

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

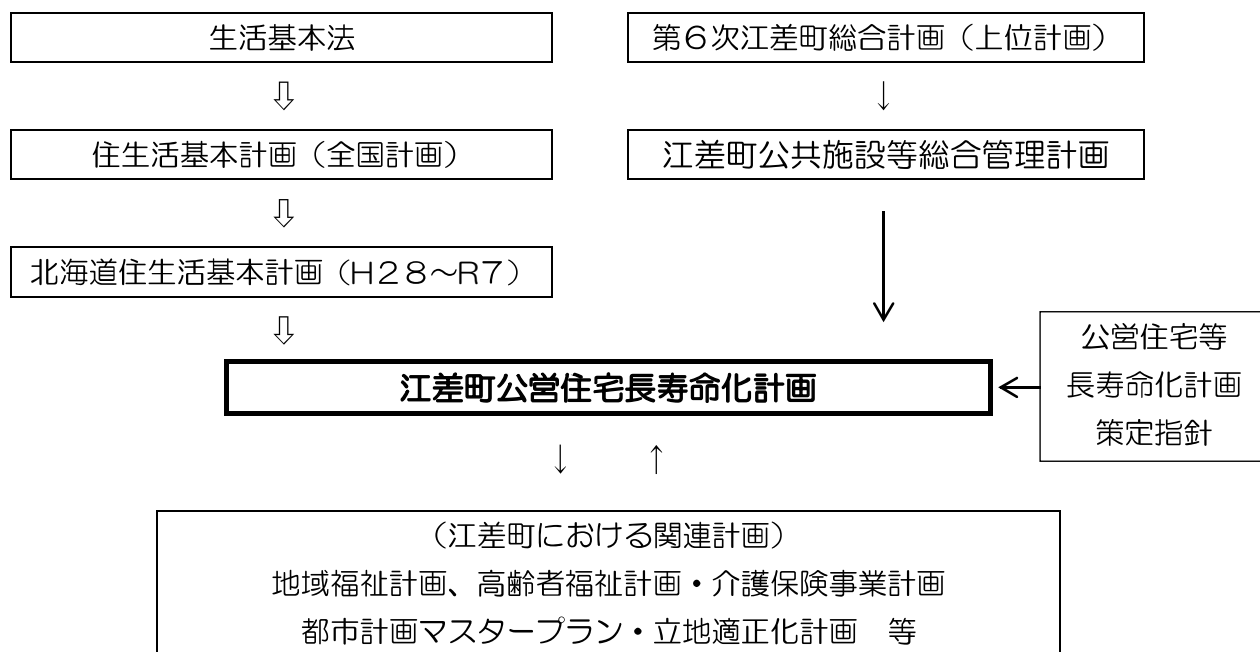
今回、前計画の計画期間が完了することから、進捗状況の評価や現状の課題に応じた事業手法の見直し、維持保全計画や活用方針等を検討し直します。

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
---------------	--

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

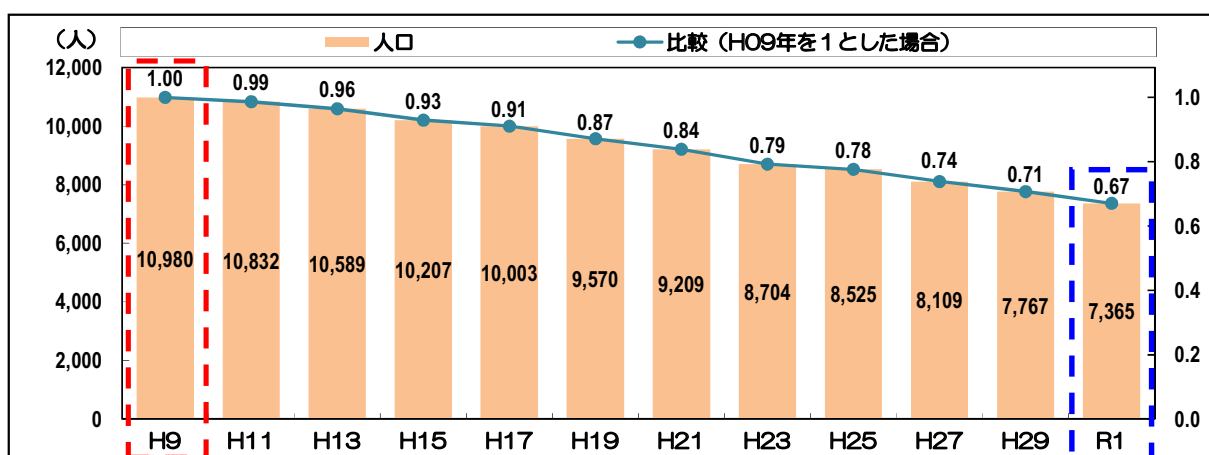
① 人口

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。

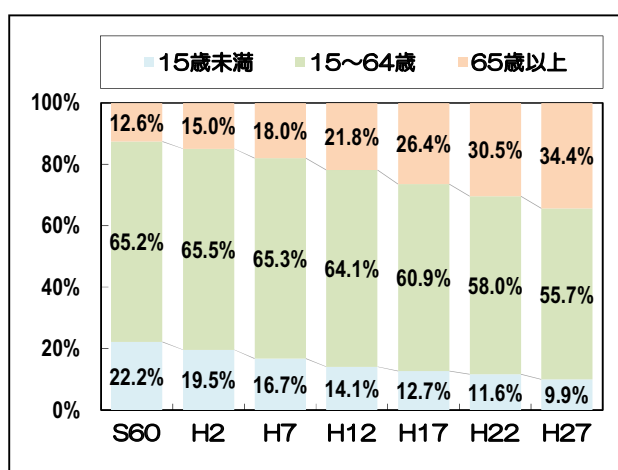
住民基本台帳による合計特殊出生率の推移については、昭和63(1988)～平成4(1992)年の1.81から平成20(2008)～24(2012)年の1.31まで減少傾向が続いていましたが、平成25(2013)～平成29(2017)年に1.48へ上がり、全国、北海道より高くなっています。

図1 総人口の推移



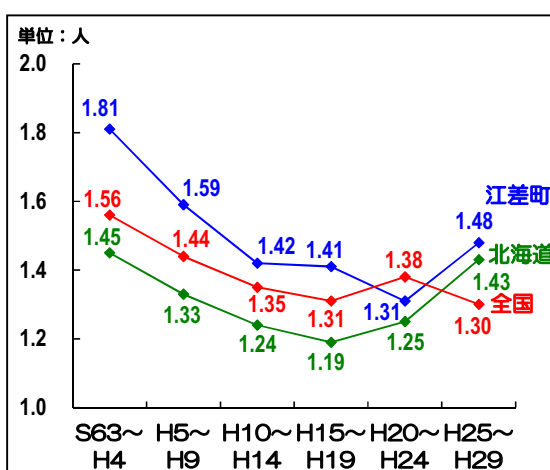
出典：各年住民基本台帳（平成9(1997)年以降）

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

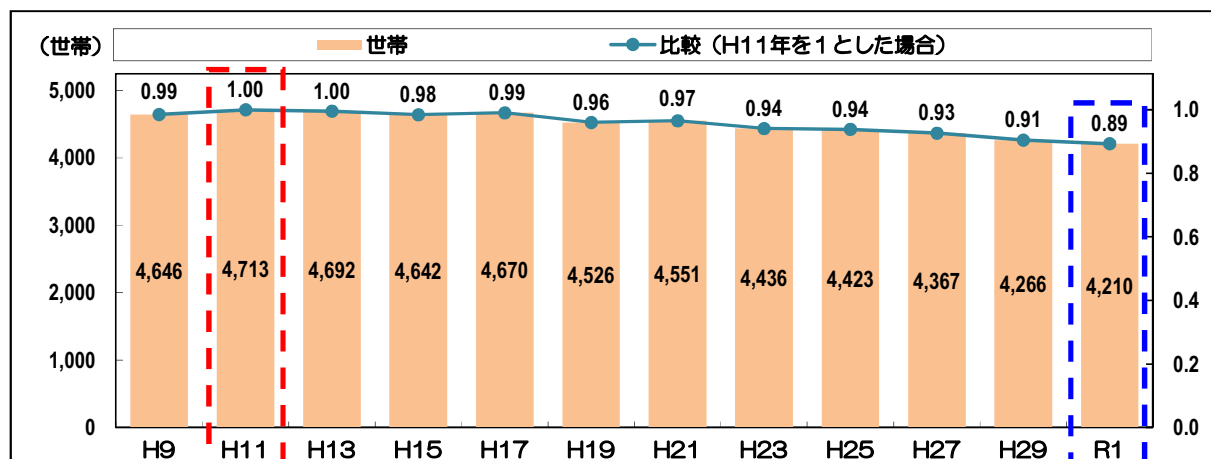
② 世帯数

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。

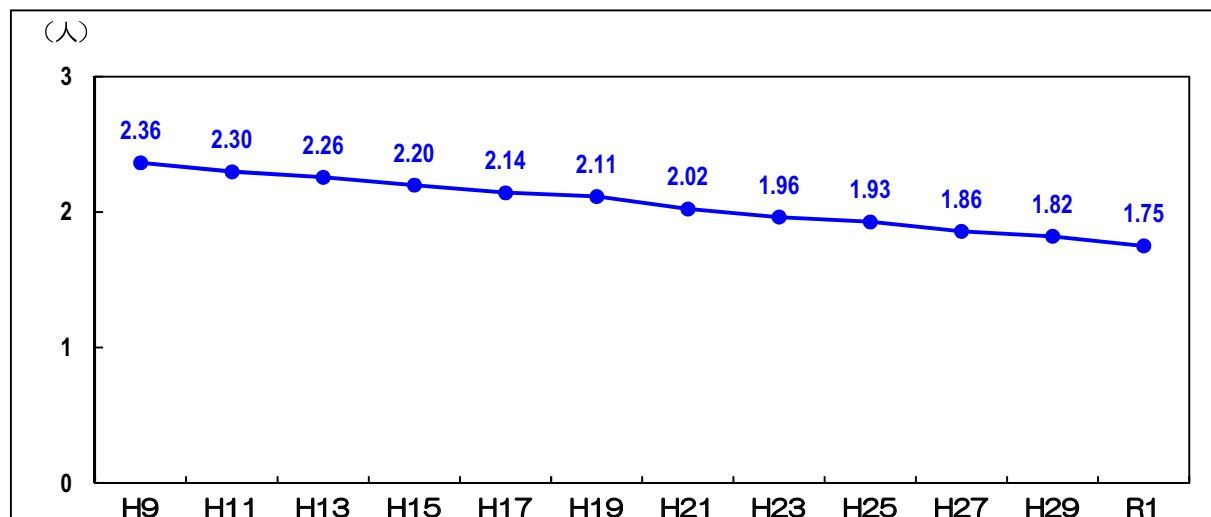
住民基本台帳による高齢者世帯の推移をみると、高齢者世帯の割合の増加がみられ、特に高齢者単身、夫婦世帯の割合が増加しています。

図1 総世帯数の推移



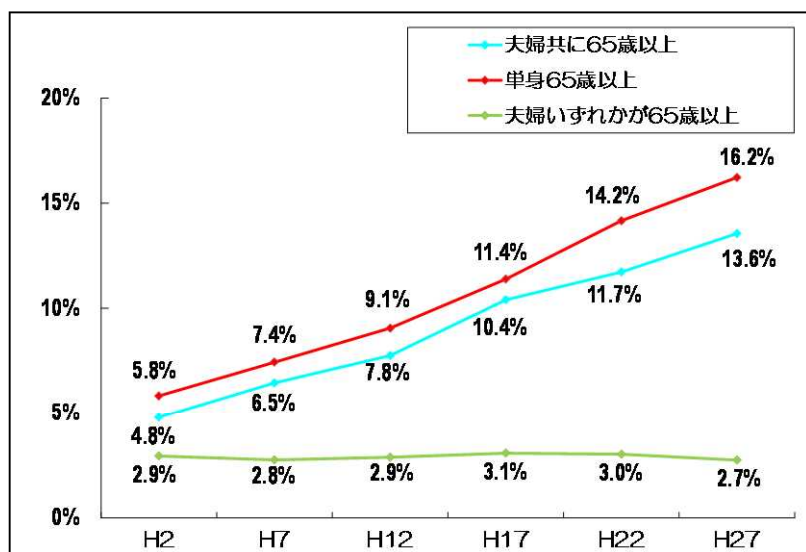
出典：各年住民基本台帳（平成9(1997)年以降）

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

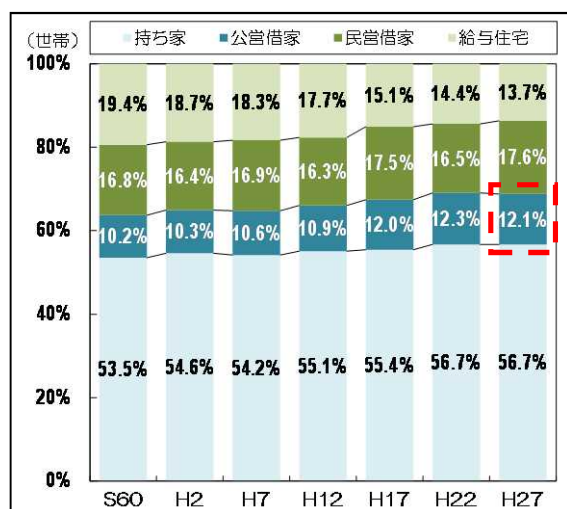
(1) 住宅所有関係別世帯

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。

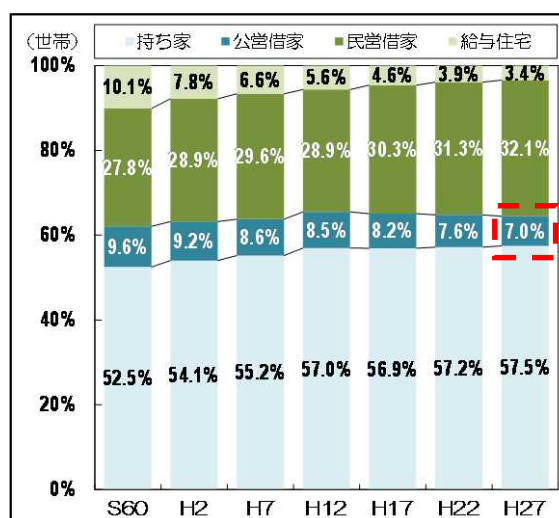
そのうち、公営借家の比率をみると、平成27(2015)年では、江差町全体で12.1%となり、北海道の平均7.0%と比較して1.7倍高い状況となっています。

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)



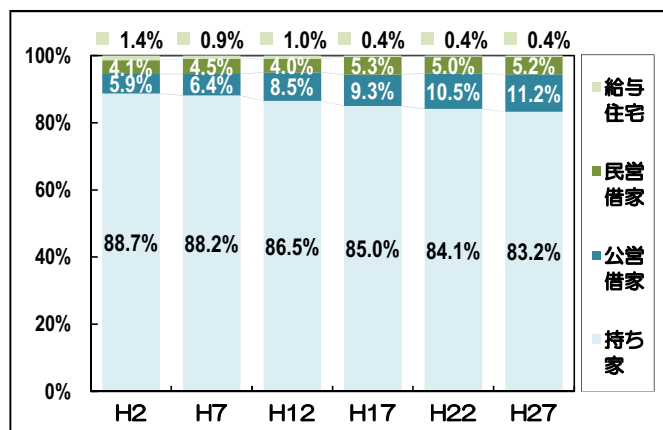
出典：各年国勢調査

(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。

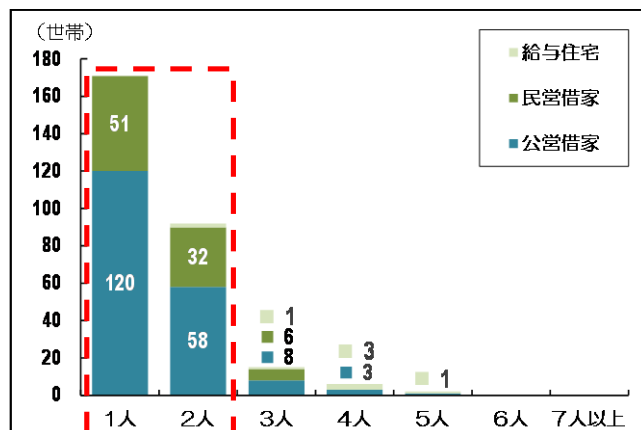
また、平成27(2015)年の借家に住む高齢者世帯の世帯人員をみると、1人、2人世帯が大半を占めており、そのうち公営借家に住む世帯が多くなっています。

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。

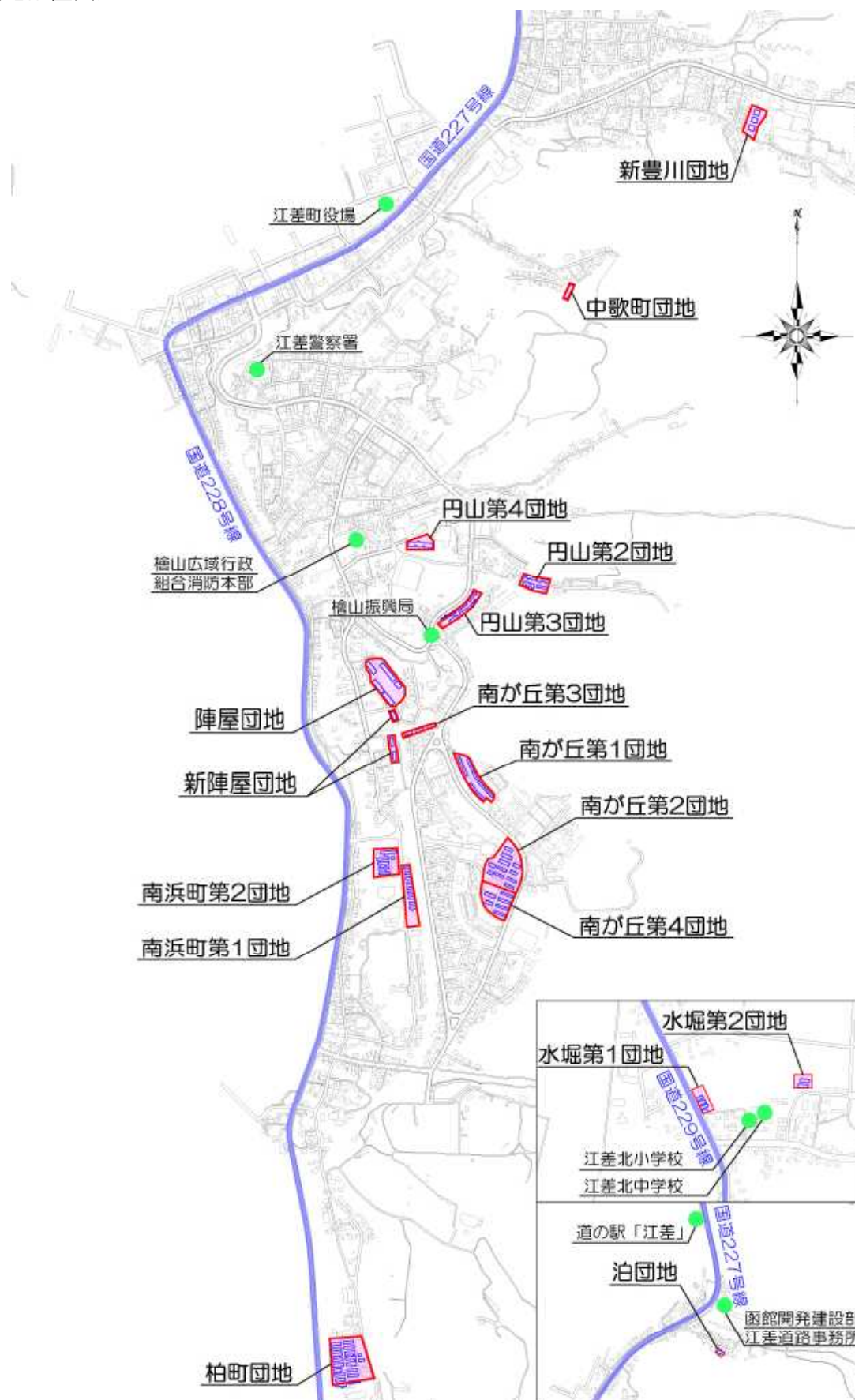
また、高齢者等世帯向けのシルバーハウジング(円山第4団地)が9戸、高齢者等世帯向け住宅(陣屋団地4・5号棟)が2戸整備されています。

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）

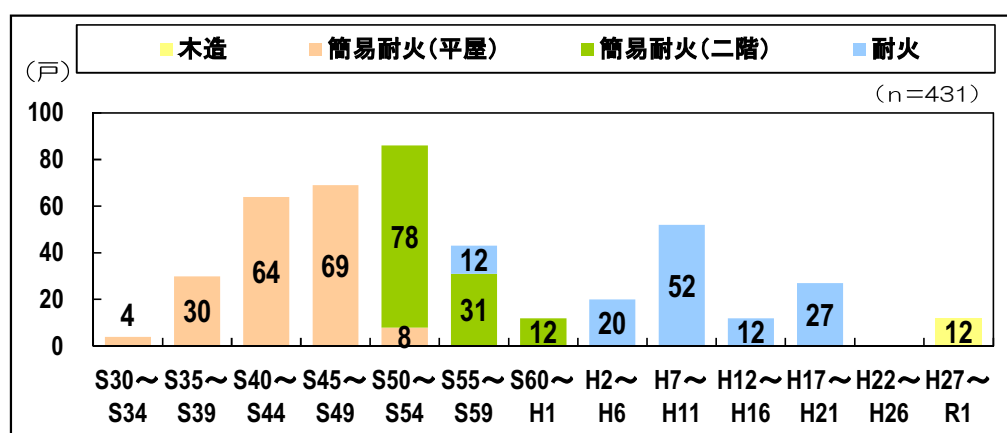


図2 構造別・耐震基準別戸数（令和2(2020)年度）

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

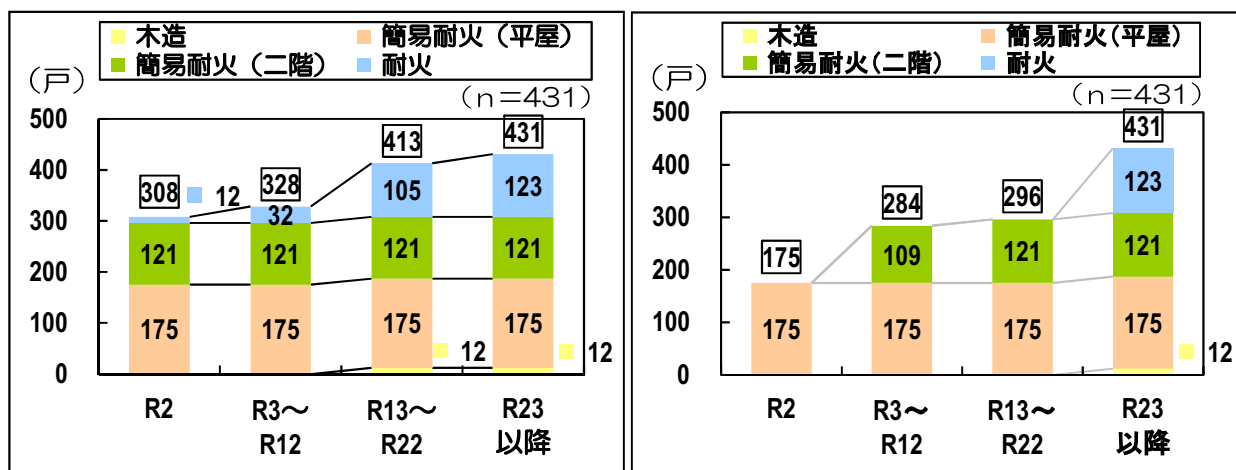
補足) 旧耐震基準による住棟については、「公共住宅耐震診断・改修マニュアル（公共住宅事業者等連絡協議会）」に準じた簡易診断（予備診断）を平成19(2007)年度に実施。

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)

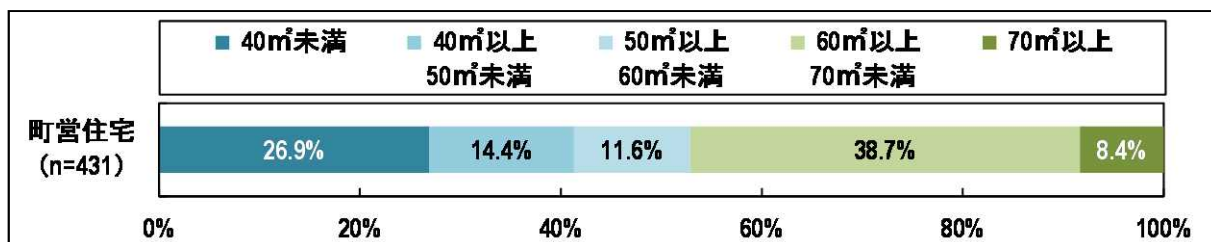


図2 竣工年度別及び構造別・住戸規模別戸数(令和2(2020)年度)

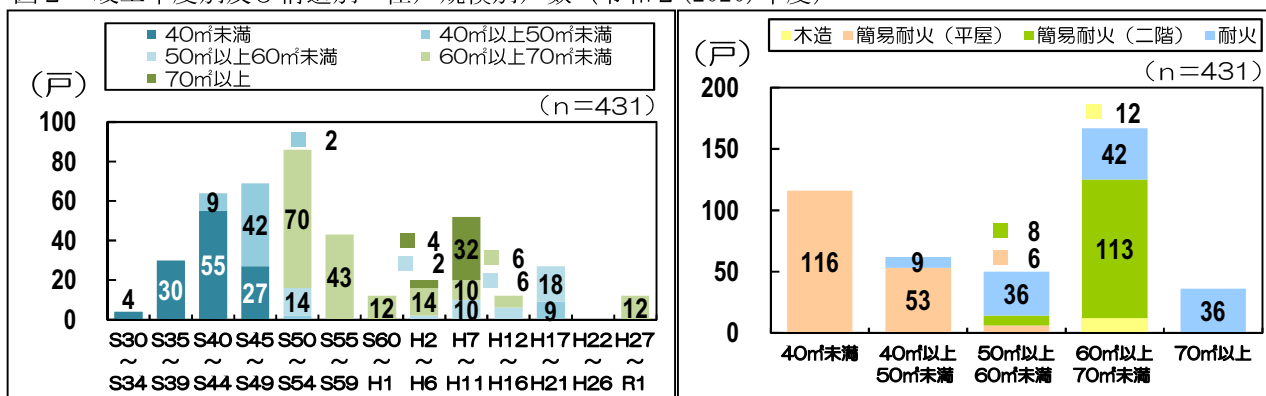


表1 団地別住戸タイプ別戸数（令和2（2020）年度）

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）

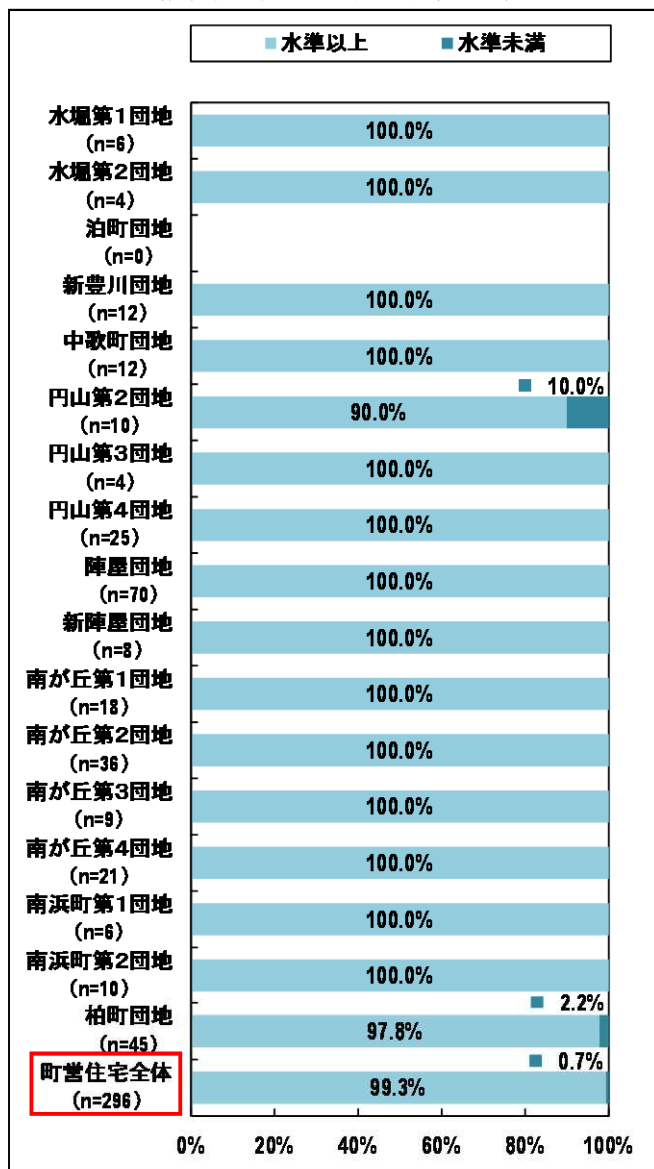
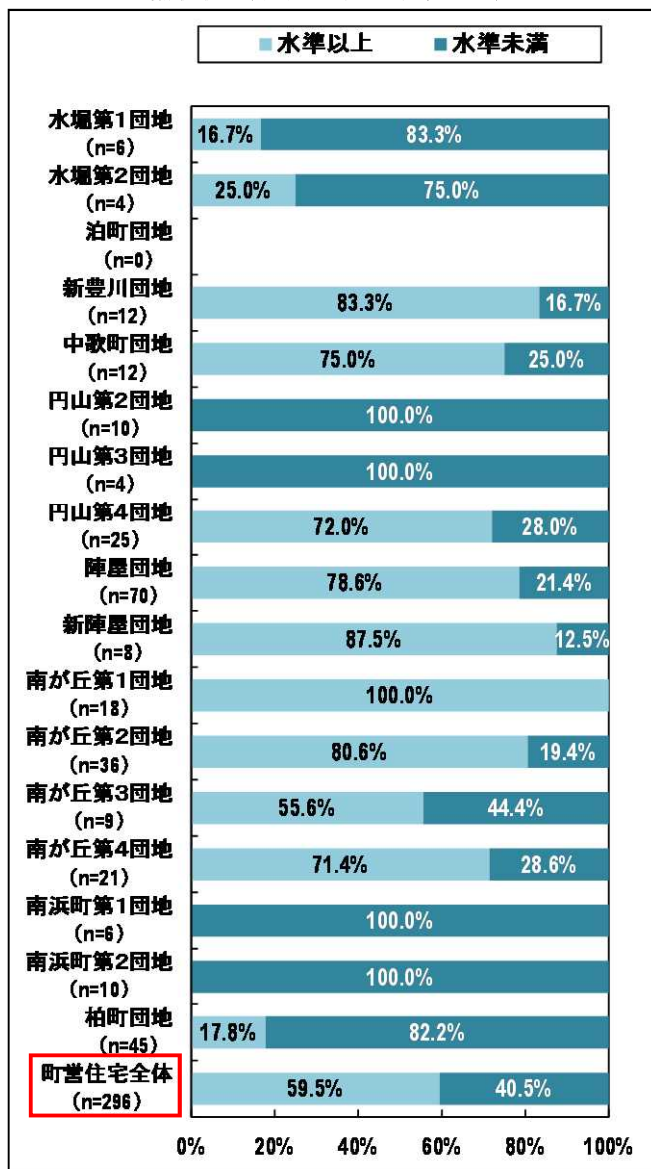


図2 団地別都市居住型誘導居住面積水準
整備状況（令和2（2020）年8月）



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）

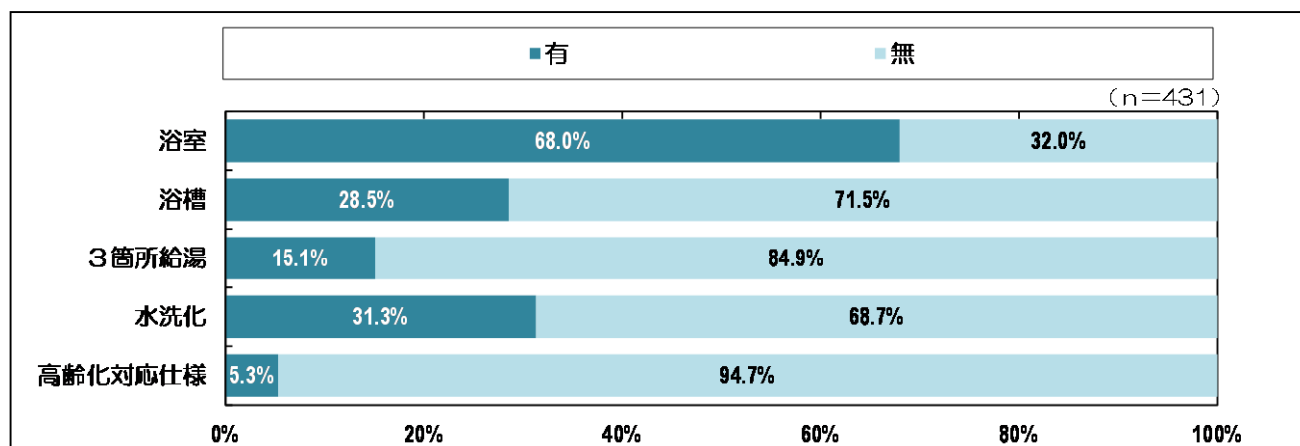


表 団地別 住宅設備の整備状況（令和2（2020）年度）

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	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)

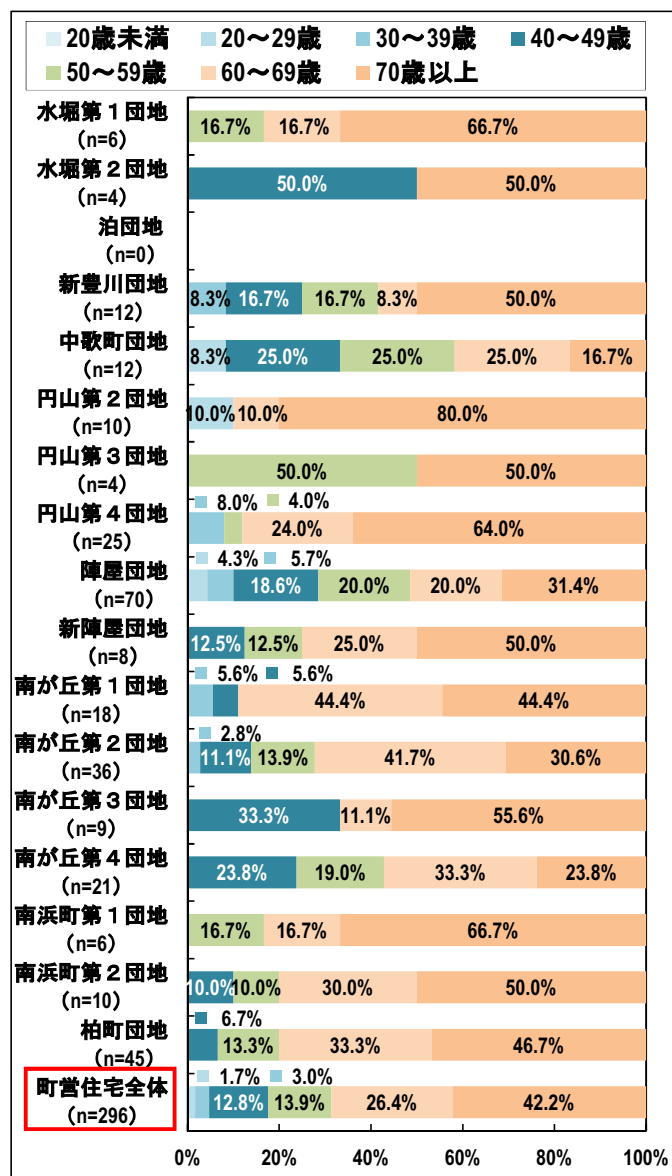
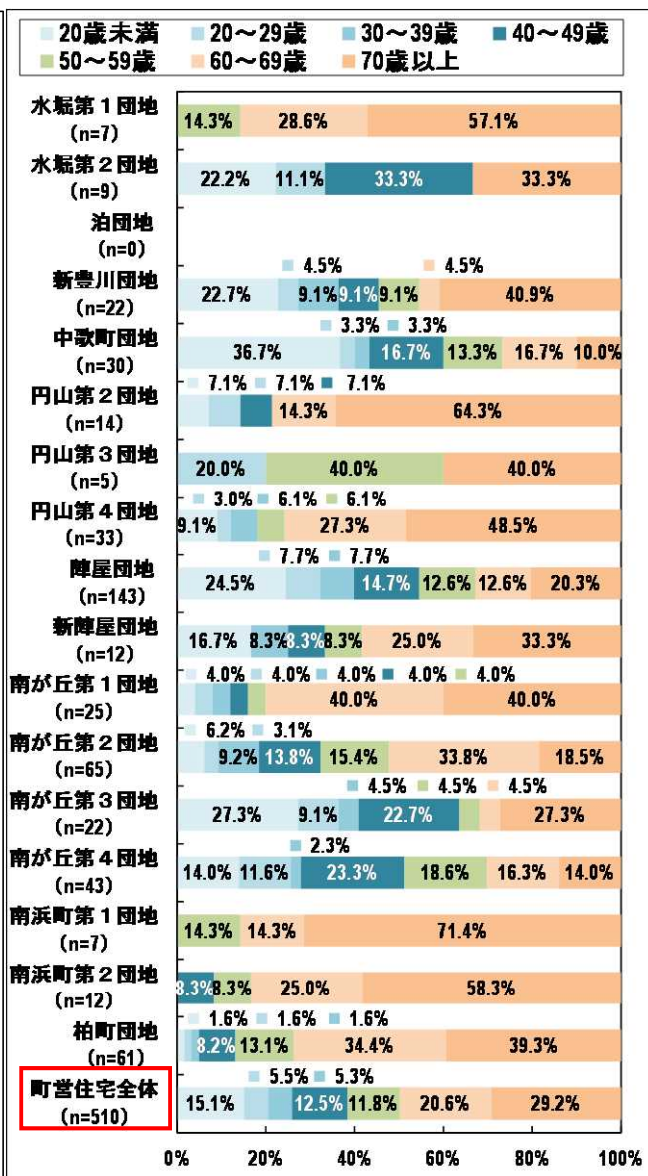


図2 団地別入居者の年齢構成比

(令和2(2020)年8月)



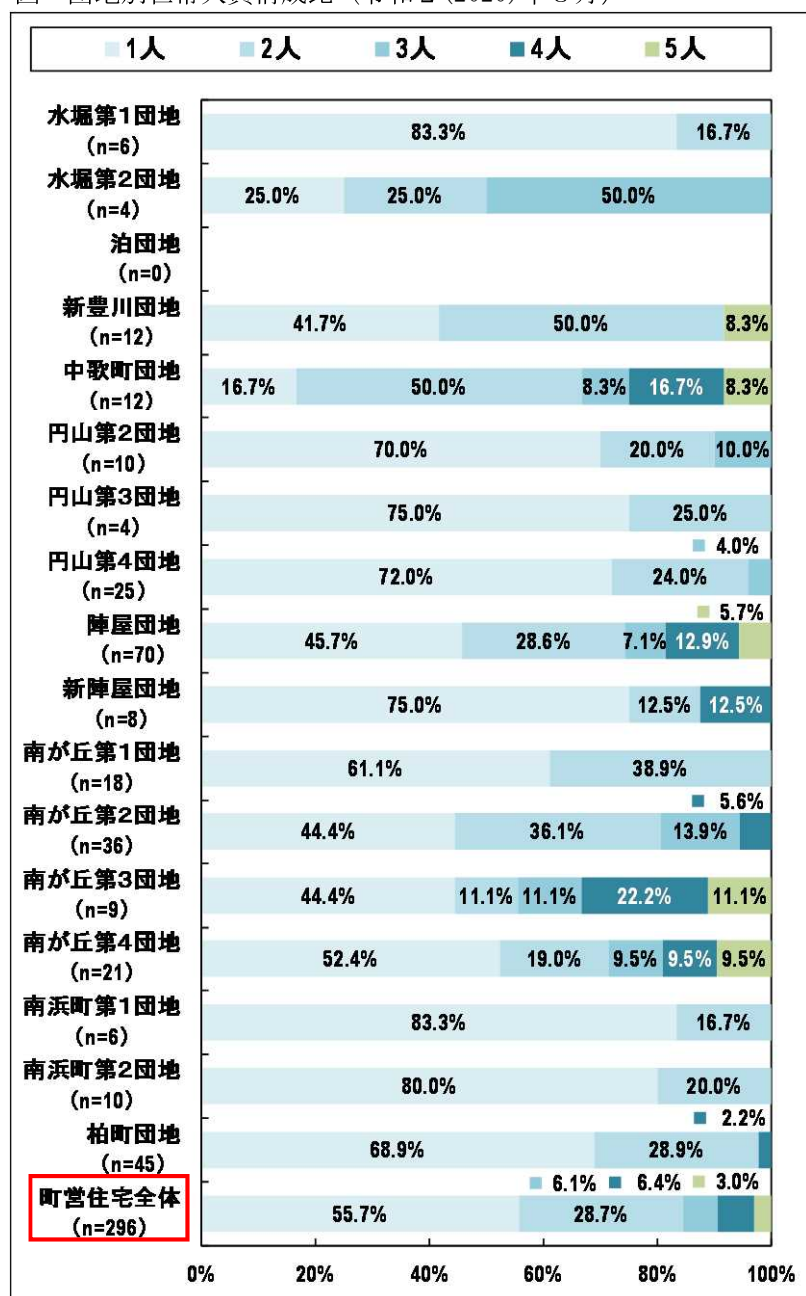
(3) 世帯人員別世帯数

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）

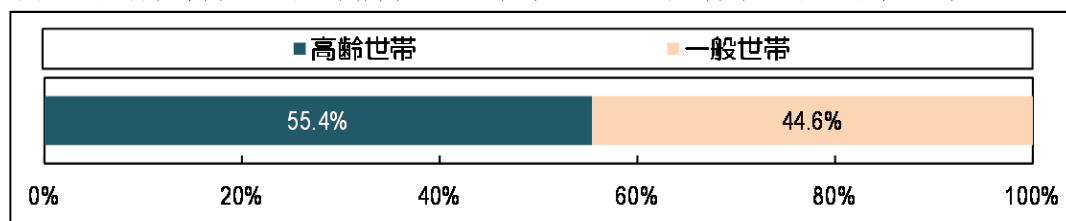
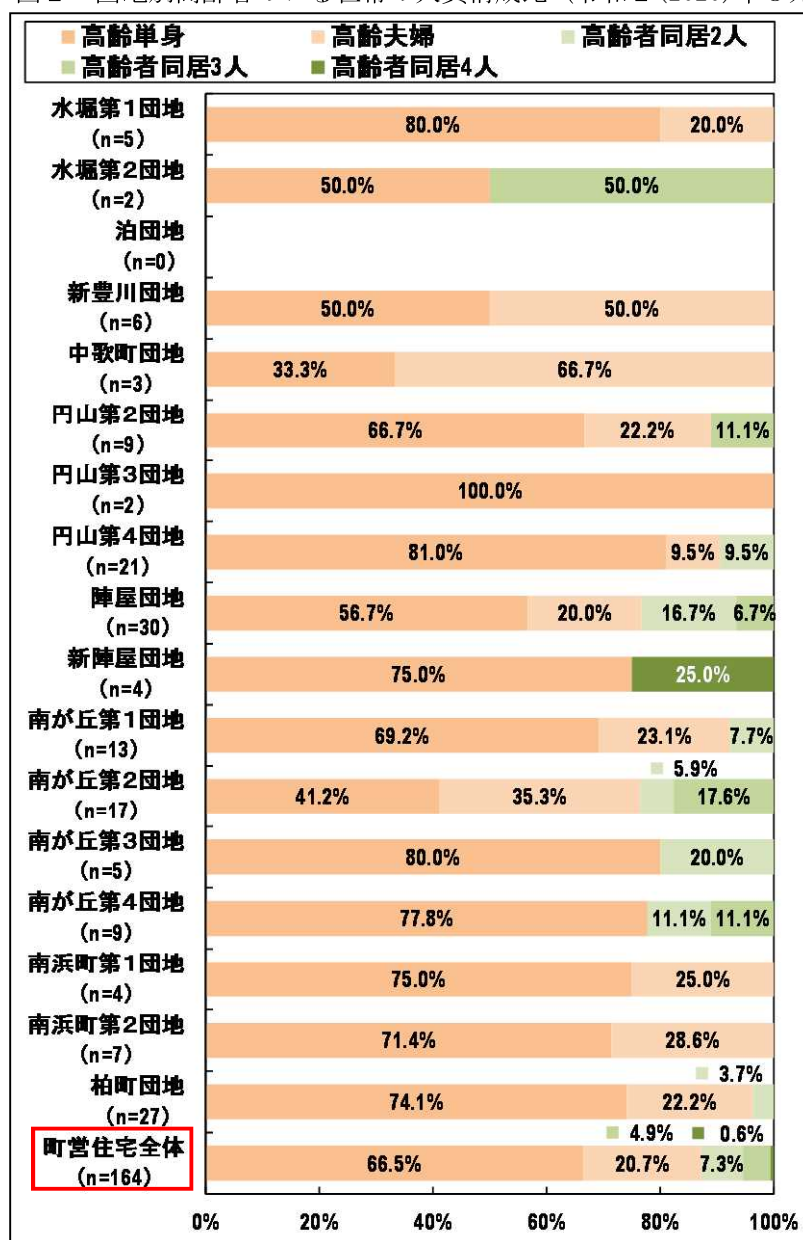


図2 団地別高齢者のいる世帯の人員構成比（令和2（2020）年8月）

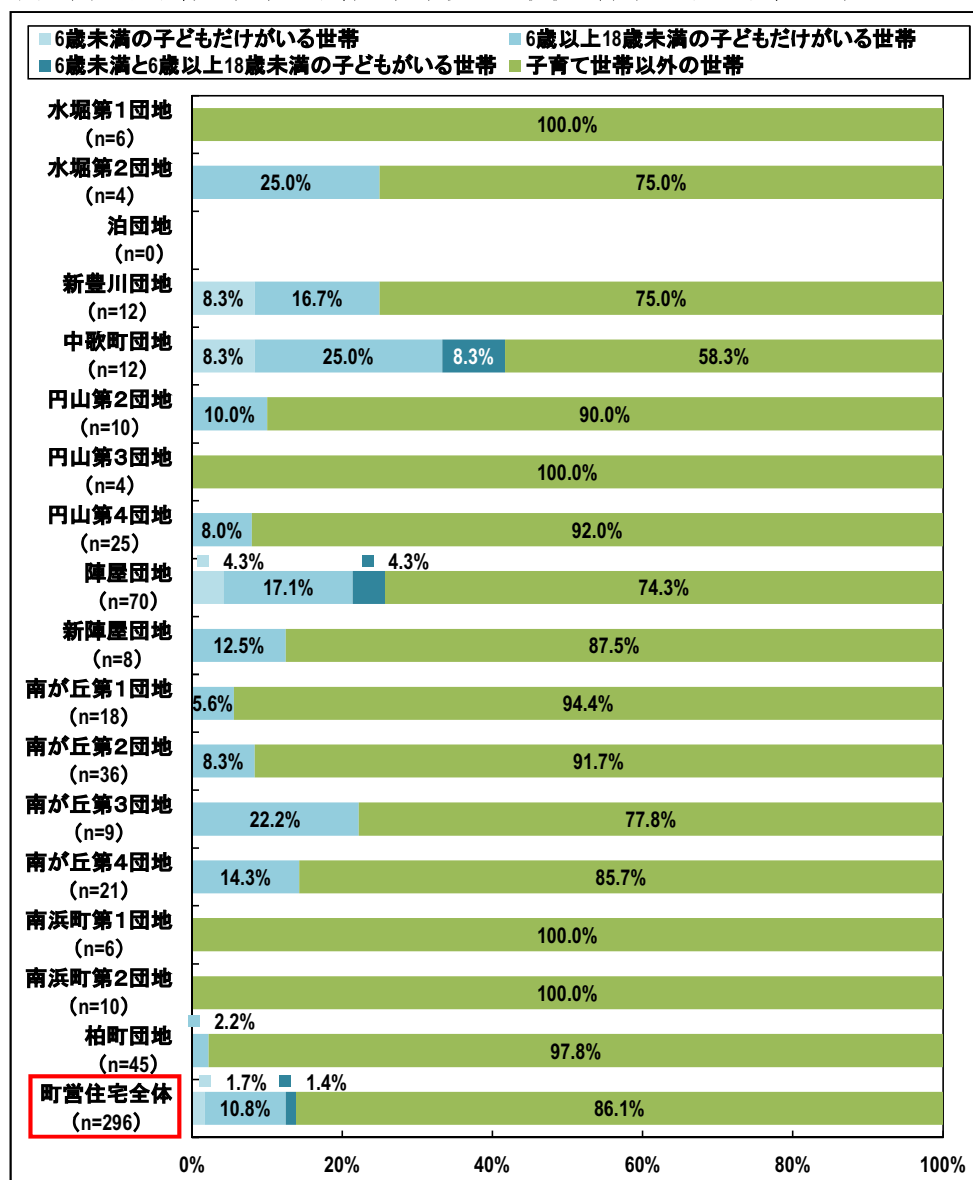


(5) 子育て世帯

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）

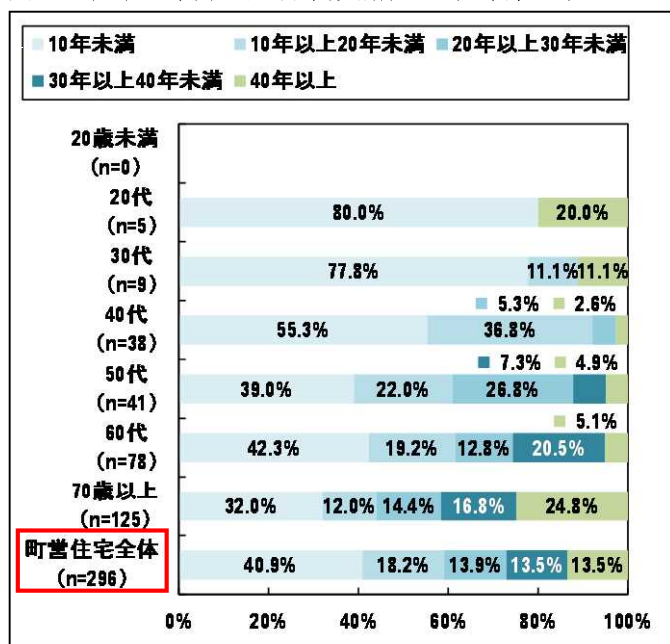


(6) 居住年数

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。

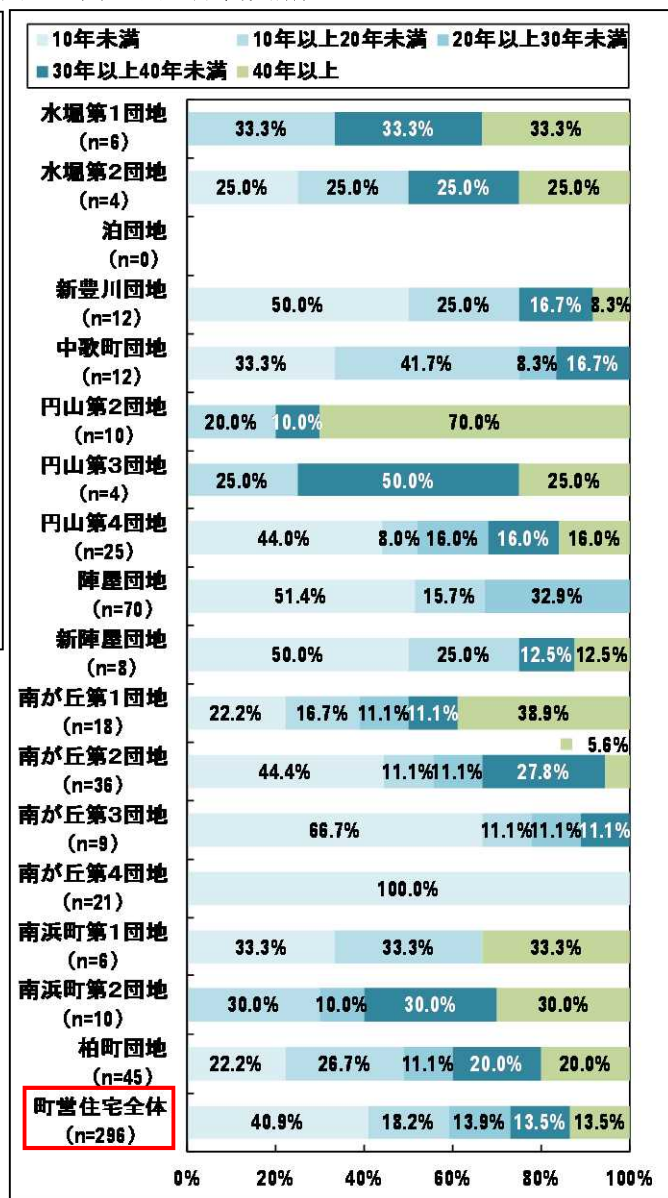
団地別では、新豊川団地、南が丘第3団地、南が丘第4団地、陣屋団地で10年未満の割合が高く、水堀第1団地、円山第2団地、南浜町第2団地で10年以上の割合が高くなっています。

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）

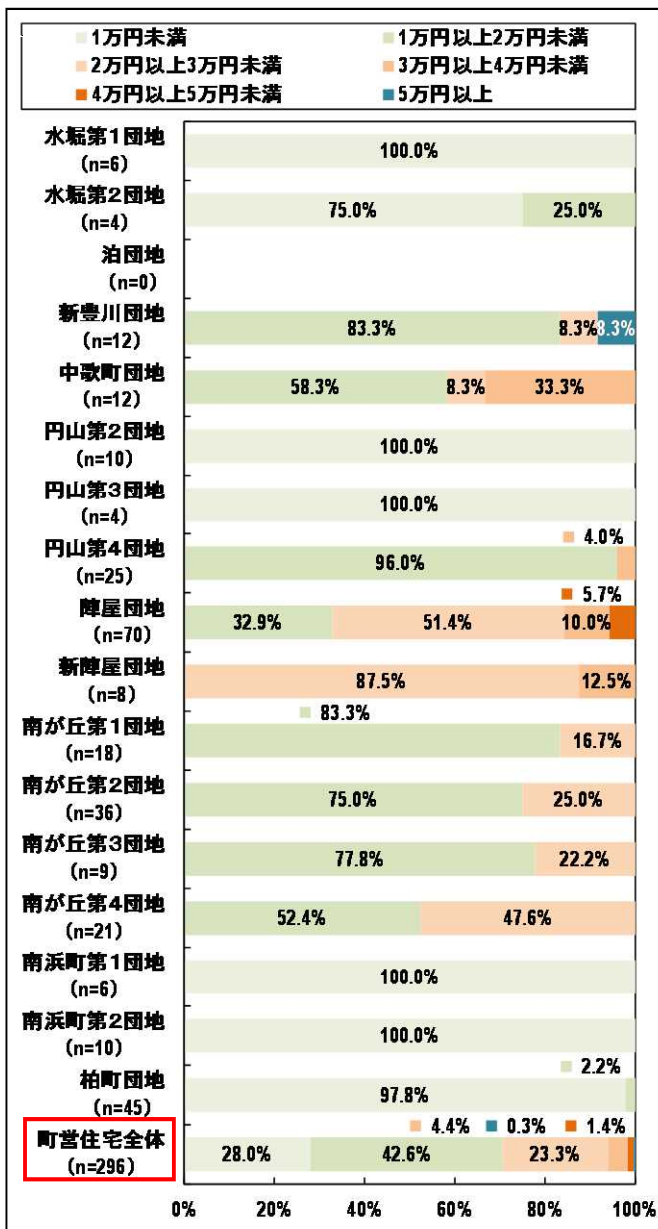
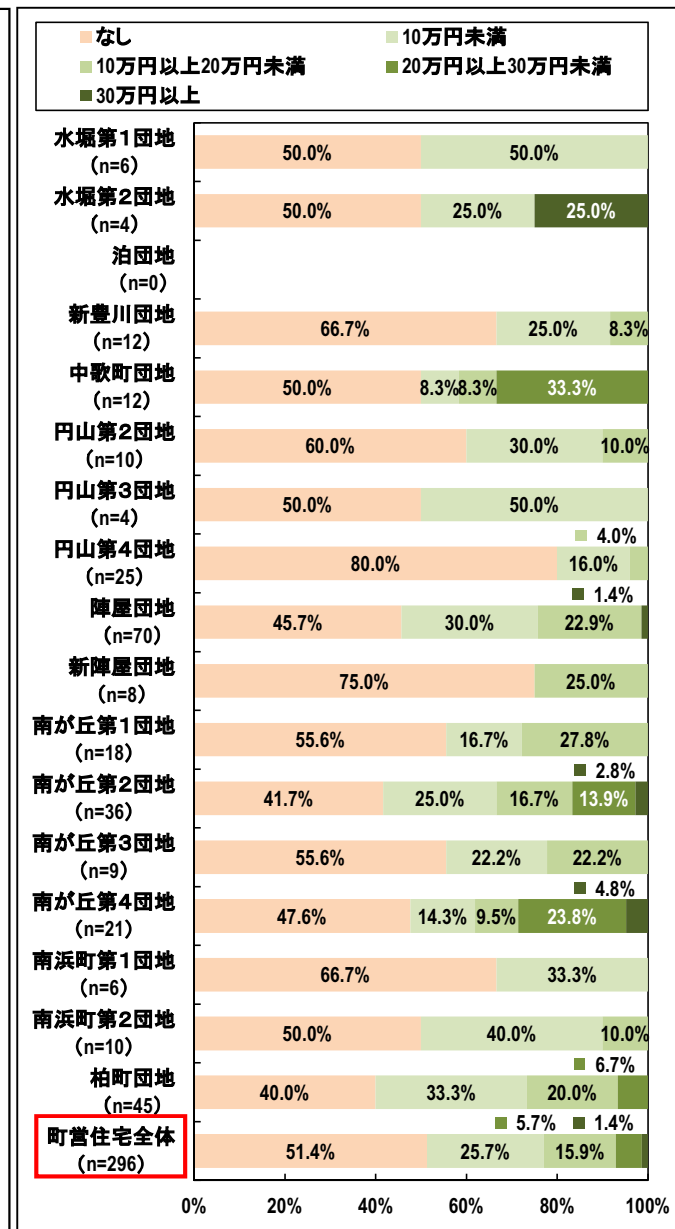


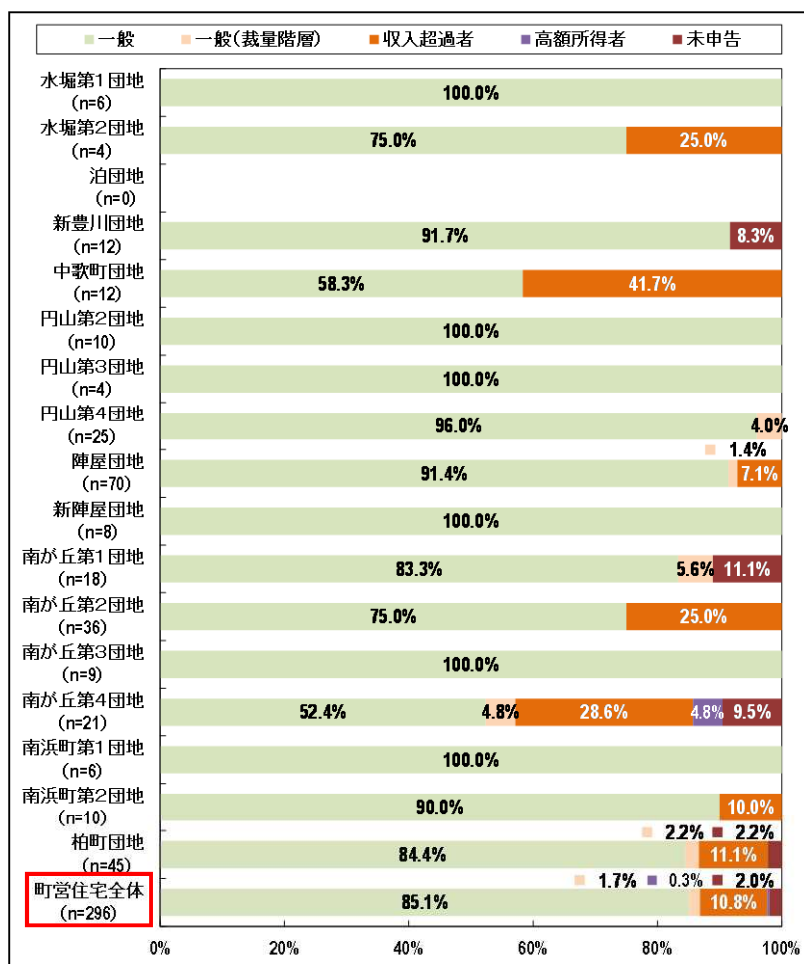
図2 団地別収入構成比（令和2（2020）年8月）



(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。

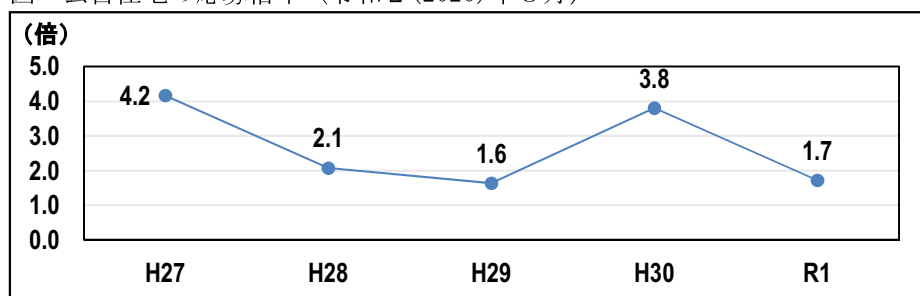
図 団地別収入構成比(令和2(2020)年8月)



(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28(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 ・PPPやPFI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
Ｈ２９	木 造	２ＬＤＫ	６３．９６㎡	４
Ｈ３０	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	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）

（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	Ｈ２１	外壁・屋根塗装
円山第４団地	Ｈ２８	外壁・共用廊下壁クラック補修
円山第４団地	Ｈ２８	緊急通報システム機器更新
陣屋団地	Ｈ２２	公共下水道接続工事
陣屋団地	Ｈ２８	避難ハッチ取替工事
陣屋団地	Ｈ２９	防火扉改修工事
陣屋団地	Ｈ３０	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	Ｈ２１	屋根葺替工事（一部）
柏町団地	Ｈ２３	木製窓のアルミサッシ化（一部）
柏町団地	Ｈ２５	防風柵設置工事
柏町団地	Ｈ２８	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%

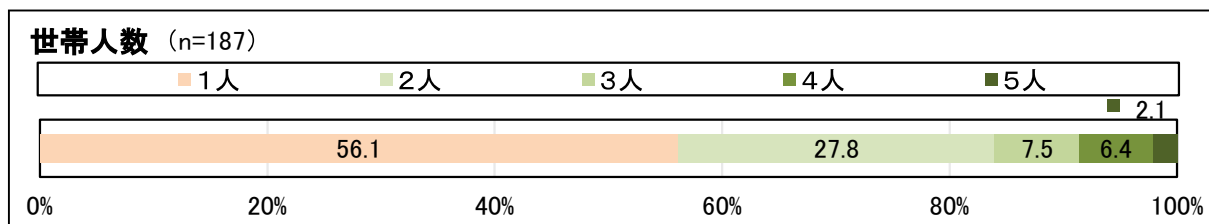
8. 公営住宅に関する入居者アンケート調査結果の概要

(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。

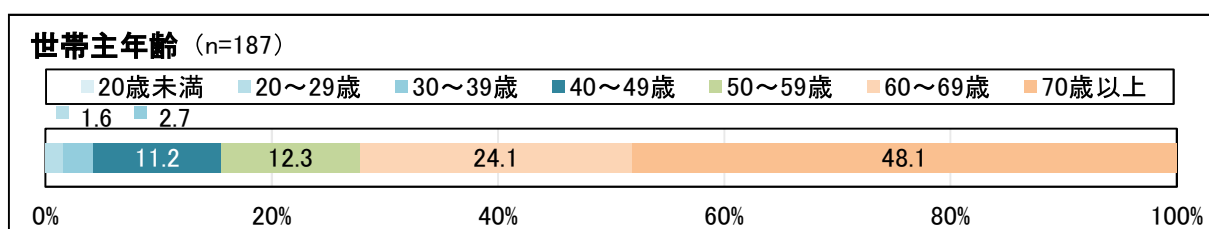
図1 世帯人数



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。

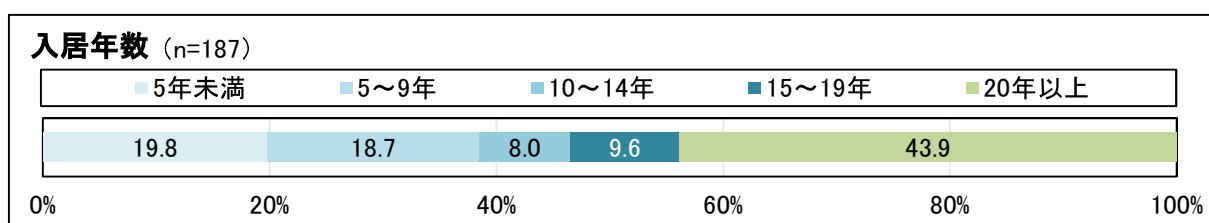
図2 世帯主年齢



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。

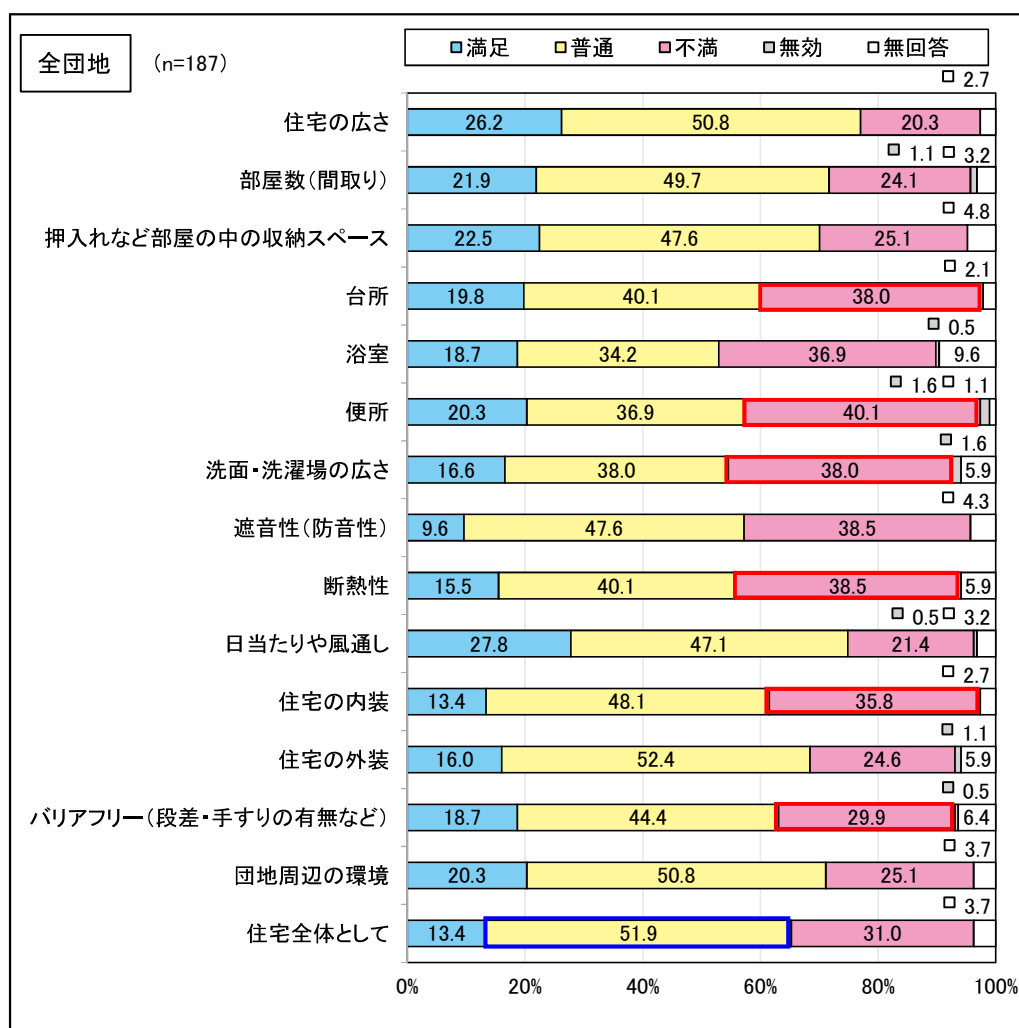
表 質問項目

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。

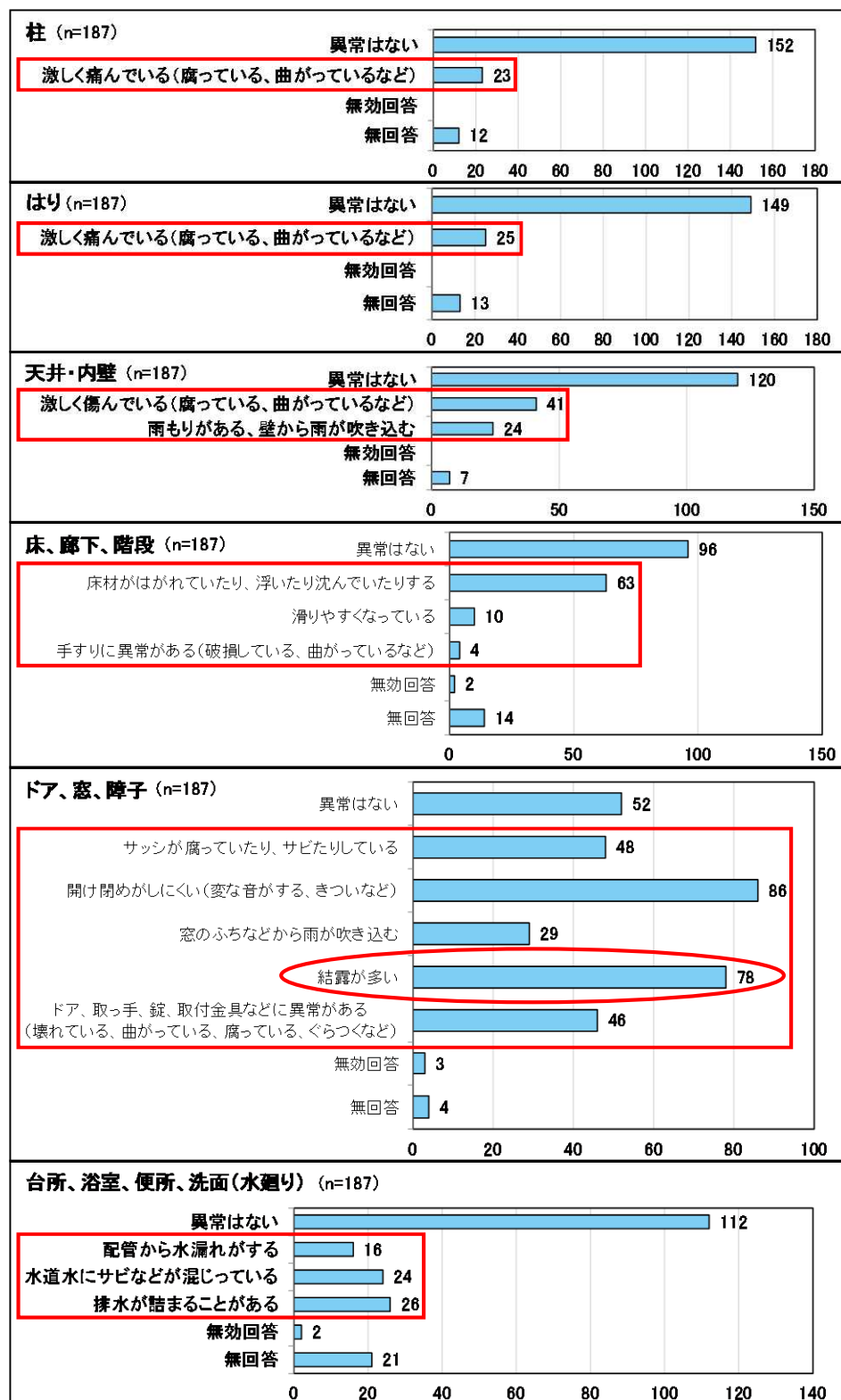
図1 居住する住宅の各項目別の満足度



(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

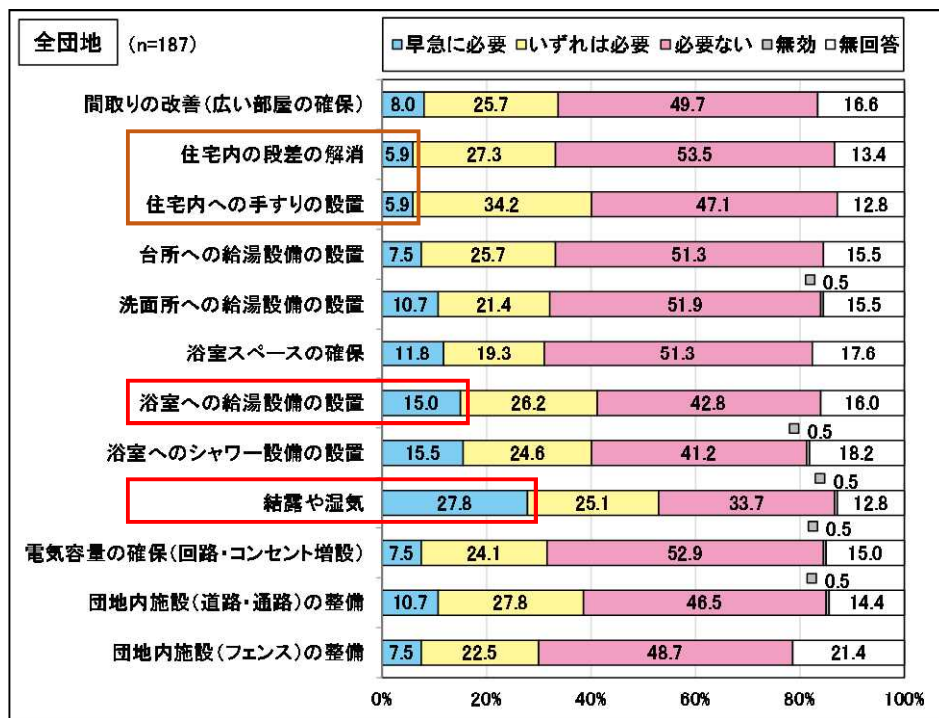


(3) 住宅の改善等について

(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

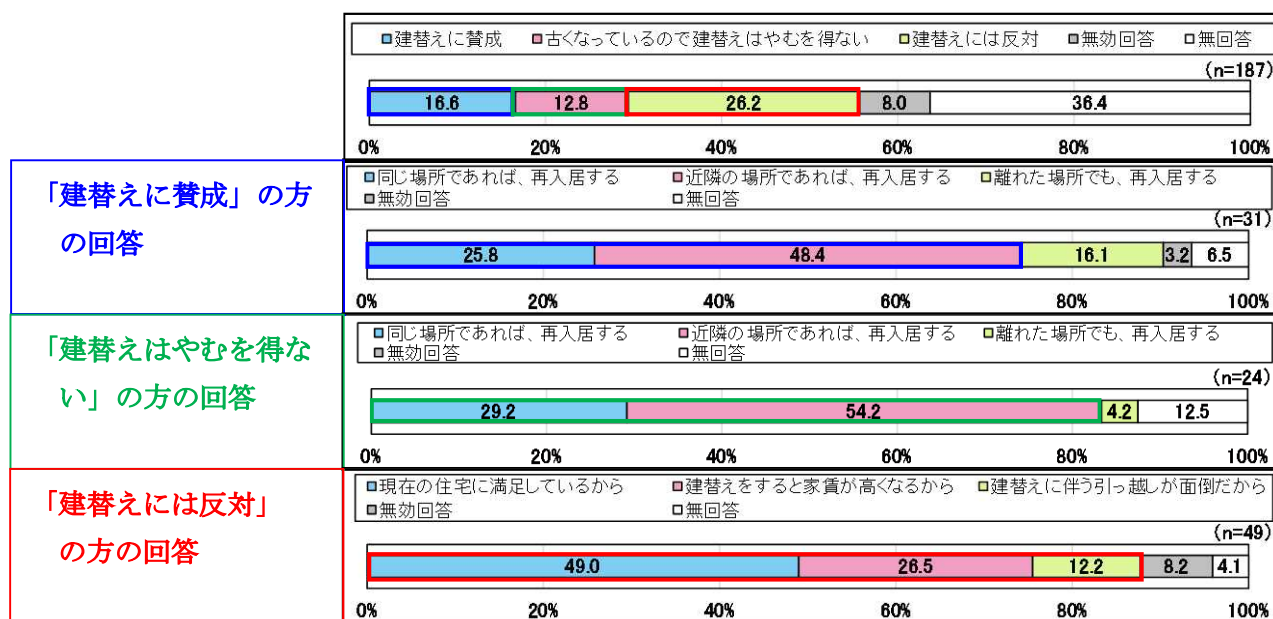


(4) 住宅の建替えについて

(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」と回答した理由が多かったのが「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。

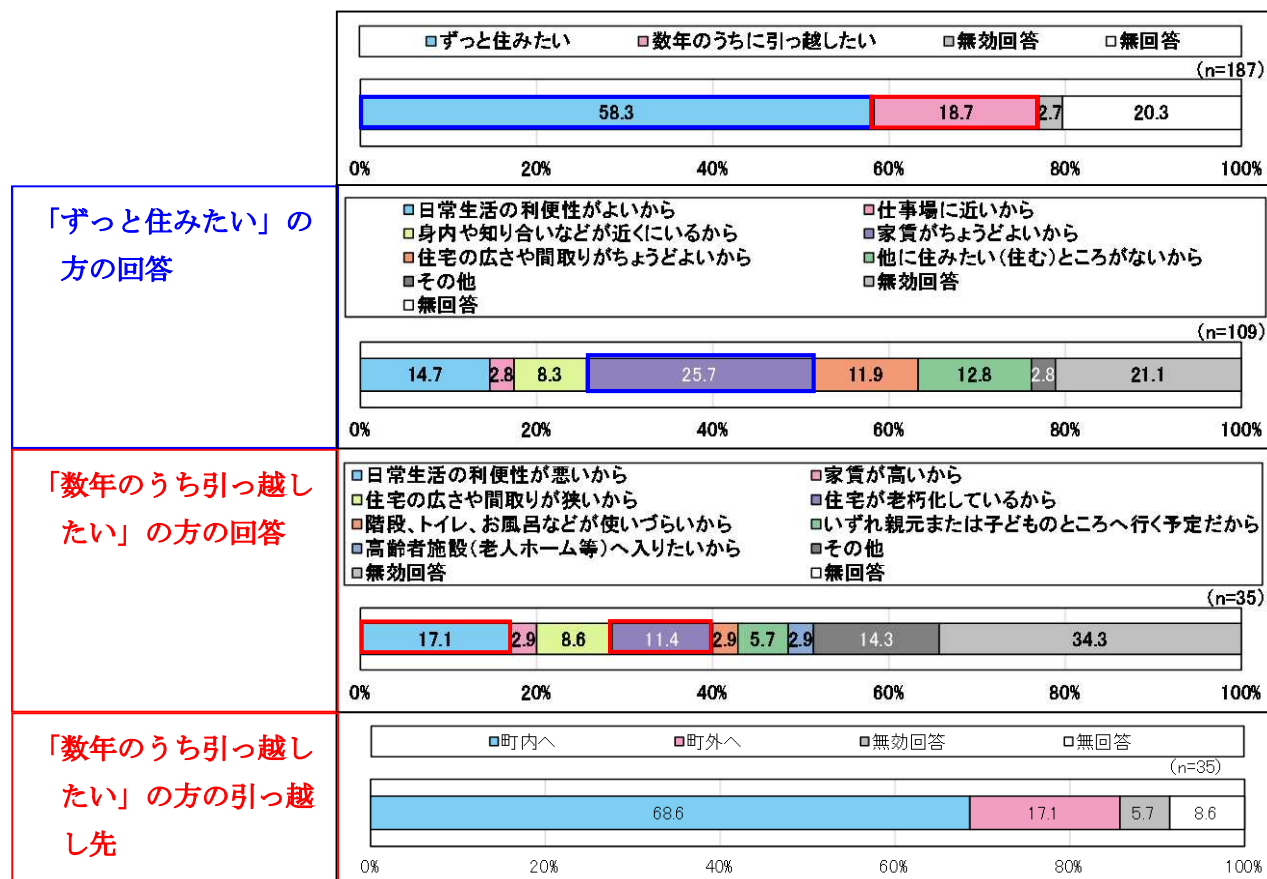
図 住宅の建替えについて



(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



第3章 長寿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 （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 ・ 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	・ 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

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	・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 ・政策空き家、募集停止住宅の検討

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。

第4章 公営住宅の事業手法の選定

1. 事業手法の選定

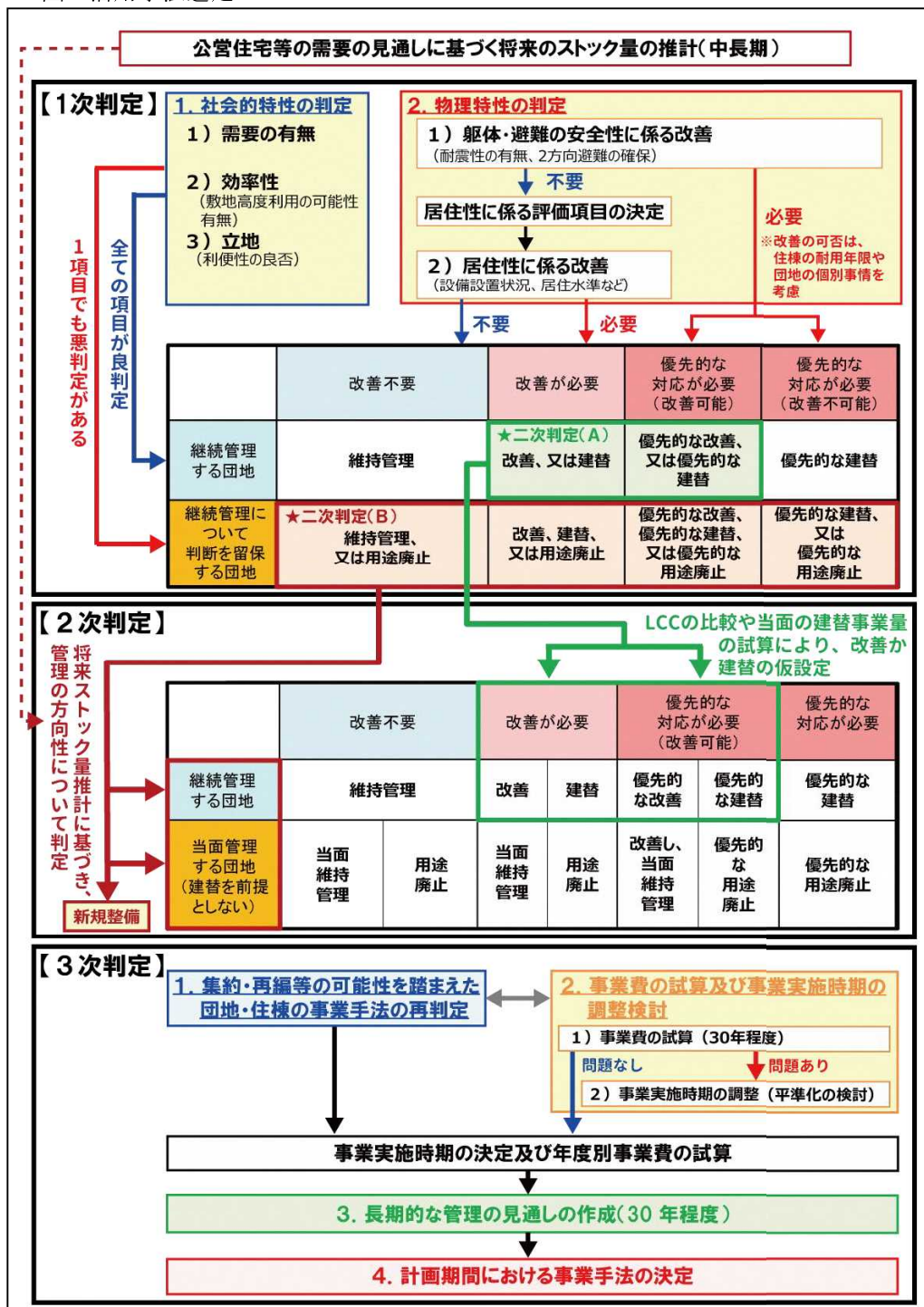
(1) 対象

長寿命化計画に位置づける対象の公営住宅は、令和3(2021)年3月末時点で江差町が管理する92棟431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 活用手法選定フロー



2. 目標管理戸数の設定

(1) 公営住宅等の需要の見直しに基づく将来ストック量の推計

① 総人口

計画期間終了時の江差町の将来総人口は、第2期江差町人口ビジョン（令和元(2019)年度策定）の推計値を採用し、以下のとおりとします。

令和12(2030)年度	6,821人
--------------	--------

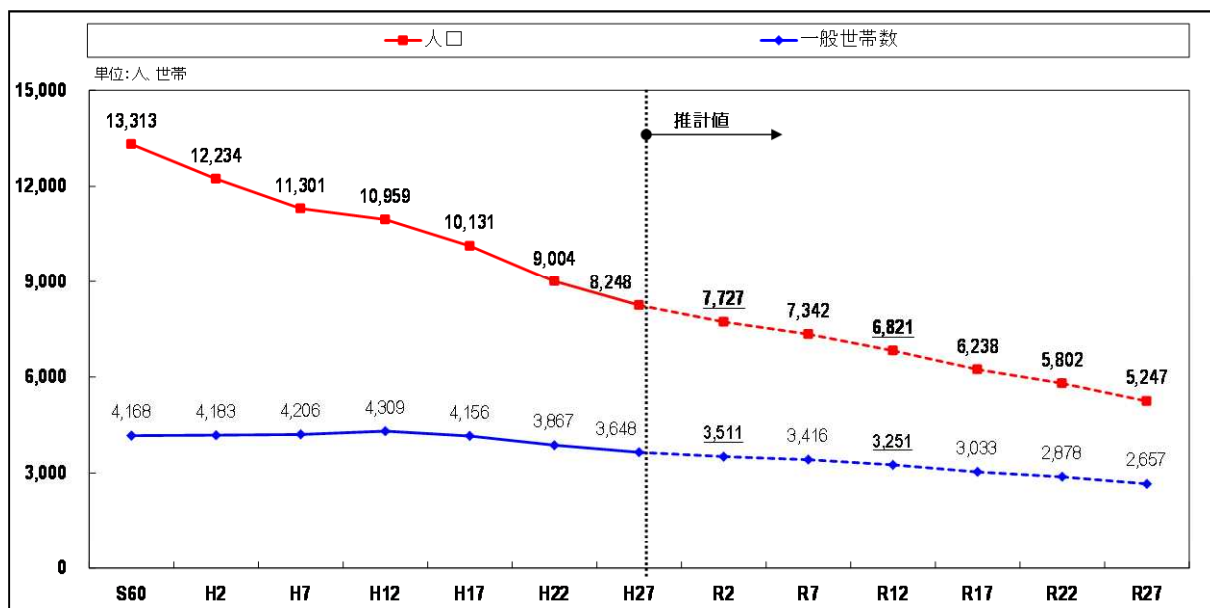
② 将来世帯数

江差町の将来の一般世帯数※は、前述の将来総人口をもとに、ストック推計プログラム（国土交通省、年齢5歳階級別・男女別の世帯主率の推計による世帯数の推計）を用いて以下のとおり推計します。

※ 総世帯から施設等の世帯を除いた世帯

令和12(2030)年度	3,251世帯
--------------	---------

図 将来総人口及び世帯数の推移



③ 将来住宅所有関係別世帯数

【公営借家比率（住宅需要）設定の考え方】

公営借家比率の設定にあたっては、以下の考え方を踏まえて検討を行います。

- ・今後の人口減少にともない厳しい状況が見込まれる財政状況などから、管理戸数を縮減していく必要がある（住宅需要の推計に基づき、建物の老朽度を考慮しつつ統廃合などについて検討）。

- ・戸数を減少させるための方策として、民間住宅の活用（役割分担）を推進する（「民間との連携による住宅セーフティネット整備手法の検討」や「あんしん賃貸支援事業の活用」などの対応を検討）。

【住宅需要の推計】

前述で示した考え方により、住宅需要は下表のとおりに推計します。

表 住宅需要の推計

区分		令和 2 (2020) 年度		令和 1 2 (2030) 年度		令和 2 2 (2040) 年度	
		比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数
江 差 町	持 ち 家	57.4%	1,997	58.6%	1,889	59.9%	1,709
	公営借家	12.7%	444	13.5%	434	14.2%	404
	民営借家	17.3%	601	17.4%	562	17.5%	501
	給与住宅	12.6%	439	10.5%	339	8.4%	241
	主世帯※ 計	100.0%	3,482	100.0%	3,224	100.0%	2,854

※主世帯とは、一般世帯から間借りや住宅以外に住む一般世帯等を除いた世帯

表 住宅所有関係別世帯数の設定

		国勢調査			推 計 値		
		H17	H22	H27	R 2	R12	R22
主世帯		4,125	3,838	3,618	3,481	3,224	2,854
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	持ち家	2,287	2,176	2,051	1,997	1,889	1,709
		55.4%	56.7%	56.7%	57.4%	58.6%	59.9%
	借 家	1,838	1,662	1,567	1,484	1,335	1,146
		44.6%	43.3%	43.3%	42.6%	41.4%	40.1%
	民営借家	721	635	635	601	562	501
		39.2%	38.2%	40.5%	40.5%	42.1%	43.7%
	給与住宅	623	554	495	439	339	241
		33.9%	33.3%	31.6%	29.6%	25.4%	21.0%
	公営借家	494	473	437	444	434	404
		26.9%	28.5%	27.9%	29.9%	32.5%	35.3%
	北海道	108	108	108	108	108	108
		21.9%	22.8%	24.7%	24.3%	24.9%	26.7%
	江差町	386	365	329	336	326	296
		78.1%	77.2%	75.3%	75.7%	75.1%	73.3%

注) 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 著しい困窮年収未満の世帯数の推計（参考）

江差町のストック量（将来の著しい困窮年収未満の世帯数）は、前述③の将来世帯数をもとに、ストック推計プログラム（国土交通省）を用いて推計します。

その結果、計画期間である10年後の令和12(2030)年度には254世帯と推計され、前述で推計した公営借家の住宅需要が180世帯上回る事となるため、当面は著しい困窮年収未満世帯に対し公営借家を中心とした対応が可能であると想定されます。

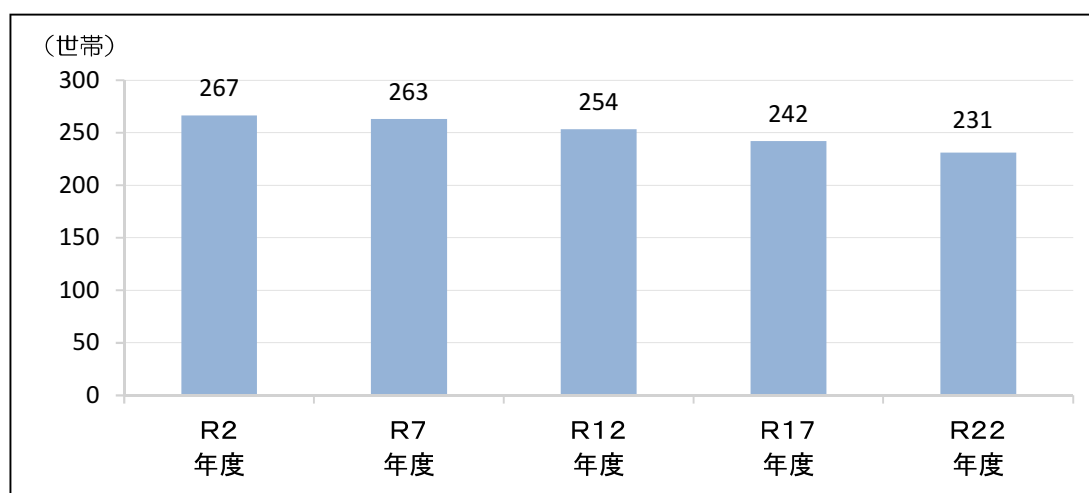
そのような視点においては、まちづくりへの寄与や、高齢者や子育て世帯などへの住宅供給などの役割も考えられます。

今後は、実際の公営住宅需要の状況（空き家の発生や応募倍率の状況など）を勘案しつつ、住宅施策において民間住宅との適切な役割分担の方法を検討するなどにより、引き続き、住宅に困窮する世帯への対応を行うこととします。

令和12(2030)年度の著しい困窮年収未満の世帯数

約250世帯

図 著しい困窮年収未満の世帯数の推計



(2) 目標管理戸数の設定

将来の需要予測に基づいた適正供給量の確保に対応した長期的な目標管理戸数を定める必要があります。

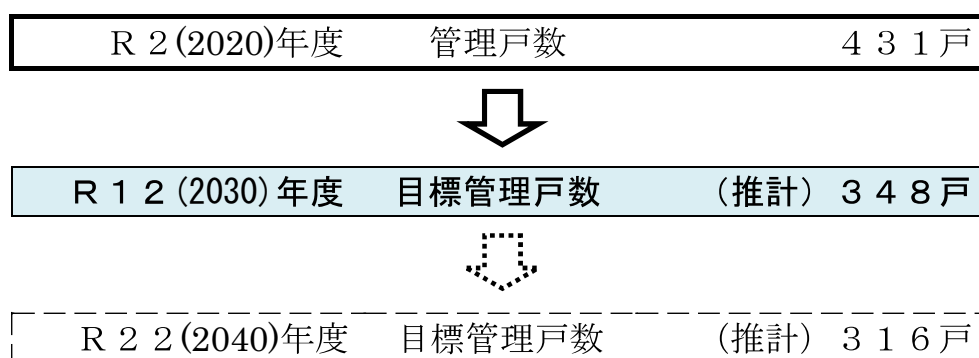
公営住宅の目標管理戸数の設定にあたっては、前述で設定した公営借家の住宅需要（入居戸数ととらえる）の数値に、改善や建替事業を行う際に一時的な住み替え先などとして必要な住戸数を考慮し、5%の空き家率を上乗せして設定します。

表 目標管理戸数の設定

推 計		令和 2 (2020) 年度	令和 1 2 (2030) 年度		目 標	令和 2 2 (2040) 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 町 営 公営借家 合計	道 営	1 0 8 戸			1 0 8 戸			1 0 8 戸
	町 営	4 3 1 戸			3 4 8 戸			3 1 6 戸
	公営借家 合計	5 3 9 戸	4 3 4 戸	5 %	4 5 6 戸 ▲ 8 3 戸	4 0 4 戸	5 %	4 2 4 戸 ▲ 3 2 戸

再掲) 道営住宅の管理戸数は将来的に一定で推移すると想定

推計結果	R 2 (2020) 年度	R 1 2 (2030) 年度	R 2 2 (2040) 年度
著しい困窮年収未満の世帯数（再掲）	2 6 7 世帯	2 5 4 世帯	2 3 1 世帯
公営借家	5 3 9 戸	4 5 6 戸	4 2 4 戸



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。

参考：目標管理期間

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 概ね 30年以上	プラス 概ね 10年以上
	準耐火構造※、簡易耐火構造（2階建）	23年～45年			
	木造、簡易耐火構造（平屋建）	15年～30年			

※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。

躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善は、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、住戸改善については、躯体を残して全面又はそれに準ずる改善を行うものであること。

表 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、手すりの設置、浴室、トイレの高齢者対応改修) 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) 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

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 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	■間取りの改修 ■給湯設備の設置 ■電気容量のアップ ■外壁、最上階の天井等の断熱 ■開口部のアルミサッシ化 (室内側のプラスチック化) ■浴室のユニットバス化 等	■給湯方式の変更 ■断熱化対応 ■灯油集中配管設備設置 等	■雨水貯留施設の設置 ■集会所の整備、増改築 ■排水処理施設の整備 等
福 祉 対応型	■住戸内部の段差解消 ■浴室、トイレ等の手すりの設置 ■浴槽、便器の高齢化対応 ■高齢者対応建具 ■流し台、洗面化粧台の更新 等	■廊下、階段の手すり設置 ■段差の解消 等	■屋外階段の手すりの設置 ■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	■台所の不燃化 ■避難経路の確保 ■住宅用防災警報器等の設置 ■アスベストの除去 等	■耐震改修 ■外壁落下防止改修 ■バルコニー手すりのアルミ化 ■避難設備の設置 ■アスベストの除去 等	■屋外通路等の照明設備の照度確保 ■ガス管の耐震性、耐食性の向上 ■防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
長寿命化 型	■浴室の防水性能の向上に資する工事 ■内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事 ■配管の耐久性向上に資する工事 等	■躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 等	■配管の耐久性、耐食性向上に資する工事 等

資料：公営住宅整備事業マニュアル（北海道）

（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。

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。

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. 具体的活用手法の選定方針

(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2(2020)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10%未満の団地を需要のある団地として評価します。
(応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価)

【効率性】

- ・団地の敷地面積2,000㎡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）50%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5分圏内に立地する団地を良判定と評価

(イ) 地域バランス

- ・同じ地区内（徒歩15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。

※耐用年限を経過した団地については、以下の基準によらず 優先的な対応が必要と判断し「公営住宅等ストック総合改善事業の施行要件」を考慮し、改善不可能と判断することとします。但し、耐力度調査により、躯体の健全度が確保できると判断した場合には、改善可能と判断します。

■ 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、このうち耐用年限の経過まで10年未満のものについては「改善不可能（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含む）」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。さらに、耐用年限の経過まで10年未満の住棟については、「改善不可能」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。さらに、耐用年限の経過まで10年未満の住棟については、改善不可能と判定します。

【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) 住戸専用床面積に対する住戸規模（最低居住面積水準）が100%の場合は、良判定と評価します。
- 2) 浴室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) 高齢化対応仕様（住戸内の段差解消・手すりの設置等）に対応されている場合は、良判定と評価します。

図1 1次判定の考え方

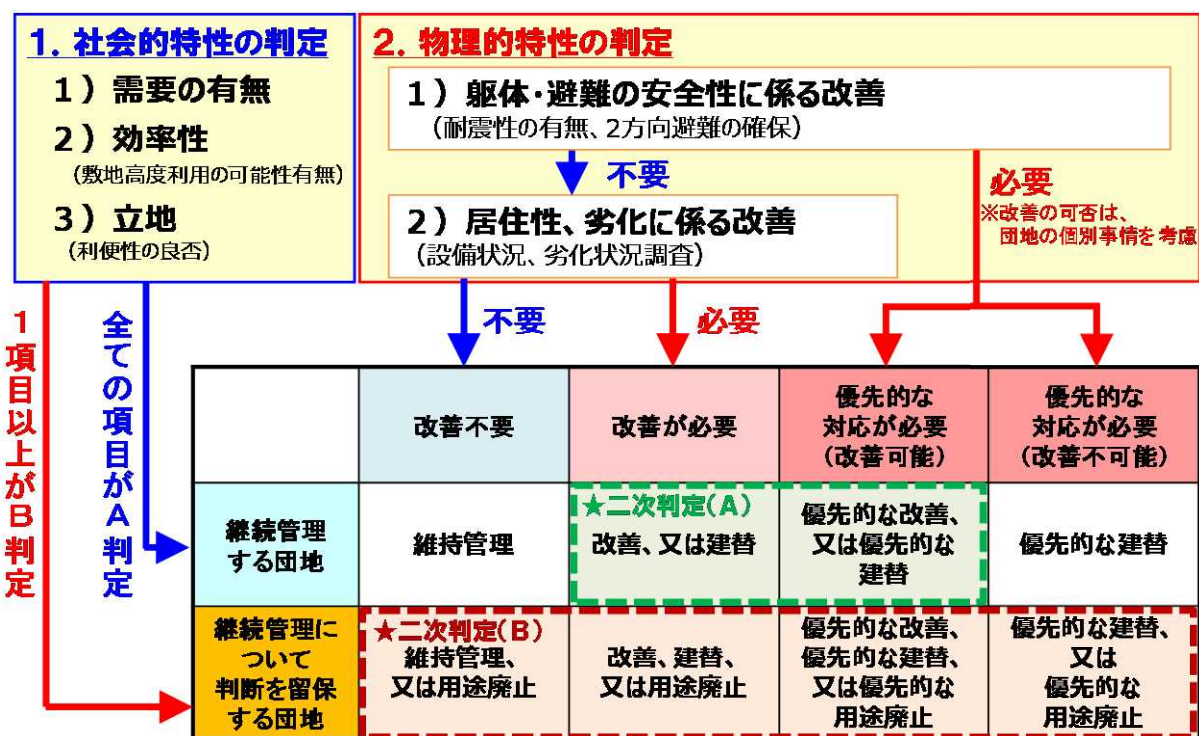


図2 1次判定結果

	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】 新陣屋団地	【改善、又は建替】 新豊川団地、 陣屋団地、 円山第4団地	【優先的な改善、 又は優先的な建替】 南が丘第1団地 ★二次判定へ	【優先的な建替】 水堀第1団地、 円山第3団地、 南浜町第1団地、 南浜町第2団地、 柏町団地
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、 南が丘第2団地9～11号棟、 南が丘第3団地	【優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止】 南が丘第2団地1～8号棟、 南が丘第4団地	【優先的な建替、又は 優先的な用途廃止】 水堀第2団地、 泊団地、 円山第2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指針（国土交通省：平成28(2016)年8月)」で示された方法及び「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、ストック推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は将来的には他団地との集約等による用途廃止を想定する「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）

【判定①】

- ・対象住棟について、地域内需要や立地地域を勘案し「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）」を定めます。
- ・江差町のストック推計では、将来的なストック量の減少が見込まれることから、原則として「当面管理する団地（建替を前提としない）」としますが、地域内需要や立地地域への影響を踏まえ将来的な活用が必要である場合は、「継続管理する団地」とします。

【判定②】

- ・「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地については、将来ストック量の推計を勘案し、将来的なストックの過不足から事業手法を仮設定します。
 - ・計画期間の令和12(2030)年度で348戸とするためには現況より83戸、さらに令和22(2040)年度で316戸とするためには現況より115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基に住棟毎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、用途廃止などの対象住棟を検討します。

図1 2次判定の考え方

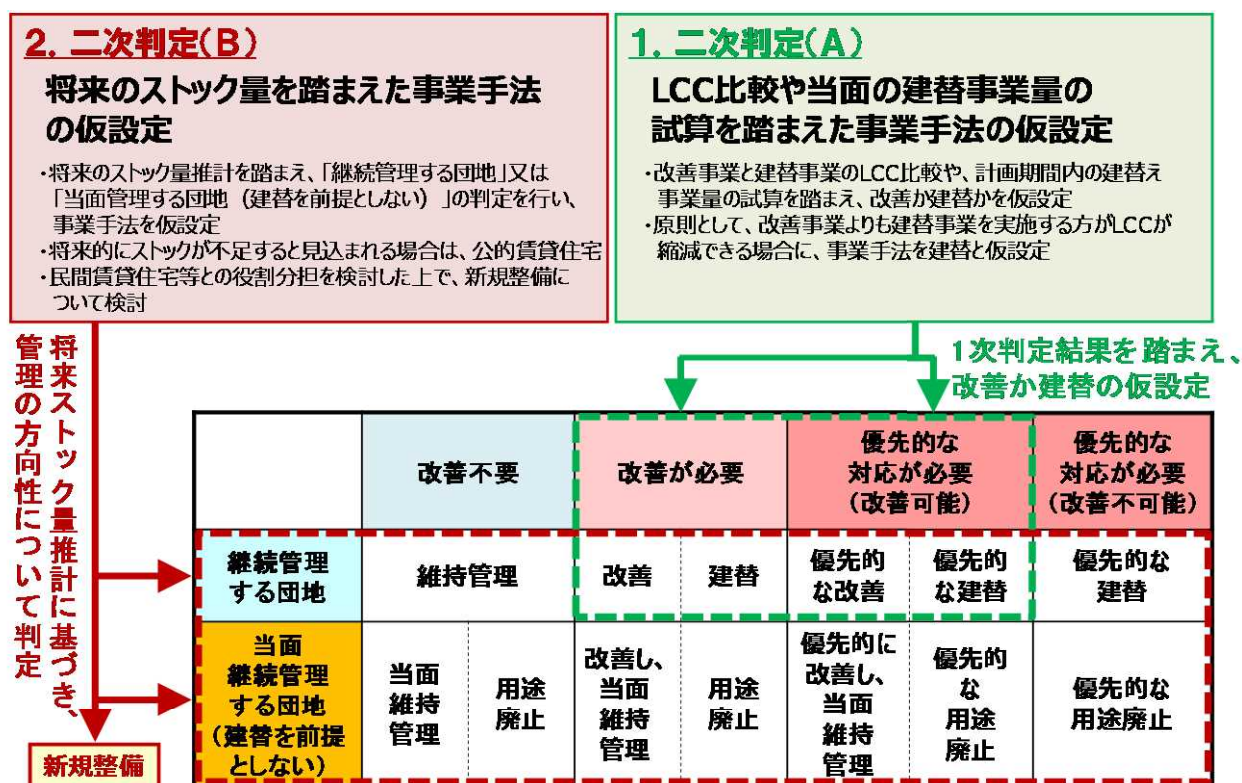


図2 2次判定結果

	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)
	維持管理	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	新陣屋団地	新豊川団地、 円山第4団地、 南が丘第2団地 9～11号棟、 陣屋団地		南が丘第1団地、 南が丘第2団地 1～8号棟、 南が丘第4団地		水堀第1団地、 円山第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	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
			中歌町団地、 南が丘第3団地			水堀第2団地、 泊団地、 円山第2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次判定を踏まえて、周辺の再編等の検討対象となり得る団地や改善・建替と判定された住棟が混在する団地については、効率的な事業の実施のため、必要に応じて事業手法の再判定を行います。

■検討内容（判定基準）

【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、より効率的な事業実施が可能となる場合、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、将来的なストック量の減少が見込まれることから、公営住宅の集約化を進め、将来管理戸数の縮減を図ります。

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3(2021)～22(2040)年度）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、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、将来にわたる事業が可能となるよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

■検討内容（判定基準）

【事業費の試算】

- ・中長期的な期間における建替事業、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3(2021)～22(2040)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（判定基準）

- ・全団地・住棟を対象として、令和3(2021)～22(2040)年度までの中長期的な管理の見通しを2区分「計画期間（R3(2021)～12(2030)年度）」と「構想期間（R13(2031)～22(2040)年度）」で示します。
- ・中長期的な管理の見通しは、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
 - 中長期的な管理の見通しは、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。

中長期的な管理の見通しとしては、団地建替・用途廃止による集約化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。

建替又は用途廃止と判定された住宅については、迅速な対応が求められますが、対象数が多いことから、概算事業費シミュレーションの結果も考慮し、次ページの表1の供用期間を基準に順次事業を進め、事業の平準化を図ります。

また、今後15年以上建替、用途廃止を実施しない住宅については、本計画期間内での改善事業の実施など住宅の劣化を抑制します。

なお、維持管理と判定された住宅については、適切な時期に改善を実施し住宅の長寿命化を図ります。

①、②、③の検討結果から、次のとおり3次判定を整理します。

表1 活用手法の判定

団地名	区分	竣工 年度	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	①	S33	簡平	CB	S48	S63	優先的な建替	優先的な建替	用途 廃止	—
	②	S42	簡平	CB	S57	H 9	優先的な建替	優先的な建替	用途 廃止	—
	③④	S43	簡平	CB	S58	H10	優先的な建替	優先的な建替	維持 管理	用途 廃止
水堀第2 団地	①②	S50	簡平	CB	H 2	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	維持 管理	用途 廃止
泊団地	①	S44	簡平	CB	S59	H11	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	—
新豊川 団地	1号棟	H13	耐火	RC	R18	R53	改善又は建替	改善	維持 管理	改善
	2号棟	H14	耐火	RC	R19	R54	改善又は建替	改善	維持 管理	改善
	3号棟	H15	耐火	RC	R20	R55	改善又は建替	改善	維持 管理	改善
中歌町 団地	①	S57	耐火	RC	H29	R34	改善・建替又は 用途廃止	用途廃止	改善	維持 管理
円山第2 団地	①②③ ④	S39	簡平	CB	S54	H 6	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3 団地	①②③	S38	簡平	CB	S53	H 5	優先的な建替	優先的な建替	用途 廃止	—
	④⑤⑥	S44	簡平	CB	S59	H11	優先的な建替	優先的な建替	用途 廃止	—
円山第4 団地	①	H17	耐火	RC	R22	R57	改善又は建替	改善	維持 管理	改善
	②	H19	耐火	RC	R24	R59	改善又は建替	改善	維持 管理	改善
	③	H20	耐火	RC	R25	R60	改善又は建替	改善	維持 管理	維持 管理
陣屋 団地	1号棟	H 3	耐火	RC	R 8	R43	改善又は建替	改善	維持 管理	改善
	2号棟	H 4	耐火	RC	R 9	R44	改善又は建替	改善	維持 管理	改善
	3号棟	H 8	耐火	RC	R13	R48	改善又は建替	改善	維持 管理	改善
	4号棟	H 9	耐火	RC	R14	R49	改善又は建替	改善	維持 管理	改善
	5号棟	H11	耐火	RC	R16	R51	改善又は建替	改善	維持 管理	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	区分	竣工 年度	構造		耐用年数 経過年		1次判定	2次判定	3次判定	
					1/2	1/2			計画 期間	構想 期間
新陣屋 団地	1号棟	H29	木造	W	R14	R29	維持管理	維持管理	維持 管理	維持 管理
	2号棟	H30	木造	W	R15	R30	維持管理	維持管理	維持 管理	維持 管理
	3号棟	R 1	木造	W	R16	R31	維持管理	維持管理	維持 管理	維持 管理
南が丘 第1団地	①②	S51	簡二	CB	H11	R 3	優先的な改善、 又は優先的な 建替	優先的な建替	維持 管理	維持 管理
	③④	S52	簡二	CB	H12	R 4	優先的な改善、 又は優先的な 建替	優先的な建替	維持 管理	維持 管理
	⑤⑥⑦ ⑧	S53	簡二	CB	H13	R 5	優先的な改善、 又は優先的な 建替	優先的な建替	維持 管理	維持 管理
南が丘 第2団地	①②	S54	簡二	CB	H14	R 6	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	維持 管理	維持 管理
	③④	S54	簡二	PC	H14	R 6	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	維持 管理	維持 管理
	⑤⑥	S55	簡二	CB	H15	R 7	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	維持 管理	維持 管理
	⑦	S55	簡二	PC	H15	R 7	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	維持 管理	維持 管理
	⑧	S56	簡二	PC	H16	R 8	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	維持 管理	維持 管理
	⑨	S57	簡二	PC	H17	R 9	改善・建替又は 用途廃止	改善	維持 管理	維持 管理
	⑩	S58	簡二	PC	H18	R10	改善・建替又は 用途廃止	改善	維持 管理	維持 管理
	⑪	S59	簡二	PC	H19	R11	改善・建替又は 用途廃止	改善	維持 管理	維持 管理
南が丘 第3団地	1号棟	S61	簡二	PC	H21	R13	改善・建替又は 用途廃止	用途廃止	維持 管理	維持 管理
	2号棟	S61	簡二	CB	H21	R13	改善・建替又は 用途廃止	用途廃止	維持 管理	維持 管理
	3号棟	S62	簡二	CB	H22	R14	改善・建替又は 用途廃止	用途廃止	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	区分	竣工 年度	構造		耐用年数 経過年		1次判定	2次判定	3次判定	
					1/2	1/2			計画 期間	構想 期間
南が丘 第4団地	52-1 52-2	S52	簡二	CB	H12	R 4	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な	優先的な改善	維持 管理	維持 管理
	53-1 53-2	S53	簡二	CB	H13	R 5	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な	優先的な改善	維持 管理	維持 管理
	54-1 54-2	S54	簡二	PC	H14	R 6	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な	優先的な改善	維持 管理	維持 管理
南浜町 第1団地	①④⑤ ⑥⑦⑧ ⑨	S40	簡平	CB	S55	H 7	優先的な建替	優先的な建替	用途 廃止	—
南浜町 第2団地	①	S41	簡平	CB	S56	H 8	優先的な建替	優先的な建替	維持 管理	用途 廃止
	②	S41	簡平	CB	S56	H 8	優先的な建替	優先的な建替	用途 廃止	—
	③④	S42	簡平	CB	S57	H 9	優先的な建替	優先的な建替	維持 管理	用途 廃止
	⑤	S43	簡平	CB	S58	H10	優先的な建替	優先的な建替	用途 廃止	—
	⑥	S43	簡平	CB	S58	H10	優先的な建替	優先的な建替	維持 管理	用途 廃止
柏町 団地	①②③ ④⑤	S45	簡平	CB	S60	H12	優先的な建替	優先的な建替	維持 管理	維持 管理
	⑥⑦⑧ ⑨⑩	S46	簡平	CB	S61	H13	優先的な建替	優先的な建替	維持 管理	維持 管理
	⑪⑫⑬ ⑭	S47	簡平	CB	S62	H14	優先的な建替	優先的な建替	維持 管理	維持 管理
	⑮	S47	簡平	CB	S62	H14	優先的な建替	優先的な建替	用途 廃止	—
	⑯	S48	簡平	CB	S63	H15	優先的な建替	優先的な建替	維持 管理	維持 管理
	⑰⑱	S48	簡平	CB	S63	H15	優先的な建替	優先的な建替	用途 廃止	—
	⑲	S48	簡平	CB	S63	H15	優先的な建替	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。

・ **水堀第1団地〔2次判定：優先的な建替〕**

耐用年数を経過しており、町の事情や目標管理戸数を考慮し、計画期間及び構想期間内に「用途廃止」の実施を予定します。

・ **水堀第2団地〔2次判定：優先的な用途廃止〕**

耐用年数を経過しており、他の住棟の事業をふまえた事業量の調整や町の事情、目標管理戸数を考慮し、計画期間内は「維持管理」とし、構想期間内に「用途廃止」の実施を予定します。

・ **新豊川団地〔2次判定：改善〕**

他の住棟の事業をふまえた事業量の調整や築年数が古い住棟を優先するなど事業実施の優先度を考慮し、計画期間内は「維持管理」とし、構想期間内に「改善事業」の実施を予定します。

・ **中歌町団地〔2次判定：用途廃止〕**

需要を考慮し「継続管理」とし、計画期間内に「改善事業」を実施します。

・ **円山第2団地〔2次判定：優先的な用途廃止〕**

耐用年数を経過しており、町の事情や目標管理戸数を考慮し、計画期間内に「用途廃止」の実施を予定します。

・ **円山第3団地〔2次判定：優先的な建替〕**

令和元(2019)年度に「新陣屋団地」3号棟が完成し、募集停止中であることから計画期間内に「解体・除却」及び「用途廃止」を実施します。

・ **円山第4団地〔2次判定：改善〕**

他の住棟の事業をふまえた事業量の調整や築年数が古い住棟を優先するなど事業実施の優先度を考慮し、計画期間内は「維持管理」とし、構想期間内に「改善事業」の実施を予定します。

・ **陣屋団地〔2次判定：改善〕**

他の住棟の事業をふまえた事業量の調整や築年数が古い住棟を優先するなど事業実施の優先度を考慮し、計画期間内は「維持管理」とし、構想期間内に「改善事業」の実施を予定します。

・ **南が丘第3団地〔2次判定：用途廃止〕**

他の住棟の事業をふまえた事業量の調整や築年数が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」とします。

・ **南浜町第1団地〔2次判定：優先的な建替〕**

耐用年数を経過しており、町の事情や目標管理戸数を考慮し、計画期間内に「用途廃止」の実施を予定します。

・ **南浜町第2団地〔2次判定：優先的な建替〕**

耐用年数を経過しており、町の事情や目標管理戸数を考慮し、計画期間内に一部の「用途廃止（2棟8戸）」、構想期間内に「用途廃止（4棟16戸）」の実施を予定します。

・ **柏町団地〔2次判定：優先的な建替〕**

耐用年数を経過しており、町の事情や目標管理戸数を考慮し、計画期間内に一部の「用途廃止（3棟7戸）」を実施し、計画期間及び構想期間内は「維持管理」とします。

（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）】中歌町団地

- ・ 耐久性の向上や躯体への影響の低減、修繕周期の延長、維持管理の容易性向上の観点から、屋根・外壁塗装等の仕様を一定の水準まで向上させ耐力性を向上させるなどの保全予防的な改善事業の実施を予定します。

【計画修繕】南が丘第1団地～第2団地（S51(1976)～55(1980)年度建設住棟）

- ・ 経年劣化により老朽化した建物の内装・設備等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】水堀第1団地（2棟8戸）、泊団地、円山第2・3団地、南浜町第1団地、南浜町第2団地（2棟8戸）、柏町団地（3棟7戸）

- ・ 耐用年数を経過しており、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2 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 3～12	構想期間 R13～22	R12	R22
水堀第1団地	簡平	S33.42.43	4	14	用途廃止	用途廃止	用途廃止	6	0
水堀第2団地	簡平	S50	2	8	用途廃止	維持管理	用途廃止	8	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	維持管理	維持管理	改善	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3団地	簡平	S38.44	6	26	用途廃止	用途廃止	—	0	0
円山第4団地	中耐	H17.19.20	3	27	維持管理	維持管理	改善	27	27
陣屋団地	中耐	H3.4.8.9.11	5	72	維持管理	維持管理	改善	72	72
新陣屋団地	木造	H29～R1	3	12	維持管理	維持管理	維持管理	12	12
南が丘第1団地	簡二	S51～53	8	32	維持管理	計画修繕	維持管理	32	32
南が丘第2団地	簡二	S54～59	11	47	維持管理	計画修繕	計画修繕	47	47
南が丘第3団地	簡二	S61.62	3	12	維持管理	維持管理	計画修繕	12	12
南が丘第4団地	簡二	S52～54	6	30	維持管理	維持管理	計画修繕	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	維持管理	用途廃止	16	0
柏町団地	簡平	S45～48	19	69	維持管理	維持管理	維持管理	62	60
計			92	431		—	—	348	316

④ 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1 団地別活用方針（事業を位置づけたもののみ抜粋）

事業別	計画期間（R 3～R 12）	構想期間（R 13～R 22）
新規整備事業	—	—
全面的改善事業	—	—
個別改善事業	中歌町団地【長寿命化型】	新豊川団地、円山第4団地、陣屋団地
建替事業	—	—
用途廃止	水堀第1団地（一部）、泊団地、円山第2団地、円山第3団地、南浜町第1団地、柏町団地（一部）	水堀第1団地、水堀第2団地、南浜町第2団地、柏町団地（一部）
計画修繕	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
その他維持管理	上記以外の団地	上記以外の団地

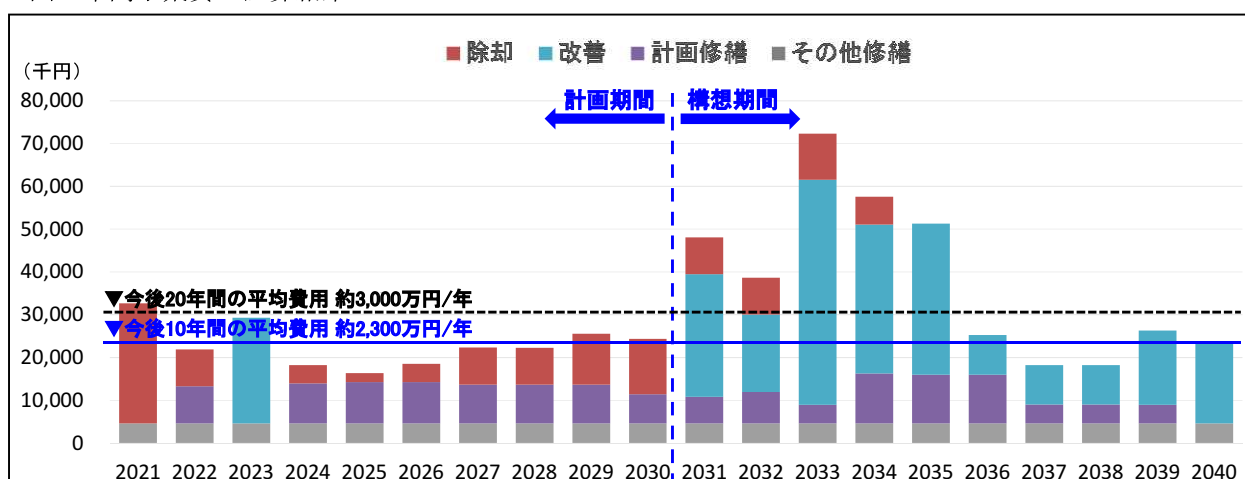
表2 公営住宅ストックの事業手法別戸数

計画期間	1～5年目	6～10年目	合 計
公営住宅管理戸数	4 3 1 戸	3 9 1 戸	3 4 8 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	3 9 1 戸	3 4 8 戸	—
うち計画修繕対応戸数	2 4 戸	3 8 戸	6 2 戸
うち改善事業予定戸数	1 2 戸	0 戸	1 2 戸
個別改善事業予定戸数	1 2 戸	0 戸	1 2 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	3 5 5 戸	3 1 0 戸	—
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	4 0 戸	4 3 戸	8 3 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、本計画期間内に事業を実施する際の概算事業費を以下のとおり試算します。

図 年間事業費の試算結果



第5章 公営住宅の事業の実施方針

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。

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

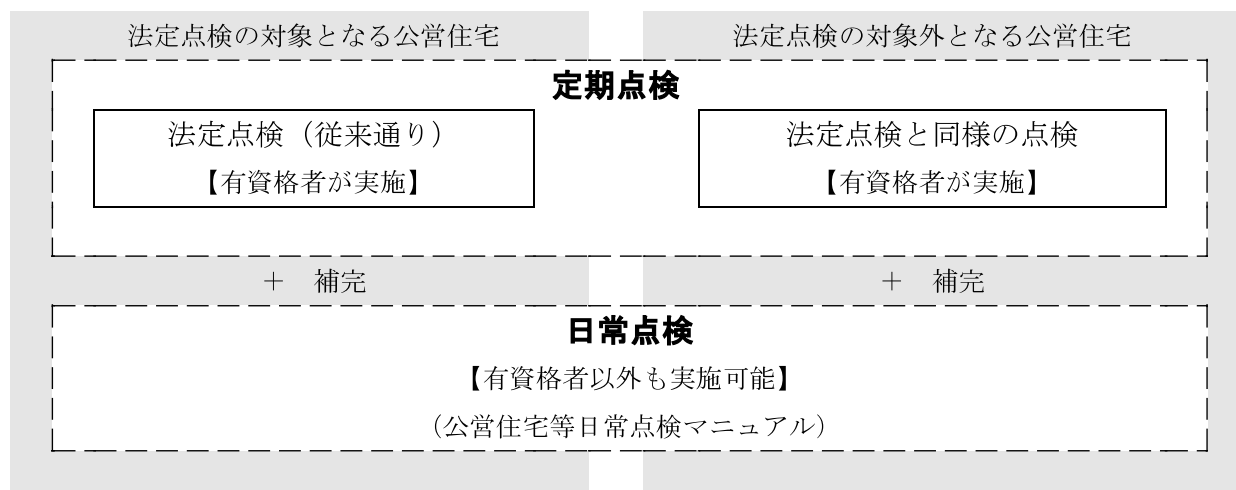
定期点検のほかに、建物外部など、目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施します。

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 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、入居者が退去して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。

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。
- ・ 引き続き活用を図る昭和５０年代以前に建設された住棟のうち、耐用年数を経過した住棟については、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。

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を最優先とし、当面は長寿命化型改善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

誰もが安全・安心に暮らせる居住環境の形成の観点から、公営住宅の安全性能を確保するための改善を図ります。

(敷地内フェンスの改修、外壁落下防止改修、屋外照明設備の照度確保 等)

(2) 長寿命化型

公営住宅ストックについて、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屋根・外壁・配管等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。

(外壁の耐久性向上、配管等の耐久性向上 等)

(3) 福祉対応型

公営住宅ストックについて、誰もが安全・安心に暮らせる居住環境の形成の観点から、住戸内外の段差解消や住戸内における手すりの設置等、入居者の高齢化に対応した改善を図ります。

(住戸内外の段差解消、手すりの設置 等)

(4) 居住性向上型

公営住宅ストックについて、住戸内における断熱性の向上と入居者の負担軽減による居住環境の改善を図ります。

(室内側窓のプラスチック化、給湯設備・浴槽の設置、換気設備の設置 等)

- ・シングルサッシとなっているものについては、樹脂製の内窓を設置し断熱性能の向上と結露対策を図ります。
- ・給湯設備が設置されていない住宅には、給湯設備等を設置するとともに台所・浴室・洗面所への給湯配管工事により入居者の負担軽減を図ります。

上記に掲げた改善事業以外についても「公営住宅等ストック総合改善事業」に示された改善項目等について、劣化の状況や必要性に応じて、実施に向けた検討を図ります。

4. 建替事業の実施方針

公営住宅は耐用年限までの活用を基本とし、耐用年限を超過している住棟等については、新規の入居募集を停止し、建替え又は用途廃止を検討します。

建替え又は用途廃止にあたっては、それまでの活用を見据えた必要最低限の修繕を実施します。

また、既存入居者に対しては丁寧な説明を行ったうえで、受け皿として他の公営住宅の空き部屋へのあっせん等を図り、無理のない住替えを実施するための検討を図ります。

令和12(2030)年度までの10年間の本計画の計画期間内においては、建替事業を実施しないものとします。

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（建設時点から次の建替までに要するコスト。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を算定し、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

- ① ＬＣＣ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、外壁改修等の長寿命化型改善及び居住性向上型改善を実施することを位置づけています。

改善事業の実施にあたって、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

中歌町団地【個別改善（長寿命化型、居住性向上型）】

- ・長寿命化型改善により、既存屋根と外壁の改修を行います。
- ・外壁を補修することにより、躯体の保護効果の向上を図ります。
- ・樹脂製の内窓を設置することにより、断熱性能の向上と結露対策を図ります。

住棟	戸数	構造	建設年度	実施事業	ＬＣＣ縮減効果 (千円/年)
１号棟	１２	ＲＣ造	Ｓ５７	屋根・外壁の改善、 内窓の樹脂サッシ化等	計 画 前：５,５６４ 計 画 後：３,６２９ 縮減効果：１,９３５

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方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り組み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。

資料 事業実施計画（事業プログラム）

団地名	竣工 年度	構造	耐用 年数 経過年		管理 棟数	管理 戸数	3次判定		計画期間											
			1/2	1/1			計画期間 (R03～R12)	構想期間 (R13～R22)	R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09	R10	R11	R12		
水堀第1団地	S33	簡平	壁式	S48	S63	1	4	用途廃止	-										1棟4戸	
	S42	簡平	壁式	S57	H 9	1	4	用途廃止	-											1棟4戸
	S43	簡平	壁式	S58	H10	2	6	維持管理	用途廃止											
水堀第2団地	S50	簡平	壁式	H 2	H17	2	8	維持管理	用途廃止											
泊団地	S44	簡平	壁式	S59	H11	1	4	用途廃止	-			1棟4戸 解体								
新豊川団地	H13	低耐	壁式	R18	R53	1	4	維持管理	改善											
	H14	低耐	壁式	R19	R54	1	4	維持管理	改善											
	H15	低耐	壁式	R20	R55	1	4	維持管理	改善											
中歌町団地	S57	中耐	壁式	H29	R34	1	12	改善	維持管理				1棟 12戸							
円山第2団地	S39	簡平	壁式	S54	H 6	4	16	用途廃止	-								1棟4戸 解体	1棟4戸 解体	1棟4戸 解体	1棟4戸 解体
円山第3団地	S38	簡平	壁式	S53	H 5	3	14	用途廃止	-	3棟14戸		3棟 解体								
	S44	簡平	壁式	S59	H11	3	12	用途廃止	-	3棟12戸		3棟 解体								
円山第4団地	H17	中耐	壁式	R22	R57	1	9	維持管理	改善											
	H19	中耐	壁式	R24	R59	1	9	維持管理	改善											
	H20	中耐	壁式	R25	R60	1	9	維持管理	維持管理											
陣屋団地	H 3	中耐	壁式	R 8	R43	1	12	維持管理	改善											
	H 4	中耐	壁式	R 9	R44	1	8	維持管理	改善											
	H 8	中耐	壁式	R13	R48	1	22	維持管理	改善											
	H 9	中耐	壁式	R14	R49	1	15	維持管理	改善											
	H11	中耐	壁式	R16	R51	1	15	維持管理	改善											
新陣屋団地	H29	木造	壁式	R14	R29	1	4	維持管理	維持管理											
	H30	木造	壁式	R15	R30	1	4	維持管理	維持管理											
	R 1	木造	壁式	R16	R31	1	4	維持管理	維持管理											
南が丘第1 団地	S51	簡二	壁式	H11	R 3	2	8	維持管理	維持管理			計画 修繕 2棟8戸								
	S52	簡二	壁式	H12	R 4	2	8	維持管理	維持管理				計画 修繕 2棟8戸							
	S53	簡二	壁式	H13	R 5	4	16	維持管理	維持管理					計画 修繕 2棟8戸	計画 修繕 2棟8戸					
南が丘第2 団地	S54	簡二	壁式	H14	R 6	4	16	維持管理	維持管理								計画 修繕 2棟8戸	計画 修繕 2棟8戸		
	S55	簡二	壁式	H15	R 7	3	14	維持管理	維持管理										計画 修繕 2棟8戸	計画 修繕 1棟6戸
	S56	簡二	壁式	H16	R 8	1	6	維持管理	維持管理											
	S57	簡二	壁式	H17	R 9	1	4	維持管理	維持管理											
	S58	簡二	壁式	H18	R10	1	3	維持管理	維持管理											
	S59	簡二	壁式	H19	R11	1	4	維持管理	維持管理											
南が丘第3 団地	S61	簡二	壁式	H21	R13	2	8	維持管理	維持管理											
	S62	簡二	壁式	H22	R14	1	4	維持管理	維持管理											
南が丘第4 団地	S52	簡二	壁式	H12	R 4	2	10	維持管理	維持管理											
	S53	簡二	壁式	H13	R 5	2	10	維持管理	維持管理											
	S54	簡二	壁式	H14	R 6	2	10	維持管理	維持管理											
南浜町第1 団地	S40	簡平	壁式	S55	H 7	7	14	用途廃止	-						1棟2戸 解体	2棟4戸 解体	2棟4戸 解体	2棟4戸 解体		
南浜町第2 団地	S41	簡平	壁式	S56	H 8	1	4	維持管理	用途廃止											
	S41	簡平	壁式	S56	H 8	1	4	用途廃止	-											1棟4戸
	S42	簡平	壁式	S57	H 9	2	6	維持管理	用途廃止											
	S43	簡平	壁式	S58	H10	1	4	用途廃止	-			1棟4戸 解体								
	S43	簡平	壁式	S58	H10	1	6	維持管理	用途廃止											
柏町団地	S45	簡平	壁式	S60	H12	5	20	維持管理	維持管理											
	S46	簡平	壁式	S61	H13	5	20	維持管理	維持管理											
	S47	簡平	壁式	S62	H14	4	16	維持管理	維持管理											
	S47	簡平	壁式	S62	H14	1	4	用途廃止	-				1棟4戸 解体							
	S48	簡平	壁式	S63	H15	1	4	維持管理	維持管理											
	S48	簡平	壁式	S63	H15	2	3	用途廃止	-										2棟3戸 解体	
	S48	簡平	壁式	S63	H15	1	2	維持管理	用途廃止											
江差町全体						92	431			405	397	397	393	391	387	379	371	360	348	
						用途廃止戸数			26	8			4	2	4	8	8	11	12	
						建替戸数														
						改善戸数					12									
						計画修繕戸数				8		8	8	8	8	8	8	8		



江差町公営住宅長寿命化計画

発行／令和 3（2021）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/>