

## 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

---

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・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・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、少子・高齢社会に対応した公営住宅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的な考え方とし、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２９６世帯（令和２（２０２０）年８月現在）中６５歳以上の高齢世帯主が１６１世帯と約５割を占めており、年々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<br>（住宅の確保に特に配慮を要する方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<br>・ 高齢者の公営住宅への入居の対応<br>・ 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います。そのため、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い、良質な住宅ストックを形成する必要があります。老朽化した住宅の建替や高齢化対応・3箇所給湯・浴槽の設置など住宅設備の改善促進、計画的な修繕による良質なストックの供給を目指します。

また、これまで計画的な改修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した優先順位を検討し、適切な維持管理のための施策を検討していきます。

#### 【課題】

江差町の公営住宅の建物の状況をみると、昭和30年代から昭和50年代前半に建設された簡易耐火（平屋）構造の建物が多く存在します。令和2（2020）年時点で耐用年数を経過した住戸が公営住宅全体の約4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6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、水洗便所の整備が十分とはいえ、浴室も約3割の住戸で未整備となっているほか、建具等の塩害による劣化が見られ、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あげられています。今後は、耐用年数を経過した建物の計画的な用途廃止、住宅の建替や建物を長持ちさせる効果的な改善・修繕の計画的な実施など、建物の老朽化を予防する視点にたった維持管理へと転換し、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 | <ul style="list-style-type: none"><li>・既存公営住宅の長期的な活用</li><li>・既存公営住宅の計画的な改善</li><li>・老朽公営住宅の計画的な修繕</li></ul> |

### 基本目標 3

#### ・適正な公営住宅管理戸数の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、適正な管理戸数の維持について引き続き進め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、統廃合も視野に入れた改善事業の検討を行うとともに、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、老朽化が進んだ住宅について、必要とされる改善・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、計画的な政策空き家の設定など、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2(2020)年時点の収入超過世帯が10.8%、高額所得世帯が0.3%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 | <ul style="list-style-type: none"><li>・適正な管理戸数の維持（集約の可能性を検討）</li><li>・収入超過、高額所得世帯への対応</li><li>・政策空き家、募集停止住宅の検討</li></ul> |

## 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

#### ①適切な維持管理のためのデータの整理

公営住宅の状態を適切に把握するため、「団地別カルテ」を作成し、整備状況、修繕履歴、現況等を管理します。

#### ②定期点検及び保守点検の実施

公営住宅の点検については、これまで実施してきた法定点検に加え、法定点検の対象とならない住棟を含めた定期点検の実施に努めます。

また、定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常的な保守点検の実施に努め、予防的な維持管理を実施します。

#### ③点検結果等に基づく修繕の実施

公営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から計画修繕について効果的・効率的な実施に努めます。

また、経年劣化に応じた適時適切な修繕を実行するため、点検結果や修繕周期を踏まえ、本計画とは別に長期修繕計画※の策定について、今後検討していきます。

#### ④点検結果や実施した修繕内容の管理

点検結果や修繕等の内容については、管理データとして記録し、公営住宅の効果的・効率的な修繕・維持管理に活用します。

#### ⑤適切な維持管理のための体制整備

定期点検や予防保全的な維持管理を適切に実施していくために、管理体制を構築します。

#### ※長期修繕計画

- ・公営住宅等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（国土交通省：公営住宅等長寿命化計画策定指針より）

### （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

改善事業は、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な改善と耐久性の向上に資する改善事業の実施による公営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減を図ります。

また、効果的・効率的に改善事業を実施するとともに計画的に改善事業を行い、事業費と事業量の平準化に努めます。