

土地所有の変遷からみた札幌市都心部 におけるビル供給の地域的特徴

堤 純*

Regional Characteristics of Building Supply in the CBD of Sapporo City Focusing on the Analysis of land-ownership Change

Jun TSUTSUMI *

Abstract

This study provides a micro-level analysis of the relationship between land-ownership change and the growth process of Sapporo city. In this paper the author focused on the importance of land-ownership change as a good indicator for analyzing the urban growth. The most important questions addressed by this paper are: Why the process occurred?, When did it occur?, Where did it take place?, Who was responsible?, and How was it conducted? The author analyzed the long-term process of building supply and revealed how many renovation cases were identified that brought by newly advanced land purchasers, while other renovation cases were brought by original land-owners without land-ownership change. The result of this paper was summarized:

As for the building supply in Sapporo city, two peaks were identified. The first period was in the years around 1972, which was the year of the Winter Olympics, held in Sapporo city. The transportation bureau of the city built a subway (Nanboku line) by 1972, which created the high urban land demand along the subway line. Along it many old and large-lot buildings were found which were mainly provided by major financial groups in Tokyo and Osaka by 1972. The second peak was during the year after 1985. Several high-rise buildings (over 16 stories) were built in the Central Business District (CBD), but their locations tended to be away from the subway line for two reasons: higher land price; and no space for new buildings along the subway line where already occupied by 1972. This is a significant characteristic of Sapporo compared to other major cities where we can find high-rise buildings in the highest priced district along the main streets of the cities.

To investigate the process of land-ownership change, the data housed in the Bureau of Legal Affairs in Sapporo were used. According to the data, four major patterns of building supply were identified. Among them, 'Type A' and 'Type D' provided typical examples. 'Type A' included 28 cases out of a total of 63 and was mainly brought about by companies from Tokyo and Osaka who actively purchased some lots so that they could build their own buildings. On the other hand, distribution of 'Type D' was quite different compared to that of

* 愛媛大学法文学部地理学教室

* Geography Division, Faculty of Law and Letters, Ehime University

'Type A'. The lot size of 'Type D' was relatively larger. 'Type D' also included 28 cases and was brought about by the same land-owners who continued to keep their land and have renovated the original old buildings (mostly low-rise single use) to larger ones by themselves. Since the number of cases of 'Type B' and 'Type C' were a very few, 'Type A' and 'Type D' could be considered as 'Driving Forces' for the growth of the city.

Key words : CBD, Building supply, Land-ownership, Sapporo city

キーワード : 中心業務地区, ビル供給, 土地所有, 札幌市

I. はじめに

日本の都市の中で札幌ほど短期間に急速な成長を経験した都市は珍しいだろう。札幌市の人口は、1920年の第1回国勢調査時には約10万2000であり、これは同じ北海道内の小樽市や函館市よりも少ない数字であった。しかし、第二次世界大戦後、札幌市の人口は爆発的に増加した。1960(昭和35)年には人口50万に、1970(昭和45)年には人口100万を突破し、1972年の札幌オリンピックを経て、2000年国勢調査時点では約182万となっている(堤, 2001)。

こうした札幌の成長のプロセスについては、札幌地理サークル(1980)や北海道大学ミックス研究会(1982)等に詳しい。また、札幌の成長を企業の支店集積の視点からとらえた研究例としては寺谷(1993)がある。この論文では都市地理学的な観点から企業の札幌支店の特徴について論考している。そこでは、上場約2000企業の6割は北海道に支店をもたず、北海道の支店の多くは東京本社企業の札幌支店であることが指摘されている。また、札幌商工会議所(1988)では、企業の支店数や従業員数は札幌市の事業所の約40%を占めるほど札幌市の経済にとって重要であることが報告されている。しかし、人口規模だけをみれば札幌は3大都市圏外では最大の都市でありながら、都市地理学的な観点から札幌の成長を跡づけた研究例は大変少ない現状である。

戸所(1986)は、建築物(以下、ビルと略記)の高層化の過程を追うことにより、いわば土地利用の立体化・垂直的機能分化の観点から都市の成

長を分析する視座を提供した。関連して、高橋(1988)は長崎市における高層ビル内の垂直的な機能分化について、また、松村(1992)は郡山市を対象に特定の業種に着目して都心部における機能分化の進展について詳細に論じた。また、高層ビル自体の立地について、松岡(1996)は仙台市を対象として高層ビルの立地過程を地価の分布とビルの用途の関係から詳細に分析した。これらの研究に共通することは、個別の用途の地価負担力の概念を重視していることである。その結果、地価の上昇に伴い土地利用は水平的機能分化から垂直的な機能分化へとシフトし、低層・中層・高層階における特徴的な入居者に関する一般的傾向が示された。

山下(1999)は東京都心部の中高層ビル内部における垂直的機能分化について詳細に論じている。この中では、中高層ビルの新たな立地と機能分化の詳細はもとより、いわゆる「100円パーキング」といわれる平面駐車場の急増についても考察されている。土地利用の高度化ともいべき高層化と、土地利用の粗放化ともいべきバブル崩壊後に顕著な平面駐車場の虫食いの急増の解明には、土地所有者の分析が不可欠であることが示唆されている。都市の成長ならびにその後の機能分化を測る上で、土地所有の変遷からアプローチすることの有効性については、すでに1970年代から80年代にかけて北米の文献の中で盛んに議論された経緯がある(堤, 2003)。しかしながら、当時の研究は都市の成長を測定する上での好指標としての土地所有には着目しているものの、実際にはデータ入手の困難さから実証的な研究は極めて乏しいのが

現状である¹⁾。Bryant *et al.* (1982) が指摘する
とおり、土地所有変化は多くの土地利用変化に先
行して生じることから、土地所有を分析指標とす
る意義は大きいと考えられる。

具体的に、都心部を研究対象とする場合、中高
層ビルの用途や地価との対照に加えて、都市成長
の過程を跡づけるもう一つの視点として土地所有
の情報をもふまえて分析する必要があるといえる。
中高層ビルは耐用年数の観点から少なくとも竣工
後 30 年以上、あるいはそれ以上の使用を念頭に建
築される。これだけの長期にわたる土地利用につ
いては、多くの場合、土地所有変化が土地利用変
化に先行して確認できる²⁾。都心部という限られ
た空間では土地の有効活用は土地の所有者にとっ
て最大の関心事である。すなわち、より広域的に
みて、どれほどの量のビルがいかなる経緯で供給
されたのか。この視点から都心部におけるビル供
給のパターンを詳細に分析することは都市の成長
を分析する上で有効であろう。

そこで本研究は、札幌市都心部を対象として土
地所有の視点から中高層ビルの供給過程を分析す
ることを通して、札幌市の都市成長過程の一端を
解明することを目的とする。分析対象とした札幌
市都心部の範囲として、南北は JR 札幌駅南口から
大通まで、東西は創成川通りから北海道庁西側の
西 7 丁目通りまでの範囲とした(図 1)。札幌市の
街区は碁盤目状に整然と区画されている。東西に
広がる大通公園を起点として 1 ブロック北の街区
は東西方向にすべて「大通」、その 1 ブロック北
は「北 1 条」となり、JR 札幌駅に面する北 5 条通
り南側の街区は「北 4 条」である。南北方向には
「丁目」で区切られており、創成川通りを起点に西
に向けて西 1 丁目、西 2 丁目と続き、駅前通りは
西 3 丁目と西 4 丁目の間、北海道庁は西 5 丁目と
西 6 丁目にまたがっている。そこで、例えば北 5
条通りと駅前通りの交差点に面した西側の街区は
「北 4 条西 4 丁目」(以下、「北 4 西 4」のような表
記)となる。

分析にあたり、ベースマップとして数値地図
2500「北海道-1」(空間データ基盤)を使用した。
各ビルの区画については、札幌市 2500 分の 1 都市



図 1 研究対象地域。
(国土地理院 5 万分の 1 地形図「札幌」をもとに作成)

Fig. 1 Study Area of the CBD of Sapporo.

計画図から別途加工した建物ラスターデータをも
とに、パソコン版 GIS を用いて新規にポリゴン
データを作成した。そして、札幌市都市計画課に
よる都市計画基礎調査の GIS 属性データと照合し
た³⁾。属性データには、各建物の建築年、階数、敷
地面積、延床面積、建物内駐車場面積等が含まれ
る。建物利用に関する現地調査は 2001 年 8 月に

行った。ビル更新前の状況と比較するため、当時の航空写真ならびに住宅地図等を必要に応じて利用した。そして、土地利用の変化した地点を対象に、札幌法務局における登記簿⁴⁾に基づく土地所有の変遷の調査により、札幌市都心部におけるビル供給の地域的特徴を考察した。

II. 札幌市都心部におけるビルの分布にみられる地域的特徴

札幌市の都市構造には大きな特徴がある。札幌市は、明治初期の北海道開拓使庁の創設以降、当初は防火帯として設けられた現在の大通公園を境に、北側を業務地区、南側を商業地区として発展してきた。そのため、現在の都市計画にもこの影響が強く残存しており、札幌市の成長を支えてきた企業の支店を主たる入居者とするオフィスビルは、今日でも大通の北側の業務地区に集中している。

札幌市都心部におけるビルの竣工状況を年度別に示した図2によれば、札幌市都心部においては1970年代前半と1980年代中盤以降の2度のピークが確認できる⁵⁾。前者のピークは1972年の冬季オリンピック開催ならびに地下鉄南北線の開通に伴い、老朽化した既存のビルの建て替え需要により地下鉄沿線のオフィスビルが集中したことによる。その後1980年代に入り2度目のオフィスビル建設のピークが存在した。とくに、7階建てを超える高層ビルは1980年代後半に相当数の建築をみたことがわかる。

ビルの分布と竣工年との関連を図3に示した。駅前通りの西側の街区は北海道庁を中心にそれを取り巻く形で比較的大区画の土地割であり、駅前通りの東側の街区は中通りをもつ商業・住宅の混在地域となっている。明治以降のこうした札幌開拓の経緯は今日のビルの分布にも如実に表れている。北海道庁周辺と駅前通りの沿線は、敷地面積の大きいビルで占められている。これらは1950年代から1960年代前半までに完成した旧財閥系の大資本によるビル群である。これらのビルの中には、同系列の企業グループの支店も同時に入居しているケースが多く見受けられる。駅前通りの

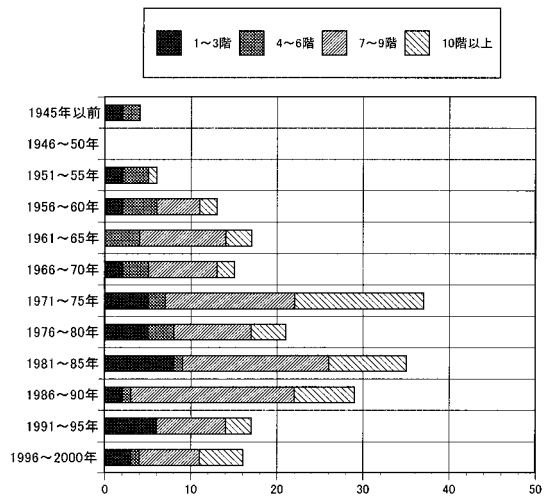


図2 札幌市都心部におけるビル階数別竣工件数。
(札幌市都市計画課の資料をもとに作成)

Fig. 2 Number of constructed of new buildings in the CBD of Sapporo.

東側は一区画当りの敷地面積は西側に比較して相当小さくなるものの、1972年までに竣工したビルの割合が高い。1972年の冬季オリンピック開催ならびに地下鉄南北線の開通は、札幌市都心部におけるビルの供給に大変大きな影響を与えたことがみてとれる。

その後、1980年代に入って起こった次なるビル供給ブーム時には、1972年までに竣工したビルに隣接した街区で多くのビルが新築された。1990年までに新築されたビルは、北海道庁の北側、および駅前通り東側の北2条、北3条付近にとくに集中して分布している。1990年以降の新築ビルは対象地域内に27棟を数えるが、対象地域の縁辺部に当たる「北2西1」「北4西1」「北5西5」および北1条の西2～西6にかけての街区に比較的大きなビルがまとまって供給されていることがわかる。総じていえば、ビルの竣工年からみた分布の特徴は、1972年までに北海道庁の周辺に大手資本によるビルが立ち並び、その後、南北線東側の商・住混在の個人所有地を中心に中小のビルが建築され、近年ではさらにそれらの外側(対象地域の縁辺部)に大型ビルの新築が続いたといえる。

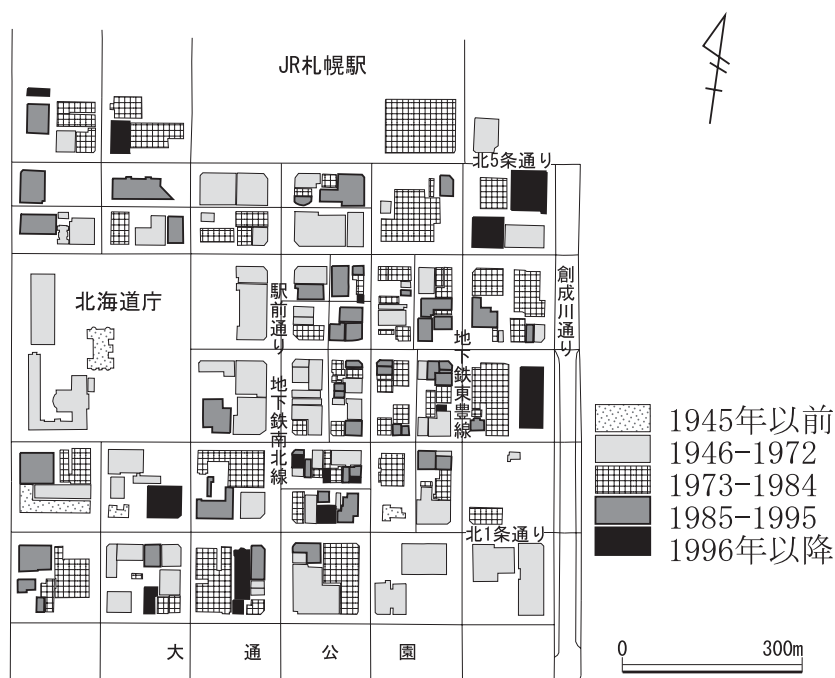


図 3 札幌市都心部におけるビルの竣工年。
(札幌市都市計画課の資料をもとに作成)

Fig. 3 Built year of each building in the CBD of Sapporo.

次に、ビルの分布と階数の関連を図 4 に示した。駅前通りの沿線は 1972 年までに竣工したビルの割合が高く、これらのビルは都市計画法による 31 m の絶対高さ制限の解除（1971 年）以前の竣工であることから 10 階建以下のビルの割合が高い。また、北海道庁南側や大通周辺に古くから立地するビルには 6 階建以下の中・低層のビルも多く存在している。高層ビルについてみると、16 階建以上のビルで最初のものは 1971 年に完成した札幌市庁舎（19 階）である。その後、1973 年には北 5 西 5 に札幌センチュリーホテル（住友生命ビル）（23 階）、1974 年には北 3 西 1 に札幌全日空ホテル（25 階）の建築が続いた。その後しばらくは高層建築はみられなかったが、1985 年に北 4 西 5 に市街地再開発事業により ASTY45 が建築された（16 階）。このビルの街区はかつては古くからの個人商店や旅館等 34 の中小ビルが林立していた。これらの商店主は新規に立地した ASTY45

内のテナント（建物共有者）として再出発した店舗が多い。JR 札幌駅近くには他にも 1995 年に北 5 西 6 に札幌センタービル（25 階）が建築された。また、1998 年には対象地域東側の北 2 西 1 に札幌マライトビル（モントレイホテル）（22 階）が北海道営林局跡地に進出し、2000 年には北 4 西 1 に北農ビル（20 階）が低層ビルを建て替えることにより竣工した。これらの高層ビルの集中地区は、駅前通り沿線という札幌市の都市発展の南北軸からは 2 ～ 3 街区離れた地区に相当する。なお、中層のビルは対象地域内に分散して概ねすべての街区に立地している。北海道庁の周辺や北 1 条通り東側の札幌市役所周辺にも、これらの官公庁を取り囲む形で 11 ～ 15 階建のビルが比較的多く立地している様子がみとれる。

図 5 に 2001 年の路線価の分布を示した。札幌市における最高値は南 1 西 4（三越前）の 1 m² 当たり 184 万円である。本研究の対象地域について

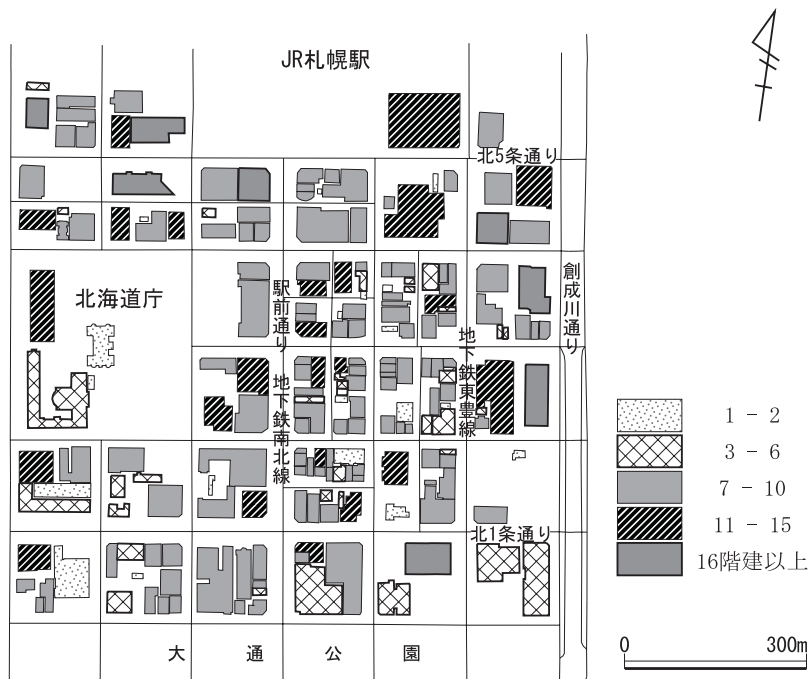


図 4 札幌市都心部におけるビルの建築階数。
(札幌市都市計画課の資料をもとに作成)

Fig. 4 Floors of each building in the CBD of Sapporo.

みると、駅前通り沿線の地価が総じて高く、大通から北4条までのすべての街区において対最高地価比70%以上である。対象地域内での最高値は北3条から北4条にかけての駅前通り沿線（1㎡当たり138万円）であった。駅前通り沿線以外についてみると、この通りを挟んで東西1ブロックに相当する3丁目と4丁目は概ね対最高地価比50～70%の高水準である。デパートの集中するJR札幌駅近くの北3条通り付近では駅前通りから2ブロック目に当たる西2丁目でも高地価となっている。そして、これらの高地価路線から対象地域の周辺部分に向かって地価の水準が低下する傾向がみてとれる。とくに、中通りをもつ街区では同一街区にもかわらず、広い道路に面した所と中通り沿線の路線価の差が著しい。中通り沿線の路線価は概ね1㎡当たり50万円以下（対最高地価比で30%以下）の水準である。

また、この図には対象地域内でみられた第二次

のビル供給ピークに相当する1985年以降に建築された比較的新しいビル63棟の分布も同時に示した。この図によれば、次のような札幌市におけるビル供給の特徴がよく現れている。すなわち、図3にみられる特徴と関連するが、高地価の駅前通り沿線は1972年の冬季オリンピック以前に竣工した10階建未満のビルによってほぼ占有されており、1985年以降の新築ビルは対象地域の縁辺部に相当する西1丁目、西6丁目、大通、北4条の各ブロックにおいて竣工した傾向がみてとれる。これらのビルは図4にもみられるとおり、16階建以上の高層ビルの立地傾向ともほぼ一致する。また、地下鉄南北線と東豊線（1988年部分開通）によって挟まれ、北1条から北3条に至る地区においても1985年以降の新築ビルが集中して立地している。これらの分布をより詳細にみると、これらの新築ビルの大部分は対最高地価比30%以下の低地価の道路に面して立地している傾向がみて

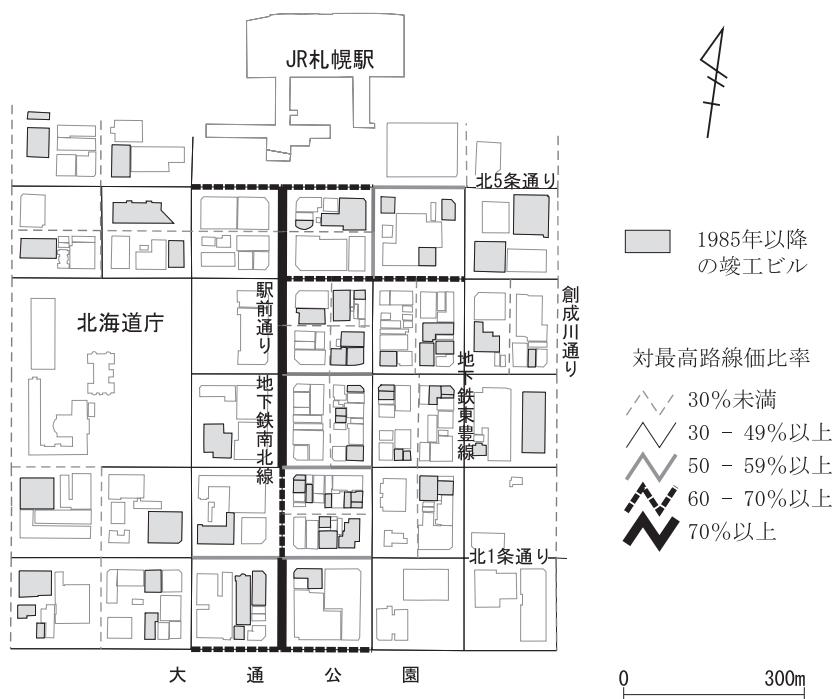


図 5 札幌市都心部における路線価（2001 年）と 1985 年以降の竣工ビルの分布．
（札幌国税局および札幌市都市計画課の資料をもとに作成）

Fig. 5 Distributions of land price and building built after 1985 in the CBD of Sapporo.

とれる。これは札幌市都心部における近年のビル供給の大きな特徴といえる。

III．札幌市都心部における新築ビルの供給プロセス

本章では、後半のピーク以降に供給された 63 棟のビルに着目した。これらのビルを対象として札幌法務局所管の土地登記簿にみられる土地所有者の変遷を調査することにより、これらのビルがいかなるプロセスを経て竣工に至ったのかを分析した。なお、これら 63 棟に関する情報を調べるに当たり、関連する延べ 94 筆⁶⁾についての土地所有者を調査した。札幌市は明治期以降の開拓の経緯から、対象地域のような都心部においても区画の地割りは比較的大きい特徴が確認できた。事実、63 棟のうち 79%に相当する 50 棟は 1 筆に 1 棟のビルが建つ単純なケースであり、複数の筆にまたがって 1 棟のビルが建つケースは全体 63 棟の

21%に当たる 13 棟にすぎなかった。後者のように複数の筆にまたがるケースの場合は、各筆の土地所有者の変遷をすべて調べた後に総合し、ビル毎に供給パターンを考察した。

これら 63 棟の新規の供給ビルについて、土地所有の変遷に着目して類型に整理したものが表 1 である。ビルの更新前後において主として売買により土地所有者が変化・交替したものは 28 棟、従前の所有者に加えて新規参入者との共有化、あるいは子供への相続等、土地所有の変化が一部のみのものが 21 棟、そして土地所有が全く変化しなかったもの⁷⁾が 14 棟であった。また、土地所有の一部変化については、従前の土地所有者がどのような進出者と同調したかに基づき、大手資本の進出に同調した 5 棟、再開発事業関連のケースが 2 棟、隣接地の買収により規模拡大を企図した 3 棟、進出者との間で土地を共有化した 11 棟に細分できた。最終的には、ビル供給に至る類型として、表

表 1 札幌市都心部における土地所有の変遷とビル供給の類型

Table 1 Land-ownership change in the CBD of Sapporo and types of building supply.

土地所有の変遷の状況	地点数	事例 ID	類型
完全に变化	28	A1-A28	A 新規進出
一部变化	5	B1-B5	B 建物共有化・定期借地等
—— 大手資本の進出に同調	2	C1, C2	C その他
—— 再開発事業関連のケース	3	D1-D3	D 既所有者による大型化
—— 隣接地を買収して敷地拡大	11	D4-D14	
—— 土地の共有化	14	D15-D28	
無変化			

(現地調査ならびに札幌法務局の登記簿をもとに作成)

1に示すとおり、「類型A」(新規進出型)が28棟、「類型B」(建物共有化・定期借地等)が5棟、「類型C」(その他)が2棟、「類型D」(既所有者による大型化)が28棟の4類型が抽出できた。なお、土地所有の一部変化のうち後者2者(隣接地買収および土地共有化)については、従前の土地所有者が引き続き主要な土地所有者であることから、土地所有変化のないケースと経過が類似しているため「類型D」として扱った。以下では、類型別に札幌市都心部におけるビル供給のパターンやそれらの地域的特徴について分析した。

1)「類型A」(新規進出型)

表2は「類型A」に含まれる28棟のビル供給の経緯を示している。件数も多いため個別のケースの経緯を詳細に論じることは割愛するが、この類型の特徴は他都市に拠点を置く法人や個人が札幌市都心部の土地を購入し、その土地に新規にビルを建設したことである。わけても東京都内の法人(保険会社や不動産業、総合建設業等)の進出が28棟中14(A1, A4, A5, A6, A8, A9, A10, A12, A13, A15, A17, A18, A20, A28)と半数を占めていることが特徴である。次いで多いのが札幌市の法人・個人で6棟(A3, A7, A21, A22, A25, A27)であり、大阪市の法人が3棟(A2, A19, A23)、その他が5棟である。また、ビル更新前の状況を見ると、老朽化したオフィスビル、低層ビル、店舗であったケースが卓越しており、

そこへ新規に進出した者によって新たなオフィスビルや店舗が供給された様子がみてとれる。これらの中には土地取得後10年以上もビルを新築せず平面駐車場として利用していた土地も散見される。このような投機目的の土地買収もこの類型の特徴といえよう。これらのビルは一部を除き概ね8階建て以上の中高層ビルであることから、札幌市都心部におけるビル供給の中心的役割を果たしたといえる。

2)「類型B」(建物共有化、定期借地等)および「類型C」(その他)

「類型B」に属する5棟に関するビル供給の経緯を表3に示した。これらのビルは1985年から90年にかけて建設された9~12階建ての中高層のオフィスビルである。これらのビルの建築以前はすべて低層のビルないし店舗であった。B1とB2は現在のオフィスビルの土地に店舗を構えていた経営主と、札幌市都心部において新たなオフィスビルの建設用地を探していた大阪市の法人(生命保険)とが共同でオフィスビルを建設したケースである。B1, B2のケースとも個人の経営主は新たなビル内に新たな店舗や事務所を構えた。彼らは土地については従来どおり各自の相当分を所有し続け、建物の一部を当該法人と共有することによって、従前の個人商店とは対照的な中高層のオフィスビルの建設を選択した。また、B3では老朽化した低層ビルや店舗がオフィスビルへと変化

表 2 札幌市都心部におけるビル供給タイプ「類型 A」(新規進出)の特徴.

Table 2 Characteristics of building supply in the CBD of Sapporo (Type A).

ID	土地所有変化の概要	更新前の状況	更新後の状況	階数	竣工年
A1	1960年に札幌市の個人→1971年に札幌市の子が相続、1958年に東京千代田区の法人(業種不明)→とも1977年に東京中央区の法人(開発)	オフィスビル	オフィスビル	13	1987
A2	1960年に大阪市の法人(銀行)、1963年に東京中央区の法人(不動産)→1984年に大阪市の法人(銀行)→(1986年)(1996年)とも大阪市の法人(開発)	オフィスビル	オフィスビル	13	1986
A3	1971年に東京中央区の法人(商社)→1988年に札幌市の法人(不動産)→1997年に東京港区の法人(開発)	オフィスビル	オフィスビル	9	1990
A4	1950年、1965年に競売→1986年に東京渋谷区の法人(不動産)→1993年(札幌市)、1997年(東京都)の差押後→1999年に千歳市の法人(不動産)	オフィスビル	オフィスビル	8	1988
A5	1961年に札幌市の個人(ホテル経営)が売買取得→1972年に札幌市の法人(同個人の法人)→1986年に札幌市の法人(業種不明)→1987年に東京新宿区の法人(業種不明)→1987年に東京新宿区の法人(業種不明)→2001年に札幌市の法人(業種不明)	オフィスビル	オフィスビル	6	1988
A6	札幌市所有地→1968年に東京港区の法人(開発)→1977年に東京港区の法人(ゼネコン)→1981年に東京渋谷区の法人(生保)→1995年に東京渋谷区の法人(業種不明)	オフィスビル, 駐車場	オフィスビル	10	1985
A7	1948年に札幌市の個人→1952年に札幌市の子が相続→1985年に札幌市の法人(不動産)→1987年に東京中央区の法人(不動産)→1992年に東京千代田区の法人(不動産)→2000年に札幌市の個人(隣接地所有者)	低層ビル	オフィスビル	9	1986
A8	1957年に東京中央区の法人(時計製造販売)→1985年に東京中央区の法人(ゼネコン)→1987年に札幌市の法人(不動産)、1937年に札幌市の個人→1991年に札幌市の妻が相続→1993年に札幌市の法人(不動産)→とも2001年に東京千代田区の法人(信託銀)	低層ビル	オフィスビル	8	1986
A9	1961年に大阪市の法人(業種不明)→1971年に東京中央区の法人(証券)、1973年に札幌市の個人→とも1989年に東京中央区の法人(証券)(1971年取得者とは別法人)	低層ビル, 店舗	オフィスビル	8	1990
A10	1936年に札幌市の個人(小売)→1989年に3人の子へ相続→1990年に東京港区の法人(ゼネコン)→1999年に札幌市の法人(業種不明)	低層ビル, 店舗	オフィスビル	9	1996
A11	1968年に札幌市の個人→1973年に大阪市の法人(新聞社)→1987年に東京港区の法人(業種不明)→1987年に札幌市の法人(業種不明)→1989年に小樽市の法人(フェリー)	店舗	オフィスビル	9	1991
A12	1968年に札幌市の個人→1973年に札幌市の法人(木材)→1985年に東京中央区の法人(紙卸)	店舗	オフィスビル	9	1986
A13	1940年に札幌市の個人→1965年に札幌市の個人→競売を経て1987年に東京渋谷区の法人(建設)→1999年に札幌市の法人(リース)	店舗	オフィスビル	9	1987
A14	1945年に札幌市の法人(銀行)→1974年に大宮市の個人→1992年に札幌市の法人(開発)→1999年に整理回収機構→2000年に東京渋谷区の法人(不動産)	店舗	オフィスビル	9	1991
A15	1952年に札幌市の個人→1967年に東京中央区の法人(生保系不動産)→1973年に東京千代田区の法人(生保)	平面駐車場	オフィスビル	9	1988
A16	1945年に札幌市の法人(銀行)→1974年に大宮市の個人	平面駐車場	オフィスビル	9	1991
A17	1956年に札幌市の個人→1959年に札幌市の子が相続→1962年に東京新宿区の法人(業種不明)→1986年に東京千代田区の法人(不動産)	平面駐車場	オフィスビル	9	1985
A18	1947年に札幌市の個人(住宅産業)→1963年に札幌市の子が相続→1985年に東京千代田区の法人(不動産)→1992年に門真市の法人(不動産)	平面駐車場	オフィスビル	8	1991
A19	農林水産省(営林局)→1997年に大阪市の法人(不動産)	北海道営林局	オフィスビル, 店舗	22	1998
A20	1944年に東京千代田区(のちに新宿区へ移転)の法人(損保)、1953年に札幌市の法人(宗教)→とも1979年に東京新宿区の法人(同損保)	教会	オフィスビル	11	1985
A21	1958年に東京中央区の法人(小売)→1981年に札幌市の法人(デパート)(既存デパートの増床)	店舗, 駐車場	店舗	10	1990
A22	1951年に札幌市の個人→1968年に札幌市の子が相続→1987年に札幌市の法人(不動産)→1990年に札幌市の法人(パチンコ)	低層ビル	店舗	8	1993
A23	1963年に札幌市の法人(業種不明)→1966年に大阪市の法人(ゼネコン)→1974年に大阪市の法人(不動産)→2001年に東京中央区の法人(不動産)	低層ビル	店舗	3	1987
A24	競売を経て1979年に江別市の個人(パチンコ)→再び競売を経て1999年に札幌市の個人(パチンコ, ホテル経営)	店舗	店舗	3	1985
A25	1987年に東京中央区の法人(業種不明)→1988年に札幌市の法人(業種不明)→1989年に札幌市の個人(飲食店)	店舗	店舗	3	1991
A26	国鉄用地→1987年に国鉄精算事業団→1995年に山形市の法人(開発)	平面駐車場	店舗	11	1997
A27	1973年に東京千代田区の個人→2001年に札幌市の法人(駐車場経営)	立体駐車場	店舗	11	2002
A28	1960年に大阪市の法人(不動産)→1998年に東京新宿区の法人(ゼネコン)	低層ビル	簡易 2F 駐車場	1	1999

ID は図 6 に対応.

1 つのビルが複数筆にまたがり, かつ取得経緯の異なるものについては, …として概要を示した. オフィスビルは 6 階建以上で主として企業の事務所として利用されているビルをさす. それより低いものは低層ビル, 店舗中心のビルは店舗ビルとした.

(現地調査ならびに札幌法務局の登記簿をもとに作成)

表 3 札幌市都心部におけるビル供給タイプ「類型 B」(定期借地等)の特徴。

Table 3 Characteristics of building supply in the CBD of Sapporo (Type B).

ID	土地所有変化の概要	更新前の状況	更新後の状況	階数	竣工年
B1	1951年に札幌市の個人→1980年に札幌市の子が相続、1937年に札幌市の個人(旅館)、1964年に大阪市の法人(銀行)→～の土地に大阪市の法人(生保)と共同でビル新築	低層ビル, 店舗	オフィスビル	12	1985
B2	1959年に札幌市の個人, 一部の土地は1990年に東京港区の法人(ゼネコン)→1992年に大阪市の法人(生保)→の土地に両者共同でビル新築→すべての土地は2001年に東京千代田区の法人(信託銀)	低層ビル, 店舗	オフィスビル	12	1990
B3	1953年に札幌市の法人(業種不明), 1956年に札幌市の法人(学習塾), 1957年に札幌市の法人(業種不明)→～の土地は1985年に東京千代田区の法人(生保)が取得一部に含まれる個人所有地には同法人(生保)が60年間の賃借権を設定	低層ビル, 店舗	オフィスビル	9	1987
B4	東京江東区の個人(札幌市へ移住)→1978年に札幌市の子が相続→1985年に東京中央区の法人(不動産)が30年間の賃借権を設定	低層ビル, 店舗	オフィスビル	10	1986
B5	1937年に札幌市の個人→1975年に札幌市の妻が相続→1982年に札幌市の法人(同個人の法人)→1988年に東京千代田区の法人(不動産)が30年間の賃借権を設定→この権利を1989年に東京千代田区の法人(消費者金融)が取得してビル供給	店舗	オフィスビル	9	1989

IDは図6に対応。

1つのビルが複数筆にまたがり,かつ取得経緯の異なるものについては,・・・として概要を示した。オフィスビルは6階建以上で主として企業の事務所として利用されているビルをさす。それより低いものは低層ビル,店舗中心のビルは店舗ビルとした。

(現地調査ならびに札幌法務局の登記簿をもとに作成)

表 4 札幌市都心部におけるビル供給タイプ「類型 C」(その他)の特徴。

Table 4 Characteristics of building supply in the CBD of Sapporo (Type C).

ID	土地所有変化の概要	更新前の状況	更新後の状況	階数	竣工年
C1	再開発事業により従前の店舗所有者は新築ビルの共有者へ	低層ビル, 店舗	オフィスビル	16	1985
C2	1988年に札幌市用地との交換により札幌市の法人(鉄道)が取得	鉄道用地	店舗	5	1998

IDは図6に対応。

オフィスビルは6階建以上で主として企業の事務所として利用されているビルをさす。それより低いものは低層ビル,店舗中心のビルは店舗ビルとした。

(現地調査ならびに札幌法務局の登記簿をもとに作成)

した。この過程で東京の法人(生命保険)により一部に残る従前からの個人所有地に対して60年間の定期借地権が設定され,最終的にビルの建設が可能となった。同様に,個人所有地が残存する状況下で定期借地権の設定によりオフィスビルへと変貌した例はB4やB5においても確認できる。この類型に属するビル供給の経緯は,事例数はわずかに5件と少ない。しかし,新規進出時の土地取得の方法として「類型A」でみられるような「買収」のみならず「共有化」や「定期借地権」の設定といった選択肢も有効な方策となりうることを示唆している。

また,表4には「類型C」(その他)に分類した2棟のビル供給の経緯を示した。C1は札幌駅前北4西5北地区市街地再開発組合により16階建ての

オフィスビルが建設されたケースである。ビル建設以前のこの街区には店舗を中心に34の建物が立地しており,土地は80以上にも細分されていた。これらの再開発により建設されたASTY45には,かつての商店の多くがテナント(土地および建物共有者)として入居している。C2のケースでは1987年に完成したJR函館本線の高架化事業により,札幌市用地と鉄道用地が当事者間で交換された。この土地に札幌市の法人(鉄道)が5階建ての店舗ビルを建設した。これら2つのケースは他の61棟のビルとは土地取得の経緯が特殊であるため独自の類型とした。

3)「類型D」(既所有者による大型化)

最後に,「類型D」に属する28棟のビル供給の経緯を表5に示した。これらの28件は,土地所有

表 5 札幌市都心部におけるビル供給タイプ「類型 D」(既所有者によるビル大型化)の特徴.

Table 5 Characteristics of building supply in the CBD of Sapporo (Type D).

ID	土地所有変化の概要	更新前の状況	更新後の状況	階数	竣工年
D1	1958年に東京中央区の法人(生保)→1988年に隣接地の個人商店をテナント(ビル共有者)化	オフィスビル, 低層ビル	オフィスビル	12	1988
D2	1948年に東京中央区の法人(生保), 隣接地を1987年に東京中央区の法人(同生保)が売買取得→とも2001年に東京品川区の法人(信託銀)	オフィスビル	オフィスビル	10	1996
D3	1952年に札幌市の個人(ホテル経営)→1999年に札幌市の法人(同個人のホテル), 1950年に札幌市の法人(出版)→1980年に札幌市の法人(同ホテル)	ホテル, 駐車場	ホテル	9	1990
D4	1955年に大阪市の法人(生保)→1997年に大阪市の法人(同系列子会社)	オフィスビル	オフィスビル	9	1997
D5	東京中央区の法人(生保)の所有地→1985年以降にビルの共同所有者が特分売買により, 土地・ビルとも共有化	低層ビル, 倉庫 ガソリンスタンド	オフィスビル	25	1987
D6	1951年に札幌市の法人(北海道T県会館), 1976年に秋田市の法人(銀行)→1989年に東京千代田区の法人(損保)→両所有者による共有化	低層ビル	オフィスビル	10	1990
D7	1959年に大阪市の法人(不動産), 1957年に東京千代田区の法人(銀行)→1994年に東京中央区の法人(不動産)により共有化	低層ビル	オフィスビル	8	1993
D8	1965年に札幌市の法人→1984年に東京渋谷区の法人(不動産)(ビルの共同所有者)が特分売買により, 土地・ビルとも共有化	低層ビル	オフィスビル	9	1985
D9	1948年に札幌市の個人→1985年, 1990年に札幌市および東京の子が相続	低層ビル	オフィスビル	8	1987
D10	1955年に札幌市の個人(飲食店)→1989年に札幌市の子が相続	低層ビル	オフィスビル	9	1986
D11	1964年に札幌市の個人→1983年に札幌市の子3名へ贈与→1985年に東京中央区の法人(信託銀)	低層ビル	オフィスビル	7	1985
D12	1977年に札幌市の個人(歯科医)が相続→1989年に札幌市の法人(同個人の法人)	低層ビル	オフィスビル	9	1990
D13	1957年に札幌市の法人(デパート)→1997年に東京豊島区の法人(デパート)と合併 一部の土地は交換取得地, 個人の相続競売地を含む	低層ビル, 駐車場	店舗	8	1988
D14	1949年に札幌市の法人(宗教)→1999年に京都市の法人(宗教)	宗教施設	宗教施設	9	1995
D15	1962年に東京中央区の法人(銀行)	オフィスビル, 駐車場	オフィスビル	8	1980
D16	1949年に札幌市の法人(北農)	オフィスビル	オフィスビル	20	2000
D17	1951年に札幌市の団体(北海道市町村職員共済組合)	オフィスビル	ホテル	13	1988
D18	1964年に札幌市の法人(酒卸)	低層ビル	オフィスビル	11	1993
D19	1937年に札幌市の個人→1975年に札幌市の妻が相続→1982年に札幌市の法人(同個人の法人)	店舗	オフィスビル	9	2000
D20	1953年に札幌市の個人→1977年に東京目黒区の子が相続	店舗	オフィスビル	9	1999
D21	1966年に札幌市の法人(眼鏡販売)	店舗	店舗	7	1988
D22	厚生省所有地→2001年に厚生労働省へ移管	病院	ホテル, 保養施設	8	1999
D23	1959年に東京文京区の団体(私立学校教職員共済組合)	低層ビル	ホテル	13	1992
D24	1955年に東京中央区の法人(広告代理)	オフィスビル	オフィスビル	9	1998
D25	1951年に東京中央区の法人(損保)	オフィスビル	オフィスビル	8	1992
D26	北海道警察所有地	札幌中央警察	札幌中央警察	7	1996
D27	郵政省所有地→2001年に総務省へ移管	北海道郵政局	北海道郵政局	13	1993
D28	1956年に札幌市の法人(業種不明)→1966年に札幌市の法人(電器販売)	空地	店舗	8	1990

IDは図6に対応.

1つのビルが複数筆にまたがり, かつ取得経緯の異なるものについては, . . .として概要を示した. オフィスビルは6階建以上で主として企業の事務所として利用されているビルをさす. それより低いものは低層ビル, 店舗中心のビルは店舗ビルとした.

(現地調査ならびに札幌法務局の登記簿をもとに作成)

が一部変化したD1～D14の14件と, ビル供給前後の土地所有変化のみられなかったD15～D28までの14件に大別される。しかし, 両者とも土地の既所有者がビルの供給前後も継続して主たる所

有者であること, また土地所有変化とはいえ詳細をみれば関連子会社への売却や子供への相続など軽微な変更であることから, これら28件のケースはほぼ同一の所有者による建物更新であるとら

えられるため、同一の類型として扱った。

D1～D3は、現在のビルよりは規模の小さいオフィスビルやホテルとして利用されていた土地が、隣接地の買収や土地の共有化により敷地面積を拡大して従前より大規模なオフィスビルやホテルへ建て替えられたケースである。D4～D14までの11件も低層のビルからオフィスビルへの建て替えである。D4～D7までは東京と大阪の大手金融資本による大規模な建物更新のケースである。これらのケースでは現在のビルよりは規模の小さい低層ビルが1985年～1997年にかけて土地の有効利用をはかるべく大規模なオフィスビルへと変貌した。これらの中には、D5のように25階建てという札幌市都心部でも最高の高さを誇るビルも含まれる。D8～D14までは比較的規模は小さいものの、既所有者により低層のビルから中高層のオフィスビルへと建て替えられた。

D15～D28までは建物の更新前後の土地所有変化がみられなかった。すなわち、同一の所有者が土地を所有し続けるとともに、老朽化した低層ビルや店舗を主として1990年代に近代的なビルへと建て替えたケースである。その際、札幌市都心部という好立地条件や観光客増加に対応してD17やD23ではホテル機能が大幅に増強されたし、D22では従前の病院単一の機能から健康管理センターやスポーツジム、宿泊機能を兼ねた複合施設へと変貌した。他にも郵政局や警察など公的機関もビルの更新時に規模を拡大している特徴がみとれる。

IV. 考 察

図3～図5に示されているとおり、札幌市都心部におけるビル供給には明瞭な地域の特徴がみられた。すなわち、駅前通り沿線である西3丁目と西4丁目の街区では、第一次のビル供給ブームのきっかけとなった札幌オリンピックの開催ならびに地下鉄南北線が開通した1972年までに竣工したビルによって大部分が占められている。駅前通りの東側の街区では相対的に小規模な土地割となっており、1980年代以降に建設された中高層の比較的小規模なビルが多い。翻って駅前通りの西

側の街区では歴史的な経緯から相対的に大規模な区画がみられ、建築年代の古い低・中層のビルが比較的多い特徴がみられた。16階建てを超える高層ビルの分布は殆どが対象地域の縁辺部（創成川通り周辺の東部および西7丁目通り周辺の西部）に分布しており、これらの街区は路線価の低価格帯の分布とも一致することがわかった。

高層ビルの分布と地価との関連については、山下（1999）による東京都心部の研究、また、広域中心都市については松岡（1996）による仙台市の研究により、高層ビルは高地価地区へ集中する傾向が報告されている。一方、坪本（1994）による広島市の事例では、最高地価地区へのビル供給が主流であるものの、一部のビルは相対的に地価の安いJR広島駅周辺にも水平的に伸張する例が報告されている。この研究例からは、高層ビルの立地は高地価帯に集中するとする東京・仙台などの例との共通点が確認できると同時に、地価が相対的に安い副都心も同時に指向する傾向が明らかにされている。

しかし、札幌市の分析結果によれば、高層ビルの新規供給地点は主として対象地域の縁辺部に偏在しており、広島の事例のように特定の副都心を指向する傾向は認められない。札幌市における高層ビルの新規供給地点と地価の関連については、東京・仙台とは正反対の傾向を、また、広島とは若干の共通点が指摘できるものの、基本的には異なる傾向であることから、札幌市固有の傾向であると考えられる。

図6は、1985年以降にみられた63棟の新築ビルの分布を「類型A」～「類型D」の類型別に示したものである。「類型A」は28地点あり、それらのうち25地点までが駅前通り東側の相対的に小規模な区画である。A8やA14、A15、A16、A27などが典型例と思われ、駅前通り沿線にも比較的近く、敷地面積も概ね500～1000m²程のものが多く傾向がみとれる。同時に、「類型A」には、A19やA26のような大規模なビル、また、A5やA23、A24などいわゆる裏通りに立地する小規模なビルが多いことも特徴である。「類型D」は「類型A」と並び28地点あり、相対的に大規模な

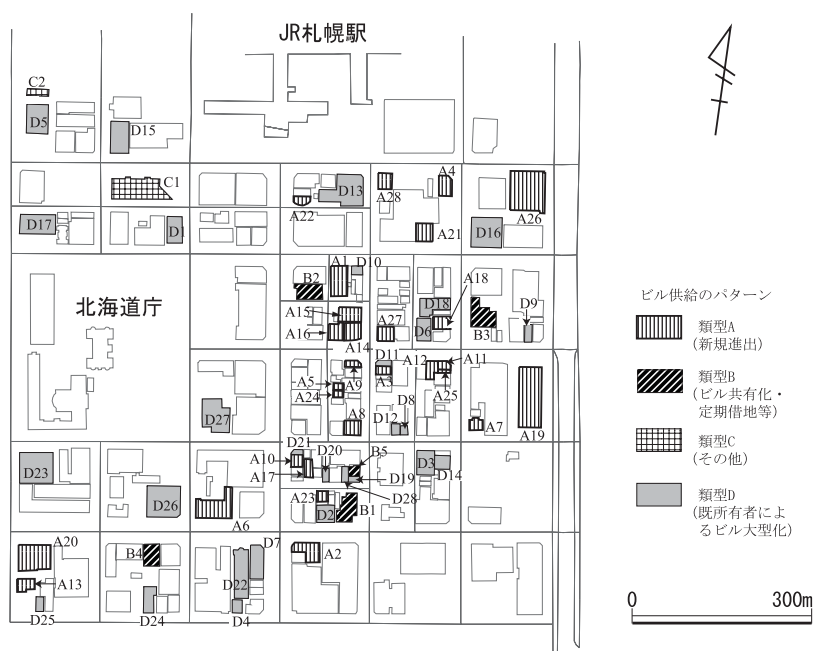


図 6 札幌市都心部におけるビル供給のパターン。

Fig. 6 Spatial patterns of building supply in the CBD of Sapporo.

区画が多い特徴がみとれる。「類型 D」によるビルの新築地点は対象地域内に広く分散しているが、駅前通り西側の北海道庁周辺の街区ならびに JR 札幌駅前に近い北 4 条、北 5 条通りの周辺にも比較的多く集中する傾向にある。なお、「類型 B」および「類型 C」はそれぞれ件数が少ないため、分布についての明瞭な傾向は読みとれない。

総じていえば、札幌市都心部におけるビル供給は、「類型 A」と分類できる土地買収とビル建設が一体化した新規進出型のもと、「類型 D」と分類された既所有者による既存ビルの建て替え、すなわち土地活用型という大別して 2 つのパターンによってもたらされたといえる。まず、新規に土地を購入して進出するケースが多かったという事実は、他に例をみない急速な成長を遂げた札幌市の特徴に照らして当然の結果ともいえよう。また同時に、札幌市においては既所有者による土地活用型のビル更新が多く確認されたという事実について、松原（1988）による福岡の事例との共通点も見いだせる。すなわち、福岡では新規進出型のビ

ル供給が大勢を占めるものの、地元業者によるビル供給も比較的多く確認でき、それらの中には土地購入を伴わない土地活用型の事例も多数含まれる。本研究による札幌の事例は、既所有者による土地活用型のビル供給が多いという点では福岡との共通点があるといえるが、既所有者による土地活用型のビル更新が土地買収によるケースと同数を数えるという高い比率で確認されたという事実は、札幌市都心部におけるビル供給のもう一つの特徴として指摘できよう。

確かに、松原（1988）による福岡の事例、また今回の札幌の事例が示す傾向の一般性については議論の余地がある。しかし、これらのことは土地利用変化の分析に土地所有の変遷の分析を加味することによって初めて明かされた事実でもある。こうした研究例は少ない現状であるが、土地利用の高層化の分析、あるいは都心部におけるビル供給の分析、ひいては都市成長の分析にとって土地所有からのアプローチは有用性が高いと考えられる。

V. むすびにかえて

本研究では、札幌市都心部におけるビル供給について、ビルの建築年、建物階数、路線価との間にみられる地域の特徴を考察してきた。その際とくに、札幌市都心部におけるビル供給の第二次のピークに相当する 1985 年以降の新築地点について、詳細な登記簿情報に基づき、いつ、誰が、どんな目的でビルを新築したかといった土地所有と土地利用間の関連に着目する視点からアプローチしてきた。得られた結果のうち、とくに注目すべきことは、1972 年の札幌オリンピックの開催とそれに並ぶ地下鉄南北線の開通という大きなインパクトである。これは、31 m の絶対高さ制限がまだ残存していた 1971 年以前に竣工した古いビルと、それ以後の比較的新しいビルとのコントラストの激しさとなって顕在化した。確かに、1972 年までに建設されたビルの多くは駅前通りを挟んで立ち並ぶ札幌を代表するビル群である。これらのビルは旧財閥系の大資本によって建設されたビルが大部分である。しかしながら、これらのビルはすでに建築以来 30 年～40 年以上の歳月を経ており老朽化が目立つ。対照的に、本研究において詳細に分析した 1985 年以降のビルの新築地点のうち、大規模なものは総じて地価の安い周辺部へと分散する傾向が確認できた。高層ビルの立地は、地価負担力の観点からみても本来は最高地価帯に集中するはずである。現在の用途地域指定からみると、札幌市の最高地価帯である駅前通り沿線のビルの多くは建ぺい率 80%、容積率 800% という基準に照らすと容積率ではかなりの余裕を残すビルが多い。換言すれば、最高地価帯で未利用容積率が高く、16 階建てを超えるような高層の新築ビルは周辺部の低地価帯に立地するというアンバランスともいえる状況が現実に行進している。

2003 年 3 月には JR 札幌駅前にオフィス、店舗、ホテル等が入居する 36 階建の JR タワーが竣工した。相次ぐ新築ビルの供給により、相対的に条件の劣るビルでは空テナントの増加が深刻化している。また、そう遠くない将来に駅前通り沿線のビル群も建て替えが必要になるであろう。さらには、

4 大メガバンクへの統合に代表される企業の統廃合の進展により、これまで札幌の成長を支えてきた企業の支店の需要そのものの縮小も懸念される。オフィスビルを取り巻く「2003 年問題」は、札幌ではことさら深刻である。こうした動向についてはさらに注意深く調査していく必要がある。これらについては別稿に譲りたい。

謝 辞

本研究を進めるにあたり、札幌法務局の方々から土地所有に関する大変貴重なデータを提供していただいた。また、札幌市都市計画課からは対象地域内のビルに関する詳細な GIS 属性データを提供していただいた。以上記して深謝申し上げます。

また調査に際しては、平成 14～16 年度文部科学省科学研究費若手研究(B)「プロパティ・マネジメントからみた都市再生に関する実証的研究」(研究代表者 堤 純、課題番号 14780047)の一部を使用した。本研究の骨子は 2002 年日本地理学会春季学術大会(日本大学)において発表した。

注

- 1) 土地所有を指標として用いた数少ない実証研究としては田中(1982)、堤(1995, 1999)、Tsutsumi(1999, 2002, 2003)などがある。とくに堤による一連の研究では土地所有者や購入者、仲介者といった土地市場における各種アクターあるいはエージェントの意思決定が詳細に分析され、いかなるアクターあるいはエージェントのどのような意思決定が土地利用変化のプロセスにおいて重要かについて詳細な検討が行われている(堤, 2003)。
- 2) このことは 1992 年 8 月に施行された「新借地借家法」ならびに同法の 1998 年 8 月の貸主に対する優遇税制通達により、いわゆる「定期借地(借家)権」の制度が本格的に導入されたことにより状況が変わる可能性がある。しかしながらこの制度はまだ緒に着いたばかりというのが現状であり、報告例はまだ少ない。
- 3) 本研究は、座標系の違いや他の要因により重ね合わせが困難であったデータ、あるいは既存データにないデータを独自に作成して統合する方法など、都市地理学の分析への GIS の積極利用を促進するねらいもある。具体的には市販のデジタルデータと Excel 形式で提供された札幌市 GIS 属性データを統合すべく、必要

- なデータを独自に作成して GIS による分析に用いた。
- 4) 登記手数料令第 7 条に基づく学術目的による閲覧費用の免除を申請した。
- 5) 図 2 では札幌市都心部におけるビル供給件数を 5 年毎に集計した。しかし、2 度目のビル供給ピークに相当する 1980 年代中盤について各年次のビル供給件数を詳細にみると、1982 年 (10 件)、1983 年 (6 件)、1984 年 (4 件)、1985 年 (10 件)、1986 年 (6 件)、1987 年 (6 件)、1988 年 (8 件) であった。このことから、1985 年以降を 2 度目のビル供給ピークとみるのが妥当であろう。
- 6) これらのうち、北 4 西 5 において行われた再開発事業によって建設された ASTY45 の土地のみは特殊例であるため詳細な土地所有の分析を行わなかった (表 4)。この特殊例 1 ケースに加え、ビルの新築地点の土地が 1 筆のみである 50 ケース、複数筆にまたがる 12 ケースを合算すると 63 ケースとなる。また、特殊例 1 ケースを除く 62 ケースに該当する関連筆数は 94 であった。
- 7) 会社名や組織名の変更、あるいは会社合併などによる登記情報の変更について、実質的な所有者が同じである場合は無変化として扱った。

文 献

- Bryant, C.R., Russwurm, A.G. and McLellan, A.G. (1982) *The City's Countryside, Land and its Management in the Rural-urban Fringe*. Longmans.
- 北海道大学ミックス研究会編 (1982) 成長都市—その特性分析—。明文書房。
- 松原 宏 (1988) 不動産資本と都市開発。ミネルヴァ書房。
- 松村公明 (1992) 郡山市中心部における都心機能の分布と集積過程。地理学評論, **65A**, 889-910。
- 松岡恵悟 (1996) 仙台市における高層建築物の立地と推移。季刊地理学, **48**, 276-292。
- 札幌地理サークル編 (1980) 北緯 43 度 札幌というまち。清水書院。
- 札幌商工会議所 (1988) ソフト社会における札幌市の支店企業の活動実態。札幌商工会議所。
- 高橋誠司 (1988) 長崎市における高層建築物の立体的機能分化。東北地理, **40**, 126-138。
- 田中恭子 (1982) 東京都中野区と武蔵野市における旧農家の土地所有と利用の変遷。地理学評論, **55**, 453-471。
- 寺谷亮司 (1993) 企業の支店配置よりみた北海道の都市階層。地理科学, **48**, 175-183。
- 戸所 隆 (1986) 都市空間の立体化。古今書院。
- 坪本裕之 (1994) 広島市中心部におけるオフィス・デベロッパーの活動とオフィス立地。人文地理, **46**, 418-434。
- 堤 純 (1995) 前橋市の市街地周辺地域における土地利用の転換過程—土地所有者の土地利用に関する意思決定を中心に—。地理学評論, **68A**, 721-740。
- 堤 純 (1999) 土地利用と土地所有の変容に関する一考察。えりあぐんま, **6**, 15-30。
- Tsutsumi, J. (1999) Land conversion due to decision agents in an urban land market —A case study of Maebashi City, Japan. *Geogr. Rev. Japan Ser.B*, **72**, 23-47。
- 堤 純 (2001) 屯田兵開拓から畑作の発展、そして住宅地へ。平岡昭利編：北海道 地図で読む百年。古今書院, 9-14。
- Tsutsumi, J. (2002) Land-use decisions and following land conversion process in a medium-sized city in Japan. In Kim, I., Nam, Y. and Choi, J. eds.: *Diversity of Urban Development and Urban Life*. Seoul National University Press, 164-179。
- 堤 純 (2003) 個人・法人の意思決定からみた都市の土地利用。高橋伸夫編：21 世紀の人文地理学展望。古今書院, 294-304。
- Tsutsumi, J. (2003) The land conversion process and landowners' land-use decisions in the rural-urban fringe of Maebashi city. *Geogr. Rev. Japan Ser.B*, **76**, 101-118。
- 山下宗利 (1999) 東京都心部の空間利用。古今書院。

(2003 年 4 月 1 日受付, 2003 年 9 月 22 日受理)