



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_review.pdf (審査の要旨)



[Instructions for use](#)

学位論文審査の要旨

博士の専攻分野の名称：博士（文学）

氏名： 塩崎 大輔

主査 教授 橋本 雄一
審査委員 副査 准教授 仁平 尊明
副査 教授 佐々木 亨

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

・当該研究領域における本論文の研究成果

日本のスキーリゾート地域では地域活性化や国際競争力強化の取り組みとともに様々な開発が行われ、それに関する研究は地理学の分野で数多く蓄積されてきた。しかし、開発の実態については多くの研究で扱われているものの、地域全体の集計された資料で議論され、詳細を欠くものが多かった。特に、投資対象である不動産の情報については、その重要性が指摘されながらもデータ収集が極めて困難であることから、ごく一部の物件に関する資料が紹介されるのにとどまっていた。本論文は、この不動産に関する情報をリゾート地域の広範囲で収集し定量的な分析を加えた希有な研究である。

本論文はニセコエリアを対象地域とした4つの分析から構成されている。1つ目は国土数値情報を用いた土地利用変化の分析であり、対象地域の開発過程を空間的な視点から捉えている。2つ目は建築確認申請の個票で作成した独自のデータベースによる建物立地に関する時空間的な分析であり、景気や投資環境の変化に対応して規模の異なる多数の開発が結びついてスキーリゾート地区全体が構成されてきたことを明らかにしている。3つ目は不動産登記情報の個票から作成した独自のデータベースによる不動産物件の権利移転に関する分析であり、国内資本やオーストラリア資本で建築された物件が、短期間で中国、オーストラリア、タックス・ヘイブン地域等の海外資本に譲渡され、その後も繰り返し転売されている状況を明らかにしている。4つ目は開発の影響を災害リスクの点から明らかにした分析であり、海外からの投資で牽引されている急激なリゾート開発によって土砂災害のリスクが高まっている状況を明らかにしている。

本論文の学術的貢献は以下のようにまとめられる。

第一に、本論文は個々の不動産物件の売買を把握できる独自のデータベースを構築し、観光地の開発を捉えるための分析手法を確立している。観光地理学でグローバル化経済の進展や外国投資等の要素を考える上で、不動産の研究蓄積は重要である。しかし不動産関連の詳細情報を取得することが困難であり、公開されている情報では分析が限定されるため、海外からの不動産投資と土地利用変化の詳細な関係の解明については課題として残されてきた。本論文で提示される分析手法は、この課題を解決するものであり、対象地域の物件の多くが海外に転売される実態を定量的に示すことに成功している。

第二に、本論文はGISを援用したマイクロジオデータの分析手法を開発し、リゾート開発における不動産の実態を空間的に把握している。マイクロジオデータとは建物や専有部分等の物件を単位とした微小で高精細な非集計の地理空間情報であり、これを利用することで不動産の権利移転を位置情報付きで詳細に分析できる。本論文は独自のデータベースを基にマイクロジオデータを生成し、時空間的分析方法を考案することで、開発の地域差を抽出し、海外資本の投資が集中するホットスポットを明確化している。

第三に、本論文はリゾート開発の影響として自然災害リスクに着目し、海外からの投資に牽引される開発が、斜面崩壊などのリスクを高めている実態を明らかにしている。自然環境とスキーリゾートとの関係を対象とした研究は、主に植生や水質・土壌環境の変化に着目したものが多かった。

しかし、本論文は、地形的制約の大きい地域で急速に進む観光開発の影響に着目し、空間的な視点で土砂災害の危険性を具体的に示した上で開発と災害リスクとの関係を論じている。

・学位授与に関する委員会の所見

本論文の口頭試問において、申請者は審査委員からの質問におおむね適切に回答したが、検討の余地があることも明らかになった。

本論文では着想にいたる経緯や国内外の研究における本論文の位置づけに不明瞭な点を残しており、特に地理学でのリゾート開発に関する研究動向については本論文の目的を導くための課題に関する説明が不十分であった。また、不動産情報を扱うための方法論や研究対象地域選出の理由についても説明を補う必要が認められた。さらにスキーリゾート開発に関するメカニズムについての議論や、リゾート開発により災害リスクが生じる過程に関する議論について、既存研究の成果と比較しつつ考察を深める必要も感じられた。

これらの点に関し、申請者は研究を進める上で生じた問題を含めて説明し、主査・副査の質問やコメントに自らの考えで適切な応答を行った。特にコロナ禍により現地調査が大きく制限されたため収集できなかった資料については、それを補うための具体的な方策も示された。そのため上記の点については今後の課題として研究を進められることが確認できた。

以上のことを総合的に評価し、本審査委員会は全員一致で、本論文の著者である塩崎氏に博士（文学）の学位を授与することが妥当であるとの結論に達した。