

Niseko Hirafu CID/BID
ニセコひらふリゾート分担金制度
第1回 ご意見を聞く会
Outreach Meeting

平成25年4月4日(木) 14:00~15:00

Apr. 4, 2013 (Thur.)

ホテル アルペン Alpine Hotel

Agenda

1. Summary of discussion to date
2. Discussion of graduated fees based on accommodation type and location

ニセコひらふCID/BIDの設立まで

Steps to Niseko Hirafu CID/BID creation

1

- 地元から役場にCID/BID制度の導入を提案
- Community Request to Kutchan Town for creation of BID (2 years to NOW)

2

- 役場から議会に、CID/BID条例の制定を提案（条例は議会が定める）
- Creation of Kutchan Town CID/BID Bylaw (Kutchan Town Council decision)

3

- 役場の作業と並行し、ひらふBID検討委員会で事業内容などの最終案をまとめる

4

- CID/BID会員（分担金の対象となる不動産所有者）による投票（不信任投票）
- Member Vote (negative vote)

5

- CID/BID導入に地元が合意後、受け皿となる法人を設立し、役場に設立申請
- Hirafu Community meetings to finalise BID/CID , establish a legal person, apply the Town establishing CID/BID

6

- CID/BID設立
- BID Creation

なんで新しいルールを作るの？

●ニセコひらふエリアをより良い環境にする為

「事業者であり住民である我々」が、この地でより良く生きていくためには現在の行政サービスやルールでは不十分である。より良い環境にして行く為には、地域特製を考慮して、**住民と非居住不動産所有者**双方が折り合える新しい制度が必要と考えました。その一つの答えが「CID/BID」制度だと確信しています。なぜならば、**観光・リゾート地は地域住民が主役にならなければ継続的発展は見込めないからです！**

Why do we need a new system?

- To further improve the environment of Niseko Hirafu area...

We, businesses and residents in Hirafu, need a higher level of public services and rules than currently provided in order to survive and to attain success.

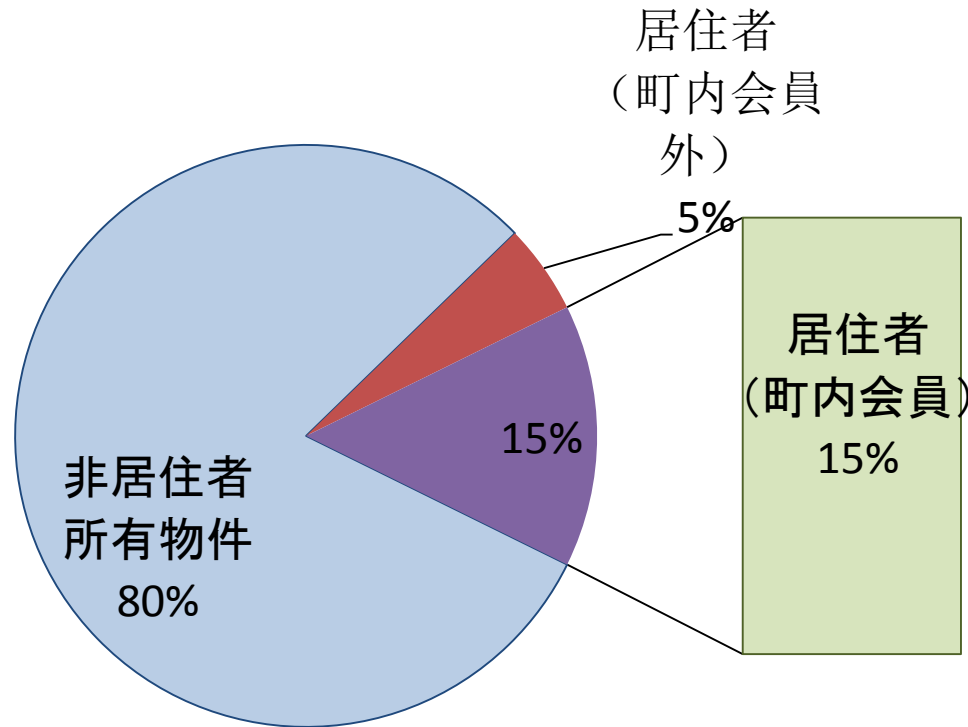
Considering a large portion of absent property owners, we concluded that we need a new system **both of residents and absent property owners** can work together.

As such a new system, we choose CID/BID.

It is because, a resort cannot be sustainably developed unless the residents work to realize a desirable environment for them!

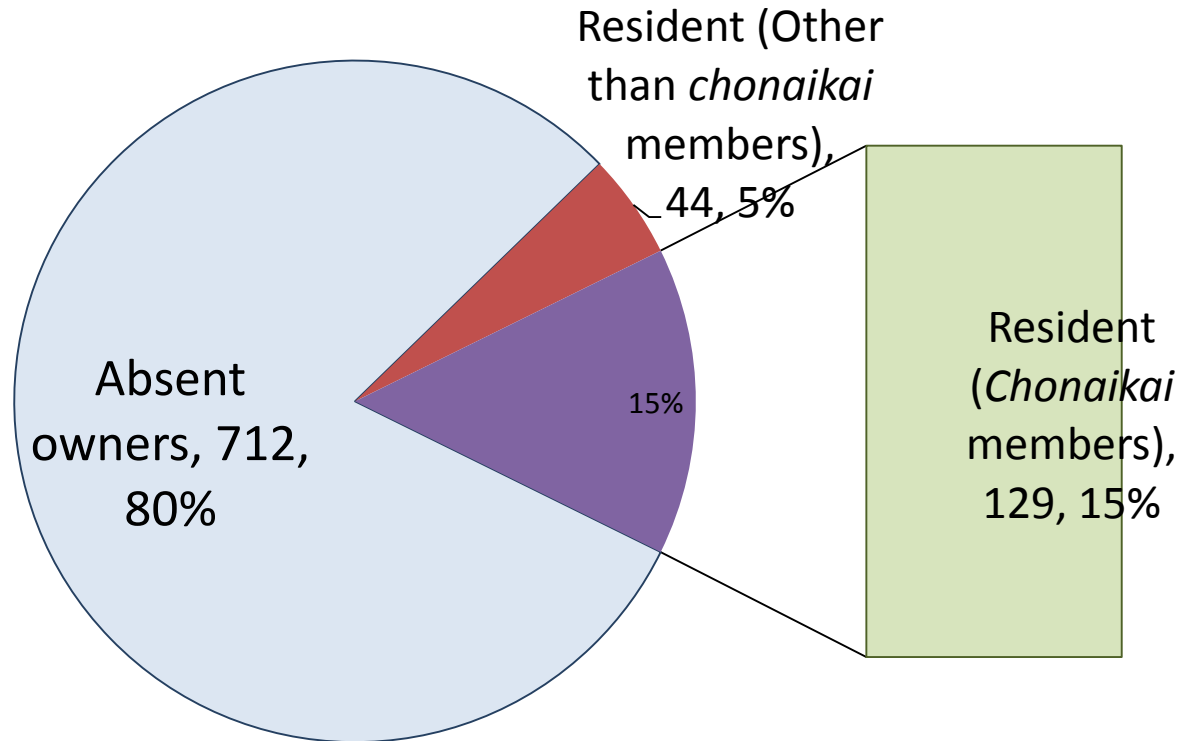
ニセコひらふの現状と課題

ひらふの不動産所有状況と町内会員数 (第1～3町内会)

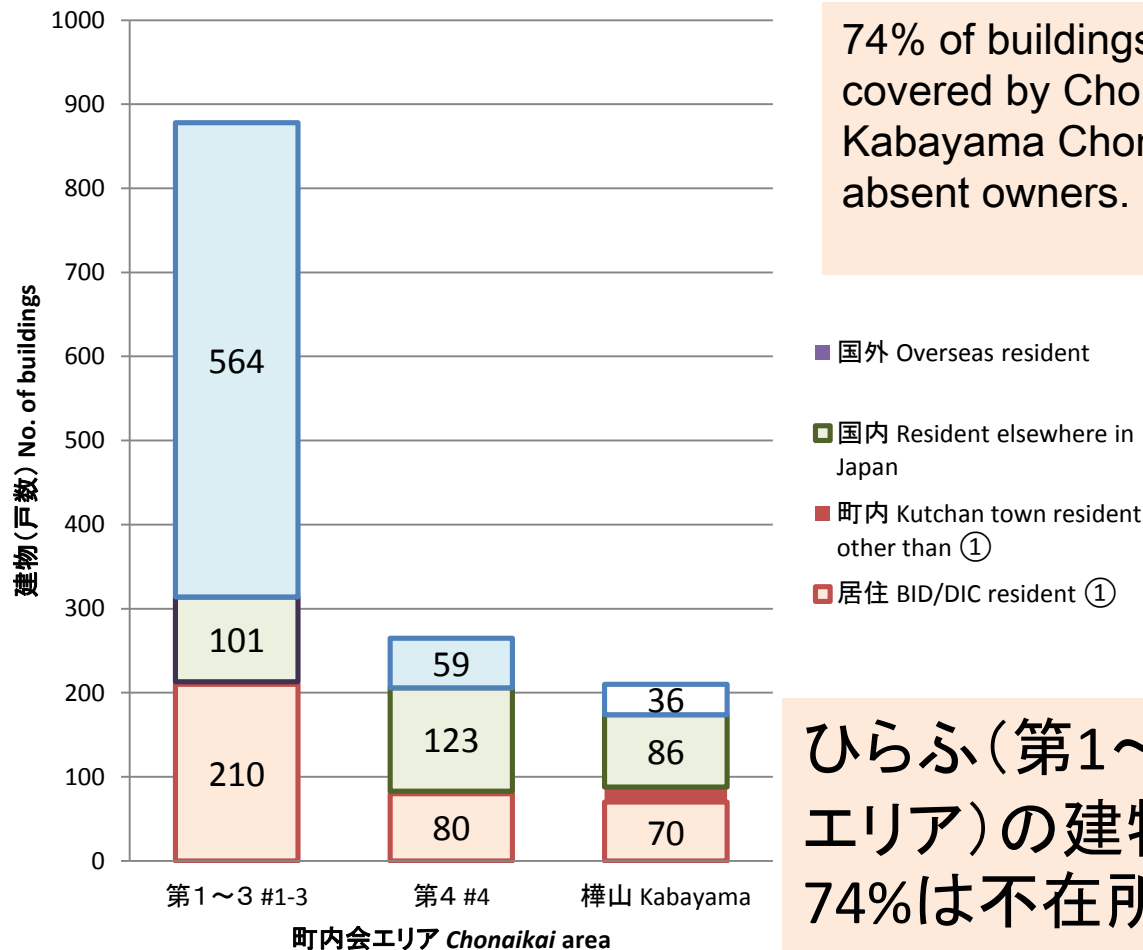


Why do we need a CID/BID?

**Owner of properties (buildings):
Residents vs. Absent property owners
(#1, #2 and #3 chonaikai areas)**



不動産(建物)所有者の居住地(物件単位) Owners of buildings in Hirafu by location of actual residence



74% of buildings in Hirafu (the areas covered by Chonaikais #1-#4, and Kabayama Chonaikai) are owned by absent owners.

ひらふ(第1~4・樺山町内会
エリア)の建物(戸数)のうち
74%は不在所有者が所有。

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

- 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。
- 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。



Proposed vision (draft):

“Niseko Hirafu, a resort you’d love to live in”
- toward a safe, clean and vibrant Hirafu

- a. To maintain a safe and clean Hirafu and to warmly welcome guests while keeping Hirafu vibrant through the mutual efforts businesses, property owners and the like
- b. To create a completely new community management system in which residents and absent property owners work together as members of the Hirafu community



CID/BID

(ニセコ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。

■ What's a CID/BID?



To maintain and improve the resort community (CID*) and ... promote tourism businesses (BID**), the following are done.

- 1) Services that are not included in ordinary government services but that benefit the public are provided.
- 2) The funds necessary for such services/projects are collected from every property owner in a transparent, fair manner.
- 3) An organization to provide the services is established.
- 4) Ultimately, the CID/BID aims to raise the property values in the area.

BIDでは何をする？



- **ビジネス分担金**
- **ひらふに特化した**、魅力的な観光地づくりやインフラの維持管理を目的とし、地域の事業者の収入増加を目指します。
- **商業用不動産(主に建物)の所有者**から徴収
- ひらふ坂ロードヒーティング電気代は事業のひとつですが、その支払いのみがBIDの目的ではありません。

What will BID do?



- **BID levy** will be collected from **commercial property owners**.
- **Hirafu-specific** tourism destination improvement/development and infrastructure maintenance will be conducted.
- Although a portion of the Hirafuzaka Street sidewalk road-heating electricity cost will be paid as one of BID projects, paying sidewalk road-heating is NOT the solo goal of BID.

CIDでは？



- リゾートコミュニティ分担金
- 従来の町内会で集めていた防犯灯の電気代や地域美化の費用を、**不動産所有者全員**（住民＋事業者）から集めます。
- **コミュニティのネットワーク**づくりをします。
- 町内会は継続して活動をお願いします。
- ひらふ坂ロードヒーティング電気代はCIDの分担金からは**負担しません**。

What will CID do?

- CID levy will be collected from **all property (mainly buildings) owners (Residents and businesses)** .
- Bearing the cost of electricity, repairs and new installation of **street lamps** and community beautification (It has been done by chonaikais using their membership fees.)
- **Community networking**
- CID levy **will NOT** be used to pay Hirafuzaka Street sidewalk road-heating electricity cost

どこがCID/BIDになるの？

Subject area of the CID/BID



- CID: 第1、第2、第3町内会のエリア
- BID: 第1～3町内会エリア+第4・樺山町内会エリア
 - 他のエリアから参加したい事業者は、賛助会員として歓迎。
 - 第4・樺山町内会とCIDへのエリアの参加を協議中です。
- CID area: Chonaikais #1, #2 and #3
- BID area: Chonaikais #1, #2, #3 and # 4 and **Kabayama Chonaikai**
- Regarding inclusion of Chonaikai #4 and Kabayama Chonaikai, discussions are under way with the *chonaikais*.

BID ビジネス分担金(案)

誰が、いくら払うの？



- 飲食・物販・事務所などは不動産所有者が支払う
[35,000~40,000]円/物件+床面積*(m²)×100円(ワイン
&ダイニング1/2Pと同等のサービスを前提)
*厨房や洗面所などを除く
- 宿泊施設も、不動産所有者が支払う
3500~6,000円/年/部屋・~~コンドミニアム・別荘のリビン
グを1室とカウントする?~~
- ひらふ坂沿線の土地 間口負担金 2130円/m/
年

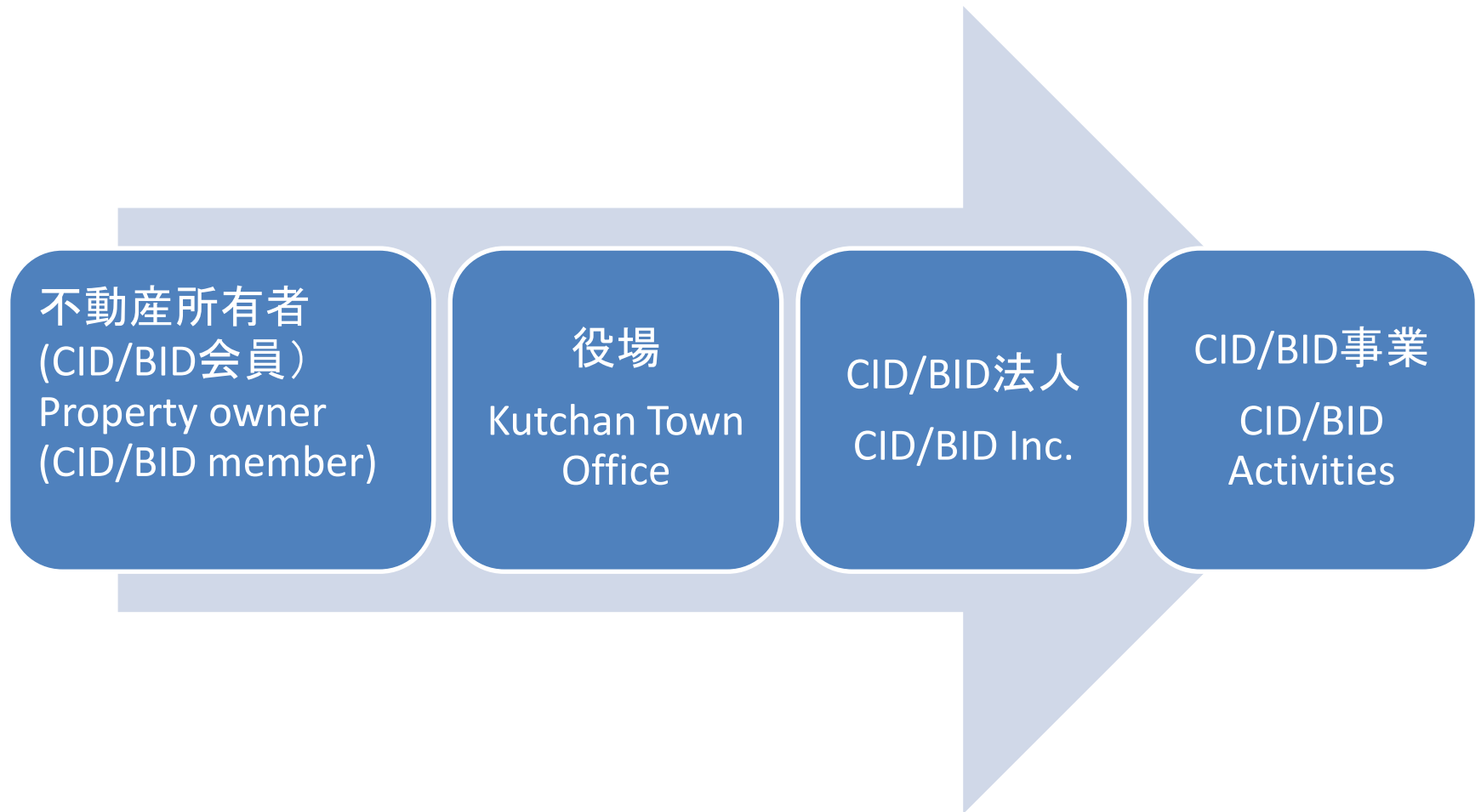
How much do I need to pay for BID?



- Property owners will pay (NOT tenants)
- Restaurants, shops, offices, etc.
 - [30,000 ~ 40,000] yen per property + floor area X 100 yen/m²
 - Assuming service equivalent to “Wine and Dine” be provided by the BID
 - The above floor area includes only spaces that guests normally use and excludes kitchens, toilets, etc.
- Accommodations: Unit rate/room X No. of rooms
 - Accommodation room unit rate: 3,500-7,000 yen/room/year
 - ~~The living room of a condo is counted as one unit.~~
 - ~~A loft/attic is counted as half a unit, unless it is separated by walls.~~
- Share of road heating electricity cost by length of land fronting on Hirafu-zaka St.: 2130 yen/m/year

分担金の流れ

Flow chart showing money movement



組織構造 Organization structure

理事:

BID委員会委員長(飲食/物販・宿泊・不動産管理・スキー場・開発)+CID委員長

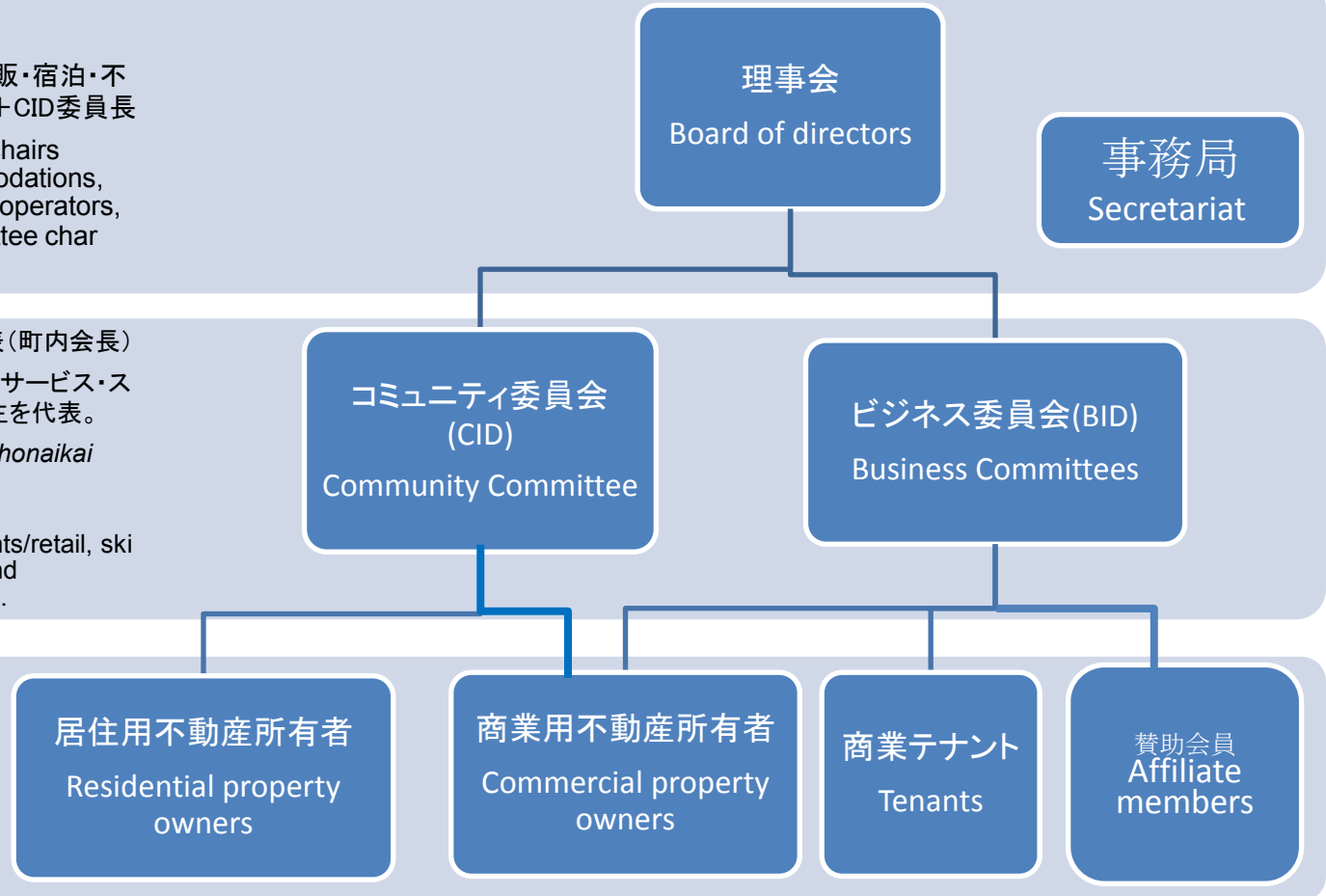
Directors: BID committee chairs (restaurant/retail, accommodations, property management, ski operators, developers) + CID committee chair

コミュニティ委員会: エリア代表(町内会長)

BID委員会: 宿泊・飲食/物販・サービス・スキー場・開発・商業用不動産主を代表。

CID represents residents (*Chonakai* chairs)

BID represents businesses (accommodations, restaurants/retail, ski lift operators, developers) and commercial property owners.

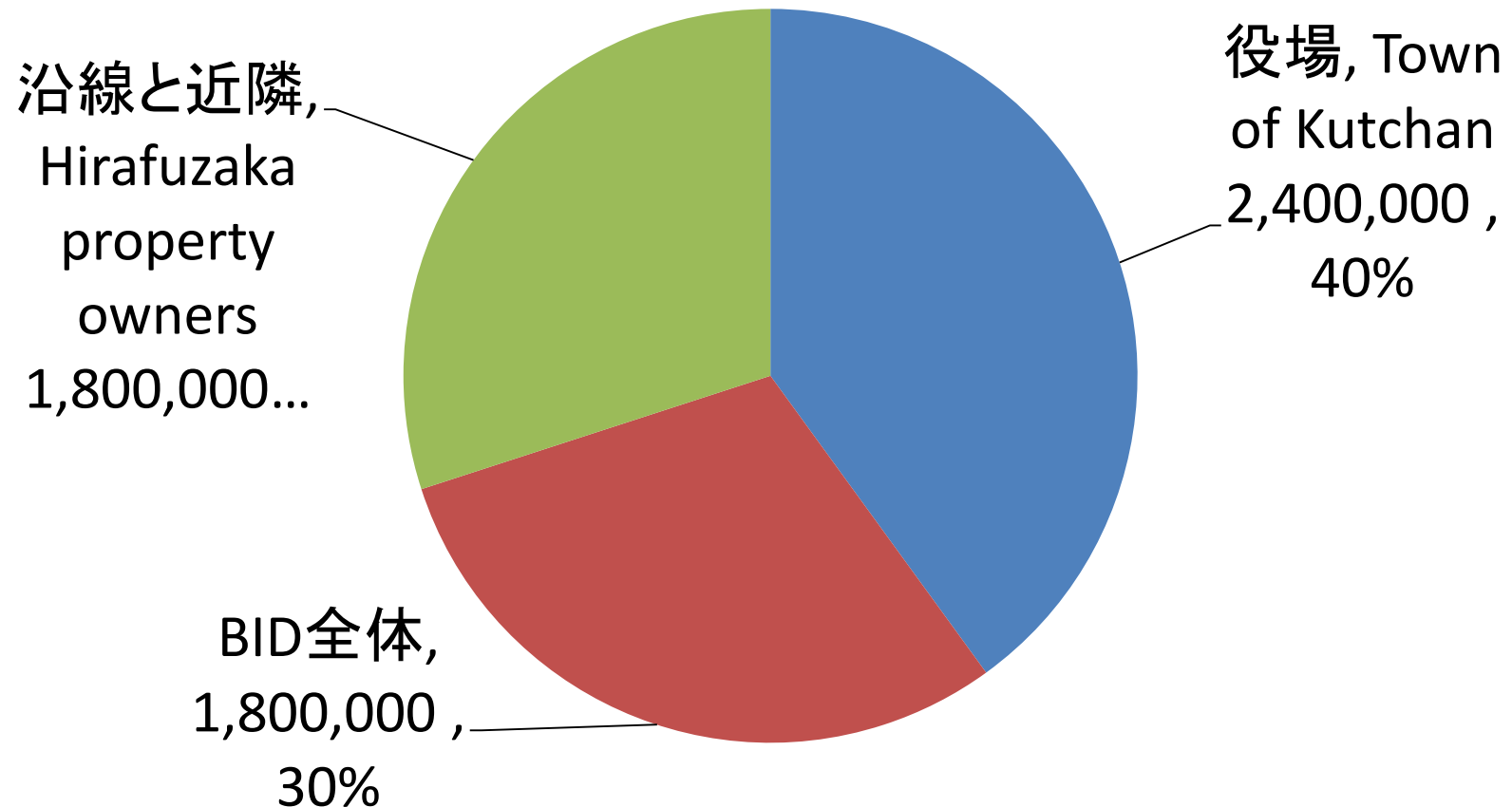


イメージ



ひらふ坂 歩道ロードヒーティング電気代の地元負担分の分け方(案)

Proposed share of electricity cost of Hirafuzaka St. Sidewalk Road-heating



宿泊施設の種類別係数(例)

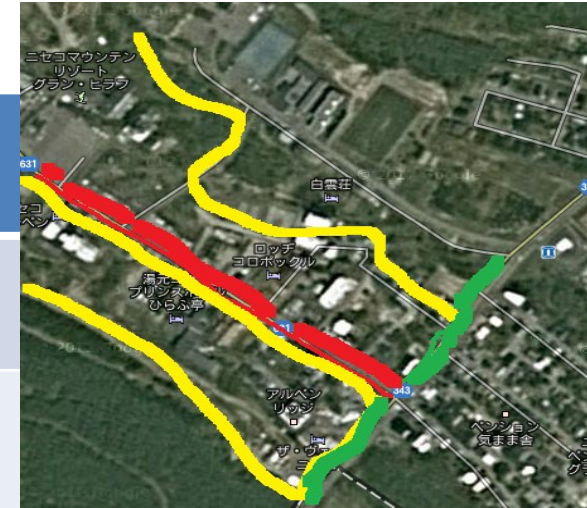
Accommodation types and proposed BID levy factor (example)

宿泊施設の 種類	Accommo dation types	1/15 (a)	偏差 Deviation	3/31 (b)	偏差 Deviation	平均 {(a)+(b)} /2	係数
貸別荘	Chalet	20,961	1.07	13,872	1.023	17,416	1.05
コンド	Condo	35,442	1.81	18,410	1.357	26,926	1.62
ホテル	Hotel	29,063	1.48	19,000	1.401	24,031	1.45
ペンション/ロッ ジ	Pension/ Lodge	11,298	0.58	10,046	0.740	10,672	0.64
バックパッカー	Backpacker	14,693	0.75	13,124	0.967	13,908	0.84
全体平均	Average	19,627	1	13,563	1	16,595	1.00

宿泊施設のロケーション係数

Accommodation locations and proposed BID levy factor

ロケーション	Location	係数 Factor
ひらふ坂沿線 (赤)	Along Hirafuzaka (red)	
第一町内会 (黄色内側)	Inside yellow lines of #1 Chonaikai	
第一町内会 (黄色外側)	Outside yellow lines of #1 Chonaikai	
道道343沿線 (緑)	Along P. Rd. 343 (green)	
上記以外	Other locations	



所有者(居住・非居住)、建物用途、費用負担

所有者区分	用途	費用負担	要件
倶知安町 居住者所有物件	純粹な住宅	CID	住民票
	併用住宅	CID/BID	住民票・旅館業・保健所(飲食業)届出
	宿泊業	CID/BID	旅館業届出
	店舗	CID/BID	旅行業、不動産業、建設業、保健所(飲食業)等の届出
	月単位の賃貸住宅	CID	家主と借主の住民票、賃貸収入の確定申告
非居住者 所有物件	月単位の賃貸住宅	CID	借主の住民票、賃貸収入の確定申告
	宿泊業	CID/BID	旅館業届出
	別荘	CID	

昨年の説明会からの変更点

CID CIDコミュニティ分担金

- 不動産所有者が居住・非居住のどちらでも同額
(一単位:8,400円/年)
- 同一敷地内に同じオーナーが複数の建物を所有するときも一単位

BID ビジネス分担金

- 第4・樺山町内会エリアもBIDエリアとする
- BIDビジネス分担金の宿泊施設の部屋数
 - ロフトとコンドのリビングはカウントしない
 - 部屋単価を宿泊施設の種類とロケーションによって変える

Major changes from the previous outreach meetings

- CID
 - CID levy: **the same amount** for both residents and absent residents (8,400 yen/year/CID unit)
 - A group of accommodation buildings on the same premises and approved to operate as one entity of accommodation business by the *hokensho* (public health office) is counted as one unit.
 - The owner's housing unit within accommodations, restaurants or the like, is not counted, provided that the owner owns both the housing unit and the business units.

Major changes from the previous outreach meetings

- BID
 - The areas of # 4 and Kabayama chonaikais will be included in BID.
 - A living room of chalet/condo or a loft is not counted as an accommodation room
 - The unit rate will be determined by the location (distance from Hirafuzaka St.) and types of accommodations (hotel, pension/lodge, condo, chalet, backpacker hostel)

ひらふ坂歩道ロードヒーティング導入と地元負担の経緯

History of Local Request to build Hirafuzaka St. Sidewalk Road-heating

- ホワイトボードに資料を貼ってありますのでご覧ください。
- この件についてご意見のある方は、本日の会議の終わりに、本日の議題以外のことについてのご質問・ご意見の時間を設けます
- The documents are shown on the white board.
- If you have any questions, we will discuss **at the end of the meeting.**

会員の種類と投票権

Membership categories and voting rights

		分担金 Levies		分担金以外 の会費 Fees other than levies	役員等の就任 To be a director, etc.		投票権 Voting rights		
		CID levy	BID levy		理事 Director	委員会委員 Committee member	設立・解散 Establishment	理事 Direct ors	事業計画・予算 Planning/ budgeting
居住用不動産 所有者 Residential property owners	居住者(住 民) Residents	○	×	×	CID: ○, BID: X		CID: ○, BID: X	×	CID: ○, BID: X
	非居住者 Non- resident				×				
商業用不動産 所有者 Commercial property owners	居住者 Residents	○		×	○			○	
	非居住者 Non- resident				×				
テナント会員 Tenant member		×		○	Relevant business committee ○		×	Relevant busines s commit tee ○	×
アフィリエイト会員 Affiliate member		×		○	×	×	×	×	×