

ニセコ町住生活基本計画

【概要版】

2023（令和5）年3月

ニセコ町

目 次

1章 計画の目的と方法	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.....	1
4 策定体制.....	2
2章 住宅事情の特性	2
1 ニセコ町の概況.....	2
2 住宅事情の特性.....	3
3 公営住宅等の特性.....	9
4 住宅関連施策の取り組み.....	11
3章 関連既定計画における取組方針	12
1 国・道の計画.....	12
2 町の上位・関連計画.....	12
4章 住宅・住環境に関する町民意識等の把握	13
1 町民意向調査.....	13
2 町外居住の別荘・空き家等所有者意向調査.....	18
5章 課題の整理	20
6章 住宅施策の目標	21
7章 住宅施策の推進方針	22
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.....	23
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.....	24
8章 重点施策の推進方針	26
9章 計画の推進方策	26

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の見直しを行い、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。

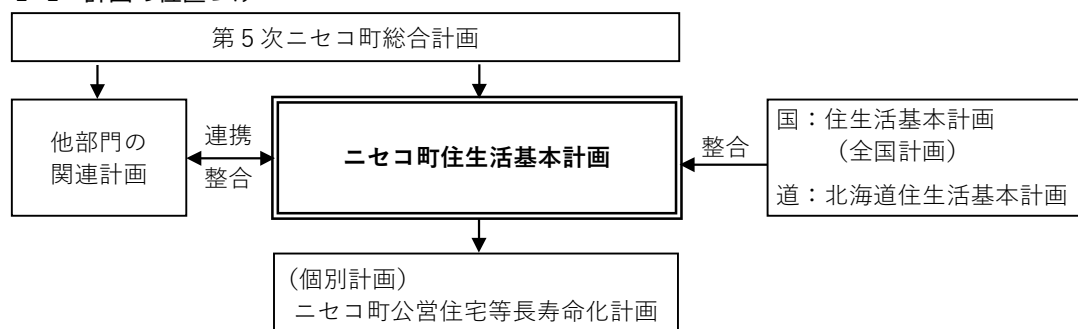
2 計画期間

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

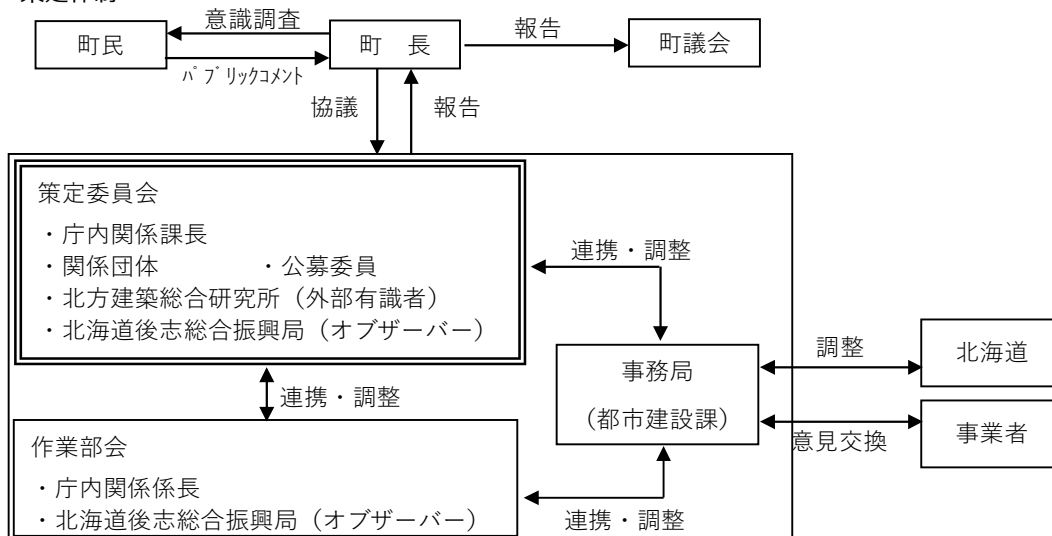
本計画は、「第5次ニセコ町総合計画」を上位計画とする住宅部門の基本計画であり、国・北海道の住生活基本計画と整合を図るとともに、ニセコ町のまちづくり、福祉など各部門の関連計画と連携・整合を図ります。

図 1-1 計画の位置づけ



4 策定体制

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

本町は、内陸の気候であり、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。

表 2-1 年次別気象概要

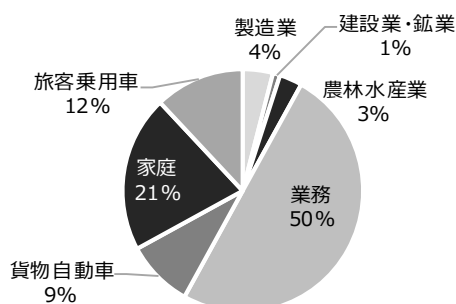
	年降水量 (mm)	気温 (°C)			年間日照時間 (時間)	降雪量 (cm)	最深積雪 (cm)
		平均気温	最高気温	最低気温			
2017 (H29) 年	1,608.5	6.9	31.7	-21.4	1,452.5	835	151
2018 (H30) 年	1,888.5	7.4	32.5	-21.6	1,407.0	1,038	222
2019 (R1) 年	1,038.5	7.7	32.5	-18.0	1,661.8	883	202
2020 (R2) 年	1,479.0	7.9	32.4	-19.5	1,465.6	685	95
2021 (R3) 年	1,615.5	8.0	34.4	-18.8	1,655.3	964	236
平均	1,526.0	7.6	32.7	-19.9	1,528.4	881	181

資料：気象庁ホームページ（倶知安観測所）

(2) 温室効果ガス

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 2-1 ニセコ町温室効果ガス排出割合（2015（H27））



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）

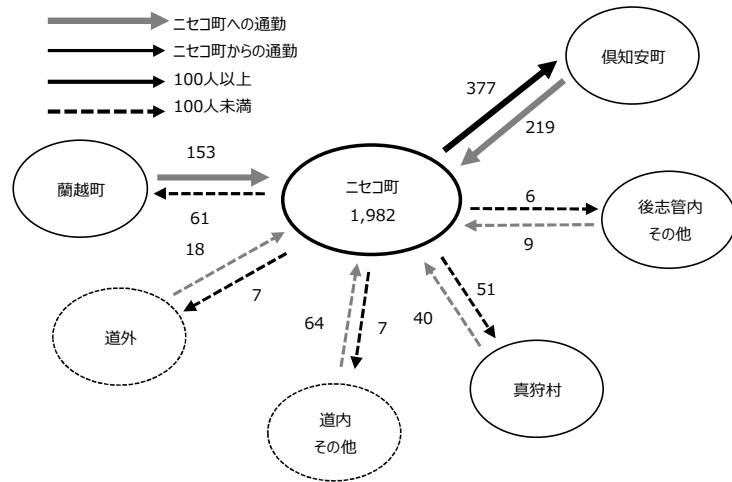
(3) 通勤の状況

町内に常住し町外での通勤者（従業）は595人であり、通勤先としては、倶知安町が377人で最も多く、以下、蘭越町が61人、真狩村が51人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、倶知安町が219人で最も多く、次いで蘭越町が153人などとなっています。

ニセコ町から他市町村への通勤者が他市町村からニセコ町への通勤者より170人少なくなっています。

図 2-2 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）

2 住宅事情の特性

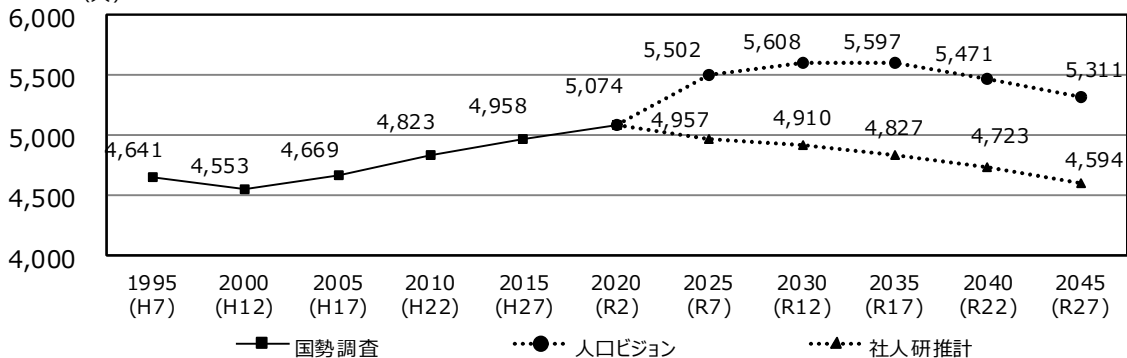
(1) 人口・世帯

a. 人口

2020（令和2）年における本町の人口は、5,074人です。25年間（1995～2020）の推移をみると、2000（平成12）年を境に増加しています。

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 2-3 ニセコ町の人口の推移（人）



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

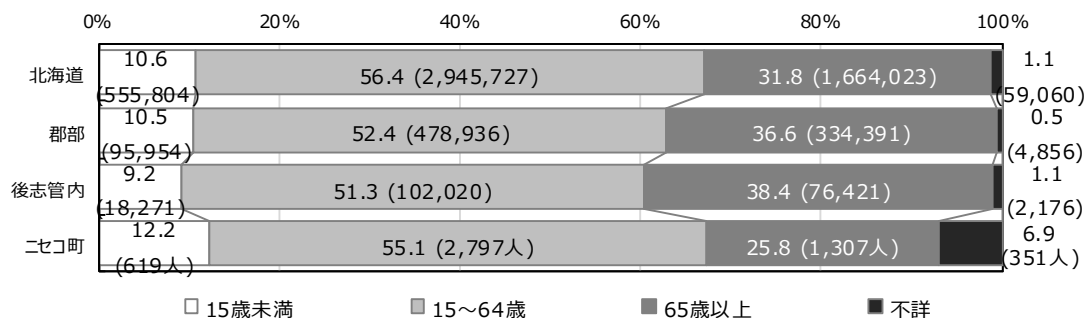
2020（令和2）年における本町の総世帯数は、2,515世帯です。25年間（1995～2020）増加が続いており、771世帯（約44%）の増加となっています。

c. 年齢別人口

2020（令和2）年の年齢別人口は、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。

図 2-4 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）

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。

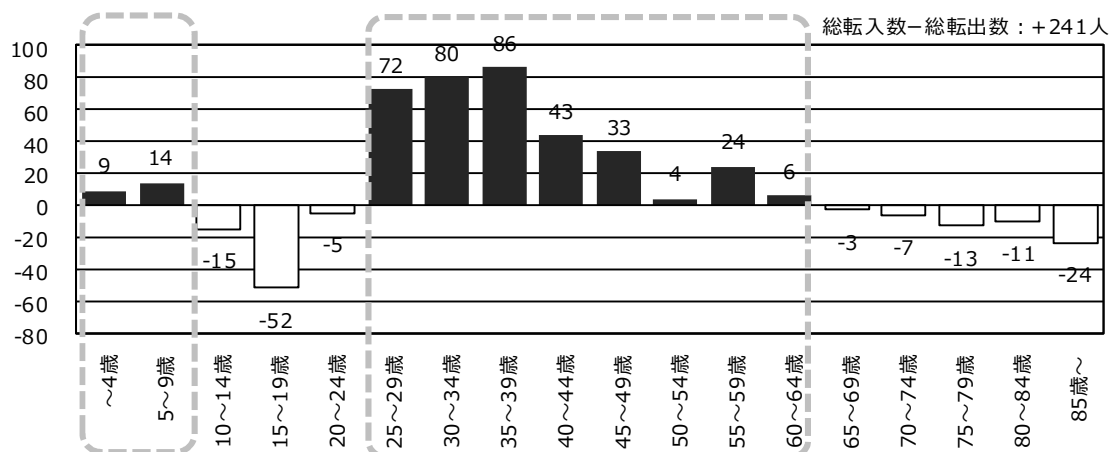
e. 転入・転出者数

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。

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。

図 2-5 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）



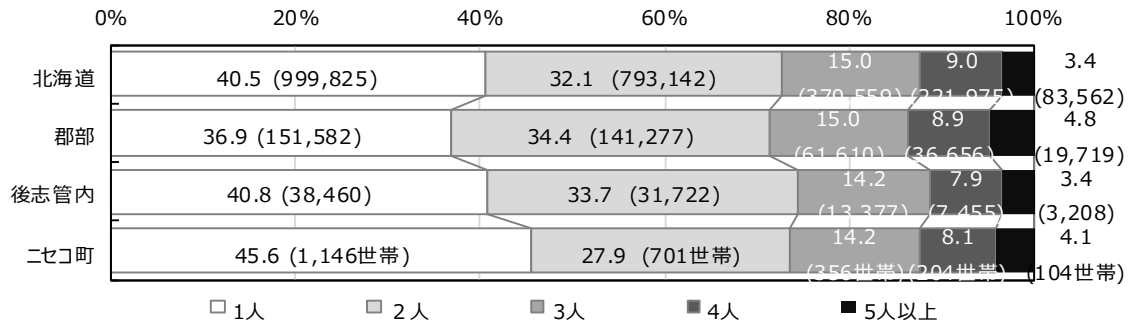
資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

f. 世帯人員別世帯数

2020（令和2）年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（2005～2020）の推移をみると、1人世帯の割合のみが増加しています。

図 2-6 世帯人員別世帯構成比の比較

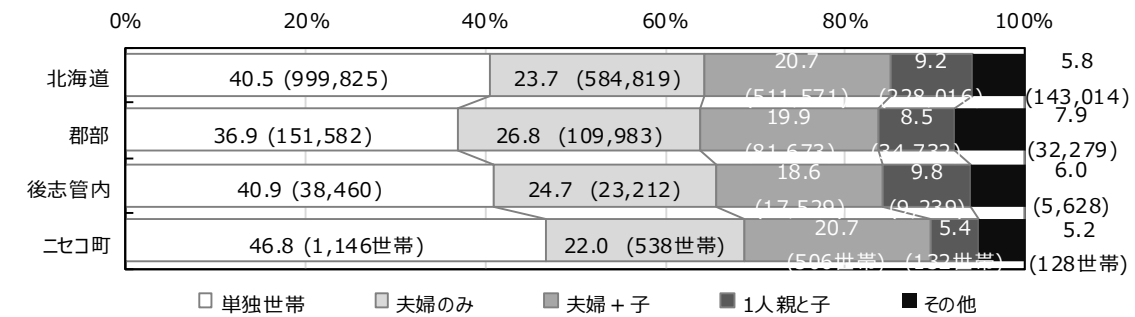


資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

g. 家族類型別世帯数

2020（令和2）年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。

図 2-7 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

(2) 住宅ストック・フロー

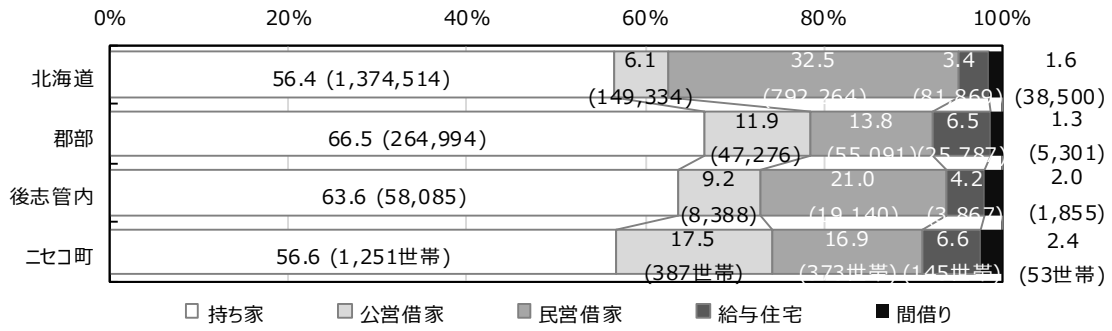
a. 住宅所有関係別世帯数

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。

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 2-8 住宅所有関係別世帯数構成比の比較

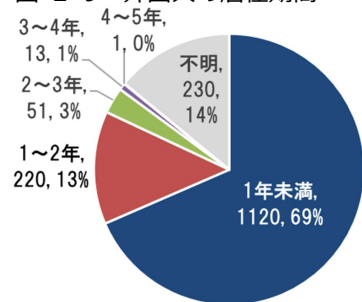


資料：令和 2 年国勢調査結果（総務省統計局）※不詳除く

b. 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 箇年の転出・転入者のうち、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あります。

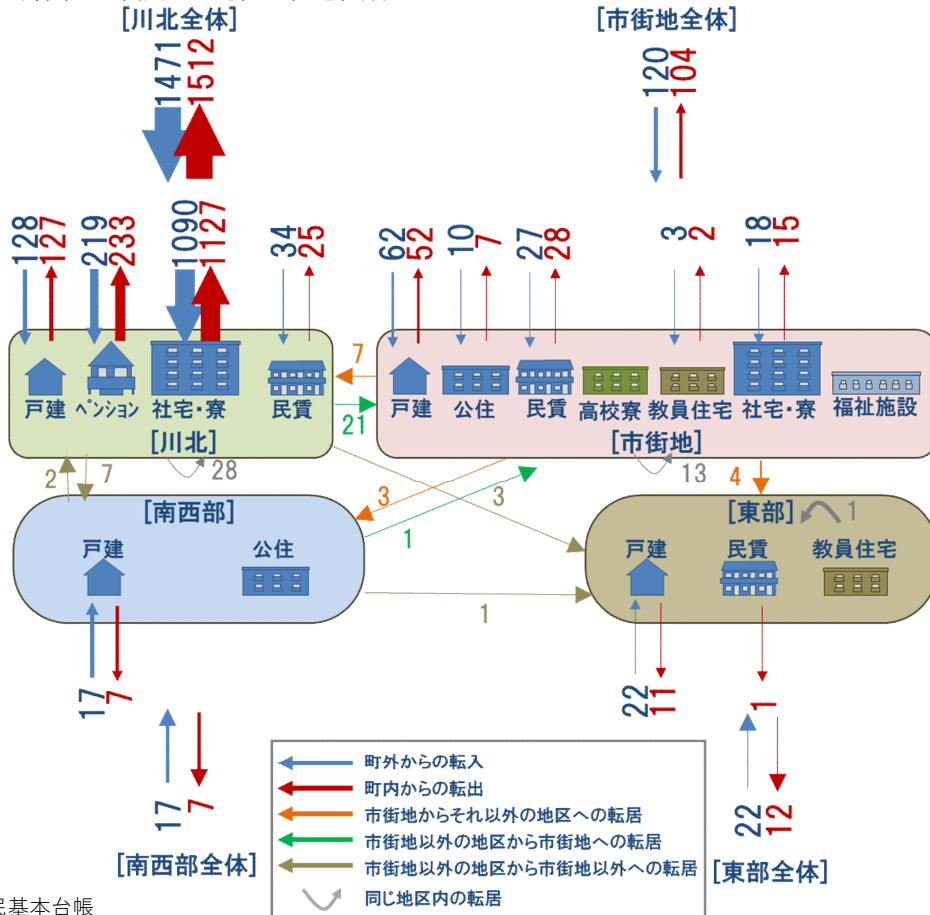
図 2-9 外国人の居住期間



資料：住民基本台帳

地区別住宅種類別では、特に川北地区の社宅・寮の転出入者が 1,127 人、1,090 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 2-10 外国人の転出入の地区別住宅種類



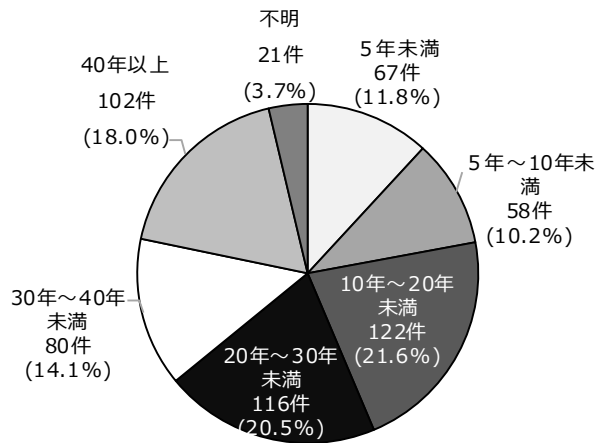
資料：住民基本台帳

c. 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 2-11 住宅の築年数割合（町民アンケート調査）

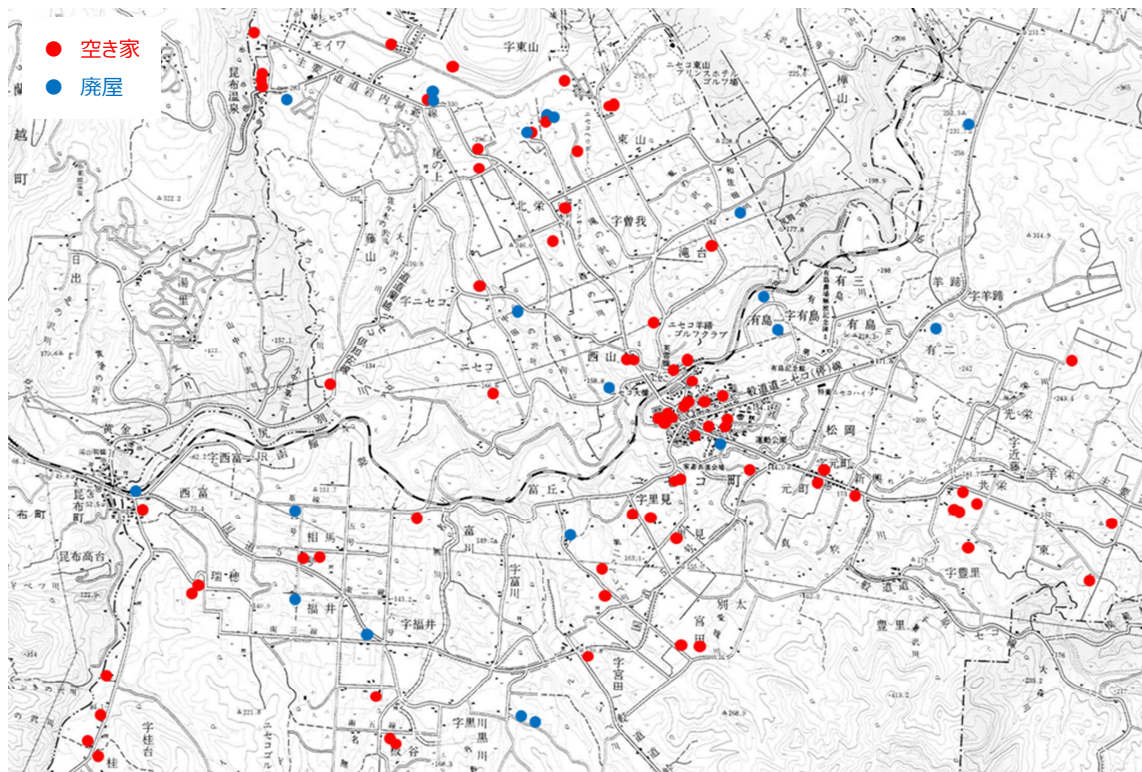


d. 空き家数

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 2-12 空き家・廃屋数の推移



資料：ニセコ町調べ（2021（R3）年度現在）

(3) 住宅市場（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。

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 2-2 公営住宅等の概要

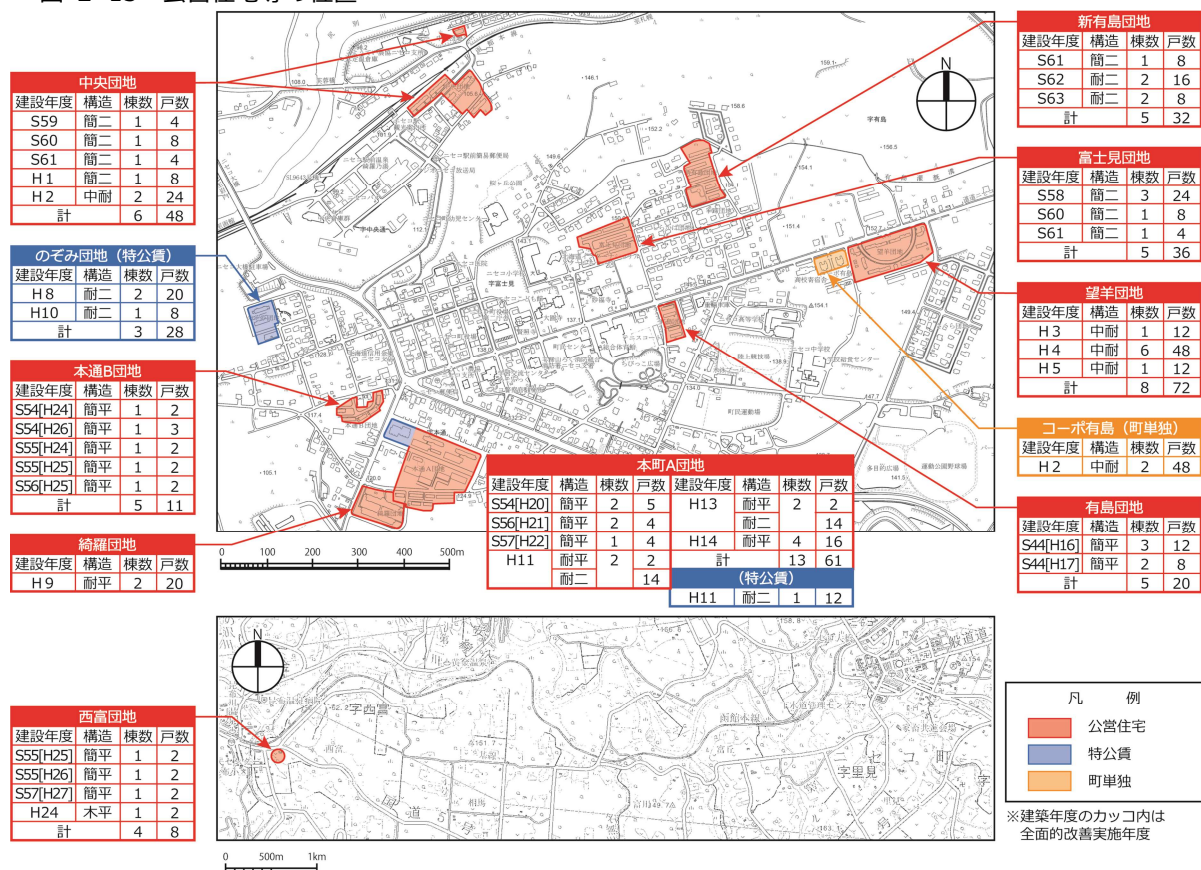
種別	字区域	団地名	構造	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)
公営住宅	本通	本通 A	簡平、耐平、耐二	S54,56,57,H11,13,14	13	61
		本通 B	簡平	S54~56	5	11
		綺羅	耐平	H9	2	20
	有島	有島	簡平	S44	5	20
		新有島	簡二、耐二	S61~63	5	32
		望羊	中耐	H3~5	8	72
	西富	西富	木平、簡平	S55,57,H24	4	8
	富士見	富士見	簡二	S58,60,61	5	36
	中央通	中央	簡二、中耐	S59~61,H1,2	6	48
小計					53	308
特公賃	本通	本通 A	耐二	H11	1	12
		のぞみ	耐二	H8,10	3	28
	小計					4
町単独	有島	コーボ有島	中耐	H2	2	48
小計					2	48
合計					59	396

※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）

(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 2-13 公営住宅等の位置



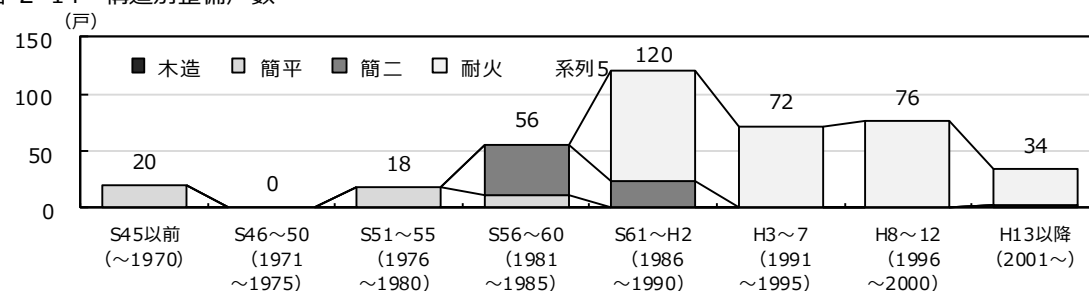
(3) 構造・建設年度

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 2-14 構造別整備戸数



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 (全面的改善事業後の簡平は、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。

(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。

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。

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。高齢者の大半が公営住宅に入居しています。

図 2-15 住宅種別子育て世帯の状況

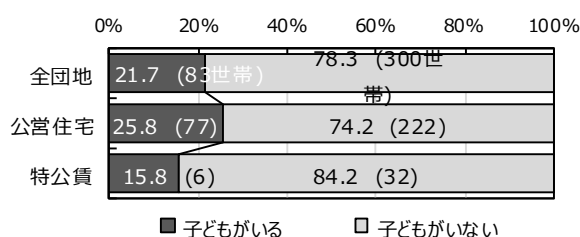
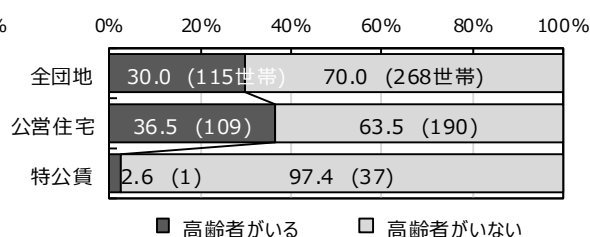


図 2-16 住宅種別高齢世帯の状況

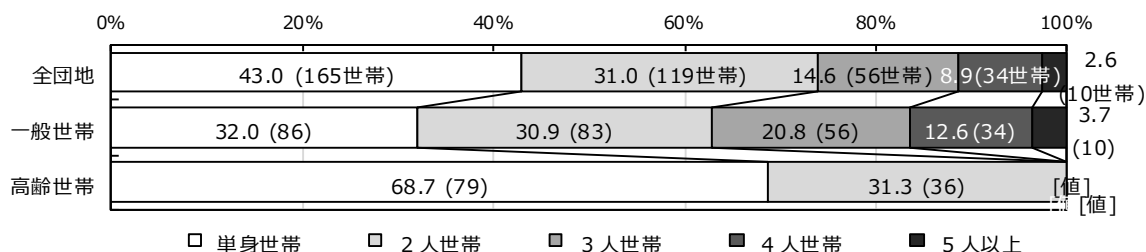


c. 世帯人員別世帯数

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 2-17 世帯種類別世帯人員別世帯割合の比較



4 住宅関連施策の取り組み

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。

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。
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。
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。
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。
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

計画	目標
住生活基本計画 (全国計画)	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 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 目標 3：子どもを産み育てやすい住まいの実現 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 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 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 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 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
北海道 住生活基本計画	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 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 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 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

2 町の上位・関連計画

(1) まちづくり関連計画（抜粋）

計画	住宅関連施策（抜粋）
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）	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●民間住宅の建設を促進し、住宅不足を解消する ●市街住宅地にも誇りに思える景観をつくる ●老朽化した既存の公営住宅の長寿命化を図る
第2期ニセコ町自治創生総合戦略	<ul style="list-style-type: none"> ●戦略的な移住・定住対策の推進 ●住宅の整備・確保の推進

(2) 住宅・建築物関連計画（抜粋）

計画	住宅関連施策（抜粋）
ニセコ町空家等対策計画	<ul style="list-style-type: none"> ●管理不良な空家等の発生防止・適正管理の推進 ・住み替え・市場でのマッチングの支援 ・改修等による空家の再生 ・空家等を除却した跡地の活用
ニセコ町耐震改修促進計画	●耐震診断・改修を図るための支援 ●がけ地近接危険住宅の解消
ニセコ町公営住宅等長寿命化計画	<ul style="list-style-type: none"> ●2029（令和11）年度公営住宅等の目標供給戸数：450戸 ●木二住棟（2棟16戸）新規建設、併せて支援施設を整備

(3) 環境関連計画

計画	住宅関連施策（抜粋）
第2次ニセコ町環境基本計画	・一般住宅の省エネ改修補助を実施
ニセコ町環境モデル都市第2次アクションプラン	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●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

(4) 福祉関連計画

計画	住宅関連施策（抜粋）
ニセコ町第8期高齢者保健福祉計画	<ul style="list-style-type: none"> ●高齢者宅除雪サービス ●私道（通路）除雪サービス ●高齢者にやさしい居住環境の整備
第2期ニセコ町子ども・子育て支援事業計画	●子育てを支援する生活環境の整備
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	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等の整備 ・住宅改修への支援 ・除雪サービスの推進

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%）。

(2) 調査結果の概要

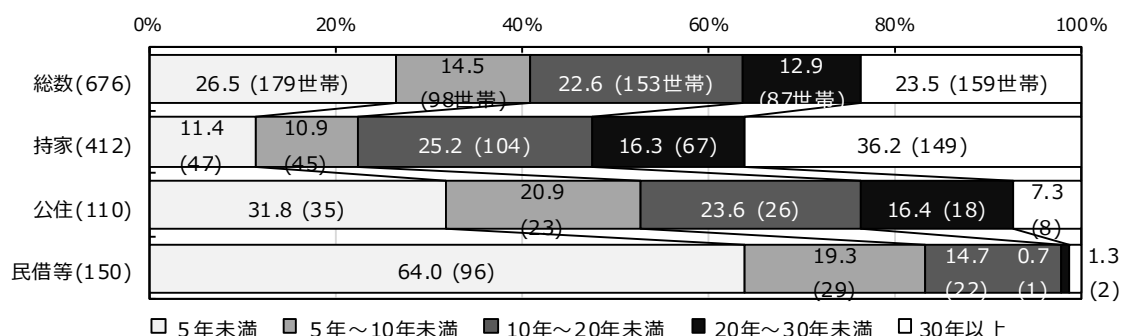
a. 居住住宅の状況

① 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。

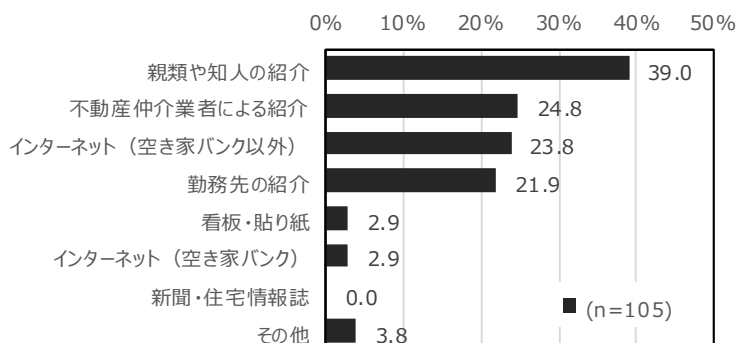
図 4-1 居住年数



② 現在の住宅を選んだ際活用したもの（借家のみ）

借家居住者に対して、図 4-2 現在の住宅を選ぶ際に活用したもの（複数回答）（借家のみ）

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。



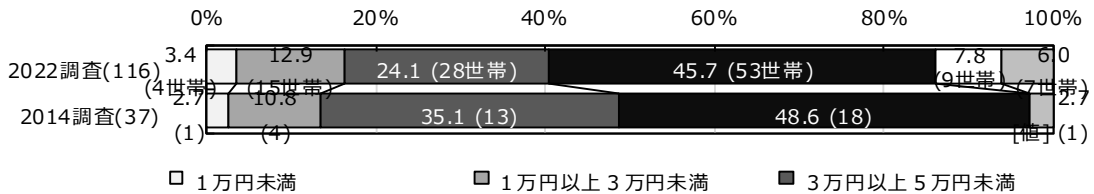
③ 月の家賃（管理費・駐車代含む）（借家のみ）

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、次いで「3万円以上5万円未満」が24.1%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 4-3 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

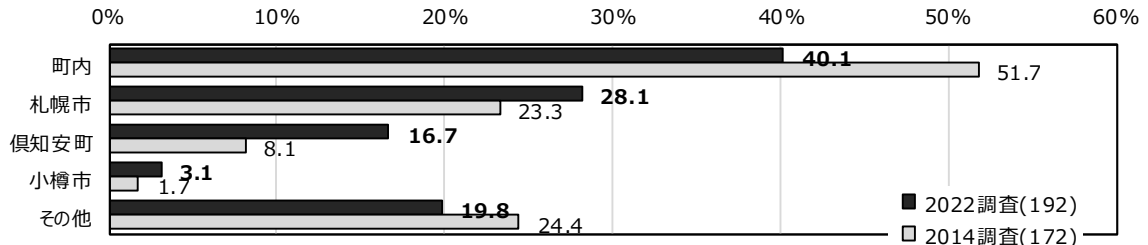
b. リフォーム実施状況（持ち家）

① リフォームの依頼業者

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。

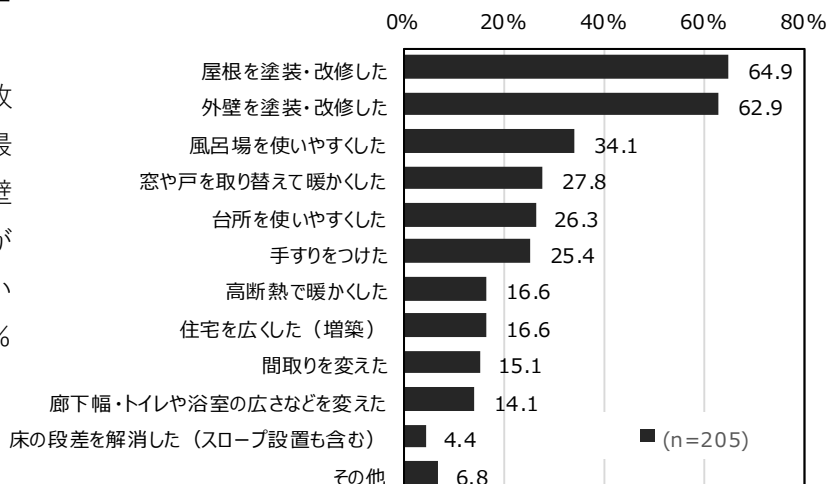
図 4-4 リフォーム依頼業者（複数回答）



② リフォームの内容

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 4-5 リフォームの内容（複数回答）



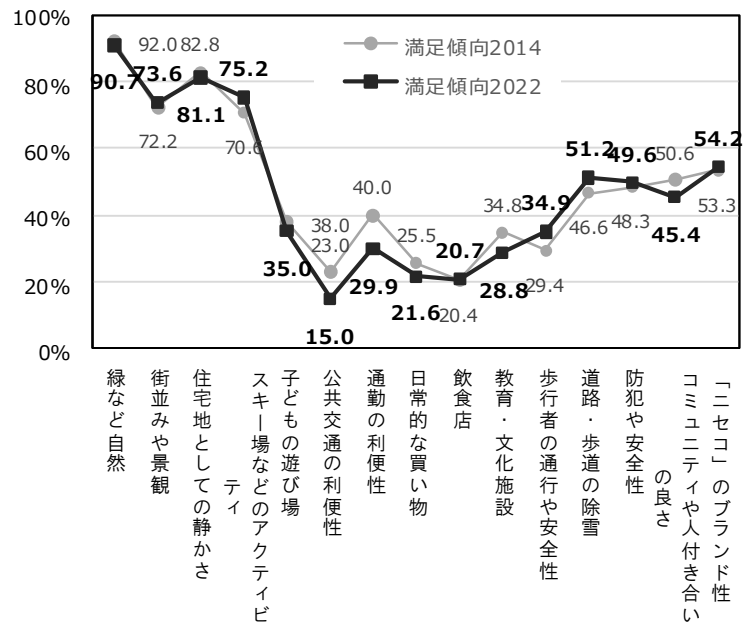
c. 住宅・周辺環境に対する評価

① 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、満足傾向（「満足」または「やや満足」）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%、となっています。

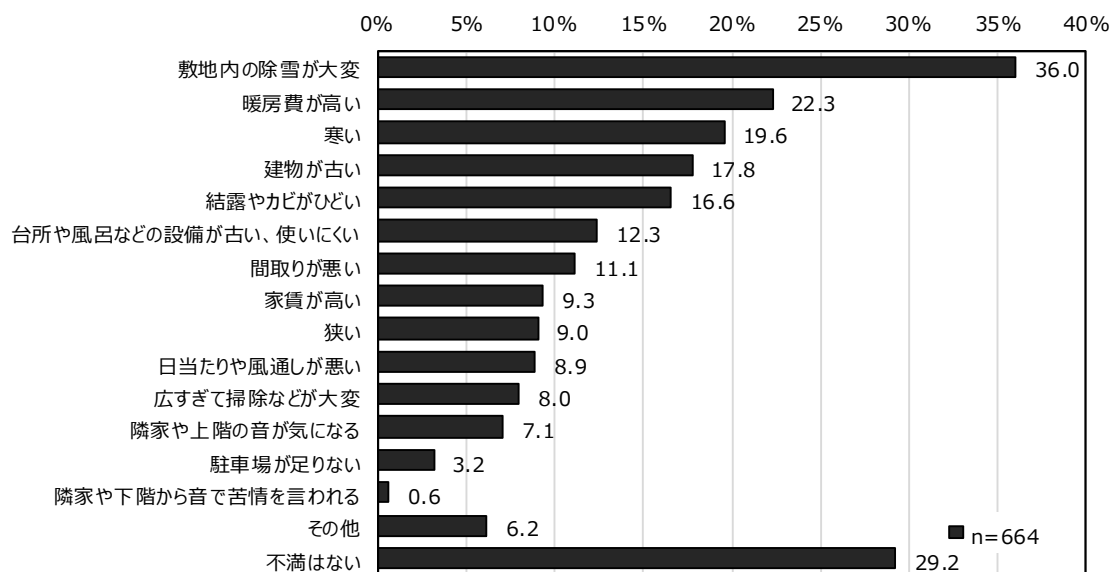
図 4-6 居住に関する項目別満足度



② 現在の住まいに関する不満点

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。

図 4-4 現在の住宅に関する不満（複数回答）

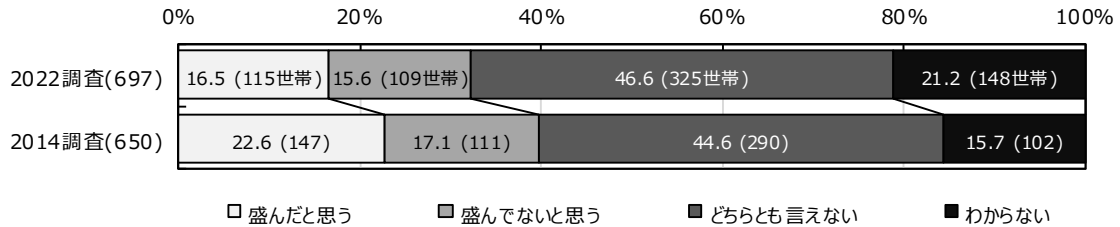


③ 近所づきあいの状況

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 4-7 近所づきあいの状況



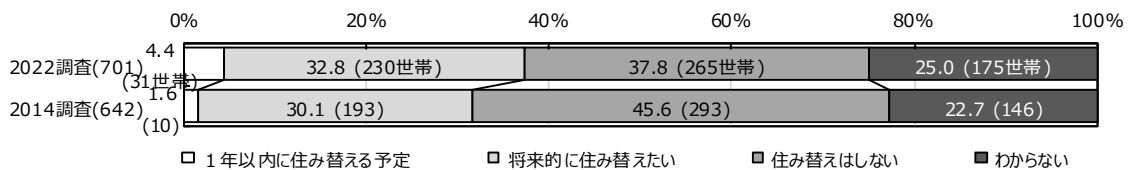
d. 住み替え意向

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。

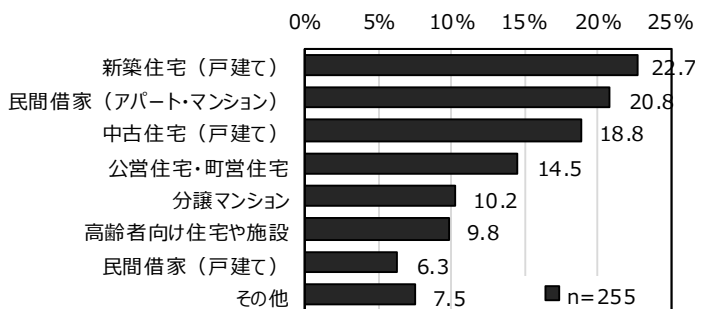
図 4-7 住み替え意向



② 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。

図 4-8 住み替えしたい住まいの種類（複数回答）

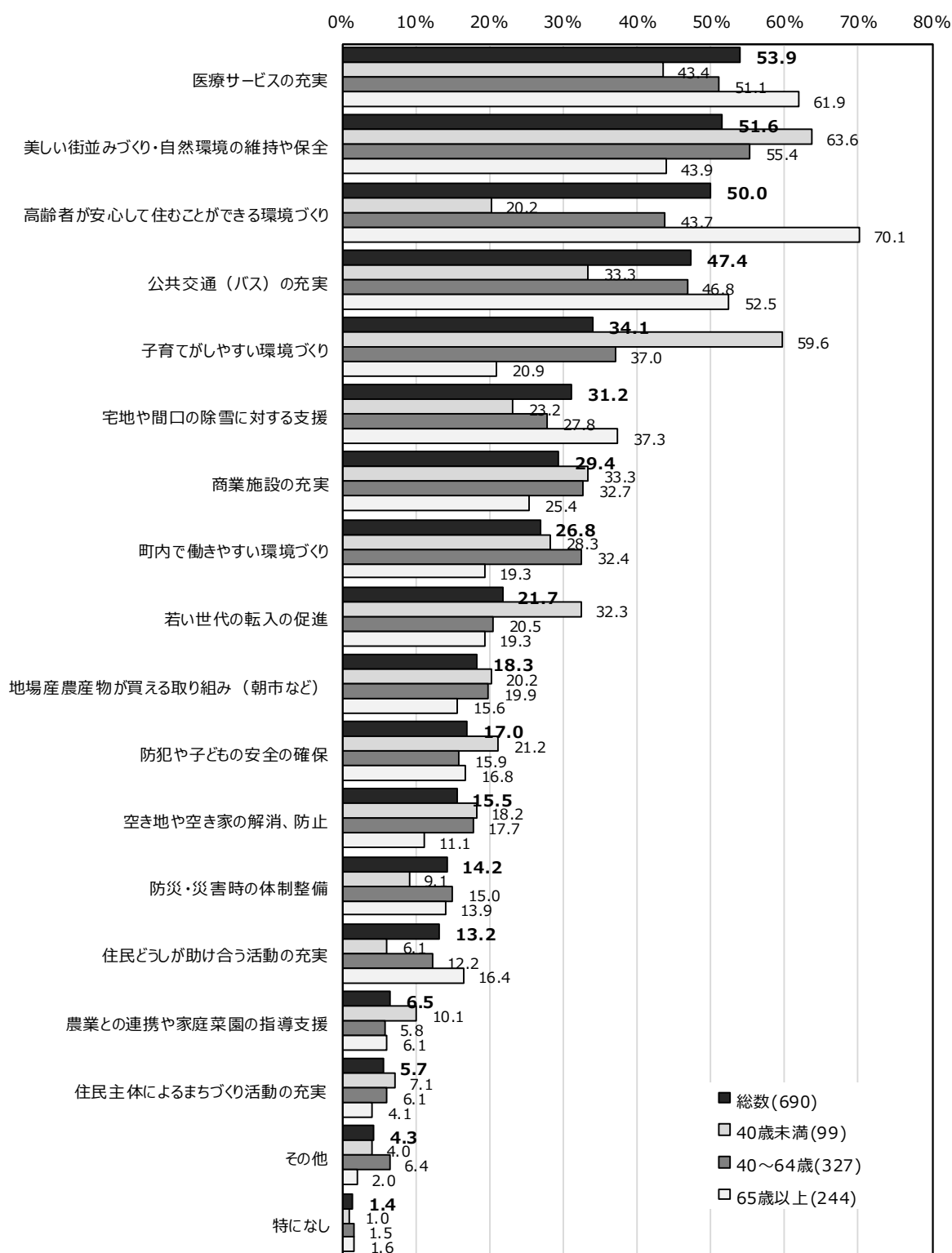


e. 住宅関連施策について

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。

図 4-9 将来のために必要な住生活関連の取り組み（複数回答）



② 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。

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）。

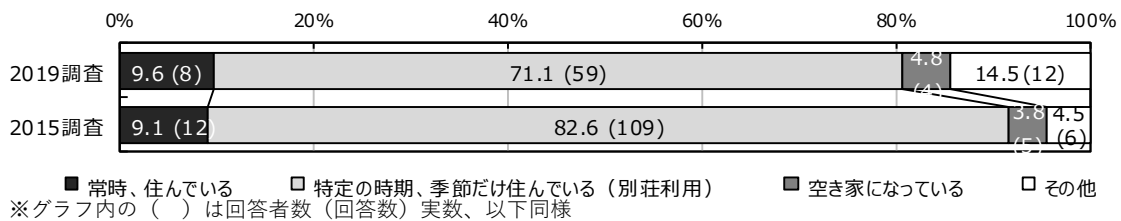
(2) 調査結果の概要

a. 住宅等の使い方

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%、「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。

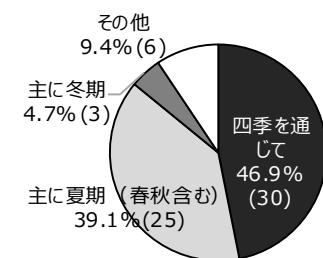
図4-10 住宅等の使い方



※以降の回答は、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「主に夏季（春秋含む）」が39.1%です。

図4-11 主に居住する季節

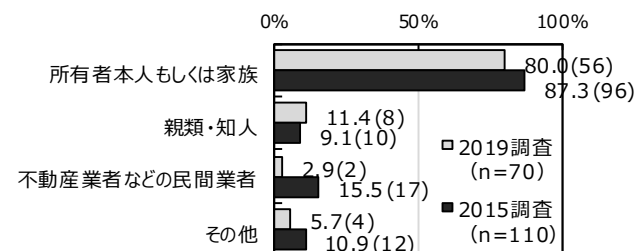


b. 別荘・空き家等の管理者

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、「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4-12 別荘・空き家等の管理者



c. 「ニセコ不動産協会」の管理サービスの利用意向

『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%です。

d. 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、「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。

5章 課題の整理

課題	課題	関連計画
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	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。	・総合計画
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。	・環境基本計画 ・環境モデル都市アクションプラン
③住宅の省エネルギー対策	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。	・高齢者保健福祉計画 ・障がい福祉計画
④移住の受け皿となる安定的な住宅市場の形成	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。	
⑤住情報の効果的な発信	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。	・総合計画 ・自治創生総合戦略 ・過疎地域持続的発展市町村計画
⑥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できる環境の整備を引き続き進めることが必要です。	・環境モデル都市アクションプラン
⑦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、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。	
⑧まちづくりへ参加しやすい環境の整備	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。	・自治創生総合戦略
⑨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。	・高齢者保健福祉計画 ・障がい福祉計画
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	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。	
⑪子育てしやすい住環境の整備	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。	・環境モデル都市アクションプラン ・子ども・子育て支援計画
⑫空き家対策	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。	・総合計画 ・自治創生総合戦略
⑬別荘等の有効活用	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。	・過疎地域持続的発展市町村計画 ・空家等対策計画
⑭既存住宅の防災・性能向上	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。	・過疎地域持続的発展市町村計画 ・耐震改修促進計画
⑮地元住宅関連産業の活性化	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。	
⑯公営住宅等の計画的・効果的な活用	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。	・総合計画 ・自治創生総合戦略 ・公共施設等総合管理計画 ・障がい福祉計画

6章 住宅施策の目標

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	基本目標	展開方向
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">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</p>	<p>基本目標1</p> <p style="text-align: center;">誰もが快適に住み続けられる住宅・住環境づくり</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(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</p> <p>(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</p> <p>(3)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</p>
	<p>基本目標2</p> <p style="text-align: center;">ニセコ町の環境に配慮した住宅・住環境づくり</p> <p>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。</p>	<p>(1)ゼロカーボンの実現に向けた住宅・住環境づくり</p> <p>(2)景観等に配慮した住宅・住環境づくり</p> <p>(3)安全安心で災害に強い住宅づくり</p>

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）
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	高齢者向け公営住宅の整備
		高齢者向け民間集合住宅の供給促進
		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
	(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	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
		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	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		
2. 二セコ町の 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	環境負荷を低減する良質な住宅の普及促進
		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
		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
	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	
	(2) 景観等に 配慮した住宅・ 住環境づくり	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
		環境保全に配慮した住宅づくりの促進
		空き家等の適切な管理促進
		老朽空き家等の除却促進
	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	
	(3) 安全安心で 災害に強い 住宅づくり	豪雪に配慮した住宅づくりの促進
		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		

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

<p>施策の方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○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。
<p>主な施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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

<p>施策の方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○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。
<p>主な施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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

<p>施策の方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○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。
<p>主な施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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

<p>施策の方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○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 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。
<p>主な施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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

(2) 景観等に配慮した住宅・住環境づくり

<p>施策の方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○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。
<p>主な施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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】 ・環境保全に配慮した住宅づくりの促進 ・空き家等の適切な管理促進【重点施策】 ・老朽空き家等の除却促進 ・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】

(3) 安全安心で災害に強い住宅づくり

<p>施策の方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○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。
<p>主な施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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