

第10回ニセコひらふBID検討員会  
ひらふリゾート分担金制度  
説明会

平成24年11月1日(木)15:00~16:00  
サンスポーツランド倶知安

# 議 事 次 第

- 本日の会議の位置づけ
- なぜ、ひらふリゾート分担金制度(CID/BID)が必要になったか
- ビジョン案～こんな活動を考えています
- 事業費
- 費用の負担方法
- 「ひらふ坂沿線」とは？
- 今後の予定

# 本日の会議の位置づけ

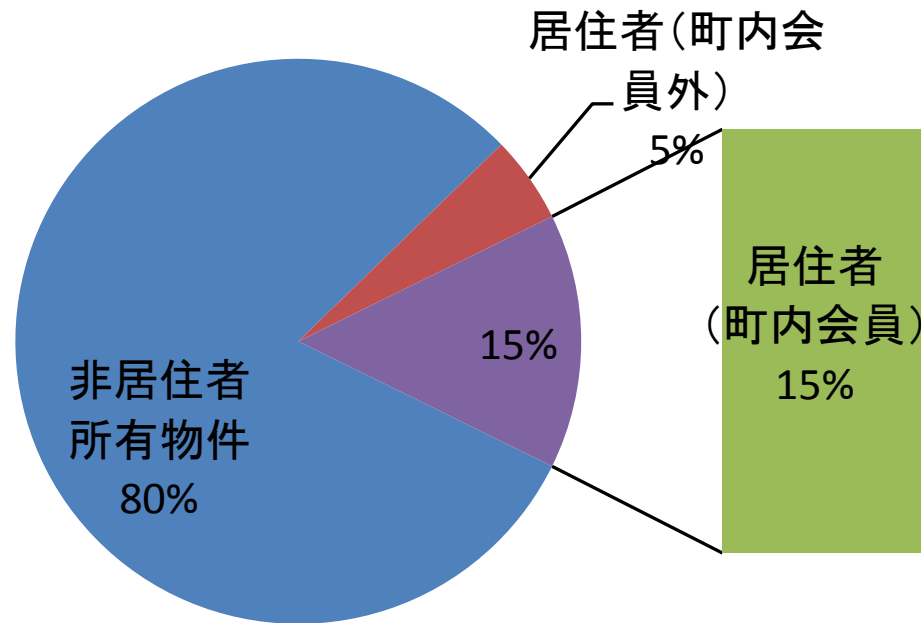
- 皆さんの意見をお聞きして、計画を再検討します。
- 町内会説明会を開催【11月?日】
- 地元意見のとりまとめ【12月?日】
- 不在不動産所有者にお知らせ

# 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。

# なぜ、新しい制度が必要 になったのでしょうか？

## ひらふの不動産所有状況と町内会員数 (第1～3町内会)

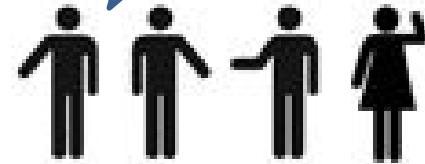
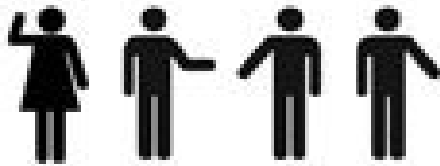


# 例えば、防犯灯の電気代・・・



おもっ・・・

ぼくたち、なんもしてないけど、いつも道路に電気ついてるよね



不動産所有者10人中  
1.5人だけで支えています





- ★ 町内会
- ★ 個人・法人
- ★ 町役場

# 明るい夜道を守るには・・・

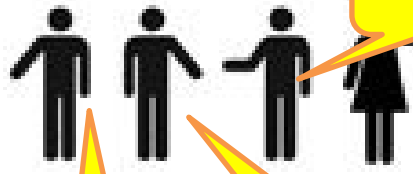
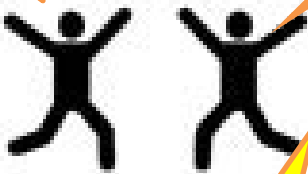
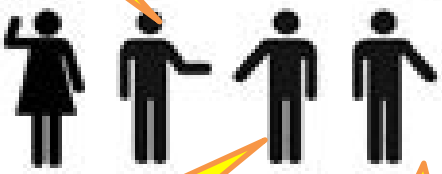


お~い、  
皆さん一緒に  
ひらふを守ろう！

みんなに手  
伝ってもらわ  
ない？

OK!

OK!



OK!

OK!

OK!

OK!

OK!

OK!



これも、ひらふリゾート分担金の  
目的です



# ひらふリゾート分担金制度とは



- リゾートコミュニティの維持・改善と観光ビジネスの活性化を図るために、
  1. 通常の行政サービスでは補えない公共的なサービスを、
  2. 必要な資金を不動産所有者全員から公平に集め、
  3. 独自の組織を設立して提供し、
  4. 住民にとって住み心地がよく、また訪れる観光客にとっても気持ちの良い地域を目指します。

## ビジョン(案)

「住みたくなるリゾート ニセコ高原ひらふ」

- 安心・安全、きれいで元気なひらふ

- 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れます。
- 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れます。



# 対象地域

- 必須：第1～3町内会
- 選択：第4・樺山町内会
- 第4・樺山町内会の商業者は、地域全体が加盟しなくてもBID会員になることができる

こんな活動を考えています

# 「住んでよし」コミュニティ分担金事業

- 防犯灯の電気代、新設と修理
- 地域の美化（公園と道路沿いの花壇）
- コミュニティ行事の支援



こんな活動を考えています

# 「訪れてよし」ビジネス分担金事業

ひらふの来訪者数・宿泊者数を増やし、宿泊・飲食・物販・その他サービス事業者の増収を図る。

○地域の清掃

○ストリートビュー・イルミネーション



電気代



こんな活動を考えています

## 【直接外部への費用がほぼ発生しない事業】

### ●ホスピタリティの強化

(リゾートとしての快適な環境づくり、地域のルールづくりとネットワークの強化。例：夏期の土地・建物の管理、空地の草刈、ごみのポイ捨て禁止の禁止徹底、花火や騒音の制限など)

○行政にインフラ整備を要望

○災害時の連絡ネットワークづくり

○クレジットカード団体加入(手数料が下がる)

# 事業費

これぐらいは、かかりそう



既存事業	現状金額	予算案	現在の負担者
ボランティアごみ拾い・掃除道具	10,000	10,000	支部
中央公園・冬囲い・歩道草取り	69,325	69,325	支部
ハイキングロード管理費	100,000	100,000	支部
安全センター負担金	1,238,000	0	支部
防犯安全灯の電気代・維持管理	800,000	800,000	町内会
くっちゃん21雪ダルマの他、支部負担のイベント協賛金	100,000	0	支部
夏祭り	800,000	800,000	
ネーチャーライド	600,000	0	
ニセコエリア・リゾートマップ	2,500,000	0	NPB
ひらふヴィレッジマップ(制作負担金)	100,000	0	支部
ニセコエクスプレス(制作負担金)	39,900	0	支部
ワイン&ダイナ	5,000,000	2,500,000	NPB
エリア案内標識	772,250	772,250	NPB
インターネット関連(サーバーレンタル、ドメイン、コンテンツ管理費)	2,000,000	1,000,000	NPBと支部
	14,129,475	6,051,575	
<b>新たな事業</b>			
	金額		
ポイ捨てゴミ対策	2,000,000		
集客イベント	1,000,000		
ストリートパナー(45か所・3年計画の一年分)	300,000		
イルミネーション(45か所・3年計画の一年分)	300,000		
ロードヒーティング電気代(役場にお問い合わせする分を除く)	4,000,000		
	7,600,000		
<b>運営費</b>			
	金額		
人件費【2名・交通費・福利厚生費・給与】	10,440,000		
事務運営費(電話・PC・ソフトウェア・車両・コピー・印刷、会計士)	1,900,000		NPB参考
	12,340,000		
<b>総計</b>		25,991,575	



# じゃあ、いくら払うの？



- コミュニティ分担金

案1 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)

案2 宿泊・店舗に併設する居住部分の対象としない。

- 上の例では、「宿泊:1単位」「店舗:1単位」合計2単位)

# コミュニティ分担金

- 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。
- 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、非居住者の半分程度とする。

# ビジネス分担金:宿泊

- ベッドルーム単位
- ベッドルームあたり[3,000～6,000]円
- 観光客に短期貸出するコンドも商業目的の建物
- コンドミニアムのリビングルームとロフトのカウント
- 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)
  - BID事業による街路化やロードヒーティングの恩恵を最も受ける

# ビジネス分担金: 飲食・物販・事務所など

- 一物件あたり[30,000～40,000]円＋床面積(m<sup>2</sup>)×100円(ワイン&ダイニングと同等のサービスを前提)
- 床面積は、厨房や洗面所などを除く

ラフティング等のサービス業の車庫・倉庫  
にも負担を求めているかどうか（案）？

- 床面積で徴収
- 単価は未定

# 開発済み空地にも負担を求めているかどうか？

- 1. 整地済み、または以前建物があつた場所と定義(案)
- 2. 単価は未定
- 3. ひらふ住民所有の場合は、適正管理を条件として、免除しては？

# 分担金の支払い例1(案)

- 純粋な住民(自宅所有で倶知安町民)
  - コミュニティ分担金 6,000円/年
- ペンション(建物所有・居住)
  - コミュニティ分担金 6,000円/年 × 所有建物数
  - ビジネス分担金 宿泊用部屋数 × 単価
- 飲食店(店舗所有・居住)
  - コミュニティ分担金 6,000円/年
  - ビジネス分担金 [35,000~40,000]円/年 + 面積 × 100円/m<sup>2</sup>
- 飲食店(所有店舗を賃貸・非居住)
  - コミュニティ分担金 12,000円/年
  - ビジネス分担金 35,000円/年 + 面積 × 100円/m<sup>2</sup>

# 分担金の支払い例2(案)

- 飲食店(賃貸で営業)
  - 大家さんが支払うので直接、分担金の支払いはありません。
- ホテル(レストラン・軒含む)(建物所有・ひらふに本支店登記もしくはひらふ住民)
  - コミュニティ分担金 6,000円/年
  - ビジネス分担金 宿泊用部屋数×単価 + 35,000円/年 + 面積×100円/m<sup>2</sup>
- コンドミニアム・別荘(所有者が町外に住み、有償で観光客に貸していない場合)
  - コミュニティ分担金 12,000円/年
- コンドミニアム・別荘(所有者が町外に住み、有償で観光客に貸している場合)
  - コミュニティ分担金 12,000円/年
  - ビジネス分担金 宿泊用部屋数×単価



# 分担金の支払い例3(案)

- 長期賃貸のアパートなど（所有者が町外に住み、町民\*に3か月以上の契約賃貸）
  - コミュニティ分担金 12,000円／年
  - ビジネス分担金 宿泊用部屋数(町民に3か月以上の契約賃貸している部屋を除く) × 単価
  - \*町民: ひらふに住民票がある人

## 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）？

- 沿線土地所有者は建物の有無にかかわらず、間口に応じた負担を求める
- （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）
  - 沿線は、ロードヒーティングの恩恵を最も受ける。
  - 建物が無い場合も、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。

# エリア別に単価を変えてはどうか？

- A 案



# エリア別に単価を変えてはどうか？

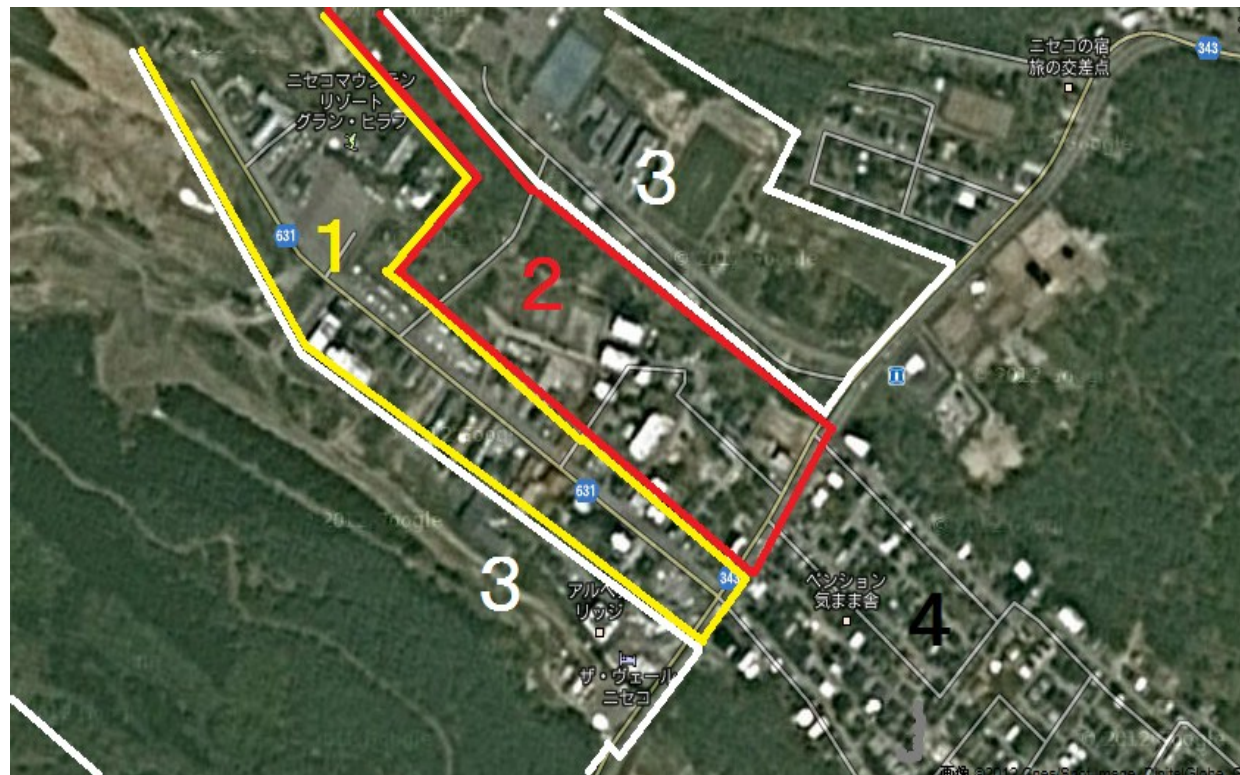
- B 案





# エリア別に単価を変えてはどうか？

- C 案



# シミュレーション結果（第1～3町内会）

## • コミュニティ分担金

コミュニティ分担金					
	件数		非居住単価	居住単価	分担金
CID 1-A	833		6000	6000	4,998,000
CID 2-A	657	186	6000	6000	4,500,000
CID 1-B	833		12000	6000	9,996,000
CID 2-B	652	151	12000	6000	8,730,000

- 1: 同じ建物で宿泊、飲食、住居をそれぞれカウント
  - 2: 同じ建物にある住居はカウントしない
- A: 居住・非居住同じ  
B: 居住者は非居住者の半額

# シミュレーション結果 (第1～3町内会)

## • 宿泊

		1		2		3		4		宿泊ビジネス分担金
A案	ロフトを0.5、リビングを1	3013	4200	1207	3800	1250	3500	0	0	21,616,200
	ロフト・リビングを除く	2451	4200	902	3800	1020	3500	0	0	17,291,800
B案	ロフトを0.5、リビングを1	3013	4200	898	4000	309	3700	1250	3500	21,764,900
	ロフト・リビングを除く	2451	4200	667	4000	235	3700	1020	3500	17,401,700
C案	ロフトを0.5、リビングを1	3013	4200	572	4000	635	3700	1250	3500	21,667,100
	ロフト・リビングを除く	2451	4200	427	4000	475	3700	1020	3500	17,329,700

## • 店舗

	件数		単価	単価	分担金
飲食/物販/事務所	85		35000	100	2,975,000

# ロードマップ Roadmap

- 平成26年4月スタート
- Start: April 2014



# 議論 Discussions

－ 質疑応答と意見



# 不動産所有者の国別内訳

## Property owners breakdown by country

国・地域	所有者 Owners		物件 Property	
	所有者数	%	物件数	%
オーストラリア Australia	277	44.25	315	37.23
シンガポール Singapore	42	6.71	45	5.32
マレーシア Malaysia	8	1.28	9	1.06
香港 Hongkong	99	15.81	135	15.96
中国(その他) China	11	1.76	12	1.42
英国・英国領 UK	32	5.11	39	4.61
日本 Japan	165	26.36	298	35.22
その他 Other	2	0.32	3	0.35
合計 Total	636		856	

所有者・物件数は、CID徴収第2案（66件は併用住宅）

# 国内所有者の内訳

	所有者	%	物件数	%
町内	97	15.25	210	24.53
山田	91	14.31	202	23.60
道内他	51	8.02	68	7.94
国内（道外）	17	2.67	20	2.34

所有者・物件数は、CID徴収第2案（66件は併用住宅）