

令和3年度 江差町公営住宅長寿命化計画



令和3(2021)年3月

江差町
えさし

北海道 江差町

【 目 次 】

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	
2. 計画の位置づけ	
3. 計画の期間	
4. 計画の構成	
第 2 章 公営住宅等の状況	4
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. これまでの取り組み（公営住宅事業）	
7. 公営住宅に関する入居者アンケート調査の概要	
8. 公営住宅に関する入居者アンケート調査結果の概要	
第 3 章 長寿命化に関する基本方針	3 7
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	4 2
1. 事業手法の選定	
2. 目標管理戸数の設定	
3. 事業手法の内容	
4. 具体的活用手法の選定方針	
第 5 章 公営住宅の事業の実施方針	6 4
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（L C C）の縮減効果	
6. 長寿命化を図るための事業実施計画	
資料 事業実施計画（事業プログラム）	7 1

第1章 計画の目的と位置づけ

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・高齢化などの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、公営住宅ストックの多くを占める昭和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が既に耐用年数を経過し、それらの早期の建替や、今後長期的に維持すべき耐火構造住宅の計画的な修繕・改善による建物の長寿命化を図るものの判別など、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。

そのため、公営住宅のストック全体の活用方針を総合的に判別し、厳しい財政状況も踏まえ、これらの更新・改善需要に対し、効率的・効果的な事業計画に基づく運営管理が必要とされています。

住宅政策においては、人口・世帯数の減少、少子・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、公共施設の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活用方針を定めた「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(2020)年度改定）」等と整合性を図るため、平成29(2017)年3月に本計画の見直しを行いました。

今後、さらなる高齢化の進展、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

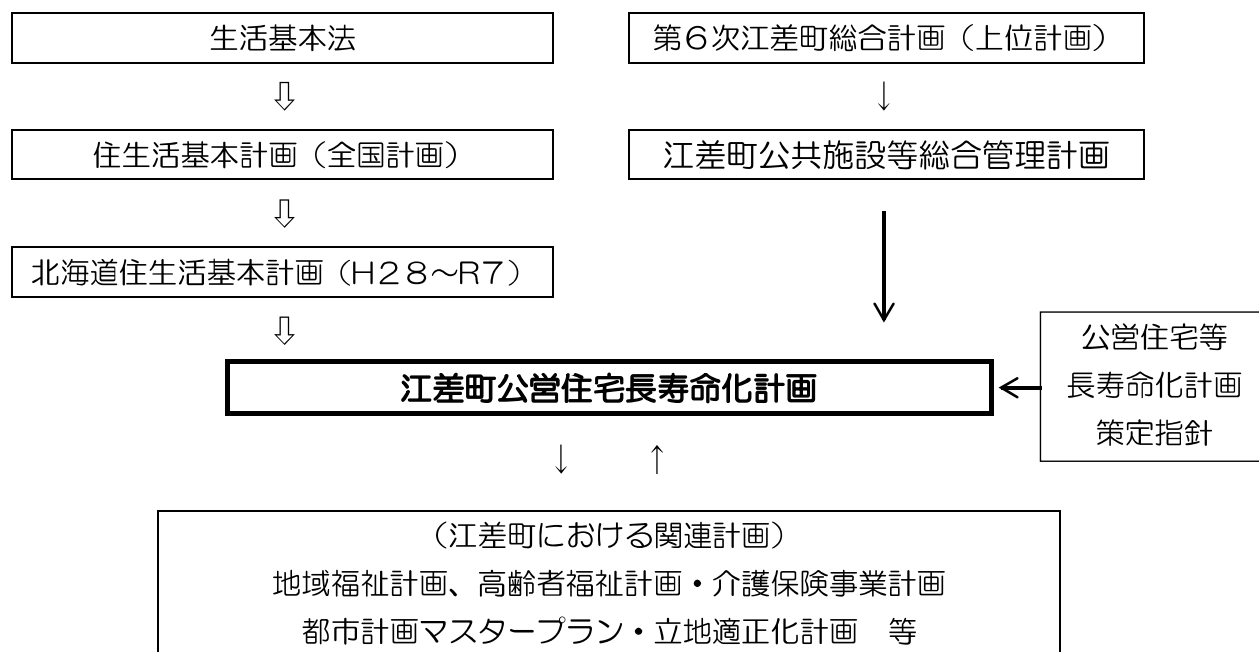
今回、前計画の計画期間が完了することから、進捗状況の評価や現状の課題に応じた事業手法の見直し、維持保全計画や活用方針等を検討し直します。

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の縮減に繋げ、公営住宅の有効活用と効率的かつ円滑な更新を実現することを目的としています。

そのため、将来的な需要の見直しを踏まえ、効率的かつ効果的な団地運営と公営住宅の整備・管理における課題克服による公営住宅の良環境の確保に向けた新たな実施方針を示すために、本計画を策定します。

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。



3. 計画の期間

本計画は、10年間（令和3（2021）～12（2030）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13（2031）年度から令和22（2040）年度まで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7（2025）年度）に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3年度 (2021)	令和8年度 (2026) 見直し版	令和12年度 (2030) 策定	令和13年度 (2031)	令和18年度 (2036) 見直し版	令和22年度 (2040) 策定

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。

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. これまでの取り組み（公営住宅事業） 7. 公営住宅に関する入居者アンケート調査の概要 8. 公営住宅に関する入居者アンケート調査結果の概要
--------------	---



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. 目標管理戸数の設定 3. 事業手法の内容 4. 具体的活用手法の選定方針
------------------	---



第5章 公営住宅の実施方針	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
---------------	--