

## 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

本町では近年、人口が増加し、世帯数も増加している町となっています。民間借家不足から公的借家が流入人口の受け皿となっていました。平成16年度以降、公営住宅ストック総合活用計画や公営住宅等長寿命化計画に基づく既存ストックを有効に活用した全面的改善や個別改善を主体に良質なストックの再編を行ってきました。また、総合計画や住生活基本計画に基づく民間住宅施策へ取り組むことにより、居住環境を含む住生活全般の「量」の確保と「質」の向上を図ってきました。

しかし、今後も町の人口・世帯数はさらに増加する見込みであることや公営住宅における居住ミスマッチが課題となっていることなどから、公営住宅の戸数について検討するとともに、公営住宅ストックの改善計画についても、現在の財政状況や建物の劣化状況などに応じた検討を行います。

② 目的

本町では、平成26年度に策定した公営住宅等長寿命化計画に基づき、公営住宅ストックの改善事業を行い、長寿命化を図ってきています。令和元年度には、長寿命化計画の中間年次を迎えることから、進捗状況の評価や現状の課題に応じた目標指標や事業手法の見直し、維持保全計画や活用方針等を検討しなおします。住生活基本計画における公営住宅の役割を果たすため、また公営住宅等の整備・管理における課題克服に向けた新たな実施方針を示すために策定します。

(2) 公営住宅等長寿命化計画（H26年）の経緯

- ① 平成26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ます。
- ② 供給目標戸数：450戸（平成36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（H20～22年：13戸事業完了）  
＋個別改善（H23年4戸事業完了）
  - ・本通B団地：全面的改善（H24～26年：11戸事業完了）
  - ・西富団地：新規建設（H24年：2戸事業完了）  
：全面的改善（H25～27年：6戸事業完了）
  - ・富士見団地：長寿命化型複合改善（H27・28年：36戸事業完了）
  - ・中央団地：長寿命化型複合改善（H24～26年：24戸事業完了）
  - ・新有島団地：長寿命化型複合改善（H29～31年：24戸事業完了＋12戸継続）

(3) 策定体制

■委員会名簿

役員	職名	氏名
委員長	副町長	林 知己
副委員	町議会議員（産業建設常任委員会委員長）	木下 裕三
委員	民生委員協議会会長	高屋 清一
	社会福祉協議会事務局長	久保 吉幸
	二セコ福祉会施設長	折内 光洋
	総務課長	阿部 信幸
	企画環境課長	山本 契太
	保健福祉課長	桜井 幸則
	建設課長	高瀬 達矢
	建設課参事	黒瀧 敏雄
	公募委員	山下 暁子
	公募委員	若森 和子
オブザーバー	後志総合振興局建設指導課建築住宅係長	谷川 秀明
事務局	建設課建設係長	金澤 礼至
	建設課住宅管理係長	浅井 理登
	建設課建築係主事	島田 桃子
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：令和元年 9 月 6 日

第 2 回策定委員会：令和元年 12 月 17 日

第 3 回策定委員会：令和 2 年 1 月 29 日

日程		策定部会・委員会予定議題	
5月		(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  I-1 町の概要 (1) 位置・地勢・気候 (2) 人口・世帯数 I-2 町民の住まい方の現況 (1) 住まい方と住宅ストックの動向 (2) 公営住宅入居者の現況 I-3 公営住宅の管理状況 (1) 公営住宅の分布と管理状況 (2) 住棟別活用方針(H26年長寿命化計画策定方針) (3) 活用方針の達成状況 (4) ストックの形成と管理状況 (5) 施設整備の状況 I-4 現況の課題 (1) 現況の課題  ※ 将来ストック量の推計	
	▲委託(5/30)		
6月	カルテ整理・現況調査	第2回委員会 II-1 長寿命化計画のフレーム (1) 長寿命化計画の策定フロー (2) 事業手法の選定フロー (3) 将来ストック量の推計 (4) 住宅所有関係別世帯数の仮設定 (5) 著しく困窮年収未満の世帯数の推計 II-2 長寿命化計画の手法 (1) 長寿命化計画の手法 II-3 長寿命化計画の選定 (1) 具体的活用手法の選定方針 (2) 1次判定 (3) 2次判定 (4) 長寿命化型改善の判定 (5) 3次判定	
7月		第3回委員会 II-4 活用プログラム (1) 団地別住棟別活用方針 (2) 活用プログラム (3) 財政計画 III-1 重点団地基本計画  IV-1 点検・計画修繕の実施方針 (1) 点検の実施方針 (2) 計画修繕の実施方針	
8月	■ 事務局打合せ	備考 ■ 事務局打合せ ● 策定部会 ☆ 委員会開催	
	☆ 第1回委員会		
9月			
10月			
11月			
12月	■ 事務局打合せ		
	☆ 第2回委員会		
1月	■ 事務局打合せ		
	☆ 第3回委員会		
2月	○ バブコメ		
	■ 申請書作成		
備考	▲納品(2/28)		

## 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197.13km<sup>2</sup>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

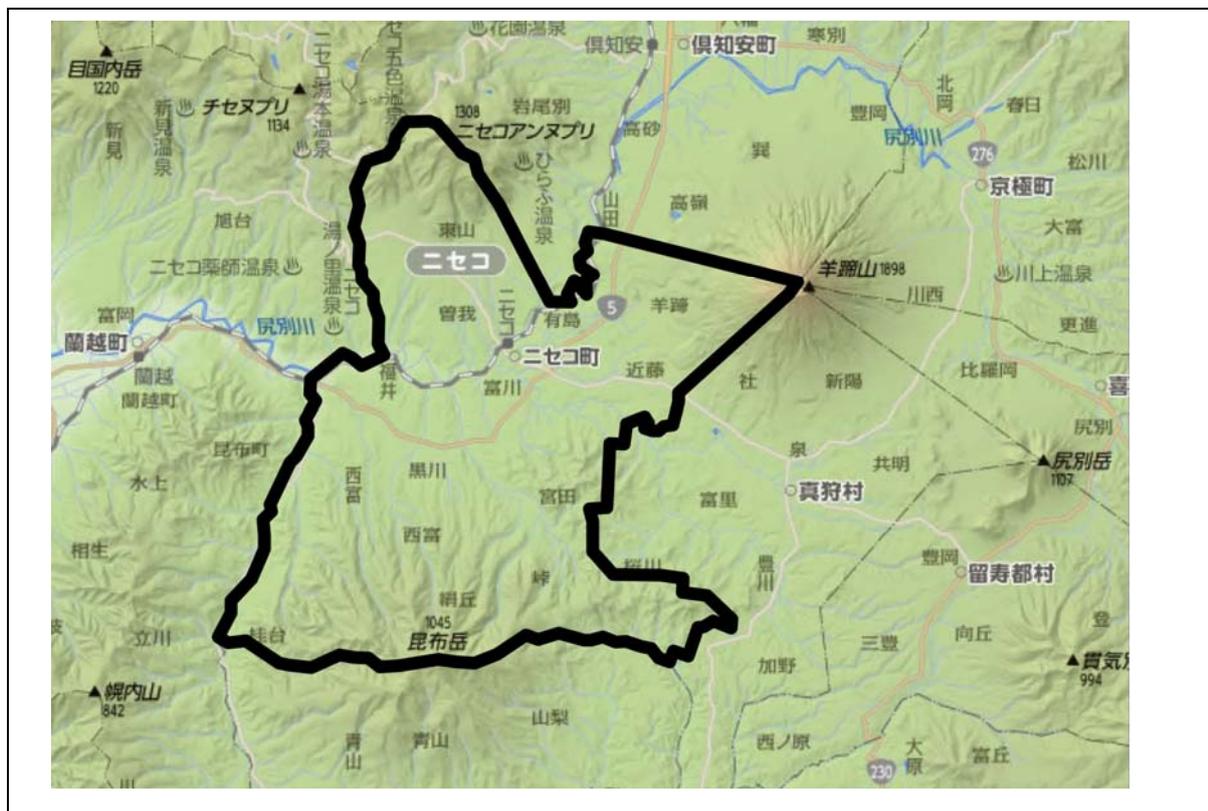


■二セコ町の位置

	経度	緯度	面積	東西	南北
位置	東経	北緯	197.13 km <sup>2</sup>	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92.48k㎡-46.91%、原野が39.97k㎡-20.28%を占めています、宅地は平成25年より増加し2.54ha-1.3%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・30年固定資産概要調書） 単位：面積(k㎡)

地目	田	宅地	畑	池・沼	原野	牧場	山林	雑種地	その他	総面積
平成25年	6.64	2.38	21.71	0.05	39.81	0.92	92.20	3.52	29.9	197.13
平成30年	6.53	2.54	21.18	0.05	39.97	0.92	92.48	3.54	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	99,473
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」2018年度版）

月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	年平均
平均気温(℃)	-4.8	-6.1	0.5	5.52	11.2	15.1	20.6	19.5	16.1	10.2	4.1	-2.8	7.4
日照時間(h)	36.3	70.8	137.0	166.6	200.0	131.5	141.6	106.9	160.0	148.8	76.8	30.7	117.3
最深積雪(cm)													154.0

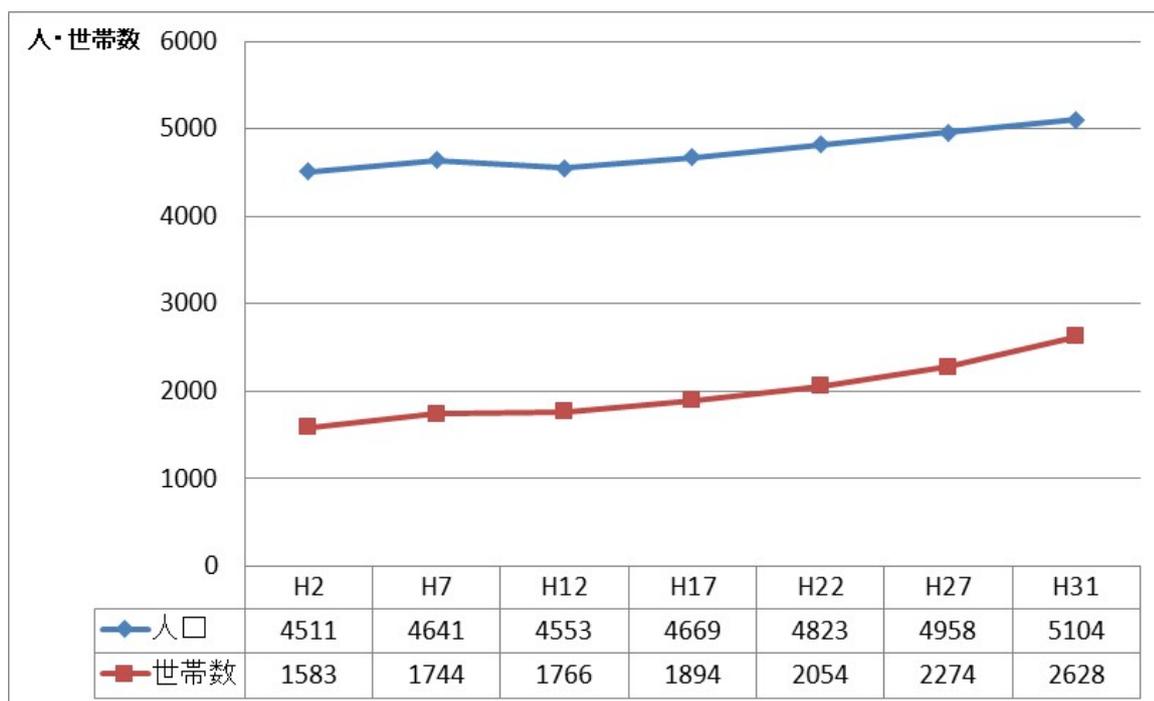
(2) 人口・世帯数

①人口と世帯数の推移

本町は平成31年3月末現在、人口5,104人、世帯数2,628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、東神楽町(10.1%)東川町(2.9%)について、全道3番目の人口増加率(2.9%—H22年～H27年比較)となっています。

(※国勢調査と住民基本台帳とのデータ誤差が見受けられます。)

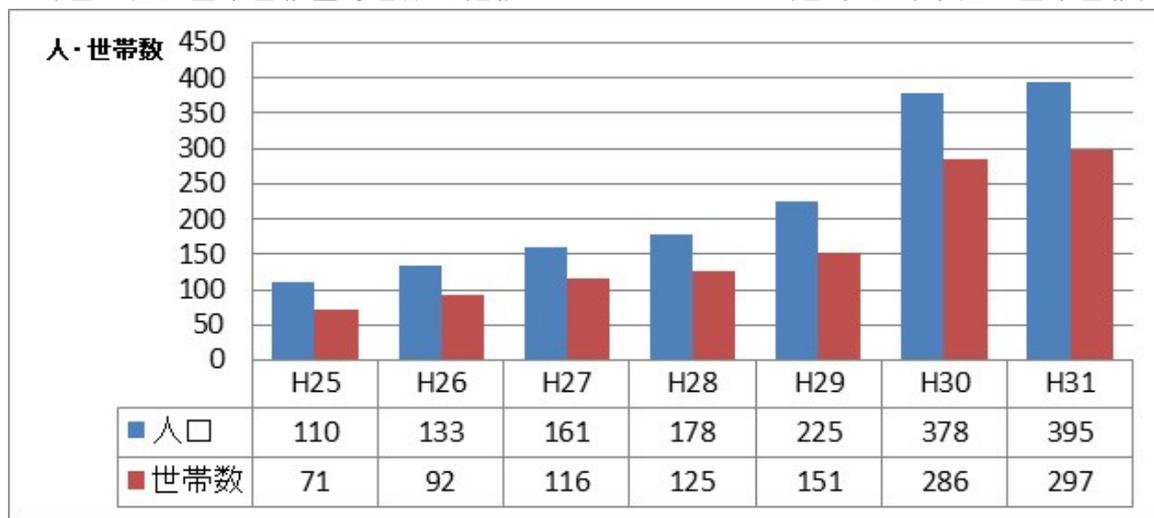
■人口・世帯数の推移 (H2～H27は国勢調査・H31は住民基本台帳3月末)



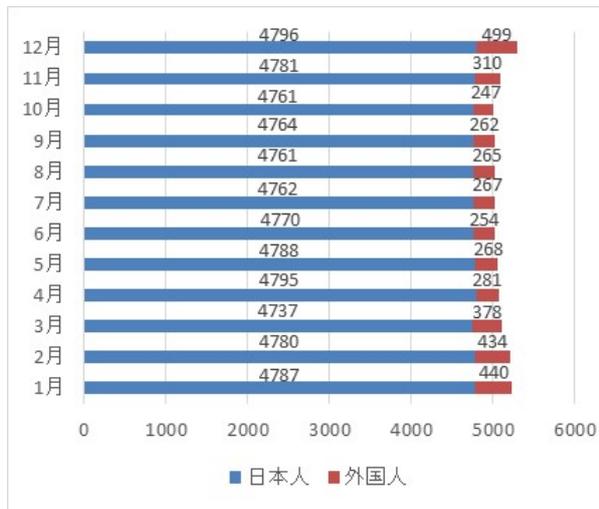
②外国人住民基本台帳登録者数の推移

外国人登録者数は、ここ10年で約10倍に達しており、国際的にニセコの注目度が高まっていることが覗えます。また、平成30年の月別ごとの推移では、夏よりも冬期間のほうが多く、人口延べ割合で6.4%、世帯数の割合は8.9%を占めている。

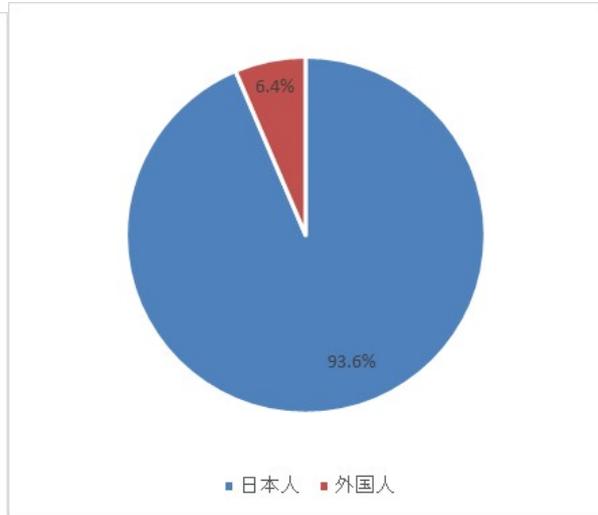
■外国人住民基本台帳登録者数の推移 (各年3月末住民基本台帳)



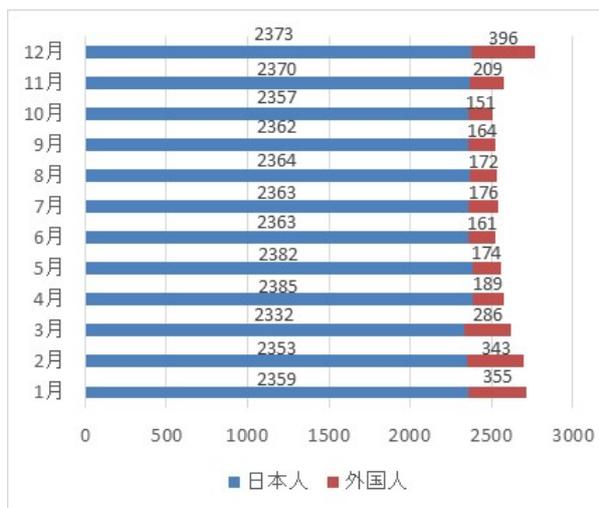
■外国人居住者の月別人口の推移（H30）



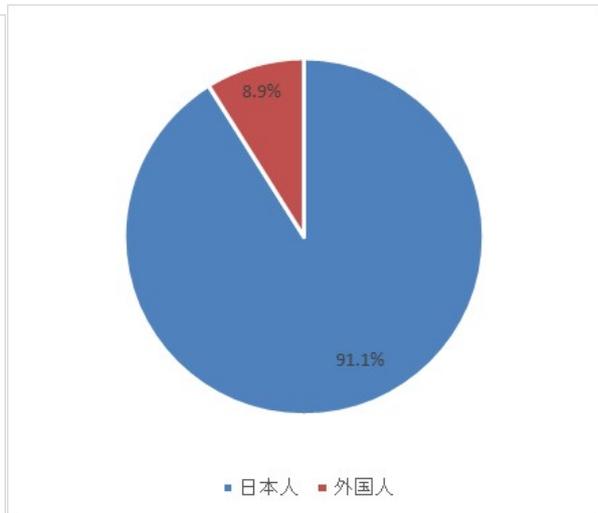
■外国人居住者人口延べ割合（H30）



■外国人居住者の月別世帯数の推移（H30）



■外国人居住者の世帯数延べ割合（H30）

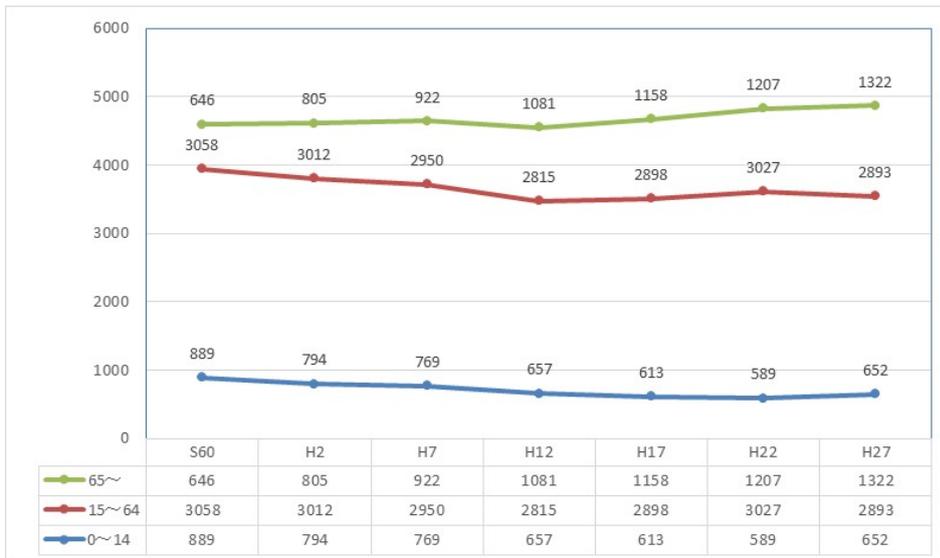


③年齢別人口の推移

ニセコ町の年齢別人口は、H27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。65才以上の人口が27.2%と高齢化の進行がうかがえるものの、若年人口が増加傾向に転じています。

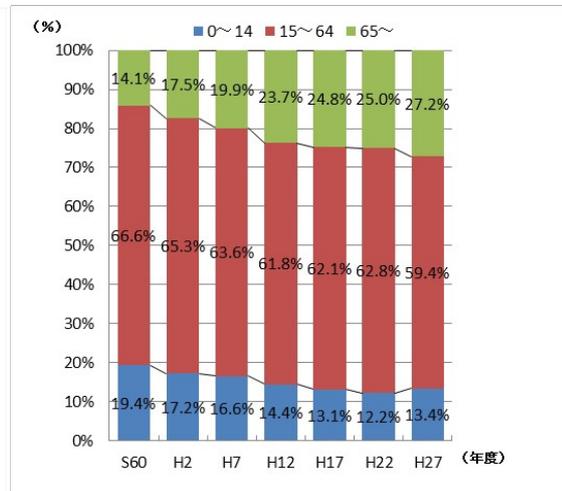
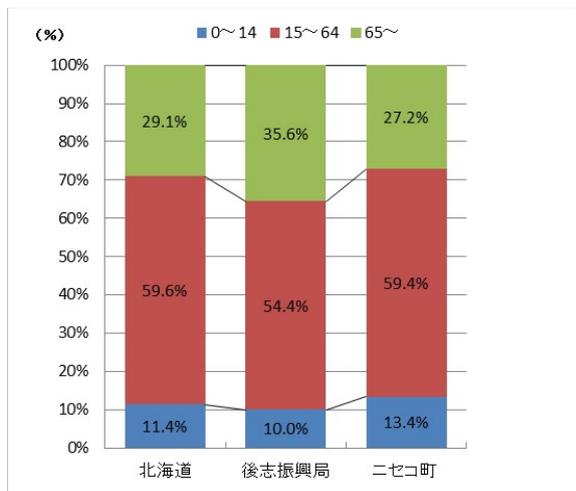
■年齢別人口の推移

(各年国勢調査)

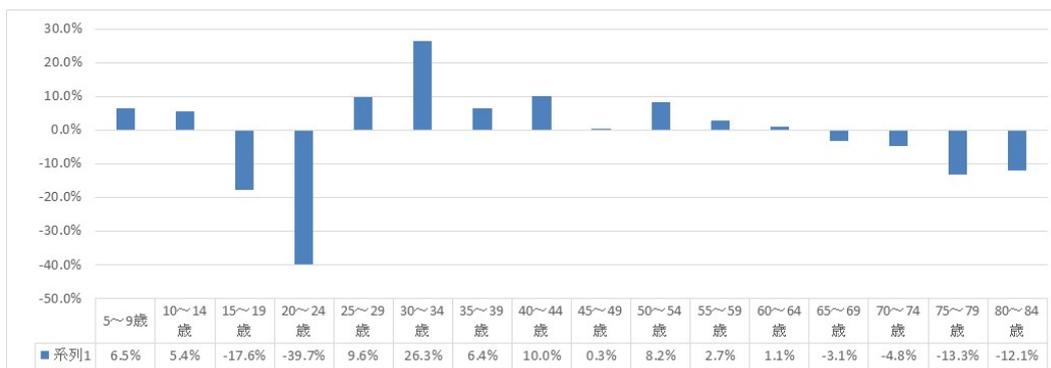


■年齢別人口構成の比較 (H27年国勢調査)

■年齢別人口構成の推移 (各年国勢調査)



■H22～27年の5歳階級別増減率



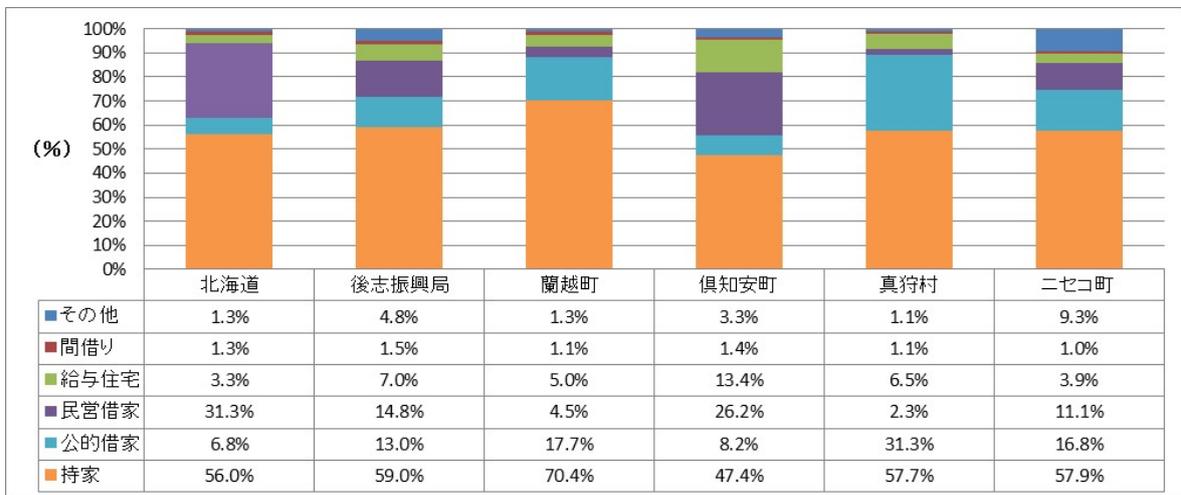
(1) 住まい方と住宅ストックの動向

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57.9%、公営借家が16.8%、民間借家が11.1%、給与住宅が3.9%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、民間借家の割合が低く、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、民間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、公的借家の建設がひかえられ、人口・世帯数の増加に対し持ち家の実数が伸びています。

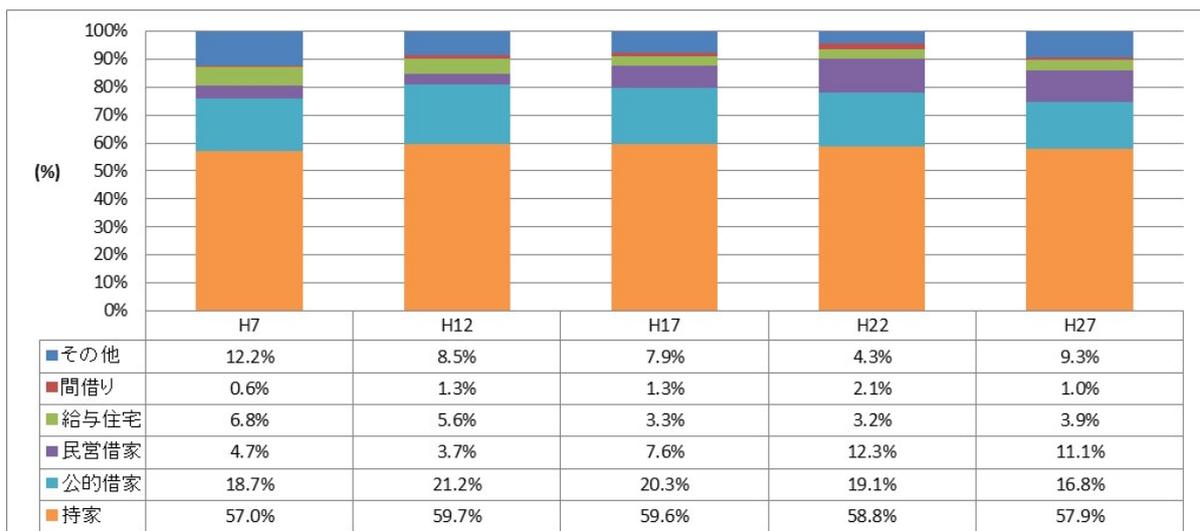
■ 周辺市町村の住まい方

(H27年国勢調査)



■ 町の住まい方の動向

(各年国勢調査)



■住宅別所有関係別世帯数の推移 (各年国勢調査)

	H7	H12	H17	H22	H27
持家	993	1046	1130	1207	1314
公的借家	326	371	384	392	382
民営借家	81	65	145	253	253
給与住宅	119	98	63	66	88
間借	10	23	24	44	23
その他	212	149	150	89	210
計	1741	1752	1896	2051	2270

- ※ 上記は住宅別所有別関係別世帯数の推移であるが、調査結果において公的借家と民営借家の実数が伸びておらず、実際の状況を反映した結果となっていないと考えられます。
- ※ 平成27年7月末の住民基本台帳における結果では、4888人-世帯数2341世帯となっており、71世帯多く居住しており、借家入居世帯のデータカウントがなされていない可能性も考えられます。
- ※ 近年の住宅建設戸数の実数は以下のとおりであり、着実に民営借家の建設が進められている状況です。

■民間賃貸住宅の実績

年度	戸数	備考
H22年度	319戸	国勢調査：民借253戸＋給与66戸
H23～27年度	47戸	町調べ
H28年度	46戸	町調べ
H29年度	139戸	町調べ
H30年度	8戸	町調べ
計	559戸	

■社員寮の実績

年度	戸数	備考
H27年度	60戸	町調べ
H28年度	60戸	町調べ
H29年度	85戸	町調べ
H30年度	21戸	町調べ
計	226戸	

■公共住宅の実績

年度	戸数	備考
H23年度	4戸	町調べ
H24年度	6戸	町調べ
計	10戸	

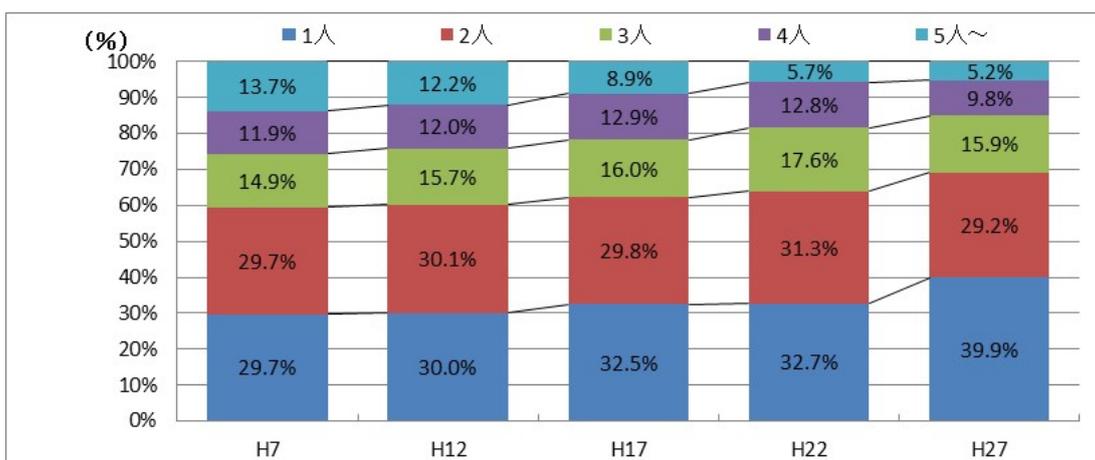
■グループホームの実績

年度	戸数	備考
H25年度	18戸	町調べ
計	18戸	

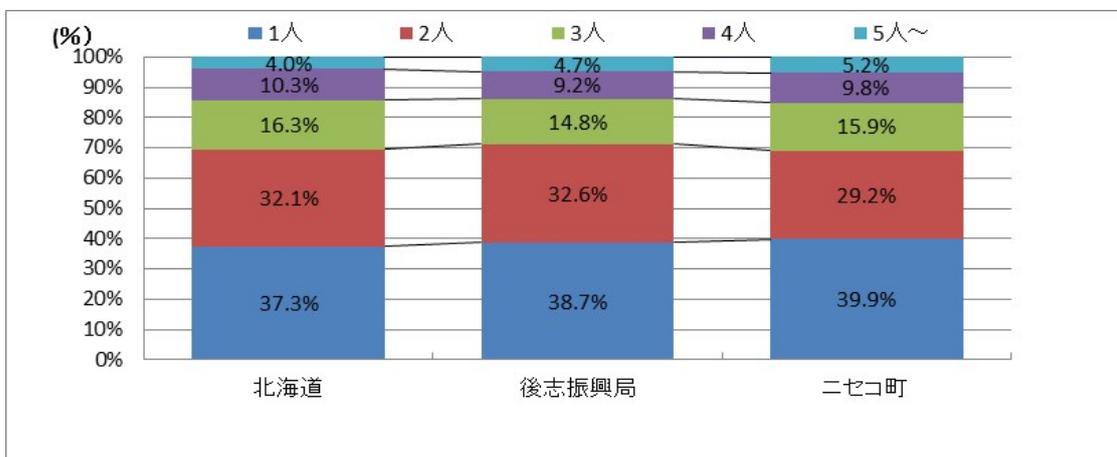
②住まい方のグレード

ニセコ町の世帯人員構成は、全道や管内とほぼ同じような傾向となっていますが、特に単身世帯が増加し、他の世帯人員が減少となっています。単身・2人世帯を合わせると69.1%を占めています。住まい方別では、持家の世帯当たり人員が2.43と最も多く、公営借家の世帯人員は2.06、民営借家は1.69と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（H27年国勢調査）



■住まい方別の1世帯あたりの人員

（各年国勢調査）

	H7	H12	H17	H22	H27
持家	3.11	2.95	2.75	2.64	2.43
公的借家	2.42	2.25	2.22	2.10	2.06
民営借家	2.43	2.06	1.92	1.64	1.69
給与住宅	2.18	2.05	2.30	2.38	2.31
町平均	2.84	2.56	2.54	2.31	2.25
道平均	2.59	2.45	2.32	2.21	2.14

(2) 公営住宅入居者の現況

① 入居状況

令和元年7月現在、町の公営住宅等の管理戸数は400戸（町単独住宅含む）あり、入居世帯は396世帯、空き家は4戸であり、空き家率は1.0%となっています。極めて高い入居率となっています。空き家は公営住宅の本通A団地の2戸と町単独単身向け住宅のコーポ有島団地2戸となっています。

■ 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

（令和元年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	75	2	
②	本通B	11	0	0	11	11	0	
③	有島	20	0	0	20	20	0	
④	西富	8	0	0	8	8	0	
⑤	富士見	36	0	0	36	36	0	
⑥	中央	48	0	0	48	48	0	
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	コーポ有島	0	0	48	48	46	2	
⑪	のぞみ	0	28	0	28	28	0	
合 計		312	40	48	400	396	4	
全管理戸数に 対する割合(%)		78.0	10.0	12.0	100.0	99.0	1.0	

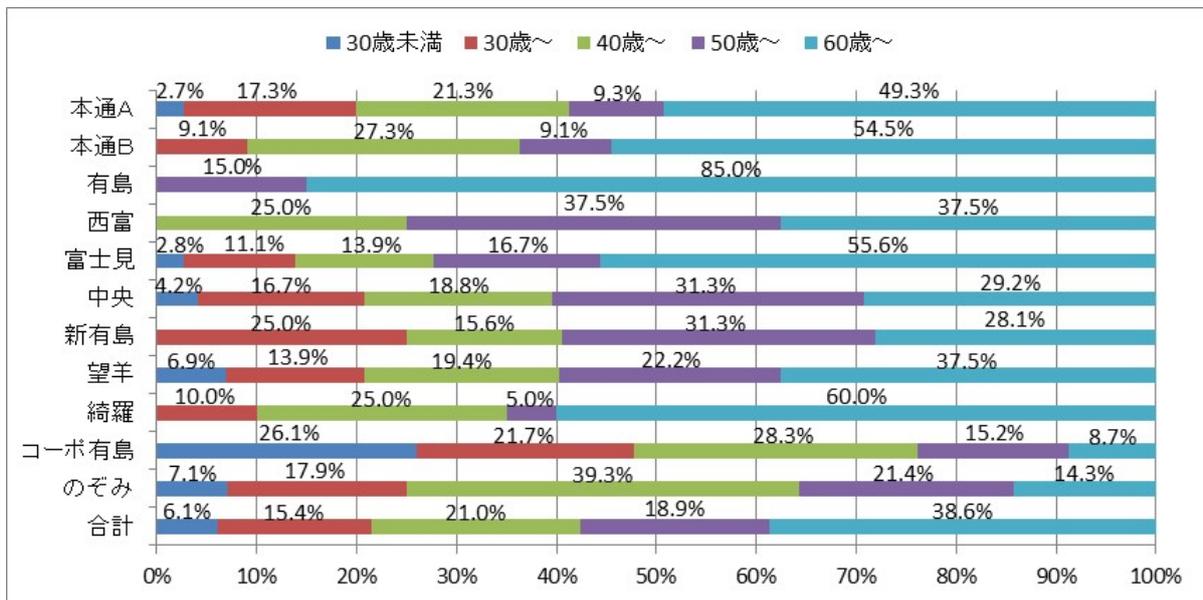
②年齢構成－1

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38.6%を占め最も高く、次に40歳以上が21.0%となっている。団地別に比較すると、有島・綺羅団地が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68%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。

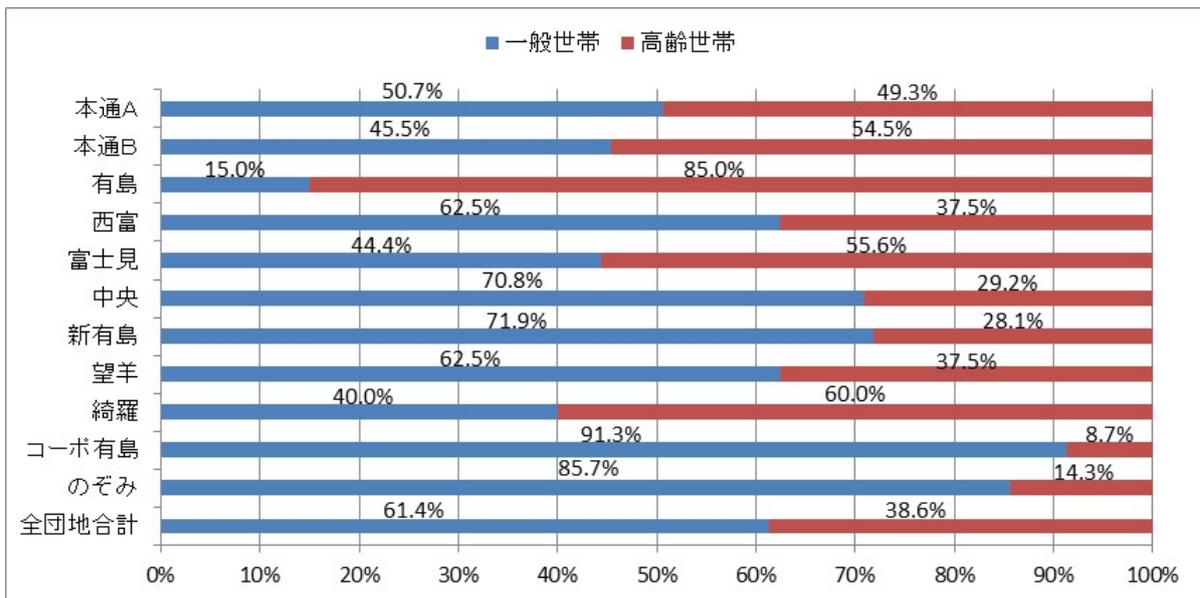
■世帯主の年齢構成

(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)

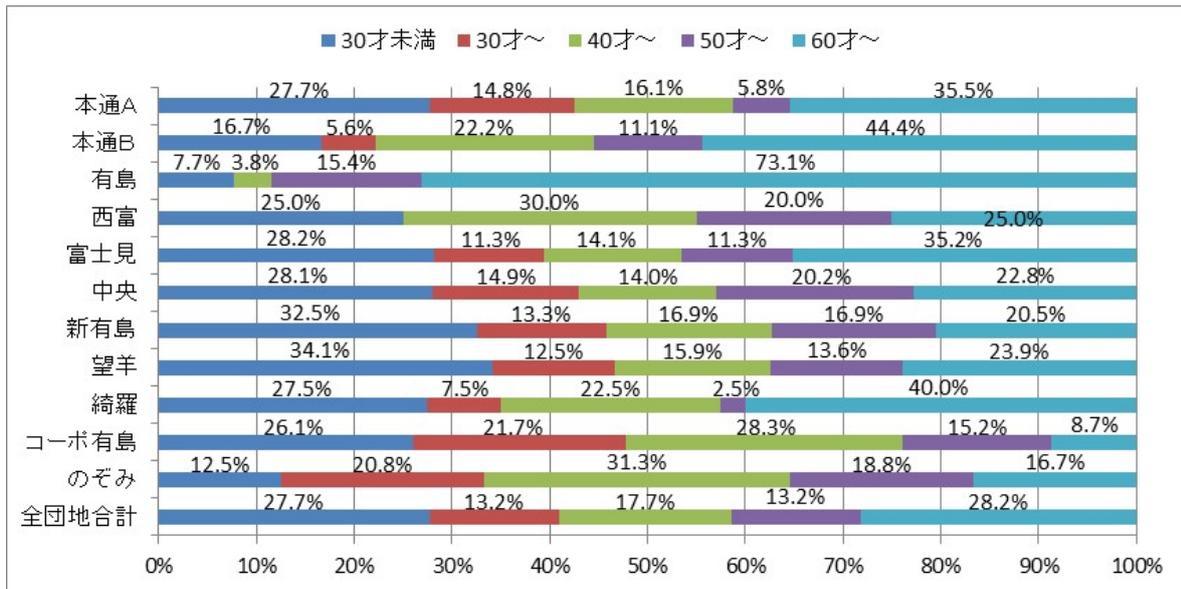


②年齢構成－2

全ての入居者の年齢構成は、前回策定時のH22年度では有島・本通B・綺羅団地で60歳以上の入居者が過半数を超えていたが、今回は有島団地のみが過半数を超え73%となっている。50%を超える団地がなくなり、世代間の偏りが是正されている。また、全町の就学年齢層13.4%に対して公営住宅入居者の就学年齢層が15.8%あり、子育て世代の受け皿となっている。

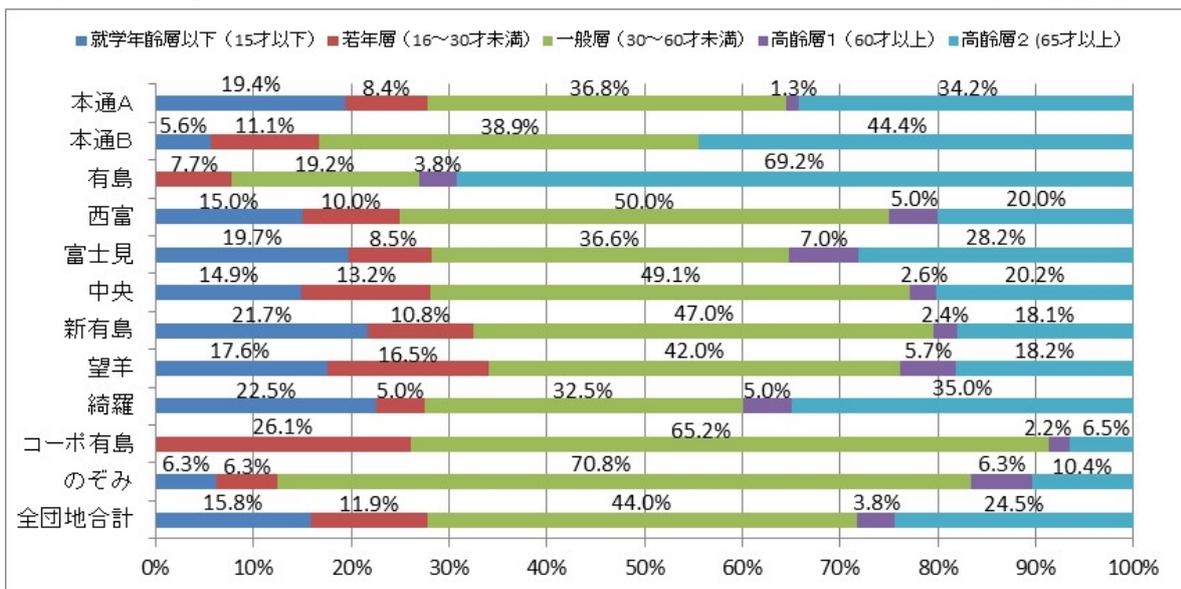
■入居者の年齢構成

(二セコ町建設課)



■入居者の年齢層

(二セコ町建設課)

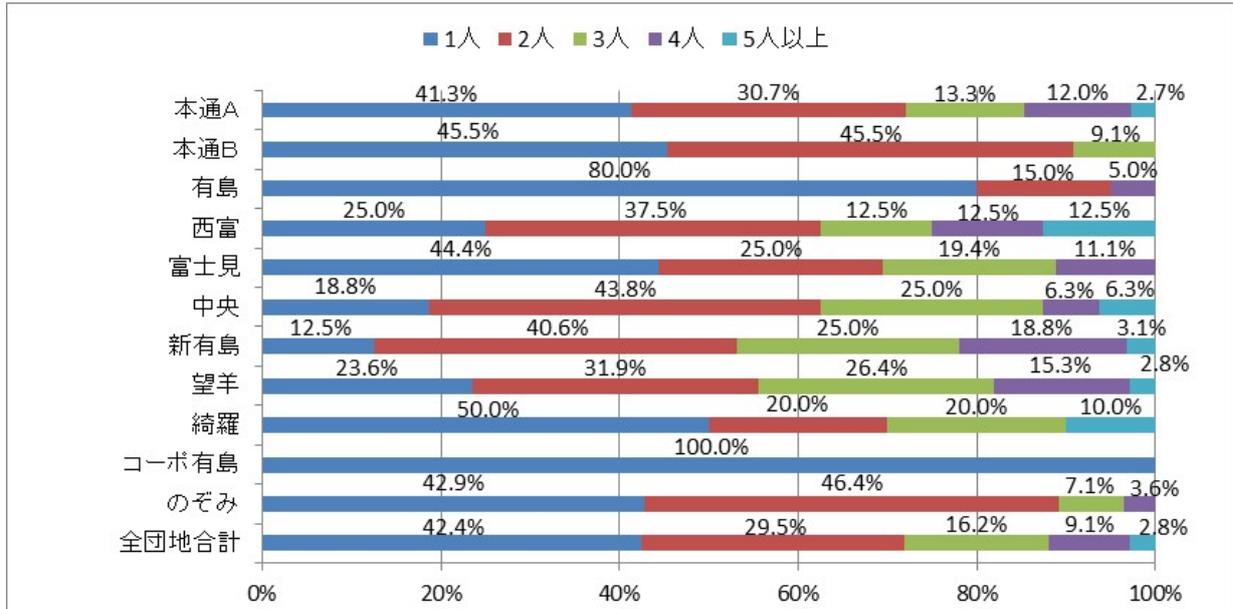


③世帯人員構成-1

入居世帯の世帯人員構成は、1人世帯 42.4%、2人世帯 29.5%となっており、71.9%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30.1%、2人世帯35.9%となり、66.0%を1人・2人世帯で占めている

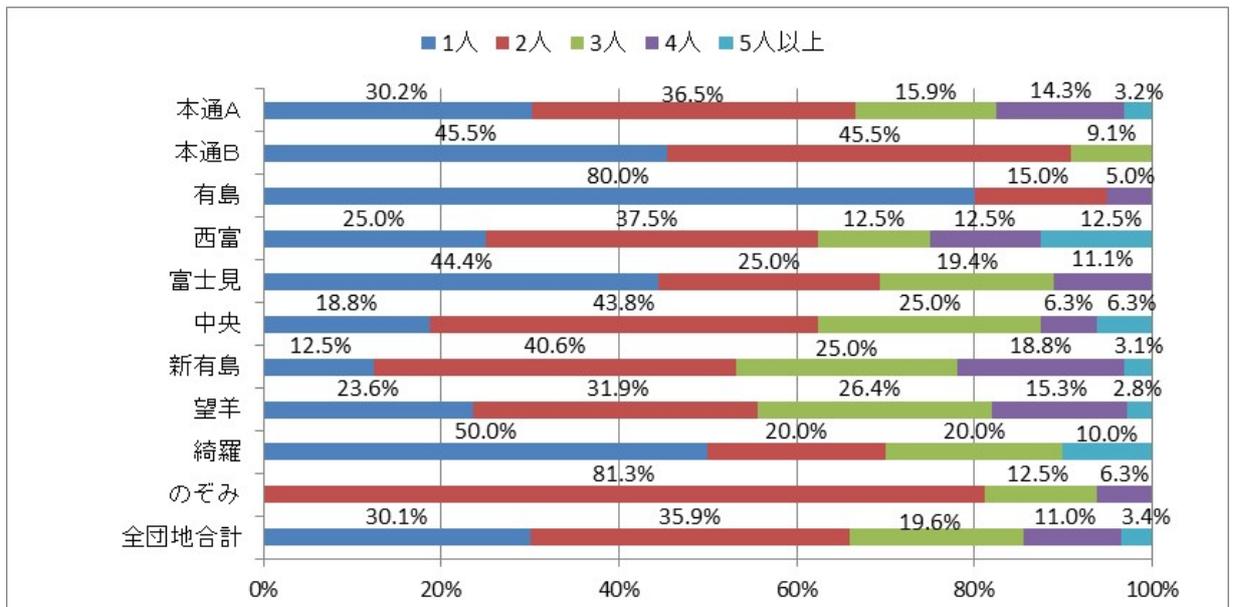
■入居世帯の世帯人員構成

(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)

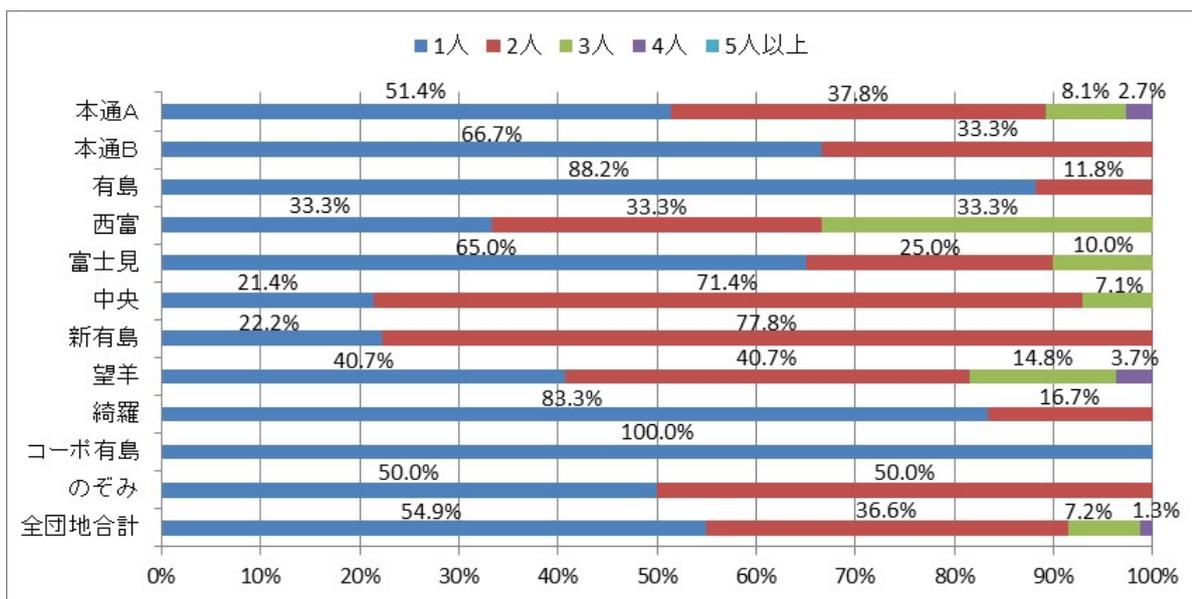
(二セコ町建設課)



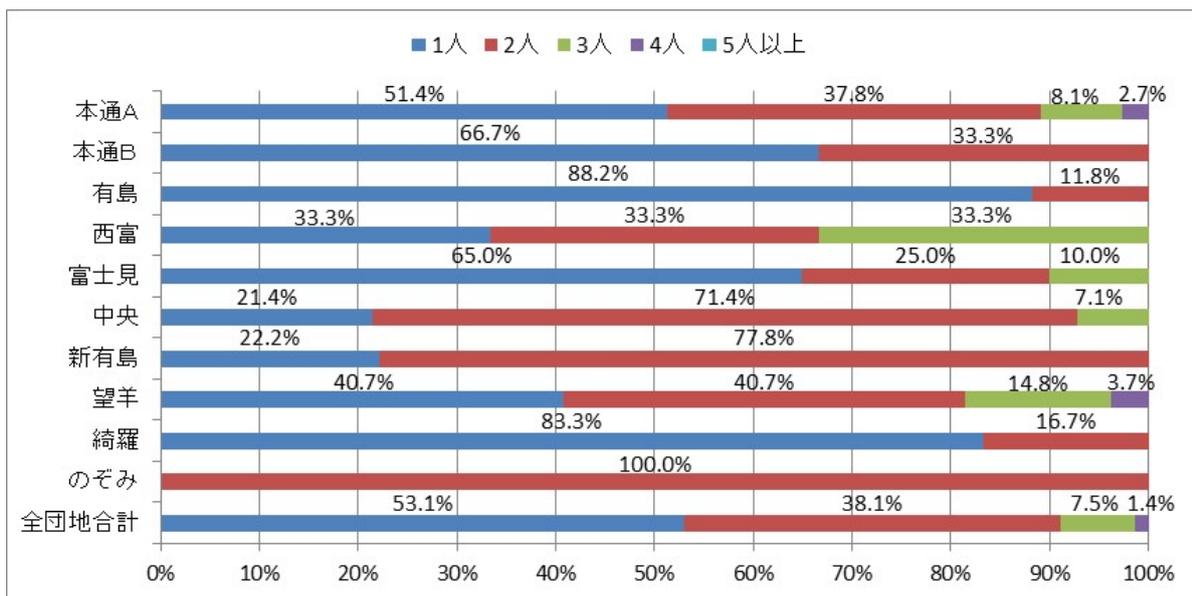
③世帯人員構成-2

高齢世帯の世帯人員構成は、1人世帯 54.9%、2人世帯 36.6%となっており、併せて実に 91.5%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 53.1%、2人世帯 39.1%となり、92.2%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）



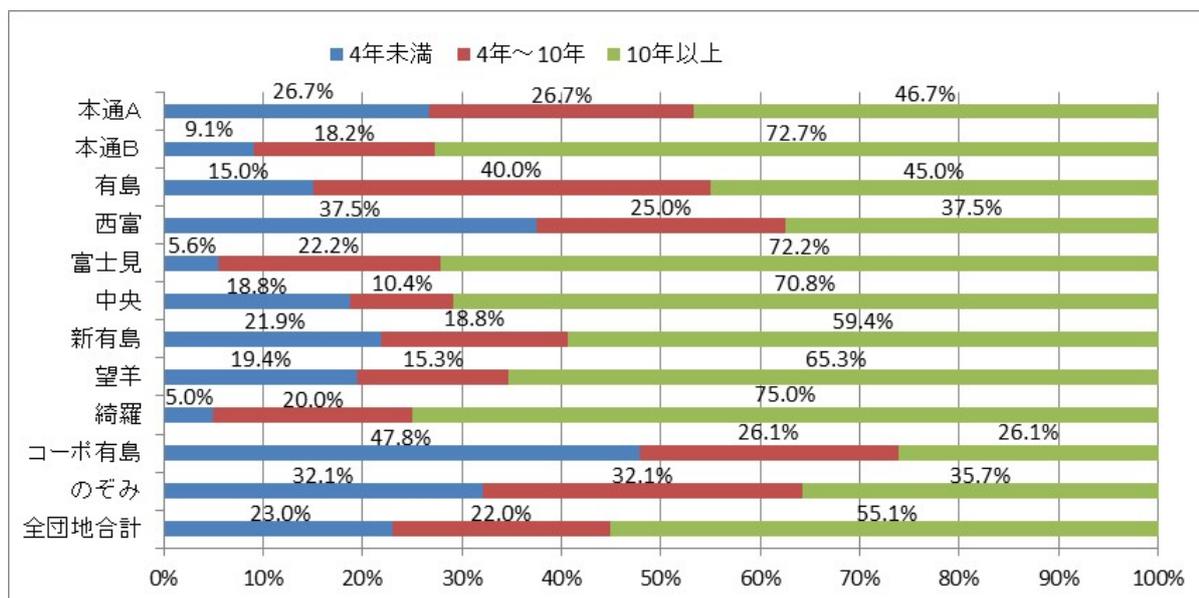
④居住年数

入居世帯の居住年数は、4年未満が23.0%、4年～9年が22.0%、10年以上が55.1%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綺羅・本通B・富士見・中央団地が70%を超えている。また、コーポ有島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73.2%と高い傾向にあるが、近年高齢世帯の新規入居が11.1%あり、1年間に4～5戸程度の公営住宅への入居が見受けられる。

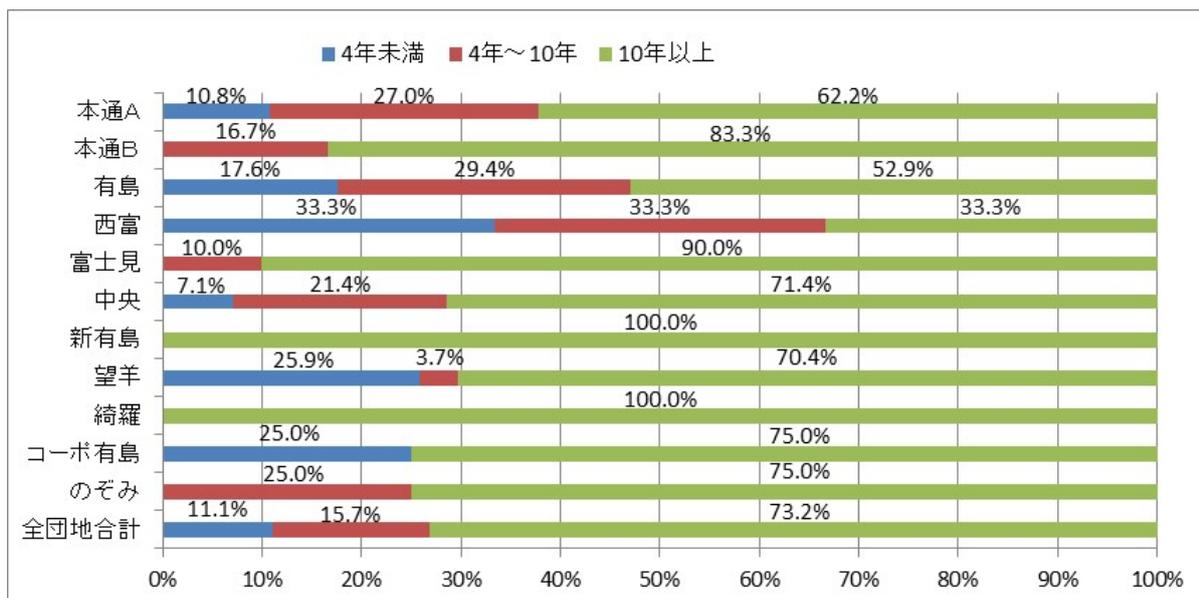
■入居世帯の居住年数

(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)



⑤収入分位

入居世帯の本来入居の対象世帯は 91.0%、収入超過は 9.0%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 36 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 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、町単独住宅も含め令和元年年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1ha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、15.2%(400戸/2628世帯・R元/7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	

(R元年7月現在)

(1) 公営住宅の分布と管理状況

② 団地分布図

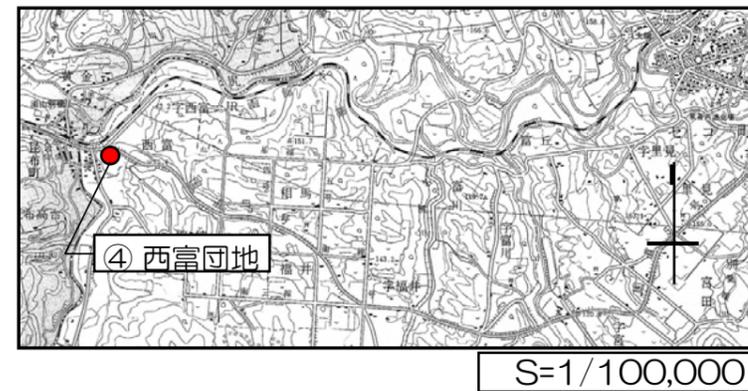
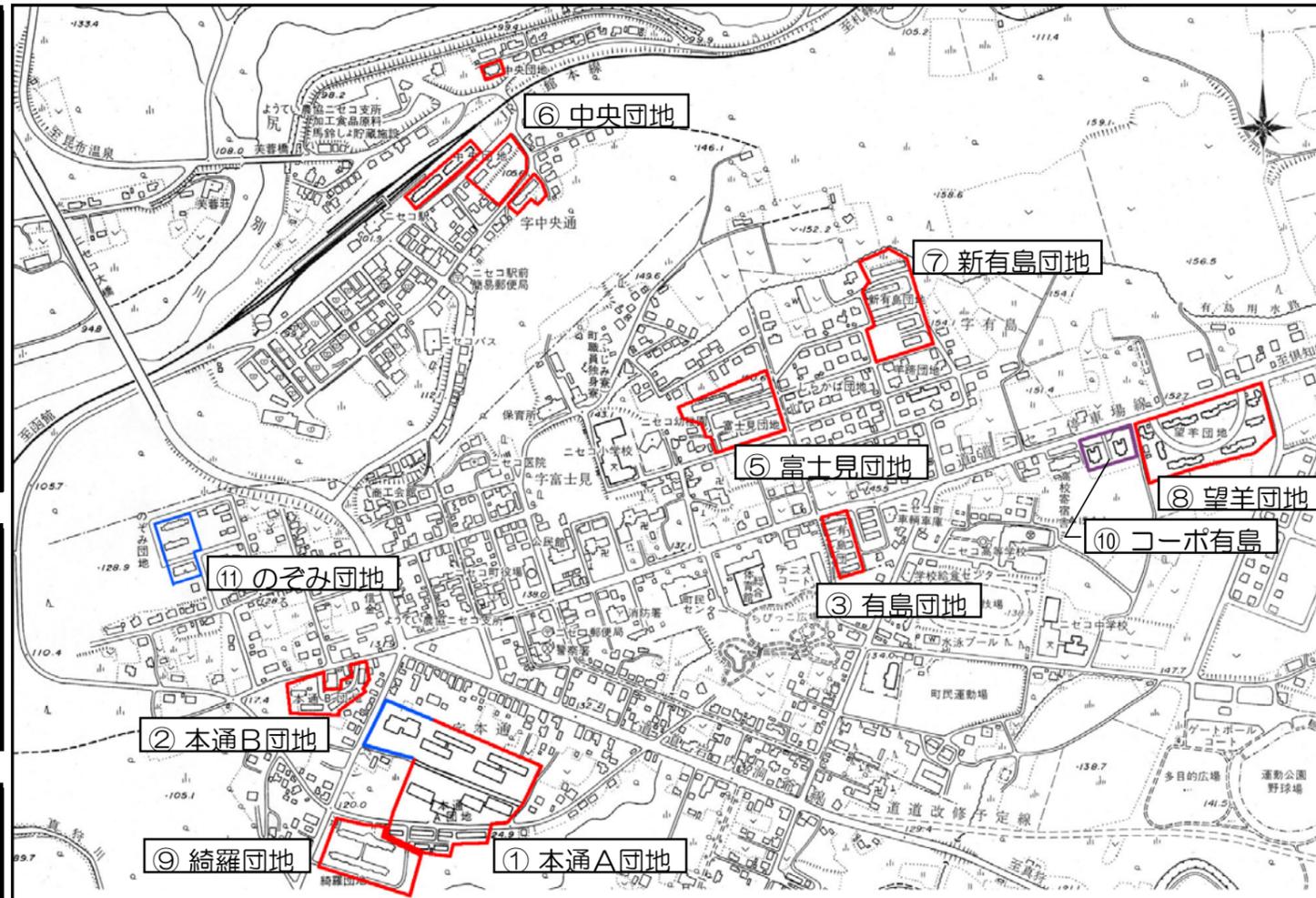
① 本通A団地							公住+特公	
建年	構造	棟数	総戸数	公住	特公賃	備考		
S52	簡二	1	4	4		3DK・個別改善		
S54	簡平	2	5	5		2LDK・全面的改善		
S56	簡平	2	4	4		2LDK・全面的改善		
S57	簡平	1	4	4		2LDK・全面的改善		
H11	耐二	1	12		12	1LDK(单身)		
H11	耐平	2	16	2		3LDK		
	耐二			14		2LDK*12,3LDK*2		
H13	耐平	2	16	2		3LDK		
	耐二			14		2LDK*12,3LDK*2		
H14	耐平	4	16	16		2LDK*8,3LDK*8		
計		15	77	65	12			

② 本通B団地							公営住宅	
建年	構造	棟数	総戸数	公住	特公賃	備考		
S54	簡平	2	5	5		2LDK・全面的改善		
S55	簡平	2	4	4		2LDK・全面的改善		
S56	簡平	1	2	2		2LDK・全面的改善		
計		5	11	11	0			

③ 有島団地							公営住宅	
建年	構造	棟数	総戸数	公住	特公賃	備考		
S44	簡平	5	20	20	0	1LDK・2LDK		
計		5	20	20	0	全面的改善実施		

④ 西富団地							公営住宅	
建年	構造	棟数	総戸数	公住	特公賃	備考		
S55	簡平	2	4	4		2LDK・全面的改善		
S57	簡平	1	2	2		3LDK・全面的改善		
H24	木平	1	2	2		3LDK・新規建設		
計		2	4	4	0			

⑤ 富士見団地							公営住宅	
建年	構造	棟数	総戸数	公住	特公賃	備考		
S58	簡二	3	24	24		3LDK・長寿命化型複合改善		
S60	簡二	1	8	8		3LDK・長寿命化型複合改善		
S61	簡二	1	4	4		3LDK・長寿命化型複合改善		
計		5	36	36	0			



⑥ 中央団地							公営住宅	
建年	構造	棟数	総戸数	公住	特公賃	備考		
S59	簡二	1	4	4		3LDK・長寿命化型複合改善		
S60	簡二	1	8	8		3LDK・長寿命化型複合改善		
S61	簡二	1	4	4		3LDK・長寿命化型複合改善		
H1	耐二	1	8	8		3LDK・長寿命化型複合改善		
H2	中耐	2	24	24		3LDK		
計		6	48	48	0			

⑦ 新有島団地							公営住宅	
建年	構造	棟数	総戸数	公住	特公賃	備考		
S61	簡二	1	8	8		3LDK・長寿命化型複合改善		
S62	耐二	2	16	16		3LDK・長寿命化型複合改善		
S63	耐二	2	8	8		3LDK・長寿命化型複合改善 F2年予定		
計		5	32	32	0			

⑧ 望羊団地							公営住宅	
建年	構造	棟数	総戸数	公住	特公賃	備考		
H3	中耐	1	12	12		3LDK		
H4	中耐	6	48	48		2LDK*6,3LDK*42		
H5	中耐	1	12	12		3LDK		
計		8	72	72	0			

⑨ 綺羅団地							公営住宅	
建年	構造	棟数	総戸数	公住	特公賃	備考		
H9	耐平	2	20	20		2LDK*16,3LDK*4		
計		2	20	20	0			

⑩ コーポ有島							町単独住宅	
建年	構造	棟数	総戸数	公住	町単独	備考		
H2	中耐	2	48		48	1LDK		
計		2	48	0	48			

⑪ のぞみ団地							特公賃	
建年	構造	棟数	総戸数	公住	特公賃	備考		
H8	耐二	1	8		8	3LDK		
H8	耐二	1	12		12	1LDK(单身)		
H10	耐二	1	8		8	2LDK		
計		3	28	0	28			

(2) 住棟別活用方針 (H26年度長寿命化計画活用方針)

▼H26長寿命化計画

※本通A団地2号棟は2棟16戸、3号棟は2棟16戸、4号棟は4棟16戸

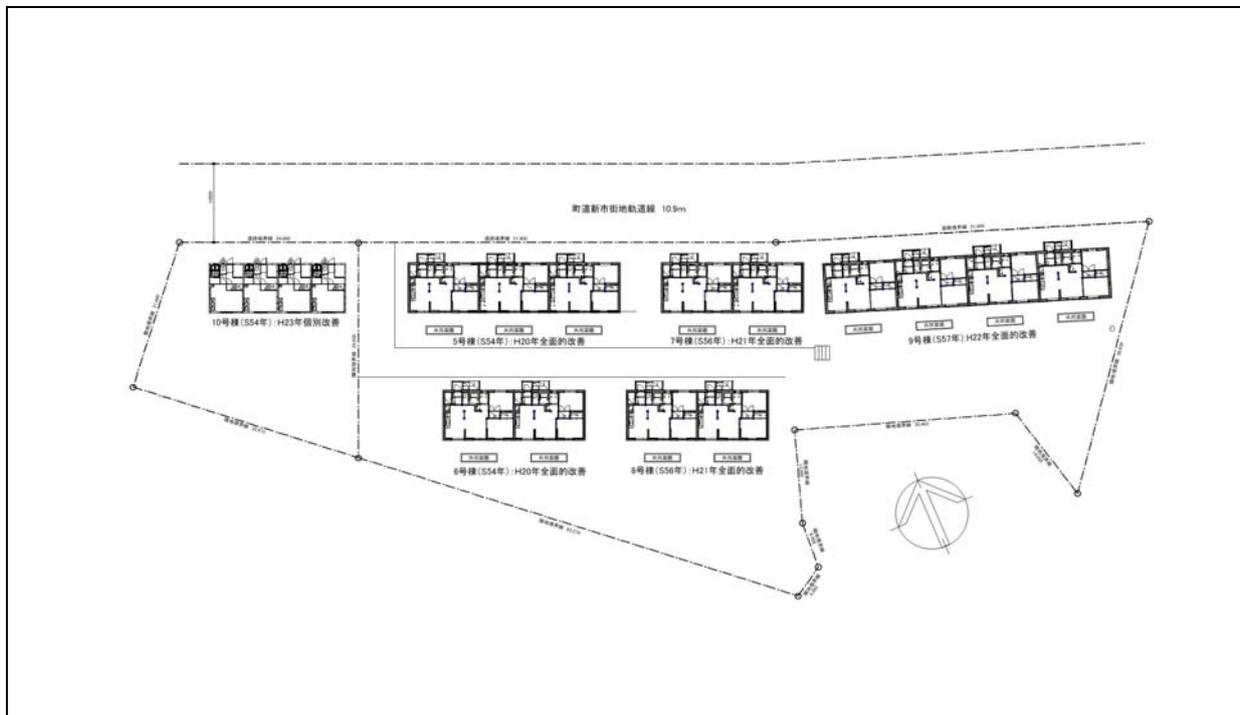
▼H21長寿命化計画 ◻現時点 ▽5年後 ▽10年後

Table with columns for site name, type, building number, construction year, units, structure, and various maintenance/renovation schedules (S, H, R) across years H21 to R11. Includes legends for building types and colors for different durations.

Legend for building types and colors: 木平-耐用年数30年 (orange), 簡二-耐用年数45年 (green), 簡平-耐用年数30年 (red), 耐火-耐用年数70年 (blue). Symbols for environment improvements (A, B, C) and notes for Sanyo site.

(3) 活用方針の達成状況—①本通 A 団地

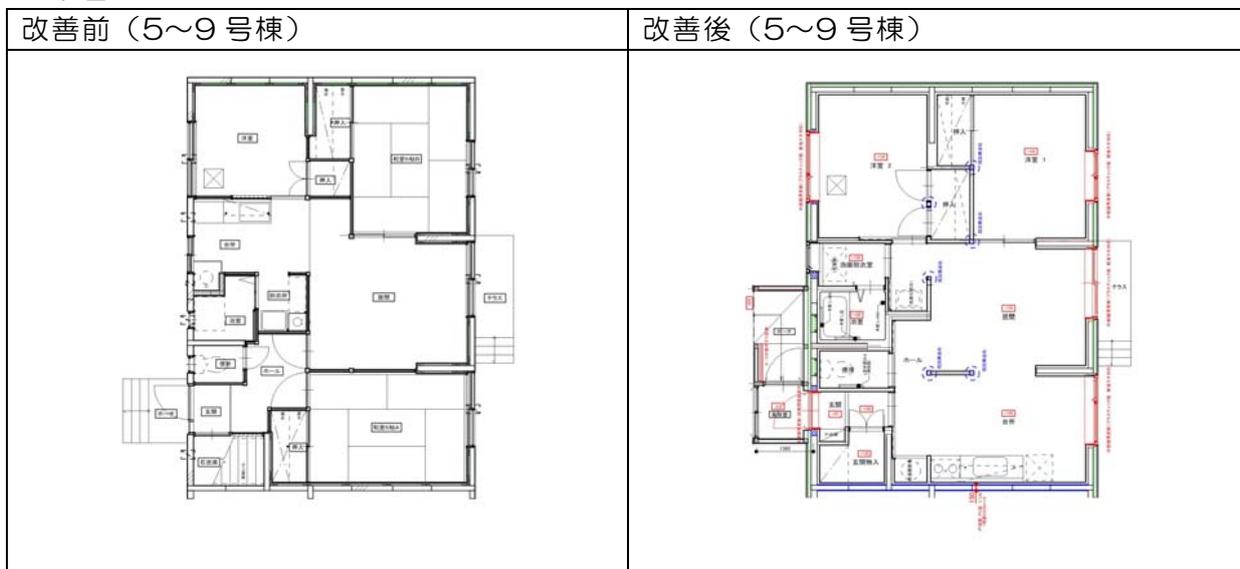
■配置図



■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

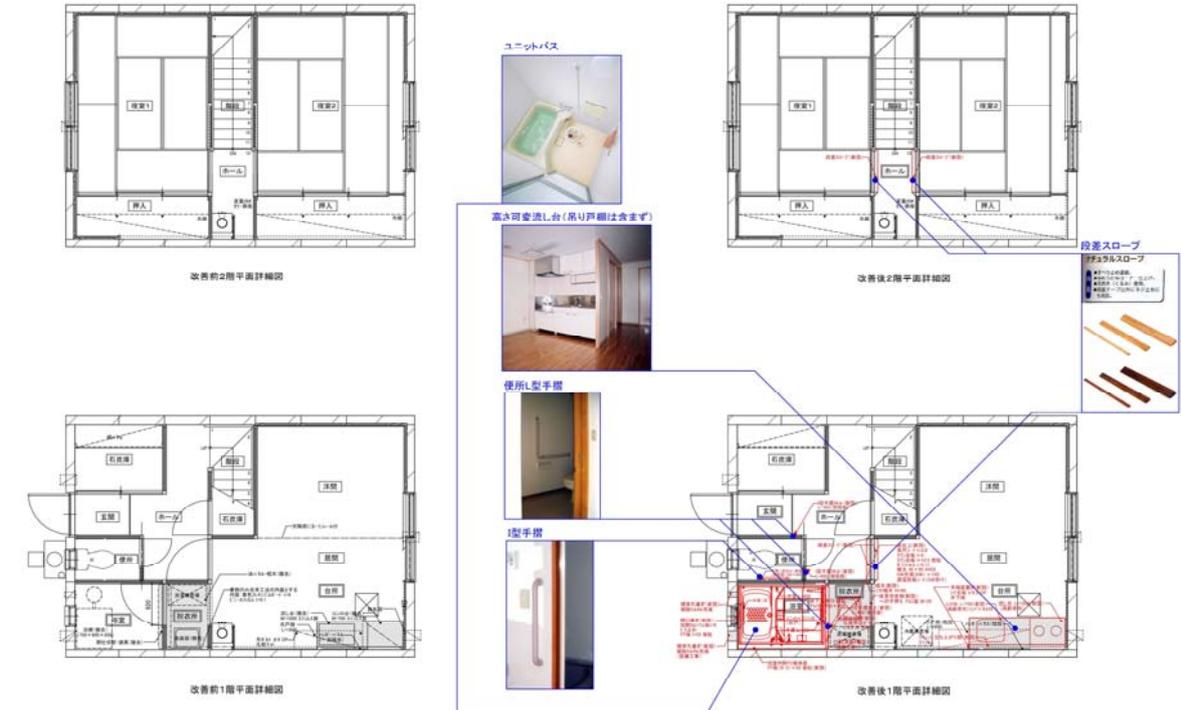
改善前（5号棟）	改善後（5号棟）
	
改善前（6号棟）	改善後（6号棟）
	
改善前（7号棟）	改善後（7号棟）
	
改善前（8号棟）	改善後（8号棟）
	

■改善写真

<p>改善前（9号棟）</p> 	<p>改善後（9号棟）</p> 
<p>改善前（10号棟）</p> 	<p>改善後（10号棟）</p> 

■改善プラン

改善前・後（10号棟）



改善前2階平面詳細図

改善後2階平面詳細図

改善前1階平面詳細図

改善後1階平面詳細図

ユニットバス

高A可変流し台(吊り戸棚は含まず)

便所L型手摺

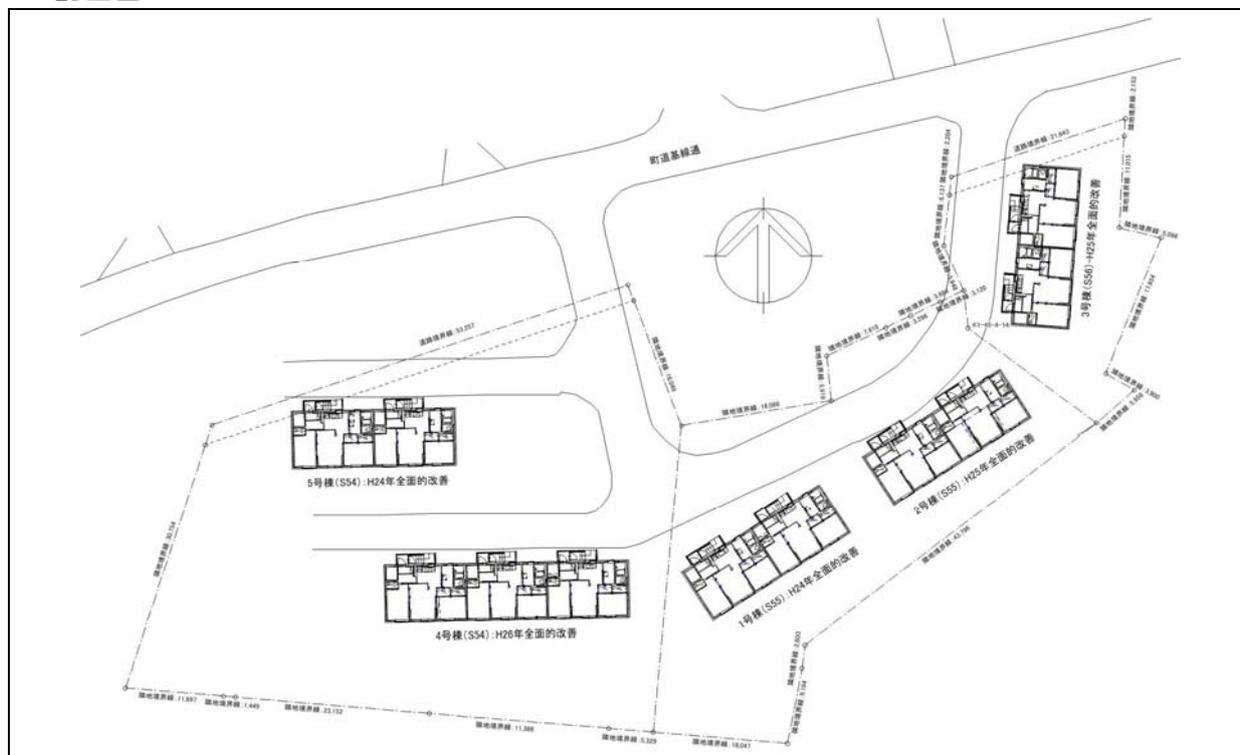
1階手摺

段差スロープ

浮きタタミ

(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

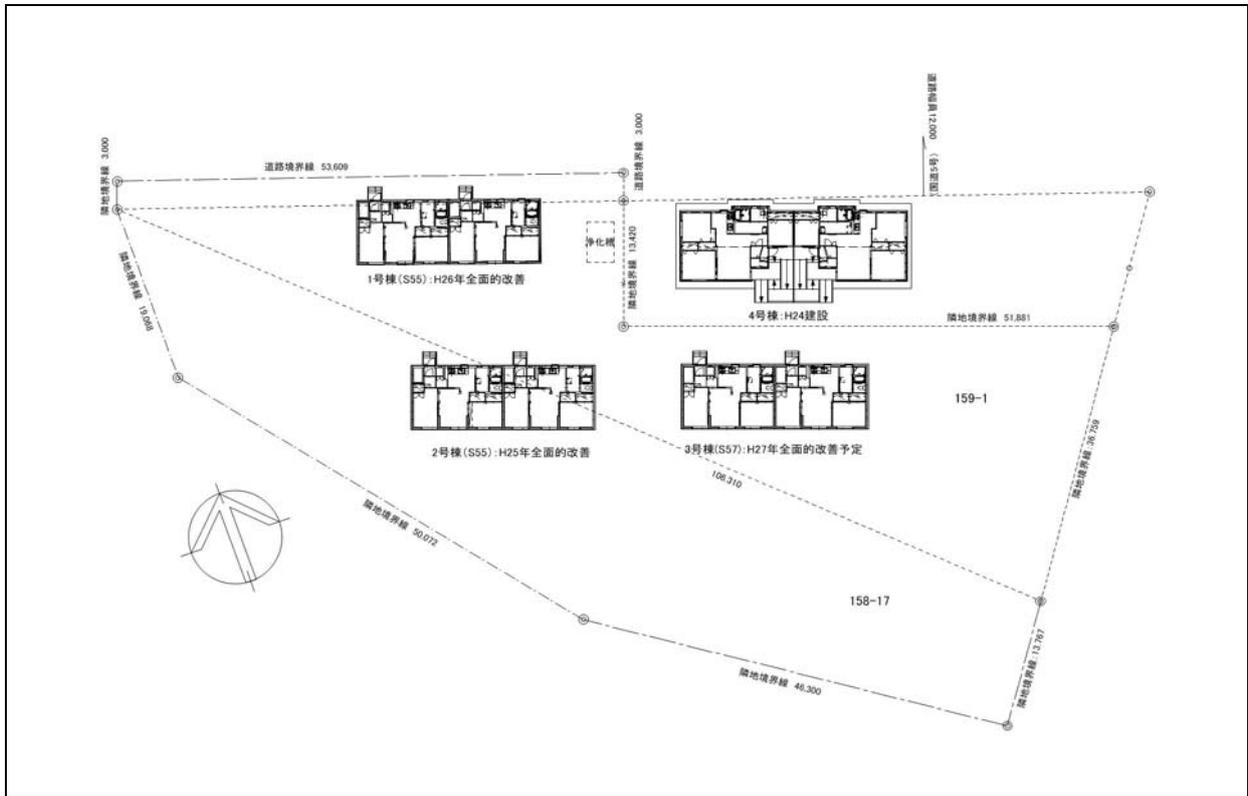
改 善 前 ( 1 号 棟 )	改 善 後 ( 1 号 棟 )
	
改 善 前 ( 2 号 棟 )	改 善 後 ( 2 号 棟 )
	
改 善 前 ( 3 号 棟 )	改 善 後 ( 4 号 棟 )
	
改 善 前 ( 4 号 棟 )	改 善 後 ( 4 号 棟 )
	

■ 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

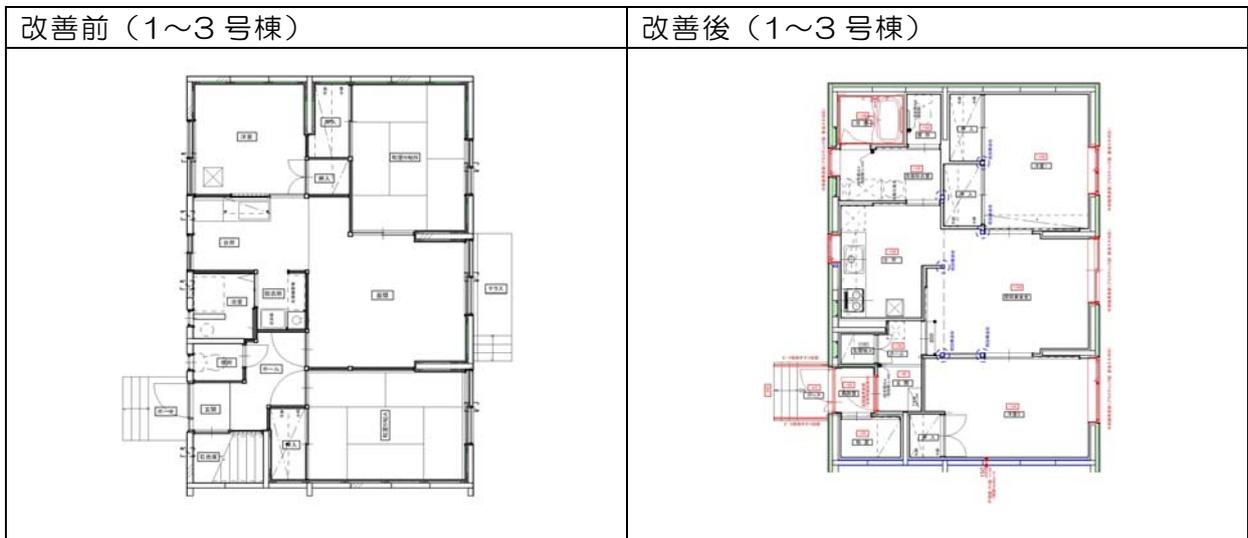
■配置図



■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）-H27年-改善工事

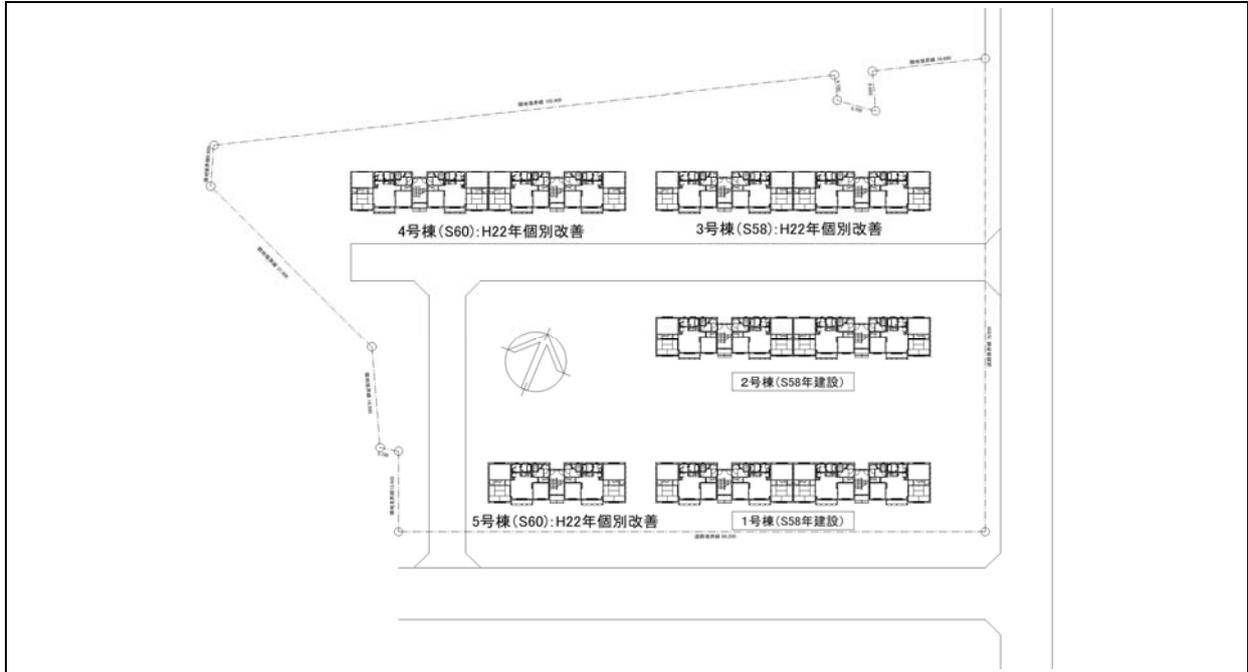


新規建設（4号棟）ーリロケーション用（3LDK）



(3) 活用方針の達成状況—④富士見団地

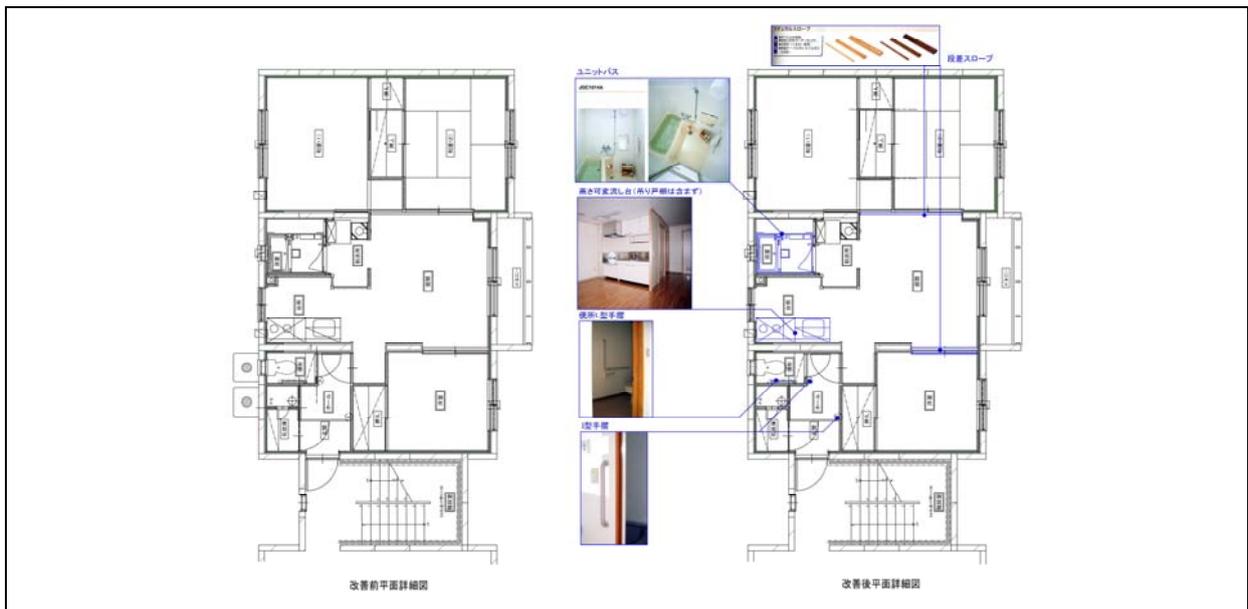
■ 配置図



■ 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	長寿命化型複合改善	H27年	8戸	外部・内部改善	概ね10年
2号棟	S58年	簡二 PC 造	長寿命化型複合改善	H27年	8戸	外部・内部改善	概ね10年
3号棟	S58年	簡二 PC 造	長寿命化型複合改善	H27年	8戸	外部・内部改善	概ね10年
4号棟	S60年	簡二 PC 造	長寿命化型複合改善	H28年	8戸	外部・内部改善	概ね10年
5号棟	S60年	簡二 PC 造	長寿命化型複合改善	H28年	4戸	外部・内部改善	概ね10年

■ 改善プラン



■ 改善写真

改善前（1号棟）



改善後（1号棟）-H27年長寿命化複合改善工事



改善前（2号棟）



改善後（2号棟）-H27年長寿命化複合改善工事



改善前（3号棟）



改善後（3号棟）-H27年長寿命化複合改善工事



改善前（4号棟）



改善後（4号棟）-H28年長寿命化複合改善工事



■ 改善写真

改善前（5号棟）

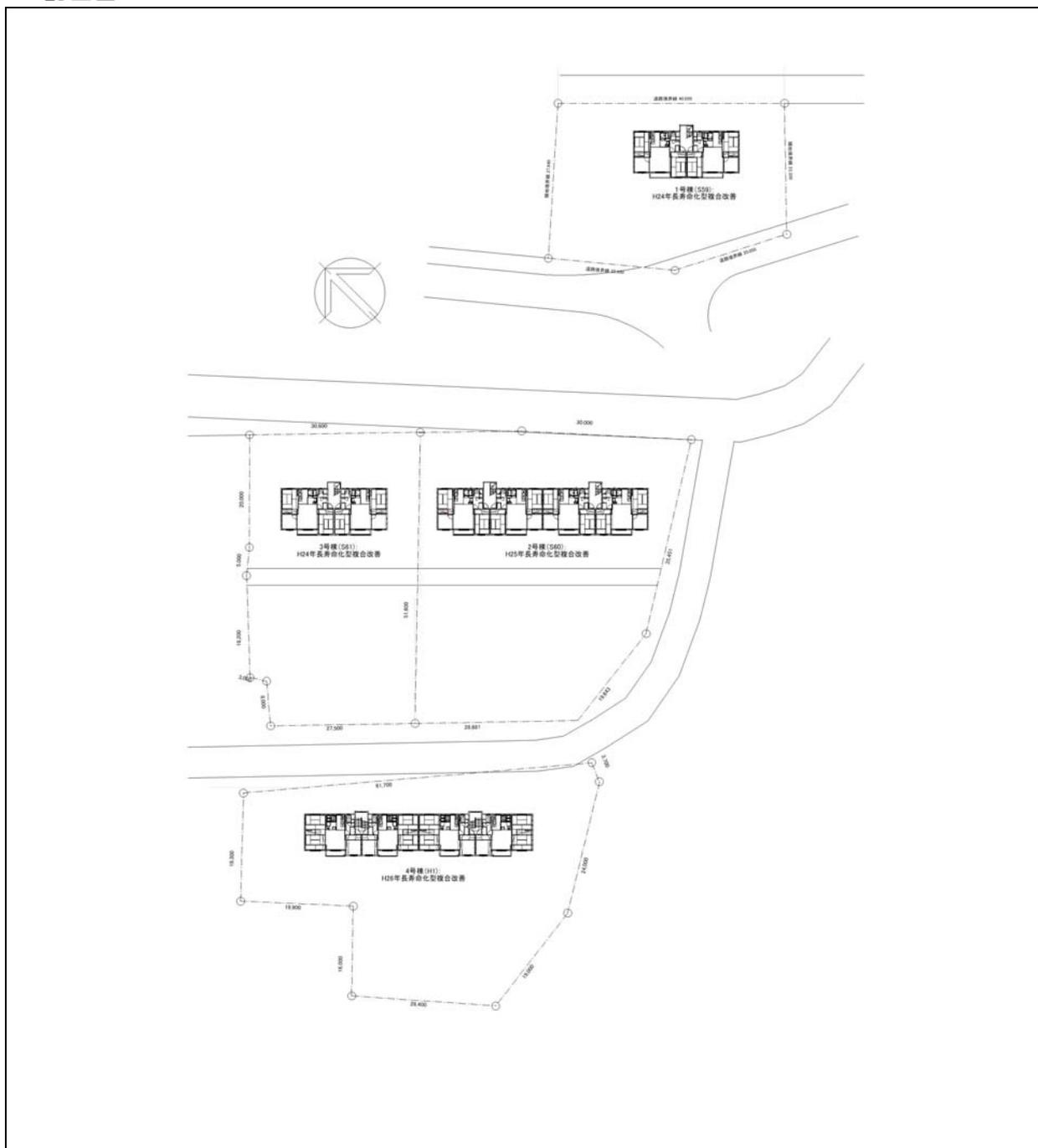


改善後（5号棟） -H28年長寿命化複合改善工事



(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）
	

(3) 活用方針の達成状況—⑥新有島団地

■ 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	S61年	簡二 PC 造	長寿命化型複合改善	H29年	8戸	外部・内部改善	概ね10年
2号棟	S62年	耐二 PC 造	長寿命化型複合改善	H30年	8戸	外部・内部改善	概ね10年
3号棟	S62年	耐二 PC 造	長寿命化型複合改善	R元年	8戸	外部・内部改善	概ね10年
4号棟	S63年	耐二 PC 造	長寿命化型複合改善	R2年予定	4戸	外部・内部改善	概ね10年
5号棟	S63年	耐二 PC 造	長寿命化型複合改善	R2年予定	4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） -H29年長寿命化複合改善工事
 A photograph of a three-story apartment building with a brown roof and light-colored facade, taken from a street-level perspective under a clear blue sky.	 A photograph of the same three-story apartment building after renovation, showing a darker roof and updated facade, taken from a similar street-level perspective under a cloudy sky.
改善前（2号棟）	改善後（2号棟） -H30年長寿命化複合改善工事
 A photograph of a long, two-story apartment building with a dark roof and light-colored facade, viewed from a side angle under a clear sky.	 A photograph of the same long, two-story apartment building after renovation, showing a darker roof and updated facade, viewed from a similar side angle under a clear sky.
改善前（3号棟）	改善後（2号棟） -R元年長寿命化複合改善工事
 A photograph of a long, two-story apartment building with a dark roof and light-colored facade, viewed from a side angle under a clear sky.	 A photograph of the same long, two-story apartment building after renovation, showing a darker roof and updated facade, viewed from a similar side angle under a cloudy sky.
改善前（4号棟）	改善後（4号棟）
 A photograph of a three-story apartment building with a brown roof and light-colored facade, taken from a street-level perspective under a cloudy sky.	 A photograph of the same three-story apartment building after renovation, showing a darker roof and updated facade, taken from a similar street-level perspective under a cloudy sky.

■改善写真

改善前（5号棟）	改善後（5号棟）
	

(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 ～	H27 ～				
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			12	8		簡平	全面的改善	－	
4	西富	町営		6			4	2	簡平	全面的改善	－	
							2		木平		－	
5	富士見	町営		24	12			36	簡二	長寿命化型複合改善	－	
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			8			8	簡二	長寿命化型複合改善	－	
					24			24	耐二	長寿命化型複合改善	－	
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	160	128	2				－	
改善後戸数						12	36	98			－	

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(R元.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	
6	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	コーポ有島							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 (中高齢単身)	25㎡
2人	29㎡
3人	39㎡
4人	50㎡
5人	56㎡
6人	66㎡

※中高齢単身は50歳以上単身世帯とする。

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 11 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 R元年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
	3号棟	7人	3LDK	70.75
西富団地	4号棟	5人	3LDK	75.35
中央団地	4号棟	5人	3LDK	63.24
	4号棟	5人	3LDK	63.24
	5号棟	5人	3LDK	67.25
新有島団地	3号棟	5人	3LDK	61.99
望羊団地	B棟	6人	3LDK	67.08
	B棟	6人	3LDK	67.08
綺羅団地	1号棟	5人	2LDK	60.55
	1号棟	5人	2LDK	60.55

※5人以上世帯の中で、65㎡以下の住戸に居住する世帯は6世帯となっています。

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（98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 R元年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
	2号棟	1F	高齢者	3LDK	70.75
	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	2LDK	58.33
	3号棟	2F	高齢者	2LDK	62.49
	3号棟	2F	高齢者	2LDK	62.49
	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	高齢者	3LDK	79.89
	本通B団地	5号棟	1F	高齢者	2LDK
4号棟		1F	高齢者	2LDK	63.36
4号棟		1F	高齢者	2LDK	63.36
1号棟		1F	高齢者	2LDK	63.36
1号棟		1F	一般	2LDK	63.36
有島団地	1号棟	1F	一般	1LDK	39.87
	1号棟	1F	高齢者	1LDK	39.87
	1号棟	1F	高齢者	1LDK	39.87
	1号棟	1F	高齢者	2LDK	46.42
	2号棟	1F	高齢者	1LDK	39.87
	2号棟	1F	高齢者	1LDK	39.87
	2号棟	1F	高齢者	1LDK	39.87
	2号棟	1F	高齢者	2LDK	46.42
	3号棟	1F	高齢者	1LDK	39.87
	3号棟	1F	高齢者	1LDK	39.87
	3号棟	1F	高齢者	1LDK	39.87
	3号棟	1F	高齢者	2LDK	46.42

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 R元年7月末)

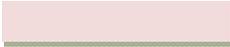
団地名	棟名	階	高齢者の有無	型式	専用面積 (㎡)
有島団地	4号棟	1F	高齢者	1LDK	34.34
	5号棟	1F	高齢者	1LDK	34.35
	5号棟	1F	高齢者	1LDK	34.35
	5号棟	1F	高齢者	1LDK	34.35
西富団地	1号棟	1F	一般	2LDK	63.36
	1号棟	1F	高齢者	2LDK	63.36
富士見団地	1号棟	1F	高齢者	3LDK	61.99
	1号棟	1F	高齢者	3LDK	61.99
	2号棟	1F	高齢者	3LDK	61.99
	2号棟	※2F	高齢者	3LDK	61.99
	3号棟	1F	一般	3LDK	61.99
	3号棟	1F	高齢者	3LDK	61.99
	3号棟	1F	高齢者	3LDK	61.99
	3号棟	1F	高齢者	3LDK	61.99
	3号棟	※2F	高齢者	3LDK	61.99
	3号棟	※2F	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号棟	※2F	高齢者	3LDK	61.99
	5号棟	※2F	高齢者	3LDK	61.99
5号棟	※2F	一般	3LDK	61.99	
中央団地	1号棟	1F	一般	3LDK	66.78
	1号棟	1F	一般	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	※2F	一般	3LDK	67.25
	5号棟	※2F	一般	3LDK	67.25
	5号棟	※2F	一般	3LDK	67.25
新有島	3号棟	1F	高齢者	3LDK	61.99
	4号棟	1F	一般	3LDK	61.99
	5号棟	1F	高齢者	3LDK	61.99
	5号棟	※2F	一般	3LDK	61.99

②入居のミスマッチ状況

■単身世帯の住宅規模の状況-3

(ニセコ町建設課 R元年7月末)

団地名	棟名	階	高齢者の有無	型式	専用面積 (㎡)
望羊団地	A棟	2F	一般	3LDK	67.08
	B棟	※2F	高齢者	3LDK	67.08
	B棟	※2F	高齢者	3LDK	67.08
	B棟	3F	一般	3LDK	67.08
	E棟	1F	一般	3LDK	69.63
	E棟	※2F	高齢者	3LDK	69.63
	E棟	※2F	一般	3LDK	69.63
	E棟	※3F	高齢者	3LDK	69.63
	G棟	※2F	高齢者	3LDK	67.57
	G棟	※3F	高齢者	2LDK	62.56
	H棟	※2F	高齢者	2LDK	62.56
	H棟	※3F	高齢者	3LDK	67.57
	F棟	1F	高齢者	3LDK	72.98
	F棟	1F	高齢者	3LDK	72.98
	F棟	※2F	一般	3LDK	72.98
	F棟	※3F	一般	3LDK	72.98
F棟	※3F	高齢者	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	3LDK	75.11
	2号棟	1F	高齢者	2LDK	64.75
	2号棟	1F	高齢者	2LDK	64.75
	2号棟	1F	高齢者	2LDK	64.75
	2号棟	1F	高齢者	2LDK	64.75
	2号棟	1F	高齢者	2LDK	64.75
	2号棟	1F	高齢者	2LDK	64.75

-  : 70 m<sup>2</sup>前後の規模の大きな住宅を対象
-  : 65 m<sup>2</sup>以上の比較的規模の大きな住宅を対象
-  : 高齢世帯で 3F 以上に相当する住宅を対象（※地階に車庫設置タイプ）

- (a) 70 m<sup>2</sup>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 4 世帯・望羊団地 5 世帯・綺羅団地 1 世帯で、全体で 10 世帯です。その内高齢世帯が 8 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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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 8 世帯・望羊団地 10 世帯で、全体で 19 世帯です。その内高齢世帯が 10 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 7 世帯・中央団地 1 世帯・望羊団地に 9 世帯、全体で 17 世帯です。
- (d) 入居世帯と住宅規模（70 m<sup>2</sup>前後）のミスマッチは 10 世帯であり、住まい環境（3F 以上に相当する住宅）のミスマッチは 17 世帯です。重複世帯が望羊団地 1 世帯であることから、単身世帯におけるミスマッチは 26 世帯となります。

### ③ミスマッチ解消の入居者意向調査結果

ミスマッチの解消に向け対象となる入居世帯に意向調査を実施した結果を以下にまとめます。（令和元年 7 月実施）

調査対象世帯 36 世帯  
 住宅規模のミスマッチ：22 世帯  
 住宅環境のミスマッチ：10 世帯  
 規模・環境のミスマッチ：4 世帯

転居承諾世帯：6 世帯  
 転居未承諾世帯の内 引っ越し費用が課題と回答した世帯：8 世帯  
 ※本計画にミスマッチ解消を施策として位置づけることにより、移転費用を交付金対象事業として実施可能になります。

(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1.66倍増(H31年)の、2628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
  - ・全道及び後志振興局管内の平均と比較すると、高齢化率が低いものの微増傾向となっており、平成27年27.2%となっています。しかし、人口増に伴い実数も増えています。
- ③ 年少人口の回復傾向
  - ・年少人口は平成2年と比較すると18%の減少となっており、少子高齢化が顕著であるが、近年は回復傾向となっています。公的借家には就学年齢層が15.8%と町平均よりも多く居住することからも、子育て支援の住宅施策を考慮する必要となっています。

◆2. 住宅に関わる課題

- ① 持ち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58%、公的借家17%、民営借家は11%となっており、全体での持ち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。（実情に合わせて借家率の検討）
- 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との連携が望まれます。
- 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（98世帯-25%）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。