

第2章 公営住宅等の状況

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。

(単位：k m²)

表1 地目別面積

田・畑	宅 地	池沼・山林	牧場・原野	雑種地	その他	総面積
14.72	2.04	61.70	17.08	0.93	13.06	109.53
13.4%	1.9%	56.4%	15.6%	0.8%	11.9%	100.0%

資料：税務課固定資産概要調書（令和2(2020)年度版）

(2) 気候

気候は、日本海を流れる対馬海流の影響で道内では比較的温暖な気温となっています。比較的積雪量は少ないですが、冬季の日本海から吹き付ける北西の強風「たば風」が特徴となっています。

表2 月別気象概要（令和元(2019)年度）

月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
降水量 (mm)	37.5	38.5	32.5	55.5	219.0	99.0	96.0	70.0	112.5	28.5	59.0	74.5
平均気温 (°C)	7.8	14.0	17.2	21.3	22.9	20.5	14.8	6.4	1.8	0.6	0.6	4.8
最高気温 (°C)	19.4	25.6	27.2	29.4	31.7	30.9	23.7	17.5	12.7	8.3	9.7	14.5
最低気温 (°C)	-2.0	5.0	9.8	13.4	15.1	11.0	3.7	-2.9	-5.9	-5.6	-8.2	-3.6
平均湿度 (%)	66	72	76	78	81	71	70	62	68	63	65	66
平均風速 (m/s)	4.0	3.2	2.5	2.8	3.1	3.5	4.0	7.4	6.9	5.8	5.8	4.9
日照時間 (h)	218.8	273.1	199.4	156.6	167.8	170.2	147.0	58.9	28.0	55.7	69.4	163.2
最深積雪 (cm)	2	—	—	—	—	—	—	—	6	1	11	—

資料：気象庁

(3) 人口・世帯数

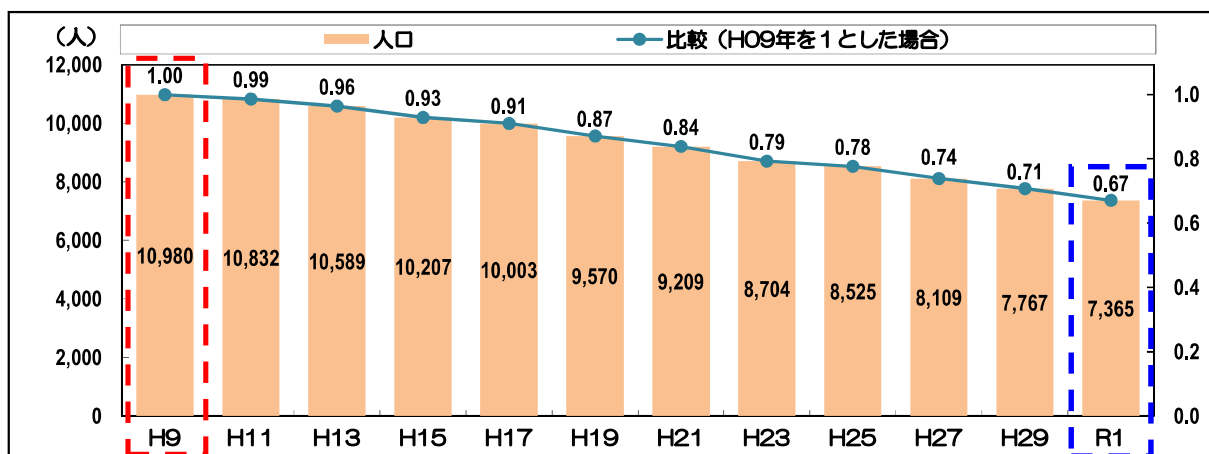
① 人口

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、令和元(2019)年3月末現在の人口は7,365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。

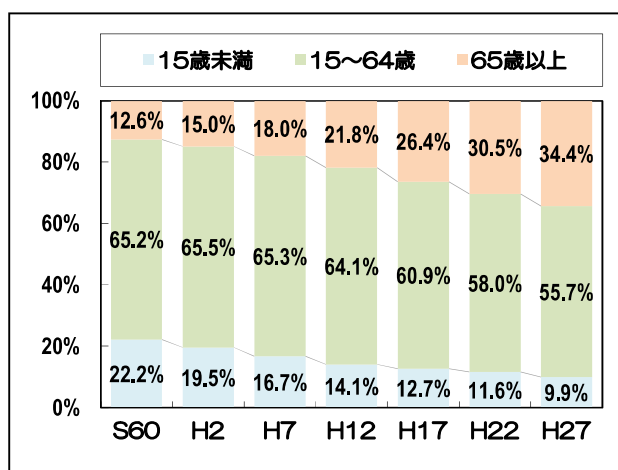
住民基本台帳による合計特殊出生率の推移については、昭和63(1988)～平成4(1992)年の1.81から平成20(2008)～24(2012)年の1.31まで減少傾向が続いていましたが、平成25(2013)～平成29(2017)年に1.48へ上がり、全国、北海道より高くなっています。

図1 総人口の推移



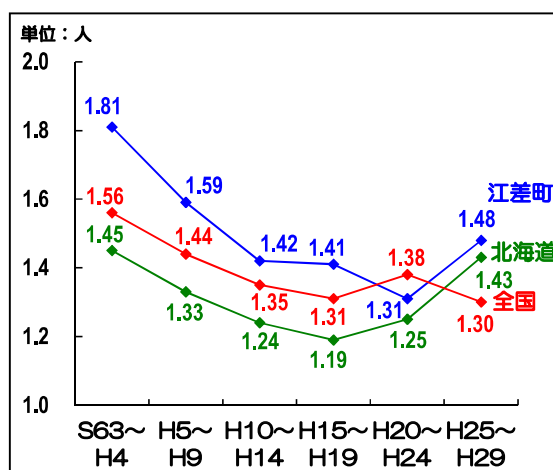
出典：各年住民基本台帳（平成9(1997)年以降）

図2 年齢別人口の推移



出典：各年国勢調査

図3 合計特殊出生率の推移



出典：人口動態調査

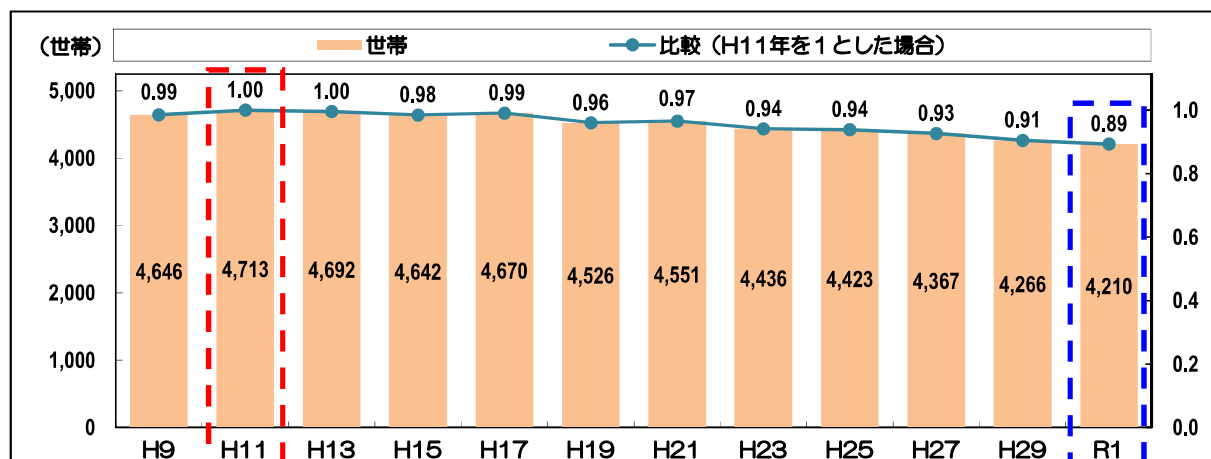
② 世帯数

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

また、平均世帯人員は平成 9 (1997) 年の 2.36 人から令和元 (2019) 年 1.75 人と減少傾向であり、世帯規模の縮小がみられます。

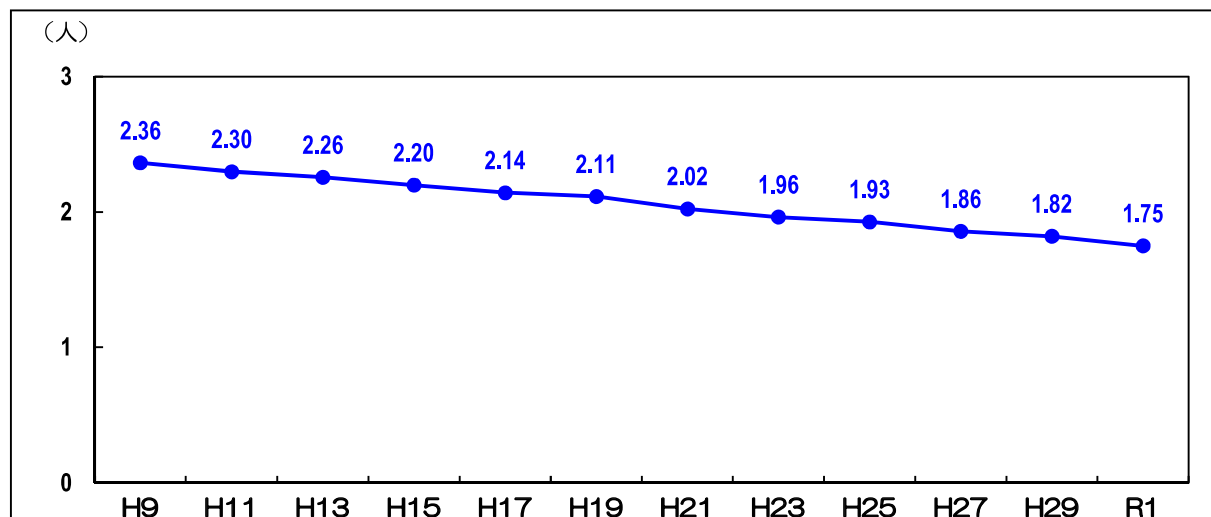
住民基本台帳による高齢者世帯の推移をみると、高齢者世帯の割合の増加がみられ、特に高齢者単身、夫婦世帯の割合が増加しています。

図 1 総世帯数の推移



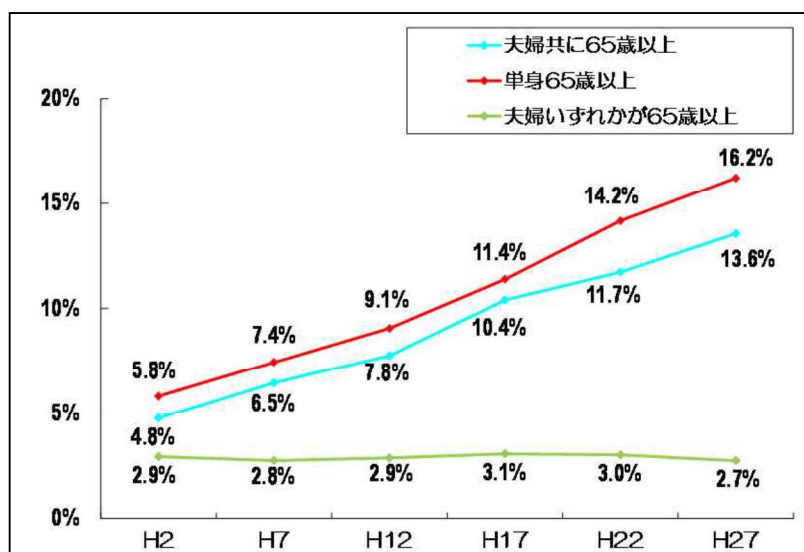
出典：各年住民基本台帳（平成 9 (1997) 年以降）

図 2 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3 高齢者世帯の推移



出典：各年国勢調査

2. 江差町の住宅事情

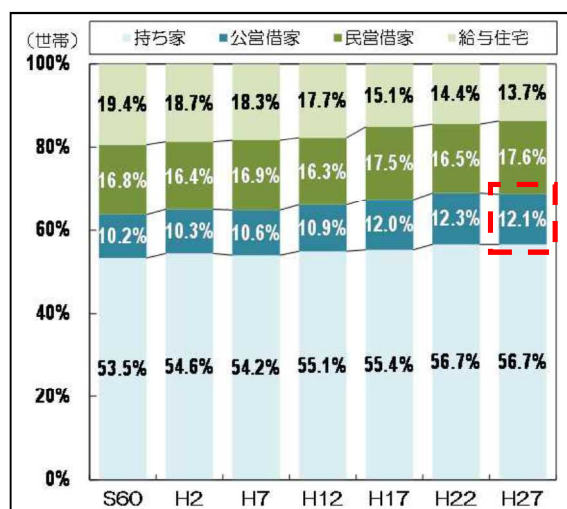
(1) 住宅所有関係別世帯

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。

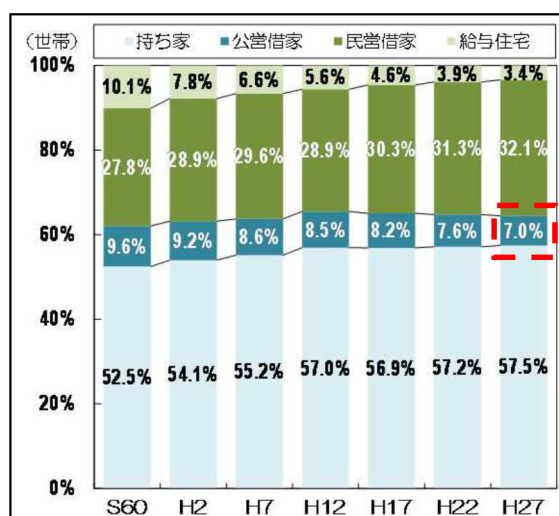
そのうち、公営借家の比率をみると、平成27(2015)年では、江差町全体で12.1%となり、北海道の平均7.0%と比較して1.7倍高い状況となっています。

図 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)



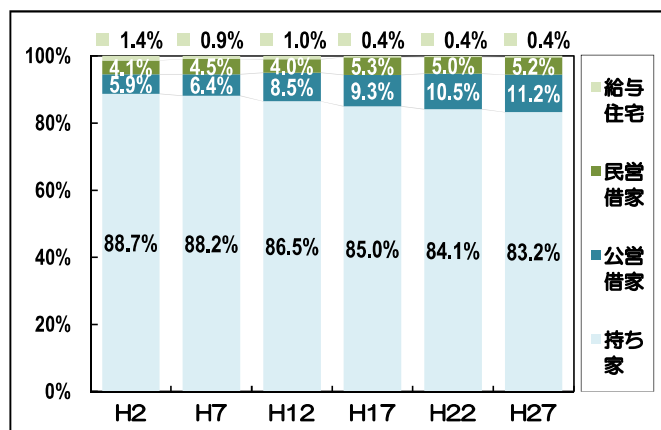
出典：各年国勢調査

(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、民営借家と給与住宅に住む世帯の合計は全体の約5%になっています。

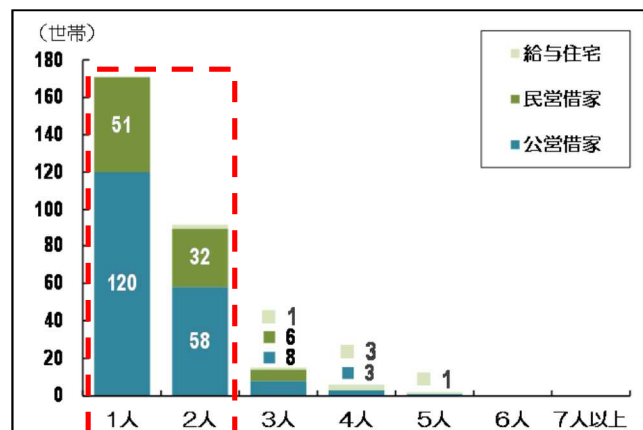
また、平成27(2015)年の借家に住む高齢者世帯の世帯人員をみると、1人、2人世帯が大半を占めており、そのうち公営借家に住む世帯が多くなっています。

図1 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 借家における高齢者同居世帯数



出典：平成27(2015)年国勢調査

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3(2021)年3月末現在で92棟431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、17団地中8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。

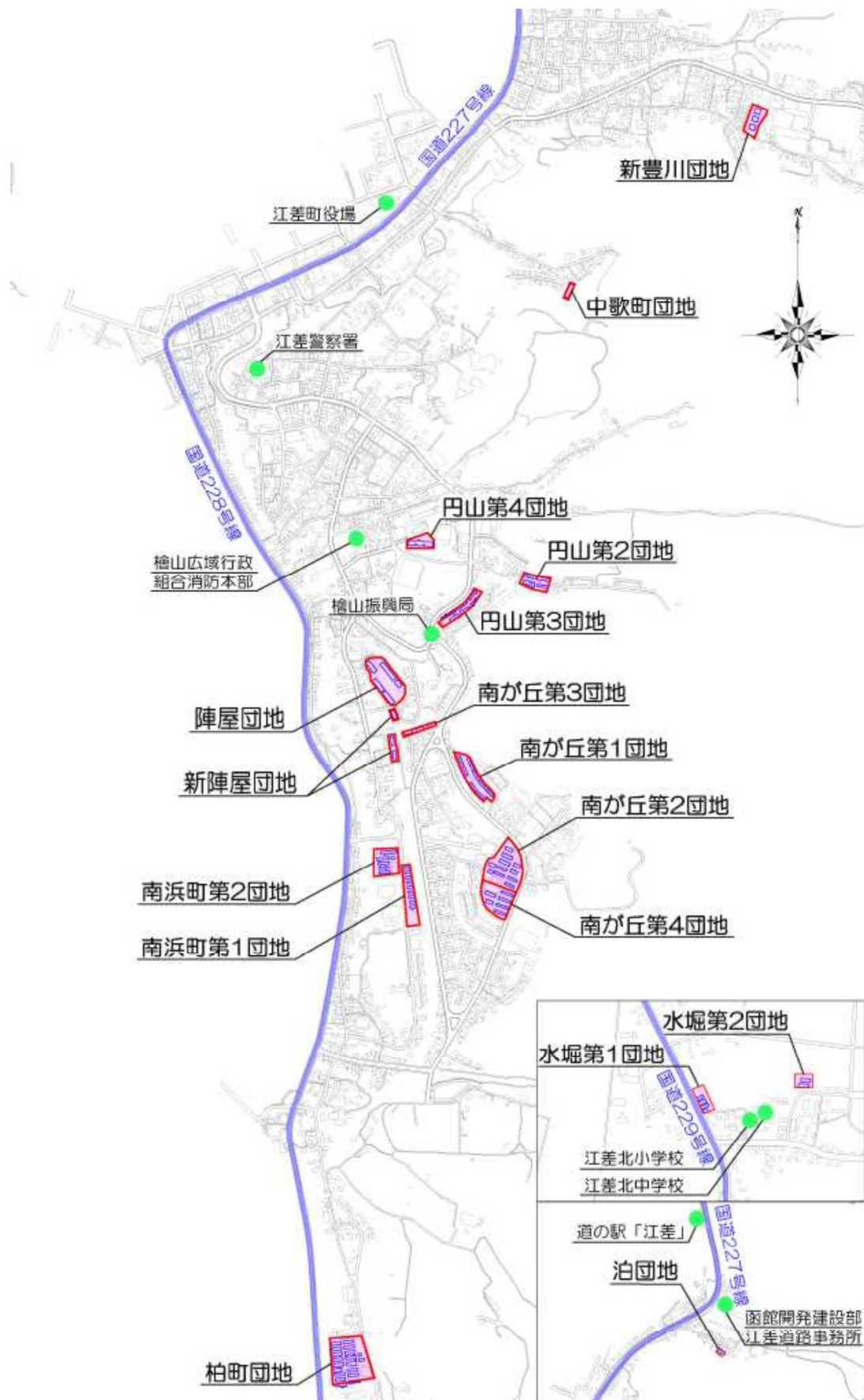
また、高齢者等世帯向けのシルバーハウジング(円山第4団地)が9戸、高齢者等世帯向け住宅(陣屋団地4・5号棟)が2戸整備されています。

表1 公営住宅の管理状況(令和2(2020)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3団地	S38、S44	簡易耐火(平屋)	6	26
8	円山第4団地	H17、H19、H20	耐火	3	27
9	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
10	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
11	南が丘第1団地	S51、S52、S53	簡易耐火(二階)	8	32
12	南が丘第2団地	S54、S55、S56、S57、S58、S59	簡易耐火(二階)	11	47
13	南が丘第3団地	S61、S62	簡易耐火(二階)	3	12
14	南が丘第4団地	S52、S53、S54	簡易耐火(二階)	6	30
15	南浜町第1団地	S40	簡易耐火(平屋)	7	14
16	南浜町第2団地	S41、S42、S43	簡易耐火(平屋)	6	24
17	柏町団地	S45、S46、S47、S48	簡易耐火(平屋)	19	69
合 計				92	431

(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3団地

円山第3団地			
竣工年度	構造	棟数	戸数
S38、S44	簡平	6	26



8)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



9)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



10)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



11)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



12)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



13)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



14)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



15)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



16)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



17)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、267戸で全体の約6割となっている状況です。

図1 構造別・竣工年度別戸数（令和2(2020)年度）

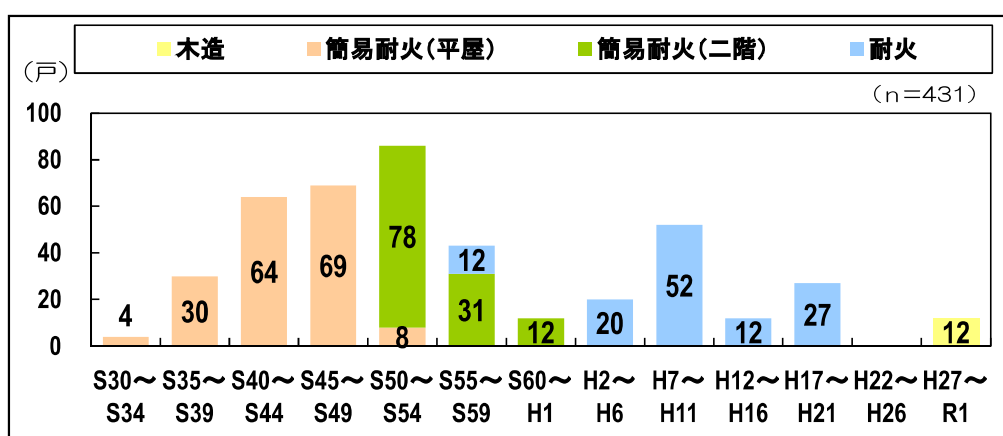


図2 構造別・耐震基準別戸数（令和2(2020)年度）

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	70	267	77	296
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	70	267	92	431

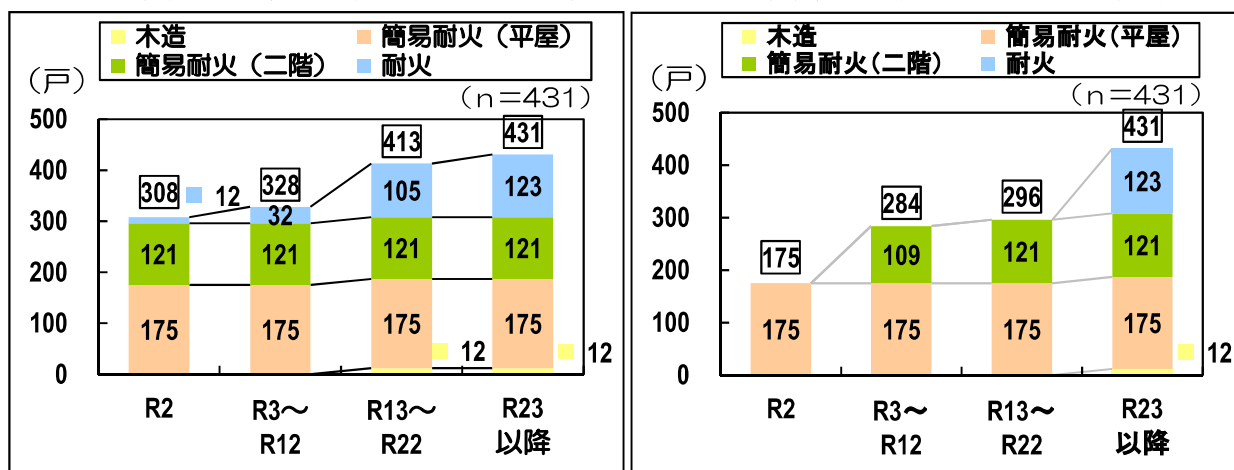
補足) 旧耐震基準による住棟については、「公共住宅耐震診断・改修マニュアル（公共住宅事業者等連絡協議会）」に準じた簡易診断（予備診断）を平成19(2007)年度に実施。

②建物の耐用年数の経過状況

耐用年数の1/2を経過した住戸数は、令和2(2020)年度時点で308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、175戸で全体の約4割となっており、今後10年間で建替等の整備を行わない場合、簡易耐火(平屋建)構造の住宅は全て、簡易耐火(二階建)構造の約9割が耐用年数を超えることとなります。

図1 耐用年数1/2経過戸数(令和2(2020)年度) 図2 耐用年数経過戸数(令和2(2020)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40㎡未満の住宅が多くみられます。

図1 住戸規模別比率(令和2(2020)年度)

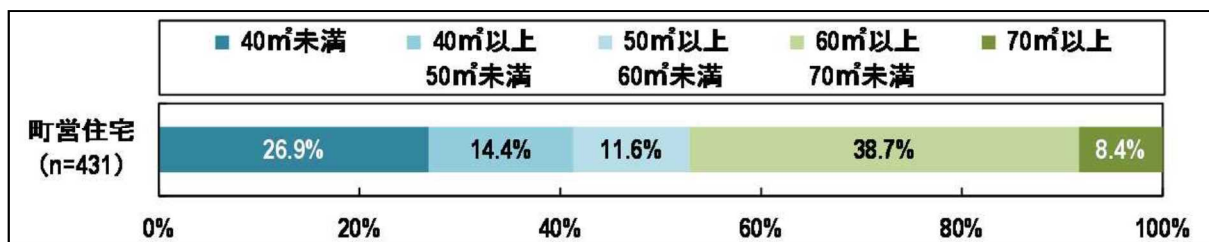


図2 竣工年度別及び構造別・住戸規模別戸数(令和2(2020)年度)

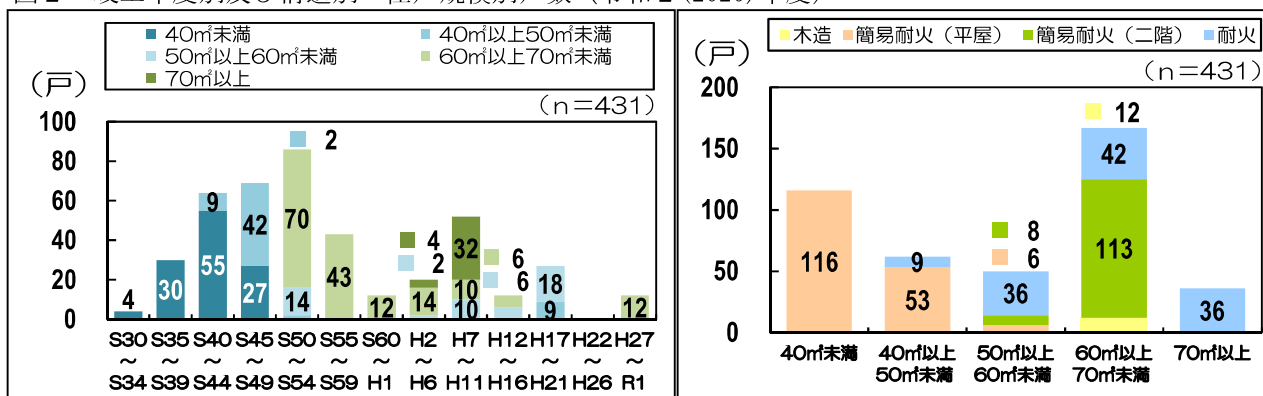


表1 団地別住戸タイプ別戸数（令和2（2020）年度）

団地名	棟数	管理戸数	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK
水堀第1団地	4	14		12		2	
水堀第2団地	2	8		2		6	
泊団地	1	4		3		1	
新豊川団地	3	12	6		6		
中歌町団地	1	12					12
円山第2団地	4	16		16			
円山第3団地	6	26		23		3	
円山第4団地	3	27		15	12		
陣屋団地	5	72	12		38		22
新陣屋団地	3	12			12		
南が丘第1団地	8	32				32	
南が丘第2団地	11	47				47	
南が丘第3団地	3	12				12	
南が丘第4団地	6	30				30	
南浜町第1団地	7	14		14			
南浜町第2団地	6	24		21		3	
柏町団地	19	69		49		20	
合計	92	431	18	155	68	156	34

表2 団地別住戸専用面積別戸数（令和2（2020）年度）

団地名	棟数	管理戸数	40㎡未満	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上
水堀第1団地	4	14	12	2			
水堀第2団地	2	8		2	6		
泊団地	1	4	3	1			
新豊川団地	3	12			6	6	
中歌町団地	1	12				12	
円山第2団地	4	16	16				
円山第3団地	6	26	23	3			
円山第4団地	3	27		9	18		
陣屋団地	5	72			12	24	36
新陣屋団地	3	12				12	
南が丘第1団地	8	32			8	24	
南が丘第2団地	11	47				47	
南が丘第3団地	3	12				12	
南が丘第4団地	6	30				30	
南浜町第1団地	7	14	14				
南浜町第2団地	6	24	21	3			
柏町団地	19	69	27	42			
合計	92	431	116	62	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の住宅で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、柏町団地で水準未達の割合が高くなっています。

図1 団地別最低居住面積水準
整備状況（令和2（2020）年8月）

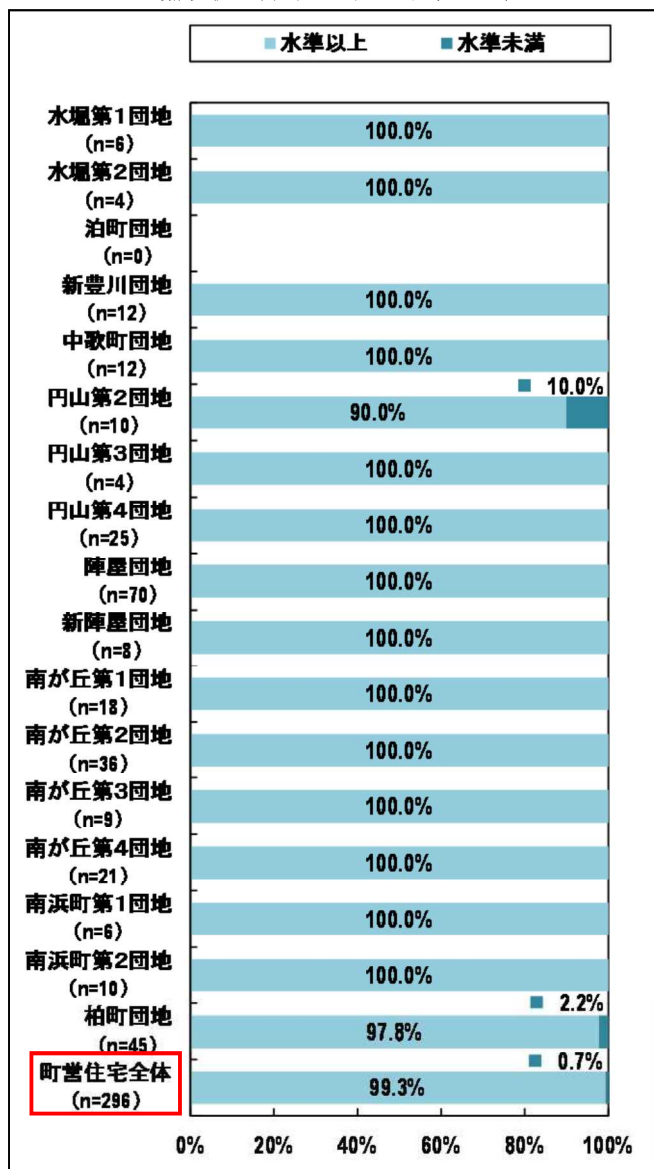
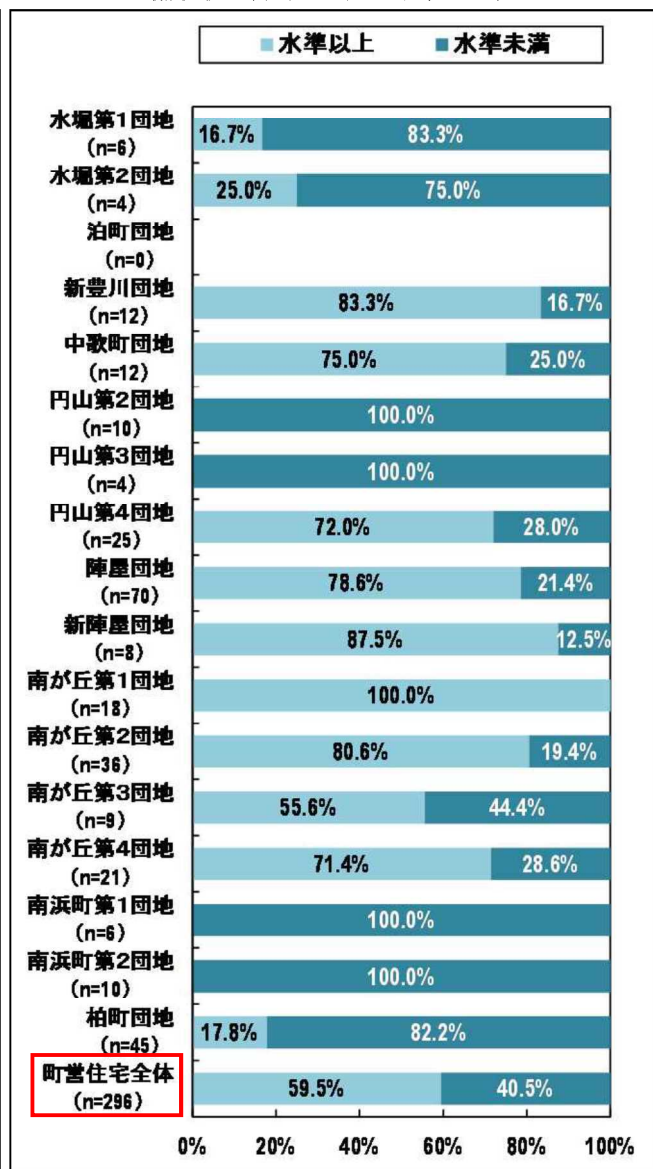


図2 団地別都市居住型誘導居住面積水準
整備状況（令和2（2020）年8月）



最低居住面積水準

単身者	25.0㎡
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）

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	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）

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（68.0％、うち浴槽入居者負担170戸）、未整備は7団地の138戸（32.0％）です。

3箇所給湯設備の整備率は15.1％、水洗化率は31.3％となっています。

高齢化対応仕様（バリアフリー）は23戸（5.3％）となっています。

図 住宅設備の整備状況割合（令和2（2020）年度）

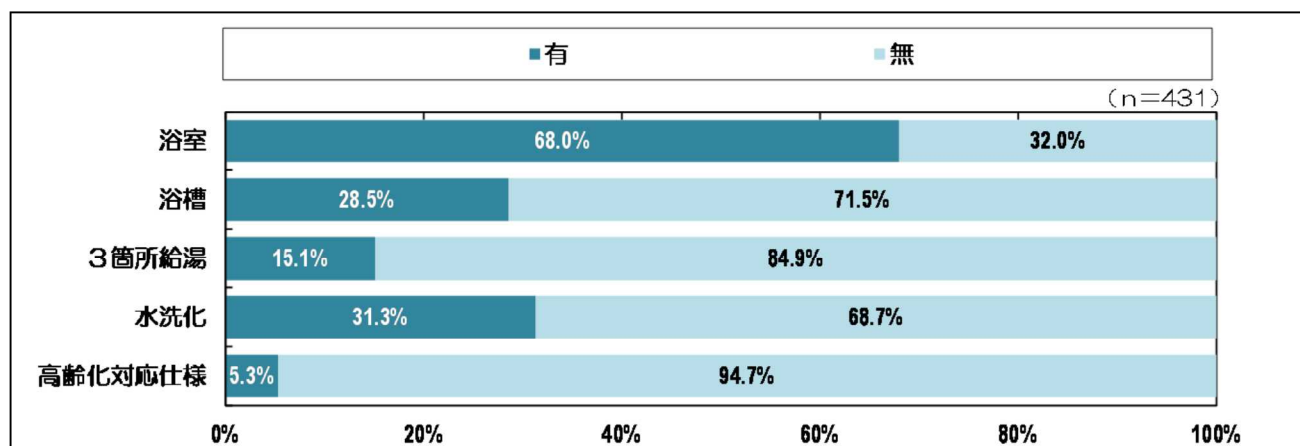


表 団地別 住宅設備の整備状況（令和2（2020）年度）

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
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3団地	26	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		431	293	68.0%	123	28.5%	65	15.1%	135	31.3%	23	5.3%	23	5.3%

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7割となっています。

また、一般空家は、全体で25.5%となっており、水堀第1団地、水堀第2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6.5%となっており、泊団地、円山第3団地としています。

表 団地別入居率の状況（単位：戸、世帯、%）（令和3（2021）年2月）

団地名	戸数	入居世帯数	入居率	うち 65 歳以上世帯主		空家戸数
水堀第1団地	14	6	42.9%	5	83.3%	8
水堀第2団地	8	3	37.5%	2	66.7%	5
泊団地	4	0	0.0%	0	0.0%	4
新豊川団地	12	11	91.7%	6	54.5%	1
中歌町団地	12	11	91.7%	3	27.3%	1
円山第2団地	16	10	62.5%	9	90.0%	6
円山第3団地	26	2	7.7%	0	0.0%	24
円山第4団地	27	26	96.3%	21	80.8%	1
陣屋団地	72	68	94.4%	27	39.7%	4
新陣屋団地	12	12	100.0%	6	50.0%	0
南が丘第1団地	32	18	56.3%	12	66.7%	14
南が丘第2団地	47	37	78.7%	18	48.6%	10
南が丘第3団地	12	8	66.7%	4	50.0%	4
南が丘第4団地	30	20	66.7%	10	50.0%	10
南浜町第1団地	14	6	42.9%	4	66.7%	8
南浜町第2団地	24	10	41.7%	8	80.0%	14
柏町団地	69	45	65.2%	27	60.0%	24
合計	431	293	68.0%	162	55.3%	138

(2) 年齢構成

世帯主について年齢構成をみると、公営住宅全体で60歳以上が約7割となっており、高齢者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、南浜町第1団地、南浜町第2団地、柏町団地、南が丘第1団地では60歳以上の高齢者が多くなっています。

また、入居者の年齢構成は、公営住宅全体で60歳以上が約5割となり、40歳未満の若年者は約3割となっています。

団地別では、水堀第1団地、円山第2団地、円山第4団地、南浜町第1団地、南浜町第2団地、柏町団地、南が丘第1団地では60歳以上の高齢入居者が多く、新豊川団地、中歌町団地、南が丘第3団地、陣屋団地では40歳未満の若い入居者が多くなっています。

図1 団地別世帯主の年齢構成比

(令和2(2020)年8月)

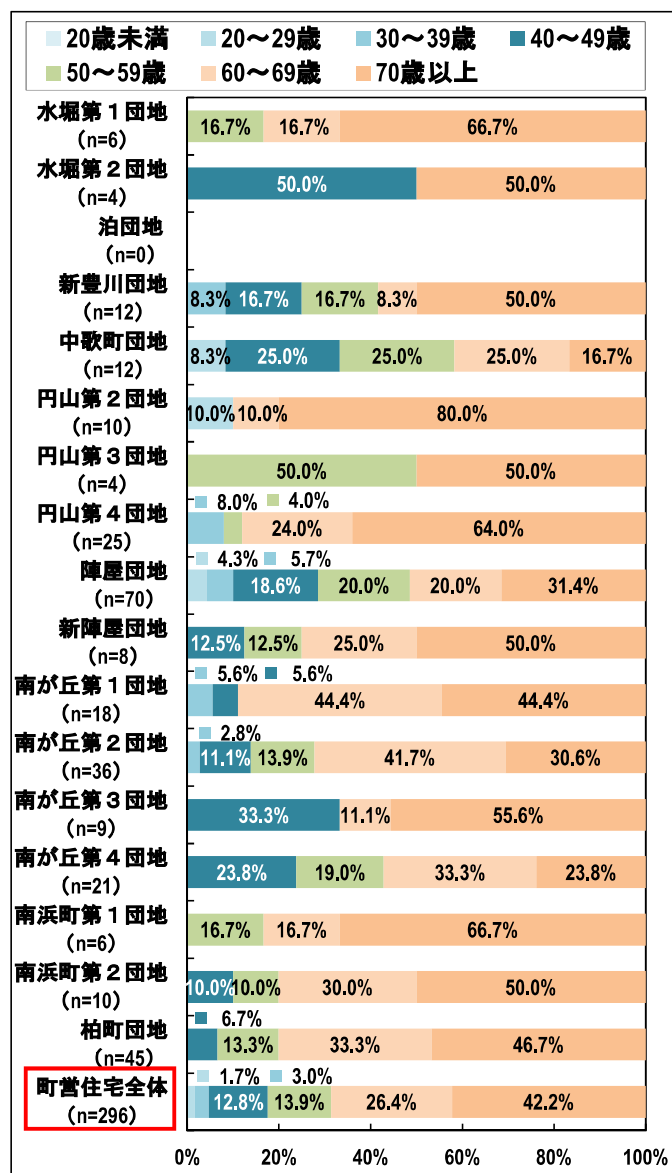
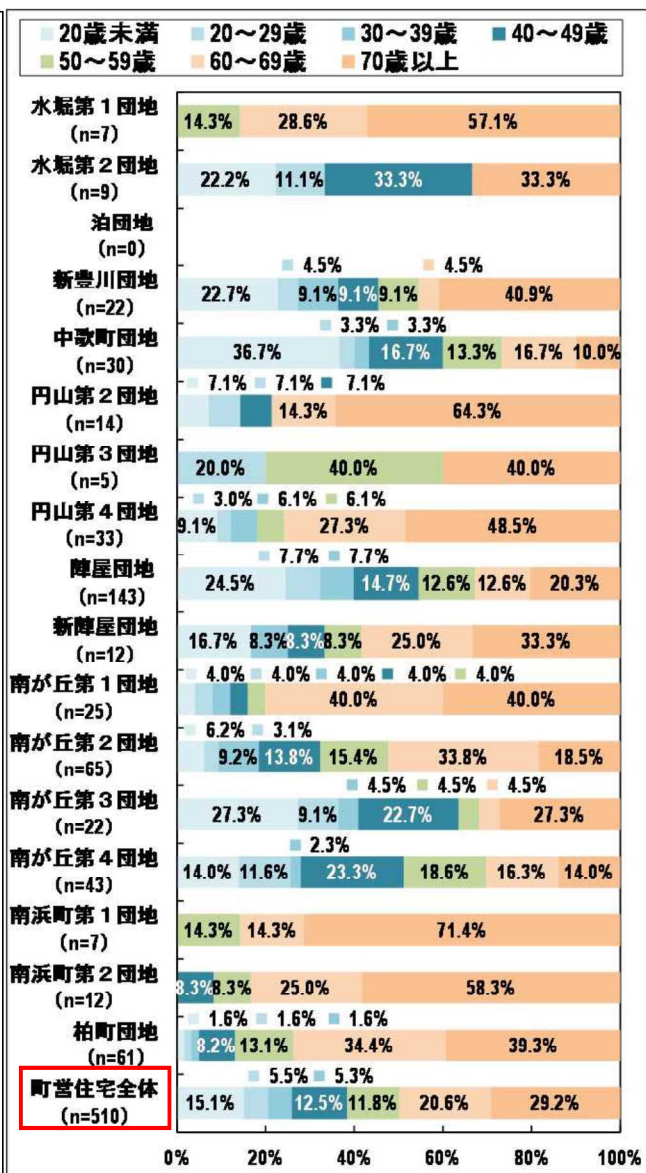


図2 団地別入居者の年齢構成比

(令和2(2020)年8月)



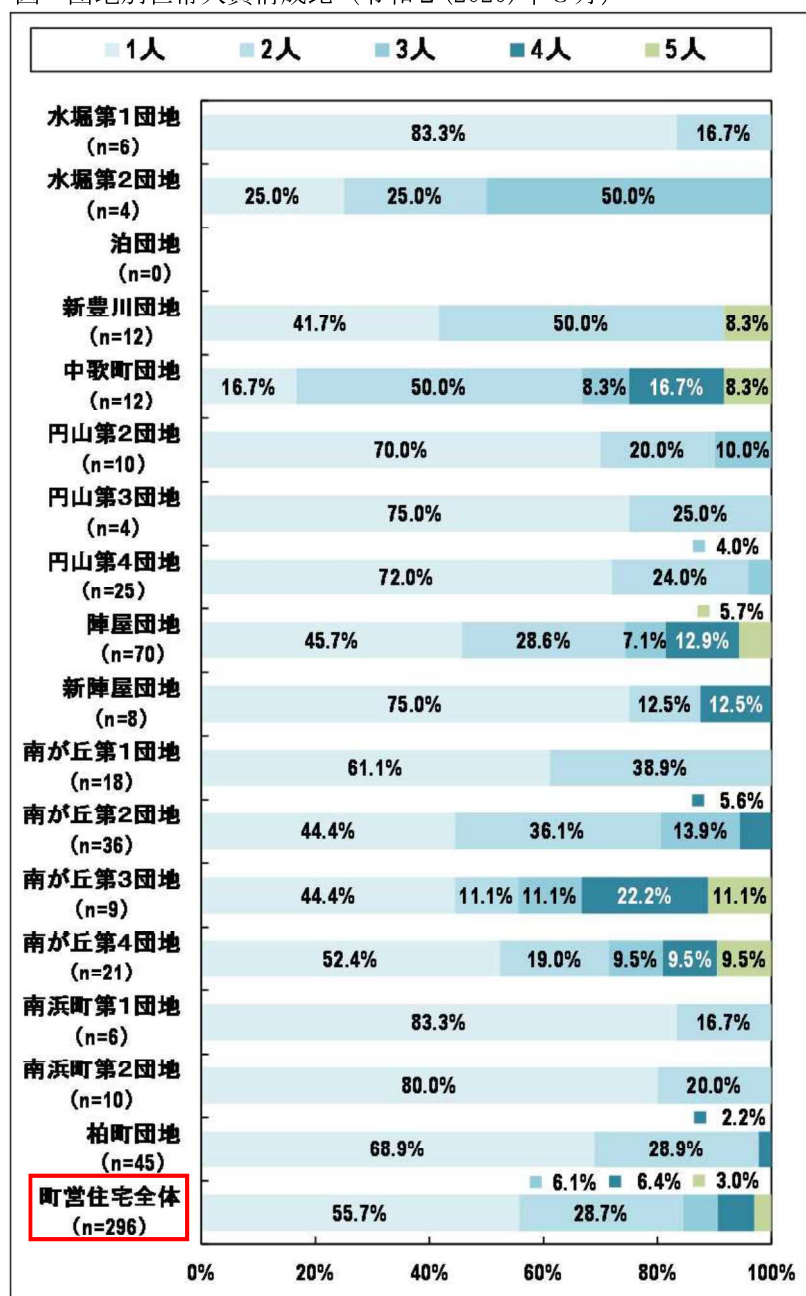
(3) 世帯人員別世帯数

入居世帯の規模は、公営住宅全体で1人、2人の小規模世帯が約8割を占めています。

団地別では、水堀第1団地、南浜町第1団地、南浜町第2団地、南が丘第1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、南が丘第3団地、南が丘第4団地、陣屋団地では3人以上の世帯が多くなっています。

図 団地別世帯人員構成比（令和2（2020）年8月）



(4) 高齢者世帯

高齢者世帯は、公営住宅全体で約6割となっており、そのうち高齢単身世帯は約7割、高齢夫婦世帯は約2割となっています。

団地別では、中歌町団地、南が丘第2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1 入居者年齢からみた高齢者のいる世帯のいる比率（令和2（2020）年8月）

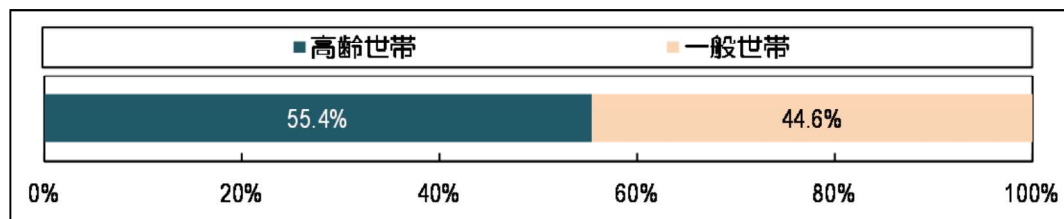
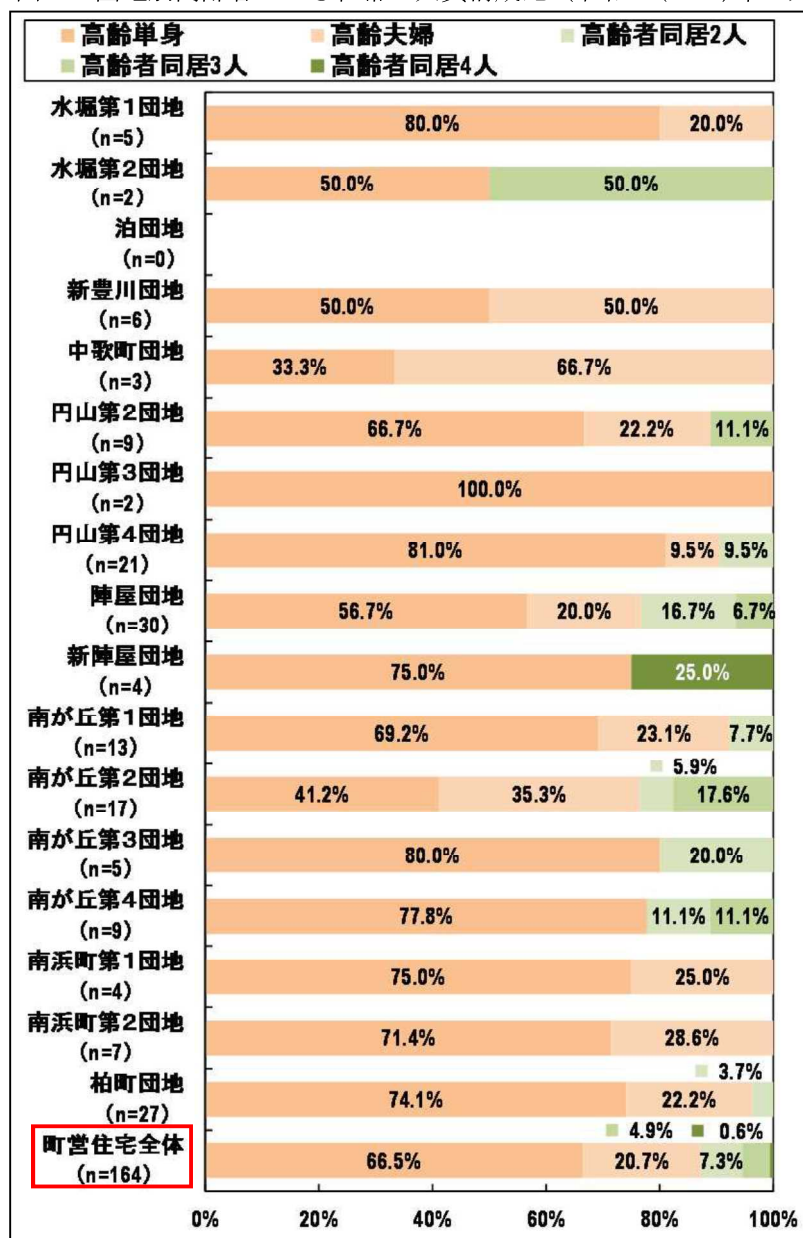


図2 団地別高齢者のいる世帯の人員構成比（令和2（2020）年8月）

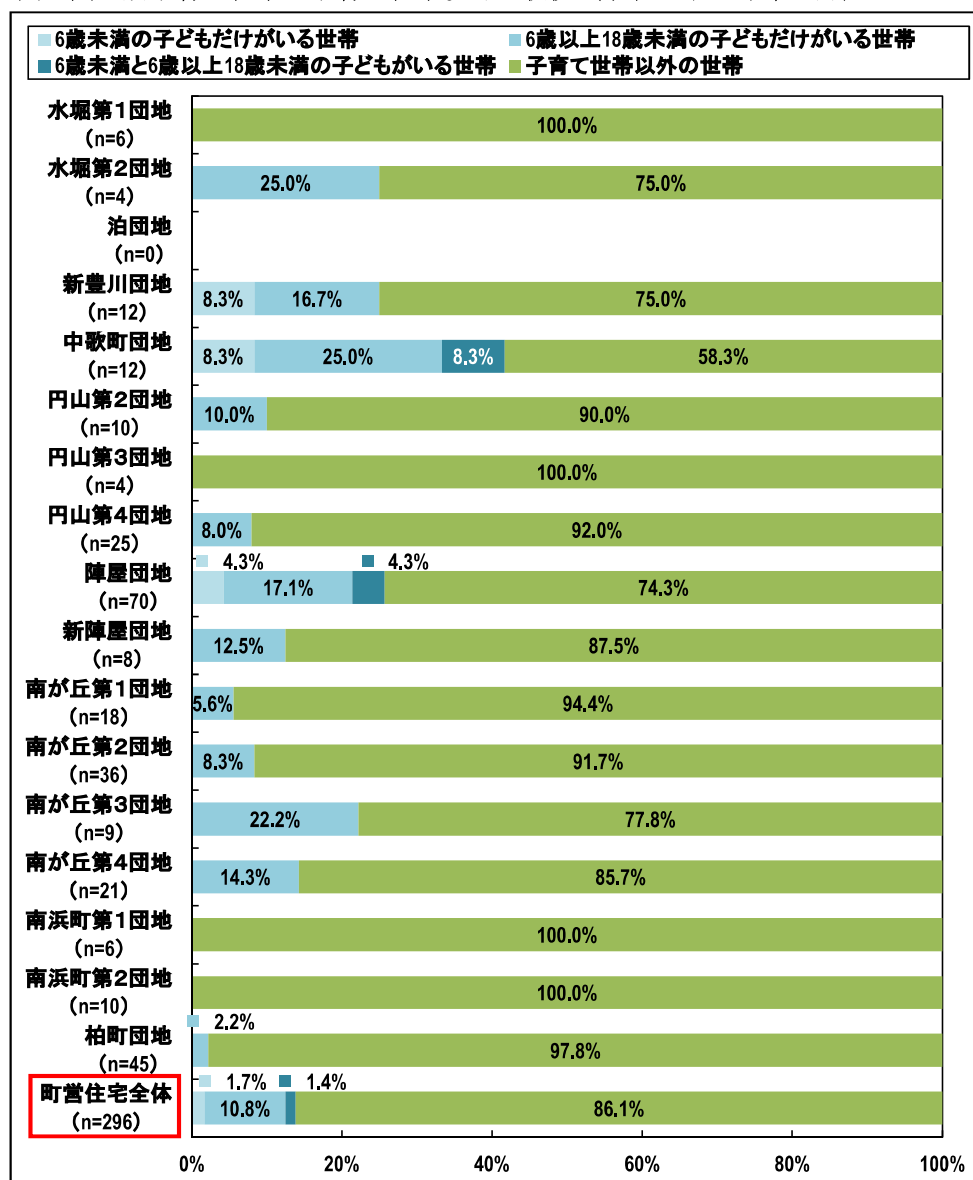


(5) 子育て世帯

子育て世帯は、公営住宅全体で約1割となっています。

団地別では、水堀第2団地、新豊川団地、中歌町団地、陣屋団地は子育て世帯が約3割となっており、他の団地と比べて多くなっています。

図 団地別子育て世帯・子育て世帯以外の状況（令和2（2020）年8月）

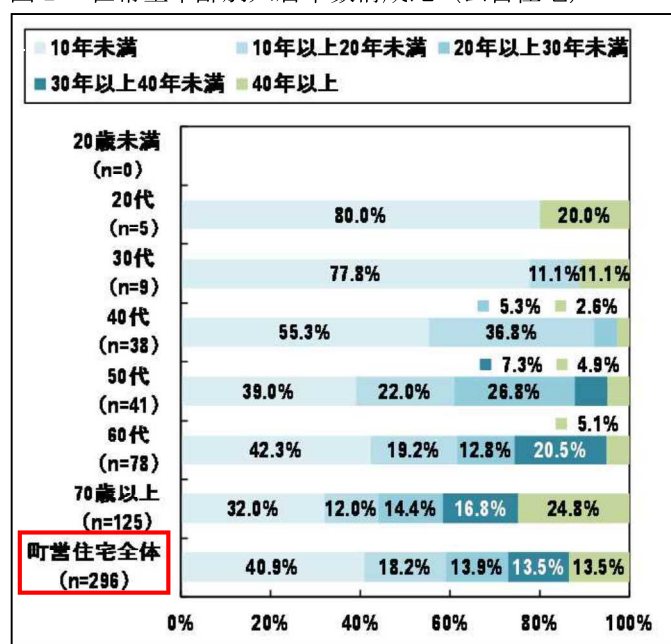


(6) 居住年数

入居世帯の居住年数は、公営住宅全体で10年未満が約4割で最も多くなっています。

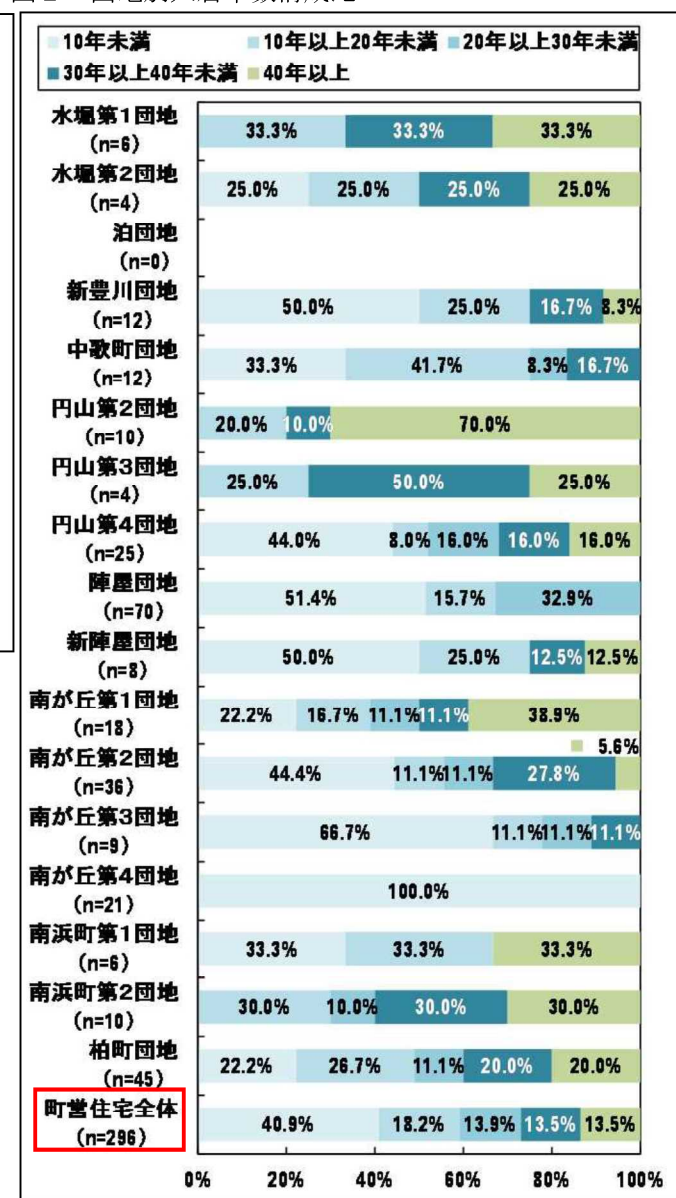
団地別では、新豊川団地、南が丘第3団地、南が丘第4団地、陣屋団地で10年未満の割合が高く、水堀第1団地、円山第2団地、南浜町第2団地で10年以上の割合が高くなっています。

図1 世帯主年齢別入居年数構成比（公営住宅）



(令和2年(2020)8月現在)

図2 団地別入居年数構成比



(令和2年(2020)8月現在)

(7) 家賃と収入

入居世帯の家賃は、公営住宅全体で2万円未満が約7割となっています。

団地別では、陣屋団地、新陣屋団地は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、収入のない世帯が最も多く公営住宅全体の約5割となっています。

図1 団地別家賃構成比（令和2（2020）年8月）

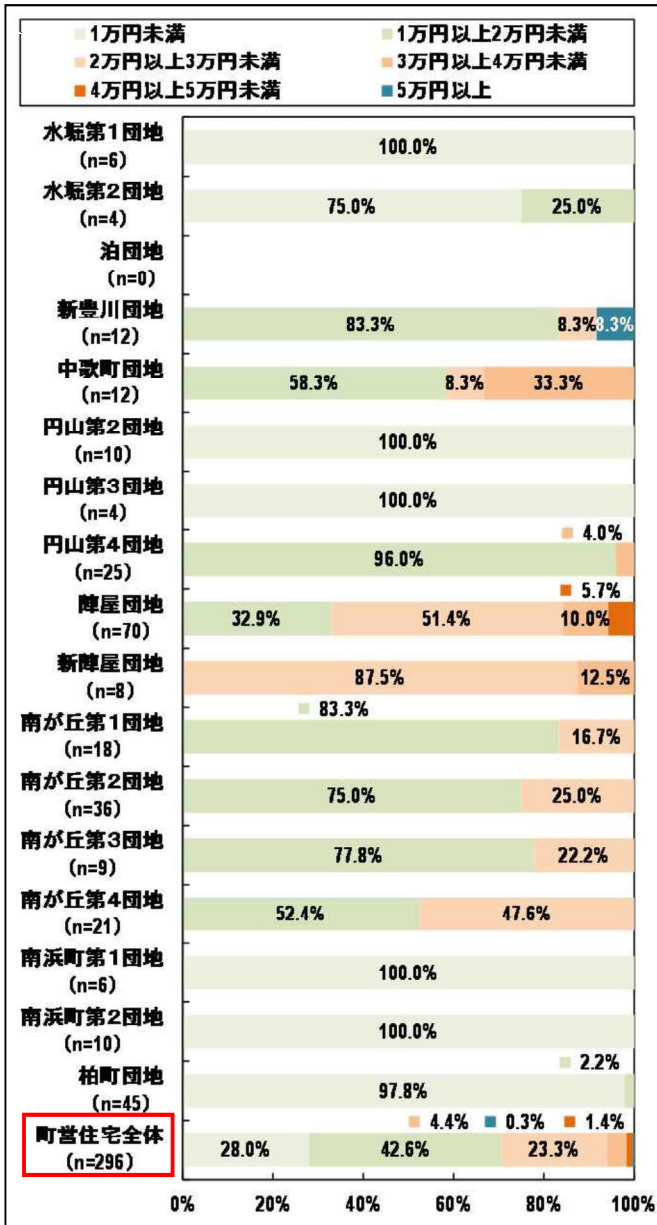
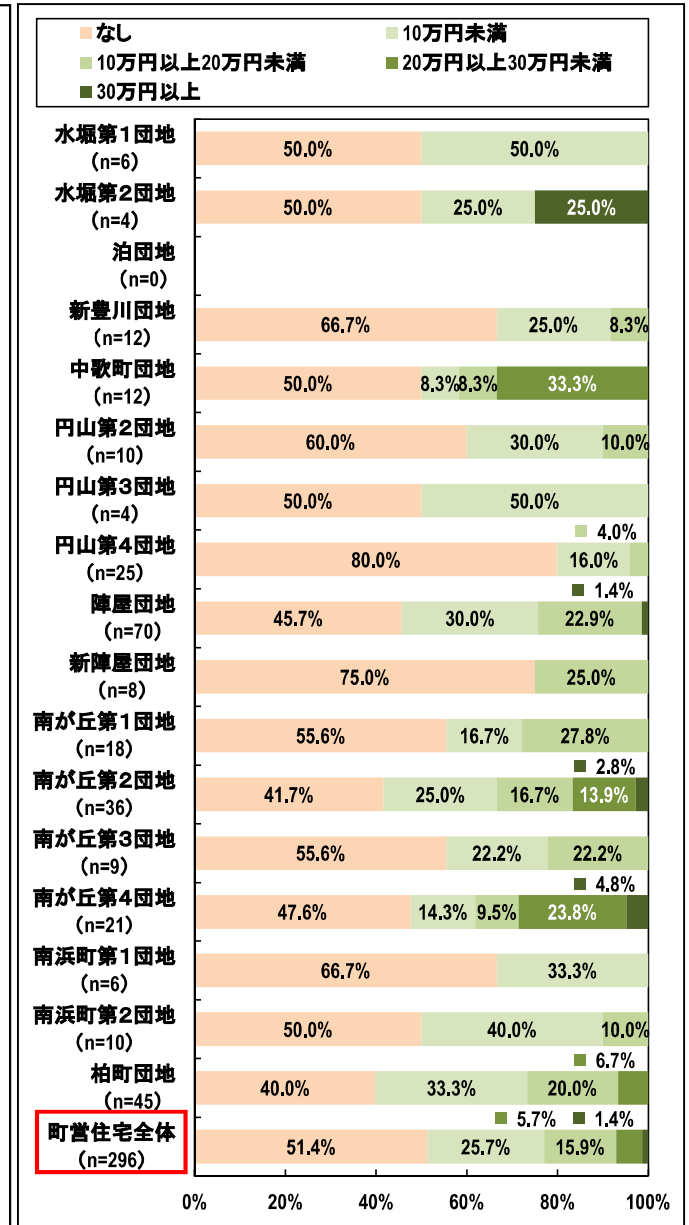


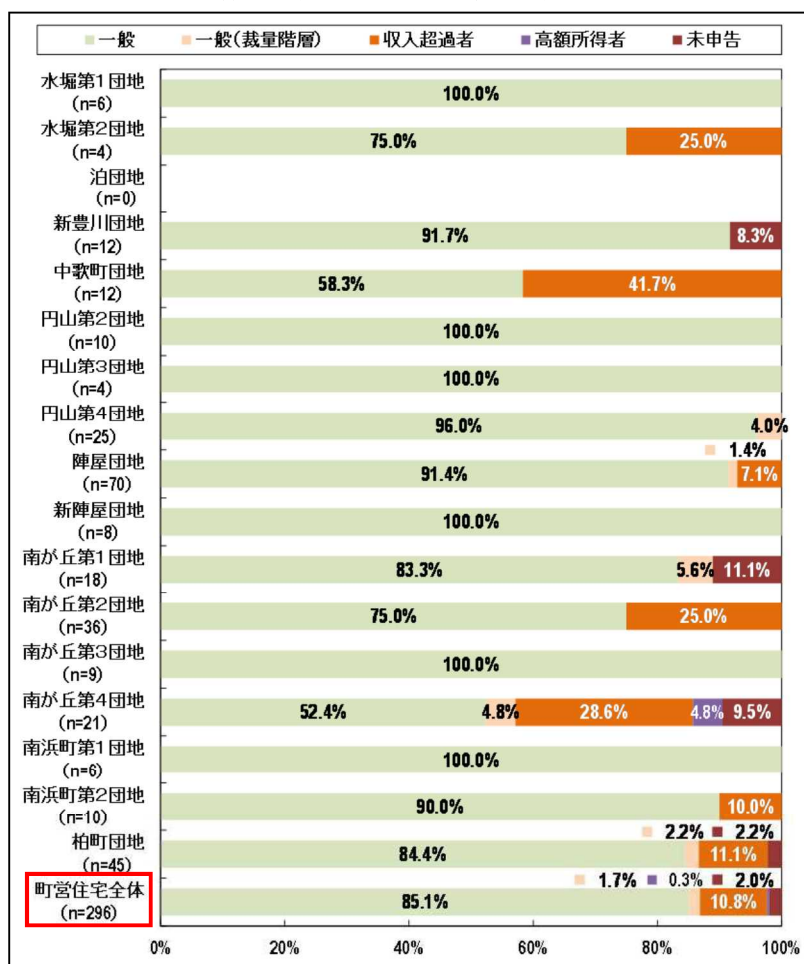
図2 団地別収入構成比（令和2（2020）年8月）



(8) 収入超過・高額所得世帯

入居者のうち収入超過者は32世帯(10.8%)、高額所得者は1世帯(0.3%)であり、合計33世帯(11.1%)です。

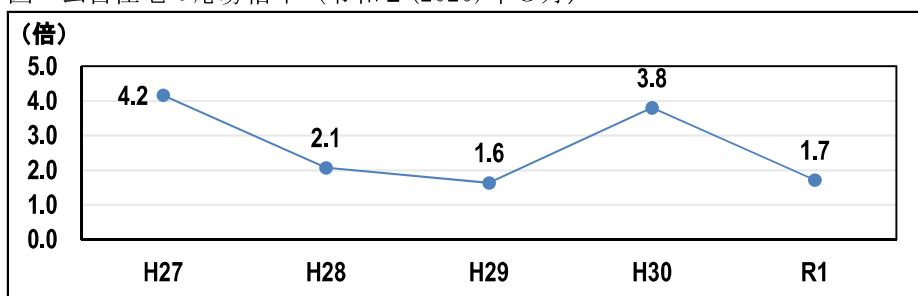
図 団地別収入構成比(令和2(2020)年8月)



(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)年度には一時的に増加はしているが、令和元(2019)年度には減少に転じて1.7倍となっています。

図 公営住宅の応募倍率(令和2(2020)年8月)



5. 関連計画における取組方針

(1) 第6次江差町総合計画

(第2期江差町人口ビジョン、第2期江差町まち・ひと・しごと創生総合戦略)

計画期間	令和2年(2020)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、統廃合も含めた建替事業を検討します。また、町営住宅の長寿命化改修も行います。 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 ・老朽化した町営住宅の建替えや戸数の管理（耐用年数の経過した住宅の建替えや用途廃止、老朽住宅の解体撤去） ・町営住宅の適正な維持補修と居住水準の向上 ・少子高齢化に対応した町営住宅の整備 ・既存町営住宅の長寿命化 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）

計画期間	令和２（2020）年度～令和２ 1（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 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) 江差町公共施設等総合管理計画

計画期間	平成 2 8 (2016)年度～令和 7 (2025)年度
策定目的	江差町が保有する公共施設等について、その配置や利用状況、老朽化の状態などの現状及び課題を整理し、適正な施設配置や長寿命化を含めた維持管理など、長期的な視点をもって、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的に策定。
住宅関連 個別施策 (抜粋)	4 公共施設等の管理に関する基本的な考え方 公共施設の供給に関する方針 (1) 機能の複合化等による効率的な施設配置 ・老朽化が著しいが、町民サービスを行う上で廃止できない施設については、周辺施設の立地状況を踏まえながら、施設の統合や機能の複合化等により、効率的な施設配置及び町民ニーズの変化への対応を図ります。 (2) 施設総量の適正化 ・町民ニーズや上位・関連計画、政策との整合性、費用対効果を踏まえながら、人口減少や厳しい財政状況を勘案し、必要なサービス水準を確保しつつ施設総量の適正化（縮減）を図ります。 公共施設の品質に関する方針 (1) 予防保全の推進 ・日常点検、定期点検を実施し、劣化状況の把握に努めるとともに、点検結果を踏まえた修繕や改修の実施により予防保全に努めます。 (2) 計画的な長寿命化の推進 ・建築後長期間経過した施設については、大規模改修の検討と併せ、北海道の方針に従い耐震化を推進するとともに、長期的な修繕計画の策定や点検等の強化などにより、計画的な維持管理を推進し、必要に応じて施設の長寿命化を図ります。 公共施設の財務に関する方針 (1) 長期的費用の縮減と平準化 ・改修・更新等の費用の縮減と更新時期の集中化を避けることにより、歳出予算の縮減と平準化を図ります。 (2) 維持管理費用の適正化 ・現状の維持管理にかかる費用や業務内容を分析し、維持管理費用や施設使用料等の適正化を図ります。 (3) 民間活力の導入 ・P P PやP F Iなどの手法が活用できる場合は、施設の整備や管理・運営における官民の連携を図り、財政負担の軽減と行政サービスの維持・向上を図ります。

(4) 江差町強靱化計画

計画期間	令和 2 (2020) 年度～令和 7 (2025) 年度
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 【住宅・建築物等の耐震化】 ○ 少子・高齢化に対応した町営住宅の整備 【建築物等の老朽化対策】 (1) 老朽化した町営住宅の建替えや戸数の管理（耐用年数の経過した住宅の建替や用途廃止、老朽住宅の解体撤去） (2) 町営住宅の適正な維持修繕と居住水準の向上 (3) 既存町営住宅の長寿命化

6. これまでの取り組み（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戸を整備しました。

表 建替事業の実施状況

竣工年度	構 造	住戸の型	戸当たり 床面積	戸 数
H 2 9	木 造	２ＬＤＫ	63.96㎡	4
H 3 0	木 造	２ＬＤＫ	63.96㎡	4
R 1	木 造	２ＬＤＫ	63.96㎡	4

（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 改善事業の実施状況

団地名	実施年度	内 容
南が丘第１団地	H 2 8	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	H 2 5	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	H 2 6	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	H 2 7	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	H 3 0	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）

（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 建物維持管理の実施状況

団地名	実施年度	内 容
中歌町団地	H 2 1	外壁・屋根塗装
円山第４団地	H 2 8	外壁・共用廊下壁クラック補修
円山第４団地	H 2 8	緊急通報システム機器更新
陣屋団地	H 2 2	公共下水道接続工事
陣屋団地	H 2 8	避難ハッチ取替工事
陣屋団地	H 2 9	防火扉改修工事
陣屋団地	H 3 0	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
南浜町第１団地	H 2 1	屋根葺替工事（一部）
柏町団地	H 2 3	木製窓のアルミサッシ化（一部）
柏町団地	H 2 5	防風柵設置工事
柏町団地	H 2 8	屋根葺替工事（一部）

7. 公営住宅に関する入居者アンケート調査の概要

(1) 調査の目的

公営住宅入居者向けアンケート調査は、現在住んでいる住宅の満足度、評価・改善要望等を把握し、公営住宅等長寿命化計画策定の参考とすることを目的とします。

(2) 調査の概要

- ・ 調査対象 公営住宅へ入居する全世帯 292世帯
- ・ 調査方法 配布・回収ともに郵送（財政課住宅管財係）
- ・ 調査期間 令和2(2020)年9月～10月

(3) 回収の状況

アンケート調査票の回収数は187票であり、回収率は64.0%です。団地別回収状況は以下のとおりです。

表 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・2団地	10	5	50.0%
新豊川団地	12	7	58.3%
中歌町団地	12	7	58.3%
円山第2団地	10	9	90.0%
円山第4団地	25	18	72.0%
陣屋団地1～5号棟	70	47	67.1%
新陣屋団地	8	3	37.5%
南が丘第1団地	18	11	61.1%
南が丘第2団地	36	20	55.6%
南が丘第3団地	9	8	88.9%
南が丘第4団地	21	12	57.1%
南浜町第1・2団地	16	13	81.3%
柏町団地	45	27	60.0%
合 計	292	187	64.0%

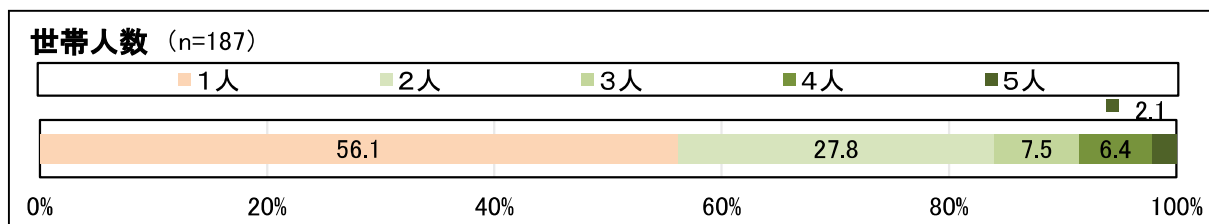
8. 公営住宅に関する入居者アンケート調査結果の概要

(1) 家族について

①世帯人数

世帯人数は、1人世帯が約6割で最も多く、2人世帯と合わせると約8割となっており、小規模世帯が多くなっています。

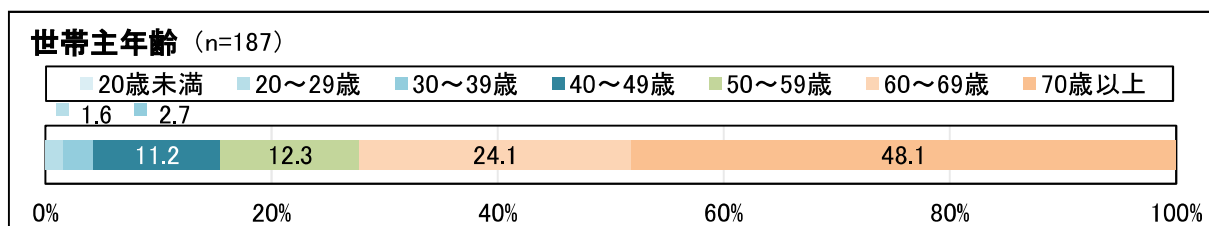
図1 世帯人数



②世帯主の年齢

世帯主の年齢は、70歳以上が約5割で最も多く、60歳以上でみると約7割、29歳以下では1割未満で、少子高齢化の傾向が見られます。

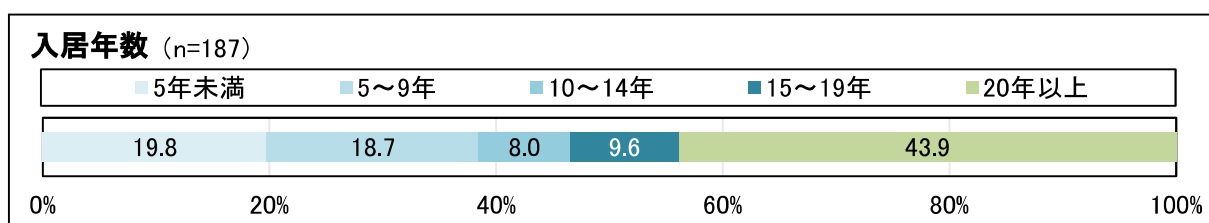
図2 世帯主年齢



③入居年数（入居期間）

入居年数は、20年以上が約4割で最も多く、次いで順に5年未満、5～9年が約2割となっています。10年以上でみると約6割となっております。

図3 入居年数（入居期間）



以下、(2)～(5)において、各設問に対する集計結果を記載します。

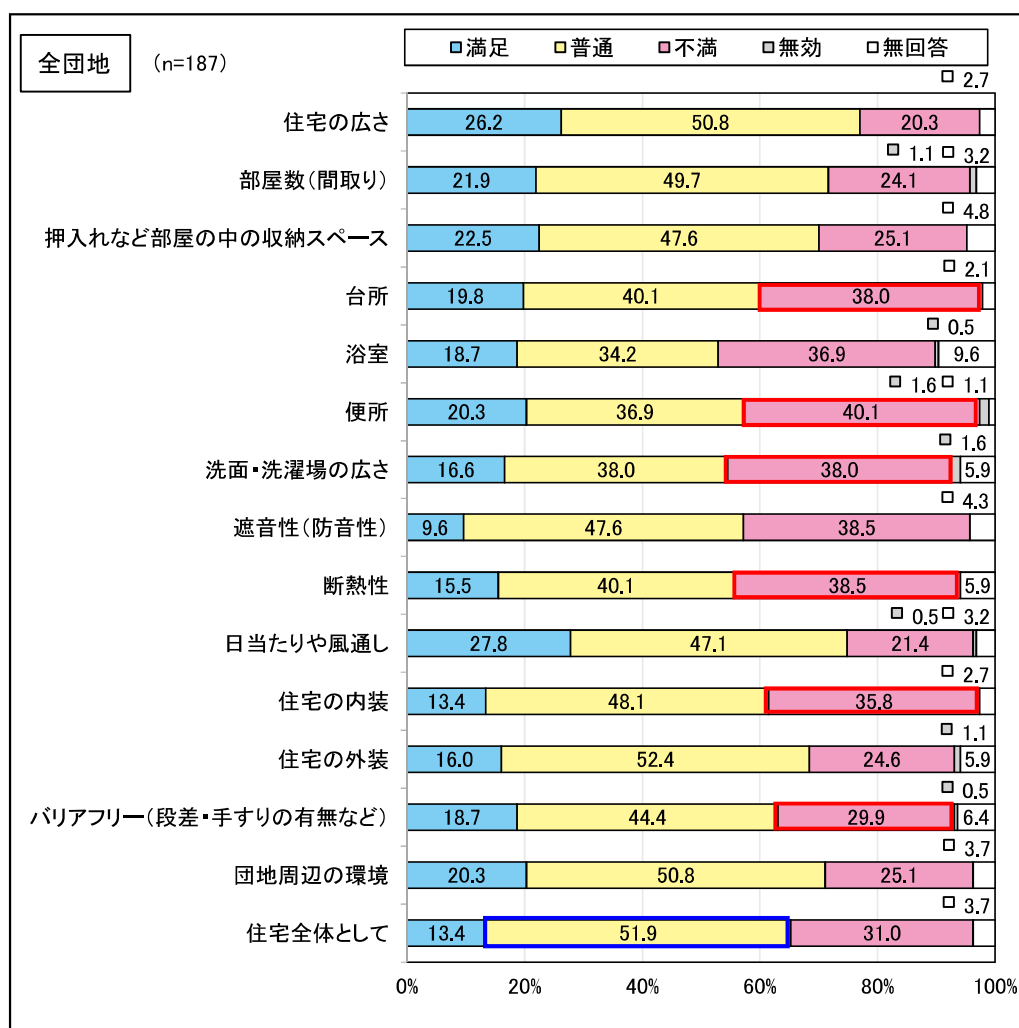
表 質問項目

質問項目	目 的
質問 1 公営住宅に対する“満足度”等について	・住宅の広さや台所設備など15項目に対する満足度の把握
質問 2 公営住宅の“改善”等について	・台所、浴室等への給湯設備の設置など12項目に対する住宅の改善箇所、今後必要な改善内容の把握
質問 3 公営住宅の“建替え”について	・建替えに伴う再入居の意向を把握
質問 4 今後の住まいに対する意向について	・住替え意向、住み替え先などを把握

(2) 住宅の総合的な満足度について

- ・住宅全体としては、半数近くが「普通」との回答ですが「台所・洗面所・便所」、「断熱性」、「内装」、「バリアフリー」に関して、不満が多く見られます。

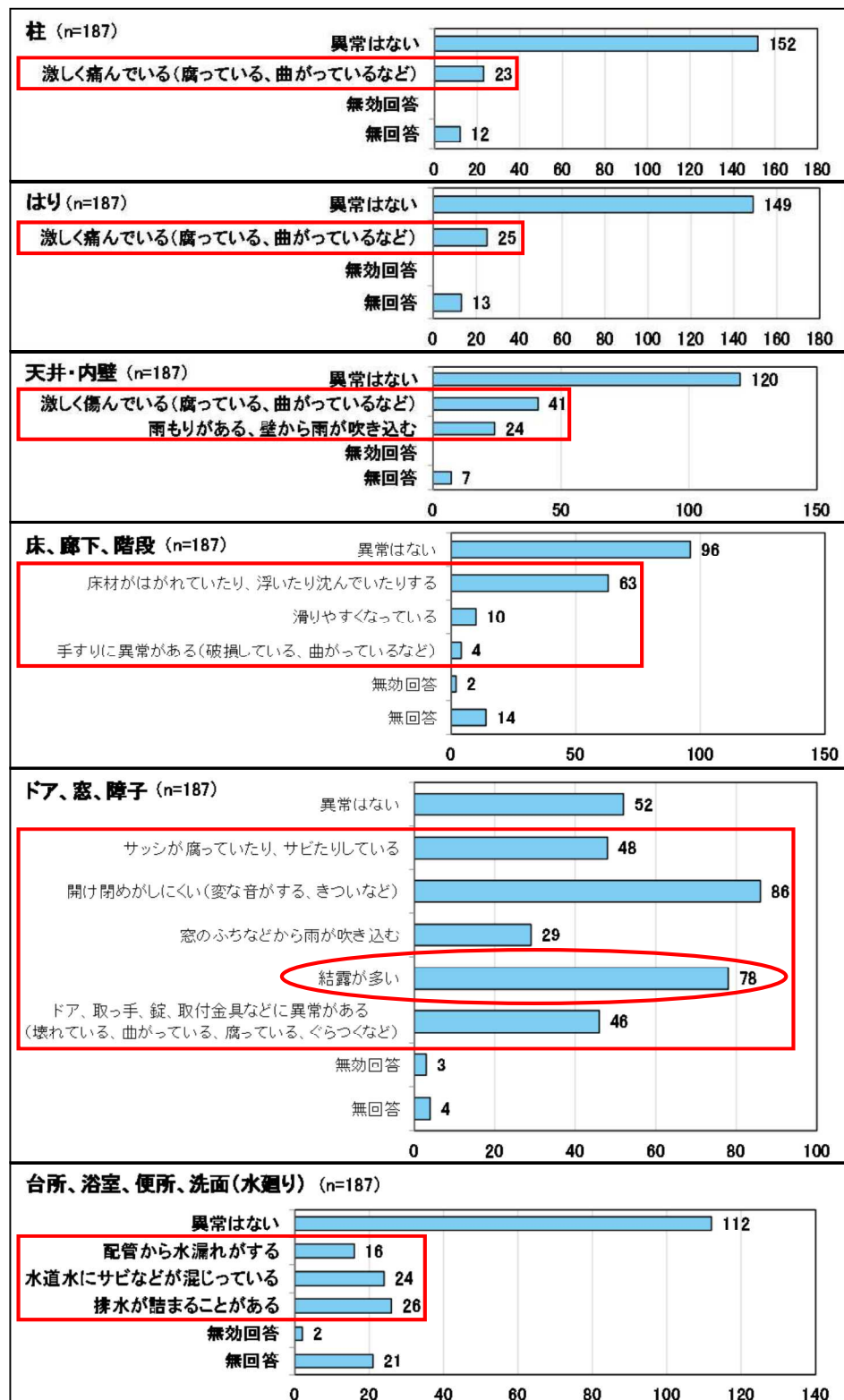
図1 居住する住宅の各項目別の満足度



(建物内部の状態)

- ・「柱、はり」「天井、内壁」について、一部の住宅で傷んでいる箇所があるとともにも雨もりや壁から雨が吹き込む状態であるのが見受けられます。
- ・「床、廊下、階段」「ドア、窓、障子」について、一部の住宅で老朽化による不具合が生じている状態で、特に窓の結露が多いとの回答が多くみられます。
- ・「台所等の水廻り」について、配管からの水漏れ、排水の詰まりが生じている団地が見受けられます。

図2 建物内部の状態

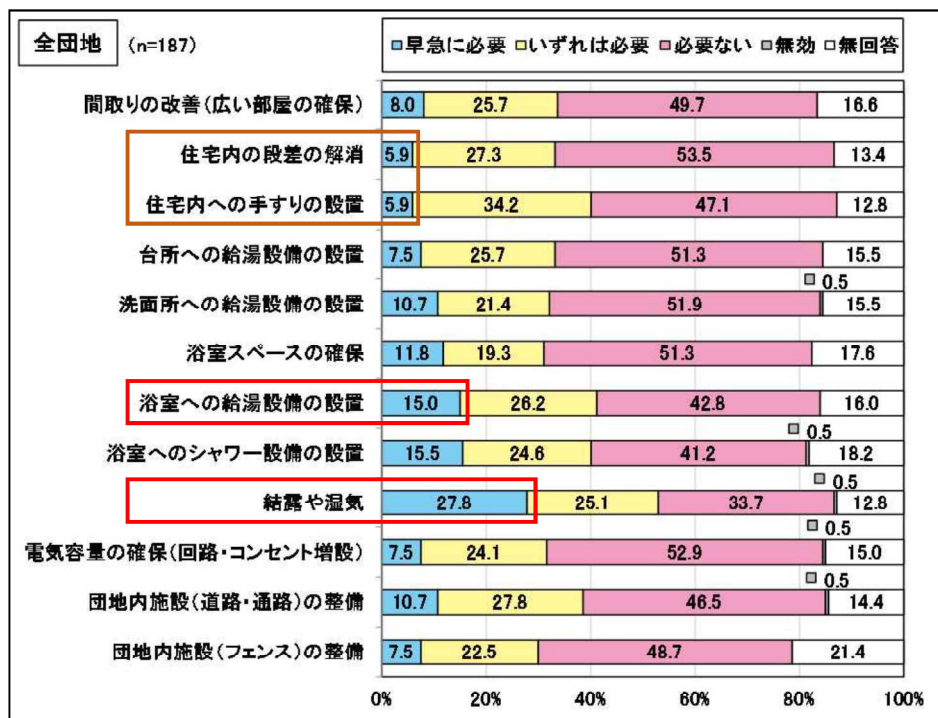


(3) 住宅の改善等について

(居住する住宅で今後必要な改善内容)

- ・「浴室への給湯設備の設置」「結露や湿気」について、早急に改善が必要という回答が多く見られ、「住宅内の段差解消」「手すりの設置」の改善が必要という回答も見られます。

図 居住する住宅で今後必要な改善内容

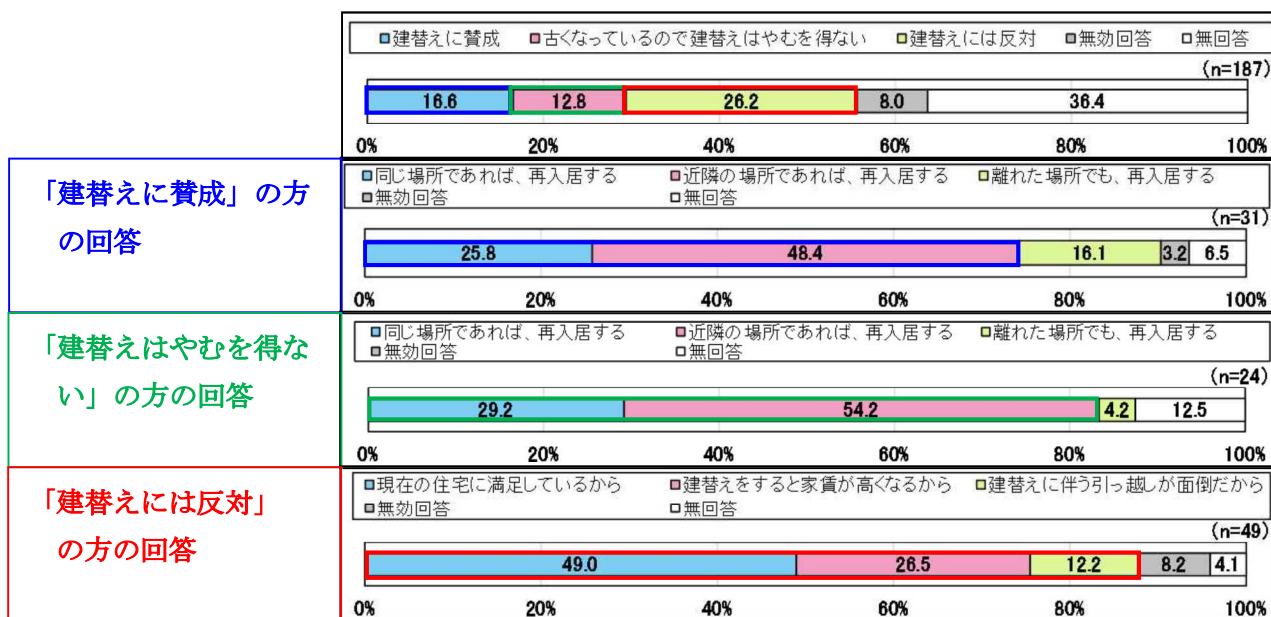


(4) 住宅の建替えについて

(建替えに対する意向(賛成・反対))

- ・「建替えに賛成」が16.6%で、その内「同じ場所であれば、再入居する」又は「近隣の場所であれば、再入居する」が74.2%、となっています。また、「建替えはやむを得ない」が12.8%で、「同じ場所であれば、再入居する」又は「近隣の場所であれば再入居する」が83.4%、一方、「建替えには反対」が26.2%でした。
- ・「建替えには反対」と回答した理由で多かったのが「現在の住宅に満足」が49.0%、次に建替えをすると「家賃が高くなるから」が26.5%で「引越しが面倒だから」が12.2%でした。

図 住宅の建替えについて



(5) 住宅の住替え意向について

- ・ずっと住みたいが58.3%、数年のうちに引っ越したいが18.7%で、ずっと住みたいとした最も多い理由としては「家賃がちょうどよいから」25.7%、数年のうちに引っ越したいという回答のうち「日常生活の利便性が悪いから」が17.1%、「住宅が老朽化しているから」が11.4%でした。

図 住宅の住替え意向について

