



Title	不動産情報からみたニセコエリアのスキーリゾート開発に関する地理学的研究 [論文内容及び審査の要旨]
Author(s)	塩崎, 大輔
Citation	北海道大学. 博士(文学) 甲第14574号
Issue Date	2021-03-25
Doc URL	http://hdl.handle.net/2115/81454
Rights(URL)	https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/
Type	theses (doctoral - abstract and summary of review)
Additional Information	There are other files related to this item in HUSCAP. Check the above URL.
File Information	Daisuke_Shiozaki_abstract.pdf (論文内容の要旨)



[Instructions for use](#)

学位論文内容の要旨

博士の専攻分野の名称：博士（文学）

氏名： 塩崎 大輔

学位論文題名

不動産情報からみたニセコエリアのスキーリゾート開発に関する地理学的研究

・本論文の観点と方法

日本では観光産業の重要性が増し、海外からの来訪者数増加とともにスキーリゾート開発が注目されるようになった。また、一部のスキーリゾートは海外から観光開発に関する多額の投資を集め社会的な関心も高まっている。このようなスキーリゾート開発に関する地理学分野の研究では主に施設の立地や観光客の動態等が対象とされてきたが、投資や不動産取引については重要性が指摘されながらも資料上の制約が大きいことから扱われることが稀であった。本論文は、このリゾート開発に関する投資や不動産取引について、国際的なスキーリゾート地として急速に発展しつつあるニセコエリア（北海道虻田郡倶知安町及びニセコ町）を対象として開発の実態解明を試みている。また、従来の研究では任意の地域における集計データで行われてきた分析を、本論文は不動産取引の対象となる建物や部屋等の物件を単位とする非集計データ及びマイクロジオデータ（微細で高精細な地理空間情報）を活用している。そのために本論文は、建築確認申請概要書と不動産登記の個票から不動産情報に関する独自のデータベースを構築し、1975年以降の建築確認申請の動向や、不動産の権利移転に関して時空間的な把握を行っている。さらに本論文は、対象地域における開発の影響を見るため、これらのデータベースに自然災害の関連情報を加え、開発により生じる災害リスクや災害への脆弱性について検討している。

本論文の方法は以下の通りである。まず対象となるニセコエリアの土地利用変化について、国土交通省が公開する国土数値情報を GIS（地理情報システム）で分析することで空間的な把握を行った。次に、建築確認申請概要書の個票を基にデータベースを作成することで、1975年以降のニセコエリアにおける開発の動向を建物単位で分析した。この建築確認申請概要書は建築基準法等の法令への適合を検査するための書類であり、これを用いることで個々の建築物に関する所有者、建築年、建物用途、建物構造等の不動産情報から開発の傾向を明らかにした。ただし、この建築確認申請では所有者の変化を追うことができないため、本論文は不動産登記に記載されている不動産の所有権移転情報を用いて権利移転等に関するデータベースを構築し、物件単位での権利移転の実態を解明した。続いて、当該地域における開発の影響を見るため、これらのデータベースに自然災害の関連情報のデータベースを付加し、開発により生じる災害リスクや災害への脆弱性について検討した。最後に、分析結果を統合することで、スキーリゾートの開発過程や投資動向及び観光開発と災害リスクとの関係を論じた。

・本論文の内容

第Ⅰ章では、欧米や日本を中心とした観光地理学研究及びスキーリゾート研究の動向と課題を明らかにした。さらに、観光地理学においてリゾート開発を論じる意義や、実態解明に地理空間情報を活用することの有用性を述べた。その中で、従来の観光地理学研究で行われてきた集計データに基づく分析では解明できない課題を挙げ、非集計のマイクロジオデータを用いて観光開発の実態を明らかにする方法を説明した。

第Ⅱ章では倶知安町及びニセコ町の町史等の資料から対象地域の歴史的背景を解説した。続いてスキーリゾート開発が始まってからの対象地域における土地利用変化を、国土交通省が公開する国土数値情報土地利用細分メッシュで概観し、スキー場周辺における土地利用変化を明らかにした。この分析で1990年前後のバブル期と2000年代後半にスキー場周辺の開発が急速に進んでいることを明らかにし、景気と土地利用変化との関係を議論した。

第Ⅲ章では建築確認申請概要書の個票を用いて、所有者、建築年、建物用途、建物構造等を属性データに持つ建物単位のデータベースを構築し、GISを用いて空間データと結合させることで、1975年以降のニセコエリアにおける建築物の時空間分析を行った。その結果、対象地域における開発は景気の影響を大きく受けることを明らかにした。またスキーリゾート地区と市街地では開発が活発化する時期が異なり、さらにスキーリゾート地区の中でも開発の時期や規模等に違いがあることを明らかにした。

第Ⅳ章ではニセコエリアにおけるスキーリゾート地区の建築確認申請データベースを分析し、スキー場ごとの開発の地域的特徴を明らかにした。その中で、少数の大規模施設建設による開発が主流となっている中で、ひらふ地区だけは多くの申請による小規模開発が中心であることが分かった。また、ひらふ地区は投資を受けやすい好景気の時期に申請範囲の拡大が顕著であり、2000年代後半から外国人による投資が活発化したことも明らかにした。

第Ⅴ章では、不動産の権利移転に関するデータベースを作成し、それによってニセコエリアにおける国内外の投資に関する分析を行った。これは前章で明らかにされたひらふ地区における不動産投資の実態を解明するためである。建築確認申請では、建築後の所有者の変化を追うことができないため、不動産投資の詳細を分析することが困難である。そこで不動産登記に記載されている権利移転等に関するデータベースを構築し、専有部分の物件単位での不動産権利移転について分析した。なお、対象地域は前章の分析で最も建築確認申請数が多かったひらふ地区の北部であり、この分析から不動産の権利移転を解明し、権利者所在国の違いによる不動産所有の差異を説明した。この分析から、最初は国内資本で建設された物件が中国やイギリス領ヴァージン諸島やマーシャル諸島等のタックス・ヘイブン地域の所有となり、その後も繰り返し転売されている実態を明らかにした。

第Ⅵ章では、ニセコエリアでの開発の影響について、災害リスクとの関係に注目し、観光開発と災害の関係について論じた。そのため、これまでに用いた2種類の不動産関係データベースに、災害関連情報のデータベースを加え空間的な視点で分析を行った。特にひらふ北部地区では小規模開発が急崖等の地形的制約の限界にまで広がったため、沢地形といった土砂災害リスクのある場所の開発及び不動産取引が活発化していることが確認され、地震や斜面崩壊の発生による被害が懸念された。また、多くの不動産が外国資本に所有されることで、災害情報伝達等の災害対策で生じる問題について検討した。

第Ⅶ章ではこれまでの分析を統合し、景気や投資とニセコエリアのスキーリゾート開発について時空間的な視点から議論を行った。ここではリゾート地区の一部で需要追従の開発ではなく、外国投資により牽引される開発が行われるようになった経緯を、歴史的背景に加え施設建設の動向や景気等の経済的要因から議論を行った。さらに、その開発による負の影響として自然災害のリスクに対する課題を残すことになったことを明らかにした。

第Ⅷ章では本論文の主要な知見をまとめるとともに、課題と展望を述べている。経済グローバル化が進む現在、観光においても海外資本の動向を詳細に把握し、世界的な景気の動向の中で局地的な開発を理解する必要性や、開発に関する非集計データやマイクロデータの活用を進める有効性を指摘している。なお課題として、観光行動に関する研究等を加えて実態解明を行うことや、不動産登記分析の分析手法を高度化することが挙げられる。