

登記情報を用いたスキーリゾート地区における不動産の空間分析

塩崎大輔*・橋本雄一**

Spatial analysis of real estate in ski resort area using the real estate registration data

Daisuke SHIOZAKI*, Yuichi HASHIMOTO**

This study aimed to clarify state of real estates and its owners in northern part of Niseko Hirafu Area by using positioning and ownership data of real estate obtained from real estate register. The study area is a famous resort area visited by many ski and snowboarders from Australia and Asia. Results of analysis, it became clear that developments were increased again in Hirafu after 2005 and became larger than in past. Many real estates acquired by foreign owner such as Chinese or Australian exist all over this area. But, Hazard risks such as sediment and snow disaster exist in Niseko Area. So, disaster prevention mechanisms for accurately transmitting information to owners of acquired real estate in this area are needed.

Keywords: 観光地開発 (resort development) , 登記情報 (real estate register) , スキーリゾート (ski resort) , ニセコ (Niseko)

1. はじめに

高度経済成長期以降、日本では温泉やゴルフ場といった観光資源と一体となった大型保養地が各地で開発された。特に北海道のような積雪地域では、富良野国際スキー場や KIRORO スキーリゾートなどのスキー場を中心としたリゾート開発が進められた。しかしバブル経済の崩壊とともに、スキーリゾート地域は長らく利用者が減少するなど低迷の時代を迎えた (呉羽, 2017)。

2000 年代後半に入ると、一部のスキー場が外国人の注目を集めて、海外から多くの観光客を取り込むことに成功し、その過程でスキー場周辺の再開発が進んだ。北海道虻田郡倶知安町及びニセコ町一帯に位置するニセコエリアもその 1 つである。

特に倶知安町に位置するひらふ地区はニセコエリア内でも最も早くにバブル崩壊後の再開発が進んだ地域であり、こうした地域の実態を明らかにする必要がある。他方で、ニセコエリアはスキー場であるため急傾斜地が多く、ひらふ地区は複数の沢に囲まれた地区であり、今後災害の発生が懸念される。

これまでひらふ地区の開発及び空間特性は建物毎

の立地や変遷を中心に議論されてきた (小澤ほか, 2011)。しかし建物の所有者及び建物内専有部分の権利所有者といった所有者情報を合わせた分析は少ない。

そこで本研究は不動産登記情報に着目する。不動産登記情報には建物所有者情報や権利移転情報が記載されており、不動産所有の実態を明らかにする重要な資料の 1 つとなる。本研究は北海道虻田郡倶知安町字山田北部地区を対象とし、不動産登記情報をデータベース化し分析することによって、観光地区における建物および不動産所有の実態を明らかにすることを目的とする。

2. 研究方法及び対象地域

2.1. 研究方法

本研究はまず建築確認申請登録簿より取得した建築確認申請データを用いて、ニセコひらふ地区における高度経済期以降の開発過程を時系列でみていく。次に不動産登記に記載されている建物情報及び所有者情報、そして権利情報を用いて、不動産及び不動産所有の空間特性を明らかにする。最後に当該地区

* 正会員 北星学園大学経済学部・非常勤 (Hokusei Gakuen University)
〒001-0039 北海道札幌市北区北 39 条西 5 丁目 1-16-601 E-mail : integra.hokkaido@gmail.com

** 正会員 北海道大学大学院文学研究院 (Hokkaido University)

における災害関連の地理空間情報を合わせて分析することにより、観光地区の不動産と災害リスクについて考察する。

分析にあたって本研究は、ニセコひらふ北部地区の不動産登記情報 723 件を収集・データベース化し分析を行う。対象の建物は 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を取得する。そのため、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。また地番が割り振られていない、もしくは表記されていない建物を伴わない駐車場のような不動産も除外する。

2.2. 利用データ

不動産登記情報は建物表題部、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し、建物全体の権利が 1 個人ないしは 1 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。

2.3. 対象地域

本研究の研究対象地域は北海道虻田郡倶知安町のひらふ地区である。ひらふ地区が属する倶知安町は人口が 15,297 人、面積が 261.34 km²である。大型のホームセンターや食品店、その他のサービス産業が国道 5 号線沿いに位置しており、周辺地域の生活の基盤を形成しているといえる。

本研究の研究対象地域のひらふ地区に位置するヒラフスキー場周辺は外国資本によるコンドミニアムを中心としたリゾート開発が急速に進み、現在では高層建築物も立地するエリアである。急速に開発が進んだため、倶知安町は 2008 年より準都市計画区域の指定及び景観地区、さらに特定用途制限地域を指定することによって、無秩序な開発を抑制しようと試みた地区である。

3. ニセコひらふ地区の開発

ここからニセコエリアの建築確認申請件数から、ひらふ地区の開発の特徴を見ていく（図 1）。ひらふ地区は 1981 年に 4 件と少なかったものの、その後増加傾向が続き、1984 年には 18 件であった。その後 1987 年には 28 件、1989 年は 39 件と 30 件を超えた。そして 1990 年は 39 件、1991 年には 43 件と 40 件となった。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 件と大きく件数を減らした。

2000 年代に入ると再びひらふ地区の開発が特徴的な推移を示した。2002 年に 8 件まで落ち込んだ申請件数は、翌年の 2003 年は 14 件、2004 年は 22 件、2005 年は 26 件と申請件数が増加していき、2006 年には 55 件の申請が行われた。これはそれまで最も多かった 1991 年を超える件数である。2007 年は引き続き増加し 75 件、そして 2008 年は最も多い 116 件となった。このようにひらふ地区の開発はバブル経済期に活発化しバブル経済の崩壊とともに沈静したが、2000 年代に再び活発化しバブル経済期以上の開発が行われた。

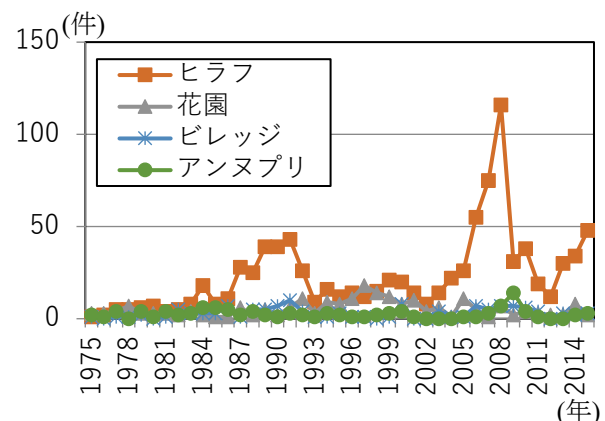


図 1 ニセコリゾート地区の建築確認申請件数

4. 登記情報から見たひらふ北部地区の開発

ここからはニセコひらふ地区道道 343 号以北（ニセコひらふ北部地区）の不動産情報を対象に分析する。図 2 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。現在の不動産情報を見ると、ニセコひらふ北部地区における建物はその多くが 2001

年以降に開発された建物である。特に 2001 年から 2010 年にかけて建築された建物が 29 件と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。

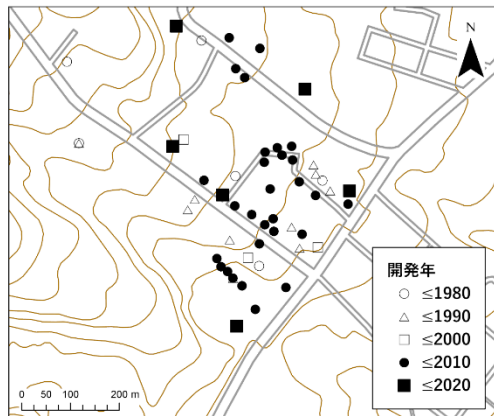


図 2 対象地区における建築物及び登記登録年

2000 年代に建築された建物は広範囲に立地しているが、そのほとんど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 件と 2000 年代に比べると少ない。また、ひらふ坂やささやき坂周辺は 2010 年までに開発されたため、さらに外側に立地するような形で点在する。

図 3 は権利部の最終移転先所在地を集計したものである。最終的に権利を最も多く有しているのは 210 件の中国、次いで 101 件のオーストラリアである。他のアジア圏の国を見ても、シンガポールが 82 件、タイが 22 件、マレーシアが 16 件と件数が多い。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力が非常に強いと言える。

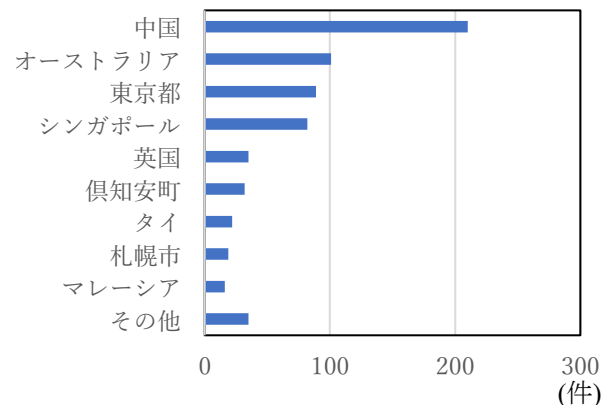


図 3 最終移転先所在地別登記情報登録件数

権利移転後のオーストラリア所有者所有不動産の位置を見ると、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 4)。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。

図 5 は権利移転後の中国所在権利者の不動産分布及びその件数を示す。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、中国権利者は不動産権利数 20 件以上の建物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。

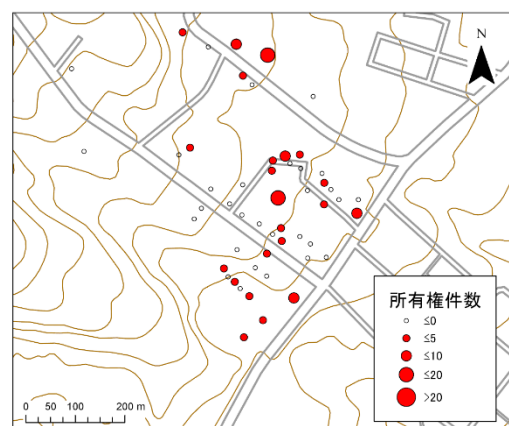


図 4 権利者所在地別登記登録位置及び件数 (オーストラリア)

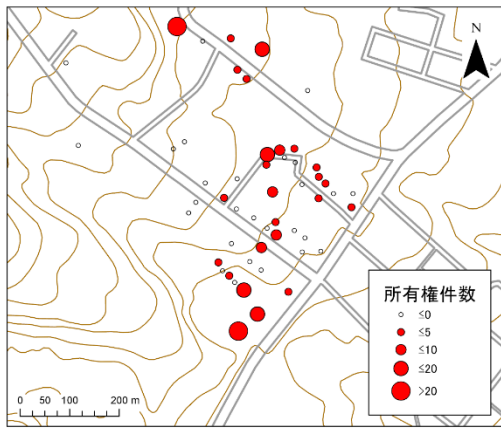


図5 権利者所在地別登記登録位置及び件数
(中国)

5. ニセコひらふ北部地区における災害リスク

もともとヒラフスキー場は沢に挟まれた狭矮な土地であり、地形的制約から開発が拡大しにくい、飛び地的に泉郷や樺山エリアが開発された。しかし近年ではこの沢付近でも開発が行われる傾向があり、そうして開発された建物を多くの外国人が所有する実態が明らかとなった。

図5は外国所在権利者所有の不動産立地及び件数と、土砂災害警戒区域及び土砂災害危険箇所を示した。北部にスキー場が立地するという特性上、ニセコひらふ地区は非常に斜度の大きい地域である。また冷水川、尻別2号川と尻別川に流れ込む沢に挟まれており、この沢に沿った土砂流入の危険性が指摘されている。この災害危険エリア内に、多くの外国人所有不動産が位置していることが明らかとなった。

また尻別2号川沿いは警戒区域に指定されているが、この警戒区域内にも複数の建物が位置している。尻別2号川沿いは専有部分が多く、また国外所在権利所有者も多く存在する。対象地区の不動産権利は移転回数が多く、災害関連情報の引継ぎには不安が残る。例えば権利部の変更回数を集計すると、中国所在権利者に権利が移転する回数が427回、次いでオーストラリア所有者への移転が395回である。移転している間に、災害関連情報がうまく伝わっていない可能性や、地域が発信する災害関連情報も認識していない可能性も考えられる。

6. おわりに

本研究はひらふ北部地区を対象とし、不動産登記情報をデータベース化し分析することによって、観光地区における建物および不動産所有の実態を明らかにすることを目的とした。分析の結果、ひらふ北部地区は2000年代後半に急速に再開発が進み、その過程で多くの不動産が海外所在権利者に権利が移転している実態が明らかとなった。また、国別にみるとオーストラリア資本よりも、アジア圏、特に中国の資本による不動産売買が活発になっていることが分かった。

しかしひらふ北部地区は土砂災害警戒区域に指定されており、近年では大雨や豪雪といった災害も警戒される地区である。権利移転が活発化することによってこうした災害関連情報が正確に権利者に伝わっていない可能性があるなどのリスクが存在すると考えられる。

ニセコひらふ地区は現在においても有数のスキーリゾート地区であり、国内外問わず多くの観光客も滞在する地区である。こうした人たちに災害情報をどのように伝達するのか、また災害発生時にどのようにアプローチすべきなのかを検討する必要があると考えられる。

付記

本研究は、文部科学省「災害の軽減に貢献するための地震火山観測研究計画（第二次）」及びJSPS科研費19K01166「千島海溝地震による津波の避難行動モデル化と情報統合システム構築」における成果の一部である。

参考文献

- 呉羽正昭（2017）スキーリゾートの発展プロセス：日本とオーストラリアの比較研究，二宮書店。
- 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」，76(662)，843-850。