

第9回検討委員会議事録【要旨】

■日 時：2012年10月12日（金）15:00-17:00

■出席者：別紙名簿のとおり

■議事要旨：下記のとおり

■議事要旨

1. 検討委員会世話役について

今後のコミュニティへの説明などで検討委員会の「顔」となる「世話役」をお願いすること、ならびに人選を行い田中 義人氏/キース・ロジャース氏をお願いすることになりました。今後地域の説明会では、表に出て説明させていただくこととなります。

2. ロードマップ 平成26年4月スタート 課題が多いので簡単には進みませんが、地域の取り組みを考えると遅すぎる程です。地域の皆さんと課題解決に向けて努力し、このスケジュールでスタートしたいと考えています。

3. CID/BID とは？

地域の不動産所有者全員が土地・建物などの不動産に連動した追加費用を負担し、独自の組織を設立して、通常の行政サービスでは補えないゴミ拾いや、地域の安全センターの運営など、公共的なサービスを提供し、コミュニティ(CID)や商業(BID)の発展を図り、不動産価値を維持向上する制度です。

4. CID/BID の目的の確認

ービジョン（案）「住みたくなるリゾート ニセコ高原ひらふ」

ー安全・安心できれいなひらふを守り、地域がひとつになってお客様を歓迎し、元気なひらふをつくります。

ー居住者も非居住者も「ひらふコミュニティ」の一員としてすべての皆さんがかかわる、全く新しい地域運営のしくみをつくります。

5. CID/BID 対象地域

ー必須：第1～3町内会 商業地域

ー選択：第4・樺山町内会 町内会長さんにCIDに参加するかヒアリングする

ー第4・樺山町内会の事業者は、地域がCID/BIDに加盟しなくてもBID会員になることができる

Wine and Dineのようなレストランガイドを作って第4、樺山の事業者にも入ってもらうようにする。

第4、樺山のBIDのメリットを明確にする。

6. CID/BID の日本語名称

CID：ひらふコミュニティ分担金エリア（仮称）

BID：ひらふビジネス分担金エリア（仮称）

意見）

・総称して「ひらふ分担金」として、その中にBIDとCIDがあるという説明にした方が分かりやすい。

・BIDとは、地域と言う意味で、分担金と言う意味ではない。制度、仕組みも名称。分担金という言葉が自発的というより、ネガティブな響きがあると思う。

・役場としては、行政上の名称に変更することもあります。これは地域での名称であり、自由に決めていただいても結構です。

7. 分担金徴収案とシミュレーションの報告

a. ひらふコミュニティ分担金 4つのシミュレーション

①CID1-A（建物の居住部分と宿泊・店舗部分をそれぞれ対象とし、1単位とする。例えばペンションでレストランを併設「住居：1単位」「宿泊：1単位」「店舗：1単位」合計3単位）居住してビジネスをしている人はわずか36件で、そこに負担が多くなる。

1単位6千円の場合 分担金 4,998,000円

②CID1-B 1単位12000円の場合(居住者は半分6000円) 分担金合計 9,996,000円

③CID2-A（宿泊・店舗に併設する居住部分は対象としない。上記の例では、「宿泊：1単位」「店舗1

単位」合計2単位) ペンションでレストランを併設 2単位。
コンドミニアムやアパートの場合、居住ユニット(各戸)を1単位とする。

1単位6千円の場合 分担金 4,500,000円

④CID2-B 1単位12000円の場合(居住者は半分6000円) 分担金合計 8,730,000円

*CID1-B、CID2-B について

CID 居住者は、掃除などのボランティアを常日頃行っているため、負担を軽減し、非居住者の半分で算出。

b. ひらふビジネス分担金

i. 宿泊

1. ベッドルーム単位とし、ベッドルームあたり[3,000~8,000]円
2. 観光客に短期貸出するコンドも含む商業目的の建物である。
3. コンドミニアムのリビングも一室とする。

ii. 飲食・物販・事務所など

1. 一物件あたり[30,000~40,000]円+床面積×100円(ワイン&ダイニングと同等のサービスを前提)
2. 床面積は、厨房や洗面所などを除くのは、計算上難しい。

iii. ひらふ坂沿線ロードヒーティング間口分担金を設けてはどうか(案)?

注) 地元負担=電気代(歩道1.5m部分のみ)600万円/年間 定期点検については道の負担
(検討案=電気代負担の内訳案)

{ 町: 240万円(ひらふ坂間口の40%が町有地のため)
 { BID: 180万円
 沿線土地不動産所有者: 180万円

沿線土地所有者は建物の有無にかかわらず、間口に合った負担を求める

(1mあたり2130円ぐらい。電気料金の上昇により、増える可能性がある)

意見)

- ・沿線は、ロードヒーティングにより歩行者が増えることに恩恵を最も受ける。
- ・沿線から少し入ったビジネスも沿線とは言わずとも恩恵を受けると思う。
- ・間口分担金をなくして、全部をBIDで負担するのはどうだろうか?
- ・第3町内会からは、ひらふ坂沿線と同じはおかしいという意見も出ている。
- ・ひらふ坂を使うバス、タクシー、イベント会社も恩恵を受けているので、協賛金を求めるべき
- ・建物がない場合も、一等地を空き地にしておくと地域全体のビジネスにマイナスなので、早期の利用につながるよう、負担を求める。

(3年後には、第1町内会に空地はほとんどないと思われる。)

iv. ひらふ坂沿線と道道沿線の物件の客室単価を他の場所よりも高く設定してはどうか?

建物の高さ制限が22m(他は13m)

意見)

- ・資産価値によって税額が変動するように、利用価値の高い所は分担金を高くするというのはいずれもやりやすい。
- ・ひらふ坂から一本入ったお店なども恩恵を受けていると考えられるので、ひらふ坂からの距離による3段階程度のグラデーションを付けてはどうか?

v. 開発済み空地にも負担を求めてはどうか?

BID/CIDのベースである不動産所有者全員に負担をってもらうというならば、空地にも(同額でなくても)負担は、必要だと思う。

第2町内会にも空地が多い。草が生えて、道路をふさいでいる場所がある。草を刈らせてもらう。

1. 整地済みもしくは以前建物等があった場所と定義するのがいいか?

2. 単価は未定
3. 間口で算出するのか、地域に使わせてもらえれば(堆雪場として)減額するのかなど。
4. 全ての不動産所有者に BID 分担金をかけるという考え方であれば土地だけを持っている不動産所有者も入ってくる。

8. 事業案(別紙参照) NPB,観光協会など棲み分けを行った結果 総費用約 2600 万円

- a. ひらふコミュニティ分担金事業
 - i. 防犯灯の電気代、新設と修理
 - ii. 地域の清掃(ポイ捨てゴミ対策、地域ガイドを兼ねてゴミを拾う)
 - ・第1-第3町内会はポイ捨てゴミをパトロールのようにウエアを着て、ゴミを拾う。
 - 春のゴミ捨ては、今まで通り地域で行う。
 - iii. 街路の美化(花壇やフラワーポットなど)
- b. ひらふビジネス分担金事業
 - i. ストリートバナー・イルミネーション
 - ii. ワイン&ダイニング等の広告媒体
 - iii. ひらふ坂ロードヒーティング電気代(役場と沿線土地所有者にお願いする以外の分、総費用の 30% 180 万円ぐらい)
 - iv. ウェブ・SNS による情報発信
 - v. 集客イベント
- c. 能力の高い方を事務局長として迎え、適当な人件費を用意する。
- d. 直接外部への費用が発生しない事業
 - i. お客様が気持ちよく滞在できる地域のルールづくりと実施(管理事務所への登録、連絡先のプレートをつけるなど)
 - ii. 役場へのインフラ整備の要望
 - iii. 空地、空家の適正な管理促進(特に夏場)
 - iv. 災害時の連絡ネットワークづくり
 - v. クレジットカード、電子マネーの団体加入検討(個別よりも手数料が下がる)

9. 議論

- a. 現状では、事業費が 300 万円ほど足りなくなる
3 年後まで、部屋数は増えるだろうが、その後は落ち着くと思われる。
スポンサーからお金を集めていけば、不足分は補える。
空地に分担金をかける。
ひらふ坂を使う関連企業に協賛をお願いする。
第 4、樺山地域の BID のメリットを明確にする。Wine&Dine、Map などを利用してもらう。
賛助会員以外はマップに載せられないのか?
Yale タウンの地図のようにマップにも広告を集めて作っていく。
- b. 観光局、NPB、観光協会との事業の明確化、表などを作って分かりやすく、説明するようにする。
- c. 空地の分担金について
 - ・町有地からは分担金はもらえるのか?
海外の事例で行くと行政の建物には、分担金はかかっていない。
行政の建物は、かからなくても更地であれば、かかってもいいのではないか?
 - ・空地をたくさん持っている地主の負担金は大きくなるだろうが、沢など不動産価値のない空地は同率ではおかしい。
 - ・道路に飛び出ている草は、法律上木を切ることもできるのだから、考えなくてもいいのではないか?
 - ・BID で高齢者事業団に草を切ってもらい、不動産所有者に請求書を回すこともできるのではないか?
 - ・何度か通知しても除雪しない家などは、行政指定の業者が除雪を行い、請求額は通常、業者に依頼するよりも高い。支払わないと抵当権を設定する海外事例もある。
 - ・草刈りの実際のかかる費用を負担してもらうだけでいいのではないか?

- ・空家、空地を地権者が管理するように決める。
- ・深夜営業や、風紀 要望をまとめて、こういう地域だとルールを周知させることが大事。

b. 各社、お持ち帰りいただき、社内で検討して次回の委員会で改めて意見を述べていただく。

10. 情報発信の予定

a. ひらふ支部のウェブサイトには BID の分かりやすい情報を掲載予定

b. 「BID と CID 手渡し版」は、ウェブで見ることができない方用に作成

c. みなさんの意見を集めるために ウェブで簡単なアンケートを予定している（ジュリアン・カーさんがウェブ制作に協力してくれる）。

11. 現在の不動産所有者の国別データ

1. オーストラリア 44% 2. 日本 26% 3. 香港 16% 4. シンガポール 7%

12. 次回の委員会の日程

今回の会議で決定したことを、ひらふ坂、第3町内会など場所や業種によって意見も変わってくると思われるので、ひらふに実際に住んでいる事業者の意見をお聞きする。

日程 11月1日 木曜日

時間 午後3時から5時

場所 サンスポーツランド