

# 外国からの観光投資と 地域づくり

～倶知安町ひらふ地区～



北海道のインバウンドの中で、この10年ほど独自の動きと展開を示しているのが、ニセコエリアです。近隣アジア圏の外国人旅行者が多い北海道の中で、スキーを目的にしたオーストラリア人観光客が多く訪れ、長期滞在をしています。宿泊先もホテルやペンションではなく、長期滞在に適したコンドミニウム（マンション形式の宿泊施設）を利用するスタイルが定着しています。これらのコンドミニウムは多くが海外からの投資によって建設されたもので、この数年で急増しています。海外からの観光消費だけでなく、直接投資をバ

ランスよく地域経済の発展に結び付けて、持続的な観光リゾート地づくりを目指していくためには今何をしなければいけないのか。その課題や方策を探るために、倶知安町ひらふ地区を訪ねました。

## 昭和30年代にリフトが整備される

標高1,308mのニセコアンヌプリの裾野に広がる「ニセコグラン・ヒラフスキー場」を有し、以前からスキーリゾートとして知られてきた倶知安町ひらふ地区。同地区は市街から車で南南西に約15分、メインストリートの「ひらふ坂」を中心に、倶知安町山田や樺山などの住所エリアを総称して「ひらふ」と呼ばれています。また、同町岩尾別にある「ニセコHANAZONOスキー場」、隣接するニセコ町にある「ニセコビレッジスキー場」や「ニセコアンヌプリ国際スキー場」などとともに一大スキーリゾートを形成し、以前からスキー客に人気のリゾート地でした。倶知安町、ニセコ町、蘭越町、共和町を含めたニセコエリアは多くの景勝地や温泉郷



ニセコグラン・ヒラフスキー場そばからの羊蹄山の眺め

があり、道央圏の中でも資源が豊富な観光地です。

ひらふ地区のスキーリフトの開業は1961年ですが、これは当時ニセコにあった根曲り竹（チシマザサ）を搬出するために許可を受けたものでした。東京にある企業がハード・ボードと呼ばれる製材を作る材料として竹を切り出すために計画したもので、これにひらふで全日本スキー選手権大会を行う計画が重なったため、リフトの整備が実現しました。62年には全日本スキー選手権が開催され、さらに2年後に倶知安町は世界的なスキーリゾート地として知られるスイスのサンモリッツと姉妹都市になっています。

#### ペンションブームを経てオーストラリア人が増加

1980年代半ばになるとスキーブームとペンションブームが起き、ひらふ地区に移住してペンションを営む人が増えるようになりました。宿泊施設が整ったこともあり、倶知安町の延べ宿泊者数は90年度には約65万人泊になっています。

1992年になるとカンタス航空が新千歳—ケアンズの定期便を就航（98年に運航休止、2004年に季節便運航で再開）するようになります。この年に倶知安町に移り住んだのが、オーストラリア人のロス・フィンドレーさんです。スキーのインストラクターだったロスさんは、95年にアウトドアガイド業を手掛けるNACニセコアドベンチャーを設立。この年から川下りを楽しむラフティング事業を開始しています。これはニセコに夏季のアウトドアレジャーを普及させ、通年型のリゾート地に転換させる大きな契機となりました。

また、同年にはニセコがオーストラリアの出版社のスキー雑誌で取り上げられています。ニセコの魅力は何といっても「パウダースノー（粉雪）」と呼ばれる良質な雪。これが少しずつ口コミで広がるようになり、徐々にオーストラリア人観光客が増えていきます。

ニセコのスキー場には「ニセコルール」（当初は「ニセコローカルルール」）が適用されています。これはスキー場関係者などで構成した雪崩事故防止対策協議会が2001年に制定したもので、スキー場管理区域外を滑走する人々とスキー場利用者の安全のために作られた地域の公式ルールです。「春の滝、及び湯の沢立ち入り禁止地区に立ち入ってはならない」「ロープをくぐってはならない。違反者はスキー場利用を拒否される場合がある」など9項目から構成されており、今もこのルールは引き継がれています。スキー場の管理区域外の滑走の規則として道内では先進的なもので、新雪を好むオーストラリア人にとって区域外への立ち入りルールを提示して滑走を可能にしたことも大きな追い風になりました。

97年度の倶知安町のオーストラリア人の延べ宿泊者数は289人泊でしたが、5年後の02度には4,477人泊と15倍以上に膨れ上がり、07年度には89,503人泊、13年度には143,904人泊と急増しています。カナダやヨーロッパなどに比べて距離が近く、費用が安価、時差がない、異文化体験ができることなども増加の要因となりました。

ピーク時には町内の外国人宿泊者の9割近くがオーストラリア人でしたが、近年は北米、香港やシンガポールなどのアジア圏からの来訪も増えています。それでも約半数がオーストラリア人の宿泊者で、冬場のスキーシーズンのひらふ地区は「リトル・シドニー」と呼ばれることもあります。



コンドミニウムが立ち並ぶひらふ地区

## ニーズに合ったコンドミニアムで外国人増へ

オーストラリアでは長い休暇をゆったりとリゾートで過ごすスタイルが定着しており、宿泊先は台所やリビング、寝室などを備えたマンションタイプのコンドミニアムが一般的です。こうしたオーストラリア人のニーズを受け止めようと、オーストラリア資本によるコンドミニアム建設が始まったのが2003年、当初は1棟に4室という小規模のものでした。

当時のひらふ地区のペンションは、ちょうど経営者の世代交代の時期でもありました。そのため後継者がいない経営者がペンションをオーストラリア人に転売する動きが見られるようになり、合わせて空き地をオーストラリア人が購入する動きも見られるようになります。

オーストラリアでは経済が好調だったことも後押し、ひらふ地区をはじめとするニセコエリアにオーストラリアからの投資が集まるようになります。1戸数千万円以上もする高額なコンドミニアムの販売も好調で、所有者が使わない期間を貸別荘として管理する不動産企業の存在があることで、「年4%以上の配当をうたっているため、投資先としても人気が集まっている」（北海道新聞05年10月26日朝刊）という状況でした。最近では香港やシンガポールなどからの投資も見られており、投資家も多国籍化しています。

07年ごろになると中層式のコンドミニアムが見られるようになり、11年にはコンドミニアムは218棟にまで増加しました。倶知安町の西江栄二町長は「ひらふで外国人観光客が急増した理由はパウダースノーだけではなく、滞在者のニーズに合ったコンドミニアムタイプの宿泊施設形態が整備されたことが大きい」といいます。

コンドミニアムが急増した背景の一つには、06年に策定したローカルルールが存在があります。オーストラリア系のリゾート会社が花園地区を買収したため乱開発が不安視されるようになり、花園地区とひらふ地区



西江町長は当時環境基本計画づくりに携わった

の環境基本計画を策定したのです。当時は都市計画上で用途地域が指定されていない白地地域だったため、土地利用制限をはじめ建築物の高さ制限など、景観に配慮した建築物のルールを住民と行政が一緒になって議論して作り上げたものです。

現在は準都市計画区域となっていますが、こうした自主ルールの存在が投資家たちにとってより価値のあるものとして評価されたようです。西江町長は「高さ制限などの規制をかけることで開発が止まると思っていましたが、逆に加速しました。北海道の樹木の高さに合わせて建築物の高さを規制するなど、自然環境とマッチングさせたルールが外国人から高く評価され、より安定した投資に結び付いたようです」といいます。

## インバウンド増加による効果

2014年度の倶知安町の外国人宿泊者数（実人数）は62,027人、延べ宿泊者数は293,339人泊で一人当たり平均4.7泊となっています。オーストラリア人は平均6泊と長期滞在者が多く、その消費効果が地域経済に大きな影響を与えています。訪日外国人一人当たりの消費額は約15万円（2014年）ですが、小樽商科大学が14年度に行った「ニセコ観光圏における、長期滞在型観光に関する調査・研究」では、冬季の観光消費額の平均は約39万円と2倍以上の数値を示しています。

倶知安町の宿泊業や飲食サービス業は、同規模の人口の市町村と比較しても圧倒的に数が多く、中でも飲食サービス業については、人口約1万6千人のまち



倶知安町市街はもちろん、ひらふ地区の商業施設も増加した



とは思えないほどの活気が感じられます。

また、町内の山田や樺山地区の人口は増加傾向にあり、10年の山田地区の老年人口（65歳以上）はわずかに7%、生産年齢人口（15～64歳）は79%という状況になっており、観光産業を牽引する若い世代が活躍していることをうかがわせます。

さらに特徴的なのは、外国籍を持つ住民の多さです。15年6月末で343人、239世帯が外国籍住民で、町民の約2%。これが冬季になると700～800人規模にまで膨れ上がり、町民の5%ほどを占めるようになります。道内で外国人国籍を持つ人は0.3%、全国でも1.3%（いずれも10年国勢調査）ですから、外国人比率の高さがわかります。また、倶知安町の昼夜間人口比率<sup>※</sup>は104.2（10年国勢調査）でしたが、観光産業が充実したことによる増加が推察されます。

一方、コンドミニアムの建設に関わる分野では、建設初期に町内の業者が受託したことがありますが、発注者との間で意思の疎通にずれが生じ、追加工事や契約条項の不備などから持ち出しが多くなり、倒産してしまったということがあります。それ以来、地元の業者が及び腰になってしまい、今も受注件数が伸び悩んでいます。また、中層クラスの建物は大手が参入し、地元業者の受注は敷地回りなどの土木分野、給排水設備やサッシ、左官などの限られたものとなっているようです。

農業が盛んな地域にもかかわらず、地元食材が域内で手に入りにくいという課題もあります。地元の農産物はほとんどが首都圏に送られているそうですが、最近では、地元野菜を販売するスーパーも出てきており、食分野の域内循環は、これからの取り組みが期待されます。「地元のスーパーや飲食店で倶知安町産の米を扱ってもらいたいと思っています。倶知安町には羊蹄山の麓から湧出する名水がありますから、地元の米を地元の水で炊けば、これほどの付加価値はないでしょう」と西江町長はいいます。

コンドミニアムの増加によって、夏季に長期滞在する国内客が見られるようになってきているほか、国際的なリゾート地としての意識向上など、インバウンド増加による効果は地域に大きな力を与えています。

### 外国人と共生するまちづくりを目指して

一方で、さまざまな課題も見えてきています。観光産業全般における雇用の確保、冬のオンシーズンと、オフシーズンの観光入込数の格差、スキー以外の魅力ある観光資源の発掘と情報提供など、パウダースノーばかりに頼ってはいけません。コンドミニアムの増加によってペンションや民宿などが減少し、宿泊施設の多様性がなくなったため、冬季の国内客がなかなか

※ 昼夜間人口比率  
夜間人口100人当たりの昼間人口の割合。



宿泊できない状況も見られています。また、ひらふ地区の不動産所有者の約8割が不在であり、今後のまちづくりに大きな不安を残します。

倶知安町では2014年9月に「倶知安町ニセコひらふ地区エリアマネジメント条例」を制定し、「様々な形で地区に関わっている人々が、主体的に運営する新たな『エリアマネジメント』の仕組み」を構築できる基盤を整えました。この条例では「ニセコひらふ地区内における良好な環境や地区の価値を維持、向上させるための、地区住民等による主体的な取り組み」をエリアマネジメント活動として位置付け、これらの活動を行う団体をエリアマネジメント法人として認定することができることになっています。これを受けて、倶知安町では西江町長も加わった戦略ワーキングチームを発足させ、ひらふ地区が抱えている課題やこれまでの検討活動について整理を行うとともに、ひらふ地区の将来像を踏まえながらエリアマネジメントによる活動と行政サービスとの役割分担などについても検討していく予定です。この検討を経て、より有効なエリアマネジメントの方向性が浮き彫りになると想定されます。



モーグル選手として外国のスキー場を知る田中さんは「外を知れば知るほどニセコの雪質の良さを実感した」といいます。

政策や企画などを担う一般職員数を同規模の町と比較すると、倶知安町は少なく、限られた職員数で多くの業務を抱え

ていることがうかがわれます。

しかし、国際的なスキーリゾートとして成長していくためには、地元地域と行政が一緒になって観光政策を進めていくことが不可欠です。また、外からの視点でひらふを客観的に評価してくれる外国籍住民の意見に耳を傾けたり、訪れる外国人観光客とも共生しながらまちづくりを考えていくことが必要です。

倶知安町の「ひらふ高原 地域のまちづくりを検討する会」（その後は「国際リゾート都市づくり検討会」）の代表を務め、戦略ワーキングチームにも加わる北海道大学公共政策大学院の小磯修二特任教授は「世界的なスキーリゾートの多くは、デベロッパー（開発業者）がランドデザインを描き、それに沿って投資が動くのですが、ニセコエリアはまだ自然発生的な個別の動きの集合体です。どのような地域を目指すのか、開発の適正容量も想定したビジョンが共有されることで、外からの投資をバランスよく将来のまちづくりにつなげていくことができるでしょう。そこでは従来の行政では担えない公的サービスが必要となります。そこにエリアマネジメントの役割があります。財源などの方法論だけでなく、将来像をしっかりと探りながら、魅力ある観光リゾートのために欠かせない公的サービスは何かという議論が必要でしょう」といいます。

倶知安町ひらふ地区では急増する外国人観光客と外国からの投資に対し、「国際的なスキーリゾート」というキーワードはありますが、明確な地域の将来像が共有されていないような印象を受けます。地域の環境と調和した外国人と共生する質の高い観光リゾートを目指していくためには、一定の規制や容量制限なども見据えて、将来像を検討する必要があるように思います。

北海道を代表する観光地として、北海道、全国、そして世界に発信できる資源を有する倶知安町のこれからの取り組みに期待します。