

# ニセコ町住生活基本計画

(素案)

2023 (令和5) 年2月 現在

ニセコ町



## 目 次

<b>1章 計画の目的と方法</b> .....	<b>1</b>
1 計画の背景と目的.....	1
2 計画期間.....	1
3 計画の位置づけ.....	1
4 策定体制.....	2
<b>2章 住宅事情の特性</b> .....	<b>3</b>
1 ニセコ町の概況.....	3
2 住宅事情の特性.....	9
3 公営住宅等の特性.....	30
4 住宅関連施策の取り組み.....	37
<b>3章 関連既定計画における取組方針</b> .....	<b>42</b>
1 国・道の計画.....	42
2 町の上位・関連計画.....	45
<b>4章 住宅・住環境に関する町民意識等の把握</b> .....	<b>54</b>
1 町民意向調査.....	54
2 町外居住の別荘・空き家等所有者意向調査.....	67
<b>5章 課題の整理</b> .....	<b>72</b>
<b>6章 住宅施策の目標</b> .....	<b>76</b>
1 基本理念.....	76
2 基本目標.....	77
<b>7章 住宅施策の推進方針</b> .....	<b>78</b>
基本目標1 誰もが快適に住み続けられる住宅・住環境づくり.....	79
基本目標2 ニセコ町の環境に配慮した住宅・住環境づくり.....	82
<b>8章 重点施策の推進方針</b> .....	<b>86</b>
1 高齢者向け住宅の整備による住宅ミスマッチの解消.....	86
2 ゼロカーボンの実現に向けた住宅省エネルギー性能の底上げ.....	86
3 ニセコ山麓及び農村・田園地域における景観との調和.....	87
<b>9章 計画の推進方策</b> .....	<b>88</b>
1 計画の推進体制.....	88
2 計画の進行管理.....	88



# 1章 計画の目的と方法

## 1 計画の背景と目的

本町では、2003（平成 15）年度に「ニセコ町住宅マスタープラン」を策定、2017（平成 29）年度に「ニセコ町住生活基本計画」を策定し、「ニセコに住みたい・住み続けたいを実現する住宅・住環境づくり」を基本理念に、民間賃貸住宅建設促進、住宅省エネ改修補助、別荘・空き家等管理制度、町営住宅の長寿命化、景観に配慮した住環境の形成などに取り組んできました。

一方で国は、2006（平成 18）年度に住生活基本法を制定し、住まいに関する基本的な計画となる住生活基本計画（全国計画）を策定、その後3度の見直しを行い、近年では2020（令和2）年度に見直しを行っています。

北海道においても全国計画の見直しを受けて、2021（令和3）年度に北海道住生活基本計画の見直しが行われ、安心した暮らしにつながる住まいの確保、災害に強い住生活、持続可能な住環境、脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成・循環、空き家の解消など、社会情勢の変化や新たな課題に対応した施策を推進しています。

「ニセコ町住生活基本計画（以下、本計画）」は、現行の計画策定から5年以上が経過することに伴い、これまでの住宅施策進捗状況及び効果を検証するとともに、社会経済情勢の動向等踏まえた新たな住宅施策の方向性や取り組みの検討などを見直しを行い、本町の住宅施策を計画的・総合的に推進するための計画を策定することを目的として策定します。

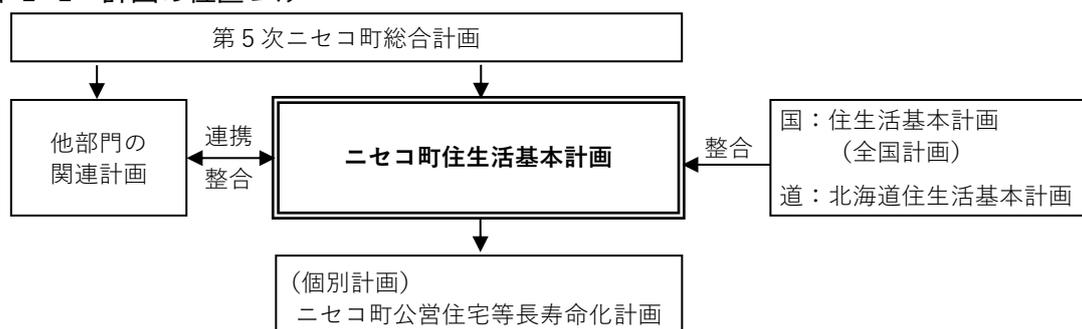
## 2 計画期間

本計画は10年間（2023（令和5）～2032（令和14）年度）を計画期間として策定します。なお社会経済動向の変化等に対応して、中間年次に見直しを図ります。

## 3 計画の位置づけ

本計画は、「第5次ニセコ町総合計画」を上位計画とする住宅部門の基本計画であり、国・北海道の住生活基本計画と整合を図るとともに、ニセコ町のまちづくり、福祉など各部門の関連計画と連携・整合を図ります。

図 1-1 計画の位置づけ



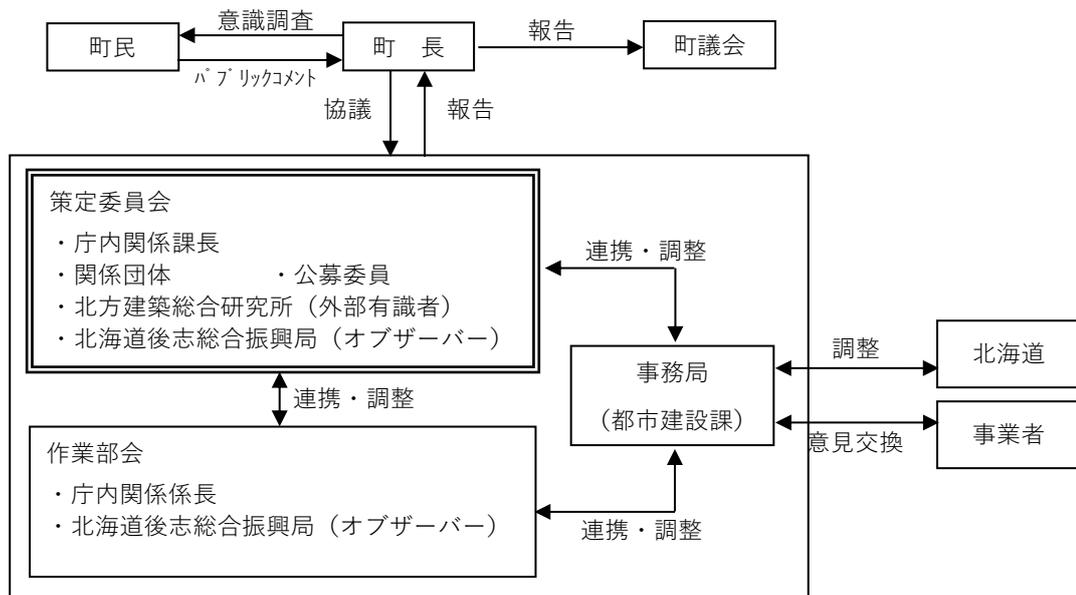
#### 4 策定体制

本計画の策定にあたっては、関係課長・関係団体、町民からの公募委員、外部有識者からなる「策定委員会」において協議し決定します。

策定委員会に提出する資料は、関係係長等からなる「作業部会」で検討します。

また、町民意向調査を実施し、町民意見を参考とするとともに、計画素案についてパブリックコメントを実施します。

図 1-2 策定体制



## 2章 住宅事情の特性

### 1 ニセコ町の概況

#### (1) 自然環境

##### a. 土地利用

本町は、道央の西部、後志管内のほぼ中央に位置し、東に国立公園羊蹄山、北に国立公園ニセコアンヌプリの山岳に囲まれており波状傾斜の多い丘陵盆地を形成しています。

町の中央には尻別川が流れ、これに昆布川、ニセコアンベツ川、真狩川などの中小河川が流入しています。

札幌市や新千歳空港からは自家用車で約 120 分、小樽市からは自家用車約 90 分の圏内にあります。

土地利用の状況を見ると、総面積 197.13km<sup>2</sup>のうち、山林が 46.9%を占め、宅地は 1.3%です。

図 2-1 ニセコ町の位置



表 2-1 地目別面積

(単位：km<sup>2</sup>)

田	畑	宅地	池沼	山林	牧場	原野	雑種地	その他	総面積
6.45	20.89	2.62	0.05	92.50	0.92	40.12	3.54	30.04	197.13
3.3%	10.6%	1.3%	0.0%	46.9%	0.5%	20.4%	1.8%	15.2%	100.0%

資料：令和 4 年北海道統計書

## b. 気候

本町は、内陸的気候であり、年間平均気温が 8℃前後、年間気温差は 50℃を超えます。また冬季の最深積雪は、200cm を超えることがあります。

2021（令和 3）年の年間日照時間は、1,655.3 時間で、全道の気象官署別では最も短くなっています。

表 2-2 月別気象概要（2021（令和 3）年）

	降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)				
1月	215.0	-6.5	3.6	-18.8	3.3	57.4	249	169
2月	226.5	-4.8	5.2	-15.9	3.6	53.1	247	211
3月	85.0	1.6	13.0	-15.2	3.4	142.1	89	236
4月	95.0	5.3	17.2	-5.1	3.6	203.0	15	82
5月	114.5	11.4	22.4	0.5	3.7	141.3	0	0
6月	47.0	17.0	30.2	5.2	3.7	247.1	0	0
7月	8.5	22.3	33.0	13.2	3.7	233.0	0	0
8月	138.5	21.1	34.4	9.9	3.1	143.8	0	0
9月	107.0	16.5	26.0	5.3	2.5	197.8	0	0
10月	134.5	9.8	25.5	-0.5	2.5	135.4	0	0
11月	211.5	4.9	16.5	-6.4	3.1	63.3	58	46
12月	232.5	-2.9	11.1	-16.8	3.0	38.0	262	109
全年	1,615.5	8.0	34.4	-18.8	3.3	1,655.3	920	236

資料：気象庁ホームページ（倶知安観測所）

表 2-3 年次別気象概要

	年降水量 (mm)	気温			平均風速 (m/s)	年間 日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温 (℃)	最高気温 (℃)	最低気温 (℃)				
2017 (平成 29) 年	1,608.5	6.9	31.7	-21.4	3.1	1,452.5	835	151
2018 (平成 30) 年	1,888.5	7.4	32.5	-21.6	3.1	1,407.0	1,038	222
2019 (令和元) 年	1,038.5	7.7	32.5	-18.0	3.3	1,661.8	883	202
2020 (令和 2) 年	1,479.0	7.9	32.4	-19.5	3.1	1,465.6	685	95
2021 (令和 3) 年	1,615.5	8.0	34.4	-18.8	3.3	1,655.3	964	236
平均	1,526.0	7.6	32.7	-19.9	3.2	1,528.4	881	181

資料：気象庁ホームページ（倶知安観測所）

表 2-4 年間日照時間の気象官署別比較（2021（令和 3）年）

官署名	稚内	北見枝幸	羽幌	雄武	留萌	旭川	網走	小樽	札幌	岩見沢	帯広
日照時間	1,671.9	1,742.7	1,765.3	1,844.3	1,786.8	1,783.8	2,061.6	1,847.7	2,049.0	1,886.9	2,085.0
官署名	釧路	根室	寿都	室蘭	苫小牧	浦河	江差	函館	倶知安	紋別	広尾
日照時間	2,109.1	1,940.8	1,711.1	1,761.1	1,860.3	2,022.2	1,700.9	1,842.2	<b>1,655.3</b>	1,913.3	1,873.2

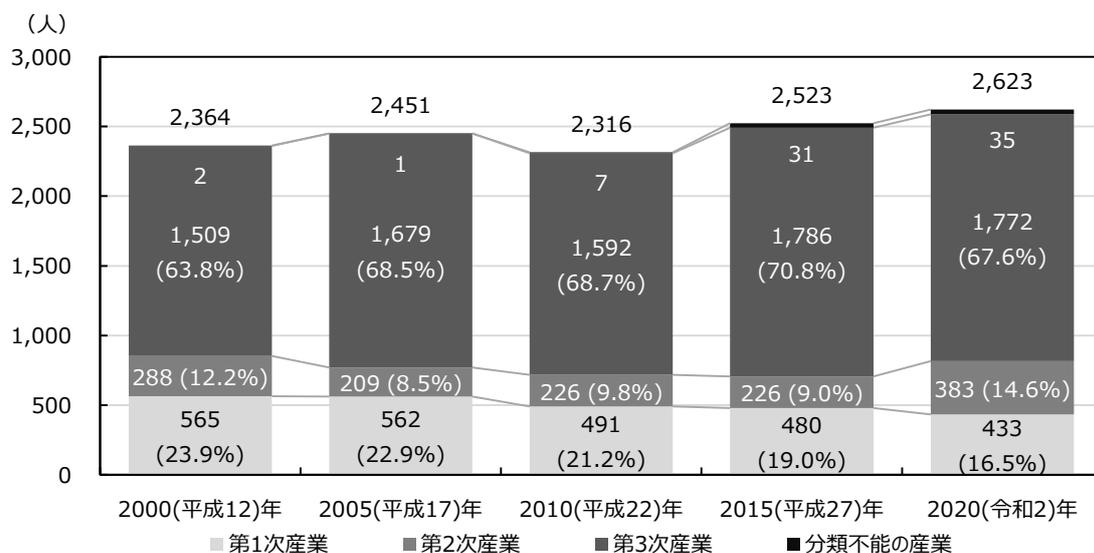
資料：北海道地方 2021 年の天候 札幌管区気象台

## (2) 産業構造

2020（令和2）年の就業人口は2,623人であり、2010（平成22）年から増加に転じています。生産年齢人口（15～64歳2,797人）に占める割合は93.8%です。

産業別人口では、第1次産業が16.5%、第2次産業が14.6%、第3次産業が67.6%と第3次産業が大きな割合を占めていますが、2015（平成27）年から2020（令和2）年にかけて第2次産業が157人（5.6ポイント）増加しており、特に建設業・製造業が増加しています。

図 2-2 産業別就業者数の推移



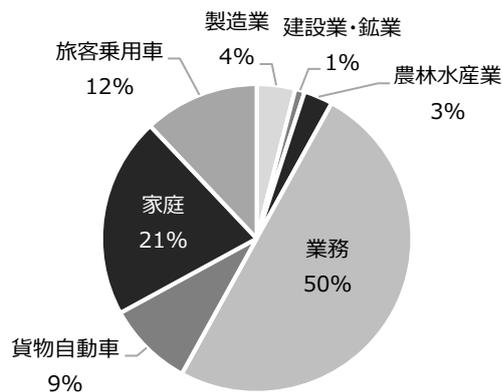
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

### (3) 温室効果ガス

#### a. 温室効果ガス排出の現状

ニセコ町観光モデル都市第二次アクションプラン（2019（平成 31）年 3 月）によると、ニセコ町の温室効果ガス排出割合（2015（平成 27）年）は、3分の1が住民生活（家庭、旅客乗用車）によるものであり、家庭（住宅内）は 21%と商業やオフィス等の業務部門の 50%に次いで多くなっています。

図 2-3 ニセコ町温室効果ガス排出割合（2015（平成 27）年）

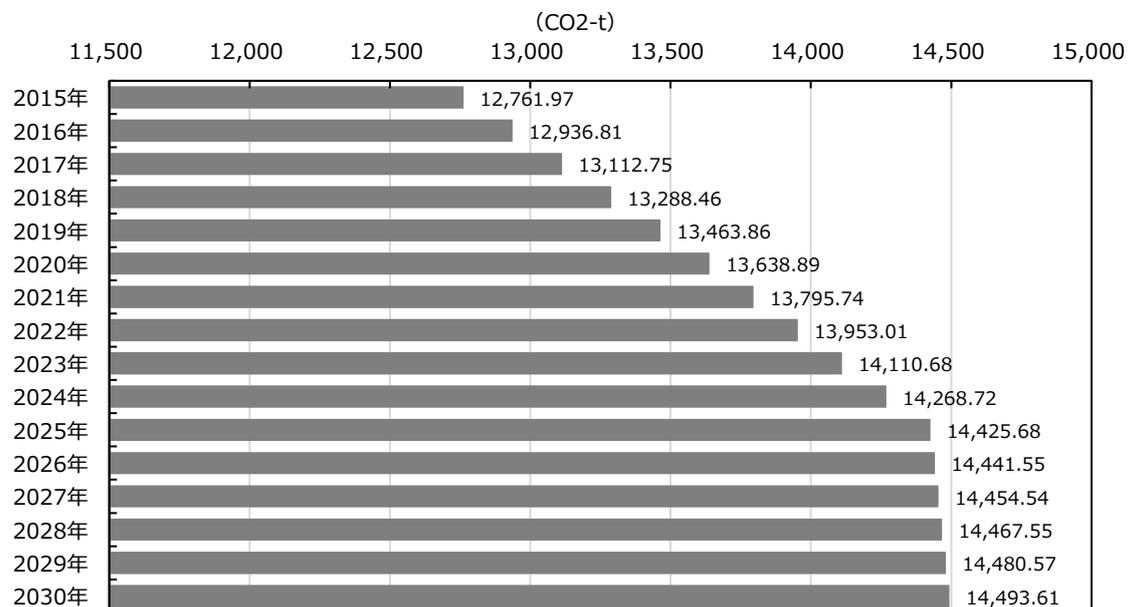


出典：ニセコ町観光モデル都市第二次アクションプラン（編集）

#### b. 温室効果ガス排出量推計

ニセコ町観光モデル都市第二次アクションプランによる 2015（平成 27）年から 2030（令和 12）年までの温室効果ガス排出量推計（BAU／ビジネス・アズ・ユージュアル：対策を講じないケース）のうち、家庭については、温室効果ガス排出量を抑制させるための各種対策を反映しないと 2030（令和 12）年まで微増する見込みです。

図 2-4 ニセコ町温室効果ガス排出量推計（BAU）家庭抜粋



出典：ニセコ町観光モデル都市第二次アクションプラン（家庭のみ抜粋し編集）

#### (4) 通勤の状況

ニセコ町民や町内の通勤の状況を見ると、町内に常住し町内への通勤（従業）が1,982人です。

町内に常住し町外での通勤者（従業）は595人であり、常住者の22.7%です。通勤先としては、倶知安町が377人（常住者の14.4%）で最も多く、以下、蘭越町が61人（2.3%）、真狩村が51人（1.9%）などとなっています。

町外に常住し町内からの通勤者（従業）は765人であり（町内就業者の27.4%）、倶知安町が219人（7.8%）で最も多く、次いで蘭越町が153人（5.5%）などとなっています。

表 2-5 ニセコ町に常住する就業者の従業先

ニセコ町に常住する就業者		
合計	2,623	
ニセコ町で従業	1,982	75.6%
他市町村で従業	595	22.7%
倶知安町	377	14.4%
蘭越町	61	2.3%
真狩村	51	1.9%
京極町	20	0.8%
留寿都村	18	0.7%
札幌市	11	0.4%
喜茂別町	8	0.3%
共和町	5	0.2%
岩内町	5	0.2%
洞爺湖町	5	0.2%
小樽市	4	0.2%
泊村	4	0.2%
豊浦町	4	0.2%
苫小牧市	2	0.1%
後志管内その他	6	0.2%
道内その他	7	0.3%
道外	7	0.3%
不詳	46	1.8%

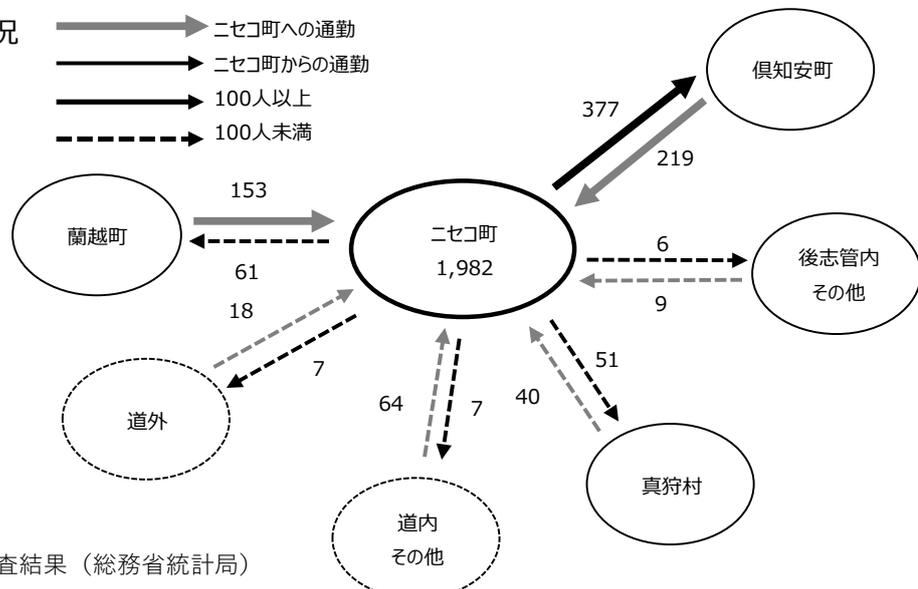
資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

表 2-6 ニセコ町の従業者の常住地

ニセコ町で従業する就業者		
合計	2,793	
ニセコ町に常住	1,982	71.0%
他市町村に常住	765	27.4%
倶知安町	219	7.8%
蘭越町	153	5.5%
札幌市	141	5.0%
真狩村	40	1.4%
岩内町	22	0.8%
小樽市	19	0.7%
京極町	15	0.5%
共和町	12	0.4%
函館市	11	0.4%
江別市	9	0.3%
留寿都村	9	0.3%
余市町	9	0.3%
洞爺湖町	8	0.3%
北広島市	7	0.3%
後志管内その他	9	0.3%
道内その他	64	2.3%
道外	18	0.6%
不詳	46	1.6%

図 2-5 通勤の状況

(単位：人)



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

ニセコ町は、ニセコ町から他市町村への通勤者(①)が他市町村からニセコ町への通勤者(②)より170人(①-②)少なくなっています。

管内の通勤状況を見ると、近隣では蘭越町が他市町村への通勤者が他市町村からの通勤者を113人上回っています。

図 2-6 後志管内常住地による従業先人口 (①)



図 2-7 後志管内従業地による常住地人口 (②)

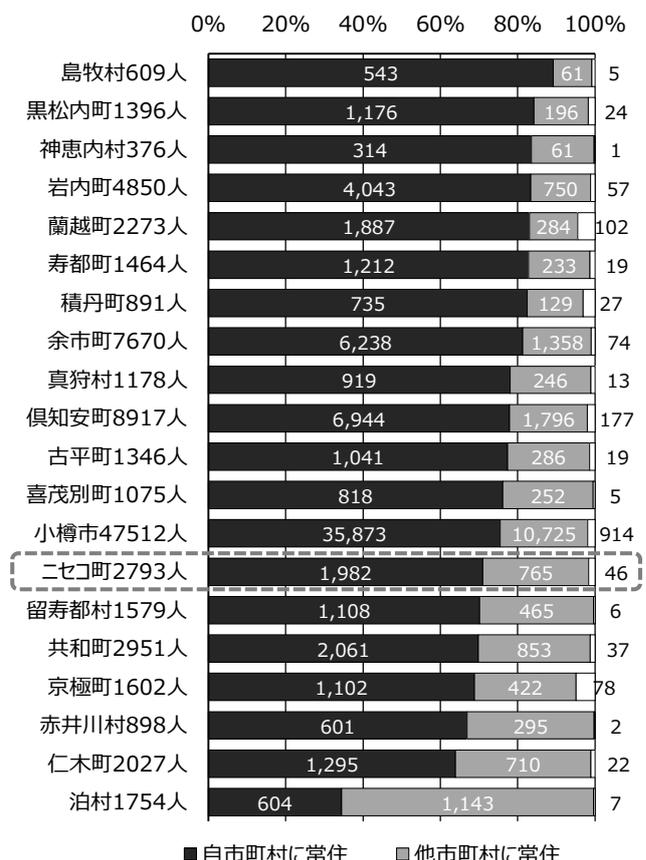
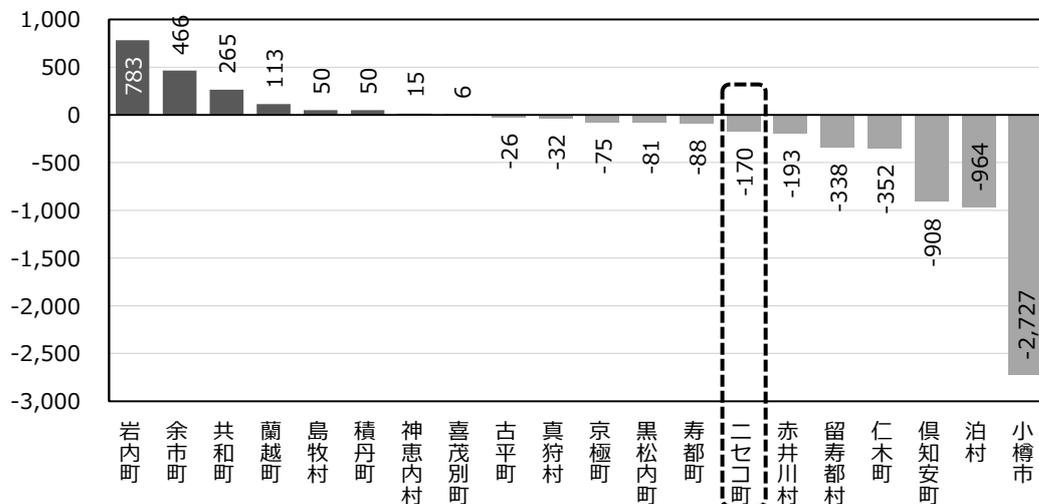


図 2-8 後志管内の通勤状況 (①-②)



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

## 2 住宅事情の特性

### (1) 人口・世帯

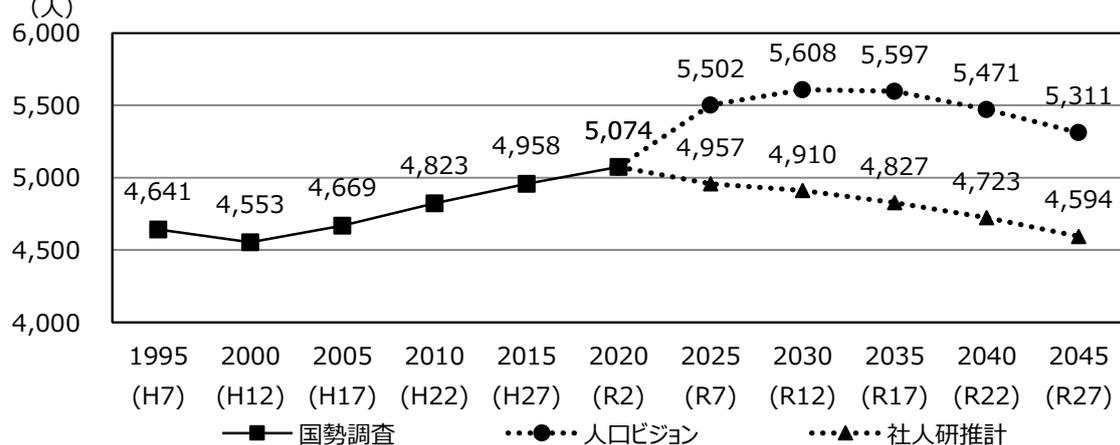
#### a. 人口

2020（令和2）年国勢調査における本町の人口は、5,074人です。25年間（1995（H7）～2020（R2））の推移をみると、2000（平成12）年を境に増加しており2000（平成12）年からの20年間で521人（約11%）の増加となっています。

国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研）の将来人口では、2020（令和2）年以降減少に転じる見込みであり、2030（令和12）年で4,910人、2040（令和22）年で4,723人と推計されています。

一方で、ニセコ町人口ビジョンでは、2030（令和12）年まで増加すると推計されており、2030（令和12）年で5,608人、2040（令和22）年で5,471人と推計されています。

図 2-9 ニセコ町の人口の推移



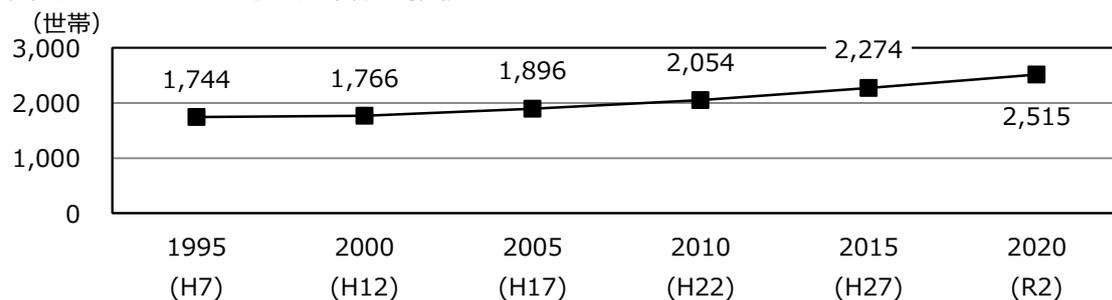
資料：H7～R2 は各年国勢調査結果（総務省統計局）

R7～27 はニセコ町人口ビジョン、国立社会保障・人口問題研究所推計値

#### b. 総世帯数

2020（令和2）年国勢調査における本町の総世帯数は、2,515世帯です。25年間（1995（H7）～2020（R2））増加が続いており、771世帯（約44%）の増加となっています。

図 2-10 ニセコ町の世帯数の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

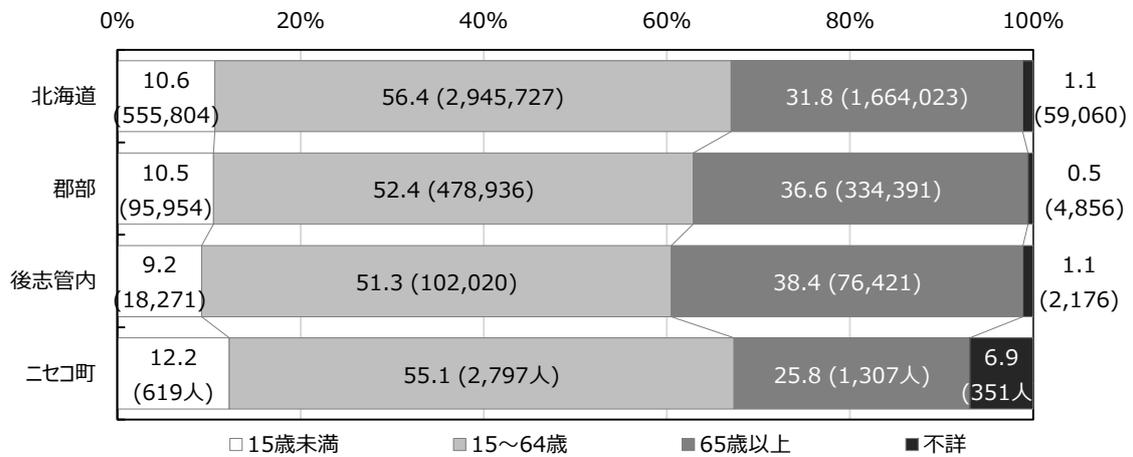
### c. 年齢別人口

2020（令和2）国勢調査の年齢別人口は、年少人口（15歳未満）が619人（12.2%）、生産年齢人口（15～64歳）が2,797人（55.1%）、高齢人口（65歳以上）が1,307人（25.8%）となっています。

全道、郡部、後志管内と比べて、年少人口率が最も高く、高齢人口率は最も低くなっています。

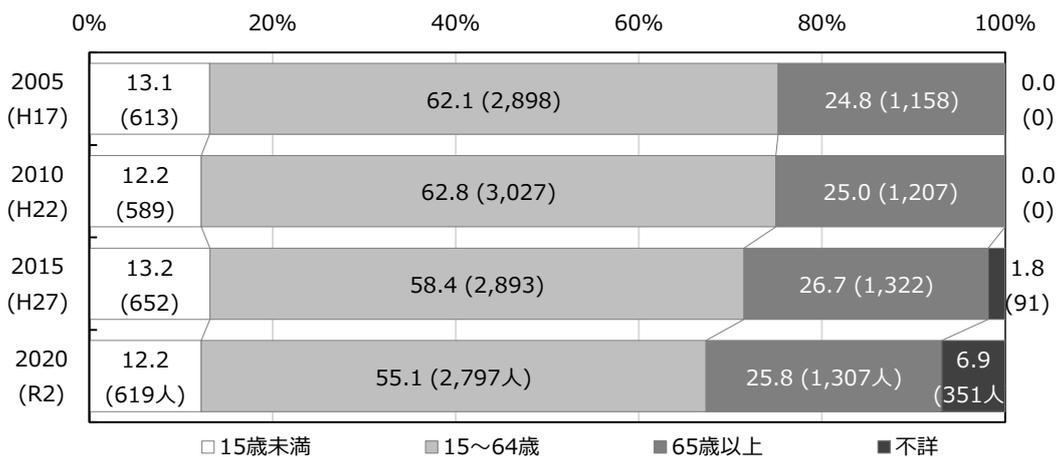
15年間（2005（H17）～2020（R2））の推移をみると、年少人口は増減しながらの横ばい傾向ですが、生産年齢人口は2010（平成22）年を境に減少しています。

図 2-11 年齢別人口構成比の比較



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-12 年齢別人口構成比の推移



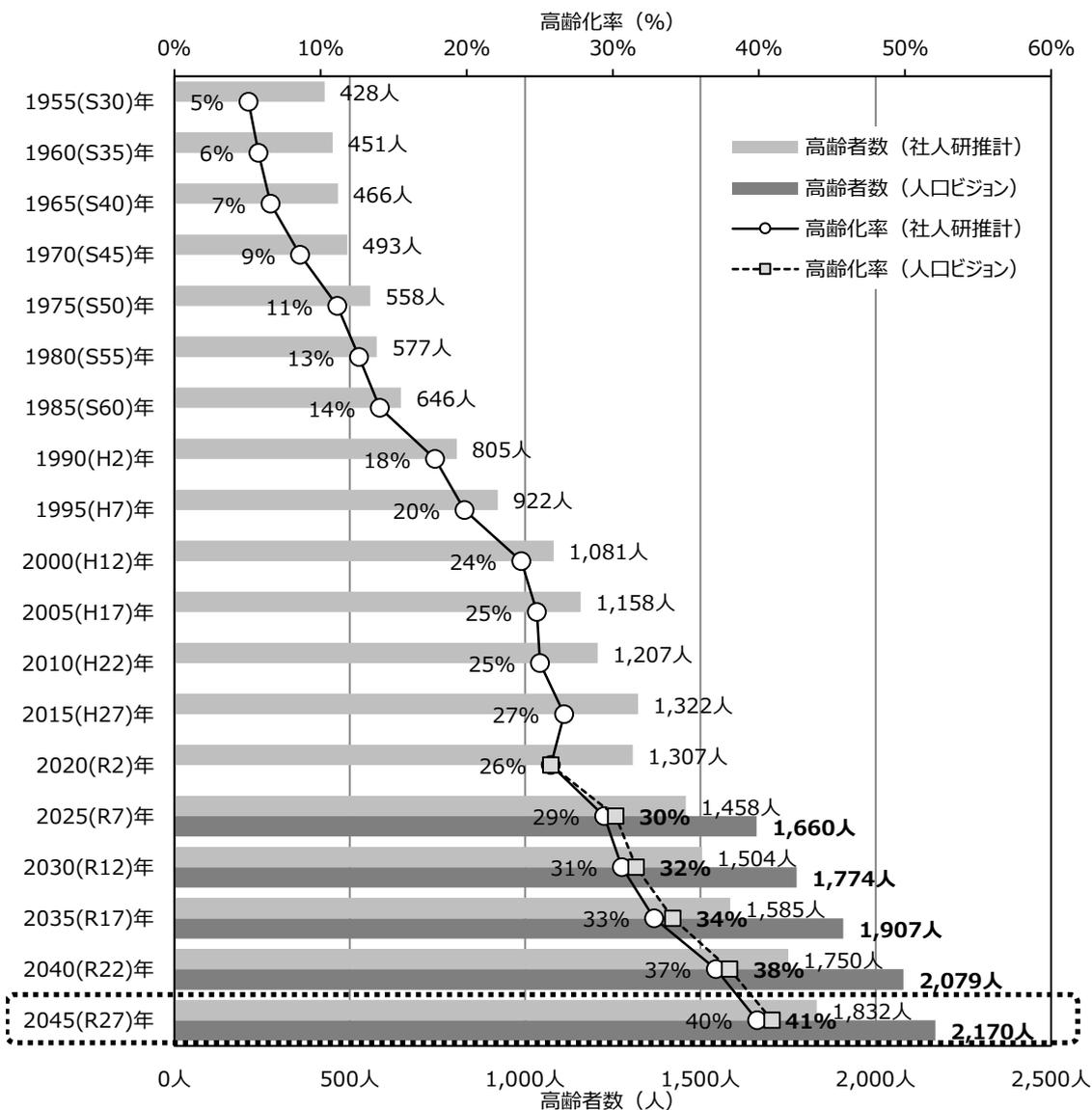
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

#### d. 高齢者数・高齢化率

高齢者数・高齢化率は、ともに 2020（令和 2）年以降増加し、社人研の推計では、2045（令和 27）年に最多の 1,832 人、高齢化率は約 40%となる見込みです。

ニセコ町人口ビジョンにおいても、2045（令和 27）年が最多となりますが、社人研より約 340 人多い 2,170 人、高齢化率は社人研と同程度の約 41%となる見込みです。

図 2-13 高齢者数と高齢化率の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

2025 年以降、国立社会保障・人口問題研究所（平成 30 年 3 月推計）、ニセコ町人口ビジョン

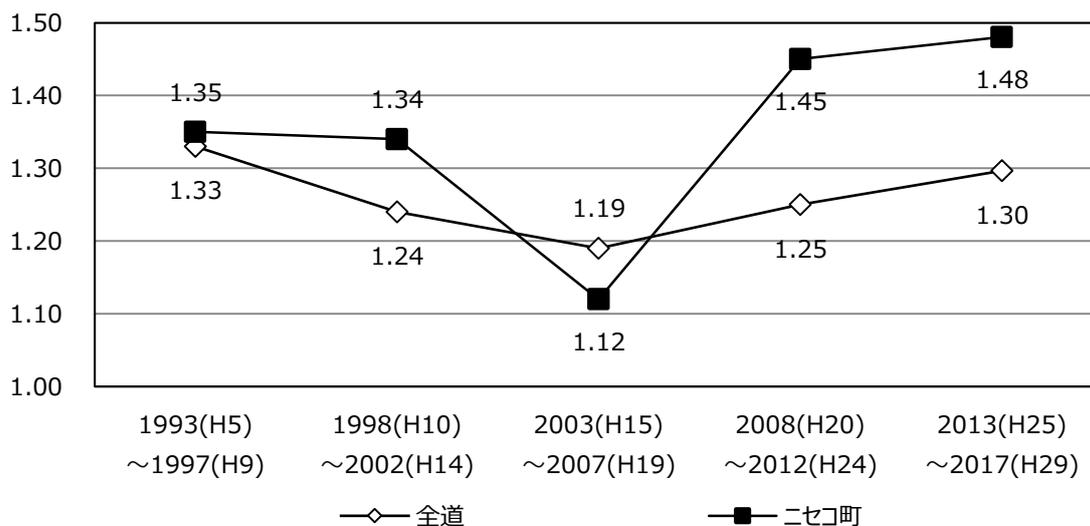


## f. 出生率

本町の合計特殊出生率<sup>1</sup>を5年ごとにみると、2003（平成 15）～2007（平成 19）年まで減少傾向にありましたが、その後増加し、2013（平成 25）～2017（平成 29）年は 1.48 と全道に比べ高くなっています。

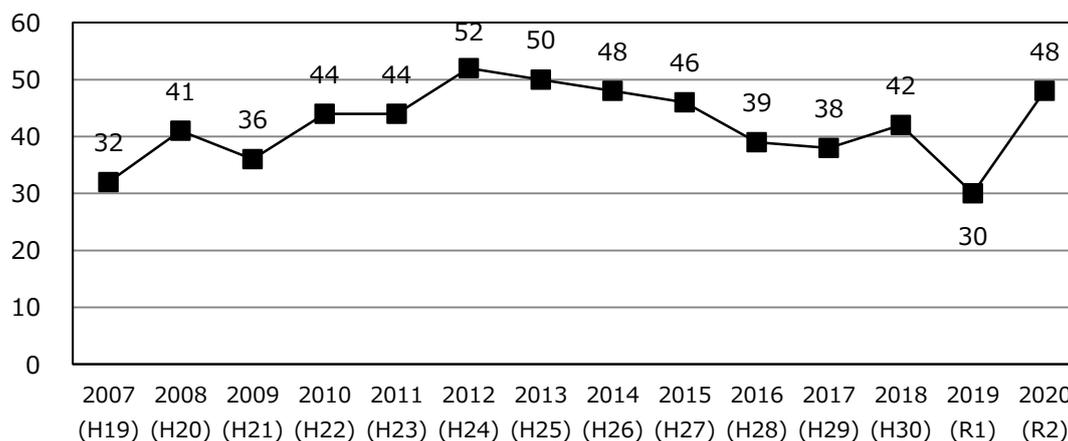
出生数では、2012（平成 24）年以降減少していましたが、2022（令和 2）年は 48 人と大幅に増加しています。

図 2-15 合計特殊出生率の比較



資料：各年人口動態保健所・市区町村別統計

図 2-16 ニセコ町の出生数の推移



資料：各年住民基本台帳

<sup>1</sup> 合計特殊出生率

「15～49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもの」で、一人の女性がその年齢別出生率で一生の間に生むとしたときの子どもの数に相当する。

### g. 転入・転出者数

2015（平成 27）年から 2020（令和 2）年の転入・転出者数は、転入が 872 人に対し転出が 631 人であり、241 人の転入超過となっています。

年代別では、0～9 歳及び 25～64 歳の転入が多く若年・子育て世帯などの転入が一定程度ある一方で、65 歳以上の高齢者の転出が多くなっています。

図 2-17 2015（平成 27）年から 2020（令和 2）年の年代別転出入状況

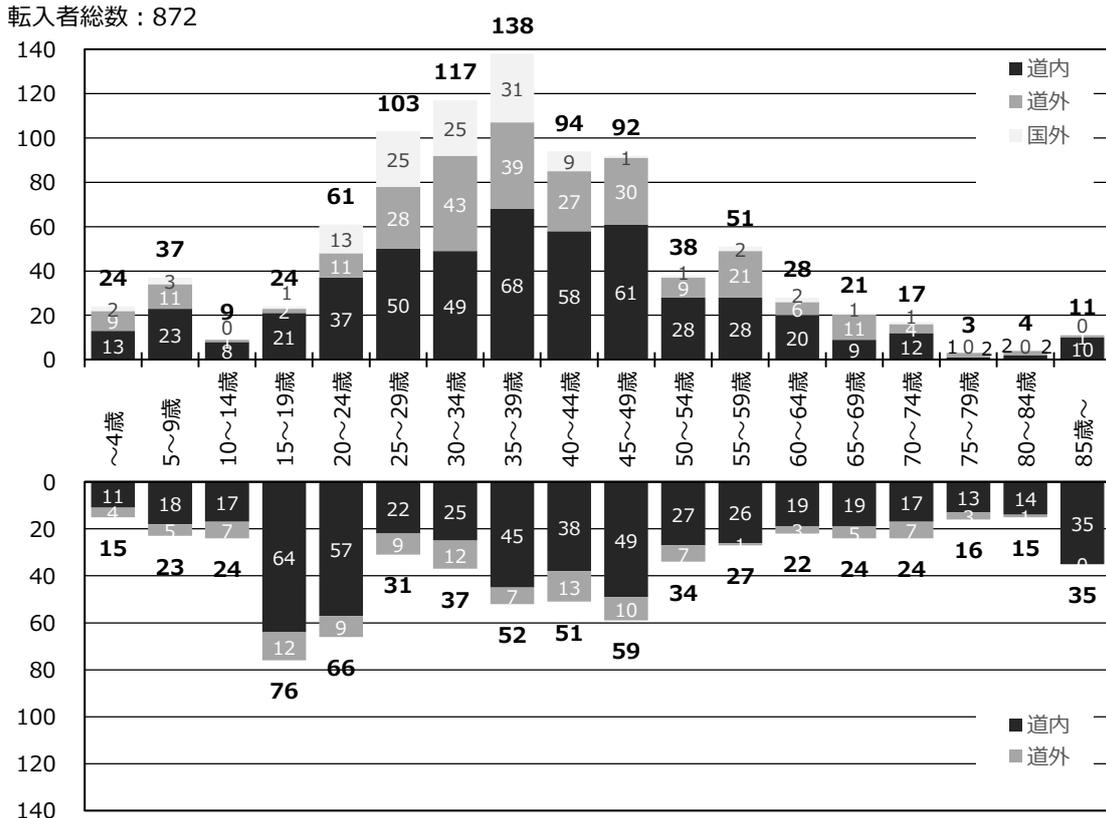
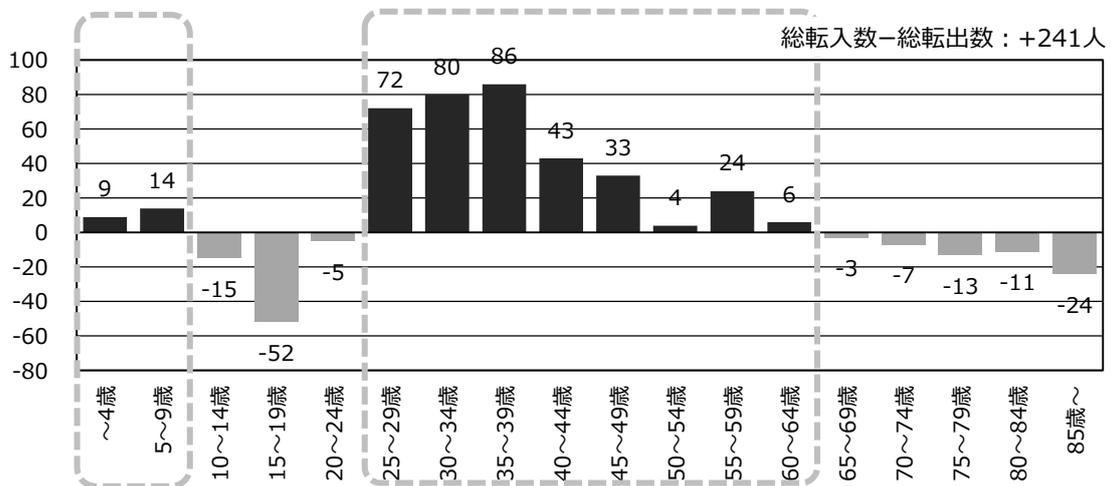


図 2-18 2015（平成 27）年から 2020（令和 2）年の年代別転出入の差異（転入－転出）



資料：令和 2 年国勢調査結果（総務省統計局）

市町村別の転入・転出では、近隣の倶知安町からの転入が多い一方で、蘭越町へは転出が多くなっています。また、道外が142人の転入超過となっており、道外から多く移住しています。

表 2-7 市町村別転入・転出者数

	転入者	転出者	転入者-転出者
総数	872	631	241
道内	498 (57.1%)	516 (81.8%)	-18
札幌市	159 (18.2%)	181 (28.7%)	-22
倶知安町	90 (10.3%)	48 (7.6%)	42
函館市	21 (2.4%)	9 (1.4%)	12
蘭越町	8 (0.9%)	35 (5.5%)	-27
道内その他	220 (25.2%)	243 (38.5%)	-23
道外	257 (29.5%)	115 (18.2%)	142
国外	117 (13.4%)	—	—

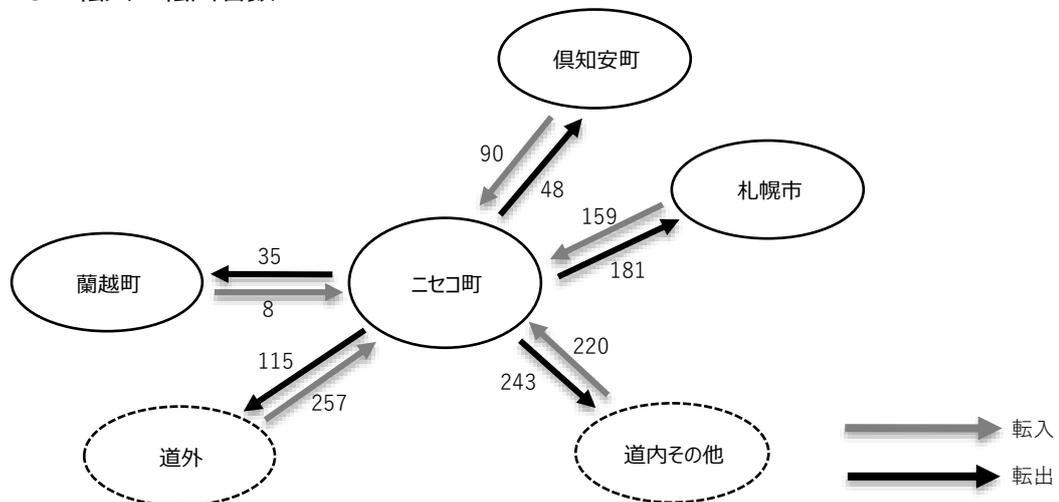
資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

表 2-8 年代別市町村別転入者数－転出者数（上位・下位・道外・計）

		総数	～4歳	5～9歳	10～14歳	15～19歳	20～24歳	25～29歳	30～34歳	35～39歳	40～44歳	45～49歳	50～54歳	55～59歳	60～64歳	65～69歳	70～74歳	75～79歳	80～84歳	85歳～
上位	倶知安町	42	-1	5	0	1	-3	1	8	14	18	8	1	-3	-3	-1	4	-2	-1	-4
	函館市	12	0	1	0	-2	2	0	2	1	0	1	1	3	3	0	0	0	0	0
	旭川市	9	0	0	0	0	1	0	1	1	2	0	1	1	0	2	0	0	0	0
	石狩市	7	0	2	0	0	0	1	1	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
	釧路市	6	0	0	0	0	0	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
下位	蘭越町	-27	-1	-1	-1	0	-1	-1	-2	-3	-2	-3	-2	-1	-1	-1	-2	-1	1	-5
	札幌市	-22	0	3	-1	-30	-12	12	10	0	7	5	3	0	0	-8	-5	-2	-6	-4
	真狩村	-18	0	0	0	-1	-2	0	1	-4	-1	-2	0	-1	0	0	0	-1	-3	-4
	千歳市	-16	-2	-4	0	-2	-2	0	1	-5	0	-1	0	0	0	0	-1	0	0	0
	洞爺湖町	-9	0	0	0	0	0	0	-1	-1	0	0	0	0	-2	-2	0	-1	-2	0
道外	142	5	6	-6	-10	2	19	31	32	14	20	2	20	3	6	-3	-1	1	1	
計	241	9	14	15	52	-5	72	80	86	43	33	4	24	6	-3	-7	-13	-11	-24	

資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-19 転入・転出者数



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

住民基本台帳による 2017（平成 29）年度から 2021（令和 3）年度までの 5 箇年の転出・転入者は、それぞれ 3,232 人、3,205 人で、そのうち外国人が転出・転入ともに 51%を占めています。

外国人のニセコ町の居住期間は 1 年未満が 69%で、コロナ感染症の拡大以前では 11、12 月で転入者が大幅に超過し、3、4 月で転出者が大幅に超過する傾向になっています。

表 2-9 2017（H29）～2021（R3）年度の転出入状況 図 2-20 外国人の居住期間

	転出		転入	
	人数	割合	人数	割合
外国人	1,635	51%	1,630	51%
日本人	1,597	49%	1,575	49%
計	3,232	100%	3,205	100%

資料：住民基本台帳

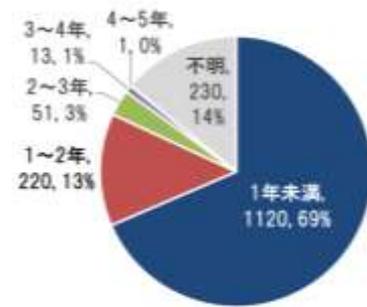


図 2-21 月別外国人転出入者状況

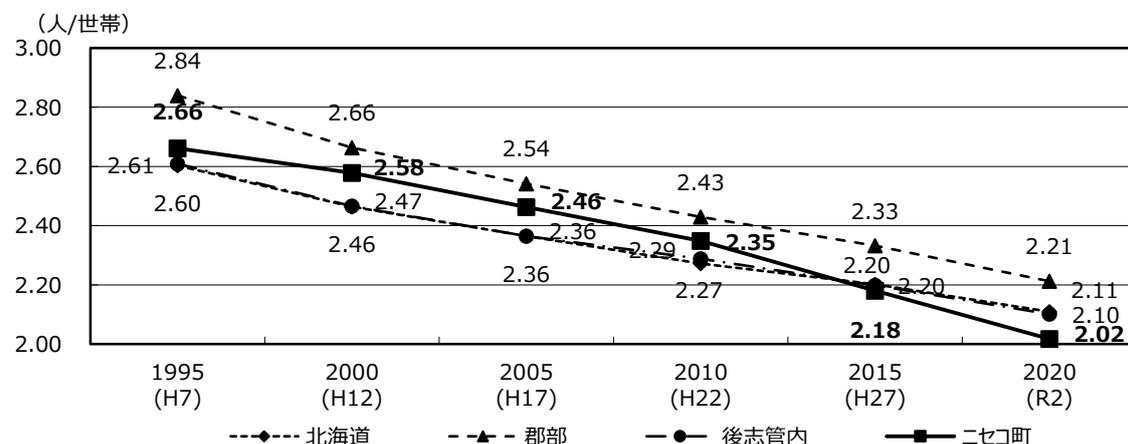


資料：住民基本台帳

### h. 平均世帯人員

2020（令和 2）年国勢調査平均世帯人員は、2.02 人／世帯であり、全道、郡部、後志管内と比較して最も世帯規模が小さくなっています。25 年間（1995（H7）～2020（R2））の推移をみると、全道、郡部、後志管内とともに世帯規模の縮小化が見られます。

図 2-22 平均世帯人員の推移の比較



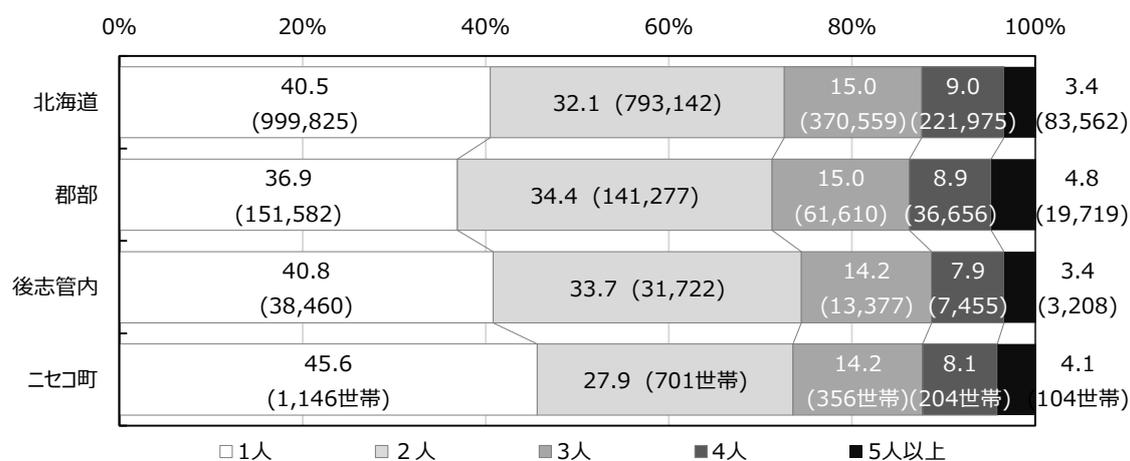
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

## I. 世帯人員別世帯数

2020（令和2）年国勢調査の世帯人員別世帯数は、「1人世帯」が1,146世帯（45.6%）で最も多く、以下、「2人世帯」が701世帯（27.9%）、「3人世帯」が356世帯（14.2%）、「4人世帯」が204世帯（8.1%）となっています。「1人世帯」の割合は、全道、郡部、後志管内と比較して最も高くなっています。

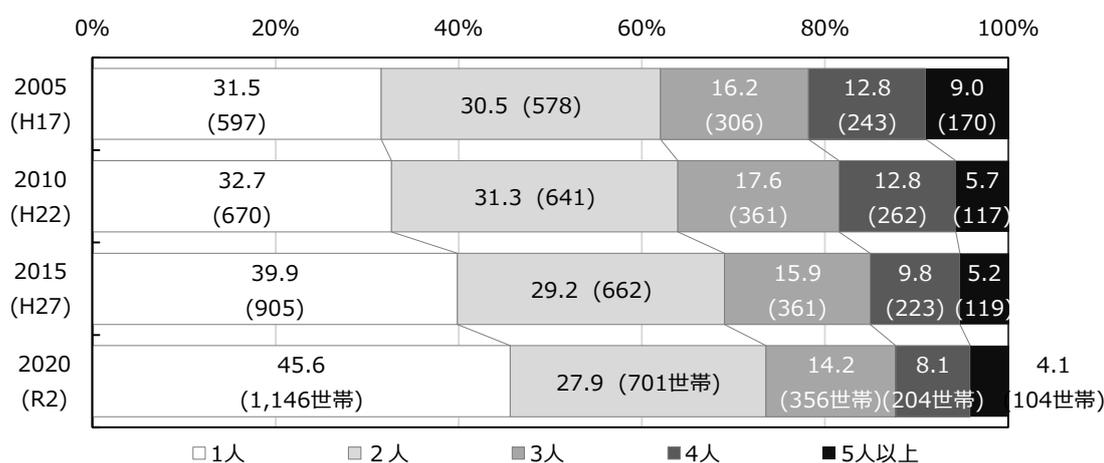
15年間（2005（H17）～2020（R2））の推移をみると、1人世帯の割合のみが増加し、2人世帯以上は減少しています。

図 2-23 世帯人員別世帯構成比の比較



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-24 世帯人員別世帯構成比の推移



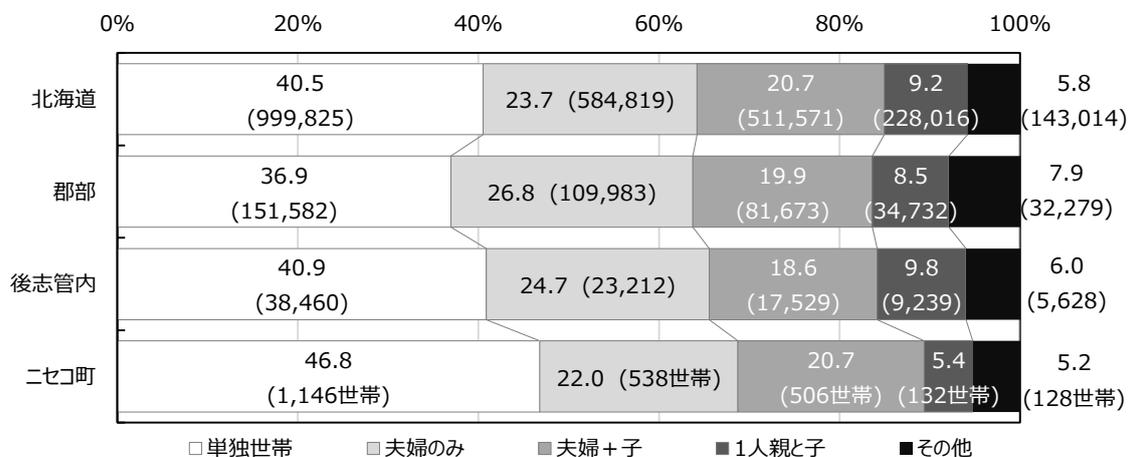
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

## j. 家族類型別世帯数

2020（令和2）年国勢調査の家族類型別世帯数は、「単独世帯」が1,146世帯（46.8%）で最も多く、以下、「夫婦のみ世帯」が538世帯（22.0%）、「夫婦+子世帯」が506世帯（20.7%）となっています。全道、郡部、後志管内と比較して、「単独世帯」の割合が最も高く、「夫婦のみ世帯」及び「1人親と子世帯」の割合は最も低くなっています。

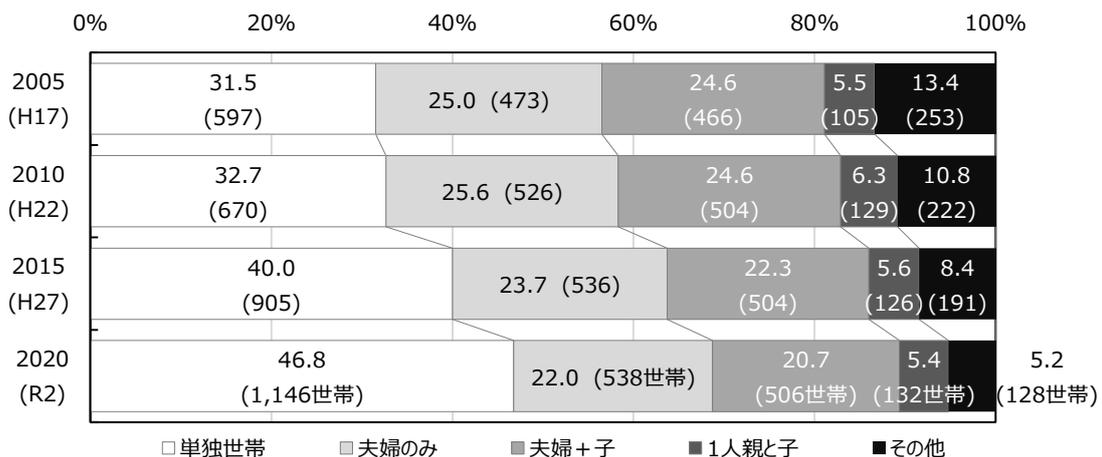
15年間（2005（H17）～2020（R2））の推移をみると、「単独世帯」の割合が増加し、「夫婦のみ世帯」及び「夫婦+子世帯」の割合は減少しています。

図 2-25 家族類型別世帯構成比の比較



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）※不詳除く

図 2-26 家族類型別世帯構成比の推移



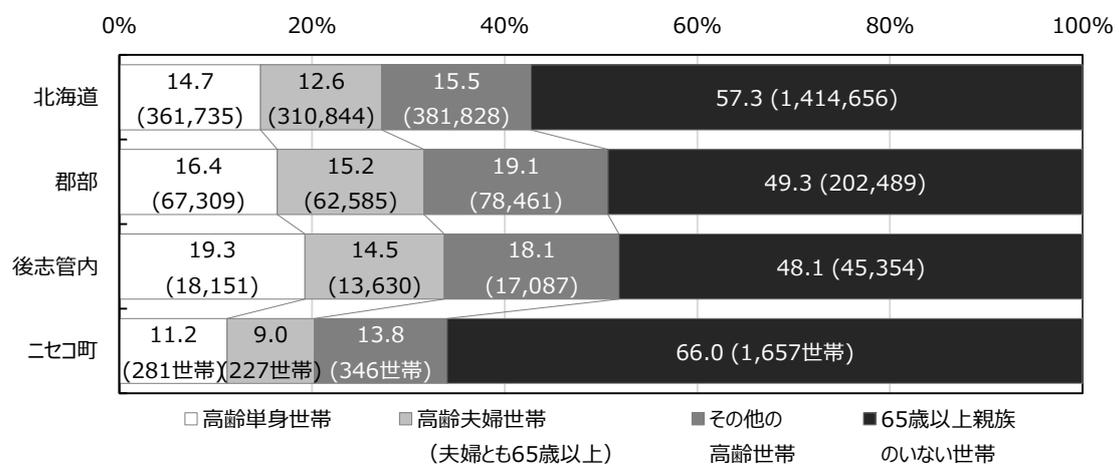
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）※不詳除く

### k. 高齢者のいる世帯

一般世帯（2,511 世帯）のうち、65 歳以上の高齢者親族のいる世帯は 854 世帯で 34.0%を占めています。そのうち、高齢単身世帯は 281 世帯（11.2%）、高齢夫婦のみ世帯は 227 世帯（9.0%）であり、高齢者のみの世帯は 508 世帯で 20.2%を占めています。高齢者親族のいる世帯及び高齢者のみの世帯の割合は、全道、郡部、後志管内と比較して最も低くなっています。

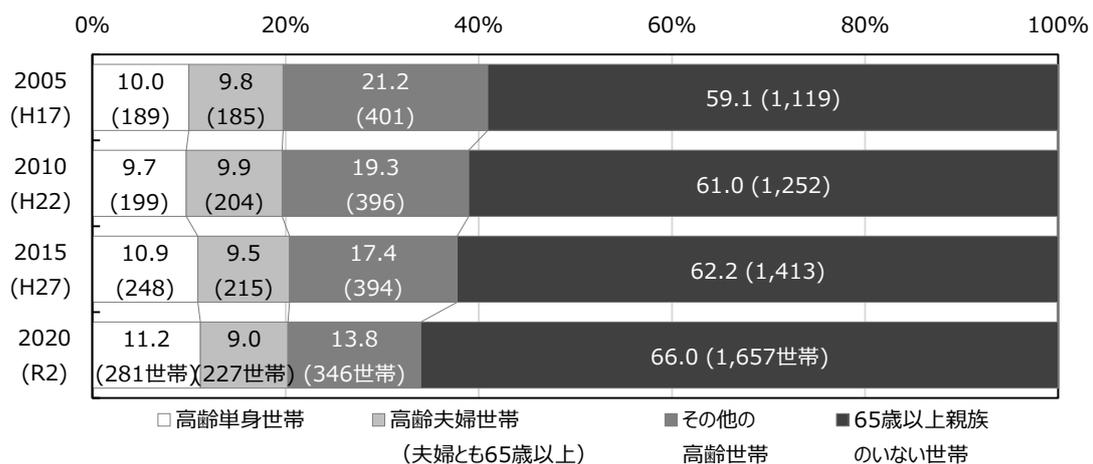
15 年間（2005（H17）～2020（R2））の推移をみると、高齢者親族のいる世帯数の割合は減少していますが、高齢単身世帯は実数・割合ともに増加しています。

図 2-27 65 歳以上の高齢者親族のいる世帯構成比の比較



資料：令和 2 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-28 65 歳以上の高齢者親族のいる世帯構成比の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

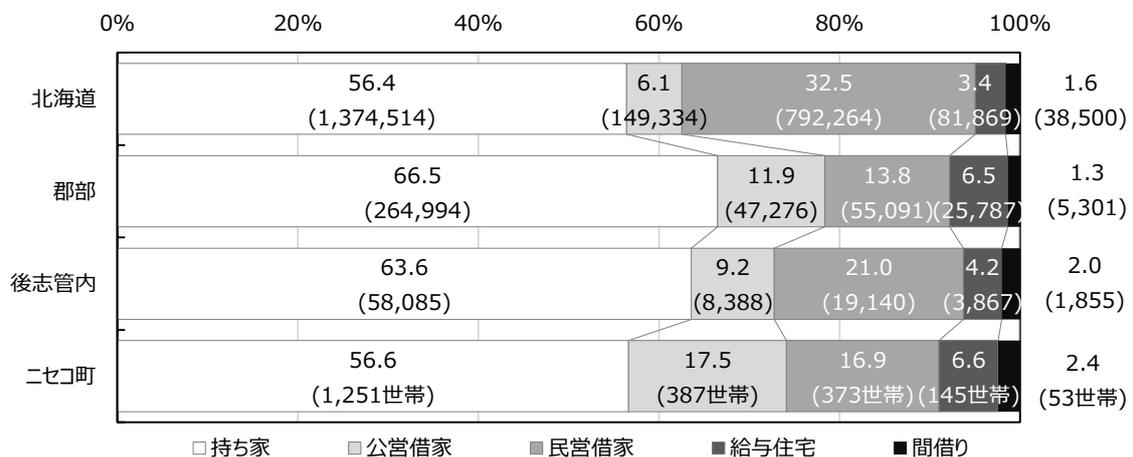
## (2) 住宅ストック・フロー

### a. 住宅所有関係別世帯数

2020（令和2）年国勢調査の住宅所有関係別世帯数は、持ち家が1,251世帯（56.6%）、公営借家が387世帯（17.5%）、民営借家が373世帯（16.9%）、給与住宅が145世帯（6.6%）となっています。全道、郡部、後志管内と比較して、公営借家率が最も高くなっています。

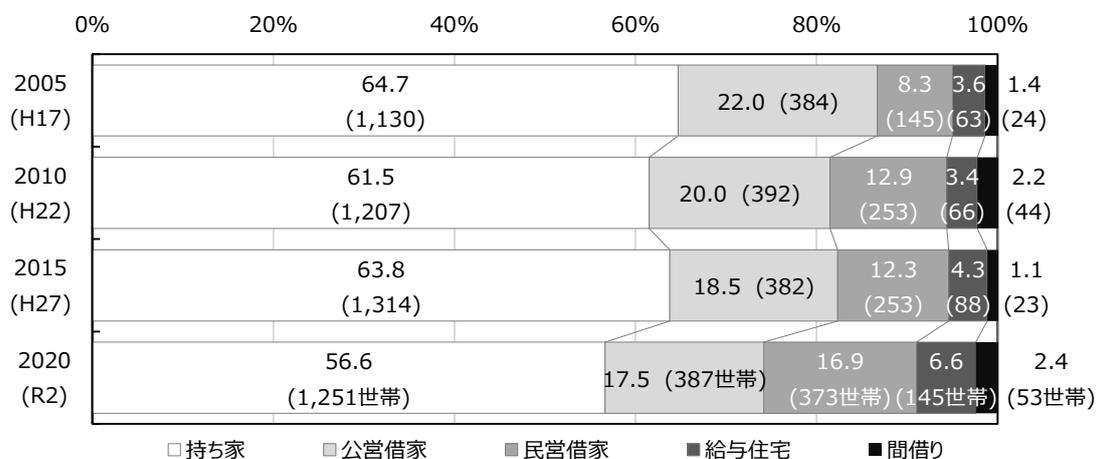
15年間（2005（H17）～2020（R2））の推移をみると、2015（平成27）年から2020（令和2）年にかけて、民営借家が120世帯（4.6ポイント）、給与住宅が57世帯（2.3ポイント）増加している一方で、持ち家は63世帯（7.2ポイント）減少しています。

図 2-29 住宅所有関係別世帯数構成比の比較



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）※不詳除く

図 2-30 住宅所有関係別世帯構成比の推移



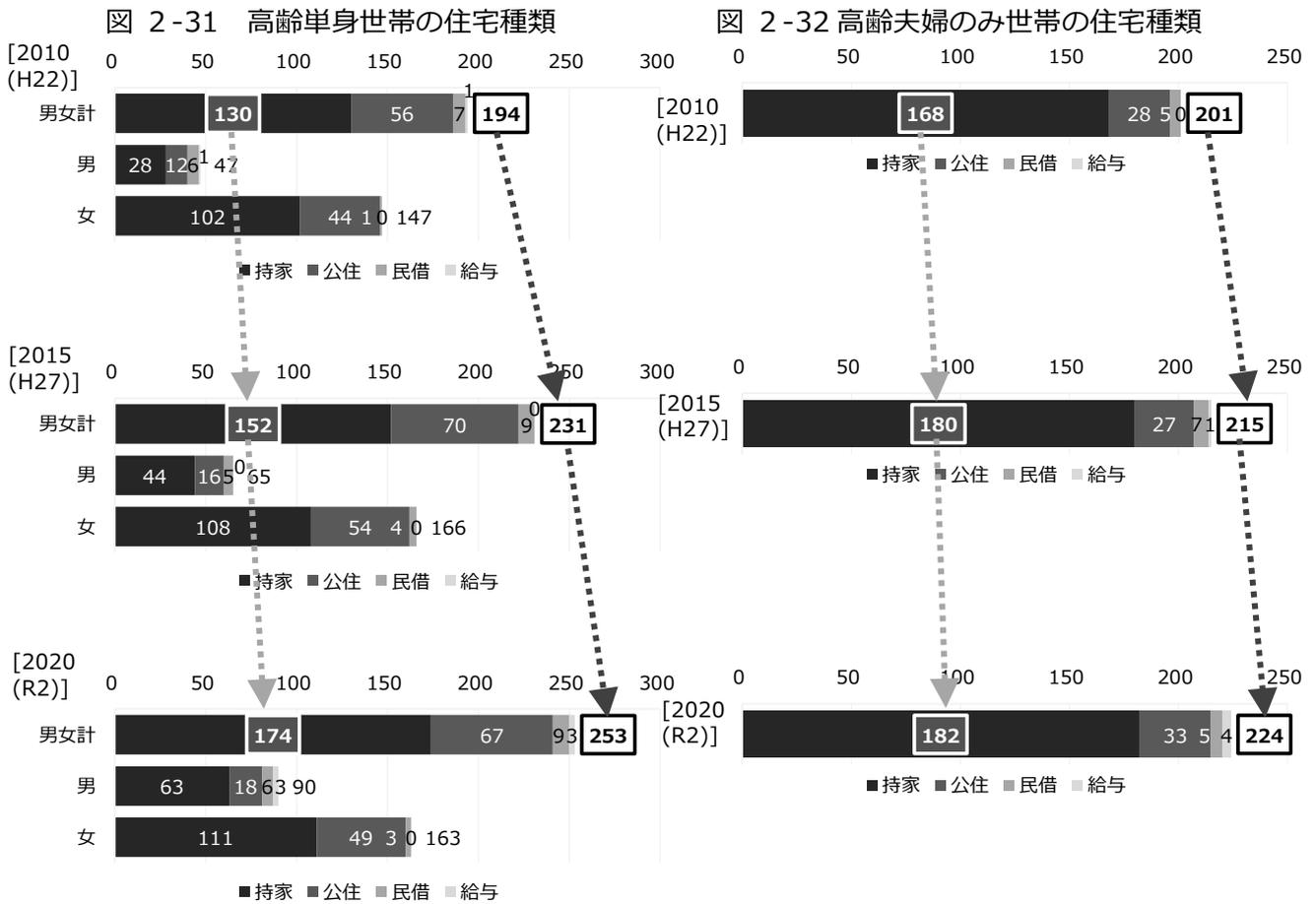
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）※不詳除く

## b. 高齢者世帯の住宅種類

高齢者世帯の住宅種類をみると、高齢単身世帯は、2020（令和 2）年で 174 世帯が持ち家、67 世帯が公営住宅となっています。

また、高齢夫婦のみ世帯は、2020（令和 2）年で 182 世帯が持ち家、33 世帯が公営住宅となっています。

2010（平成 22）年からの推移をみると、高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯ともに持ち家が増加しています。



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）※不詳除く

### c. 高齢者向け住宅と施設ストックの現状

本町における高齢者向けの住宅・施設のストック数は、1,307 人の高齢者（2020（R2）年国勢調査）に対し 68 人分が確保されています。

介護保険施設及び認知症高齢者グループホームを除いた高齢者向け住宅は、町内にありません。

表 2-10 高齢者向け住宅と施設ストックの現状

施 設		収容	構成比
高齢者向け賃貸住宅（戸）	サービス付き高齢者向け住宅	0	0.0%
	公営住宅 高齢者特定目的住宅	0	0.0%
	シルバーハウジング	0	0.0%
	小計	0	0.0%
介護保険施設（人）	特別養護老人ホーム	50	73.5%
	介護老人保健施設	0	0.0%
	介護療養型医療施設	0	0.0%
	小計	0	0.0%
その他施設（人）	認知症高齢者グループホーム	18	26.5%
	有料老人ホーム	0	0.0%
	軽費老人ホーム	0	0.0%
	養護老人ホーム	0	0.0%
	生活支援ハウス	0	0.0%
	小計	0	0.0%
合計		68	

資料：ニセコ町調べ

### (3) 転出入の地区別住宅種類

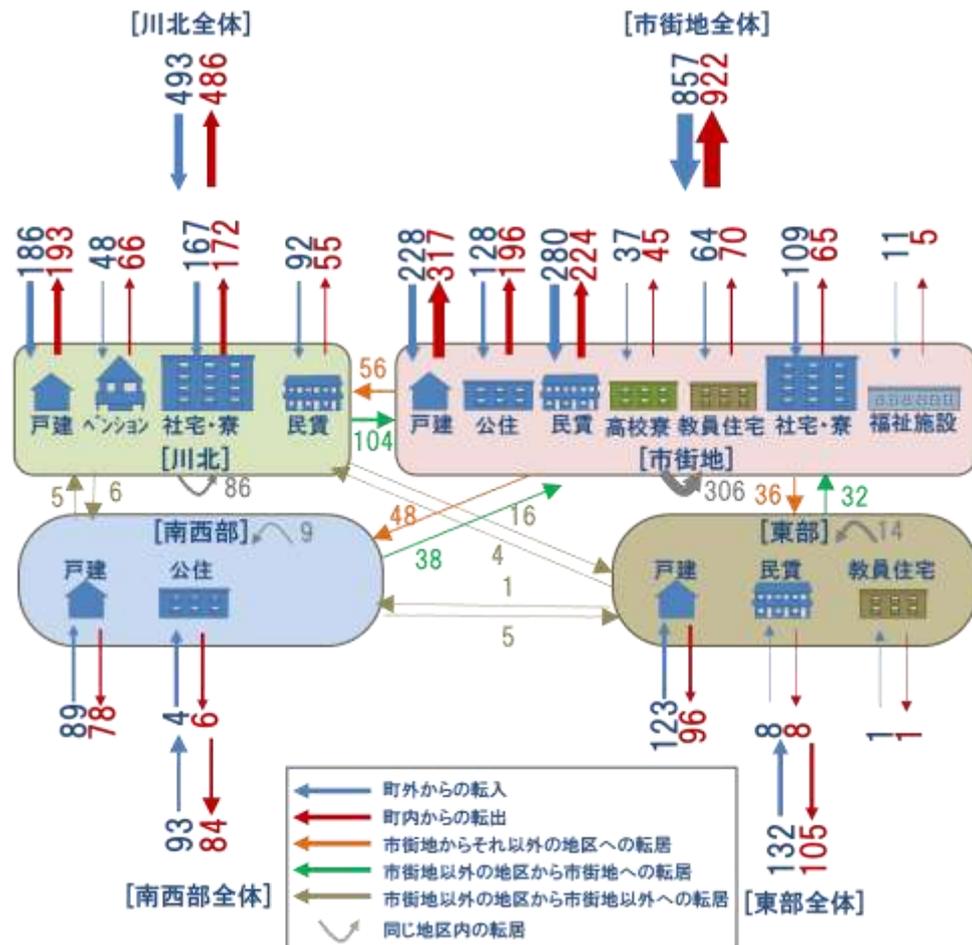
#### a. 日本人の転出入の地区別住宅種類

住民基本台帳による 2017（平成 29）年度から 2021（令和 3）年度までの 5 箇年における日本人の転出・転入者は市街地地区でそれぞれ 922 人、857 人と 4 地区の中で最も多くなっています。

転入者の地区別住宅種類では、市街地地区民間賃貸住宅（以下、民賃）の 280 人が最も多く、以下、市街地地区戸建 228 人、川北地区戸建 186 人、川北地区社宅・寮 167 人などです。

また、東部地区戸建の 123 人、南西部地区戸建の 89 人と自然環境が豊かな周辺 3 地区の戸建住宅も転入者の受け皿になっていることがうかがえます。

図 2-33 日本人の転出入の地区別住宅種類



資料：住民基本台帳

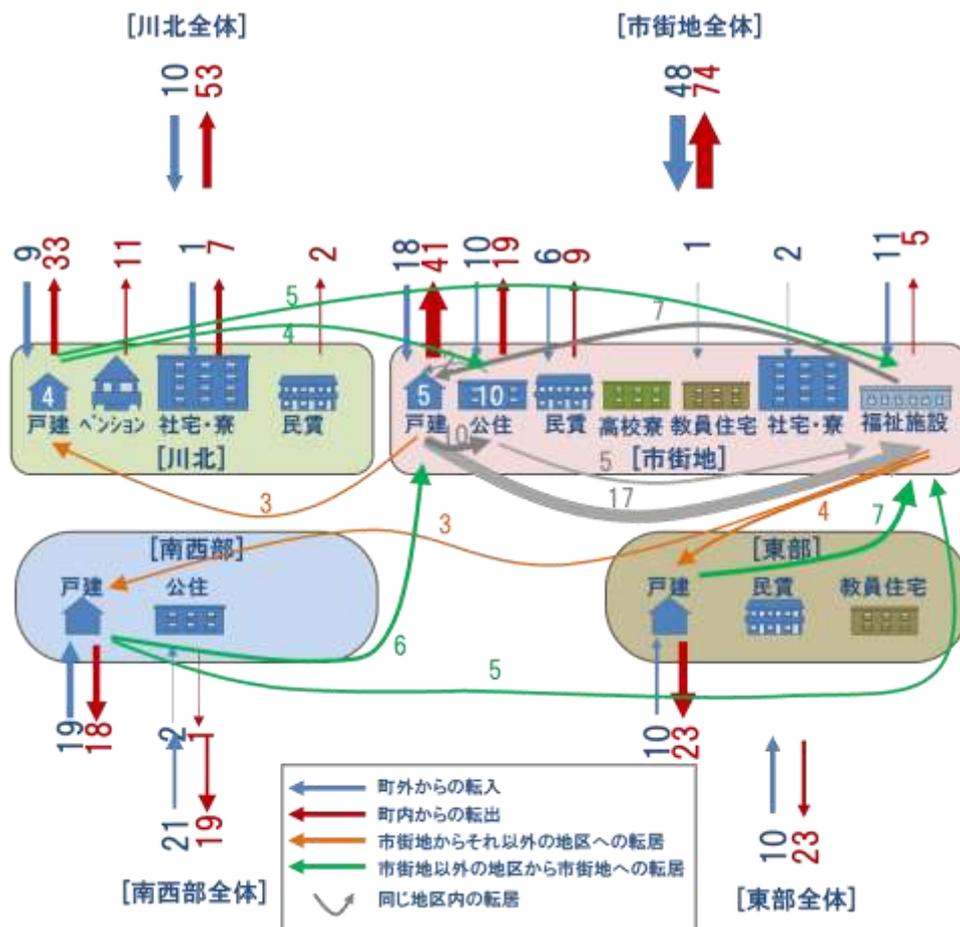
## b. 日本人高齢者の転出入・町内転居の地区別住宅種類

住民基本台帳による 2017（平成 29）年度から 2021（令和 3）年度までの 5 箇年における日本人高齢者の転出・転入者はそれぞれ 169 人、89 人、町内転居者は 110 人です。

転出では各地区とも戸建からが多く、市街地地区 41 人、川北地区 33 人、東部地区 23 人、南西部地区 18 人で、計 115 人です。

町内転居では、各地区の戸建から市街地の福祉施設が市街地地区 17 人、川北地区 5 人、東部地区 7 人、南西部地区 5 人で、計 34 人です。

図 2-34 日本人高齢者の転出入の地区別住宅種類



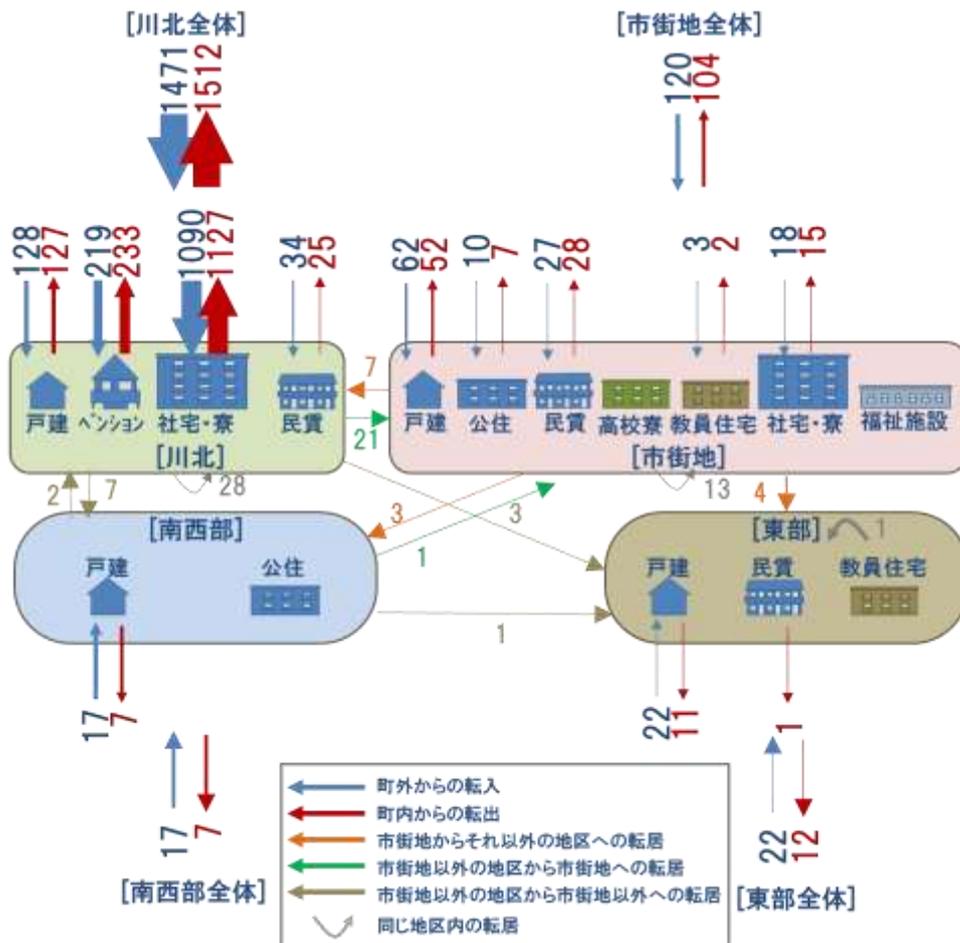
資料：住民基本台帳

### c. 外国人の転出入の地区別住宅種類

住民基本台帳による 2017（平成 29）年度から 2021（令和 3）年度までの 5 箇年における外国人の転出・転入者は川北地区でそれぞれ 1,512 人、1,471 人と 4 地区の中で最も多くなっています。

特に川北地区の社宅・寮の転出入者が 1,090 人、1,127 人と多く、外国人の転入の受け皿になっています。しかし、前述の外国人の転出入時期から、この社宅・寮で 5 月から 10 月まで空き室が多いことが想定されます。

図 2-35 外国人の転出入の地区別住宅種類



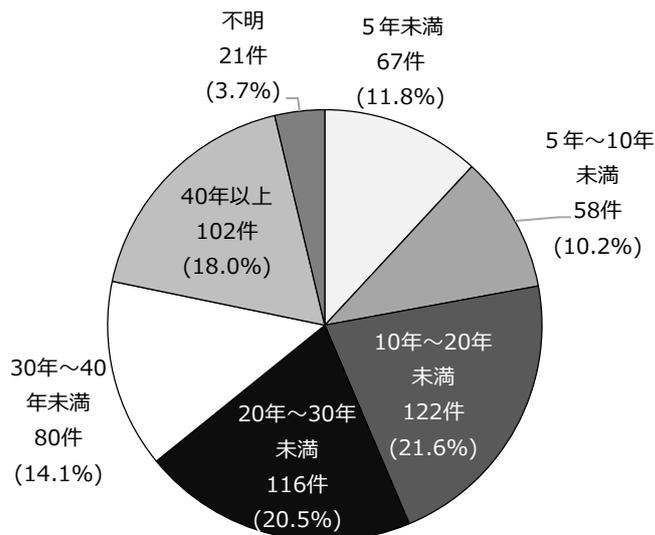
資料：住民基本台帳

#### d. 築年数

町民意向調査（後述）によると、現在居住する住宅の築年数（公営住宅居住を除く）は、「10年～20年未満」が21.6%で最も高く、以下「20年～30年未満」が20.5%、「40年以上」が18.0%、「30年～40年未満」が14.1%です。

旧耐震基準である「築40年以上」は18.0%であり、約2割を占めています。

図 2-36 住宅の築年数割合（町民アンケート調査）

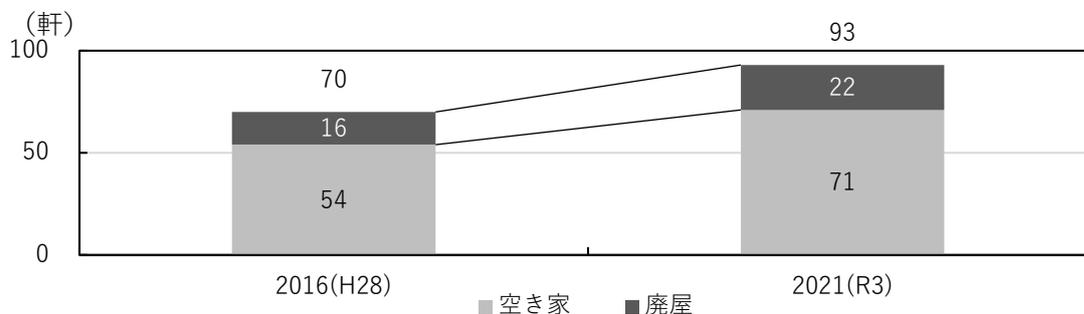


#### e. 空き家数

2021（令和3）年度時点の空き家・廃屋数は、93軒（うち廃屋22軒）であり、2016（平成28）年度から23軒増加しています。

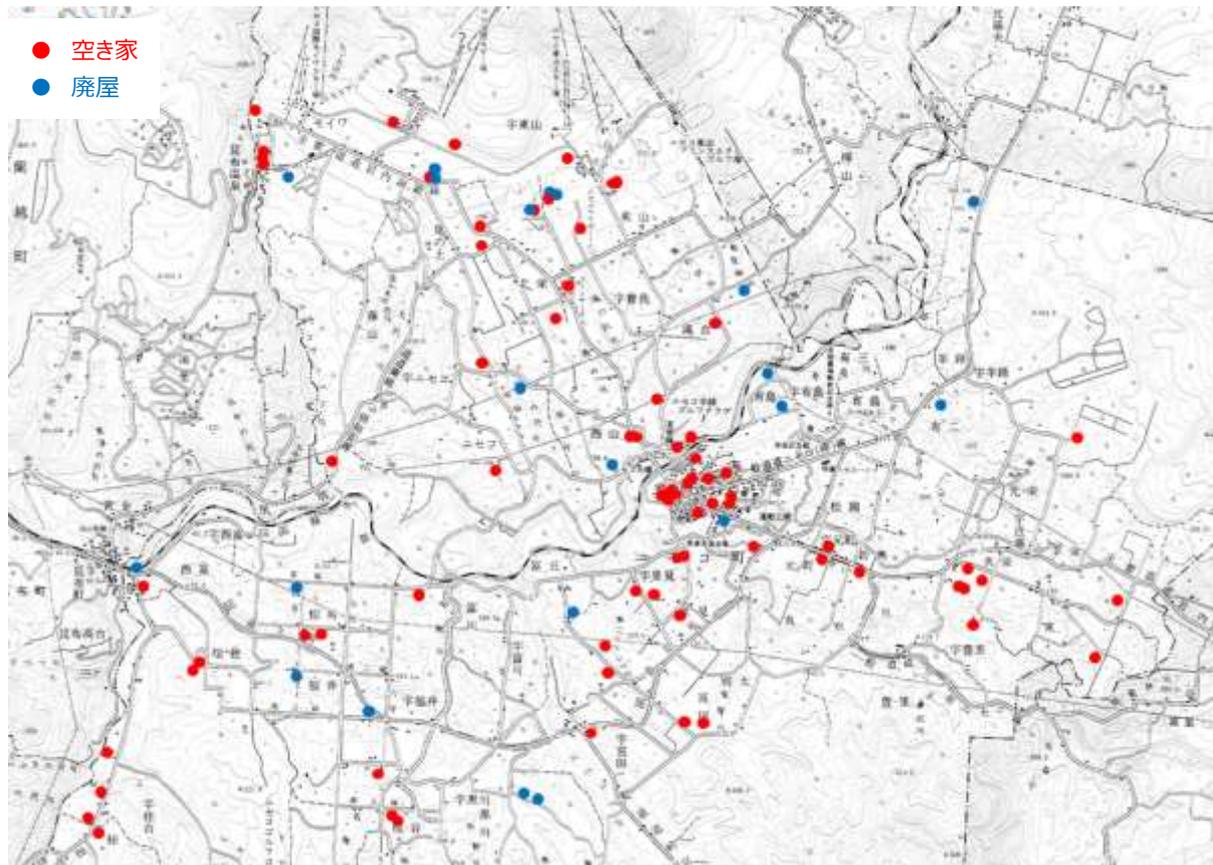
空き家・廃屋は、町内で幅広く分散している状況です。

図 2-37 空き家・廃屋数の推移



資料：ニセコ町調べ

図 2-38 空き家・廃屋の位置（全町）



2021 (R3) 年度現在

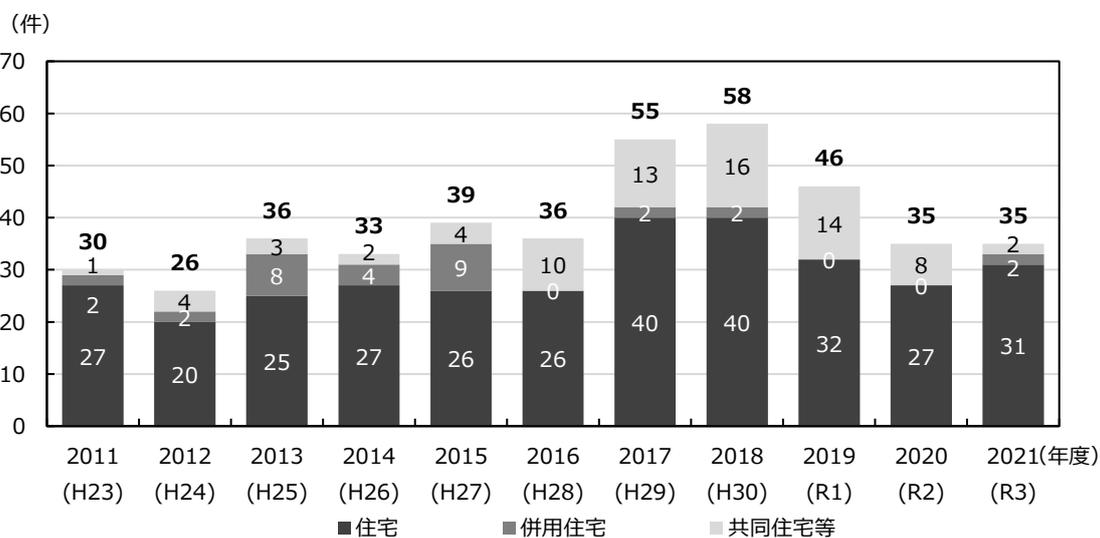
## (4) 住宅市場

### a. 建築確認申請件数の推移

新築確認申請件数は、直近の10年間（2011（H23）～2021（R3）年度）で平均39戸／年です。住宅（戸建住宅）が約29戸／年で最も多く、次いで共同住宅等\*が約7戸／年となっています。

10年間の推移をみると、2017（平成29）年度、2018（令和元）年度は、50件を上回っていましたが、2020（令和2）年度、2021（令和3）年度はともに35件となっています。

図 2-39 建築確認申請件数の推移



※共同住宅等：共同住宅・長屋賃貸住宅・寄宿舎など  
資料：ニセコ町調べ

## b. 地価

2021（令和3）年現在、町内における住宅地の都道府県地価は平均 14,000 円/㎡と なっています。これは 2016（平成28）年と比較すると 4,533 円/㎡、47.9%ほど上 が っています。近隣2町と比較すると、倶知安町の平均地価はニセコ町の約4倍、蘭越 町は約1/2となっています。

表 2-11 ニセコ町都道府県地価

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価 (円/㎡)		増減 (円)	2021(R3)/ 2016(H28)
				2016 (H28)	2021 (R3)		
1	ニセコ町字富士見2番8外	-	295	10,600	16,500	5,900	155.7%
2	ニセコ町字有島8番51	-	364	8,800	12,000	3,200	136.4%
3	ニセコ町字富士見129番2	-	325	9,000	13,500	4,500	150.0%
平均				9,467	14,000	4,533	147.9%

資料：国土交通省土地総合ライブラリー

表 2-12 倶知安町都道府県地価

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価 (円/㎡)		増減 (円)	2021(R3)/ 2016(H28)
				2016 (H28)	2021 (R3)		
1	倶知安町南4条東5丁目1番67	一低	382	15,000	31,000	16,000	206.7%
2	倶知安町字樺山65番132外	-	413	21,000	91,000	70,000	433.3%
平均				18,000	61,000	43,000	338.9%

資料：国土交通省土地総合ライブラリー

表 2-13 蘭越町都道府県地価

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価 (円/㎡)		増減 (円)	2021(R3)/ 2016(H28)
				2016 (H28)	2021 (R3)		
1	蘭越町8番43	-	216	9,300	8,850	-450	95.2%
2	蘭越町昆布町83番1	-	214	5,300	5,300	0	100.0%
平均				7,300	7,075	-225	96.9%

資料：国土交通省土地総合ライブラリー

### 3 公営住宅等の特性

#### (1) 公営住宅等の供給状況

公営住宅等は 2022（令和 4）年度末現在、公営住宅が 53 棟 308 戸、特定公共賃貸住宅（特公賃）が 4 棟 40 戸、町単独住宅が 2 棟 48 戸あり、合わせて 59 棟 396 戸が供給されています。

表 2-14 公営住宅等の概要

種別	字区域	団地名	構造	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	敷地面積 (㎡)
公営住宅	本通	本通 A	簡平、耐平、耐二	S54,56,57,H11,13,14	13	61	22,735
		本通 B	簡平	S54~56	5	11	4,183
		綺羅	耐平	H9	2	20	7,436
	有島	有島	簡平	S44	5	20	5,752
		新有島	簡二、耐二	S61~63	5	32	7,298
		望羊	中耐	H3~5	8	72	12,517
	西富	西富	木平、簡平	S55,57,H24	4	8	4,265
	富士見	富士見	簡二	S58,60,61	5	36	7,698
	中央通	中央	簡二、中耐	S59~61,H1,2	6	48	9,720
小計					53	308	81,604
特公賃	本通	本通 A	耐二	H11	1	12	-
		のぞみ	耐二	H8,10	3	28	3,055
	小計					4	40
町単独	有島	コーポ有島	中耐	H2	2	48	1,730
小計					2	48	1,730
合計					59	396	86,389

※本通 A 団地 2・3 号棟は各 2 棟 16 戸

資料：ニセコ町調べ（2022（令和 4）年度末現在）

#### (参考) 公営住宅等の種類

##### ○公営住宅

公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給する住宅。

##### ○特定公共賃貸住宅

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、公営住宅の所得基準を超える中堅所得者を対象とした住宅。

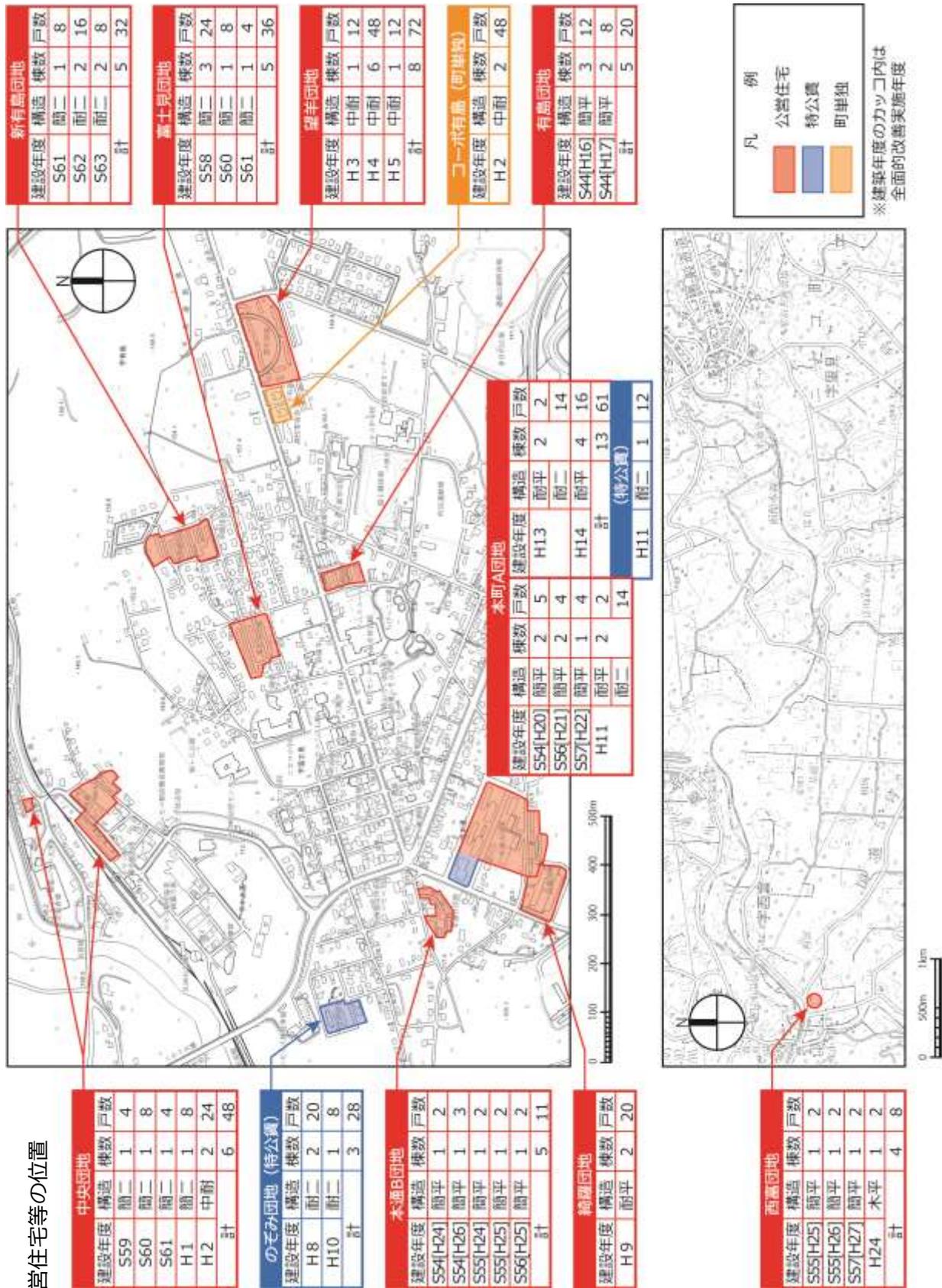
##### ○町単独住宅

地方自治法に基づき建設し、単身者向けに賃貸する住宅。

#### (2) 立地特性

公営住宅等は、西富団地を除き全て市街地に立地しています。

図 2-40 公営住宅等の位置



### (3) 構造、建設年度

公営住宅等 396 戸の構造は、木造住宅が 2 戸 (0.5%)、簡易耐火構造平屋建て住宅 (簡平) が 50 戸 (12.6%)、簡易耐火構造 2 階建て住宅 (簡二) が 68 戸 (17.2%)、耐火構造住宅 (耐火) が 276 戸 (69.7%) となっています。

建設年度は、簡平が 1969 (昭和 44) ~1982 (昭和 57) 年度、簡二が 1983 (昭和 58) ~1989 (平成元) 年度、耐火が 1987 (昭和 62) ~2002 (平成 14) 年度、木造が 2012 (平成 24) 年度です。

簡平は一部住棟が築 50 年以上経過していますが、2004 (平成 16) ~2015 (平成 27) 年度にかけて全住棟の全面的改善を実施しています。

図 2-41 構造別整備戸数

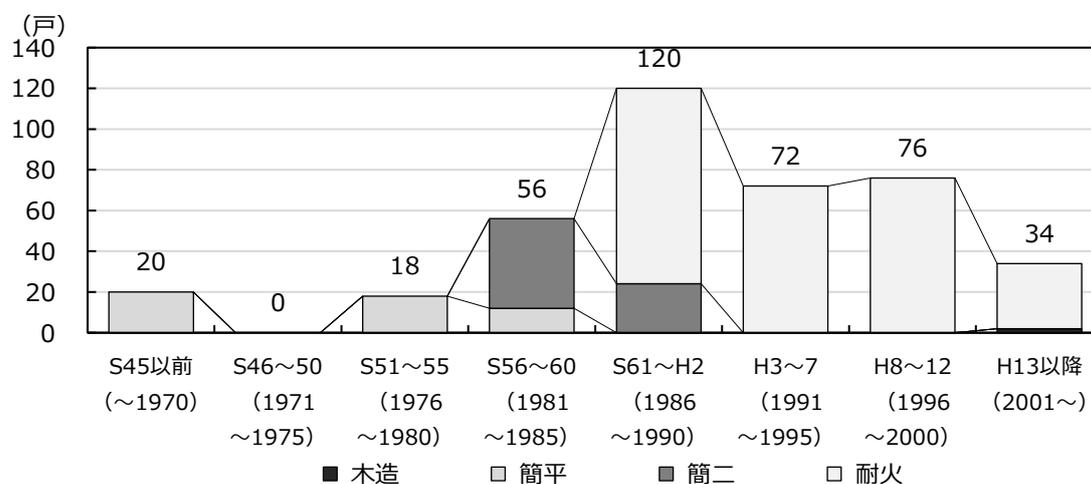


表 2-15 構造別整備戸数

(単位: 戸)

	合計				
	木造	簡平	簡二	耐火	
昭和 45 以前 (~1970)		20			20
		5.1%			5.1%
昭和 46~50 (1971~1975)		0			0
昭和 51~55 (1976~1980)		18			18
		4.5%			4.5%
昭和 56~60 (1981~1985)		56	12	44	56
		14.1%	3.0%	11.1%	14.1%
昭和 61~平成 2 (1986~1990)		120		24	120
		30.3%		6.1%	30.3%
平成 3~7 (1991~1995)		72			72
		18.2%			18.2%
平成 8~12 (1996~2000)		76			76
		19.2%			19.2%
平成 13 以降 (2001~)	2	34			34
	0.5%	8.6%			8.6%
計	2	396	50	68	396
	0.5%	100.0%	12.6%	17.2%	69.7%

資料: ニセコ町調べ (2022 (令和 4) 年度末現在)

#### (4) 耐用年数の経過状況

2022（令和4）年度末現在、公営住宅等 396 戸のうち、既に耐用年数を経過しているのはありません（簡平の耐用年数 30 年ですが、全面的改善事業後 30 年活用する必要があります）。

今後建替えや除却を行わないと、簡二住棟が順次、耐用年数を迎え、2032（令和 14）年度では耐用年数満了が 60 戸となります。

図 2-42 耐用年数経過状況

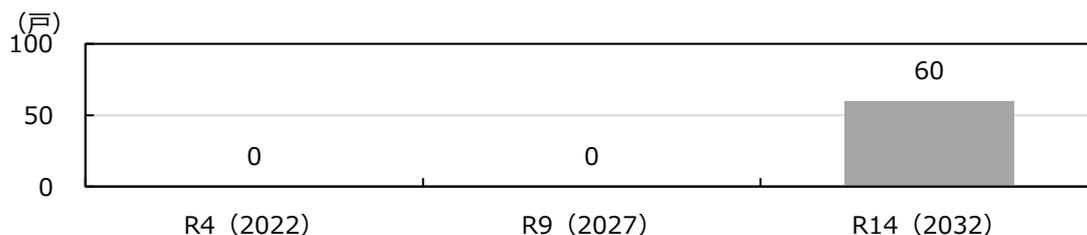


表 2-16 耐用年数経過状況

種別	字区域	団地名	管理戸数	構造	建設年 (全面的改善年)	耐用年数経過戸数		
						R4 (2022)	R9 (2027)	R14 (2032)
公営住宅	本通	本通 A	13	簡平	S54,56,57 (H20,21,22)	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
			48	耐火	H11,13,14	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		本通 B	11	簡平	S54~56 (H24~26)	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		綺羅	20	耐火	H9	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	有島	有島	20	簡平	S44 (H16,17)	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
			新有島	8	簡二	S61	0 0.0%	0 0.0%
			24	耐火	S62,63	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		望羊	72	耐火	H3~5	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	西富	西富	6	木平	H24	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
			2	簡平	S55,57 (H25~27)	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	富士見	富士見	36	簡二	S58,60,61	0 0.0%	0 0.0%	36 100.0%
	中央通	中央	24	簡二	S59~61,H1	0 0.0%	0 0.0%	16 66.7%
			24	耐火	H2	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	小計			308	-	-	0 0.0%	0 0.0%
特公賃	本通	本通 A	12	耐火	H11	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
		のぞみ	28	耐火	H8,10	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	小計			40	-	-	0 0.0%	0 0.0%
町単独	有島	コーポ有島	48	耐火	H2	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
小計			48	-	-	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計			396	-	-	0 0.0%	0 0.0%	60 15.2%

資料：ニセコ町調べ（2022（令和4）年度末現在）

表 2-17 構造別団地別耐用年数経過状況

管理 開始 年度	経過 年数	木平・簡平				簡二			低層耐火（1・2階）・中層耐火（3～5階）							合計	累計							
		本通		有島	西富	有島	富士見	中央通	本通			有島		中央通	有島									
		本通A	本通B	有島	西富	新有島	富士見	中央	本通A	綺羅	のぞみ	新有島	望羊	中央	有島									
S44	53			20													20	20						
45	52																0	20						
46	51																0	20						
47	50	R4 年度末時点 耐用年数経過戸数無し (H16 年度以降に全面的改善実施済み)																0	20					
48	49																					0	20	
49	48																						0	20
50	47																0	20						
51	46																0	20						
52	45																0	20						
53	44																0	20						
54	43	5	5														10	30						
55	42		4		4												8	38						
56	41	4	2														6	44						
57	40	4			2												6	50						
58	39						24										24	74						
59	38							4									4	78						
60	37						8	8									16	94						
61	36					8	4	4									16	110						
62	35											16					16	126						
63	34											8					8	134						
H1	33							8									8	142						
2	32													48	24		72	214						
3	31																0	214						
4	30												12				12	226						
5	29												48				48	274						
6	28												12				12	286						
7	27	R14 年度末時点 耐用年数経過 60 戸																	0	286				
8	26																						20	306
9	25																						20	326
10	24																8	334						
11	23																12	346						
12	22																16	362						
13	21																0	362						
14	20																16	378						
15	19																16	394						
16	18			(12)													0	394						
17	17			(8)													0	394						
18	16																0	394						
19	15																0	394						
20	14	(5)															0	394						
21	13	(4)															0	394						
22	12	(4)															0	394						
23	11																0	394						
24	10	(4)		2													2	396						
25	9	(4)		(2)													0	396						
26	8	(3)		(2)													0	396						
27	7			(2)													0	396						
28	6																0	396						
29	5																0	396						
30	4																0	396						
R1	3																0	396						
2	2																0	396						
3	1																0	396						
4	0																0	396						
合計		13	11	20	8	8	36	24	60	20	28	24	72	48	24		396	396						

資料：ニセコ町調べ（2022（令和4）年度末現在）

※全面的改善：（数字）

## (5) 入居世帯の特性

### a. 入居率

2022（令和4）年5月末日現在、公営住宅等396戸のうち入居世帯は383世帯で入居率は96.7%とほとんど空き家がない状況です。

団地別にみると、全ての団地で入居率が9割を超えています。

表 2-18 団地別入居率の状況

種別	字区域	団地名	a.戸数	b.入居世帯数	c=b/a.入居率
公営住宅	本通	本通 A	61	59	96.7%
		本通 B	11	11	100.0%
		綺羅	20	20	100.0%
	有島	有島	20	19	95.0%
		新有島	32	32	100.0%
		望羊	72	68	94.4%
	西富	西富	8	8	100.0%
	富士見	富士見	36	35	97.2%
	中央通	中央	48	47	97.9%
小計			308	299	97.1%
特公賃	本通	本通 A	12	12	100.0%
		のぞみ	28	26	92.9%
	小計			40	38
町単独	有島	コーポ有島	48	46	95.8%
	小計			48	46
合計			396	383	96.7%

資料：ニセコ町調べ（2022（令和4）年5月31日現在）

### b. 子育て・高齢世帯

子育て世帯（18歳未満の子どもがいる世帯）は83世帯で21.7%です。

また、高齢世帯（65歳以上の高齢者がいる世帯）は115世帯で30.0%です。住宅種別割合では、公営住宅が36.5%であるのに対して特公賃は2.6%であり、高齢者の大半が公営住宅に入居しています。

図 2-43 住宅種別子育て世帯の状況

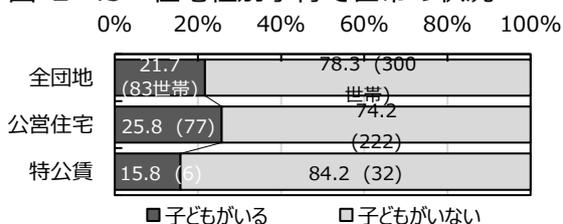
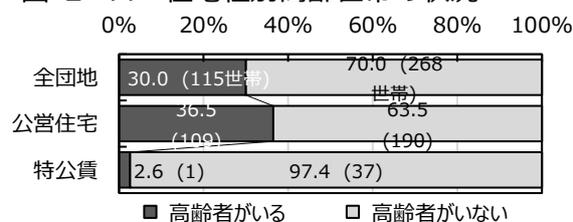


図 2-44 住宅種別高齢世帯の状況



### c. 収入超過・高額所得世帯

収入超過者※は31世帯（公営住宅入居者の8.1%）、高額所得者※は40世帯（同10.4%）であり、合計71世帯（同18.5%）です。

※公営住宅入居者のみ対象（特公賃・町単独は除く）

#### d. 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数は、単身世帯が最も多く 165 世帯（43.0%）、次いで2人世帯が 119 世帯（31.0%）、3人世帯が 56 世帯（14.6%）となっています。

単身世帯、2人世帯の小規模世帯が7割強を占めており、特に高齢世帯では、全世帯が小規模世帯となっています。

図 2-45 住宅種別世帯人員別世帯割合の比較

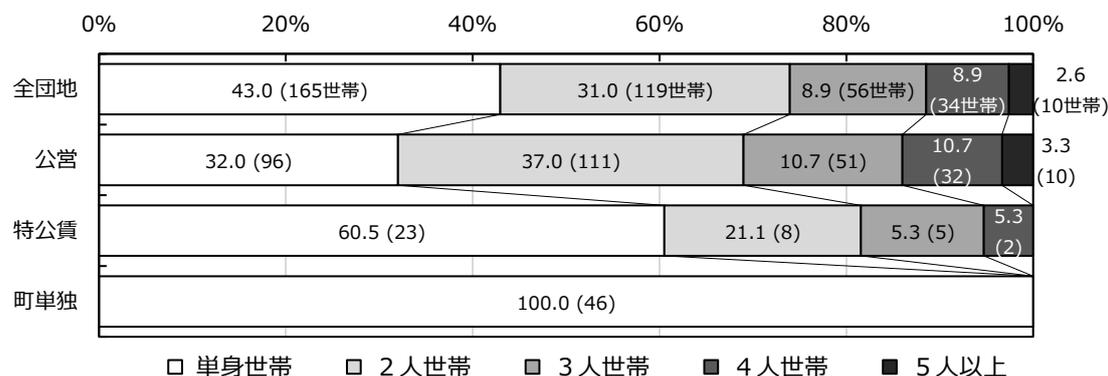
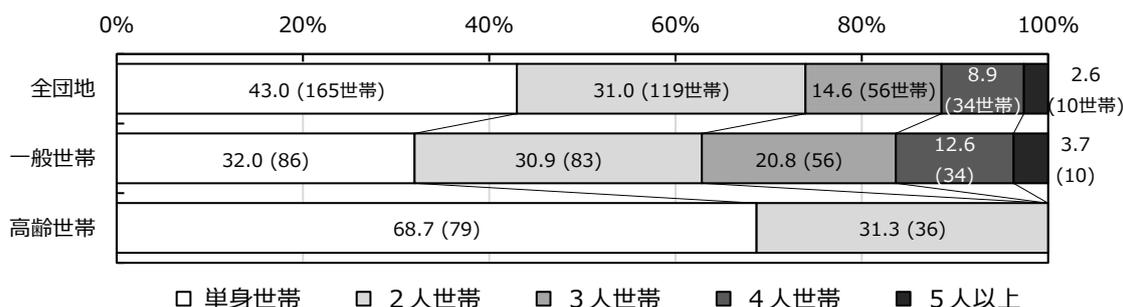


図 2-46 世帯種類別世帯人員別世帯割合の比較



入居世帯の大半は、最低居住面積<sup>2</sup>を確保した住宅に居住していますが、4世帯が最低居住面積水準未満となっている一方で、単身世帯のうち8世帯が70㎡台の住宅に居住している状況です。

表 2-19 世帯人員別居住面積状況

■ : 最低居住面積水準未満

世帯人員	専用面積							合計	最低居住面積水準未満世帯
	25㎡未満	25~30㎡未満	30~40㎡未満	40~50㎡未満	50~60㎡未満	60~70㎡未満	70~80㎡未満		
1人	0	0	12	13	3	71	8	107	0
2人	0	0	2	1	2	95	19	119	0
3人	0	0	0	1	1	47	7	56	0
4人	0	0	0	1	1	28	4	34	1
5人	0	0	0	0	0	5	2	7	0
6人	0	0	0	0	0	2	0	2	2
7人	0	0	0	0	0	0	1	1	1
合計	0	0	14	16	7	248	41	326	4

<sup>2</sup> 最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

・単身者 25.0㎡ ・2人以上の世帯 10.0㎡×世帯人数+10.0㎡

注1：上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人

注2：世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除

## 4 住宅関連施策の取り組み

### (1) 本計画（2017（平成 29）年度策定）の進捗状況

#### a. 前計画の施策体系

2018（平成 30）年 3 月に策定された本計画は、「ニセコに住みたい・住み続けたいを実現する住宅・住環境づくり」の基本理念のもと、3つの基本目標を定めています。

住宅施策は3つの基本目標に対して展開しているとともに、3つの重点施策を示しています。

基本目標	展開方向
基本目標 1. 誰もが快適に暮らせる 住宅・住環境づくり	(1) 高齢者等がいつまでも安心して暮らせる住宅・住環境づくり
	(2) 若年・子育て世帯がゆとりある暮らしが出来る住宅の確保
	(3) 移住・定住希望者が安心して暮らせる住宅・住環境づくり

基本目標 2. 安全で質の高い 住宅・住環境づくり	(1) 住宅の基本性能向上
	(2) 空き家等の適正管理の推進
	(3) 町営住宅の適切な維持管理

基本目標 3. ニセコ町の特性を 活かした住環境づくり	(1) 景観等に配慮した住環境の形成
	(2) 地域資源を活かした町営住宅整備

重点施策	1 高齢者向け住宅の整備による住宅ミスマッチの解消
	2 子育て世帯等が安心して暮らせる民間賃貸住宅の建設促進
	3 既存住宅の性能向上

b. 住宅施策の進捗状況

基本目標	展開方向	主な施策（太字：重点施策）	担当課	取り組み状況	評価・今後の課題など
1. 誰もが快適に暮らせる住宅・住環境づくり	(1) 高齢者等がいつまでも安心して暮らせる住宅・住環境づくり	<b>1 高齢者向け公営住宅の整備</b>	都市建設課	新団地整備事業計画を進め、1LDKの高齢者向け住宅を計画。2021(R3)に実施設計。	計画より遅れてはいるが、整備に向け設計終えた。市街地インフラ（上水道）の整備課題。資材価格が高騰する中で建設予定価格が上昇。
		<b>2 高齢者向け民間賃貸住宅の普及促進</b>	都市建設課	固定資産税の減免による建設促進条例を実施。	高齢者向けの民賃が整備されなかった。民間の高齢者向け住宅をどのように普及させていくか検討が必要。
		<b>3 住替えの促進による住宅ミスマッチの解消</b>	都市建設課	公営住宅内のミスマッチ解消のため、移転補償費を予算化し、対象世帯の移転を図っている。	空き住戸がでて、単身高齢者で優先度が高い入居希望者が多く、住戸面積が小さい公住がない現状では、新たなミスマッチとなり、解消がなかなか進まない状況である。
		4 高齢者向け公営住宅の整備にあわせた支援施設の併設	都市建設課	新団地整備事業計画を進め、1LDKの高齢者向け住宅を計画。2021(R3)に実施設計。	地域のリビングスペースとして、活用可能な支援施設を計画。具体的な運用に向けた検討が進められていない。
		5 高齢者世帯向け除雪サービスの実施	保健福祉課	戸建て高齢者世帯に対して、除雪費の補助制度を実施。	対象となる高齢者世帯に対して除雪費を補助。
		6 新たな住宅セーフティネット制度を活用した登録住宅の改修や入居者への支援	都市建設課	町独自の施策は行っていない。	町内の空き家率が低いこと、また賃貸住宅の需要が高いため、登録住宅の確保自体が困難な状況である。
		7 居住支援協議会の設置検討	都市建設課	設置検討のため、他市町村の事例を調査。	協議会の運営の軸となる人材確保や組織化を進めるための体制づくりが困難な状況である。
	(2) 若年・子育て世帯がゆとりある暮らしが出来る住宅の確保	<b>8 民間賃貸住宅建設に対する支援の推進</b>	企画環境課 都市建設課	民間賃貸住宅建設促進条例（固定資産税の減税）、環境負荷低減モデル集合住宅建設促進補助事業を実施。	ある程度成果は認められる。世帯向け民間賃貸住宅の確保に向けた環境負荷低減モデル集合住宅建設促進補助事業はなかなか件数が伸びていない。
		9 新たな宅地分譲の推進	企画環境課	SDGs街区（ニセコミライ）を計画。（株）ニセコまち中心とした官民連携による計画を実施中。	今春から造成工事が始まった。市街地インフラ（上水道）の整備課題。資材価格が高騰する中で建設予定価格が上昇。
		10 中古住宅を活用したシェアハウスの普及促進	企画環境課 都市建設課	別荘・空き家の利活用事業を開始。	中古住宅が市場に出回らない。新型コロナウイルス感染症拡大により、需要側が見つからない状況が続いた。
	(3) 移住・定住希望者が安心して暮らせる住宅・住環境づくり	11 しりべし空き家バンク制度による住宅情報の充実	都市建設課	後志総合振興局を中心に事業を進めている。固定資産税の通知に合わせて事業周知を行っている。	近年は登録が少ない状況である。
		12 住宅相談体制等の充実	都市建設課	企画環境課と連携して住宅相談があった際に対応。	これまでと変わりなく対応。現状の体制以上に充実を図るためには人員数が課題である。ホームページについても充実は図られていない。
		13 空き家等を活用した移住体験住宅の整備	企画環境課 都市建設課	整備はできていない。	町内の空き家が少なく、また問題なく使用できる住宅の確保自体が困難な状況である。
		14 まち・ひと・しごと創生総合戦略に基づき施策の推進	企画環境課 商工観光課	自治創生総合戦略に基づき、施策を推進。2020(R2)年度に見直し。	SDGs 街区（ニセコミライ）の推進。KPI 達成に向けた関係機関・部局等の連携体制のさらなる強化が必要。



基本目標	展開方向	主な施策（太字：重点施策）		担当課	取り組み状況	評価・今後の課題など
2. 安全で 質の高い 住宅・住環境 づくり	(1) 住宅の基本性能向上	15	<b>住宅の省エネルギー化や耐震化リフォームの推進</b>	都市建設課	住宅省エネルギー改修促進事業、既存住宅耐震改修促進事業を継続実施。	省エネルギー改修は一時期実績がない時期もあったが昨年 から申請が出ている。耐震改修は対象となる住宅が築 40 年以上経つものとなってきているため、耐震改修するので あれば費用的に建替えを選択する方が多いと考えられる。
		16	きた住まいる制度など良質な住宅の普及促進	都市建設課	窓口にてきた住まいる制度、長期優良住宅制度の紹介。	町内において住まいるメンバーがいない。
	(2) 空き家等の適正管理の推進	17	空き家等の適切な管理促進	都市建設課	別荘・空き家等の管理事業を実施。広報誌及び固定資産税 の通知に合わせて事業周知を行っている。	少しではあるが、管理についての問い合わせがある状況。
		18	空き家対策計画に基づく施策の推進	都市建設課	空き家のデータベースを作成。 別荘・空き家等の管理事業に加え、利活用事業を実施。 また廃屋や周辺への影響がある空き家について、撤去を促 している。	空き家調査を毎年行い、データベースを更新。 多雪地域において、空き家の廃屋化の進行が早く、空き家 の適正管理、中古住宅の流通・利活用が重要。
	(3) 町営住宅の適切な維持管理	19	公営住宅等長寿命化計画に基づく適正な維持管 理の推進	都市建設課	計画に基づき、改善事業等を実施。	多少のずれはあるものの、改善事業については計画通り進 めている。
		20	真に住宅に困窮する世帯への住宅供給の推進	都市建設課	公募により、入居者を募集。 滞納者に対して家賃納入を求めている。	入居者選考委員会において、困窮度に応じて選定。 収入超過者の明け渡しについては、町内に世帯向けの民間 賃貸住宅が少ないこと、不動産価格の上昇などが住替えの 課題となっている。

3. ニセコ町の 特性を 活かした 住環境づくり	(1) 景観等に配慮した住環境の形 成	21	ニセコ町景観条例・準都市計画に基づく良好な 景観の維持	都市建設課	既存の法令等に基づき、適正に対応。必要に応じて条例等 の改正を行っている。	複雑化する開発事業への対応とそれぞれの思いを待つ住 民・事業者の考えのズレにより、景観条例の運用が困難な 状況となっている。
		22	インフラ整備状況等を考慮した住宅・住宅地建 設の促進	企画環境課 都市建設課	実施できていない。	まちづくり全体の土地利用など町としてのビジョンが必要。
		23	主体的なまちづくり活動による良好な住環境の 形成	企画環境課 都市建設課	まちづくりサポート事業により支援。 コミュニティ協定の認定と助成制度構築。	町民中心の団体が行うまちづくり活動に対し補助。 景観条例の認定基準に合致するコミュニティ協定について 2 件認定。補助助成制度を構築したが今のところ申請な い。
	(2) 地域資源を活かした町営住宅 整備	24	町営住宅整備における自然エネルギーの活用検 討	都市建設課	新団地整備事業、改善事業において検討。	イニシャルコストなどを踏まえ検討。ある程度の戸数や面 的に共有するなど、コストバランスと需要と供給のバラン スを考えると現状で今すぐ導入というのはなかなか難し い。
		25	町営住宅整備における木造化、内装木質化の推 進	都市建設課	新団地整備事業にて検討。	構造を木造とするほか、共用部において一部木質化を図 る。木材の価格が高騰する中で建設予定価格が上昇。

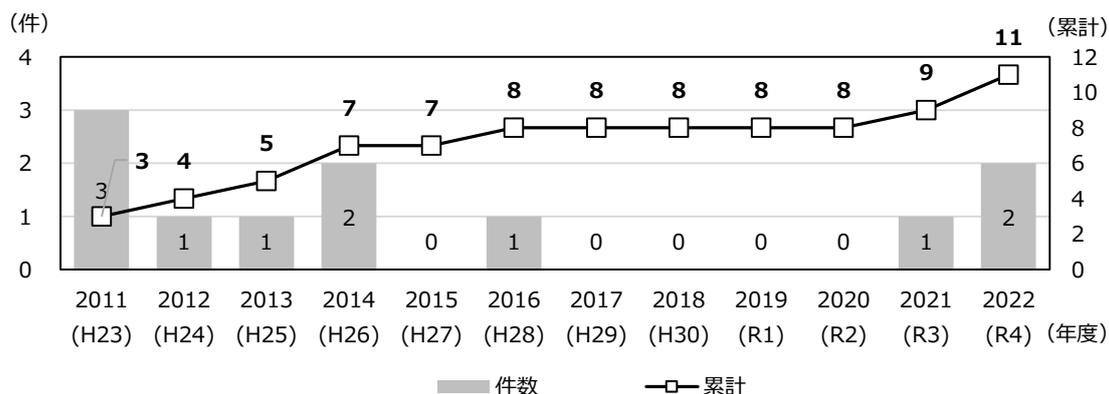
## (2) 主な住宅関連事業の実績

本町では、主な住宅関連事業としてこれまで以下を行っています。

### a. 省エネルギー改修

自ら居住する住宅の全ての窓の断熱改修工事など省エネルギー改修工事に対して補助金を支給しており、2011（平成 23）年度から 2022（令和 4）年度までに累計で 11 件支給しています。

図 2-47 住宅省エネルギー改修工事補助金件数の推移



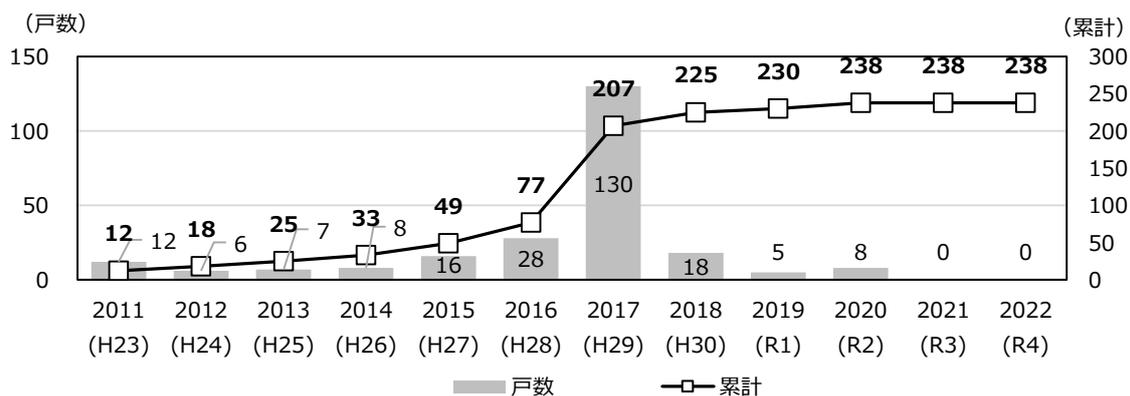
### b. 環境負荷低減モデル集合住宅整備促進

2018（平成 30）年度から、高性能な民間賃貸住宅建設補助を実施していますが、2022（令和 4）年度までで 9 戸（2 件）のみの補助となっています。

### c. 民間集合住宅建設促進

2022（令和 4）年 3 月 31 日まで、民間集合住宅の建設促進を図るため、固定資産税減免を行っていました。対象となった民間集合住宅は、累計で 238 戸の民間住宅が整備されています。

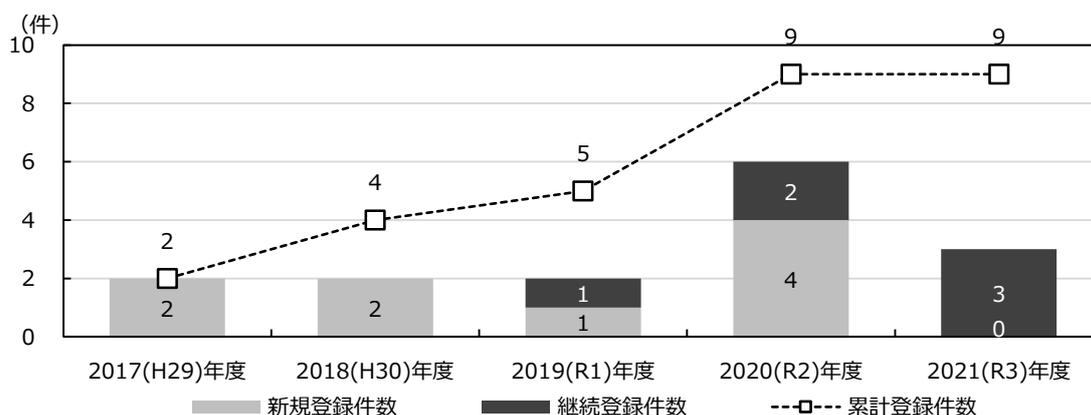
図 2-48 建築年別固定資産税減免対象民間集合住宅戸数の推移



#### d. 別荘・空き家等の管理

町はニセコ不動産業協会が協定を結び、町が管理の登録や相談窓口となり、不動産業協会に属する事業者が別荘や空き家、その他住宅や土地等に関する管理を行っています。これまで累計で9件の別荘・空き家等の管理を実施しています。

図 2-49 別荘・空き家等管理件数の推移



#### e. 別荘・空き家等の利活用

町はニセコ不動産業協会と協定を結び、町が物件や利用者の登録・相談窓口となり、ニセコ不動産業協会に属する事業者が実際の賃貸業務にあたることで、別荘や空き家を貸したい所有者と住宅を必要としている事業者をマッチングさせ、別荘や空き家の利活用を図るものです。

これまで、別荘や空き家所有者及び住宅を必要としている事業者は、各1件の登録がありましたが、マッチングには至っていません。

### 3章 関連既定計画における取組方針

#### 1 国・道の計画

##### (1) 住生活基本計画（全国計画）

計画期間	2021（令和3）～2030（令和12）年度
目的	住生活基本法第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として定める。
基本的な方針・目標	<p>①「社会環境の変化」の視点</p> <p>目標1：「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>目標2：頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>②「居住者・コミュニティ」の視点</p> <p>目標3：子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>目標4：多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>③「住宅ストック・産業」の視点</p> <p>目標6：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>目標7：空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>目標8：居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p>
基本的な施策（抜粋）	<p><b>目標1：「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</b></p> <p>(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家等の既存住宅活用を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進</li> <li>○住宅性能の確保、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備。計画的な修繕や持家の円滑な賃貸化など、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備</li> </ul> <p>(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進</p> <p><b>目標2：頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</b></p> <p>(1) 安全な住宅・住宅地の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消、不動産取引時における災害リスク情報の提供</li> <li>○住宅の耐風性等の向上、住宅・市街地の耐震性の向上</li> </ul> <p>(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p> <p><b>目標3：子どもを産み育てやすい住まいの実現</b></p> <p>(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進</li> <li>○防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備</li> </ul> <p>(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり</p>

<p>基本的な 施策 (つづき)</p>	<p>○住宅団地での建替え等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備</p> <p>○地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等</p> <p><b>目標４：多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</b></p> <p>(１) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保</p> <p>○改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進</p> <p>(２) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>○住宅団地での建替え等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペースの整備等、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備</p> <p>○三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等を推進。家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティの形成</p> <p><b>目標５：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</b></p> <p>(１) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保</p> <p>○住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進</p> <p>○緊急的な状況にも対応できるセーフティネット登録住宅の活用を推進。地方公共団体のニーズに応じた家賃低廉化の推進</p> <p>(２) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p> <p>○住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保</p> <p><b>目標６：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</b></p> <p>(１) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化</p> <p>○基礎的な性能等が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅、長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める</p> <p>(３) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成</p> <p>○2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長寿命でライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充</p> <p><b>目標７：空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</b></p> <p>(１) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却</p> <p>○所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化</p> <p>(２) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</p> <p>○空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進</p> <p><b>目標８：居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</b></p> <p>(１) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成</p> <p>(２) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長</p>
------------------------------	---

## (2) 北海道住生活基本計画

計画期間	2021（令和3）～2030（令和12）年度
策定目的	本道に住むすべての人が「安心」「生きがい」「住み続けたい」を感じられる住生活の実現に向け、計画的に施策を推進することを目的に策定、住生活基本法第17条1項に基づく都道府県計画。
住生活の理想像・目標	<p><b>住生活の理想像：すべての人が「安心」「生きがい」「住み続けたい」を感じられる住生活</b></p> <p><b>1「居住者」からの視点</b></p> <p>目標1：安定した暮らしにつながる住まいの確保          目標2：子育てしやすく、住み続けられる暮らしの実現          目標3：多様でいきいきと暮らせる住生活の実現</p> <p><b>2「防災・まちづくり」からの視点</b></p> <p>目標4：安全安心で災害に強い住生活の実現          目標5：持続可能でにぎわいのある住環境の形成          目標6：つながりと生きがいを創出できる地域コミュニティの形成</p> <p><b>3「住宅ストック・事業者」からの視点</b></p> <p>目標7：脱炭素社会の実現に向けた持続可能で豊かに暮らせる良質なストックの形成・循環          目標8：地域の活性化につながる空き家の解消          目標9：活力ある住生活関連産業の振興</p>
基本的な施策	<p><b>目標1：安定した暮らしにつながる住まいの確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅確保要配慮者の入居・生活支援</li> <li>○借りる側、貸す側に対する支援体制の構築・拡充</li> <li>○安全安心で良質な住宅の整備・活用</li> </ul> <p><b>目標2：子育てしやすく、住み続けられる暮らしの実現</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○子育て世帯や高齢者世帯の入居・生活支援</li> <li>○住み慣れた地域での住み替え支援</li> <li>○子育て世帯や高齢者世帯に快適な住宅の整備・活用</li> </ul> <p><b>目標3：多様でいきいきと暮らせる住生活の実現</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○豊かな暮らしの実現に向けた居住者への情報提供、住教育</li> <li>○多様な居住者のための情報提供・サービスの活性化</li> </ul> <p><b>目標4：安全安心で災害に強い住生活の実現</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○安全安心な暮らしの実現に向けた事前の備え</li> <li>○災害発生時の早急で細かな対応と住宅確保</li> <li>○災害後の迅速かつ強靱な復興支援</li> </ul> <p><b>目標5：持続可能でにぎわいのある住環境の形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○環境問題や地域課題の解決に向けた持続可能なまちづくり</li> <li>○多様な住生活の実現に向けたにぎわいのあるまちづくり</li> </ul> <p><b>目標6：つながりと生きがいを創出できる地域コミュニティの形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○互助を育み、にぎわいを創出できるつながりづくり</li> <li>○差別・偏見なく、多様な世代が共生できる地域づくり</li> </ul> <p><b>目標7：脱炭素社会の実現に向けた持続可能で豊かに暮らせる良質な住宅ストックの形成・循環</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○脱炭素社会の実現に向けた健康で豊かな暮らしに寄与する良質な住宅ストックの形成</li> <li>○住宅の長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕</li> <li>○住宅循環システムの構築</li> </ul> <p><b>目標8：地域の活性化につながる空き家の解消</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家の抑制・管理の促進</li> <li>○良質な空き家の利活用の推進</li> <li>○住環境改善や災害リスク抑制に向けた危険空き家の除却</li> </ul> <p><b>目標9：活力ある住生活関連産業の振興</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○北海道の技術や資源等の産業振興</li> <li>○住宅循環の円滑化、入居・生活支援事業の拡充</li> <li>○人手不足を補い、住生活の向上を図る新技術の導入</li> </ul>

## 2 町の上位・関連計画

### (1) まちづくり関連計画

#### a. ニセコビジョン／第5次ニセコ町総合計画（第2次見直し版）

計画期間	2012（平成24）～2023（令和5）年度
策定趣旨	ニセコ町のまちづくりの根幹となっているまちづくり基本条例に基づきながら、住民活動を評価基準とした検証も行い、取り組みの「見える化」を推進していく。さらに、ニセコ町が進むべき道筋をビジョンとして戦略的に示す計画とする。
計画目標	<p><b>基本理念：環境創造都市ニセコ</b></p> <p><b>将来像</b>：1. 循環：ゆたかな自然環境を軸にエネルギーが循環するまち  2. 連携：自然環境と調和した経済社会を持つまち  3. 挑戦：まちの魅力を活かした新たな挑戦が、人と文化を育てるまち  4. 共助：みんなが学びあい、成長しながら、いきいきと暮らすまち  5. 安心：だれもが安心して暮らせるまち</p>
住宅関連個別施策	<p><b>戦略ビジョン②：ニセコ町の地域資源を活かし、快適な生活基盤を整備します</b></p> <p><b>■戦略ビジョンのシナリオ</b></p> <p>住宅不足が深刻な課題となっていることから、既往住宅ストックの長寿命化を進めると同時に、民間とのパートナーシップをもとに環境への配慮に基づくさまざまな手法により、住んで誇りの持つことが出来る居住空間づくりを進め、市街地全体の新たなランドデザインの策定を目指す。</p> <p><b>戦略ビジョンを実現するための政策項目（戦略推進プラン）</b></p> <p><b>（4）生活基盤</b></p> <p><b>【第1ステップ「仕組みづくり」で取り組む施策】</b></p> <p><b>4－①必要な生活空間が確保できる公営住宅に入居できるよう居住調整の仕組みをつくる</b></p> <p>家族が少なくなった高齢者にとって住み続けた公営住宅が広すぎるようになり、家族の多い若い世帯が狭い公営住宅に住み続けたりというミスマッチの解消に向けて、子育て支援住宅や高齢者住宅の整備につとめる。</p> <p><b>【第2ステップ「見える化」で取り組む施策】</b></p> <p><b>4－②民間住宅の建設を促進し、住宅不足を解消する</b></p> <p>住宅不足が町の発展にとって大きな問題になっていますので、民間による新たな住宅建設を促進する。民間住宅の建設を促進することにより関連産業の雇用拡大が期待できる。また、新規住宅や既存空き家に関する「空き家バンク」等情報の活用により需給マッチングも期待される。</p> <p><b>【第3ステップ「高度化」で取り組む政策】</b></p> <p><b>4－③市街住宅地にも誇りに思える景観をつくる</b></p> <p>住んでいる家のまわりが、生活環境や景観等の面から愛着と誇りを抱けるようなまちづくりを進める。</p> <p><b>【第1ステップから第4ステップまで継続的に取り組む施策】</b></p> <p><b>4－⑦老朽化した既存の公営住宅の長寿命化を図る</b></p> <p>老朽化しつつある公営住宅は、適切な時期と方法を判定して、必要な補修等を行うことで長寿命化やライフサイクルコストの縮減が可能となるので、計画的な改修等の住宅整備を随時行う。</p>

**b. 第2期二セコ町自治創生総合戦略**

対象期間	2020（令和2）～2024（令和6）年度														
策定趣旨	中・長期的な人口動向を踏まえるとともに、二セコ町が直面すると想定される当面の課題に的確に対応し、安心して心豊かに暮らし続けることのできるまちづくりを、町民が主体となって進めるに当たっての基本方針や施策を取りまとめる。														
将来人口の推計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総人口は、最も多い年（2030年）で5,608人まで増加し、その後緩やかに減少して、2065年には4,370人になると見込んでいる。</li> <li>・2015（平成27）年から2025（令和7）年までの10年間で500人分の住宅整備を目指す。</li> </ul>														
住宅関連施策	<p><b>基本目標Ⅱ：交流人口、関係人口の拡大と居住環境の整備</b></p> <p><b>（3）戦略的な移住・定住対策の推進</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>具体的施策</th> <th>数値目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①転入超過となっている首都圏に焦点をあてた取組を展開するなど、実績を踏まえた、より効果的な移住・定住対策を推進する。</td> <td rowspan="3"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・移住相談窓口面談件数：15件(R6)</li> <li>・地域おこし協力隊員の卒業後の定住率：70%(R6)</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>②地域おこし協力隊員に対し、受入から卒業後の定住に向けた継続的な支援を実施するとともに、ロールモデルや移住・定住対策の担い手として卒業後の隊員と連携しながら取組を推進する。</td> </tr> <tr> <td>③さらに多様化する外国人住民への対応・サポートを強化するため、国際交流員の増員や、まちづくりへ参加しやすい環境の整備を図る。</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>（4）住宅の整備・確保の推進</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>具体的施策</th> <th>数値目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①公営住宅等の計画的な整備・管理運営を進めるとともに、ストックマネジメントの推進に努める。</td> <td rowspan="4"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅整備戸数：350戸(R6)</li> <li>・空き家率：5.0%(R6)</li> <li>・昼夜間人口比率：93%(R7)</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>②民間集合住宅の建設を促進するため、整備費用に対する支援を行う。</td> </tr> <tr> <td>③様々な年代や世帯構成など、住民のニーズに対応した新たな宅地の開発を推進する。</td> </tr> <tr> <td>④空き家の所有者に対し適正な管理を求めるとともに、利活用を促進するための取組を実施する。</td> </tr> </tbody> </table>		具体的施策	数値目標	①転入超過となっている首都圏に焦点をあてた取組を展開するなど、実績を踏まえた、より効果的な移住・定住対策を推進する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移住相談窓口面談件数：15件(R6)</li> <li>・地域おこし協力隊員の卒業後の定住率：70%(R6)</li> </ul>	②地域おこし協力隊員に対し、受入から卒業後の定住に向けた継続的な支援を実施するとともに、ロールモデルや移住・定住対策の担い手として卒業後の隊員と連携しながら取組を推進する。	③さらに多様化する外国人住民への対応・サポートを強化するため、国際交流員の増員や、まちづくりへ参加しやすい環境の整備を図る。	具体的施策	数値目標	①公営住宅等の計画的な整備・管理運営を進めるとともに、ストックマネジメントの推進に努める。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅整備戸数：350戸(R6)</li> <li>・空き家率：5.0%(R6)</li> <li>・昼夜間人口比率：93%(R7)</li> </ul>	②民間集合住宅の建設を促進するため、整備費用に対する支援を行う。	③様々な年代や世帯構成など、住民のニーズに対応した新たな宅地の開発を推進する。	④空き家の所有者に対し適正な管理を求めるとともに、利活用を促進するための取組を実施する。
具体的施策	数値目標														
①転入超過となっている首都圏に焦点をあてた取組を展開するなど、実績を踏まえた、より効果的な移住・定住対策を推進する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移住相談窓口面談件数：15件(R6)</li> <li>・地域おこし協力隊員の卒業後の定住率：70%(R6)</li> </ul>														
②地域おこし協力隊員に対し、受入から卒業後の定住に向けた継続的な支援を実施するとともに、ロールモデルや移住・定住対策の担い手として卒業後の隊員と連携しながら取組を推進する。															
③さらに多様化する外国人住民への対応・サポートを強化するため、国際交流員の増員や、まちづくりへ参加しやすい環境の整備を図る。															
具体的施策	数値目標														
①公営住宅等の計画的な整備・管理運営を進めるとともに、ストックマネジメントの推進に努める。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅整備戸数：350戸(R6)</li> <li>・空き家率：5.0%(R6)</li> <li>・昼夜間人口比率：93%(R7)</li> </ul>														
②民間集合住宅の建設を促進するため、整備費用に対する支援を行う。															
③様々な年代や世帯構成など、住民のニーズに対応した新たな宅地の開発を推進する。															
④空き家の所有者に対し適正な管理を求めるとともに、利活用を促進するための取組を実施する。															

**c. ニセコ町過疎地域持続的発展市町村計画**

計画期間	2021（令和3）～2025（令和7）年度								
基本方針	<p><b>5）生活環境の整備</b></p> <p>住宅対策として公営住宅などの適正な管理を進め、民間資金を活用した集合住宅の建設促進やリゾート環境を生かした良質な住宅・宅地の供給を促進する。</p>								
住宅関連 施策	<p><b>6 生活環境の整備</b></p> <p><b>カ 住宅対策：事業計画</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">事業内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・新団地整備事業</td> </tr> <tr> <td>・公営住宅修繕工事</td> </tr> <tr> <td>・公営住宅長寿命化計画改定事業</td> </tr> <tr> <td> <p>・住宅耐震改修事業</p> <p>内容：町内住宅の耐震化促進に向け、費用の一部について支援を行う。</p> <p>効果：町民の生命財産を守ることができる。</p> </td> </tr> <tr> <td> <p>・空き家活用対策事業</p> <p>内容：空き家の取壊し及び改修等の費用の一部を補助等し、利活用を推進する。また、空き家バンク等、空き家にさせない取組みを支援する。</p> <p>効果：住宅不足解消だけでなく、人口の増加や、住宅のミスマッチ解消にも繋がる。また、景観の保全にも繋がる。</p> </td> </tr> <tr> <td> <p>・民間集合住宅建設促進事業</p> <p>内容：一定基準を満たして建設される民間住宅に対し補助する。</p> <p>効果：住宅不足解消及び人口の増加に繋がる。</p> </td> </tr> <tr> <td> <p>・住宅省エネ改修助成事業</p> <p>内容：住宅への省エネ改修を進め町内における環境負荷低減を図る。</p> <p>効果：住宅の断熱性を高めることで使用エネルギーを抑制し、環境負荷の低減に繋がる。</p> </td> </tr> </tbody> </table>	事業内容	・新団地整備事業	・公営住宅修繕工事	・公営住宅長寿命化計画改定事業	<p>・住宅耐震改修事業</p> <p>内容：町内住宅の耐震化促進に向け、費用の一部について支援を行う。</p> <p>効果：町民の生命財産を守ることができる。</p>	<p>・空き家活用対策事業</p> <p>内容：空き家の取壊し及び改修等の費用の一部を補助等し、利活用を推進する。また、空き家バンク等、空き家にさせない取組みを支援する。</p> <p>効果：住宅不足解消だけでなく、人口の増加や、住宅のミスマッチ解消にも繋がる。また、景観の保全にも繋がる。</p>	<p>・民間集合住宅建設促進事業</p> <p>内容：一定基準を満たして建設される民間住宅に対し補助する。</p> <p>効果：住宅不足解消及び人口の増加に繋がる。</p>	<p>・住宅省エネ改修助成事業</p> <p>内容：住宅への省エネ改修を進め町内における環境負荷低減を図る。</p> <p>効果：住宅の断熱性を高めることで使用エネルギーを抑制し、環境負荷の低減に繋がる。</p>
事業内容									
・新団地整備事業									
・公営住宅修繕工事									
・公営住宅長寿命化計画改定事業									
<p>・住宅耐震改修事業</p> <p>内容：町内住宅の耐震化促進に向け、費用の一部について支援を行う。</p> <p>効果：町民の生命財産を守ることができる。</p>									
<p>・空き家活用対策事業</p> <p>内容：空き家の取壊し及び改修等の費用の一部を補助等し、利活用を推進する。また、空き家バンク等、空き家にさせない取組みを支援する。</p> <p>効果：住宅不足解消だけでなく、人口の増加や、住宅のミスマッチ解消にも繋がる。また、景観の保全にも繋がる。</p>									
<p>・民間集合住宅建設促進事業</p> <p>内容：一定基準を満たして建設される民間住宅に対し補助する。</p> <p>効果：住宅不足解消及び人口の増加に繋がる。</p>									
<p>・住宅省エネ改修助成事業</p> <p>内容：住宅への省エネ改修を進め町内における環境負荷低減を図る。</p> <p>効果：住宅の断熱性を高めることで使用エネルギーを抑制し、環境負荷の低減に繋がる。</p>									

## (2) 住宅・建築物関連計画

### a. ニセコ町空家等対策計画

計画期間	2023（令和5）～2032（令和14）年度
計画目的	地域の安全と、生活環境及び良好な景観の保全を図り、空家の適正管理と有効活用を推進することを目的とする。
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・崩壊のおそれのある危険な空家等は、ニセコ町景観条例及び法に則った手続きにより解決を図る。</li> <li>・空家等の所有者等と行政だけでなく、地域の力も活用し、関係機関等とも連携を図った総合的な空家等対策を推進する。</li> </ul>
住宅関連 施策	<p><b>第3章 空家等の対策</b></p> <p><b>2.管理不良な空家等の発生防止・適正管理の推進</b></p> <p><b>(1) 空家等の発生防止</b></p> <p>① 情報発信：空家等の適切な管理の重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について、情報を発信し、周知・意識啓発を図る。空家情報の発信に努めるとともに、空家等に関する補助金などの情報も発信し、空家等の予防を図る。</p> <p>② 予防対策：別荘・空家等の管理事業を活用するなど、所有者等と情報共有・相談等の支援を行うことで、管理が不明確な空家の発生を抑制する。高齢者世帯については、関係課と連携しながら情報を共有し、空家の発生防止に努める。</p> <p><b>(2) 適正管理の推進</b></p> <p>別荘・空家等の管理事業を活用し、空家の適正管理を推進する。管理不良の空家については、所有者等に対して適切な情報提供を行い、景観条例に基づき、指導・助言を行うことで適正管理を促す。</p> <p><b>(3) 措置の実施</b></p> <p>所有者等に対し、法に則した所定の措置を講ずることで、特定空家等の解消に努める。危険度の高い特定空家等については、行政代執行による解決も検討する。</p> <p><b>(4) 除却・解体補助制度</b></p> <p>老朽化した空家等の除却・解体についての補助制度を検討する。家財道具等の整理に関するサービスの創設・活用も検討する。</p> <p><b>3.空家及び空家の跡地の活用に関する事項</b></p> <p><b>(1) 住み替え・市場でのマッチングの支援</b></p> <p>空家及び空家の跡地の活用については、町が取得した情報を空家所有者と住まいを求める方へ受け渡すことで市場環境の整備を行う。また、「しりべし空き家バンク」の活用や、不動産業協会との利活用事業を活用し、空家等の利活用に努める。住宅の流通に係る関係団体と連携し、所有者や利用者が安心して売買や賃貸ができるような仕組みを検討する。</p> <p><b>(2) 改修等による空家の再生</b></p> <p>利活用が可能な空家については、移住体験や定住促進、地域コミュニティの維持・再生のための施設としての利活用など、地域のために空家を再生させる事業の推進を検討する。</p> <p><b>(3) 空家等を除却した跡地の活用</b></p> <p>跡地の活用につながる施策について検討を行い、土地の所有者に対して有効活用や市場流通を促していく。</p>

## b. ニセコ町耐震改修促進計画

計画期間	2017（平成 29）～2020（令和 2）年度
目的	地震による被害を減少させ、ニセコ町民が安心して生活できるまちづくりを一層進めることを目的とする。
目標	2020（令和 2）年度における住宅及び多数利用建築物の目標耐震化率は 95%と定め、より一層の耐震化の促進に取り組む。
住宅関連 施策	1 耐震診断・改修を図るための支援 （1）耐震診断の実施 （2）住宅の耐震改修に係る費用の助成 2 地震時に通行を確保すべき道路の指定 3 がけ地近接危険住宅の解消 4 優先的に耐震化に着手すべき建築物の指定

## c. ニセコ町公共施設等総合管理計画（令和 4 年 3 月改訂）

計画期間	2017（平成 29）～2026（令和 8）年度
計画の 目的	全ての公共施設等を対象として、10 年以上の長期の視点を持った財政見通しとライフサイクルコストに配慮した計画を策定する。
マネジメ ント方針	<b>公共施設等マネジメント方針</b> ①現状施設の維持・総量を基本とした施設の長寿命化 ②予防保全型維持管理によるライフサイクルコストの縮小や安全対策の実施 ・総量としての施設数・規模等については、基本的に現状を維持継続
住宅関連 施策	<b>IV 施設類型ごとの管理に関する基本方針</b> <b>2. 公共施設（建築物）の管理に関する基本方針</b> <b>（3）公営住宅・教職員住宅</b> ・公営住宅は、「ニセコ町公営住宅ストック総合活用計画」や「ニセコ町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、長寿命化に関する対策を計画的に実施するとともに、見直しを定期的に行い、既存住宅施設を有効に活用した適正な管理戸数・住宅規模による計画的な整備を進める。 ・住宅のミスマッチ解消とした新規の町営住宅の建設の検討を行う。 ・教職員住宅は、利用状況等から適正な管理戸数を見据えて、必要な維持管理や修繕及び改築整備を進める。

#### d. ニセコ町公営住宅等長寿命化計画

計画期間	2020（令和2）～2029（令和11）年度
目的	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する。
目標 管理戸数	2029（令和11）年度公営住宅等の目標供給戸数：450戸
団地別 活用方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>○新規 A 団地：木二住棟（2棟16戸）新規建設、併せて支援施設を整備</li> <li>○本通 A 団地 簡二住棟：用途廃止 簡平・耐平・耐二住棟：維持管理</li> <li>○本通 B 団地：当面維持管理</li> <li>○有島団地：維持管理</li> <li>○西富団地：当面維持管理</li> <li>○富士見団地：維持管理</li> <li>○中央団地 簡二住棟：維持管理 中耐住棟：長寿命化型複合改善</li> <li>○新有島団地 簡二住棟・耐二住棟（2棟16戸）：維持管理 耐二住棟（2棟8戸）：長寿命化型複合改善</li> <li>○望羊団地：長寿命化型複合改善</li> <li>○綺羅団地：長寿命化型改善</li> <li>○コーポ有島団地：当面維持管理</li> <li>○のぞみ団地：長寿命化型改善</li> </ul>

### (3) 環境関連計画

#### a. 第2次ニセコ町環境基本計画

計画期間	2012（平成24）～2023（令和5）年度
目的	環境基本条例に基づく環境保全等に関する取組みを推進するため定める。
基本目標	<p><b>環境の目標像：水環境のまちニセコ</b></p> <p><b>基本となる手法</b></p> <p>①住民は、自らの実践参加により、ニセコの環境をもっと知る取組みを進める</p> <p>②事業者は、環境の恵みに対する感謝の心で、環境負荷の低減に努める</p> <p>③町は、住民の活動を支え、その環境問題の解決に向けて住民と連携</p> <p>④環境目標像の達成度を点検するため、住民と町が連携し評価システムを運用</p>
住宅関連 施策	<p><b>2 自然エネルギーの導入による温室効果ガスの削減</b></p> <p>■環境プロジェクト（抜粋）</p> <p>（1）自然エネルギーの導入拡大に向けて多様な方式について検討を進める</p> <p>（3）公共施設等を中心に自然エネルギーの導入を進める</p> <p>（4）民間施設への自然エネルギー導入の促進</p> <p>住宅など民間施設等への自然エネルギーの導入を促進する支援システムについて、官民が柔軟に連携できる支援の仕組みづくりを進める。</p> <p><b>3 省資源・省エネルギーの取組みによる温室効果ガスの削減</b></p> <p>■環境プロジェクト（抜粋）</p> <p>（2）省資源・省エネルギー型の生活への切り替え</p> <p>・一般住宅の省エネ改修補助を実施</p>

#### b. ニセコ町環境モデル都市第二次アクションプラン

計画期間	2019（令和元）～2023（令和5）年度
目的	温室効果ガスの削減に取り組むだけではなく地域課題を解決し、より良い町民の暮らしを形作ることを目的とする。
削減目標	<p>中期目標：2015年度比で2030年までに44%削減</p> <p>長期目標：2015年度比で2050年までに86%削減</p>
住宅関連 施策	<p><b>4-1 建築領域における低炭素化の促進（抜粋）</b></p> <p><b>(取組1-6) 町営住宅における蓄熱暖房器、電気温水器の廃止</b></p> <p>・町営住宅においては、現在合計133台の電気温水器（合計出力630kW）、および24台の蓄熱暖房器（合計出力128kW）が設置</p> <p>・これらのエネルギー浪費型の設備については、老朽化、建物の改修計画なども考慮したうえで、順次、ヒートポンプ式の暖房器、温水器に交換する。</p> <p><b>(取組1-10) NISEKO生活・モデル地区構想事業におけるより高い割合の集合住宅の計画</b></p> <p>・NISEKO生活・モデル地区構想事業において、都市計画時に意図的に集合住宅割合の高いコンセプトを作成することで、人口密度を高く取り、より省エネ性能に優れている（延床面積に対して外皮面積の少ない）集合住宅の割合を高める。</p> <p><b>(取組1-11) NISEKO生活・モデル地区構想事業における一定割合の集住化構想の実現</b></p> <p>・NISEKO生活・モデル地区構想事業において、都市計画時に集住化と住み替えの</p>

住宅関連 施策 (つづき)	<p>コンセプトを作成する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集住化とは、中心市街地等の戸建て住宅居住者（とりわけ高齢者少人数世帯）にこのモデル地区における賃貸住宅／集合住宅への住み替えを促し、空いた戸建て住宅については子どものある家族に住んでもらうような取組。</li> </ul> <p><b>(取組1-12) NISEKO 生活・モデル地区構想事業における新築時の高い省エネ性能の義務化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・NISEKO 生活・モデル地区構想事業において、「住宅地のガイドライン」の策定を通じて、通常の新築よりも高気密・高断熱性能に優れた建物の建築のみをここでは許可する。</li> </ul>
---------------------	--

#### (4) 福祉関連計画

##### a. ニセコ町第8期高齢者保健福祉計画

計画期間	2021（令和3）～2023（令和5）年度
策定趣旨	高齢者全体を対象とした健康づくりや介護予防、生活支援等に係る支援策を講ずることを目的とする。
基本目標	<p><b>基本理念：</b>みんなで支えあい、自立して生きる健康長寿のまち</p> <p><b>基本目標：</b>基本目標1 高齢者が自立して暮らすことができる健康づくり          基本目標2 高齢者が安心して生活できる支援体制づくり          基本目標3 高齢者がいきいきと暮らせる生活環境づくり</p>
住宅関連 施策	<p><b>基本目標2 高齢者が安心して生活できる支援体制づくり</b></p> <p><b>(1) 生活支援サービスの充実（抜粋）</b></p> <p><b>④ 高齢者宅除雪サービス</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・在宅の虚弱高齢者等で日常生活を営むのに支障がある世帯（一人暮らし世帯や高齢者夫婦世帯）を対象に、家屋周辺の除雪支援を行う。</li> </ul> <p><b>⑤ 私道（通路）除雪サービス</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民生委員等の意見を聴取しながら、在宅の虚弱高齢者等で日常生活を営むのに支障がある世帯（自力で除雪ができない世帯）を対象に、公道から住宅までの私道の除雪支援を行う。</li> </ul> <p><b>基本目標3 高齢者がいきいきと暮らせる生活環境づくり</b></p> <p><b>(2) 高齢者にやさしいまちづくり（抜粋）</b></p> <p><b>② 高齢者にやさしい居住環境の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公的住宅（生活支援ハウスのような低層集合住宅）の検討など、高齢者が生活しやすい構造、設備等に配慮した住宅づくりを進める。</li> <li>・高齢者の住まいづくりのため、要支援・要介護状態になった高齢者が在宅で自立した生活を送れるよう、居室、浴室及びトイレ等の小規模改修を含め、住宅改修が必要となった場合の相談窓口として、介護支援専門員等による相談支援を実施する。</li> <li>・町は介護保険で給付する住宅改修費（上限20万円/件）の不足分について、1件当たり30万円を限度に助成する。</li> </ul>

## b. 第2期ニセコ町子ども・子育て支援事業計画

計画期間	2020（令和2）～2024（令和6）年度
策定趣旨	子ども・子育て支援法に基づき、教育・保育、地域の子育て支援の充実を図るため策定し、計画的に施策を推進していく。
基本目標	<b>基本理念：</b> 子どもたちの笑顔が輝くまちへ <b>基本目標：</b> （1）安心して子どもを生み、育てられるまちづくり （2）日々健康を実感し、安心して暮らせるまちづくり （3）ニセコを愛し、強く優しい子どもたちを育むまちづくり
住宅関連 施策	<b>基本目標2 日々健康を実感し、安心して暮らせるまちづくり</b> <b>（3）子育てを支援する生活環境の整備</b> 1）子育て家庭の住環境の確保

## c. ニセコ町第3次障がい者基本計画・第6期障がい福祉計画

計画期間	第3次計画：2018（平成30）～2023（令和5）年度 第6期計画：2021（令和3）～2023（令和5）年度
計画の 位置づけ	・第3次障がい者基本計画は、障がい者施策を推進するための基本理念と基本目標を定め、施策を進めるための指針となるもの。 ・第6期障がい福祉計画は、第3次障がい者基本計画を上位計画として、基本理念と基本目標を実現するための福祉サービス等の実施計画となる。
基本方針	<b>基本理念</b> 障がいのある人の人権が尊重され 自分らしく自立して暮らせる 共生のまちニセコ <b>基本的方針：</b> 方針1 自立した生活に向けた支援 方針2 当事者の特性に配慮したきめ細かい支援 方針3 当事者本位の総合的かつ分野横断的な支援
住宅関連 施策	<b>基本目標5 安全に安心して暮らす</b> <b>基本施策1. 福祉のまちづくりの推進</b> 障がいのある人が地域社会の中で自立的に生活できるよう、また、誰もが安全に安心して暮らせるよう、ユニバーサルデザインに基づく生活環境の整備に努める。 <主な取り組み（抜粋）> ②公営住宅等の整備 ③住宅改修への支援 ④除雪サービスの推進 ⑤公共施設のバリアフリー化の推進

## 4章 住宅・住環境に関する町民意識等の把握

### 1 町民意向調査

#### (1) 調査概要

現在住んでいる住宅・住環境に関する満足度・要望などを把握するため、2022（令和4）年7月に全世帯に対して「ニセコ町の住みやすさ・住まい方等に関するアンケート調査」を実施しました（配布数 2,455 票、回収数 730 票、回収率 29.7%）。

同様のアンケート調査は、2014（平成 26）年にも実施していることから、経年変化もあわせて把握します。

#### (2) 調査結果の概要

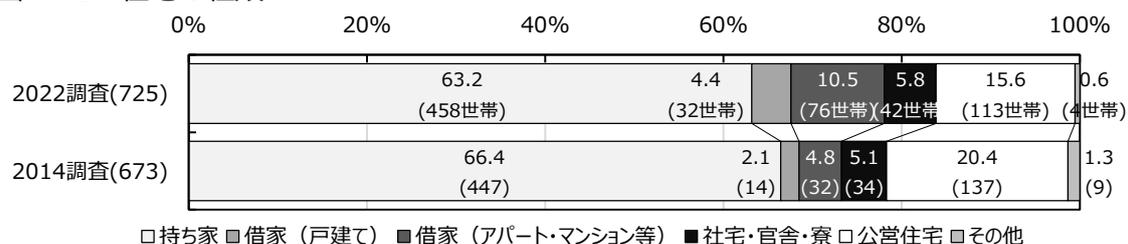
##### a. 居住住宅の状況

###### ① 住宅の種類

回答世帯が現在、居住する住宅の種類は、「持ち家」が 63.2%で最も高く、以下、「公営住宅」が 15.6%、「借家（アパート・マンション等）」が 10.5%です。

2014（平成 26）年に実施した調査（以下、2014 調査）と比較すると、「借家（アパート・マンション等）」が 5.7 ポイント増加し、「公営住宅」は 4.8 ポイント減少しています。

図 4-1 住宅の種類

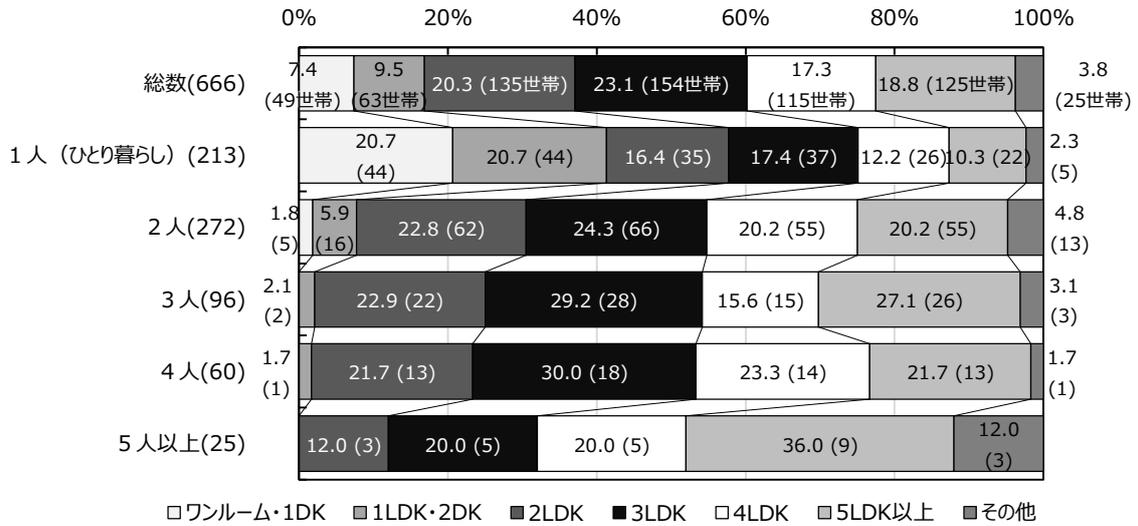


###### ② 住宅の間取り

住宅の間取りは、「3LDK」が 23.1%で最も高く、以下、「2LDK」が 20.3%、「5LDK 以上」が 18.8%です。

家族人数別では、1人（一人暮らし）で 4LDK 以上が 22.5%である一方で、4人で 1LDK・2DK 以下が 23.4%、5人以上で 1LDK・2DK 以下が 12.0%となっており、ミスマッチが一定数見られます。

図 4-2 住宅の間取り

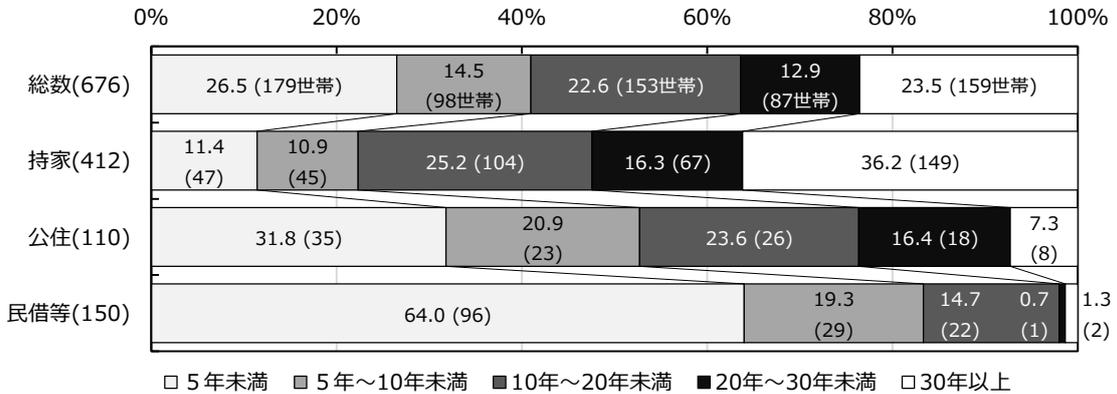


③ 居住年数

現在の場所の居住年数は、「5年未満」が26.5%で最も高く、以下、「30年以上」が23.5%、「10～20年未満」が22.6%です。

住宅種別では、民借等は「5年未満」が6割を占めており、移住者の受け皿となっていることがうかがえます。

図 4-3 居住年数



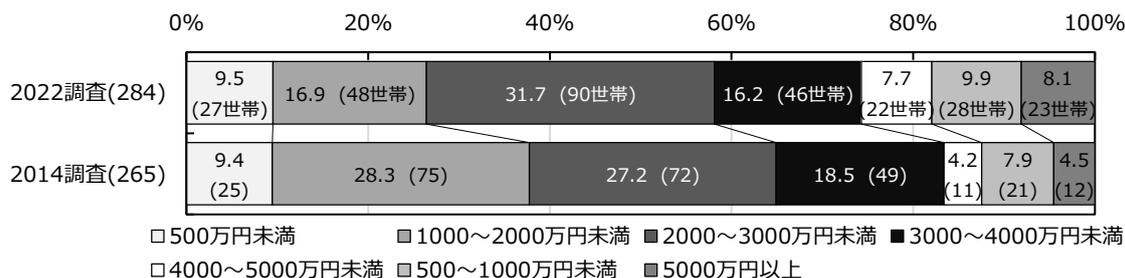
④ 現在の住宅の土地込みの購入価格（持ち家のみ）

持ち家居住者の現在の住宅の土地込みの購入価格は、「2000～3000万円未満」が31.7%で最も高く、以下、「1000～2000万円未満」が16.9%、「3000～4000万円未満」が16.2%となっています。

回答世帯の平均値が2,580万円、中央値は2,300万円です。

2014調査では、平均値が2,168万円、中央値が2,000万円であったため、それぞれ412万円、300万円高くなっています。

図 4-4 現在の住宅の土地込みの購入価格

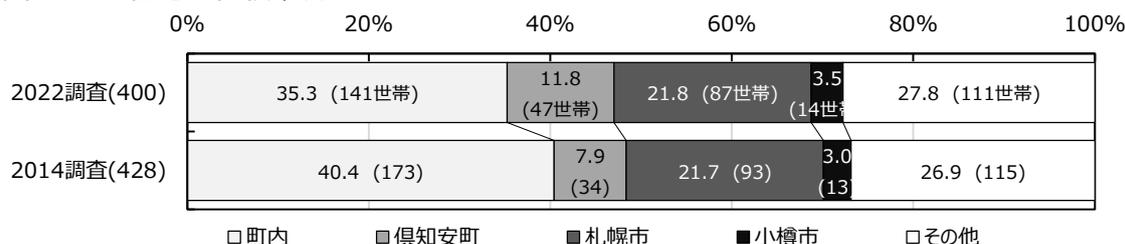


⑤ 現在の住宅の依頼業者（持ち家のみ）

現在の住宅の依頼業者は、「町内」が 35.3%である一方で、「札幌市」が 21.8%、「倶知安町」が 11.8%となっています。

2014 調査と比較すると、「町内」が 5.1 ポイント減少し、「倶知安町」は 3.9 ポイント増加しています。

図 4-5 住宅の依頼業者



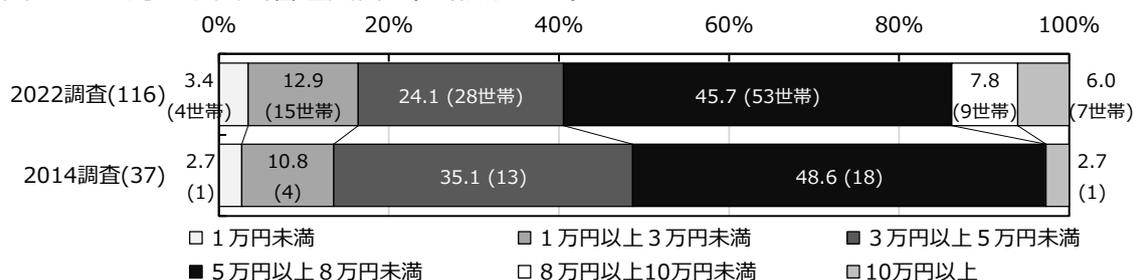
⑥ 月の家賃（管理費・駐車代含む）（借家のみ）

借家に居住する世帯の月額家賃（管理費・駐車代を含む）は、「5万円以上8万円未満」が 45.7%で最も高く、以下、「3万円以上5万円未満」が 24.1%、「1万円以上3万円未満」が 12.9%です。

回答世帯の平均値が 62,155 円、中央値は 60,000 円です。

2014 調査では、平均値が 50,838 円、中央値が 50,000 円であったため、それぞれ 11,317 円、10,000 円高くなっています。

図 4-6 月の家賃（管理費含む）（借家のみ）

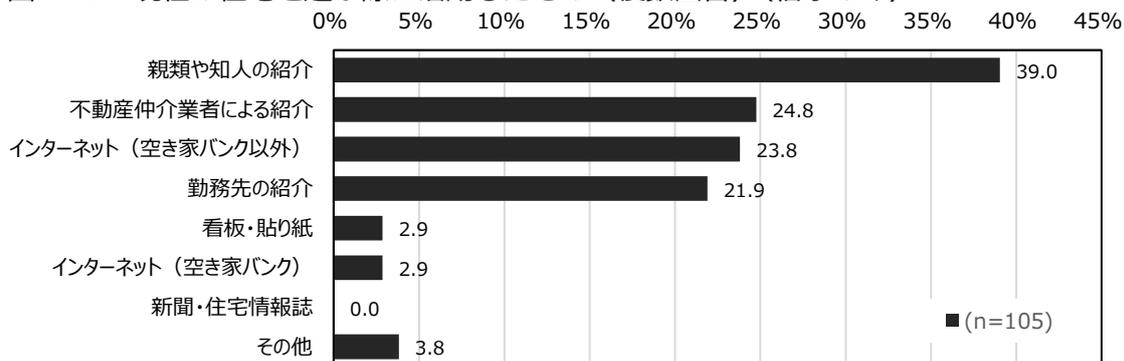


※2014 調査は駐車代を含んでいない場合もある

⑦ 現在の住宅を選んだ際活用したもの（複数回答）（借家のみ）

借家居住者に対して、現在の住宅を選ぶ際に活用したもの（複数回答）は、「親類や知人の紹介」が 39.0%で最も高く、以下、「不動産仲介業者による紹介」が 24.8%、「インターネット（空き家バンク以外）」が 23.8%、「勤務先の紹介」が 21.9%となっています。

図 4-7 現在の住宅を選ぶ際に活用したもの（複数回答）（借家のみ）

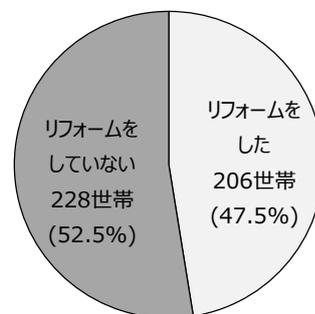


b. リフォーム実施状況（持ち家）

① リフォーム有無

持ち家居住者のこれまでのリフォーム実施状況は、「リフォームをした」が 47.5%、「リフォームをしていない」が 52.5%となっています。

図 4-8 リフォームの有無

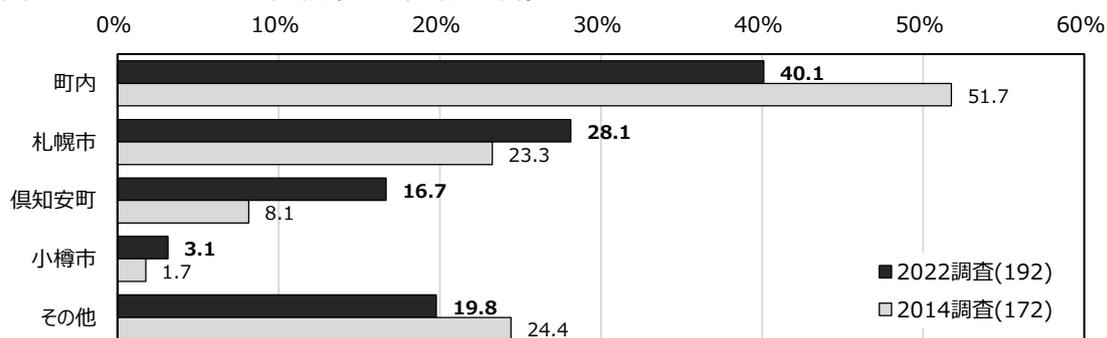


② リフォームの依頼業者（複数回答）

これまでのリフォーム依頼業者（複数回答）は、「町内」が 40.1%である一方で、「札幌市」が 28.1%、「倶知安町」が 16.7%となっています。

2014 調査と比較すると、「町内」が 11.6 ポイント減少している一方で、「倶知安町」は 8.6 ポイント増加しています。

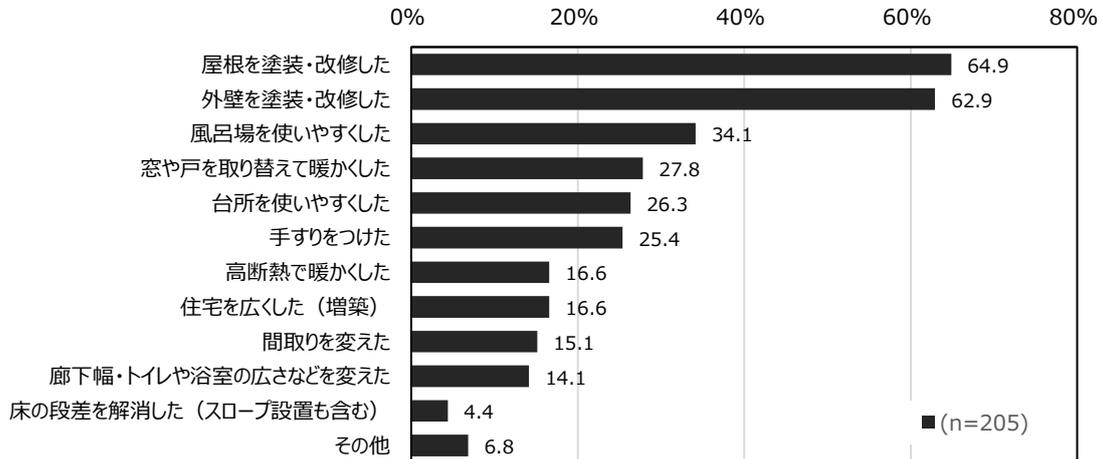
図 4-9 リフォーム依頼業者（複数回答）



### ③ リフォームの内容（複数回答）

これまでのリフォームの内容（複数回答）は、「屋根を塗装・改修した」が 64.9%で最も高く、以下、「外壁を塗装・改修した」が 62.9%、「風呂場を使いやすいにした」が 34.1%となっています。

図 4-10 リフォームの内容（複数回答）

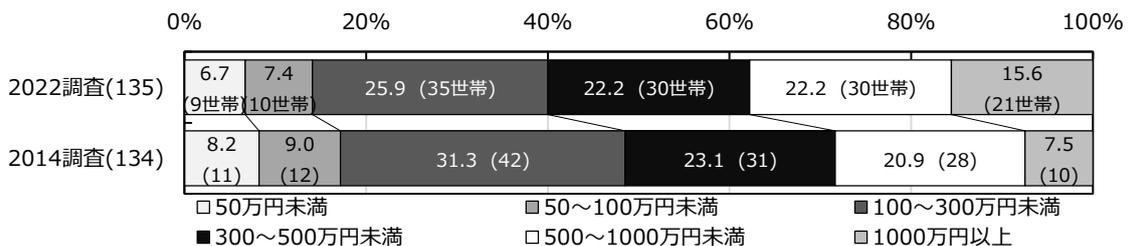


### ④ リフォーム費用の総額

これまでのリフォームの総額は、「100～300万円未満」が 25.9%で最も高く、以下、「300～500万円未満」及び「500～1000万円未満」がともに 22.2%となっています。回答世帯の平均値が 493 万円、中央値は 300 万円です。

2014 調査では、平均値が 381 万円であったため 112 万円高く、中央値が 300 万円であり横ばいとなっています。

図 4-11 リフォーム費用の総額



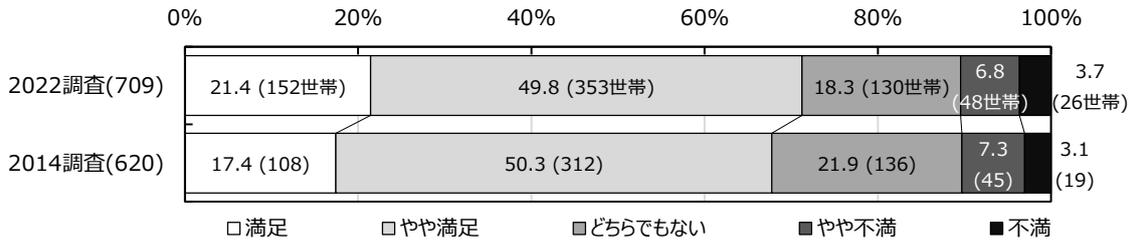
## c. 住宅・周辺環境に対する評価

### ① 総合的なニセコ町の満足度

総合的なニセコ町の満足度は、「満足」及び「やや満足」（以下、「満足傾向」という。）が 71.2%であり、内訳は「満足」が 21.4%、「やや満足」が 49.8%です。「やや不満」及び「不満」（以下、「不満傾向」という。）は 10.5%であり、満足傾向が不満傾向を大きく上回っています。

2014 調査と比較して、大きな違いは見られません。

図 4-12 総合的な二セコ町の満足度



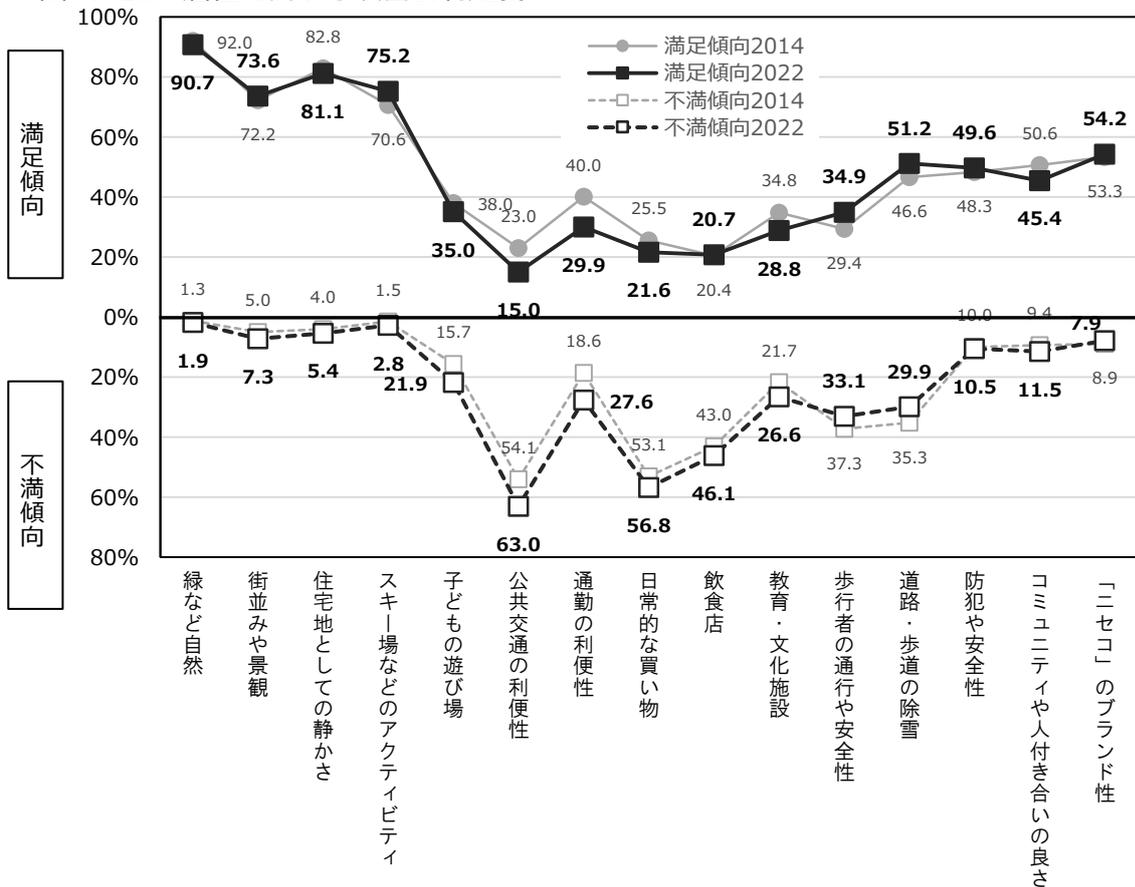
② 居住に関する項目別満足度

居住に関する 15 項目については、「公共交通の利便性」、「日常的な買い物」、「飲食店」以外の項目で満足傾向が不満傾向を上回っています。総合的な満足度に比べ、満足傾向が高い項目は 4 項目で、高い順に「緑など自然」が 90.7%、「住宅地としての静かさ」が 81.1%、「スキー場などのアクティビティ」が 75.2%、「街並みや景観」が 73.6%となっています。

一方で満足傾向が低い項目は、低い順に、「公共交通の利便性」が 15.0%、「飲食店」が 20.7%、「日常的な買い物」が 21.6%となっています。

2014 調査と比較して満足傾向は、「歩行者の通行や安全性」が 5.5 ポイント、「スキー場などのアクティビティ」及び「道路・歩道の除雪」がともに 4.6 ポイント増加している一方で、「通勤の利便性」は 10.1 ポイント、「公共交通の利便性」は 8.0 ポイント、「教育・文化施設」は 6.0 ポイント減少しています。

図 4-13 居住に関する項目別満足度



全体満足度及び各項目満足度結果から、現状の満足度平均<sup>※1</sup>と各項目に対する期待度<sup>※2</sup>を4つの領域に分類し、回答特性をみると、満足度が平均を下回り施策期待度が高い至急改善が必要な項目は「教育・文化施設」及び「飲食店」です。

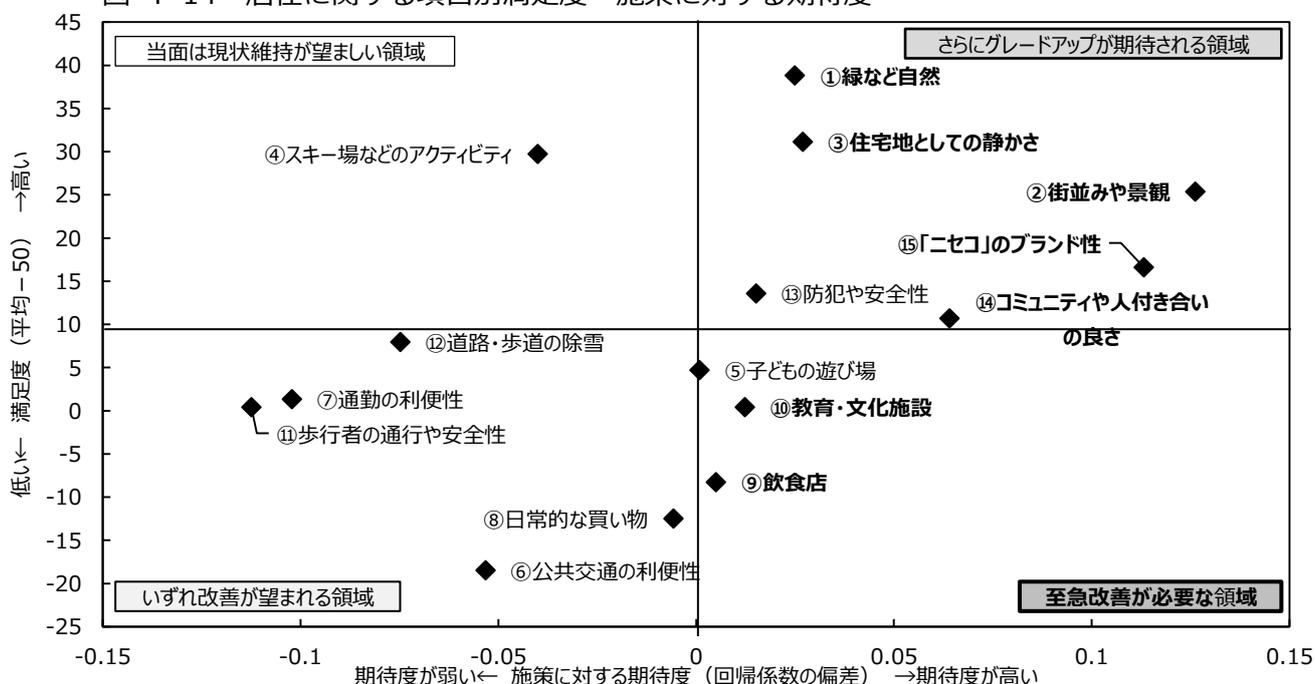
また、満足度も高く、施策の期待度も高い項目は、「緑など自然」、「住宅地としての静かさ」、「街並みや景観」、「「ニセコ」のブランド性」及び「コミュニティや人付き合いの良さ」となっています。

※1「満足」100点「やや満足」75点「どちらでもない」50点「やや不満」25点「不満」0点として数値化した回答全体の平均値

※2 各項目の満足度が全般満足度に与える影響（期待）を重回帰分析により算出

重回帰分析：1つの目的変数（今回の場合、全般満足度）を複数の説明変数（項目別満足度）で予測する分析手法。要因分析に使われる最もスタンダードな多変量解析。

図 4-14 居住に関する項目別満足度・施策に対する期待度



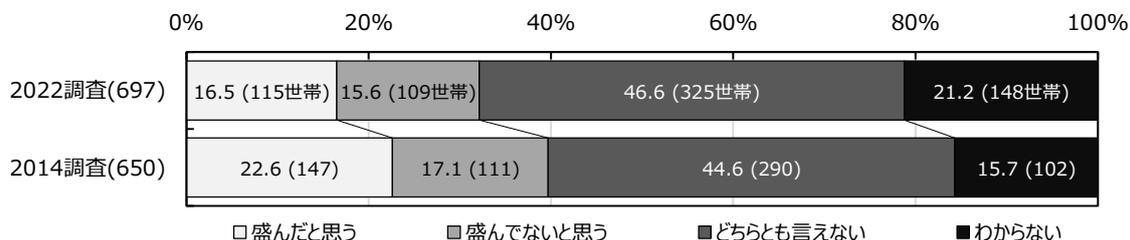
※太字：統計的有意性あり（重回帰分析において説明変数の係数の有意確率が5%を下回っているもの）。

### ③ 近所づきあいの状況

現在のニセコ町の近所づきあいの状況は、「盛んだと思う」が16.5%、「盛んでないと思う」は15.6%であり、「盛んだと思う」がわずかに上回っています。

2014調査と比較して、「盛んだと思う」が6.1ポイント減少しています。

図 4-15 近所づきあいの状況

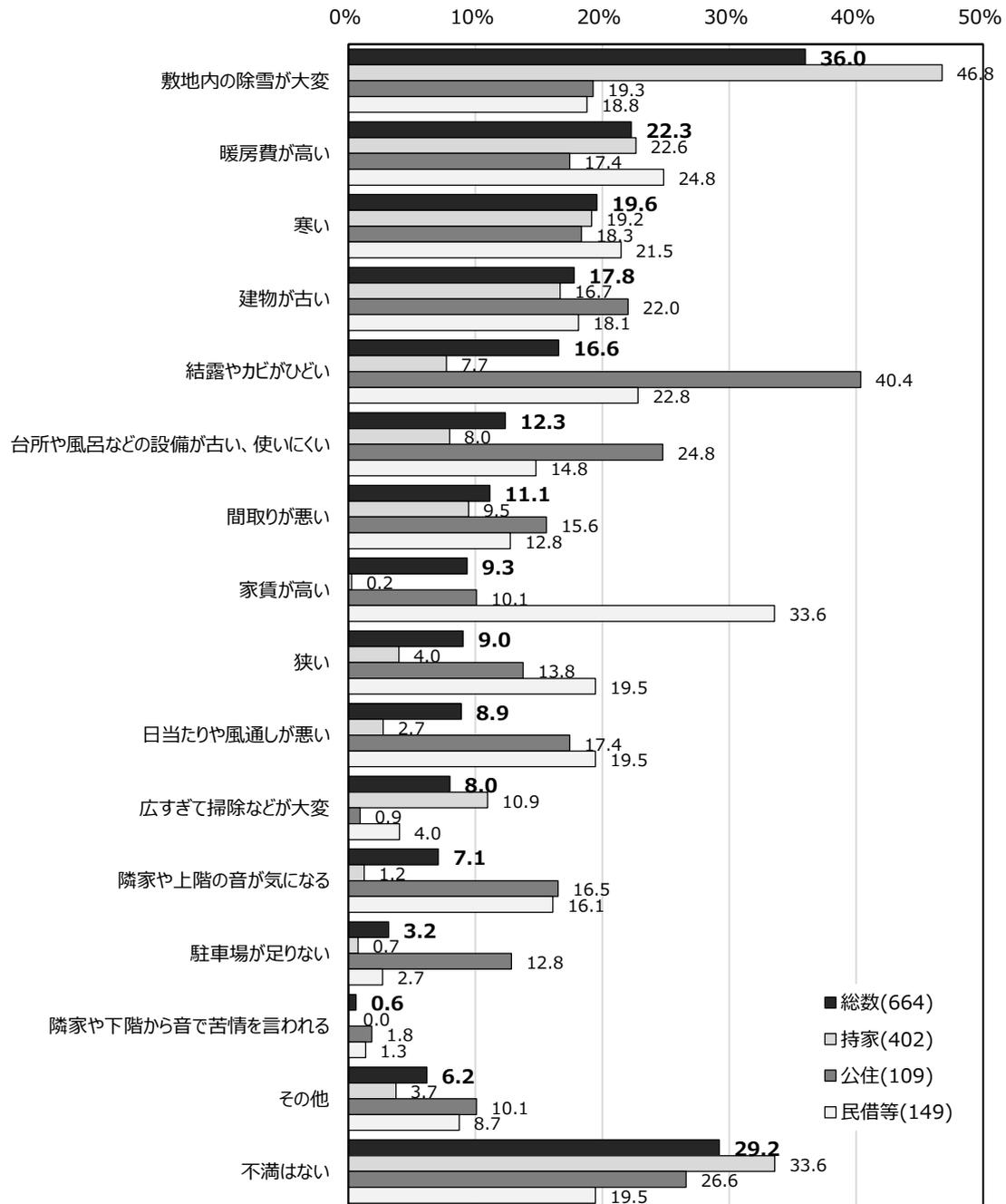


#### ④ 現在の住まいに関する不満点（複数回答）

現在の住宅に関する不満（複数回答）は、「敷地内の除雪が大変」が36.0%で最も高く、以下、「暖房費が高い」が22.3%、「寒い」が19.6%、「建物が古い」が17.8%です。一方で、「不満はない」は29.2%となっています。

住宅種別では、持ち家は「敷地内の除雪が大変」、公営住宅は「結露やカビがひどい」、民借等は「家賃が高い」がそれぞれ最も高くなっています。

図 4-16 現在の住宅に関する不満（複数回答）



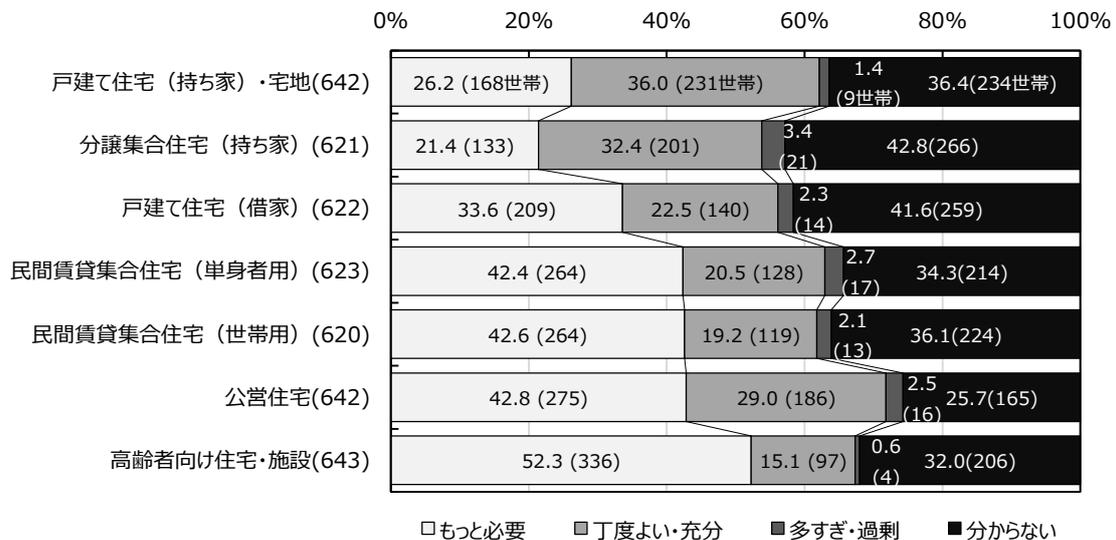
## d. 住宅市場に関する評価

### ① 町内で流通する住宅数について

町内で流通する住宅・施設数について、住宅・施設別では、持ち家（戸建て住宅・分譲集合住宅）は「丁度よい・充分」が最も高い一方で、それ以外の住宅種別では「もっと必要」が最も高くなっています。

「もっと必要」は高い順に、「高齢者向け住宅・施設」が 52.3%、「公営住宅」が 42.8%、「民間賃貸集合住宅（世帯用）」が 42.6%、「民間賃貸集合住宅（単身用）」が 42.4%となっています。

図 4-17 町内で流通する住宅・施設数について

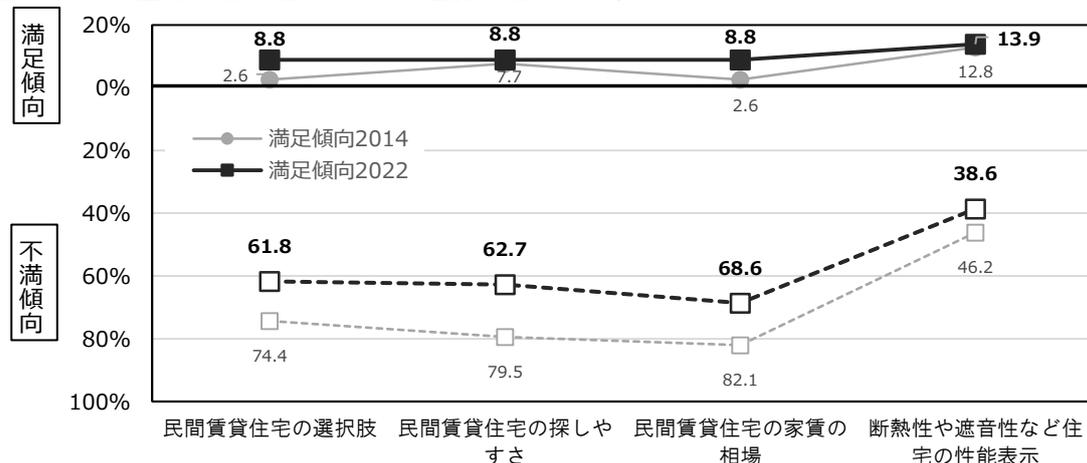


### ② 住宅探しの満足度（借家のみ）

借家居住者に対する住宅探しに関する4項目の満足度は、全ての項目で満足傾向が不満傾向を下回っていますが、2014 調査と比較して、全ての項目で満足傾向が増加し、不満傾向が減少しており、一定の改善が見られます。

不満傾向は、「民間賃貸住宅の家賃の相場」が 68.6%で最も高く、以下「民間賃貸住宅の探しやすさ」が 62.7%、「民間賃貸住宅の選択肢」が 61.8%です。

図 4-18 住宅探しの各項目の満足度（借家のみ）



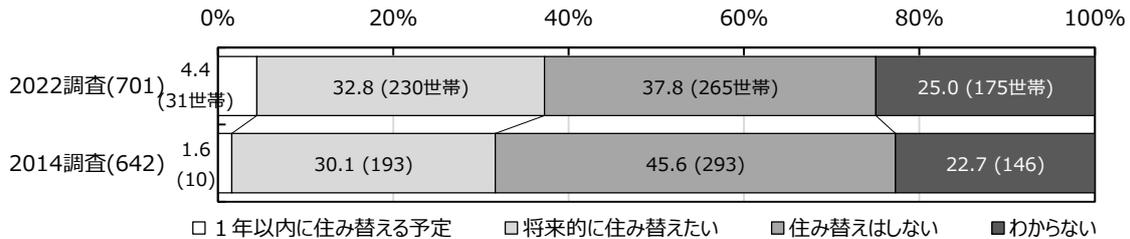
## e. 住み替え意向

### ① 住み替え意向

現在の住宅からの住み替え意向は、「住み替えはしない」が 37.8%である一方で「1年以内に住み替える予定」は 4.4%、「将来的に住み替えたい」は 32.8%です。

2014 調査と比較して、「住み替えはしない」が 7.8 ポイント減少しています。

図 4-19 住み替え意向

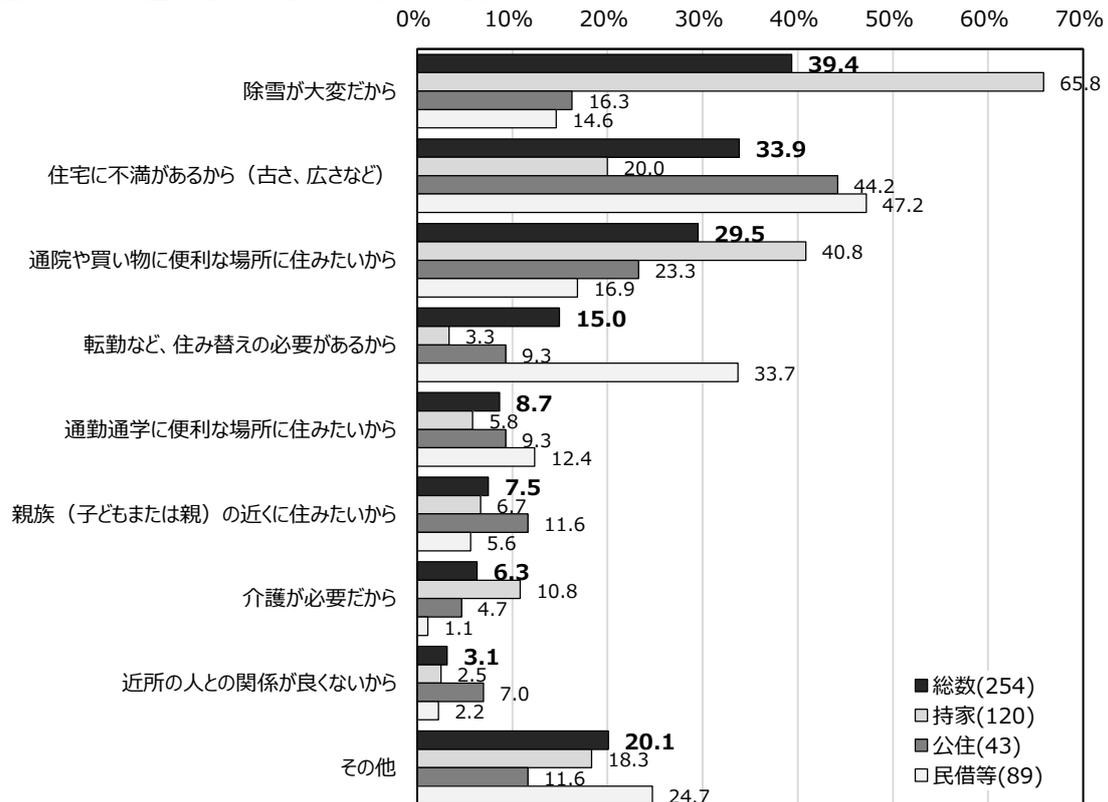


### ② 住み替えの動機

上記で「1年以内に住み替える予定がある」または「将来的には住み替えたい」に回答した住み替え動機（複数回答）は、「除雪が大変だから」が 39.4%で最も高く、以下、「住宅に不満があるから（古さ、広さなど）」が 33.9%、「通院や買い物に便利な場所に住みたいから」が 29.5%となっています。

住宅種別では、持ち家は「除雪が大変だから」が最も高い一方で、公営住宅及び民借等は「住宅に不満があるから（古さ、広さなど）」が最も高くなっています。

図 4-20 住み替えの動機（複数回答）

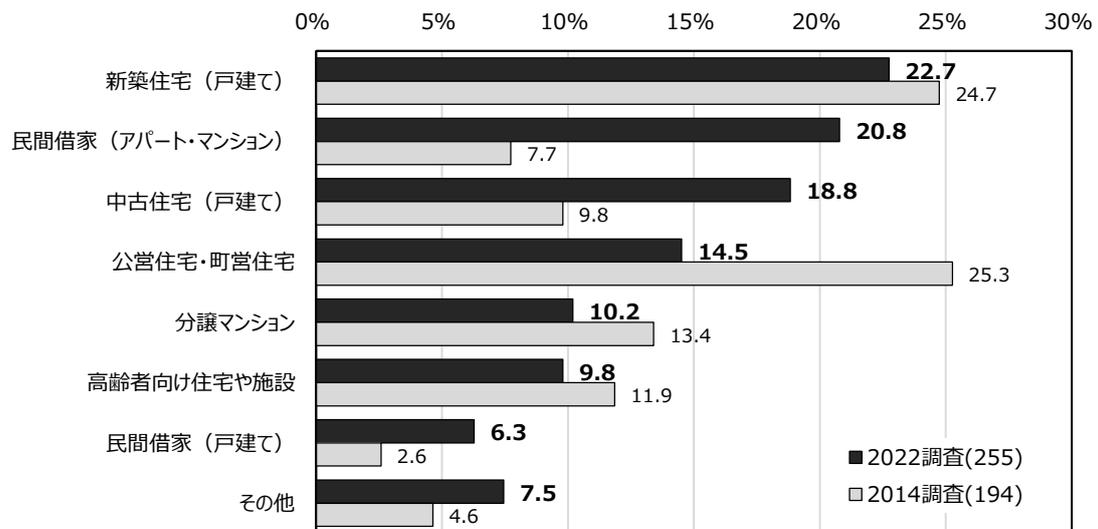


### ③ 住み替え希望の住宅種類

住み替えしたい住宅の種類（複数回答）は、「新築住宅（戸建て）」が 22.7%と最も高く、以下、「民間借家（アパート・マンション）」が 20.8%、「中古住宅（戸建て）」が 18.8%となっています。

2014 調査と比較して、「民間借家（アパート・マンション）」が 13.1 ポイント、「中古住宅（戸建て）」が 9.0 ポイント増加し、「公営住宅・町営住宅」は 10.8 ポイント減少しています。

図 4-21 住み替えしたい住まいの種類（複数回答）



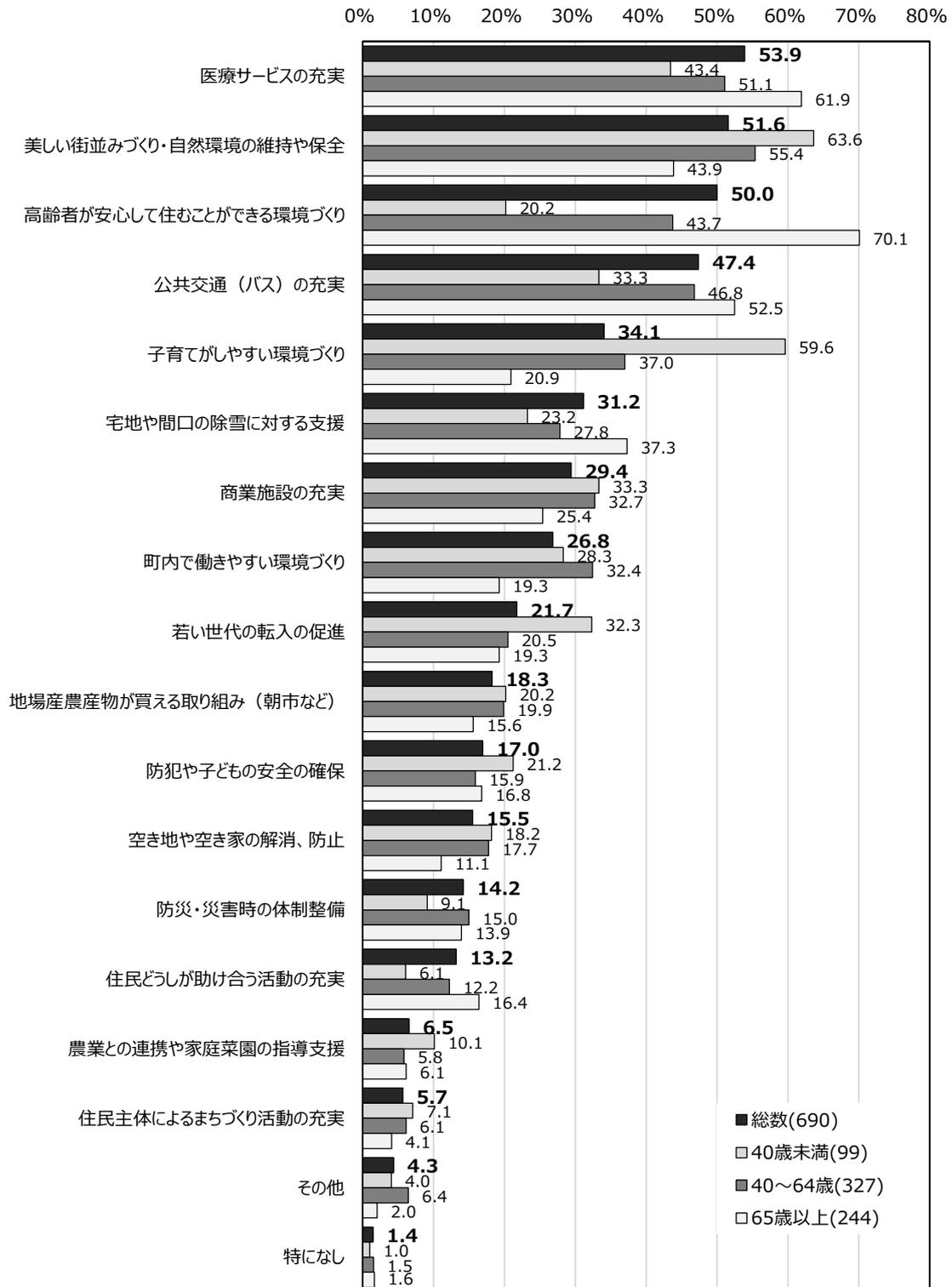
## f. 住宅関連施策について

### ① 将来のために必要な住生活関連の取り組み

将来のために必要な住生活関連の重要度が高いと思う取り組み（複数回答）は、「医療サービスの充実」が 53.9%で最も高く、以下、「美しい街並みづくり・自然環境の維持や保全」が 51.6%、「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」が 50.0%、「公共交通（バス）の充実」が 47.4%、「子育てがしやすい環境づくり」が 34.1%となっています。

回答者年代別では、40 歳未満は「美しい街並みづくり・自然環境の維持や保全」が最も高く、次いで「子育てがしやすい環境づくり」となっています。一方で、65 歳以上は「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」が最も高く、次いで「医療サービスの充実」となっています。

図 4-22 将来のために必要な住生活関連の取り組み（複数回答）

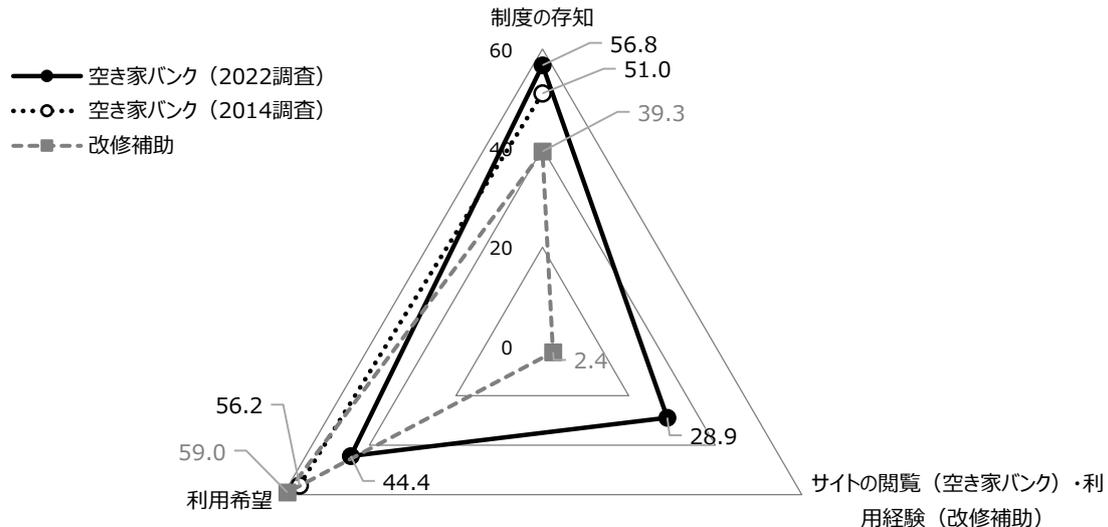


## ② 現在の住宅関連施策について

『しりべし空き家バンク』は 56.8%が制度を知っており、2014 調査から 5.8 ポイント増加しています。一方で、今後の利用希望は 44.4%であり 2014 調査から 11.8 ポイント減少しています。『しりべし空き家バンク』のサイト閲覧は 28.9%です。

『住宅省エネルギー改修工事補助金』は、39.3%が制度を知っています。これまでの利用経験は 2.4%ですが、今後の利用希望は 59.0%となっています。

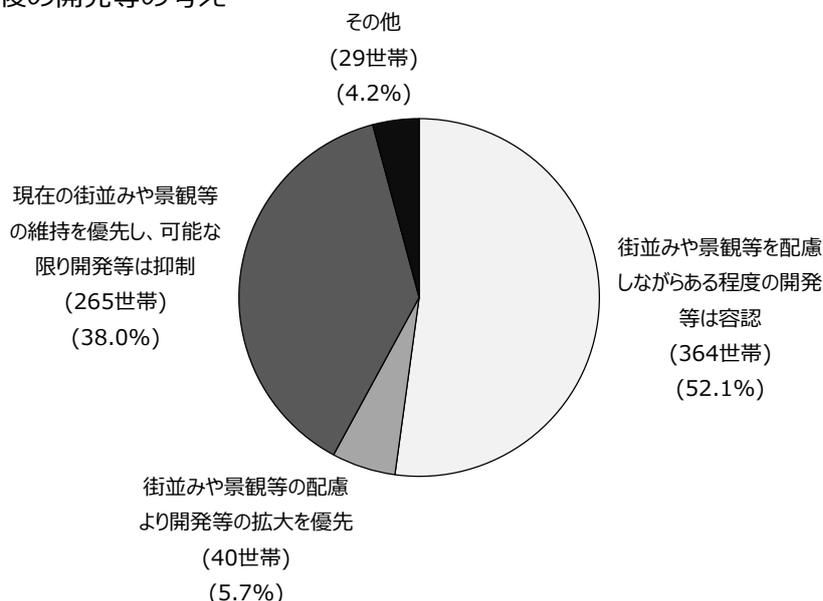
図 4-23 現在の住宅関連施策について



## ③ 今後の開発等についての考え

今後の開発等の考えについては、「街並みや景観等の配慮より開発等の拡大を優先」が 5.7%、「街並みや景観等を配慮しながらある程度の開発等は容認」が 52.1%である一方で、「現在の街並みや景観等の維持を優先し、可能な限り開発等は抑制」は 38.0%となっており、意見が分かれています。

図 4-24 今後の開発等の考え



## 2 町外居住の別荘・空き家等所有者意向調査

### (1) 調査概要

別荘・空き家等の管理状況や今後の利活用意向等を把握するため、2019（令和元）年10月に、町内にある住宅等の所有者のうち、ニセコ町外に居住している所有者を対象として、アンケート調査を実施しました（回収数92票）。

同様のアンケート調査は、2015（平成27）年にも実施していることから、経年変化もあわせて把握します。

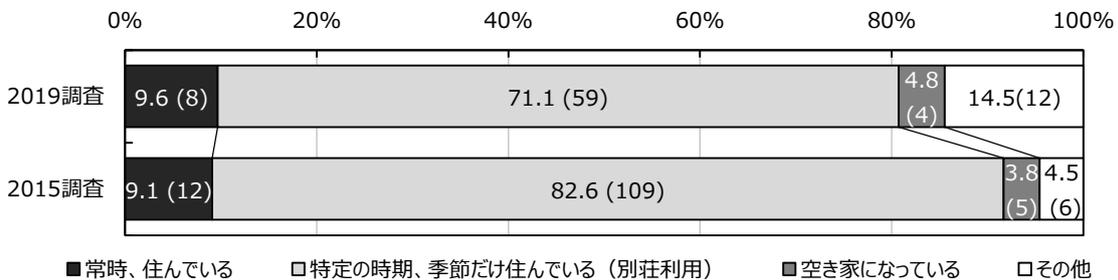
### (2) 調査結果の概要

#### a. 住宅等の使い方

2019（令和元）年に実施調査における回答者の住宅等の使い方は、「特定の時期、季節だけ住んでいる（別荘利用）」が71.1%で最も高く、以下、「常時、住んでいる」が9.6%、「空き家になっている」が4.8%です。

2015（平成27）年に実施した調査（以下、2015年調査）と比較すると、「特定の時期、季節だけ住んでいる（別荘利用）」が11.5ポイント減少しています。

図 4-25 住宅等の使い方

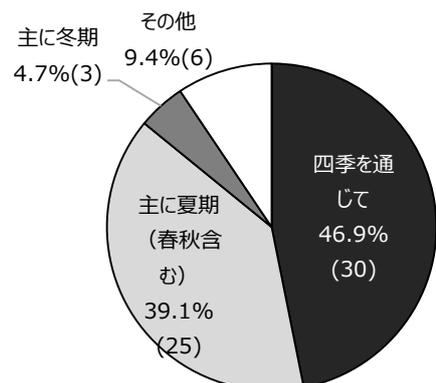


※グラフ内の（ ）は回答者数（回答数）実数、以下同様

※以降の回答は、住宅等の使い方「常時、住んでいる」を除く別荘・空き家等所有者のみの回答

上記で「特定の時期、季節だけ住んでいる（別荘利用）」に回答した人の主に居住する季節は、「四季を通じて」が46.9%で最も高く、次いで「主に夏期（春秋含む）」が39.1%です。

図 4-26 主に居住する季節

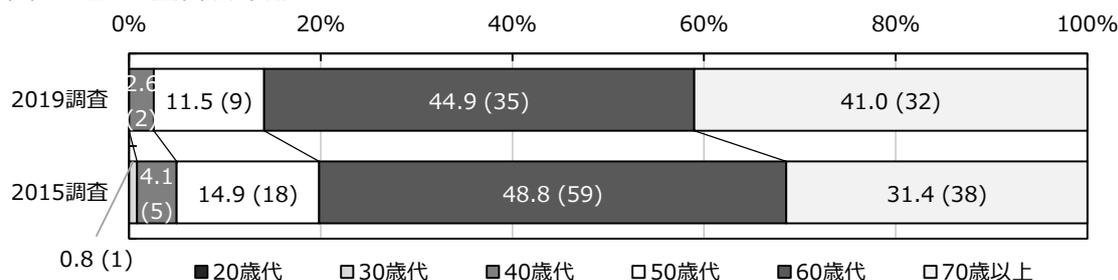


## b. 回答者年齢

住宅等の使い方で「常時、住んでいる」を除く別荘・空き家等所有者（以下、別荘・空き家等所有者）の年齢は、「60歳代」が44.9%で最も高く、次いで「70歳以上」が41.0%となっています。

2015年調査と比較すると、「70歳以上」の所有率が9.6ポイント増加しており、所有者の高齢化が伺えます。

図 4-27 回答者年齢



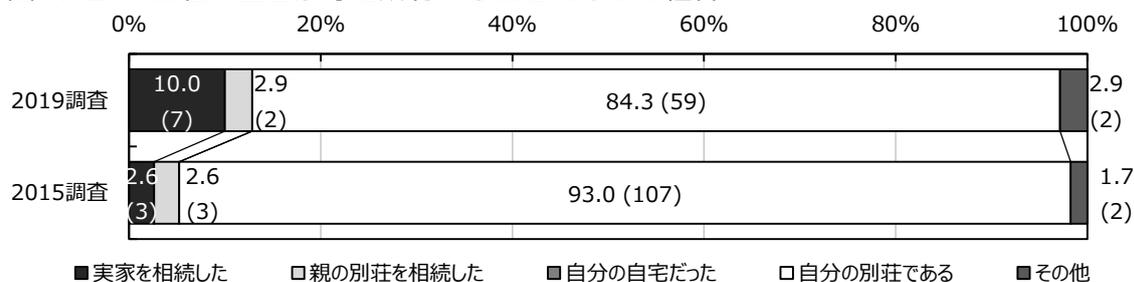
## c. 住宅の状況

### ① 別荘・空き家等を所有することになった経緯

別荘・空き家等を所有することになった経緯は、「自分の別荘である」が84.3%で最も高く、次いで「実家を相続した」が10.0%です。

2015年調査と比較すると、「自分の別荘である」が8.7ポイント減少し、「実家を相続した」が7.4ポイント増加しています。

図 4-28 別荘・空き家等を所有することになった経緯

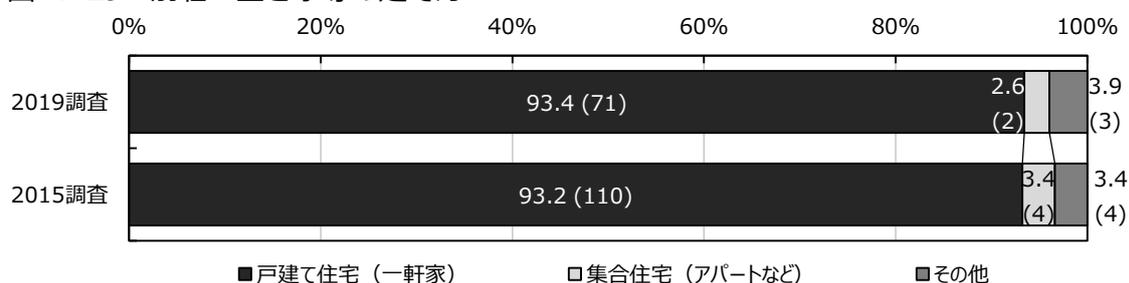


### ② 別荘・空き家等の建て方

別荘・空き家等の建て方は、「戸建て住宅（一軒家）」が93.4%で大半を占めています。「集合住宅（アパートなど）」は2.6%です。

2015年調査と比較して、大きな違いは見られません。

図 4-29 別荘・空き家等の建て方

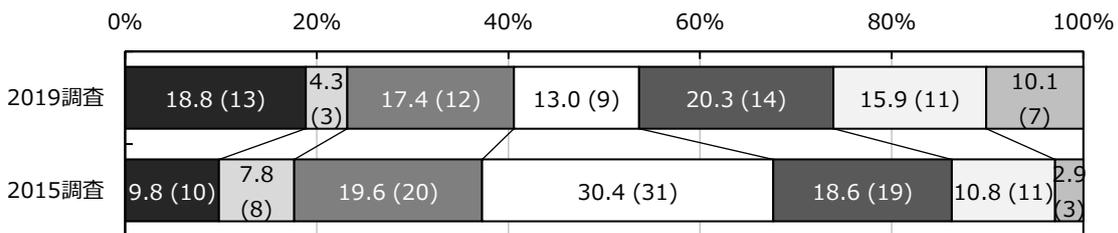


### ③ 建築時期

別荘・空き家等の建築時期は、「2001～2005年」が20.3%で最も高く、以下、「～1985年」が18.8%、「1991～1995年」が17.4%、「2006～2010年」が15.9%です。

2015年調査と比較すると、1985年以前の古い別荘・空き家等が9.0ポイント増加している一方で、2001年以降の比較的新しい別荘・空き家等も14.0ポイント増加しています。

図 4-30 建築時期



■～1985年 □1986～1990年 ■1991～1995年 □1996～2000年 ■2001～2005年 □2006～2010年 □2011年～

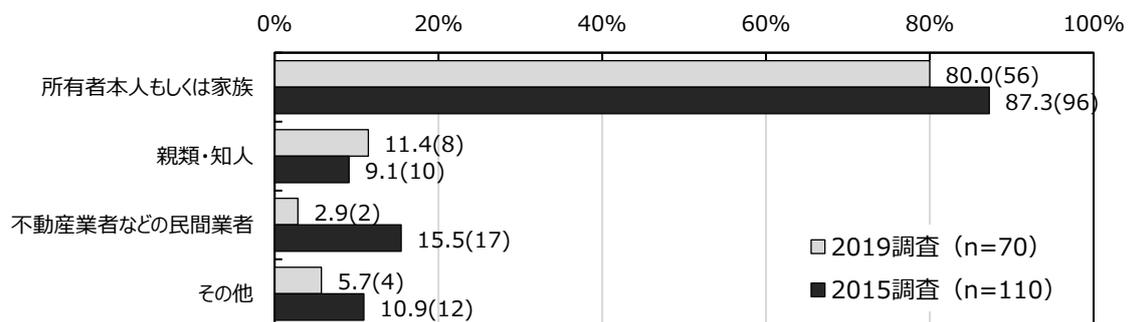
### d. 別荘・空き家等の管理について

#### ① 別荘・空き家等の管理者

別荘・空き家等の管理者は、「所有者本人もしくは家族」が80.0%で最も高く、次いで「親類・知人」は11.4%です。「不動産業者などの民間業者」は2.9%となっています。

2015年調査と比較すると、「不動産業者などの民間業者」が12.6ポイント減少しています。

図 4-31 別荘・空き家等の管理者

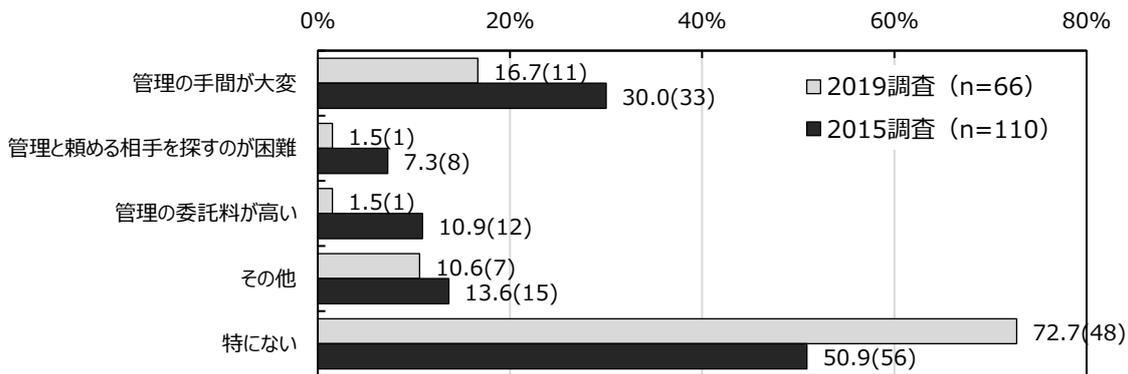


#### ② 別荘・空き家等の管理で困っていること（複数回答）

別荘・空き家等の管理で困っていること（複数回答）は、「特にない」が72.7%で最も高くなっています。一方で、「管理の手間が大変」が16.7%です。

2015年調査と比較すると、「特にない」が21.8ポイント増加し、「管理の手間が大変」が13.3ポイント減少しています。

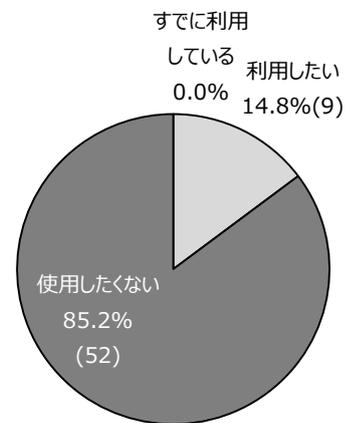
図 4-32 別荘・空き家等の管理で困っていること（複数回答）



③ 「ニセコ不動産業協会」の管理サービスの利用意向（2019年調査のみ）

『ニセコ不動産業協会』の管理サービスの利用意向は、「利用したい」が14.8%です。

図 4-33 管理サービスの利用意向

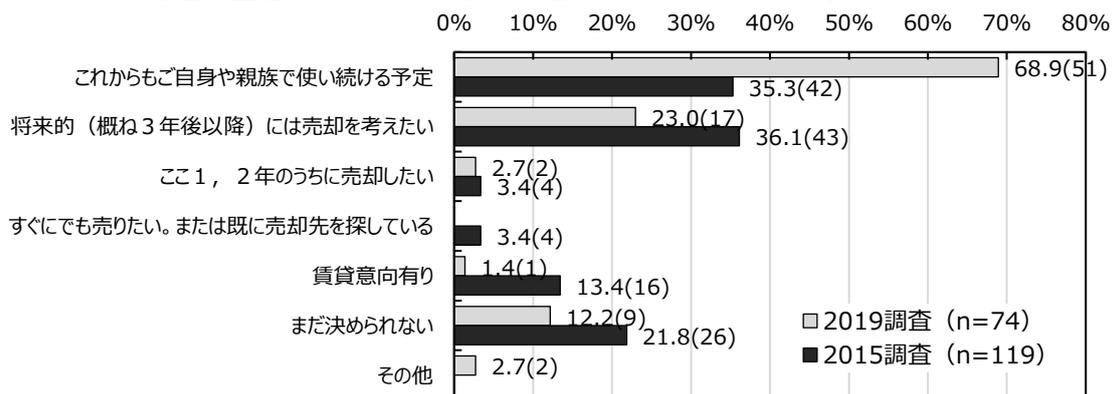


e. 別荘・空き家等のこれからのことについて（複数回答）

別荘・空き家等のこれからのことについて（複数回答）は、「これからもご自身や親族で使い続ける予定」が68.9%で最も高く、次いで「将来的（概ね3年後以降）には売却を考えたい」が23.0%です。「賃貸意向あり（「一時的（概ね数年間）に貸したい」または「ある程度長く（3年以上）貸したい」）」は、1.4%にとどまっています。

2015年調査\*と比較すると、「これからもご自身や親族で使い続ける予定」が33.6ポイント増加し、「将来的（概ね3年後以降）には売却を考えたい」及び「賃貸意向あり」がそれぞれ13.1ポイント、12.0ポイント減少しています。

図 4-34 別荘・空き家等のこれからのことについて（複数回答）



※2015年調査の設問①、②の回答をR1調査の選択肢に合わせて再集計。2019年調査の回答「一時的（概ね数年間に貸したい）」「ある程度長く（3年以上）貸したい」は「賃貸意向有り」に総合（下表参照）

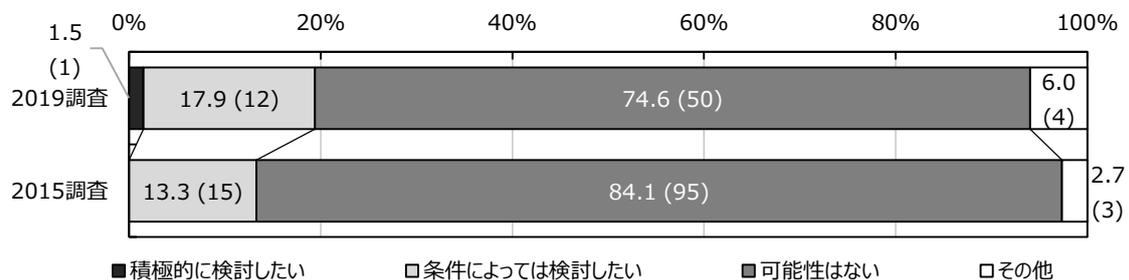
H27 調査		R1 調査	今回集計
設問① 別荘・空き家の 賃貸意向	現在、賃貸相手を探している	・一時的（概ね数年間）に貸したい ・ある程度長く（3年以上）貸したい	賃貸意向有り
	ここ1, 2年のうちに賃貸したい		
	現在検討していないが将来的には賃貸したい	これからご自身や親族で使い続ける予定	これからご自身や親族で使い続ける予定
	将来的に賃貸する意向はない		
わからない	まだ決められない	まだ決められない	
設問② 別荘・空き家の 売却意向	現在、売却相手を探している	すぐにでも売りたい。または既に売却先を探している	すぐにでも売りたい。または既に売却先を探している
	ここ1, 2年のうちに売却したい	ここ1, 2年のうちに売却したい	ここ1, 2年のうちに売却したい
	現在検討していないが将来的には売却したい	将来的（概ね3年後以降）には売却を考えたい	将来的（概ね3年後以降）には売却を考えたい
	将来的に売却する意向はない	これからご自身や親族で使い続ける予定	これからご自身や親族で使い続ける予定
わからない	まだ決められない	まだ決められない	
-	その他	その他	

#### f. 別荘・空き家等を有償で貸すことについて

所有者が使わない期間に別荘・空き家等を有償で貸すことについては、「可能性はない」が74.6%となっています。一方で、「積極的に検討したい」または「条件によっては検討したい」が合わせて19.4%です。

2015年調査と比較\*して、「積極的に検討したい」または「条件によっては検討したい」が6.1ポイント増加しています。

図 4-35 別荘・空き家等を有償で貸すことについて



※2015年調査の設問①ちょっと暮らし体験ハウス活用、②季節労働者向け住宅活用の回答を2019年調査の選択肢に合わせて再集計（下表参照）

H27 調査	R1 調査
①ちょっと暮らし体験ハウス活用、②季節労働者向け住宅活用の回答が両方もしくはどちらかが「積極的に検討したい」	積極的に検討したい
①、②の回答が上記以外で両方もしくはどちらかが「条件によっては検討したい」	条件によっては検討したい
①、②の回答が両方も「可能性はない」	可能性はない
①、②の回答が両方も「その他」	その他

## 5章 課題の整理

これまでの本町における住宅事情の特性、町民意向など意向調査結果、関連計画の位置づけを踏まえ、今後の住宅施策の展開へ向けた課題を整理します。

住宅事情の特性	前計画の進捗状況	関連計画の位置づけ	住宅・住環境に関する町民意識等	課題
<p><b>a. 土地利用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本町は、東に国立公園羊蹄山、北に国定公園ニセコアンヌプリの山岳に囲まれ、山林が46.9%、宅地は1.3%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>複雑化する開発事業への対応とそれぞれの思いを待つ住民・事業者の考えのズレにより、景観条例の運用が困難な状況。</li> </ul>	<p><b>総合計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住んでいる家のまわりが、生活環境や景観等の面から愛着と誇りを抱けるようなまちづくりを進める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住に関する15項目の満足度は、高い順に「緑など自然」が90.7%、「住宅地としての静かさ」が81.1%、「スキー場などのアクティビティ」が75.2%、「街並みや景観」が73.6%。</li> <li>満足度も高く、施策の期待度も高い項目は、「緑など自然」、「住宅地としての静かさ」、「街並みや景観」、「「ニセコ」のブランド性」。</li> <li>将来のために必要な住生活関連の重要度が高いと思う取り組み（複数回答）は、「医療サービスの充実」に次いで「美しい街並みづくり・自然環境の維持や保全」が51.6%。</li> <li>今後の開発等の考えについては、「街並みや景観等を配慮しながらある程度の開発等は容認」が52.1%である一方で、「現在の街並みや景観等の維持を優先し、可能な限り開発等は抑制」は38.0%。</li> </ul>	<p><b>①自然環境と調和した景観・住環境づくりに向けた環境整備</b></p> <p>自然環境や景観に対する町民の満足度・期待度が高く、これまでの景観づくりを活かしながらも景観・住環境づくりに向けた環境整備が必要です。</p>
<p><b>b. 気候</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>内陸的気候であり、年間平均気温は8℃前後、年間気温差が50℃を超える。</li> <li>冬季の最深積雪は、200cm 超えることがある。</li> <li>2021年の年間日照時間は、全道の気象官署別で最も短い。</li> </ul> <p><b>c. 温室効果ガス</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ニセコ町の温室効果ガス排出割合(2015)は、3分の1が住民生活（家庭、旅客乗用車）、家庭は21%と商業やオフィス等の業務部門の50%に次いで多い。</li> <li>温室効果ガス排出量推計のうち、家庭については、温室効果ガス排出量を抑制させるための各種対策を反映しないと2030年まで微増する見込み。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸建て高齢者世帯に対して、除雪費の補助制度を実施。</li> <li>環境負荷低減モデル集合住宅建設促進補助事業を実施しているが、なかなか件数が伸びない(9戸)。</li> <li>新団地整備事業において、自然エネルギーの活用、木造化、内装木質化の検討。</li> </ul>	<p><b>環境基本計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設等を中心に自然エネルギーの導入を進める。</li> <li>住宅など民間施設等への自然エネルギーの導入を促進する支援システムについて、官民が柔軟に連携できる支援の仕組みづくりを進める。</li> <li>一般住宅の省エネ改修補助を実施</li> </ul> <p><b>環境モデル都市アクションプラン</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>町営住宅のエネルギー浪費型の設備については、順次、ヒートポンプ式の暖房器、温水器に交換する。</li> <li>NISEKO 生活・モデル地区構想事業において、より省エネ性能に優れている（延床面積に対して外皮面積の少ない）集合住宅の割合を高める。</li> <li>NISEKO 生活・モデル地区構想事業において、通常の新築よりも高気密・高断熱性能に優れた建物の建築のみを許可する。</li> </ul> <p><b>高齢者保健福祉計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者宅除雪サービス</li> <li>私道（通路）除雪サービス</li> </ul> <p><b>障がい福祉計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>除雪サービスの推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の住宅に関する不満は、「敷地内の除雪が大変」が36.0%、「暖房費が高い」が22.3%、「寒い」が19.6%。</li> </ul>	<p><b>②雪対策</b></p> <p>冬季の積雪量が多く、除雪への不満度が高いこと等から、除雪問題は重要な課題となります。</p> <p><b>③住宅の省エネルギー対策</b></p> <p>環境に配慮し、ニセコ町の気候条件に対応した再生可能エネルギー等住宅の省エネルギー化に向けた取り組みが求められています。</p>



住宅事情の特性	前計画の進捗状況	関連計画の位置づけ	住宅・住環境に関する町民意識等	課 題
<p><b>d. 人口・世帯数</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>人口は2020国勢調査で5,074人。2000年を境に増加し、20年間で11%の増加。</li> <li>社人研の将来推計では、2020年以降減少に転じる見込み、ニセコ町人口ビジョンでは、2030年まで増加すると推計。</li> <li>世帯数は2020国勢調査で2,515世帯。25年間増加が続き、約44%の増加</li> </ul> <p><b>e. 転入・転出</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2015年から2020年は、241人の転入超過。</li> <li>倶知安町からの転入が多く、蘭越町へは転出が多い、道外が142人の転入超過。</li> </ul> <p><b>f. 通勤</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>町外への通勤者(595人)が町外からニセコ町への通勤者(765人)より170人少ない。</li> <li>町外からの通勤者765人(町内就業者の27.4%)は、倶知安町219人(7.8%)、蘭越町153人(5.5%)。</li> </ul> <p><b>g. 世帯特性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2020平均世帯人員は2.02人/世帯、世帯規模の縮小化が見られる。</li> <li>単独世帯が46.8%と最も高く、15年間で増加、夫婦のみ世帯、夫婦+子の世帯割合が減少。</li> </ul> <p><b>h. 住宅所有関係</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2020国勢調査で、持ち家56.6%、公営借家17.5%、民営借家が16.9%。</li> <li>2015年から2020年にかけて、民営借家が120世帯(4.6ポイント)増加、持ち家は63世帯(7.2ポイント)減少。</li> </ul> <p><b>i. 住宅市場</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>新築確認申請件数は、直近の10年間で平均39戸/年、住宅(戸建住宅)が約29戸/年、共同住宅等が約7戸/年。</li> <li>住宅地の都道府県地価は平均14,000円/㎡、2016年から47.9%上昇。倶知安町の平均地価が約4倍、蘭越町は約1/2。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間賃貸住宅建設促進条例(固定資産税の減税)(238戸)、環境負荷低減モデル集合住宅建設促進補助事業(9戸)を実施。</li> <li>官民連携によるSDGs街区(ニセコミライ)計画を実施中。</li> </ul>	<p><b>総合計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>民間による新たな住宅建設を促進する。</li> </ul> <p><b>自治創生総合戦略</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>民間集合住宅の建設を促進するため、整備費用に対する支援を行う。</li> <li>様々な年代や世帯構成など、住民のニーズに対応した新たな宅地の開発を推進する。</li> </ul> <p><b>過疎地域持続的発展市町村計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一定基準を満たして建設される民間住宅に対し補助する。</li> </ul> <p><b>環境モデル都市アクションプラン</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>NISEKO生活・モデル地区構想事業において、都市計画時に集住化と住み替えのコンセプトを作成する。</li> <li>集住化とは、中心市街地等の戸建て住宅居住者(とりわけ高齢者少人数世帯)にこのモデル地区における賃貸住宅/集合住宅への住み替えを促し、空いた戸建て住宅については子どものある家族に住んでもらうような取組。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>家族人数別の住宅の間取りでは、1人(一人暮らし)で4LDK以上が22.5%である一方で、4人で1LDK・2DK以下が23.4%、5人以上で1LDK・2DK以下が12.0%。</li> <li>持ち家居住者の現在の住宅の土地込みの購入価格中央値は2,300万円、2014調査から300万円高い。</li> <li>借家に居住する世帯の月額家賃(管理費・駐車代を含む)中央値は60,000円。</li> <li>現在の場所の居住年数のうち民借等は「5年未満」が6割。</li> <li>町内で流通する住宅・施設数について、「もっと必要」は高い順に、「高齢者向け住宅・施設」が52.3%、「公営住宅」が42.8%、「民間賃貸住宅(世帯用)」が42.6%、「民間賃貸住宅(単身用)」が42.4%。</li> <li>借家居住者が現在の住宅を選ぶ際に活用したものの(複数回答)は、「親類や知人の紹介」が39.0%、「不動産仲介業者による紹介」が24.8%、「インターネット(空き家バンク以外)」が23.8%、「勤務先の紹介」が21.9%。</li> <li>借家居住者に対する住宅探しに関する不満傾向は、「民間賃貸住宅の家賃の相場」が68.6%、「民間賃貸住宅の探しやすさ」が62.7%、「民間賃貸住宅の選択肢」が61.8%。</li> <li>現在の住宅からの住み替え意向は、「住み替えはしない」が37.8%である一方で「1年以内に住み替える予定」は4.4%、「将来的に住み替えたい」は32.8%、2014調査から「住み替えはしない」が7.8ポイント減少。</li> <li>住み替えしたい住宅の種類(複数回答)は、「新築住宅(戸建て)」が22.7%、「民間借家(アパート・マンション)」が20.8%、「中古住宅(戸建て)」が18.8%。</li> </ul>	<p><b>④移住の受け皿となる安定的な住宅市場の形成</b></p> <p>移住を考えている世帯が住宅を確保できるよう、引き続き検討が必要です。</p> <p><b>⑤住情報の効果的な発信</b></p> <p>空き住戸に関する情報にとどまらず、ニセコ町の家賃相場や雪対策等移住・住替え検討者が必要とする情報を効果的に発信するための整備が必要です。</p> <p><b>⑥住替えを促進する環境整備</b></p> <p>小規模世帯の増加や世帯特性の変化に対応し、ニーズの変化に沿った住宅の住替えが容易にできる環境の整備を引き続き進めることが必要です。</p> <p><b>⑦多様な住宅の供給</b></p> <p>新築住宅促進のための住宅地の分譲や中古住宅の市場流通を促進するための環境整備、民間賃貸住宅の更なる供給等多様な住宅を供給することが求められています。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>景観条例の認定基準に合致するコミュニティ協定について2件認定。補助助成制度を構築したが今のところ申請ない。</li> <li>まちづくりサポート事業により支援(町民中心の団体が行うまちづくり活動に対し補助)。</li> </ul>	<p><b>自治創生総合戦略</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>多様化する外国人住民への対応・サポートを強化するため、国際交流員の増員や、まちづくりへ参加しやすい環境の整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在のニセコ町の近所づきあいの状況は、「盛んだと思う」が16.5%、「盛んでないと思う」は15.6%、2014調査と比較して、「盛んだと思う」が6.1ポイント減少。</li> <li>満足度も高く、施策の期待度も高い項目の一つに「コミュニティや人付き合いの良さ」。</li> </ul>	<p><b>⑧まちづくりへ参加しやすい環境の整備</b></p> <p>住民が主体的に景観や住環境の形成に向けた活動を行っていくための環境整備・サポート体制が必要です。</p>



住宅事情の特性	前計画の進捗状況	関連計画の位置づけ	住宅・住環境に関する町民意識等	課題
<p><b>j. 高齢者数・高齢化率</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2020 国勢調査の高齢人口(65 歳以上)は 1,307 人(25.8%)。</li> <li>・高齢者数・高齢化率は、2020 年以降増加し社人研・人口ビジョンともに 2045 年に最多見込み、社人研で 1,832 人(高齢化率 40%)、人口ビジョンで 2,170 人(同約 41%)。</li> </ul> <p><b>k. 転入・転出</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・年代別では、65 歳以上高齢者の転出が多い。</li> </ul> <p><b>l. 高齢者親族のいる世帯</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者のみ世帯は 508 世帯(20.2%)、15 年間で高齢単身世帯は実数・割合ともに増加。</li> </ul> <p><b>m. 高齢者等の住宅事情</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2020 年で高齢単身世帯は、174 世帯が持ち家、67 世帯が公営住宅。</li> <li>・高齢夫婦のみ世帯は、182 世帯が持ち家、33 世帯が公営住宅。</li> <li>・高齢者向け住宅・施設数は 68 人分。</li> </ul> <p><b>n. 転出入の地区別住宅種類</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日本人高齢者の転出は、戸建からが最も多く、町内転居では、戸建から市街地の福祉施設が 5 箇年で 34 人。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新団地整備事業計画を進め、1 LDK の高齢者向け住宅を計画。2021 に実施設計。</li> <li>・固定資産税の減免による建設促進条例を実施したが、高齢者向けの民賃が整備されなかった。</li> </ul>	<p><b>高齢者保健福祉計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公的住宅（生活支援ハウスのような低層集合住宅）の検討など、高齢者が生活しやすい構造、設備等に配慮した住宅づくりを進める。</li> <li>・要支援・要介護状態になった高齢者が在宅で自立した生活を送れるよう、居室、浴室及びトイレ等の小規模改修を含め、住宅改修が必要となった場合の相談窓口として、介護支援専門員等による相談支援を実施する。</li> <li>・町は介護保険で給付する住宅改修費（上限 20 万円/件）の不足分について、1 件当たり 30 万円を限度に助成する。</li> </ul> <p><b>障がい福祉計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅改修への支援</li> <li>・公共施設のバリアフリー化の推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来のために必要な住生活関連の重要度が高いと思う取り組み（複数回答）について 65 歳以上は「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」が最も高く、次いで「医療サービスの充実」。</li> </ul>	<p><b>⑨高齢者向け住宅の整備</b></p> <p>今後も高齢者人口の増加が予測される一方、高齢者向け住宅は少なく、高齢者が安心して暮らせるサービス等を備えた高齢者向け住宅の整備が必要です。</p> <p><b>⑩既存住宅に安心して暮らし続けることができる環境の整備</b></p> <p>高齢になっても既存住宅に安心して暮らせるよう、住宅のバリアフリー化や、生活支援サービスなどハード・ソフトの両面での対策が必要です。</p>
<p><b>o. 年齢別人口</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2020 国勢調査年少人口率（12.2%）は、全道、郡部、後志管内で最も高い。</li> </ul> <p><b>p. 出生率・出生数</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・合計特殊出生率は 2013～2017 で 1.48（全道平均 1.30）</li> <li>・出生数は 2012 以降減少していたが、2022 年は 48 人と大幅増加</li> </ul> <p><b>q. 転入・転出</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・0～9 歳及び 25～64 歳の転入が多く若年・子育て世帯などの転入が一定程度ある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間賃貸住宅建設促進条例（固定資産税の減税）(238 戸)、環境負荷低減モデル集合住宅建設促進補助事業(9 戸)を実施。</li> <li>・官民連携による SDGs 街区（ニセコミライ）計画を実施中。</li> </ul>	<p><b>環境モデル都市アクションプラン</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・NISEKO 生活・モデル地区構想事業において、都市計画時に集住化と住み替えのコンセプトを作成する。</li> <li>・集住化とは、中心市街地等の戸建て住宅居住者（高齢者少人数世帯）にモデル地区における賃貸住宅/集合住宅への住み替えを促し、空いた戸建て住宅については子どものある家族に住んでもらうような取組。</li> </ul> <p><b>子ども・子育て支援計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て家庭の住環境の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来のために必要な住生活関連の重要度が高いと思う取り組み（複数回答）について 40 歳未満は「美しい街並みづくり・自然環境の維持や保全」が最も高く、次いで「子育てがしやすい環境づくり」。</li> </ul>	<p><b>⑪子育てしやすい住環境の整備</b></p> <p>若年・子育て世帯が快適に暮らせるような住宅の供給と住環境づくりが必要です。</p>
<p><b>r. 転入・転出</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外国人のニセコ町居住期間は 1 年未満が 69%で、11、12 月で転入者が大幅に超過し、3、4 月で転出者が大幅に超過。</li> </ul> <p><b>s. 地区別人口</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2020 国勢調査は、有島が 1,000 人以上と最多、次いで市街地（本通、富士見）、ニセコ山麓のうち字曾我が多い。</li> <li>・2045 年では、市街地等は横ばい見込みの一方で、ニセコ山麓は増加、国道 5 号沿道（里見・宮田・黒川・福井・西富等）は減少見込みなど、地域で異なる動向。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家調査を毎年行い、データベースを更新。</li> <li>・しりべし空き家バンク制度は、固定資産税の通知に合わせて事業周知を行っているが、近年は登録が少ない状況。</li> <li>・別荘・空き家等の管理事業を実施(9 件)、広報誌及び固定資産税の通知に合わせて事業周知。</li> <li>・別荘・空き家の利活用事業を開始したが、中古住宅が市場に出回らない。</li> </ul>	<p><b>総合計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新規住宅や既存空き家に関する「空き家バンク」等情報の活用により需給マッチングも期待される。</li> </ul> <p><b>自治創生総合戦略</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の所有者に対し適正な管理を求めるとともに、利活用を促進するための取組を実施する。</li> </ul> <p><b>過疎地域持続的発展市町村計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の取壊し及び改修等の費用の一部を補助等し、利活用を推進する。空き家バンク等、空き家にさせない取組を支援する。</li> </ul>	<p><b>町外居住別荘・空き家等所有者意向調査</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「特定の時期、季節だけ住んでいる（別荘利用）」が 71.1%、そのうち「主に夏季（春秋含む）」の居住が 39.1%。</li> <li>・別荘・空き家等所有者の年齢は、「60 歳代」が 44.9%で最も高く、次いで「70 歳以上」が 41.0%。</li> <li>・別荘・空き家等の管理者は、「所有者本人もしくは家族」が 80.0%で最も高く、「不動産業者などの民間業者」は 2.9%。</li> <li>・『ニセコ不動産協会』の管理サービスの利用意向は、「利用したい」が 14.8%。</li> </ul>	<p><b>⑫空き家対策</b></p> <p>空き家が適切に管理されるとともに、市場への流通や活用、老朽空き家・廃屋の解体など適切な空き家の対策が必要です。</p> <p><b>⑬別荘等の有効活用</b></p> <p>外国人は冬季に社宅・寮で居住する一方で、別荘所有者は主に夏季に居住する等、別荘等に未使用期間があることが想定されるため、これら別荘等が有効活用される取り組みが必要です。</p>



住宅事情の特性	前計画の進捗状況	関連計画の位置づけ	住宅・住環境に関する町民意識等	課題
<p><b>t. 転出入の地区別住宅種類</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>日本人高齢者の転出は、戸建からが最も多く、外国人は川北地区の社宅・寮の転出入者が多い。</li> </ul> <p><b>u. 空き家数</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2021年度時点の空き家・廃屋数は93軒、2016年度から23軒増加、町内幅広く分散。</li> </ul>		<p><b>空家等対策計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の発生防止（情報発信・予防対策）</li> <li>適正管理の推進</li> <li>措置の実施（法に則した所定の措置、行政代執行による解決検討）</li> <li>除却・解体補助制度（老朽化した空家等の除却・解体についての補助制度を検討、家財道具等の整理に関するサービスの創設・活用検討）</li> <li>住み替え・市場でのマッチングの支援</li> <li>改修等による空家の再生（移住体験や定住促進、地域コミュニティの維持・再生のための施設としての利活用など、地域のために空家を再生させる事業の推進を検討）</li> <li>空家等を除却した跡地の活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者が使わない期間に別荘・空き家等を有償で貸すことについて、「積極的に検討したい」または「条件によっては検討したい」が合わせて19.4%。</li> </ul>	
<p><b>v. 産業構造</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2020産業別人口割合は、第1次産業が16.5%、第2次産業が14.6%、第3次産業が67.6%、2015年から2020年にかけて第2次産業が157人（5.6ポイント）増加。</li> </ul> <p><b>w. 住宅性能</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>現在居住する住宅の築年数（公営住宅居住を除く）のうち、旧耐震基準である「築40年以上」は18.0%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境負荷低減モデル集合住宅建設促進補助事業を実施しているが、なかなか件数が伸びない(9戸)。</li> <li>住宅省エネルギー改修促進事業(11件)、既存住宅耐震改修促進事業を継続実施。耐震改修より建替え選択が多い。</li> <li>きた住まいる制度、長期優良住宅制度の紹介、町内にきた住まいるメンバーがいない。</li> </ul>	<p><b>過疎地域持続的発展市町村計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>町内住宅の耐震化促進に向け、費用の一部について支援を行う。</li> <li>住宅への省エネ改修を進め町内における環境負荷低減を図る。</li> </ul> <p><b>耐震改修促進計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>耐震診断の実施</li> <li>住宅の耐震改修に係る費用の助成</li> <li>地震時に通行を確保すべき道路の指定</li> <li>がけ地近接危険住宅の解消</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>持ち家住宅の依頼業者は、「町内」が35.3%である一方で、「札幌市」が21.8%、「倶知安町」が11.8%、2014調査から「町内」が5.1ポイント減少。</li> <li>持ち家居住者のこれまでのリフォーム実施状況は、「リフォームをした」が47.5%。</li> <li>これまでのリフォーム依頼業者（複数回答）は、「町内」が40.1%である一方で、「札幌市」が28.1%、「倶知安町」が16.7%、2014調査から「町内」が11.6ポイント減少。</li> </ul>	<p><b>⑭既存住宅の防災・性能向上</b></p> <p>住宅の耐震性向上を促す方策を継続するとともに、宅地選びの際災害リスク回避に向けた取り組みが必要であるとともに、断熱性など住宅性能の向上を促す対策が必要です。</p> <p><b>⑮地元住宅関連産業の活性化</b></p> <p>住宅新築やリフォームの際の地元業者の利用など地元住宅関連産業の活性化を促進する対策が必要です。</p>
<p><b>x. 住宅所有関係</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2020国勢調査で公営借家17.5%、公営借家率は全道、郡部、後志管内と比較して最も高い。</li> </ul> <p><b>y. 公営住宅等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅等は2022年度末現在、公営住宅が53棟308戸、特公賃が4棟40戸、町単独住宅が2棟48戸、合わせて59棟396戸を供給。</li> <li>今後建替えや除却を行わないと、簡二住棟が順次耐用年数を迎え、2032年度では耐用年数満了が60戸。</li> <li>2022.5月末現在、入居率は96.7%とほとんど空き家がない状況。</li> <li>公営住宅入居者のうち、収入超過者、高額所得者は合計71世帯で18.5%を占める。</li> <li>単身世帯のうち8世帯が面積の広い(70㎡台)の住宅に居住。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新団地整備事業計画を進め、2021に実施設計。</li> <li>改善事業については計画通り進めている。</li> <li>公営住宅内のミスマッチ解消のため、移転補償費を予算化し、対象世帯の移転を図っているが、住戸面積が小さい公営住宅がない現状では、解消が進まない状況。</li> <li>収入超過者の明け渡しについては、町内に世帯向けの民間賃貸住宅が少ないこと、不動産価格の上昇などが住み替えの課題となっている。</li> <li>新たな住宅セーフティネット制度は、町内の空き家率が低く、賃貸住宅の需要が高いため、登録住宅の確保が困難な状況。</li> </ul>	<p><b>総合計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅のミスマッチの解消に向けて、子育て支援住宅や高齢者住宅の整備につとめる。</li> <li>老朽化しつつある公営住宅は、計画的な改修等の住宅整備を随時行う。</li> </ul> <p><b>自治創生総合戦略</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅等の計画的な整備・管理運営を進めるとともに、ストックマネジメントの推進に努める。</li> </ul> <p><b>公共施設等総合管理計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存住宅施設を有効に活用した適正な管理戸数・住宅規模による計画的な整備を進める。</li> <li>住宅のミスマッチ解消とした新規の町営住宅の建設の検討を行う。</li> </ul> <p><b>障がい福祉計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅等の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>町内で流通する住宅・施設数について、「もっと必要」は、「高齢者向け住宅・施設」に次いで、「公営住宅」が42.8%。</li> </ul>	<p><b>⑯公営住宅等の計画的・効果的な活用</b></p> <p>空き家がほとんどない状況を踏まえつつ、ミスマッチの解消や子育て支援、高齢者対策など、住宅セーフティネットとして効果的に活用する手法を検討する必要があります。</p>

## 6章 住宅施策の目標

### 1 基本理念

本町の上位計画である「第5次ニセコ町総合計画」においては、環境の保全と創造を推進することにより、後世に伝えていけるようなまちづくりを目指し、基本理念を「環境創造都市ニセコ」と定めており、住宅においてもカーボンニュートラルの実現に向けた住宅づくりが一層重要となっています。

一方、北海道の人口減少が進んでいる中で、本町では人口増加が続いていますが、町民意向調査では本町の自然・環境に対する評価が高い一方で、除雪・寒さの対応に苦慮していることがうかがえます。また、高齢者が増加する中で高齢者が安心して暮らし続けられる住環境の形成が求められています。

以上から基本理念は、2017（平成 29）年度に策定した本計画の基本理念である「ニセコに住みたい・住み続けたいと感じる住宅・住環境づくり」を継承し、町民がいつまでも住み続けたいと思う持続可能な住環境の形成と、町外からの移住希望者が本町に住みたいと思う住環境を形成し、基本理念の実現に向けて推進します。

#### 基本理念

**ニセコに住みたい・住み続けたいと感じる住宅・住環境づくり**

## 2 基本目標

上記の基本理念の実現に向け、以下の基本目標を定めます。

### 基本目標1 誰もが快適に住み続けられる住宅・住環境づくり

子育て世帯、高齢者や障がい者、外国人、LGBTQ 等誰もがそれぞれのニーズに沿って快適に暮らし続けることができる住宅・住環境の形成を目指します。

また町営住宅は、その役割や規則等を踏まえながら低額所得者等住宅確保要配慮者<sup>3</sup>が安定的に暮らせるよう、計画的な整備・維持管理に努めます。

展開方向	<ul style="list-style-type: none"><li>・子どもから高齢者等までいつまでも安心して暮らせる住宅・住環境づくり</li><li>・移住・定住希望者の多様なニーズに対応した住宅・住環境づくり</li><li>・住宅確保要配慮者が安定的な暮らしができる住宅の確保</li></ul>
------	--

### 基本目標2 ニセコ町の環境に配慮した住宅・住環境づくり

総合計画の基本理念である「環境創造都市ニセコ」の実現に向けて、環境に配慮し、美しい景観を維持しながら、秩序ある住宅・住環境づくりを進めます。また、全国的に大規模な自然災害が頻発する中で、地震や雪害に対応した住宅づくりを目指します。

展開方向	<ul style="list-style-type: none"><li>・ゼロカーボンの実現に向けた住宅・住環境づくり</li><li>・景観等に配慮した住宅・住環境づくり</li><li>・安全安心で災害に強い住宅づくり</li></ul>
------	---

3 住宅の確保に特に配慮を必要とする者。

北海道賃貸住宅供給促進計画では「低額所得者、被災者（発災後3年以内）、高齢者、障がい者（身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者）、子どもを養育している者、外国人、中国残留邦人等、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者等、DV被害者、帰国被害者等、犯罪被害者等、保護観察対象者等、生活困窮者、国土交通大臣が指定する災害の被災者、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIJ ターンによる転入者、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者」を対象範囲としている。

## 7章 住宅施策の推進方針

表 7-1 施策体系

基本目標	展開方向	主な施策（太字：重点施策）		担当課
1. 誰もが快適に 住み続けられる住宅・ 住環境づくり	(1) 子どもから高齢者等までいつまでも安心して暮らせる住宅・住環境づくり	1	<b>高齢者向け公営住宅の整備</b>	都市建設課
		2	<b>高齢者向け民間集合住宅の供給促進</b>	都市建設課
		3	福祉と連携したバリアフリー改修と生活支援	保健福祉課
		4	若年・子育て世帯等のニーズに合った町営住宅の改善	都市建設課
		5	<b>住替えの促進による住宅ミスマッチの解消</b>	都市建設課
	(2) 移住・定住希望者の多様なニーズに対応した住宅・住環境づくり	6	持続可能な住宅地の整備促進	企画環境課
		7	<b>良質な民間賃貸住宅の普及促進</b>	企画環境課・都市建設課
		8	良質な中古住宅の流通促進	企画環境課・都市建設課
		9	別荘や空き家等の有効活用促進	企画環境課・都市建設課
		10	しりべし空き家バンク制度による住宅情報の充実	都市建設課
		11	住宅相談・情報提供の充実	都市建設課
	(3) 住宅確保要配慮者が安定した暮らしができる住宅の確保	12	公営住宅等長寿命化計画に基づく町営住宅の適正な維持管理の推進	都市建設課
		13	真に住宅に困窮する世帯への町営住宅供給の推進	都市建設課
		14	住宅セーフティネット制度登録に向けた情報提供	都市建設課
2. ニセコ町の環境に 配慮した住宅・住環境 づくり	(1) ゼロカーボンの実現に向けた住宅づくり	15	<b>環境負荷を低減する良質な住宅の普及促進</b>	企画環境課・都市建設課
		16	<b>住宅の性能向上・長寿命化・省エネルギー化に向けたリフォーム等の促進</b>	都市建設課
		17	省エネルギー性能に優れた町営住宅の整備	都市建設課
		18	<b>既存町営住宅の省エネルギー性能向上</b>	都市建設課
		19	町営住宅整備における木造化・内装木質化の推進	都市建設課
		20	町内住宅関連事業者の技術力向上と産業振興	都市建設課
	(2) 景観等に配慮した住宅・住環境づくり	21	<b>ニセコ町景観条例・準都市計画等に基づく良好な景観の維持</b>	都市建設課
		22	環境保全に配慮した住宅づくりの促進	企画環境課・都市建設課
		23	<b>空き家等の適切な管理促進</b>	都市建設課
		24	老朽空き家等の除却促進	都市建設課
		25	<b>住民の主体的なまちづくり活動等による良好な住環境の形成</b>	企画環境課・都市建設課
	(3) 安全安心で災害に強い住宅づくり	26	<b>豪雪に配慮した住宅づくりの促進</b>	都市建設課
		27	高齢者世帯向け除雪サービスの実施	保健福祉課
		28	住宅の耐震化促進	都市建設課
		29	ホームページ等による災害リスク情報の提供	総務課

## 基本目標1 誰もが快適に住み続けられる住宅・住環境づくり

### (1) 子どもから高齢者等までいつまでも安心して暮らせる住宅・住環境づくり

本町においては、戸建て住宅に居住する高齢者が町外に転出しています。

高齢者等が住み慣れた住宅で暮らし続けられるよう、住宅内のバリアフリー改修支援等を図ります。また、アンケート結果においては、持ち家居住者の約66%が住替えの動機で「除雪が大変だから」と回答しており、除雪が負担軽減される高齢者向けの集合住宅の整備に努め、高齢者等が町内で暮らし続けられる住環境の形成を図ります。

加えて、高齢者等の住替えに合わせて戸建て住宅の市場流通を促進し、子育て世帯が一定の広さが確保された住宅を確保できる環境整備を図り、誰もがニセコ町で住み続けられる住環境の形成を図ります。

#### 施策の方向性

- 高齢者向け公営住宅の整備を進めるとともに、地域のリビングスペースを合わせて整備することにより、コミュニティの形成を促進します。
- 買い物等生活利便性を考慮するとともに、国や北海道、事業者等からの情報収集等を行いながら、サービス付き高齢者向け住宅など高齢者向け民間集合住宅の供給促進を図ります。
- 福祉部局と連携し、高齢者等がニセコ町で住み慣れた暮らしが続けられるよう、居住住宅のバリアフリー改修及び生活支援によるソフト・ハード両面からの支援を行います。
- 設備等の老朽化が進む世帯向け町営住宅については、若年・子育て世帯等のニーズを踏まえながら、居住性能の向上に資する設備等の改善を行います。
- 高齢者向け公営住宅等の供給にあわせて、福祉部局と連携しながら高齢者の住替えを促進します。また、住替えにあわせて、所有住宅の市場流通を促進させ、中古の戸建て住宅や一定の広さを有する公営住宅に子育て世帯が入居できるよう、住宅の広さと居住世帯人数のミスマッチの解消を図ります。

#### 主な施策

- ・ 高齢者向け公営住宅の整備【重点施策】
- ・ 高齢者向け民間集合住宅の供給促進【重点施策】
- ・ 福祉と連携したバリアフリー改修と生活支援
- ・ 若年・子育て世帯等のニーズに合った町営住宅の改善
- ・ 住替えの促進による住宅ミスマッチの解消【重点施策】

## (2) 移住・定住希望者の多様なニーズに対応した住宅・住環境づくり

本町では人口・世帯増が続いているとともに、町外からの移住者も多く、様々なニーズに沿った住宅を取得できる環境整備が重要となっています。しかし、アンケート結果では、持ち家以外の民間賃貸集合住宅、公営住宅及び高齢者向け住宅・施設数をもっと必要であること、民間賃貸住宅の探しやすさや選択肢に対する不満が多いなど、町内での住宅取得が困難である状況が伺えます。

一方で、町内には別荘や外国人向けの寮など通年で居住していない住宅があり、これらを有効活用することで住宅不足が解消される可能性があります。

以上から、様々な住宅の流通を促進するとともに、町内の住宅・住環境に関する様々な情報を発信し、移住・定住希望者の多様なニーズに対応した住環境の形成を図ります。

### 施策の方向性

- 現在進めているニセコミライは、SDGsの達成に向けた持続可能な住宅地として株式会社ニセコまち等官民連携による整備を促進します。
- 一定の居住性能を確保し、家賃上限額を設定した民間賃貸住宅に対して建設費補助を行い、良質で適正な家賃の民間賃貸住宅を普及・促進するとともに、不動産関連事業者と連携しながら民間賃貸住宅の性能を見える化し、住宅を探す際の指標となるよう図ります。
- 高齢者等の住替えによって空き家となった良質な中古住宅が市場へ流通するよう、しりべし空き家バンク等と連携した促進支援や制度を検討します。
- 不動産業協会と連携しながら、別荘や寮、空き家などについて冬期間など短期間貸したい所有者と短期間のみ住宅を必要としている事業者等をマッチングさせ、別荘等の利活用を図るとともに、住宅需要等に合わせた制度対象等の拡充を検討します。
- しりべし空き家バンク制度に対する町民への普及啓発・活用促進を継続し、空き家バンク等に登録した住宅の売買等が成立した場合の登録者に対する助成など、普及促進策を検討しながら住宅情報の充実を図ります。
- 住宅相談に的確に対応できるよう体制の充実に努めるとともに、町のホームページにおいて住宅に関する情報発信を行います。

### 主な施策

- ・ 持続可能な住宅地の整備促進
- ・ 良質な民間賃貸住宅の普及促進【重点施策】
- ・ 良質な中古住宅の流通促進
- ・ 別荘や空き家等の有効活用促進
- ・ しりべし空き家バンク制度による住宅情報の充実
- ・ 住宅相談・情報提供の充実

### (3) 住宅確保要配慮者が安定した暮らしができる住宅の確保

本町は世帯数に対する公営借家の割合が全道や後志管内に比べ高い状況にあります  
が、地価や住宅資材が上昇傾向となっている中で、低所得者等の住宅確保要配慮者が  
安定した暮らしができるよう、町営住宅は公営住宅等長寿命化計画に基づき、適正な  
管理を推進します。

また、真に住宅を困窮する世帯の入居が促進されるよう、収入超過者等への適切な  
対応を進めるとともに、住宅セーフティネット制度について情報提供を進め、住宅確  
保要配慮者のための住宅確保を図ります。

#### 施策の方向性

- 公営住宅等長寿命化計画に基づく計画的な建替、改善等の事業を展開し、適切な  
町営住宅の維持管理を図ります。
- きめの細かい町営住宅入居者対応を心掛けるとともに、収入超過者に対して明け  
渡しの努力義務の周知や、滞納者に対して家賃の納入を求めるなど更なる対応を進  
めます。
- 民間賃貸住宅オーナーに対して住宅セーフティネット制度を周知し、住宅セーフ  
ティネット制度登録を促進します。

#### 主な施策

- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく町営住宅の適正な維持管理の推進
- ・ 真に住宅に困窮する世帯への町営住宅供給の推進
- ・ 住宅セーフティネット制度登録に向けた情報提供

## 基本目標 2 ニセコ町の環境に配慮した住宅・住環境づくり

### (1) ゼロカーボンの実現に向けた住宅づくり

本町は「環境モデル都市」として、地球温暖化の大きな要因である温室効果ガスの排出量を 2050 年までに実質ゼロ（ゼロカーボン）にすることを目指す宣言をして、温室効果ガスの排出量を削減する取り組みを続けています。

住宅においても、積雪寒冷地に対応した良質な住宅が普及されるよう北海道や国の制度紹介を進めるとともに、既存住宅については、省エネルギー化や長寿命化に資する性能向上リフォームを支援しゼロカーボンの実現に向けた住宅づくりを促進します。

一方、町営住宅においても、省エネルギー性能に優れた住宅の整備を推進します。

#### 施策の方向性

- 本道の気候風土に根差した質の高い住宅を推進するため、北海道の北方型住宅や国の長期優良住宅制度<sup>4</sup>などについて、都市建設課窓口でのパンフレット配布や町のホームページを活用した制度紹介等の情報発信を進めるとともに、環境負荷の低減等に向けた本町独自の省エネ基準等を検討し、基準に該当する高性能な住宅の新築を支援することによる質の高い住宅の普及に取り組みます。
- ゼロカーボンの実現に向けて、既存住宅の省エネルギー化に向けたリフォームに対する支援を継続するとともに、長寿命化に資する改修や省エネルギー・再生可能エネルギー設備等の導入に対する支援の検討を行います。
- 今後の公営住宅の新規整備では、省エネルギーに係る基準は ZEH 水準を原則としており、基準に沿った省エネルギー性能に優れた町営住宅の整備を図ります。
- 既存の町営住宅については、外壁の断熱改修等省エネルギー性能向上に資する改善を進めます。
- 町営住宅整備の際には、ゼロカーボンの実現に寄与する木造化、内装等の木質化、及び地域材の活用について検討します。
- 町内住宅関連事業者と連携しながら、技術力向上に向けた情報提供等を進めるとともに、住宅新築やリフォーム時における町内住宅関連事業者の活用に向けた支援加算等を検討します。

#### 主な施策

- ・環境負荷を低減する良質な住宅の普及促進【重点施策】
- ・住宅の性能向上・長寿命化・省エネルギー化に向けたリフォーム等の促進【重点施策】
- ・省エネルギー性能に優れた町営住宅の整備
- ・既存町営住宅の省エネルギー性能向上【重点施策】
- ・町営住宅整備における木造化・内装木質化の推進
- ・町内住宅関連事業者の技術力向上と産業振興

<sup>4</sup>長期優良住宅制度：

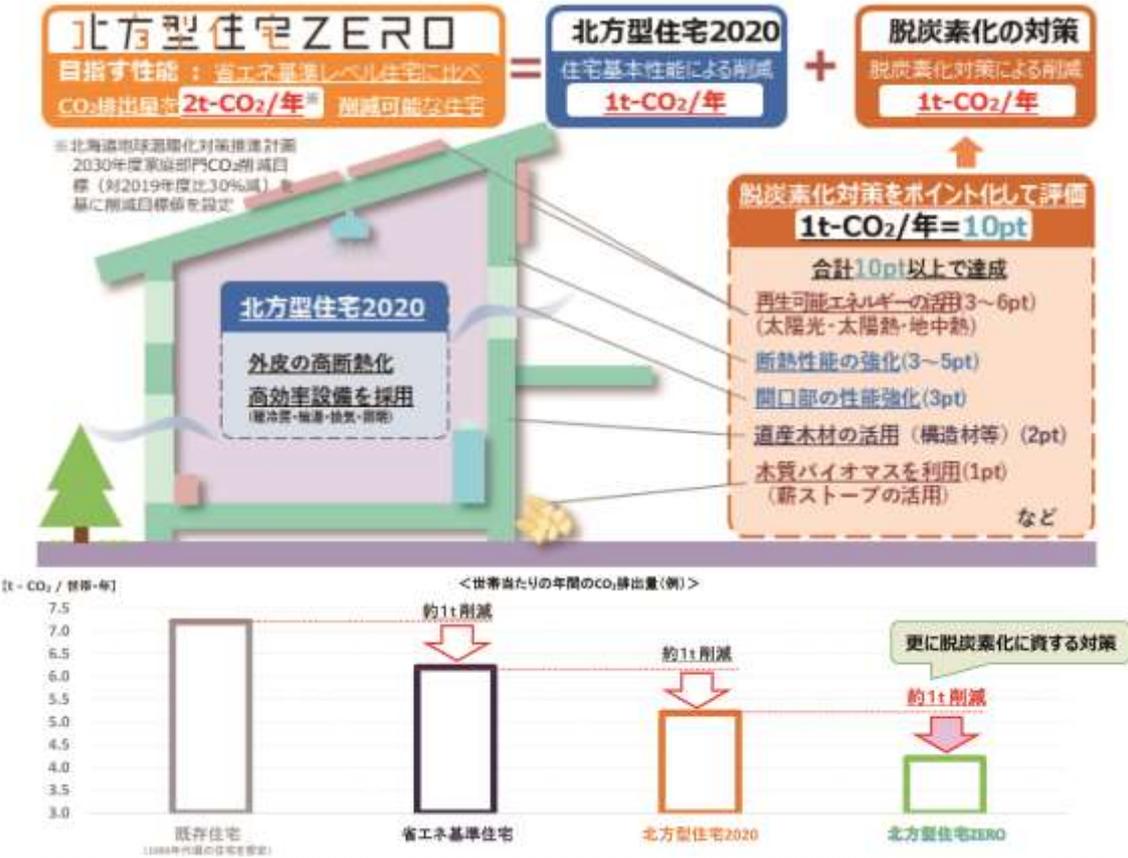
長期優良住宅は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置講じられた優良な住宅のこと。長期優良住宅の認定を受けようとする建築主または分譲事業者が、長期優良住宅の建築及び維持保全の計画を作成し、所管行政庁に申請することで認定を受けることができる。所管行政庁から計画の認定を受けた住宅は、国からの補助制度や税の減免等を受けることができる。

図 7-1 「北方型住宅 ZERO」の概要

『北方型住宅 ZERO の概念』

・『北方型住宅 2020\*』をベースとして、北海道の地域特性等を考慮した、脱炭素化に資する対策を評価する手法により、一定の性能を有すると認められる住宅。

目指す性能: 省エネ基準適合相当の住宅と比べて、CO<sub>2</sub>排出量を **2t-CO<sub>2</sub>/年**削減可能な住宅



出典: 民間住宅施策推進会議資料 (令和5年2月現在)

\* 『北方型住宅 2020』の4つの基本性能と3つのしくみ

**「北方型住宅2020」はこんなに安心！ —4つの基本性能と3つのしくみ—**

**長寿命**

ライフステージの変化にも対応し、世代を超えて引き継がれる  
**高い耐久性と耐用性を持つ住宅**

[主な基準]  
 (高い耐久性) (高い耐用性) (維持管理の容易さ)  
 ・新築等級2 ・将来の取組み ・維持管理等級3  
 ・劣化対策等級3 変更対応(推奨)

**地域らしさ**

北海道らしい景観や街並みに配慮して、積極的に地域材、地場産材を活用しながら日々の暮らしの中で**地域らしさを育む住宅**

[主な基準]  
 (地域資源の活用) (地域活性化)  
 ・地域の気候風土を活かした設計 ・市町村施策に適合(推奨)  
 ・道産材、地域エネルギーの活用(推奨)

**4つの基本性能**

**安心・健康**

災害に強く、だれでも安全で健康に過ごすことのできる  
**暮らしを守る器としての住宅**

[主な基準]  
 (自然災害への対応) (健康・快適)  
 ・地震時の倒壊を防止 ・ホルム対策等級3  
 ・冬の自宅避難のため ・適切な換気量  
 ・無暖房でも一定室温を確保 ・全室暖房  
 ・建物内での避難経路確保 (高齢者等対応)  
 ・落下物の防止(推奨) 高齢者等への配慮

**環境との共生**

寒さや雪などの気候特性に配慮しながら環境負荷を低減する  
**持続可能な社会と暮らしを支える住宅**

[主な基準]  
 (省エネ) (省環境)  
 ・U値=0.34以下 ・敷地内の雪処理に配慮(推奨)  
 ・省エネ(SEI=0.8以下) (まちなみ形成)  
 ・C値=1.0以下 ・美しいまちなみ形成(推奨)  
 ・外壁後退

**3つのしくみ**

北海道がおススメする優良な住宅事業者 **きた住まいるメンバーによる設計・施工**

**BIS資格者による設計・施工**

確かな設計・施工技術を持つ事業者による家づくり。

**住宅履歴の保管**

「きた住まいるサポートシステム」で住まいの情報を保管し、リフォームや住み替えに活用。

**住宅性能の見える化**

住宅性能に加え、設計・施工者情報も見える化。

出典: 北海道ホームページ

## (2) 景観等に配慮した住宅・住環境づくり

アンケート結果では、自然や街並み、景観等に関する満足度は高い一方で、これらに関する更なる施策の推進が求められています。

ニセコ町が有する自然を生かした豊かな景観を維持していくために、景観条例等による景観に配慮した住宅の誘導を図るとともに、周辺の自然環境やインフラ整備状況等を勘案し、地域特性を踏まえた住宅づくりを促進します。

また、町民等の主体的なまちづくり活動や地域住民による景観づくり活動など、良好な住環境の形成を促進します。

一方で、空き家・廃屋が町内に幅広く分布しており、空き家・別荘の適切な管理により住宅の廃屋化を防ぐよう努めます。

### 施策の方向性

- ニセコ町景観条例や準都市計画区域（景観地区・特定用途制限地域）、策定予定である建築ガイドラインに基づき、ニセコ町の景観づくりに資する住宅形成を促進します。
- 水環境・森林環境等の自然環境に配慮するとともに、上水道等インフラ整備状況を勘案した住宅建設が促進されるように努めます。
- ニセコ不動産業協会による別荘・空き家管理業務について普及促進し、空き家等の適切な管理の促進を図るとともに、空き家等データベースを定期的に更新し、管理不全空き家等の発生を抑制します。
- 老朽化が進む空き家等は除却を促進し、空家等対策計画に基づく空き家等の除却費について支援を検討します。
- 住民等の主体的なまちづくり活動や景観づくり活動による良好な住環境の形成が図られるよう、情報提供等の支援を行います。

主な施策	<ul style="list-style-type: none"><li>・ニセコ町景観条例・準都市計画区域等に基づく良好な景観の維持 【重点施策】</li><li>・環境保全に配慮した住宅づくりの促進</li><li>・空き家等の適切な管理促進【重点施策】</li><li>・老朽空き家等の除却促進</li><li>・住民の主体的なまちづくり活動等による良好な住環境の形成 【重点施策】</li></ul>
------	---

### (3) 安全安心で災害に強い住宅づくり

本町は道内でも有数の豪雪地帯であり、雪対策を踏まえた住宅づくりを促進するとします。

また、自然災害が多発・激甚化する中で、町内の災害想定区域等災害リスク情報を発信し、それらを踏まえた住宅づくりを図るとともに、既存住宅については、耐震改修の支援を行います。

#### 施策の方向性

- 住宅配置や屋根形状など豪雪に配慮した住宅づくりに関して、建築ガイドラインを策定し、冬期間の雪対策を踏まえた住宅づくりを促進します。
- 保健福祉課や社会福祉協議会と連携し、高齢者世帯の除雪負担が軽減される除雪サービスを行います。
- 既存住宅の耐震改修に対する支援を行い、住宅の耐震化を促進します。
- 土砂災害等の災害リスク情報について、町ホームページや広報誌等による周知に努めます。

#### 主な施策

- ・ 豪雪に配慮した住宅づくりの促進【重点施策】
- ・ 高齢者世帯向け除雪サービスの実施
- ・ 住宅の耐震化促進
- ・ ホームページ等による災害リスク情報の提供

## 8章 重点施策の推進方針

本計画の基本理念である「ニセコに住みたい・住み続けたいを実現する住宅・住環境づくり」の実現のために、以下の3項目を重点施策と定め、単身者、子育て世帯や高齢者等多様な世帯が本町に住み続けられる住環境の整備を進めます。

### 1 高齢者向け住宅の整備による住宅ミスマッチの解消

現在の町営住宅は、60㎡以上の3人以上世帯向けの住宅が多い一方で、2人世帯以下の小規模世帯が約7割居住しており、住宅のミスマッチが生じています。また、町内には、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等の高齢者向け民間集合住宅・施設が無く、65歳以上の転出超過となっています。

以上から、単身世帯を想定した高齢者向け公営住宅の整備を行うとともに、買い物等生活利便性を考慮した高齢者向け民間集合住宅の普及を促進して、ニセコ町に住み続けたい高齢者がいつまでも安心して町内に暮らすことができる住宅の供給を進めます。

また上記住宅の整備に合わせ、戸建て住宅に居住する高齢者や広い間取りの公営住宅に居住する高齢者の住替えを促進し、これらの住宅を必要とする子育て世帯等が取得することによって、年代や世帯の変化に合わせた住宅の住替えが促進し、住宅ミスマッチが解消されるとともに、住宅流通が活性化される好循環を目指します。

主な施策	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 高齢者向け公営住宅の整備</li><li>・ 高齢者向け民間集合住宅の供給促進</li><li>・ 住替えの促進による住宅ミスマッチの解消</li></ul>
------	---

### 2 ゼロカーボンの実現に向けた住宅省エネルギー性能の底上げ

本町は、温室効果ガスの排出量を2050年までに実質ゼロ（ゼロカーボン）することを目指していますが、町内の温室効果ガスのうち、家庭部門が約2割を占めていることから、住宅施策における役割は非常に大きくなっています。

近年建てられた住宅は、断熱性能や省エネルギー設備等一定の住宅性能を有していますが、町民意向調査による持ち家の居住年数では、10年以上が約8割を占めており、これら既存住宅における省エネルギー性能の底上げが重要となります。

また、新築住宅においても省エネ性能の更なる向上を図るためには、環境負荷の低減等に向けた本町独自の省エネ等の目標水準を示すことが今後必要となります。

一方で、民間賃貸住宅は、持ち家に比べて住宅性能が劣っており、新築時においても一定の省エネルギー性能を有する住宅を普及促進していくことが必要です。

以上を踏まえ、既存住宅については、省エネルギー化に向けたリフォーム支援の継続と、省エネルギー設備導入等に対する支援拡充等を検討するとともに、新築住宅については、本町独自の省エネ基準等に該当する高性能な住宅に対して支援を検討し、ゼロカーボンの実現に向けた町内住宅の性能向上を促進します。

また、民間賃貸住宅に対しては、一定の居住性能を確保し家賃上限額を設定した場合の建設費補助を継続するとともに、良質で適正な家賃の民間賃貸住宅が市場に広く流通するよう、不動産関連事業者と連携しながら民間賃貸住宅の性能を見える化について検討します。

主な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の性能向上・長寿命化・省エネルギー化に向けたリフォーム等の促進</li> <li>・既存町営住宅の省エネルギー性能向上</li> <li>・環境負荷を低減する良質な住宅の普及促進</li> <li>・良質な民間賃貸住宅の普及促進</li> </ul>
------	---

### 3 ニセコ山麓及び農村・田園地域における景観との調和

本町は、山麓地域及び農村・田園地域は、羊蹄山やニセコ山麓等を望む眺望や豊かな自然、田園風景などの景観が広がっており、町内全域を対象とした景観条例と、ニセコ山麓地域に設定している準都市計画区域（景観地区・特定用途制限地域）で景観形成を図ってきました。

これら景観条例や準都市計画区域を景観規制の基本としながら、よりきめ細かい対応をしていくため、建築ガイドラインの策定を進め、ガイドラインでは、住宅づくりにおける地域特性を踏まえた景観配慮事項や雪対策等を示すとともに、住民による景観づくりに向けた方針等を示します。

また、景観を阻害する廃屋等の発生を抑制するために、ニセコ不動産協会による別荘・空き家管理業務について普及促進を継続し、自然豊かな景観と調和した住環境の形成を図ります。

主な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ニセコ町景観条例・準都市計画区域等に基づく良好な景観の維持</li> <li>・空き家等の適切な管理促進</li> <li>・住民の主体的なまちづくり活動等による良好な住環境の形成</li> <li>・豪雪に配慮した住宅づくりの促進</li> </ul>
------	---

## 9章 計画の推進方策

### 1 計画の推進体制

#### (1) 住民・民間事業者との連携

本計画にて位置づけられた基本理念の実現のためには、住民や、地元工務店・株式会社ニセコまち等の民間事業者の主体的な取り組みが重要であることから、ニセコ町は住民・民間事業者と連携、効果的な支援を図り住宅施策に取り組みます。

また、本計画の住宅施策等に関する情報等については、ホームページ等を活用し住民や事業者に広く情報公開します。

#### (2) 国・北海道・関係機関との連携

住宅施策においては、北海道等と連携しながら進めるとともに、国や北海道、関係機関等の住情報や交付金、各種補助金を活用した事業展開を図ります。

#### (3) 庁内関係各課との連携

住宅施策の推進に当たっては、関連計画においてもそれぞれの施策への位置づけを行うとともに、関連各課と連携した施策の推進を図ります。

### 2 計画の進行管理

計画見直し時において各施策の進行状況等検証を行い、その結果を踏まえた施策の見直しによって、さらなる施策推進に繋げるスパイラルアップを図ります。