

ニセコ町住生活基本計画

（ 素 案 ）

平成 30 年 2 月

ニ セ コ 町

目 次

1章 はじめに	1
1 計画の背景と目的.....	1
2 計画期間.....	1
3 計画の位置づけ.....	2
4 策定体制.....	2
2章 住宅事情の特性	3
1 ニセコ町の概況.....	3
2 住宅事情の特性.....	8
3 公営住宅等の特性.....	21
4 前計画の進捗状況.....	33
3章 関連既定計画における取組方針	39
1 国・道の計画.....	39
2 町の上位・関連計画.....	43
4章 住宅・住環境に関する町民意識等の把握	51
1 町民意向調査.....	51
2 65歳以上の高齢者がいる世帯向け意向調査.....	58
3 従業者アンケート・事業者ヒアリング調査.....	65
5章 課題の整理	69
6章 住宅施策の目標	72
1 基本理念.....	72
2 基本目標.....	72
7章 住宅施策の推進方針	74
基本目標 1 誰もが快適に暮らせる住宅・住環境づくり.....	75
基本目標 2 安全で質の高い住宅・住環境づくり.....	79
基本目標 3 ニセコ町の特性を活かした住環境づくり.....	82

8章 重点施策の推進方針	83
1 高齢者向け住宅の整備による住宅ミスマッチの解消.....	83
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.....	83
3 既存住宅の性能向上.....	84

1 章 はじめに

1 計画の背景と目的

本町では、平成 15 年度に「ニセコ町住宅マスタープラン」を策定し、公共による直接供給中心の住宅施策から、ストックの有効活用や民間活用などの新しい住宅施策等を展開し、「ニセコに住みたい・住み続けたい人にゆとりをもって住まいを供給できる仕組みづくり」をテーマに、土地開発公社による宅地分譲、耐震改修や民間賃貸住宅建設促進事業、省エネ等の住宅改修補助制度、公営住宅の長寿命化などに取り組んできました。また景観条例や準都市計画区域の指定など、自然環境と共生した住宅環境の形成を図っているところです。

一方で国は、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 2 度の見直しを行い、近年では平成 27 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、平成 28 年度に北海道住生活基本計画の見直しが行われ、安全・安心な暮らし、良質な住宅ストックの形成、地域再生、環境重視型社会の実現など、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。

本町においては、少子高齢化の傾向はあるものの、人口が微増し、世帯数が増加するなど社会動向の変化に伴い、新たな住宅施策に取り組む必要性があることから、平成 23 年度より本町の現況の把握、課題の整理をするとともに必要な住宅施策の検討を行い、戦略的に住まい・まちづくりに取り組み、持続可能な地域づくりを進めているところです。

「ニセコ町住生活基本計画」は、現行の「ニセコ町住宅マスタープラン」策定から 10 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、「ニセコに住みたい・住み続けたい人がゆとりをもって暮らせる持続可能な住生活」の実現に向けた新たな住宅施策の方向性や取り組みの検討など、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。

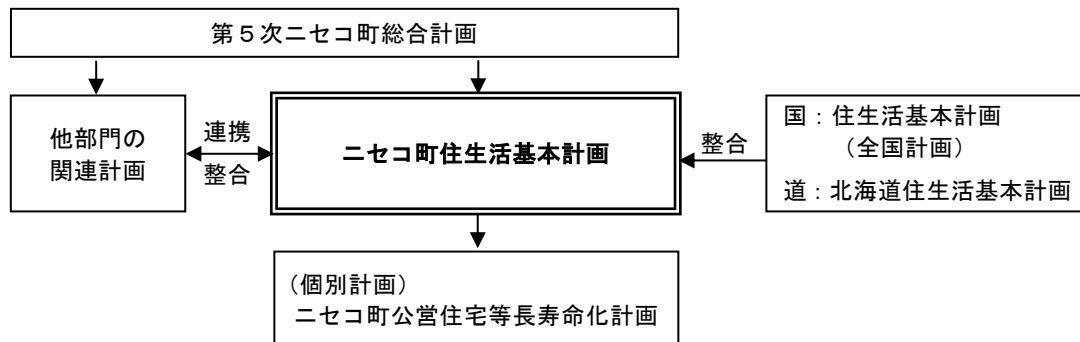
2 計画期間

本計画は 10 年間（平成 30～39 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



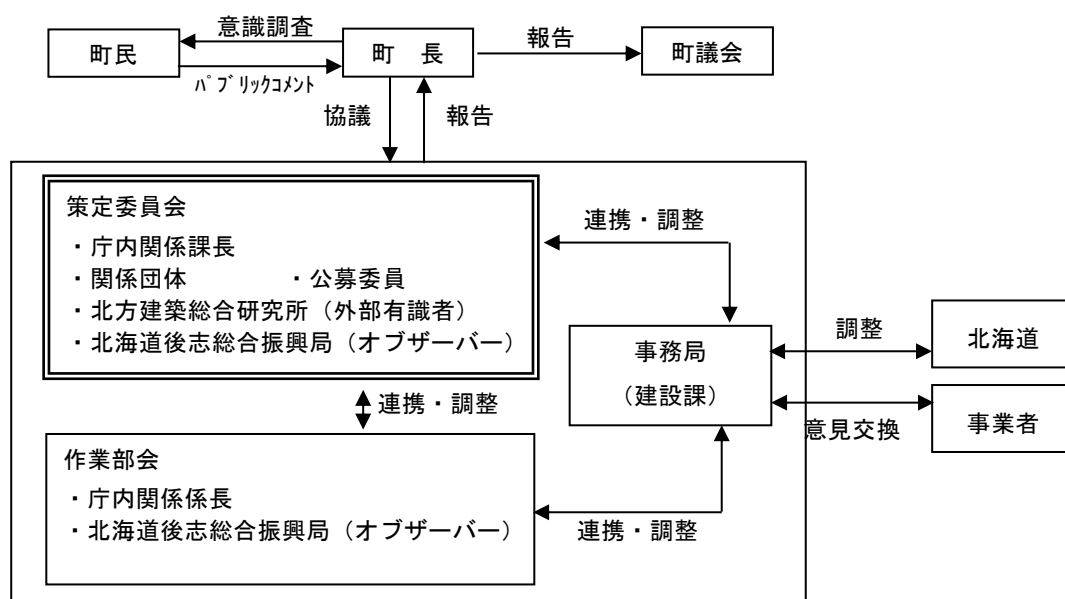
4 策定体制

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



1 ニセコ町の概況

a. 土地利用

土地利用の状況をみると、総面積 197.13km²のうち、山林が46.8%を占め、宅地は1.2%です。

セコ町の位置



後志管内

小樽市

札幌市

二セコ町

(単位: km^2)

	田	畑	宅地	池沼	山林	牧場	原野	雑種地	その他	総面積
面積	6.60	21.62	2.44	0.05	92.21	0.92	39.87	3.52	29.90	197.13
	3.3%	11.0%	1.2%	0.0%	46.8%	0.5%	20.2%	1.8%	15.2%	100.0%

3

b. 気候

本町は、内陸的気候であり、年間平均気温は7℃前後、年間気温差が50℃を超えます。
また冬期の最深積雪は、200cmに達することがあります。

表 2-2 月別気象概要（平成 28 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	172.5	-5.6	2.9	-17.2	3.1	42.8	258	131
2 月	197.0	-4.1	7.4	-15.9	3.4	51.7	210	160
3 月	100.5	-0.7	12.4	-17.7	3.1	153.2	125	169
4 月	76.0	5.5	20.6	-3.8	3.6	157.3	18	62
5 月	62.5	12.9	28.9	-2.0	4.0	216.8	0	0
6 月	99.5	15.0	27.8	3.4	3.7	135.0	0	0
7 月	130.5	19.3	28.8	9.7	3.4	154.6	0	0
8 月	155.0	22.1	32.4	9.9	3.1	206.6	0	0
9 月	95.5	17.3	30.1	3.5	2.3	141.3	0	0
10 月	144.5	8.2	22.0	-1.7	3.6	112.8	2	2
11 月	209.0	0.2	11.8	-9.5	3.0	43.4	171	53
12 月	185.5	-2.7	9.3	-15.0	3.2	45.2	235	94
全年	1,628.0	7.3	32.4	-17.7	3.3	1,460.7	1019	169

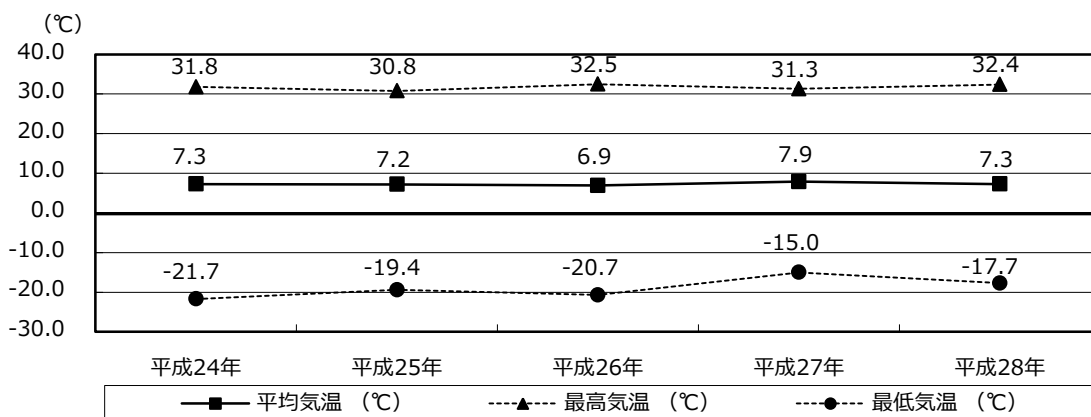
資料：気象庁ホームページ（倶知安観測所）

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 (℃)				
平成 24 年	1,715.5	7.3	31.8	-21.7	3.2	1,463.9	1,046	228
平成 25 年	1,754.5	7.2	30.8	-19.4	3.2	1,285.3	1,051	225
平成 26 年	1,638.0	6.9	32.5	-20.7	3.1	1,651.1	946	217
平成 27 年	1,625.5	7.9	31.3	-15.0	3.2	1,528.4	969	193
平成 28 年	1,628.0	7.3	32.4	-17.7	3.3	1,460.7	841	169
平均	1,672.3	7.3	31.8	-18.9	3.2	1,477.9	971	206

資料：気象庁ホームページ（倶知安観測所）

図 2-2 年次別気温概要

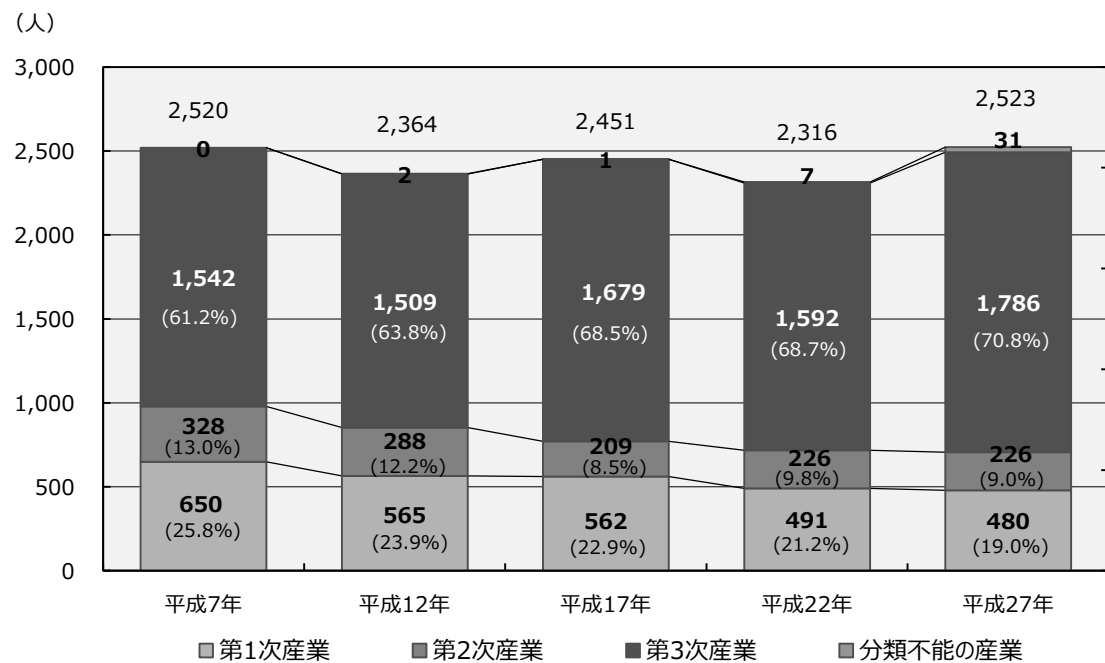


資料：気象庁ホームページ（倶知安観測所）

(2) 産業構造

就業人口は平成 27 年で 2,523 人であり、生産年齢人口に占める割合は 87.2%です。産業別人口は、第 1 次産業が減少する一方で第 3 次産業が増加しており、比率をみると、20 年前（平成 7 年）は第 1 次産業が 25.8%、第 2 次産業が 13.0%、第 3 次産業が 61.2%でしたが、平成 27 年では第 1 次産業が 19.0%、第 2 次産業が 9.0%、第 3 次産業が 70.8%となり、第 3 次産業が大きな割合を占めています。

図 2-3 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) 通勤の状況

ニセコ町民の通勤の状況をみると、町内への通勤が1,895人です。

町外への通勤者は628人であり、常住者の24.9%です。通勤先としては、倶知安町が342人（常住者の13.6%）で最も多く、以下、蘭越町が76人（3.0%）、真狩村が54人（2.1%）などとなっています。

町外からの通勤者は597人であり（町内通勤者の24.0%）、倶知安町が215人（8.6%）で最も多く、ついで蘭越町が150人（6.0%）などとなっています。

町外への通勤者が町外からの通勤者より31人上回っています。

表 2-4 他町村との通勤の状況

従業地 常住地	ニセコ町	蘭越町	真狩村	倶知安町	後志管内 その他	道内 その他	道外	不詳	計
ニセコ町	1,895 75.1%	76 3.0%	54 2.1%	342 13.6%	104 4.1%	24 1.0%	5 0.2%	23 0.9%	2,523 100.0%
蘭越町	150 6.3%	1,980 82.9%	15 0.6%	136 5.7%	76 3.2%	5 0.2%	3 0.1%	23 1.0%	2,388 100.0%
真狩村	34 3.0%	4 0.3%	959 83.8%	53 4.6%	69 6.0%	12 1.0%	1 0.1%	12 1.0%	1,144 100.0%
倶知安町	215 2.7%	89 1.1%	57 0.7%	6,659 85.2%	513 6.6%	37 0.5%	3 0.0%	247 3.2%	7,820 100.0%

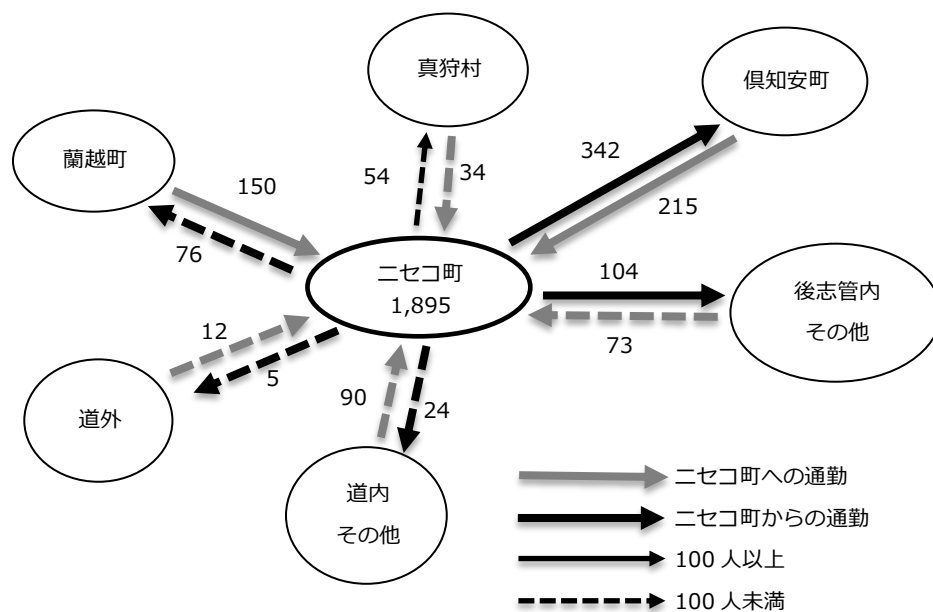
資料：平成27年国勢調査結果（総務省統計局）

表 2-5 他町村との通勤の状況

従業地 常住地	ニセコ町	蘭越町	真狩村	倶知安町
ニセコ町	1,895 76.0%	76 3.3%	54 4.5%	342 4.1%
蘭越町	150 6.0%	1,980 86.9%	15 1.2%	136 1.6%
真狩村	34 1.4%	4 0.2%	959 79.1%	53 0.6%
倶知安町	215 8.6%	89 3.9%	57 4.7%	6,659 79.9%
後志管内 その他	73 2.9%	73 3.2%	75 6.2%	645 7.7%
道内 その他	90 3.6%	31 1.4%	40 3.3%	239 2.9%
道外	12 0.5%	2 0.1%	1 0.1%	15 0.2%
不詳	23 0.9%	23 1.0%	12 1.0%	247 3.0%
計	2,492 100.0%	2,278 100.0%	1,213 100.0%	8,336 100.0%

資料：平成27年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-4 通勤の状況



資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

就業人口の従業地の 15 年間（平成 12～27）の推移をみると、倶知安町への通勤者が 100 人増加しています。

表 2-6 通勤の状況推移

通勤地	ニセコ町	蘭越町	真狩村	倶知安町	後志管内 その他	道内 その他	道外	不詳	計
平成 12 年	1,975 83.5%	69 2.9%	43 1.8%	212 9.0%	30 1.3%	32 1.4%	3 0.1%	0 0.0%	2,364 100.0%
平成 17 年	1,924 78.5%	68 2.8%	44 1.8%	313 12.8%	73 3.0%	23 0.9%	6 0.2%	0 0.0%	2,451 100.0%
平成 22 年	1,719 74.2%	65 2.8%	41 1.8%	367 15.8%	85 3.7%	18 0.8%	6 0.3%	15 0.6%	2,316 100.0%
平成 27 年	1,895 75.1%	76 3.0%	54 2.1%	342 13.6%	104 4.1%	24 1.0%	5 0.2%	23 0.9%	2,523 100.0%

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

2 住宅事情の特性

(1) 人口・世帯

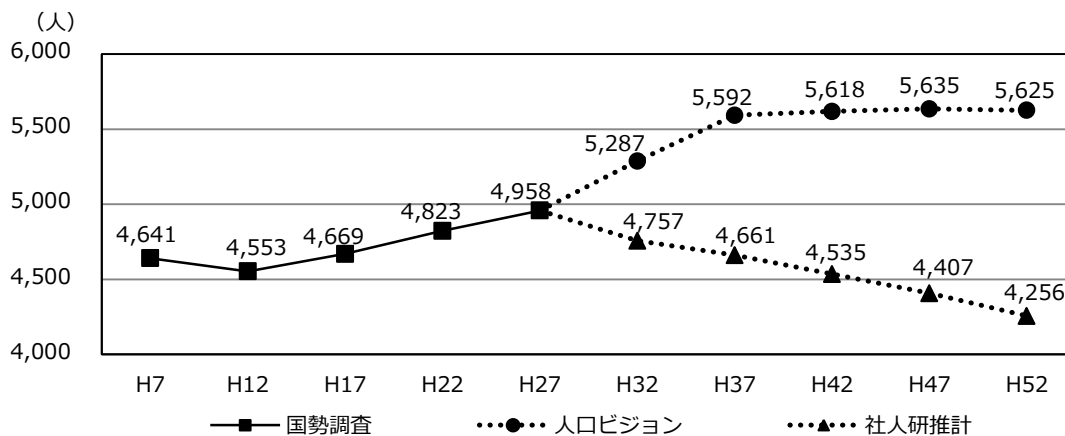
a. 人口

本町の人口は平成 27 年国勢調査で 4,958 人です。20 年間（平成 7～27 年）の推移をみると、平成 12 年を境に増加しており 20 年間で 7%の増加となっています。

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口では、平成 32 年以降減少に転じる見込みであり、平成 32 年で 4,757 人、平成 37 年で 4,661 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、平成 32 年以降も増加すると推計されており、平成 32 年で 5,287 人、平成 37 年で 5,592 人と推計されています。

図 2-5 ニセコ町の人口の推移



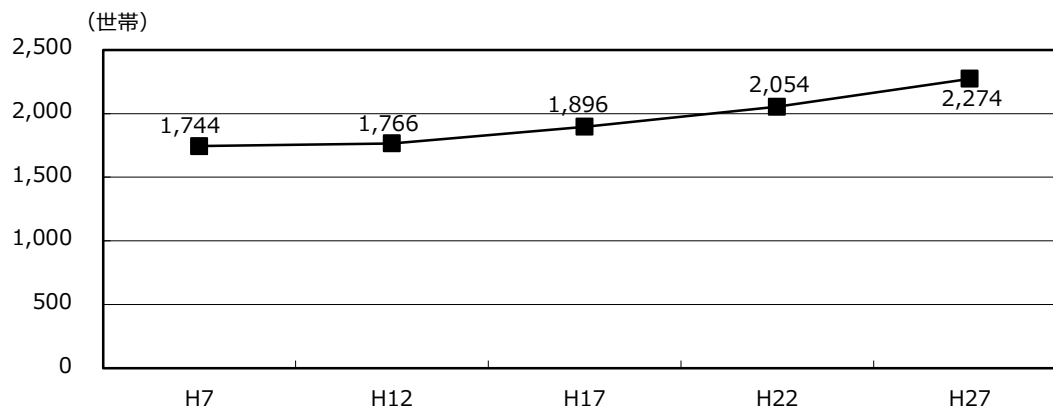
資料：H7～27 は各年国勢調査結果（総務省統計局）

H32～52 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

ニセコ町の世帯数は平成 27 年国勢調査で 2,274 世帯です。20 年間（平成 7～27 年）の推移をみると、一貫して増加しており 20 年間で約 30%の増加となっています。

図 2-6 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）

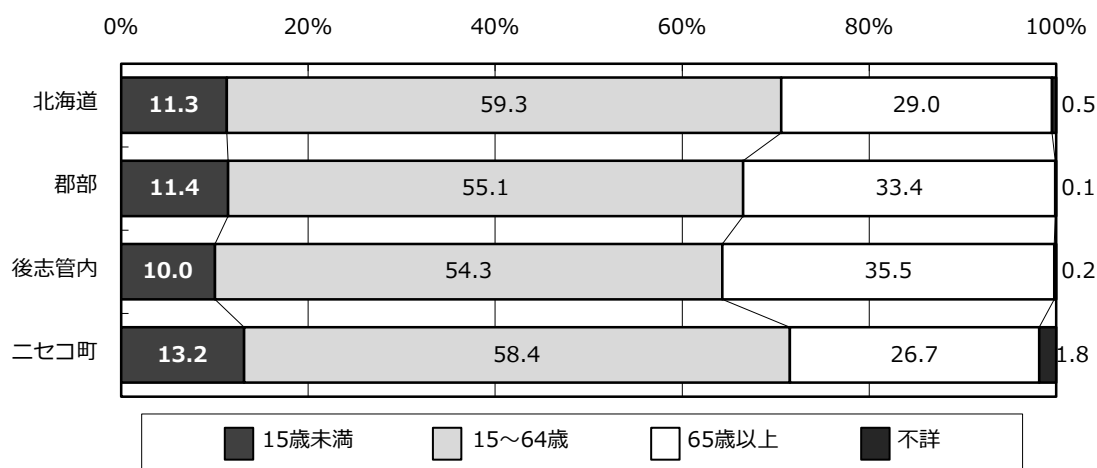
c. 年齢別人口

年齢別人口をみると、平成 27 年国勢調査で、年少人口（15 歳未満）が 652 人（13.2%）、生産年齢人口（15～64 歳）が 2,893 人（58.4%）、高齢人口（65 歳以上）が 1,322 人（26.7%）となっています。

年少人口率は、全道、郡部、後志管内で最も高く、高齢人口率は最も低くなっています。

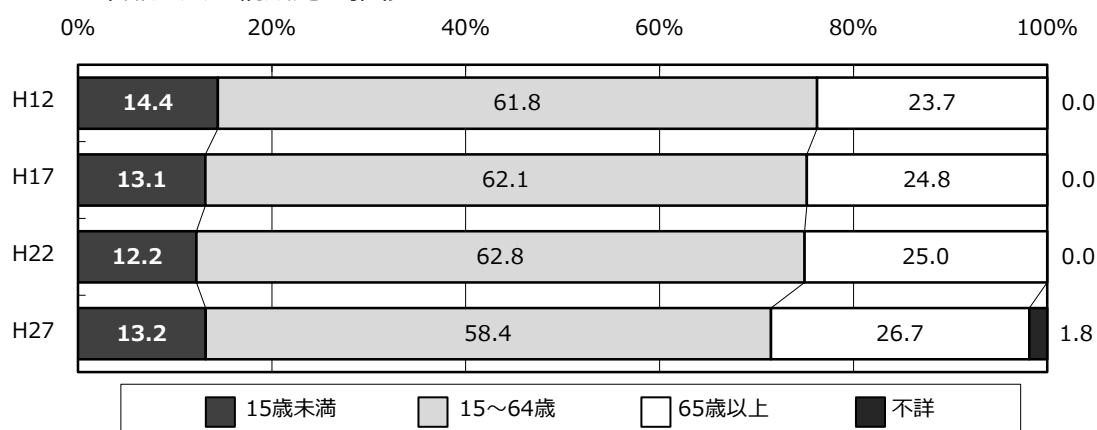
15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると、年少人口は平成 22 年まで減少傾向でしたが平成 27 年に増加、高齢人口は実数、構成比ともに増加傾向にあり、15 年間で 1.2 倍に増加しています。

図 2-7 年齢別人口構成比の比較



資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-8 年齢別人口構成比の推移

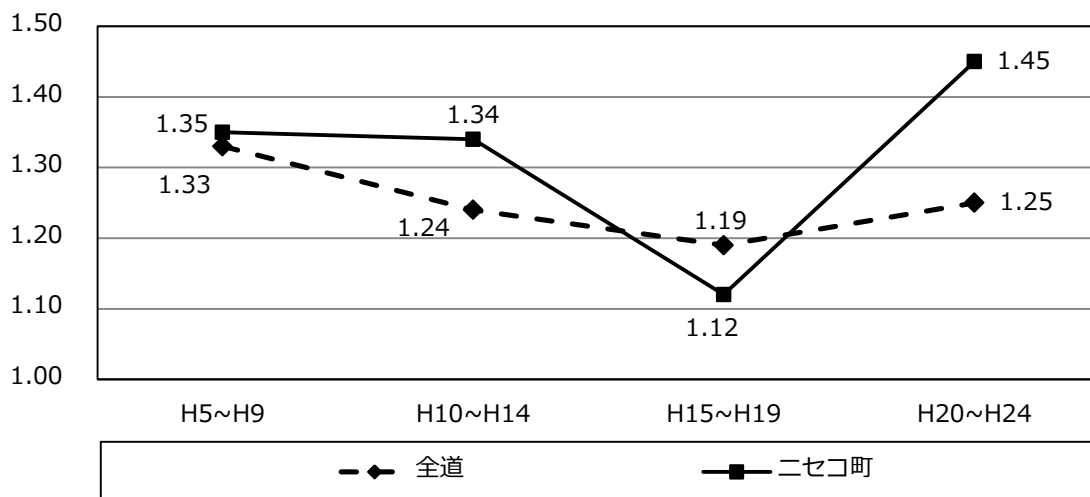


資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

d. 出生率

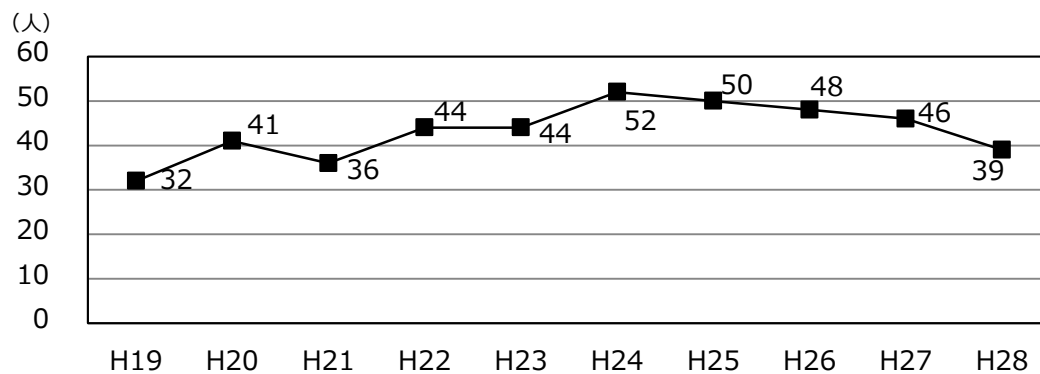
本町の合計特殊出生率¹を5年ごとにみると、平成 15～19 年まで減少傾向にありましたが、その後増加し、平成 20～24 年は全道値と比較すると高くなっています。

図 2-9 合計特殊出生率の比較



資料：ニセコ町自治創生総合戦略

図 2-10 ニセコ町の出生数の推移



資料：各年住民基本台帳

¹ 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数に相当する。

e. 転入・転出者数

平成 28 年における転入・転出者数をみると、転入が 293 人、転出が 276 人であり、わずかながら転入者が上回っています。

道内の転入は 218 人（転入者全体の 74.4%）、転出は 228 人（転出者全体の 82.6%）であり、転出者が上回っています。

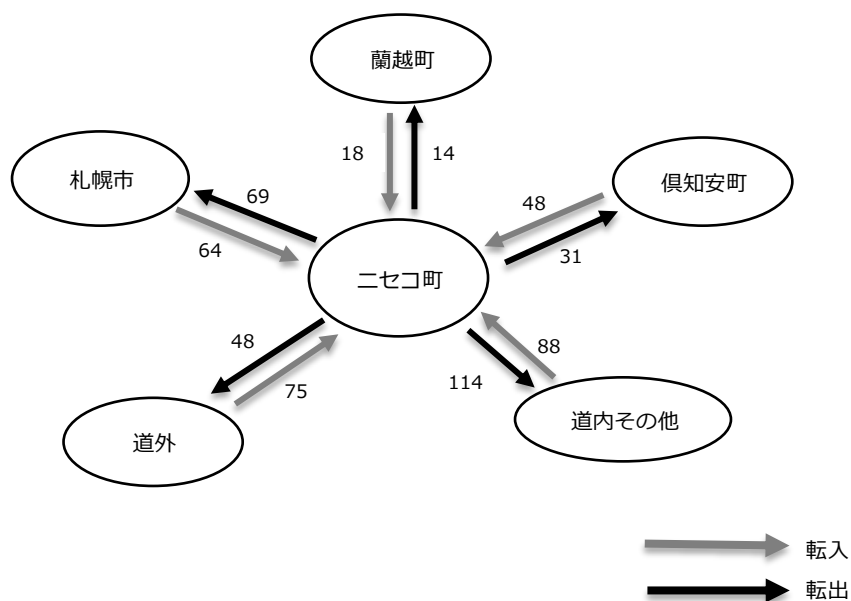
平成 28 年でみると、周辺の倶知安町、蘭越町からの転入超過となっており、札幌市やその他の市町へは転出超過となっています。一方で、道外との関係を見ると転入超過となっています。

表 2-7 転入・転出者数（平成 28 年度）

	転入者 a	構成比	転出者 b	構成比	a-b
総数	293	100.0%	276	100.0%	17
道内	218	74.4%	228	82.6%	-10
札幌市	64	21.8%	69	25.0%	-5
蘭越町	18	6.1%	14	5.1%	4
倶知安町	48	16.4%	31	11.2%	17
道内その他	88	30.0%	114	41.3%	-26
道外	75	25.6%	48	17.4%	27

資料：住民基本台帳

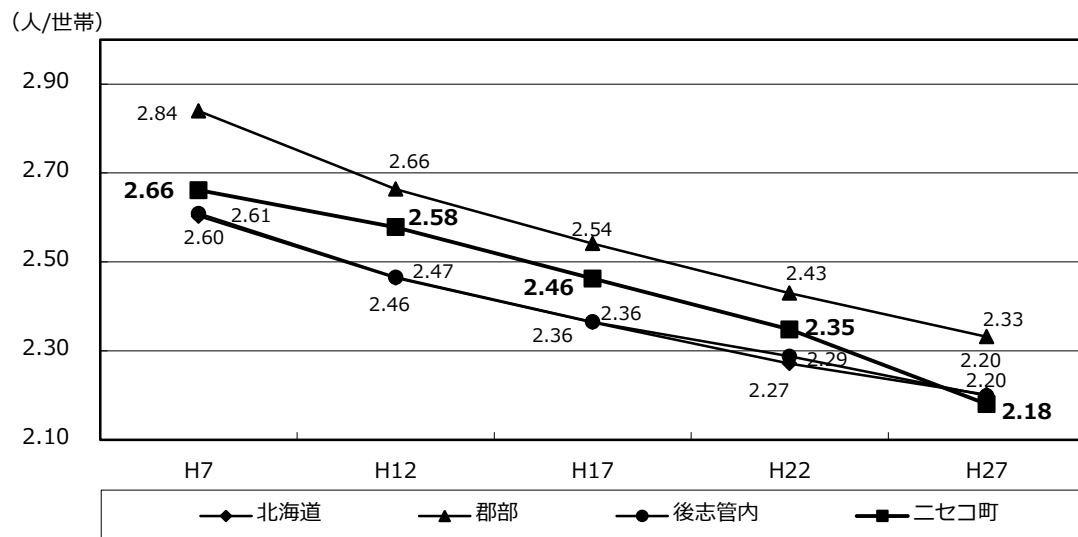
図 2-11 転入・転出者数（平成 28 年度）



f. 平均世帯人員

平均世帯人員は平成 27 年国勢調査で 2.18 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。20 年間（平成 7～27 年）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 2-12 平均世帯人員の推移の比較



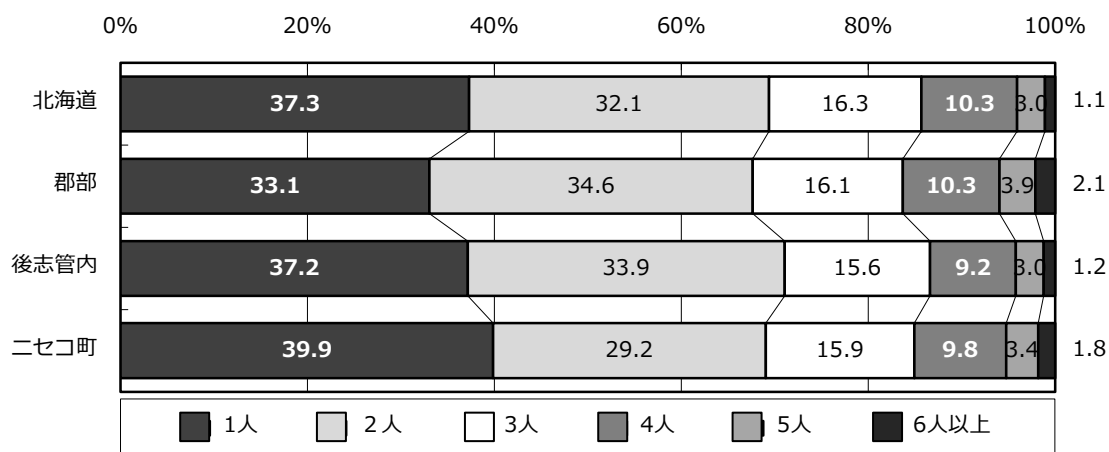
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

g. 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯構成比をみると、平成 27 年国勢調査では、「1 人世帯」が 905 世帯（39.9%）で最も多く、以下、「2 人世帯」が 662 世帯（29.2%）、「3 人世帯」が 361 世帯（15.9%）、「4 人世帯」が 223 世帯（9.8%）となっています。1～2 人の小規模世帯が約 7 割を占め、全道と同程度、後志管内と比べると低くなっています。

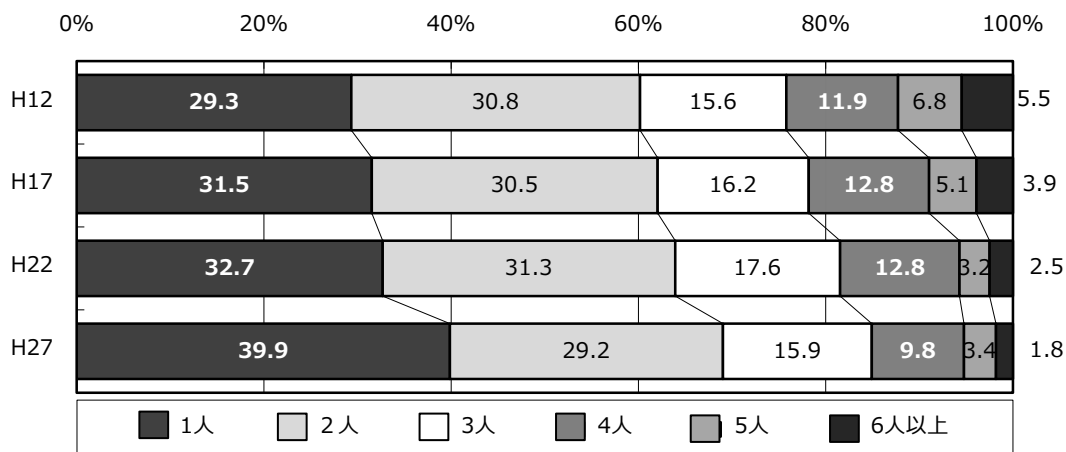
15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると、1 人世帯の割合が増加しています。

図 2-13 世帯人員別世帯構成比の比較



資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-14 世帯人員別世帯構成比の推移



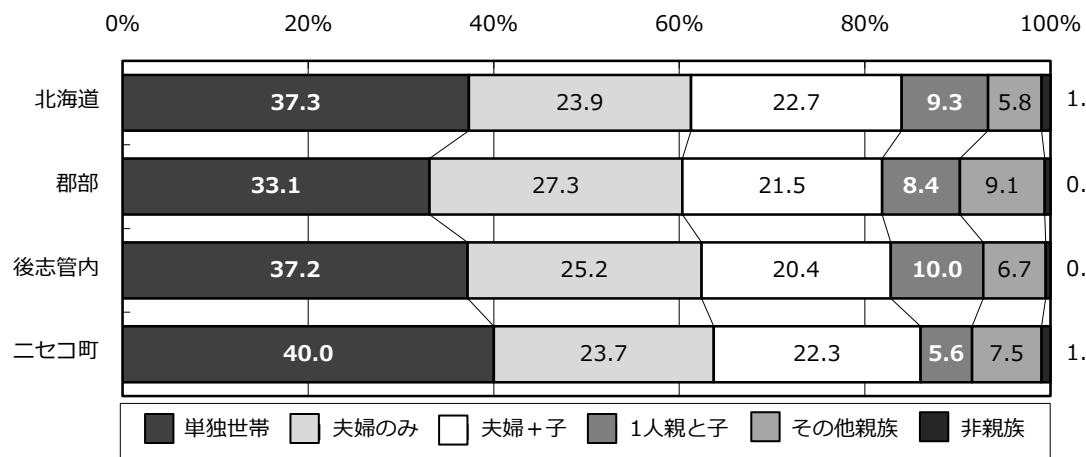
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

h. 家族類型別世帯数

家族類型別世帯数をみると、平成 27 年国勢調査では、「単独世帯」が 905 世帯(40.0%)で最も多く、以下、「夫婦のみ世帯」が 536 世帯(23.7%)、「夫婦+子世帯」が 504 世帯(22.3%)となっています。全道、郡部、後志管内と比べると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。

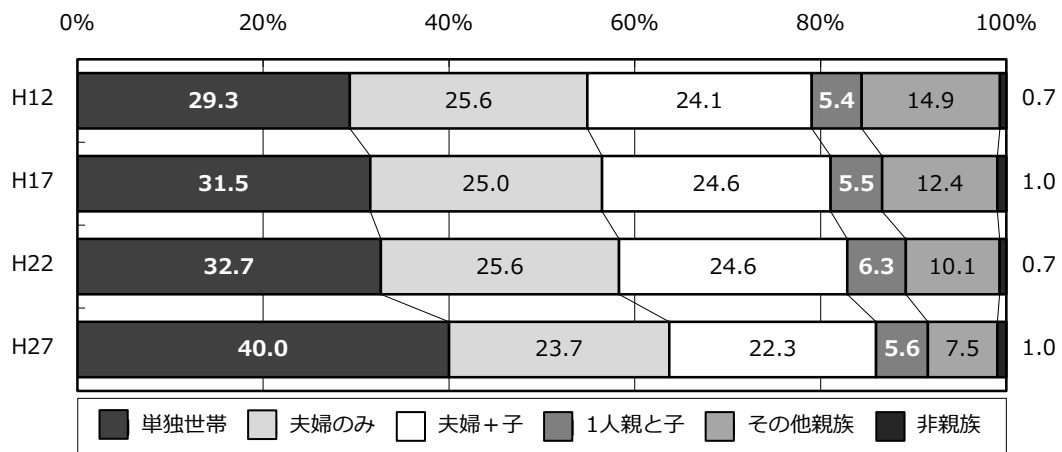
15 年間(平成 12~27 年)の推移をみると、平成 22 年から単独世帯の割合が増加し、夫婦のみ世帯、夫婦+子世帯などは減少となっています。

図 2-15 家族類型別世帯構成比の比較



資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-16 家族類型別世帯構成比の推移



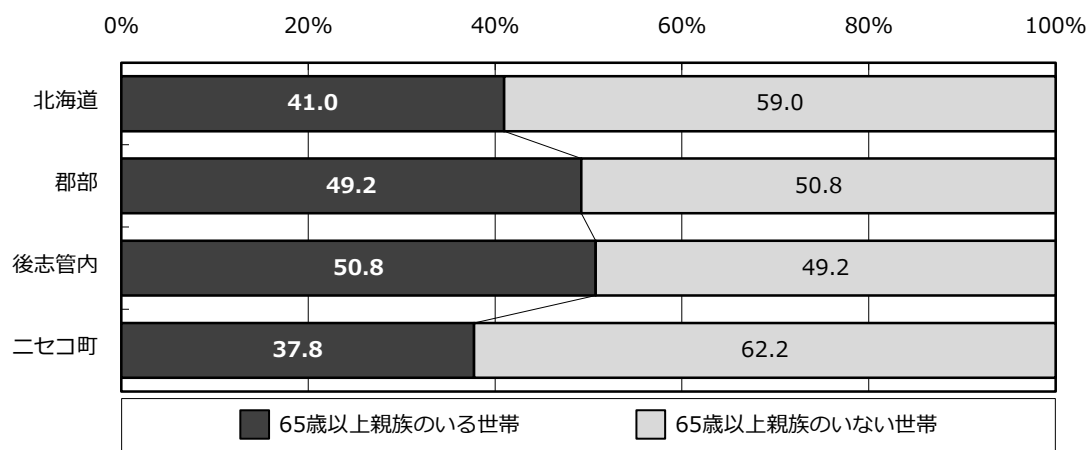
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

i. 高齢者親族のいる世帯

一般世帯(2,270世帯)のうち、65歳以上の高齢者親族のいる世帯は857世帯で37.8%を占めています。全道、郡部、後志管内と比べると割合は最も低くなっています。

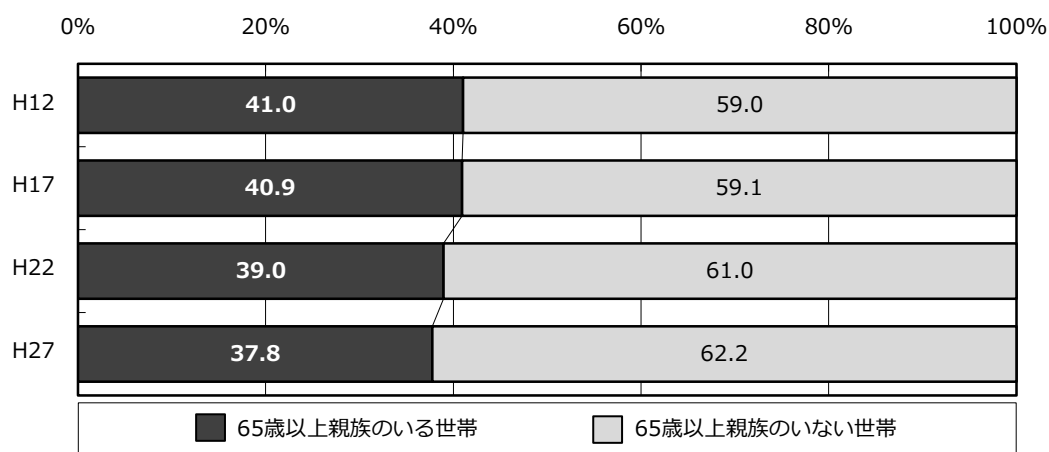
15年間(平成12~27年)の推移をみると、65歳以上の高齢者親族のいる世帯数は平成12年の716世帯から増加しているものの、割合は減少傾向となっています。

図 2-17 65歳以上の高齢者親族のいる世帯構成比の比較



資料：平成27年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-18 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）

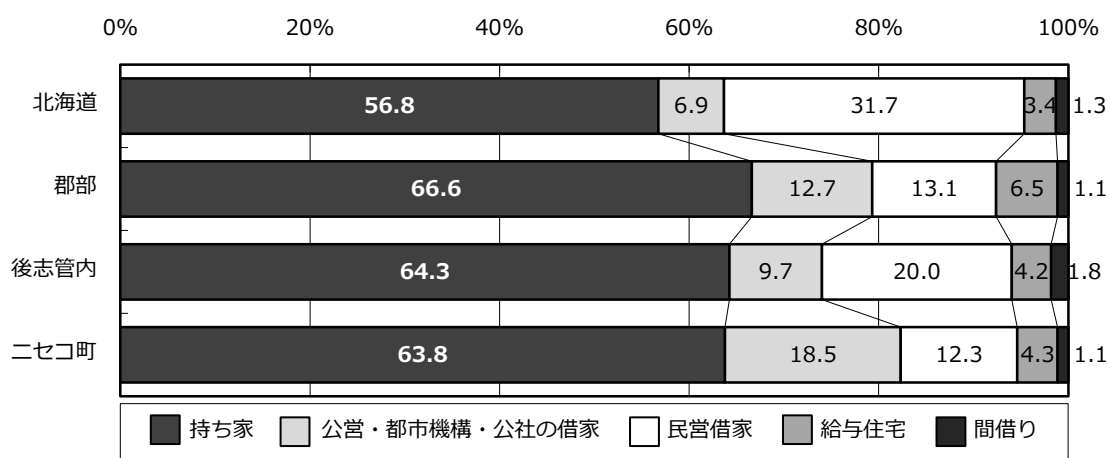
(2) 住宅ストック・フロー

a. 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数をみると、平成 27 年国勢調査では、持ち家が 1,314 世帯（63.8%）、公営借家が 382 世帯（18.5%）、民営借家が 253 世帯（12.3%）、給与住宅が 88 世帯（4.3.%）となっています。全道、郡部、後志管内と比較すると、公営借家率が最も高く、民営借家率は最も低くなっています。

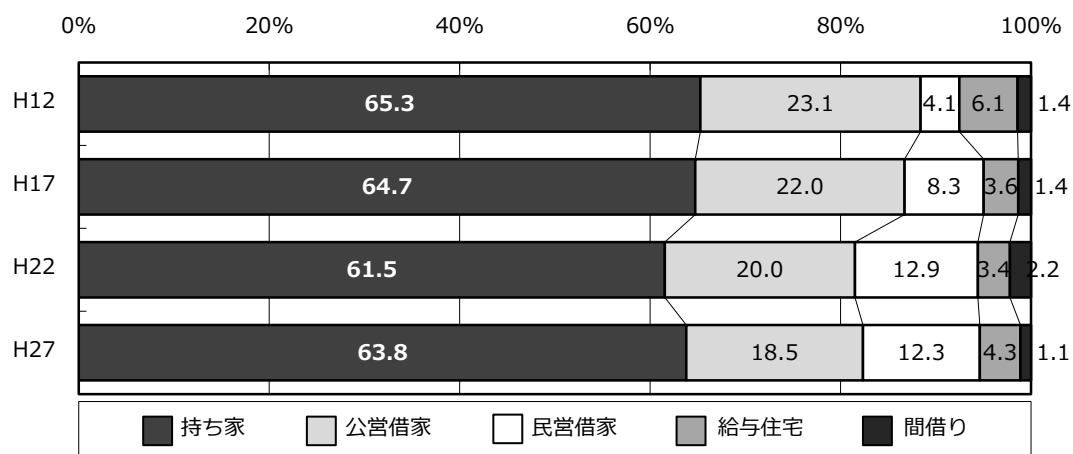
15 年間（平成 12～27 年）の推移をみると、公営借家率が減少傾向となっています。

図 2-19 住宅所有関係別世帯数構成比の比較



資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-20 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）

b. 住宅数・耐震化率・空き家数

平成 28 年度策定の「ニセコ町耐震改修促進計画」によると、平成 28 年度現在の町内の住宅数は、昭和 57 年以降建設が 2,299 戸、昭和 56 年以前建設が 852 戸あり、あわせて 3,151 戸となっています。

また、住宅の耐震化率は 79.0%と推計されています。平成 19 年度では 73%であったことから、9 年間で 6 ポイント上昇しています。

空き家については、平成 28 年 7 月に空き家・廃屋調査を実施し、空き家 64 軒（うち廃屋 16 軒）が確認されています。

図 3-1 耐震性を有する住宅推計（平成 28 年度現在）

住宅総数 3,151戸 (100%)	昭和57年以降 2,299戸 (73.0%)	耐震性を満たす 2,488戸 (79.0%)
	昭和56年以前 852戸 (27.0%)	改修（17戸）
		耐震性が不十分 663戸 (21.0%)
ニセコ町家屋データ		推計値

出典：ニセコ町耐震改修促進計画

c. 新築住宅の供給状況

新築住宅の建設戸数は、直近の10年（平成19～28年度）で年平均55.3戸です。

内訳をみると、持ち家が23.4戸、貸家が30.2戸であり、貸家が多くなっています。

推移をみると、平成21年度と25年度に27戸と減少したものの、平成26年度は46戸、平成28年度には143戸と増加しており、貸家の建設が急増しています。

表 2-8 年度別新築住宅の建設状況

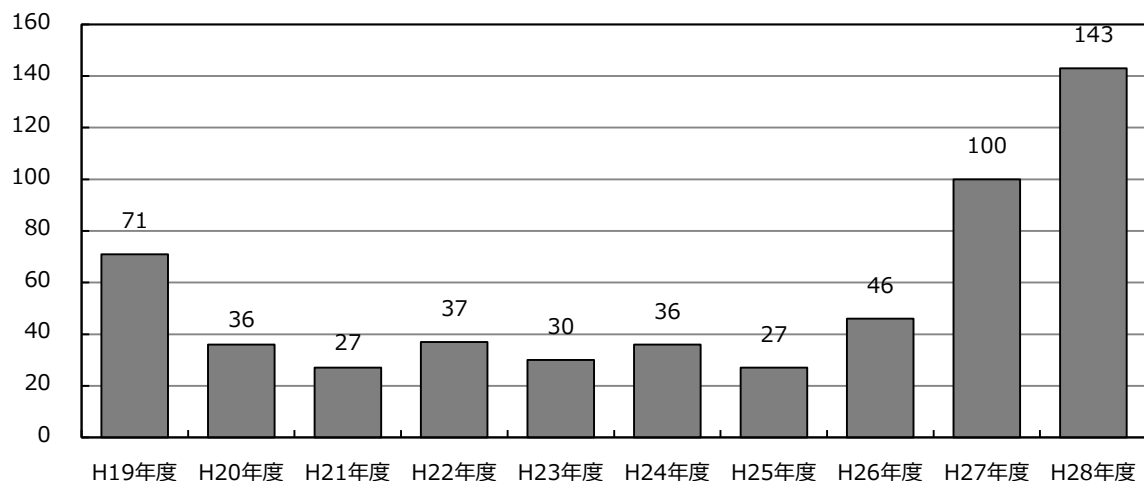
(単位：戸)

	合計	持ち家			貸家	給与住宅
			注文	分譲		
H19年度	71	35	35	0	35	1
H20年度	36	23	23	0	12	1
H21年度	27	26	25	1	0	1
H22年度	37	19	18	1	14	4
H23年度	30	21	21	0	6	3
H24年度	36	16	16	0	15	5
H25年度	27	27	26	1	0	0
H26年度	46	26	24	2	20	0
H27年度	100	24	22	2	74	2
H28年度	143	17	16	1	126	0
平均	55.3	23.4	22.6	0.8	30.2	1.7

資料：各年建築統計年報

図 2-21 年度別新設住宅の建設状況の推移

(戸)



資料：各年建築統計年報

d. 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、1,322 人の高齢者（平成 27 年国勢調査）に対し約 68 人分程度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 2-9 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）	シルバーハウジング	0	0.0%
	公営住宅 高齢者特定目的住宅	0	0.0%
	サービス付き高齢者向け住宅	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) 住宅市場

a. 地価

平成 29 年現在、住宅地の公示地価は平均 10,233 円／㎡となっています。これは平成 24 年と比較すると 233 円／㎡、2.3%ほど上がっています。周辺 2 町と比較すると、倶知安町より低く、蘭越町よりは高くなっています。

表 2-10 ニセコ町公示地価

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価 (円／㎡)		増減 (円)	H24／ H29
				H24	H29		
1	ニセコ町字富士見 2 番 8 外	-	295	11,500	11,600	100	100.9%
2	ニセコ町字有島 8 番 5 1	-	364	9,400	9,300	-100	98.9%
3	ニセコ町字富士見 1 2 9 番 2	-	325	9,100	9,800	700	107.7%
平均				10,000	10,233	233	102.3%

資料：国土交通省土地総合ライブラリー

表 2-11 倶知安町公示地価

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価 (円／㎡)		増減 (円)	H24／ H29
				H24	H29		
1	倶知安町南 4 条東 5 丁目 1 番 6 7	一低	382	13,800	16,000	2,200	115.9%
2	倶知安町南 8 条西 1 丁目 3 番 22	-		-	18,500	-	-
3	倶知安町字樺山 65 番 132 外	-		-	27,000	-	-
平均				13,800	20,500	2,200	-

資料：国土交通省土地総合ライブラリー

表 2-12 蘭越町公示地価

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価 (円／㎡)		増減 (円)	H24／ H29
				H24	H29		
1	蘭越町蘭越町 9 3 7 番 5	-	474	6,800	5,850	-950	86.0%
3	蘭越町昆布町 8 3 番 1	-	214	6,100	5,300	-800	86.9%
平均				6,450	5,575	-875	86.4%

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

公営住宅等は平成 29 年度末現在、公営住宅が 54 棟 312 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 60 棟 400 戸が供給されています。

表 2-13 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、簡二、耐平、耐二	S52,54,56,57,H11,13,14	14	65	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	簡平、木平	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					54	312	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	3,055
町単独	有島	コーボ有島	中耐	H2	2	48	1,730
小計					2	48	1,730
合計					60	400	86,389

資料：二セコ町調べ（平成 29 年度末現在）

※本通 A 団地 2 号棟/3 号棟は各々 2 棟 16 戸

(参考) 公営住宅等の種類

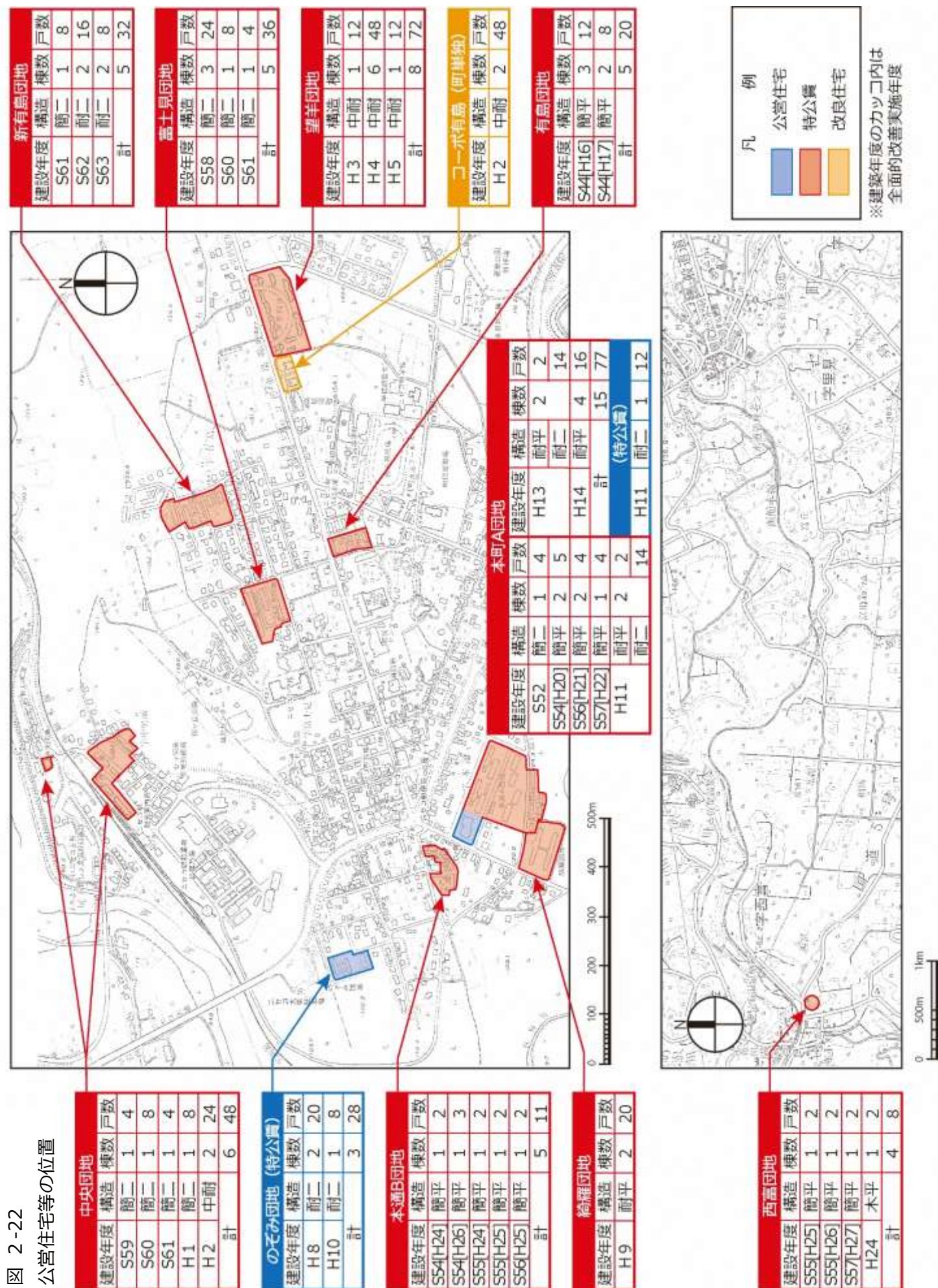
○公営住宅 公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給する住宅。 ○特定公共賃貸住宅 「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、公営住宅の所得基準を超える中堅所得者を対象とした住宅。 ○町単独住宅 地方自治法に基づき建設し、単身者向けに賃貸する住宅。

(2) 立地特性

公営住宅等は、本通が 5 団地、有島が 4 団地、西富、富士見、中央通が各 1 団地立地しています。

図 2-22

公営住宅等の位置



(3) 構造、建設年度

公営住宅等 400 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（12.5%）、簡易耐火構造 2 階建て住宅（簡二）が 72 戸（18.0%）、耐火構造住宅（耐火）が 276 戸（69.0%）となっています。

建設年度は、簡平が昭和 44～57 年、簡二が昭和 52～平成 1 年、耐火が昭和 62～平成 14 年、木造が平成 24 年です。

図 2-23 構造別整備戸数

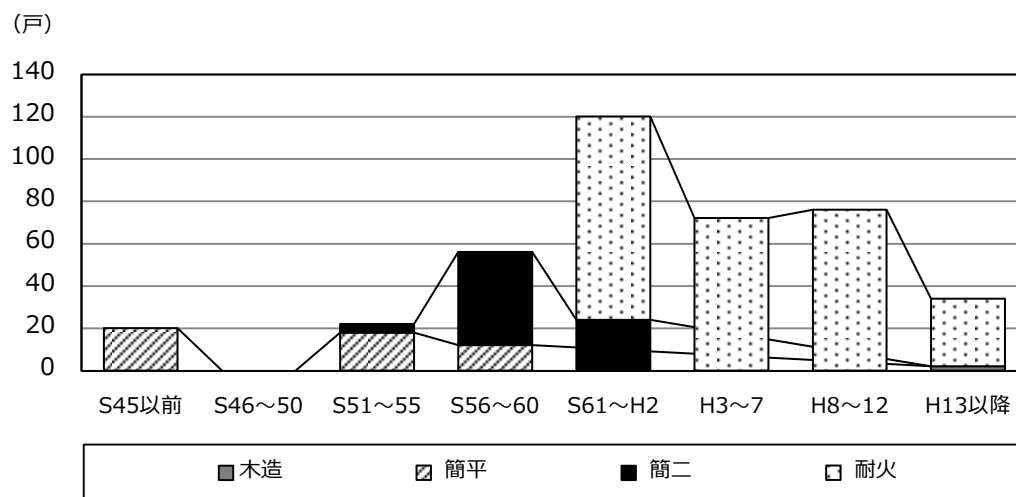


表 2-14 構造別整備戸数

(単位：戸)

	合計				
		木造	簡平	簡二	耐火
昭和 45 以前 (～1970)	20 5.0%		20 5.0%		
昭和 46～50 (1971～1975)	0 0%				
昭和 51～55 (1976～1980)	22 5.5%		18 4.5%	4 1.0%	
昭和 56～60 (1981～1985)	56 14.0%		12 3.0%	44 11.0%	
昭和 61～平成 2 (1986～1990)	120 30.0%			24 6.0%	96 24.0%
平成 3～7 (1991～1995)	72 18.0%				72 18.0%
平成 8～12 (1996～2000)	76 19.0%				76 19.0%
平成 13 以降 (2001～)	34 8.5%	2 0.5%			32 8.0%
計	400 100.0%	2 0.5%	50 12.5%	72 18.0%	276 69.0%

資料：ニセコ町調べ（平成 29 年度末現在）

(4) 整備履歴

前計画の「ニセコ町住宅マスタープラン」策定以降の平成16年度から平成29年度までの公営住宅等の整備・改善事業をみると、簡易耐火構造平屋建て全住宅の全面的改善や、高齢化型改善や長寿命化型改善、西富団地の新規整備など計画的に事業を推進しています。

表 2-15 公営住宅等整備・改善事業一覧（平成16～29年度）

年 度	団地名	構造	建設年度	戸数	事業	改善の内容
平成16年度	有島	簡平	S44	12	全面的改善	
平成17年度	有島	簡平	S44	8	全面的改善	
平成20年度	本通 A	簡平	S54	5	全面的改善	
平成21年度	本通 A	簡平	S56	4	全面的改善	
	富士見	簡二	S58	16	個別改善	高齢化改善
小 計				20		
平成22年度	本通 A	簡平	S57	4	個別改善	
	富士見	簡二	S58,60,61	20	個別改善	福祉対応型改善
小 計				24		
平成23年度	本通 A	簡平	S52	4	個別改善	福祉対応型改善
平成24年度	本通 B	簡平	S54,55	4	全面的改善	
	西富	木平	H24	2	新規建設	
	中央	簡二	S59,61	8	個別改善	長寿命化型複合改善
小 計				14		
平成25年度	本通 B	簡平	S55,56	4	全面的改善	
	西富	簡平	S55	2	全面的改善	
	中央	簡二	S60	8	全面的改善	
小 計				14		
平成26年度	本通 B	簡平	S54	3	全面的改善	
	西富	簡平	S55	2	全面的改善	
	中央	簡二	H1	8	個別改善	長寿命化型複合改善
小 計				13		
平成27年度	西富	簡平	S57	2	全面的改善	
	富士見	簡二	S58	24	個別改善	長寿命化型複合改善
小 計				26		
平成28年度	望羊	耐火	H4	12	個別改善	長寿命化型改善
	富士見	簡二	S60,61	12	個別改善	長寿命化型複合改善
小 計				24		
平成29年度	新有島	耐二	S61	8	個別改善	長寿命化型複合改善
	望羊	耐火	H3,4	18	個別改善	長寿命化型改善
小 計				26		
新規建設				2		
全面的改善				54		
個別改善				134		
合 計				190		

(5) 耐用年数の経過状況

平成 29 年度末現在、公営住宅等 400 戸のうち、既に耐用年数を経過しているのはありません（簡易耐火構造平屋建て住宅は耐用年数 30 年ですが、全面的改善事業を実施済みで竣工後 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、簡易耐火構造 2 階建て住宅が順次、耐用年数を迎え、平成 38 年度では耐用年数満了が 4 戸となります。

図 2-24 耐用年数経過状況

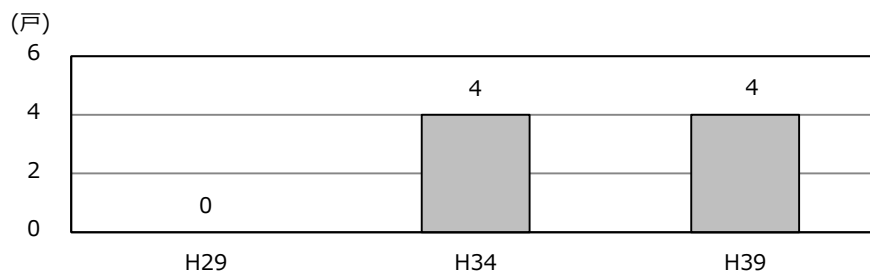


表 2-16 耐用年数経過状況

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			
						H29	H34	H39	
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%	
			4	簡二	S52	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	
			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%	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	2	木平	H24	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
			6	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%	0 0.0%	
	中央通	中央	24	簡二	S59~61,H1	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
			24	耐火	H2	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
	小計		312	－	－	0 0.0%	4 1.3%	4 1.3%	
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%	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			400	－	－	0 0.0%	4 1.0%	4 1.0%	

資料：二セコ町調べ（平成 29 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				耐火・中層（3～5 階）								合計	累計						
		本通							有島		西富				本通	有島	富士見	中央通	本通		有島		中央通	有島											
		本通 A	本通 A	本通 A	本通 B	本通 B	本通 B	本通 B	有島	有島	西富	西富	西富	西富	本通 A	新有島	富士見	中央	本通 A	綺羅	のぞみ	新有島	望羊	中央	J-ホ [®] 有島										
44	48								12	8																20	20								
45	47																									0	20								
46	46																									0	20								
47	45																									0	20								
48	44																									0	20								
49	43																									0	20								
50	42																									0	20								
51	41																									0	20								
52	40															4										4	24								
53	39															H39 年度末現在 耐用年数経過 4 戸											0	24							
54	38	5			2	3																								10	34				
55	37					2	2				2	2																		8	42				
56	36		4					2																		6	48								
57	35			4									2													6	54								
58	34					H29 年度末時点 耐用年数経過住戸無し (H16 年度以降に全面的改善実施済み)												24								24	78								
59	33																																	4	82
60	32																																	8	98
61	31															8		8	8							16	114								
62	30																	4	4							16	130								
63	29																					16				8	138								
H1	28																		8							8	146								
2	27																						24	48		72	218								
3	26																								12	12	230								
4	25																								48	48	278								
5	24																								12	12	290								
6	23																									0	290								
7	22																									0	290								
8	21																				20					20	310								
9	20																			20						20	330								
10	19																				8					8	338								
11	18																			28						28	366								
12	17																									0	366								
13	16																			16						16	382								
14	15																			16						16	398								
15	14																									0	398								
16	13								(12)																	0	398								
17	12									(8)																0	398								
18	11																									0	398								
19	10																									0	398								
20	9	(5)																								0	398								
21	8		(4)																							0	398								
22	7			(4)																						0	398								
23	6				(2)		(2)																			0	398								
24	5					(2)		(2)						2												2	400								
25	4						(2)	(2)			(2)															0	400								
26	3					(3)						(2)														0	400								
27	2												(2)													0	400								
28	1																									0	400								
29	0																									0	400								
合計		5	4	4	2	3	2	2	2	12	8	2	2	2	2	4	8	36	24	60	20	28	24	72	24	48	400	400							

資料：二セコ町調べ（平成 29 年度末現在）

※全面的改善:（数字）

(6) 入居世帯の特性

a. 入居率

平成 29 年 9 月 4 日現在、公営住宅等 400 戸のうち入居世帯は 395 世帯で入居率は 98.8%とほとんど空き家がない状況です。政策空家を実施している住宅はありません。

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	65	64	98.5%
		本通 B	11	11	100.0%
		綺羅	20	20	100.0%
	有島	有島	20	20	100.0%
		新有島	32	31	96.9%
		望羊	72	72	100.0%
	西富	西富	8	8	100.0%
	富士見	富士見	36	34	94.4%
	中央通	中央	48	48	100.0%
	小計		312	308	98.7%
特公賃	本通	本通 A	12	12	100.0%
		のぞみ	28	28	100.0%
	小計		40	40	100.0%
町単独	有島	コーボ有島	48	47	97.9%
	小計		48	47	97.9%
合計			400	395	98.8%

資料：二セコ町調べ（平成 29 年 9 月 4 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93世帯で23.5%です。団地別にみると比率が高い順に望羊団地及び西富団地が37.5%、新有島団地が32.3%、本通A団地（公営）が31.3%となっています。一方で、本通A団地（特公賃）及びコーポ有島団地には、子育て世帯がいません。

高齢世帯（65歳以上の高齢者がいる世帯）は139世帯で35.2%です。団地別にみると比率が高い順に有島団地が75.0%、本通B団地が63.6%、綺羅団地が60.0%となっています。一方で、本通A団地（特公賃）には、高齢世帯がいません。

図 2-25 団地別子育て世帯の状況

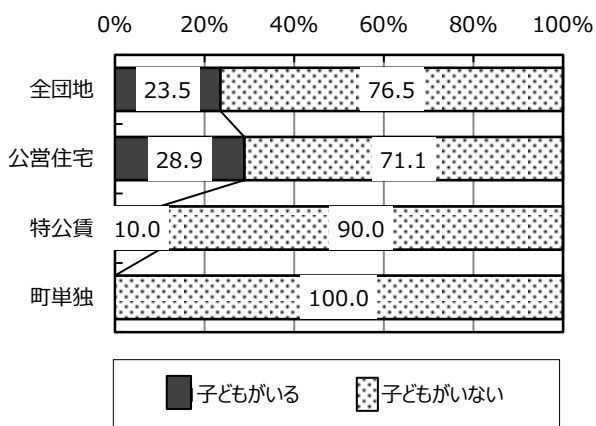
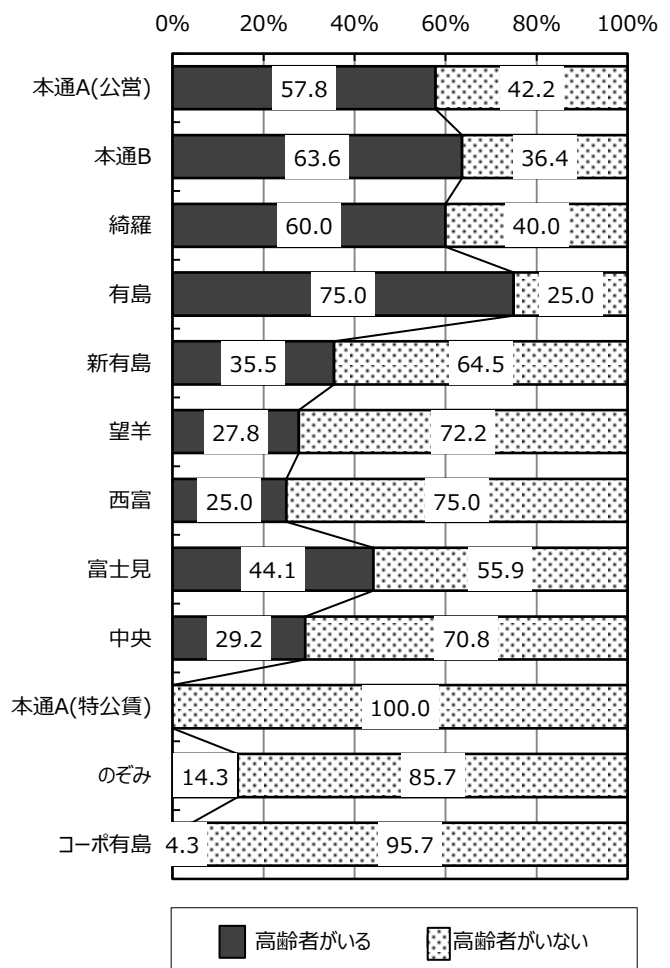
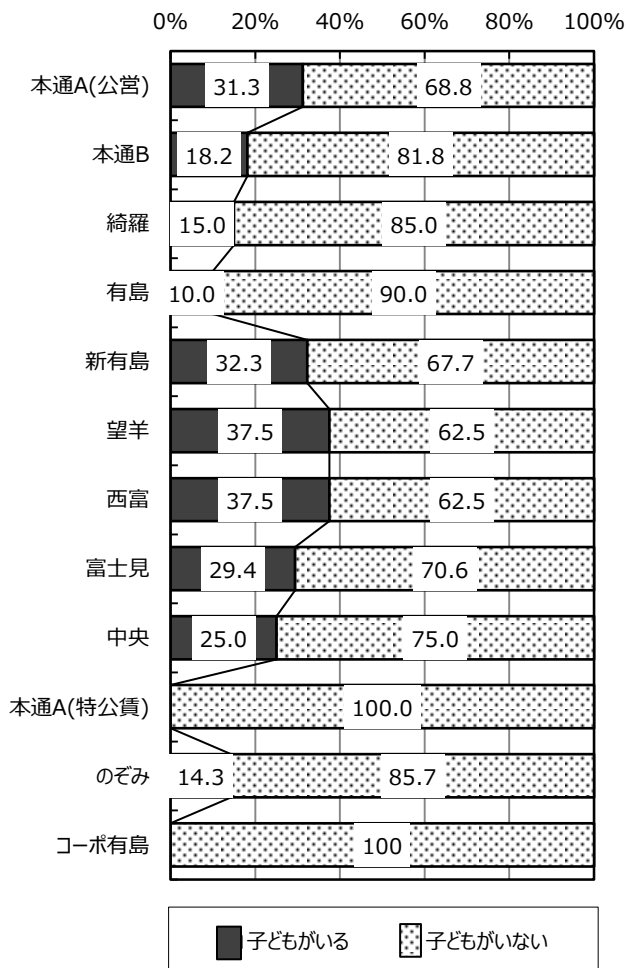
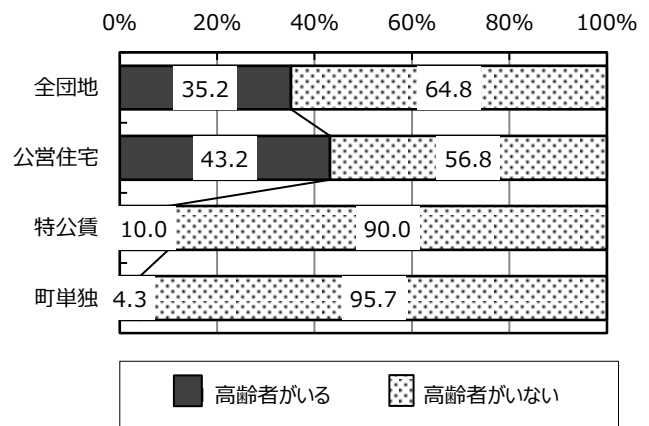


図 2-26 団地別高齢世帯の状況



c. 収入超過・高額所得世帯

収入超過者※は3世帯（公営住宅入居者の1.0%）、高額所得者※は30世帯（同9.7%）であり、合計33世帯（同10.7%）です。

表 2-19 団地別入居世帯の特性

（単位：世帯）

種別	字区域	団地名	入居 世帯数	18 歳未満の 子どもが いる世帯	65 歳以上高 齢者がいる 世帯	収入超過者※	高額所得者※	
公営住宅	本通	本通 A	64	20 31.3%	37 57.8%	0 0.0%	1 1.6%	
		本通 B	11	2 18.2%	7 63.6%	0 0.0%	0 0.0%	
		綺羅	20	3 15.0%	12 60.0%	0 0.0%	1 5.0%	
	有島	有島	20	2 10.0%	15 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	
		新有島	31	10 32.3%	11 35.5%	1 3.2%	4 12.9%	
		望羊	72	27 37.5%	20 27.8%	1 1.4%	13 18.1%	
	西富	西富	8	3 37.5%	2 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	
	富士見	富士見	34	10 29.4%	15 44.1%	0 0.0%	4 11.8%	
	中央通	中央	48	12 25.0%	14 29.2%	1 2.1%	7 14.6%	
	小計		308	89 28.9%	133 43.2%	3 1.0%	30 9.7%	
	特公賃	本通	本通 A	12	0 0.0%	0 0.0%	—	—
			のぞみ	28	4 14.3%	4 14.3%	—	—
小計		40	4 10.0%	4 10.0%	—	—		
町単独	有島	コーポ有島	47	0 0.0%	2 4.3%	—	—	
	小計		47	0 0.0%	2 4.3%	—	—	
合計			395	93 23.5%	139 35.2%	3 1.0%	30 9.7%	

※公営住宅入居者のみ対象（特公賃・町単独は除く）

資料：二セコ町調べ（平成29年9月4日現在）

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 167 世帯（42.3%）、次いで 2 人世帯が 124 世帯（31.4%）、3 人世帯が 49 世帯（12.4%）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、9 割強が小規模世帯となっています。

図 2-27 住宅種別世帯人員別世帯割合の比較

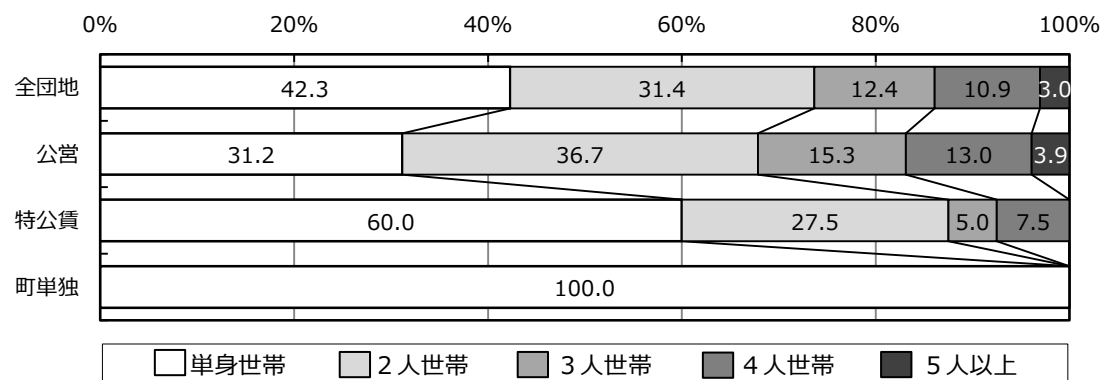


図 2-28 世帯種類別世帯人員別世帯割合の比較

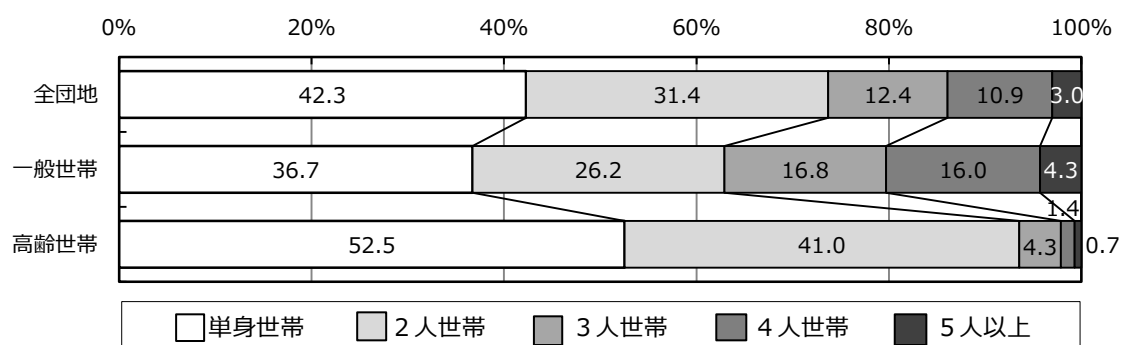


表 2-20 団地別世帯人員別世帯数

(単位：世帯)

団地名	種別		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
本通 A	公営	一般世帯	2	5	6	9	5	27
		高齢世帯	21	14	2	0	0	37
		計	23	19	8	9	5	64
	特公賃	一般世帯	12	0	0	0	0	12
		高齢世帯	0	0	0	0	0	0
		計	12	0	0	0	0	12
	計	一般世帯	14	5	6	9	5	39
		高齢世帯	21	14	2	0	0	37
		計	35	19	8	9	5	76
本通 B	公営	一般世帯	1	2	1	0	0	4
		高齢世帯	3	4	0	0	0	7
		計	4	6	1	0	0	11
綺羅	公営	一般世帯	3	2	2	1	0	8
		高齢世帯	9	3	0	0	0	12
		計	12	5	2	1	0	20
有島	公営	一般世帯	3	0	1	1	0	5
		高齢世帯	12	3	0	0	0	15
		計	15	3	1	1	0	20
新有島	公営	一般世帯	3	7	5	4	1	20
		高齢世帯	3	6	1	1	0	11
		計	6	13	6	5	1	31
望羊	公営	一般世帯	4	20	12	15	1	52
		高齢世帯	8	11	0	1	0	20
		計	12	31	12	16	1	72
西富	公営	一般世帯	1	2	1	1	1	6
		高齢世帯	1	0	1	0	0	2
		計	2	2	2	1	1	8
富士見	公営	一般世帯	5	6	4	4	0	19
		高齢世帯	10	4	0	0	1	15
		計	15	10	4	4	1	34
中央	公営	一般世帯	4	14	10	3	3	34
		高齢世帯	3	10	1	0	0	14
		計	7	24	11	3	3	48
のぞみ	特公賃	一般世帯	11	9	1	3	0	24
		高齢世帯	1	2	1	0	0	4
		計	12	11	2	3	0	28
コーポ 有島	町単独	一般世帯	45	0	0	0	0	45
		高齢世帯	2	0	0	0	0	2
		計	47	0	0	0	0	47
合計		一般世帯	94	67	43	41	11	256
		高齢世帯	73	57	6	2	1	139
		計	167	124	49	43	12	395

資料：二セコ町調べ（平成 29 年 9 月 4 日現在）

表 2-21 団地別世帯人員別世帯構成比

団地名	種別		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
本通 A	公営	一般世帯	3.1%	7.8%	9.4%	14.1%	7.8%	42.2%
		高齢世帯	32.8%	21.9%	3.1%	0.0%	0.0%	57.8%
		計	35.9%	29.7%	12.5%	14.1%	7.8%	100.0%
	特公賃	一般世帯	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	計	一般世帯	18.4%	6.6%	7.9%	11.8%	6.6%	51.3%
		高齢世帯	27.6%	18.4%	2.6%	0.0%	0.0%	48.7%
		計	46.1%	25.0%	10.5%	11.8%	6.6%	100.0%
本通 B	公営	一般世帯	9.1%	18.2%	9.1%	0.0%	0.0%	36.4%
		高齢世帯	27.3%	36.4%	0.0%	0.0%	0.0%	63.6%
		計	36.4%	54.5%	9.1%	0.0%	0.0%	100.0%
綺羅	公営	一般世帯	15.0%	10.0%	10.0%	5.0%	0.0%	40.0%
		高齢世帯	45.0%	15.0%	0.0%	0.0%	0.0%	60.0%
		計	60.0%	25.0%	10.0%	5.0%	0.0%	100.0%
有島	公営	一般世帯	15.0%	0.0%	5.0%	5.0%	0.0%	25.0%
		高齢世帯	60.0%	15.0%	0.0%	0.0%	0.0%	75.0%
		計	75.0%	15.0%	5.0%	5.0%	0.0%	100.0%
新有島	公営	一般世帯	9.7%	22.6%	16.1%	12.9%	3.2%	64.5%
		高齢世帯	9.7%	19.4%	3.2%	3.2%	0.0%	35.5%
		計	19.4%	41.9%	19.4%	16.1%	3.2%	100.0%
望羊	公営	一般世帯	5.6%	27.8%	16.7%	20.8%	1.4%	72.2%
		高齢世帯	11.1%	15.3%	0.0%	1.4%	0.0%	27.8%
		計	16.7%	43.1%	16.7%	22.2%	1.4%	100.0%
西富	公営	一般世帯	12.5%	25.0%	12.5%	12.5%	12.5%	75.0%
		高齢世帯	12.5%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	25.0%
		計	25.0%	25.0%	25.0%	12.5%	12.5%	100.0%
富士見	公営	一般世帯	14.7%	17.6%	11.8%	11.8%	0.0%	55.9%
		高齢世帯	29.4%	11.8%	0.0%	0.0%	2.9%	44.1%
		計	44.1%	29.4%	11.8%	11.8%	2.9%	100.0%
中央	公営	一般世帯	8.3%	29.2%	20.8%	6.3%	6.3%	70.8%
		高齢世帯	6.3%	20.8%	2.1%	0.0%	0.0%	29.2%
		計	14.6%	50.0%	22.9%	6.3%	6.3%	100.0%
のぞみ	特公賃	一般世帯	39.3%	32.1%	3.6%	10.7%	0.0%	85.7%
		高齢世帯	3.6%	7.1%	3.6%	0.0%	0.0%	14.3%
		計	42.9%	39.3%	7.1%	10.7%	0.0%	100.0%
コーポ 有島	町単独	一般世帯	95.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	95.7%
		高齢世帯	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.3%
		計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
合計		一般世帯	23.8%	17.0%	10.9%	10.4%	2.8%	64.8%
		高齢世帯	18.5%	14.4%	1.5%	0.5%	0.3%	35.2%
		計	42.3%	31.4%	12.4%	10.9%	3.0%	100.0%

資料：二セコ町調べ（平成 29 年 9 月 4 日現在）

4 前計画の進捗状況

(1) 前計画の施策体系

前計画である「ニセコ町住宅マスタープラン」は、平成16年2月に策定され、「ニセコに住みたい・住み続けたい人にゆとりをもって住まいを供給できる仕組みづくり」の基本テーマのもと、4つの視点と将来目標を定めています。

住宅施策は4つの将来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。

目 標	展開方向
①今ある住宅にずっと住み続けることができる住まいづくり	・既存住宅の適正な維持管理の推進 ・既存住宅のリフォーム促進 ・相互に助けあう仕組みづくり
②「ニセコに住みたい」に対応できる多様な住まいづくり	・安定した宅地供給と持ち家供給の促進 ・多様な賃貸住宅の供給 ・住情報の充実
③ニセコの良い環境と共生する住まいづくり	・雪と上手につきあう住宅づくり ・環境負荷の少ない住宅づくり ・緑化の推進
④ニセコの魅力向上に貢献する住まいづくり	・良好な景観形成 ・優良田園住宅の普及促進 ・住宅を通じた産業の活性化
重点施策	・町による担当相談窓口の創設 ・受け皿形成のための町営住宅の老朽ストックの更新 ・公民協働による住宅づくり

(2) 住宅施策の進捗状況

目 標	方 針		主要施策		担当課	取組み状況	評価・今後の課題など
1. 今ある住宅に ずっと住み続 けることがで きる住まいづ くり	1-1. 既存住宅 の適正な維持 管理の推進	①公営住宅の管理の適正化	1	ストック総合活用計画の策定と適正な 維持管理の推進	建設課	ストック総合活用計画及び長寿命化計画を策定し、計画 に基づき、改善・改修・維持管理を実施。	改善事業等について、ほぼ計画通りに実施している。工 事費が上昇していることから計画通りの実施が難しくな ってくる可能性が高い。
			2	入居者の適正規模住戸への移転促進	建設課	全面的改善事業での規模改善を実施。入居者ミスマッチ については、個別に対応しているほか、ミスマッチ解消 に向けた公住を整備する予定。	ミスマッチ解消のため、個別に対応しこれまで3件の移 転を実施。ミスマッチ解消に向けた公住整備については、 計画より遅れているが平成32年度をめどに整備予定で ある。
		②住宅の適正な維持管理の普及、各種情 報提供	3	維持管理情報の発信	建設課	取り組んでいない	全く取り組めていない状況。現状の体制ではなかなか難 しい状況である。
			4	維持管理勉強会の開催	建設課	開催していない	全く開催できていない状況。現状の体制ではなかなか難 しい状況である。
			5	維持管理相談窓口の設置	建設課	住宅相談窓口を設置（建設課窓口）	窓口に相談に来た方に対応している。
		③空き家や未利用住戸の対策推進	6	継続的な検討	企画環境課・建 設課	景観条例により適正管理を条文化。今年度、空き家等対 策計画を策定。	人口・世帯数の増に伴い、空き家数は減少していると思 えられる（空き家率7％）。空き家の利活用や今後の空き 家増加に対する政策を今から考えるべきである。
	1-2. 既存住宅 のリフォーム 促進	①住宅相談体制の充実	7	担当相談窓口の設置、相談会の実施	建設課	住宅相談窓口を設置（建設課窓口）。相談会は未実施。	窓口に相談に来た方に対応している。 相談会は全く開催できていない状況。現状の体制ではな かなか難しい状況である。
			8	建築士、福祉住環境コーディネイター、 ヘルパー、工務店職人等による勉強会の 開催やリフォーム相談チームの検討	企画環境課・保 健福祉課・建設 課	勉強会は未実施。 相談チームは設立に向け、検討中	勉強会は開催できていない状況。 相談チームは企画・福祉・建築担当者で設立に向け検討 中だが、現状の体制ではなかなか難しい状況である。
		②町営住宅のリフォームによる老朽ス トックの更新	9	町営住宅への「ストック総合改善事業」 の導入	建設課	ストック総合活用計画及び長寿命化計画を策定。計画に 基づき改善事業を実施。	全国初の簡平住棟の全面的改善事業を実施。またその他 の住棟においては個別改善事業を実施。
	1-3. 相互に助 けあう仕組み づくり	①相互扶助を促す住環境の整備	10	コレクティブハウジングの検討	建設課	釧路町の遠矢団地を視察。	当町でコレクティブハウジングができるかどうかを検 討。また今求められる住宅において、コレクティブハウ ジングが最良なのかを判断する必要がある。
			11	コミュニティ形成に寄与する空間づく り	企画環境課・町 民生活課	町民センターの再整備	町民センターと公民館の機能を集約するとともに、コン ベンション機能と住民活動を支える施設として再整備し た。町外からの利用もあり、利用人数が増加している。
			12	各種サービスの充実	保健福祉課・建 設課	高齢者の除雪補助事業を実施。 除雪ボランティアの育成を検討中	当町において、高齢者の住宅の除雪対策は重要課題。高 齢者の除雪補助事業を実施。有償ボランティア等も含め 除雪問題への対応を検討する。
2. 「ニセコに住 みたい」に対応 できる多様な 住まいづくり	2-1. 安定した 宅地供給と持 ち家供給の促 進	①土地開発公社による宅地分譲	13	土地開発公社による宅地分譲の推進	企画環境課	さくら団地の造成販売。	全宅地完売・建築済みとなっている。定住促進に大きく 寄与している。
		②北方型住宅の普及	14	北方型住宅のパンフレットの配布、広報 の利用	建設課	窓口等でパンフレット配布・ポスターを掲示。	後志地方での北方型住宅の件数自体が少ない。地元にあ る住まいるメンバーがいない。

目 標	方 針		主要施策		担当課	取組み状況	評価・今後の課題など
2. 「ニセコに住みたい」に対応できる多様な住まいづくり	2-2. 多様な賃貸住宅の供給	①持ち家の賃貸住宅化の促進	15	高齢者や農家の戸建て居住者の意向把握	企画環境課・建設課	アンケートを実施	持ち家の賃貸化を希望する人はほとんどいない。しかし低家賃で一軒家の賃貸を求める方はいる状況であり、住替えやマッチングに向けた取り組みが求められている。
			16	情報提供、賃貸住宅化方策の検討	企画環境課・建設課	検討中	住宅施策を検討する中で空き家活用や一人暮らしの高齢者の住宅などを活用できないか検討しているが、賃貸に対する不安や住替え先がないなどなかなか難しい状況である。
		②多様な住宅供給に向けた仕組みづくり	17	先進事例調査	企画環境課・建設課	東川町・東神楽町・滝川市・鹿追町・本別町等を視察	民賃・公住・住替え施策等の参考になる他市町村の施策をそのまま使うことは難しい。当町にあった施策にして活用するよう検討する。
			18	町内関連団体との勉強会の開催	建設課	建設事業者・不動産事業者等と意見交換会を実施	建設事業者・不動産事業者等と意見を直接聞いたことにより見えた課題や事業者の意向が確認できた。
		③民間の賃貸住宅の建設の促進	19	供給業者や土地所有者の意向調査	企画環境課・建設課	建設事業者・不動産事業者等と意見交換会を実施	建設事業者・不動産事業者等と意見を直接聞いたことにより見えた課題や事業者の意向が確認できた。市街地に土地がないことやインフラに問題があるなどの課題がある。
			20	賃貸住宅建設融資制度情報等の提供	企画環境課・建設課	広報誌やホームページ等で情報提供	固定資産税の減免による促進条例を活用した民賃が建設されている。
			21	賃貸住宅建設の奨励（朗成制度や融資制度の検討・創設）	企画環境課・建設課	民間賃貸住宅建設促進のため、固定資産税の減免事業を実施。町有地を民賃建設用地として整備し貸す事業を実施。また現在は建設費補助制度を検討中	これらの制度により、民賃が増加している。これらの事業はどんな性能の建物でも対象となるため、今後は良質なストック形成を図るための制度とする予定。
		④民間を補完する公共賃貸住宅の整備	22	高齢者や子育て世代向けの公共賃貸住宅の整備	建設課・保健福祉課	ミスマッチ解消と併せて、子育て世帯向けの住宅も整備予定。	公住ミスマッチのほか、戸建ミスマッチの高齢者を対象とした公住と子育て世帯を対象とした公住整備を行い、一団地でしっかりとしたコミュニティが形成されるように検討が必要。また見守り・相談・子育て支援等に利用できる施設や除雪の軽減などを考えたものが求められる。
			23	まちづくりと連動した公共賃貸住宅整備への対応	建設課	相互扶助・環境配慮・景観などを考慮した整備をしている。	省エネに配慮した公住整備を行っている。また景観を損なわない外観としている。
			24	老朽化した公共賃貸住宅の建替推進	建設課	老朽化した公住はストック活用を第一に進めている。	計画策定後は建て替えを行っておらず、ストック改善を実施している。今後改善ができない住宅については、管理戸数を考慮しながら建替え等を実施する。
	2-3. 住情報の充実	①住宅情報の充実	25	町ホームページへの民間賃貸住宅及び持ち家情報の掲載	企画環境課	不動産事業者のホームページへのリンクを掲載 しりべし空き家バンクへのリンクを掲載	町内の不動産事業者やロコミにより、民間賃貸住宅は満室の状況。一軒家の売買については、しりべし空き家バンクや町内不動産事業者により行われている。
			26	住宅情報の収集、整理、更新	企画環境課・建設課	民間賃貸住宅情報の収集、整理、更新 しりべし空き家バンクの活用	民賃については、建設段階から情報を収集し対応しているが、完成前に満室になることがほとんどである。売買や賃貸を考えている方については、しりべし空き家バンクやニセコ町不動産業協会を紹介している。

目 標	方 針		主要施策		担当課	取組み状況	評価・今後の課題など
2. 「ニセコに住みたい」に対応できる多様な住まいづくり	2-3. 住情報の充実		27	広報等による住宅情報の発信	企画環境課・建設課	公住の募集情報を広報に掲載。 民賃情報を窓口で紹介 しりべし空き家バンクの活用	広報で公住情報のほか、移住相談会や窓口にて民賃情報を発信している。
			28	土地利用情報の提供	建設課	ホームページにて土地利用に関する様々な規制を掲載	ホームページに掲載しているほか、電話や窓口での問い合わせに対応。問い合わせ件数は年々増加している。
		②住教育の充実	29	北海道立北方建築総合研究所との連携による各種セミナーの実施	建設課	開催していない	全く開催できていない状況。現状の体制ではなかなか難しい状況である。
			30	住宅セミナーやシンポジウムの開催	建設課	クラブヴォーバンとの連携の中で、講演会を実施。	講演により、省エネ建築の重要性を建設事業者等に再認識してもらえた。今後は住民向けのセミナー等が必要と考えているが、現状の体制ではなかなか難しい状況である。
			31	学校への出前セミナーの開催	建設課	開催していない	全く開催できていない状況。現状の体制ではなかなか難しい状況である。
3. ニセコの良い環境と共生する住まいづくり	3-1. 雪と上手につきあう住宅づくり	①設計時の配慮	32	北方型住宅の普及促進	建設課	窓口等でパンフレット配布・ポスターを掲示。 町ホームページに北海道のリンクを掲載。	後志地方での北方型住宅の件数自体が少ない。地元にした住まいるメンバーがいない。
			33	地元建築士や工務店との勉強会の開催	建設課	開催していない	全く開催できていない状況。現状の体制ではなかなか難しい状況である。
		②融雪装置の普及	34	融雪装置の設置奨励	建設課	取り組んでいない	多雪地域のため、融雪よりも除雪への支援に重きを置いて取り組んでいる。融雪に関しては維持管理やメンテナンスのランニングコストがかかる懸念がある。また融雪状況によって、溶けた雪が氷となりより危険なことになることがある。
	3-2. 環境負荷の少ない住宅づくり	①水洗化の普及	35	合併浄化槽や公共下水道の整備促進	町民生活課 上下水道課	合併浄化槽設置整備事業の実施。 下水道排水計画区域の見直し（区域の追加）	合併浄化槽整備住宅が増加。近年は設置者増加により、予算額を上回る希望者となっている。
		②省エネ住宅の普及	36	高気密高断熱住宅の普及促進	建設課	クラブヴォーバンとの連携の中で、講演会を実施。	講演により、省エネ建築の重要性を建設事業者等に再認識してもらえた。今後は住民向けのセミナー等が必要と考えているが、現状の体制ではなかなか難しい状況である。
		③住宅リフォームの推進による建築廃材の排出削減	37	住宅リフォームの推進	建設課	省エネ改修補助事業を実施	毎年、補助申請あり。 今後は中古住宅の流通が重要となってくると考えられることから良質なストック形成に向けた取り組みを検討する必要がある
		④新エネルギーの導入利用	38	太陽熱や雪を利用した冷風熱利用の検討	企画環境課	雪氷熱・地中熱を利用した冷暖房を検討。 公共施設において地中熱ヒートポンプによる涼暖房を採用。	ランニングコストはかなりの削減が見込まれている。イニシャルコストが高いため、補助金等がないと採用はなかなか難しいと考えられる。
	3-3. 緑化の推進	①景観方針づくり	39	景観条例の制定	企画環境課・建設課	景観条例を平成16年に制定。	景観条例に基づき、一定規模を超える住宅については事前協議が必要。また土地の適正管理について指導・命令等を条文化。

目 標	方 針		主要施策		担当課	取組み状況	評価・今後の課題など
3. ニセコの良い 環境と共生す る住まいづく り	3-3. 緑化の推 進	②緑化の推進	40	花いっぱい運動の推進	町民生活課・学 校教育課	北海道のフラワーマスター事業で取り組んでいる。 ニセコ高校性による花壇整備。	町内のフラワーマスターにより、駅前や綺羅街道などの 花壇等が整備されている。 ニセコ高校生により、町内の花壇の整備が行われている
			41	町内会への苗木や花の種、プランターの 貸し出し等	企画環境課・商 工観光課	まちづくり団体への補助金 町内会へのプランター貸出、補助金	補助金により苗木などを購入し、綺羅街道や東山・モイ ワ地区などで花壇等が整備されている
			42	街路樹の整備推進	企画環境課・建 設課	さくら団地整備時に桜の木を整備。綺羅街道やさくら団 地等の街路樹の維持管理。	必要に応じ、害虫駆除や伐採等を行っている。
4. ニセコの魅力 向上に貢献す る住まいづく り	4-1. 良好な景 観形成	①住宅景観のルールづくり	39	景観条例の制定【再掲】	企画環境課・建 設課	景観条例を平成１６年に制定。	景観条例に基づき、一定規模を超える住宅については事 前協議が必要。また土地の適正管理について指導・命令 等を条文化。
			43	住宅地像のあり方検討	企画環境課・建 設課	検討中	土地開発公社にて、土地の活用について調査を実施。ま た住宅施策を検討する中で今後の住宅地整備について検 討している。
			44	景観形成と開発規制をあわせた条例の 検討	建設課	平成１９年度に建築ガイドライン策定に向けた事前調査 を実施。その結果を受け、平成２０年度より準都市計画・ 景観地区・特定用途制限地域を検討し、平成２１年３月 に準都市計画区域を指定。平成２１年７月より景観地 区・特定用途制限地域に関するルールを施行。	当町における開発事業が活発化する前にルールづくりが できた。現在の開発において、乱開発の防止につながっ ている。 今後も開発事業が続くことが予想されるため、適正な運 用が求められる。また場合によっては区域の見直しも検 討する。
	4-2. 優良田園 住宅の普及促 進	①優良田園住宅のPR	45	ホームページの活用	建設課	ホームページに掲載	掲載のほかは、特にPR していない。 優良田園住宅の実績はない。また近年、優良田園住宅に 関する問い合わせもない。
	4-3. 住宅を通 じた産業の活 性化	①地元住宅産業の支援	46	新技術、リフォーム技術の講習会の開催	建設課	講習会は特開催していない	公営住宅の改善工事・新築工事において、受注した地元 事業者に設計事務所から技術指導を実施。
		②農業環境の整備	47	新規就農者への住宅情報提供	企画環境課・農 政課・建設課	民賃情報を提供。	戸建住宅については市場に出ているものはしりべし空き 家バンク程度。民賃情報は提供するがほぼ満室となっ ている。
			48	農村景観の整備の検討	企画環境課・農 政課・建設課	景観条例の制定。 準都市計画・景観地区・特定用途制限地域の指定。	乱開発を防ぎ、もともとのある農村部の景観を維持保全し ていく中で新たな開発を行ってもらうように進めていく 必要がある

目 標	方 針	施策		担当課	取組み状況・評価	今後の課題など
重点施策	(1) 町による担当相談窓口の創設	1	住宅相談窓口をニセコ町建設課建築管理係内に設置	建設課	住宅相談窓口を設置（建設課窓口）。 窓口に相談に来た方に対応している。	今後は企画・福祉・建築担当者が連携した相談体制が必要であると考え設立に向け検討中だが、現状の体制ではなかなか難しい状況である。
		2	広報、ホームページ等による多様な住宅情報の受発信	企画環境課・建設課	ホームページや広報、移住相談会等で住宅情報を発信。	戸建賃貸がないこと、民賃も公住もほぼ満室状況である。また高齢者などの住替え先の検討も必要である。
		3	住教育の充実のためのセミナーやシンポジウムの企画、開催、運営	建設課	クラブヴォーバンとの連携の中で、講演会を実施。	住民向けのセミナー等が必要と考えているが、現状の体制ではなかなか難しい状況である。
		4	町民のリフォーム等住宅相談対応	建設課・保健福祉課	住宅相談窓口を設置（建設課窓口）。 窓口に相談に来た方に対応している。 保健師が戸別訪問で相談を受けたりしている。 介護保険事業で改修事業が行われている。	今後は企画・福祉・建築担当者が連携した相談体制が必要であると考え設立に向け検討中だが、現状の体制ではなかなか難しい状況である。
		5	地元工務店のリフォーム工事力向上のための勉強会開催	建設課	勉強会は特に開催していないが、公営住宅の改善工事において、技術力の向上を図っている。	全く開催できていない状況。現状の体制ではなかなか難しい状況である。
	(2) 受け皿形成のための町営住宅の老朽ストックの更新	6	有島団地等の再生による受け皿形成のためのモデル的整備	建設課	ストック総合活用計画及び長寿命化計画を策定。計画に基づき改善事業を実施。 全国初の簡平住棟の全面的改善事業を実施。	当町においては、全面的改善が可能な簡平住棟については、すべて改善工事を実施。
		7	3LDK→1LDK・2LDK へのリフォーム検討	建設課	ストック総合活用計画及び長寿命化計画を策定。計画に基づき改善事業を実施。 全面的改善事業により、間取り変更を実施。	全面的改善事業により、3LDK→1LDK・2LDK へのリフォームを実施。改善前からの入居者においてミスマッチの解消とはなったが、新たな受け皿とはなっていない。単身や夫婦世帯向けの住宅整備が必要と考えられる。
		5	町内工務店のリフォーム勉強会の開催【再掲】	建設課	勉強会は特に開催していないが、公営住宅の改善工事において、技術力の向上を図っている。	全く開催できていない状況。現状の体制ではなかなか難しい状況である。
		8	リフォームモデル工事の実施	建設課	ストック総合活用計画及び長寿命化計画を策定。計画に基づき改善事業を実施。 全国初の簡平住棟の全面的改善事業を実施。	当町においては、全面的改善が可能な簡平住棟については、すべて改善工事を実施。 今後は戸建のリフォームモデルなどの検討が必要。
	(3) 公民協働による住宅づくり	9	土地開発公社による新たな宅地造成	企画環境課	さくら団地の造成販売。 全宅地完売・建築済みとなっている。定住促進に大きく寄与している。	戸建住宅の建設需要があるため、新たな宅地造成について検討中であるが、民間事業とのバランスを見極める必要がある。
		10	民間によるニセコらしい美しい住宅地の形成	企画環境課・建設課	民間企業へ町が求める住宅地の概要を説明。 環境や景観への配慮を求める。	民間企業のため、利益追求が必要であり、その中でどこまで対応してもらえるのが課題。
		11	民間不動産業による民間賃貸住宅建設の検討	企画環境課・建設課	民間賃貸住宅建設促進のため、固定資産税の減免事業を実施。町有地を民賃建設用地として整備し貸す事業を実施。これらの制度により、民賃が増加している。 また現在は建設費補助制度を検討中。	これまでの事業はどんな性能の建物でも対象となるため、今後は良質なストック形成を図るための制度とする予定。
		5	町内工務店のリフォーム勉強会の開催【再掲】	建設課	勉強会は特に開催していないが、公営住宅の改善工事において、技術力の向上を図っている。	全く開催できていない状況。現状の体制ではなかなか難しい状況である。

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	平成 28 年度～平成 37 年度
策定目的	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。
施策の基本的な方針	①「居住者からの視点」 目標 1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標 2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標 3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ②「住宅ストックからの視点」 目標 4：住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 目標 5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 目標 6：急増する空き家の活用・除却の推進 ③「産業・地域からの視点」 目標 7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 目標 8：住宅地の魅力の維持・向上
基本的な施策 (抜粋)	<目標 1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現> ○必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援 ・子育て世帯向けリフォームの促進等により、民間賃貸住宅を活用 ・公営住宅への優先入居、UR 等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援 ・良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、持家の取得を支援 ○世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世同居・近居の促進 ○子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境を整備 <目標 2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現> ○まちづくりと調和し、需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成 ○公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成 ○公的保証による民間金融機関のバックアップなどによりバースモーグーの普及を図り、住み替え等の住生活関連資金の確保 ○住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実 <目標 3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保> ○空き家活用の促進とともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティ機能を強化 ○民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため、居住支援協議会の設置等を支援 ○公的賃貸住宅を適切に供給。公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用 ○公的賃貸住宅団地の建替え等の実施、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生 <目標 4：住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築>

基本的な 施策 (つづき)	○資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施 ・建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保 ・建物状況調査(インスペクション)の人材育成や非破壊検査活用等による検査の質の確保・向上 ・住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実 ・既存住宅の魅力の向上(外壁・内装のリフォーム、デザイン等) ・既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着 ○長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給 <目標5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新> ○耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新 ○リフォームによる耐震性、耐久性等(長期優良化等)、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進 ○健康増進(ヒートショック防止等)・魅力あるデザイン等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるようなリフォームの促進 ○民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するために必要となる修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討 ○リフォームに関する相談体制や安心してリフォーム事業者を選択するための事業者団体登録制度の充実・普及 ○マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施 <目標6：急増する空き家の活用・除却の推進> ○空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築 ○空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進 ○古民家等の再生・他用途活用 ○介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途転換の促進 ○定期借家制度等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進 ○利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実 ○生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家法などを活用した計画的な解体・撤去を促進 <目標7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長> ○地域経済を支える地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やそれを担う設計者や技能者の育成等の生産体制整備 ○住宅ストックの活性化を推進するとともに、多角化する住生活産業に対応した担い手を確保し、研修等による育成を強化 <目標8：住宅地の魅力の維持・向上> ○スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりと連携しつつ、福祉拠点の形成や街なか居住を進め、交通・買物・医療・教育等の居住者の利便性向上 ○住宅団地の再生促進と、併せて高齢者・子育て支援施設等の地域の拠点形成による地域コミュニティと利便性の向上を促進 ○NP0 やまちづくりコーディネーターによる支援等を通じ、住民によって担われる仕組みを充実させるとともに、建築協定や景観協定等を活用し、良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上 ○マンションのコミュニティ活動が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進 ○密集市街地の改善整備や無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等により居住者の災害時の安全性を向上
------------------------------	--

(2) 北海道住生活基本計画（平成 29 年 3 月）

計画期間	平成 28～37（2025）年度
策定目的	本道における住宅施策の目標、施策の方向性、重点的な取組みを定め、具体的な住宅施策を推進することを目的に策定、住まいづくりのガイドラインの役割をもつものであり、住生活基本法第 17 条 1 項に規定する都道府県計画として、道が定める計画。
住宅施策の目標	・「安全で安心な暮らし」の創造 ・「北海道らしさ」の創造 ・「活力ある住宅関連産業」の創造
住宅施策の方向性	1 若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 ○子育て世帯に配慮した公営住宅などの供給を推進し、子育て世帯の居住の安定確保を図る。 ○子育て世帯などが、自らに適した住まいを確保することができるように、総合的な住情報の提供や安心して民間賃貸住宅などを確保できる取組を推進。 ○地域で展開される子育て支援サービスの活用や子どもを見守る地域コミュニティの形成促進などにより、安心して子育てのできる住環境づくりを進める。 2 地域で支え合い高齢者が安心して暮らせる住生活の実現 ○ユニバーサルデザインの視点にたった住宅の建設や既存住宅のバリアフリー改修の促進などにより、高齢者が安心して暮らし続けるととができる住まいづくりを推進。 ○住宅部局と福祉部局が連携し、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進や公営住宅における既存の高齢者福祉サービスの活用などにより、高齢者が生活支援等の地域福祉サービスを利用して安心して住み続けることができる住環境づくりを進める。 ○住まいに関する情報提供・相談体制の充実や適切な住宅への住替えの促進などにより、高齢者がニーズに適した住まいを自ら選択できる環境づくりを進める。 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ○住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、公営住宅などの適切な供給を進める。 ○ユニバーサルデザインの視点にたった公営住宅などの整備を促進し、誰もが安心・安全に居住できる住まいの供給を促進。 ○住宅確保要配慮者の住生活の安定確保に向けて民間住宅ストックを活用した取組を推進。 4 「きた住まいる」制度を活用した新たな住宅循環システムの構築 ○「きた住まいる」制度のさらなる普及推進を図り、良質で安全な住宅ストックの形成を図る。 ○既存住宅の有効活用に向けて、これまで中古市場の活性化に向け取り組んできた「北海道 R 住宅」による既存住宅活用の仕組みを「きた住まいる」制度に導入し、住宅ストックの活用を推進。 ○総合的な住宅関連情報の提供など、一般消費者がニーズに応じた住宅を安心して取得できる環境づくりを推進。

住宅施策 の方向性 (つづき)	5 リフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 ○安全で良質な住宅ストックの形成に向け、リフォームの促進に係る技術支援や適切な維持管理に向けた普及啓発、消費者が安心できるリフォーム関連情報の提供などを進める。 ○耐震性を満たさない住宅の耐震改修等の促進に係る普及啓発や支援などにより耐震化に向けた取組を推進。 ○「きた住まいる」制度による省エネ性能の見える化や省エネリフォームの推進、建築物省エネ法への対応などを進める。 6 空き家等の活用・適正管理の推進 ○空き家等の活用や適正管理の円滑な推進に向けた市町村の取組を支援。 ○空き家等の活用に向けて、空き家等の情報発信や相談対応などの取組を推進。 ○道民が空き家等に関する情報を理解し、空き家の活用や適正管理の推進に向け、空き家に関する情報提供など、道民への周知・啓発を進める。 7 地域を支える住宅関連産業の振興 ○地域の住宅事業者の人材育成などを支援し、良質な住まいづくりを促進。 ○道内の建築技術や建築部材・資材の道外への販路拡大などにより、地域の技術や資源などの北海道の優位性を活かした産業振興を図る。 ○地域にふさわしい住まいづくりを進め、地域材・地域資源の域内循環を促進し、地域経済の活性化などに寄与する住宅産業の振興を図る。 8 魅力ある持続可能な住環境の維持・向上 ○誰もが住み慣れた地域で安心して住み続けることができる住環境づくりを推進。 ○本道の豊かな自然環境などの魅力を活かした住環境づくりや移住・定住の取組を促進するとともに、豊富な新エネルギーなどを活用し、低炭素化・資源循環による持続可能な住環境づくりを進める。 ○住環境の維持保全を担う地域コミュニティの支援や住まい手への意識啓発など、北国の豊かなまちなみや住宅地の景観の形成に向けたハード・ソフト両面による地域主体の住環境づくりを進める。
-----------------------	---

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

計画期間	平成 24 年度～平成 35 年度
策定趣旨	刻々と変化する社会情勢に対応しつつ、町民とともに歩み発展するまちづくりを進めることが求められている。地についたまちづくりを着実に進めるため、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。
計画目標	＜基本理念＞環境創造都市ニセコ ＜将来像＞ 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
住宅関連 個別施策	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 ■戦略ビジョンのシナリオ 住宅不足が深刻な課題となっていることから、既存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します。 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） （4）生活基盤 【第1ステップ「仕組みづくり」で取り組む施策】 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 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ったり、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ます。 【第2ステップ「見える化」で取り組む施策】 4－②民間住宅の建設を促進し、住宅不足を解消する 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、民間による新たな受託建設を促進します。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ます。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受給マッチングも期待されます。 【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】 4－⑦老朽化した既存の公営住宅の長寿命化を図る 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います。

b. ニセコ町自治創生総合戦略

対象期間	平成 27 年～31 年度の 5 年間に重点的に実施する施策を位置づける		
位置づけ	創生法第 10 条の規定に基づく「市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略」として、ニセコ町の区域の実情に応じた「まち・ひと・しごと創生」に関する施策についての基本的な計画を定めるものである。		
人口ビジョン	・「2040 年にかけて希望出生数 1.8 に上昇」、「2060 年にかけて直近純移動率（2005（平成 17）年→2010（平成 22）年）の半減に抑える」、「2015（平成 27）年から 2025（平成 37）年までの 10 年間で 500 人分の住宅を整備する」を目指すことにより、2060 年に総人口約 5,000 人で推移することが推計できる。 ・自然増減よりも、社会増減に向けた対策を重点的に図る方が、ニセコ町の総人口を維持する面からは、より高い効果が見込まれる。		
住宅関連施策	基本目標 1：ニセコ町の地域資源を生かし、多様な働き方を実現できる環境づくり		
	具体的施策 ●住宅の整備・確保とストックマネジメント ニセコエリアの住宅不足に対応して、住宅の確保（住み替え・マッチング・空き家対策など）とストックマネジメントを進めるとともに、高齢者・子育て世代・単身世帯などの世帯の種類に対応した適正な規模・機能を備えた住宅への居住を促していく。 ・公営住宅の整備とストックマネジメント ・民間集合住宅（アパートなど）の誘致・建設 ・民間集合住宅に対する固定資産税の減免 ・土地開発公社との連携による宅地整備 ・住宅のミスマッチ解消 ・住宅省エネルギー改修補助 ・空き家の解体又は利活用 ・しりべし空き家バンクとの連携	数値目標 ・空き家率：5%以下（平成 31 年度） ・空き家数：140 戸以下（平成 31 年度） ・住宅整備戸数：250 戸（平成 27～31 年度の合計）	施策が目指す姿 ・ニセコ町の働き手が町内で住宅を確保しやすくなる
	基本目標 2：ニセコ町の交流人口の拡大と定住環境づくり		
	具体的施策 ●移住・定住対策 ニセコエリアへの移住・定住の P R を、都市圏におけるニセコ町への定住の本気度がより高いと見込まれる方に重点化して進める。 また、民泊に関する法整備などの動向を踏まえつつ、「ちょっと暮らし」の受け入れ先を拡大し、地元町民と移住希望者の交流についても活発化していく。 併せて、ニセコ町の地域課題の解決と定住人口の増加を図るため、地域おこし協力隊を受入、総合戦略の推進の担い手としても貢献してもらう。 ・移住・定住フェア出展（特に創業や地域おこし協力隊の希望者向け） ・「ちょっと暮らし」の受け入れ先の拡大 ・地域おこし協力隊の受け入れ	数値目標 ・移住フェア訪問者などから地域金融機関への融資などの相談件数：5 件（平成 27～31 年度までの合計） ・ちょっと暮らしの延べ利用泊数：7,500 泊（平成 27～31 年度の合計）	施策が目指す姿 ・より本気度の高い人がニセコ町に定住して、まちづくりに貢献するようになる

c. ニセコ町過疎地域自立促進市町村計画

計画期間	平成 28 年 4 月 1 日～平成 33 年 3 月 31 日までの 5 箇年間		
基本方針	3) 生活環境の整備 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。		
住宅関連 施策	4 生活環境の整備 (1) 現状と問題点 カ 住宅対策 本町の公営住宅は、平成 6 年度に策定した「ニセコ町公営住宅再生マスタープラン」の建替え事業が完成したが、本町における新たな住宅対策の仕組みとして、民間及び町営住宅の有効な活用方法の推進を進めるため、平成 15 年度に「ニセコ町住宅マスタープラン」を策定した。このプランに基づき、「住宅情報の充実」「老朽化公営住宅の活用」「公民協働による住宅づくり」などを重点的な政策として、現在取り組んでいる。また、平成 26 年度末の住宅管理戸数は 400 戸であるが、既存の公営住宅は小規模であり、老朽化も進んでいるため、平成 16 年度において「ニセコ町ストック総合活用計画」を策定、さらに平成 21 年度及び平成 26 年度には、計画を見直した「ニセコ町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、今後の公営住宅のあり方を検討している。 今後は、老朽化した公営住宅の全面的改善事業を含めた公営住宅の整備が必要となる。 個人住宅については、昭和 54 年度から土地開発公社により住宅分譲を進めてきた。平成 5 年度に 30 区画を造成・分譲、平成 10 年度に 27 区画を造成・分譲したさくら団地は平成 27 年度に完売したことから、今後の事業展開を検討中である。住宅ストックの有効活用及び地球温暖化対策・防災減災対策から既存住宅の省エネ改修、耐震改修による住環境の改善を進める。 (3) 計画：事業計画（平成 28 年度～32 年度）		
	事業名 (施設名)	事業内容	事業 主体
	(7) 過疎 地域自 立促進 特別事 業	公営住宅長寿命化計画改定事業 内容：公営住宅のストックマネジメントを適正に行うため本計画改定を行う。 必要性：快適な住環境整備を継続的に進めるため計画改定を進める必要がある。 効果：計画改定により現状把握及び段階的な維持、更新が実施でき良好な施設管理を進めることができる。	町
		住宅耐震改修事業 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。 必要性：町内には耐震基準満たない住宅が存在するが、費用負担が大きいことから対策が進んでおらず災害時の安全確保が難しいところがある。 効果：町民の生命財産を守ることができる。	町
		住宅省エネ改修助成事業 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。 必要性：豊かな環境を次世代に守るために家庭からの二酸化炭素排出量を削減する必要がある。 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。	町
		空き家活用対策事業 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。 必要性：町内で住宅不足が深刻な問題となっており、空き家を再活用し、解決する必要がある。住民が安心して暮らせるように、倒壊の恐れのある建物は撤去する等対策が必要である。 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。	町

(2) 住宅・建築物関連計画

a. ニセコ町耐震改修促進計画

目的	これまでの実施状況に関する調査・検証を行うとともに、国や道の目標を踏まえた新たな耐震化の目標を設定し、計画的な耐震対策を実施することにより、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
目標	国や道計画との整合性を図り、平成 32 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みます。
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

b. ニセコ町公共施設等総合管理計画

計画期間	平成 29 年度～平成 38 年度
計画の目的	様々な社会情勢を踏まえ、将来人口推計と公共施設等の全体像のもと、本町が将来にわたり持続的に発展していくため、長期的な視点を持った公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的
基本方針	第 2 章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針 4 公共施設の管理に関する基本的な考え方 (1) 公共施設等（建築物）の維持管理の方針 公共施設（建築物）の維持管理及び改修・更新は、建設時から経過した年月によって、その対処方法が異なります。 第一に、適正な時期に適正な維持補修費の計上により、施設としてのライフサイクルコストの縮小に努めます。その上で、施設ごとに点検・診断、耐震化、改修・修繕、長寿命化、更新の実施方針を整理します。 なお、建築物以外の屋外施設についても、適切な点検・診断等により効率的な維持管理に努めます。 また、現在委託及び指定管理団体による運営を行う施設が増えているため、利用者だけではなく、委託者及び指定管理団体との協議により、必要な維持管理や修繕を行い、施設の機能が十分に発揮されるよう適正な維持管理に努めます。
住宅関連 施策	第 3 章 施設類型ごとの管理に関する基本方針 3 公共施設（建築物）の管理に関する基本方針 (3) 公営住宅・教職員住宅 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ます。そのほか、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います。また、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を進めます。

(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	平成24年度～平成35年度までの12年間
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	＜環境の目標像＞水環境のまちニセコ ＜基本となる手法＞ 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ます。 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ます。 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します。 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します。
住宅関連 施策	2 自然エネルギーの導入による温室効果ガスの削減 ■環境プロジェクト (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 (2) 自然エネルギー研究会等の活動を支援 (3) 公共施設等を中心に自然エネルギーの導入を進める (4) 民間施設への自然エネルギー導入の促進 (5) スマートコミュニティの構想について研究と検討を深める

b. ニセコ町環境モデル都市アクションプラン

計画期間	2014～2018 年度までの 5 年間				
削減目標	基準年度：基準年度：1990 年度 短期目標：1990 年度比で 2018 年までに 7 %削減する。 中期目標：1990 年度比で 2020 年までに 30%削減する。 長期目標：1990 年度比で 2050 年までに 86%削減する。				
住宅関連 施策	2－4 町民生活における省エネ及び再生可能エネルギーの普及				
	取組の内容	主体 時期	削減見込 (CO2-t) 部門の別		活用を想定 する事業
	(a)省エネ家電の導入(LED 照明、省エネ冷蔵庫等) ・ LED 照明や省エネ冷蔵庫への転換効果の情報を提供し、導入を促す。 ・ テレビや炊飯器の利用時間や利用方法、様々な電化製品の電力のピーク調節を行う。 ・ 電化製品のこまめな電源管理により、待機電力を節電し省エネ化を進める。 ・ 省エネによるコスト削減効果の情報提供や省エネコンテストなどインセンティブを高める取組みを行う。	ニセコ町 町民 2013 (H25) ～(継続中)	5 年間 中期 部門	776 2,095 民 生 (家庭)	
	(b)スマートハウス・エコ住宅・スマートメーターによる「電力見える化」の導入 ・ 町では、町内における環境負荷低減を目的とし、家庭からの二酸化炭素の削減を図るため、住宅の省エネルギー改修工事に補助を交付している。この制度を継続・発展させ、より多くの人に省エネルギーの改修を進めることで二酸化炭素の削減を目指す。 ・ 家庭内のエネルギーの消費が最適に制御された住宅の普及を行う。高断熱・高気密による省エネとあわせて、太陽光発電システムや蓄電池などのエネルギー機器、家電、住宅機器などをコントロールし、エネルギーマネジメントを行うことで CO2 排出量を削減する。 ・ スマートメーターやワットチェッカーの貸し出しを行い、電力の「見える化」や ICT 活用による各家庭のエネルギー使用量・削減量の実績を把握する。	ニセコ町 町民 2013 (H25) ～(継続中)	5 年間 中期 部門	13 159 民 生 (家庭)	
	(e)自然エネルギーへの助成制度の創設 ・ 自然エネルギーを導入した町民・事業者マップを作成し、参考事例を紹介する。 ・ 観光客からの税を財源に太陽光発電や冬季の暖房や年間を通じた給湯のための熱利用に再生可能エネルギーを導入する際に町民及び町内の事業者に対して補助を行う。	ニセコ町 町民 2015 (H27) ～	5 年間 中期 部門	－ － 民 生 (家庭)	

(4) 福祉関連計画

a. ニセコ町第6期高齢者保健福祉計画

計画期間	平成 27～29 年度
目的	元気な一般高齢者とともに、一人暮らしや夫婦のみ世帯の高齢者等を含め、高齢者全体が住み慣れた地域において生活上の安全・安心・健康が確保されるよう医療や介護、予防のみならず、介護保険外の福祉サービスなど、高齢者福祉全般に関わる支援策を講ずることを目的とする。
基本目標	<基本理念> みんなで支えあい自立して生きる健康長寿のまち <基本目標> ・ 基本目標 1 高齢者が自立して暮らすことできる健康づくり ・ 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
住宅関連 施策	(9) 高齢者にやさしいまちづくり ②高齢者にやさしい居住環境の整備 ・ 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ます。 ・ 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します。なお、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 万円を限度に助成します。

b. 子ども・子育て支援事業計画

計画期間	平成 27～31 年度までの 5 年間
策定の 位置づけ	依然子どもの育ちや子育てをめぐる状況は厳しく、「子ども・子育て支援の質・量の充実とともに、家庭、学校、地域、職域、その他あらゆる分野の構成員が、子ども・子育て支援の重要性に関心・理解を深め、各々が協働し、役割を果たすとともに、そうした取り組みを通じて、家庭を築き、子どもを産み育てるという希望をかなえ、すべての子どもが健やかに成長できる社会の実現」を目指すことを目的。
基本目標	<基本理念> 子どもたちの笑顔が輝くまちへ <基本目標> (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	施策体系 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 (3) 子育てを支援する生活環境の整備 1) 子育て家庭の住環境の確保

c. ニセコ町第2次障がい者基本計画・第4期障がい福祉計画

計画期間	平成 27～29 年度までの 3 年間
趣旨	すべての町民が、障がいの有無に関わらず、等しく基本的人権をもつ個人として尊重され、障がいの有無によって分け隔てられることなく、相互に人格と個性を尊重しあいながら共生する社会を実現するために、障害者基本法、障害者総合支援法、児童福祉法等にそって策定。
基本目標	<基本理念> 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 <基本的視点>①社会のバリアフリー化の推進 ②障がいの特性を踏まえた利用者本位の支援 ③総合的で効果的な施策の推進 ④広域的・計画的視点からの施策推進 <基本目標 >①ともに育ち、ともに学ぶ ②生きがいをもって、働く ③健やかに、元気で暮らす ④自立し、充実して暮らす ⑤安全に、安心して暮らす
住宅関連 施策	基本目標 5 安全に安心して暮らす ◆基本施策 1. 福祉のまちづくりの推進 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ます。 主な取り組み ①生活福祉資金貸付制度の普及 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推進 ⑥民間施設のバリアフリー化促進 ⑦案内表示の充実

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

本町においては、平成26年12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2,165票、回収数673票、回収率31.1%）。

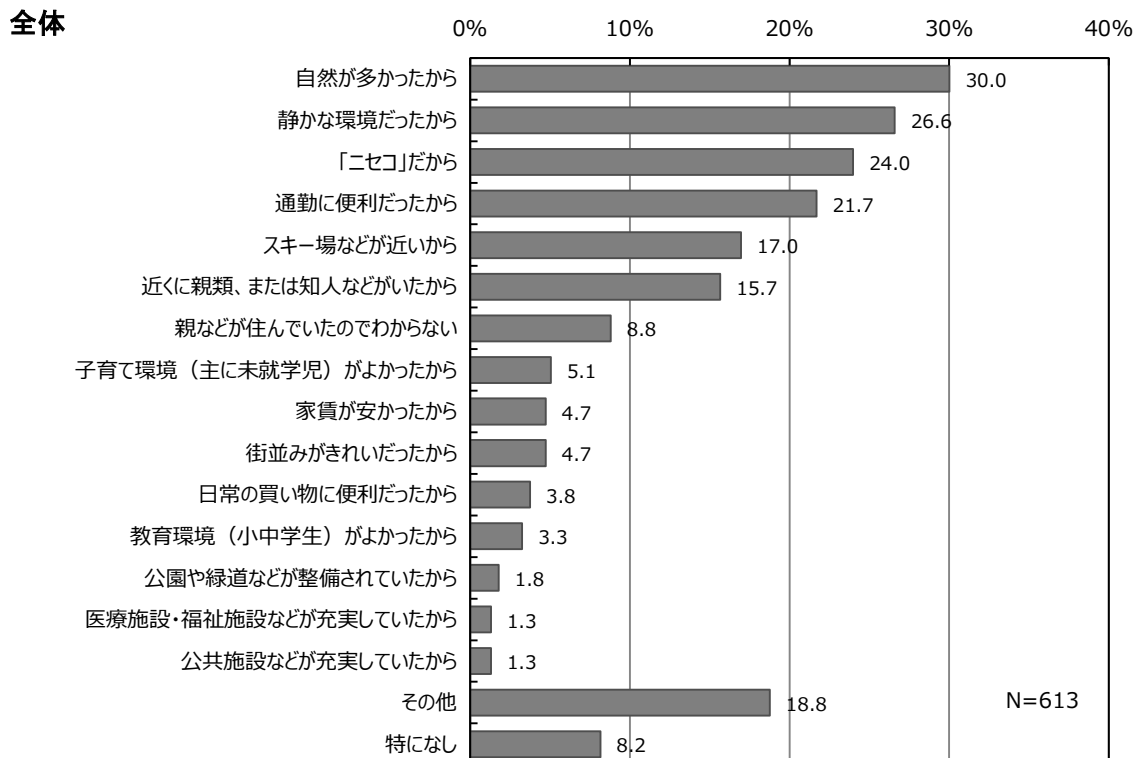
本計画の策定にあたっては、当該アンケート調査結果を用いて町全体及び子育て世帯（18歳未満の子どもがいる世帯）の住まい等に関する意向を把握します。

(2) 調査結果の概要

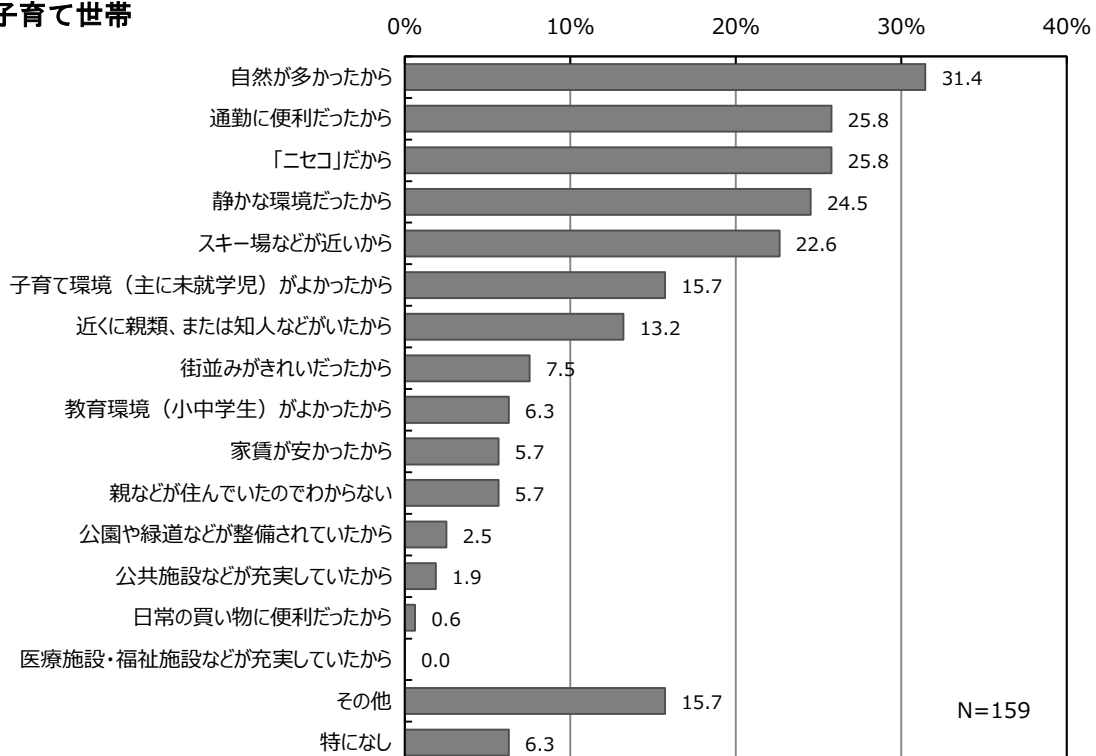
a. ニセコ町を選んだ理由

ニセコ町を選んだ理由（複数回答）については、「自然が多かったから」が30.0%で最も高く、以下、「静かな環境だったから」が26.6%、「「ニセコ」だから」が24.0%、「通勤に便利だったから」が21.7%となっています。子育て世帯についても同様の結果となっています。

図 4-1 ニセコ町を選んだ理由（複数回答）



子育て世帯



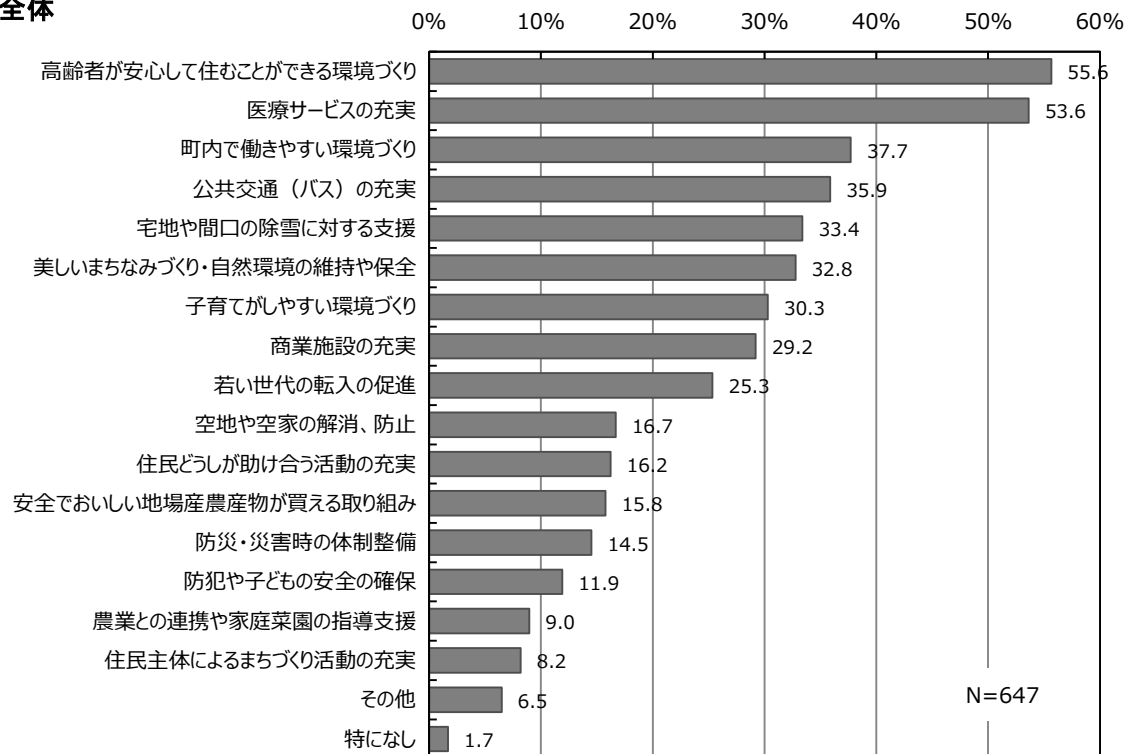
b. 将来のために必要な取り組み

将来のために必要な取り組み（複数回答）については、「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」が 55.6%で最も高く、ついで「医療サービスの充実」が 53.6%であり、上位2項目は過半を超えています。

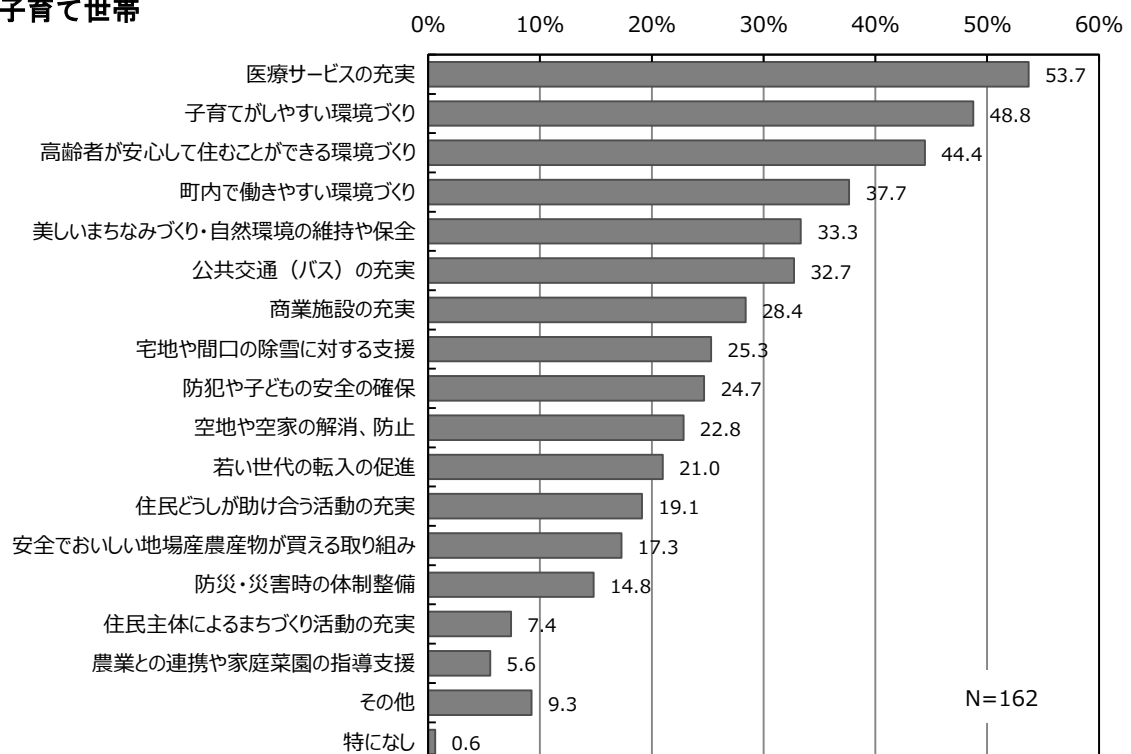
子育て世帯では、「医療サービスの充実」が 53.7%で最も高く、ついで「子育てがしやすい環境づくり」が 48.8%、「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」が 44.4%となっています。

図 4-2 将来のために必要な取り組み（複数回答）

全体



子育て世帯

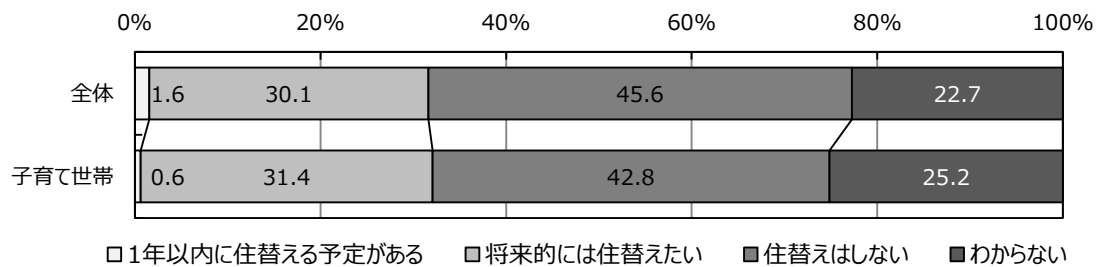


c. 住替え意向

① 住替え意向

現在の居住する住宅の住替え意向については、「1年以内に住替える予定がある」が1.6%、「将来的には住替えたい」が30.1%であり、約3割が住替えの意向を持っています。子育て世帯についても全体と大きな違いはみられません。

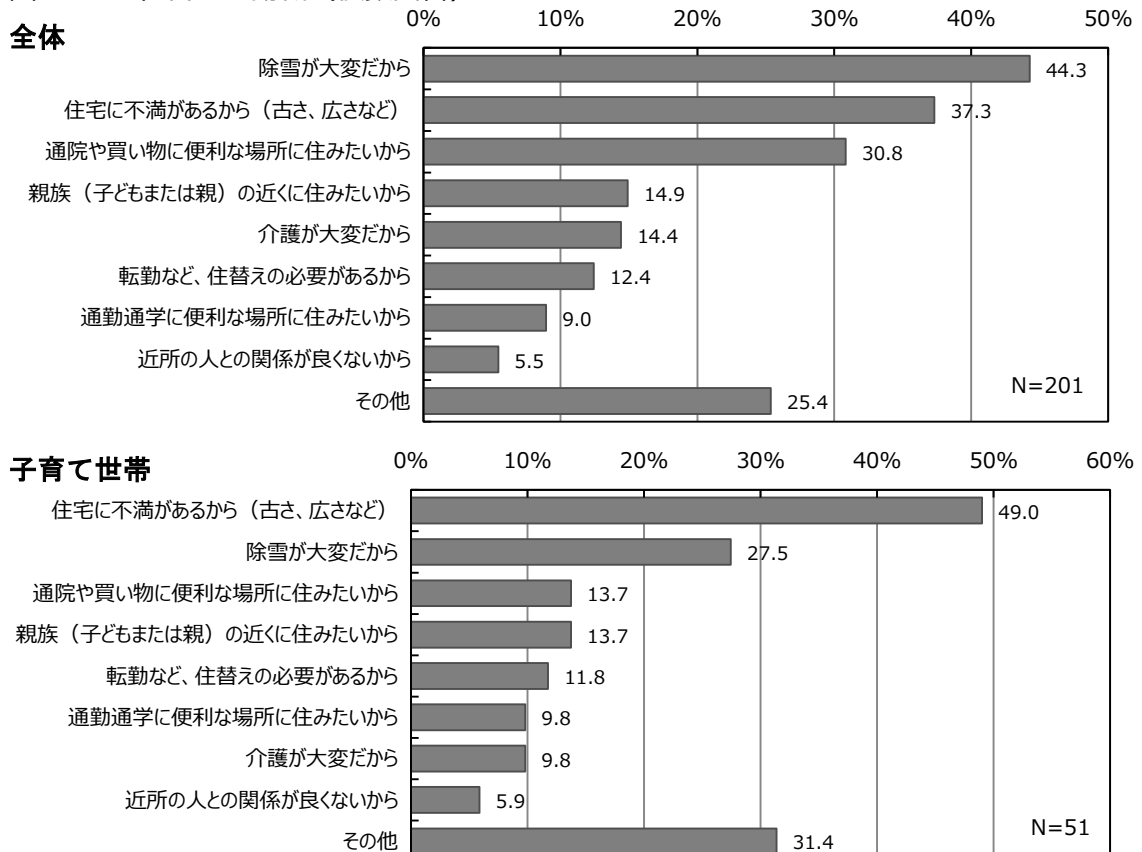
図 4-3 住替え意向



② 住替えの動機

上記で「1年以内に住替える予定がある」または「将来的には住替えたい」に回答した住替えの動機（複数回答）は、「除雪が大変だから」が44.3%で最も高く、ついで「住宅に不満があるから（古さ、広さなど）」が37.3%です。子育て世帯については、「住宅に不満があるから（古さ、広さなど）」が49.0%と約半数です。

図 4-4 住替えの動機（複数回答）

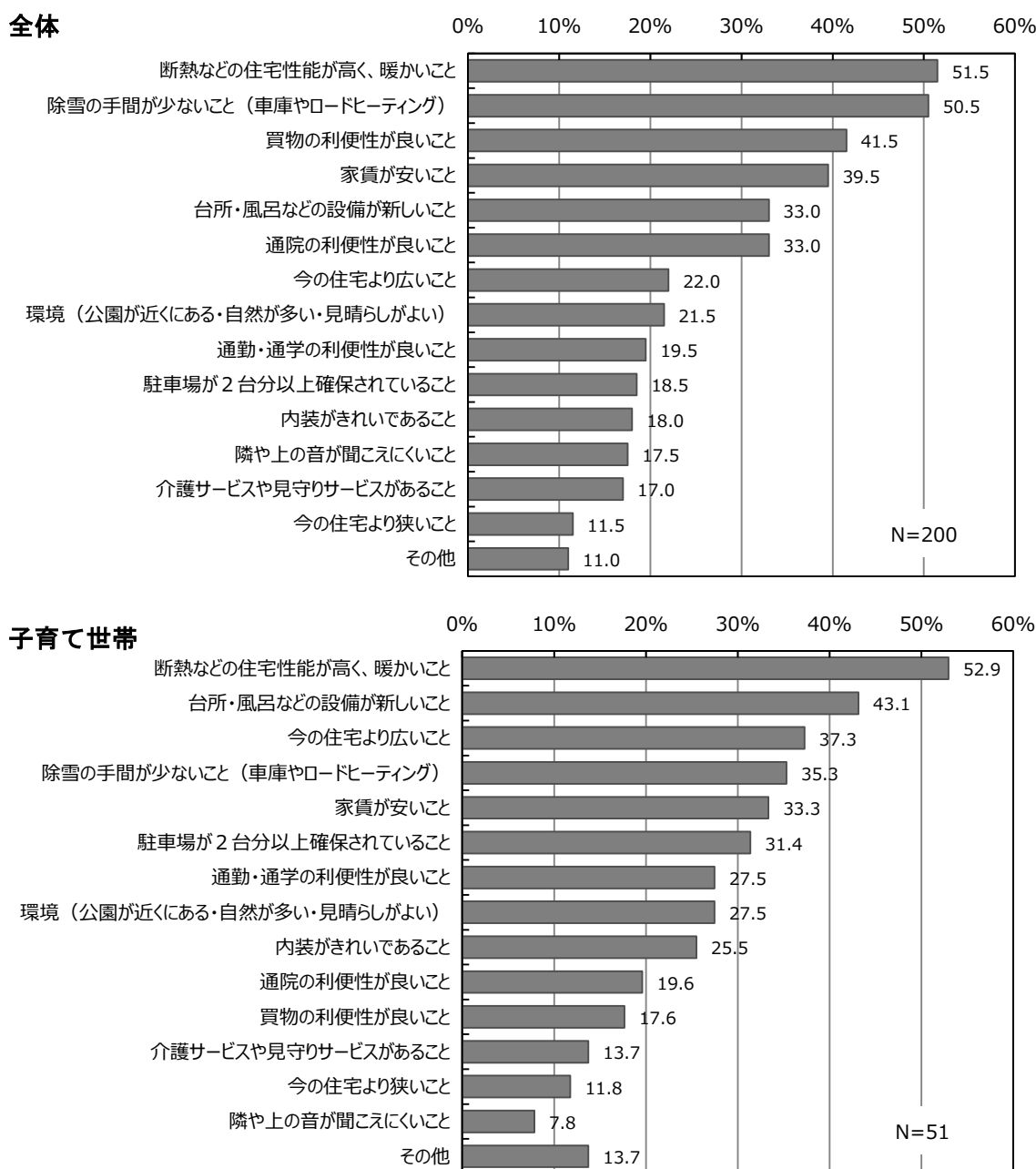


③ 住替え先の住宅に重視すること

住替え先の住宅に重視すること（複数回答）は、「断熱などの住宅性能が高く、暖かいこと」が51.5%で最も高く、ついで「除雪の手間が少ないこと（車庫やロードヒーティング）」が50.5%です。

子育て世帯については、「断熱などの住宅性能が高く、暖かいこと」が52.9%で最も高く、以下、「台所・風呂などの設備が新しいこと」が43.1%、「今の住宅より広いこと」が37.3%となっています。

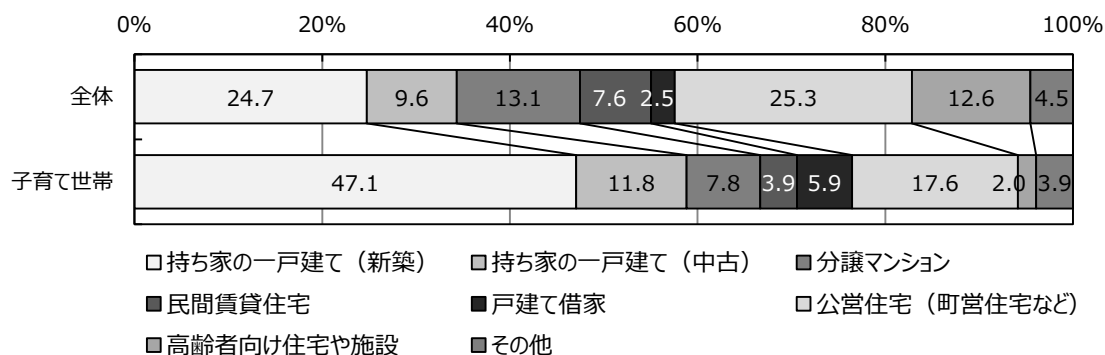
図 4-5 住替え先の住宅に重視すること（複数回答）



④ 住替えしたい住まいの種類

住替えしたい住まいの種類は、「公営住宅（町営住宅など）」が 25.3%で最も高く、ついで「持ち家の一戸建て（新築）」が 24.7%です。子育て世帯では、「持ち家の一戸建て（新築）」が 47.1%と約半数を占めています。

図 4-6 住替えしたい住まいの種類

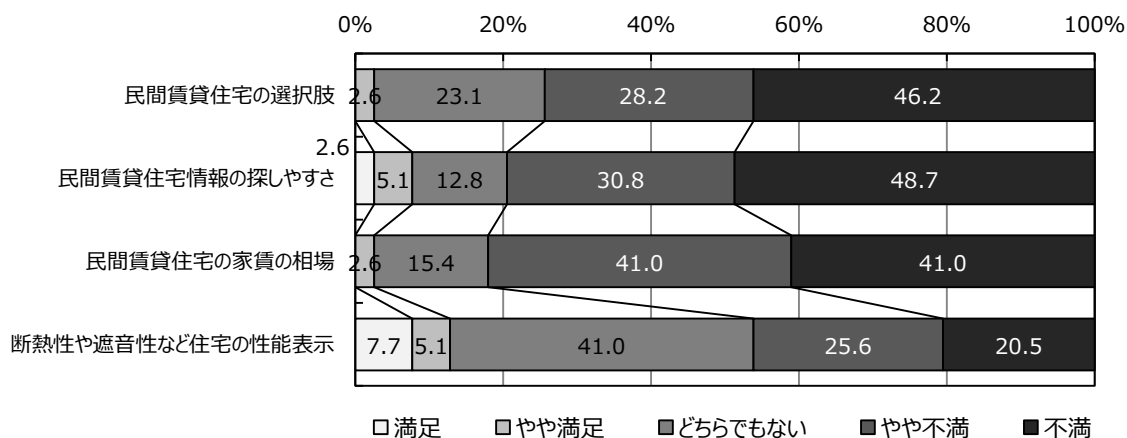


※複数回答 2 含む

d. ニセコ町の住宅探しについて（民間賃貸住宅居住者のみ）

民間賃貸住宅居住者に対して、ニセコ町の住宅探しにおける 4 項目の満足度をたずねたところ、全項目で「満足」「やや満足」より「やや不満」「不満」が上回っています。特に、「民間賃貸住宅の家賃の相場」の不満傾向（「やや不満」「不満」の合計値）が 82.0%で最も高く、以下、「民間賃貸住宅情報の探しやすさ」が 79.5%、「民間賃貸住宅の選択肢」が 74.4%、「断熱性や遮音性などの住宅の性能表示」が 46.1%となっています。

図 4-7 ニセコ町の住宅探しについて項目別満足度

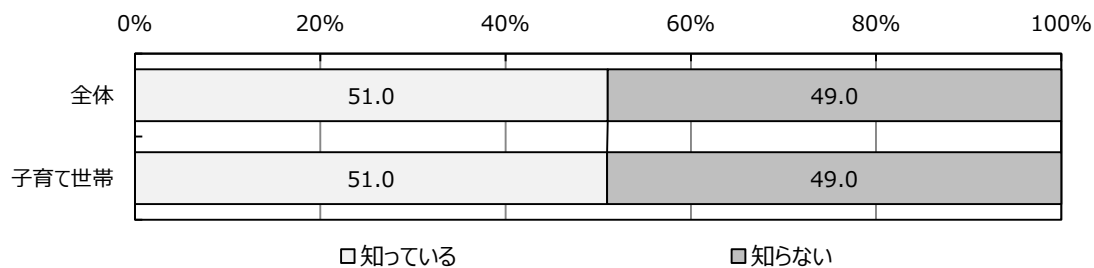


e. しりべし空き家バンクについて

① しりべし空き家バンクの認知度

『しりべし空き家バンク』の認知度は、「知っている」が51.0%と約半数です。

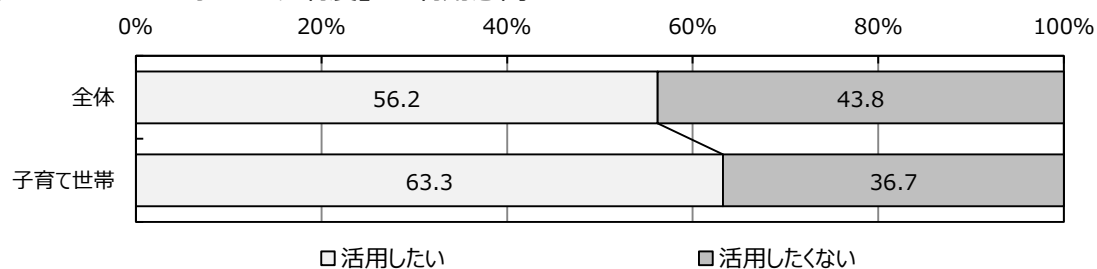
図 4-8 『しりべし空き家バンク』の認知度



② しりべし空き家バンクの利用意向

今後住替える場合の『しりべし空き家バンク』の利用意向は、「活用したい」が56.2%です。

図 4-9 『空き家バンク制度』の利用意向



2 65 歳以上の高齢者がいる世帯向け意向調査

(1) 調査概要

本策定にあたって、高齢世帯の住宅・住環境に関する満足度・要望などに関する意向を把握し、住宅施策等において参考とするため、平成 29 年 8 月に本町居住世帯のうち 65 歳以上の方がいる全世帯に対してアンケート調査を実施しました（配布数 942 票、回収数 351 票、回収率 37.3%）。

- ・調査時点 : 平成 29 年 8 月 1 日現在
- ・調査期間 : 平成 29 年 8 月 8 日～8 月 25 日
- ・配布・回収方法 : 配布・回収ともに郵送
- ・調査対象 : 本町居住世帯のうち 65 歳以上の方がいる全世帯（942 世帯）
- ・回収数・回収率 : 351 票・37.3%

(2) 調査結果の概要

a. 回答者の家族特性

家族人数は、「1 人」が 29.3%、「2 人」が 44.8%、「3 人」が 15.8%、「4 人」が 5.7%であり、2 人以下の少人数世帯が 7 割強を占めます。65 歳以上のみの世帯（以下、「高齢者のみ世帯」）では約 98%が 2 人以下の少人数世帯であり、「1 人」が約 4 割となっています。

回答世帯の世帯主年齢は、「70 歳以上」が 56.5%で最も高く、以下、「65～69 歳」が 26.9%、「50 歳代」が 8.8%です。

図 4-10 家族人数

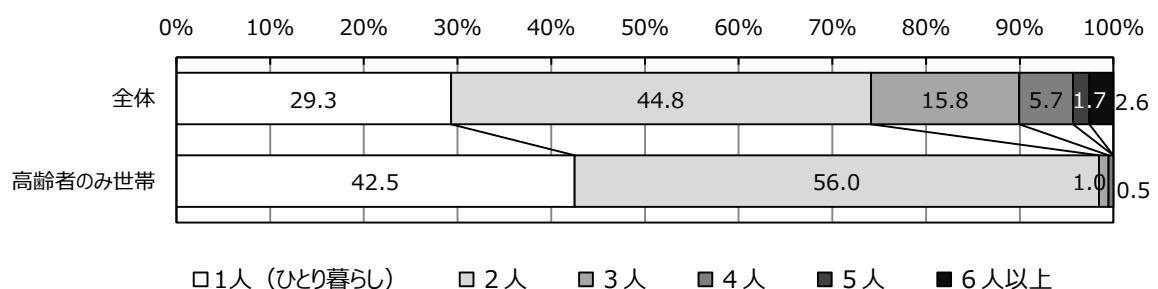
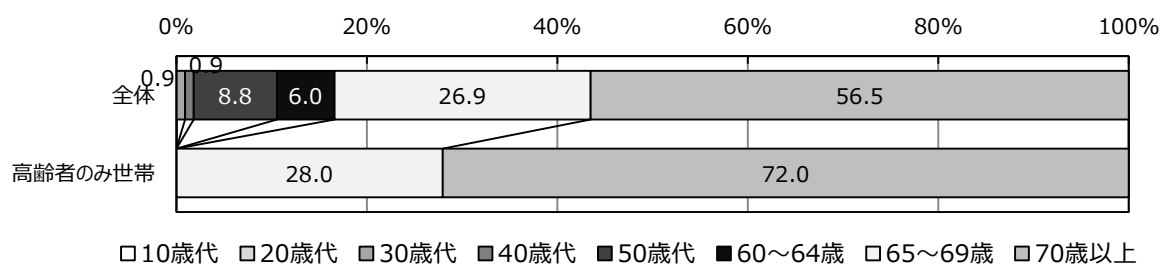


図 4-11 世帯主年齢



b. 居住住宅の状況

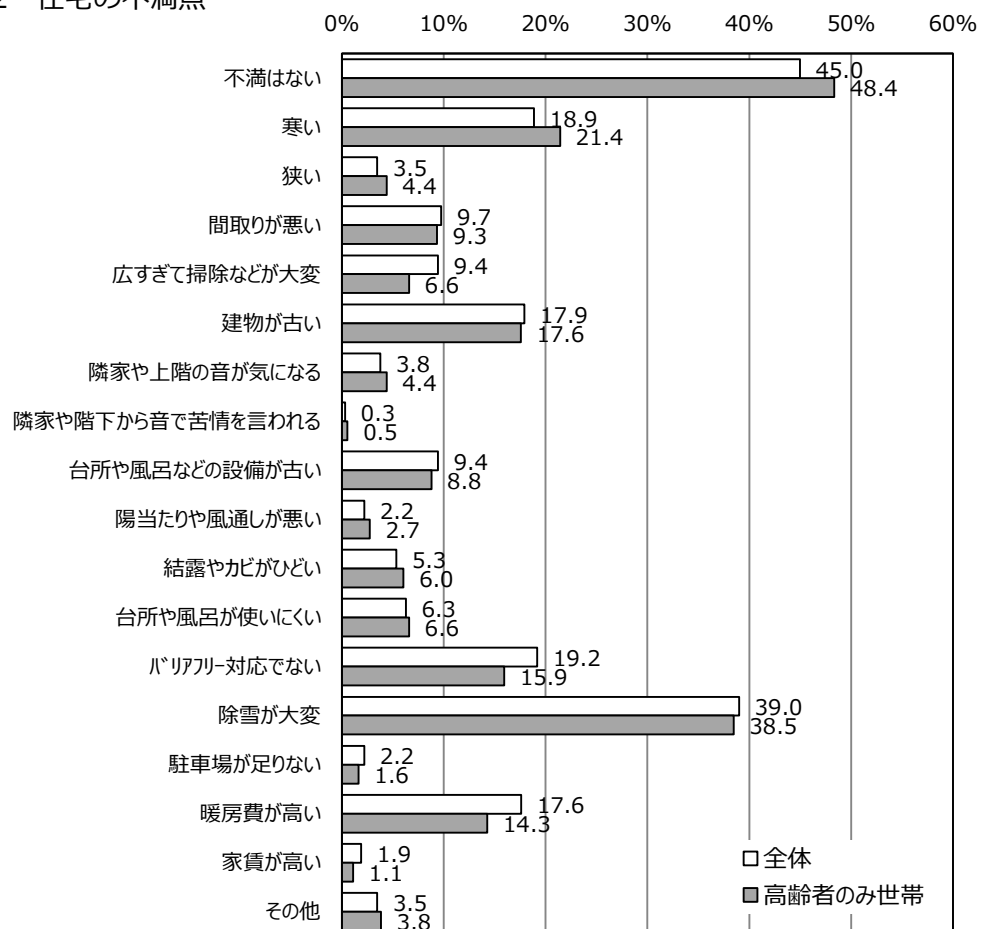
- ・居住する住宅の種類は、割合が高い順に、「持ち家（専用住宅）」が 81.4%、「町営住宅」が 13.2%、「民間借家（戸建て）」が 1.1%、「民間借家（アパート・マンション等）」が 0.9%です。高齢者のみ世帯では「持ち家（専用住宅）」が 74.6%、「町営住宅」20.2%。
- ・住宅の間取りは、「5LDK 以上」が 29.6%で最も高く、以下、「3LDK」が 20.4%、「2LDK」が 20.1%です。高齢者のみ世帯では、「3LDK」が 28.2%、「2LDK」が 24.7%。
- ・住宅の建築年は、「S56～H2」が 16.2%で最も高く、以下、「H18 以降」が 14.6%、「S46～55」が 12.1%です。高齢者のみ世帯では、「S46～55」が 15.8%、「H13～17」が 14.6%。

c. 住宅や住宅周辺について

① 住宅の不満点

現在の住宅に関する不満は、「不満はない」が 45.0%で最も高く、以下、「除雪が大変」が 39.0%、「バリアフリー対応でない」が 19.2%、「寒い」が 18.9%です。高齢者のみ世帯では、「不満はない」が 48.4%、「除雪が大変」が 38.5%です。

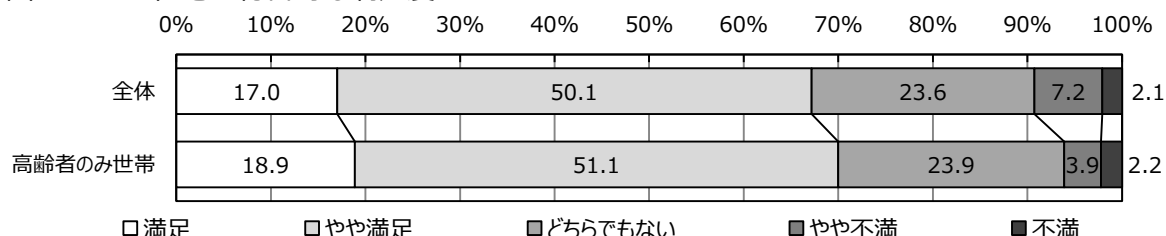
図 4-12 住宅の不満点



② 住宅の総合的な満足度

総合的な満足度は、満足傾向が 67.1%であり、内訳は「満足」が 17.0%、「やや満足」が 50.1%です。不満傾向は 9.3%であり、満足傾向が不満傾向を大きく上回っています。高齢者のみ世帯では、満足傾向が 70.0%で、不満傾向が 6.1%です。

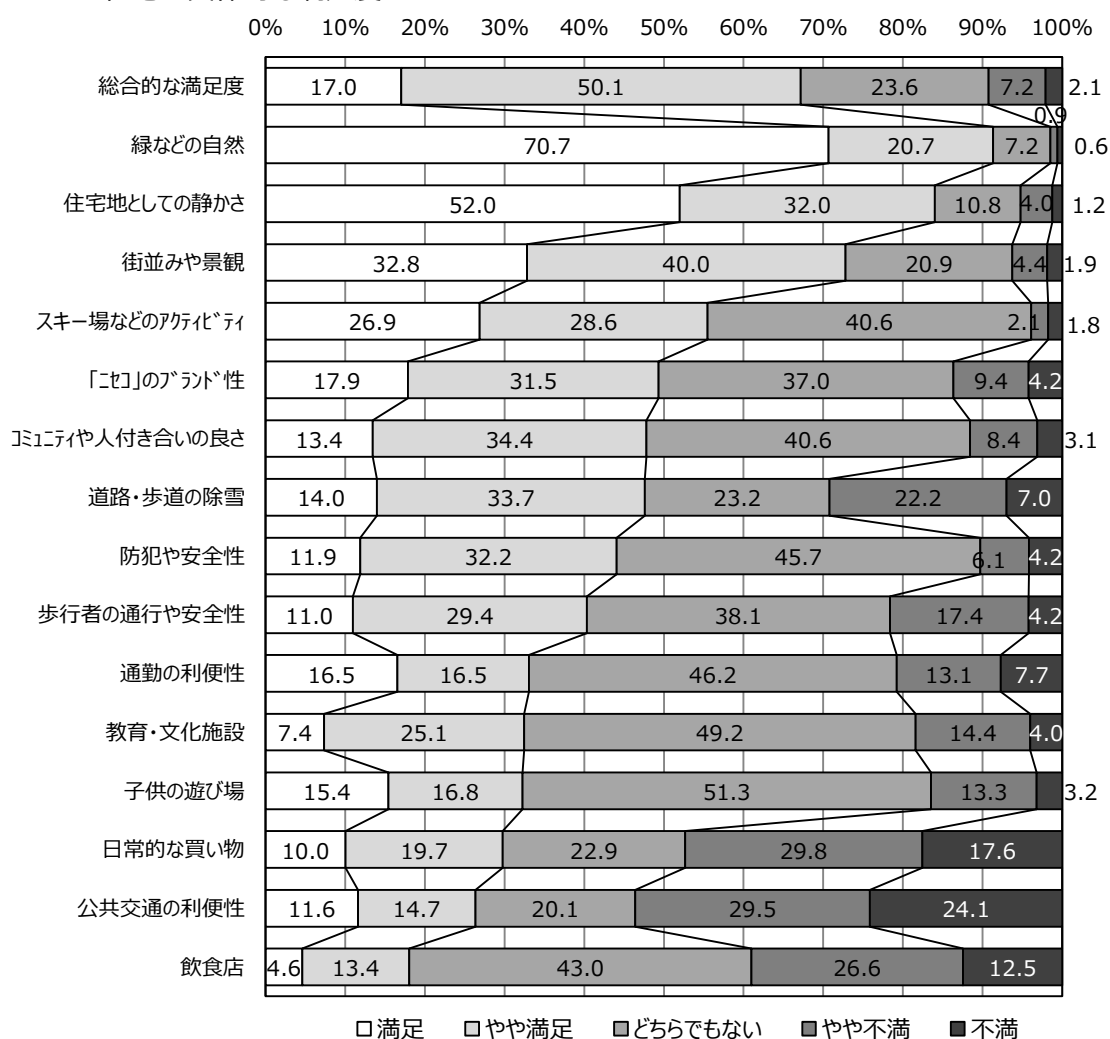
図 4-13 住宅の総合的な満足度



③ 各項目の比較

15 項目の満足度を比較すると、総合的な満足度に比べ、満足傾向が高い項目は 3 項目で、高い順に「緑などの自然」が 91.3%、「住宅地としての静かさ」が 84.0%、「街並みや景観」が 72.8%となっています。一方で満足傾向が低い項目は、低い順に、「飲食店」が 18.0%、「公共交通の利便性」が 26.3%、「日常的な買い物」が 29.8%です。

図 4-14 住宅の具体的な満足度

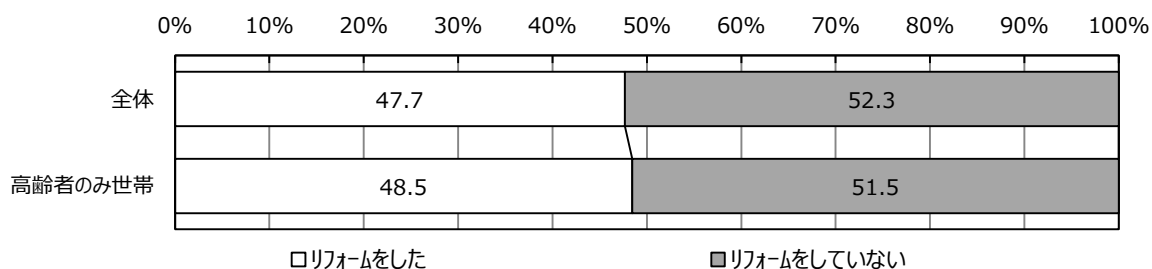


d. 持ち家について

① リフォームの有無

持ち家居住者に対して、これまでに住宅のリフォームしたことがあるかをたずねたところ、「リフォームをした」が 47.7%、「リフォームをしていない」が 52.3%となり高齢者のみ世帯では、「リフォームをした」が 48.5%、「リフォームをしていない」が 51.5%となっています。

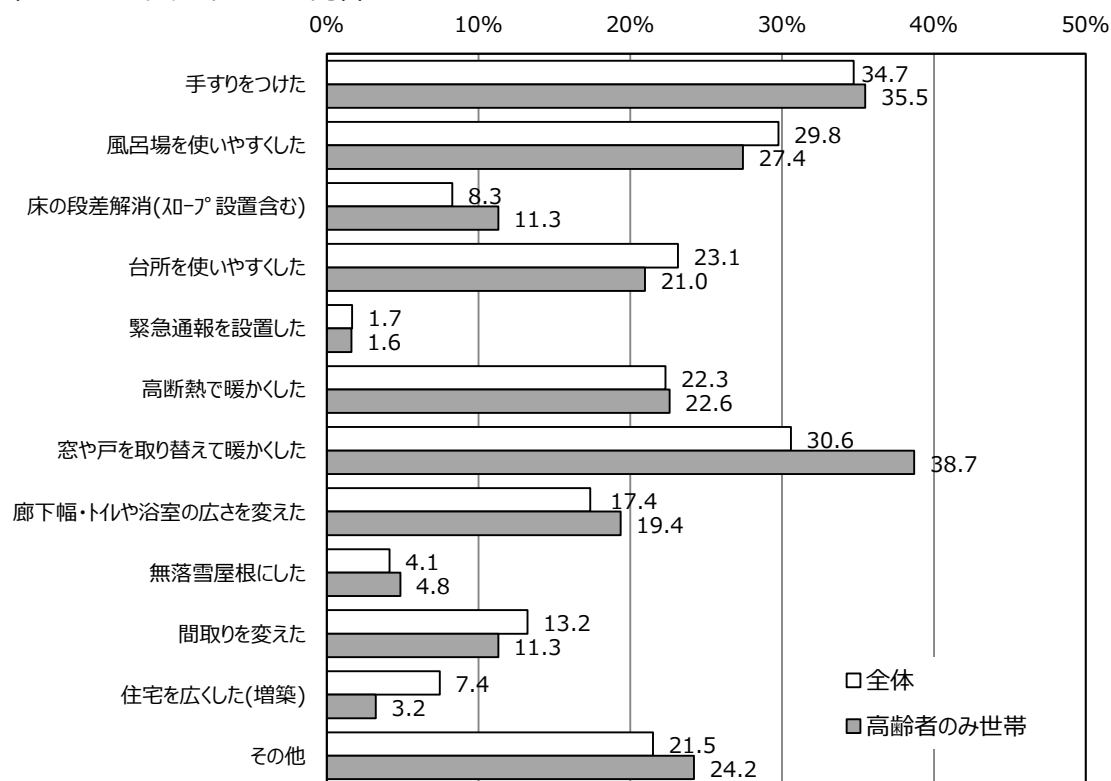
図 4-15 リフォームの有無



② リフォームの内容

リフォームの内容（複数回答）をたずねたところ、「手すりをつけた」が 34.7%で最も高く、以下、「窓や戸を取り替えて暖かくした」が 30.6%、「風呂場を使いやすいにした」が 29.8%となっています。高齢者のみ世帯では、「窓や戸を取り替えて暖かくした」が 38.7%、「手すりをつけた」が 35.5%、「風呂場を使いやすいにした」が 27.4%です。

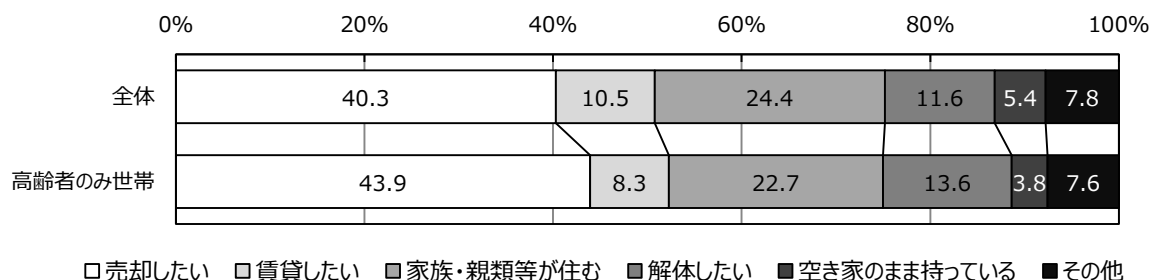
図 4-16 リフォームの内容



③ 将来的に住替える場合

将来的に現在のお住いから住替えることになった場合、「売却したい」が40.3%で最も高く、以下、「家族・親類等が住む」が24.4%、「解体したい」が11.6%です。高齢者のみ世帯では、「売却したい」が43.9%、「家族・親類等が住む」が22.7%です。

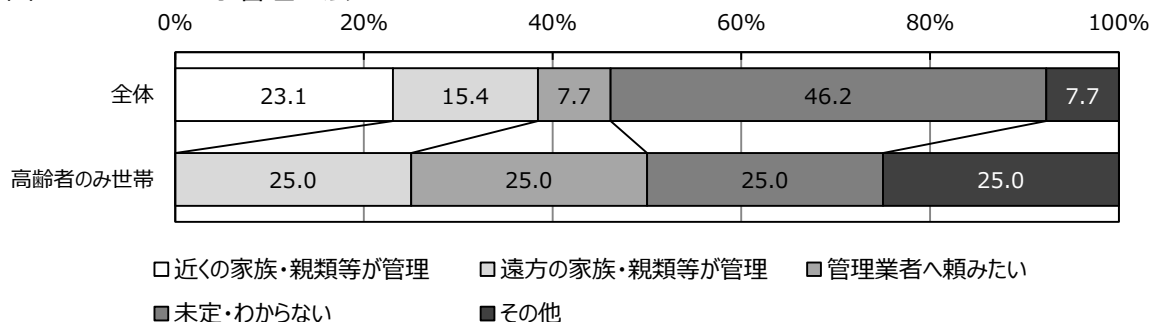
図 4-17 将来的に住替える場合



④ 空き家管理方法（「空き家のまま持っている」回答のみ）

空き家となった場合、空き家の管理方法は、「未定・わからない」が46.2%で最も高く、以下、「近くの家族・親類等が管理」が23.1%、「遠方の家族・親類等が管理」が15.4%、「管理業者へ頼みたい」が7.7%となっています。高齢者のみ世帯では、「遠方の家族・親類等が管理」、「管理業者へ頼みたい」「その他」が25.0%です。

図 4-18 空き家管理方法



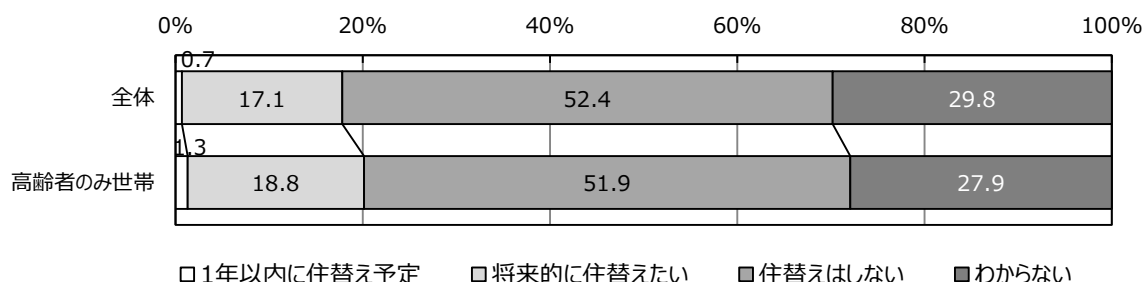
e. 今後、または将来の住替えについて

① 現在の住宅からの住替え意向

現在の住宅からの住替え意向は、「住替えはしない」が52.4%、「わからない」が29.8%、「将来的に住替えたい」が17.1%です。

高齢者のみ世帯では、「住替えはしない」が51.9%、「わからない」が27.9%です。

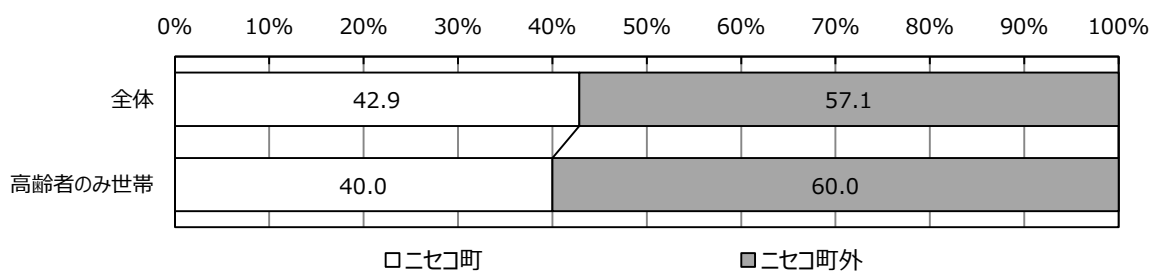
図 4-19 現在の住宅からの住替え意向



② 希望の住替え先（「1年以内に住替える予定」「将来的に住替えたい」回答のみ）

1年以内に住替える予定、将来的に住替えたいと回答した人の希望の住替え先は、「ニセコ町外」が57.1%、「ニセコ町内」が42.9%です。高齢者のみ世帯では、「ニセコ町外」が60.0%、「ニセコ町内」が40.0%です。

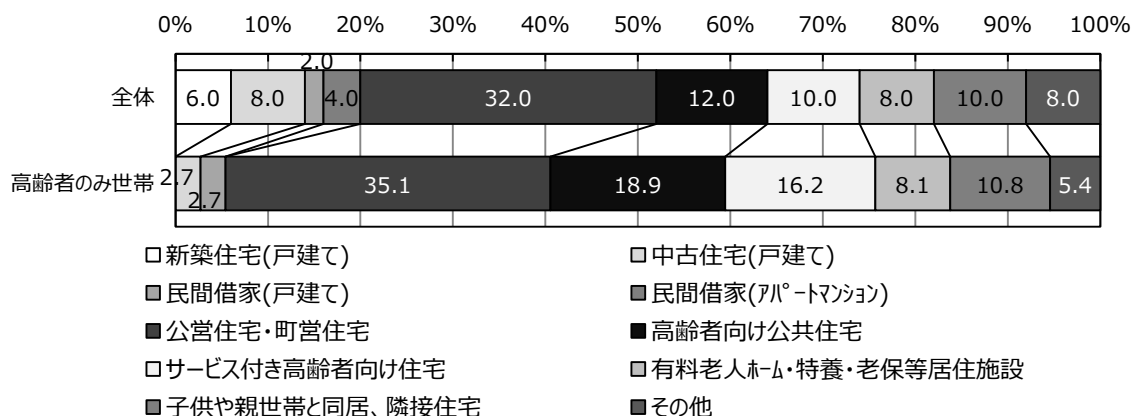
図 4-20 希望の住替え先



③ 希望の住宅の種類（「1年以内に住替える予定」「将来的に住替えたい」回答のみ）

1年以内に住替える予定、将来的に住替えたいと回答した人の希望の住宅の種類は、「公営住宅・町営住宅」が32.0%と最も高く、次いで「高齢者向け公共住宅」が12.0%、「サービス付き高齢者向け住宅」及び「子供や親世帯と同居、または隣接して住むことができる住宅」が10.0%となっています。高齢者のみ世帯では、「公営住宅・町営住宅」が35.1%、「高齢者向け公共住宅」が18.9%です。

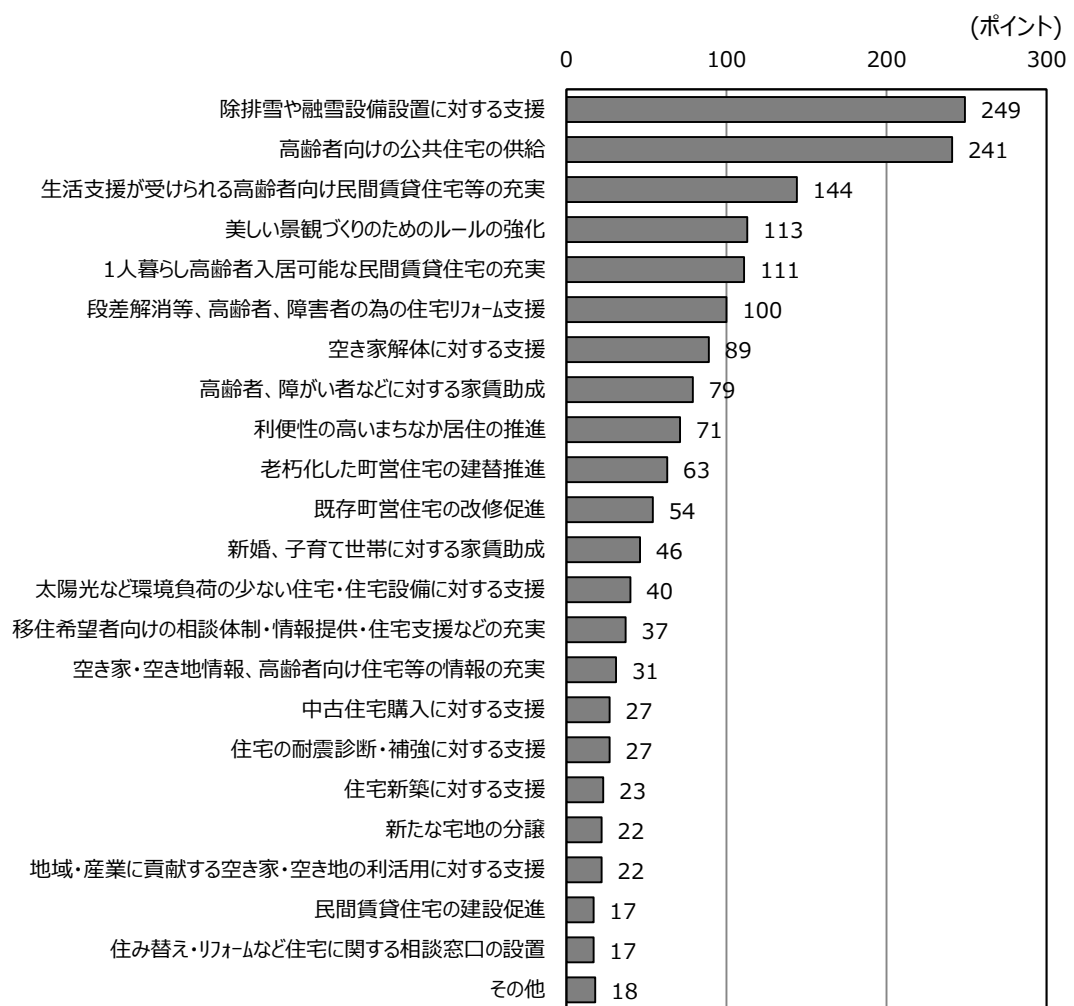
図 4-21 希望の住宅の種類



f. 今後の住宅施策の展開方向

町として取り組むべき住宅関連施策について1位～3位をポイント換算※すると、「除排雪や融雪設備設置に対する支援」が249ポイントで最も高く、以下、「高齢者向けの公共住宅の供給」241ポイント、「生活支援が受けられる高齢者向け民間賃貸住宅等の充実」144ポイント、「美しい景観づくりのためのルールの強化」113ポイント、「1人暮らし高齢者入居可能な民間賃貸住宅の充実」111ポイント、「段差解消等、高齢者、障害者の為の住宅リフォーム支援」100ポイント、「空き家解体に対する支援」89ポイント、「高齢者、障がい者などに対する家賃助成」79ポイント、「利便性の高いまちなか居住の推進」71ポイント、「老朽化した町営住宅の建替推進」63ポイント、「既存町営住宅の改修促進」54ポイント、「新婚、子育て世帯に対する家賃助成」46ポイント、「太陽光など環境負荷の少ない住宅・住宅設備に対する支援」40ポイント、「移住希望者向けの相談体制・情報提供・住宅支援などの充実」37ポイント、「空き家・空き地情報、高齢者向け住宅等の情報の充実」31ポイント、「中古住宅購入に対する支援」27ポイント、「住宅の耐震診断・補強に対する支援」27ポイント、「住宅新築に対する支援」23ポイント、「新たな宅地の分譲」22ポイント、「地域・産業に貢献する空き家・空き地の利活用に対する支援」22ポイント、「民間賃貸住宅の建設促進」17ポイント、「住み替え・リフォームなど住宅に関する相談窓口の設置」17ポイント、「その他」18ポイントとなっています。

図 4-22 今後の住宅施策の展開方向



※ポイント換算：1位～3位までの回答結果を、1位を3ポイント、2位を2ポイント、3位を1ポイント、順位不明を2ポイントとして換算

3 従業者アンケート・事業者ヒアリング調査

(1) 調査概要

住宅事情や居住意向等を把握することを目的として、町内に一定の従業員を有する事業者及びその従業員に対して、事業者ヒアリング及び従業員アンケートを実施しました。

- ・ 調査期間：平成 29 年 11 月～12 月
- ・ 調査対象：ヒアリング調査 個別ヒアリングを実施、後日ヒアリングシートを回収
アンケート調査 事業者を通じて従業員へ配布・回収
- ・ 調査対象：町内に一定の従業員を有する事業者 4 社
(うち 1 社は従業員アンケートを辞退)
- ・ アンケート配布・回収状況：
配布数 96 票、回収数 61 票（白票 1 票含む）、回収率 63.5%

(2) 調査結果の概要

a. 雇用状況

- ・ 調査対象合計で正規雇用が 112 人、非正規雇用が 214 人となっており、正規雇用に対して非正規雇用が多くなっています。
- ・ 特に冬期、季節労働者を多く雇用しています。

b. 世帯状況

- ・ アンケートでは単身世帯が 3 割超、夫婦もしくは夫婦と子どもを合わせて 4 割超です。
- ・ アンケートでは 18 歳未満の子どもがいる世帯が約 3 割です。

c. 居住状況・現在の住宅に住替え理由

- ・ アンケートでは町内居住が 7 割、町外居住が 3 割であり、主に倶知安、蘭越、真狩に居住しています。平均通勤時間は 20 分前後です。
- ・ 現在の住宅の種類は、高い順に「持家戸建」33.3%、「公営住宅」25.0%、「会社社宅」23.3%であり、町外居住者では、「持家戸建」41.2%、「公営住宅」35.3%、「賃貸戸建」11.8%となっていることから、持家以外では公営住宅及び社宅が主な受け皿となっています。

図 4-23 現在の居住地

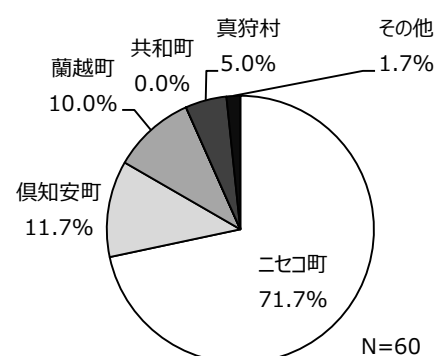
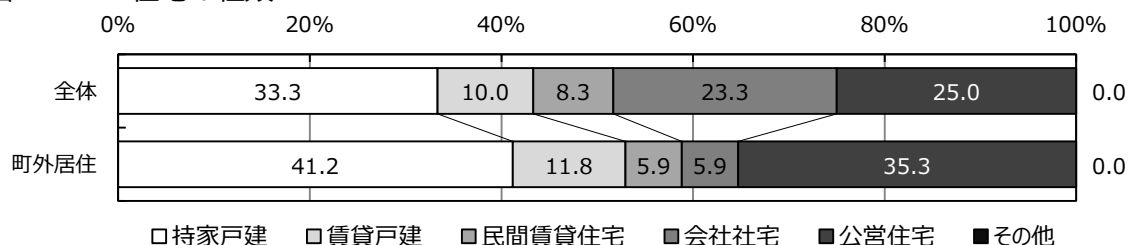
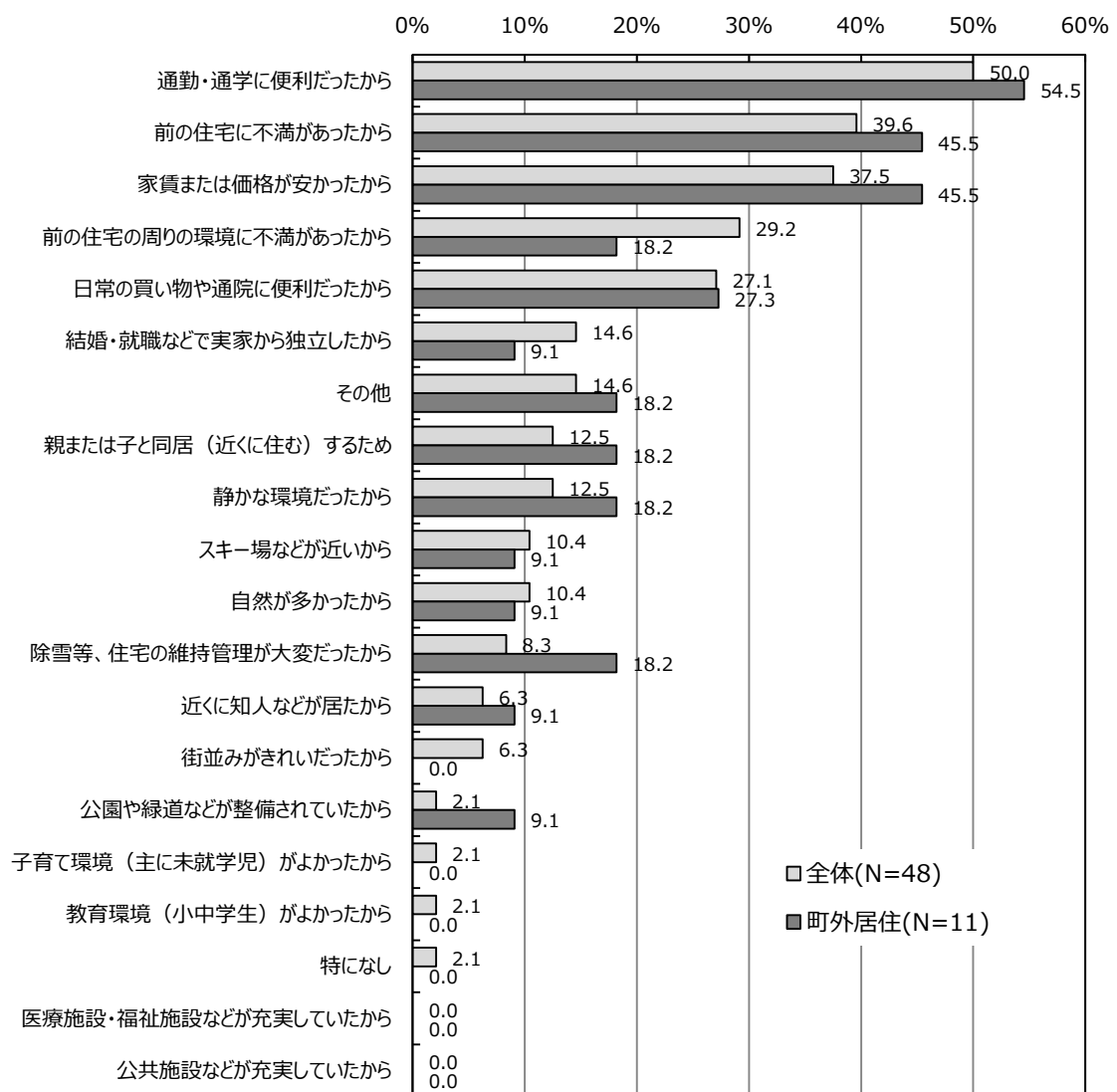


図 4-24 住宅の種類



- ・以前の住まいの場所は、「町内」32.1%である一方で「道内」50.9%、「道外」17.0%であり、町外からの移転者が多くなっています。
- ・現在の住宅に住替えた理由（複数回答）は、「通勤・通学に便利だったから」が50.0%で最も高く、以下「前の住宅に不満があったから」が39.6%、「家賃または価格が安かったから」が37.5%となっており、利便性・居住環境・家賃等の価格が理由となっています。

図 4-25 現在の住宅に住替えた理由（複数回答）



d. 住宅事情について

- ・回答者の住宅の購入価格は、持ち家の新築で平均 2,038 万円、中古で 600 万円であり、賃貸に居住する場合の平均家賃は、戸建てで 36 千円、民間賃貸住宅で 45 千円、会社社宅で 8 千円、公営住宅で 32 千円となっています。
- ・周辺市町村での住宅探しは、「探した」が 27.8%であり、町外居住者では「探した」

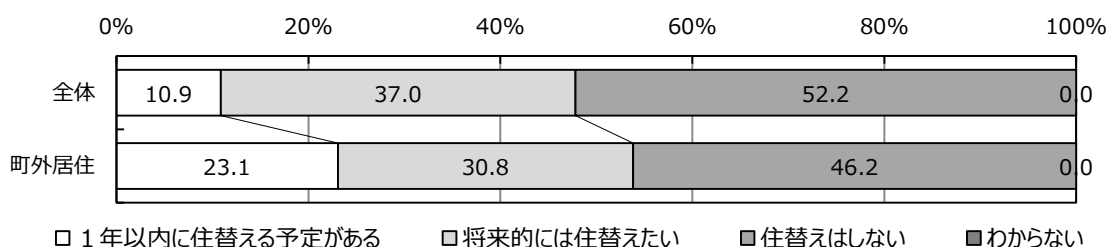
が46.7%、探した市町村としては「ニセコ町」が100%となっています。

- ・調査対象事業者は全て社宅もしくは寮を完備しており、さらに社宅を建設予定している事業者があります。また賃貸住宅の借上げ検討については、従業員の希望がある場合に世帯向けもしくは単身向けの検討意向があります。

e. 住替え意向について

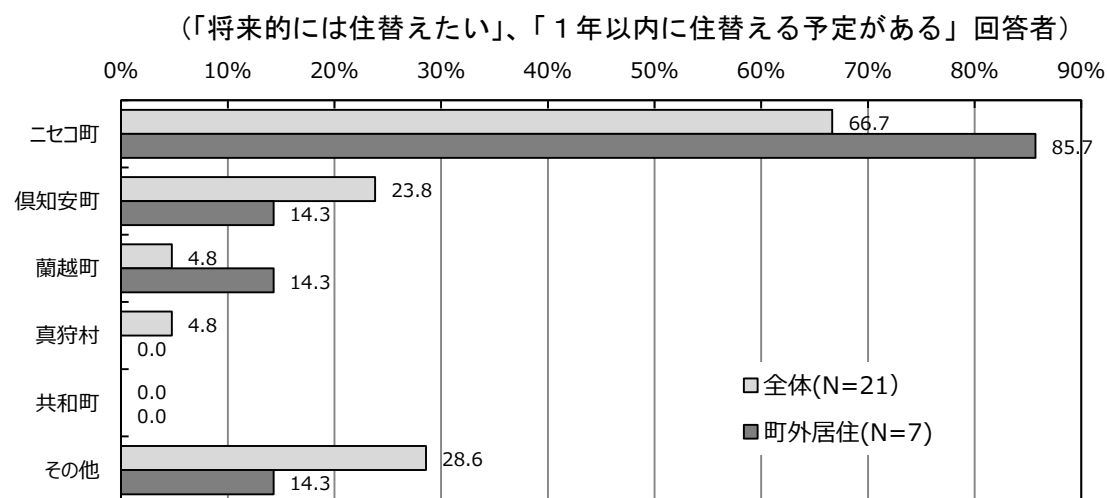
- ・現在の住宅からの住替え意向は、「住替えはしない」が52.2%である一方で、「将来的には住替えたい」が37.0%、「1年以内に住替える予定がある」は10.9%です。町外居住者では、「将来的には住替えたい」30.8%、「1年以内に住替える予定がある」23.1%となっています。

図 4-26 現在の住宅からの住替え意向



- ・希望の住替え場所は、「ニセコ町」が66.7%である一方で、「倶知安町」が23.8%、「蘭越町」及び「真狩村」はそれぞれ4.8%です。町外居住者では、「ニセコ町」が85.7%であり、住替え動機は「通勤通学に便利な場所に住みたいから」が約7割を占めています。

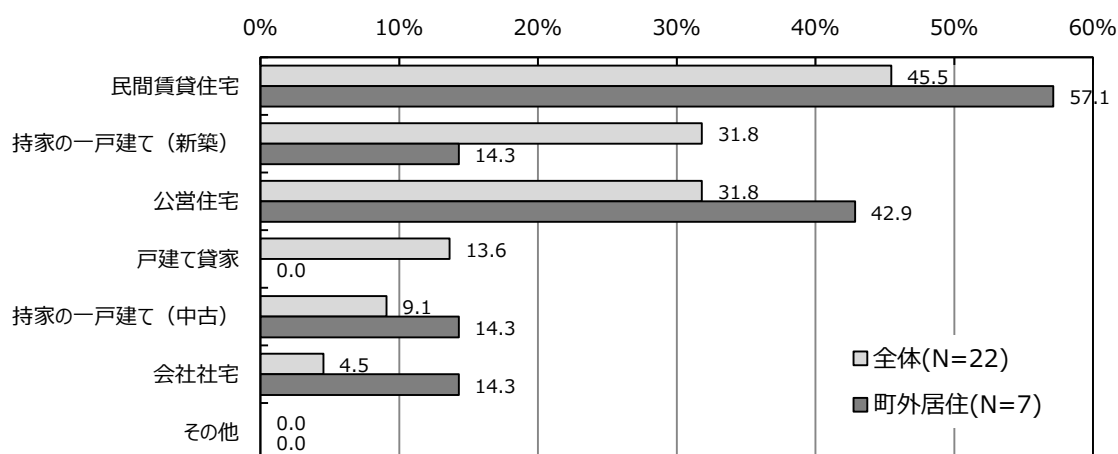
図 4-27 希望の住替え場所（複数回答）



- ・希望の住宅の種類は、「民間賃貸住宅」が 45.5%で最も高く、以下「持家の一戸建て（新築）」及び「公営住宅」31.8%、「戸建て貸家」13.6%、「持家の一戸建て（中古）」9.1%。
- ・希望の間取りは、「1LDK」が 40.9%で最も高く、町外居住者でみると、「1LDK」が 71.4%を占める。
- ・希望の住宅の家賃は、「3 万円以上 4 万円未満」が 80.0%を占めています。

図 4-28 希望の住宅の種類（複数回答）

（「将来的には住替えたい」、「1 年以内に住替える予定がある」回答者）



f. 民間賃貸住宅の家賃について

- ・ヒアリング・アンケートともに自由意見欄では、ニセコ町内の物件不足と家賃高騰についての記述が多くなっています。

【ヒアリング・アンケート自由記入内容抜粋】

- ・一人暮らしをしたいのですが、家賃が高くてできません。
- ・最近、町内で新しいアパートを建設中ですが、家賃が高すぎます。通年で住むとなれば家賃をもう少し安くしないと厳しいと思います。
- ・安いアパートをつくってほしい。
- ・物件不足、家賃が高い。
- ・物件の少なさ及び賃貸料が高い為、経営の障害となっている。
- ・寮から引越し希望の従業員がいるが、なかなか町内に賃貸住宅の空きがなく入れない。公住は空かない、民賃もなかなか空かない。
- ・民間賃貸住宅の家賃も高騰しており、新入社員には手が届かず。
- ・従業員の採用にも住宅事情が影響している。

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
a. 土地利用 ・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、総面積 197.13km²のうち、山林が46.8%を占め、宅地は1.2% b. 気候 ・内陸的気候であり、年間平均気温は7℃前後、年間気温差が50℃を超える。 ・冬の最深積雪は、200cmに達することがある。	・高齢者の除雪補助事業を実施。除雪ボランティアの育成を検討中。高齢者の住宅の除雪対策は重要課題。有償ボランティア等も含め除雪問題への対応を検討する。 ・雪氷熱・地中熱を利用した冷暖房を検討。公共施設において地中熱ヒートポンプによる冷暖房を採用。ランニングコストはかなりの削減が見込まれている。イニシャルコストが高いため、補助金等がないと採用はなかなか難しいと考えられる。 ・景観条例を平成16年に制定。景観条例に基づき、一定規模を超える住宅については事前協議が必要。また土地の適正管理について指導・命令等を条文化。 ・雪への設計時の配慮、勉強会の開催、融雪装置の設置奨励は取り組めていない。	環境モデル都市アクションプラン ・自然エネルギーを導入した町民・事業者マップを作成し、参考事例を紹介する。 ・観光客からの税を財源に太陽光発電や冬季の暖房や年間を通じた給湯のための熱利用に再生可能エネルギーを導入する際に町民及び町内の事業者に対して補助を行う。	・ニセコ町を選んだ理由は「<u>自然が多かったから</u>」が最も高く、ついで「<u>静かな環境だから</u>」。 ・住替えの動機は「<u>除雪が大変だから</u>」が44.3%で最も高い。 ・高齢者がいる世帯における現在の住宅に関する不満は、「不満はない」45.0%、「<u>除雪が大変</u>」39.0%、「バリアフリー対応でない」19.2%、「寒い」が18.9%。 ・高齢者がいる世帯における取り組むべき住宅施策は、「<u>除排雪や融雪設備設置に対する支援</u>」249 ポイント、「高齢者向けの公共住宅の供給」241 ポイント、「生活支援が受けられる高齢者向け民間賃貸住宅や施設の充実」144 ポイント、「<u>美しい景観づくりのためのルールの強化</u>」113 ポイント。	①自然環境や美しい景観との調和 自然環境や景観に対する町民の満足度が高く、景観条例に則した住宅地景観の形成が必要です。 ②雪対策 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。 ③自然エネルギー・再生可能エネルギーの導入 環境に配慮し、ニセコ町の気候条件に対応した自然エネルギー・再生可能エネルギーを取り入れた住宅の普及が求められています。
c. 人口・世帯数 ・人口はH27 国勢調査で4,958人。H12を境に増加しており20年間で7%の増加。 ・社入研の将来推計では、H32年以降減少に転じる見込みで、H32で4,757人、H37で4,661人と推計されている。 ・世帯数はH27 国勢調査で2,274世帯。一貫して増加しており20年間で約30%の増加 d. 転入・転出 ・H28では、わずかながら転入者（293人）が転出者（276人）を上回っている。 ・H28でみると、周辺の倶知安町、蘭越町からの転入超過となっており、札幌市やその他の市町へは転出超過となっている。道外との関係では転入超過。 e. 通勤・通学 ・町内への通勤が1,895人、町外への通勤者は628人（常住者の24.9%）。通勤先は、倶知安町342人（13.6%）、蘭越町76人（3.0%）、真狩村54人（2.1%） ・町外からの通勤者は597人（24.0%）、倶知安町215人（8.6%）、蘭越町150人（6.0%）。 ・町外への通勤者が町外からの通勤者より31人上回っている。 ・15年間で倶知安町への通勤者が100人増加。	・さくら団地の造成販売。全宅地完売・建築済み。定住促進に大きく寄与。 ・民間賃貸住宅建設促進のため、固定資産税の減免事業を実施。町有地を民賃建設用地として整備し貸す事業を実施。また現在は建設費補助制度を検討中。これらの制度により民賃が増加。これらの事業はどんな性能の建物でも対象となるため、今後は良質なストック形成を図るための制度とする予定。 ・町のHPに、不動産事業者のホームページへのリンクを掲載、しりべし空き家バンクへのリンクを掲載。町内の不動産業事業者や口コミにより、民間賃貸住宅は満室の状況。一軒家の売買については、しりべし空き家バンクや町内不動産事業者により行われている。民賃については、建設段階から情報を収集し対応しているが、完成前に満室になることがほとんどである。売買や賃貸を考えている方については、しりべし空き家バンクやニセコ町不動産業協会を紹介している。	自治創生総合戦略 ニセコエリアへの移住・定住のPRを、都市圏におけるニセコ町への定住の本気度がより高いと見込まれる方に重点化して進める。 また、民泊に関する法整備などの動向を踏まえつつ、「ちょっと暮らし」の受け入れ先を拡大し、地元町民と移住希望者の交流についても活発化していく。 併せて、ニセコ町の地域課題の解決と定住人口の増加を図るため、地域おこし協力隊を受入、総合戦略の推進の担い手としても貢献してもらう。	・現在の住宅からの住替え意向は、「住替えはしない」45.6%、「将来的に住替えたい」30.1%、高齢者がいる世帯では「住替えはしない」52.4%、「わからない」29.8%、「将来的に住替えたい」17.1%。 ・高齢者がいる世帯における1年以内に住替える予定、将来的に住替えたいと回答した人の希望の住宅の種類は、「公営住宅・町営住宅」32.0%、「高齢者向け公共住宅」が12.0%、「サービス付き高齢者向け住宅」及び「子供や親世帯と同居、または隣接して住むことができる住宅」10.0%。高齢者のみ世帯では、「公営住宅・町営住宅」35.1%、「高齢者向け公共住宅」18.9%。 ・ヒアリング調査対象合計で正規雇用が112人、非正規雇用が214人であり、正規雇用に対して非正規雇用が多い。 ・特に冬期、季節労働者を多く雇用。 ・従業者アンケートでは町内居住が7割、町外居住が3割であり、主に倶知安、蘭越、真狩に居住。平均通勤時間は20分前後。	④移住・定住対策、従業人口の受け皿の確保 町民の定住を維持するとともに、移住・定住を考えている世帯が必要とする情報の提供や、居住環境の整備など、定住・移住対策が必要です。 ニセコ町で就業しているのに、常駐していない人が600人以上おり、受け皿の確保を検討する必要があります。

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
f. 年齢別人口 ・年少人口 13.2%、生産年齢人口 58.4%、高齢人口 26.7%。年少人口率は、全道、郡部、後志管内で最も高く、高齢人口率は最も低い。 ・年少人口は H22 まで減少傾向だったが H27 に増加、高齢人口は実数、構成比ともに増加傾向にあり、15 年間で 1.2 倍に増加。 g. 出生率 ・合計特殊出生率は H20～24 で 1.45（全道平均 1.25）、出生数は H24 以降、減少傾向 h. 高齢者親族のいる世帯 ・65 歳以上の高齢者親族のいる世帯は 37.8%、推移をみると実数は増加しているものの、構成比は減少している。 i. 高齢者等の住宅事情 ・高齢者向け住宅は 68 人分程度であり、高齢者人口の 5.1%。	・当町でコレクティブハウジングができるかどうかを検討。また今求められる住宅において、コレクティブハウジングが最良なのかを判断する必要がある。	高齢者保健福祉計画 ・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ます。 ・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します。なお、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 万円を限度に助成します。 子ども・子育て支援計画 （3）子育てを支援する生活環境の整備 1）子育て家庭の住環境の確保 障がい福祉計画 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ます。	・将来のために必要な取り組みについては、「高齢者が安心して住むことのできる環境づくり」が 55.6%で最も高い。 ・高齢者がいる世帯における取り組むべき住宅施策は、「除排雪や融雪設備設置に対する支援」249 ポイント、「<u>高齢者向けの公共住宅の供給</u>」241 ポイント、「<u>生活支援が受けられる高齢者向け民間賃貸住宅や施設の充実</u>」144 ポイント、「美しい景観づくりのためのルール強化」113 ポイント、「<u>1 人暮らし高齢者入居可能な民間賃貸住宅の充実</u>」が 111 ポイント。	⑤高齢者向け住宅の整備 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、高齢者向け住宅の整備が必要です。 ⑥既存住宅に安心して暮らし続けることが出来る環境の整備 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。
j. 世帯特性 ・平均世帯人員は 2.18 人／世帯であり、世帯規模の縮小化がみられる。 ・単独世帯の割合が増加し、夫婦のみ世帯、夫婦＋子の世帯の割合が減少。 k. 住宅数・空き家数 ・住宅数は約 3,151 戸（H28 固定資産台帳） ・空き家は調査で 64 軒を確認。 ・新築住宅の建設戸数は、直近 10 年で平均 55.3 戸／年、内訳は、持ち家が 23.4 戸、貸家が 30.2 戸であり貸家が多い。 ・持ち家が全体の 63.8%、民営借家が 12.3%、公的借家は 18.5%で減少傾向にある。 l. 住宅市場 ・住宅地の公示地価は平均 10,233 円／㎡。倶知安町より低く、蘭越町よりは高い。	・景観条例により空き家の適正管理を条文化。今年度、空き家等対策計画を策定。人口・世帯数の増に伴い、空き家数は減少していると考えられる（空き家率 7%）。空き家の利活用や今後の空き家増加に対する政策を今から考えるべきである。 ・高齢者や農家の戸建て居住者の意向把握についてアンケート調査を実施、持ち家の賃貸化を希望する人はほとんどいない。しかし低家賃で一軒家の賃貸を求める方はいる状況であり、住替えやマッチングに向けた取り組みが求められている。	総合計画 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、民間による新たな受託建設を促進します。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ます。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受給マッチングも期待されます。 自治創生総合戦略 ニセコエリアの住宅不足に対応して、住宅の確保（住替え・マッチング・空き家対策など）とストックマネジメントを進めるとともに、高齢者・子育て世代・単身世帯などの世帯の種類に対応した適正な規模・機能を備えた住宅への居住を促していく。	・「民間賃貸住宅の家賃の相場」の不満傾向が 82.0%で最も高く、以下、「民間賃貸住宅情報の探しやすさ」が 79.5%、「民間賃貸住宅の選択肢」が 74.4%。 ・1 年以内に住替える予定、将来的に住替えたいと回答した人の希望の住替えの動機は、子育て世帯では「住宅に不満があるから（古さ、広さなど）」が 49.0%。 ・1 年以内に住替える予定、将来的に住替えたいと回答した人の希望の住宅の種類は、子育て世帯では「持ち家の一戸建て（新築）」が 47.1%、高齢者がいる世帯では「公営住宅・町営住宅」32.0%、「高齢者向け公共住宅」が 12.0%、「サービス付き高齢者向け住宅」及び「子供や親世帯と同居、または隣接して住むことのできる住宅」10.0%。 ・従業者アンケートにおける希望の住宅家賃は、「3 万円以上 4 万円未満」が 80.0%。 ・ヒアリング・従業者アンケートともに自由意見欄では、ニセコ町内の物件不足と家賃高騰についての記述が多い。	⑦住替えを促進する環境整備 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出来る環境の整備が必要です。 ⑧空き家対策 空き家が適切に管理されるよう、市場への流通や活用、老朽空き家の解体など適切な空き家の対策が必要です。 ⑨多様な住宅の供給 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など多様な住宅を供給することが求められています。

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
m. 住宅性能 ・住宅耐震化率はH28年推計値で約79%、H19の73%より6ポイント上昇。	・維持管理の情報発信や維持管理勉強会については、取り組みなし。困難な状況。 ・住宅相談窓口を設置（建設課窓口）。相談会は未実施。 ・相談チームは企画・福祉・建築担当で設立に向け検討中だが、現状の体制では難しい状況。 ・北方型住宅は、窓口等でパンフレット配布・ポスターを掲示。後志地方での北方型住宅の件数自体が少ない。地元にくた住まいるメンバーがいない。 ・省エネ改修補助事業を実施。毎年、補助申請あり。今後は中古住宅の流通が重要となってくると考えられることから良質なストック形成に向けた取り組みを検討する。	耐震改修促進計画 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	・1年以内に住替える予定、将来的に住替えたいと回答した人の希望の住替え先の住宅に重視することは、「断熱などの住宅性能が高く、暖かいこと」が51.5%。 ・高齢者がいる世帯について現在の住宅に関する不満は、「不満はない」45.0%、「除雪が大変」39.0%、「 <u>バリアフリー対応でない</u> 」19.2%、「寒い」が18.9%。 ・高齢者がいる世帯について持ち家居住者のリフォーム実績は、「リフォームをした」47.7%、「リフォームをしていない」が52.3%、高齢者のみ世帯では、「リフォームをした」48.5%、「リフォームをしていない」51.5%。	⑩既存住宅の耐震性・性能向上 住宅の耐震性向上を促す方を継続するとともに、住宅の不燃化など防災性、環境配慮など住宅性能の向上を促す対策が必要です。 ⑪地元住宅関連産業の活性化 住宅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。
n. 公営住宅等 ・公営住宅等は平成29年度末現在、公営住宅が54棟312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、合わせて60棟400戸を供給。 ・H29現在、公営住宅等400戸のうち、既に耐用年数を経過しているのはなく、今後建替えや除却を行わないと、簡易耐火構造2階建て住宅が順次、耐用年数を迎え、平成38年度では耐用年数満了が4戸となる。 ・H29.9月現在、公営住宅等400戸のうち入居世帯は395世帯、入居率は98.8%とほとんど空き家がない状況。 ・公営住宅入居者のうち、収入超過者、高額所得者は合計33世帯で10.7%を占める。	・計画に基づき改善・改修・維持管理を実施。ほぼ計画通りに実施。工事費が上昇していることから計画通りの実施が難しくなってくる可能性が高い。 ・全国初の簡平住棟の全面的改善事業を実施。その他の住棟においては個別改善事業を実施。 ・全面的改善事業での規模改善を実施。入居者ミスマッチについては、個別に対応しているほか、ミスマッチ解消に向けた公住を整備する予定。	総合計画 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ったり、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ます。 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います。 自治創生総合戦略 ニセコエリアの住宅不足に対応して、住宅の確保（住替え・マッチング・空き家対策など）とストックマネジメントを進めるとともに、高齢者・子育て世代・単身世帯などの世帯の種類に対応した適正な規模・機能を備えた住宅への居住を促していく。 公共施設等総合管理計画 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ます。そのほか、住宅のミスマッチ解消とした新規町営住宅の建設検討を行います。	・高齢者がいる世帯について取り組むべき住宅施策は、「除排雪や融雪設備設置に対する支援」249ポイント、「 <u>高齢者向けの公共住宅の供給</u> 」241ポイント、「生活支援が受けられる高齢者向け民間賃貸住宅や施設の充実」144ポイント、「美しい景観づくりのためのルールの強化」113ポイント、「1人暮らし高齢者入居可能な民間賃貸住宅の充実」が111ポイント。	⑫公営住宅等の戦略的な活用 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。

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」と定めています。

また、前計画である「ニセコ町住宅マスタープラン」では、「ニセコに住みたい・住み続けたい人にゆとりをもって住まいを供給できる仕組みづくり」を基本テーマとして住宅施策に取り組んできました。

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。

今後も町外からの移住希望者が本町に住みたいと思う住環境の形成と、本町民がいつまでも住み続けたいと思う住宅施策を進め、持続可能な住環境形成を図ることが重要であることから、本計画の基本理念は「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」と定め、基本理念の実現に向けて住宅施策に取り組みます。

基本理念

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

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 誰もが快適に暮らせる住宅・住環境づくり

子育て世帯、高齢者等がそれぞれのニーズに沿った適切な住宅を確保し、快適に暮らし続けることができるよう住宅・住環境の形成を進めます。

展開方向

- ・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
- ・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
- ・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

道内でも有数の豪雪地域である本町において、冬期においても安心して暮らせるよう住宅基本性能の向上を促進します。また、町営住宅については計画的な維持管理を推進するとともに、空き家等については老朽化・廃屋化を防ぐ適正な管理を推進します。

展開方向	・住宅の基本性能向上 ・空き家等の適正管理の推進 ・町営住宅の適切な維持管理
------	--

基本目標３ ニセコ町の特徴を活かした住環境づくり

本町の美しい景観を維持しながら、秩序ある住宅・住宅地が形成されるように努めるとともに、地域材を活かした町営住宅整備などニセコ町の自然と調和した住環境づくりを進めます。

展開方向	・景観等に配慮した住環境の形成 ・地域資源を活かした町営住宅整備
------	--

7章 住宅施策の推進方針

表 7-1 施策の体系

重点施策(8章)

基本理念	基本目標	展開方向	主な施策
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	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	・ 高齢者向け公営住宅の整備 ・ 高齢者向け民間賃貸住宅の普及促進 ・ 住替えの促進による住宅ミスマッチの解消 ・ 高齢者世帯向け除雪サービスの実施 ・ 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 ・ 居住支援協議会の設置検討
		(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	・ 民間賃貸住宅建設に対する支援の推進 ・ 住替えの促進による住宅ミスマッチの解消(再掲) ・ 新たな宅地分譲の推進 ・ 中古住宅を活用したシェアハウスの普及促進 ・ 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(再掲)
		(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	・ しりべし空き家バンク制度による住宅情報の充実 ・ 住宅相談体制の充実 ・ 空き家等を活用した移住体験住宅の整備 ・ まち・ひと・しごと創生総合戦略に基づく施策の推進
	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	・ 住宅の省エネルギー化や耐震化リフォームの推進
		(2) 空き家等の適正管理の推進	・ きた住まいる制度など良質な住宅の普及促進 ・ 空き家等の適切な管理促進 ・ 空き家等対策計画に基づく施策の推進
		(3) 町営住宅の適切な維持管理	・ 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 ・ 真に住宅に困窮する世帯への住宅供給の推進
	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	・ 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 ・ インフラ整備状況等を考慮した住宅・住宅地建設の促進 ・ 主体的なまちづくり活動による良好な住環境の形成
		(2) 地域資源を活かした町営住宅整備	・ 町営住宅整備における自然エネルギーの活用検討 ・ 町営住宅整備における木造化、内装木質化の推進

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

本町においては、高齢者向けの賃貸住宅が整備されておらず、高齢者等が住み慣れた地域で必要な支援を受けながら安心して暮らせる住環境が求められています。

また、既存の戸建て住宅や町営住宅においては、住宅の広さと居住世帯人数のミスマッチが発生しており、高齢者向けの住宅整備による住替えが促進されることによってミスマッチの解消が期待されます。

施策の方向性

- 高齢者向け公営住宅の整備を進めます。
- サービス付き高齢者向け住宅・ケアハウスなど、高齢者向け民間賃貸住宅の普及を進め、そのための情報提供等の支援を行います。
- 高齢者向け住宅の供給にあわせて、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住宅ミスマッチの解消を図ります。
- 高齢者向け公営住宅の整備にあわせて高齢者支援施設の併設を推進します。
- 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。
- 今後、新たな住宅セーフティネット制度を活用し、高齢者世帯など住宅確保要配慮者の居住環境確保を図ります。
- 当面、北海道が設置する居住支援協議会へ参加し、必要性等を勘案しながらニセコ町居住支援協議会の設置を検討します。

主な施策

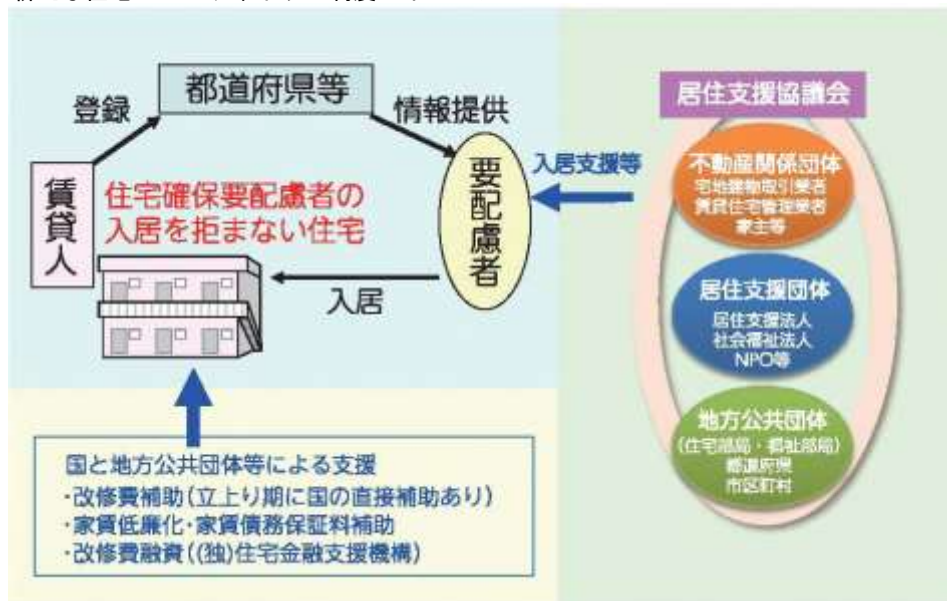
- ・ 高齢者向け公営住宅の整備【重点施策】
- ・ 高齢者向け民間賃貸住宅の普及促進【重点施策】
- ・ 住替えの促進による住宅ミスマッチの解消【重点施策】
- ・ 高齢者向け公営住宅の整備にあわせた支援施設の併設
- ・ 高齢者世帯向け除雪サービスの実施
- ・ 新たな住宅セーフティネット制度を活用した登録住宅の改修や入居者への支援
- ・ 居住支援協議会の設置検討

(参考) 新たな住宅セーフティネット制度の全体像

国では、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（いわゆる住宅セーフティネット法）に基づき、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、被災者世帯、低所得世帯、外国人世帯などの住宅確保要配慮者の居住確保に向けて、民間賃貸や空き家を活用した賃貸住宅として都道府県に登録する新たな住宅セーフティネット制度を平成 29 年 2 月に閣議決定、4 月に法律を成立させました。

この制度では、住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等の支援を行うとともに、居住支援協議会等による住宅確保要配慮者の円滑な入居等を図るための活動などを行うことが規定されています。

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



(参考) 市町村の居住支援協議会への参画について

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会を設立することができます。

居住支援活動の充実のため、特に市町村が居住支援協議会に参画することが重要とされており、政令指定都市・中核都市は、できる限り自ら居住支援協議会を設立し、自ら設立することが難しい市町村は、都道府県居住支援協議会の構成員となることが望ましいとされています。平成 29 年度現在、道内の町村部では本別町が居住支援協議会を設立しています。



（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

本町では近年、民間賃貸住宅の建設が急速に増加していますが、地価上昇に伴い家賃も増加傾向となっている中、町内で働く若年就労者や子育てを担う世帯等が適切な住宅を確保出来るよう民間賃貸住宅建設支援などを進めます。

また、子育てを担う世帯が安心して子どもを育て、快適に暮らせることができるよう、戸建て住宅や一定の広さがある公営住宅の確保を進めるとともに、国が創設した新たなセーフティネット制度について、本町での活用を検討します。

施策の方向性

- 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、若年就労者や子育て世帯等が快適に暮らすことが出来る民間賃貸住宅の整備を促進します。
- 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。
- 子育て世帯向けの新たな宅地分譲地について検討を進め、整備を推進します。
- 高齢者等の住替えによって空き家となった中古住宅を活用した季節労働者向けシェアハウスなどを促進し、住宅運営に関する情報提供等の支援を行います。
- 今後、新たな住宅セーフティネット制度を活用し、子育て世帯など住宅確保要配慮者の居住環境確保を図ります。

主な施策

- ・ 民間賃貸住宅建設に対する支援の推進【重点施策】
- ・ 住替えの促進による住宅ミスマッチの解消【重点施策】（再掲）
- ・ 新たな宅地分譲の推進
- ・ 中古住宅を活用したシェアハウスの普及促進
- ・ 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（再掲）

(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

移住・定住希望者が必要とする住情報などについて、しりべし空き家バンク制度による住宅情報をはじめ、相談体制や移住体験住宅等の充実を図ります。

施策の方向性

- 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、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。
- 移住希望者が町内での生活体験ができるよう、既存の町内宿泊施設に滞在する「ちよつと暮らし」に加え、新たに空き家等を活用した移住体験住宅の整備を進めます。
- まち・ひと・しごと創成総合戦略に位置づけられた移住・定住施策を関連課と連携しながら着実に推進します。

主な施策

- ・ しりべし空き家バンク制度による住宅情報の充実
- ・ 住宅相談体制等の充実
- ・ 空き家等を活用した移住体験住宅の整備
- ・ まち・ひと・しごと創成総合戦略に基づく施策の推進

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

本町は道内でも有数の豪雪地帯であり、積雪寒冷地に対応した良質な住宅が供給促進されるよう北海道や国の制度を普及促進します。また、既存住宅については、省エネルギー化や耐震化に資する性能向上リフォームを促進し改修費の支援を行います。

施策の方向性

- 既存住宅の省エネルギー化や耐震化に係るリフォームを促進し改修費の支援を行います。
- 北海道の「きた住まいる制度」や国の「長期優良住宅制度²」などについて、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、質の高い住宅の普及に取り組みます。

主な施策

- ・住宅の省エネルギー化や耐震化リフォームの推進【重点施策】
- ・きた住まいる制度など良質な住宅の普及促進

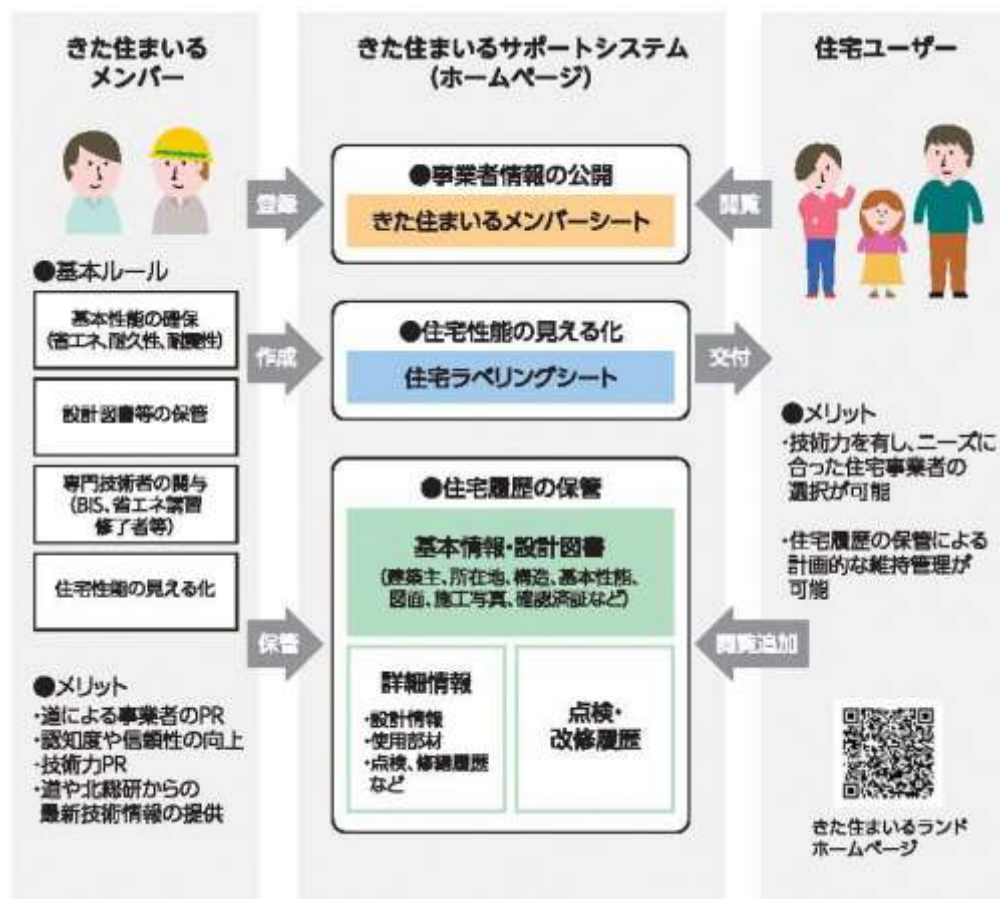
²長期優良住宅制度：

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）が定める、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅のこと。

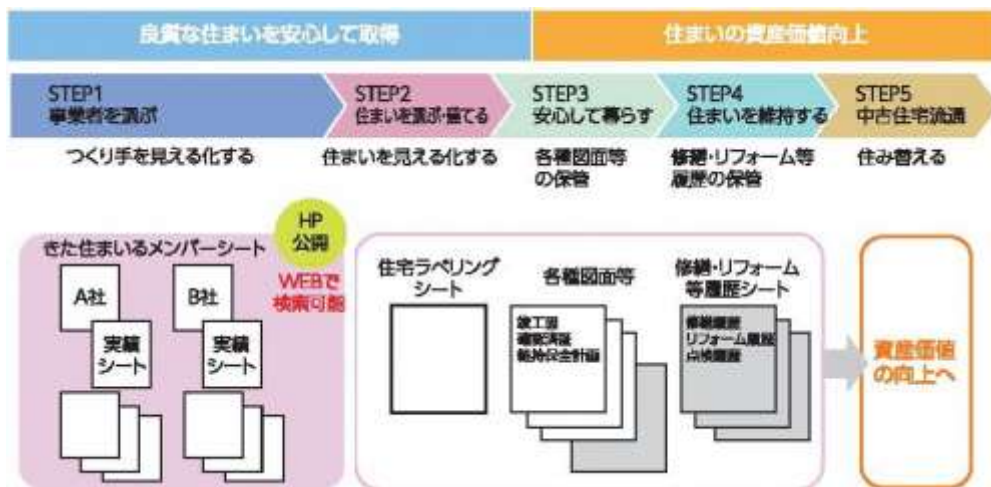
当該住宅の建築及び維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）を作成し、所管行政庁から計画の認定を受けた住宅は、税の減免を受けることができる。

(参考) きた住まいる制度の仕組み

道民が良質な住宅を安心して取得し、維持管理できる環境づくりを目指し、住宅の基本性能の確保や設計図書等の保管といった、一定の要件を満たした良質な家づくりを行う住宅事業者（きた住まいるメンバー）を道が登録し、その情報を消費者へわかりやすく表示する制度です。



安心で良質な家づくりに向け、住宅取得のための事業者選びから、維持管理、将来のリフォームや住み替えまでの一連の流れの中で、「きた住まいる」制度を活用することができます。



（２）空き家等の適正管理の推進

本町においては、人口・世帯数が増加していることから、空き家数は多くないものの、別荘が多く立地しています。そこで空き家・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。

また、本計画と同時に策定した「ニセコ町空家等対策計画」による施策を推進し、空き家等に対して適切な対応を図ります。

施策の方向性

- 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し、空き家等の適切な管理の促進を図ります。
- 空家等対策計画に基づく、空き家データベース管理・特定空家等の認定等の施策を推進します。

主な施策

- ・ 空き家等の適切な管理促進
- ・ 空き家等対策計画に基づく施策の推進

（３）町営住宅の適切な維持管理

本町は世帯数に対する公営住宅等の割合が高い状況にありますが、公営住宅等長寿命化計画に基づき、人口・世帯数の動向に対応した適切な管理戸数を設定、既存住宅の効果的・効率的な改善事業の推進などを行います。

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、適切な維持管理を図ります。
- きめの細かい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。

主な施策

- ・ 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
- ・ 真に住宅に困窮する世帯への住宅供給の推進

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

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、景観条例等による過度な住宅の建築制限を行うとともに、インフラ整備状況等を勘案した住宅建設が促進されるように努めます。また、綺羅街道のように町民等の主体的なまちづくり活動による良好な住環境の形成を促進します。

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）に基づき、ニセコ町の景観を活かした住宅形成を促進します。
- インフラ整備状況等を勘案した住宅建設が促進されるように努めます。
- 町民等の主体的なまち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

- ・ニセコ町景観条例・準都市計画区域に基づく良好な景観の維持
- ・インフラ整備状況等を考慮した住宅・住宅地建設の促進
- ・主体的なまちづくり活動による良好な住環境の形成

(2) 地域資源を活かした町営住宅整備

町営住宅の整備に当たっては、自然エネルギーの活用を検討するとともに、地域産業に貢献するよう努め、地元工務店による建設、道産材の活用等が図られるよう住宅の木造化を検討します。

施策の方向性

- 町営住宅の整備に当たっては、地中熱・太陽光・水力などの自然エネルギーの活用を検討し、環境に配慮した整備を進めます。
- 町営住宅整備の際には、木造化、内装等の木質化を検討します。

主な施策

- ・町営住宅整備における自然エネルギーの活用検討
- ・町営住宅整備における木造化、内装木質化の推進

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、単身者から高齢者まで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

65歳以上向けの意向調査では、町として取り組むべき住宅関連施策について「高齢者向けの公共住宅の供給」の回答が多くなりました。高齢者向け賃貸住宅が整備されていない本町においては、高齢者向け公営住宅の整備を行うとともに高齢者向け民間賃貸住宅の普及を促進して、高齢者がいつまでも安心して暮らすことができる住宅の供給を進めます。

また、高齢者向け公営住宅の整備によって、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る住宅ミスマッチの解消を進めます。

主な施策	・ 高齢者向け公営住宅の整備 ・ 高齢者向け民間賃貸住宅の普及促進 ・ 住替えの促進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

本町では近年、地価が上昇し民間賃貸住宅が急速に建設されるなど、住環境が著しく変化している状況ですが、そのような状況においても、本町に勤める若年就業者・子育て世帯等が町内の民間賃貸住宅に居住できる適正な家賃を維持することが重要です。

そこで、住宅の居住性能や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、子育て世帯等が本町で暮らし続けることができる環境の整備を進めます。

主な施策	・ 民間賃貸住宅建設に対する支援の推進
------	---

3 既存住宅の性能向上

町民意向調査では、住替え希望の回答者が住替え先の住宅に重視することについて、「断熱などの住宅性能が高く、暖かいこと」が半数を占めています。また、第5次ニセコ町総合計画では「環境創造都市ニセコ」を基本理念として掲げ、環境に配慮した小さな世界都市を目指しているところです。

以上を踏まえ、中古住宅取得時または住み慣れた住宅の省エネルギー化や耐震化などの性能向上に資するリフォームに対して支援を行い、いつまでも安心して暮らせるよう図ります。

主な施策	・住宅の省エネルギー化や耐震化リフォームの推進
------	-------------------------

図 8-1 重点施策の展開イメージ

