



HOKKAIDO UNIVERSITY

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 [全文の要約]
Author(s)	塩崎, 大輔
Description	この博士論文全文の閲覧方法については、以下のサイトをご参照ください。 https://www.lib.hokudai.ac.jp/dissertations/copy-guides/
Degree Grantor	北海道大学
Degree Name	博士(文学)
Dissertation Number	甲第14574号
Issue Date	2021-03-25
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/81456
Type	doctoral thesis
File Information	Daisuke_Shiozaki_summary.pdf



学位論文内容の要約

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

本研究は北海道虻田郡倶知安町及びニセコ町を対象とし、建築確認申請概要書と不動産登記という2つの資料をもとにしたマイクロジオデータを用いてスキーリゾートエリアにおける建物立地及び不動産所有権に関して分析を行い、スキーリゾートにおける観光開発の実態を明らかにすることを目的とした。さらにスキーリゾートにおいて災害に関係する自然的要素の分析結果と併せることにより、スキー観光開発と災害リスクとの関係を論じた。

日本では観光及び観光産業の重要性が増しており、地域の経済と文化を活性化させる柱とも言われている。近年では外国人による観光、いわゆるインバウンド観光が特に注目されている。中でも北海道ニセコエリアにおけるスキーリゾートは多くの外国人観光客を呼び込み、また海外からの観光開発といった投資を呼び込んでいる。これまでスキーリゾートに関する地理学的な研究は、主にスキーリゾートの立地や観光客動態、自然環境との関わりなどが主な対象とされてきた。しかし長期時系列による建物立地の詳細な変化や不動産取引の実態を対象とした研究や、スキーリゾートと災害の関係を論じた研究は稀である。そこで本研究は建築確認申請概要書データから1975年以降のスキーリゾートエリアにおける開発の動向を把握するとともに、不動産登記情報に記載されている不動産情報及び不動産所有権移転情報に着目した。さらに、本研究では自然環境に強く依存するスキーリゾートと災害の関係を考察した。

本論文の構成は以下のとおりである。第I章では地理学における観光地理学研究とスキーリゾート研究のレビュー及び研究目的が述べられ、第II章では対象となるニセコエリアの歴史及び土地利用変化がまとめられた。第III章及び第IV章は建築確認申請概要書データから、1975年以降のニセコスキーリゾートエリアにおける開発の動向及び4か所のスキー場を中心とした各スキーリゾートの開発の違いを分析した。第V章は不動産登記情報から、ニセコヒラフ北部地区における不動産及び不動産権利移転の実態を把握した。第VI章は上記のデータに加え、ニセコエリアにおける災害関連地理空間情報を基にスキーリゾートにおける災害リスクを明らかにした。第VII章はこれらの分析結果を統合し、スキーリゾートの実態と開発過程における地区ごとの差異を考察し、また災害と観光開発の関係を論じ、第VIII章で結論が述べられるという構成となった。

第I章では欧米や日本における観光地理学研究の動向を踏まえ、その中でスキーリゾートに焦点があてられた研究をまとめられた。ここで観光地理学における観光と不動産、そして災害の関係を論じる意義、またマイクロジオデータを活用することの有用性が述べられ、マイクロジオデータを用いることで観光開発の実態を明らかにし、災害との関係を考察することが説明された。合わせて、対象となるニセコエリアの概観及びニセコスキーリゾートを対象とした研究がまとめられた。

第II章では倶知安町及びニセコ町百年史から対象地域の歴史的背景及びスキーリゾートの開発の経緯がまとめられた。ここで1975年以前の地区毎のスキーリゾート開発の経緯及びその違いが述べられた。その後、国土交通省が公開する土地利用細分メッシュから、ニセコエリアにおける1976年以降の土地利用変化を概観し、地区毎で土地利用変化に差異があることが述べられた。また、特に1990年前後のバブル期と2000年代後半において、スキー場周辺の都市的土地利用が拡大しており、スキーリゾート開発行われることによって地域の土地利用が変化していることが示された。ニセコエリアは1976年以前には農業的土地利用が中心であり、当該地域では倶知安駅やニセコ駅といった鉄道駅を中心とした市街地が形成され、その周辺の平地で農業が行われている。1970年代にもひらふ国際スキー場等といった複数のスキー場が存在していたが、しかしその周辺での開発は見られなかった。1980-1990年代にかけては、ひらふ地区をはじめ東山地区・アンヌプリ地区などスキ

一場周辺での都市的土地利用が拡大する様子が見られた。ひらふ地区ではスキー場周辺から道道 343 号に沿う形で、泉郷が開発エリアとなっている。その後、この地区の開発は停滞するものの、2000 年代に入ると再び拡大傾向が見られた。特にひらふ地区の開発は 1990 年代を超える規模で行われ、道道 343 号沿いはもとより、樺山など道道 343 号から離れたエリアで都市的土地利用の拡大した。

第Ⅲ章では建築確認申請概要書データを利用され、ニセコスキーリゾート地区と市街地地区を合わせて、1975 年以降のニセコエリアにおける開発の時系列変化が分析された。その中で、スキーリゾート地区と市街地地区の開発動向は景気動向に大きく左右されることが明らかとなり、またリゾート地区と市街地地区では開発が活発化する時期が異なることが説明された。

リゾート地区にける開発の傾向は 4 つの時期に区分された。まず 1970 年代から 1980 年代前半は、スキー場は立地するものの、周辺の開発が少ない時期であった。続く 1980 年代後半から 1990 年代前半にかけては、開発が活発化する時期であった。特にひらふ地区と東山地区の建築確認申請状況が特徴的であり、ひらふ地区は中小規模建築物の申請が増加し、その申請エリアも拡大傾向にあった。1990 年代後半になると、4 地区全てのスキーリゾート開発は停滞する。バブル崩壊後は全国的にリゾート開発が見直される時期でもあり、ニセコエリアも例外ではない。この停滞は 2000 年代前半まで続いていた。しかし 2000 年代後半になると、ひらふ地区の開発が再び活発化し、建築確認申請件数だけでいうとバブル期以上の伸びを示した。また、ひらふ地区から始まり、他スキーリゾート地区においても建築確認申請が増加した。2010 年になるとバブル崩壊時と同様に急激に申請件数は減少するが、その後再び増加傾向に転じるなど、10 年以上停滞の時期が続いたバブル崩壊後の動きとは異なる傾向が見られた。

最後に、4 か所のスキー場を中心としたそれぞれの地区で、建築確認申請の申請傾向が異なり、特にニセコひらふ地区は多数の小規模建築物を中心とした開発、他の地区では少数の大規模施設を中心とした開発が行われてきたことが示された。

第Ⅳ章ではニセコエリアのスキーリゾートを 4 つの地区に分け、建築確認申請データ及び建築確認の申請場所を分析し、それぞれの地区の開発の特徴が述べられた。まず、ひらふ地区は申請件数が最も多い場所であり、また小規模開発が中心であることが示された。その申請場所はスキー場に近い場所に集中していたが、バブル期に申請地が飛び地的拡大し、2000 年代後半にその傾向が顕著になったことが明らかにされ、申請者情報から 2000 年代後半から外国人による開発が活発化したことも説明された。他の地区では申請件数は少ないものの、申請面積が大きい開発が目立つことから、大規模施設の立地が示唆された。

花園地区は全体的に住宅用途建築物が多い地区である。これは倶登山川を挟んでいるものの、市街地地区と隣接しているためと考えられた。そのため市街地地区と同様に、バブル崩壊後の 1990 年代に建築確認申請の申請件数が増加する傾向にあった。

東山地区は本格的なリゾート開発の始まる時期が 1980 年代と、ひらふ地区や花園地区に比べてやや遅い傾向にあった。また東山地区のスキーリゾートは当時の西武グループ傘下であったコクドが大規模開発を担っており、スキー場やゴルフ場と宿泊施設を一体的に開発した。その過程で広大な敷地をコクドが開発申請地としていたことから、周辺に小規模なリゾート関連施設が立地しにくいと考えられる。そして周辺は農業用地としてすでに利用されていたため、未利用地が多かった他地区とは、土地買収が難しかったと思われる。

アンヌプリ地区は建築確認申請件数が他地区に比べて少ない。1975 年から 2014 年までの間に申請件数が 10 件を超えた年は 2009 年のみであり、その他の年は概ね 5 件前後で推移する。アンヌプリ地区は豊富な温泉資源が存在し、もともと温泉宿が立地する場所であったため、用途に関しては 1975 年から 1986 年までは主に宿泊用途建築物が中心となっている。そしてスキー場の開業も 1972 年と花園地区や東山地区に比べて早く、スキーリゾートとしては早い段階から開発が進んでいる。

第Ⅴ章では建築確認申請データから明らかになった最も開発が活発なひらふ地区のスキー場周辺を対象とし、不動産登記情報から 2019 年時点での不動産所有の実態が明らかにされ、その権利移転情報から外国人権利者の動向が分析された。この中で権利者所在国の違いによる不動産所有の差異が説明され、オーストラリアは建物建築段階から開発に携わっており、その後オーストラリア人同士での取引が多く、逆に中国人は建築段階では携わっておらず、建物完成後に専有部分などの不動産を取引しているといった実態が明らかにされた。現在ではオーストラリアの影響は残っているものの、中国やシンガポールといったアジア圏の人々による不動産売買が活発化していることが説

明された。

特に多くの権利を保有している国がオーストラリアと中国であった。中国はオーストラリアの2倍以上の権利を保有していた。オーストラリアに関しては、ひらふ北部地区の開発にも関わり、その後オーストラリア人に所有権を移転するという、同一地域内で不動産権利を移転するという動きが見られた。中国は初期権利を所有するような建物は少なく、他地域のディベロッパーが開発した建物専有部分の権利を取得するなど、オーストラリアとは異なった傾向が見られた。

第VI章ではこれまでの不動産マイクロジオデータと災害関連地理空間情報を合わせた分析が行われた。特にひらふ地区では小規模開発が地形制約限界にまで広がったことにより、沢地形といった土砂災害リスクのあるエリアでの開発及び不動産取引が活発化しており、その結果災害発生時の被害が大きくなることが懸念され、土砂災害警戒区域が設定されるといった観光開発と災害の関係が考察された。また、外国人による不動産取引が活発になっていることから、災害関連情報の伝達に課題が残されていることが示された。

第VII章ではこれまでの分析を統合し、ニセコエリアにおけるスキーリゾート開発の実態が明らかにされ、また災害との関係性が考察された。同じスキーリゾートエリアでも歴史的背景及び開発経緯の違いから4つの地区で小規模開発と大規模開発に区分され、観光客の属性及び観光行動の変化したことによって、特にひらふ地区において開発及び不動産取引が活発化し、それが災害リスクにつながったことが論じられた。

第VIII章では結論が述べられるとともに、本論文においては開発に関するマイクロジオデータの分析に焦点が当てられており、観光行動に関するデータが不足していたこと及び不動産登記の分析対象が限られていることが課題として挙げられた。

これらの分析結果からニセコエリアのスキーリゾート開発について以下のような動向を説明できた。まず1970年代以前から温泉保養地であったひらふ地区及びアンヌプリ地区は、スキー場の開業が早く、高度経済成長も相まって東山・花園地区に比べて早い時期から開発が始まった。1980年代になると東山地区にスキー場、ゴルフ場、スキー場を中心とした大規模レジャー施設が立地した。これは既にスキー場及び宿泊施設が立地していたひらふ地区やアンヌプリ地区に比べて、東山地区は未利用の土地が多く残されていたため、大規模レジャー施設を開発する土地を用意できたためと考えられた。ここから、小中規模開発中心のひらふ地区と、比較的開発規模の大きい他地区との開発における差異が現れた。バブル崩壊後は各地区とも開発が低迷するものの、2000年代からオーストラリア人をはじめとした外国人観光客にニセコエリアの観光地としての評価が高まり、再び開発が活発化した。この時、もともと小規模開発が中心だったひらふ地区に、オーストラリア人のニーズに合ったコンドミニアムタイプの宿泊施設が整備された。その後、ひらふ地区においても分譲を目的とする大規模開発が見られるようになった。その不動産取引の中で、主に開発を主導してきたオーストラリア資本から分譲型不動産を取得する中国資本の影響力が強くなったことが明らかとなった。

しかし大規模開発のための用地を準備するために、急斜面と言った地形的制約限界まで開発が広がる形となり、その結果災害発生時の被害が想定されるようになり、土砂災害警戒区域に指定された。既に開発された地域における警戒区域指定のため、今後は情報の周知や避難計画などソフト面での対策が必要となるが、不動産権利所有者も海外在住の権利者が増加し、また不動産売買などによる権利移転も活発なことから、災害情報が権利保有者に正しく伝わらない場合が考えられた。このようにリゾート開発が進むにつれて、災害に対する社会的脆弱性が高まっている危険性を本研究は指摘した。

以上のように、本論文は建築確認申請と不動産登記という2つのジオマイクロデータからニセコエリアにおけるスキーリゾート開発が論じられた。これまでスキーリゾートに関する研究蓄積は多いものの、リゾート開発と不動産の関係に着目した研究が少なく、特に近年ではインバウンド需要に後押された海外資本による不動産取引なども行われているが、スキーリゾートにおける不動産の実態を明らかにした研究成果は稀であった。その中で本研究は詳細な建物情報と登記情報を基にしてニセコリゾートの観光開発を分析し、その実態を明らかにした。ニセコエリアは観光庁が指定する13の観光圏の1つであり、今後他のスキーリゾート開発におけるモデルケースともなりうる。また、ジオマイクロデータという共通の指標を用いて複数地区を分析することにより、比較検討を行うことが可能となるなど、ジオマイクロデータの有用性も示された。そうした地域の観光開発の実態と災害リスクとの関係に関する本研究の成果は観光地理学的にも意義があると考えられる。