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

【QRコード】：　パスコード: 319276

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

Q&A：一般的なご質問について
※2021年4月9日現在の時点でのニセコまちの考え方についてご説明します

Q：工事車両は既存の道路を使用するのか？

A：はい、既存の国道５号線、道道岩内洞爺線、ニセコ停車場線を通過し、町道に入り、運動公園入り口の道路を侵入することが一般的だと想定しています

Q：掘削工事はどの程度行うのか？

A：はい、造成において、まず第１工区では多くの切土が生じます。ただし、地盤を深く掘り下げるということではなく、周辺の地盤高（さくら団地、既存の町道）に地盤レベルを下げることが目的です。

第２工区ではパークゴルフ場脇の部分を若干切土します。部分的には第１工区で出た切土を盛土することで造成を行います。第３工区はさくら団地側の、現状の畑との大きな段差はある程度緩和したいと考えています。その切土は、第３工区内で、第１・２工区で出た土量と合わせて盛土に使います。

第３工区、ならびに第４工区では盛土が中心ですが、土量が大幅に不足します。もし、将来の開発申請が許可され、同時に中程度の価格帯の賃貸住宅への需要が不足することが将来も継続するなら、将来工区にある傾斜部分を切土して、第３、４工区への盛土として利用します。現状では掘削土量を域外に搬出したり、域外から土砂を搬入することは、（若干の調整目的以外では）考えていません

Q：工事による周辺区域への影響対策はしていますか？

A：土砂流出対策工を施工します（金網マット柵、沈砂池設置など）。ほか、工事中は低騒音型の排気ガス対応型重機を使用する予定です

Q：土工事の規模は？

A：敷地北側の盛土部はカットする予定ですが、その他の区域は地形に合わせた造成をおこなう程度です。大規模な土工は予定しておりません。また、さくら団地側に対しては一切の盛土は行いません

Q：事業区域から地区外へ雨水等の流出はないか？

A：充分な雨水排水等施設を設置し、第１工区は町道へ、その他の工区は河川へ雨水を導水します。規模も充分な施設としますので、溢水等の懸念はありません。また、さくら団地側より低い造成計画ですので表流水の地区外への影響もありません

Q：工事中には何台くらいの車両が来るのか？

A：造成工事においては、重機や防護柵、資材の搬入のための車両が入りますが、土砂を大量に搬入したり、搬出したりする計画ではないため、また、当面は大きなコンクリート構造物を造作するわけではありませんから、ニセコにおける道路事情に影響をきたすほどの工事車両の出入りを想定していません

Q：工事時期はいつ頃？

A：はい、開発申請は４月末、GW前に提出し、そこから農地転用の手続き、および申請手続きが開始されます。今年の夏ごろには許可を得て、第１工区の造成、およびそこで出た土量の第２工区への移動が開始できれば良いと考えています。

この第１、第２工区の造成工事は2021年の冬前には完了しないと思われるため（金網マットなどの土砂流出工事や暗渠の敷設などもあるため）、引き続き、2022年に継続されます。

それ以降の造成工事スケジュールについては、４年後の2025年を計画していますが、今後、アフターコロナによる住宅事情の変化によって、数年遅れたり、最大１年ほど前倒しになる可能性もあります。

建築工事については、第１工区の集合住宅、分譲が2023年に工事を開始し、2024年春の入居を目指しています。これは、まちの上水道のキャパが不足していることに起因して、スケジュールが遅れていることが原因です。最初の賃貸住宅の建築に着手できるのは、2024年。年内か2025年春に入居を目指しています

Q：樹木の伐採はどの程度行うのか？

A：現状の第１工区においては、町道沿い、現在のトンネル工事事務所側のところに、４本の桜、１本のナナカマド、１本の伐倒後に自生してきたと思われる小木が存在します。その他は畑利用でしたから、生えておりません。一部、駐車場への侵入で障害になるところがあれば、伐倒しますが、近隣に、同じ種類の木を植樹します。

第２工区については、パークゴルフ場奥のあずまやの奥、および現状で川へ下る農道になっている斜面に、ブッシュのような形で数本の小木（3本のイチイ）、雑木がありますが、こちらは自然保護上、影響の大きくない範囲での刈り込みになります。

第３工区については、確認できる範囲では樹木はありません（川に面した斜面には雑木、小木があります）。

第４工区については、分散的に、樹木というよりも、ブッシュのような形で自生してきた小木、雑木がありますので、造成工事の進展によって、自然保護上、影響の大きくない範囲での刈り込みを行います。

大きな論点となるのは、今回の開発申請ではなく、将来工区と呼ばれる次の開発申請で計画している第３工区の奥です。大木と呼べるような木は存在していませんが、自生してきたと思われる数多くの小木、雑木が成長してきています。この樹木が生えている盛り上がり分を切土しないと、第３、４工区への盛土量が大きく不足します。

私たちは、他所から大量の土砂をここに持ち込むことは、自然保護上、および予算面での事業計画上、好ましくないと考えています。ここは住民参加で現地を練り歩き、代替で植樹するべき樹木の選定や中央広場における植樹で代替したいと私たちは考えています。これは町民の皆さんと一緒に計画してゆきたいポイントになります。

なお、将来工区と呼ばれる第３工区奥において、さくら団地側は現状、手を付ける予定はありません。しかし、自生したままの混雑した雑木林となっていますので、ニセコ町に在住しておられる自伐林業家の皆さんや、自然保護に詳しい方々と協議しながら、一定の間伐は実施したいと考えています。多少なりとも、将来、一定の価値がつく木材を生産するためにも（長期間利用できる木材製品を生み出すことはCO2固定につながります）。また、中央広場など共有地における植樹は、樹木の選定から植樹自体に至るまで、町民の皆さんとワークショップ形式で行いたいと考えています。このような構想は、開発申請が降り、土地の購入が行われないと現地で行えませんので、夏以降に様々な企画を行おうと考えています

Q：総事業費はいくらか？

A：最低40億円、最大で50億円を見込んでいます。

これは、将来工区も含んだ形で、第４工区もある一定の価格帯で分譲する想定での、開発・土地購入・造成・建築・外構すべてを含んだものです（町道と防火水槽など町道関連インフラは町が行います）。ざっくりで恐縮ですが、具体的には8戸イチの集合住宅が2.5億円、30戸イチの賃貸集合住宅が5億円程度かかる計算となっています

Q：給水量はどのくらいか？

A：全体の工事が完成した時点で、450人の居住を想定していますから、全工区が完成すると、日量90～110㎥の上水道が利用されることになります。

ただし、これはニセコ町での平均的な暮らし方を考慮した数字です。モデル地区では、高断熱・高気密で部屋の隅々まで温かい室温を維持できる仕様となっており、これまでの私たちの経験から、冬場でもシャワーで済まし、毎日お風呂に入らない生活をされる方も多く出てくると考えています。

また、洗濯はあまりこまめに行わず、汚れていないものさえも毎日洗ったりすることは環境保護の観点から、好ましくありません。海に浮遊するマイクロプラスチックの大半（８～９割などが研究成果として出ています）は私たちの衣類から「洗濯」を通して流れ出た繊維です。

これは、浄化槽や下水処理場では浄化されない小さなファイバーです。海洋汚染を防止するためにも、河川の汚染を防止するためにも、洗濯をこまめにすることは、長らく日本において美徳とされてきましたが、この認識を改める必要があります。

もし、このことをよく理解いただいている方が居住できるように住民の皆さまと一緒に考えてゆくことに成功すれば、その場合、この数字の小さいほうよりも、より少ない水の消費量で済ませられる可能性があります

Q：除雪計画は？

A：敷地内で雪を集積し、河川側（既存パークゴルフと河川の間）に排雪する予定です

Q：外壁の色は？

A：今回の開発申請は造成・開発部分だけであるため、建物の詳細についてはまだ決定していません。こちらは黒に近いグレーや濃い赤などニセコらしい色を思案していますが、今後の建築設計の進展とともに決めてゆきたいと考えてゆきたいと考えています。

Q：圧迫感がある。配慮しているのか？

A：はい、今回の開発では、高さは低いものの、壁の長さは相当程度、長いものになります。第１工区に建築する建物の壁の長さは20mですし、第２工区のシェアハウスや細長の分譲では30m程度になります。

とりわけ第３工区の賃貸住宅においては、１棟の建物の総延長が50m近くに、第４工区の分譲のメゾネットの建物はそれぞれ60m、80m、100mの延長になります。

役場新庁舎の長さが55m程度ですから、その比較で、景観上、どの距離・方向から見るかですが、平たい形の、壁が連続する建築になります。

これは、①省エネルギー性能の向上のため、同時に、②できる限り土地の消費量を抑制し、共用部／自然・緑地空間を広くとるため、③できるだけ高性能なものを、できる限り安価に提供するSDGsモデル地区としてのコンセプトから、建築費用の削減のため、決定された仕様になっています。

逆に言いますと、景観配慮や圧迫感の排除をどこまで求めるのかによって、省エネがしにくくなり、土地消費が増加し、緑地や共有地が減り、高価な販売価格、賃貸価格になることを意味しています。

ですから、このパーターとなる条件の中で、私たちは専門家としてこのモデル地区には、この建築様式が相応しいと考えていますし、建物のデザインの面、ディティールで、圧迫感は相当程度、緩和できると考えています

Q：シェアハウス利用者は想定できているか？

A：シェアハウスには、とりわけ若い世代が多く住むことが想定されています。

多くの移住希望者、あるいは２拠点居住などの長期滞在者にとって、賃貸住宅の市場が圧迫されているニセコ町では、そのとっかかりを得るのに苦労する町です。そうした（可能性として）将来には移住され、将来のニセコ町を持続可能に支えてゆく方々を利用者として想定し、そうした方々をターゲットとしてマーケティングし、呼び込んでいきたいと考えています。

また、町内における住み替えや周辺自治体の居住者などでも、ニセコ町にお試し的に暮らすスペースに余裕がありません。こうした地元の方々にも積極的にここを利用していただき、外からの移住希望者との交流がある空間を目指したいと考えています。

Q：建物のコンセプトは何か？

A：省エネ、快適、健康、長く維持される資産価値、という建物ハードに起因する事柄と、交流、相互扶助、共有地の共同管理と利活用という建物を取り巻くソフトに起因するコンセプトになっています

Q：エネルギーのコンセプトはどのようなものですか？　CO2はどのように増えるのですか？

A：まず、比較対象として、ニセコ町市街地で土地を分譲し、その上にそれぞれが戸建て住宅（持ち家）を建てられるような、これまでニセコ町で一般的に行われてきた開発の場合のCO2排出量を計算してみましょう。

事業計画の一覧表にもある通り、このモデル地区には最大で458人が居住することを想定しています。

一般的なニセコ町でのこれまでの開発では、１戸あたり居住延べ床面積で150㎡、平均して３人が暮らすようなスタイルです。そのため、この人数を住まわせるために供給しなければならない戸数は153戸になります。

また、これまで一般的に北海道、ニセコ町で建築されてきた建築様式では、１年間の暖房負荷（必要エネルギー量）が１㎡あたり120kWh程度必要でした。それでも、全館をくまなく常時20°C以上にすることはできていません。そのような暮らし方でも、灯油ヒーターによって暮らす場合、年間1,600ℓ（≒13万円）の灯油が暖房として消費されますから、住宅地全体でこれを皆が行うと暖房のためだけに634トンのCO2が排出されます。

続く

それから、北海道では150㎡程度の戸建て住宅に３人が暮らすと、１年間で560ℓ（≒４万円）の灯油費用が給湯、つまりキッチンやお風呂のお湯を作るために必要になります。こちらも住宅地全体で合計すると、213トンのCO2排出になります。

さらに、電気は１年間で3,400kWh（≒12万円）程度消費されています。これも住宅地合計で、335トンのCO2排出になります。

加えて、ニセコ町では自家用車での移動が一般的です。町の統計では1.6台／世帯（乗用車、小型車、軽自動車含む）という数値があるように、ほぼ成人１人に１台が一般的になってしまっています。道内では登録自動車数に対して、年間走行距離が5,000km程度が一般的で、かつ日本の現在の登録されている車の実用燃費は12.3km／ℓですので、これで計算すると、１年間でガソリンを230ℓ（≒３万円）ほど消費します。こちらも住宅地全体では230トンのCO2排出となります。

従来型の開発でこの人数を住まわそうとしたとき、これらの合計1,400トンを超えるCO2が排出されることになります。もちろん町内でこの住宅地に移住され、もともとお住いの住宅を取り壊す前提であれば、CO2は増加しません。しかし、新しい開発でキャパシティーを作ると、それに応じた分量のCO2排出量が増加することが一般的です。

※計算式：634トン（暖房）＋213トン（給湯）＋335トン（電気）＋230トン（マイカー）＝1,412トンCO2

住民１人当たり約３トンのCO2排出は、日本人の平均値よりも30～40％程度多い数字です。いくら寒さが厳しいとはいえ、環境モデル都市、SDGs未来都市、そして気候非常事態宣言を行っている環境保護を推進する自治体で、この数字は厳しいですよね。

ですから、SDGsモデル地区では、３年前の検討の最初からのエネルギーコンセプトでは、

① 徹底した集合住宅の推進で、戸建て住宅を排除すること（高密度化と外壁総面積の大幅な削減）
② 徹底した超・高断熱高気密での建築仕様（Ua値＝0.3W/m2Kを大幅に下回ること）

を推進することにしました。

続く

この①②の対策で、CO2排出量は年間429トン、30％の削減が可能です。

また、ここまで性能の高い、つまり暖かい住居では毎日浴槽を張って、お風呂に入らなくなり、シャワーで済ます日も多くなることが一般的なことから、給湯用のエネルギー消費量が削減されます。加えて、モデル地区内ではカーシェアリングとシェアライドのシステムの導入を予定しています。とりわけ毎日の通勤以外でのマイカーの使われ方が、それによって減少することで、ガソリンの消費量を削減することも可能です。

この③毎日お風呂を張らない生活、④シェアカー、シェアライドによる移動の共用による生活、という住まい方の変化によって、CO2排出量を年間162トン、さらに12％削減されることを目標としています。

最後に、技術的な部分です。この住宅地では、現在、電力供給の一括受電を行い、エネルギーセンターから低圧の電力を各建物に送電する構想を立てています。同時に、暖房・給湯用のエネルギーもお湯の形で各建物に送付する地域熱供給を試みたいと考えています。さらに、エネルギーセンターでは、当面はLPガスによる電熱供給（コジェネレーション、CHP）を導入し、一部の電力と熱を高効率で作り出すことにしています。これに厳寒期に不足する暖房需要は高効率のガスボイラーで追い炊きし、不足する自家発電分は公共の配電網から購入します。

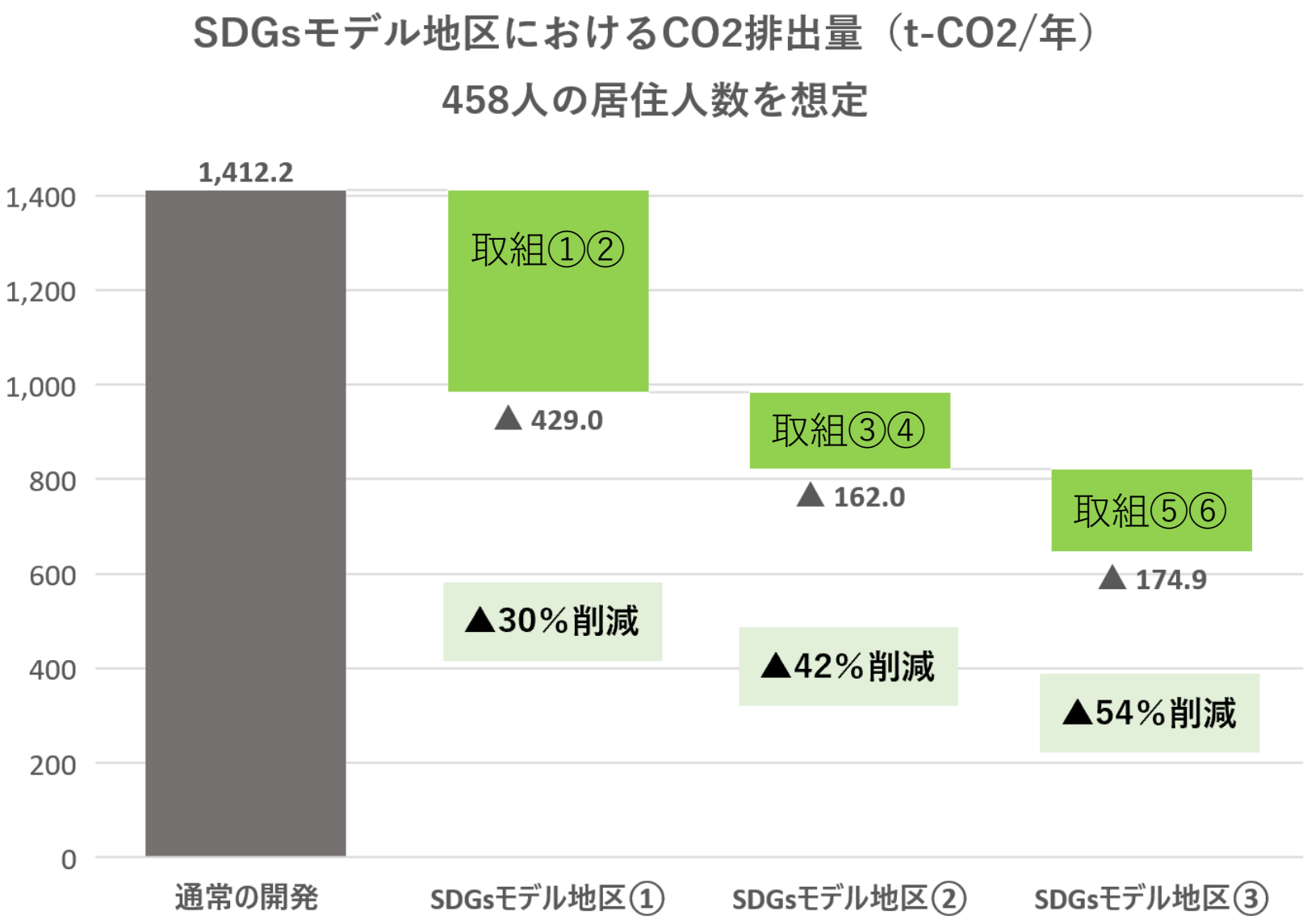
また、自動車においては電気自動車（EV）を推進し、充電ポストの設置も行います。エネルギーセンターのコジェネレーションにおける高効率で生み出した余剰電力は、EV充電にも一部使われます。

このような⑤コジェネレーションを主体とするエネルギーセンターの設置、⑥部分的でのEVの推進、という対策によって、CO2排出量を年間175トン削減、さらに12％削減することを目標としています。

①～⑥の対策を実施することで、１年間のCO2排出量は646トンまで抑制され、通常の開発のケースと比較して、54％の削減を行うことを当面の目標としたいと考えています。

次ページには一覧でその取り組みが分かるようにしました。これがモデル地区の当面のエネルギーコンセプトとなります。

加えて、10年後のモデル地区完成時（2030年）には、エネルギーセンターの機械類の更新時期がやってきます。その際は、新しい技術動向を取り入れ、100％削減に近づくような取り組みも考えてゆきます。


SDGsモデル地区におけるCO2排出量（t-CO2/年）
458人の居住人数を想定
1,412.2
1,400
1,200
1,000
800
600
400
200
0
取組①②
▲ 429.0
取組③④
▲ 162.0
取組⑤⑥
▲ 174.9
▲30%削減
▲42%削減
▲54%削減
通常の開発
SDGsモデル地区①
SDGsモデル地区②
SDGsモデル地区③

Q：下水はどうするのか？

A：第１～３工区の下水は、町の下水道管に接続する計画です。雨水排水は、第１工区のみ町の既存雨水排水に、残りの工区では雨水は第２カシュンベツ川に流します。第４工区の下水については、町からポンプアップは行わないように言われています。そのため、合併浄化槽を計画しています。これは、メゾネット式の棟ごとに１箇所ずつの合計３箇所になる予定です。

下水排水の処理については、例えばBODについてご説明しましょう。BODとは、生物化学的酸素要求量のことで、最も一般的な水質指標のひとつです。水中の有機物などの量を、その酸化分解のために微生物が必要とする酸素の量で表したもので、特定の物質を示すものではありません。単位は、通常●mg/L として表示されます。一般に、BODの値が大きいほど、その水質は悪いと言えますが、BODが低過ぎても、そこに住める生物は限られてしまうため、高すぎる値は論外であるものの、ある一定程度の低い値では、目安として利用してゆく数値だとご理解ください。

水道水のBODは１以下が一般的です。尻別川も１以下が平均値として出ています。第２カシュンベツ川のBODは、３程度というのが計測されていますが、季節によってある程度は上下します。法的には最新の厳しくなった規制値で、合併浄化槽からの排水のBODは、平均値で20以下であることが求められます。私たちは、もちろんこの数値を順守できるように取り組みを行いますし、また、経済的に可能な範囲でより低減させることを目標としています。

他所との比較をします。ニセコ町の一般廃棄物最終処分場から浸出する汚染水は10以下を目標としています。下水処理場から排水されるBODの目標値は、合併浄化槽と同じ20以下です。実績では廃棄物処理場からは１前後、下水処理場からは５～10というのが、町の環境白書では報告されています。家庭用排水をそのまま垂れ流しにすると、200～400という高い値になります。

ニセコ町にまだ多く立地している古い民家で下水処理上に接続されていないところ、あるいはペンションなどでは、古い規制値、古い浄化槽が使われており、40～160という値が目標とされています。実績値として本当にそうなっているのかどうも不明です。それゆえ、ニセコ町の環境目標では、新しく性能が良い合併浄化槽について、迅速で、大々的な普及を訴えています。

例えば、最近の素晴らしい取り組みの例で言うと、ルピシアさんの工場開発では、規制値が20以下のところ、非常に高価な浄化槽を導入し、実績では１を下回ることもあるということ聞いています。企業イメージの向上としても、環境配慮の取り組みとしても素晴らしいことだと思います。しかし、私たちの住宅地開発では、工場のように大量に水を排水するわけではなく、30戸の住宅利用のみです。したがって、法的な厳しくなった規制値を大幅に低減させるような取組は経済性に見合わないと考えています。

（それでも、ビオトープなどの配慮は重要と考えていますので、ご興味があれば紹介します）そのため、この30戸の排水のBOD数値を20を優に下回るような取り組みに余計な費用を投入するよりも、ニセコまちの環境配慮の社会的活動の一環として、とりわけ曽我や東山、ニセコエリアなどに点在する民家やペンションなどの古い浄化槽施設で、規制値自体が100を超えるようなものがたくさん残っていますから、こうした施設所有者との協力で、一緒に計測をして、一緒に対策を考えるような取り組みに、費用を投じる方が、ニセコ町の水質保全のためには有効であると考えています。是非、皆さんの中で、古い浄化槽を設置されているご家庭があれば、ご相談くださいませ。規制側の人間としてではなく、ニセコ町民に寄り添う立場の会社として、一緒に何らかの対策を考えてゆきたいと思っています

Q：どのような会社か？

A：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。

現状では、給与所得が発生するような体制にはなっていません。資本6000万円を今の段階で食いつぶすことができないため、2021年３月末までは、人件費は計上していません。この新年度から実際に融資を受け、事業が具体的に開始された際には、専属での従業員、役員、パートを雇用する形態を開始したいと考えています

Q：町との関係を教えてください。

町は、この対象用地において、町の最優先課題の一つである、住宅不足、家賃や不動産価格の高騰を抑制するため、人口規模300～500名程度のキャパシティを持つ住宅地開発を、SDGs未来都市としての重要な柱として、国に申請し、内閣府から選定されています。過去３年間において、町は、この事業を、誰が、どのように実施してゆくのか、委託事業の中で検討してきたわけですが、その「誰が」の部分が株式会社ニセコまちとなります。

最大資本主としての町は、協議会や議会での議論も行い、町の課題解決を図るための事業内容についても、事業目標についても、町の事業として推進されていますが、事業の具体的な実施・進行については、民間事業者として推進を行っていく形になっています。

この事業の計画については、ニセコ町は計画書を策定しています。詳しくは以下のWEBサイトからご覧ください：
https://www.town.niseko.lg.jp/chosei/sdgs/

Q＆A：一般的なご質問について

現在、その他の質問＆回答ついても、精力的に作成中です。

4月12日の住民説明会以降も、より多くの疑問にお答えしてゆきます。

2021年3月29日、意見交換会で出た意見と議論：
https://www.youtube.com/watch?v=pTPLIVPpc2I&t=3685s

Q：この事業をやることは決定か？（止めることもありか）

A：はい、私たちはやることを前提として、株式会社ニセコまちを立ち上げ、この事業を進めています（理由は後述）。ニセコ町の現状における課題（住宅不足・ミスマッチ・温室効果ガスの排出量の増大など）から鑑みて、進めるべき計画だと確信しています。

ただし、私たちは完全なる民間の開発事業者ではなく（官民連携）、例えば利益確保を目的にこの事業を進めているわけではありませんから、町民の方々の総意で（ニセコ町における課題を別の方法で対処すると考え）、止めるべきだと決められるなら、今の段階からでも止めることは可能かと思います。また、私たちが町民の総意を無視して、法的に問題ないのだからゴリ押しで進めるようなことまではいたしません。

参考：なぜこの事業をやることになったのか？

①町民の方々の年齢構成が変わり、核家族化が進行し、広い住宅に少人数で済むようになったこと、
②人口微増の状況から、上記の理由と併せて、世帯数の増加が激しいこと、
③町内の住宅市場の需給バランスが崩れ、需要過多になっていることから、土地取得、持ち家の建築、賃貸のいずれのケースでも町民所得水準を凌駕して、民間市場では非常に割高になってしまっていること、
④移住希望者の住居探しが困難なこと（今後の高齢化を見据えて、持続的に若い世代の移住を促してゆきたいこと）

などから、住宅供給量を増加させること、とりわけ良質で、かつ周辺の自治体との比較で平均的な価格での住宅供給を行うことは優先順位の高い課題となっており、長年、数多くの対策を行うものの、根本的な解決へと至っていません。

同時に、
⑤町営、公営住宅は400戸を数え、小規模自治体としては非常に高い水準で町が住宅を持っており、今後、維持管理や更新などの費用負担がますます増大することが予測されています。

このことについては、ニセコ町の住生活基本計画を参考にしてください：
https://www.town.niseko.lg.jp/chosei/keikaku/plan/juuseikatsu/

続く

Q：この事業をやることは決定か？（止めることもありか）

前ページからの続き：

それゆえ、ニセコ町は第５次総合計画の中でも、慢性的な住宅不足に対する取り組みを高い優先順位で記述しています：
https://www.town.niseko.lg.jp/chosei/keikaku/plan/sogo_keikaku/sogo5/

さらに、2018年、ニセコ町はSDGs未来都市として内閣府から選定され、自治体SDGsモデル事業の中で、この慢性的な問題を解決しつつ、その他の町内における課題（CO2削減、域内経済循環の向上、住民自治の向上、高齢者対応など）に対処する手段として、NISEKO生活・モデル地区の整備を決めています（ニセコ町SDGs未来都市計画）：
https://www.town.niseko.lg.jp/chosei/sdgs/

それゆえ、今回の事業は、2018年から3年間にわたり、住民参加を基本として形作られてきました（NISEKO生活・モデル地区構築事業）：リンクは同上

同時にこれらの計画は、住民参加で行われ、とりわけ協議会、審議会なども町民主体で作られ、議論された末にできています。なお、株式会社ニセコまちへの町からの出資の際は、当然、議会で激しい議論の末、可決され、2020年7月の会社設立へとつながっています。

これらの計画書、とりわけ報告書類を拝見されると、ここまで、ニセコ町では、様々な町民の方々と議論して、住宅地開発の整備を行おうとしてきた経緯が分かります。

それ故、可能であるならば、開発を止めることを前提としてではなく、町の課題について議論し、その課題をどのように解決するべきなのか、過去の経緯はどのようになっていたのか、について、まずは皆さま方と話し合い、ご説明し、理解が得られたら素晴らしいと思います。

もし、理解が得られなかった場合でも、どのような課題の解決方法があるのか、可能であれば、より大きな視野で議論できると幸いに思います。

意見：
この事業の計画がスタートして3年、コロナ過を経験して、社会はオンラインで様々なことができるようになった。そのため、計画を再度、練り直したほうが良いと思う。周辺自治体で人口減少が加速度的に進んでいるところは山ほどあり、そうした自治体と連携し、ニセコ町に住まなくても、そちらに住むような政策を模索することで、ニセコ町の人口がこれ以上、増加しない方が良いと思っている。

意見（Q含む）：このモデル地区が開発されたところで、中期的にはニセコ町の人口が減少するのは止まらないと考えている。私は自然の魅力が減少することのほうが、より心配だ。

A：はい、ニセコ町の総合計画においても、私たちの事業計画上の配慮でも、高齢化による自然減で、中期的には人口が減少してゆくのは避けられないと考えています。この前提に立っていますので、外から人を呼び込むことと同時に、町内の住み替えを主軸にモデル地区の住民を想定しています。また、計画期間は2030年までと長いものです。計画すべてを建築する必要はなく、町内の住宅市場を観察しながら、どこまで建築するのかは引き続き議論してゆきたいと考えています。

意見：
モデル地区ではシェアハウスが計画されているが、お試しのような形でニセコに住み、ニセコに継続的に住みたいと思っても、地価も上昇し、住宅不足なのだから、結局、ニセコには定住しないで、ニセコから離れてゆくと思う。

意見：
住宅地の開発ばかりではなく、産業・雇用確保が必要だと思う。大きな企業を誘致したりといったことではなく、林業などを振興することで、CO2削減にも結びつくような、地域資源を活用した産業の底上げをして欲しい。

意見：
ニセコには高等教育機関がない。高校生から20代前半までは、ニセコ町にほとんど居住していない／できない。そのためにも、若い方の働き先を、とりわけ社会課題の解決に結びつくようなものを整備して欲しい。

意見：
行政はこのモデル地区ありきで3年前にスタートした。住宅不足とミスマッチ、CO2削減、それらの町内の課題解決を目指す上で、SDGs未来都市に手を挙げた。このスタートのところでの議論が十分でなかったことが今にも尾を引いているように思う（前述の開発に懐疑的な意見を受けて）。

ただし、事業者側が、町民から祝福されるような住宅地にしたいという願いと発言、そしてこれまでの取り組みは評価できる。今後も、このモデル地区を超えて、ニセコ町全体の課題解決に取り組んでゆくことが重要であり、そのための運営体制を整備して欲しい。

意見（Q含む）：最近、知り合いの老人が一人で亡くなった。年老いて大きな家を管理したり、雪かきをしたりは大変だ。住み替えを促進する仕組みは重要だと思う。しかし、もっと多くの町の方々がこの住宅地について話し合う機会がないと、簡単には、ここには移り住まないと思う。

A：はい、私たちもまったく同じ認識です。箱を用意したからと言って、家財、仏壇、あるいは思い出や日常が詰まった現在の家を離れ、このモデル地区に町内移住するとは考えていません。そのため、こうした開発の段階での数多くの住民との意見交換会（ZOOMでも参加可能で、オープン）、そして、株式会社ニセコまちでは、ニセコ町民の語り合う場所、プラットフォームとなるための取り組みを「明日をつくる教室」と名付け、スタートしています。ここでは、様々な町民の方へのインタビュー、そして今年度はコロナ禍で思うようにできなかったワークショップや現地観察会、まち歩きなど、多くの企画を考えています。より多くの皆さまにご参加いただけると非常に幸いに思います：
https://www.niseko-asuwotsukuru.com/

また、今回来られた方が、お一人でも次回からの意見交換会にお誘いいただけると非常にうれしく思います。

Q：移住者のためのモデル地区なのか？　ニセコ町民が住むのか？

A：移住者とニセコ町民、両方のための住宅地です。ただし、とりわけ第１、２、３工区の分譲、賃貸住宅はニセコ町民のためのものを想定しており、シェアハウスと第４工区が移住者をメインに考えています。

意見：
地主さんが各所での開発案件で土地を売却するときに、自然に配慮して欲しいと一言でも言っていただけると、現状のニセコ町で進行している開発の仕様や内容が違ってくると思う。是非、そのように働きかけて欲しい。

意見：
自宅近くの開発における住民説明会で、古くからの住民に声をかけたが、どうしようもないと諦めてしまっている現状がある。

参考A：そのようなときは、是非、ニセコまちにも声をかけて欲しいです。

開発に懐疑的な意見、モデル地区の範囲を超えて出た要望に対して、ニセコまちがお答えしたこと、議論した事

・住民のための事業だと思い、ここまでプロジェクトを進めてきた。何もないところに建てて欲しくないというお気持ちも理解できるが、少なくとも農村エリアでの暮らし方、山での暮らし方、市街地の中での暮らし方など、同列に取り扱わないで、開発に対しても場所の整理は必要だと考えています。ここは市街地の計画であり、そのことについて考えてみてはいかがでしょうか？

・多くのご意見は、このモデル地区の事業の範囲を大きく超えていて、ニセコ町全体の課題、周辺自治体も含むエリア全体の課題、日本の国としての課題も多く含まれるように拝聴しました。私たちも成長や拡大のみを目指すこの社会の現状に対して、多くの疑問を持っており、モデル地区の開発を超えた次元で議論をしてゆくことが大切だと思っています。

そのため【都市未来研究会IN NISEKO】というプラットフォームを立ち上げ、日本中の研究者とともに、縮退し、定常化する日本社会、農村社会の未来について議論することをスタートしています。以下のWEBサイトをご覧になっていただき、皆さんにも議論に積極的に参加して欲しいと願っています：
https://toshimiraikenkyukai.com/

続く

前ページからの続き

・例えば、ニセコ町における林業は、産業としてはほぼ消滅してしまいました。山を見ても、白樺を主体とする雑木林しかほぼ見当たりません。これは、前の時代にニセコ町民によって皆伐が面状に、大規模に行われ、その後、木材価格の下落の影響から森を育てることをしてこなかったためです。つまり、その時代のことを優先して暮らしてきたニセコ町の象徴、いや、日本という国の特徴のようにも思えます。

ですから、作りたい未来像は何なのかという議論をしていきたいです。その際、議論が拡散すると大変なので、その大きなテーマは【都市未来研究会IN NISEKO】という場所で。また、住民のつながり、とりわけコロナ過が明け、住民同士が触れ合えるようになった場合は、イベントなどの部分では、【明日をつくる教室】という場所で。
https://toshimiraikenkyukai.com/
https://www.niseko-asuwotsukuru.com/

この意見交換会の第１回目では、本来、今後議論してゆくものをテーマごとに整理したいと考えていました。

今回はそれが出来なかったので、こちらで整理したものをお示しして、それぞれの会の中のテーマとしていきます。

どのテーマをやっていくのかについても本当は話したかったのですが、今後、追加の希望が出てくれば、隔週の間に入れていくか、期間を延長したいと思っています。

続く

2021年4月12日、景観条例に基づく住民説明会で出た意見と議論：https://www.youtube.com/watch?v=gW5ySyaLd6o&t=2s

意見：

- モデル地区の開発プロジェクトについて、疑問がある。これは中身の話ではなく「そもそも」の話。この「そもそも」の話を別途、（景観条例に基づく住民説明会の場とは別に）議論する場を設けようというのは基本的には賛成するけれど、それは早急になされるべきで、それなしでは、具体論について議論できない

- 2018年の3月時点で、国／内閣府に対してSDGs未来都市の選考に向けて応募した。この際にはもちろん、ニセコ町から提出されたものには、中身があった。同年、6月15日に選定の後、授与式が行われた。その１週間前、６月７日に議会に対しての説明があった（その際は、選定の内定を受けてのことだと思われ、アリバイ作りの疑いが強い）。さらに、選定後、７月20日にSDGs未来都市計画に対してのパブリックコメントが募集された（選定後１か月以上経過している）。そのパブコメの１週間後に臨時議会が開かれ、関係予算の補正計上が行われた。パブコメを受けて７月30日にSDGs未来都市計画は町のホームページ上に掲載された。ただし、応募資料のページにあった図面（モデル地区の構想図）は、そこから外されていた。こうした一連の流れは、まちづくり基本条例に乗っ取った手続きとは言えない。国に内容を出して、決まったから（かなりの時間が経ってから）住民に意見をくれと言う町の姿勢、町長の姿勢には、住民参加と情報共有という条例の趣旨には反しており、納得できない

- 町のSDGs未来都市のサイトには徹底した住民参加と情報共有でこの計画を推し進めてゆくとあるのに、それとはまったく反対のプロセスで、この計画が推進されたことこそが問題。ニセコまちさんがこれまで進められてきた計画の中身や進め方に対して反対しているのではなく、町のこうした進め方（＝まちづくり基本条例を大切にしていない）に対して反対している

- 国に応募する時点での中身（おおよその中身は決まっていたはずだ）を、なぜそのタイミングで町民に説明しないのか

- 国が選定し、中身も決まって、予算も決まってから、住民に意見を言えと言うのは筋違い。なので、多くの町民はこのプロジェクトに対して、もやもやしたものを持っている。その解決がないと、この計画の具体論の議論に参加できない。今からニセコまちさんが住民説明会で説明してくださるだろう内容については、ここに集まった多くの方も基本的に賛成できるだろう（ここまでのプロセスに対しては評価している）。アイデアを町民から頂きたいという姿勢も評価でき、アイデアを出して、今後、このモデル地区に採用されることも多いだろう。しかし、それはボタンの掛け違いで、いつまで経っても解決されない／食い違う部分が残り、納得できない

意見：

- このようなまちづくり基本条例を軽視する事例（先に決めておいて、後から決まった後で情報を出す）は、片山町長の下での行政では、過去にも何度もある。そうした経緯があるので、いくら良いアイデアであっても、また、良い住宅地になるとしても、喜んでこのプロジェクトを迎えられない

- ですので、こうした（そもそもの議論をする）住民対話の場を持つことは、ニセコまちがやることではなく、ニセコ町がやるべきことだ

ここまでにおけるニセコまち側からの回答：

- 情報公開というのは、こうした本当の意味で考えると、難しいですね。ですから、このSDGsモデル地区の開発プロジェクトを舞台に、町民の皆さんと考え、議論する場として、ポジティブに展開してゆきたい

- そうした議論を行う際に、「誰が何をしたから」「誰が何をするべきだ（だった）」「ニセコまちがそもそもそれを行うことは筋が違う」という話をしてしまうと、議論が限定される。ですから、【気が付いた人たちでやる】という、このことこそ、未来のまちづくりのためには大切なことなのではないでしょうか

- ですので、今回はニセコまちが場を準備して、誰でも参加できるようにしてやりたい。もちろん、役場の方も来ていただけるようにお声がけはする。町長にも、議会にも声がけはしていきたい

意見：

- その方向性でも良いとは思いますが、それでも、なぜそうしたことを、ニセコまちが行うのか。本来は町がやるべきだ。そもそもニセコまちの最大株主はニセコ町であり、なぜニセコ町からの現地参加が、今日の住民説明会でもないのか。その他の株主や役員の参加もないのがおかしい

ここまでにおけるニセコまち側からの回答：

- その「そもそも論」が議論されない形で、計画の中身について説明させていただき、議論を続けることはおかしいという皆さまの趣旨は、非常に論理的で正しいとは思います。一方で、今日のこの機会は、景観条例に基づく住民説明会なので、計画の中身について、準備してきた内容を説明させていただき、質疑に応える形を行いたい。それには皆さまの同意が必要です。（並行して来週からそもそも論について議論する場を設けることで）同意しては頂けないだろうか？

意見：

- この計画の進め方、内容について、昨年７月にニセコまちが立ち上がってからずいぶん変わったという印象を受ける。その変わったところを整理して、どのようなプロセスで、何が変わって、どのような内容が追加されたのか、については、住民に説明する機会を、そもそも論とは、また別の機会で設けて欲しい。なぜなら、現状のニセコまちの体制であれば、民主的な議論で進められているという安心感はあるが、それはあくまで現状の体制の属人的なものであり、体制が変わった後には、好き勝手に進めることができる仕組みのように思えてしまうから

- ニセコまちの現状の進め方を継続するなら、町民の意見を集約し、理想的なまちづくりが行われるという希望も持っているし、協力したいとも思うが、その属人的な部分がなくなった際に（最大株主である町の意向で）、いつもの町長のやり方（時間がないからこちらで決めさせてもらった）という形になるなら、そこは心配だ

- 過去３年間の経緯として、住民参加の場面で、町民との議論で様々な「意見・アイデア」が出てきたことを知っている。それらが、どのようになったのか（計画に織り込まれたのか、継続して議論されているのか、廃止になったのか）については、整理して、報告して欲しい（例：公民館機能としても利用できる場所を作る、若い人に安い住居を提供する、町民出資を募る、など）

- 町はこれまでにSDGsと整理がつく取り組みを過去にも行って来た。それゆえに、今回のSDGs未来都市は、ニセコ町と整合性が高いという説明が（町長から）されてきた。このモデル地区のプロジェクトとは別に、町の取り組みとしても、そうしたことを行ってきている。とりわけ環境モデル都市アクションプランとも、今回のSDGs未来都市のプロジェクトは紐づけられて行われている。ワークショップなども行われ、ニセコ町における課題抽出も丁寧に行われてきた。このモデル地区、綺羅の湯周辺の地域熱供給のプロジェクト、新庁舎のエネルギーコンセプトの３つの大きな柱でSDGs未来都市計画は、当初、形作られてきた。その中でも、このモデル地区については、そもそも開発する必要があるのかどうか、町にとってこの開発はどのような意味を持つのか、開発するならどうするのか、という根本的な議論をあまりしてこなかったように思う。ですから、ニセコまちの提案のように、別途、並行してそもそも論を進めるというのは、必要なプロセスだと思う。その際、過去を振り返ると、町が住民に対して、初期のころにもっと時間をかけて説明し、議論していれば、今日のこの会での指摘にはならなかったはずだ

ここまでにおけるニセコまち側からの回答：

- 皆さんのご意見を総括したうえで、会場の同意をいただき、具体論を説明した

- その際に出た質疑応答については、次ページ以降に取りまとめる

Q：ここでの建物の色は、仮で白色にしていましたが、どのような選択肢を考えられていますか？

A：はい、私たちもこの部分については慎重に議論してゆきたいと考えています。ニセコ町には、色について、景観計画など確たるガイドラインが定められていないと思います。白色や明るい色はあまりよくないと建築の観点から考え、赤や黒、グレーなどの深い色、あるいは木色など自然素材に近い色のほうが、ニセコ町にはふさわしいとは考えています。このモデル地区は、ニセコ町全体に大きく影響しうるものですから、ニセコ町の町全体のことも配慮して決めてゆきたいと思っています。このプロジェクトだけのものとして考えることにあまり意味はないので。パースでは赤色と黒色を基調に色付けしてみました。そういった形もあるんじゃないかと。ニセコ町には数多くの開発が進行していますので、私たち以外のところとも協調し、ニセコ町民の皆さまと色については考えてゆきたいと思っています。

Q：屋根の勾配は？　雪はどうする？　無落雪の屋根ですか？

A：屋根については、技術的なところ、道総研さん、地域で建築経験が豊富な工務店さんらと協議をしてきました。その結果、無落雪での屋根（６％以下の勾配）を考えることにしました。雪庇はワイヤーで切ることを想定しています。このエリアはニセコまちによって管理を行うことができるので。もしワイヤーで切れない部分があっても、雪が落雪する可能性のあるところと、日常に使うところは区分けして、安全に気を付けます。

一般的な除雪については、広場側に排雪し、ある程度は積み上げることを前提としています。駐車場側や道においての雪については、一旦は堆雪し、それをパークゴルフ場の脇を通して、第４工区の奥へ捨てることを想定しています。詳細については、株主でもある牧野工業さんと引き続き相談していきます。

Q：大きな屋根になるが構造上、大丈夫なのか？　地震が来ても大丈夫？

大雪の年には、一度は雪下ろしをすることも想定しています。しかし、構造上は積雪荷重を2.3mとして設計しますので、基本的には雪下ろしなしでも安全が確保されます。
http://www.pref.hokkaido.lg.jp/kn/ksd/kijun/sekisetu.htm

Q：CLTは使わないの？

A：私たちの今回のプロジェクトにCLTを利用するのは、課題として多くのことを解決しないといけません。とりわけ、現時点では、正式なCLTを（安価な分譲、賃貸を目指す住宅に）導入するのは、価格的に無理があります。

Q：車と人の導線はどうなっているの？

A：車は街区の外側を、人は街区の内側（公園側）を通るというのが基本ラインで、区分けされています。第４工区にどのように歩行者が下りてゆくのかについては、今後の検討課題だと思っています。また、冬には車道が狭くなり、歩行者の通行に支障をきたすのがニセコ町では一般的です。ですから、冬だけの歩道というのは考えてゆきたいプロジェクトになるかと思います。クロスカントリーのコース利用というアイデアも第２カシュンベツ川沿いにはあるので、とりわけ冬に歩く道については、別途、皆さんと現地で考えたいと思います。

Q：この地域の木は使わえないの？

A：ニセコエリアにおいて、木材産業は衰退してしまいました。数十年前に皆伐してしまったことが理由です。ですから、小さい木をどのように活用できるかなどは今後の課題です。

意見：木材産業に関与してきたものです。ニセコ近隣にも育ってきた木がある。少量でも、町外でも構わないが、できるところから活用していくという基本姿勢を大切にして欲しい。

A：このエリアの素材生産業者さん、木材加工業者さんなどと連携してゆきたい。皆さんからも（割高にならない範囲で）利用できるものは何になるのか、情報をお寄せください。また、街区内の造成工事時にいくつかの木を伐倒すること、そして、それを代替するために共有地への植林についても、皆さんとともに考え、実行してゆきたいプロジェクトです。

ニセコまち：それでは、最大のテーマなんですが、皆さんにお伝えし、お聞きしたいことがあります。私たちの理解では、開発申請への手続きをするために、ニセコ町景観条例に基づいて、本日の住民説明会がありました。条例であれば、14日内（場合によっては30日内）の期間中、町民の皆さんは、この開発についての情報を閲覧し、意見を自由に述べることができます。
https://www.town.niseko.lg.jp/chosei/keikaku/jorei/keikan/keikan_jorei/

私たちは条例に従い、本日の協議の内容を報告書として町に提出します。そこで、町からこの開発に対して同意書、もしくは不同意の書面が発行されます。同意書が取れましたら、4月末日を目途に開発申請の届け出を提出する予定でいます。その後、開発許可が下りれば、最早では８月前後を目途に造成工事へと入りたいと考えています。

この手続きを進めることに対して、ご意見はありますか？

意見：
そもそもの議論も必要だし、同時に、ニセコ町としてこのプロジェクトをどのように考えているのか、単なる大きな団地が出来て終了ではなく、グランドデザインの中で、どのような方向性で位置づけているのか、その方向性（具体論ではなく）が示されれば、多くの町民の方が理解でき、議論を進められるプロジェクトになるかと思います

意見：
現在のニセコ町内において、市場原理で、バラバラに土地所有者、民間事業者の思惑で開発が進行してしまう、そのような方向性ではいけないからこそ、SDGsと銘打ったこの取りまとめられた開発があるんだと、そういう位置づけのものだと、私は過去の住民参加や情報公開の経緯から思っています。この開発を単体で見て、やるかやらないか、ではなく、無責任なバラバラな開発よりは、こうして取りまとめられた開発が必要だという議論、方向性のように思います。議会の承認プロセスはどのようなものだったのか、よく分からないのですが、ここで、議会で承認されたことをひっくり返すような事柄を議論したり、決めて良いのかどうかも考える必要があると思います

ニセコまち：
私たちは、この開発が必要だと考えています。ニセコ町では、性能が低く、価格も高いものがバラバラと開発されている様をすでに見ているわけです。ですから、もちろんそもそも論の議論は継続しますが、想定されているスケジュールをできる限り遅延させない形で、進めさせていただければ幸いに思います

意見：
考え方として、申請手続きは進めながら、議論すべきことは議論していきましょうという形はそれで良いんでしょうが、私は懸念しているのは、今のプランがそのまま進められるのだろうかということもあります。それは第４工区の位置づけです。価格帯が高価なものをここに建設し、その売り上げでそのほかの賃貸も進めるという形にされていますが、もともとはこの第４工区は将来工区として、当面、手を付けないはずでした。このことが町民にとってどのような意味を持つのか、そして、もしその高価なものが販売できなかった際には引き返さなければならないわけです。ですから、申請後の変更についてもお聞きしておきたい

ニセコまち：
開発申請で一旦、全体の開発計画を出しますが、開発の期間は10年近くになるものです。ですから、その過程で本当にそれが売れるのか、社会状況の変化で必要なままなのか、などは逐次、住民の方に情報を出して、議論して、この第４工区については（それに付随する第３工区、将来工区については）進めてゆきたいと考えています。

また、今回の住民説明会は、造成計画についてのものです。将来、建築を進めようとしたときには、同じ、景観条例に基づく住民説明会は、開かれなければなりません。その際に、それぞれの建物について同じような場を設けて、議論できます

意見：
この説明会では「はい建てますよ」という前提で行われていて、ニセコ町民が本当に望んでいるのかどうか、それに対して疑問があります。住民投票とか、そうしたことが必要ではないでしょうか？　また、CO2排出量がこの住宅地を作ることで何パーセント削減できて、次のステップでは何パーセント、というような見解を頂かないことには、町民としても判断できないのではないかと思います。図書館も良いものがすでにあるのに、ここでまたミニ図書館を作るとか、そうした事にももやもやします。今回はZOOMでの参加だったので、ただ見ているだけになってしまっているので、次のそもそも論の議論の際は、会場に訪れたいと思います。また、駐車場は平面式であるので、（駐車場の除雪はされても）車の上の雪下ろしは必要ですよね。公営住宅でも地下駐車場があるのに、そんなプランで良いのかどうか、疑問にも思います

その他、住宅地のCO2排出量については、Q＆Aを参照のこと

住民説明会は、町民センターの現地にニセコ町民、および隣接自治体から18名が参加して行われ、ここには主催者側（ニセコまち）の関係者も６名が加わりました。並行して行われたZOOMでは、時間帯によって入れ替わりがありましたが、概ね22～27件（うち、ニセコまち関係者のアカウント４件）で開催されました。
※ZOOMでの１件にはご夫婦など複数名で参加された方がおります

ZOOMでのチャット欄には以下のようなご意見がお寄せられました：

18:32:15　ニセコまち：それでは、開始いたします！景観条例に基づく住民説明会です。景観条例についての詳しくは、以下から：https://www.town.niseko.lg.jp/chosei/keikaku/jorei/keikan/keikan_jorei/#paragraph10559
18:33:10　ニセコまち：https://www1.g-reiki.net/niseko/reiki_honbun/a070RG00000579.html
18:34:58　ニセコまち：通称、【SDGs街区】と呼んでいるNISEKO生活モデル地区構想は、ニセコ町が策定したSGDs未来都市計画に基づいて実施されています。https://www.town.niseko.lg.jp/chosei/sdgs/
18:35:59　ニセコまち：このモデル地区構想は、先日、改訂されたニセコ町の第５次総合計画において、人口ビジョンの部分に反映されています。https://www.town.niseko.lg.jp/chosei/keikaku/plan/sogo_keikaku/sogo5/

19:51:20　A : This has been very informative. Thank you, Niseko. We look to grow smart and sustainably along with the town. We are very grateful for this planning meeting. Take care and thank you again.
19:52:41　ニセコまち : Thank you for visiting us. See you again in Niseko!
19:58:38　B : 今度意見交換会に参加してみようと思います。今日はどうもありがとうございました～
20:03:41　ニセコまち：こちらこそ、ありがとうございます！　はい、是非、現地に来てみてください！
皆さんで作る余白のある計画にしていますので。
20:13:23　C : 開発止めましょう。　この中にそれが必要な人がいますか
20:17:02　D : こんな町民に寄り添った開発はないと思います。リゾート開発と比べ反対する理由がありません。
20:19:01　ニセコまち：Dさん、ありがとうございます。このプロジェクトを長年、追っていただいて感謝しています。
20:21:11　C : 必要としている人がいるのでしょうか？
20:26:58　E : 必要な方もいると思いますし、また地球環境にとって、こうしたまちづくりが増えていくことは環境負荷を減らし二酸化炭素の排出を減らす上でも、長期的にメリットがあるかと思います。
20:29:52　ニセコまち：Cさん、過去のNISEKO生活モデル地区構想の報告書をお読みいただけると幸いです。ニセコ町における課題として、アンケート調査から、①暖かい家、②雪かきの心配のない家への住み替えを検討されている方が、たくさんいます。そうした方々への住み替えのためのバッファーがないので、住生活基本計画などでも、住宅供給の必要性が謳われています。
20:47:08　D: ありがとうございました。お疲れさまでした。

2021年4月19日、意見交換会（そもそも会議）で出た意見と議論：
https://www.youtube.com/watch?v=f3nav-vUW7g

SDGs街区そもそも会議（住民意見交換会、場所：ニセコ中央倉庫群旧でんぷん工場）

SDGs街区の開発をそもそもスタートすることになった際、まちづくり基本条例に照らして、手続き上、順当な形であったのかを以下のように議論した。

I氏意見表明、および町長に質問：
・経過についての説明と質問（以下の囲いは、I氏作成のペーパー通り）：

【基本姿勢】
SDGs事業の中にSDGs街区構想があり、その件で4/12（月）に住民説明会がありました。この構想は不要ではないかという提案も含め、課題はいくつかあるものの全体としてよいものにしていきたい気持ちは共有できたと考えていいと思います。その上で、私を含めて何人かが問題にしたのはSDGs事業とまちづくり基本条例の関係でした。どういうことか、少し経過を書きます。

【経過】
2017(H29)年度
10～12月
町は、翌年度予算編成方針説明会でSDGsに取り組む方針を説明したり、各地域を回って行う「まちづくり懇談会」でSDGsについての紹介をしたが、理念には触れたものの街区構想までは説明していないと思われる。というのも、その時期には応募プランの検討中であったからだ。（2018年12月議会では、町長が17年10月頃公募プラン作成を指示した、と答弁している）
2018年3月
内閣府が実施した「SDG s 未来都市」の選定公募に対して55の応募があり全て公開されていて、その中にニセコ町作成の提案応募資料（3/23付け）がある。計46頁に及ぶ資料の最終頁にはカラーの街区図面が付いている。
https://www.chisou.go.jp/tiiki/kankyo/teian/shorui/sdgs_h30teian_ichiran1.pdf

2018(H30)年度

6月15日

首相官邸で「SDGｓ未来都市」選定証授与式

※6月7日、議会に対して政策案件等説明会で、内閣府が実施した「SDGｓ未来都市等」の選定公募に対し、提案応募したことを含めた経過説明が町からあった。応募した時のではなく、選定証授与式のわずか8日前のことである。予算を含めた内容は以下の通り：

・「NISEKO生活・モデル地区構築事業」1,300万円（国費ベース）

・購入予定の9ha（運動公園隣接地）に、近未来的・SDGs型の生活空間を形成

→町独自基準による高性能住宅群、政策的混在（世帯構成、所得層、職業など）、美しい景観保全（電線地中化、地域運営組織による美化活動など）、エネルギーの地産地消の検討、など

・購入予定地の図面付き説明ページもあるが、国への応募資料にあった図面とは異なっている。

7月20日

「ニセコ町SDGs未来都市計画」に対するパブリックコメント募集が町HPに掲載されたが、国への提出時に付いていた最終頁のカラーの街区図面は何故か削られている。

7月27日

臨時議会でSDGs関係予算が補正計上され、可決された。

8月

「ニセコ町SDGs未来都市計画」第一版が策定され、町のHPに掲載された。

【まちづくり基本条例との関係】

1. 2018年3月23日付けで応募資料が作成されていることから考えると、それ以前から準備していたと考えられます。それからパブリックコメント募集（7/20～30）で情報が公開されるまで約4か月ありました。選定されるまでの約3か月間に、提案内容についても提案書を提出したことについても説明がなく、議会や町民に対しても報告も議論もされないままでした。しかし、その後の1か月間に、国からSDGs未来都市に選定され、パブコメ募集中に議会で補正予算案も通っています。7月には計画予定地の隣接住居を戸別訪問して概要を説明しています。しかし、町民全体には知らせていません。
2. たとえ特定地域のことであっても、ニセコ町のこれからのあり方を大きく変化させる可能性のある計画であれば町民参加の議論は欠かせません。これは、「まちづくり基本条例」第2条（情報共有の原則）に反するのではないかと思います：

   第２条　まちづくりは、自らが考え行動するという自治の理念を実現するため、わたしたち町民がまちづくりに関する情報を共有することを基本に進めなければならない。

3. また、第４条（説明責任）はどうでしょう：
   第４条　町は、町の仕事の企画立案、実施及び評価のそれぞれの過程において、その経過、内容、効果及び手続を町民に明らかにし、分かりやすく説明する義務を有する。
   【解説】によると、「本条が及ぶ範囲は広く、町の仕事の計画段階から財政上の情報など、まちづくりの諸活動の成果までを想定」となっています。
4. さらに、第５条（参加原則）です：
   第５条　町は、町の仕事の企画立案、実施及び評価のそれぞれの過程において、町民の参加を保障する。
5. 加えて、第６条（意思決定の明確化）の適用も考えなければならないでしょう：
   第６条　町は、町政に関する意思決定の過程を明らかにすることにより、町の仕事の内容が町民に理解されるよう努めなければならない。
   【解説】には「行政の透明性の確保」だとあります。さらに、町長が町の代表者として「どのような情報や案に基づき」「どのような議論を踏まえ」「どのように考え、いつ、どの時点で判断したか」等の政策決定の過程を明らかにすることは当然の責務であり、住民自治を進める最低限の義務であるとも書いてあります。
6. 国に選定されることが分かったのであれば、その時点で未来都市計画の情報公開をしようと思えば出来るだけの時間的余裕はあったはずです。国に選定されることが決まり、補正予算案が議会を通った頃にパブリックコメント募集という形でようやく住民に知らせる方法はまるで、決まったけど形だけ皆の意見を聞くからねと言われているように感じます。密室政治と言われても仕方がないでしょう。それは「まちづくり基本条例」が最も避けようとしたものだと考えます。
   ちなみに、パブリックコメントは１件のみでしたが、それに対する町からの回答には「徹底した住民参加と情報共有の実践により事業展開していくこととしており」と書いてあります。ブラックユーモアでしょうか。

町長回答：

- 住民自治、まちづくり基本条例についての自身の考えを述べる（首長の資質によって住民自治／情報公開の質が変わることを防止するという考え方があるからこその条例など）
- 首長＝民主的な選出の手続きを経た政治家としての首長の役割について（公約と民主的な選出とによって施策をドンドンと進める役割が期待されている）
- それゆえに、ボタンを押せば情報が出てくる（原則すべて公開）が義務としてあることを、条例を理解
- なぜなら、すべての会議、予算調整などの会合は、すべての町民の参加・傍聴が認められており、それらは常に開いているから（一部、個人情報を除く）
- 一つだけ、今回のプロセスでは、地権者についての議論は個人情報に関わる部分であり、ここについてはすべて情報を開けなかった

I氏意見：

- そのお答えは自己弁護に聞こえる。すべて決まった後で、情報を出すということが町長のやり方であり、それはまちづくり基本条例について軽視の姿勢ではないか

ニセコまち会場に質問：

- ここまでの議論を聞いて、もっともはやく情報公開ができたのではないか？と思われる方はどのぐらいいますか？（5名）　そうではなかった、適正だったと考える方は？（1名）　残り（15名程度の方々）は手を上げにくそう、言いにくいそうという状況

T氏（議員）意見：

- 今回のSDGs未来都市において、公募の手順の中では、私自身、「あれ？」と思うことがあった（なので唯一となった1件のパブコメは私が書いたものです）。国への公募に使われた資料については、3月の時点で町民に提示するべきであったと個人的には思う
- ただし、国のやり方としては、近年、こういう地方創生や未来都市に関するもの、〇〇の公募をするのですぐに資料を出してくださいと言う行政にとっては時間的に厳しいことも知っている（同時に、地方交付税を削り、自治体同士を相互に競わせるやり方で競争に勝ったところに予算配分する）
- しかし、この未来都市事業は、複数年度の公募であったのではないか？　であれば、翌年度の申し込みでも良かったのでは、と個人的には思う

ニセコまち補足：

- 国自身は翌年度の公募について（計画だけはあっても、とりわけ助成措置について）保証していない。そのタイミングで取らなければ、翌年も同じ金額の予算がつくわけではない

町長回答：

- もちろん、SDGs未来都市の公募は（悲願の環境モデル都市と同様）取りたいと思ったし、町の長期的な課題であった住宅不足について、これを絡めてゆこうと考えて行った。しかし、応募の際の計画については、ガチガチに決まったものというわけではなく、そのままで進めてゆくとも考えておらず、町民の方々における議論を踏まえて、望ましい形になれば良いと考えており、決まった後に、意見だけ下さいと言うことではなかった
- 町民講座などの（行政側から町民に聞きに来てくださいと言う）機会だけが情報公開ではない。行政内の会議、議会、予算審議なども含めてすべてオープンにしている（町民が情報を取りに来た時には、それに答えられる体制はある）

U氏意見：

- 時間的に余裕がなかったというのは本当だろうか？　応募からパブコメまで6か月ある。まちづくり懇談会においてこのことについて多少触れられたようだが、積極的に意見を求めたわけではなかった
- 議会への説明からパブコメまで3か月あった。これも時間がなかったとはいえないのでは？
- 地権者への配慮はよく分からないので、ここでは置いておく
- 計画の進める中で様々な意見を集めることは行っているので、それで良いのではないか、というのは基本条例に照らしてよかったのだろうか？
- これらのことから、間違ったことは間違ったと認め、その後、どうしようかという前向きにした方が良いと思う

（見直し検討委員会を3回務めた元議員）意見：

- まちづくり基本条例違反ではないかという議論は、過去にもあった。であればこそ、現状、基本条例は生きていると考えている
- ただし、町長は先ほど、条例に違反しているとは考えてないとおっしゃった。良い場所なので、私の個人的な意見を述べる
- 町長はこの条例の生みの親。その町長は条例の伝道師として有意義な活動をされている
- ただし、町内には違反ではないかというような意見もあることを町長には知って欲しい
- また、行政職員については、このことの認識が完全ではないのではないか
- 条例に対しての姿勢については、原点に立ち返った議論をしたほうが良いのではないか
- それは両者にとって必要な姿勢ではないだろうか
- それゆえ、運用の検証が必要では？　条例を形骸化させないため

H氏意見：

- CO2について？　町中に住み替え？　車もあまり乗らないように？　などなど、よく分からないことの多い計画で、ここまで進めてしまって、後には引けませんでは、一種のギャンブルのように思える
- ですから、それらの選択肢を一つずつ出して、このプロジェクトの必要性を住民に見せてから、本当にこのプロジェクトをやるかどうか決めてゆくのが良い

ニセコまちの回答

- この街区の必要性についてのそもそも会議は、来週の月曜日（4/26）、18時から町民センターでやりますので、そこでお答えできるようにいたします

S氏意見、町長へ質問：

- ここまでI氏やU氏による指摘を受け、ここまでのSDGs街区の進め方について、もう少しやりようがあったと思われますか？　それとも非がないと思いますか？

町長回答：

- やったことすべてについて、非がないなどとは考えてない。改善点もあるだろう。ただし、職員も含め、これらの進め方に対して、1つのミスも許されない社会というのはどうかとも思っている。もちろん政治的な責任があるのは私自身にあります。情報公開のやり方については、議会でも何度も言われていることですし、私自身も今後とも細心の注意をして進めたいと思っています

S氏意見、再度、町長へ質問：

- 今回の事業においては、基本条例に照らしたら、もっとやりようがあったように私は思う
- 時間がないケースだってあるだろうし、進め方として情報公開が遅れる場合もあるだろう。それでも、常に基本条例を鑑み、遅れたなら遅れたなりに情報公開に努める姿勢がなければ、実際の情報公開にはならないだろう。そうした努力をなされているんですか？

町長回答：

- 町においては数多くの事業が進行している。そうした機会毎に、常に情報公開を意識し、常に公開するように指示して業務をやらせている。今回の事業においても、当時、できる範囲での情報公開はした。それに対して、もっと早くやれたという意見があるなら、それはその通りだとも思う

S氏意見：

- 今回、町長の認識で条例違反ではなかったという言葉をお聞きして、私自身はびっくりしました。町長や行政と町民の間では、大きな認識の隔たりがある。であれば、この件については、とことん議論する場を設ける必要があると考えている。以前から職員の方への条例に対する認識についてのアンケートをとったらどうかという提案もしたことがあるが、それはやられていない
- ですから、この機会に、そうしたことも含め、議論する機会を持ちたいと考えている

N氏意見：

- 情報公開は何のためにやっているのか、というポイントで、町長はボタンを押せば情報が手に入るというおっしゃられたが、そのボタンを見つけられない自分がいます。加えて、町のホームページを見れない方もいらっしゃる。そうした方々へどうアクセスするのかも含めて改善点は多々あるように思う
- それゆえ、こうした場にも、男性の高齢者ばかりではなく、若い方、女性にも参加していただいて欲しいなと思う
- 同時に、そうしたことを行政が事務局をやるというのも違うように思う。もちろん住民だけで自治が組織できるとは考えていないが、両者が良いバランスで活動できると良い街になるんだと思う

Y氏意見：

- 気候変動で深刻に影響を受けるのは私たちの若い世代や子どもたちの世代であり、不安で心がいっぱいで、ここにお集まりの高齢の方々の比ではありません。であればこそ、私たちの世代の意見は大切だと思う
- とはいえ、「まち研」の活動に参加するようになってはじめてSDGs街区のことについて知ったし、今日もたどり着くことができました。若い人たちに情報が届いていないということについて、もう少し配慮をよろしくお願いします

L氏意見：

- ニセコ町にかかわる情報に対してアクセスしにくい。例えば条例についても、何段階かクリックしないと見られないようになっており、使いづらいホームページだと思っている
- また基本条例に対しての解釈は人それぞれであり、町長やその他の方が考えられることは別であっても良いし、それ自体が多様性なのだろうと思います。しかし、そこで話がかみ合わなくなった際に、話し合いの場があると良いと思う

H氏意見：

- 今日の議論について具体的に何かということはないですが、条例の一つ一つの項目についてすでに知見があり、それについて議論を出し、間違っていたら詰められるような会議の雰囲気を恐ろしく感じた
- こうした雰囲気で町民講座があったり、会議があったりすると、多くの町民は出にくいと思う
- 移住者の私としては、ニセコ町はこうした会議があるように、まちづくりについて熱心な方々が非常に集まっている自治体だと思う。であればこそ、こうした会は、もう少し和やかな雰囲気のものであったほうが良いと思う

M氏意見：

- 自分の家の隣で開発があるということから、役場に問い合わせたり、WEBページを探ってみたりするんですが、例えば、役場の建設課に問い合わせをすると、『〇〇であれば条例では認められている、〇〇であれば違反である』などの回答は頂けても、そもそもこの条例を作った理念とか、なぜ作られている存在してあるのか、について、つまり住民の一番の関心事である部分についてはお話ししてもらえない
- その条例は何らかの考えで作られているはずであり、その考えが住民に伝わることが必要なのだと思う

町長総括：

- こうした機会を持ててうれしく思う。町民講座はすでに200回近くになるが、最初の頃は、こうして率直に物を言い合う雰囲気ではなかった。それがこのような意見交換が広がっているきていることは良いことだと思う
- 同時に、私が活動してきた情報公開などについて、町民の方々にはよく伝わっていないことも実感できた。そのための仕組みをどのようにするのか、職員含めて、考えてゆきたい

I氏総括：

- 今日はこういう機会が持てて有難く思った。とはいえ、町民には一定数、まだもやもやを持っている方がいるので、改善を期待したい
- 例えば国に応募する段階で町民に公表することはできるはずだ。町長からそのようなコメントがあったら、その段階で、次のステップ、では、この住宅地をどのようにしてゆくのか、について議論がスタートできたはずである
- しかし、町長のまちづくり基本条例に対する考え方は、町民（私一人かもしれないが）とは異なっている。条例から20年が経過して、こうしたことを検証する時期に来ていると思う。検証員会を多くの住民が参加して作り、その場で、町長の基本条例への考え方、そしてそのほかの考え方を検証し、検証した結果に応じて、次の取り組みをしてゆくべきであると思う

ニセコまち総括：

- この議論について、是非については結論が出ませんでした。しかし、分かったことは多かったのではないかと思います。情報を公開する側は、常に扉は開いている、可能な限り情報提供はしているとあり、受け取る側は、十分でない、受け取りにくいという認識の違いがありました
- 私たちがこのSDGs街区において住民参加を行うにしても同じです。私たちは出来る限り情報公開しようと皆さまに声がけし、WEB上には情報が載せられていますが、受け手側には十分に届いていません。今日のような会を開いても、決まったメンバーが集まるのみです
- それゆえ、ここにいる仲間が情報公開の伝道師として町民の方々にそれを伝え、仲間を作ってゆかなければならないと思います
- その際、怖い顔をして、非難を繰り返していても、仲間づくりはできないですよね。また、住民の方々の情報に対するリテラシーをどのように高めるのか、そのための仕組みについても議論してゆく必要がありそうです
- であれば、理念だけではなく、どのように運営してゆくのか、というところについてフォーカスしてお話を続けられればと思います

I氏補足：

- また、来週からこのそもそも会議（4/26の月曜日、18時から町民センター）では、SDGs街区の必要性についての議論になると聞いています。ですから、その際には、以下に添付したSDGs街区において、当初、議会でやり取りした資料を念頭に、お話を進めていただければと思います　※次ページに転記

U氏補足：

- 国などへ事業を応募した段階で、早やかに住民に情報を公開して欲しい、これは行政や町長へのお願いとなります
- もう一つは、条例についての解釈は、多様性というものとは別の質のものであると考えるので、4年に1度の見直し委員会とは別に、検証委員会というのを、できるだけ公募の人数を増やした形で実施して欲しい
- この2点については、折を見て、行政側から見解を示して欲しい

以下の囲いはI氏からの添付資料（2018年6月7日の議会議事録から抜粋とのこと）

協議事項②SDGｓとその取り組みについて

担当者からの説明後の質疑

- 斉藤議員　事業採択は、決定されたのか。
- 山本企画環境課長　まだ決まっていないが、来週中には決定される。
- 浜本議員　開発予定地はどこか。
- 山本企画環境課長　想定している場所は、××さんの土地と一部財務省の号線が含まれる。××さんとは、さくら団地の隣接地に関して、昨年度土地開発公社で宅地開発の計画をさせてほしいという話しをしている。
- 浜本議員　計画範囲がこの図面のとおりならば、土地の形状が悪いのではないか。半分くらいは傾斜地だ。土地の提供を公募で行う考えはないのか。
- 山本企画環境課長　さくら団地の隣接地を開発したいとの考えから始まっている。
- 高橋議長　（土地開発公社の理事であることから）３年前から土地を探している。町内で何か所か見た中でこの場所を選んだ。冬の除雪で、排雪するにしても沢の方へ雪を推(ﾏﾏ)す場所が確保できるなどを見込んでいる。
- 青葉議員　町民から不信を持たれやすい計画だ。この土地はかつて運動公園整備計画のあった土地。購入を前提とした計画であるとしか思えない。運動公園計画はどうなったのか。
- 山本企画環境課長　昨年７月の調査段階で、全体の土地を売ってもらえるという話しは、××さんからもらっている。
- 浜本議員　全部で９ヘクタールということだが、すべて購入しなければならないのか。半分でも可能か。
- 猪狩副議長　９ヘクタールすべてを利用する計画はできているのか。きちんとした計画を立てなければ、途中でとん挫するのでは。
- 山本企画環境課長　今年、計画を立てるために、今後補正予算を出す。
- 篠原議員　①農地の部分はどのように扱うのか。②分譲地として売るために、町が建物の高性能化など条件面で規制をして販売するということか。
- 山本企画環境課長　①農地は、現況で半分程度は耕作していない荒廃地化している。残りも農業委員会に申請して、すべて転用する。傾斜地でも宅地化は可能だし、条件不利な土地は、雪捨て場や小規模なエネルギーセンター(雪氷熱等)に活用する。
- 篠原議員　人口減少時代を迎えて、土地の売れ方はかつてのような開発すればすぐに完売という状況は見込めないのでは。
- 山本企画環境課長　戸建住宅だけでなく、高気密集合住宅用地としての需要が見込める。住宅需要のアンケートでは、住宅がなくて、町外からニセコ町に働きに来ている人が５００人程度いることも、需要があると見込んでいる点。
- 篠原議員　国は、どんどん経済を回していく方向にある。ニセコ町はその施策に乗っているが、立ち止まって考える時期に来ているのではないか。
- 三谷議員　常にそうした仕事の仕方をしている点、どうなのかと思っている。企画環境課は、環境モデル都市としての業務量が多い。これを行うことで、職員は大丈夫なのか、他課との連携もあるだろうが、他課も相当な業務量を抱えている。

今回もこれまでと同様に、会場にお越しできない方、約20～25アカウントの方々もZOOM参加し、並行してチャットでも議論が行われました（会場には約20名の方が参加）：

11:33:57 開始 ＠ニセコまち：スタート時、ZOOMは14アカウント参加です。ニセコまち側が4アカウント。
12:42:47 開始 M氏：ニセコ町のWEBをさがしても、株)まちのミーティング情報や進捗情報がみつかりません。見つけづらいだけかもですが、もっとリンクを貼るなどSDGs街区の情報を、町のプロジェクトとして捉えて開示してほしいです。
12:44:26 開始 M2氏：このニセコまちという会社がなくても、町と住民が意見交換や話し合える場は作るべきだと思います。
12:46:38 開始 Y氏：住民が5人くらい集まると、役場の方々と住民が話し合うまちづくりトークができます。
https://www.town.niseko.lg.jp/chosei/keikaku/machizukuri_jorei/kyoyu/talk/
12:50:31 開始 Y氏：若い方の発言、うれしいです！
12:51:04 開始 M2氏：まちトークは町長に直接話す場ですよね？
12:51:48 開始 Y氏：町長だけに限らず、関連部署の担当職員の方も交えて話せます。
12:52:02 開始 M2氏：まちトークを知らない人も多いと思います。
12:52:56 開始 Y氏：私も2年前に知ったばかりです。実はいい仕組みが用意されているニセコ町なので、住民が活用できたらもっと良くなっていくと思います。
12:53:02 開始 M2氏：あと、今回自分の土地の隣で開発計画が出てつくづく感じることなんですが、役場の方に相談しても、うちの管轄外です、というような対応で、条例の数字は見てるけど、基本理念などに関しては何も答えてくれません。
12:55:59 開始 M2氏：今回の町長の受け答えを見てても感じますが、うちの町はこういう町にするんだというはっきりした考えはなく、とりあえずで条例を作ってる感じが否めません。
13:08:55 開始 M氏：住民が自ら調べて動くのが、一番早いかもですよ。埋もれた制度や条例もおおし。生かすも殺すも住民次第かも。仕事や育児しながら大変ですが、次に繋げる為にも😭
13:11:04 開始 M2氏：調べて疑問や不明に思うことをほかの住民の人たちと話し合って、それを周りに広めたり、まちトークを利用して役場の人と話し合うのが良いんでしょうね。
13:13:29 開始 Y氏：その通りだと思います～。でも、今日みたいに意見を述べ合う場が増えていったらいいですね。
13:14:06 開始 K氏：会場の音声が聞き取りにくかったです。こもった感じと切れ切れになっている状態。マスクの影響もあるでしょうし、再生している端末にもよるかもしれませんが。
13:14:13 開始 M氏：まずは同じ疑問や問題を感じているご近所さんで、そういう話をできるお仲間が３人見つかると、グッと行動できるかもですね。これ、実感。
13:15:55 開始 M氏：あ、でも、似てても全員意見は違うので、方向調整は大事です。
13:16:37 開始 Y氏：Hさんのお話がほぼ聞き取れずに残念でした。発言者用にピンマイクあればベストですね。
13:17:15 開始 Y氏：みなさま、今日はどうもありがとうございましたー！
13:17:33 開始 T氏：情報公開や住民自治の理念を町が掲げているのは素晴らしいと思っています。それを、町長や役場だけではなく町民みんなで作っていけたら良いのではないかなあと思います。

2021年4月26日、意見交換会（そもそも会議vol.2）で出た意見と議論：
https://www.youtube.com/watch?v=gnVn3fYH_68&t=6s

SDGs街区そもそも会議 vol.2（住民意見交換会、町民センター、18～20時）

SDGs街区の開発が、そもそもなぜ必要であるのか、過去のニセコ町が策定してきた計画群とニセコ町における住宅事情、そして株式会社ニセコまちに託された開発の内容について以下のように議論した。

ニセコまち：

- 冒頭、Hさんからのお願いでもありましたが、このそもそも会議、議論は真剣にですが、雰囲気は和やかに、参加者すべてが意見を出しやすいように、司会も気を付けてゆきたいと思います。
- 今回は、なぜそもそもこのSDGs街区を構想し始めたのか（町の総合計画に紐づいていますのでそちらの解説）、なぜこの開発が必要なのか、人口の部分、住宅の部分、ミスマッチの解消についてニセコまちから説明いたします。ちなみに、次回はエネルギーについて説明します。

https://nisekomachi.co.jp/data/sdgsgaiku_0426.pdf

準備したスライドに沿って説明・解説

1．総合計画について
2．自治総合戦略について
3．住生活基本計画について
4．NISEKO生活モデル地区構築事業構想について
5．人口の推移、高齢化、世帯数の変化について
6．人口の将来推計について
7．通勤人口について、居住地と職場のミスマッチについて
8．土地所有者の所得増加が課税所得を押し上げている現状について
9．土地の価格上昇について
10．公営住宅の限界について
11．アンケート調査について
12．株式会社ニセコまちについて
13．開発の進行予定について

ニセコまち：

- 補足しますと、前回、参加者の方から、「そんな高い家が売れるのか？」という指摘もいただいています。私たちは第１・２工区においては非常に高性能なのにもかかわらず、3000万円台を考えており、市場価格と整合していると思っています。第４工区についてはアップグレードされ、広い家を考えていますので、価格は高くなりますが、こちらについては正確にはまだ検討が必要だと思っています（補足：第１～３工区の賃貸は光熱費込みの比較ではニセコ町の平均よりも安価になるように想定しています）。
- さらにファイナンスの部分の説明で、高いところを売って賃貸住宅をという話にも聞こえたかもしれませんが、そのお金を流用するわけではなく、あくまで賃貸住宅はそれ単体で回るようなスキームを考えています。しかし、（賃貸は減価償却に時間がかかるので）資金繰りの上で重要な位置づけだという意味になります。
- 全体の事業計画は、中期的には回るように考えていますが、（この会社の使命としても）大いに儲かるような事業であるわけでもありません。
- ここまでは私たちから一方的に過去の町が策定している計画類の進行・流れについて、および開発までのプロセスについて前段で説明しました。後段では、住宅・人口の状況について。最後に株式会社ニセコまちについてとSDGsの開発の考え方について説明しました。これらについて、皆さんと議論して行きたいと思います。

町長からの補足：

- 現状のニセコ町における遠くからの通勤について（町内に居住可能な住宅が豊富にない現状、遠いところでは伊達や長万部から通勤している、中にはニセコ町内に居住することを熱望している方もいる）
- 公営住宅のミスマッチもある（世帯が核家族化し、単身になったものの、広い住居に住み続けている→動く先がない）
- アンケートによると住み替えについての要望もある（町内における住み替えの需要と周辺部からの住み替えについて）
- 高齢化の進行について、除雪についても、住民から良い居住環境を求める声がある
- そのような背景の下で、環境モデル都市として、環境・景観を守るという配慮をし、総合的な取組みとして、持続可能性を担保したSDGsという括り（エネルギー、自然保護、混住、住民自治などのテーマ）で街区の開発計画を進めてきました
- 右肩上がりの経済成長の中で、行政は住民自治の活動を奪ってきたという経緯があります。住民が自分たちでできることを奪ってきた、それによって行政は肥大化し、予算を膨らませてきた。今後の社会、人口減少社会は、そうした行政をダウンサイジングしつつ持続可能にならなければならないという考えを持っています。

町長からの補足（その続き）：

- その方向性の1つが、観光部門における官民連携（ニセコリゾート観光協会→株式会社は日本初）の取り組みです。それと同じように住宅部門においても、過去は3回大きな開発を行政が主導の下、土地開発公社で行ってきましたが、それらを行政が全部やるのではなく、官民連携の組織を作り、そこが担って、土地開発公社も将来の解散を検討しています。そのため、この新たな住宅不足に対する課題解決の一部を、この株式会社ニセコまちが進めることができないか、検討を進めているところです。
- 日本でもまだ数少ない取り組みの一つであるわけで、なかなか障害も多く、様々な挑戦をしてゆかなければならないと思います。
- 例えばニセコ町は、16戸の職員住宅、8戸の職員用のための借り上げ、35戸の教員住宅を所有しています。古いものはすでに築50年が経過しています。こうした住宅ストックを今後も行政が税金で建ててゆくのではなく、今回のSDGs街区の中や、ニセコまちの力で住宅供給がなされ、進めることができないか検討するという試みをしています。

H2氏意見と質問：

- ニセコ町において、住宅供給をしなければならないというのはなんとなく理解できた。しかし、SDGs街区のプロジェクトについて、国からお金をもらって（借りて）、もし、その目的を達成できないならば、それを返さなければならないのだとしたら、大丈夫か分からない。さらに、その返還をしなくても良いように、本当は必要なくてもSDGs街区を建設するというのは危ないと思う。

ニセコまち：

- SDGs街区をモデル地区として整備するために、SDGs未来都市に選定された際、１千数百万円の補助を国から受け、そのお金でSDGs街区の構想を検討してきました。このお金については、基本的にはすでに構想を検討したという事実を持って一旦は終了しているものであり、SDGs街区の建設如何について返金したり、それゆえに建設しなければならないということはありません。
- また、このSDGs街区自体の設計、建設、建築に関わる費用（総事業費、約40億円）の大部分は、株式会社ニセコまちが、民間の事業者として金融機関や投資家から融資・出資を受けて建設し、販売・賃貸してゆくものであり、税金を使って整備する公共事業とは異なります。

以下は補足：

- ただし、街区内の道路・防火水槽・上下水道などのライフラインのインフラは、町の費用（税金）で整備することになっている。また、一部の土地購入費用については、町／土地開発公社から株式会社ニセコまちに貸与する予定になっている（後日に返済）。
- 先導的モデル事業として、省エネ建築やエネルギーセンターの機器などにおいては、今後、建設・建築を進める段階で、環境省や国交省などの助成メニューの中で適したものがあれば、それらを部分的に活用してゆく予定である（SDGs街区だからという主旨ではなく、その他の民間の建設・建築における一般的な助成措置と同様）

H2氏質問：

- SDGs街区についてとCO2の削減についての関係性がよく分からない。この街区でCO2を十分に削減できなかったら、ペナルティがあるのではないか？

副町長：

- ニセコ町では、昨年7月の議会で、気候非常事態宣言を出しており、目標として2050年においてはCO2ネットゼロを目指すことにしている。これは世界的な流れでもあり、日本全体でも今ではその目標を掲げるようになっている。
- また、ニセコ町の現状として、町内のCO2発生量の約70％が建物（暖房・給湯・電気・調理など）から排出されており、これがもっとも大きな割合を占める（補足：残りは交通や農業・建設業などの産業活動から）。
- それゆえニセコ町においての取り組みとしては、民生の家庭部門、公共などの業務部門、観光のホテルなど、町内すべての建物において、まず省エネ、高断熱・高気密の建築様式を推進しなければならない（それ以外で大きく削減できる余地がない）というのが基本的な考え方。つまり、エネルギーをできる限り使わない建物を新築したり、改修したりしてゆくことが最大の取り組みとなる。
- そのため、町内全体に適用するものとして条例を準備しているところであり、その条例が今年の9月から施行されれば、まずは町内で建物を建設する事業者／お施主さんは、その建物でどの程度エネルギーが消費されるのか、どの程度の高気密・高断熱なのか、という検討をして、届け出をしなければならないことを義務付けられるようになります。これによって、少しでも省エネ建築が普及することを意図している。
- 同時に、ニセコ町で率先したい高気密・高断熱の建築仕様については、先進事例としての住宅のモデルを、このSDGs街区で建設することにしている（補足：公共で言えば、新庁舎）。
- もちろん、気候温暖化が進めば、私たち地球上のすべてのものにペナルティがあるとも考えられるが、それが、SDGs街区で実現しなくとも、何かの罰則・罰金の規定があるわけではありません。とはいえ、ニセコ町では、率先してCO2ゼロを目指す自治体であるわけですし、このモデルとしてこの建築様式を進めることにしています。

I氏質問：

- 地価の上昇について、どのように町内、とりわけ市街地中心部の価格を抑えることができるのか？　過去にまちづくり町民講座であったスイスのツェルマットの事例のように行政が価格を誘導したり、設定したことができるのではないか？

ニセコまち：

- 日本の法律上、私有地について行政や政治が価格を意図的に決めることは残念ながらできません

I氏質問：

- 先ほどの説明で、アンケート調査から住み替えの需要があると聞いた。それはどこの住民のことを言っているのか？町中だけなのか、それとも町内の郊外部分の方も該当するのか？　アンケート回答者は誰なのか、分析はできているのか？

ニセコまち（注：この回答は、議論中に調べながら行ったものであり、以下のご意見と時間軸では前後します）：

- アンケートでは例えば、以下のような地区から回答が得られている：

※会議中に示した数値は誤集計。以下は訂正したもの

アンケート回答者の地区別の分布（ただし、分子の回答は世帯によるもので、分母の総数は当該地区の居住人口であるため、数字は小さく出ている）：

川北地区(ニセコ、曽我)	2％
有島地区(有島※市街地を除く)	5％
市街地区(富士見、有島、中央、本通)	4％
東部地区(元町、近藤、豊里)	3％
南西地区(里見、宮田、黒川、富川、福井、西富、桂台)	6％

- 当然、郊外部分から、より利便性の高い街中に移住する希望もあるだろうし、街中で一戸建てをお持ちの方も、こちらに住み替える可能性もあるでしょう。同時に、街中などで賃貸にお住いの方も、その方の暮らしのステージで、より広い、狭い住宅に住み替えるニーズもあるでしょう。あるいは、町外からの移住者のニーズもあります。それが、正確にどこの地区から何人というところまでは把握できていません。
- また、アンケートの回答者数が町民の数に比較して少ないので、こちらをクロス集計かけて分析しても、絶対数を把握するのは困難だと考えています。ですので、今後ニセコまちの取り組みとして、ヒアリングや町民との関係性の構築など、皆さまのお力も借りながら、より解像度の高いものにしてゆかないと、ここまでのアンケートの結果で住み替えしたいからと言って、その該当者がそのまま住み替えにはつながらないと考えています。建築の工事開始は再来年（2023年）になりますから、そこまでにより関係性を高める努力をしていきます。

I氏意見・質問：

- そうしたアンケートにあるような住民の課題を、SDGs街区によってどれぐらい解決できるのか？　希望してもかなわなかった人は誰がサポートするんですか？

ニセコまち：

- このSDGs街区のみで、町の課題をすべて解決できるとは考えていません。しかし、その中の一部でも解決することは可能でしょう。
- また、アンケートで住み替えの希望を持っていても、実際問題として、ここに移住する決心がつくのかどうかについては、私たちには分かりません。ですが、パイとしてこの街区程度のキャパシティは必要だということは分かっています。ですから、今後も、住民との対話を重ね、まずはそうした移住希望者に実際に住んでもらうことから始めなければならないと考えています。これは一つの挑戦です。
- それから、この開発の工期は10年です。ですからニーズに合わせて、適時、計画を調整してゆくことは将来必要になるでしょう。
- さらに、持ち家の方が町内移住するとしたら、その移住後の空いた家をどのように取り扱うのか考えなければなりません。そこまでがニセコまちの業務の範囲だと考えていますので、その家を預かってリフォームして貸し出すのか、販売するのか、定借で借りるようにするのかなど、様々なケースを検討しているところです。また、老朽化した空き家になった部分が使い物にならなければ、いくつかの敷地を組み合わせて、数戸レベルの共同化（再開発）してゆくことも必要になるでしょう。
- ですので、先ほどの副町長のお話にあったように、ここはモデルであり、プロトタイプです。ここで実証されたものが、将来、街中に広まるということも目指さなければならないと考えています。

I氏意見・質問：

- この住み替えは街中の人が、同じ街中のSDGs街区に住み替えることを想定しているのでしょうか？　それとも、農村部の方々の住み替えを想定しているのでしょうか？
- さらに、町内で郊外部から持ち家の方が、ここに住み替えして、数年後に、やっぱり戻りたいとなったら…

ニセコまち：

- 街中の方は比較的住み替えやすいと考えられますが、郊外の方がここに住み替えをするのは、様々なしがらみもあり、ハードルが高いとも考えています。それでも、移動などでお困りの方のニーズも一定以上あるでしょう。ここでは、誰かに限定して計画しているわけではなく、様々なニーズに対応できるようにしてゆきたいと思っています。すべては、個別の対応になります。
- さらに、戻りたいということも考慮の上で、そのお持ちの物件を、どのような取り扱いで貸すのか、販売するのかを相談してゆくことも重要だと思います。
- また、私たちは大きな財源を持っているわけではないので、どのようなファイナンスの仕組みを作るのかということも重要です。

町長補足：

- 日本の土地売買は基本的に自由が保障されていますので、それを条例で縛るのは違法行為となります。しかし、土地価格が無制限に上昇してゆくと、周辺部への基準地価への影響もあり、それは固定資産税の上昇を招き、中には年金暮らしの方などへの大きな負担になります。したがって、できる限り、公共で土地を売買する際には、相当慎重に、割高で公共が土地を買ったり、売ったりすることがないようにしています。
- ただし、民間の売買については、その影響力を行使することはできません。本来は地域ごとにある程度の目安を設定できれば良いのですが、（国立市が条例を作って、裁判で負けた判例があるように）日本の法制度では難しいというのが現実です。それゆえ、ニセコ町で何か新しいオリジナルなものができればとも考えていますので、住民の方からのお知恵を貸して欲しいと思っています。

ニセコまち補足：

- 街中に関しては、このSDGs街区がある種の目安のようになって、ある価格に市場を誘導できるような形につながるなら、それも可能性として検討してゆきたいと思っています。
- ただし、それですべての乱開発や乱暴な不動産取引を抑制できるわけではありませんから、このSDGs街区を超えた、一つ上のレイヤーでの検討、それも、法律や条例などの制限とは異なるアプローチのあり方、意識レベルでの制約もあるのではないかなと思っています。

M氏意見・質問：

- 富良野の都市計画についてご存知でしょうか？　ここでは用途区分として、「第二種低層住居専用地域」などエリア毎のどこに、何が建築できるのかが策定されていて、とりわけスキー場近隣のすでにホテルが集積しているエリアの外には、ホテルの建設が難しくなっています。ですから、投資家などが各地の土地を買い漁ることでの価格上昇圧力が、住宅エリアなどには及ぼされにくい構造になっています。こうした用途地域の指定については、良いところ、悪いところあるでしょうが、ニセコ町の場合にも、このようなことを検討されてはいかがでしょうか？

ニセコまち：

- 日本の都市計画法では、人口規模が1万人以下の自治体に、都市計画の策定権限を与えていないのが特徴とされています。ですので、正攻法でのそうした土地利用の整理を行うことは非常に実現が難しいというのが現状です。
- ただし、総合計画にもありますようにニセコ町ではグランドデザインを策定するビジョンも掲げていますし、都市計画法を根拠とするわけではないものの、何らかの形での土地利用計画をニセコまちとしても必要であると考えています。今後、そうした取り組みのきっかけになるような事柄に挑戦してゆきたいと思っています。ですので、そうした機会には住民の皆さまに呼びかけを行いますので、是非、ご参加いただければ幸いに思います。

S氏意見・質問：

- 現状のニセコまちの活動において、住民のほうに出向いて、ヒアリングをしてゆくなど能動的な活動をされているのには、頭が下がるし、今後も多様なニーズが出てくると思います。ただし、限られたマンパワーの中で、それらすべてに対応できるとは思えない。それゆえ、ある時点において、そうしたニーズを整理し、優先順位をつけて、このSDGs街区では対応してゆくことが何なのかを決定していかないと、良い形での実現にはならないのではないかと心配している。
- また、そうした整理されたものを住民に公表することで、住民側は、ニセコまちで何をしているのかがより見えてくる。現在、ニセコまちでは当初の想定よりもより広範囲なこうした業務（住民側へのアプローチ）をしており、同時に、それゆえに当初の計画とは異なる計画内容に修正されていると想像している。私自身は、協議会の委員として過去の経緯についてはフォローしているが、それゆえに、上述した経緯で、計画が変更されたりしたことで、町民の中の多くの方々がもやもやしているのではないかと考えている。
- さらに、本日お見せいただいた資料については公開して欲しい。

ニセコまち：

- 今回の資料については、皆さんにお送りできるように公開します。また、次回のエネルギーについての資料は、会議よりも事前にお渡しできるように手配します。
- また、マンパワーが不足しており、すべての住民の多様なニーズに応えられないというのはその通りです。改善を図りたいと思いますから、また相談に乗ってください。

I氏意見・質問：

- ニセコまちで住民側に出向いて意見を拾い上げるという活動については評価する一方で、そもそもそうした活動はニセコまち関係者の個人的な活動なのか、それとも会社の総意としての活動なのか？　またそのほかの関係者の方々が前面に出向いて来られていないのはどうなっているのか？　ニセコまち全体としての情報発信はどうなっているのか？　漠然としていてよく分からない。

ニセコまち：

- 総意かどうかということについては、間違いなく総意ではあり、関係者は常に密に連絡、相談、情報共有をしています。また、一般的な開発や計画策定とは異なり、今回のSDGs街区の計画については非常に多くの時間をかけていますし、開発・建設するスピードも非常に長い期間に及ぶものになります。
- そうしたプロセスの中で、計画の策定自体の進め方や計画の内容について、私たちニセコまちの中でも修正され、改善され続けています。そうした内容について住民にうまく伝わっていないとしたら、それは反省するべきものであり、改善も必要です。役場との協同の中で、私たち株式会社ニセコまちにおいて今後取り組まなければならない大きな挑戦だと思っています。

T氏意見：

- ここまでいろいろな方々の意見を聞いていると、やはり自分への反省も含めて（ニセコまちに要望するだけではなく）、もっと自分事にしていかなければならないことなんだろうとも思います。雪かきについての事例を先ほど町長もおっしゃられていましたが、これまで行政に頼ってきたものが、そのまま今後はニセコまちに頼ろうというのでは筋が違うと思います。それでは切りがなくなるでしょうし、その行く先は疲弊しかないと思います。
- であればこそ、ここまでの議論の中で出てきた話を、今回お集まりの皆さん自身でそのほかの町民の方へお話しいただいたり、自分でもしてゆくことが重要なんだと思います。ニセコまちでは議論を提供する場を作っていただいているわけですが、それを自分たちでしてゆけないことが、住民の未熟な部分だと感じるところです。
- SDGs街区についても、アンケートをいくら分析しても解像度は上がらないわけで、もっとリアルに私たちが話し合いをすることで、ニセコまちが行おうとしていることをより多くの住民の方が知るきっかけになったり、より多くのニーズが拾い上げられるのかと。
- 私の住む東山のエリアにおいて、ここ数年で多くのペンションが廃業され、売却され、ニセコ町から事業者の方が外に移住されてゆきました。高く売れた時期だったからというのもあるでしょうが、ニセコ町内に住める場所がなかったということもありました。そうした際に、ニセコ町内に良い環境の住居があったら残っていたかもしれないと考えると、すごく残念に思います。それゆえに、この街区がそうした方のニーズに応えられるのだとしたら、非常に意義があると思います。
- ですから、そもそもこの街区は必要なのか、という議論も大切なんでしょうが、早く、この街区では何が実現されるのかという楽しみな話も聞きたいなというのが私の感想です。そうした議論をぜひ今後は進めてゆきましょう。

N氏意見：

- 先ほどのニセコまちさんからの説明では、多くのことがどんぶりで議論されてしまっているような印象を受けています。高齢者で除雪や広い敷地の管理が大変なので住み替えたいというニーズがあります、若い世代の方でより大きな家に住み替えたいというニーズもあります、町外で働いている人が町内に住みたいというニーズがあります、激しい人口減少を回避するために移住者を呼び掛けるという必要性もあります、というような事柄をミックスして、SDGs街区ではそうした課題を解決してゆくというように聞こえました。
- ですから、それぞれの対象ごとに、どのような間取りや大きさの建物は、どこのエリアに、このようにして住むという整理が必要なように感じました。とりわけ外から移住される方については、リタイアされて郊外に戸建てを必要とされる方もいるでしょうし、町内で働いていて移住を希望される方については街中のこうした街区に住みたいというニーズもあるでしょうから、より分析が必要なように感じましたし、そうしたことが整理され、説明されると、より住民の方の理解も得られるように思います。

ニセコまち：

・　今回は、そもそもこの街区の開発が必要なのかという全体的なニセコ町における課題を説明したため、そうした部分については、説明が不足しているので、次回以降のどこかで解説する場を設けたいと思います。私たちはもちろんどんぶり勘定で建築を計画したわけではなく、それぞれのニーズに基づいて建物や間取りなどを考えています。ただし、部分的にはその想定自体も、やってみなければ分からない部分もあります。

L氏意見・要望：

・　街中の土地の値段が上昇している問題を、住宅を街中に供給してゆくことで解決するとおっしゃられていましたが、私は解決しないと思います。町内の開発業者さん、不動産業者さんがどのように考えられているのかヒアリングなどもする必要があると思います。
・　途中、人種差別的な部分への言及があったため、省略
・　ですから、いくら高性能な建物に住み替えをされ、その方自身のエネルギー消費量が少なくなったとしても、元の家がそのような使われ方をして、より多くのエネルギーを消費するようになれば、町全体のCO_2削減には向かわないと思います。ですので、そういったことも考慮して、次回のエネルギーの会では、説明して欲しいと思います。

ニセコまち：

・　説明できる部分と説明できない部分とがありますが、できる限り説明できるように資料を事前に準備します。
・　5/3をそもそも会議の第３回としていましたが、こちら連休中で日程調整をして欲しいという声も聞かれましたので、次回は連休明けの5/10（月）18時からにさせていただきます。

今回は、会場には約10名の方が参加し、議論が行われました。これまでと同様に、会場にお越しできない方、約15アカウントの方々もZOOM参加し、そこからの意見も並列で記載した。今回は、並行してのチャットでの議論は行われませんでした（参加者総数が少なく多くの参加者が発言する機会を持てたため）。