

1. ニセコ町景観条例に基づく住民説明会_議事概要

日時：2021年11月15日（月）18:30～20:30

場所：ニセコ町民センター

○質疑

- ・説明を聞いて、かなり事業が進行していると感じた。
- ・住民アンケートでは、暖かく光熱費がかからない家がいい、除雪はしたくない、という希望があるようだが、家賃はいくらになるのか。実際に街区でそのような建物ができたら、家賃がいくらで入れるのか、そこが重要。私は専門家ではないのでよくわからないが、これだけの建物を建築するのであれば、断熱の材料は安くはないはずなので、建築費を反映すると家賃が高くなり、町民が入居できないのではないかと。町からも40%お金を出資していて、また1億円の借入れをするのだから、町民が有効に活用できるということを重視して今後進めていただきたい。木材も価格もすごく高騰している。
- ・木を切る話があったが、町長は森林を守るという方針を出した。邪魔になっても、なんとか木は切らないよう、残すように工夫してほしい。

■応答

- ・分譲住宅をいくらで販売するという告知、広告を、私たちは来年に行う予定。宅建業者登録をしてからでないと、価格を公表できない。しかし、今までのヒアリングの中で、分譲住宅は、例えばJAまたは役場勤務の方がローンを組んで買える範囲内で進めたい方針。そのため、地下に駐車場を作るといったような贅沢な作りができなくなった。
- ・賃貸に関しては、賃料1㎡あたり最高で1600円ぐらいまでと考えているが、どこまで安くできるかについては、挑戦。光熱費＋共益費＋除雪費＋賃料の合算の値を、一般的な民間賃貸より安くすることが、公民連携の企業である私たちの方針。しかし、助成金を沢山受けて、安い公営住宅のような建物を作ることは目的にはしていない。建物の築年数にもよるが、皆さんが思い浮かべる民間賃貸の賃料の8～9割の価格設定にできれば、この事業は成功したと考えている。
- ・ただし、他方では、町内に既に賃貸住宅を運営されている個人、民間事業者の方もおられる。民業圧迫にならないように配慮する必要があり、かつ、外から来た資本の賃貸住宅の料金よりは安くしたいという中間の価格帯を考えている。現在、株式会社ニセコまちに関わるメンバーは、みなほぼ手弁当という形で行っている。最終的に町から1億円をお借りし、町民の方の税金を使うことは重々わかまえているので、無駄な経費をかけない姿勢で取り組んでいる。しかし、株主の皆さんに迷惑をかけないためにも赤字にはできないが、利益重視ではなく、収支トントンの状況を目指して経営していきたい。

■応答

- ・建築担当の立場でお答えします。ニセコ町に限らず、昨年から今年だけで原材料費が13～15%値上がり、計画変更を余儀なくされている。幸いにも、来年造成で再来年建築着工の予定なので、何とか少しでも下がらないかと思っているが、残念ながら来年も価格が下がる見込みがないようだ。つい最近、米国で6%インフレのニュースもあったが、中国や米国がインフレの状況で、現在は世界的にモノがない状況。また、実際にニセコでの価格を聞いているが、東京並みに職人の賃金が高い。持ち家の方も今日たくさんいらっしゃると思うが、現在の建築費は10年前とは全く値段が違うことは情報として知っておいて欲しい。
- ・建物についても、予算をかけて恰好よくしたいとは思いますが、ニセコの一般的な年収の方が購入できるギリギリのところを狙っているため、様々なプラス要素を入れることは非常に難しい。我々は、価格を上げようとしているのではなく、建築費用が高騰しているなかで、当初計画していた金額をできるだけ維持しようとしている。
- ・また、エネルギーに関しても、油やガスなどもすごい勢いで高騰している。これは省エネ住宅に住めば住むほど（消費量がそもそも少ないので）有利に働く。エネルギーを使わない住宅というのは、光熱費まで合わせた賃料を安くできる。光熱費まで含めると、実際

に SDGs 街区に住んだ方の満足度は高まると思っている。

■ 応答

・トドマツの伐採（8本）については、できる限り残せるよう、最後まで検討したが、伐採やむなしという結論になり、ここで町民の皆さんにお伝えしなければいけなくなった。また、将来工区の雑木林については、住宅450人分ではなく、300～350人分くらいの住宅供給でニセコ町内の住宅不足・住宅難が解消されるなら、その林は伐採しなくて済むだろう。伐採する8本のトドマツは、この地域の気候、土質に適していて成長が早い。敷地の中で、切るトドマツの2倍程度のトドマツの木を植林する予定。同じくらいまで成長するには30～60年かかるが、これをもって代替としたい。

○ 質疑

・パースで、建物にスロープがついているが、スロープの先が引き戸になるので、これだと使いづらい。形だけでなく、使いやすいユニバーサルデザインを目指してほしい。また、ニセコ町内にある建物で素敵だなと思う建物の外壁は素材がタイル、板張りになっている。予算のこともあると思うが、外壁を木にすることはできないか。

■ 応答

・扉の仕様のことは、おっしゃる通りだと思う。これからまだまだ実施設計を詰め、確認申請に向けて一つずつ丁寧に変わっていくので、ご意見いただいたことは今後検証して進めていく。外壁の素材は、これまでも何度もご意見をいただき、私たちとしてもぜひ検討したいと思っているが、先ほどの話にもあったように、まずは町民に手が届く範囲の予算内で考えていきたい。予算内でいいものを作る、というのが私たちの第一の目的。とは言え、すべてが単一の素材でよいかというと、私たちもそうは思っていない。駐車場や入口部分に、できるだけ自然素材である木を使えるところは使っていきたい。

■ 応答

・外壁の素材については、板張りも検討したが、今回の建物は共同住宅、かつ大規模ということで、マンションなどと同じ扱いとなり、法的規制が厳しく、建築基準法の防火の観点で厳しいレベルが要求されている。一般的にニセコ町内で一戸建てを建てる場合には、確認申請上の防火規制もなく、ファサード・外壁を木にすることができるが、今回の建物は共同住宅かつ大規模ということで、現在の建材が費用対便益の点からも良いと思っている。外壁はロックウールという、耐火材を採用した。ただし、入口の部分など、防火を求められない部分については木が使えると思っている。

○ 質疑

・昔からニセコのコンクリートは高いのが有名だ。建物下の駐車場をやめる理由として、コンクリートの値段が高いからと聞いたが、木造3階建ては難しいのか？ また、樹種を4種類挙げていたと思うが、このラフパース図では白樺に見える。トドマツを切る代わりに植樹をするなら、それもこのパース図に加えた方が良いのではないか。過去の住民説明会に出たときは、将来工区は一戸建てと聞いたが、今年4月の説明会では集合住宅に変更になっていたのですね。なおコメントとしては、今日の村上さんの説明は非常に分かり易かった。また今日配られたパンフレットも、目的や事業概要が整理されていて分かり易かった。私としては、具体的に話が進んでいることを喜んでいる。

■ 応答

・3階建てを2階建てにしたのは、コストの観点が大きいが、高齢者のことも考えてのことだった。ニセコには若い方も多いとは言え、住み替え需要を考えると高齢の方も意識し、平面的な間取りにした。そのため、若い方には2階に住んで頂き、高齢の方には1階に住んで頂き、バリアフリーの問題も解決できるのではと考えている。音についても相当の実験を繰り返しており、2階で小さな子どもが歩いてもなるべく音が響かないよう、そこは

コストアップしてでも配慮したいと考えている。パースの樹種については描いた際のミスであるため修正します。

○質疑

・株式会社ニセコまちの40%はニセコ町の資金で、今後1億円の借入れをすると、それは公的資金であり税金であるため、事業の執行については監査の対象になると思う。そのお金を使うにあたって透明性が要求されるため、その点は十二分に心してやっていただきたい。完全な民間会社ではないので、株主に対する説明責任だけでなく、町の公的資金も使っているため、議会の監査の対象にもなる。今後事業を執行するときに、透明性を確保していただきたい。

■応答

・透明性や法的要件については、しっかりクリアできるよう努力いたします。一般的な民間事業者でないとの認識はございますので、引き続きご指導くださいませ。

○質疑

・私もこの計画には携わっていて、前回の住民説明会の後に「そもそも会議」を開催し、何のためにこの街区を作るのかということやずっと議論してきた。CO2排出量をゼロにする、もう一つは住宅ミスマッチの解消、この大きな2つの目的がある。ミルク工場の向かいに200人の大型の集合住宅ができようとしている。民業圧迫という話もあったが、逆に民間企業に圧迫されるということも指摘しておきたい。

・高齢者の住み替えについて、住み替えた後の空いた住宅はどうする予定か。リノベーションして賃貸住宅にする様な動きがあるのか、ぜひ今後の展望をお話し頂きたい。

・また、シェアハウスについて、私は推進派であるが、入居する住民に対する懸念の声も聞いているが大丈夫か（無法地帯にならないか、という懸念から）？

■応答

・住み替えについて、住民からの問い合わせはあるが、ほとんどが現在賃貸住宅に住んでいる方からである。現在、戸建て住宅に住んでいる方から住み替えについての具体的、詳細の問い合わせはまだ受けていないため（一般的な問い合わせはあるが）、検討は進んでいないというのが実情。

・ニセコ町では、分譲の共同住宅（いわゆるマンション）において区分所有し、管理組合を形作り、修繕積立金を積むというような、都会的な住まい方は、まだピンと来ていないのが実情ではないかと思う。分譲A棟で8戸の集合住宅が最初のプロジェクトなので、そこでぜひ町民に、この住宅地における住まい方を実感して頂きたい。町民が実際に見に来たり、お試して宿泊ができたようなモデルルームを1戸確保し、戸建て住宅に住んでいる方も、次のライフステージにおいてこんな住まい方もあるのではないかと体験していただくことで、最終的には基本構想にもあるニセコ町内の住人と住宅のミスマッチの解消をしていきたい。

・郊外の一戸建てで、車の運転も除雪作業も大変という方が、街区の中に移られた後の空いた家を、賃貸住宅に回す、私たちが買い上げてリフォームして賃貸に出したり売ったりする。そういう相談も積極的に引き受けていきたい。

・また、シャッター街のように寂しくなった綺羅街道をどうしていくのか、そこに何も手を付けないで、新しい場所に開発するだけではおかしいのではないか、という厳しいご意見も町民から伺っている。なんとかこのSDGs街区をバッファとして考え、そういった方々と住み替え、入れ替えをしていくような営業を個別にしていきたい。そのためにも、まずは第1工区のA棟については銀行からの借入れができ、工程通り建築することが確定しているので、そこを作って見せて、体験して頂くことがまず大切だと考えている。

・シェアハウスについては、危惧している方が相当数いらっしゃる。近隣の町のシェアハウスなどで、管理人の目が届かない、独身世帯が集まる所で問題が発生しているという話も聞いている。しかし、新しい文化は若者たちが集うところから生まれてくる、という考

えを（株）ニセコまちでは持っている。もちろん地域住民との相談を進めていくが、第2工区に予定しているシェアハウスは、実現に向けて活動を続けていきたい。ポイントとして、シェアハウスは運営者の顔が見えないと危ない所がある。箱だけ作ってあとはどうぞ、という形だと、いわゆる民泊や Airbnb のような批判されている形態の場所になりかねないと危惧している。まだ1年以上は時間的な余裕があるので、シェアハウスの運営者を探し続け、よい運営者と出会うことを前提に推進していきたい。

■ 応答

・建築設計の立場からは、第2工区以降はまだまだ今の計画はラフなものであることに触れておきたい。シェアハウスについても、誰が使い、誰が運営するのかはかなり重要なポイントになるため、今後その点を煮詰めながら進めていく。

■ 応答

・シェアハウスについては、議論を深めていきたい。2030年までは、新幹線の話もあり、ニセコはまだいろんな意味で予測がつかない。住宅を作りすぎて民業圧迫はできないし、将来余剰となって、空き家になるような形も作ってはいけない。第1工区はまず進めると決めたが、第2工区以降は今後も引き続き様子を見ながら。（株）ニセコまちは、資金が潤沢な会社ではなく、本当にギリギリの経営状況でやっている状況。とりわけ牧野さんには弊社の役員に入ってください、かなり厳しく監査していただいている。今後も透明性が高い形で会計をやっていきたい。

・ニセコに移住したいが賃貸住宅がなく、お試しの感覚では移住できない人がたくさんいる中で、バッファとしてのシェアハウスは必要と考えている。しかし、そこを無法地帯にするわけにはいかないのは当然だ。また、シェアハウスは賃料を安くする必要があるので、更に利回りが厳しい。皆さまのご意見をいただきながら、安全にシェアハウスを運営できるようにしていきたい。

○ 質疑

・一つは、住み替えのためのソフト的な仕組みを作っていないといけないという点。SDGsモデルなので、今ある市街地にそれを波及していくのが、大事なポイントだと思う。

・このパースを見た率直な感想としては、都市の中のレンガ色のタイル張りのビル、オフィスのような印象を受ける。外壁は防火の関係から木材ではできないという話だったが、個人的に外壁素材は材木でないかとイメージしていた。耐火の問題がありロックウールと聞いたが、ロックウールは断熱材の材質か。（■ 応答：そうです。ロックウールに、外壁は左官仕上げです。）

・わかりました。全体の印象として、同じようなこげ茶色の建物が第2、第3、第4工区まで連続していることから、単調な街区という印象を受けた。

・パースで見ると平屋根に見えるが、景観上、屋根は三角屋根（勾配のある屋根）にできないか。その方が町のイメージ、住宅イメージにマッチしていると感じる。

・全体のパースが、雪の無い季節のパースになっている。平屋根だとどんどん雪が積もっていくが、雪庇の問題はどうなるのか。雪庇はせり出して、雪は下に落ちるのか？

■ 応答

・住み替えについて、システムとして、仕組みを作ることは、貴重なご意見として承った。来年、再来年度、ぜひ検討してゆきたい。まずは24戸の分譲住宅を作るが、半分強は周辺自治体や札幌から、あるいはこの辺りで賃貸に住んでいる方が入居し、残りの10戸くらいが、近隣の戸建て住宅からの住み替えを想定している。綺羅街道など、中心部に近く、本来ならもっと有効活用されるべき場所については、戸別訪問し営業をしてゆきたい。

■ 応答

・定期収入のほぼ途絶えた高齢者の方が、ローン返済完了済みの自宅を手放して住み替えをする場合、またお金がいる。国も住み替えを推進しているが、札幌などの都市部であれ

ば建物を担保にお金を貸してくれる銀行が一部出てきたものの、残念ながらニセコでは認められていない状況。建物土地が売却された後に、どんどん転売されるような、私たちがよろしくないと思うような未来にはしたくない。そのため、あと2年あるので銀行等に働きかけ、シニアの方が家を貸して家賃収入を得つつ、一定金額は借りて住み替えしやすいような仕組みも検討していきたい。

■ 応答

・屋根については、完全にフラットではないがフラットに近い傾きを採用している。理由はいくつかあるが、この建物が1辺20mくらいのかかなり大きいものになるため、この屋根に一般的な4寸勾配を設けると、切妻部分が4mもの高さになる。巨大な建物なので、建物の印象をやわらげ、元々の周囲の風景になじませるためにいろいろ検証した結果、大きな切妻屋根ではなく、フラットに近い屋根の方が良いという結論になった。施設的に見えてしまう点があるということだが、その代わりに、駐車場、駐輪場などにヒューマンスケールな要素も入れて、全体の雰囲気をやわらげるようにしている。

・雪庇については、引き続き丁寧に見ていく必要がある。フラットに近い屋根なので、年に雪下ろしを何回するのかといったことは、その年の雪の降り方で地元の方と詰めていく必要がある。おおよその風向きを見て、そういう場所には出入口を設けないとか、人が普段歩く所を設けないなど、平面的なところは対応している。

■ 応答

・出入口のところに造作されている部分には屋根を付けており、雪庇から雪が落ちてきても人に当たらないようにすることは考えている。まちづくり会社が共益費をいただいて、除雪と雪庇、必要であれば雪下ろしを実施するつもりなので、一般の戸建て住宅にお住まいで、高齢者になって雪下ろし等が大変だということよりは、機動的に対策はできる。役員の牧野さんの指導の下、この建物と建物の間を、どのように除雪するかについても協議を重ねており、冬も問題なく運用できると考えている。

○ オンラインコメント

・住居以外の機能（広場、マーケット、ランドリーカフェ、工房、周辺の植樹など）もあるが、住む方・利用する方の暮らし・活動のイメージ（絵）があると、建物としての景観に加えて人の暮らし・生活も含まれた景観として、どんなステキな暮らし環境が生まれるのかがわかりやすいのかなと思った。

■ 応答

・暮らしのイメージについては、ぜひ私たちも町民の方々と早い段階から共有したいと思っている。今のこの程度のパースであれば、それほど費用をかけなくても描けるが、皆さまが開発事業者によって提示され、見かけるような恰好のいいパースは、1枚安くても30万円、作り込んだものであると100万円レベルのコストがかかる。そのため、カット数を絞り込んで、建物の内部、共有部分、住居の中から外の眺め、周辺の景観を含めた街区の外観など、現在8カット程度の制作を検討している。年明けから年度末くらいまでにはある程度お金をかけたパースを作る。それができないと、来年初夏の販売開始のパンフレットに、掲載できないので。数千万円の買い物をしていただく分譲住宅ですから、しっかりとしたものを仕上げていきたいので、暮らしのイメージも併せてぜひ楽しみにしていただけたらと思う。

○ オンラインコメント

・街区の名称の募集後、候補を絞り込んで最終決定するまでのプロセスについて補足をお願いします。候補をいくつか絞り込んで町民が最終投票したりできるのか？

■ 応答

・今後のプロセスについてはまだ決めきれていない。どれくらいアイデアが出てくるか、

規模についてつかめていないため。募集状況の反応を見ながら、検討していきたい。コピーライター等に依頼したり広告費をかけたりするようなことも、資金が潤沢ではないのでできない。会社のサイトやパンフレットなども、ようやくできてきて、ようやく皆さんに会社のことを知ってもらう、ということを今必死でやっている状況。オンラインなど色々な媒体を通じて発信し、最終的にこういう町名になった、ということを報告していきたい。

○オンラインコメント

・シェアハウスは良いと思う。人材が循環する機能として例えば、足寄町に「はたらくものづくり村」というものがあるが、外部からのチャレンジ移住・起業支援を促す共同住宅・コミュニティスペースを兼ねる施設。このようなイメージの空間になるとよいなと思っている。

○意見

・先ほど質問があった町名決定のプロセスについて、名前はとても重要なので、やりながら考えるというのではなく、結果的に2人からしか募集がなかったとしても、きちんとした基準を設けておいた方がいいと思う。せっかく今日こうやって人が集まっているので、皆さんからも応援してもらって、ぜひ盛り上げて、より多くの人に募集してもらいたいと思う。

■応答

・ご指摘をいただきましたので、町民の方に分かる形で、名前募集について広報していきたい。

■まとめ

・今日は非常に多くのご意見をいただき、嬉しく思う。第1工区については、大きなトラブルにならない形で、住民の皆さんに祝福していただいて、施工が来年の雪解けから開始できるよう全力で進めていきたい。

・今後も第2工区以降は、それぞれ計画が変わる度、このような機会を設けていきますし、街区名が決まった段階でも皆さんとディスカッションできる機会も持ちたいと思うので、今後もぜひ参加していただけたら嬉しい。今日はありがとうございました。

2. 資料公開期間における意見書及び回答

資料公開期間：2021年11月16日～2021年12月1日

提出された意見書：2件（以下のとおり）

意見書1

○意見：

・説明会に出席をしましたが、質疑応答の時間が短くて質問できませんでしたので、ここに質問や意見、要望などを書いて提出します。他の方たちからも意見書が届いていると思いますので、改めて再度の住民説明会開催をお願いします。

■回答：

・ご意見ありがとうございます。質疑応答の時間が短いというご指摘を理由にして、再度の説明会の開催はいたしません。なぜなら、当日の説明会の際、参加者の皆さんは活発にご意見いただけていましたし、時間が短かったため、質問途中で時間切れになったような場面はありませんでしたので。

・再度の住民説明会の必要性の有無については、この後、とりわけ関係住民の方々の意見を尊重する形でニセコまち内でも検討し、さらには、最終的には町に報告書を提出、その後は、町の判断になろうかと思えます。

○意見：

1. 全体が420人規模だという話があって、それに続けて需要（人口増加圧力）がなければ300人とか200人規模も考えられるような発言だったように記憶していますが、それで採算が合うのでしょうか？

■回答：

・正確にはニセコ町の人口推計では500～600人の人口増加が予測されており、総合計画ではこのSDGs街区に420人程度の入居を見込んでいます。私たちは、第1・2工区で86戸、少なく見積もって138人を計画しています(子育て世代が多く入居するならそれ以上)。ここまでの事業計画では、(建築費を追加で上昇させないなら)採算が合う見込みです。

・第3・4工区、および将来工区ではさらに320名程度を計画しており、それらを追加すると全体で458人が計画されています。第3・4・将来工区においては、具体的な事業計画は現在から常に改善を続けているところであり、2024年度までには確定する予定ですから、その際、アフターコロナにおけるニセコ町の人口動態を考慮しつつ、採算が合う規模への修正、土地利用のあり方や変更はあると考えています。それぞれの工区の都度、住民説明会を開催しますので、その際に、逐次、説明してゆきます(第2工区の住民説明会は2023年度に行う予定です)。

○意見：

・需要が減るとすれば、曾我地区(ミルク工場の奥)に現在着工中の賃貸住宅(200人規模)の影響がかなりあるのではないかと推測できますし、またそのような話であったかと思えます。ここの敷地の提供者は(株)ニセコまち代表取締役である高橋守さんと聞いています。居住者400人以上の開発を予定する会社のなかでなぜこのようなことが起こるのか、説明を求めます。

■回答：

・曾我地区に現在着工中の賃貸住宅においては、民間事業者の開発案件ですし、私たち株式会社ニセコまちと連動して動いているわけではありません。そのため、上述した通り、この曾我でのプロジェクトばかりではなく、その他の民間事業者によるプロジェクトの動向も踏まえて、2024年度までに(第3・4・将来工区の事業計画を策定してゆく段階で)アフターコロナの人口動態、住宅の状況をも考慮して計画を柔軟に修正してゆきます。

・また、敷地における事柄は、個人の動向になりますので、私たちからの回答は控えさせていただきますが、このことがニセコまちにおいて利益相反でないことは取締役会で確認しています。

○意見：

2. この街区計画の大きな柱の一つに高齢者の住み替え（住宅ミスマッチの解消）があります。考えているように事が進むのかを知るためにも住民に知らせる、住民から話を聞くことが欠かせません。こういった広報広聴についてはこれから考えるとお話でしたが、会社設立から2年近く経過しています。ニセコまちの理事や役員の中でどのような情報が共有されているのでしょうか。特に町内（市街地）に長く住んでいらっしゃるニセコまちの方たちは住民がどの程度理解しているか、住民にどのように伝わっているか耳にする機会もあると思います。そういった情報も住民説明会で是非伺いたいと思います。

■回答：

・そもそも高齢者の住み替えについて以前に、この SDGs 街区の開発については、まだまだ十分に町民に情報提供が行き渡っている状況でないことは私たちも理解していますし、改善の努力を続けているところです。ただし、一部の町民からはこうした住み替えの事柄について一般的な質問を受け、個別に回答させていただいています。

・株式会社ニセコまちとしての今後の進め方としての方針は、

①第1工区の方譲 A 棟において1戸はモデルルームとして体験や視察が可能な場所を確保すること（2024年春）、

②その段階で、このテーマに集中して広報活動に力を入れ、個別訪問なども行いながら、現物を見ていただき、住み替えへの機会とすることを大方針とすることを話し合い、確認しています。現在の何も見せるものがない状況で、高齢者の方々へ（公営住宅ではない）マンション的な集合住宅における住まい方を説明するのは非常に難しいことが理由です。

○意見：

・ここで素朴な質問ですが、町内（市街地）に長く住んでいらっしゃるニセコまちの方たちはどうして住民説明会の場で一言も発言しないのでしょうか？ また、出席していなかった人もいたように見受けましたが、関係性や責任感はその程度だと理解してよいのでしょうか？

■回答：

・住民説明会には、ニセコ町をはじめ、町内事業者の株主の方々もお誘いし、積極的にご参加いただき、町民とニセコまちの議論の様子をご覧いただきました。意見への回答や説明については、株式会社ニセコまちの取締役と委託した設計事務所が行いました。これらは、ごく一般的な流れであるため、私たちは何の問題もないと考えています。

・なお、代表取締役は健康上の理由によって、もう1名の取締役についてはどうしても外せない他の業務の関係で出席できなかった点については、すでに住民説明会の場で説明させていただきました。とはいえ、会社役員である5名のうち、3名が出席して積極的に対応していますので、私たちは責任ある対応をしていると考えています。

○意見：

3. 古い家屋の建て替え支援（リバースモーゲージ）の話がありましたが、既存住宅建て替えの資金援助の仕組みなどについて、どこまで具体的に話が進んでいるのでしょうか。計画や実現可能性について伺いたいと思います。

というのも建て替える住宅の数によって、住宅ミスマッチ解消に大きな影響が出るはずですが。それは同時に、ニセコ町の大きな課題だと思われる既存住宅地の再生や、商店街の再生と繋がっていく話であり、単に街区だけの話では終わらないと思うからです。

■回答：

・この点については、一つのひな型を作り込んで大量に増やしてゆけるモデルではありませんから、逐次、相談が来た際に、対応する形を取らなければなりません。したがって、どこにお住いの、どのような資産価値のある物件をお持ちで、どのような人生設計をされている方かによって、対応できる可能性は無限にありますし、残念ながら対応できないケースも出てくることでしょう。地元金融機関とは相談を始めていますが、こちらも上述した住み替えを積極的に促進してゆくフェーズで、個別に対応してゆきたいと考えています。

○意見：

4. 駐車場とカーシェア構想の関連ですが、カーシェアリングは街区内に持ち込むマイカーを可能な限り減らして、カーシェアすることでCO2削減に繋げようとするものかと思っていました。そうであれば、駐車場の数は全戸分が必要でしょうか？

■回答：

・まずは試験的なカーシェアを行うため、第1工区における駐車場の数は、最低限の1戸1台程度に設定しています（本格的なカーシェアは第2工区の賃貸／シェアハウスの集積場所で実施予定）。セカンドカーの所有をできる限り抑制する意図です。複数人が住まわれる分譲住宅A棟、B棟で、この数で収めるのが難しい場合は、第2工区と隣接する賃貸A棟の駐車場を第2工区の敷地内にも一部確保しなければならない状況ですから、駐車場の数が多すぎることはないと考えていますし、このような対応方法であれば、不足することもないと考えています。

○意見：

5. 駐車場を外出ししたために4棟を3棟に減らし、8戸1の2棟を16戸1の1棟にする案が示されました。8戸1案については、街区がモデル地区でありここでの考え方を全町の建築モデルにするとの説明が以前あったように記憶しています。16戸1では全町の建築モデルにはならないと思います。元の案に戻していただけますか？

■回答：

・全町においても将来のモデルとなるように、SDGs街区では、当初は8戸イチの分譲モジュールを2種類、16戸イチの賃貸モジュール、30戸イチの賃貸モジュールの3タイプを想定していました。それに今回は16戸イチの分譲モジュールを追加しました。また、第2工区ではこれらに加えて、16戸イチだけではなく、8戸イチの小型の賃貸モジュールも必要なのではないか、第3工区では30戸イチの賃貸モジュールは大きすぎるのではないかと、という議論もあり、今後も検討を続け、工区ごとに修正を重ねてゆくことにしています。これらのことから、全町に普及させる可能性のあるモデル、モジュールとしての建築モデルとしては、現在の計画で十分に機能すると考えていますし、元の案に戻すことはいたしません。

○意見：

6. 分譲棟は別荘目的での購入は可能ですか？とすれば、コンドミニアムのように所有者が不在時に他人に貸す可能性を否定できませんが、それは禁止するのでしょうか？また、禁止の場合、違反者の発見や罰則などはどうするつもりですか？

■回答：

・第1工区における分譲棟は、別荘利用、とりわけ民泊を主目的とするような購入者への販売は可能な限り避けたいと考えています。しかし、一律に禁止することは法律上できないので、営業し、販売する時点で、相手を見て、販売をしてゆくことが、最も重要だと私たちは考えています（別荘利用＋民泊ではなく、オーナーとして町民へある程度の価格で、長期の賃貸であれば、それは好ましいという認識も私たちは持っています）。なお、一定期間の居住後に、別荘目的での転売されることも懸念されますが、可能な限り抑制できるような措置も検討しています。

○意見：

7. 説明会でトドマツ8本を伐倒することにしたとの説明を聞いてショックを受けています。道路のルートそのものを変えるとか、トドマツ付近だけ道路を迂回させるような方法で何とか残して欲しいと思います。大橋さんのご先祖が植えて、今この8本だけが残っているのは何かの縁だと感じます。是非生かして、街区のシンボルツリーにしてほしいのです。成長するのは数十年～半世紀かかりますが、伐るのは一瞬です。残していくのが街区を精神を体現する唯一の方法だと信じています。

■回答：

・トドマツ8本を伐倒することについて、私たちも胸を痛めていますし、ご意見は理解できます。住民説明会の前にも、内部でもこの伐倒を回避できないかどうかを検討しましたが、全体の計画に与える影響は大きいと判断し、伐倒を決定しています。そこで得られた木材を住宅地におけるシンボリックなものへの活用は検討してゆきたいですし、説明会で回答させていただきましたように、代替で私たちの所有する敷地内にトドマツは植林させていただきます。

○意見：

8. 町有林を適切に管理していくには間伐が不可欠だと思います。その間伐材を利用して街区の外観を作れば、胸を張ってモデル地区を名乗れるのではありませんか。アイデア会議などでも出ていた話なので実現してほしいですね。

■回答：

・はい、このテーマについては私たちとは直接的な関係はありませんが、町が地域商社を立ち上げ、町有林における間伐など森林整備を行う計画があります。この動きと連動して、経済性は担保しつつも、可能な限り地産地消の木材を活用できるように取り組みを進めて参ります。

○意見：

9. 個人住宅なら風除室が語らいの場、空間になることはほとんど考えられませんが、集合住宅であればむしろ必須アイテムではないでしょうか。大きな風除室のような半屋外空間を地域住民の交流のために積極的に採用していただけませんか。

■回答：

・集合住宅には広い風除室がありますし、その空間を活用した共有スペースを設ける計画で、住民同士のつながりを促進してゆきたいと考えています。ただし、その場を一般の町民の方へ開放する予定はセキュリティの関係上ありません。その代わり、第2・3工区には広大な広場の整備を行う予定ですから、そこで交流の機会をつくることは積極的に行いたいと考えています。

○意見：

10. この度の住民説明会でニセコまちとしては無事終了したので次へ進もうと考えておられるのは分からないでもありませんが、あの場では質疑応答も十分に深まらないまま終了したように感じました。その後の二週間で意見や要望も届いていると思いますので、それらを元に話し合う場を設定していただけませんか。午後の3～4時間ほどを考えて頂ければ有難いです。日程は二週間を経過した直後がベストで、意見や要望に対する回答が用意してなくても構いません。遅くとも建築申請提出前でないと話し合う意味がなくなります。どうぞよろしくお願いいたします。

■回答：

私たちは、今回の住民説明会で、町民の方々に十分に説明し、質問にも回答できたと考え

ています。ですので、14 日間の意見収集の期間の直後に、再び意見交換会を開催する予定はありません。今後は、とりわけ隣接する関係住民の方々からの意見を最大限重視しながら、どのように進めるのかは町と相談いたします。

意見書 2

○意見：

「NISEKO 生活・モデル地区」事業の意義についてはこれまでの各段階での説明会等で確認してきました。この事業を成功させる上では、住宅の性能（省エネ）や役割（ミスマッチの解消）を町民の多くの方の理解を得ることと、無理をしない範囲で取得したり、家賃を支払うことのできる水準の設定が必要です。基本となる住宅の安全性や機能性はもちろんのこと、住みたくなる外観デザインや間取り、ちょっとした工夫が見えることが重要だと思います。「モデル地区」と称するだけの地区の魅力、心地よい公共空間、生活の利便性（移動や除雪など）の確保がベースになればいいですね。

■回答：

ご意見、ありがとうございます。私たちニセコマちの目指すまちづくりの方向性と同じです。今後とも、この方向性で取組みを進めて参ります。

○意見：

①建物の表情が乏しく思います。ファサードを大切に考えたいのです。住棟の規模が大きく外観（色、外壁素材＝ロックウール吹付？）の印象が office ビルのような印象を受けます。通常、団地と言えばベランダ（バルコニー）はつきものです。ベランダがあると建物に表情が出ますし、半屋外でチョットお茶、というのも楽しみです。外のご近所さんと挨拶もできます。冬には管理が厄介かもしれませんが、その場合は、サンルームになるような構造の検討もできるのではないのでしょうか。また、フラット屋根をもう少し、片流れのようにできないのでしょうか。

■回答：

・外壁は、ロックウールに塗仕上げ、左官仕上げを考えています（吹付ではありません）。ベランダは費用のこと、冬の耐性のこと、省エネ性能に著しく影響することなどから、ご意見ありましたような便益とコストの兼ね合いから断念することにしていきます。その代わり、気候の良い季節には共有スペースを外に大きく設けていますので、こちらで様々な仕掛けを考えてゆきます。また、ファサードがのっぺりした印象にならないように入り口部分、ヒートポンプの室外機部分においては木材でアクセントが出るように配慮し、同時に、そのデザインを建物外の駐輪場まで広げ、植林と併せて道路からの景観では単一、のっぺりとならないように配慮してゆきます。パースについての作り込みはこれからですが、実現したら町民の方にきっと気に入っていただけるデザインになるものと私たちは確信しています。

・なお、屋根の勾配についても無落雪を基本として、雪庇を切れるような配慮をしていますし、同時に豪雪の程度がひどい年には雪下ろしを考えるようにしていますので、これ以上の角度をつけることは非常に難しいのが現状です。

・また、屋根勾配については、三角の屋根形状をシンボリックに見せることよりも、お隣のさくら団地側への影響も含めて、できるだけ周囲にインパクトの無いボリュームとすることを優先しています。共同住宅であることから、通常の住宅よりも大きな規模になり、少しの屋根勾配でもその分高さが高くなってしまいます。1 工区で一番小さい建物でも 1 辺 20m ありますから、通常の日本の住宅のように、例えば 4 寸勾配という一般的な勾配の三角屋根とすると、屋根だけで 4m の高さになります。わたしたちとしては、その高さのインパクトを抑える方が、「共同住宅」の新しいモデルとしては、ふさわしいのではないかと考えました。

○：意見

当初案の8戸1が1棟の大きさとしては限界ではないかと思えます。

また、外壁の素材と色彩は検討の余地があると思えます。(次ページ上参照 A,B,C棟で色彩を変える。しらかば、松、楓など植える樹木の色イメージと重ねてはどうか。)

■回答：

・8戸イチから、16戸イチの建物へ大きさが拡大した点、懸念されることは理解できます。しかし、私たちは当初から第3工区に、より大きな建物(30戸イチの賃貸住宅)を建設する計画にしており、こちらの大きさが限界であるという認識を持っています。そのため、第1工区における16戸イチは問題がないと考えています。

・色調については引き続き検討してゆきますが、3棟の建物ごとに色を変更するデザインには修正しない旨、ご理解をお願いします。植栽については引き続き、検討を進めてゆきます。

・建物のサイズに関しては、議論の分かれるところかと存じます。エネルギー性能の良い建物を作ることから、できるだけ建物を一体化して外壁面積の比率を下げることは最も重要で基本的な手法でもありますから、集合させればするほど省エネルギーの建物は作りやすくなります。小さければ良いとなると、ではなぜ2戸イチではないのか、一戸建ての住宅にしないのか、という観点にもつながるかと思えます。ニセコまちとしては、まずは住民の方々に手の届く価格で、きわめてすぐれた断熱性能を持つ高規格の住宅を提供すること、それを共同住宅という形で作っていくことを最優先に考えています。サイズについては、その効率性、事業化単位の観点、景観に対するインパクト、総合的な観点から決めました。そのうえで、建物の壁面の長さがおよぼす影響については、外周部に設ける木材を使用した目隠しや入り口部分の半外部空間、駐輪場などヒューマンスケールのアイテムをちりばめることで、実際にその場に立って歩いた時に、違和感のない体験を作り出すことを目指したいと思えます。また、16個イチの建物の長手面には両隣の建物に遮られますので、基本的に町や道路から一面つながって長く見えてくるものではないことも補足させていただきます。

・色や素材については、建物はあくまで住民の活動や周囲の風景にとっての背景になるような存在であってほしいという観点からも考えています。シンボルだから目立つように楽し気につくろう、という考え方もあることは十分理解できます。本計画については、ニセコの豊かな自然環境を背負っていること、また美術館やホールのような街の中心施設ではなく、あくまでふつうの人たちが住まう建物であるということから、できるだけ建物の「見た目」が主役にならないことを重視しました。建物の大きさも関係します。大きい建物であるからこそ、外壁面を楽しくすると、外壁面ばかりが目に入ってくるようになります。そのため、私たちとしては、外壁面全体としては性能とコストに加えておとなしさを重視し、サイズについての話と同じになりますが、外周部に設ける木材を使用した目隠しや入り口部分の半外部空間、駐輪場などヒューマンスケールのアイテムに自然素材を採用することで、実際に住民の方々がそこを歩いた時に、最も効率よく身近に自然素材「感」が感じられるように工夫をしているところです。

○意見：

②外壁素材に防耐火のため、木材を使用できないとのことだが検討・工夫の余地があるのではないか。【一般財団法人日本建築センターが、2017年3月に「木造建築物の防・耐火設計マニュアルー大規模木造を中心としてー」を発行＝

<https://www.mokujukyo.or.jp/files/user/%E8%80%90%E7%81%AB%E5%BB%BA%E7%AF%89%E7%89%A9%E5%AE%9F%E4%BE%8B%E9%9B%862021%E5%B9%B49%E6%9C%88.pdf>】

【木住協の大臣認定を利用して建築された物件を分析すると、直近3年間では、201㎡以上の中大規模建築物が全体の38%を占めていて、用途別では、非住宅物件が全体の27%で、高齢者福祉施設が10%、幼稚園・保育所が5%となっています。非木造の範疇であった物件の木造化が促進されています。】

■回答：

・外壁に木材を使わず、左官仕上げにすることは、耐火を理由にしているだけではなく、耐久性、コスト、メンテナンスの容易さなど総合的なことから決定しています。とりわけ分譲の集合住宅では、購入費、光熱費、共益費とは別に修繕積立金（長期修繕計画に従って）をいただくことが必要になりますので、こちらを最低限に抑えたい意向もあります。日本では往々にして建築時のデザインからタイル張りや乾式（木材やサイディング）での仕上げを行うケースが多いですが、それらの建築の外装は短寿命であることが多いのも事実です。第4工区の高所得者層向けの分譲ではそうした30年後、50年後における大改修時のコスト増となるファサードについても議論の余地はありますが、第1工区の計画では3年前から継続して主張しております（中期的には最もコストパフォーマンスの良い）左官仕上げで実施したいと考えています。

・専門的な部分までお調べ頂いたうえでのご意見、ありがとうございます。ご提示いただいたように、日本国内ではしばらく前から建物の木造化が国によっても推進されています。それは、目に見えるところ（＝仕上材）に木材を多用しようということだけではなく、建物の構造（＝構造材）に木材をもっと利用できるようにしようという方向が重要な観点かと存じます。そのために、さまざまな法改正もなされています。内容は非常に多岐にわたりますが、かいつまんでいうと、「防火性能」「耐火性能」が法律上要求される建物であっても、防火の手立てを行うことによって、構造を木造にしてもよいことにする、というのが重要なポイントです。構造材については、具体的には大きく2つの方法、「構造材」である木材の表面に「不燃の材料」例えば石膏ボードなどを必要枚数貼ることで、一定時間の耐火性能を担保しましょう、という方法と、「燃え代設計」と言って、構造に必要な寸法以上に大断面の木材を使用することによって、ある程度木材が燃えてしまっても、構造に影響のある部分に到達するまでに時間がかかるのでよしとする、という考え方です。後者は表面に木材が見えますが、木材量が2倍、3倍となることもあり、建物全体で使用するの、よっぽどの費用面での余裕がない限りは難しいのが実状です。前者については、上述の通り、実は表面には木材は使用できません。その代わりに、構造でしっかり木材を使用することができる。外壁についても、建物の延焼、つまり自己の建物からの火災を外に出さない、同時に隣接する建物からの火災の影響を防ぐ、という重要な要素です。そのため、一定の規模を持つ特定の機能の建物については、同様に定められた耐火の仕様としなければなりません。これが今回の街区の1工区建物に該当するものとなります。

・つまり、木材を外側に使うには、1、不燃でいったん外壁を作った後にもう一度お化粧で木材を貼る、2、外壁に当たらない部分に使う、さらに言うと、3、不燃処理を施した木材（＝所定の公的検査機関で実験を行い不燃材と認定されたもの）を使用するなどの手段をとる必要があります。

・1つめ、3つめの手立ては、既にご想像されたかもしれませんが、非常にコストがかかります。本計画の最大の目的である、適正な価格で最高の省エネ性能を持った住宅を提供するという観点からは、残念ながら非常に難しいものでした。そのため、サイズや色・素材についての話とまた同様になります。外壁にあたらぬ、小さな部分に自然素材を集中することで、実体験にできるだけ近い部分に採用して、コストの許す範囲で実際にヒューマンスケールの自然素材の体験が実現できるように工夫をいたしました。

・なお、蛇足かもしれませんが、日本国内において、共同住宅に対する構造や防火耐火の規定は、他の機能の建物に比べても一般的には厳しい基準が適用されます。それは、第一に人が住まう建物であること、共同で住むという通常の住宅よりも大きな規模になりがちなこと、歴史的にさまざまな痛ましい事故があったこと（不正のニュースなども記憶に新しいかもしれません）、そういった背景があつてのことかと考えられます。

○意見：

③植栽も建築の重要な要素です。景観を踏まえた樹種の選定や成長管理について、専門家の知見と住民要望取り入れによる検討が大事だと思います。工区ごとにシンボルツリーを配するのもいいのではないのでしょうか。

■回答：

・はい、費用の関係から専門のランドスケープの専門事業者を入れることは困難なのが実情ですが、引き続き、設計事務所と相談し、検討をして参ります。

○意見：

④無落雪屋根だが、一冬に2, 3回雪下ろしが必要とのこと。雪庇の処理を含め対策が必要ではないでしょうか。(プレゼンの図に、積雪時の図や堆雪場所を示す図を付けてはどうか。)

■回答：

・はい、説明会の際も回答させていただきましたが、パースの作り込みをする際、参考にさせていただきます。また、雪下ろしは毎年必ず行うものではなく、豪雪の年に行う程度だとお考え下さい。

○意見：

⑤建築費の抑制のために駐車場を独立させることになったが、賃貸者には屋根なし駐車場とすることは、居住者にとっては雪の朝に車を指導させるたびの、雪払いや部分的な除雪は大きな負担となる。屋根なし駐車場は作るべきではないと思います。シェアカー導入を行うのであれば、全戸駐車場付きでなくても良いのではないかと。

■回答：

・はい、費用のこともありますので(屋根付きの駐車場の設置コストは、屋根なしとの比較で1台当たり300万円近く増額が見込まれます)適正価格の住宅供給という観点からは、すべて屋根付きにするという回答はできません。分譲の場合は、入居者に購入していただくのを前提としています。購入希望者が多ければ、屋根付きの駐車場の台数の増加を考慮します。

・なお、現在のところ家族や複数世帯の入る分譲住宅において1戸1台と計画していますが、これはカーシェアが試験的に導入されることを見越しての最低限の数字です。一般的にはニセコ町では1世帯に2台以上の車が所有されているのが実情ですので。それを1台よりも大きく下回るレベルに設定するのには無理があると考えています。

○意見：

⑥「マーケット広場」と紹介のあったエリアは、住民向けの菜園用スペースとしてはどうか。

通常、戸建ての住宅には菜園や花壇をつくる楽しみのスペースは必至と思う。賃貸の人と一緒に楽しめる場が絶対に必要ではないか。(冬季は堆雪スペースとなる。)

■回答：

・はい、第2工区のパークゴルフ場沿いの敷地には、広大な菜園のスペースを設けています。第1工区の広場では、通常時は子どもが遊んだり、人びとが散歩したり、寛いだりするほか、年に数回などは小規模なイベントが行われることを想定しています。

○意見：

⑦今後の検討課題。第2工区で予定されている「シェアハウス」や「アトリエ・工房」については規模や運営主体も含め、今から町民や住民の丁寧な合意形成に向けての準備が必要だと思う。特に「シェアハウス」について、(株)ニセコまち内部の役員の合意形成もないまま、進めることはできないのではないかと。

■回答：

・はい、第2工区的设计を開始するのは2023年からです。そのタイミングまでに、ニセコまちの社内や株主はもとより、関係者や町民との意見交換で、このシェアハウスについて

どのように行うか検討を続けてゆきたいと考えています。

○意見：

⑧「既存住宅のミスマッチ解消＝住み替え」が大きな目的の一つであることは繰り返し、説明されている。この「住み替え」の促進には、仕組みとしてコーディネーターの存在と大きなエネルギーが必要だと思う。たとえ1例でも、具体化の目途をつけるべく取り組む必要がある。リバースモーゲージはダウンサイジングのリフォームをしてそのまま住み続けることが想定されているが、「住み替え」は物理的・経済的なハードルと心理的なハードルがあると思う。当事者の不安感や諸条件クリアのための専門的人材を確保して成功事例をつくる必要がある。できれば中心市街地（綺羅街道）で、高齢者の住み替えとその後の住宅リフォーム改修、若い家族の入居や小オフィス、店舗としての活用が望ましい。

■回答：

・そのために、役員の多くが手持ち弁当でニセコ町により多く滞在し、町内のステークホルダーや町民との交流の機会を増やしています。今の時点から継続的に外部に専門家を委託するというのはコストの関係で難しいと考えていますが、方向性としては同意します。2024年に分譲A棟が完成し、モデルルームにおいて宿泊や体験を行える状況になった際には、住み替えについて広報などをさらに拡充し、必要であればピンポイントで専門家の指導を伺うなどの検討を行いたいと思います。

○意見：

⑧今後の具体化にあたり、さらに丁寧に町民への情報提供が大事になると思います。とりわけ、隣接しているさくら団地の住民のみなさんの理解は重要だと思います。10年の長期にわたる工事の騒音や粉じん、車両の出入りなどの安全管理には万全を期していただきたいと思います。

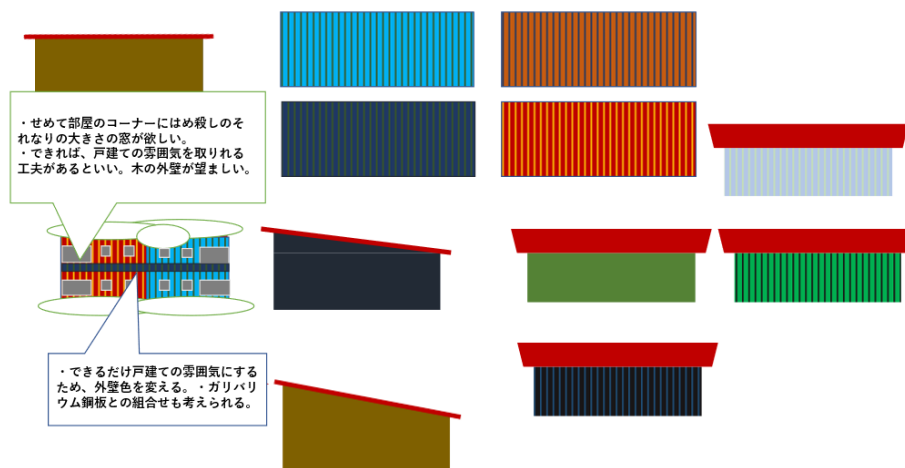
回答：

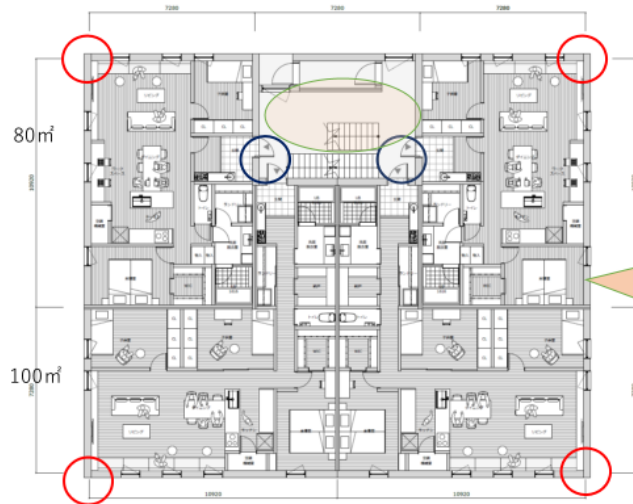
・ご心配、ご指摘ありがとうございます。はい、この点についても十分に配慮して来年度からの造成工事をすすめさせていただきます。

以下、次ページは参考のために記載しました。

屋根の色や素材の検討

↑外壁、↓ 室内案（4月12日説明会）への意見





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

- ・住戸内は解放感に乏しい。町営住宅の場合でもサンルームやベランダがあり、室内でも太陽光や外の緑を感じることができる。せめて部屋のコーナーにはめ殺しのそれなりの大きさの窓が欲しい。
- ・洗濯物はどこで干すのか。
- ・できれば、入口部に戸建ての雰囲気を取り入れる工夫があるといい。町内のアパート、マンションの共用部分の雰囲気と冷たさを感じる場合がある。