

# 観光振興計画・観光地マスタープラン検討会（第2回：リノベーションパート）

- 前回検討会で抽出したリゾートとしての課題のうち、意見が多かったスプロール対策と開発のコントロールについて、議論の前提として想定される開発量を事務局より提示。
- 質の高いリゾート環境形成とブランディングに資するには、どのエリアをどのくらいどのように（新規・リノベーション）開発を誘導していくか、その上で必要な機能は何かを観光関連産業の目線から議論。

## ■ 第2回検討会

○日時：令和元年5月14日（火） 15時00分～

○場所：サン・スポーツランドくっちゃん ○参画者：観光関連団体、観光関連事業者



## ■ 議題

- ◎ 第1回検討会の振り返り
- ◎ 開発容量の設定について
  - ・ 想定される開発のシミュレーションと規模感の共有
  - ・ 他リゾートとの比較と開発限界のイメージ共有
  - ・ クオリティをコントロールするためのキャパシティコントロール
- ◎ リゾートエリアの質を高めるためにあるべき施設・機能（グリーン期を含めた景観・空間構築も念頭に）

リゾートへの  
都市計画手法の導入



住環境の維持が根底にある都市計画手法に  
ついて観光目線を付加した活用

- ◎ 滞在目的となるライフスタイル、先進的な観光地として目指すべき方向性と整合する開発誘導
- ◎ 来訪者がリゾートの雰囲気を楽しみ、住民も誇れる空間の構築

# 第2回検討会実施概要・議事要旨

- 倶知安町内のリゾートエリアにおける開発限界のシミュレーション。
- 進展する開発とサービスクオリティの関係性、従業員の住居や住民の住環境、リゾートエリアのみではなく従業員が多く居住する市街地も含めたまちづくりの視点、リゾートとして必要な施設、こういったターゲットに提供するサービスクオリティを目指すか、空間面とサービス面での質の確保等が話題に。

## ■ 参加者

### ○ 検討会メンバー

- ・吉田聡 吉田聡司法書士事務所
- ・山田洋 North Design 株式会社（はんこ広場倶知安店）
- ・岩佐信 SUPER OKUSAN（Chalet IVY）
- ・大久保実 Japan Premium International
- ・釜江良尚 東急リゾートサービス
- ・天沼清貴 （一社）倶知安観光協会
- ・ラレス麻衣 （一社）倶知安観光協会
- ・渡辺淳子 グラウビュンデン

### ○ 事務局

- ・福家朋裕 倶知安町観光課 観光課長
  - ・奥山琢矢 倶知安町観光課 観光係主事
  - ・星加明仁 倶知安町まちづくり新幹線課 まちづくり係長
  - ・山田雄一 公益財団法人日本交通公社観光政策研究部 部長
  - ・守屋邦彦 公益財団法人日本交通公社観光政策研究部 主任研究員
  - ・那須將 公益財団法人日本交通公社観光政策研究部 研究員
  - ・池知貴大 公益財団法人日本交通公社観光政策研究部 研究員
  - ・高鍋剛 株式会社都市環境研究所 取締役/主任研究員
  - ・大井菜摘 株式会社都市環境研究所 研究員
- |       |               |
|-------|---------------|
| ・沼田尚也 | 倶知安町観光課 観光係長  |
| ・田中康太 | 倶知安町観光課 観光係主事 |

## ■ 議論要旨

### 【リゾートのキャパシティ】

- ・海外の山岳リゾートと比較しても現在のベッド数の2.5倍程度に到達する可能性は十分にある。欧州と比較するとニセコエリアの不動産はまだ安い。市場の原理で開発がしぼむことは現状では考えにくい。
- ・クオリティを高め、地域全体へのフィードバックを保つためにも、マスタープランでは開発動向を現状のままに放置するのではなく、何らかの形で今後の開発をコントロールしていく内容を入れていく必要がある。
- ・エリアの特性上、開発は行っても全体的なまちづくりの視点を持ったり議論に関わる事業者は少ない。そういった意味でも開発をコントロールする手法はマスタープランに組み込むべき。
- ・開発のコントロールやキャパシティの設定によって、結果的に既存の不動産価値が高まり、リノベーションなどに再投資が向く仕組みを構築すべき。また、その際に地域が潤うようにすべき。
- ・地域が潤うように誘導するには、認証制度とクオリティコントロールをセットにする仕組みもある。

### 【サービスクオリティ】

- ・急激に開発が進むにしたがって、来訪者の体験価値が下がっているとの声がある。背景には、コンドミニウムの開発が続き、建物のグレードが上がって全体的な金額は高くなっているが、その金額に見合ったサービスを提供できていないという事情があるのではないか。
- ・宿泊施設は多くなっているが、それに対して飲食店は少ないなど、付帯的なサービスが十分に供給されず、バランスが悪くなっている現状を解決すべき。
- ・町として、付帯的なサービスや公共空間もあわせて用意していく必要がある。
- ・ターゲットの所得層を考えて、そこにあわせてデザインコード等を設定し、さらにそれにあわせたサービスや公共空間を用意すべき。同時に、住民の生活費の負担が過大になったり危険に晒される不安がないように、リスクを回避する仕組みも構築する必要がある。

## ■ 議論要旨

### 【従業員住居・観光地住民の住環境】

- ・観光客の視点で満足度が下がっているのと同時に住民の住環境も下がっている恐れがある。観光客が来たいというだけでなく、地元の人にとっても快適な住環境が用意されていなければ、リゾートとしては厳しくなる。
- ・宿泊施設が増えることは、住民生活にはあまり関係がないかもしれないが、観光が潤うことで公共空間や商業施設が充実する等、観光需要をフックにした空間整備や生活品質の向上から住民理解を挙げる必要もある。

### 【リゾートとして必要な施設】

- ・リゾート特性を活かした教育環境や専門職大学、IBスクールはこれまで話題にはなっている。
- ・様々な課題はあるが、富裕層がもっとアクセスしやすいインフラ（空港やヘリポートなど）。
- ・従業員向けの娯楽の提供。