



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
Author(s)	塩崎, 大輔
Degree Grantor	北海道大学
Degree Name	博士(文学)
Dissertation Number	甲第14574号
Issue Date	2021-03-25
DOI	https://doi.org/10.14943/doctoral.k14574
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/96809
Type	doctoral thesis
File Information	Daisuke_Shiozaki.pdf



令和2年度博士論文

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

北海道大学 大学院 文学研究科 人間システム科学専攻

指導教員 橋本 雄一

学生番号 05145025

氏名 塩崎 大輔

目次

I	はじめに	1
I-1	地理学における観光研究の進展	1
I-1-1	観光研究の創成と進展	1
I-1-2	観光地理学の発展	4
I-2	観光地理学におけるスキー観光研究の進展	6
I-3	経済グローバル化の進展とスキーリゾートエリアにおける不動産研究	9
I-3-1	グローバル化経済の進展とリゾートにおける外国投資の増大	9
I-3-2	GIS・ジオマイクロデータを用いた新しい分析手法の導入	10
I-3-3	開発が進むスキーリゾートと災害リスク	11
I-4	研究目的及び研究方法	11
I-5	研究対象地域	13
I-5-1	ニセコエリア概要	13
I-5-2	ニセコエリアのスキーリゾート	16
I-5-3	ニセコエリアにおける地価の推移	17
II	研究対象地域概要	20
II-1	研究対象地域概要	20
II-1-1	1975 年以前の北海道虻田郡倶知安町	20
II-1-2	1975 年以前の北海道虻田郡ニセコ町	21
II-1-3	ニセコエリアにおけるスキーリゾート開発	23
II-2	1976 年以降のニセコエリアにおける土地利用変化	27
II-2-1	1976 年におけるニセコエリアの土地利用	27
II-2-2	1987 年におけるニセコエリアの土地利用	28
II-2-3	1997 年におけるニセコエリアの土地利用	28
II-2-4	2006 年におけるニセコエリアの土地利用	29
II-2-5	2009 年におけるニセコエリアの土地利用	29
II-2-6	2016 年におけるニセコエリアの土地利用	30
III	建築確認申請からみたニセコエリアの開発	38
III-1	建築確認申請件数からみたニセコエリアの開発	38
III-2	建築確認申請面積からみたニセコエリアの開発	39
III-2-1	敷地面積からみたニセコエリアの開発	39
III-2-2	建築面積からみたニセコエリアの開発	40
III-2-3	延べ面積からみたニセコエリアの開発	41
III-3	地区別にみたニセコエリアにおけるリゾート開発	44

III-3-1	建築確認申請件数からみたニセコエリアのリゾート開発	44
III-3-2	建築確認申請敷地面積からみたニセコエリアのリゾート開発	45
III-3-3	建築確認申請建築面積からみたニセコエリアのリゾート開発	46
III-3-4	建築確認申請延べ面積及び建物階数からみたニセコエリアのリゾート開発	47
III-4	申請者データからみたニセコリゾートエリア地区の開発	50
IV	建築確認申請からみたニセコリゾートエリアにおける開発	56
IV-1	建築確認申請からみたひらふ地区の開発	56
IV-1-1	用途別にみたひらふ地区の建築確認申請件数	56
IV-1-2	用途別にみたひらふ地区の建築確認申請敷地面積	58
IV-1-3	用途別にみたひらふ地区の建築確認申請建築面積	60
IV-1-4	用途別にみたひらふ地区の建築確認申請延べ面積	61
IV-1-5	申請主体及び申請者所在地別にみたひらふ地区の建築確認申請	62
IV-1-6	用途別にみた申請者所在地	65
IV-1-7	住宅用途に関する建築確認申請の申請地	66
IV-1-8	宿泊用途に関する建築確認申請の申請地	76
IV-2	建築確認申請からみた花園地区の開発	86
IV-2-1	用途別にみた花園地区の建築確認申請件数	86
IV-2-2	用途別にみた花園地区の建築確認申請敷地面積	87
IV-2-3	用途別にみた花園地区の建築確認申請建築面積	89
IV-2-4	用途別にみた花園地区の建築確認申請延べ面積	91
IV-2-5	申請主体及び申請者所在地別にみた花園地区の建築確認申請	92
IV-2-6	用途別にみた申請者所在地	94
IV-2-7	住宅用途に関する建築確認申請の申請地	103
IV-3	建築確認申請からみた東山地区の開発	112
IV-3-1	用途別にみた東山地区の建築確認申請件数	112
IV-3-2	用途別にみた東山地区の建築確認申請敷地面積	113
IV-3-3	用途別にみた東山地区の建築確認申請建築面積	115
IV-3-4	用途別にみた東山地区の建築確認申請延べ面積	117
IV-3-5	申請主体及び申請者所在地別にみた東山地区の建築確認申請	118
IV-3-6	用途別にみた申請者所在地	121
IV-3-7	住宅用途に関する建築確認申請の申請地	130
IV-3-8	宿泊用途に関する建築確認申請の申請地	139
IV-4	建築確認申請からみたアンヌプリ地区の開発	148
IV-4-1	用途別にみたアンヌプリ地区の建築確認申請件数	148
IV-4-2	用途別にみたアンヌプリ地区の建築確認申請敷地面積	149

IV-4-3	用途別にみたアンヌプリ地区の建築確認申請建築面積.....	151
IV-4-4	用途別にみたアンヌプリ地区の建築確認申請延べ面積.....	152
IV-4-5	申請主体及び申請者所在地別に見たアンヌプリ地区の建築確認申請.....	153
IV-4-6	用途別にみた申請者所在地	156
IV-4-7	住宅用途に関する建築確認申請の申請地.....	163
IV-4-8	宿泊用途に関する建築確認申請の申請地.....	171
V	登記簿からみたニセコひらふ北部地区における不動産	180
V-1	ニセコひらふ北部地区における不動産.....	180
V-1-1	登記情報の取得.....	180
V-1-2	ニセコひらふ北部地区における不動産登記登録の推移.....	182
V-1-3	ニセコひらふ北部地区における建物の分布	183
V-2	ニセコヒラフ北部地区の不動産用途	185
V-3	ニセコひらふ北部地区における不動産の分布状況.....	186
V-3-1	居宅用途専有部分を含む建物の分布.....	186
V-3-2	居宅用途専有部分を含む建物の分布.....	187
V-3-3	ホテル用途専有部分を含む建物の分布	189
V-4	ニセコひらふ北部地区における所有者所在地別にみた不動産	190
V-4-1	登記情報における所有者情報.....	190
V-4-2	登記情報における所有者情報と所有権移転.....	190
V-4-3	登記情報における所有権移転の推移.....	191
V-4-4	所有権の移転パターン	194
V-4-5	用途毎の権利者移転と権利維持年数.....	205
V-4-6	権利移転に伴う権利所有者所在地の変化.....	210
V-4-7	居宅用途及びホテル用途不動産の権利移転に伴う権利所有者所在地の変化	223
V-5	ニセコひらふ北部地区における権利者所在地別にみた不動産の分布.....	235
V-5-1	国内権利者所在地別に見た不動産の分布.....	235
V-5-2	オーストラリア所在権利者別に見た不動産の分布	242
V-5-3	中華人民共和国所在権利者別に見た不動産分布.....	242
VI	ひらふ地区の開発と災害リスク	246
VI-1	ニセコエリアにおけるリゾート開発.....	246
VI-2	災害発生の危険が想定される地域	250
VI-2-1	土砂災害危険箇所.....	250
VI-2-2	土砂災害警戒区域.....	250
VI-2-3	山地災害危険地区.....	251
VI-3	ひらふ地区における災害リスク	251

VI-4	ひらふ地区における開発と災害リスク	254
VI-4-1	ひらふ地区における建築確認申請と土砂災害危険箇所.....	254
VI-4-2	ひらふ地区における建築確認申請と土砂災害警戒区域.....	255
VI-5	ひらふ北部地区における災害リスク	258
VI-5-1	不動産登記から見た災害エリア	258
VI-5-2	災害エリア内における不動産所有.....	259
VII	考察	265
VII-1	ニセコエリアにおけるスキーリゾート開発の進展.....	265
VII-1-1	ニセコエリアの土地利用変化.....	265
VII-1-2	ニセコリゾートエリアにおける観光開発.....	267
VII-1-3	ひらふ北部地区における不動産の権利移転.....	269
VII-1-4	リゾートエリアの開発と災害リスク	270
VII-2	各地区におけるリゾート開発の相違.....	271
VII-3	リゾート開発と災害リスクとの関係.....	273
VIII	結論	275
	参考文献	279

I はじめに

I-1 地理学における観光研究の進展

I-1-1 観光研究の創成と進展

観光は国民生活に不可欠なものとされ、観光産業は経済構造を安定的なものとし、地域の経済と文化を活性化させ地域振興に寄与するとも言われ政策の柱となった（観光政策審議会、1995）。近年ではその重要性から、2006年に観光立国推進基本法が制定され、2008年に観光庁が設置された。また2016年には観光先進国を目指してインバウンドツーリズムの強化を図り、2020年には訪日外国人旅行者目標を4000万人、2030年には6000万人とすることが計画されている。このように観光は、国内のみならず国外の観光客の誘致をも目指すことで観光は地方創成の切り札、成長戦略の柱とされた。（観光庁、2016・2019）。

この観光の定義については様々な考え方がある。内閣総理大臣官房審議室（1970）は観光を「自己の自由時間（＝余暇）の中で、鑑賞、知識、体験、活動、休養、参加、精神の子舞踏、生活の変化を求められる人間の基本的な欲求を充足するための行為（＝レクリエーション）のうち、日常生活圏を離れて異なった自然、文化等の環境の下で行おうとする一連の行動をいう。」と定義している。また旧運輸省の観光政策審議会（1995）の答申第39号では「余暇時間の中で、日常生活圏を離れて行う様々な活動であった、ふれあい、学び遊ぶということを目的とするもの」と述べられている。加太（2008）はこの定義について、多岐にわたる目的を設定していることが、逆に定義を曖昧にしているとし、観光の概念の再構築を試みた。その中で海外の研究者による観光の定義について触れており、例えばWalter.H(1954)「その土地を異郷とする人の旅行と滞在から生じてくる関係性と現象の総体である。ただし、行った先で長期滞在をしないこと、かつ収入に結びつく経済活動をしないこと」という考え方を紹介している。その他にもClaude.K（1996）の「観光とは、人の旅行と滞在から発生する関係性と様相の総体であり、その人にとって、滞在先が労働の場でなく、また主たる継続的住居でないこと」や、Valene.L.S（1989）の「一般的に観光者とは、一時的に余暇にある人物で、何らかの変化を経験するために家から離れた場所を自発的に訪問する者である」という考え方の検討が行われている。また大橋（2001）はドイツ語圏における観光概念の形成過程に着目し、観光の流れを整理した。これらの研究では観光について、滞在先で労働が発生しないことを条件としており、滞在先における関係性やそこから発生する現象、様相を含めた概念であることが共通点となっている。

観光研究においては初期にマスツーリズムが対象とされた。20世紀には経済発展を背景に観光の大衆化・大規模化が進み、高速交通網の発達と低コスト化、さらに大規模宿泊施設の整備が急速に進んだ。この観光の大衆化・大規模化はマスツーリズム（mass tourism）と呼ばれ、観光地に大きな影響を与えることとなった。大橋（2011）はこうした現代マスツーリズムに関する考察を行った。その中で紹介されるBrendon.P（1991）の研究では、1811

年頃からイギリスで富裕階層を対象とした旅行（Travel）から、観光業社の手配や指示をもとに行われる一般大衆向けの行動（Tourism）へのシフトが述べられており、その背景として産業革命を契機とする鉄道の発展などで大量輸送が実現したことを指摘している。

マスツーリズムの発展には、第二次大戦以降のツーリズムの変化に着目し、バスやチャーター便といった安価な代替輸送手段ができたことで、労働者・農民階層中心のツーリスト階層が現れたことが大きく関係している。大橋（2011）は、このような世界的にマスツーリズム化が加速した結果、大量のツーリストが訪れる観光地では既存の施設だけでは需要を満たせず、外来資本によるホテルの新築や旧来ホテルの買収・改装が進行し、レストラン、カフェ、土産物店などの観光関連施設が急速に増築・整備されることを記している。

この動向に関しては経済的なモデルを適用した研究もおこなわれてきた。その中で製品のライフサイクル概念に基づいて、時間の経過とともに観光客がどのように変化するかという仮説モデルは、観光地形成の基礎的な考え方となった。例えば Butler（1980）はこのモデルを用いて、観光地の開発段階で観光客数が大きく伸びた後には、停滞・再生・微成長・安定・衰退・急衰のいずれかに向かっていくことを示した。このモデルにおける観光研究もマスツーリズムを前提としたものが多く、開発期に外部ディベロッパーにより大規模で近代的な施設が提供されることが指摘されている。

日本においては、1960年代の高度経済成長期や1980年代後半からのバブル経済期においてマスツーリズムが発展し、観光地では大型リゾート施設が多く立地した。これには銀行などの投資元による資金供給が活性化し、ディベロッパーが開発を行いやすい環境が整うことが理由の一つとして挙げられる。好景気では大量の資金がディベロッパーに供給されるため、大規模開発が行われやすい。高度経済成長期には、周辺地域にてスポーツによる開発事業が本格化し、積雪山村にはスキーリゾート、海浜地域にはマリニリゾート、都市郊外にはゴルフ場が建設された（和田、2020）。また国土計画として観光政策が重要視され、大規模レクリエーション基地開発などが進められた（佐野、2007）。また、バブル経済期に総合保養地整備法の制定などもあって、リゾート開発やリゾートマンション建設が活発化した。（深田・瀬口、1990）。

このように日本の好況期にマスツーリズムが進んだことを背景として、日本でもマスツーリズムに関する研究が、世界各地の有名観光地を対象に多様な視点で進められた。マスツーリズムの進展や変化を論じた研究には松鷹（1994）や手島（2008）などがあり、松鷹（1994）は経済的背景の中で、日本のマスツーリズムがどのように変化したのかを明らかにした。また、手島（2008）はマスツーリズムの歴史をまとめるとともに、その持続性を指摘した。さらに、王（2005）は旅行業者に着目し、戦後日本の旅行市場の展開過程を明らかにした。

マスツーリズムによる観光地の変化を扱った研究には、中崎（2001）や Monika（2008）などがあり、中崎（2001）はイギリスの温泉や海辺リゾート地域を対象に、マスツーリズムの中でリゾート地域の変遷とその要因を考察した。さらに、Monika（2008）はマスマーケットの要求と観光地の品質の乖離から、観光地がどのように変化したのかを考察した。その

他に、呉羽（2009）は既存マスツーリズムからスキーリゾートがどのように変化したのかを分析し、停滞期に入ったスキーリゾートの再生の可能性を模索した。池田（2015）は宗教的聖地の観光地化とマスツーリズムの中でどのように観光地化したのかを明らかにした。羽生ほか（2017）はナイアガラ滝を事例に、自然のマスツーリズム化について考察した。

マスツーリズムが進展する中で、20 世紀後半から観光地と地元民がより関与できる範囲を拡大し、相互に影響しあう新しい形の観光が模索され始めた。地元住民の参画を柱とし、より地域資源と観光客を密接に結びつけるような新しい観光が着目されるようになった。大人数で共通の体験を得ることが目的だった観光から、個人もしくは少人数で、個別の体験を提供するような観光が現れ始めた。その背景にはそれまでのマスツーリズムより、旅行者と観光地における関係性を重視したオルタナティブツーリズムという考え方が現れたことがある。MacLeod（1998）は 1984 年にタイのチェンマイで行われた「第三世界ツーリズムについての全宗派教会連合（ECTWT）」において、オルタナティブツーリズムは「異なった community の人たちの間で行われる旅行の正当な形を推進するプロセスを言うものであり、旅行関与者の間において相互理解、連帯性及び平等を試行するものである」と規定されたとした。また旅行は教育の手段、すなわち異なった文化の間でコミュニケーションする手段であり、相互に有意義な関係を発展させるものであって、オルタナティブツーリズムはこれらの目的についてもなお有効であるとした。

Pearce（1992）は、この ECTWT の規定について、施設や制度の発展よりもホストとゲストの間の関係改善に試行している度合いが高いものとした。またオルタナティブツーリズムとは、地元民がツーリズムに関与できる範囲を拡大することによって、ツーリストと地元民の双方に意義があり、その手段としては、宿泊施設の運営・管理・労働を地元民が行うようにすることが現実的な施策であるとした。また Pearce はソフトツーリズムに関しても言及しており、「ソフトツーリズムとは、ツーリズム地域住民とツーリストとの間で相互理解をもたらすところの、かつ、ツーリスト受け入れ地域の文化的アイデンティティを損なわないところの、そのような形態のツーリズムである」と定義し、オルタナティブツーリズムと変わるところはないとしている。

こうした考えの中には旧来より、先進国がゲストであり、途上国がホストとなるという考え方があり（Smith, V.L., 1997）。Wearing et al（2010）はオルタナティブツーリズムとは、ツーリストにとって Wang（2000）が唱えたような、実在的・真正性を実現できるようなツーリズムと考えるべきとした。重要なのはツーリストにとって真に有意義なツーリズムであり、個人にとって有意義であるとするならばニッチ的なものや異例のものであっても構わず、重要なのは発展途上国のためにという観点ではないとした。MacCannell（1973）はツーリストが観光資源に対して本物・真正性を求めるが、マスツーリストが見るものは演出されたものにすぎないとした。Wang（2000）はこの本物・真正性に関して、客体的な本物・真正性ではなく、ツーリストがそのツーリズムを自己にとって有意義なものとして認識するかどうか重要であるとした。

近年、マスツーリズムへの反動として、このオルタナティブツーリズムに関しても研究が活発になされている。オルタナティブツーリズムの進展に関する研究としては江口（2010）があり、これはこれまでの人類学分野における観光学研究を整理し、日本の観光に対する人類学的アプローチの傾向について解説した。また、安田（2013）はムスリム観光客に対する観光地へのアプローチを分析し、宗教的倫理観や社会的責任の観光活動への普及を論じた。さらに、寺岡（2014）は観光と情報メディアの関係を議論し、情報ネットワーク化の進展とオルタナティブツーリズムの関係性を示した。オルタナティブツーリズムに関する地域の取り組みとしては、山下（2001）が諏訪湖を対象に隣接する3市町の地域的な差異を明らかにし、島川（2007）は地域住民の積極的参加と国際観光プロジェクトの持続性について論じた。オルタナティブツーリズムの中でもエコツーリズムに注目したものには貝柄・磯嵩（2005）や松尾（2008）がある。貝柄・磯嵩（2005）はオルタナティブツーリズムの中でもエコツーリズムに着目し、その発生の経緯を明らかにした上で、持続性を検証した。また、松尾（2008）はインドネシアのビンタン島を対象として、マスツーリズムからエコツーリズムへの変化の経緯と、エコツーリズム事業に対する考察を行った。さらに、持続可能な開発の流れを整理し、サステナブルツーリズムによる地方創成の可能性を議論した研究として酒井（2020）がある。その他にも、フードツーリズムとの関連から、若者の観光におけるクラフトビールの消費行動に注目した飯塚ほか（2017）の研究などがある。

I-1-2 観光地理学の発展

観光は消費を伴う行動であり、それによって観光地は変容していく。マスツーリズムでは効率的かつ大量の消費行動を促すため、大規模なレクリエーション施設や宿泊施設の開発が行われ、それによってさらに多くの観光客を惹きつけるようになる。このように観光は任意の場所に变化をもたらすため、地理学において研究対象とされてきた。

Poser（1939）は観光研究における地理学的側面の不備を指摘している。この研究によると、観光の基本は外部の者が観光地の人や様々な地物と関わることにあり、観光者と地元住民との接点を重要と考えた中で地理学的側面の必要性を述べた。次に、観光地を条件づける地理的要因についてはGrunthal（1937）が、観光を統計的に把握したうえで、観光の広がりと構造、観光と他の諸要素との関係から明らかにすることの必要性を論じた。さらに、観光に関し場所に注目した初期の研究としてはChristaller（1955）がある。この研究は産業立地論の一環として中心地と周辺レクリエーション地との空間的關係を論じ、観光の中心となるのは都市から離れ自然に恵まれた周辺地域という前提で、観光地にサイクル的な変化が起きることを述べた。その中では観光地で大規模ホテルなどが進出し商業化が進むという発展過程に関する考え方が示されている。このような研究を経て、Jacob（1968）は観光に関連する統合的枠組みを提示した。この研究は、観光地理学を経済地理学の一部とし、観光地理学を空間的広がり、自然的及び社会的基盤、観光者と観光地と間の関係を見いだすことで、観光地域の地理学を成立させようとした。

その後、地理学の分野でも多くの観光に関する研究が発表された。計量地理学の影響を受けた Colenutt(1969)や Malamud(1973)、Burnett (1976) は重力モデルなどを応用して観光流動のパターンを把握、モデル化する数理的な分析を試みた。また、Mercer (1971) は観光客のメンタルマップから観光地や観光資源に対する認知及び観光行動を分析し、Bell (1977) は観光施設や産業の立地を別荘の分布からモデル化を行った。伝統的な地理学の立場からも多くの研究が行われ、Collins (1979) は発展途上国などにおける問題点の解消策と経済発展のため、観光開発、観光施設の配置を論じた。Lundgren (1980) は土地利用計画として観光地の計画を論じ、Heeley (1981) や Pearce (1988) のように観光現象に関わる法的枠組みや行政的枠組みまで踏み込んで論じた研究もある。このように、観光地理学は幅広い対象で研究成果が蓄積された。

日本における観光地理学については青木・山村 (1976) や山村 (1995) などに詳細がまとめられている。青木・山村は観光地理学が地理学の分野の中でも後進的であることを指摘した。しかし日本が高度経済成長期に入り、観光ブームの時代に入ると、観光現象を研究の対象とした論文が散見されるようになり、この 1960 年代に観光地理学の専門性が示されるようになったことを明らかにした。

初期の研究である小池 (1960) は、地理学が主に生産の面を取り扱い、観光レクリエーションのような消費的な面を取り上げていないことを指摘した。また、西岡 (1963) は立地論の立場からのアプローチが観光研究に必要であることを主張した。両者の背景には McMurry (1954) のように観光に関する研究の必要性の喚起という意味が強いように思われる。さらに入江・林 (1961) は観光地理にとって観光の社会的・経済的要素が重要であり、観光事業ないし企業に関する重要性を述べた。その他に、集落研究の立場から観光施設や観光流動といった観光現象を研究した三浦 (1956) や岩田 (1968) などによって行われた。

Christaller (1955) の観光地の空間配置に関する研究で指摘されるように、日本においても温泉地などの周辺地が研究の対象となっていたが、他方で観光客の出発地である大都市圏を対象とした研究も見られるようになった。井上 (1960) は春日井市を対象とし、観光客の供給地である名古屋市と春日井市の関係を論じた。また、小池 (1960) は大阪都心部からの時間距離により観光地の携帯やや観光施設の性格に差異が生じることを明らかにした。さらに、野本 (1962) により大都市観光圏の研究や、研究地域の大都市観光圏における位置づけに関する研究が行われた。

観光地の開発と形成過程に着目した研究として、白浜を対象とし温泉観光地の立地と集落の変化を追った小池 (1962)、観光施設や観光客数だけではなく観光開発を行う主体や開発方法に着目した伊藤・青木 (1962) などがある。こうした研究成果が蓄積されるのに伴い、観光開発の総合的な把握に関する研究が行われ、奥田 (1967) は大都市圏縁辺の温泉地における観光流動の変化だけでなく、交通網の発達や土地所有状況などを加え総合的に観光開発を論じた。また稲見ほか (1968) は観光開発の過程を、景観、土地利用、集落、人口など様々な指標を用いて地域全体の変容を捉え、鉄道資本による宅地開発と観光施設経営

の実態を明らかにした。

I-2 観光地理学におけるスキー観光研究の進展

これまでに述べたような観光地理学の進展の中で、スキー場を対象とした研究も成果が蓄積された。日本の積雪寒冷地では、スキーなどのような冬季レクリエーションが盛んである。スキー・スノーボード人口は、1990年代の1800万人をピークに減少しているものの、国内外からスポーツツーリズムの魅力が再認識されるとともに、日本の雪質やスノーリゾートへのアクセスの良さ等が評価され、スノースポーツを目的としたインバウンド観光客の数も増加している（観光庁、2020）。観光庁のスノーリゾートの投資環境整備に関する検討会（2020）では、地域独自の資源の筆頭に日本の自然環境を挙げ、その自然が作り出す観光資源の一つにパウダースノーを挙げた。こうした観光資源を用いて、国際競争力の高いスノーリゾートの形成を目指している。また観光庁は国際競争力の高いスノーリゾートを形成する地域を公募し、「アフタースキー・グリーシーズンのコンテンツ造成」、「受け入れ環境の整備」、「外国人対応可能なインストラクターの確保」、「二次交通の確保」、「情報の発信」、「スキー場インフラの整備」といった取り組みを支援するなど、スキー観光は日本にとって重要な役割を担っていると言える。

このスキー観光についてはこれまでに多くの知見が得られている。特に日本のスキー観光に関する研究課題と展望については、白坂（1986）や Kureha（1995）がまとめている。また加納（1993）は観光地理学におけるスキー場開発に関する現況を概観した。中村（1999）はスキー場と自然環境に関する研究をまとめた。呉羽（2017）は、最近までのスキー観光関連研究を整理し、日本のスキー場とスキーリゾートの立地・地域的展開に関する研究、個別のスキー場に関する地域特性に関する研究、日本におけるスキー観光行動及びスキー人口に関する研究、日本におけるスキーと自然環境に関する研究の4つに分類している。本研究でも、この分類をもとにして当分野の研究成果について述べる。

1つ目はスキー場の立地・地域的展開に関する研究である。日本におけるスキー場やスキーリゾートの立地展開については様々な地域スケールによって論じられてきた。古くは安田（1941）が全国のスキー場を対象とし、積雪深、地形、人口密集地域との交通などから分布の説明を試みた。その後、白坂（1976）は、野沢温泉村を対象とし、スキー場の開発過程や、立地条件、集落の機能変化や宿泊施設、労働力などの面からスキー場の立地・拡大要因を解明した。また白坂（1981）は、日本のスキー場を既存の温泉集落などからスキー場に変化した「既存集落移行型スキー場」と従来の非居住空間に新しい集落が形成された「新種楽発生型スキー集落」の2つに分類した。さらに呉羽（1999）は、日本におけるスキー場の新規開発数と開発内容及びスキー客の動向などを指標に、スキー場の開発過程を4つの時期に区分した。その他にも、日本の主要観光地における大手私鉄資本の進出について分析しスキー場の開発を論じた淡野（1978）、スキー場の開発条件について議論した徳久（1978）、スキー場の開発方式に関して分析を行った日暮（1991）、日本におけるスキー観光及びスキ

一場開発プロセスについて分析を行った溝尾（1994）の研究がある。しかしこの中では、土地利用などの分析は行われているものの、スキーリゾート内における不動産の取引などに関する研究は少ない。

2つ目はスキーリゾートの地誌的な研究である。個別のスキー場を対象とし、地誌的立場からスキー場の開発過程、施設の整備、観光客の流動、スキー場の雇用効果などが分析されるようになった。地方別にみると、特に新潟県や長野県にある太平洋側の大都市圏地域からの近接性が高い大規模スキー場を対象とした研究が多い。その中には、山地型民宿地域の形成を分析した石井（1970）、上越線沿線に立地するスキー場の特徴を解明した土田（1973）や戸田（1981）などがある。また、安定成長期やバブル期において日本のスキーリゾート開発が進む中で、リゾートの変容と課題をまとめた横山（2003）、湯沢町におけるスキー場開発の展開を明らかにした呉羽（1995）、リゾート形成に注目した伊澤（1990）、リゾート施設整備の実態を報告した笹岡ほか（1994）などの研究が発表された。リゾートマンションの立地展開と地域に与える影響について考察した佐々木（1992）、リゾート開発に伴う子どもの生活形態の変化を報告した佐藤（1990）などがある。特に、この分野では長野県のスキーリゾートを対象とした研究蓄積が多く、志賀高原のスキー観光については白石（1956）、広瀬（1968）、山村（1975：1990）、白坂（1986）などが、白馬村の研究としては浅川（1964）、石井（1977：1986：1992）、土屋（1997）、小谷（1978）などがある。また、白馬村については1998年に開催された長野オリンピック以降に堀田（2001）、石原（2000）、小谷（2003）などが発表されており、当該地域の新しい傾向を論じている。北海道は、新潟県や長野県に比べスキー場の数が多いものの研究の蓄積は少ない。ニセコアンヌプリ、ルスツ、トマム、キロロなど大規模スキーリゾートを対象とした新藤ほか（1991）、小松原（1993）、米浪（1989）、武田（1993）、芳賀（1991）、武田（1993；1994）、河西（1999：2000）などがあるものの、近年の動向に対応した、さらなる研究蓄積が望まれる。北海道のスキーリゾートに関する既存研究が少ない点に関して呉羽（2017）は、宿泊施設などの集積規模が比較的小さいことによると推測している。しかし近年では、ニセコエリアや富良野エリアのように国際的な認知度が高まり、スキーリゾートの規模が拡大している地域もあるため、今後の研究蓄積が望まれる。

3つ目は観光行動に関する研究である。スキー観光については呉羽（2017）が指摘するように、スキー場やスキーリゾートの開発などに着目した研究は多いものの、観光行動やスキー人口に関する研究は少ない。鉄道利用の日帰り型のスキー旅行の特徴を示した長津（1973）、スキー旅行の交通手段に関してデータを提供した三井（1985）、スキーヤーの行動特性の把握を試みた松村（1994）や呉羽（2008）、本州との比較から北海道のスキー観光の特徴を論じた菊池（1997）、スキーと修学旅行との関連について報告した菊池（1998）、北海道内の居住者がスキー場を選択する要因について分析した菊池（2000）、スキー場を利用した環境教育プログラムを検討した建元（2002）などがあるものの、施設研究の方に観光地理学の重点が置かれているように考えられる。こうした行動把握に関しては、特に出発地

と目的地との関係や移動手段、スキーリゾートでの過ごし方などが着目された。しかし、近年では ICT の発達・普及に伴い、観光客の行動ログのようなマイクロジオデータが注目され始めた。こうしたマイクロジオデータの活用によって、スキー観光客の行動特性をより詳細に把握し、観光戦略に生かすことができるようになった。今後、観光地理学全体で当該データの活用が進められるものと考えられる。

呉羽 (2017) による分類の 4 つ目は、スキーと自然環境に関する研究である。スキー場は山間急斜面という自然特性を利用するため、自然環境との関係を論じる研究が発表されている。石塚 (1975) はスキーリゾートが自然環境に与える影響に関して警鐘を鳴らしており、藤原 (1994) によって多くの具体例がまとめられた。特にスキー場と周辺の植生に関しては中村 (1999) が具体的な研究成果を概観し展望を示した。また中村 (1988) は日本におけるスキー場の植生を考察し、スキー場植生の一般的特徴を明らかにした。建元・中村 (1998) はスキー場斜面に融雪防止・雪面硬化のために硫酸アンモニウムが散布されその結果として生ずる地下水汚染など環境絵の影響に関して指摘を行った。そのほか川相ほか (2003) は菅原高原で、下平ほか (2001) は野沢温泉で、村上ほか (2003) は岐阜県長良川上流域において分析を実施した。こうしたスキー場がもたらす自然への悪影響から、自然保護に対する取り組みも議論される。和田 (1995) は自然保護と観光開発との関連を論じた。服部 (1995) は自然復元について分析を行った。小山・小林 (2000) や小山・小川 (2002)、小山 (2006) は長野県における休廃止スキー場の植生変化について調査・分析を行った。このようにスキー場と自然環境に関しては、特に植生や水質・土壤環境の変化などに着目した研究が蓄積されているが、自然災害に関する研究の必要性が感じられる。スキー場の山間急斜面という自然特性は土砂災害や雪崩などの自然災害を誘発する地形でもある。近年では大雨や土砂災害など自然災害が各地で発生しており、こうした自然災害と観光との関係を論じる必要がある。

以上のように呉羽 (2017) は、施設立地展開、開発の地域特性、観光客の行動、自然環境という 4 つの視点から既存研究を整理した。しかし、近年では新たな視点に着目したスキー観光研究も見られるようになった。インバウンドツーリズムに着目した菊池 (2018) は、旭川市のような都市型スノーリゾートにおけるスキー場の実態を明らかにした。衛星測位の移動軌跡データを利用した吉村ほか (2017) は、これまで出発地点と目的地、立ち寄る施設といった大まかな観光客の流れではなく、きわめて詳細な観光行動の把握を行った。動的国際移動者の就業や生活の実態を労働力需要と関係づけて検討した小室 (2020) は国際的なスキーリゾートであるウィスラーを対象に研究を行った。さらに、交通に関する費用の効果に着目した金 (2019) は交通費低減と観光市場の成長との関係を議論した。イールドマネジメントの観点から研究を行った山田・外山 (2018) はスキー施設の経営における割引券の効果について検証した。このように、新しい視点での着目や、新しい分析方法の導入により、観光研究の裾野が広がり、多くの研究が蓄積されている。

I-3 経済グローバル化の進展とスキーリゾートエリアにおける不動産研究

I-3-1 グローバル化経済の進展とリゾートにおける外国投資の増大

産業革命以降、高速交通網の発達により、観光行動は国境を超えるようになった。観光などサービス産業でもグローバル化が進展し、観光地には国際的な施設やホテルなどが立地するようになった。また国連世界観光機関（UNWTO）（2016）の報告によると、国際観光客到着数は1950年の2,500万人から1980年には2億7,800万人と急増し、2015年には11億8,600万人となった。さらに国際観光収入も1950年の20億米ドルから、2015年には1兆2,600億米ドルにまで急増した。国連世界観光機関（UNWTO）（2019）の報告では、2018年の国際観光客到着数は14億5,100万人、国際観光収入は1兆4,010億米ドルと更に増加している。アジア太平洋地域に着目すると、観光客到着数は3億4,800万人、国際観光収入は4,350億米ドルとなり、共に前年度比で7%の増加となった。中でも日本はラグビーワールドカップなど国際的なイベントもあり、到着人数が3,000万人を超えアジアで中国、タイに次ぐ3番目の観光国となった。観光収入総額では410億米ドルとなり、前年比伸び率では19%と非常に高い伸び率を示した。この収入額は世界で9位、アジア圏ではタイに次ぐ2位の数値であり、日本にとって国際的な観光国を目指す重要性が増している。2020年には東京オリンピックの開催も予定され、より多くの国際観光客を見込んでいたものの、COVID-19による出入国規制やオリンピックの延期もあり、下方修正を余儀なくされた。観光庁（2019）が指摘するように、落ち込んだ需要の回復が急務となる。

上記のような背景もあり、観光分野においてもインバウンド観光を対象とした研究が増えてきた。Nandy（2020）は訪日観光客を対象とし、都市部と地方部での訪日外客数と泊数の比較を示し、訪日外客数の年成長率に関して有意差があることを示した。田中（2018）は森林景観に着目し日本の優位性を示し、バック旅行に代表される市場側主導の開発から地域主導の開発にシフトする必要性を指摘した。青木（2020）は日本を10の広域圏に分け分析を行い、広域圏ごとの格差を明らかにし是正が重要であるとした。また、宮崎（2017）は英国におけるインバウンド観光に対する英国文化の活用をまとめた。岩崎ほか（2017）は京都府の農家民宿を対象とし、インバウンドの実態を調査し、インバウンド観光に関する受け入れ側の問題点を整理した。岡本・栗原（2007）はアジア圏の国際旅行動態を分析し、日本における将来のインバウンドに関する予測を試みた。山田（2017）は山形県上山市を事例に、地方観光地におけるインバウンド観光に対する大学の能動的な関与を調査し、観光に関わる行政・事業所・住民を結びつける役割としての機能の必要性を指摘した。

このようにインバウンド観光を論じる際には、主に観光客や受け入れる地域の取り組みなどが研究対象となることが多い。他方では、こうしたインバウンド観光の増大により海外資本による投資・開発も活発化してきた。国土交通省（2007）の観光投資に関する調査からは、アウト・イン投資（外内投資）とイン・イン投資（内内投資）の投資事例が増加しており、投資形態も多様化していることが報告された。その中でスキー場投資に関しては、ホテル&リゾートやゴルフ場に比較してアウト・イン型投資が少ないことが指摘された。

しかし日本貿易振興機構（2006）が公開したニセコ地域における外国人観光と投資状況に関する報告書の中では、オーストラリアからニセコ地域への投資は企業も含めて 10 件であり、外国投資による不動産開発、不動産売買が増加しているとした。また、これまでに不動産企業の参入が遅れた背景として、（１）投下資本が他に比べて大きいため慎重にならざる負えないこと、（２）オーストラリアからニセコへのスキー人口が増加し、コンドミニウムへの需要が大きい確認を取らなければならないこと、（３）必要な土地の供給が確保されることの３点を要因として挙げた。

グローバル化経済の進展と海外からの不動産投資といった新しい要素を考える上で、スキーリゾート開発における不動産分析の蓄積は重要である。佐藤（2016）は外国人による日本での不動産投資に着目し、外国人不動産取得の課題を整理し、今後の展望と提案を行った。西山（2018）は不動産の地価や社会的・文化的背景から観光と不動産の新しい関係について考察した。しかし、海外からの不動産投資と土地利用の関係について詳細に分析し議論した研究は少ない。これには、分析対象となる不動産データの取得が容易ではなく、不動産分析には公開されている地価や宿泊施設データなど分析対象が限られてしまう。しかし近年では外国人向け分譲住宅や別荘などが売買されていることもあり、観光地の変化を捉えるためには不動産に関するより詳細な分析が必要になると考える。

I-3-2 GIS・ジオマイクロデータを用いた新しい分析手法の導入

前述した詳細な不動産分析で必要となってくるのが、スキーリゾートの土地利用及び不動産の実態を詳細に分析するためのマイクロジオデータである。マイクロジオデータとは建物 1 棟ごとの住宅地図や衛星測位による移動ログデータなどの微小で高精細な非集計データであり、これを利用することによって従来利用されてきた各種統計データよりも細かく実態を反映した分析を行うことができる（秋山、2012）。近年ではデータのデジタル化や地理情報システム（GIS）の普及に伴い、このマイクロジオデータを活用する新たな研究が見られ始めた。橋本（2019）はコンビニに関するマイクロジオデータ活用し、都市内部におけるコンビニの立地展開を明らかにした。また橋本（2017）はジオマイクロデータを災害分野に応用し、津波浸水想定域人口の推計などを行った。駒木（2018）はマイクロジオデータである商業集積統計を用いて、中心市街地活性化計画認定都市における商業・サービス業の集積状況を業種ごとに分析・検討した。秋山（2019）は住宅地図に様々な統計や空間情報を統合することで建物マイクロジオデータを開発し、日本における住宅市場価値の決定要因を分析した。有村ほか（2016）はモバイル空間統計データと都市計画基礎調査データという 2 つのマイクロジオデータを統合的に用いて、北海道十勝圏における建物用途別メッシュ入込人口を推計し、用途及び条件毎の差異を分析した。このようにマイクロジオデータは建物単位での集計・分析を行うことができる。さらには近年普及した携帯端末によって取得された位置情報から、人の詳細な移動を分析することもできる。奥野ほか（2012）は GPS ログデータと土地利用データをもとに、小樽市が想定する観光計画と、観光ルート上の土地利用

が乖離しつつあることを示した。深田ほか（2013）は GPS ログデータから観光客の歩行に関する 3 次元可視化手法を提案し、観光客行動情報の抽出を試みた。また総務省の事業であるニセコスマートコミュニティ共通 ICT 基盤構築に関する案件形成調査事業が行われ、この報告書の中で海道大学大学院文学研究科の橋本雄一研究室は外国人観光客の行動ログを分析し、観光客の行動に差異があることを明らかにした。さらに、アクセス記録からオーストラリア東岸の都市部でニセコ町のスキーリゾートに関する Web サイトの閲覧が多いことなど観光戦略のターゲットとなる地域の特性に言及した。

スキー場のような山間部観光地の場合、国勢調査のような従来の統計情報では集計単位が大きくなる傾向にある。また不動産投資を分析するような場合は、建物データや不動産所有データだけではなく、より細かい権利移転データなどが必要となりが、こうした情報は紙媒体などで保管されていることも多く、新たなマイクロジオデータの取得とデータベース構築が必要となる。

I-3-3 開発が進むスキーリゾートと災害リスク

スキーとは特定の自然環境を利用することにより成立するレクリエーションであり、積雪のある山岳地系が必須となる（呉羽、2017）。先にも示したように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されてきた。しかしスキーリゾートと自然災害の関係に着目した研究は少ない。観光全般では東日本大震災や北海道胆振東部地震に見られるように観光客が災害に巻き込まれる事例も発生していることから、災害と観光の関係性に着目した研究も見られるようになった。

稲垣・小坂（2001）は火山地域が温泉や景観などの観光資源を提供するとともに、火山地域の地形・地質の特徴とそれに起因する自然災害リスクがあるとし、リスク管理や土地利用の工夫が必要であるとした。池田（2002）が長野県白馬村において発生した雪崩事故に関して報告を行っている。また竹内ほか（1996）は、雪崩の被害を未然に防ぐための有効な避難勧告時期や範囲設定の必要性を指摘し、ファジィ推論を用いた雪崩危険度監視システムを提案した。このようにスキーリゾートにおけるリスクに関しては、特に雪崩災害やバックカントリーにおける遭難事故などに関心が集まっており、その他の災害との関係について論じた研究は少ない。

I-4 研究目的及び研究方法

上記のようにスキーリゾートに関する研究蓄積は多いものの、いくつかの課題が残された。第 1 に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、海外資本による不動産取引なども行われていることから、スキーリゾートにおける不動産の実態を明らかにすることが必要である。第 2 にスキー観光地としてインバウンド観光の牽引役としても期待される北海道において、スキーリゾートに関する研究が比較的少ないことがあげられる。第 3 に観光地における施設立地の変化や不動産の

実態を明らかにするにはできるだけ詳細な空間データを活用することが有効と考えられるため、マイクロジオデータを活用した研究を蓄積することが望まれる。さらに第 4 の課題として、スキーリゾートと密接に関わる自然環境に関する研究が必要である。特に災害と観光開発との関係を論じた研究が少なく、その災害も雪崩などの積雪地特有のものに限定されている。近年では大雨などにより土砂災害が日本各地で発生し、それは観光客だけでなく、観光施設や不動産にも大きな影響を与える。そのため、スキーリゾートにおける自然的要素に注目し、観光開発と災害との関係を議論することは重要と思われる。

そこで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する。さらにスキーリゾートにおいて災害に係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る。

本研究の研究方法は以下の通りである。まず第 II 章ではニセコエリアの歴史とともに、国土交通省が公開する国土数値情報の土地利用細分メッシュから、ニセコリゾートエリアの土地利用変化を概観する。第 III 章では建築確認申請概要書データからデータベースを作成し、それを分析することでニセコリゾートエリアと倶知安町、ニセコ町それぞれの中心市街地を合わせたニセコエリアにおける開発状況を明らかにする。第 IV 章ではニセコリゾートエリアにおける 4 つのリゾート地区に着目し、それらの空間特性を議論する。第 V 章では、ひらふ北部地区を対象に、不動産登記情報に記載されている建物及び権利情報から、スキー場周辺の不動産投資の実態を明らかにする。第 VI 章では自然災害に関連する地理空間情報と建築確認申請及び不動産登記情報とを併せて分析することにより、スキー場におけるスキーリゾート開発と災害との関係を議論する。第 VII 章では前章までの成果を総合し考察する。

なお、ニセコエリア・ニセコ地域と称する場合、その範囲は使用者によって異なる。ニセコという地域を指す場合には、ニセコ連峰周辺地域をニセコ地域と称するため、蘭越町や共和町、岩内町なども含める。観光圏では、倶知安町、ニセコ町、蘭越町がニセコ観光圏を形成している。しかしスキーリゾートに着目した場合、共通券なども発行している主要 4 スキー場が立地する倶知安町及びニセコ町の結びつきが特に強い。そこで本研究では倶知安町及びニセコ町をまとめてニセコエリアと称する。

ここでいうニセコスキーリゾートエリアとは、倶知安町に位置する HANAZONO スキー場及びグランヒラフスキー場、ニセコ町に位置するニセコビレッジスキー場及びニセコアンヌプリスキー場という 4 つのスキー場とその周辺を合わせたエリアを指す。呉羽 (2017) はスキーリゾートについて、スキー場を核としたスキータウン (スキー集落) と定義した。ニセコエリアの場合、ニセコアンヌプリに対して 4 つのスキー場が立地しており、それぞれのスキー場の麓においてスキーリゾートが形成されている。これらのスキーリゾートは

距離的にも離れており都市的な連続性がなく、また倶知安町及びニセコ町にまたがって位置しており所管する自治体も異なる。しかし、これらのスキー場はニセコアンヌプリ山頂付近で接続しており、共同体を組織して共通券を発行するなど結びつきは強い。そこで本研究は各スキー場とその周辺地区をスキーリゾートと捉え、それらをまとめて 1 つの地域として捉え、ニセコスキーリゾートエリアとする。

I-5 研究対象地域

I-5-1 ニセコエリア概要

本研究の対象地域は北海道虻田郡倶知安町及びニセコ町である（図 I-5-1-1）。両町は北海道道央に位置する後志支庁に属する市町村である。両町とも西にニセコ連峰、東に羊蹄山という二つの山に囲まれ、その間には 1 級河川である尻別川が流れる。この尻別川は倶知安町の市街地近くにて倶登山川と合流し、ニセコ町を経由して蘭越町から日本海に流れ出る河川である。後志のシンボルともいえる羊蹄山は標高 1,898m の成層火山あり、その形状から富士山になぞらえ蝦夷富士と呼ばれる。その羊蹄山から尻別川を挟んで位置しているのがニセコアンヌプリである。ニセコアンヌプリはニセコ連峰を形成する成層火山で、標高は 1,308m である。こちらは羊蹄山とはことなり、火山活動が停止している。このニセコアンヌプリを中心に、スキーリゾートが立地する。また火山由来であるため温泉資源が豊富であり、山麓の宿泊施設や温泉施設などに利用されている。

倶知安町（2019）によると倶知安町は羊蹄山の北東部に位置する自治体である。面積は 261.34 km²、2018 年度の年平均気温は 7.4 度、最高気温が 32.5 度、最低気温が -21.6 度となる。また最深積雪深は 202 cm と雪の多い地域である。2015 年の国勢調査による倶知安町の人口は 15,018 人である（図 I-5-1-2）。後志支庁の自治体で最も人口が多いのは小樽市であるが、小樽市は後志支庁の中でも外縁部に位置し、各自治体とは山で隔てられている。そのため、倶知安町が周辺自治体の中心機能を有することが多い。まず後志支庁を所管する北海道庁後志振興局の庁舎は倶知安町に置かれている。また法務局や税務署といった国の出先機関、保健所や警察署といった官公庁が倶知安町に置かれている。サービス面では市街地中心部には小樽、札幌につながる国道 5 号線が通っており、この国道沿いにスーパーや大型のホームセンターなどが立地する。2015 年に行われた国勢調査結果では、倶知安町の就業者数は 7,820 人であり、内 5,957 人が第 3 次産業に従事するなど、サービス産業が町の基盤となっている。また、尻別川の後背に広がる平野部では農業も盛んである。倶知安町における地目別土地面積の内、田畑は 45,13 km² であり総面積に占める割合は 17.27% である。その中で特に作付面積が多いのが馬鈴薯である。倶知安町は馬鈴薯の中でも男爵薯の栽培が卓越しており、道内でも最も出荷量が多い。

口が最も少なかったのは1990年の4,511人であるが、そこからは微増傾向にあり、第2期ニセコ町創成総合戦略によって示された将来の人口推計では、2020年に5,000人を超えると予測している。ただし、これはCOVID19の影響が出る前に示されたデータである。人口が他自治体に比べて少ない小規模自治体であり、また中心機能を有する倶知安町と隣接しているため、大型の小売店などの立地はない。しかし道の駅「ニセコビュープラザ」などは全国的にも高い人気があり、多くの人が訪れる。ニセコ町の就業者数は2,492人であり、内1,786人が第3次産業に従事しており、倶知安町と同様にサービス産業が町の基盤となっている。

国勢調査人口の推移を見るとニセコ町は1950年代から1970年代にかけて、倶知安町は1990年代から2010年代にかけて人口が減少している。しかし、それとは逆に観光客は増加し続けている。倶知安町およびニセコ町資料により観光入り込み客数の推移(1993～2018年度)を見るとリーマンショック(2008年)や東日本大震災(2011年)の影響で一時的に減少するものの、いずれの町の観光客も同じレベルで増加している(図I-5-1-3)。同じ資料により外国人観光客宿泊客数(延べ)の推移(2004～2018年度)を見ると、観光入り込み客数と同様にリーマンショック(2008年)や東日本大震災(2011年)の影響で一時的に減少するものの、いずれの町でも急激な伸びを示しており、期間中に倶知安町は8.4倍、ニセコ町は15.7倍になっている。この様に両町は国際的な観光地として成長している(図I-5-1-4)。

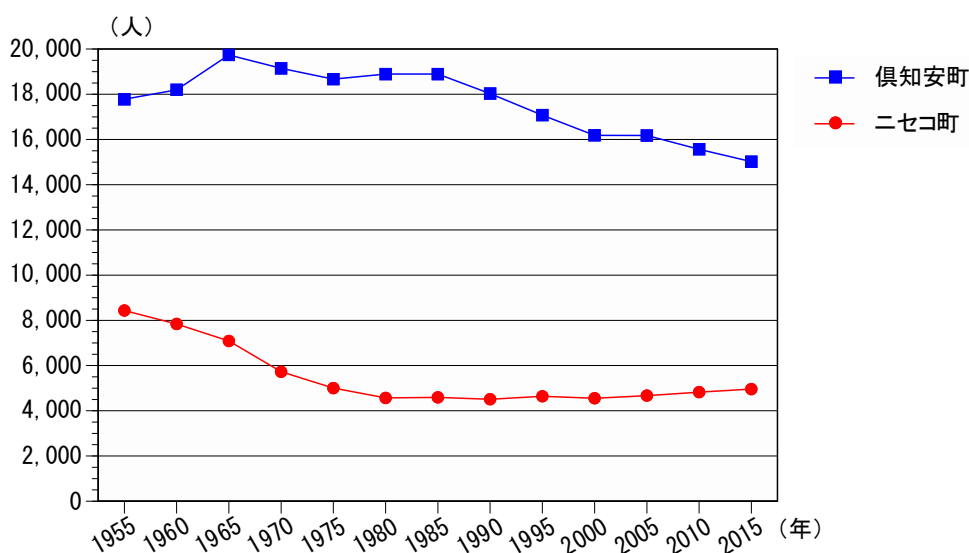


図 I - 5 - 1 - 2 倶知安町およびニセコ町における人口の推移
各年の国勢調査により作成。

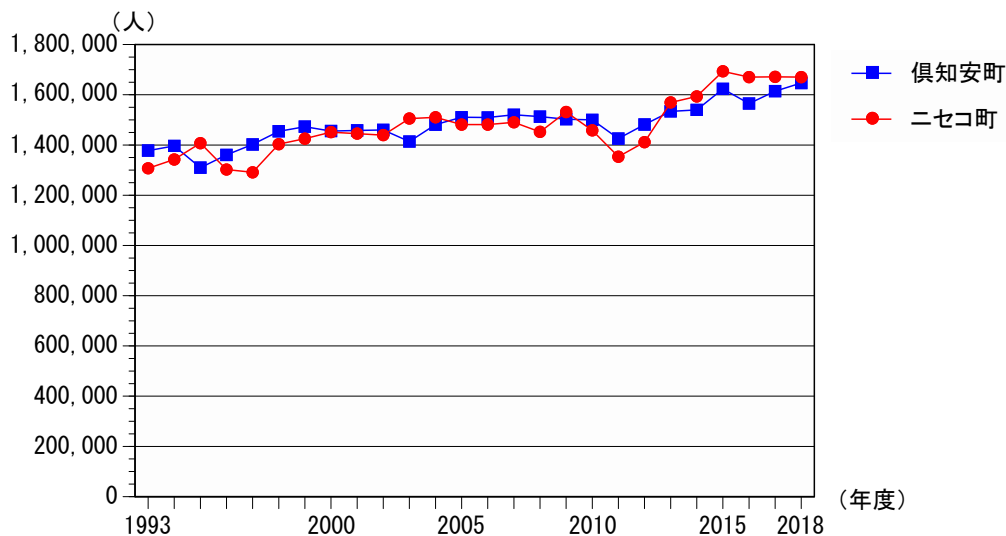


図 I - 5 - 1 - 3 倶知安町およびニセコ町における観光入り込み客数の推移
倶知安町およびニセコ町資料により作成。

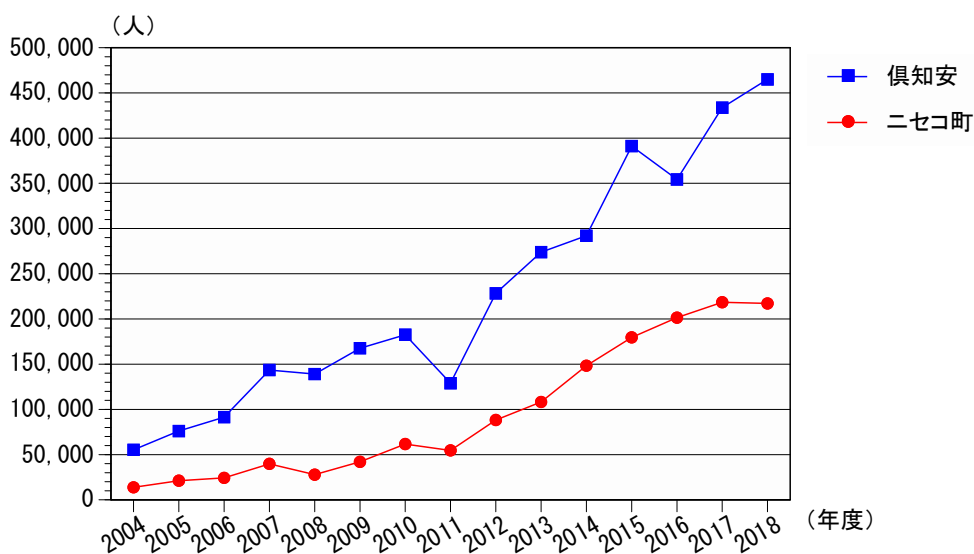


図 I - 5 - 1 - 4 倶知安町およびニセコ町における外国人観光客宿泊客数（延べ）の推移
倶知安町およびニセコ町資料により作成。

I - 5 - 2 ニセコエリアのスキーリゾート

倶知安町及びニセコ町には複数のスキー場が立地する。その中でもスキーリゾートを形成するのは、倶知安町側ではニセコ HANAZONO スキー場、ニセコグランヒラフスキー場、ニセコ町側ではニセコビレッジスキー場、ニセコアンヌプリスキー場である。これらのスキー場は全てニセコアンヌプリの斜面にコースが整備されており、その山麓に宿泊施設等が立地するような形でスキーリゾートを形成する。近年では特に外国人観光客が多く訪れる

スキーリゾートとしても有名であり、また外国資本によるリゾート開発が注目されているエリアでもある。これら 4 つのスキー場はニセコアンヌプリ山頂付近で接続しており、それぞれのスキー場を行き来することができる。また冬季には山麓では各スキーリゾートを往復するシャトルバスなどが運航する。このように位置的にも近いことから、各スキーリゾートはニセコユナイテッドを組織し、共通券を発行するなど連携を強化している。本研究ではこの 4 つのゲレンデを中心とした地区を、町丁目単位で分類しそれぞれ花園地区、ひらふ地区、東山地区、アンヌプリ地区とする。

北海道内でも有数の大型スキー場が複数立地するニセコエリアにおいては、2000 年以降外国人観光客、いわゆるインバウンドの増加が顕著になった（市岡ほか，2009）。観光客の宿泊を期待し、2000 年以降ニセコエリアでは多くのコンドミニアムやコテージのような宿泊施設が数多く立地し、ニセコエリアの景観を変容させるに至った（呉羽，2014）。しかし急激なリゾート開発は無秩序な開発につながり、特に多くの宿泊施設が立地した倶知安町ひらふ地区においてはスプロールを抑制し、自然・田園景観の保全のためにも秩序ある開発に誘導する必要性が生じた（小澤ほか，2011）。そこで 2008 年に倶知安町は、ひらふ地区一帯を準都市計画区域及び景観地区に指定した。近年では倶知安町ニセコひらふ地区エリアマネジメント条例を施行し、ひらふ地区内における良好な環境の維持と向上のため、民間ディベロッパー主体の開発から地区住民などによる主体的な取り組みへシフトさせようとしている。このように、ニセコエリアはスキーリゾート開発を起点とし、現在においても様々なまちづくりの方針を模索している状況である。しかし、ニセコエリアを対象とする研究では、この外国人観光客が増加を始めた 2000 年以降の研究が目立ち、その対象地域も特に開発の多い倶知安町ひらふ地区に着目した研究が多く、ニセコエリア全体の開発を長系列で分析した研究は稀である。

I-5-3 ニセコエリアにおける地価の推移

近年のスキーリゾート開発により、開発地区では市街地を上回る地価となっている。2020 年の倶知安町における公示地価（1 月 1 日現在）および北海道地価調査基準地価（7 月 1 日現在）の分布を見ると図 I-5-3-1 のようになる。市街地から離れたひらふ地区の字山田 83 番 29 の地価公示は 108,000 円/㎡であり、市街地中心部の南 1 条西 1 丁目 40 番 1 外は 100,000 円/㎡を 8,000 円上回っている。南 1 条西 1 丁目 40 番 1 外は JR 倶知安駅の駅前通りと国道 5 号線が交差する地点であり、交通の便が良く、周辺に大型店舗が出店する場所であるが、そこよりもリゾート開発地区の方が高い地価を示している。

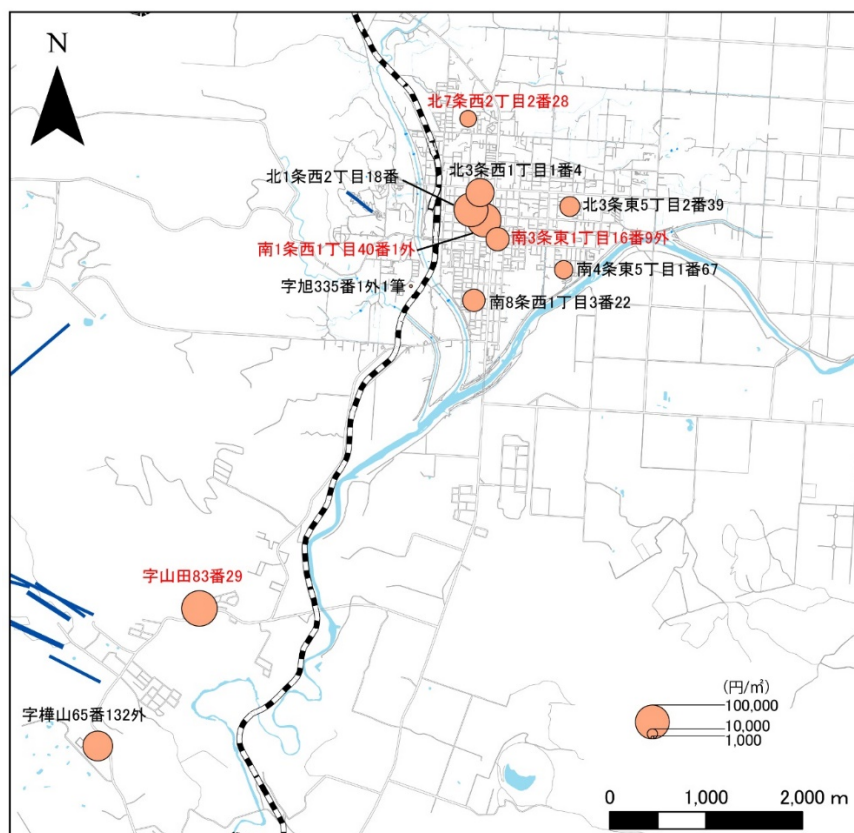
これら地点ごとの地価公示の推移を示したのが図 I-5-3-2、基準地価の推移を示したのが図 I-5-3-3 である。まず、図 I-2 を見ると、南 1 条西 1 丁目 40 番 1 外は 2017 年の 29,500 円/㎡から 2020 年の 100,000 円/㎡まで著しく上昇している。しかし、開発地区の字山田 83 番 29 は 2017 年の 38,000 円/㎡から 2020 年の 108,000 円/㎡まで、すべての年次で市街地中心部を上回りつつ、同じような上昇を見せている。なお、市街地の中でも町役場

に近い南3条東1丁目16番9外では同期間に21,000円/㎡から47,000円/㎡と2倍以上になっているものの、前述の2か所より伸び方は鈍くなっている。

図I-3で基準地価の推移を見ると、市街地中心部で駅前通りにある北1条西2丁目18番が最も高い地価を示し、2017年の31,000円/㎡から2020年の99,000円/㎡に上昇している。これには及ばないものの、市街地化から離れ、ひらふ地区と別のリゾート開発が行われている字樺山65番132外も、2017年の27,000円/㎡から2020年の77,500円/㎡へと急激な上昇を見せている。

なお字山田も字樺山も地価の調査地点は、ヒラフスキー場から若干離れた位置にある。そのためひらふ地区中心地の地価はさらに高いと予想される。参考として2020年度に公開された路線価と比較すると、泉郷の標準値付近の道道343号が37,300円/㎡に対して、道道343号と比羅夫スキー場を結ぶひらふ坂の交差点付近の路線価は12,370円/㎡である。なお、ひらふ地区で最も高い路線価は、ひらふ坂のスキー場手前で147,000円/㎡となる。

このように倶知安町では、市街地とリゾート開発地区の地価が近年急激に上昇し、ひらふ地区では中心市街地を上回る地価となっている。このことから市街地から離れたリゾート開発が町全体の地価上昇に貢献しているものと思われる。



図I-5-3-1 倶知安町における地価公示および北海道地価調査基準地価（2020年）
国土交通省標準地・基準地検索システムにより作成。

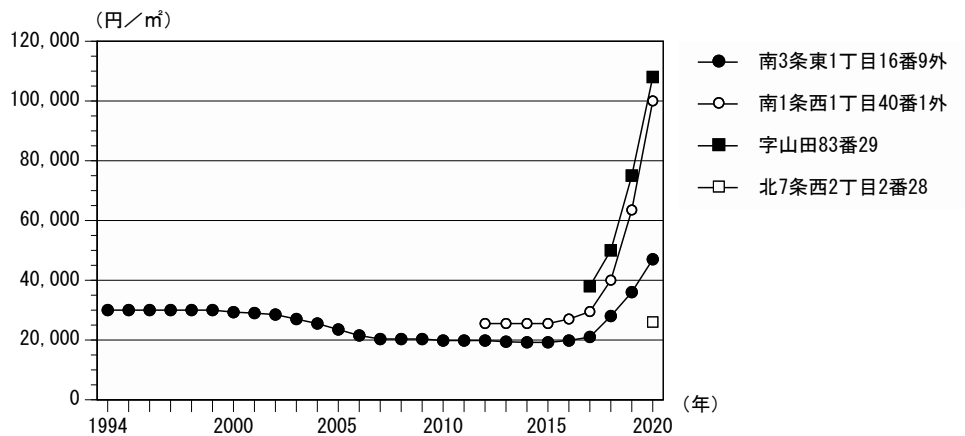


図 I - 5 - 3 - 2 倶知安町における地価公示の推移
国土交通省標準地・基準地検索システムにより作成。

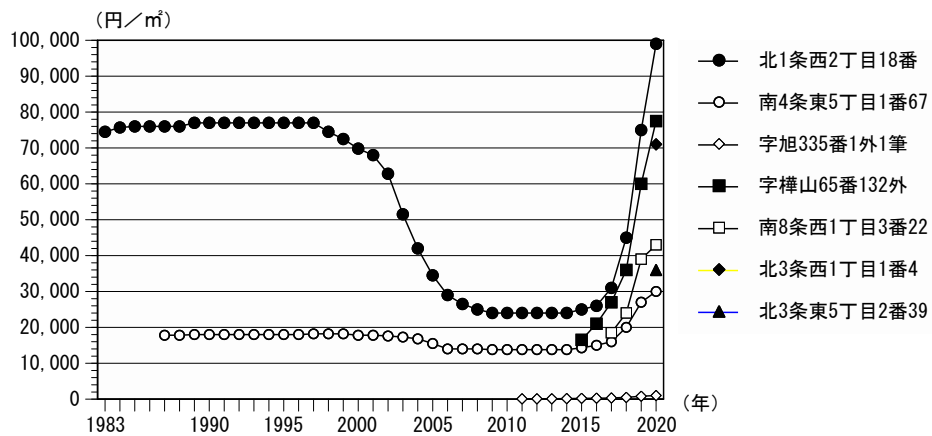


図 I - 5 - 3 - 3 北海道地価調査による倶知安町の基準地価の推移
国土交通省標準地・基準地検索システムにより作成。

Ⅱ 研究対象地域概要

Ⅱ-1 研究対象地域概要

Ⅱ-1-1 1975 年以前の北海道虻田郡倶知安町

ここからは、倶知安町が編纂した『倶知安町百年史』（上・中・下巻）をもとに、倶知安町の歴史をまとめる（倶知安町編、1993）。現在の倶知安町にあたるクッチャン原野に開墾者が入ったのは1892年5月19日であり、移住した戸数は47戸であった（表Ⅱ-1-1-1）。未開のクッチャン原野に入植すると、まずは自給自足のための農業が営まれた。開墾当時は主に小麦、イモ（馬鈴薯）、大豆、小豆、菜種、ソバなどが作つけされた。

1893年には倶知安村の設置が公示されたが、その範囲は現在の倶知安町に加え、現京極町の全域と、現ニセコ町の字曽我から字藤野にかけてという広大な敷地を有していた。この頃から現在の倶知安町市街地において道路交通網の整備が行われ、また真狩村や京極町といった隣接地域との結線となる道路網が整備され、現在の市街地が形成されていった。1904年には北海道鉄道（現 JR 北海道函館本線）が開通し、高速交通網も整備された。

1910年になると小樽、岩内、寿都の3支庁が廃止となり、虻田郡の一部を加えて新しく後志支庁が倶知安村に置かれた。この時の人口は20,378人であり、入植当時から2万人近くの人口増加となった。同年には東部地区が分村し東倶知安村（現京極町）となり、ニセコ町方面は狩太村（現ニセコ町）が新たに行政区画として設定され、現在の行政区画に近い形となった。これらの地区の分離により、人口は11,669人となった。人口はこの後増加し、1921年には15,705人となったが、この年をピークに人口が減少し始める。

1940年から再び人口が増加し、1965年には陸上自衛隊が駐屯したこともあり、1966年には2万人を超えた。この1965年頃から道の長期計画にならって、倶知安町の総合開発計画作成作業が進められた。1966年には中期5年間の開発計画を中間答申としてまとめ、1972年に倶知安町開発基本構想が発行された。この中で倶知安町の目指すべき開発の在り方が示された。また翌年の1973年には羊蹄山麓消防組合を設立するなど、羊蹄山麓町村をまとめる広域行政に着手し始めた。

しかし、こうした行政中心機能を強める中、温泉やスキー場を中心とした観光地域としての観光開発が進み、その結果道内外不動産業者による土地の買い占めが問題となり、公有地拡大の推進に関する法律による倶知安町土地開発公社が設立された。つまり1970年代前半から、倶知安町は民間ディベロッパーによる開発の抑制に乗り出していたことになる。観光地における土地買収の問題は日本各地で発生していた。吉田（2006）は信州の観光地においてディベロッパーによる土地取得を分類し、その問題点を指摘した。瀬口・深田（1992）はリゾートマンションの立地と土地利用規制に関して、行政の施策を検討した。

倶知安町の開発は土地が肥沃な尻別川の羊蹄山川、クッチャン原野を中心に開墾及び開発が進んだが、ひらふ地区は比較的早い段階から開発が始まった。1894年に最初期入植者の1人であった山田邦吉によって、現在のグランヒラフスキー場麓に山田温泉を発見した。

その後、この山田温泉の営業許可を受け、一帯を温泉保養地とした。なおこの時期、倶知安村の駅前通りを挟んで南側は山田の所有地であったことから、一帯を山田町といった。現在ひらふ地区の番地名に残る字山田はこの流れを汲んでいる。

II-1-2 1975 年以前の北海道虻田郡ニセコ町

次に、ニセコ町が編纂した『ニセコ町百年史』（上・下巻）をもとにニセコ町の歴史を見ていく（ニセコ町編、2002）。ニセコ町への入植は 1895 年に清川孫太、岩上判七らが西富に入地したのが最初と言われている。もともとニセコ町周辺は皇室御料林に指定されており、土地の利用が規制されていた。1897 年に虻田村から真狩村が独立し、この真狩村が現在の留寿都村、真狩村、ニセコ町、喜茂別町を管理した。1901 年に真狩村から狩太村が分村した。これが現在のニセコ町となる。また 1910 年に倶知安町からニセコアンヌプリ山麓地域の一部、現在の字曽我及び字ニセコを併合し、現在の行政区画となった。この当時の人口は 6,603 人であり、既に現在と同規模の人口であった。また、1904 年には現在の JR 北海道函館本線が開通し、真狩駅（現・JR ニセコ駅）が開業した。函館本線が通る以前は現在のニセコ元町周辺が中心地であったが、ニセコ駅が開業したことにより市街地は次第に駅周辺に移動した。1911 年には東山地区にて縄文時代のもので考えられる遺跡が発見されるなど、入植以前からこの地域では人々の生活が営まれていたことが明らかとなった。1950 年に道議会により狩太村を狩太町とすることが可決され、同年 9 月に町制へ移行した。さらに、1964 年に町議会において町名変更の条例が議決され、同年 10 月に町名を狩太町からニセコ町へ変更した。

周辺町村の中心機能を有する倶知安町とは異なり、ニセコ町は入植当時から農業主体の地域であった。当初は豆類、馬鈴薯、カボチャなどの栽培がおこなわれていたが、明治 35 年頃から水田による稲作の試行が行われた。その後水田面積は広がり、明治 40 年には 10 アールであった水田は、1984 年には 831.9 ヘクタールとなった。ニセコ町の統計 2020 年版によると、倶知安町は稲作よりも馬鈴薯の作付面積が卓越しているのに対して、ニセコ町は町内全体に占める稲作の作付面積割合が 24%、馬鈴薯が 19%と稲作が卓越するなど、農業における地域差が現れている（ニセコ町、2020）。

ニセコ町は倶知安町と同様に古くから温泉湧出地を利用した温泉業を基盤とする観光業が存在した。特にニセコ温泉と昆布温泉が観光地として利用されていた。1935 年頃になるとニセコアンヌプリが山岳スキー愛好者たちに注目され、また 1940 年に冬季オリンピックが札幌市で開催されることが決定されたこともあり、スキー客の誘致を目的とした国鉄によるヒュッテ建設計画が持ち上がった。もともとニセコ地方は候補地には倶知安町、ニセコ町、蘭越町などが上がったが、最終的にはニセコ町のニセコ温泉周辺に決まった。ニセコ温泉は現在の五色温泉となる。ニセコ山の家と名付けられたヒュッテは 1937 年に完成した。スキー乾燥室やスキー置き場を完備し、スキー客を前提とした本格的な宿泊施設であった。この頃からニセコ町はスキーリゾートとしての性質を持ち始めたと言える。

表Ⅱ-1-1-1 ニセコエリアの主な出来事

	倶知安町	ニセコ町
1892年	クッチャン原野に47戸が入植	
1893年	倶知安村設置	
1894年	山田邦吉によって山田温泉が発見される	
1895年		清川孫太、岩上判七らが西富に入植
1897年		虻田村から真狩村が分村
1901年		真狩村から狩太村が分村
1904年	北海道鉄道により函館本線（現・JR北海道函館本線）が開通	真狩駅開設
1910年	後志支庁が設置され、庁舎が倶知安町に置かれる	倶知安村のニセコアン（現・字曾我、字ニセコ）地区を併合する
1911年		東山地区で縄文遺跡（ストーンサークル）が発見される
1916年	町政に移行、倶知安町となる	
1940年	陸上自衛隊倶知安駐屯地が置かれる	
1950年	羊蹄山が支笏洞爺国立公園に指定される	町政に移行、狩太町となる
1963年	ニセコ連峰がニセコ積丹小樽海岸国定公園に指定される	
1964年		町名変更、ニセコ町となる
1972年	倶知安町開発基本構想がまとめられる	
1973年	羊蹄山麓消防組合設立	

倶知安町史編集委員会編（1993abc）、ニセコ町百年史編さん委員会（2002ab）により作成。

II-1-3 ニセコエリアにおけるスキーリゾート開発

また倶知安町及びニセコ町の百年町史には観光地開発にも触れられている。ニセコエリアにおけるスキー場の歴史は、倶知安町及びニセコ町にそれぞれ設置された2つのロープトウから始まった。1つは1956年に倶知安町旭ヶ丘に設置されたロープトウ、もう1つは1962年にニセコ町のモイワ山麓に設置されたロープトウである。

しかし、ロープトウによる輸送では規模が小さく、より多くの観光客を誘致するにはリフト型の輸送設備を備えたスキー場が求められた。倶知安町では1961年にニセコ高原観光が発足し、山田温泉を中心としたニセコ高原比羅夫スキー場をオープンさせた(表II-1-3-1)。この比羅夫スキー場がニセコエリアでリフト設備を持つ初めての近代的スキー場となった。これに合わせて、それまで温泉利用客を主な客層としていた山田温泉は、ニセコ山の家のようにスキー乾燥室などを備えた新館を建設し、本格的なスキーリゾート地として再開発が進められた。

モイワ山麓もより多くの人員を輸送できるリフトを設置し、ニセコモイワスキー場を開設した。これに合わせるように周辺の温泉旅館も設備を刷新した。1951年にニセコ観光ホテルとして創業したニセコグランドホテルは1966年に増築を行い、ハイカーやスキーヤー用のベッドルームを設置するなど、スキー客をターゲットとし始めた。リフトという新たな輸送手段を持つ近代的スキー場が立地したことにより、ニセコエリアはよりスキーリゾートとしての性格を強めていったと言える。

1970年代になると官民双方からニセコエリアにおける大規模開発計画が進められた。まず倶知安町では現在の花園地区に国設ワイススキー場が開業した。長野県戸隠スキー場に次ぐ全国2番目の国設スキー場であった。名前の通りニセコアンヌプリではなく、南側のワイスホルン山麓に整備されたこのスキー場は、花園地区に開業した最初のスキー場となった。ワイススキー場の開業により、周辺には宿泊施設が開業するなど、リゾート地区としての性格を持ち始めた。その後、ニセコ大規模レクリエーション基地開発が計画され、その一環として花園地区には大規模なレクリエーション施設を基盤とした勤労者休暇村を開発する計画が持ち上がった。花園地区を中心にスキーやゴルフといったレクリエーション施設を開設し、周辺に長期滞在側の施設を立地させる計画であった。花園地区を中心とするものの、その開発エリアはひらふ地区やアンヌプリ地区、蘭越町にまで及ぶ大規模なものとなった。しかし1970年代はオイルショックによる経済失速や、期待していた北海道新幹線の開業目途が立たないなどといった社会的背景から、調査は行われたものの着工には至らなかった。計画が議論される中、レクリエーション施設開発はニセコ高原観光を中心とした民間が担うこととなった。ニセコ高原観光は花園地区に町内初となるゴルフ場、ニセコ高原カントリークラブの造成に着手したが、経済状況が悪化する中で開業には至らなかった。再度、このゴルフ場の開発が進むのは1990年代になってのことである。また、計画が遅々として進まない中、ニセコエリアにおいては他地区における大規模開発が進み、相対的に花園地区の必要性が薄れたことも原因として挙げられる。それがニセコ町におけるアンヌプリスキ

一場及び東山スキー場の開業、そしてひらふスキー場の大規模化である。

花園地区の開発計画が進まない中、1972年に北海道中央バス株式会社がニセコアンヌプリスキー場を開業させた。ニセコエリアではひらふ、チセ、モイワ、ワイスに続く5番目のスキー場となった。また運営主体が小樽に本社を置くバス会社ということもあり、小樽市からの直通バスも整備され、道内スキーヤーの導線を作った。アンヌプリスキー場が開業したことにより、アンヌプリ地区では比較的小さなエリアにモイワとアンヌプリという2つのスキー場が立地することとなり、周辺に大規模な宿泊施設を誘致することとなった（写真Ⅱ-1-3-1）。

1981年には当時の労働省が所管する雇用促進事業団による事業の一環として、勤労者いこいの村が開業した。同時に行われた源泉ポーリング調査では新たな源泉が発見され活用された。1984年にはニセコ・ホテルユニオン（現・甘露の湯）が開業した。1985年にはアンヌプリスキー場に隣接する形でホテル日航アンヌプリ（現・ノーザンリゾートアンヌプリ）が建設された。テニスコートやプール、体育館などレクリエーション設備が充実しており、また日航ブランドを活かしホテル営業の国際化も推し進めた。ある意味では、ニセコエリアでは最も早くに外国人観光客を取り込もうとした施設であった。他方で、アンヌプリスキー場周辺にはロッジやペンションといった小規模施設も立地した。これらの小規模宿泊施設は共同で地域づくりを目指すミニ共和国を建国し、名称をポテト共和国とした。このように、アンヌプリ地区ではスキー場を中心とし、古くからの温泉宿、新規大規模宿泊施設、小規模宿泊施設が乱立する形で発展した。

対照的なのが同じニセコ町内にある東山地区である。もともと東山地区は農業中心の地区であった。地区内の観光業は歴史が古く、1905年に狩太温泉ホテルニセコが開業した。その後、登別の滝本ホテルに買収されニセコ滝本となったこの宿泊施設は、ニセコ駅から尻別川を挟んだ対岸に立地した。ニセコエリアでは初となるゴルフ場を開業したホテルでもある。しかし1983年に火事により建物が消失し、廃業となった。そのほかには目立った観光産業がなかったものの、1981年に株式会社国土計画により、新規のスキー場及びゴルフ場を造成する計画が発表され、1982年にニセコ東山スキー場が開業した。合わせて東山プリンスホテルも開業した。平成4年には東山プリンスホテル新館をオープンさせ、またこの新館と接続させる形で、スキーゴンドラが新設された（写真Ⅱ-1-3-2）。ホテルとゴンドラ乗り場が一体となり、シームレスに利用できる形態はニセコエリアでは現在においても唯一の試みである。同年には東山ゴルフコースが開業するなど、東山地区は西武グループの元で、ホテル、スキー場、ゴルフ場が一体的に開発された地区となった。

そして国設ワイススキー場が立地したものの、大規模開発計画が頓挫した花園地区は、1990年に転機を迎える。ひらふ地区でホテルを開業した東急リゾートが花園地区大規模リゾート計画を発表した。当初の予定では東山地区のように、ホテル、スキー場、ゴルフ場を核とした大型リゾート開発計画であったが、バブル崩壊の影響も相まって規模が縮小し、1992年に花園スキー場が開業し、1993年に東急花園コースゴルフ場が開業した。これによ

り現在のニセコ HANAZONO スキー場、ニセコグランヒラフスキー場、ニセコビレッジスキー場、ニセコアンヌプリスキー場というニセコスキーリゾートの中核となるスキー場が揃った。現在ではニセコユナイテッドを組織し、互いに協力関係にあるスキー場ではあるが、その始まりはそれぞれ異なるルーツを辿ってきており、これがその後のスキーリゾート開発に影響したのではないかと推測される。

表Ⅱ-1-3-1 スキーリゾートエリアにおける主な出来事

	ひらふ地区	花園地区	東山地区	アンヌプリ地区
1961年	ひらふ高原観光株式会社発足 ニセコ高原リフト完成 サンモリッツリフト(株)設立 ニセコひらふスキー場オープン			
1970年	第25回国民体育大会冬季大会開催			
1971年		ニセコ高原観光、ゴルフ場用地買収計画		
1972年				北海道中央バスによって、ニセコアンヌプリスキー場がオープン
1973年		建設省によるニセコ大規模レク基地構想(コア・ゾーンは岩尾別)		
1974年	ニセコ高原観光、ロープウェイ計画発表			
1975年	ニセコ高原観光、ニセコ高原ホテル開業			
1978年			国土計画がニセコ町曽我で用地買収	
1979年	山田温泉全焼、これを機に消防車が再配置			
1980年	湯本ニセコプリンスホテルひらふ亭開業			
1981年			国土計画がニセコ東山スキー場等の開発計画発表	雇用促進事業団によって、勤労者いこいの村開業
1982年			国土計画がニセコ町と第三セクター「ニセコ開発」を設立 東山プリンスホテル開業 東山スキー場オープン	
1984年				アンヌプリスキー場周辺のペンション街でボテト共和国建国 ホテル・ユニオン開業
1985年	ニセコ高原観光から東急不動産へ経営権及び資産引き渡し			日本航空、ホテル日航アンヌプリをオープン ニセコアンヌプリスキー場にて6人乗りゴンドラリフト開設
1986年	ニセコひらふスキー場にて日本初のゴンドラナイター実施			
1987年			アンヌプリ地域のペンション経営者たちにより、ニセコ東山ペンション・ビレッジ設立	レイトン・ニセコ(旧ホテル・ユニオン)操業
1990年		東急不動産がニセコ高原リゾート開発計画を発表し、花園ゴルフ場、スキー場の開発に着手		
1992年		東急不動産によって、ニセコ東急ゴルフコース、ニセコ花園スキー場オープン		
1994年			ニセコ大橋完成 コクド(旧; 国土計画)によって、ニセコ東山プリンスホテル新館完成	

倶知安町史編集委員会編(1993abc)、ニセコ町百年史編さん委員会(2002ab)により作成。



写真Ⅱ-1-3-1 アンヌプリスキー場ゴンドラ乗り場外観（撮影日：2018/07/28）



写真Ⅱ-1-3-2 ニセコヒルトンホテル外観（撮影日：2018/07/28）

II-2 1976 年以降のニセコエリアにおける土地利用変化

II-2-1 1976 年におけるニセコエリアの土地利用

このように 1975 年以前では古くからある温泉地にスキー場が立地し、スキーリゾートが形成される地区や、そもそも未利用地だった場所にスキー場が立地し、大規模開発が行われるなどの開発が見られた。これらの開発は周辺の土地利用にも影響を与えていると考えられる。そこでここから北海道虻田郡倶知安町及びニセコ町の土地利用の変化を見ていく。図 II-2-1 は国土交通省より公表された 1976 年度における国土数値情報を用いて細分メッシュの土地利用を示す。都市的土地利用は倶知安駅及びニセコ駅周辺に集中している。特に倶知安駅周辺は人口規模も大きく、後志総合振興局を中心とした広域中心機能も有していることから、都市的土地利用がニセコ町に比べ大きくなる。倶知安町とニセコ町の間には尻別川を挟んで羊蹄山川に国道 5 号、ニセコアンヌプリ側に道道 343 号という 2 つの道路があるが、この道路沿いにいくつかの都市的土地利用メッシュは見られるものの、都市的土地利用の連続性はない。また、スキーリゾート地区に関しては、スキー場が開業して間もなく、また規模も小さかったためか、アンヌプリ山周辺に都市的土地利用はほとんど確認できない。ニセコ町字ニセコ内に 2 メッシュの都市的土地利用が存在するが、これはニセコグラウンドホテル及び現在の甘露の湯に関連した施設と考えられる。ニセコ町においてはアンヌプリ側、羊蹄山側双方に比較的なだらかな土地が広がるが、電気軌道が尻別川の羊蹄山側に引かれ、ニセコ駅も羊蹄山側に立地したため、現在の字富士見や字有島側が開発の中心となり、ニセコアンヌプリ側に都市的な開発が広がらなかった。

倶知安町及びニセコ町で最も卓越する土地利用は、農業的土地利用である。まず倶知安町側は市街化区域の外縁部に広大な農業的土地利用が広がる。倶知安駅付近はちょうど尻別川と倶知安川の合流地手となり、周辺に氾濫平原や後輩湿地が広がる。水源が豊富であり、また平坦な地形が広がることから、入植当時から農業が盛な地域となる。また倶知安駅から倶知安川を挟んだワイズホルン山麓にも農業的土地利用が広がる。これは大規模な牧場である花園牧場が立地するためである。その先に花園温泉が立地していたため、この地点にも都市的土地利用が 1 メッシュだけ存在する。ニセコ町においても農業的土地利用が広域にわたって広がっており、尻別川を挟んだ羊蹄山側とニセコアンヌプリ側の双方に農業的土地利用が広がる。ニセコ町においては尻別川とニセコアンヌプリの間に比較的なだらかな土地が広がっており、その土地を利用するように農業的土地利用が広がる。

1976 年当時にはすでにグランヒラフスキー場の元となる、比羅夫高原スキー場が立地していたが、本土地利用ではスキー場が荒地と判断されている。そのため、ニセコアンヌプリ側に荒地が広がる形となる。花園地区にその他の土地利用が一部広がりを見せるが、これは花園ゴルフ場が造成されたためである。これはニセコ高原観光（株）がニセコ高原カントリークラブを造成したためである。しかしオイルショックの影響で、開業したのは 1992 年となる。ニセコ町の羊蹄山麓にその他の土地利用が存在するが、これは地図上では果樹園となる。当時の航空写真を国土地理院地理院地図で確認すると、果樹等が確認できないことから、

おそらく判別不能な人工的土地利用としてその他の土地利用に含まれたのではないかと考えられる。

以上のように倶知安町及びニセコ町は駅を中心とした市街地開発が進められた結果、1976 年度では駅周辺に都市的土地利用が広がった。そして氾濫平原や河岸段丘上に農業的土地利用が広がり、羊蹄山麓やアンヌプリ山麓の開発は土地利用からはほとんど見られない状態である。

II-2-2 1987 年におけるニセコエリアの土地利用

1987 年になると土地利用メッシュの細分が細くなり、都市的土地利用やその他の土地利用が増加したことが分かる（図 II-2-2）。まず倶知安町及びニセコ町の市街地エリアが拡大する。倶知安町は国道 5 号線に沿って尻別川は超えるなど、ニセコ側に市街地が伸びる。ニセコ町においては市街地付近に都市的土地利用が集中しており、尻別川を挟んだ対岸側、東山地区やアンヌプリ地区においては農業的土地利用が卓越しているものの、間隔をあけて都市的土地利用が見られる。これは農業従事者の家や農業用の施設、そして主要道沿いの店舗などが間隔をあけて立地しているためとみられる。ニセコ駅の対岸側にその他の土地利用が見られるが、これは先に述べたようにニセコエリアで初めて開業されたゴルフ場であるが、1987 年時点では既に廃業している。また地図左下に大規模なその他の土地利用が見られるが、これは株式会社国土計画が計画したゴルフ場である。国土は東山地区と合わせてニセコ町に 2 つのゴルフ場を造成し開業したが、この南西側のゴルフ場が先に開業した。

比較的スキー場の立地が早かったひらふ地区及びアンヌプリ地区には比較的まとまった都市的土地利用が見られる。ひらふ側はヒラフスキー場の開業により新たに開業した宿泊施設などが反映された結果である。アンヌプリ地区は古くから存在する温泉旅館とともに、新しく開業した旅館やロッジ、ペンションなどが都市的土地利用にあたる。アンヌプリ地区の尻別川沿い、蘭越町との境界付近にもその他の土地利用が見られるが、ここは別荘など戸建を対象とした造成地であるが、その後建物が増加しなかったためその他の土地利用として区分されたと考えられる。1987 年段階では、スキー場周辺ではひらふ地区及びアンヌプリ地区に都市的土地利用が見られ、スキー場の立地が遅れた花園地区及び東山地区には未だ都市的土地利用は見られない。

II-2-3 1997 年におけるニセコエリアの土地利用

1997 年になるとまず目を引くのが地図中央部に現れたその他の土地利用である（図 II-2-3）。これはそれまで荒地として判定されていたスキー場のコースがその他の土地利用として区分されたためである。ただし、ひらふ地区と東山地区の間を結ぶように位置するその他の土地利用は東山ゴルフ場となる。花園地区もスキーコース横に見られるその他の土地利用は東急リゾートによって造成された花園ゴルフ場である。このように、ニセコアンヌプリ

山麓は多くの土地がリゾート用途に活用されていることが分かる。なお花園地区の共和町境界付近に見られるその他の土地利用はワイススキー場であるが、2020 年現在クローズされているため、リフト情報が存在しない。倶知安町及びニセコ町市街地地区に関しては大きな変化は見られない。

II-2-4 2006 年におけるニセコエリアの土地利用

2006 年になると花園地区の変化が大きくなる。それまでほとんど見られなかった都市的土地利用が、スキー場及びゴルフ場周辺に現れ始めた（図 II-2-4）。花園地区はバブル経済の影響から、スキー場及びゴルフ場と宿泊施設が分離し開発された地区であり、それが 1990 年代後半から 2000 年代前半にかけて整備され始めたということになる。逆に一体的に開発が進められた東山地区は都市的土地利用に関しては変化が少ない。新旧プリンスホテルという大規模な宿泊施設が宿泊者の需要を満たし、なおかつ広大な土地をリゾート運営・管理会社が抑えていたため、その他の宿泊施設が立地できなかったのではないかと推測される。

またひらふ地区及びアンヌプリ地区の都市的土地利用も 1997 年に比べ変化が少ない。1990 年代のバブル崩壊以降は、観光需要は低迷しており、スキーリゾートの衰退期とも言われる時期である。ひらふ地区及びアンヌプリ地区ではある程度が開発が進められていたため、新規の開発が停滞していたと考えられる。

II-2-5 2009 年におけるニセコエリアの土地利用

2009 年になるとまず花園地区で増加していた都市的土地利用が再び森林などに置き換わる（図 II-2-5）。この周辺を航空写真で確認すると、確かに建物は存在するものの小規模なロッジや管理小屋などが中心であり、恐らく土地利用メッシュの集計方法が変更になったことが影響したと考えられる。

この都市変化が最も大きいのはひらふ地区である。それまでスキー場周辺に固まっていた都市的土地利用が、道道 343 号沿いに倶知安市街地へと伸びている。ここはバブル期に造成された泉郷であり、もともと別荘やコンドミニウムが複数立地していた土地である。2000 年代後半になり、その建物密度が非常に高くなったため、都市的土地利用が拡大したと考えられる。また比羅夫駅に近い土地でも都市的土地利用が固まるエリアがある。これはひらふ地区内でも樺山と言われる地域であり、新たに造成された土地となる。

東山地区は都市的土地利用が減少する。これは花園地区と同様に建物密度が低いためと考えられる。アンヌプリ地区に関しては都市的土地利用が若干減少してはいるものの、花園地区や東山地区ほどではない。このことからアンヌプリ地区では他地区に比べて比較的建築面積が大きい、あるいは建物密度が高い状態ではないかと考えられる。

II-2-6 2016 年におけるニセコエリアの土地利用

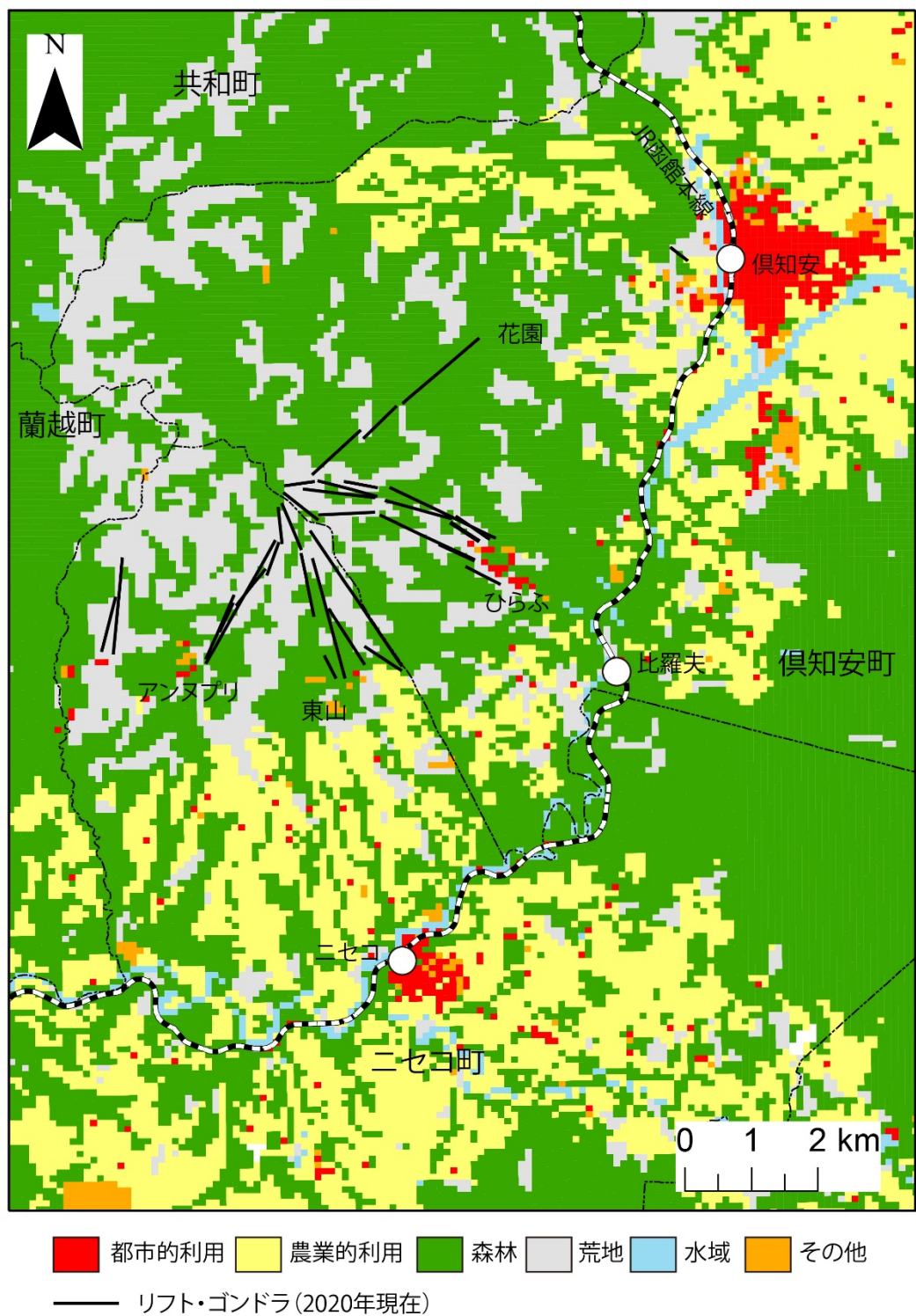
2016 年度に公表された土地利用を確認する。両町とも全体的に土地利用が変化していることが確認できる（図 II-2-6）。都市的土地利用であるが、まず倶知安駅周辺及びニセコ駅周辺の都市的土地利用は拡大指定ことが分かる。倶知安駅周辺は都市的土地利用が拡大し、尻別川を超えて羊蹄山側にも道道 343 号沿いに都市的土地利用が広がる。ニセコ町もニセコ駅を中心に都市的土地利用が拡大しており、真狩村側の字近藤周辺まで都市的土地利用が広がる。これは国道 5 号とニセコ町及び真狩村を結ぶ道道 66 の交差点に道の駅が立地したためではないかと推測される。ニセコ道の駅は道内でも人気の高い道の駅であり、近年では道の駅周辺に商店などが出店する傾向がみられる。

最も変化が大きいのはニセコアンヌプリ側である。特に現在ニセコグランヒラフスキー場が立地する倶知安町字山田はニセコ町の市街地に近い都市的土地利用の広がりを見せる。またグランヒラフスキー場周辺はもとより、倶知安町とニセコ町を結ぶ道道 343 号沿いにも広く都市的土地利用が広がっていることが分かる。これが現在の泉郷や樺山にあたる。また樺山周辺ではもともと農業的土地利用であった土地に関しても、都市的土地利用に変化するなど土地利用変化が見られる。また都市的土地利用が拡大したのがニセコ町リゾート地区である。まず東山地区はスキー場周辺にこれまで見られなかった都市的土地利用が見られるようになる。そのスキー場以上に拡大しているのが、道道 343 号とニセコビレッジスキー場への交差点付近である。ニセコビレッジ周辺にはスキー場やホテル、また観光名所となる飲食店などが立地しているため、交通量が多くなる場所でもあり、都市的土地利用が広がったのではないかと考えられる。1976 年当時にも都市的土地利用が見られたニセコ町アンヌプリ地区も、都市的土地利用が拡大している。まず 1976 年当時に存在した都市的土地利用メッシュが拡大する。特にモイワスキー場付近にまで都市的土地利用が伸びる。またそれまで見られなかったアンヌプリスキー場周辺でも都市的土地利用の拡大がみられるが、これはスキー場施設の大型化が要因であると考えられる。

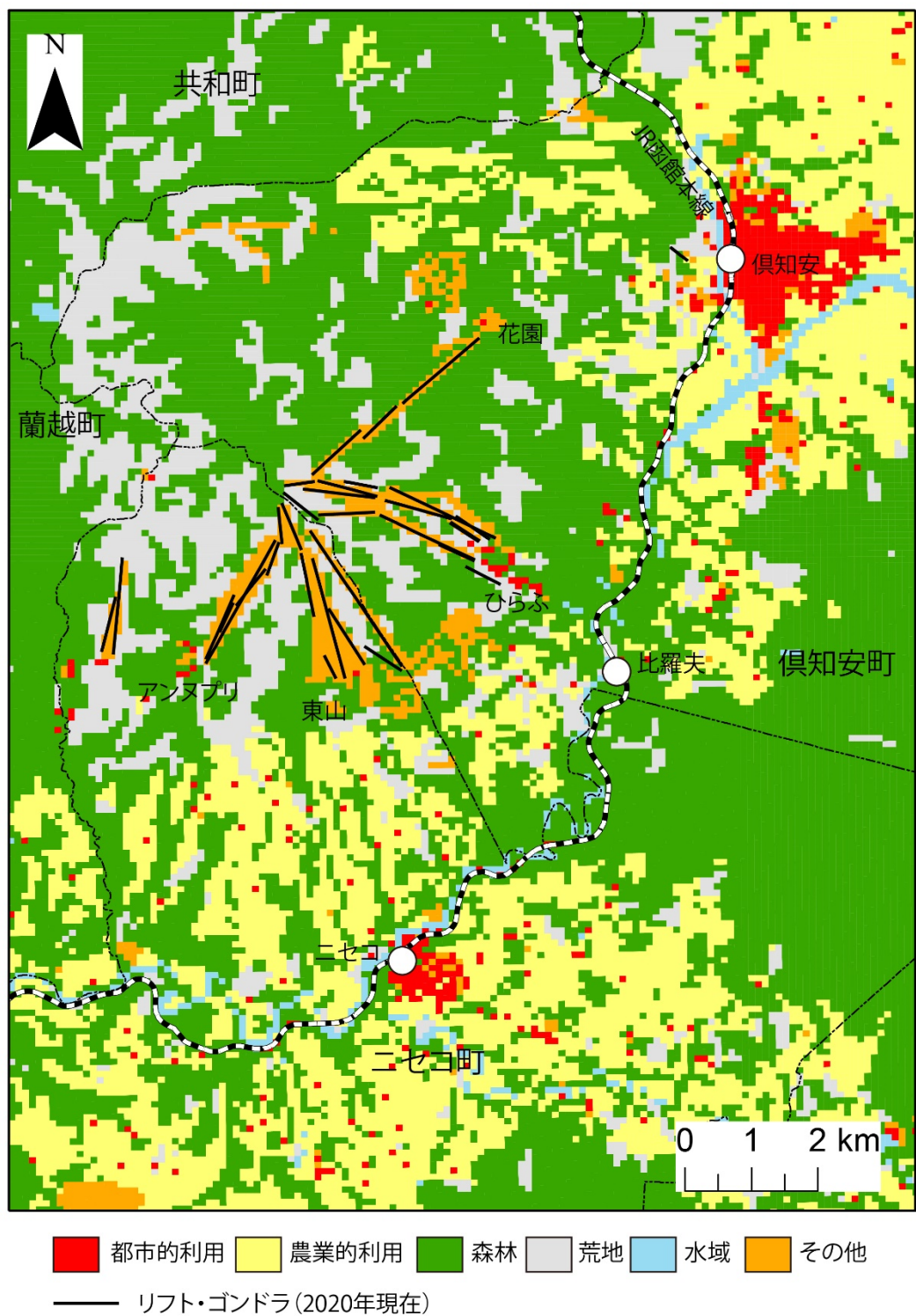
アンヌプリ山には頂上から山麓にかけて大規模なその他の土地利用が広がる。これは各スキーコースがその他の土地利用に区分されたためである。つまりこのその他の土地利用の先端に広がる都市的土地利用は、スキーリゾート関連施設であると推測される。農業的土地利用は全体的に縮小傾向にあるが、これは土地利用細分メッシュの元となるデータの精度が上がり、より正確な判別により変化したことが大きな要因として挙げられる。

ここまで 1975 年以降の土地利用の変化を見てきたが、スキー場が立地するそれぞれの地区で、土地利用の変化の仕方が異なることが明らかとなった。まず 1970 年代以前より温泉などで観光地化されていたひらふ地区やアンヌプリ地区は比較的早い段階で、都市的土地利用が拡大する。これはもともと温泉旅館などの施設が存在しスキー場の立地が早かったためであるとともに、スキー場と周辺のリゾート開発がそれぞれ個別に行われたためであると推測される。逆に後発となった花園地区や東山地区はスキー場とともに、ゴルフ場や大規模宿泊施設を一体的に開発することによってスキーリゾートを形成する。そのためこれ

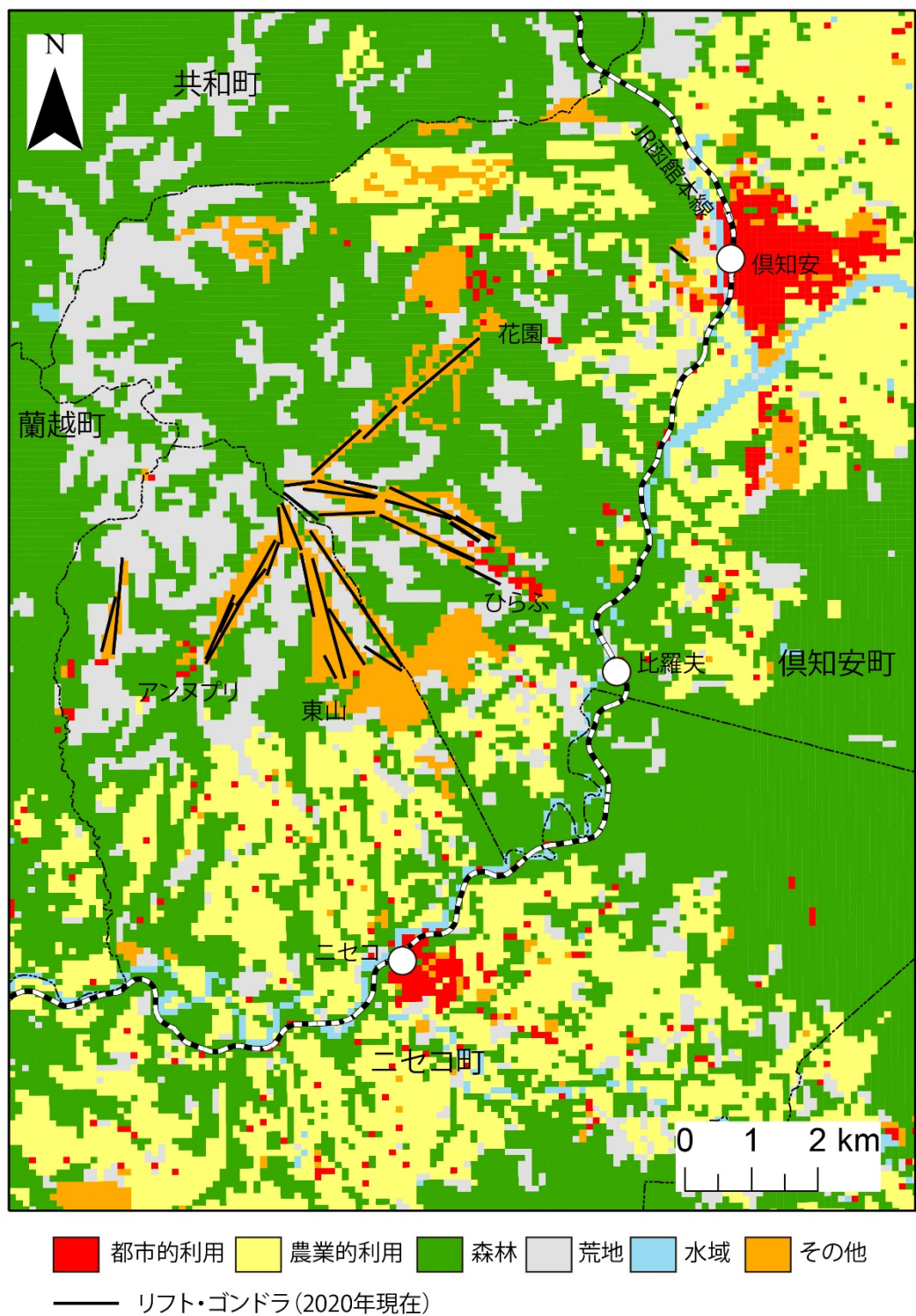
らの地区では都市的土地利用は広がらなかったものの、ゴルフ場などを含むその他の土地利用が大きく拡大する。バブル期になるとひらふ地区では都市的土地利用の拡大が見られたが、他の地区ではひらふ地区ほどの拡大は見られない。2000 年代に入ると、ひらふ地区は都市的土地利用の面積をさらに広げるが、この時期も他地区はひらふ地区ほどの拡大が見られなかった。



図Ⅱ-2-2 ニセコエリアにおける目的別土地利用 (1987 年度)



図Ⅱ-2-3 ニセコエリアにおける目的別土地利用 (1997 年度)



図Ⅱ-2-4 ニセコエリアにおける目的別土地利用（2006 年度）

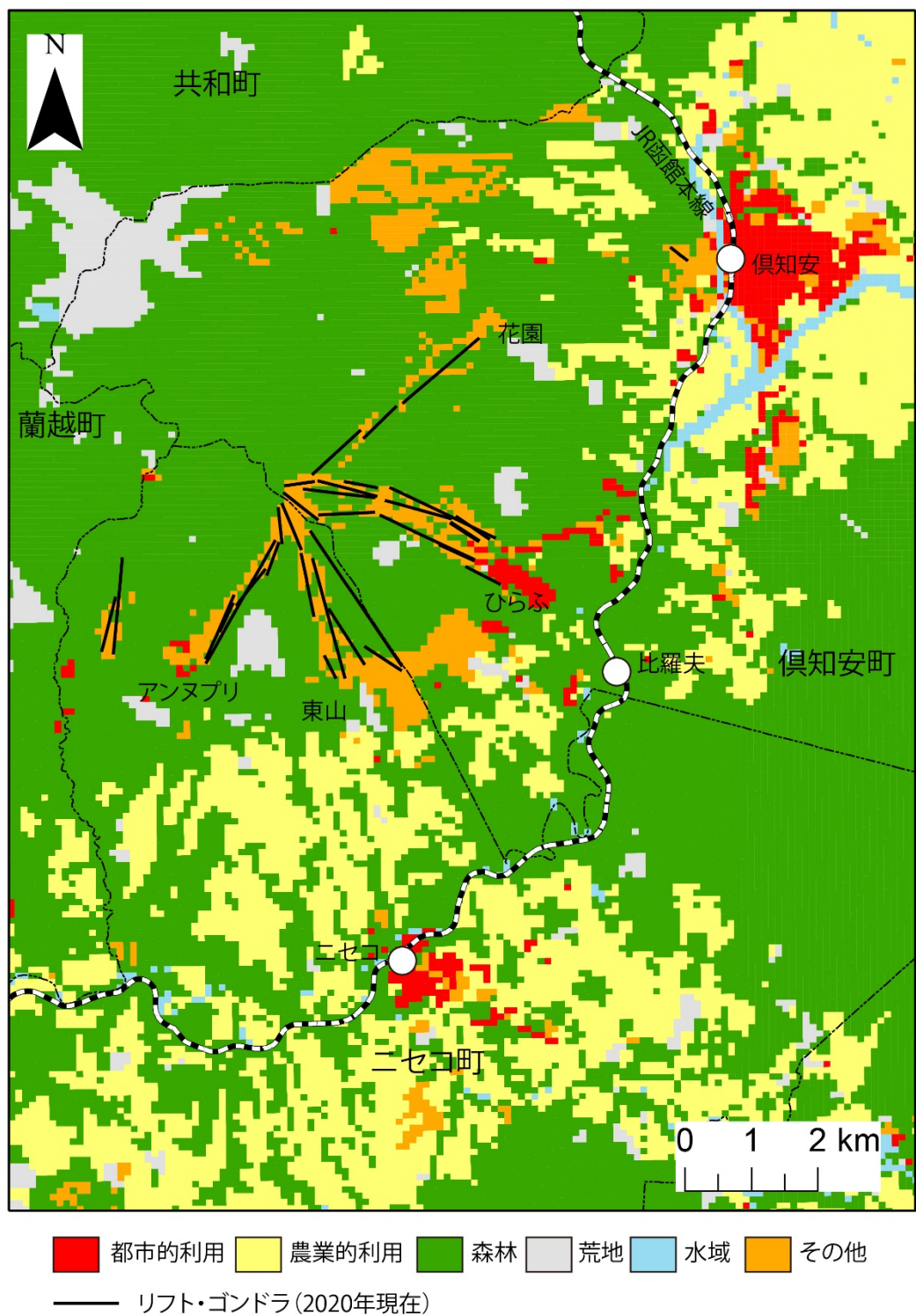
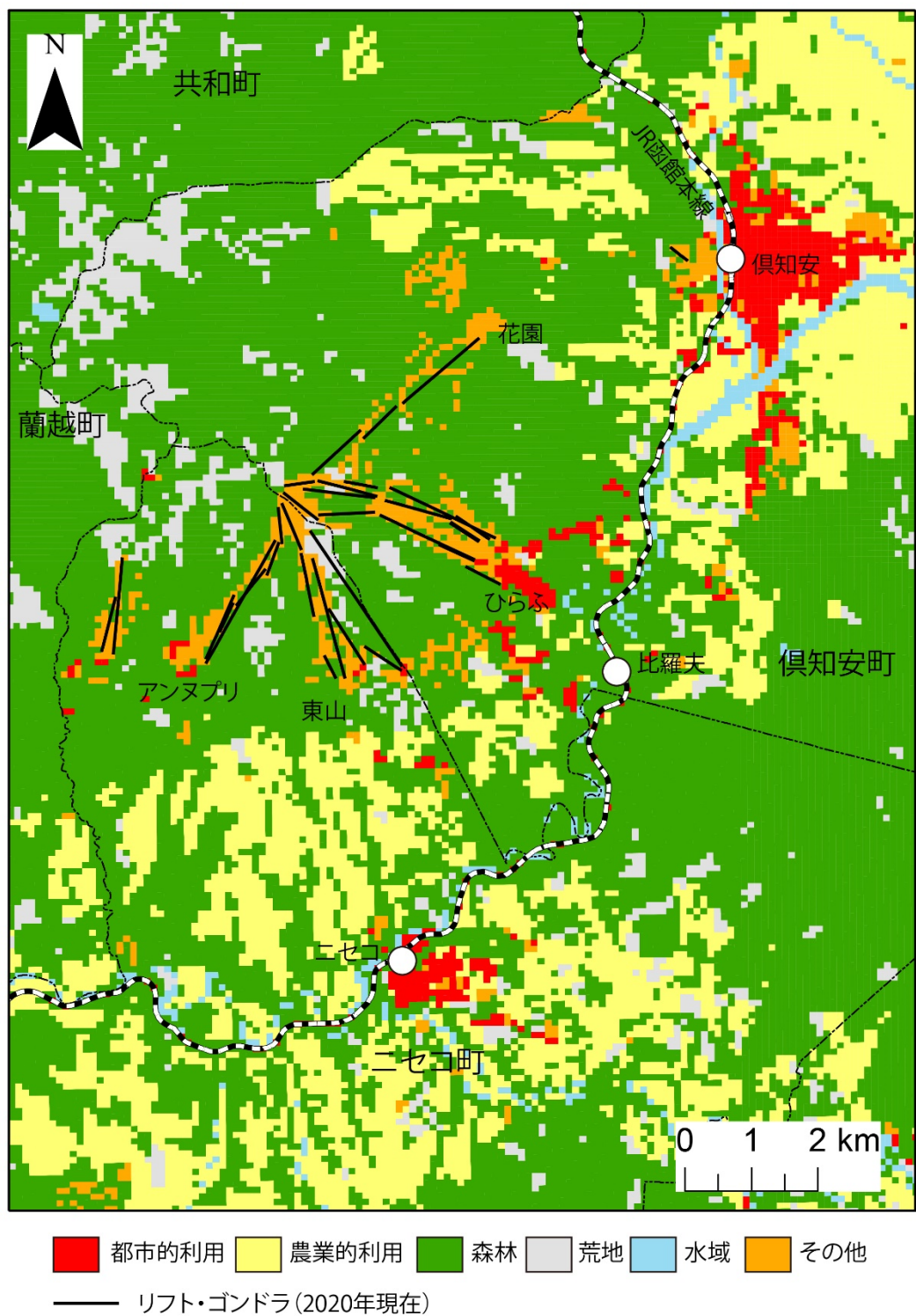


図 II - 2 - 5 ニセコエリアにおける目的別土地利用（2009 年度）



図Ⅱ-2-6 ニセコエリアにおける目的別土地利用（2016年度）

Ⅲ 建築確認申請からみたニセコエリアの開発

Ⅲ-1 建築確認申請件数からみたニセコエリアの開発

ここから建築確認申請概要書データを用いて、ニセコエリアにおける開発の時系列変化を分析する。図Ⅲ-1は1975年から2015年までにニセコエリア全域で申請された建築確認の件数を示す。1975年は184件と全体を通して最も大きい値であり、その後1978年まで減少する。1979年には229件と40年間で最も大きい件数となるが、1980年には前年度よりも82件減の137件と大きく件数を減らし、さらに1981年には114件と減少が続く。1982年には138件と増加するものの、翌年の1983年には96件と1975年以降、初めて100件を割り込む。1984年には133件と件数を戻すものの、1985年は124件、1986年は106件と再び減少傾向が続く。1987年は127件と増加に転じ、1988年には112件と減少するものの、1989年および1990年は133件と増加している。1991年は1979年に続き対象期間で3番目の申請数となり150件を超える。

1970年代、日本は1973年の第一次オイルショック、1979年の第二次オイルショックと2度のオイルショックを経験し、経済は低迷する。ニセコエリアの建築確認申請件数を見ても、1979年は229件と多いものの、1970年代を通して見た場合は減少傾向にある。しかし100件を割り込んだ1983年を境に減少と増加を繰り返しながら、ほぼ横ばいで推移し、1991年には171件と高い値を示す。これはバブル経済を背景に、ニセコエリアにおけるリゾート開発が進んだ結果と推察される。

バブル経済が崩壊した後、ニセコエリアの建築確認申請件数は1992年に137件と前年度から40件減少し、1992年にはさらに21件減の116件となる。1994年には143件と大きく増加するが、1995年には99件と1983年以来初めて100件を割り込む。1996年には再び143件と件数が増加し、1997年には122件と減少するなど、2000年まで増加と減少を繰り返しつつ、1990年代全体を通し、ほぼ横ばいで推移する。

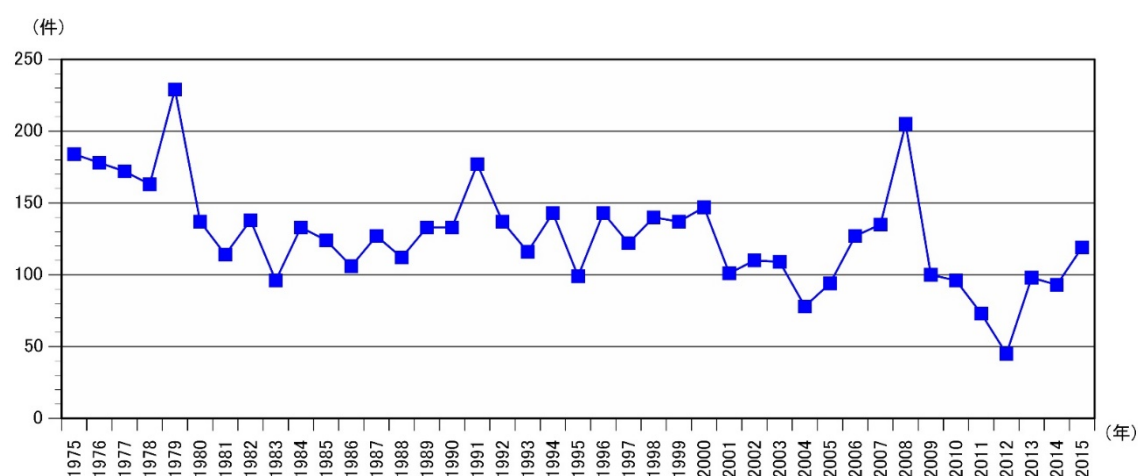
2000年が147件だったのに対して、2001年は101件と46件減少し、翌年の2002年には110件と微増したものの、その後2003年に109件、2004年には78件まで減少し、1975年以降初めて70件を割り込む。2005年には94件と増加するものの、2000年代前半は1990年代以前に比べ減少傾向が見られる。

2006年から2015年はニセコエリアにおいて最も変化の大きい期間である。まず2006年には前年度から33件増加し127件、2007年には8件増の135件と増加が続く。そして2008年には70件増加し205件と対象期間で2番目の申請数を示す。1975年から2015年で200件を超えるのは1979年と2008年のみであり、この年が増加率では最も高い。

この時期は多くの先行研究で指摘されているように、ニセコエリア、特に倶知安町に立地するニセコグランヒラフスキー場付近での開発が活発化している。このことから、当該期間における件数の急激な増加はヒラフエリアにおけるリゾート開発が進んだ影響ではないかと推察できる。

2009 年は 100 件減少し 105 件となり、増加から一転して大きな減少となる。この動きは 1979 年や 1991 年など確認申請件数が大きい年の翌年と類似するが、2000 年代後半の場合、その後 2010 年に 96 件、2011 年 73 件と続けて大きな減少があり、2012 年には 45 件と全体で最も低い値となる。そして 2013 年には 98 件と増加に転じ 2014 年には微減の 93 件、2015 年は 26 件増加の 119 件となる。

全体を通して建築確認申請件数を見ると、1980 年代および 1990 年代は増加と減少を繰り返しつつもおおよそ 100 件から 150 件の間で推移する。しかし 2000 年代に入るとその増減の幅が大きくなり、特に 2008 年と 2012 年では 160 件もの開きがある。この様に 2000 年を境にニセコエリアは異なった傾向を示すようになったと考えられる。



図Ⅲ-1 ニセコエリアにおける建築確認申請件数

Ⅲ-2 建築確認申請面積からみたニセコエリアの開発

Ⅲ-2-1 敷地面積からみたニセコエリアの開発

次に 1975 年から 2015 年までにニセコエリアで申請された、建築確認申請の面積を見ていく。建築確認申請概要書に記載された面積は敷地面積と建築面積、そして延べ面積であり、本節ではそれぞれ個別に集計している。

まず図Ⅲ-2-1-1 は建築確認申請の敷地面積を年別に集計し示す。1975 年は 103,397.71 m^2 であり、その後 87,708.69 m^2 に減少する。確認申請の件数はその後 1978 年まで減少傾向であるが、敷地面積は増加傾向にあり、1978 年では 147,423.26 m^2 と 44,025.55 m^2 増加する。つまり 1970 年代後半は 1 つの建築物に対して広い敷地、もしくは広大な敷地面積を持つ建築物があったと考えられる。

その後、敷地面積は 1979 年に減少に転じ、1980 年には 71,833.76 m^2 と 1976 年よりも低い値となる。この敷地面積は 1980 年代に顕著な変化を示す。まず 1981 年に増加に転じたものの、1982 年には 103,061.60 m^2 、1983 年は 81,146.99 m^2 と減少傾向を示す。それが 1984

年には 224,092.52 m²、1985 年には 1,492,766.84 と広大な面積の確認申請が出されている。1984 年はニセコグランヒラフスキー場にて 2 件の駅舎が申請されており、その駅舎に対する敷地面積が大きかったことが影響している。1985 年はゴルフ場関連施設の建築確認が申請されており、申請敷地がゴルフ場全体の敷地となる。その面積は 1,238,600 m²であり、この広大な敷地が影響を除外した場合は 92186.11 m²と 1983 年の水準である。

1986 年から 1988 年までは再び減少傾向に転じ、1988 年は 64,361.71 m²となる。1989 年には 119,604.41 m²と増加し 1989 年に減少するものの、1991 年には 308,401.23 m²とそれまでの 3 倍近い敷地が申請対象となっている。1992 年は 85,066.86 m²と 100,000 m²を下回り、その後 1996 年まで 80,000 m²前後で推移するが、1997 年の敷地面積は 132,432.56 m²、1998 年には 132432.56 m²となる。1999 年には 129,089.52 m²に減少するものの、2002 年までは 100,000 m²から 150,000 m²の間で推移する。

2003 年には再び敷地面積が 100,000 m²を下回り、2004 年には 66408.00 m²まで減少する。これは対象期間全体で 2 番目に少ない面積である。しかし 2005 年には 79865.14 m²と増加に転じており、申請件数と同じ傾向を見せる。2006 年には 120906.41 m²と 100,000 m²を再び上回り、2008 年には 180324.30 m²と全体を通して 4 番目に大きな面積が申請対象となる。建築件数は 2009 年以降減少傾向に転じるが、敷地面積に関しては 2009 年に 141726.5 m²、2010 年には 178,301.37 m²と再び高い値を示す。このことから、小規模な開発は 2008 年から減少に転じたが、大規模な開発が 2009 年、2010 年に残ったと推察される。

2011 年に大きく値を減らし 69,715.45 m²、また 2012 年は全体を通して最も小さい 58,891.84 m²である。2013 年以降の敷地面積は増加傾向に転じ、2015 年には全体で 3 番目に大きい 206,948.35 m²である。スキー場が対象となった 1982 年と 1985 年を除くと、200,000 m²を超えるのは 1984 年、1991 年、2015 年のみであった。

Ⅲ-2-2 建築面積からみたニセコエリアの開発

図Ⅲ-2-2-1 は 1975 年以降に建築確認が申請された建築物の建築面積を、年別に集計しグラフに示す。また図Ⅲ-2-2-2 は年別の建築面積を敷地面積で割った、敷地面積に対する建築面積の割合を示す。1975 年は 22,214.69 m²であり、総敷地面積に対する割合は約 21.5%である。1976 年には 16,371.30 m²に減少するが、そこから増加傾向に転じ 1979 年には 24,648.53 m²に増加する。割合で見ると 1975 年の 21.5%から 1978 年の 14.7%まで減少が続く、1979 年には 20%まで増加する。1980 年は 17090.52 m²と大幅に面積を減らす、建築面積の割合では 23.8%と前年よりも大きくなる。1981 年と 1982 年には面積は増加するが、1983 年には 11,535.68 m²と約 10,000 m²の落ち込みとなる。その後、1984 年には 23,681.90 m²と約 12,000 m²の増加に転じる。この年は敷地面積も 1991 年に次ぐ値となるため、相対的に割合は 10.6%と 1982 年と 1985 年を除く最低の割合である。建築件数は 1970 年代後半よりも少ないため、広い敷地に面積の大きい建築物、ホテルや倉庫のような建物が多いと考えられる。

1985 年以降は減少傾向に転じ 1987 年には 12,715.37 m²、1988 年には 11,897.92 m²と 2 年連続で 15,000 m²を下回る。1989 年から 1991 年まで増加傾向に転じるが、この点は先に述べた件数や敷地面積と傾向が同じである。特に 1991 年は 37,524.979 m²と初めて 30,000 m²を超えた。しかし割合でみると、1991 年は敷地面積が同様に大きいため 12.2%と低く、むしろ 1990 年が 23.4%と高い割合を示す。これはバブル期においては比較的小・中規模の開発が行われ、広大な敷地面積を有する大規模開発が 1991 年に開始されたためと思われる。

バブル崩壊後は件数や敷地面積と同様に建築面積も減少傾向に転じ、1993 年や 1995 年は 15,000 m²を下回る。しかし 1996 年には増加傾向に転じ、1997 年には 21,754.39 m²と 20,000 m²を超える。その後 2002 年まで増加傾向が続き、2002 年には 26,486.62 m²とそれまでの建築面積では 1991 年に次ぐ大きさである。2003 年には再び減少に転じ、2004 年には 11,947.35 m²と低い値となる。建築面積の割合では、1992 年から 1998 年までは減少傾向にあり、相対的に敷地面積が大きかったと言える。逆に 1999 年から 2003 年までは割合が増加傾向にあり、敷地面積に対して建築面積の割合が大きくなったと考えられる。2005 年以降に増加傾向に転じ、2008 年には 38,864.71 m²と全体を通して最も大きい面積となる。件数が大きく落ち込んだ 2009 年、2010 年も 25,000 m²を超えており、このことから比較的大きな建築物を伴う開発が 2009 年や 2010 年に残ったことが分かる。

2011 年には面積を大きく減らし、2012 年では 2008 年から一転、6,650.98 m²と全体を通して最も小さい面積となり。2013 年に再び増加に転じ、その伸びは大きく 2015 年は全体を通して 3 番目に大きい面積とる。

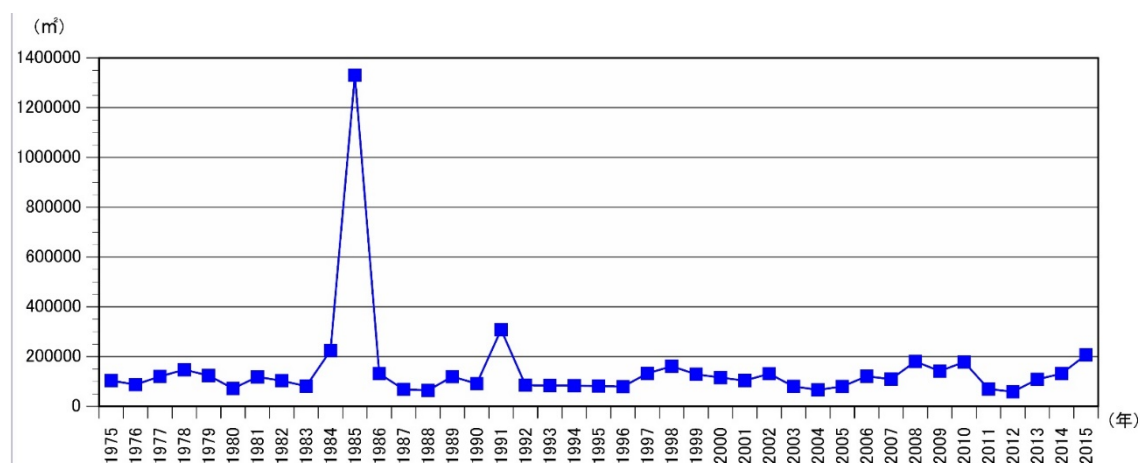
Ⅲ-2-3 延べ面積からみたニセコエリアの開発

図Ⅲ-2-3-1 は 1975 年以降に申請された建築物の延べ面積の推移を示す。まず 1975 年に 35,508.16 m²だった延べ面積は、1976 年に 27,026.08 m²と一時減少し、その後 1979 年まで増加傾向となる。そこから減少に転じ、1983 年には 18,613.80 m²と 20,000 m²を下回る。1984 年には 38,690.95 m²であるが、その後減少傾向に転じ 1988 年は 21,683.93 m²である。

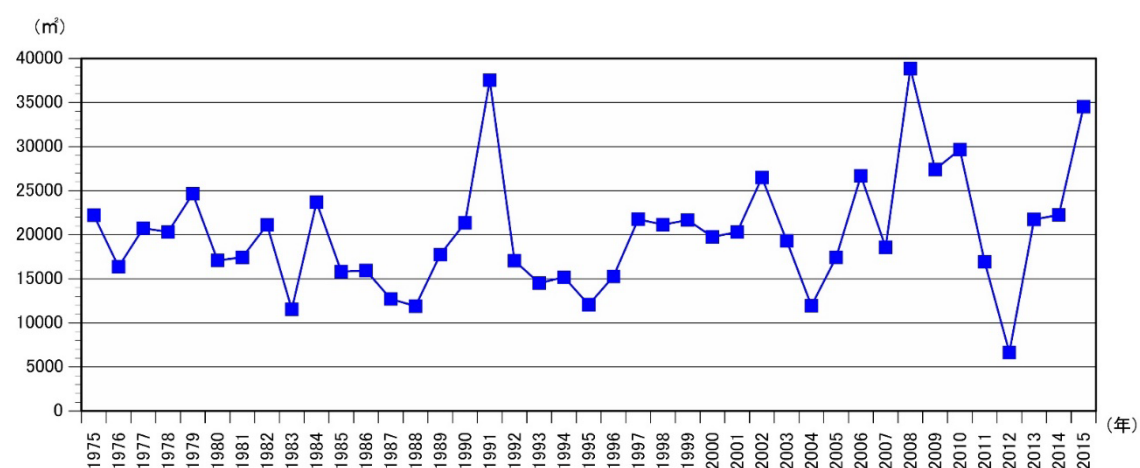
敷地面積や建築面積と同様に延べ面積も 1989 年には 31,904.87 m²と増加するものの、1990 年には 23,504.83 m²に減少する。その翌年である 1991 年には延べ面積が 102,775.37 m²と、対象期間全体を通して唯一 100,000 m²を超える。この年には、ニセコエリアでも最大のホテルであるニセコ東山プリンスホテル（現・ヒルトンニセコビレッジ）の建築確認申請が出されている。このホテルの建築面積は 4,767.38 m²、建物階数は 16 階とニセコエリアでも最も高い建物である。その延べ面積は 37,701.83 と、この年の総延べ面積の約 36%を占めている。この申請により、1991 年の延べ面積が大きな伸びを示す形となる。

1992 年には 29,040.23 m²まで減少し、その後 1995 年まで減少傾向で推移する。1996 年に増加に転じ 1997 年には 42,252.74 m²まで増加する。その後、2000 年まで再び減少傾向に転じるが、2001 年および 2002 年は増加している。この 1997 年から 2002 年まではバブル崩壊直後に比べ、延べ面積が高い値で推移する時期である。

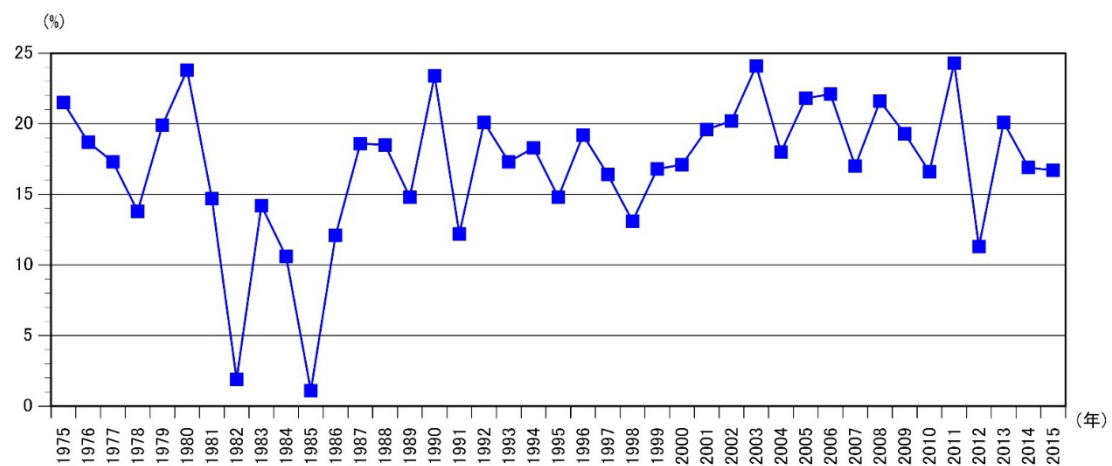
2003 年および 2004 年には延べ面積は縮小し、2004 年には 18,916.14 m²と 20,000 m²を割り込む。しかし 2005 年になると増加に転じ、2006 年には 53,787.46 m²と高い値となり、2008 年には 82,854.31 m²と期間全体において 1991 年に次ぐ 2 番目に大きい面積となる。しかし 2009 年には減少に転じ、2010 年には微増するものの、2011 年には 61,406.28 m²、そして 2012 年には 10,018.08 m²と 40 年間で最も低い値にまで減少する。2013 年以降は再び増加に転じ、2015 年は 62,450.69 m²と 2009 年の水準にまで達する。



図Ⅲ-2-1-1 ニセコエリアにおける建築確認申請敷地面積



図Ⅲ-2-2-1 ニセコエリアにおける建築確認申請建築面積



図Ⅲ-2-2-2 ニセコエリアにおける建築確認申請敷地面積に対する建築面積の割合

Ⅲ-3 地区別にみたニセコエリアにおけるリゾート開発

Ⅲ-3-1 建築確認申請件数からみたニセコエリアのリゾート開発

スキー場が立地する花園、ひらふ、東山、アンヌプリ各地区について 1975 年から 2015 年までの建築確認申請件数を見ると、総件数で最も多いのはひらふ地区で 941 件である。これはニセコエリア全体の 18%にあたる。次いで花園地区で 219 件である。花園地区は特に倶知安町字旭が広い範囲を占めており、倶知安町市街地とは尻別川を境に接している。そのためすべてがリゾート開発というわけではなく、住宅などの住民用建築物も多く含まれている。東山地区とアンヌプリ地区はそれぞれ 125 件と 106 件と、ひらふや花園に比べ件数が少ない。

図Ⅲ-3-1-1 は各地区の建築確認申請件数の推移を示す。1970 年代はどの地区も申請無しから 7 件の間で推移しており、申請数の大きな変化は見られない。1980 年代に入るとまずひらふ地区の変化が大きいことが分かる。ひらふ地区は 1981 年に 4 件と少なかったものの、その後増加が続き、1984 年には 18 件である。リゾート地区で 10 件を超えたのはこの年が初めてである。その後 1985 年には 8 件と申請数が減少するが、再び増加に転じ 1987 年には 28 件、1989 年は 39 件となり、1990 年は 39 件、1991 年には 43 件と 40 件を超える。しかしバブル経済が崩壊した直後の 1992 年に件数を 26 件にまで減少させ、1993 年には 9 件と大きく数を減らす。

他の地区においては、1991 年に東山地区が 10 件、1992 年には花園地区で 11 件と 10 件を超えるが、翌年にはそれぞれ 4 件と 3 件になるなど申請数を減らしている。1976 年から 1991 年の間、アンヌプリ地区においては 1984 年、1985 年の 6 件が最多であるが、他の地区ほど大きな変化は見られない。

バブル崩壊後の 1990 年代に入るとひらふ地区と花園地区の件数が増加傾向となる。ひらふ地区は 1993 年に 9 件であるが、1994 年の申請数は 16 件と再び 10 件を超える。1995 年から 1998 年まで 15 件前後で推移するが、1999 年には 21 件まで件数が増加し、2000 年も 20 件と申請数が比較的多い。花園地区は 1993 年に 2 件と非常に申請数が少ないが、1994 年には 9 件と増加し、1996 年には 10 件を超える。1997 年には 18 件まで増加するが、その後減少に転じ、2002 年には 4 件まで落ち込む。この間、東山地区およびアンヌプリ地区では 10 件を超えた年はなく、また全く申請のない年も複数年確認される。

2000 年代に入ると再びひらふ地区が特徴的な推移を示す。2002 年に 8 件まで落ち込んだ申請件数は、翌年の 2003 年には 14 件と増加し、2004 年には 22 件、2005 年には 26 件と増加する。2006 年には 55 件と、それまで最も多かった 1991 年を超える件数が申請されている。続いて 2007 年には引き続き増加して 75 件、2008 年では期間を通じて最多となる 116 件の申請がある。2008 年のニセコエリア全体の申請件数が 205 件なので、全体の 56.6%をひらふ地区の建築物が占める。その後、2009 年には 31 件と大きく数を減らすものの、ひらふ地区では他より多くの申請が見られる。

ひらふ地区以外では大きな変化は見られない。しかしアンヌプリ地区では 2003 年と 2004

年に 0 件であったのが、2005 年の 1 件から徐々に件数が増え、2009 年には 14 件と地区内で初めて 10 件を超える申請となっている。

2010 年代にはいと、ひらふ地区が 2012 年に 12 件と大きく数を減らす、その後再び増加に転じ、2013 年の申請件数は 30 件、2014 年は 34 件、そして 2015 年は 48 件と近年においても活発に開発が進んでいることがわかる。

III-3-2 建築確認申請敷地面積からみたニセコエリアのリゾート開発

件数においてはひらふ地区の変化のみが目立った。しかし、敷地面積の総計では各地区とも特徴的な推移を示す。図 III-3-2-1 は 1975 年以降の各地区における敷地面積の総計を年別に示す。まず、ひらふ地区は 1970 年代後半から 1980 年代まで徐々に敷地面積を増やす。1984 年に 109,201.2 m²と飛びぬけて面積が大きくなるのは、この年にグランヒラフスキー場でゴンドラ用の駅舎が建築されており、その敷地面積が大きいためである。1985 年には 10,483.90 m²と 100,000 m²を超える申請があり、その後も増加傾向が続いている。そして件数が多かった 1990 年には 49,602.44 m²と大きく面積が拡大し、1991 年の敷地面積総計は 69,424.35 m²となっている。

1991 年までの他の地区の推移を見ると、件数とはやや傾向が異なる。花園地区は 1979 年に 17,659.16 m²と比較的面積が大きいものの、その他の年では大きな変化は見られない。東山地区においては、1978 年の申請敷地面積が 22,011 m²、1984 年が 17,722.90 m²、1986 年は 21,655.22 m²と他の地区に比べて大きい敷地面積を有する。1991 年における東山地区の面積は 69,149.75 m²とひらふ地区に近いが、これは前述のように東山プリンスホテルの敷地面積が大きいためである。アンヌブリ地区は 1970 年代に申請された敷地面積が他の地区に比べ大きい。また 1980 年代に関しても、花園地区を大きく上回っており、1985 年の敷地面積 11,579.29 m²や 1989 年の 20,044.23 m²など、年によってはひらふ地区を上回る申請が出されている。

1990 年代に入ると、花園地区の面積の変化が大きくなる。特に 1990 年代後半は 1997 年が 39,954.72 m²と特に花園地区の面積が大きい。これはリゾート開発による影響ではなく、市街地に近いエリアで大きな敷地面積を有する倉庫や農業用施設が立地したためである。

2000 年代に入ると、ひらふ地区では件数の推移と同じく大きな変化が起きる。2002 年には 5,054.7 m²であった敷地面積がその後増加を続け、2006 年には 29,748.54 m²となる。2007 年の敷地面積は 57,782.83 m²と増減率にして 94.2%と前年度の約 2 倍となり、2009 年には 70,917.25 m²と 1991 年を超える面積となる。その後 2009 年には敷地面積が 32,455.48 m²と大きく減少するが、2000 年代のひらふ地区の敷地面積の推移はおおよそ総件数の推移と似た傾向を示す。

2000 年代は件数が少ない東山地区やアンヌブリ地区は、敷地面積に関しては比較的大きいことが分かる。まず東山地区は 2006 年に 21,912.77 m²とひらふ地区に次ぐ面積である。2007 年には 9,691.37 m²と面積が減少するものの、2009 年には 18,400.45 m²、2010 年は

27,175.38 m²と再び増加する。2006 年の申請件数ではひらふ地区の 55 件に対して、東山地区の 7 件と差は大きい。しかし、敷地面積ではそこまで大きな差は見られない。アンヌプリ地区においても 2008 年に 10,557.5 m²と前年の 3 倍近い値となり、2009 年には 26,083.18 m²となる。

Ⅲ-3-3 建築確認申請建築面積からみたニセコエリアのリゾート開発

次に 1975 年以降の建築確認申請建築面積の総計を見ていく。最も建築面積が大きいのはひらふ地区で、総面積は 146,458.54 m²である。それに花園地区の 38,501.03 m²、東山地区の 37,374.53 m²、アンヌプリ地区の 29,132.83 m²と続く。このように、ひらふ地区の建築面積の大きさが際立っている。

図Ⅲ-3-3-1 は 1975 年以降の各地区における建築面積の総計を年別に示したものである。1970 年代後半は敷地面積で見られたような各地区の差異は見られない。1980 年代に入ると 1982 年に東山地区が 4,112.39 m²と他に比べて大きな面積となる。これは東山地区で建築面積 2,119.18 m²のホテルの建築確認申請がなされたことによるものであり、翌年には 432.66 m²まで建築面積が減少する。1983 年には先に述べた 1285.6 m²のグランヒラフスキー場の駅舎 2 件が申請されたことで、ひらふ地区の建築面積が増加し、1984 年には 4,448.78 m²となる。

1980 年代後半に入るとひらふ地区の建築面積が増加傾向となり、その増加幅も大きくなる。1987 年には 2,003.74 m²であった建築面積が 1989 年には 3499.54 m²にまで増加する。その後 1990 年には 5,762.66 m²、1991 年には 9076.45 m²となり、それまでの建築面積を大幅に上回る。東山地区も建築面積が大きくなり、1990 年には 2,051.1 m²、そしてプリンスホテルの確認申請がなされた 1991 年には 6551.33 m²となる。バブル期のリゾート開発に関して、ひらふ地区と東山地区の開発が特に大きかったことが分かる。1990 年代に入ると、ひらふ地区はバブル経済期以前の水準にまで面積が小さくなり、東山地区やアンヌプリ地区では大きな建築面積は見られない。しかし花園地区は 1980 年代よりも高い水準で建築面積が推移する。特に 3,330.90 m²と非常に大きい値を示しており、これは建築面積の大きい倉庫の立地が影響したものである。

2000 年代に入ると再びひらふ地区が大きな変化を見せる。2004 年に 2,764.86 m²と建築面積が大きくなり、その後 2005 年には 5,751.29 m²、2006 年には 11,272.73 m²となる。2007 年には若干面積を減らすものの、2009 年には建築面積が 15,987.42 m²と全体を通して最大の面積となる。2010 年には 6,301.46 m²と前年の 40%にも満たない建築面積となるが、2011 年には再び 10,375.46 m²と建築面積が 10,000 m²を超える。その後減少を続け、2012 年には面積が 1120.33 m²まで落ち込むが、2013 年以降再び増加傾向に転じ、2014 年には 7,085.62 m²と高い数値を見せる。2008 年には他の地区の建築面積も増加に転じ、2009 年には東山地区で 4,647.3 m²、アンヌプリ地区では 8,075.14 m²と高い値を示す。

Ⅲ-3-4 建築確認申請延べ面積及び建物階数からみたニセコエリアのリゾート開発

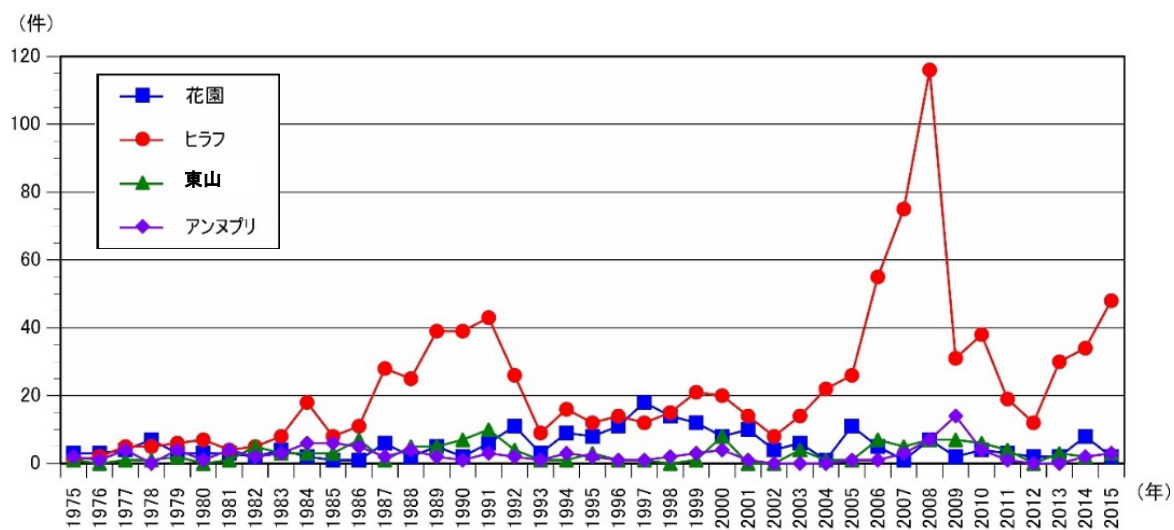
延べ面積に関しては、高層建築物が立地した場合に面積が大きく変化する。各地区の延べ面積の総計を見ると、最も延べ面積が大きいのがひらふ地区で 345,427.26 m²である。次いで大きいのが東山地区で 105,922.68 m²である。東山地区に立地するヒルトンニセコビレッジは地上 16 階建てであり、その延べ面積は 37,701.83 m²であるが、それを差し引いたとしても花園地区の 54,912.53 m²を上回る。またアンヌプリ地区も 49,241.74 m²と、花園地区と大きな差はないことから、東山地区はアンヌプリ地区や花園地区に比べ延べ面積が大きい建築物が多いと考えられる。

図Ⅲ-3-4-1 は 1975 年以降の建築確認申請延べ面積を地区ごとに示している。全体の傾向としては、各地区の延べ面積の推移は、建築面積と似た傾向を示す。これは多くの建築物が 1 階ないしは 2 階建ての建物であり、4 階建て以上の建築物が少ないことから、差異が現れにくかったためと考えられる。

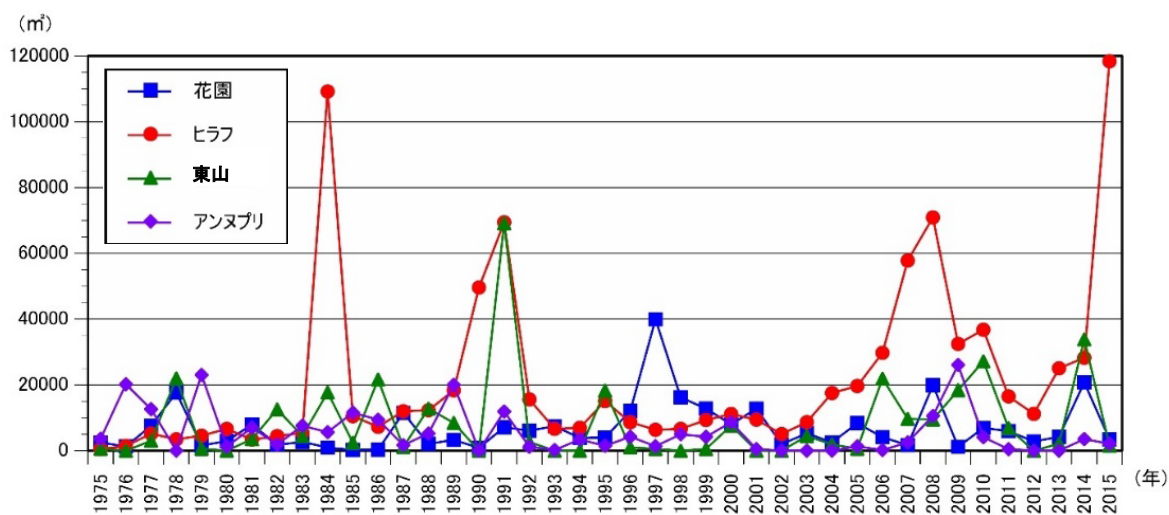
ここで建物の階数を確認すると、最も多いのは 2 階建ての建物であり、リゾートエリア地区全体で 992 件であった（図Ⅲ-3-4-2）。これは全体の 71.37%に当たる。次いで多いのが 1 階建ての建物であり、リゾートエリア地区全体で 177 件である。3 階建ての建物が 149 件となるが、やはり 2 階建ての建物の多さが目立つ。なお 4 階以上の建物になると、地区ごとではばらつきがみられる。

4 階以上の建物が最も多く申請される地区はひらふ地区であり、4 階建てが 26 件、5 階建てが 9 件、6 階建てが 15 である。地区内で最も高い建物は 7 階建てであり、4 件の申請がある。このうち、6 階建て及び 7 階建ての申請がある地区はひらふ地区のみとなる。

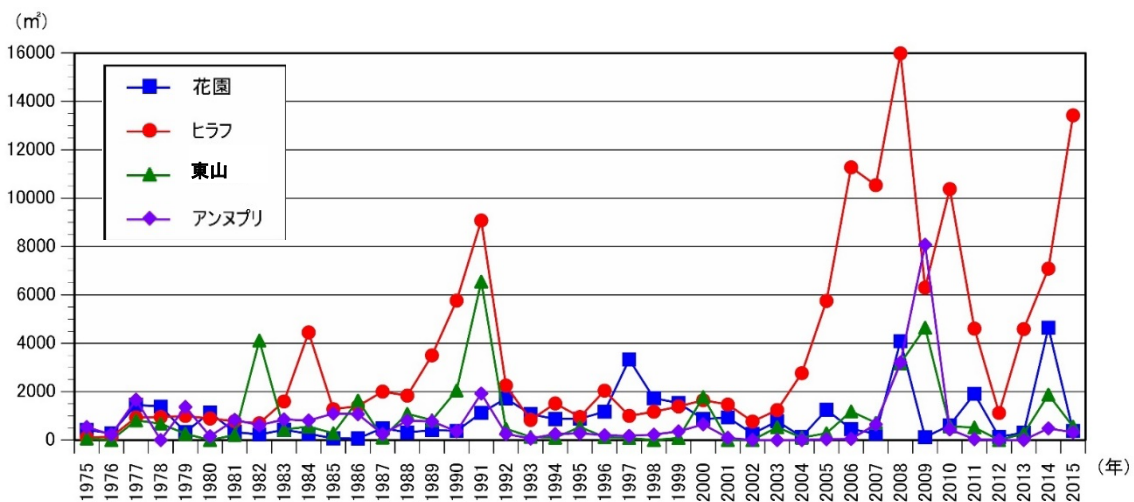
花園地区は 4 階建てが 1 件、5 階建てが 2 件となり、申請の中で 5 階建ての建物が最も高い。東山地区は 4 階建ての申請がなく、5 階建てが 3 件である。しかし東山地区は 16 階建てという唯一 8 階以上の建物を有する地区である。これは前述したように旧東山プリンスホテルの申請に当たる。アンヌプリ地区は 4 階建ての建物が 1 件であり、これが最も高い建築物となる。このように 5 階から 7 階建てという中規模建築物が多く申請される地区がひらふ地区であり、他の地区は中規模建築物が少ない。ただ東山地区は 16 階建てというリゾートエリア地区内で最も建物階層が大きい建築物が申請されており、地区ごとでの違いが見られる。



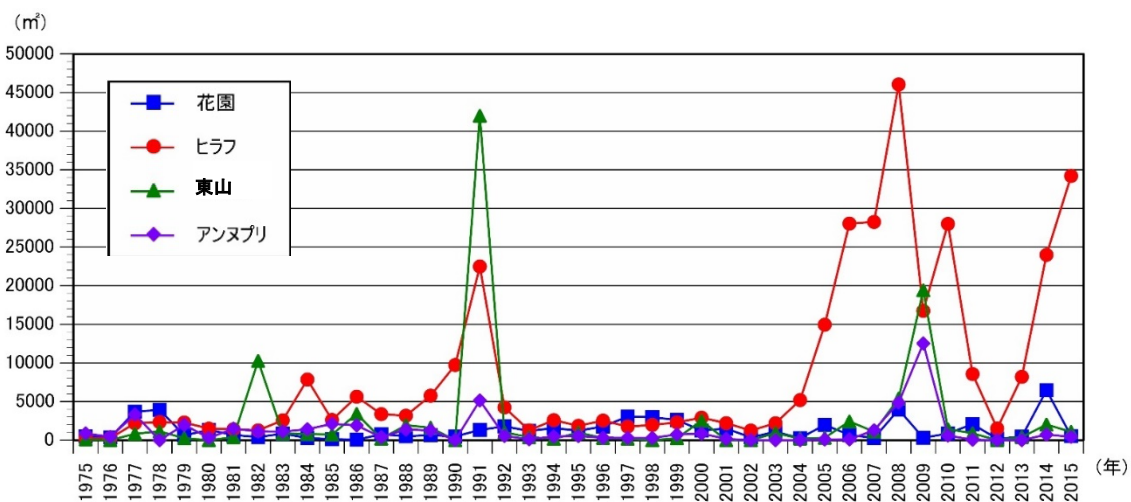
図Ⅲ-3-1-1 スキーリゾート地区ごとの建築確認申請件数



図Ⅲ-3-2-1 リゾート地区ごとの建築確認申請敷地面積



図Ⅲ-3-3-1 リゾート地区ごとの建築確認申請建築面積



図Ⅲ-3-4-1 リゾート地区ごとの建築確認申請延べ面積

III-4 申請者データからみたニセコリゾートエリア地区の開発

ニセコエリアの開発において国内資本はもとより、近年では海外資本による開発が注目されているエリアでもある。そこで本節では建築確認申請者ごとに集計し、地区別に分析する。まずリゾートエリア地区全体では、倶知安町の申請が最も多く 433 件である。次いで札幌市が 343 件、東京都が 120 件である（図III-4-1）。東山地区及びアンヌプリ地区を有するニセコ町は 77 件と倶知安町に比較すると少ないが、人口ベースでみると倶知安町が約 1 万 5 千人に対して、ニセコ町は約 5 千人であり、およそ自治体規模に比例した件数といえる。

また倶知安町及びニセコ町が属する北海道後志総合振興局管内の市町村では、倶知安町及びニセコ町以外の市町村所在申請者による申請は 27 件であり、後志地域内での投資は少ない。国外申請者に着目すると、全体で 195 件である。最も多い申請者所在国は中国であり 84 件である。次いでオーストラリアが 82 件である。国外申請の 85.13%がこの 2 国で占められている。その他はシンガポールが 12 件と唯一 10 件を超えており、マレーシア 5 件、イギリスヴァージン諸島が 4 件と続く。豪州とアジア圏の影響が強いと言われるニセコエリアであるが、その中でも中国とオーストラリアの影響力が強いということが分かる。

次に申請者所在地ごとに申請先の地区をみると、どの申請者所在地も最も多くの建築確認申請を行っているのがひらふ地区である（図III-4-2）。唯一ニセコ町のみ、東山地区での申請が最も多く、次いでアンヌプリ地区と同じ町内での申請が多数を占める。これは、リゾート関連施設はもとより、町民の申請が多いためと考えられる。特に東山地区はニセコ中心市街地と隣接しており、農業用地も多い。そのため町民による申請も多くなると考えられる。同様に倶知安町所在者の申請もひらふ地区および花園地区に集中しており、倶知安町所在者の申請が 433 件なのに対して、ひらふ地区及び花園地区への申請が 426 件である。残りは東山地区が 7 件でありアンヌプリ地区への申請はない。この様に、倶知安町でも同じ町内での申請が大部分である。倶知安町は町内申請率が 93.3%、ニセコ町は町内申請率が 89.61%と大部分を占めるが、他の申請者所在地はそれぞれ傾向が異なる。札幌市の申請は倶知安町で比較的多く、ひらふ地区と花園地区を合わせて 282 件ある。これは札幌市全体の申請に対して 82.21%となる。次いで東京都であるが、ひらふ地区と花園地区を合わせた申請件数が 71 件であり、リゾート地区内申請件数の 59.17%となる。東京都は札幌市に比べ、比較的倶知安町とニセコ町それぞれに申請を行う傾向が見られる。

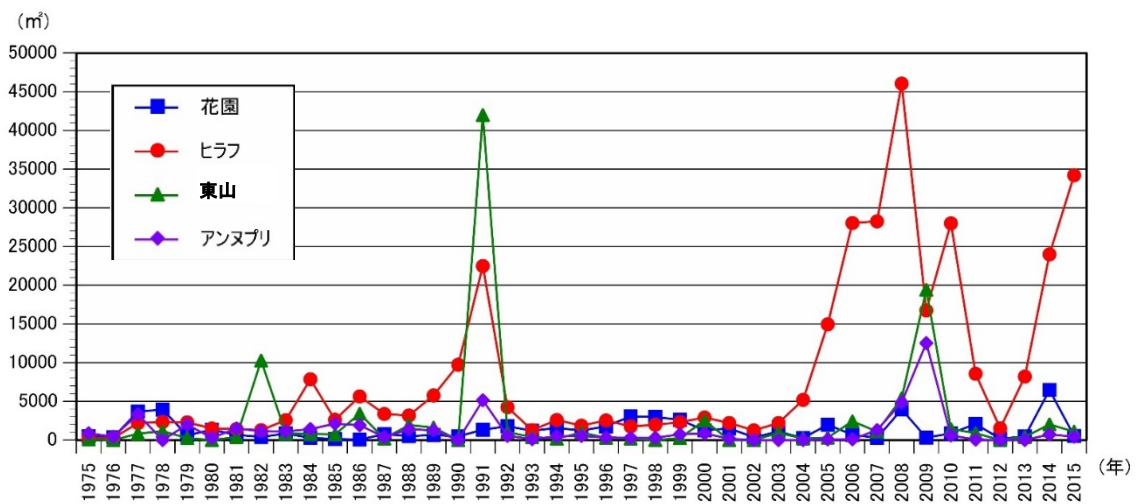
国外に着目すると、最も申請件数の多い中国であるが、リゾートエリア内における申請件数が 84 件に対して、ひらふ地区内での申請が 76 件となり、90.48%を占める。ついで多いオーストラリアはエリア内件数が 82 件に対して、ひらふ地区内の申請が 80 件で、97.56%を占める。どちらの国も倶知安町の中で、特にひらふ地区に開発を集中させていることが明らかである。シンガポールやマレーシアの申請も倶知安町ひらふ地区に集中している。

ただし、本研究で扱ったデータだけでは一概に各地区への海外資本の影響を明らかにすることは難しい。理由の 1 つに今回の集計は建築確認申請の新築建物を対象としているた

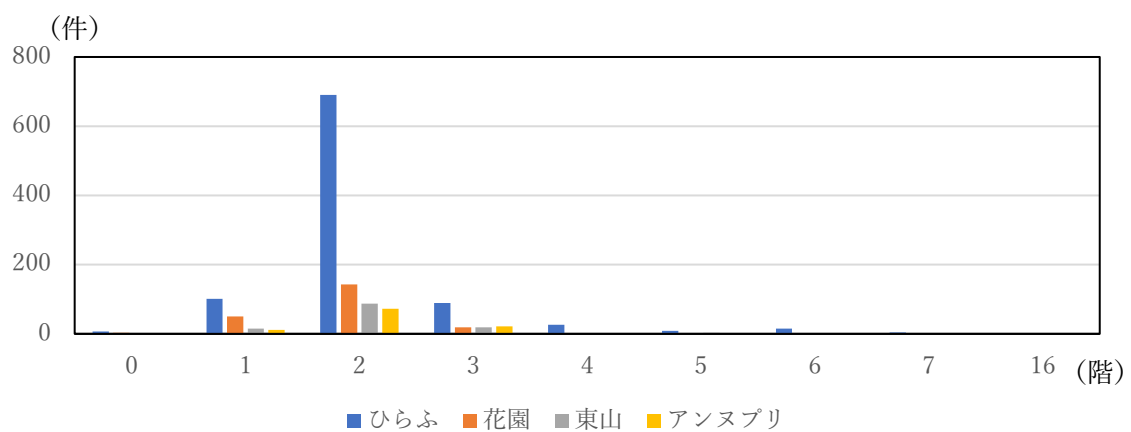
め、買収や大規模改修がデータに入っていない。例えばマレーシアなどは東山地区において旧東山プリンスホテルを買収するなど、むしろ他地区への影響が大きいと言える。もう1つの理由として、申請所在地の変化があげられる。ひらふ地区は2000年代の開発拡大期において、最も早く開発が活発化しており、この開発拡大期初期に国外からの申請が多かったと考えられる。しかし開発が進むと、初期に開発した建物などを所在地とし企業や個人などが町内に現地法人を設置し、所在地が変化する場合がある。そのため、現在の海外の影響の度合いを見るためには、本章で用いたデータだけではなく、他のデータも用いて検証する必要がある。そこで本研究はV章において、ひらふ地区を対象とし不動産登記情報と合わせて分析を行う。

最後に申請者所在地別の建物用途を確認する（図Ⅲ-4-3）。どの申請者所在地においても最も卓越する用途が住宅用途である。ただし、中国のみ宿泊用途が最も申請の多い建物用途である。また、倶知安町やニセコ町、東京都などの申請者による申請では、工業用途の建物も目立つ。倶知安町及びニセコ町においては特に農業用や作業用倉庫の申請が多かったためである。特に東京都の申請者はリゾート開発などに参加する建設会社の作業用施設や倉庫の申請があるため、他の用途に比べ工業用途が大きい。

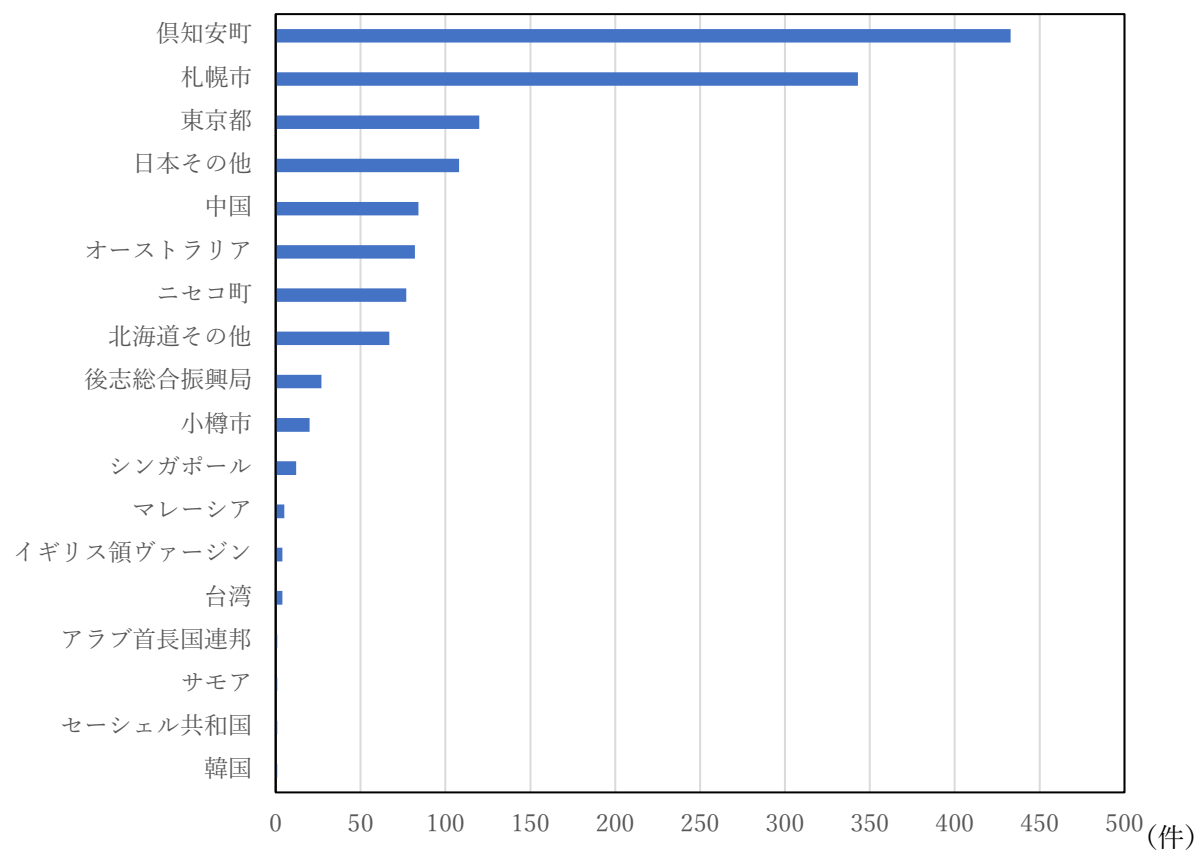
国外申請者に関しては、中国が申請件数84件に対して、住宅用途が29件、宿泊用途が51件と宿泊用途が多い。対してオーストラリアは住宅用途が45件、宿泊用途が37件と逆に宿泊用途が多い。これには各国の申請者の目的の違いによると思われる。オーストラリアの申請者は2000年代に最も早くに申請を行っており、その目的は長期滞在用の別荘などであったと考えられる。しかし、開発が進むにつれて多くの旅行客が訪れるようになり、特にニセコエリアはインバウンド観光の代表的な地域となった。そのため、オーストラリアに比べ開発開始時期が遅れた中国などは、それらを見越して宿泊用途施設を増やしたのではないかと推察される。



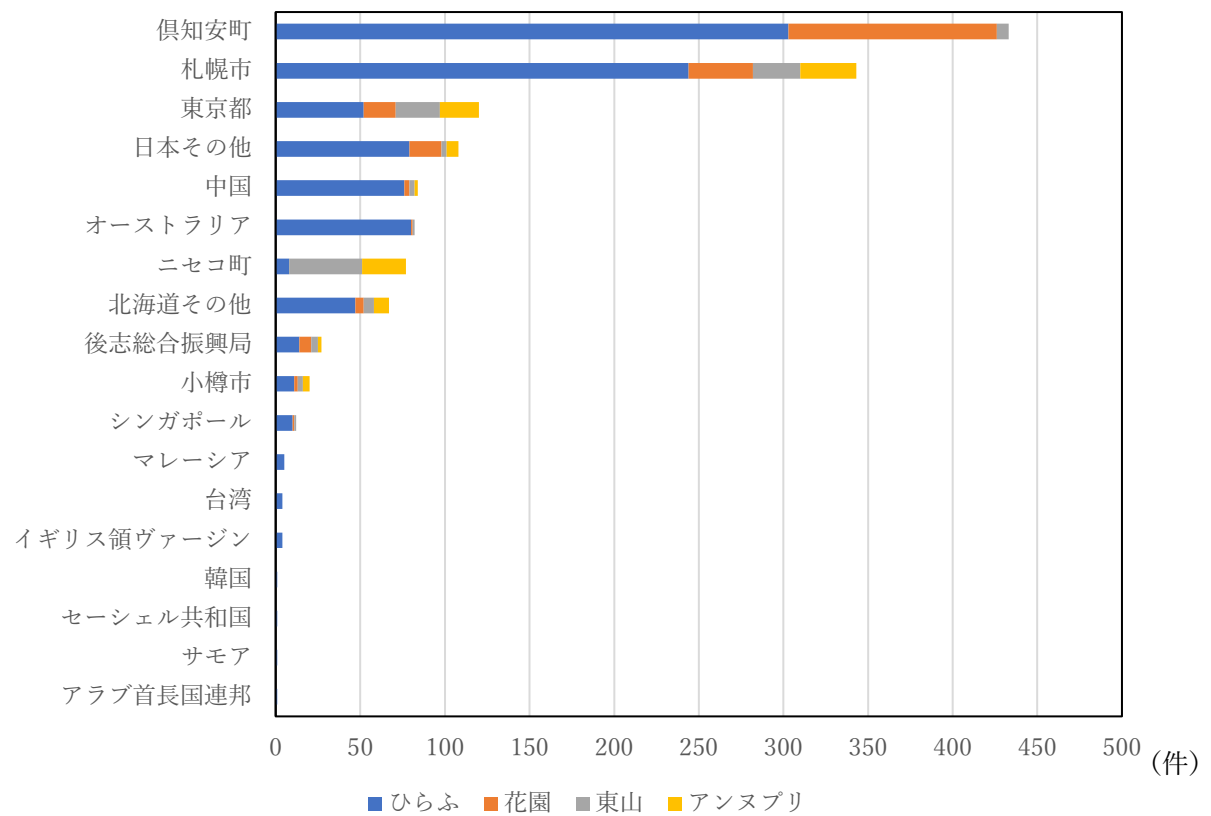
図Ⅲ-3-4-1 リゾート地区ごとの建築確認申請延べ面積



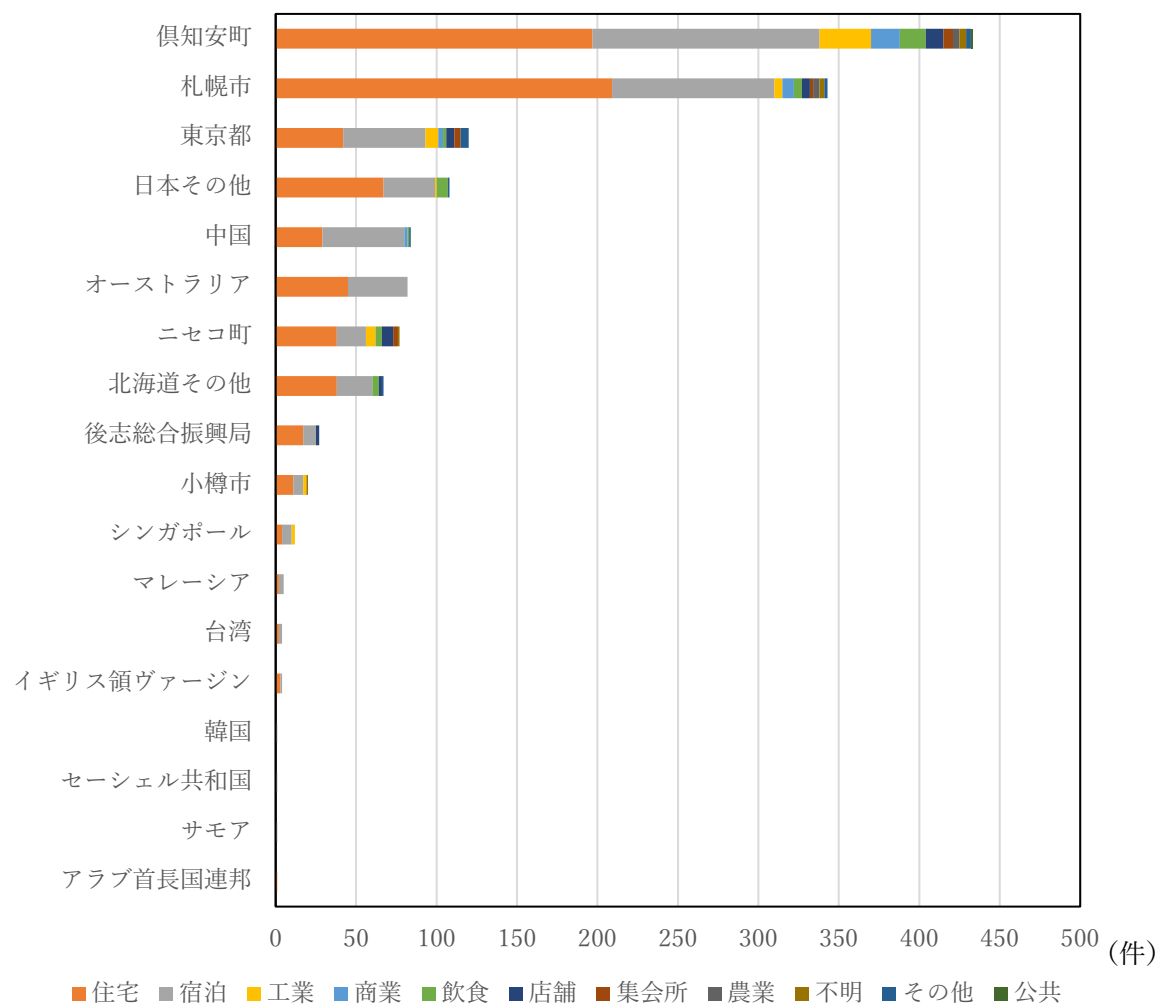
図Ⅲ-3-4-2 リゾート地区ごとの建築確認申請建物階数と件数



図Ⅲ-4-1 申請者所在地ごとの建築確認申請件数



図Ⅲ-4-2 地区ごとの申請者所在地と建築確認申請件数



図Ⅲ-4-3 地区ごとの申請者所在地と建築確認申請建物用途別件数

Ⅳ 建築確認申請からみたニセコリゾートエリアにおける開発

これまでニセコエリアにおける開発を土地利用、建築物の開発の両面から見てきた。そうしたなかで 1975 年以降、特にひらふ地区における土地利用の変化が著しいことが明らかとなった。この土地利用変化を詳細に検討するため、本章はニセコリゾートエリアをひらふ地区・花園地区・東山地区・花園地区に分け、それぞれの地区ごとに建築確認申請データによる分析を行う。

分析に際しては、まず建築確認申請に記された建物情報を用途別に集計する。建物用途に関しては、確認申請概要書の用途欄に記載された内容を住宅、宿泊、工業、農業、商業、飲食、集会所、公共、病院に分類する。この中で工業用途は工場などの工業施設ではなく、車庫や倉庫が分類される。なお、建築確認申請に記載された用途が「店舗併用住宅」や「店舗で事務所、住宅を兼ねるもの」など、複数の用途にまたがった建築物が存在する。そのため、用途別集計に際しては、「店舗併用住宅」の場合、1 つの建物が店舗と住宅に重複して集計される。

次に申請主体を申請主名から国内企業・国内個人・外国企業・外国人の 4 つに分類し、用途別集計を行う。またニセコリゾートエリアの開発がニセコエリア外の地域からどのような影響を受けているかを見るため、申請者所在地別に建物用途を集計し分析を行う。ここでは主目的と考えられる用途のみを抽出するため、任意の建物が重複して集計されることはない。

最後に主要用途である住宅用途及び宿泊用途建築確認申請を 5 年ごとに集計し、建築確認申請地がどのように変化したのかを分析し、ニセコリゾートエリア各地区の開発の変化を明らかにする。

Ⅳ-1 建築確認申請からみたひらふ地区の開発

Ⅳ-1-1 用途別にみたひらふ地区の建築確認申請件数

(1) 1980 年代以前の申請

図Ⅳ-1-1-1 は、1975 年から 2015 年までに申請された建築確認申請件数を用途別に集計したものである。まず 1970 年代後半から 1980 年代前半にかけては特に宿泊用途建築物数の数が多い。1975 年には宿泊用建築物が 1 件だったが、1976 年には 2 件、1977 年には 5 件と徐々に増加している。1981 年には 2 件と数が減るものの、1982 年には 4 件、そして 1984 年には 15 件となっている。

この間、他の用途建築物の件数の推移を見ると、まず 1975 年から 1978 年までは他の用途の建築確認申請は全く見られない。1979 年には住宅及び店舗がそれぞれ 1 件ずつ申請され、住宅はその後 1985 年まで毎年 1 件ずつの申請がある。また、店舗は 1982 年に 1 件、1983 年に 2 件申請されている。飲食は 1982 年に 1 件、1983 年に 2 件申請されているが、その後は 1991 年まで飲食用途の建築物の申請は確認されていない。車庫や駐車場などの工

業用途建築物は 1984 年と 1985 年にそれぞれ 1 件ずつ申請されている。

このように 1975 年から 1984 年までの 10 年間においては、特に宿泊用途建築物の申請が多く行われている。これはひらふスキー場の周辺に山田温泉が立地しているため、スキーと温泉を中心とした観光地として開発されたと考えられる。ひらふスキー場に関してはこの間にリフトの増設も行っており、スキー場としての付加価値が上がっていったもの推測される。また、この当時の宿泊施設は飲食店や店舗の機能を備えた施設が多かったため、独立した飲食や店舗用建築物などの需要は少なかったのではないかと考えられる。

1980 年代後半になると、それまでほとんど見られなかった住宅用建築物が、急速に建築数を伸ばしている。まず 1986 年に 2 件だった建築数が、1987 年には 19 件、1988 年には 19 件、1989 年には 28 件と大幅に増加している。1986 年までの総計が 9 件であったため、この年だけでも、それまで申請された建築物の 2 倍以上の建築確認が 1987 年に申請されたことになる。

（２）1990 年代の申請

1990 年代になると申請件数は徐々に減少し、1992 年には 20 件であったのが 1993 年には 6 件となった。この間、住宅用と明記されもののほかに、セカンドハウスや別荘といった記載が見受けられる。また、建築主もニセコエリア外の建築主が増えていたため、定住用の住居ではなく余暇を過ごすための別荘が増えたと考えられる。

1980 年代後半からは宿泊用建築物の増加も見られる。1989 年に 5 件だった申請数が、1990 年に 10 件、1991 年には 17 件となっている。しかし 1992 年には 4 件と減少に転じており、1993 年には 2 件にまで減少している。その他の施設に関しては飲食店が 1991 年に 4 件の申請がある。これは、それまで宿泊施設が主な建築物であったひらふ地区に、住宅や別荘といった建築物が増えたため、飲食店の需要が高まったのではないかと考えられる。同様に店舗用建築物も 1987 年に 3 件と増え、その後 1990 年まで 1 件ずつ増えている。1988 年になると初めて集会所用途の建築確認申請が見られる。これはスキー場に併設された休憩所が新たに建築されたためである。

1990 年代には、どの用途の建築物も一様に申請数を減らしている。住宅用建築物は 1995 年に 6 件と低調に推移したが、1996 年になると 10 件にまで申請数が増えている。その後、1999 年には 16 件、2000 年には 17 件と増加傾向を示したことから、小規模な建築物に関しては、この間継続的に建築されていたといえる。宿泊用建築物は 1994 年に 7 件と若干申請数を増やしたものの、1995 年には 4 件と再び減少し、1997 年には 0 件と全く申請がない年も見られる。その他の用途についてもほとんどの年で 0 件と申請がなされておらず、申請があった年も 1 件ないしは 2 件と非常に低調に推移している。

（３）2000 年代以降の申請

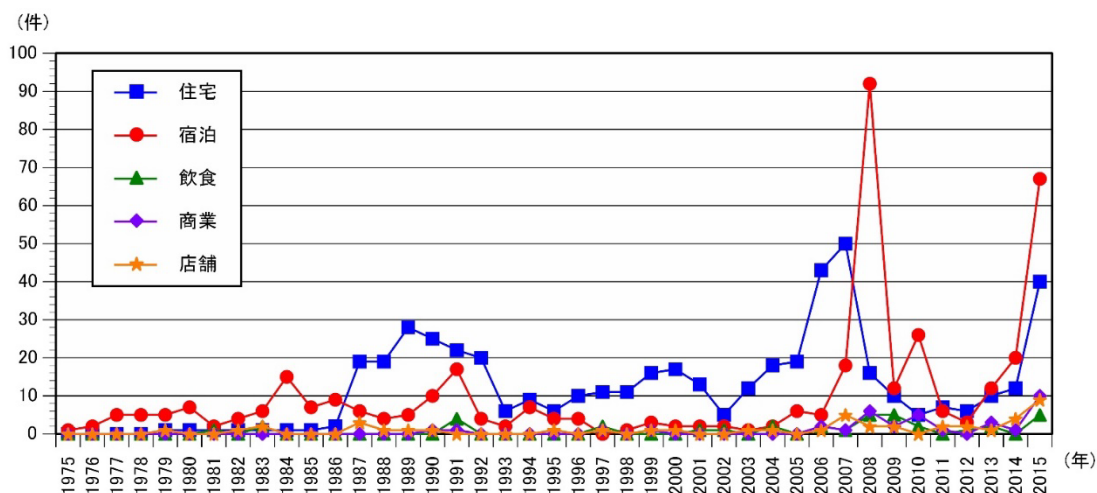
2000 年代前半は 1990 年代と同様の傾向を示すものの、2005 年頃からは異なる傾向が見

られる。まず 10 件程度で推移していた住宅用途の建築物が、2003 年には 12 件、2004 年には 18 件、2005 年には 19 件と増加傾向を示している。そして 2006 年には 43 件と前年度の二倍以上の申請があった。これは、他の先行研究事例で指摘されている外国資本によるひらふエリアの開発時期と重なっている。2007 年は 50 件と住宅用途全体を通してても最も高い数値となったが、2008 年にはそれまでとは一転、16 件と大きく減少し、2009 年には 10 件、2010 年には 5 件まで数を減らしている。

宿泊用建築物は 2006 年まで低調に推移したが、2007 年に 18 件と申請数を増やし、2008 年には 92 件の建築確認申請が行われている。ひらふ地区における宿泊用建築物の確認申請は 374 件であったが、その 24.6%が 2008 年だけで行われている。しかし 2009 年には 12 件と大幅に減少している。

2000 年代後半にはこうした住宅や宿泊施設の立地を背景に、飲食や店舗などの数も増加している。飲食は 2008 年と 2009 年にそれぞれ 5 件の申請が出されており、店舗も 2007 年に 5 件、その後 2008 年と 2009 年に 2 件の申請がある。また施設管理のための事務所なども立地するようになり、事務所などを含んだ商業施設は 2008 年に 6 件、2009 年に 2 件、2010 年に 5 件申請されている。

2010 年代になると、2011 年や 2012 年は低調に推移したものの、住宅や宿泊は再び増加傾向に転じ、2015 年には住宅が 16 件、宿泊用建築物が 30 件と多くの申請がなされた。



図IV-1-1-1 ひらふ地区における用途別建築確認申請件数

IV-1-2 用途別にみたひらふ地区の建築確認申請敷地面積

(1) 1990 年代以前の申請

図IV-1-2-1 は 1975 年以降の建築確認申請敷地面積を種別ごとに示したものである。まず 1970 年代から 1980 年代前半にかけては宿泊用建築物の敷地面積が大きな値を示している。1984 年には工業と公共がそれぞれ 4,9997.25 m²と大きな値を示したが、これはゴンド

ラフト駅舎と駅舎が同じ敷地内に立地したためである。

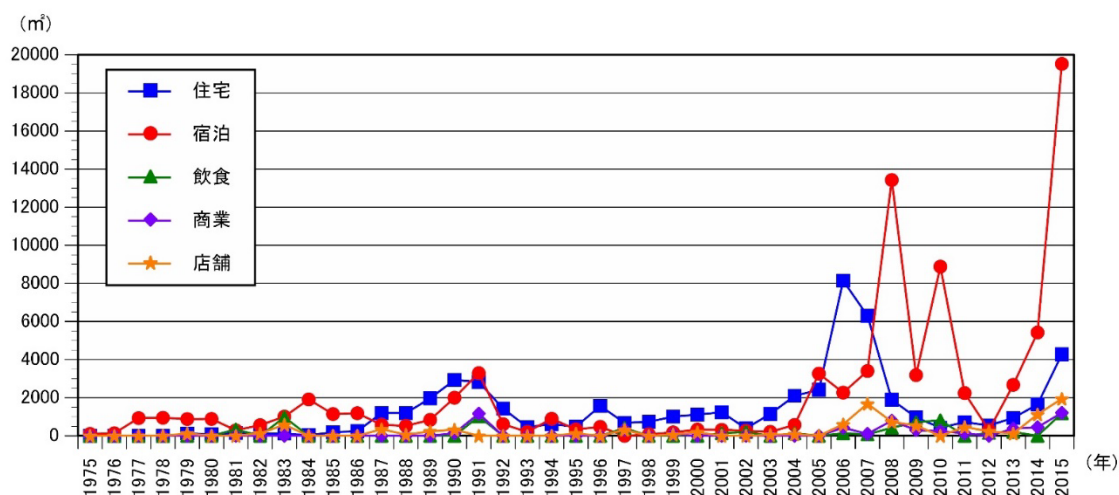
1980年代後半になると申請件数と同様に、住宅用途や宿泊用途建築物の敷地面積が増加傾向を示す。特に1990年と1991年の変化が大きく、住宅用建築物は1989年に11,735.11㎡だった敷地面積が、36,483.53㎡にまで広がっており、これは建築件数の伸び以上である。宿泊用は1990年に9,111.64㎡だった敷地面積が、1991年には35,549.89㎡にまで広がったが、翌年の1992年には3,060.18㎡と大きく減少している。

1990年代は住宅が増減を繰り返しつつも、増加傾向で推移している。その他の用途は住宅ほどの敷地面積はほぼ見られない。1995年に集会所用途建築物が9,917㎡と大きな値を示したが、これはスキー場用の休憩所が整備されたためである。

(2) 2000年代以降の申請

2000年代に入ると再び増加傾向に転じている。住宅の敷地面積は2002年の3,093.69㎡から徐々に増加し、2007年には29,563.96㎡まで増えたが、2008年には14,855.80㎡、2009年には5,609.02㎡と大きく減少している。宿泊用途建築物は2005年に8,052.44㎡に増加すると、2006年はやや減少したものの、2007年に19,212.93㎡、2008年には50,579.76㎡と大きく増加している。しかし2009年に5,658.26㎡と大きく面積を減らし、2010年に27,342.66㎡まで増加するが、2011年には5,658.26㎡、2012年には1,210.38㎡となっている。

2010年代は宿泊用建築物の敷地面積が増加傾向に転じ、2015年は37,163.23㎡まで広がっている。

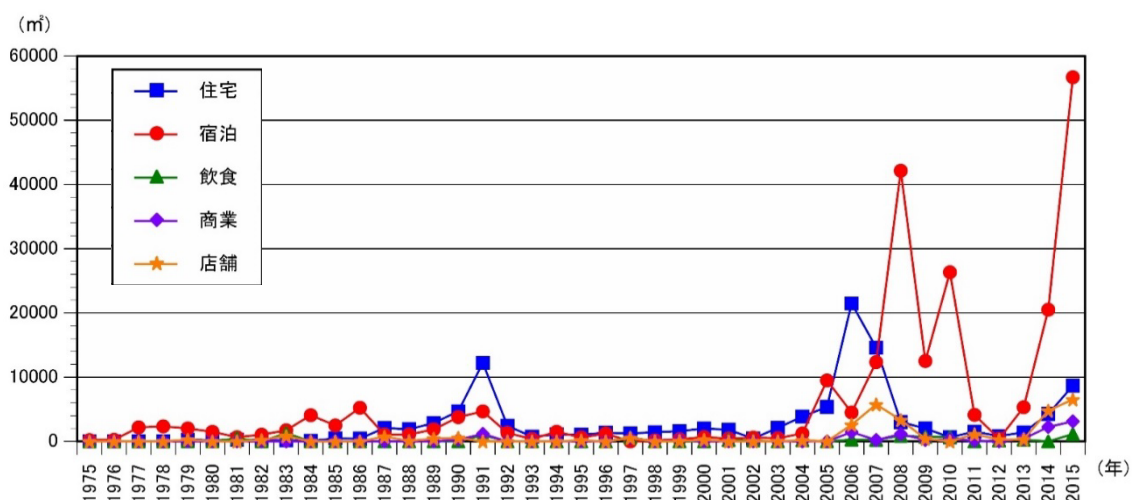


図IV-1-2-1 ひらふ地区における用途別建築確認申請敷地面積

IV-1-3 用途別にみたひらふ地区の建築確認申請建築面積

(1) 1990 年代以前の申請

図IV-1-3-1は1975年以降の建築確認申請建築面積を用途別に示している。全体の傾向を見た時、バブル経済期の1980年代後半よりも、2000年代後半の建築面積が敷地面積に比べ変化が大きくなっている。バブル経済期の1980年代後半は住宅の建築面積が増加傾向にあり、1986年に244.508㎡だった建築面積が1990年には2,931.15㎡まで増加している。宿泊用途建築物に関しては1984年以降減少傾向にあったが、1988年に522.78㎡と底打ちするとそこから増加に転じ、1991年には3,291.93㎡と住宅用途建築物の建築面積よりも大きくなっている。敷地面積では1990年は住宅用途建築物の敷地面積が、宿泊用途建築物を大きく上回っていたが、建築面積においては住宅用途が2,931.15㎡、宿泊用途建築物が2,002.91㎡と敷地面積ほどの差は見られない。その後1992年にはどちらの用途も減少に転じ、1990年代は低調に推移している。



図IV-1-3-1 ひらふ地区における用途別建築確認申請建築面積

(2) 2000 年代以降の申請

2000年代に入ると、まず2002年に390.46㎡だった住宅用途建築物が、2003年は1,149.57㎡と増加し、その後増加を続け2006年には8,142.91㎡と前年度を大きく上回っている。しかし2007年度には6,301.68㎡と減少に転じ2008年には1,897.21㎡、2009年には966.79㎡まで減少している。それと入れ替わるように増加したのが宿泊用途建築物である。宿泊用途建築物は2004年に574.9㎡だった建築面積が、2005年に3,265.37㎡と大きく値を伸ばし、その後2008年に13,425.83㎡と全体で最も建築面積が大きい年となっている。しかし翌年の2009年には3,188.05㎡と大きく値が減少している。

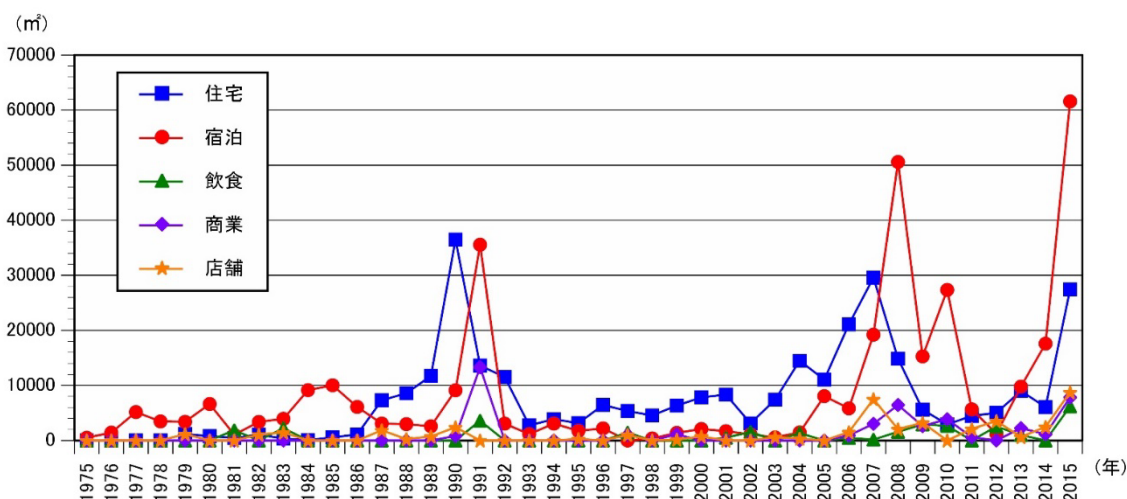
2010年代に入ると住宅は低調に推移する者の2013年から増加傾向に転じ、2014年には

1649.13 m²となっている。それに対して宿泊用途建築物の値は大きく変化している。2010 年には 8,880.3 m²と再び面積を拡大したものの、2004 年には 2244.55 m²と 2009 年以上に値が下がっている。2010 年には 297.28 m²と、全体を通してみても非常に小さい面積であったが、2011 年には 2,676 m²と増加に転じ、2012 年には 5,422.76 m²、2015 年には 10,325.28 m²と 2008 年に迫る面積となっている。

IV-1-4 用途別にみたひらふ地区の建築確認申請延べ面積

図IV-1-4-1 では 1975 年以降の建築確認申請延べ面積を用途別に示す。全体の傾向としてはほぼ建築面積と同様の推移が見られる。またバブル期と 2000 年代にそれぞれ面積の拡大傾向がみられた点同じではあったが、その伸び幅には相違がある。まず住宅用途建築物は、バブル期の 1990 年に 4,683.04 m²となり、70 年代から 90 年代までで最大の値を示している。さらに、2006 年には 21,494.60 m²と全期間を通して最も大きな面積となっている。建築面積では 1990 年が 2,931.15 m²だったのに対して、8,142.92 m²となっている。建築面積は、990 年に対する 2006 年の値が 277%であったが、延べ面積はそれを超える 458%である。建築面積に対して延べ面積が増えるということは、容積率が上がり、階数が多くなっていることを意味する。つまりバブル期に比べ、2000 年代の建築物の階数が多くなっていることがわかる。

宿泊用途建築物に関しても同様の傾向が示される。1991 年が 3,291.93 m²だった建築面積は、2008 年には 13,425.83 m²であった。それに対して延べ面積は 1991 年が 4,675.125 m²だったのに対して、2008 年は 42,148.27 m²となっている。1991 年に対する 2008 年の建築面積及び延べ面積の割合は、それぞれ 407%と 901%と 2 倍以上の開きが見られる。このことから宿泊用途建築物は住宅用途建築物よりも顕著に高層化していると考えられる。



図IV-1-4-1 ひらふ地区における用途別建築確認申請敷地面積

IV-1-5 申請主体及び申請者所在地別にみたひらふ地区の建築確認申請

(1) 所在地ごとの主体別申請

建築確認申請の申請者を主体別に分け、所在地別に集計する(IV-1-5-1)。最も申請件数が多い申請者所在地は倶知安町であり、303件である。これは全体の32.20%になる。主体別にみると、日本企業は164件と最も多く、次いで日本人個人の申請は125件である。倶知安町に住む外国人の申請は14件と少ない。倶知安町について多い申請者所在地は札幌市であり、申請件数は244件と全体の25.93%に当たる。主体別にみると、日本人個人が173件で最も多く、次いで日本企業が71件である。札幌市に在住する外国人による申請はない。ひらふ地区の建築物に関しては、倶知安町と札幌市を合わせると58.13%となり、全体の半数以上になる。しかし倶知安町所在の申請主体は企業が多いのに対して、札幌市所在の申請者は日本人個人による申請が多いなどの違いが見られる。

ひらふ地区の建築確認申請主所在地が札幌市に次いで多いのは、オーストラリアで80件である。主体別にみると国外所在の個人申請が60件、企業による申請が20件であり、オーストラリア所在の申請者は75%が個人申請である。国外の所在者による申請でオーストラリアに次いで多いのが中国であり、申請件数は76件とオーストラリアの件数とほぼ同数である。個人申請が50件、企業による申請が26件とこちらも個人による申請が多い。国外在住の申請者が3番目に多い国はシンガポールの10件、その次はマレーシアで5件と、オーストラリアや中国の件数に比較して非常に少ない。シンガポールとマレーシアはオーストラリアや中国と異なり、企業による申請が個人申請よりも多いことが特徴である。

道外の申請者所在地が最も多い都道府県は東京都で申請件数が52件である。これを主体別にみると企業による申請が27件、個人による申請が19件であり、札幌市と同様に企業による申請が多い。このように、札幌市や東京都などの道内中核都市や大都市圏の申請主体は企業が多いのに対して、国外の申請主体は個人が多い傾向があり、国内外で申請主体の違いが見られた。

(2) 用途ごとの主体別申請

次に用途別に建築物の申請主体を集計する(IV-1-5-2)。ひらふ地区で最も多い建築物用途は住宅の448件であり、その中で最も多い申請主体は日本人による申請で260件である。次いで国内企業による申請が94件であり、海外在住個人申請主が83件、海外企業が11件と続く。日本人による申請は特に1980年代後半から1990年代前半にかけて多く、個人所有の別荘などが主な用途であったと推察される。

宿泊用途建築物は371件と住宅用途よりは少ないものの、全体の39.43%と住宅用途以外の建築物に比べると件数が多い。主体別にみると、最も多い申請主体が国内企業による申請で148件と宿泊用途全体の39.89%、次いで日本人による申請が121件であり宿泊用途全体の32.61%に当たる。個人申請が多かった住宅用途に比べると、企業申請の割合が多い。また国外に所在地を置く海外企業の割合が12.13%と、海外企業が占める割合が2.46%の住宅

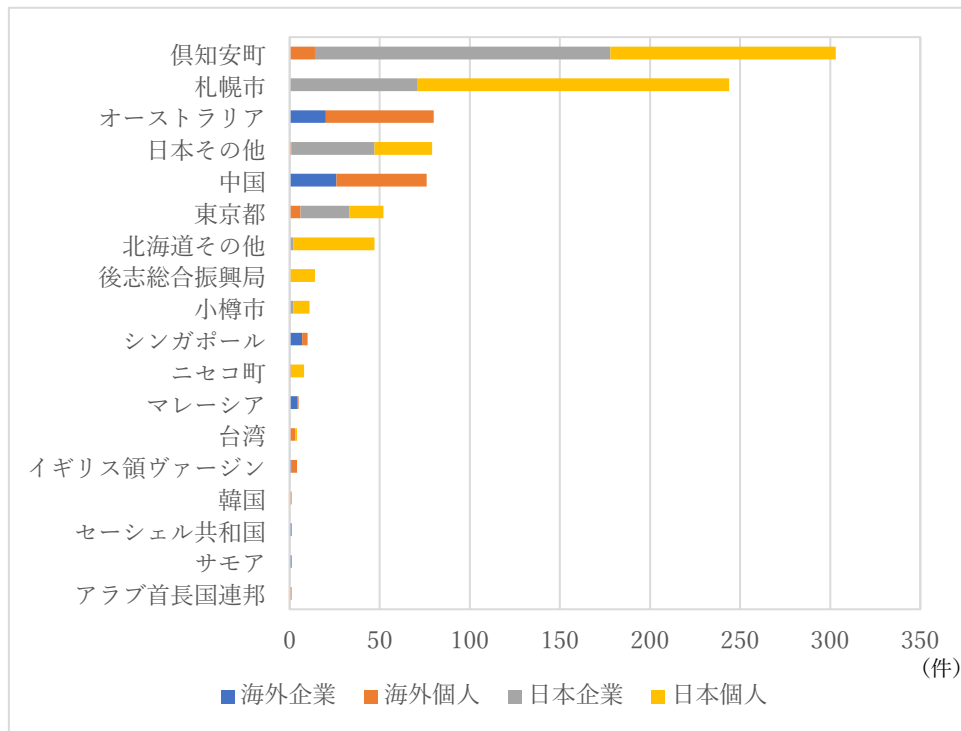
用途に比べて割合が大きくなっている。これはホテルや旅館などの経営を行う企業に加え、2000 年以降に増えた condominium などの主体も企業が多いことが影響している。

（３）年代ごとの主体別申請

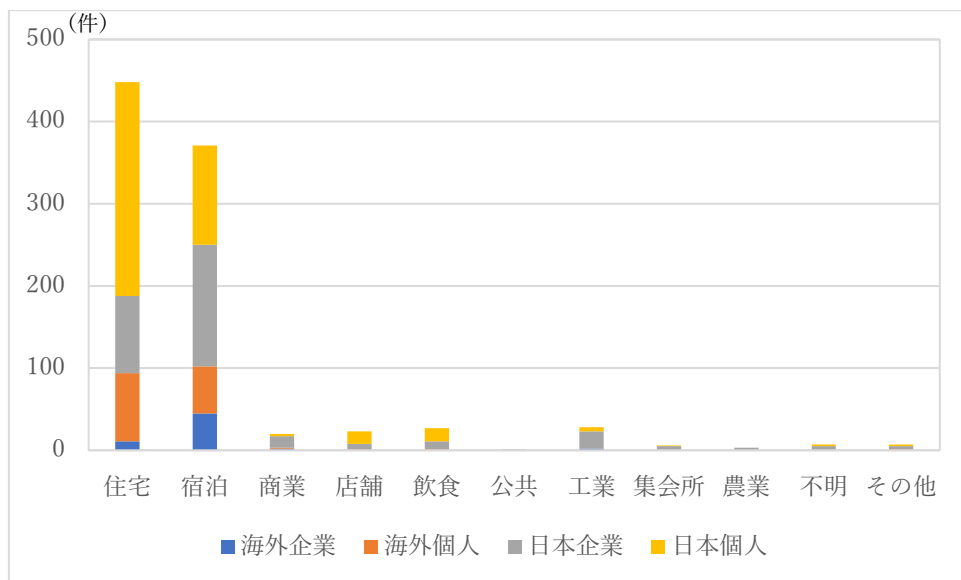
ひらふ地区は 1980 年代後半から 1991 年前半のバブル期と、2005 年以降に急速に申請件数を伸ばしている。その中で主体別の申請件数を見る（IV-1-5-3）。全体を見ると 2003 年以前は全て、日本に所在地のある個人や企業の申請である。2004 年になると初めて日本国外に所在地のある個人が申請を行い、2005 年に海外所在企業による申請が現れる。

バブル期においては、1985 年以後に申請件数が増加している。1988 年までは国内在住の個人による申請がほとんどであった。1988 年ではひらふ地区全体の申請件数が 25 件に対して、個人の申請は 21 件と 77.78%にあたる。しかし、1989 年になると個人の申請件数が 21 件に対して、企業の申請件数が 18 件と 46.15%となり、企業による申請の割合が増加する。バブル期前後で最も申請件数が多かった 1991 年には、個人の申請が 11 件であるのに対して、企業の申請件数が 32 件となり、両者が全体に占める割合が逆転している。しかし 1992 年になると全体の件数が 26 件と減少し、その中で個人の申請件数が 18 件に対して企業の申請件数が 8%、前年度比 25%と大きな減少が見られる。1993 年には全体件数が 9 件、個人申請件数が 6 件、企業申請件数が 3 件となり、バブル崩壊の影響が大きく表れたといえる。ひらふ地区ではバブル崩壊後、企業の申請件数が先に大きく減少し、次いで個人の申請が減少することによって 1993 年に全体件数を大きく減らすという動きになっている。

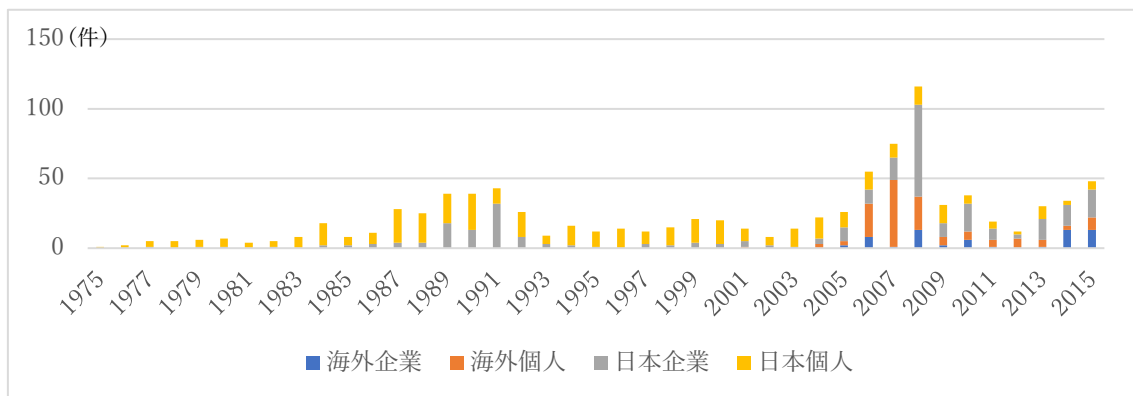
1990 年代後半から 200 年代前半に関しては、おおよそ 10 件から 20 件の間を推移する。2004 年に国外在住の申請者が現れ始め、その後全体件数が急速に増加していく。全体に占める割合を見ると、2004 年は国内在住申請者による申請件数が 19 件に対して、国外在住申請者による申請件数が 3 件である。2005 年は国内申請件数が 21 件に対して、国外申請件数が 5 件となり、国外申請者の割合が 2004 年で 22.73%、2005 年が 19.23%と大きくはない。しかし 2006 年になると国内申請者申請件数が 23 件に対して、国外申請者申請件数が 32 件と件数で逆転する。2007 年には国内申請者申請件数が 26 件に対して、国外申請件数が 32 件、2007 年の申請件数に対して 58.18%と国外申請者による申請件数割合も大きくなる。ひらふ地区で最も申請件数が多い 2008 年は、国内申請者申請件数が 79 件に対して、国外申請者の申請件数は 37 件と再び国内申請者の申請割合が増加した。具体的には国内在住の企業による申請が 66 件と全体の 55.90%となり半数以上となる。これは、海外企業が国内企業と連携、あるいは国内に法人企業を設置することによって所在地が日本国内になったことに起因する。そのため所在地は国内であるものの、LTD 表記の企業が多く見受けられる。



IV-1-5-1 ひらふ地区における申請者所在地別建築確認申請件数及び申請主体割合



IV-1-5-2 ひらふ地区における用途別建築確認申請件数及び申請主体割合



IV-1-5-3 ひらふ地区における申請年毎の建築確認申請件数及び申請主体割合

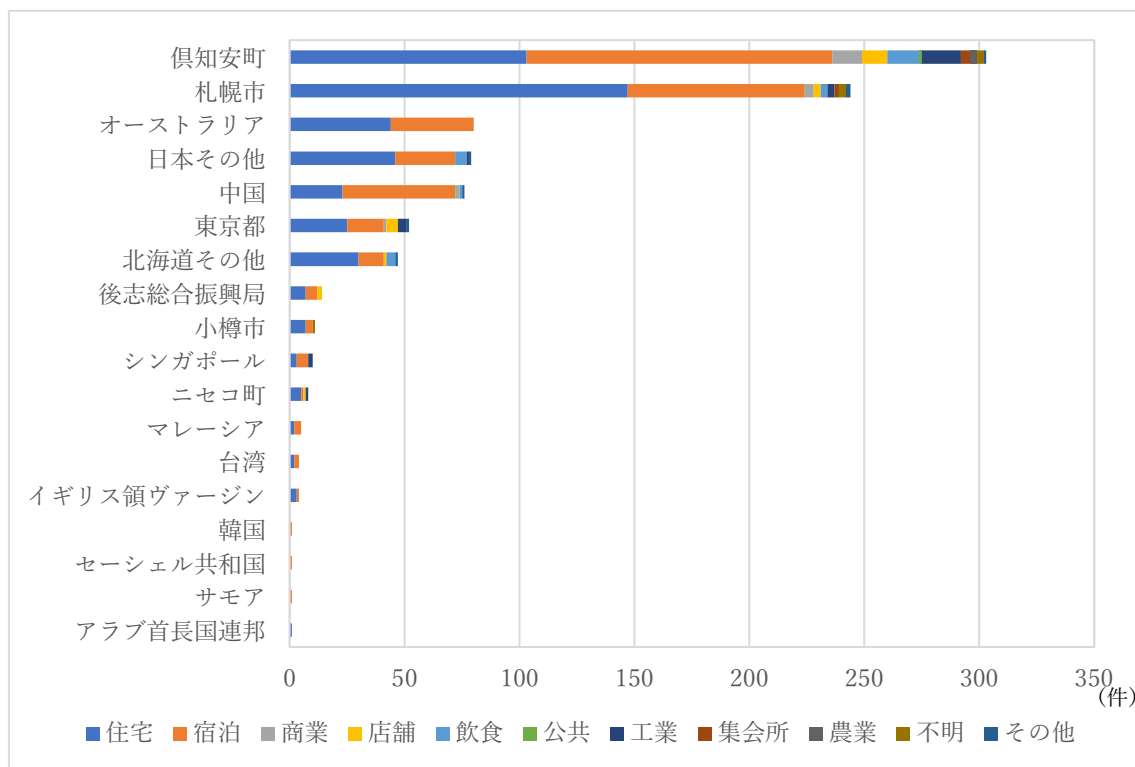
IV-1-6 用途別にみた申請者所在地

建築確認申請者所在地ごとの建築物用途割合を見ると、各所在地とも住宅及び宿泊用途建築物が多い（図IV-1-6-1）。まず最も申請件数が多い倶知安町所在申請者は、住宅が103件、宿泊用途が133件と宿泊用途建築物の方が多いたことが分かる。また他所在地申請者に比べて商業が13件、店舗が11件、飲食が14件と多い。これらの用途で申請件数が10件を超えているのは倶知安町所在者申請のみである。

次に多い札幌市であるが、住宅用途建築物の申請は147件、宿泊用途建築物の申請が77件と住宅用途建築物の申請が多く、札幌市全体の件数に対する住宅用途建築物の割合も60.25%と高い。札幌市の申請者が生活の基盤としての住宅をひらふ地区で購入することは考えづらく、実態としては別荘あるいは用途変更や民泊制度などを活用した宿泊用途建築物であると考えられる。札幌市以外の申請者を見ると、住宅用途建築物の申請件数が一定数以上存在するが、これらも札幌市と同様に別荘や用途変更による宿泊施設としての活用を主目的にしているか、あるいは投機対象としての不動産という意味合いが強いと推測される。また札幌市の申請者は倶知安町に次いで商業用途建築物の申請が多く、その他店舗や飲食などの建築物も少数ではあるが申請される。

国外所在申請者の中で最も申請件数の多いオーストラリアは、住宅用途建築物が44件、宿泊用途建築物が36件であり、その他の用途を主目的とした建築物は申請されていない。住宅用途建築物の建築目的が先ほど述べたように、実質的に宿泊用途や投機対象であるとするならば、オーストラリア在住申請者はひらふ地区におけるリゾート開発を強く進めた国の一つであるといえる。国外申請者がオーストラリアに次いで多い中国は住宅用途建築物が23件に対して、宿泊用途建築物が49件と宿泊用途建築物が多い。これは用途変更や民泊としてではなく、最初からスキー場等を訪れる観光客向けの開発であると考えられる。

国内では北海道に次いで申請件数が多い東京都は、住宅用途が25件、宿泊用途が16件と申請件数は少ないものの、飲食用途建築物の申請が5件と他地域に比べて最も多い申請件数である。



図IV-1-6-4 申請者所在地別建築確認申請件数及び用途割合

IV-1-7 住宅用途に関する建築確認申請の申請地

(1) 1970年代の申請

前節で述べたように、ひらふ地区において申請された建築確認の多数が住宅用途及び宿泊用途建築物であった。そこで本節では特に住宅用途建築物及び宿泊用途建築物に着目し、その経年変化及び立地動向を明らかにする。ここでは住宅及び宿泊用途建築物の立地場所を年別にまとめ、5年ごとに見ていく。なお、ひらふ地区は特にスキー場周辺に開発が集中する傾向がある。これらの開発を細かく見るため、本節ではスキー場から道道 343 号にかけての一带をスキー場周辺エリア、道道 343 号を超えて尻別川までの一带を宿泊集中エリア、スキー場周辺エリアから倶知安町市街地付近までを泉郷エリア、スキー場周辺部からニセコ町境界を樺山エリアと呼称する。

図IV-1-7-1 は 1975 年から 1979 年に申請された住宅用途建築物の申請地である。もともと 1970 年代後半は申請が 1 件のみであり、それはスキー場周辺部に位置する店舗兼住宅である。

(2) 1980年代の申請

1980 年から 1984 年になると、毎年 1 件ずつの計 5 件の申請がある(図IV-1-7-2)。1980 年には道道 343 号線沿いの樺山エリアに近い場所に、民宿件住宅として 1 件申請されてい

る。1981年には道道沿いではなく字山田155番地、宿泊集中エリアの尻別川に近い場所に建築物の申請がある。1982年にはひらふの道道343号と道道631号の合流点である十字路に、1983年にはひらふスキー場の麓にそれぞれ店舗併用住宅が立地している。1984年には道道343号沿いに1件申請されたが、その用途が別荘である。1980年代前半には民宿や個人用別荘地といった小規模なリゾート用建築が進んでいる。

1980年代後半になると、開発エリアが急速に広がった(図IV-1-7-3)。1985年にペンション・住宅という用途で1件申請され、1986年にはひらふスキー場から離れた樺山に民宿併用住宅が立地した。そして1987年には前節で示したように19件の申請があり、その開発エリアも拡大している。まず宿泊集中エリアでは、尻別川や冷水川に近い地形的限界付近での建築物が増加した。用途はいずれも住宅であるが、建築主が東京や札幌の開発会社であるため、別荘として計画された建物と推察される。また、スキー場周辺部から道道343号沿いに北西に進んだ親爺川手前に、新たな建築物が見られるようになった。

1988年になると宿泊集中エリアにて道道343号に比較近い場所や中央付近に多くの申請がなされている。また、冷水川と宿泊集中エリアを挟んで反対側の沢である尻別2号川付近でも建築物の立地が確認できる。親爺川周辺においても引き続き複数の建築確認が申請されている。1989年では親爺川を越えた泉郷エリアにおいて2件の建築物が確認される。なお、この泉郷付近の字山田132番地では10件の確認申請がなされていたため、泉郷が整備され始めたものと考えられる。1989年では宿泊集中エリアと親爺川周辺、そして泉郷といった比較的スキー場から離れた地域の開発が進められた。それまで開発が見られなかったエリアにて建築確認申請が見られるようになったことから、ひらふ地区の都市的土地利用の広がりはこのバブル期の開発から始まったといえる。

(3) 1990年代の申請

1990年代に入ると、建築確認の申請地がさらに広がりを見せる(図IV-1-7-4)。まず1990年から1991年にかけては特に泉郷エリアにおいて確認の申請が相次いでおり、その総数は宿泊集中エリアの総数を超えている。特に特定企業による別荘地の開発が大きな要因の一つとして挙げられる。また札幌市や道外個人建築主による建築物の立地も確認できることから、泉郷はバブル期において保養地として新たに整備されたエリアであると考えられる。また1990年には親爺川周辺でも、地形が急傾斜となる境界付近に建築物が立地しており、既存開発エリアの拡大も見受けられる。

1992年は建築確認申請件数が大きく数を減らした年であり、建築物の立地傾向にも変化が見られる。まず泉郷付近での開発が減少し、逆に既存開発エリアである宿泊集中エリアでの建築物の立地が増えている。1992年は尻別川付近や冷水川付近など宿泊集中エリア外延部にて建築物が立地したが、1993年には樺山エリアの道道343号沿いに建築物の立地が広がっている。また、新たに字山田105番地、現在のサンモリッツ大橋付近にて複数の建築物が見られるなど、スキー場から離れたエリアでの開発も進展している。1994年には樺山

エリアとは逆にひらふ地区の倶知安町市街地よりなどにも建築物が見られるようになるなど、まとまった開発エリアの拡大は1992年に沈静化したものの、少数の建築物が広い範囲に分散する傾向は1994年まで続いている。

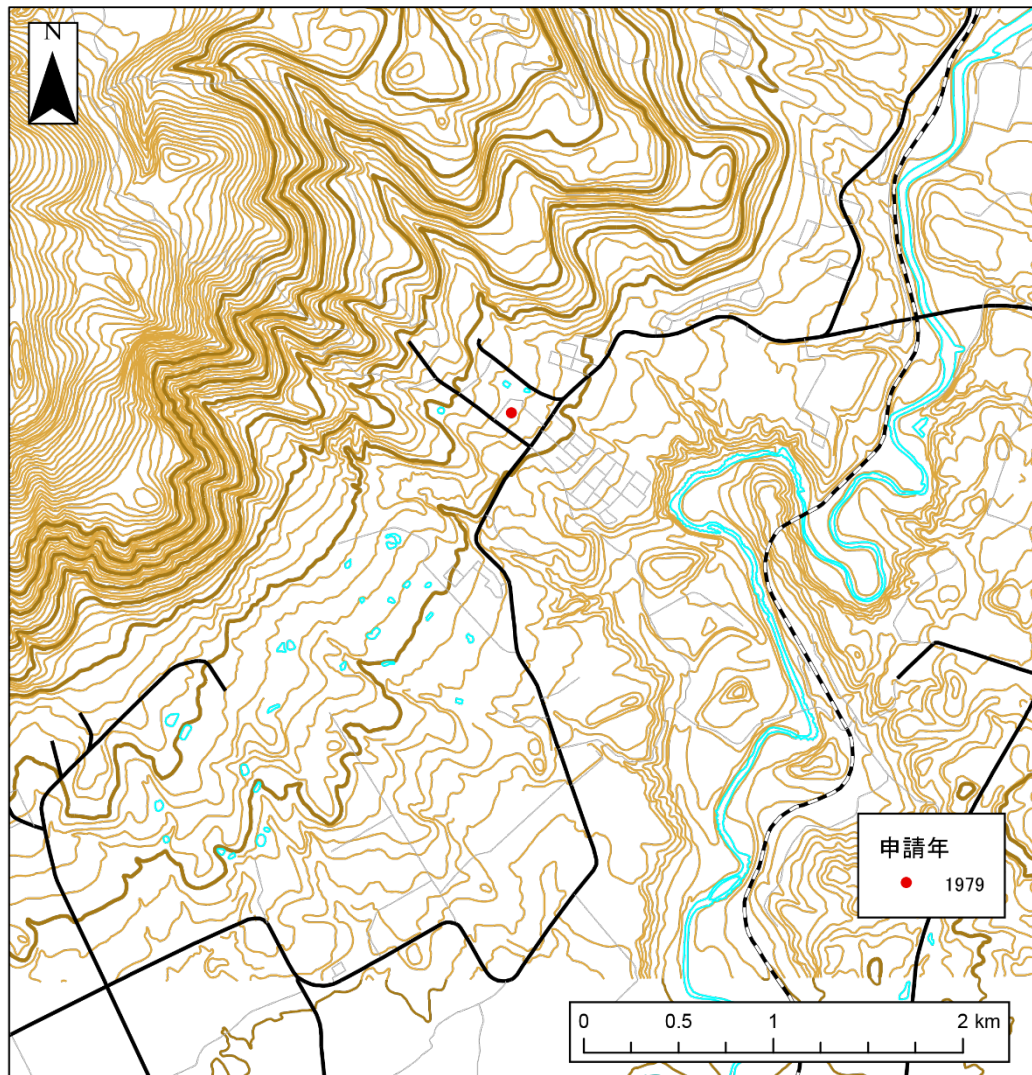
1990年代後半になるとスキー場周辺エリアや宿泊集中エリアといったひらふ地区の中心よりも、むしろ離れたエリアでの開発が多く見られるようになる(図IV-1-7-5)。特に1996年から倶知安町市街地よりの字山田35番地付近と、ひらふ地区中心から大沢川を超えた樺山エリアにて建築物が集中する傾向があり、1997年から1999年の2年間には多くの建築物の確認申請がこの二つのエリアで出されている。字山田35番地付近は1990年代前半から開発が見られたものの、まとまった開発がなされたのはこの2年間である。建築確認申請件数の推移より、1990年代後半はバブル期ほどの申請件数は出ていなかったものの、開発エリア自体は断続的に拡大したことがわかる。

(4) 2000年代以降の申請

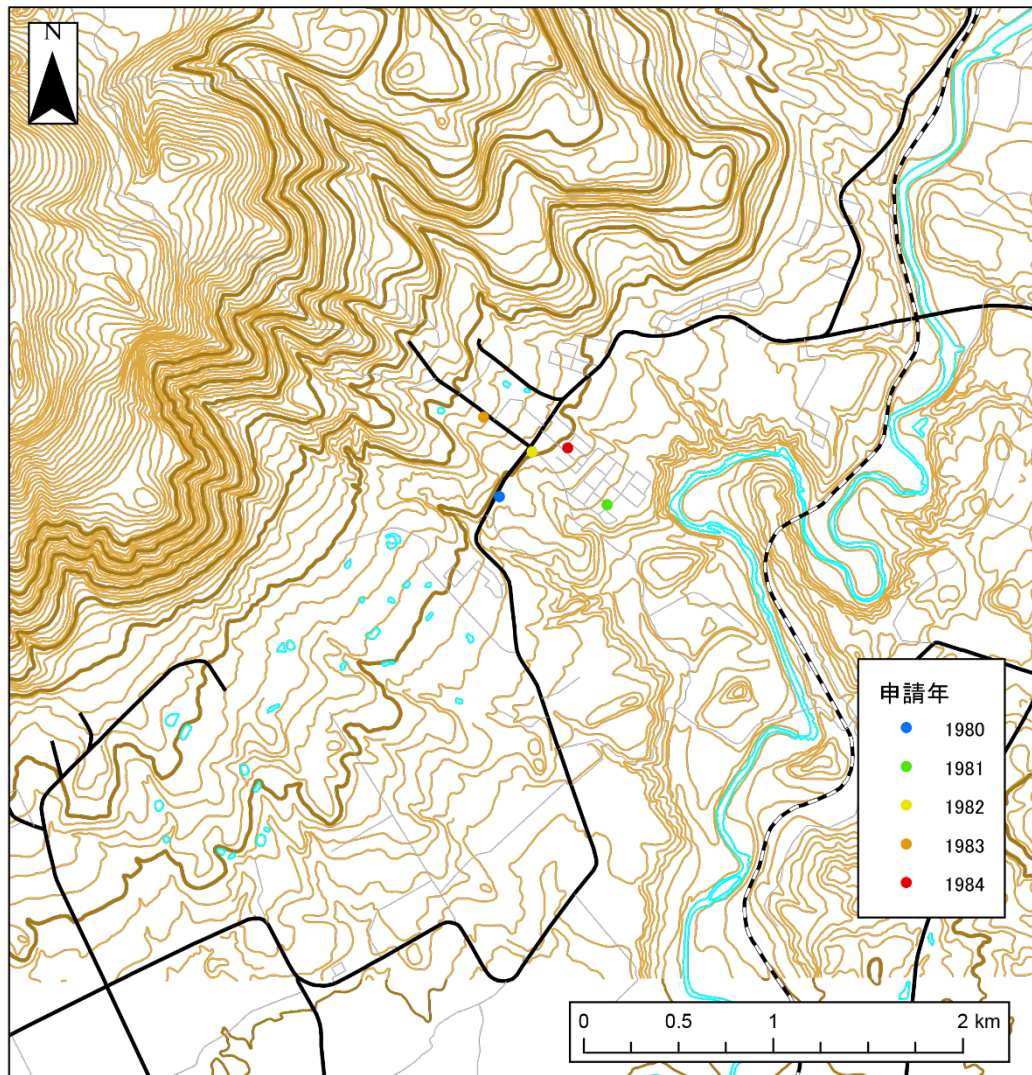
2000年は90年代後半に広がった字山田35番地付近と大沢川周辺において、建築確認の申請が行われている(図29)。また大沢川から道道343号を約1kmニセコ川に移動した樺山小学校の周辺で新たに建築確認申請が出されている。この樺山小学校から比羅夫駅に続く道沿い、樺山30番地付近での建築確認申請が出されるなど、樺山小学校から比羅夫駅までの2001年は件数が少ない年ではあったが、泉郷の倶知安町寄りに開発が集中している。2003年になると特に樺山エリア、大沢川周辺や樺山小学校周辺、そして比羅夫駅に近いエリアにおける建築物が増加傾向となった。2005年においても樺山エリアの開発が進んだが、スキー場周辺エリアにおいても比較的スキー場に近いエリアや尻別2号川寄りでの建築確認申請が出されている。

2000年代後半になると、特に件数が増加傾向にあった2006年や2007年に変化が見られる。まず、それまで拡大傾向を続けていた建築確認の申請地であったが、2006年になると宿泊集中エリアに申請が集中している(図IV-1-7-6)。また宿泊集中エリアの中でも、それまで多くは見られなかった尻別2号川に近い、急傾斜地の手前での開発が行われている。2007年になるとスキー場周辺エリアや宿泊集中エリア、親爺川周辺などバブル期前後に開発が進んだエリアでの確認申請が出されている。このことから、それまでは比較的新しい敷地を求めて拡大傾向にあった開発が、スキー場への近接性を重視し再び再集中したと考えられる。しかし2008年になると住宅用途建築物の件数自体が大きく数を減らしたため、そうした再集中の傾向は2007年で止まっている。

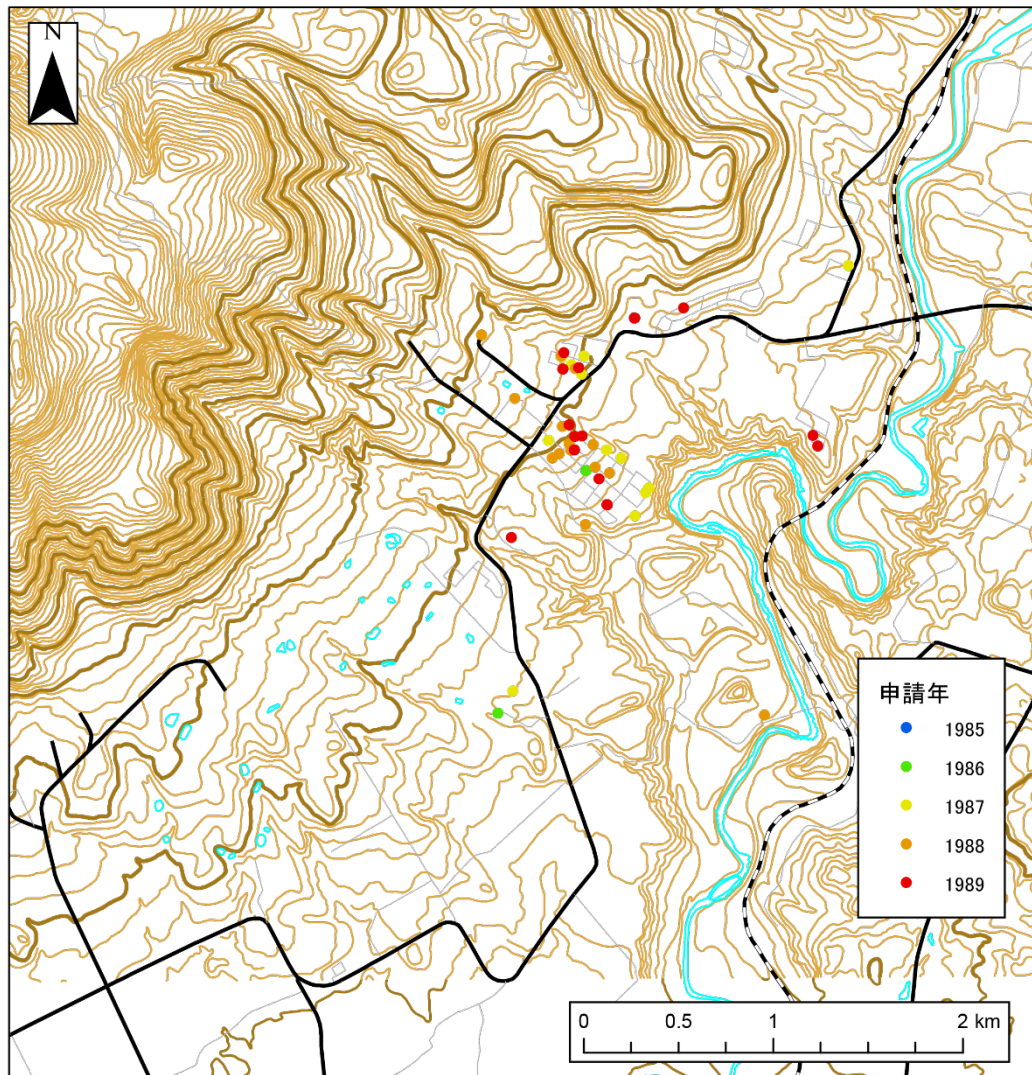
2010年代に入ると住宅用途建築物の申請は大きく数を減らし、申請地もこれまでのように拡大するのではなく、既存の開発エリアに散見されるようになる(図IV-1-7-7)。



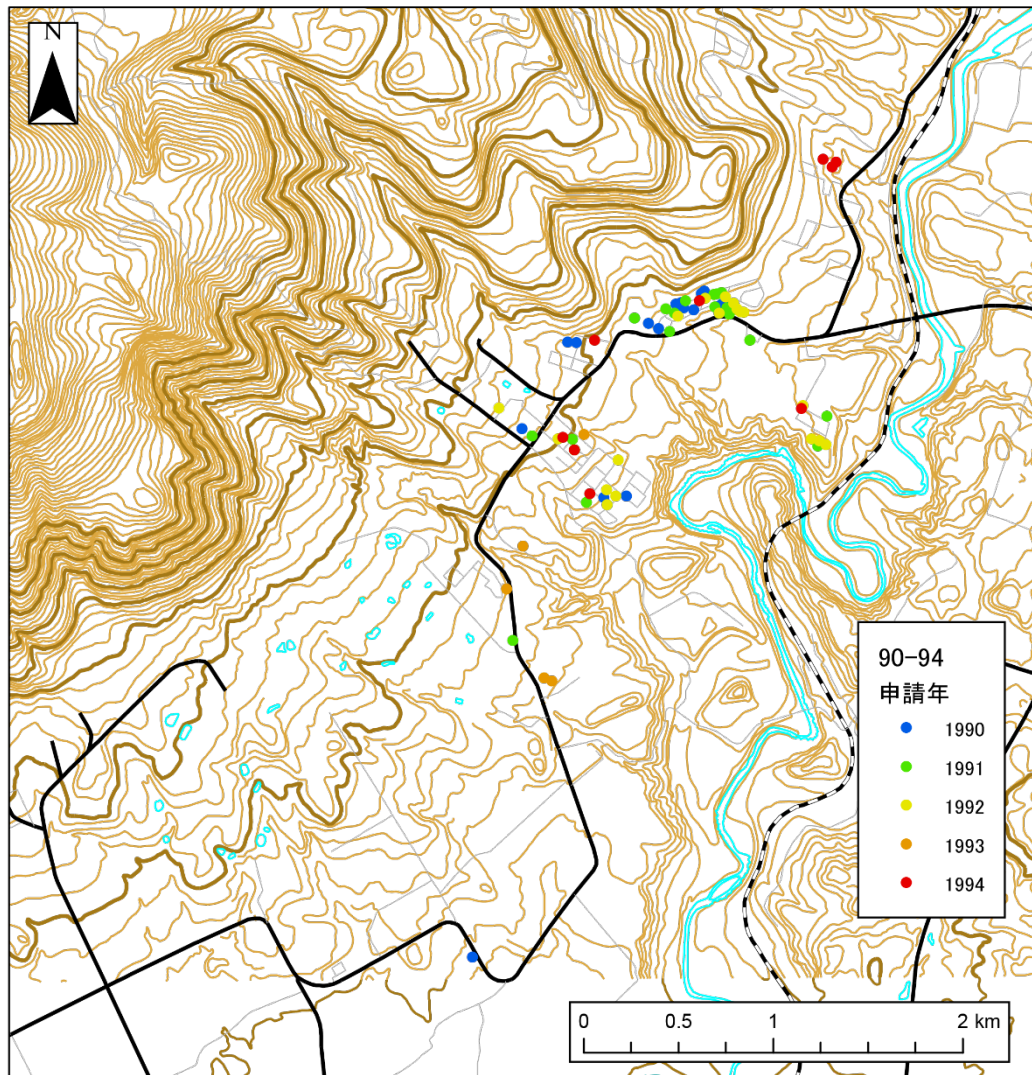
図IV-1-7-1 ひらふ地区における住宅用途建築確認申請地（1975年-1979年）



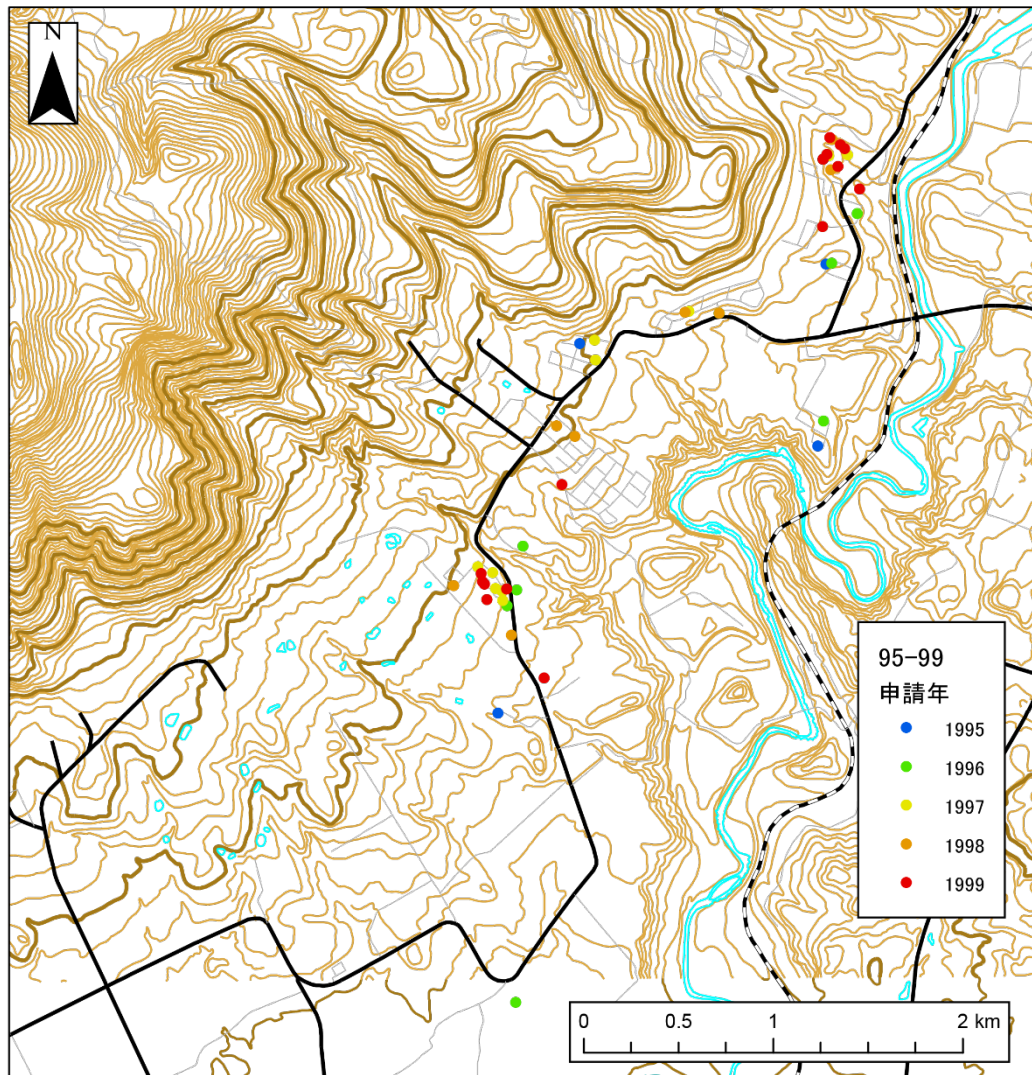
図IV-1-7-2 ひらふ地区における住宅用途建築確認申請地（1980年-1984年）



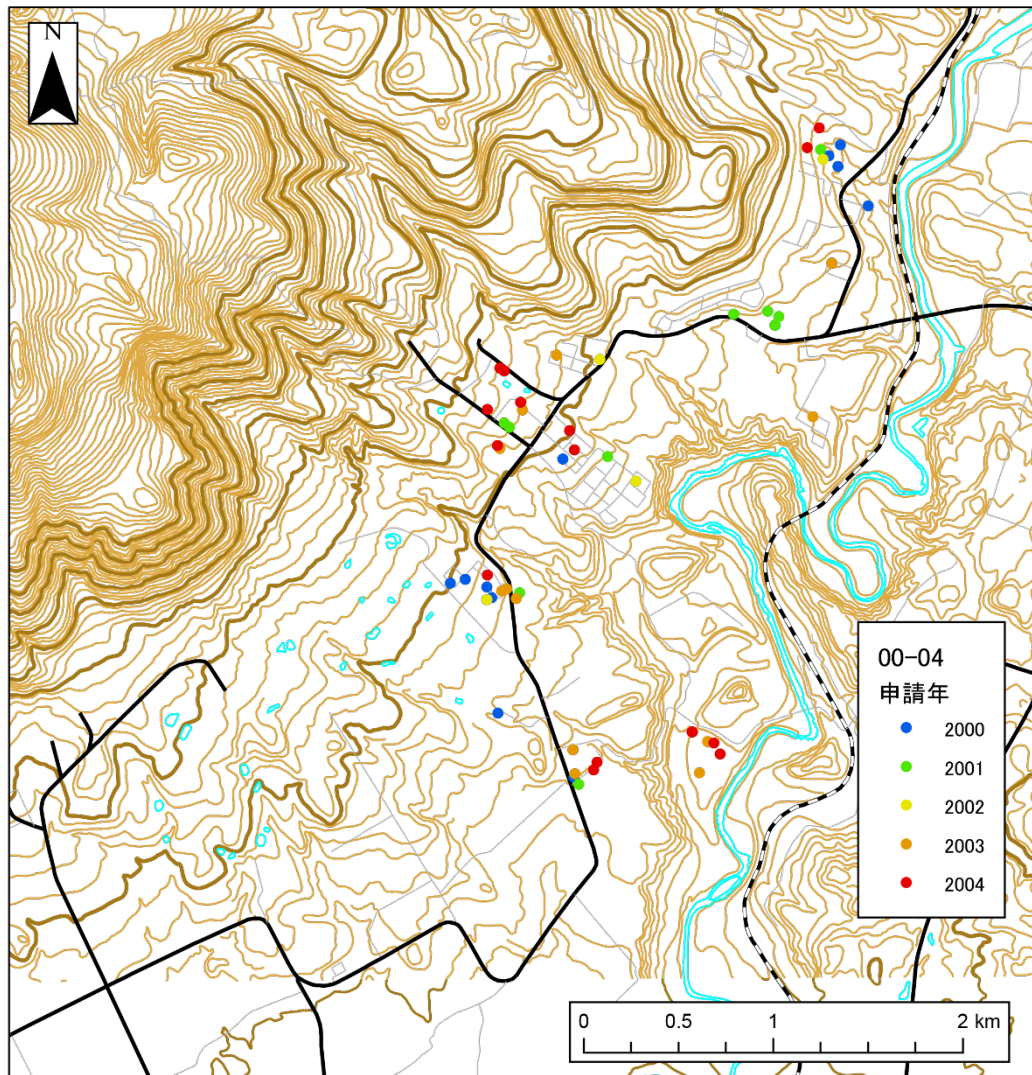
図IV-1-7-3 ひらふ地区における住宅用途建築確認申請地（1985年-1989年）



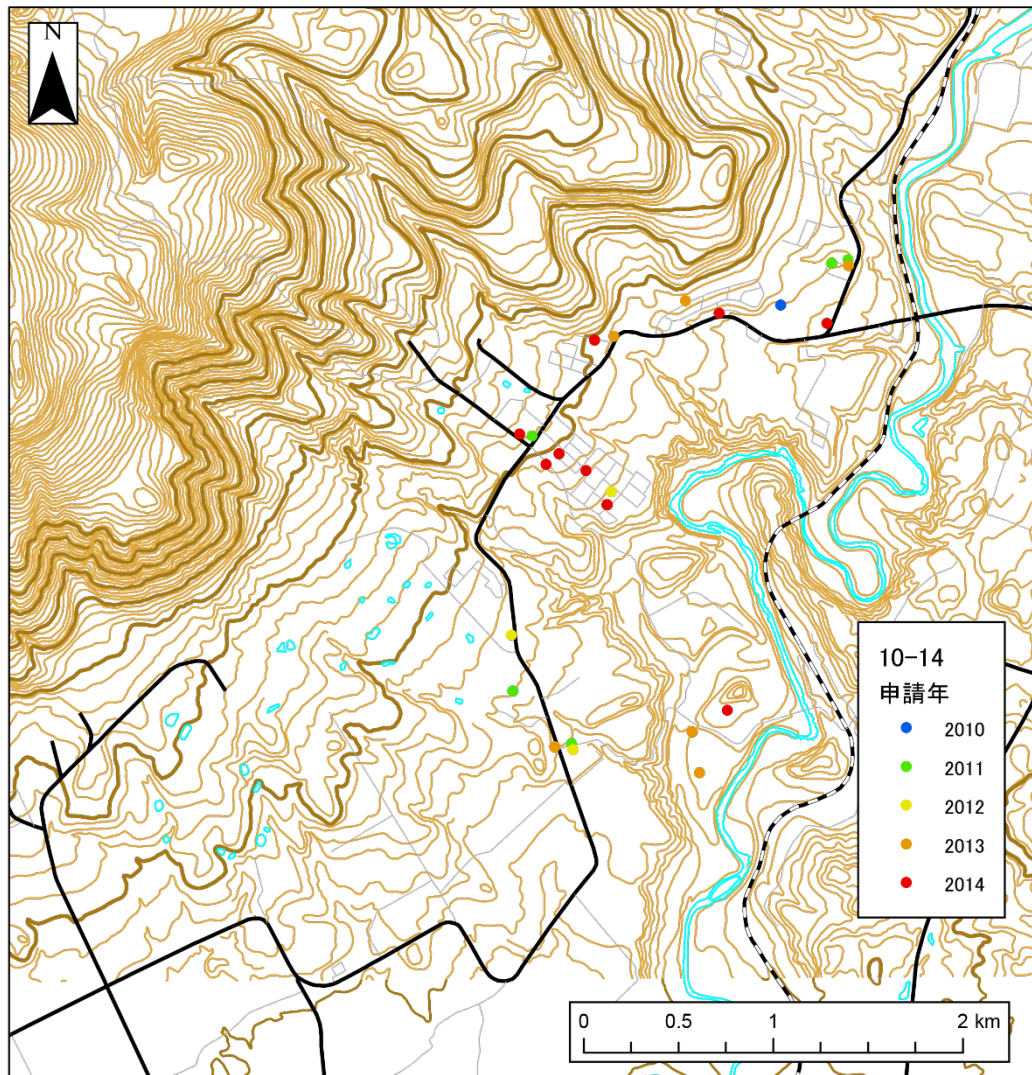
図IV-1-7-4 ひらふ地区における住宅用途建築確認申請地（1990年-1994年）



図IV-1-7-5 ひらふ地区における住宅用途建築確認申請地（1995年-1999年）



図IV-1-7-6 ひらふ地区における住宅用途建築確認申請地（2000年-2004年）



図IV-1-7-7 ひらふ地区における住宅用途建築確認申請地（2000年-2004年）

IV-1-8 宿泊用途に関する建築確認申請の申請地

(1) 1980 年代以前の申請

次に宿泊用途建築物の確認申請地の変化を見ていく。1970 年代後半は特にスキー場周辺エリアにおいて建築物が集中する傾向がある（図IV-1-8-1）。1986 年にスキー場に近いエリアにおいて宿泊用途建築物の確認申請が出され、1987 年にその施設に隣接するような形で建築物が立地すると、1978 年や 1979 年には道道 343 号沿線で建築物が増加している。また、このころから宿泊集中エリアでも比較的道道 343 号から離れた位置に建築物が立地し、また樺山エリアでも比羅夫駅に近いエリアでの建築物が見られる。

1980 年代前半になると宿泊用途建築物の申請数が増加する（図IV-1-8-2）。まずスキー場周辺エリアにおいて建築物が立地し、その後、宿泊集中エリアに建築物が増えている。特に 1985 年になると道道 343 号沿いから宿泊集中エリア中央部や尻別 2 号川に近い急傾斜地付近でも建築物が見られるようになる。用途を詳細にみていくと道道 343 号に近いエリアの用途は旅館となっており、宿泊集中エリアの中央部になると民宿やペンションといった用途で申請されていることから、中規模な宿泊施設が交通アクセスのよい道道 343 号沿いに立地し、小規模な宿泊施設が宿泊集中エリアの奥に向かって広がる傾向がある。

1980 年代後半になると、宿泊用途建築物の件数が減少する（図IV-1-8-3）。しかしその立地動向を見ると 1985 年に宿泊集中エリアでも特に道道 343 号から離れた尻別川に近い場所に建築物が増加している。また 1986 年になると親爺川周辺において新たに宿泊用途建築物が見られるなど、住宅用途建築物と同様の傾向がある。この親爺川周辺での開発は宿泊用途建築物の建設が 2 年ほど早く始まっている。しかし住宅用途建築物で見られた、泉郷での建築物の立地について m80 年代後半においては宿泊用途では見られなかった。

(2) 1990 年代の申請

1990 年代に入ると、住宅用途建築物と同様に、宿泊用途建築物が泉郷で増加し、開発エリアが拡大している（図IV-1-8-4）。しかし 1991 年までは泉郷での開発が見られたものの、その後は泉郷で宿泊用途建築物の確認申請が見られない。スキー場周辺エリアの尻別 2 号川と道道 631 号に挟まれた場所や宿泊集中エリアの道道 343 号に近い場所などに、開発の範囲が縮小する傾向が見られた。

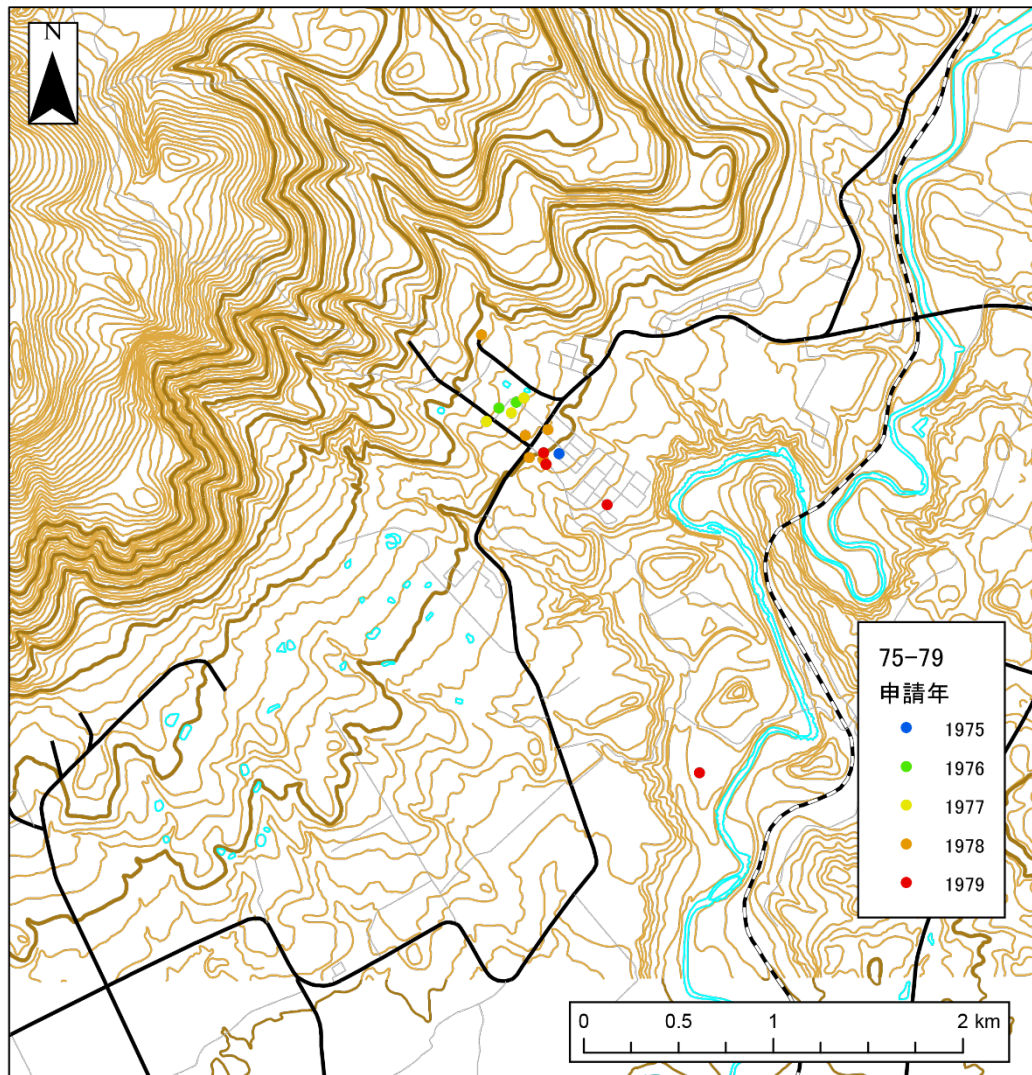
1990 年代後半は宿泊用途における建築確認申請件数が大きく減少している。その中でも 1985 年は既存のスキー場周辺エリアや宿泊集中エリア、泉郷などで建築確認申請が散見される（図IV-1-8-5）。1998 年になると親爺川周辺エリアの泉郷に近い場所にて確認申請が出されている。また新たに倶知安町市街地より、字山田 35 番地付近が建築確認の申請地となっている。しかしこの時期住宅用途建築物の立地が拡大傾向にあったのに対して、宿泊用途建築物は建築数が少ないことから、比較的縮小傾向にあったといえる。

（３）２０００年代以降の申請

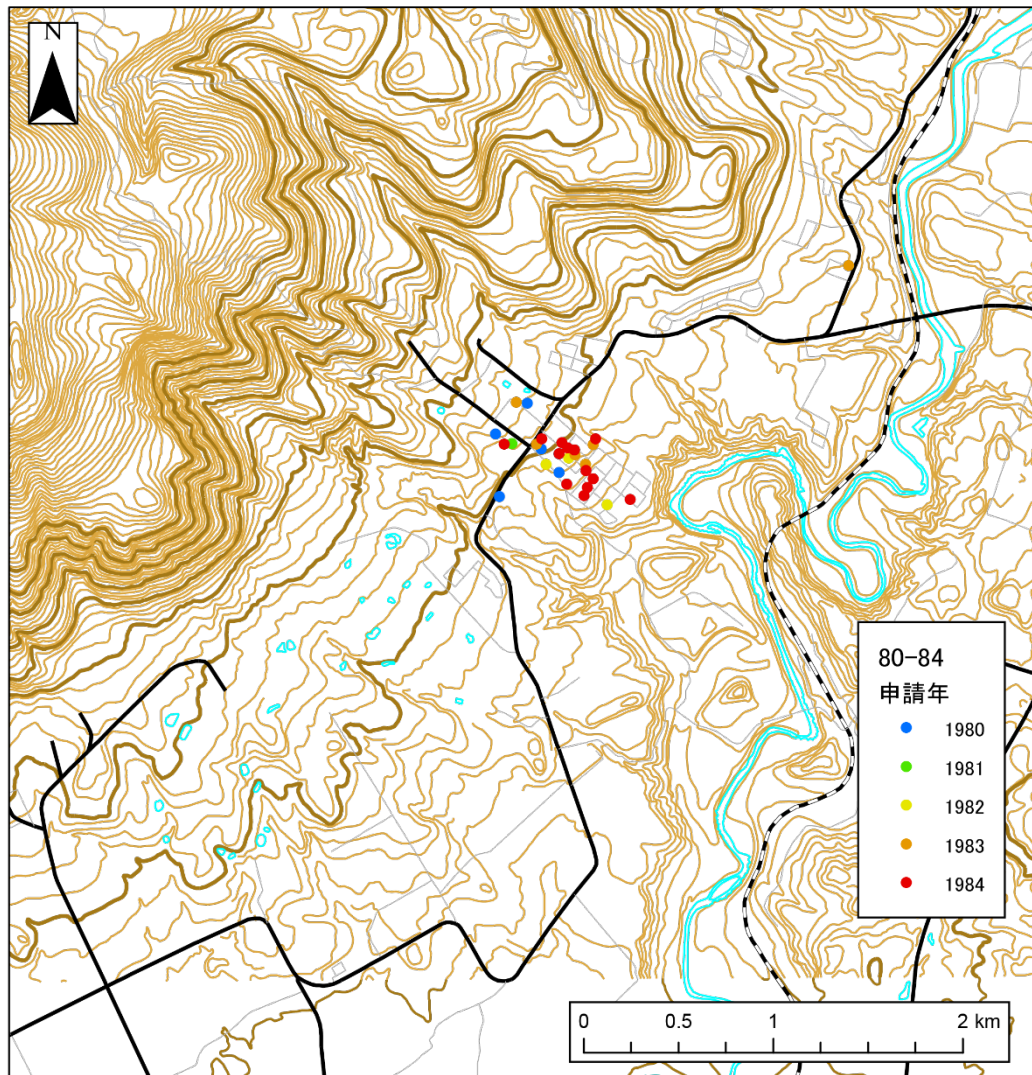
２０００年代に入ると、その縮小傾向はさらに強くなっている（図Ⅳ-１-８-６）。もともとこの５年間の宿泊用途建築物の申請件数は９件と、件数の上でも開発が停滞したと見られる期間である。その申請地に関しても道道３４３号沿いに建築物が散見される程度である。２０００年は泉郷エリアや親爺川周辺など、スキー場から比較的離れた場所での立地が確認できたが、２００３年や２００４年になるとスキー場に比較的近いエリアでの開発が見られる。

２０００年代後半になると特に宿泊集中エリアと樺山比羅夫駅付近での開発が顕著に増加する（図Ⅳ-１-８-７）。まず２００５年に泉郷での宿泊施設が増加すると、２００６年にはスキー場周辺エリアでの開発が増加するようになる。そして２００７年には宿泊集中エリアの道道３４３号に近い場所で建築物の集中が見られる。２００９年は宿泊用途建築物が９２件と非常に大きな伸びを示した時期である。この２００９年は特に宿泊集中エリア全域での建築物の増加が見られる。また樺山比羅夫駅近くでの件数も増加している。２００８年だけでみると、宿泊集中エリアだけで５０件、樺山比羅夫駅付近で３８件の建築確認申請があり、２００８年全体に対するこの二つのエリアの割合は９５％を超える。他方で、住宅用途建築物が多く立地した倶知安町市街地よりの字山田３５番地付近の開発は全く見られなかったことから、宿泊用途建築物の立地はむしろ収束傾向にあったといえる。

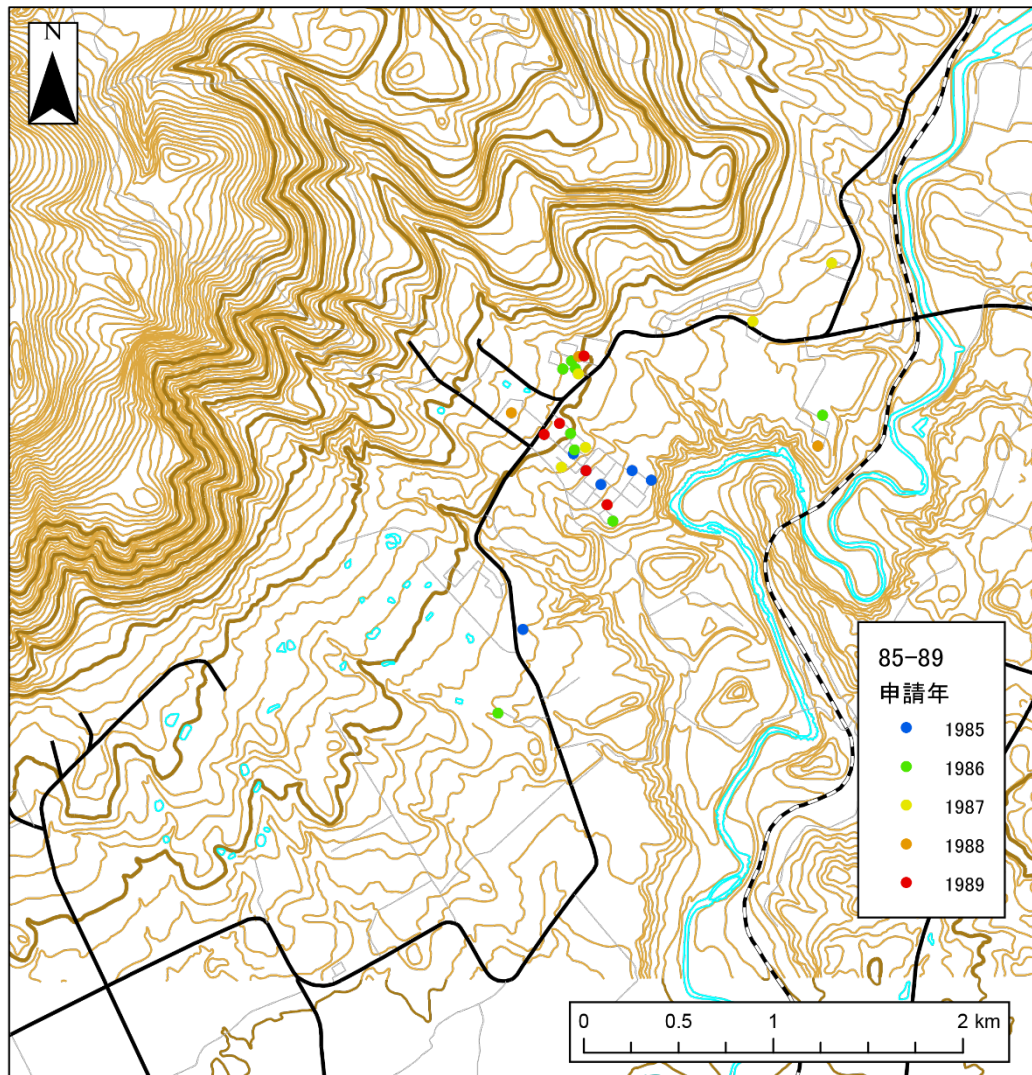
２０１０年代前半は件数が減少傾向にあったことから、建築確認申請の申請地もこれまでの開発エリアの中で散見されるような状況である（図Ⅳ-１-８-８）。２０１０年はそれまで宿泊集中エリアに集中していた申請地が、道道３２３号沿いに広がるような形となっている。その後２０１３年には再び宿泊集中エリアに再集中し、またスキー場周辺部においても建築物の立地が確認できる。



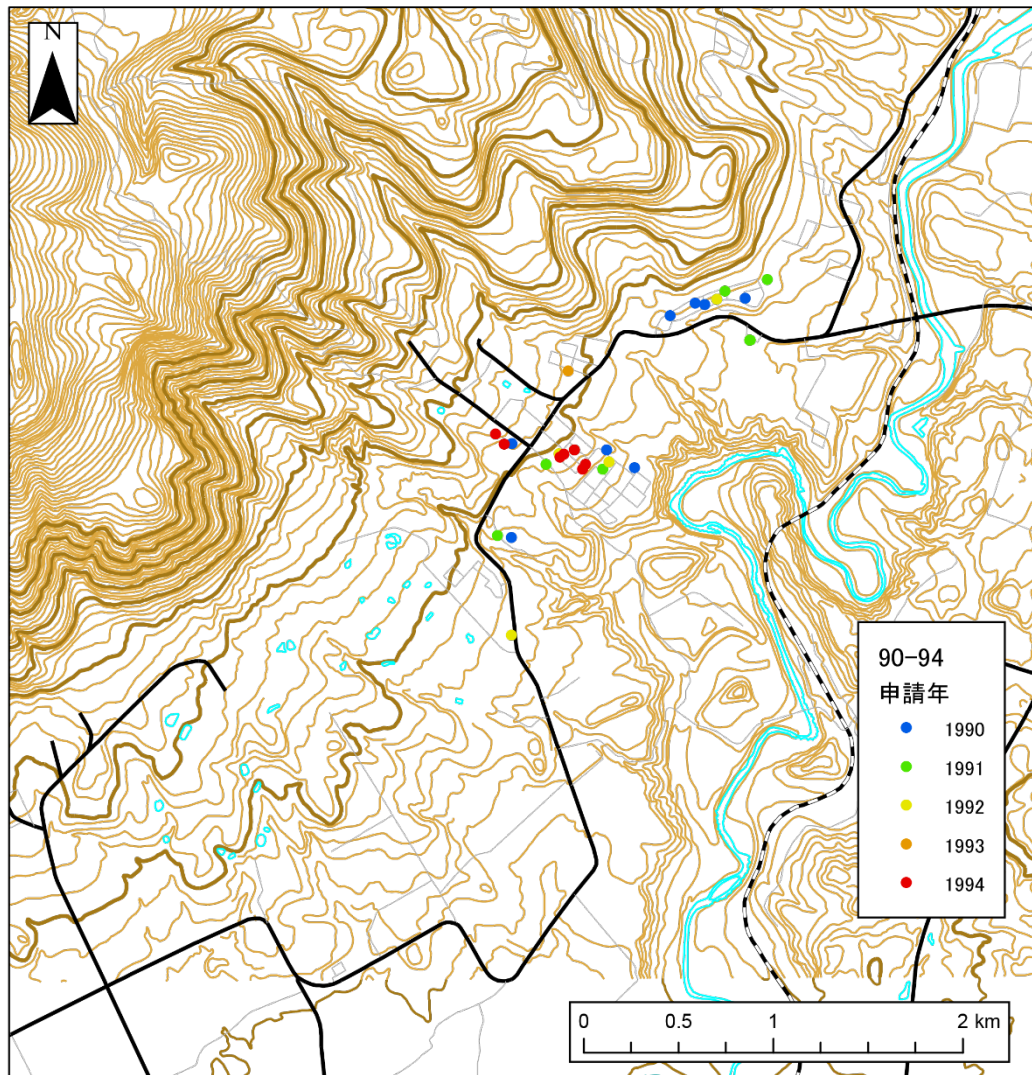
図IV-1-8-1 ひらふ地区における宿泊用途建築確認申請地（1975年-1979年）



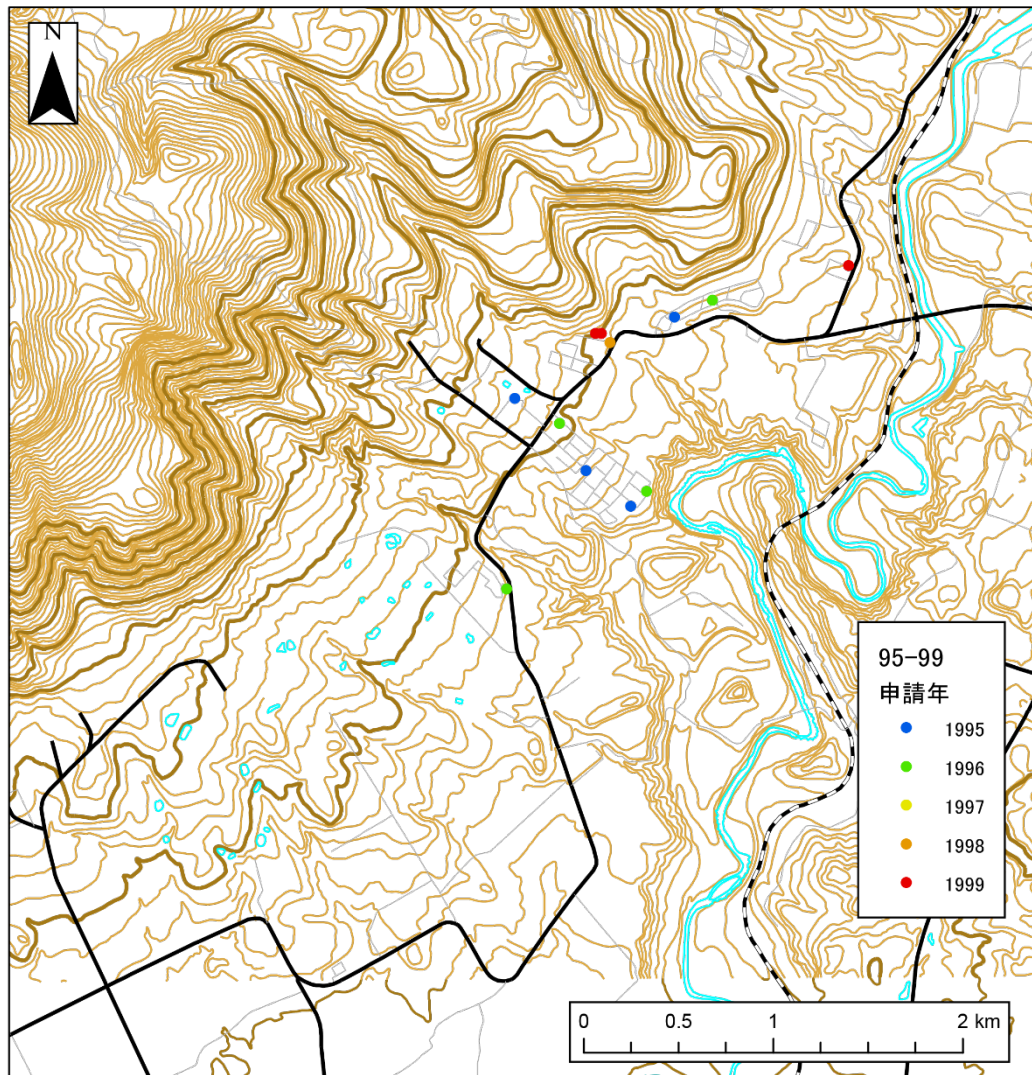
図IV-1-8-2 ひらふ地区における宿泊用途建築確認申請地（1980年-1984年）



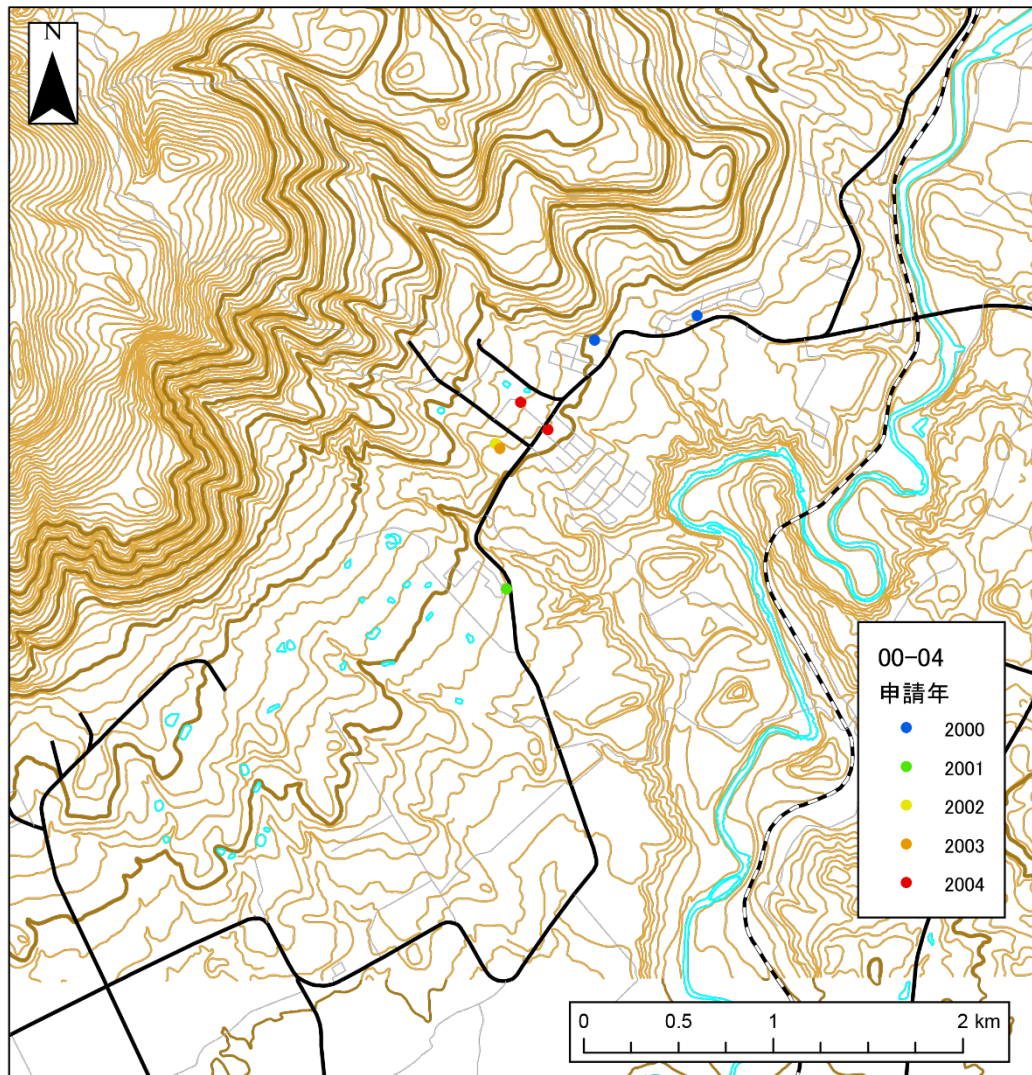
図IV-1-8-3 ひらふ地区における宿泊用途建築確認申請地（1985年-1989年）



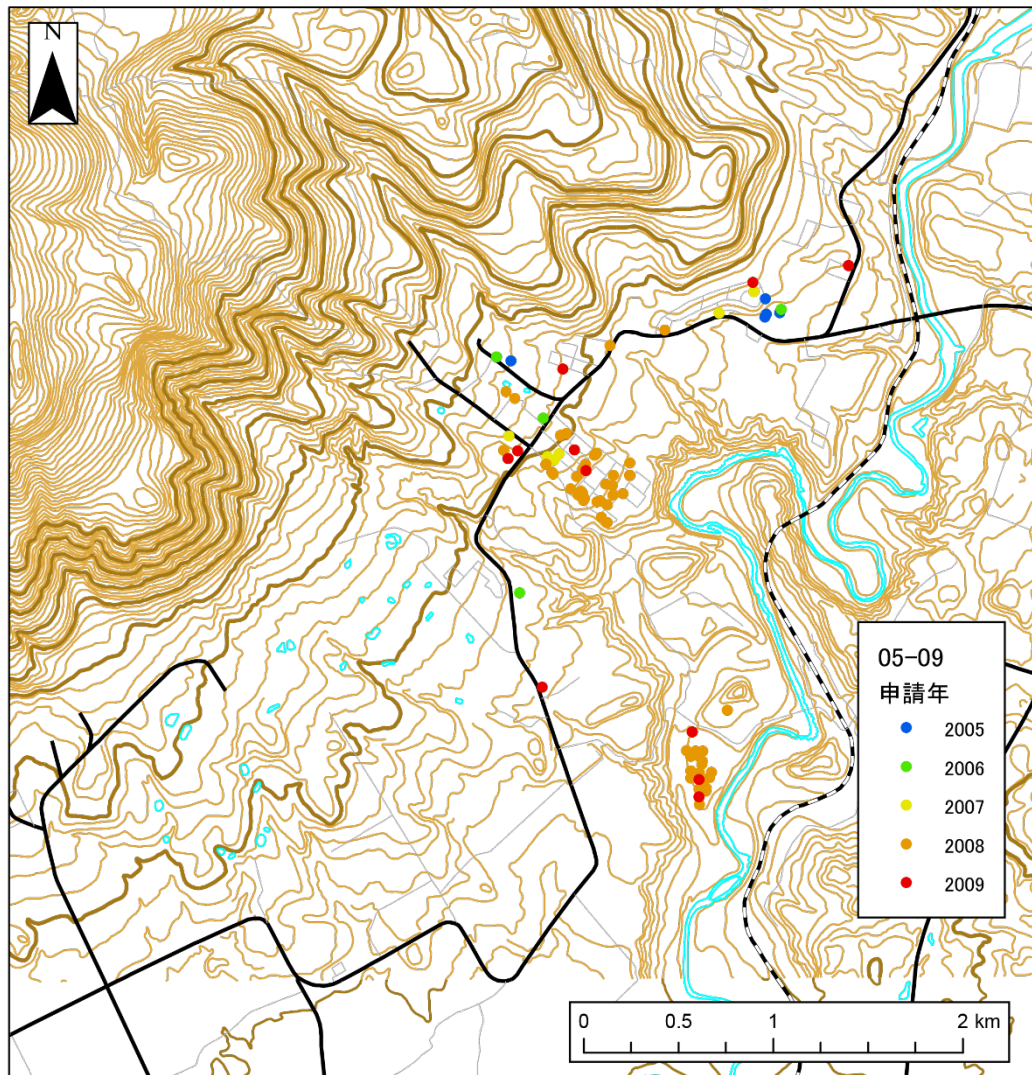
図IV-1-8-4 ひらふ地区における宿泊用途建築確認申請地（1990年-1994年）



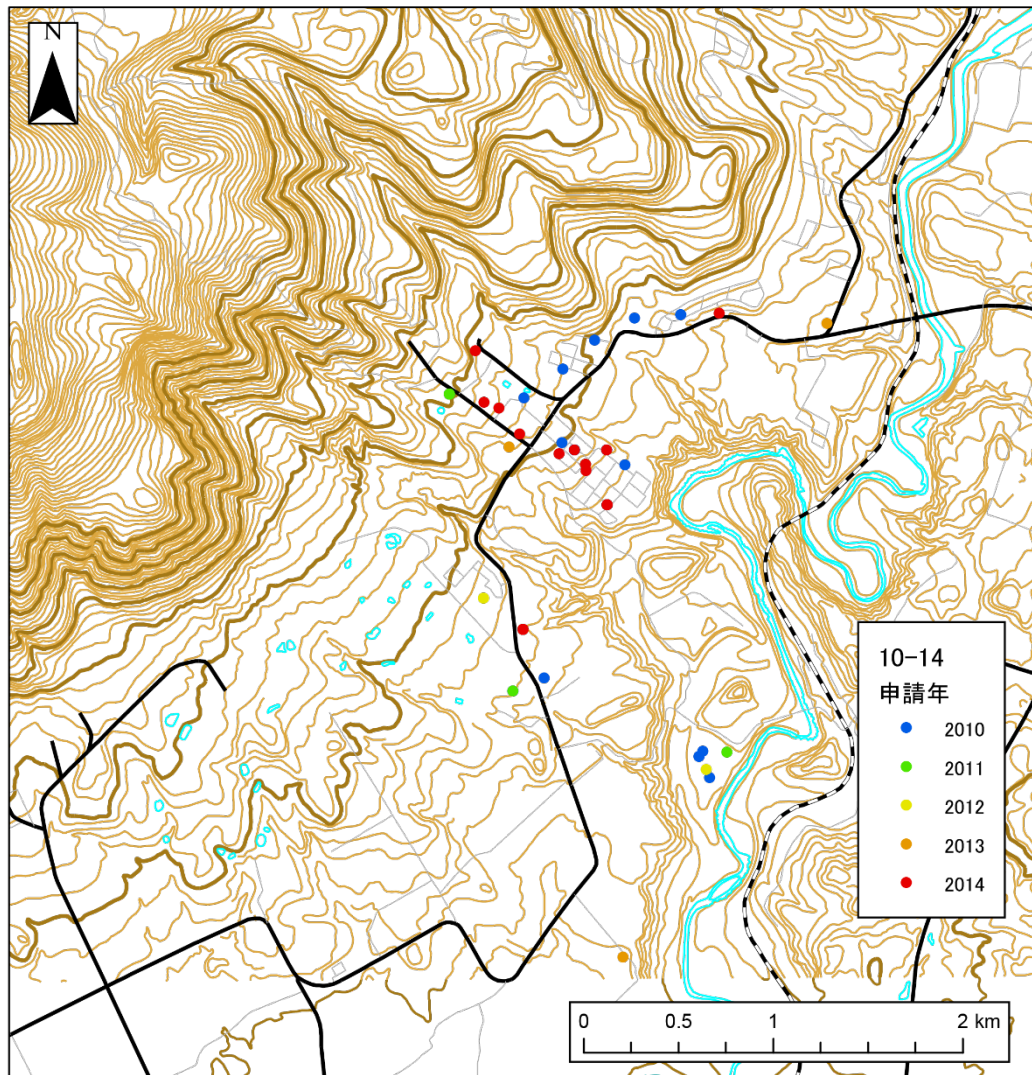
図IV-1-8-5 ひらふ地区における宿泊用途建築確認申請地（1995年-1999年）



図IV-1-8-6 ひらふ地区における宿泊用途建築確認申請地（2000年-2004年）



図IV-1-8-7 ひらふ地区における宿泊用途建築確認申請地（2005年-2009年）



図IV-1-8-8 ひらふ地区における宿泊用途建築確認申請地（2010年-2014年）

Ⅳ-2 建築確認申請からみた花園地区の開発

Ⅳ-2-1 用途別にみた花園地区の建築確認申請件数

(1) 1980 年代以前の申請

図Ⅳ-2-1-1 は 1975 年以降に申請された建築確認申請を用途別に分け、申請年ごとに件数をグラフ化したものである。まず全体を通してみると、住宅用途建築物が花園の建築確認申請の多くを占めている事が分かる。花園地区の範囲は広く、岩尾別町は市街地とも接する。そのため住民の住宅用途建築物が多かったのではないかと推察される。年代別に見ると、1970 年代は 1975 年が 2 件であり、その後 1978 年には 6 件まで増加する。この間、宿泊施設が 1977 年と 1978 年に一件ずつ申請されている。しかしニセコ高原カントリークラブの造成が中断されるなど花園地区の観光地化は進展せず、宿泊施設の需要は大きくは伸びていない。

1980 年代に入ると住宅用途建築物が 1981 年に 1 件まで落ち込むが、その後 1983 年に 4 件と増加し、1984 年には 0 件である。1984 年はその他の申請も 0 件であり、花園地区では建築確認申請が全くなかった唯一の年となっている。土地利用メッシュでも見たように、花園地区はもともと農業を主軸とした地区である。また住民の住宅は市街地に立地し、宿泊施設は市街地やひらふ地区に立地したため、花園地区の開発は停滞したと考えられる。しかしその後、1985 年に住宅用途建築物が 1 件申請されると、1987 年と 1988 年には 4 件と複数の建築確認が申請されている。1980 年代には商業用途建築物も 1981 年に初めて申請されてから、1983 年と 1987 年に 1 件ずつ申請されている。宿泊用途建築物は 1981 年に 1 件申請されて以降は全く申請されず、1980 年代に申請された宿泊施設は 1981 年の 1 件のみである。

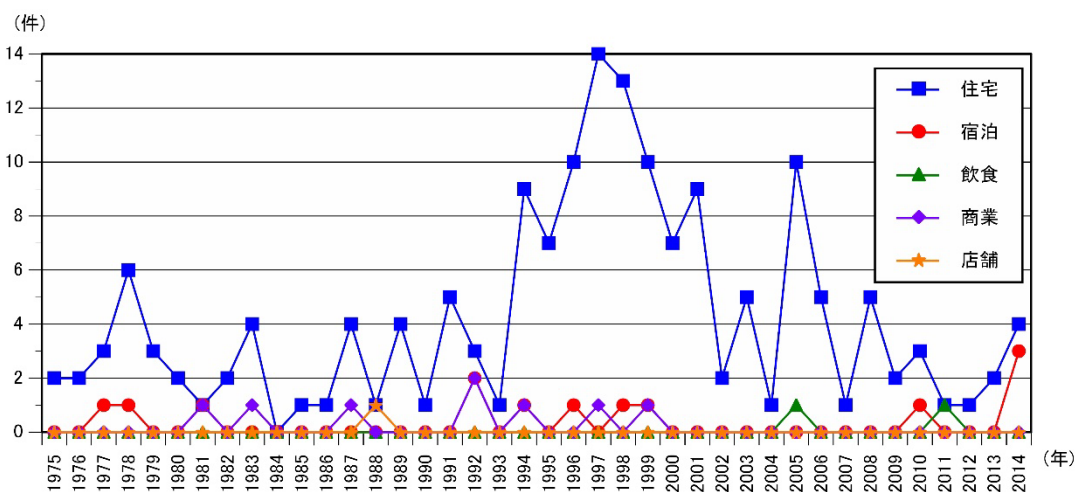
(2) 1990 年代の申請

1990 年代に入ると件数ベースでは住宅用途建築確認申請の伸びが目立った年代である。まず 1991 年に 5 件と件数を伸ばすとその後 1993 年には 1 件と減少している。ここまでは 1980 年代と同様に増減していたが、1994 年になると 9 件とそれまでで最も大きな増加数を示す。さらに、1995 年には 7 件、1996 年には 10 件、そして 1997 年は 14 件となっており、これは対象期間内で最も高い値である。その後 1998 年には 13 件、1999 年には 10 件と減少傾向に転じるものの、申請は多いままである。この頃、バブル経済崩壊の影響から住宅ローンの金利が下がり始めた時期であり、1996 年には 2%台にまで落ちている。ニセコエリア全体で見ても住宅需要が高まった時期でもあり、市街地に近い花園地区においても町民の住宅用途建築物が多く立地したのではないかと推察される。他方で宿泊施設は 1992 年に 2 件申請されたものの、その後は 1 件と 0 件で推移する。1990 年代は宿泊施設の申請件数が最も多いものの、ニセコ東急カントリークラブや花園スキー場が開業しリゾート地の中核が形成されたのに対して、ひらふ地区などに比べ宿泊施設の立地は低調であったといえる。商業施設も宿泊施設と似た推移を示したものの、やはり低調に推移している。

(3) 2000 年代以降の申請

2000 年代に入ると住宅用途建築物の申請件数が落ち込む。まず 2000 年に 7 件、2001 年に 9 件と高い値を示していたが、2002 年には 2 件まで減少する。2004 年には 1 件まで減少するものの 2005 年には 10 件と増加し、2006 年に 5 件、2007 年には 1 件と再び減少している。そして宿泊施設は 2000 年代を通して 0 件である。2000 年代はひらふ地区の開発が大きく増加した時期でもあったが、このような開発の拡大が花園地区では見られない。

2010 年代は住宅用途建築物が低調に推移する。宿泊施設は 2010 年に 1 件申請され、2014 年には 3 件と花園地区では最も多い年となっている。



図IV-2-1-1 花園地区における用途別建築確認申請件数

IV-2-2 用途別にみた花園地区の建築確認申請敷地面積

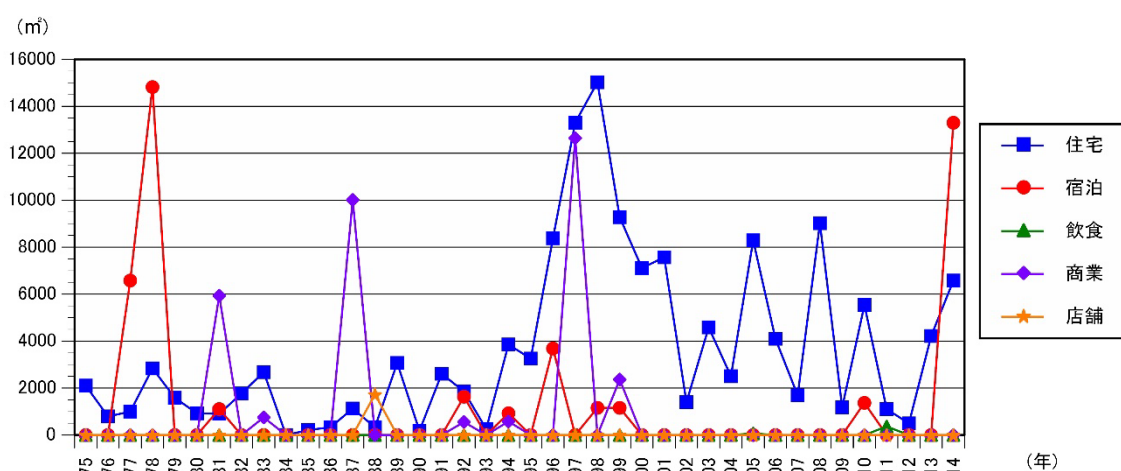
(1) 1980 年代以前の申請

図IV-2-2-1 は 1975 年以降の建築確認申請敷地面積の推移を種別ごとに示す。まず 1970 年代後半は特に宿泊用途建築物の値が顕著である。1975 年と 1976 年は申請が無いものの、1977 年には 6,579 m²、1978 年には 14,820 m²の敷地面積が申請されている。しかしこの 2 件は同一地が申請されていたため、1976 年の計画が変更され、敷地面積を拡大したうえで再度申請されたのではないと思われる。次に住宅用途建築物の推移をみると、1975 年に 2,103.99 m²であったが、翌 1976 年には 793.06 m²、続く 1977 年は 996.55 m²と減少傾向にある。1978 年には 2,839.16 m²と再び 2,000 m²を超えたものの、1979 年には 1,587.17 m²と再び減少する。この間、住宅用途と宿泊用途以外の建築物は建築されていない。

1980 年代に入ると住宅用途建築物の敷地面積が増加傾向に転じる。1980 年に 923.77 m²だった敷地面積が、1982 年には 1,766.98 m²と 2 倍近くに拡大し、翌 1983 年には 2,681.85 m²と 2,000 m²を超える。1981 年は宿泊及び商業用途建築物の敷地面積もあり、宿泊用途が

1,106.32 m²、商業用途が 5,933 m²である。この時期には飲食及び店舗に関しては申請がない。

1980 年代後半はまず住宅用途建築物が低調に推移する。1985 年に 211.21 m²と再び申請が行われ、その後は 1987 年に 1,126.15 m²と 1000 m²を超えるものの、1986 年及び 1988 年には 300 m²前後の申請しかない。しかし 1989 年になると 3,066.39 m²と比較的高い値となる。1987 年には商業用途建築物の敷地面積が 10,012.55 m²と非常に広大であったが、これは 1 件のみの申請であり、具体的な用途も事務所・倉庫であることから、所有している土地全体を敷地面積としたように思われる。



図IV-2-2-1 花園地区における用途別建築確認申請敷地面積

(2) 1990 年代の申請

1990 年代前半には住宅用途建築物の敷地面積が 1991 年に 2,609.43 m²から減少傾向に転じる。しかし 1994 年になると 3,857.28 m²と敷地面積が大きく増加する。また 1992 年及び 1994 年には宿泊用途及び商業用途建築物の敷地面積が見られる。

1990 年代後半になると、特に住宅用途建築物の変化が大きくなる。まず 1995 年に 3,252.16 m²、翌 1996 年には 8,379.44 m²と大きく面積が拡大し、13,303.48 m²と初めて 10,000 m²を超える。1998 年には 15,023.46 m²と 1995 年の 3 倍近くの面積になる。他方で宿泊用途建築物も面積が増加しており、1996 年に 3,688 m²、1997 年と 1998 年が 1,156.64 m²である。商業用途建築物に関しても、1997 年に 12,644.7 m²と広大な敷地が申請され、1999 年にも 2,364.56 m²の申請が確認される。しかし、商業用途建築物に関してはこの 1999 年を最後に、翌年以降は申請がない。

(3) 2000 年代以降の申請

2000 年に入るとそれまで広大な敷地面積を誇っていた住宅用途建築物の敷地面積が減少

傾向に転じる。2000 年は 7,110.49 m²だった敷地面積が、2001 年には 7,571.26 m²と微増したものの、翌 2002 年には 1,396.57 m²にまで落ち込む。2003 年には 4,583.55 m²と再び増加したものの、2004 年には 2,504.62 m²である。2000 年代後半には 2005 年、2006 年、2008 年の面積が大きく、逆に 2007 年と 2009 年の敷地面積が比較的小さい。しかし 1995 年以前に比べると、この期間には高い水準で推移している。

2010 年代に入ると 2010 年が 5,538.84 m²と値が大きかったものの、翌年には 1,104 m²、2012 年が 495 m²となり、1993 年以降で初めて 1,000 m²を下回る。2013 年には再び 4,216.3 m²と大きく増加し、2014 年には前年を上回る 6,575.56 m²となっていることから、現在でも住宅用途で利用される敷地が大きいことが分かる。これはもともと花園地区が尻別川を挟んで近いこと、ひらふ地区などに比べ比較的平坦な地形が多いことが要因として考えられる。

IV-2-3 用途別にみた花園地区の建築確認申請建築面積

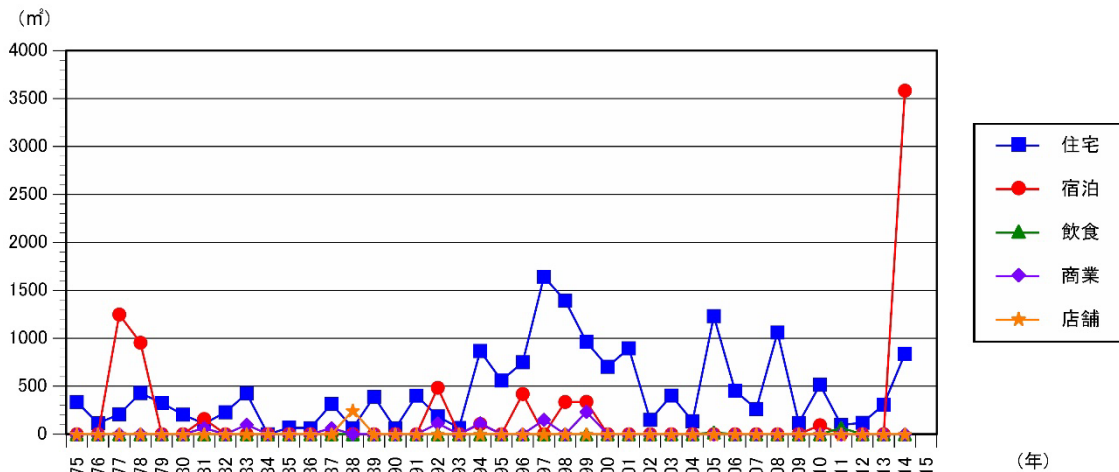
(1) 1980 年代以前の申請

次に建築確認申請建築面積の推移を見る。敷地面積内では、開発の手が入らない範囲もあるが、建築面積は敷地内で実際に建物が建築された面積であるため、最も土地利用の変化に寄与すると考えられる。つまり、この建築面積が大きいほど都市的土地利用が増えるといえる。

図IV-2-3-1 は 1975 年以降の建築確認申請建築面積の推移を種別ごとに示したものである。まず 1970 年代は住宅用途建築物が 500 m²以下の水準で推移している。宿泊用途建築物の建築面積は 1977 年に 1248 m²、1978 年に 958.84 m²と高い値を示す。この 2 件は同一の建築地を指定しており、建築確認申請を変更したか、同一の敷地内に複数の建築物を立地させる予定であったと考えられる。

1980 年代は 1983 年が 424.08 m²であり、住宅用途建築物の建築面積が上昇傾向であったものの、1984 年には申請が 0 件である。また 1985 年は 67.9 m²、1986 年には 63.99 m²と低い水準で推移する。住宅用途建築物の推移に関しては、申請件数の推移とほぼ連動している。宿泊用途建築物に関しては、1981 年に 158.58 m²の申請があったが、その後 1980 年代には宿泊用途建築物の申請は行われていない。

1987 年になると住宅用途が 314.64 m²と大きく増加する。1986 年委は 63.99 m²と減るものの、1989 年は再び 390.67 m²と 300 m²を超える。また 1987 年には商業用途建築物の建築面積が 62.77 m²、1988 年には店舗用途建築物の建築面積が 247.77 m²と大きい値を示す。花園地区における店舗用途建築物は全体を通してこの 1 件だけである。



図IV-2-3-1 花園地区における用途別建築確認申請建築面積

(2) 1990年代の申請

1990年代前半、住宅用途建築物確認申請は減少傾向にある。まず1990年に60.48 m²であったが、1991年には402.09 m²と大きく増加する。1992年の建築面積は185.52 m²、1993年の建築面積は65.20 m²と減少するものの、1994年には867.9 m²と大きく増加する。宿泊施設用途建築物の建築面積は1992年に483.84 m²、1994年に105.99 m²である。ニセコ東急カントリークラブや花園スキー場が開業したため、大型の宿泊施設が必要となったのではないかと考えられる。宿泊用途建築物と同じ1992年及び1994年には商業用途建築物も、それぞれ112.11 m²と113.24 m²の建築面積が申請されている。

1990年代後半は特に住宅用途建築物の建築面積の拡大が目立つ。1995年の住宅用途建築物建築面積は559.06 m²と、1995年以前で最も大きな値を示す。その後1996年に750.31 m²と面積を拡大させており、1997年には1,541.85 m²と初めて1,000 m²を超える。翌1998年は1,393.12 m²と面積を縮小させるものの、以前高い水準を保っている。1999年には962.13 m²と1,000 m²を切ったものの、3年連続で1,000 m²以上の建築が住宅用途に利用されるなど、住宅需要が高かった時期といえる。宿泊用途建築物は1996年に419.41 m²、1998年には336.02 m²、1999年には337.75 m²と、1992年に続いて開発が進んでいる。商業用途建築物は1997年に149.06 m²、1999年に231.85 m²の建築が利用されている。

(3) 2000年代以降の申請

2000年代に入ると、それまで大きな建築面積を確保していた住宅用途建築物が、縮小傾向に転じる。2000年には703.53 m²、2001年に895.59 m²と花園地区内では高い水準を維持していたものの、2002年は148.88 m²まで建築面積が縮小し、1995年以降で初めて500 m²と下回る。2003年は402.69 m²と若干拡大するも、2003年には135.81 m²と再び減少している。またこの間、住宅用途以外の建築物は申請されていない。

2000 年代後半になると再び住宅用途建築物の建築面積が目立つようになる。特に 2005 年は建築面積が 1,231.85 m²、2008 年が 1,060.48 m²と 1,000 m²を超える年も見られる。その他の年では 2006 年が 453.46 m²と比較的高い水準で開発が進んでいる。また 2005 年は飲食用途建築物の建築面積が 17.46 m²であり、これは 1975 年以降の花園地区における初めての飲食用途建築物である。

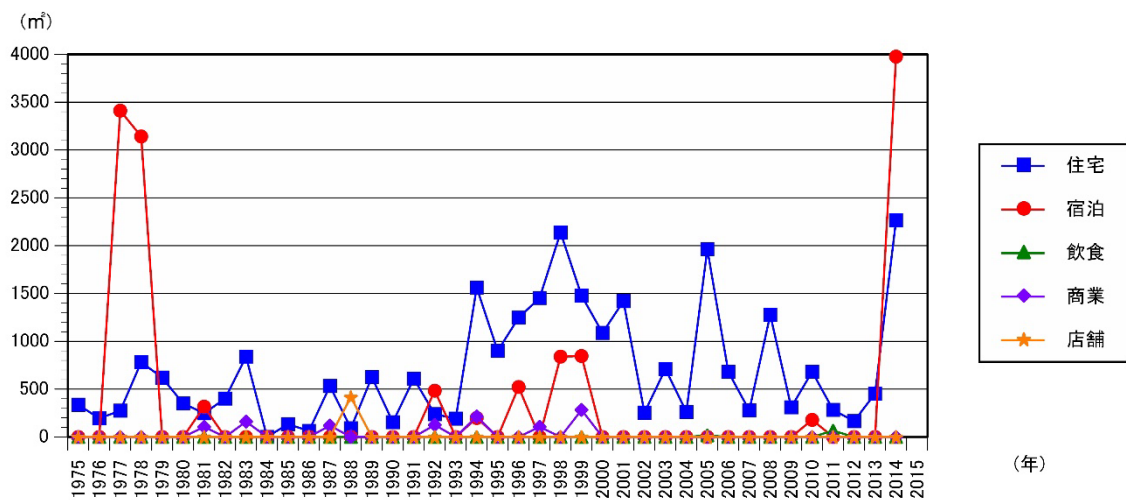
2010 年代は、住宅用途建築物が増加傾向にある。2010 年に 515.87 m²であったが、2011 年には 96.38 m²と 20 年ぶりに 100 m²を下回っている。2012 年には 119.24 m²、2013 年には 307.22 m²と徐々に申請面積を拡大させ、2014 年は 808.68 m²と高い値となっている。この年代に目立つのが宿泊用途建築物である。2010 年に 93.71 m²と 11 年ぶりに宿泊用途建築物の申請がなされたが、次に申請があった 2014 年では 3582.75 m²と非常に大きな建築面積が住宅用途に利用されている。これは
も高い値であり、この年代に大型ホテルによるリゾート開発が進んだと考えられる。

IV-2-4 用途別にみた花園地区の建築確認申請延べ面積

図IV-2-4-1 は 1975 年以降の建築確認申請敷地面積の推移を種別ごとに示したものである。延床面積の全体の推移は、おおよそ建築面積と同じ傾向を示している。そのため、ここでは特に変化の大きい項目に関して取り上げる。まず 1970 年代後半は特に 1976 年及び 1977 年の延べ面積が、それぞれ 3411.417 m²と 3141.903 m²であり、全体を通して見ても非常に大きい値である。建築面積が 1977 年に 1248 m²、1978 年に 958.84 m²であったため、建築面積よりも延べ面積が大きい、複数フロアを有する大型の宿泊施設であったと考えられる。しかし前項でも述べたように、これらの申請地が同一のため、最終的に建物規模を縮小したのではないかと推察される。

バブル経済期の 1980 年代後半から 1990 年代前半にかけては大きな変化は見られず、むしろ 1990 年代後半の住宅用途建築物の変化が顕著である。特に 1990 年代後半の住宅用途建築物は敷地面積に対して、建築面積が小さいという特徴が挙げられる。例えば 1997 年は敷地面積が 13,303.48 に対して、建築面積が 1641.856 m²、延べ面積が 1453.29 m²とその開きは大きい。また建築面積に対して延べ面積が小さいことから、広大な敷地に低層小規模な建物が建築されたと考えられる。他方で、宿泊施設は延べ面積が大きい傾向にあり、1998 年のデータだと、336.025 m²の建築面積に対して延べ面積は 839.89 m²である。

2000 年代以降は、建築面積と同様に住宅用途建築物の変化が大きい。しかし 2014 年は特に変化が著しく、住宅用途建築物は建築面積が 838.68 m²に対して延べ面積が 2,264.86 m²である。逆に宿泊施設は建築面積が 3582.75 m²に対して、延べ面積が 3976.36 m²とその差は小さい。近年では住宅用途建築物は土地の高度利用が図られ、宿泊施設は低層で広い建築物を計画するなどの違いが出てきたといえる。



図IV-2-4-1 花園地区における用途別建築確認申請延べ床面積

IV-2-5 申請主体及び申請者所在地別に見た花園地区の建築確認申請

(1) 所在地ごとの主体別申請

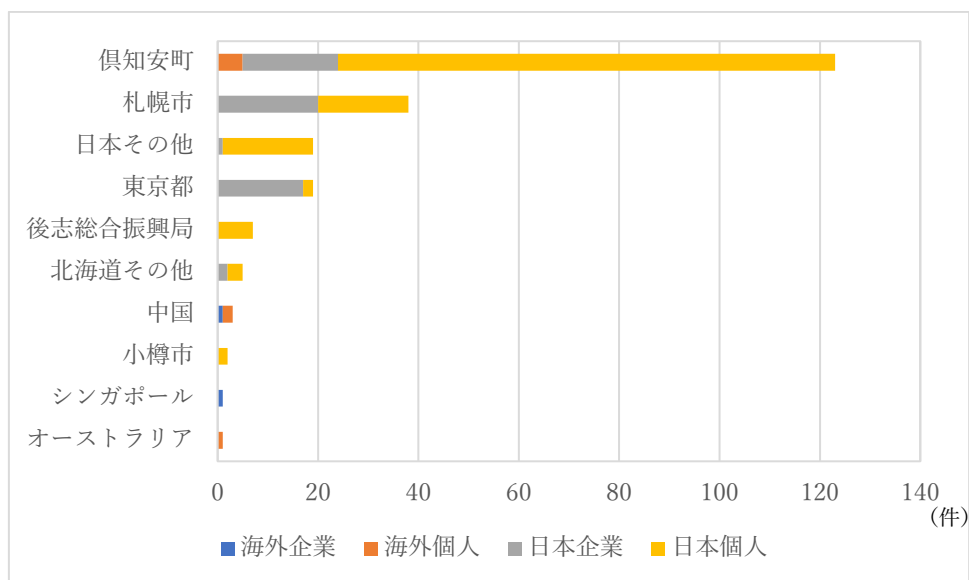
花園地区における建築確認申請者所在地別申請件数が最も多い地域は倶知安町で 123 件である（図IV-2-5-1）。これは花園地区における申請全体の 56.42%である。申請主体別にみると、国内個人申請者の割合が最も高く 99 件で全体の 80.49%となる。次いで国内企業が 19 件、倶知安町在住の外国人による申請件数が 5 件となる。倶知安町に次いで申請が多い地域は札幌市であるが、申請件数が 38 件と倶知安町に比べて少ない。このことから花園地区における開発は、倶知安町所在の個人や企業による影響が大きいといえる。

しかし、これは地区区分上の問題がある。花園地区に位置する字岩尾別や字旭は、倶知安町市街地と尻別川で隔てられているものの隣接している。特に字旭は倶知安温泉ホテルようにいなど宿泊施設が立地するものの、隣接する形で倶知安農業高校や旭ヶ丘総合公園など倶知安町民のための施設も立地する。字岩尾別では農業従事者の住宅なども並んでおり、リゾート開発ではなく市街地開発に類するものも多く含まれている。ただし、道道 343 号や道道 58 号など花園地区およびひらふ地区につながる主要道路も含まれているため、リゾート開発の影響も強く受けている地区である。

花園地区は全体の 97.71%が国内所在の企業や個人による申請である。その中で企業に着目すると、札幌市所在申請者による申請は 38 件であり、そのうち国内企業による申請が 20 件と半数以上を占める。北海道外で最も申請件数が多い東京都は、申請件数が 19 件に対して企業による申請が 17 件と 89.47%である。つまり倶知安町外の地域は企業が中心となって花園地区の開発に参入しているといえる。

花園地区において外国人個人や企業による申請は 10 件であった。そのうちの 5 件は倶知安町を居住地とする外国人による申請である。残りの 5 件の内、最も申請件数が多い国は中国で個人 2 件、企業 1 件である。ひらふ地区で影響力の大きかったオーストラリア在住

申請者は個人が 1 件と、ひらふ地区に対して圧倒的に件数が少ない。中国とオーストラリア以外ではシンガポールが企業による申請が 1 件と唯一の国であった。花園地区はそのほとんどが国内企業や個人による開発が進められたものの、アジア圏の国々による開発も見られるようになってきたといえる。

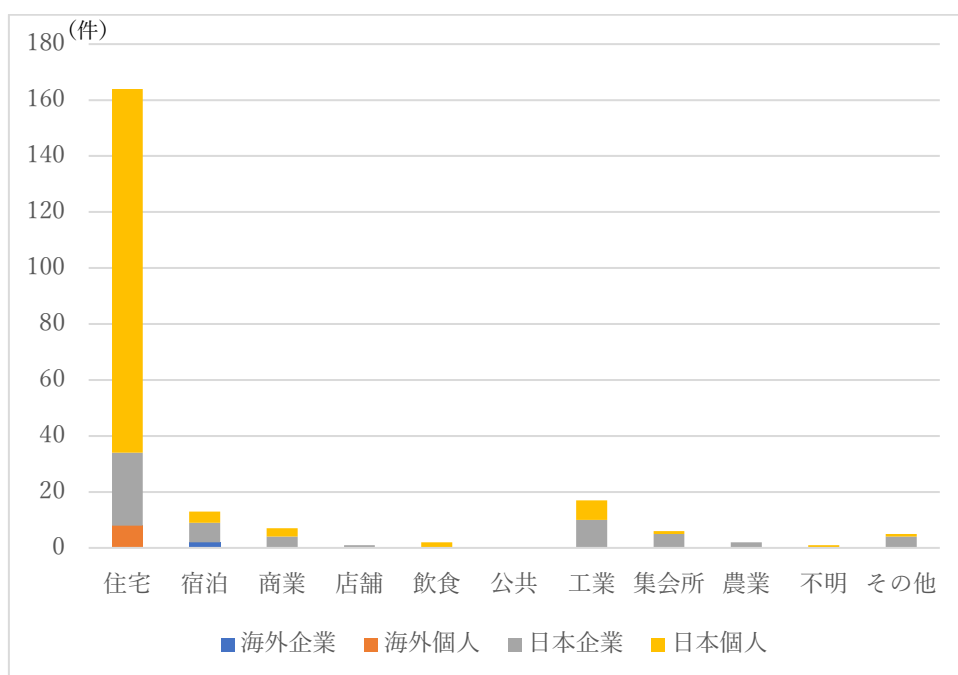


IV-2-5-1 花園地区における申請者所在地別建築確認申請件数及び申請主体割合

(2) 用途ごとの主体別申請

次に用途別に建築物の申請主体を集計する(図IV-2-5-2)。花園地区で最も多い建築物用途は住宅で 164 件である。内国内在住の個人による申請が 130 件、国内企業による申請が 26 件、倶知安町に居住する外国人による申請が 5 件であり、花園地区の建築物の 73.85% が国内の個人や企業によって申請された住宅用途建築物である。宿泊用途建築物は 13 件と住宅用途に、比べて少ないが、海外企業が唯一建築確認を申請した用途である。つまり、海外の企業によっては、花園地区をリゾート開発地区として捉えていることが分かる。

工業用途建築物の申請は 17 件と宿泊用途建築物よりも多くなっているが、これはそのほとんどが倉庫用途である。特に花園地区は田畑や牧場が立地するため、農業用倉庫などが一部立地しており、これらは農業用途建築物と推察されるが、申請書類には明確に記載がないため、ここでは工業用途として区分する。また個人による申請が 7 件に対して、国内企業による申請が 10 件と企業による申請が多く、工場及び農業用の倉庫を立地させたものと考えられる。



IV-2-5-2 花園地区における用途別建築確認申請件数及び申請主体割合

(3) 年代ごとの主体別申請

各年の主体別申請件数をみると、ひらふ地区とは異なった傾向が見られる（図IV-2-5-3）。ひらふ地区は特に1980年代後半から1990年代前半にかけてのバブル期や、2005年以降に申請件数を大きく伸ばしている。しかし花園地区はそれらの期間も若干件数を増やしているものの、最も申請件数が多いのは1990年代後半から2000年代前半にかけてである。最も申請件数が多い年は1997年であり、この申請件数の変化はむしろ倶知安町市街地やニセコ町市街地の申請件数の推移に近い。先にも述べたように花園地区は倶知安町市街地地区に隣接する地区であり、また農業用途建築物等のような倶知安町民の生活と結びついた開発の影響が強い地区である。そのため申請件数ベースで見た場合はリゾート開発よりも、むしろ市街地や倶知安町全体の開発の影響が強くなる傾向があるといえる。

ただ主体別に着目すると、例えばリゾート開発が活発化したと考えられる1992年や2008年は、国内企業による申請が大きい割合を示す。また2005年には外国人による開発が散見されるようになるなど、リゾート開発の影響も見られる。花園地区のリゾート開発の実態を見るためにはより細かい申請動向を見る必要がある。

IV-2-6 用途別にみた申請者所在地

本項では花園地区全体の開発を見るため、1975年から2014年までの建築確認申請者の申請地を用途別に見ていく。図IV-2-6-1は住宅用途建築物の申請地を示す。住宅用途建築物は大きく分けて二つの申請地のまとまりが確認できる。一つは市街地周辺に近い場所であり、もう一つは現在の花園スキー場の麓である。市街地に近いエリアに関しては特に道

道 343 号と、その道道 343 号と道道 58 号を結ぶ道に沿う形で立地していた。市街地も近く、利便性が高いことから、倶知安町住民の住宅地として開発されたのではないかと考えられる。住宅が立地したもう一つの花園スキー場の麓では、近くにカントリークラブやスキー場といったリゾート地が存在し、他方で市街地から遠く利便性が低いエリアである。そのため、こちらは住民の住宅用というよりも、リゾート地用の小規模宿泊施設に転用されているのではないかと考えられる。

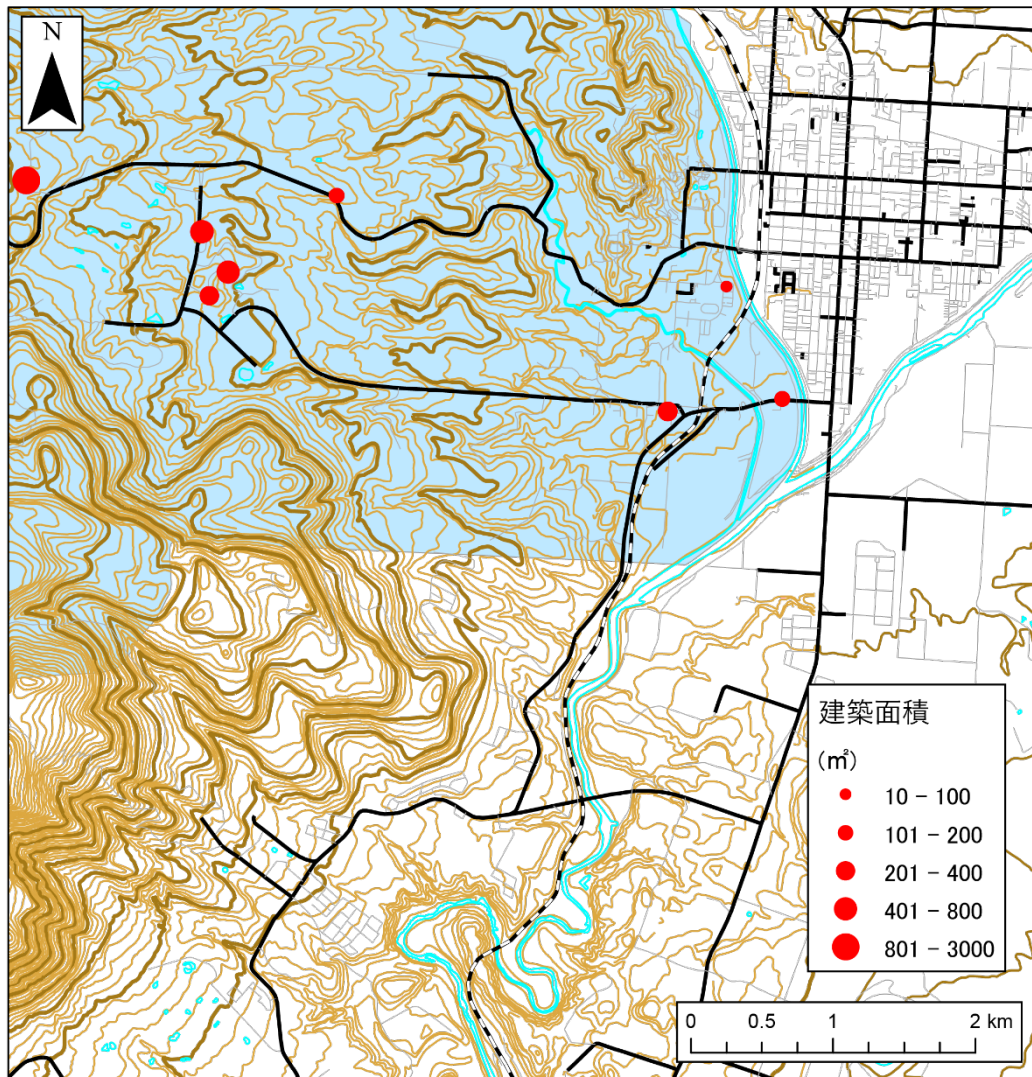
次に宿泊用途建築物であるが、主にスキー場周辺やそのさらに奥のエリアで比較的規模の大きい申請がなされている（図IV-2-6-2）。またスキー場からやや離れたイワオヌプリ方面にも大規模な宿泊施設が立地している。スキー場周辺に対して、市街地に近いエリアでは複数の宿泊地が立地したものの、スキー場周辺よりも数は少ない。

事務所などを含む商業用建築物は、そのほとんどが市街地に近いエリアに立地しており、スキー場周辺部では小規模な建築物が 1 件申請されるにとどまっている（図IV-2-6-3）。工業用建築物は主に車庫や倉庫などを対象とするが、こちらも市街地に近い道道 343 号沿いに集中している。また住宅や宿泊では見られなかった、道道 58 号沿いに比較的大きな倉庫が立地している（図IV-2-6-4）。

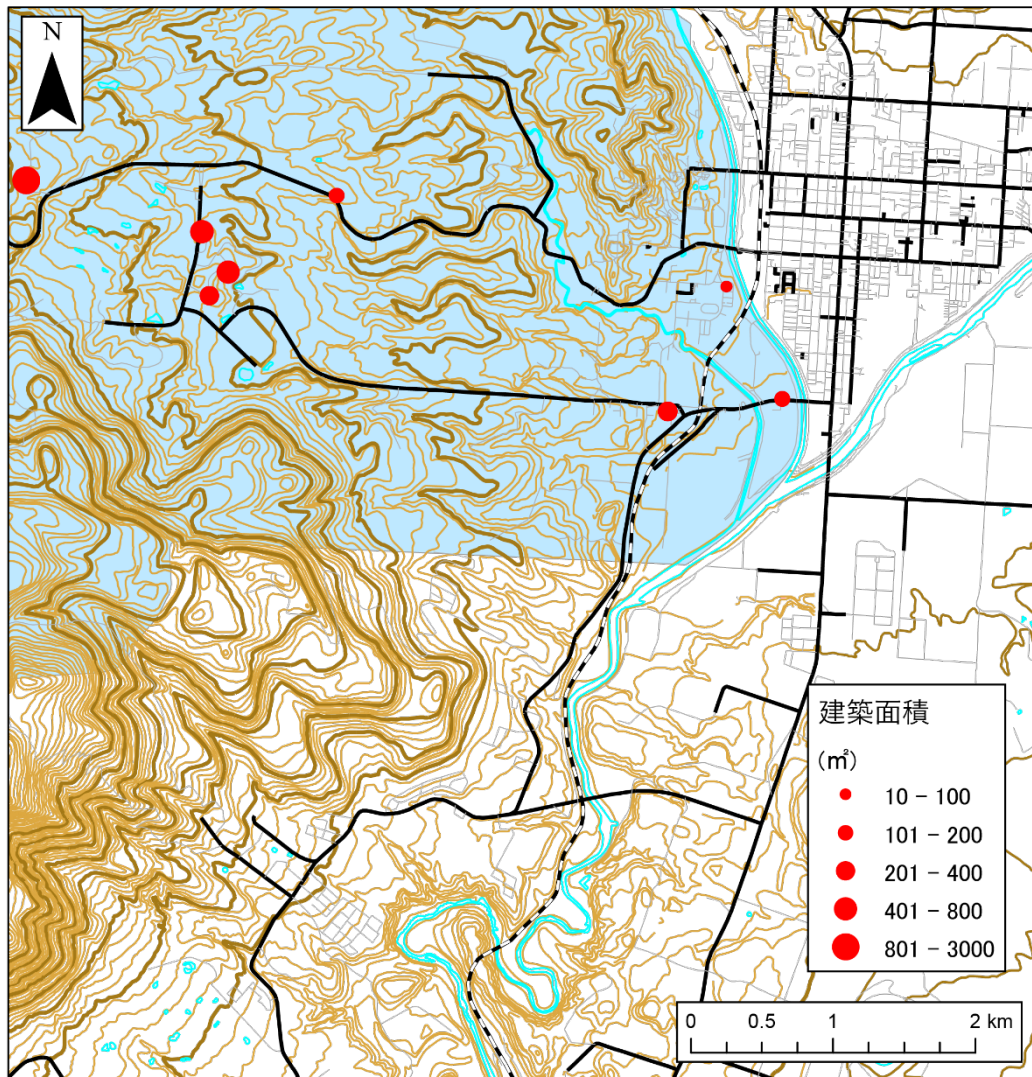
店舗用途建築物は 1988 年の 1 件のみであり、市街地に近いエリアに立地している（図IV-2-6-5）。飲食店に関しても同じく道道 343 号沿いの、市街地に近いエリアで申請がある（図IV-2-6-6）。スキー場周辺ではレストランや調理場を併設した施設が多く、飲食などの需要が低かったことが要因ではないかと推察される。

最後に農業用建築物であるが、これらは道道 58 号沿いに立地している（図IV-2-6-7）。土地利用メッシュでも見たように道道 58 号沿いは農業的土地利用が卓越しており、農場に近いエリアで立地したと考えられる。

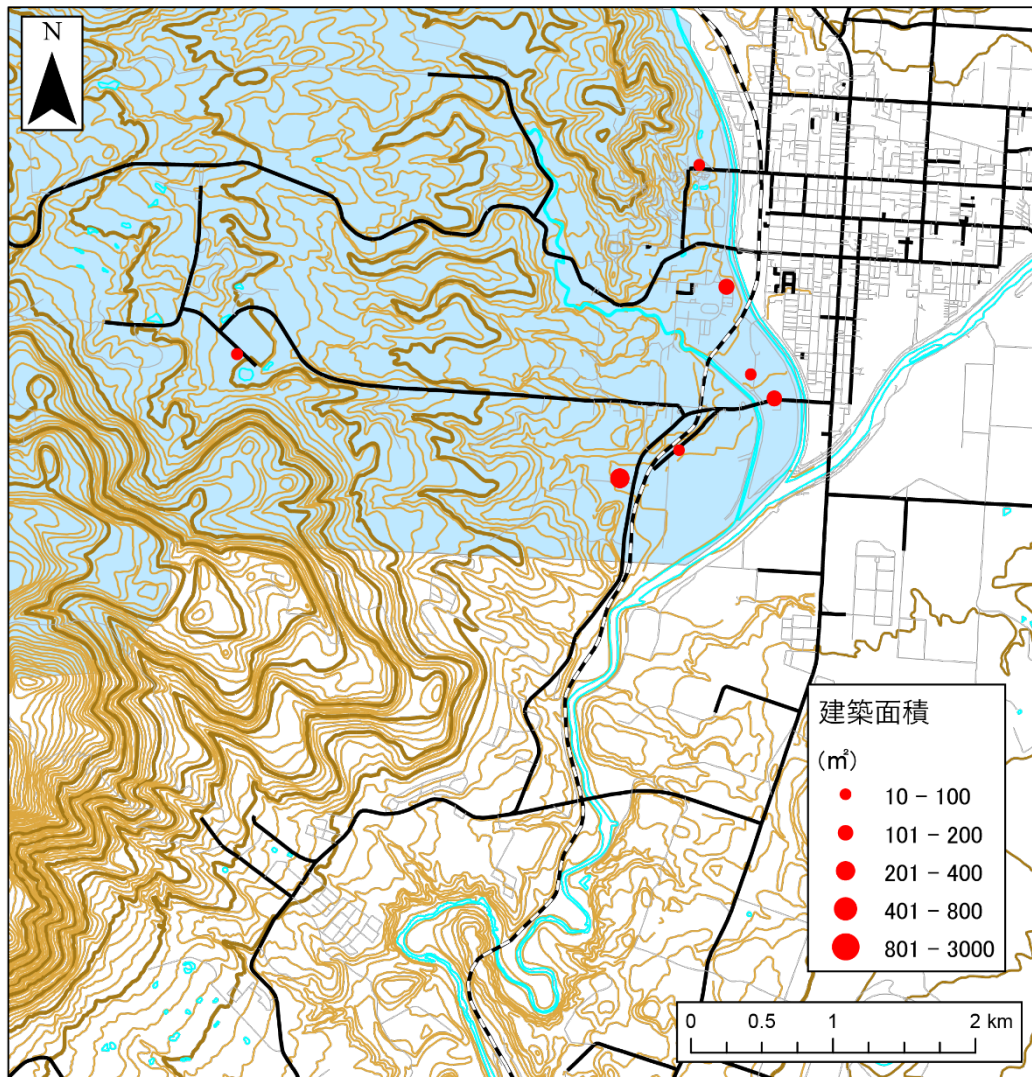
以上のことから、住宅や宿泊施設といった用途に関してはスキー場周辺と市街地周辺の双方に立地しており、商業や店舗といった用途は市街地周辺に立地し、工業や農業といった比較的大きな面積の建築物が道道 58 号沿いに立地するといった傾向が見られる。



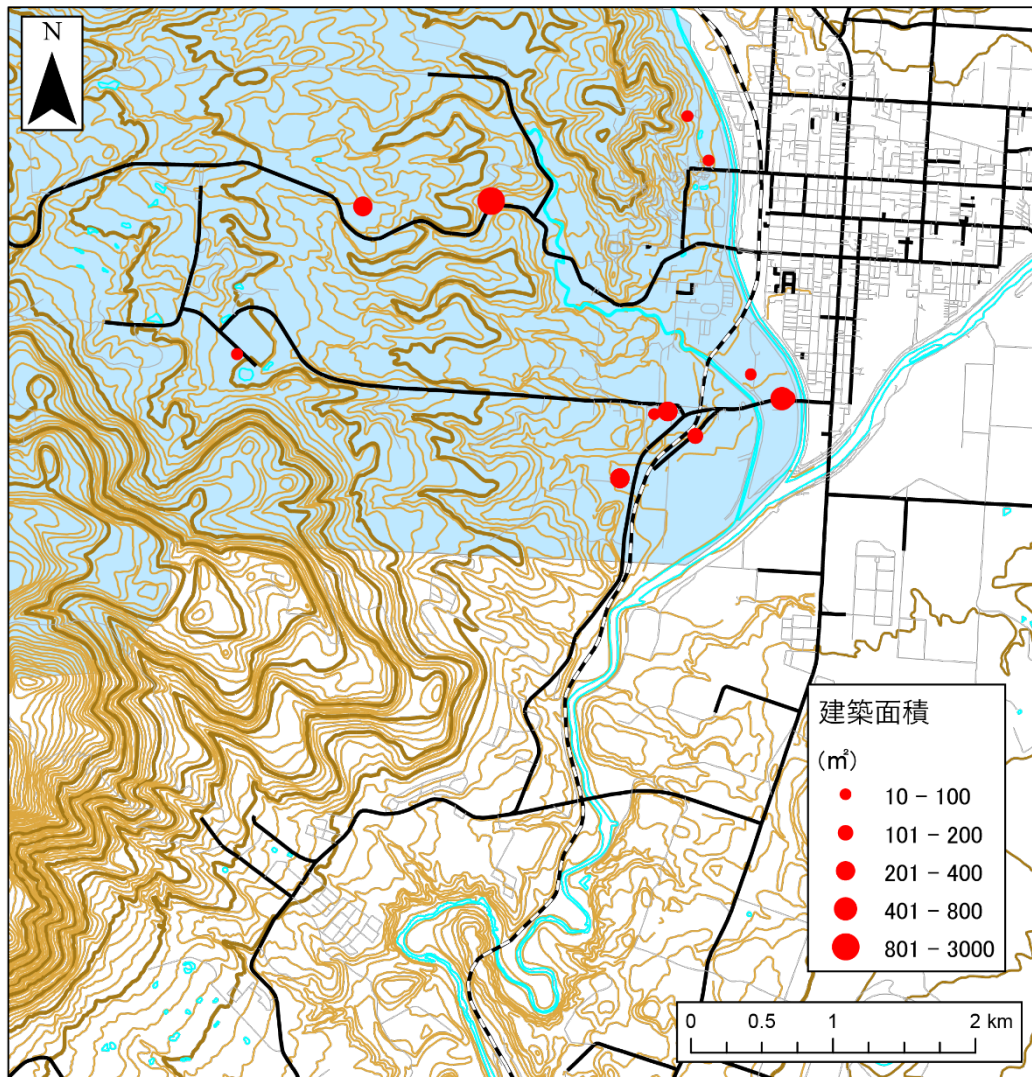
図IV-2-6-1 花園地区における 1975 年以降の住宅用途建築物建築確認申請地



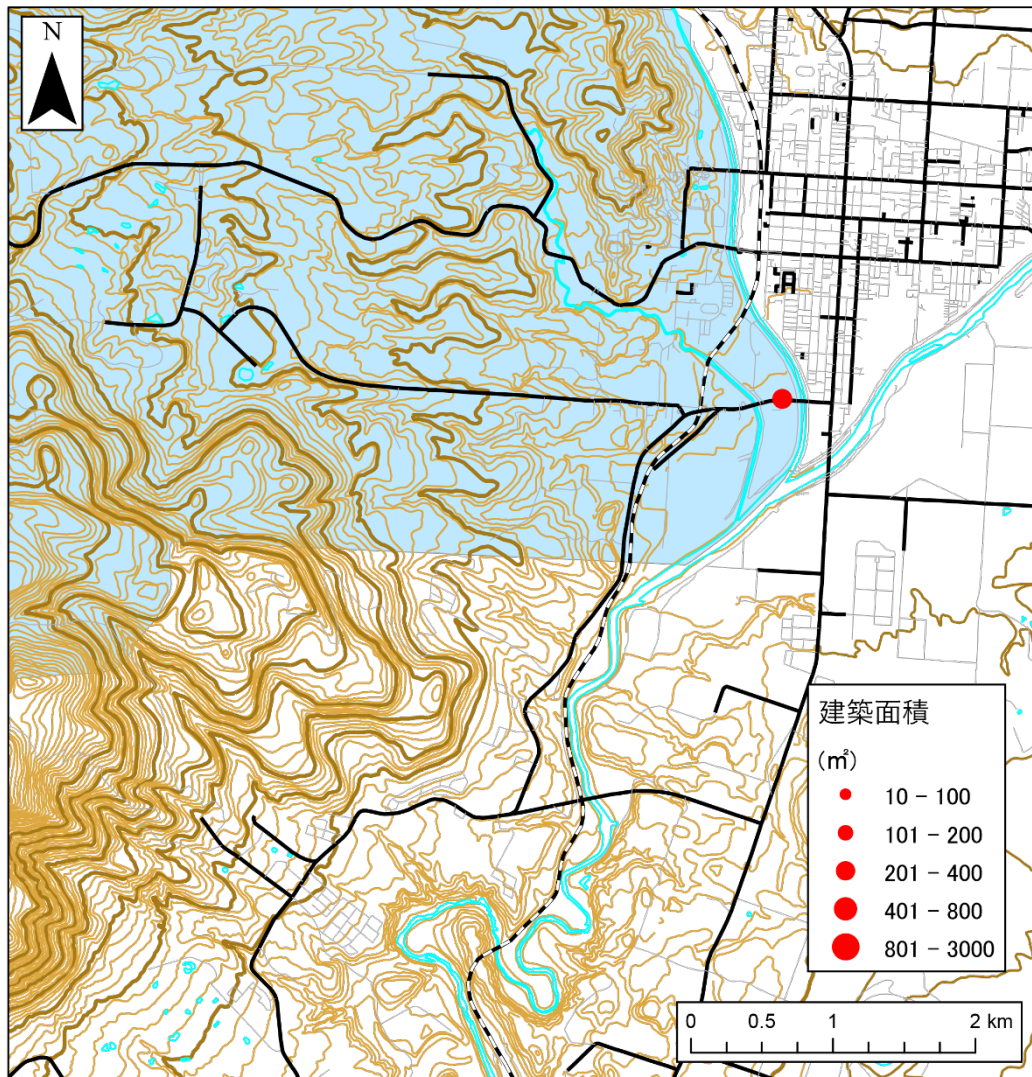
図IV-2-6-2 花園地区における 1975 年以降の宿泊用途建築物建築確認申請地



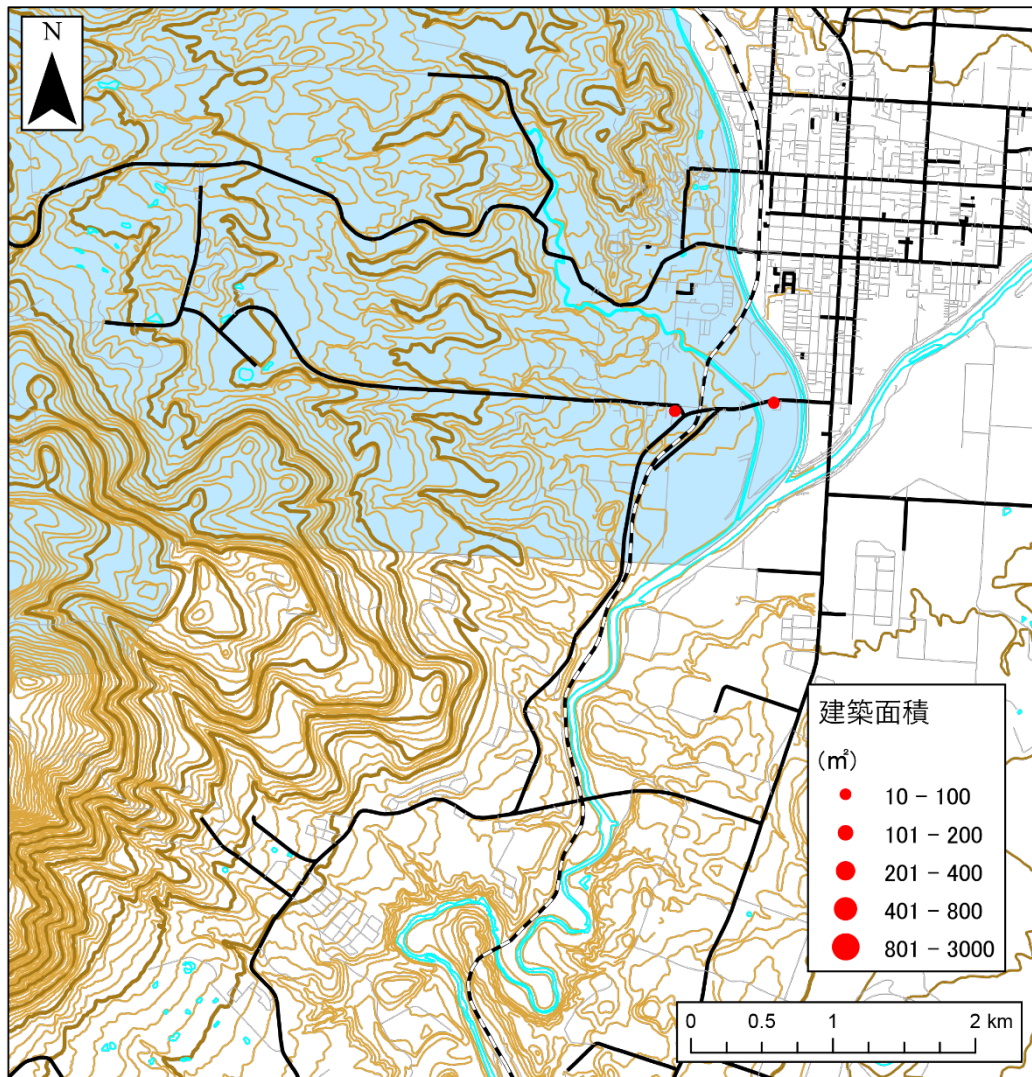
図IV-2-6-3 花園地区における 1975 年以降の商業用途建築物建築確認申請地



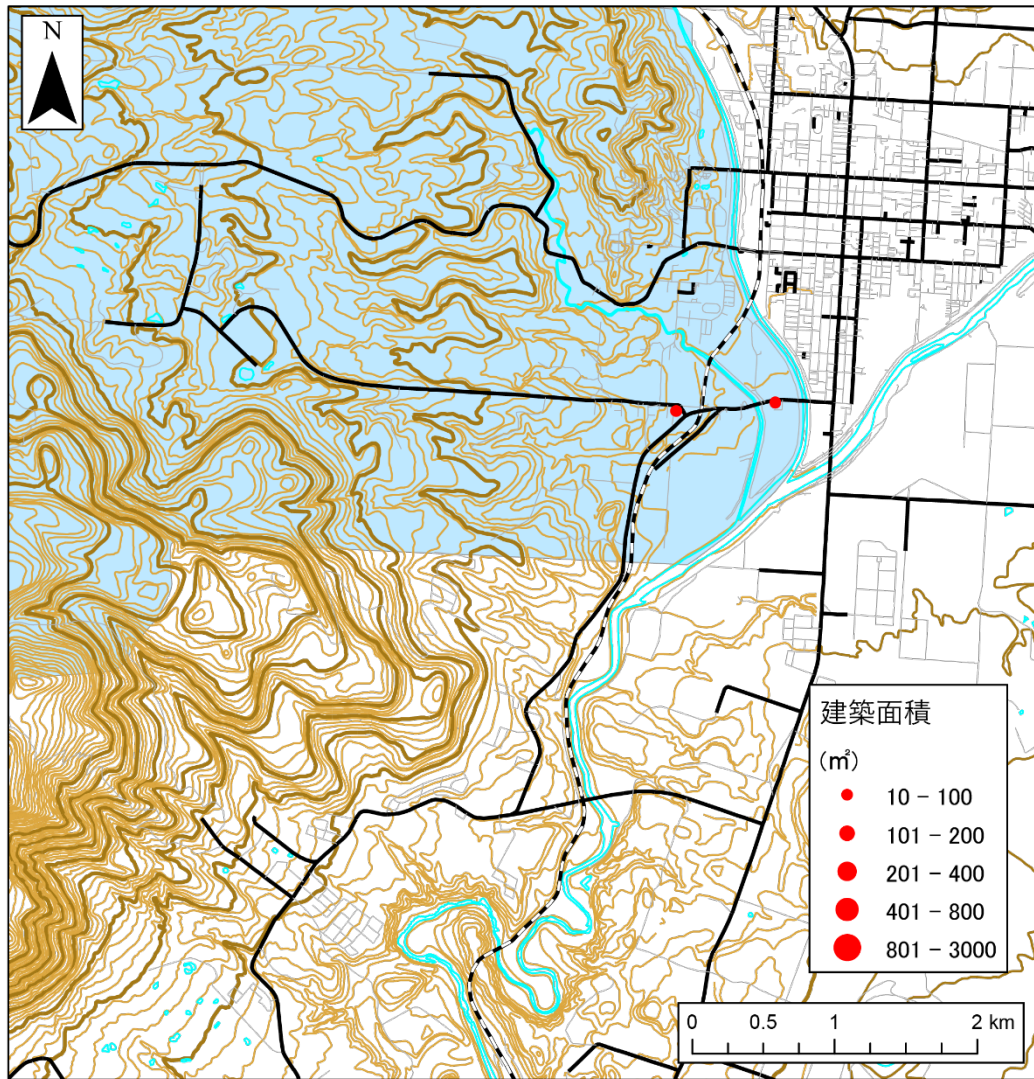
図IV-2-6-4 花園地区における1975年以降の工業用途建築物建築確認申請地



図IV-2-6-5 花園地区における1975年以降の店舗用途建築物建築確認申請地



図IV-2-6-6 花園地区における1975年以降の飲食用途建築物建築確認申請地



図IV-2-6-7 花園地区における1975年以降の農業用途建築物建築確認申請地

IV-2-7 住宅用途に関する建築確認申請の申請地

(1) 1980 年代以前の申請

最後に、花園地区で最も開発が行われた住宅用途建築物申請地の経年変化を見ていく。まず図IV-2-7-1に1975年から1979年に申請された住宅用途建築物の申請地を示す。当時、花園スキー場やカントリークラブといったリゾート地は1990年代まで立地していなかったため、比較的市街地に近いエリアで申請がなされている。

1980年から1984にかけても同様に、市街地周辺、特にJR倶知安駅の裏手の農業高校を中心としたエリアや、道道343号沿いに立地している（図IV-2-7-2）。1985年から1989年にかけては、JR倶知安駅の裏手側における開発が存在せず、道道343号沿いのエリアに開発が集中する（図IV-2-7-3）。

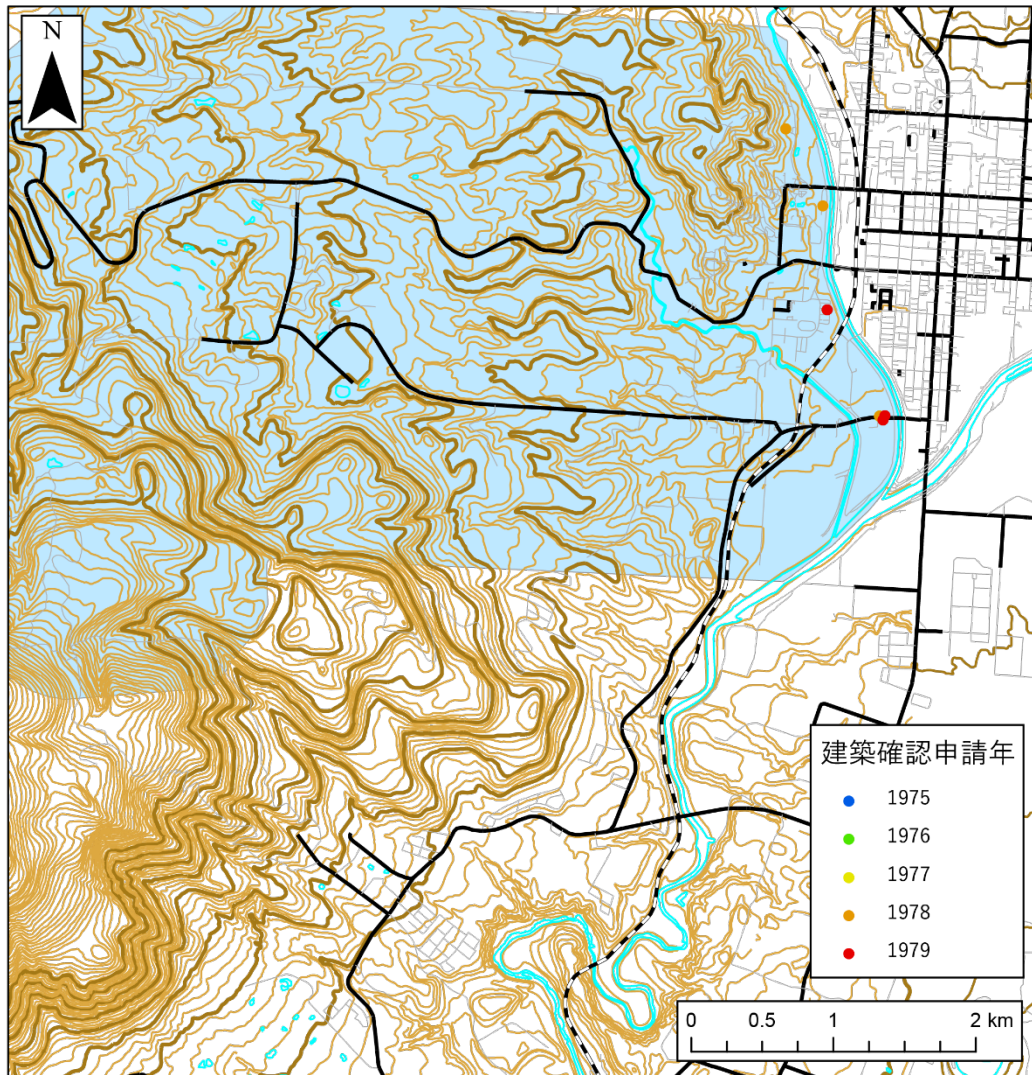
(2) 1990 年代の申請

1990年から1994年にかけては道道58号沿いの市街地から離れたエリアにおいても申請が確認される。また道道343号沿いの開発が、特に1994年には道道343号の市街地に近いエリアに集中している（図IV-2-7-4）。ここまで見ると1995年までは、そのほとんどが市街地に比較的近いエリアでの開発が行われており、またリゾート地も1990年代まで存在しなかったことから、花園の開発は住民の生活の場としての住居が中心であったといえる。

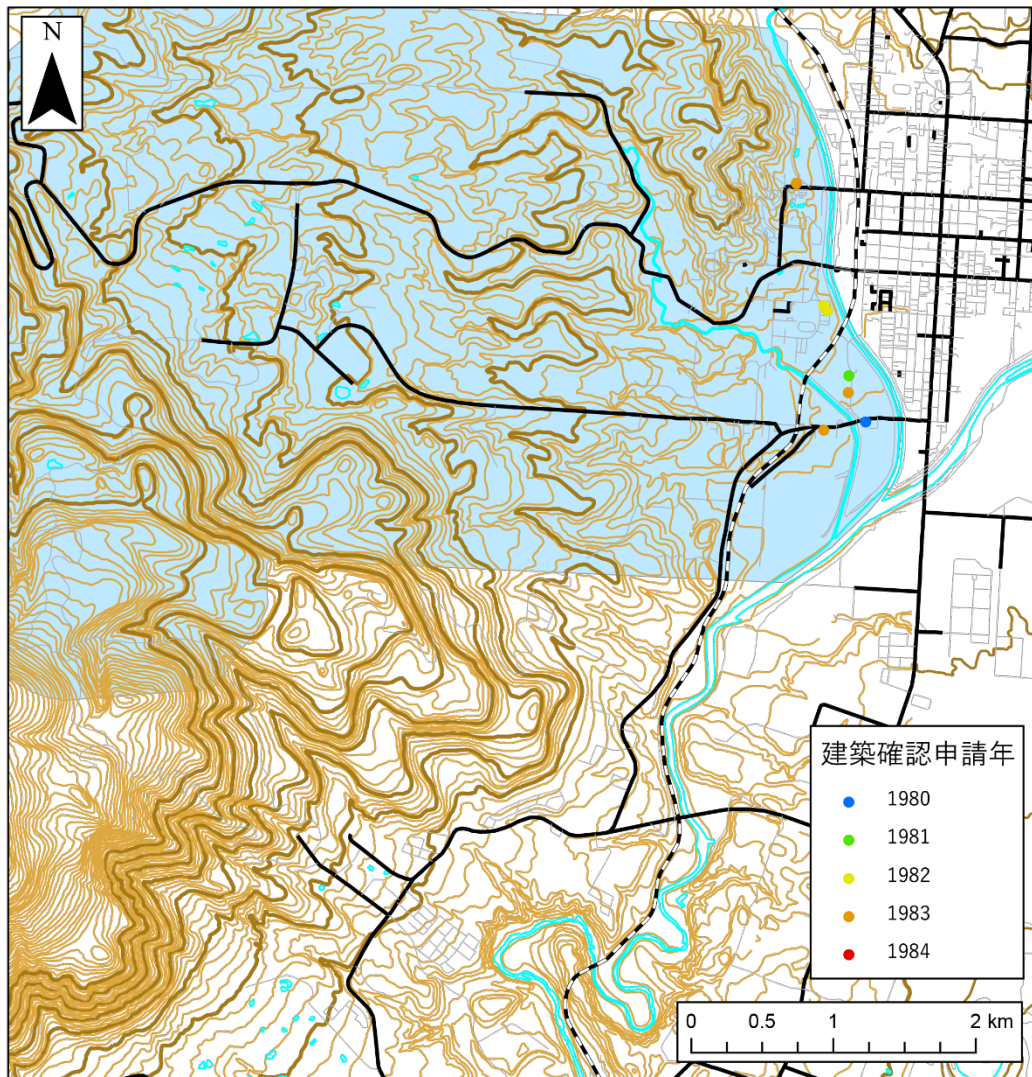
しかし1995年以降になると花園地区はスキー場やゴルフ場の立地といったリゾート地としての性格を持ち始める。まず1995年から1999年になると、1995年や1996年は市街地に近いエリアで立地したもの、1997年になると花園スキー場周辺においてはじめて住宅用途建築物の申請が行われる（図IV-2-7-5）。1998年にはその申請数が増え、1999年にも2件の申請がある。

(3) 2000 年代以降の申請

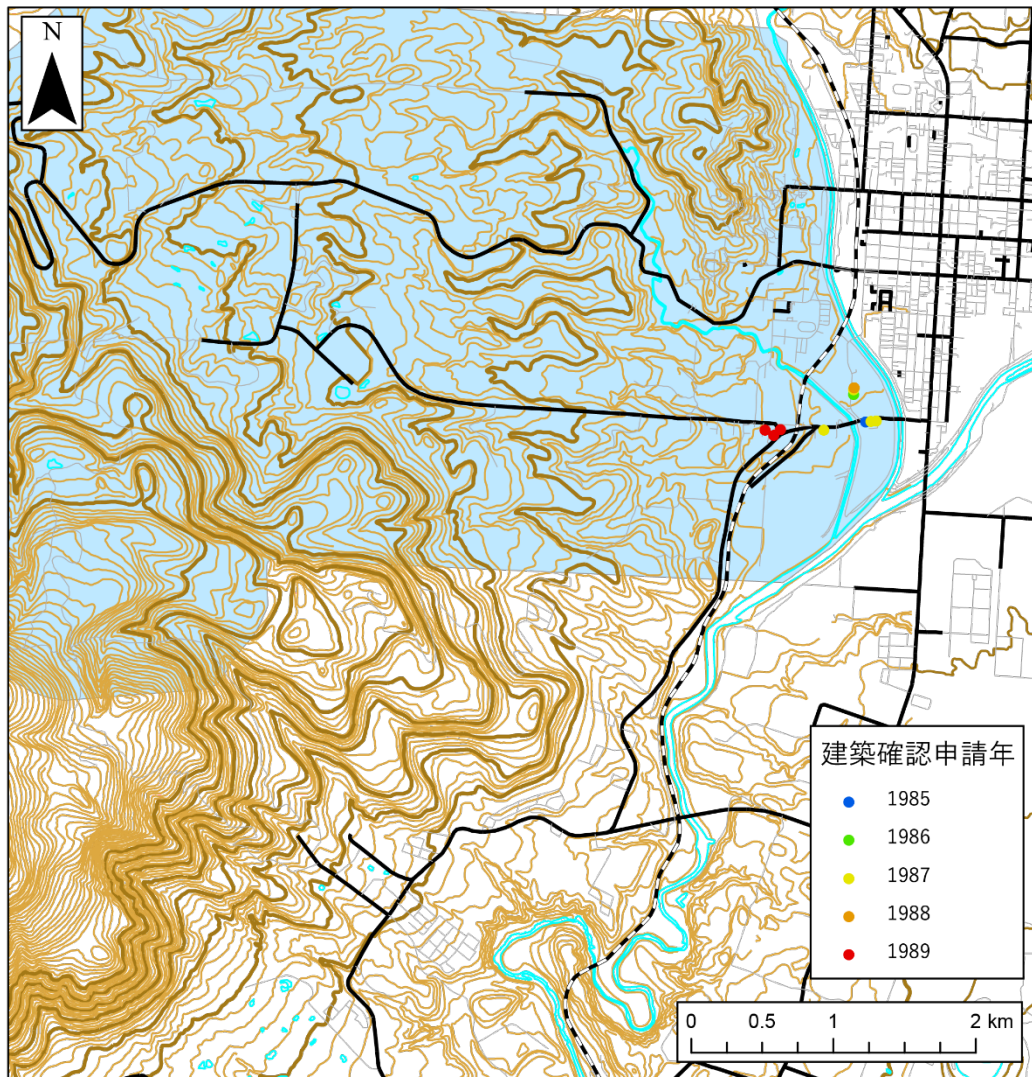
2000年以降になると、市街地周辺での立地が減少し、リゾート地周辺での開発が継続してなされている（図IV-2-7-6）。2005年から2009年は市街地周辺の立地が増えたものの、2009年などは市街地よりもむしろひらふ地区に近づく形で立地する建築物も見られる（図IV-2-7-7）。花園スキー場周辺においては、2007年までは宿泊施設が立地したものの、2008年はイワオヌプリの麓で1件、2009年は周辺部での開発が見られなくなるなどの縮小傾向がある。2010年以降は市街地周辺部において建築物が立地していったが、2014年には再び花園スキー場周辺において開発が見られるようになる（図IV-2-7-8）。1990年代後半や2010年年代前半は宿泊用途建築物も花園スキー場周辺に立地しており、花園地区のリゾート開発は、主にこの2つの期間で進み、その他の年代においては市街地周辺部における宅地開発が中心であったことが明らかとなった。



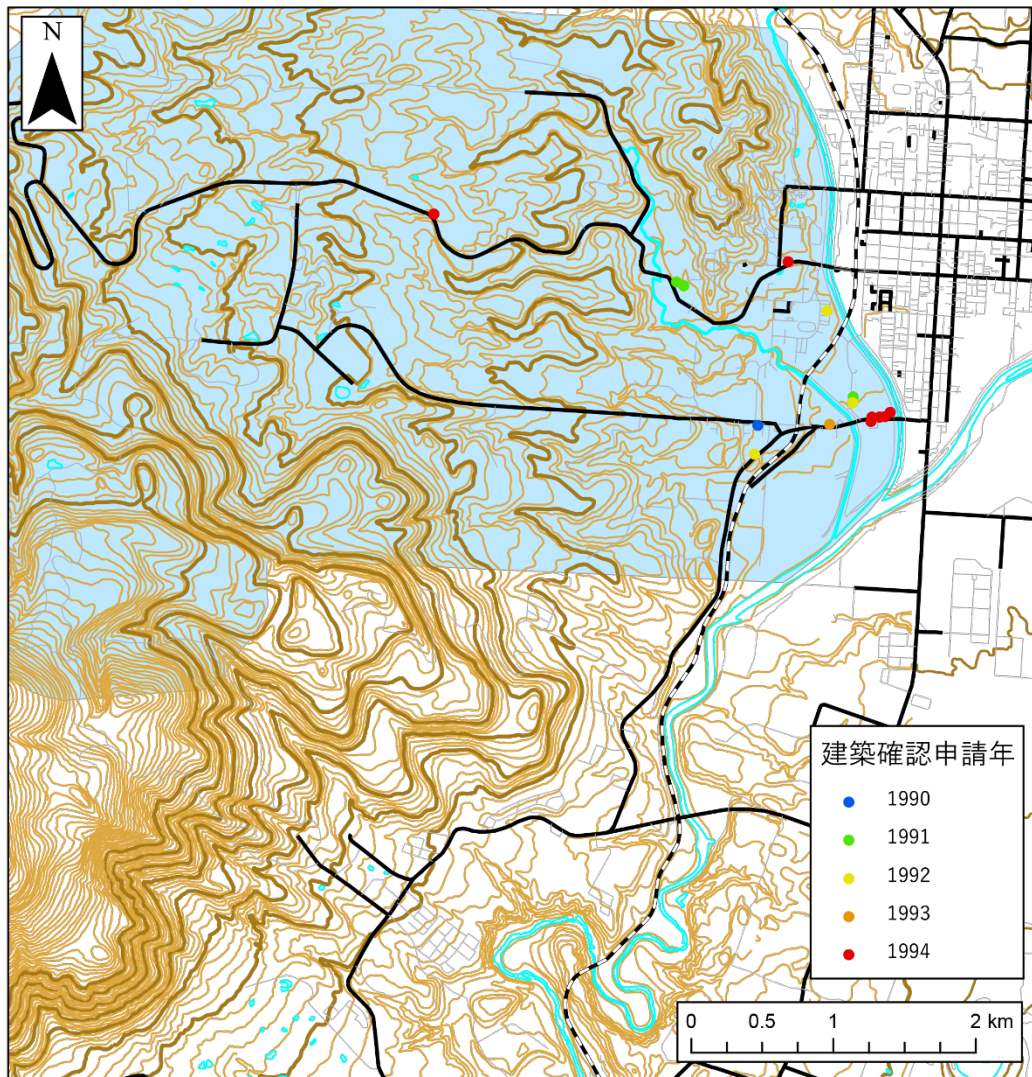
図IV-2-7-1 花園地区における住宅用途建築確認申請地（1975年-1979年）



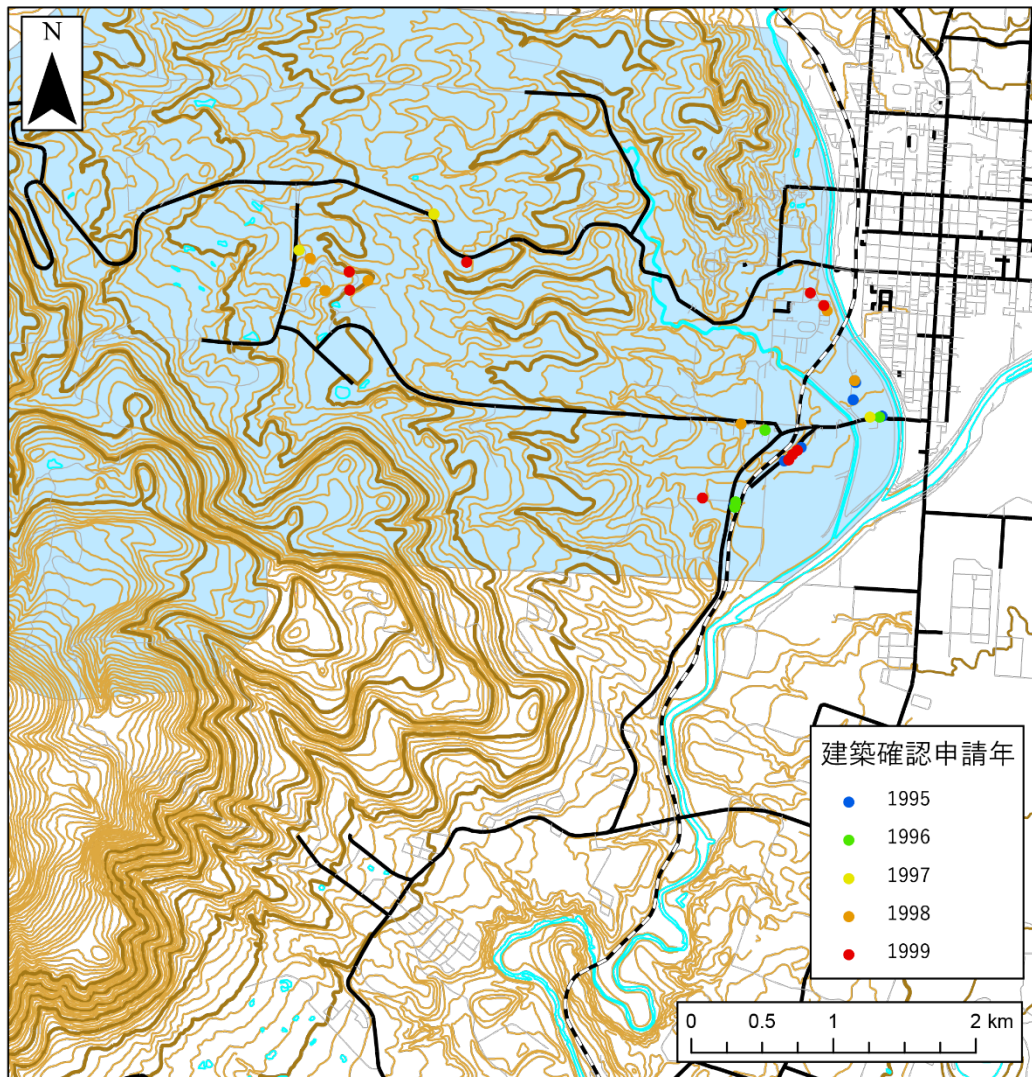
図IV-2-7-2 花園地区における住宅用途建築確認申請地（1980年-1984年）



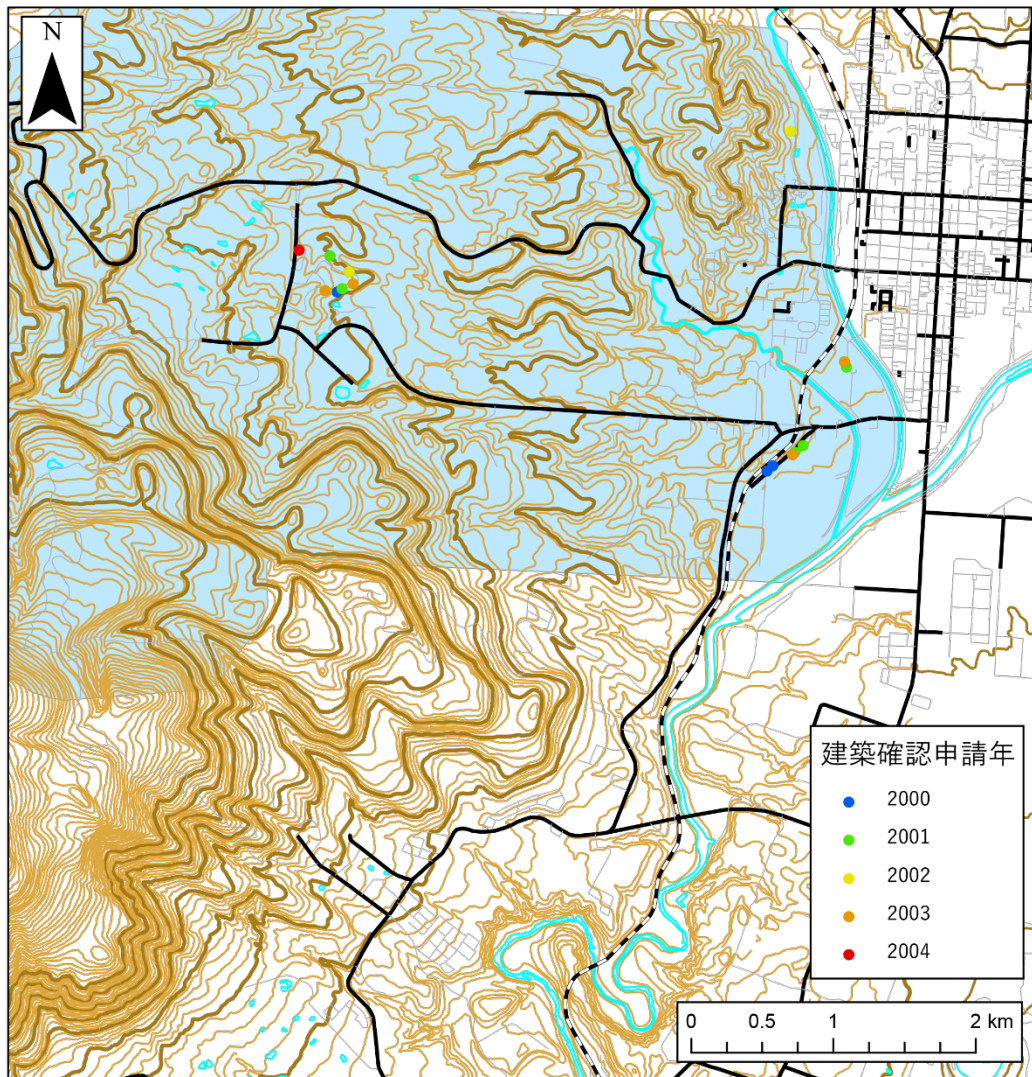
図IV-2-7-3 花園地区における住宅用途建築確認申請地（1985年-1989年）



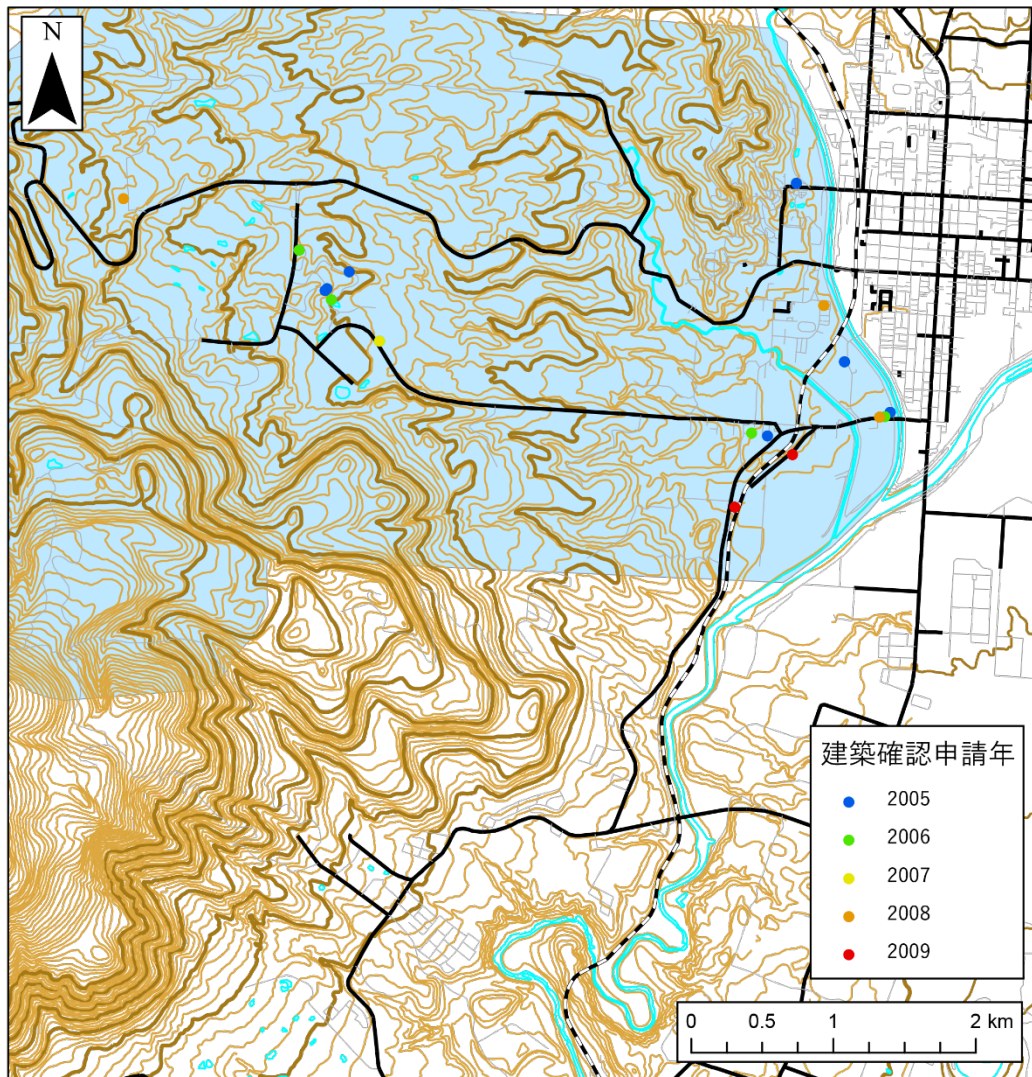
図IV-2-7-4 花園地区における住宅用途建築確認申請地（1990年-1994年）



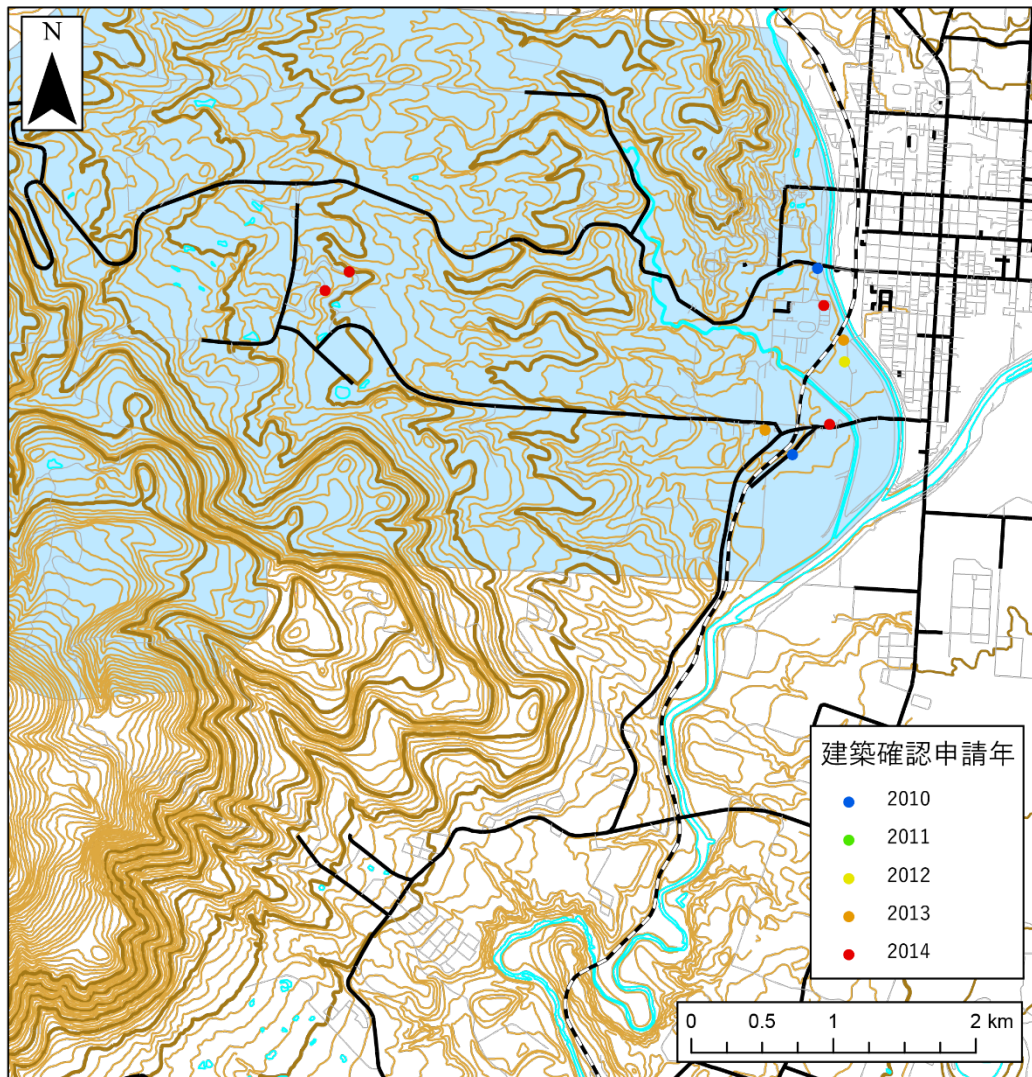
図IV-2-7-5 花園地区における住宅用途建築確認申請地（1995年-1999年）



図IV-2-7-6 花園地区における住宅用途建築確認申請地（2000年-2004年）



図IV-2-7-7 花園地区における住宅用途建築確認申請地（2005年-2009年）



図IV-2-7-8 花園地区における住宅用途建築確認申請地（2010年-2014年）

IV-3 建築確認申請からみた東山地区の開発

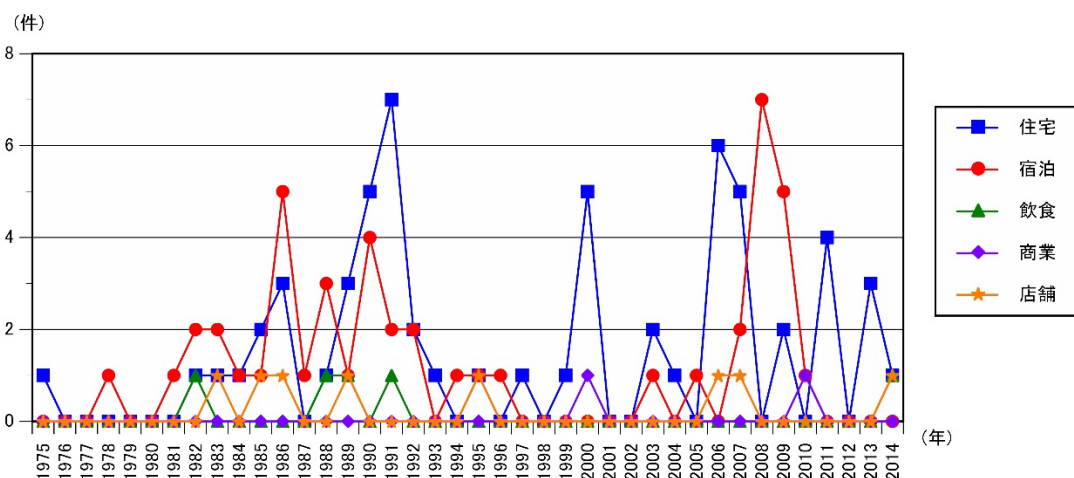
IV-3-1 用途別にみた東山地区の建築確認申請件数

(1) 1980年代以前の申請

図IV-3-1-1は1975年以降に東山地区で申請された建築確認申請を、用途別に分け申請年ごとに件数をグラフ化したものである。東山地区は他地区と同様に住宅及び宿泊用途施設の件数が多く、その他の建築物はごく少数である。また、住宅用途及び宿泊用途建築物も最も多い年で7件であり、倶知安町に位置する花園やひらふ地区よりも少ない。

年代別に見ると、1970年代後半は1975年に住宅用途建築物が1件、1978年に宿泊用途建築物が1件、計2件の申請である。土地利用から見られるように、東山地区はもともと農業主体の地区であり、町民の住居などはニセコ町中心市街地から字富士見、字有島方面に伸びていったため、開発需要がほとんどなかったのではないかと考えられる。

1980年代になると少ないながらも、各用途の建築確認申請件数が増加傾向に転じている。まず住宅用途建築物は1982年に1件の申請がある。その後1983年及び1984年と1件で推移したが、1985年には2件、1986年には3件と増えている。1987年には0件であったものの、1988年に再び1件の申請があり、その後1989年に3件、1990年に5件と増加し、1991年には7件の申請がなされている。住宅用途建築物に関しては、この1991年には、全体を通して最多の申請がなされている。宿泊用途建築物に関しては1981年に1件、1982年と1983年がそれぞれ2件と増加している。1983年には1件と減少するものの、1986年には5件と数が増えている。その後、1988年に3件、1990年に4件と1970年代後半よりも多くの宿泊施設が立地したことが分かる。住宅及び宿泊用途建築物は特に1980年代後半、バブル経済期に多く申請がなされており、またその推移は全体を通してみても高い水準となっている。他方で1980年代は飲食店が1982年、1988年、1989年にそれぞれ1件ずつ計3件の申請がある。店舗用途建築物に関しては1983年、1985年、1986年、1989年に1件ずつ計4件申請されており、住宅、宿泊用途以外の用途建築物が1980年代から見られる。



図IV-3-1-1 東山地区における用途別建築確認申請件数

（２）１９９０年代の申請

１９９０年代になると、それまで高い水準で推移していた建築確認申請件数が一転、非常に低い水準で推移するようになる。まず１９９１年に７件だった住宅用途建築物は１９９２年に２件にまで落ち込み、１９９３年には１件、そして１９９４年には０件まで減少している。その後１９９５年、１９９７年、１９９９年にそれぞれ１件の申請があるのみで、そのほかの年は０件である。宿泊用途建築物も１９９０年に４件の申請があったが、１９９１年と１９９２年にそれぞれ２件と減少し、１９９３年には０件となった。１９９４年から１９９６年まで各年１件ずつ申請があったが、その後はふたたび０件で推移している。これはバブル経済の崩壊にともない、東山地区での住宅、リゾート開発が停滞したのではないかと考えられる。住宅及び宿泊用途以外では、１９９１年に飲食用途建築物が１件、１９９５年に店舗用途建築物が１件申請されただけである。

（３）２０００年代以降の申請

２０００年代に入ると、再び建築確認申請が多数申請されている。まず住宅用途建築物を見ると、２０００年に５件の申請がある。２００１年及び２００２年は申請がなかったが、２００３年に２件、２００４年に１件申請されている。２００５年には申請がなかったものの、２００６年には６件、２００７年には５件と１９８０年代後半のバブル期と同等の申請件数が見られる。２００８年には再び０件と減少するが、２００９年には２件と再び増加する。宿泊用途建築物は２０００年代前半に低調な推移を示したが、２０００年代後半になると大きな伸びている。２００６年に０件だった申請件数が、２００７年に２件増加すると、２００８年には７件と大きく増えており、これは全体を通して最も多い件数となっている。その後２００９年に５件と減少するものの、東山地区では２００７年から２００９年にかけて宿泊用途建築物が増加したことが伺える。また２００年には事務所などの商業用途建築物が初めて見られるようになるなど、それまでの開発から変化が現れた年代である。

２０１０年代では、住宅用途建築物が主に申請されており、２０１１年に４件、２０１３年に３件ある。宿泊用途建築物は２０１０年及び２０１４年にそれぞれ１件ずつ申請されていたが、２０００年代後半ほどの伸びは示されていない。このことから、件数ベースで見た場合、東山地区の開発は１９８０年代及び２０００年代の２つの期間で進んだことが分かった。

Ⅳ-３-２ 用途別にみた東山地区の建築確認申請敷地面積

（１）１９８０年代以前の申請

図Ⅳ-３-２-１は１９７５年以降に東山地区で申請された建築確認申請敷地面積の推移を用途ごとに示している。前章でも述べたように、１９８２年の東山地区の敷地面積は非常に広大であったが、スキー場全体が敷地として指定されていたこともあり、本グラフでは除外する。敷地面積で見た場合、件数で目立っていた住宅用途建築物の敷地面積が小さく、宿泊用途建

築物の敷地面積が非常に大きいことが分かる。まず 1970 年代は住宅及び宿泊用途建築物の申請が各 1 件ずつであったが、住宅用途建築物が 595 m²だったのに対して、宿泊用途建築物は 22,011 m²である。これは日本企業が社員向けに保養地を建築したためである。

1980 年代になると、住宅用途建築物が 1982 年に 9,943 m²と大きな伸びを示すものの、その後 1983 年は 1,140.36 m²、1994 年に 662.9 m²と減少している。この一時的な伸びは、1982 年にスキー場開発のためと思われる社員寮が建築されており、その規模が大きかったためである。住宅用途建築物は、1985 年には 1,426.63 m²、1986 年には 2,536.04 m²、1988 年に 1,652.91 m²、1989 年には 1,856.28 m²と増加傾向を示し、1991 年は 4,661.45 m²と全体を通して最も多い件数となっている。宿泊用途については、住宅用途以上に増減の幅が大きい。まず 1981 年に 3,517.00 m²であった宿泊用途建築物敷地面積は、翌 1982 年には 983196.47 m²とニセコエリア全体を通してみても非常に巨大な敷地が指定されている。これは東山スキー場の新設に伴うリフト駅舎開発が、スキー場全体を敷地としていたためである。1983 年に 3290.27 m²の申請がなされると、1984 年は 660 m²、1995 年が 988.20 m²と低調に推移する。1986 年には再び 19,779.18 m²と大きな伸びを示すが、その後減少に転じている。

（２）1990 年代以前の申請

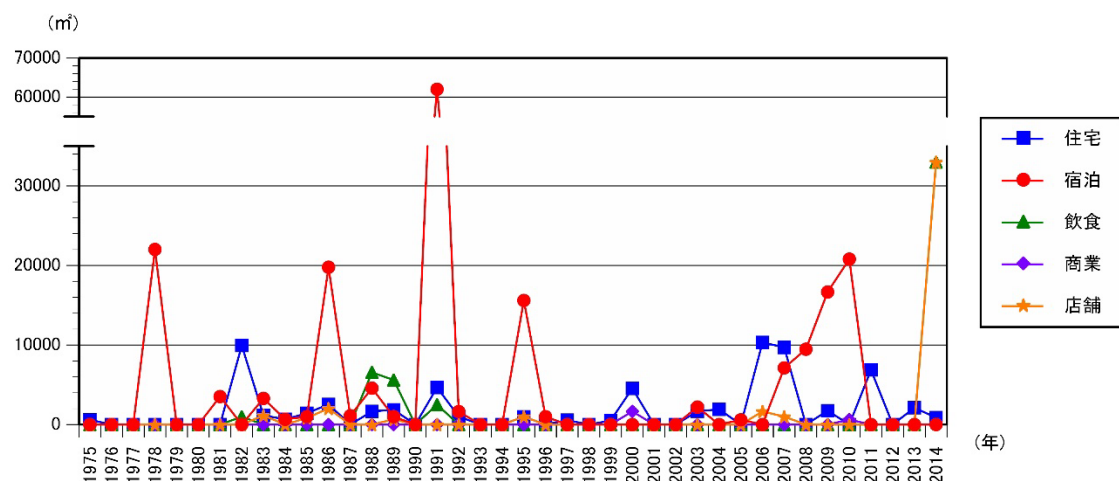
1990 年代に入ると、東山地区では、1991 年に 61,988.30 m²と巨大な敷地を有する確認申請が申請されている。これは 1982 年に開業した西武プリンスホテルの新館開業に伴う申請である。住宅及び宿泊用途建築物は、この 1991 年にピークを迎え、その後は低調に推移する。住宅用途建築物に関しては、1,000 m²を超えた年が 1991 年及び 1992 年のみである。1995 年の宿泊用途建築物は敷地面積が 15,600 m²と大きな値を示す。これは小型のペンションに対して敷地面積が 15,600 m²と大きかったためである。宿泊用途建築物の敷地面積はその後 1,000 m²を割り、1997 年以降は申請自体が存在しない。

（３）2000 年代以前の申請

2000 年代に入ると件数の推移とは異なった傾向を示す。まず住宅用途建築物は 2000 年に 4,538.27 m²と高い値を示すと、その後は 2003 年が 1,661.83 m²、2004 年が 1,913 m²である。そして 2006 年には 6 件の申請に対して、敷地面積が 10,329.70 m²である。2007 年も 5 件の申請に対して 9,691.37 m²も大きな値を示しており、バブル期には見られない値となっている。宿泊用途建築物の推移の変化はより顕著であり、特に件数が増加した 2000 年代後半は、2007 年が 2 件の申請に対して敷地面積が 7,123.80 m²となっている。その後 2008 年に 9468.01 m²、2009 年には 16,662.20 m²である。件数では 2008 年が 7 件、2009 年が 5 件と減少していたものの、敷地面積が倍近くに広がっている。そして 2009 年は 1 件の申請に対して敷地面積が 20,797.16 m²である。このことから、東山地区は 2000 年代後半に、広大な敷地を利用したリゾート開発が進んだと考えられる。ひらふや花園のような地形的制約

が少なく、もともと農業用地や森林が大部分を占めていたため、広大な土地の取得が比較的容易だったのではないかと推測される。

2010年代では住宅用途建築物が2011年に6,865.20 m²、2013年には2,108.63 m²と比較的大きな値を示す。また飲食店と店舗がそれぞれ32,991.96 m²と大きな値を示す。これは店舗と飲食を兼ねた用途で申請されていた同一の建築物である。



図IV-3-2-1 東山地区における用途別建築確認申請敷地面積

IV-3-3 用途別にみた東山地区の建築確認申請建築面積

(1) 1980年代以前の申請

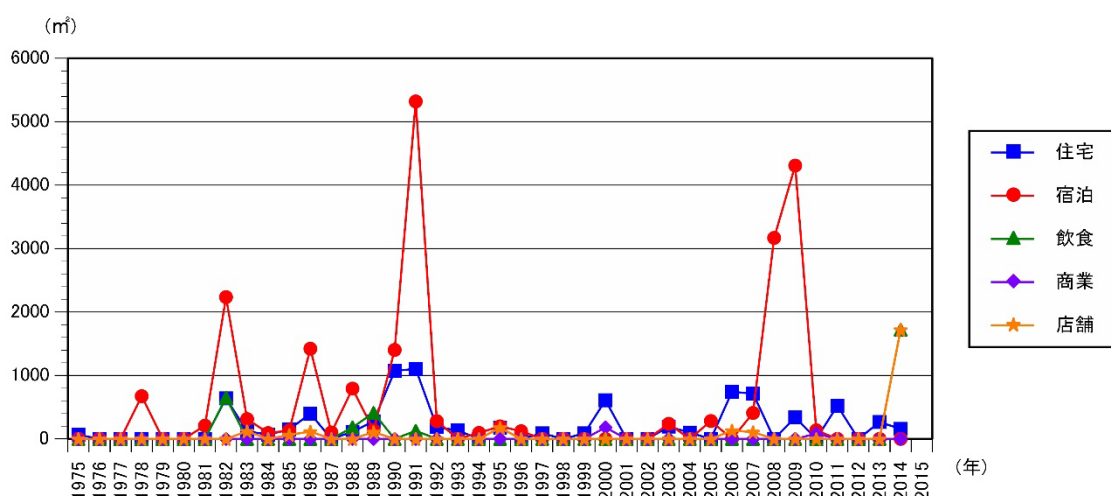
図IV-3-3-1は1975年以降における建築確認申請の建築面積の推移を用途別に示したものである。全体の傾向としては、敷地面積と同様に宿泊用途建築物の面積が大きく、住宅用途建築物の面積が比較的小さい傾向にある。宿泊用途建築物は収容人数の関係から大きくなる傾向にあるが、近年ではひらふ地区に見られるようなコンドミウム型の中小規模宿泊施設も増加している。しかし、東山地区は宿泊用途建築物の建築面積は件数に対して比較的大きく、大規模なホテルが立地した結果ではないかと推測される。

1970年代は住宅が64.80 m²だったのに対して、宿泊施設は673.54 m²である。この宿泊用途建築物は、先にも述べたようにこの建築物は社員用の保養施設であったため、比較的大きい規模の建築物が立地している。

1980年代になると、まず1982年に住宅と宿泊用途建築物の増加が見られる。住宅用途建築物は件数が1件だったのに対して、建築面積が639.25 m²である。これは社員寮ということもあり、大人数を収容する必要があったため建築規模が大きくなったと考えられる。同じ年、宿泊用途建築物は件数2件に対して2,235.11 m²である。特にこの年は西部プリンスホテルの旧館、現在のザ・グリーン・リーフが立地したため、建築面積が大きくなっている。グリーンリーフは西部プリンスホテルの新館ほど高層ではないものの、当時のニセコ町で

は最大規模の宿泊施設である。同年に東山スキー場のリフトも設置されており、東山地区のリゾート開発は、この年を起点に始まったといえる。その後 1,000 m²以下と低調に推移したが、1986 年には宿泊用途建築物の建築面積が 1,421.87 m²と高い値を示したが、これは建築面積が 809.03 m²と比較的規模の大きい保養所が申請されたため大きな値となっている。

その後 1980 年代後半のバブル経済期に入ると、住宅用途建築物の建築面積が 1987 年に申請がなかったのに対して、1988 年は 111.18 m²から徐々に伸び始めている。しかし、宿泊用途建築物は 1988 年に 792.18 m²、1989 年には 134.15 m²と減少している。



図IV-3-3-1 東山地区における用途別建築確認申請建築面積

(2) 1990 年代以前の申請

1990 年代に入ると、住宅用途建築物の建築面積は、1990 年に 1,072.17 m²となり、件数が最多となる 1991 年には 1,103.49 m²と建築面積も最大の年となっている。

宿泊用途建築物は、1990 年に 1,402.46 m²と住宅用途建築物を抜き、1991 年には 5,319.58 m²と最も大きい値を示す。この年の申請件数は 2 件であるが、そのうちの 1 件が 4,767.38 m²と非常に大きな建築面積である。これが西部プリンスホテル新館、現在のヒルトンニセコビレッジであり、現存するニセコエリアの中の宿泊施設でも最大規模のホテルである。このホテルの建築確認が申請されたため、1991 年は東山地区の中でも最も建築面積が大きい年となっている。住宅及び宿泊用途以外では、店舗用途建築物が 1983 年、1986 年、1989 年に申請された建築面積がそれぞれ 100 m²を超えている。住宅、宿泊用途建築物が増加するに伴い、こうした店舗用途建築物の需要が一定数存在したと考えられる。

前述のホテルが申請されて以降、東山地区の開発は低調に推移する。それまで 1,000 m²を超える年が散見された年代と異なり、住宅と宿泊用途建築物共に 200 m²を超える年はない。バブル崩壊に伴い、東山地区のリゾート開発が停滞し、町民用の住居や小規模な宿泊施設が開発されるにとどまった結果といえる。

(3) 2000 年代以降の申請

2000 年代に入るといずれの用途でも再び建築面積が増加する傾向が見られる。まず住宅用途建築物は 2000 年に 609.51 m²と 1990 年代よりも高い値を見せる。その後低調に推移するものの、2006 年は建築面積が 741.68 m²、2007 年には 714.87 m²と面積が増加している。しかし 2008 年は建築確認の申請がなく、2009 年は 339.30 m²と再び減少に転じる。2000 年に最も目立った動きをしたのが宿泊用途建築物である。2007 年に 409.08 m²の建築面積が申請されたのを機に、2008 年には 3,168.08 m²と非常に広大な建築面積が申請される。そして 2009 年には 4,308.00 m²と 1991 年に次ぐ建築面積が申請されている。これは 1 企業が敷地内に複数の小規模施設を立地させたため、総体として大きくなっている。1991 年は 1 棟のホテルが巨大だったのに対して、2000 年代は小規模のコンドミニアム型施設を複数立地させるひらふと同様の開発が、東山地区にも浸透していったのではないかと考えられる。

2010 年代は住宅用途建築物が 2011 年に 521.42 m²と比較的規模が大きかったが、宿泊施設は申請がなされないなど、これまでの開発の主体であった住宅及び宿泊用途建築物の立地が滞っている。しかし、それまで 200 m²以下で推移していた飲食、店舗用途建築物が 1,722.07 m²とこれまでに類を見ない規模で開発されている。これは、ニセコヒルトンビレッジに隣接する新たな商業施設、ビレッジ村の建築確認申請と考えられる。東山地区は近年、ヒルトンを中心とした新たなリゾート開発が進んでいることが明らかとなった。

IV-3-4 用途別にみた東山地区の建築確認申請延べ面積

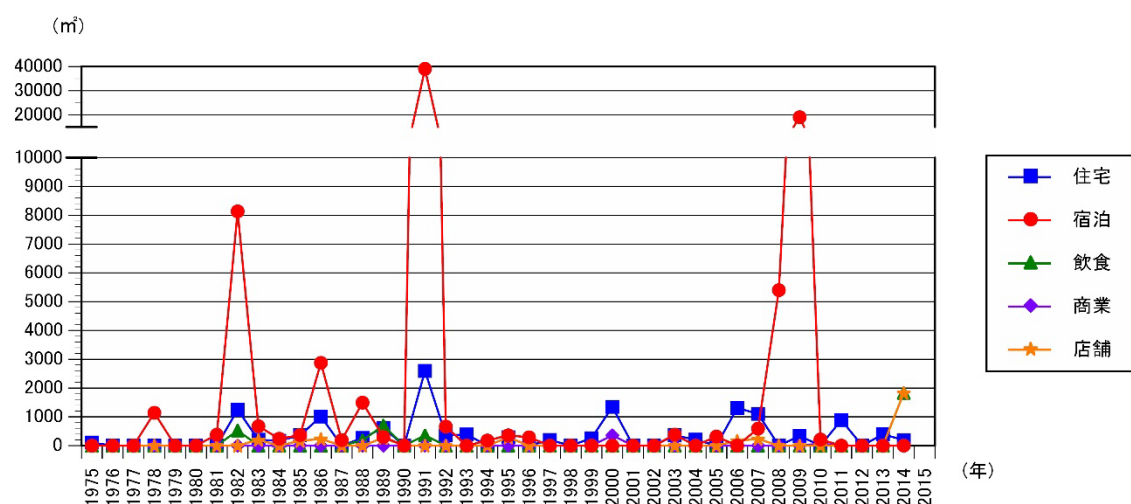
図IV-3-4-1 は 1975 年以降の建築確認申請敷地面積の推移を用途別に示す。傾向としては建築面積とほぼ同様である。中小規模建築物に関しては、おおよそ 2 階建ての建築物が多く、延べ面積は大きくても建築面積の 2 倍程度で推移する。しかし、宿泊施設の建築面積が大きい年に限れば、建築面積の 3 倍以上の延べ面積が認められる。

まず 1982 年は宿泊用途建築物の総延べ面積が 8,133.9 m²である。旧西武プリンスホテル旧館が申請されたが、この建築物の建築面積が 2,119.18 m²だったのに対して、延べ面積は 7,810.95 m²と 3 倍以上である。高さが 21.5m で階数が 5 階であり、建築面積も大きかったため延べ面積が大きくなっている。

延べ面積が最も大きい年は 1991 年であり、東山地区の総延べ面積は 39,041.57 m²である。前述のように 1991 年は現在のヒルトン・ニセコビレッジに関する建築確認が申請された年である。このヒルトンホテルの建築面積が 4,767.38 m²だったのに対して、延べ面積は 37,701.83 m²と 8 倍近くの面積となっている。ヒルトンホテルの申請内容は、高さが 67.4 メートル、階数が 16 階であり、ニセコエリアでも最も高い宿泊施設である。16 階建てに対して延べ面積が少ないともいえるが、これはヒルトンホテルが中央の低層ホールを囲むように高層宿泊棟が建築されたという特殊な構造に起因すると考えられえ。東山地区はこの旧西武プリンスホテルの 2 棟とスキー場、ゴルフ場を中心とした統合型のリゾート開発が、

1980年代から90年代初頭にかけて開発されリゾート地を築いている。そういう意味では、ひらふ地区よりも花園地区に近い成り立ちではあるが、大手ディベロッパーによる一括開発、そしてそれを行うだけの広大な土地を用意できたという部分で、地形的制約をうける花園地区との開発の違いが現れたのではないかと推察される。

1990年代は低調に推移したが、2000年に入ると2008年及び2009年のように再び延べ面積が大きくなる傾向がある。特に、2009年は建築面積が4,308 m²に対して、延べ面積が19,073.53 m²となっている。これは5階建てホテルの建築確認が2棟申請されたためである。このように東山地区はひらふ地区と異なり、件数自体は少ないものの大規模なホテルが立地することによって、建築面積及び延べ面積が大きくなっている。また、アンヌプリ山の麓から尻別川にかけては、農業利用ができるだけの比較的なだらかな土地が続くため、急こう配が多いひらふ地区とは異なり、大規模な用地の確保が容易であったのではないかと考えられる。



図IV-3-4-1 東山地区における用途別建築確認申請延べ床面積

IV-3-5 申請主体及び申請者所在地別に見た東山地区の建築確認申請

(1) 所在地ごとの主体別申請

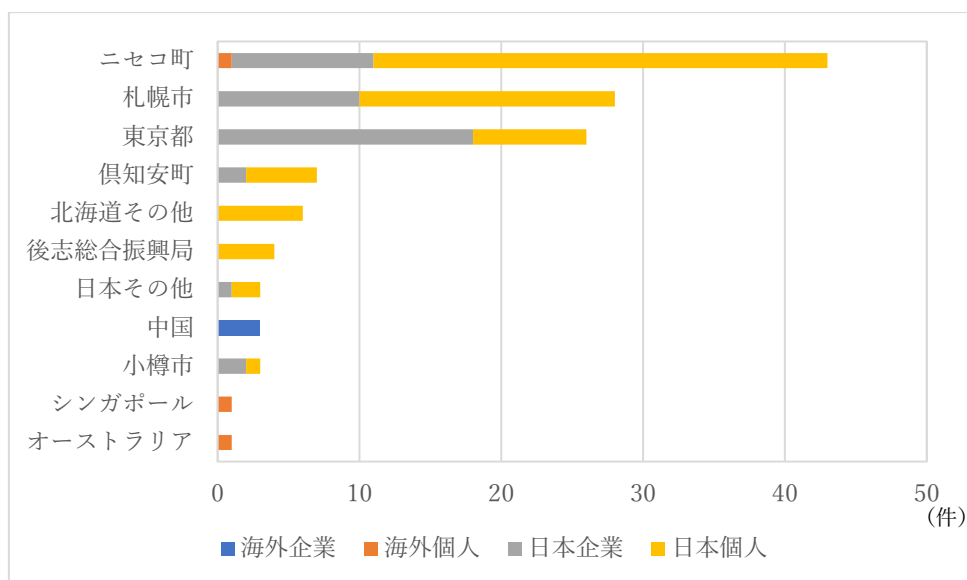
建築確認申請の申請者を主体別に分け、所在地別に集計する(図IV-3-5-1)。東山地区はニセコ町に位置するため、ニセコ町に所在する申請者が43件と最も多い。その内32件が個人による申請、10件が国内企業による申請である。東山地区は、花園地区と同様に尻別川を挟んでニセコ町市街地地区と隣接する。またII章で示したように、農業的土地利用が多く住民の生活の基盤の一つになっている地区でもある。他方で、ビレッジスキー場とその周辺のリゾートエリアも存在するため、町民による生活の基盤としての開発と、リゾート開発が混在するような地区である点等、花園地区と共通する部分がある。

ニセコ町に次いで申請が多い申請者所在地は札幌市と東京都である。札幌市は国内個人

による申請が 18 件、国内企業による開発が 10 件である。対して東京都在住の申請者は、国内個人が 8 件に対して、国内企業は 18 件と企業申請の方が多い点、札幌市とは異なる。札幌市はニセコ町と車で行き来できるため、札幌市在住の個人にも別荘などと需要があったと考えられる。それに対して東京の企業は、ニセコ町に企業の保養地などを立地させるなどの企業活動に基づいた開発が見られる。

4 番目に多いのが倶知安町である。ひらふ地区や花園地区は倶知安町在住の個人や企業が開発主体となっていたが、東山地区では 7 件と少ない。逆に、ひらふ地区や花園地区におけるニセコ町在住の申請者も少ない件数である。ニセコエリアはスキー場立地とその連携関係から花園・ひらふ・東山・アンヌプリが一括りにされることもあるが、建築確認申請ベースで見ると、これら両町の住民や企業が行政界を超えて及ぼす影響は小さいといえる。

外国企業や個人の活動は、東山地区においても非常に少なく、件数は 6 件、全体の 4.8% である。国別に見ると中国企業が 3 件、シンガポールとオーストラリアの個人がそれぞれ 1 件である。先に見た花園地区と同様に中国・シンガポール・オーストラリア在住者がリゾート開発目的で申請したと考えられる。なお、ニセコヒルトンホテルの運営主体である YTL コーポレーションはマレーシアの企業であるが、マレーシアの申請はない。これはニセコヒルトンホテルがもともと西武プリンスホテルであり、西武グループのコクドが建築したものである。そのため当時のコクドの名義で申請が出されている。また、YTL が開発を進める東山地区でのリゾート開発は、申請者が全てニセコ町内の所在地となっている。



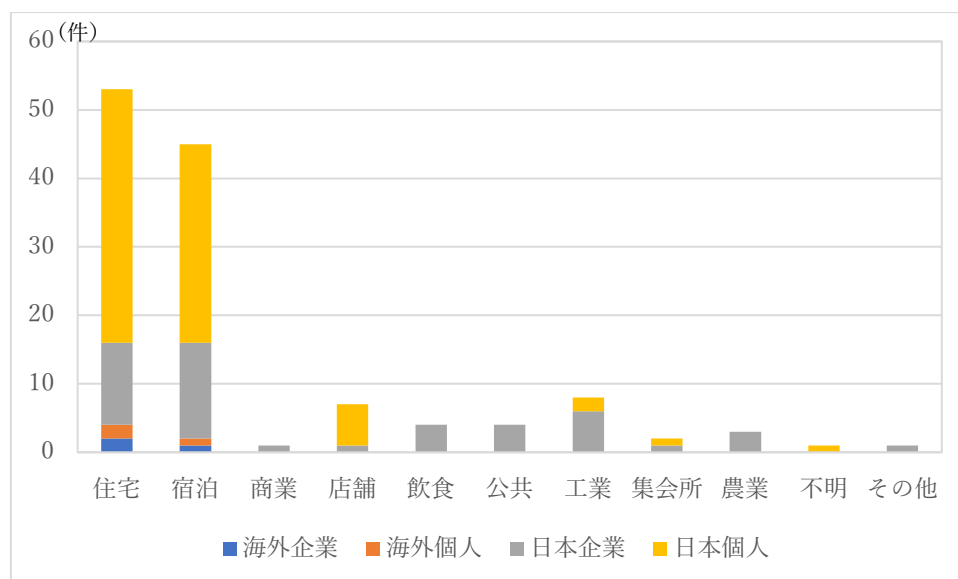
図IV-3-5-1 東山地区における申請者所在地別建築確認申請件数及び申請主体割合

(2) 用途ごとの主体別申請

建築物の用途を主体別に見ていく（図IV-3-5-2）。最も多い用途が住宅の 53 件であるが、個人の申請が 37 件と全体の半数以上を占めている。国内企業が 12 件、国外企業及び

個人がそれぞれ 2 件という内訳である。宿泊用途建築物は東山地区内には 45 件申請されており、国内の個人申請が 29 件、企業申請が 14 件、国外企業及び個人がそれぞれ 1 件となる。なお、国外企業及び個人による申請は、住宅及び宿泊用途が全てである。花園地区および東山地区において住宅用途建築物は国内個人による申請割合が多くなっており、これは町民などの住居等、リゾート開発外での開発もあるためであると考えられる。しかし、宿泊用途建築物に着目すると、国内個人による申請が 29 件となっており、東山地区の宿泊用途建築物の 45% になる。ひらふ地区は国内個人による宿泊用途建築物建築申請は 32.61%、花園地区は 30.77% であり、この 2 つの地区に比べて東山地区は個人による申請比率が高いといえる。これはホテルやコンドミニアムのような大型、ないしは 1 棟貸のような宿泊施設ではなく、個人経営のロジやペンション、近年では民泊のような小規模宿泊施設が比較的多いためではないかと考えられる。

事務所などの商業用途建築物は 1 件と少ないが、店舗用途建築物は 7 件と花園地区に比べて多い。またこの店舗用途建築物も個人による申請が 6 件とほとんどであり、観光客が主に利用する道道 343 号沿いエリアに、地元住民が店舗を構えるなどしているためである。飲食は 4 件であるが、全て企業による申請である。ひらふ地区や花園地区は個人による飲食用途建築物の申請はあるが、東山地区では存在しない点がまた他地区との違いとして現れている。



図IV-3-5-2 東山地区における用途別建築確認申請件数及び申請主体割合

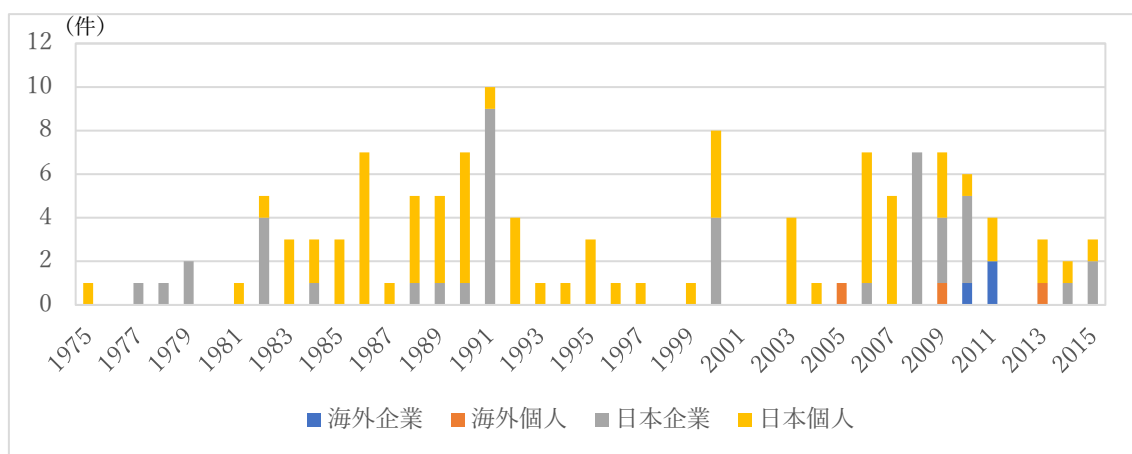
(3) 年代ごとの主体別申請

各年の主体別申請件数を見ると、先の花園地区よりもひらふ地区に似た推移を示している（図IV-3-5-3）。まず東山地区には申請が増加する期間が主に 2 つある。1 つはバブル期前後の 1980 年代後半から 1990 年代前半、特に 1991 年のバブル崩壊直後までである。

もう1つは2000年代後半である。市街地地区に隣接していることなど花園地区との共通点を挙げたが、花園地区の申請件数が増加する1990年代後半から2000年代前半において当該地区はむしろ低調に推移している。両地区の異なる点を挙げると、先の花園地区は農業高校や総合公園が立地するなど市街地機能の一部を内包している。しかしニセコ町市街地は尻別川から見て南側が主な市街地エリアとなり、農業的土地利用は存在するものの、その他の機能が観光機能以外少ない。そのため、バブル崩壊後の市街地開発が東山地区に波及しなかったのではないかと推察される。なお、ニセコ町は倶知安町に比べて町の規模が小さいことも、この事に関係していると思われる。また土地取得の問題も挙げられる。尻別川の北側は農業用地が広がっているため、住居などは相当な需要がない限りは立地することができないと考えられる。

開発主体に関しては、1970年代から1980年代前半は企業による申請が多い。その後、個人による申請が増加するが、1991年には個人の申請が1件に対して、企業による申請が9件と多い。しかしその後は先に述べたように丁重に推移する。

ニセコ町において国外の主体が現れるのは2005年とひらふ・花園地区とほぼ同時期である。その後2000年代後半は個人を中心に建築確認申請件数が増加するが、2008年には個人の申請はなく、すべてが企業による申請となる。その後2009年、2010年、2011年は個人の申請件数よりも、国内外の企業による申請が多数を占めるなど、時期による開発主体の違いが生じている。



図IV-3-5-3 東山地区における申請年毎の建築確認申請件数及び申請主体割合

IV-3-6 用途別にみた申請者所在地

本項では東山地区の開発の広がりを見るため、まず1975年から2014年までの建築確認申請地を用途別に見ていく(図IV-3-6-1)。件数が最も多かった住宅用途建築物はニセコ町中心市街地とアンヌプリ地区を結ぶ道道66号と、その道道66号とひらふ地区を結ぶ道道343号沿いを中心に広がっていることが分かる。特に南北で見た場合、道道343号沿い

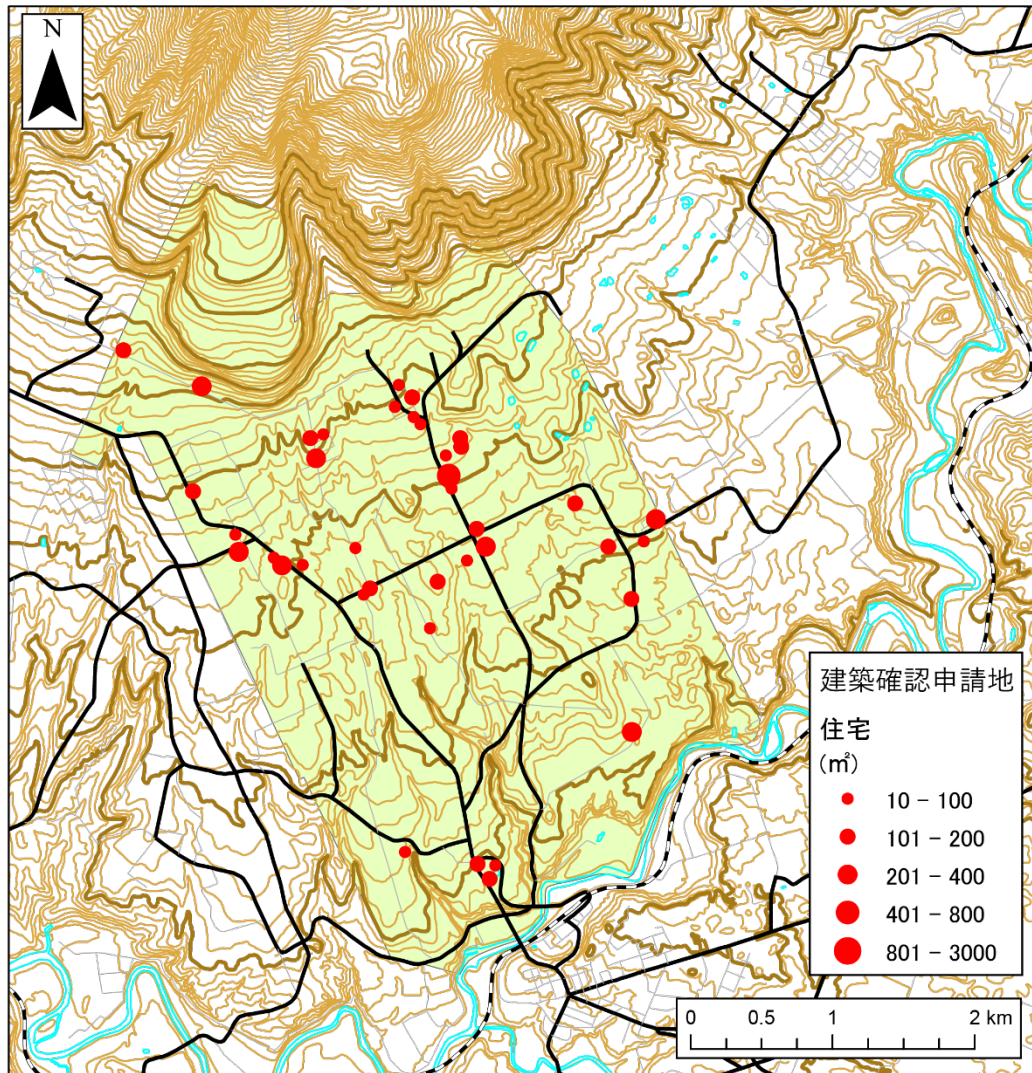
よりも北側に開発が集中していた。最も中心市街地に近いエリアでは、現在セブンイレブンがある、曾我公園付近に建築物が立地した。そこから道道 343 号と合流する交差点までは建築物の立地が見られない。

最も開発が集中したのは道道 343 号からビレッジスキー場につながる町道沿いである。このエリアは地形の傾斜も比較的緩やかであり、またスキー場やゴルフ場も隣接することから、リゾート関連で開発された建築物ではないかと推察される。さらに、建築確認申請地が全く同一の建物が複数立地したのが、道道 343 号沿い、倶知安町との境界付近である。地図上では申請地が 1 点のため判別がつきにくい、この境界線付近に 6 棟の長屋が立地しており、これらは現在のメッツァニセコという賃貸アパートメントとして貸し出されている。最後に道道 343 号からアンヌプリへ抜ける道道 66 号沿いにも住宅が散見される。この地域はリゾート施設の寄宿舍のほか、専用住宅だけでなく店舗や民宿を兼ねる住宅が立地した。特に夏冬の観光客向けの施設を併用した住宅であると考えられる。

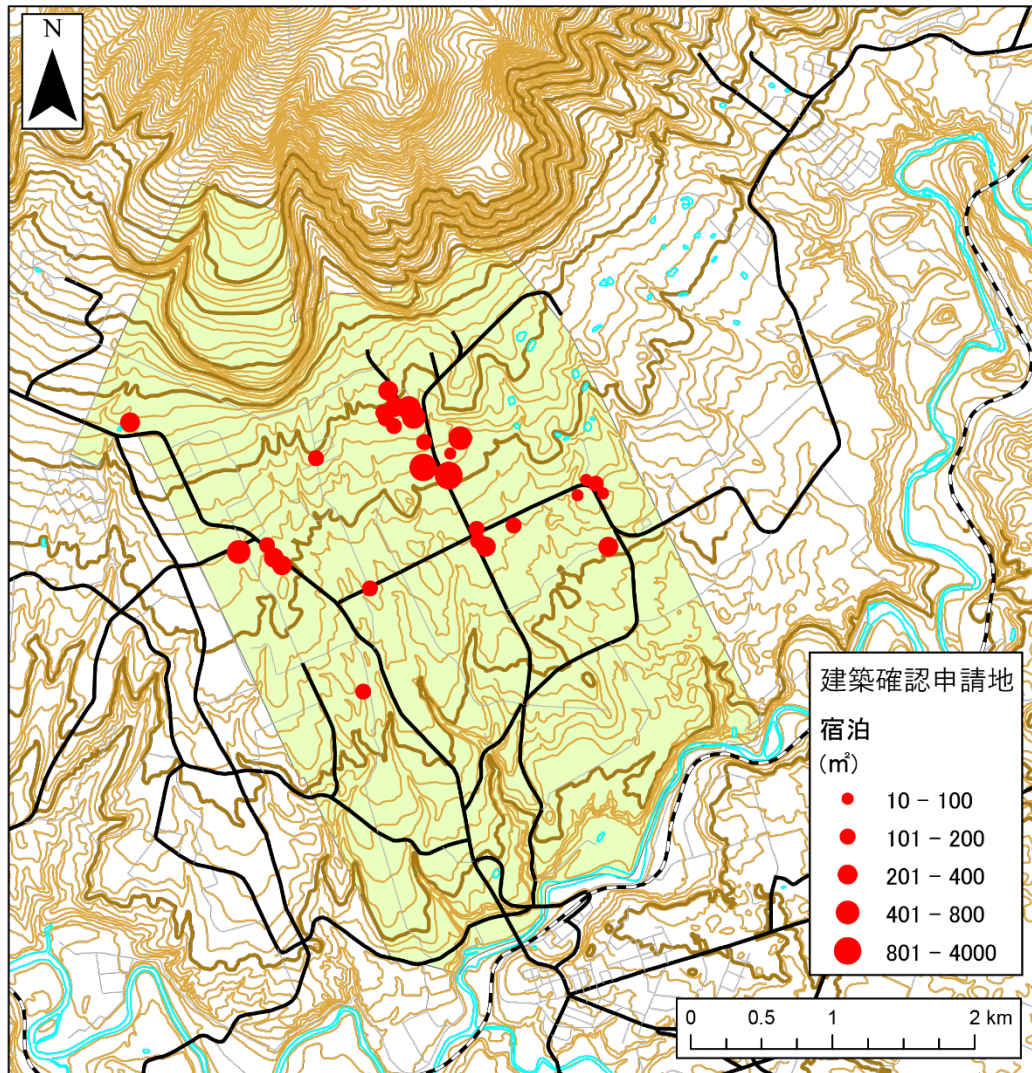
次に宿泊用途建築物を見ていく（図IV-3-6-2）。宿泊施設はそのほとんどが道道 343 号沿いから北側にかけて立地している。特に集中したのがビレッジスキー場周辺の町道沿いである。このあたりは東山リゾート開発の代表地番にもなっているため、実際にはこの町道からヒルトンホテルにかけて広がっている。東山地区に立地する宿泊用途建築物の半数以上がこのニセコ町字曾我からニセコ町字東山にかけて広がっていることになる。また企業による開発が集中しており、大規模なリゾート開発がすすめられた区域といえる。

道道 343 号沿いは主にペンションや民宿などの小規模な宿泊施設が立地しており、その開発主も企業ではなく個人が登録されている。このことから、ひらふ地区と同様に道道 343 号以北が大中規模開発、343 号沿いから小規模開発という特性は似ているものの、ビレッジスキー場ではひらふ地区ほどの開発の広がりは見られない。道道 66 号沿いは先にも述べたように住宅と併用する建築物が広がっている。

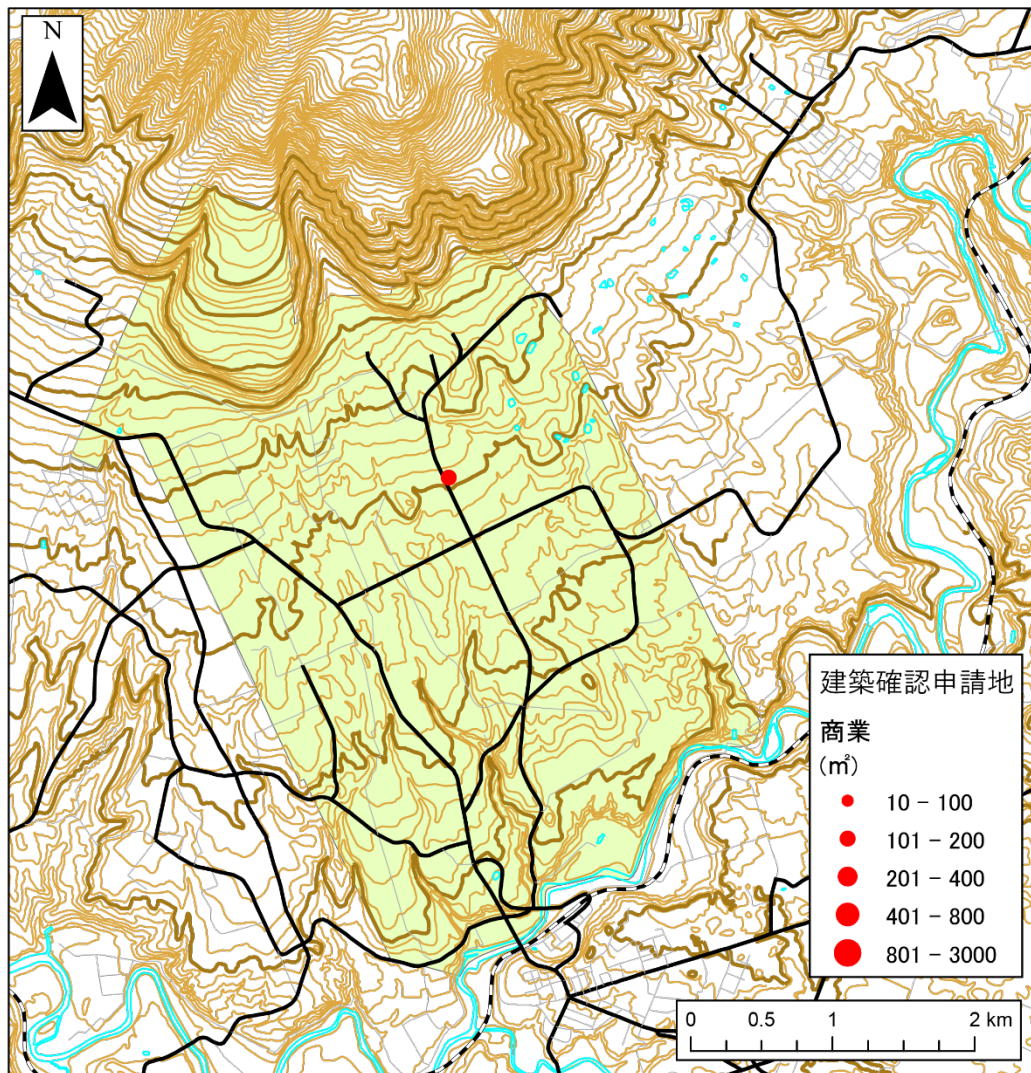
商業用途建築物は宿泊施設と同じ開発主が建築確認を申請しており、恐らく小規模宿泊施設の管理棟ではないかと思われる（図IV-3-6-3）。工業用途建築物も同様に、受水槽や倉庫が併設されている（図IV-3-6-4）。また農業用倉庫も建設されている。店舗用途建築物は東山付近のほかに、道道 66 号沿いに住宅と併用される形で建築物が立地している（図IV-3-6-5）。町民によって観光客向けに経営される小規模店舗ではないかと思われる。飲食用途建築物に関しては申請者の企業名から、全てプリンスホテルに関連する施設として申請されたと考えられ、そのためビレッジスキー場周辺に集中している（図IV-3-6-6）。最後に農業用建築物はそのほとんどが道道 343 号沿いに立地しており、堆肥場として現在でも利用されている（図IV-3-6-7）。これらの農業用施設は 2000 年の申請と比較的新しかった。リゾート開発が進んだ現在においても、特に字曾我は農業が盛んに行われている地域でもあり、農業用施設の需要もあるといえる。



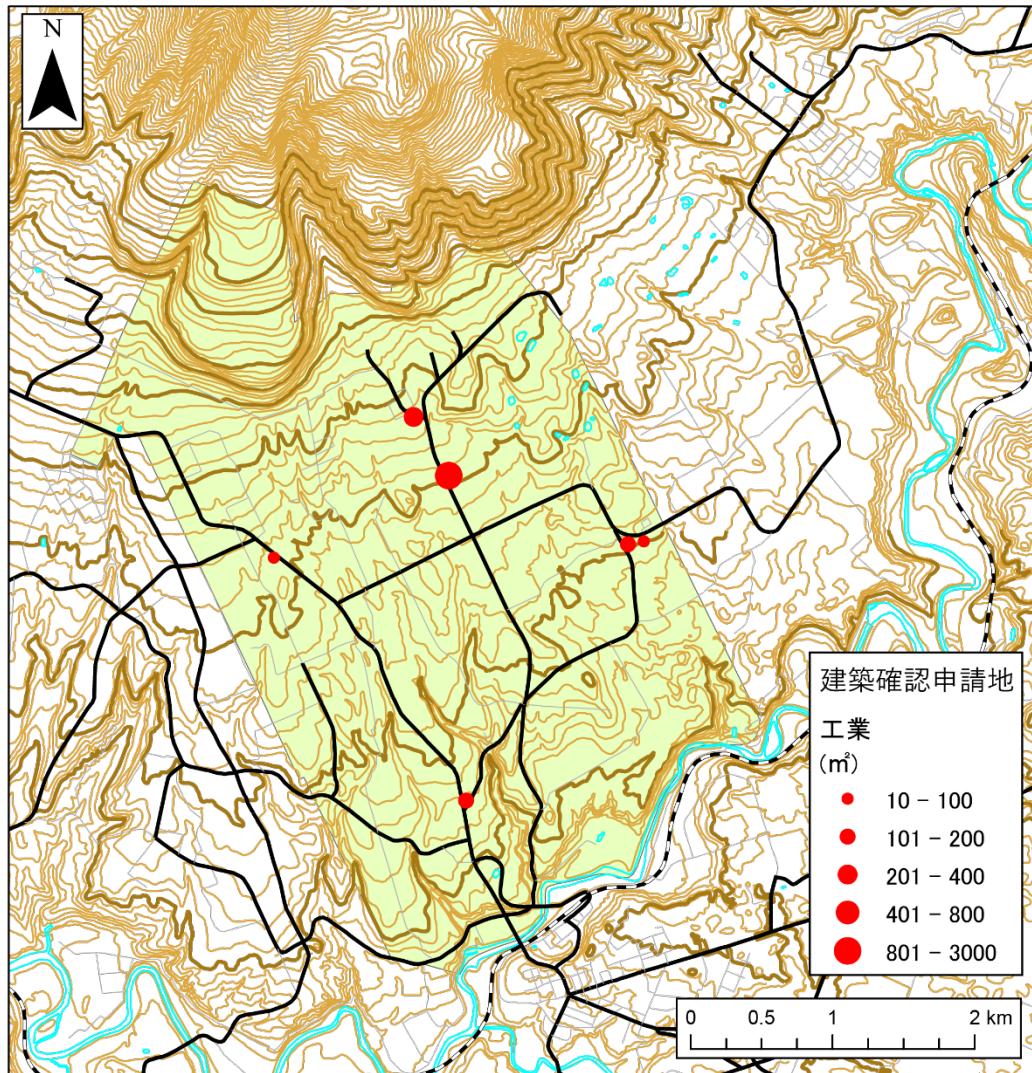
図IV-3-6-1 東山地区における1975年以降の住宅用途建築物建築確認申請地



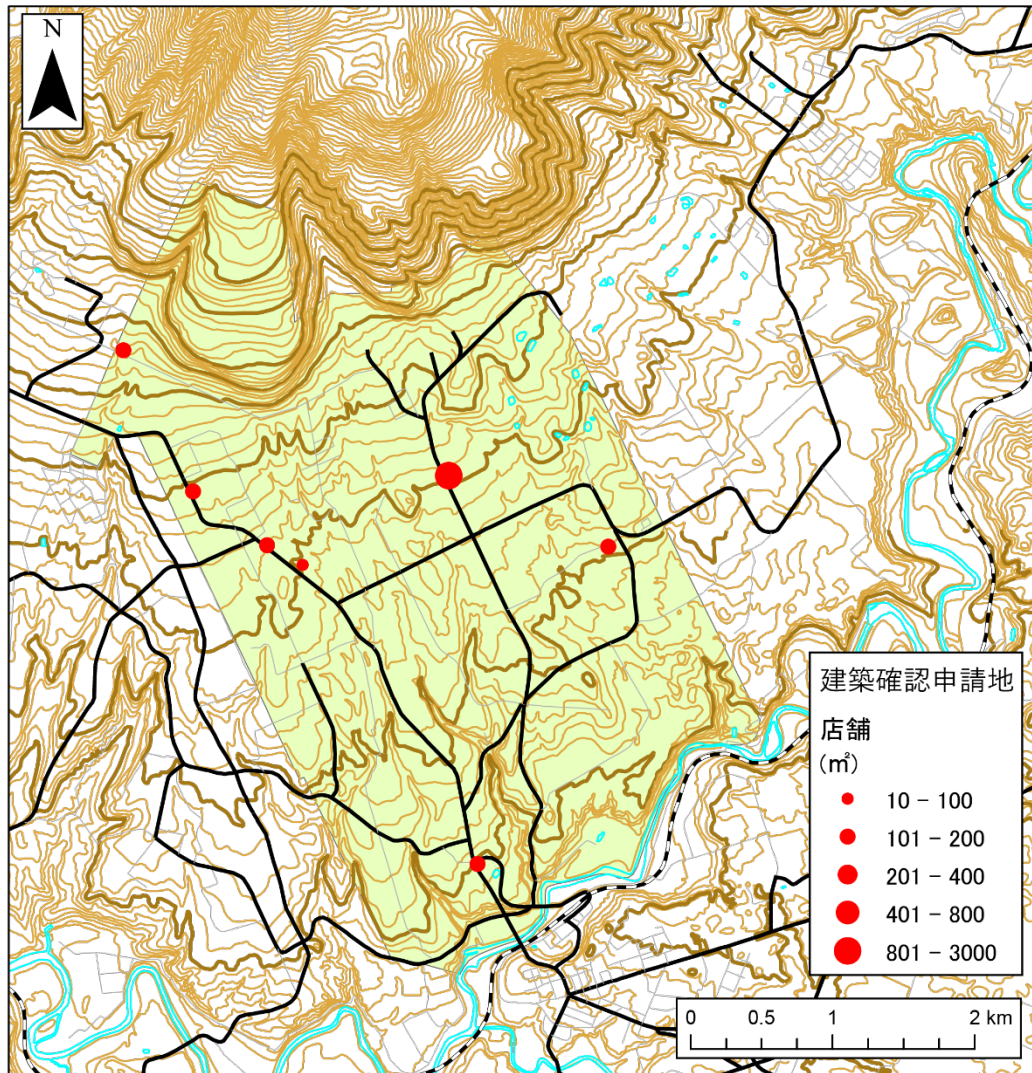
図IV-3-6-2 東山地区における1975年以降の宿泊用途建築物建築確認申請地



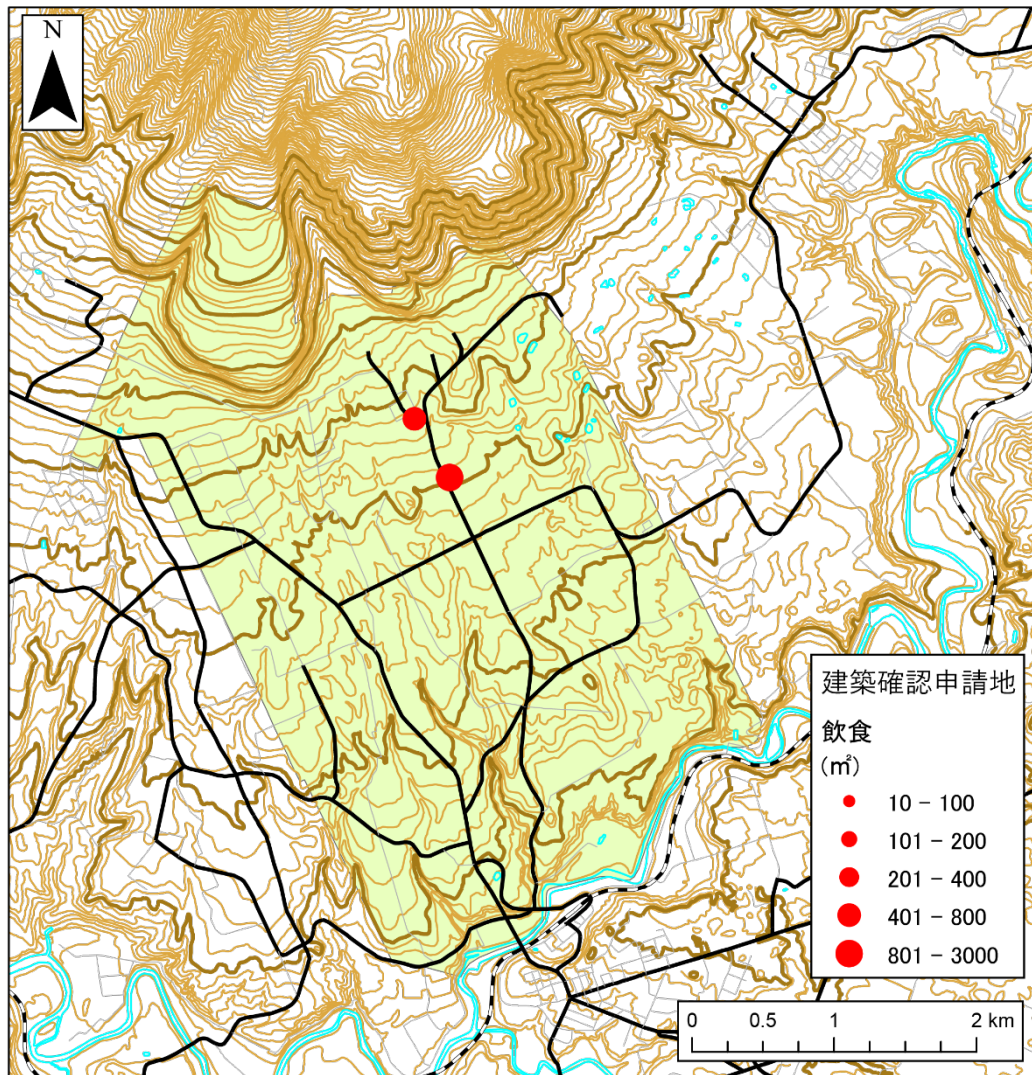
図IV-3-6-3 東山地区における1975年以降の商業用途建築物建築確認申請地



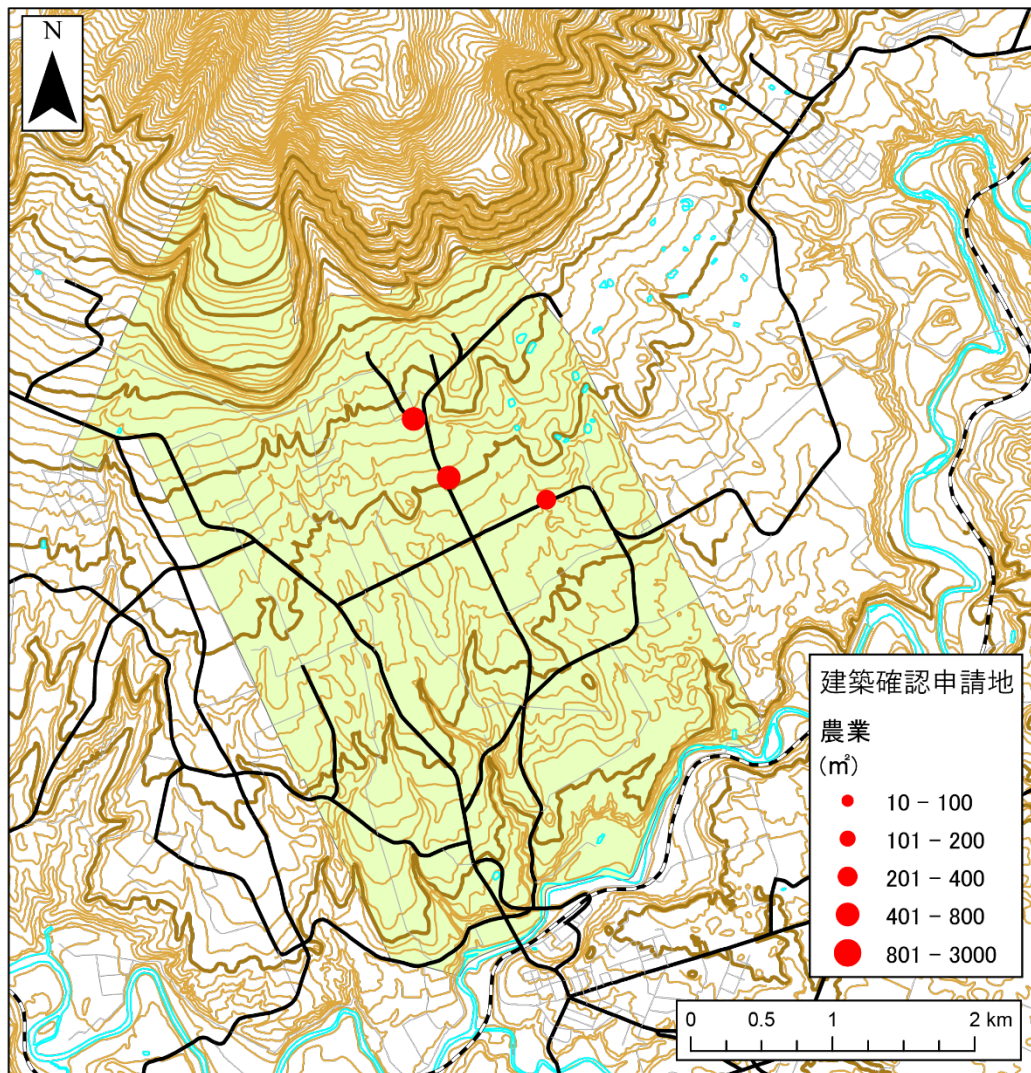
図IV-3-6-4 東山地区における1975年以降の工業用途建築物建築確認申請地



図IV-3-6-5 東山地区における1975年以降の店舗用途建築物建築確認申請地



図IV-3-6-6 東山地区における1975年以降の飲食用途建築物建築確認申請地



図IV-3-6-7 東山地区における 1975 年以降の農業用途建築物建築確認申請地

Ⅳ-3-7 住宅用途に関する建築確認申請の申請地

(1) 1970 年代の申請

本項では東山地区で特に多かった住宅及び宿泊用途建築物に関して、その立地の経年変化を詳細に見ていく。まず住宅用途建築物に関しては、1970 年代後半から 1980 年代前半はビレッジスキー場に近い場所に立地している（図Ⅳ-3-7-1、図Ⅳ-3-7-2）。

(2) 1980 年代の申請

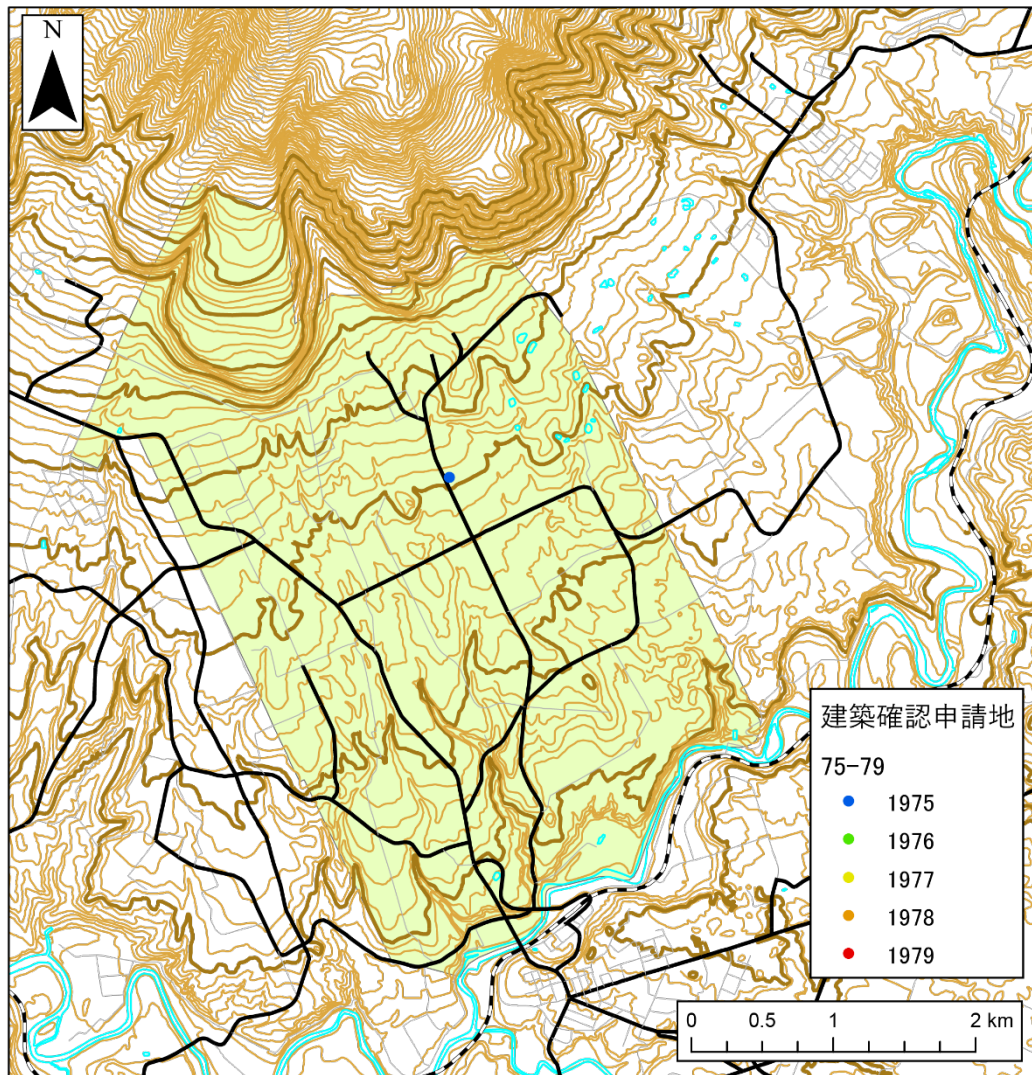
1980 年代になると、1985 年に道道 66 号沿いに建築確認が申請された建築物が現れる（図Ⅳ-3-7-3）。1986 年になると道道 343 号からビレッジスキー場に向かう町道との交差点付近に複数の住宅用途建築物が立地し、1989 年には道道 343 号沿いかつ倶知安町との境界付近に申請地が存在するなど、ビレッジスキー場から道道 343 号沿いに広がっていったことが分かる。

(3) 1990 年代の申請

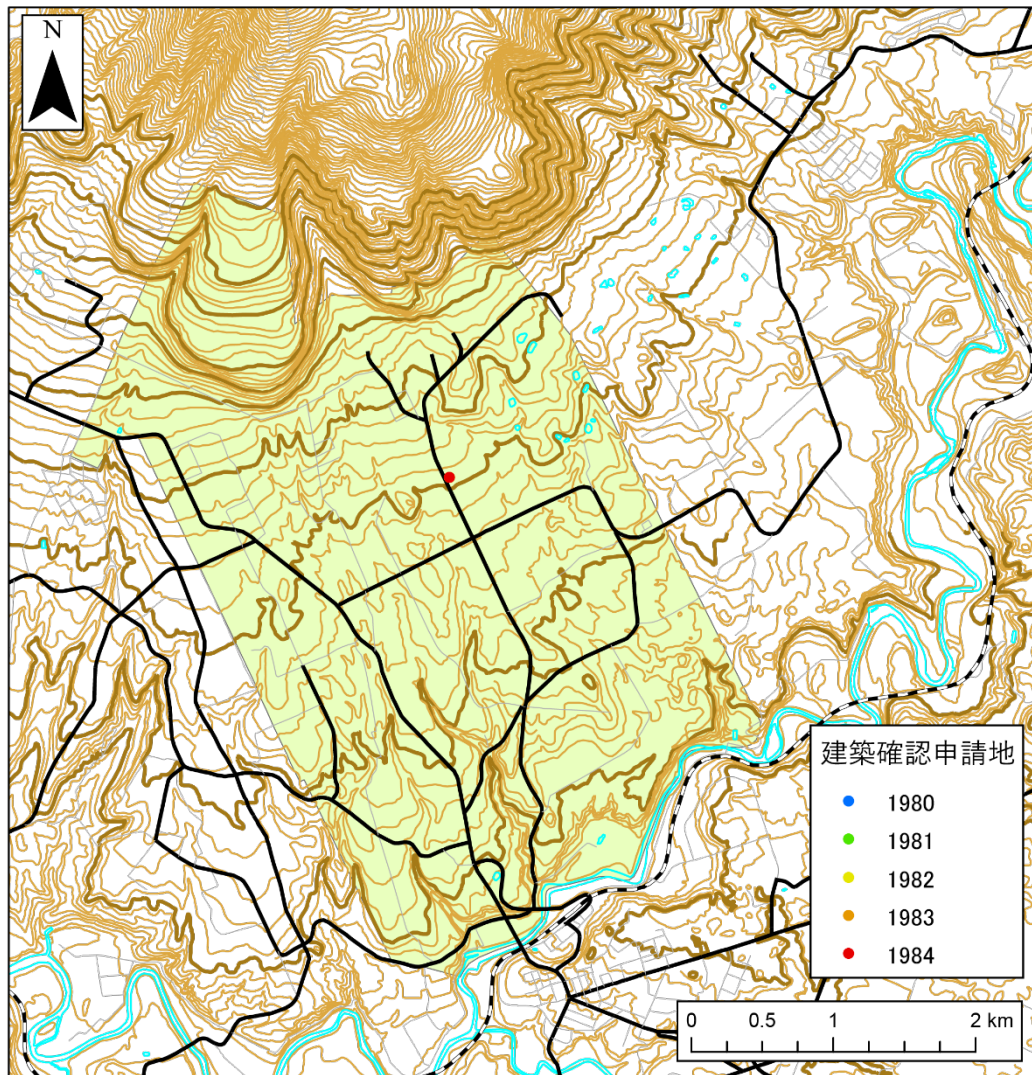
1990 年代になると、1990 年に道道 343 号沿いに複数の建築物が立地するほか、道道 343 号からニセコ町中心市街地に向かう町道沿いにも住宅用途建築物が見られる（図Ⅳ-3-7-4）。1991 年にはビレッジスキー場付近のほか、倶知安町との境界線上に先に述べた長屋が複数立地している。しかし 1990 年代は住宅及び宿泊用途建築物の開発が停滞した時期でもあり、1980 年ほどの広がりは見られない。1995 年には、それまで申請がなかったニセコ町中心市街地に近いエリアで住宅用途建築物の立地が見られる（図Ⅳ-3-7-5）。これはニセコ大橋の開通に伴い、ニセコ町中心市街地へのアクセスが容易になったためではないかと思われる。

(4) 2000 年代以降の申請

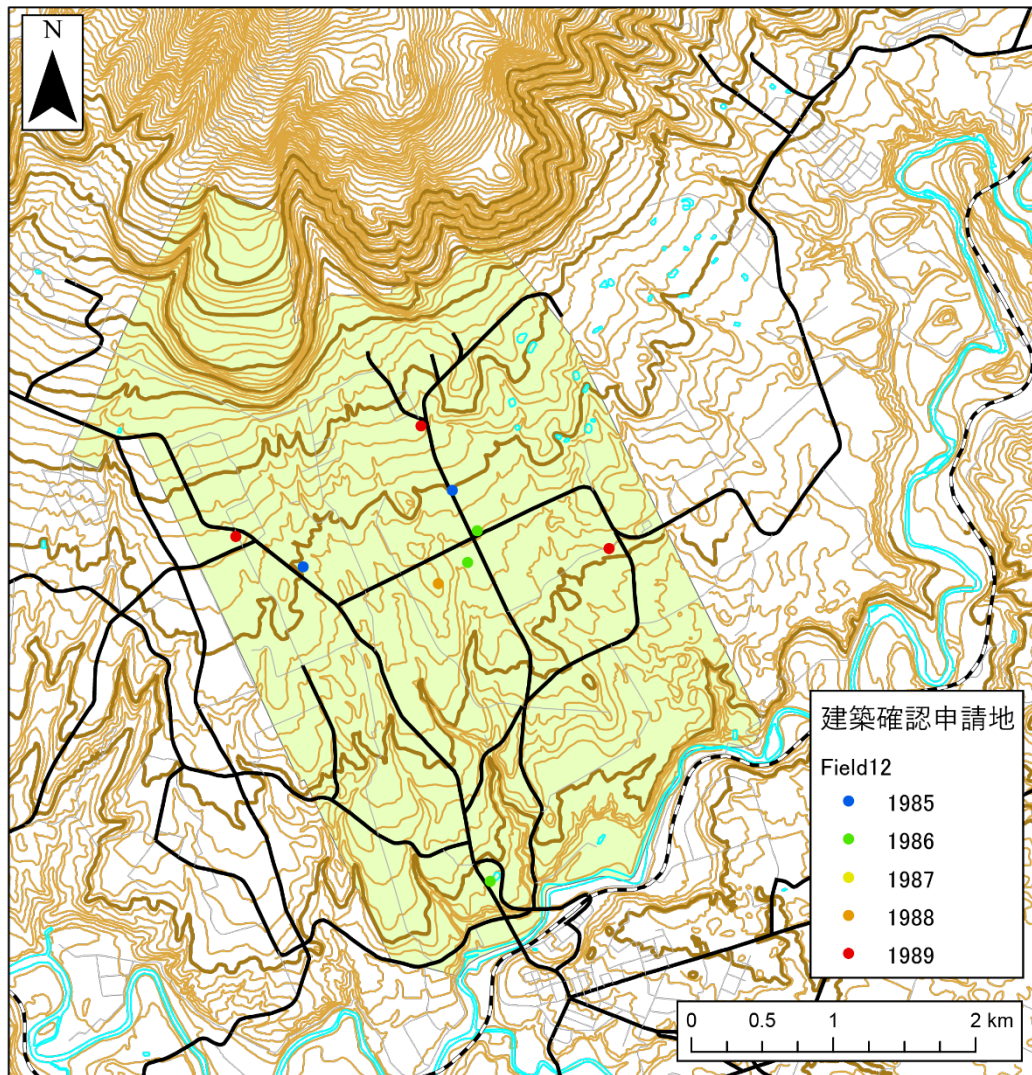
2000 年代前半はビレッジスキー場に近いエリアでの立地が多く見られる。（図Ⅳ-3-7-6）。そして 2000 年代後半になると、ビレッジスキー場とアンヌプリスキー場を直接結ぶ町道沿いに、住宅用途建築物が立地するなど新たな傾向が現れる（図Ⅳ-3-2-7）。2007 年及び 2009 年には道道 343 号の倶知安町境界付近で立地が見られるなど、ひらふスキー場などひらふ地区との近接性も考慮された立地が確認できる。2010 年代は東山地区主な開発地はビレッジスキー場周辺と、アンヌプリスキー場へ続く町道沿いに変化している（図Ⅳ-3-7-8）。



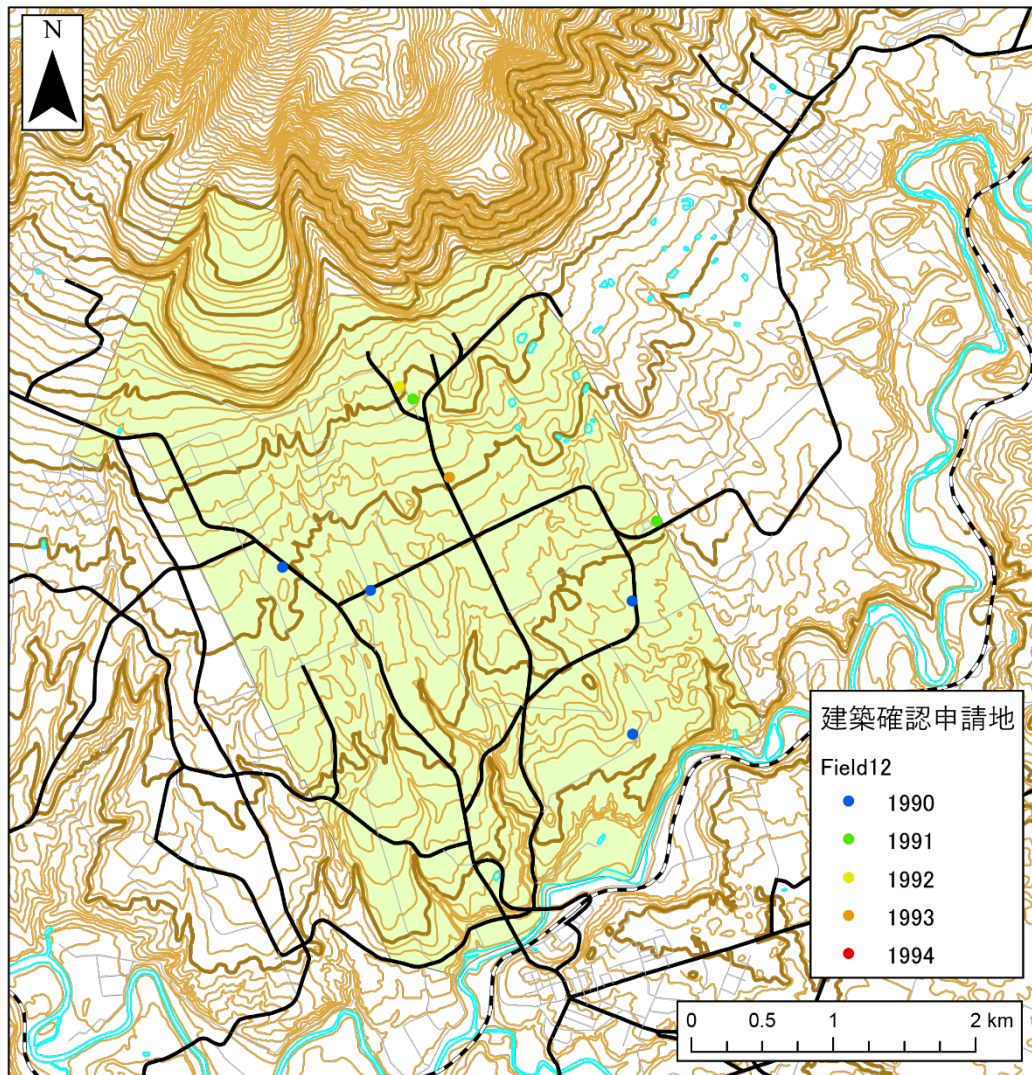
図IV-3-7-1 東山地区における住宅用途建築確認申請地（1975年-1979年）



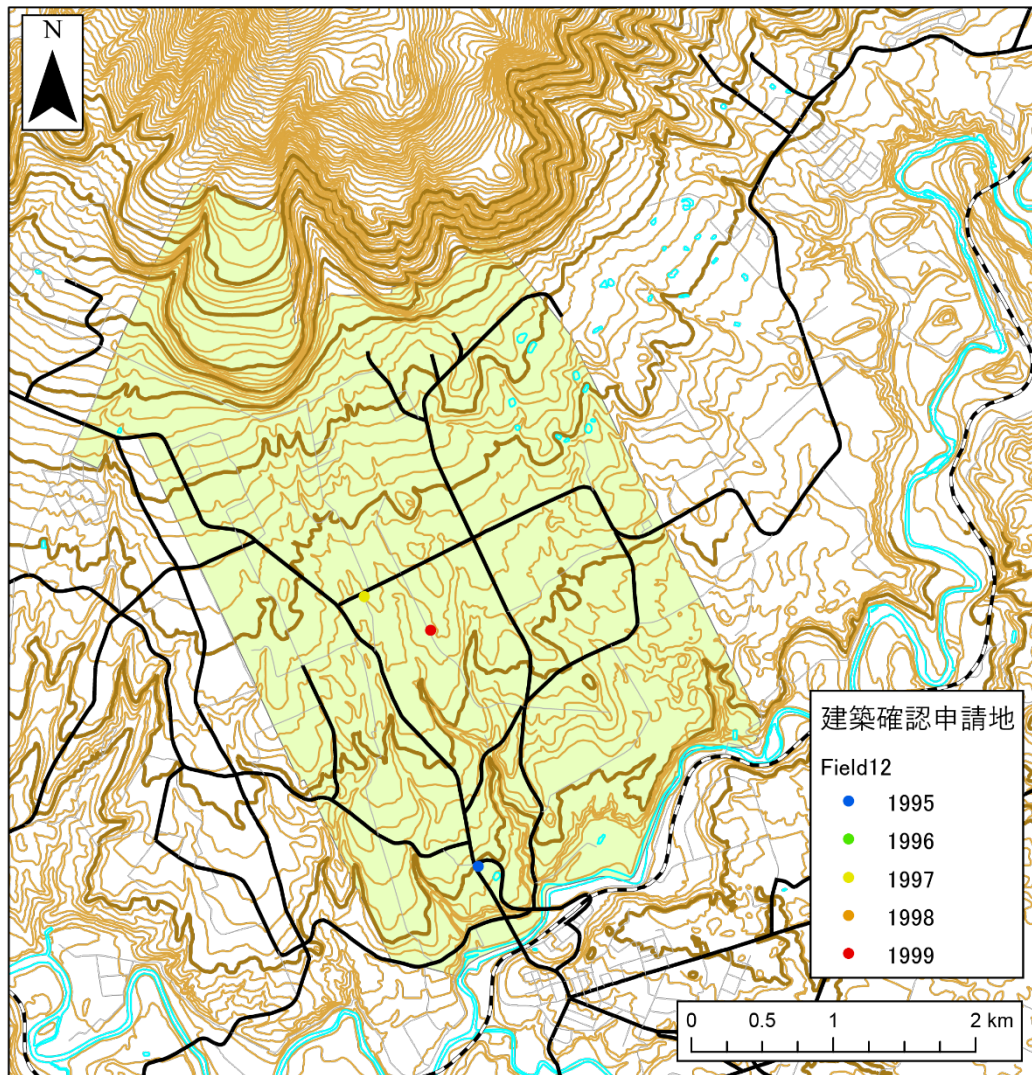
図IV-3-7-2 東山地区における住宅用途建築確認申請地（1980年-1984年）



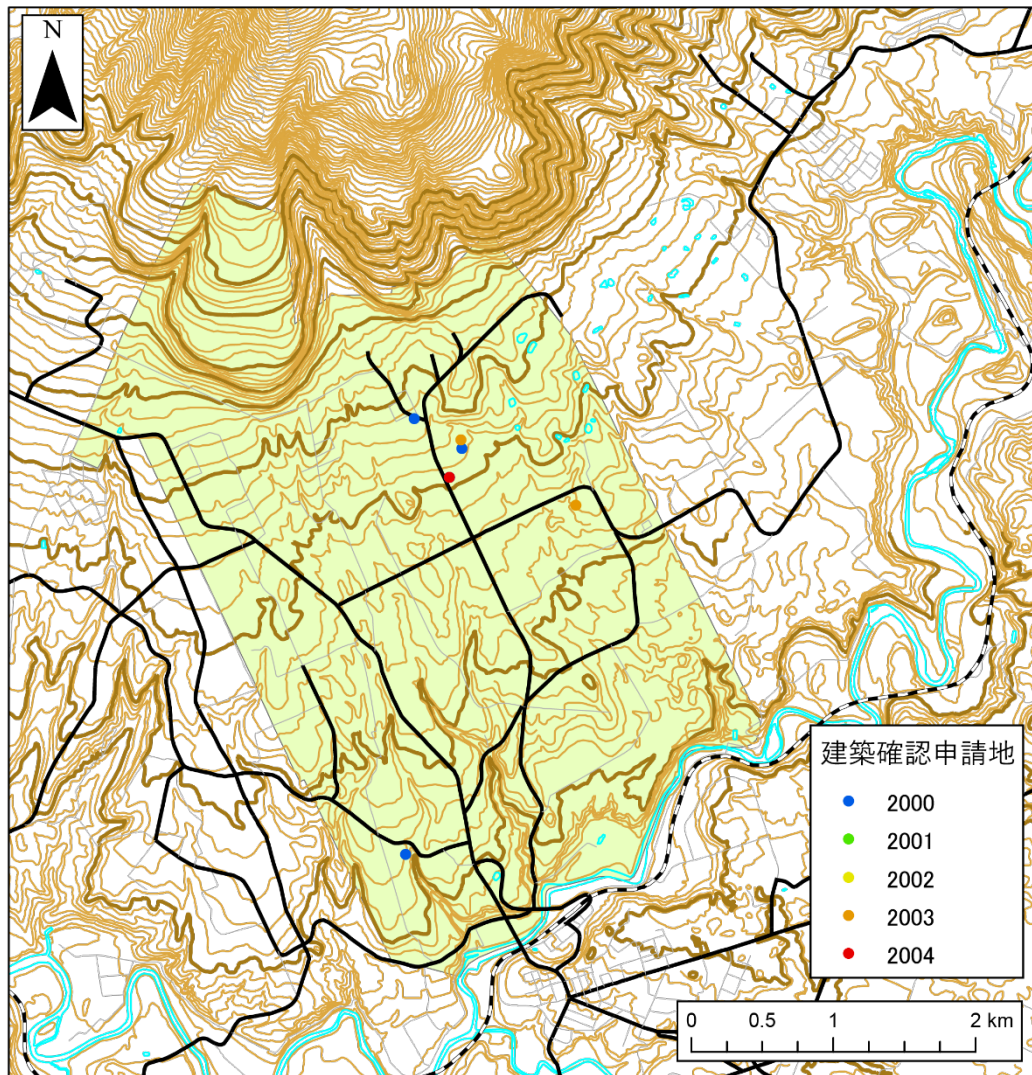
図IV-3-7-3 東山地区における住宅用途建築確認申請地（1985年-1989年）



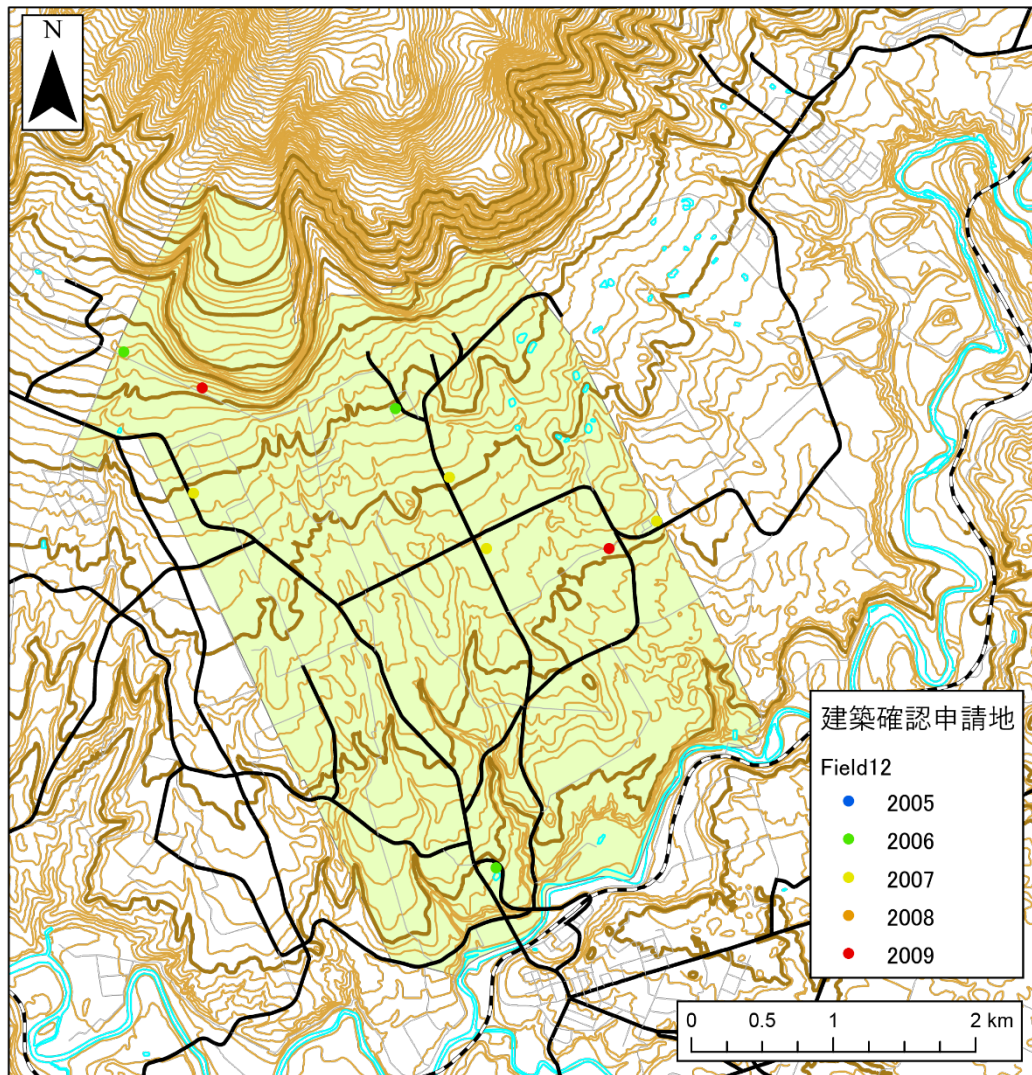
図IV-3-7-4 東山地区における住宅用途建築確認申請地（1990年-1994年）



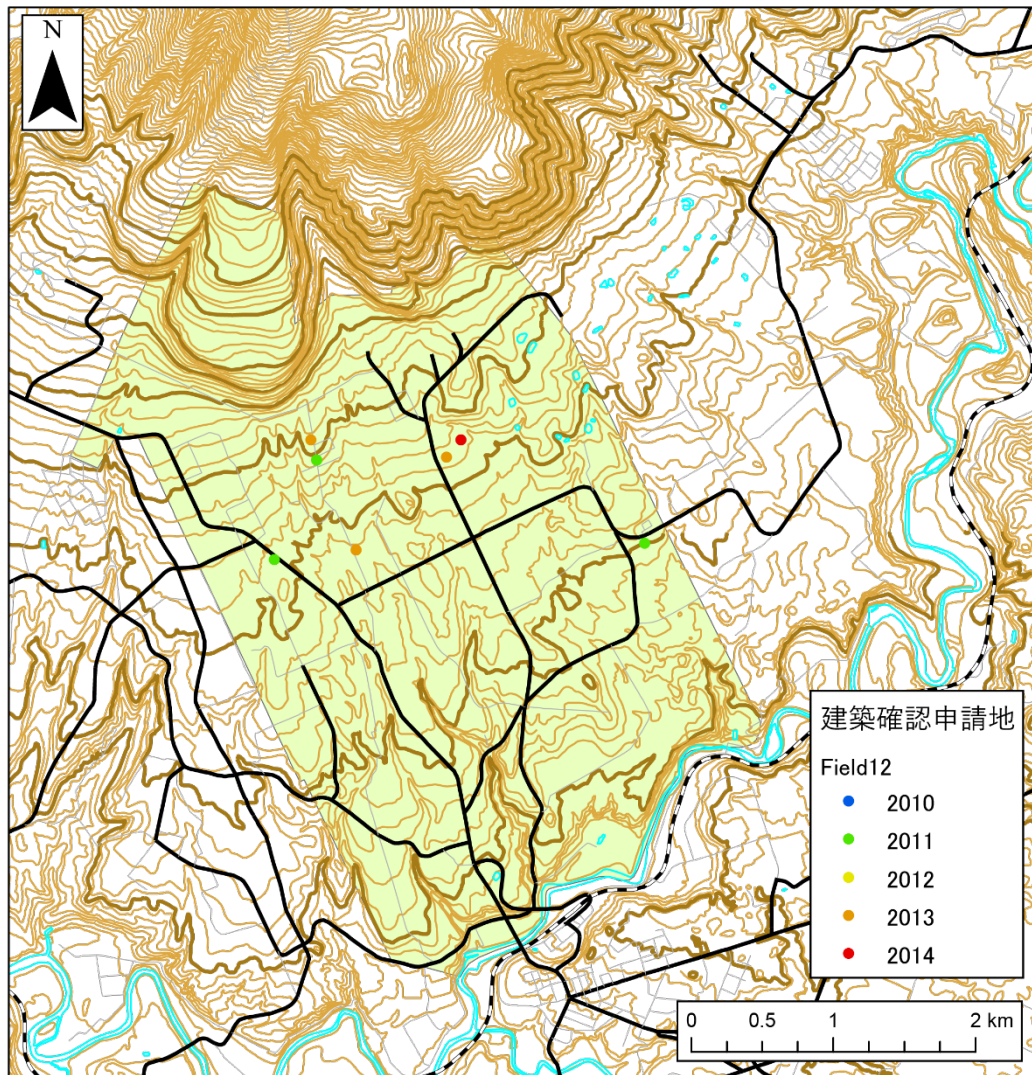
図IV-3-7-5 東山地区における住宅用途建築確認申請地（1995年-1999年）



図IV-3-7-6 東山地区における住宅用途建築確認申請地（2000年-2004年）



図IV-3-7-7 東山地区における住宅用途建築確認申請地（2005年-2009年）



図IV-3-7-8 東山地区における住宅用途建築確認申請地（2010年-2014年）

IV-3-8 宿泊用途に関する建築確認申請の申請地

(1) 1980 年代以前の申請

次に宿泊用途建築物の立地変化を見ていく。まず 1970 年代は企業の保養施設が道道 66 号付近に立地していた(図IV-3-8-1)。この頃はビレッジスキー場も存在しないため、東山地区での開発需要はほとんどなく、むしろ先にオープンしたアンヌプリ国際スキー場の影響を受けていたのではないかと考えられる。1980 年代に入るとビレッジスキー場付近に宿泊施設が複数立地した(図IV-3-8-2)。また 1981 年にはアンヌプリスキー場に近い道道 66 号沿いにも宿泊施設が見られる。

1980 年代後半になると、ビレッジスキー場から延びる町道と道道 343 号との交差点付近に、集中的に宿泊用途建築物が立地したのが分かる(図IV-3-8-3)。1982 年にビレッジスキー場がオープンし、その後 1986 年にはゴルフ場もオープンするなど、リゾート施設が立て続けに開業したため、宿泊施設の需要が一気に高まったと考えられる。道道 343 号沿いにも複数の宿泊施設が見られるが、1980 年代後半の開発の中心はビレッジスキー場付近である。

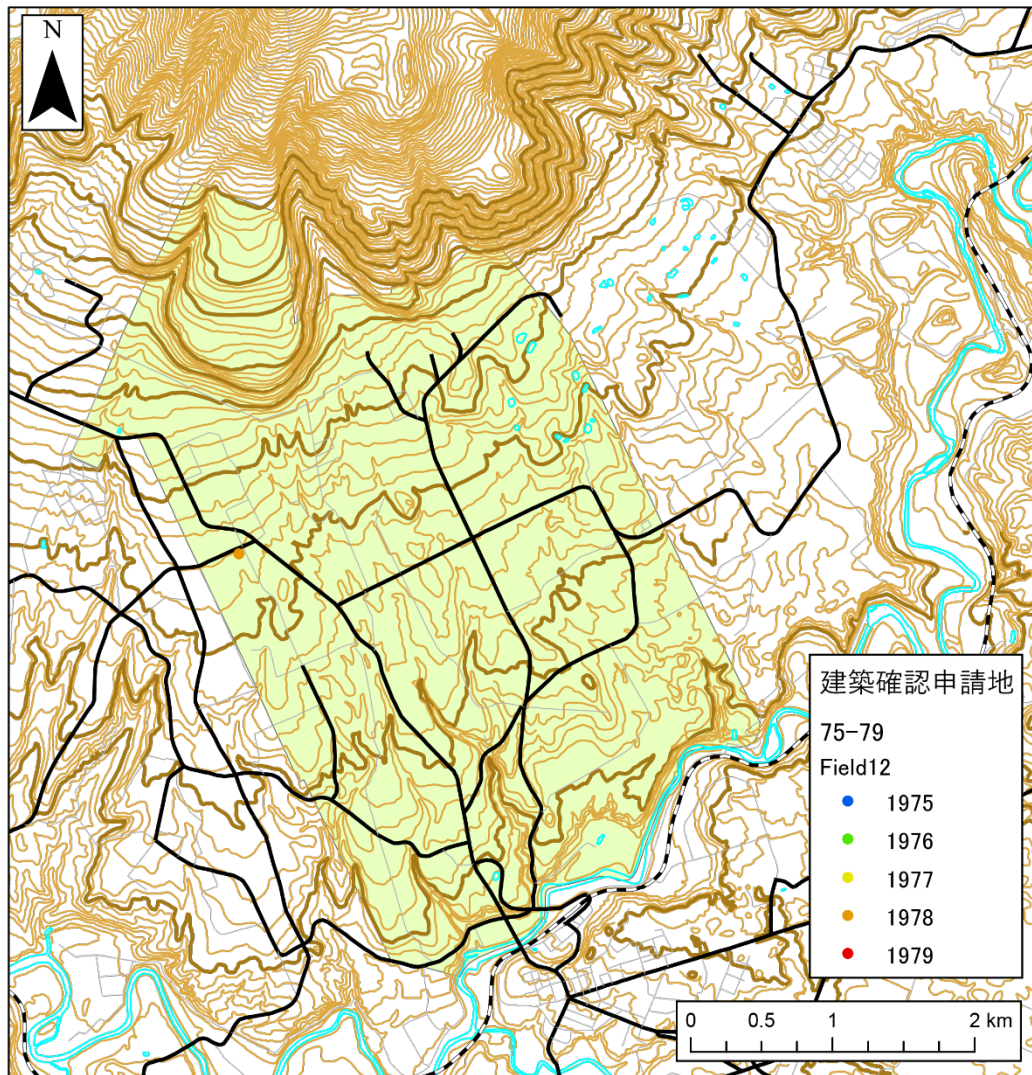
(2) 1990 年代の申請

1990 年代に入ると、それまでのリゾート開発が沈静化し、また大型宿泊施設も立地したことから、宿泊施設の需要も低下したと考えられる。そのため、西部プリンスホテルの建築確認が申請された翌年の 1992 年以降、宿泊施設の立地はほとんど見られない(図IV-3-8-4)。1990 年代後半になると、それまで活発だったビレッジスキー場付近の開発はなくなり、1995 年には道道 66 号沿い、1996 年に倶知安町に近いエリアで建築物が立地するのみとである(図IV-3-8-5)。

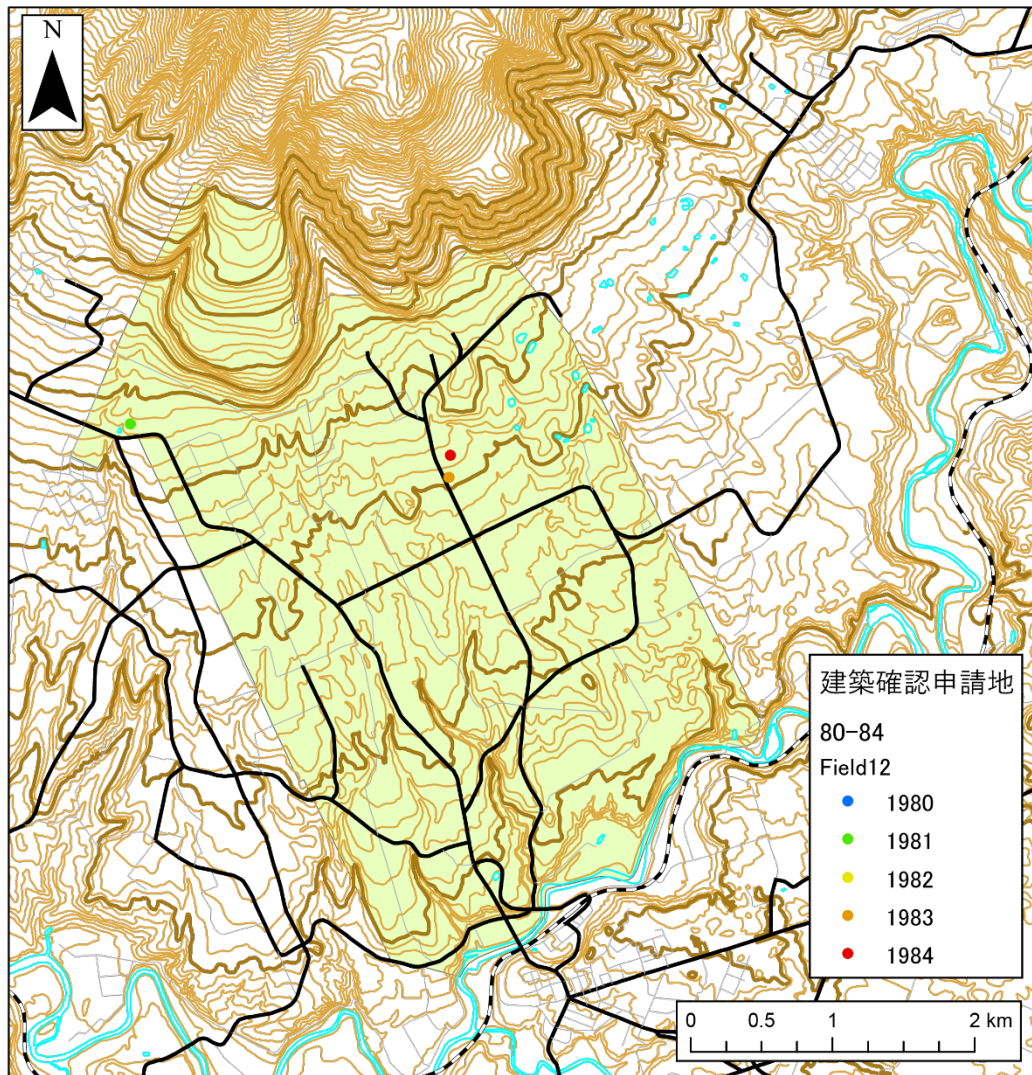
(3) 2000 年代以降の申請

2000 年代前半は道道 66 号の北部で立地が見られるが、スキー場周辺での開発は全く見られない(図IV-3-8-6)。しかし 2000 年代後半に入ると、再びスキー場周辺での開発が始まり(図IV-3-8-7)、特に 2009 年にはビレッジスキー場周辺のほか、倶知安町に近い道道 343 号沿いでも複数の開発が行われている。ちょうどひらふスキー場周辺の開発がピークを迎えた時期でもあり、ひらふ及びビレッジ両スキー場へのアクセスが考慮された結果と考えられる。2010 年代は住宅開発と同様に、ビレッジスキー場とアンヌプリスキー場を結ぶ町道沿いに、宿泊用途建築物が立地している(図IV-3-8-8)。

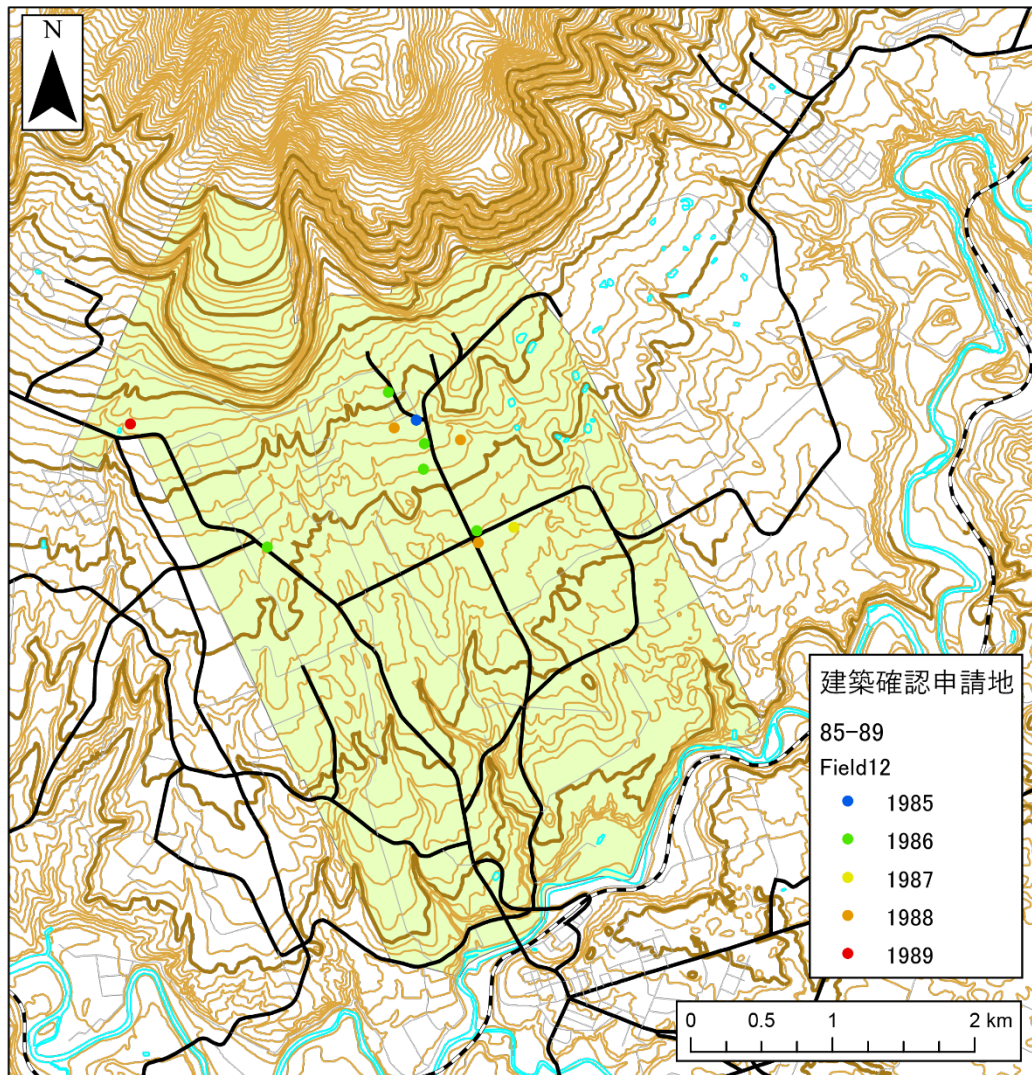
このように、東山地区の開発は、主にビレッジスキー場周辺と道道 343 号沿いを中心に開発が進んできた。ひらふスキー場に開発が集中したひらふ地区とは異なり、ここでは近年における新たな町道の建設に伴って開発がスキー場から離れた場所で行われる傾向が見られる。



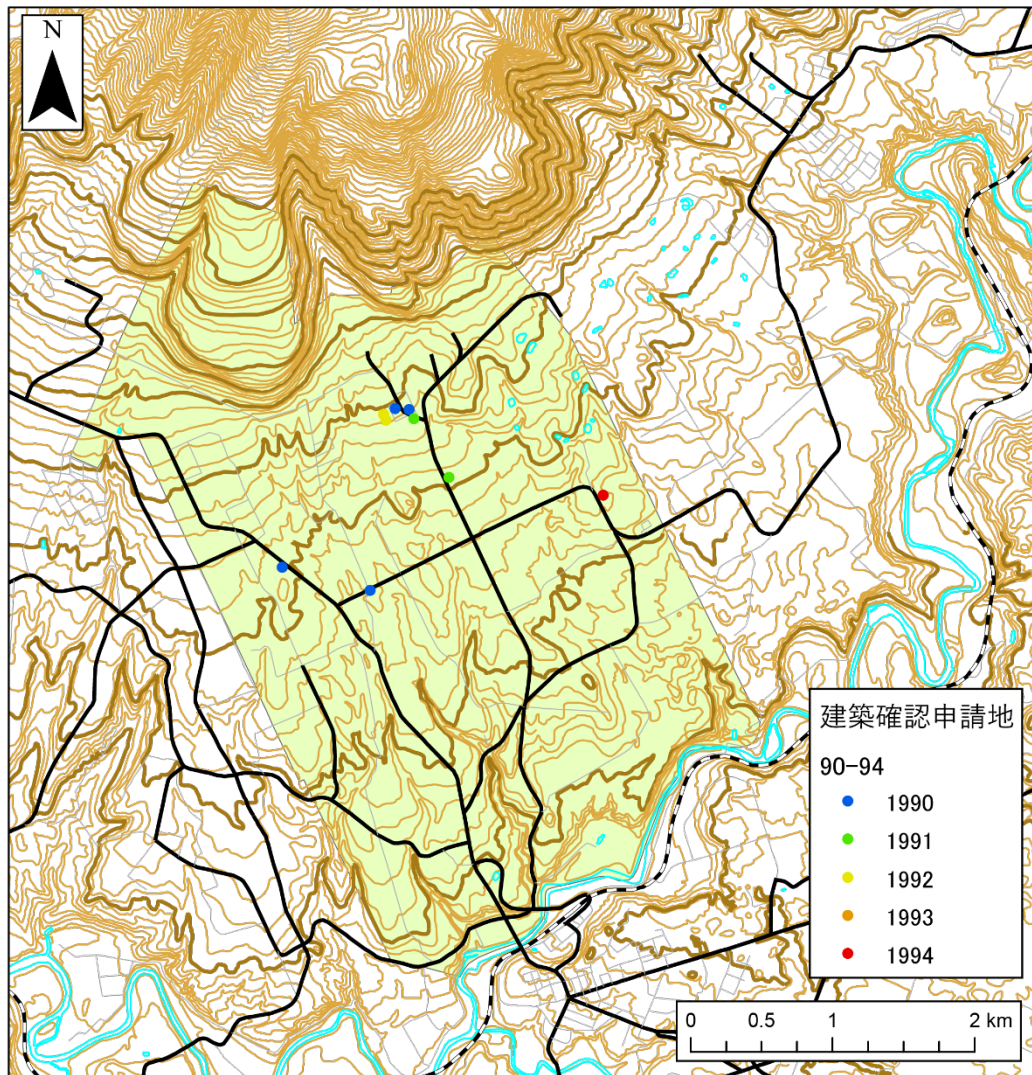
図IV-3-8-1 東山地区における宿泊用途建築確認申請地（1975年-1979年）



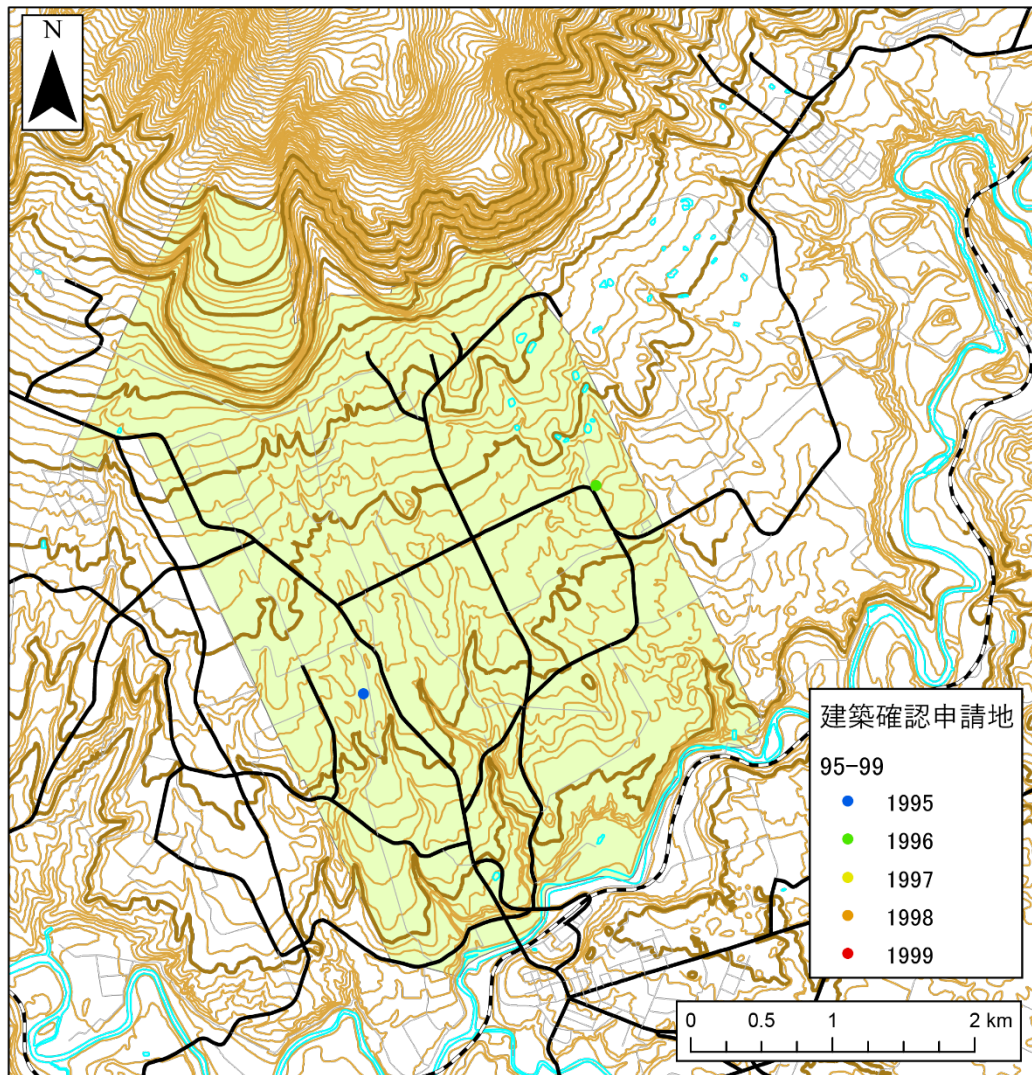
図IV-3-8-2 東山地区における宿泊用途建築確認申請地（1980年-1984年）



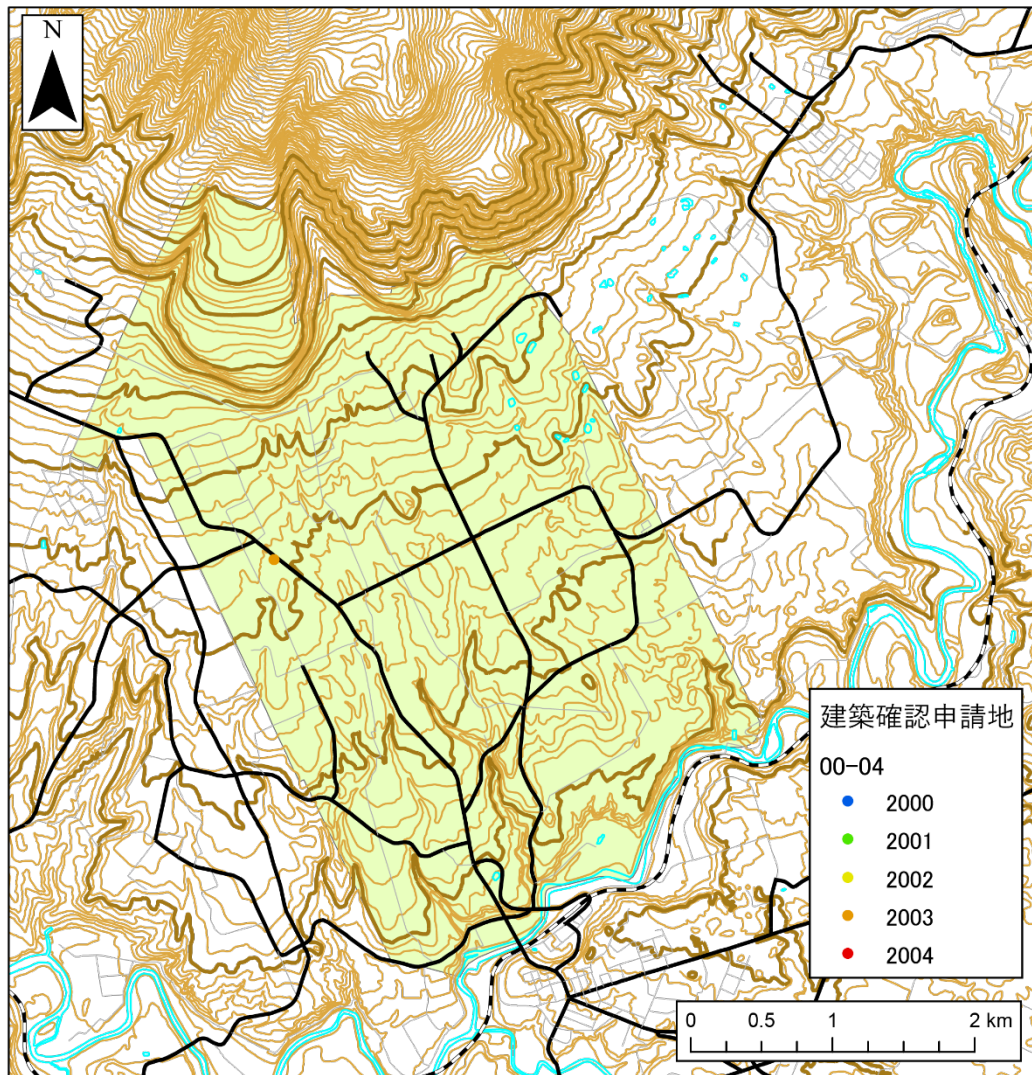
図IV-3-8-3 東山地区における宿泊用途建築確認申請地（1985年-1989年）



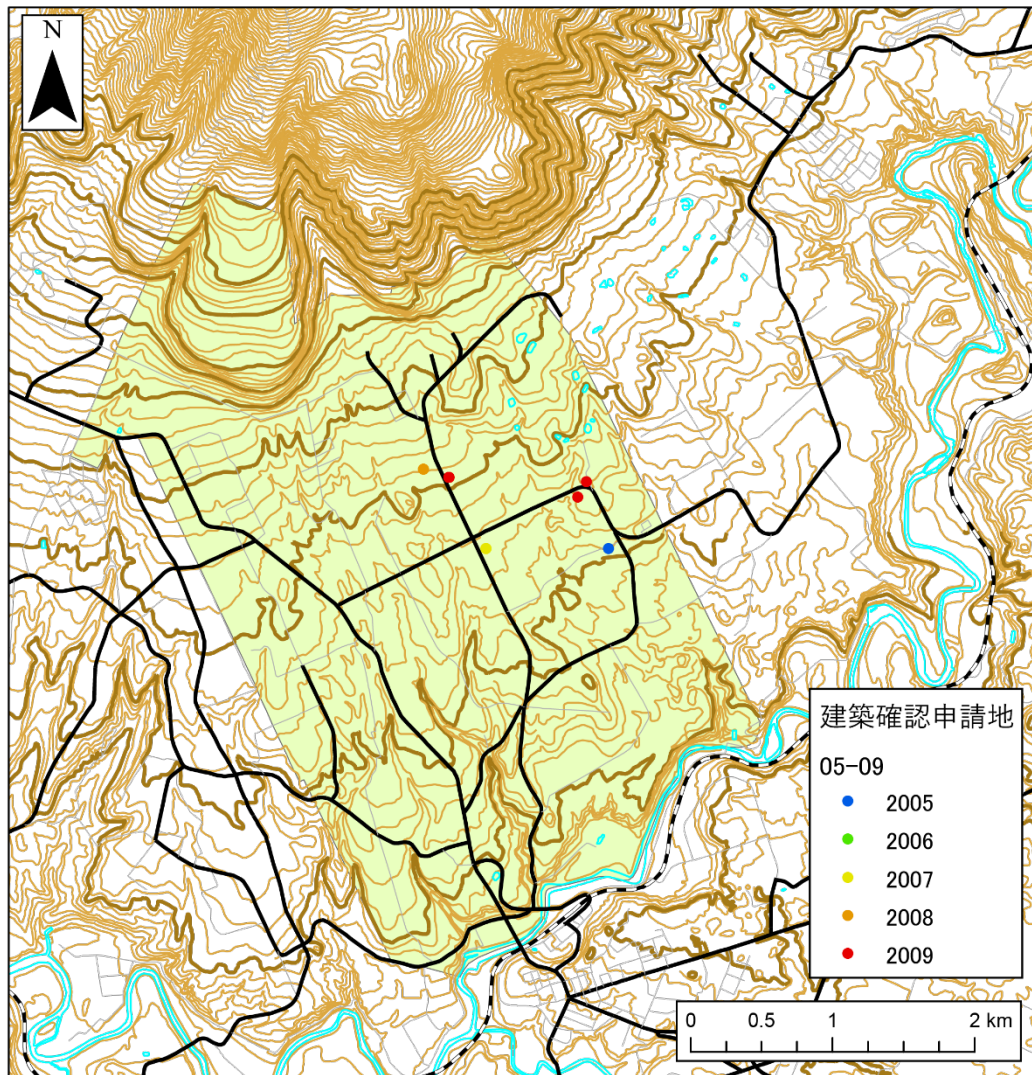
図IV-3-8-4 東山地区における宿泊用途建築確認申請地（1990年-1994年）



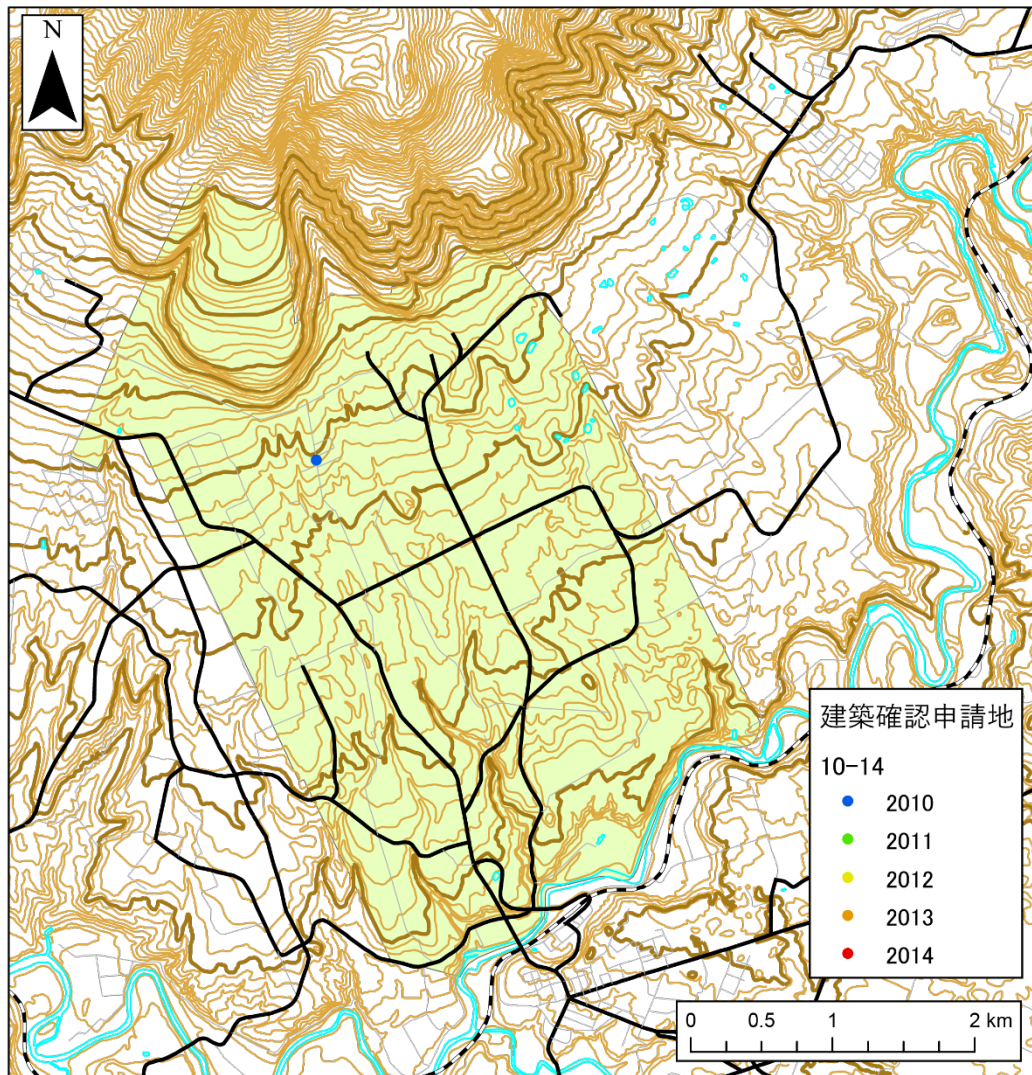
図IV-3-8-5 東山地区における宿泊用途建築確認申請地（1995年-1999年）



図IV-3-8-6 東山地区における宿泊用途建築確認申請地（2000年-2004年）



図IV-3-8-7 東山地区における宿泊用途建築確認申請地（2005年-2009年）



図IV-3-8-8 東山地区における宿泊用途建築確認申請地（2010年-2014年）

Ⅳ-4 建築確認申請からみたアンヌプリ地区の開発

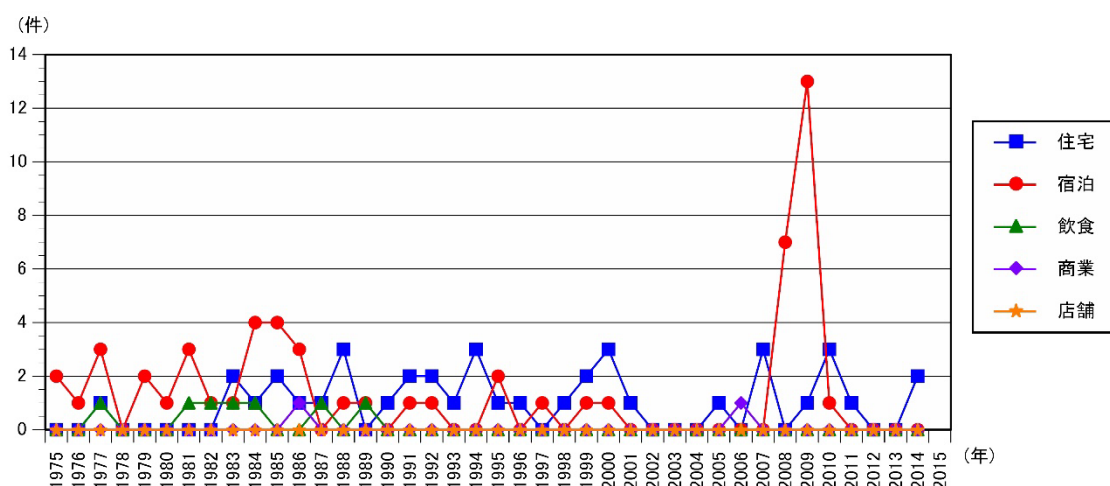
Ⅳ-4-1 用途別にみたアンヌプリ地区の建築確認申請件数

(1) 1980 年代以前の申請

図Ⅳ-4-1-1 は 1975 年以降にアンヌプリ地区で申請された建築確認申請件数を、用途別に分け申請年ごとにグラフ化したものである。全体を通して、アンヌプリ地区の建築確認申請件数は他の地区に比べて丁重に推移する傾向が見られる。特に住宅用途建築物が、他の地区に比べて件数の変動が小さい。住宅用途建築物は主に住民の住宅用と、建築完了後に簡易宿泊施設へと用途変更するものがある。一つには、ニセコ町の生活の中心がニセコ町中心市街地であり、また倶知安町に属する最東端の花園地区異なりニセコ町自体の人口も 5,000 人と少ない。そのため住民用の住宅需要が少なかったことに起因すると考えられる。

年度別に見ていくと、まず 1970 年代後半は住宅用と建築物が 1977 年の 1 件のみである。宿泊用途建築物は 1975 年に 2 件であり、1976 年は 1 件、1977 年は 3 件と用途別では最も件数が多い。1978 年には申請が無いものの、1979 年には 2 件と増加した。飲食用途建築物は 1977 年の 1 件のみであり、商業用途建築物は申請がない。このことから、アンヌプリ地区は他の地区よりも早い段階から宿泊用途建築物の建築が活発な地区であったといえる。アンヌプリ地区はモイワスキー場が 1960 年代から開業しており、また温泉の利用も活発な地域であった。そのため保養地として早くから整備されてきたと考えられる。

1980 年代前半になると住宅用途建築物が 1983 年に 2 件、1984 年に 1 件と若干増加している。宿泊用と建築物に関しては 1980 年に 1 件であるが、1981 年に 3 件と増加する。1982 年及び 1983 年は 1 件と低調に推移するものの、1984 年に 4 件と再び増加する。またこの時期は飲食用途建築物が 1981 年から 1984 年まで毎年 1 件ずつ申請されている。これは全体を通して見ても、最も活発に飲食店が立地した時期である。商業用途建築物はこの間申請がない。



図Ⅳ-4-1-1 アンヌプリ地区における 1975 年以降に申請された用途別建築確認申請件数

1980年代後半に入ると、住宅用途建築物が1985年から2件、1件、1件と低調に推移し、1988年に3件と増加するものの、1989年には0件と再び減少している。また宿泊用途建築物の申請に関しても陰りが見え始める。1985年には4件と申請が多かったものの、1986年に3件と減少し、1987年には0件と1978年以来で申請がない年となっている。1988年及び1989年は1件と低調に推移する。飲食用と建築物も1987年と1989年にそれぞれ1件ずつの申請である。なお、飲食用建築物に関してはこの1件を最後に、以降申請されることはない。他の地区ではバブル経済の影響もあり、申請が80年代後半から伸び始めたが、アンヌプリ地区においてはその傾向は見られず、むしろ開発行動が停滞している。

(2) 1990年代の申請

1990年代は、1980年代以前と異なり住宅用途建築物の申請件数が宿泊用と建築物の申請件数を上回っている。1990年に1件だった件数は、1992年及び1993年に2件、1994年には3件となり、アンヌプリ地区内では比較的大きい値を示す。その後、低調に推移するものの、1998年に増加傾向に転じると、2000年には再び3件の建築確認が申請される。1990年代前半の宿泊用途建築物は、申請件数が1件前後で推移しており、1995年に2件の申請があったが、これが90年代で最も件数の多い年となり、その後も申請件数が1件の年が続く。

(3) 2000年代以降の申請

2000年代前半は、全体を通して最も開発が停滞した時期である。2001年に住宅用途建築物の申請が1件あった後、2004年までの3年間、主要用途での建築確認申請は存在しない。増築や用途変更などを除けば、この時期アンヌプリ地区で新規の開発がほとんどなかったことになる。しかし2000年代後半に入るとこの一転し、開発が活発化する。特に顕著なのが宿泊用途建築物である。宿泊用途建築物は2001年から2007年まで申請がなかったが、2008年になると申請件数が7件と非常に大きい値を示す。そして2009年には13件と、全体を通して最も申請件数が多い年となる。この2年間で申請された件数は、アンヌプリ地区の宿泊用途建築物総申請件数の36%に当たる。しかし、その後2010年には1件と再び減少する。住宅用途建築物は2007年に3件の申請があるものの、申請のない年が目立つ。2010年に入ると再び開発は低調となり、特に宿泊用途建築物は2010年の1件を最後に、2014年まで申請が存在しない。

IV-4-2 用途別にみたアンヌプリ地区の建築確認申請敷地面積

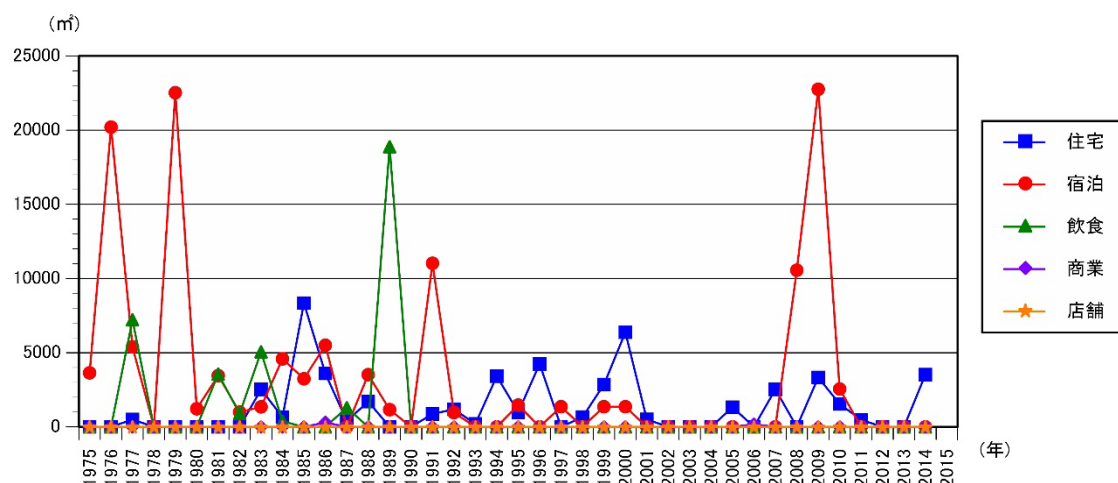
(1) 1980年代以前の申請

図IV-4-2-1は1975年以降にアンヌプリ地区で申請された建築確認申請敷地面積を、用途別に分け申請年ごとにグラフ化したものである。敷地面積に関しては申請件数よりも特

徴のある変化を示す。年代別に見ると、1970年代は特に宿泊用途建築物の申請面積の大きさが目立つ。1976年は申請件数が1件に対して申請面積20,201㎡と非常に大きな敷地面積が指定されている。また1979年には1976年を上回る22,523㎡の敷地が申請される。1977年には飲食用途建築物も7,225㎡の敷地が申請されている。1970年代は広大な敷地の中に、建物を建築する傾向が見られる。

1980年代に入ると宿泊用途建築物の敷地面積が減少し、相対的に住宅用途建築物や飲食用途建築物の敷地面積が目立つ。住宅用途建築物はそれまでほとんど申請がなかったが、1983年に2件の申請があり、その敷地面積が2,522.16㎡である。その後1,000㎡以下に減少するものの、1985年には8,339.29㎡と大きく増加する。住宅用途建築物だけを見ると、1985年の敷地面積は全体を通して最も大きい年であったが、その後減少に転じ再び低調に推移している。宿泊用途建築物は1981年に3,452.75㎡と比較的面積が大きかったものの、1982年には992.21㎡と減少する。1984年から1986年は申請件数が比較的多かったため、敷地面積も増加し、それぞれ5,000㎡で推移する。1988年にも3,519.75㎡と面積が大きかったものの、その後減少に転じている。

アンヌプリ地区で特徴的なのは飲食用途建築物の敷地面積であり、他の地区に比べ大きい傾向にある。1981年には申請件数1件に対して敷地面積が3,567.78㎡であり、これはその年の宿泊用途建築物の総敷地面積よりも大きい。また1983年にも申請件数1件に対して5,062.78㎡、1989年には申請件数1件に対して18,882.23㎡と非常に大きい値を示し、これらは他の用途よりも大きい面積であった。新規建築物の敷地面積を取得しようとしたとき、その面積が大きくなるほど、買収コストがかかる。このことから、1970年代や1980年代のアンヌプリ地区では、非常に広大な土地を持つ地主ないしは地主から土地を借り受けたオーナーが、用途に応じて新規建築物を立地させていたのではないかと推察される。



図IV-4-2-1 アンヌプリ地区における 1975 年以降に申請された用途別建築確認申請敷地面積

（２）１９９０年代の申請

１９９０年代は申請件数が低調だったのに対して、敷地面積もおおよそ件数と同様の推移を見せる。住宅用途建築物に関しては、１９９６年に申請件数１件に対して、敷地面積が 4,243.08 m^2 と大きい値を示すが、その他の年に関してはほぼ件数と同様の増減傾向となる。宿泊用途建築物は １９９１年に申請件数１件に対して、敷地面積が 11,028 m^2 と大きい値を示したほかは、1,000 m^2 前後で低調に推移する。

（３）２０００年代以降の申請

２０００年代前半は件数の項でも示したように開発が停滞した期間であり、敷地面積もほとんど存在しない。２０００年代後半は特に宿泊用途建築物が活発に開発された時期であり、敷地面積も ２００８年に 10,557.5 m^2 、２００９年に 22,754.76 m^2 と非常に大きな値を示す。しかし、１９７０年代に比べると申請件数の差から１件ごとの敷地面積は比較的小さい。

Ⅳ-４-３ 用途別にみたアンヌプリ地区の建築確認申請建築面積

（１）１９８０年代以前の申請

図Ⅳ-４-３-１は １９７５年以降にアンヌプリ地区で申請された建築確認申請建築面積を、用途別に分け申請年ごとにグラフ化したものである。全体を通して見ると、建築面積は １９７０年代後半から １９８０年代に、若干値を大きくしている。１９９０年代に入ると建築面積が減少し、２０００年代前半には更に低い水準で推移している。２０００年代後半には宿泊用途建築物の建築面積が大きく増加したが、その後 ２０１０年代に入ると再び減少している。

年代別に詳細を見ていくと、１９７０年代は住宅用途建築物が １９７７年に 139.72 m^2 と小規模な建築物が申請されている。宿泊用途建築物に関して、１９７５年は 535.53 m^2 と小規模な開発であり、１９７６年には 224.91 m^2 と更に規模が小さくなっている。しかし １９７７年に 699.09 m^2 と建築面積の規模が大きくなり、１９７９年には 1,107.36 m^2 とさらに増加している。また飲食用途建築物も １９７７年に 967.87 と大きな建築面積となっている。しかし、敷地面積に対する建築面積は非常に小さい。

しかし １９８０年代前半になると開発規模が再び縮小する。住宅用途建築物は １９８２年まで申請がされておらず、１９８３年に 289.35 m^2 の建築面積が申請されている。しかし １９８４年の住宅用途建築物は 64.8 m^2 と非常に小規模な開発に留まっている。宿泊用途建築物に関しても、１９８０年は 156.69 m^2 と面積が減少しており、その後 355.7 m^2 、447.5 m^2 と徐々に増加するものの、１９８３年に 159.57 m^2 と再び減少に転じる。この間、飲食用途建築物の建築面積が比較的大きく、１９８１年には 475.75 m^2 、１９８３年に 562.18 m^2 の建築面積であり、他用途の建築面積よりも大きい値となっている。

１９８０年代の中頃になると、各用途の建築面積の増加が見られる。住宅用途建築物は １９８５年に 479.76 m^2 、１９８６年に 469.98 m^2 とそれまでの年よりも建築面積が大きくなっている。１９８７年には面積が減少するものの、１９８８年には 346.33 m^2 と増加し、その後増減を繰り返

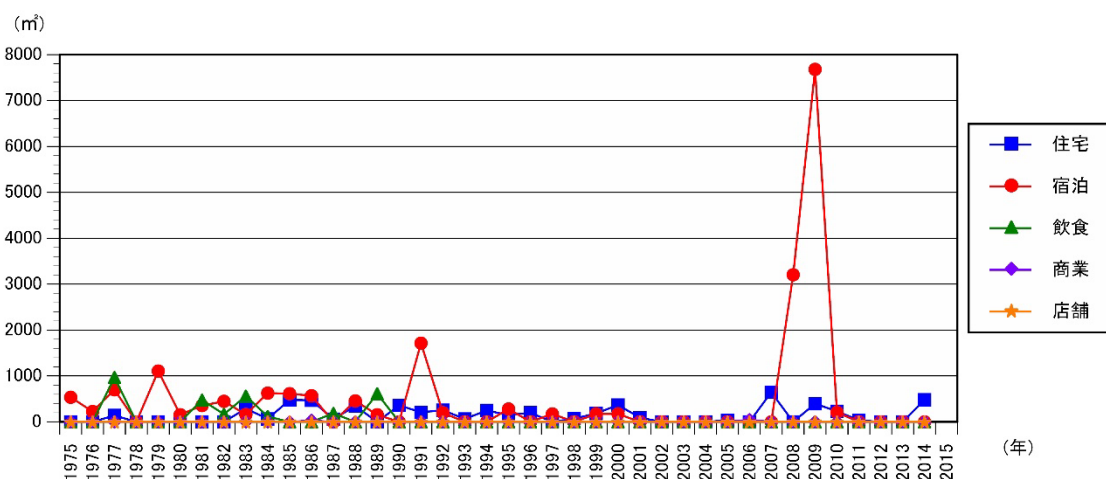
す。宿泊用途建築物は 1984 年に 626.39 m²、1985 年に 614.49 m²、1986 年に 568.68 m²と 600 m²前後で推移する。1987 年には申請がなく、1988 年には 456.31 m²と減少し、1989 年には 155.58 m²まで減っている。飲食用途建築物は 1989 年に 613.584 m²と比較的規模の大きい建築が行われている。

（２）1990 年代の申請

1990 年代の住宅用途建築物は 1980 年代に比べると低調に推移する。1990 年に 346.33 m²であったが、1990 年代で建築面積が 300 m²を超えた年はこの 1990 年のみである。宿泊用途建築物は 1991 年に 1,714 m²と、1990 年代以前で最も大きい建築面積である。東山地区も 1991 年がバブル経済崩壊前後の開発のピークであり、ニセコ町におけるリゾート開発はこの 1991 年を境に停滞に転じたことになる。1992 年以降は宿泊用途建築物に関しても、300 m²を超える年はない。

（３）2000 年代以降の申請

2000 年代前半は建築確認申請自体があまり出されておらず、建築物が存在しない年が続く。しかし 2000 年代後半に入ると、まず住宅用途建築物が 2007 年に 645.46 m²と、全体を通して最も面積の大きい年となる。2008 年には宿泊用途建築物が 3,204.77 m²と、こちらもそれまでで最も大きい面積になり、2009 年には更に増加し 7,678.68 m²と前年度の 2 倍近くとなる。しかし 2010 年代に入ると再び開発は低いまま推移している。



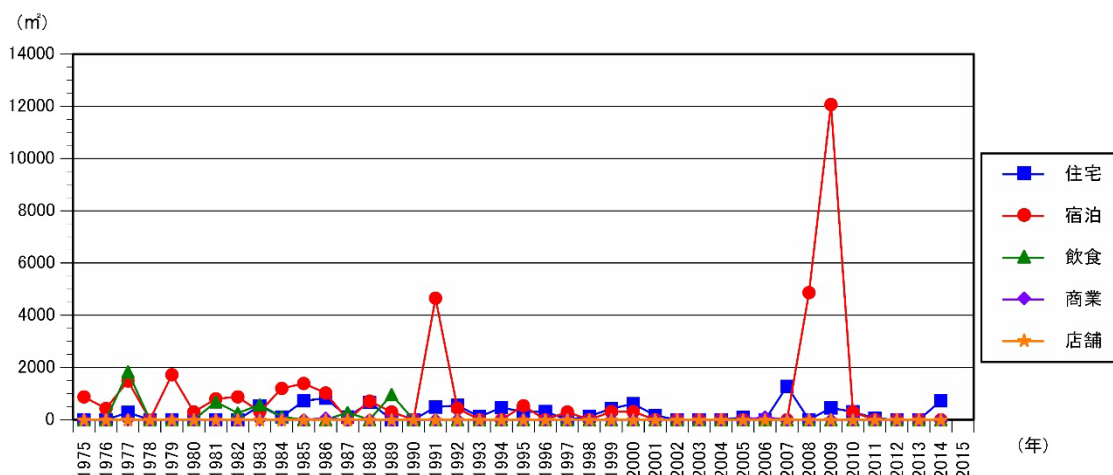
図IV-4-3-1 アンヌプリ地区における 1975 年以降に申請された用途別建築確認申請建築面積

IV-4-4 用途別にみたアンヌプリ地区の建築確認申請延べ面積

図IV-4-4-1 は 1975 年以降にアンヌプリ地区で申請された建築確認申請延床面積を、用

用途に分け申請年ごとにグラフ化したものである。全体を通して延床面積の増減傾向を見たとき、ほぼ建築面積と同様の傾向が見られる。住宅用途建築物はおおよそ建築面積の1.5倍から2倍の間で推移している。例えば申請件数が1件のみであった1977年は建築面積が139.72㎡に対して、延床面積が279.44㎡とちょうど2倍となっている。1980年代で最も面積が大きかった1985年は建築面積が479.76㎡に対して、延床面積が724.71㎡と1.5倍である。住宅用と建築物の建築面積が最大である2007年は建築面積が645.46㎡であるのに対して、延べ床面積は1,280.04㎡と1.98倍である。このことから、アンヌプリ地区における住宅用途建築物は2階建ての一般的な住宅が主な建築物であったと考えられる。

宿泊用途建築物に関しても、延べ床面積が建築面積のおおよそ1.5倍から2倍で推移する。しかし1991年は建築面積が1,714.3㎡に対して、延べ床面積が4,653.18㎡と約2.8倍である。この年開発された日航ホテルアンヌプリはアンヌプリ地区の中でも規模の大きいホテルである。しかしバブル期以上に開発計画が盛んであった2008年は延べ床面積が4,866.7㎡と建築面積の1.5倍程度で、最も延べ床面積が大きかった2009年は、建築面積が7,678.68㎡に対して、延べ床面積が12,068.6㎡であり、こちらも1.57倍と比較的差が小さい。2008年及び2009年はカペラリゾートによる開発が計画されており、その計画は管理棟と複数の小規模宿泊施設を密集させ立地させるというものである。バブル期のように大型の施設を1棟立地させるという開発との差異が現れており、アンヌプリ地区においては、他地区と同様に大規模宿泊施設の立地から小規模宿泊施設の立地に変化したといえる。



図IV-4-4-1 アンヌプリ地区における 1975 年以降に申請された用途別建築確認申請延べ床面積

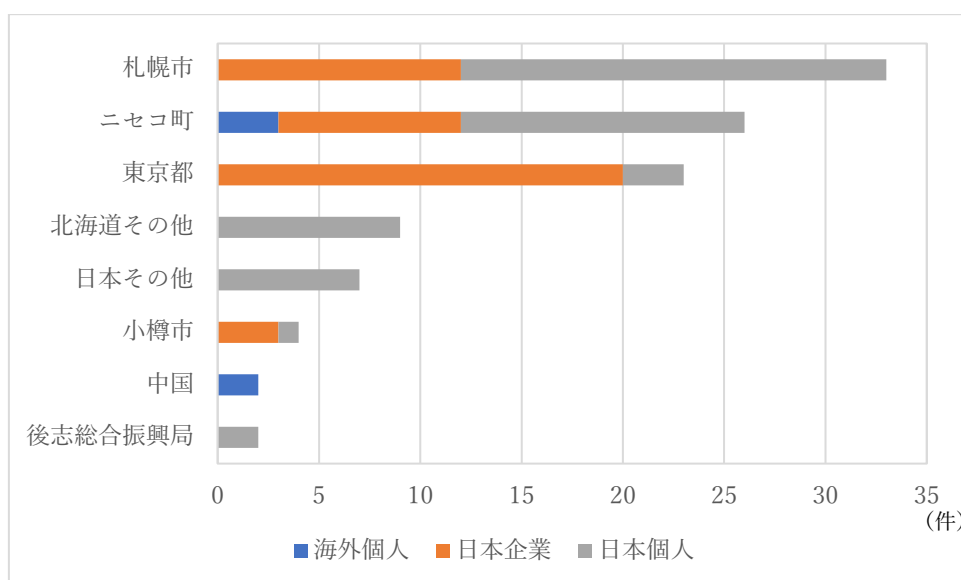
IV-4-5 申請主体及び申請者所在地別に見たアンヌプリ地区の建築確認申請

(1) 所在地ごとの主体別申請

アンヌプリ地区の申請主体及び所在地を見ていく（図IV-4-5-1）。まずアンヌプリ地区では海外企業と考えられる申請主体の申請はない。また他地区では最も多い申請者所在地がその地区の位置する倶知安町あるいはニセコ町であったのに対して、アンヌプリ地区は札幌市在住の申請者が最も多く 33 件である。次いでニセコ町が 26 件、東京都が 23 件となる。アンヌプリ地区は急斜面の多い山間地区であり農業的土地利用も比較的少ない。また東山地区と異なり市街地から一定距離離れているため、町民による開発需要が少なかったのではないかと推察される。

札幌市在住の申請主体で元も多いのが個人で 21 件であり、次いで企業が 12 件である。ニセコ町在住の申請主体は個人が 14 件、国内企業が 9 件、ニセコ町在住の外国人が 3 件である。どちらも住宅用途建築物の建築件数が多い。対して東京都の申請件数は 23 件であり、個人の申請が 3 件に対して企業の申請が 20 件であった。他地区でも東京都の申請は多かったが、他地区に比べて個人の申請比率が低い。つまり東京都の企業にとって、アンヌプリ地区は主に企業型リゾート開発地区として見られていたという傾向がある。また大規模な土地買収なども進められており、広大な土地にリゾート施設を建設することを目的とした地区ともいえる。

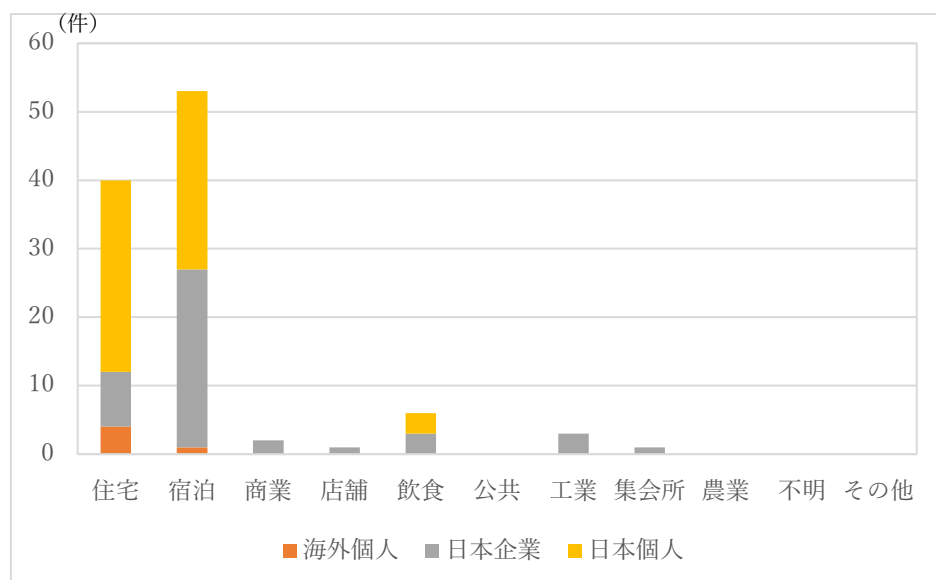
また、他の地区ではオーストラリアや中国、シンガポールといった複数の国々に在住する企業ないしは個人からの建築確認申請が複数件存在した。しかしアンヌプリ地区では海外企業による申請はない。もちろんアンヌプリ地区にも海外企業による開発計画はあるが、申請上は日本企業を通しての申請となる。海外在住の個人では、中国在住者による申請が 2 件である。アンヌプリ地区で国外からの申請は、この 2 件のみである。



図IV-4-5-1 アンヌプリ地区における申請者所在地別建築確認申請件数及び申請主体割合

（２）用途ごとの主体別申請

次に主体別に建築物用途件数を見ていく（図Ⅳ-４-５-２）。用途別に見ると、宿泊用途建築物が 53 件と最も多く、次いで宿泊用途建築物が 40 件である。他 3 地区では件数の大小はあるものの、基本的には住宅用途建築物の申請が多数である。しかしアンヌプリ地区は宿泊用途建築物の申請が多い。住宅用途建築物は国内個人による申請が 28 件と住宅用途全体の 40% である。しかし宿泊用途建築物は個人が 26 件なのに対して、国内企業の申請も 26 件ある、両者は同数となる。ここからも企業は小型の宿泊施設よりも大型の宿泊施設をアンヌプリに立地させようとし、逆に個人が小規模宿泊施設や民泊のような施設を立地させようとしたのではないかと推察される。外国人による申請に関しては住宅が 4 件、宿泊施設が 1 件とほぼ住宅用途である。



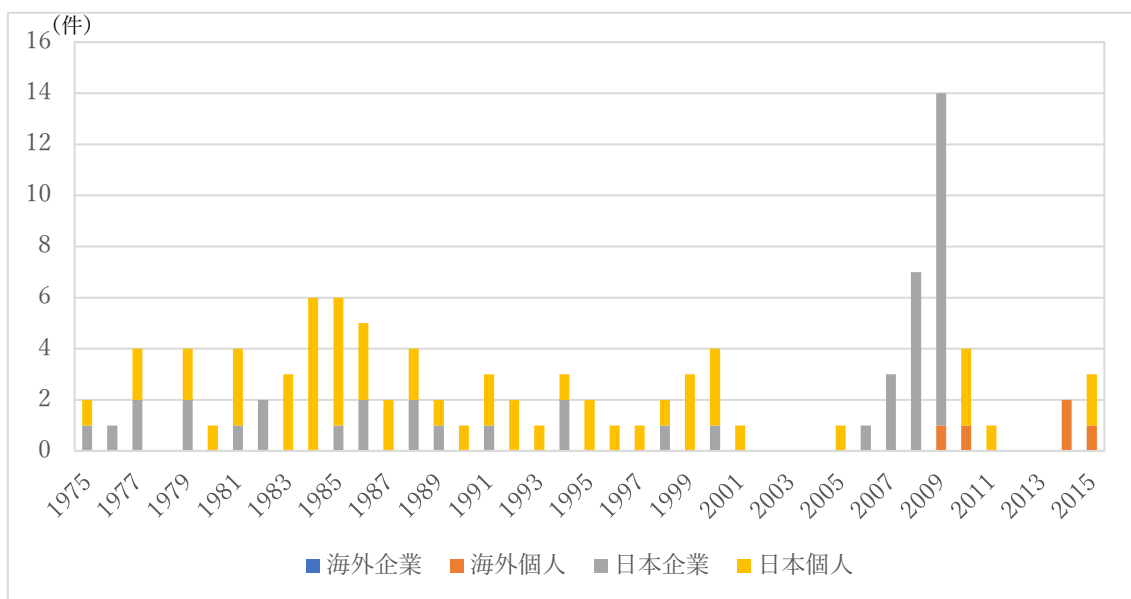
図Ⅳ-４-５-２ アンヌプリ地区における用途別建築確認申請件数及び申請主体割合

（３）年代ごとの主体別申請

各年の主体別申請件数を見ていく（図Ⅳ-４-５-３）。各年の申請件数は他地区に比べて比較的少ない。また全体の推移の傾向としては、ひらふ地区や東山地区と同様にバブル期前後と 2000 年代後半に申請が増加し、その他の年は低調に推移する。アンヌプリ地区もニセコ町市街地地区のような開発傾向は見られない。また、2002 年から 2004 年と、2012 年、2013 年のように全く申請のない年も存在する。特に 2000 年第後半は、全く申請がない開発が低迷している時期から、急速に件数が増加していき、2010 年になると再び件数を減らし 2012 年には申請がなくなるといった極端な傾向を示している点が、他地区と異なる。

また 1980 年代は国内個人や国内企業による申請がほとんどであるのに対して、2000 年代後半は申請の大部分が国内企業によるものであることが分かる。特に 2006 年から 2008 年に関しては全て国内企業による申請であり、2009 年に初めて外国人による申請が現れる。

しかし、この 2006 年からの伸びは、カペラなどの大型リゾート施設に付随する建物申請が多く、土地は整備されているものの、2019 年においても着工は行われていない。



図IV-4-5-3 アンヌプリ地区における申請年毎の建築確認申請件数及び申請主体割合

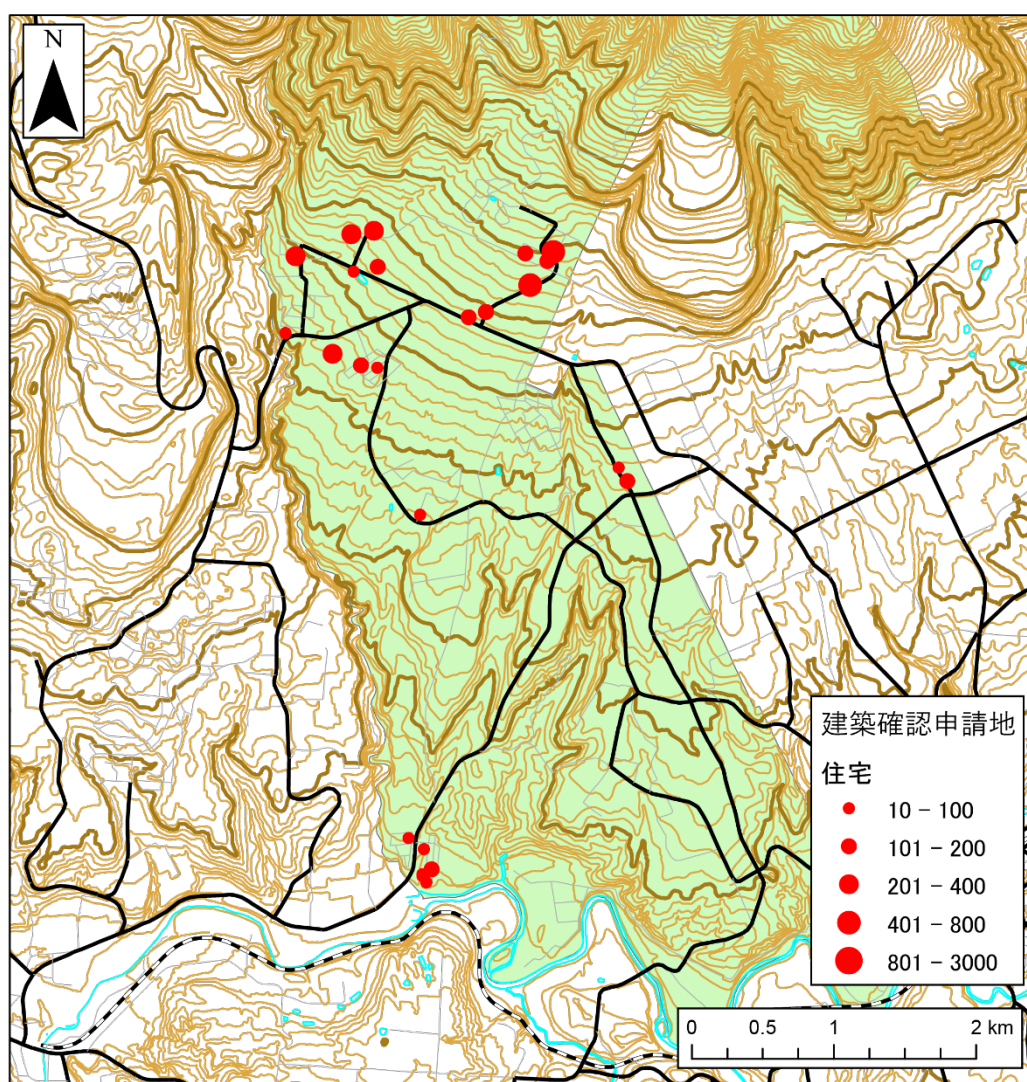
IV-4-6 用途別にみた申請者所在地

本項では建築確認が申請された計画地に関して用途別に見ていく。図IV-4-6-1は住宅用途建築物の所在地を地図に示す。住宅用途建築物はその多くがアンヌプリスキー場やモイワスキー場といったスキー場近くに位置する。また道道 343 号沿い、尻別川に近い蘭越町との境界付近に複数の住宅用と建築物が密集している。スキー場付近の住宅用と建築物は 200 m²から 800 m²と地区内では比較的大きい建築物が、道道 343 号沿いの住宅用途建築物は 100 m²から 400 m²と小規模な住宅用途建築物が立地する。スキー場付近の建築物は主に住居兼用宿泊施設や用途変更による宿泊施設への転換を計画した建物と考えられ、対して道道 343 号沿いの建物は住民の住居として建築されたと考えられる。

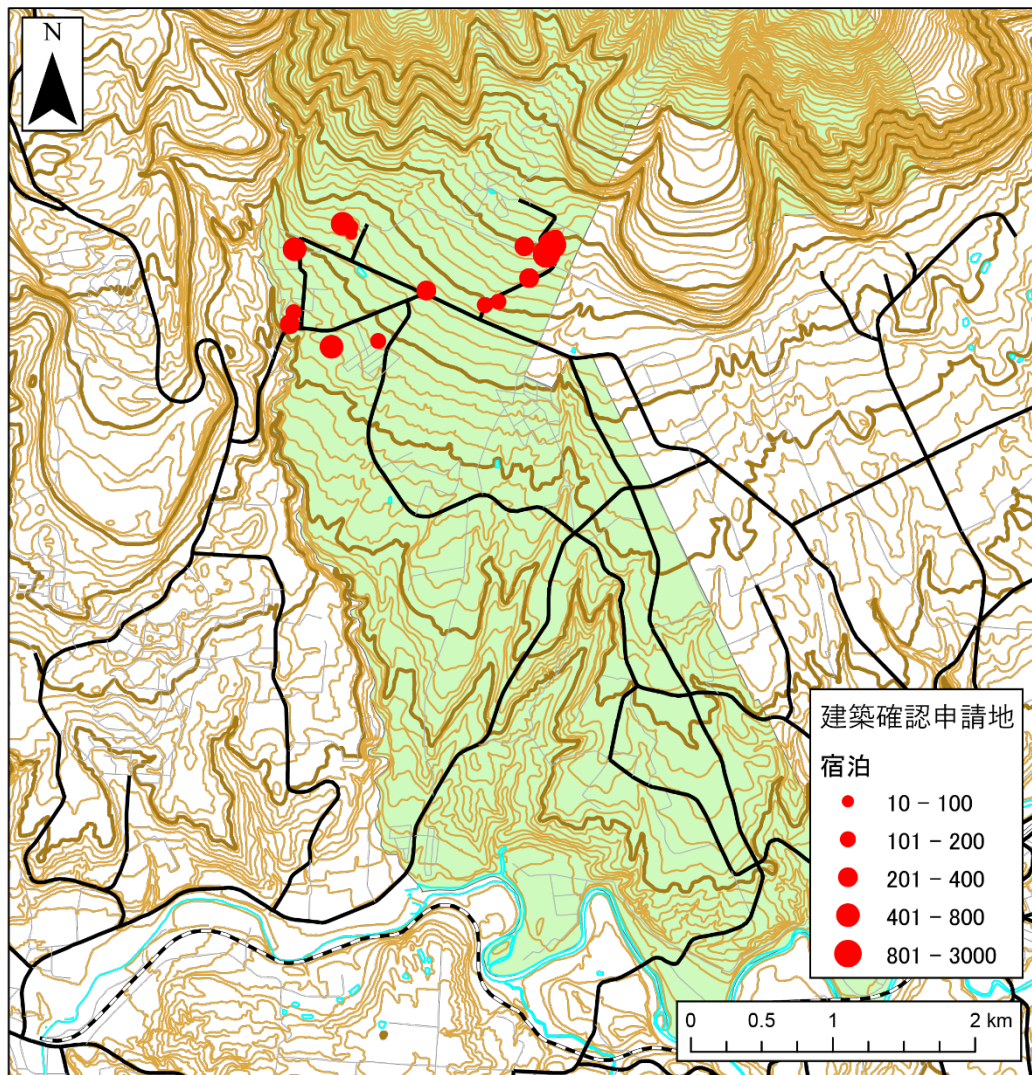
宿泊用途建築物に関しては、全てアンヌプリスキー場から道道 66 号蘭越町境の間に集中する（図IV-4-6-2）。このエリアは湧水が存在しまた温泉も存在しており、古くから温泉保養地として発展している。また東側にはアンヌプリスキー場、西側にはモイワスキー場と 2 つのスキー場を有しており、近年ではスキーリゾート客用のコンドミニウムやペンションといった中小規模の宿泊用途建築物が立地したと考えられる。他方でスキー場周辺部以外では宿泊用途建築物が全く立地していない。これはアンヌプリ地区の中央部及び南部に農業的土地利用が卓越しており、また東山地区よりもニセコ中心市街地へのアクセスが若干悪いことから、リゾート開発の需要が高まらなかったといえる。

商業用途建築物は道道 66 号蘭越町境界付近からニセコ町中心市街地に伸びる町道沿いに分布している（図IV-4-6-3）。ここには小規模な建物密集地が存在しており、そこに事務

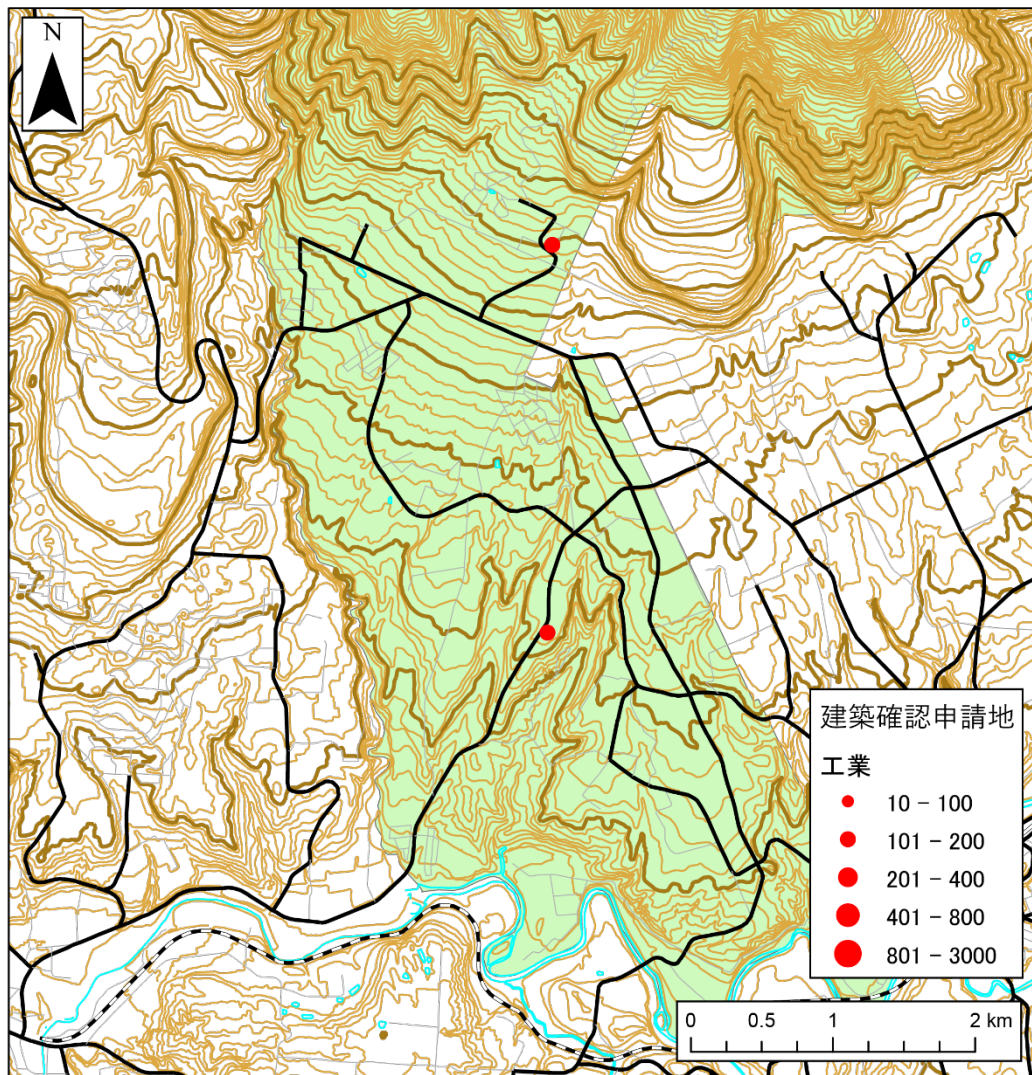
所が位置している。工業用途建築物がアンヌプリスキー場及びビレッジ地区中央部に立地しているが、これは車庫である（図IV-4-6-4）。飲食用途建築物は道道 66 号からアンヌプリスキー場にかけての道に沿う形で点在している（図IV-4-6-5）。またモイワスキー場付近に中規模な飲食店が立地したが、これは宿泊用途建築物と兼用である（図IV-4-6-6）。アンヌプリ地区は他地区から離れており、付近に飲食店が少ない。そのため飲食店の需要が少なからずあったと思われる。店舗用途建築物及び農業用と建築物に関しては、アンヌプリ地区内における申請は存在しない。



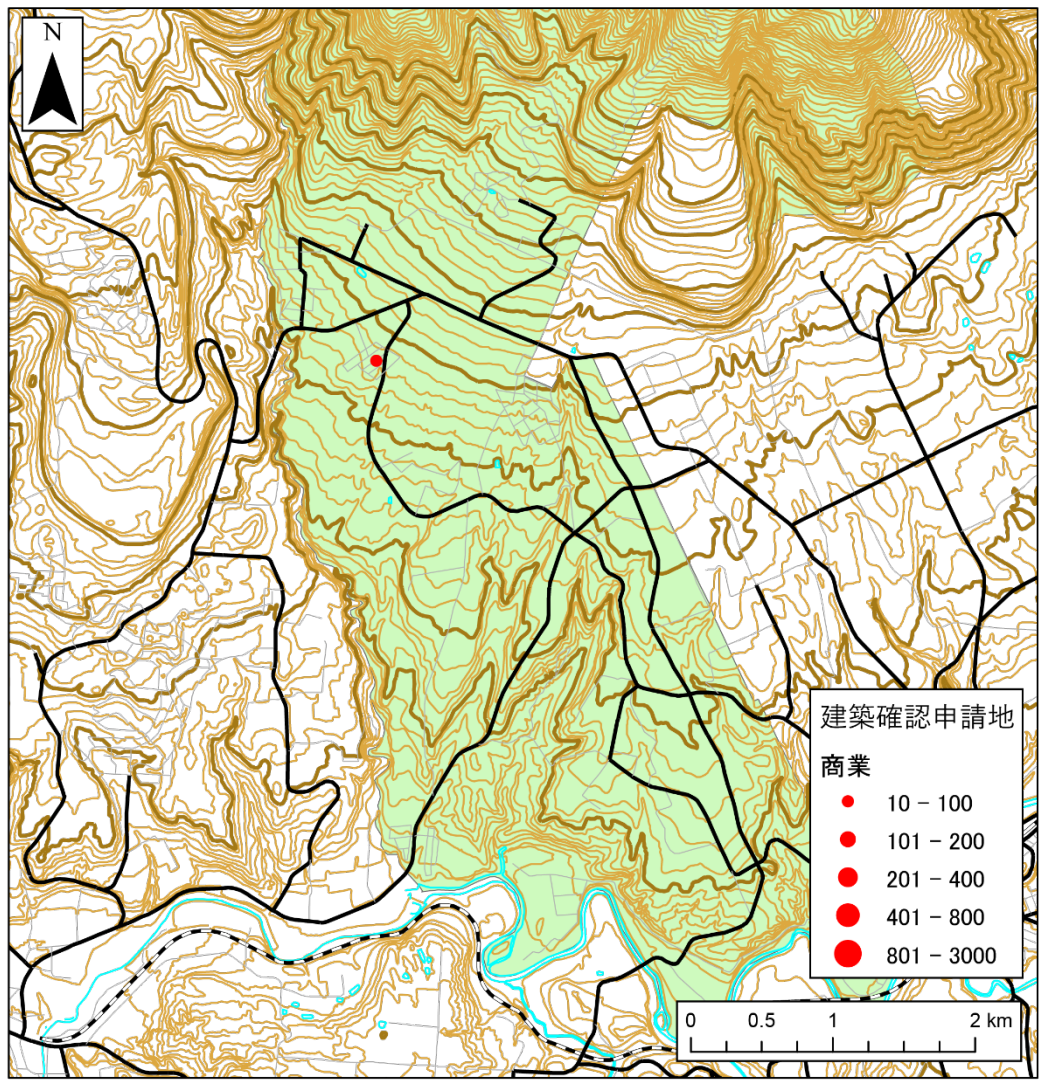
図IV-4-6-1 アンヌプリ地区における 1975 年以降の住宅用途建築物建築確認申請地



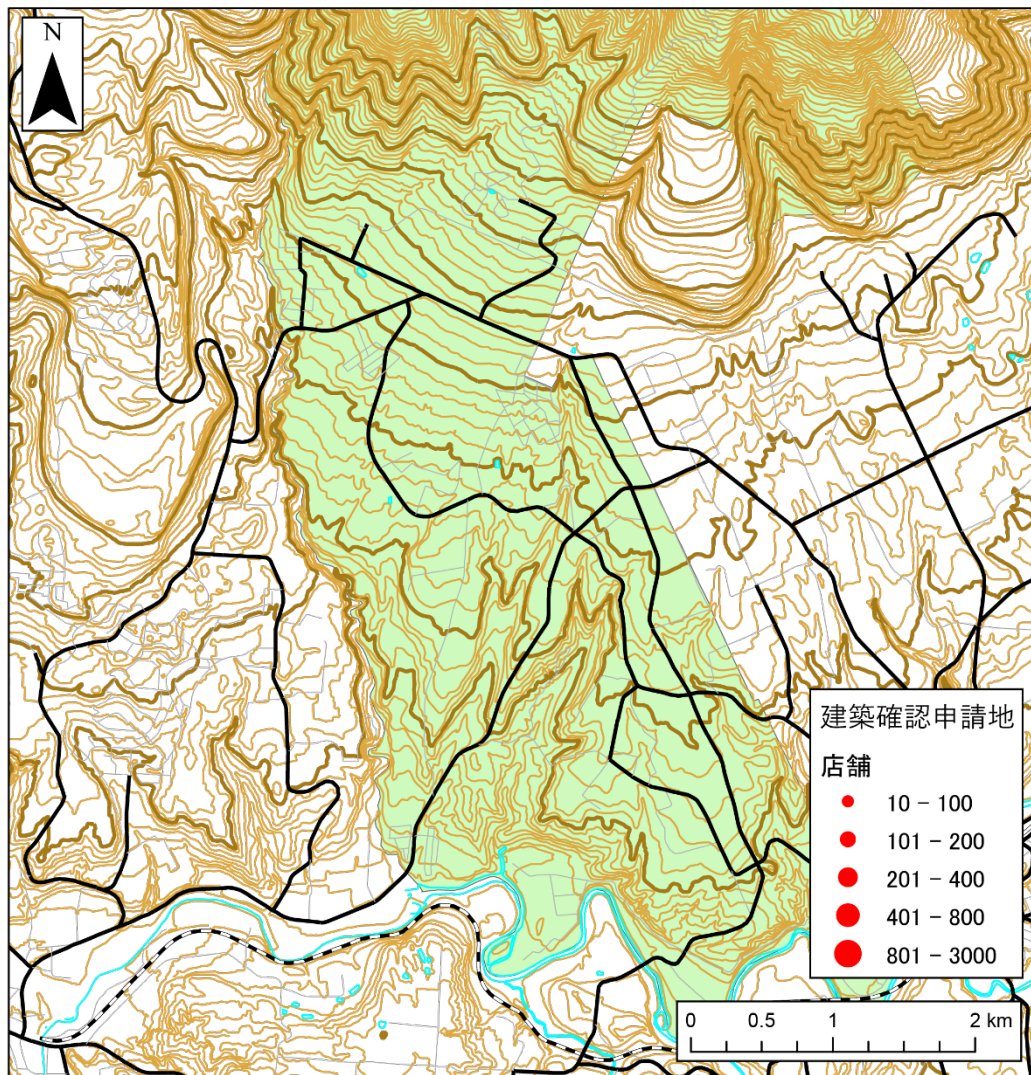
図IV-4-6-2 アンヌプリ地区における 1975 年以降の宿泊用途建築物建築確認申請地



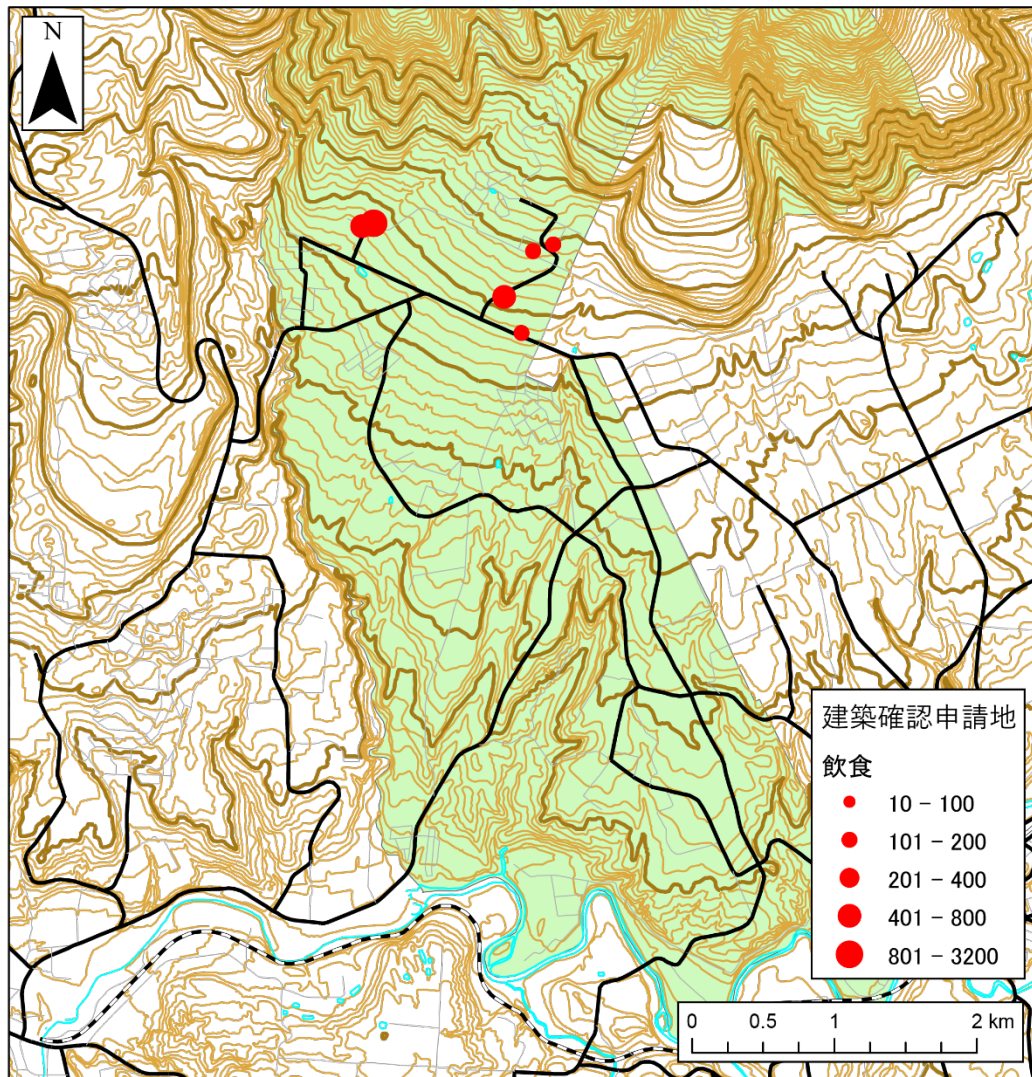
図IV-4-6-3 アンヌプリ地区における 1975 年以降の工業用途建築物建築確認申請地



図IV-4-6-4 アンヌプリ地区における 1975 年以降の商業用途建築物建築確認申請地



図IV-4-6-5 アンヌプリ地区における 1975 年以降の店舗用途建築物建築確認申請地



図IV-4-6-6 アンヌプリ地区における 1975 年以降の飲食用途建築物建築確認申請地

IV-4-7 住宅用途に関する建築確認申請の申請地

(1) 1980 年代以前の申請

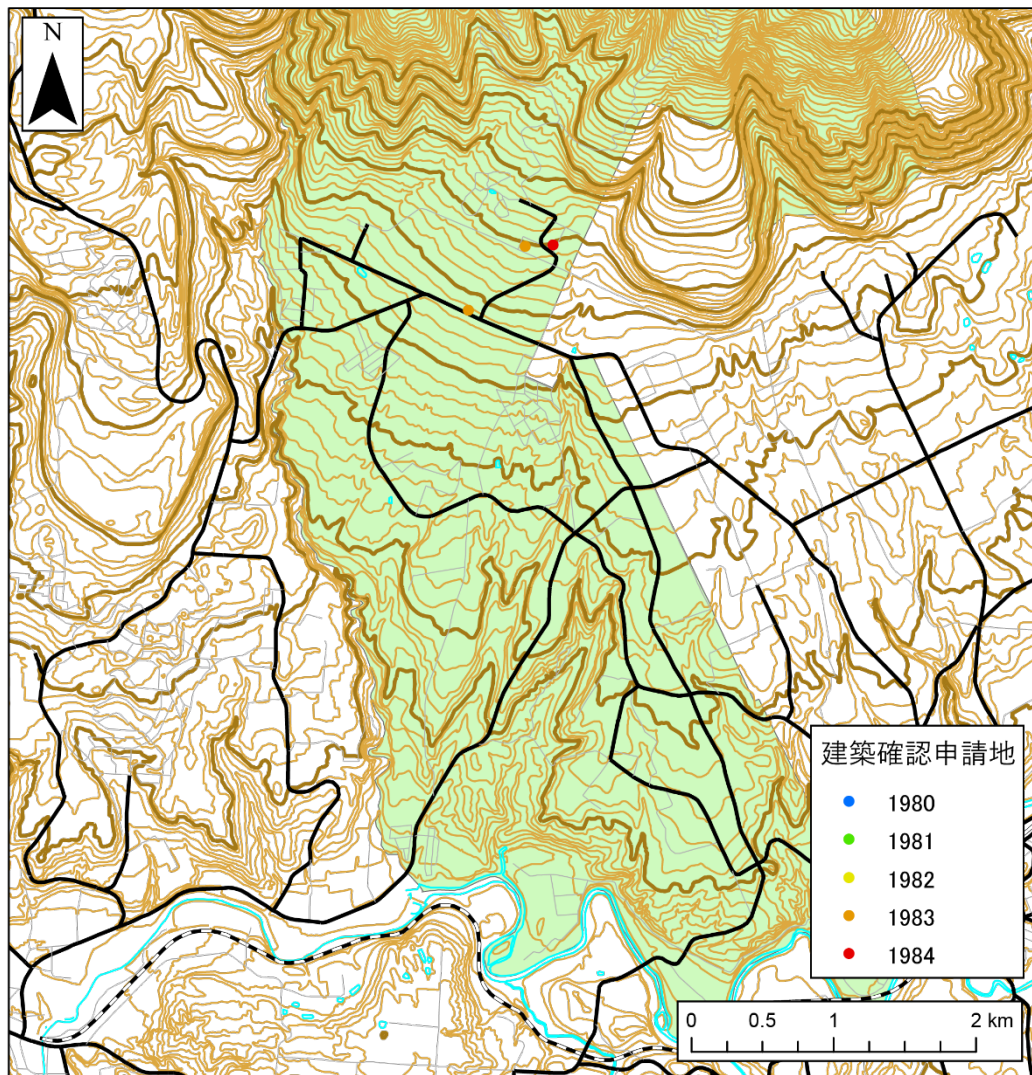
本項では住宅用途建築物の立地変化を年代別に見ていく。まず住宅用途建築物がアンヌプリ地区にて申請され始めたのは 1980 年代前半である。1983 年及び 1984 年にアンヌプリスキー場付近にて申請が存在する（図IV-4-7-1）。その後 1980 年代後半になるとアンヌプリスキー場だけでなく、蘭越町境界に近いエリアでの申請が増え始める（図IV-4-7-2）。また 1988 年にはアンヌプリ地区の南部、道道 343 号の蘭越町境界付近でも建物の立地が見られる。

(2) 1990 年代の申請

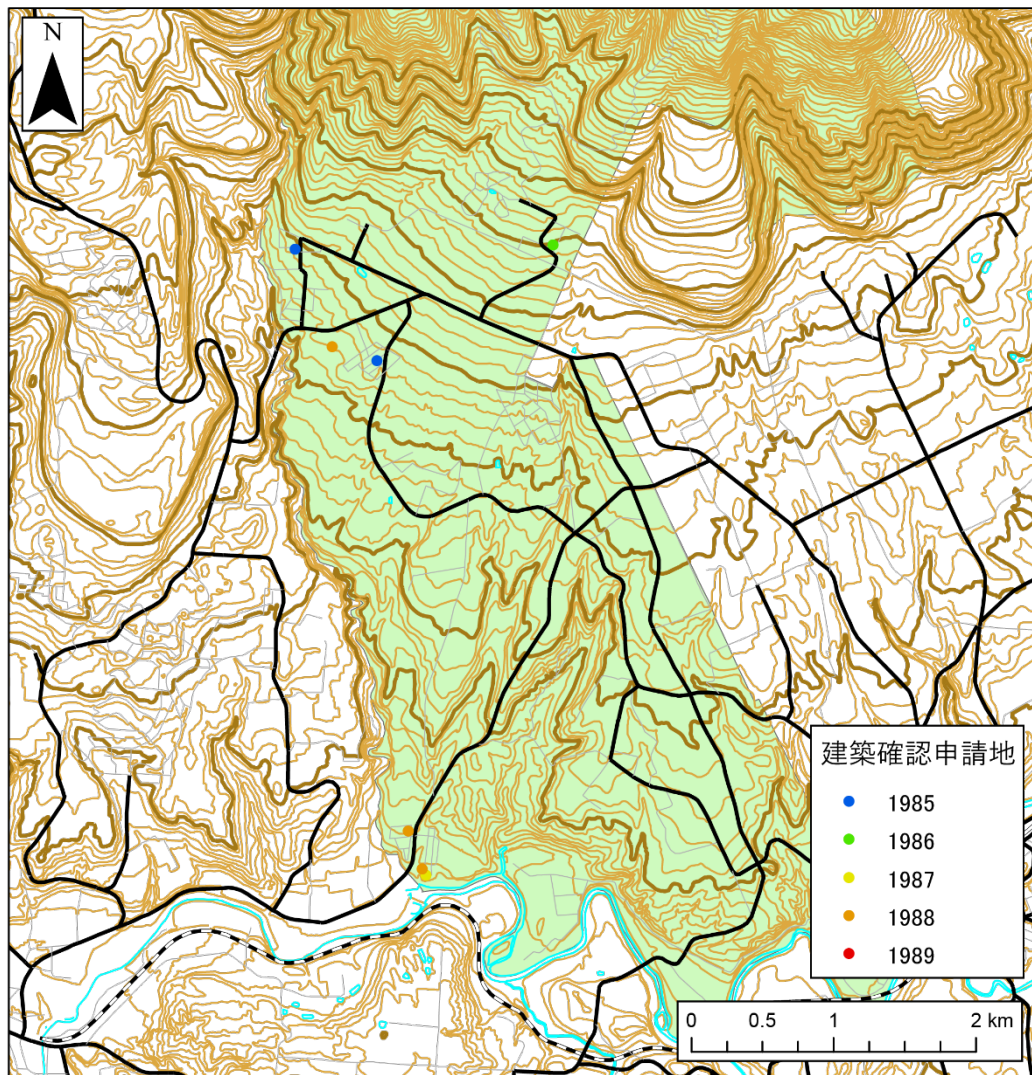
1990 年代前半ではバブル崩壊前後の 1991 年及び 1992 年に道道 343 号沿いでの開発が見られる（図IV-4-7-3）。またアンヌプリスキー場付近にも 1 件申請がある。1994 年には再びスキー場周辺に住宅用途建築物が集中している。1990 年代後半には道道 66 号の北側、よりスキー場に近いエリアにおける申請が見られる（図IV-4-7-4）。

(3) 2000 年代以降の申請

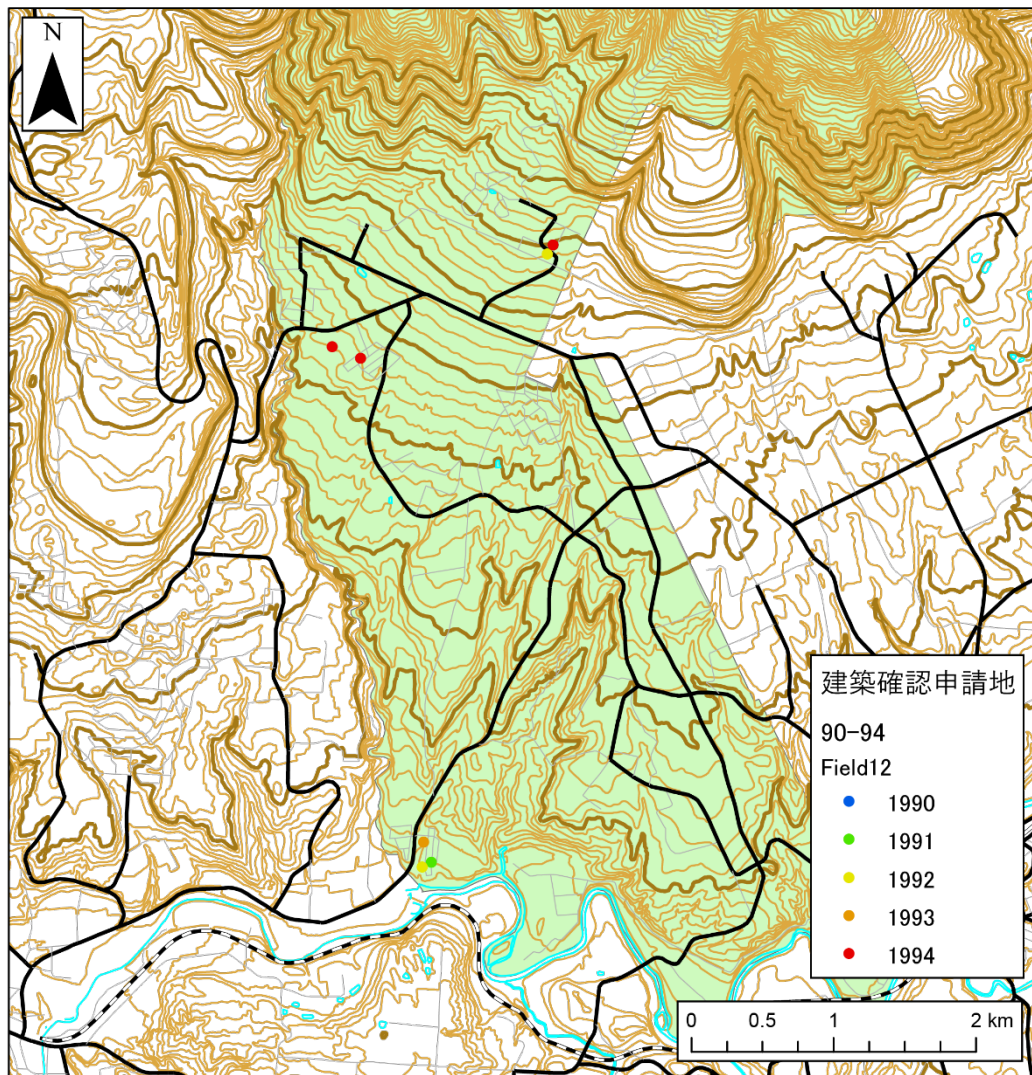
2000 年代に入ると、2000 年にスキー場付近及び道道 343 号沿いにそれぞれ建築確認の申請が見られる（図IV-4-7-5）。しかしその後、住宅用途建築物の申請は途絶えている。2000 年代後半に入っても住宅用途建築物の申請件数は伸びていないが、2005 年にはこれまでの申請にはなかった地区中央部の農業的土地利用卓越地域への申請がある。これは農業従事者用の住宅と考えられる（図IV-4-7-6）。2010 年代に入ると申請件数が若干増加し、またその申請地もスキー場周辺部に再び集中し始める（図IV-4-7-7）。



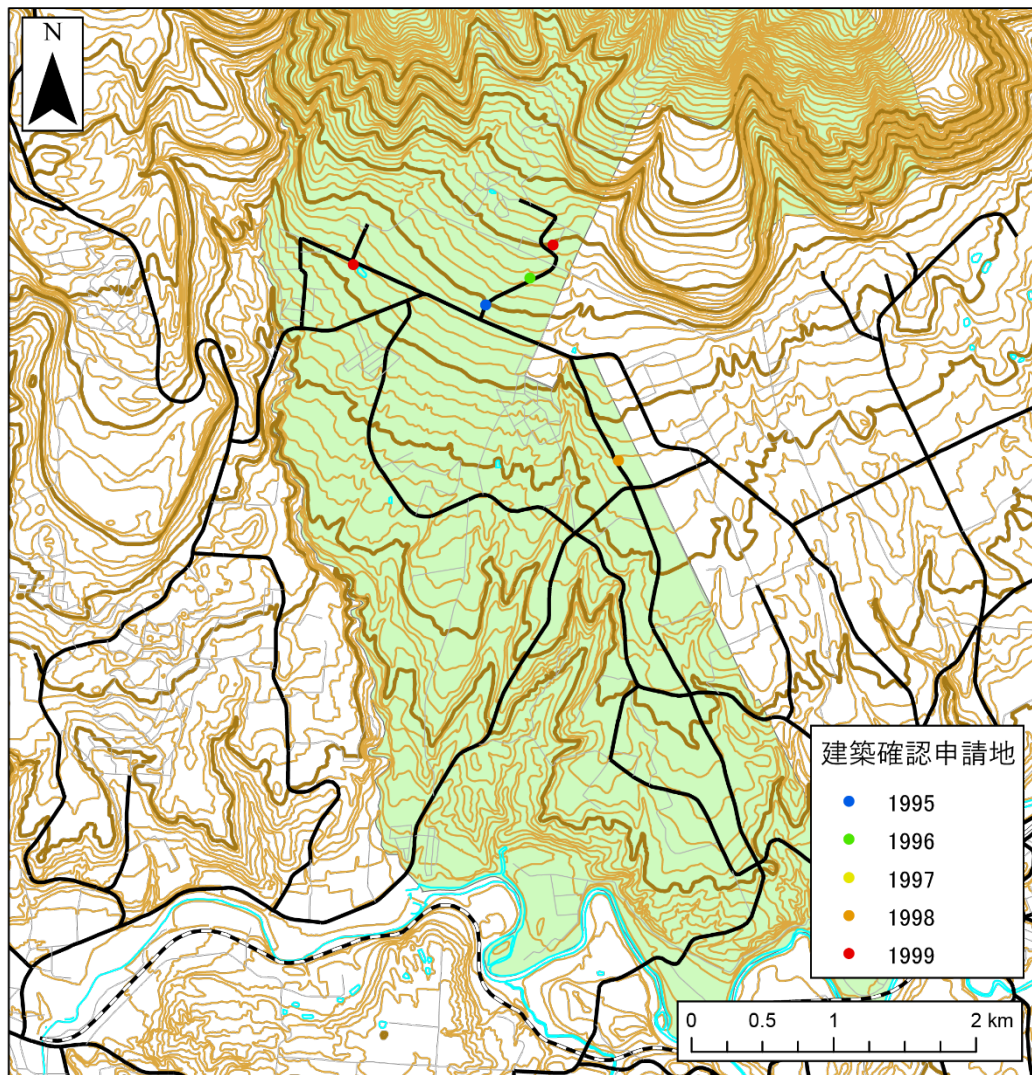
図IV-4-7-1 アンヌプリ地区における住宅用途建築確認申請地（1980年-1984年）



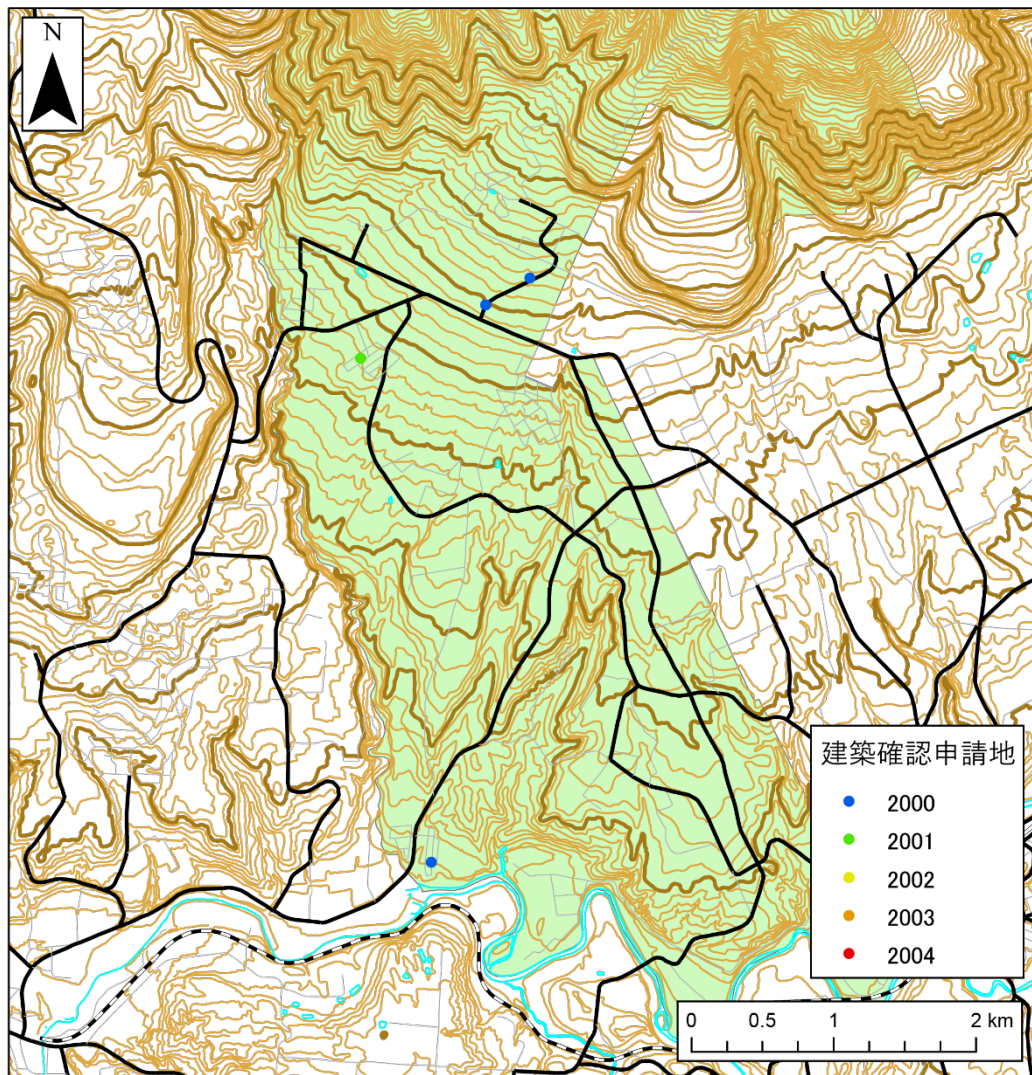
図IV-4-7-2 アンヌプリ地区における住宅用途建築確認申請地（1985年-1989年）



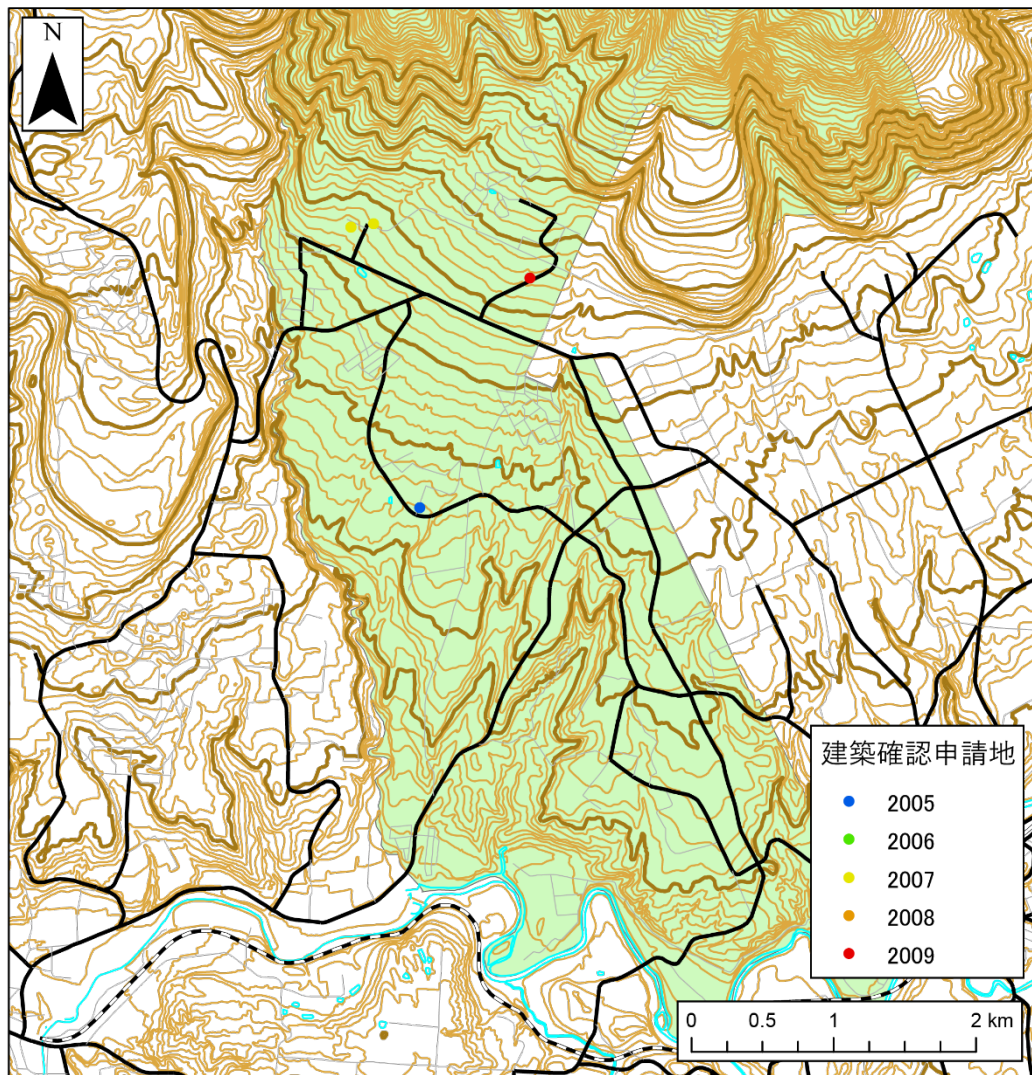
図IV-4-7-3 アンヌプリ地区における住宅用途建築確認申請地（1990年-1994年）



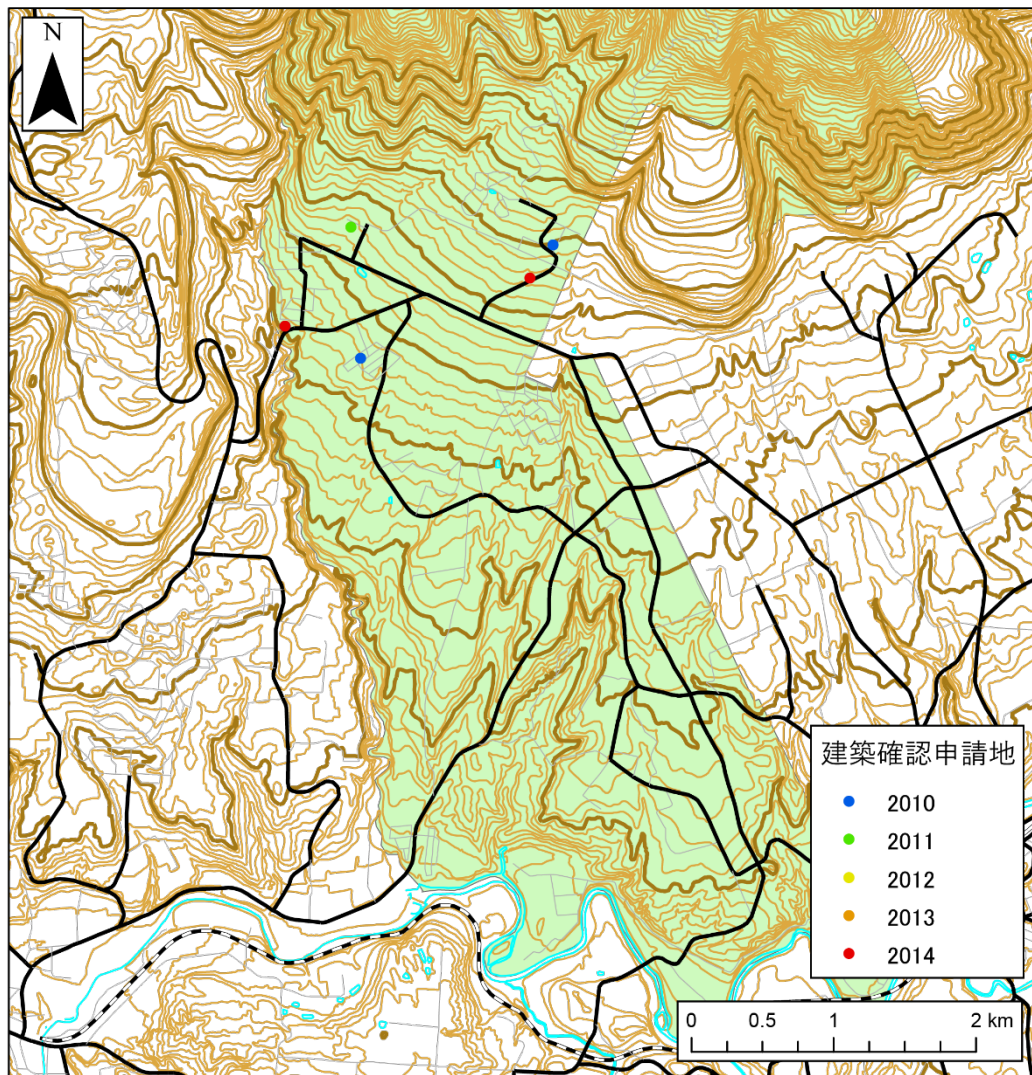
図IV-4-7-4 アンヌプリ地区における住宅用途建築確認申請地（1995年-1999年）



図IV-4-7-5 アンヌプリ地区における住宅用途建築確認申請地（2000年-2004年）



図IV-4-7-6 アンヌプリ地区における住宅用途建築確認申請地（2005年-2009年）



図IV-4-7-7 アンヌプリ地区における住宅用途建築確認申請地（2010年-2014年）

IV-4-8 宿泊用途に関する建築確認申請の申請地

(1) 1980 年代以前の申請

最後に宿泊用途建築物の立地変化を見ていく。宿泊用途建築物は前項で述べたように、全ての申請が道道 66 号からスキー場にかけての範囲に集中している。対象期間で最も古い 1975 年の申請は、モイワスキー場付近に申請されたものである(図IV-4-8-1)。もともとモイワスキー場が 1960 年代に可動しており、また温泉にも恵まれていたため、アンヌプリスキー場に先駆けて開発されている。その後 1977 年に道道 66 号沿いに宿泊用途建築物が広がり、1979 年にはアンヌプリスキー場に近いエリアでの申請がなされている。

1980 年代に入ると、1970 年代とは異なりアンヌプリスキー場付近での宿泊用途建築物の立地が目立つ(図IV-4-8-2)。モイワスキー場が 1982 年に申請されたのに対して、アンヌプリスキー場は 1981 年及び 1984 年に複数件申請されている。アンヌプリスキー場が開業し、スキー場の規模もモイワスキー場よりも大きかったため、開発がモイワ周辺からアンヌプリスキー場周辺にシフトしたと推察される。

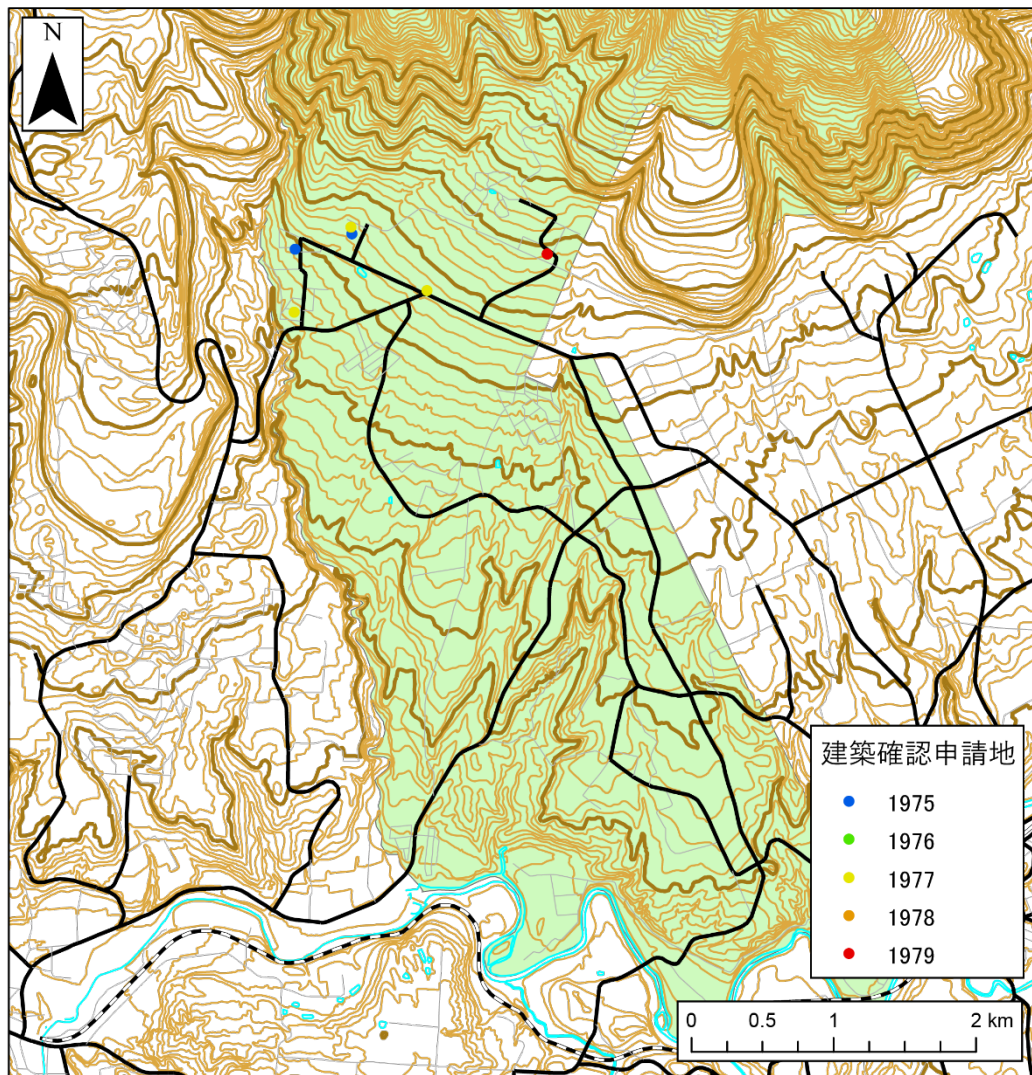
1980 年代後半になるとモイワスキー場周辺での開発は見られなくなる(図IV-4-8-3)。1986 年や 1987 年は道道 66 号沿い、特に蘭越町境界付近に宿泊用途建築物が申請されている。蘭越町境界付近は現在でもニセコグランドホテルや甘露の湯といった温泉旅館が集中するエリアであり、1980 年代後半も温泉保養地として開発されたと考えられる。また 1985 年及び 1989 年にはアンヌプリスキー場に接する形で宿泊用途建築物が申請されている。このようにアンヌプリスキー場は温泉保養地とスキーリゾートという 2 つの側面からリゾート開発が進んだといえる。

(2) 1990 年代の申請

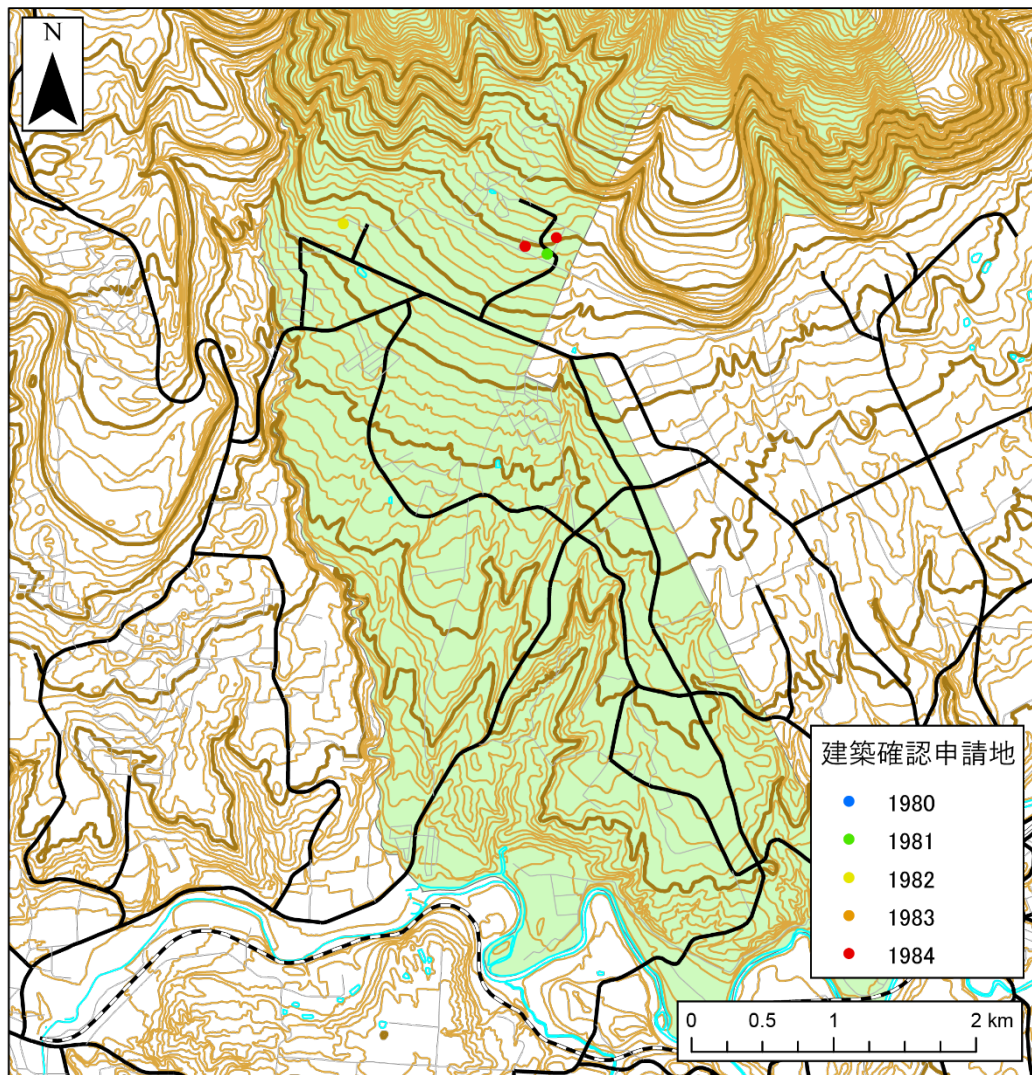
1990 年代に入ると、1991 年及び 1992 年にアンヌプリスキー場付近で申請が行われる(図IV-4-8-4)。しかし、この 2 件以外の申請は存在せず、これ以後アンヌプリスキー場の開発は停滞期となる。1990 年代後半に入ると、アンヌプリスキー場付近の他に、道道 66 号から若干北に入ったところで申請がある(図IV-4-8-5)。このエリアは細かな町道により区割りされた小さな建物集中地であり、そこに小規模な宿泊用途建築物が立地している。

(3) 2000 年代以降の申請

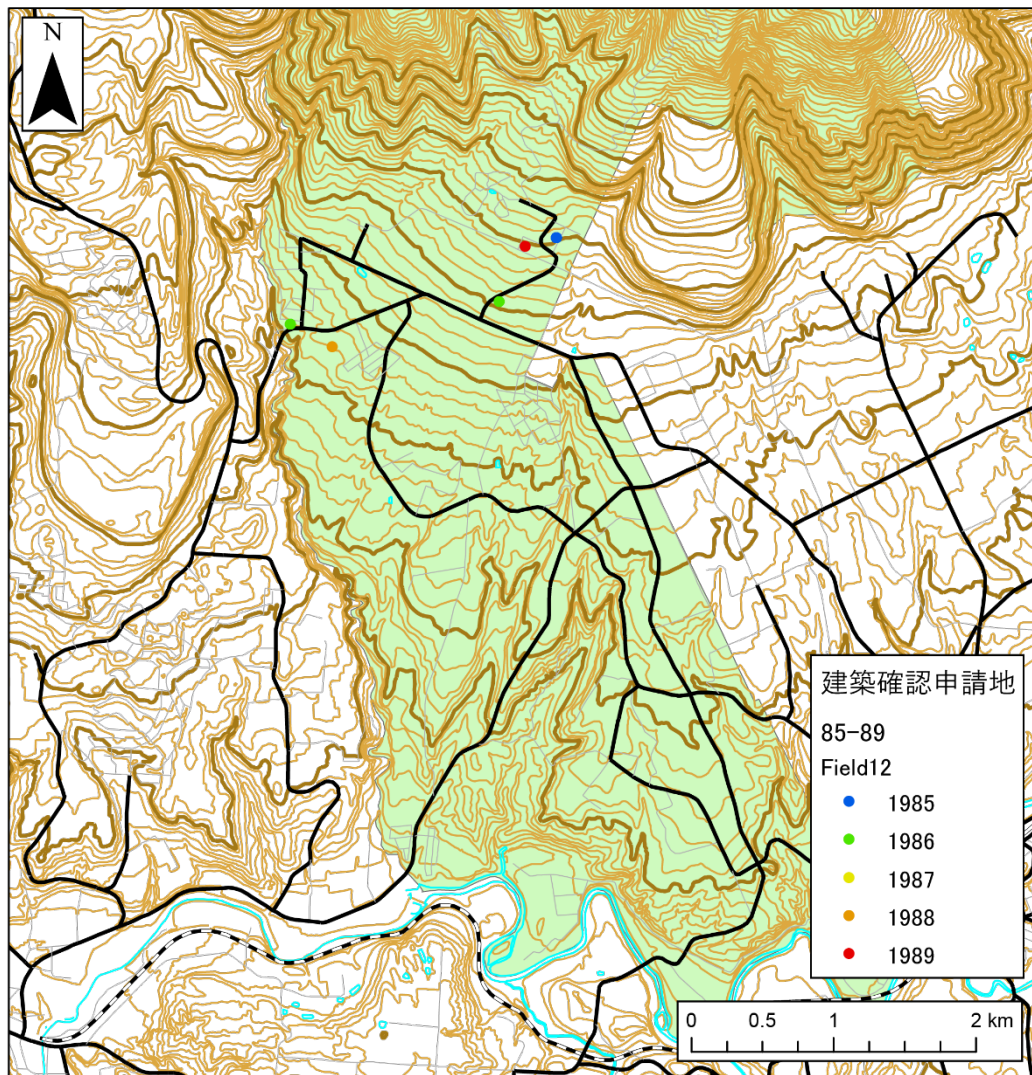
2000 年代に入ると再び申請件数が減少し、開発が停滞する(図IV-4-8-6)。しかし 2000 年代後半に入ると複数の小規模宿泊用途建築物がアンヌプリスキー場入り口付近に密集するようになる(図IV-4-8-7)。これは当時計画されていた大規模なリゾート開発、カペラリゾートの申請と考えられる。しかし、建築確認申請は住んでいるものの、現在においてもその建設予定地は空き地のままであることから、計画は中断されているものと思われる。2010 年代に入ると再び件数が減少し、アンヌプリスキー場付近では 1 件の申請しかない(図IV-4-8-8)。



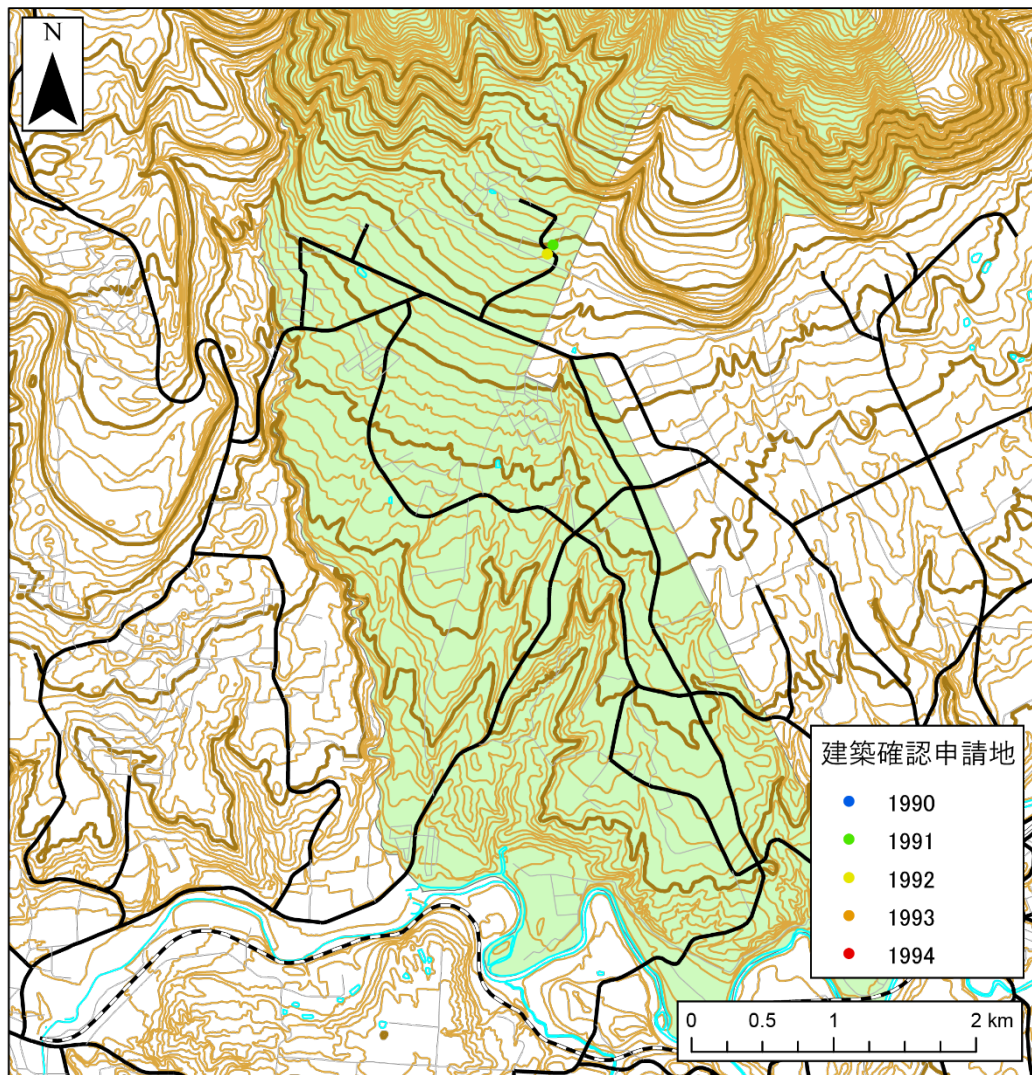
図IV-4-8-1 アンヌプリ地区における宿泊用途建築確認申請地（1975年-1979年）



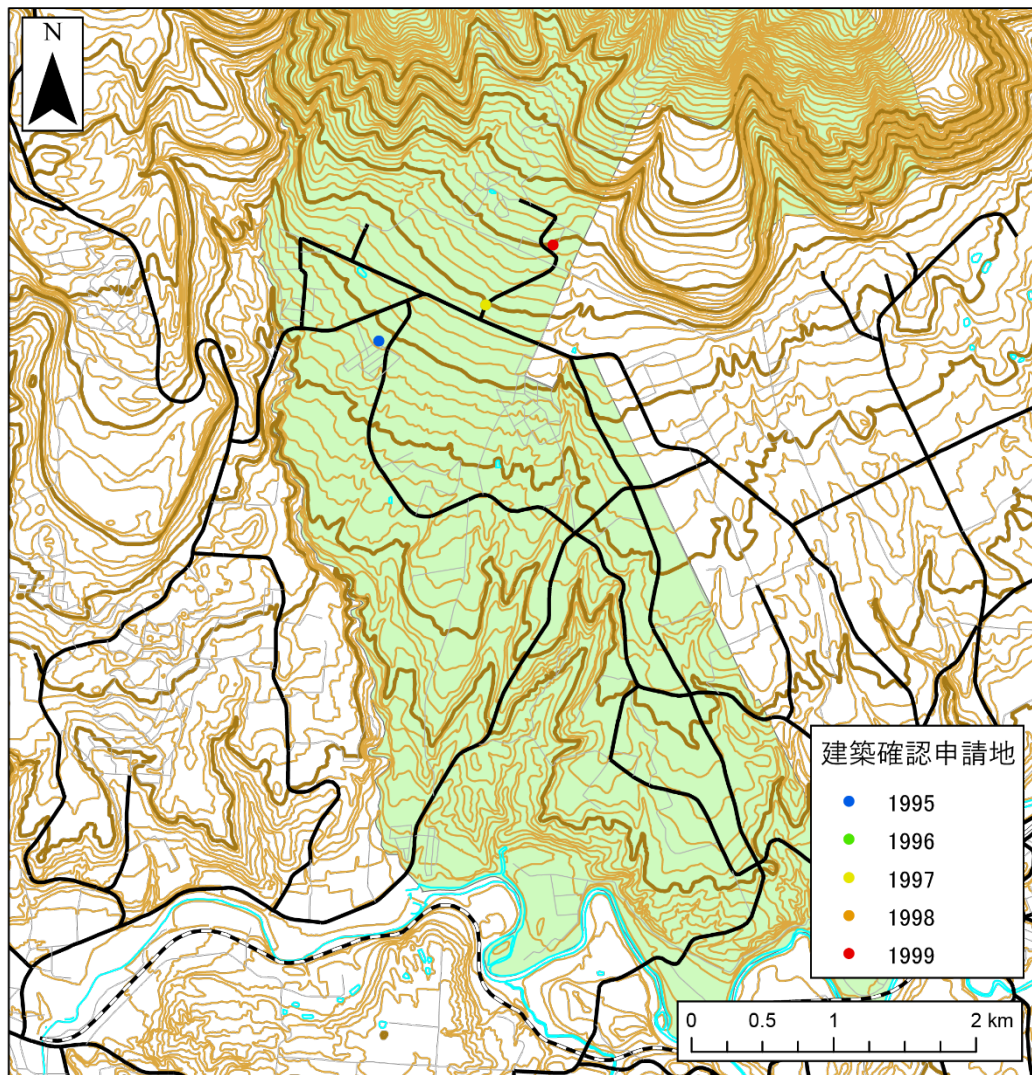
図IV-4-8-2 アンヌプリ地区における宿泊用途建築確認申請地（1980年-1984年）



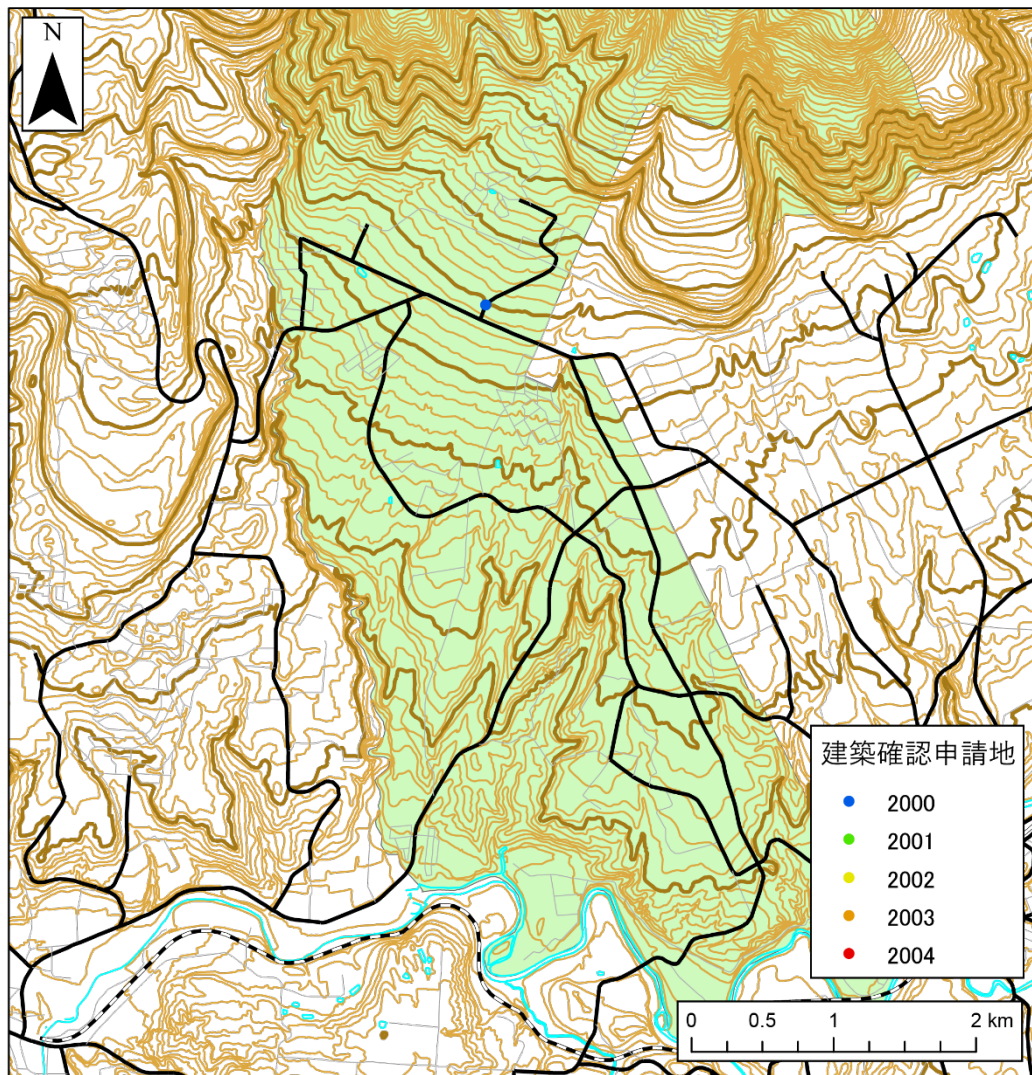
図IV-4-8-3 アンヌプリ地区における宿泊用途建築確認申請地（1985年-1989年）



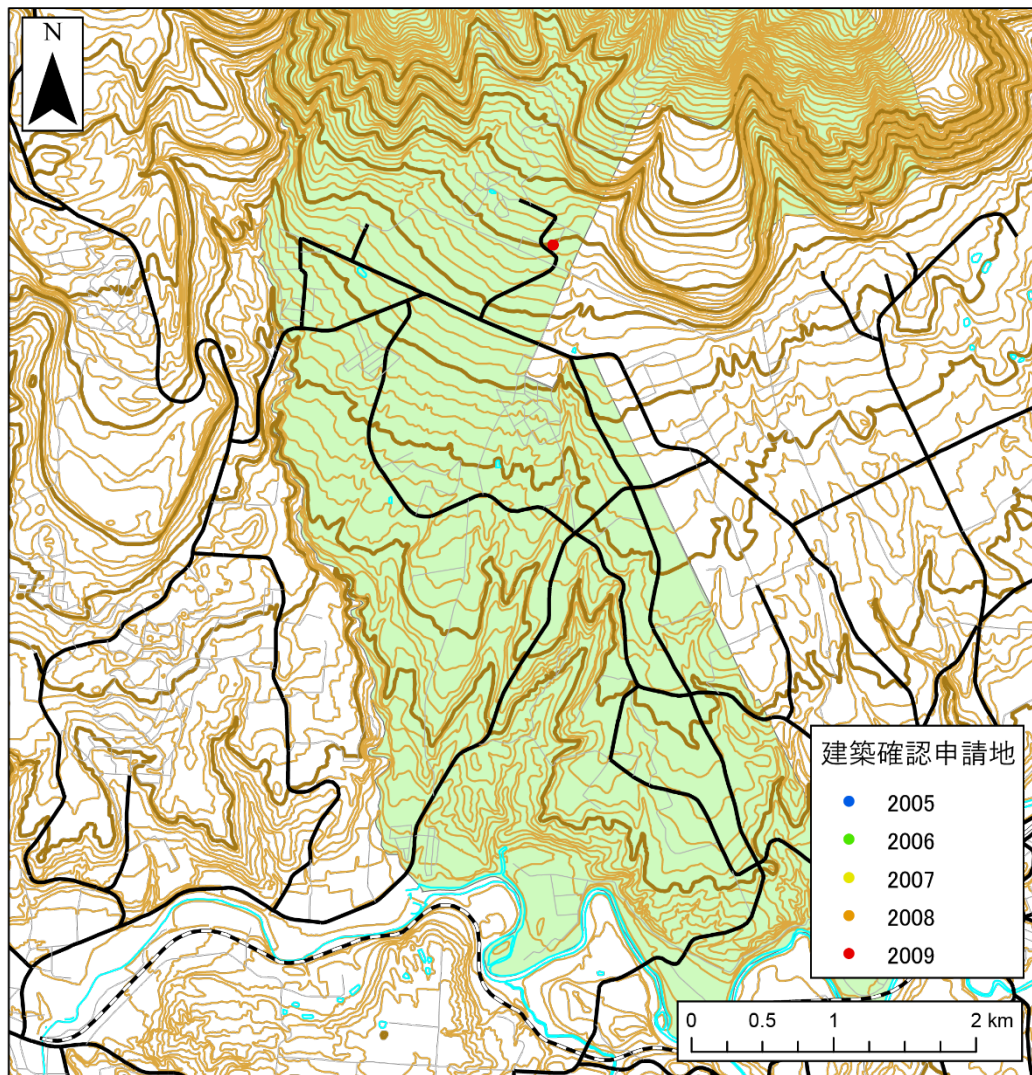
図IV-4-8-4 アンヌプリ地区における宿泊用途建築確認申請地（1990年-1994年）



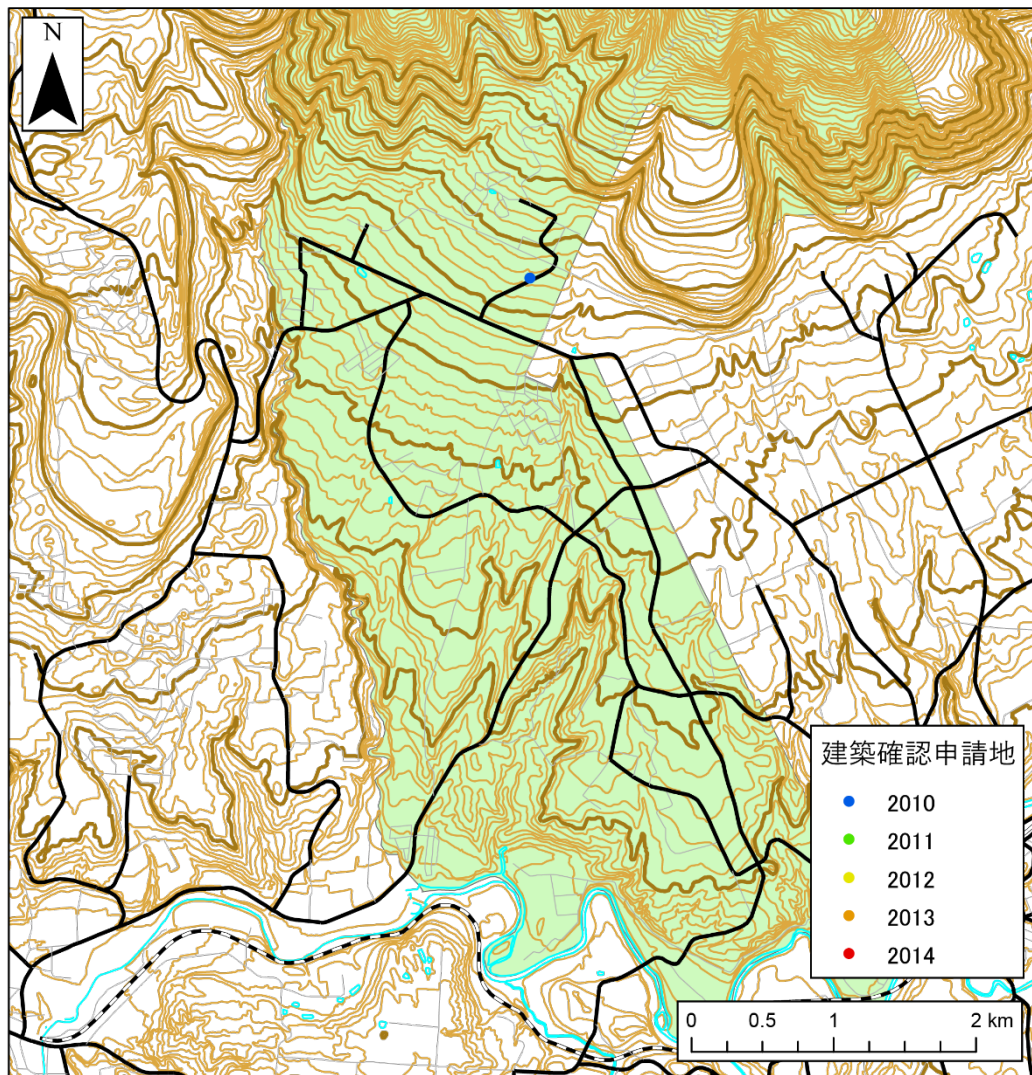
図IV-4-8-5 アンヌプリ地区における宿泊用途建築確認申請地（1995年-1999年）



図IV-4-8-6 アンヌプリ地区における宿泊用途建築確認申請地（2000年-2004年）



図IV-4-8-7 アンヌプリ地区における宿泊用途建築確認申請地（2005年-2009年）



図IV-4-8-8 アンヌプリ地区における宿泊用途建築確認申請地（2010年-2014年）

V 登記簿からみたニセコひらふ北部地区における不動産

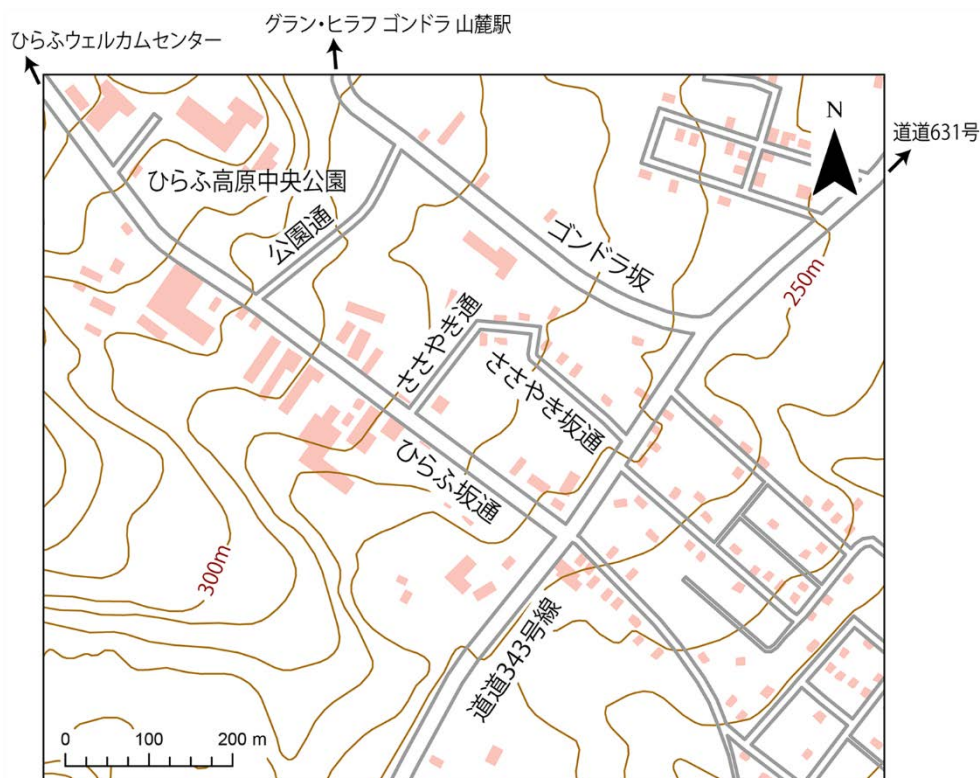
V-1 ニセコひらふ北部地区における不動産

V-1-1 登記情報の取得

ここまで開発行為データからニセコエリアにおける開発の変化を見てきた。しかし、近年のニセコエリア、特にスキーリゾート地区では、宿泊サービスを展開するための開発から、分譲による不動産売買を目的とした開発へとシフトした。そのため、開発後の不動産売買を経て、所有権が別の企業あるいは個人に移転していることが考えられる。そこで、本章は不動産登記データから、現在のニセコひらふ北部地区における不動産所有の実態を把握するとともに、その所有権がどのように変化したかを明らかにする。

対象地域は北海道虻田郡倶知安町字山田の道道 343 号からグランヒラフスキー場にかけてのエリアである（写真V-1-1、V-1-2）。本章では、このエリアをニセコひらふ北部地区と称す（図V-1-1-1）。

本章ではニセコひらふ北部地区の不動産登記情報 723 件を収集しデータベース化し分析を行う。



図V-1-1-1 ひらふ北部地区の概観



写真V-1-1 ひらふ坂周辺の様子（撮影日：2015/10/29）



写真V-1-2 ファミリー坂周辺の様子（撮影日：2018/7/28）

本章で用いる不動産登記情報の収集にあたっては、一般財団法人民事法務協会が運用する登記情報提供サービスを利用する。このサービスは所在から登記情報を、インターネットを介して検索し有償でダウンロードすることができる。不動産登記情報の検索にあたっては地番を含む詳細な住所が必要である。そこで、今回は ZENRIN 住宅地図の 2017 年度版を用いて住所を把握し、その情報をもとに不動産登記情報の検索及びダウンロードを行う。なお、ZENRIN 住宅地図に記載されていない新しい建物は対象外となる。

登記情報提供サービスから対象エリアに立地する不動産情報の全部事項をダウンロードするが、ダウンロードされるのは PDF 形式のファイルである。このファイルの内容は建物表題部、専有部分表題部、権利部と大きく三つの情報に分けられる。例えば、分譲型建物のように不動産所有権が分かれている場合は、それぞれの専有部ごとに不動産登記が存在する。逆に建物全体の権利が個人ないしは企業のように統一されている場合は、1つの登記情報として専有部分の情報が未記載となる。また、表題部は建物および土地の表題部がそれぞれ記載される。権利部には所有権の保存や移転といった情報が記載され、また所有者情報も記載される。ただし、比較的古い建物に関しては詳細な不動産登記情報が存在しないこともある。本研究では北海道大学大学院文学研究院橋本雄一研究室にて作成された DB を利用する（塩崎・橋本、2020）。

V-1-2 ニセコひらふ北部地区における不動産登記登録の推移

まず、不動産登記に記された基礎情報の集計結果を概観する。最初に、不動産登記の年別登録数と全登録数に占める年別登録比率を示す（図 V-1-2-1）。ひらふ北部地区に現存する建物で最も古いものは 1968 年の登録物件である。その後、2003 年までの 35 年間で登録された不動産登記総数は 37 件であり、毎年 0 件から 5 件の不動産が登録されている。これは全体の 7.47%とひらふ北部地区の建物全体の 1 割にも満たない値である。つまり現存する不動産の残り 9 割以上は 2004 年以降に登録された不動産である。また 1996 年から 2001 年までの 6 年間に申請された不動産は、現在、対象地域には存在しない。不動産登記情報は土地ごとに登録が変更となった場合、旧登記は現況から外される。この期間に登録登録がなかったのか、あるいは登記が登録されたものの後に新規の登記に置き換わったのか、この登記情報からでは判別できない。

2004 年以降になると、不動産登記の登録件数が大きく増加する。2004 年に登録された不動産は 17 件で全体に対する割合は 2.35%、2005 年に登録された不動産は 25 件で全体に対する割合は 3.46%である。2006 年登録件数は 57 件、2007 年登録件数は 102 件であり初めて 100 件を超える。また 2005 年から倍々で増加しており、2008 年には 63 件と減少するものの、2009 年には再び増加し不動産登録は 100 件となる。2004 年から 2009 年までの 6 年間にひらふ北部地区で登録された不動産件数は 364 件であり、これは北部地区全体の 50.35%と半数以上を占める。この時期にひらふ北部地区の開発が急速に進んだことがうかがえる。

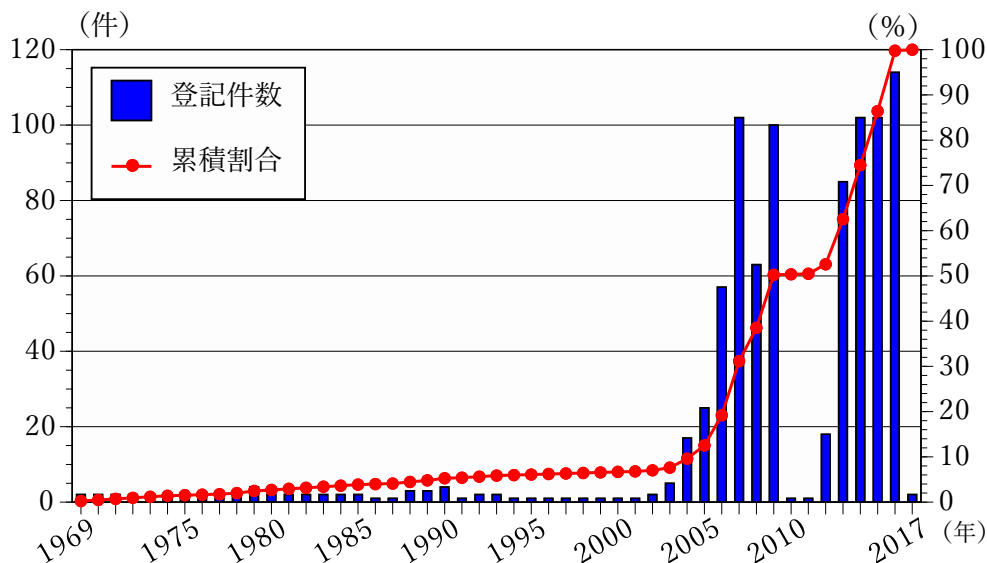


図 V-1-2-1 ひらふ北部地区の登録年毎の不動産登記件数

V-1-3 ニセコひらふ北部地区における建物の分布

ニセコひらふ北部地区における不動産の年代別分布を見ていく。図 V-1-3-1 は不動産登記情報を建物毎年代別に示した地図である。ニセコひらふ北部地区における建物情報は 55 件である。前章で 1975 年度以降に行われたニセコエリアにおける開発の推移を見たところ、ひらふ地区は 1990 年以前の早い段階から開発が進んでいた。しかし現在の不動産に関する情報を見ると、ニセコひらふ北部地区における建物多くは 2001 年以降に開発されたものである。特に 2001 年から 2010 年にかけて建築された建物は 29 件であり、全体の半数以上になる。2000 年以前に建築された建物は、主に道道 343 号からグランヒラフスキー場に伸びる道道 631 号（通称ひらふ坂）の東西に並行して伸びる道路沿いに複数立地する。

2000 年代に建築された建物は広範囲に立地しているが、その大部分がひらふ坂とささやき坂に沿う形で立地する。また、ひらふ坂の西側に並行して伸びる道路沿いに、複数の建物が建築されたことがわかる。2010 年代に建築された建物は 6 件であり、2000 年代に比べると少ない。

このことから、2000 年以前に建築された建物は主にひらふ坂やささやき坂付近に残り、その後の開発で当該地域および周辺で新規の建物が増え、2010 年以降の開発は、これらを取り囲む地域で行われたことで、開発エリアが拡大したことがわかる。

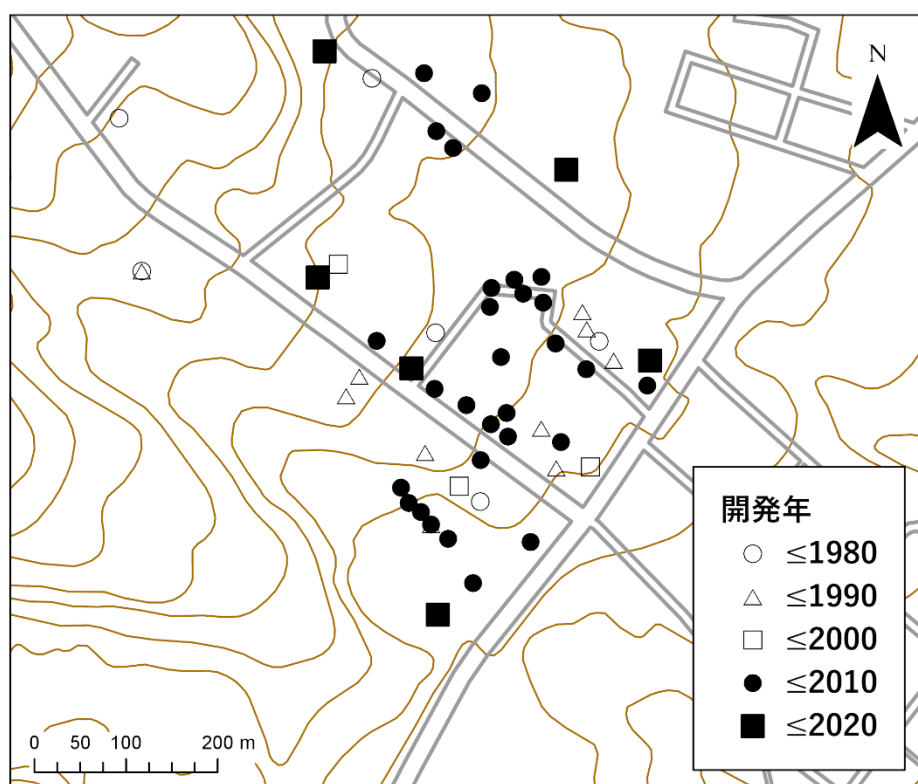
ひらふ坂沿線を見ると道道 343 号付近で最も建物密度が高く、グランヒラフスキー場に近づくにつれて建物密度は極端に低くなる。これには 3 つの理由が考えられる。1 つ目は地形的制約によるものである。道道 343 号からささやき通りまでの間は、比較的なだらかな地形が続くが、囁き通りを越えると斜面が急になる。この急傾斜の地区で建設を行うためには比較的規模の大きい土地造成が必要となり、開発コストが高くなるため、建物密度が低く

なると推測される。

2つ目の理由は、建物の大型化によるものである。グランヒラフスキー場の近くには大型の宿泊施設が立地している。大型宿泊施設は建物自体の専有面積も大きい、宿泊者のための駐車場なども整備されている。そのため、1つの建物のもつ土地が非常に大きくなる。またグランヒラフスキー場自体も、スキー客を受け入れる大型の駐車場やリゾートバスストップなどが必要となる。そのため、土地に対して建物の面積が小さくなる。

3つ目の理由は、土地取得が難しさによるものである。グランヒラフスキー場とささやき通りの間には、倶知安町の町有地が約1.4haある。倶知安町は2010年以降に開発抑制と景観維持のため、この土地にひらふ高原中央公園を整備しており、その範囲では建物が少なくなる。なお、今後もこの土地は開発抑制のための防波堤の役割を持つと思われる。

上記のような理由で、ひらふウェルカムセンター付近の開発が難しいことから、開発ディベロッパは新たな開発地としてゴンドラ坂付近を選定している。特にスキー客の利用が多いグランヒラフスキー場山麓ゴンドラ乗り場付近には、複数の新しい建築物が立地している。このようにニセコひらふ北部地区では、2000年以前に建築された建物は主にひらふ坂やささやき坂付近に残り、2000年代の開発で当該地域および周辺で新規の建物が増え、2010年以降の開発は、これらを取り囲む地域で行われたことで、開発エリアが拡大したことがわかる。



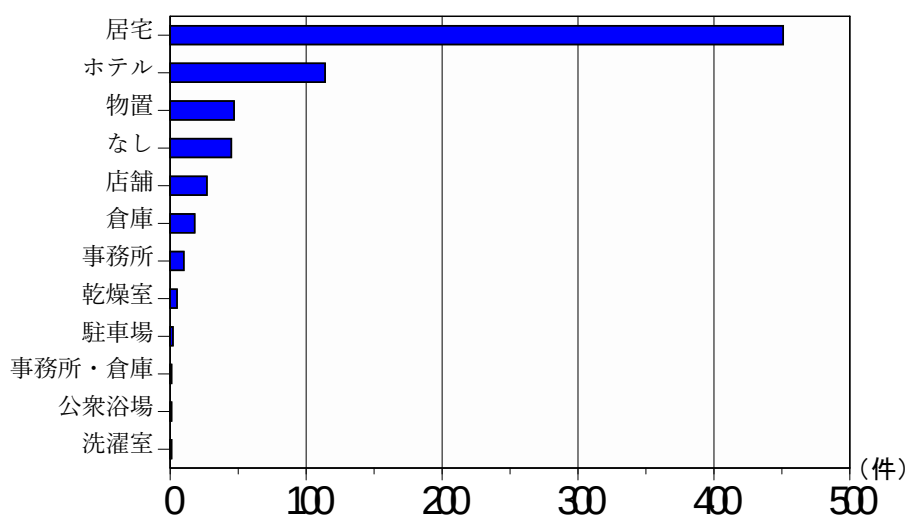
図V-1-3-1 登記登録年代別に見た建物の立地

V - 2 ニセコヒラフ北部地区の不動産用途

次にニセコひらふ北部地区における不動産の用途を見る。前章までは建物毎の用途を集計し分析したが、ここでは建物内部で細かく分かれる専有部分の用途を集計する。

図V-2-1はニセコひらふ北部地区にある建物 56 件について専有部分用途を集計した結果である。建物内の専有部分毎の総計は 676 件であり、建物の件数に対して不動産専有部分の数が非常に多い。これは建物が建築された後、部屋やフロアごとに個別販売される分譲型の不動産が多いことによる。このことから、現在のニセコひらふ北部地区の不動産は土地に対して、地権者が非常に多くなり細分化されていることがわかる。

用途ごとの件数を見ると、最も多いのは居宅に分類される専有部分で 451 件あり、全体の 62.38%と 3 分の 2 近くを占める。次いで多いのが 114 件のホテルであり、全体の 15.77%となる。居宅とホテルだけで全体の 78.15%を占めており、これらが対象地区における主要な用途となっている。居宅もホテルも建物件数に対して専有部分件数が多いことが特徴である。なお、建物毎に見ると、居宅とホテルの両用途を併せ持つ建物は存在しない。これは建物自体の用途が建築確認申請段階で決まっており、申請した用途を変更することは基本的に難しいためである。



図V-2-1 用途別に見たひらふ北部地区の不動産件数

この事により、ひらふ北部地区はリゾート地区という地域性に反して、実際の宿泊施設は少ないと言える。ただし、2018年に住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法）と改正旅館業法が施行されたことで、居宅目的の専有部分でも民泊という形で宿泊業を営むものが出てきている可能性が考えられる。また、これらの建物の中には、ホテル業務への転用を視野に入れ、建築段階から旧旅館業法や消防法などの関連法にある程度合致するよう設計されるケースが含まれる場合もある。今回の調査対象の中でも、土地用途と専有部分用途が異なる

例が多く見られた。

ホテルに次いで多い用途は物置の 47 件であり、店舗が 27 件と続く。不動産の全部事項がすべて記載されている建物の中で、店舗あるいは物置のみのものは存在せず、必ず建物内で居宅あるいはホテルの専有部分とともに存在する。その他の用途で 2 桁を超えるのは事務所の 10 件だけであり、あとは乾燥室や公衆浴場、洗濯室や便所などが存在する。

建物用途の経年変化を見ると、2006 年までは居宅の割合が大きく、2003 年から 2006 年までは 7 割から 8 割が居宅用途として登記登録される。そこから 2006 年には店舗用途が初めて登録され、2007 年にはホテル用途の建物が現れる。特にホテル用途の建物は初めて登録が現れた 2007 年に 19 件と 2007 年全体の 18.63%であったが、2008 年には 56 件と急速に数を増やし、2008 年全体の登記に対する割合は 88.89%とほぼホテル用途が占める結果となった。なおこの 2008 年には居宅用途の登録は存在しない。2009 年は新規登録が 29 件と数を減らすものの全体の 25.44%と一定の水準であったが、2010 年には 0 件となる。

2010 年の不動産登録件数は 1 件と 2004 年以前の水準にまで減少し、2011 年に登録された不動産はない。2012 年になると再び増加に転じ 18 件の不動産が登録される。2013 年には 85 件の不動産登録があり、前年から 67 件増加する。2014 年には 2009 年以来となる 102 件の登録があり、2016 年には集計期間を通して最も多い 114 件の不動産が現在登録されている。2012 年から 2016 年の 5 年間に登録された現存する不動産は 319 件であり、全体の 2004-2009 年間の 44.12%となる。

2010 年以降の建物用途は 2012 年にホテル用途が 10 件、2012 年全体に対する割合は 55.56%と多かったものの、2013 年以降に新規登録されたホテル用途不動産はない。逆に居宅用途が 2013 年に 67 件、年全体に対する割合は 78.82%と再び最も大きい割合となる。2014 年には居宅用途不動産が 96 件、年全体に対する割合が 94.12%集計期間の中でも最も居宅用途割合が高い年となり、2016 年も 70.18%と高い数値を占める。このように 2012 年を除けば、2010 年以降は新規不動産登録の用途は居宅用途が大部分を占める。また 2016 年には店舗用途の不動産登記が 9 件、飲食用途が 4 件と全期間を通して最も多くなる。ひらふ地区に訪れる観光客をターゲットとした商業施設が増えたことが要因ではないかと推測される。

V-3 ニセコひらふ北部地区における不動産の分布状況

V-3-1 居宅用途専有部分を含む建物の分布

本節では不動産の分布状況を見る。図 V-3-1-1 は不動産の登記情報が存在する位置及び、建物毎の登記数を示した地図である。まず、1 つの建物内に多数の登記情報が登録されているものは、主に道道 343 号沿い、ささやき通りとささやき坂通りの合流点、そしてゴンドラ坂を上った、グランヒラフスキー場ゴンドラ山麓駅付近の三つの場所に集中する。逆に道道 343 号からヒラフウェルカムセンターにつながるメインストリートであるひらふ坂周辺は、1 つの建物に 10 件未満と比較的登記数の少ない建物が並ぶ。ヒラフウェルカムセ

ンター付近は、前述のように新規の建物が立地しづらい環境となっており、またワンオーナーのホテルなどが立ち並ぶことから、登記数は少なくなっていると考えられる。

道道 343 号とゴンドラ坂の合流地点は、ゴンドラ坂の西側に沿う形で、冷水川という沢が流れているため、急斜面となり地形的制約の大きな場所であった。しかし、2019 年にゴンドラ坂と冷水川に挟まれる地点に SetsuNiseko という大型の施設が建築されている。

このように、ひらふ北部地区では、開発の古いひらふ坂やささやき坂の沿線に専有部分登録数の少ない小規模な建物が立地し、登録数の多い大規模な建物は道道 343 号線やゴンドラ坂沿い、ささやき通りとささやき坂の接する地点に立地している。また、道道 343 号線とささやき通りに挟まれた小道が通っており、その沿道に YouteiTracs など登記数の比較的多い建物が立地している。

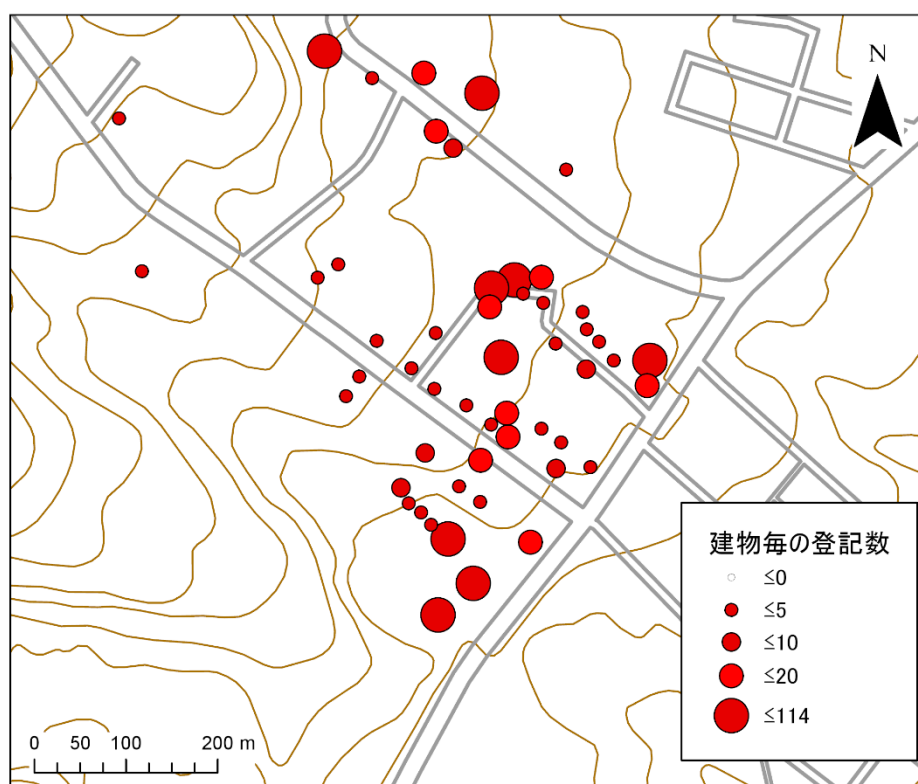


図 V-3-1-1 建物毎の不動産登記登録件数

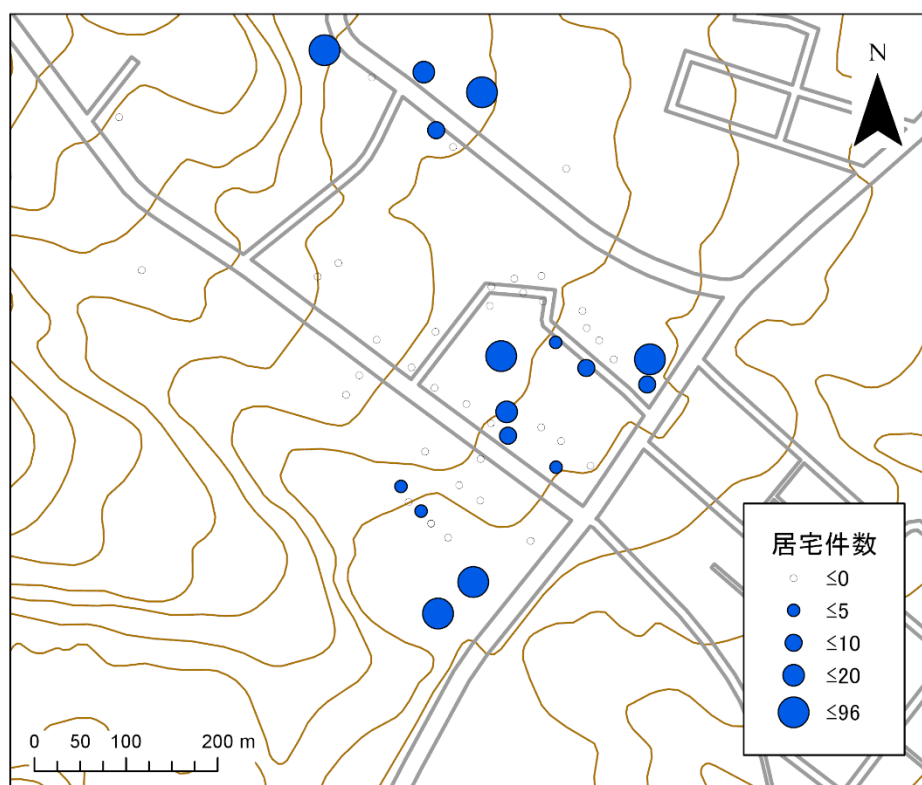
V-3-2 居宅用途専有部分を含む建物の分布

ここからは特に件数の多い居宅用途及びホテル用途ごとの専有部分分布を見ていく。まず、専有部分件数が最も多かった居宅用途の専有部分を持つ建物不動産は 18 件である。図 V-3-2-1 は居宅用途専有部分を含む建物の位置に、居宅用途専有部分件数を示したものである。最も居宅用途専有部分を多く含む建物は、グランヒラフスキー場ゴンドラ山麓駅に

隣接する木ニセコであり、その件数は96件であった。この Gondola Mountain Station 付近には、木ニセコを含む4件の不動産が立地している。

その他の建物は道道343号沿線と、ひらふ坂付近に立地する。木ニセコに次いで居宅用途専有部分の件数が多いのは、今回の対象地域内で最も西側に位置する AYANISEKO の80件である。この AYANISEKO の西側は、高低差が20m以上の急斜面となるため、ここがひらふ北部地区開発の限界となっている。AYANISEKO の東側に道路を挟む形で立地するのがザ・ヴェールニセコで居宅用途専有部分が51件である。道道343号の東側に位置する Shiki は、居宅用途専有部分が67件と3番目に多い建物である。この道道343号に隣接する3棟の建物で、居宅用途の43.9%と半数近くを占める。ここに最も多い木ニセコを加えると全体の65.1%となり、ニセコ北部地区の居宅用途専有部分の多数を、18棟のうち4棟で占めている。

しかし、ヒラフ北部地区のメインストリートとなるニセコ坂に接する建物は少なく、ヒラフウェルカムセンター付近には居宅用途を含む建築物は存在しない。また、比較的建物が密集するささやき坂通りやささやき通りに接する建物にも、居宅用途を含むものは少ない。そして1件にたいして専有部分が一致する建物、例えば戸建て住宅のようなものも存在しない。高層階を有する分譲型の建物が居宅の大部分を占めていることが、ニセコひらふ北部地区開発の特徴の1つと言える。



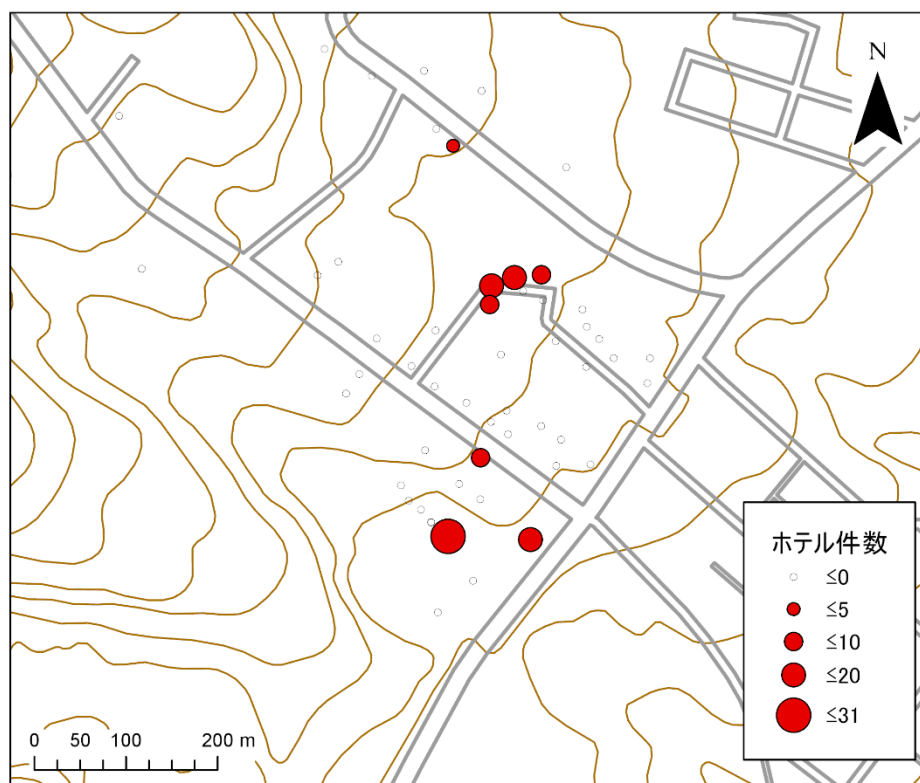
図V-3-2-1 建物毎の居宅用途登録登録件数

V-3-3 ホテル用途専有部分を含む建物の分布

次にホテル用途不動産の分布状況を見ていく。図V-3-3-1にホテル用途専有部分を含む建物の立地と、ホテル用途専有部分件数を示す。ホテル用途建築物は8件である。その8件は大きく2つのエリアに立地する。1つはひらふ坂と道道343号線に挟まれた西側のエリアである。ここには先の居宅用途で説明した大型の建築物が立地しており、その居宅用途建築物に挟まれる形でホテル用途建築物が立地している。もう1つはささやき通りとささやき坂通りの合流点であり、この角には4件のホテル用途建築物が並んでいる。

ホテル用途建築物は、内包する専有部登記情報の数が居宅に対して比較的少ない。最も多い建物はザ・ヴェールニセコの隣に位置するAlpenRidgeであるが、含まれる専有部登記情報は31件である。フロア当たりの専有部件数はAplenRidgeの方が少ない。

しかし、これらのデータはあくまで登記情報の詳細情報が存在するものに限られる。このデータに示されていない宿泊施設が存在しており、それらの規模が無視できないものとなる。



図V-3-3-1 建物毎のホテル用途登記登録件数

その例として、最もヒラフウェルカムセンターに近いホテルニセコアルペンと、そこから道道 343 号方面に下った場所に並ぶ湯本ニセコプリンスホテルひらふ亭、ニセコパークホテルが挙げられ、これらはひらふ坂沿いに立地する 3 つの大型宿泊施設である。この中でホテルニセコアルペンは昭和 54 年に建築されており、登記簿全部事項には建物用途や詳細な敷地面積、権利情報が記載されていない。他の 2 件も同様に詳細情報の記載がない。

そのため今回のデータ上には含まれないが、ひらふ坂のウェルカムセンター付近に、これら宿泊施設が立地しており、実際はひらふ北部地区の中では 3 つのエリアに宿泊施設が集中することになる。このように、ホテルの分布は居宅用途専有部分と明確に分かれており、少数の地域に集中している。

V-4 ニセコひらふ北部地区における所有者所在地別にみた不動産

V-4-1 登記情報における所有者情報

本節では登記情報の所有者及び所有権情報に着目する。登記情報には所有権に関する情報が大きく二つに分かれている。1 つは登記登録時の所有者情報であり、これは主に開発主が記載される。もう 1 つは所有権の移転情報であり、建物ないしは個々の専有部分の売買等に伴う所有権の移転先情報が記載される。なお、所有者情報については登記情報の表題部に記載され、移転情報については権利部（甲区）に登記の目的と権利者情報が記載される。

本研究ではこの権利部（甲区）に記載された、最も新しい権利移転または権利保存情報に記載された権利者を最終所有者とし、所有者情報と合わせて検討することにより、不動産権利がどのように変化したかを分析する。

ただし、本節で扱うデータは権利情報が記載された不動産情報のみを対象とする。古い建物や個人邸宅、商店といったワンオーナーの不動産に関しては建物情報が記載されていないため、本節では分析対象外とする。

V-4-2 登記情報における所有者情報と所有権移転

不動産を内包する建物の最初期所有者情報を集計し図 V-4-2-1 に示す。ここでは地域的結びつきが強いと考えられるひらふ北部地区を内包する倶知安町と北海道の中核都市である札幌市を個別に集計し、国内は都道府県レベル、海外は国別に集計する。

この図を見ると、最も建物所有者が多いのは 236 件の倶知安町である。次いで札幌市所在の権利者登録が 213 件と多く、倶知安町と札幌市を合わせると 449 件となり、全体の 62.1% を占める。国内では東京都所在権利者登録が 85 件であり、次いで神奈川県所在権利者登録が 49 件であった。国外で最も権利者が多いのは 85 件のオーストラリアである。これらの 5 地域でひらふ北部地区の最初期権利者の 92.39% を占める。開発に直接的に大きな影響と及ぼしたのは、国外ではオーストラリアであり、ここでは中国や東南アジアの影響は見られない。

着目すべきはオーストラリア資本の開発である。ニセコエリアはこれまでも述べてきたように外国資本による開発が注目されている地域であり、最も早い段階で開発を担ったのがオーストラリア資本と言われている。しかし、現存する不動産登記情報の登記日付を見ると、オーストラリアが所在地となっている所有者による登記は、2004 年から 2009 年までの間に登録されたもののみであり、それ以降にはオーストラリア在住の所有者による開発がない。なお、本研究で用いている登記データは 2017 年度版の建物情報をもとに取得しているため、建物自体の消失ないしは建て替えなどにより登記情報が抹消ないしは変更されたこともある。

これに関しては 2 つの理由が考えられる。1 つはオーストラリア資本の個人ないしは企業の所在地が倶知安に日本国内に移った可能性である。先にも述べたように、倶知安町所在の所有者でも企業ないしは個人名を見ると、外国資本の開発と推察される不動産が存在する。

もう 1 つは開発主体がオーストラリア資本から他国へ変化した可能性である。日本国外所在地で出てくるマレーシアによる開発は、2012 年が登記登録日となっていることから、マレーシア資本はオーストラリア資本よりも後発の開発主体であることが分かる。

このように近年のニセコエリアでは、オーストラリアよりも中国やマレーシアなどアジア圏の国々による開発が活発化している。

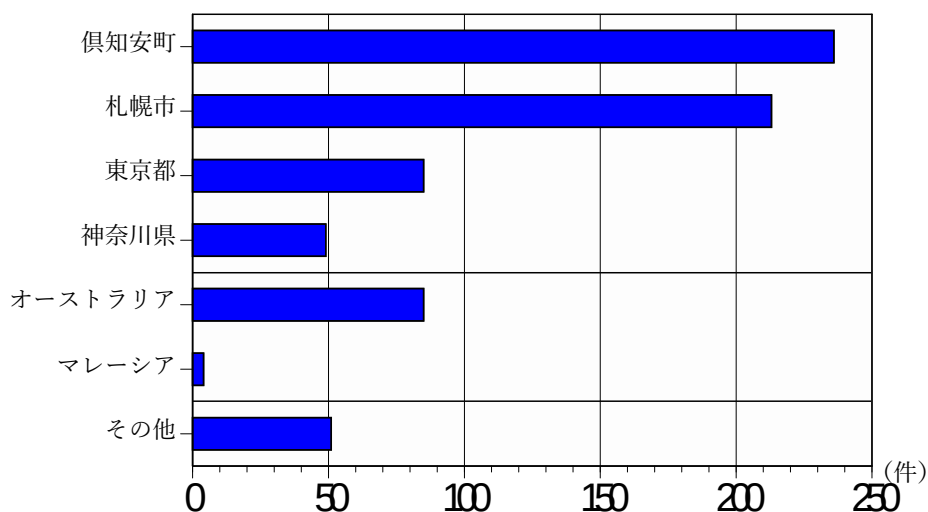


図 V - 4 - 2- 1 建物所有者所在地別不動産登記情報

V - 4 - 3 登記情報における所有権移転の推移

図 V - 4 - 3 - 1 は最初の不動産権利移転情報 650 件を集計し、移転先権利者の所在地毎に件数を示す。なお、権利者が複数に分散することがあるため、権利者合計数は所有者合計数とは一致しない。

権利移転先の所在地が最も多い所在地はオーストラリアで 171 件である。オーストラリア資本は、開発行為自体も行っていたが、開発された不動産の売買も積極的に行っていたことが分かる。次いで多かったのが中華人民共和国で 157 件である。中国は件数がなかったため、不動産売買を通じて所在地が海外に移転したといえる。

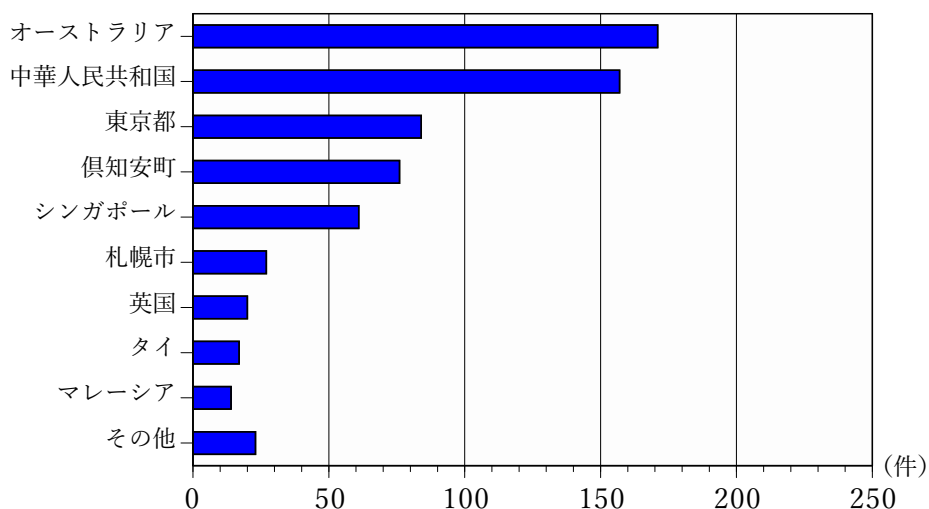


図 V-4-3-1 所有者所在地別登録登録件数

日本国外でこのほかに多かった国は、シンガポールが 61 件、タイ 17 件、マレーシア 14 件、台湾 7 件と東南アジアの国々である。また英国領ヴァージン諸島が 20 件、サモアが 4 件、セーシェルが 1 件とタックスヘイブンと呼ばれる地域への権利移転も見受けられた。

650 件の初期権利移転情報の内、71%が海外へ所在地が移転したことになり、ニセコひらふ北部地区の大部分の不動産が海外に権利移転している。また初期移転の多くが海外の所在地に移転していることから、ニセコの不動産開発は最初から海外の投資家や企業等をターゲットにしていると考えられる。

権利移転先の国内の所在地では北海道が 103 件であり、その中に倶知安町が 76 件、札幌市が 27 件含まれる。次いで東京都が 84 件、神奈川県が 1 件である。外国移転が 436 件に対して、国内移転は 188 件と比較的少ないことから、ニセコひらふ北部地区の不動産売買ターゲットが海外資本であることがうかがえる。

図 V-4-3-2 は権利部の最終移転先所在地を集計し示したものである。最終的に権利を最も多く有している国は、210 件の中華人民共和国であり、次いでオーストラリアの 101 件となる。最初期の移転件数と比較しても中国が増加し、オーストラリアが減少している。

他のアジア圏の国を見ると、シンガポールが 82 件、タイが 22 件、マレーシアが 16 件、台湾が 15 件と件数が増加した。もともとオーストラリア資本が強いといわれていたニセコひらふ地区ではあるが、現在はアジア圏の影響が非常に強いことがわかる。

また、英国領ヴァージン諸島が 35 件、サモアが 5 件と増加している。ニセコひらふ北部

地区における外国所在地の不動産件数は 500 件と多いが、オーストラリアに権利所在地がある不動産の減少幅が目立つ。

国内では北海道が 51 件と半数以下にまで減少しており、その中で倶知安町は 32 件、札幌市は 19 件である。このように北海道の権利者は、海外の投資家や企業をターゲットとした不動産売買が目的となっていることがうかがえる。他方で、東京都は 84 件から 89 件と微増している。

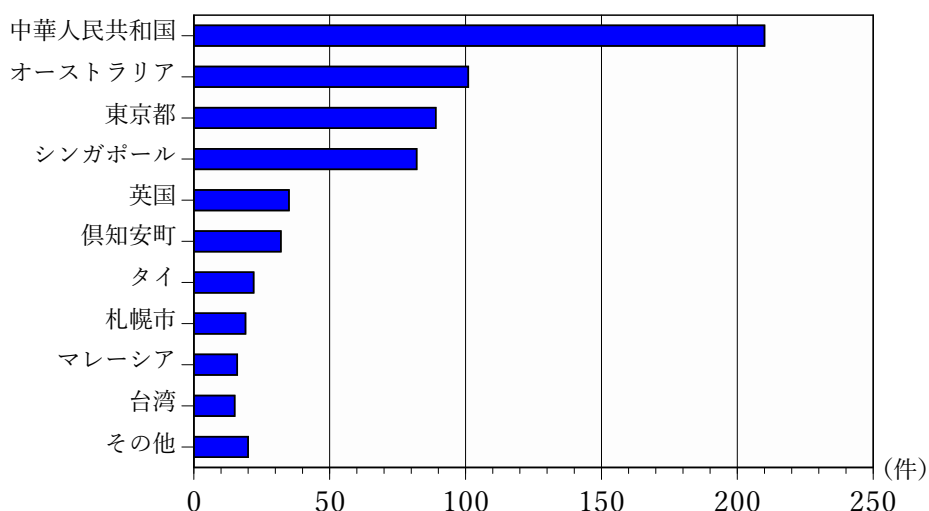


図 V-4-3-2 最終移転先所在地別登記情報登録件数

図 V-4-3-3 は、任意の建物について最初の権利移転から最終的な権利情報までの移転回数をデータ化し、最終移転先所在地別に集計したものである。例えば最初にオーストラリアに権利がある不動産が、その後中国から中国、最終的にマレーシアと移転した場合、3 回の移転としてカウントされる。

この移転回数を最終移転先所在地別に集計すると、最も移転回数が多いのは中華人民共和国の 427 回、次いでオーストラリアの 395 件、東京都の 260 件であり、総計 1,832 回の権利所在地移転が発生している。平均すると 1 つの不動産で 3 回以上の権利移転が発生していることになるが、不動産毎に偏りがあり、最も権利移転が多い不動産で 13 回の移転が行われている。中国及びオーストラリアはもともと不動産権利保有数が多かったため、移転回数の合計が多い。

東京都に次いで移転回数が多かったのが英国領ヴァージン諸島であり、移転回数は 194 回であった。この事からタックスヘイブンを介した不動産売買が頻繁に行われていることが予想される。東京都も権利移転情報が多いが、これは中国から中国に権利移転が行われる際、一度、東京都の企業や個人に権利が移るためであった。

北海道も 248 回と最終権利保有件数に対して移転回数が多くなっており、東京都と同様の傾向が見られた。北海道などは札幌地方裁判所が差し押さえを実行し、一時的に財務省札

札幌国税局が権利を保有するなどの動があるため、札幌市への移転回数が増加したと考えられる。

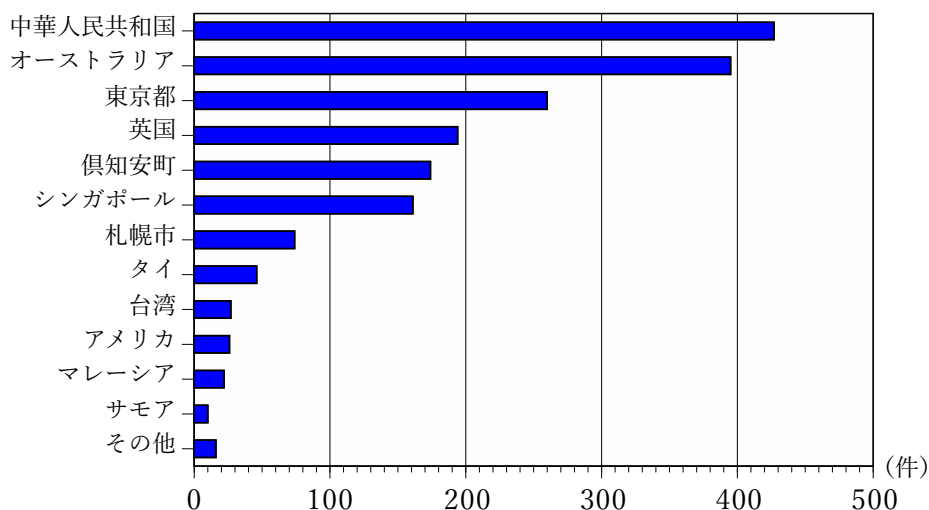


図 V-4-3-3 権利者所在地別権利移転数

V-4-4 所有権の移転パターン

1) 移転元所有者から見た所有権移転パターン

権利移転に伴う権利者所在地の変遷を、倶知安町所有者所有の建物を見る（図 V-4-3-4）。倶知安町所有者が所有する不動産は 236 件であった。この 236 件の内、33 件は権利移転が行われていない。所有権保存などが行われる 1 回目の権利移転が行われた不動産の内、所在地が倶知安町から変化がなかった不動産は 32 件である。対して、倶知安町から町外に権利移転した不動産は 171 件であり、初期権利移転で倶知安町所有者所有不動産の内 83.82% が町外に移転する。その 171 件の内 166 件はオーストラリアや中国などに代表される、国外所有者に権利が移転する。

倶知安町から最も多く権利が移転する先はオーストラリアである。1 回目の移転で 91 件移転する。逆に 3 回目の移転では中国やその他の国に 33 件移転し、オーストラリアからオーストラリアへの移転は 6 件にとどまる。1 回目の移転でオーストラリアに次いで多い移転先は中国で 47 件である。オーストラリアとは異なり、3 回目の権利移転で 41 件の内 31 件、75.61% は権利が維持される。また中国在住者から同国在住者への権利移転は 5 件である。中国に次いで多い移転先はシンガポールである。件数は 16 件とオーストラリアや中国に比べ少ないものの、3 回目時点で権利維持率が 70% と中国同様高い。また中国やシンガポールは 3 回目の移転にて、オーストラリアから所有権が移転する。そのためオーストラリアの権利保有率が下がり、逆にアジア圏の権利保有率が上がるなど、やはりアジアの影響力が時間を経るごとに増していることが分かる。

札幌市所有者所有の建物を見ると、213 件の不動産の内、187 件が初期移転及び権利移転

を行っている（図V-4-3-5）。所有権保存などの初期移転先として多いのは、中国が 73 件、シンガポールが 36 件、札幌市が 17 件である。またヴァージン諸島に権利が移った建物は 15 件である。このヴァージン諸島所在者に権利が移った不動産は、全てその後の権利移転が確認できないことから、こっこの所有権が維持されている。逆にオーストラリアは 6 件と少なく、札幌市所在者所有の不動産は、主にアジア圏の所在者に権利が移っている。中国に権利が移った 73 件の内、権利移転が行われたのは 2 件である。もともと中国所在者に権利が移った不動産が比較的新しい建物ということもあるが、中国所在者が権利を維持している現状が分かる。シンガポールに所有権が移った不動産 36 件の内、権利移転が行われたのは 2 件であり、それぞれ中国とシンガポール所在者に権利が移転している。件数の少ないオーストラリアであるが、6 件の内 2 件が中国所在者に権利が移る。札幌市所在者が初期に所有していた不動産は、最終的に 80 件が中国所在者に権利が移り、また 35 件がシンガポールに移っている。このように、札幌市のディベロッパはアジア圏をターゲットに開発を進めている。

札幌市に次いで不動産所有権が多い東京都所在者に関しては、そのほとんどの不動産が同じ権利移転の動きを見せる（図V-4-3-5）。初期に東京都所在者が所有する不動産の内 69 件が、同じ東京都所在者に移転する。所有権保存などの初期権利移転を行った不動産は、全て同じ東京都所在者に権利が移り、その後 2 件が中国所在者に移る。この 2 件に関してはその後の権利移転が見られないことから、中国所在者が権利を維持している。しかし 66 件に関してはヴァージン諸島所在者に権利が移転する。この 66 件の不動産はその後、65 件が東京都所在者に権利が戻り、1 件は差し押さえ物件となる。また残りの 1 件に関しても、他国に権利が移転しているものの、同じく東京都所在者に権利が戻る。なお、これらの権利移転に関してはほぼ同じ建物内の専有部分に関する不動産になる。このことから、東京都所在者が比較的専有部分の多い建物を開発し、それを一旦権利移転するものの、何らかの理由でその権利を再び戻したという形になる。

最後に海外の中でも最も所属する所在者が多い国であるオーストラリアが初期に権利を保有する不動産の権利移転の動きを見ていく（図V-4-3-6）。オーストラリア所在者が初期に所有する不動産は 85 件である。その内 72 件が権利保存など初期権利移転を行う。初期権利移転先として最も多いのは、同じくオーストラリアであり 56 件となる。このうち 18 件の不動産はオーストラリア所在者がそのまま権利を維持する。残りの 38 件は、複数の地域に権利が移転するがその中でも権利移転先が多い国が中国であり 23 件である。この内 15 件は中国所在者が権利を維持し、3 件は中国所在者に、1 件はその他の国に移転する。オーストラリア所在者が初期に権利を保有する不動産の内、最終的に同じオーストラリアの所在者に権利移転する建物は 41 件であり、18 件が中国に移る。このことから、初期にオーストラリア所在者が保有する不動産に関しては、多くが同じくオーストラリア所在者に権利が移るが、一部の不動産は中国などのアジア圏に権利が移るという傾向が明らかとなった。

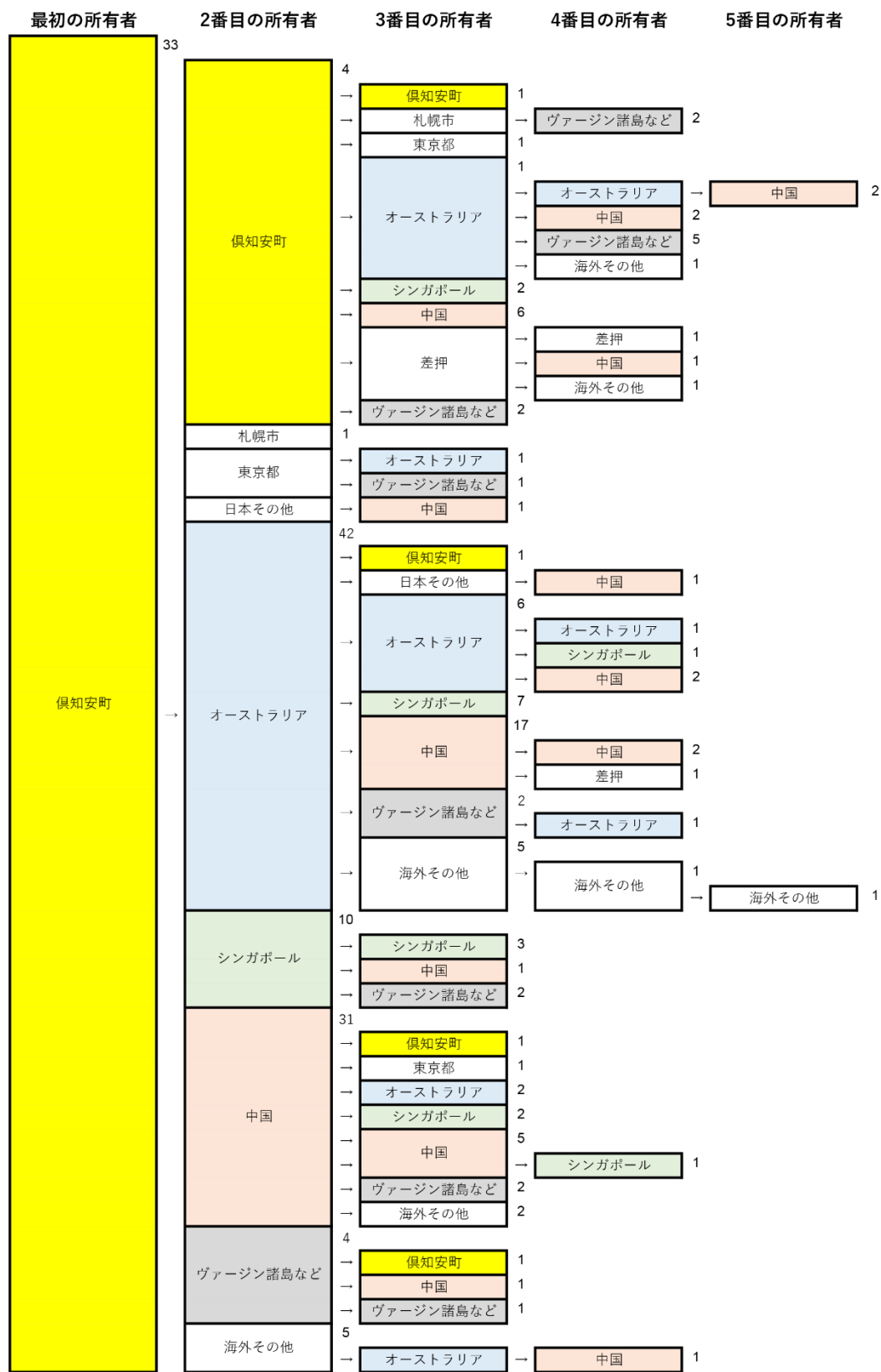


図 V - 4 - 3 - 4 権利移転に伴う権利者所在地の遷移（最初期所有者：倶知安町）

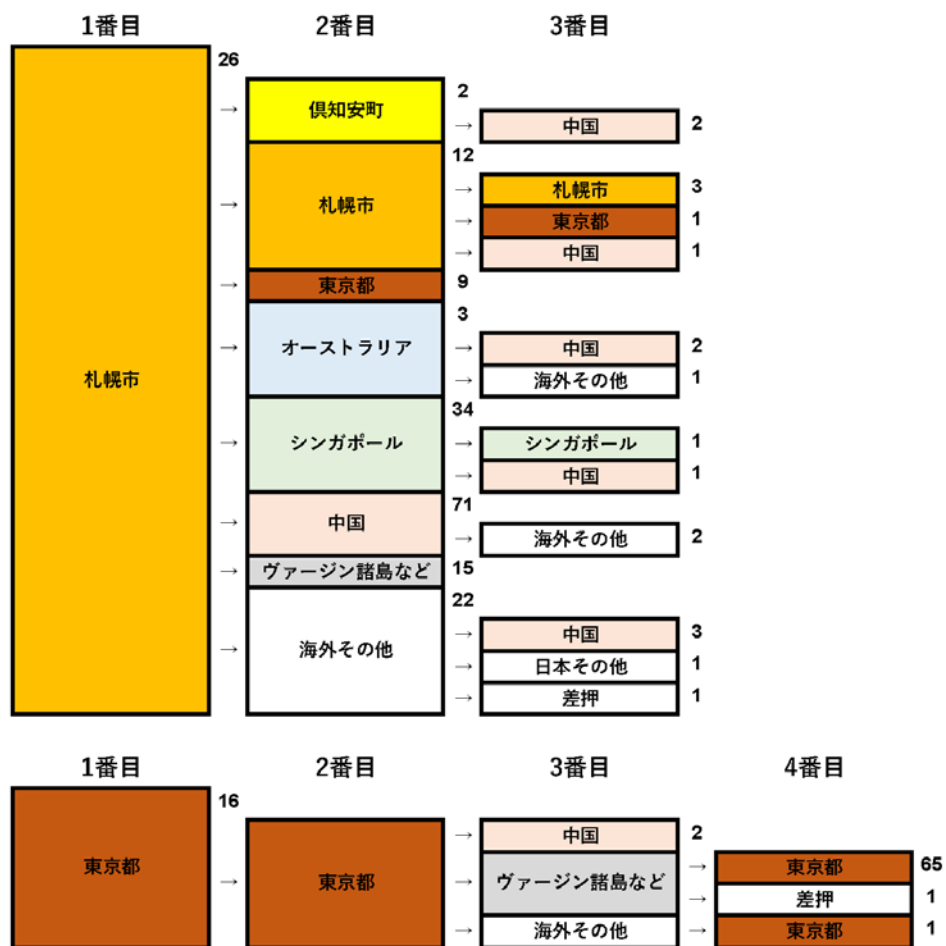
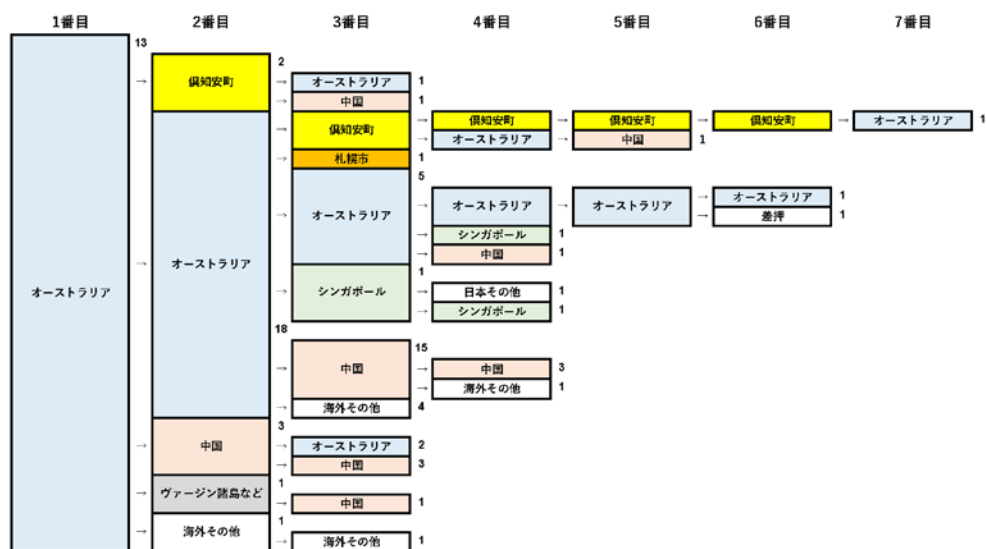


図 V - 4 - 3 - 5 権利移転に伴う権利者所在地の遷移（最初期所有者：札幌市、東京都）



図V-4-3-6 権利移転に伴う権利者所在地の遷移（最初期所有者：オーストラリア）

2) 移転先から見た所有権移転パターン

次に最終移転先から見た移転パターンを見ていく。まず最終的に倶知安町所在者に権利が移転した不動産は48件であった（図V-4-3-7）。その移転元を見ると、もともと倶知安町所在者が権利を持ち、その後権利移転を行わない不動産が33件である。そのほかでは札幌市から2件、その他の国内地域から複数回移転を繰り返し最終的に倶知安町に権利が移転した不動産が3件である。現在倶知安町所在者が所有する不動産は、もともと倶知安町所在者が権利を保有する物件がほとんどであり、これは開発が活発化する以前から立地する不動産や、倶知安町所在のディベロッパーが不動産を開発し、不動産売買が成立する以前の状態ではないかと考えられる。

現在札幌市が所有する不動産も倶知安町と同様に、もともと札幌所在者が権利を所有する建物が多い（図V-4-3-8）。最終的に札幌市所在者が権利を保有する不動産は43件であり、内26件がもともとの所在者から権利移転が行われていないものであり、15件が札幌市所在者から同市所在者に権利移転された不動産である。その他は倶知安町から1件、オーストラリアから1件と、他地域からの権利移転は少ない。権利移転が行われていない不動産があることから、これらの不動産も倶知安町と同様に不動産売買が成立する以前の状態ではないかと考えられる。また倶知安町及び札幌市といった道内地域が最終的に所有する不動産は、元の所有者や中間所有者に海外所在者が存在することが少なく、主に開発し他

地域所在者に権利を移転する、つまり売りに出すことを目的としているのではないかと考えられる。

最終権利者が東京都所在者である不動産は 99 件である。倶知安町や札幌市に比べると権利を所有する不動産が多いが、中間の権利者移転を見ると、先の二つの地域とは異なった動きが見られる。最終権利者が東京都所在者である不動産 99 件の内、もともと東京都所在者が権利を持つ不動産が 85 件とほとんどである。その内 71 件が一時別の東京都所在者に権利が移転し、そこから 66 件がヴァージン諸島所在者に権利を移転させる。しかし再び元の権利者に権利移転される。このことから、もともと東京都所在者所有の不動産は売り目的で開発され、一旦は海外所在者に権利が移転するものの、何らかの理由で権利が戻されている。中間に差押なども発生しており、ヴァージン諸島はタックスヘイブンと言われる場所でもあることから、売買に関する何らかのトラブルが発生した可能性も考えられる。

海外で現在最もひらふ北部地区の不動産権利を持つ国は中国で 198 件である（図 V-4-3-9）。しかし国内権利所在地や後述するオーストラリアなどと最も異なるのは、もともと初期の段階で中国が権利を所有する不動産が存在しない点である。現在中国が権利を保有する不動産の権利は初期の段階で、倶知安町が 102 件、札幌市が 80 件、オーストラリアが 28 件となる。つまり中国所在者は自身で不動産開発をするのではなく、国内所在者の開発した不動産を買い取り、権利を取得しているということになる。特に近年ひらふ地区では分譲型住宅やホテルなどが増加し、専有部分単位での不動産売り出しが多くなってきていることから、建物単位ではなく専有部分と言った個別の不動産を中国所在者が買い取り権利を保有していることになる。また中間の権利移転を見ると、一旦オーストラリア所在者に権利が移転し、その後中国に権利移転するという不動産が 50 件となる。もともとオーストラリア資本にほる開発が早い段階で進んでいたひらふ北部地区であるが、そうしたオーストラリア所在者が不動産を手放し、中国がその不動産を買い取るといった、国外投資元の変化を見ることが出来る。

オーストラリア所在者所有の不動産は 112 件である（図 V-4-3-10）。その内 42 件は倶知安町所在者が初期に権利を所有する不動産である。これは、オーストラリア資本の企業の参入が早かった倶知安町に、現地法人などが設置された影響ではないかと推察される。つまり、オーストラリア人が倶知安町に移住し、その後倶知安町において開発事業を手掛けるようになる。その後オーストラリア人によって開発された不動産を、オーストラリア所在者が購入するという構図である。また、初期権利がオーストラリア所在者にある不動産が 39 件である。中間権利移転を見てももともとの権利者から権利移転しない不動産が多く、権利移転が発生する不動産に関してもオーストラリアが権利を保有していた不動産は倶知安町か、オーストラリア所在者を經由して、最終的にオーストラリア所在者に権利が移る。このことから、オーストラリア資本による不動産売買は、ある程度同一地域内で回されていることが分かる。これは先の中国資本による権利移転とは異なる傾向である。中国資本は他地域のディベロッパーが開発し、その専有部分を中国所在者が購入するという動きに対して、オ

ーオーストラリア資本はオーストラリア資本によって開発された不動産を、同じくオーストラリア所在者が購入するという動きに違いがある。しかし、ここまで見てきたようにもともとオーストラリア資本によって開発された不動産もアジア圏の所在者に権利移転するケースも見られるため、不動産売買も変化してきているのではないかと考えられる。

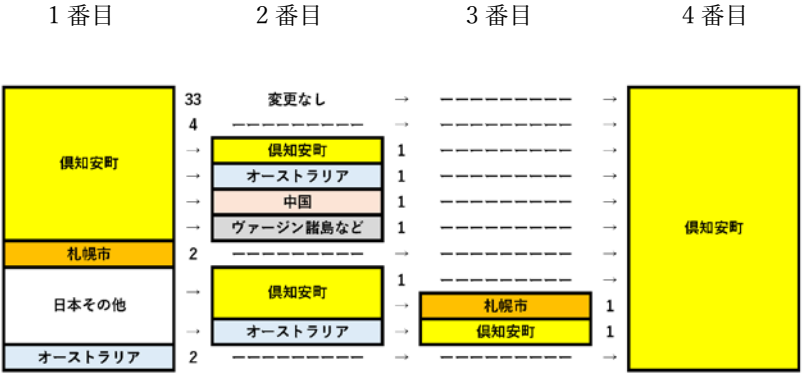


図 V-4-3-7 権利移転に伴う権利者所在地の遷移 (最終所有者: 倶知安)

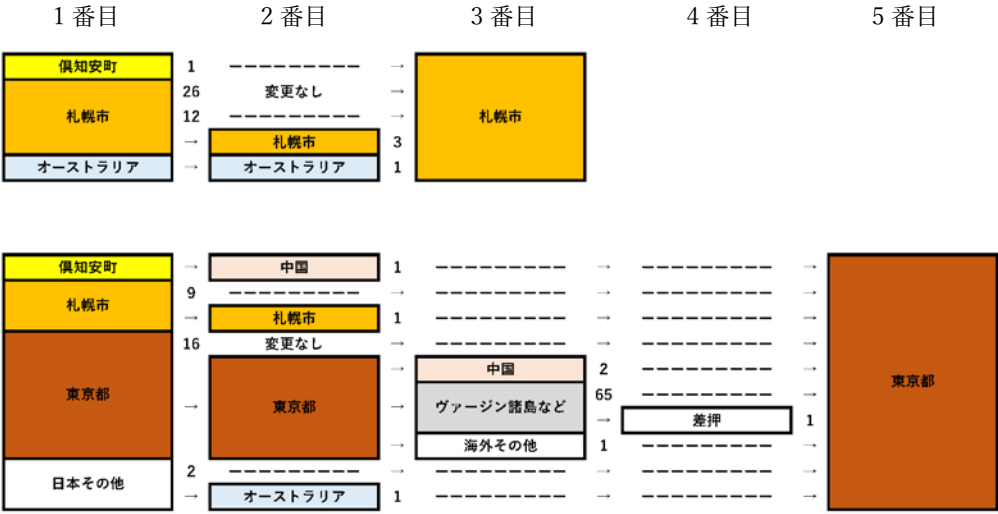
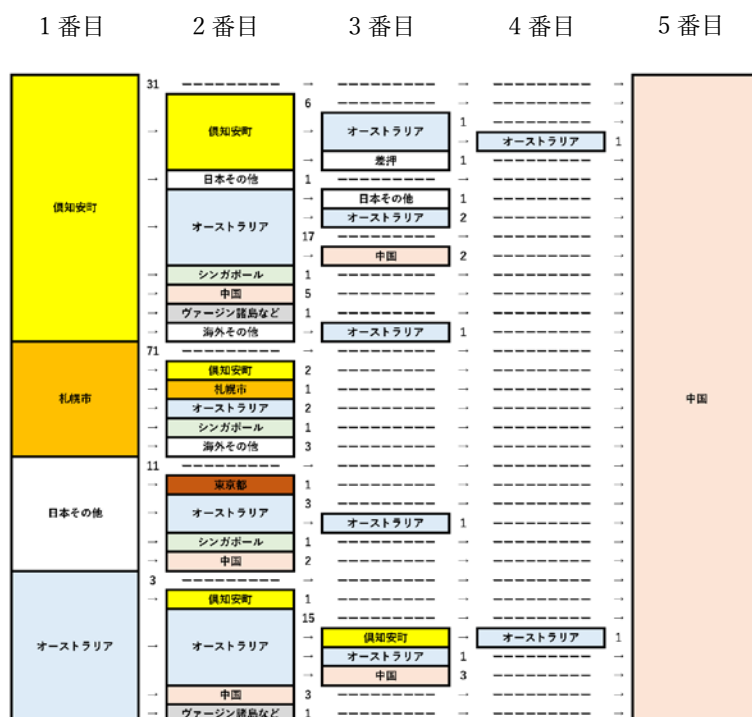


図 V-4-3-8 権利移転に伴う権利者所在地の遷移 (最終所有者: 札幌市、東京都)



図V-4-3-9 権利移転に伴う権利者所在地の遷移（最終所有者：中国）



図V-4-3-10 権利移転に伴う権利者所在地の遷移（最終所有者：オーストラリア）

3) 権利者移転と権利維持年数

不動産は売買が成立すると、その権利者は変更となる。ニセコリゾートは不動産売買の活発な地域であり、不動産の所有者が変更されていると考えられる。不動産登記では、不動産の権利変更記録が残されており、その変更年や新しい権利者情報の概要がまとめられている。ここではその権利者情報の変更と権利維持年数に着目し分析する。

図V-4-4-1 1は最初の登録から次の権利者に権利が移転するまでの期間ごとの件数を、図V-4-4-1 2は1回目の権利移転終了から2回目の移転までの期間ごとの件数である。同様に、図V-4-4-1 3から図V-4-4-1 5は、3回目から5回目の移転回数ごとに、権利を保有した期間ごとの件数を示している。

なお、権利移転年数に関しては、移転前後の登録年を比較し、1年未満、1年以上2年未満というように年単位で集計する。新規不動産の場合、まず権利者を登録する所有権保存登記が行われ、登記権利部に記録される。ただし、建築物を伴わない不動産、例えば駐車場や、古い登記には所有権保存登記記録が残っていない場合がある。こうした場合は、移転記録なしとして集計した。ひらふ北部地区の場合は権利移転記録なしが102件であり、不動産登記全体件数が723件に対して14.11%である。また登記登録手続き上のミスから、大本の登記登録が変更になる場合がある。その場合、建物登記自体の登録年が修正時期によって書きされるため、権利部の変更記録年と逆転する場合がある。図の中でマイナスとなっているデータがそれにあたる。

1回目の権利移転は不動産登記登録年と所有権保存登記を行うことがほとんどであることから、1年未満での移転が442件ある。この所有権保存登記は不動産登記登録後ただちに行われることが多い。しかし売買などが成立せず、登記登録から所有権保存までの期間が長くなる場合がある。ひらふ北部地区の場合、所有権保存にかかった期間が1年以上2年未満の不動産が141件であり、全体の80.63%が2年以内に所有権保存登記を行っている。

2回目以降の権利移転は主に、所有権変更登録が権利部に記載される。これは所有権保存登記後の権利者が、売買や相続などにより所有権が移転することで発生する。まず、所有権保存から権利が移転しない不動産は323件であり、最初期権利移転が発生しない不動産と合わせると425件、全体の58.78%が2回目以降の権利変更が発生しない不動産である。変更が起こる不動産を集計すると、最も不動産登記権利移転期間が多い区分は1年以上2年未満で85件、全体の11.76%である。また1年未満で権利移転が発生する不動産は22件であり、ひらふ地区北部地区の不動産は14.8%が2年未満で再び所有権が変化する。その他の不動産に関しては、権利移転までにおおよそ2年から10年かかる。またその分布も偏りが少ない。

3回目の権利移転が行われる不動産の内、2年以上3年未満で権利移転する不動産は73件であり最も件数が多い。4回目の権利移転が行われる不動産は全体の2.08%、5回目の権利移転が行われる不動産は全体の0.97%であり、総数として多くはない。

以上のことから、ひらふ北部地区で権利移転が発生する不動産の多くは3年以内に権利

移転することになり、不動産の権利移転サイクルが早いと言える。

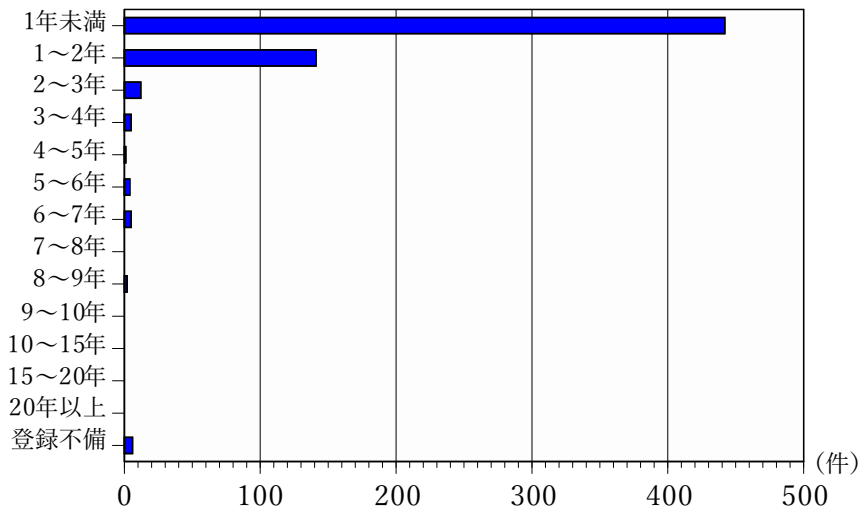


図 V - 4 - 4 - 1 1 権利者所在地別権利保有期間（1 回目）

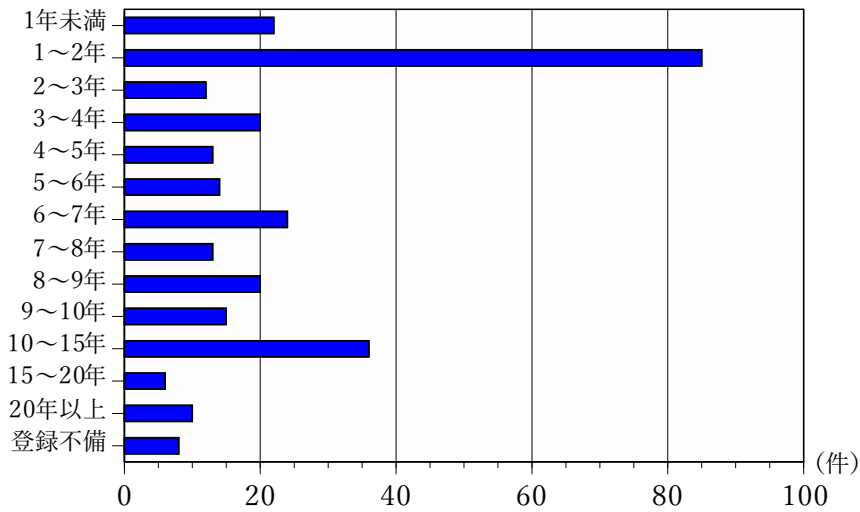
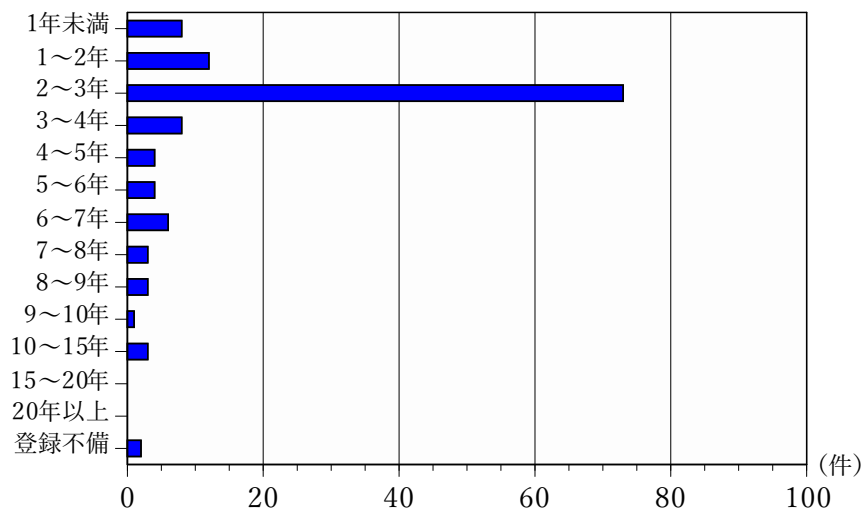
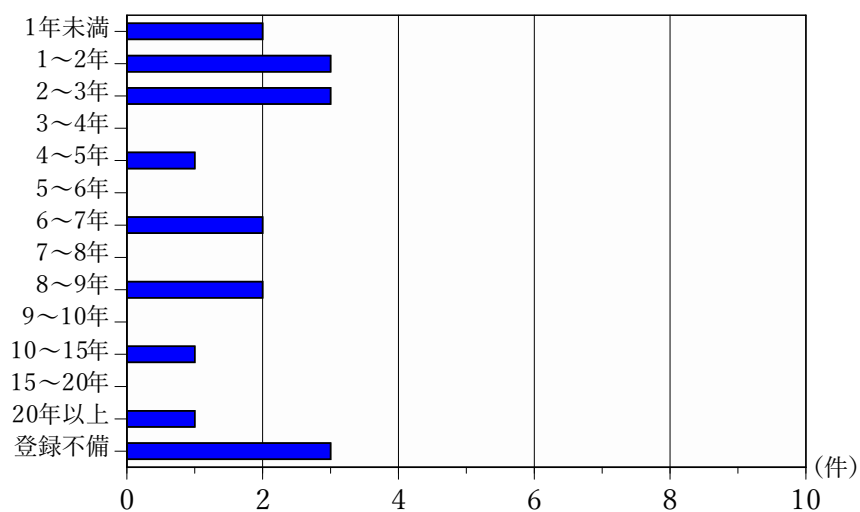


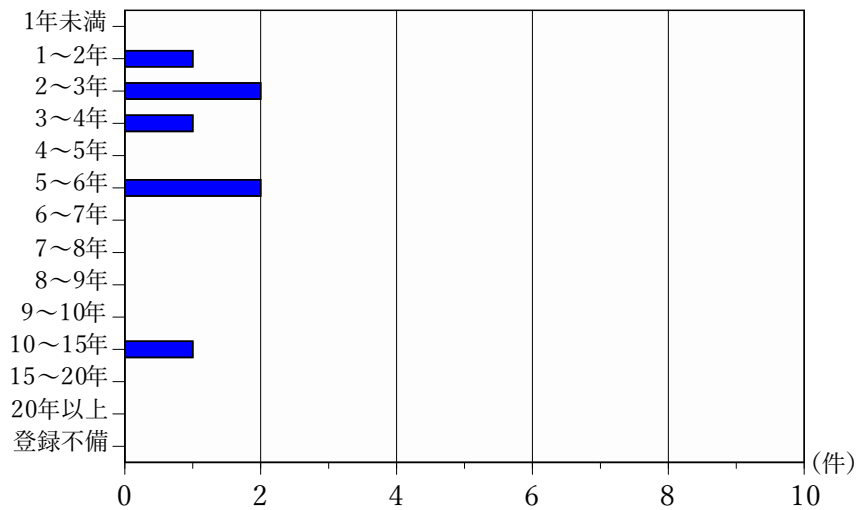
図 V - 4 - 4 - 1 2 権利者所在地別権利移転数（2 回目）



図V-4-4-1 3 権利者所在地別権利移転数（3回目）



図V-4-4-1 4 権利者所在地別権利移転数（4回目）



図V-4-4-15 権利者所在地別権利移転数（5回目）

V-4-5 用途毎の権利者移転と権利維持年数

1) 居宅

次に用途毎に権利者移転と権利維持年数を見ていく。図V-4-5-1から図V-4-5-5は居宅用途不動産に関して、移転回数ごとに権利保有期間別の件数を示す。

まず1回目の権利移転を見ると、居宅用不動産451件の内、所有権保存が行われていない不動産は18件である。残りの433件の内、1年未満で所有権保存などを含む権利移転が発生した不動産は298件であり、1年以上2年未満で権利移転が発生した不動産は122件である。つまり居宅用途不動産の96.99%が2年未満という短期間で権利移転する。

2回目の権利移転は、1年以上2年未満が最も多く76件、次いで多いのが1年未満の18件である。1回目以降権利移転が発生しない不動産は270件であり、権利移転が発生する不動産は多くが2年未満で移転する。このように居宅用不動産は短期間で複数回の権利移転が行われることが分かる。

3回目の権利移転に関して、2年以上3年未満の間に権利移転する不動産は68件と最も多い。4回の権利移転を行っている不動産は7件、5回の権利移転を行っている不動産は2件であり、居宅用途不動産の権利移転までの維持年数はおおよそ3年未満が多いと言える。

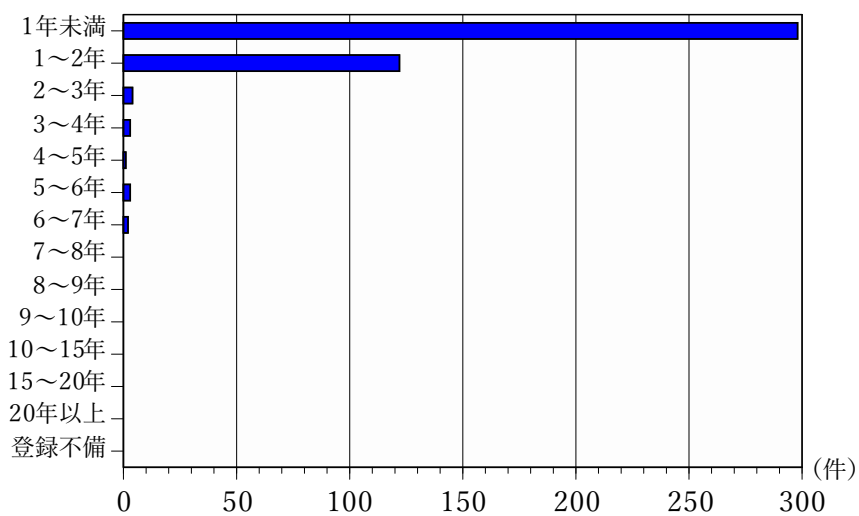


図 V - 4 - 5 - 1 居宅用途不動産の権利者所在地別権利移転数（1回目）

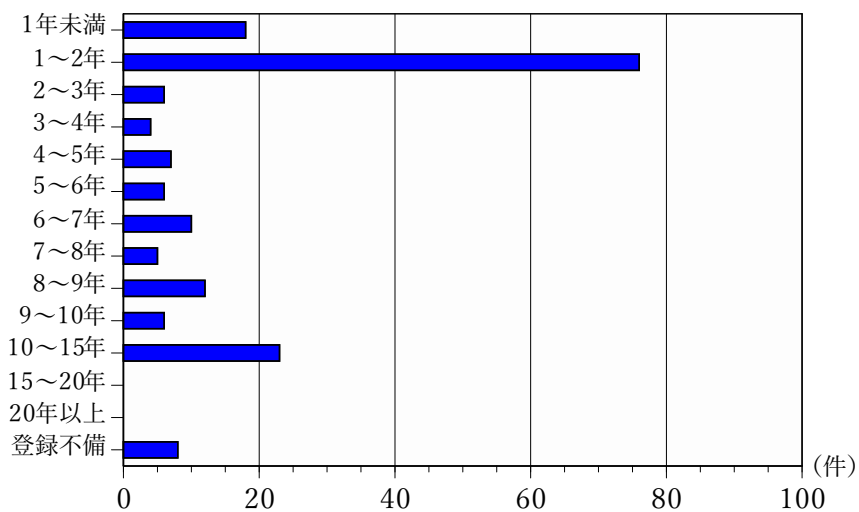


図 V - 4 - 5 - 2 居宅用途不動産の権利者所在地別権利移転数（2回目）

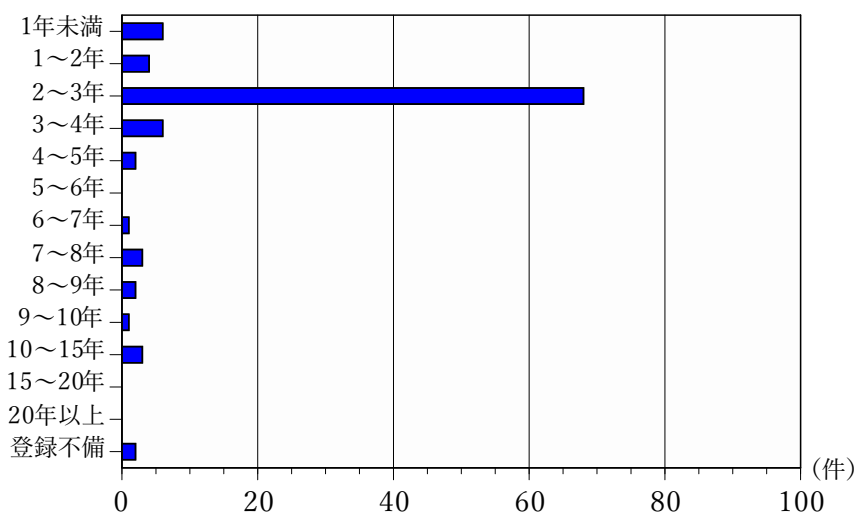


図 V - 4 - 5 - 3 居宅用途不動産の権利者所在地別権利移転数（3回目）

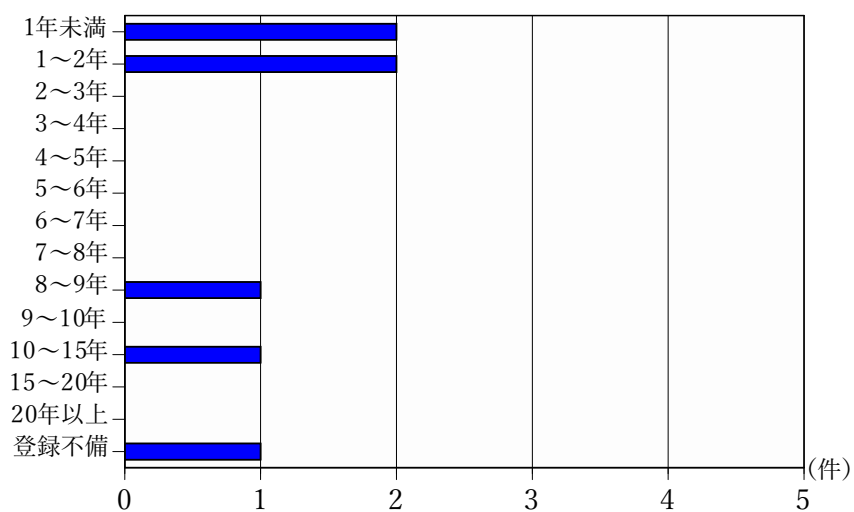
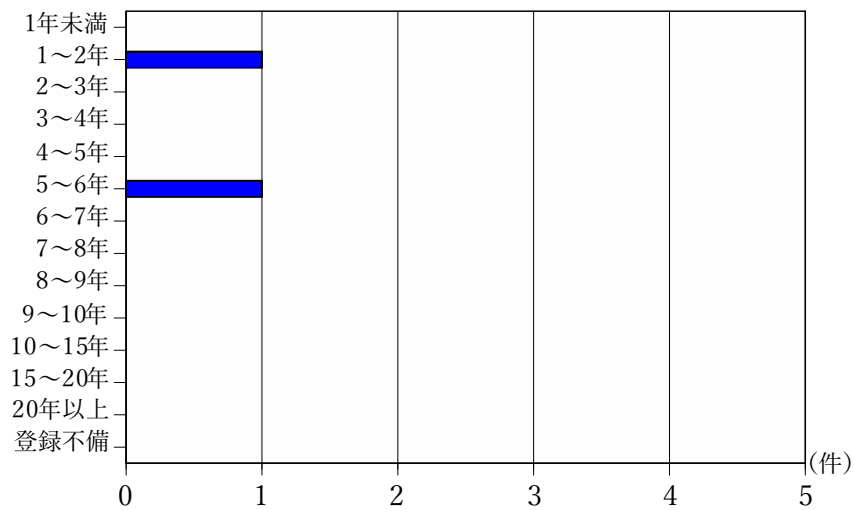


図 V - 4 - 5 - 4 居宅用途不動産の権利者所在地別権利移転数（4回目）



図V-4-5-5 居宅用途不動産の権利者所在地別権利移転数（5回目）

2) ホテル

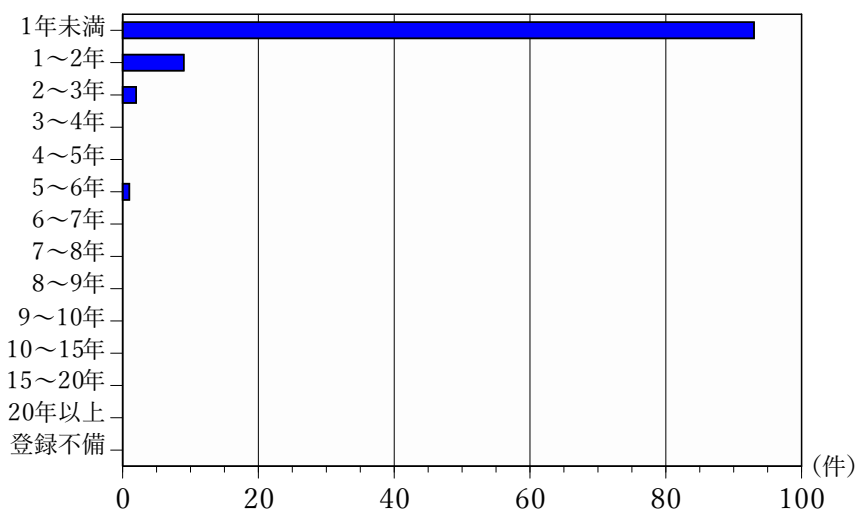
次にホテル用途不動産の権利移転情報を見ていく。まず所有者保存を含めた1回目の権利移転に関して、114件の内93件は1年未満で登録を行っていることが分かる（図V-4-5-6）。居宅用途建築物とは異なり、最初からホテルの営業を前提に考えているため、登記登録も早いと考えられる。

そして2回目以降の権利移転が発生する不動産は73件である（図V-4-5-7）。居宅用途不動産は2年のうちに権利移転が発生していたが、ホテルの場合は1年未満から最長で11年の権利維持期間が見られ、その移転時期はそれぞれの期間で居宅用途不動産ほどの偏りは見られない。

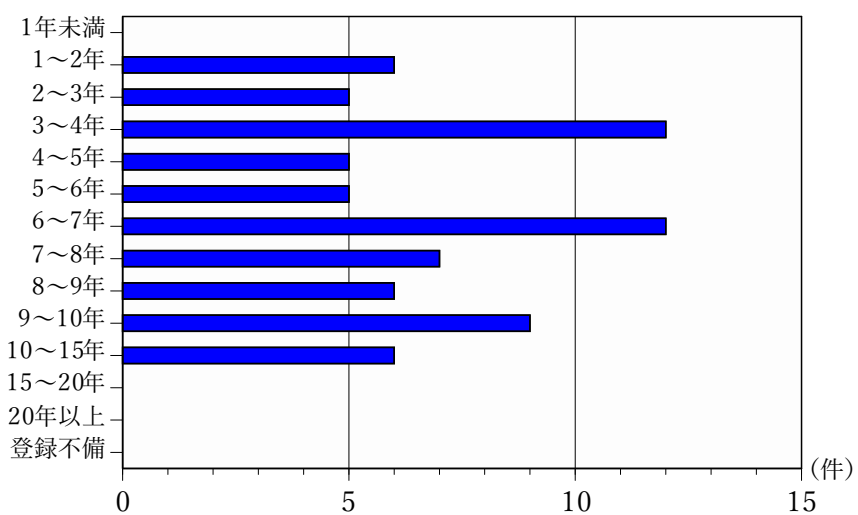
また、3回目の権利移転が発生する不動産は12件とホテル用途不動産全体の10.52%である。3回目の権利移転が発生する居宅用途不動産は居宅用途全体の21.72%であり、居宅用途不動産に比べ、ホテル用途不動産は権利移転回数が少ない傾向にある（図V-4-5-8）。

なお4回目の権利移転が発生するホテル用途不動産は1件であり、5回目の権利移転が発生する不動産はない。

このようにホテル用途不動産は居宅用途不動産に比べ、権利移転が活発に行われないなど、用途ごとに権利移転傾向の違いが見られた。



図V-4-5-6 ホテル用途不動産の権利者所在地別権利移転数（1回目）



図V-4-5-7 ホテル用途不動産の権利者所在地別権利移転数（2回目）

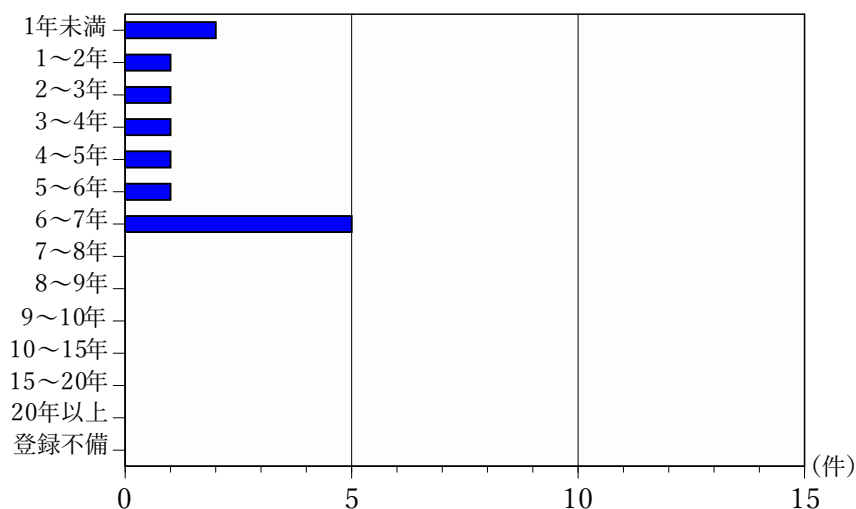


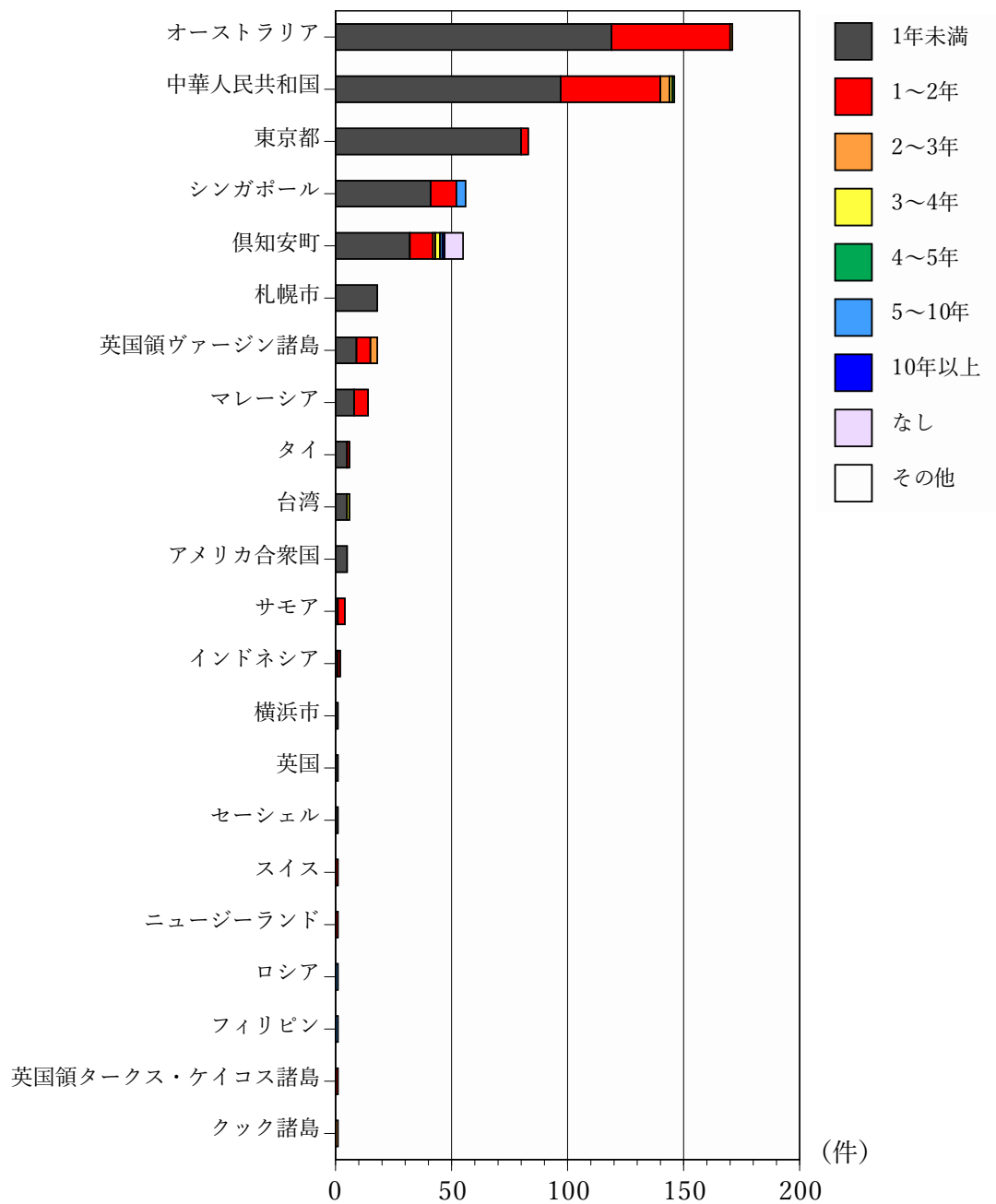
図 V-4-5-8 ホテル用途不動産の権利者所在地別権利移転数（3回目）

V-4-6 権利移転に伴う権利所有者所在地の変化

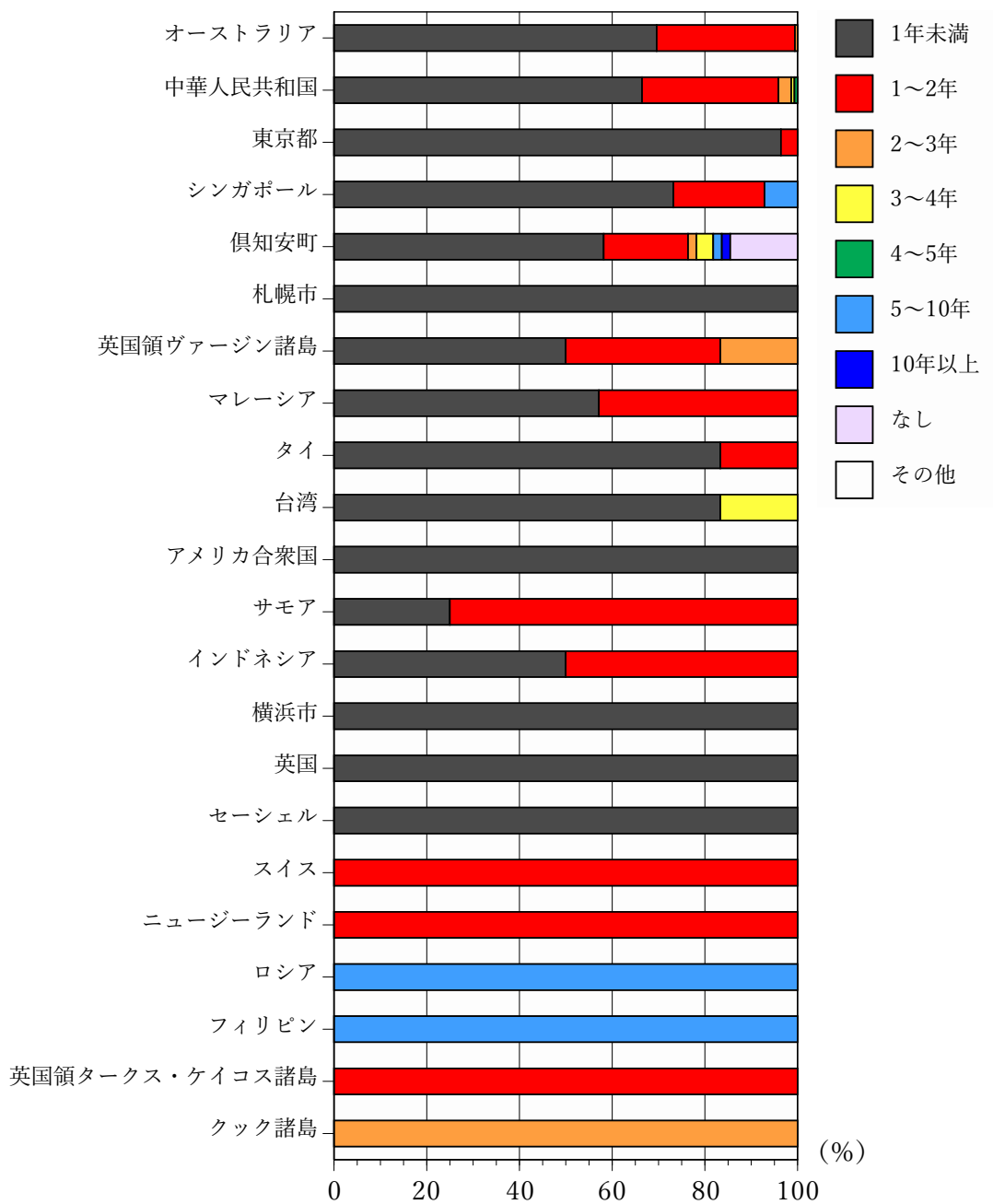
（1）1回目の移転先地域別・移転期間別件数

本節では、権利移転に伴う所有権所有者の所在地と権利維持期間に着目する。権利移転は個人から個人や、企業から個人、企業から企業と様々な形で行われる。不動産登記情報の権利事項には、所有権の変化が生じた場合は移転先の個人名や企業名とともに、その所在地が記されている。ニセコひらふ北部地区では主に 22 の地域名が出てくる。そこで前節までの権利移転情報及び権利維持期間に加え、これら所有権所有者所在情報も合わせてみていく。

図 V-4-6-1 (1)(b) に所有権保存を含めた 1 回目の移転先地域別および移転期間別の件数及び比率を示す。横軸が移転先の地域名、縦軸が移転不動産件数であり、グラフ内の割合は権利維持期間である。移転情報がない不動産は 92 件である。前節でも見たように、1 回目の移転はおおよそ 2 年未満で発生する。移転先に関しては最も多いのが、オーストラリアで 171 件であった。次いで多いのが中国で 146 件である。日本国内での移転は 157 件であり、オーストラリアの件数よりも少なく、中国の件数と近い値を示す。国内が 157 件なのに対して、国外への権利移転は 436 件と 2 倍以上の値を示す。このことからひらふ北部地区の不動産は日本に所在地を置く個人や企業よりも、海外に所在地を置く個人や企業に多く権利が移転するという国外向けの不動産が多いことが分かる。



図V-4-6-1(a) 所有権移転先と権利維持期間（1回目）



図V-4-6-1(b) 所有権移転先別の権利維持期間比率（1回目）

（２）２回目の移転先地域別・移転期間別件数

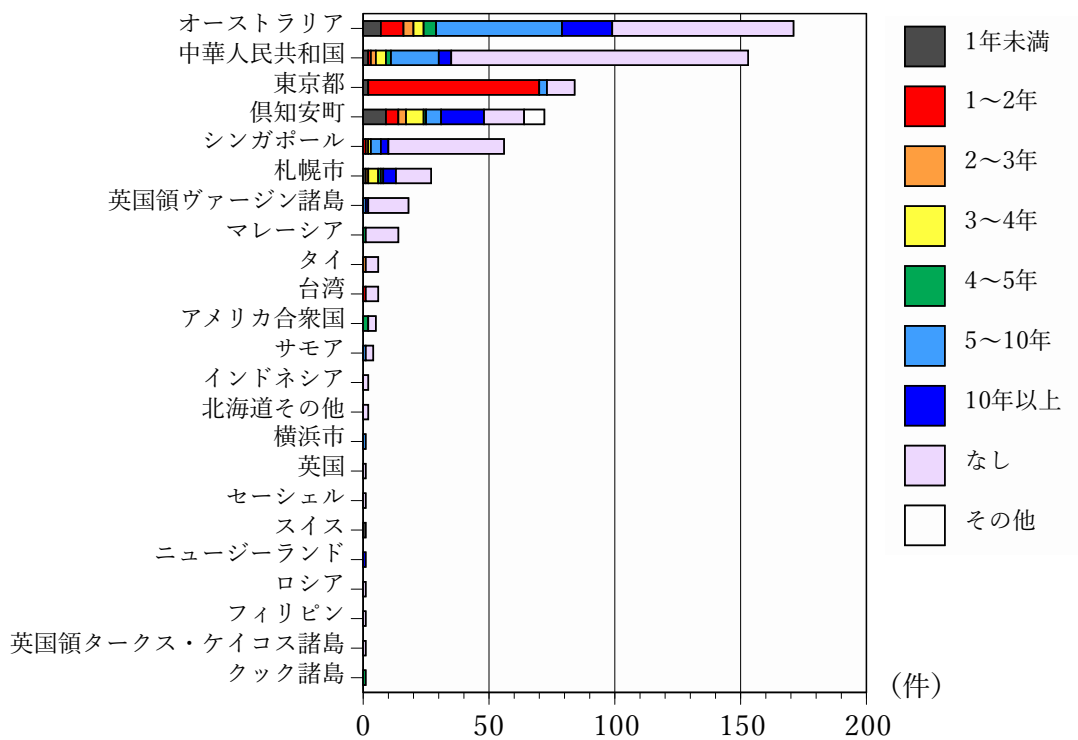
図V-4-6-2（a）は２回目の権利移転情報と権利所有者所在地の情報を移転元別でまとめている。また、図V-4-6-2（b）は同情報を移転先別にまとめた図である。図V-4-6-3（a）（b）は比率を示す。

移転元別にまとめた図V-4-6-2（a）をみると、所有者保存などで最も不動産の権利を有していたオーストラリア在住権利者の内、42.1%の権利者が権利移転を行わず所有権を維持している。残りの51.9%の権利者は第三者に対して権利を移転するが、権利維持期間については１年未満のものから、12年以上13年未満の者までおり期間に対する件数は分散している。２番目に多かった中国において２回目の権利移転を行われず、所有権が維持されている不動産は118件と権利所有者の77.12%にあたる。これはオーストラリアよりも高い維持率である。また国外権利所有者所在地で３番目に多いシンガポールは82.14%の権利者が権利移転を行わず、権利維持率が高い。権利維持率でみると、マレーシアやタイなどの東南アジア地域の権利者も、権利維持率がそれぞれ92.86%、83.33%と中国と同様に高い。他方で国内に目を向けると、北部地区が位置する倶知安町や札幌市の権利者は、権利移転を行うものの維持期間にばらつきが見られた。特徴的なのは東京である。東京在住の権利所有者は２回目の権利移転が行われる前の不動産84件に対して、権利移転を行う権利者は80.95%となり、他国に比べて逆に権利を移転させている。

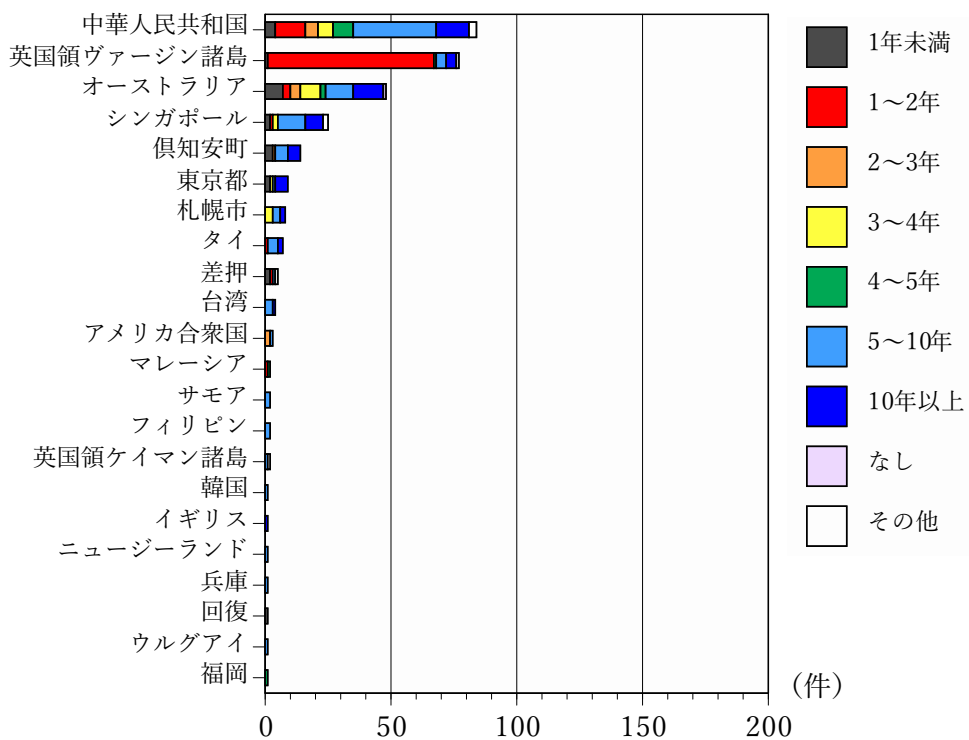
移転先別にまとめた図V-4-6-2（b）をみると、２回目の権利移転で最も不動産所有権を集めたのは中国で84件である。そして中国の次に多いのが英国領ヴァージン諸島で77件である。３番目に多いのがオーストラリアで48件となる。まず中国は権利移転数が35件に対して、新規権利取得数は84件であり不動産の所有権を増やす。逆に影響力の強いとみられるオーストラリアは、権利移転数が99件に対して、新規権利取得数は47件と少なく、オーストラリア在住の所有権保持者が減少する。そして特徴的なのは英国領ヴァージン諸島である。権利移転数2件に対して、新規権利取得数は77件であった。なおこの77件の内66件は、先に述べた東京在住所有者から移転したものである。またより詳細に見ると、この東京在住所有者は民間企業１社であり、そこから複数の英国領ヴァージン諸島在住権利者に権利を移転している。この２回目の権利移転が行われるのは１年以上２年未満の間である。

英国領ヴァージン諸島は国際的には租税回避地、所謂タックスヘイブンと呼ばれる地域であり、多くの国の企業や富裕層が法人や、いわゆるペーパーカンパニーを置いている地域であり、同じ英国であるイギリス本土とは、不動産所有権を持つという観点からその意味合いが異なる。ヴァージン諸島を通して、多くの所有権が一時中国に移転している。

（a）権利移転元別

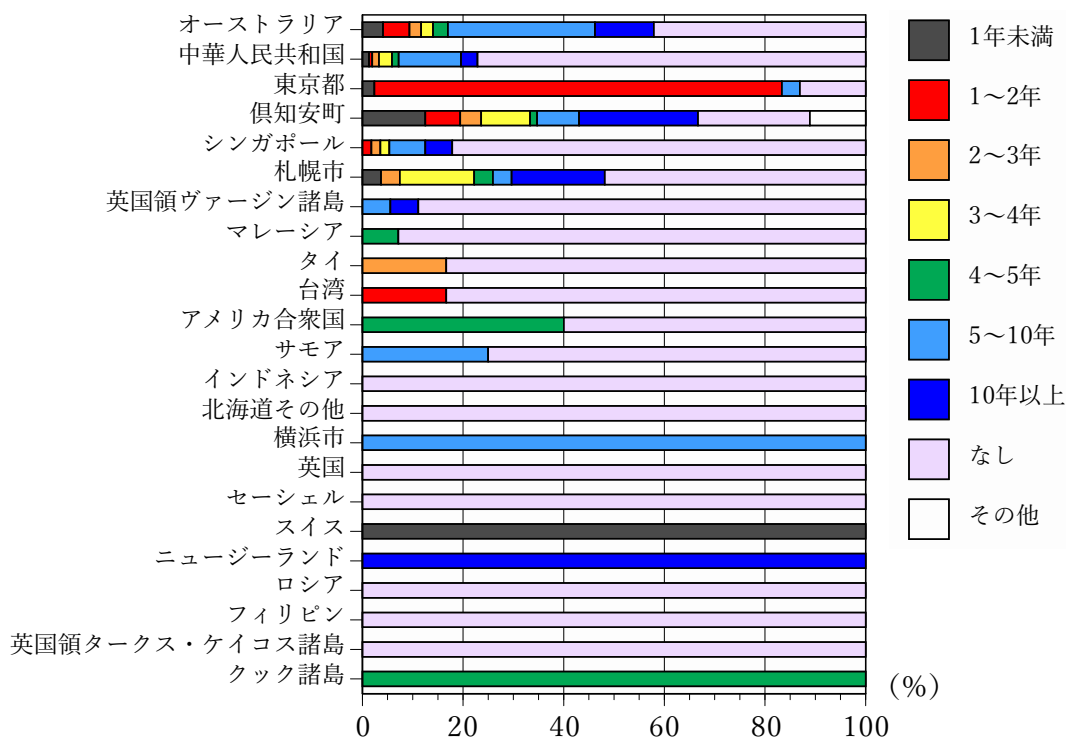


(b) 権利移転先別

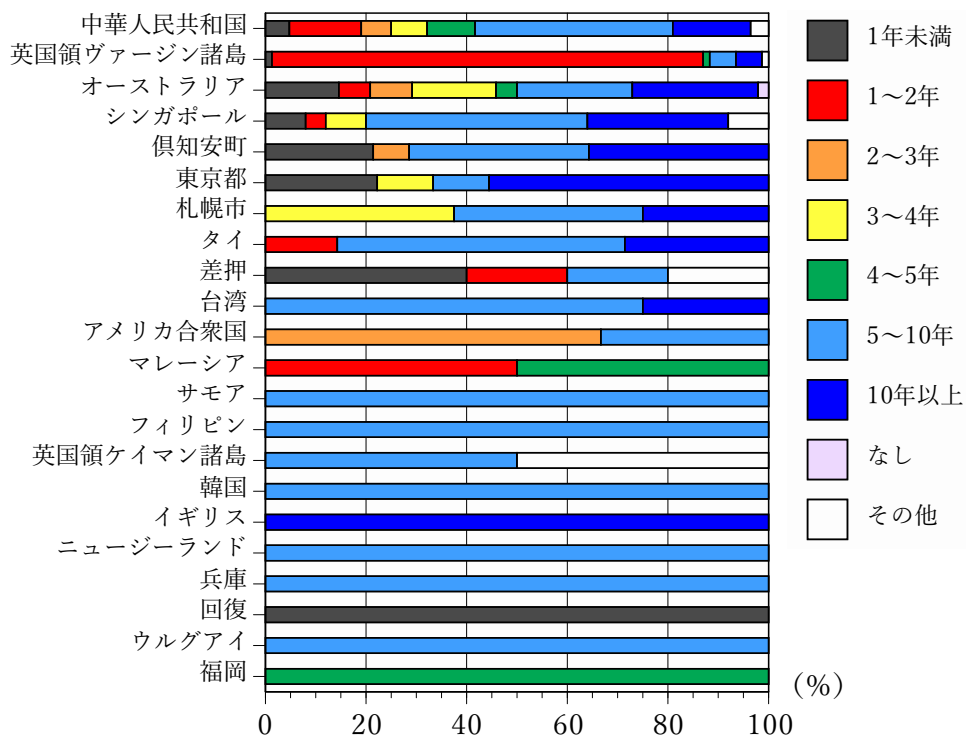


図V-4-6-2 所有権移転情報と権利維持期間（2回目）

(a) 権利移転元別



(b) 権利移転先別



図V-4-6-3 所有権移転先別の権利維持期間比率（2回目）

（３）３回目の移転先地域別・移転期間別件数

図V-4-6-4（a）は３回目の権利移転情報と権利所有者所在地の情報を移転元別でまとめている。また、図V-4-6-4（b）は同情報を移転先別にまとめた図である。図V-4-6-5（a）（b）は比率を示す。

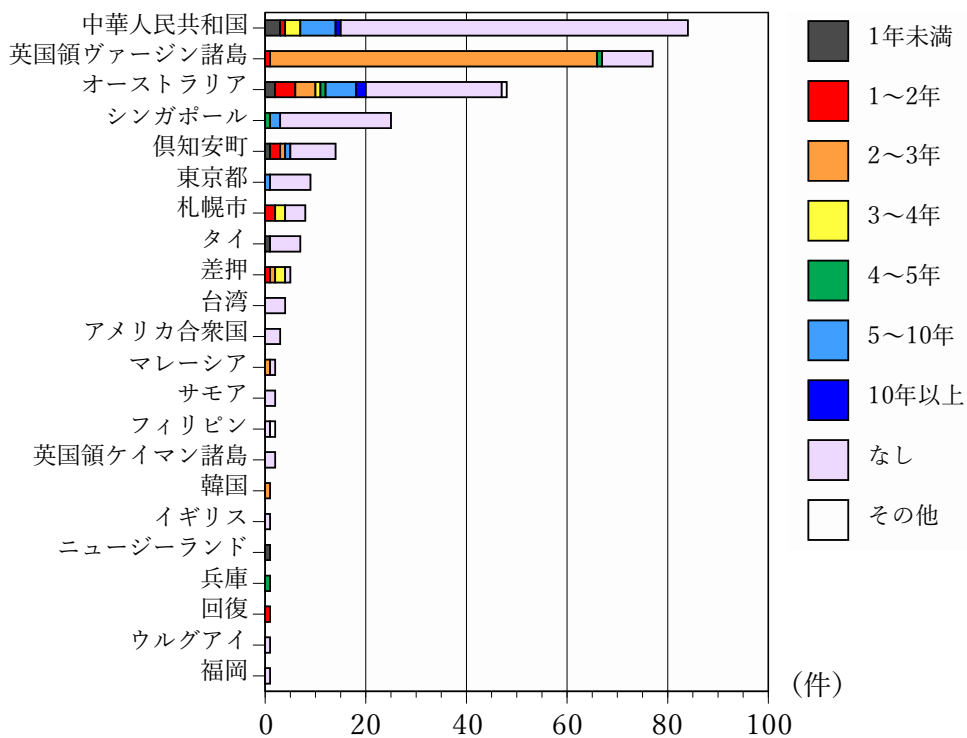
権利移転が最も多いのは先にも述べた英国領ヴァージン諸島である。次いでオーストラリア、中国と並ぶ。まずヴァージン諸島であるが、これは２回目の移転時に東京からヴァージン諸島に移った不動産だったが、約２年の維持期間を経て再び東京に権利が移転する。その不動産数は６５件であり、２回目に移転した６６件の不動産所有権の内、１件を残して東京の企業にも戻ったことになる。そのため移転先集計では、東京都への権利移転が最も多く６９件となる。オーストラリアに関しては、オーストラリアからの移転数が２１件である。対してオーストラリアへの権利移転は９件と少なく、引き続き不動産の流出が進む。中国は権利移転が１５件に対して、権利取得は１８件である。また３回目以降権利移転が行われていない不動産は６９件であり、中国への不動産所有権の移転が進む形となる。またシンガポールも権利移転が３件、権利維持が２２件と所有権を維持する傾向がみられる。シンガポールへの所有権移転件数は７件であり、オーストラリアや中国ほど多くはないが、所有権を増加させる。

（４）４回目以降の移転先地域別・移転期間別件数

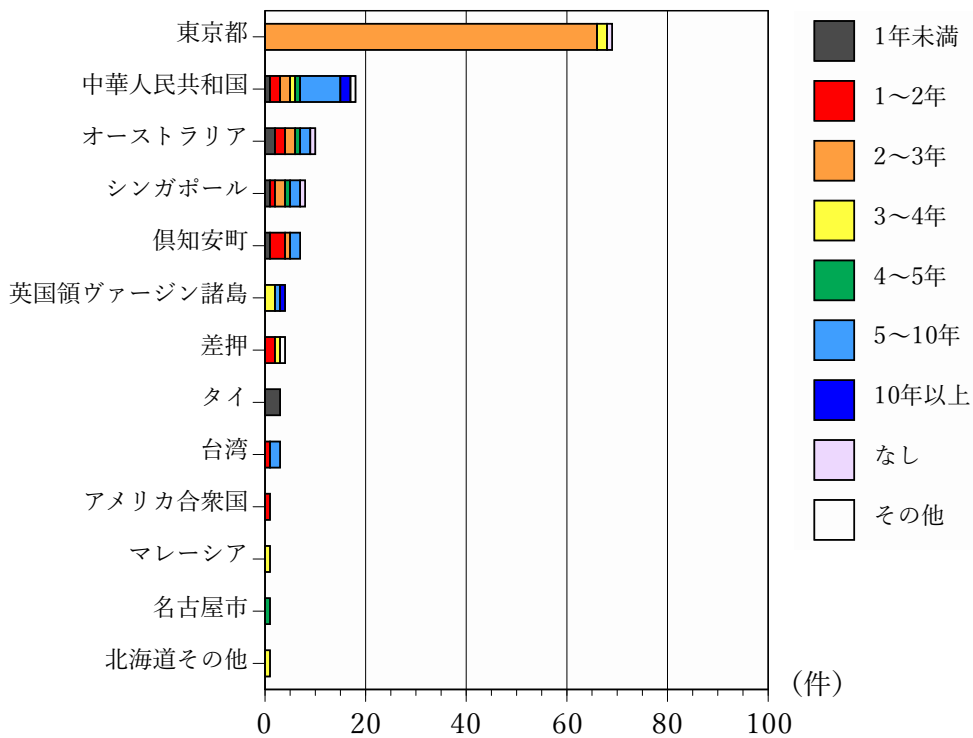
図V-4-6-6及び図V-4-6-7は４回目の権利移転情報と権利所有者所在地の情報である。権利移転数は計１８件だが、ひらふ北部地区は２００５年前後から開発が活発化しており、２０１６年までの１１年間で４回所有者移転が発生した不動産も存在するということになる。権利移転が最も多いのがオーストラリアであり７件である。対して権利取得は２件であり、やはりオーストラリア所有の不動産で権利が流出している、逆に中国は権利移転が１件に対して、権利取得は４件とこちらは微増ではあるが増加する。

図V-4-6-8及び図V-4-6-9は５回目の権利移転情報である。ひらふ北部地区で権利移転回数が最も多い不動産で５回となる。

(a) 権利移転元別

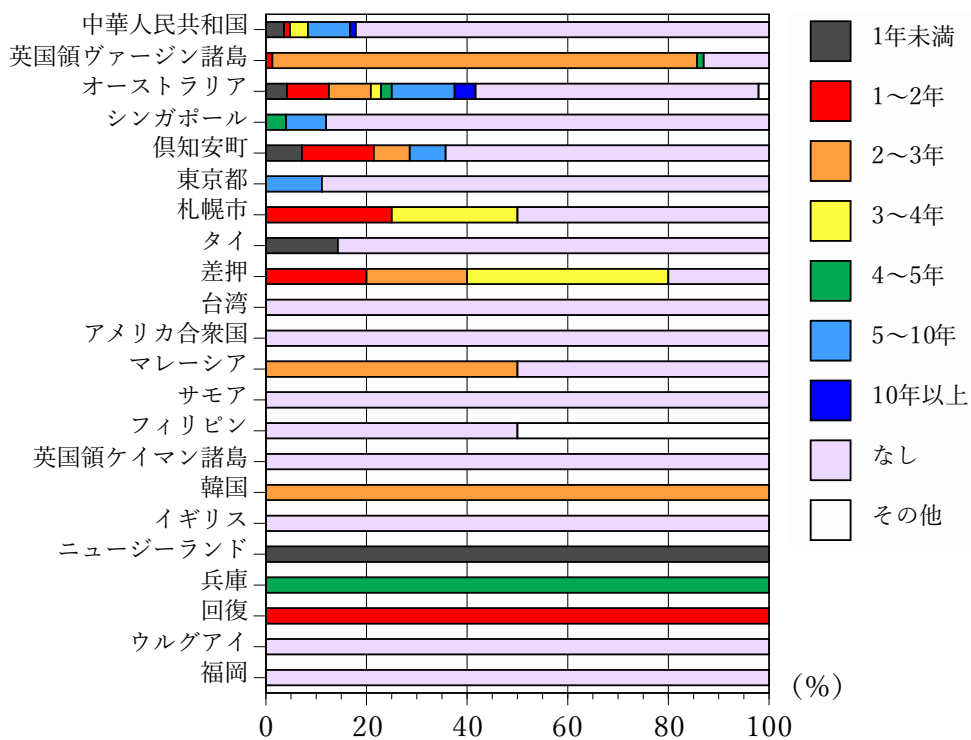


(b) 権利移転先別

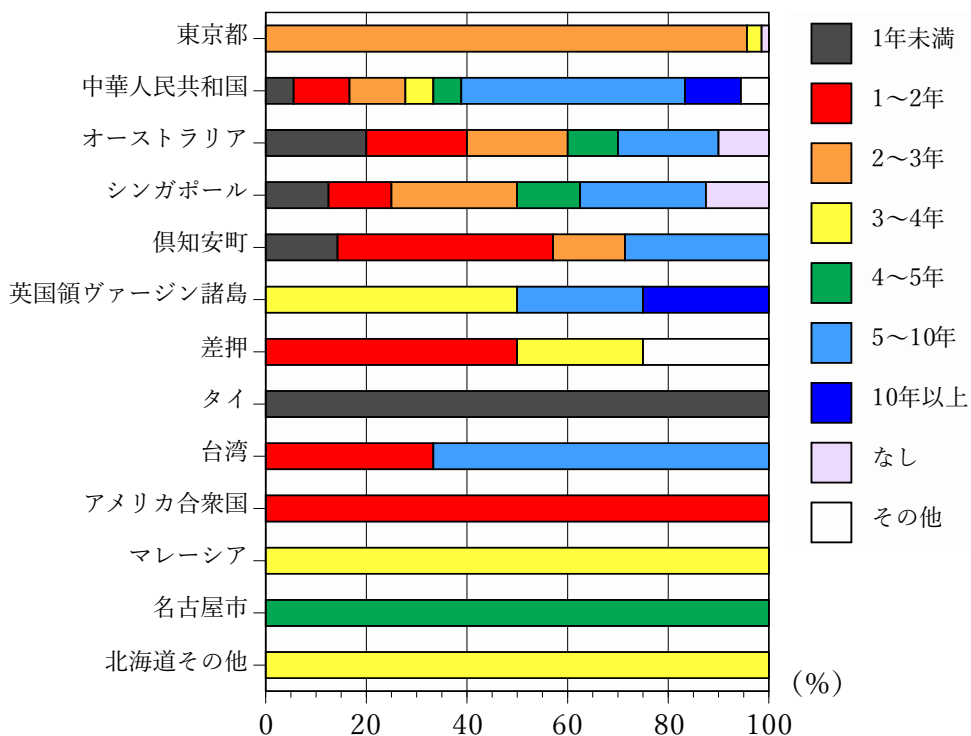


図V-4-6-4 所有権移転情報と権利維持期間（3回目）

(a) 権利移転元別

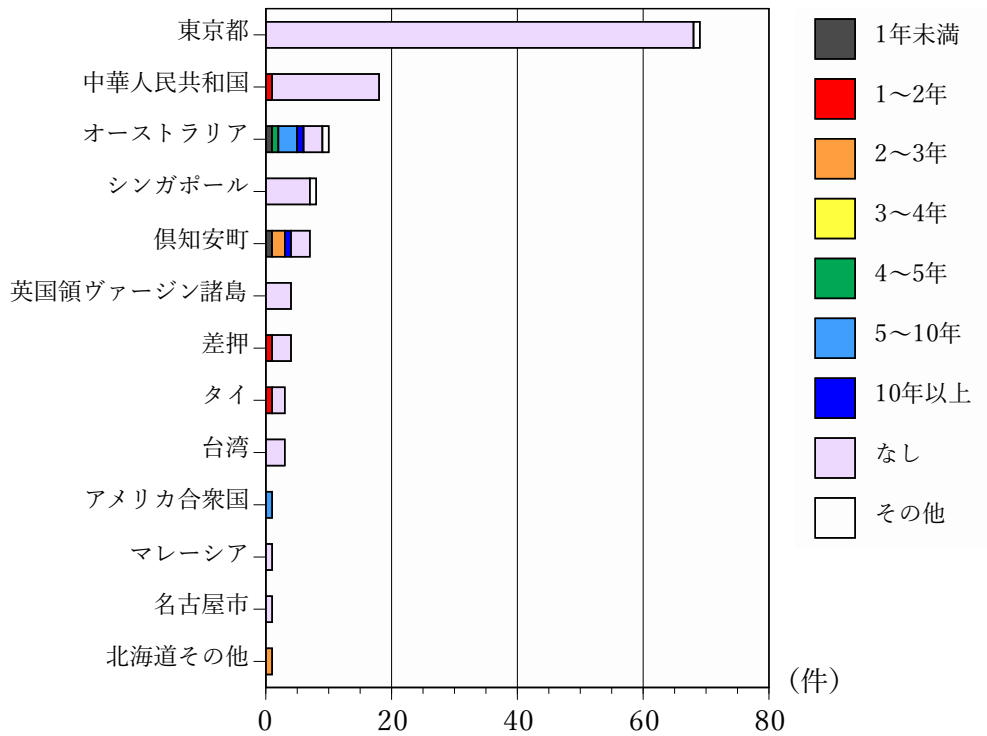


(b) 権利移転先別

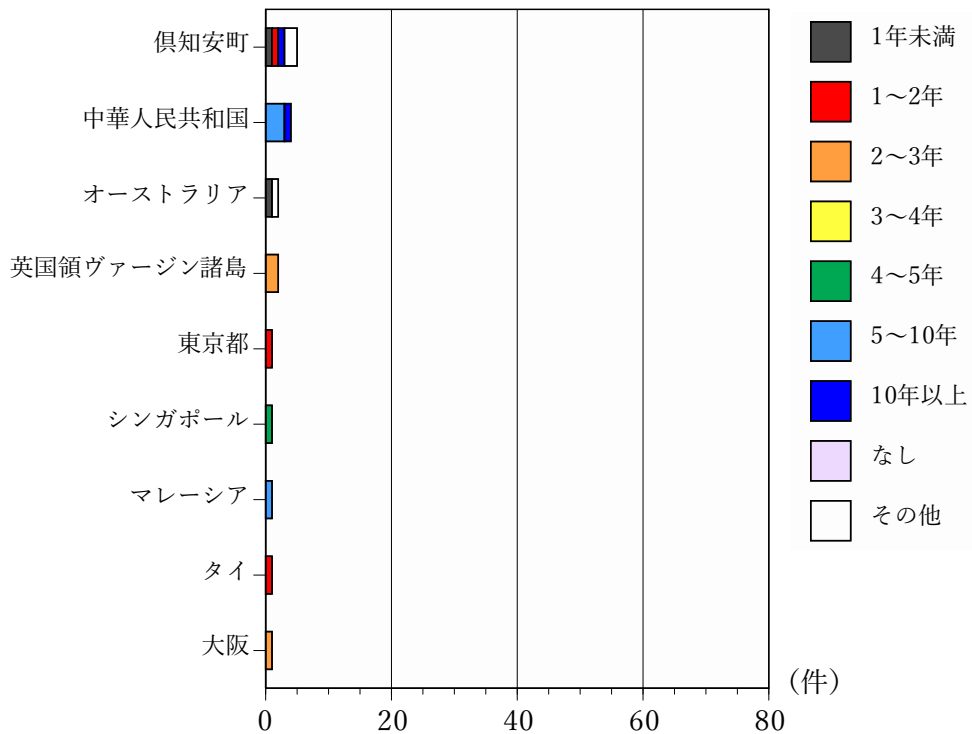


図V-4-6-5 所有権移転先別の権利維持期間比率（3回目）

(a) 権利移転元別

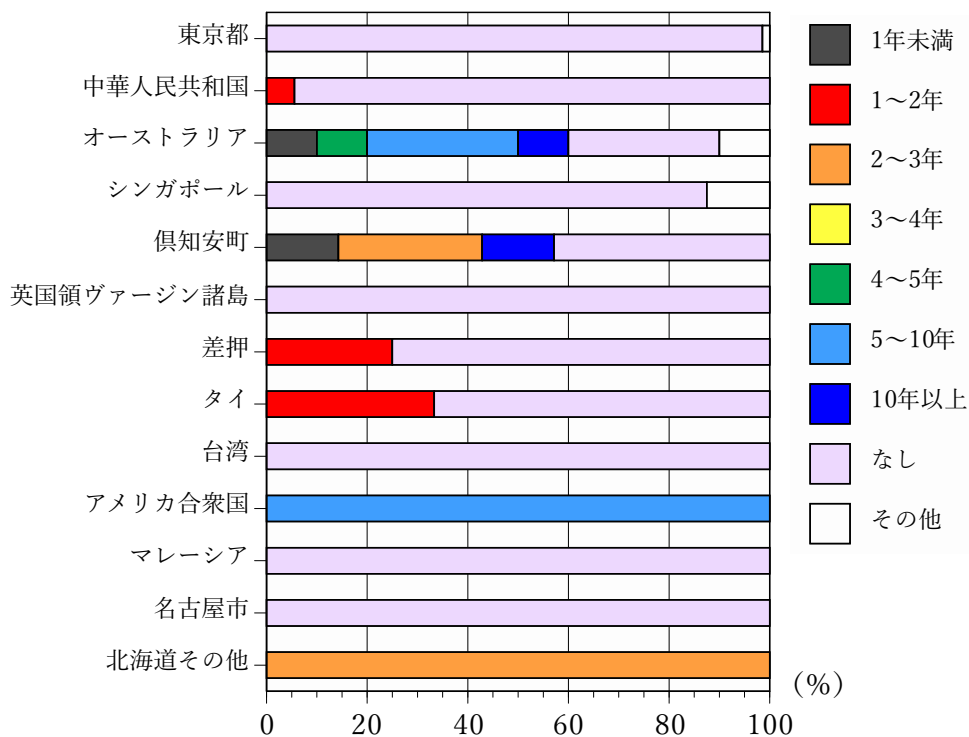


(b) 権利移転先別

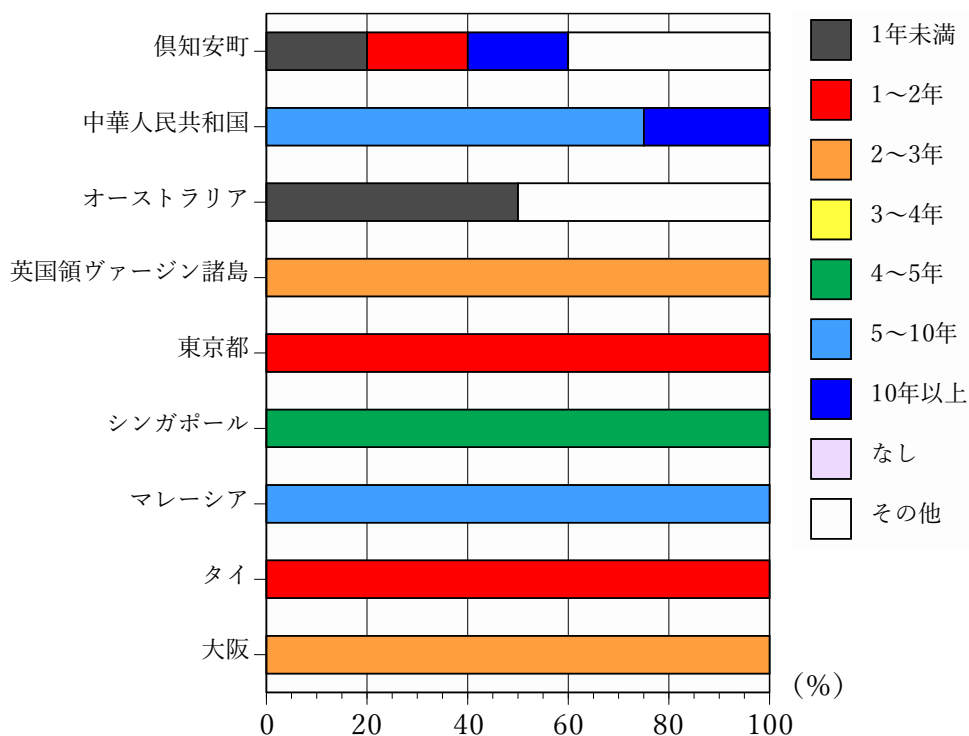


図V-4-6-6 所有権移転情報と権利維持期間（4回目）

(a) 権利移転元別

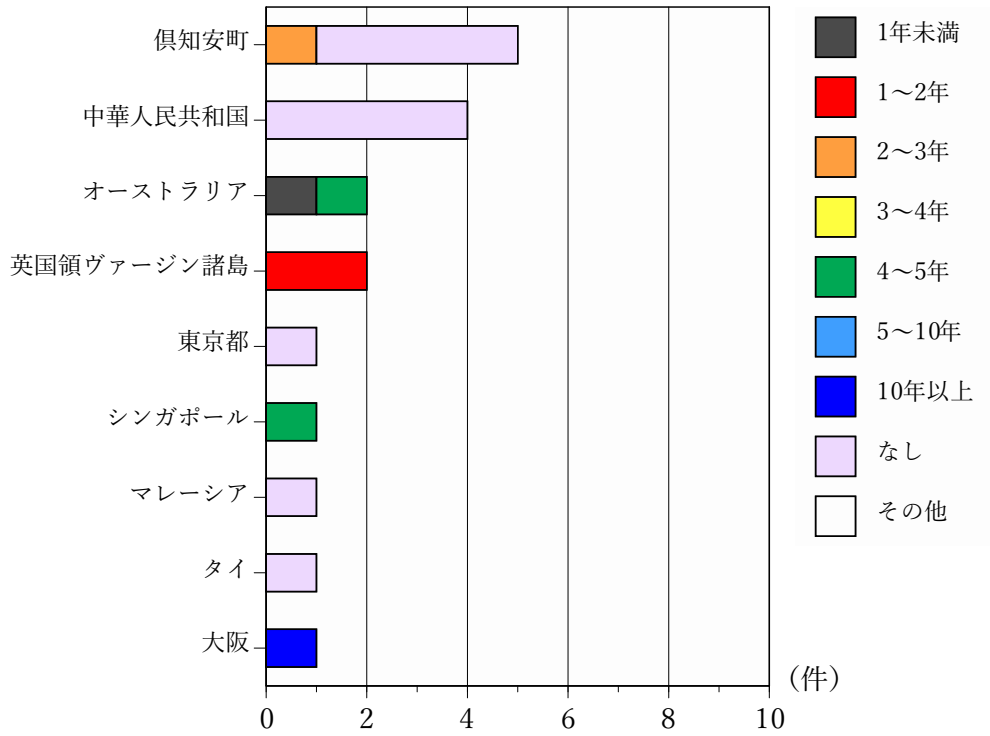


(b) 権利移転先別

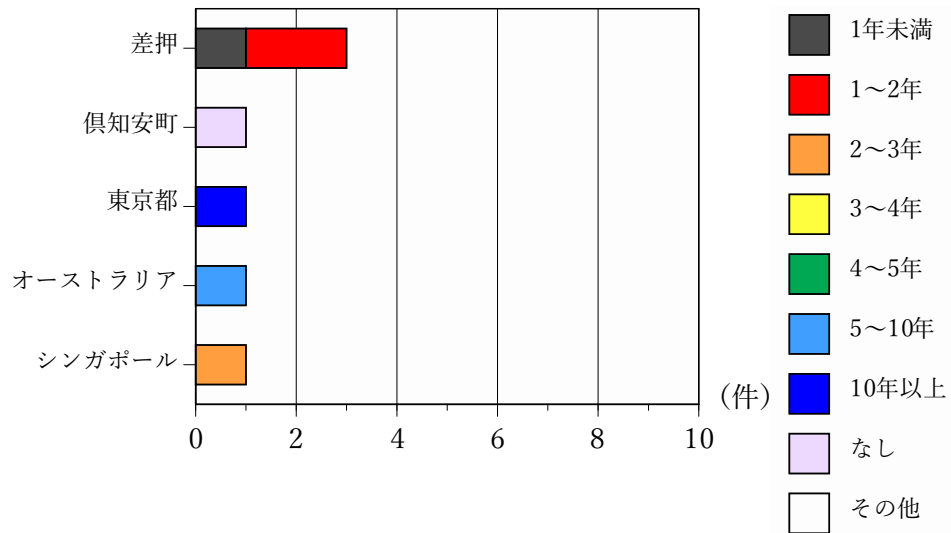


図V-4-6-7 所有権移転先別の権利維持期間比率（4回目）

(a) 権利移転元別

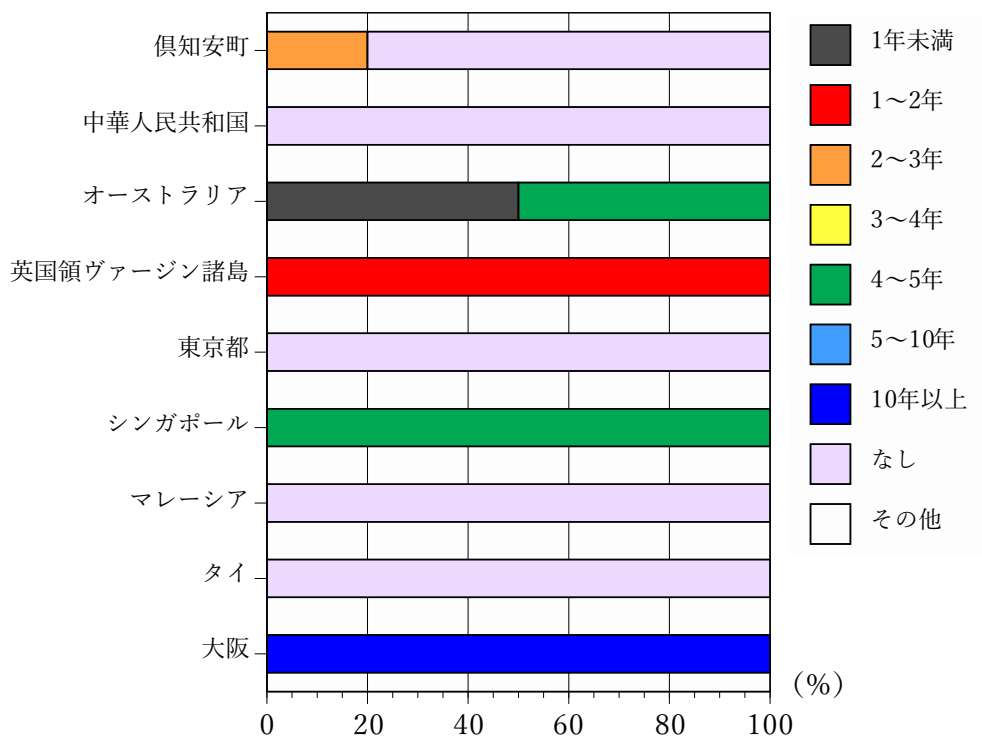


(b) 権利移転先別

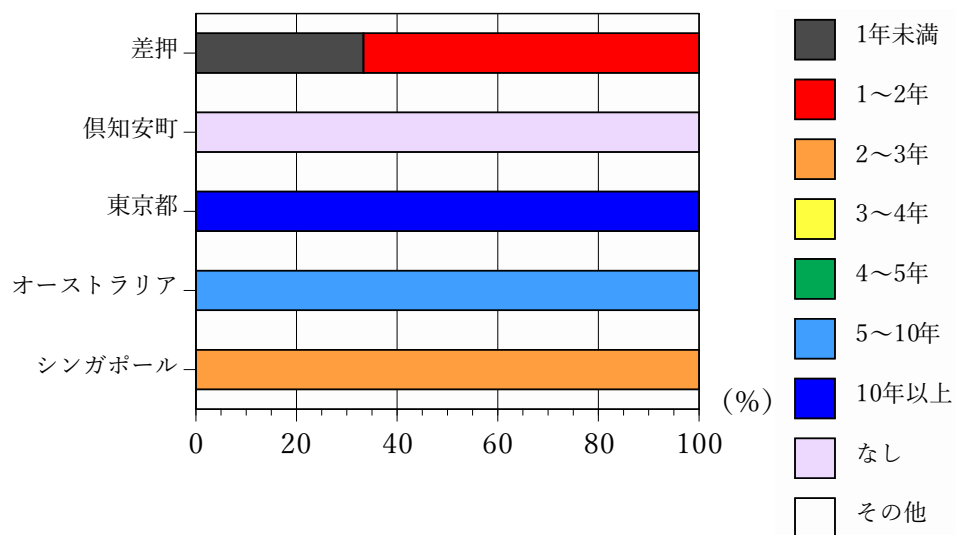


図V-4-6-8 所有権移転情報と権利維持期間（5回目）

(a) 権利移転元別



(b) 権利移転先別



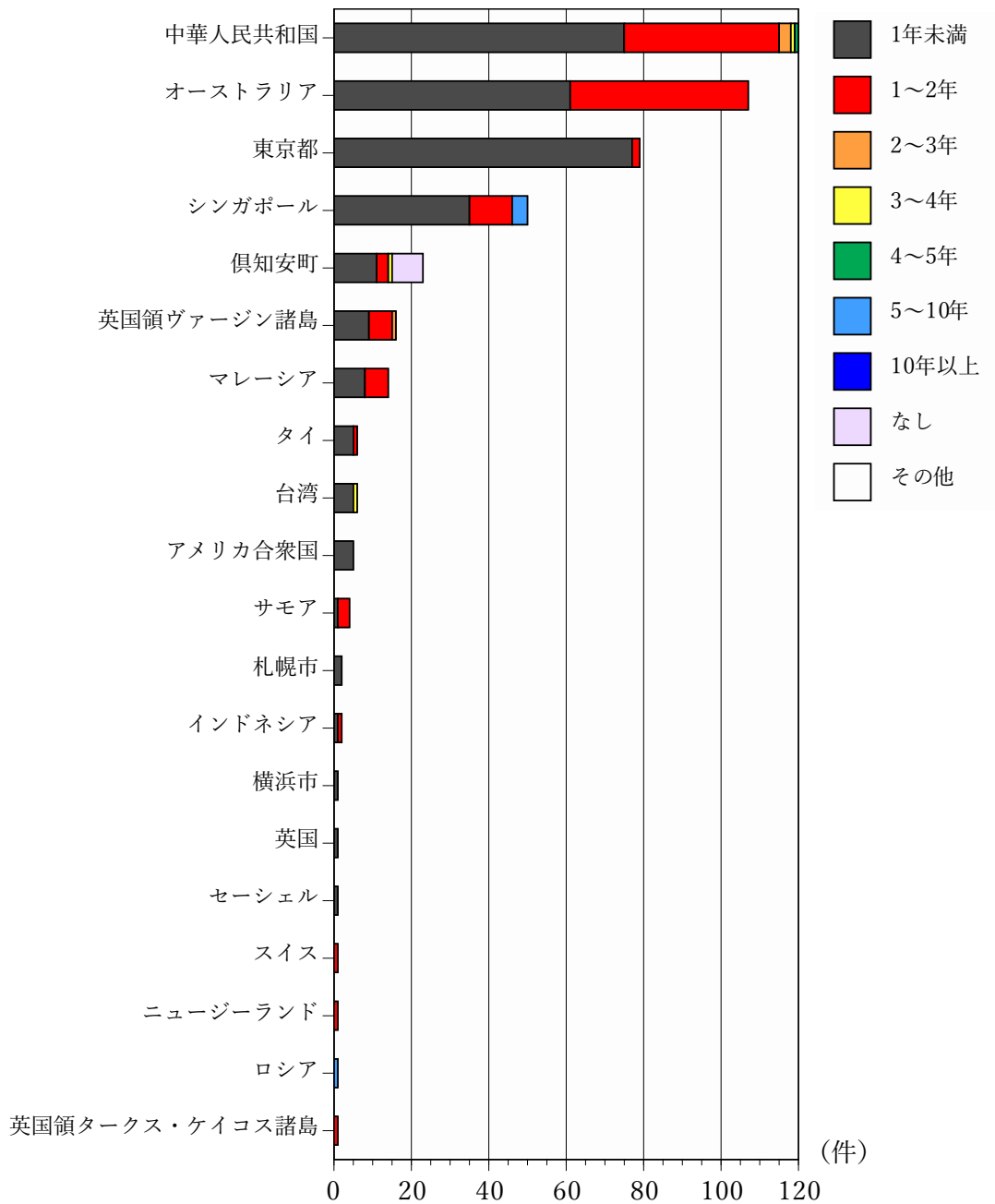
図V-4-6-9 所有権移転先別の権利維持期間比率（5回目）

V-4-7 居宅用途及びホテル用途不動産の権利移転に伴う権利所有者所在地の変化

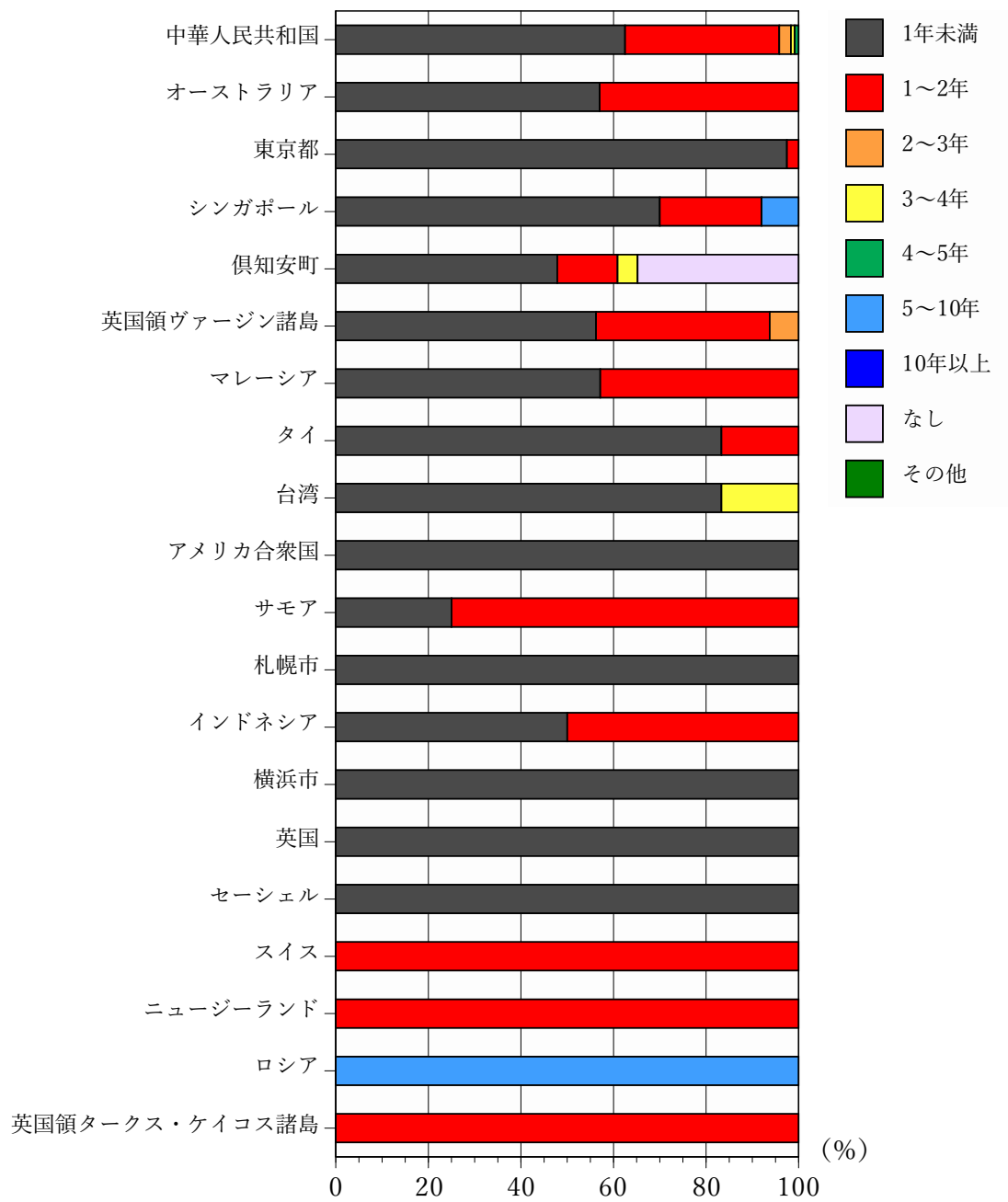
権利移転に伴う変化を、ここでは居宅及びホテル用途不動産別に見ていく。まず居宅用途で最も件数が多いのは中国で120件である(図V-4-7-1及び図V-4-7-2)。次にオーストラリアで107件、東京都が79件、シンガポールが50件と続く。ホテル用途不動産は93件、全体の81.57%が1年未満のうちに権利移転を終えている(図V-4-7-3及び図V-4-7-4)。しかし居宅用途不動産で1年未満の内に権利移転を済ましている不動産は298件であり、全体の66.08%にすぎない。これは、ホテル用途に比べ数は多いものの割合は低い。特に不動産件数の多いオーストラリアと中国はそれぞれ46件、40件が初期権利移転までに1年以上2年未満の時間を要している。

2回目の権利移転情報と権利所有者所在地を示す(図V-4-7-5及び図V-4-7-6)。まずオーストラリアは107件のうち52.34%に当たる56件の居宅用途不動産が権利移転を行う。対して中国は120件の居宅用途不動産のうち、85%の102件が2回目の権利移転を行わず、所有権を維持する。権利移転によって不動産所有権を取得した件数は、オーストラリアが28件に対して、中国が41件であり、中国所在者所有の居宅用途不動産が増加していることが分かる。そして権利移転元が東京、権利移転先が英国領ヴァージン諸島という不動産が67件である。これは先の全体の権利移転の際の件数と一致するため、ヴァージン諸島へ所有権が移転した不動産は全て居宅用途不動産となる。ホテル用途不動産に関しては、オーストラリア所有の不動産41件が権利移転しており最も多い(図V-4-7-7及び図V-4-7-8)。新規に所有権を有する不動産は11件と、居宅不動産と同様に所有権が減少している。逆に中国は権利移転16件に対して、権利取得は41件とこちらも居宅と同様に所有権を増加させる。シンガポールも権利移転3件に対して、新規所有権取得不動産が8件と、オーストラリアや中国ほどではないにしろ件数を増加させている。

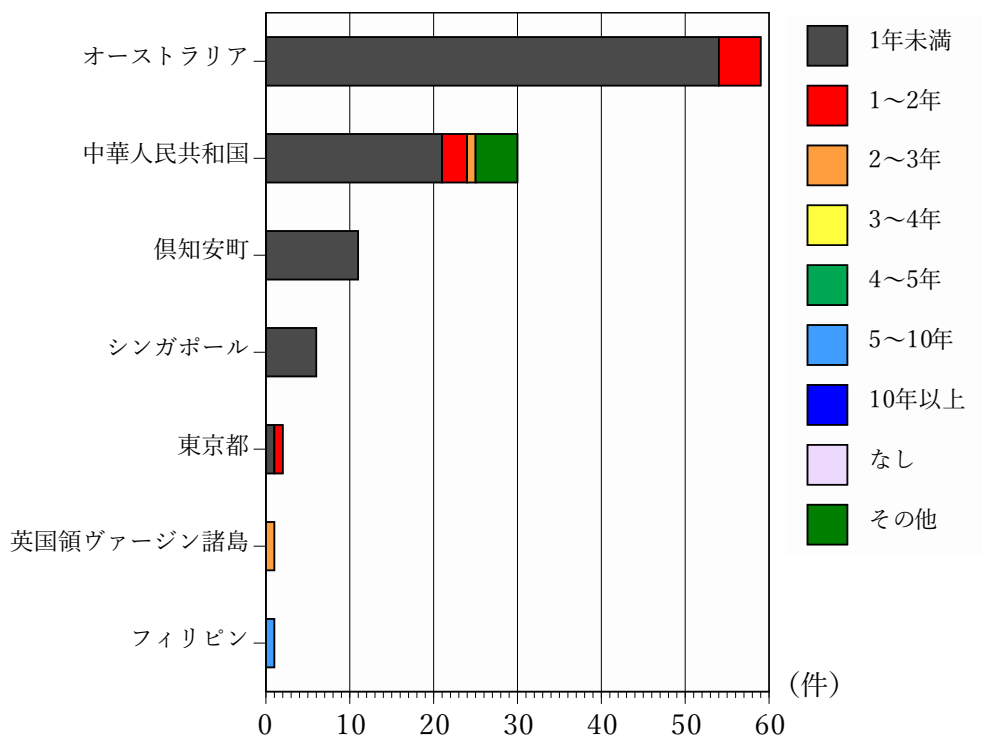
3回目の権利移転情報及び権利所有者所在地を示す(図V-4-7-9及び図V-4-7-10)。居宅用途不動産に関しては、中国、オーストラリア、シンガポールで権利移転しない不動産が増え、また権利取得不動産件数も10件未満である。権利移転では2回目の移転で東京から英国領ヴァージン諸島に移った不動産が、再び東京都に不動産所有権が移るという動きが見られる。ホテル用途不動産においても、権利移転を行わず所有者が定まる傾向が見られた。ただ所有権取得件数で見ると、3回目の移転の後6件の不動産が中国在住の所有者に変化した(図V-4-7-11及び図V-4-7-12)。



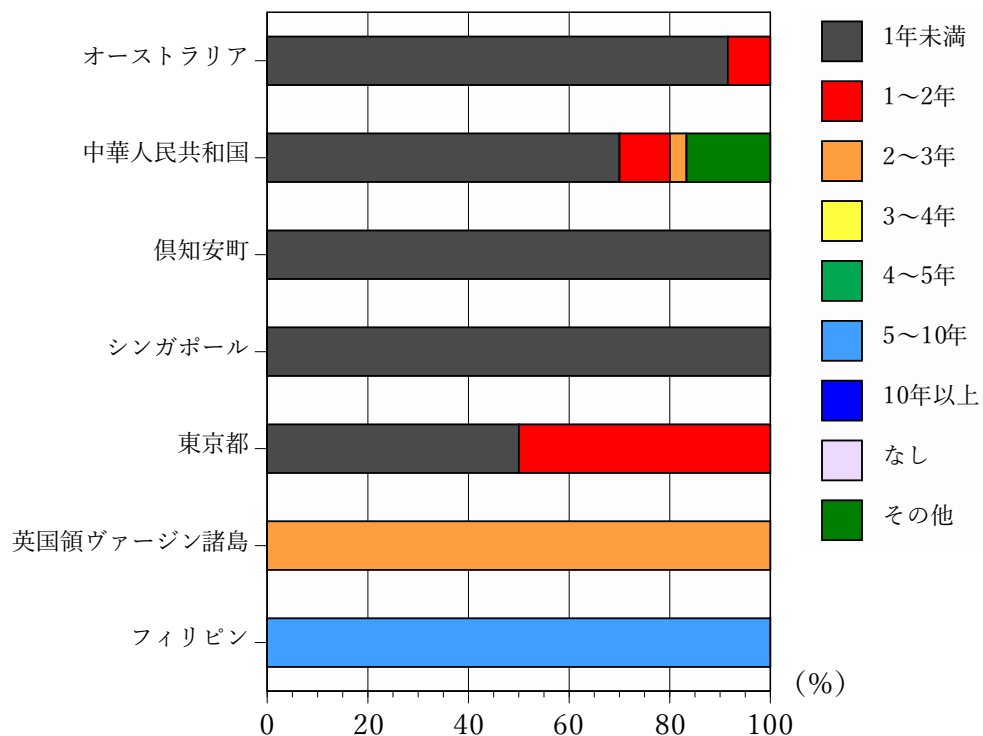
図V-4-7-1 居宅用途不動産の所有権移転先と権利維持期間（1回目）



図V-4-7-2 居宅用途不動産の所有権移転先別権利維持期間比率（1回目）

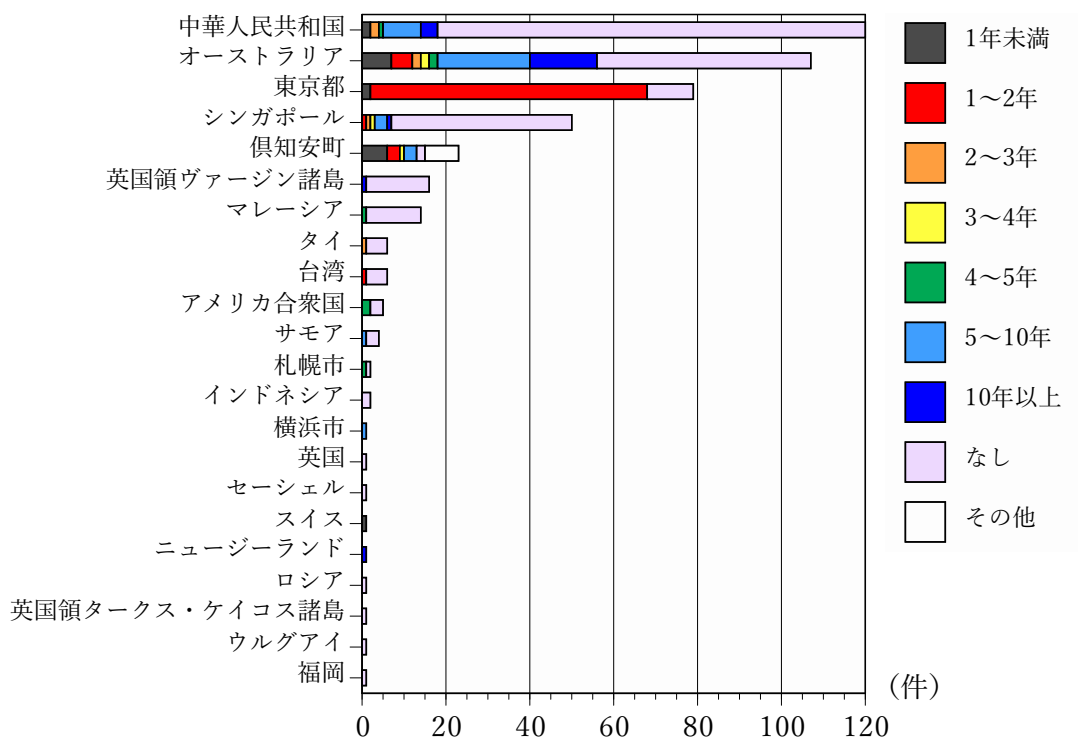


図V-4-7-3 ホテル用途不動産の所有権移転先と権利維持期間（1回目）

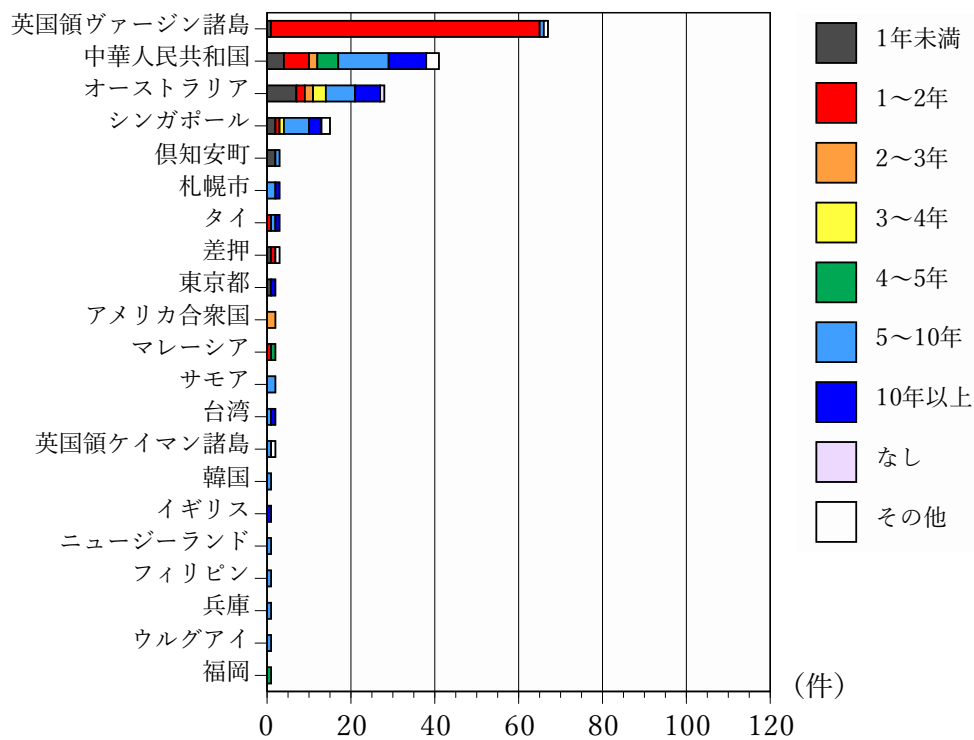


図V-4-7-4 ホテル用途不動産の所有権移転先別権利維持期間比率（1回目）

(a) 権利移転元別

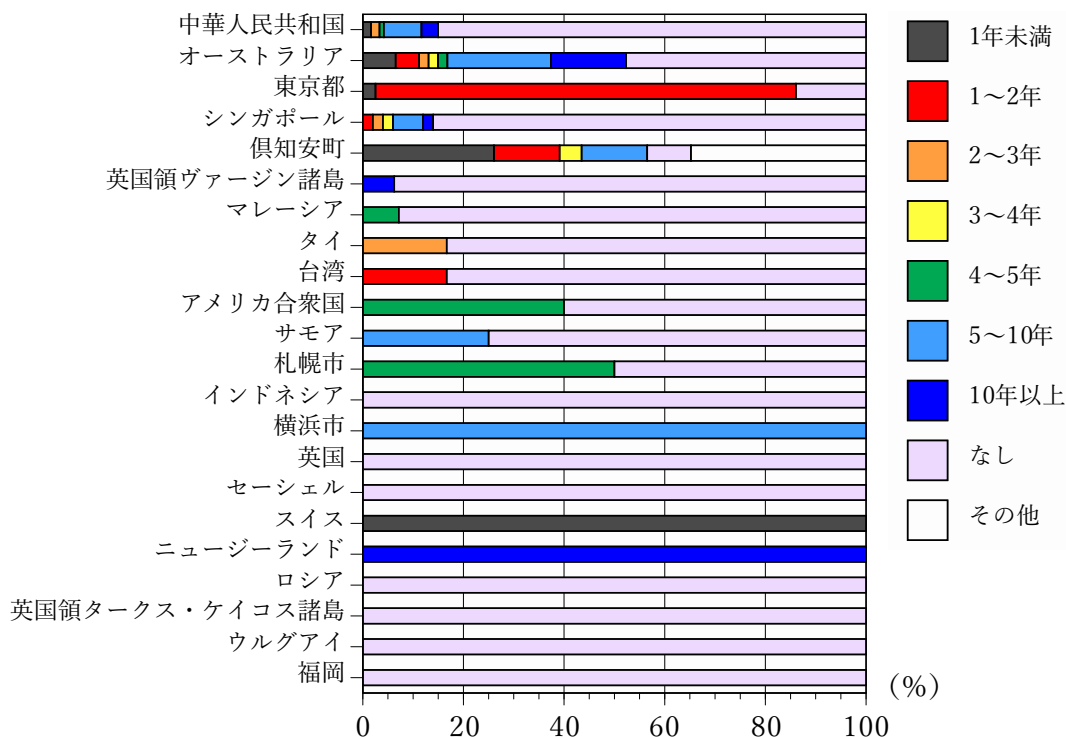


(b) 権利移転先別

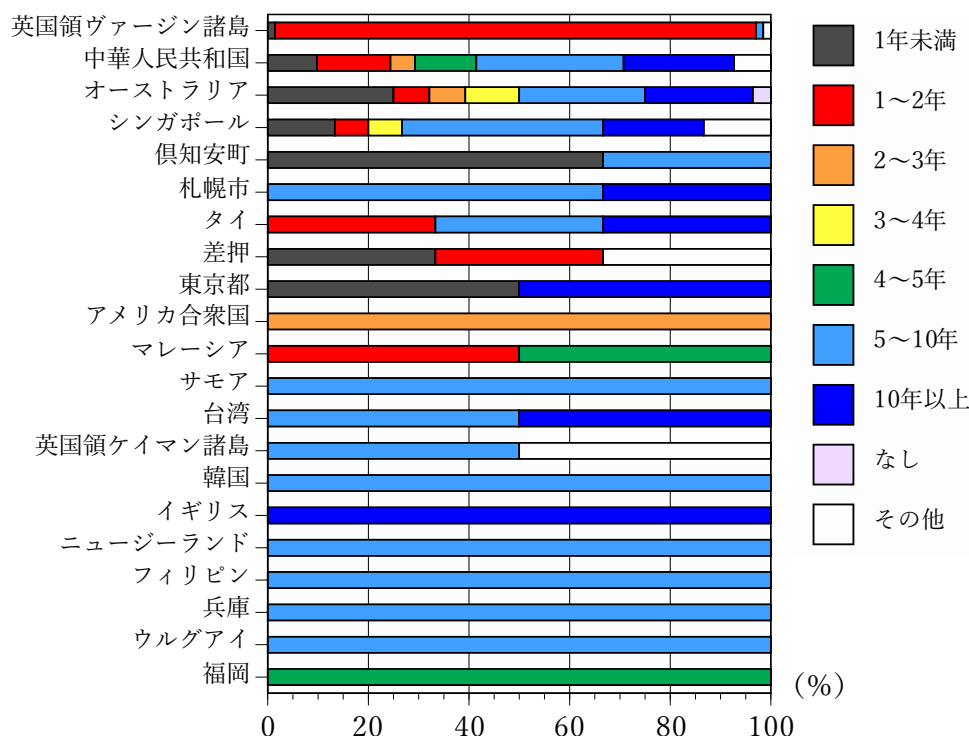


図V-4-7-5 居宅用途所有権移転情報と権利維持期間(2回目)

(a) 権利移転元別

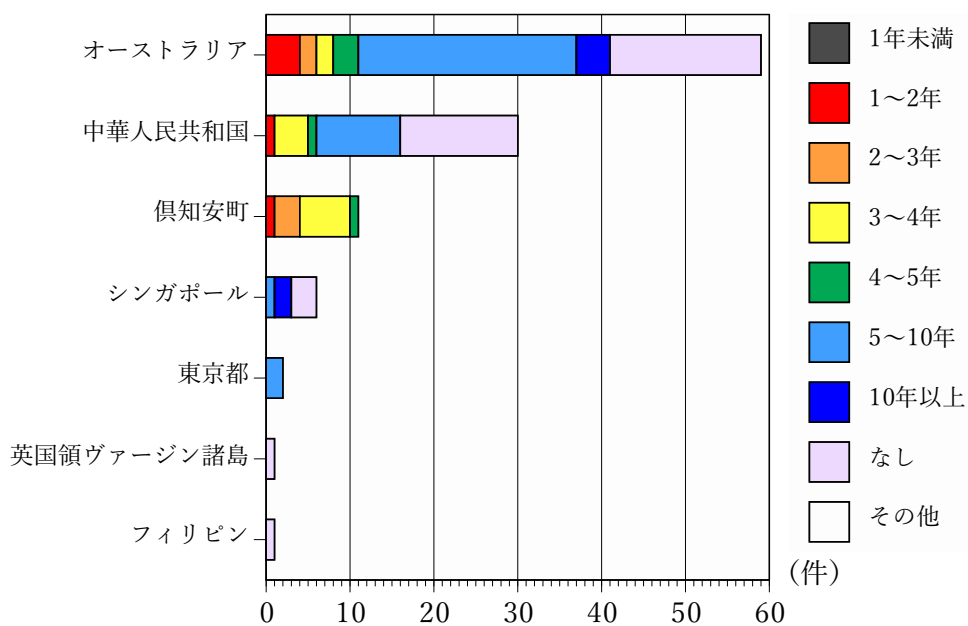


(b) 権利移転先別

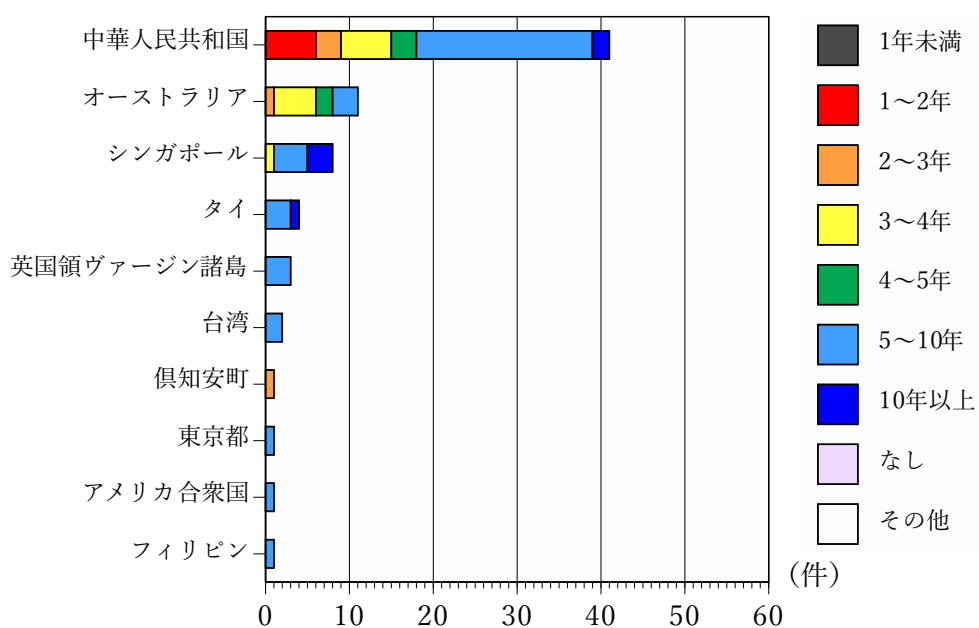


図V-4-7-6 居宅用途不動産の所有権移転先別権利維持期間比率（2回目）

(a) 権利移転元別

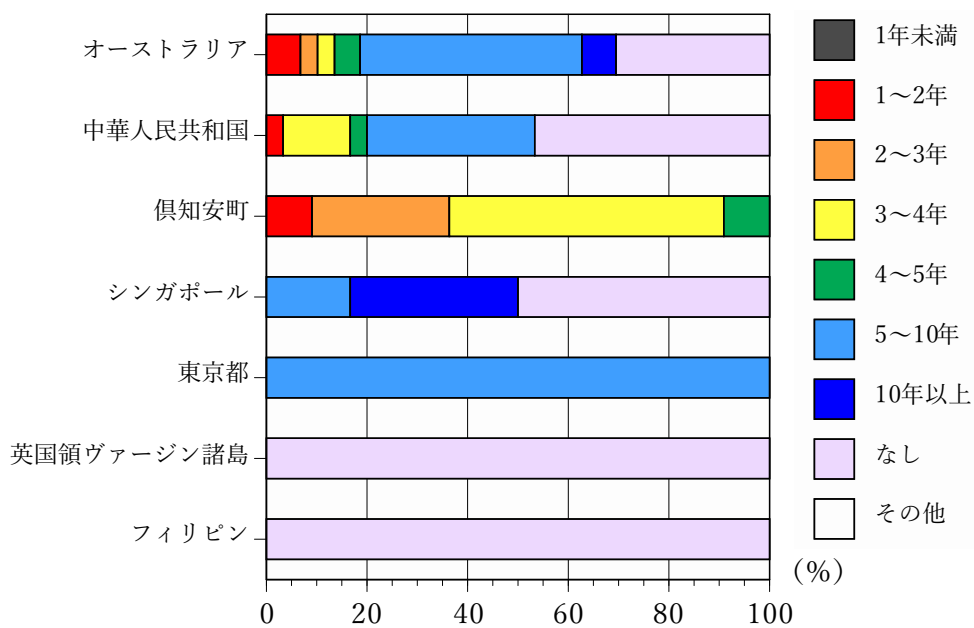


(b) 権利移転先別

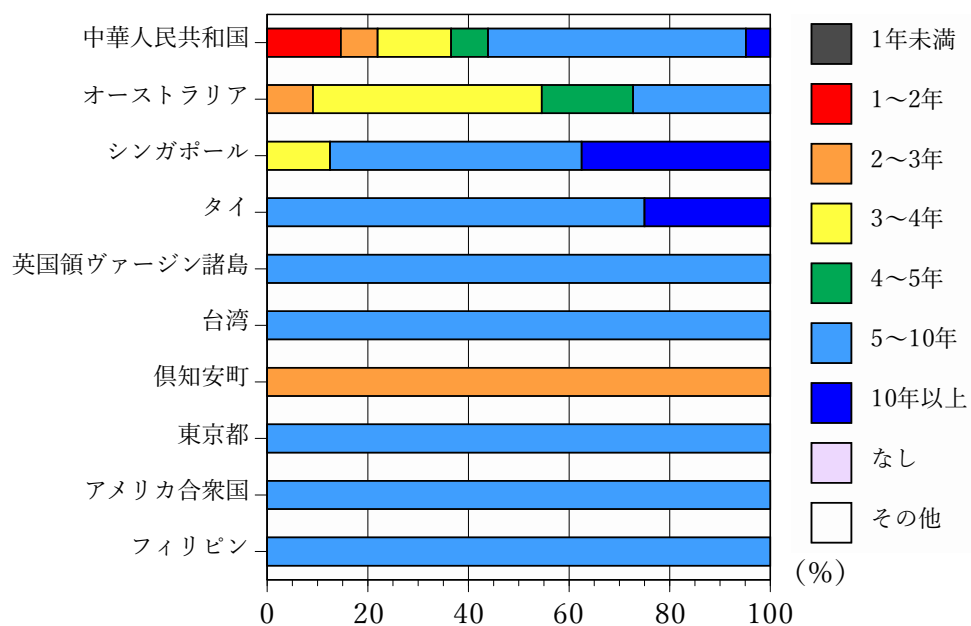


図V-4-6-7 ホテル用途所有権移転情報と権利維持期間（2回目）

(a) 権利移転元別

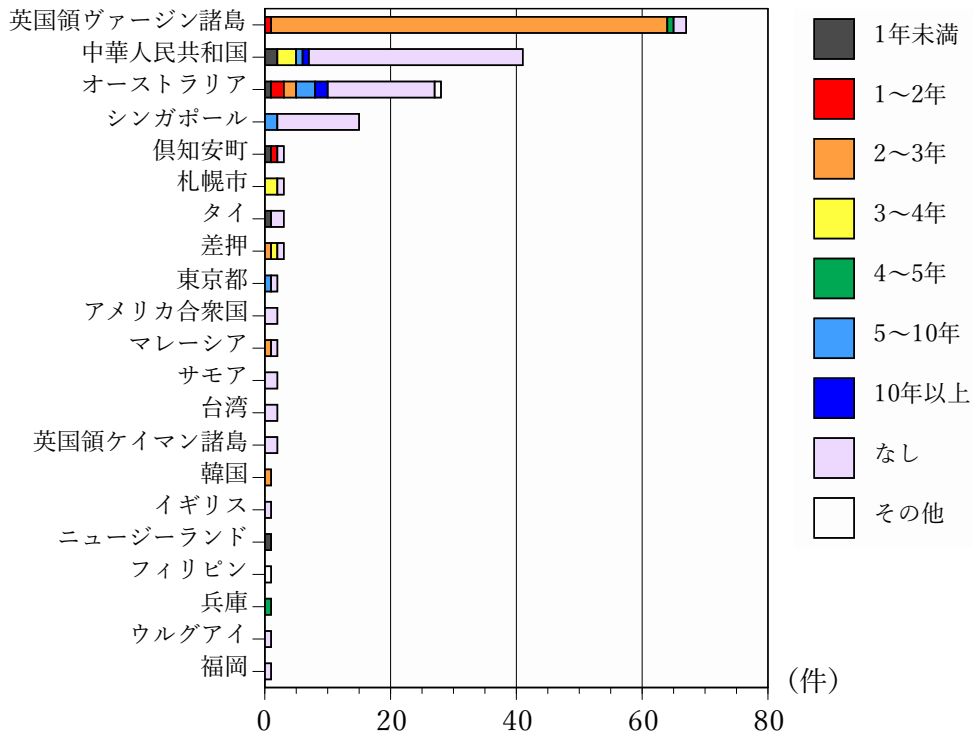


(b) 権利移転先別

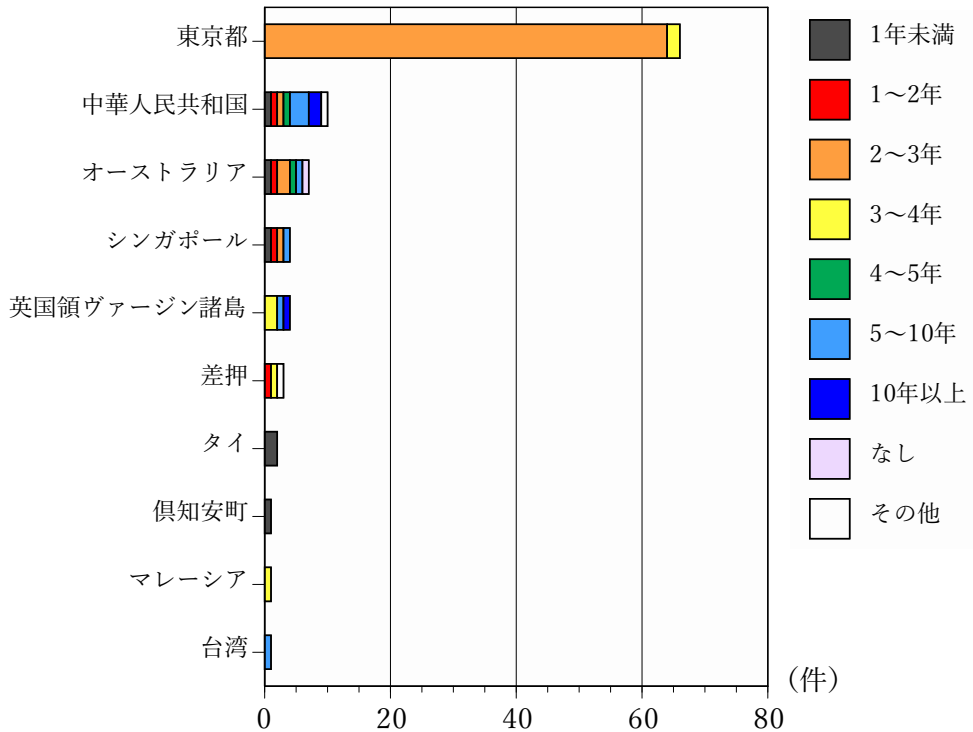


図V-4-6-8 ホテル用途不動産の所有権移転先別権利維持期間比率（2回目）

(a) 権利移転元別

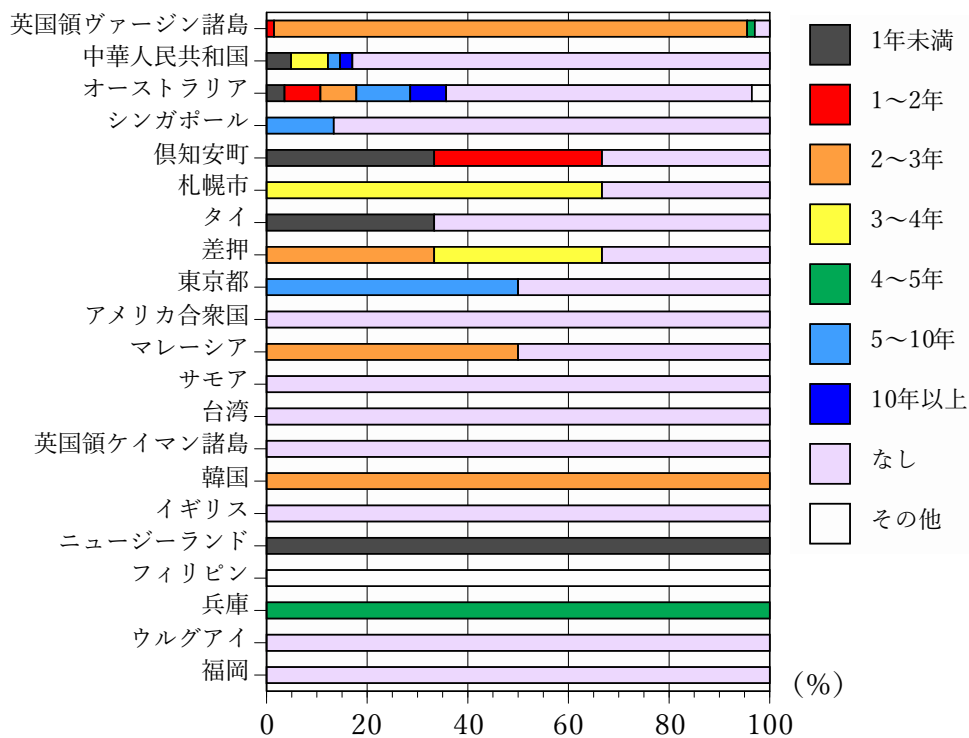


(b) 権利移転先別

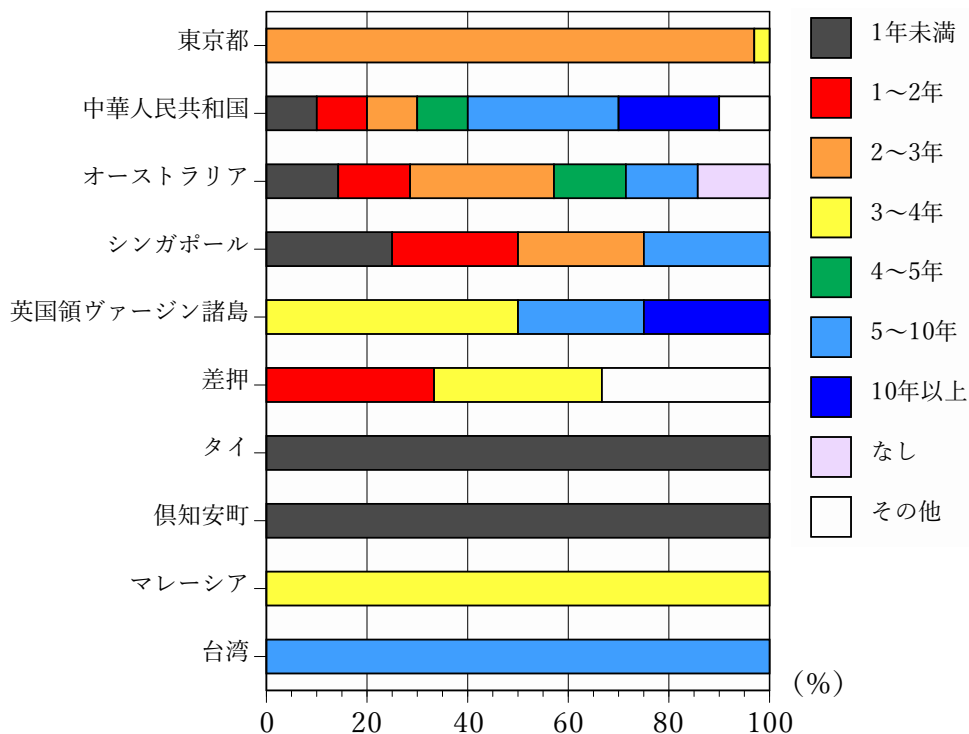


図V-4-7-9 居宅用途所有権移転情報と権利維持期間（3回目）

(a) 権利移転元別

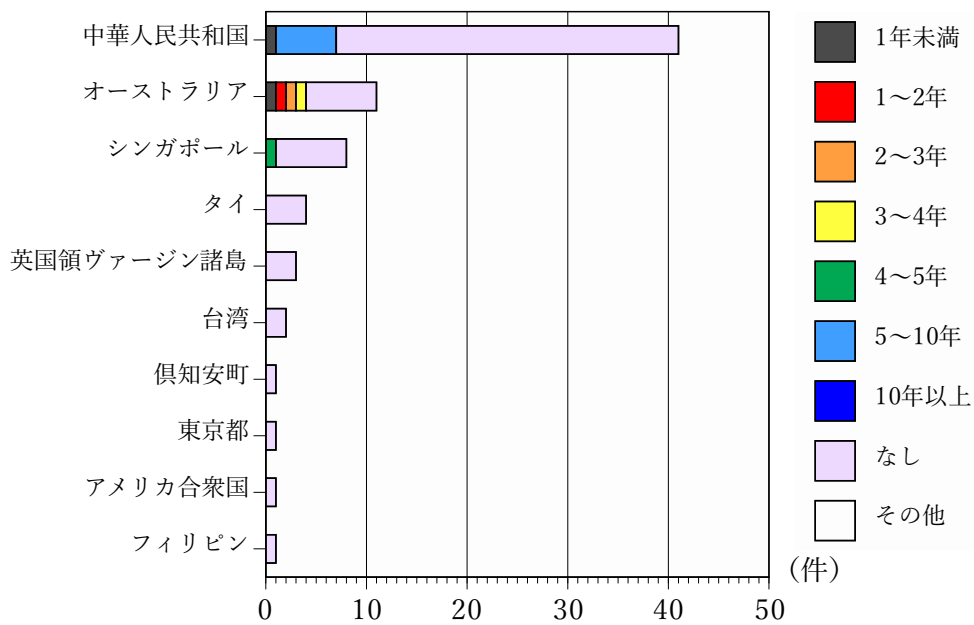


(b) 権利移転先別

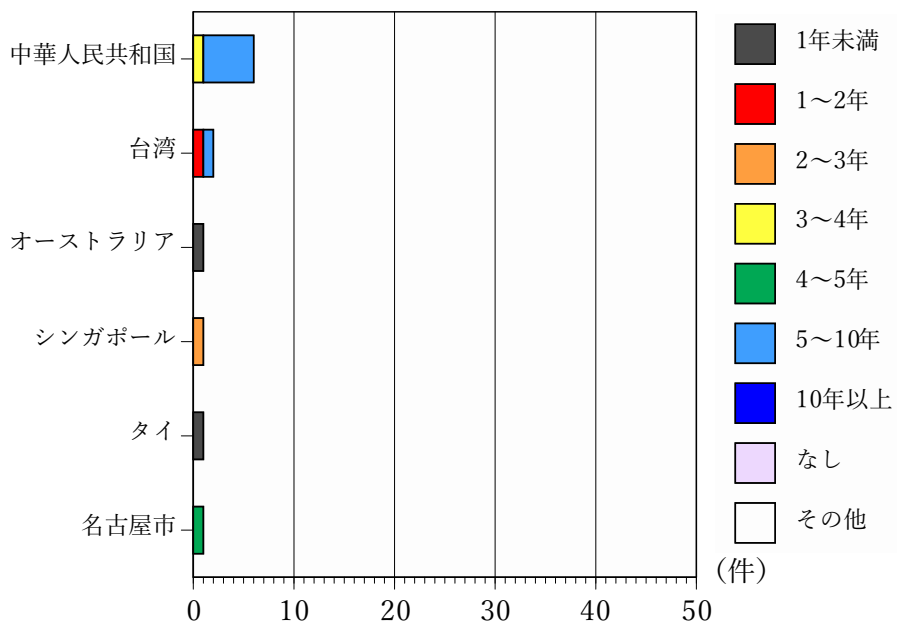


図V-4-7-10 居宅用途不動産の所有権移転先別権利維持期間比率（3回目）

(a) 権利移転元別

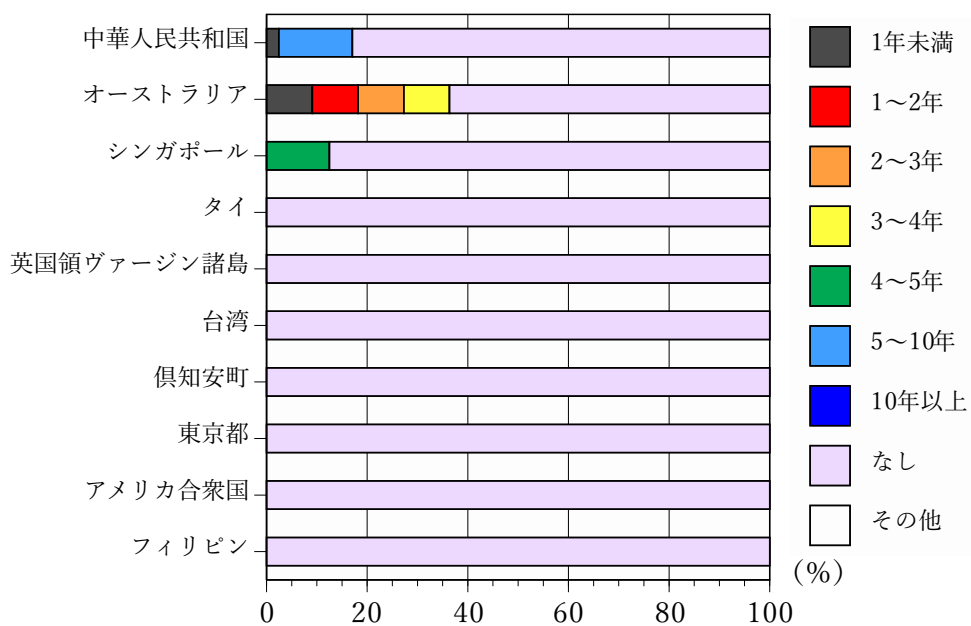


(b) 権利移転先別

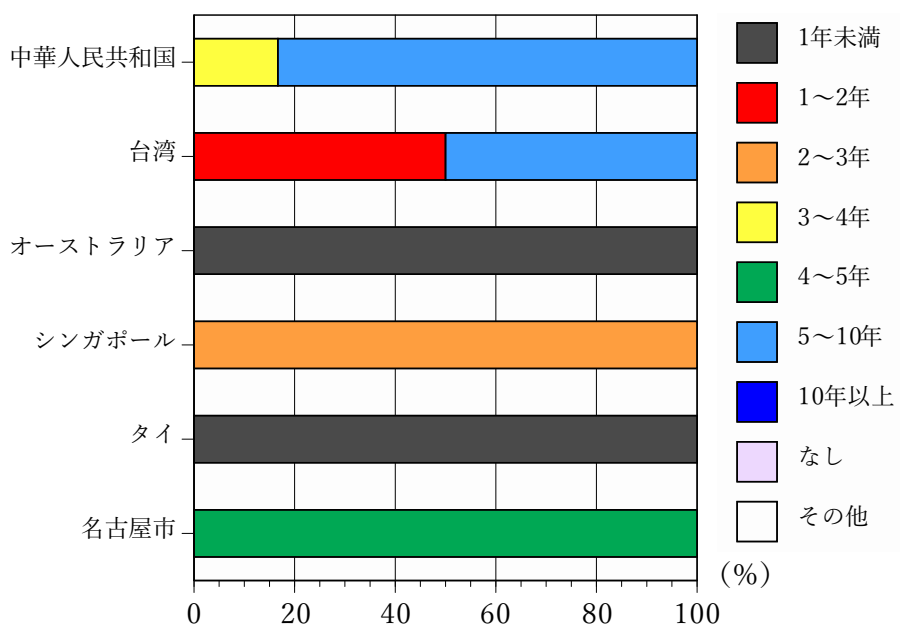


図V-4-7-11 ホテル用途所有権移転情報と権利維持期間（3回目）

(a) 権利移転元別



(b) 権利移転先別



図V-4-7-1 2 ホテル用途不動産の所有権移転先別権利維持期間比率（3回目）

V-5 ニセコひらふ北部地区における権利者所在地別にみた不動産の分布

V-5-1 国内権利者所在地別に見た不動産の分布

1) 倶知安町が権利者所在地である不動産

本節では権利者所在地別に不動産の分布変化を検討する。ここでは権利者所在地が多い地域対象とし、国内は北海道と東京都の2所在地を、国外はオーストラリアと中国を見る。ここでは所有者所在地と、最終権利移転後の権利者所在地を合わせて分析を行う。

本項は北海道の権利者所在地別不動産の分布を見ていく。なお、ここでは地元である倶知安町と北海道の中核都市である札幌市を分ける。図V-5-1-1は初期権利移転後に倶知安町が所有者所在地であった不動産の分布である。倶知安町を所在地とする所有者の不動産は建物件数が14件であり、主にひらふ北部地区の中心から北東部のささやき坂に隣接する場所に不動産が集中しており、道道343号沿いにも不動産件数20件以上の建物が分布している。しかしメインストリートであるひらふ坂に隣接する場所では2件と件数が少ない。建物件数に対して不動産登記数が多く、専有部分の多い建物を複数立地させていることが分かる。

図V-5-1-2は最終的な権利移転後に倶知安町所在地の権利者が保有する不動産の分布及び件数である。権利移転前とは大きく分布の傾向が異なっている。まず、少ない建物に多くの所有者がいたが、権利移転後は地区全体の建物に少数の権利所有者が存在する。そのため1件当たりの不動産専有率は低くなっている。北部地区中心部に集中していた権利者が、グランヒラフスキー場の麓まで不動産を所有する。このように売りに出された不動産を少数ではあるが、倶知安町所在の権利者が購入している。

前節でも述べたように、倶知安町所在権利者の不動産件数は大きく減少しており、もともと多くの権利を保有していた建物に関しては、他所在地の権利者との間で売買が成立したことがわかる。

2) 札幌市が権利者所在地である不動産

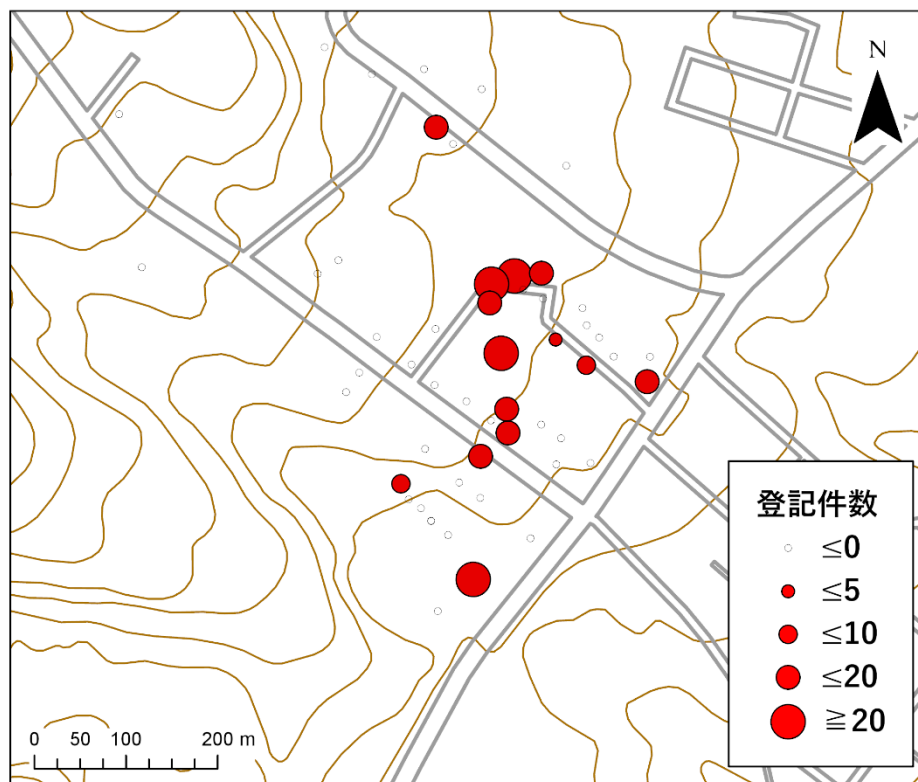
次に札幌市所在地の権利者動向を見ていく。図V-5-1-3は札幌市に所在地を置く所有者の不動産立地を示した。札幌市所在所有者の建物件数は2件であり、どちらも20件以上の専有部分を含む比較的大型の建物である。その位置は倶知安町所在所有者とは異なり、ニセコひらふ北部地区の端に位置する。南側は道道343号沿いであり、急斜面に近く地形的制約の大きい箇所位置するが、もともと建築物等がなく比較的広い土地が取得できる場所である。北側はニセコグランヒラフスキー場ゴンドラ乗り場の麓であり、レジャー目的であれば最適な立地と言える。

図V-5-1-4は最終的な権利移転後に札幌市所在地の権利者が保有する不動産の分布及び件数である。こちらは倶知安町と同様に減少し分散する傾向にあるが、南側の建物については10件以上の専有部分を有している。北側に関しては5件以下となっており、他所在地の個人あるいは企業に所有権が移転していることがわかる。

このように北海道所在所有者の不動産は基本的には権利が、他の権利者に移転しており、また新たに権利を取得する不動産は比較的少数であることが明らかとなった。

3) 東京都が権利者所在地である不動産

図V-5-1-5は東京都に所在地を置く所有者の不動産立地を示した。東京都所在の所有者が所有する建物件数は1件であり、登記登録当初は建物内の複数の不動産が、東京都所在企業によって所有されていた。またこちらは最終的にその1件の建築物内不動産所有件数は大きくは減少しておらず、他の東京都所在権利者によって北部地区内の複数個所の不動産が取得される様子がうかがえる(図V-5-1-6)。東京都所在権利者は北海道所在権利者とは異なり、不動産権利を維持しつつ、他の不動産を取得していることになるが、海外の個人や企業に比べるとその動きは緩やかである。



図V-5-1-1 所有者所在地別の登記登録件数（倶知安町所在者）

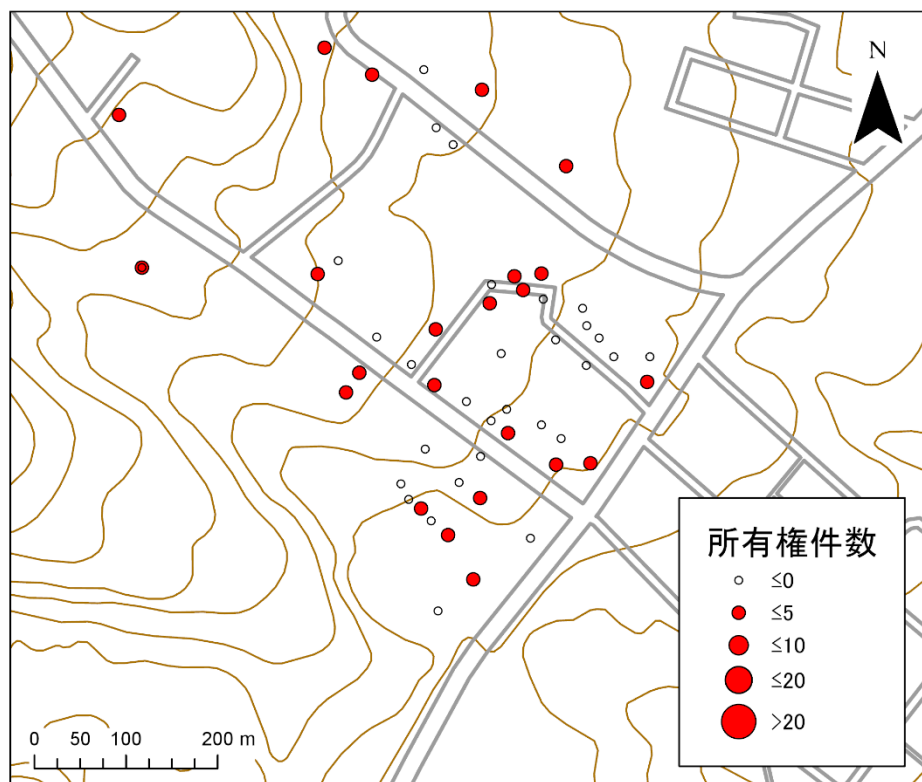


図 V - 5 - 1 - 2 権利移転後の権利者所在地別登記登録数（倶知安町）

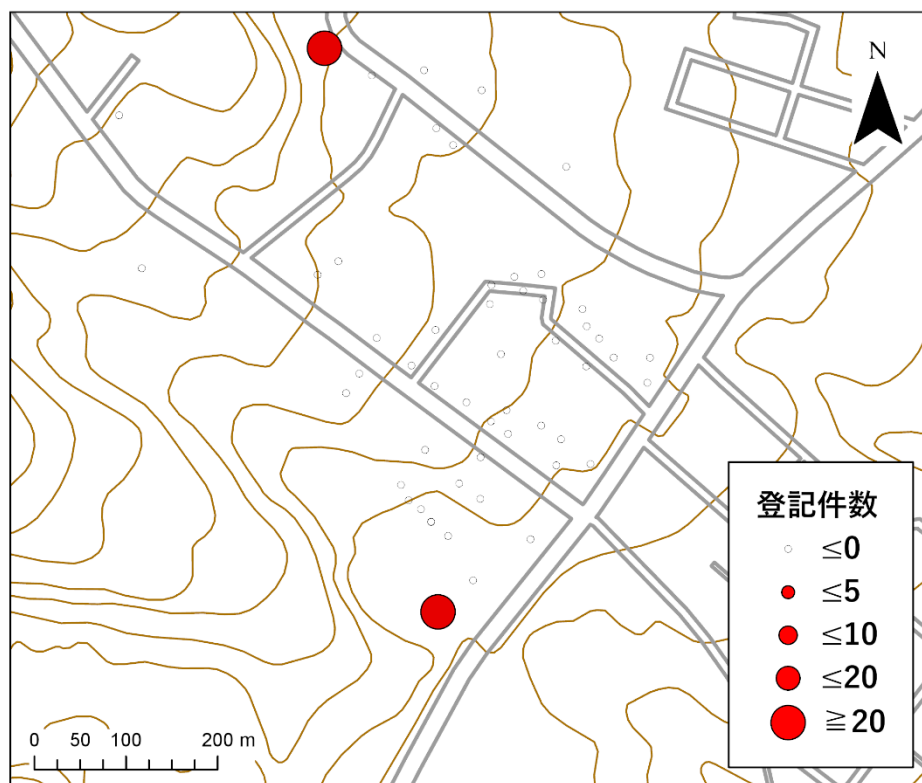


図 V - 5 - 1 - 3 所有所在地別登記登録件数（札幌市所在者）

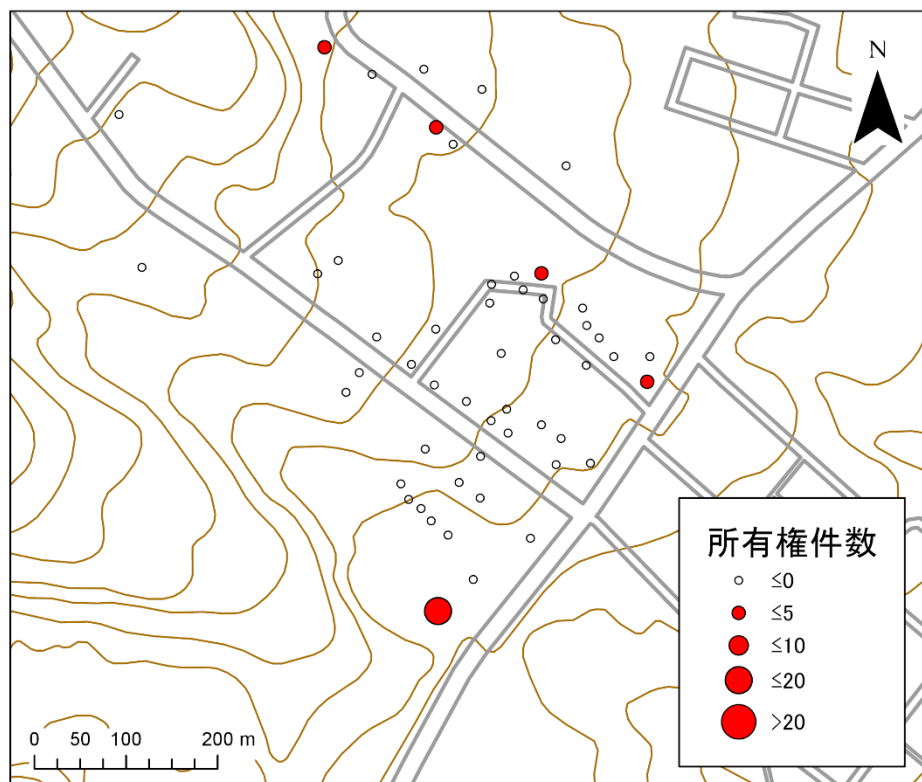
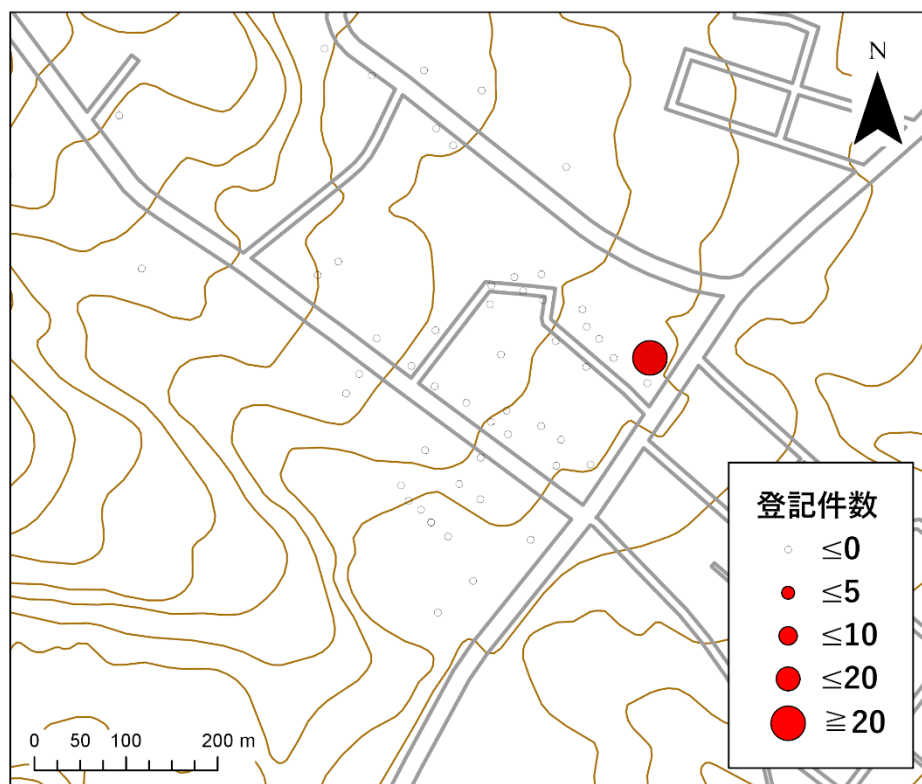


図 V - 5 - 1 - 4 権利移転後権利者所在地別登記登録数（札幌市）



図V-5-1-5 所有所在地別登記登録件数（東京都所有者）

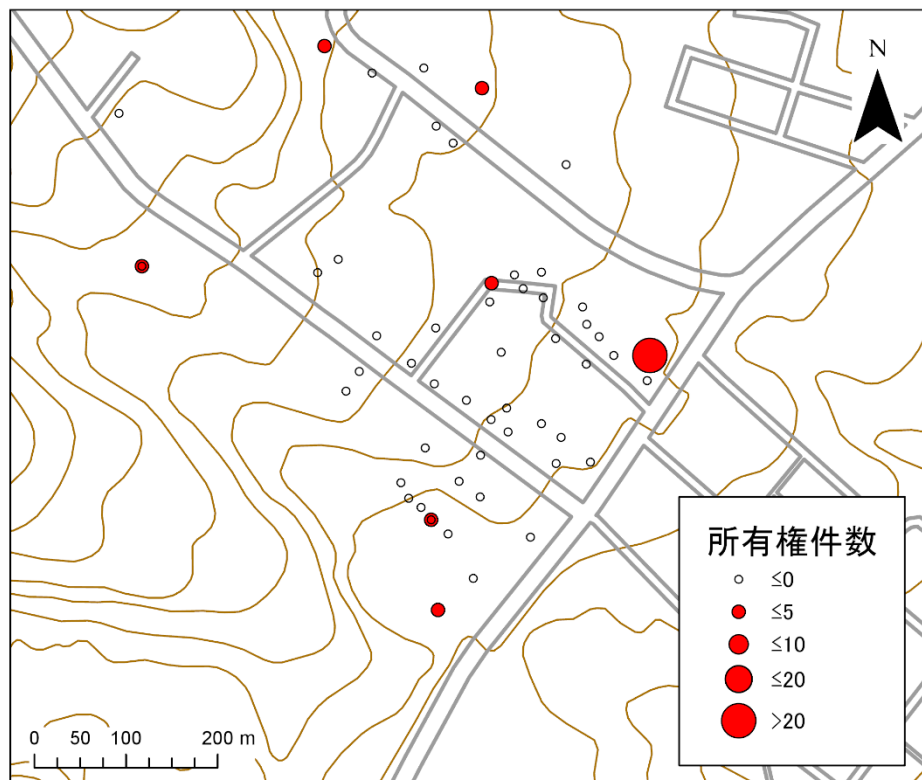


図 V - 5 - 1 - 6 権利移転後権利者所在地別登記登録数（東京都）

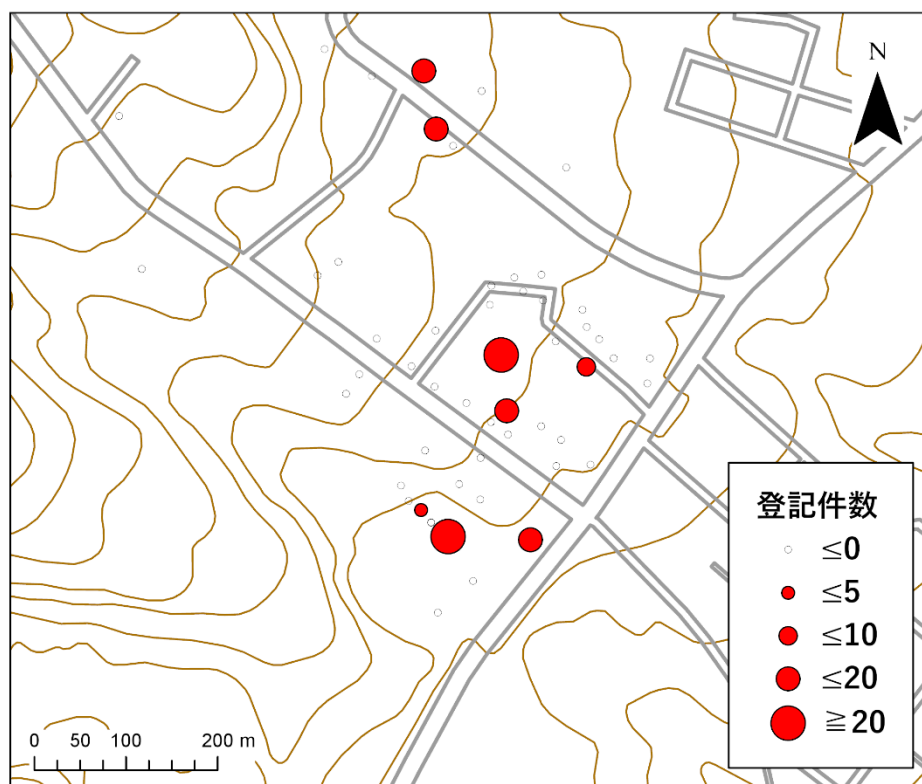
V-5-2 オーストラリア所在権利者別に見た不動産の分布

図V-5-2-1はオーストラリア所有者所有の不動産の立地及び不動産件数を示した地図である。オーストラリア所有者所有の建物は8件であり、メインストリートよりも中通りに面する建物が多い。建物不動産の規模は10以上20未満の物件が4件、20以上建物が2件と比較的中規模な建物を中心である。またグランヒラフスキー場に隣接するエリアにも建物が立地するなど、ひらふ北部地区全域にわたって建物が立地する。

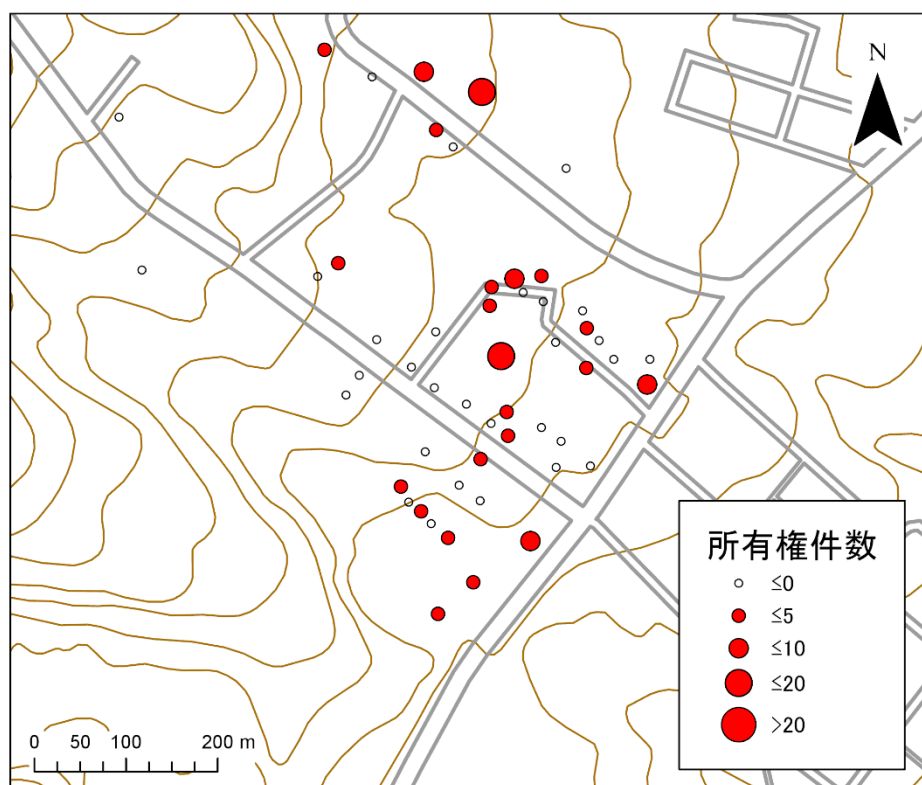
権利移転後の立地を見ると、1件の建物に集中するのではなく、地区全域の建物に少数の所有者がそれぞれ不動産を所有する状態が見られる(図V-5-2-2)。この中でも建物規模の大きい地区中心に位置するヨウテイトラックスには、比較的多くのオーストラリア所在権利者が集まっている。もともとオーストラリア所在所有者の物件であったことが、オーストラリアの権利者を集めた一つの要因であると考えられる。

V-5-3 中華人民共和国所在権利者別に見た不動産分布

中国所有者による取引が活発に行われていることは前節で述べたが、中国所在権利者の不動産分布及びその件数も他の所在地に比べて規模が大きいことが分かる(図V-5-3-1)。まずオーストラリア権利者同様に、中国権利者もひらふ北部地区全域に広がっている。オーストラリア権利者は1つの建物に対して少数の権利者が存在するのに対して、中国権利者は1件の建物内不動産権利数が20件以上のものが複数存在するなど、1件の建物に対する不動産所有率が高い。これはいくつかの要因が考えられる。まず前項にて国者所有者による建物立地に触れたが、国内の権利者は減少傾向にあった。こうした比較的専有部分の多い建物不動産が、中国権利者向けに販売されているのではないかと推測される。そのため、中国権利者による不動産売買も活発になり、結果として1つの不動産に対する所有率が上昇している。また、その他の建物に関しても、不動産が広く売りに出されており、またオーストラリア権利者による権利取得が中国に比べて少ないことから、結果として、ひらふ北部地区全域にわたって中国所在権利者が存在するような現在の形になったと考えられる。



図V-5-2-1 所有所在地別登記登録件数（オーストラリア所在者）



図V-5-2-2 権利移転後権利者所在地別登記登録数（オーストラリア）

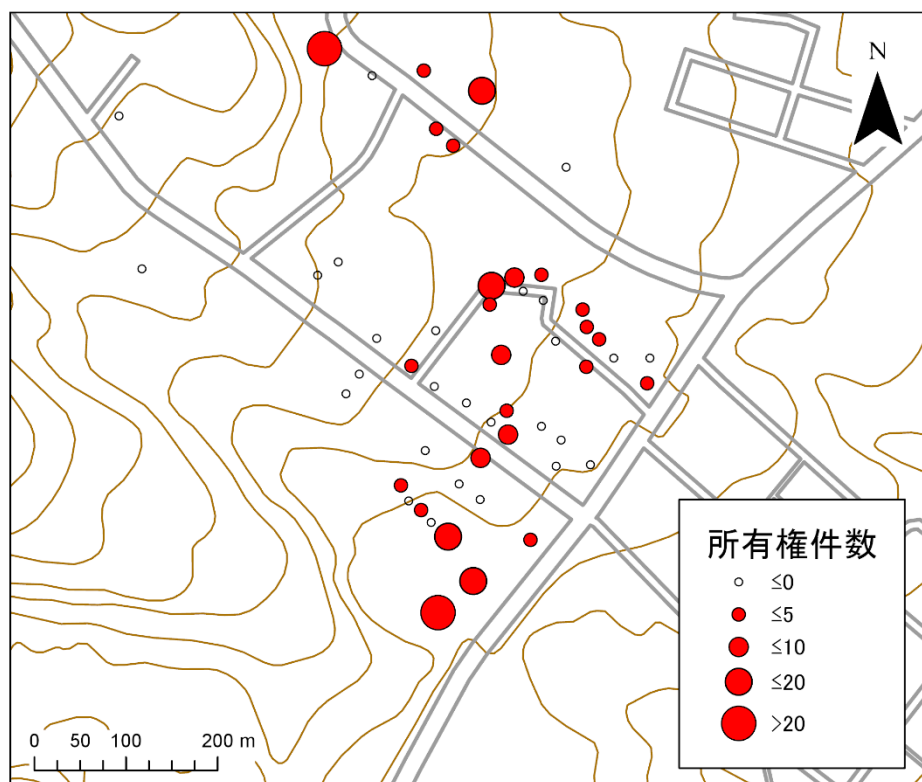
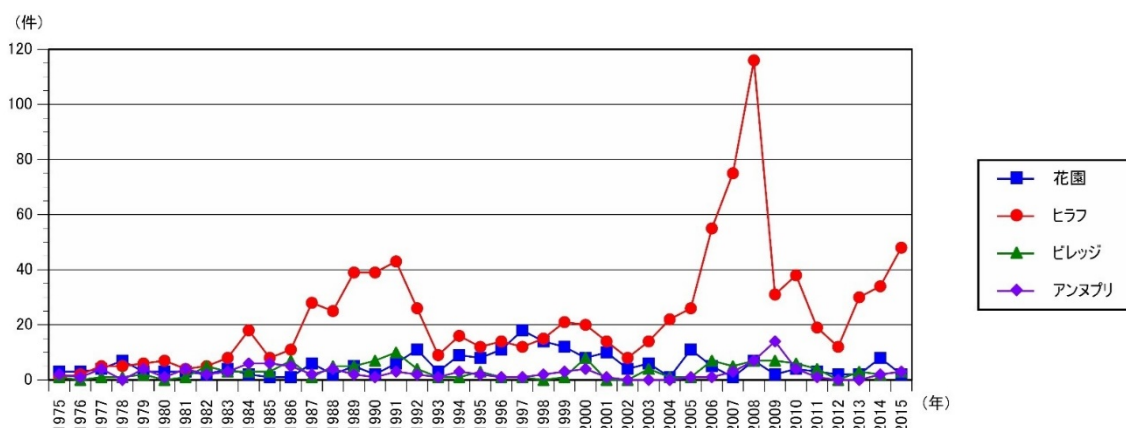


図 V - 5 - 3 - 1 権利移転後権利者所在地別登記登録数（中国）

VI ひらふ地区の開発と災害リスク

VI-1 ニセコエリアにおけるリゾート開発

ニセコエリアにおけるリゾート開発は主に3つの時期に開発が進んだといえる（図VI-1-1）。第1期は1980年代後半のバブル経済期からバブル崩壊にかけての時期である。バブル経済期以前は、リゾートエリア4地区（花園・ひらふ・東山・アンヌプリ）はどの地区も建築確認申請件数が10件未満と低調に推移する。バブル経済期においては、特に国内資本による別荘などといった小規模開発が進み、1987年には20件を超え、最も申請件数が多くなる1991年のひらふ地区では、1975年以来初めて40件を超える。特にバブル経済期後期に開発が集中しているため、スキーリゾートの人気を背景に、不動産への投資が地方でも活発になったのではないかと考えられる。また、ひらふ地区は急斜面が多いため、開発できる土地が少ない。そのため、飛び地的に開発地域が広がっている。このバブル経済期に泉郷や樺山といったスキー場から離れた土地においても建築確認申請が行われているため、ひらふ地区の開発エリア拡大が始まった時期ともいえる（図VI-1-2）。



図VI-1-1 ニセコリゾートエリアにおける建築確認申請件数

件数ベースではひらふ地区が最も多いものの、建築面積ベースでは東山地区が1991年に非常に大きな値を示す（図VI-1-3）。これは当時、西武グループ傘下の株式会社コクド（旧国土計画株式会社）によって、西武プリンスホテルの建築確認が申請されたためである。このように、この時期にはニセコリゾート全体では開発が活発化しているが、スキー場を中心とした4地区はそれぞれ開発の方向性が異なり、それが今日の開発につながっていると考えられる。

バブル経済が崩壊すると、建築確認申請は再び10件を下回る。ここからリゾートエリア4地区はどの地区も開発が低調に推移する。ただ、倶知安町に位置する花園地区及びひらふ地区は、ニセコ町に位置する東山地区やアンヌプリ地区よりも件数が多い状態で推移して

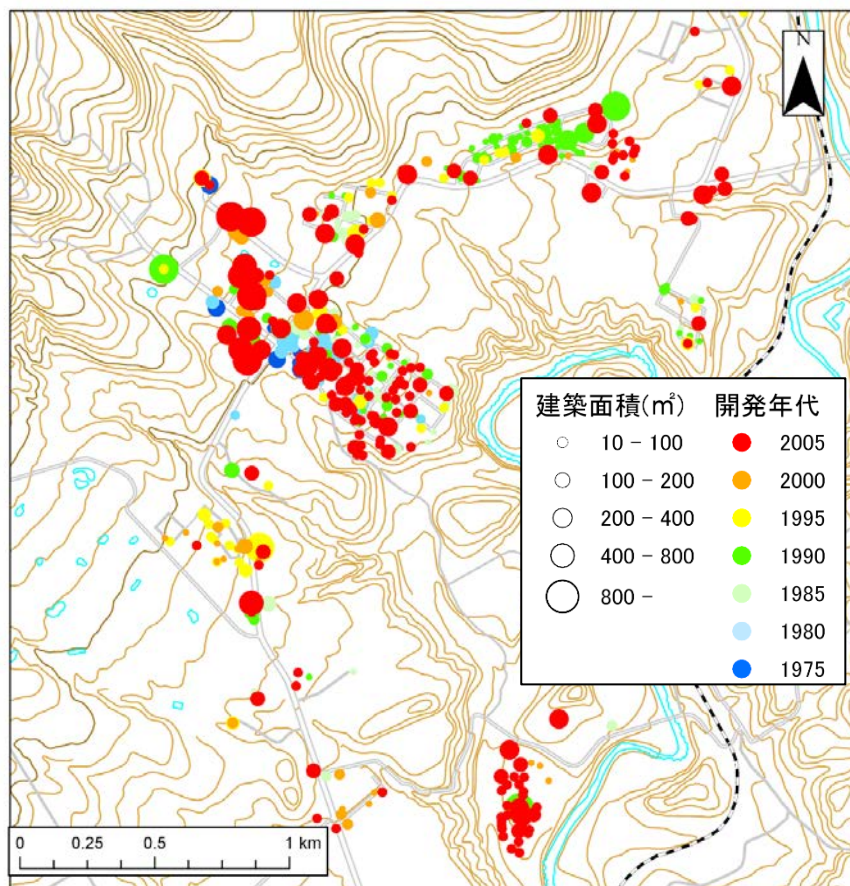
おり、これは位置する自治体の規模に起因するものと考えられる。花園地区やひらふ地区は俱知安町市街地地区に隣接しているため、市街地地区開発の影響、例えば町民の住宅や町民用施設の立地が寄与している。

リゾートエリアの開発が活発化する第 2 期は 2000 年代後半である。特に 2005 年から 2008 年にかけては、建築確認申請ベースで最も件数が多くなる。これは外国人観光客からの認知度の上昇と、それに伴う外国資本による開発が進んだためである。2005 年に建築確認申請において初めて国外申請者が確認され、その後オーストラリア在住の申請者による建築確認申請が増加する（図VI-1-4）。ひらふ地区は再度脚光を浴び始めた時期には、オーストラリアによる開発がしばしばクローズアップされている。その後、オーストラリア在住の申請者は減り、逆に中国などのアジア圏在住申請者が増加する。第二期は外国資本による開発が増加するとともに、開発の主体が豪州からアジア圏にシフトしていくなどの動きが見られる。しかし 2008 年ごろから始まる世界金融危機などの経済的悪材料を背景に、再び建築確認申請は減少する。

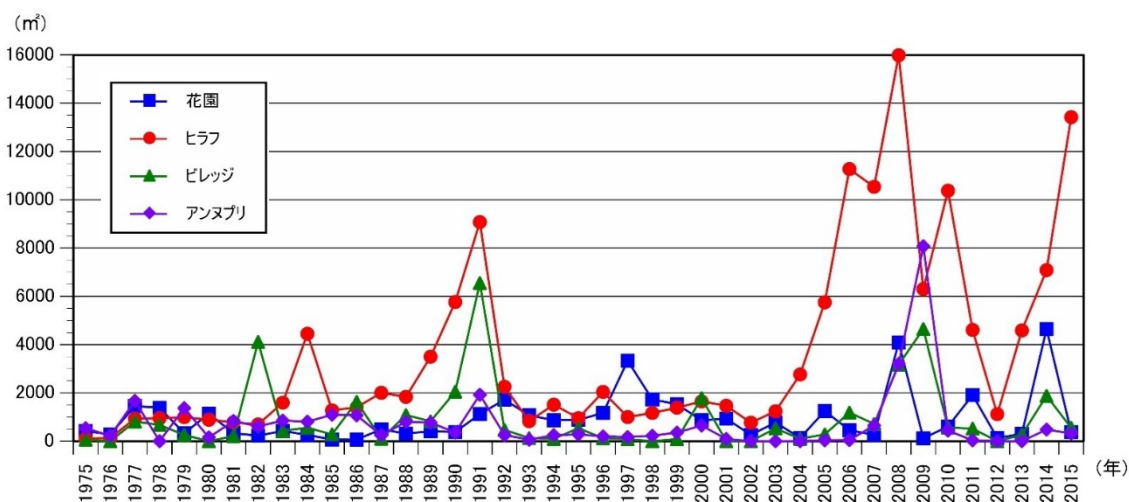
開発が活発化する第 3 期は 2010 年代、中でも 2013 年から現在にかけてである。第 2 期が世界金融危機などの影響で沈静化してから、建築確認申請が再び増加に転じるまでの期間は 5 年弱であり、バブル崩壊後に比べると非常に早い回復がみられる。建築確認申請を見ると 2013 年には再び増加に転じている。建築確認申請建築面積ベースでみると、2013 年は件数と同様に建築面積も増加に転じ、2015 年には最も建築面積の大きな 2008 年に近い値である。件数が少ないのに面積が大きいことから、1 つの建物の規模が大きくなっていることが分かる。第 1 期と第 2 期には小規模開発が多いが、第 3 期には開発の規模が大きくなるなど、それまでと異なる傾向が見られる。

ひらふ北部地区に着目すると、現在立地している建物の多くが 2010 年以降に不動産登記登録された建物である（図VI-1-5）。特にひらふ坂とささやき坂に挟まれたエリア、ファミリー坂周辺、ゴンドラ坂周辺などは新しい建物に新築、ないしは建て替えられていることが分かる。また道道 343 号沿いには 2020 年に登録された建物が立地するなど、現在のひらふ北部地区はほぼ第 3 期に建てられた建物となる。このようにニセコリゾートエリアは景気などに左右されつつも開発が繰り返され、現在の姿になっているといえる。

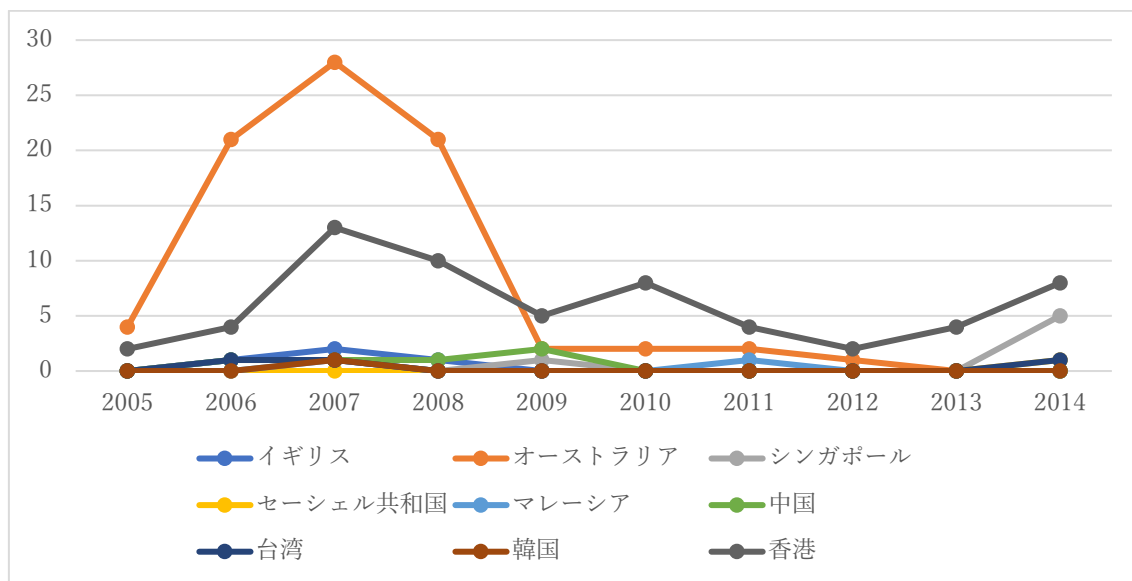
しかし先にも述べたようにひらふ地区のスキー場はニセコアンヌプリに位置しているが、アンヌプリと羊蹄山を挟むようにして一級河川である尻別川が流れている。スキー場麓からこの尻別川までは直線距離にして約 1.5km しかなく急傾斜の多い土地となっている。また前章で見たように、住宅用途及び宿泊用途建築物はこの狭い裾野に密集するように立地したため、尻別川や冷水川、尻別 2 号川などの急傾斜地周辺まで開発が拡大した。そのため、こうした開発エリアでは大雨や融雪などに起因する土砂災害のリスクが高まっていることが指摘される。



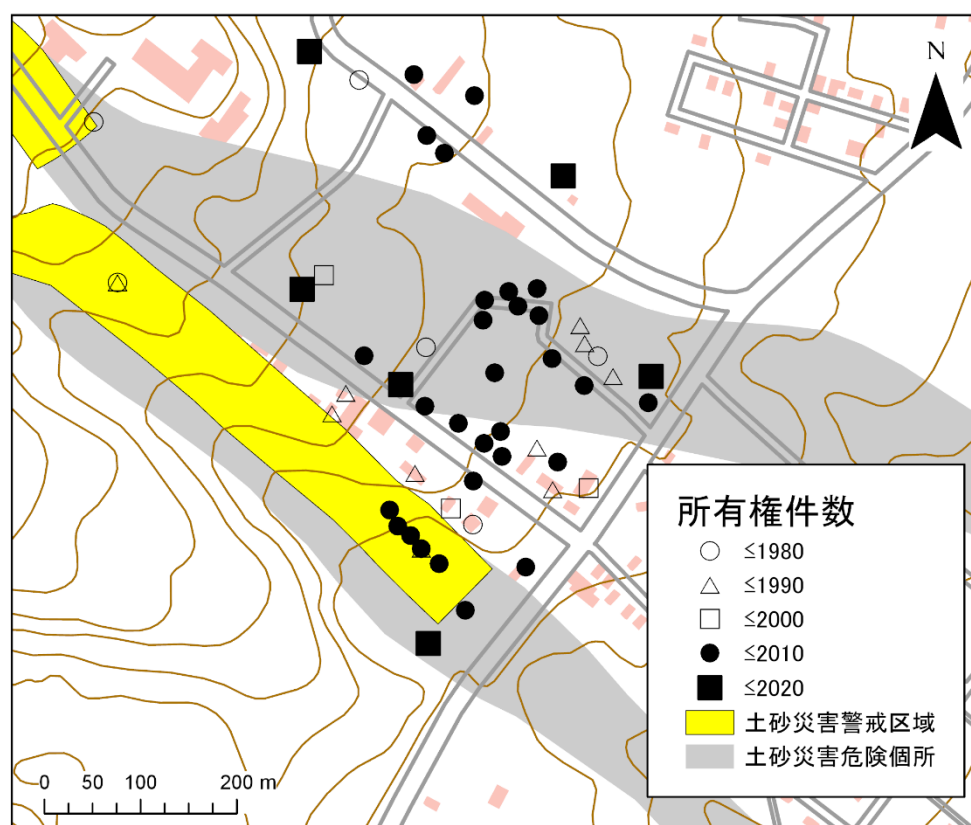
図VI-1-2 ニセコリゾートエリアにおける建築確認申請地



図VI-1-3 ニセコリゾートエリアにおける建築確認申請面積



図VI-1-4 ニセコリゾートエリアにおける国外在住建築確認申請件数



図VI-1-5 ひらふ北部地区における不動産登記登録地及び登録年代

VI-2 災害発生の危険が想定される地域

VI-2-1 土砂災害危険箇所

このひらふ地区では大きく分けて、三つの危険地域が存在する。一つは北海道が地形図から土砂災害基準に照らし合わせて指定する土砂災害危険箇所である。その土砂災害危険箇所をより詳しく調査を行い、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策に関する法（土砂災害防止法）に基づく措置が必要とされた区域が土砂災害警戒区域として指定される。これらの危険地域は北海道庁後志総合振興局小樽建設管理部が指定されるが、それとは別に国有林を除いた民林において指定される山地災害危険地区があり、北海道庁後志総合振興局林務課によって管理されている。以下では土砂災害危険箇所、土砂災害警戒区域、山地災害危険地区について、それぞれ詳しく解説する。土砂災害危険箇所は地形図及び空撮図、都市計画図などを用いて土砂災害の発生及び被害が及ぶ可能性を机上で判断した箇所である。ニセコエリアの場合は北海道庁後志総合振興局小樽建設管理部によって調査される。土砂災害危険箇所は大きく三つの災害を想定している。まず溪流の勾配が3度以上あり、土石流が発生した場合に被害が予想される危険区域に、人家や公共施設がある溪流を土石流危険溪流という。次に、傾斜度30度以上、高さ5m以上の急傾斜地で人家や公共施設に被害を及ぼす恐れのある急傾斜地および近接地を急傾斜地崩壊危険箇所として指定している。さらに空中写真の判読や災害記録の調査、現地調査によって、地すべりの発生する恐れがあると判断された区域のうち、河川・道路・公共施設・人家等に被害を与える恐れのある範囲を地すべり危険箇所としている。

土砂災害危険箇所は、細かくⅠ-Ⅲまでの三つのレベルに分けられている。Ⅰは土石流・がけ崩れの発生の危険性がありなおかつ5戸以上の人家、もしくは公共施設や災害弱者施設が1施設以上に被害を生じる恐れがある溪流・がけ地が指定される。Ⅱは1戸以上5戸未満の人家が生じる場合、Ⅲは人家等の被害はないが、将来的に住宅開発により保全対象ができる可能性の高い地域である。

しかし、これらの危険箇所はあくまで机上での災害想定であり、土砂災害防止法等による法的拘束力を持たない地域である。

VI-2-2 土砂災害警戒区域

土砂災害危険箇所は机上での災害想定であり、こうした危険箇所を実際に現地調査することで災害発生の可能性を判断し指定するのが土砂災害警戒区域である。この警戒区域に関する法律が土砂災害防止法である。

土砂災害防止法は、土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害の恐れのある区域についての危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制等のソフト対策を推進することを明記した法律である。この土砂災害防止法に基づき、都道府県が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定を行っている。

土砂災害警戒区域は、土砂災害が発生した場合、住民の生命または身体に危害が生ずる恐

れがあると認められる土地の区域で、警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域を指す。これは過去の土砂災害による土砂の到達範囲などを勘案して設定される。

特別警戒区域は、警戒区域のうち土砂災害が発生した場合、建築物に損壊が生じ住民の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制される土地の区域である。

これらの区域に指定された場合、住民に対しての土砂災害情報の普及や避難経路の周知などソフト面での対策が必要となる。しかし北海道庁後志総合振興局の説明によると、現状では住民に対する周知を目指しており、ニセコエリアのようなリゾートエリアにおける観光客に対する周知については明文化されていない。

VI-2-3 山地災害危険地区

山地災害危険地区とは、山地で発生する山腹の崩壊、地すべり及び崩壊土砂の流出などによって、公共施設等や人家等に直接被害を及ぼす可能性がある地区を指す。林野庁が定める調査要領に基づき、地形地質等が一定の基準以上の地区を調査把握し指定する。山地災害危険地区は災害の発生形態等によって山腹崩壊危険地区、崩壊土砂流出危険地区、地すべり危険地区の3種類に区分される。

山腹崩壊危険地区は落石による災害を含む山腹崩壊による災害が派生する恐れのある地区である。急斜面で軟弱な地盤や、山の斜面に亀裂や湧き水があるなど山腹の表層部分が崩壊し、建物を巻き込み被害を出す危険がある。

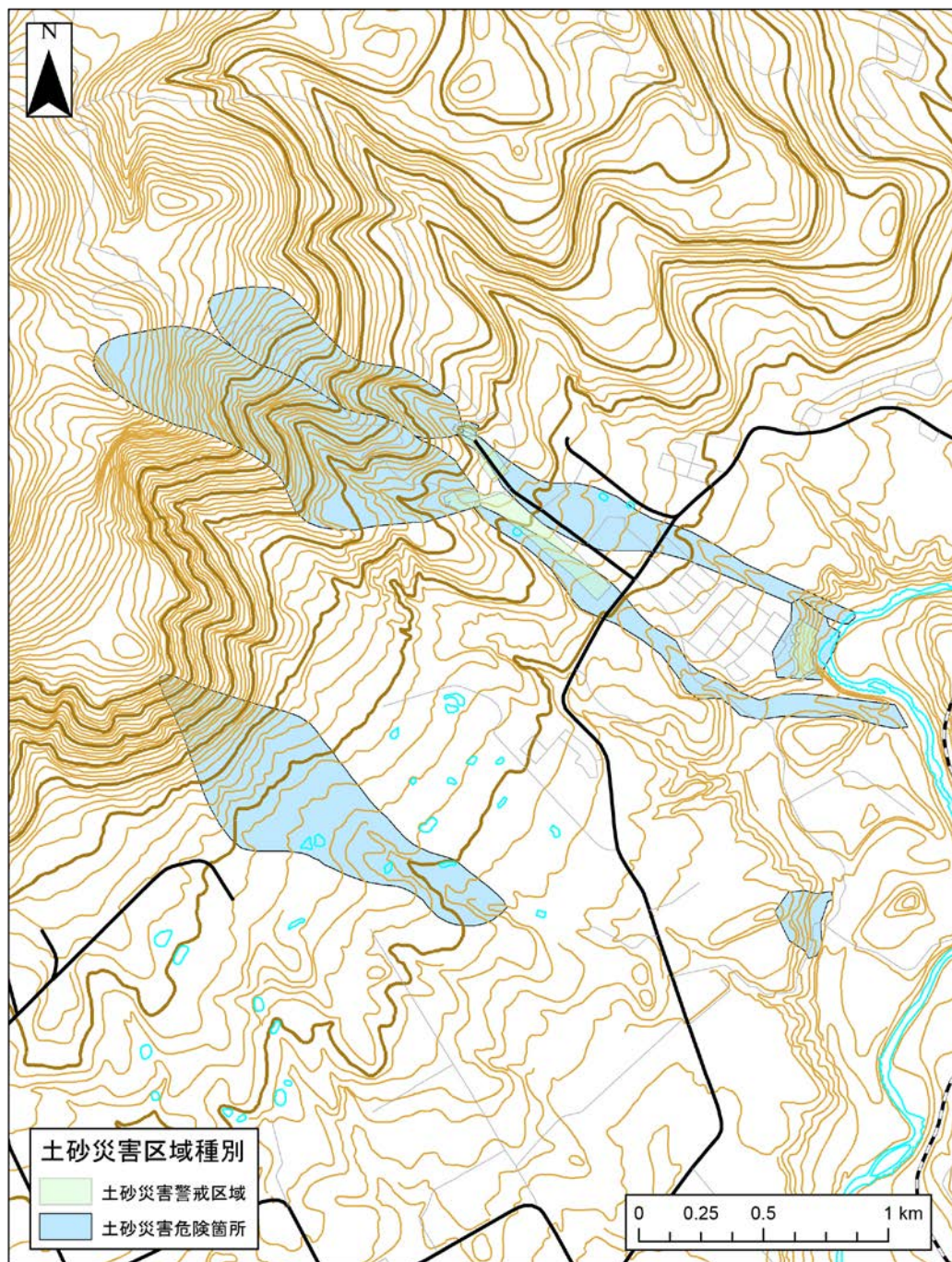
その山腹崩壊や地すべりによって発生した土砂または火山噴出物が土石流となって流出し、災害が発生する恐れのある地区が崩壊土砂流出危険地区に指定される。

地すべり危険地区は過去に地すべりがあったところで、現在も動いている土地や、火山作用あるいは温泉作用で粘土化した土がある土地において、地すべりによる災害が発生する恐れのある地区である。

VI-3 ひらふ地区における災害リスク

ひらふ地区には前節において説明された災害危険地区のうち、土砂災害危険箇所が6箇所あり、その中に土砂災害警戒区域に指定された区域が2箇所、山地災害危険地区が2か所含まれる（図VI-3-1）。まず土砂災害危険箇所のうち、土石流危険渓流に指定されている区域は3箇所である。この三か所はすべてI種に区分されており、5戸以上の人家等に被害を及ぼす可能性がある区域である。特にひらふ地区の中心でもあるスキー場周辺は、特に開発の集中したスキー場周辺エリアと宿泊施設集中エリアを挟むようにして流れる冷水川および尻別2号川沿岸が指定されている（写真VI-3-1、VI-3-2）。さらに樺山小学校の近くを流れる大沢1号川沿岸も危険箇所に指定されている。現在のスキーリフトの軌道直下にある急傾斜地が崩壊場所とされており、そこから上記の川に沿って尻別川に土砂が流れ込む想定である。

急傾斜地崩壊危険箇所は3箇所指定されており、スキー場周辺エリアに1箇所、宿泊集中エリアの尻別川沿いに1箇所存在し、それぞれⅠ種に指定されている。樺山エリアにも1箇所存在するが、こちらはⅢ種であり人家の被害よりも道路交通網の被害が想定されていると考えられる。



図VI-3-6 ひらふ地区における土砂災害警戒区域と土砂災害危険箇所



写真VI- 3 - 1 冷水川リフト乗り場付近の様子 （撮影日：2015/10/29）



写真VI- 3 - 2 冷水川リフト乗り場付近の様子 （撮影日：2015/10/29）

前述の土石流危険渓流のうちスキー場周辺エリアに存在する危険渓流がそれぞれ土砂災害警戒区域に指定されている。これは 2016 年度に指定されたものであり、今後土砂災害防止法に基づいた措置が必要な区域である。二つの区域はスキー場リフト乗り場から道道 631 号を挟み込む形で指定されている。この一帯には現在においてリゾートホテルが多数立地するエリアであり、住民のみならずスキー客や観光客への被害も想定される。

最後に山地災害危険箇所は親爺川に近い、道道 343 号のニセコアンヌプリ側で 2 箇所指定されている。どちらも山腹崩壊危険地区であり、山腹崩壊に伴う建物被害、もしくは落石による被害が想定される地区である。

VI-4 ひらふ地区における開発と災害リスク

VI-4-1 ひらふ地区における建築確認申請と土砂災害危険箇所

前章でみたようにひらふ地区では数多くの建築物が立地しており、こうしたひらふ地区の災害リスクが高い地区においても、開発が進んだと考えられる。そこで本節ではこうした災害リスクの高いエリアと建築確認申請地を合わせて見ていく。

まず土砂災害危険箇所の範囲内に、複数の建築物の確認申請が行われている（図 VI-4-1-1）。危険渓流域内の建物を年代別に見ていくと、1970 年代後半及び 1980 年代前半に申請された建物は 10 件である。これらの建築物は現在の道道 343 号よりも北側、スキー場に近い場所にて申請されている。1980 年代後半になると、5 年間で 16 件の建築確認が申請されている。この時期はバブル経済期の好況を背景に、スキー場周辺での開発が進んだ時期である。この時期に申請されたスキー場周辺の建築物は現在の危険渓流地域と分布が重なる。泉郷や樺山を除いたひらふスキー場周辺だけでも 65 件の建築確認が申請されており、その 2 割以上が危険地域に申請された建築物である。また、1975 年から 1984 年には見られなかったスキー場から離れた尻別川近辺において、4 件の建築確認が申請されている。この尻別川近くは勾配が大きく、ひらふ地区の開発エリアが地形的限界まで伸びたことが、結果として急傾斜地危険地区における開発を広げてしまう要因になったと考えられる。

バブル崩壊後の 1990 年代は前半が 6 件、後半が 5 件とバブル経済期に比べて大きく減少する。そのうち 3 件が浄化水槽整備のための建築物であるため、実際に住居や宿泊施設といった建築物は 7 件である。2000 年代に入ると、再びひらふ地区における開発が増加する。2000 年代前半は 10 件の建築確認申請があり、全てが住宅や宿泊施設、飲食店などのリゾート開発関連と考えられる建築物である。

2004 年に外国人による建築確認申請が初めて確認されるが、その建築物もこの危険地域内での申請である。2000 年代後半になると、23 件の建築確認申請が危険地域内に申請されている。うち 8 件が外国人申請主となっているものであり、その他にも株式会社ニセコアルバインデベロップメント等外国に拠点のある企業による開発も多く見られ、外国人建築主による開発が危険区域内において広がったといえる。

2010 年代に入ると、危険地域に 17 件の建築確認が申請されている。2000 年代後半には

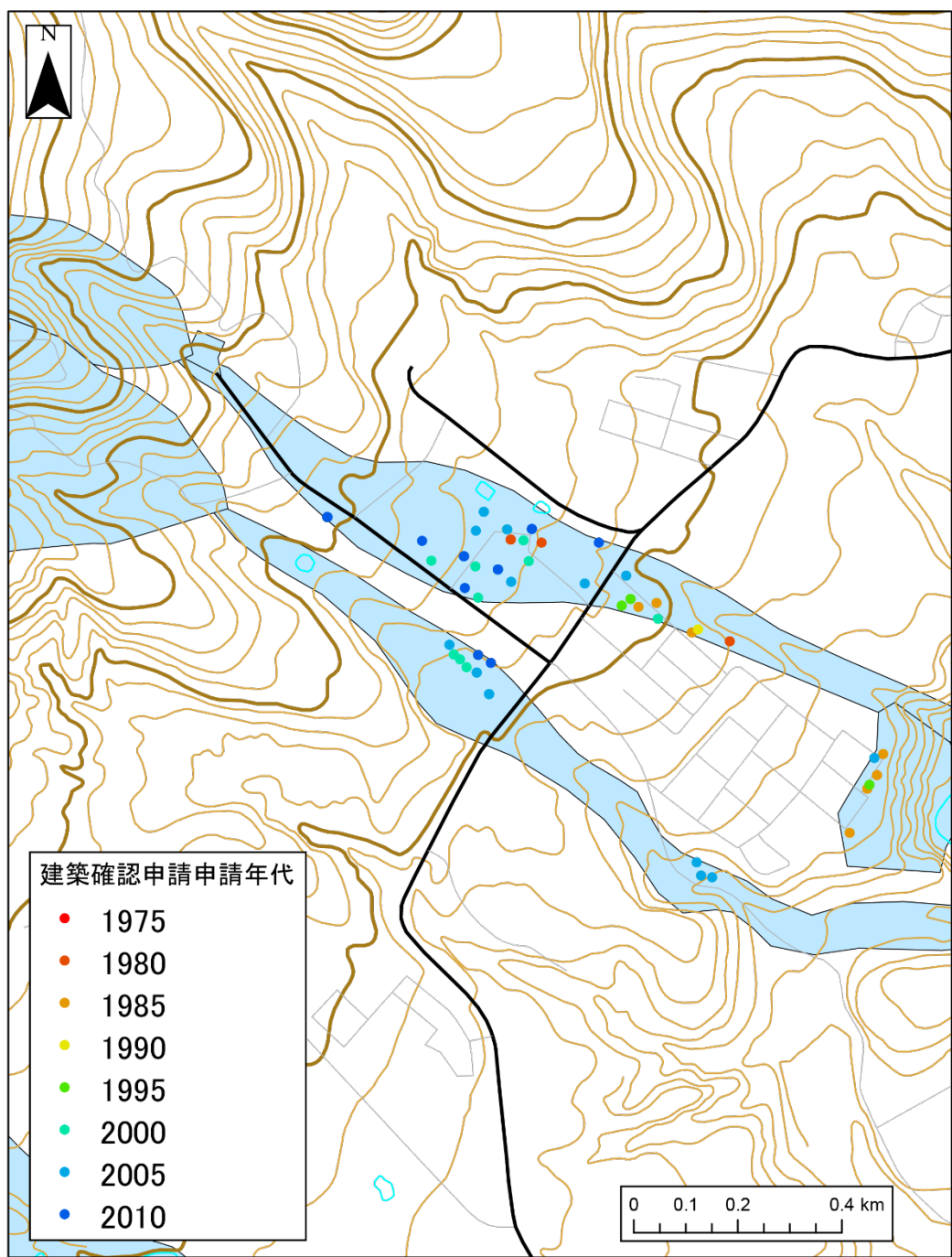
個人建築主による建築物も多く見られるが、2010年代に入ると個人建築主による建築行為は1件のみであり、他の建築物は全て企業による建築行為である。前節でも述べたように、土砂災害危険区域は法的根拠を持たない。そのため、一定の建築条件をクリアすれば特に災害に対する備えが必要なエリアではなく、開発当初はこうした土砂災害リスクが考慮されていたかは疑問が残る。

VI-4-2 ひらふ地区における建築確認申請と土砂災害警戒区域

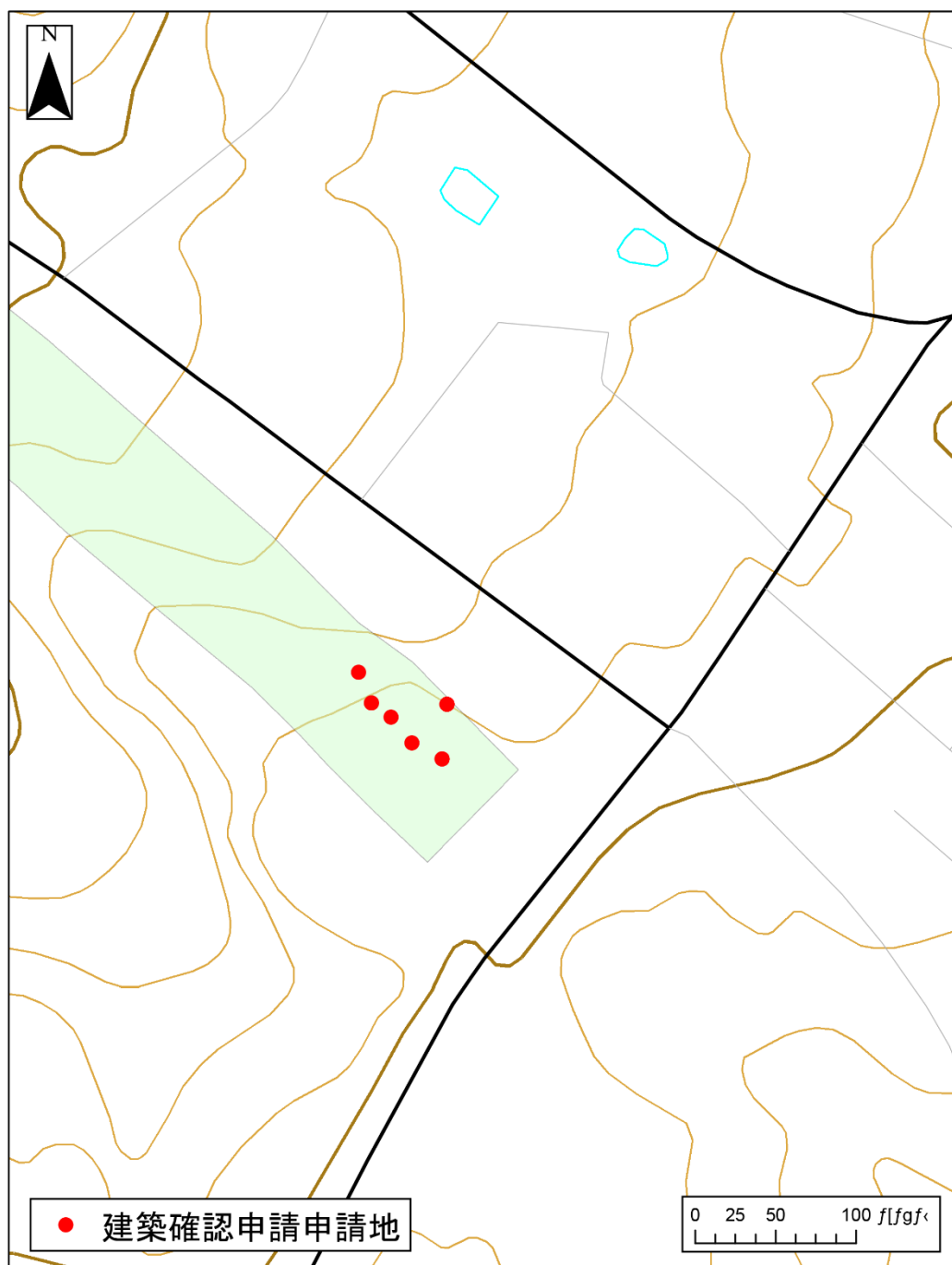
次に2016年度に指定された土砂災害警戒区域内における建築確認申請を見ていく（図VI-4-2-1）。現在指定されている土砂災害警戒区域内で、1975年以降に申請された建築確認申請は10件である。まず1984年に宿泊施設として1件、1994年にレンタルコテージとして1件申請される。それぞれ建築面積が165.04 m²、34.5 m²と小規模な開発にとどまっていることからバブル期前後における開発の影響は少ないといえる。

次に建築物が立地したのは2002年である。宿泊用途として2件申請されており、建築面積がそれぞれ299.82 m²、295.1 m²と、1990年代以前に比べて建築面積は大きい。2003年には住宅兼宿泊用途建築物が1件申請されており、建築面積は209.7 m²である。なお、この3件の建築物は敷地面積が同じ建物であり、同一敷地内に密集して建築されたと考えられる。2004年及び2005年は住宅用途として1件ずつ申請されており、それぞれ建築面積が161.95 m²、238.58 m²と小中規模な建築物である。

そして2007年に建築面積715.79 m²、建物階が7階、延べ面積が4,734.8 m²という、ひらふ地区では建物規模の大きい建築物の申請がなされている。2008年にも建築面積が703.56 m²、建物階が7階、延べ面積が4,645.84 m²という同規模の建築物の申請が出されている。これらは建物規模から現在ひらふ地区に立地する高級コンドミニアムのアルペンリッジと考えられる。建物規模が大きいコンドミニアムのため、他のコテージやペンションとは異なり宿泊客も多い施設である。ニセコに立地する高級コンドミニアムの性格上、これらは外国人環境客がターゲットの宿泊施設と予想される。実際に、これらの建築主は外国人建築主であり、施設のホームページを見ても多い語による解説や、外国人スタッフによるスキーレッスンなどが強調されている。



図VI-4-1-1 土砂災害危険箇所における建築確認申請



図VI-4-2-1 土砂災害警戒区域における建築確認申請

VI-5 ひらふ北部地区における災害リスク

VI-5-1 不動産登記から見た災害エリア

次にリゾート地区における現在の災害リスクを分析するため、ひらふ北部地区を対象とし、不動産登記情報と災害関連情報を合わせてみていく。対象地区において指定されている災害危険箇所は土砂災害危険箇所及び土砂災害警戒区域である。土砂災害危険箇所は尻別 2 号川及び冷水川に沿う形で指定されている。その中でもひらふウェルカムセンター付近及び、尻別 2 号川の一部がより警戒を必要とする土砂災害警戒区域に指定されている。警戒区分は土石流危険渓流である。

まず土砂災害危険箇所内に登録されている建物登記は 30 件である（図VI-5-1-1）。このうち 2000 年よりも前に登録された建物が 8 件であり、2000 年以後に登録された建物が 22 件となる。つまり、土砂災害危険箇所内に登録されている建物は、多くが比較的新しい建物である。これらの内、建物が集中するのはささやき坂沿いおよびファミリー坂沿いである。この二つの坂はそれぞれ冷水川と尻別 2 号川に沿うように立地しており、またそれぞれの川と非常に接近している。

そしてより警戒が必要な土砂災害警戒区域内には 10 件の建物が登録されている。なお地図上では建物数が少なく見えるが、これは同一地番に複数の建物が存在するため、建物データが重なった結果である。この重なっている地点は大型のホテルであり、ホテルに付随する建物が立地する。10 件の内 2000 年よりも前に登録された建物は 5 件、2000 年以降に登録された建物は 5 件である。2000 年以降に登録された建物は全て、土砂災害警戒区域の中でも最も道道 343 号に近い、ファミリー坂沿いに並ぶように立地する。これらの建物は 2002 年から 2008 年に登録されており、ひらふ地区で最も開発が活発化した時期と重なる。もともとひらふ地区は急斜面が多いなどの地形的制約から、バブル経済期は泉郷や樺山など飛び地的に開発される傾向が見られ、特に川に近い場所での開発が少ない。しかし外国資本による開発が増加した 2000 年代後半には、盛り土切り土などの地形改変を行うことにより、よりスキー場に近いエリアで開発する傾向がみられる。また土砂災害警戒区域内から外れているが、警戒区域間近に 2 棟の建物が存在する。

次に不動産登記数に着目する。（図VI-5-1-2）は災害エリアに登録されている不動産登記数を地図に示す。まず災害危険箇所内において、建物 1 棟に登録される不動産登記の平均登録数は 15.26 である。ひらふ北部地区の平均登録数が 13.20 のため、比較的規模の大きい建物が立地していると言える。危険地区内で最も不動産登記登録件数が多い建物は 114 件であり、これはひらふ北部地区で最も登録数の多い建物である。この建物の立地位置は尻別 2 号川から道を挟んだ地点であり、ひらふ北部地区内では比較的なだらかな土地に立地する。危険箇所内で登録件数が 85 件と 2 番目に多い建物の立地位置は、道道 343 号と冷水側が交差し橋が架かる地点であり、急斜面に隣接する地点である。建物の縁近くから急斜面となっており、地形限界に位置している。また登録件数が 61 件と 3 番目に多い建物は、尻別 2 号川に隣接する形で立地する。尻別 2 号川は道道 343 号以北では比較的浅く、道道 343

号を超えると深くなるような溪流となる。このように、地形限界の隣接するような形で建物が立地するが、尻別 2 号川沿いの建物は 2009 に登録されており、冷水川沿いの建物は 2013 年に登記登録された建物である。建築確認申請ベースで最も開発が行われたと考えられる 2000 年代後半は、多くの建物がひらふ北部地区に建築申請が行われており土地が細分化されたと考えられる。専有部分の多い大規模建物を建てるためにより広い土地を求め、地形的制約間際まで開発を広げざるおえなかったと考えられる。

土砂災害警戒区域内には 10 件の建物が存在するが、そのうち 9 件が尻別 2 号川沿いに立地する。最も不動産登記数が多い建物の登録件数は 34 件である。不動産登記登録件数が 8 件の建物が 1 棟、その他の建物は登録件数が 5 件未満と少ない。これは不動産登録件数が 34 件の建物の横に、飲食店や店舗などが続くためである。これらの小規模建物は 2 階から 3 階建ての建物となる。また大規模な建物に比べ、建物強度なども弱いと考えられる。災害警戒区域外にはなるが、先に述べたひらふ北部地区で最も登録件数の多い建物は、災害区域内に位置する不動産登録件数 34 件の建物と隣接する。そのため、単純に区域外だから安全とは言えず、災害が発生した場合には少なからず被害を受ける可能性が考えられる。

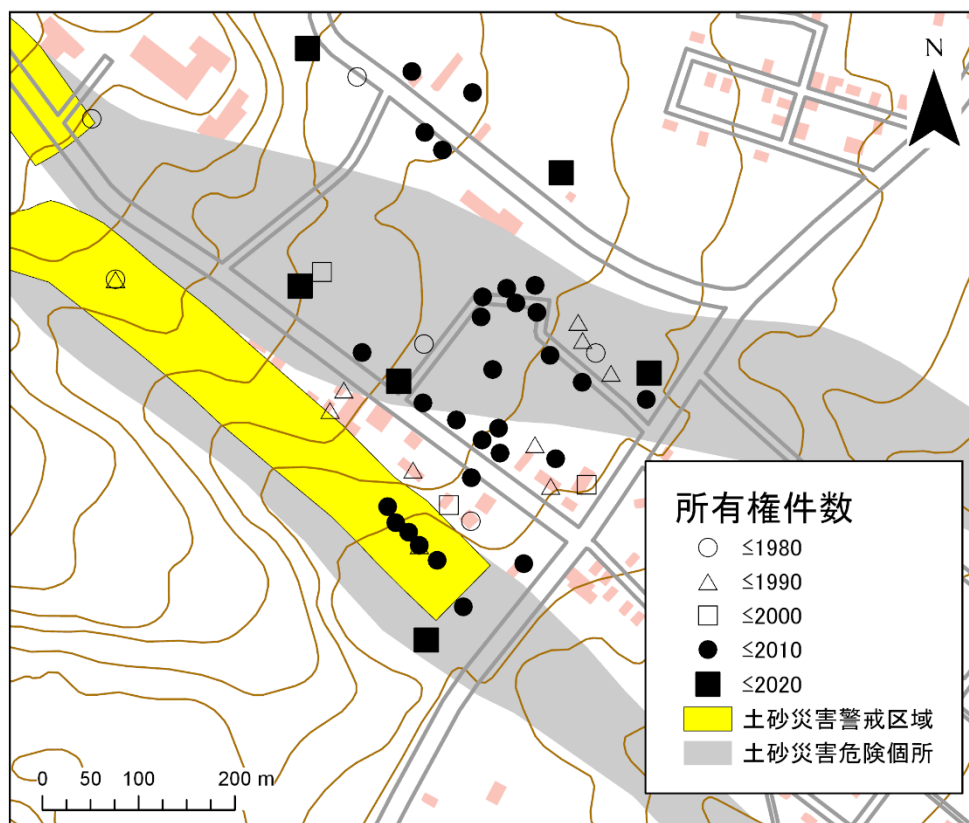
VI-5-2 災害エリア内における不動産所有

本項では権利移転後の最終所有者所在地情報と災害エリアを合わせて分析する。まず現況で最も所有権を保有している国は中国である（図 VI-5-2-1）。このうち、土砂災害危険箇所内の 16 棟の建物に計 105 件の所有権を保有する。最も多い建物で 32 件である。この建物はひらふ北部地区で最も不動産登記数が多い建物であり、比較的なだらかな地形に位置する。特にファミリー坂沿いの建物及び、ささやき坂沿いの建物に複数の所有権を持つ。次いで所有権が多い建物はファミリー坂沿いの土砂災害警戒区域内外に立地する建物であり、土砂災害警戒区域内の建物に 16 件、区域外の建物に 17 件それぞれ中国所在者が所有権を保有する。

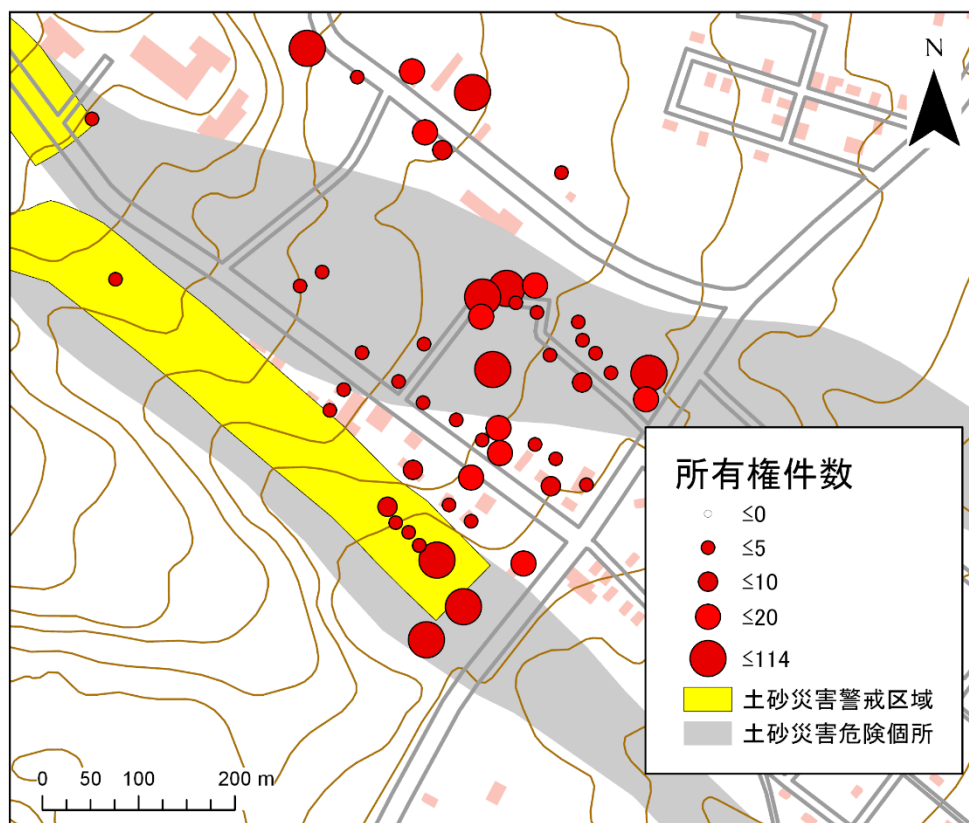
次いで所有権を多く保有しているオーストラリア所在者である。土砂災害危険箇所内にオーストラリア所在者が権利を持つ不動産は 63 件であり、中国に比べて少ないものの国別でみると中国に次ぐ保有件数である（図 VI-5-2-1）。最も多い建物で 20 件であり、ちょうどひらふ北部地区の中央付近に位置する。この建物はもともとオーストラリア所在者によって建築された建物であり、建物登記登録年は 2007 年である。ひらふ北部地区内でも川に挟まれた中央付近に位置するため、川沿いの建物に比べてなだらかな地形の上立地する。中国所在者が多くの権利を持つ土砂災害警戒区域付近に立つ建物に関しては、オーストラリア所在者所有の不動産はそれぞれ 4 件とこれも中国所在者と比較して少ない。総数の 31.75% が 1 棟の建物に集中しており、その他の権利保有者は低数の建物に分散して所有権を保有しているため、1 棟当たりの保有件数が少なくなっていると考えられる。また冷水川沿いの建物に持つ権利数が少ないなどの傾向がみられる。しかし分散している分、逆にどのエリアで土砂災害が起きても被災する可能性があるともいえる。

このように土砂災害警戒区域内の建物は宿泊用途が多く、ひいては区域内に多くの観光客が宿泊することが予想される。土砂災害警戒区域は土砂災害防災法に定められているように、土砂災害による被害をソフト面から防止するための努力を課している。こうした宿泊施設に対しては住民のみならず、宿泊客に対する適切な土砂災害に対する防災情報を周知する必要がある。しかし長期滞在を目的とする観光客が利用するコンドミニアムにおいても、宿泊期間内に防災情報を周知するのは非常に難しい。スタッフが説明するにも労力が必要であり、何より防災情報は観光業者、不動産業者からするとむしろマイナスイメージになり積極的に説明することを避けてことも考えられる。

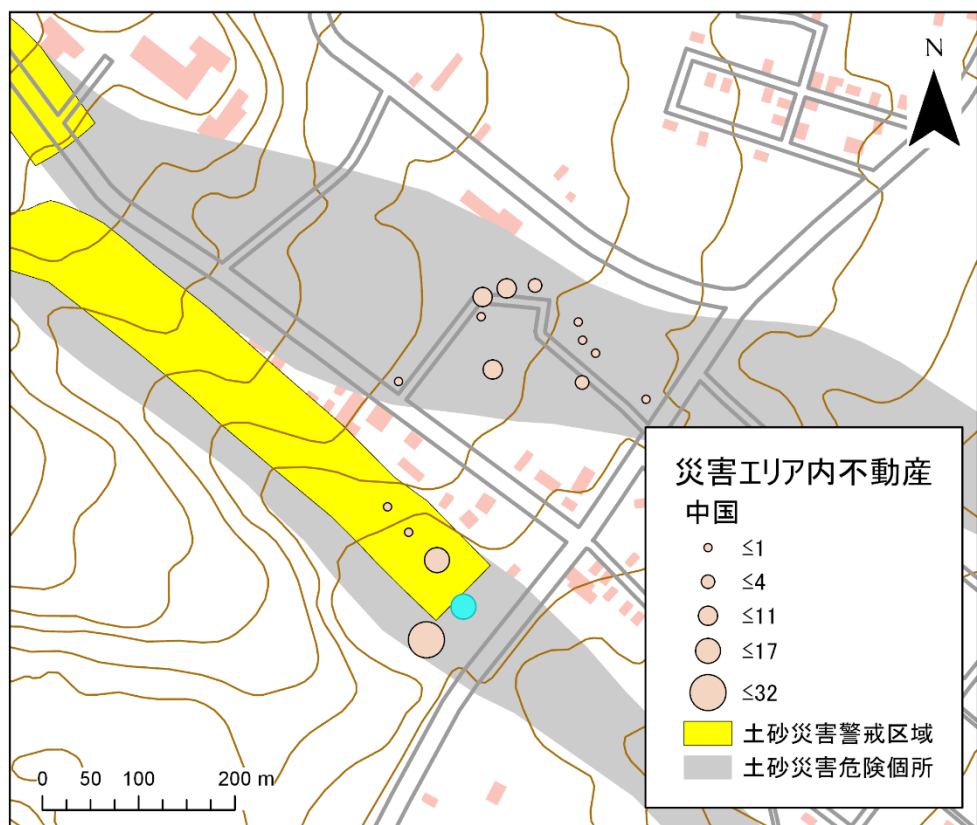
特に倶知安町は長い歴史を見ても土砂災害による大きな被害が報告されておらず、土砂災害の経験がない。そうした中でソフト面での防災情報の普及や避難計画を策定するに際しては過去の事例が使えない。そこで今後考えられる施策はまず、公共機関が公開している防災情報を多言語化し、情報通信技術（ICT）を用いることにより情報を観光客に向けて公開することが重要である。特にひらふ地区はデジタルサイネージによる暴風雪情報などの情報公開実験を行った地域である。こうした ICT 技術を用いることによって、スムーズに情報を公開することができるのではないかと考える。



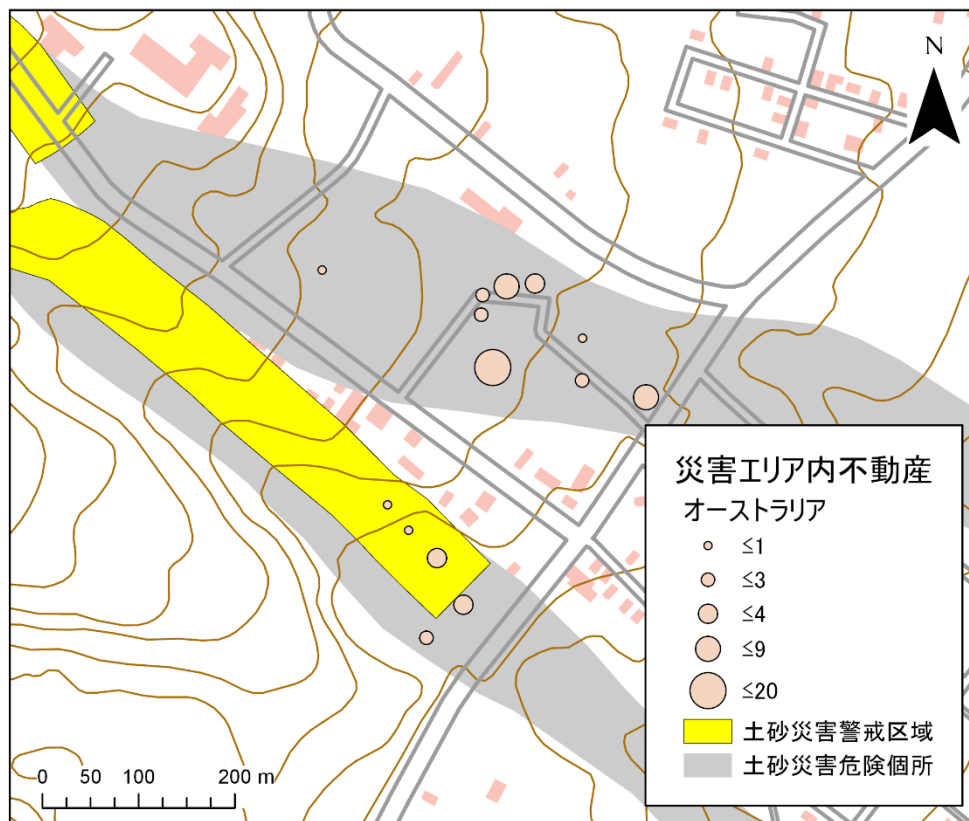
図VI-5-1-1 土砂災害エリアにおける建物登記所在地



図VI-5-1-2 土砂災害エリアにおける不動産登記所在地及び登記登録件数



図VI-5-2-1 土砂災害エリアにおける中国所在権利者保有不動産登記所在地及び登記登録件数



図VI-5-2-2 土砂災害エリアにおけるオーストラリア所在権利者保有不動産登記所在地及び登記登録件数

VII 考察

VII-1 ニセコエリアにおけるスキーリゾート開発の進展

VII-1-1 ニセコエリアの土地利用変化

ここでは、まず本研究の結果をまとめる。IIの分析からは以下のようにニセコの土地利用変化が明らかになった。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った。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た。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。なお、花園地区はスキー場とともにゴルフ場の開発も進み、両者が一体となった開発の傾向が見られた。1980年代から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ー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た。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が見られた。

以上のような変化を詳細に見るため、III章では建築確認申請の申請状況をデータベース化したジオマイクロデータを活用しニセコエリアの開発を時系列的に捉えた。このデータベースで1975年以降の申請状況を見ると、倶知安町やニセコ町の中心市街地地区の開発が活発化するのには1990年代、バブル崩壊後の時期であった。これはバブル崩壊に伴い、低金利政策や住宅支援制度などの拡大により、町民が住宅購入を積極的に行ったからではないかと推察され、実際に中心市街地では住宅用途建築物の申請が増加していた。また、ニセコ町においても、これと同様の傾向が見られた。申請地は駅周辺の中心市街地地区に集中したが、同心円状に拡大するのではなく、駅から半円を描く形で拡大しており、これは倶知安駅及びニセコ駅のどちらも、後背に流れる倶知安川や尻別川が開発の拡大を止める地形的要因になっていたと考えられる。そして、この川を越えたアンヌプリ山側にスキーリゾート地区が存在するが、市街地開発が拡大しなかったため、リゾート地区と市街地地区の開発は切り離される結果になったと推察される。

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。当時の記録でスキー場に向かう道道343号が住宅するなどの記載が残っていることから、スキー客の多くが車などを利用した日帰り客であったと考えられる。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った。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。特に泉郷における多数の申請があり、バブル期にスキー場周辺から開発エリアが拡大する下地を作ったと言える。それに対して東山地区では申請自体は少ないが、敷地面

積や延べ床面積が最も大きい建築物、東山プリンスホテルが立地した。また隣接する敷地にゴルフ場が開発されており、スキー場・ゴルフ場・ホテルを連携させた一体型のリゾート開発が行われた。このような開発の違いが、その後のひらふ地区と東山地区の開発の際を生んだと考える。

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した。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かった。この停滞は 2000 年代前半まで続いた。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したが、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。また、開発件数に対して開発面積が大きくなるなど、開発の大規模化が各地区で見られるようになった。

ニセコエリアにおいては、市街地地区とリゾート地区では開発の活発化する時期が異なることが、建築確認申請数の違いから明らかとなった。好況期にはリゾート地区において開発が活発化し、1990 年代の停滞期には市街地開発が活発化した。このことから、ニセコエリアにおいては、市街地地区とスキーリゾート地区の開発が一体ではなく、それぞれ独立したものになっていると言える。これは倶知安町の人口規模が比較的大きいことと、後志振興局管内の中心機能を担っていることがまず理由として考えられる。しかし、リゾート地区と市街地地区は比較的近接しており、近年では国道 5 号と道道 343 号を結ぶ新たなルートが設置されるなど、市街地地区とリゾート地区の近接性がさらに増している。倶知安町市街地区内には大型の宿泊施設などが出店するなど、市街地区内でもリゾート開発の影響が出ていると言える。ここまでに明らかにしたニセコエリアのリゾート地区における変化については次のように考えられる。日本では 1954 年から 1973 年まで神武景気、岩戸景気、オリンピック景気、いざなぎ景気などの好景気が立て続けに発生した。この高度経済成長期に日本のレジャー産業は発展し、その中でスキーなどウィンタースポーツを中心とするリゾート開発も進められた。しかし、ニセコエリアのある北海道では首都圏など人口稠密地域から遠距離にあったため開発が遅れた。北海道では 1972 年にプリンスホテル（西武グループ）が富良野市でスキー場の営業譲受し、1977 年の国際スキー連盟（FIS）のワールドカップを開催したが、この時期に、その他のエリアでの大規模なスキーリゾート開発は見られなかった。

ニセコエリアでは国内資本での大規模な開発が進み始めたのは 1980 年代であり、その先駆けとして西武グループのコクドとニセコ町との第三セクターにより、「ニセコ開発」がニセコ東山スキー場とニセコ東山プリンスホテルが開業、続いて 1986 年（昭和 61 年）：「ニセコゴルフコースはオープンした。その後、1986 年から 1991 年まで資産価格の上昇と好景気が続くバブル期に現在のスキーリゾートの基礎が形成された。1985 年のプラザ合意以

降の円高で国内の製造業部門が海外に移転する再構築（リストラクチャリング）が進展し、国内製造業への投資の関心が薄れた。それに伴い、バブル期の国内投資では観光分野など第3次産業が大きく伸び、ニセコエリアの開発などへの投資も急増した。

その後、2000年代からは海外資本によるニセコエリアへの投資が顕著になる。1991年から1993年までのバブル崩壊と呼ばれる景気後退期以降、国内の投資は落ち込んだ。また、日本だけでなく国際的に東南アジアなど海外への投資が急増したことも、ニセコエリアの発展が停滞したことに関係したと考えられる。しかし、1997年にタイのバーツ危機に始まるアジア通貨危機で東アジアに集中していた投資が引き上げ、その後、アメリカ合衆国で起こったITバブルの崩壊などで、投資の一部が日本国内のリゾート開発に戻ったことから、ニセコでも開発が加速するようになった。さらに、2001年にWTO加盟を実現した中国の経済が急成長したことにより、中国資本の流入が急速に拡大した。

VII-1-2 ニセコリゾートエリアにおける観光開発

(1) ひらふ地区の開発

IV章ではニセコリゾートエリアにおける主要グレンデを中心とした4つの地区を、それぞれの開発について分析した。まず、ひらふ地区は最も建築確認申請の申請件数が多く、地区内の変化が明確に分かれる地区であった。1975年以降、ひらふ地区で申請される建築物は宿泊が主な用途であったが、1980年代後半には住宅用途建築物の申請が大きくなり、その後1992年頃まで申請が続くような状態であった。1990年代から2000年代前半にかけては申請件数が1980年代後半ほどは多くなく開発は停滞したが、2000年代後半になると住宅用途建築物の申請件数が増加し、その後宿泊用途建築物が住宅用途建築物を凌ぐ申請件数となった。2009年頃には申請件数が減少するものの、2014年頃から再び増加し、宿泊用途及び住宅用途ともに2000年代後半の水準に達していた。

確認申請件数において、1980年代後半と2000年代前半に開発が活発化する時期が見られたが、2000年代後半の方が申請件数の増加は大きかった。この傾向は申請面積でより顕著であり、特に敷地面積はバブル期よりも2000年代後半の方が広大な敷地を要する建築確認が申請されていた。これはバブル期に比べ2000年代後半の開発計画がより大規模な開発であったことを示している。建築面積に関しても同様の傾向が見られたが、延べ床面積ではバブル期と2000年代後半は近い値を示していた。これはバブル期の建築物がフロア数の多い大規模建築物であり、2000年代後半は中小規模の開発が多かったことを示している。

建築確認申請件数からひらふ地区はバブル期に急速に開発が進んだことが明らかとなった。この時に申請された建築確認申請地を確認すると、このバブル期にスキー場付近から、泉郷や樺山といったスキー場から離れたエリアでの開発が進むなど、ひらふ地区の開発エリアが拡大した。2000年代後半の建築確認申請は、バブル期の開発エリアをなぞる形で進められた傾向が見られる。ただ、バブル期には見られなかった、沢や川など地形的限界ギリギリまで開発エリアが拡大するなど、新しい傾向が見られた。

（２）花園地区の開発

花園地区は全体的に住宅用途建築物が多い地区であった。これは倶知安川を挟んでいるものの、市街地地区と隣接しているためである。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。

花園地区は大規模リゾート開発が比較的早い時期から計画されていた地区である。1970 年代には保養地として大型のリゾート施設が計画された。そのため 1977 年などは敷地面積及び建築面積の大きい建築確認申請が存在した。しかし 2 度のオイルショックや、それに伴う景気低迷のため計画は頓挫した。そして核となるスキー場が立地しなかったためバブル期の 1980 年代は目立った開発が見られないなど、ひらふ地区や東山地区とは異なった傾向を示した。バブル崩壊後は住宅用途建築物が増加したものの、2000 年代に入ると減少傾向を示した。2005 年に一時的に増加するものの、ひらふ地区のような極端な増加は見られなかった。しかし 2014 年に、申請件数は少ないが建築面積等の増加が見られた。これはリゾートホテルのような大型の建築物が申請されたためと考えられる。

申請地を見ると、全体的に市街地地区に近い道道 343 号沿いや北海道立倶知安農業高等学校に続く道道 58 号沿いなどに申請が偏る傾向が見られた。そしてそこから急傾斜の地形が続くため、ほとんど申請がなく、HANAZONO スキー場付近にまた建築確認申請が見られた。このように花園地区は市街地開発とリゾート開発両方の影響を受けながらも、スキー場周辺と市街地周辺は都市的土地利用の連続性がなく、開発時期が異なるなどしていることから、個別に変化していったと言える。

（３）東山地区の開発

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かった。東山地区の中心となるスキー場はニセコビレッジスキー場であり、その前身となるニセコ東山スキー場が開業したのが 1982 年だったためである。それまでの東山地区はその土地利用から、農業中心の地区だった。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。ま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。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考えられる。その結果、東山地区の建築確認申請は、ニセコエリアの他スキーリゾート地区よりも申請が少なくなったと推察される。

東山地区も花園地区と同様にニセコ町市街地地区と尻別川を挟んで隣接する地区ではあるが、花園地区のように市街地開発が影響する傾向は見られなかった。特にバブル崩壊後において宿泊用途はもとより、住宅用途建築物などの申請もなかった。これは倶知安町及びニセコ町の人口規模および市街地機能に違いがあり、なおかつニセコ町市街地地区は羊蹄山

側に平地が続いていたため、市街地開発が伸びなかったと考えられる。

しかし、一体型の開発であるがゆえに、その開発規模は大規模なものになった。特にコクドがスキーリゾートを開発し始めた1980年代には相次いで建築面積及び延べ床面積の大きい建築物が申請されており、1990年代初めには当時ニセコエリアで最も大規模な宿泊施設であるニセコ東山プリンスホテル新館、現在のヒルトンホテルが建築されるに至った。2000年代に入ると他地区と同様に、リゾート開発と考えられる宿泊用途建築物の申請があるものの、面積ベースではバブル経済前後の開発がより大きい。現在ではそれらの大規模建築物が基盤となりつつ、拡張するような形で開発が進められている。

（４）アンヌプリ地区の開発

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地区であった。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件前後で推移した。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た。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だ地区であった。

建築確認申請を面積ベースで見えていくと、1991年にアンヌプリ地区で唯一10階以上を有する大規模宿泊施設が計画されるなど、複数の年で敷地面積が極端に大きい開発が見られた。これは、アンヌプリ地区は農業的土地利用が東山地区ほど多くなく、地形的制約を考慮しなければ広大な土地の準備ができたためと考えられる。その中には2008年及び2009年には計画された大規模リゾート施設があるものの、この計画は中断されたままとなっている。なお、この申請主体は2020年になって花園地区でのホテル開業を準備しており、ニセコエリア内でのリゾート開発の移転も見られた。

アンヌプリ地区の建築確認申請は、アンヌプリスキー場周辺、モイワスキー場周辺、道道343号の蘭越町境界付近の3つの場所に集中した。道道343号の蘭越町境界付近は飛び地的に開発が進んだと考えられ、バブル崩壊後は申請がほとんど見られない。現在のアンヌプリ地区では、スキー場周辺に開発が集中する傾向が見られた。

VII-1-3 ひらふ北部地区における不動産の権利移転

IV章までの分析では建築確認申請の申請状況を見た結果、特に倶知安町ひらふ地区の開発が突出して大きく、そこでは2005年以降に外国所在者による開発が見られることが明らかになった。そこで第V章ではひらふ北部地区を対象とし、外国資本の開発への影響を見るため、不動産登記情報をもとに建物及び専有部分における不動産の実態を分析した。

ひらふ北部地区における建物はその多くが2005年以降に建築された比較的新しい建物であり、1つの建物に対して複数の専有部分を有する分譲型建物が多かった。専有部分を多く有する建物は主に道道343号沿いに立地しており、特にファミリー坂やささき坂といっ

た、メインストリートとなるひらふ坂から離れた場所に立地していた。こうした場所は地形的制約などから建物が少ない場所であり、分譲を目的とするような比較的大きい建物が立地するだけの土地が残っていたためと考えられる。

専有部分に関してはひらふ北部地区だけで 676 件の登記登録が存在した。このことから現在のひらふ北部地区は、地権者が細分化していると言える。また居宅用途の専有部分が多く、宿泊用途専有部分は居宅用途専有部分に比べて件数が少なかった。そのため、観光客向けの宿泊施設開発ではなく、別荘など長期滞在向けの不動産が多いと考えられる。

不動産登記の所有者に着目すると、まず建物建築においては国内ディベロッパーが担うケースが多かった。特に倶知安町所在者や札幌所在者、そして東京都所在者などによる建築物所有が目立った。しかしオーストラリア所在者による権利所有も多くみられるなど、建物立地に関しては特にオーストラリアの影響が強かった。しかし所有権保存や所有権移転などによる権利移転後の所有者を見ると、国内所在者の所有権は減少し、中国所在者や東南アジア所在者が権利を所有する不動産が増加した。国外で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。特に中国はオーストラリアの 2 倍以上の権利を保有している。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。ただし、初期権利者の所在地については登記に記載された情報をもとにしており、その権利者や企業が中国やオーストラリアの現地法人という可能性もある点に留意しなければならない。これらの地域以外にも権利移転先の中には英国領ヴァージン諸島やサモアなど、所謂タックスヘイブンと言われる地域が存在した。このようにひらふ北部地区における権利所有の実態は非常に複雑になっており、またその売買に関しても活発に行われていることが明らかになった。

VII-1-4 リゾートエリアの開発と災害リスク

ニセコリゾートエリアのスキー場は急傾斜の土地が多いアンヌプリ山麓にあるため、開発では地形的制約を強く受けてきた。VI章では、外国資本が集中するひらふ北部地区において、リゾート開発と災害リスクの関係を分析した。ひらふ地区のグランヒラフスキー場周辺は尻別川と 2 本の尻別川支流に挟まれた土地であり、災害発生リスクが懸念されるものの、地形的制約の限界まで開発が進められている実態が明らかとなった。

現在ひらふ地区では主に 3 つの災害リスクが存在する。特に警戒されるのが土砂災害警戒区域であり、スキー場にて土砂災害が発生した場合、尻別 2 号川に沿って土砂が流入するリスクがあるというものである。この尻別 2 号川と並行するようにひらふ北部地区のファミリー坂が位置しており、そのファミリー坂周辺には比較的大規模の大きい建物が複数立地した。またこれらの建物や専有部分の所有者は中国などの国外所在者であり、災害が発生

した場合は混乱を招く恐れがある。

土砂災害警戒区域に関しては指定基準がある。土砂災害が発生した場合、住民の生命または身体が害される恐れのある区域が指定される。そしてひらふ北部地区における土砂災害警戒区域の指定は、平成 27 年度に基礎調査が行われ通知されたものであり、それ以前は指定されていなかった。なぜなら尻別 2 号川周辺に建物が立地し始めたのは 2005 年以降であり、逆にそれ以前は土砂災害が発生しても被害が少ないと判断されていたためである。つまり、開発が進み地形的制約の限界まで開発地が拡大したことにより、災害リスクが発生したと言える。

このように土砂災害特別警戒区域に指定された場合は、住民への周知や対策を講じることが求められている。しかし不動産登記情報から、多くの住民が国外所在者という実態が明らかとなっている。こうした国外所在者が日常的にひらふ北部地区に滞在しているとは考えづらく、災害に対するリスク・対策情報が周知されていない可能性が高い。その場合、災害が起こった際に、こうした権利者や宿泊客といった一時滞在者の行動が被災し、行動が制限されてしまうことが考えられる。現在、倶知安町や後志総合振興局ではハザードマップなどを多言語化し公開するなど対策を講じているが、いかに災害発生時に一時滞在者の状況を把握し、情報を伝達するのかといった対策まで踏み込む必要がある。

VII-2 各地区におけるリゾート開発の相違

IV 章の分析では建築確認申請データを基に、花園、ひらふ、東山、アンヌプリの 4 地区について開発の詳細を明らかにした結果、地区ごとに開発傾向の差異が見られた。まず開発が活発化する時期については、いずれの地区も、おおむね 1980 年代後半、2000 年代後半、そして一時沈静化するものの再び活発化する 2010 年代であった。しかし、分析対象期間の中で各年の開発をみると若干のズレが生じており、最も開発が活発化する時期が早いのはひらふ地区であった。

それに続いて、他の 3 地区の開発が活発になっているが、地区ごとに事情が異なる。まずバブル期に関しては、ひらふ地区とアンヌプリ地区は、既にスキー場が立地していたことから、それを核として開発を行うことができた。東山地区にもスキー場は立地していたものの、同時にディベロッパーがスキー場の周辺の用地を買収し一体的な開発に着手していたため、他のディベロッパーは、この地区の開発に参入できなかった。東山地区は、ビレッジスキー場から最寄りのペンションまで直線距離にして 1 km 以上離れており、その間には東山ゴルフ場などがあるため、他のディベロッパーは宿泊施設などを建てるのが難しかったのではないかと考えられる。東山地区は東山プリンスホテル新館のように開発規模が大きいため、宅地やペンション・コテージといった小規模開発が主となるひらふ地区に比べて、計画や着工に時間がかかる。これは市街地での住宅地開発にも見られる現象である。塩崎・氷見山 (2009) は、バブル期の住宅開発を分析し、規模の大きい宅地開発ほど実際の着工までにタイムラグが生じることを指摘しており、同様の現象がリゾート開発においても発生して

いる。花園地区に関しては、そもそもスキー場がオープンしたのがバブル崩壊後のことであり、既にリゾート開発が停滞期に入ったこともあり。ほとんど周辺開発が広がらなかったと考えられる。

ひらふ地区とアンヌプリ地区は、いずれも古くから温泉観光地として注目されていたが、なぜバブル期において開発規模の差が生じたのか原因を考えると、まず第 1 に立地場所があげられる。グランヒラフスキー場は倶知安町とニセコ町のほぼ中間に位置しており、また 4 地区の中間付近に立地する。特に大型小売店のような中心地機能が倶知安町市街地に集中しているため、より倶知安町市街地に近く、4 地区の中で最もアクセスが容易なひらふ地区が、多くのディベロッパーの開発場所に選ばれたと考えられる。第 2 に核となるスキー場自体の違いである。元はほぼ同規模のスキー場であったひらふスキー場とアンヌプリスキー場であるが、ひらふスキー場は東急不動産という大手ディベロッパーが開発を手掛け、その規模を拡大していった。2020 年の段階でグランヒラフスキー場のゴンドラ及びリフト数が 12 基に対して、アンヌプリスキー場は半数の 6 基である。グランヒラフスキー場は 4 つのスキー場の中でも最も規模が大きく、コース数も他より多い。この規模の大きさが多くの観光客を呼び込み、開発拡大の要因になったと考えられる。そういった要因が重なった結果か、アンヌプリ地区に関してはバブル期において、目立った開発は見られず、むしろ 1970 年代の開発のほうが活発であった。この時にホテル日航アンヌプリやいこいの村など宿泊施設が立地していたため、需要を満たしていたとも考えられる。

2000 年代後半においても、この開発時期のタイムラグが見られた。バブル期と同様にひらふ地区の開発が最も早い時期に活発化し、それに続くような形で他地区の開発が活発化した。ひらふ地区では小規模建築物の申請が多数行われ、これには外国資本が強く影響していた。ひらふ地区では 2005 年頃から海外在住の個人による建築確認申請が確認され始め、2006 年及び 2007 年は全体に対する海外在住の申請者の割合が最も大きくなった。海外在住の個人による小規模開発がひらふ地区に集中したことが、建築確認申請件数の増加につながり、その結果、リトル・シドニーと言われる地区が形成された(北海道開発協会、2015)。その後、海外在住の申請者は減少するものの、第 V 章で不動産登記情報を分析した結果、海外所在者による不動産取引が活発化していることが分かった。特に増えたのが、国内所在の個人や企業が開発した建物の専有部分を海外所在者が購入するという事例であり、ひらふ地区の北部に限れば、現在、不動産の権利を最も有しているのは中国であった。建築確認申請者の海外所在者が 2010 年以降は 2000 年代後半ほど見られなくなったのは、こうした背景を要因として考えられる。

ひらふ地区に対して他地区の件数は伸びないものの、建築面積ベースでは 2000 年代後半に大きくなり、これは大規模宿泊施設や分譲施設が計画されたためと考えられた。特に花園地区やアンヌプリ地区はバブル期において目立った開発がなく、その結果、増加した需要に対して開発を行う余地を残していたと思われる。

以上のように本研究は、ニセコエリアにおけるスキーリゾート開発は地区ごとに、その開

発の進み方が異なることを明らかにした。呉羽（2009）はスキーリゾートを典型的なマスツーリズム型観光地域とし、1990年代まではマスツーリズムの性格を強化しながら発展したと指摘した。この指摘通り、ニセコエリアでは東山地区や花園地区は本州の大手資本が入り、大規模な宿泊施設やゴルフ場といったレクリエーション施設と一体的な開発が行われ、マスツーリズムの対象地としての性格が強められた。

しかし、ひらふ地区は、多くのスキー観光客を惹きつけはしたものの、スキー場が急斜面と尻別川に囲まれた大規模開発が難しい地形であり、別荘などといった小規模開発に特化することとなった。バブル期におけるマスツーリズム観光地特有の大規模開発がニセコエリアの他地区や、占冠村のアルファリゾートトマムスキー場、夕張市のマウント・レースイスキー場などで行われる中で、異なる傾向の開発が進められた。さらに、ひらふ地区に大規模開発が及ぶ前に、バブル崩壊を迎えたことも大規模な開発が進まなかった理由と考えられる。2000年代後半になると、ひらふ地区ではスキーを楽しむ性格の観光客オーストラリア人観光客が多数訪れるようになった。これらの観光客はパッケージングされたツアーではなく、個人や小規模集団でスキー場に訪れており、こうした背景がひらふ地区にオルタナティブツーリズムの対象地としての性格を持たせたのではないかと考えられる。

しかし、新規の観光客に発見されると観光地は発展段階に移行すると Butler（1980）が指摘したように、近年のひらふ地区は急速な開発が進み、中規模開発が乱立するような状態になった。また観光客の性質も変わり、それまでオルタナティブツーリズム的な観光を好むオーストラリア人観光客は減少し、アジア圏の観光客にシフトして、年々観光客数も増加した（倶知安町、2019）。地形的限界まで開発が進んで、不動産取引データからみてもオーストラリア人の権利保有数が減少し、アジア圏の権利保有数が増加するなどの傾向が見られるようになった。こうした動きはひらふ地区を、オルタナティブツーリズムからマスツーリズムの対象地にシフトさせつつあると思われる。

VII-3 リゾート開発と災害リスクとの関係

建築確認申請地から各地区内で開発地された場所の変化を見ると、ひらふ地区は1970年代から1980年代前半にかけてスキー場周辺に集中が、1980年代後半になると泉郷や樺山などの地区が造成され、開発の範囲が拡大した。しかし、その直後にバブル崩壊が起こり不景気となったため、この造成地が未利用なまま残された。2000年代後半になると、こうしたバブル期に造成された場所で開発が活発になり、地形的に限界となる範囲まで開発が拡大した。

他地区に関しては、主にスキー場周辺や主要な宿泊施設周辺において申請が増加するが、沢や急斜面といった地形限界などで開発が行われる事例はほとんど見られなかった。その結果、ひらふ地区のみにおいて災害リスクが増加していた。

開発が拡大するにつれ無秩序な開発、所謂スプロールが懸念され、これを抑制するのが都市計画法である。建築確認制度もこの都市計画法に基づいた制度であるが、都市計画法は基

本的に市街化区域など都市域を対象とした法律であることから、市街地ではないリゾート地区においては効果が薄い。そのため倶知安町は 2008 年にリゾート地区を準都市計画区域に指定し、より強い規制を敷いた。ニセコ町もリゾート地区において準都市計画区域を指定した。しかし、この指定は優れた自然環境と景観の保全を目的としたもので、本研究で明らかにした災害リスクに対応するものではない。

VI章で述べたように、ひらふ地区には土砂災害警戒区域に指定されている場所がある。2017 年頃まで、ひらふ地区には土砂災害危険箇所は存在したものの、より危険性の高い土砂災害警戒区域は存在しなかった。しかし北海道が実施した土砂災害防止法に基づく基礎調査を終えた時点で、ひらふ地区の開発は地形制約の限界まで伸び、土砂災害が懸念される沢を挟むように大規模な建物が立地した。土砂災害警戒区域は、斜面崩壊などが発生した際、大きな被害が出ることを予想して設定されるので、こうした場所が指定されたものと考えられる。

また、本研究からは、土砂災害警戒区域や危険箇所内の不動産が活発に取引されている実態も明らかになった。防災・減災においては災害の発生が懸念される場所の住民に、災害リスクとその対策をいかに周知するかが重要である。しかし不動産取引が活発化し、またその主要な権利所有者が中国やオーストラリアといった海外所有者ということもあり、既存の災害対策が有効ではない可能性や、災害リスクが関係者に対して十分に周知されていない可能性が考えられる。こうしたリゾート地区特有の問題に対応するため、従来の対策だけでなく、地区の特性に合わせた防災・減災対策を考えていく必要がある。

以上のように、建築確認申請及び不動産登記情報という 2 つのマイクロジオデータを活用することにより、ニセコリゾートエリアにおける長期時系列での開発の変化及び、不動産売買に関する地域特性を明らかにすることができた。またマイクロジオデータと災害関連地理空間情報を合わせて分析することにより、建物単位、専有部分と言った不動産単位での災害リスクの考察を行うことができた。不動産登記情報に関しては、本研究ではひらふ北部地区に限定されたが、ペンション地区や泉郷地区といった開発が活発な地域にまで対象を広げることによって、より詳細な議論を行えることが期待される。

VIII 結論

本研究は北海道虻田郡倶知安町及びニセコ町から成るニセコエリアを対象とし、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。

第II章ではニセコエリアの歴史とともに、国土交通省が公開する国土数値情報の土地利用細分メッシュから、ニセコリゾートエリアの土地利用変化を概観した。第III章では建築確認申請概要書データからデータベースを作成し、それを分析することでニセコリゾートエリアと倶知安町、ニセコ町それぞれの中心市街地を合わせたニセコエリアにおける開発状況を明らかにした。第IV章ではニセコリゾートエリアにおける4つのリゾート地区に着目し、それらの空間特性を議論した。第V章ではひらふ北部地区を対象に、不動産登記情報に記載されている建物及び権利情報から、スキー場周辺の不動産投資の実態を明らかにした。第VI章では自然災害に関連する地理空間情報と建築確認申請及び不動産登記情報とを併せて分析することにより、スキー場におけるスキーリゾート開発と災害との関係を議論した。第VII章では前章までの成果を総合し考察した。

本研究で明らかになったのは次の通りである。まず、II章の分析からはニセコエリアの開発の歴史と土地利用変化が明らかになった。農業的土地利用が中心であったニセコエリアでは、1970年代に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、その周辺での開発は見られなかった。それが1980年代から1990年代にかけて、ひらふ地区をはじめ東山地区やアンヌプリ地区などスキー場周辺での都市的土地利用が拡大した。その後、この地区の開発は停滞するものの、2000年代に入ると再びリゾート開発が顕著になり、特にひらふ地区の開発は1990年代を超える規模で行われた。

III章では建築確認申請の申請状況をデータベース化したジオマイクロデータを活用しニセコエリアの開発を時系列的に捉えた。それによると、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、周辺の開発は少なかった。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り、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った。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。それに対して東山地区では申請自体は少ないが、ニセコエリアで敷地面積や延べ床面積が最大の東山プリンスホテルが建設され、スキー場やゴルフ場との一体型のリゾート開発が行われていた。このような開発の違いが、その後のひらふ地区と東山地区の開発の差を生んだと考えられた。1990年代後半から4地区全てのスキーリゾート開発は停滞したが、2000年代後半になると、ひらふ地区の開発が再び活発化し、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したが、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。また、開発件数に対して開発面積が大きくなるなど、各地区で開発が大規模化した。ニセコエリアにおいては、市街地地区とリゾート地区では開発の活発化する時期が異なっており、好況期にはリゾート地区で、停滞期には市街地で開発が活発化する傾向があった。

IV章ではニセコリゾートエリアにおける主要ゲレンデを中心とした 4 地区それぞれの開発について建築確認申請を用いて分析した。まず、IV章 1 節で分析したひらふ地区では、バブル期に急速に開発が進んだことが明らかとなった。この時の申請からは、スキー場付近から、泉郷や樺山といったスキー場から離れたエリアでの開発が進むなど、ひらふ地区の開発エリアが拡大したことが分かった。また、2000 年代後半には、バブル期には見られなかった沢や川など地形的限界付近まで開発エリアが拡大するなど、新しい傾向が見られた。バブル期と 2000 年代後半の開発を比較すると、バブル期の建築物がフロア数の多い大規模建築物であるのに対し、2000 年代後半は中小規模の開発が多かった。当地区の建築物は、もともと宿泊が主な用途であったが、1980 年代後半から住宅用途建築物の申請が多くなり、現在では宿泊用途建築物が住宅用途建築物を凌ぐようになった。

次にIV章 2 節で分析した花園地区では、ニセコエリアにおいてリゾート開発が比較的早い時期に開発が始まり、1970 年代には保養地として大型のリゾート施設が計画された。しかし、ひらふ地区や東山地区とは異なり、バブル期の 1980 年代は目立った開発が見られず、2014 年になってからリゾートホテルのような大型の建築物が申請された。この地区は市街地地区と隣接していることから全体的に住宅用途建築物が多い地区であり、バブル崩壊後の 1990 年代には市街地地区と同様に、建築確認申請の申請件数が増加した。

IV章 3 節で分析した東山地区は、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遅かった。東山地区のスキーリゾートは当時の西武鉄道グループの不動産会社である株式会社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。その開発規模は大規模であり、特にスキーリゾートの開発が始まった 1980 年代には、大規模建築物が申請され、1990 年代初めには当時のニセコエリアで最も大きな宿泊施設が建築された。2000 年代に入ると他地区と同様に、リゾート用途建築物の申請があるものの、上記より開発規模は小さくなった。現在では上記の大規模建築物を中核とした開発が進められているが、従来から大企業による開発が進められたため、周辺に小規模なリゾート開発のための土地買収は難しかったと考えられた。

IV章 4 節で分析したアンヌプリ地区は、建築確認申請件数が他地区に比べて少ない地区であった。豊富な温泉資源があり温泉宿を中心とする当地区のスキー場は、花園地区や東山地区よりも早く開業した。アンヌプリ地区の建築確認申請は、主にアンヌプリスキー場周辺、モイワスキー場周辺、道道 343 号の蘭越町境界付近の 3 つの場所で行われたが、現在ではスキー場周辺に集中する傾向が見られた。アンヌプリ地区は農業的土地利用が東山地区ほ

ど多くなく、地形的制約を考慮しなければ広大な土地の準備ができたため、大規模宿泊施設が数件申請されてきた。しかし、その中には、この地区で大規模リゾート施設の申請をしながら建設を中断した申請主体も含まれる。なお、この申請主体は、花園地区でのホテル開業を準備しており、ニセコエリア内においてリゾート開発のための投資先が変更されていた。

第Ⅴ章ではひらふ北部地区を対象とし、外国資本の開発への影響を見るため、不動産登記情報をもとに建物及び専有部分における不動産の実態を分析した。ひらふ北部地区における建物は多くは2005年以降に建築されており、1つの建物に対して複数の専有部分を有する分譲型建物が多かった。専有部分に関して地権者が細分化しており、これらの多くは住宅用途であることから、観光客向けの宿泊施設開発ではなく、別荘など長期滞在向けの不動産と考えられた。不動産登記の所有者に着目すると、国内ディベロッパーが担うケースが多く、倶知安町所在者、札幌所在者、東京都所在者などによる建築物所有が目立った。また、国外で多くの権利を保有している国は、オーストラリアと中国であった。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。一方、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。これらの地域以外にも権利移転先の中には英国領ヴァージン諸島やサモアなど、所謂タックスヘイブンと言われる地域が存在した。このように、ひらふ北部地区における権利所有の実態は非常に複雑になっており、またその売買に関しても活発に行われていることが明らかになった。

第Ⅵ章では外国資本が集中するひらふ北部地区において、リゾート開発と災害リスクの関係を分析した。ひらふ地区のグランヒラフスキー場周辺は尻別川と2本の尻別川支流に挟まれた土地であり、災害発生リスクが懸念されるものの、地形的制約の限界まで開発が進められている実態が明らかとなった。現在のひらふ地区で、特に警戒されるのが土砂災害警戒区域であり、スキー場にて土砂災害が発生した場合、尻別2号川に沿って土砂が流入するリスクがある。この尻別2号川と並行するファミリー坂の周辺には比較的規模の大きい建物が複数立地しており、それらの専有部分の所有者は中国などの国外所在者であることから、災害が発生した場合は混乱を招く恐れがある。このように土砂災害特別警戒区域に指定された場合は、住民への周知や対策を講じることが求められているが、多くの所有者が国外所在者であるため、災害に対するリスク・対策情報が周知されていない可能性が高い。災害発生時に一時滞在者の状況を把握し、情報を伝達するのかといった対策まで踏み込むことが、当地区では必要とされていることが分かった。

以上の結果をまとめると、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る。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。しかしオイルショックなどを契機とした不況期に入ると、各スキー場での開発が停滞した。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る。バブル期に入ると、既に大規模開発が進んでいた東山地区や大規模開発計画が頓挫し未利用地が多く残されていた花園地区はレジャー施設を中心とする大規模開発を進めたのに対して、ひらふ地区及びアンヌプリ地区は中小規模の開発が中心であった。特にひらふ地区はスキー場を手掛けるディベロッパーと、中小規模のディベロッパーが異なることもあり、滞在環境がパッケージングされた大規模複合施設を開発するには至らなかった。

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ウムタイプの宿泊施設携帯が整備され、また日本という異文化を体験できることもあり人気の上昇に拍車をかけた。当初は地域資源を生かし、異文化交流もできるオルタナティブツーリズム的な側面を持っていた。しかし世界的に注目を集めたひらふ地区は、中国やシンガポールといったアジア圏から投資の対象とされるようになり、アジア圏の巨大資本を背景にひらふ地区においても大型開発が進み、マスツーリズムの傾向を併せ持つようになった。

また開発が活発化することによって、地形的限界まで建物が立地するようになった。その建物は分譲型の建物であり、1棟の建物が複数の専有部分不動産を内包するものであった。ひらふ地区は急斜面や沢などに囲まれた地形であり、土砂災害リスクが存在している。こうした不動産が増加することによって、建物ないしは住民、宿泊客に大きな被害が出る可能性が高まった。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。

以上のようにジオマイクロデータを用いることによってニセコリゾートエリアにおけるスキーリゾート開発の実態を明らかにすることができた。また災害関連地理空間情報と合わせて分析することにより、スキーリゾート開発によって生じた新たな災害リスクについて考察することができた。しかし、本研究では建物や不動産の側面から分析を行ったため、ニセコリゾートエリアにおける観光客に関する分析が不十分であり、こうした観光客やディベロッパー、地域住民の行動・施策等も考慮に入れるなど、今後の課題としたい。

参考文献

- Bell, M (1977), The spatial distribution of second home: a modified gravity model, *Journal of Leisure Research*, vol 9, pp.225-233
- Burnett, P (1976), Toward dynamic models of traveller behavior and point patterns of traveller origins, *Economic Geography*, vol 52, pp.30-47
- Burnett, P (1976), Toward dynamic models of traveller behavior and point patterns of traveller origins, *Economic Geography*, vol 52, pp.30-47
- Butler, R. W (1980), The concept of a tourist area cycle of evolution: implications for management of resources, *Canadian Geographer*, vol 24, pp.5-12
- Christaller, W (1955), Beiträge zu einer Geographie des Fremdenverkehrs, *Erkunde*, 1955, Bd.9, Februar, SS.1-19
- Claude.K (1996) Die Tourismuslehre im Grundriss, *Die Tourismuslehre im Grundriss*, St. Galler Beiträge zum Tourismus und Verkehrswirtschaft, 5. Auflage, Verl. Paul Haupt Bern
- Colenutt, R. J. (1969), Modelling travel patterns of day visitors to the countryside, *Area*, vol 2, pp.43-47
- Colenutt, R. J. (1969), Modelling travel patterns of day visitors to the countryside, *Area*, vol 2, pp.43-47
- Collins, C. O (1979), Site and situation strategy in tourism planning: a Mexican case study., *Annals of Tourism Research*, vol 6, pp.351-366
- Frunthal, A (1934) Probleme Der Fremdenverkehrs-geographie, Berlin 1934; zitiert aus, Hofmeister/Steinecke, a.a.O. S.125-137,
- Heeley, J (1981), Planning for tourism in Britain-an historical perspective, *Town Planning Review*, vol 52, pp.61-79
- Jacob, G (1968) Der gegenwärtige Stand und die Aufgaben der Geographie des Fremdenverkehrs, *Wiss. Abh. d. Geograph. Ges. d. DDR*, Bd. 6, 17-27. ,
- Kureha, M (1995) Development of ski resorts in Austria and Japan [Wintersportgebiete in Österreich und Japan] (In German) . Innsbruck : Selbstverlag des Instituts für Geographie der Universität Innsbruck.,
- Lundgren, J. O. J (1980), The land component in national recreational planning: the Swedish case and its Canadian applications, *Canadian Geographer*, vol 24, pp.22-31
- MacCannell, D (1973) Staged Authenticity: Arrangements of Social Space in Tourist Settings, *American Journal of Sociology*, 79, pp.589-603
- MacLeod, D (1998) Alternative Tourism: A Comparative Analysis of Meaning and Impact, in: Theobald, W. (ed.), *Global Tourism*, Oxford: Butterworth- Heinemann; reprint

- in: Williams, S. (ed.) (2004), *Tourism: Critical Concepts in the Social Sciences*, Vol.IV, London: Routledge, pp.189-205
- Malamud, B (1973), Gravity model calibration of tourist travel to Las Vegas, *Journal of leisure Research*, vol 5, pp.23-33
- Malamud, B (1973), Gravity model calibration of tourist travel to Las Vegas, *Journal of leisure Research*, vol 5, pp.23-33
- McMurry, K.C. (1954), *Recreational Geography*, *American Geography*, Inventory and Prospect
- Mercer, D (1971), Discretionary travel behaviour and the urban mental map, *Australian Geographical Studies*, vol 9, pp.133-143
- Mercer, D (1971), Discretionary travel behaviour and the urban mental map, *Australian Geographical Studies*, vol 9, pp.133-143
- Monika.R (2009), ドイツにおける観光地の再定置：マス・マーケットの要求と高品質基準との間, *地理科学*, vol 64, No 3, pp.116-126
- Nandy.S (2020), 過去数年間に日本各地の宿泊者数とインバウンド観光客数は増加したか？：日本の観光業についての実証研究, *国際教養大学アジア地域研究連携機構研究紀要*, vol 10, pp.25-36
- Pearce, D.G. (1992) *Alternative Tourism: Concepts, Classification, and Questions*, in: Smith, V.L. and Eadington, W.R. (eds.), *Tourism Alternatives: Potentials and Problems in the Development of Tourism*, Chichester: John Wiley; reprint in: Williams, S. (ed.) (2004), *Tourism: Critical Concepts in the Social Sciences*, Vol.IV, London:Routledge, pp.171-188
- Pearce, D. G. (1988), *Tourism and regional development in the European Community*, *Tourism Management*, vol 9, pp.13-22
- Smith, V.L.(ed.) (1997) *Hosts and Guests: The Anthropology of Tourism*, Oxford: Blackwell., Valene.L.S (ed) (1989) *Hosts and guests : the anthropology of tourism*, 2nd ed., University of Pennsylvania Press
- Walter.H (1954) *Gegenwartsaufgaben der Fremdenverkehrswissenschaft*. In: *Jahrbuch fur Fremdenverkehr* 2. Jg
- Wang, N (2000) *Tourism and Modernity: A Sociological Analysis*, Amsterdam: Pergamon.
- Wearing, S., Stevenson, D. and Young, T (2010) *Tourist Cultures: Identity, Place and Traveller*, Los Angeles: Sage
- 青木卓志 (2020), インバウンドの視点から見る広域圏の特徴:—10 広域圏における比較分析—, *観光研究*, vol 31, No 1, pp.107-114
- 青木栄一・山村順次 (1976), 日本における観光地理学研究の系譜, *人文地理*, vol 28, No 2, pp.171-194

- 秋山祐樹 (2019), マイクロジオデータを用いた日本全国の家賃形成メカニズムの研究—住環境と住宅の市場価値の意外な関係性—, 環境科学会誌, vol 32, No 2, pp.53-64
- 秋山祐樹 (2012), マイクロジオデータの登場とマイクロジオデータ研究の最前線, 日本地理学会発表要旨集, 2012a
- 浅川伶子 (1964), 積雪寒冷農業地域の観光化現象, 愛知教育大学地理学報告, vol 21, pp.32-44
- 有村幹治・鎌田周・浅田拓海 (2016), マイクロジオデータの統合化による建物用途別メッシュ入込人口の推計, 土木学会論文集 D3 (土木計画学), vol 72, No 5, pp.515-522
- 飯塚遼・太田慧・池田真利子・小池拓矢・磯野巧・杉本興運 (2018), 若者のフードツーリズム対象としてのクラフトビールイベントの可能性, 地理空間, vol 10, No 3, pp.140-148
- 池田慎二 (2002), ガラガラ沢雪崩事故調査報告, 雪氷 : 日本雪氷協会雑誌, vol 64, No 1, pp.33-37
- 池田一城 (2015), 聖地の観光地化とマス・ツーリズム:高野山における交通の発達に伴う聖地空間の再編と役割の変化, 観光研究, vol 26, No 2, pp.61-72
- 伊澤利久 (1990), 交通条件の改善による観光地の成立-新潟県湯沢町の事例-, 日本観光学会研究報告, vol 19, pp.198-199
- 石井英也 (1970), わが国における民宿地域形成についての予察的考察, 地理学評論, vol 43, No 10, pp.607-622
- 石井英也 (1977), 白馬村における民宿地域の形成, 人文地理, vol 29, No 1, pp.1-25
- 石井英也 (1986), 日本における民宿地域の形成とその地理学的意味 : 地域生態論の一つの試み, 筑波大学人文地理学研究, vol 10, pp.43-60
- 石井英也 (1992), 『地域変化とその構造』, 二宮書店
- 石塚和雄 (1975), 夏スキーによる自然破壊とその対策, 遺産, vol 29, No 6, pp.55-62
- 石原照敏 (2000), 「国際山岳観光都市」と観光産業-長野県白馬・八方尾根周辺地域の事例, 阪南論集, vol 35, No 4, pp.27-43
- 市岡彩音・河本光弘・成澤義親 (2009), ニセコ地域へのインバウンドの動向と展望についての考察, 都市学研究, vol 46, pp.19-26
- 伊藤達雄・青木栄一 (1962), 観光産業の形成要因の分析的研究-菅平高原スキー場を例として, 観光研究, vol 69, pp.55-64
- 稲垣秀輝・小坂英輝 (2001), 火山地域の地形・地質の特徴と自然災害に対するリスクマネージメントによる土地利用 - 那須火山地域を例として -, 応用地質, vol 42, No 3, pp.149-162
- 稲見悦治・森昌久 (1968), 六甲山地の観光・休養地化について, vol 10, pp.159-190
- 井上和雄 (1960), 春日井市の観光資源とその開発, 地理学報告, vol 14, pp.38-45
- 岩崎萌汰・清水夏樹・星野敏・鬼塚健一郎 (2017), 京都府下の農家民宿におけるインバウン

- ドの実態に関する研究, 農村計画学会誌, vol 36, pp.235-241
- 岩田孝三編 (1968), 観光地理研究, 明玄書房
- 江口信清 (2010), 日本での観光の人類学的アプローチ, 人文地理, vol 62, No 6, pp.548-557
- 大橋昭一 (2001), ドイツ語圏における観光概念の形成過程, 大阪明浄大学紀要, vol 1, pp.11-21
- 大橋昭一 (2011), 現代マスツーリズムの特性についての一考察—バナル・マスツーリズム論の展開, 関西大学・商学論集, vol 56, No 2, pp.69-93
- 栗原剛・岡本直久 (2010), インバウンド需要に影響を与える政策および外的要因の考察, 土木計画学研究・論文集, vol 27, pp.147-155
- 奥田久 (1967), 観光地理的にみた那須・塩原の性格, 宇都宮大学教育学部紀要 第1部, vol 17, No 1, pp.161-173
- 奥野祐介・橋本雄一・深田秀実・川村壮 (2012), 都市内部における観光情報と土地利用情報の統合データベース構築—北海道小樽市を事例として—, じんもんこん2012論文集, vol 2012, No 7, pp.5-10
- 小澤丈夫・池村菜々 (2011), 北海道におけるスキー場に隣接する地域の形成過程と空間構成—ニセコひらふ地区を事例として—, 日本建築学会計画系論文集, vol 76, No 662, pp.843-850
- 貝柄徹・礒嶋喜規 (2005), エコツーリズムの定義と分類に関する検証, 大手前大学人文科学部論集, vol 6, pp.61-76
- 加太宏邦 (2008), 観光概念の再構成, 社会志林, vol 54, No 4, pp.27-62
- 加納弘二 (1993), スポーツ社会学におけるスキー場開発研究の位置づけに関する一視角：観光地理学を参考にして, 武蔵丘短期大学紀要, vol 1, pp.7-16
- 川相元斉・下平勇毅・田瀬則雄 (2000), 雪面に散布された硫酸アンモニウム（硫安）の挙動と散布による融雪水への影響, 日本水文科学会誌, vol 30, No 4, pp.137-147
- 河西邦人 (1999), 北海道スキー場の分析, 札幌学院商経論, vol 16, No 1・2, pp.61-107
- 河西邦人 (2000), 北海道スキー場の生き残り戦略, 札幌学院商経論集, vol 16, No 3・4, pp.53-141
- 観光政策審議会 (1995), 今後の観光政策の基本的な方向について（答申第39号）, <URL:<https://www.mlit.go.jp/singikai/unyusingikai/kankosin/kankosin39.html>>, 最終閲覧日：2020/11/28
- 観光庁（2020）, 観光ビジョン実現プログラム 2020, <URL:<https://www.mlit.go.jp/kankocho/content/001353662.pdf>>, 最終閲覧日：2020/11/29
- 観光庁（2016）, 「明日の日本を支える観光ビジョン」 本文, <URL:<https://www.mlit.go.jp/common/001126598.pdf>>, 最終閲覧日：2020/11/28

- 観光庁（2019），（本文）観光ビジョン実現プログラム 2019，
 <URL:<https://www.mlit.go.jp/common/001293516.pdf>>，最終閲覧日：2020/11/28
- 菊地達夫（1997），本州との比較からみた北海道のレクリエーションスキーの特色とその地域性，北海道地理，vol 71，pp.33-42
- 菊地達夫（1998），スキー修学旅行を通しての環境教育的な地域学習，北海道地理，vol 72，pp.43-51
- 菊地達夫（2000），道内居住者にみるスキー場の選択条件，北海道地理，vol 74，pp.3-7
- 菊地達夫（2008），ニセコスキー観光地域における変容の実態，観光研究論集，vol 7，pp.37-43
- 金（2019），交通費低減による観光市場成長：北海道観光，特にスキーツアー事例を中心に，商學討究，vol 70，No 2・3，pp.107-143
- 倶知安町史編集委員会編（1993），『倶知安町百年町史・上』，倶知安町
- 倶知安町史編集委員会編（1993），『倶知安町百年町史・上』，倶知安町
- 倶知安町史編集委員会編（1993），『倶知安町百年町史・上』，倶知安町
- 呉羽正昭（1995），日本におけるスキー観光地域の発展，地理科学，vol 50，No 3，pp.227
- 呉羽正昭（1999），日本におけるスキー場開発の進展と農山村地域の変容，日本生態学会誌，vol 19，No 3，pp.269-275
- 呉羽正昭（2008），スポーツと観光（2）-日本のスキー観光-，菊池達夫編『観光を学ぶ -楽しむことから始まる観光学-』，二宮書店，pp
- 呉羽正昭（2009），日本におけるスキー観光の衰退と再生の可能性，地理科学，vol 64，No 3，pp.168-177
- 呉羽正昭（2017），『スキーリゾートの発展プロセス』，二宮書店
- 呉羽正昭（2014），日本におけるスキー場の閉鎖・休業にみられる地域的傾向，スキー研究，vol 11，No 1，pp.27-42
- 小池洋一（1960），都市住民のレクリエーション形態とその地域的關係，地理学評論，vol 33，No 12，pp.615-325
- 小池洋一（1962），白浜温泉観光地の近代的開発-1-，和歌山大学学芸学部紀要，vol 12，pp.113-128
- 国連世界観光機関（2016），Tourism HL 2016，<URL:<https://unwto-ap.org/wp-content/uploads/2019/01/Tourism-HL-2016.pdf>>，最終閲覧日：2020/11/29
- 国連世界観光機関（2019），Tourism Highlights 2019，<URL:https://unwto-ap.org/wp-content/uploads/2020/02/Tourism-HL2019_JP.pdf>，最終閲覧日：2020/11/29
- 国土交通省（2007），観光投資に関する調査・研究報告書，<URL:<https://www.mlit.go.jp/common/000059334.pdf>>，最終閲覧日：2020/11/29
- 小谷寛二（2003），白馬村（スキー村）における定住条件としての自然へのこだわりとフォーシーズン・ツーリズムへの挑戦，社会情報学研究，vol 9，No 15，pp.15-31

- 小谷達男 (1978), 地域開発政策としての観光開発—その成果と問題点:長野県白馬村を事例として—, 応用社会学研究, vol 19, pp.33-65
- 駒木伸比古 (2018), 業種構成からみた中心市街地活性化基本計画認定都市における商業集積状況, E-journal GEO, vol 13, No 1, pp.127-139
- 小松原尚 (1993), 農山村における「地域活性化」の現状と課題:-北海道羊蹄山麓地域を事例として-, 北海道地理, vol 67, pp.1-5
- 小室譲 (2020), ウィスラーにおける能動的国際移動者の実態:国際山岳リゾートにおける地域労働市場構造解明にむけて, 経済地理学年報, vol 66, No 2, pp.161-176
- 米浪信男 (1989), リゾート開発についての一考察, 旭川大学紀要, vol 28, pp.1-27
- 小山泰弘 (2006), 長野県における休廃止スキー場の実態とその後の植生変化, 信濃〔第3次〕, vol 58, No 4, pp.299-311
- 小山泰弘・小山桂子 (2002), 放置されたスキー場における20年間の植生変化, 志賀自然教育研究施設研究業績, vol 29, pp.1-16
- 小山桂子・小林詢 (2000), 放置されたスキー場における植生変化, 志賀自然教育研究施設研究業績, vol 37, pp.1-22
- 酒井新一郎 (2020), サステナブルツーリズムによる地方創生, 神戸海星女子学院大学研究紀要, vol 58, pp.1-9
- 笹岡達男・橋本善太郎・東海林克彦・鳥居敏男 (1993), 湯沢町におけるリゾート施設整備の実態に関する研究, 造園雑誌, vol 57, No 5, pp.331-336
- 佐々木博 (1992), 「雪国」湯沢町のリゾートマンションの地理学的分析, 筑波大学人文地理学研究, vol 16, pp.163-181
- 佐藤利明 (1990), 磐梯山周辺地域の社会変動山村開発の展開, 石巻専修大学研究紀要, vol 4, pp.293-313
- 佐藤秀幸 (2016), 外国人の日本での不動産投資, 日本不動産学会誌, vol 30, No 2, pp.56-60
- 佐野浩祥 (2007), 戦後国土計画と観光政策の関係:大規模観光レクリエーション基地開発の展開を中心として, 都市計画論文集, vol 42, pp.146-146
- 島川崇 (2007), 地域住民イニシアチブによる新たな国際観光開発プロジェクトのあり方, 東北福祉大学研究紀要, vol 31, pp.235-244
- 下平勇毅・田瀬則雄・東照雄・中村徹・川相元斉・佐藤芳徳・建元喜寿 (2001), スキー場で使用される雪面硬化剤・硫酸アンモニウム(硫安)の水・土壌・植生への影響, 環境科学学会誌, vol 14, No 3, pp.261-268
- 白石國男 (1956), 志賀高原の観光性序論 (1), 信濃, vol 8, pp.538-552
- 白坂蕃 (1976), 野沢温泉におけるスキー場の立地と発展 -日本におけるスキー場の地理学的研究第1報-, 地理学評論, vol 49, pp.341-360
- 白坂蕃 (1982), 中央高地母池高原における新しいスキー集落の形成, 地理学評論, vol 55, pp.566-

- 白坂蕃 (1986), 『スキーと山地集落』, 明玄苦房
- 進藤賢一・武田泉・八巻一成・芸林民夫 (1991), 上川・石狩のリゾート開発と農村変化, 札幌大学教養部紀要, vol 39, pp.21-102
- 瀬口哲夫・深田真五 (1992), 5 リゾートマンションの立地と土地利用規制に関する研究 (都市計画), 東海支部研究報告集, vol 30, pp.521-524
- 武田 泉 (1993), リゾート開発の展開と地域の対応 - トナム開発を事例として -, 林業経済, vol 532, pp.21-26
- 武田 泉 (1993), キロロリゾート開発の始動と年目の課題, 北海道地理, vol 67, pp.57-60
- 武田 泉 (1994), リゾート開発による開発論議と地域変動, 産研論集 (札幌大学), vol 13, pp.173-187
- 竹内則雄・森末晴男・矢田敬・川井忠彦 (1996), ファジィ推論を用いた雪崩危険度監視システムの開発, 土木情報システム論文集, vol 5, pp.107-114
- 建元喜寿 (2002), スキー場を利用した環境教育プログラムの開発 - 筑波大学演習林における時間外新科目「自然環境野外実習」開講にむけて -, 研究紀要 (筑波大学 附属坂戸高等学校), vol 39, pp.163-167
- 建元喜寿・中村徹 (1998), スキー場における硫安散布の実態, 野外教育研究, vol 2, No 1, pp.13-19
- 田中伸彦 (2018), 観光のグローバル化・インバウンド観光の増加に対して日本の森林管理者は何を考え、何を実施すべきか, 森林科学, vol 82, pp.5-8
- 淡野明彦 (1978), 日本の主要観光地における大手私鉄資本進出の実態, 新地理, vol 25, No 4, pp.29-53
- 土田邦彦 (1973), 上越沿線スキー場の地域形成, 新地理, vol 21, No 2, pp.1-19
- 土屋俊幸 (1986), 大規模スキー場の経営形態と土地所有, 本林学会北海道支部論文集, vol 35, pp.10-13
- 土屋俊幸 (1997), スキー場開発の進展と地域の対-「リゾート開発ブーム」下の動向-, vol 112, pp.25-36
- 手島廉幸 (2008), マスツーリズムの歴史的変遷と今後の行方, 日本国際観光学会論文集, vol 15, pp.11-17
- 寺岡伸悟 (2014), 現代観光と情報メディアの親和性に関する理論的考察, 観光学評論, vol 2, No 1, pp.15-27
- 徳久球雄 (1978), 観光開発の地域的展開 I (II) - スキー場開発事例 (その 1) -, 青山経営論集, vol 13, No 2, pp.22-41
- 戸田秀一 (1981), 上越線沿線のスキー場と温泉, 山崎久雄・磯部利貞・林 正己監修: 『新潟県の地理散歩 中越編』, 野島出版, pp.151-164
- 内閣総理大臣官房審議室 (1970), 『観光の現代的意義とその方向』, 大蔵省印刷局

- 中崎茂 (2001), リゾート地域の変遷とその要因に関する考察 : イギリスのマス・ツーリズムの誕生とその変容を中心に, 流通経済大学論集, vol 35, No 3, pp.1-21
- 長津一郎 (1973), 冬季における前夜行日帰型行楽について, 東京学芸大学紀要 第3部門 社会科学, vol 25, pp.38-47
- 中村徹 (1988), スキー場植生の柏物社会学的研究, 筑波大学農林学研究, vol 4, pp.1-142
- 中村徹 (1999), いまなぜスキー場か? -わが国におけるスキー場研究-, 日本生態学会誌, vol 49, pp.259-264
- 中村徹・建元喜寿・上條隆志 (1999), 造成時の人為が異なるスキー場ゲレンデにおける疏安散布が植生に及ぼす影響, 植生学会誌, vol 16, pp.141-147
- 西岡久雄 (1963), 地理学及び立地論と観光研究, 日本観光学会研究報告, vol 2, pp.134-142
- 西山徳明 (2018), 観光と不動産の新たな関係構築を考える, 日本不動産学会誌, vol 32, No 3, pp.3-9
- ニセコ町百年史編さん委員会 (2002), ニセコ町百年史・上, ニセコ町
- ニセコ町百年史編さん委員会 (2002), ニセコ町百年史・下, ニセコ町
- 日本貿易振興機構 (2006), ニセコ地域における外国人の観光と投資状況に関する報告書, <URL:<https://www.jetro.go.jp/world/reports/2007/05001141.html>>, 最終閲覧日 : 2020/11/29
- 野本晃史 (1962), 観光客流動圏からみた観光地類型とその分布, 人文地理, vol 14, pp.54-68
- 芳賀亮子 (1991), 北海道・富良野市における観光開発, 理学研究報告 (千葉大学教育学部), vol 2, pp.62-64
- 橋本雄一編 (2017), 『二訂版 QGIS の基本と防災活用』, 古今書院
- 橋本雄一編 (2019), 『五訂版 GIS と地理空間情報ー ArcGIS 10.7 と ArcGIS Pro 2.3 の活用ー』, 古今書院
- 服部英一 (1995), 志賀高原の自然復元, 社会科学 (拓殖大学), vol 3, No 2, pp.77-91
- 羽生敦子 (2017), 自然のマスツーリズム化について : 19 世紀のナイアガラの滝を事例に, 立教大学観光学部紀要, vol 19, pp.87-96
- 日暮賢司 (1981), 長野県白馬村 : リゾートノウハウの蓄積過程, 『リゾート開発と農村の活性化』同会 (日本の農業, No.180), pp.1-40.
- 広瀬潔 (1968), スキー場形態論からみた志賀高原の停滞減少, 日本観光学会研究報告, vol 5, pp.63-67
- 深田真五・瀬口哲夫 (1990), リゾートマンション開発とその問題点に関する研究, 都市計画論文集, vol 25, pp.229-234
- 深田秀実・奥野祐介・大津晶・橋本雄一 (2012), 観光歩行行動データに対する GIS を用いた 3 次元可視化手法の提案, 観光と情報 : 観光情報学会誌, vol 8, No 1, pp.51-66
- 藤原信編 (1994), 『スキー場はもういない』, 緑風出版

- 堀田恭子 (2001), オリンピソクが地域社会に与えた影響 -白馬村を事例に-, 長野県自然保護研究所紀要, vol 4, No 3, pp.73-79
- 松尾茜 (2008), インドネシア・ビンタン島の社会と観光:「開発」と「発展」の協調をめざして, 哲学, vol 119, pp.373-427
- 松村和則 (1994), レジャー・スポーツ化する山村への社会学的接近: 磐梯山周辺の地域変動と「環境問題」をみすえて, 林業経済研究, vol 125, pp.2-11
- 松鷹彰弘 (1994), 日本人のマスツーリズムに関する一考察, 沖縄短大論叢, vol 8, No 1, pp.79-132
- 三浦鉄郎 (1956), 秋田県高地温泉群の地理的性格, 東北地理, vol 9, No 1, pp.27-30
- 溝尾良隆 (1994), 『観光を読む 地域振興への提言』, 古今書院,
- 三井大相 (1985), スキー旅行の質的变化と交通手段, 運輸と経済, vol 45, No 2, pp.59-66
- 宮崎裕二 (2017), インバウンド観光における文化の活用に関する研究:~英国における文化の再定義からの考察~, 日本国際観光学会論文集, vol 24, pp.81-90
- 村上哲生・服部典子・舟橋純子・須田ひろ実・八木明彦 (2003), スキー場を集水域に持つ溪流に見られる窒素汚染, 応用生態工学, vol 6, No 1, pp.45-50
- 安田初雄 (1941), 本邦に於けるスキー場分布, 地理学評論, vol 17, pp.83-84
- 安田慎 (2013), 倫理からシャリーア・コンプライアンスへ—オルタナティブ・ツーリズムとしてのイスラミック・ツーリズムの発展, 観光学評論, vol 1, No 1, pp.51-67
- 山下亜紀郎 (2006), 諏訪湖の環境変化と観光業者の対応, 環境情報科学論文集, vol 20, pp.177-182
- 山田浩久 (2017), 地方観光地のインバウンド観光に大学の能動的関与が果たす役割:—山形県上山市を事例にして—, 季刊地理学, vol 69, No 1, pp.50-65
- 山田雄一・外山昌樹 (2018), 観光施設における割引券を利用したイールド・マネジメントの可能性, 日本国際観光学会論文集, vol 25, pp.91-96
- 山村順次 (1975), 山村の観光レクリエーション地化-中央高地を例として-, 地理学評論, vol 48, pp.229-232
- 山村順二 (1990), 『観光地域論 地域形成と環境保全』, 古今書院,
- 横山昭市 (2003), 上越地方の温泉地とリゾート開発地の変容と課題, 人文学論叢 (愛媛大学人文学会), vol 5, pp.1-14
- 吉田隆彦 (2006), 信州の観光事業の発展と土地利用の変遷に伴う環境問題に関する地理学からの考察, 人文科学論集. 人間情報学科編, vol 40, pp.73-97
- 和田一雄 (1995), サル研究者から見た志賀高原自然保護の問題点, 霊長類研究, vol 11, pp.67-81
- 和田崇 (2020), 地域活性化手段としてのスポーツ:—日本におけるスポーツの地理学的研究のレビューから—, 地理科学, vol 75, No 1, pp.19-32
- 王琰 (2005), 戦後日本の旅行市場と旅行業の展開過程: JTB の事例から, 現代社会文化研

究, vol 32, pp.69-86

謝辞

博士論文を執筆するにあたっては、指導教員である橋本雄一先生、仁平尊明先生、池田透先生をはじめとする北海道大学大学院文学研究院人間科学部門地域科学分野の先生方にご指導いただきました。また、地域科学研究室の大学院生の方々には、ご助力いただきました。同研究室に所属していた鈴木嵩彬（現在は国立環境研究所研究員）には、建築確認申請データの収集や入力作業にご協力いただきました。資料収集に際しては、北海道後志振興局の方々のお世話になりました。不動産登記情報の収集とデジタル化に際しては、特定非営利活動法人 Digital 北海道研究会の方々にご協力いただきました。ここに記して厚く御礼申し上げます。