

# 【先-1】 観光投資を呼び込む国際リゾート地形成推進検討調査 (対象箇所: 北海道倶知安町)

【実施主体】倶知安町

①

平成25年度

## 目的

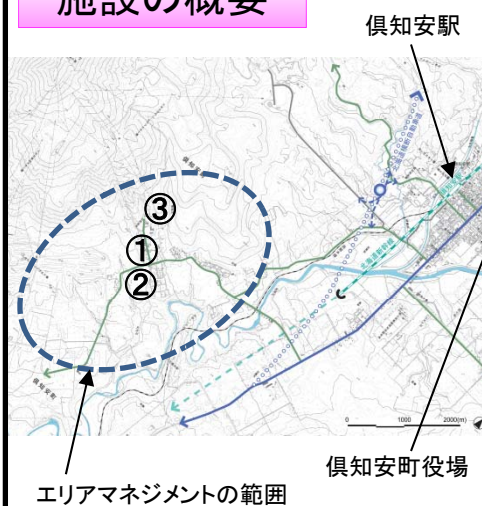
倶知安町のニセコひらふ地域では、不動産所有者から負担金を集め、地域自らエリアマネジメント組織を運営し、リゾートコミュニティの維持・改善と観光ビジネス活性化を図るための検討を進めている。

このような状況の中、本調査では、国内・海外からの観光投資を呼び込める国際リゾート地としての地位を確立するとともに、さらなる地域の活性化を図るための官民連携手法について検討する。

## 目次

- ①国際リゾート地としてニセコひらふ地域と市街地域が連携した将来像の検討
- ②国際リゾート地としての利便性を高める複合交流施設整備の検討
- ③2次交通の充実、駐車場・交通ターミナル整備に関する検討
- ④観光客等を対象とした災害情報提供手段・一時避難施設整備に関する検討
- ⑤海外投資の経済波及効果検証基礎調査

## 施設の概要



**①観光中核施設(第3駐車場)**  
ニセコひらふ地域の中心をなす非常に利便性の高い立地。観光案内所や地域物産販売・情報発信、郵便局、会議室、民間交番等を導入した観光中核施設を整備。民間活力により飲食・物販等の収益物件との一体的な整備を図る。

**②サンスポーツランド再整備**  
広い敷地を活用し、コンベンション施設(大会、会議、講演、展示、屋内スポーツ等多目的に活用できる屋内ホール、会議室)、防災拠点施設、交通ターミナルの整備と一部に民間による収益物件の整備を想定する。

**③第1駐車場再整備**  
駐車場機能が低下している第1駐車場について、サンスポーツランド再整備と役割分担を図りながら立体駐車場施設、交通ターミナルの整備を図る。

※①～③はすべて町有地である。土地は町が所有したまま活用する。

## これまでの経緯

周辺自治体も含め、官民一体となって地域の活性化・観光振興に取り組んできた。

- 平成21年3月「倶知安町観光振興基本計画」策定
- 平成22年6月「ニセコ観光局プロジェクト検討会議」(H23.6協議会へ移行)
- 平成23年5月「ニセコひらふBID研究会」(H23.12検討委員会へ移行)

## 結論

### 事業スキームの検討

今回想定される施設整備の事業スキーム(施設の設計・建設・維持管理・運営)として、次に示す手法について検討した。

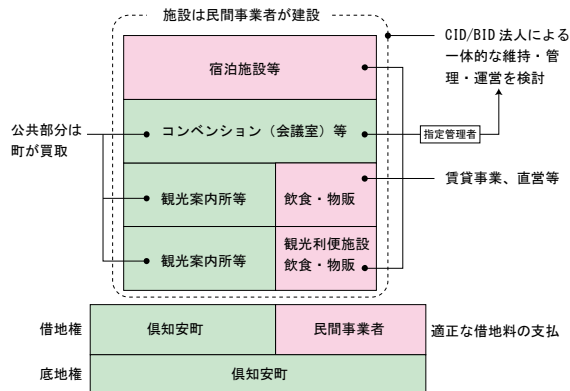
事業手法	資金調達	設計・建設	管理運営	施設の所有		
	Finance	Design Build	Operation	建設中	運営中	終了後
公設方式	町	町	町	町	町	町
定期借地権	民間	民間	民間	民間	町	町
借地権	リース	民間	民間	民間	民間	更地返還
土地信託方式	民間	民間	民間	民間	民間	町
PFI	BTO	民間	民間	民間	町	町
	BOT	民間	民間	民間	民間	町

事業手法		概要
公設方式	買取	①町が単独で施設を整備。 ②建物は町が所有、町が維持管理、運営。
	リース	①事業者と定期借地権契約を締結。 ②事業者が施設を整備。 ③公共部分は町が買い取り所有、指定管理者制度により民間が運営。その他の床は事業者が所有し、維持管理、運営。
土地信託方式	リース	①事業者と定期借地権契約を締結。 ②事業者が施設を整備。 ③建物は事業者が所有。公共部分は町が賃借し、指定管理者制度により民間が運営。その他の床は事業者が維持管理、運営。
	公設方式	①町が信託銀行に土地を信託。 ②信託銀行が有効活用方策を企画立案し、施設を整備。 ③建物は信託銀行が所有。公共部分は町が賃借し、指定管理者制度により民間が運営。その他の床は信託銀行が維持管理、運営。
PFI	BTO	①PFI法に基づき、設計・建設・維持管理・運営業務を一括して契約。 ②事業者が施設を整備。 ③建物は町が所有、PFI事業者が維持管理、運営。
	BOT	①PFI法に基づき、設計・建設・維持管理・運営業務を一括して契約。 ②事業者が施設を整備。 ③建物はPFI事業者が所有、PFI事業者が維持管理、運営。

結論

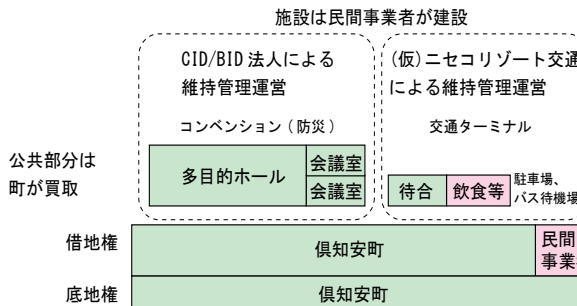
観光中核施設の整備

観光交流機能や観光利便機能を中心とした観光中核施設の整備を飲食・物販、宿泊などの民間収益物件と一体的に整備を行う。民間事業者が施設を整備し、維持管理、運営も行う。事業スキームは定期借地権(買取)方式もしくはPFI(BTO)方式を想定し今後検討する。



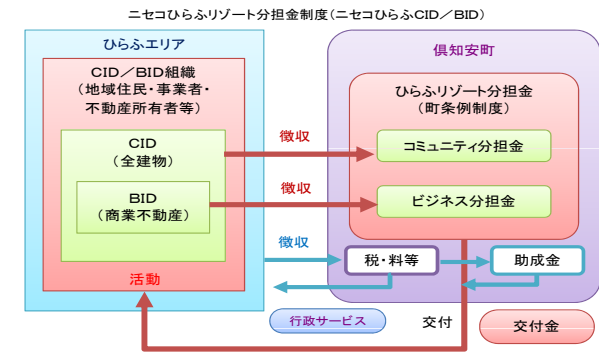
サンスポーツランドの再整備

コンベンション施設(屋内ホール(大会、会議、講演、展示、屋内スポーツ等多目的に活用)、会議室)、防災拠点施設、交通ターミナルを整備することとし、一部に民間による収益物件の整備を想定した。また、屋内ホールには、災害時に防災拠点施設として観光客の一時避難施設として活用を図り、自家発電装置等の整備や原子力災害時におけるコンクリート屋内退避施設としての整備も検討する。事業スキームは定期借地権(買取)方式もしくはPFI(BTO)方式を想定し今後検討する。



CID/BID法人によるエリアマネジメント

【CID/BIDリゾート分担金制度】ニセコひらふ地域では、外資による投資や事業が進展し、建物所有者の80%が非居住となり地域の環境維持活動が難しくなっている。このような状況の中、不動産所有者全員が費用を負担して、コミュニティや地域環境を守り、観光地としての魅力を確保する新たな仕組みとして「ニセコひらふリゾート分担金制度」を導入したエリアマネジメント方策について、官民一体となって検討しているが、条例



化を目指し国等と調整が必要である。事業の実施主体は一般社団法人設立を検討している。(検討中)

事業化に向けた今後の展望

- 整備を予定している各施設の具体的な規模や内容、事業スキーム、維持管理、運営計画を作成すること。
- リゾート分担金制度の骨格をなす条例の条文検討が進められており、今後国等との関係機関と協議調整を行うこと。(今後のスケジュール)

		短期 (5年以内)	中長期
個別施設	CID/BID法人によるエリアマネジメント	条例制定等制度面の確立 エリアマネジメント活動の展開	
	観光中核施設整備	規模内容、運営計画等 施設整備	
	サンスポーツランド再整備	規模内容、運営計画等 施設整備	
	第1駐車場再整備	規模内容、運営計画等 施設整備	

【検討されているCID/BID事業】

CID(Community Improvement District)

防犯灯の維持や道路清掃、植栽管理、災害時におけるネットワーク構築

BID(Business Improvement District)

ストリートバナー(バナー作成・設置、広告募集100基)、案内サインの維持管理、ロードヒーティング電気代負担、街路樹ライトアップ事業、観光中核施設・サンスポーツランドの維持管理、運営(指定管理者等)、屋外広告物ガイドライン策定等広告マネジメント、美化・防犯活動、観光案内活動、集客イベントの開催等