

お寄せいただいたご意見とその回答（2026. 1. 1 以降対応分）

※ご意見については、できるだけ原文のまま掲載していますが、個人情報等そのままの掲載では支障があると思われる箇所あるいは整理上のわかりやすさ等から、一部、最低限の加除修正等をしている場合があります。

※連続した質問内容のものもありますが、できるだけ一問一答方式で整理しています。

No（件名）	ご意見	回答
1 （ニセコミライ第3期・第4期における町道・下水道・除雪費用負担の妥当性について）	第3期は下水道接続、第4期は浄化槽計画とされている点について ・なぜ第3期のみ公共下水道を整備するのか ・なぜ両期を同条件（例えば各戸浄化槽設置）としないのか ・公共下水道整備に係る初期投資および将来的維持管理費の町負担割合はどの程度か	町の公共下水道事業については、国の認可を受けて実施しています。その認可では、区域や処理人数などが定められています。ニセコミライにおいては全区域を公共下水道としたいところでしたが、認可上、叶わず第1～3工区は公共下水道、第4工区は浄化槽となったものです。 この認可については、公共下水道の最終処理場の処理能力によるものとなっており、現行の施設の処理能力を超える恐れがあり、仮に処理能力を高める工事をした場合、概算で数十億円規模の予算が必要となる、との状況のためです。 なお、公共下水道においては、接続にあたり受益者負担金を納めていただき、接続後は下水道料金により、その処理費用を賄っていくモデルとなります。 下水道管渠整備工事ですが、トータルで3,000万円弱、このうち実質的な町負担額は600万円弱を見込んでいます。 一般的にですが、個別住宅より集合住宅のほうが面積あたりの処理量が多く下水道使用料金も高くなり、より経済性が高いと考えております。
	町道整備および除雪費用の税金投入の妥当性について ・町道として整備する理由 ・除雪費用を町費（税金）で恒常的に負担する理由 ・将来的な維持管理費の見込み額	ニセコミライのプロジェクトについては、国からもモデル事業として採択をうけ進めてきたものですが、その前提にはニセコ町が長く抱えてきた「住宅不足」「担い手不足」があり、その課題解決を環境面（脱炭素など）や社会面（コミュニティ活動など）も踏まえながら解決していくというモデルとなります。 当初より400人前後の規模を見込み、この規模感にはニセコ町全体の人口から考えると、相当なインパクトのあるものです。 将来的な人口増、あるいは関わる人が増えることによる町内での経済活動も含めた様々な活動量の増加は、町のまちづくりにおいて貢献度の高いものと考えてお

		ります。 そもそもが公共性の高い事業であり、基礎インフラは公共で実施すべきものと考えますし、市街地近郊に整備することで、一般的には郊外部で整備するよりその費用は低減となり、かつ前述のとおり、集合住宅整備により面積あたりの住民が多くなることから、公共投資の費用対効果も高いものと考えています。 なお、除雪に係る費用ですが、個別に算出しているものではないため、今年度の町内全体での平均から試算すると、令和7年度のニセコミライ内町道では約40万円となります。
	受益者負担の原則について、開発事業者および購入者側に以下についてどの程度負担を求めているのか ・下水道整備費 ・道路整備費 ・除雪・維持管理費	前述のとおり基礎インフラ整備については公共で実施していますので、ご質問にある、下水道整備（本館及び接続桝）、道路整備（町道部分）、除雪（町道部分）については、町が行っています。
	以下の資料の公開を求めます。 ・第3期・第4期のインフラ整備計画書 ・下水道整備費用の内訳および町負担額 ・町道認定の経緯および維持費試算 ・除雪費の年間想定額	第3工区・第4工区のインフラ整備ですが、前年度（令和7年度）までに第3工区の整備は完了しております。第4工区については、今年度（令和8年度）に水道管布設工事と道路工事の一部を実施します。水道はこれで完了となり、道路のうち残っている舗装工事などは令和9年度以降を予定しています。 第4工区は浄化槽になりますので公共下水道はありません。 下水道整備費用については、令和4年度に638万円、令和6年度に990万円、令和7年度に1,124万円の工事費となっています。うち半分は国からの補助で残り半分を地方債の借入を行っています。 この地方債の借入に対しても国から約6割ほどの財政支援が受けられます。前述のとおり工事費計は3,000万円弱、実質町負担は600万円弱です。 町道認定については、議会の議決を要するものとなっております。ニセコミライ内の町道認定は2023年5月と2023年12月の議会で提案を行い認定されています。町道の維持管理経費ですが、個別試算ではありませんが、ニセコ町全体

		で年間 4,000 万円～5,000 万円程度です。町道延長が約 180 k m でニセコミライ内の町道は 1 km 弱です。ニセコミライ内町道は特別な道路とはなっていないので、ここから費用感をご確認いただければと思います。 除雪費についてですが、こちらでも個別試算ではありませんが、町全体で除排雪に係る経費が約 2 億円ほど必要となっています（これにはロードヒーティング実施箇所の費用も含む）。除雪延長は町全体で約 130 k m ほどです。前述のとおり平均からの試算だと、令和 7 年度実績で約 40 万円、ニセコミライ内の予定町道がすべて完成し除雪した場合では 100 万円程度を見込んでいます。
2 （町民が購入困難な価格帯不動産を第三セクターで実施する合理性および公益性について）	公益性の具体的根拠 ・本事業の公益目的は何ですか（定住促進、税収増、都市計画上の必要性等） ・その公益効果を示す数値根拠（人口増見込み、税収試算、雇用創出数等）はありますか ・当該価格帯が町民の住宅取得層と整合するとの検証は行いましたか	ニセコミライ事業については、2018 年にニセコ町が国から S D G s 未来都市に選定された際、その中核事業に位置付けていたものであり、また、国からモデル事業にも選定されているものとなります。 また、その公共性・モデル性の高さから 2018 年から公募委員を含めた協議会を設立し、その協議会において審議をしながら進めてきたものとなっています。 本事業の検討当初より、ニセコ町が長く抱えてきた「住宅不足」「担い手不足」といった課題解決にあたり、経済面（例えば、灯油代・電気代の域外流出）、環境面（例えば、CO2 削減など環境負荷軽減）、社会面（例えば、活発なコミュニティ活動のデザイン）の課題も同時解決を図り、地域の持続性を高めていくこと、地域の価値を高めていくことを町として目指した事業となっています。 このため、様々な公共的な目的・目標を持って取り組んだものとなっていますが、例えば、例示いただいた事項でお伝えすると、人口については、当初より 400 人前後を計画、税収（こちらは統計データによるあくまで概算推計値になります）においては最大で約 9,000 万円/年の増（普通交付税収入を含む、上下水道料金は含まない）、都市計画的な必要性においては、将来の人口減少（当時の人口推計においては 2040 年以降減少が続く見通し）も見

		越した人口分散抑制、既存インフラの有効活用・新規インフラ整備費用の抑制のための中心市街地隣接整備などとなります。 加えて、当時の移住動向や町内事業所への通勤状況の調査から、人口 400 人増も実現性のある数値であり、うち相当数が町内事業所での雇用となるものと推測しております。 また、テストマーケティングも実施し、想定住民の設定なども行いながら事業の検討を進めてきたところです。
--	--	--

	民間単独実施との比較検討 ・当該事業は採算性が見込まれる高額分譲事業と推察されます ・なぜ民間単独事業ではなく、第三セクター方式としたのか ・民間単独実施案との比較検討資料は存在しますか 地方自治法上の合理性 ・地方自治法第2条第14項（最少経費で最大効果）および第232条の2（公益性）の観点から、 ・本事業に町が出資・関与する合理性は何か ・将来的な財政リスク（赤字補填・インフラ維持費等）はどのように試算されていますか	前述のとおり、本事業については公募委員を含めた協議会において審議を行っており、その協議会において運営体制についても協議してきました。 その際は、「ニセコ町単独実施」、「官民連携」、「民間単独」とケース分けし検討を行っております。本事業が町の様々な課題解決のために進めるものであるという前提のもと、例えば、専門的知見/能力、資金調達・リスク耐性、意思決定の迅速性、ガバナンス確保といった視点などから検討し、できるだけ町の出資比率を抑えた官民連携のまちづくり会社が好ましい、との議論となっております。 なお、その際ですが、例えば大手デベロッパーに提案いただき比較する、などの作業は行っておりません。これは、本事業が町の課題解決に向けた公共性の高いものであること、国のモデル事業に選定されているように先例がほとんどない事業であること、域内経済循環の向上からできるだけ町内事業者の参画のもと進めていく方針であったこと、などによるものです。 本事業においては、以上のような経緯から町も出資したまちづくり会社による実施運営となりました。出資理由やその合理性については前述のとおりです。 また、事業リスクについては、「0」になることはないものと思いますが、まちづくり会社設立にいたる本事業の調査・検討、あるいは株主としてのまちづくり会社の財務状況の把握・監視などにより、一定の低減が図られているものと判断しています。 リスクについては、昨今のコロナや中東情勢など、予測できない突発的要因もありますので、大きな変化においては、株主としてまちづくり会社と協議し、連携してその対応を図っていきたいと考えています。
--	--	--

	受益者負担の原則 インフラ整備（道路、上下水道、除雪等）に町費を投入する場合、 ・その受益者負担割合はいくらか ・開発事業者および購入者との費用負担協定は公開可能ですか	ニセコミライにおいて、基礎インフラ（上下水道整備（本館及び接続柵）、道路整備（町道部分）、除雪（町道部分））については公共で実施しています。 他地域と同じく公共下水道接続の際は、受益者分担金を収めていただきます。上下水道においては使用料金を納めていただきますが、町道利用（除雪を含め）については、他の町道と同じく利用者に直接的に費用負担いただくことはありません（税等により対応）。 以上の資料についてですが、2018年のSDGs未来都市選定からの経緯も含め、以下の町ホームページに掲載されています。ぜひ、こちらでご確認ください。 https://www.town.niseko.lg.jp/chosei/sdgs/ 本事業については、出来るだけ多くのみなさんに知っていただけるよう、前述の協議会のほか、住民説明会なども開催を重ね、その様子は動画公開し後日でもご覧いただけるようにしております。町広報誌への掲載、そのほか町以外のメディアでも取り上げていただき、周知に努めてきたところです。なお、2018年の開始からすでに7年以上経過し、当時から社会情勢など状況が変化しているところもあり、また本事業としても随時見直しながら展開していく、との方針もので進めてきておりますので、すべてが当時のままでないことはご理解いただければと思います。
	公開を求める資料 ・第三セクター設立時の事業目的説明資料 ・事業収支計画および長期財政試算 ・民間単独案との比較検討資料 ・公益性評価資料 ・インフラ整備費および町負担額の内訳	インフラ整備については以下のとおりです。 水道：整備費約3,300万円　うち実質町負担見込約1,400万円 下水道：整備費約3,000万円　うち実質町負担見込約600万円 道路等：整備費約4億円　うち実質町負担見込額約1億円 除雪：年間約100万円＝実質町負担

	・将来的な赤字発生時の対応方針	
3 (株式会社ニセコまちの事業運営について)	1. 町の持株比率が低下し続けている問題 設立時（第1期）、ニセコ町の持株比率は38.0%でした。しかし第6期末時点では29.2%に低下しています。一方、町外の民間団体である一般社団法人クラブヴォーバン（大阪）と株式会社WELLNEST HOME（新規参入）を合わせると40.7%となり、代表取締役個人（7.7%）を加えれば民間側が事実上の過半数を握っています。 質問① ニセコ町の持株比率低下について、議会への報告および承認はなされましたか？また今後の持株比率の維持・回復についてどのようにお考えでしょうか	ご意見のとおり、ニセコ町としての持株割合については当初38%（22,800株/60,000株）から始まり、第6期決算までには2度の増資により29.2%（22,800株/78,000株）となっております。 本変更については、町議会における議決事項ではありませんので議会の場での承認は行っておりません。 現状としては、計画策定の議論の中で、民間主導による経営体制が望ましいということから、現在持株比率の変更を要する状況にはないと考えておりますが、ニセコミライ（NISEKO・生活モデル地区）事業の運営体制検討時の議論を踏まえつつ、会社としての経営状況や経営体制は常に変化することを前提のうえ、必要に応じた検討・対応をしていきたいと考えています。
	2. 事業目的が「地域住民向け」から「富裕層向け」に変質している問題 第1期事業報告には「ニセコ町及び周辺住民にとって望ましい事業を展開する」と明記されています。ところが第6期では「2拠点居住者を主要顧客とした高付加価値な分譲住宅を柱に収益性を高める」と方針転換を宣言しています。この転換について、町民・議会への説明・合意形成のプロセスは公開情報から確認できません。 質問② 事業ターゲットを「地域住民」から「富裕層向け2拠点居住者」へ転換する方針は、いつ・どのような手続きで決定されましたか？ニセコ町は株主として賛成票を投じ	ニセコミライ事業については、ニセコ町が長く抱えてきた「住宅不足」「担い手不足」といった地域課題への対応を目的として進めてきたものであり、その方向性自体に変更はないと認識しております。 ご指摘の第6期決算公告資料にある「2拠点居住者を主要顧客とした高付加価値な分譲住宅を柱に収益性を高める」との記載については、その後に「その資本を投下して地域住民向けの賃貸住宅およびコミュニティセンター建設を進める」とあり、地域住民向け住宅供給を進めるための事業手法の見直しとして説明を受けております。町としても、近年の建築費高騰や市場環境の変化、過去の販売実績等を踏まえた事業収支の説明を受け確認しているところであり、分譲事業においては2拠点居住者を含む幅広い需要層を対象としながら収益性を確保し、その収益を地域住民向け賃貸住宅等へ再投資

	たのでしょうか？	する形で事業を進めているものと認識しております。なお、この実施方法の見直しについては、株主総会前に説明を受けており、株主総会において町として賛成票を投じております。
	3.「物価高・情勢変化」を理由とする事業転換の説明は妥当か ニセコまち側は「建築資材・労務費の上昇等により当初の販売価格水準を維持できなかった」と説明しています。しかし、決算書の数字はこの説明と矛盾しています。 質問③-1 物価高・情勢変化を理由に地域住民向け住宅の供給を縮小したとのことですが、第4～6期を通じて合計約1億1,871万円の純利益を計上しています。「困難だった」という説明と、この利益実績はどのように整合しますか？	ニセコミライ事業は、土地造成や住宅整備等に多額の初期投資を伴う事業であり、第4期から第6期については、その投資回収期間として主に分譲事業による収益を確保してきたものと認識しております。一方で、近年の建築資材価格や労務費の高騰等により、当初想定していた販売価格帯で地域住民向け分譲住宅を供給することが難しくなったとの説明を受けております。町としても、事業収支や販売状況等について説明を受け確認しているところですが、そのような状況の中で、地域住民向け分譲住宅の供給については当初想定どおりに進まなかったものと認識しております。なお、賃貸住宅については引き続き地域ニーズが高く、現在の収益についても、賃貸住宅整備等への再投資を前提として活用されているものと理解しております。
	質問③-2 物価高への対応として「富裕層向け高付加価値分譲へのシフト」を選択した判断は、いつ・誰が・どのような手続きで行いましたか？ニセコ町はこの判断に関与しましたか？	前述のとおりですが、ニセコミライ事業の実施主体は株式会社ニセコまちとなり、その事業の意思決定は、会社法や定款の定めに基づくものと理解しています。
	4. 工区別のインフラ格差と受益者負担の逆転問題 ニセコミライの全区域は町道として整備されており、インフラの維持管理はニセコ町の負担です。しかし工区ごとのインフラ水準と対象住民を比較すると、著しい不公平が生じています。 質問④-1 第一・二工区において住民票保有率が約4割にとどまって	現状として、41戸の住居整備が行われ入居者は約60人、うち通年での居住者は約40人と伺っています。前述のとおり様々な事情により分譲物件の地域住民購入が思うように進まなかったことは残念ではありますが、賃貸物件は地域要望が高く、地域の方の移り住みや移住者受入れが進んでいると聞いております。なお、除雪や町道の維持については町の財源（公費）で行いますが、上下水道についてはニセコミライに限らず、基本的には利用者からの使用料で維持管理を行うか

	いる事実を町は把握していますか？住民票のない居住者のインフラ維持管理コスト（除雪・道路・下水道等）を町が全額負担している現状についてどのようにお考えですか？	たちとなっています。なお、現時点で住民票を有していない居住者についても、将来的な定住や地域との関わりの深化、地域経済への波及など、多様な形で地域への関与が生まれていくことも期待される場所です。
	質問④-2 地域住民向けとされる第四工区に下水道が整備されず浄化槽対応となっている理由を説明してください。富裕層向けの第三工区まで下水道を敷設しながら、住民向け区画に整備しない判断はどのような根拠によるものですか？	公共下水道事業は、認可を受けて実施することとなります。その認可においては、公共下水道により汚水処理する区域やその処理人数、下水道処理場の処理能力などが定められている場所です。ニセコミライ事業は更地から開発しており、当初から下水道等の公共インフラが整っておらず、そのため新たに整備をしていますが、下水道を整備するにあたっては、認可上の処理区域にニセコミライ地区を加える変更が必要となります。町としてはニセコミライ全地区を処理区域に加える意向でしたが、その変更手続の協議・調整において、下水道処理施設の処理能力の上限を超える恐れがあることから、第1から3工区は処理区域に加えられ下水道処理となりましたが、第4工区は認められず浄化槽となったものです。
	質問④-3 開発区域内の町道に関して、除雪・維持補修・造成・上下水道・街路灯・街路樹管理等に要した費用の累計総額を明らかにしてください。ニセコまちからこれらの費用について何らかの負担・還元はありますか？	主なインフラ整備費用（令和8年度分は見込み等）は以下のとおりです。また補助事業等で財源の確保を図っており、実質的な町負担の試算額もお伝えします。 ○町道・共同溝等：約4億円（実質町負担試算額1億円） ○水道：約3,300万円（実質町負担試算額1,400万円） ○下水道：約3,000万円（実質町負担試算額600万円） ○除雪：約40万円/年※令和7年度実績推計、今後約100万円/年見込 ○町道等維持管理：※整備したばかりなため町全体を参考提示 ニセコ町全体：約4,000万円～5,000万円/年。町道延長約180km。ニセコミライ内の町道約1km なお、利用にあたっての負担についてですが、上下水道については使用料を徴収し、加えて公共下水道接続の際は、受益者分担金を収めていただいています。
	5. 第三工区「プライベートレジデ	ご質問の前提となる『第三工区「プライベ

	ンス」は当初計画通りであるにもかかわらず、議会を通さず株主総会のみで決定された問題 第三工区を「プライベートレジデンス（富裕層向け高付加価値分譲）」とする計画は、後から変更されたものではなく、当初から予定されていた計画です。にもかかわらず、この計画はニセコ町議会で審議・承認された形跡がなく、株式会社ニセコまちの株主総会における決定のみで進められています。 これは「民間会社が後から方針を変えた」という問題ではありません。ニセコ町が出資・貸付・委託料・インフラ提供という四重の公的支援を行っている会社において、「設立当初から富裕層向け別荘地開発を計画していたにもかかわらず、議会にも町民にも説明せず、株主総会だけで決定し進めてきた」という、より根本的な問題です。 質問⑤-1 第三工区「プライベートレジデンス」は当初計画として存在していたとありますが、この計画はいつ・どの時点で議会に報告・説明されましたか？設立時または事業計画策定時に議会審議が行われた事実があれば、その議事録を示してください。 質問⑤-2 この計画がニセコまちの株主総会のみで決定されているとすれば、ニセコ町の担当者または町長は株主総会においてどのような意思表示を行いましたか。賛成・反対・棄権のいずれでしたか。また、その判断に議会の関与はありましたか 質問⑤-3 今後も同様に、ニセコまちの重要な事業計画が議会審議なしに株主総会のみで決定されることをニセコ町として容認する方針ですか。町民の公金・公有インフラが使われる案件について、議会への	ートレジデンス（富裕層向け高付加価値分譲）」は当初計画として存在していた』という点について、私どもの認識と異なるところがあると思っております。 まず、ニセコまちが提示している「高付加価値な分譲および共有性の別荘」については、質問②の回答にありますとおり、このたび実施方法の見直しを行ったものであり、具体的に「共有性の別荘」が当初から計画されていたものではないと認識しています。ニセコミライの事業については、当初から様々な課題があり、計画づくりの段階から随時、見直し改善を繰り返しながら現在に至る、（工区を4つに分けたのも見直ししながら決めていくという考えのもと）というのが実情です。時々のタイミングで説明会や意見交換会などを開催してきましたが、その際には様々なディスカッションをしており、例えばその際に「より収益性の高い分譲販売を行い＝高付加価値、その収益で賃貸の家賃を下げる」といった発言・議論もあったと記憶しております。そのような過程のなかで、いろいろと個々人で認識が異なる状況が生じていると認識しています（実際に町民のみなさんなどから正誤が混じった様々なお話をいただいており、この点は、説明が不足していると考えておりますので、みなさんに現状の計画をご理解いただけるように努めていきたいと考えております）。分譲事業の収益で賃貸事業を進める、という大枠のスキームは当初より想定しておりましたが、ご意見にあります「プライベートレジデンス（富裕層向け高付加価値分譲）」が当初計画として存在していた」は誤解があるものと思います。このため、質問⑤-1～3の質問は回答を控えさせていただきますが、ニセコミライの状況・情報について、よりみなさんにお伝えし、ご理解を深めていただけるよう、ニセコまちとともに努めてまいります。
--	--	--

	事前説明・承認を義務付ける仕組みを導入する意思はありますか？	
	6. 委託料の内容・金額・根拠が不透明な問題 ニセコまちの決算書を確認すると、不動産販売収入とは別に、業務委託収入・コンサルティング料等が毎期計上されています(第6期:約1,454万円)。これはニセコ町がニセコまちに業務委託し、委託料を支払っていることを示しています。しかし、その内容・金額・選定根拠は一切公開されていません。 質問⑥-1 ニセコ町がニセコまちに支払っている業務委託料について、設立(2020年)から現在までの年度別の委託業務内容と金額を開示してください。 質問⑥-2 これらの委託契約は競争入札によるものですか、随意契約ですか？随意契約であれば、その理由と金額の妥当性を確認した根拠を示してください。	令和4年度から国の補助事業の採択をうけ、以下のとおり委託業務を行っています。こちらについて、ニセコまちが受託しており、地方自治法施行令及び町財務規則の規定に基づき随意契約にて契約をしています。設計は国が定める単価等によります。 なお、補助金等の活用により実質的な町負担は各1/4となります。 多様な連携による持続可能なまちづくり推進支援委託業務 令和4年度：16,390,000円 令和5年度：25,850,000円 令和6年度：23,980,000円 令和7年度：31,284,000円 令和8年度：31,405,000円
	7. 1億円の貸付金に対する返済計画と株主配当が存在しない問題 ニセコまちの貸借対照表によれば、ニセコ町からの長期借入金1億円は第5期から第6期にかけて変動がなく、返済が一切行われていません。また第4?6期を通じて合計約1億1,871万円の純利益を計上しているにもかかわらず、株主への配当は6期連続でゼロです。 質問⑦-1 ニセコ町からニセコまちへの長期貸付金1億円について、貸付の条件(金利・返済期限・担保)と今後の返済スケジュールを明らかにしてください。3期連続黒字にもかかわらず返済が行われていない理由もお聞かせください。	ニセコまちへの資金貸付は、町の貸付規則に則り、以下のとおり行っております。なお、決算状況に応じて償還していただく定めとはしておりませんが、規則において繰上償還の規定もあることから、ニセコミライプロジェクトの早期完了などの際はニセコまちと協議をしたいと考えております。 貸付年度 令和3年度 貸付金額 1億円 償還方法等 借入翌年度から9年間据置、10年間の元金均等割賦償還、無利息 ※令和13年度より1,000万円/年の返済を10年継続
	質問⑦-2 ニセコ町はニセコまちの株主(29.2%)であるにもかかわらず	ニセコまちの収益は、賃貸住宅整備等に再投資される原資となります。金融機関

	ず、設立から6年間、配当を一度も受け取っていません。今後、株主として配当を要求する意向はありますか？配当を求めない場合、その政策的根拠を町民に説明してください。	からの借入環境が厳しくなり、住宅整備にあたっては益々自己資金が必要となるようになっております。ニセコミライについては住宅不足や担い手不足といった地域課題の解消という公共性の高い取り組みであり、現状としては、その取り組み促進に向け、都度配当を受けるのではなく、資金としてプールいただき、住宅整備を進めていただきたいと考えております。
	質問⑦-3 長期借入金の未返済額・委託料累計・インフラ維持管理費・株主出資額を合算した「ニセコ町のニセコまちへの累計公的支出総額」を明らかにしてください。それに対してニセコ町が受け取った経済的便益（配当・返済・雇用等）との対比も示してください。	前述と繰り返しになる部分もありますが、以下のとおりお伝えします。補助事業等の活用がありますので、実質的な町負担の試算額もお伝えします。 ○出資金：2, 280万円 ○貸付金：1億円 ○インフラ整備：約4.6億円（実質町負担試算額約1.2億円） ○除雪：約40万円/年 ※令和7年度実績推計 ○委託料：約1.3億円（実質町負担試算額約0.3億円） なお、数値化できる事業効果としては、前述のとおり41戸の住宅整備が完了し、40～60人程度の居住者がおられる状況となっております。移住者もあり、地域で就業されておりますので、十分とはいえませんが当初の「住宅不足」「担い手不足」といった課題解決に対し貢献してきている状況となっております。今後さらに住居・居住者が増えることでその効果を高めていただきたい、と思っております。 なお、試算値（統計データによる）で恐縮ですが、ニセコミライの住民が400人となった場合の税収においては、最大で約9,000万円/年の増（普通交付税収入を含む、上下水道料金は含まない）が見込まれるものです。
	8. 会計監査人の不在と内部統制の欠如 第1期から第6期まで、「会計監査人に関する事項」はすべて「該当事項なし」です。「業務の適正を確保す	助言ありがとうございます。外部監査のあり方については、質問①にありました持株割合の件も含め、今後必要に応じて検討していきたいと考えております。一方で、現状においては、事業規模やコストとの均衡も踏まえながら、一定の独立性

	るための体制の整備」も6期連続で「該当事項なし」と記載されており、内部統制が事実上整備されていません。監査役も金融機関の現職支店長が務め続けており、独立性に疑問があります。 質問⑧ 四重の公金支援が行われている会社に、なぜ6年間も外部の会計監査人が置かれていないのでしょうか？総務省指針は「外部の監査を積極的に活用すること」と明記しています。今後、独立した外部監査の導入を町として求める意向はありますか	を有する立場による監査体制が確保されているものと認識しております。今後についても、事業規模や事業内容の変化等を踏まえながら、外部性・透明性の確保について継続して検討してまいります。
	9. SDGs 未来都市の理念に基づく事業見直しを求める ニセコ町は2018年に国から「SDGs 未来都市」に選定されています。SDGsの大原則は「誰一人取り残さない」であり、住民参加・情報共有による意思決定が求められています。しかし現在のニセコまちの事業方向性はこの理念と矛盾しています。 質問⑨-1 SDGs 未来都市として選定された理念（誰一人取り残さない・住民参加・情報共有）に照らして、現在のニセコまちの事業方針ー富裕層向けシフト・住民票4割・下水道格差・議会説明なしーは適切と判断されますか？町長のご見解をお聞かせください。 質問⑨-2 ニセコ町および町議会が株主・委託者・行政としての立場から、ニセコまちの事業方針を見直すよう主導する意思はありますか？具体的にどのような手続きで見直しを行う予定か、お聞かせください。	一部、認識が異なっている部分もあるかと思いますが、ご意見のとおり、ニセコミライ事業については、SDGs 未来都市としての計画の中核事業に位置付けているものとなっており、よりその理念に沿った事業展開ができるよう、ニセコまちと共に取り組んでいきたいと考えております。 町民のみなさんにニセコミライ事業について、心配や懸念を抱かせてしまっている点、我々の取り組み不足の面が多々あるのではと考えております。 お寄せいただいた意見、真摯に受け止めてさせていただき、また、ニセコまちへも共有いたします。 今後は、より一層ニセコまちとも対話を重ね、その際は株主等としてその役割を果たし、地域づくりを進めていきたいと考えております。

4 (ニセコミライ事業における会員制別荘事業の収益還元について)	1. 収益還元の根拠 会員制別荘事業の収益を町民・地域住民向け賃貸住宅等へ還元するとされていますが、その収益還元は契約、協定その他の法的根拠に基づくものなのでしょうか。それとも任意の取組なのでしょうか。	ニセコ町が長く抱えてきた「住宅不足」「担い手不足」の地域課題解決に向けてニセコミライ事業は取り組んでいるものであり、環境負荷の少ない集合住宅/賃貸住宅を整備・提供していくことは、本事業の中核となるものと考えています。共有制別荘事業に限らずニセコまちの収益は、賃貸住宅整備等に再投資される原資となるものと理解しています。 なお、ニセコまちが公開している決算関係書類においても「2拠点居住者を主要顧客とした高付加価値な分譲住宅を柱に収益性を高め、資本力を高め、その資本を投下して地域住民向けの賃貸住宅およびコミュニティセンター建設を進める」旨が明記されているところです。
	2. 収益還元の仕組み ウェルネストホーム R&B で生じた利益が、どのような契約又は事業スキームを経て株式会社ニセコまちへ還元され、町民・地域住民向け賃貸住宅等の整備財源となるのか、資金の流れを図又は文章で具体的にご説明ください。	共有制別荘事業により、ニセコまちとしては次の3つで収益を見込んでいます。これらの収益が賃貸住宅整備等に再投資される原資となります。 ①土地の販売 ②販売代理業務 ③運営管理業務
	3. 還元額の決定方法 還元額はどのような基準で決定されるのでしょうか。利益の一定割合なのか、固定額なのか、その他の算定方法なのかをご説明ください。	ニセコミライ事業全体の事業進捗、毎期の事業計画や収益見通しなどにより、都度、総合的に判断されるものと思います。また、その内容については、株主総会や取締役会にて審議・決定されるものと考えています。
	4. 会員制別荘事業の利益が生じなかった場合 会員制別荘事業から想定どおりの利益が得られなかった場合、町民・地域住民向け賃貸住宅等の整備財源はどのように確保する計画でしょうか。	まずは、共有性別荘事業をしっかりと進めていただくことかと考えております。一方で、これまで整備・販売してきた分譲事業も継続しており、共有性別荘事業が想定どおり進まない場合においては、適宜、その見直しを図り、分譲事業やその他事業による収益も得ながらニセコミライ事業の継続・展開を図っていただきたいと思います。

	5. 会員制別荘事業が計画どおり進まなかった場合 会員制別荘事業が計画どおり建設又は販売されず、想定していた収益を確保できなかった場合には、町民・地域住民向け賃貸住宅等の整備はどのように実施する計画でしょうか。	また、道営住宅の誘致や、ニセコ町の教職員住宅の整備等、別の主体による整備手法も含めて、集合住宅/賃貸住宅の整備について、これまでも幅広く検討や調整を試みておりましたが、引き続き、事業の進捗に応じて町として柔軟に考えてまいります。
5 (ニセコミライ事業における土地売却価格及び公共インフラ整備費について)	1. 土地売却価格について ウェルネストホーム R&B への土地売却価格は、土地価格のみを基準として決定されたのでしょうか。それとも、町が整備した道路・上下水道等の公共インフラ整備費も考慮した価格となっているのでしょうか。	ニセコまちと民間事業者との個々の契約内容に関することについては、町からの回答は控えさせていただきます。 なお、以前の回答のとおりニセコミライ事業については、ニセコ町として地域課題解決に向け取り組んでいくこととした事業であり（結果、まちづくり会社の実施主体となり進めておりますが、ニセコ町が直接実施することも当初はあり得た事業であり）、基礎インフラは公共が実施すべきものと考えております。 また、一般的に公共インフラ整備においては、費用回収自体が主目的ではなく公共的整備目的の達成や地域課題の解決につながる（例えば、住宅整備が進む、道路・橋ができれば交通が便利になるなど）ことが重要であると考えています。
	2. 売却価格の算定根拠 売却価格はどのような根拠に基づき算定されたのでしょうか。不動産鑑定評価その他の価格算定を行っている場合は、その概要をご説明ください	
	3. 公共インフラ整備費の回収 町が整備した公共インフラに要した費用について、その全部又は一部を土地売却価格によって回収する考え方となっているのでしょうか。回収しない場合は、その理由をご説明ください。	

6 (ニセコミライ第三工区の土地売却の必要性及び意思決定について)	1. 第三工区を売却する必要性について 住宅不足解消を目的として取得し、公費により公共インフラを整備した土地について、株式会社ニセコまちが自ら保有・活用するのではなく、第三工区をウェルネストホームR&B株式会社へ売却する必要がある理由をご説明ください。 また、売却することが当初の事業目的に合致すると判断した根拠についてもご説明ください。	今回、第三工区のうち共有性別荘事業として進める一区画分の土地の販売が行われます。 この共有性事業の実施においては、以前の回答のとおり、地域住民向け住宅供給を進めるための事業手法の見直しとして説明を受けているものであり、この事業実施手法として土地の販売が伴うものと理解していますが、ニセコミライ事業の考え方を深く理解し賛同いただいた企業を販売先とし、さらにニセコまちが販売代理や運営管理を行うなど、当初より協働・役割分担をする座組としているなど、ニセコまちとして本事業においてもニセコミライ事業の一つとして継続して関わり、継続した収益を得ながら、事業全体を展開していくため、事業目的をはたしていくためのものであると考えています。 本事業での土地の貸付による事業展開の可能性についてですが、資金力の高い企業であればその選択も可能と考えますが、ニセコまちの現状の財務状況／資本規模や近年の建築事業における自己資本必要額の増加などを踏まえると、土地を保有したままでの事業展開が難しく、今回の方式となったものと理解しており、また、このことは住宅整備の早期着手に結びつくものと考えており、地域還元にも繋がるものと考えています。 なお、繰り返しになり恐縮ですが、町としても近年の建築費高騰や市場環境の変化、過去の販売実績等を踏まえた事業収支の説明を受け確認しているところであり、分譲事業（共有性別荘事業）においては2拠点居住者を含む幅広い需要層を対象としながら収益性を確保し、その収益を地域住民向け賃貸住宅等へ再投資する形で事業を進めているものと認識しております。今回、様々な状況によって事業手法の見直しが行われましたが、ニセコミライ事業の目的そのものについては、かわりはないものと考えています。 最後になりますが、こちらも繰り返しになり恐縮ですが、この実施方法の見直し
	2. 土地を保有したまま事業を行う方法について 「loowell 岳」は一般定期借地権（50年間）を採用していると公表されています。 一般定期借地権であれば、株式会社ニセコまちが土地を所有したまま地主となり、ウェルネストホームR&B株式会社へ貸し付ける方法も可能であったと考えられます。 この方法を検討したのでしょうか。検討した場合は採用しなかった理由を、検討していない場合はその理由をご説明ください。	
	3. 売却方式を採用した公益性について 土地を保有したまま一般定期借地権方式を採用した場合と比較して、土地を売却する方式を採用した方が町民全体の利益につながると判断した理由をご説明ください。 また、その判断に当たり比較検討した事業収支、費用対効果、試算資料、検討資料等がありましたらご提示ください。	

	4. 意思決定の経緯について 第三工区を売却する方針は、いつ決定されたのでしょうか。誰が決定したのでしょうか。株式会社ニセコまち及びニセコ町において、どのような審議・承認手続を経て決定されたのでしょうか。 また、その経緯が分かる議事録、決裁文書その他の資料がありましたらご提示ください。	については、株主総会前に説明を受け、株主総会において町として賛成票を投じております。
	5. 住宅不足解消という事業目的との整合性について ニセコミライ事業は住宅不足解消を目的として開始された事業であり、町民のための住宅整備を目的として取得・整備された土地であると理解しています。 その第三工区を会員制別荘事業として活用することが、住宅不足解消という当初の事業目的とどのように整合すると判断されたのか、その具体的な根拠をご説明ください。	