

地方都市のエリアマネジメント事例：北海道・ニセコエリア

森記念財団研究員
滝 典子

2018年12月16日、ニセコエリアに長期滞在型施設「[ハイアットハウスニセコ](#)」が開業した。スキーシーズン中は施設からスキー場まで無料シャトルバスが運行される等、パウダースノーが有名なスキーリゾートでは今季の集客も期待できる。今回は、外資による再開発やエリアマネジメント(以下、エリマネ)による賑わいづくりが急ピッチで進んでいるニセコエリアの今を取り上げる。(※視察年月：2018年6月)



ホテルの部屋から望む羊蹄山と再開発地

■外資が注目するニセコエリア



ニセコエリア

(出典：東急リゾート(株)のウェブサイト)

ニセコエリアは、新千歳空港から西にバスで約2時間移動したところにあり、倶知安町とニセコ町からなる。倶知安町は、外国籍の住民が2008年からの10年で約5.3倍に急増しただけでなく、9.11以来、北米よりも安全な日本へパウダースノーを求めてやってくるオーストラリア人に代表される外国人訪問客が44倍になる等、海外からの需要が急速に高まっている。それに伴い、外資によるコンドミニウムの開発が増加傾向にあることは既存の事実かもしれない。国土交通省が発表した「[平成30年地価公示の概要](#)」によれば、倶知安町の地価変動率が商業地35.6%、住宅地33.3%といずれも全国トップとなっている。

元々日本人が経営していたロッジや古いペンションを買収した外資系企業が、外国人向け賃貸物件として再開発を進めてきたが、その一方で年間を通してのエリアの居住者数が減少し、地価上昇のため若者が隣接町へ流出してしまう等、町の空洞化が問題視されるようになった。同時に、町内会費を納めずに、リゾート地としての恩恵を受けるフリーライダーや非居住不動産所有者が増加することにより、ごみステーションの管理、美化活動、防犯活動の難しさが浮き彫りになった。また、ごみステーションが私有地内にあると土地が売りにくくなるため、ごみステーション自体が撤去されてしまう等の問題もあった。

■ニセコひらふエリアマネジメントの設立

そのような状況を受け、2017年9月に「一般社団法人ニセコひらふエリアマネジメント」が設立された。まずは、開発が活発なスキーリゾートエリア限定で活動を始め、町と(株)東急リゾートサービスの活動により得られる財源のもと、受益に対する確実な還元を目標に掲げ、町内会との連携を図ってきた。昨年度は、かぼちゃ農家と提携したハロウィンのイベントやまちのメインストリートであるひらふ坂全体を活用したイルミネーションを行った。今年度は[倶知安町ニセコひらふ地区エリアマネジメント条例](#) (2014年10月施行)に基づく認定法人化を目指し、基盤整備に取り組んでいる。



イルミネーションの様子

(出典：ニセコひらふエリアマネジメント
Facebook)

■NISEKO UNITED とその取り組み

今回は、[NISEKO UNITED](#) と呼ばれるグラン・ヒラフ、ニセコアンヌプリ国際スキー場、ニセコビレッジスキーリゾート、ニセコ HANAZONO リゾートの4つのスキーリゾートとコンドミニアムを視察した。どのスキー場もマウンテンバイク等の夏のコンテンツづくりを共通の課題としている一方、それぞれ異なる取り組みで集客を図っており、それはリフト一つをとっても明らかである。アンヌプリスキー場では、スキー初心者のアジア人を想定し、スピードが遅く乗りやすいリフトを取り付けることで来場者が増え、ニセコビレッジスキーリゾートでは、コンビネーションリフト(8人乗りキャビンと6人乗りリフトを同一線路上で混合運行するもの)を日本で初めて導入したという。



NISEKO UNITED グレンデマップ

(出典：NISEKO UNITED)

■外資によるコンドミニアムおよびホテルの建設

そのようなリゾートの盛況に比例し、今もなお続くコンドミニアムおよびホテルの建設。外国人の短期滞在者向けのもが多く、外資による低層の宿泊施設が目立つようになってきた。山間のまちで唯一賑わいの感じられる桃源郷のような存在として、冬季は多くの外国人が訪れる。そのようなリゾート地としての側面とは裏腹に、それらのオーナーの頭を悩ませているのが、ベッドメイキングやリネンクリーニング担当の人手不足である。通年で一定の集客がないからこそ設備投資が現実的ではない状況において、他の施設との間には人手の奪い合いや業者からの断りが発生しているという。従業員の確保が思うように進まず、中には開業を先延ばしにしたホテルもあり、新たな課題に直面している。

その中で、ゲストの要望に応えたフレキシブルな滞在を提供する施設も出てきた。今回視察をしたホテル型コンドミニアム「[綾ニセコ](#)」(東急不動産(株)と(株)東急リゾートサービスが運営受託)は2016年12月に開業したばかりだが、大パノラマで羊蹄山を堪能できる等、非日常を体験できる贅沢な部屋から、友達同士で気軽に泊れるカジュアルな部屋まで幅広く取り揃えている。また、ラグジュアリーな部屋「[ペントハウス](#)」内にはお手伝いさん用の部屋も完備されており、VIPの滞在にも対応が可能。一方高級ホテルは、現在あるヒルトンに加え、ハイアットの最高級ブランドであるパーク・ハイアット(ニセコ HANAZONO リゾート内、2019年11月末完成予定)やリッツカールトン(ニセコビレッジスキーリゾート内、2019年10月末完成予定)の建設が着々と進んでおり、ニセコエリアと外資の密接な関係性を改めて垣間見ることとなった。



綾ニセコの一室からの眺め



パーク・ハイアット建設現場

また、外国人訪問客を意識した施設も増えてきている。[ヒルトンニセコビレッジ](#)には、伝統的な日本の町屋建築をコンセプトにする等、外国人から見た日本のイメージを再現した商業施設が併設されている。中国語で「新雪谷」(ニセコ)と書かれたカラフルな提灯が施設を彩り、「Made in Japan」ではなく、「Made in Hokkaido」が目を引くディスプレイも印象的。また、スキー場の斜面等を利用した夏のアクティビティのため、スポーツ用品や自転車を取り扱うお店もあった。



ニセコビレッジの商業施設



「Made in Hokkaido」の商品



夏のコンテンツにも対応

■今季のニセコの取り組み

2018年11月20日、国土交通省北海道開発局は事業主体とNTT東日本、北海道電力、地元経済界、観光関連団体で構成される「倶知安リゾート無電柱化協議会」を設立し、ニセコリゾートエリアの道路の無電柱化を進めている。この背景には、2019年10月のG20観光大臣会合の開催に向けて、景観向上のための無電柱化機運の高まりがあり、期間は約半年という急ピッチでの工事となる。町が単独で無電柱化を実施する初めての事例となり、地域住民および事業者からの理解・協力が必要となる。

また、一般社団法人ニセコひらふエリアマネジメント、株式会社東急リゾートサービス、SBIホールディングス株式会社、株式会社 Orb、株式会社 INDETAIL は、2018年11月23日から2019年4月末までの期間限定で、ニセコひらふエリアの住民および従業員を対象に、QRコードを使用し、スマートフォン上でチャージ・決済ができる電子地域通貨 [NISEKO Pay の実証実験](#)を開始した。スキーリゾート内の飲食店等が対象となり、実証実験の結果を踏まえ、一般ユーザーへのサービスの拡大も検討している。実際に運用されれば、電子通貨に慣れた外国人訪問客も利用しやすく、エリアの経済活性化につながるのではないかとされる。さらに、地域のボランティア参加者へのボーナスコインの付与やアプリ内協賛もできるため、これからの踏ん張りどころといえるエリアマネ活動の後押しになると思われる。



NISEKO Pay 日本語版イメージ
(出典：東急不動産ホールディングスプレスリリース資料)

2018年12月13日、[倶知安町宿泊税条例](#)(定率制)が倶知安町の町議会にて、全会一致で可決され、成立した。倶知安町が世界有数の山岳リゾートとして発展していくことを目的として、今後、総務省の同意を得、今年11月の施行を目指している。東京都や大阪府等が定額の宿泊税を徴収しているが、税額を割合で定める定率制の宿泊税は全国初となる。本条例では、倶知安町内のホテルや旅館のほか民泊を含むすべての宿泊施設の利用者を対象に素泊まり料金(1人、1部屋、または1棟当たり1泊)の2%を宿泊税として一律課税することを定め、修学旅行で訪れた学生や引率者は対象外となる。宿泊税の導入による税収は、本エリアで増加する外国人観光客の受け入れ環境の整備等に充当する予定であるという。

■改めてニセコエリアとは

東京からは遠方に位置するニセコエリアだが、東京2020大会を控え、国際的なまちづくりを推進する東京の各都市にとっても、本エリアでの取り組みには学ぶことがある。スキーシーズンのみならず、グリーンシーズン(スキーシーズン外)にも会議や研修で利用できる施設が整備されているため、G20観光大臣会合を機に、レジャーのみならずビジネスでも注目されるようになるのではないかと予想される。エリアマネ活動への協力や[受益者分担金制度導入](#)には幾分か課題が残るが、



今季開始された事業や実証実験を今後に活かすことができれば、観光に特化した地方都市のエリマネ活動のモデルになれるのではなかろうか。