モデル地区に対する意見交換会について

ニセコまちではニセコ町景観条例に基づく説明会以外にも、定期的にこの事業について意見交換する機会を設けていきます。

とりわけ、植栽や広場、緑地利用、共有空間の使い方など、大きな余白を設けていますので、より多くの方々から様々なご意見をいただければ幸いです。

当面は毎週月曜日（後には隔週月曜日）、以下の日程で参加を検討くださいませ。いずれの意見交換会も申し込みは不要で、オンラインでの参加が可能です。

【開催日程】

3/29（概要説明会／済）、4/12（景観条例に基づく説明会／終了）

4/19（そもそも会議１回目／終了）
4/26（そもそも会議２回目／終了）
5/10（そもそも会議３回目）

5/24、6/7、6/21、7/5、7/19、8/2など、いずれも18:00〜19:30

【場所】

ニセコ町民センター（部屋は毎回変わりますので当日に会場でご確認ください）

【Zoomミーティング】：　ミーティングID: 837 8382 6617

パスコード: 319276

【QRコード】：

ニセコまちからのご提案
そもそも会議の終了後（4/19、4/26、5/10）、隔週での意見交換会では、以下のようにテーマを絞って議論してゆきたいと考えています。皆さまの参加を心からお待ちしています：

5/24、6/7、6/21、7/5、7/19、8/2など（以降も継続予定）
隔週月曜の18時～19時半、町民センター

１ 農園および菜園。　２ シェアハウスの運用と目的。　３ マーケット広場と小さな経済の可能性。
４ 排水の管理と川の水の測定方法。　５ 樹木ときのこ。６ビオトープ、フットパス、冬と夏の利用方法。
７アトリエと子供の遊び場。　８エネルギーセンターの利用方法。
９素材とアート、内装、外装、外部素材について。　１０ 高齢者サポート。
１１ シェアカーの運営。　１２ 雪下ろしと雪捨て場。　１３ 放課後学校。　１４小さな図書館。
１５断熱気密空気制御のための職人塾。　１６マイノリティーから考えるサインや素材。
１７バリアフリー。

8月2日までで時間が不足する場合、その後も引き続き行います。

Zoomミーティング：
https://us02web.zoom.us/j/83783826617?pwd=MGZMRnlzcWVieHlQTkY0ZmFjY1ZZdz09
ミーティングID: 837 8382 6617
パスコード: 319276

NISEKO生活・モデル地区SDGs街区の進捗について

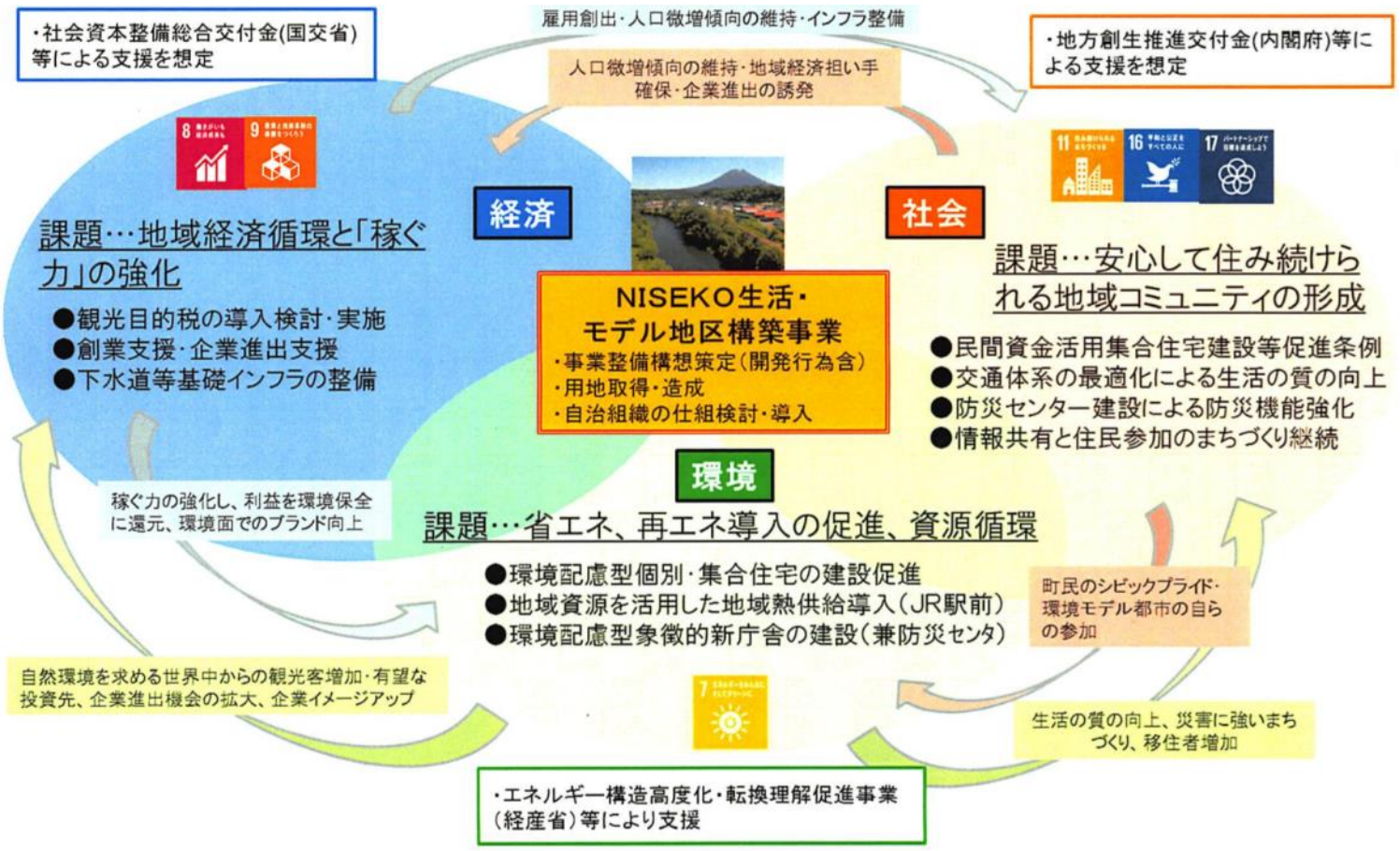
3/18日作成、3/30、4/5、4/9、4/14、4/22、4/30修正

株式会社ニセコまち

NISEKO生活モデル地区構想事業

※SDGs未来都市：国により選定初年度の2018年度に全国で29自治体が選定、道内では北海道、札幌市、下川町、ニセコ町の4自治体が選定されました。

※自治体SDGsモデル事業：SDGs未来都市の選定の際に、特に先導的な提案事業について国が選定したもので、その事業は国から支援（補助金等）が受けられます。選定初年度の2018年度には10事業が選定され、道内では下川町、ニセコ町の2事業が選定されました。ニセコの提案「NISEKO生活・モデル地区構築事業」は、市街地にSDGsの理念を踏まえた新たな生活空間（モデル地区）を形成するものです。



SDGs街区を貫く8つの柱

会社概要

会社名
株式会社ニセコまち

所在地
北海道虻田郡ニセコ町字富士見47番地（ニセコ町役場内）

設立
2020年7月

資本金
6,000万円

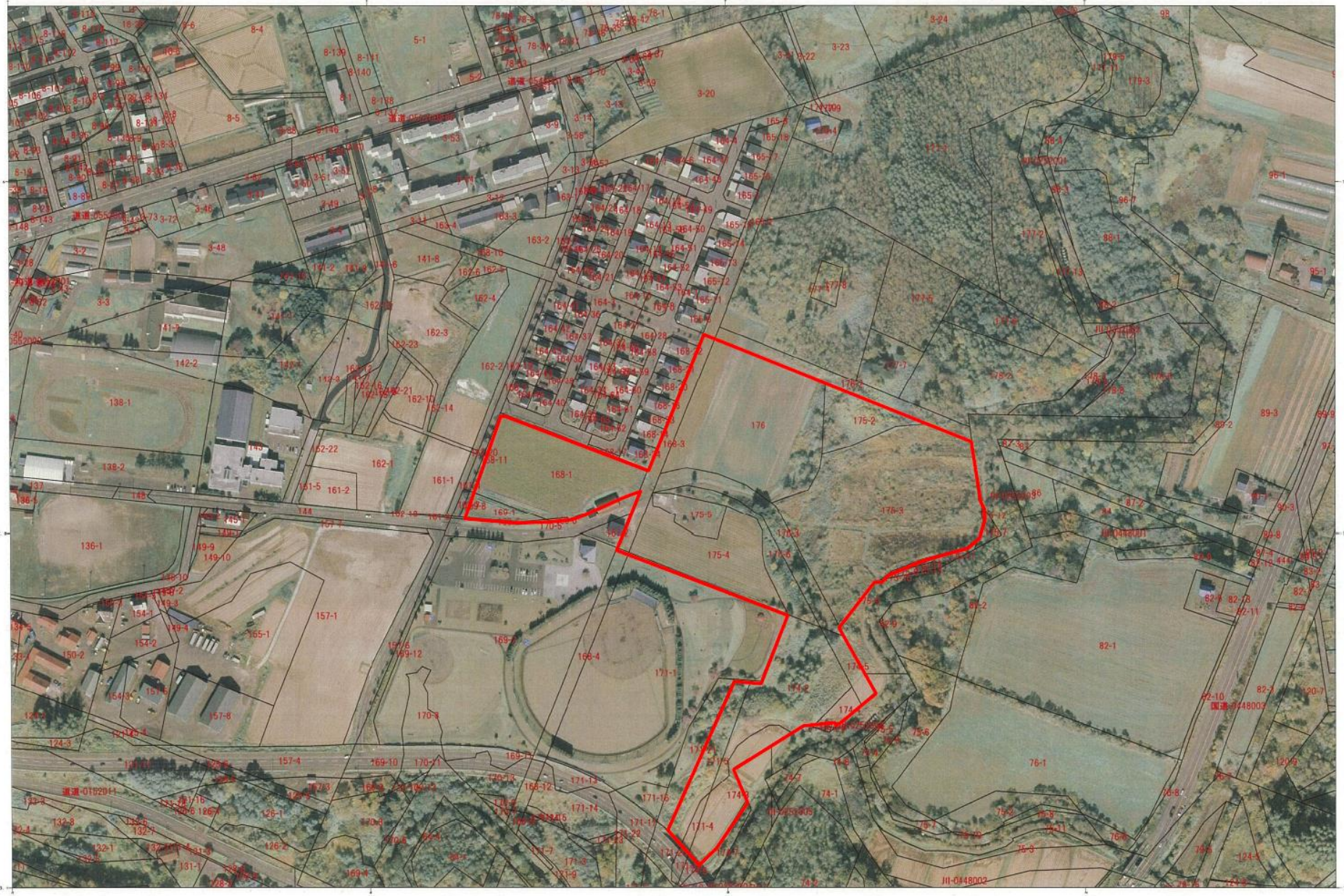
株主構成
ニセコ町 38%
地域事業者 34%
一般社団法人クラブヴォーバン 28%

役員構成
代表取締役社長 髙橋 守
取締役副社長 牧野 雅之
取締役 田中 健人

監査役
葛西 英剛（北海道銀行 NISEKO出張所 所長）

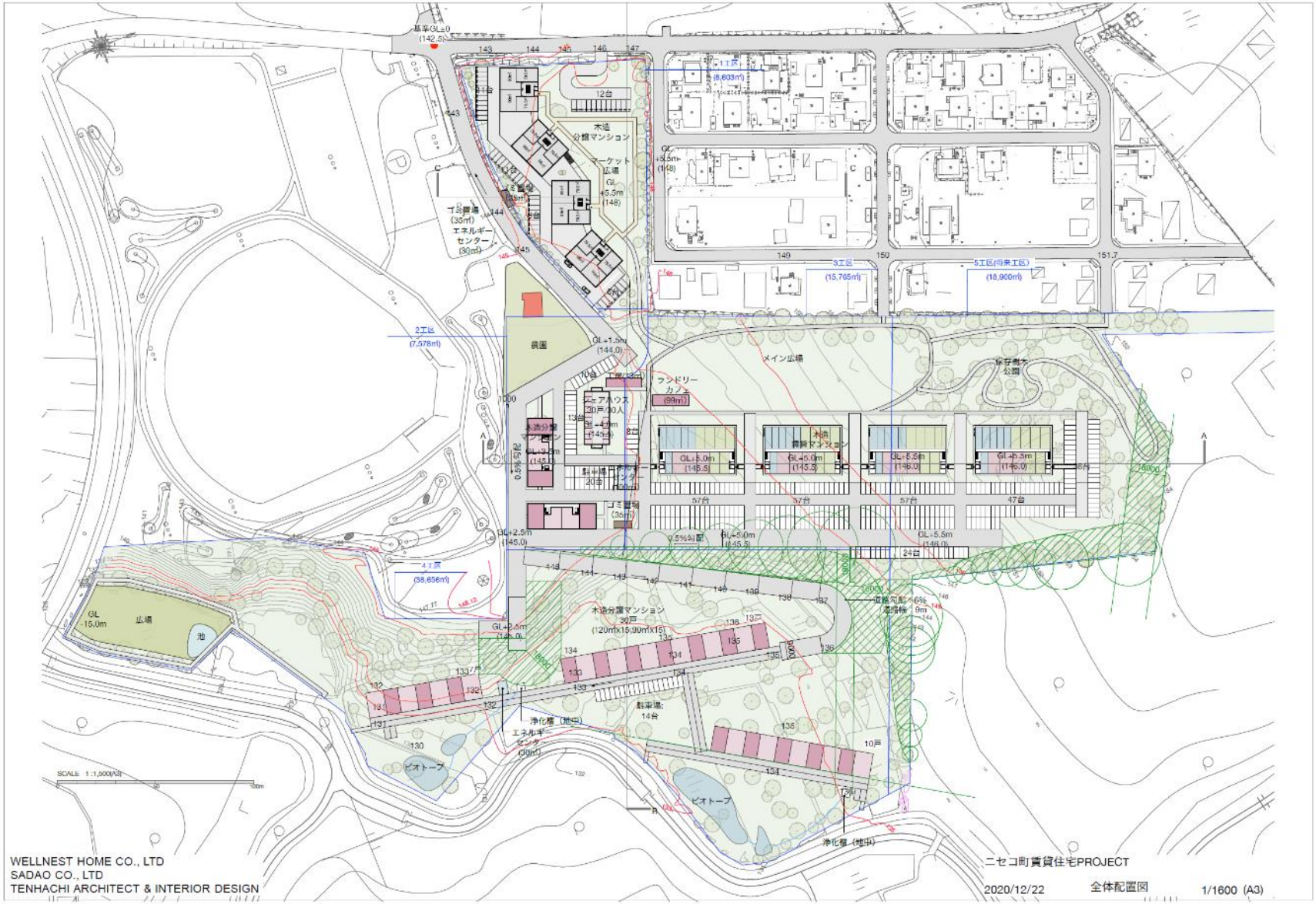
事業内容
- ニセコ町のまちづくりに関する事業
- NISEKO生活・モデル地区の構築及び運営に関する事業
- 地域への電力・熱供給事業及びエネルギーに関する事業

対象用地



完成予想図（将来工区含む）

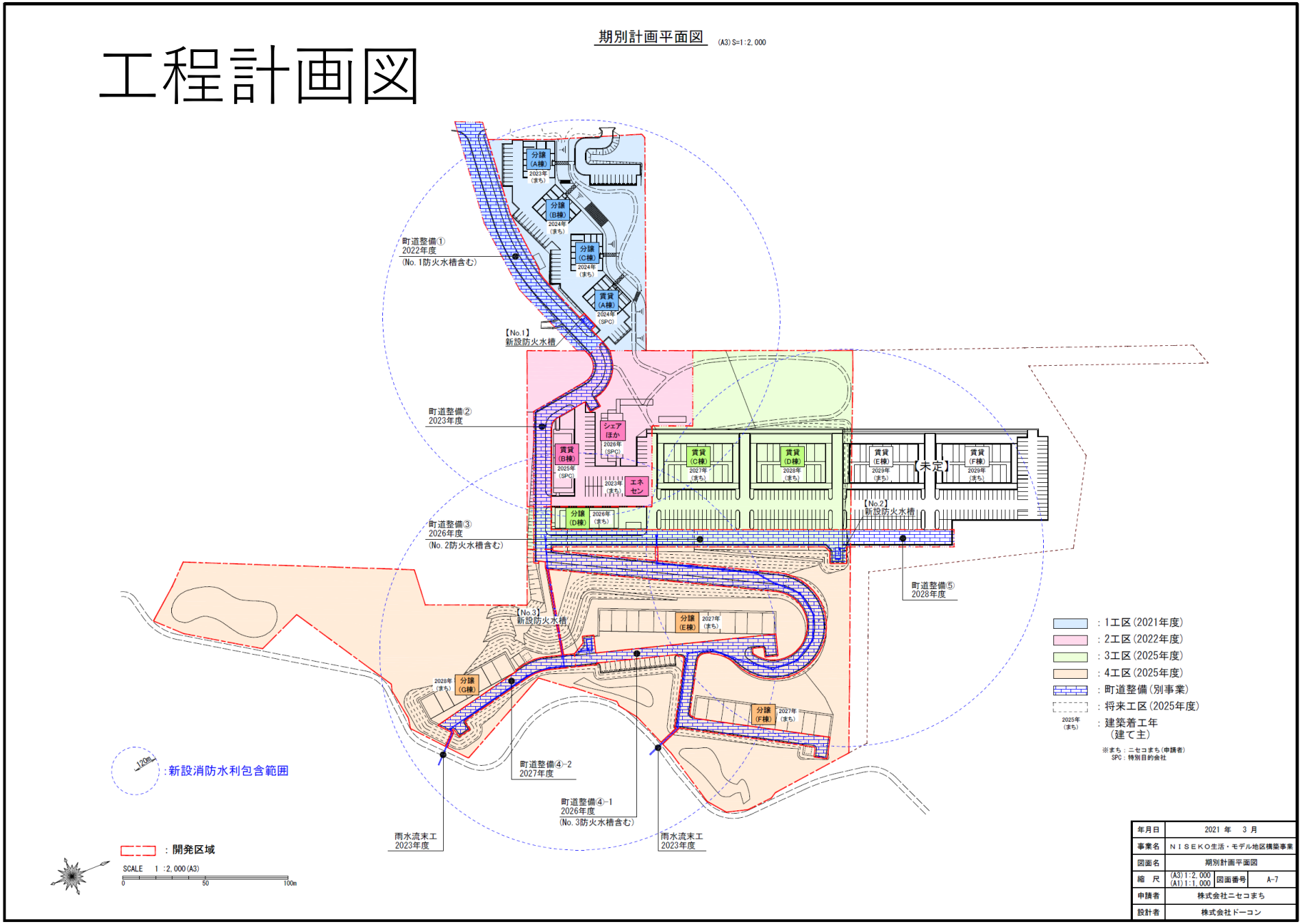
計画平面図（将来工区含む）



土地利用計画図

施設配置計画図
(A3) S=1:2,000
分譲住宅
(1棟8戸)
分譲住宅
(1棟8戸)
分譲住宅
(1棟8戸)
分譲住宅
(1棟8戸)
町道運動公園通
駐車場
(10台)
駐車場
(11台)
駐車場
(11台)
広場
ゴミ置場
駐車場
(6台)
ランドリーカフェ
町道さくら団地二号通
防火水槽
(地中)
駐車場
(7台)
駐車場
(7台)
賃貸住宅
(1棟30戸)
賃貸住宅
(1棟30戸)
農園
工房
広場
ニセコ町運動公園
駐車場
(13台)
シェアハウス
(1棟30戸)
分譲住宅
(1棟8戸)
駐車場
(20台)
分譲住宅
(1棟8戸)
分譲住宅
(7戸)
池
ゴミ置場
駐車場
(54台)
駐車場
(54台)
エネルギーセンター
防火水槽
(地中)
カンジュベツ川
道道岩内洞爺湖線線
駐車場
(15台)
第2カンジュベツ川
ビオトープ
エネルギーセンター
浄化槽
(地中)
分譲住宅
(13戸)
防火水槽
(地中)
ビオトープ
浄化槽
(地中)
分譲住宅
(10戸)
：開発区域（敷地全体）
SCALE 1：2,000 (A3)
0 50 100m
年月日 2021 年 3 月
事業名 NISEKO生活・モデル地区構築事業
図面名 施設配置計画図
縮尺 (A3) 1:2,000 (A1) 1:1,000
図面番号 A-8
申請者 株式会社ニセコまち
設計者 株式会社ドーコン

工程計画図


期別計画平面図
(A3) S=1:2,000
分譲(A棟) 2023年(まち)
分譲(B棟) 2024年(まち)
分譲(C棟) 2024年(まち)
賃貸(A棟) 2024年(SPC)
町道整備① 2022年度 (No.1防火水槽含む)
【No.1】新設防火水槽
町道整備② 2023年度
シェアほか 2026年(SPC)
賃貸(B棟) 2025年(SPC)
2023年(まち)
エネセン
分譲(D棟) 2026年(まち)
賃貸(C棟) 2027年(まち)
賃貸(D棟) 2028年(まち)
賃貸(E棟) 2029年(まち)
【未定】
賃貸(F棟) 2029年(まち)
【No.2】新設防火水槽
町道整備③ 2026年度 (No.2防火水槽含む)
町道整備⑤ 2028年度
【No.3】新設防火水槽
分譲(E棟) 2027年(まち)
2028年(まち) 分譲(G棟)
分譲(F棟) 2027年(まち)
町道整備④-2 2027年度
町道整備④-1 2026年度 (No.3防火水槽含む)
雨水流末工 2023年度
雨水流末工 2023年度
120m :新設消防水利包含範囲
:開発区域
SCALE 1:2,000(A3)
0 50 100m
:1工区(2021年度)
:2工区(2022年度)
:3工区(2025年度)
:4工区(2025年度)
:町道整備(別事業)
:将来工区(2025年度)
2025年(まち) :建築着工年(建て主)
※まち:ニセコまち(申請者)
SPC:特別目的会社
年月日 2021年 3月
事業名 NISEKO生活・モデル地区構築事業
図面名 期別計画平面図
縮尺 (A3)1:2,000 (A1)1:1,000
図面番号 A-7
申請者 株式会社ニセコまち
設計者 株式会社ドーコン

SDGs街区の概要①

【各工区ごとの建築予定】							
工区	名称	延床（㎡）	戸数	延床計（㎡）	居住想定人数	建築開始	最終入居完了
第１工区	木質化マンション（分譲A棟）	80/100	8	720	8×2.5＝20人	2023	2024春
	木質化マンション（分譲B棟）	80/100	8	720	8×2.5＝20人	2024	2025春
	木質化マンション（分譲C棟）	80/100	8	720	8×2.5＝20人	2024	2025春
	木質化マンション（賃貸A棟）	35/55	16	720	16×1.5＝24人	2024	2025春
第２工区	木質化マンション（賃貸B棟）	35/55	16	720	16×1.5＝24人	2025	2026春
	シェアハウス	10	30	700	30×1.0＝30人	2023	2024春
	エネルギーセンター	100		100		2023	2024春
	アトリエ／工房	70		70		?	?
	カフェ／ランドリー	70		70		?	?
第３工区	木質化マンション（分譲D棟）	80/100	8	720	8×2.5＝20人	2026	2027春
	賃貸ユニット（賃貸C棟）	40/55/70	30	1,560	30×2.0＝60人	2027	2027冬
	賃貸ユニット（賃貸D棟）	40/55/70	30	1,560	30×2.0＝60人	2028	2028冬
将来工区	*賃貸ユニット（賃貸E棟）（将来）*	*40/55/70*	*30*	*1,560*	*30×2.0＝60人*	*2029*	*2029冬*
	賃貸ユニット（賃貸F棟）（将来）	*40/55/70*	*30*	*1,560*	*30×2.0＝60人*	*2029*	*2029冬*
第４工区	木質化マンション（E棟）	100/120	10	1,100	10×2.0＝20人	2027	2027冬
	木質化マンション（F棟）	100/120	13	1,420	13×2.0＝26人	2027	2027冬
	木質化マンション（G棟）	100/120	7	780	7×2.0＝14人	2028	2028冬
合計			244戸	14,800	458人		

注：工程は現在も調整中であり、これらの日程は仮のもの

SDGs街区の概要②

【各工区ごとの建築予定】

工区	名称	戸数	人数	延床計（㎡）	駐車場台数
第１工区	木質化マンション分譲３棟	24	60	2,880	屋内：16台
	木質化マンション賃貸１棟	16	24		屋外：47台
第２工区	木質化マンション賃貸１棟	16	24	720	屋外：16台
	シェアハウス	30	30	700	屋外：14台
	商業的利用（３棟）			240	屋外：6台
第３工区	木質化マンション分譲１棟	8	20	720	屋外：16台
	賃貸ユニット２棟	60	120	3,120	屋外：96台
将来工区	*賃貸ユニット２棟*	*60*	*120*	*3,120*	*屋外：96台*
第４工区	木質化マンション３棟	30	60	3,300	屋内：60台
					屋外：15台
合計		244戸	458人	14,800	382台

SDGs街区における開発思想

- 中価格帯の賃貸住宅を最大150戸提供（うち半数は町内住み替え需要に対応）
- ニセコエリアの住民向けの中価格帯の分譲住宅を最大48戸提供
- ２拠点居住や別荘利用という要望に応える高価格帯の分譲住宅を最大30戸提供
- これらは、一貫した街区デザインと緑の大きな中央広場（アトリエ、ランドリーカフェ含む）によって住民参加型のまちづくりを行い、近隣住民との交流を増加させ、社会福祉機能を向上

- 街区内にはシェアカーを配備し（EV主体）、シェアライドのシステムも導入
- 後述する「都市未来研究会IN NISEKO」では、遠隔医療や遠隔教育、自動運転による公共交通などの可能性を追求

SDGs街区における建物仕様

- 優れた建物外皮の断熱性能で市場や省エネ基準を凌駕（UA値＝0.3W/m2K以下）、真冬でも暖かい居住環境を提供
- ニセコの風土・景観に溶け込みつつ、シンプルな形状の集合住宅を採用することによって、既存の住宅エリアとの比較で４割近くの暖房を省エネ
- これらの配慮で住宅地内のエネルギー消費量を**半減**（暖房・給湯・電気）

- 地域工務店による高性能な特殊防音仕様の木造建築により集合住宅でも快適に
- 室内側には湿度調整機能を持たせることで室内が衛生的、かつ快適に
- 熱橋を排除し、壁内結露を抑制することで、建物躯体の長寿命化を実現

→これらは株式会社ニセコまちと包括協定を結ぶウェルネストホーム社と共同開発

SDGs街区におけるエネルギーコンセプト①

基本方針：超高レベルの断熱仕様によって、建物の暖房需要に柔軟性を持たせ、給湯と電力の需要ピークの時間帯に追加の暖房エネ需要の負荷をかけない

- この基本方針によって、住宅地内に設置される発電、受電、温熱供給の設備規模（出力）を最小限化し、設備稼働率と環境性能、経済性を向上
- 暖房・給湯の熱需要は街区に設置されたヒートセンターから地域熱供給
- ヒートセンター設備では、LPガスを当面は利用し、小型CHPと追い炊きのガスボイラーで構成
- 電力は街区全体の一括受電を模索

SDGs街区におけるエネルギーコンセプト②

- 電力は街区全体の一括受電を模索
- CHP稼働を最適化し（柔軟化）、電力と給湯需要の高まる朝夕の時間帯には電力系統への負荷を減らし、CO2排出を低減したエネ供給を目指す

- 余剰電力の受け皿、あるいは配電網に余力があるタイミングでの電力消費として、EV、および充放電ポストを一定数配備（パワー・トゥ・モービル：PtM）
- CHP／系統電力の余剰電力を用いて、ヒートポンプでの追い炊き（パワートゥーヒート：PtH）
- 追加で余剰電力で水素を製造し、LPガスと混合して燃焼、あるいは燃料電池導入で将来の水素利用を実験（パワートゥーガス：PtG）

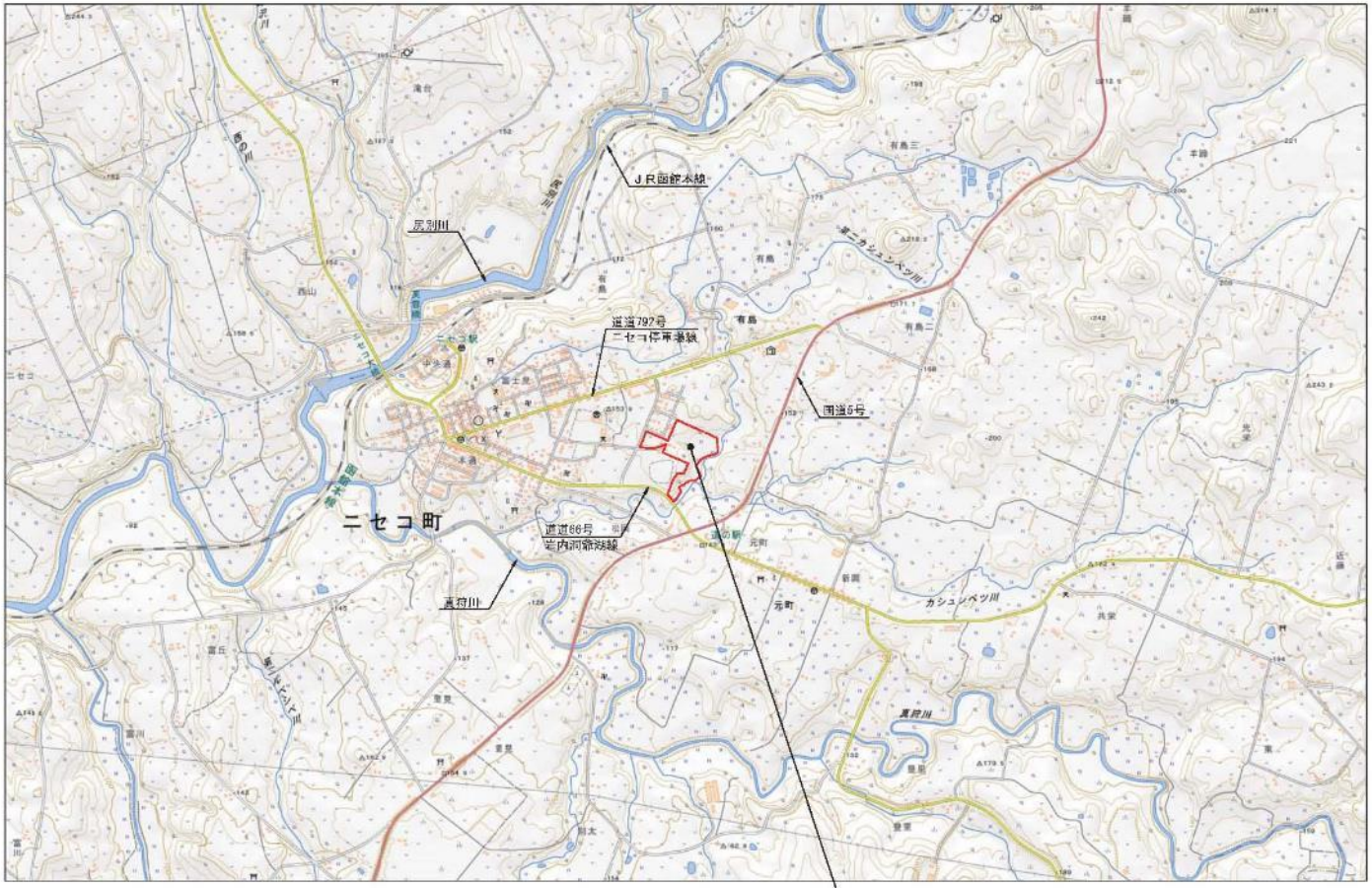
→これらの未来志向の追加部分（Power to X）は、都市未来研究会IN NISEKOでの重要課題とする

NISEKO生活・モデル地区構築事業

事前景観調査報告書

景観条例に基づく申請資料に一部解説をいれ、写真を拡大してあります。
工期予定も加えています。

A 事業箇所図 兼 事業案内図



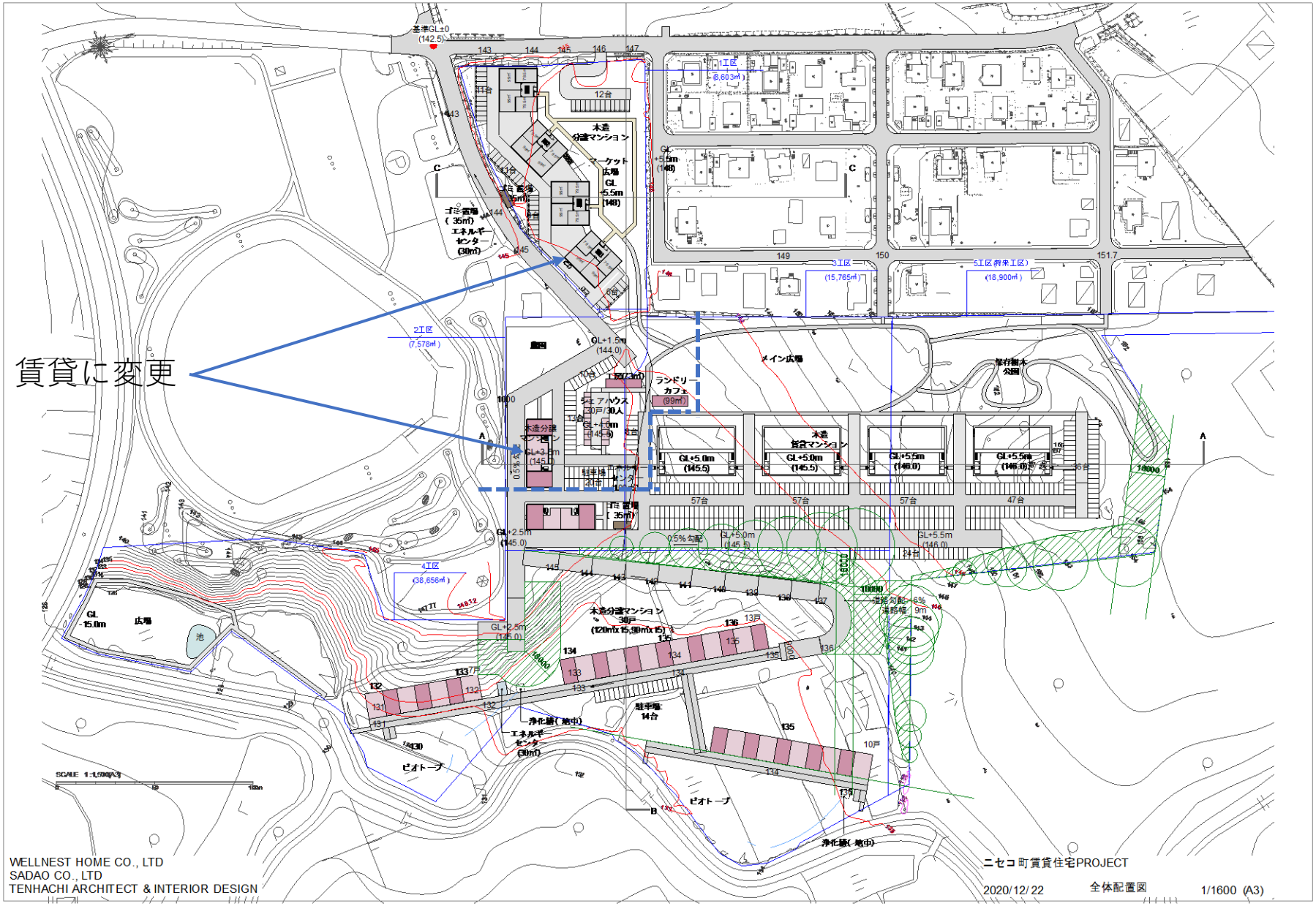
住所：北海道虻田郡ニセコ町字富士見168−1ほか17筆

敷地面積：59,319.95㎡

：開発区域（敷地全体）

SCALE 1 :25,000(A3)

0 500 1000 1500m



WELLNEST HOME CO., LTD
SADAO CO., LTD
TENHACHI ARCHITECT & INTERIOR DESIGN

ニセコ町賃貸住宅PROJECT

2020/12/22

全体配置図

1/1600 (A3)

SDGs街区の概要

【各工区ごとの建築予定】

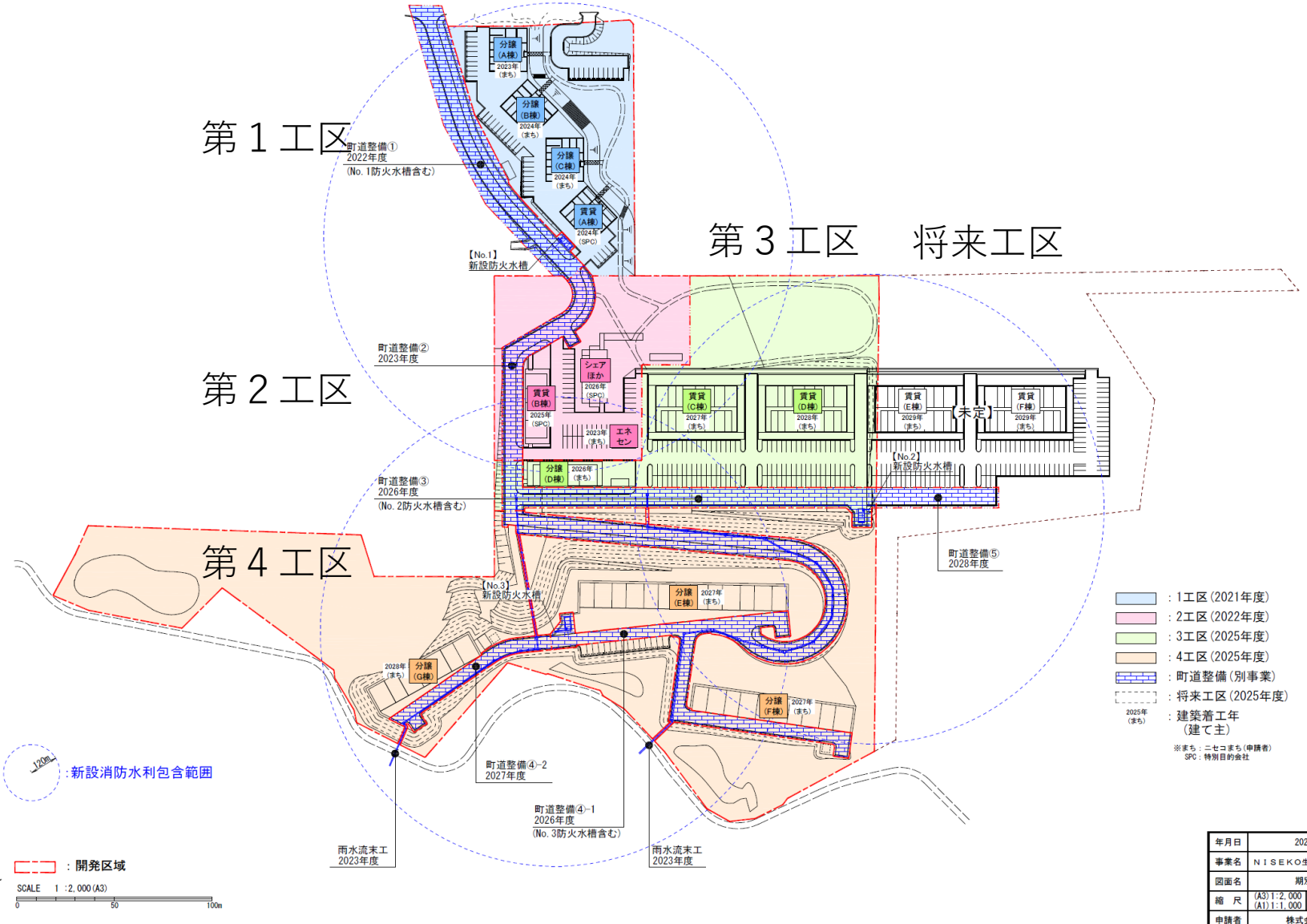
工区	名称	延床（㎡）	戸数	延床計（㎡）	居住想定人数	建築開始	最終入居完了
第１工区	木質化マンション（分譲A棟）	80/100	8	720	8×2.5＝20人	2023	2024春
	木質化マンション（分譲B棟）	80/100	8	720	8×2.5＝20人	2024	2025春
	木質化マンション（分譲C棟）	80/100	8	720	8×2.5＝20人	2024	2025春
	木質化マンション（賃貸A棟）	35/55	16	720	16×1.5＝24人	2024	2025春
第２工区	木質化マンション（賃貸B棟）	35/55	16	720	16×1.5＝24人	2025	2026春
	シェアハウス	10	30	700	30×1.0＝30人	2023	2024春
	エネルギーセンター	100		100		2023	2024春
	アトリエ／工房	70		70		?	?
	カフェ／ランドリー	70		70		?	?
第３工区	木質化マンション（分譲D棟）	80/100	8	720	8×2.5＝20人	2026	2027春
	賃貸ユニット（賃貸C棟）	40/55/70	30	1,560	30×2.0＝60人	2027	2027冬
	賃貸ユニット（賃貸D棟）	40/55/70	30	1,560	30×2.0＝60人	2028	2028冬
将来工区	*賃貸ユニット（賃貸E棟）（将来）*	*40/55/70*	*30*	*1,560*	*30×2.0＝60人*	*2029*	*2029冬*
	賃貸ユニット（賃貸F棟）（将来）	*40/55/70*	*30*	*1,560*	*30×2.0＝60人*	*2029*	*2029冬*
第４工区	木質化マンション（E棟）	100/120	10	1,100	10×2.0＝20人	2027	2027冬
	木質化マンション（F棟）	100/120	13	1,420	13×2.0＝26人	2027	2027冬
	木質化マンション（G棟）	100/120	7	780	7×2.0＝14人	2028	2028冬
合計			244戸	14,800	458人		

注：工程は現在も調整中であり、これらの日程は仮のもの

今回の開発申請の範囲です。開発申請は２回に分かれています

期別計画平面図

(A3) S=1:2,000



年月日	2021 年　3 月		
事業名	ＮＩＳＥＫＯ生活・モデル地区構築事業		
図面名	期別計画平面図		
縮　尺	(A3) 1:2,000 (A1) 1:1,000	図面番号	A-7
申請者	株式会社ニセコまち		
設計者	株式会社ドーコン		

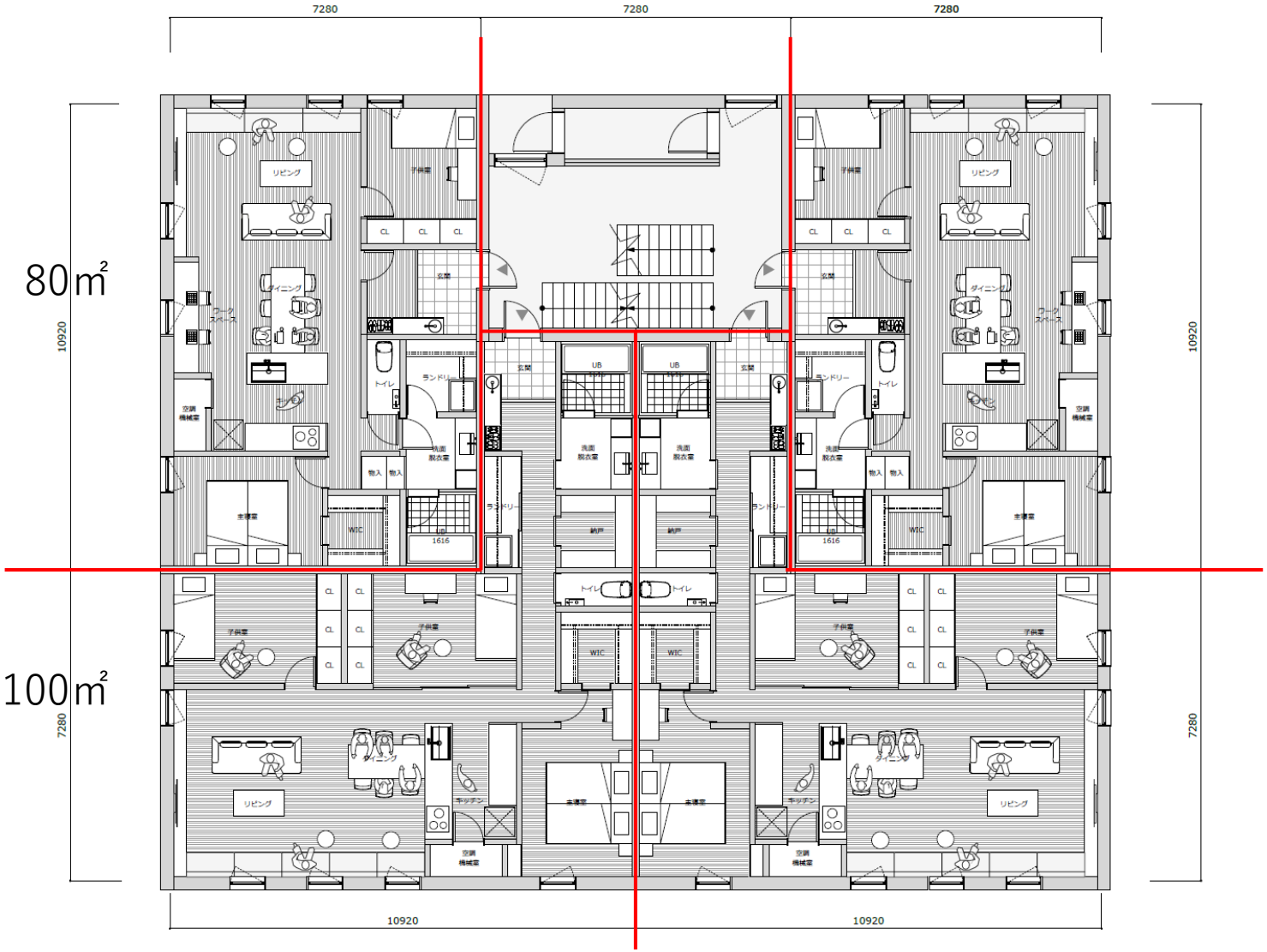
完成予想図

2020年12月時点のものに一部修正を加えています。道路の形状等は一部変更予定です。

第１工区
木質化マンション分譲３棟、賃貸１棟

第１工区　木質化マンション（分譲）
平面図

第１工区の木質化マンションは木造３階建て、さくら団地側からは２階建てに見える高さになります。１階は駐車場、２、３階が住居です

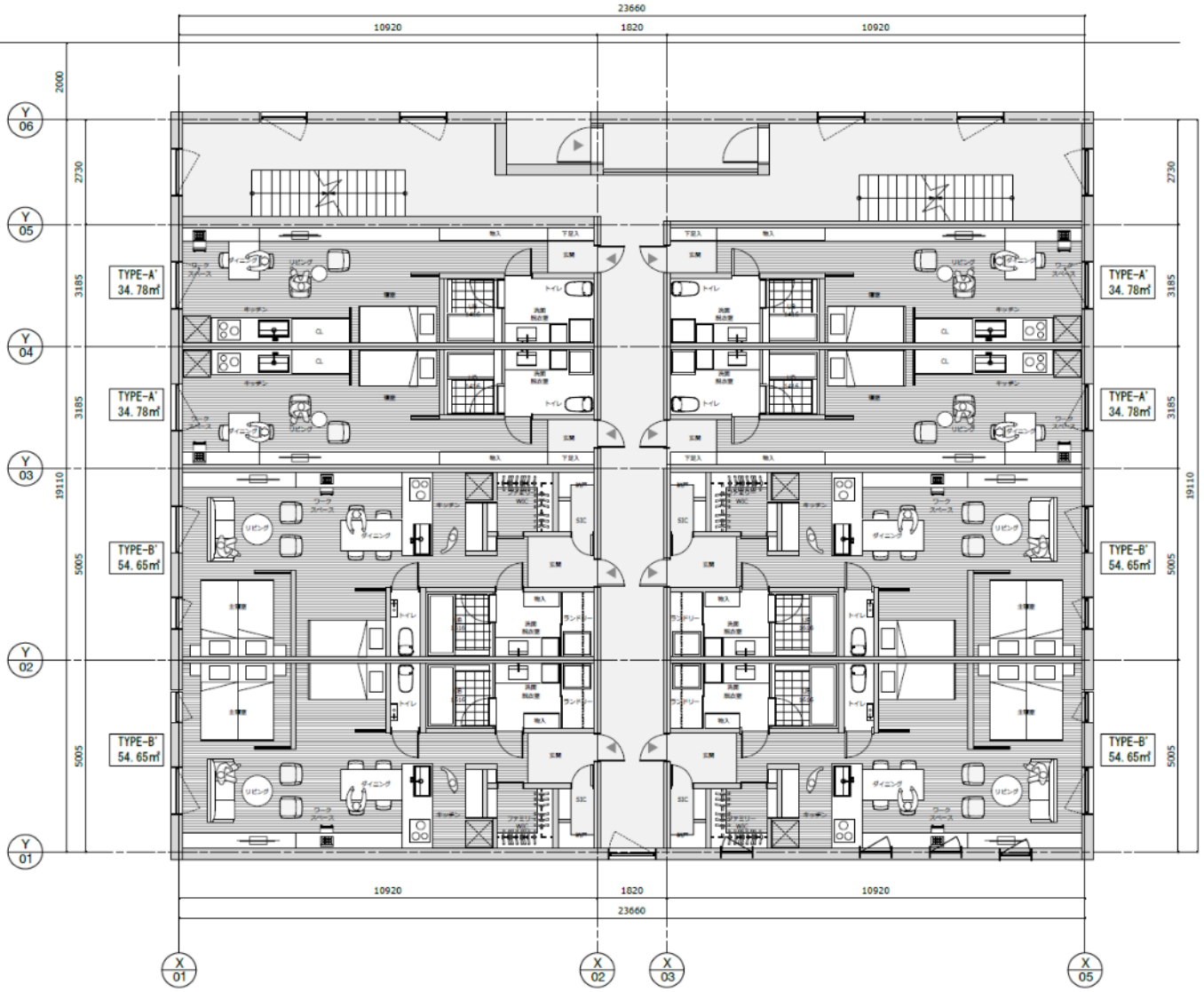


第１工区　木質化マンション（賃貸）
平面図

第１工区の木質化マンションは木造３階建て、さくら団地側からは２階建てに見える高さになります。１階は駐車場、２、３階が住居です

35㎡

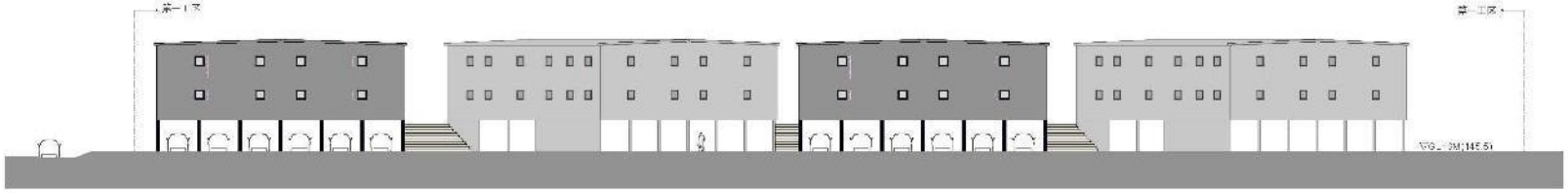
55㎡



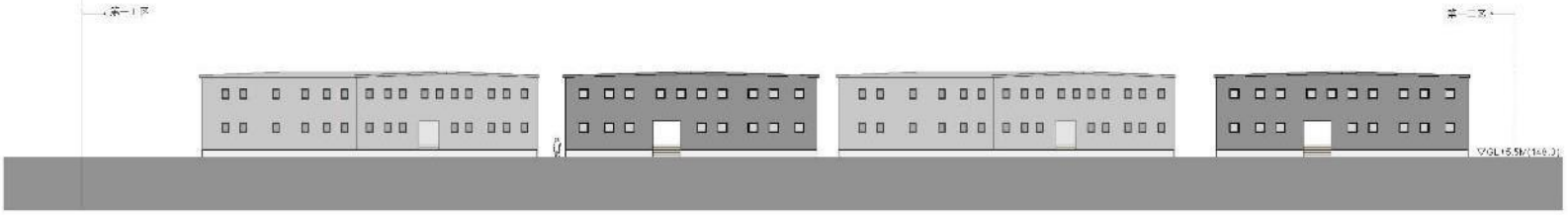
第１工区　木質化マンション
分譲３棟、賃貸１棟　立面図

第１工区の分譲マンションは木造３階建て、さくら団地側からは２階建てに見える高さになります。１階は駐車場、２、３階が住居です

分譲　　分譲　　分譲　　賃貸



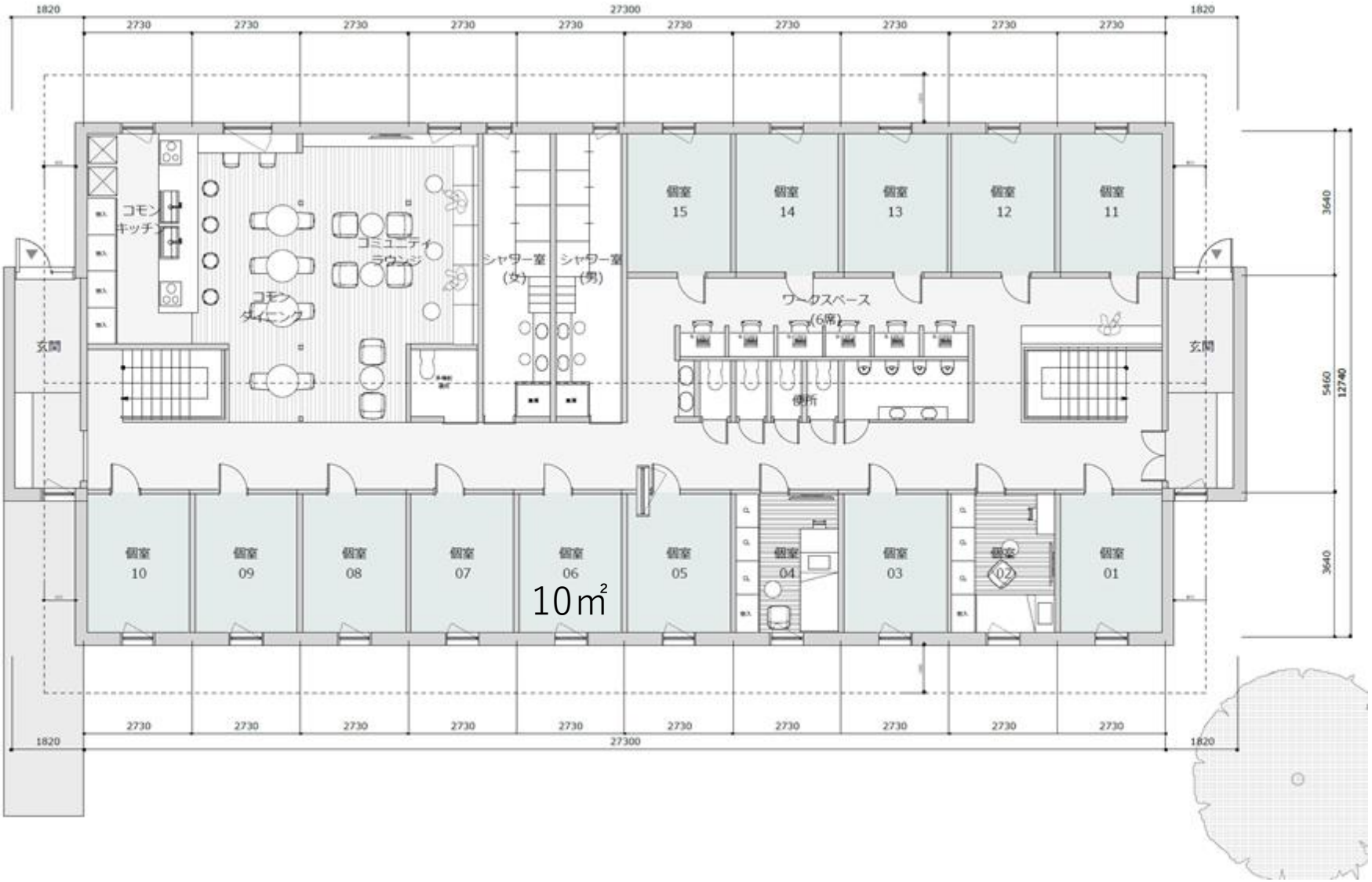
ELEVATION A



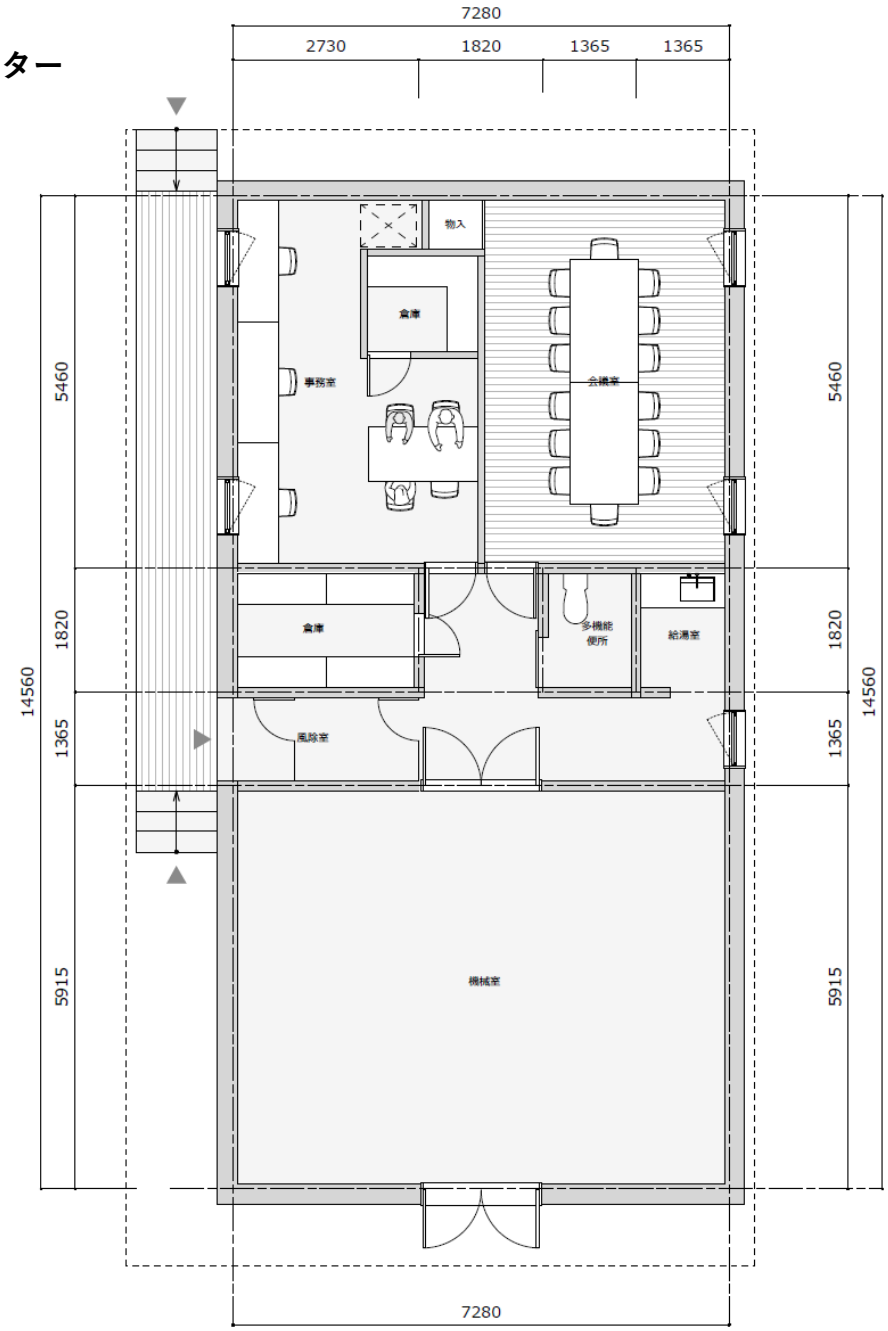
ELEVATION B

第２工区
木質化マンション１棟、シェアハウス１棟
アトリエ／工房、ランドリーカフェ、エネルギーセンター

第２工区　シェアハウス
平面図



第２工区　エネルギーセンター
平面図



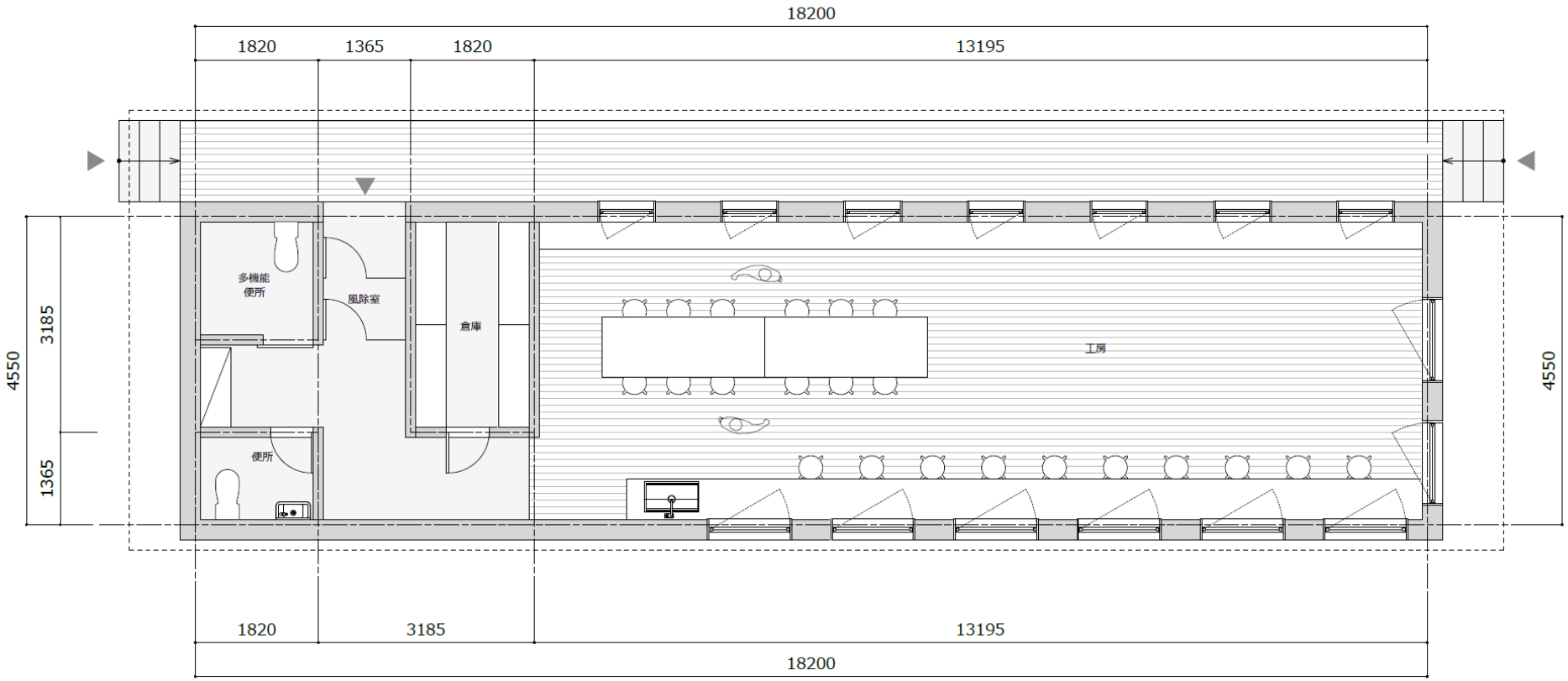
注：建築図面は検討中です

左記は、議論のためのたたき台としてのスケッチになります

第２工区　アトリエ／工房
平面図

注：建築図面は検討中です

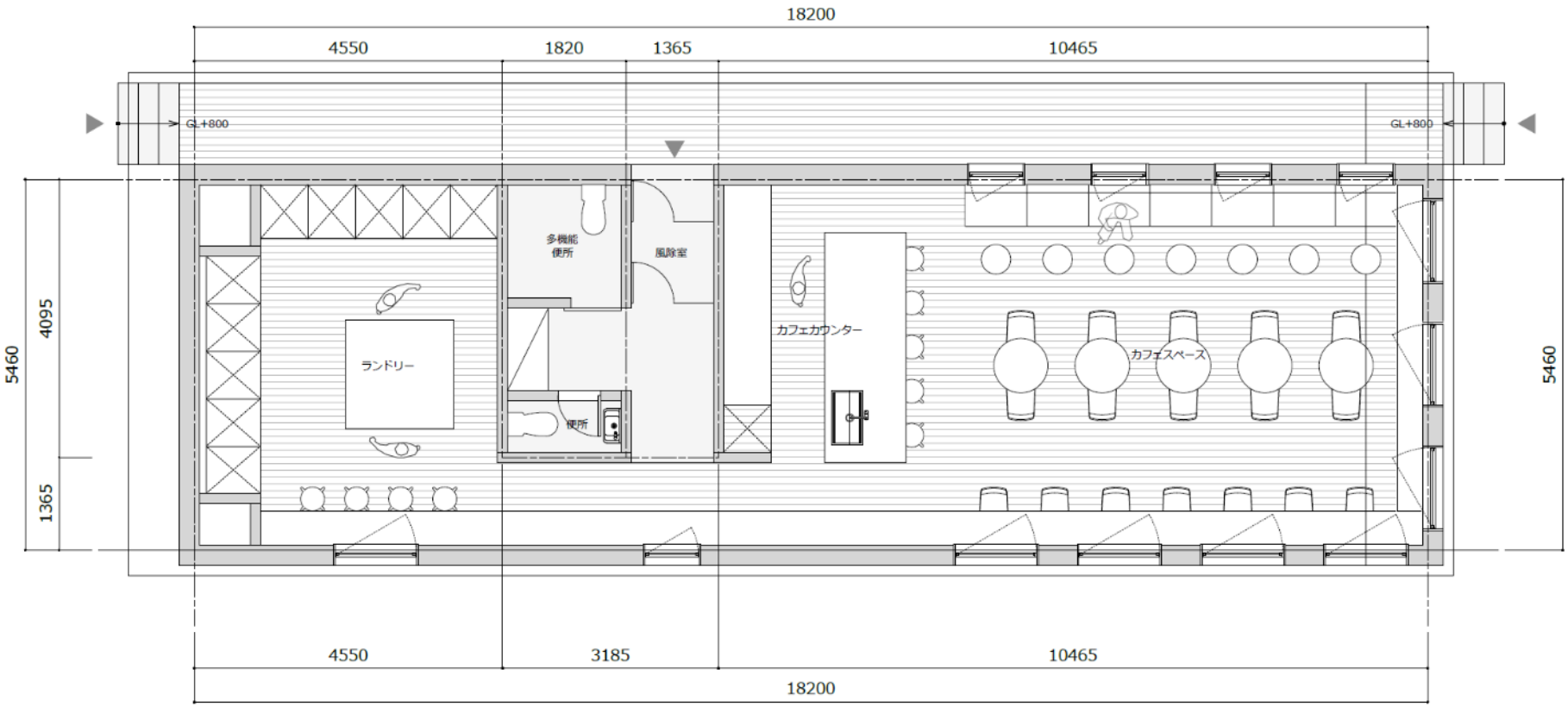
左記は、議論のためのたたき台としてのスケッチになります



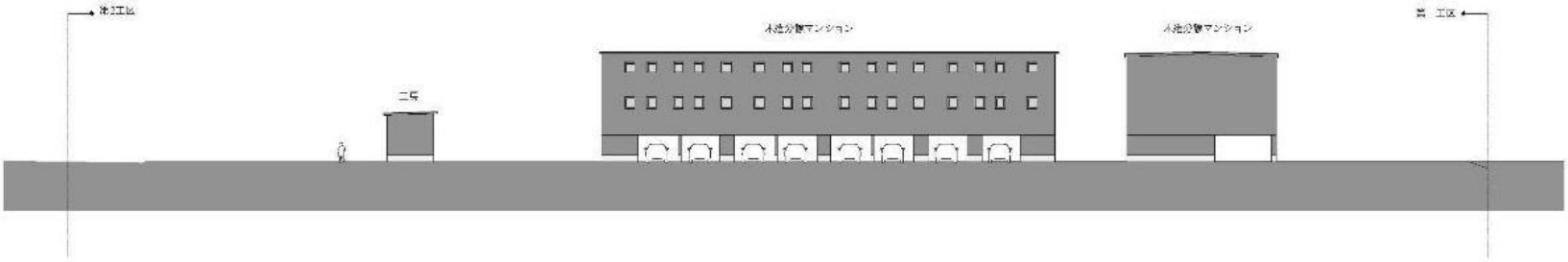
第２工区　ランドリーカフェ
平面図

注：建築図面は検討中です

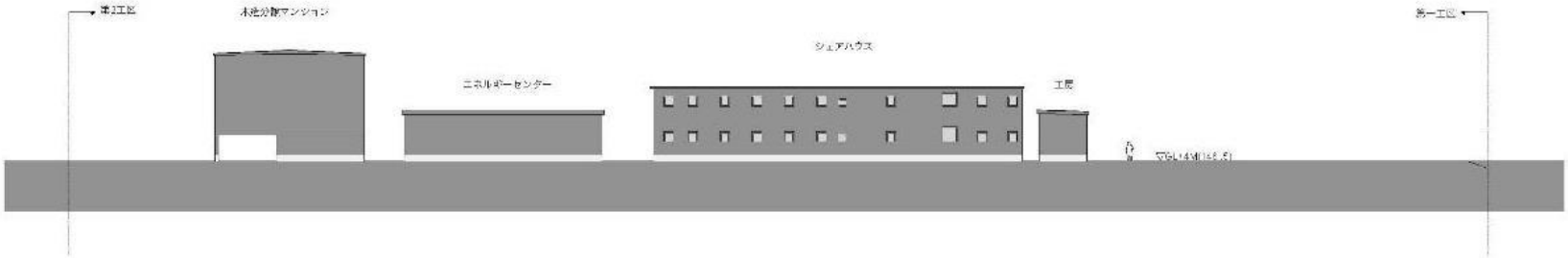
左記は、議論のためのたたき台
としてのスケッチになります



第２工区　木質化マンション（賃貸１棟）、シェアハウス
エネルギーセンター、アトリエ／工房、ランドリーカフェ
立面図



ELEVATION A

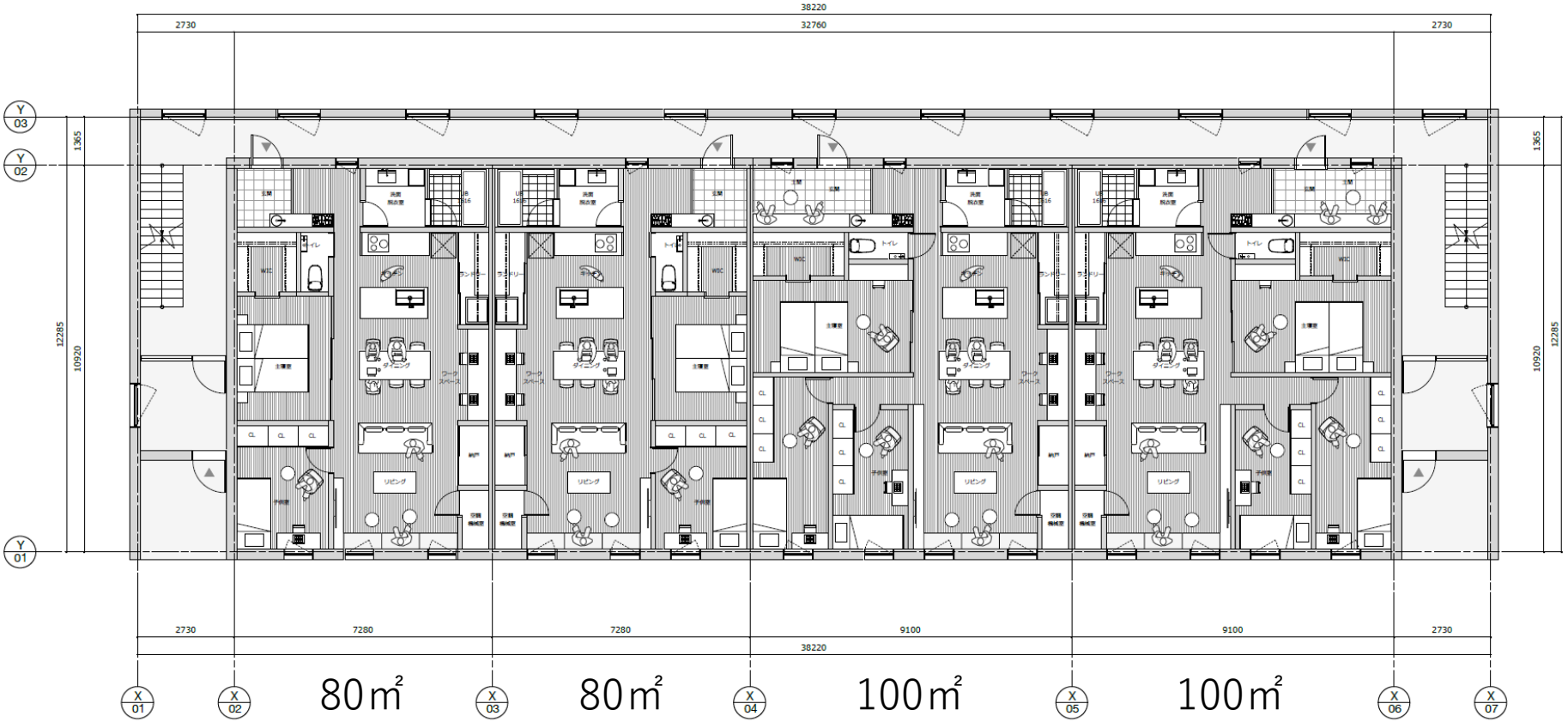


ELEVATION B

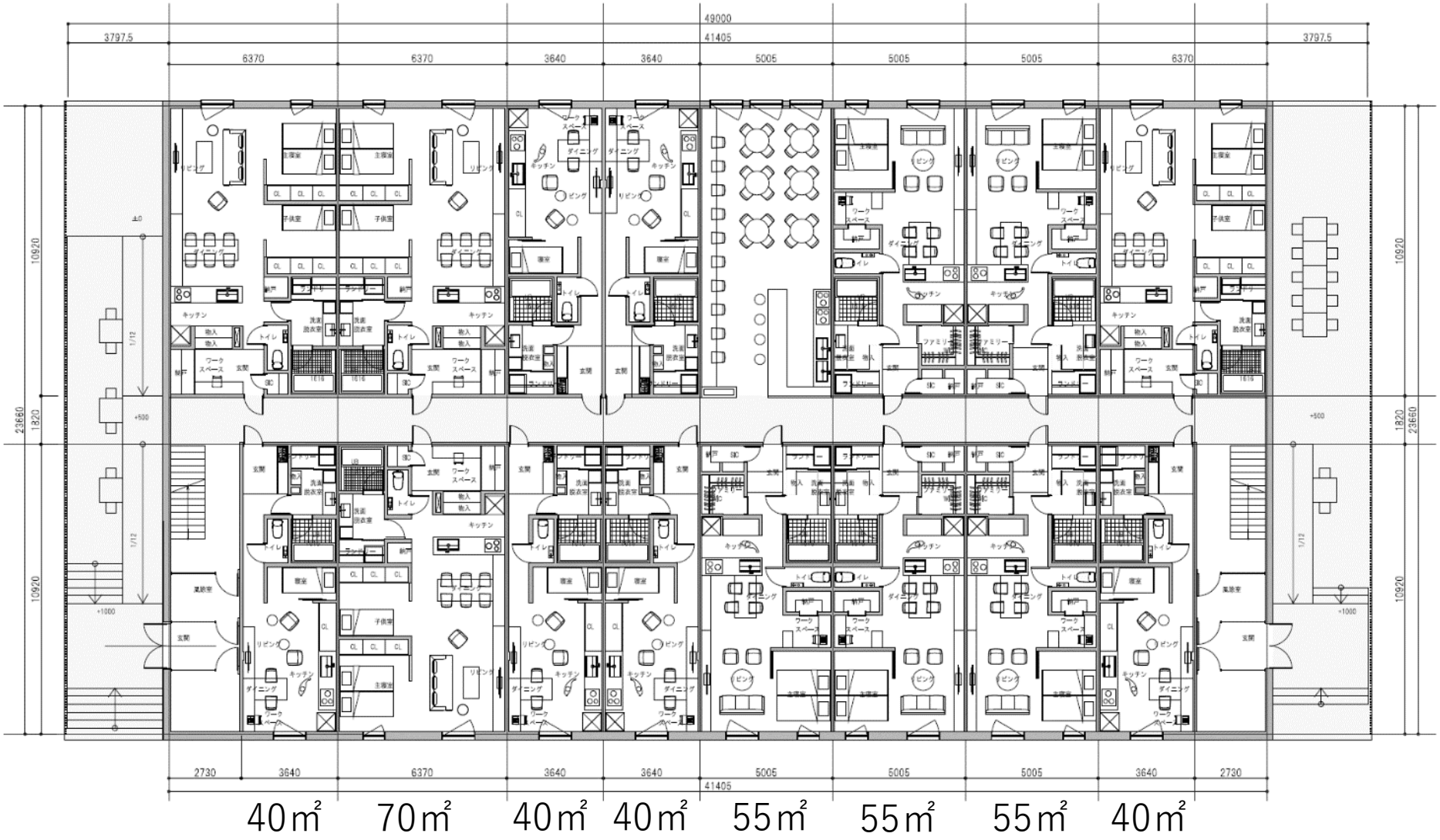
第３工区
木質化マンション（分譲）１棟、賃貸ユニット２棟

第３工区　木質化マンション（分譲）
平面図

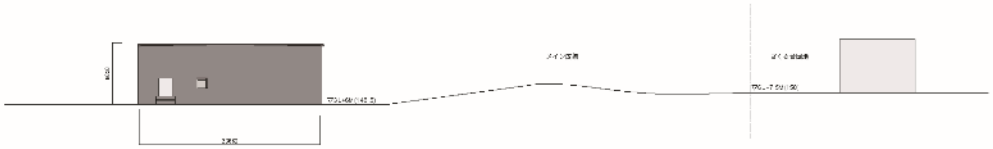
この建物は木造３階建てを計画しています。
１階は駐車場、２、３階が住居です



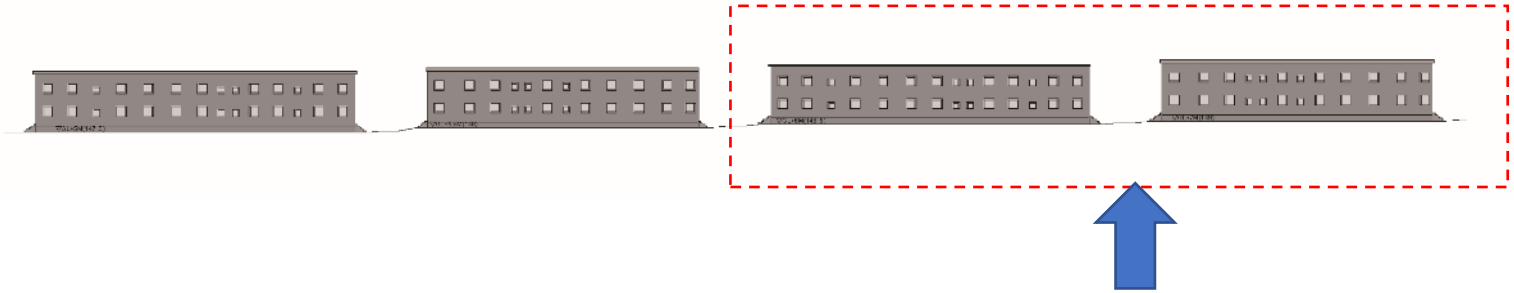
第３工区　賃貸ユニット（木造賃貸）
平面図



第３工区　木質化マンション（分譲１棟）、賃貸ユニット４棟
立面図



ELEVATION A

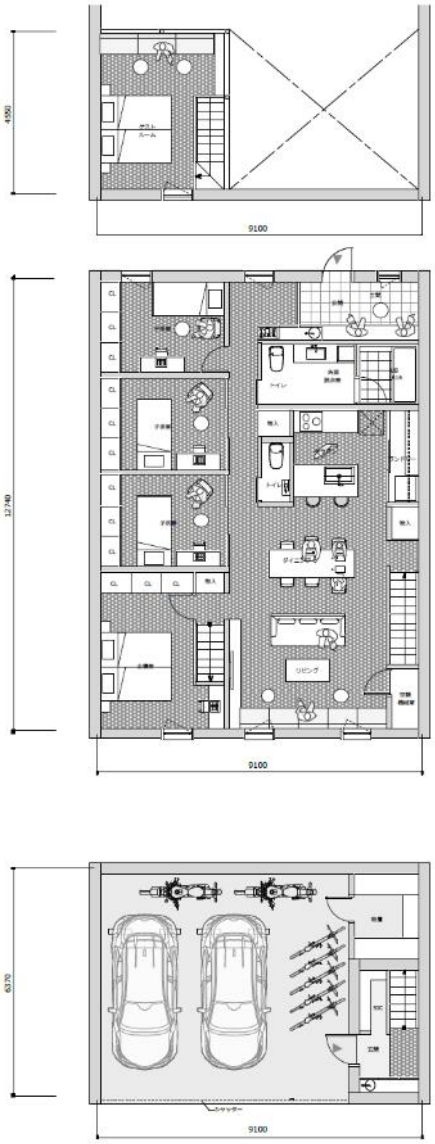


ここは将来工区です。今回の開発申請では
範囲外ですが、今後計画を進めます

第４工区
木質化マンション（分譲）３棟

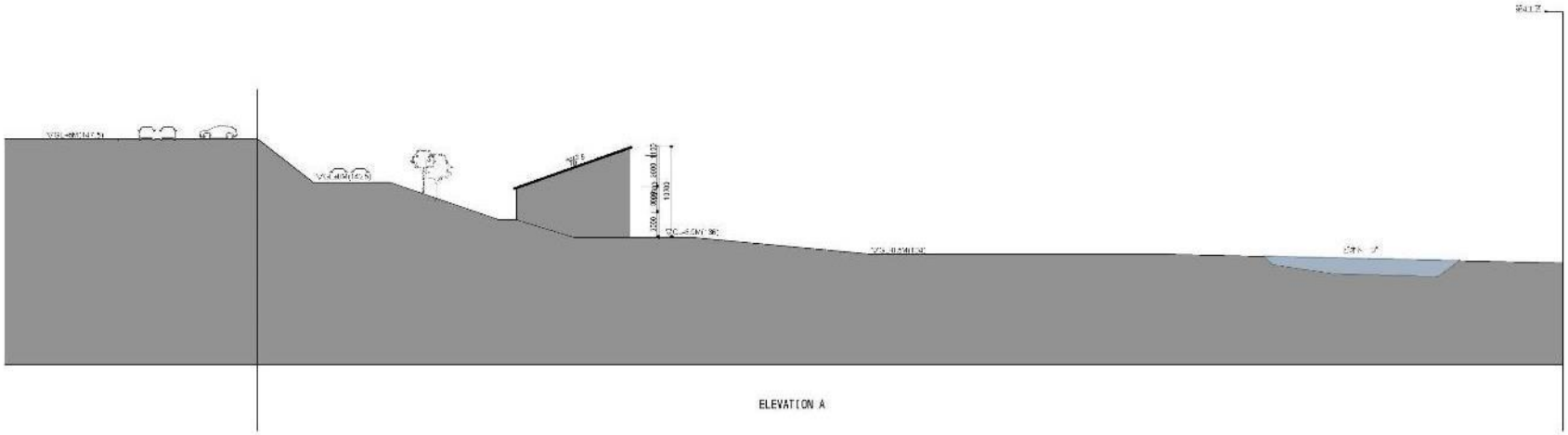
第４工区　木質化マンション（分譲）
平面図

90㎡



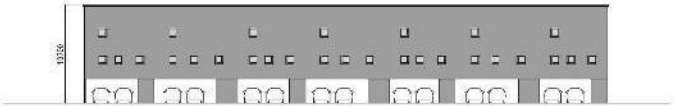
120㎡

第４工区　木質化マンション（分譲３棟）
立面図



ELEVATION A

ELEVATION B



ELEVATION C

E イメージ投影図　検討位置図

E イメージ投影図　検討位置図

1

2

3

4

ここの法面は削り、町道と同じ高さにします

5

こちら側からは２階に見えます

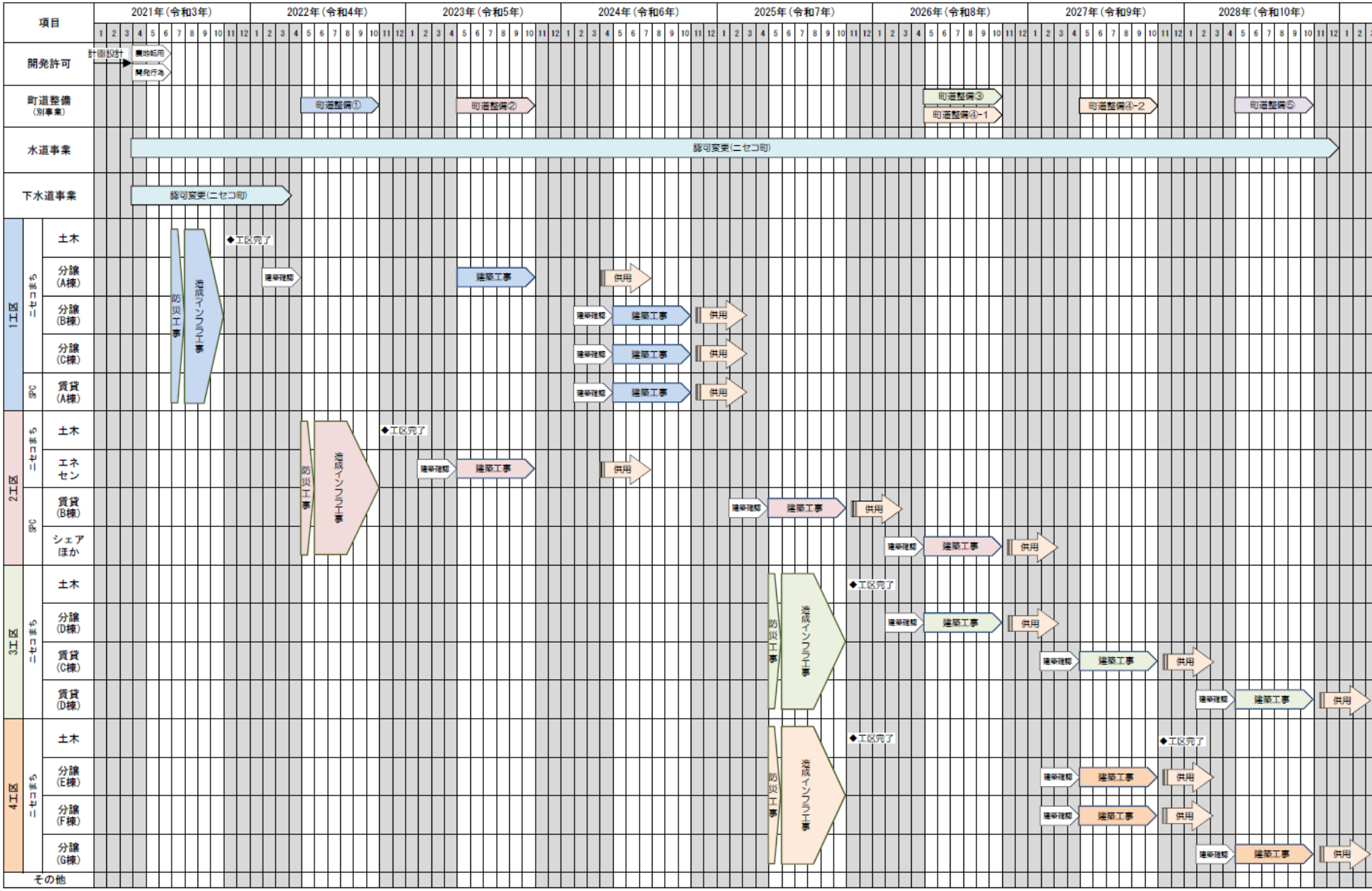
6

7

8

9

10

工期予定

ＮＩＳＥＫＯ生活・モデル地区構築事業　全体工程（案）