

0章 目的と策定体制

(1) 長寿命化計画の背景と目的

①背景 ニセコ町は道内の他町村と比較しても人口が微増し、世帯数が増加している町である。借家不足から公的借家が流入人口の受け皿となっていたが、平成 16 年度には、公営住宅ストック総合活用計画を策定し、老朽ストックの有効活用の視点から、有島団地において簡易耐火平屋建の全面的改善事業を、全国に先駆けて実施しました。平成 21 年度に公営住宅等長寿命化計画を策定し、居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るため、全面的改善（本通 A 団地・本通 B 団地・西富団地）や個別改善（中央団地）を主体に良質なストックへの再編を図っています。

②目的 平成 21 年度より、公営住宅等長寿命化計画の策定に基づく改善費等が地域住宅交付金の基幹事業に位置づけられました。そのための確な需要を把握し、厳しい財政状況化で老朽化した公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、ストックの長寿命化を図ることとし、平成 21 年度に、住棟毎の改善及び改善及び修繕手法を設定した長寿命化計画を策定しました。こうした中、平成 23 年度の北海道生活基本計画の見直しでは、新たにサービス付き高齢者向け住宅の供給促進など高齢者の安定した住まいの確保、省エネ住宅の供給など住宅分野での低炭素型社会に向けた取り組みの推進、既存住宅が円滑に活用される市場の整備などに取り組むこととしています。このような社会経済情勢や制度等の変革期の中で、平成 26 年度には、同計画の中間年次を迎えることから、進捗状況の評価や新たな目標指標の設定、取り組む施策の見直し等を行い、新たな方向性を示すために策定するものです。また、重点事項としては、住宅規模と世帯人員構成のミスマッチの居住形態が見受けられことから、その解消手法の検討と併せてミックスキューティを重視した団地の再形成を図ります。

(2) 公営住宅ストック総合活用計画の経緯

- ① 平成 21 年度に公営住宅等長寿命化計画を策定しており、策定後 5 年を経過し、見直しの時期となっている。
- ② 供給目標戸数：398 戸（平成 31 年）－現有管理戸数 400 戸
- ③ 活用方針の達成状況（詳細は I-3（3）参照）
 - ・本通 A 団地：全面的改善（H22 年：4 戸事業完了）
 - ・本通 B 団地：全面的改善（H24～26 年：11 戸 H26 年度内事業完了）
 - ・西富団地：新規建設（H24 年：2 戸事業完了）
：全面的改善（H25～26 年：4 戸 H27 年度内 2 戸事業完了）
 - ・富士見団地：個別改善（H23 年：12 戸事業完了）
 - ・中央団地：個別改善（H24～26 年：24 戸事業完了）

(3) 策定体制

■委員会名簿

役員	職名	氏名
委員長	二セコ町長	片山 健也
副委員長	副町長	林 知己
委員	町議会議員（産業建設常任委員会委員長）	小原 久志
	町議会議員（総務常任委員会委員長）	青羽 雄士
	民生委員協議会会長	岡田 弘
	社会福祉協議会事務局長	福田 房三
	町内有識者	大道 政彦
	町内有識者	若森 和子
	総務課長	高瀬 達矢
	企画環境課長	山本 契太
	保健福祉課長	折内 光洋
	建設課長	黒瀧 敏雄
	羊蹄山ろく消防組合消防署二セコ支署長	小林 淳一
	公募委員	林 克己
オブザーバー	後志総合振興局建設指導課建築住宅係長	早川 渉
	後志総合振興局建設指導課主査（開発調整）	本莊 和敏
	後志総合振興局建設指導課建築住宅係主任	谷川 秀明
	北方建築総合研究所環境科学部長	松村 博文
	北方建築総合研究所環境科学部研究職員	馬場 麻衣
事務局	建設課住宅管理係長	大久保修一
	建設課建築係主任	金澤 礼至
委託事務所	（有）アーキシップアソシエイツ 所長	久保田知明

(4) 策定フロー

- 第1回策定委員会：平成26年 8月26日
- 第2回策定委員会：平成26年 9月29日
- 第3回策定委員会：平成26年 12月2日
- 第4回策定委員会：平成27年 1月28日

日程		策定部会・委員会予定議題	
5月	▲委託(5/23)	〈第1回委員会〉 0-1 背景と目的 0-2 策定体制 0-3 策定フロー 0-4 前期長寿命化計画の評価 0-5 北総研の協力体制 活用方針の達成状況	
	カルテ整理・現況調査		
6月		第2回委員会 I-1 自然環境の特性調査 I-2 歴史的な特性の調査 I-3 人口・世帯数の調査 I-4 既設住宅及び新設住宅の特性の調査 I-5 将来人口及び世帯数の設定の調査 I-6 住宅所有関係別世帯数の調査 II-1 住宅事情にかかる課題 III-1 公営住宅ストックの特性 III-2 公営住宅入居者の特性 III-3 公営住宅入居者の意向調査 III-4 公営住宅にかかる課題 北総研調査協力 劣化調査・修繕状況 入居者アンケート分析(事前調査済)	
	■ 事務局打合せ		
8月	■ 事務局打合せ	第3回委員会 II-3 将来人口及び世帯数の設定 II-4 住宅施策にかかる基本目標 II-5 主要な住宅施策の内容 III-5 住宅所有関係別世帯数の設定 III-6 公営住宅の整備水準目標 III-7 公営住宅ストックの活用手法の選定 III-8 公営住宅の団地別住棟活用プログラムの検討 III-10 維持保全の長寿命化計画	
	☆ 第1回委員会		
9月	■ 事務局打合せ	第4回委員会 II-6 重点施策及び推進方針 III-8 公営住宅の団地別住棟活用プログラムの設 III-9 重点団地の整備基本計画 財政計画との整合	
	☆ 第2回委員会		
10月			
	■ 事務局打合せ		
11月	☆ 第3回委員会		
	○ ハブコメ		
12月	■ 事務局打合せ		
	☆ 第4回委員会		
1月	■ 申請書作成		
	▲納品(2/20)		
備考	■ 事務局打合せ		
	● 策定部会		
	☆ 委員会開催		

I 章 二セコ町の現況

(1) 位置・地勢・気候

①位置

二セコ町は、道央の西部、後志総合振興局管内のほぼ中央に位置し、山岳に囲まれた波状傾斜の多い丘陵盆地を形成しています。北に倶知安町、東に京極町・喜茂別町・真狩村、南に豊浦町、西に蘭越町と隣接しています。

広ぼうは東西約20km、南北約19kmに及び、総面積は197.13km²です。

市街地の構成としては、国道5号線と道道二セコ停車場線及び道道岩内洞爺線を骨格とする市街地を中心として、北部に観光・リゾートが集中しています。

■位置図



■二セコ町の位置

	経度	緯度	面積	東西	南北
位置	東経	北緯	197.13 km ²	20.1 km	19.0 km
	東端 140° 48' 30"	南端 42° 42' 16"			
	西端 140° 33' 48"	北端 42° 52' 33"			

■二セコ町の広ぼう

■二セコ町区域図



②地勢

ニセコアンヌプリ、昆布岳、そして「蝦夷富士」と呼ばれる羊蹄山に三方を囲まれており、そのほぼ中央を北海道で6番目の流路延長を持つ尻別川が、真狩川や昆布川などの支流を集め、東西に流れています。

地目別土地面積・総面積については、山林が46.77%、原野が20.19%を占めています、宅地は2.38haの1.21%となっています。

また、支笏洞爺国立公園とニセコ積丹小樽海岸国定公園を合わせると、ニセコ町全体の約13.5%の面積を占めており、貴重な自然に恵まれた土地となっています。

■地目別土地面積・総面積（平成25年固定資産概要調書）

地目	田	宅地	畑	池・沼	原野	牧場	山林	雑種地	その他	総面積
面積（k㎡）	6.64	2.38	21.71	0.05	39.81	0.92	92.20	352	29.9	197.13

■自然公園

公園	ニセコ町内に占める面積（ha）	総面積（ha）
支笏洞爺国立公園	1,374	99,302
ニセコ積丹小樽海岸国定公園	1,280	19,009

■主な山岳・河川

山岳名	標高（m）	河川名	延長（km）
羊蹄山	1,898	尻別川	125.7
ニセコアンヌプリ	1,308	真狩川	27.4
昆布岳	1,045	昆布川	24.4

③気候

気象条件は概して内陸性気候を呈して穏和ですが、東に羊蹄山（1,898m）、北にニセコアンヌプリ（1,308m）がそびえ、冬期には積雪が多く平年で160cm、多い年には230cmにも達する豪雪地帯となっています。また、自然条件に恵まれていることから、ニセコ連峰を中心に四季を通じて観光客が訪れています。

■気象概況（倶知安観測所）

（「数字で見るニセコ」2014年度版）

月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	年平均
平均気温（℃）	-5.8	-5.1	-1.7	4.2	10.6	16.4	20.2	21.5	17.3	10.1	3.4	-3.2	7.33
日照時間（h）	43.4	60.2	106.1	157.8	172.9	179.6	136.0	152.6	147.3	119.4	62.3	38.1	114.6
最深積雪（cm）													179.8

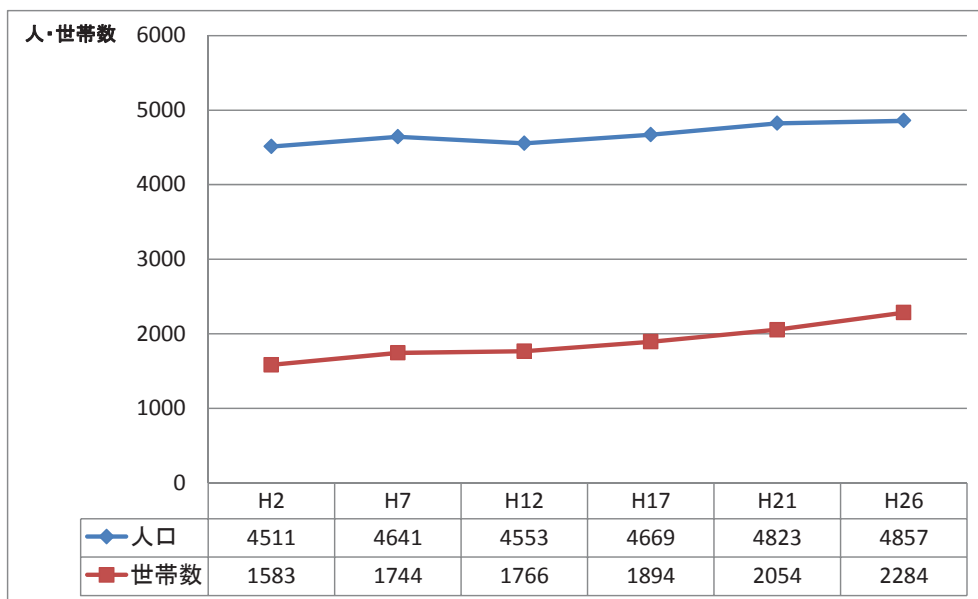
※H21年からH25年の平均値

(2) 人口・世帯数

①人口と世帯数の推移

本町は平成 26 年 10 月末現在、人口 4,857 人、世帯数 2,284 世帯であり、人口及び世帯数も増加傾向となっています。道内では多くの市町村が人口減少する中で、全道 3 番目の人口増加率（3.3%—H17 年～H22 年比較）となっています。

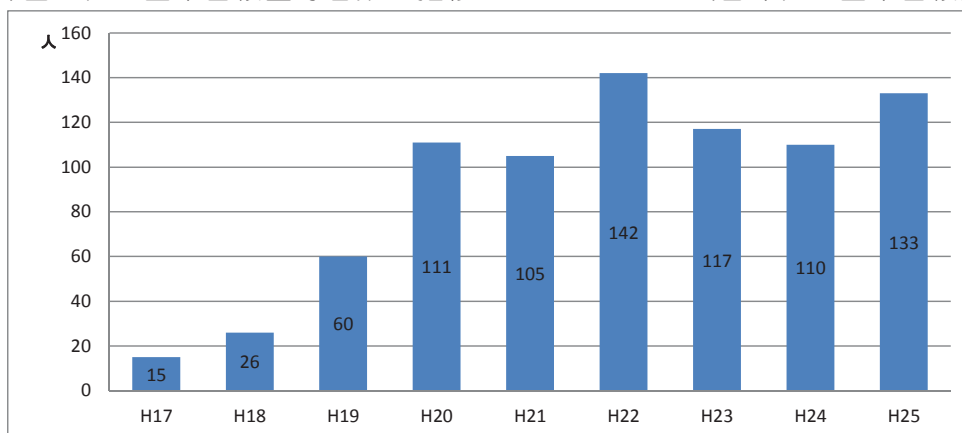
■人口・世帯数の推移 (S10～H22 は国勢調査・H26 は住民基本台帳 10 月末)



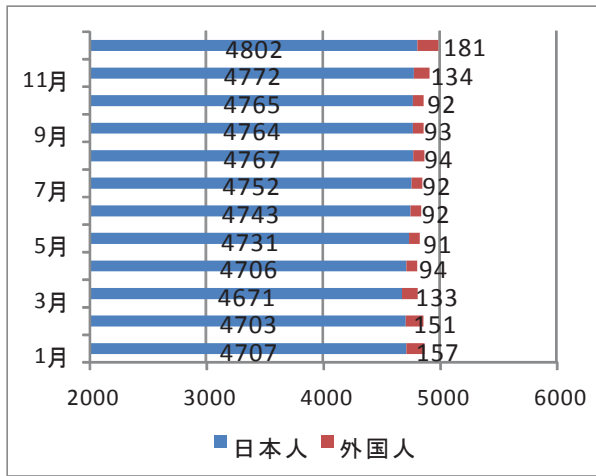
②外国人住民基本台帳登録者数の推移

外国人登録者数は、ここ 10 年で約 10 倍に達しており、国際的に二セコの注目度が高まっていることが覗えます。また、平成 26 年の月別ごとの推移では、夏よりも冬期間のほうが、多い傾向にあり、人口延べ割合で 2.4%、世帯数の割合は 3.3%を占めています。

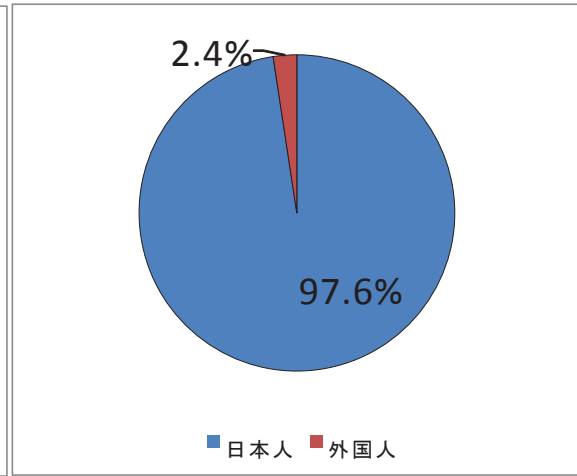
■外国人住民基本台帳登録者数の推移 (各年住民基本台帳)



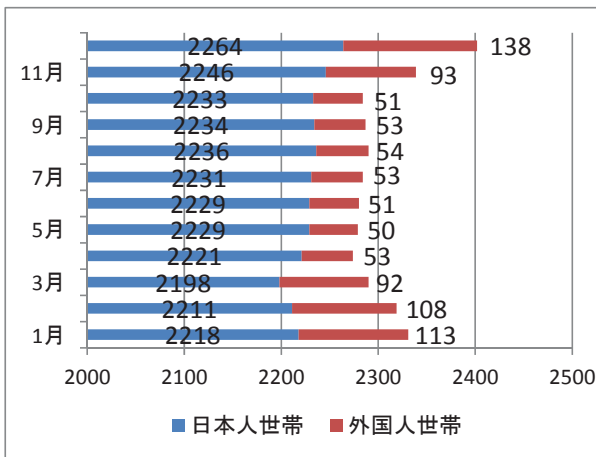
■外国人居住者の月別人口の推移 (H26)



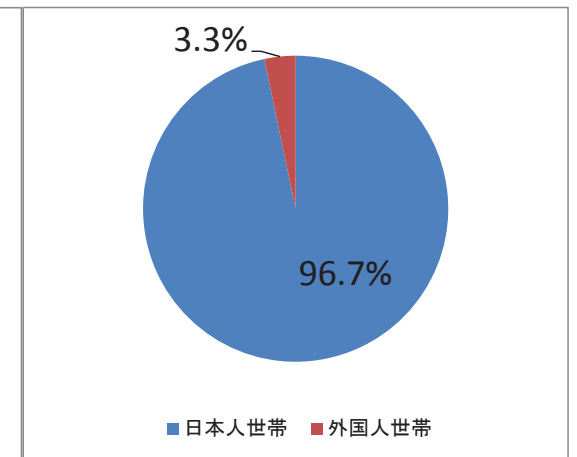
■外国人居住者の人口延べ割合 (H26)



■外国人居住者の月別世帯数の推移 (H26)



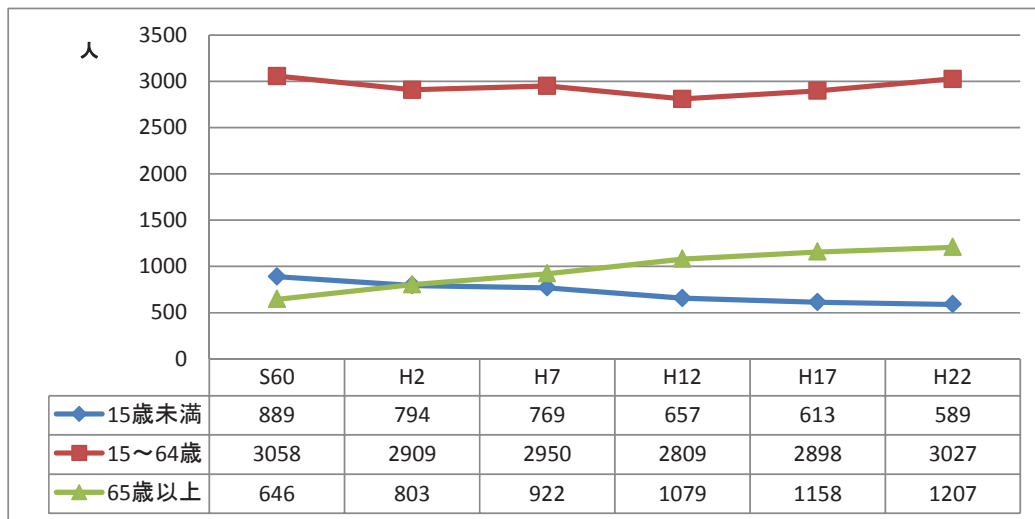
■外国人居住者の世帯数延べ割合 (H26)



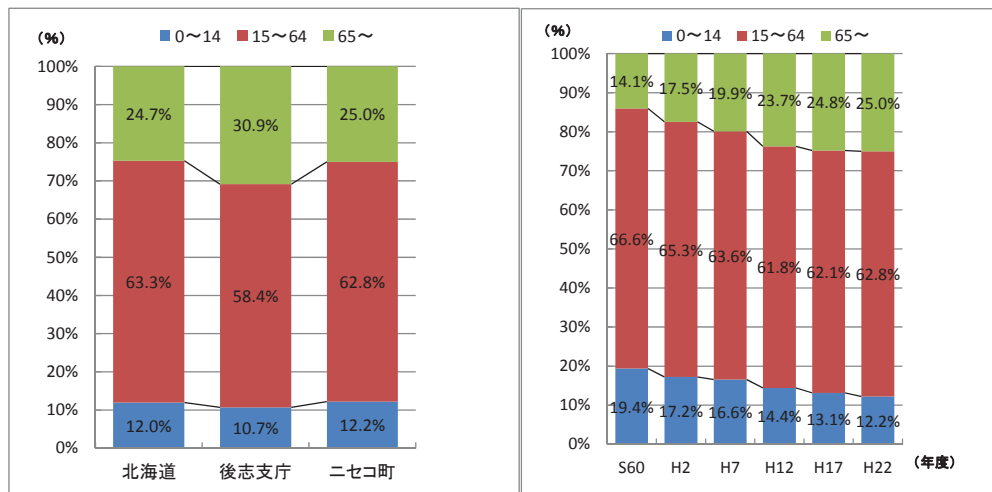
③年齢別人口の推移

二セコ町の年齢別人口は、H22 年国勢調査で北海道とほぼ同じような構成となっています。H22 年では、65 才以上の人口が 25.0%と高齢化の進行がうかがえるものの、労働人口の伸びにより、高齢化率が鈍化している状況となっています。

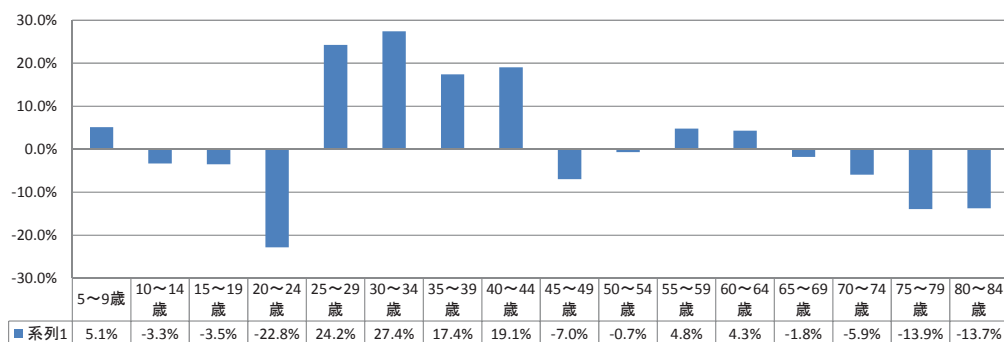
■年齢別人口の推移 (各年国勢調査)



■年齢別人口構成の比較 (H22 年国勢調査) ■年齢別人口構成の推移 (H22 国勢調査)



■H17～22 年の 5 歳階級別増減率



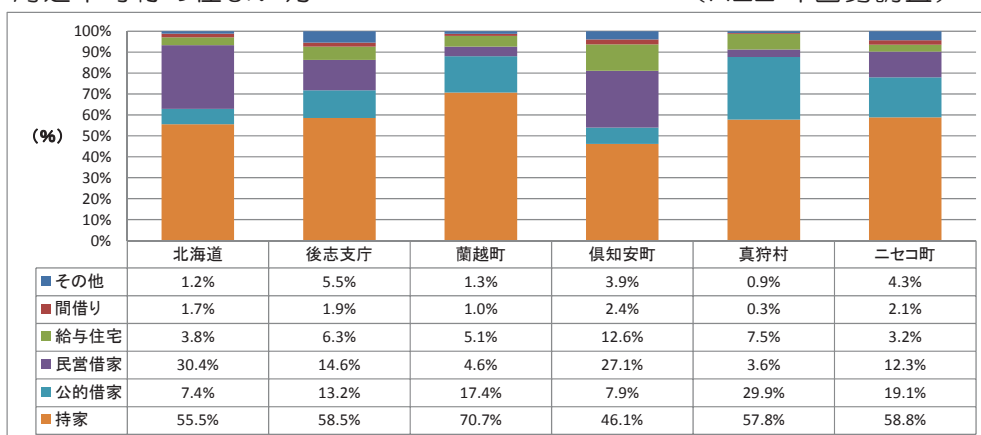
(1) 住まい方と住宅ストックの動向

① 町民の住まい方の動向

ニセコ町の一般世帯の住まい方は、持家が58.8%、公営借家が19.1%、民営借家が12.3%、給与住宅が3.2%を占めています。全道・管内の平均からみて持家の割合はほぼ同程度ですが、持家以外に住む世帯では、民営借家の割合が低く、公営借家の割合が高くなっています。特に公営借家は全道・管内の平均を上回っており、流動人口の受け入れや世帯分離の前提となる住宅とし、民営借家を補完する重要な役割を担っていたと考えられます。しかし、H12年以降、民営借家の建設が進められ、公的借家の建設がひかえられたことから、民営借家割合が高くなっています。

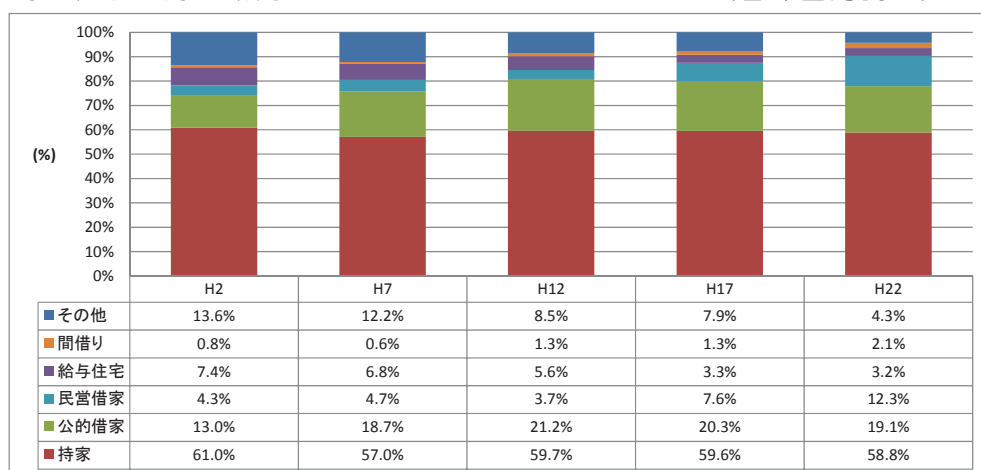
■ 周辺市町村の住まい方

(H22年国勢調査)



■ 町の住まい方の動向

(各年国勢調査)



	H2	H7	H12	H17	H22
持 家	949	993	1046	1130	1207
公的借家	203	326	371	384	392
民営借家	67	81	65	145	253
給与住宅	115	119	98	63	66
間 借	12	10	23	24	44
そ の 他	211	212	149	150	89
計	1557	1741	1752	1896	2051

(1) 住まい方と住宅ストックの動向

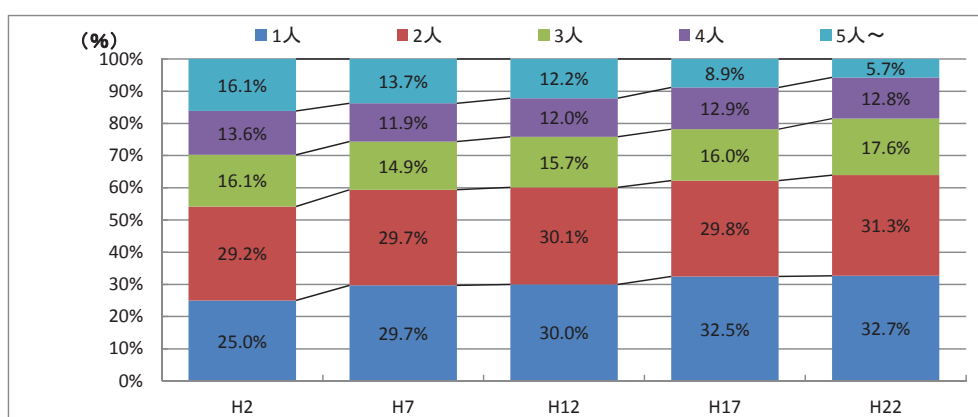
② 住まい方のグレード

ニセコ町の世帯人員構成は、単身世帯と2人世帯がほぼ同じ割合ですが、5人以上世帯が減少して、3人世帯の割合が増加傾向にあります。3人以上の世帯構成は、全道や管内と比較するとまだ多い傾向にあります。

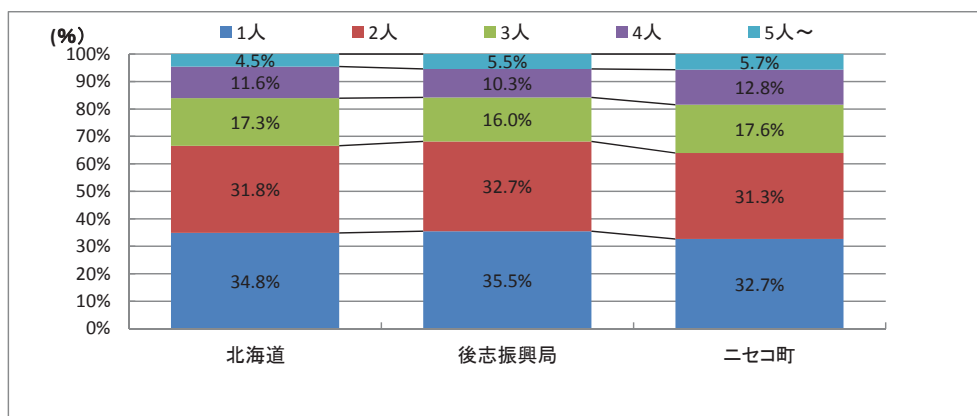
推移をみると、2・3・4人世帯は幾分増加傾向がうかがえます。近年、人口増の傾向から2・3人世帯の移入も考えられます。

住まい方別では、持家の世帯当たり人員が2.64と最も多く、公営借家の世帯人員は2.10、民営借家は1.64と急激な世帯人員構成が小さくなっています。

■ 世帯人員構成の推移（各年国勢調査）



■ 世帯人員構成の比較（H17 国勢調査）



■ 住まい方別の1世帯あたりの人員（各年国勢調査）

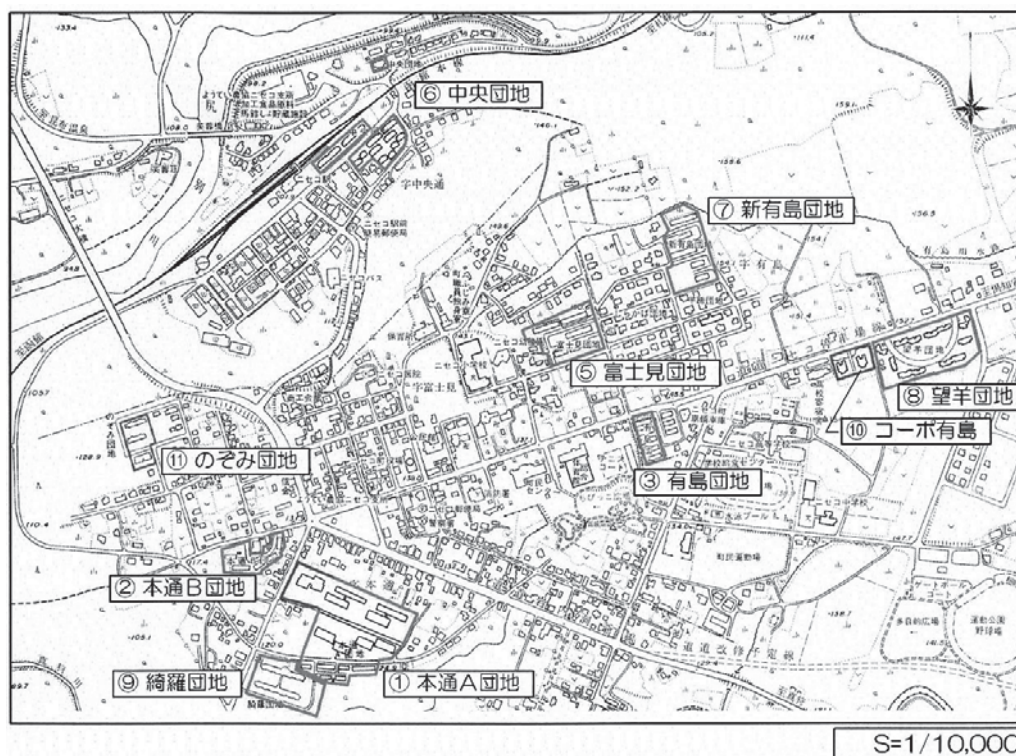
	H2	H7	H12	H17	H22
持家	3.34	3.11	2.95	2.75	2.64
公的借家	2.68	2.42	2.25	2.22	2.10
民営借家	2.03	2.43	2.06	1.92	1.64
給与住宅	2.63	2.18	2.05	2.30	2.38
町平均	3.10	2.84	2.56	2.54	2.31
道平均	2.77	2.59	2.45	2.32	2.21

(1) 公営住宅入居者の現況

① 入居状況

平成 26 年 7 月現在、町の公営住宅管理戸数は 400 戸（町単独住宅含む）あり、入居世帯は 392 世帯、空家は 8 戸である。空家率は 2.0%であり、本通 B 団地の空家 3 戸と西富団地の空家 3 戸は全面的改善に伴う政策空家として管理しており、実質的には、空家 2 戸の空家率 0.5%である。（9 月末現在、空家率 0.0%）

■ 公営住宅の分布（二セコ市街地）



■ 二セコ町公営住宅入居状況

(H26年7月)

	団地名	管理戸数（戸）				入居世帯（戸）	空家数（戸）	備考
		公住	特公賃	町単独	計			
①	本通A	65	12	0	77	77	0	
②	本通B	11	0	0	11	8	3	全面的改善3戸実施中
③	有島	20	0	0	20	20	0	
④	西富	8	0	0	8	5	3	全面的改善3戸実施中
⑤	富士見	36	0	0	36	36	0	
⑥	中央	48	0	0	48	47	1	
⑦	新有島	32	0	0	32	32	0	
⑧	望羊	72	0	0	72	72	0	
⑨	綺羅	20	0	0	20	20	0	
⑩	コーボ有島	0	0	48	48	48	0	
⑪	のぞみ	0	28	0	28	27	1	
	合計	312	40	48	400	392	8	実質空家2戸
	全管理戸数に 対する割合(%)	78.0	10.0	12.0	100.0	98.0	2.0	

(1) 公営住宅入居者の現況

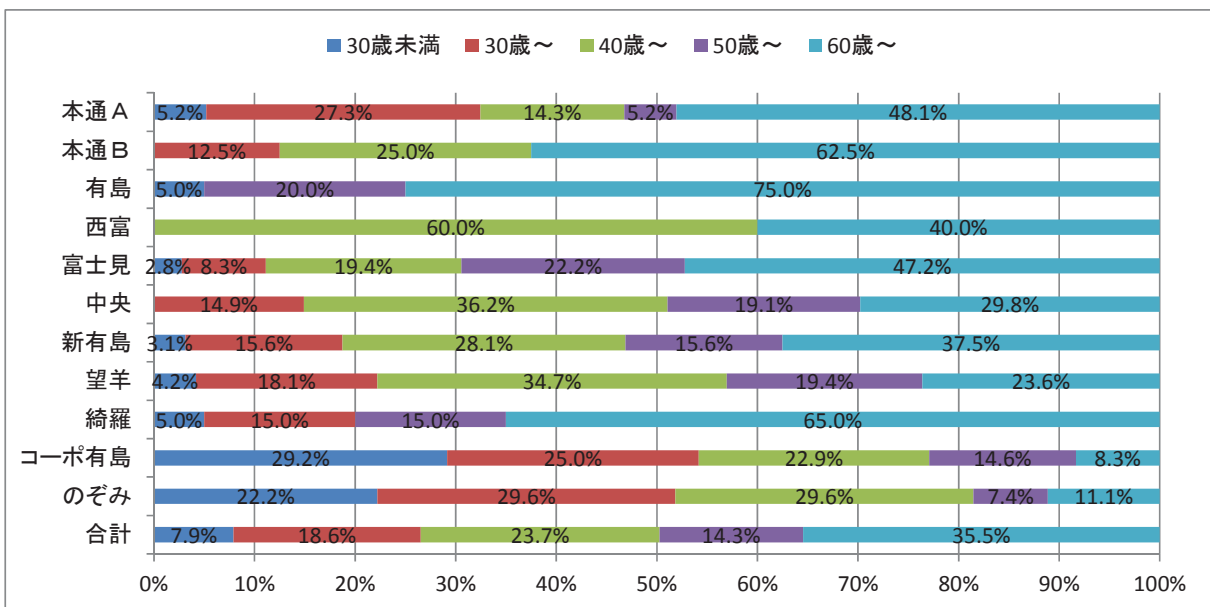
②年齢構成－1

入居世帯の世帯主の年齢構成では、公住法上の高齢世帯である60歳以上が35.5%を占め最も高く、次に40歳以上が23.7%となっている。団地別に比較すると、有島・綺羅・本通B団地が60%以上と高齢世帯割合が高くなっているおり、高齢者向け住宅の団地整備の成果といえる。

また、特公賃住宅団地ののぞみ団地は8割が50歳未満の若い世帯が居住しているほか、若年単身世帯向として整備した町営単独住宅団地であるコーポ有島団地には、長年の継続居住により60歳以上の世帯が徐々に増え始めている。

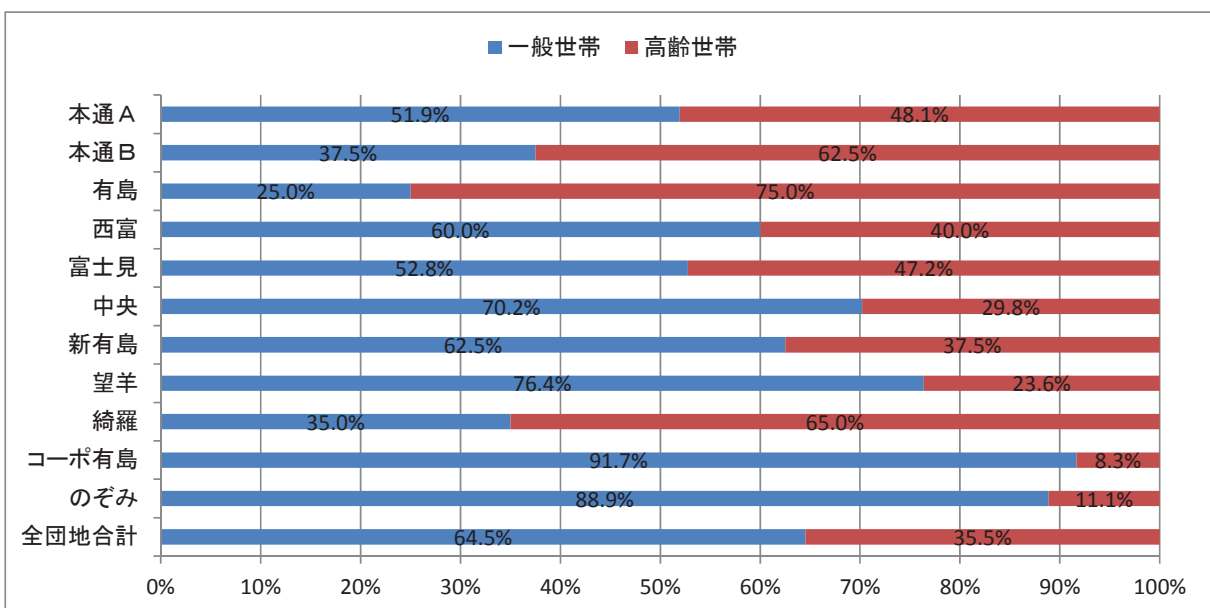
■世帯主の年齢構成

(二セコ町建設課)



■公営住宅入居世帯の高齢世帯率

(二セコ町建設課)



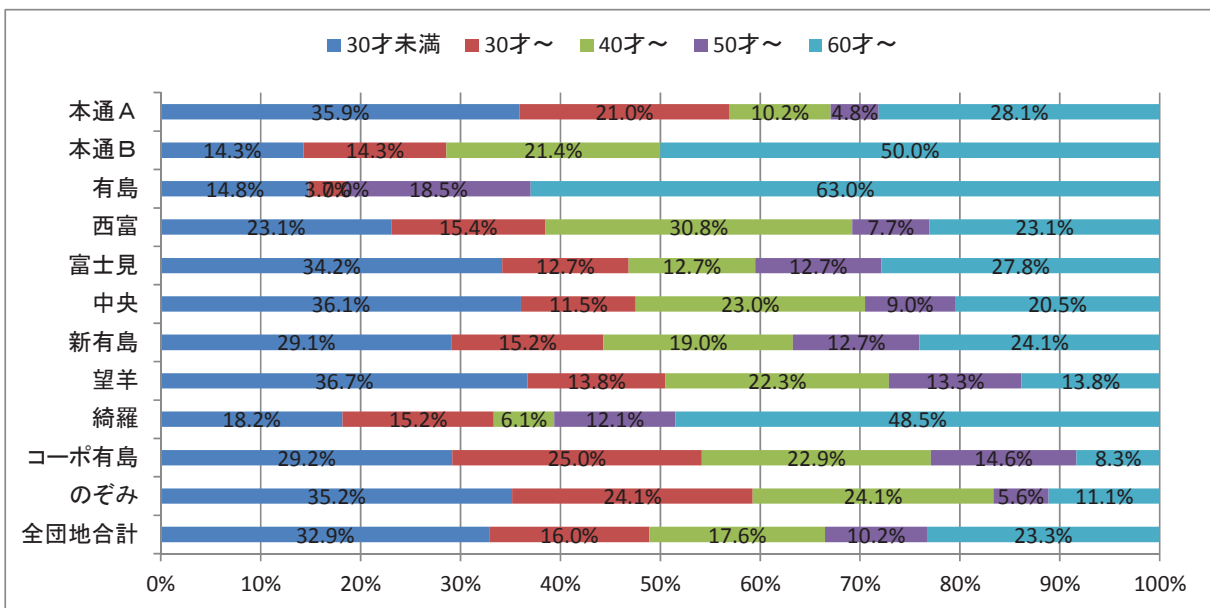
(1) 公営住宅入居者の現況

② 年齢構成 - 2

全ての入居者の年齢構成は、世帯主年齢と同様の傾向が現れており有島・本通B・綺羅団地で60歳以上の入居者が約50%となっている。又、高齢化率の高い3団地とコーポ有島団地を除き、他団地では就学年齢層が約20%前後で均等に居住している。しかし、H21年には約25%程度であったのが少子化の影響でその割合が減少している。

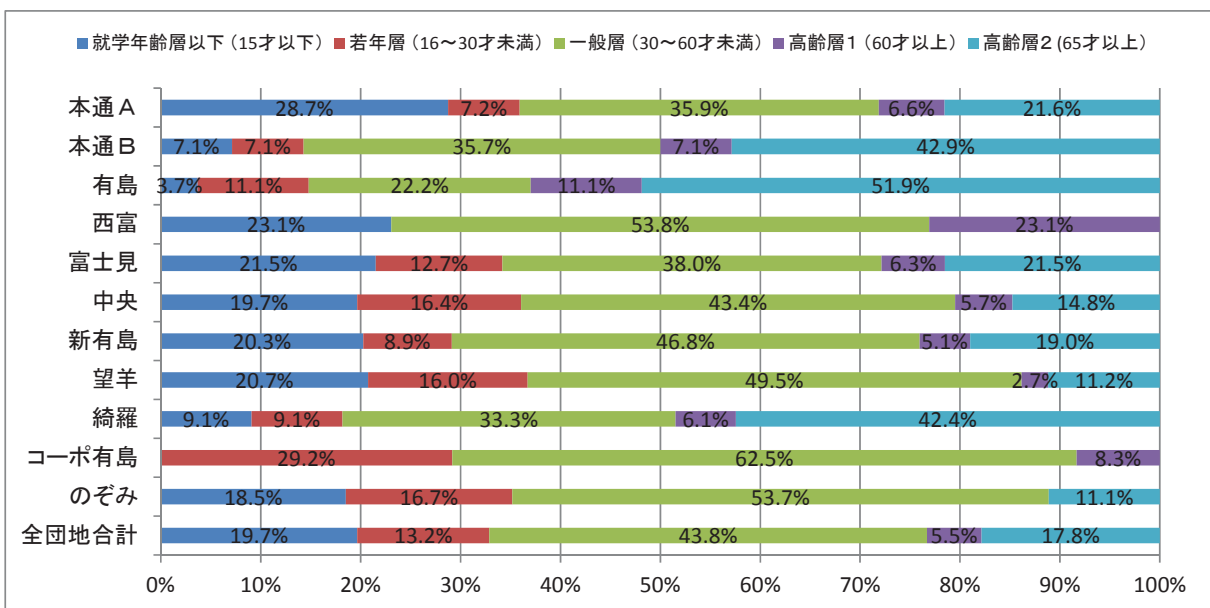
■ 入居者の年齢構成

(二セコ町建設課)



■ 入居者の年齢層

(二セコ町建設課)



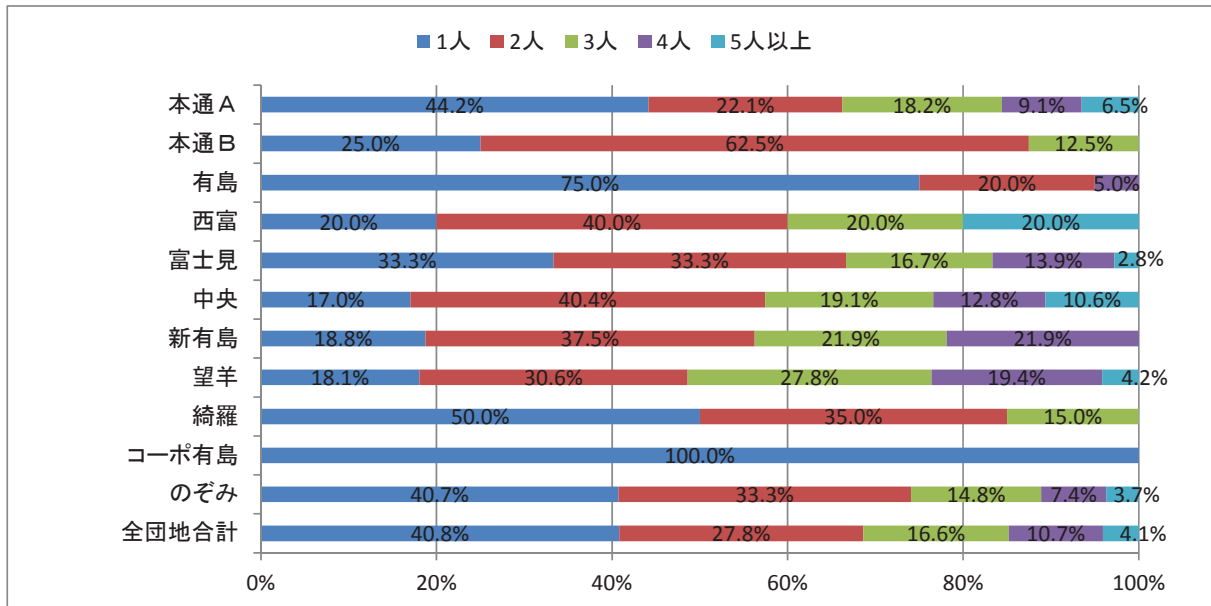
(1) 公営住宅入居者の現況

③世帯人員構成-1

入居世帯の世帯人員構成は、1人世帯 40.8%、2人世帯 27.8%となっており、68.6%を1人・2人世帯で占めている。単身世帯向け住宅であるコーポ有島団地と本通 A 団地及びのぞみ団地の単身世帯向け住宅の居住者を除いた場合、1人世帯 27.7%、2人世帯 34.0%となり、61.7%を1人・2人世帯で占めている

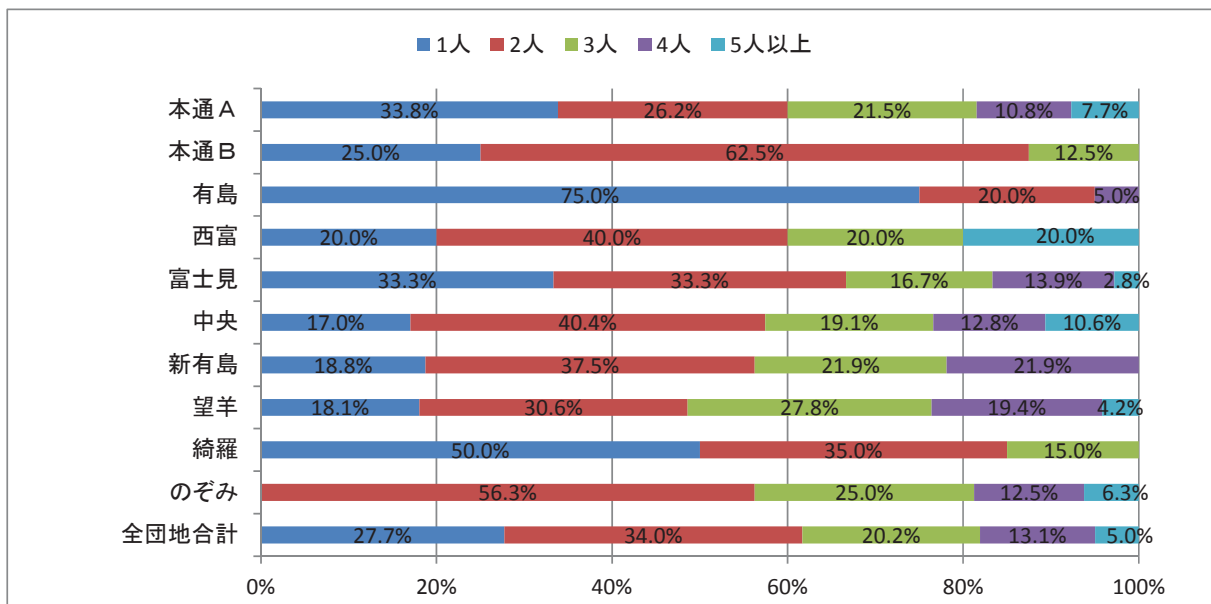
■入居世帯の世帯人員構成

(二セコ町建設課)



■入居世帯の世帯人員構成（単身向け住宅居住世帯を除く）

(二セコ町建設課)

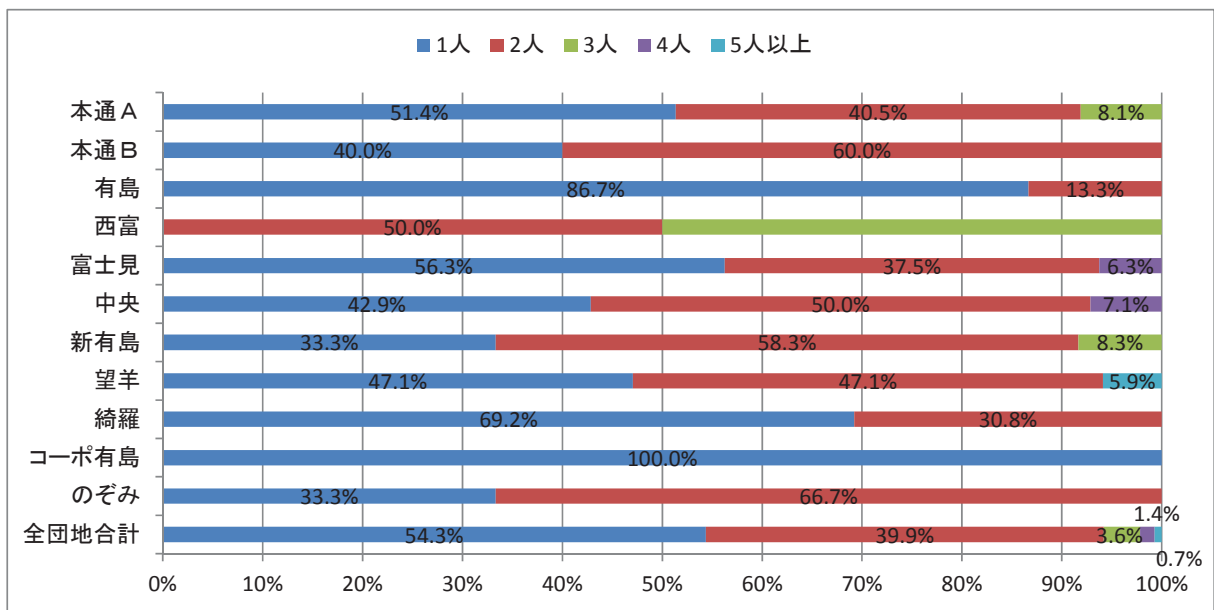


(1) 公営住宅入居者の現況

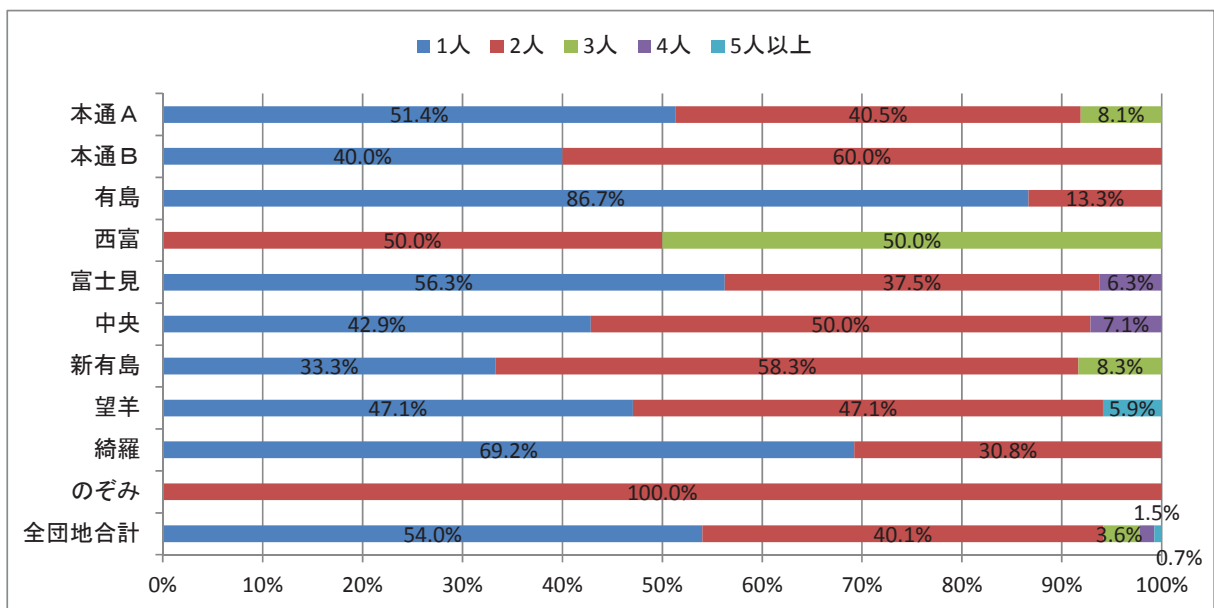
③世帯人員構成-2

高齢世帯の世帯人員構成は、1人世帯 54.3%、2人世帯 39.9%となっており、併せて実に 94.2%を占めている。単身世帯向け住宅であるコーポ有島団地と本通 A 団地及びのぞみ団地の単身世帯向け住宅の居住者を除いた場合、1人世帯 54.07%、2人世帯 40.1%となり、94.1%を 1人・2人世帯で占めている。その半数以上が単身世帯となっていることから、世帯規模にあった住戸供給が求められる。

■ 公営住宅入居高齢世帯の世帯人員構成（公住法でいう高齢世帯）（二セコ町建設課）



■ 公営住宅入居高齢世帯の世帯人員構成（単身向け住宅居住世帯を除く）（二セコ町建設課）



(1) 公営住宅入居者の現況

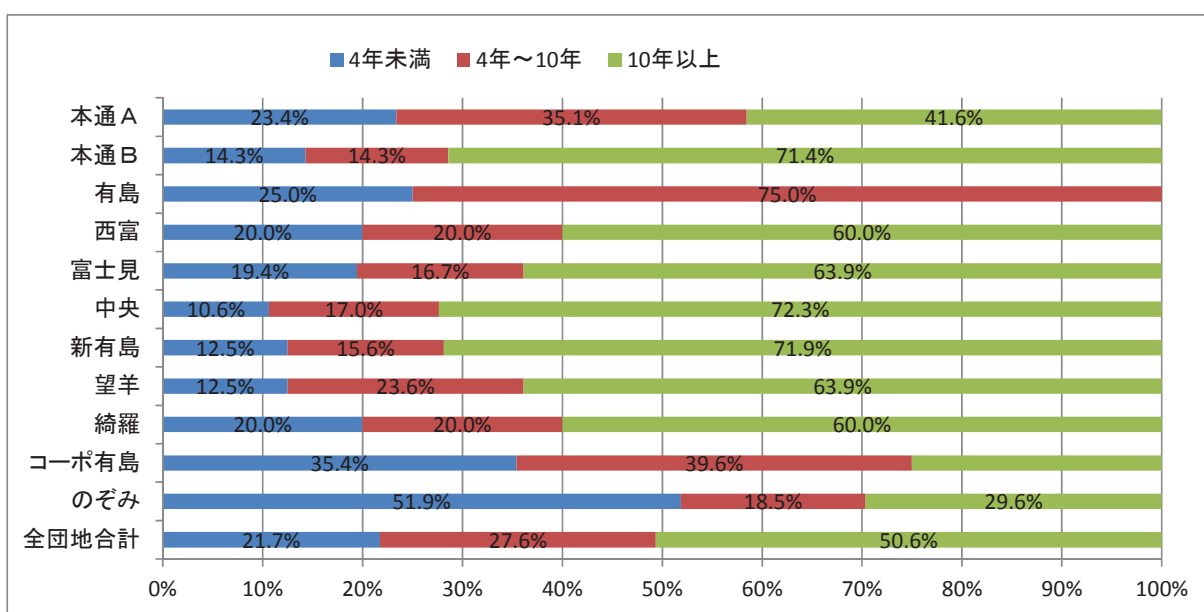
④ 居住年数

入居世帯の居住年数は、4年未満が21.7%、4年～9年が27.6%、10年以上が50.6%と10年以上の入居世帯が最も高い。団地別に見ると10年以上の入居世帯は中央・新有島・本通B団地が70%を超えている。また、のぞみ団地の居住年数が著しく短く、約50%が3年未満の居住年数となっている。

高齢世帯の居住年数は、10年以上が65%と高い傾向にあるが、近年高齢世帯の新規入居が10.1%あり、1年間に4～5戸程度の入居があり市街地への移転傾向が見受けられる。

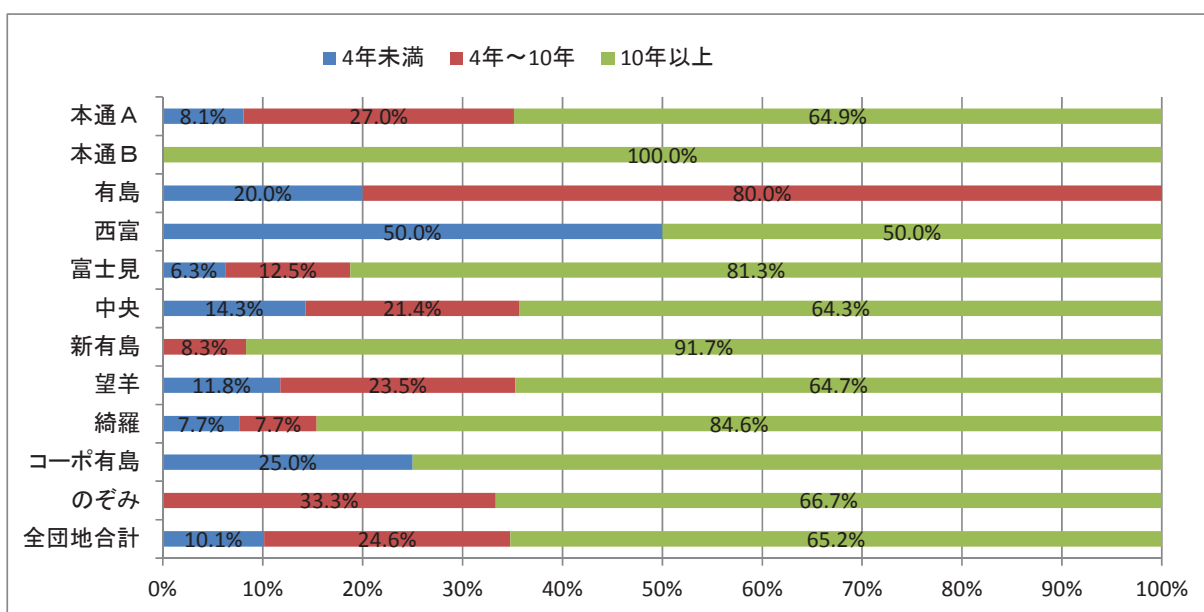
■ 入居世帯の居住年数

(二セコ町建設課)



■ 公営住宅入居高齢世帯の居住年数

(二セコ町建設課)



(1) 公営住宅入居者の現況

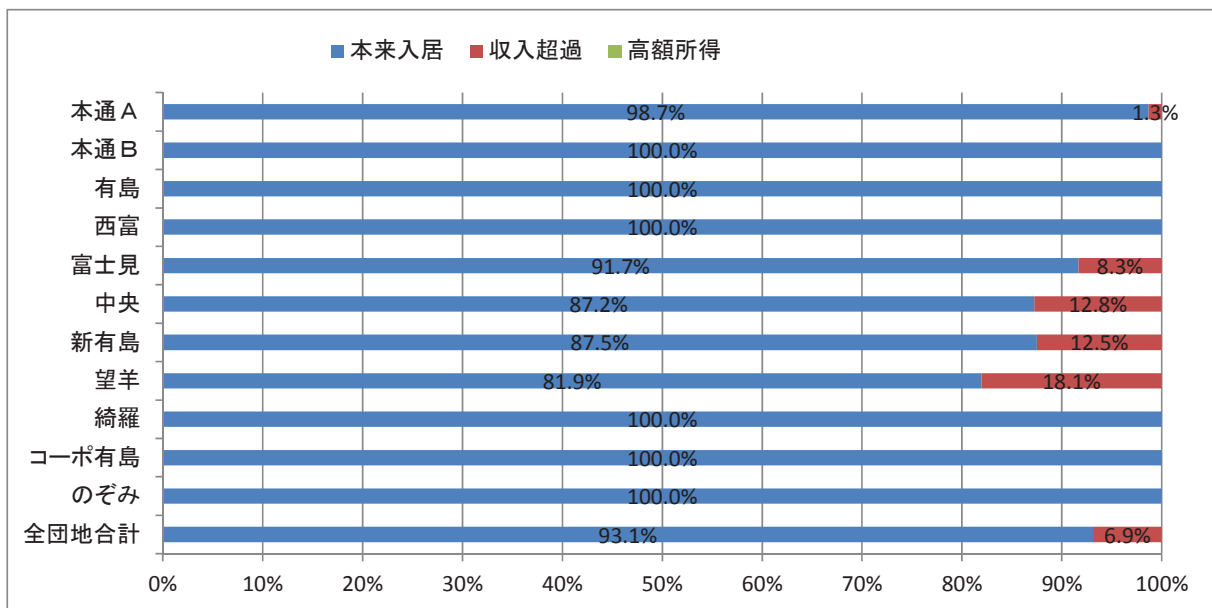
⑤ 収入分位

入居世帯の本来入居の対象世帯は93.1%、収入超過は6.9%となっている。また高額所得者は入居していない。収入超過世帯の実数は27世帯であり、望羊・中央・新有島に多く居住している。

高齢世帯のほとんどは本来入居であるが、一部富士見団地1世帯・本通A団地1世帯の2世帯-1.4%が収入超過世帯となっている。

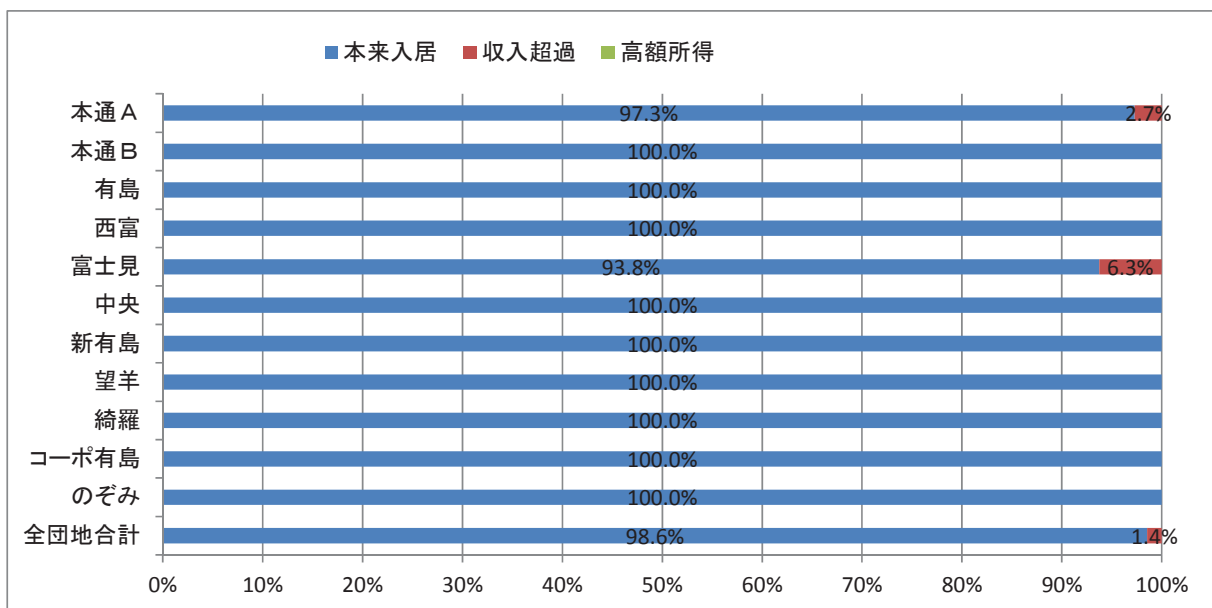
■ 入居世帯の収入分位構成

(二セコ町建設課)



■ 公営住宅入居高齢世帯の収入分位構成

(二セコ町建設課)



(1) 公営住宅の分布と管理状況

① 団地別管理状況

二セコ町の公営住宅は、町単独住宅も含め平成 26 年 7 月現在 11 団地 400 戸を有している。団地の分布は、西富団地 8 戸を除き、二セコ市街地に 10 団地 392 戸 (98.0%) が集中している。特定工事対象戸数 50 戸以上の団地は、本通 A 団地と望羊団地の 2 団地のみで、他は 50 戸以下の小規模の団地である。

敷地の規模でも、本通 A 団地と望羊団地が 1 ha を越える中規模団地であり、逆に、コーボ有島は狭小敷地であるため、戸数密度が非常に高くなっている。

世帯数に対する公営住宅シェア（特公賃及び町単独含む）は、17.5%（400 戸 / 2290 世帯・H26/8 月）となっている。

■ 団地別管理状況（二セコ町）

	団地名	管理戸数（戸）				敷地面積 (ha)	密度 (戸/ha)	字区域
		公 住	特公賃	町単独	計			
①	本通A	65	12	0	77	2.2735	33.86	本 通
②	本通B	11	0	0	11	0.4183	26.30	本 通
③	有島	20	0	0	20	0.5752	34.77	有 島
④	西富	8	0	0	8	0.2786	28.72	西 富
⑤	富士見	36	0	0	36	0.7698	46.77	富士見
⑥	中央	48	0	0	48	0.9720	49.38	中央通
⑦	新有島	32	0	0	32	0.7298	43.85	有 島
⑧	望羊	72	0	0	72	1.2517	57.52	有 島
⑨	綺羅	20	0	0	20	0.7436	26.90	本 通
⑩	コーボ有島	0	0	48	48	0.1730	277.45	有 島
⑪	のぞみ	0	28	0	28	0.3055	91.65	本 通
合 計		312	40	48	400	8.4910	(平均) 47.10	

(H26.7 月現在)

(1) 公営住宅の分布と管理状況

(2) 団地分布図

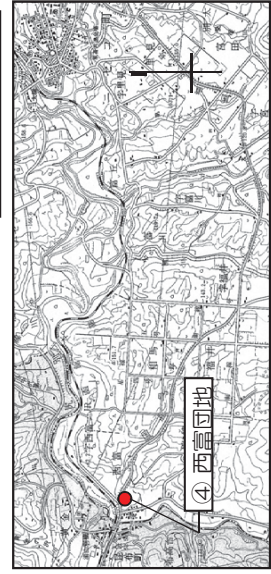
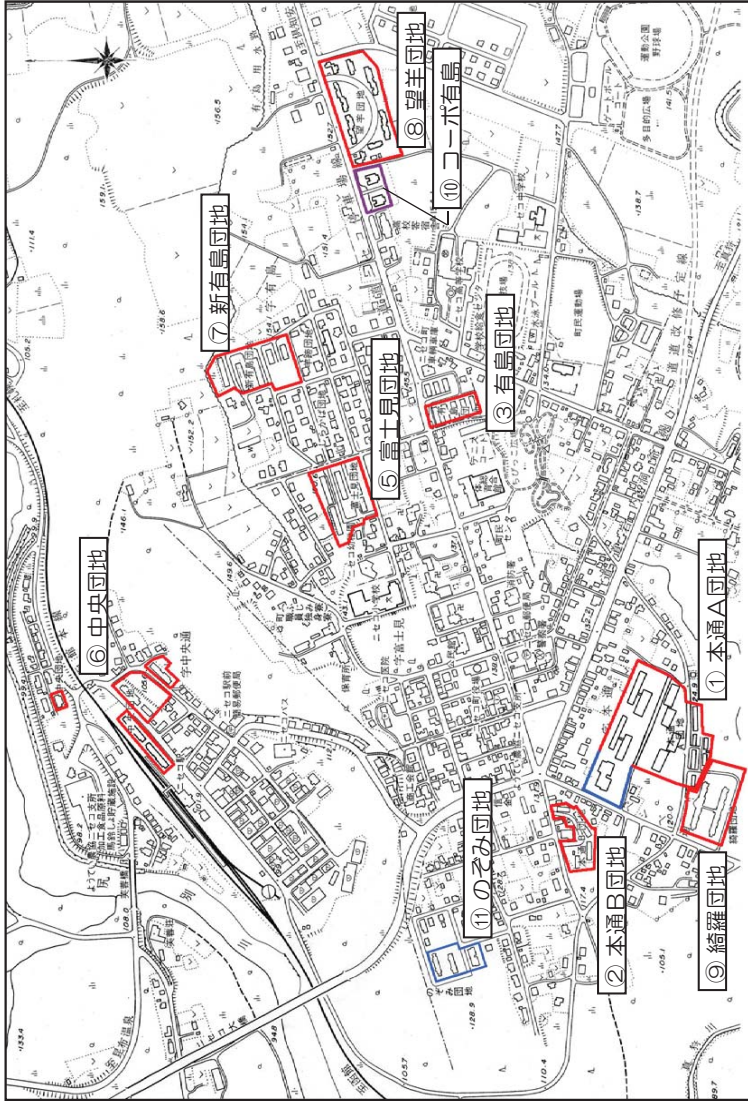
① 本通A団地		公住+持公	
建年	棟数	総戸数	公住+持公
S52	1	4	4
S54	2	5	5
S56	2	4	4
S57	1	4	4
H11	1	12	12
H11	2	16	16
H13	2	16	16
H14	4	16	16
計	15	77	63

② 本通B団地		公営住宅	
建年	棟数	総戸数	公営住宅
S54	2	5	5
S55	2	4	4
S56	1	2	2
計	5	11	11

③ 有島団地		公営住宅	
建年	棟数	総戸数	公営住宅
S44	5	20	20
計	5	20	20

④ 西富団地		公営住宅	
建年	棟数	総戸数	公営住宅
S55	2	4	4
S57	1	2	2
H24	1	2	2
計	4	8	8

⑤ 富士見団地		公営住宅	
建年	棟数	総戸数	公営住宅
S58	3	24	24
S60	1	8	8
S61	1	4	4
計	5	36	36



⑥ 中央団地		公営住宅	
建年	棟数	総戸数	公営住宅
S59	1	4	4
S60	1	8	8
S61	1	4	4
H1	1	8	8
H2	2	24	24
計	6	48	48

⑦ 新有島団地		公営住宅	
建年	棟数	総戸数	公営住宅
S61	1	8	8
S62	2	16	16
S63	2	8	8
計	5	32	32

⑧ 望羊団地		公営住宅	
建年	棟数	総戸数	公営住宅
H3	1	12	12
H4	6	48	48
H5	1	12	12
計	8	72	72

⑨ 綺羅団地		公営住宅	
建年	棟数	総戸数	公営住宅
H9	2	20	20
計	2	20	20

⑩ コーポ有島		町単独住宅	
建年	棟数	総戸数	町単独住宅
H2	2	48	48
計	2	48	48

⑪ のぞみ団地		特公賃	
建年	棟数	総戸数	特公賃
H8	1	8	8
H8	1	12	12
H10	1	8	8
計	3	28	28

(2) 住棟別活用方針 (H21年度長寿命化計画(策定方針))

▼H21長寿命化計画 現時点 75年後

※本通A団地の号棟は2棟16戸、3号棟は2棟16戸、4号棟は4棟16戸

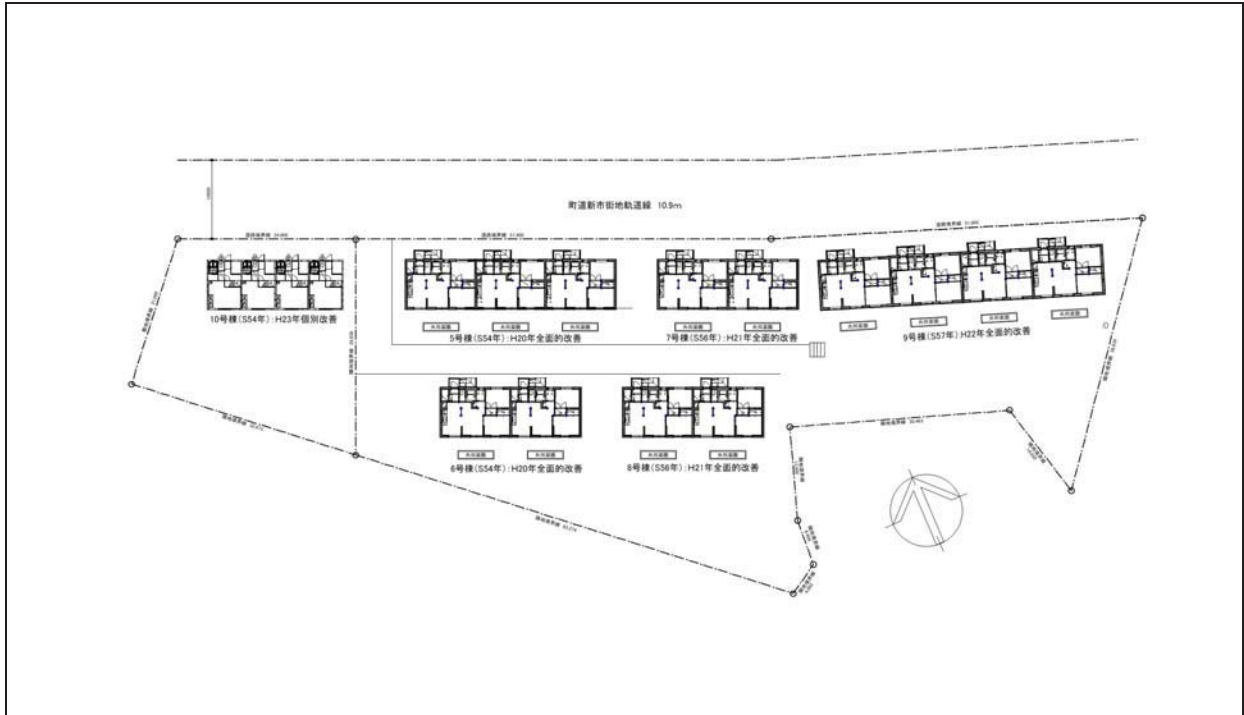
団地名	種別	棟番号	建設年度	戸数	構造	経過 年月	耐用 年限	耐用 年限 ×1/2経過 過住戸	耐用 年限	活用方針	団地
本通A団地	公住	10号棟	昭和52年度	4戸	簡二	33	45	11/2経過		個別改善	本通A団地
本通A団地	公住	5号棟	昭和54年度	3戸	簡平	2	30			耐用10年	本通A団地
本通A団地	公住	6号棟	昭和54年度	2戸	簡平	2	30			耐用10年	本通A団地
本通A団地	公住	7号棟	昭和56年度	2戸	簡平	1	30			耐用10年	本通A団地
本通A団地	公住	8号棟	昭和56年度	2戸	簡平	1	30			耐用10年	本通A団地
本通A団地	公住	9号棟	昭和57年度	4戸	簡平	28	30	11/2経過		耐用10年	本通A団地
本通A団地	特公賃	1号棟	平成11年度	12戸	耐二	11	70			H20全面的改善 (H21竣工)	本通A団地
本通A団地	公住	2号棟	平成11年度	16戸	耐平	11	70			H20全面的改善 (H21竣工)	本通A団地
本通A団地	公住	3号棟	平成13年度	16戸	耐平	9	70			H20全面的改善 (H21竣工)	本通A団地
本通A団地	公住	4号棟	平成14年度	16戸	耐平	8	70			H20全面的改善 (H21竣工)	本通A団地
本通B団地	公住	3号棟	昭和54年度	2戸	簡平	31	30	超過		H14建設 H15建設	本通B団地
本通B団地	公住	4号棟	昭和54年度	3戸	簡平	30	30	超過		H14建設 H15建設	本通B団地
本通B団地	公住	1号棟	昭和55年度	2戸	簡平	30	30	超過		H14建設 H15建設	本通B団地
本通B団地	公住	2号棟	昭和55年度	2戸	簡平	29	30	11/2経過		H14建設 H15建設	本通B団地
有島団地	公住	1号棟	昭和44年度	4戸	簡平	5	30			H17全面的改善 (H18竣工)	有島団地
有島団地	公住	2号棟	昭和44年度	4戸	簡平	6	30			H16全面的改善 (H17竣工)	有島団地
有島団地	公住	3号棟	昭和44年度	4戸	簡平	5	30			H16全面的改善 (H17竣工)	有島団地
有島団地	公住	4号棟	昭和44年度	4戸	簡平	6	30			H16全面的改善 (H17竣工)	有島団地
有島団地	公住	5号棟	昭和44年度	4戸	簡平	6	30			H16全面的改善 (H17竣工)	有島団地
有島団地	公住	1号棟	昭和55年度	2戸	簡平	30	30	超過		H16全面的改善 (H17竣工)	有島団地
有島団地	公住	2号棟	昭和55年度	2戸	簡平	30	30	超過		H16全面的改善 (H17竣工)	有島団地
有島団地	公住	3号棟	昭和57年度	2戸	簡平	28	30	11/2経過		H26全面的改善	有島団地
有島団地	公住	4号棟	平成24年度	2戸	木平	0	0			H24新規建設	有島団地
富士見団地	公住	1号棟	昭和58年度	8戸	簡二	26	45	11/2経過		H24全面的改善	富士見団地
富士見団地	公住	2号棟	昭和58年度	8戸	簡二	27	45	11/2経過		H24全面的改善	富士見団地
富士見団地	公住	3号棟	昭和58年度	8戸	簡二	28	45	11/2経過		H24全面的改善	富士見団地
富士見団地	公住	4号棟	昭和60年度	8戸	簡二	25	45	11/2経過		H24全面的改善	富士見団地
富士見団地	公住	5号棟	昭和61年度	4戸	簡二	24	45	11/2経過		H24全面的改善	富士見団地
中央団地	公住	1号棟	昭和59年度	4戸	簡二	26	45	11/2経過		H24全面的改善	中央団地
中央団地	公住	2号棟	昭和60年度	8戸	簡二	25	45	11/2経過		H24全面的改善	中央団地
中央団地	公住	3号棟	昭和61年度	4戸	簡二	24	45	11/2経過		H24全面的改善	中央団地
中央団地	公住	4号棟	平成元年	8戸	耐二	21	45			H24全面的改善	中央団地
中央団地	公住	5号棟	平成2年度	12戸	中耐	20	70			H24全面的改善	中央団地
中央団地	公住	1号棟	平成2年度	12戸	中耐	20	70			H24全面的改善	中央団地
新有島団地	公住	1号棟	昭和61年度	8戸	簡二	24	45	11/2経過		H24全面的改善	新有島団地
新有島団地	公住	2号棟	昭和62年度	8戸	簡二	23	70			H24全面的改善	新有島団地
新有島団地	公住	3号棟	昭和62年度	8戸	簡二	23	70			H24全面的改善	新有島団地
新有島団地	公住	4号棟	昭和63年度	4戸	簡二	22	70			H24全面的改善	新有島団地
望平団地	公住	1号棟	平成3年度	12戸	中耐	19	70			H24全面的改善	望平団地
望平団地	公住	2号棟	平成4年度	12戸	中耐	18	70			H24全面的改善	望平団地
望平団地	公住	3号棟	平成4年度	6戸	中耐	18	70			H24全面的改善	望平団地
望平団地	公住	4号棟	平成4年度	12戸	中耐	18	70			H24全面的改善	望平団地
望平団地	公住	5号棟	平成4年度	6戸	中耐	18	70			H24全面的改善	望平団地
望平団地	公住	6号棟	平成4年度	6戸	中耐	18	70			H24全面的改善	望平団地
望平団地	公住	7号棟	平成5年度	12戸	中耐	17	70			H24全面的改善	望平団地
望平団地	公住	8号棟	平成5年度	12戸	中耐	17	70			H24全面的改善	望平団地
望平団地	公住	9号棟	平成9年度	10戸	耐平	13	70			H24全面的改善	望平団地
望平団地	公住	10号棟	平成9年度	10戸	耐平	13	70			H24全面的改善	望平団地
望平団地	公住	11号棟	平成9年度	24戸	耐二	20	70			H24全面的改善	望平団地
望平団地	公住	12号棟	平成8年度	8戸	耐二	14	70			H24全面的改善	望平団地
望平団地	公住	13号棟	平成10年度	8戸	耐二	12	70			H24全面的改善	望平団地
計				400戸							

○：環境改善A
 △：環境改善B
 □：環境改善C
 (下水道接続)

●：木平一耐用年数30年 (トイレ水洗化・下水道接続)
 ●：簡平一耐用年数30年
 ●：簡二一耐用年数45年
 ●：簡火一耐用年数70年
 (下水道接続)

(3) 活用方針の達成状況—①本通 A 団地

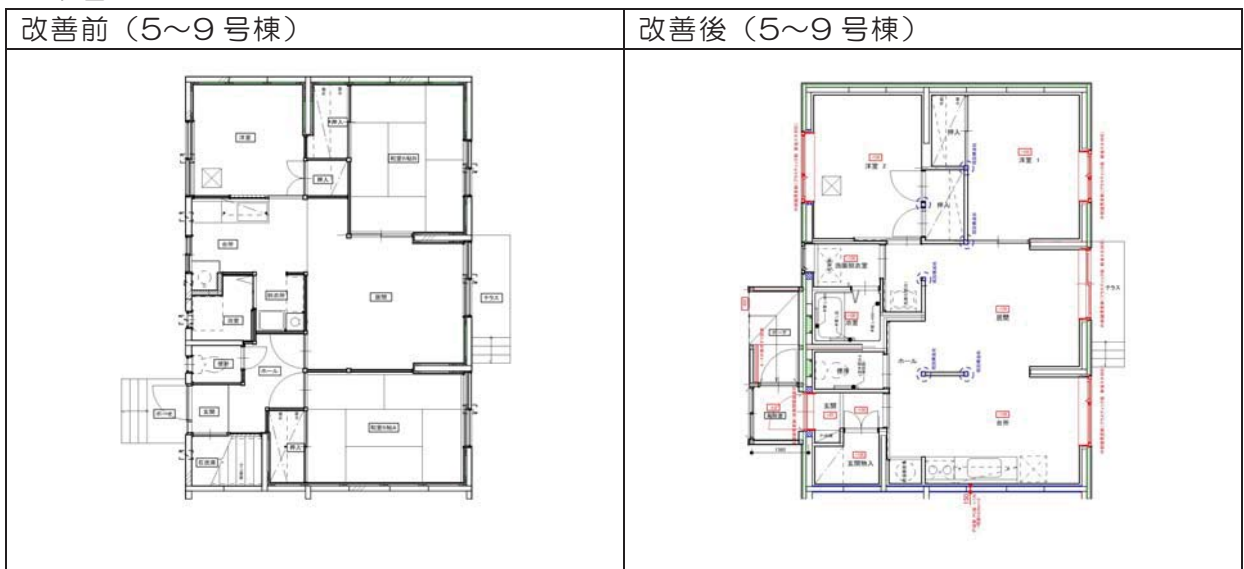
■配置図



■事業内容

棟名	建設年度	構造	活用方針	改善年度	戸数	改善内容	活用期間
5号棟	S54年	簡平 PC 造	全面的改善	H20年	3戸	全面	概ね30年
6号棟	S54年	簡平 PC 造	全面的改善	H20年	2戸	全面	概ね30年
7号棟	S56年	簡平 PC 造	全面的改善	H21年	2戸	全面	概ね30年
8号棟	S56年	簡平 PC 造	全面的改善	H21年	2戸	全面	概ね30年
9号棟	S57年	簡平 PC 造	全面的改善	H22年	4戸	全面	概ね30年
10号棟	S54年	簡二 PC 造	個別改善	H23年	4戸	内部改善	概ね10年

■改善プラン



■改善写真

改善前（5号棟）



改善後（5号棟）



改善前（6号棟）



改善後（6号棟）



改善前（7号棟）



改善後（7号棟）



改善前（8号棟）



改善後（8号棟）



■改善写真

改善前（9号棟）



改善後（9号棟）



改善前（10号棟）

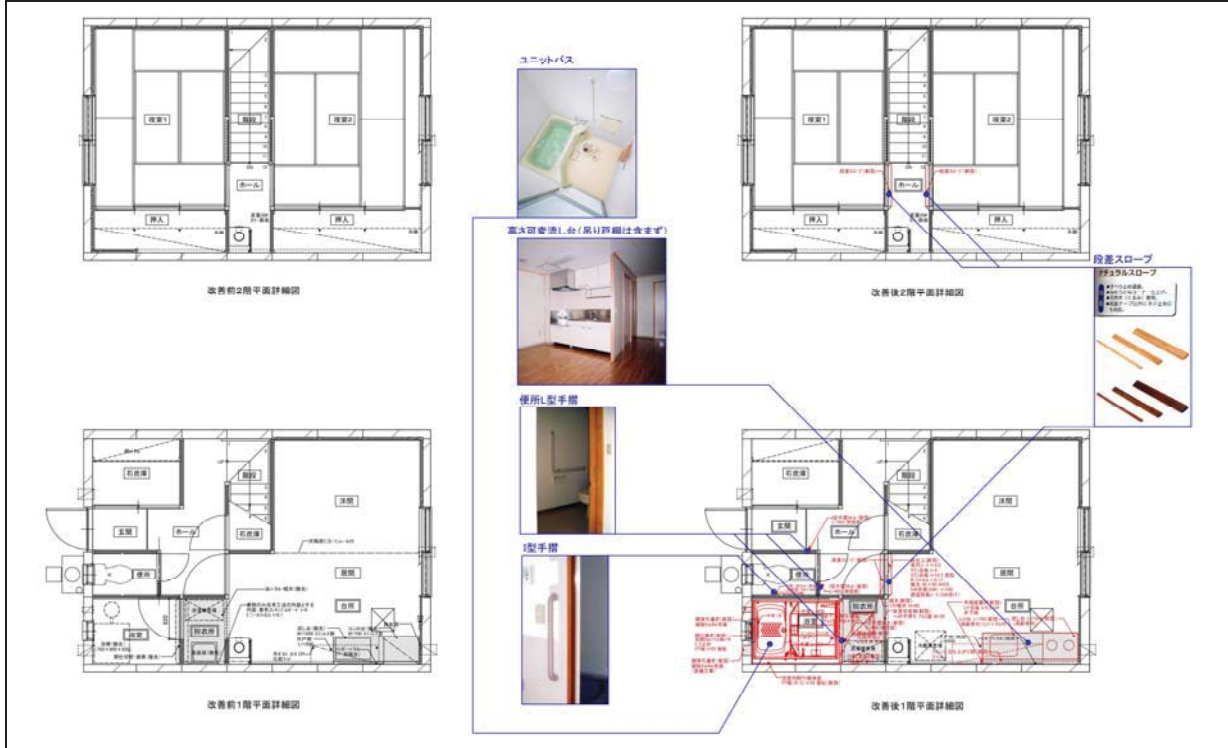


改善後（10号棟）



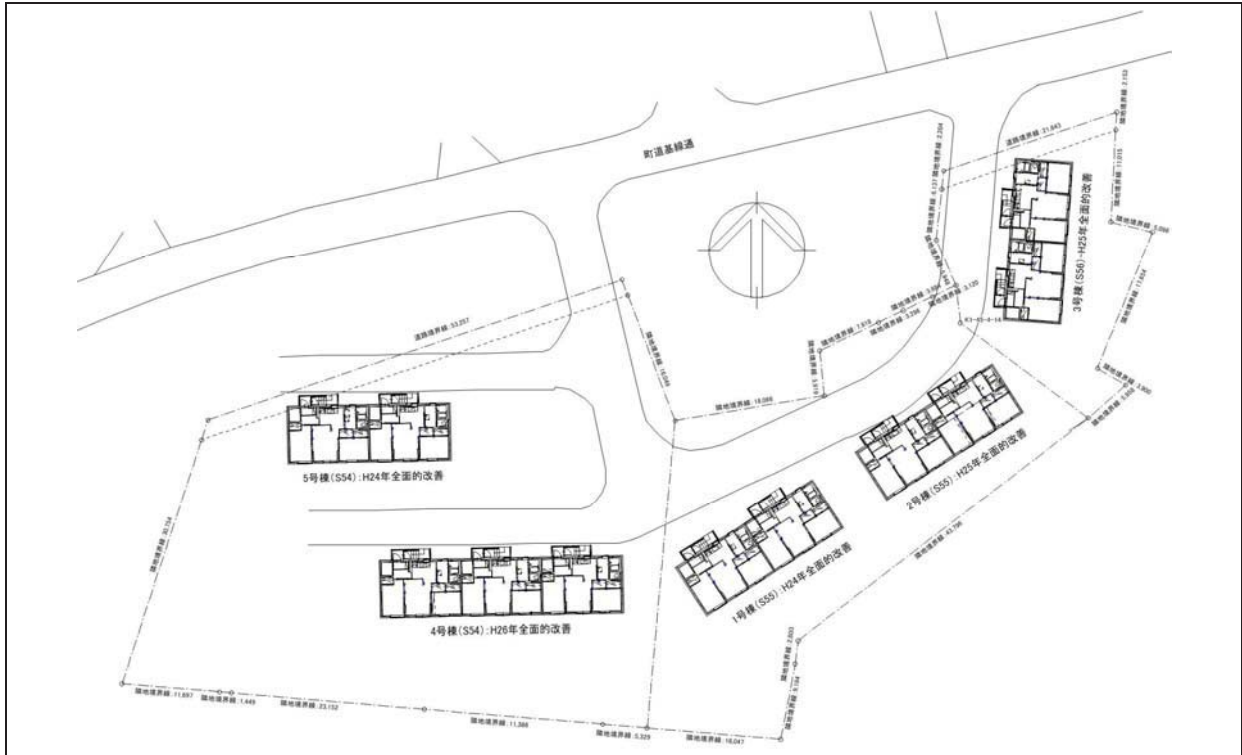
■改善プラン

改善前・後（10号棟）



(3) 活用方針の達成状況—②本通B団地

■配置図



■事業内容

棟名	建設年度	構造	活用方針	改善年度	戸数	改善内容	活用期間
1号棟	S55年	簡平PC造	全面的改善	H24年	2戸	全面	概ね30年
2号棟	S55年	簡平PC造	全面的改善	H25年	2戸	全面	概ね30年
3号棟	S56年	簡平PC造	全面的改善	H25年	2戸	全面	概ね30年
4号棟	S54年	簡平PC造	全面的改善	H26年	3戸	全面	概ね30年
5号棟	S54年	簡平PC造	全面的改善	H24年	2戸	全面	概ね30年

■改善プラン



■改善写真

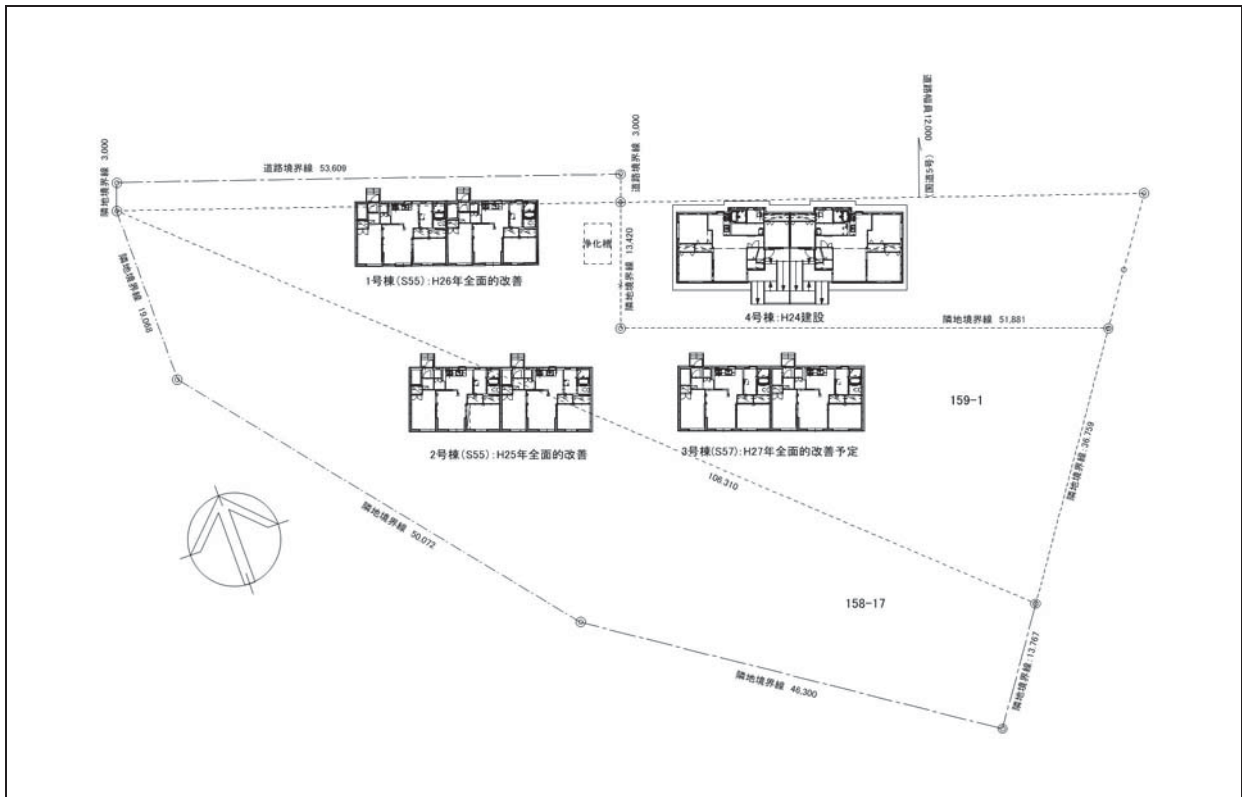
改善前（1号棟）	改善後（1号棟）
	
改善前（2号棟）	改善後（2号棟）
	
改善前（3号棟）	改善後（4号棟）
	
改善前（4号棟）	改善後（4号棟）
	

■ 改善写真

改善前（5号棟）	改善後（5号棟）
	

(3) 活用方針の達成状況—③西富団地

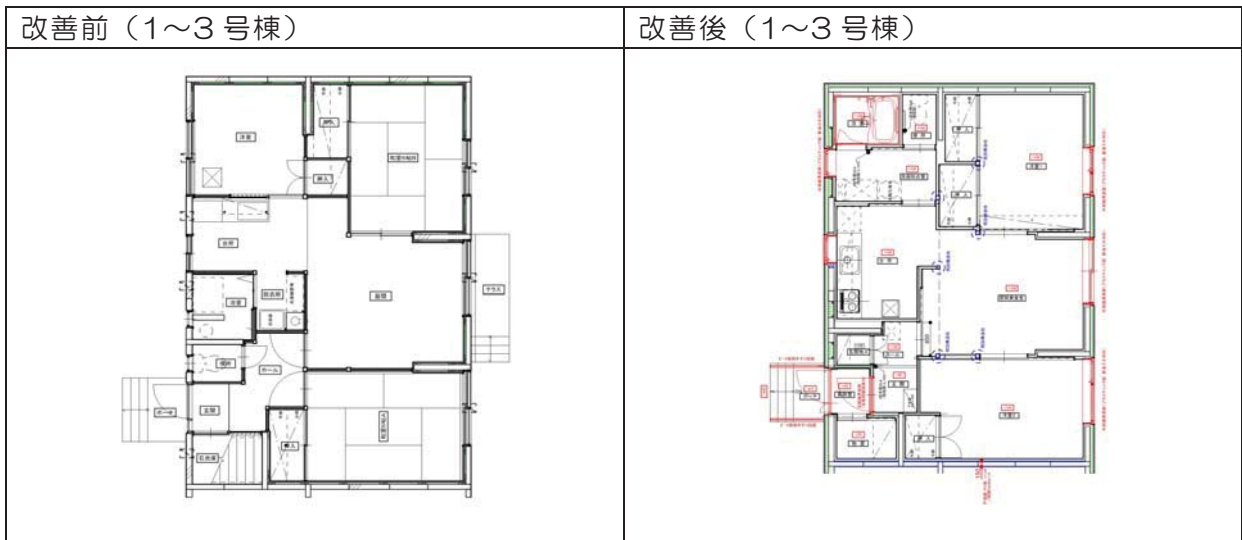
■配置図



■事業内容

棟名	建設年度	構造	活用方針	改善年度	戸数	改善内容	活用期間
1号棟	S55年	簡平 PC 造	全面的改善	H26年	2戸	全面	概ね30年
2号棟	S55年	簡平 PC 造	全面的改善	H25年	2戸	全面	概ね30年
3号棟	S57年	簡平 PC 造	全面的改善	H27年	2戸	全面	概ね30年
4号棟	H24年	木造平屋	新規建設	—	2戸	—	概ね30年

■改善プラン



■改善写真

改善前（1号棟）



改善後（1号棟）



改善前（2号棟）



改善後（2号棟）



改善前（3号棟）



改善後（3号棟）-改善工事予定

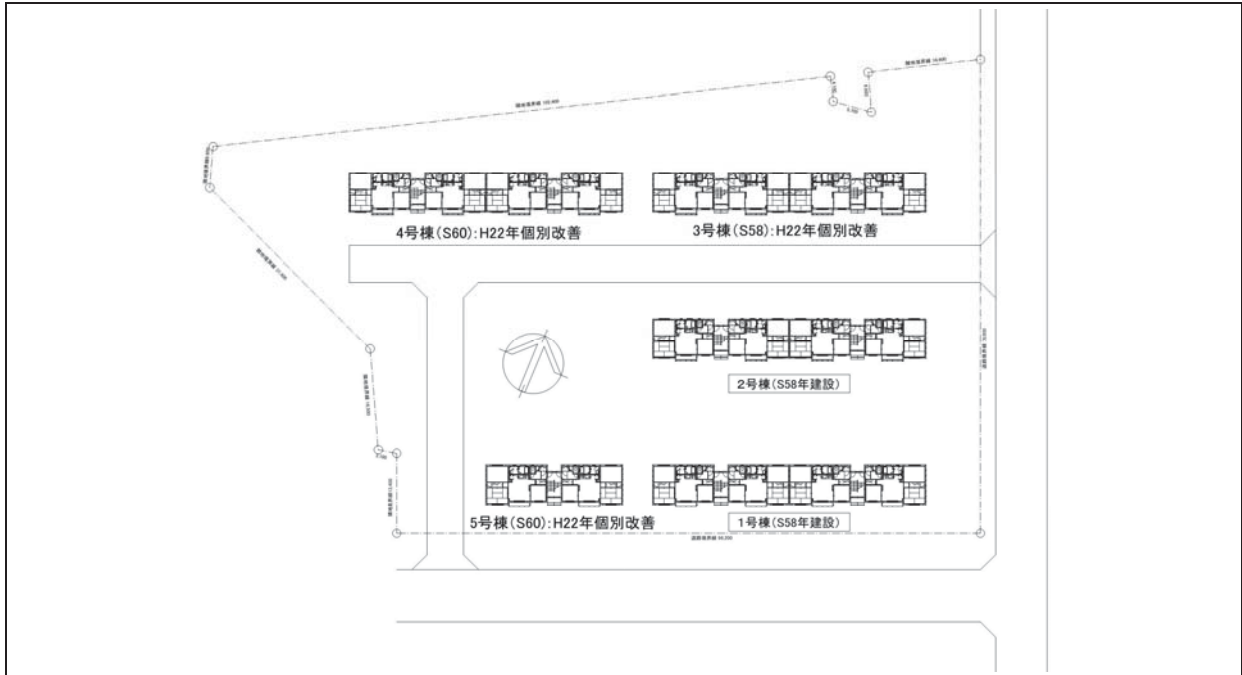


新規建設（4号棟）ーリロケーション用（3LDK）



(3) 活用方針の達成状況—④富士見団地

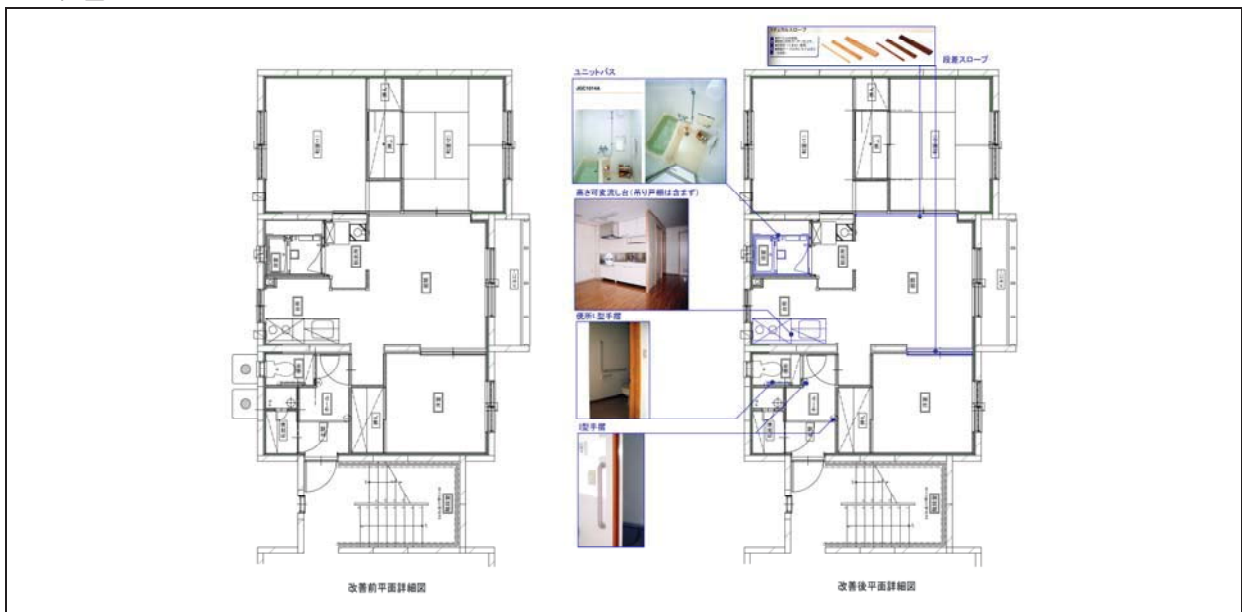
■配置図



■事業内容

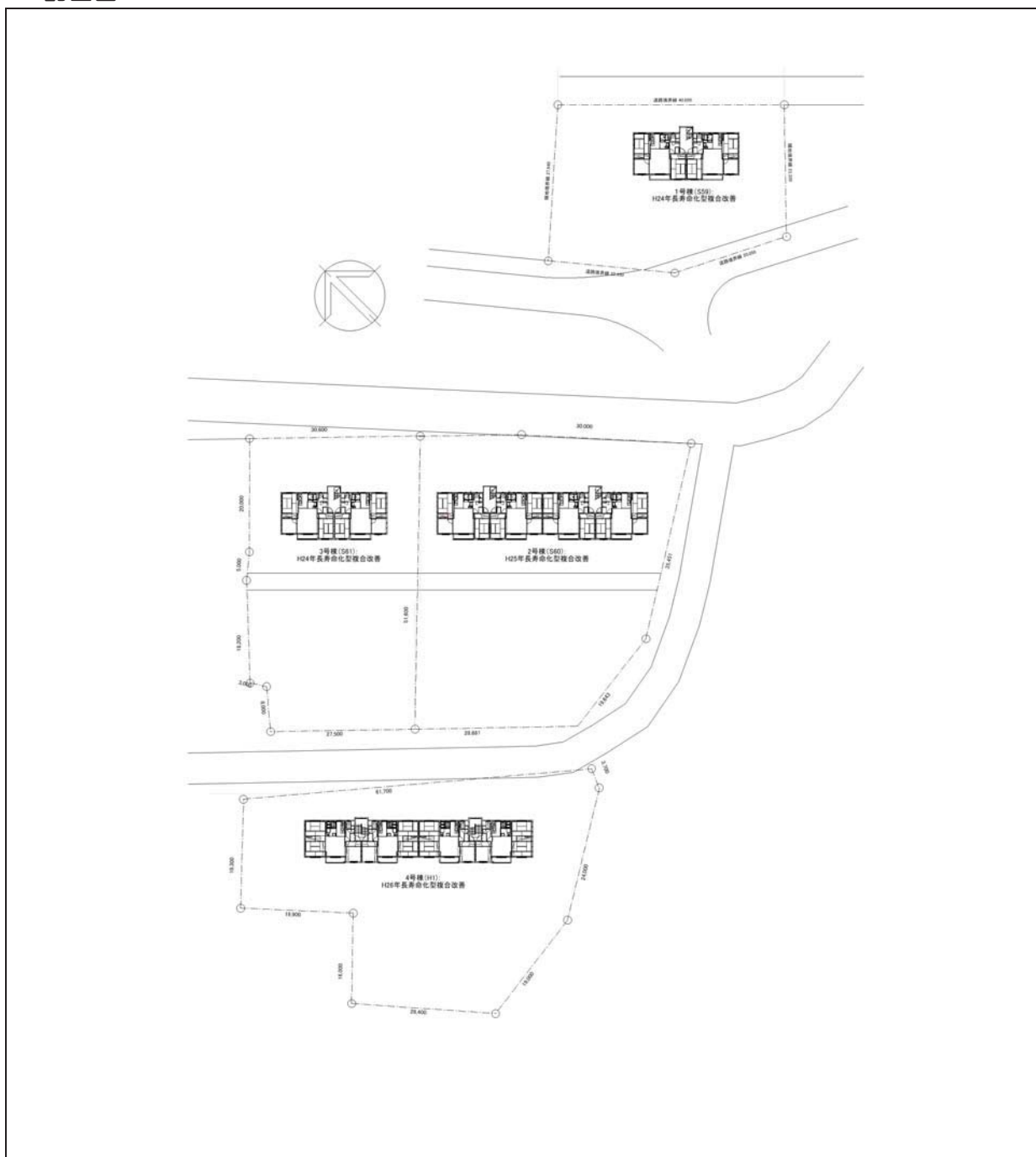
棟名	建設年度	構造	活用方針	改善年度	戸数	改善内容	活用期間
1号棟	S58年	簡二 PC 造	個別改善	H21年	8戸	内部改善	概ね10年
2号棟	S58年	簡二 PC 造	個別改善	H21年	8戸	内部改善	概ね10年
3号棟	S58年	簡二 PC 造	個別改善	H22年	8戸	内部改善	概ね10年
4号棟	S60年	簡二 PC 造	個別改善	H22年	8戸	内部改善	概ね10年
5号棟	S60年	簡二 PC 造	個別改善	H22年	4戸	内部改善	概ね10年

■改善プラン



(3) 活用方針の達成状況—⑤中央団地

■配置図



■事業内容

棟名	建設年度	構造	活用方針	改善年度	戸数	改善内容	活用期間
1号棟	S59年	簡二 PC 造	長寿命化型複合改善	H24年	4戸	外部・内部改善	概ね10年
2号棟	S60年	簡二 PC 造	長寿命化型複合改善	H25年	8戸	外部・内部改善	概ね10年
3号棟	S61年	簡二 PC 造	長寿命化型複合改善	H24年	4戸	外部・内部改善	概ね10年
4号棟	H1年	簡二 PC 造	長寿命化型複合改善	H26年	8戸	外部・内部改善	概ね10年

■ 改善写真

改善前（1号棟）	改善後（1号棟）
	
改善前（2号棟）	改善後（2号棟）
	
改善前（3号棟）	改善後（3号棟）
	
改善前（4号棟）	改善後（4号棟）
	

■改善プラン



(4) ストックの形成と管理状況

①耐用年限、老朽率

現在のストックは、老朽ストックであった有島・本通 A・本通 B・西富団地の簡平住棟の全面的改善を実施したことにより、使用期間が延長となり耐用年限を超過した住戸は解消されました。また建替可能な耐用年数 1/2 超過住戸は、72 戸(18.0%)と H21 年度の長寿命化計画策定時(85 戸-21.3%)より減少となっています。

■公共住宅建設戸数の推移 (二セコ町建設課)

	団地名	管理区分	建設年度(戸)					構造	改善事業	耐用年限 超過
			S40 ～	S50 ～	S60 ～	H7 ～	H17 ～			
1	本通A	町営		4			4	簡二	個別改善	－
				13			13	簡平	全面的改善	－
						36		耐二		－
						24		耐平		－
2	本通B	町営		11			11	簡平	全面的改善	－
3	有島	町営	20			20	簡平	全面的改善	－	
4	西富	町営		6			6	簡平	全面的改善	－
							2	木平		－
5	富士見	町営		24	12		36	簡二	個別改善	－
6	中央	町営		4	20		24	簡二	長寿命化型複合改善	－
					24			中耐		－
7	新有島	町営			32			簡二		－
8	望羊	町営			72			中耐		－
9	綺羅	町営				20		耐平		－
10	コーボ有島	町営				48		中耐		－
11	のぞみ	町営						耐二		－
建設戸数			20	62	208	108	2			－
改善後戸数					128	148	96			－

赤字は各種改善事業実施により耐用年数の見直しをはかる(H26.7月現在)

■公営住宅の老朽化の状況(二セコ町建設課) ■公営住宅の耐用年数

No.	団地名	1/2耐用年限経過住戸数	老朽度	住 宅	耐用
1	本通A	4戸/77戸	5.2%	耐火構造の住宅	70年
2	本通B	0戸/11戸	0.0%	準耐火構造の住宅	45年
3	有島	0戸/20戸	0.0%	簡易耐火構造の住宅で二階建	
4	西富	0戸/8戸	0.0%	木造の住宅	30年
5	富士見	36戸/36戸	100.0%	簡易耐火構造の住宅で平屋建	
	中央	24戸/48戸	50.0%	改善事業後の使用延長期間	
7	新有島	8戸/32戸	25.0%	全面的改善後の住宅	概ね30年
8	望羊	0戸/72戸	0.0%	個別改善後の住宅 (福祉対応型改善) (長寿命化改善)	概ね10年 (※20年)
9	綺羅	0戸/20戸	0.0%		
10	コーボ有島	0戸/48戸	0.0%		
11	のぞみ	0戸/28戸	0.0%		
合 計		72戸/400戸	18.0%		

※20年：交付金対象改善の場合

(5) 施設整備の状況

①住戸規模・狭小率

住戸の供給タイプは、1DK～3LDKの6タイプで、昭和54年以降がLDKタイプで、同年以前に建設された住戸は、DKタイプとなっています。平成2年以降の1DK、1LDKは町単独住宅及び特公賃若年単身世帯向と全面的改善による住戸です。

最低居住面積未済住戸は、0戸(0.0%)であり建替・全面的改善事業の展開により、良質なストックの整備が進められています。

■ 型別供給の構成 (単位：戸) (ニセコ町)

	S51～55	S56～60	S61～H2	H3～H7	H8～H12	H13～18	H18～	計
1DK			48					48
1LDK					24	15		39
2DK								
2LDK	4			6	36	25		71
3DK								
3LDK	18	56	72	66	16	12	2	242
計	22	56	120	72	76	52	2	400

■ 世帯人員別狭小率 (最低居住水準未済住戸率) (単位：戸) (ニセコ町)

No.	団地名	1人	2人	3人	4人	5人	6人～	計	狭小率
1	本通A							0/77	0.0%
2	本通B							0/11	0.0%
3	有島							0/20	0.0%
4	西富							0/8	0.0%
5	富士見							0/36	0.0%
6	中央							0/48	0.0%
7	新有島							0/32	0.0%
8	望羊							0/72	0.0%
9	綺羅							0/20	0.0%
10	コーボ有島							0/48	0.0%
11	のぞみ							0/28	0.0%
	合計	0	0	0	0	0	0	1/398	0.0%

■ 最低居住水準

世帯人員	住戸専用面積(壁芯)
1人	18㎡
1人(中高年齢単身)	25㎡
2人	29㎡
3人	39㎡
4人	50㎡
5人	56㎡
6人	66㎡

※中高年齢単身は50歳以上単身世帯とする。

(5) 施設整備の状況

②入居のミスマッチの状況-1

大家族世帯（5人以上世帯）は16世帯入居しており、団地別と住居タイプ及び専用面積の状況を以下に示します。

■大家族世帯の住宅規模の状況（5人以上世帯）（二セコ町建設課 H26年7月末）

団地名	棟名	世帯人員	型式	専用面積（㎡）
本通A団地	10号棟	5人	2LDK	62.98
	5号棟	5人	2LDK	65.23
	7号棟	5人	2LDK	63.36
	3号棟	6人	3LDK	70.75
	3号棟	8人	3LDK	70.75
西富団地	4号棟	5人	3LDK	75.35
富士見団地	2号棟	5人	3LDK	61.99
中央団地	2号棟	5人	3LDK	66.78
	4号棟	5人	3LDK	63.24
	4号棟	5人	3LDK	63.24
	5号棟	5人	3LDK	67.25
	6号棟	5人	3LDK	67.25
望羊団地	B棟	5人	3LDK	67.08
	B棟	6人	3LDK	67.08
	E棟	5人	3LDK	69.63
のぞみ団地	2号棟	6人	3LDK	73.90

(5) 施設整備の状況

②入居のミスマッチの状況-2

長年継続して住まうことにより、世帯分離などにより家族数が減少したまま広い住宅に住み続ける入居のミスマッチが発生している。以下は若年単身世帯向けでない団地における単身世帯（74世帯）の住宅規模の状況を示します。

■単身世帯の住宅規模の状況-1 (二セコ町建設課 H26年7月末)

団地名	棟名	階	高齢者の有無	型式	専用面積 (㎡)
本通 A 団地	6号棟	1F	高齢者	2LDK	65.23
	7号棟	1F	一般	2LDK	63.36
	2号棟	1F	高齢者	3LDK	70.75
	2号棟	1F	高齢者	2LDK	62.49
	2号棟	1F	高齢者	2LDK	62.49
	2号棟	1F	高齢者	2LDK	62.49
	2号棟	2F	高齢者	3LDK	70.75
	2号棟	2F	高齢者	2LDK	62.49
	2号棟	2F	高齢者	2LDK	62.49
	3号棟	1F	高齢者	3LDK	70.75
	3号棟	1F	高齢者	2LDK	58.33
	3号棟	1F	高齢者	2LDK	62.49
	3号棟	1F	高齢者	2LDK	62.49
	3号棟	1F	高齢者	2LDK	62.49
	3号棟	2F	高齢者	3LDK	70.75
	3号棟	2F	高齢者	2LDK	58.33
	3号棟	2F	高齢者	2LDK	62.49
	4号棟	1F	一般	2LDK	62.48
	4号棟	1F	高齢者	2LDK	62.48
	4号棟	1F	高齢者	2LDK	62.48
4号棟	1F	高齢者	2LDK	62.48	
4号棟	1F	一般	3LDK	79.79	
本通 B 団地	5号棟	1F	高齢者	2LDK	63.36
	1号棟	1F	高齢者	2LDK	63.36
西富団地	1号棟	1F	一般	3LDK	64.35
富士見団地	1号棟	1F	高齢者	3LDK	61.99
	1号棟	1F	一般	3LDK	61.99
	1号棟	※2F	高齢者	3LDK	61.99
	2号棟	1F	高齢者	3LDK	61.99
	2号棟	※2F	高齢者	3LDK	61.99
	3号棟	1F	高齢者	3LDK	61.99
	3号棟	1F	高齢者	3LDK	61.99
	3号棟	1F	一般	3LDK	61.99
	3号棟	※2F	高齢者	3LDK	61.99
	4号棟	※2F	高齢者	3LDK	61.99
4号棟	※2F	高齢者	3LDK	61.99	


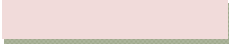

(5) 施設整備の状況

②入居のミスマッチ状況

■単身世帯の住宅規模の状況-2

(二セコ町建設課 H26年7月末)

団地名	棟名	階	高齢者の有無	型式	専用面積 (㎡)
富士見団地	5号棟	※2F	一般	3LDK	61.99
中央団地	1号棟	1F	一般	3LDK	66.78
	2号棟	1F	高齢者	3LDK	66.78
	3号棟	1F	高齢者	3LDK	66.78
	3号棟	2F	高齢者	3LDK	66.78
	4号棟	※2F	高齢者	3LDK	63.24
	5号棟	1F	高齢者	3LDK	67.25
	5号棟	1F	高齢者	3LDK	67.25
	5号棟	※2F	高齢者	3LDK	67.25
新有島	1号棟	1F	高齢者	3LDK	61.99
	2号棟	2F	一般	3LDK	61.99
	3号棟	1F	高齢者	3LDK	61.99
	4号棟	1F	一般	3LDK	61.99
	4号棟	1F	高齢者	3LDK	61.99
	5号棟	1F	高齢者	3LDK	61.99
望羊団地	A棟	1F	一般	3LDK	67.08
	A棟	※2F	高齢者	3LDK	67.08
	B棟	3F	一般	3LDK	67.08
	E棟	1F	高齢者	3LDK	69.63
	E棟	※2F	高齢者	3LDK	69.63
	E棟	3F	高齢者	3LDK	69.63
	G棟	2F	一般	3LDK	67.57
	G棟	3F	高齢者	2LDK	62.56
	H棟	2F	高齢者	2LDK	62.56
	H棟	3F	一般	2LDK	62.56
	F棟	1F	高齢者	3LDK	72.98
	F棟	1F	高齢者	3LDK	72.98
	F棟	3F	一般	3LDK	72.98
綺羅団地	1号棟	1F	高齢者	2LDK	60.55
	1号棟	1F	高齢者	2LDK	60.55
	1号棟	1F	高齢者	2LDK	60.55
	1号棟	1F	高齢者	2LDK	60.55
	1号棟	1F	一般	2LDK	60.55
	2号棟	2F	高齢者	2LDK	64.75
	2号棟	2F	高齢者	2LDK	64.75
	2号棟	2F	高齢者	2LDK	64.75
	2号棟	2F	高齢者	2LDK	64.75
	2号棟	2F	高齢者	2LDK	64.75

-  : 70㎡前後の規模の大きな住宅を対象
-  : 65㎡以上の比較的規模の大きな住宅を対象
-  : 高齢世帯で3Fに相当する住宅を対象（※地階に車庫設置タイプ）

- (a) 70㎡前後の規模の大きい住宅に居住する単身世帯は、本通A団地5世帯・望羊団地6世帯で、全体で11世帯です。その内高齢世帯が9世帯です。また、二セコ町の公営住宅で一番面積の広い本通A団地-4号棟の79.79㎡の住宅に単身入居となっており、速やかな是正が求められます。
- (b) 65㎡以上の比較的規模の大きい住宅に居住する単身世帯は、本通A団地1世帯・中央団地7世帯・望羊団地4世帯で、全体で12世帯です。その内高齢世帯が12世帯です。
- (c) 高齢単身世帯で3Fに相当する（1Fに車庫を設けた住宅の2F居住者を含む）住宅に居住する世帯は、富士見団地5世帯・中央団地2世帯・望羊団地に2世帯、全体で9世帯です。
- (d) 入居世帯と住宅規模のミスマッチは23世帯であり、住まい環境のミスマッチは11世帯です。重複世帯が中央団地1世帯・望羊団地3世帯であることから、単身世帯におけるミスマッチは30世帯となります。

(1) 現況の課題

◆ 1. 人口基盤に関わる課題

- ① 人口の微増・世帯数の増加を支える民間と連携した住宅対策の必要性
 - ・人口減の市町村が多い中で、生産年齢人口の流入による増加により、人口は微増傾向となっています。又、世帯数は平成 2 年 1,583 世帯から 1.4 倍増の、2284 世帯となっており、それを支える民間との連携した住宅政策が重要な課題となっている。
- ② 高齢化率の微増傾向と高齢人口（実数）の増加
 - ・後志振興局管内の平均と比較すると、多少高齢化率が低いものの、平成 22 年 25.0%となっています。人口増に伴い高齢化率は微増傾向ですが、実数は増えています。
- ③ 少人口及び一部生産人口の減少
 - ・年少人口は平成 2 年と比較すると 25%の減少となっており、少子高齢化が顕著であるが、近年横ばい状態となっています。生産年齢人口の増加に伴う子育て支援の住宅施策も考慮する必要となってきます。

◆ 2. 住宅に関わる課題

- ① 民間借家の増加に伴う公的借家の依存率の見直し
 - ・一般世帯の住まい方では、持家 59%、公的借家 19%、民営借家は 8%から 12%に増加しており、全体での借家が増加傾向にあり、適正な公営住宅ストックの整備が必要です。
- ② 持ち家取得への住宅政策の必要性
 - ・公営住宅入居世帯において、持ち家意向の待機世帯があり、町内での住み続けるための持ち家の誘導施策が望まれます。
- ③ ミスマッチの解消と新規供給
 - ・ミスマッチの解消が大きな課題であり、特に単身世帯（74 世帯-18%）の適正な規模への住み替え誘導と公営住宅入居希望者への新規供給を合わせて、バランスのとれた公的借家の整備が求められている。
- ④ 既設ストックにおける居住性能のアップ
 - ・ミスマッチ解消のための住み替えを誘導することからも、省エネや居住性能の水準アップが望まれる。
- ⑤ 長寿命化のための検討
 - ・長寿命化を図る計画修繕が交付金の対象となっていることから、特に RC 造の中層タイプの計画修繕の必要性を検討し、必要であれば財政的にも効率的な改善方策を検討する必要がある。

