

地域の話 二セコ町

SDGs未来都市・二セコ町が官民連携で挑戦。地域の課題を解決する、持続可能なまちづくり

二セコ町に、およそ10年をかけて新しい街区(まち)が造られようとしている。「ニセコミライ」と名付けられたその地区は、町の長年の課題であった住宅不足や地域産業の人手不足を解決し、域内で賄う電力を供給する超省エネ住宅によりCO₂も大幅に削減するという。あらゆる地域課題の同時解決を目指す、新たなまちづくりとは——。株式会社ニセコまち取締役・田中 健人氏にお話を伺った。

画像提供：株式会社ニセコまち



株式会社ニセコまち
取締役
田中 健人 氏

ゼロカーボントウンを目指して開発中の「ニセコミライ」イメージ。名称は町と周辺住民からの公募で選ばれた

——はじめに、現在ニセコ町で開発中の「ニセコミライ」について、どのような構想なのかを教えてください。

一言で表すならばSDGsの視点で形成される、持続可能なまちづくり。それがこのプロジェクトです。ニセコ町の住宅不足という社会課題が背景にあり、市街地に隣接する9haの敷地に、最大で450人程度が暮らす街区(まち)を開発しています。

ご存知の通り、ニセコ町は国際的なスノーリゾートとして海外資本による開発が盛んで、人口減少が進む日本において逆に年々人口が増加している町です。就労や教育目的で移住する世帯が増加しているのですが、市街地の住宅に空きがなく、やむなく近隣の町から通勤する人も少なくありません。あるいは広い家に暮らす単身の高齢者や、狭い賃貸住宅に暮らす子育て世帯など、

住宅地に流動性がないことによるミスマッチも多く見られます。

また豪雪地ゆえに暖房にかかる年間のエネルギーコストや、一家で複数台所有する車の維持費も高額で、当然その暮らし方では町のCO₂排出量も相応の数値になります。

そういったさまざまな地域課題、環境問題を並行して解決していくため、ニセコ町が2018年に提案したのが「NISEKO生活・モデル地区構築事業」です。極限まで省エネ化された、魔法瓶のように暖かい超高断熱・オール電化の集合住宅が並ぶ新しい住宅地を開発しています。生活に必要な電力はすべて地区内の太陽光パネルで発電した電力や蓄電池などを活用し、CO₂排出量80%削減を目指しています。今年2022年より造成を開始し、約10年の歳月をかけて段階的に完成させていく計画です。



写真1 耐久性や防火性、防音性などの課題を、最先端の技術で解決した木質化マンション

——まさに環境モデル都市として歩んできた、ニセコ町ならではの取り組みですね。

2020年に片山健也町長が『ニセコ町気候非常事態宣言』を発表し、2050年には温室効果ガスの排出量を実質ゼロにすることを目指すと宣言しました。実はニセコ町でも近年、降雪量の減少や雪質の変化など、町の基幹産業である観光業、農業に地球温暖化の影響が及んでいます。そのため、温室効果ガス排出量の削減は町の喫緊の課題として、様々な取り組みが進められてきました。町は2014年に内閣府から「環境モデル都市」として選定され、2018年にはSDGsの達成に向けた取り組み、提案を行う自治体として「SDGs未来都市」に認定されています。その選定に際しては中核事業であった「NISEKO生活・モデル地区構築事業」が、「自治体SDGsモデル事業」に選ばれ、国の支援を受けて動き出したのです。

——そこで官民連携のまちづくり会社「株式会社ニセコまち」が誕生したのですね。

宅地開発と地域エネルギー事業を同時に進めるプロジェクトには、公共性と民間事業性のバランスが取れる地域資本の会社を実施主体となる必要があります。ちょうど行政と民間のいいところをうまく使いましょう、ということで官民で出資あって設立したのが「株式会社ニセコまち」です。ニセコ町が3分の1以上、町内の事業者（建設業者・工務店・電気工事事業者など）が約3分の1、そして基本設計、基本構想の段階から携わっていた専門家集団「クラブヴォーバン」が約4分の1出資をし、他に住宅メーカー「旭化成ホームズ」が増資をしました。

私も携わっている「クラブヴォーバン」は、エコロジカル

で有名な、ドイツ・フライブルク市のヴォーバン住宅地のまちづくりを日本でも広げていきたいと、ニセコ町を含め全国の自治体で勉強会を長年続けてきました。それがきっかけとなり、一緒にまちづくりをさせていただくことになったのです。

——「持続可能なまち」として、どのような具体策を盛り込んでいるのでしょうか。

「ニセコミライ」は『環境』『経済』『社会』という3つの主軸から、地域課題の同時解決を目指すコンセプト設計をしています。

例えば『環境』についてお話しすると、宅地の造成は既存の地形や植生をできるだけ生かし、景観に配慮した2階建ての木質化マンションです(写真1)。建物は数十センチの分厚い断熱材、高性能なトリプルガラスを採用した超省エネ住宅で、シンプルな外観形状による長寿命と耐久性も追求しています。小型のエアコン一つで冬は暖かく、夏は涼しく、最小限の光熱費負担で快適に過ごすことができます(写真2、3)。



写真2 冬でも暖かく快適な室内。壁や窓は国内最高水準の断熱性能を標準としている



写真3 部屋の温度や湿度が一定に保たれ、結露や過乾燥が起きにくい設計となっている

私たちが理想としているドイツのヴォーバン住宅地(写真4)は、風車や太陽光といった再生可能エネルギー(再エネ)100%の電力を利用して、CO₂を大幅に削減するまちづくりを実現しています。ニセコミライでは積雪荷重にも十分に耐えられる太陽光発電のパネルを設置して発電し、住居や共有部に電気を供給します。そのほか段階的に蓄電池やエネルギーセンターを設置して電力と地域熱を供給するなど、ゼロカーボントウンを目指したエネルギー設計を行っています。

また、EVシェアカーを導入し、充電スタンドの設置も予定しています。4つの工区がすべて完成する2030年頃には電力は100%削減、熱と交通については80%ぐらいのカーボンフリーの状態を作る構想です。



写真4 ドイツのヴォーバン住宅地。省エネの長屋連続式住宅が特徴的

——『経済』『社会』の観点からはどのような工夫がありますか？

前述の『環境』ともつながりますが、ニセコのような豪雪地ですと冬の暖房費が高く、特に近年はかなり高騰しています。戸建て住宅では1カ月の光熱費の負担が5万円以上になるなど、可処分所得が切迫してしまっています。そして光熱費にかかるお金は地域の外へ流出していくため、地域には残りません。そこで、必要なエネルギーをなるべく地元で賄うことで地域内経済循環を生んで、町全体の経済性を良くしていこうと考えています。

ニセコ町は住民が約5,000人の町ですから、そこに450人規模の住宅地ができるということは、かなりのインパクトがあります。住宅不足の課題解消によって、労働力不足や地元での雇用困難に悩む地域の企業にも問題解決の一助になるかと思えます。

現在、造成工事が進んでいる第1工区には分譲棟と賃貸棟があり、今後の工区にはシェアハウスなども

予定しています。ニセコミライでは家族世帯はもちろん、高齢のご夫婦、単身の若い世代や社宅として住まれる方、外国人の方など、あらゆる世代、多様性が混ざり合いながら住む——「混住」を目指しています。住民の入れ替わりも活発で流動性があること、それらが持続可能なまちに繋がっていくのです。

街区には広大な緑の中央広場もあり、例えば、そこで地元野菜のマルシェや夏はビアガーデンなど、参加型のイベントや地域活動を住民の皆さんと一緒に考えていきたいと思っています。他にもコワーキングスペースやランドリーカフェ、アトリエ工房など住民が集える場所も用意することで、活発な人的、社会的交流が生まれることを期待しています(写真5)。

また、除雪も町民の大きな負担となっていました。ニセコミライの場合は一括して敷地の管理を行うので、個人の除雪や庭の管理といった負担は減らせることを期待しています。分譲棟は屋根付きの集合駐車場があるので車の雪下ろしからも解放されるでしょう(写真6)。

ニセコミライは2024年の春、第1工区の入居が開始します。暮らしてみても、見えてきた課題があれば、第3、4工区は住民の声とニーズに合わせてながら、柔軟に計画を進化させて開発を行っていきます(写真7、8)。



写真5 集合住宅のアプローチには、ベンチや子供向けの遊具も設置予定



写真6 第1工区分譲棟の集合駐車場(手前)。屋根にはソーラーパネルが搭載される



写真7 冬こそ、その真価を発揮する「ニセコミライ」。荘厳な羊蹄山が人々の暮らしを見守る



写真8 エネルギーコンセプトや住宅設計など、第3工区以降は課題に応じて改善していくという

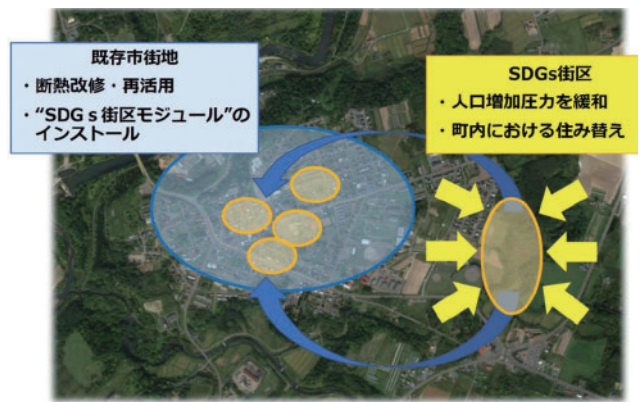


写真9 既存市街地(左側)とSDGs街区(ニセコミライ)との相互関係が良い循環をつくる

——まさに持続可能な未来都市の姿が見えてきましたね。

でもこの事業は、新たな街区と地域エネルギー構造を作るだけがゴールではありません。本事業を構想するにあたり、2度のアンケート調査とテストマーケティング活動、住民参加型の説明会を数多く開いて基本設計を進めてきました。住民が抱える暮らしの問題——光熱費の高さや除雪、庭の手入れなど家の維持管理が大変だという事実、そして半数以上の人がいずれは住み替えを検討したいと考えていることも見えてきました。ニセコミライがその受け皿になっていけば、既存の市街地にある住宅に空きが出ます。それを高断熱改修をして再活用することで、町内での住み替えも可能になるでしょう(写真9)。省エネ再エネの住宅が増えて

いくことで町全体の温室効果ガス削減にもつながっていきます。

このまちづくりに携わって思うのは、ニセコモデルが先進的モデルとなり、道内外へ、さらに海外へも広がってほしいということです。官民連携のまちづくりは他の自治体でもできるはず。「SDGsに積極的なニセコ町だからできた」ではなく、「豪雪かつ景観条例もハードルが高いニセコでできたなら、私たちの町でもできるかも」と思っていて、広がっていけるといいなと願っています。