

講義 3

# 滞在型リゾート 「ニセコエリア」の現状と課題



Yoshihito Tanaka

講師：倶知安町議会議員

**田中 義人氏**

◎Profile

札幌市生まれ。13歳で両親が宿泊業を始めるため、倶知安町ニセコひらふへ。高校卒業後約10年間、スキー競技選手活動を通してニュージーランド、カナダ、フィンランドなどを転戦しスキーリゾートに滞在。2003年より倶知安町にて地域初の外国人対応レンタルスキーや日本初となるペイントボールフィールドを開業。2007年に(株)ニセコリゾートサービスを設立。2011年より倶知安町議会議員を務める(現在二期目)。(一社)倶知安観光協会統括業務執行理事、(一社)ニセコプロモーションボード業務執行理事。近年はコト消費空間づくり研究会(経済産業省)や日本版BIDを含むエリアマネジメントの推進方策に関する検討会(内閣官房地方創生本部)などで倶知安の取り組みについて講演を行っている。

冬季に外国人スキー客が長期滞在を行うようになって久しいニセコ。外国人滞在客の受け入れによって町が活性化するなどの効果が生じた一方で、想定していなかった課題も生じています。本講義では、ニセコエリア(倶知安町・ニセコ町)の魅力や現状、客層などの他、これまでの取り組みを通じ、滞在化の効果と推進にあたっての留意点などをお話いただきました。

## モーグル選手を経てニセコ初の外国人向けレンタルスキー業を開始

今日は倶知安町とニセコ町で構成されるニセコエリアの滞在化への取り組みについて、ご紹介したいと思います。

最初に自己紹介をいたします。私は札幌出身で、倶知安出身ではありません。私が中学1年の時に両親が脱サラをしてペンションを始めるということで、札幌から倶知安町に引っ越し、その時からこの地域と関わるようになりました。

ニセコエリアにはアンヌプリという山があり、そのふもとに広がるリゾートエリアをニセコと総称しています。その中で一番大きいスキー場が倶知安町にあるひらふエリアで、私と両親はそこに引っ越ししました。

ここで私はスキーを学び、高校卒業後に営業職などの仕事をしていましたが、脱サラしてモーグル選手となり、10年ほど選手活動をする中でニュージーランドやカナダ、フィンランドなどのスキーリゾートに長期滞在したり、大会で転戦し、海外のスキーリゾートをいろいろ見てきました。

その後、ニセコに戻りますが、親の商売を継ぎたくなかったので自分の好きなスキーに関わるレンタルスキーの仕事を始めました。当時、外国人向けのレンタルショップがなかったので、パウダースノーを滑る太いスキー板などを扱う外国人対象のレンタルに特化しました。夏のレジャーとして、ペイントボールという遊びをカナダから持ち帰り、日本で初めてフィールドをオープンしました。今、13年目ですが、この遊びはやっとならでも広がってきて、フィールドは全国で20カ所くらいに増えています。

現在の私はニセコリゾートサービスという会社を経営しており、スキースクール、レンタルショップ、飲食業、アクティビティ、宿泊施設の運営もしています。また、倶知安町の町議会議員の現在二期目を務めています。その他、倶知安観光協会で統括業務執行理事ということで、実務を回す役割をしており、ニセコエリアを広くプロモーションするニセコプロモーションボードという団体で地域の方と観光振興活動も行っています。

## バブル崩壊後もコンドミニアムが増加、外資高級ホテルも続々進出

では、最初にニセコエリアの現状をお話します。

ニセコエリアは新千歳空港、札幌から車で約2時間の位置にあり、近くには洞爺湖などの有名観光地があります。冬がメインシーズンですが、夏もお客様が来ています。

倶知安町の人口は約1万5,000人、ニセコ町は約4,900人でエリア人口は合わせて約2万人です。外国人住民数は、直近の数字でニセコ町が147人、倶知安町で962人と比率が高くなっています。

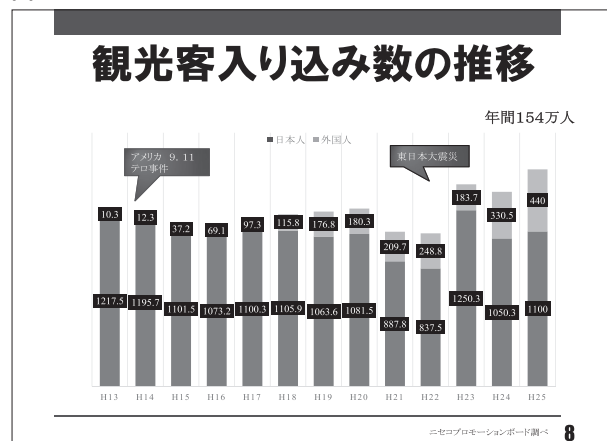
住民は第三次産業や観光に関わっている人がほとんどです。農業も盛んでジャガイモがメインの農産物です。「北海道の富士山」と呼ばれる羊蹄山に対峙するような形でニセコアンヌプリという山があり、この位置関係がニセコエリアに非常に多くの雪を降らせる環境をつくっています。

ニセコアンヌプリは4つのスキー場がシェアしており、ニセコ町と倶知安町という2つの自治体にまたがっています。2014年（平成26年）に観光庁が倶知安町、ニセコ町、蘭越町の3つをニセコ観光圏に指定しました。

宿泊施設のベッド数は、倶知安町側のニセコひらふエリアに1万500、ニセコ町側に6,000あります。今も外資を中心に開発が進んでいます。バブル崩壊後、ほとんどの建物をスクラップ・アンド・ビルドでリニューアルしているところは、日本中でこのエリアくらいしかないのではと思います。

2016年（平成28年）4月現在、建設中のコンドミニ

図1



アムは5棟485室、1,234ベッドルームです。さらに2019年にはパークハイアット、2020年にはリッツ・カールトンが進出します。近い将来には2万ベッドに達すると思います。

現在の観光客の入込数ですが、2013年(平成25年)の数字で、年間に約154万人来ています。グラフを見ると、2007年(平成19年)頃からどんどん外国人のお客様が増えていることがわかります(図1)。このきっかけとなったのがアメリカ9.11テロ事件(米同時多発テロ)でした。それまでは北米ヘスキー旅行に行っていたオーストラリア人が別の所がないかと探し始め、日本は近くていい雪があるらしいということで、少しずつオーストラリアの人がニセコエリアに来るようになり、住む人も出てきています。

宿泊客は2014年で前年比15%増の59万4,000人、ベッドが増えたらその分増えるという形で推移しています(図2)。日帰り客は前年比7.6%減で、ほとんどが日本人のお客様です。外国人のお客様が増えて日本人の

図2

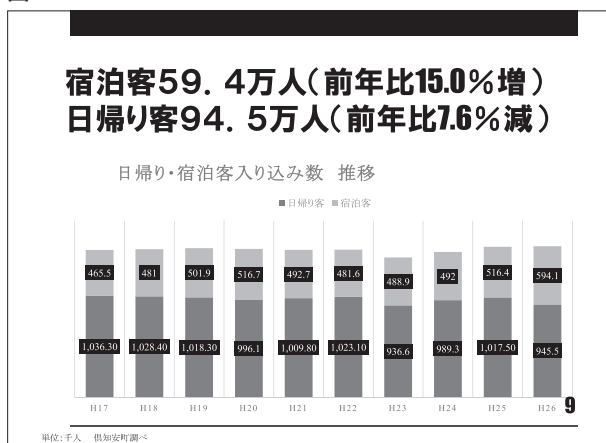
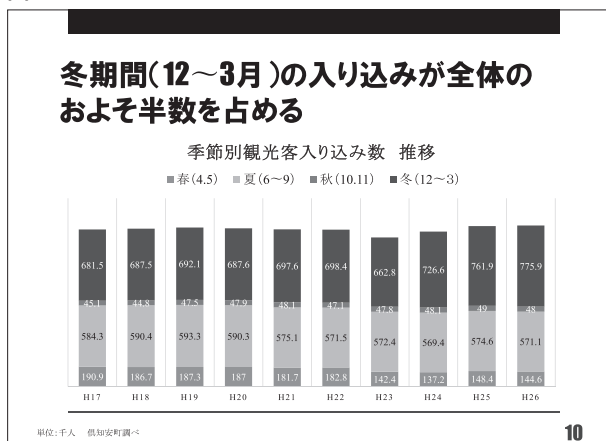


図3



お客様が減っているという形で、これは日本中どこでも同じような傾向が見られるのではないかと思います。

ニセコエリアは12月頭からお客様が増え、ピークは12月15日から3月10日頃まででエリア内のベッドは全て埋まってしまい、予約が取れない状況です。このため冬がメインシーズンとされていますが、入込数を見ると夏と冬はほぼ半々で、実はそんなに大きな差がないことがわかります(図3)。

## 自己責任でバックカントリーを滑る「ニセコルール」が好評

冬は、世界有数のヒット率の高いパウダースノーに魅力を感じ、世界中から観光客が訪れています。特に今はインターネットで情報が入手しやすく、航空券もすぐ取れるので、ヨーロッパの人でも「今年の北米は雪が少ないけど、日本では降っているらしい」といった情報を得ると、その1週間か10日後には来ています。ここ最近ではヨーロッパで雪が降らない状況が続いているので、フランスやスイス、ドイツなどヨーロッパからのお客様が非常に増えています。

しかし、ただ雪が降るだけでは来てくれないんですね。ニセコエリアには、「ニセコルール」という独自のルールを設けています。一般的なスキー場では「この区域以外では滑らないでください」ということを示すためにロープが張ってありますが、ニセコでは、バックカントリーに出られるゲートを設けています。

右下の写真に「G6」という看板がありますが、これは「ゲートナンバー6番」という意味です(図4)。ゲ-

図4



トの前にはパトロールが立っています。雪崩が起きた時に電波を発信して見つけてもらうビーコンという装置があるのですが、このすぐ近くにビーコンを身につけているかをチェックするチェッカーが置いてあります。ビーコンを身につけてゲートの外に出ていく分には自己責任となります。

また、毎朝7時30分頃にその日の雪の状態、前日の風向きや雪崩のリスクなどの情報を伝える「ニセコなだれ情報」をウェブで発信しています。雪崩のリスクが高い時はゲートを閉め、大丈夫と判断された日は開けます。こういうルールがあるので、ニセコエリアにはバックカントリーが好きな外国人が多く来ています。

ただしこれは、法律上はグレーです。スキー場は安全に滑走できる管理が求められており、バックカントリーの部分は国立公園で、誰も責任を取ることができない場所になります。本来なら、行政は禁止を命じる立場ですが、このゲートを作るにあたり、民間でニセコウィンターガイドアソシエーション (NWGA) という団体を作り、遭難した場合は救助に協力し、スキーヤーに対しては安全啓蒙活動を行っています。その一つが「ニセコなだれ情報」で、こういったものを民間でやることで行政が黙認してくれているという状況です。ですから、これに対しては行政からほとんどお金は出しておらず、民間の力でやっています。

滞在型リゾートとして重要なのが、スキーを滑った後のナイトライフです。レストラン、バー、居酒屋などがニセコエリアに200軒ほどあります。大型の自社開発リゾートの場合、ホテルの中だけで完結してしまうのですが、ニセコエリアにはスキー場の下に村があり、

いろいろな事業者が商売をしていて、そこに行けば楽しいことが常にあるという場所になっています。そうした店を紹介するガイドブックも作っています。

ニセコエリアを訪れる方の大きな楽しみの一つが食べることです。エリア内にはミシュランの星を獲得した「KAMIMURA」という店があり、エリア内の人気ナンバーワンです(図5)。オーストラリアの有名店でセカンドシェフを経験された人が、このレストランを始めました。ディナーコースは1万3,000円で、この他にほとんどの人がワインを注文します。60席あり、1日1.5回転しているそうです。

## オーストラリア人はニセコプラスαの「周遊滞在」へ

宿泊施設についてですが、ニセコエリアにもともとあった旅館やペンションなどはなくなり、ほぼ全てが長期滞在に対応したコンドミニアムスタイルです(図6)。キッチンや家具付きですぐに生活を始められるような作りになっています。

大体1室が80m<sup>2</sup>で分譲価格は安くて6,500万円、大体8,000万円からです。一番上の階にあるpenthouseは300m<sup>2</sup>で4~5億円しますが、そういう部屋を作るとすぐ売れるというバブルのような状況になっています。

長期滞在に対応した宿泊施設が整っているのも、冬だけでなく夏もお客様が来ています。各事業者が常にイベントをしたり、いろいろなアクティビティメニューを提供しているので、お客様が飽きずに滞在できるの

図5



14

図6



15

ですね。ゴルフに通う方も多いです。このエリアのゴルフ場は安くて、シーズンパスを買えば、年間10万円でプレイし放題です。

では、どんな観光客が来ているかですが、2014年度（平成26年度）のデータによると、日本人が年間67万3,900人泊、外国人は29万3,300人泊となっています（図7）。2015年度（平成27年度）には外国人は44万人泊になりました。

しかし、この数字は実態を把握しきれていない部分があります。ニセコひらふには1万ベッド以上あり、冬のシーズンの80日間は満室で予約が取れません。1万×80日で80万人泊になり、それだけでこの数字を超えてしまいます。この数字は、地域内にある主要なホテルだけをベースにしており、中型や小規模の施設の数字を追いきれていません。なので、この数字自体は当てにならないのですが、増減率は参考になると思います。今後、ニセコエリアではよりきめ細かく実態に合った形で、調査に力を入れようという話になっています。

平均宿泊日数は全体では4.7泊で、オーストラリア人は6泊になります。7～8年前のオーストラリア人の平均宿泊日数は2週間くらいでしたが、半減しています。我々が理由を分析したところ、ニセコから次の場所を求めて移動するオーストラリア人が増えており、中でも白馬へ行くケースが多くなっています。

つまり日本の中で滞在しながら周遊しているということです。今まで2週間ニセコにいた人たちが、途中で滞在場所を変えているんですね。だから、それぞれの宿泊日数が少しずつ減っているということなのですが、

もう一つ、平均宿泊日数が減っている要因は、アジアの方が増えているからです。アジアの方は3～4泊が平均的です。

我々は「観光で連携」というと周辺の市町村を考えがちですが、ニセコエリアの場合、特に外国人の滞在という視点から考えると、同じ客層をシェアする白馬など離れた場所と連携することも今後あり得ると思います。または真逆の性格を持つエリア、例えば沖縄なども視野に入れる必要が出てくるのではと思います。

今、世界中のスキーリゾートが航空会社と同じようなアライアンスを形成しています。「エピックパス」や「マウンテン・コレクティブ」などが代表的で、加盟している一つのスキー場でシーズンパスを買ったら他の加盟スキー場も50%オフになるなど、世界規模でのお客様のシェアリングが広がっています。我々も連携を考える時には、そうした視点も必要かもしれないと感じています。

これは、ニセコエリアに来ているお客様の国別の表です（図8）。日本全体では、一番多く来ている外国人は中国、韓国、台湾の人たちですが、ニセコは構成がかなり違って、一番多いのはオーストラリア、次が香港、3番目がシンガポールとなります。香港の場合は香港に住んで金融関係で働く白人系が非常に多いです。これらの人々はコンドミニアムのオーナーが多く、大体の人が住むようになります。住民であり事業者でもあるという形で、今、エリアの中でビジネスをやっているのは外国人がほとんどです。

なぜ、こんなに外国人観光客が増えたかという、パウダースノーがきっかけで冬に来て、さらに夏にも

図7

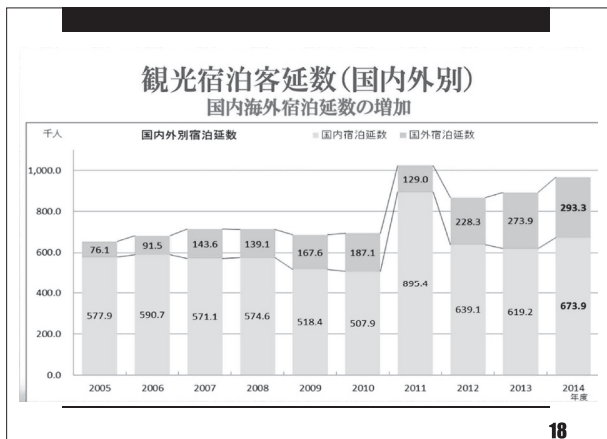
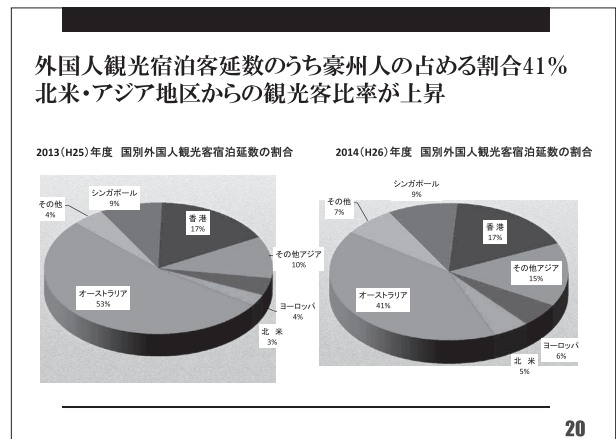


図8



来るようになった人が多いです。主に香港やシンガポールなどの人たちですね。これらの国は自然を求めてくる人が多く、そういう情報が口コミ、SNSで広がったと言えます。

ニセコプロモーションボードの理事の半分は外国人です。そういった方たちとマーケティングを進めていくので、外国の人に合ったセールスができていっているのではと思います。「プッシュ」だけでなく、「プル」のセールスですね。海外のメディアの受け入れなどをメインでやっています。と同時に、外資系の新規開発事業者を積極的に受け入れてきました。これらが外国人観光客増加の要因だと考察しています。

## 宿泊料金が下がる夏季は 長期滞在する日本人が増加

こうした状況の中で、外国人だけでなく日本の方にも来ていただいています。夏の間、コンドミニアムに長期滞在している日本人ご夫婦の声を聞いていただきたいと思います。

### (DVDスタート)

妻 去年初めて1カ月滞在して、すごく良かったから今年では2カ月滞在しています。来るたびにニセコが好きになります。お昼はいろんなお店で食べ歩きしたり。

夫 少しドライブするだけでも気持ちいいですね。

——滞在中の1週間はどんな感じですか？

妻 週に3回は朝ゆっくりして、お昼からゴルフ。お風呂に入って帰ってくるでしょ。あとは近くの温泉に行ったり。毎年ニセコに来ると、毎年顔を合わせる人たちがいるから、会話するようになって、そこでまたグループができてきて。ここに住んでいる人にとっては当たり前のことも、我々にとっては当たり前じゃない。気候も違うし。

——滞在できる宿泊施設があるのもいいですね。

妻 もちろんそうですね。毎日外食はとても無理だけど、キッチンなどの設備もかなり充実しているし。ワンちゃんを連れてこられたり、コンドミニアムもいろんなタイプがあるでしょ。

——生活に必要な設備が全部付いているのもいいですね。

妻 こういうシステムが日本にあるならもっと早くから利用したかった。人から「何しに行くの?」と聞かれるけど、「いや、別に」と。生活を神戸から北海道に移すだけです、と。「へええ」と言われますけどね。

——毎年、目標ができていいですね。

妻 体に気をつけて、「また来年ここで会いましょうね」と言っています。

### (DVD終了)

夏になると、このご夫妻のように首都圏や東名阪からマンスリーで来る方がいます。コンドミニアムは冬は非常に高く、4~6人が泊まれる2ベッドルームは1泊約8万円しますが、夏になると1カ月15~20万円とかなり安くなります。ですので、夏はこのご夫妻のような方に避暑地として使っていただけます。夏休みシーズンになると、お孫さんと呼んでニセコで家族が集合して北海道で遊ぶというパターンも多く、今では年間に約500組1,000人がコンドミニアムで生活されています。平均滞在日数は60日なので、これだけで6万泊になります。

冬と夏では消費単価も大きく変わります。冬の消費単価は非常に高く、オーストラリア人は1日平均1万8,000~2万2,000円、アジアの方で1万6,000~8,000円と試算されています。夏に滞在する日本人の方は、地元の農家の無人販売所で野菜を買ったり、時々地元の居酒屋に行ったりということで、消費単価は外国人よりもかなり下がります。

先ほどのDVDにもありましたが、ニセコで毎年会う人たちのコミュニティができています。そういう方たち

がニセコを宣伝してくれていて、非常にありがたい応援団だと思っています。

## 外資系コンドミニアムの急増で コミュニティの中身も変化

今までは、主に滞在化が進んだことによるメリットについてご紹介してきましたが、続いてはコンドミニウムが増えたことで、地域にどのような影響があるかをお話したいと思います。

ニセコ町と倶知安町の人口推移ですが、ニセコ町は微増、倶知安町は微減です(図9)。ニセコ町は外国人も微増ですが、倶知安町は外国人がかなりの勢いで増えています(図10)。倶知安町には2016年(平成28年)1月末時点で962人の外国人居住者の登録がありました。この倍以上の外国人が冬に3カ月程度の短期住民、つまり労働力としてニセコエリアに来ています。それでも人手が足りない状態です。

図9

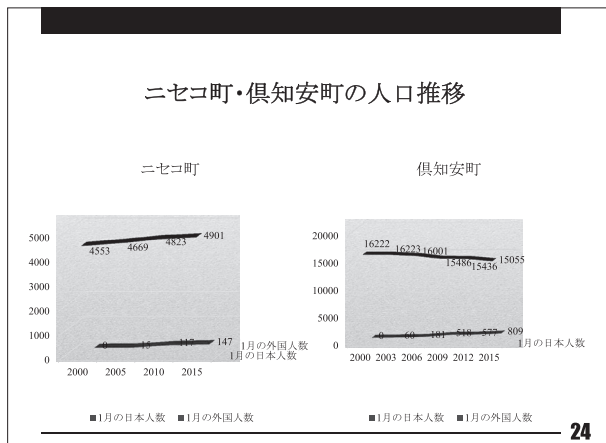
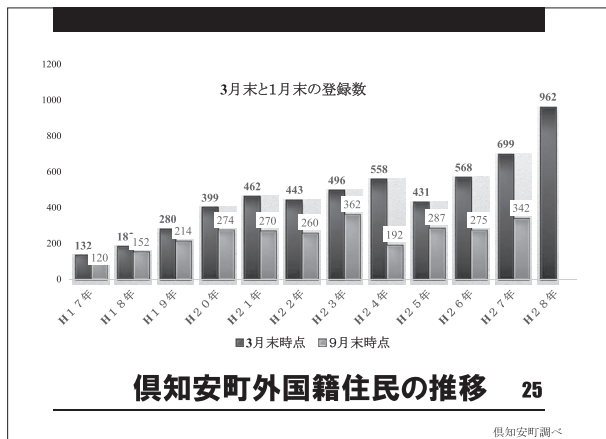


図10

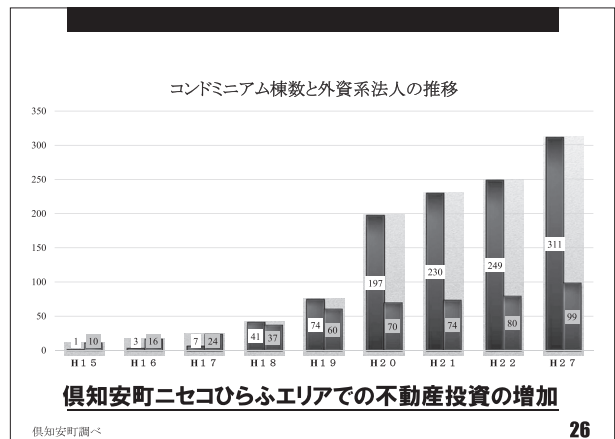


人件費も上がっています。私がやっているスキースクールのインストラクターなどは時給3,000円です。一般的な店の店員の時給も1,200円です。それでもスタッフの取り合いです。住む所も必要ですし、地域交通が未成熟なのでレンタカーも用意する必要があり、事業者側にとっては大きな負担ですが、働く側にとっては売り手市場なので、仕事を決めていなくてもニセコに来ればいつでも働ける状況です。しかしそういう状況は質の低下にもつながりますので、お客様にとっていいのか考えないといけない面もあります。

これは外資が投資して建てたコンドミニアムの棟数と、外資系法人の推移のグラフです(図11)。2003年(平成15年)というのは、ちょうど私がモーグル選手を辞めて倶知安に帰ってきた年ですが、コンドミニウムは1軒しかありませんでした。翌年に3軒が増えますが、この頃は住民からの反発が非常にありました。2004年(平成16年)の法人数16というのは、ほとんどがラフティングなどのアクティビティ会社でしたが、この後からだんだん不動産開発の会社が増えています。2006年(平成18年)にコンドミニアムの数は、前年の7軒に対して41軒と一気に増えました。今まで宿泊施設をやっていた団塊の世代が体力的にきつくなり、跡取りも帰ってこないところは、これを契機に外資に売ってしまいました。

ちなみに、それまでの日本人経営の宿泊施設は1棟当たりの枕数が150~200枕数、メインは和室でしたが、2006年を境に、6階建てのコンドミニウムが立ち並ぶようになりました。こうした施設が増えると、一人客や夫婦などは泊まる所がなくなりました。こういう傾

図11



向が2006年から加速度的に進んでいきました。

観光地としてはここで一皮むけたと言えますが、コミュニティの中身も大きく変わってきて、地域に残っている我々がこの状況をどう咀嚼し、生きていくのかを考えるようになってきたのがこの頃です。

世界中のホテルの動きとして、多額のお金を投資して何十年もかけて回収するというスタイルは今、どこもやっていません。ハワイなどでも、施設を造ったら部屋は全て分譲で、作った時点で経費を回収してしまいます。あとはオペレーションの手数料と利益を取りながら運営しているというのがホテルのスタンダードで、ここも全く同じパターンです。

こんなエピソードがあります。私のスキースクールに来ているお客様で、インストラクターを1週間貸し切りで利用し、レンタルスキーも含めて150万円くらい使ってくれるご家族がいます。そのお父さんと一緒にスキーをしている時に「スキーを履いたままでゲレンデにインアウトできるコンドミニアムのpenthouseはないか」と言われました。ちょうど先日できたばかりのコンドミニアムのpenthouseがまだ空いていたなど思い出し、3億円くらいだったのですが教えたなら、次の日に買っていました。そういう世界なんですね。

現在ではコンドミニウムは311棟となっています。1万ベッドあり、そのうちの約80%は外資系の建物の中にあり、オーナーはほとんどが不在の外国人です。そういう方からも固定資産税はいただいています。

観光消費額について2006年度（平成18年度）に北海道経済産業局で調べた時、ニセコ倶知安エリアで230億円と試算されました。2015年度（平成27年度）にニセコ観光圏として調査したところ380億円で、10年間で150億円増えています。

ニセコ観光圏の生産波及効果については368億円、付加価値効果は193億円、就業効果は約5,000人という数字が出ています。この数字にはコンドミニアムの建築コストなどは含まれていません。この他に数百億円の開発費用が毎年動いています。ただ、こういった経済波及効果を地域でちゃんと享受できているのかという点が、今我々が問題意識を持っているところです。

ここで滞在型に対応するためのポイントを簡単にまとめます（図12）。まず言えるのは、対応可能な宿泊施

設や設備が必要ということです。毎日外食はきついという方たちのためにキッチンが付いているコンドミニウムを建てる、あるいはホテルを一部改装するのでもいいと思います。

難しいので必須とは言いませんが、できれば広域連携はしたほうがいいと思います。

また、新しいお客様を受け入れるということで新たな仕組み・枠組みづくりが必要になってきます。外国人の受け入れ準備も必須になります。

あとは観光を産業と捉えるためのデータの集積と分析も必須になると思います。今までの経験を通じて、自分のエリアの強みと弱みを数字で押さえることが、非常に重要ではないかと切実に感じております。

## 観光インフラ整備をきっかけに「ニセコひらふBID」を検討

ニセコエリアでの現状の問題や取り組みをご紹介します。

これは町内会の分布図です（図13）。ニセコエリアで開発が盛んなのは、第1町内会から第3町内会で、このエリアからは日本人がほとんどいなくなりました。今は世帯数に対する日本人の数が約20%、町内会に入っている人たちは全体の15%しかいません。町内会や自治会というのは、若い世代から見ると面倒に感じ、入る方は都会でも少ないと思います。私もそうでしたが、こういったことに関わるようになり、町内会というのは非常に重要な基礎自治体だと思うようになりました。町内会は防犯街路灯の管理やごみステーションの管

図12

滞在型に対応するには	
●	滞在型に対応可能な宿泊施設（キッチン付きのコンドミニウム型やコテージなど）
●	できれば広域連携
●	新たな仕組み。枠組みづくり
●	外国人受け入れの準備
●	観光を産業と捉えるためのデータ収集と分析



理など、そのエリアの運営整備を行う基本的な組織になります。自治体はそうした町内会に対してバックアップする形で条例が作られています。

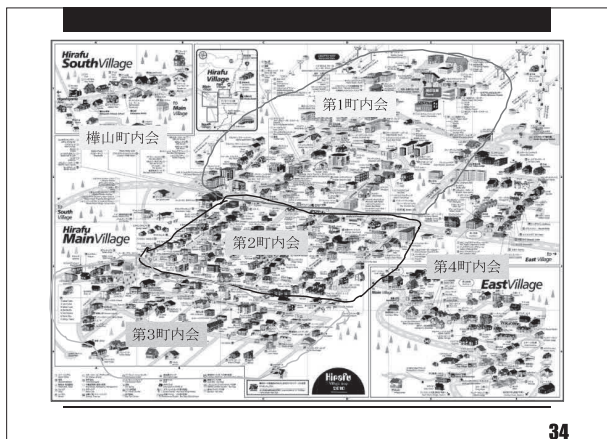
しかし、第1町内会から第3町内会のエリアはたくさんのお客様が来ているのに、町内会がほぼ崩壊しています。そこで何が起きているかという、防犯街路灯のお金が集められず街灯が消えてしまうとか、ごみステーションの管理ができないといったことが出てきます。コンドミニアムのオーナーの皆さんは、投機や投資目的が多いので、不動産を買ったその時から、高く買う人にはすぐ売りに出します。そういう中で、ごみステーションなんて置くと価値が下がるということで、見える場所にあったごみ置き場もなくなってしまいました。

そもそも、ごみステーションがパンパンで入りきらないんです。倶知安町はごみの分別が11種類ありますが、外国人観光客にはわかりません。でも、町は条例で決まっているから、そのルールにのっとって捨てられていないごみは持っていかず、ごみが積まれているという状態です。

また町内会がお金を集められないので街灯が消えて道が暗くなり、治安が悪くなるということで、12月15日頃から2月いっぱい、エリア内に臨時交番を置き、警察官に来ていただいています。24時間態勢で常に3人詰めています。

近年はコンドミニウムがどんどん増えてきて、これ以上増やせないくらいになりました。今までは空き地に除雪した雪を寄せていましたが、そういう場所もなくなっていきます。条例で制定しても建築基準法のほうが上位なので、建築基準法にのっとって隣の建物から

図13



34

2mしか離れていないような建て方をしているのが、最近では雪の問題が顕在化してきています。除雪した雪を置く所がなくなったので、雪をダンプカーに積んで雪捨て場まで持っていかないとけないということで、非常に行政コストもかかる状況です。そういう中で、開発投資に合わせて観光インフラ整備を外国人オーナーから強く求められるようになりました。

しかし、行政側から見ると微妙なんですね。リクエストを上げるのは、住んではないが固定資産税は払っている不在地主なのです。観光客が来た時に快適なインフラ整備をしてくれという声が大きくなり、不動産管理会社がそれを代弁して我々に伝えてくるという状況です。

ひらふエリアには10%以上の勾配がある「ひらふ坂」という坂があります。今、ここでロードヒーティングの工事をやっています(図14)。勾配がきついで、ロードヒーティングがないと雪道で大型バスが上れなかったり停まれないといった状況が、雪のシーズンに年に何回か発生します。これでは危ないということで、北海道が工事をしました。また、歩いていて転んでケガする人が年に5人くらいいるので、ロードヒーティングをする際、地域の事業者から行政に要望書を上げています。それによって当初の予定より、工事面積を広げていただき、歩道も併せて工事をして、今年の冬は車道も歩道も雪がない状況になりました。

ただ、要望を出す時に言われたのが、「建設コストは出すが、拡大した部分のランニングコストは行政では見られない」ということでした。じゃあ、そこは自分たちで出してもいいからやってくれという要望を出して

図14



★印の建物は、ここ数年、外資により新築(建設中)されたコンドミニウムなど

出典: 360NisetoのWebサイトより  
2014年夏、道路工事中

37

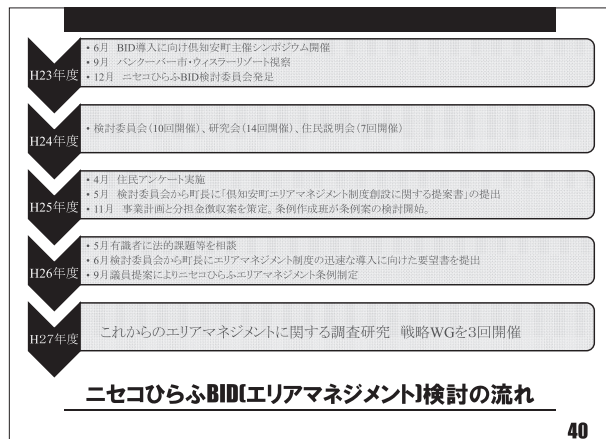
容認してもらったわけですが、そのお金をどうやって集めようかという議論が始まりました。公平性の立場から言って、このエリアだけに観光客の快適性を上げるためのランニングコストを毎年、行政からもらうわけにはいかないからです。

滞在型リゾートができて、エリアを運営していく住民がいない、かかるコストは上がっている、固定資産税だけでは足りない、さあどうしようということになりました。これは観光財源の話にもつながりますが、BID (Business Improvement District) という市街地活性化の手法が北米で行われています。行政が何らかの形でお金を集め、観光エリアを運営していくための共益費を集めていこうというもので、そういう制度を使って何とかできないかという議論が始まりました。どうせやるなら、ロードヒーティングのお金を集めるだけではもったいない、観光まちづくり全体に使える持続可能な地域運営の仕組みと財源を議論しようという形で発展してきました。

2011年(平成23年)、今の町長が係長時代に、私は一緒にBID先進地であるカナダのバンクーバーを見に行きました。併せてスキーリゾートのウィスラーも視察して、帰国後すぐの12月、「ニセコひらふBID検討委員会」を発足しました。この委員会は全部で24回、研究会は70回以上開催しました。そして2014年(平成26年)の9月に議員提案という形で、ニセコひらふエリアマネジメント条例を制定しました(図15)。

ただ、これはまだ完成していません。行政で財源徴収条例みたいなものを作らない限り実働させられないので、「早くしてくれ」とお尻をたたかために制定し

図15



たんですが、まだ足踏みしていて、少しずつ動いている状況です。

## 求められる明確なルールづくり、教育現場での英語対応

ニセコエリアが、これまでやってきたことをまとめました(図16)。

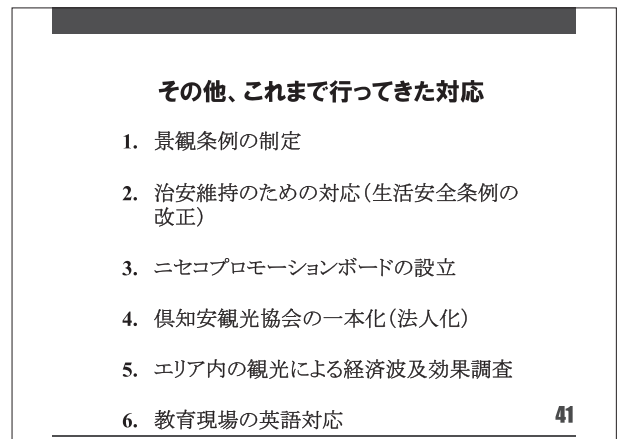
1つ目は景観条例の制定です。乱開発されないよう、景観法にのっとって建物の建築をコントロールする条例を2008年(平成20年)に策定しました。

2つ目は治安維持のための条例改正です。エリア内の日本人が減り、外国人事業者が増えてくるとコントロールが難しくなってくるんですね。今までは何となくタクシーがなくなったら店を閉めるという形でしたが、そういったものを条例の中で明文化していき、深夜営業は何時まで、花火は禁止など細かく制定しました。

外国人事業者とプロモーションするための組織も設立しました。観光協会がスキー場エリアと町のエリア、同じ町内に2つあったのですが、それを一本化しました。あとはエリア内の経済波及効果など数字の把握にも力を入れるようになりました。

教育現場の英語対応も行っています。滞在型のお客様や事業者に外国人が増えたことに伴い、ニセコエリアにはハーフの子供が非常に多いです。外国から移住して日本語が話せない子供もいます。今、町内に4つの小学校と一つの分校がありますが、一番小さな分校が外国人に人気があります。ここは生徒の半数がハーフか外国人です。普通の小学校もクラスに1~2人の

図16



ハーフか外国人が混じっている状況です。日本語が話せない子供には、英語が話せる学習補助員を町でお金をつけて、母国語で通訳しながら、日本の教育を受けてもらう形にしています。今後は、こうした教育現場の英語対応の拡大に行政がどう対応していくかも課題になってくるのではと思います。

ニセコエリアでは外国人旅行者が増え、その旅行者が住民になり、事業者へと変わっていく傾向が見られました。そうなったことで、コミュニティの運営がこれまでの価値観や方法論では解決されず、明確なルールがないと従ってもらえないので、ルール作りの作業が増えました。

また、グローバル化が進むことで、経済の空中戦が増えました。今はほとんどカード決済ですよ。例えば外国人事業者がオーストラリアで契約した決済端末を持ち込めば、ニセコで決済しても、お金は全部オーストラリアに入金されます。日本でやっているのはお客様とのやりとりだけです。そういう形が非常に増えており、今後は日本中に広がる可能性が高いです。その地域が外国人に人気が出るほど、そのリスクは高まるのではと懸念しています。

ニセコエリアは海外からのお客様にお金を落としてもらうために開発を進めてきましたが、その経済効果を十分に享受できない状況になりつつあります。ぜひ皆さんは我々から学んでいただき、そうならない形で何とか先手を打っていただきたいと思います。そうしないと、住民と行政に大きな負担が生じるからです。ご清聴ありがとうございました。

## コメント

**西川** 私は倶知安町でエリアマネジメントのお手伝いを昨年度から行っています。倶知安町には昨年7月に初めて訪れ、これまでに7回ほど訪問しました。行くたびに、新しい建物が増えるなど何かしら空間的な変化があり、コンドミニアムの建設ラッシュを身をもって感じています。

倶知安で起きていることは、他の地域にとってもいろいろな切り口から学ぶことができると思います。例

えば外国人対応という切り口ですが、私も現地滞在時にいろいろ面白い経験をしており、ニセコ町にあるヒルトンホテルに滞在した際は、チェックイン時に何度日本語で話し掛けても英語しか返ってこないということがありました。外国人に対応できる町になりつつある一方、逆に日本人が行きにくくなっているという面もあるのではという声も聞こえています。

今、倶知安町では外国人の意見を取り入れるため、いろいろな会議で、居住する外国人の方に委員に入ってくださいと取り組みも始まっています。先日、地域の方を対象に説明会を行いました。外国人の居住者もおられました。倶知安町の会議では、通訳をつけることが暗黙のルールになっているようです。こういう点において、国際化が他の地域より一歩二歩進んでいるのではと思います。

今日のテーマは滞在化ですが、日本人向けの滞在というと、基本的に0泊の人を1泊に、1泊の人を2泊にしていこうという取り組みだと思えますが、外国人は平均泊数が非常に長いため、日本人とは違う取り組みが求められているのではと思います。

滞在に必要な地域の取り組みですが、ソフト面でできることと、ハード面でできることの二つあると思えます。ハード面でいうと、先ほどナイトライフについてのお話がありましたが、6泊ほど滞在する中で、外国人の皆さんは食事をするだけなのか、もっと違うことをしたいという要求があるのでしょうか。

**田中** 季節によって変わってくると思いますが、冬のお客様はスキーで体力を使うので、終わった後は一杯ひっかけに行くんですね。ハッピーアワーにスマホを見せ合って、今日はここを滑ったとトラッキングデータを見せたり、雪の写真を見せたり、そういう話でずっと盛り上がってます(笑)。

**西川** 私は今、戦前のインバウンドについて研究していますが、戦前の九州・雲仙の地域はまさに外国人の避暑の滞在環境をつくるということで、卓球台やビリヤード台、ダンスホールを作って、少しでも長く滞在してもらうためのアクティビティ施設を造っていたそうです。

そういう意味では、ニセコエリアの中にもそういった施設に対するニーズが少なからずあるのではないかと感じました。ニセコエリアは都市計画区域外ですが、

用途に制限がかかっているいわゆるキャバレーやナイトクラブといった施設は造れないということですが、最近新しい動きがあったそうですね。

**田中** エリア内にそうした施設はありませんが、やはりニーズはあるんですね。本来ならエリアとしてバーなどについてもっと早くから対応しておくべきだったと反省しています。宿泊施設の横に、夜中までやっているバーやクラブは共存できませんよね。もっと早くからきちんとゾーニングをかけておけばよかったんですが、それができなかったのが、宿泊施設と飲食施設がたまにもめることはあります。

マウンテンエリアから7~8km山を下りると、普通の町があります。そこには歓楽街があり、今年外国人経営のポールダンスバーができました。

**西川** そうした歓楽的な場所も必要かもしれませんが、文化的なところ、例えば図書館や歴史を学べるような場所があれば、滞在中もいろいろ観光行動ができるのではと思いますが、そのあたりについてはいかがでしょうか。

**田中** 倶知安は非常に小さい町ですが、美術館（小川原脩記念美術館）があります。もう一つ、倶知安風土館といって地域の自然や歴史を展示する場所もあります。ただ、外国人にはほとんど利用されていません。多言語対応が不十分なのと、滞り場所からそこまでの足の確保ができていないからです。レンタカーがあれば行けますが、わざわざ行こうというところまでは達していないのが実情です。

**西川** ありがとうございます。もう一点伺いたいののですが、昨年、現地でヒアリングをされていて非常に興味深かったのが、外国の方で長期滞在するにあたりお子さんも連れてきたいということで、「2カ月ほど滞在する中で、何か勉強できる場所やサービスがあるのか」という問い合わせがあったということです。

それを聞いて、長期滞在する外国人にとって滞在化というのは、非日常的な空間の中で非日常の暮らしをするのではなく、日常と同じようなことをすることで、それに対して地域としてどういう対応をしていくのか、ソフト面も含めていろいろ考えるべきではと思いました。

**田中** ニセコ町にはインターナショナルスクールがあり、夏場に来る方はサマースクール扱いでお子さんを

編入させて、1~2カ月受け入れをしていると聞いています。インターナショナルスクールは私立なので、柔軟に対応しているそうです。また、住民登録した外国人の子供については地元の小学校の分校などに一時的な転入生という形で数カ月間受け入れるパターンも年に数件あり、その時は日本の法律にのっとった形で対応しています。

**西川** これだけ観光客が来ていて開発も進んでいる中、このまま成長を続けることをよしとするのかという意見もあると思いますが、そのあたりのお考えをお聞かせください。

**田中** 今、人が増え過ぎて、ニセコに来る最大の目的であるパウダースノーで滑れないという話になってきています。実際、山が人だらけなんです。このまま投資力に任せて開発し続けると、肝心の来る理由であるパウダースノーをなくしてしまうことになるので、そろそろキャパシティコントロールをしないとイケないという問題提起をしています。

これは経済の動きにある意味ブレーキをかけることなので、今まで誰もやろうとしなかったんですが、私の今の立場上、誰か言わないとイケないということで提案しています。倶知安町としては、お客様の量的コントロールが必要か、今年度にリゾートエリアの全体的な空間調査をして、キャパシティコントロールにつなげていけるような提言ができればと考えています。

ただ、先ほどもお話ししたように、大きなホテル2軒が進出を決定しています。今後、4,000~5,000人の宿泊者が増えることは確実な中で、その人たちを別の場所にどう「逃がしていくか」という話も必要だと思っています。そこで必要なのが連携なんですね。

そこで一つのポイントが、ステークホルダーの利害関係をどうするかです。私はよくシャンパングラス効果というんですが、グラスを積み上げて上からシャンパンを注ぐと上から順にどんどん満たされていくと。ニセコが一番上のグラスだと仮定するなら、あふれたところをどこに受けてもらうか。ルスツリゾートやキロロリゾートなど、車で1時間ほどの近隣のリゾートに声をかけて連携していかないと、ニセコ自体にお客様が来なくなるのではないかという危惧があります。

ナイトライフの充実という観点から見ると、キロロも

ルスツも一社開発型リゾートなので、多様性がないので、やはりニセコひらふエリアに泊まりたいというお客様方は多いですが、それらのリゾートとどう連携して、サービスを提供するかということになると思います。

**西川** ニセコエリアは、滞在化を促進するのではなく、滞在したほうが地域でどうすれば質の良い環境を楽しめるかということを考えているという点において、滞在化問題の一步先を行っている地域なのかなと感じました。と同時に、将来の姿として、良い面も難しい面もあることがわかるのではないかと思います。

## 質疑応答

**会場** お話の中でキャパシティコントロールの話が出ましたが、どこが主導権を取って進めていくのでしょうか。

**田中** 最終的には行政だと思います。大規模開発は許可が必要で、行政はこの面積をこれくらいのキャパシティで開発してもいいという許可の出し方をします。そこできちんとコントロールしていくべきですが、ちゃんとした計画と根拠がないと、持っている権利に制限をつけることは非常に難しいです。住民や事業者の合意形成を図りながらやっていくしかないと思います。ニセコエリアで事業者側からそういう声が出て来ているのは、一つの希望だと思います。

**会場** その場合、ニセコ町と倶知安町の足並みが揃うか、見通しはありますか。

**田中** 素晴らしいご指摘ですね。開発については北海道が許可権者になります。市町村でできるのは景観条例に基づいたものになります。ニセコ町と倶知安町は実は大きく性格が違って、倶知安町になぜ外資の開発が集中したかということ、拒否をしなかったんです。ニセコ町は制限をかけています。ニセコ町の場合は環境保全の条例を作りました。倶知安町は「建てるならこうしなさい」という条例を作り、合わせて早い段階で下水道など受け入れのインフラ整備をしました。ニセコ町は下水道を整備していないので、大きいホテルを建てる場合、合併浄化槽をつけるしかありません。ですから、両町の考え方はかなり違うと言えます。

ニセコひらふにある第1町内会の半分は国定公園の

中にあります。国定公園の土地にもコンドミニアムが建てられると信じた外国人が土地を買い、そこにあった古い建物を全部壊しました。それで新しく建てようとした時に、法律によってできないことがわかりました。私も建物を壊している時に、大丈夫かなと思っていましたが結局手がつけられず、塩漬け状態になりました。

そういう状況の中、私が議員になって最初にやったことは、新しい建物の建設を公に認め、開発させてくれと訴えることでした。国立公園は環境省の管轄ですが、国定公園は都道府県なのです。北海道と8カ月くらい交渉した結果、北海道知事の特認事項という形で、「もともとホテルが建っていた所であれば、部屋を分譲する施設でもホテルとして運営するならいい」と特命をいただき、それに基づいて今、開発が進んでいます。

**会場** ニセコエリアでインバウンド対応の取り組みが進む中で、元から住んでいる日本人住民にとっては、予想以上に進んで手に負えないような状況になっているのか、許容範囲内で歓迎しているのか。また、まちづくりに関して住民の出番はあったのか、お聞きしたいと思います。

**田中** エリアマネジメント条例を作る時、誰を対象にするかということでもまず討議したのは「住民等」としようということでした。そこに住民票がなくても不動産登記をしている人も対象にしようということで、住民の定義付けから始まりました。

BIDを始める時、地方自治法をもとに受益者分担金制度について話を進めてきました。受益者分担金制度は各自治体の首長の権限で条例を制定すればいいのですが、1980年代に下水道や農業用水などについて定めた古い法律なのです。それを拡大解釈して何とかできないかと取り組んできたのですが、いろいろな事業に波及させるのは厳しいという見解を総務省から受け、その壁を越えられず、今は新たな財源確保について模索をしています。

我々は「BIDをすることで皆さんの持ち出しのお金が減ります。新たな組織を立ち上げ、そこに任せましょう」ということで、結果的にエリア環境がよくなり、不動産価値も上がり、地域の価値向上につながるというロジックでお話ししていました。驚いたのは、「そんな

ことはやめろ」と言ったのは日本人だったということです。15%のうちの一部の人ですが、8割を占める外国人は皆「やろう」と賛成したので、これは予想しなかったことでした。年に平均3~4万円集めたいという話をしたところ、不動産を投資目的で買っている外国人は「それくらいなら全然いいよ、ただし何に使うか明確に見せてくれ」という条件付きでOKを出しました。しかし日本人からは「固定資産税も税金も払っているのに、どうしてさらに余計な金を払わないといけないんだ」という反対意見が出てきたんですね。

エリア全体を良くするためにと思っていろいろ研究してきたのですが、新たなお金を徴収するということに対しては、相当アレルギーがあるんだなと反省しました。合意していくには、どの段階で割り切っていくかという話になります。100%合意なんて絶対にあり得ないです。エリアとしてどういう公益性があるか、どんなビジョンがあるかを伝えて大多数の人に認めていただき、その中で進めていくしかないのかなと感じています。

**会場** キャリングキャパシティの量的規制をかけるというお話がありました。富士山の登山客についてもこの問題はよく議論されていますが、最近は何をもって適正と定義するか非常に難しいと聞いています。ニセコエリアでキャリングキャパシティを設定できるとお考えの場合、何を適正とするのか、どういうところに基準を置こうとしているのか教えてください。

**田中** 国定公園・国立公園の自然公園法にのっとって、どう活用していくかだと思います。やはり、自然環境が破壊されないというのがキャパシティの適正な判断

なのだろうと個人的には思います。

ただ、観光地については別の観点が必要だと思っています。お客様はなぜここに来るのか、何を求めて来るのか、その目的がなくなってしまうような量のお客様を無条件で受け入れるのは、絶対やってはいけないのではないかと思います。断るくらいの価値を持ったほうが、価値も上げられますし、持続可能な地域でいられると思います。

**会場** 私の恩師は登山道のキャリングキャパシティについて長年研究していますが、自然環境に対するインパクトという観点ではなく、利用体験の質を重視しています。原始的な自然を求めに行くのに、行ったら人がたくさんいて興冷めしたというのではよくないのではというところから研究を始めたそうです。田中さんと同じような感覚だと思いつつ、数を設定するのは難しそうだと思います。質問いたしました。

**岩崎** 私も最後に質問された方と同じことを感じていました。パウダースノーを求めて来たのに固まった雪しかなかったといった、訪れる人が多過ぎてお客様が本来その場所に求める目的を提供できなくなるのは違うだろうと思います。ニセコエリアには、ぜひともお客様を裏切らない観光地であり続けていただければと思います。

皆さんの地域はそれぞれ状況は違いますが、滞在化について、自分たちだけでやるのではなく、他の地域と連携したり、データの収集も必要だと思います。ぜひニセコエリアの事例を参考にいただければと思います。

