

# 第1章

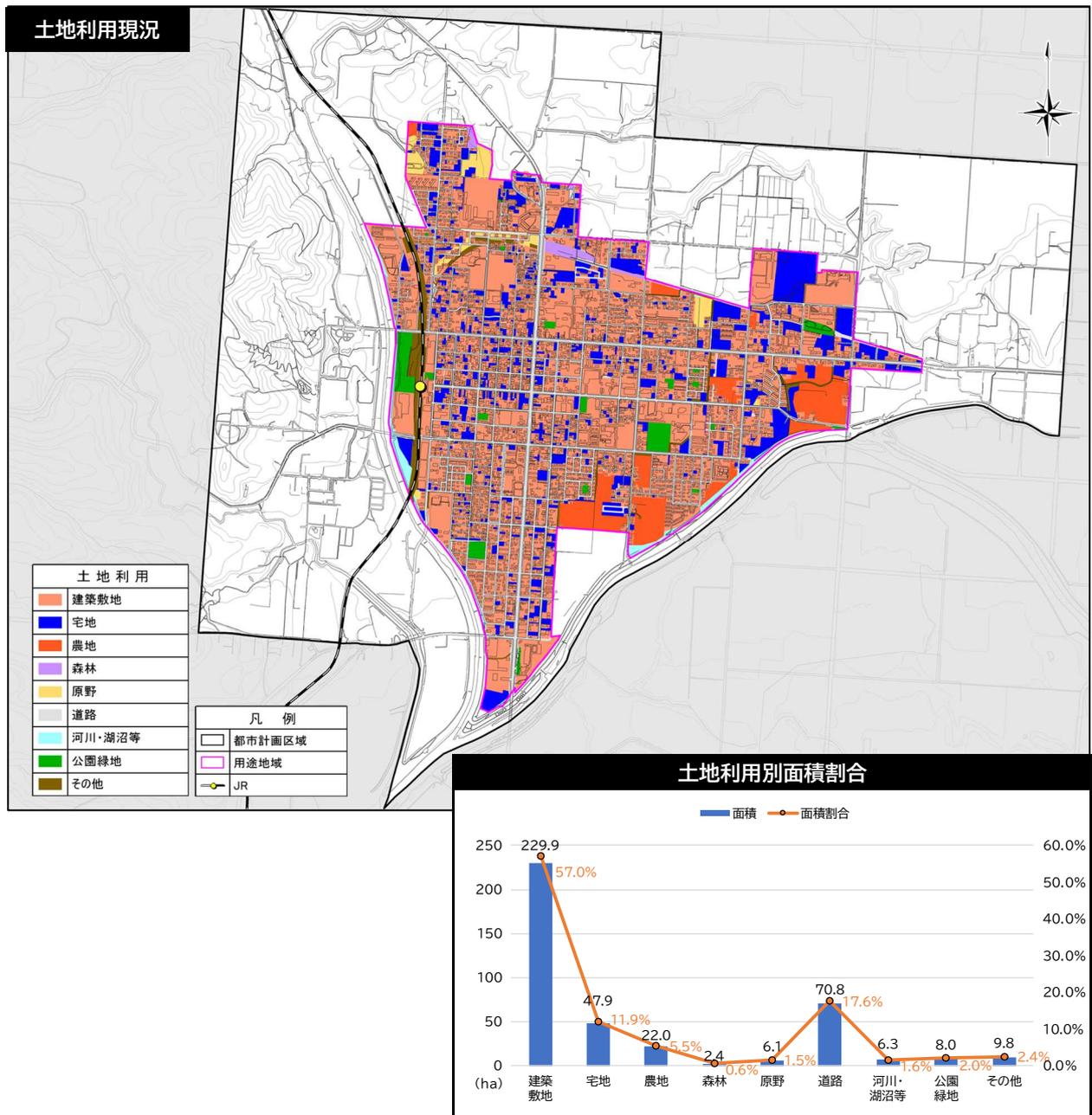
現状と課題

# 1-1 倶知安町の概況

## (1) 土地利用

### 1) 土地利用

土地利用別に面積割合をみると、用途地域内においては建築敷地が 57.0%と全体の半数以上を占めており、次いで道路が 17.6%、宅地（未利用宅地や青空駐車場などの低未利用地）が 11.9%、農地が 5.5%となっています。



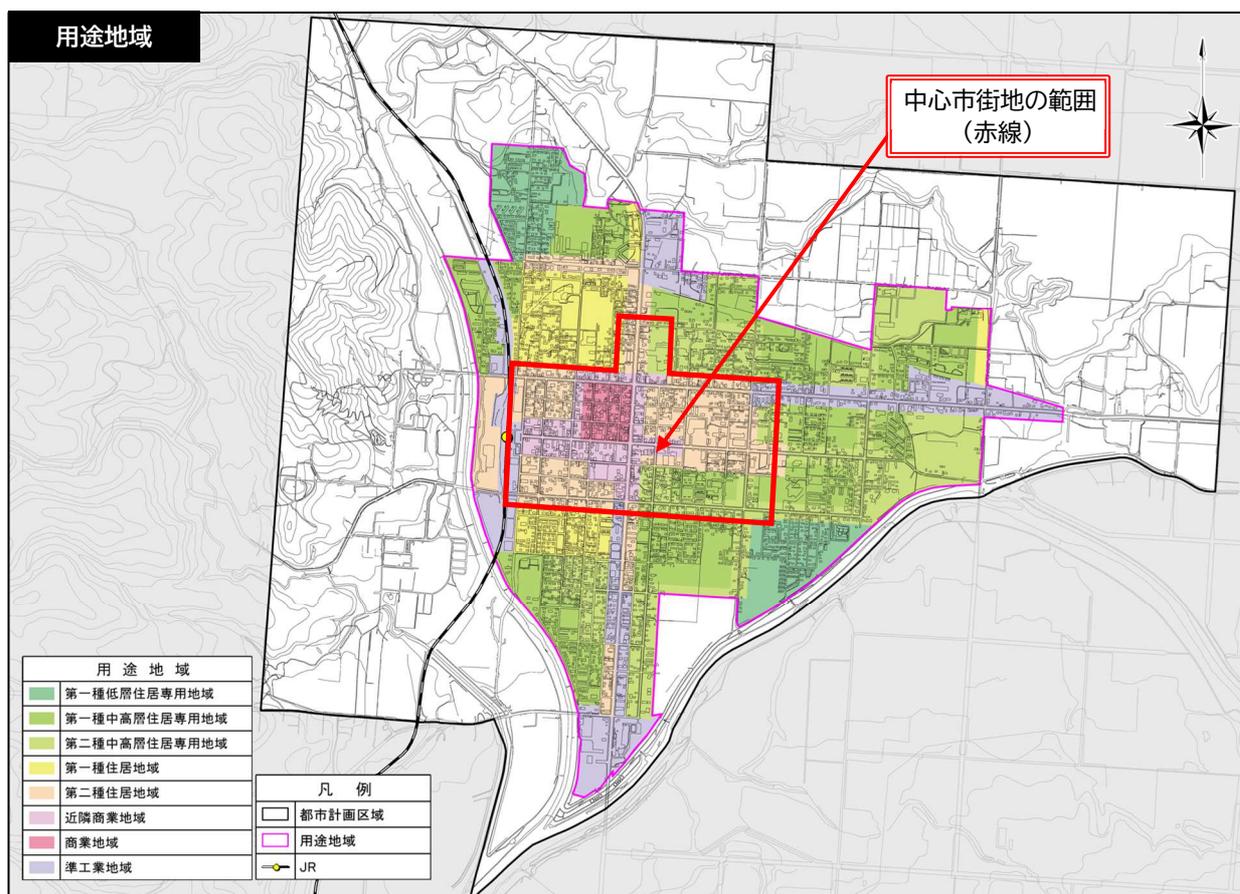
出典：<下地図>国土地理院「基盤地図情報」<土地利用>都市計画基礎調査（R2）

図 1-1 土地利用状況

## 2) 用途地域

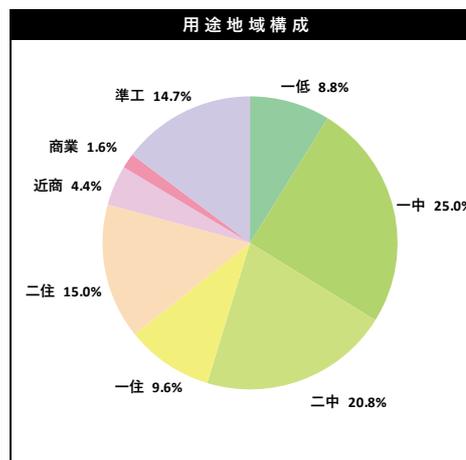
用途地域についてみると、第一種中高層住居専用地域の面積が 102.0ha (25.0%) と最も多く、次いで第二種中高層住居専用地域が 85.0ha (20.8%)、第二種住居地域が 61.0ha (15.0%) となっています。商業系では近隣商業地域 18.0ha (4.4%)、商業地域 6.7ha (1.6%) となっています。

倶知安市街地では、中心市街地の大部分が上記の用途地域で占められており、都市機能誘導区域を検討する際にも中心市街地の範囲が目安の一つになると考えられます。



※中心市街地：商業機能・公共施設の集積が多い地域。

用途地域		面積	構成比
住居系	第一種低層住居専用地域	36.0 ha	8.8%
	第二種低層住居専用地域	0.0 ha	0.0%
	第一種中高層住居専用地域	102.0 ha	25.0%
	第二種中高層住居専用地域	85.0 ha	20.8%
	第一種住居地域	39.0 ha	9.6%
	第二種住居地域	61.0 ha	15.0%
小計		323.0 ha	79.2%
商業系	近隣商業地域	18.0 ha	4.4%
	商業地域	6.7 ha	1.6%
小計		24.7 ha	6.1%
工業系	準工業地域	60.0 ha	14.7%
	小計	60.0 ha	14.7%
合計		407.7 ha	100.0%

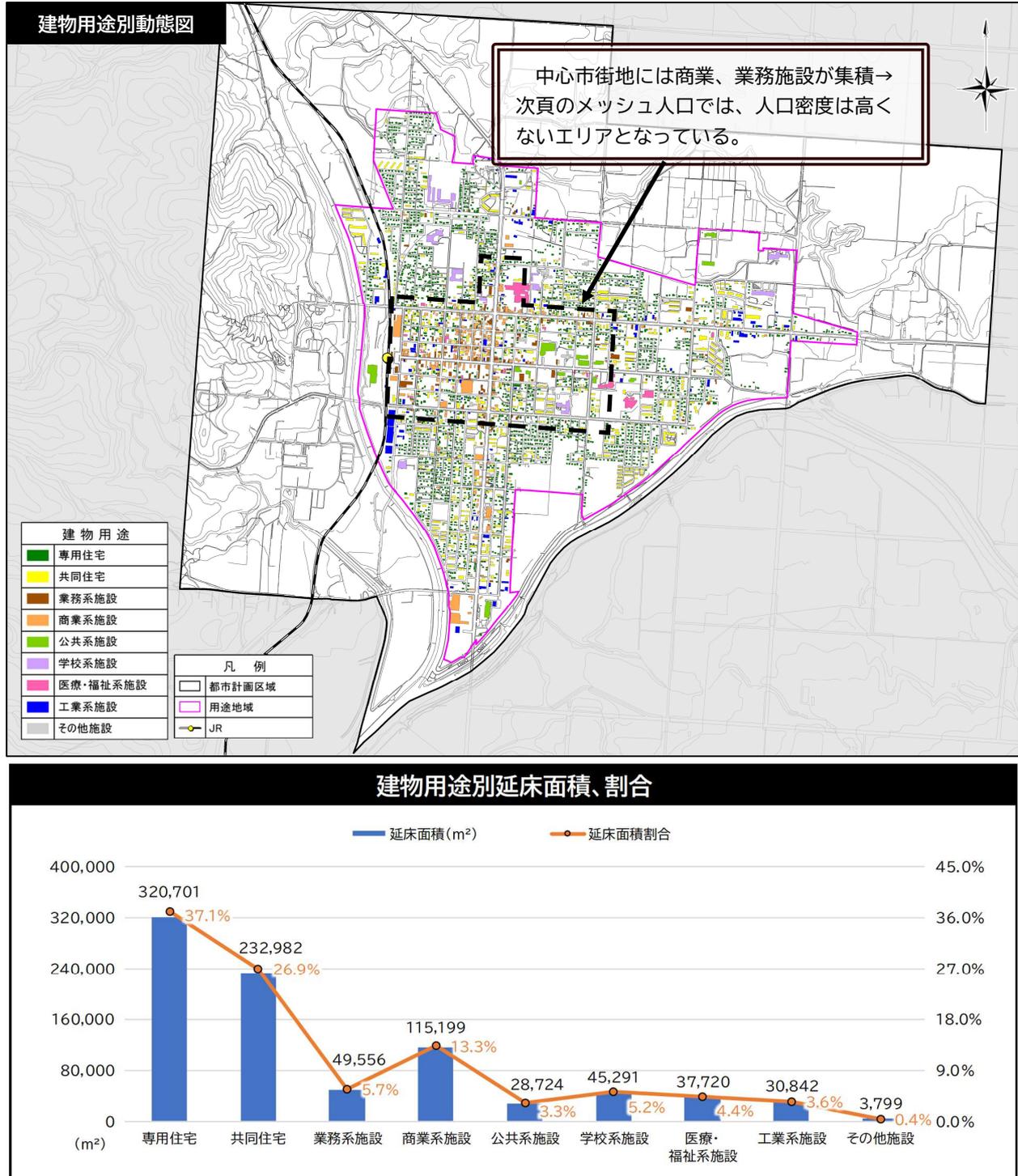


出典：<下地図> 国土地理院「基盤地図情報」  
 <用途地域> 都市計画基礎調査 (R2)、<用途地域面積> 北海道の都市計画 (R6)

図 1-2 用途地域

### 3) 建物用途

建物用途別延床面積割合についてみると、専用住宅が37.1%、共同住宅が26.9%と住居系施設で半数以上を占めています。次いで商業系施設が13.3%、業務系施設が5.7%となっています。



出典：＜下地図＞国土地理院「基盤地図情報」  
＜建物用途＞都市計画基礎調査（R2）

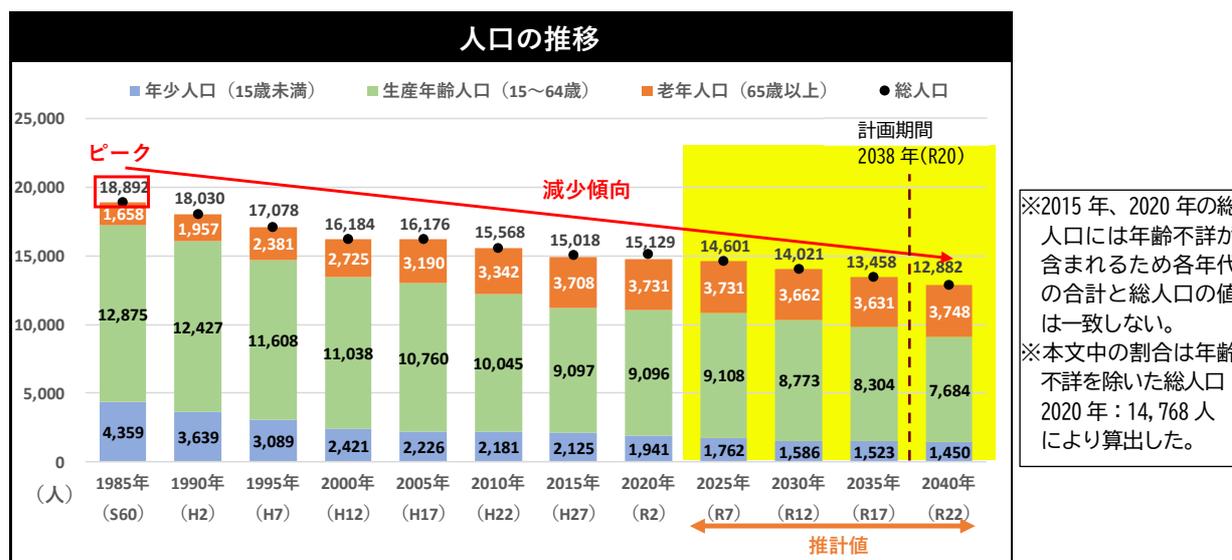
図 1-3 建物用途

## (2) 人口・産業構造

### 1) 人口・世帯の動向

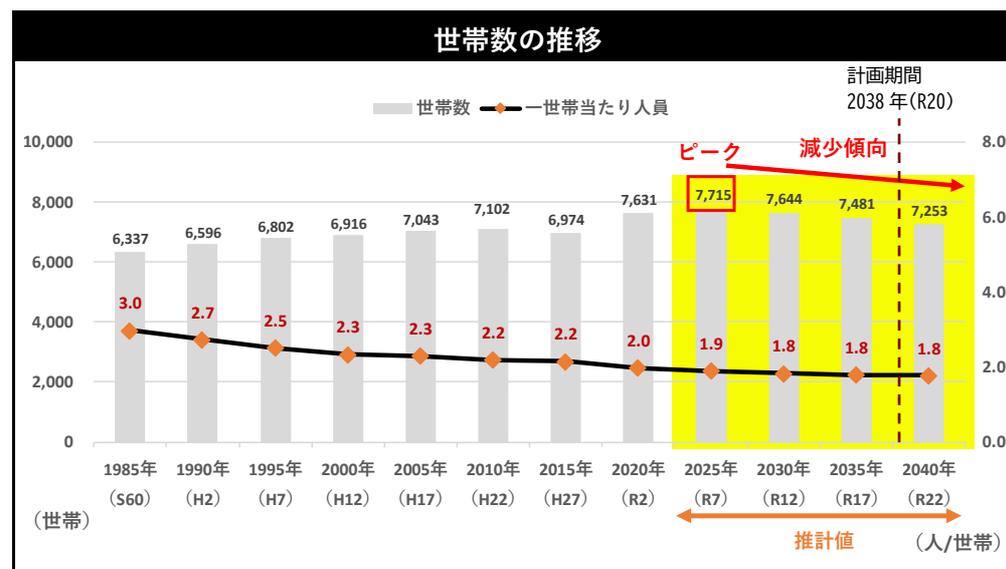
人口推移についてみると、一貫して減少傾向にあり、令和 22 (2040) 年には 12,882 人 (R2 比：約 12.8%減) になると推計されています。年齢別の人口についてみると、少子高齢化が進行しており、高齢化率 (65 歳以上の人口割合) は令和 2 (2020) 年で 25.3%となっています。令和 22 (2040) 年では 29.1%と令和 2 (2020) 年から 3.8%の増加となり、更なる高齢化が進行すると推計されています。

世帯数は、令和 7 (2025) 年までは増加、その後、減少していくと推計されています。



出典：国勢調査、日本の地域別将来推計人口 (R5 (2023) 年推計)

図 1-4 人口の推移



出典：国勢調査、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3」

図 1-5 世帯数の推移

◆倶知安町の外国人居住者の状況について

- 倶知安町では、ニセコひらふ地区の大型観光リゾート開発の影響で、外国籍の人口が増加していることに加え、冬期間の従業で滞在する外国人季節労働者の流出入が激しい状況にあります。
- 倶知安町の「総人口の住民基本台帳人口の月別変動（6月末－12月末の差）」についてみると、平成21(2009)年は数十人程度でしたが、令和5（2023）年では約1,900人に拡大しています。
- 同じく倶知安町の「外国人居住者の住民基本台帳人口の月別変動（6月末－12月末の差）」についてみると、平成21（2009）年は100人程度でしたが、令和5（2023）年では約1,900人に拡大しており、倶知安町の人口の夏期・冬期の差は、ほぼ外国人季節労働者の流出入によるとみることができます。



図 1-6 総人口（住民基本台帳）の月別変動について

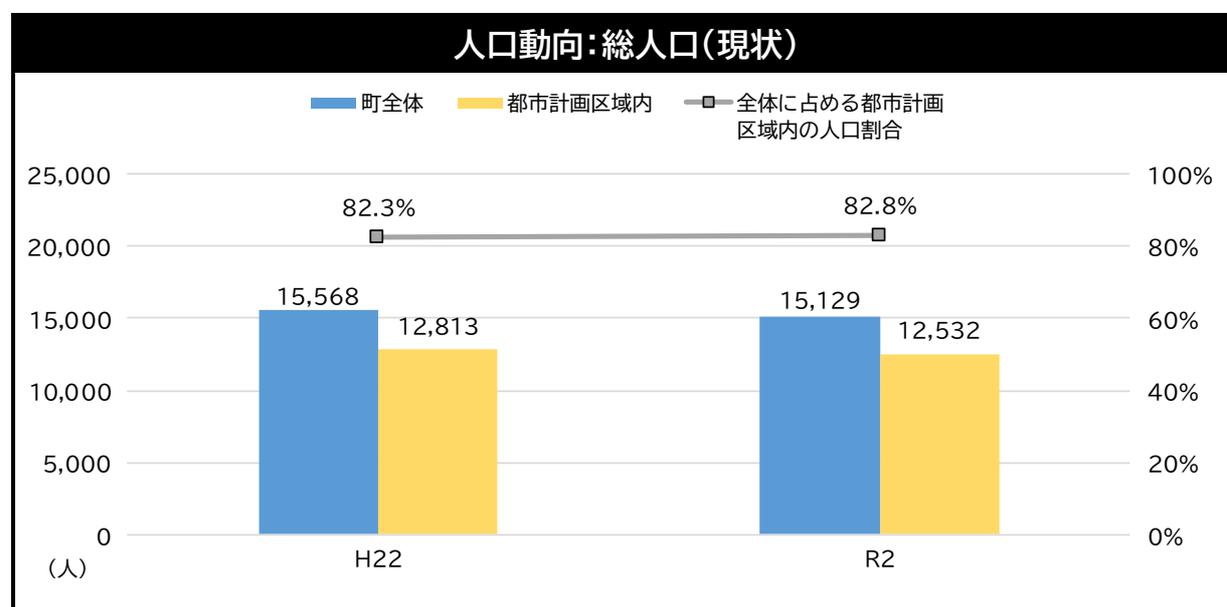
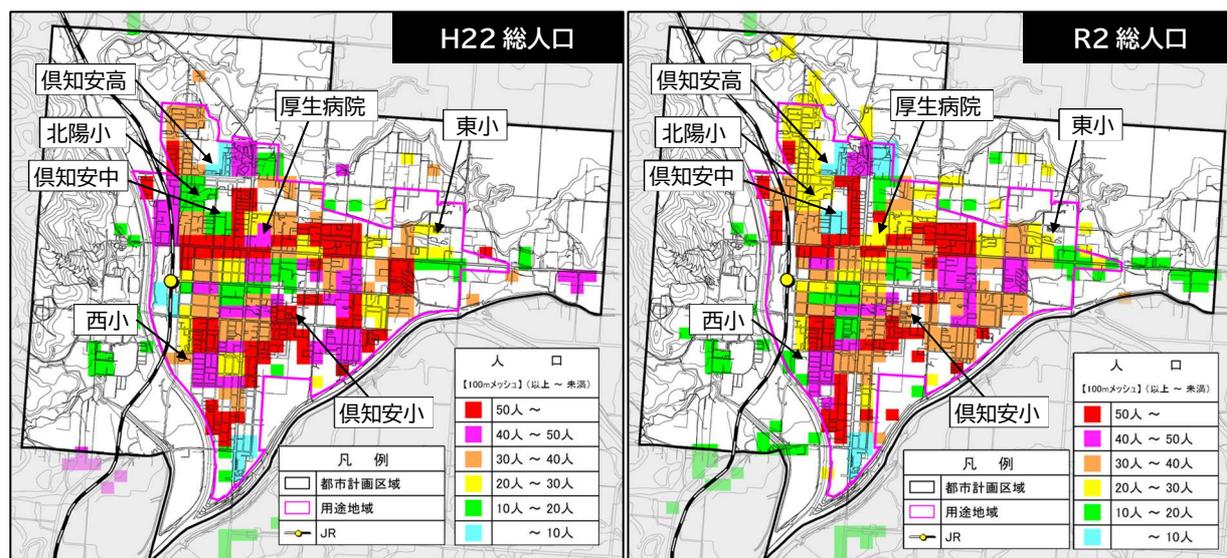


図 1-7 外国人居住者（住民基本台帳）の月別変動について

## 2) 都市計画区域内人口

平成 22 (2010) 年から令和 2 (2020) 年の人口について、町全体では 439 人の減少が見られます。そのうち、都市計画区域内については 281 人の減少となっています。

人口密度についてみると、市街化区域の設定基準（都市計画法施行規則 8 条）とされている 40 人/ha 以上（人口 40 人以上の 100mメッシュ）の箇所は令和 2 (2020) 年において病院や学校周辺で多くみられています。



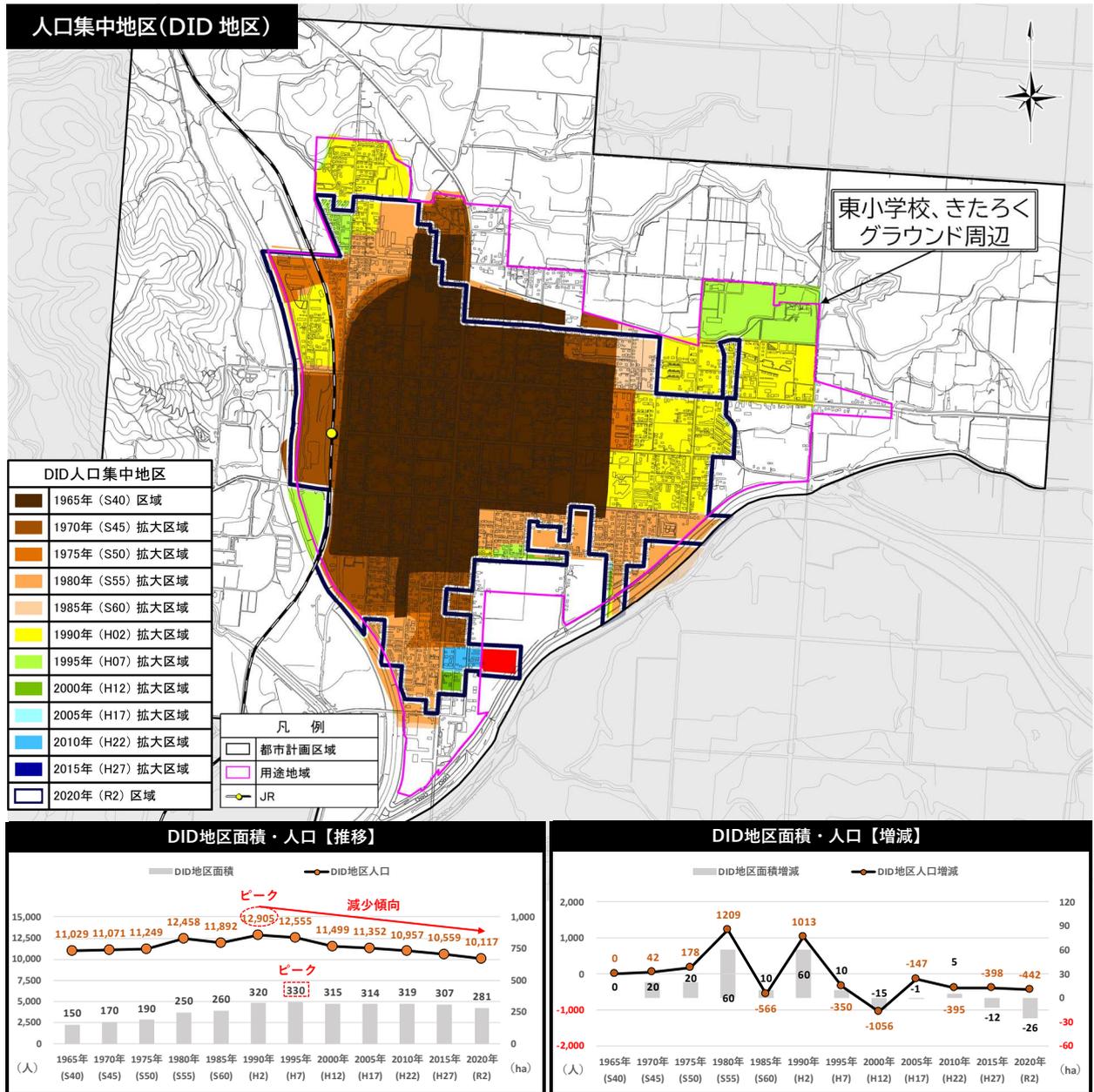
出典：＜下地図＞国土地理院「基盤地図情報」  
 ＜100m人口メッシュ＞国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V1.3」を用いた  
 計算結果を加工して作成

図 1-8 人口動向 (総人口)

### 3) DID (人口集中地区)

DID (人口集中地区) についてみると、昭和 40 (1965) 年の 150ha から平成 7 (1995) 年の 330ha まで増加し、その後令和 2 (2020) 年にかけて減少傾向にあります。

用途地域の広がり方をみると、JR 俱知安駅を起点として、東側に大きく拡大しています。人口集中地区としては平成 7 (1995) 年では東小学校周辺まで拡大していましたが令和 2 (2020) 年は人口集中地区から外れています。



出典：＜下地図＞国土地理院「基盤地図情報」  
＜人口集中地区＞国土数値情報、国勢調査境界データ

図 1-9 人口集中地区 (DID)

#### 4) 商工業の動向、事業所・従業者

商業について卸小売業販売額をみると、平成10(1998)年から令和2(2020)年にかけて増減はあるものの、おおむね一定の販売額を保っています。工業について製造品出荷額をみると、平成12(2000)年のピーク時から減少していますが、平成22(2010)年から増加傾向にあります。

また、令和3(2021)年の事業所数・従業者数をみると、平成18(2006)年と比較して事業所数は微増(約4.1%増)、従業者数は増加(約16.7%増)となっています。

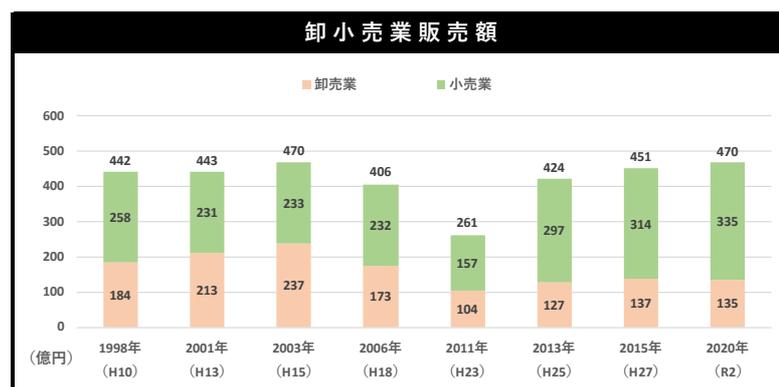


図 1-10 卸小売業販売額の推移 出典：商業統計調査、経済センサス

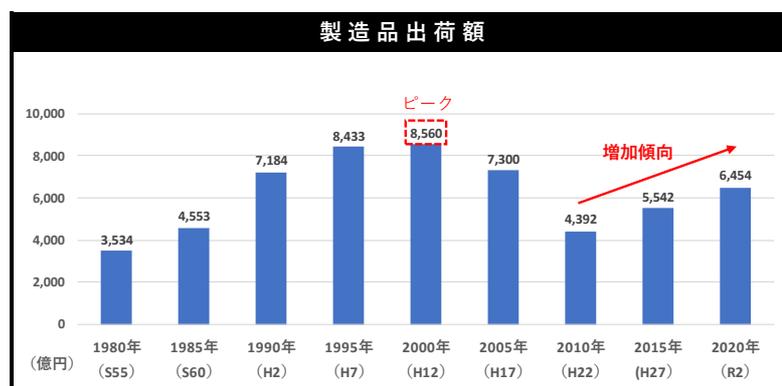


図 1-11 製造品出荷額の推移 出典：工業統計調査、経済センサス

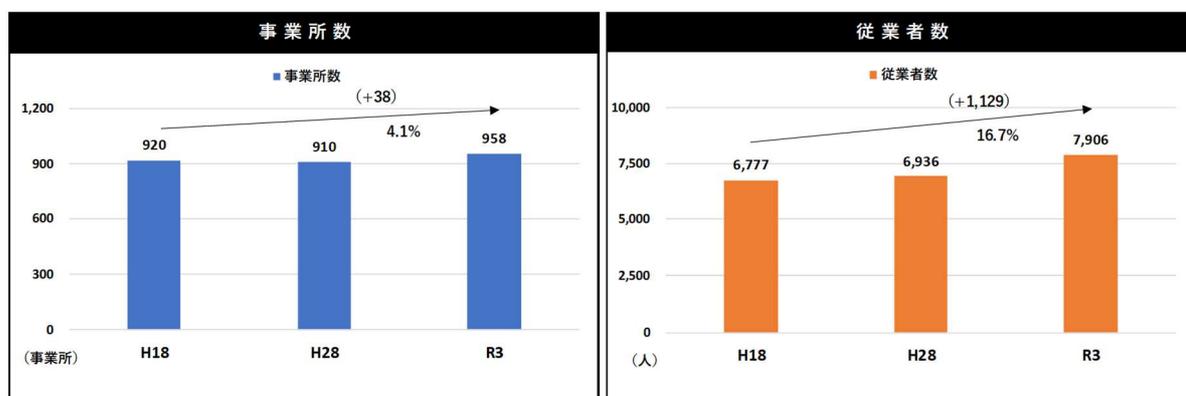


図 1-12 事業所数と従業者数 出典：事業所企業統計調査、経済センサス

# 1-2 都市構造分析

本計画の策定に当たって、都市構造分析は、以下の9つの項目について、現況や将来の見通し等を詳細に分析します。

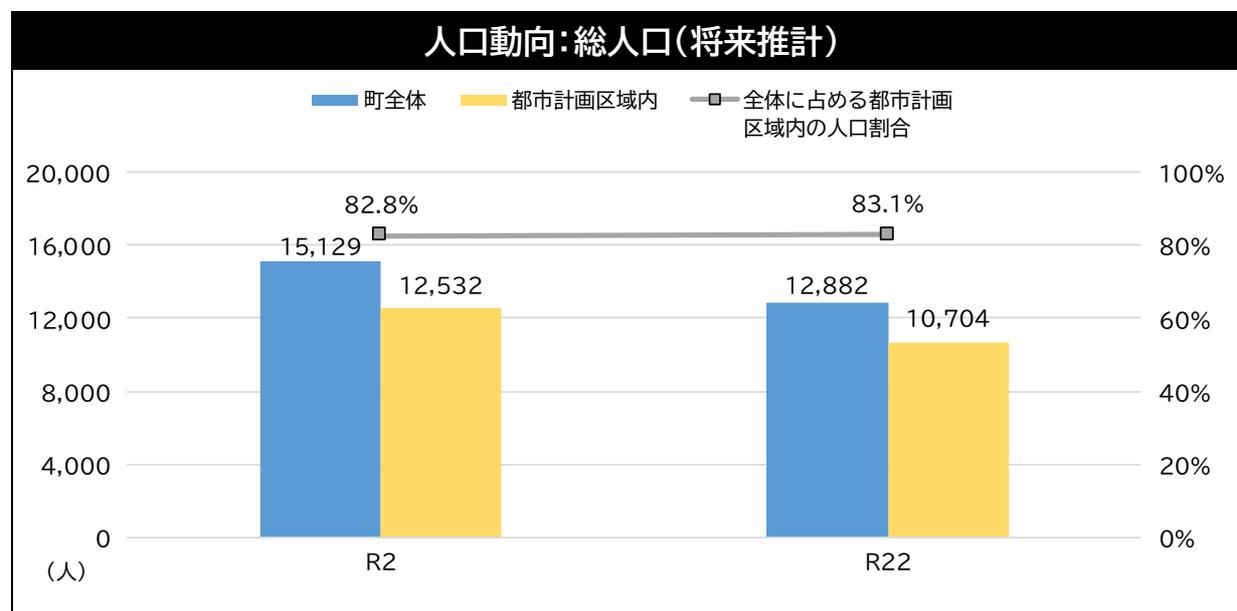
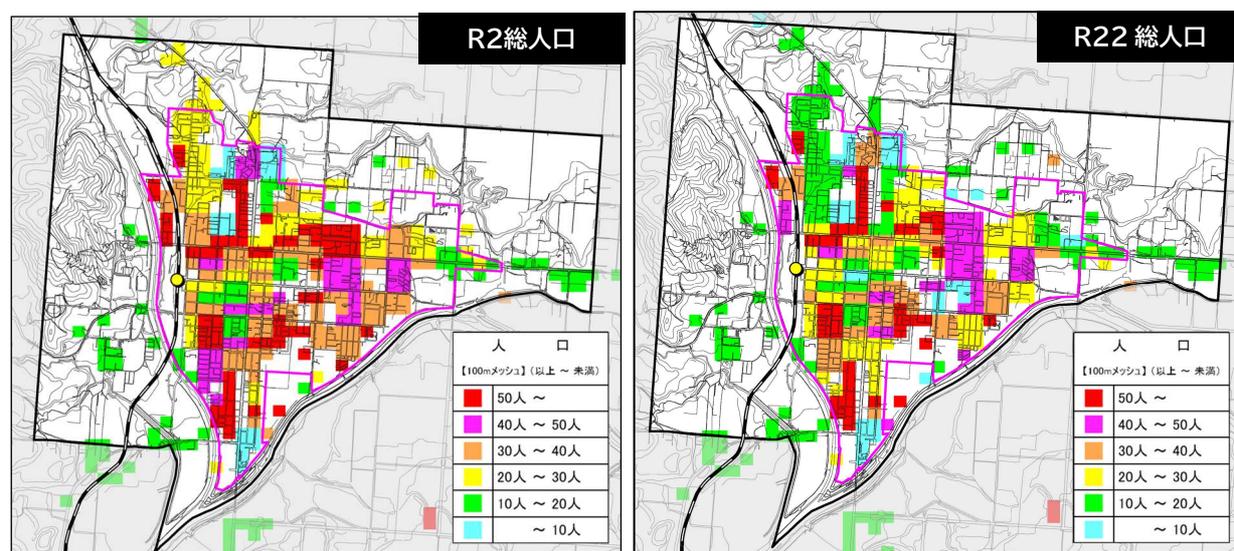
表 1-1 都市構造分析の分析項目

分野	分析項目
(1) 人口動向	● 将来推計（総人口、年少人口、生産年齢人口、老年人口）
(2) 土地利用	● 低未利用地 ● 老朽建築物
(3) 都市交通	● 公共交通の運行状況 ● 公共交通の利用圏
(4) 経済活動	● 事業所数の推移 ● 従業者数の推移
(5) 地価	● 地価公示（国）
(6) 財政	● 歳入 ● 歳出
(7) 防災	● 土砂災害 ● 洪水
(8) 都市機能	● 医療施設 ● 商業施設 ● 福祉施設 ● 子育て支援施設 ● 教育施設 ● 文教施設 ● 金融機関
(9) 都市施設	● 都市計画道路、公園・緑地 ● 下水道

## (1) 人口動向

### 1) 将来推計（総人口）

令和2（2020）年から令和22（2040）年の推計人口増減について、町全体では20年間で2,247人（14.9%）減少する予測となっています。また、都市計画区域内は1,828人（14.6%）減少する予測となっています。

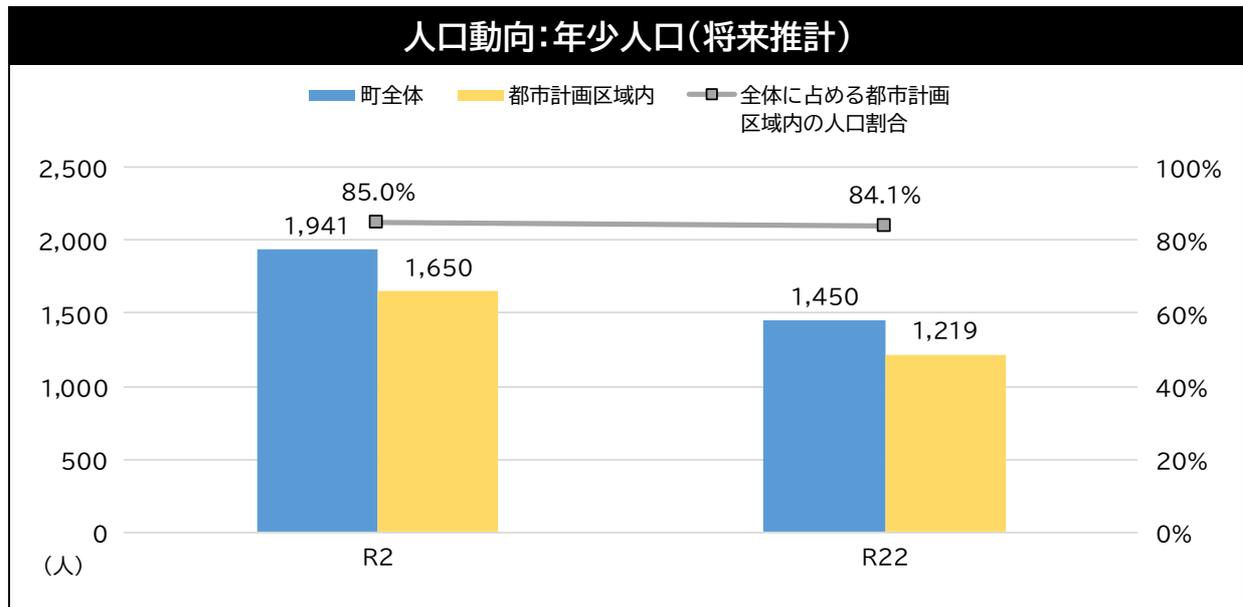
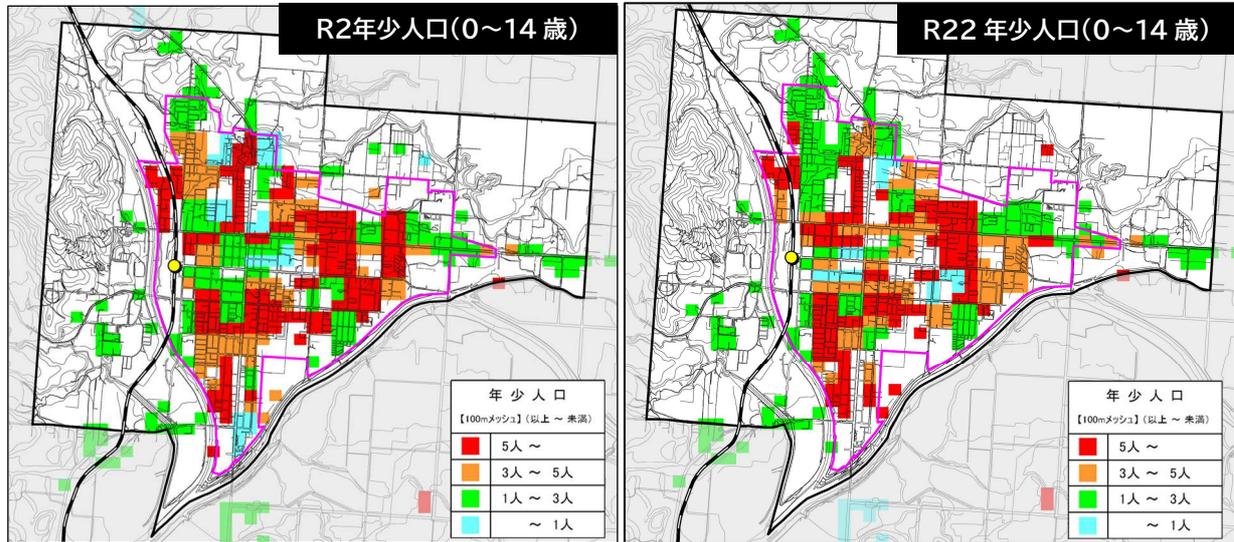


出典：＜下地図＞国土地理院「基盤地図情報」  
 ＜100m人口メッシュ＞国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3」を用いた  
 計算結果を加工して作成

図 1-13 将来推計（総人口）

## 2) 将来推計 (年少人口)

令和 2 (2020) 年から令和 22 (2040) 年の推計年少人口増減について、町全体では 20 年間で 491 人 (25.3%) 減少する予測となっています。また、都市計画区域内は 431 人 (26.1%) 減少する予測となっています。

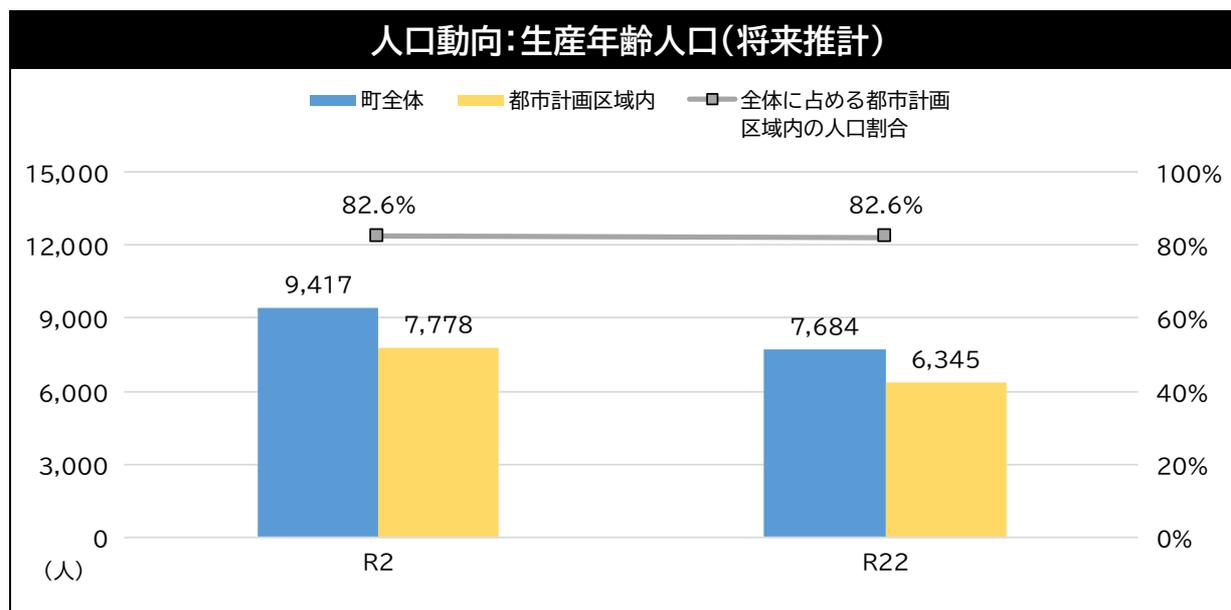
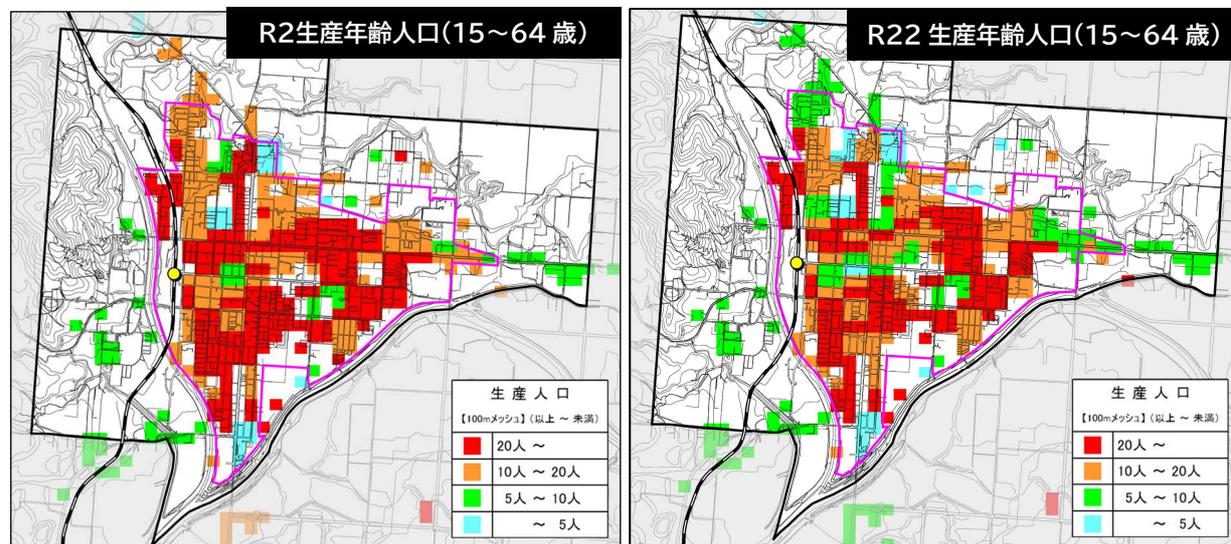


出典：＜下地図＞国土地理院「基盤地図情報」  
 ＜100m人口メッシュ＞国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3」を用いた  
 計算結果を加工して作成

図 1-14 将来推計 (年少人口)

### 3) 将来推計（生産年齢人口）

令和2（2020）年から令和22（2040）年の推計生産年齢人口増減について、町全体では20年間で1,733人（18.4%）減少する予測となっています。また、都市計画区域内は1,433人（18.4%）減少する予測となっています。



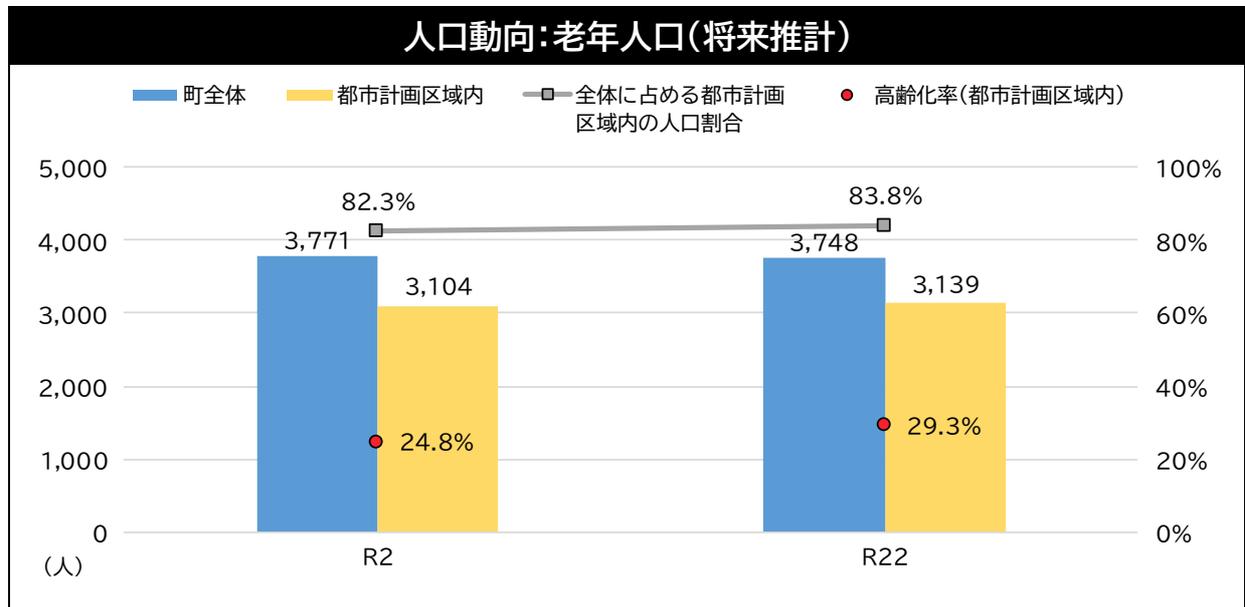
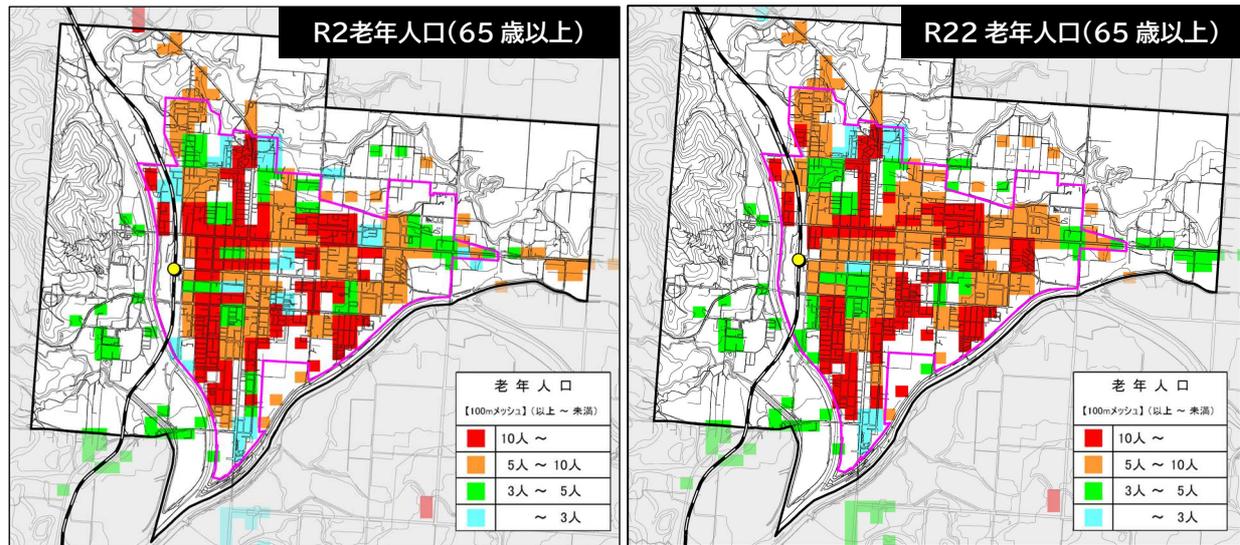
出典：＜下地図＞国土地理院「基盤地図情報」  
 ＜100m人口メッシュ＞国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3」を用いた  
 計算結果を加工して作成

図 1-15 将来推計（生産年齢人口）

#### 4) 将来推計（老年人口）

令和2（2020）年から令和22（2040）年の推計老年人口増減について、町全体では20年間で23人（0.6%）減少する予測となっています。また、都市計画区域内は35人（1.1%）増加する予測となっています。

都市計画区域内における高齢化率についてみると、令和2年は24.8%となっており、20年後の令和22年では29.3%と4.5%増加している状況です。



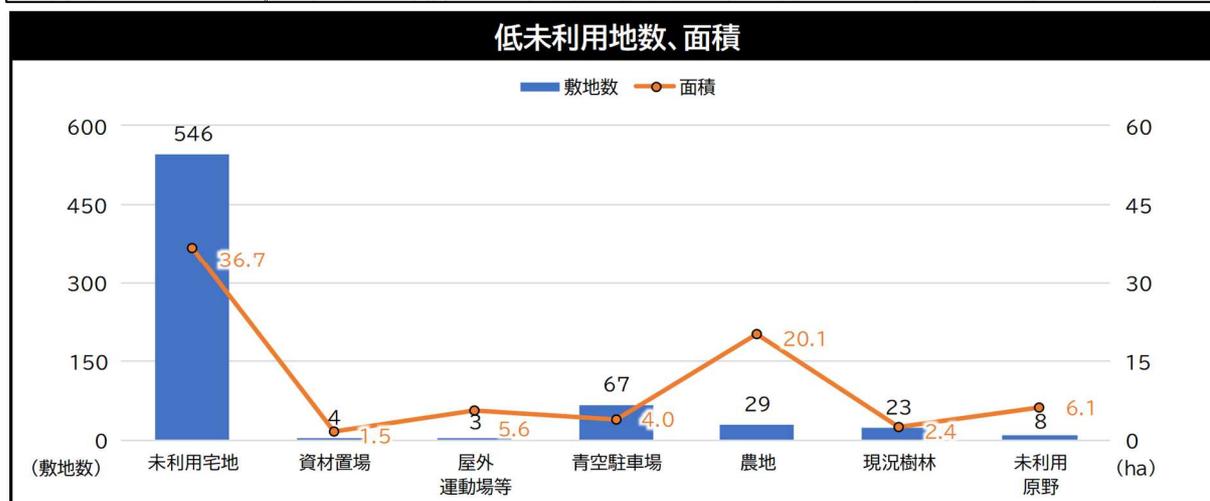
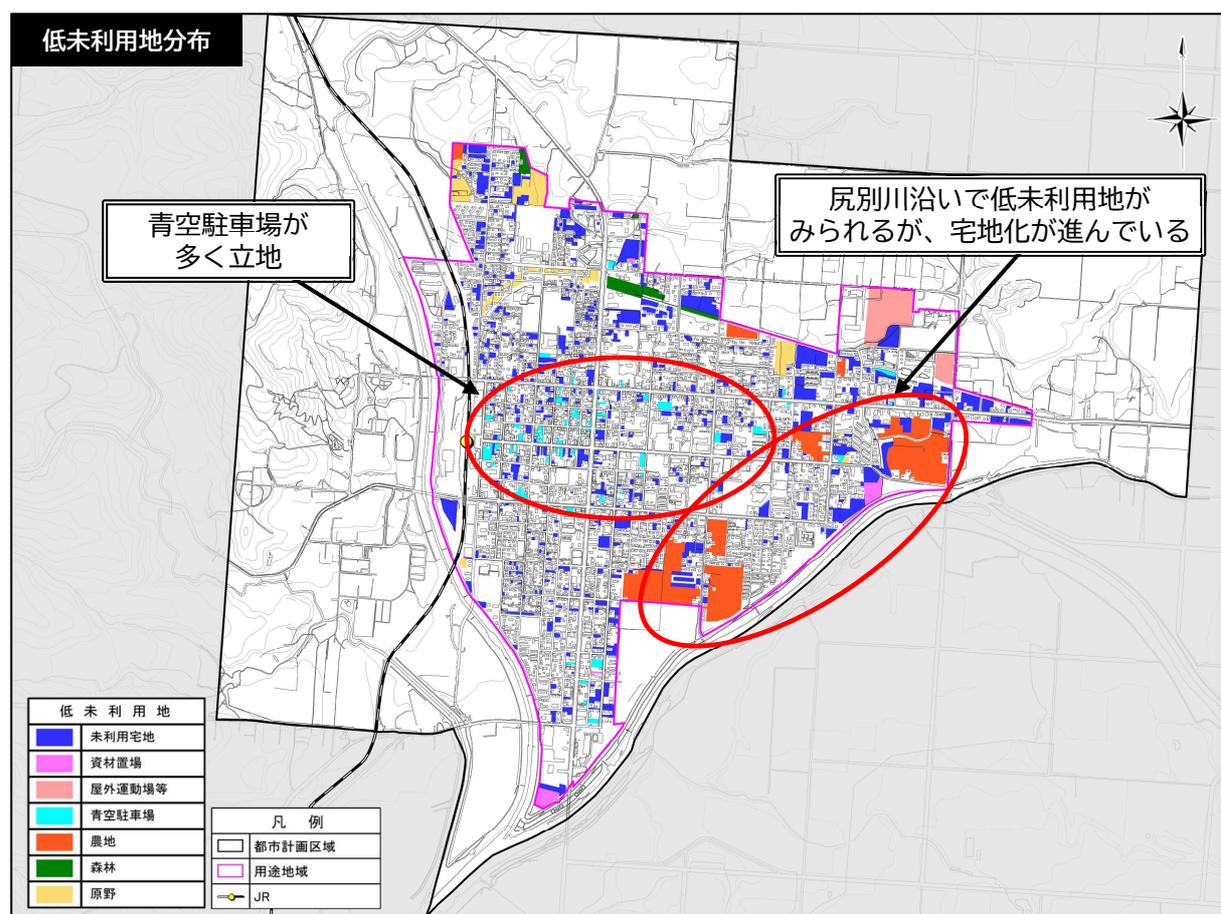
出典：＜下地図＞国土地理院「基盤地図情報」  
 ＜100m人口メッシュ＞国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3」を用いた  
 計算結果を加工して作成

図 1-16 将来推計（老年人口）

## (2) 土地利用

### 1) 低未利用地

低未利用地の分布状況についてみると、用途地域全体に未利用宅地がみられ、敷地数並びに面積が最も多くなっています。青空駐車場は用途地域の中心部（駅前通り周辺）に多く存在しています。尻別川沿いにおいては、低未利用地がみられますが、宅地化が進んでいます。



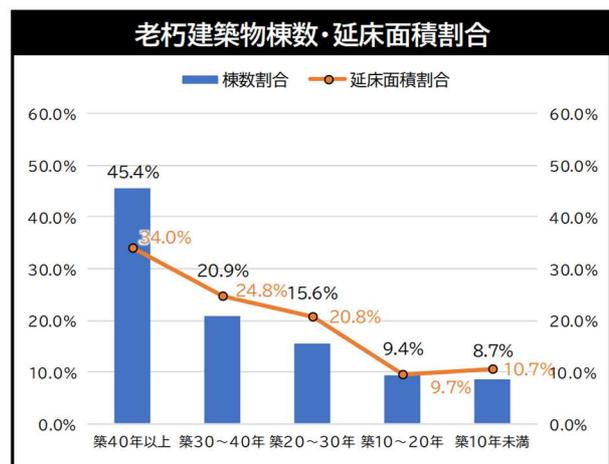
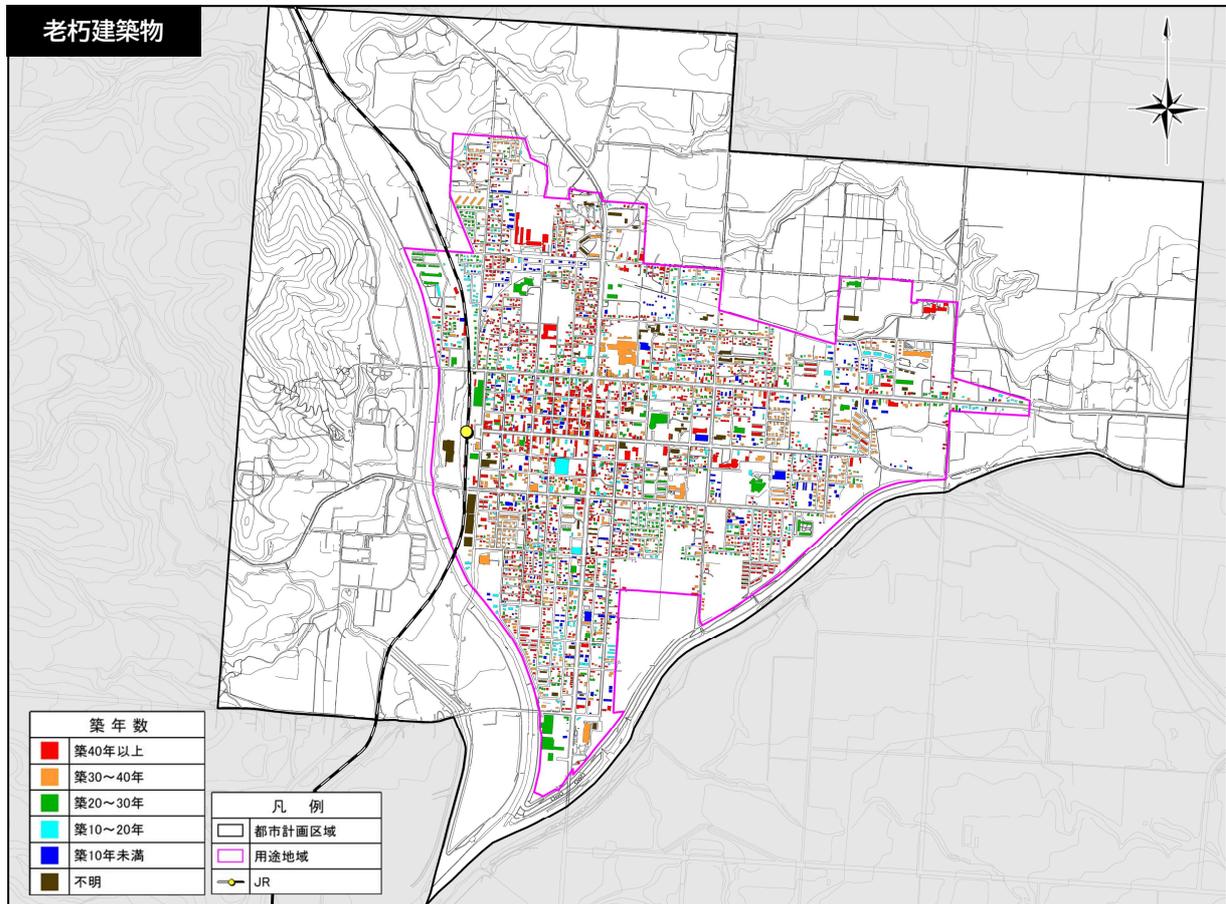
出典：＜下地図＞国土地理院「基盤地図情報」＜低未利用地＞都市計画基礎調査（R2）をもとに作成

図 1-17 低未利用地

## 2) 老朽建築物

老朽建築物の分布状況をみると、用途地域全体に広く分布しており、建築年別棟数では老朽建築物にあたる築40年以上が1,725棟（45.4%）と最も多くなっています。

延床面積をみると、こちらも築40年以上が最も多く、294,358㎡（34.0%）となっています。



出典：＜下地図＞国土地理院「基盤地図情報」＜老朽建築物＞都市計画基礎調査（R2）  
 ※老朽建築物の定義は1981年以前（40年前）に建築（旧耐震基準）、建築年不明の建築物とした。

図 1-18 老朽建築物

◆市街地内の建築動向について

- 用途地域内の建築動向をみると、5地区の比較では、琴平地区の市街地エリアが狭いことから棟数が少なくなっています。
- 地区ごとの棟数が最も多いのは、2017年は北東、2018年は南西、2019年は南東、2020年は北西となっています。
- 共同住宅の棟数でみると、南東地区、北東地区の順で多くなっています。

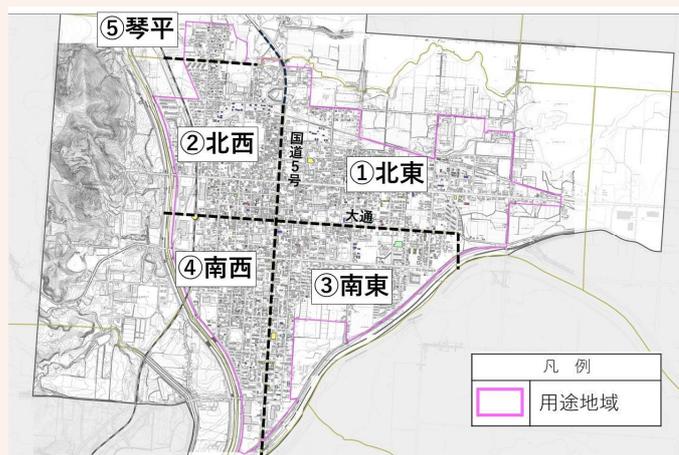


図 1-19 市街地地区の区分

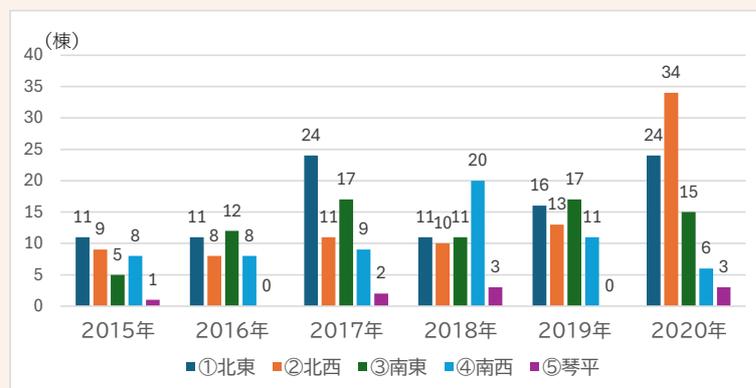


図 1-20 市街地地区ごとの建築棟数（2015～2020年・各年）

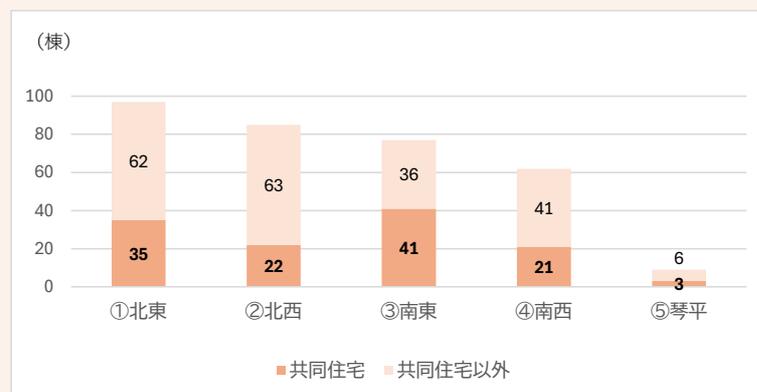


図 1-21 地区ごとの建築棟数（2015～2020年）共同住宅内訳

### (3) 都市交通

#### 1) 公共交通の運行状況

都市計画区域内のバス停 (58 箇所) において、1 日あたりの便数 10 便/日以上バス停が 41 箇所 (70.7%) と大部分を占めており、その内 30 便/日以上バス停は 6 箇所存在しています。

ニセコひらふ周辺のバス便数については「比羅夫北」のバス停が 30 便/日以上と多くなっていますが、他のバス停では 5 便/日以上 10 便/日未満や 10 便/日以上 15 便/日未満が多くなっている状況です。

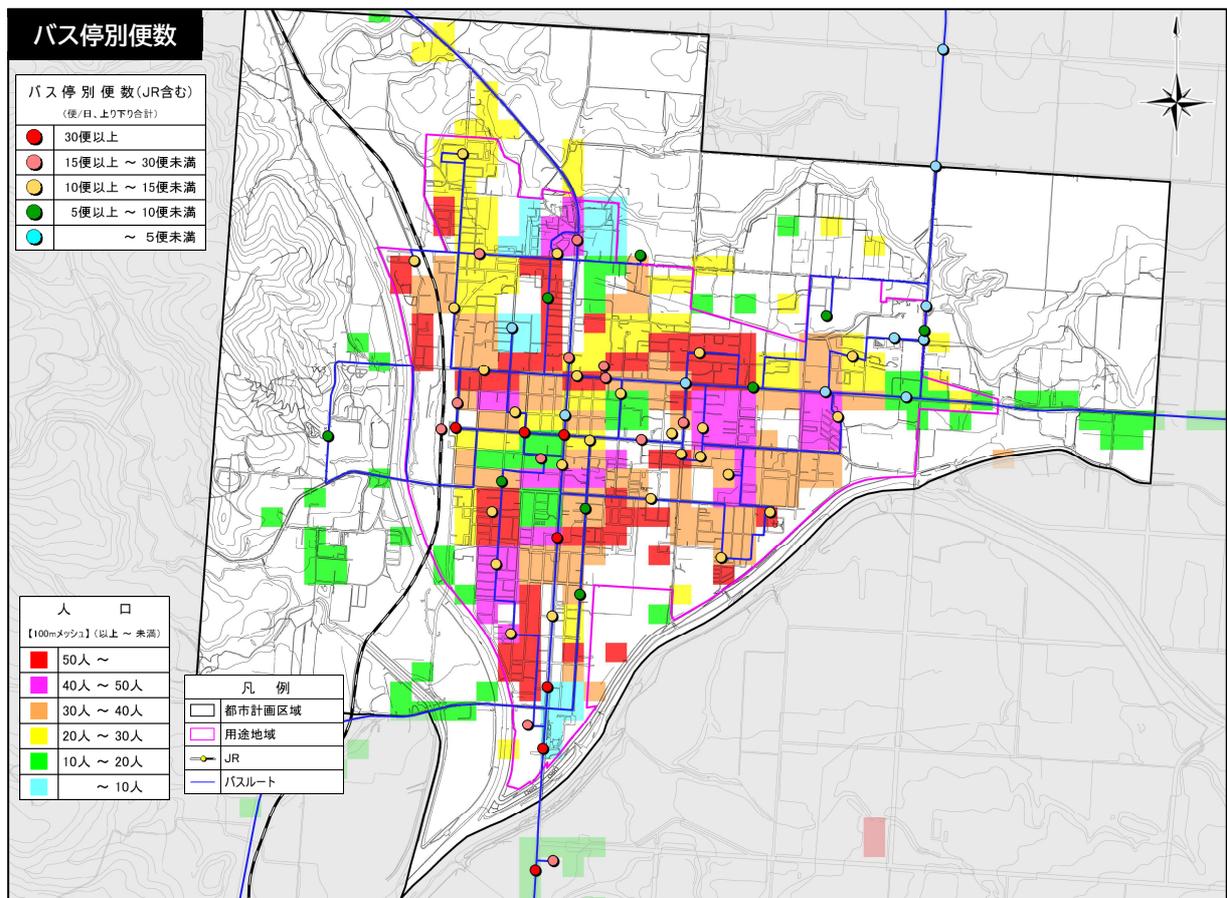
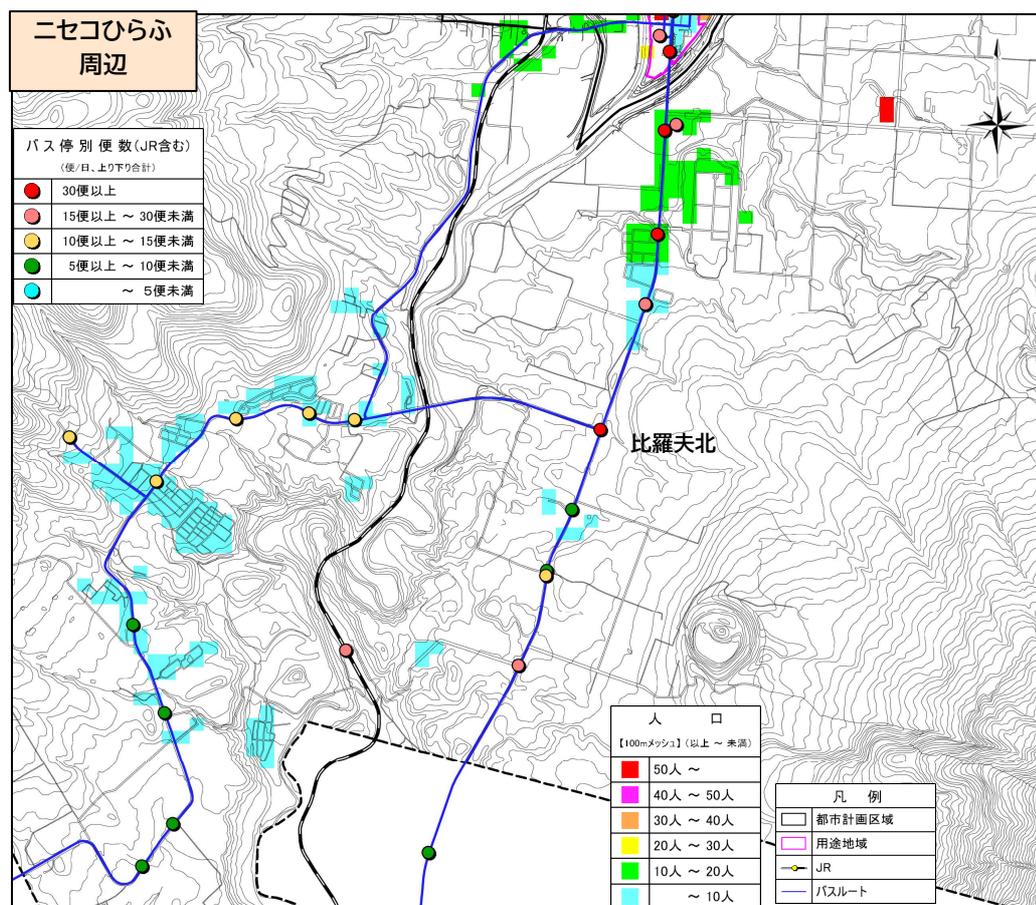


図 1-22 公共交通の運行状況 (1)



公共交通の状況				
①バス				
No	分類	路線名	起終点・経由	便数/日 (上下合計)
1	道南バス	倶知安駅前⇨ 京極バスターミナル⇨喜茂別	倶知安駅前⇨京極バスターミナル⇨喜茂別	19
2		倶知安駅前⇨真狩⇨洞爺湖温泉	倶知安駅前⇨真狩⇨洞爺湖温泉	14
3		倶知安駅前⇨東小学校前 ⇨倶知安駅前	倶知安駅前⇨東小学校前⇨倶知安駅前	3
4		倶知安留寿都線	倶知安駅前⇨ニセコビュープラザ⇨ルスツリゾートホテル前	14
5	ニセコバス	倶知安線	倶知安駅前⇨ヒルトンニセコビレッジ	5
6		小樽線・倶知安-ニセコ線	倶知安駅前⇨ひらふウェルカムセンター	10
7		小沢線	ニセコ駅前⇨倶知安駅前⇨小樽駅前	6
8	町内循環バス	倶知安駅前⇨小沢⇨岩内ターミナル	倶知安駅前⇨小沢⇨岩内ターミナル	18
9		じゃがりん号 (東西ルート)	JR倶知安駅⇨中橋測量・セイコーマート⇨JR倶知安駅	10
10		じゃがりん号 (南北ルート)	JR倶知安駅⇨北の杜建築設計⇨JR倶知安駅	10
便数合計				109
②JR				
No	分類	路線名	駅名	便数/日 (上下合計)
1	JR北海道	JR函館本線	倶知安駅	21

出典：＜下地図＞国土地理院「基盤地図情報」  
 ＜バス停・バスルート＞国土数値情報、バス便数：倶知安町 HP、道南バス HP、ニセコバス HP  
 ＜100m人口メッシュ＞国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3」を用いた  
 計算結果を加工して作成

図 1-22 公共交通の運行状況 (2)

## 2) 公共交通の利用圏

公共交通（バス・JR）の令和2（2020）年における都市計画区域内の利用圏人口カバー率は95.1%となっており、都市計画区域のほぼ全てがカバーされています。

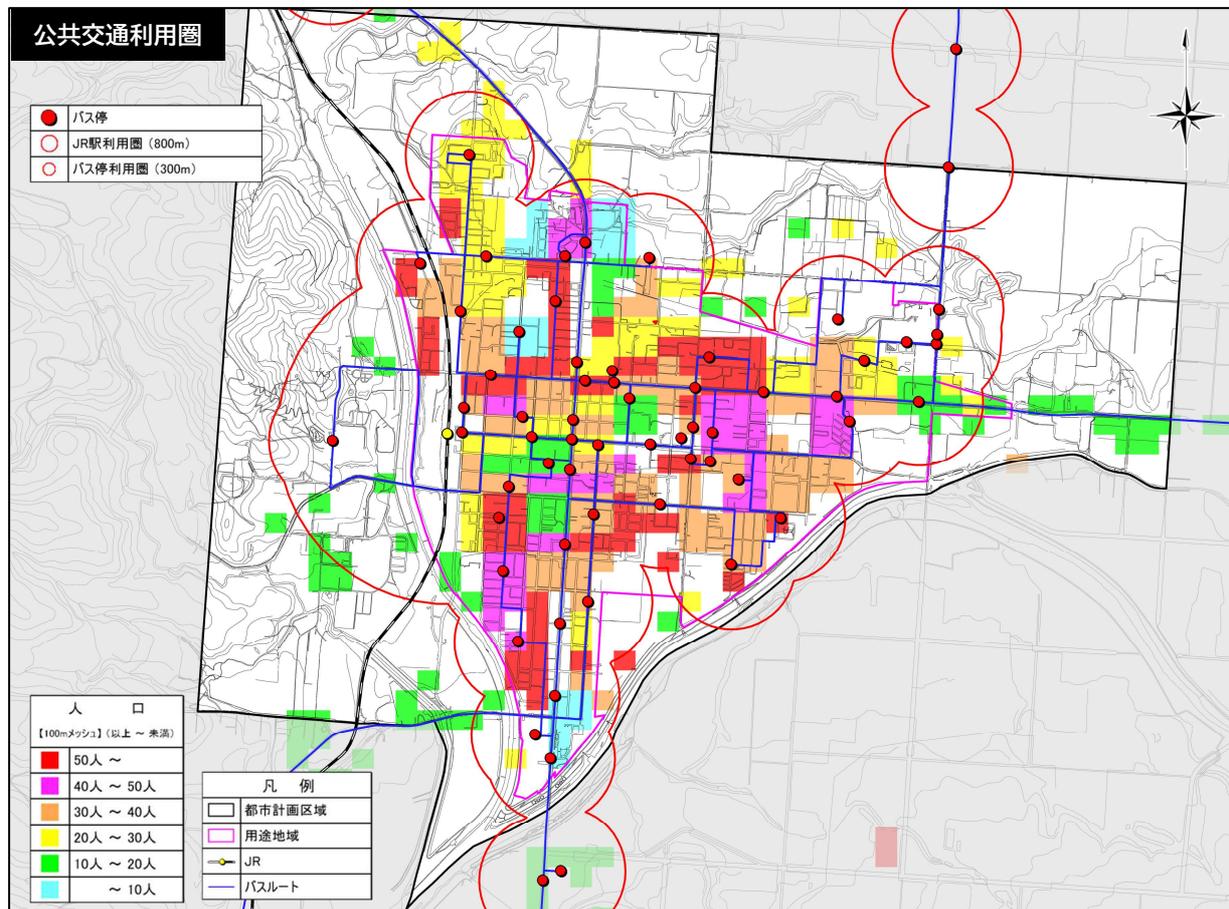
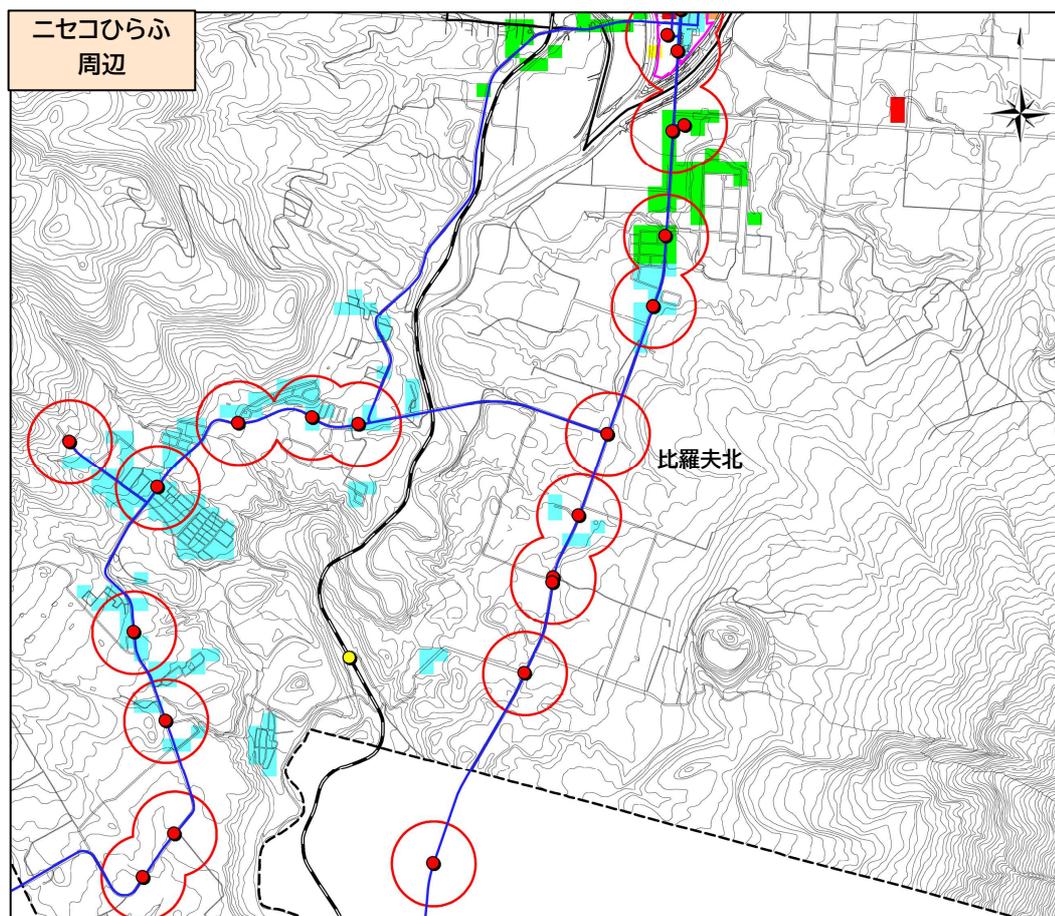
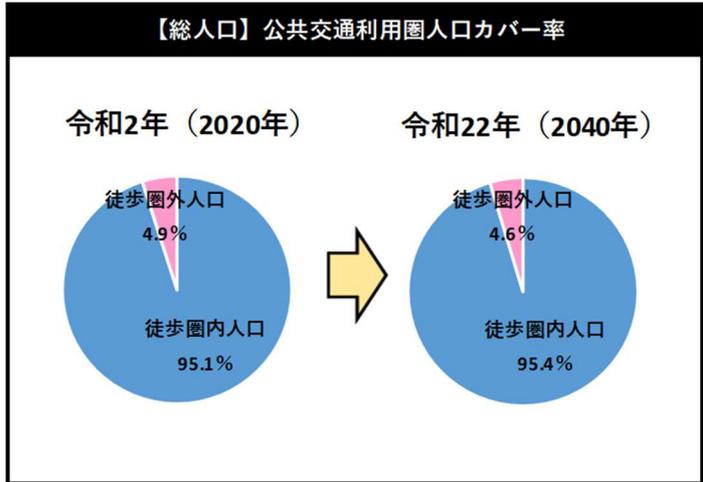


図 1-23 公共交通の利用圏（1）



■公共交通利用圏人口カバー率について  
面積の過半以上が公共交通利用圏(JR 駅から 800m圏、バス停から 300m圏)に含まれる人口 100m メッシュをカバー区域として抽出し、利用圏内人口を算出しています。



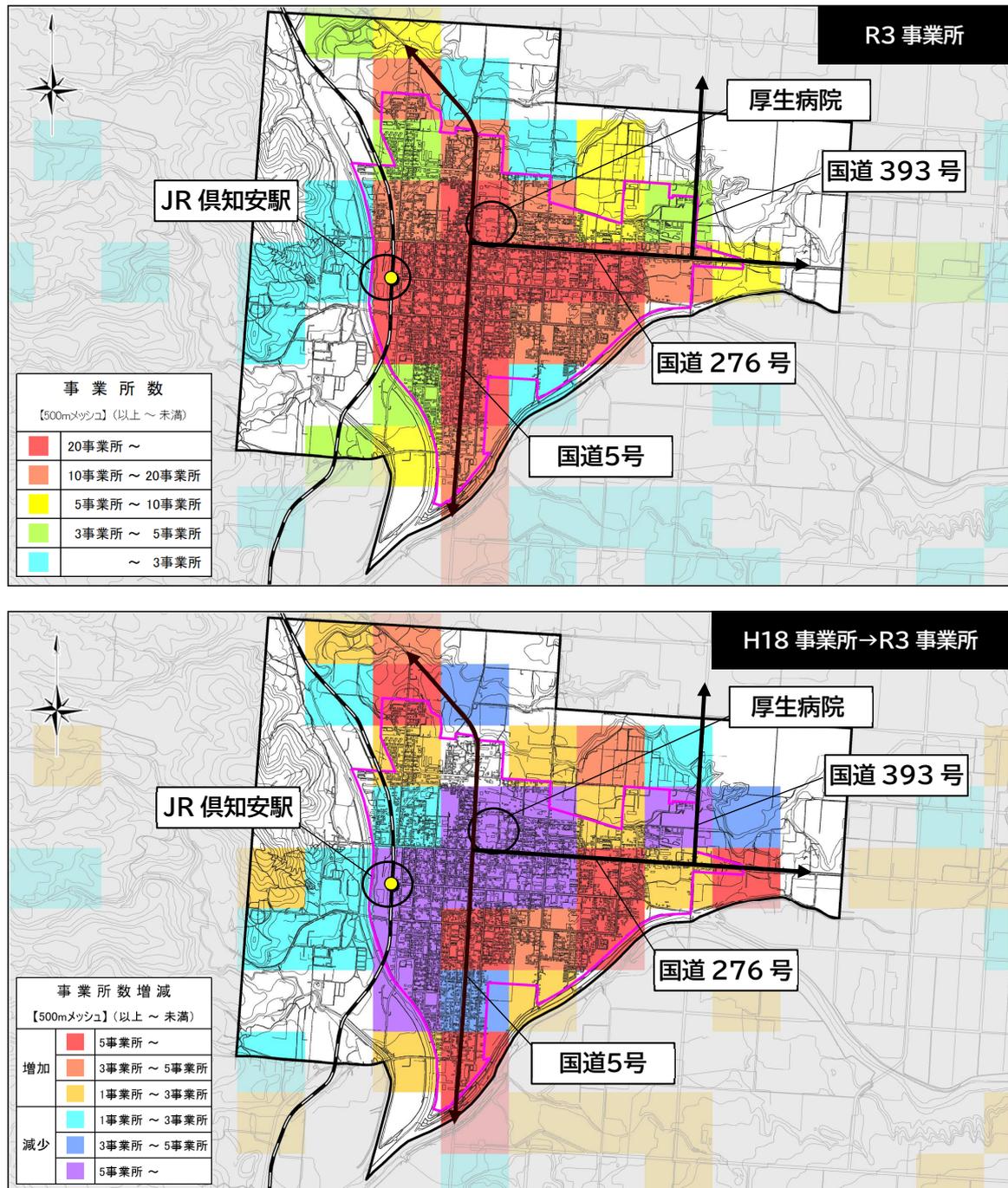
出典：＜下地図＞国土地理院「基盤地図情報」  
＜バス停・バスルート＞国土数値情報、バス便数：倶知安町 HP、道南バス HP、ニセコバス HP  
＜100m人口メッシュ＞国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3」を用いた計算結果を加工して作成

図 1-23 公共交通の利用圏 (2)

(4) 経済活動

1) 事業所数の推移

令和3(2021)年の事業所分布についてみると、JR 俱知安駅前や国道沿線で20事業所以上存在しています。平成18(2006)年から令和3(2021)年の増減についてみると、事業所はJR 俱知安駅や厚生病院周辺で5事業所以上の減少がみられます。

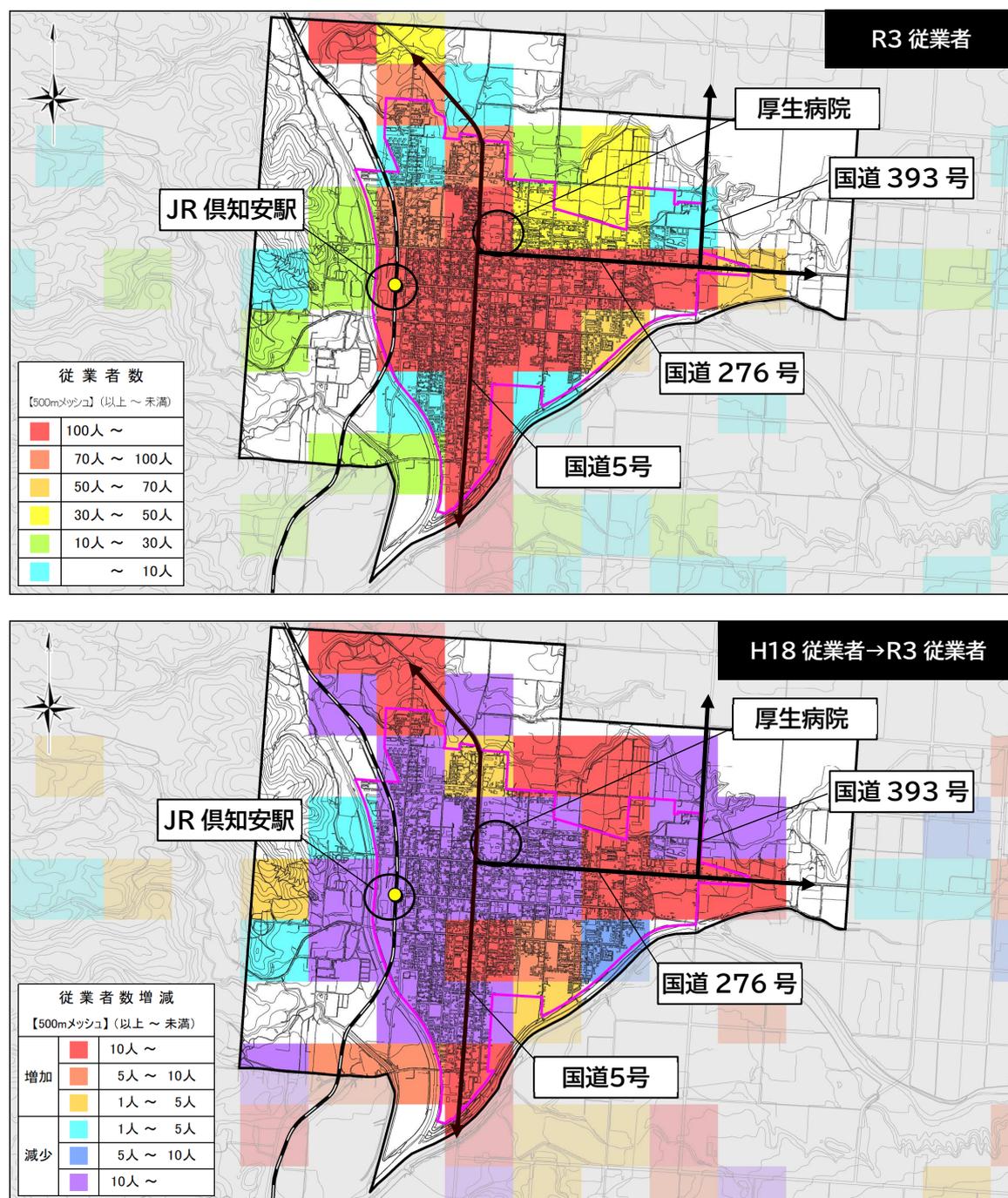


出典：＜下地図＞国土地理院「基盤地図情報」  
 ＜事業所＞事業所・企業統計調査、経済センサス地域メッシュ統計（500mメッシュ）

図 1-24 事業所数の推移

## 2) 従業者数の推移

令和3(2021)年の従業者分布についてみると、JR 倶知安駅前、国道沿線で100人以上の従業者が多くみられます。平成18(2006)年から令和3(2021)年の増減についてみると、従業者はJR 倶知安駅や厚生病院周辺などで10人以上の減少がみられます。



出典：<下地図>国土地理院「基盤地図情報」  
 <従業者>事業所・企業統計調査、経済センサス地域メッシュ統計(500mメッシュ)

図 1-25 従業者数の推移

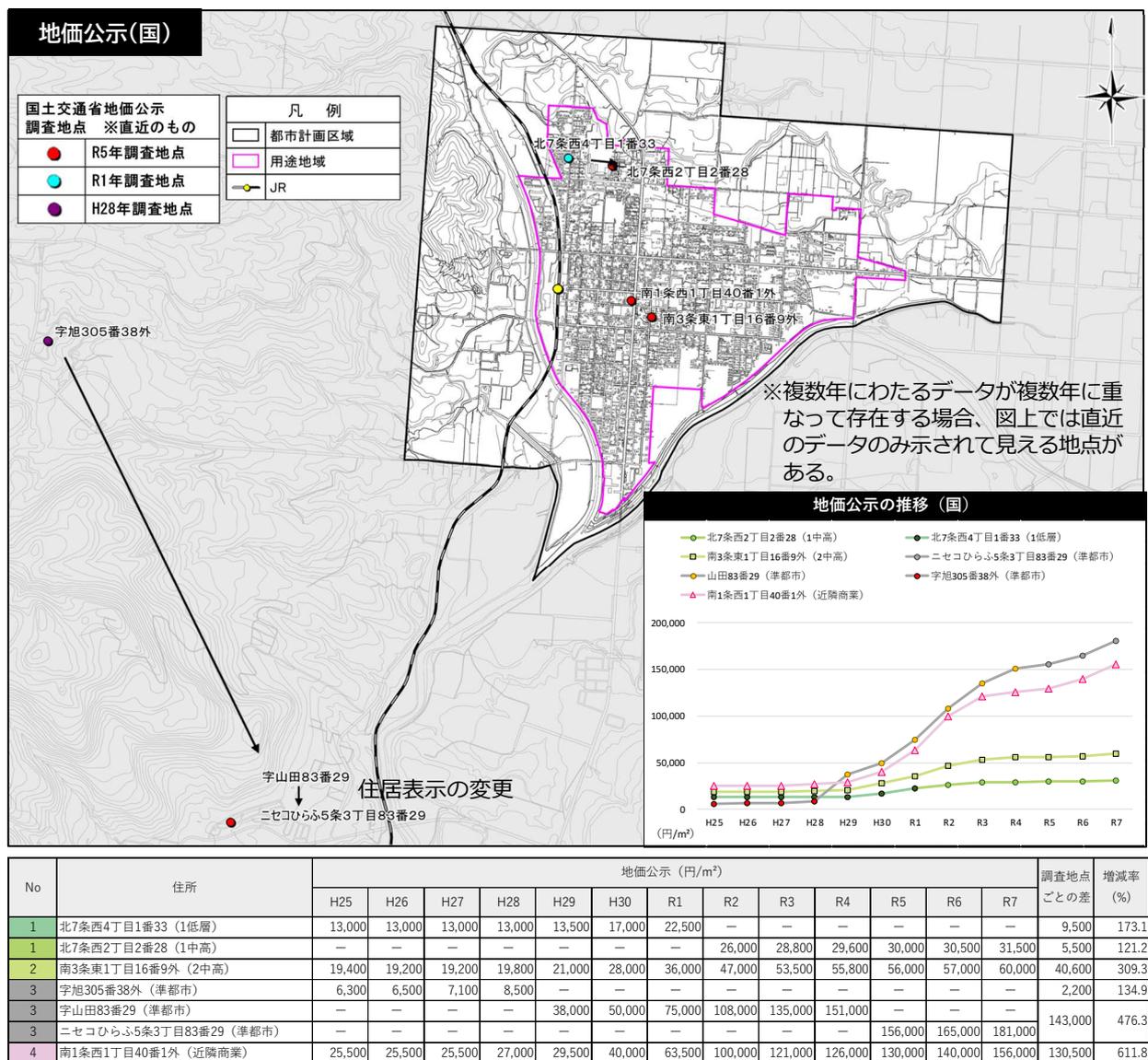
## (5) 地価

### 1) 地価公示 (国)

国土交通省の地価公示における平成 25 (2013) 年から令和 7 (2025) 年の地価動向をみると、全地点で増加傾向にあり、近隣商業地域である南 1 条西 1 丁目 40 番 1 外では 12 年間で約 6 倍の地価上昇となっています。

また、準都市計画区域に該当するニセコひらふの地域 (字山田 83 番 29、ニセコひらふ 5 条 3 丁目 83 番 29) でも 8 年間 (H29~R7) で約 5 倍の地価上昇となっています。

俱知安町での地価の大幅な上昇は、市街地内の開発を呼び込み、人口減少緩和の後押しになりえる反面、住民にとって適正な価格で購入できる土地・建物が少なく、市街地内の居住の受け皿の確保が難しくなっています。



出典：<下地図> 国土地理院「基盤地図情報」  
<地価> 国土交通省「土地総合情報システム、不動産情報ライブラリ」

図 1-26 地価公示