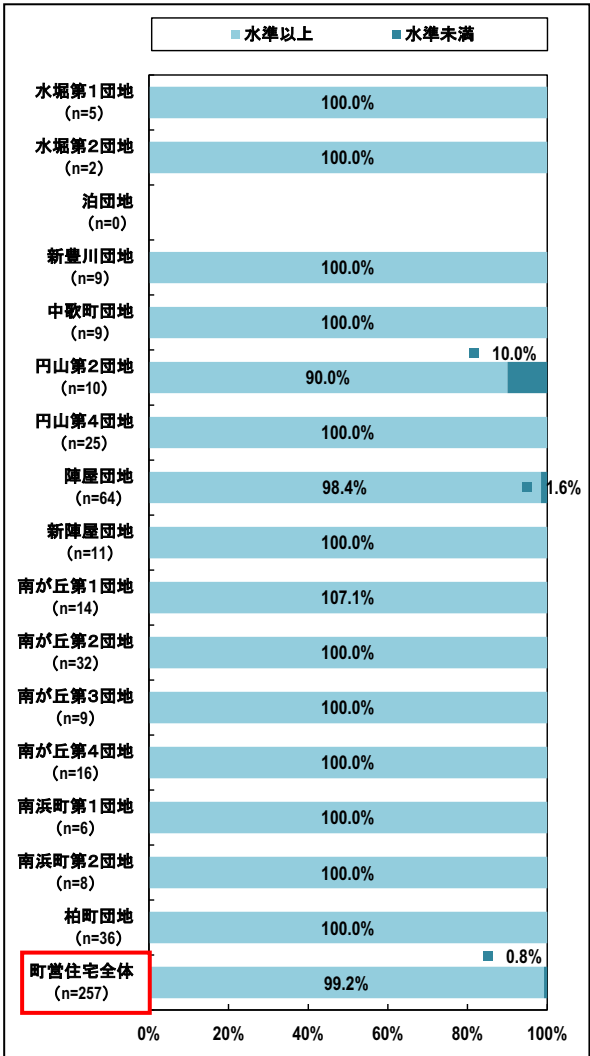
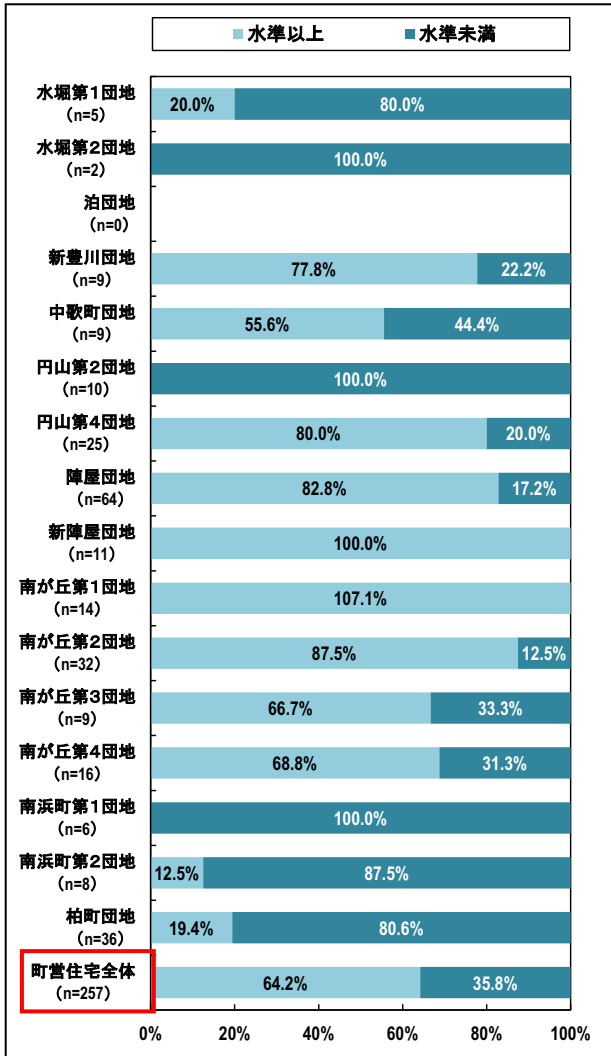


図 2－3－7 地別都市居住型誘導居住面積水準
整備状況（令和7（2025）年8月）



最低居住面積水準

単身者	25.0㎡
2人以上の世帯	21.2㎡×世帯人数＋15.8㎡（世帯人数が4人を超える場合は、5％控除する）

都市居住型誘導居住面積水準

単身者	42.0㎡
2人以上の世帯	10.0㎡×世帯人数＋10.0㎡（世帯人数が4人を超える場合は、5％控除する）

⑤設備の整備状況

浴室の整備状況をみると、整備済みは293戸（72.3%、うち浴槽入居者負担123戸）、未整備は6団地の112戸（27.7%）です。

3箇所給湯設備の整備率は16.0%、水洗化率は33.3%となっています。

高齢化対応仕様（バリアフリー）は23戸（5.7%）となっています。

図 2-3-8 住宅設備の整備比率（令和7(2025)年度）

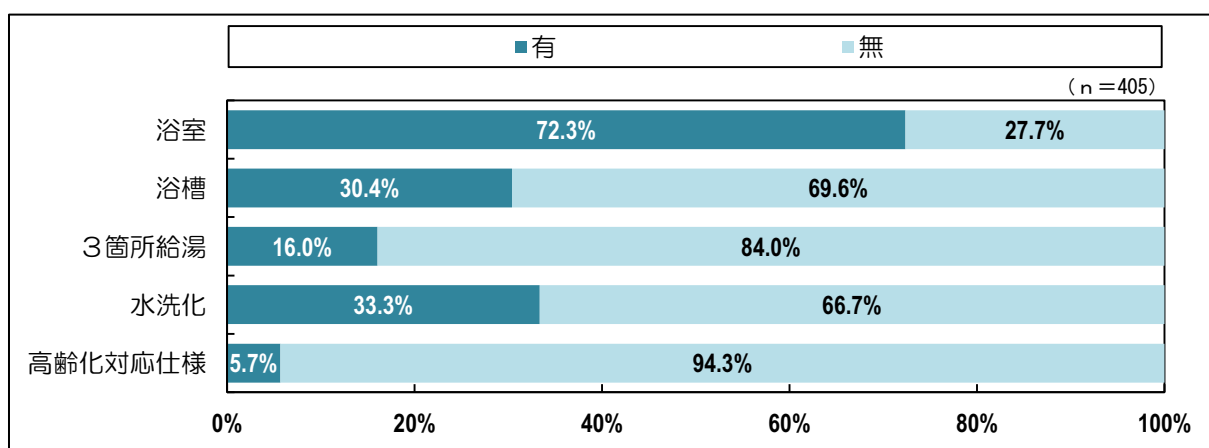


表 2-3-5 団地別住宅設備の整備状況（令和7(2025)年度）

区分	団地名	管理戸数	風呂				3箇所給湯有 (C)		水洗化対応 (D)		高齢化対応仕様整備有 (E)		A～E全て整備済みの住宅	
			浴室有 (A)		浴槽有 (B)									
			戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率
町営住宅	水堀第1団地	14	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	水堀第2団地	8	8	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	泊団地	4	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	新豊川団地	12	12	100.0%	12	100.0%	12	100.0%	12	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
	中歌町団地	12	12	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	12	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
	円山第2団地	16	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	円山第4団地	27	27	100.0%	27	100.0%	27	100.0%	27	100.0%	9	33.3%	9	33.3%
	陣屋団地	72	72	100.0%	72	100.0%	14	19.4%	72	100.0%	2	2.8%	2	2.8%
	新陣屋団地	12	12	100.0%	12	100.0%	12	100.0%	12	100.0%	12	100.0%	12	100.0%
	南が丘第1団地	32	32	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	南が丘第2団地	47	47	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	南が丘第3団地	12	12	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	南が丘第4団地	30	30	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	南浜町第1団地	14	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	南浜町第2団地	24	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	柏町団地	69	29	42.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
町営住宅 合計		405	293	72.3%	123	30.4%	65	16.0%	135	33.3%	23	5.7%	23	5.7%

2-4. 入居世帯の特性

(1) 入居状況

入居状況について、公営住宅全体で入居中は約6割となっています。

また、一般空家は、全体で35.1%となっており、水堀第1団地、水堀第2団地、南が丘第1団地、南浜町第1団地、南浜町第2団地では半数以上となっています。

募集停止空家は、全体の1.5%となっており、泊団地、南浜町第2団地（2戸）としています。

表 2-4-1 団地別入居率の状況（令和7(2025)年8月）

団地名	戸数 (戸)	入居 世帯数 (世帯)	入居率	うち 65 歳以上世 帯主		空家 戸数 (戸)	一般 空家率	募集停止 空家率
				世帯数 (世帯)	入居率			
水堀第1団地	14	5	35.7%	4	80.0%	9	64.3%	0.0%
水堀第2団地	8	2	25.0%	1	50.0%	6	75.0%	0.0%
泊団地	4	0	0.0%	0	0.0%	4	0.0%	100.0%
新豊川団地	12	9	75.0%	5	55.6%	3	25.0%	0.0%
中歌町団地	12	9	75.0%	3	33.3%	3	25.0%	0.0%
円山第2団地	16	10	62.5%	9	90.0%	6	37.5%	0.0%
円山第4団地	27	25	92.6%	18	72.0%	2	7.4%	0.0%
陣屋団地	72	64	88.9%	37	57.8%	8	11.1%	0.0%
新陣屋団地	12	11	91.7%	6	54.5%	1	8.3%	0.0%
南が丘第1団地	32	15	46.9%	13	86.7%	17	53.1%	0.0%
南が丘第2団地	47	32	68.1%	21	65.6%	15	31.9%	0.0%
南が丘第3団地	12	9	75.0%	6	66.7%	3	25.0%	0.0%
南が丘第4団地	30	16	53.3%	9	56.3%	14	46.7%	0.0%
南浜町第1団地	14	6	42.9%	5	83.3%	8	57.1%	0.0%
南浜町第2団地	24	8	33.3%	6	75.0%	14	58.3%	8.3%
柏町団地	69	36	52.2%	28	77.8%	33	47.8%	0.0%
合計	405	257	63.5%	171	66.5%	148	35.1%	1.5%

※入居率 63.5%に対し空家率の合計は 36.5%となるはずだが、上記表中では一般空家率と募集停止空家率をそれぞれで計算しているため、四捨五入の関係で表中の合計と一致しない。

(2) 年齢構成

世帯主について年齢構成をみると、町営住宅全体で65歳以上が約7割、40歳未満の若年世帯主は円山第2団地（10.0%）、陣屋団地（4.7%）のみとなっており、高齢の世帯主が多くなっています。

団地別では、水堀第1団地、円山第2団地、円山第4団地、南が丘第1団地、南が丘第2団地、南が丘第3団地、南浜町第1団地、南浜町第2団地、柏町団地で65歳以上の高齢入居者が約7割以上と多くなっています。

また、入居者の年齢構成は、町営住宅全体で65歳以上が約5割、40歳未満の若年入居者は約2割となっています。

団地別では、世帯主の年齢構成同様の団地が対象となっており、65歳以上の高齢入居者が約7割以上と多く、中歌町団地、陣屋団地、新陣屋団地、南が丘第3団地では40歳未満の若年入居者が約3割以上と多くなっています。

図 2-4-1 団地別世帯主の年齢構成比率
(令和7(2025)年8月)

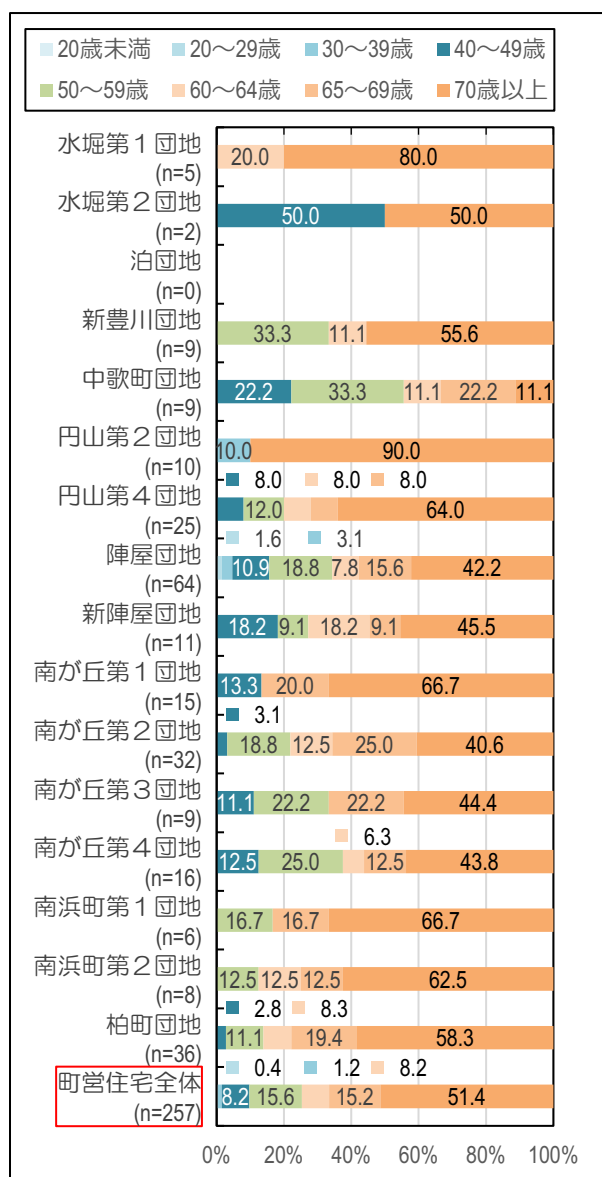
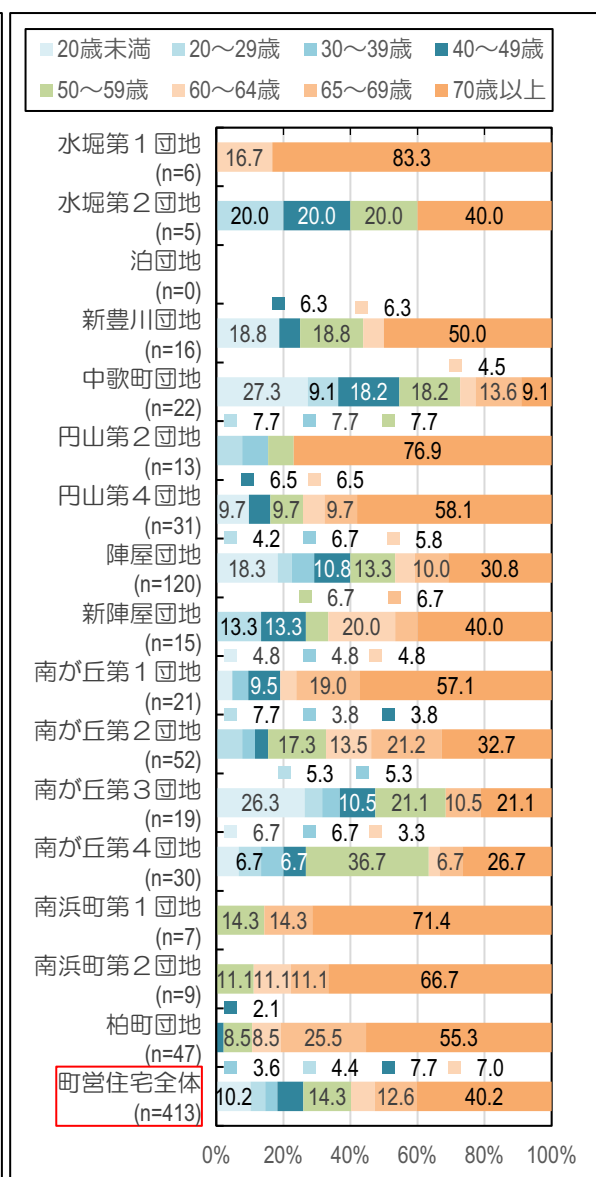


図 2-4-2 団地別入居者の年齢構成比率
(令和7(2025)年8月)



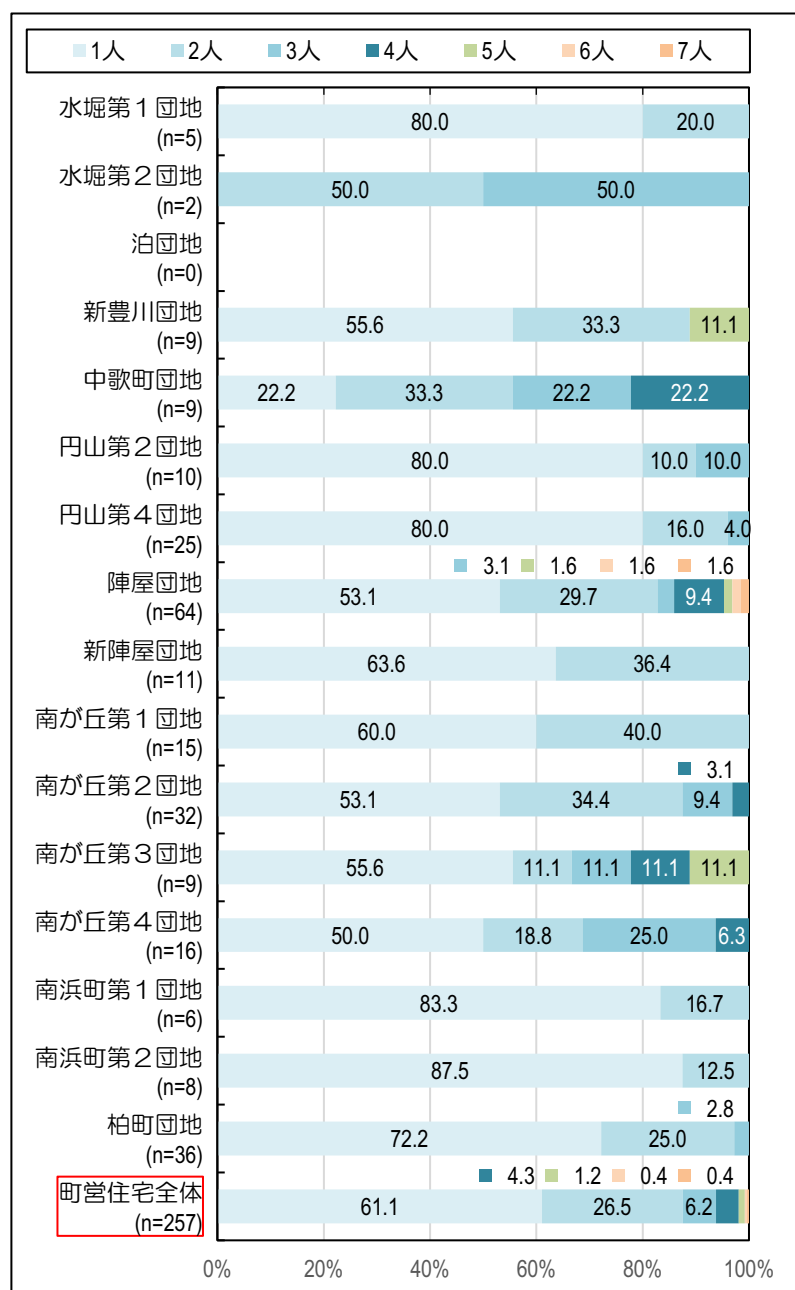
(3) 世帯人員別世帯数

入居世帯の規模は、町営住宅全体で1人、2人の小規模世帯が約9割を占めています。

団地別では、水堀第1団地、新陣屋団地、南が丘第1団地、南浜町第1団地、南浜町第2団地が全て1、2人の小規模世帯となっています。

なお、水堀第2団地、中歌町団地、陣屋団地、南が丘第3団地、南が丘第4団地では3人以上の世帯が多くなっています。

図 2-4-3 団地別世帯人員構成比率（令和7(2025)年8月）



(4) 高齢者世帯

高齢者世帯は、町営住宅全体で約7割となっており、そのうち高齢単身世帯は75%、高齢夫婦世帯は25%となっています。

団地別では、水堀第2団地、新豊川団地、中歌町団地以外の全ての団地で単身世帯が半数以上を占めています。

図 2-4-4 入居者年齢からみた高齢者のいる世帯のいる比率（令和7(2025)年8月）

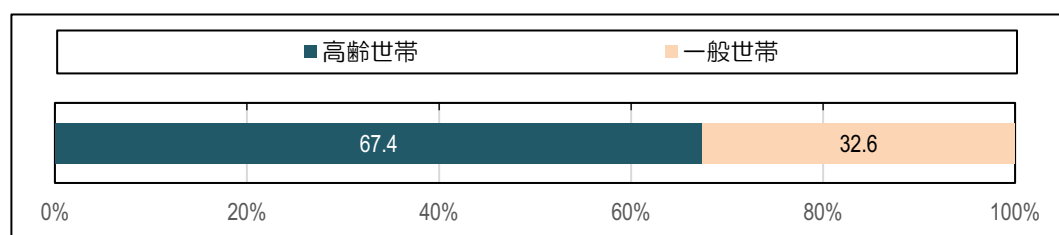
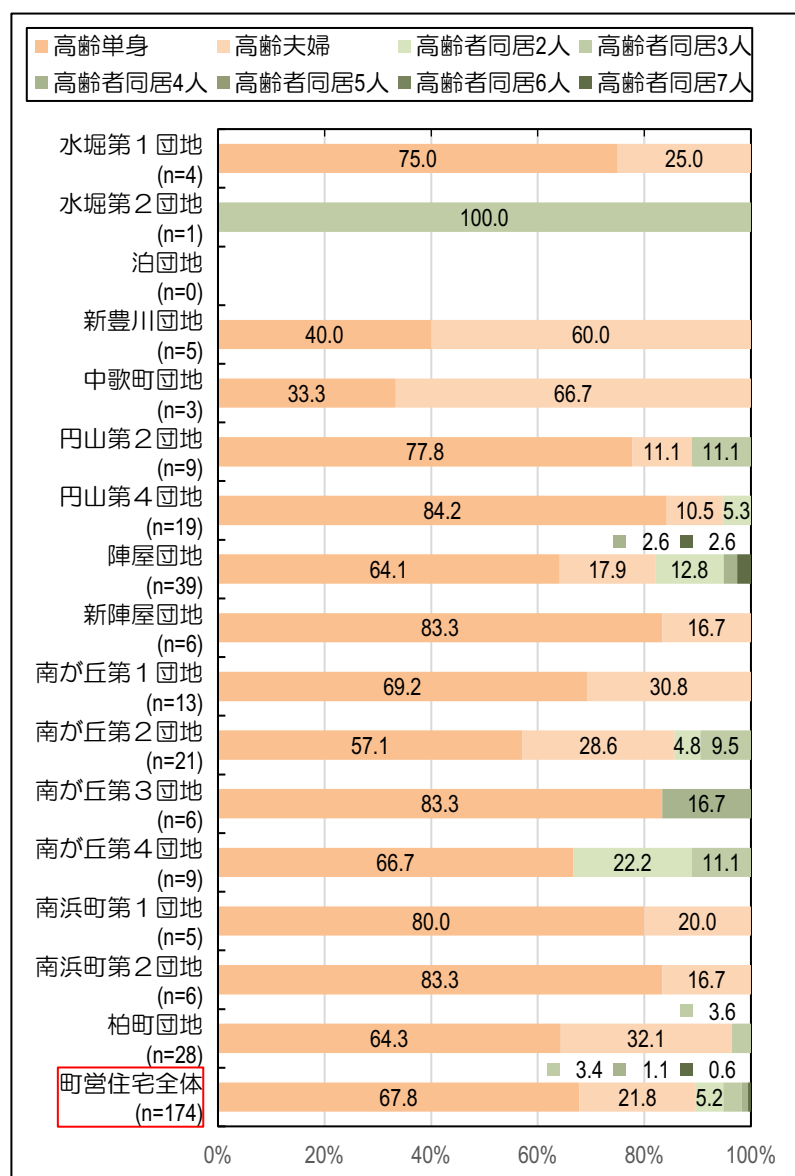


図 2-4-5 団地別高齢者のいる世帯の人員構成比率（令和7(2025)年8月）

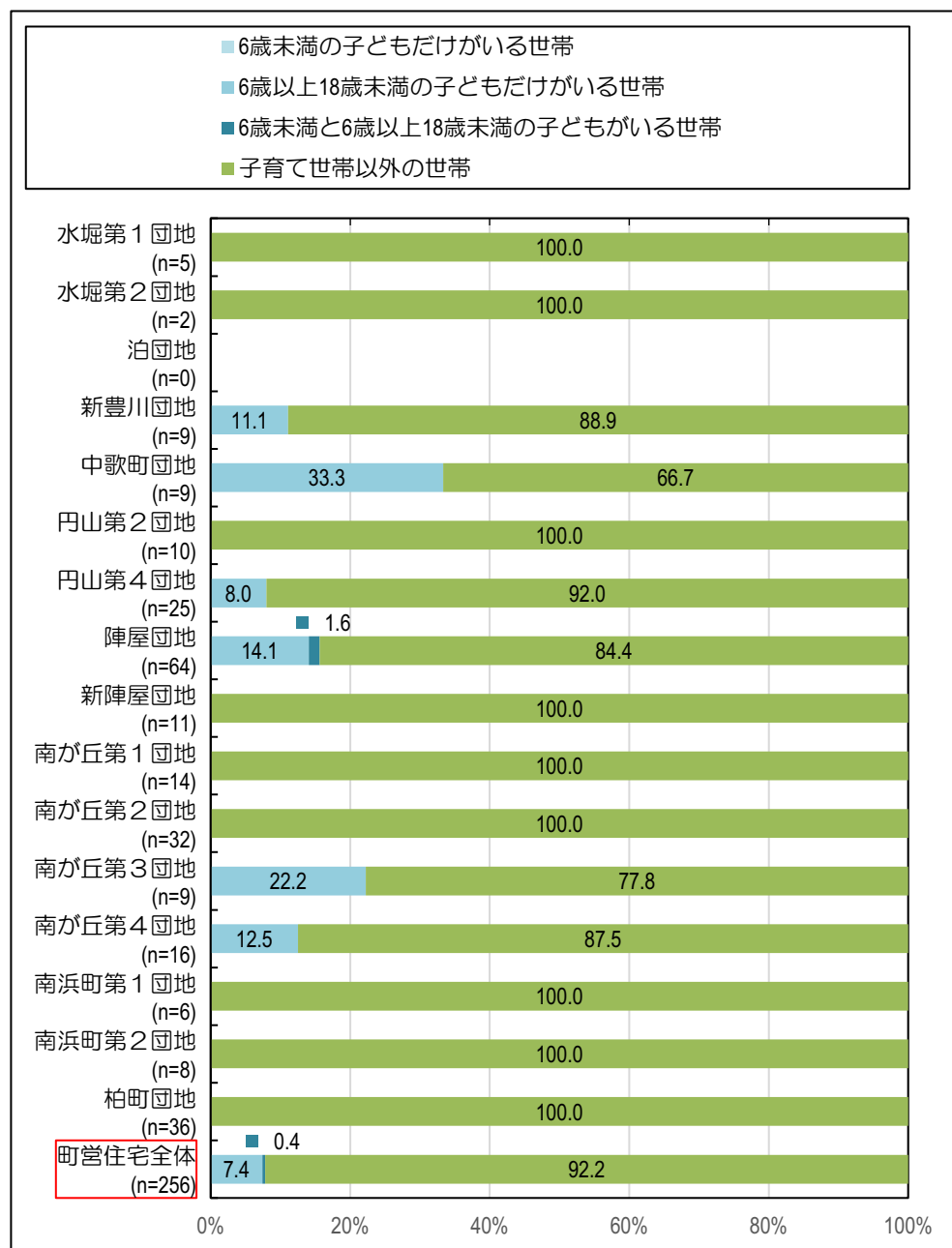


(5) 子育て世帯

子育て世帯は、町営住宅全体で約1割となっています。

団地別では、中歌町団地が約3割、南が丘第3団地・陣屋団地が約2割、南が丘第4団地・新豊川団地・円山第4団地が約1割となっています。

図 2-4-6 団地別子育て世帯・子育て世帯以外の状況（令和7(2025)年8月）



(6) 居住年数

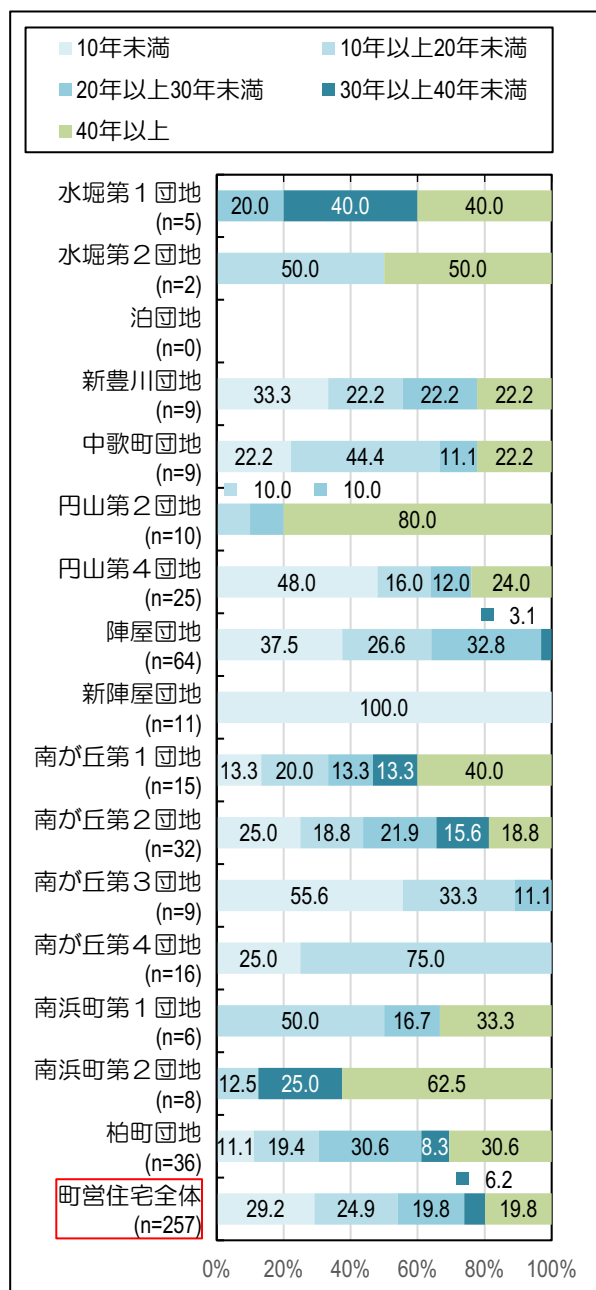
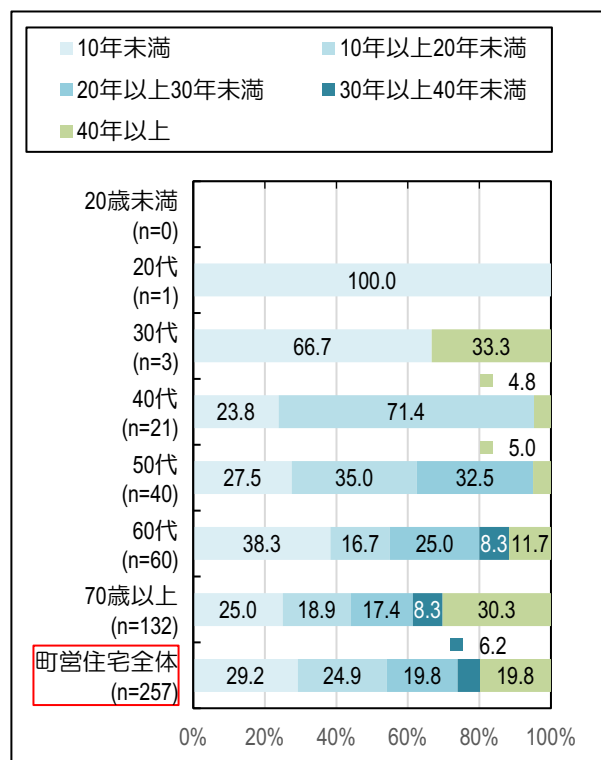
入居世帯の居住年数は、町営住宅全体で10年未満が約3割で最も多くなっています。

団地別では、新陣屋団地、南が丘第3団地、円山第4団地、陣屋団地、新豊川団地の順に10年未満の割合が高く、南浜第2団地、水堀第1団地、南が丘第1団地、柏町団地、南が丘第2団地の順に30年以上の割合が高くなっています。

図 2-4-7 世帯主年齢別入居年数構成比率 図 2-4-8 団地別入居年数構成比率

(令和7(2025)年8月)

(令和7(2025)年8月)



(7) 家賃と収入

入居世帯の家賃は、町営住宅全体で2万円未満が約7割となっています。

団地別では、新陣屋団地、陣屋団地は2万円以上の家賃の世帯が6割以上となっています。

また、世帯の収入（家賃算定の際の収入）について、町営住宅全体の約半数が収入のない世帯で最も多い結果となっています。

図 2-4-9

団地別家賃構成比率（令和7（2025）年8月）

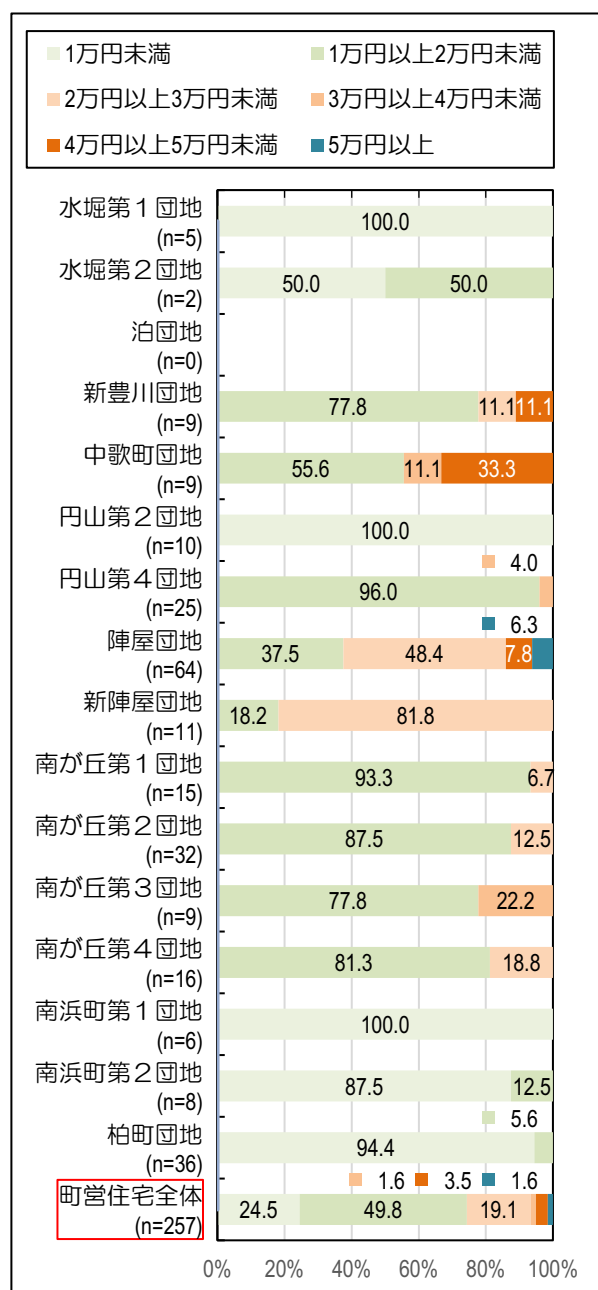
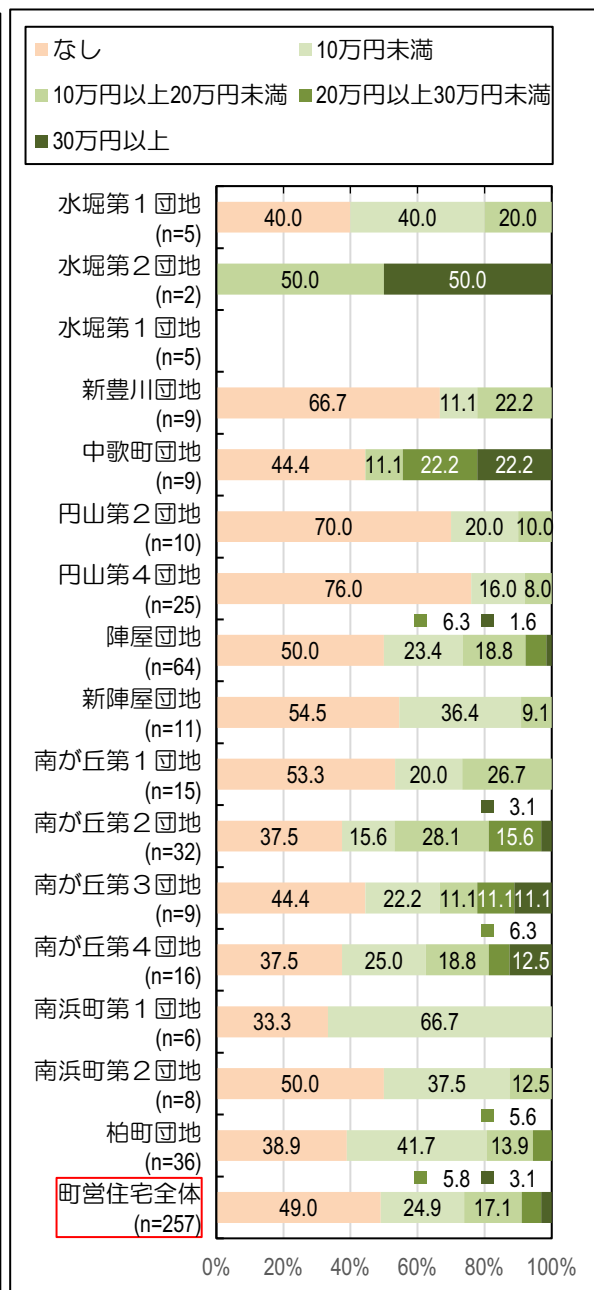


図 2-4-10

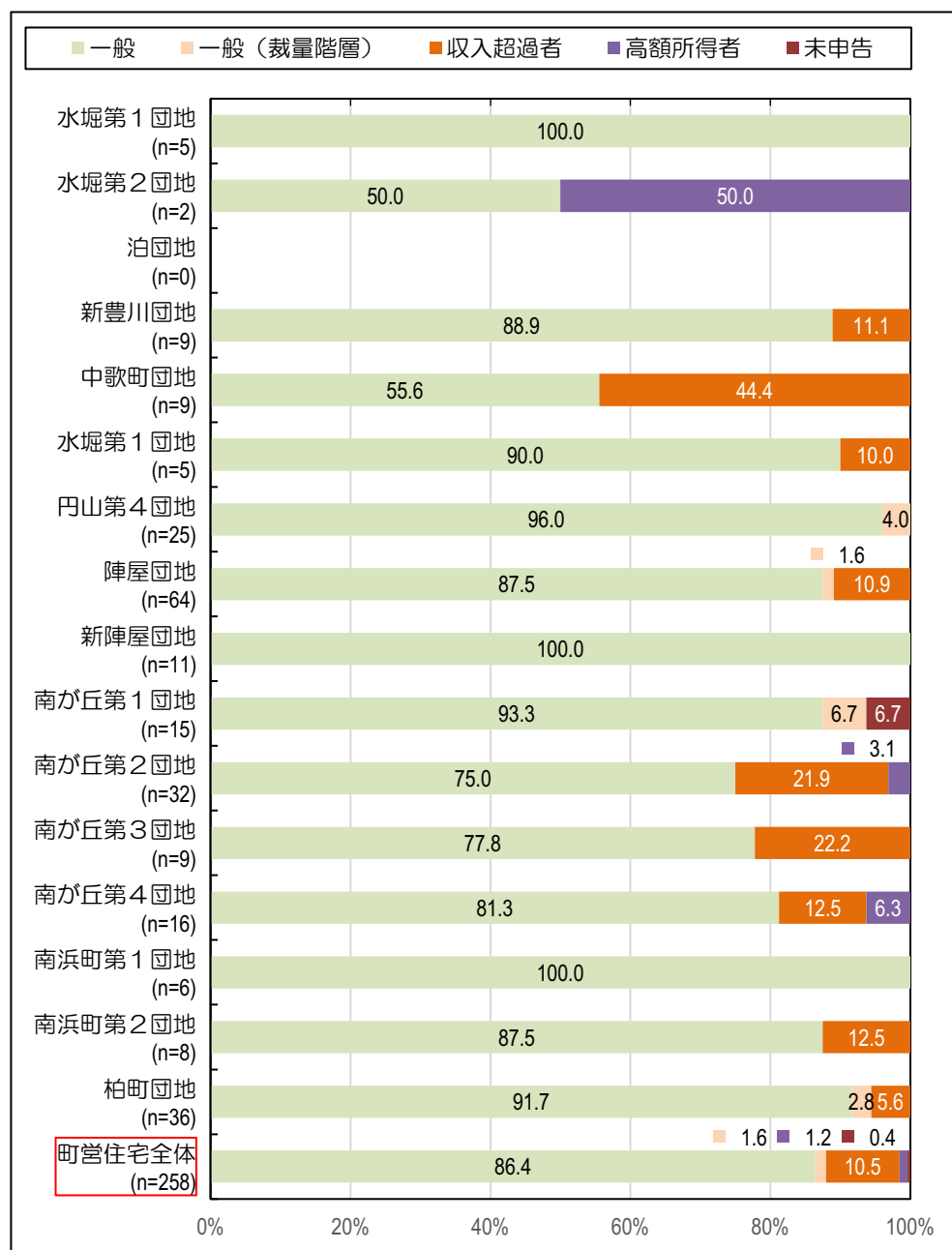
団地別収入構成比率（令和7（2025）年8月）



（８）収入超過・高額所得世帯

入居者のうち収入超過者は１０．５％（２７世帯）、高額所得者は１．２％（３世帯）であり、合計１１．７％（３０世帯）です。

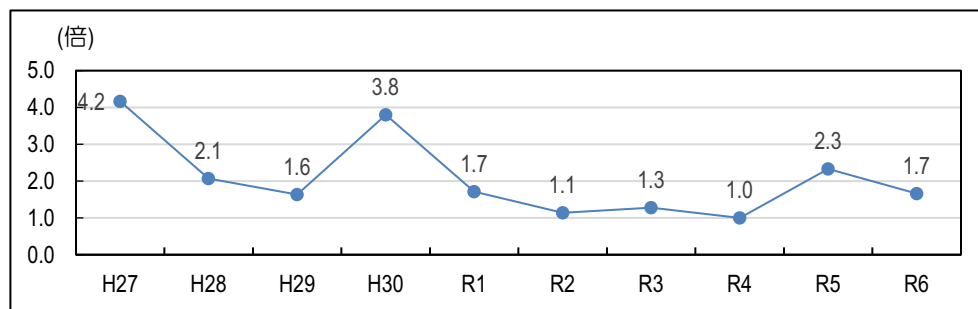
図 ２－４－１１ 団地別収入構成比率（令和 7（2025）年 8 月）



(9) 募集・応募状況

公営住宅の募集、応募の状況をみると、平成27(2015)年度の4.2倍から減少傾向となっており、平成30(2018)年度、令和5(2023)年度には一時的増加はしているが、令和6(2024)年度には1.7倍に減少に転じています。

図 2-4-1 2 公営住宅の応募倍率の推移 (令和7(2025)年8月)



2-5. 関連計画における取組方針

(1) 第6次江差町総合計画 後期基本計画

～第3期江差町人口ビジョン・デジタル田園都市構想総合戦略～

計画期間	令和2（2020）年度～令和11（2029）年度
策定目的	江差町を取り巻く状況や社会構造の変化に対し、住民との連携・協働を図りながら的確に対応するとともに、地域の人材、資源を活かしたまちづくりを推進することを目的に策定。
基本目標	誇りある暮らしを未来へ紡ぎ、みんなでつくる自分たちごとのまちづくり 基本目標1 ・経済基盤を持続させる産業の振興 基本目標2 ・あたたかなつながりのある地域・ひとづくり 基本目標3 ・住民が元気に安心して暮らせる生活環境づくり 基本目標4 ・住民とともにあり続ける行政運営
住宅関連 個別施策 (抜粋)	基本目標3 住民が元気に安心して暮らせる生活環境づくり (20) 住宅・住環境 基本方針 ・安全安心な住宅を維持するための支援に、継続して取り組みます。 ・町営住宅は老朽化が進んでいくことから、江差町公営住宅長寿命化計画に基づき、統廃合も含めた整備事業を検討します。 具体的な施策 ■継続施策 施 策 名 町営住宅の適正管理 主な事業 ・町営住宅の適正な維持修繕（長寿命化）と居住水準の向上 ・少子高齢化に対応した町営住宅の整備 施 策 名 その他の公共賃貸住宅の管理 主な事業 ・町営住宅と連動した戸数管理（良質な住宅環境の整備）

(2) 江差町都市計画マスタープラン 江差町立地適正化計画
(令和6年度立地適正化計画見直し版)

計画期間	令和2(2020)年度～令和21(2039)年度
策定目的	江差町の都市計画の現状と背景を踏まえ、各種施策を総合的・一体的な視点で整理し、公民連携でまちづくりを進めるための基本方針を示すもの。
基本目標	歴史・文化・人々の絆が暮らしを彩り新しい出会いと賑わいを生み出す エエ町・江差 基本目標1 ・歴史や文化を活かし、多世代が気軽に集まって交流する回遊型のまちなかづくり 基本目標2 ・地域の絆を感じながら、安心して暮らし続けることのできる居住地づくり 基本目標3 ・都市機能の利用を円滑にする持続的な移動ネットワークづくり 基本目標4 ・農林水産業の振興や都市・地域の健全な発展を促す“適材適所”の土地利用の実現
将来都市構造	適切な都市のあり方を整理するため、「広域・都市レベル」「市街地レベル」「地域・コミュニティレベル」に分けて将来像・将来都市構造を設定 1. 広域・都市レベル ・檜山管内の生活サービスの拠点、ネットワーク、道南圏日本海側の観光・交流拠点 2. 市街地レベル ・町内の中核的なサービス機能ネットワーク、季節や行事に合わせ町民が憩える交流拠点 3. 地域・コミュニティレベル ・身近な環境で支え合い豊かに暮らせる拠点、ネットワークづくり
住宅関連個別施策 (抜粋)	土地利用（住・商・工）・都市機能 ・高齢者や子育て世帯が暮らしやすい住宅の供給（公営住宅等長寿命化計画） 第三章 分野別都市づくり方針の設定 3-1. 土地利用の方針（3）住宅地 【個別方針・その他】 ・旧江差駅跡地は良好な住宅地の形成を図ります。 ・老朽化が進む町営住宅については、統廃合も含めた建替事業を検討します。

(3) 江差町強靱化計画（令和7(2025)年10月見直し）

計画期間	令和7(2025)年10月から5年
策定目的	江差町における国土強靱化に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的に策定。
基本目標	強靱化の目標 (1) 人命の保護が最大限図られること (2) 町及び社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること (3) 町民の財産及び公共施設に係る被害の最小化 (4) 迅速な復旧復興
住宅関連 個別施策 (抜粋)	1. 人命の保護 【建築物等の老朽化対策】 (1) 町営住宅の適正な維持修繕（長寿命化）と居住水準の向上 (2) 少子・高齢化に対応した町営住宅の整備 (3) 町営住宅と連動した戸数管理（良質な住宅環境の整備）

(4) 第5期江差町地域福祉計画（令和4(2022)年3月改訂）

計画期間	令和4(2022)年度～令和8(2026)年度
策定目的	地域福祉を推進するための「理念」と「仕組み」についての行動指針となるもの。「地域福祉計画」は、社会福祉法第107条の規定に基づき「地域での支え合い、助け合いによる地域福祉」を推進していくことを目的に策定。
基本目標	基本目標1 福祉サービスを利用しやすい“仕組みづくり” 基本目標2 安全で安心な暮らしを支える“基盤づくり” 基本目標3 気軽に参加できる“環境づくり”
住宅関連 個別施策 (抜粋)	【基本目標2】 第2節 安全で安心な暮らしを支える“基盤づくり” 1. 安全で安心な環境の充実 (2) 地域の見守り支援体制の構築 【取組の方針】 ☐ 高齢者等の住宅確保要配慮者への支援 安心して住み続けられる住まいの確保は、地域生活の基本です。誰もが自分の望む地域で住まいを確保できるように、住まい等に関する支援や地域から孤立させない支援を行います。 【主な事業】 「居住支援の推進」「シルバーハウジング生活援助員派遣事業（LSA配置事業）」など

2-6. これまでの取組（公営住宅事業）

（１）建替事業の実施状況

老朽化した「円山第3団地」の建替事業として、ＪＲ江差線廃止による旧ＪＲ江差駅跡地を活用し平成29(2017)年度から令和元(2019)年度の3か年計画で公営住宅「新陣屋団地」3棟12戸を整備し、「円山第3団地」の除却を令和4(2022)年度、令和5(2023)年度に実施しました。

表 2-6-1 建替事業の実施状況（令和7(2025)年8月）

竣工年度	構 造	住戸の型	戸当たり 床面積	戸 数
H29	木 造	2LDK	63.96㎡	4
H30	木 造	2LDK	63.96㎡	4
R 1	木 造	2LDK	63.96㎡	4

表 2-6-2 建替に伴う除却の実施状況

団地名	実施年度	内 容
円山第3団地	R4、R5	除却

（２）改善事業の実施状況

平成25(2013)年度以降に実施した改善事業については、次のとおり実施しています。

表 2-6-3 改善事業の実施状況（令和7(2025)年8月）

団地名	実施年度	内 容
南が丘第1団地	H28	外壁・屋根他改修工事（うち外壁改修：長寿命化型）
南が丘第2団地	H25	外壁・屋根他改修工事（うち外壁改修：長寿命化型）
南が丘第2団地	H26	外壁・屋根他改修工事（うち外壁改修：長寿命化型）
南が丘第2団地	H27	外壁・屋根他改修工事（うち外壁改修：長寿命化型）
南が丘第3団地	H30	外壁・屋根他改修工事（うち外壁改修：長寿命化型）
南が丘第4団地	R 1	外壁・屋根他改修工事（うち外壁改修：長寿命化型）
南が丘第4団地	R 2	外壁・屋根他改修工事（うち外壁改修：長寿命化型）
南が丘第4団地	R 3	外壁・屋根他改修工事（うち外壁改修：長寿命化型）
中歌町団地	R 5	外壁・屋根他改修工事（うち外壁改修：長寿命化型）

(3) 建物維持管理の実施状況

平成20(2008)年度以降に実施した主な修繕事業については、次のとおり実施しています。

表 2-6-4 建物維持管理の実施状況 (令和7(2025)年8月)

団地名	実施年度	内 容
新豊川団地	R 5	駐車場外灯LED化改修工事
中歌町団地	H 21	外壁・屋根塗装
中歌町団地	R 2	LPガス配管改修工事
中歌町団地	R 3	浄化槽ブロワ取替工事
中歌町団地	R 5	浄化槽接触材等改修工事
円山第4団地	H 28	外壁・供用廊下壁クラック補修
円山第4団地	H 28	緊急通報システム機器更新
円山第4団地	R 3	エレベータ主ロープ取替工事
陣屋団地	H 22	公共下水道接続工事
陣屋団地	H 28	避難ハッチ取替工事
陣屋団地	H 29	防火扉改修工事
陣屋団地	H 30	ポンプ室内配管改修工事
陣屋団地	R 2	消防用設備受信機更新
陣屋団地	R 2	3号棟消防用設備受信機等改修工事
陣屋団地	R 2	防火設備改修工事
陣屋団地	R 2	ポンプ室内配管改修工事その1
陣屋団地	R 3	ポンプ室内配管改修工事その2
陣屋団地	R 3	防火設備改修工事(3号棟No.23・24)
陣屋団地	R 3	4号棟非常用照明器具改修工事
陣屋団地	R 3	5号棟非常用照明器具改修工事
陣屋団地	R 3	避難はしご改修工事(4・5号棟)
陣屋団地	R 4	防火設備改修工事(3号棟No.27・28)
陣屋団地	R 4	3号棟非常用照明器具改修工事
陣屋団地	R 4	避難はしご改修工事(3・5号棟)
陣屋団地	R 5	1・2号棟非常用照明器具改修工事
陣屋団地	R 5	2号棟防火扉改修工事
南浜町第1団地	H 21	屋根葺替工事(一部)
柏町団地	H 23	木製窓のアルミサッシ化(一部)
柏町団地	H 25	防風柵設置工事
柏町団地	H 28	屋根葺替工事(一部)

2-7. 町営住宅に関する入居者アンケート調査の概要及び総括

(1) 調査の概要

- ・調査対象 町営住宅へ入居する全世帯 257世帯
- ・調査方法 郵便による配布、回収（共に江差町役場 財政課住宅管財係）
- ・調査期間 令和7(2025)年8月22日～9月8日

(2) 回収の状況

アンケート調査票の回収数は115票、回収率は44.7%、団地別回収状況は以下のとおりです。

表 2-7-1 団地別配布・回収状況

団地名	配布数	回収数	回収率
水堀第1団地	5	2	40.0%
水堀第2団地	2	1	50.0%
新豊川団地	9	3	33.3%
中歌町団地	9	3	33.3%
円山第2団地	10	7	70.0%
円山第4団地	25	12	48.0%
南浜町第1団地	6	2	33.3%
南浜町第2団地	8	4	50.0%
柏町団地	36	21	58.3%
南が丘第1団地	14	6	42.9%
南が丘第2団地	32	13	40.6%
南が丘第3団地	9	6	66.7%
南が丘第4団地	16	8	50.0%
陣屋団地	64	21	32.8%
新陣屋団地	12	6	50.0%
合 計	257	115	44.7%

(3) 調査内容

調査内容は以下のとおりです。

表 2-7-2 調査内容

問 No.	設問	目 的
1	現在の住まい・住環境に関する満足度についてお尋ねします。	・住宅の広さ・間取り、建物の安全性、住宅設備など住まいのこと、交通及び買い物の利便性など住環境のこと計15項目に対する満足度の把握
2	住宅の改善についてお尋ねします。 (1) 現在お住まいの住宅について、改善してほしいところがありますか。 (2) 具体的にどのようなところを改善してほしいですか。 (問2(1)の質問で「ある」と回答した方)	・改善希望の有無及び台所、便所や浴室など住宅の改善希望箇所の把握
3	今後の住宅に関する計画についてお尋ねします。 (1) 今後10年程度の間でお住まいを移りたい(引っ越したい)希望はありますか。 (2) どのような住宅に移りたいと考えますか。 (問3(1)の質問で「ある」と回答した方) (3) (2)で回答した住宅に移りたい理由は何ですか。	・今後10年程度の間での引っ越し希望の有無及び引っ越し希望先、その引っ越し先を望む理由の把握
4	現在お住まいの町営住宅には、どのようなことが必要と考えますか。	・安全性や居住性のほか、暮らしなどにおいて町営住宅に必要だと思うことの把握
5	既存の町営住宅について、本来の目的をさまたげない範囲で有効活用できないか検討していますが、どのような使われ方が効果的と考えますか。	・既存の町営住宅を有効活用する場合の用途について、意見把握

※単純集計及びクロス集計結果(表、グラフ等)については、第6章 資料編に掲載します。

(4) 総括

満足度については、耐用年数を既に超過、もしくは、1/2経過の住棟で満足度が低い傾向となっています。

住宅に係る満足度では、「住宅設備(台所、便所、洗面所、風呂など)」が不満傾向(最も多く約5割)で、住宅の改善希望箇所は「便所」、「浴室」、「台所」の順に回答が多かったです。さらに、町営住宅に必要と思うことについて最も多かった回答は「暖房や給湯など設備の充実」でした(約3割)。

一方、住環境の満足度において利便性の観点でみると、「バスなどの公共交通機関の利用しやすさ」は満足傾向ですが、「日常の買物、通院等の利便性」は不満傾向でした。その他、「子どもの遊び場、公園など」、「防犯性」についても不満傾向でした。

引っ越し希望は約4割で、その内、引っ越し先の希望は、「今ある他の町営住宅に移りたい」が最も多い回答でした(約6割)。

以上のことから、現在の生活水準を維持しつつ、主に水回りを中心とした居住性確保のほか、利便施設の充実などを求めていることが伺えます。

また、町営住宅の有効活用用途に関する意見では、高齢者支援系の施設が最も多く、次いで移住促進のためのお試し住宅で、交流機会や交流人口増加に関する回答が多くみられました。一方、子育てに係る用途は、その他の用途と比べ、あまり効果的と考えていない結果でした。

第3章 長寿命化に関する基本方針

3-1. 公営住宅施策の基本理念・基本目標

公営住宅法の目的を踏まえ、所得が低水準であるため快適で安定した居住を確保できない世帯に対して、一定水準の質が確保された住宅を供給します。

江差町は本計画において、公営住宅施策の基本理念、基本目標を次のとおり定めます。

(1) 基本理念

江差町は、「第6次江差町総合計画」(計画期間：令和2(2020)～11(2029)年度)において、4つの基本目標のうち「住民が元気に安心して暮らせる生活環境づくり」としています。

江差町においては、誰もが安心できる公営住宅施策を進めます。

安心して暮らせる生活環境づくり

(2) 公営住宅の役割

『 住宅に困窮する低額所得者の居住の安定確保 』

江差町における公営住宅の役割は、公営住宅法第1条に規定する「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備、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することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」ことを基本的な役割と考えます。

(3) 基本目標

基本理念のもと、公営住宅施策の基本目標を次の3つに定めます。

基本目標 1

- ・ 少子超高齢社会に対応した誰もが安心して暮らすことのできる公営住宅の整備

江差町では本格的な少子超高齢社会を迎えることが予測されており、特に、公営住宅においては入居者の高齢化が進んでいることから、高齢化対応の整備が重要となっています。そのため、ユニバーサルデザインの考え方を踏まえた住宅の整備を基本

とし、高齢者や子育て世帯が暮らしやすい住宅の供給を目指します。

また、高齢者福祉・介護関連の施策・事業との連携によるサービス提供を図るとともに、地域内での高齢者見守りなどの取組みを活かしながら、安心・安全に住み続けられる住環境づくりを進めます。

【課題】

江差町では少子高齢化が進行し、公営住宅の入居者においても257世帯（令和7（2025）年8月現在）中65歳以上の高齢世帯主が171世帯と約7割を占めており、年々その割合は増加傾向にあります。今後は、高齢者が暮らしやすいように建物のバリアフリー化を図るとともに、子育て世帯が暮らしやすい住宅にすることで世代バランスの維持を図るなど、住みよい居住環境を整備していく必要性が高くなっています。

【施策】

推進方針	具体的な施策
すべての人が安心して暮らせる住まいづくり （住宅確保要配慮者の居住の安定の確保）	・ ひとり親世帯の公営住宅への入居の対応 ・ 高齢者の公営住宅への入居の対応 ・ 障がい者の公営住宅への入居の対応

基本目標 2

・公営住宅の計画的な維持管理による良質な住宅ストックの供給

今後の住宅政策においては、既存住宅ストックの有効活用や良質な住宅ストックの形成が不可欠となっており、公営住宅においても建替、改善や計画的な修繕などによる適正な維持管理を行う必要があります。老朽化した住宅の建替のほか、長寿命化や高齢化対応・3箇所給湯・浴槽の設置などの住宅設備の改善促進、計画的な修繕により良質なストックの供給を目指します。

また、これまで計画的な対応ができていない団地については、老朽化の状況や入居者のニーズなどを考慮のうえ優先順位を検討し、適切な維持管理を行うための施策を検討していきます。

【課題】

江差町の公営住宅ストックの状況をみると、昭和30年代から昭和50年代前半に建設された簡易耐火構造の建物が多く存在します。令和7(2025)年時点で耐用年数を経過した住戸が公営住宅全体の約6割となっているなど、住宅ストックの老朽化がみられ、このまま建替等の整備が行われない場合、今後10年間で公営住宅全体の約7割が耐用年数を経過することになります。

また、住宅設備の整備状況については、高齢化対応、3箇所給湯、トイレの水洗化の整備が十分とはいえず、浴室も約3割の住戸で未整備となっているほか、入居者アンケートからも住宅設備等の改善や修繕に関する要望が多く挙げられています。今後は、耐用年数を経過した住宅ストックの計画的な建替や用途廃止のほか、効果的な改善や計画的な修繕を実施するなど、建物の老朽化予防の視点にたった維持管理を行い、良質な住宅ストックの供給、既存住宅ストックの有効活用を行うことが求められています。

【施策】

推進方針	具体的な施策
良質な住宅ストックの供給	・既存公営住宅の長期的な活用 ・既存公営住宅の計画的な改善 ・老朽公営住宅の計画的な修繕 ・老朽公営住宅の集約建替の検討

基本目標 3

・適正な管理戸数維持による住宅セーフティネット機能の向上

人口、世帯数が減少し、小規模世帯や高齢者世帯が増加するなか、地域の実情などを踏まえた住宅セーフティネット機能を維持・強化していくため、適正な管理戸数を維持していく必要があります。

本計画で、世帯数の減少や住宅需要を踏まえて設定した「将来目標管理戸数」に基づき、集約建替の検討や民間事業者との連携などにより、適切な住宅セーフティネットの構築を図ります。

また、老朽化が進行した住宅について、適宜、必要な改善・用途廃止等の事業を円滑に進めていくことができるよう、計画的に政策空家を設定するなど、事業実施を考慮した入居者管理が求められています。

【課題】

江差町の公営住宅の管理戸数は、本計画の策定以降に微増しており、住宅所有区分に対する公営借家の比率は、北海道と比較すると少し高くなっています。今後は、人口や世帯数の減少に対応するとともに、民間賃貸住宅も含めて住宅セーフティネット機能の向上を図ることや、建替の際には地域の実情などを踏まえて集約の可能性を検討するなど、適切な管理戸数を維持していくことが求められています。

また、適切な管理戸数の維持にあたって、令和 7 (2025) 年時点の収入超過世帯が 10.5%、高額所得世帯が 1.2% となっていることから、今後はこのような世帯への適切な対応により入居者の適正化を図る必要があります。

【施策】

推進方針	具体的な施策
用途廃止等の事業実施を考慮した入居者管理	・適正な管理戸数の維持（集約の可能性を検討） ・収入超過、高額所得世帯への対応 ・政策空家、募集停止住宅の検討

３－２．長寿命化に関する基本方針

（１）公営住宅ストックの状況の把握・修繕の実施・維持管理に関する方針

- ・建物の劣化状況を適切に把握し、状況に応じた計画的な修繕を行うことにより、予防保全的な維持管理に努めます。
- ・日常的な保守点検の実施に努め、修繕を行う際には、長寿命化を図る視点から、効果的な修繕を行います。
- ・団地、住棟、住戸単位の修繕・改善履歴データ等を整備し、住宅ストックに関する状況を適切に管理します。

（２）改善事業の実施による公営住宅の長寿命化とライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減に関する方針

- ・定期的な点検や調査の実施による予防保全的な維持管理を行うことにより、耐久性の向上に寄与する改善や修繕を実施し、良質な住宅ストックの確保と長寿命化を図ります。
- ・定期点検、修繕や改善にあたって重点的に行う調査等の充実により、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施に繋がります。
- ・必要な修繕及び改善の複合的な実施と併せて、住棟の整備仕様の向上等による耐久性の向上や、予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減を図ります。

第4章 公営住宅の事業手法の選定

4-1. 事業手法の選定

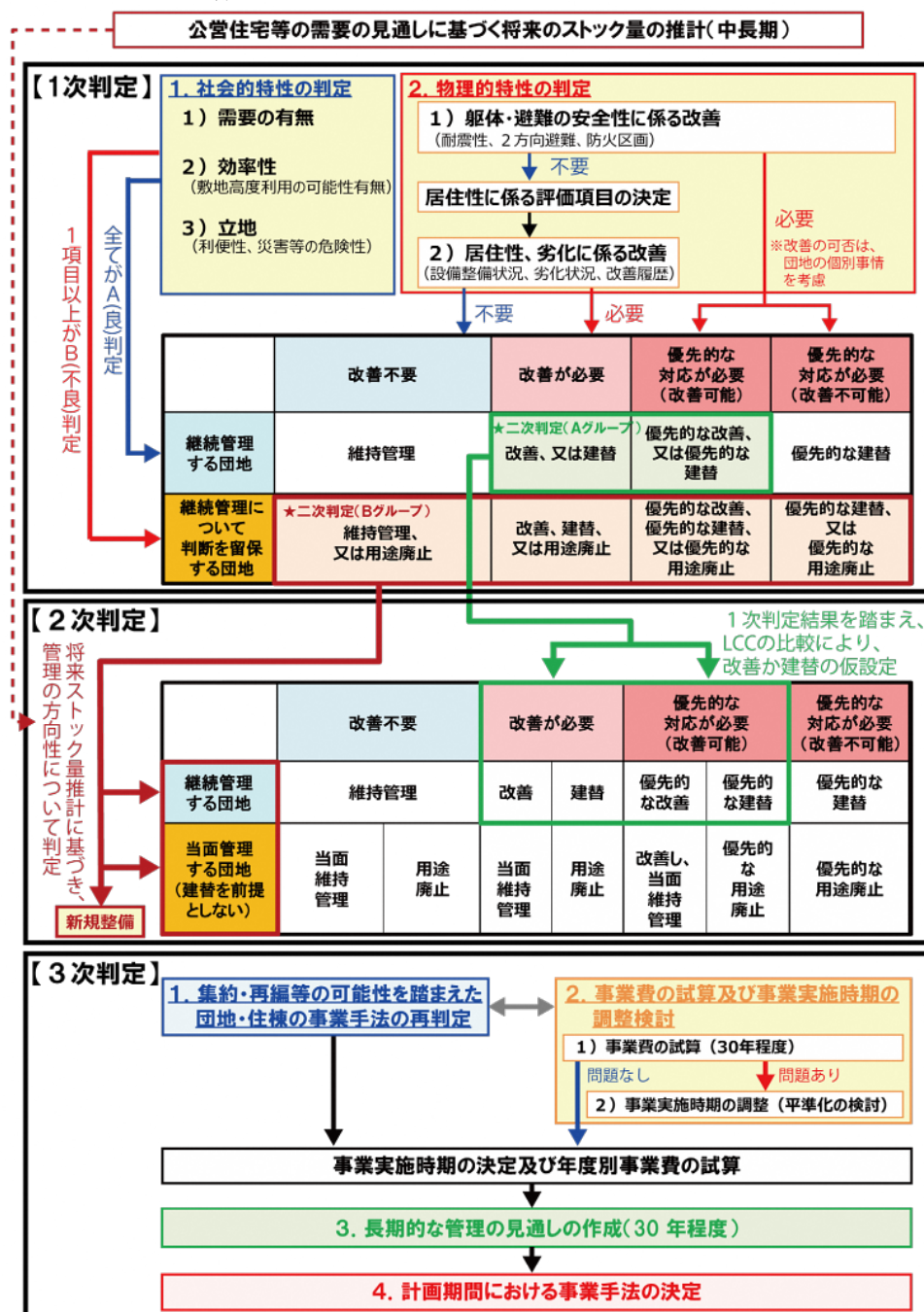
(1) 対象

長寿命化計画に位置づける対象の公営住宅は、令和7(2025)年8月時点で江差町が管理する86棟405戸とします。

(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定

公営住宅の事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省:平成28(2016)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 4-1-1 事業手法選定フロー



4-2. 目標管理戸数

町営住宅の役割をふまえて住宅の管理を適切に行うため、将来を見据えた適正な目標管理戸数を設定します。

目標管理戸数は、将来の人口・世帯数の推移と住宅需要を検討することにより設定し、以下の手順で設定します。

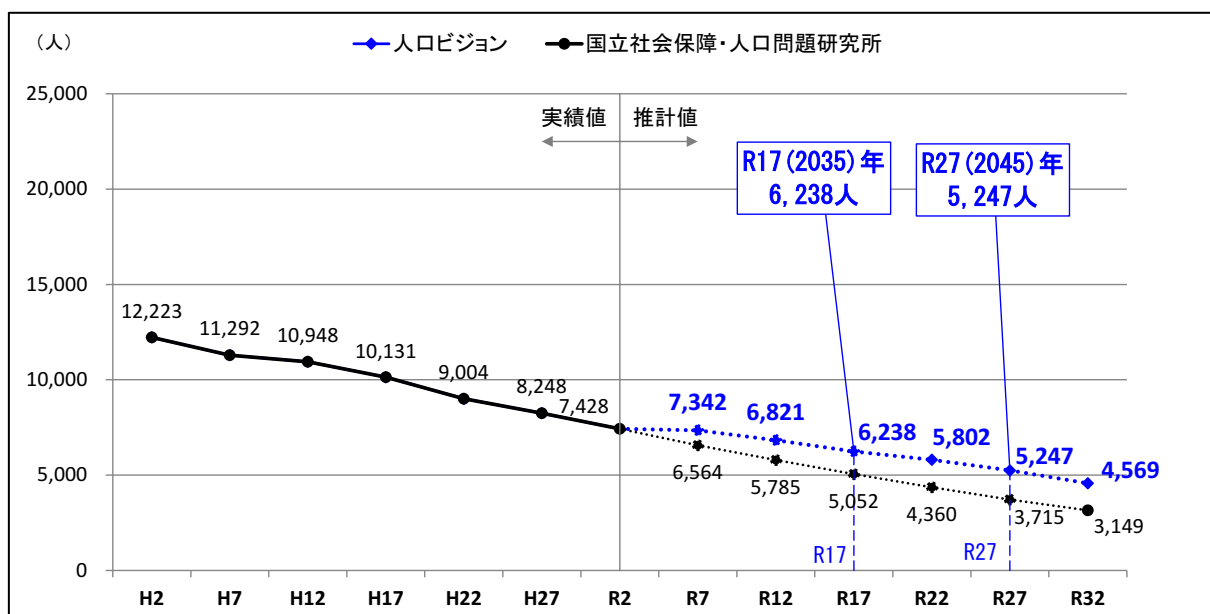
- (1) 将来人口の推計
- (2) 将来世帯数の推計
- (3) 住宅需要（公営借家比率）の推計
- (4) 目標管理戸数の設定

(1) 将来人口の推計

江差町全体の将来人口は、第2期江差町人口ビジョン（令和元(2019)年度策定）の将来推計人口の推計値（令和7（2025）～令和32（2050）年）を採用します。

その結果、将来人口の推計値は以下のとおりとなります。

図 4-2-1 総人口の推計

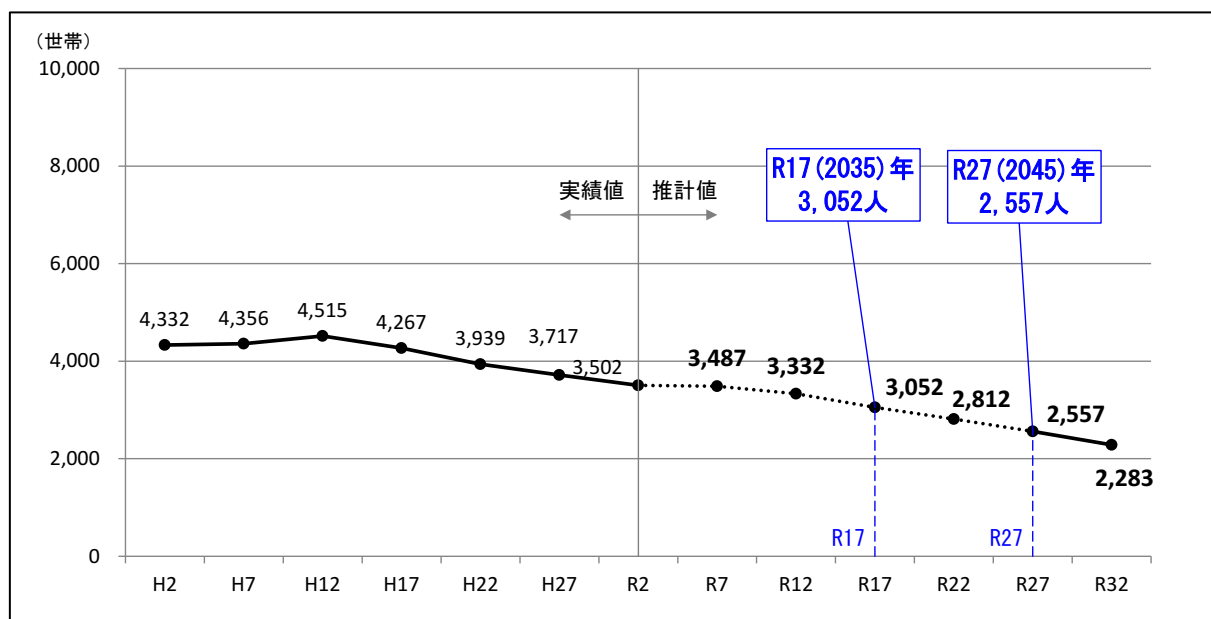


(2) 将来世帯数の推計

江差町全体の将来の一般世帯数は、第2期江差町人口ビジョン（令和元(2019)年度策定）の推計値（令和7（2025）～令和27（2045）年）をもとに、ストック推計プログラム（国土交通省）を用いて推計し、推計結果は以下のとおりとなります。

なお、ストック推計プログラム（国土交通省）では、令和32（2050）年が推計年の設定にはないため、令和32（2050）年についてはトレンド推計にて算出しています。

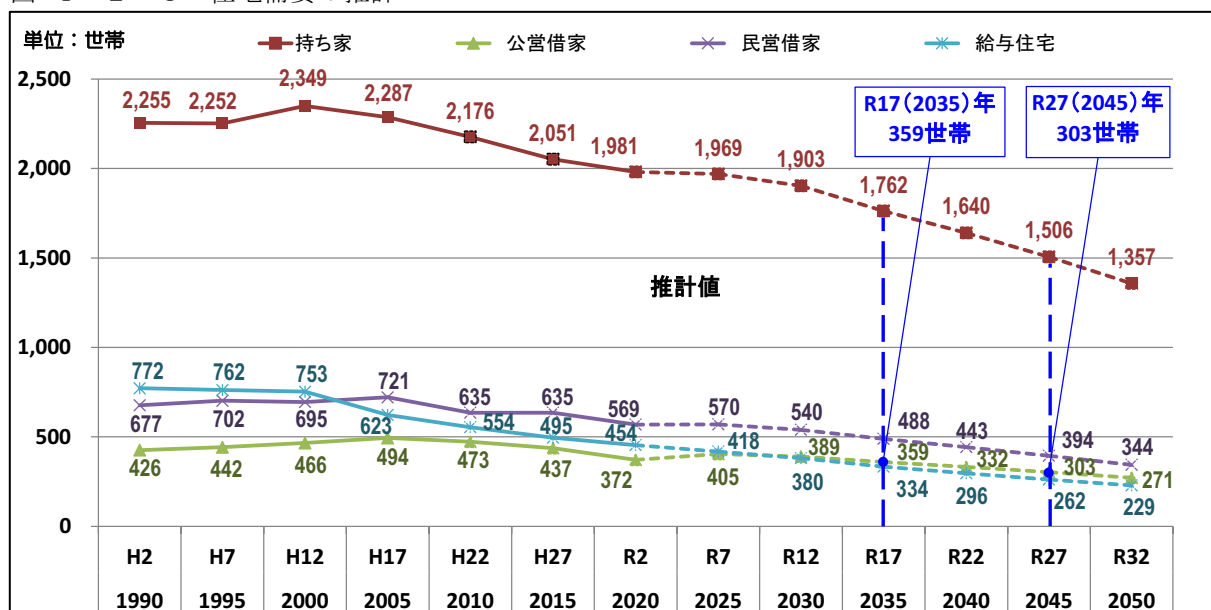
図 4-2-2 一般世帯数の推計



(3) 住宅需要（公営借家比率）の推計

「(2) 将来世帯数の推計」の結果をふまえ、これまでの住宅所有関係別住宅数の比率の傾向を考慮して行った住宅需要の推計結果は以下のとおりとなります。

図 4-2-3 住宅需要の推計



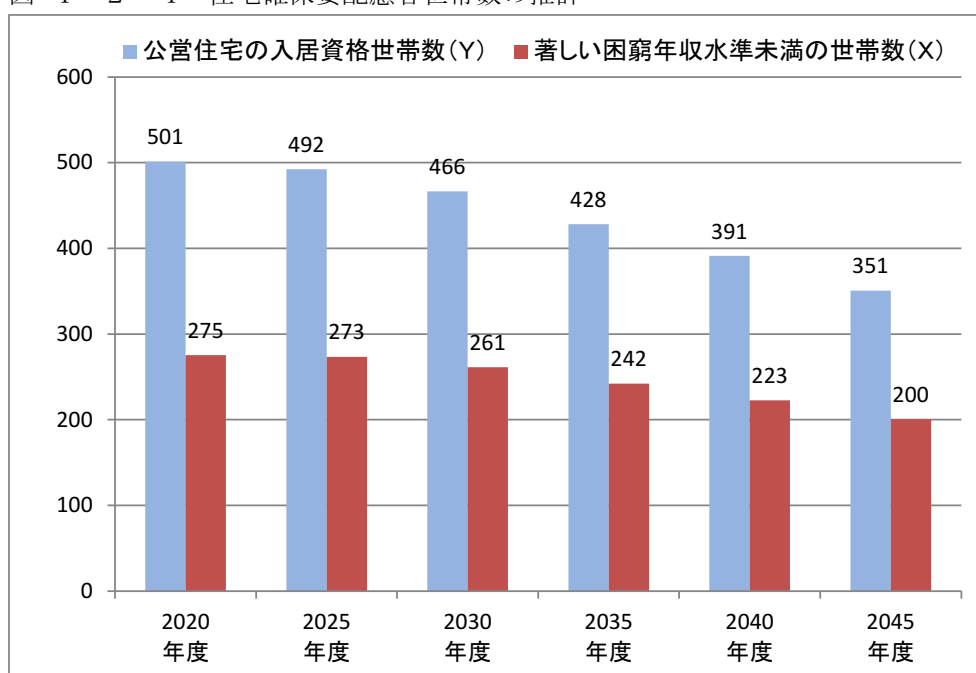
（４）公営住宅等による要支援世帯数

ストック推計プログラム（国土交通省）を用いて推計した将来世帯数をもとに、住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土交通省）で推計した、江差町における将来の「公営住宅の入居資格世帯数※¹」と、「著しい困窮年収水準未満の世帯数※²」は、以下のとおりとなります。

表 ４－２－１ 将来の公営住宅等による要支援世帯数

	令和 1 7（2035）年度	令和 2 7（2045）年度
公営住宅の入居資格世帯数	4 2 8	3 5 1
著しい困窮年収水準未満の世帯数	2 4 2	2 0 0

図 ４－２－４ 住宅確保要配慮者世帯数の推計



※ 1 公営住宅の入居資格世帯数 : 借家に住む世帯のうち、公営住宅の入居資格世帯（高齢者や障害者など、入居可能な収入基準を緩和する裁量階層を含む）に該当する世帯数

※ 2 著しい困窮年収未満の世帯数 : 公的な支援等の何らかの支援を要する、健康で文化的な住生活を営むための住戸規模を自力で確保することが難しいとされる世帯数

（５）目標管理戸数の設定

町営住宅の目標管理戸数は、（３）で設定した公営借家の住宅需要（入居戸数ととらえる）の数値に、入退去や事業実施時のほか災害時に必要な戸数を確保する観点から、一定の空家戸数分１０％上乘せし、道営住宅管理戸数分１０８戸（現状維持と想定）を差し引いて設定します。したがって、計画期間終了時点では、約２９１戸（３５９戸×１／０．９－１０８戸）程度が町営住宅の適正管理戸数と考えられます。

以上をふまえ、計画内容に多少の変動が生じる可能性を想定し、５％程度の余裕を持たせた下限値を概ね２８０戸、上限値を概ね３１０戸として目標管理戸数を設定します。

なお、上記の目標管理戸数は、（４）公営住宅等による要支援世帯数で記載した、著しい困窮年収水準未満の世帯数を満たしています。

表 ４－２－２ 目標管理戸数の設定

推 計	令和 7 (2025) 年度	令和 1 7 (2035) 年度		目 標	令和 2 7 (2045) 年度		目 標
	管理戸数	住宅需要	空家率	管理戸数	住宅需要	空家率	管理戸数
道 営	1 0 8 戸	－	－	1 0 8 戸	－	－	1 0 8 戸
町 営	4 0 5 戸	－	－	2 9 1 戸	－	－	2 2 9 戸
公営借家	5 1 3 戸	3 5 9 戸	1 0 %	3 9 9 戸	3 0 3 戸	1 0 %	3 3 7 戸

町営住宅目標管理戸数 (５％レンジ)	令和 1 7 (2035) 年度			令和 1 7 (2035) 年度		
	概ね 2 8 0 戸	～	概ね 3 1 0 戸	概ね 2 2 0 戸	～	概ね 2 4 0 戸
町営住宅要削減戸数	▲ 9 5 戸	～	▲ 1 2 5 戸	▲ 1 6 5 戸	～	▲ 1 8 5 戸

補足) 道営住宅の管理戸数は将来的に一定で推移すると想定

4-3. 事業手法の内容

公営住宅ストックの事業手法は、建替、改善（全面的改善・個別改善）、維持管理及び用途廃止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数とし、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 4-3-1 目標管理期間（参考）

手 法		目標管理期間	⇒	全面的改善	個別改善
建 替	耐火構造	35年～70年		プラス	プラス
	準耐火構造※、簡易耐火構造（2階建）	23年～45年		概ね	概ね
	木造、簡易耐火構造（平屋建）	15年～30年		30年以上	10年以上

※建築基準法で規定された構造で、壁・柱・床などが一定の耐火性能をもった耐火構造に準ずる構造で造られているもの。

（１）建替

【現地建替】

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します。

【移転建替】

公営住宅の用途廃止を行い他の団地へ統合又は他の利便性の高い場所等に新たに公営住宅を建設します。

（２）全面的改善

全面的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に規定する要件に合致するものを対象とします。

全面的改善は、入居者の家賃負担が建替の場合と比べて軽減されるメリットがあり、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。

ただし、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。

改善内容として、次の表にある事項を全て含み、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います。

表 4-3-2 全面的改善における主な改善メニュー

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構部分改善
居住性 向上型	■間取りの改修 ■設備改修（給湯方式の変更、流し台及び洗面化粧台の設置）	—	—
福祉 対応型	■住戸内部のバリアフリー化（一定の段差解消、手摺の設置、浴室、便所の高齢者対応改修）等	■共用部分のバリアフリー化（廊下、階段の一定の高齢者対応、4階以上の住棟へのEV必置）等	■屋外・外構の一定のバリアフリー化（団地内通路の危険個所の改善）等
安全性 確保型	—	■耐震改修、外壁の防災安全改修等	—

資料：公営住宅整備事業マニュアル（北海道）

(3) 個別改善

個別改善事業については、劣化の状況等を踏まえ、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱に規定する要件に合致するものを対象とします。

表 4-3-3 主な改善事業メニュー

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性 向上型	■間取り ■給湯設備 ■電気容量のアップ ■ユニットバス化 等	■給水方式の変更 ■灯油集中配管 ■交流スペース ■宅配ボックス 等	■雨水貯留施設 ■集会所の増改築・追加整備 ■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	■段差解消 ■手摺設置 ■浴室・便所の高齢化対応 ■流し台・洗面化粧台の高齢化対応 等	■廊下、階段の手摺設置 ■中層E V設置、機能向上 ■段差解消 ■視覚障害者誘導ブロック 等	■屋外階段の手摺 ■集会所の便所・玄関の手摺 ■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	■台所壁等の不燃化 ■避難経路の確保 ■住宅用防災警報器設置 ■アスベスト除去 ■防犯対策 ■防災・減災対策 等	■耐震改修 ■外壁落下防止 ■バルコニー手摺のアルミ化 ■防火区画改修 ■避難設備の設置 ■アスベスト除去 ■E V防犯カメラ設置 ■E V地震時管制運転等設置 ■防災・減災対策 等	■屋外消火栓設置 ■集会所の外壁落下防止 ■避難経路となる屋外通路等整備 ■屋外通路等の照度確保 ■ガス管の耐震性・耐久性向上 ■防犯上有効な塀、柵、垣、植栽 ■防災・減災対策 等
子育て 世帯支 援型	■窓やバルコニー等からの落下防止工事 ■転倒や衝突による怪我の防止 ■見守りやすい間取り等への改修 ■壁・床・開口部の遮音性向上 ■壁・床・天井の防汚仕上げ変更 等	■廊下・階段からの転落防止 ■転倒や衝突による怪我の防止 ■キッズスペースの設置 等	■キッズスペースの設置 等
長寿命 化型	■構造躯体 ■外壁 ■内壁 ■屋根・防水 ■衛生設備 ■安全設備 ■電気設備 等	—	—
脱炭素 社会対 応型	■外壁・最上階の天井等の断熱 ■複層ガラス化 ■開口部のアルミサッシ化 ■内窓のプラストサッシ化 ■省エネ性の高い設備への交換等	■断熱化（断熱強化） ■再生可能エネルギー導入 等	■集会所の省エネ化 ■再生可能エネルギー導入 等

資料：ストック総合改善事業に係るチェックリスト参考

（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。

修繕については、以下の３区分に分類されます。

表 ４－３－４ 修繕の種類

退去時修繕	入居者の退去に伴い公営住宅の効率的な運用を目的に行う修繕とします。
計画修繕	住宅全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に行う大規模な修繕とします。
経常修繕	上記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とします。

（５）用途廃止

公営住宅法第４４条第３項に規定する以下の場合に、公営住宅等としての用途を廃止します。

ア．公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不適当であると認める場合

イ．耐用年数を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合

ウ．国土交通大臣の承認を得た建替計画に係る公営住宅建設事業の施行のため必要がある場合

（６）公営住宅の耐用年限

公営住宅の建物の耐用年数は、公営住宅法施行令第１３条第１項に規定され、耐用年数の１／２を経過した場合、建替、用途廃止を行うことができます。

表 ４－３－５ 公営住宅の建物の耐用年数

構造	耐用年限
耐火構造	７０年
準耐火構造	４５年
簡易耐火構造（２階建）	４５年
簡易耐火構造（平屋建）	３０年
木造	３０年

4－4．具体的事業手法の選定方針

（１）１次判定

１次判定は、以下の①②の２段階の検討から事業手法を仮設定します。

①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）

次の３項目のうち全てが良判定と評価でき活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、１つでも良判定にならない項目がある場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

【需要】

- ・令和 7 (2025) 年 8 月現在における応募倍率 1 倍以上、かつ団地の一般空家率が 3 0 % 未満の団地を需要のある団地として評価します。

【効率性】

- ・団地の敷地面積 2, 0 0 0 ㎡以上かつ容積充足率（指定容積率に対する現況容積率の割合）5 0 % 未満の団地を効率性が良い団地として評価します。
（団地に係る法規則（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価）

【立地】

次の（ア）～（ウ）の３項目のうち、２項目以上良判定と評価される団地を立地条件の良い団地として評価します。

（ア）利便性

- ・居住誘導区域内に立地する団地又は居住誘導区域内に立地しないがバス停から徒歩 1 0 分圏内に立地する団地、いずれも満たす団地を良判定と評価

（イ）地域バランス

- ・同じ地区内（徒歩 1 5 分圏内）に他の公営住宅がない団地を地域バランス維持のために必要性がある団地（今後も維持すべき団地）として良判定と評価

（ウ）災害危険区域等の指定

- ・団地が災害危険区域等（洪水浸水、津波浸水、土砂災害特別警戒区域等）の指定がない適地にある場合は、良判定と評価

②住棟の現在の“物理的特性”による改善の必要性・可能性

「物理的特性」に係る現在の評価に基づき、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

※耐用年限超過を含む10年未満の団地については、以下の基準によらず優先的な対応が必要と判断し、また、「公営住宅等ストック総合改善事業の施行の要件」を考慮し、改善不可能と判断します。

■検討内容（判定基準）

- ・「躯体の安全性」「避難の安全性」「居住性」の全てが良判定と評価できる場合は、「改善不要」と判定します。
- ・「躯体の安全性」「避難の安全性」のどちらか又は両方が良判定と評価できないものについては「優先的な対応が必要」と判定します。
- ・「居住性」が良判定と評価できないもの又は現地調査等により改善の必要性があると判断されたもの、改善履歴及び予定をふまえた改善の必要性（外壁・屋根又は屋上）があるものは「改善が必要」と判定します。

【躯体の安全性】

・耐震性の有無を評価

- 1) 昭和56(1981)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。
- 2) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて再度耐震性の有無を判断するものとします。
- 3) 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震性を有しないものとし、「優先的な対応が必要」と判定します。

【避難の安全性】

- ・設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況进行评估し、いずれか又は両方とも確保されていない住棟については、「優先的な対応が必要」と判定します。

【居住性】

- ・設計図書等により、下記1)～5)全て良判定と評価できる住棟については、改善不要と評価します。
- 1) 高齢化対応仕様（住戸内の段差解消・手摺設置等）に対応されている場合は、良判定と評価します。
- 2) 浴槽が整備されている場合は、良判定と評価します。
- 3) 3箇所給湯が整備されている場合は、良判定と評価します。
- 4) トイレの水洗化対応がされている場合は、良判定と評価します。
- 5) 共用部の照明がLED化されている場合は、良判定と評価します。

表 4-4-1 1次判定の考え方

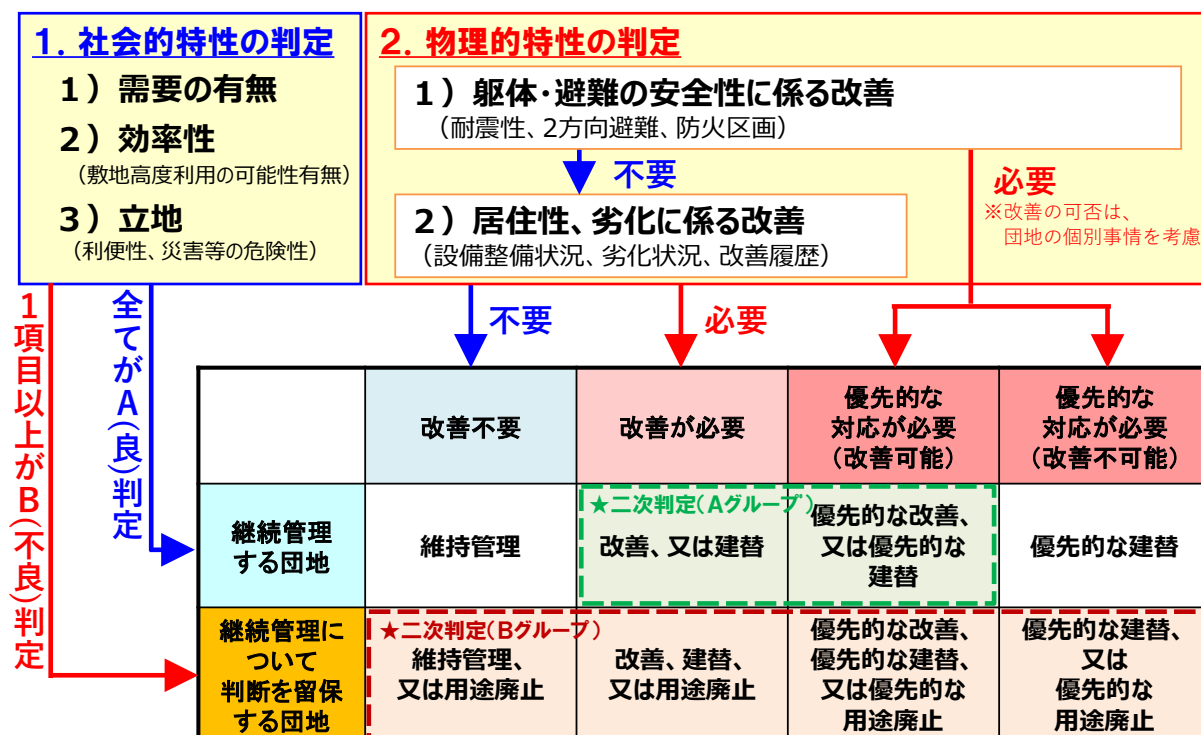


表 4-4-2 1次判定結果

	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、又は建替】 ●新豊川団地 ●円山第4団地 ●陣屋団地 ●新陣屋団地	【優先的な改善、 又は優先的な建替】 ★二次判定へ	【優先的な建替】
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】 ●中歌町団地	【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】 ●水堀第1団地 ●水堀第2団地 ●泊団地 ●円山第2団地 ●南が丘第1団地 ●南が丘第2団地 ●南が丘第3団地 ●南が丘第4団地 ●南浜町第1団地 ●南浜町第2団地 ●柏町団地 ★二次判定へ

二次判定

LCC比較や当面の建替え事業量の試算を踏まえ、事業手法を仮設定

将来ストック量を踏まえ、事業手法の仮設定

(2) 2次判定

2次判定では、1次判定において「継続管理する団地」のうち「優先的な対応が必要（改善可能）」及び「改善が必要」、「継続管理について判断を留保する団地・住棟」を対象として、次の2つの検討事項から事業手法を仮設定します。

①ライフサイクルコスト(LCC)の比較や建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、「継続管理する団地」と判定された住棟については、ライフサイクルコスト(LCC)の比較等を踏まえて、建替か改善のいずれかの事業手法を選定します。

■検討内容（判定基準）

- ・ライフサイクルコスト(LCC)を比較し、改善による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。

＜ライフサイクルコスト(LCC)算出の基本的な考え方＞

ライフサイクルコスト(LCC)の算出方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定（国土交通省：平成28(2016)年8月)」で示された方法及び「ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラム」を用いることとします。

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、「継続管理について判断を留保する団地」と判定された住棟については、社会的特性による評価と住棟存続の基準となる目標管理戸数をもとに「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）」の判定を行った上で、事業手法を仮設定します。

■検討内容（判定基準）

- ・計画期間終了年の令和17(2035)年度で280戸～310戸とするためには現況より95戸～125戸、さらに構想期間終了年の令和27(2045)年度で220戸～240戸とするためには現況より165戸～185戸削減する必要があります。

検討方法としては、社会的特性の評価をもとに住棟ごとで優先順位付けを行い、設定した目標管理戸数の範囲内までの優先度以降の住棟を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とし、用途廃止の対象住棟を選出します。

表 4-4-3 2次判定の考え方

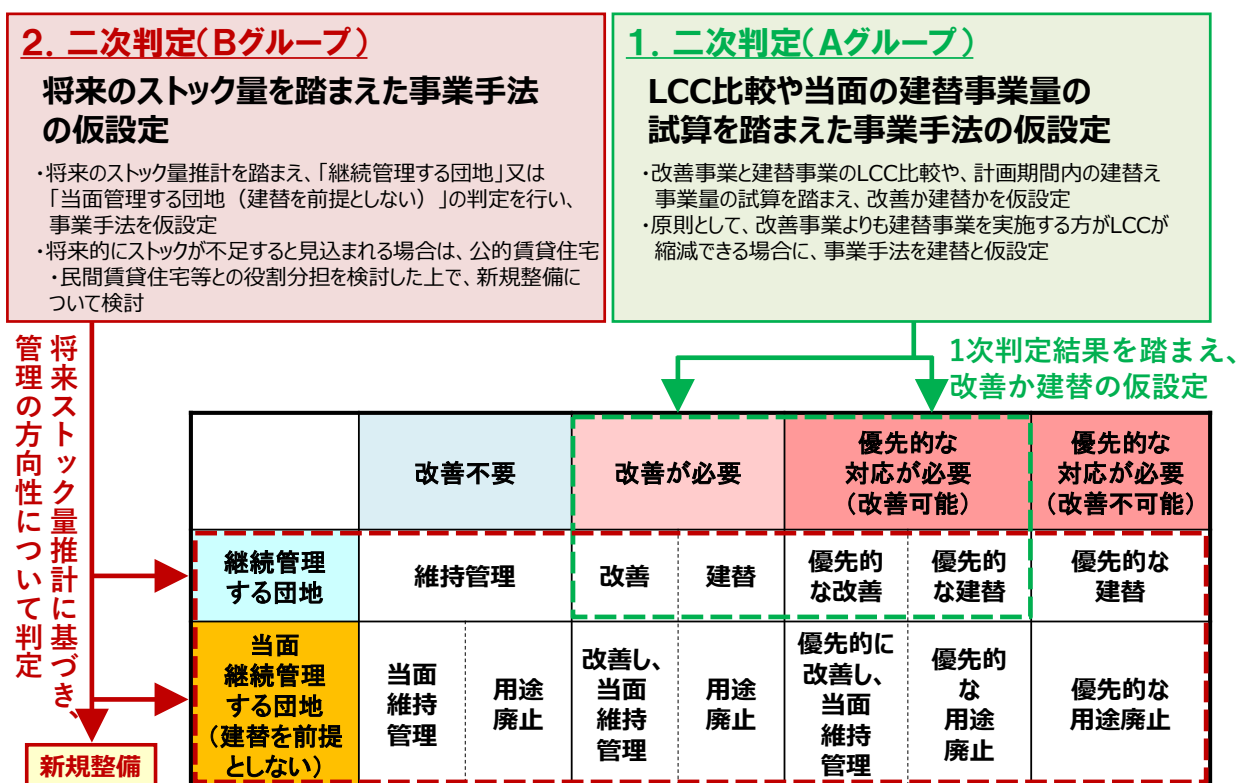


表 4-4-4 2次判定結果

	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 ●新豊川団地 ●円山第4団地 ●陣屋団地 ●新陣屋団地	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替 ●泊団地 ●南が丘第1団地 ●南が丘第3団地 ●南浜町第1団地 ●南浜町第2団地 ●柏町団地
当面継続管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理	用途廃止	改善し、当面維持管理 ●中歌町団地	用途廃止	優先的に改善し、当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止 ●水堀第1団地 ●水堀第2団地 ●円山第2団地 ●南が丘第2団地 ●南が丘第4団地

(3) 3次判定

3次判定では、1次判定・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、事業費の試算や中長期的な管理の見通しについての検討をしたうえで、計画期間内での実施可能な事業手法を決定します。

1) 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次判定・2次判定を踏まえ、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します。

■検討内容

【団地単位での効率的活用】

改善、又は建替と判定された住棟が混在する団地については、②「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。

【集約・再編等の可能性】

江差町の将来ストック量の推計では、将来的に減少が見込まれることから、公営住宅の集約化を進め、将来管理戸数の適正化を図ります。

【地域ニーズへの対応等、総合的な観点】

集約化等再編を検討する際には、江差町における今後のまちづくりの視点、地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点を考慮します。

2) 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（令和7(2025)～27(2045)年度）で想定される事業等に係る年度別事業費を試算し、事業量及び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、実現可能な事業実施時期を調整し決定します。

■検討内容

【事業費の試算】

- ・中長期的な期間において、建替事業の予定はありませんが、改善事業、用途廃止事業に係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の実施時期や年度別事業費を決定します。

3) 中長期的な管理の見通しの作成

3次判定「②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業の実施時期をもとに、令和7(2025)～27(2045)年度までの中長期的な管理の見通しを作成します。

■検討内容

- ・全団地・住棟を対象として、令和7(2025)～27(2045)年度までの中長期的な管理の見通しを2区分「計画期間(令和7(2025)～17(2035)年度)」と「構想期間(令和18(2036)～27(2045)年度)」で示します。
- ・中長期的な管理の見通しは、(3)3次判定②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、改善、用途廃止)の実施時期
 - 今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、事業の進捗状況等を踏まえた上で見直すこととします。

[見通しのポイント]

中長期的な管理の見通しとしては、今後、集約建替のほか目的外使用の検討を視野に入れつつ、用途廃止を計画的に進め、ストック量の削減を行うとともに、適切な改善事業を検討します。

用途廃止と判定された住棟については、迅速な対応が求められますが、対象数が多いことから、設定した目標管理戸数、実現可能性(概算事業費の平準化、事業量)、他の事業との優先度、入居者移転に係る調整などを考慮し計画します。

また、用途廃止を計画する、耐用年数経過及び計画期間内に経過見込みの住棟については、建物の健全性に配慮しながら事業実施まで適切に維持管理します。

今後も継続管理が必要な団地については、予防保全的な観点から、劣化を抑制するべく長寿命化を念頭に改善を計画しますが、劣化状況等の緊急性や他の事業との優先度等を考慮し計画します。

4) 計画期間における事業手法の決定

- ①、②、③の検討結果から、3次判定を整理します。

表 4-4-5 事業手法の判定

団地名	棟名称	竣工 年度	管理 戸数	構造	耐用年数 経過年		1次判定	2次判定	3次判定	
					1/2	1/1			計画 期間	構想 期間
水堀第1団地	33-2棟	S33	4	簡平	コンクリートブロック	S48 S63	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	—
水堀第1団地	42-1棟	S42	4	簡平	コンクリートブロック	S57 H9	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	—
水堀第1団地	43-1棟	S43	4	簡平	コンクリートブロック	S58 H10	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	—
水堀第1団地	43-2棟	S43	2	簡平	コンクリートブロック	S58 H10	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	—
水堀第2団地	50-1棟	S50	4	簡平	コンクリートブロック	H2 H17	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	—
水堀第2団地	50-2棟	S50	4	簡平	コンクリートブロック	H2 H17	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	—
泊団地		S44	4	簡平	コンクリートブロック	S59 H11	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
新豊川団地	1号棟	H13	4	耐火	鉄筋コンクリート	R18 R53	改善、又は建替	改善	改善	維持管理
新豊川団地	2号棟	H14	4	耐火	鉄筋コンクリート	R19 R54	改善、又は建替	改善	改善	維持管理
新豊川団地	3号棟	H15	4	耐火	鉄筋コンクリート	R20 R55	改善、又は建替	改善	改善	維持管理
中歌町団地	57-1棟	S57	12	耐火	鉄筋コンクリート	H29 R34	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善	維持管理
円山第2団地	39-1棟	S39	4	簡平	コンクリートブロック	S54 H6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	—
円山第2団地	39-2棟	S39	4	簡平	コンクリートブロック	S54 H6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	—
円山第2団地	39-3棟	S39	4	簡平	コンクリートブロック	S54 H6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	—
円山第2団地	39-4棟	S39	4	簡平	コンクリートブロック	S54 H6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	—
円山第4団地	1棟	H17	9	耐火	鉄筋コンクリート	R22 R57	改善、又は建替	改善	改善	維持管理
円山第4団地	2棟	H19	9	耐火	鉄筋コンクリート	R24 R59	改善、又は建替	改善	改善	改善
円山第4団地	3棟	H20	9	耐火	鉄筋コンクリート	R25 R60	改善、又は建替	改善	改善	改善

注)・簡平：簡易耐火平屋建、簡二：簡易耐火二階建

・既に耐用年数を経過している年は赤字で表記しています。

団地名	棟名称	竣工 年度	管理 戸数	構造	耐用年数 経過年		1次判定	2次判定	3次判定	
					1/2	1/1			計画 期間	構想 期間
陣屋団地	1号棟	H3	12	耐火	鉄筋コン クリート	R8 R43	改善、又は建替	改善	改善	維持 管理
陣屋団地	2号棟	H4	8	耐火	鉄筋コン クリート	R9 R44	改善、又は建替	改善	改善	改善
陣屋団地	3号棟	H8	22	耐火	鉄筋コン クリート	R13 R48	改善、又は建替	改善	改善	改善
陣屋団地	4号棟	H9	15	耐火	鉄筋コン クリート	R14 R49	改善、又は建替	改善	改善	改善
陣屋団地	5号棟	H11	15	耐火	鉄筋コン クリート	R16 R51	改善、又は建替	改善	改善	改善
新陣屋団地	1号棟	H29	4	木造	木造	R14 R29	改善、又は建替	改善	改善	維持 管理
新陣屋団地	2号棟	H30	4	木造	木造	R15 R30	改善、又は建替	改善	改善	維持 管理
新陣屋団地	3号棟	R1	4	木造	木造	R16 R31	改善、又は建替	改善	改善	維持 管理
南が丘第1団地	51-1棟	S51	4	簡二	コンクリー トブロック	H11 R3	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替	維持 管理	用途 廃止
南が丘第1団地	51-2棟	S51	4	簡二	コンクリー トブロック	H11 R3	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替	維持 管理	用途 廃止
南が丘第1団地	52-1棟	S52	4	簡二	コンクリー トブロック	H12 R4	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替	維持 管理	用途 廃止
南が丘第1団地	52-2棟	S52	4	簡二	コンクリー トブロック	H12 R4	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替	維持 管理	用途 廃止
南が丘第1団地	53-1棟	S53	4	簡二	コンクリー トブロック	H13 R5	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替	維持 管理	用途 廃止
南が丘第1団地	53-2棟	S53	4	簡二	コンクリー トブロック	H13 R5	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替	維持 管理	用途 廃止
南が丘第1団地	53-3棟	S53	4	簡二	コンクリー トブロック	H13 R5	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替	維持 管理	用途 廃止
南が丘第1団地	53-4棟	S53	4	簡二	コンクリー トブロック	H13 R5	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替	維持 管理	用途 廃止

注)・簡平：簡易耐火平屋建、簡二：簡易耐火二階建

・既に耐用年数を経過している年は赤字で表記しています。

団地名	棟名称	竣工 年度	管理 戸数	構造	耐用年数 経過年		1次判定	2次判定	3次判定	
					1/2	1/1			計画 期間	構想 期間
南が丘第2団地	54-1棟	S54	4	簡二 コンクリートブロック	H14	R6	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な 用途廃止	維持 管理	維持 管理
南が丘第2団地	54-2棟	S54	4	簡二 コンクリートブロック	H14	R6	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な 用途廃止	維持 管理	維持 管理
南が丘第2団地	54-3棟	S54	4	簡二 プレキャスト鉄筋コンクリート	H14	R6	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な 用途廃止	維持 管理	維持 管理
南が丘第2団地	54-4棟	S54	4	簡二 プレキャスト鉄筋コンクリート	H14	R6	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な 用途廃止	維持 管理	維持 管理
南が丘第2団地	55-1棟	S55	4	簡二 コンクリートブロック	H15	R7	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な 用途廃止	維持 管理	維持 管理
南が丘第2団地	55-2棟	S55	4	簡二 コンクリートブロック	H15	R7	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な 用途廃止	維持 管理	維持 管理
南が丘第2団地	55-3棟	S55	6	簡二 プレキャスト鉄筋コンクリート	H15	R7	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な 用途廃止	維持 管理	維持 管理
南が丘第2団地	56-1棟	S56	6	簡二 プレキャスト鉄筋コンクリート	H16	R8	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な 用途廃止	維持 管理	維持 管理
南が丘第2団地	57-1棟	S57	4	簡二 プレキャスト鉄筋コンクリート	H17	R9	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な 用途廃止	維持 管理	維持 管理
南が丘第2団地	58-1棟	S58	3	簡二 プレキャスト鉄筋コンクリート	H18	R10	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な 用途廃止	維持 管理	維持 管理
南が丘第2団地	59-1棟	S59	4	簡二 プレキャスト鉄筋コンクリート	H19	R11	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な 用途廃止	維持 管理	維持 管理
南が丘第3団地	1号棟	S61	4	簡二 プレキャスト鉄筋コンクリート	H21	R13	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替	維持 管理	維持 管理
南が丘第3団地	2号棟	S61	4	簡二 コンクリートブロック	H21	R13	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替	維持 管理	維持 管理
南が丘第3団地	3号棟	S62	4	簡二 コンクリートブロック	H22	R14	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替	維持 管理	維持 管理

注)・簡平：簡易耐火平屋建、簡二：簡易耐火二階建

・既に耐用年数を経過している年は赤字で表記しています。

団地名	棟名称	竣工 年度	管理 戸数	構造	耐用年数 経過年		1次判定	2次判定	3次判定	
					1/2	1/1			計画 期間	構想 期間
南が丘第4団地	52-1号棟	S52	5	簡二 コンクリートブロック	H12	R4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	維持管理	維持管理
南が丘第4団地	52-2号棟	S52	5	簡二 コンクリートブロック	H12	R4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	維持管理	維持管理
南が丘第4団地	53-1号棟	S53	5	簡二 コンクリートブロック	H13	R5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	維持管理	維持管理
南が丘第4団地	53-2号棟	S53	5	簡二 コンクリートブロック	H13	R5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	維持管理	維持管理
南が丘第4団地	54-1号棟	S54	4	簡二 プレキャスト鉄筋コンクリート	H14	R6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	維持管理	維持管理
南が丘第4団地	54-2号棟	S54	6	簡二 プレキャスト鉄筋コンクリート	H14	R6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	維持管理	維持管理
南浜町第1団地	40-1棟	S40	2	簡平 コンクリートブロック	S55	H7	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
南浜町第1団地	40-4棟	S40	2	簡平 コンクリートブロック	S55	H7	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
南浜町第1団地	40-5棟	S40	2	簡平 コンクリートブロック	S55	H7	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
南浜町第1団地	40-6棟	S40	2	簡平 コンクリートブロック	S55	H7	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
南浜町第1団地	40-7棟	S40	2	簡平 コンクリートブロック	S55	H7	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
南浜町第1団地	40-8棟	S40	2	簡平 コンクリートブロック	S55	H7	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
南浜町第1団地	40-9棟	S40	2	簡平 コンクリートブロック	S55	H7	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
南浜町第2団地	41-1棟	S41	4	簡平 コンクリートブロック	S56	H8	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
南浜町第2団地	41-2棟	S41	4	簡平 コンクリートブロック	S56	H8	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
南浜町第2団地	42-1棟	S42	2	簡平 コンクリートブロック	S57	H9	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
南浜町第2団地	42-2棟	S42	4	簡平 コンクリートブロック	S57	H9	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
南浜町第2団地	43-1棟	S43	4	簡平 コンクリートブロック	S58	H10	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
南浜町第2団地	43-2棟	S43	6	簡平 コンクリートブロック	S58	H10	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—

注)・簡平：簡易耐火平屋建、簡二：簡易耐火二階建

・既に耐用年数を経過している年は赤字で表記しています。

団地名	棟名称	竣工 年度	管理 戸数	構造	耐用年数 経過年		1次判定	2次判定	3次判定	
					1/2	1/1			計画 期間	構想 期間
柏町団地	45-1棟	S45	4	簡平	コンクリートブロック	S60 H12	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
柏町団地	45-2棟	S45	4	簡平	コンクリートブロック	S60 H12	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
柏町団地	45-3棟	S45	4	簡平	コンクリートブロック	S60 H12	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
柏町団地	45-4棟	S45	4	簡平	コンクリートブロック	S60 H12	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
柏町団地	45-5棟	S45	4	簡平	コンクリートブロック	S60 H12	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
柏町団地	46-1棟	S46	4	簡平	コンクリートブロック	S61 H13	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
柏町団地	46-2棟	S46	4	簡平	コンクリートブロック	S61 H13	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
柏町団地	46-3棟	S46	4	簡平	コンクリートブロック	S61 H13	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
柏町団地	46-4棟	S46	4	簡平	コンクリートブロック	S61 H13	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
柏町団地	46-5棟	S46	4	簡平	コンクリートブロック	S61 H13	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	用途廃止	—
柏町団地	47-1棟	S47	4	簡平	コンクリートブロック	S62 H14	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	維持管理	用途廃止
柏町団地	47-2棟	S47	4	簡平	コンクリートブロック	S62 H14	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	維持管理	用途廃止
柏町団地	47-3棟	S47	4	簡平	コンクリートブロック	S62 H14	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	維持管理	用途廃止
柏町団地	47-4棟	S47	4	簡平	コンクリートブロック	S62 H14	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	維持管理	用途廃止
柏町団地	47-5棟	S47	4	簡平	コンクリートブロック	S62 H14	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	維持管理	用途廃止
柏町団地	48-1棟	S48	4	簡平	コンクリートブロック	S63 H15	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	維持管理	用途廃止
柏町団地	48-2棟	S48	1	簡平	コンクリートブロック	S63 H15	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	維持管理	用途廃止
柏町団地	48-3棟	S48	2	簡平	コンクリートブロック	S63 H15	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	維持管理	用途廃止
柏町団地	48-4棟	S48	2	簡平	コンクリートブロック	S63 H15	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	維持管理	用途廃止

注) ・簡平：簡易耐火平屋建、簡二：簡易耐火二階建

・既に耐用年数を経過している年は赤字で表記しています。

【団地別の総合的な判定】 ※特記すべき団地のみ掲載

① 3次判定で判定を見直した住棟について

2次判定から3次判定の過程において、事業量やまちづくり的な視点などを考慮し、判定結果を見直した団地を以下に整理します。

・泊団地 [2次判定：優先的な建替→3次判定：用途廃止]

事業実施方針により、建て替えず「用途廃止」を計画します。

・南が丘第1団地 [2次判定：優先的な建替→3次判定：維持管理]

事業実施方針により、建て替えず「用途廃止」を位置付けますが、設定した目標管理戸数を踏まえつつ竣工年の古い住棟を優先するなど事業実施の優先度を考慮し、計画期間は「維持管理」とし、構想期間に「用途廃止」を計画します。

・南が丘第2団地 [2次判定：優先的な用途廃止→3次判定：維持管理]

事業実施方針により、設定した目標管理戸数を踏まえつつ竣工年の古い住棟を優先するなど事業実施の優先度を考慮し、計画期間、構想期間共に「維持管理」とし、構想期間以降に「用途廃止」を想定します。

・南が丘第3団地 [2次判定：優先的な建替→3次判定：維持管理]

事業実施方針により、建て替えず「用途廃止」を位置付ける想定ですが、設定した目標管理戸数を踏まえつつ竣工年の古い住棟を優先するなど事業実施の優先度を考慮し、計画期間、構想期間共に「維持管理」とし、構想期間以降に「用途廃止」を想定します。

・南が丘第4団地 [2次判定：優先的な用途廃止→3次判定：維持管理]

事業実施方針により、設定した目標管理戸数を踏まえつつ竣工年の古い住棟を優先するなど事業実施の優先度を考慮し、計画期間、構想期間共に「維持管理」とし、構想期間以降に「用途廃止」を想定します。

・南浜町第1団地 [2次判定：優先的な建替→3次判定：用途廃止]

事業実施方針により、建て替えず「用途廃止」を計画します。

・南浜町第2団地 [2次判定：優先的な建替→3次判定：用途廃止]

事業実施方針により、建て替えず「用途廃止」を計画します。

・柏町団地 [2次判定：優先的な建替→3次判定：用途廃止]

事業実施方針により、建て替えず「用途廃止」を位置付けますが、設定した目標管理戸数を踏まえつつ竣工年の古い住棟を優先するなど事業実施の優先度を考慮し、45-1棟～46-5棟の10棟は計画期間に実施し、47-1～48-4棟の9棟は構想期間に計画します。

②計画期間内に実施を予定する事業・団地について

計画期間内に実施する事業・団地について、以下に記載します。

【個別改善事業（長寿命化型）】

対象：陣屋団地 1 号棟

○実施内容：外壁改修

耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から外壁の仕様を一定の水準まで向上させるなどの予防保全的な改善を図ります。

【個別改善事業（脱炭素社会対応型）】

対象：円山第 4 団地、陣屋団地、新陣屋団地

○実施内容：共用部 LED 化

共用部分の照明の LED 化により、省エネルギー性能向上を図り、ランニングコストの削減を図ります。

【計画修繕】

対象：南が丘第 2 団地（59－1 棟）、南が丘第 3 団地（1 号棟）

○実施内容：屋根及び外壁の修繕 → 南が丘第 2 団地（59－1 棟）

外壁の修繕 → 南が丘第 3 団地（1 号棟）

経年劣化による屋根及び外壁の適時適切な修繕を計画的に実施する予定です。

【用途廃止】

対象：水堀第 1 団地（4 棟 14 戸）、水堀第 2 団地（2 棟 8 戸）、泊団地（1 棟 4 戸）、
円山第 2 団地（4 棟 16 戸）、南浜町第 1 団地（7 棟 14 戸）、
南浜町第 2 団地（6 棟 24 戸）、柏町団地（10 棟 40 戸）

○実施内容：適正な管理戸数を考慮した用途廃止の実施を予定します。

表 4-4-6 中長期的な管理の見通し

団地名	構造	竣工年度	棟数	戸数	3次判定結果	事業実施時期		将来管理戸数	
						計画期間 R 8～17	構想期間 R18～27	R17	R27
水堀第1団地	簡平	S33.42.43	4	14	用途廃止	用途廃止	—	0	0
水堀第2団地	簡平	S50	2	8	用途廃止	用途廃止	—	0	0
泊団地	簡平	S44	1	4	用途廃止	用途廃止	—	0	0
新豊川団地	耐二	H13～15	3	12	改善	改善	維持管理	12	12
中歌町団地	中耐	S57	1	12	改善	改善	維持管理	12	12
円山第2団地	簡平	S39	4	16	用途廃止	用途廃止	—	0	0
円山第4団地	中耐	H17.19.20	3	27	改善	改善	改善	27	27
陣屋団地	中耐	H3.4.8.9.11	5	72	改善	改善	改善	72	72
新陣屋団地	木造	H29～R1	3	12	改善	改善	維持管理	12	12
南が丘第1団地	簡二	S51～53	8	32	維持管理	維持管理	用途廃止	32	0
南が丘第2団地	簡二	S54～59	11	47	維持管理	維持管理 (1棟計画修繕)	維持管理	47	47
南が丘第3団地	簡二	S61.62	3	12	維持管理	維持管理 (1棟計画修繕)	維持管理	12	12
南が丘第4団地	簡二	S52～54	6	30	維持管理	維持管理	維持管理	30	30
南浜町第1団地	簡平	S40	7	14	用途廃止	用途廃止	—	0	0
南浜町第2団地	簡平	S41～43	6	24	用途廃止	用途廃止	—	0	0
柏町団地	簡平	S45～48	19	69	用途廃止	用途廃止	用途廃止	29	0
計			86	405		—	—	285	224

5) 計画期間における事業手法の選定

3次判定「③中長期的な管理の見通し」で定めた中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手法を選定します。

表 4-4-7 団地別事業手法（事業を位置づけたもののみ抜粋）

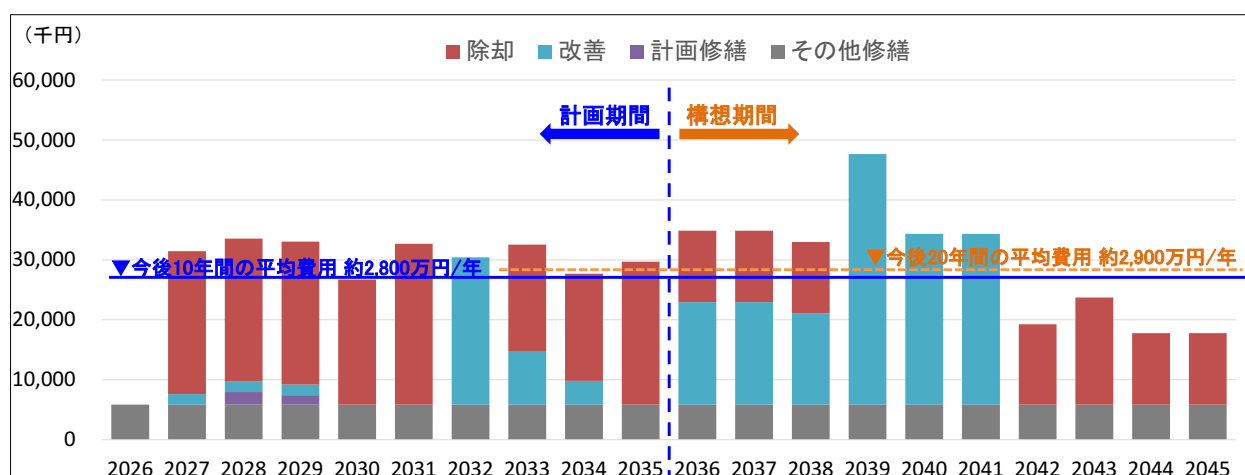
事業別	計画期間 (R 8～R 17)	構想期間 (R 18～R 27)
新規整備事業	—	—
全面的改善事業	—	—
個別改善事業	【長寿命化型】 陣屋団地（1棟） 【脱炭素社会対応型】 新豊川団地、中歌町団地、円山第4団地、陣屋団地、 新陣屋団地	【長寿命化型】 円山第4団地（2棟）、 陣屋団地（4棟）
建替事業	—	—
用途廃止	水堀第1団地、水堀第2団地、泊団地、円山第2団地、 南浜町第1団地、南浜町第2団地、柏町団地（10棟）	南が丘第1団地、 柏町団地（9棟）
計画修繕	南が丘第2団地（1棟）、南が丘第3団地（1棟）	—
その他維持管理	上記以外の団地	上記以外の団地

表 4-4-8 公営住宅ストックの事業手法別戸数

計画期間	1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅管理戸数	405戸	343戸	285戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	343戸	285戸	—
うち計画修繕対応戸数	8戸	0戸	—
うち改善事業予定戸数	36戸	99戸	135戸
個別改善事業予定戸数	36戸	99戸	135戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	299戸	186戸	—
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	62戸	58戸	120戸

【概算事業費】

3次判定「②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で定めた事業費の試算に基づき、概算事業費を以下のとおり試算します。



第5章 公営住宅事業の実施方針

5-1. 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

建築基準法第12条に基づく法定点検については、今後も引き続き法令等に基づく適切な点検を実施します。

また、法定点検の対象外住棟についても、法定点検と同様の定期点検の実施に努めます。

そのほか、給排水設備に関する点検等については、次のとおり適切に維持管理を行います。

表 5-1-1 給排水設備に関する点検項目及び根拠法令

対象設備	点検項目	根拠法令
受水槽	清掃及び消毒（年1回）	水道法第34条の2第1項
	水質等の検査（年1回）	水道法第34条の2第2項
浄化槽	保守点検（年4回）、清掃（年1回）	浄化槽法第10条
	定期検査（年1回）	浄化槽法第11条

(2) 日常点検の実施方針

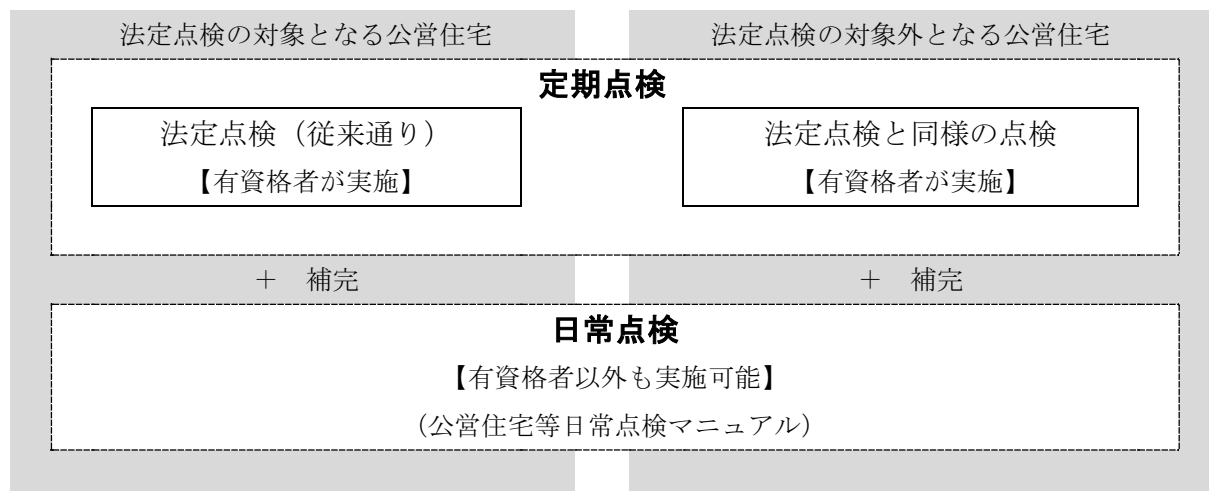
定期点検のほかに、建物外部など、目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施します。

日常点検は、年1回程度建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡易なものとし、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(2016)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についても公営住宅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、専門技術者に調査を依頼する等、適切な対応を実施します。

図 5-1-1 定期点検、日常点検の位置づけ



（３）住宅内部における点検の実施方針

住戸内の設備やバルコニーの劣化状況等の点検については、住戸内部に立ち入る必要があるため定期点検や日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去し空室となった際に実施します。

（４）臨時点検の実施

大雨・強風、大雪の後など、点検が必要となった際に実施します。

（５）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時に活用することとします。

定期的に点検を行うことによって、住宅の実情にあった適切な修繕や改善を実施することができるようになり、住宅の安全性や性能の維持・保全が可能となります。

５－２．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建物の内外装・設備等の適時適切な修繕を計画的に実施するものとし、建物の耐久性等の向上が図られる工事内容については、個別改善事業（長寿命化型）により対応します。

計画修繕の修繕周期については、公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省：平成２８（２０１６）年８月）に示されている「修繕周期表」を参考にすることとします。

（２）計画修繕の実施方針

計画修繕：外壁の再塗装、屋根防水工事の実施等、材料の性能維持のために定期的に実施する必要がある修繕

- ・ 建物の部位ごとの使用材料に応じた修繕周期を目安とし、計画的な修繕を実施します。
- ・ 対象は、屋根、外壁、給排水設備を基本とし、その他、必要に応じて修繕を実施します。
- ・ 団地単位、敷地単位において、効率的に事業を実施します。
- ・ 修繕の工法は、一般修繕と同様に材料の特性（耐用年限、工事費、メンテナンス性等）を考慮のうえ、建物の状況にあわせて総合的に判断します。
- ・ 耐用年限が経過するまで１０年未満となった住棟は、原則、計画修繕を行わず、一般修繕による維持管理を行うなど使用期間を考慮した修繕を実施します。
- ・ 定期点検、日常点検等の結果、他の住棟と比較して劣化が進んでいない住棟については、修繕時期を延期するなど、住棟ごとの実際の状況も十分に踏まえて計画修繕を実施します。

（３）その他修繕の実施方針

ア．一般修繕

一般修繕：水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に生ずる支障に対しその都度実施する必要がある修繕

- ・点検結果や入居者からの要望等により、建物の維持管理面、入居者の生活面（安全性・居住性等）を勘案して、必要な修繕を実施します。
- ・修繕の工法は、材料の特性（耐用年限、工事費、メンテナンス性等）を考慮のうえ、建物の状況にあわせて総合的に判断します。

イ．空家修繕

空家修繕：退去により空家となった段階で再入居に備えて行う修繕

- ・退去時に点検を行い、入居中には修困難な住戸内部の修繕を実施します。

（４）効率的な修繕の実施

- ①公営住宅法による耐用年限まで既存の団地を有効に活用するため、点検等の結果をもとに効率的・効果的な修繕を実施します。
- ②管理費用負担の平準化を図るため、団地ごとに将来見込まれる修繕に必要な費用と全体の事業実施のバランスを考慮して、修繕等の工事時期を分散します。

（５）修繕記録のデータベース化

修繕を実施した場合、その内容をデータベースに記録し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう整備に努めます。

（６）長期修繕計画の策定

計画的な修繕事業を実施するため、団地ごとに将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期、必要となる費用等を踏まえた「長期修繕計画」の策定を検討します。

「長期修繕計画」と「長寿命化計画」は、その役割について、次のとおり整理されます。

長期修繕計画	・公営住宅ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（３０年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施方針を位置づける。
長寿命化計画	・計画期間（１０年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。併せて、適切な維持管理による公営住宅ストックの長寿命化を図るため、策定指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置づける。

5－3．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、前章の事業手法の選定結果に基づき、住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、順次改善を実施していきます。

なお、建物の健全性を確保するための改修、脱炭素化に向けた取組を最優先とし、当面は長寿命化型改善、脱炭素社会対応型を中心に進めていくことを基本的な考え方とします。

<個別改善事業の内容>

(1) 安全性確保型

計画期間内に該当となる団地なし

(2) 長寿命化型

耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から外壁の仕様を一定の水準まで向上させるなどの予防保全的な改善を図る。(外壁の耐久性向上)

(3) 福祉対応型

計画期間内に該当となる団地なし

(4) 居住性向上型

計画期間内に該当となる団地なし

(5) 脱炭素社会対応型

共用部分の照明のLED化により、省エネルギー性能向上を図り、ランニングコストの縮減を図る。(共用部照明のLED化)

(6) 子育て世帯支援型

計画期間内に該当となる団地なし

5－4. 建替事業の実施方針

建替計画はありませんが、今後、建替事業を計画する際には、次の実施方針に基づき実施します。

①基本的な考え方

事業手法の判定結果から、目標管理戸数、団地単位及び地域単位での効率的なストックの活用、江差町の財政状況等を勘案して建て替える団地を設定します。

②適正な供給管理戸数の設定

建替事業に伴う供給戸数については、既存団地入居世帯数や将来人口・世帯数の動向のほか、これまでの需要等幅広く検討し、適正な供給管理戸数を設定します。

③多様な住戸タイプの供給

既存団地入居世帯状況に配慮しながら、単身世帯や子育て世帯など多様な世帯の居住促進を図る住戸タイプの供給に努めます。

④周辺環境に配慮した整備の推進

建替事業の実施にあたっては、周辺の日影や景観に配慮した公営住宅の整備を進めます。

⑤入居者との合意形成

建替事業の実施にあたっては、対象となる入居者等に事業説明や意向確認等を行うなど、入居者の理解が得られるよう配慮します。

⑥政策空家の確保

効率的かつ円滑に建替事業を進めるために、建替事業を行う団地の空き住戸については、新たな入居の募集停止を検討します。

また、既存入居者の住み替え先を確保するため、新規公募用住戸を抑制することも併せて検討します。

⑦コストの縮減を見据えた整備手法等の検討

今後の公営住宅の整備にあたっては、効果的・効率的な事業実施のため、江差町の実情を踏まえながら整備手法について検討します。

また、将来必要な管理戸数等を踏まえ、建設コスト等を勘案しながら建築手法等を検討し、より一層の経費の縮減に努めます。

5-5. ライフサイクルコスト(LCC)と縮減効果

建替事業及び長寿命化型改善等の改善事業を実施する公営住宅については、ライフサイクルコスト（建物の企画・設計から解体・廃棄するまでの総費用。以下「LCC」という。）を算出し、長期的な見通しを把握します。

なお、建替事業を行う場合については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したLCCを算出し、改善事業を行う場合については、LCCの縮減効果を算出します。

（１）LCC算出の基本的な考え方

LCCの算出は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省：平成28(2016)年8月）に示されたLCC算出プログラムを活用します。

$LCC（計画前）＝（ 建設費 ＋ 修繕費 ＋ 除却費 ）／評価期間（改善非実施）$
（単位：千円/棟・年）

$LCC（計画後）＝（ 建設費 ＋ 改善費 ＋ 修繕費 ＋ 除却費 ）$
／評価期間（改善実施）
（単位：千円/棟・年）

$1 棟のLCC縮減効果＝LCC（計画前）－LCC（計画後）$
（単位：千円/棟・年）

（２）“建替事業”を行う場合のLCCの算出

①LCCは、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額から修繕費用相当額を控除した額）、修繕費（管理期間における修繕工事費の見込額等）、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額）を合計した費用とします。

②将来的に発生するコスト（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して算出します。

（３）“改善事業”を行う場合のＬＣＣ縮減効果の算出

計画期間内においては、外壁改修による長寿命化型改善、共用部のＬＥＤ化による脱炭素社会対応型改善を位置づけています。

改善事業の実施にあたり、建設時点から除却までに要するコストを算出し、住棟単位で今後、改善事業を実施した場合と実施しない場合の年当たりのコスト比較を行います。

（４）ＬＣＣのモデル的な算出

本計画期間内に改善事業を実施する団地のＬＣＣの縮減効果について、以下のとおり算出します。

●改善事業のＬＣＣ縮減効果の算出

陣他団地１号棟【個別改善（長寿命化型、脱炭素社会対応型）】

- ・長寿命化型改善による外壁の改修
- ・外壁を補修することによる躯体の保護効果の向上
- ・共用部分の照明のＬＥＤ化による省エネルギー性能向上を図り、ランニングコストの縮減

表 ５－５－１ 改善事業のＬＣＣ縮減効果の算出結果

団地	住棟	戸数	構造	建設年度	実施事業	ＬＣＣ縮減効果 (千円/年)
陣屋 団地	１号棟	１２	耐火中層 (ＲＣ造 ３階建)	Ｈ２	・外壁改修（長寿命化型） ・共用部ＬＥＤ化 (脱炭素社会対応型)	計 画 前：３,４７１ 計 画 後：２,７２８ 縮減効果： ７４３

5－6. 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、公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省：平成28（2016）年8月）に示されている本計画期間内における「事業実施計画（事業プログラム）」を設定し、個別改善、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公営住宅の需要、入居者の住み替え状況、財政状況、定期的な点検による改善や修繕対応等の必要性から、概ね5年後に見直しを行います。

本計画では、安全性・居住性の確保が困難な老朽化した公営住宅について計画期間中の集約（用途廃止）を予定しています。他の公営住宅ストックへの住み替えについても入居者の理解を得ながら着実に進めていく必要があります。

安心して暮らせる生活環境を形成していくためには、公営住宅分野のほか、都市計画、高齢福祉、子育てなど、様々な分野と相互に連携して取組を進めていく必要があります。

本計画の円滑な実施にあたっては、公営住宅を含む住宅施策の基本的な方向性を示す国の「住生活基本計画」、北海道の公営住宅を含む住宅施策の指針となる「北海道住生活基本計画」を基本とし、国、北海道、その他関係機関などと連携を図りながら、江差町の地域事情に応じた公営住宅施策を進めていきます。

表 5-6-1 事業実施計画（事業プログラム）

団地名称 ※塗り潰した団地 は管理継続団地	棟名称	竣工 年度	構造	耐用年数経 過年		管理 戸数	3次判定		計画スケジュール										
				1/2	1/1 (赤: 超過)		計画期間		R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	
							手法	内容											
水堀第1団地	33-2棟	S33	簡平	壁式	S48	S63	4	用途廃止	-		用途 廃止								
	42-1棟	S42	簡平	壁式	S57	H9	4	用途廃止	-					用途 廃止					
	43-1棟	S43	簡平	壁式	S58	H10	4	用途廃止	-							用途 廃止			
	43-2棟	S43	簡平	壁式	S58	H10	2	用途廃止	-							用途 廃止			
水堀第2団地	50-1棟	S50	簡平	壁式	H2	H17	4	用途廃止	-										用途 廃止
	50-2棟	S50	簡平	壁式	H2	H17	4	用途廃止	-										用途 廃止
泊団地		S44	簡平	壁式	S59	H11	4	用途廃止	-						用途 廃止				
新豊川団地	1号棟	H13	低耐	壁式	R18	R53	4	改善	共用部LED化		LED								
	2号棟	H14	低耐	壁式	R19	R54	4	改善	共用部LED化		LED								
	3号棟	H15	低耐	壁式	R20	R55	4	改善	共用部LED化		LED								
中歌町団地	57-1棟	S57	中耐	壁式	H29	R34	12	改善	共用部LED化			LED							
円山第2団地	39-1棟	S39	簡平	壁式	S54	H6	4	用途廃止	-		用途 廃止								
	39-2棟	S39	簡平	壁式	S54	H6	4	用途廃止	-		用途 廃止								
	39-3棟	S39	簡平	壁式	S54	H6	4	用途廃止	-		用途 廃止								
	39-4棟	S39	簡平	壁式	S54	H6	4	用途廃止	-			用途 廃止							
円山第4団地	1棟	H17	中耐	壁式	R22	R57	9	改善	共用部LED化									LED	
	2棟	H19	中耐	壁式	R24	R59	9	改善	共用部LED化									LED	
	3棟	H20	中耐	壁式	R25	R60	9	改善	共用部LED化									LED	
陣屋団地	1号棟	H3	中耐	壁式	R8	R43	12	改善	外壁改修 共用部LED化							外壁 LED			
	2号棟	H4	中耐	壁式	R9	R44	8	改善	共用部LED化								LED		
	3号棟	H8	中耐	壁式	R13	R48	22	改善	共用部LED化								LED		
	4号棟	H9	中耐	壁式	R14	R49	15	改善	共用部LED化								LED		
	5号棟	H11	中耐	壁式	R16	R51	15	改善	共用部LED化								LED		
新陣屋団地	1号棟	H29	木造	壁式	R14	R29	4	改善	共用部LED化				LED						
	2号棟	H30	木造	壁式	R15	R30	4	改善	共用部LED化				LED						
	3号棟	R1	木造	壁式	R16	R31	4	改善	共用部LED化				LED						
南が丘第1団地	51-1棟	S51	簡二	壁式	H11	R3	4	維持管理	-										
	51-2棟	S51	簡二	壁式	H11	R3	4	維持管理	-										
	52-1棟	S52	簡二	壁式	H12	R4	4	維持管理	-										
	52-2棟	S52	簡二	壁式	H12	R4	4	維持管理	-										
	53-1棟	S53	簡二	壁式	H13	R5	4	維持管理	-										
	53-2棟	S53	簡二	壁式	H13	R5	4	維持管理	-										
	53-3棟	S53	簡二	壁式	H13	R5	4	維持管理	-										
	53-4棟	S53	簡二	壁式	H13	R5	4	維持管理	-										

団地名称 ※塗り潰した団地 は管理継続団地	棟名称	竣工 年度	構造	耐用年数経 過年		管理 戸数	3次判定		計画スケジュール										
				1/2	1/1 (赤: 超過)		計画期間												
							手法	内容	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	
南が丘第2団地	54-1棟	S54	簡二	壁式	H14	R6	4	維持管理	-										
	54-2棟	S54	簡二	壁式	H14	R6	4	維持管理	-										
	54-3棟	S54	簡二	壁式	H14	R6	4	維持管理	-										
	54-4棟	S54	簡二	壁式	H14	R6	4	維持管理	-										
	55-1棟	S55	簡二	壁式	H15	R7	4	維持管理	-										
	55-2棟	S55	簡二	壁式	H15	R7	4	維持管理	-										
	55-3棟	S55	簡二	壁式	H15	R7	6	維持管理	-										
	56-1棟	S56	簡二	壁式	H16	R8	6	維持管理	-										
	57-1棟	S57	簡二	壁式	H17	R9	4	維持管理	-										
	58-1棟	S58	簡二	壁式	H18	R10	3	維持管理	-										
	59-1棟	S59	簡二	壁式	H19	R11	4	維持管理	-			屋根 外壁 修繕							
南が丘第3団地	1号棟	S61	簡二	壁式	H21	R13	4	維持管理	-				外壁 修繕						
	2号棟	S61	簡二	壁式	H21	R13	4	維持管理	-										
	3号棟	S62	簡二	壁式	H22	R14	4	維持管理	-										
南が丘第4団地	52-1号棟	S52	簡二	壁式	H12	R4	5	維持管理	-										
	52-2号棟	S52	簡二	壁式	H12	R4	5	維持管理	-										
	53-1号棟	S53	簡二	壁式	H13	R5	5	維持管理	-										
	53-2号棟	S53	簡二	壁式	H13	R5	5	維持管理	-										
	54-1号棟	S54	簡二	壁式	H14	R6	4	維持管理	-										
	54-2号棟	S54	簡二	壁式	H14	R6	6	維持管理	-										
南浜町第1団地	40-1棟	S40	簡平	壁式	S55	H7	2	用途廃止	-			用途 廃止							
	40-4棟	S40	簡平	壁式	S55	H7	2	用途廃止	-			用途 廃止							
	40-5棟	S40	簡平	壁式	S55	H7	2	用途廃止	-			用途 廃止							
	40-6棟	S40	簡平	壁式	S55	H7	2	用途廃止	-			用途 廃止							
	40-7棟	S40	簡平	壁式	S55	H7	2	用途廃止	-			用途 廃止							
	40-8棟	S40	簡平	壁式	S55	H7	2	用途廃止	-			用途 廃止							
	40-9棟	S40	簡平	壁式	S55	H7	2	用途廃止	-			用途 廃止							
南浜町第2団地	41-1棟	S41	簡平	壁式	S56	H8	4	用途廃止	-			用途 廃止							
	41-2棟	S41	簡平	壁式	S56	H8	4	用途廃止	-			用途 廃止							
	42-1棟	S42	簡平	壁式	S57	H9	2	用途廃止	-			用途 廃止							
	42-2棟	S42	簡平	壁式	S57	H9	4	用途廃止	-			用途 廃止							
	43-1棟	S43	簡平	壁式	S58	H10	4	用途廃止	-			用途 廃止							
	43-2棟	S43	簡平	壁式	S58	H10	6	用途廃止	-			用途 廃止							

団地名称 ※差り漬した団地 は管理継続団地	棟名称	竣工 年度	構造	耐用年数経 過年		管理 戸数	3次判定		計画スケジュール										
				1/2	1/1 (赤: 超過)		計画期間												
							手法	内容	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	
柏町団地	45-1棟	S45	簡平	壁式	S60	H12	4	用途廃止	-						用途 廃止				
	45-2棟	S45	簡平	壁式	S60	H12	4	用途廃止	-						用途 廃止				
	45-3棟	S45	簡平	壁式	S60	H12	4	用途廃止	-							用途 廃止			
	45-4棟	S45	簡平	壁式	S60	H12	4	用途廃止	-							用途 廃止			
	45-5棟	S45	簡平	壁式	S60	H12	4	用途廃止	-							用途 廃止			
	46-1棟	S46	簡平	壁式	S61	H13	4	用途廃止	-								用途 廃止		
	46-2棟	S46	簡平	壁式	S61	H13	4	用途廃止	-								用途 廃止		
	46-3棟	S46	簡平	壁式	S61	H13	4	用途廃止	-								用途 廃止		
	46-4棟	S46	簡平	壁式	S61	H13	4	用途廃止	-									用途 廃止	
	46-5棟	S46	簡平	壁式	S61	H13	4	用途廃止	-									用途 廃止	
	47-1棟	S47	簡平	壁式	S62	H14	4	維持管理	-										
	47-2棟	S47	簡平	壁式	S62	H14	4	維持管理	-										
	47-3棟	S47	簡平	壁式	S62	H14	4	維持管理	-										
	47-4棟	S47	簡平	壁式	S62	H14	4	維持管理	-										
	47-5棟	S47	簡平	壁式	S62	H14	4	維持管理	-										
	48-1棟	S48	簡平	壁式	S63	H15	4	維持管理	-										
	48-2棟	S48	簡平	壁式	S63	H15	1	維持管理	-										
	48-3棟	S48	簡平	壁式	S63	H15	2	維持管理	-										
	48-4棟	S48	簡平	壁式	S63	H15	2	維持管理	-										
江差町全体							405	戸数推移		405	389	373	357	343	325	325	313	301	285
【目標管理戸数】 計画期間:280~310戸 構想期間:220~240戸							用途廃止戸数		0	16	16	16	14	18	0	12	12	16	
							新設戸数		0	0	0	0	0	0	0	0	0		
							改善戸数		0	12	12	12	0	0	12	60	27	0	
							計画修繕戸数		0	0	4	4	0	0	0	0	0	0	

第6章 資料編

6-1. 町営住宅に関する入居者アンケート調査結果（単純集計）

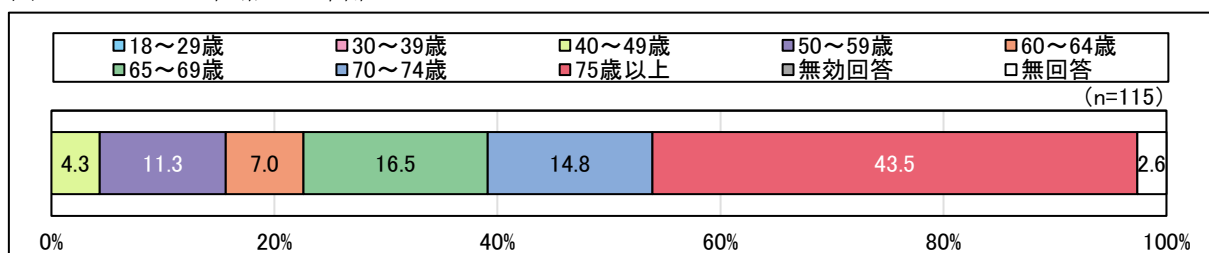
※「n」は回答数となります。

（1）属性

①世帯主の年齢

世帯主の年齢の割合は、「75歳以上」が約4割で最も高く、65歳以上でみると約7割となっています。なお、40歳未満の方の回答はありません。

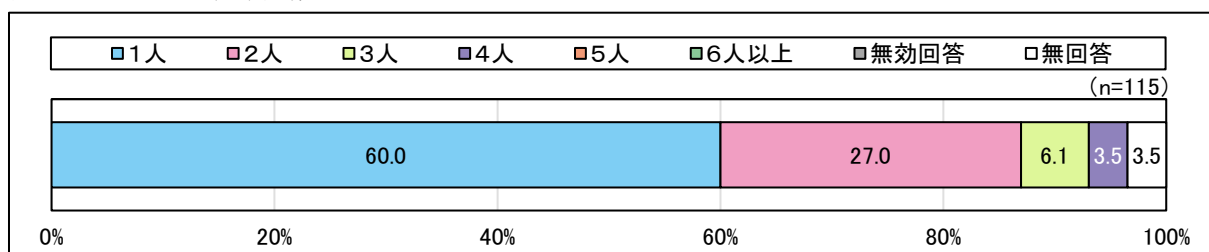
図 6-1-1 世帯主の年齢



②世帯人数

世帯人数の割合は「1人世帯」が6割で最も高く、次いで「2人世帯」が約3割となっています。

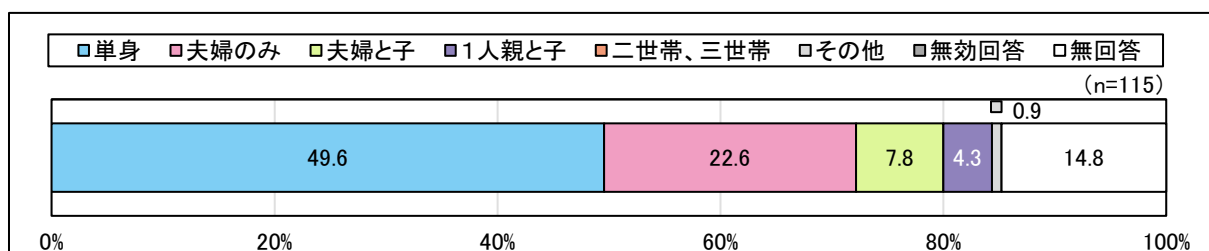
図 6-1-2 世帯人数



③世帯の構成

世帯の構成の割合は「単身」が最も高く約5割、次いで「夫婦のみ」が約2割となっています。世帯人数と同様、少人数世帯の回答割合が高くなっています。

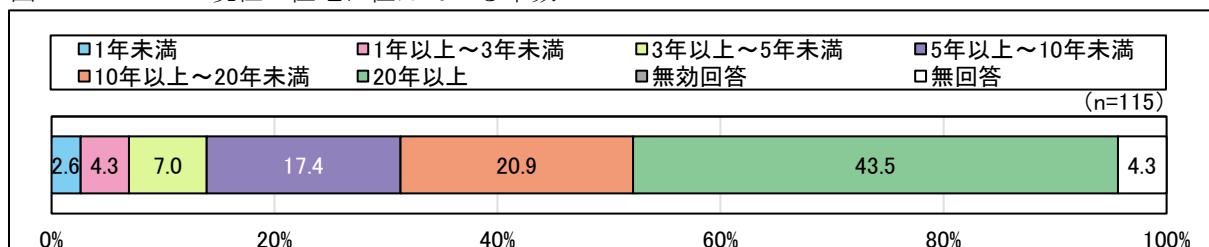
図 6-1-3 世帯の構成



④現在の住宅に住んでいる年数

現在の住宅に住んでいる年数の割合は「20年以上」が最も高く約4割、「10年以上～20年未満」が約2割強、「5年以上～10年未満」が約2割弱の順に高い結果となっており、比較的長期でお住まいの世帯の割合が高い結果となっています。

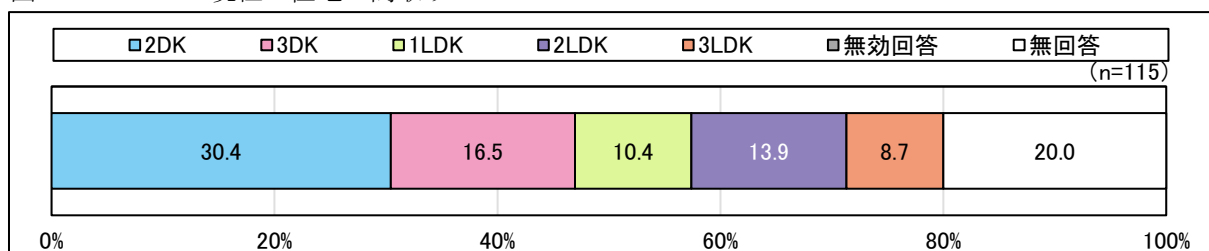
図 6-1-4 現在の住宅に住んでいる年数



⑤現在の住宅の間取り

現在の住宅の間取りの割合は「2DK」が最も高く約3割、次いで「3DK」が約2割となっています。

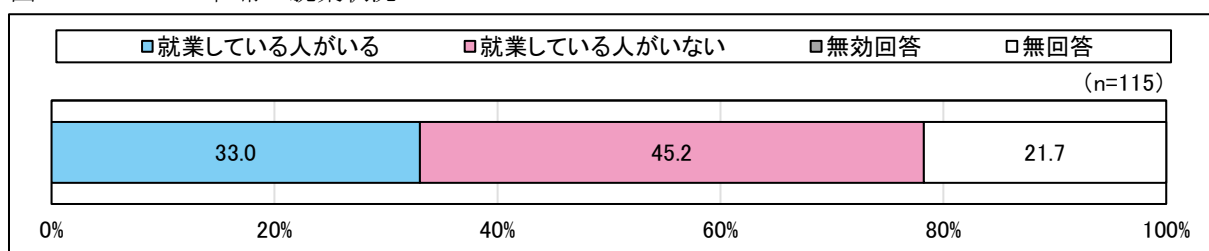
図 6-1-5 現在の住宅の間取り



⑥世帯の就業状況

世帯の就業状況の割合は「就業している人がいない」が約5割、「就業している人がいる」が約3割となっています。

図 6-1-6 世帯の就業状況



⑦身体の不自由な同居家族の有無

身体の不自由な同居家族の有無割合は「いない」が約6割、「いる」が約1割となっています。また、「いる」の回答の内、補助具等の使用については、「杖を使用」が約8割で最も高く、次いで「歩行器を使用」が約3割となっています。

図 6-1-7 身体の不自由な同居家族の有無

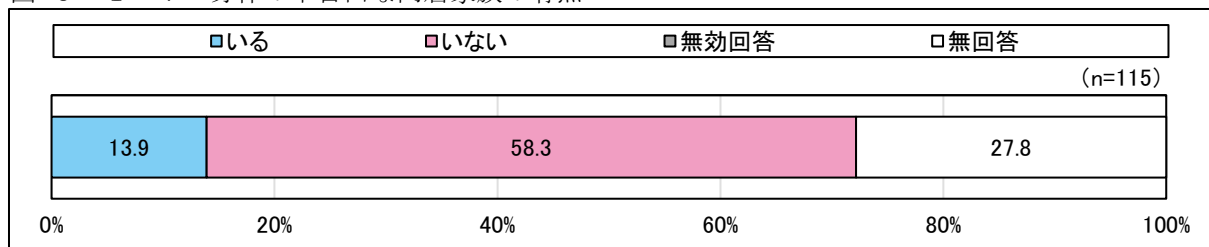
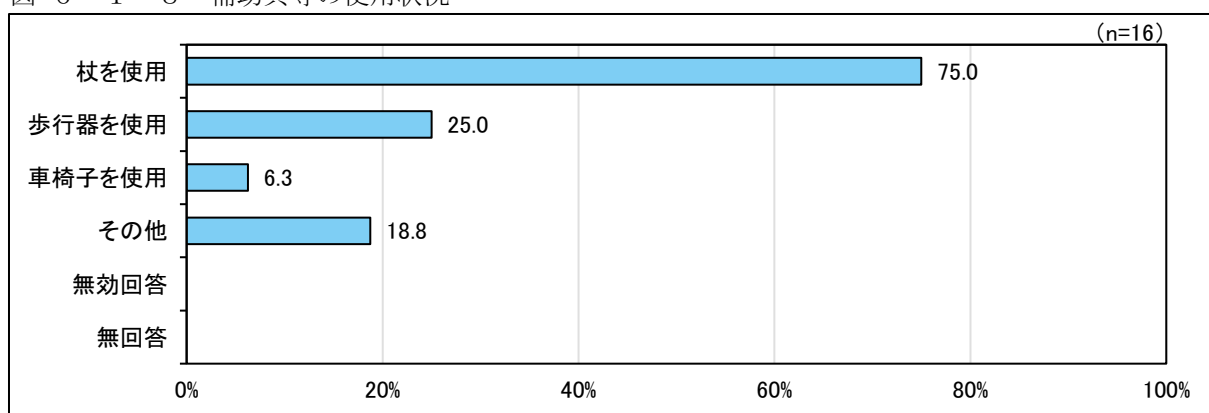


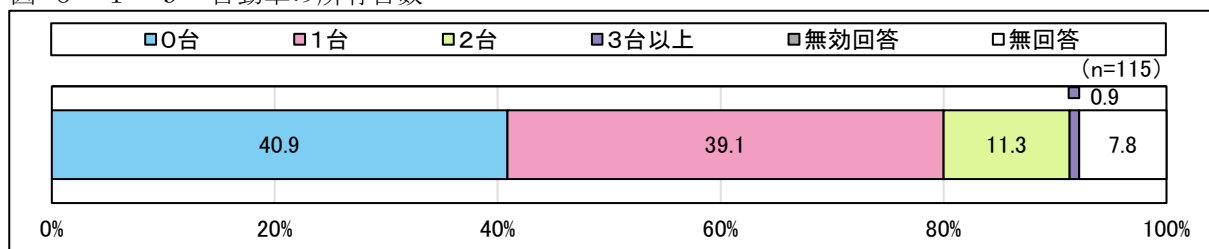
図 6-1-8 補助具等の使用状況



⑧自動車の所有台数

自動車の所有台数割合は「0台」が約4割強、「1台」が約4割弱の順に高く、「3台以上」の回答は1件となっています。

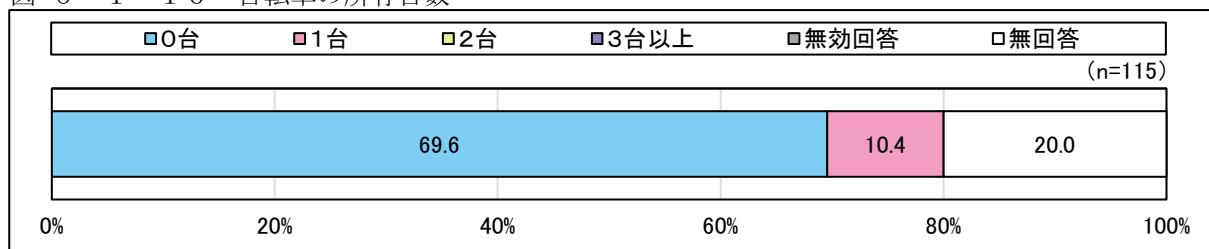
図 6-1-9 自動車の所有台数



⑨自転車の所有台数

自転車の所有台数割合は「0台」が最も高く約7割、次いで「1台」が約1割となっています。

図 6-1-10 自転車の所有台数



⑩エアコンの設置状況

エアコンの設置割合は「なし」が約6割、「あり」が約2割となっています。「あり」の回答の内、タイプ別では「窓取付」が最も高く約4割、「床置き」が約3割、「壁取付」が約2割の順に高い結果となっています。

図 6-1-1-1 エアコンの設置状況

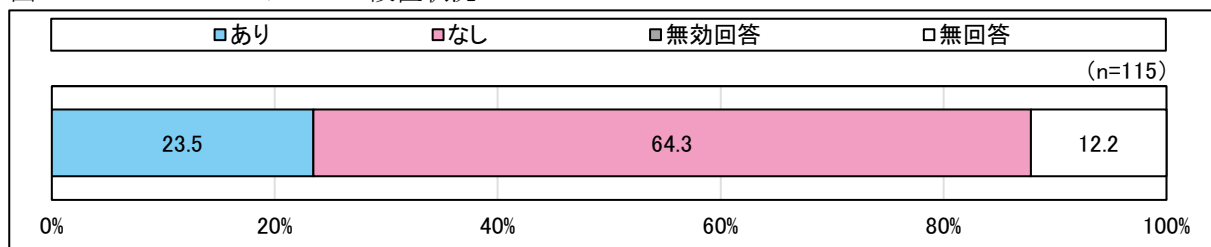
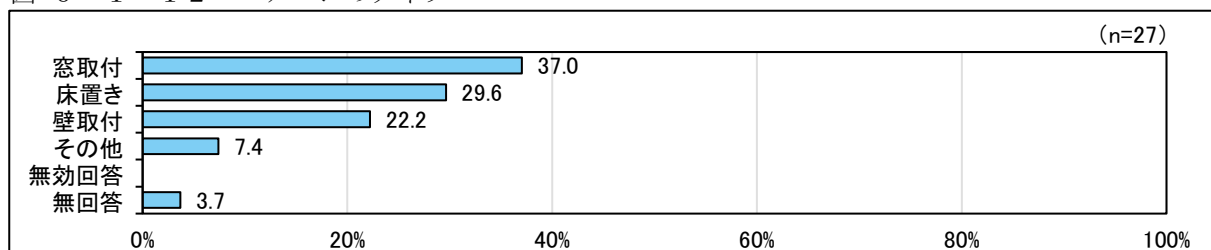


図 6-1-1-2 エアコンのタイプ



⑪お風呂に係る設備の設置状況（新豊川団地、円山第4団地、新陣屋団地以外への設問）

お風呂に係る設備の設置状況について以下に記載します。

- ・給湯器設置の割合は「あり」が約6割、「なし」が約2割となっています。「あり」の回答の内、タイプ別では「ボイラー」が最も高く約6割、次いで「ガス」が約4割となっています。
- ・浴槽設置の割合は「あり」が約6割、「なし」が約1割となっています。
- ・シャワー設置の割合は「あり」が約5割、「なし」が約1割となっています。

図 6-1-1-3 給湯器設置の設置状況

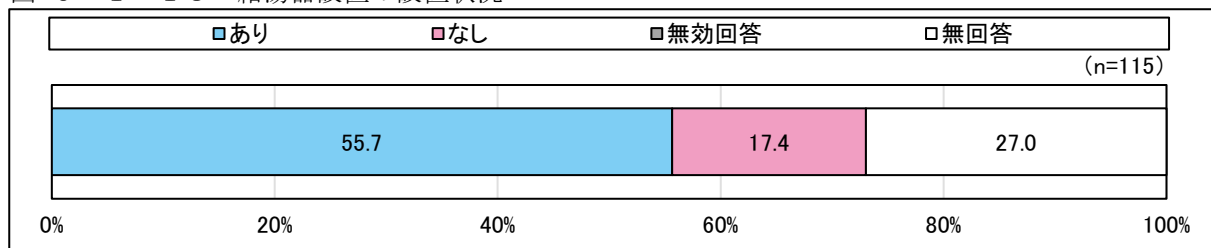


図 6-1-1-4 給湯器設置のタイプ

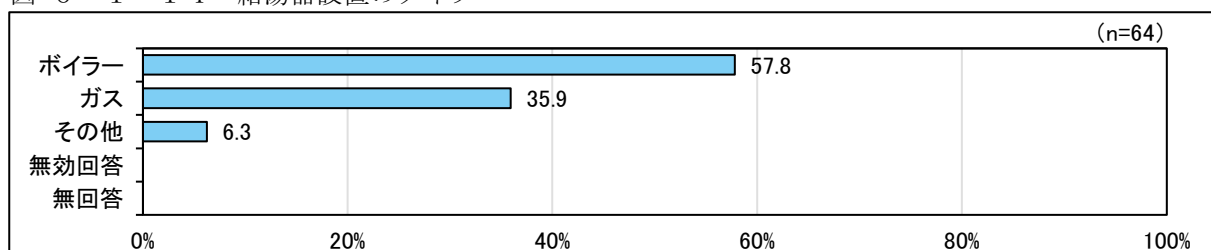


図 6-1-15 浴槽設置の設置状況

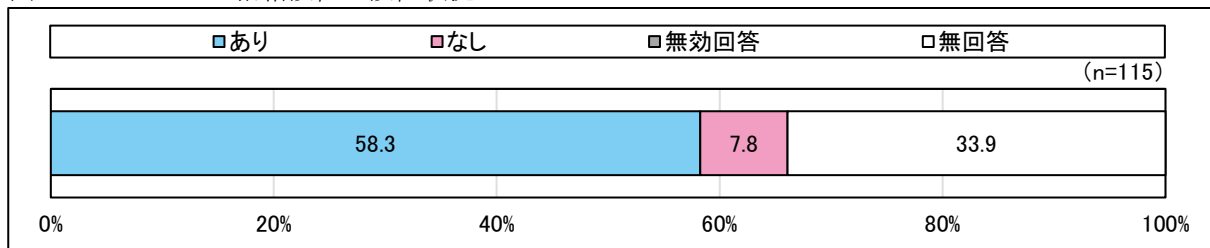
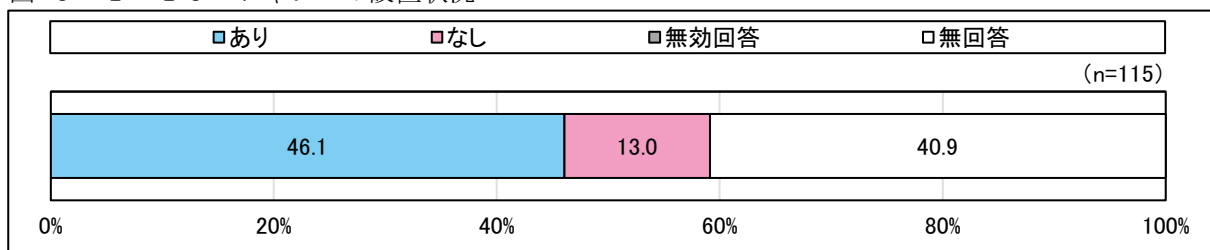


図 6-1-16 シャワーの設置状況



⑫台所の給湯器の設置状況（新豊川団地、円山第4団地、新陣屋団地以外への設問）

台所の給湯器設置の割合は「あり」が約6割、「なし」が約1割となっています。「あり」の回答の内、タイプ別では「ガス（瞬間湯沸かし器等）」が最も高く約6割、次いで「ボイラー」が約4割となっています。

図 6-1-17 台所の給湯器の設置状況

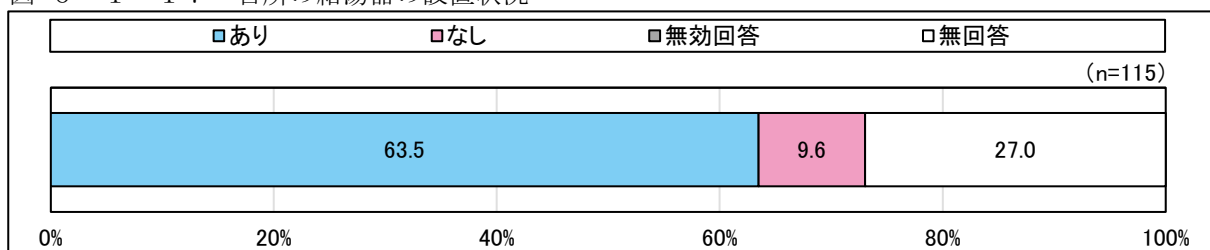
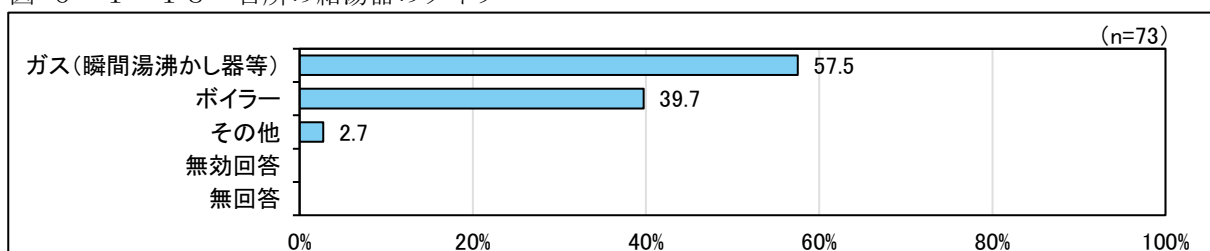


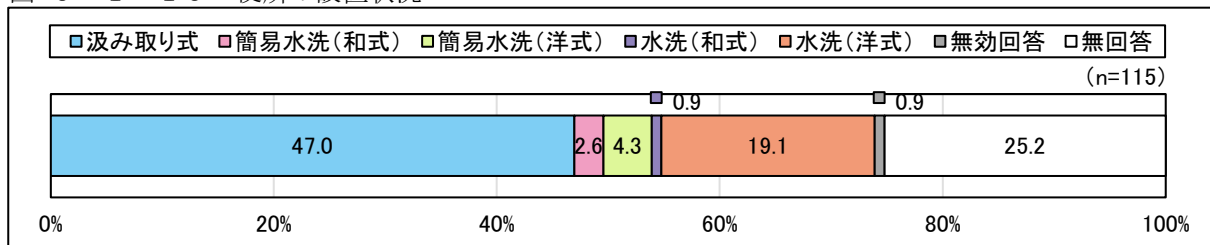
図 6-1-18 台所の給湯器のタイプ



⑬便所の設置状況（新豊川団地、円山第4団地、新陣屋団地以外への設問）

便所設置の割合は「汲み取り式」が最も高く約5割、次いで「水洗（洋式）」が約2割となっています。

図 6-1-19 便所の設置状況



(2) 現在の住まい・住環境に関する満足度について

※単一回答

●満足とやや満足の合計（以下、満足傾向と記載）、不満とやや不満の合計（以下、不満傾向と記載）で、それぞれ見た時の傾向を以下に記載します。

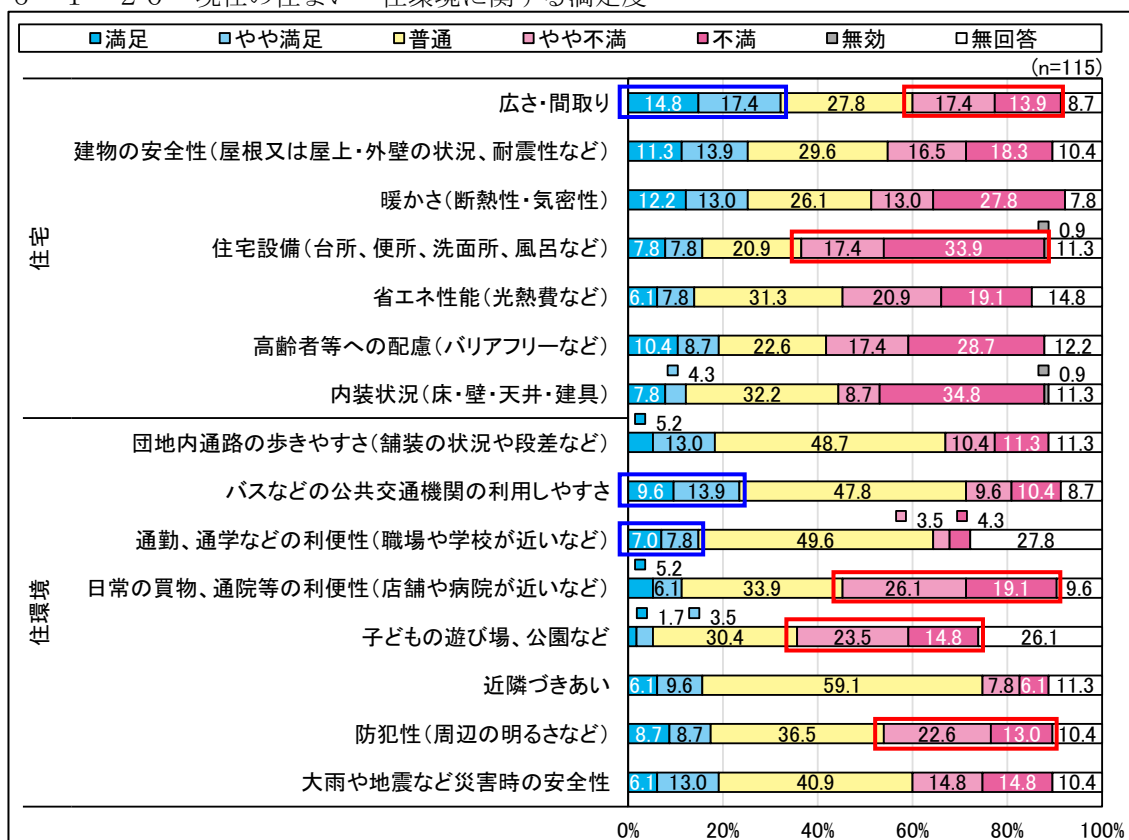
[住宅]

- ・「広さ・間取り」のみ、満足傾向（32.2%、37 人）が不満傾向（31.3%、36 人）を若干上回っています。
- ・「住宅設備（台所、便所、洗面所、風呂など）」の割合は不満傾向が最も高く 51.3%（59 人）となっており、約半数の方が不満を抱えている結果となっています。
- ・全項目共に、普通と回答した割合が比較的高く約 2～3 割で、比較的高い割合となっているため、不満傾向以外（満足傾向＋普通）という観点で見た場合、比較的良好な結果となっています。

[住環境]

- ・「バスなどの公共交通機関の利用しやすさ」（23.5%、27 人）、「通勤、通学などの利便性（職場や学校が近いなど）」（14.8%、17 人）で、満足傾向が不満傾向を若干上回っています。
- ・「日常の買物、通院等の利便性（店舗や病院が近いなど）」の割合は不満傾向が最も高く 45.2%（52 人）となっています。
- ・「子どもの遊び場、公園など」（38.3%、44 人）、「防犯性（周辺の明るさなど）」（35.7%、41 人）は上記に次いで不満傾向が高く、約 4 割が不満を感じている結果となっています。
- ・全項目共に、普通と回答した割合が比較的高く約 3～6 割で、比較的高い割合となっているため、不満傾向以外（満足傾向＋普通）という観点で見た場合、比較的良好な結果となっています。

図 6-1-20 現在の住まい・住環境に関する満足度



(3) 住宅の改善について

※改善有無：単一回答、改善箇所：3つまで回答

- ・改善してほしいところがあるとの回答割合が 67.0% (77 人)、その内、改善箇所の要望で 2 割以上の回答があった箇所は「便所」が最も高く 29.9% (23 人)、次いで順に「浴室」23.4% (18 人)、「台所」22.1% (17 人) で、水回りの改善を求める声が多い結果となっています。

図 6-1-2-1 改善希望有無

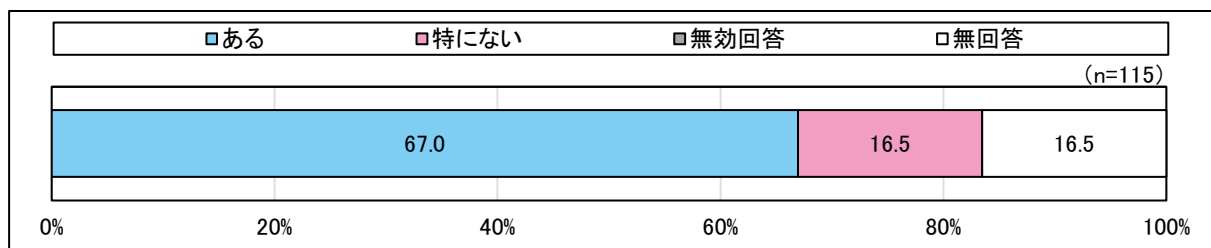
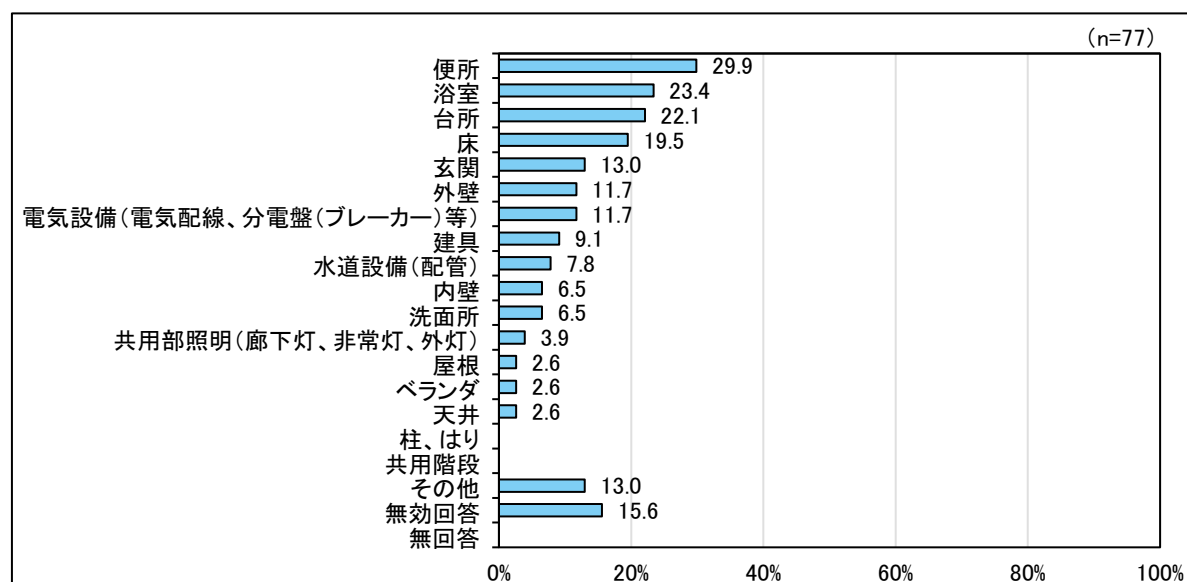


図 6-1-2-2 改善希望箇所



(4) 引っ越し希望について

※希望有無、引っ越したい場所：単一回答、その場所に引っ越したい理由：3つまで回答

- ・「ない」の割合が 40.9% (47 人)、「ある」が 37.4% (43 人) で大差ない結果となっています。
- ・「ある」の回答の内、「今ある他の町営住宅に移りたい」の割合が最も高く 55.8% (24 人)、その理由は「住宅が古いから」が最も高く 48.8% (21 人)、次いで「住宅設備(便所、台所、浴室など)が使いにくいから」が 39.5% (17 人) で、住宅の状態を理由とした回答が多い結果となっています。

図 6-1-2-3 引っ越し希望

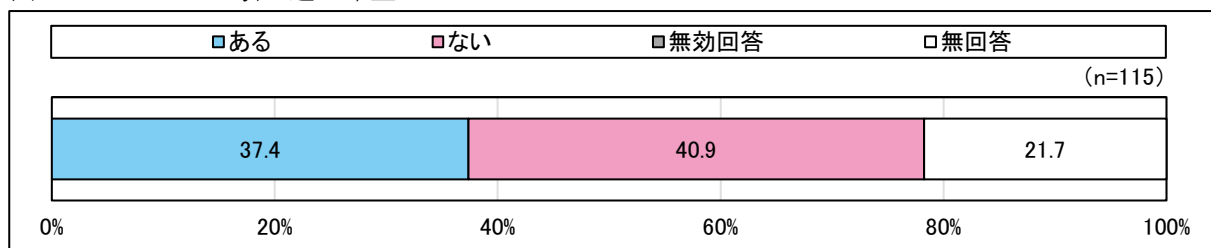


図 6-1-24 どのような住宅に引っ越したいか

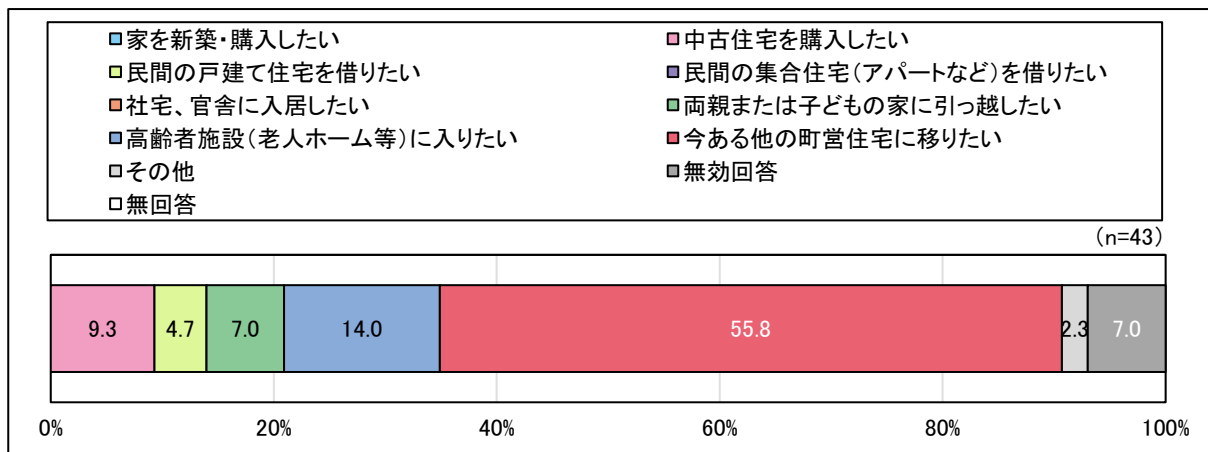
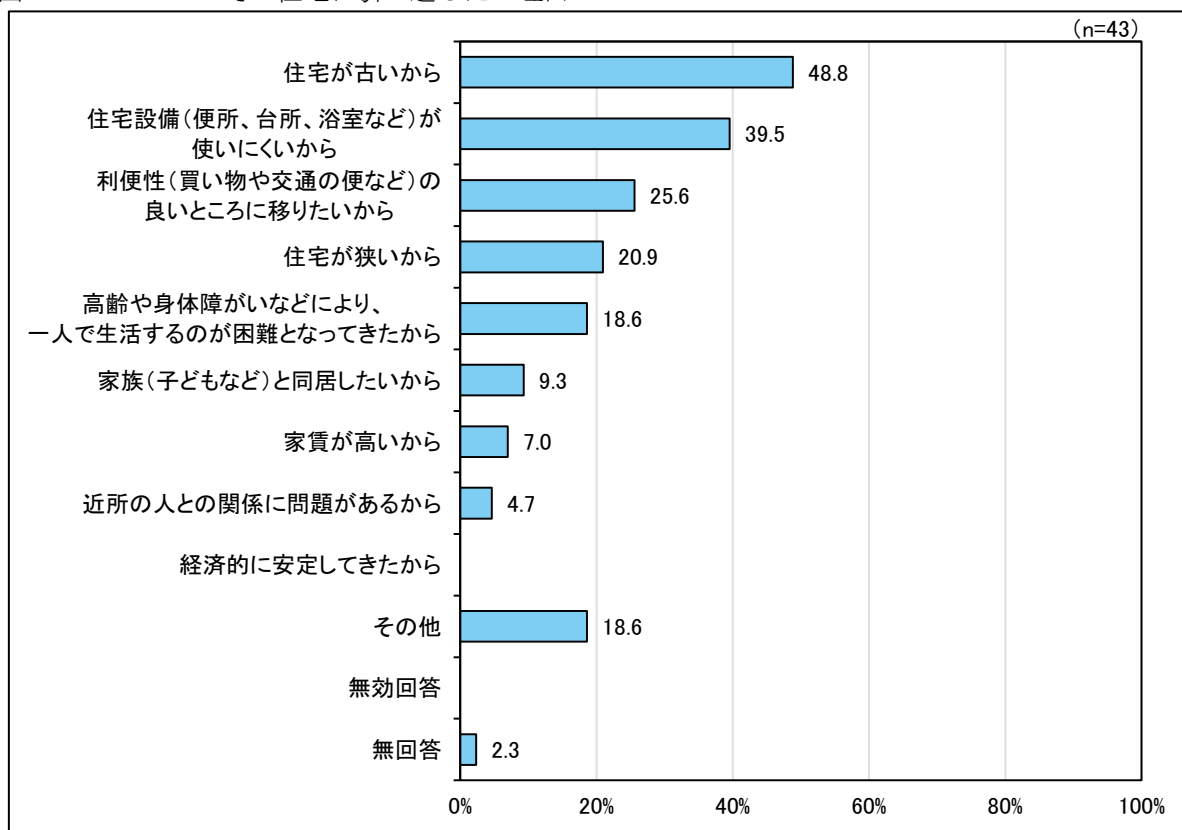


図 6-1-25 その住宅に引っ越したい理由



(5) 町営住宅に必要だと思うこと(1～3番で順位付け) ※1～3番目それぞれ単一回答

- ・1番目に考えるものは、「暖房や給湯などの設備の充実」の割合が最も高く26.1%(30人)、2番目は「省エネ・高断熱などの住宅性能の向上」が最も高く22.6%(26人)、3番目は「耐震化など、安全性の確保」が最も高く14.8%(17人)となっており、住宅の機能性ほか建物の安全性についても必要と考えていることが伺えます。

図 6-1-26 町営住宅に必要だと思うこと（1 番目）

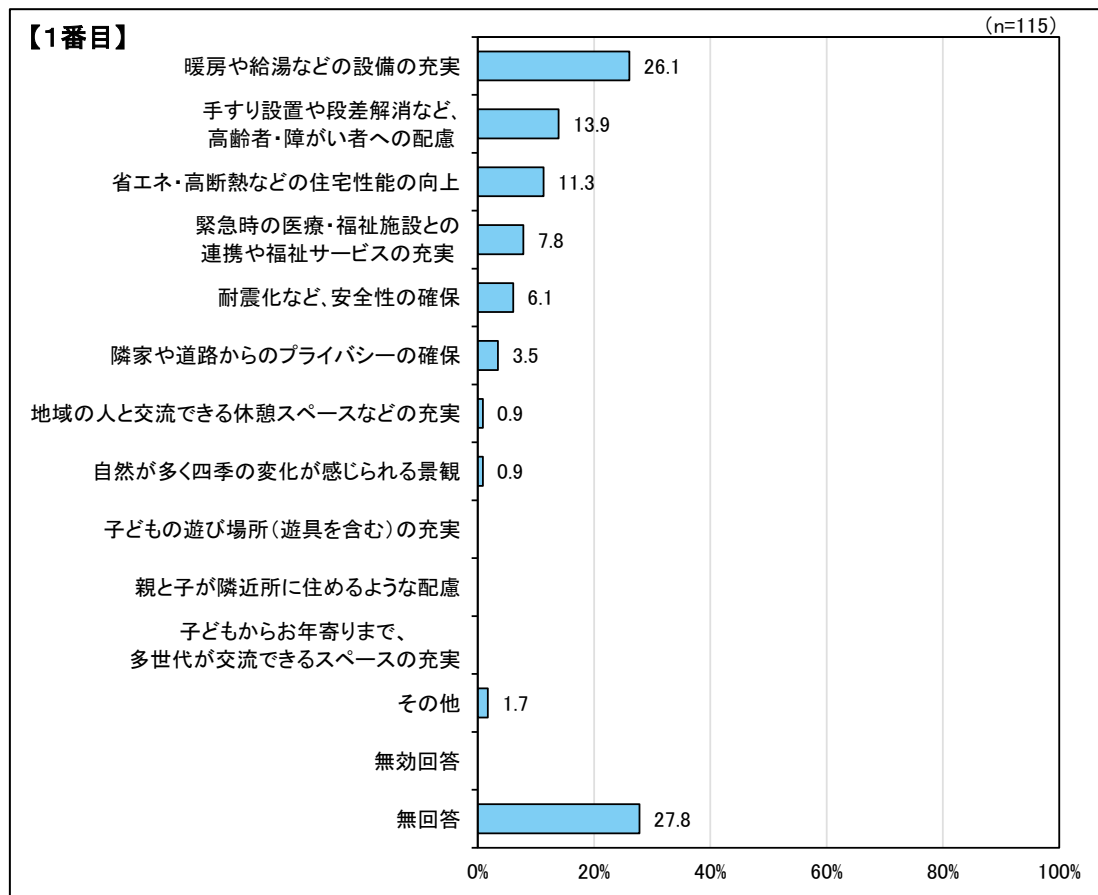


図 6-1-27 町営住宅に必要だと思うこと（2 番目）

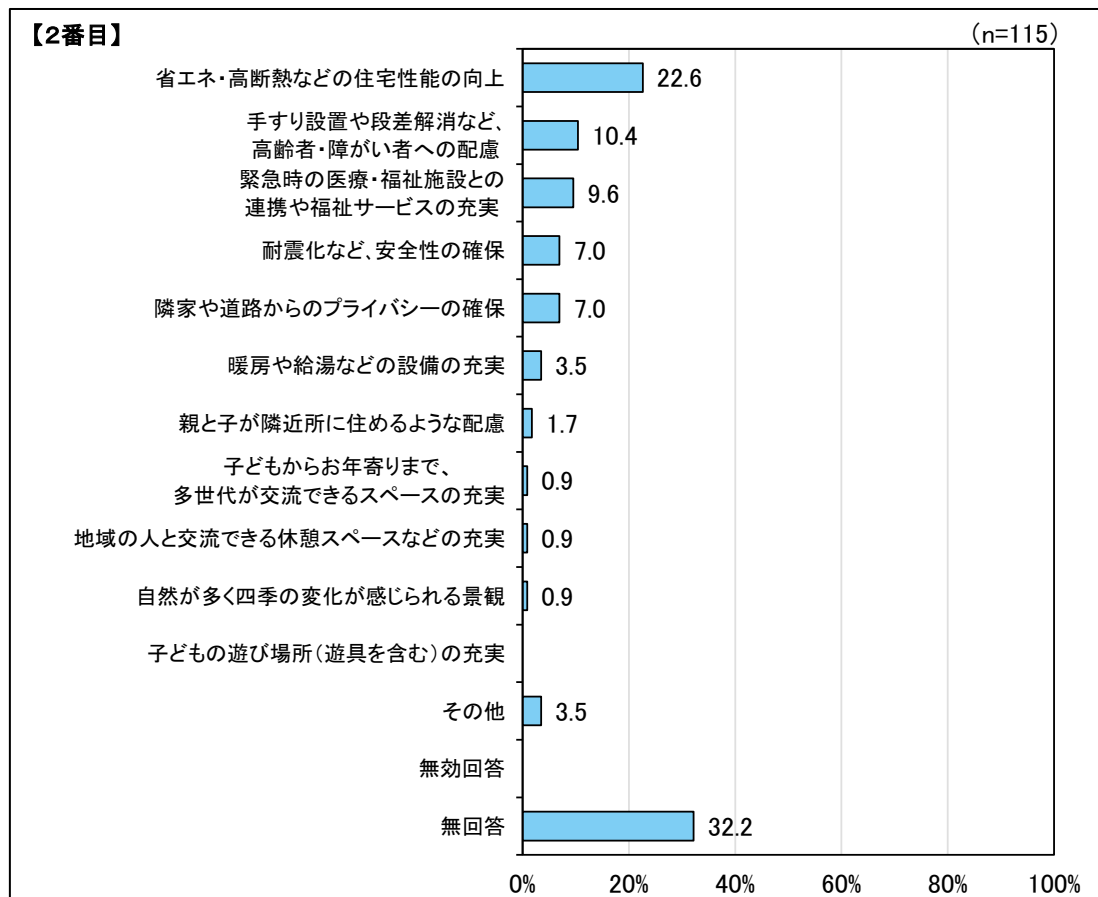
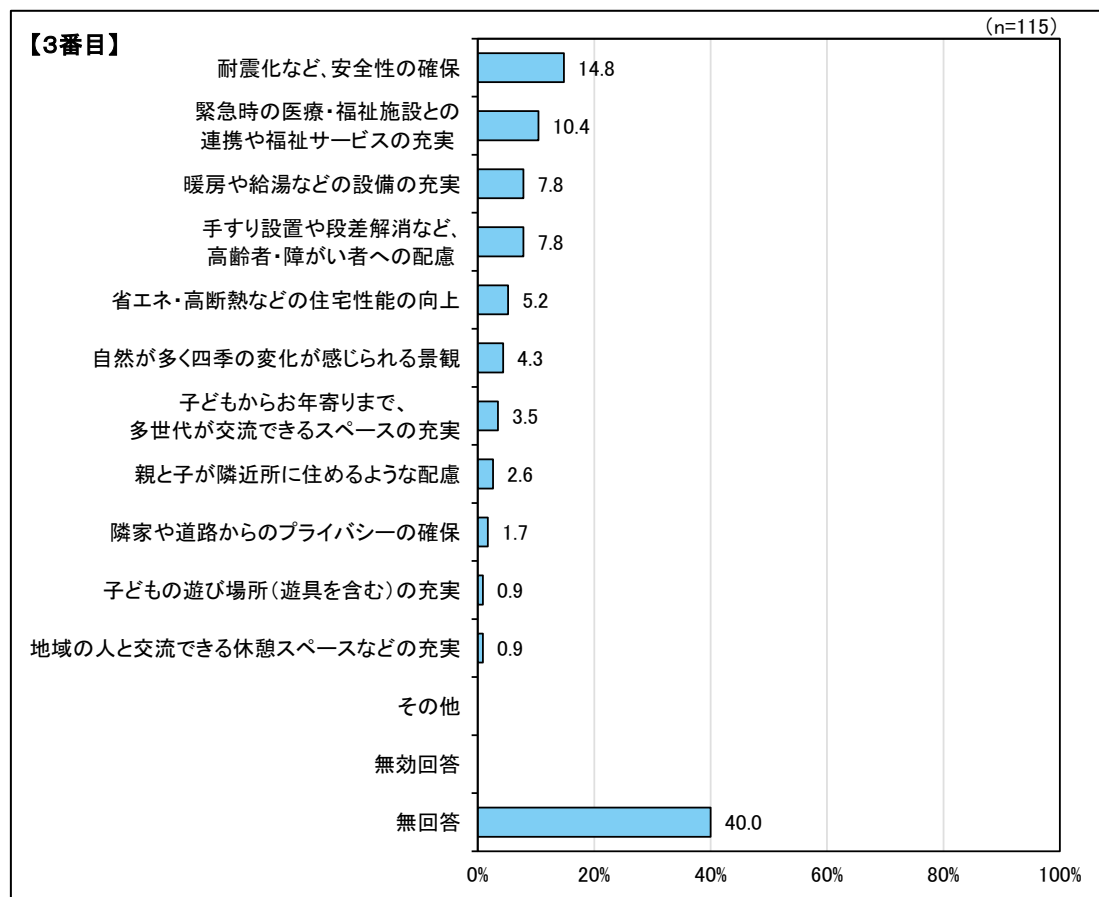


図 6-1-28 町営住宅に必要だと思うこと（3番目）

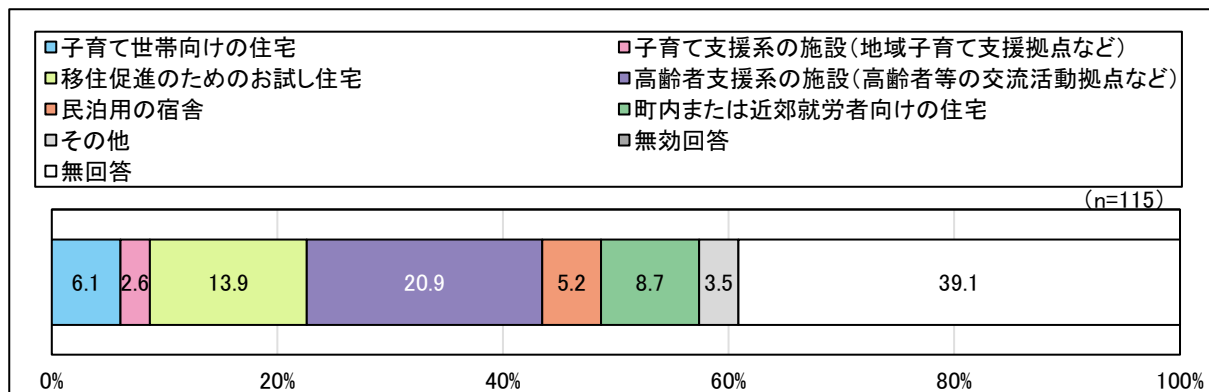


（6）町営住宅の有効活用

※単一回答

- ・「高齢者支援系の施設（高齢者等の交流活動拠点など）」の割合が最も高く 20.9%（24 人）、次いで、「移住促進のためのお試し住宅」13.9%（16 人）となっており、交流機会や交流人口増加に関する回答が高い結果となっている。一方、子育てに係る活用については、その他の設問と比較して、あまり効果的と考えていない結果となっています。

図 6-1-29 町営住宅の有効活用



6-2. 町営住宅に関する入居者アンケート調査結果（クロス集計）

今後の政策的な参考資料として、傾向を具体的に把握するべく単純集計をクロスさせ、下表の項目にて集計し、主に傾向が伺えそうな結果について整理します。

表 6-2-1 クロス集計項目一覧

質問	質問	限定回答	回答数	団地	年齢	世帯人数	世帯の構成	居住年数	間取り
問1	住まい・住環境満足度	-	1	○	○	○	○	○	○
問2	1. 住宅の改善要望箇所の有無	-	1						
	2. 具体的な改善箇所	1.有	3	○	○		○	○	
問3	1. 今後、10年間程度における住宅の引越し希望有無	-	1	○	○	○	○	○	○
	2-1. 引越希望の場合、どのような住宅に引越したいか	1.有	1	○	○	○	○	○	
	2-2. 2-1の理由	1.有	3	○	○		○	○	
問4	(1番目)	-	1	○	○		○	○	
	(2番目)	-	1	○	○		○	○	
	(3番目)	-	1	○	○		○	○	
問5	町営住宅の有効活用	-	1		○				

(1) 住まい・住環境満足度

補足：やや満足・満足を「満足」、やや不満・不満を「不満」として以下記載

- ・団地別では、住宅に関する7項目の満足度において、満足、やや満足の合計が約6割以上の項目が最も高かったのが新陣屋団地7項目全て、次いで水堀第一団地6項目、新豊川団地4項目、円山第4団地2項目で、その他の団地では、全項目について満足度が低い傾向が伺えます。

また、住環境に関する8項目の満足度においては、水堀第一団地4項目、新豊川団地2項目、新陣屋団地1項目で、その他の団地では、全項目について満足度が低い傾向が伺えます。

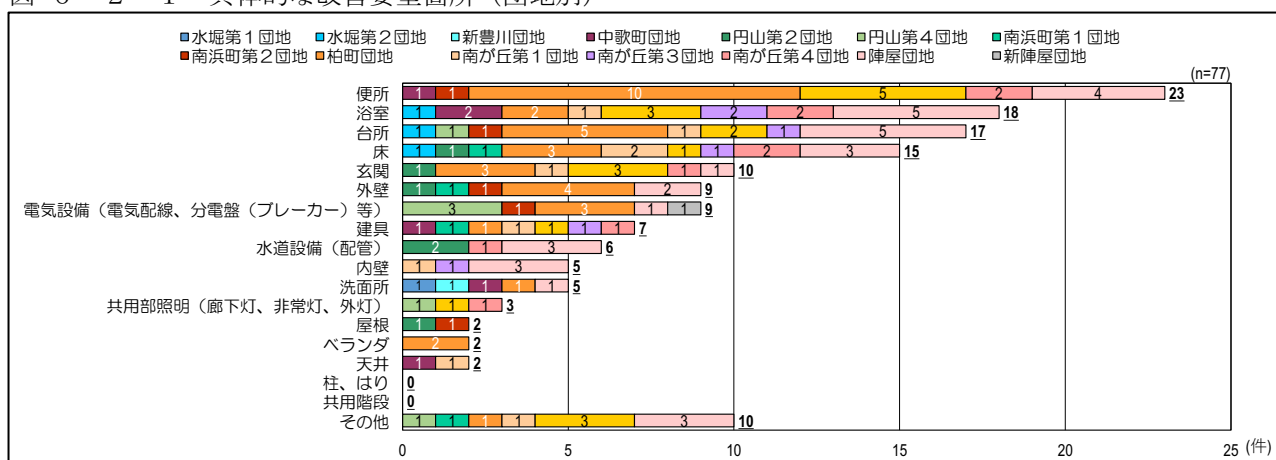
表 6-2-2 現在の住まい・住環境に関する満足度（団地別）

団地名		青色セル：満足、やや満足の合計が約6割以上の項目														赤色セル：満足、やや満足の合計が約6割未満の項目	
竣工年度	水堀1 S33・42・43	水堀2 S50	新豊川 H13～15	中歌 S57	円山2 S39	円山4 H17・19・20	南浜1 S40	南浜2 S41～43	柏町 S45～48	南丘1 S51～53	南丘2 S54～59	南丘3 S61・62	南丘4 S52・54	陣屋 H3・4・8・9・11	新陣屋 H29・30・R1	項目別満足数	
耐用年限	経過	経過	-	-	経過	-	経過	経過	経過	経過	経過	経過	経過	-	-		
入居世帯数	5	2	9	9	10	25	6	8	36	14	32	9	16	64	12		
住宅	広さ・間取り	100.0%	0.0%	100.0%	33.3%	14.3%	58.3%	50.0%	25.0%	14.3%	16.7%	0.0%	16.7%	37.5%	38.1%	83.3%	3
	建物の安全性	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%	0.0%	4.8%	0.0%	0.0%	16.7%	37.5%	28.6%	83.3%	4
	暖かさ	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	9.5%	0.0%	0.0%	16.7%	25.0%	33.3%	100.0%	3
	住宅設備	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	41.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.7%	16.7%	12.5%	23.8%	66.7%	1
	省エネ性能	100.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.7%	0.0%	12.5%	19.0%	66.7%	2
	高齢者等への配慮	100.0%	0.0%	66.7%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%	0.0%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	12.5%	14.3%	83.3%	4
	内装状況	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	12.5%	14.3%	66.7%	2
住環境	団地内通路の歩きやすさ	100.0%	0.0%	66.7%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	7.7%	16.7%	12.5%	28.6%	50.0%	2
	バスなどの公共交通機関の利用しやすさ	50.0%	0.0%	33.3%	0.0%	14.3%	58.3%	0.0%	0.0%	19.0%	33.3%	7.7%	50.0%	25.0%	14.3%	33.3%	0
	通勤、通学などの利便性	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	9.5%	16.7%	0.0%	16.7%	25.0%	14.3%	16.7%	0
	日常の買物、通院等の利便性	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	14.3%	25.0%	0.0%	0.0%	9.5%	16.7%	0.0%	0.0%	12.5%	14.3%	16.7%	0
	子どもの遊び場、公園など	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	9.5%	0.0%	0
	近隣づきあい	100.0%	0.0%	33.3%	0.0%	14.3%	33.3%	0.0%	0.0%	14.3%	16.7%	0.0%	16.7%	12.5%	19.0%	0.0%	1
	防犯性	100.0%	0.0%	33.3%	0.0%	14.3%	33.3%	0.0%	0.0%	9.5%	0.0%	0.0%	16.7%	25.0%	23.8%	33.3%	1
災害時の素速性		100.0%	0.0%	66.7%	0.0%	14.3%	25.0%	0.0%	25.0%	14.3%	16.7%	0.0%	16.7%	0.0%	19.0%	66.7%	3
団地別満足数		10	0	6	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	8	26	

（２）具体的な改善要望箇所

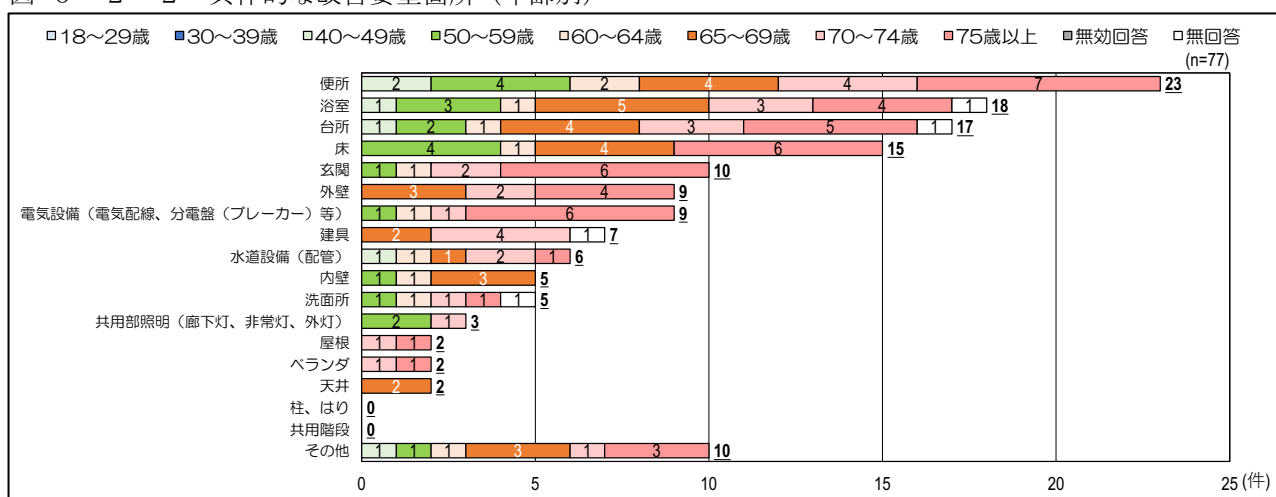
- ・団地別では、柏町団地の「便所」の改善要望が 10 件と特に多い結果となっています。

図 6-2-1 具体的な改善要望箇所（団地別）



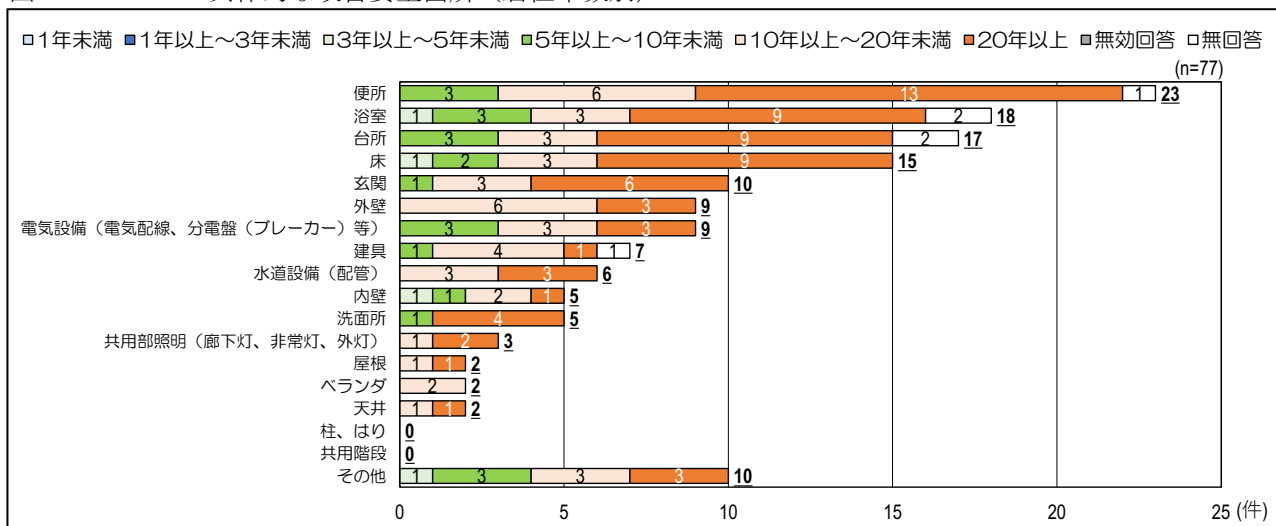
- ・年齢別では、40 歳未満の回答はないが、どの年齢層も水回り（便所、浴室、台所）の改善要望が多い結果となっています。

図 6-2-2 具体的な改善要望箇所（年齢別）



- ・居住年数別では、どの項目についても、居住年数が長いほど改善要望が多い傾向が伺えます。

図 6-2-3 具体的な改善要望箇所（居住年数別）

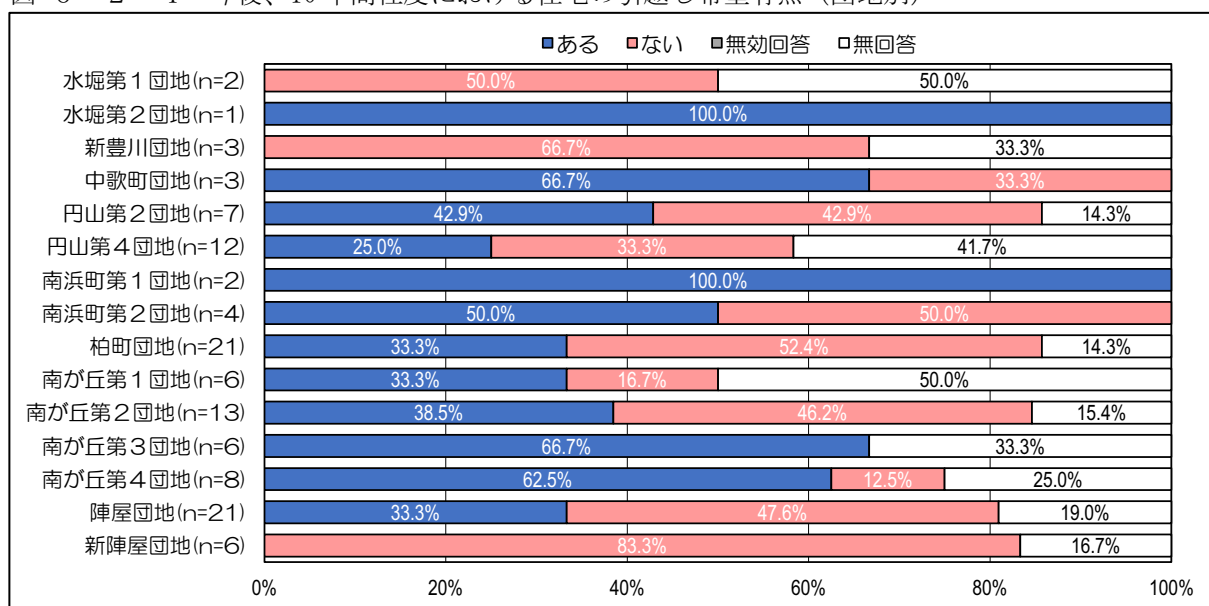


(3) 今後、10 年間程度における住宅の引越し希望有無

- ・「希望あり」の回答は計 43 件で団地別で見ると、下記となっています。

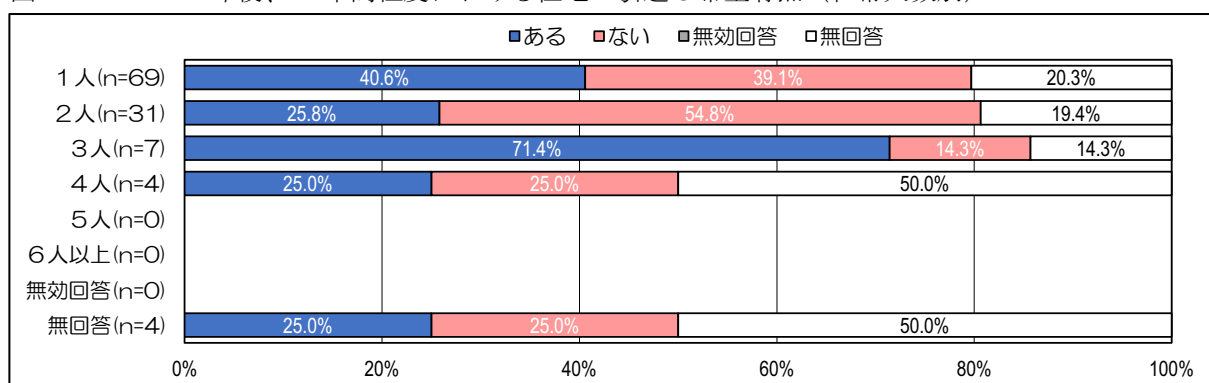
水堀第 2 団地・・・1 件中 1 件回答、中歌町団地・・・3 件中 2 件回答、
 円山第 2 団地・・・7 件中 3 件回答、円山第 4 団地・・・12 件中 3 件回答、
 南浜第 1 団地・・・2 件中 2 件、南浜第 2 団地・・・4 件中 2 件、
 柏町団地・・・21 件中 7 件、南が丘第 1 団地・・・6 件中 2 件、
 南が丘第 2 団地・・・13 件中 5 件、南が丘第 3 団地・・・6 件中 4 件、
 南が丘第 4 団地・・・8 件中 5 件、陣屋団地・・・21 件中 7 件
 下図では、団地ごとに割合で記載します。

図 6-2-4 今後、10 年間程度における住宅の引越し希望有無（団地別）



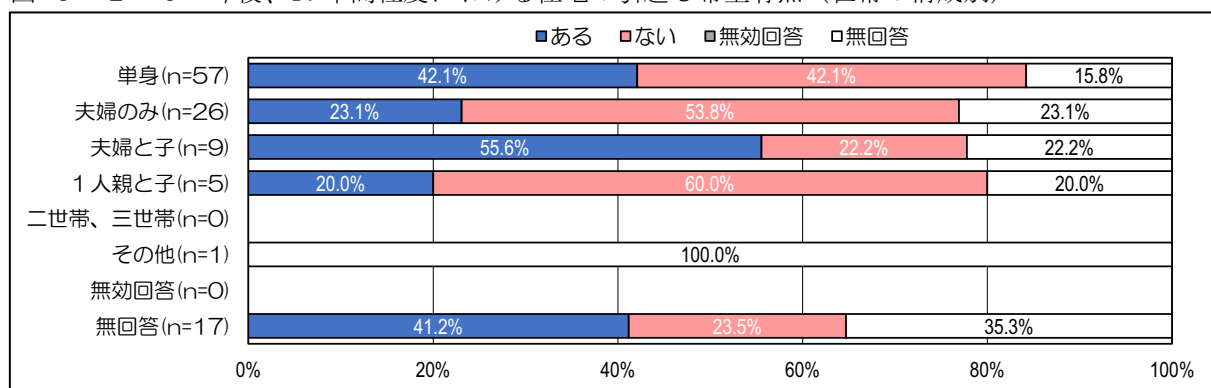
- ・世帯人数別では、3人世帯で 7 件中 5 件（約 7 割）が「希望あり」と回答しています。

図 6-2-5 今後、10 年間程度における住宅の引越し希望有無（世帯人数別）



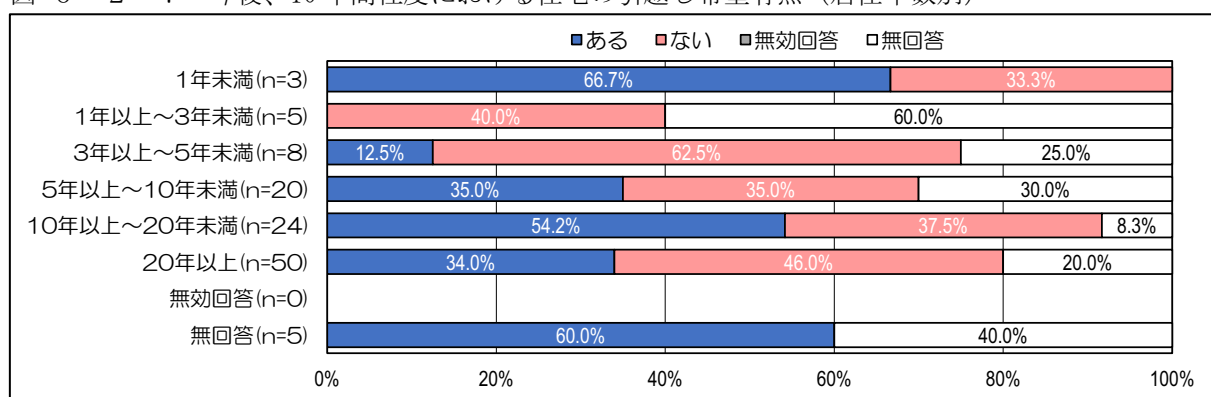
- ・世帯の構成別では、夫婦のみの世帯の回答で26件中6件が「希望あり」、14件が「希望なし」で「希望なし」が上回っています。一方、夫婦と子の世帯の回答で9件中5件が「希望あり」、2件が「希望なし」で「希望あり」が上回っています。下図では、世帯の構成ごとに割合を記載します。

図 6-2-6 今後、10年間程度における住宅の引越し希望有無（世帯の構成別）



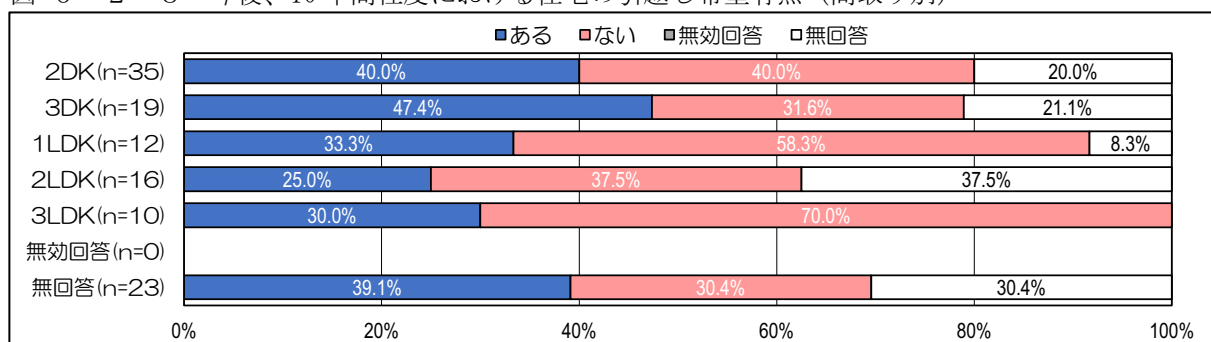
- ・居住年数別では、5年以上で3割以上が「希望あり」で、5年以上～10年未満で20件中7件、10年以上～20年未満で24件中13件、20年以上で50件中17件と、年数が増すごとに回答数、引越し希望数共に増加しており、割合では10年以上～20年未満で5割を超え最も高い割合となっています。下図では、居住年数ごとに割合を記載します。

図 6-2-7 今後、10年間程度における住宅の引越し希望有無（居住年数別）



- ・間取り別では、2DKが同率、3DKは「希望あり」が約5割で希望なしを上回っています。一方、1LDK、2LDK、3LDKの割合は「希望なし」が「希望あり」を上回っており、部屋数が少ないほど希望ありの割合が高い傾向が伺えます。下図では、間取りごとに割合を記載します。

図 6-2-8 今後、10年間程度における住宅の引越し希望有無（間取り別）



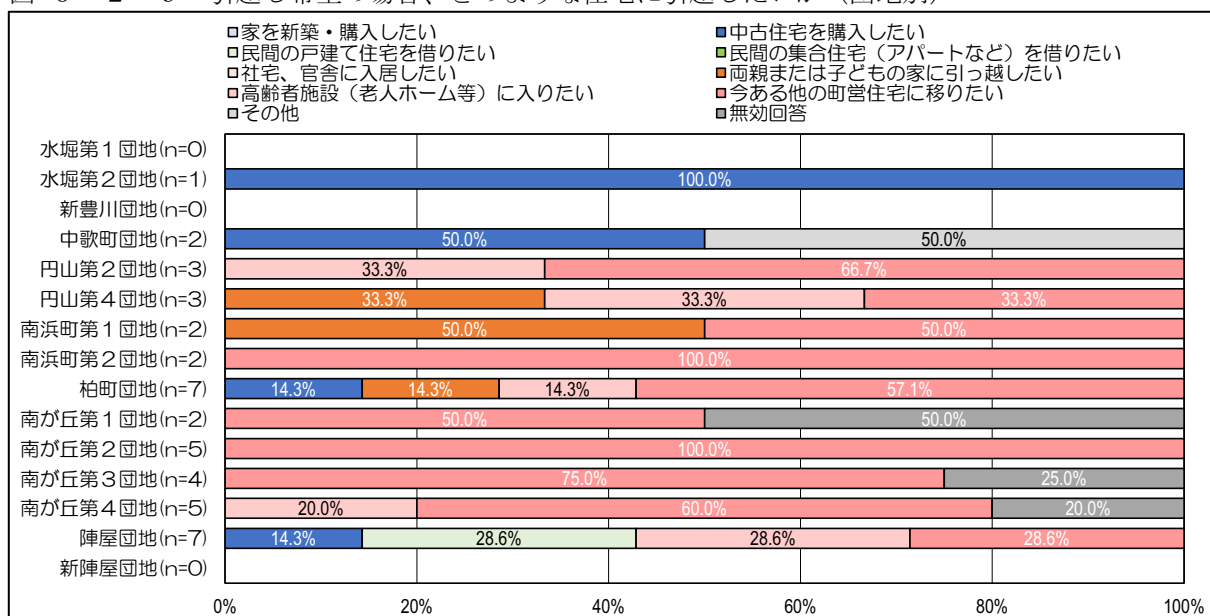
(4) 引越し希望の場合、どのような住宅に引越したいか

- ・ 団地別では、「今ある他の町営住宅移りたい」の回答は計 24 件で最も多く、団地別で見ると、下記となっています。

円山第 2 団地・・・3 件中 2 件回答、円山第 4 団地・・・3 件中 1 件回答、
南浜第 1 団地・・・2 件中 1 件回答、南浜第 2 団地・・・2 件中 2 件回答、
柏町団地・・・7 件中 4 件回答、南が丘第 1 団地・・・2 件中 1 件回答、
南が丘第 2 団地・・・5 件中 5 件回答、南が丘第 3 団地・・・4 件中 3 件回答、
南が丘第 4 団地・・・5 件中 3 件回答、陣屋団地・・・7 件中 2 件回答

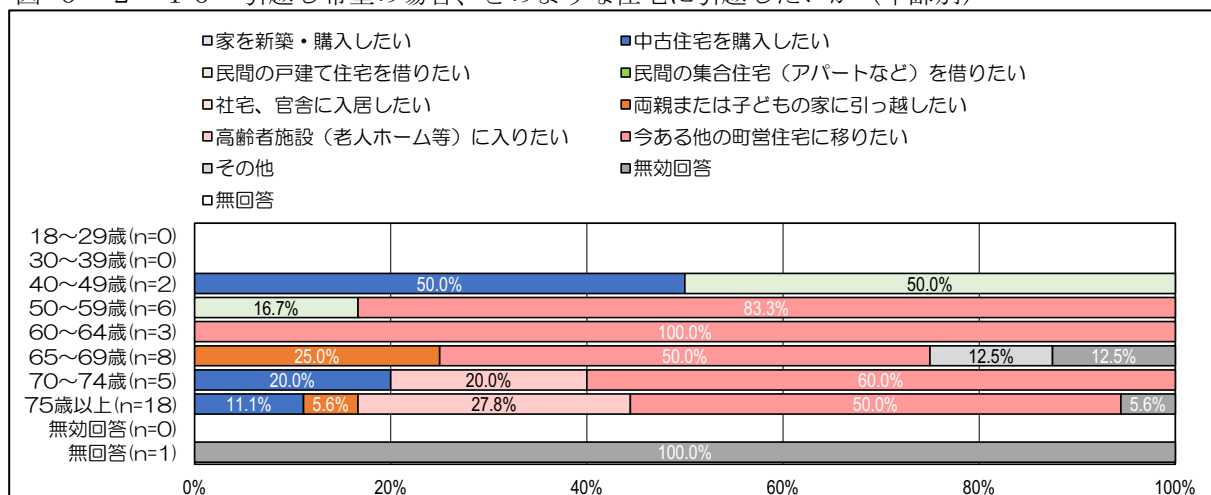
下図では、団地ごとに割合で記載します。

図 6-2-9 引越し希望の場合、どのような住宅に引越したいか（団地別）



- ・ 年齢別では、40～49 歳の回答では「中古住宅を購入したい」、「民間の戸建て住宅を借りたい」のみでそれぞれ 1 件ずつの回答、50～59 歳では「民間の戸建て住宅を借りたい」、「今ある他の町営住宅に移りたい」のみで順に 1 件と 5 件の回答となっており、「民間の戸建て住宅を借りたい」はこれらの年代のみが回答しています。また、70 歳以上の回答では、「高齢者施設（老人ホーム等）に入りたい」も一定数あります。さらに、「今ある他の町営住宅に移りたい」は 50 歳以上の年代で回答があり、どの年代も 5 割以上の回答となっており、町営住宅需要の高さが伺える結果となっています。下図では、年齢ごとに割合で記載します。

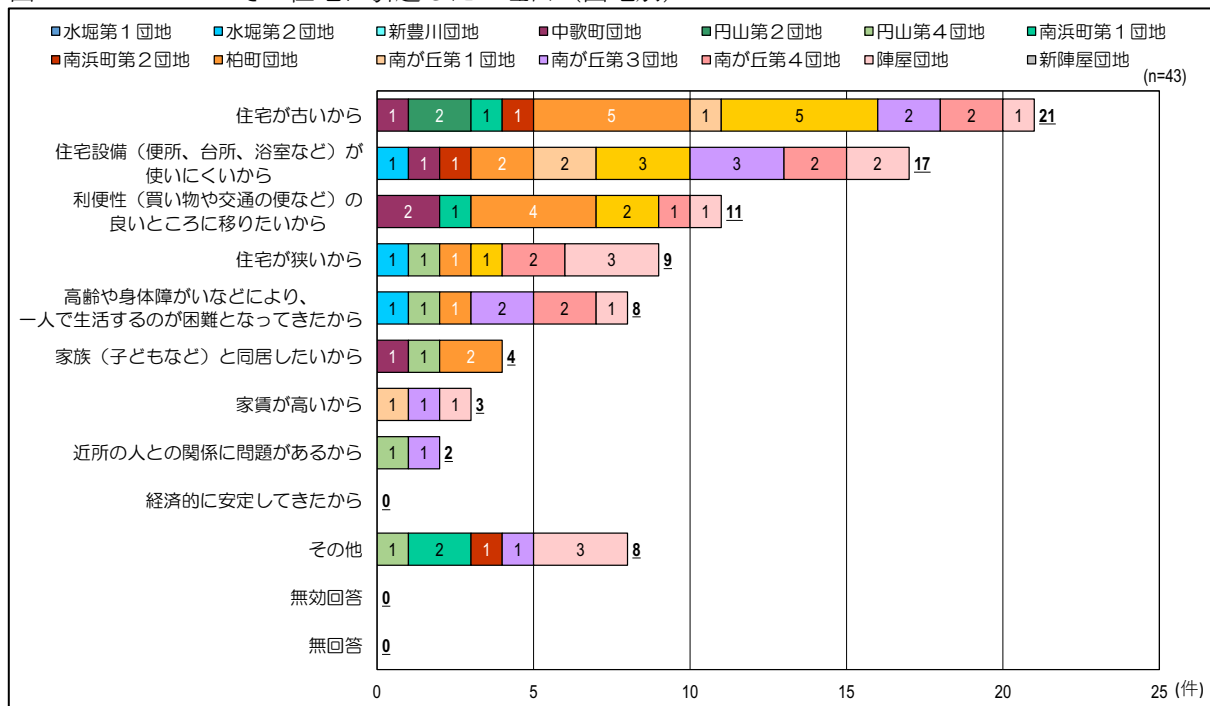
図 6-2-10 引越し希望の場合、どのような住宅に引越したいか（年齢別）



(5) その住宅に引越したい理由

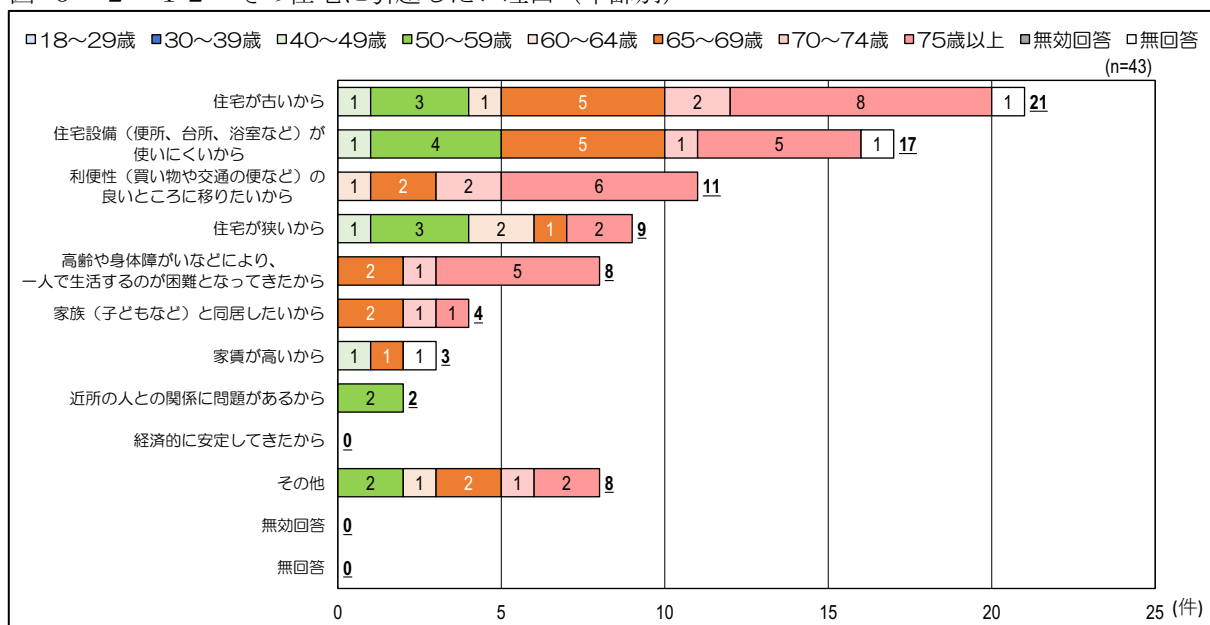
- ・団地別では、町営住宅の立地や建物の状態に係る理由が上位3位までを占めており、順に「住宅が古いから」21件、「住宅設備が使いにくいから」17件、「利便性の良いところに移りたいから」11件となっており、その内、柏町団地、南が丘第1団地の回答が多い結果となっています。

図 6-2-1-1 その住宅に引越したい理由（団地別）



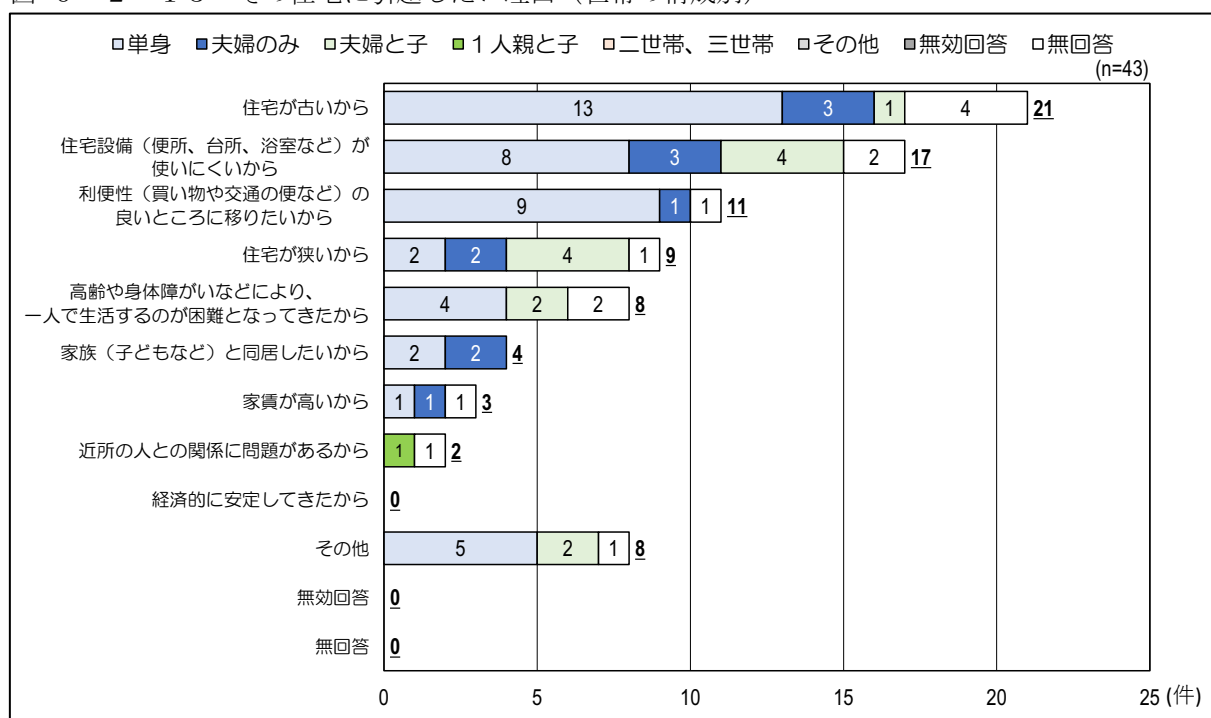
- ・年齢別では、「住宅が古いから」21件、「住宅設備が使いにくいから」17件、「利便性の良いところに移りたいから」11件の回答において、ほぼ50歳以上の回答となっています。

図 6-2-1-2 その住宅に引越したい理由（年齢別）



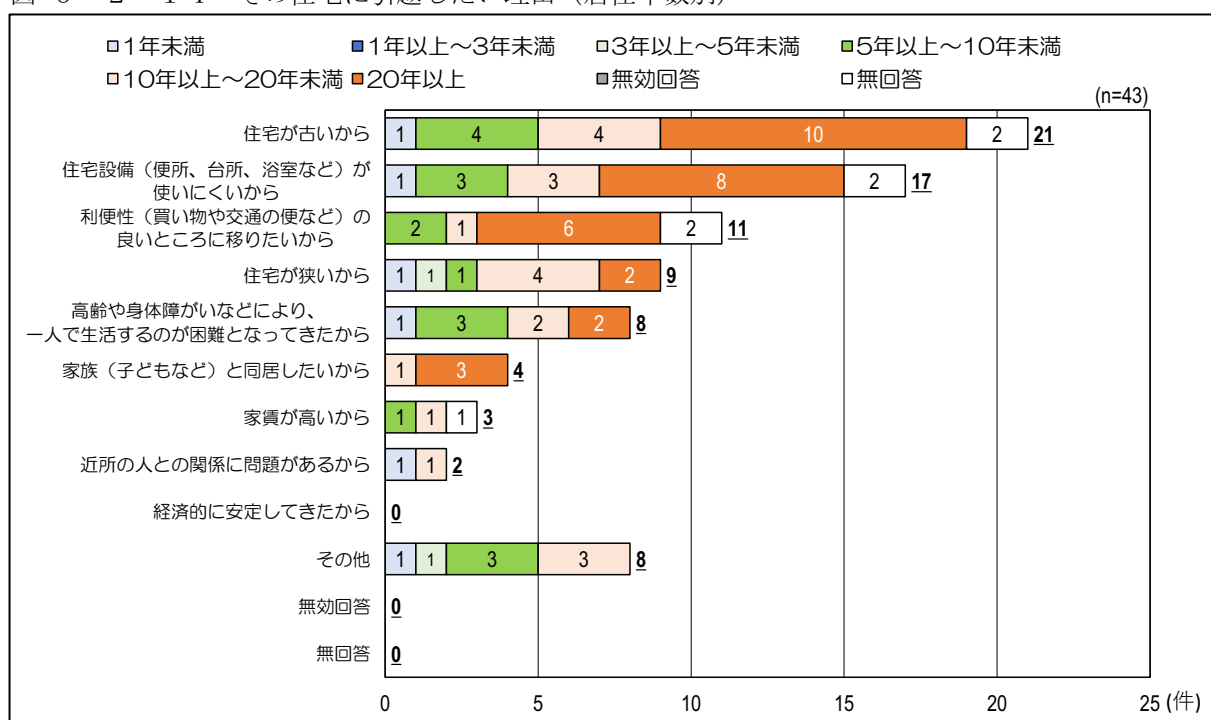
- ・世帯の構成別では、夫婦と子の世帯は、「住宅が狭いから」の回答が9件中4件で約4割の回答があり、比較的高い割合となっています。

図 6-2-1 3 その住宅に引越したい理由（世帯の構成別）



- ・居住年数別では、20年以上の回答において、「住宅が古いから」10件、「住宅設備が使いにくいから」8件、「利便性の良いところに移りたいから」6件の回答で、その割合はそれぞれ約5割で最も高く、「家族と同居したいから」の回答においては、「20年以上」が約8割と最も高い割合となっています。

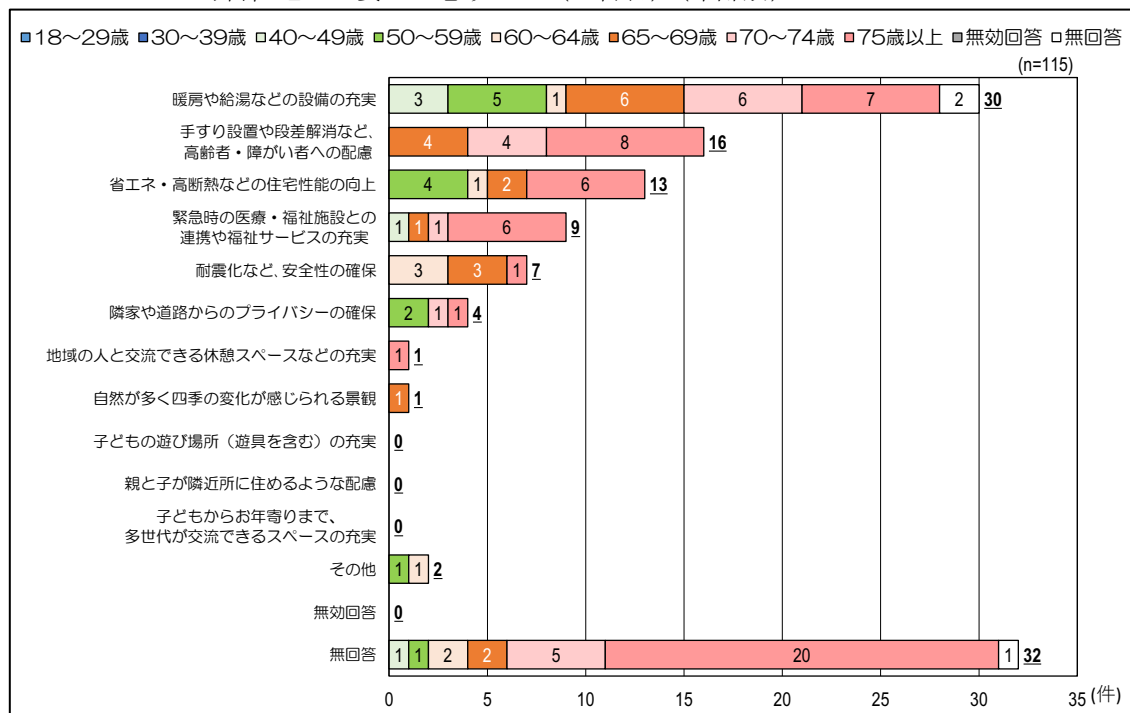
図 6-2-1 4 その住宅に引越したい理由（居住年数別）



（６）町営住宅に必要だと思うこと（１番目）

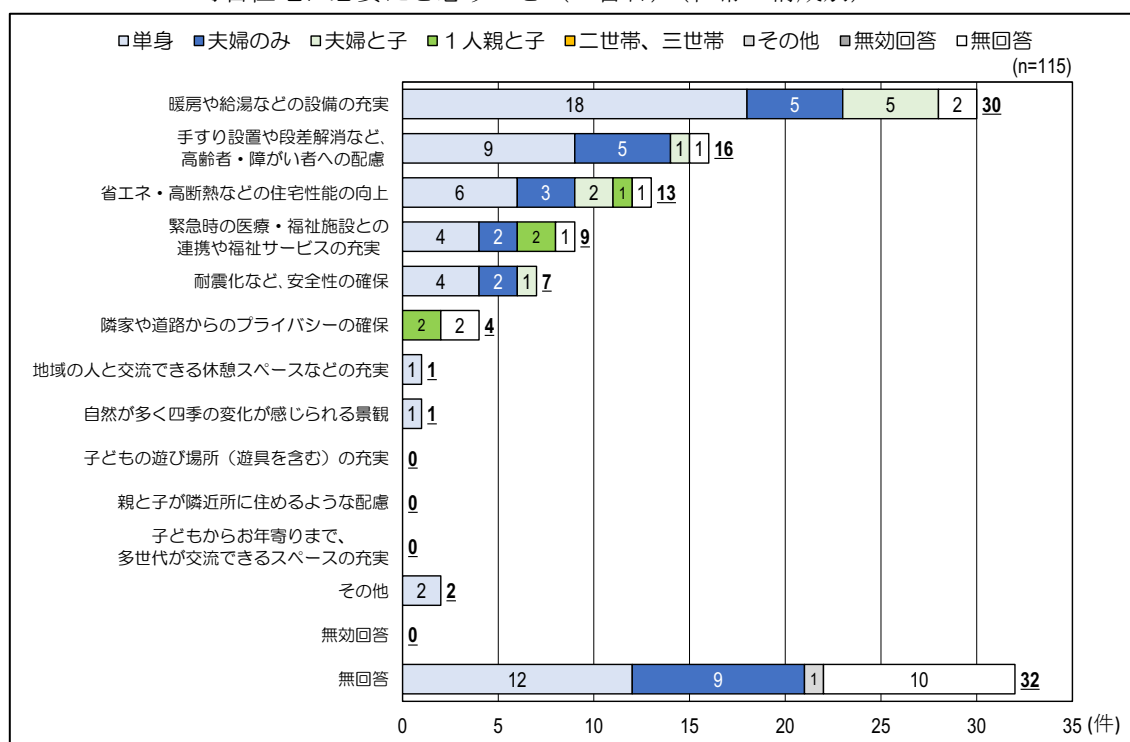
- ・年齢別では、「暖房や給湯などの設備の充実」、「手すり設置や段差解消など、高齢者・障がい者への配慮」、「省エネ・高断熱などの住宅性能の向上」、「緊急時の医療・福祉サービスとの連携や福祉サービスの充実」の順に回答が多く、いずれも 75 歳以上で最も多い結果となっており、「手すり設置や段差解消など、高齢者・障がい者への配慮」については、65 歳以上の回答のみ（100%）となっています。

図 6-2-15 町営住宅に必要だと思うこと（１番目）（年齢別）



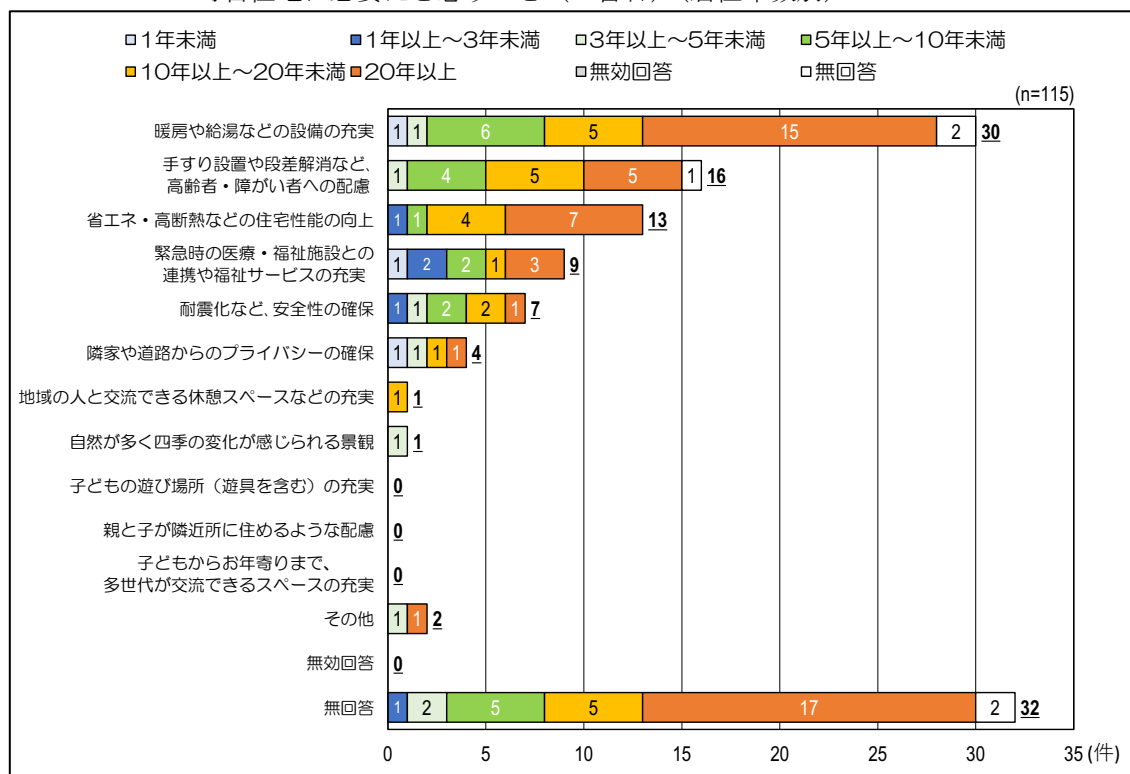
- ・世帯の構成別では、（６）同様の順に回答が多く、いずれも単身世帯で最も多い結果となっています。

図 6-2-16 町営住宅に必要だと思うこと（１番目）（世帯の構成別）



- ・居住年数別では、「暖房や給湯などの設備の充実」、「手すり設置や段差解消など、高齢者・障がい者への配慮」、「省エネ・高断熱などの住宅性能の向上」、「緊急時の医療・福祉サービスの充実」の順に回答が多く、いずれも20年以上で最も回答が多い結果となっています。

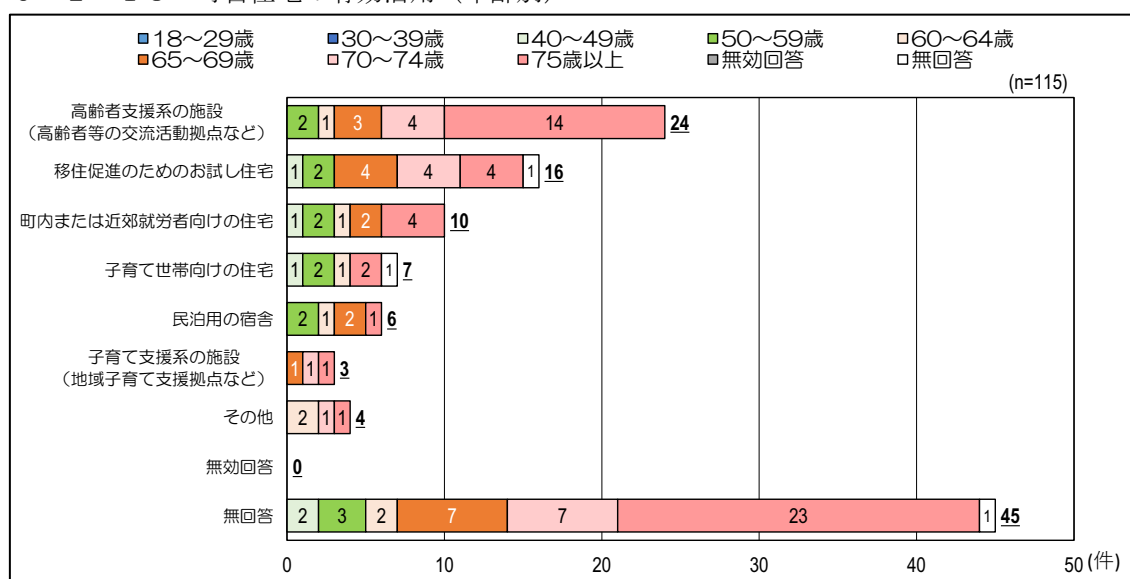
図 6-2-17 町営住宅に必要なと思うこと（1番目）（居住年数別）



（7）町営住宅の有効活用

- ・年齢別では、①「高齢者支援系の施設」、「②「移住促進のためのお試し住宅」、③「町内または近郊就労者向けの住宅」の順に回答が多く、①と③は75歳以上が最も多く、②は65～69歳、70～74歳、75歳以上で同程度に必要と考えている結果となっています。

図 6-2-18 町営住宅の有効活用（年齢別）





江差町公営住宅長寿命化計画

発行／令和8（2026）年3月

江差町役場 財政課住宅管財係

〒043-8560 北海道檜山郡江差町字中歌町 193 番地 1

TEL (0139) 52-6715 FAX (0139) 52-0234

<http://www.hokkaido-esashi.jp/>