

# 京極町公営住宅等長寿命化計画 概要版

## 計画策定の目的

**目的** : 人口減少・少子高齢社会における本町の住宅施策の課題解決に向けて、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」にもとづき公営住宅等の長期的な供給・整備の見通しを検討し、公営住宅等長寿命化計画を策定するものとします。

**計画期間** : 令和 3 年度～令和 1 2 年度の 10 年間。  
なお、経済、財政状況の変化等に応じて適宜見直しを行うものとします。

**計画対象** : 単位：戸

| 団地名   |        | 棟数 | 管理戸数 | 建設年     | 構造    | 階数  | 住戸形式            | 浴室              | トイレ（水洗）         | 給湯             | 空き家戸数（空き家率）   | うち政策空き家戸数（空き家率） |
|-------|--------|----|------|---------|-------|-----|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------|-----------------|
| 1     | 東団地    | 3  | 24   | H26～H28 | 耐火    | 1   | 2LDK            | 24<br>(100.0%)  | 24<br>(100.0%)  | 24<br>(100.0%) | 0<br>(0.0%)   | 0<br>(0.0%)     |
| 2     | 望羊団地   | 9  | 56   | S45～R1  | 簡平・耐火 | 1・2 | 1,2,3LDK        | 56<br>(100.0%)  | 56<br>(100.0%)  | 8<br>(14.3%)   | 4<br>(7.1%)   | 0<br>(0.0%)     |
| 3     | あけぼの団地 | 10 | 36   | S47～S50 | 簡平    | 1   | 2,3DK<br>2,3LDK | 36<br>(100.0%)  | 36<br>(100.0%)  | 0<br>(0.0%)    | 5<br>(13.9%)  | 5<br>(13.9%)    |
| 4     | 常盤団地   | 3  | 12   | S55～S59 | 簡平・耐火 | 1・2 | 3LDK            | 12<br>(100.0%)  | 12<br>(100.0%)  | 0<br>(0.0%)    | 2<br>(16.7%)  | 2<br>(16.7%)    |
| 5     | 旭団地    | 2  | 24   | S62・S63 | 耐火    | 3   | 2,3LDK          | 24<br>(100.0%)  | 24<br>(100.0%)  | 0<br>(0.0%)    | 3<br>(12.5%)  | 0<br>(0.0%)     |
| 6     | 富士見団地  | 4  | 32   | S61～H4  | 耐火    | 2・3 | 2,3LDK          | 32<br>(100.0%)  | 32<br>(100.0%)  | 0<br>(0.0%)    | 1<br>(3.1%)   | 0<br>(0.0%)     |
| 7     | 新京極団地  | 3  | 36   | H5～H7   | 耐火    | 2・3 | 2,3LDK          | 36<br>(100.0%)  | 36<br>(100.0%)  | 0<br>(0.0%)    | 1<br>(2.8%)   | 0<br>(0.0%)     |
| 8     | 京極団地   | 1  | 10   | H19     | 耐火    | 2   | 1,3LDK          | 10<br>(100.0%)  | 10<br>(100.0%)  | 0<br>(0.0%)    | 0<br>(0.0%)   | 0<br>(0.0%)     |
| 公営住宅計 |        | 35 | 230  | -       | -     | -   | -               | 230<br>(100.0%) | 230<br>(100.0%) | 32<br>(13.9%)  | 16<br>(7.0%)  | 7<br>(3.0%)     |
| 9     | 旭団地    | 3  | 28   | S58～S60 | 耐火    | 2・3 | 2,3LDK          | 28<br>(100.0%)  | 28<br>(100.0%)  | 0<br>(0.0%)    | 1<br>(3.6%)   | 0<br>(0.0%)     |
| 10    | 京極団地   | 3  | 26   | H7～H15  | 耐火    | 2   | 1DK<br>2,3LDK   | 26<br>(100.0%)  | 26<br>(100.0%)  | 0<br>(0.0%)    | 2<br>(7.7%)   | 0<br>(0.0%)     |
| 11    | 望羊団地   | 1  | 4    | S62     | 木造    | 1   | 2DK             | 4<br>(100.0%)   | 4<br>(100.0%)   | 0<br>(0.0%)    | 4<br>(100.0%) | 0<br>(0.0%)     |
| 12    | 南京極団地  | 3  | 12   | H14～H21 | 木造    | 1   | 1,2LDK          | 12<br>(100.0%)  | 12<br>(100.0%)  | 0<br>(0.0%)    | 1<br>(8.3%)   | 0<br>(0.0%)     |
| 単独住宅計 |        | 4  | 16   | -       | -     | -   | -               | 16<br>(100.0%)  | 16<br>(100.0%)  | 0<br>(0.0%)    | 5<br>(31.3%)  | 0<br>(0.0%)     |
| 合計    |        | 45 | 300  |         |       |     |                 | 300<br>(100.0%) | 300<br>(100.0%) | 32<br>(10.7%)  | 24<br>(8.0%)  | 7<br>(2.3%)     |

凡例 公営： 改良： 特公賃： 単独：

（令和2年6月末現在）

## 公営住宅等整備の目標

**目標 1** 厳しい冬の居住生活に配慮した公営住宅等の整備

**目標 2** 京極町らしい景観デザインに配慮した公営住宅等の整備

**目標 3** 適正に管理された良質なストックの活用と良好な居住環境の形成

**目標 4** 住宅セーフティネットとしての役割の維持

**目標 5** 森林資源の活用

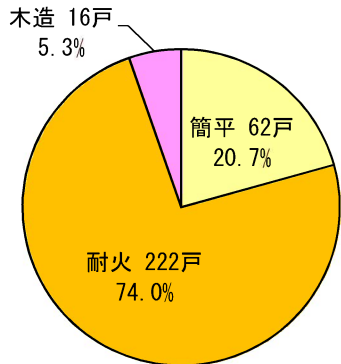
## 公営住宅における現況と課題

### 1 古い簡平（簡易耐火構造平屋建て）の計画的な建替

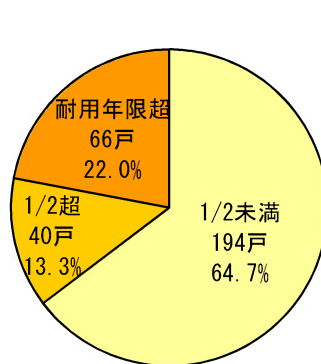
- 古い簡平は既に耐用年限を超過し、老朽化が進んでいることから更新が必要であり、具体的には「あけぼの団地」、「常盤団地」の建替事業が想定されます。
- 「常盤団地」は市街地周辺部に立地しており、入居者の高齢化等を考慮すると現地建替がいいのか、一部利便性の高いまちなかへの移転が必要かを検討する必要があります。
- 建替事業にあたっては、入居世帯の小規模化に対応した小規模世帯向けの住宅の供給（1LDKや2LDK）を検討するとともに、建物規模の縮小により建設費の抑制を図り、家賃の上昇を抑えることも求められます。

※耐用年限：・簡平（ブロック造）30 年  
・耐火（鉄筋コンクリート造）70 年  
・木造 30 年

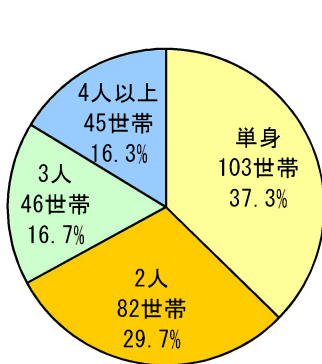
【住宅区分別】



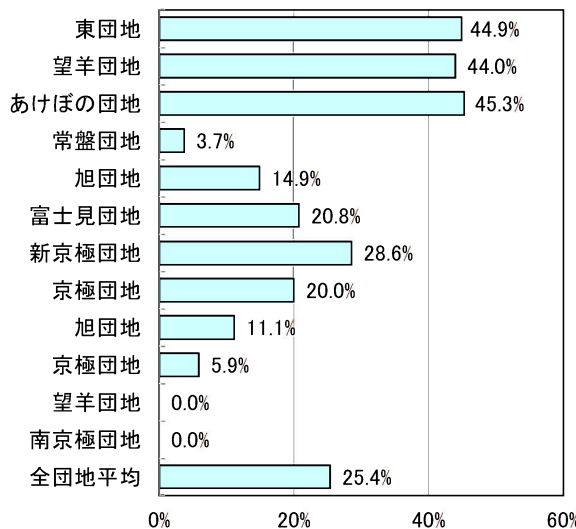
【耐用年限経過】



【世帯人員別世帯数】



【団地別高齢入居者の割合】



### 3 将来管理戸数を緩やかに減少

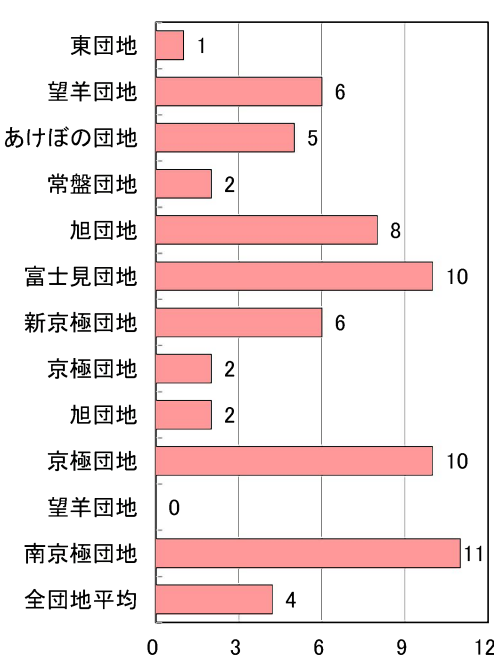
- 令和元年度（平成 31 年度）の全体応募倍率は 1.07 倍、入居率も 92.0%（276 世帯）と高く、民間賃貸住宅も少ないことから、公営住宅等の需要は底堅いものがあり、人口減少にあわせた大幅な戸数減少は難しく、将来管理戸数に関しては緩やかに戸数減少させることが望ましいと考えられます。

| 団地名   |        | 募集・応募の状況 |      |      |
|-------|--------|----------|------|------|
|       |        | 募集戸数     | 応募件数 | 応募倍率 |
| 計     |        |          |      |      |
| 公営住宅  | 東団地    | 2        | 6    | 3.00 |
|       | 望羊団地   | 0        | 0    | —    |
|       | あけぼの団地 | 0        | 0    | —    |
|       | 常盤団地   | 1        | 1    | 1.00 |
|       | 旭団地    | 2        | 0    | 0.00 |
|       | 富士見団地  | 2        | 1    | 0.50 |
|       | 新京極団地  | 11       | 7    | 0.64 |
|       | 京極団地   | 5        | 7    | 1.40 |
|       | 合計     | 23       | 22   | 0.96 |
| 改良住宅  | 旭団地    | 7        | 4    | 0.57 |
|       | 合計     | 7        | 4    | 0.57 |
| 特公賃住宅 | 京極団地   | 11       | 11   | 1.00 |
|       | 合計     | 11       | 11   | 1.00 |
| 単独住宅  | 望羊団地   | 0        | 0    | —    |
|       | 南京極団地  | 3        | 10   | 3.33 |
|       | 合計     | 3        | 10   | 3.33 |
| 合 計   |        | 44       | 47   | 1.07 |

### 4 地優賃（公共供給型）の整備の検討

- 本町では建設費助成を行っているものの民間賃貸住宅がまだ十分ではなく、一方、俱知安町や二セコ町を含めた羊蹄山麓エリア全体で賃貸住宅需要が旺盛な状況です。
- 今後も公営住宅入居階層より高い所得階層による賃貸住宅需要は一定程度見込まれることから、民間賃貸住宅を補完するために、地域優良賃貸住宅（公共供給型／旧特公賃）の整備の検討が必要です。

【団地別収入超過世帯数】



京極町公営住宅等長寿命化計画 概要版

団地別活用プログラム

■「あけぼの団地」と「常盤団地」建替事業の実施

- ・検討課題 1「古い簡平の計画的な建替」に対応し、計画期間では「あけぼの団地」と「常盤団地」の建替を予定します。
- ・現在建替事業中の「望羊団地」の事業が終わる令和 4 年度から、建設年度が古い「あけぼの団地」の建替事業に着手し、令和 8 年度から「常盤団地」の建替事業の着手を予定します。

■耐火構造の長寿命化型改善の実施

- ・検討課題 2「昭和 60 年代以降の耐火構造の改修（長寿命化）」に対応し、耐火構造の団地において、外壁・屋根改修による長寿命化型改善を予定します。
- ・今後も活用する木造住棟は町単費による計画修繕により外壁・屋根改修による長寿命化型改善を予定します。

■管理戸数の微減

- ・検討課題 3「将来管理戸数を緩やかに減少」に対応し、建替事業において、望羊団地」を現況 56 戸→建替後 50 戸に、「あけぼの団地」を現況 36 戸→建替後 26 戸に、「常盤団地（公営住宅）」を現況 12 戸→建替後 10 戸に戸数を減少させ、管理戸数を現況 300 戸→計画期間後 290 戸に減少させる予定です。

■地優賃の整備

- ・検討課題 4「地優賃（公共供給型）の整備の検討に対応し、「あけぼの団地」の建替事業に併せて、一部地優賃の整備「あけぼの団地（地優賃）」を予定します。

■良好な住環境の形成と森林資源の活用

- ・公営住宅等整備の目標 3「適正に管理された良質なストックの活用と良好な居住環境の形成」を踏まえ、良好なコミュニティ形成に資するため「あけぼの団地」の建替事業において「集会所」の整備を予定します。
- ・目標 5「森林資源の活用」を踏まえ、多様な居住ニーズに対応し、森林資源の活用を図るため、南京極団地において、町の単独住宅として公営住宅の収入基準によらない住宅を、木造で整備する予定です。

| 団地名  |             | 建設年度      | 構造 | 棟数 | 戸数   |      |         | 計画期間における事業戸数(戸) |         |         |         |         |         |         |          |          |          |     |         |                    | 計画期間末管理戸数           | 備 考 |
|------|-------------|-----------|----|----|------|------|---------|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|-----|---------|--------------------|---------------------|-----|
|      |             |           |    |    |      | 事業手法 | 2020 R2 | 2021 R3         | 2022 R4 | 2023 R5 | 2024 R6 | 2025 R7 | 2026 R8 | 2027 R9 | 2028 R10 | 2029 R11 | 2030 R12 | 計   |         |                    |                     |     |
| 公営住宅 | 東団地         | H26 ～ H28 | 耐火 | 3  | 24   | 維持管理 |         |                 |         |         |         |         |         |         |          |          |          | 0   | 24      |                    |                     |     |
|      | 望羊団地        | S45 ～ S55 | 簡平 | 5  | 18   | 建替   | 12      |                 |         |         |         |         |         |         |          |          |          | 0   | 50      |                    |                     |     |
|      |             |           |    |    |      | 除却   |         | 18              |         |         |         |         |         |         |          | 18       |          |     |         |                    |                     |     |
|      |             | H20 ～ R1  | 耐火 | 4  | 38   | 維持管理 |         |                 |         |         |         |         |         |         |          |          | 0        |     |         |                    |                     |     |
|      | あけぼの団地      | S47 ～ S50 | 簡平 | 10 | 36   | 建替   |         |                 | 10      | 10      | 6       |         |         |         |          |          | 26       | 26  | R6集会所整備 |                    |                     |     |
|      |             |           |    |    |      | 除却   |         |                 |         | 12      | 12      | 12      |         |         |          |          |          |     | 36      |                    |                     |     |
|      | 常盤団地        | S55 ～ S55 | 簡平 | 2  | 8    | 建替   |         |                 |         |         |         |         | 6       |         |          |          |          | 6   | 10      |                    |                     |     |
|      |             |           |    |    |      | 除却   |         |                 |         |         |         |         |         |         | 8        |          |          |     |         | 8                  |                     |     |
|      |             | S59 ～ S59 | 耐火 | 1  | 4    | 個別改善 |         | 4               |         |         |         |         |         |         |          |          |          | 4   |         | 長寿命化(外壁・屋根改修)      |                     |     |
|      | 旭団地         | S62 ～ S63 | 耐火 | 2  | 24   | 維持管理 |         |                 |         |         |         |         |         |         |          |          |          | 0   | 24      |                    |                     |     |
|      | 富士見団地       | S61 ～ H3  | 耐火 | 4  | 32   | 個別改善 |         |                 | 12      | 6       |         |         |         |         | 6        | 8        |          |     | 32      | 32                 | 長寿命化(外壁・屋根改修)       |     |
|      | 新京極団地       | H5 ～ H6   | 耐火 | 2  | 24   | 個別改善 |         |                 |         |         |         |         |         |         |          |          | 12       | 12  | 24      | 36                 | 長寿命化(外壁・屋根改修)       |     |
|      |             | H7 ～ H7   | 耐火 | 1  | 12   | 維持管理 |         |                 |         |         |         |         |         |         |          |          |          |     | 0       |                    | 計画期間後に長寿命化(外壁・屋根改修) |     |
| 京極団地 | H19 ～ H19   | 耐火        | 1  | 10 | 個別改善 |      |         |                 |         |         |         |         | 10      |         |          |          |          | 10  | 10      | 長寿命化(外壁・屋根改修)      |                     |     |
| 改良   | 旭団地         | S58 ～ S60 | 耐火 | 3  | 28   | 維持管理 |         |                 |         |         |         |         |         |         |          |          |          | 0   | 28      |                    |                     |     |
| 特公賃  | 京極団地        | H7 ～ H15  | 耐火 | 3  | 26   | 個別改善 |         | 12              |         |         | 6       | 8       |         |         |          |          |          | 26  | 26      |                    |                     |     |
|      | あけぼの団地(地優賃) |           |    |    |      | 建替   |         |                 |         |         | 4       |         |         |         |          |          |          | 4   | 4       | 公住あけぼの団地建替住棟の一部に整備 |                     |     |
| 単独住宅 | 望羊団地        | S62 ～ S62 | 木造 | 1  | 4    | 計画修繕 |         | 4               |         |         |         |         |         |         |          |          |          | 4   | 4       | 長寿命化(外壁・屋根改修)      |                     |     |
|      | 南京極団地       | H14 ～ H14 | 木造 | 2  | 8    | 維持管理 |         |                 |         |         |         |         |         |         |          |          |          | 0   | 16      |                    |                     |     |
|      |             | H21 ～ H21 | 木造 | 1  | 4    | 計画修繕 |         |                 |         |         |         | 4       |         |         |          |          |          | 4   |         | 長寿命化(外壁・屋根改修)      |                     |     |
|      |             | 新規整備      | 木造 | 1  | 4    | 新規   |         |                 |         |         |         |         |         |         | 4        |          |          |     |         | 木造1棟4戸をM-4棟として整備   |                     |     |
| 合計   |             |           |    | 15 | 134  | 維持管理 |         |                 |         |         |         |         |         |         |          |          | 134      | -   |         |                    |                     |     |
|      |             |           |    | 11 | 96   | 個別改善 | 0       | 16              | 12      | 6       | 6       | 8       | 10      | 6       | 8        | 12       | 12       | 96  | -       |                    |                     |     |
|      |             |           |    | 2  | 8    | 計画修繕 | 0       | 4               | 0       | 0       | 0       | 4       | 0       | 0       | 0        | 0        | 0        | 8   | -       |                    |                     |     |
|      |             |           |    | 17 | 62   | 建替   | 12      | 0               | 10      | 10      | 10      | 0       | 6       | 0       | 0        | 0        | 0        | 36  | -       |                    |                     |     |
|      |             |           |    | 1  | 4    | 新規   | 0       | 0               | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0        | 4        | 0        | 0   |         |                    |                     |     |
|      |             |           |    | 0  | 0    | 用途廃止 | 0       | 0               | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0        | 0        | 0        | 0   | 0       | -                  |                     |     |
|      |             |           |    | 0  | 0    | 除却   | 0       | 18              | 0       | 12      | 12      | 12      | 0       | 8       | 0        | 0        | 0        | 62  | -       |                    |                     |     |
|      |             |           |    | 46 | 300  | 計    | 312     | 294             | 304     | 302     | 300     | 288     | 294     | 286     | 286      | 286      | 286      | 286 | -       | 290                |                     |     |