

ニセコひらふ BID

ご意見を聞く会 資料

日時 2013年4月25日(木) 英語 1:00 p.m.~3:00 p.m. 日本語 4:00 p.m.~6:00 p.m.
会場 マウンテンセンター

対象となる方

倶知安町山田地区・樺山地区に**商業用の建物**をお持ちの方

ひらふ坂沿線に**土地**をお持ちの方

倶知安町山田地区・樺山地区で**テナント**として観光業・商業を営んでいる方



ニセコひらふ BID 検討委員会

BID ご意見を聞く会 資料

対象： 第1～4・樺山町内会エリアに商業用の不動産(主に建物)をお持ちの方
第1～4・樺山町内会エリアでテナントとして観光業・商業を営んでいる方

■ビジョン

「住みたくなるリゾート ニセコ高原ひらふ」 - 安全・安心、きれいで元気なひらふ

■目的

1. 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。
2. 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。

■背景（1）ひらふの観光業界の展望

●ニセコ観光局と BID

ニセコ観光局構想では、観光局はニセコ全体（倶知安町、ニセコ町、蘭越町（検討中））でバランスのとれた環境保全と観光開発を実現する観光政策と戦略をつくり、国内外へのプロモーションなどマーケティングを担当します。2014 年度中の発足を目指しています。

ニセコひらふ BID（以下 BID）の役割は、ひらふにきた観光客の受け入れ環

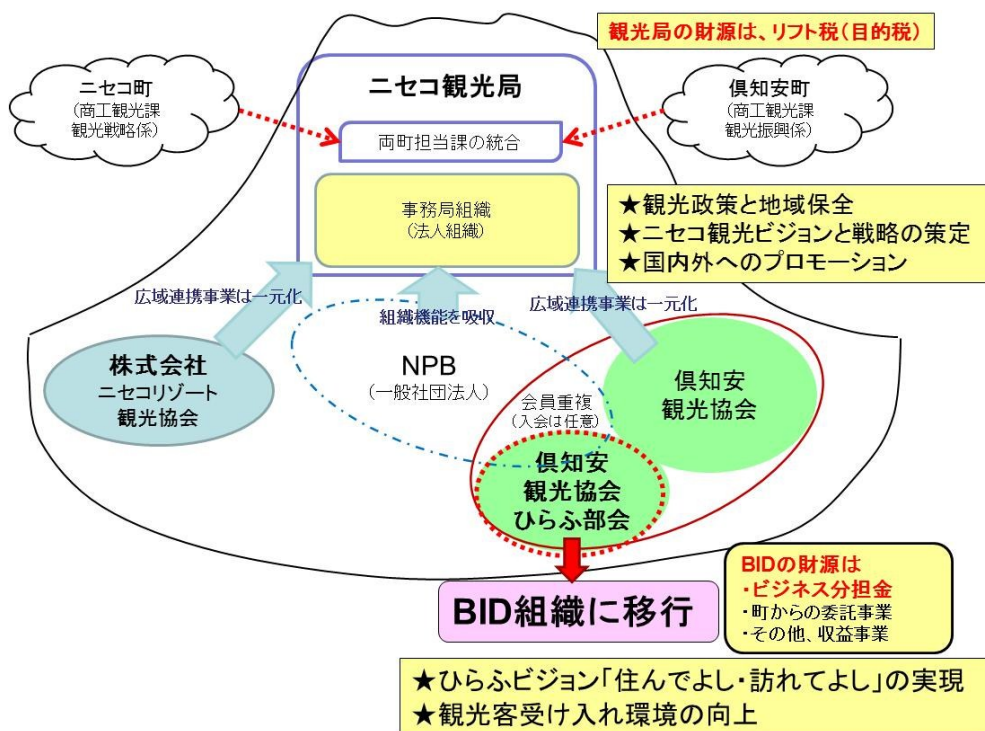
境の向上、つまりインフラの維持管理やひらふの宿泊・飲食・アウトドアをはじめとする観光客に役立つ情報の発信、ひらふの実情にあったゴミ収集システムの検討など、住民にも快適なリゾートコミュニティづくりです。

財源も、観光局がリフト税（倶知安町・ニセコ町による特別目的税の新設）を検討しているのに対し、BID は地域の建物の所有者が支払う BID ビジネス分担金（受益者分担金制度

の適用）を検討しています。観光局と BID はどちらも観光地としての魅力向上が重要な目的ですが、役割も財源も、また対象とするエリアも異なります。

●倶知安観光協会ひらふ部会(旧ひらふ支部)と NPB の役割

環境美化や地域の維持管理・情報共有、インフラ整備の要望など地域の課題に対応してきた旧



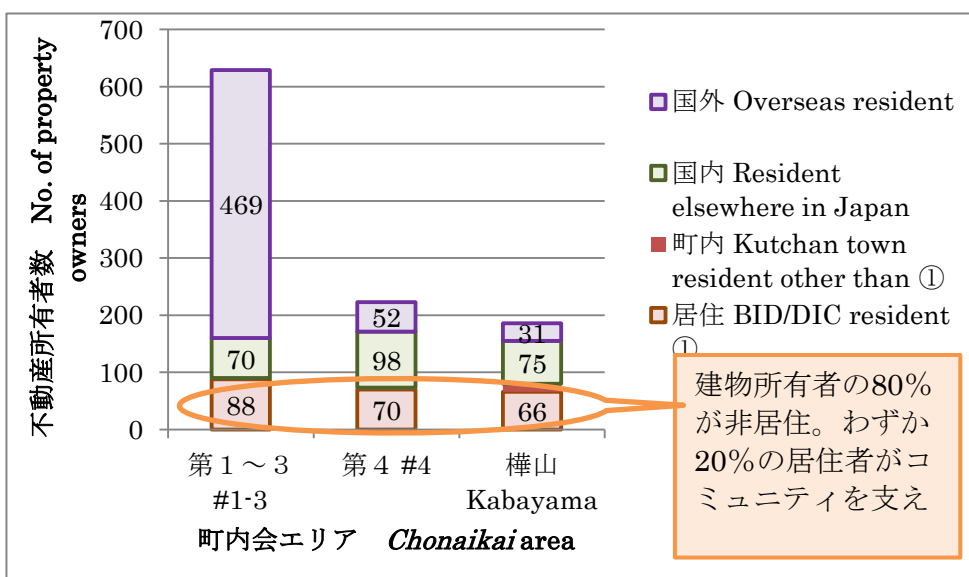
ひらふ支部は、2012年に倶知安観光協会にひらふ支部として合流したため、コミュニティ維持活動は観光協会の目的外となりました。これまでのような地元の観光事業者が抱える問題への対応は難しくなります。

また、NPBは観光局への機能の統合が検討されています。つまり、ひらふの観光事業者の問題や要望に対応する組織がなくなります。

■なぜ CID/BID リゾート分担金制度が必要に？

ひらふ第1～4・樺山町内会エリアでは、建物所有者の80%が非居住です。居住する残り20%の中でも、全体のわずか15%にあたる町内会員が地域コミュニティ全体の費用やボランティア労働を担っています(2012年1月現在)。

また、旧ひらふ支部やNPBが地域で困ったこと(騒音や花火、営業用ゴミの回収など)に対応してきました。しかし、町内会や地元の事業者だけで地域を守ることは、もう限界に来ています。



●町内会の役割

町内会制度は、日本独自の「合理的」で「無駄のない」コミュニティ・マネジメントの方法です。例えば、住民が自ら地域の防犯灯の設置や電気代を負担するので、必要性の低いところへの設置が避けられます。ゴミステーションも自分たちで清掃するので、コミュニティの誰もがきれいに使い、

費用や労力を最小限にする努力をします。

その結果、コミュニティ全体の費用支出は最小に抑えられ、しかもきれいな状態が保たれます。

ひらふ地区では、不動産所有者の15%にまで減った町内会員が、

- ・防犯灯の電気代と修理・新設代を負担(倶知安町の補助は、第1～4町内会45%、樺山町内会85%)
- ・ゴミステーションを掃除し、分別が不適切なゴミを分別しなおし、有料のゴミ袋に入れ直すなどの費用と労働を負担してコミュニティを守ってきました。

●町内会に加入していないフリーライダー(ただのり)問題

町内会はコミュニティに必須な役割を担っています。しかし、入会は任意で義務ではないため、日本人でもなぜ入会が必要か分かりにくく、入会していない人は「フリーライダー(ただのり)」になっています。

オーストラリアには、当然ながら町内会はありません。市街化区域では街路灯やゴミ収集は全面的に行政が負担しているので、コミュニティ維持の費用や労力を住民が分担する日本の町内会制度は、なかなか理解は得られません。

町内会の役員が海外居住の家屋やコンドミニアムなどの所有者の連絡先を探し、町内会への加入を求めることは、

不可能です。多くの非居住不動産所有者は、決して悪気がある「ただのり」している訳ではないのです。

●新しい制度の必要性

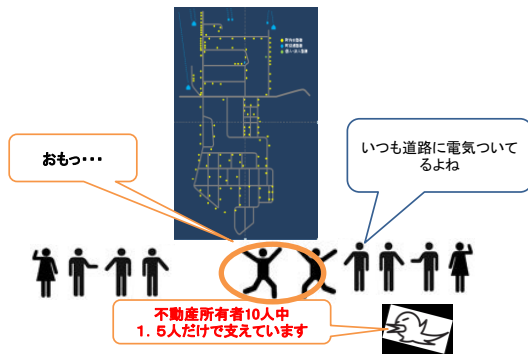
こうした背景から、ひらふには、居住・非居住にかかわらず、外国人にも理解しやすい、不動産（主に建物）所有者全員が費用を負担してコミュニティを守る新しいしくみが必要になりました。

そこで、観光業など事業用の建物所有者のみが支払う BID ビジネス分担金と、住んでいるだけの住民や別荘所有者も含めたすべての建物（一部土

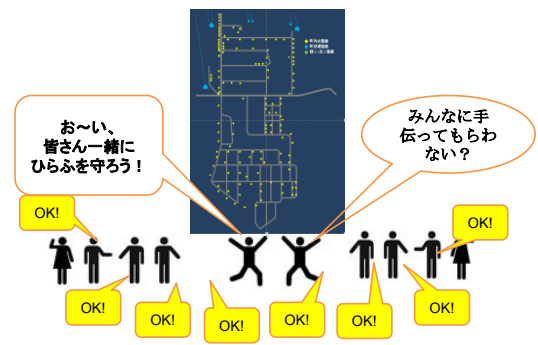
地も検討中)所有者が支払う CID コミュニティ分担金という二つをまとめ「ニセコひらふ CID/BID リゾート分担金制度」として、提案しました。いずれも不動産の所有者に分担金を支払ってもらい、その資金でコミュニティに必要な活動を行います。BID ビジネス分担金の対象となる建物は CID コミュニティ分担金の対象ともなります。

リゾート分担金	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティ分担金(CID)・・・すべての不動産（主に建物）所有者が負担 ビジネス分担金(BID).....すべての商業用不動産（主に建物）所有者が負担
---------	---

例えば、防犯灯の電気代・・・



明るい夜道を守るには・・・



■CID/BID リゾート分担金制度とは？

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提供するため
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、
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。

■CID/BID のエリア

BID は、第1、第2、第3町内会のエリアを予定しています。第4・樺山町内会エリアの事業者と BID への参加を協議中です。

CID は、第1、第2、第3町内会のエリアを予定しています。第4町内会と CID 参加を協議中です。

■なぜ「分担金」という名称なのか？

国の地方自治法に定められた「受益者分担金制度」



を使い、新しい仕組みを作ろうとしているからです。この制度の特徴は、「受益者」が「分担金の負担者」に限定されることです。ですから、ひらふで集めたコミュニティ分担金は、ひらふのことだけに使われます。例えば、俱知安駅前のゴミ箱の管理など、ニセコひらふCIDやBIDの外部の人にも受益があることには使えない制度です。



イルミネーションとストリートバナー

■BID で何をするのか？

ひらふに特化した魅力的な観光地づくりやインフラ維持管理を行い、地域の事業者の収入増加を目指します。() は実施開始年次。

1. 新たなゴミ収集の仕組みづくり (1年目～)
2. ストリートバナー (1~3年目)
3. ワイン&ダインのような、夏期も冬期も使えるガイドブックの発行 (1年目～)
4. ウェブやフェイスブックによる宿泊・アクティビティの情報発信・集客活動 (1年目～)
5. 地域イベント(レストランフェア、ひらふ祭り、冬のひらふ祭り等)による販売促進 (1~3年目～)
6. ひらふ坂歩道ロードヒーティング電気代* (1年目～)*歩道ロードヒーティング電気代は総額6百万円(予想)。そのうち役場に40%お願いした残りの3.6百万円

■CID で何をするのか？

1. 防犯灯の電気代と修理・新設代(短期)
2. 地域美化(短期)
3. コミュニティのネットワークづくり(中長期)
4. 新しいゴミ収集システムの検討(中長期)
5. 各不動産の草刈りや屋根の雪降ろしなどの管理義務、ロケット花火や深夜の騒音、ごみのポイ捨て禁止などを条例で制定するように働きかける。

●町内会は継続して活動をお願いします。

●ひらふ坂歩道ロードヒーティングの電気代は CID の分担金からは負担しません。

●CID/BID 組織の運営

ボランティアだけではコミュニティや地域の経済振興の継続は困難なため、集めた資金を使い、CID/BID 組織(一般社団法人を予定)で働く事務局員と事業運営の経費とします。

■リゾート分担金制度のメリット・デメリット

●BID ビジネス分担金

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> ・すべての観光・商業事業者が費用負担(平等) ・日本人・外国人がともにひらふの問題を議論し、解決を図る「自治」の仕組み ・行政に地域問題やインフラ開発を要望する窓口確保 ・非居住不動産所有者にひらふへの興味を喚起 ・ひらふで公共的なことに使える予算の確保(現在、ひらふ支部からひらふ部会になり、予算が大幅減) ・ひらふの価値(ホスピタリティ・自然環境・文化)を継承する仕組みとなる ・不動産価値の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・受益と負担の合意形成に時間がかかる。 ・全員が平等と感じる分担金負担方法はない。 ・これまでコミュニティの費用・労働を負担していない人との合意形成にかかる時間と労力

●CID コミュニティ分担金

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> ・すべての建物所有者が費用負担(平等) ・行政に地域問題やインフラ開発を要望する窓口確保 ・BIDと専従スタッフを共有 ・居住・非居住、日本人・外国人にかかわらず協働する「自治」の仕組み 	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでコミュニティの費用・労働を負担していない人との合意形成にかかる時間と労力

【居住者・非居住者】

	メリット	デメリット
居住者	<ul style="list-style-type: none"> ・新しいゴミ収集の仕組みを導入するとゴミステーション問題が改善 ・不動産価値が向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・町内会員以外は負担増
非居住者		<ul style="list-style-type: none"> ・今まで負担していなかったコミュニティ費用の負担
テナント	町内会費が不要	家賃に上乘せ

【各町内会】

町内会	メリット	デメリット
第1	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯灯電気代など町内会で集金不要 ・町内会員以外もコミュニティの維持管理費を負担（平等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・CIDと町内会が担う機能の調整の手間 ・CID分担金は現在の町内会費より負担増（同額にとどめるには交渉が必要）
第2		
第3		
第4		

■ニセコひらふ CID/BID の設立まで

住民の合意により倶知安町に CID/BID 制度を提案し、条例が成立すると、地元ひらふに CID/BID の運営組織となる法人を設立します。その運営組織は CID/BID の設立を倶知安町に申請し、分担金の支払い対象になる不動産の所有者による投票を経て、倶知安町の承認を得るとニセコひらふ CID/BID が発足します。

ニセコひらふCID/BIDができるまで

	地元	役場
H25年5月	地元から役場にCID/BID制度の導入を提案	
5月～12月	事業案・予算案の検討 利害関係者との合意形成	地元提案を受けて、条例の検討
12月		議会に条例案を提出・承認
H26年1月～2月	・ニセコひらふCID/BIDを設立する地元合意を確認 ・法人設立 ・倶知安町にニセコひらふCID/BID設立申請	・地元の申請を受け、申請を審査
H26年4月～5月		不動産所有者の設立投票（不信任投票）
H26年5月	承認を広報	不信任票が4割以下なら設立承認
H27年1月		CID/BID分担金徴収開始

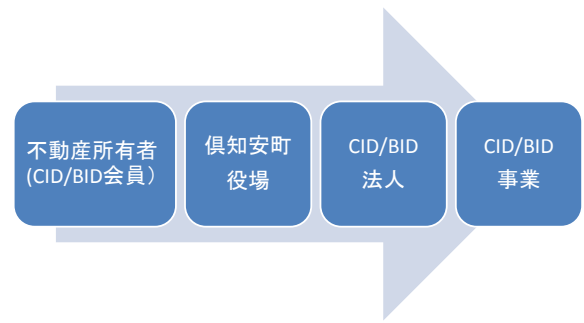
■分担金の徴収

住民を含む不動産所有者の合意を得て成立した CID/BID は、居住者も国内外の非居住者も法律や条例に基づいて全員が、「義務」として分担金を支払うことになり、「受益者分担金制度」にしたがい、役場が徴収します。

「受益者分担金制度」で集める分担金は、税金と同じように「公金」ですので支払わないと、

1. 税金と同様に滞納処分があります。
2. CID/BID の投票権やサービスを受ける権利を失います。

分担金の流れ



■BID ビジネス分担金の金額

実際に観光・商業等で収入を得ている建物はすべて対象とします。空地も一部が対象となります。

- ① 宿泊施設 宿泊用部屋単価×部屋数
部屋単価 3,500~7,000円/室。
BID の事業が多いひらふ坂からの距離や宿泊施設のタイプ（ペンション、ホテル、コンドミニウム、シャレー等）等に応じて決定
- ② 飲食・物販等
床面積(厨房・トイレ等除く)×100円/㎡+35,000
~40,000円（マップやワイン&ダインのようなガイドブック掲載を含む）
- ③ ひらふ坂沿線の土地の間口分担金
- ④ 移動販売車
・BID に連絡先を登録し、費用負担を求める
・優良な業者は、ウェブで紹介
・35,000円/移動販売車/年程度の負担を求める。

■BID ビジネス分担金の対象・対象外の例

種類	特記事項	BID 分担金
宿泊施設	保健所届出施設	対象
	無届宿泊業営業施設外	対象(早急な届出を支援)
別荘	旅行者に賃貸	対象
	賃貸していない	対象外
貸家・アパート	貸家・アパートの部屋に住民票をおく借主と3か月以上の長期契約	対象外
	貸家・アパートの部屋に住民票をおく借主と3か月未満の賃貸契約	対象
	3か月以上の長期契約だが、賃借人が住民登録していない	対象
倉庫 車庫 付属屋	観光業・商業にかかわりのない業種（農業等）	対象外

■CID コミュニティ分担金の金額

- 一単位 8,400 円/年（第 3 町内会の会費と同額）
1. 原則、すべての建物を対象とし、家屋もしくはコンドミニアム等は一戸一単位
 2. 農業や個人の車庫・倉庫などの付属屋は対象外
 3. 同一敷地内で、所有者が同一で、保健所から一体として営業許可を得ている複数の宿泊用建物はまとめて一単位（例：第二泉郷）
 4. 宿泊・店舗に併設する居住部分は同一所有者であれば対象としない。
- 現在協議中の第 4 町内会のコミュニティ分担金額は、町内会が CID 機能の一部を担うことで減額になる可能性があります。

■土地にも分担金はかかるのか？

○BID

ひらふ坂沿線の土地の歩道ロードヒーティング電気代の間口負担以外は、今のところ土地からの徴収は検討されていません。

○CID

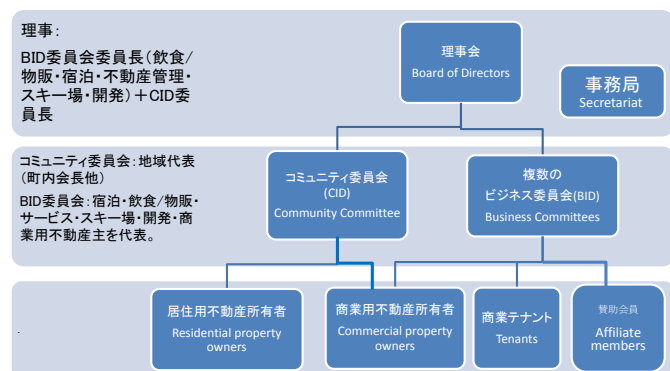
以前は建物等があった空地などから徴収を検討していますが、詳細はまだ議論していません。

例えばひらふ居住者が管理を適切に行っている土地や冬期に雪置き場として協力する土地は、対象外とする方向で検討しています。

■運営組織の構造

○一般社団法人とします。

【理由】①会員の入退会が自由な NPO 法人は、不動産所有者全員を例外なく会員であることが必須なこの制度には不適切、②株式会社は株主の経済的利益を目的とする組織体制なので、CID/BID のように公益を目的とする組織にそぐわない。



○総会

年次・中期（3年）・長期（5年）事業計画と予算・決算は総会の決議事項とします。

○理事会

組織運営の主体として、運営方針や事業計画等を議論し、総会に諮ります。スキー場運営会社の代表以外には選挙で選出します。

○事務局

CID/BID 合わせてフルタイム 1~2 名。他の業務はパートタイムや外注します。

○会計

①分担金は公金と同じなので、会計事務所に依頼し、また監査も受けます。②アクティビティ・ベスト・アカウンティング (ABC=活動原価基準管理) を採用します。

■会員の種類

BID 会員 商業用建物（一部土地）所有者とテナント

CID 会員 不動産所有者全員

賛助会員 BID に参加を望むエリア外に所在する企業や事業者は、所定の会費を納め、理事会の承認を得て参加することができます。

■投票

●CID/BID の設立投票

CID/BID の導入には、対象となる不動産の所有者による投票を提案しています。CID は対象となる不動産所有者全員が所有「CID 単位数*」に応じて、BID に関しては所有「BID 単位数**」に応じた投票権で投票します。設立と 5 年毎の CID/BID 継続の可否の投票は反対者だけが投票する「不信任投票」とし、**40%** を超えた場合は、CID/BID は設立されません。さらに、CID/BID は時限設置で、制度継続をするかどうか、5 年毎に投票で決めます。

*原則として、一戸あたり一単位（「コミュニティ分担金の金額」を参照）

**BID 分担金の支払い額を、宿泊業の BID 分担金部屋単価の平均値で割り算をして得た商（小数点以下四捨五入）

●なぜ、「不信任投票」なのか？

ひらふの家屋やコンドミニアムの所有者で、ひらふに住んでいる人や法人が全所有者数に占める割合は、わずか 20%です。少なくなった住民だけでコミュニティ維持の負担が難しくなったことが、すべての建物

所有者から同じように分担金を集め、責任を分かち合う CID/BID という新しい仕組みが必要になった大きな原因です。

「信任投票」にした場合、80%を占める不在不動産所有者の多くがお金を払いたくなくなったり、あるいは地元の問題に興味がないため「賛成票」を投じなかったりすると CID/BID は成立しません。住民だけでコミュニティの維持費用や労力を負担できなくなると、地域の環境はどんどん悪化してしまいます。そうすると不動産の価値も下がり、不在不動産所有者にも大きな打撃となります。

海外の事例では、当初は「信任投票」だったバンクーバー市では、経済発展の結果、不動産価値が上がり、海外に住む不動産所有者が増えて（平均 60%が海外居住）地元の商業者が望んでも BID を設立できない時期がありました。また、5年毎の BID 継続信任投票に向け、4年~5年目はどこの BID でも事務局の労力が信任投票キャンペーンに費やされ、BID 本来の目的である事業に力を注げない事態に陥りました。

そのため、バンクーバー市では BID 設立・継続の投票を「不信任投票」に切り替えました。その結果、多くの BID が新設され、市内各所で地域の核となる商店街が復活しました。英国やカナダの他都市でも一般的に設立・継続には「不信任投票」が採用されています。

信任投票を取り入れた米国の BID やドイツの CID の事例では、設立当初は BID や CID を支持していた地域の不動産を大量所有する海外企業が、継続に反対したため、BID や CID が解体しました。

こうした事例を参考に、地元の住民や事業者よりも大口不動産所有者の意向が優先されることを避けるため、ひらふでは CID/BID の設立・継続には「不信任投票」を提案しています。

繰り返しになりますが、ひらふの建物所有者の 80%が不在者です。さらには第1~3町内会エリアでは **75%**が、第1~4町内会でも **61%**が海外居住者です。

「信任投票」で過半数を獲得するには、その半分近くの賛成票の「投票」が不可欠です。「信任投票」にすると、将来的にひらふに住む人や事業を行う会社にとって必要なことを自分たちで決められなくなり、「非居住者」にも責任を分かち合ってもらおうという CID/BID の目的が達成されません。

国際リゾートとなったひらふには、世界標準の考え方が必要です。

● BID 理事の選出

- ① 理事の被選挙権はエリア内居住者のみとします。
- ② BID理事はBIDビジネス分担金を支払っている不動産所有者が所有する「BID単位数」に応じた投票権で立候補者に投票します。
- ③ テナントは、飲食業・各種サービス委員会を担当する理事の選挙権・被選挙権のみを持ちます。
- ④ リゾート分担金や税金等の基準日における滞納があると選挙権・被選挙権を失います。

● CID 運営組織の理事の選出

- ① CID役員は各町内会長にお願いする方向ですが、町内会がないエリアもあるため、CID役員の選出方法は今後、検討します。
- ② 選挙でCID役員を選出する場合はBIDと同様、立候補者に対する投票とし、被選挙権はエリア内居住者のみとし、リゾート分担金や税金等の滞納があると選挙権を失います。

●総会決議事項 投票権は会員一名（一社）につき一票とし、定足数は定款に定めます。

●理事会決議事項 理事一名につき一票とし、定足数は定款に定めます。

■ 責任と成果をみんなで共有

非居住者にも居住者と同様に「分担金」支払いという責任を持ってもらいますが、良い状態にコミュニティを保つという成果も共有できます。CID/BID は住んでいる人も、住んでいない不動産所有者もコミュニティを守る責任と成果を共有する国際リゾートひらふにふさわしい仕組みです。



分担金支払い例

注：ワイン&ダイインに1/2ページ広告出稿を前提に計算

NPBの会費は前述のニセコ観光局設立後は徴収されません。

- 第1町内会（ささやき坂）飲食店（個人経営）
建物を所有。厨房とトイレなど除いた床面積10m²

CIDコミュニティ分担金	8,400円
BIDビジネス分担金	10×100円+35,000～ 40,000円=36,000～ 41,000円
合計	44,400円～49,400円

○現在支払っている金額

センタービレッジ街路灯代	5,000円
ワイン&ダイインとNPB会費	31,000円
倶知安観光協会費	17,000円
合計	53,000円

- 第3町内会 ペンション（個人経営）

建物を所有。部屋数8室

CIDコミュニティ分担金	8,400円
BIDビジネス分担金	8室×5,000円（第3町内会 のペンションに考えらえる 最高単価）=40,000円
合計	48,400円

○現在支払っている金額

町内会費	8,400円
倶知安観光協会費	27,000円
NPB会費	10,000円
合計	45,400円

- 第1町内会 ひらふ坂沿線。ホテル30室。
不動産所有カフェ併設（床面積20m²）（法人経営）
ひらふ坂に接する間口20m

CIDコミュニティ分担金	8,400円
BIDビジネス分担金 【カフェ】	20×100円+35,000～40,000円 =37,000～42,000円
【宿泊】	30室×7,000円（第1町内会のホ テルに考えらえる最高単価）= 210,000円
【ひらふ坂間口分担金】	20m×2,130円=42,600円
合計	289,600～294,000円

○現在支払っている金額

センタービレッジ街路灯代	10,000円
ワイン&ダイイン	21,000円
倶知安観光協会費	27,000円
NPB会費	100,000円
合計	168,000円

- 第2町内会 コンドミニアム所有（2LDK）
（個人所有） 管理会社経由で観光客に貸し出し

CIDコミュニティ分担金	8,400円
BIDビジネス分担金 【宿泊】	2室×7,000円（第2町内会 のコンドミニアムに考えら える最高単価）=14,000円
合計	22,400円

- 第4町内会 別荘（3LDK）（個人所有）
管理会社経由で観光客に貸し出し

CIDコミュニティ分担金	（未定）
BIDビジネス分担金 【宿泊】	3室×6,000円（第4町内会 の別荘に考えらえる最高単 価）=18,000円
合計	18,000円

○現在支払っている金額

町内会費	6,000円
合計	6,000円

- 樺山町内会 ペンション（法人経営）

建物を所有。部屋数15室

CIDコミュニティ分担金	なし（樺山町内会費4,000円）
BIDビジネス分担金 【宿泊】	15室×4,500円（樺山町内会 のペンションに考えらえる 最高単価）=67,500円
合計	67,500円

○現在支払っている金額

（町内会費）	（4,000円 継続）
倶知安観光協会費	27,000円
NPB会費	30,000円
合計	57,000円

- 第1町内会 飲食店（法人経営）

テナント。床面積50m²

CIDコミュニティ分担金	なし
BIDビジネス分担金 【飲食】	なし
合計	0円

○現在支払っている金額

センタービレッジ街路灯代	5,000円
ワイン&ダイイン	21,000円
NPB会費	30,000円
倶知安観光協会費	27,000円
合計	83,000円

○CID/BID導入後、CID/BID分担金相当分を大家さんが家賃に上乗せする可能性があります。

ビジネス分担金 50×100円+35,000～40,000円=40,000～45,000円

コミュニティ分担金 8400円 合計 48,400～53,400円