

NISEKO生活モデル地区構想 (通称：SDGs街区の開発) について

ここでは、なぜSDGs街区の開発という構想が行われるのか、順に解説してゆきます。

1. 総合計画について

- 総合計画は地方自治体の全ての計画の**基本**となり、地域づくりの**最上位**に位置づけられる計画です。
- ここには、長期展望をもつ計画的、効率的な**行政運営の指針**が盛り込まれます。
- この総合計画は、ニセコ町の場合、【ビジョン～基本構想】と【戦略ビジョン～基本計画】、【戦略推進プラン～実施計画】から成り、
- SDGs街区の構想がスタート（2018年）する直前の総合計画は、第5次1次見直し（2016年～）が該当します。
- この総合計画の策定（見直し更新）においては、役場内部の評価（ローリング及び職員へのヒアリング調査）と、町民による外部評価（アンケート調査、地区懇談会での意見聴取及び検討委員による検討）を行い、町民の代表者であるニセコ町議会議員の議決によって策定（見直し更新）されています。
- つまり、自治体における最上位の計画であることから、策定にはもっとも多くの労力が割かれ、もっとも透明性が高く、もっとも住民による参加と民主的な過程によって形作られたものです。

ここでは、なぜSDGs街区の開発という構想が行われるのか、順に解説してゆきます。

1. 総合計画について

- この第5次総合計画1次見直しにおける戦略ビジョン②と戦略推進プランでは、住宅不足を解消することが高い優先順位で述べられています

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 →※シナリオを構成する個々の政策内容と関連施策については46ページ以降に
住宅不足が深刻な課題となっていることから、既往住宅ストックの長寿命化を進めると同時に、民間とのパートナーシップをもとに環境への配慮に基づくさまざまな手法により、住んで誇りの持つことが出来る居住空間づくりを進め、市街地全体の新たなランドデザインの策定を目指します。

生活環境の利便面で大きな課題となっている地域交通については、デマンドバス等の公共交通網をレベルアップさせながら、地域全体としての総合広域交通網の整備にも対応できる仕組みづくりを進めます。

ここでは、なぜSDGs街区の開発という構想が行われるのか、順に解説してゆきます。

1. 総合計画について

- この第5次総合計画1次見直しにおける戦略ビジョン②と戦略推進プランでは、住宅不足を解消することが高い優先順位で述べられています

【第2ステップ「見える化」で取り組む政策】

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も大きな問題になっていますので、民間による新たな住宅建設を促進します。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需給のマッチングも期待されます。

■ 関連する事業（戦略推進プラン）

- ・ アパート等民間集合住宅建設に向けた促進優遇の仕組みの充実
- ・ 土地開発公社との連携による宅地整備
- ・ 空き家の解体又は利活用
- ・ しりべし空き家BANKとの連携

■ 指標の目指そう値【住宅不足解消の現状に対する評価／100点満点】

①現状評価値：平成27年度＝49.6

※平成27年度＝Ⅲ（→注：8ページ参照）

②目標評価値：平成31年度＝55／平成35年度＝60

◎実現を目指す戦略ビジョン

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

【第1ステップ「仕組みづくり」で取り組む政策】

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。

■ 関連する事業（戦略推進プラン）

- ・ ミスマッチ解消のための用地買収
- ・ ミスマッチ解消のための高齢者及び単身者用住宅建設

■ 指標の目指そう値【ミスマッチ解消の現状に対する評価／100点満点】

①現状評価値：平成27年度＝44.9

※重視度類型：平成27年度＝Ⅲ（→注：8ページ参照）

②目標評価値：平成31年度＝60／平成35年度＝65

◎実現を目指す戦略ビジョン

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

ここでは、なぜSDGs街区の開発という構想が行われるのか、順に解説してゆきます。

1. 総合計画について

- ここでは詳しく述べませんが、この第5次総合計画1次見直しにおける戦略ビジョン②と戦略推進プランの中では、SDGs街区の8つのコンセプトである内容（省エネ／エネルギーの効率化／温室効果ガス排出削減、マイカーに頼らない交通の推進／自然保護／水源保護／域内経済循環の向上／健康寿命の増大／相互扶助の強化／コミュニティの強化）などが盛り込まれています。
- ご興味のある方は、是非、総合計画をまずは熟読してみましょう！

戦略ビジョン①：ニセコ町の自然環境と景観を守り、生活環境を向上させます

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③：資源やエネルギーを地域内で上手に使います

戦略ビジョン④：ニセコ町ならではの環境と調和した農業をつくります

戦略ビジョン⑤：商工業と農業、観光業の連携を進め地域産業の活性化を目指します

戦略ビジョン⑥：環境や地域文化を生かした観光を進めます

戦略ビジョン⑦：町民がともに学びあい、支えあう文化を育てます

戦略ビジョン⑧：健康寿命を延ばして人生を楽しみます

戦略ビジョン⑨：顔が見える相互扶助の地域社会をつくります

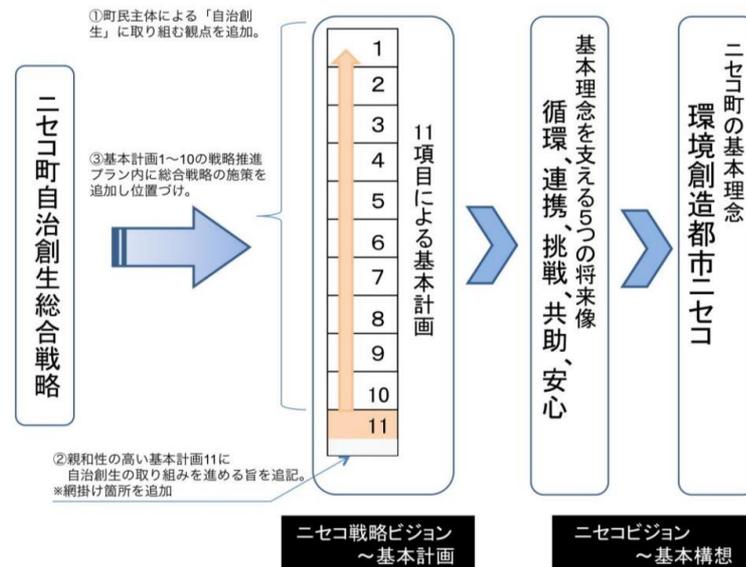
戦略ビジョン⑩：災害に強く、安心して暮らせる地域をつくります

戦略ビジョン⑪：住民みんながまちづくりを考え、活動します

ここでは、なぜSDGs街区の開発という構想が行われるのか、順に解説してゆきます。

2. 自治総合戦略について

- 「ニセコ町自治創生総合戦略」は、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たものです。
- つまり、日本の大きな課題である急激な人口減少に対して、国が、各地方自治体に対して人口ビジョンの策定と“備え”（対策）を全国の自治体に策定することを義務付けた戦略（計画）であり、この戦略に位置付けられた施策は、国からの助成措置などが受けやすくなっています。
- SDGs街区の構想がスタートする直前の「ニセコ町自治創生総合戦略」は、「第5次総合計画1次見直し」と高い整合性が計られ、策定されたもので、ここにおいても、**住宅不足への対応（新たな住宅確保と移住者の継続的な受け入れ）**は、優先順位の高い取り組みとなっています。



ここでは、なぜSDGs街区の開発という構想が行われるのか、順に解説してゆきます。

2. 自治総合戦略について

- SDGs街区の構想がスタートする直前の「ニセコ町自治創生総合戦略」は、「第5次総合計画1次見直し」と高い整合性が計られ、策定されたもので、ここにおいても、**住宅不足への対応（新たな住宅確保と移住者の継続的な受け入れ）**は、優先順位の高い取り組みとなっています。

<人口ビジョンなどにより見出した問題意識>

- 地域全体で働き手が不足しているにも関わらず、「サービスの職業」などの求人が求職者のニーズにマッチングしておらず、完全失業者の増加や、女性の労働力率の低下の傾向がみられる。
- ニセコ町の納税義務者数一人当たり課税対象所得が減少傾向にある。ニセコ町民の所得は、他自治体と比較して相対的に低い。
- 民間消費や調達を町外に頼っている。町の基盤産業の一つである観光業において町外への支出が超過している。
- 多様な働き方を実現するには、町内の住宅不足は特に深刻である。「ニセコ町に住みたいのに住めない人」の存在が相当数見込まれ、住宅の確保が困難なため働き手を確保できない民間企業がいる状況まで起こりつつある。

<人口ビジョンなどにより見出した問題意識>

- 現在、ニセコ町は多くの転入者によって人口が増加しているが、全国的な人口減少が進んでいく中では、将来にわたり転入者が多く、人口増加が続いていく保証はない。
- 自然増減と社会増減の影響度をみたところ、自然増よりも、社会増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得られる。社会増の傾向を保てないと、ニセコ町の人口は劇的に減少することになる。

<目指すべき将来の方向>

- 全国的に人口減少が進んでいく中においても社会増を維持することに着眼して、総合戦略に具体的施策を位置づける。
- 社会増を重点的に図り、若者がニセコ町に移住・定住した後に子どもを出産すれば、出生数の増加にもつながっていく。

<目指すべき将来の方向>

- ニセコ町は、これまで、多様な移住者、外国人観光客などを受け入れ、地域性豊かなまちづくりを進めてきた。将来に備えて、東京圏や札幌市からの人の流れを増やすとともに、より質の高い定住環境づくりについても進めていく。
- 観光業は、ニセコ町の豊かな自然環境を生かした基盤産業であり、ニセコエリアの仕事づくりの面からも重要である。実際にニセコ町に足を運んでもらうことが、ニセコ町への移住・定住を考え始める第一歩につながる場合も考えられる。
- なお、ニセコ町の地域経済循環分析によれば、観光業において町外への支出が超過していることから、観光需要を町内で受け止める仕組みの強化と併せて取り組む必要がある。

<目指すべき将来の方向>

- ニセコ町で生まれ育った若者や、流入してきた若者に、ニセコ町への誇りや愛着を持ってもらうことで、将来のニセコ町へのUターンや定住につなげる。
- 町を離れた若者が、ニセコ町の魅力を町外で発信することにより、I Jターンの増加にもつなげる。
- なお、地方創生は、地域の自立を目指しており、地域を支える人材の育成は必須である。「まち・ひと・しごと創生基本方針2015」（平成27年6月閣議決定）においても、地方創生の深化のため、新たな「担い手」づくり（地方創生の事業推進主体の育成や専門人材の確保・育成）を進めるべき旨が示されている。

ここでは、なぜSDGs街区の開発という構想が行われるのか、順に解説してゆきます。

2. 自治総合戦略について

- SDGs街区の構想がスタートする直前の「ニセコ町自治創生総合戦略」は、「第5次総合計画1次見直し」と高い整合性が計られ、策定されたもので、ここにおいても、**住宅不足への対応（新たな住宅確保と移住者の継続的な受け入れ）**は、優先順位の高い取り組みとなっています。
- 以下のように戦略目標である2015～2019年度の5年間で住宅は目標の2倍近い450戸余りが供給されましたが、空き家数は減少し、地価は高騰を続けています（うち、市街地は約半分強。山のほうに別荘が数多く建てられても住宅問題は解決しません）。しかも、2019年度には住宅の供給戸数は再び減少傾向を示しています。
- なお、この総合戦略策定時においても、数多くの町民との意見交換会、アンケート調査、議会との意見交換、有識者や住民の方も交えた協議会による協議、透明性ある本部会議などで、以下の目標などについて具体的に住民参加を行い、民主的な過程で策定されています

<ul style="list-style-type: none">・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【再掲】・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	<ul style="list-style-type: none">・住宅整備戸数：250戸（平成27年度～31年度の合計）
---	--

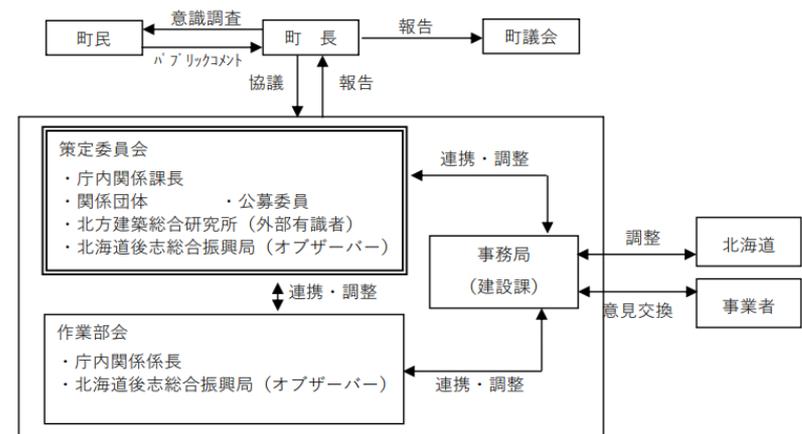
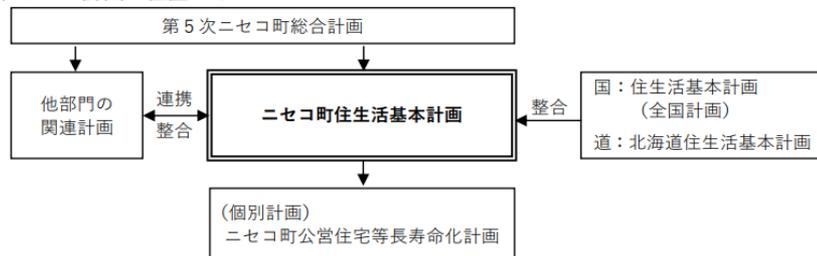
ここでは、なぜSDGs街区の開発という構想が行われるのか、順に解説してゆきます。

3. 住生活基本計画について

- これらの自治体における大方針と戦略、計画において、深刻な住宅不足に対応する部分を深掘りした、さらなる行政計画「住生活基本計画」が策定されています。これは、SDGs街区の開発構想を、「SDGs未来都市計画」の中に入れて国に申請したり、選定されている同時期に作成され、2018年3月に策定されたものです。
- その後、国からの選定、および予算編成過程を終えた後に、SDGs街区の開発は、「NISEKO生活モデル地区構想」として、基本構想を策定してゆくことになりますが、その根っこ部分は、この「住生活基本計画」に沿っています（思い付きでなく、ばくち的な取組みでもない）。
- 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、同時に国・北海道の住生活基本計画と整合を図りつつ、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・整合を図り形作られています。
- もちろん、ここにおいても、**住宅不足への対応（新たな住宅確保と移住者の継続的な受け入れ）**は、優先順位の高い取り組みです。

図 1-2 策定体制

図 1-1 計画の位置づけ



ここでは、なぜSDGs街区の開発という構想が行われるのか、順に解説してゆきます。

4. SDGs未来都市計画について

- こうした社会的背景の中、「SDGs未来都市計画」が策定され、その中の多様な取組みの1つのモデル事業として、「NISEKO生活モデル地区構想（SDGs街区の開発）」は2018年度から開始されました。

統合的取組の事業名：NISEKO 生活・モデル地区構築事業

「経済」「社会」「環境」の相乗効果を生む、統合的取組として「NISEKO生活・モデル地区構築事業」を実施する。

この事業では、エネルギーや建築の専門家集団であるクラブヴォーバンとの連携の下に、世界一のエコタウンと称されるドイツフライブルク市のヴォーバン地区やスイスのツェルマットを参考に、世界に発信する「NISEKO生活・モデル地区構築事業」を進め、①企業の働き手不足を解消し、②地元零細工務店の人材育成により、燃費性能が高く、防災に優れた住宅建設のノウハウを地元が獲得することで、環境負荷の低減と、地元が投資の受け皿となり経済の内部循環を図る。

ニセコ町は、まち・ひと・しごと創生法以前から「住民参加」と「情報共有」に取り組み、「まちづくり基本条例」に基づき、町民一人ひとりが自ら考え、行動する「自治」を基本にまちづくりを進めてきた。「NISEKO 生活の提案」事業においても「住民参加」と「情報共有」を基本に取組を進め、モデル地区に「地域運営組織」の導入を図り、町内への新たな自治組織の普及展開を図る。

5. NISEKO生活モデル地区構想について

- また「NISEKO生活モデル地区構想（SDGs街区の開発）」は、2018年度に基本構想、19年度に基本設計、20年度に実施計画という手順で進行しています。
- これらの3か年に及ぶ構想と計画策定の過程には、アンケート、協議会による審議、議会への説明、そして町民講座などの住民説明会を多数実施しています。
- この取組みの町内における認知度が低いと考えられる町民の方々も大勢いることを私たちは知っていますが、同時に、積極的にこの取組みにすでに参加してくれているの方々も大勢いることも事実です
- **2018年度（基本構想、実施受託者：一社クラブヴォーバン）：**

日時	場所	内容
平成 30 年 12 月 10 日	ニセコ町役場↓ 2階第2会議室	第1回 SDGsモデル事業推進協議会準備会
平成 30 年 12 月 11 日	ニセコ町民センター 小ホール	第1回 市街地近郊での新たな生活空間(モデル地区)の形成に向けた↓ さくら団地地区住民説明会
平成 30 年 12 月 11 日	ニセコ町民センター 小ホール	第2回 市街地近郊での新たな生活空間(モデル地区)の形成に向けた↓ さくら団地地区住民説明会
平成 31 年 1 月 16 日	ニセコ町民センター 研修室1	第2回 SDGsモデル事業推進協議会準備会
平成 31 年 1 月 16 日	ニセコ町民センター 研修室1	第177回まちづくり町民講座「NISEKO 生活・モデル地区」を創る↓ ～持続可能なまちづくりに向けた、新たな生活空間の形成～
平成 31 年 2 月 10 日	ニセコ町民センター 研修室1	第3回 市街地近郊での新たな生活空間(モデル地区)の形成に向けた↓ さくら団地地区住民説明会
平成 31 年 2 月 19 日～↓ 2 月 20 日	七飯町	第1回 ニセコ町内事業者向け省エネ住宅研修会
平成 31 年 2 月 27 日	ニセコ町役場↓ 2階第2会議室	第1回 SDGsモデル事業推進協議会

5. NISEKO生活モデル地区構想について

- 2019年度（基本設計、実施受託者：一社クラブヴォーバン）：

日時	場所	内容
令和元年 6 月 25 日	ニセコ町民センター 研修室2	第 180 回まちづくり町民講座「NISEKO 生活・モデル地区」 ～地域出資によるまちづくり～
令和元年 8 月 30 日～ 8 月 31 日	愛知県名古屋市内	第2回 ニセコ町内事業者向け省エネ住宅研修会
令和元年 9 月 17 日	ニセコ町役場 2階第2会議室	第2回 SDGsモデル事業推進協議会
令和元年 9 月 17 日	ニセコ町民センター 小ホール	第1回 「NISEKO 生活・モデル地区」事業説明会
令和 2 年 1 月 15 日	ニセコ町民センター 研修室1	第3回 SDGsモデル事業推進協議会
令和 2 年 1 月 15 日	ニセコ町民センター 研修室1	第 188 回まちづくり町民講座「NISEKO 生活・モデル地区」 ～持続可能なまちづくりに向けた街区づくり手法、新たな暮らし・コミュニティ形成～
令和 2 年 2 月 25 日	ニセコ町民センター 大ホール	第4回 SDGsモデル事業推進協議会 (地域エネルギー利活用検討協議会と共同開催)
令和 2 年 2 月 25 日	ニセコ町民センター 大ホール	第 189 回まちづくり町民講座「NISEKO 生活・モデル地区」 ～気になる!「地域エネルギー会社」のゆくえ～

5. NISEKO生活モデル地区構想について

- 2020年度（実施設計、実施受託者：一社クラブヴォーバン）：
 - 2020年07月03日 株式会社ニセコまち設立総会
 - 2020年09月17日 まちづくり町民講座（株式会社ニセコまち始動！）
 - 2020年09月30日 地元事業者向け技術研修会
 - 2020年10月03日 隣接するさくら団地の住民との意見交換会
 - 2020年10月12日 施主や入居者を想定した説明スキル取得のための研修会
 - 2020年10月17日 隣接するさくら団地の住民との意見交換会
 - 2020年11月07日 隣接するさくら団地の住民との意見交換会
 - 2020年11月20日 SDGsモデル事業推進協議会
 - 2020年12月21日 都市未来研究会IN NISEKO（戦略ってなんだろう）
 - 2020年12月23日 都市未来研究会IN NISEKO（マイクログリッドが開く都市の未来）
 - 2020年12月27日 都市未来研究会IN NISEKO（小さな家の暮らし）
 - 2021年01月09日 都市未来研究会IN NISEKO（world ensemble）
 - 2021年02月09日 高性能住宅体験会
 - 2021年02月14日 高性能住宅体験会
 - 2021年02月17日 高性能住宅体験会
 - 2021年02月27日 都市未来研究会IN NISEKO キックオフミーティング
 - 2021年03月15日 まちづくり町民講座（SDGs街区の実現に向けて）

5. NISEKO生活モデル地区構想について

- 2021年度（事業開始、実施者：株式会社ニセコまち）：
 - 2021年03月29日 NISEKO生活モデル地区・住民意見交換会
 - 2021年04月03日 都市未来研究会IN NISEKO 月例ミーティング
 - 2021年04月12日 NISEKO生活モデル地区・景観条例に基づく住民説明会
 - 2021年04月17日 都市未来研究会IN NISEKO（地域通貨実験ワークショップ）
 - 2021年04月19日 NISEKO生活モデル地区・住民意見交換会（そもそも会議）
 - 2021年04月25日 明日をつくる教室（ニセコまちなかグランピングプロジェクト）
 - 2021年04月26日 NISEKO生活モデル地区・住民意見交換会（そもそも会議） →イマココ
 - 2021年05月01日 都市未来研究会IN NISEKO 月例ミーティング
 - 2021年05月03日 NISEKO生活モデル地区・住民意見交換会（そもそも会議）
 - 2021年05月10日 NISEKO生活モデル地区・住民意見交換会（そもそも会議）
 - 2021年05月26日 NISEKO生活モデル地区・住民意見交換会（農園、および菜園）
 - . . .
- このように本計画は、数限りない住民参加の機会を提供し、透明性ある形で計画を策定してきています。

NISEKO生活モデル地区構想 (通称：SDGs街区の開発) について

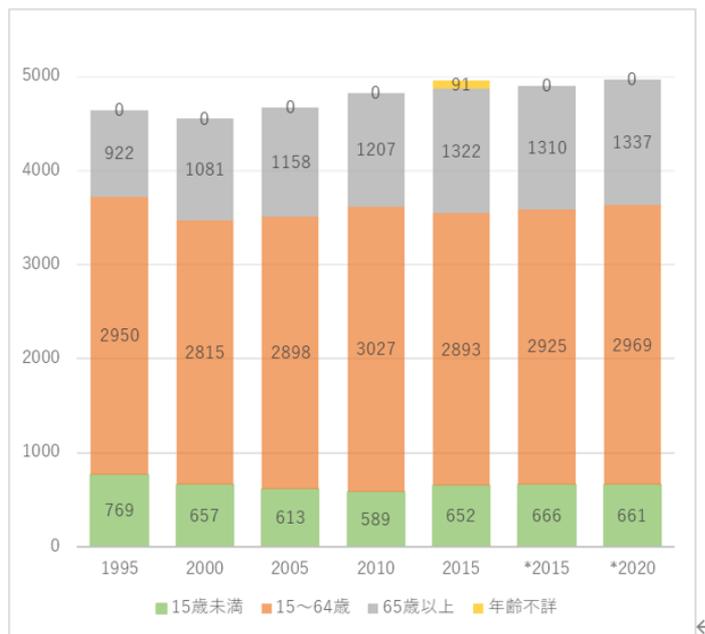
それでは、なぜここまでの各種の計画群で、そして住民参加の場面で、SDGs街区の開発が必要になっているのかの背景の情報提供をします。

6. 人口増加とその後の減少、および世帯数の増加

ニセコ町の人口は、2020年9月末日の住民基本台帳では4,967人でした。1995年から2020年の推移をみると、過去には人口減少傾向であったが、2000年を境に人口が増加し、20年間で約10%の増加となっています。

年齢別人口をみると、2020年には15歳未満の人口が661人（13.3%）、15～64歳の人口が2,969人（59.8%）、65歳以上の人口が1,337人（26.9%）となっています。

15歳未満の人口は2010年まで減少していましたが、以降は増加に転じています。65歳以上の人口は実数、構成比ともに増加しており、高齢化の進行は顕著です。



【図表2-1-1】 ニセコ町の年齢別人口の推移

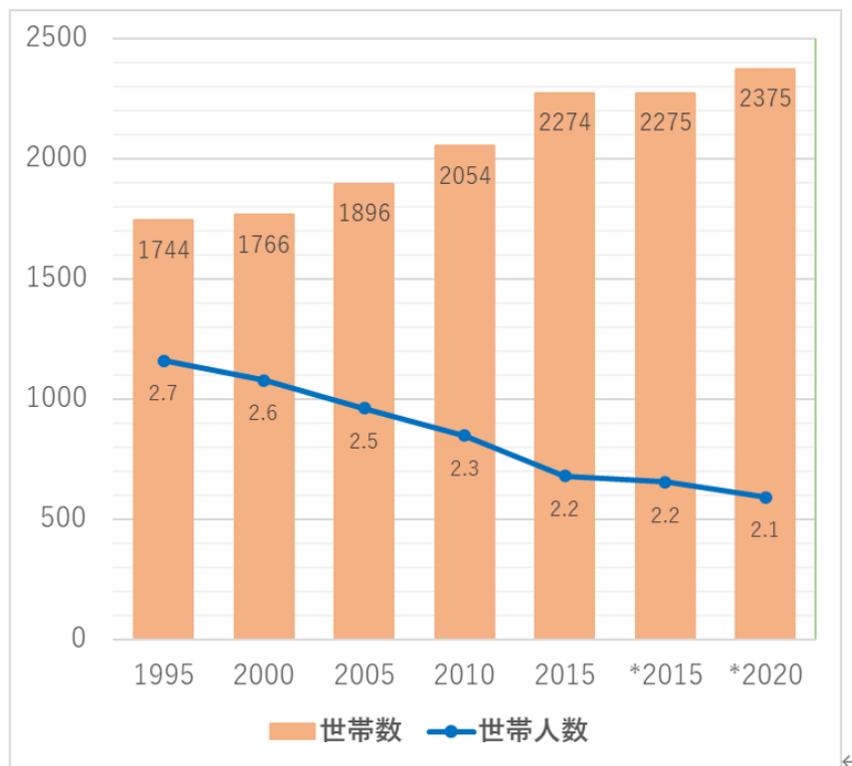
1995～2015年は「国勢調査」、*2015～*2020年は「住民基本台帳」より作成

また、2020年のコロナ禍によって冬季のスノーリゾート特有の人口増加分が消滅したともいわれるが、9月末の通年で定住しているだろうと推定される人口においては微増傾向に変化はありません。

6. 人口増加とその後の減少、および世帯数の増加

ニセコ町の世帯数は2020年9月末日の住民基本台帳では2,375世帯が数えられています。世帯数は一貫して増加を続け、**過去20年間で約35%**と驚異的に増加しています。

これは、緩やかに人口が増加しているとともに、平均世帯人員が急激に少なくなっていることによって生じています。**人口を維持しながらの核家族化の急激な進行が住宅不足の根源**であり、この課題に対応するためには従来、ニセコ町において行われてきたような戸建て住宅を増加させるのではなく、住み替えやミスマッチ解消が可能な集合住宅（適度な価格帯の分譲と賃貸）をバランスよく市場に供給することにあります。



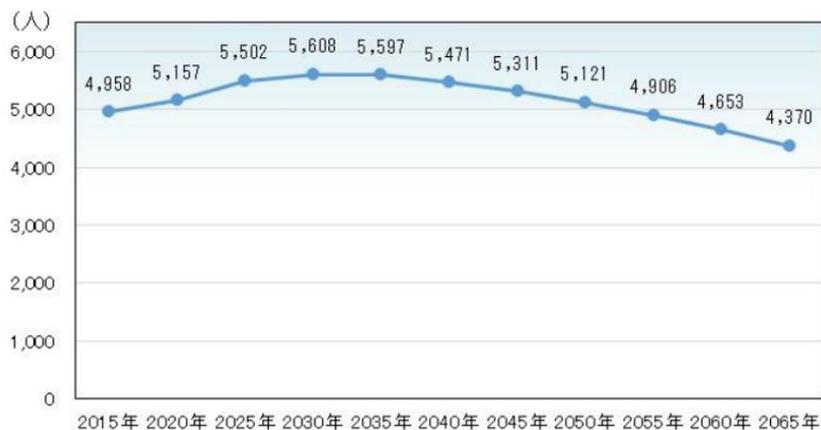
【図表2-1-3】 ニセコ町の総世帯数と平均世帯人員の推移

1995～2015年は「国勢調査」、*2015～*2020年は「住民基本台帳」より作成

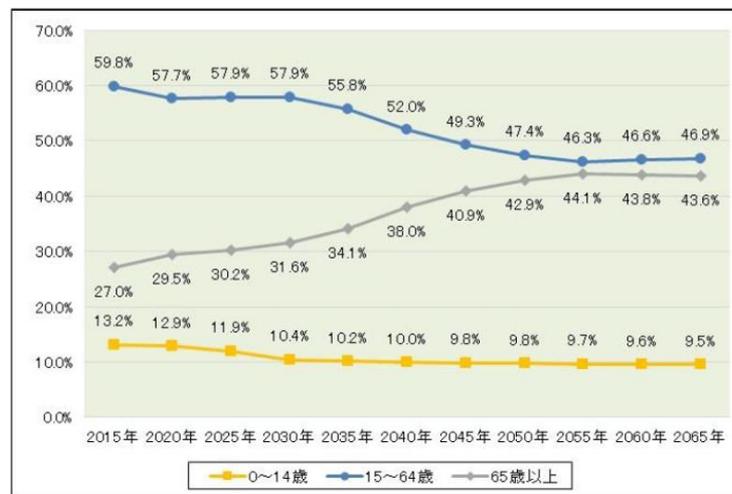
6. 人口増加とその後の減少、および世帯数の増加

ニセコ町の人口の将来推計については、2030～35年までは増加する見通しであり、2050年までにわたって概して5,000人規模を維持すると見込まれています。しかし、その場合でも高齢化の進展は2050年まで止まることなく上昇していきます。

なお、この総合計画（2次見直し、2020年度策定）における推計では、SDGs街区における新規の住宅供給数は、**2022年～31年の間で約420人を見込んでいます。このレベルの住宅供給がなければ、総合計画、自治総合戦略で優先順位高く目指した人口維持と人口減少の緩和は、当然、機能しなくなります。また、高齢化の進展もより急激なものとなるでしょう。**



【図表2-1-4】 ニセコ町独自の試算による将来人口推計
「第5次ニセコ町総合計画 第2次改訂」2020年3月策定より抜粋



【図表2-1-5】 ニセコ町独自の試算による将来人口推計（年齢3区分別人口比率）
「第5次ニセコ町総合計画 第2次改訂」2020年3月策定より抜粋

7. 通勤人口（居住地と職場のミスマッチ）について

町外からニセコ町への通勤者は597人であり、町内全就業人数の24%にもなっています。

倶知安町からの勤務者は215人、蘭越町150人、真狩村34人となっており、近隣町村との比較ではニセコ町は突出して、従業地において常住している人の割合が低いのを特徴としています。

これは町内における住宅不足が原因だと考えられています（平成30年度の調査では空き家がわずか53戸≒1.5%、うち廃屋は19戸しかありません）。

従業地 常住地	ニセコ町	蘭越町	真狩村	倶知安町
ニセコ町	1895	76	54	342
	76.0%	3.3%	4.5%	4.1%
蘭越町	150	1980	15	136
	6.0%	86.9%	1.2%	1.6%
真狩村	34	4	959	53
	1.4%	0.2%	79.1%	0.6%
倶知安町	215	89	57	6659
	8.6%	3.9%	4.7%	79.9%
後志管内 その他	73	73	75	645
	2.9%	3.2%	6.2%	7.7%
道内 その他	90	31	40	239
	3.6%	1.4%	3.3%	2.9%
道外	12	2	1	15
	0.5%	0.1%	0.1%	0.2%
不詳	23	23	12	247
	0.9%	1.0%	1.0%	3.0%
計	2492	2278	1213	8336
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

【図表2-1-7】 他町村との通勤の状況

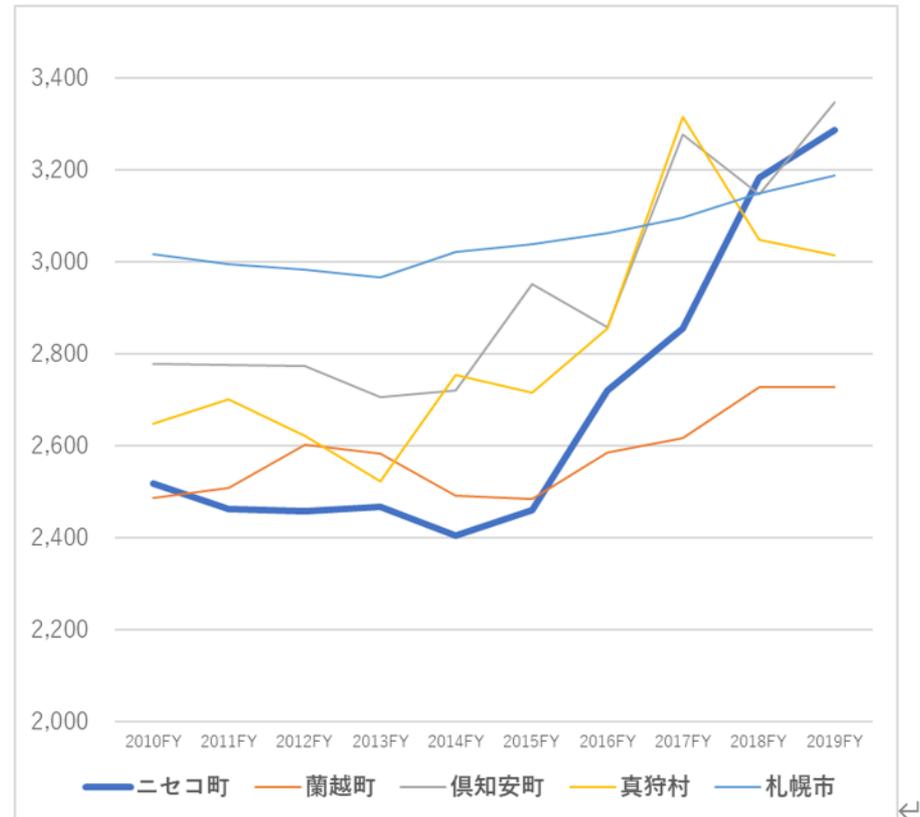
「ニセコ町住生活基本計画」2018年3月策定より抜粋

8. 土地所有者の所得が課税所得を押し上げている現状について

ニセコ町の納税義務者数一人あたり課税対象所得は、急上昇傾向にあります。2015年度には240.5万円だったものが、**2019年度には328.8万円まで上昇し、ついには札幌市を上回りました。**

ニセコ町のこうした課税所得額の急上昇を支えているのが、土地や建物を売った際に生じる所得（の一部）です。2019年度のニセコ町におけるこの金額は、町民一人あたりに換算して58.4万円にもなり、町民一人あたりの所得全体の18%を占めています。

その割合の大きい倶知安町と並んで、一部の不動産所有者の所得が上昇している状況に加え、**給与所得についてはほとんど上昇していない二極化**も示されています。



【図表2-1-9】 納税義務者数一人あたり課税対象所得
総務省「市町村税課税状況等の調」より作成

8. 土地所有者の所得が課税所得を押し上げている現状について

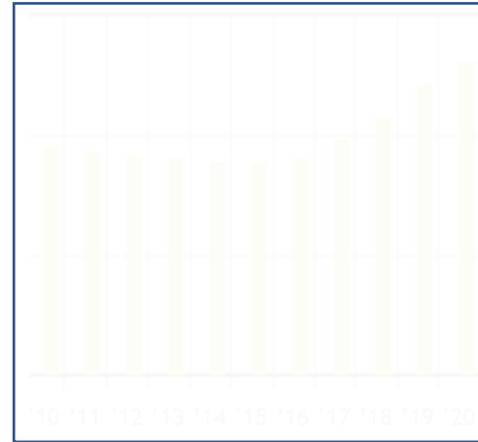
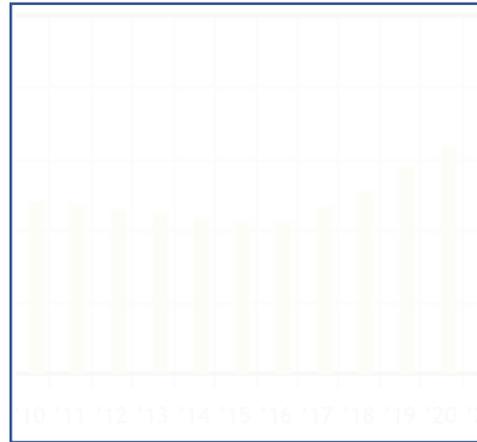
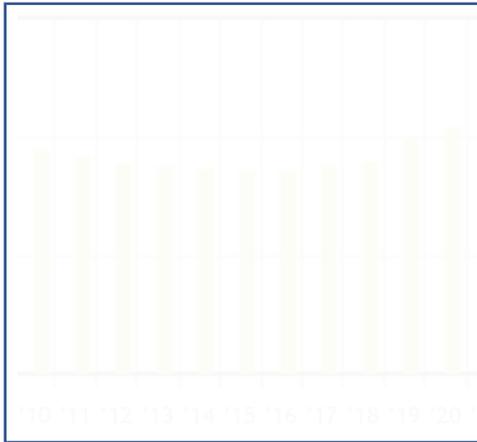
郊外リゾート用地への投資の活発化に伴い、ニセコ町のまちなかの基準地価も、前述の不動産所得急増の2015年を境に上昇しています。取引価格（実勢価格）はこれ以上に高騰しているものと考えられます。市場におけるより一層の住宅供給によって解決が図られる可能性があります。

2020年の上昇率「7.53%」 = ニセコ町は全国の自治体の中で8位

字本通り（6万8760 円/坪）

字富士見（5万2892 円/坪）

字富士見（4万2975 円/坪）



字有島（3万9008 円/坪）



著作権の関係からグラフについては削除しています。ご興味のある方は左記のURLから、ニセコ町の基準地価について調べてみましょう。

9. 公営住宅と空き数、そして町が抱えられる限度について

ニセコ町の世帯数は2020年9月末日の住民基本台帳では2,375世帯が数えられていますが、公営住宅はすでに400戸整備されています（空きはほとんどなし）。つまり、ニセコ住民の6世帯に1世帯は公営住宅に住んでいる計算です（季節毎の人口増減、別荘利用は除く）。

「住生活基本計画」でも公営住宅について、核家族化が進行し、世帯人数が減少しても、その他のところに住み替える場所がない、といった「居住者と建物のミスマッチ」の解消が優先順位高く示されています

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
特公賃	本通	本通 A	12	12	100.0%
		のぞみ	28	28	100.0%
	小計			40	40
町単独	有島	コーポ有島	48	47	97.9%
	小計			48	47
合計			400	395	98.8%

資料：ニセコ町調べ（平成 29 年 9 月 4 日現在）

【図表 2 - 1 - 15】 団地別入居率の状況←

「ニセコ町住生活基本計画」2018年3月策定より抜粋←

9. 公営住宅と空き数、そして町が抱えられる限度について

公営住宅の件数を拡大し続けることは困難ですし、すべての住宅不足には対応できない。

ニセコ町は一人あたりの公共施設の量が他の町村よりも多い特徴があります。その中で公営住宅は約4割を占めます。建設時には助成措置がありますが、維持管理・改修・修繕にあたって入居費用から不足する部分は一般財源から賄われています。

公営住宅は福祉施策であるため、所得の制限があり、その枠から外れる人の住宅不足には対応できません。

(1) ニセコ町の公共施設（建築物）の所有状況

平成27年度末(平成28年3月31日)現在における、本町の公共施設(建築物)延べ面積の合計は約8.6万㎡であり、延べ床面積の内訳は公営住宅が39.8%、ついで小・中学校などの学校教育施設が19.5%、産業・観光関連施設が13.5%となっています。

人口一人当たりの所有面積公共施設(建築物)の延べ床面積は17.3㎡で、全国平均3.22㎡の約5.4倍と、全国平均よりも多い状況となっています。

(「平成27年度 国勢調査 4,958人」で計算しています。)

■分類別の延べ床面積、割合

分類	面積	割合	住民一人当たり延べ床面積(㎡)
1.庁舎等関連施設	2,794.0	3.3%	0.6
2.福祉・子育て関連施設	1,803.9	2.1%	0.4
3.公営住宅	34,131.0	39.8%	6.9
4.産業・観光関連施設	11,590.9	13.5%	2.3
5.町民センター・社会教育施設	5,106.0	6.0%	1.0
6.地域コミュニティ施設	2,265.0	2.6%	0.5
7.スポーツ・レジャー関連施設	3,583.0	4.2%	0.7
8.学校関連施設	16,733.7	19.5%	3.4
9.職員・教職員住宅	4,170.0	4.9%	0.8
10.その他施設	3,583.4	4.1%	0.7
合計	85,760.9	100.0%	17.3

※固定資産台帳・公有財産台帳より集計

10. 住民の希望、アンケート結果から分かること

SDGs街区開発においては、その他の町からの委託事業と共同で、住まいにおけるアンケート調査を2回行っています：

1 回目は2018年7～8月に500世帯に対してのアンケートで117世帯から回答を獲得、

2 回目は2019年10月に1935世帯に対してのアンケートで187世帯から回答を獲得

その両者の結果、持ち家の方であっても、当然賃貸の方であっても、

・ 過半数を大幅に超える方が将来的に住み替えを検討したい

と回答し、その理由が以下の3項目に集中していました：

・ 冬でも暖かい家に住みたいから

・ 除雪や庭の手入れなどが大変になってきたから

・ 光熱費を抑えたいから

ですから、SDGs街区では、暖かく、光熱費がそれほどかからず、高齢であれば除雪や庭の手入れが大変でない住宅エリアを開発することにしています。



11. 最後に「株式会社ニセコまち」とは？

株式会社ニセコまちは、町の事業としての、SGDs未来都市の実現を図るため、地域エネルギー事業と並んで、モデル地区の整備を優先事業に据えた、官民連携の株式会社です。ここには、町の資本が40%弱入っています。また、建設・土木、建築、電気設備に関連する町内事業者さんから30%強の出資をいただいています。ニセコ町からは研修出向者1名を受け入れていますが、実質的なマンパワーに不足するため、事業推進として一般社団法人クラブヴォーバンから出資を30%弱、同時に村上や早田、田中、仲埜、土谷など参画しています。

2019年度のNISEKO生活モデル地区基本設計業務においては、より具体的なモデル地区の計画を策定すると同時に、この事業を行う事業者の選定について議論がなされました。ここでは、

- ①本来は公的な事業であるため自治体主導で行うことが望ましいが、
- ②開発のノウハウが不足しているため、民間事業者の活力を入れたい、
- ③ただし、平均以上の取り組みを行って（高性能な住宅インフラの供給）、かつそのレベルの市場価格よりも安価に賃貸や分譲住宅を供給するという矛盾したことを目的としているため、営利追従のみを目的とした民間事業者には依頼できない、高い理念をもち公共性と民間のバランスがとれた取組を行える事業者が必要

という形で事業主体を形作る必要性がありました。それゆえ、協議会や行政との議論の上で、

- ①行政の出資は40%弱
- ②地元の建設・建築などに関わる事業者からの出資は30%強
- ③人手とノウハウをボランティアベースで出すことを前提として一社クラブヴォーバンが30%弱

の官民連携のまちづくり会社を設立し、ここが事業主体者となることを協議会で承認、および住民参加の手続きを経て、ニセコ町議会で議論・決議し、2020年7月に株式会社ニセコまちが立ち上げられています。

この会社は民主的な手続き（議会決議）によって、町の基本的な計画に則り、課題解決をしてゆくことを目的に設立された官民連携の会社です。

12. 追記「開発規模と進行について」

- SDGs街区は4つ+1つの工区から成り立っています。
- 第1・2工区（水色とピンク）では分譲が24戸、賃貸が32戸、シェアハウスが30戸で、総数150人程度の居住を見込んでいます。ここは2026年までを目途に開発することを計画しています
- それ以降の第3・4・将来工区（黄緑、オレンジ、白）は、2024年頃までのニセコ町の人口動態、将来予測、第1・2工区の売れ行き、入居具合などを確認しながら、どのような速度で、どれだけの規模感で開発を続けてゆくのか最終的には再度、調整してゆきます
- とはいえ、現状の想定から合計244戸、450人程度のキャパシティを持つ全体計画を策定しており、市場と政策が必要とするなら、2030年までを目途に開発を進める計画にしています
- ただし、第3・将来工区の大量の賃貸住宅については、ファイナンスの見込みはまだすべては立っていません。住民からの出資や公益プロジェクトに関心を持つ企業による出資、高級グレードの第4工区での分譲に目途が立たないと、税金による事業ではありませんので、すべては進められません
- 「賃貸住宅を可能な限り株式会社ニセコまちが所有する」という自己資本に乏しい会社に義務付けられた意欲高い使命は、首長と議会からの要請に依るものです。そのため、今後も広く住民の方々に関心を促し、共感され、利益のためだけでなくまちの健全な発展のために投資される事業体へと会社は成長してゆかなければなりません

