

筑波大学大学院博士課程

システム情報工学研究科修士論文

旧鹿島郡大洋村における「ミニ別荘」の現況と今後

眞鍋宏彰

(社会システム工学専攻)

指導教官 小場瀬令二

2006年1月

論文概要

研究背景

今後の日本は住宅が余る時代であり、2 次的住宅、3 次的住宅の増加が考えられる社会状況化に突入する。そのような状況下で、インフラ整備水準や建物仕様水準が著しく低く供給される別荘地は、「利用されなくなる」「都市部の住宅取得が不可能な高齢者等の終の棲家」という2つの方向性が推測される。

目的

茨城県鹿島郡旧大洋村の「ミニ別荘」を対象に、現在までの開発動向、現状把握、今後の変遷を推測する事を目的とする。上記の目的を明らかにすることで、今後、優良な別荘が増加していくための一研究と考える。また、不良な資産となってしまったようなミニ別荘の開発をどのようにコントロールしていくかについて考察することにより、今後のミニ別荘のあり方に提言を行う。

選定理由

先行研究において茨城県鹿島郡旧大洋村「ミニ別荘」は、インフラストラクチャーの整備水準の低い状況で安価で脆弱な建物が建っている別荘地であることが明らかにされていることから、利用されなくなる別荘地の可能性が考えられる。また、購入者像のデータが一定量あることから、追跡調査を行いやすいと考える。

調査方法

住宅地図及び現地調査から「ミニ別荘団地」開発推移調査を行う。具体的には、対象地での「ミニ別荘団地」の開発当初から現在までの空間的特性及び立地特性の変遷から開発動向を把握、整理を行う事で「ミニ別荘」開発の実態を把握する。

対象ミニ別荘団地を選定、現地調査を通じ、ミニ別荘開発のライフラインに着目した設備状況、建物の更新状況及び現在の利用状況を把握する。

別荘利用者及び常住者へ、ヒアリングを行い、「ミニ別荘」の今後について考察を加える。

結果

本研究では以下の3つが明らかになった。

「ミニ別荘」は1975年から2005年までに、539団地、6032戸、8022区画の開発が行われた。特に、バブル期を含む1982年から1993年の12年間で、395団地、4719戸、6287区画と、一時的な需要に対応し、一時的に爆発的に売れた。

地区調査を行った52団地、582戸のうち、「ミニ別荘」の約4割が「使用困難」、約3割が「利用されていない」状況と、非常に低利用な状況であった。特に「簡易住宅」による「ミニ別荘」は、約6割が「使用困難」、3割強が「利用されていない」と、著しく低利用な状況であった。

相対的に利用率の低い「ミニ別荘団地」は、安全性が確保されていない浅井戸での飲用水を使用し続け、安全性が確保された公共水道の整備すら行っていない。

考察

「ミニ別荘」は、強い法規制制度逃れの小規模開発を中心とした「安かろう、悪かろう」の別荘地であったと考えられる。また、「使用困難」な「ミニ別荘」の多くは、処分するにも建物を解体する方が高くつくため、「放置」されていると考えられる。「安かろう、悪かろう」の「ミニ別荘」には持続性がなく、次の世代にとっては「お荷物」であり、相続人の相続次第では、公的セクターにも財政的な「お荷物」になる危険性をはらんでいると考えられる。さらに、「ミニ別荘団地」に住民がいる以上、空き巣被害の多発による治安上の問題、ゴミ収集問題など、おこった問題に対しては解決していかなければならなくなる問題が発生する。行政セクターにとって治安維持のために人員を割く、ゴミ収集の収集基地の増加や設備拡張を行うなどの余計な財政支出を招くなど多方面にわたり問題が広がっているのも現状である。

このように、不動産は単純な市場原理にはなじまず、購入した人も後に詐欺だとわかっても取り返しがつかない、処分にも困る。一方、公共も取り締まる法律を強化せず開発を黙認していると、後に思わぬ尻拭いの財政支出に追い込まれる。それゆえ「持続性のない不動産開発」を抑制する理由は公共側には十分にあると考える。

提言

今後このような開発が行われないために、法規制制度間にギャップを作らない。開発する際は、「持続的」「環境」「管理体制」「住宅地終焉の際の処理の仕方」に十分配慮できる、「仕掛け」が必要と考える。

目次

第1章 序論

- 1 - 1 研究の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 1 - 2 先行研究の整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 1 - 3 研究の目的と研究対象地選定理由・・・・・・・・・・・・ 6
- 1 - 4 用語の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 1 - 5 研究の構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

第2章 研究対象地概要

- 2 - 1 旧大洋村概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 2 - 2 旧大洋村総合計画にみる「ミニ別荘」の位置づけ・・・・ 14
- 2 - 3 「ミニ別荘」に対する今後の対策・・・・・・・・・・・・ 15
- 2 - 4 「ミニ別荘」開発に関する開発関連法制度の整理と説明・・・・ 16

第3章 「ミニ別荘団地」の開発特性と変遷

- 3 - 1 「ミニ別荘団地」開発推移調査の概要・・・・・・・・・・・・ 20
- 3 - 2 「ミニ別荘団地」空間特性の動向・・・・・・・・・・・・ 22
- 3 - 3 「ミニ別荘団地」立地特性の動向・・・・・・・・・・・・ 26
- 3 - 4 「ミニ別荘団地」特性からみた開発動向の整理・考察・・・・ 32

第4章 「ミニ別荘」の実態と利用状況

- 4 - 1 対象ミニ別荘団地選定と実態調査の概要・・・・・・・・・・・・ 34
- 4 - 2 「ミニ別荘団地」のライフライン・・・・・・・・・・・・ 36
- 4 - 3 「ミニ別荘」の建て替え動向・・・・・・・・・・・・ 38
- 4 - 4 「ミニ別荘」現在の利用状況・・・・・・・・・・・・ 39
- 4 - 5 建物の更新状況に着目した利用状況の分析・考察・・・・ 41
- 4 - 6 ライフラインの整備状況に着目した利用状況の分析・考察・・・・ 45

第5章 「ミニ別荘」の今後について

- 5 - 1 ヒアリング調査の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 47
- 5 - 2 ヒアリング結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 48
- 5 - 3 ヒアリング結果の整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 56

第6章 研究の成果と結論

6 - 1	研究のまとめ	5 6
6 - 2	「ミニ別荘」の考察	5 8
6 - 3	今後の別荘増加社会への提言	5 8
6 - 4	今後の課題	5 9
	参考研究リスト	6 0
	参考文献リスト	6 1
	付録	6 2
	謝辞	1 2 0

表リスト

第1章 序論

表 1-5-1	研究の流れ	・・・	8
---------	-------	-----	---

第2章 研究対象地概要

表 2-1-1	旧大洋村人口推移	・・・	12
表 2-1-2	旧大洋村世帯数推移	・・・	12
表 2-1-3	旧大洋村農家人口及び農業就業者人口の推移	・・・	13

第3章 「ミニ別荘団地」の開発特性と変遷

表 3-2-1	別荘地区供給数・建物供給数・別荘区画供給数の経年変化表	・・・	22
表 3-2-2	平均ビルドアップ率と経年変化	・・・	25
表 3-3-1	ミニ別荘団地と道路近接性	・・・	29
表 3-3-2	ミニ別荘団地の立地と駅半径 1000m	・・・	31

第4章 「ミニ別荘」の実態と利用状況

表 4-1-1	選定ミニ別荘団地	・・・	34
表 4-2-1	ライフライン整備状況リスト	・・・	37
表 4-3-1	「ミニ別荘」開発当初の工法による地区推移・戸数推移	・・・	38
表 4-3-2	「ミニ別荘」建て替えによる経年変化	・・・	38
表 4-4-1	「ミニ別荘」利用状況リスト	・・・	40
表 4-4-2	各年代事「ミニ別荘」利用状況割合	・・・	40
表 4-5-1	「建て替え」と「工法」による建物更新履歴による分類	・・・	41
表 4-5-2	分類 の各地区利用状況	・・・	41
表 4-5-3	分類 の各地区利用状況	・・・	41
表 4-5-4	分類 の各地区利用状況	・・・	43
表 4-5-5	分類 の利用状況比較表	・・・	44
表 4-6-1	「ミニ別荘」利用率と上水整備	・・・	45
表 4-6-2	「公共水道利用」と「井戸水利用」のF検定	・・・	45
表 4-6-3	「公共水道利用」と「井戸水利用」の「0.1%棄却」のT検定	・・・	46

第5章 「ミニ別荘」の今後

表 5-2-1	別荘利用者のヒアリング結果比較表	・・・	52
表 5-2-2	常住者のヒアリング結果比較表	・・・	53

図リスト

第1章 序論

- 図 1-1-1 全国の別荘推移 …… 1
- 図 1-1-2 大都市住民が希望するライフスタイル …… 1

第2章 研究対象地概要

- 図 2-1-1 旧大洋村位置図 …… 9
- 図 2-1-2 旧大洋村土地利用図 …… 10
- 図 2-1-3 市街地・集落 …… 11
- 図 2-1-4 畑 …… 11
- 図 2-1-5 田 …… 11
- 図 2-1-6 緑地 …… 11
- 図 2-4-1 大洋村都市計画区域 …… 16
- 図 2-4-2 旧大洋村法規制制度年表 …… 18

第3章 「ミニ別荘団地」の開発特性と変遷

- 図 3-2-1 別荘地区供給数の経年変化 …… 22
- 図 3-2-2 別荘建物供給数・別荘区画供給数の経年変化 …… 22
- 図 3-2-3 全「ミニ別荘団地」分布図 …… 23
- 図 3-2-4 1975年から1981年「ミニ別荘団地」分布図 …… 23
- 図 3-2-5 1982年から1987年「ミニ別荘団地」分布図 …… 23
- 図 3-2-6 1988年から1993年「ミニ別荘団地」分布図 …… 23
- 図 3-2-7 1994年から1999年「ミニ別荘団地」分布図 …… 24
- 図 3-2-8 2000年から2005年「ミニ別荘団地」分布図 …… 24
- 図 3-2-9 一団地あたりの区画数割合の経年変化 …… 24
- 図 3-2-10 一団地あたりのビルドアップ率と経年変化 …… 25
- 図 3-3-1 全「ミニ別荘」団地と土地利用 …… 26
- 図 3-3-2 1975年～1981年「ミニ別荘団地」と土地利用 …… 31
- 図 3-3-3 1982年～1987年「ミニ別荘団地」と土地利用 …… 26
- 図 3-3-4 1988年～1993年「ミニ別荘団地」と土地利用 …… 26
- 図 3-3-5 1994年～1999年「ミニ別荘団地」と土地利用 …… 27
- 図 3-3-6 2000年～2005年「ミニ別荘団地」と土地利用 …… 27
- 図 3-3-7 「ミニ別荘団地」立地場所の土地利用 …… 27
- 図 3-3-8 全「ミニ別荘団地」とインフラ …… 28
- 図 3-3-9 1975年～1981年「ミニ別荘団地」とインフラ …… 28
- 図 3-3-10 1982年～1987年「ミニ別荘団地」とインフラ …… 28

図 3-3-11	1988 年～1993 年「ミニ別荘団地」とインフラ	・・・	28
図 3-3-12	1994 年～1999 年「ミニ別荘団地」とインフラ	・・・	29
図 3-3-13	2000 年～2005 年「ミニ別荘団地」とインフラ	・・・	29
図 3-3-14	全「ミニ別荘団地」と駅半径 1000m	・・・	30
図 3-3-15	1975 年～1981 年「ミニ別荘団地」と駅半径 1000m	・・・	30
図 3-3-16	1982 年～1987 年「ミニ別荘団地」と駅半径 1000m	・・・	30
図 3-3-17	1988 年～1993 年「ミニ別荘団地」と駅半径 1000m	・・・	30
図 3-3-18	1994 年～1999 年「ミニ別荘団地」と駅半径 1000m	・・・	31
図 3-3-19	2000 年～2005 年「ミニ別荘団地」と駅半径 1000m	・・・	31
図 3-4-1	開発規模と法規制の変化	・・・	33

第 4 章 「ミニ別荘」の実態と利用状況

図 4-1-1	選定ミニ別荘団地分布図	・・・	34
図 4-5-1	各年代別「ミニ別荘」利用状況割合	・・・	36

写真リスト

第3章 「ミニ別荘団地」の開発特性と変遷

写真 3-1-1 地区内入り口看板（春日井産業）・・・20

写真 3-1-2 地区内入り口看板（メイキング）・・・20

第4章 「ミニ別荘」の実態と利用状況

写真 4-2-1 建物とプロパンガス・・・36

写真 4-2-1 地区に張り巡らされた電線・・・36

写真 4-2-3 地区内の浅井戸・・・36

写真 4-2-4 敷地内排水のマンホール・・・37

写真 4-2-5 地区内に設けられた雨水浸透枳・・・37

写真 4-4-1 構造上使用困難・・・39

写真 4-4-2 植栽上使用困難・・・39

写真 4-4-3 両方で使用困難・・・39

写真 4-4-4 建物の敷地内で動線が確保されていない・・・40

写真 4-4-5 建物がゴミで動線が確保されていない・・・40

写真 4-5-1 大蔵1の住宅・・・43

第5章 「ミニ別荘」の今後について

写真 5-2-1 別荘利用者K邸（右）・・・48

写真 5-2-2 別荘利用者S邸（右）・・・48

写真 5-2-3 常住者N邸・・・49

写真 5-2-4 常住者K邸・・・50

写真 5-2-5 常住者U邸（奥）・・・51

第1章 序論

第1章においては、問題意識の所存を明らかにし、研究に至った背景、先行研究の整理をした上で研究目的の提示、用語の定義を行い、研究対象地として妥当性のある地域を選定し、研究の構成を整理する。

1-1 研究の背景

(1) 近年の別荘数の増加

「豊かな自然の中で余暇を過ごしたい」というニーズの一形態としての別荘は、過去数度のブームを経て、現在においても着々と戸数が増加している。

住宅土地統計調査によると、全国の別荘数は1988年には136700戸、以降増加の一途をたどり、2003年には257200戸にまで増加している。

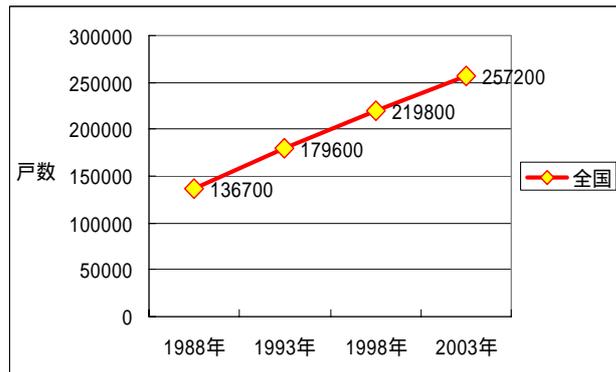


図 1-1-1 全国の別荘推移（住宅土地統計調査より）

(2) 別荘を取り巻く国の施策

第八期住宅建設5カ年計画（2001年から2005年）の推進案の一つでもある、「優良田園住宅の建設・促進に関する法律（1998年）」では、「自然遊住」「豊かな退職ライフ」「UJターン」「田園通勤」をイメージとし、別荘やセカンドハウス計画も含めた住宅の促進しやすい仕組みが出来上がっている。また、1987年より住宅金融公庫では、週末を過ごす別荘もしくはセカンドハウスを購入しやすくするため、「住まい広がり特別融資（旧田園住宅融資）」という融資制度を用意され、1998年から不動産取得税・固定資産税の軽減措置が適用されるなど、別荘が増加しやすい施策が取られている。

(3) 「週末田舎暮らし」のニーズ

近年、大都市住民が希望するライフスタイルとして、平日は都会で生活し、週末は田舎暮らしを楽しむ「週末田舎暮らし」のニーズが増加している。2002年の「過疎地におけるマルチハビテーションに関する調査」では、大都市住民が希望するライフスタイルとして、約50%の人が平日は都会で休日は田舎ですごしたいと回答している。今後、団塊世代層が大量に老後を迎える事を

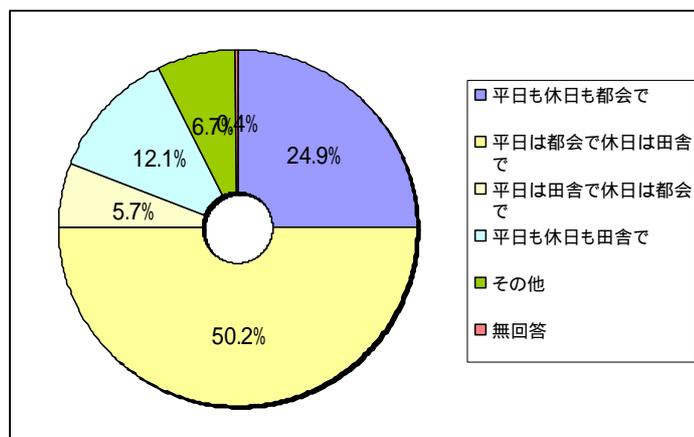


図 1-1-2 大都市住民が希望するライフスタイル

（総務省「2002：過疎地におけるマルチハビテーションに関する調査」より）

考えると、「週末田舎暮らし」のニーズの一形態として「別荘」を利用する人も増えると考えられる。

(4)「別荘地」特有の性格

「一般住宅地」と比べ、「別荘地」特有の性格として以下の2点が考えられる。

・ 整備水準の格差

市場の原理に任せる日本の住宅供給社会下において、「一般住宅地」を供給する開発者は、常時住まい続ける事を考え、それに見合うインフラ整備と建物を供給するのが常である。

一方、「別荘地」は「住まい続ける」視点を多少欠いても、別荘がゆえに最低でも、夏季等のハイシーズンに耐えうるインフラ整備と数日滞在するには支障のない住宅を供給しても「別荘地」としては成立してしまう。「別荘地」のインフラ整備水準及び建物水準の最低仕様水準は「一般住宅」と比べ、格差が広く「高級」の「別荘地」から「低級」な「別荘地」など様々なレベル差を含む性格と考えられる。

・ 住まい手の自由

「別荘地」として供給されても、購入者はそこを「別荘」として利用しようが、それ以外に利用しようが「住まい手の自由」である。それゆえ、別荘として供給しても、「別荘」として利用する人、それを「住まう」ために購入する人など一様の利用者像にはならない性格と考えられる。

(5)「別荘地」の今後

今後の日本の住宅事情の一つとして、別荘数の増加、それを後押しする「週末田舎暮らし」のニーズと国の施策がある。一方、「別荘地」より都心側に位置している郊外戸建て住宅地では、有田ら(2001)²は、高度経済成長期に開発された郊外戸建て住宅地における、空家、放棄住宅の発生を指摘するなど、高齢化、世帯離れ、相続等の様々な問題を含んでいる。住まい方や管理の面では大きく異なるが、「別荘地」においても、「利用される別荘地」、「利用されない別荘地」の2極化へと進む事が推測される。

特に、今回対象の別荘地は、「整備水準の格差」という性格を持つゆえに、インフラ整備水準や、建物仕様水準が顕著に低く供給された背景から、「利用されない別荘地」へと進む事が推測される。一方、「住まい手の自由」ゆえに、都市部で住宅取得が不可能な高齢者等が、終の棲家として選択している可能性が高い³という2つの方向性が推測される。

¹ 有田隼人ほか(2001)「都市収縮期における郊外戸建て住宅地および住環境の管理システムに関する研究 その4 高度経済成長期に開発された郊外戸建て住宅地の空家・空区地の動態」
日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1 pp397~398

² 岩尾徹(2004)「古い路遥かなり(老人コミュニティを訪ねて)」緑風出版pp104~184で、大洋村に住まう老人達の20年来の交流の、ルポルタージュ。そこでは、都市の住宅取得が不可能な高齢者の存在が確認されている。

1 - 2 先行研究の整理

本研究における問題意識の所存は、今後の別荘地の問題の一つとして利用されなくなる可能性を持つ別荘地の変容と今後についてであるが、本研究と同質な問題意識に基づく研究はなされていない。そこで、都市計画関連分野における別荘地の先行研究全般³を整理する。別荘地研究は大きく以下の2つの研究に分けられる。

- ・別荘地の歴史
- ・別荘地が引き起こす農村土地問題

以上の2つの研究について整理し、本研究の位置付けを行うこととする。

(1) 別荘地の歴史に着目した研究

十代田、安嶋、渡辺らによる「明治・大正期における湘南および房総地域の臨海部別荘地の成立過程」(1984年)を始めとした、一連の日本各地の別荘地発展の史的研究が挙げられる。

近世から戦前までの日本を代表する別荘地の発展を史的な見地から明らかにし、それらをまとめ日本の別荘史を構築している。

以下に、一連の研究を踏まえ、別荘地の空間的な広がり、別荘所有者の階層の広がりとそれに伴う所有意識に重点を置き史的整理を行う。

第 期 江戸の下屋敷スタイルの継承期(明治維新から明治20年頃まで)

この時代の別荘は、東京では江戸屋敷の延長で下屋敷跡を中心とした隅田川沿いなど、横浜では地元の豪商による野毛山周辺、居留地外国人による本牧・根岸周辺などに見られた。明治5年の新橋横浜間の鉄道開通、同17年、上野・高崎間の鉄道が開通するが、この時期は、外国人の避暑・保養のための日光、草津、箱根、西南戦争後の政府高官の豪遊のための箱根、熱海行きに利用される程度で、別荘構築への鉄道発達の影響はみられない。

第 期 西洋思想の導入期(明治20年頃から第一次大戦まで)

明治20年に入ると、鉄道網は関東圏へと広がり、遠隔地への到達性が飛躍的に向上、地方へ数時間で行くことが可能となる。これにより外国人の避暑願望、日本人の西欧文化吸収欲、ステイタス・シンボル欲が表面化することになる。政府の欧化政策もあり、気候風土の異なる地へ次々と別荘を生み出していく。

また、同28年の小田原・熱海間の人車鉄道、同21年に国府津・箱根湯本間の馬車鉄道といったものが積極的に取り入れられたことも、後の別荘地の発展に大きな影響を及ぼす。鉄道の発展が別荘地発展の最大の要因である。ほかに当時の国家的な政策も影響を及ぼしている。一つは、明治32年の内地雑居制の実施により、外国人が自由に居留地の外でも土地家屋を所有できるようになったこと。次に、休暇制度の定着面も別荘の発達に大きな影響を与えた。また、明治に入り地租改正で生まれた多くの官有地が、明治10年代に土族救済・殖産興業のために払い下げられ、民間人によって高原開拓事業が行われたことも開拓拠点としての別荘構築に影響を与えた。

³ 巻末の参考研究及び参考文献を参照

別荘の分布に関しては、鉄道網に沿っていることと、日光、伊香保、箱根、江ノ島といった既存の観光地、外国人の観光ルートに沿っている点が特徴として挙げられる。明治 20 年代から第一次対戦前までの、別荘の主流は海浜型別荘であり、明治 45 年に鎌倉では 400 戸の別荘があったのに対し、高原型別荘は、高原では最も別荘数の多かった軽井沢でさえも 200 戸弱にとどまっている。

第 期 大衆化と避暑思想の浸透期(第一次大戦から第二次大戦)

明治 44 年に中央線、大正 8 年に内房線などが開通、大正 14 年の横須賀線・東海道線の電化など列車の性能も高まった。そのため到達性が向上し、より遠隔地に、特に中央線沿いの高原に新たな別荘地が成立した。また、別荘地に大衆化の兆しが見られ第一次大戦による好景気によって新たな富裕階級が別荘を所有するようになった。箱根、軽井沢を中心に、堤康二郎らによる大規模な開発分譲方式によって別荘が大量供給されたことも別荘所有者の階層が広がるのに一役かった。この動きは、先の民間人による高原開拓のほとんどが失敗に終わり、広大な用途のない私有地が高原に残された事に深い関係がある。この時代は海浜型別荘から高原型別荘に別荘構築が中心となっていった。高原には土地が多くあったのに対し、海浜型別荘の中心的存在であった湘南地方で住宅地化が進行するなど、高原に比べて土地が不足していたためである。高原型の中心的存在の軽井沢では昭和 5 年の別荘数は 819 戸となり、明治 45 年に比べ 4 倍以上と急速に増加した。

このような箱根、軽井沢といった代表的な高原別荘地の大衆化は新たな二つのタイプを生み出した。一つは俗化した軽井沢を嫌った軽井沢の別荘所有者によって作られた別荘地で、宣教師による野尻湖、学者による北軽井沢がある。もう一つは、軽井沢を真似し、高級別荘地を目指した妙高、富士見、堤らを真似た分譲別荘地方式を取り入れた山中湖、那須がある。

第 期 別荘地の飛躍的な大衆化(戦後から現代)

戦後、別荘の大衆化は飛躍的に進む中、戦前からの別荘地は、大きく 2 つの流れに分かれていった。

一つは、京浜、阪神の両大都市圏の波にのまれたが、別荘地としての優れた住環境、良いイメージを維持しているため、高級住宅地へと変貌していった、湘南、六甲、武蔵野といった地域に代表される。もう一つは、個人の別荘としてそのまま残るか、残らなくても企業などの保養所に変わり、リゾート機能は維持され、新たな別荘地開発の核となった、軽井沢、那須、箱根などほとんどの別荘地である。また、これらの別荘地は大小の不動産企業が続々と別荘地分譲事業に乗り出し、俗にいう「別荘地ブーム」の発生までも促した。こうした中でも、戦前からの別荘地帯は、風格をとどめ、別荘地としての雰囲気や現在にまで引き継いでいる。

(2) 別荘地が引き起こすの農村土地問題に着目した研究

松村(1988)は茨城県鹿島郡大洋村に、短期間で急激に増加した小規模別荘地(以下「ミニ別荘」⁴⁾の無秩序な開発を問題視し、「ミニ別荘」取得者の、取得過程、利用形態、村づくりへの参加等を把握するため、住民基本台帳を基本に「ミニ別荘」購入者 3027 人にアンケート調査を行い、1972 人(65.1%)の有効回答を得て、以下の点を明らかにしている。

1988 年までの取得者層の基礎的属性

⁴ 1-4 用語の定義を参照(p7)

年齢では、40歳代以上が多く、現住所は首都圏の4都県で96%を占めている。

1988年までの取得過程

通常の住宅取得過程にみられるような「住宅専門情報」からの動機付けが少なく、チラシ 現地見学会
その場で決定 購入契約、といった短絡的な取得過程の特異性を明らかにしている。

別荘地の土地建物合算の取得価格においては、「300万円から699万円」で購入した人は、購入者全体の
7割近くを占めている。次いで「700万円から999万円」は全体の15%、さらに「300万円未満」の人も全
体の6.5%を占めている。当時の「新車一台分の値段で別荘を」のキャッチフレーズ通り、非常に安価な別
荘である事が特徴的である。

また、取得者の意思決定において、一番多いのが「家族のレジャー」のために購入した人が53.8%をし
めるが、二番目に多いのが「別荘が安い」という理由で取得した人が38.6%である。第三に「老後を暮ら
す」という答えが24.4%を占めている。安価な別荘を持つことで、別荘を持つというステイタス・シンボ
ルを満たしている人や、老後の永住という点に特異性があることを明らかにしている。

1988年までの利用形態

「ミニ別荘」の住宅面積の規模は「10~14坪」と答えた人が34.3%、次に「5~9坪」と答えた人が33.2%
と、非常に小さな住宅を建てている購入者が多いが、年次が上がる事に住宅面積の拡大傾向という特徴が
挙げられる。一方、敷地面積の規模は「70坪以上」が61.1%、次に「50~69坪」が26.0%であるが、年次
が上がるにつれ縮小化の傾向である。

また、別荘の利用頻度は「月1回」が最も多く41.1%、次いで「3ヶ月に1回」が22.5%、「半年に1回」
は13.1%である。また、「毎週利用」は比率が小さいが50歳代で高い。

別荘の不満点は、一番目が別荘の設備（立て付けの悪さ、台所の不便さ、排水施設等）、二番目が防犯性
である。

別荘としては、小規模な敷地に小規模で設備が脆弱な建物を建て、利用している人が多いことを明らか
にしている。

1988年までの村づくりへの参加

別荘購入者が定住のための条件としては第一に、施設整備として「下水道」、「ゴミ処理」、「道路」、「医
療機関」、「交通機関」といったあまりにも自明なインフラストラクチャーの指摘である。第二に「買い物」
や「親しい近隣関係」、「娯楽」、「福祉サービス」の充実が定住のための条件として挙げている。

(3) 先行研究から見た本研究の位置付け

日本各地を代表する別荘地の史的見地からの研究は一定の蓄積があると言えるが、扱っている別荘地は、
主に「高級別荘地」として発展していった経緯の別荘の史的研究である。一方、別荘地の問題に着目した
研究では、非常に別荘の中でも特異ではある「ミニ別荘」の取得者像及び別荘地像のことが把握されるに
とどまっている。その後の追跡調査をした研究は行われていない。

そこで既存研究の動向及び本研究の問題の所存を踏まえ、本研究の独自性について以下の点を挙げる。

・別荘がかかえる問題として、脆弱な都市基盤に安価に供給された別荘地は「利用されなくなる」ことが
推測される。「利用されなくなる別荘地」の現代までに至る、開発実態とその変容と現状を明らかにする。

1 - 3 研究の目的と研究対象地選定理由

(1) 研究の目的

本研究の目的を以下に示す。

「ミニ別荘団地」及び「ミニ別荘」の開発当初から現代までの開発動向を明らかにする。

「ミニ別荘」の放置状況を個別の現地調査で明らかにする。

「ミニ別荘」が今後どのような変遷をたどるのかを推測する。

以上の目的を明らかにする事で、以下の点についての社会的意義があると考ええる。

・人口減少時代であり、世帯減少時代にも近々日本は突入する。住宅が余る時代であり、今後の2次的住宅、3次的住宅が増加する事が考えられる社会状況化である。そのような状況の中で、優良な別荘が増加していくための一研究と考える。また、不良な資産となってしまったようなミニ別荘の開発をどのようにコントロールしていくかについて考察することにより、今後の別荘地開発、住宅地開発を提言したい。

(2) 研究対象地選定理由

本研究において茨城県鹿島郡旧大洋村を研究対象地に選定する。選定理由を以下に述べる。

先行研究において茨城県鹿島郡旧大洋村「ミニ別荘」は、インフラストラクチャーの整備水準の低い状況で安価で脆弱な建物建っている別荘地であることが明らかにされている事から、利用されなくなる別荘地の可能性が考えられる。

先行研究で、購入者像のデータが一定量ある事から、追跡調査を行いやすいと考える。

1 - 4 用語の定義

(1) 「ミニ別荘」

茨城県鹿島郡旧大洋村の、小規模別荘地開発の別荘である。主に既存住民が小規模別荘を呼ぶときに用いる俗称である。

松村(1988)は「ミニ別荘」の開発経緯を以下のように整理している。

「ミニ別荘」は昭和37年(1962年)からの鹿島臨海工業地域開発「計画」を見込んだ、民間の不動産資本による、鹿島後背地の工業用地及び住宅地用地の先行取得(第1次土地ブーム)を背景にしている。

しかし、昭和40年代におけるこの土地投機は、石油危機による工業開発の一定の停滞と、予想を下回る鹿島地区の人口集積によって、半ば失敗をもたらし、農地・山林の荒廃状態を帰結させた。

昭和50年(1975年)に、不動産所有地の新たな販売戦略として、首都圏の市民を対象にした小規模別荘の開発が試みられた。これら別荘造成の拡大と乱開発を招いた背景には次のような理由がある。

・常磐自動車道や東関東自動車道の整備計画が具体化するにつれて、「近くて異常に安い土地」が首都圏の住民から注目されだした。

・松食虫被害の拡大とその結果としての山林の財産価値の低下から、農民の造林植林の意欲を喪失させ、低迷する農家経済の換金対策として、低価格での山林売却を農民が容易に始めたこと。

昭和50年代半ば以降の首都圏での地価の再上昇と持ち家ブームの中で、投機の対象、セカンドハウス、老後の生活対策として、「ミニ別荘」の需要が急速に拡大されたこと。

・ミニ別荘が低価格で販売されてきた背景として、都市計画法に基づく開発規制が現地で実施されておらず、事実上の規制措置がないままに無秩序な開発が進行した。

本研究において、以上の進行要因背景を持つ別荘を過去に開発した経緯のある不動産開発会社が開発した住宅地の建物単体を「ミニ別荘」として定義し、本研究で用いる。

(2) ミニ別荘団地

本研究では、宅地造成され「ミニ別荘」が開発された住宅団地を「ミニ別荘団地」として定義する。

(3) 簡易住宅

本研究では、以下の2点の要素を全て満たす住宅を「簡易住宅」と定義づけ、本研究に用いる。

基礎が強固に地面に定着していない。

仮設性が高い

(4) 非簡易住宅

上記(3)以外の住宅を、非簡易住宅として定義づけ、本研究において用いる。

1 - 5 研究の構成

第1章においては、問題意識の所存を明らかにし、研究に至った背景、先行研究の整理をした上で研究目的の提示、用語の定義を行い、研究対象地として妥当性のある地域を選定し、研究の構成を整理する。

第2章においては、研究対象地の概要、研究対象地の行政サイドが掲げる問題を提示し、「ミニ別荘」の位置づけを行う。各法制度についての整理を通じ把握する。

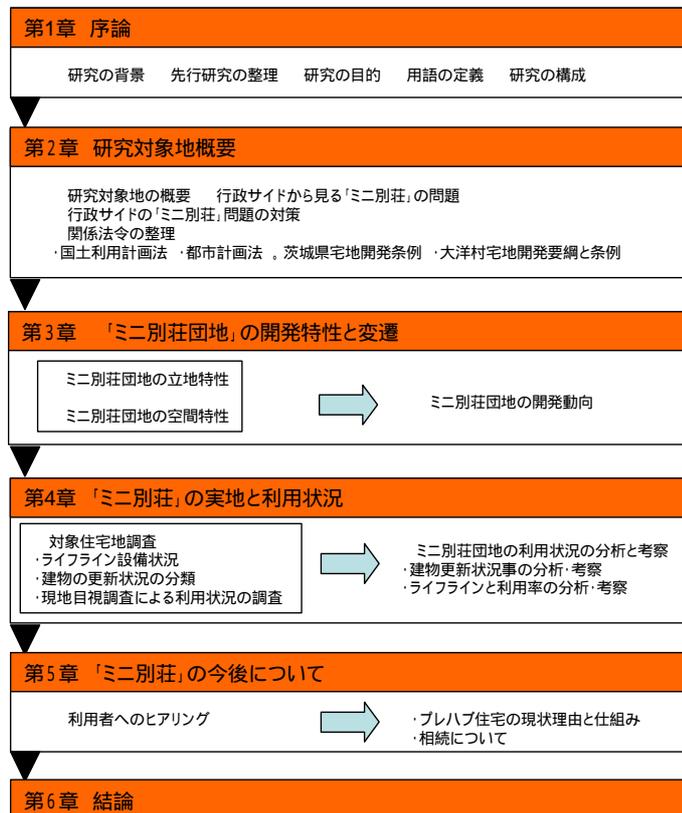
第3章においては、「ミニ別荘団地」開発推移調査を行い、対象地での「ミニ別荘団地」の開発当初から現在までにおける空間的特性の変遷及び立地特性の変遷から開発動向を把握し整理を行う事で、経年的な「ミニ別荘」開発の実態を明らかにする。

第4章においては、第三章を踏まえ対象ミニ別荘団地を選定、現地調査を通じ、経年的なミニ別荘開発のライフライン設備・建物の実態及び現在の利用状況を把握する。さらに利用状況の結果を踏まえ、建物の変遷事に分類し分析を行う。また、ライフライン設備と利用状況の関係性から、利用状況に影響を及ぼす要因を考察する。

第5章においては、第四章での考察をさらに深めるため、別荘利用者からヒアリングを行い、「ミニ別荘」の今後について補足を行う。

第6章においては、全調査分析を踏まえて、「ミニ別荘」の今後と、今後新たに開発される「別荘地」について考察、提言をおこなう。

表 1-5-1 研究の流れ



第 2 章

第 2 章においては、研究対象地の概要、研究対象地の行政サイドが掲げる問題を提示し、「ミニ別荘」の位置づけを行う。各法制度についての整理を通じ把握する。

2 - 1 旧大洋村概要

(1) 旧大洋村の位置

旧大洋村（現銚田市大洋地区）は、茨城県の南東部の鹿島郡のほぼ中央に位置し、東経 140 度 34 分 34 秒、北緯 36 度 5 分 58 秒にある。東西約 6km、南北 8km の村域からなり、面積は 43.63k m²である。東は鹿島灘、西は北浦をはさみ行方市、南は鹿嶋市、北は旧銚田町（現在銚田市銚田地区）に隣接しており、都心までは約 100km、県都水戸までは約 50km の位置にある。

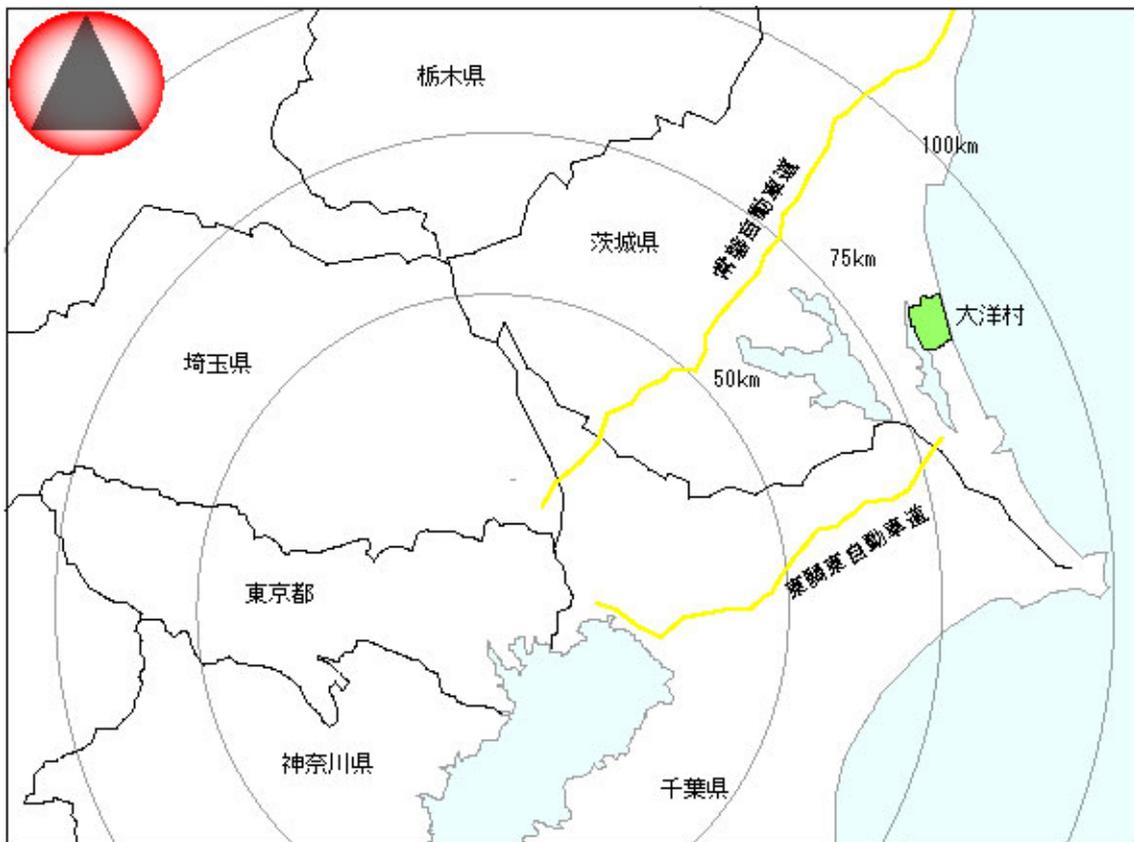


図 2-1-1 旧大洋村位置図

(2) 地形

地形的には、鹿島灘と北浦にはさまれた鹿島台地と呼ばれる平坦地で、鹿島灘側は幅 40m から 100m の砂浜をもち、その背後に高さ 30～40m の海岸段丘が連続している。北浦側は幅 500m の沖積平野が発達しており、その背後には複雑に入り組んだ谷をもつ緩傾斜地で台地に連なっている。

(3) 土地利用の状況

市街地・旧集落は主に国道、主要県道、主要村道といった、主要な道路に沿う形で形成されている。その外周部を「畑」や「田」により形成し、さらにその外延部を「緑地帯」により形成している。図 2-1-2 に土地利用の図⁵を示す。

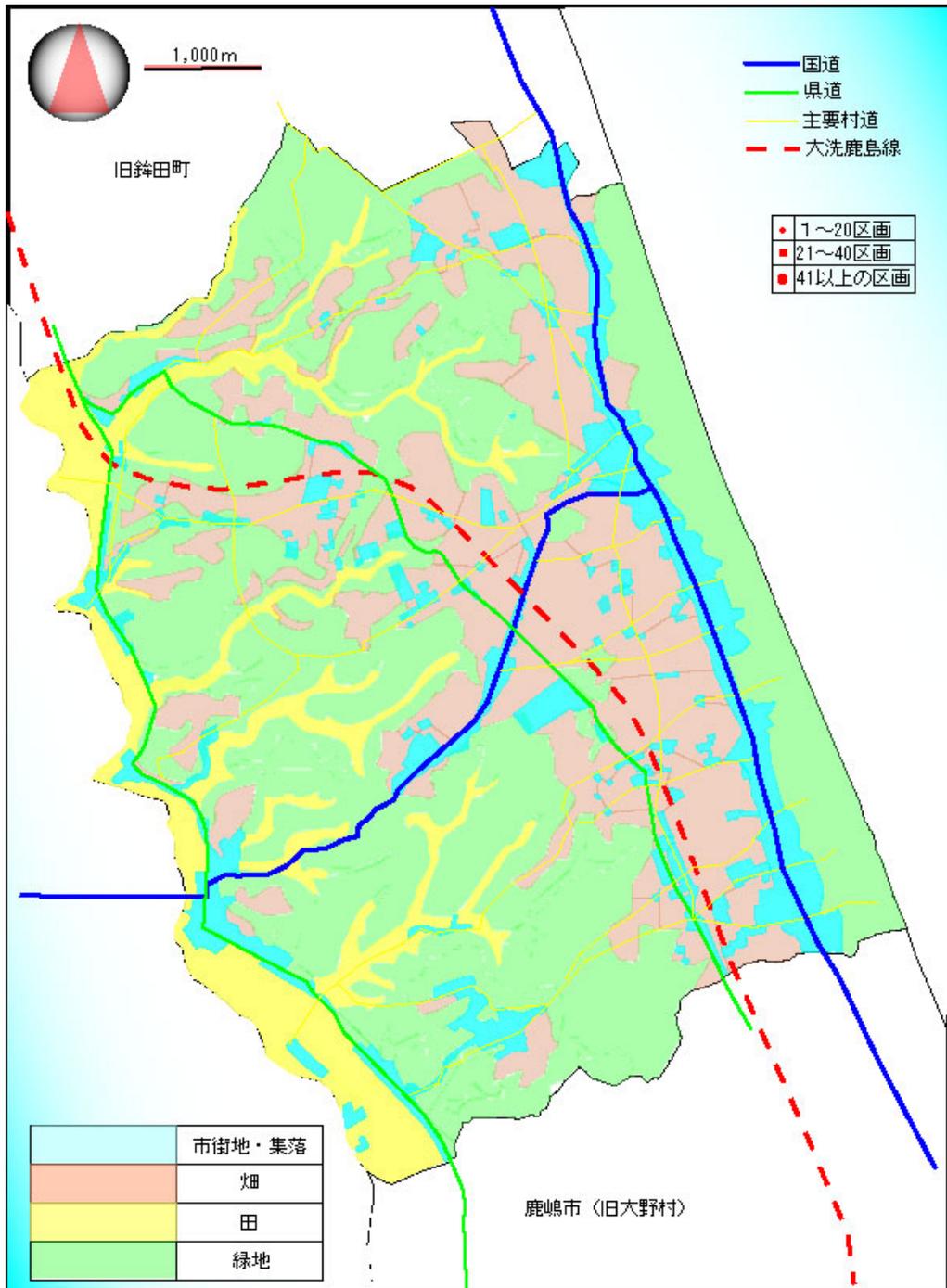


図 2-1-2 旧大洋村土地利用図

⁵ 本研究で用いる土地利用項目の「市街地・集落」は「別荘以外の宅地、商工業施設、公共施設、墓地」を指す。「畑」は「畑」を指し、「田」は「田」を指す。「緑地」は「果樹園・針葉樹林・広葉樹林」を指す。

土地利用

・「市街地・集落」

旧大洋村の「市街地・集落」は村内の約 1 割強の面積を占め、大きく 4 つに大別される。

1 つは、海沿いを走る国道 51 号沿いに带状に形成され、道路沿いには、「ガソリンスタンド」「コンビニエンスストア」「古くからの商店」「ミニ別荘業者」が軒を連ねている。

2 つ目は、村の平地に昔ながら 5～10 戸ほどの集落が点在し形成され、主に畑作を生業にしている。

3 つ目は北浦側の県道沿いに位置する带状の市街地・集落で、主に田を生業にしている。北部には「北浦湖畔駅」がある。

4 つ目は、村内の東西を結ぶ国道 354 沿いの行政セクターと「大洋駅」の東側を中心に、「品川白煉瓦」「オハヨー乳業」の工場、「ミニ別荘業者」が周辺を連ね、市街地を形成している。

・「畑」

旧大洋村の「畑」は、村内の約 3 割の面積を占め、国道 51 号から山間部を中心とした「緑地」の間を駆け、集落の周りに沿う形で形成されている。

・「田」

旧大洋村の「田」は、村内の約 2 割弱の面積を占め、北浦とそこに流れる川沿に「集落」と共に形成されている。

「緑地」

旧大洋村の「緑地」は村内の約 4 割の面積を占め、大きく 2 つに大別される。1 つは、海から、海沿いを走る国道 51 号沿いの間の、針葉樹林を中心とした「緑地」である。2 つ目は、北浦側の「田」と「畑」の間の起伏のある「緑地」である。「田」沿いの一部及び「畑」側の一部は、昭和 30 年代頃まで「里山」として利用されていたが、松くい虫の被害が深刻化し、現在はあまり手入れされていない状況にある。



図2-1-3 市街地・集落



図2-1-4 畑



図2-1-5 田



図2-1-6 緑地

交通

交通は、国道 2 本、県道 2 本、主要村道 13 本と、1985 年に開通した鹿島臨海鉄道大洗鹿島線を中心に形成されている。

国道は、南北の海沿いを走る国道 51 号、北浦湖を渡り、村の東西を走る国道 354 号がある。県道は、村の内部を南北に走る線、北浦湖沿いを南北に走る線が走っている。主要村道は、計 13 本と各集落と国道、県道を結ぶように配置され、村の東西軸を補っている。

(3) 沿革

旧大洋村の歴史は古く、縄文時代、弥生時代にまでさかのぼり、村西部の北浦に面した丘陵地域一帯には、遺跡、住居跡及び古墳が多数存在している。

中世においては、北浦に舟運が開け、現在の行方地域との交流が密になった。

江戸時代に入ると、梶山、札、汲上などの旧村は、幕府旗本の領地となり、旧街道に面していたこともあり、人馬の往来、海産物を中心とした物資の流通が盛んであった。また、当時は製塩も活発に行われ、村内に5ヶ所を数える「釜」の字のつく珍しい地名は昔この土地で製塩にちなんで名づけられた。

明治4年7月の廃藩置県によって新治県の所轄となり、明治8年11月に茨城県に属することになる。次いで明治22年の町村制施行によって上島村（梶山、二重作、青山、汲上、台濁沢）と白鳥村（札、阿玉、中居、上幡木、上沢、飯島、大蔵、江川）が誕生し、その後、昭和28年の町村合併促進法による合併気運の高まりから、昭和30年3月31日に両村が合併し、旧大洋村が誕生する。

村名「大洋」は東部の雄大な太平洋に由来する。

高度経済成長期においては、大都市への人口集中が進行し、人口流失が続いたが、昭和40年代における「鹿島臨海工業地域」の開発を契機に、昭和43年には、行方市と村を結ぶ「鹿行大橋」が完成、昭和60年には「鹿島臨海鉄道大洗鹿島線」が開通し、「北浦湖畔駅」、「大洋駅」の2駅が村内にできる。

平成17年10月11日、鉾田町、旭村と合併をおこない「鉾田市」になる。

(4) 人口・世帯数

旧大洋村の人口は、昭和30年代をピークとして以来減少を続けたが、鹿島臨海工業地帯の開発及び交通網の整備に伴い、昭和45年を境に増加に転じている。その後、オイルショック等による周辺地域の産業の伸び悩みから、人口の増加は鈍化した。平成12年に至るまで、緩やかな増加を続けている。

表 2-1-1 旧大洋村人口推移(国政調査より)

	1955年(s30)	1960年(s35)	1965年(s40)	1970年(s45)	1975年(s50)	1980年(s55)	1985年(s60)	1990年(h2)	1995年(h7)	2000年(h12)
茨城県計	2,064,037	2,047,024	2,056,154	2,143,551	2,342,198	2,558,007	2,725,005	2,845,382	2,955,530	2,985,676
鹿行地域	197,900	190,473	181,179	196,773	227,280	238,185	251,008	260,664	269,218	274,237
旧大洋村	10,937	10,212	9,331	8,803	9,517	9,701	10,046	10,483	10,856	11,053

単位:人

世帯数については、平成12年では、3340世帯となっており、5年間で339世帯増加した。1世帯あたりの構成員は3.3人で少子高齢化により核家族化が進行していると考えられる。

表 2-1-2 旧大洋村世帯数推移(国勢調査より)

	1980年(s55)	1985年(s60)	1990年(h2)	1995年(h7)	2000年(h12)
茨城県計	664,457	756,629	829,549	920,513	985,829
鹿行地域	61,052	69,704	71,687	79,810	86,827
旧大洋村	2,179	2,349	2,610	2,999	3,340

単位:世帯

(5) 産業構造

農業

肥沃で広大な土地と恵まれた自然環境や立地特性を活かし、米、メロン、甘藷、養豚の生産を中心に、首都圏への生鮮食料品の供給基地としての役割を担っている。

しかし、全国的な農業事情と同様に、農家数の減少、兼業化の推進、後継者不足といった厳しい状況が続いている。平成9年には970戸あった農家総戸数も平成12年には803戸と減少している。

林業は山林での造林事業の普及促進を図っているが、経済林としてではなく、自然環境の保全のために山林を確保することが主体となっている。

漁業は、鹿島灘における沿岸漁業と北浦における内水面漁業があり、ほとんどが農業との兼業での経営形態で行われている。近年、北浦の水質悪化等もあり、漁獲量の減少が著しいことから全体的に低調となっている。

表 2-1-3 旧大洋村農家人口及び農業就業者人口の推移（農業統計調査より）

		1985年(s60)	1990年(h2)	1995年(h7)	2000年(h12)
農家人口	男	2,981	2,746	2,370	1,958
	女	2,917	2,719	2,394	1,963
	計	5,898	5,465	4,764	3,921
農業就業者	男	912	795	651	561
	女	1,154	1,020	783	649
	計	2,066	1,815	1,434	1,210

単位:人

商工業

商業は、平成11年で小売店舗数100店あり、小売業が主体となっているが、商店が村内を分散する形で存在し、商店街の形成がなされていない。多くの消費者は近隣の市町村に流失している。

工業については、平成12年において、事業所数22ヶ所、工業従業者745人、年間出荷額は2,418,757万円である。代表的工場としては、耐火煉瓦製造業や、大蔵工業団地に進出した乳製品加工・菓子類製造業の企業があるが、その他については経営規模が零細なものがほとんどであり、また雇用も女子雇用型となっている。

観光

東西に面する鹿島灘・北浦に代表されるように、水と緑の調和した豊かな自然環境を残していること、また、近年の高速広域交通網の整備によって首都圏の時間的距離の整備構想を推進すること、民間主導による別荘地開発の影響により、年々観光流入者は増加している。

鹿島灘沿岸においては、春の潮干狩り、夏の海水浴、いしもちの投げ釣り、シーズンを通してサーフィン等が楽しめ、北浦では鯉・フナ等の釣り場としても知られるとともに、ブラックバス・ブルーギルに代表されるスポーツフィッシングのメッカとしても盛んである。

村内全域に点在する約6000棟を超える別荘では、首都圏及び近県などから週末、連休及び夏休みに多くの人が訪れる。

2 - 2 旧大洋村総合計画にみる「ミニ別荘」の位置づけ

(1)総合計画にみる「ミニ別荘」

現在「ミニ別荘」が行政サイドから、どのような視点で取り扱われているかについて、1998年（平成10年）大洋村第4次総合計画、その中間的な達成状況と今後の修正を踏まえた2003年（平成15年）大洋村第4次総合計画後期で「ミニ別荘」に関する記述を抜粋し、内容を整理する。

(2)無秩序なミニ別荘開発を問題視する指摘（1998年、2003年両計画で指摘）

土地利用の混乱

村で制定した宅地開発条例適用範囲以下での造成の指導が徹底できない状況である。

インフラの非効率化

造成箇所が散在しているため、環境に適合した市街地形成できない状況にあり、インフラの非効率化が指摘されている。

(3)ミニ別荘の利用が引き起こす問題を指摘する指摘（1998年、2003年両計画で指摘）

ゴミ問題

別荘利用者のゴミ収集については、利用形態が不特定であるため収集体制の整備が図れていない状況にあり、特にゴミ量の多いハイシーズン利用時におけるゴミ収集が課題となっている。また、土地開発による不在地主の敷地では、空き地に雑草が繁殖している状況から、不法投棄の誘発が指摘されている。

一方、別荘地域における定住者のゴミ収集体制については、コミュニティが形成されていないところの収集体制が課題となっている。

飲料水及び生活排水問題

ミニ別荘開発の飲料水は多くが地下水利用の井戸にたよっている状況であるが、近年は生活雑廃水・家畜のし尿・農薬等の浸透の影響とみられる地下水水質の悪化による飲用不適格等が進行中であり、村全体にわたって現出している事から安全性がとわれている。

生活排水の処理は、下水道が未整備であることから、未処理排水が見られる。合併浄化槽を推進しているが、別荘地域においては単独浄化槽がほとんどで、生活雑廃水の敷地内処理が原則となっている。また、保守点検の未実施等、適正な維持管理業務が果たされない状況となっている。

交通渋滞

別荘利用者の最も多いハイシーズン時の渋滞問題が指摘されている。

(4)ミニ別荘が開発された事で起きた問題を指摘する指摘（1998年、2003年両計画で指摘）

税金徴収の問題

ミニ別荘所有者の村外地主が村人口に比較して非常に多い事から、税務業務に大きな負担をかけている。

防犯の問題

ミニ別荘の開発に伴い、不在期間の多いこれらの建物での犯罪行為の発生が増えつつある。

2 - 3 「ミニ別荘」に対する今後の対策

(1) 「ミニ別荘」に対する今後の対策

「ミニ別荘」に対し、今後、行政がどのような対策を検討しているのかを、大洋村第4次総合計画(1998年)、大洋村第4次総合計画後期(2003年)から整理を行う。

(2) 都市計画についての対策

無秩序な宅地開発の防止と開発の方向づけを明確にするため、国土利用計画の策定を検討している。

実質的に効果が望めなかった、大洋村法規制制度⁶の抜本的な見直しが検討されている。

周辺地域に比較して遅い導入であった、1991年に指定された大洋村都市計画区域における段階的な線引きが検討されている。

(3) ゴミ問題についての対策

不法投棄を、土地開発でできた空き地に雑草が繁殖している状況が引き起こすと考え「大洋村空き地に繁殖した雑草等の除去に関する条例(1998)」を施行している。

別荘地域のごみ収集体制の充実を図る。

ゴミ収集基地を1998年では、130箇所から2003年では、140箇所余りに増加。

(4) 水及び生活排水対策

水質の危険性から、全域への公営水道化の実現。

水道計画との兼ね合いを図った下水道計画及び農業集落排水事業が検討されている。

生活排水対策の指導を促す計画をしている。

(5) 治安問題への対策

防犯連絡員の設置。

警察署、その他関係期間との連携を図る。

(6) まとめ

以上の対策も、2005年10月11日の銚田町、旭村との合併を経て「銚田市」となったため、上記の対策が今後どのように検討されるかは、まだわからない。

⁶ 本論文中2-4「ミニ別荘」開発に関する開発関連本制度の整理と説明で述べる。

2 - 4 「ミニ別荘」開発に関する開発関連法制度の整理と説明

以下に開発関連制度をまとめる

(1) 国土利用計画法に基づく土地利用基本計画

1974年に制定された国土利用計画法に基づく土地利用基本計画が、現在、土地利用制度に関する法制度の中で最も上位に位置している。この計画は、都道府県毎に策定されており、都道府県知事は都市地域・農業地域・森林地域、自然公園地域、自然保全地域の5区分した具体的な土地利用と土地利用の調整に関する事項を定める事になっている。そして、これらの5つの地域の土地利用を誘導・規制するために、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保護法の5法が制定されている。

(2) 都市計画区域(都市計画法第5条)

都市計画区域とは、都道府県知事が指定するものであり、いわば都市計画を策定する場ともいべきもので、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために都市計画法その他の法令の規制を受けるべき土地として指定した区域である。言い換えれば、都市計画区域に入っていない土地は都市計画法その他の法令の規制がかからない地域であると言える。

旧大洋村においては、1991(平成3年)年に大洋村都市計画区域が指定されている。北部に隣接する銚田市の1966年(昭和41年)に銚田都市計画区域を指定、南部に隣接する鹿嶋市大野地区では、1975年(昭和50年)に大野都市計画区域を指定した。周辺市町村に比べ導入時期が遅い状況であった。都市計画区域指定の内容として、中心市街地の一部用途地域指定、未線引き区域である。

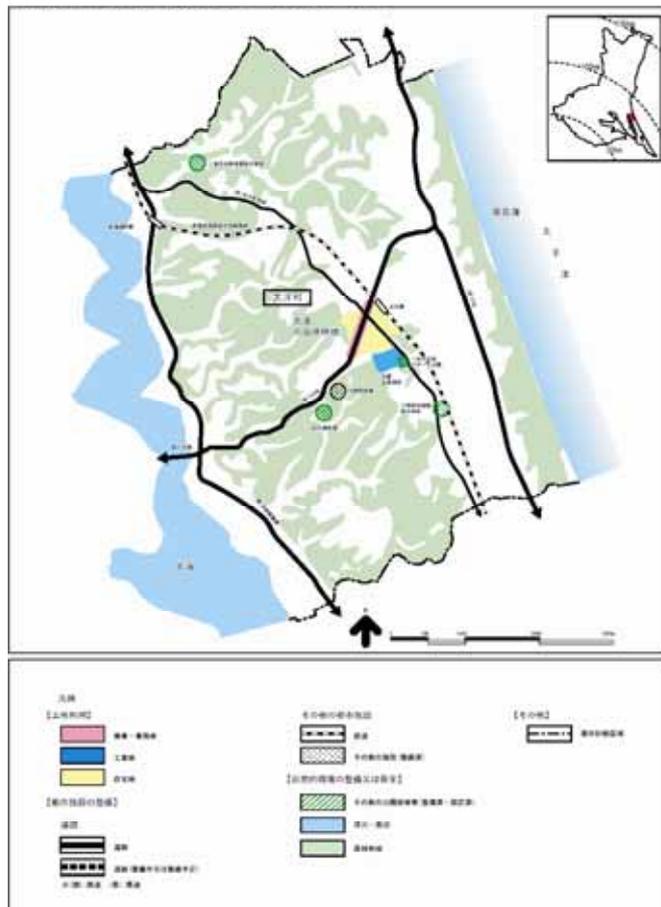


図 2 - 4 - 1 大洋村都市計画区域

(3) 都市計画法付則 4 項

市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない、旧大洋村においては、都市計画が定められるまでの間、その区域内において政令で定められる規模以上の開発行為をしようとするものは、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければならないとされている。

開発許可制度は市街化区域、市街化調整区域に関する都市計画を定めた都市計画区域内における開発行為に適用されており、未線引き都市計画区域内における開発行為については、開発許可制度をそのまま適用することはできない。しかし、まだ線引きされていない都市計画区域における開発行為についても、環境の保全、災害の防止、都市的便益の確保等の見地から良好な市街地として最低限度の水準を確保する必要があることから、一定規模以上の開発行為について、開発許可制度を適用し、必要な規制を加えることとしたものである。ただし、都道府県知事が 300～3000 m²までの範囲内で別にその規模を定めたときは、その規模以上の開発行為について許可が必要となる。ちなみに茨城県の許可基準は 3000 m²以上である。

(4) 茨城県宅地開発事業の適正化に関する条例(以下、茨城県宅地開発条例)

1972 年(昭和 47 年)に施行された茨城県宅地開発条例は、宅地開発事業に関し必要な基準等を定めて、その適正な施行を確保することによる、開発区域とその周辺における災害防止、住環境を図り、県民の福祉の促進に資することを目的としている。

対象開発規模は、5000 m²以上(過疎地域対策措置法で過疎地域として公示された市町村は 1ha 以上)の一団の土地に係わる宅地開発事業について適用され、県知事の許可が必要である。ただし、以下の 4 点はその適用から除外される。

- ・都市計画法第 4 条 2 項に規定する都市計画区域内における宅地開発事業
- ・農業、林業または漁業用に供する建築物で規則に定めるものの建築の用に給する目的で行う宅地開発事業
- ・非常災害のための必要な応急措置としての宅地開発事業
- ・その他公益上必要な建築の用に給する目的で行う宅地開発事業の規則で定めるもの

この茨城県宅地開発条例は都市計画区域に指定されると同時にその適用外となる。

主な内容を以下に記す。

街区	街区は原則幅員 6 m 道路に接し、長辺 120m 以内、短辺 30m 以上 35m 以内を標準とする。
宅地	原則 200 m ² 以上(やむを得ないと認めるときは 165 m ² 以上)
道路	幅員、構造、勾配等の指導
公園	3%以上の公園、緑地又は広場を設けなければならない。
排水施設	設置基準、構造基準の指導
給水施設	原則公営水道、やむをえない場合は、井戸水
消防水利	設置義務
地盤	地盤の軟弱な土地の地盤改良、盛土等の安全上の措置義務
擁壁	設置、構造、地表水処理の指導

(5) 大洋村宅地開発事業の適正化に関する指導要綱・大洋村宅地開発事業規制条例

大洋村宅地開発事業の適正化に関する指導要綱（以下要綱）は1979年（昭和54年）に定められ、それを基に、1987年（昭和62年）の大洋村宅地開発規制条例として施行された。

この要綱は宅地開発の施行に関し、必要な基準等を定めて、適正な施行を確保することにより、開発区域とその周辺における、災害防止、自然保護、住環境整備を図り、村の土地利用の合理化及び福祉の増進に資することを目的としている。

対象となる開発面積は1000㎡以上の一団の宅地開発事業、1000㎡未満でも、同一又は同系の事業主による宅地開発事業が継続性若しくは隣接している事で面積に達するときは同一行為とみなし適用される。

大洋村への届出と市町村の同意が必要である。ただし、以下の4点はその適用から除外される。

- ・ 農業、林業または漁業用に供する建築物で規則に定めるものの建築の用に給する目的で行う宅地開発事業
- ・ 自己の居住の用に給する目的で行う宅地開発事業
- ・ 非常災害のための必要な応急措置としての宅地開発事業
- ・ その他公益上必要な建築の用に給する目的で行う宅地開発事業で規則で定めるもの

つまり、国の法律や県の条例の下位の規制制度となるため、都市計画法の開発許可や県の宅地開発条例の規制範囲によって、この指導要綱の適用範囲が変化することとなる。

主な内容を以下に記す。

宅地	原則 200㎡以上（やむを得ない場合は 165㎡以上）
道路	幅員、構造、勾配等の指導
排水施設	設置基準、構造基準の指導
給水施設	原則公営水道、やむをえない場合は、井戸水
擁壁	設置、構造、地表水処理の指導

大洋村宅地開発事業規制条例は、上記の大洋村宅地開発指導要綱の内容を条例化し、違反者への広告の罰則規定を設けたものである。

(6) まとめ

旧大洋村の法規制制度は、1979年(昭和54年)以前は、5000㎡未満の開発は無規制であった。

1979年(昭和54年)以降は1000㎡以上から5000㎡未満は「大洋村宅地開発要綱」、5000㎡以上は「茨城県宅地開発条例」の規制制度が適用されていた。

	1000㎡未満	1000～3000㎡	3000㎡～5000㎡	5000㎡以上
1975年～1978年 「ミニ別荘」開発 スタート				茨城県宅地開発条例 県知事の許可が必要
1979年～1986年		大洋村宅地開発要綱 届出+村長の同意		
1987年～1990年		大洋村宅地開発規制条例 届出+村長の同意		
1991年～2005年		大洋村宅地開発規制条例 届出+村長の同意	都市計画法付則4項 面積に関係なく新築は全て、建築確認必要	

図 2-4-2 旧大洋村法規制制度年表

1987年(昭和62年)から1990年(平成2年)は、1000㎡以上から5000㎡未満は「大洋村宅地開発規制条例」、5000㎡以上は同様に、「茨城県宅地開発条例」の規制制度が適用されていた。

1991年(平成3年)以降は、1000㎡から3000㎡以上で「大洋村宅地開発指導条例」、3000㎡以上は「都市計画法付則4項」の規制適用となり、現在に至っている。

1979年から1990年までの期間は、1000㎡から5000㎡未満の開発は、「大洋村宅地開発要綱」「大洋村宅地開発規制条例」が適用されていたが、5000㎡以上から適用される「茨城県宅地開発条例」の開発規制と以下の2点が大きく異なる。

「大洋村宅地開発要綱」及び「大洋村開発規制条例」は「届出制」であるのに対し、「茨城県宅地開発条例」は「許可制」である。

「茨城県宅地開発条例」の規制では、街区指導、3%公園設置義務、消防水利設置義務、地盤に対する指導が行われるのに対し、「大洋村宅地開発要綱」及び「大洋村開発規制条例」では行われない。

さらに、同期間のミニ別荘開発の問題を、旧大洋村行政へのヒアリングにより、以下の4点の問題が確認された。

：1000㎡以上の開発への適用であることから、1000㎡未満の4戸～5戸程度の開発は何も規制を受けない。

：あまりの開発ラッシュに乗じて、申請をせずに開発した悪徳業者も存在した。

：建物への指導ができない。

：「別荘地」としての開発であり、常時利用するわけではないという理由から、給排水施設整備の仕様に関する指摘ができなかった。

地盤造成への指導が行われないため、1000㎡から5000㎡未満の「大洋村宅地開発要綱」では急斜面での開発を規制できなかった。

旧大洋村では、都市計画区域が決定される1991年(平成3年)以前までの期間は、5000㎡未満の開発に対しては、実質かなり緩い規制下に置かれていたと考えられる。

第3章

第3章においては、「ミニ別荘団地」開発推移調査を行い、対象地での「ミニ別荘団地」の開発当初から現在までにおける空間的特性の変遷及び立地特性の変遷から開発動向を把握し整理を行う事で、経年的な「ミニ別荘」開発の実態を明らかにする。

3-1 「ミニ別荘団地」開発推移調査の概要

(1) 調査の目的

主要年代毎に「ミニ別荘」の開発推移、区画規模を把握することより、「ミニ別荘」の開発動向を明らかにする。また、各年代事の「ミニ別荘団地」の特徴を明らかにする。

(2) 調査の概要

調査は住宅地図の経年的な読み取りと現地調査を行う事から把握する。以下に使用するデータと調査の項目を示す。

使用するデータ

- ・使用する住宅地図：ゼンリン住宅地図
- ・使用した地図年代：1983年、1988年、1994年、1999年、2005年

現地調査

- ・調査期間：2005年8月、9月中の計17日間

調査項目

- ・経年的な「ミニ別荘」地区
- ・経年的な「ミニ別荘」地区内の建物数
- ・経年的な「ミニ別荘」地区内の区画数

(3) 調査時の留意点

一般住宅と「ミニ別荘」の見分け方について

- ・住宅地図上にミニ別荘開発業者の名前が確認できた場所を「ミニ別荘」として扱う。
- ・現地調査から、地区内入り口にミニ別荘開発業者の看板が確認できた場所を「ミニ別荘」として扱う。



写真 3-1-1 地区内入り口看板(春日井産業)

写真 3-1-2 地区内入り口看板(メイキング)

・現地調査から、別荘取得者、及び近隣の別荘取得者、近隣の住民に聞き取りを行い確認できたものを「ミニ別荘」として扱う。

成立時期のカウントについて

・住宅地図より、一部でも区画の形状が確認できた状況から、当該地区の成立時期としてカウントする。

(4)対象となる年代について

本研究で、住宅地図 1983 年、1988 年、1994 年、1999 年、2005 年を取り扱う理由を以下に述べる。

バブル期の影響

事前の行政へのヒアリングから、バブル期に多く開発された事が確認済みであったことから、バブル期前後の影響を考慮する必要があると考えたから。

ゼンリン住宅地図の更新

住宅地図の更新により、入手可能な年次であった。地図の調査期間と編集上のズレ⁷を考慮する必要性があると考えたため、以下の 6 年おき 5 区分の区分を行った。

- ・ 1975 年⁸～1981 年：「別荘初期」
- ・ 1982 年～1987 年：「バブル前」
- ・ 1988 年～1993 年：「バブル期」
- ・ 1994 年～1999 年：「バブル後」
- ・ 2000 年～2005 年：「近年」

また、各年代期間を以下のように定めて、今後の論文にも使用していく。

⁷ 1983 年出版のゼンリン住宅地図は 1981 年の調査を基に作成されている。同様に 1988 年は 1987 年調査を基に作成、1994 年は 1993 年調査を基に、1999 年は 1999 年調査を基に、2005 年は、2005 年の調査を基に作成されている。

⁸ 松村ら（1988）により、「ミニ別荘団地」の最初の開発が 1975 年と確認されている。

3 - 2 「ミニ別荘団地」空間特性の動向

前節の「ミニ別荘」開発推移調査を受け、本項では「ミニ別荘」の「別荘初期」(1975年から1981年)、「バブル前」(1982年から1987年)、「バブル期」(1988年から1993年)、「バブル後」(1994年から1999年)、「近年」(2000年から2005年)の5区分による各年代事のミニ別荘地区・建物・区画の供給推移、一団地あたりの区画規模及び一団地あたりのビルドアップ率から、「ミニ別荘」空間特性の動向を明らかにする。

(1) ミニ別荘団地地区、建物、区画の供給数の経年変化

「ミニ別荘」開発推移調査から、旧大洋村におけるミニ別荘団地地区、建物、区画の供給推移の変遷を見る。

1975年～1981年の「別荘初期」では、ミニ別荘団地数60団地、建物数813戸、区画数931区画として「ミニ別荘」開発はスタートした。

特に1982年～1987年の「バブル前」では、別荘団地数170団地、別荘建物数2375戸、区画数3079区画、また1988年～1993年の「バブル期」では、別荘団地数225団地、別荘建物数2364戸、区画数3208区画と各年代区分を通じドラスティックに別荘団地地区、建物、区画の供給数が増えているのが分かる。また、この「バブル前」「バブル期」が最も「ミニ別荘」開発が進行したピーク期間である。

一方、バブル直後期以降は一転して別荘団地地区、建物、区画の供給推移は共に減少傾向で今に至っているのが特徴的である。また、現在においても別荘区画数の8022区画中1990区画は空地である。

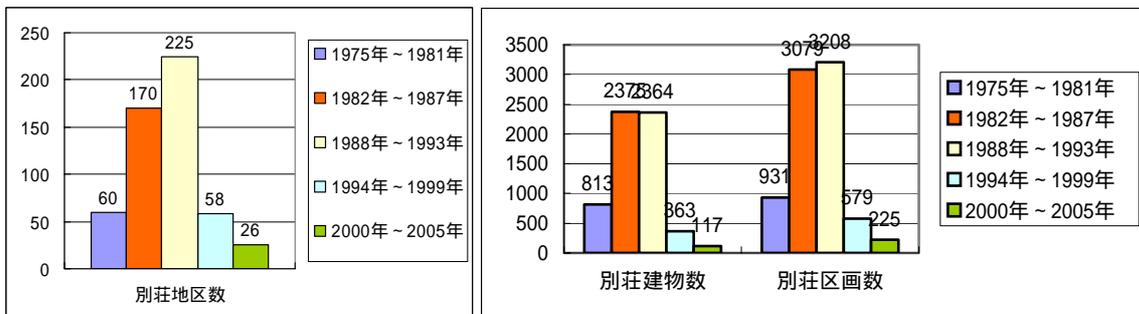


図 3-2-1 別荘団地地区供給数の経年変化

図 3-2-2 別荘建物供給数、別荘区画供給数の経年変化

表 3-2-1 別荘団地地区供給数・建物供給数・区画供給数の経年

	大洋村		
	別荘地区数	別荘建物数	別荘区画数
1975年～1981年 (別荘成立期)	60	813	931
1982年～1987年 (バブル直前期)	170	2375	3079
1988年～1993年 (バブル期)	225	2364	3208
1994年～1999年 (バブル直後期)	58	363	579
2000年～2005年 (近年)	26	117	225
計	539	6032	8022

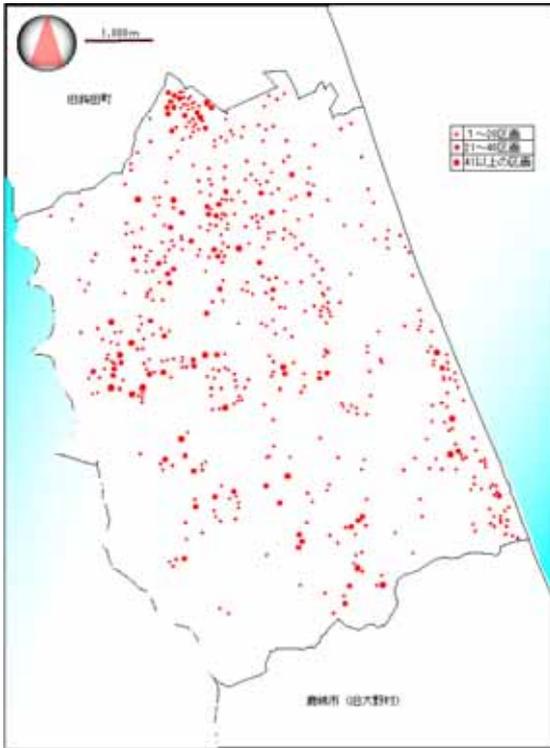


図3-2-3 全「ミニ別荘団地」分布図

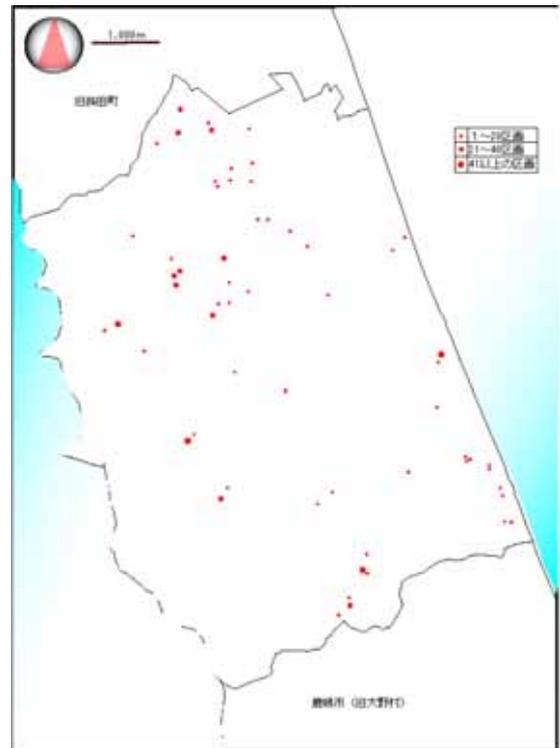


図3-2-4 1975年から1981年「ミニ別荘団地」分布図

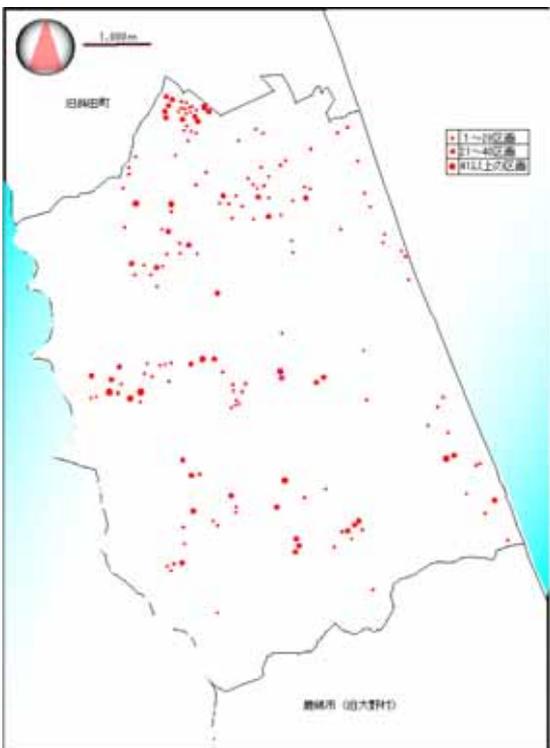


図3-2-5 1982年から1987年「ミニ別荘団地」分布図

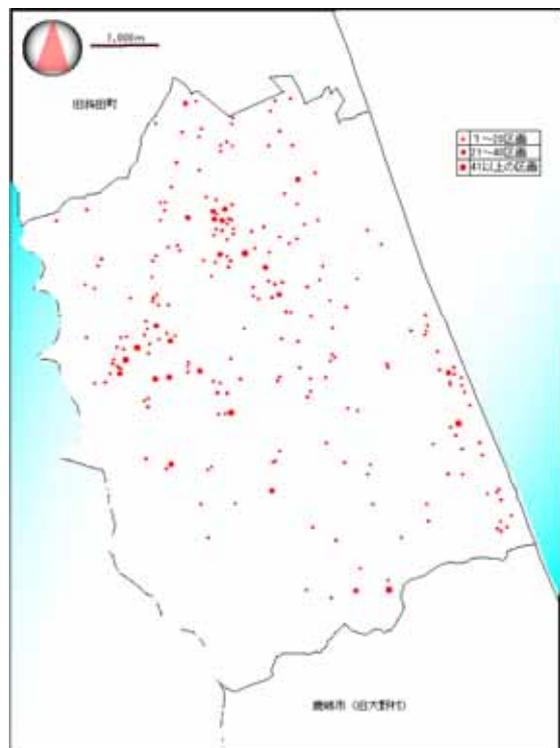


図3-2-6 1988年から1993年「ミニ別荘団地」分布図

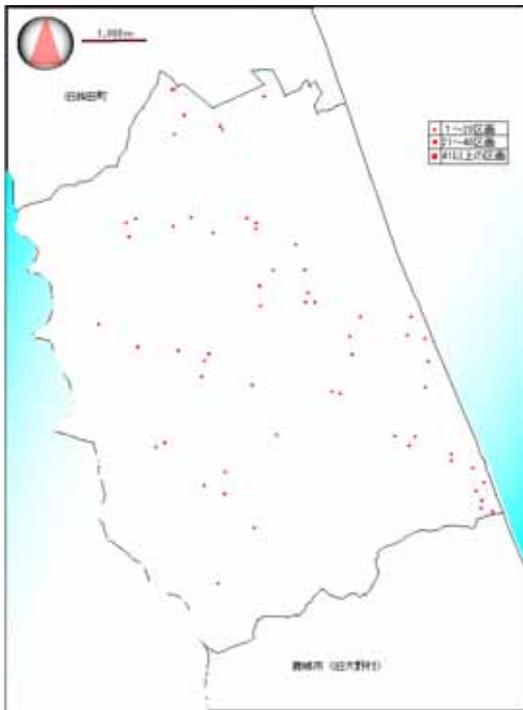


図3-2-7 1994年から1999年「ミニ別荘団地」分布図

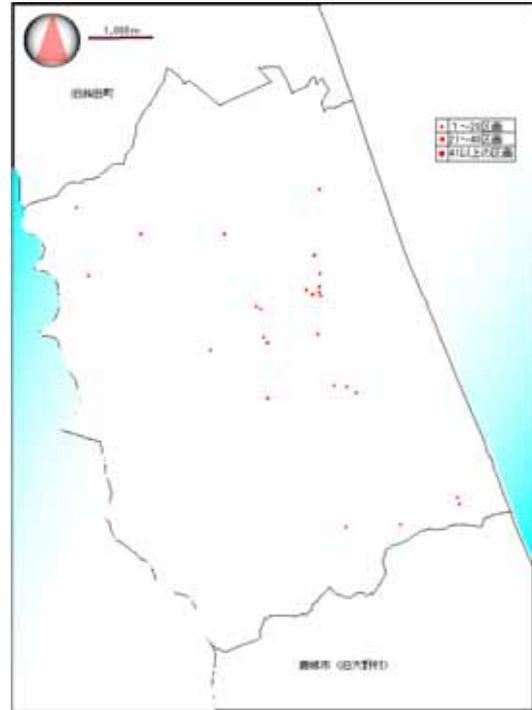


図3-2-8 2000年から2005年「ミニ別荘団地」分布図

(2) 「ミニ別荘」区画数規模の経年変化

「ミニ別荘」の一別荘団地あたりの区画数をみると、全年代を通じ1区画から20区画の小規模区画数の開発が8割を占めることから、「ミニ別荘」の開発特徴として、小数区画開発が主流であることがみてとれる。年代毎に見ると、1975年から1981年以前の「別荘初期」には「1区画から10区画」までが主流の開発であったのに対し、1982年から1987年以前の「バブル前」においては、やや区画数の多い、「11区画から20区画」が主流となり、「1区画から10区画」の開発は大幅に減少した。1988年から1993年の「バブル期」はミニ別荘開発が最骨頂を迎える年代であるが、「1区画から10区画」が主流と、「バブル前」の開発とは異なっている。一方、21区画以上の開発に着目すると、1994年から1999年以前の「バブル後」、2000年から2005年の「近年」において、一つも開発されていない。

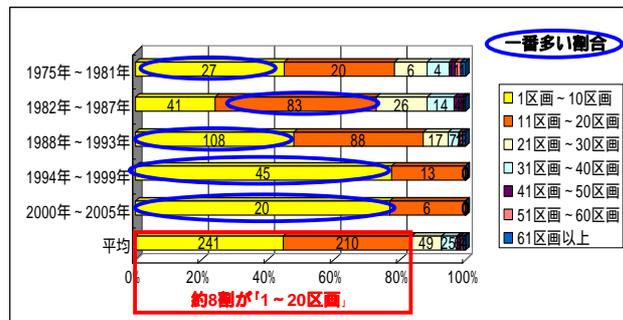


図3-2-9 一別荘団地あたりの区画数割合の経年変化

図3-2-9 一別荘団地あたりの区画数割合の経年変化

(3) ビルドアップ率

ミニ別荘の一団地あたりのビルドアップ率をみる。

1975年から1981年の「別荘初期段階」の平均ビルドアップ率が88.56%と、各年代を通じ最も高く、以降各年代事に減少していくことがわかる。別荘の敷地を購入したが、しばらく建物を建てない購入者がいると推測される。

一方、各年代においてビルドアップ率100%の団地が存在するのは、「ミニ別荘」団地において、「建売」団地と「土地分譲の後に注文住宅を建てる」団地という2つの販売形式が存在するためである。

表 3-2-2 平均ビルドアップ率と経年変化

年時	1975年～1981年	1982年～1987年	1988年～1993年	1994年～1999年	2000年～2005年	通年
平均ビルドアップ率	88.56%	78.98%	75.53%	68.10%	59.23%	76.47%

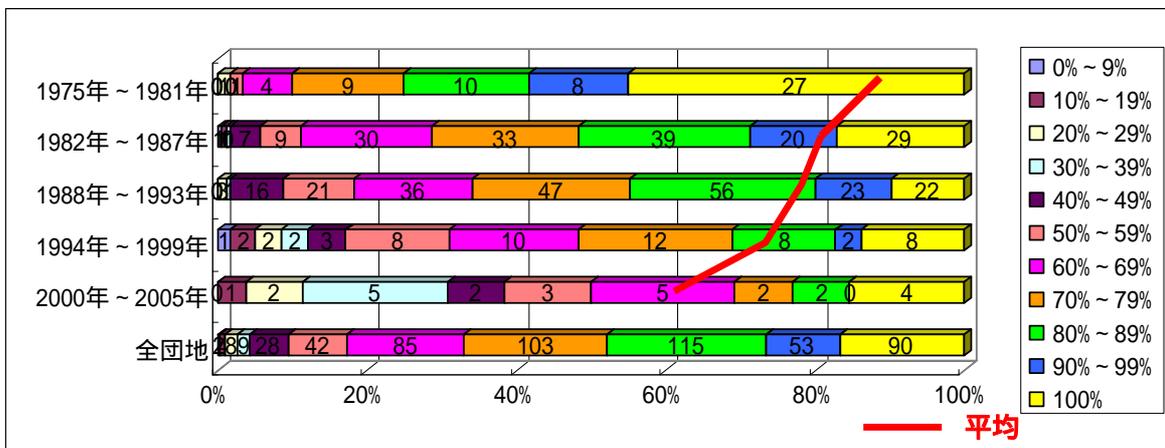


図 3-2-10 一団地あたりのビルドアップ率と経年変化

(4) まとめ

「ミニ別荘」開発は各年代を通じ、「1区画から20区画」の小区画数開発が特徴である。先行研究の指摘を合わせると、「別荘初期」「バブル直前期」の年代の「ミニ別荘」は特に、「少区画で、小規模敷地に小規模な建物が建っている別荘」である事がわかる。

また、「バブル直前期」には1年間で平均28件、「バブル期」には1年間で平均38件と、非常早いスピードで開発されていたが、バブル崩壊後はそのスピードは年平均10件、年平均4件と急激に減少をしている。

3 - 3 「ミニ別荘団地」の立地特性の動向

前節では、「ミニ別荘団地」の空間特性の動向をみたが、本項では「ミニ別荘団地」の立地特性を明らかにするため、先の「ミニ別荘団地」開発推移調査から「ミニ別荘団地」と土地利用、周辺状況、交通アクセスに着目し分析を行い、立地動向の特性を明らかにする。

(1) 「ミニ別荘団地」の立地と周辺土地利用

「ミニ別荘団地」の立地場所の周辺土地利用の経年変化の把握を行う。

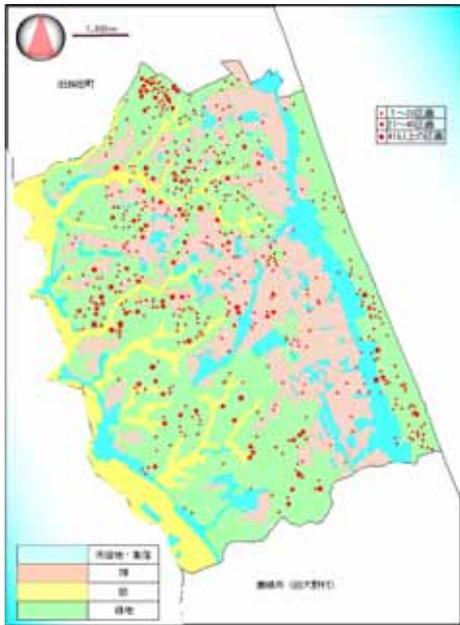


図3-3-1 全「ミニ別荘」団地と土地利用

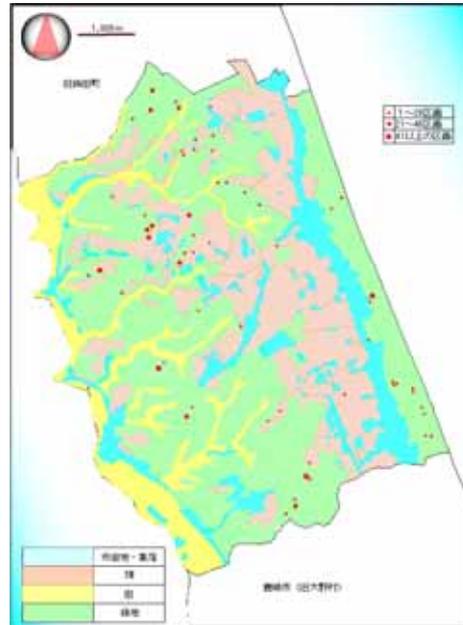


図3-3-2 1975年～1981年「ミニ別荘団地」と土地利用

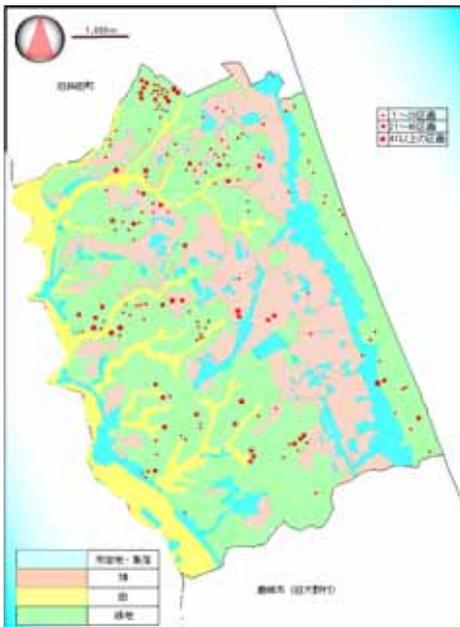


図3-3-3 1982年～1987年「ミニ別荘団地」と土地利用

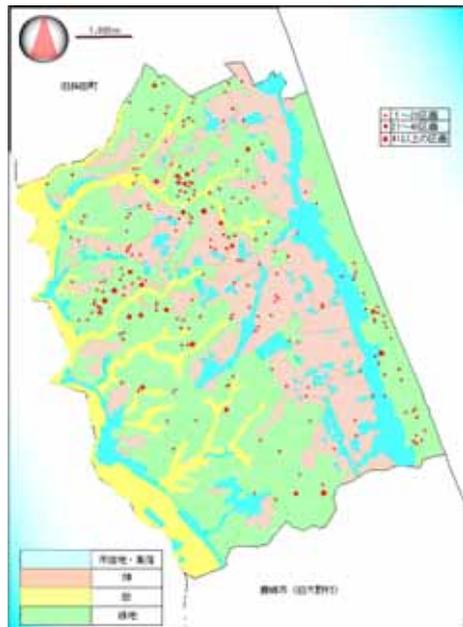


図3-3-4 1988年～1993年「ミニ別荘団地」と土地利用

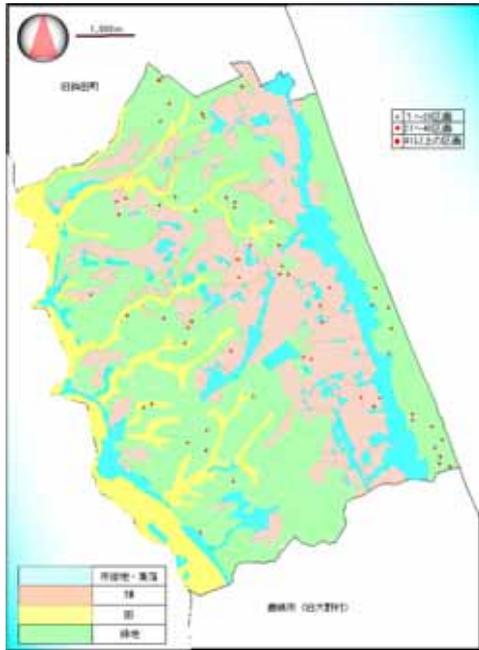


図3-3-5 1994年～1999年「ミニ別荘団地」と土地利用



図3-3-6 2000年～2005年「ミニ別荘団地」と土地利用

「ミニ別荘団地」の周辺土地利用について

全団地をみると、「ミニ別荘団地」の7割以上が「緑地」の山間部に、「畑」に約2割に立地している。

「市街地・集落」及び「田」は両方合わせて5%にみたない。

経年的に見ると、別荘初期は「緑地」に立地しているのが8割以上を占めるが、年代が上がるごとに、その割合を減少させる。その反面、「畑」により多く立地する傾向が見られる。特に「近年」では、「市街地・集落」に1割弱、「畑」に5割強、「緑地」に4割の立地である。年代があがるにつれ、山間部から、「市街地・集落」周辺の平地への立地変化がみてとれる。

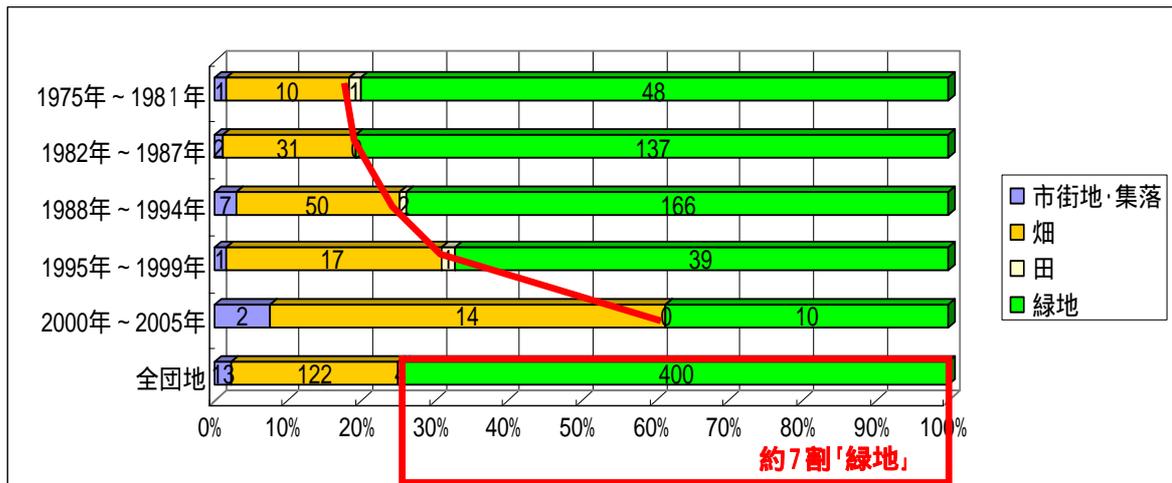


図 3-3-7 「ミニ別荘団地」立地場所の土地利用

(3) 「ミニ別荘団地」の立地と道路近接性みる車でのアクセス

「ミニ別荘団地」の立地分布から、各年代事の国道、県道、主要村道のそれぞれから直線距離 500m 以内に立地する「ミニ別荘団地」の把握を行う。また、国道、県道共に 500m 以内に立地する「ミニ別荘団地」は上位の国道に近接としてカウントを行った。以下に分布図を示す。

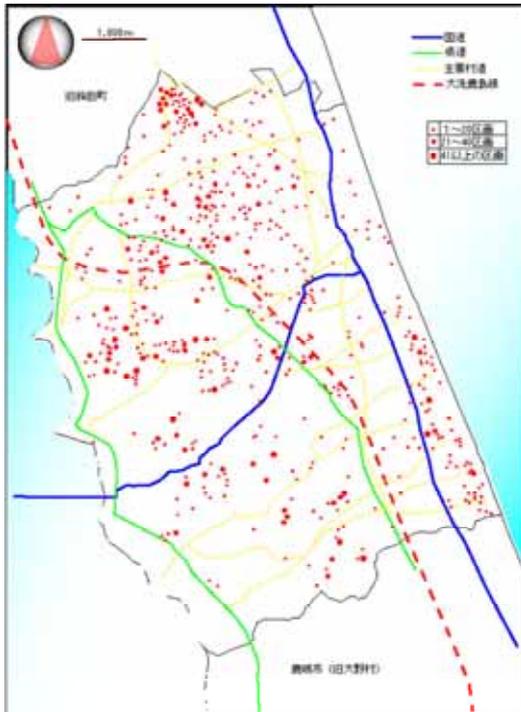


図3-3-8 全「ミニ別荘団地」とインフラ

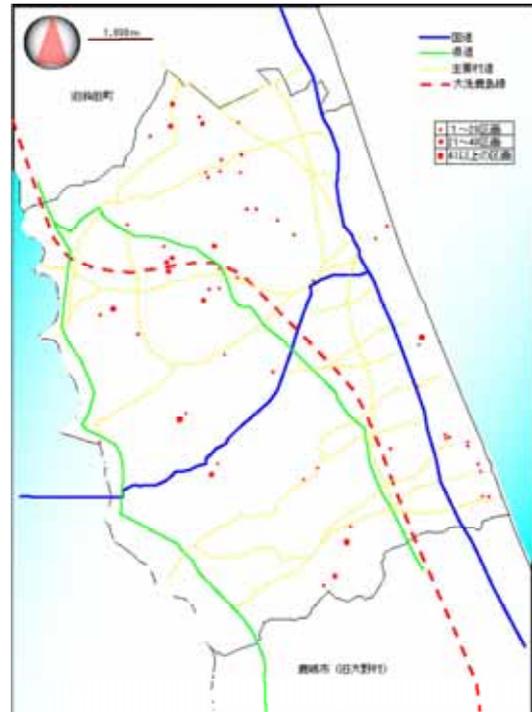


図3-3-9 1975年～1981年「ミニ別荘団地」とインフラ

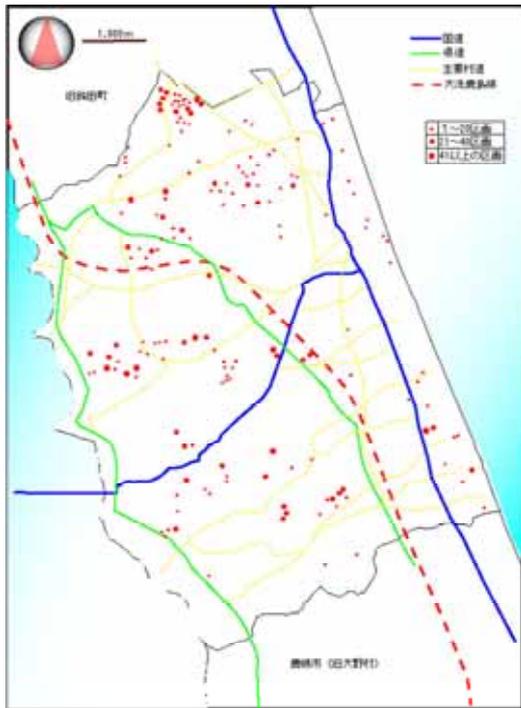


図3-3-10 1982年～1987年「ミニ別荘団地」とインフラ

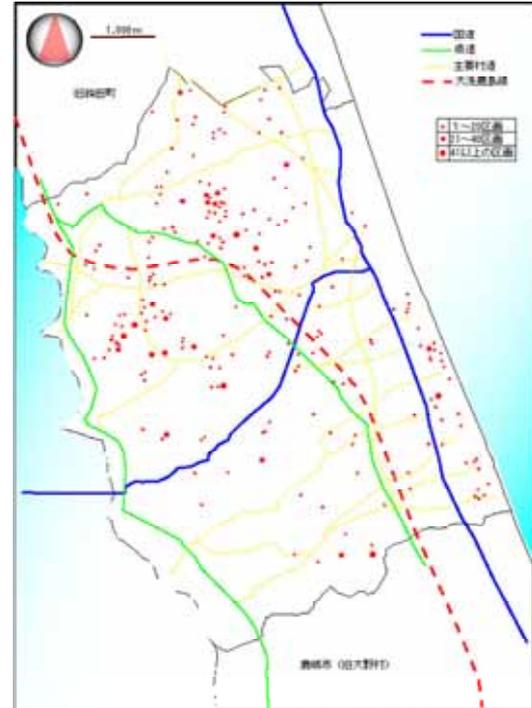


図3-3-11 1988年～1993年「ミニ別荘団地」とインフラ



図3-3-12 1994年～1999年「ミニ別荘団地」とインフラ



図3-3-13 2000年～2005年「ミニ別荘団地」とインフラ

「ミニ別荘団地」の一番多い約4割は「主要村道から500m以内」に立地していることがわかる。

しかし、「その他」のどの道路からも500m以上はなれている団地も約3割存在していることも見逃せない。これらの別荘団地は、村道、林道、農道を使用する頻度必然的に高くなるが、それらの道路は舗装がなされていない、幅員が狭いといった整備が脆弱な道路状況が指摘されていることから、車でのアクセスは困難を極める場所に立地している事が考えられる。

年代事に見てみると、「別荘初期」では、「国道」「県道」「主要村道」から500m以内に立地している団地が75%を占めているが、「バブル前」「バブル期」と進むにつれ、その割合が減ってきている事から、「バブル期」に向かうにつれ、車でのアクセスが難しくなっている事がわかる。一方、「バブル後」では、「国道」「県道」「主要村道」から500m以内に立地している団地が約8割を占め、「近年」の「国道」「県道」「主要村道」から500m以内に立地している団地が約9割を占めている事から、バブル崩壊後は比較的、車でのアクセスが容易な場所に立地している傾向がみてとれる。

表3-3-1 ミニ別荘団地と道路近接性

	1975年～1981年	1982年～1987年	1988年～1993年	1994年～1999年	2000～2005年	計
国道	11(18.3%)	19(11.2%)	31(13.8%)	8(13.8%)	8(30.8%)	77(14.3%)
県道	9(15.0%)	21(12.4%)	25(11.1%)	8(13.8%)	11(42.3%)	74(13.7%)
主要村道	24(40.0%)	81(47.6%)	86(38.2%)	30(51.7%)	5(19.2%)	226(41.9%)
その他	16(26.6%)	49(28.8%)	83(36.9%)	12(20.7%)	2(7.7%)	162(30.1%)
計	60団地	170団地	225団地	58団地	26団地	539団地

(4)「ミニ別荘団地」の立地と駅との関係

「ミニ別荘団地」の立地と駅の利用のしやすさを検討するため、村内の「北浦湖畔駅」・「大洋駅」の2駅から、駅半径1000m以内と、それ以外の場所との分類を行う。以下に分布図を示す。

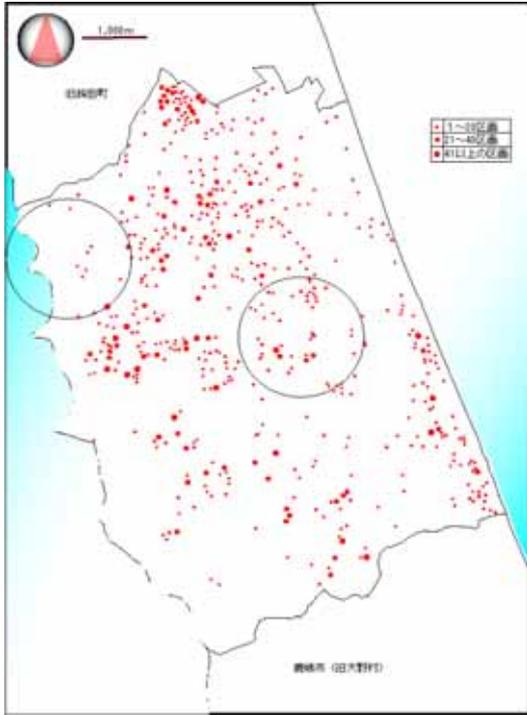


図3-3-14 全「ミニ別荘団地」と駅半径1000m

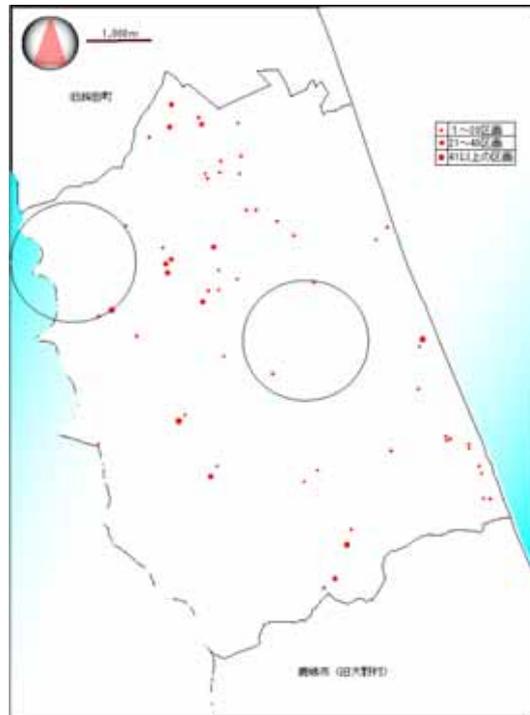


図3-3-15 1975年～1981年「ミニ別荘団地」と駅半径1000m

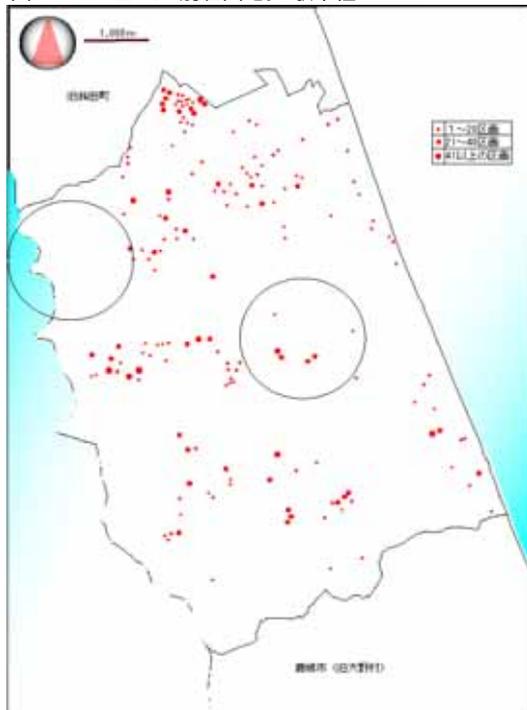


図3-3-16 1982年～1987年「ミニ別荘団地」と駅半径1000m

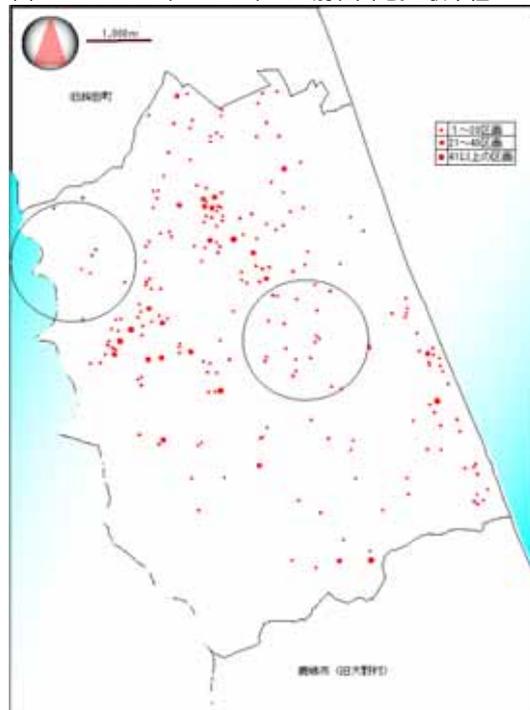


図3-3-17 1988年～1993年「ミニ別荘団地」と駅半径1000m

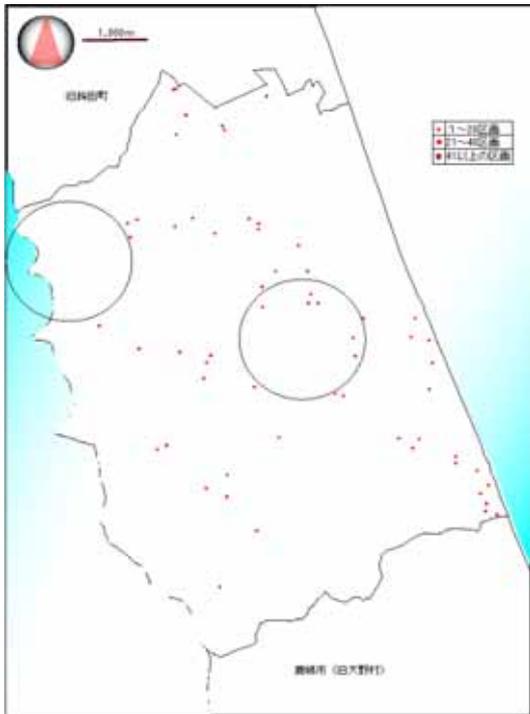


図3-3-18 1994年～1999年「ミニ別荘団地」と駅半径1000m

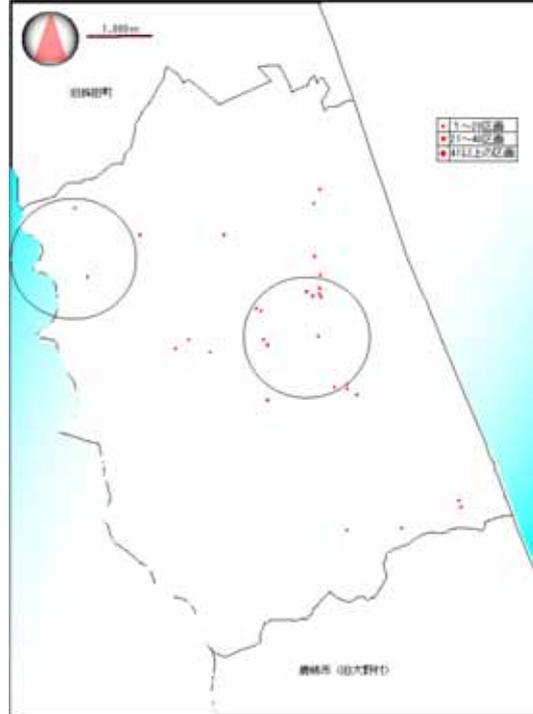


図3-3-19 2000年～2005年「ミニ別荘団地」と駅半径1000m

駅半径 1000m以内に立地するミニ別荘団地の割合は全地区の 1 割に過ぎない。「ミニ別荘」の利用は、電車使用というよりは、むしろ自家用車あるいはバス利用が中心と考えられる。

年代毎に見ると、「近年」の駅利用のしやすさが突出していることから、「近年」は以前に比べ便利な立地に開発されている。

表 3-3-2 ミニ別荘団地の立地と駅半径 1000m

	1975年～1981年	1982年～1987年	1988年～1993年	1994年～1999年	2000～2005年	計
駅半径1000m以内	3(5.0%)	7(4.1%)	27(12.0%)	6(10.3%)	13(50.0%)	56(10.4%)
駅半径1000mを超える	57(95.0%)	163(95.9%)	198(88.0%)	52(89.7%)	13(50.0%)	483(89.6%)
計	60団地	170団地	225団地	58団地	26団地	539団地

3 - 4 「ミニ別荘団地」特性からみた開発動向の整理・考察

「ミニ別荘団地」の区画規模及びビルドアップに着目した空間特性、土地利用と交通に着目した立地特性から、本項では「ミニ別荘」の開発動向を経年的な整理を行う。

(1) 「別荘初期」(1975年~1981年)

「ミニ別荘」団地が開発された初期の段階では、開発件数は年間約10件というペースで、1~20区画の小規模区画数を中心にした開発が行われた。開発された場所は、「畑」及びその里山も含む「緑地」を中心に進められた。立地は市街地・集落から離れた主要村道の近郊に開発された。鉄道が運行されるよりも前の時代であるため、駅利用はしにくい立地である。

(2) 「バブル前」(1982年~1987年)

「別荘初期」に比べ、年間約28件というハイペースで、小規模区画数を中心にした開発が行われた。若干の区画数の増加した開発が目立ってきた。開発された地目は、「別荘初期」と同様である。立地については「別荘初期」と同様に山間部を中心とした「緑地」での開発が依然として8割を占めている。

(3) 「バブル期」(1988年~1993年)

「ミニ別荘」開発のピークを迎える年代である。年間約38件というペースで開発が行われる。一方、区画数はより小規模の傾向をたどっている。立地に関しては、各年代を通じて車でアクセスが困難な立地が多い傾向である。一方、駅の利用に関しては、先の時代に比べ多少便利な場所に立地している。

(4) 「バブル後」(1994年~1999年)

開発件数は「別荘初期」同様に年間約10件ペースにまで落ち込んだ。また、小数区画の開発であることに変わりはないが、20戸を超える区画規模の開発がなくなった。立地に関しては、先の3年代比べと「主要村道」近郊に立地することで、車でアクセスの向上が見て取れる。

(5) 「近年」(2000年~2005年)

開発件数はさらに減少の一途をたどり、年間約4件ペースにまで落ち込んでいる。立地に関しては、車、電車ともにアクセス性が顕著に向上し、市街地・集落周辺部に開発される傾向が強まっている。

(6) 考察

開発ピーク

「ミニ別荘団地」開発のピークは、1982年から1987年までの「バブル前」では170団地、1988年から1993年の「バブル期」では225団地と、約7割強の開発が行われていることから「ミニ別荘」開発のピークであると考えられる。

小規模開発と法規制制度

「1区画から20区画」の小規模開発が約8割と主流を占めている。1区画250㎡と仮定(敷地道路を含む)すると、5000㎡未満の開発と推測される。

区画数の変化をみると「1975年から1981年」の「別荘初期」では「1区画から10区画」が主流、「1982年から1987年」の「バブル前」では「11区画から20区画」が主流、「1988年から1993年」の「バブル期」では「1区画から10区画」が主流と若干の変化が見られる。

大洋村の法規制制度に着目すると、1990年までは5000㎡未満の開発が5000㎡以上の開発に比べ規制が緩かったのに対し、1991年以降の法規制制度では、3000㎡未満と適用範囲が狭まっている。また、法規制制度の強い「茨城県宅地開発条例」「都市計画法付則4項」の適用面積での開発では、傾斜地などの開発を行うと造成費用がかさむ、3%公園の設置費用など、それ以下の開発に比べ、コストが高くつく開発となる。

以上の理由から、1990年までは、5000㎡未満に近い「11区画から20区画」へと開発が集中し、1991年以降は、3000㎡未満の「1区画から10区画」開発へと開発の中心が戻ったと考えられる。つまり、規制力の強い、「茨城県宅地開発条例」「都市計画法付則4項」逃れの開発であったと考えられる。

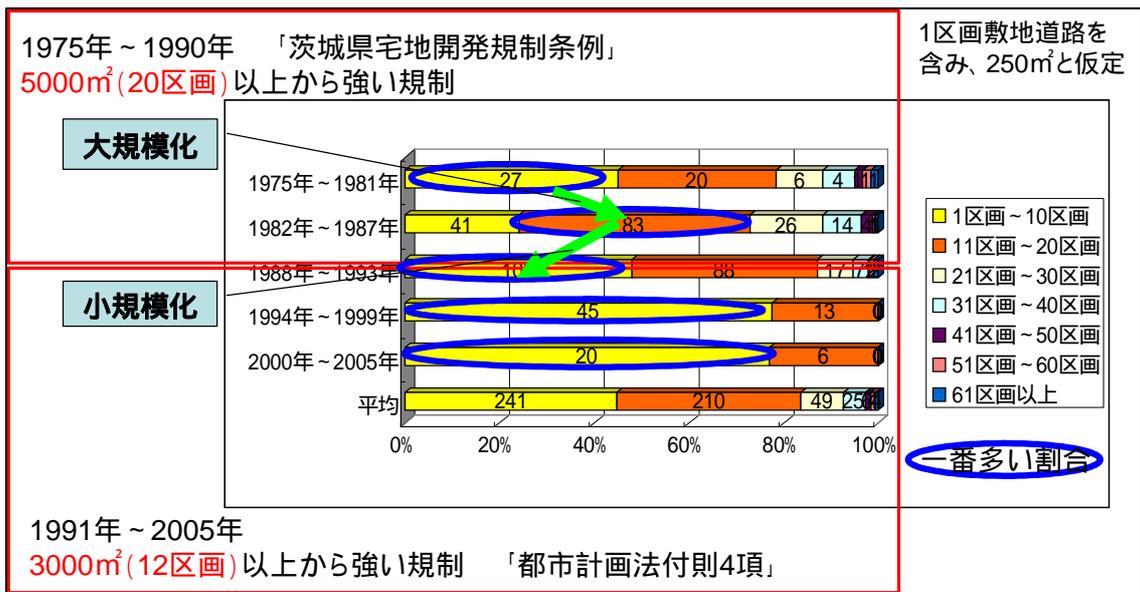


図 3-4-1 開発規模と法規制の変化

「ミニ別荘」開発の質的变化

1975年から1993年までの「バブル期」までのミニ別荘の開発像は、車及び電車ともにアクセスの悪く、市街地・集落から離れるように立地していた「ミニ別荘」開発像であった。

「バブル後」に立地や区画規模の面で大きな転換期にさしかかり「近年」においては、従来の「ミニ別荘」開発とはまったく異なる、利便性のより高い市街地・集落周辺での開発として、変貌をとげたと考えられる。

第4章

第4章においては、第3章を踏まえ対象ミニ別荘団地を選定、現地調査を通じ、経年的なミニ別荘開発のライフラインに着目した設備状況、建物の更新状況及び現在の放置状況を把握する。さらに放置状況の結果を踏まえ、建物更新状況と放置状況の分析及びライフライン設備と放置状況の分析から、「ミニ別荘団地」の放置状況を考察する。

4-1 対象ミニ別荘団地選定と実態調査の概要

表 4-1-1 選定ミニ別荘団地

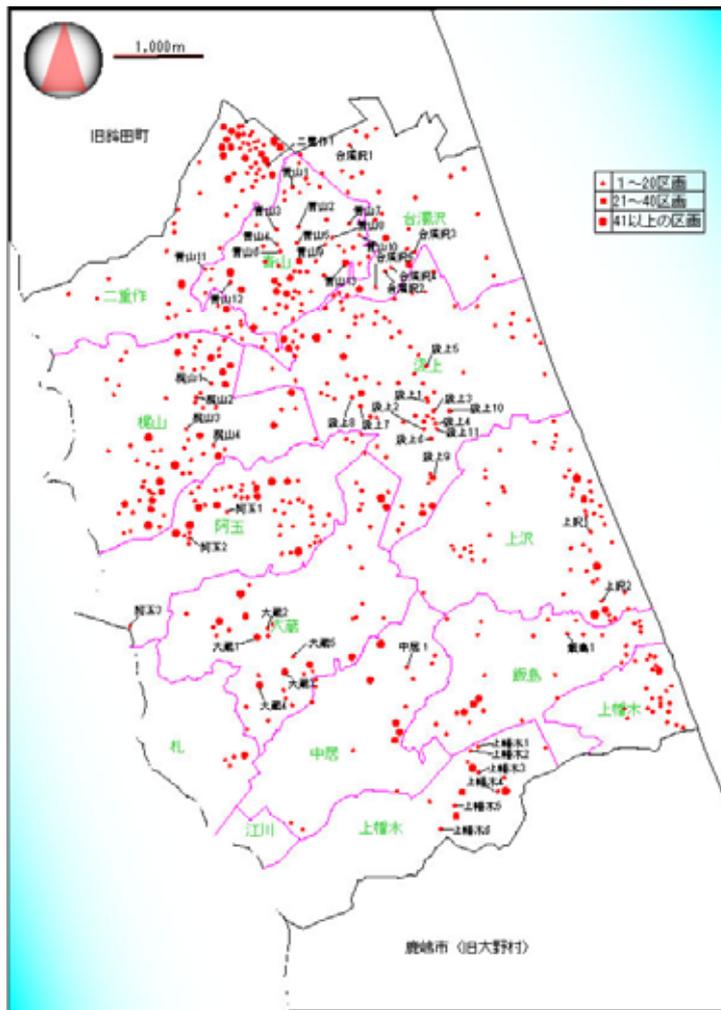


図 4-1-1 選定ミニ別荘団地分布図

地区年代	地区名	建物戸数	地区面積 (単位:㎡)	平均敷地面積 (単位:㎡)
1975年 - 1981年	阿玉3	4	757.0	171.5
	横山1	18	3824.6	187.6
	横山2	8	2508.7	271.6
	横山3	13	5683.1	381.1
	横山4	12	3982.2	275.5
	上幡木1	11	3886.9	320.9
	上幡木3	10	2941.1	252.8
	上幡木5	16	4613.1	254.8
	上幡木6	15	4001.6	233.1
	青山2	12	3675.3	273.9
	青山4	8	1903.1	225.9
	青山5	5	1651.1	330.2
	青山6	8	1451.1	242.0
	大蔵3	24	5864.0	223.1
	大蔵5	12	3974.2	270.9
	二重作1	10	2665.1	226.5
計	16団地	186		
1982年 - 1987年	阿玉1	20	5286.8	234.0
	阿玉2	18	8950.6	405.9
	上幡木4	11	3954.7	324.0
	青山1	12	3944.8	294.8
	青山3	4	1064.4	251.3
	青山7	8	2697.6	272.3
	青山8	13	3428.3	253.5
	青山10	8	3270.5	386.1
	青山11	8	2095.5	237.1
	青山12	11	2523.7	214.8
	青山13	27	6167.5	190.3
	台湾沢3	17	3857.0	202.6
	台湾沢4	11	2659.0	217.0
	台湾沢5	12	6157.0	456.0
	大蔵1	35	8796.6	203.1
	大蔵4	24	7721.6	274.6
	中居1	10	3196.2	286.3
計	17団地	249		
1988年 - 1993年	汲上1	3	463.4	154.4
	汲上8	3	661.8	220.6
	汲上9	12	2632.6	181.3
	汲上10	4	622.3	125.8
	上沢1	11	1629.8	126.9
	上沢2	15	1695.5	102.5
	青山9	5	1115.0	278.8
	台湾沢1	13	5430.9	287.7
	台湾沢2	14	4615.3	266.4
	大蔵2	18	4305.3	196.1
計	10団地	98		
1994年 - 1999年	汲上2	4	937.7	234.4
	汲上6	7	1961.1	280.8
	汲上7	4	948.0	214.6
	汲上11	4	1012.3	253.1
	飯島1	4	928.6	232.2
計	5団地	23		
2000年 - 2005年	汲上3	7	1588.6	174.7
	汲上4	4	1023.1	256.0
	汲上5	8	2740.3	297.9
	上幡木2	7	2150.6	257.6
	計	4団地	26	

(1) 対象ミニ別荘団地

調査の対象となるミニ別荘団地を改めて整理するため、以下の条件を充たすミニ別荘団地を下図表に52ミニ別荘団地を選定した。

- ・ 開発時に別荘の用途として購入した人が存在する団地
- ・ 地区形成時に「建売かつビルドアップ率 100%」のミニ別荘団地
- ・ ミニ別荘開発業者又は利用者に、「建売かつビルドアップ率 100%」と確認できた団地

選定理由

- ・前章において、ミニ別荘団地は、年代区分毎に開発特徴が見出せた事から、「ミニ別荘団地」のライフライン設備や「ミニ別荘」においても、時代区分毎に特徴が見出せると推測される。
- ・建売による開発方式は、開発当初にライフライン設備が整備され、同一レベルの建物が建ち並ぶことで、時代区分毎の「ミニ別荘団地」ライフライン設備の特徴及び「ミニ別荘」の特徴を、もっとも把握できると思われる。

(2) 調査の目的

前章において、旧大洋村における「ミニ別荘団地」の別荘発生から近年までの「ミニ別荘」開発を整理し、その結果から「ミニ別荘団地」の開発動向を明らかにした。そこで本章では、「ミニ別荘団地」のライフラインにおける施設状況、「ミニ別荘」の建て替え、工法変化に着目した変遷、現在の「ミニ別荘」放置状況を把握する事を目的とする。

(3) 調査の概要

選定した 52 地区のミニ別荘団地について、以下の調査分析を行うことにより、その実態を把握する。

「ミニ別荘団地」のライフラインに関する設備状況の把握

「ミニ別荘」の建て替え動向及び工法の変遷

「ミニ別荘」の放置状況を現地目視調査により把握

4 - 2 「ミニ別荘団地」のライフライン

本節は、ミニ別荘団地が脆弱なインフラ整備が指摘されていた事を背景に、ミニ別荘において最低限の生活が営めるかどうかを把握する事を目的に、現地調査を通じライフライン（ガス・電気・上下排水）についての整理を行う事で、最低限の生活が営める状況にあるのかどうかを明らかにする。

（１）ガス・電気

対象 52 団地全ての地区で、ガスはプロパンガスを利用し、電気は全ての団地に電線が引かれていた。ガス及び電気についての供給は全ての地区で利用可能な状況であった。



写真 4-2-1 建物とプロパンガス



写真 4-2-1 地区に張り巡らされた電線

（２）上水

旧大洋村は、生活雑廃水・家畜のし尿・農薬等の浸透の影響と見られる地下水質の悪化が進行中⁹であることから、1995年（平成7年）に上水道の認可を取得、2003年（平成15年）に村全域で給水可能な状況になった。

調査地区の利用状況は、52 団地中 5 地区のミニ別荘団地では団地全体で公共水道の利用が確認された。さらに 52 団地中 5 地区の団地では、一部に公共水道の利用が確認された。一方、52 団地中 42 地区では、地区内に開発業者が開発当時につくった井戸水を、開発当初から利用し続けている。対象団地の井戸は、業者または利用者に確認したところ、全て 3m～5m の浅井戸であることから、水の安全性は万全とはいえない状況である。



写真 4-2-3 地区内の浅井戸

⁹ 1998 年大洋村第 4 次総合計画、2003 年大洋村第 4 次総合計画後期より

(3) 排水施設

排水については、52 団地中全ての地区で、46 団地が単独浄化槽を 6 団地が合併浄化槽を利用している。

また、単独浄化槽を利用しているミニ別荘は、生活排水は敷地内に直接浸透させ、上にマンホールをかぶせた簡易な処理が行われている。地区内の雨水排水については、52 団地中、10 団地で雨水浸透枡を設け地下へ排水する形式がとられていた。一方、その他の地区はそのような配慮はされていなかった。



写真 4-2-4 敷地内排水のマンホール



写真 4-2-5 地区内に設けられた雨水浸透枡

(4) 各地区毎のライフライン設備状況の整理

本節では、ミニ別荘団地で最低限の生活を営めるかどうかを検討するため、ライフラインに絞り明らかにした。

ガス及び電気については、52 団地中全てに整備されていた。一方、上水については、「公共水道」利用が 10 団地、「井戸水」利用が 42 団地である。特に「井戸水」利用に共通することで、3m～5mの浅井戸を利用していることが明らかになった。「井戸水」の危険性が指摘されている中で、とくに浅井戸では、生活排水を敷地内処理で対処している事から、飲み水の安全性については万全とは言い切れない状況と考えられる。

1996 年（平成 8 年）から、単独浄化槽の新たな設置による使用が禁止された事をうけ、それ以降 6 団地の「ミニ別荘」では合併浄化槽で、し尿・排水処理を行っている。

表 4-2-1 ライフライン整備状況リスト

地区年代	地区名	建物戸数	地区面積 (単位: m ²)	ライフライン			
				ガス	電気	給排水	浄化槽
1975 年～ 1981 年	阿玉3	4	757.0			井戸	単独
	梶山1	18	3824.6			井戸	単独
	梶山2	8	2508.7			井戸	単独
	梶山3	13	5583.1			井戸	単独
	梶山4	12	3982.2			井戸	単独
	上轡木1	11	3886.9			井戸	単独
	上轡木3	10	2941.1			井戸	単独
	上轡木5	16	4613.1			井戸	単独
	上轡木6	15	4001.6			井戸	単独
	青山2	12	3675.3			井戸	単独
	青山4	8	1903.1			井戸	単独
	青山5	5	1651.1			井戸	単独
	青山6	8	1451.1			井戸	単独
	大蔵3	24	5864.0			一部水道	単独
大蔵5	12	3974.2			井戸	単独	
二事作1	10	2665.1			井戸	単独	
1982 年～ 1987 年	阿玉1	20	5286.8			井戸	単独
	阿玉2	18	8950.6			井戸	単独
	上轡木4	11	3954.7			井戸	単独
	青山1	12	3944.8			井戸	単独
	青山3	4	1064.4			井戸	単独
	青山7	8	2697.6			井戸	単独
	青山8	13	3428.3			井戸	単独
	青山10	8	3270.5			井戸	単独
	青山11	8	2095.5			井戸	単独
	青山12	11	2523.7			井戸	単独
	青山13	27	6167.5			井戸	単独
	台湾沢3	17	3857.0			井戸	単独
	台湾沢4	11	2659.0			井戸	単独
	台湾沢5	12	6157.0			井戸	単独
大蔵1	35	8796.6			井戸	単独	
大蔵4	24	7721.6			一部水道	単独	
中屋1	10	3196.2			井戸	単独	
1988 年～ 1993 年	波上1	3	463.4			井戸	単独
	波上8	3	661.8			井戸	単独
	波上9	12	2632.6			井戸	単独
	波上10	4	622.3			井戸	単独
	上沢1	11	1629.8			井戸	単独
	上沢2	15	1695.5			井戸	単独
	青山9	5	1115.0			井戸	単独
	台湾沢1	13	5430.9			一部水道	単独
	台湾沢2	14	4615.3			井戸	単独
	大蔵2	18	4305.3			井戸	単独
1994 年～ 1999 年	波上2	4	937.7			水道	合併
	波上6	7	1961.1			一部水道	合併
	波上7	4	948.0			水道	単独
	波上11	4	1012.3			井戸	単独
2000 年～ 2005 年	飯島1	4	928.6			井戸	単独
	波上3	7	1588.6			一部水道	合併
	波上4	4	1023.1			水道	合併
	波上5	8	2740.3			水道	合併
	上轡木2	7	2150.6			水道	合併

水道利用地区

合併浄化槽仕様地区

4 - 3 「ミニ別荘」建て替え動向

本項では、現地調査で明らかになったミニ別荘の建物更新状況を工法に着目し経年的に整理を行う。先に整理した分類に沿い、建物の特徴の整理を行う事で、「ミニ別荘」の変遷を把握する。

(1) 工法に着目した「ミニ別荘」建売開発の変遷

「ミニ別荘」の「簡易住宅」での開発は「バブル期」まで 52 団地の内 37 団地 502 戸で確認された。また、1994 年から 2005 年の「バブル後」「近年」においては確認されなかった。

一方、「非簡易住宅」での開発は「バブル期」よりはじまり、52 団地中 15 団地 80 戸において確認された。「ミニ別荘」の「簡易住宅」による開発は「バブル期」まで行われ、その後「非プレハブ」にとって変わったと考えられる。

表 4-3-1 「ミニ別荘」開発当初の工法による地区推移・戸数推移

	1975年～1981年	1982年～1987年	1988年～1993年	1994年～1999年	2000年～2005年	計
簡易住宅地区	16団地	17団地	4団地	0団地	0団地	37団地
非簡易住宅地区	0団地	0団地	6団地	5団地	4団地	15団地
計	16団地	17団地	10団地	5団地	4団地	52団地
簡易住宅戸数	186戸	249戸	67戸	0戸	0戸	502戸
非簡易住宅戸数	0戸	0戸	31戸	23戸	26戸	80戸
計	186戸	249戸	98戸	23戸	26戸	582戸

(2) 「ミニ別荘」の工法に着目した建て替え状況

582 戸のうち 103 戸について建て替えが確認された。1988 年から 1993 年の期間の「バブル期」まで、建て替えが起こったが、1994 年から 2005 年の「バブル後」「近年」では建て替えは確認されなかった。

建て替えの内訳として、103 戸のうち 101 戸の大半の建て替えは、「簡易住宅 非簡易住宅」という建て替え状況である。「簡易住宅 簡易住宅」「非簡易住宅 非簡易住宅」の建て替えは、それぞれ一戸しか確認されなかった。

表 4-3-2 「ミニ別荘」建て替えによる経年変化

建物更新履歴		1975年～1981年	1982年～1987年	1988年～1993年	1994年～1999年	2000年～2005年	建物戸数
建て替えなし	簡易住宅	146	195	59	0	0	400戸
	非簡易住宅	0	0	30	23	26	79戸
建て替えあり	簡易住宅 非簡易住宅	40	53	8	0	0	101戸
	簡易住宅 簡易住宅	0	1	0	0	0	1戸
	非簡易住宅 非簡易住宅	0	0	1	0	0	1戸

確認された期間

(3) まとめ

「別荘初期」から「バブル期」までの開発は、簡易住宅による「ミニ別荘」が開発主体であったことが伺える。一方、この時期に開発された簡易住宅による「ミニ別荘」502 戸中、101 戸が建て替えにより「非簡易住宅」に建て替えられていると同時に、建て替えの大半が「簡易住宅 非簡易住宅」と工法の変更を行っている。

4 - 4 「ミニ別荘」現在の利用状況

本節では 52 団地 582 戸全ての「ミニ別荘」の利用状況を現地目視調査により把握し、現在の利用状況の調査結果を記し分析を行うことを目的とする。

(1) 利用状況の区分について

本調査では建物の利用状況を「使用困難」「利用されていない」「利用されている」の3つに区分した。

「使用困難」

本研究で用いた使用困難とは以下の2点に挙げられるどれかの点を満たしているものである。

- ・ 構造上から使用困難と考えられる建物
家、床、屋根が傾いていたり、床、壁、屋根に穴があいていたりする事で、建物自身が使用できない建物
- ・ 植栽が覆い茂り使用困難と考えられる建物
周辺の植栽や垣根が覆い茂る事で、敷地内あるいは家の中に入ることができない建物



写真 4-4-1 構造上使用困難



写真 4-4-2 植栽上使用困難



写真 4-4-3 両方で使用困難

「利用されていない」

利用されていないに区分した建物は以下の点を満たす建物

- ・ 敷地内にゴミが散乱している建物
- ・ 敷地内に荒廃の状況がみられ、玄関口までの動線が荒廃している建物

上記の点を満たすものを、周辺への聞き込み、それができない場合は業者への確認を行い、3年間以上利用されていないと確認できた建物を「利用されていない」に区分する。



写真 4-4-4 建物の敷地内で動線が確保されていない

写真 4-4-5

建物がゴミで動線が確保されていない



「利用されている」

上記 以外の建物を「利用されている」に区分する。

(2) ミニ別荘利用状況

全時代の建物利用状況をみると、「使用困難」な建物が約4割、「利用されていない」建物が約3割を占める。両者を合わせると、約7割も利用されていない事がわかる。

年代別にみると、1975年から1981年の「別荘初期」では「使用困難」の建物が5割を超え、「利用されている」の建物は2割弱と非常に低利用な状況が見てとれる。

1982年から1987年では、「使用困難」が約5割、「利用されている」建物は約2割と、前年代に比べ同様に低利用であることがわかる。

1988年から1993年の「バブル期」では「使用困難」な建物が約3割と大幅に減ったものの「利用されていない」建物が5割弱と、建物は使用できるが全体的に低利用である傾向といえる。

1994年から1999年の「バブル後」では、「使用困難」な建物はないが、「利用されていない」建物が約3割弱を占めている。

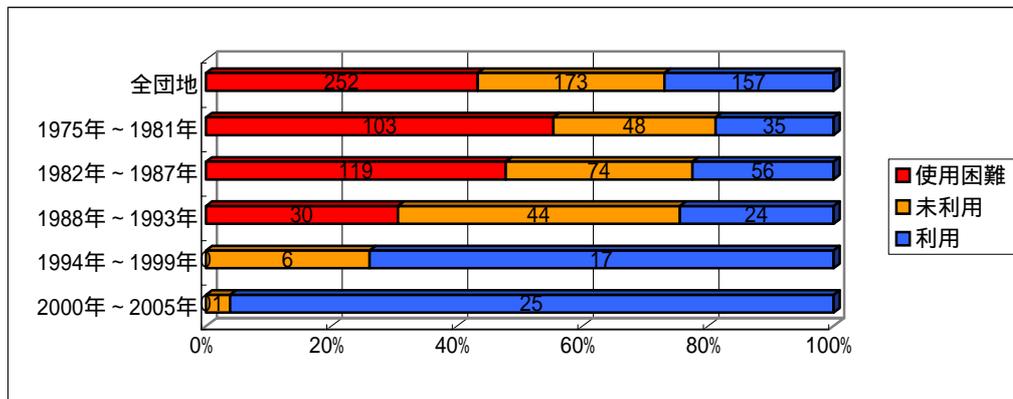
2000年から2005年の「近年」では、「利用されていない」建物は3%と低く、ほぼ利用されている状況といえる。

表 4-4-1 「ミニ別荘」利用状況リスト

地区年代	地区名	建物戸数	簡易住宅		非簡易住宅		建替え戸数	利用状況						
			数	(%)	数	(%)		使用困難	未利用	利用				
1975年～1981年	阿玉3	4	2	(50.0%)	2	(50.0%)	2	(50.0%)	0	(0%)	2	(50.0%)		
	権山1	18	13	(72.2%)	5	(27.8%)	5	(27.8%)	10	(55.6%)	3	(16.7%)	5	(27.8%)
	権山2	8	8	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	6	(75.0%)	2	(25.0%)	0	(0%)
	権山3	13	9	(69.2%)	4	(30.8%)	4	(30.8%)	6	(46.2%)	3	(23.1%)	4	(30.8%)
	権山4	12	12	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	9	(75.0%)	3	(25.0%)	0	(0%)
	上幅木1	11	7	(63.6%)	4	(36.4%)	4	(36.4%)	6	(54.5%)	3	(27.3%)	2	(18.2%)
	上幅木3	10	7	(70.0%)	3	(30.0%)	3	(30.0%)	6	(60.0%)	2	(20.0%)	2	(20.0%)
	上幅木5	16	12	(75.0%)	4	(25.0%)	4	(25.0%)	12	(75.0%)	0	(0%)	4	(25.0%)
	上幅木6	15	15	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	11	(73.3%)	4	(26.7%)	0	(0%)
	青山2	12	12	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	10	(83.3%)	2	(16.7%)	0	(0%)
	青山4	8	8	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	5	(62.5%)	3	(37.5%)	0	(0%)
	青山5	5	5	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	4	(80.0%)	1	(20.0%)	0	(0%)
	青山6	8	7	(87.5%)	1	(12.5%)	1	(12.5%)	6	(75.0%)	1	(12.5%)	1	(12.5%)
	大蔵3	24	14	(58.3%)	10	(41.7%)	10	(41.7%)	5	(20.8%)	6	(25.0%)	13	(54.2%)
大蔵5	12	6	(50.0%)	6	(50.0%)	6	(50.0%)	6	(50.0%)	5	(41.7%)	1	(8.3%)	
二喜作1	10	9	(90.0%)	1	(10.0%)	1	(10.0%)	1	(10.0%)	8	(80.0%)	1	(10.0%)	
小計	160	186	146	(78.5%)	40	(21.5%)	40	(21.5%)	109	(58.5%)	48	(25.3%)	35	(18.6%)
1982年～1987年	阿玉1	20	17	(85.0%)	3	(15.0%)	3	(15.0%)	4	(20.0%)	11	(55.0%)	6	(25.0%)
	阿玉2	18	9	(50.0%)	9	(50.0%)	9	(50.0%)	7	(38.9%)	3	(16.7%)	8	(44.4%)
	上幅木4	11	10	(90.9%)	1	(9.1%)	1	(9.1%)	6	(54.5%)	4	(36.4%)	1	(9.1%)
	青山1	12	11	(91.7%)	1	(8.3%)	1	(8.3%)	7	(58.3%)	4	(33.3%)	1	(8.3%)
	青山4	4	4	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	3	(75.0%)	1	(25.0%)	0	(0%)
	青山7	8	8	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	5	(62.5%)	1	(12.5%)	2	(25.0%)
	青山8	13	13	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	3	(23.1%)	5	(38.5%)	5	(38.5%)
	青山10	8	8	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	5	(62.5%)	3	(37.5%)	0	(0%)
	青山11	8	8	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	2	(25.0%)	5	(62.5%)	1	(12.5%)
	青山12	11	10	(90.9%)	1	(9.1%)	1	(9.1%)	4	(36.4%)	6	(54.5%)	1	(9.1%)
	青山13	27	27	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	20	(74.1%)	7	(25.9%)	0	(0%)
	台湾沢3	17	15	(88.2%)	2	(11.8%)	2	(11.8%)	9	(52.9%)	6	(35.3%)	2	(11.8%)
	台湾沢4	11	8	(72.7%)	3	(27.3%)	3	(27.3%)	7	(63.6%)	3	(27.3%)	1	(9.1%)
	台湾沢5	12	10	(83.3%)	2	(16.7%)	2	(16.7%)	3	(25.0%)	9	(75.0%)	0	(0%)
大蔵1	35	20	(58.8%)	15	(42.9%)	16	(45.7%)	16	(45.7%)	5	(14.3%)	14	(40.0%)	
大蔵4	24	10	(41.7%)	14	(58.3%)	14	(58.3%)	10	(41.7%)	1	(4.2%)	13	(54.1%)	
中居1	10	8	(80.0%)	2	(20.0%)	2	(20.0%)	8	(80.0%)	0	(0%)	2	(20.0%)	
小計	170	249	196	(78.7%)	53	(21.3%)	54	(22.4%)	119	(49.4%)	74	(29.7%)	56	(22.5%)
1988年～1993年	波上1	3	0	(0%)	3	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	1	(33.3%)	2	(66.7%)
	波上8	3	0	(0%)	3	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	2	(66.7%)	1	(33.3%)
	波上9	12	0	(0%)	12	(100%)	1	(8.3%)	1	(8.3%)	6	(50.0%)	5	(41.7%)
	波上10	4	3	(75.0%)	1	(25.0%)	1	(25.0%)	1	(25.0%)	3	(75.0%)	0	(0%)
	上沢1	11	10	(90.9%)	1	(9.1%)	1	(9.1%)	5	(45.5%)	4	(33.3%)	2	(18.2%)
	上沢2	15	15	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	9	(60.0%)	6	(40.0%)	0	(0%)
	権真1	5	5	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	5	(100%)	0	(0%)
	台湾沢1	13	0	(0%)	13	(100%)	0	(0%)	1	(7.7%)	5	(38.5%)	7	(53.8%)
	台湾沢2	14	14	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	2	(14.3%)	9	(64.3%)	3	(21.4%)
	大蔵2	18	12	(66.7%)	6	(33.3%)	6	(33.3%)	11	(61.1%)	2	(11.1%)	5	(27.8%)
小計	100	98	59	(60.2%)	39	(39.8%)	9	(9.2%)	30	(30.6%)	44	(44.4%)	24	(24.5%)
1994年～1999年	波上2	4	0	(0%)	4	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	4	(100%)
	波上6	7	0	(0%)	7	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	2	(28.6%)	5	(71.4%)
	波上7	4	0	(0%)	4	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	4	(100%)
	波上11	4	0	(0%)	4	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	2	(50.0%)	2	(50.0%)
	権真1	4	0	(0%)	4	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	2	(50.0%)	2	(50.0%)
小計	5	0	(0%)	23	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	5	(25.1%)	17	(73.9%)	
2000年～2005年	波上3	7	0	(0%)	7	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	1	(14.3%)	6	(85.7%)
	波上4	4	0	(0%)	4	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	4	(100%)
	波上5	8	0	(0%)	8	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	8	(100%)
	上幅木2	7	0	(0%)	7	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	7	(100%)
小計	4	0	(0%)	26	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	1	(3.8%)	25	(96.2%)	
合計	52	582	401	(68.9%)	181	(31.1%)	103	(17.7%)	252	(43.3%)	173	(29.7%)	157	(27.0%)

■ 開発当初から簡易住宅別荘団地
■ 開発当初から非簡易住宅別荘団地
単位: 戸 () 内割合

表 4-4-2 各年代別「ミニ別荘」利用状況割合



4 - 5 建物の更新状況に着目した利用状況の分析・考察

4-4 で明らかにしたように、調査対象地の約 7 割にあたる住宅が、「使用困難」「利用されていない」といった状況を踏まえ、本項では、さらに詳しい内部構造を明らかにすることを目的とする。

本項では、建て替え状況の分類別に、利用状況を分析し考察する。

(1) 「建て替え」「工法」による「ミニ別荘」の分類

「建て替え」と「工法」による分類をおこなった。下記の表 4-6-1 に記した分類毎の利用状況を経年的に把握し、比較を行う事で、「ミニ別荘」の利用状況のより詳しい分析を行うことを目的とする。建て替え状況と住宅の工法の移り変わりによる分類に着目し、分析を行う理由として、以下の 2 点を考える。

「簡易住宅」による「ミニ別荘」と、「非簡易住宅」による「ミニ別荘」では、建物の規模、材質、基礎の状況に大きな隔たりがある事から、工法毎の利用状況を考慮する必要があると考えたから。

建て替えの約 98%は「簡易住宅 非簡易住宅」が大半を占めている事から、「簡易住宅」による「ミニ別荘」の利用状況は低いのではないかと推測したため、建て替えの有無による利用状況に配慮する必要性があると考えたから。

表 4-5-1 「建て替え」と「工法」による建物更新履歴による分類

建物更新履歴		1975年～ 1981年	1982年～ 1987年	1988年～ 1993年	1994年～ 1999年	2000年～ 2005年	建物戸数	分類番号
建て替えなし	簡易住宅	146	195	59	0	0	400戸	...
	非簡易住宅	0	0	30	23	26	79戸	...
建て替えあり	簡易住宅 非簡易住宅	40	53	8	0	0	101戸	...
	簡易住宅 簡易住宅	0	1	0	0	0	1戸	...
	非簡易住宅 非簡易住宅	0	0	1	0	0	1戸	...

確認された期間

(2) 分類毎の利用状況の分析

「建て替えなし」の「簡易住宅」による「ミニ別荘」

全調査住宅の約7割にあたる400戸を占める住宅の利用状況を、表4-6-1に示す。各年代毎の「使用困難」の割合をみると、「バブル期」では約5割であるのに対し、「バブル前」では約6割、「別荘初期」においては約7割が使用困難である。年代を遡るごとに「使用困難」の割合が高まる性質がみてとれる。また、どの年代においても利用率は1割未満と、低利用である。以下に特徴を記す。

使用困難の傾向
 古くなるごとに使用困難になる傾向がある。別荘初期においては、約7割が使用困難の状況である。
非常に低利用
 利用率が1割未満である。

まとめ

古くなるごとに、利用されなくなり使用困難になる事から、使用困難となっていく簡易住宅は現在においてなぜ大量に放置されている現状であるのかを検討する必要がある。

表4-5-2 分類の各地区利用状況

地区年代	地区名	簡易住宅	利用状況		
			使用困難	未利用	利用
1975年～1981年	阿玉3	20	0(0%)	2(0%)	0(0%)
	横山1	1310	76.9%	1(7.7%)	2(15.4%)
	横山2	86	75.0%	2(25.0%)	0(0%)
	横山3	96	67.3%	2(22.2%)	1(11.1%)
	横山4	129	75.0%	3(25.0%)	0(0%)
	上轆木1	76	85.7%	1(14.3%)	0(0%)
	上轆木3	76	85.7%	1(14.3%)	0(0%)
	上轆木5	1212	100%	0(0%)	0(0%)
	上轆木6	1511	73.3%	4(26.7%)	0(0%)
	青山2	1210	83.3%	2(16.7%)	0(0%)
	青山4	85	62.5%	3(37.5%)	0(0%)
	青山5	54	80.0%	1(20.0%)	0(0%)
	青山6	76	85.7%	1(14.3%)	0(0%)
	大蔵3	145	35.7%	6(42.9%)	3(21.4%)
	大蔵5	65	83.3%	1(16.7%)	0(0%)
	二重作1	91	11.1%	8(88.9%)	0(0%)
	小計	16団地	146	102(69.9%)	38(26.0%)
1982年～1987年	阿玉1	174	23.5%	10(58.8%)	3(17.6%)
	阿玉2	97	77.8%	2(22.2%)	0(0%)
	上轆木4	106	60.0%	4(40.0%)	0(0%)
	青山1	117	63.6%	3(27.3%)	1(9.1%)
	青山3	43	75.0%	1(25.0%)	0(0%)
	青山7	85	62.5%	1(12.5%)	2(20.0%)
	青山8	133	23.1%	5(38.5%)	5(38.5%)
	青山10	85	62.5%	3(37.5%)	0(0%)
	青山11	82	25.0%	5(62.5%)	1(12.5%)
	青山12	104	40.0%	6(60.0%)	0(0%)
	青山13	2720	74.1%	7(25.9%)	0(0%)
	台湾沢3	159	60.0%	6(40.0%)	0(0%)
	台湾沢4	87	87.5%	1(12.5%)	0(0%)
	台湾沢5	103	30.0%	7(70.0%)	0(0%)
	大蔵1	1916	84.2%	0(0%)	3(15.8%)
	大蔵4	109	90.0%	0(0%)	1(10.0%)
	中屋1	88	100%	0(0%)	0(0%)
小計	17団地	195	118(60.5%)	61(31.3%)	16(8.2%)
1988年～1993年	汲上10	31	33.3%	2(66.7%)	0(0%)
	汲上1	105	50.0%	4(40.0%)	1(10.0%)
	汲上2	159	60.0%	6(40.0%)	0(0%)
	青山9	50	0%	5(100%)	0(0%)
	台湾沢2	142	14.3%	9(64.3%)	3(21.4%)
	大蔵2	1211	91.7%	1(8.3%)	0(0%)
	飯島2	5928	47.5%	27(45.8%)	4(6.7%)
小計	6団地	400	248(62.0%)	128(31.5%)	26(6.5%)
総計	39団地	400	248(62.0%)	128(31.5%)	26(6.5%)

単位:戸 ()内割合

「建て替えなし」の「非簡易住宅」による「ミニ別荘」

全調査住宅にあたる約15%弱にあたる79戸の住宅の利用状況を表4-6-3に示す。全体を通じ利用率が約7割を占め、「使用困難」の住宅も非常に微小な事から、全体的に高利用率である事が伺える。年代別にみると「バブル期」では利用率が約4割と少ないのに対し、「バブル後」「近年」と近づくにつれ、利用率が高くなっていく事がわかる。使用困難な住宅は「バブル期」のみで若干見られたくらいである。

表4-5-3 分類の各地区利用状況

地区年代	地区名	非簡易住宅	利用状況		
			使用困難	未利用	利用
1988年～1993年	汲上1	30	0(0%)	2(66.7%)	1(33.3%)
	汲上8	30	0(0%)	2(66.7%)	1(33.3%)
	汲上9	111	9.1%	6(54.5%)	4(36.6%)
	台湾沢1	131	7.7%	5(38.5%)	7(53.8%)
	小計	4団地	302	6(6.7%)	15(50%)
1994年～1999年	汲上2	40	0(0%)	0(0%)	4(100%)
	汲上6	70	0(0%)	2(28.6%)	5(71.4%)
	汲上7	40	0(0%)	0(0%)	4(100%)
	汲上11	40	0(0%)	2(50.0%)	2(50.0%)
	飯島1	40	0(0%)	2(50.0%)	2(50.0%)
小計	5団地	230	0(0%)	6(26.1%)	17(73.9%)
2000年～2005年	汲上3	70	0(0%)	1(14.3%)	6(85.7%)
	汲上4	40	0(0%)	0(0%)	4(100%)
	汲上5	80	0(0%)	0(0%)	8(100%)
	上轆木2	70	0(0%)	0(0%)	7(100%)
小計	4団地	260	0(0%)	1(3.8%)	25(96.2%)
総計	13団地	792	2(2.5%)	22(27.8%)	55(69.6%)

()内割合

高利用率
 新しくなるほど高利用率化の傾向
 「バブル期」では約4割、「近年」では9割以上と、各期間によって、ばらつきが大きい。

まとめ

高利用率でさらに新しくなるほど高利用率化の傾向である「建て替えなし」「非簡易住宅」の「ミニ別荘」

は、まだ新しいことも手伝い、「建て替え」する必要がない事が考えられる。一方、バブル期においての若干の「使用困難」な住宅や、「利用されていない」住宅は「バブル期」特有のなんらかの要因があることが考えられる。

「簡易住宅 非簡易住宅による建て替え」の「ミニ別荘」

全調査住宅の2割弱を占める、基ブレハ住宅を建て替え、非簡易住宅へと101戸の「ミニ別荘」の利用状況を表4-6-4に示す。全体を通じ、「別荘初期」「バブル前」を中心に利用率は7割を超え、高利用であることがわかる。また、「バブル期」の開発当初「簡易住宅」であった「ミニ別荘」を「非簡易住宅」へ建て替えを行った住宅も、現在までに8戸確認され、同様に7割を超える利用率である。

経年的な変化を見ると、1975年から1988年までの「別荘初期」「バブル前」の期間では、若干ながら、使用困難の利用状況である「ミニ別荘」は存在するが、「バブル期」では、「使用困難」な状況はなくなっている。以下に特徴を記す。

表4-5-4 分類の各地区利用状況

地区年代	地区名	簡易住宅 非簡易	利用状況		
			使用困難	未利用	利用
1975年～ 1981年	阿玉3	2	0 (0%)	0 (0%)	2 (100%)
	樺山1	5	0 (0%)	2 (40.0%)	3 (60.0%)
	樺山3	4	0 (0%)	1 (25.0%)	3 (75.0%)
	上幡木1	4	0 (0%)	2 (50.0%)	2 (50.0%)
	上幡木3	3	0 (0%)	1 (33.3%)	2 (66.7%)
	上幡木5	4	0 (0%)	0 (0%)	4 (100%)
	青山6	1	0 (0%)	0 (0%)	1 (100%)
	大蔵3	10	0 (0%)	0 (0%)	10 (100%)
	大蔵5	6	2 (33.3%)	3 (50.0%)	1 (16.7%)
	二重作1	1	0 (0%)	0 (0%)	1 (100%)
小計	10団地	40	2 (5.0%)	9 (22.5%)	30 (75.0%)
1982年～ 1987年	阿玉1	3	0 (0%)	1 (33.3%)	2 (66.7%)
	阿玉2	9	0 (0%)	1 (11.1%)	8 (88.9%)
	上幡木4	1	0 (0%)	0 (0%)	1 (100%)
	青山1	1	0 (0%)	1 (100%)	0 (0%)
	青山12	1	0 (0%)	0 (0%)	1 (100%)
	台濁沢3	2	0 (0%)	0 (0%)	2 (100%)
	台濁沢4	3	2 (66.7%)	0 (0%)	1 (33.3%)
	台濁沢5	2	0 (0%)	2 (100%)	0 (0%)
	大蔵1	15	0 (0%)	2 (13.3%)	13 (86.7%)
	大蔵4	14	1 (7.1%)	1 (4.2%)	12 (85.7%)
	中居1	2	0 (0%)	0 (0%)	2 (100%)
小計	11団地	53	3 (5.7%)	8 (15.1%)	42 (79.2%)
1988年～ 1993年	汲上10	1	0 (0%)	1 (100%)	0 (0%)
	上沢1	1	0 (0%)	0 (0%)	1 (100%)
	大蔵2	6	0 (0%)	1 (16.7%)	5 (83.3%)
小計	10団地	8	0 (0%)	2 (25.0%)	6 (75.0%)
総計	31団地	101	5 (5.0%)	19 (18.8%)	78 (77.2%)

高利用率

各年代間のばらつきは小さい

「バブル期」では「使用困難」はない

まとめ

全体的に高利用の状況である。「簡易住宅」による「ミニ別荘」では利用上の不具合が生じ、建て替えを行い、現在の利用に至ると考えられる。

「簡易住宅 非簡易住宅による建て替え」の「ミニ別荘」

分類の住宅は写真4-6-1の住宅一戸のみとである。

人が常住し、利用されているが、急斜面に工事現場の足場で使用するパイプによる簡易な杭を打ち、トタン等の材質により3階建てを形成している住宅である。屋根部のたわみなど、明らかに目視でも危険と判断できる状況である。



写真4-6-1 大蔵1の住宅

「非簡易住宅 非簡易住宅による建て替え」の「ミニ別荘」

分類の住宅も同様に、汲上9地区にある住宅一戸のみである。

の「ミニ別荘」と異なり、人は常住していないが安全で良好な利用状況であった。

(3) 各分類の比較考察

分類、は住宅が1戸と少なく、かつ住宅の特殊性が強い事から、分類、及びによる比較分析及び考察を行う。分類、及びの年代毎の利用状況の比較を、表4-6-5に示す。

分類は、各年代を通じ利用率が1割未満と、他の分類に比べ、顕著に利用率が低い。さらに古くなるにつれ「使用困難」の割合が高くなっていく。また、建て替えの多くが、「簡易住宅」から「非簡易住宅」を建て、高利用をしていることを考えると、「簡易住宅」による「ミニ別荘」は、「利用されなくなる」「使用困難」という経路をたどることが考えられる。一方、なぜ「使用困難」のまま「放置」をされているのかを検討する必要がある。

分類、の「非簡易住宅」による「ミニ別荘」は、高利用の状況から、利用率3割の「利用されない別荘地」の中でも、建物の質により「利用される別荘地」「利用されない別荘地」の2極化が存在する内部構造であることが考えられる。

表4-5-5 分類 の利用状況比較表

分類	期間	戸数	使用困難	利用されて いない	利用されて いる
分類 簡易住宅のまま	1975年～1981年	146	102 (69.9%)	38 (26.0%)	6 (4.1%)
	1982年～1987年	195	118 (60.5%)	61 (31.3%)	16 (8.2%)
	1988年～1993年	59	28 (47.5%)	27 (45.8%)	4 (6.7%)
	1994年～1999年				
	2000年～2005年				
	計	400	248 (62.0%)	126 (31.5%)	26 (6.5%)
分類 非簡易住宅のまま	1975年～1981年				
	1982年～1987年				
	1988年～1993年	30	2 (6.7%)	15 (50%)	13 (43.3%)
	1994年～1999年	23	0 (0%)	6 (26.1%)	17 (73.9%)
	2000年～2005年	26	0 (0%)	1 (3.8%)	25 (96.2%)
	計	79	2 (2.5%)	22 (27.8%)	55 (69.6%)
分類 簡易住宅 非簡易住宅	1975年～1981年	40	2 (5.0%)	9 (22.5%)	30 (75.0%)
	1982年～1987年	53	3 (5.7%)	8 (15.1%)	42 (79.2%)
	1988年～1993年	8	0 (0%)	2 (25.0%)	6 (75.0%)
	1994年～1999年				
	2000年～2005年				
	計	101	5 (5.0%)	19 (18.8%)	78 (77.2%)

単位:戸 ()内 = 割合

4 - 6 ライフラインの整備状況に着目した放置状況の分析・考察

本節では、4 - 2で最低限の生活を営むためのライフラインを検討したが、地区どうしの整備状況が異なった点として、飲用水の安全性が確保されていない可能性のある井戸水使用のままの地区と、水の安全が確保されている公共水道導入地区の2つに区分されたことから、「ミニ別荘団地」の利用率と上水の整備状況について関係性を分析し考察する。

表 4-6-1 「ミニ別荘」利用率と上水整備

(1) 「ミニ別荘団地」の利用率と上水の整備状況

大洋村では井戸水の飲用水の安全性について指摘を受け、2003年(平成15年)から村域全体での公共水道の供給が可能となった。

特に、ミニ別荘団地で使用されている井戸は全て水深3m~5mの浅井戸から、集落で利用されているような水深50m以上の井戸に比べ、さらに危険性が高いことが考えられるため、早急な公共水道利用への切り替えが、安全な生活を営む上で欠かせないと推測される。

調査対象52団地中、団地内の全ての住宅で公共水道を導入し利用している団地は5団地、団地内の一部の住宅で公共水道を導入している5団地の、計10団地では、各年代で最も利用率が高いことから、『水道整備の導入を行った地区は、利用率が高い』と考えられる。

(2) 検定

「公共水道を団地内の一部あるいは全ての住宅で利用している団地」と「井戸水利用」の2区分について利用率を指標として、母分散の比及び母平均の差についてそれぞれ片側検定を行い、優位確立を算出した。以下に、検定結果を示す。

表 4-6-2 「公共水道利用」と「井戸水利用」のF検定

F-検定：2標本を使った分散の検定		
	公共水道利用	井戸水利用
平均	81.92	17.40714286
分散	454.7195556	268.5762892
観測数	10	42
自由度	9	41
観測された分散比	1.693074087	
P(F<=f) 両側	0.121943666	
F境界値 両側	2.117797493	
下側パーセント	0.285599494	
上側パーセント	2.443168476	

地区年代	地区名	建物戸数 (単位:戸)	上水	利用率 (単位:%)
1975年~1981年	阿玉3	4	井戸	50.00%
	樫山1	18	井戸	27.80%
	樫山2	8	井戸	0%
	樫山3	13	井戸	30.80%
	樫山4	12	井戸	0%
	上幡木1	11	井戸	18.20%
	上幡木3	10	井戸	20.00%
	上幡木5	16	井戸	25.00%
	上幡木6	15	井戸	0%
	青山2	12	井戸	0%
	青山4	8	井戸	0%
	青山5	5	井戸	0%
	青山6	8	井戸	12.50%
	大蔵3	24	一部水道	54.20%
大蔵5	12	井戸	8.30%	
二重作1	10	井戸	10.00%	
1982年~1987年	阿玉1	20	井戸	25.00%
	阿玉2	18	井戸	44.40%
	上幡木4	11	井戸	9.10%
	青山1	12	井戸	8.30%
	青山3	4	井戸	0%
	青山7	8	井戸	25.00%
	青山8	13	井戸	38.50%
	青山10	8	井戸	0%
	青山11	8	井戸	12.50%
	青山12	11	井戸	9.10%
	青山13	27	井戸	0%
	台湾沢3	17	井戸	11.80%
	台湾沢4	11	井戸	9.10%
	台湾沢5	12	井戸	0%
大蔵1	35	井戸	40.00%	
大蔵4	24	一部水道	54.10%	
中居1	10	井戸	20.00%	
1988年~1993年	波上1	3	井戸	33.30%
	波上8	3	井戸	33.30%
	波上9	12	井戸	41.70%
	波上10	4	井戸	0%
	上沢1	11	井戸	18.20%
	上沢2	15	井戸	0%
	青山9	5	井戸	0%
	台湾沢1	13	一部水道	53.80%
	台湾沢2	14	井戸	21.40%
	大蔵2	18	井戸	27.80%
1994年~1999年	波上2	4	水道	100%
	波上6	7	一部水道	71.40%
	波上7	4	水道	100%
	波上11	4	井戸	50.00%
2000年~2005年	飯島1	4	井戸	50.00%
	波上3	7	一部水道	85.70%
	波上4	4	水道	100%
	波上5	8	水道	100%
上幡木2	7	水道	100%	
計	52団地			

水道整備のある団地

表 4-6-3 「公共水道利用」と「井戸水利用」の「0.1%棄却」のT検定

t-検定：等分散を仮定した2標本による検定		
	公共水道利用	井戸水使用
平均	81.92	17.4071429
分散	454.7195556	268.576289
観測数	10	42
プールされた分散	302.0820771	
仮説平均との差異	0	
自由度	50	
t	10.54889016	
P(T<=t) 片側	0.00000000000000129109	
t 境界値 片側	2.40326699	
P(T<=t) 両側	2.58218E-14	
t 境界値 両側	2.677788871	

優位確立を把握した結果、「公共水道利用」の指標において優位水準 0.1%で優位差が見られた。

(3) 考察

「公共水道を団地内の一部あるいは全ての住宅で利用している団地」の「ミニ別荘団地」の 10 団地の利用率は約 82%であるに対し、「井戸水利用」の「ミニ別荘団地」の 42 団地の利用率は約 17%と大きく異なる。

公共水道を導入し、水の安全性が確保された、「ミニ別荘団地」は相対的に高い利用率であるのに対し、公共水道の導入を行わず、水の安全性が万全とはいえない「ミニ別荘団地」は相対的に低い利用率であった。調査地全体の約 3 割の「ミニ別荘」しか利用されていない中でも、最低限のライフラインの安全性が担保されていない別荘団地は、さらに利用されていないという 2 極化構造が存在することがわかる。

第5章 ミニ別荘の今後

第5章においては、第4章での考察をさらに深めるため、別荘利用者及び常住者へ、ヒアリングを行い、「ミニ別荘」の今後について考察を加える。

5 - 1 ヒアリング調査の概要

目的

ヒアリングの目的としては3点ある。1点目は購入時の動機の把握を行う。2点目は、地区の変遷を把握する。3点目、今後の別荘について相続及び建物処分価格について把握する。

ヒアリング内容

別荘利用者に対して

- ・購入の動機
- ・地区の変遷について
- ・今後の別荘について、相続及び処分価格に着目して

常住者に対してさらに

- ・常住理由
- ・いつまで常住するのかの2点を加える。

ヒアリング対象者

特に、「バブル前」までの利用状況が低い理由について、利用率が顕著に低い「簡易住宅」によるミニ別荘の今後について明らかにしたい狙いから、「バブル期」以前からの、「簡易住宅」の別荘利用者3名と、常住者5名の計8名に対し、合計5回のヒアリングをおこなった。

第1回 対象：別荘利用者 K氏・K婦人

日時：平成17年11月11日 10：00～11：30

場所：「簡易住宅」別荘K邸

第2回 対象：別荘利用者 S氏

日時：平成17年11月25日 10：00～12：00

場所：「非簡易住宅」別荘S邸

第3回 対象：常住者 N氏

日時：平成17年11月25日 14：00～16：00

場所：N邸

第4回 対象：常住者 K氏・K婦人

日時：平成17年11月28日 10：00～11：30

場所：K邸

第5回 対象：常住者 U氏・U婦人

日時：平成17年11月28日 13：30～15：00

場所：U邸

5 - 2 ヒアリング結果

以下にヒアリング結果を調査対象者ごとに整理する。

(1) 別荘利用者 K氏 (80 歳男性) ・ K 婦人 (78 歳女性)

< 基本属性 >

- ・ 場所 : 「青山 - 8」 主要村道沿いの集落周辺
- ・ 購入時期 : 1986 年
- ・ 敷地購入坪単価 : 坪 8 万円
- ・ 現住所 : 千葉県市川市
- ・ 車の有無 : なし
- ・ 収入 : 年金 預貯金
- ・ 利用頻度 : 月に一度程度
- ・ 建物更新 : なし 「簡易住宅」のまま



写真 5-2-1 別荘利用者 K 邸 (右)

< 購入時の理由について >

主人が働き者だから、老後も近づいてきた時に、週末くらい、少し田舎で心を休めたいと考えと、田舎で土いじりを楽しみたかったから。

< 地区の変遷について >

購入当初は、私達のような老後近くの人達以外に、子供がいる家族がたくさんいたよ。この地区も他 1 件は、私達のような老夫婦だけで、他の人達はみな子供のいる家族だった。家族づれは、レジャーのために購入した人達が多かった。初めの頃はよく賑わっていたんだけど、今はさっぱり状況。この団地でも、管理費を払い続けているのは、私達だけだから。

< 今後の別荘について >

現在、ここは更地で坪 4 万円で引き取ってくれる。今後もどんどん値はさがっていくと思うけど。管理費を払ってない人達には好意的な値段では購入してくれない、あまりにへんぴなところは、購入元の業者も引き取ってくれないみたいだよ。私らの息子夫婦のように、今の若い人は、あまりほしがらないと思う。

(2) 別荘利用者 S 氏 (66 歳男性)

< 基本属性 >

- ・ 場所 : 「汲上 - 9」 国道から 300m ほど入った大洋駅に徒歩 3 分の立地
- ・ 購入時期 : 1991 年
- ・ 敷地購入坪単価 : 坪 11 万円
- ・ 現住所 : 東京都練馬区
- ・ 車の有無 : あり
- ・ 収入 : 現金収入 (本執筆印税) 年金 預貯金
- ・ 利用頻度 : ほぼ毎週末



写真 5-2-2 別荘利用者 S 邸 (右)

・建物更新 : なし 「非簡易住宅」のまま

< 購入時の理由について >

仕事を静かなところで行おうと考えていた。当初は軽井沢を検討していたが、当時はとても購入できそうな値段ではなかった。たまたま大洋村を車で通った時、不動産屋に、今後の鹿嶋臨海公園の計画などの絵をみせられ、すごく便利で快適になるという話であったから購入を決意した。

< 地区の変遷について >

購入直後は静かでいいところだった。すぐに隣に別荘団地が開発され、じきにブルドーザーの音など激しくなってきた。バブル崩壊後は、みな足が遠のいていった。その後は、空き巣の被害が目立ってきた。うちも一回窓を割られた。人の気配がないからね。中には1.2週間、不法侵入者が滞在したなんて話もよく聞いた。とにかく治安がよくない。みんな利用しないからね。現在、この12団地中2件は競売中だよ。会社が倒産して、別荘が差し押さえになったから。5年かけてもまだ売れないけど。いわゆる不良債権と一緒にだよ。

< 今後の別荘について >

今、ここの更地での売値は坪5万円。競売中の別荘は売れていない。近くにもっと便利なセカンドハウスや、常住用の物件ができるから、この別荘は、しばらくこのままじゃないか。

(3) 常住者 N氏(63歳男性)

< 基本属性 >

- ・場所 : 「青山-1」 村道から300mほど入った山林内
- ・購入常住時期 : 1984年 2002年より常住
- ・敷地購入坪単価 : 坪4万円
- ・従前の住所 : 埼玉県所沢市
- ・車の所有 : なし
- ・収入 : 預貯金のみ
- ・建物更新 : なし 「簡易住宅」のまま



写真 5-2-3 常住者 N 邸

< 購入時の理由について >

サラリーマン時代から、将来は田舎で過ごしたいと考えていた事と、子供が小さかったから、海などのレジャーに行きやすいと考え購入した。

< 常住の理由 >

早くから独り身なため、定年を期に生涯テーマである数学、物理を一人静かなところで、学ぼうと考えたから。

< 地区の変遷について >

購入して数年間は、周辺の人々もよく利用していた。その後は、段々と利用されなくなった。理由は様々だが、多くの人が休みのたびにきては、別荘の手入れに追われてしまう生活が嫌になったのだと思う。特

に、便所のタンクを清掃するには、業者を呼ぶにしても、自分でやるのも一苦労だから。ここ数年は、まったく来る人は、いないようだ。

<いつまで常住するのか、その後はどうするのか>

体が動くまで。その後は、施設を検討している。その際は、今の家は引き払うか、息子が利用するなら相続させる予定。

<今後の別荘について>

購入時は、土地については坪 4 万円で購入したけど、今現在この場所は引き取ってくれるところなどないから、購入先の業者に「更地のみ坪 7000 円」で引き取ってもらう。小さな三角屋根の別荘の解体費用だけで、約 30 万円してしまう。まして木が覆い茂っているところは、100 万円ときかない。山の中だから他に頼める業者がない状況。多くの管理してない別荘は、初期費用だけでかなりの額がかかってしまう。当分はこのままにして固定資産税だけ払っているほうがましじゃないかな。よい場所については、業者は引き取るが、管理費を払っていないような更地などは、引き取ってもくれないよ。更地は半永久的にそのままだと思う。

(4) 常住者 K 氏 (82 歳男性)・K 婦人 (80 歳女性)

<基本属性>

- ・場所 「大蔵 - 1」 国道から 300m ほど入った山林内
- ・購入常住時期 : 1987 年 1993 年から常住
- ・敷地購入坪単価 : 5 万円
- ・従前の住所 : 東京都荒川区
- ・車の所有 : なし
- ・収入 : 年金 預貯金はあまりない



・建物更新 : あり 「簡易住宅」を 1993 年の常住を機に「非 写真 5-2-4 常住者 K 邸
簡易住宅」へ建て替え

<購入時の理由について>

ずっと社宅住まいで、東京近辺はとても手が出る価格ではなかったから。退職を見据えて土地建物を購入した。その間は別荘として利用していた。

<常住の理由>

大洋村に常住するしかなかった。常住を目的に土地建物を購入したため、先にたっていた簡易住宅を潰し、退職金で家の新築を行った。

<地区の変遷について>

購入後の数年間は周辺の人々もよく利用していた。数年後、周辺に家を新築して常住する人が出てくる一方、簡易住宅のままの人は使用しなくなった。家を新しくした人は、私らみたいな常住する人、半常住する人など様々いる。

<いつまで常住するのか、その後はどうするのか>

預貯金もあまりないため、どちらかが亡くなっても住むつもり。常住するつもり。その後は、相続人次第。

<今後の別荘について>

簡易住宅の人は今後もたぶん利用しないだろうね。とても住めるものじゃないから。今この土地は坪 1 万円でも買ってくれるかどうかだよ。

(5) 常住者 U氏(70歳男性)・U婦人(66歳女性)

<基本属性>

- ・場所 : 「青山 - 12」 村道から 200mほど入った山林内
- ・購入常住時期 : 1985 年 2000 年から常住
- ・敷地購入坪単価 : 坪 6 万円
- ・従前の住所 : 神奈川県横浜市 (現在も所有)
- ・車の有無 : あり
- ・収入 : 年金 預貯金
- ・建物の更新 : あり 「簡易住宅」を 1990 年に「非簡易住宅」へ建て替え



写真 5-2-5 常住者 U 邸 (奥)

<購入時の理由について>

子供と海や釣りといったレジャーに行きやすいように購入した。数年して本格的に利用したいと考え、将来の常住も視野に入れ、建て替えを行った。

<常住の理由>

自分の趣味に没頭するため。

<地区の変遷について>

購入後の数年間は、週末や夏休みになると、とても賑やかだったよ。しばしば空き巣の被害がでていたよ。防犯面は心配だった。その後、この地区の人はみな利用しなくなった。だから隣の地区の人達と交流しているよ。同じようにリタイア後の常住者組。

<いつまで常住するのか、その後はどうするのか>

体が元気な間だけ。この生活が大変になったら、横浜に戻り夫婦 2 人で生活するつもり。どちらかが亡くなったら、息子夫婦と住むか、施設に入る。いずれにしてもここは潰す予定。

<今後の別荘について>

現在、この土地の引き取り価格が坪 2 万円。家潰してちょうどぐらいの値段だよ。まったくもって買手はいないからね。今は、田舎暮らしも、もっと便利で安いところがいくらでもあるからね。ここみたいな場所は、もう誰も買わないでしょ。簡易住宅保有者は、ここに住もうと思ったら、家を建て替えないと、とても住めないから、かなりのお金がかかる。土地の値段も安いから、解体費用の方が高い。それもお金がかかってしまうからね。しばらくそのままにする人がほとんどだよ。バブル期に倒産して逃げ、誰の物かわからない簡易住宅もかなり多いらしい。

表 5-2-1 別荘利用者のヒアリング結果比較表

利用歴	「簡易住宅」ミニ別荘を建て替えを行わず利用	「非簡易住宅」ミニ別荘を建て替えを行わず利用
名前	K氏、K夫人	S氏
年齢・性別	80歳男 78歳女性	66歳男性
別荘購入時期	1986年	1991年
場所	青山 8 ・主要村道沿い ・集落内 ・周辺は別荘が点在している	汲上9 ・国道から300mほど入った場所 ・大洋駅徒歩3分 ・周辺は別荘地
敷地購入坪単価	坪8万円	坪11万円
住所	千葉県市川市	東京都練馬区
車の有無 収入	・車なし ・年金、預貯金で生活	・車あり ・現金収入、年金、預貯金
利用頻度	・月に1度程度	・ほぼ毎週末
購入の動機	・週末くらい、少し田舎で心を休ませたいと考えたから。 ・田舎で土いじりを楽しみたかったから。	・仕事を静かなところ行きたいから。 ・当初は軽井沢を検討していたが、当時はとても購入できそうな値段ではなかった。 ・たまたま通った時、不動産屋に、今後の鹿嶋臨海公園の計画などの絵をみせられ、すごく便利で快適になるという話であったから購入を決意したため。
地区の変遷について	・購入当初は、子供がいる家族が多く利用していた。この地区も他1件は、私達のような老夫婦だけで、他の人達はみな子供のいる家族だった。 ・家族づれは、レジャーのために購入した人達が多かった。初めの頃はよく賑わっていたんだけど、今はさっぱり利用されていない。 ・当該団地も、管理費を払い続けているのは、私達だけ。	・購入直後は静かでいいところだった。すぐ隣に別荘団地が開発され、じきにブルドーザーの音など激しくなってきた。 ・バブル崩壊後は、みな足が遠のいていった。 ・その後は、空き巣の被害が目立ってきた。うちも一回窓を割られたよ。人の気配がないからね。中には1、2週間、不法侵入者が滞在したなんて話もよく聞いた。とにかく治安がよくない。みな利用しないから。 ・現在、この12団地中2件は競売中だよ。会社が倒産して、別荘が差し押さえになったから。5年かけてもまだ売れない。いわゆる不良債権と一緒に。
その後について	・息子夫婦がいるといったら、譲るつもり。でも、息子夫婦は、あまりここが好きでもなさそう。ここは、手入れが大変だから、若い人にはむかないのかも。 ・譲れなかったら、業者に更地にして引き取ってもらう予定でいる。	・息子達はたぶんほしがらないから、建物を解体して、土地だけでも業者に引き取ってもらう。 ・他に運よく引き取り手がいたら別の話だけどまづ、いないと思う。他にいいところはいっぱいあるからね。隣の鹿嶋市大野では、もっと大きな面積で、新しいのができてくるから、田舎暮らしをしたい人達はそっちを買うと思うから。
今後の大洋村別荘について	・現在、ここは更地で坪4万円で引き取ってくれる。今後もどんどん値はさがっていくと思う。 ・管理費を払ってない人達には好意的な値段では購入してくれない、あまりにへんぴなところは、購入元の業者も引き取ってくれないみたいだよ。 ・私たちの息子夫婦のように、今の若い人は、あまりほしがらないと思う。	・今の、ここの更地での売値は坪5万円。 ・競売中の別荘は売れない。近くにもっと便利なセカンドハウスや、常住用の物件ができるから、この別荘は、しばらくこのままの状況が続くと思う。

表 5-2-2 常住者のヒアリング結果比較表

利用歴	「簡易住宅」ミニ別荘利用者 「簡易住宅」ミニ別荘常住者	「簡易住宅」ミニ別荘利用者 「非簡易住宅」建て替え常住者	「簡易住宅」ミニ別荘利用者 「非簡易住宅」建て替え常住者
名前	N氏	k氏 k婦人	U氏 U婦人
年齢・性別	63歳 男	82歳男性 80歳女性	70歳男性 66歳女性
別荘購入時期	1984年 2002年より常住	1987年 常住は1993年から	1985年購入 2000年から常住
場所	青山 1 ・村道から300mほど入った山林内 ・周辺は別荘地	大蔵 1 ・国道から300mほど入った山林内 ・周辺は別荘地	青山 - 12 ・村道から200mほど入った山林内 ・周辺は別荘地
敷地購入坪単価	坪4万円	坪5万円	坪6万円
従前の住所	埼玉県所沢市	東京都荒川区	神奈川県横浜市
車の有無 収入	・車なし・預貯金で生活	・車なし・年金のみ	・車所有・年金・預貯金
購入の動機	・サラリーマン時代から、将来は田舎で過ごしたいと考えいた。 ・子供が小さかったから、海などのレジャーに行きやすいと考え購入した。	・ずっと社宅住まいで、東京近辺はとて手が出る価格ではなかったから。退職を見据えて土地建物を購入した。その間は別荘として利用していた。	・子供と海や釣りといったレジャーに行きやすいように購入した。 ・数年して本格的に利用したいと考え、将来の常住も視野に入れ、建て替えを行った。
常住の理由	・早くから独り身なため、定年を期に生涯テーマである数学、物理を一人静かなところで、営もうと考えたから。	・大洋村に常住するしかなかった。常住を目的に土地建物を購入したため、先にたっていた簡易住宅を潰し、退職金で家の新築を行った。	・自分の趣味に没頭するため。
いつまで住むのか また、その後については	・体が動くまで。その後は、施設を検討している。 ・その際は、今の家は引き払うか、息子が利用するなら相続させる予定。	・預貯金もあまりないため、どちらかが亡くなっても住むつもり。 ・常住するつもり。その後は、相続人次第。	・体が元気な間だけ。この生活が大変になったら、横浜に戻り夫婦2人で生活するつもり。 ・どちらかが亡くなったら、息子夫婦と住むか、施設に入る。いずれにしてもここは潰す予定。
地区内の変遷について	・購入して数年間は、周辺の人々もよく利用していた。 ・その後は、序所に利用されなくなった。理由は様々だが、多くの人が休みのたびにきては、別荘の手入れに追われてしまう生活が嫌になったのだと思う。特に、便所のタンクを清掃するには、業者を呼ぶにしても、自分でやるのも一苦労だから。 ・ここ数年は、まったく来る人は、いないようだ。	・購入後の数年間は周辺の人々もよく利用していた。 ・数年後、周辺に家を新築して常住する人が出てくる一方、簡易住宅のままの人は使用しなくなった。 ・家を新しくした人は、私らみたいな常住する人、半常住する人など様々いる。	・購入後の数年間は、週末や夏休みになると、とても賑やかだったよ。しばしば空き巣の被害がでていたよ。防犯面は心配だった。 ・その後、この地区の人はみな利用しなくなった。だから隣の地区の人達と交流してるよ。同じようにリタイア後の常住者組。
今後の大洋村別荘について	・購入時は、土地については坪4万円で購入したけど、今現在この場所は引き取ってくれるとこないから、購入先の業者に「更地のみ坪7000円」で引き取ってもらおう。 ・小さな三角屋根の別荘の解体費用だけで、約30万円してしまう。まして木が覆い茂っているところは、100万円ときかない。山の中だから他に頼める業者がない状況。 ・多くの管理してない別荘は、初期費用だけでかなりの額がかかってしまう。当分はこのままにして固定資産税だけ払ってるほうがましじゃないか。 ・よい場所については、業者は引き取るが、管理費を払っていないような更地などは、引き取ってもらえないよ。更地は半永久的にそのままだと思うよ。	・簡易住宅の人は今後もたぶん利用しないんだろうね。とても住めるものじゃないから。 ・今この土地は坪1万円でも買ってくれるかどうかだよ。	・現在、この土地の引き取り価格が坪2万円。家潰してちょうどぐらいの値段だよ。まったくもって買い手はいないからね。今は、田舎暮らしも、もっと便利で安いところがいくらでもあるからね。ここみたいな場所は、もう誰も買わないでしょ。 ・簡易住宅保有者は、ここに住もうと思ったら、家を建て替えないと、とても住めないから、かなりのお金がかかる。土地の値段も安いから、解体費用の方が高く、それもお金がかかってしまうからね。しばらくそのままにする人がほとんどだよ。バブル期に倒産して逃げ、誰の物かわからない簡易住宅もかなり多いらしいよ。

5 - 3 ヒアリング結果の整理

ヒアリング結果を整理するため、以下の4点について考察する。

- ・購入者像について
- ・「ミニ別荘団地」の変遷の様子
- ・今後の大洋村別荘について
- ・相続について

購入者像について

大きく分け3つの購入者像に分かれると考えられる。

リゾートを純粋に満喫するための購入者像

老後の田舎暮らしの欲求を充たすための購入者像

都市で住宅取得が不可能な老人が仕方なく終の棲家として住まう、購入者像

特に の購入者は、当然住民登録をおこない旧大洋村住民となるが、旧住民との摩擦や、行政保健所スタッフへの負担の指摘¹⁰が確認されている。

「ミニ別荘団地」の変遷の様子

「バブル期」までのミニ別荘の多くは、購入後数年は、継続的に利用されていたと考えられる。一方、その後は利用されなくなる傾向にある。その理由として、「建物の管理」の困難な状況を指摘されている。

現在では、さらに利用率の低下の傾向にある。「バブル期」においては、バブル後に倒産し、別荘が競売にかかり、現在も売れていない事が指摘されている。購入当時の半分以上に土地が値下がり、開発業者以外に引き取り手が見当たらない。開発業者すら「簡易住宅」などの建物に価値はなく、買い取る際には更地を要求している状況が伺える。また、利用率の低下に伴う、空き巣被害の状況など、別荘地全体の価値の低下が生じていると考えられる。

今後の大洋村別荘について

青山1地区など購入時の地価が坪4万円程度の場所では、「使用困難」の「簡易住宅」による「ミニ別荘」などは、処分する際において、購入元の業者のみが「更地の坪7千円」で引き取るという条件しか提示されないため、草木に覆われた建物などは、解体費だけでも100万円と高値がついてしまうため、仮に60坪保有をしていたとしても、処分するだけでも、初期費用として差し引き58万円かかってしまうことから、実質「放置」されている状況であると考えられる。「簡易住宅」の「ミニ別荘」で「使用困難」な状況にある建物の多くは、このような状況に陥っていると考えられる。

開発業者すら買い取りを拒む姿勢から、今後このような「放置」の状況はさらに続くと考えられ、相続の際に処分する事が推測される。一方、相続の際に「限定相続」「相続放棄」といった事が起こると、行政のお荷物になる可能性が考えられる。

¹⁰ 岩尾徹「古い路、遥かなり(老人コミュニティを訪ねて)」緑風出版pp104～184で確認。また、大洋村行政へのヒアリングでも確認した。

相続について

購入者当人は自分の欲求を一応満たした事によしとするかもしれないが、購入者の相続人にあたる次世代の人間は、すでに価値観が異なることから、今のところ相続をして処分する意向であると考えられる。

一方、処分をしても赤字になる事が覚悟で処分するならまだしも、場合によっては「限定相続」「相続放棄」といった事が起こると、行政の財政負担になる可能性が考えられる。

第6章 研究の成果と結論

第6章では、本研究全ての調査から、研究の成果と結論について言及をおこなう。

6-1 研究のまとめ

今後、別荘数の増加が予想される日本において、「利用されない別荘地」「都市の住宅取得が困難な老人の終の住処」の両側面を持った茨城県鹿島郡旧大洋村の「ミニ別荘団地」及び「ミニ別荘」を対象として、開発推移調査、52団地の利用状況調査及びヒアリング調査を通じ、「利用されない別荘地」「都市の住宅取得が困難な老人の終の住処」の開発の特徴と変遷、現状の把握及び今後の「ミニ別荘」について考察を行った。本研究を通して明らかになったことを以下にまとめる。

(1) 「ミニ別荘団地」の開発の変遷について

茨城県鹿島郡旧大洋村において、住民登録世帯数 3340 世帯に対し、「バブル前」「バブル期」をピークに現在まで、539 団地、6032 戸、8022 区画の供給が確認されたが、その後はドラスティックな減少を続け、現在では開発ペースは年間約 4 件にまで落ち込んでいる。

従前用途の約 7 割が「緑地」、約 2 割が「畑」に開発されている。「バブル期」までは、山間部を中心とした「緑地」に開発が主流を占めていたのに対し、「バブル後」「近年」では、市街地・集落の周辺部に位置する「畑地」に開発の中心が推移していることから、バブル後の地価の値下がりを受け、市街地・集落周辺部の土地でも採算があう開発に変化していると考えられる。

「ミニ別荘団地」の約 8 割が「1 区画から 20 区画」の小区画数の開発である。また、「バブル後」「近年」においては、21 区画以上の開発は行われていない。

「バブル期」までの「ミニ別荘」開発は、開発規制力の強い「茨城県宅地開発条例」「都市計画法付則 4 項」逃れの開発であるため、結果として小規模開発が主流となった事が考えられる。

「バブル期」までは、市街地・集落の外での開発が主流であったのに対し、「バブル後」「近年」では、市街地・集落周辺へと開発が移行し、車・電車でのアクセスも利用しやすくなる傾向にある。

(2) 「ミニ別荘団地」のライフライン

全調査団地でガス・電気は使用できる。

52 団地中、42 団地は水深 3m ~ 5m の浅井戸を利用している状況から、水の安全性は万全とはいえない。

52 団地中、46 団地では、生活排水は敷地内処理、し尿は浄化槽を使用している。また、水の危険性に拍車をかけると考えられる。

(3) 「ミニ別荘」の利用状況

「簡易住宅」の「ミニ別荘」の利用率は約 1 割未満と著しく低い。

「簡易住宅」の「ミニ別荘」は、「利用されない」「使用困難」へと経る状況にある。

「非簡易住宅」の利用率は相対的に高い。

「利用されない別荘地」において、建物の質によりさらなる「利用される」「利用されない」2極化傾向があることが明らかになった。

(4) ライフラインと利用率

調査地全体の約3割の「ミニ別荘」しか利用されていない中でも、最低限のライフラインの安全性が担保されていない別荘団地は、さらに利用されていないという2極化構造が存在することがわかる。

(6) 購入理由・常住理由について

ヒアリング対象者の多くが、レジャーを楽しむために購入し、一部では余暇を楽しむために常住を行っている。一方、安価であるがゆえに、しかたなく「ミニ別荘」を購入し常住する人もいる。

(7) 「ミニ別荘」の今後について

ヒアリング対象者の多くの人々が相続を検討しているが、相続人にあたる若い世代が相続し利用する可能性は低いと指摘している。

(8) 「簡易住宅」による「ミニ別荘」の今後について

地価の下落を受け、「簡易住宅」による「ミニ別荘」は、建物の取り壊し費用が、土地を売った際得られる金額よりも高くなることから、多くの「使用困難」の「ミニ別荘」は実質しかたなく「放置」されていると考えられる。

相続の際に「限定相続」「相続放棄」といった事が起こると、行政のお荷物になる可能性が考えられる。

6 - 2 「ミニ別荘」の結論

「利用されない別荘地」「都心部で住宅を取得できない老人の終の棲家」としての2つの性格を持つ、「ミニ別荘」は、強い法規制制度逃れの小規模開発を中心とした「低級」の別荘地であった。

そのような「ミニ別荘」も、1982年から1993年の「バブル前」「バブル期」にあたる12年間で約4700戸、区画数は約6200区画と、全国的なリゾートブームの気運やバブル期の都心地価高騰による一時的な需要に対応して一時的に爆発的に売れた。

しかし、現状では、調査対象地の約4割が「使用困難」、約3割が「利用されていない」状況となっており、未利用の合計は約7割という非常に低利用な状況である。特に「簡易住宅」による住宅は、約6割の「使用困難」、3割強の「利用されていない」と、著しく低利用な状況である。また、土地の値下りも後押し現況では、建物を解体する方が高つくため、「放置」されていると考えられる。

「安かろう、悪かろう」の「ミニ別荘」は、所詮は持続性がなく、次の世代にとっては、利用もしないし処分するのもお金がかかってしまう「負担」であり、また相続人の「限定相続」や「相続放棄」となった場合は、公的セクターにとっても財政的な「負担」になる危険性をはらんでいると考えられる。

また、「ミニ別荘団地」に好きで永住する人、仕方なく永住する人など様々だが、そこに住民がいる以上、空き巣被害の多発による治安上の問題、ゴミ収集問題など、起こった問題に対しては解決していかなければならなくなる。行政セクターにとって防犯問題を受け治安維持のために人員を割く、ゴミ問題のためにゴミ収集の収集基地の増加や設備拡張を行うなどの余計な財政支出を招くなど多方面にわたり問題が広がっているのも現状である。

このように、不動産は単純な市場原理にはなじまず、購入した人も後に詐欺だとわかってでも取り返しがつかない。処分にも困る。一方、公共も取り締まる法律を強化せず開発を黙認していると、後に思わぬ尻拭いの財政支出に追い込まれる。それゆえ「持続性のない不動産開発」を抑制する理由は公共側には十分にあると考える。

6 - 3 今後の別荘増加社会への提言

今後の別荘増加が見込まれる社会状況下で、新たに開発される別荘地及び今後開発される郊外住宅地において考慮すべき点を以下に提言する。

利用されなくなる住宅地を作らない、作らせない

利用状況の低い別荘が数多くある別荘地であったが、あまりにも脆弱な建物は、その状況をさらに助長させた。「今後の持続的な別荘地像」を模索する最たるものとしては、「管理」しきれない「開発者」に開発を安易にさせない。脆弱な建物を安易に作らせない。そのための法規制を早めに整備する。特に「宅地開発指導要綱」は上位に位置する規制制度とのギャップをできるだけ作らない点が重要である。

開発する際には、市場の原理を容認しすぎないように、「持続的」「環境」「管理体制」「住宅地終焉の際の処理の仕方」に十分配慮できる、「仕掛け」が必要であると考えられる。

6 - 4 今後の課題

本研究における今後の課題を以下に示す。

- ・ 周辺市町村の「ミニ別荘」開発の動向の把握
- ・ 「ミニ別荘」が開発された理由の解明
- ・ 建売以外の「ミニ別荘住宅団地」の把握
- ・ 年代毎の別荘利用者、常住者像の把握
- ・ 使用困難の別荘所有者の意向と把握
- ・ 「利用されない別荘地」の検討策の提案をおこなうこと
- ・ 利用されない他別荘地の研究

参考研究

別荘史に関する研究

都市計画学会

学術研究発表会論文

十代田朗・渡辺貴介・安島博幸(1985)「明治・大正期における湘南および房総地域の臨海部別荘地の成立過程」 No20 pp331～336

上垣智弘・安島博幸(1990)「六甲山における外国人別荘地の成立と展開」 No25 pp313～318

勝又宏幸・安島博幸(1990)「戦前の御殿場における高原リゾートの成立と展開」 No25 pp319～324

池田憲一朗・渡辺貴介・安島博幸(1991)「海浜リゾート都市の発展過程の比較分析」 No26 pp409～414

十代田朗・渡辺貴介(1995)「明治期の大磯及び稲毛に見る海浜リゾート計画思想に関する比較研究」 No30 pp19～24

十代田朗・小林恵・田中道郎(1996)「別荘地・熱海の展開過程に関する実証的研究」 No31 pp97～102

谷本あづみ・久野紀光・斎藤潮(2004)「鎌倉の谷戸における別荘立地選定の地形的要因」 No39-3 pp133～138

雑誌「都市計画」

十和田朗(1990)「関東圏における近代別荘地形成に関する史的研究」平成5年度日本都市計画学会賞報告 通巻v191

日本建築学会

日本建築学会計画系論文報告集

十代田朗・渡辺貴介・安島博幸(1992)「戦前の関東圏における別荘の立地とその類型に関する研究」No.436 pp79～82

日本建築学会大会学術講演梗概集

小沢朝江・水沼淑子(2000)「近代における皇族別荘の位置と沿革 御用邸など皇族別荘を中心とする海浜別荘の研究(1)」 No2000F2 pp73～74

水沼淑子・小沢朝江(2000)「熱海・沼津・葉山各御用邸の利用実態と生活様式 御用邸など皇族別荘を中心とする海浜別荘の研究(2)」 No2000F2 pp75～76

別荘の問題に関する研究

松村直道(1988)「鹿島開発後の農村土地問題と村づくり - 大洋村における「ミニ別荘」開発の展開 - 」

茨城大学地域総合研究所年報 No21 pp35～47

参考文献

- 十代田朗・安島博幸（1991）「日本別荘史ノート」住まいの図書館
- 岩尾徹（2004）「古い路遥かなり（老人コミュニティを訪ねて）」pp104～184 緑風出版
- 穴戸実（1987）「軽井沢別荘史：避暑100年の歩み」住まいの図書館
- 島本千也（1993）「鎌倉別荘物語：明治・大正期のリゾート都市」鎌倉市
- 佐藤美紀雄（1971）「別荘地選別法」実業之日本社
- エコセン資料集（1972）「全国別荘地の開発実態分析と実例研究資料集：オリジナル調査とコンピュータを駆使した。1972年版」日本エコノミストセンター
- 不動産・経済特別資料集（1989）「大規模リゾート開発計画と別荘地：民間企業の主要プロジェクト」不動産経済研究所
- 日本経済新聞社企画調査部（1978）「別荘購入者の実態調査」日本経済新聞者
- 栗津貴史（2003）「空家の現状と動向について（秋や実態調査等に基づく現状分析）」雑誌『住宅』第52巻第8号 pp9～14
- 荒川俊介（2003）「大規模ニュータウンにおける空家問題の実態と課題」雑誌『住宅』第52巻第8号 pp33～36
- ゼンリン（1983、1988、1994、1999、2005）「住宅地図 茨城県鹿島郡大洋村」
- 総務省統計局（1988、1993、1998、2003）「住宅・土地統計調査報告」
- 総務省統計局（1955、1960、1965、1970、1975、1980、1985、1990、1995、2000、）「国勢調査報告」
- 農林水産省（1985、1990、1995、2000）「農業統計調査」
- 大洋村史編集委員会編集（1979）「大洋村史」大洋村
- 大洋村（1998）「第4次大洋村総合計画」大洋村
- 大洋村（2003）「第4次大洋村総合計画 後期」大洋村

付録資料

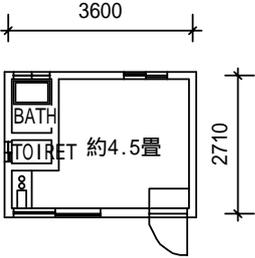
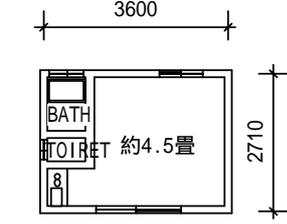
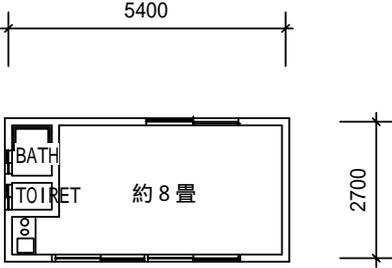
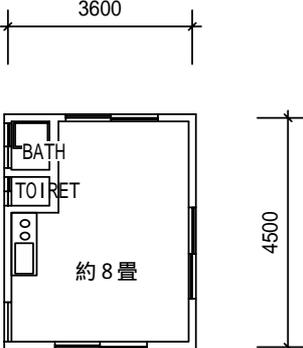
「簡易住宅」ミニ別荘図面集 …… 63

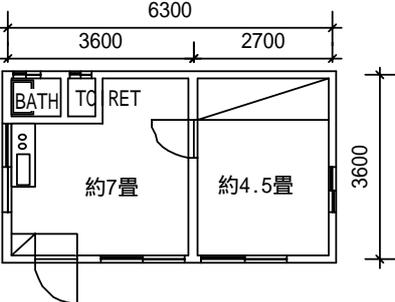
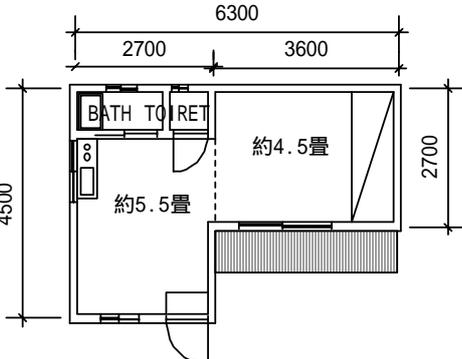
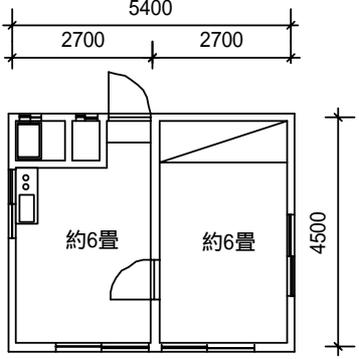
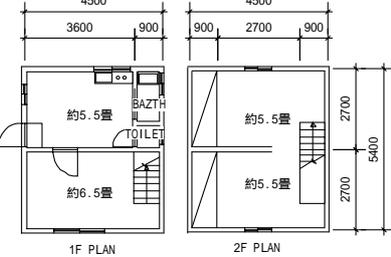
- ・本調査で確認した「簡易住宅」の「ミニ別荘」の代表的な建物を抜粋し、作成したものである。
- ・平面図は、外周部及び部屋内部を実測により作成した。屋根の多少の形状の変化、プランの反転等の同一と考えられるタイプは、まとめて1つのプランとして紹介している。
- ・購入当時の建物代金をヒアリングにて補った。

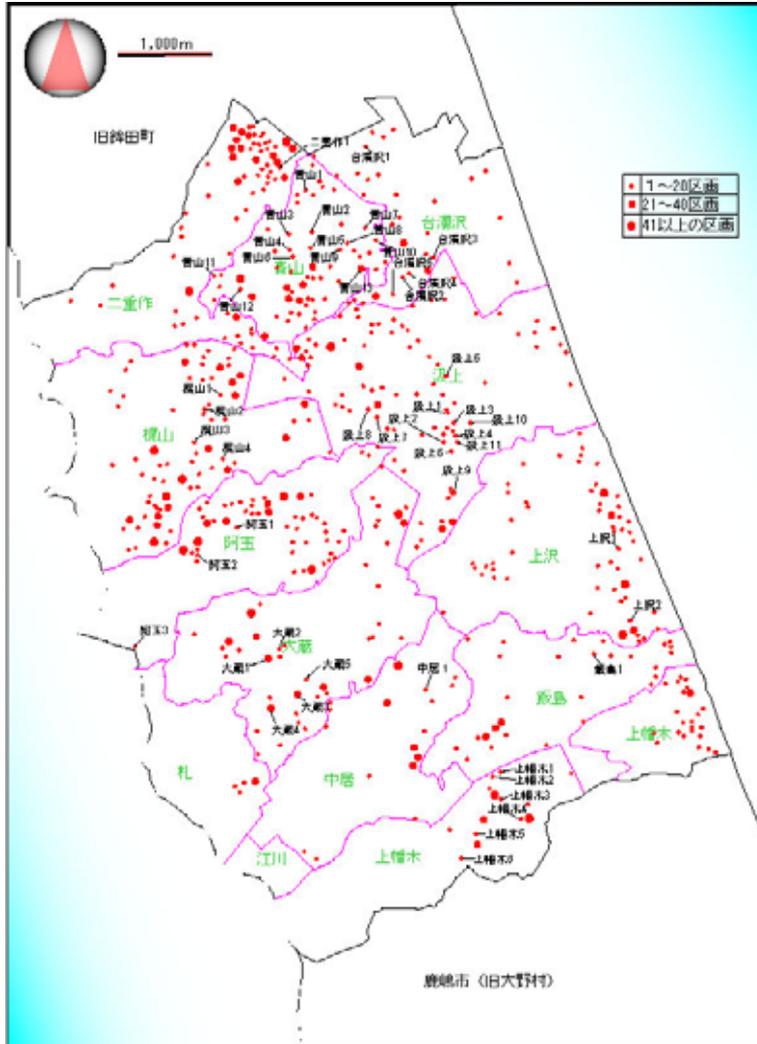
地区調査レポート …… 65

- ・本調査で取り扱った、「ミニ別荘団地」52地区の調査資料をまとめたものである。

付録 - 1 「簡易住宅ミニ別荘」図面集

タイプ	写真	簡易平面図	価格 確認年代
1ROOM 型			<p>価格 200万円前後</p> <p>確認年代 1981以前 1982年～1987年</p>
			<p>価格 250万円前後</p> <p>確認年代 1981以前 1982年～1987年</p>
1ROOM + ロフト 型			<p>価格 200万円前後</p> <p>確認年代 1981以前 1982年～1987年</p>
			<p>価格 250万円前後</p> <p>確認年代 1981以前 1982年～1987年</p>
			<p>価格 250万円</p> <p>確認年代 1988年～1994年</p>

タイプ	写真	簡易平面図	価格 確認年代
2 ROOM 型			<p>価格 300万円前後</p> <p>確認年代 1988年～1994年</p>
			<p>価格 300万円前後</p> <p>確認年代 1982年～1987年 1988年～1994年</p>
2 ROOM + ロフト 型			<p>価格 350万円前後</p> <p>確認年代 1982年～1987年 1988年～1994年</p>
2階建 て			<p>価格 400万円前後</p> <p>確認年代 1975年～1981年</p>



調査対象地表

調査対象地表

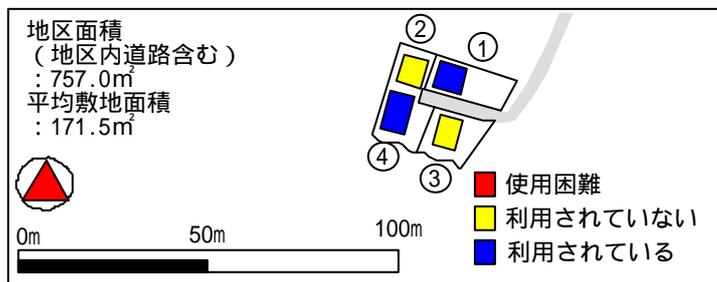
地区年代	地区名	建物戸数	地区面積 (単位: m ²)	平均敷地面積 (単位: m ²)
1975年～ 1981年	阿玉3	4	757.0	171.5
	横山1	18	3824.6	187.6
	横山2	8	2508.7	271.6
	横山3	13	5583.1	381.1
	横山4	12	3982.2	275.5
	上幅木1	11	3886.9	320.9
	上幅木3	10	2941.1	252.8
	上幅木5	16	4613.1	254.8
	上幅木6	15	4001.6	233.1
	青山2	12	3675.3	273.9
	青山4	8	1903.1	225.9
	青山5	5	1651.1	330.2
	青山6	8	1451.1	242.0
	大蔵3	24	5864.0	223.1
	大蔵5	12	3974.2	270.9
	二重作1	10	2665.1	226.5
小平均		11.6	3330.1	258.8
小計	16団地		197.6	
1982年～ 1987年	阿玉1	20	5286.8	234.0
	阿玉2	18	8950.6	405.9
	上幅木4	11	3954.7	324.0
	青山1	12	3944.8	294.8
	青山3	4	1064.4	251.3
	青山7	8	2697.6	272.3
	青山8	13	3428.3	253.5
	青山10	8	3270.5	386.1
	青山11	8	2095.5	237.1
	青山12	11	2523.7	214.8
	青山13	27	6167.5	190.3
	台湾沢3	17	3857.0	202.6
	台湾沢4	11	2650.0	217.0
	台湾沢5	12	6157.0	456.0
	大蔵1	35	8796.6	203.1
	大蔵4	24	7721.6	274.6
	中居1	10	3196.2	286.3
小平均		14.6	4457.2	276.7
小計	17団地		263.6	
1988年～ 1993年	浪上1	3	463.4	154.4
	浪上8	3	661.8	220.6
	浪上9	12	2632.6	181.3
	浪上10	4	622.3	125.8
	浪上11	11	1629.8	126.9
	浪上2	15	1695.5	102.5
	青山9	5	1115.0	278.8
	台湾沢1	13	5430.9	287.7
	台湾沢2	14	4615.3	266.4
	大蔵2	18	4305.3	196.1
小平均		9.8	2317.2	194.1
計	10団地		107.6	
1994年～ 1999年	浪上2	4	937.7	234.4
	浪上6	7	1961.1	280.8
	浪上7	4	948.0	214.6
	浪上11	4	1012.3	253.1
	飯島1	4	928.6	232.2
小平均		4.6	1157.1	243.0
計	5団地		27.6	
2000年～ 2005年	浪上3	7	1588.6	174.7
	浪上4	4	1023.1	256.0
	浪上5	8	2740.3	297.9
	上幅木2	7	2150.6	257.6
小平均		6.5	1875.7	246.6
計	4団地		32.6	
年平均		11.2	3183	249.7
総計	52団地		582	

・敷地面積及び平均敷地面積は、2500分1の国土基本図をCADでトレースし測量をおこなった。

- 1975年～1981年 16団地・・・66～81
- 1982年～1987年 17団地・・・82～100
- 1988年～1993年 10団地・・・101～110
- 1994年～1999年 5団地・・・111～115
- 2000年～2005年 4団地・・・116～119

旧大洋村阿玉- 3

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1975年～1981年	じゃり	2～4m	田	田	平坦	井戸	じゃり	2～4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物工法		危険建築	表札有無	建て替え	敷地境界	使用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						塀					
2	1						塀					
3	2						塀					
4	1						塀					
計		2(50.0%)	2(50.0%)		1(25.0%)	2(50.0%)				2(50.0%)	2(50.0%)	

写真



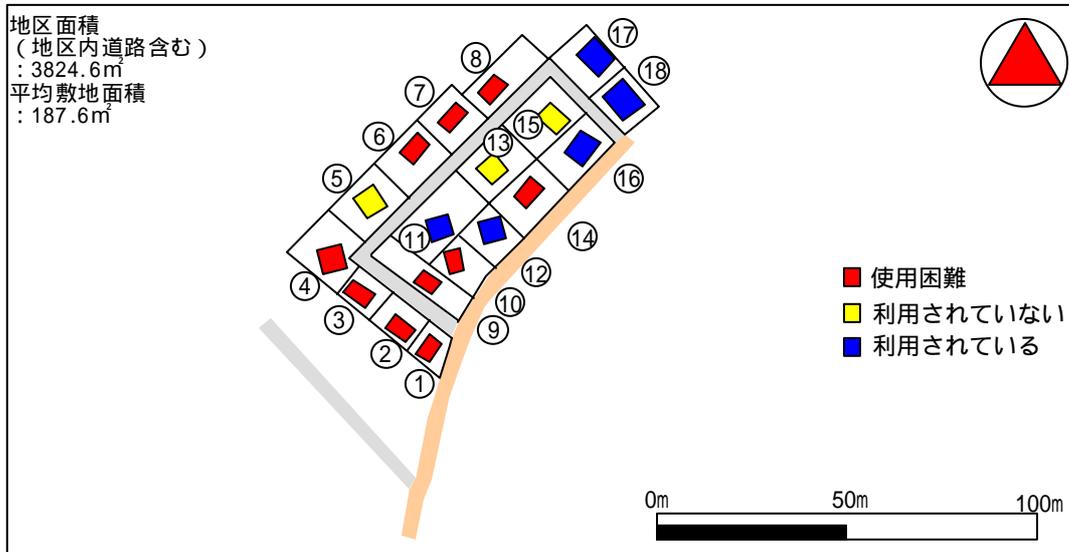
地区全体写真



別荘3玄関前

旧大洋村梶山-1

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1975年～1981年	土	2m	畑 別荘地	山林	傾斜地	井戸	アスファルト	2m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						垣根					
2	1						垣根					
3	1						垣根					
4	1						垣根					
5	2						塀					
6	1						垣根					
7	1						垣根					
8	1						垣根					
9	1						垣根					
10	1						垣根					
11	1						垣根					
12	1						垣根					
13	1						垣根					
14	1						垣根					
15	2						垣根					
16	2						垣根					
17	2						塀					
18	2						塀					
計		13(72.2%)	5(27.8%)					7(38.9%)	3(16.7%)	3(16.7%)	5(27.8%)	

写真



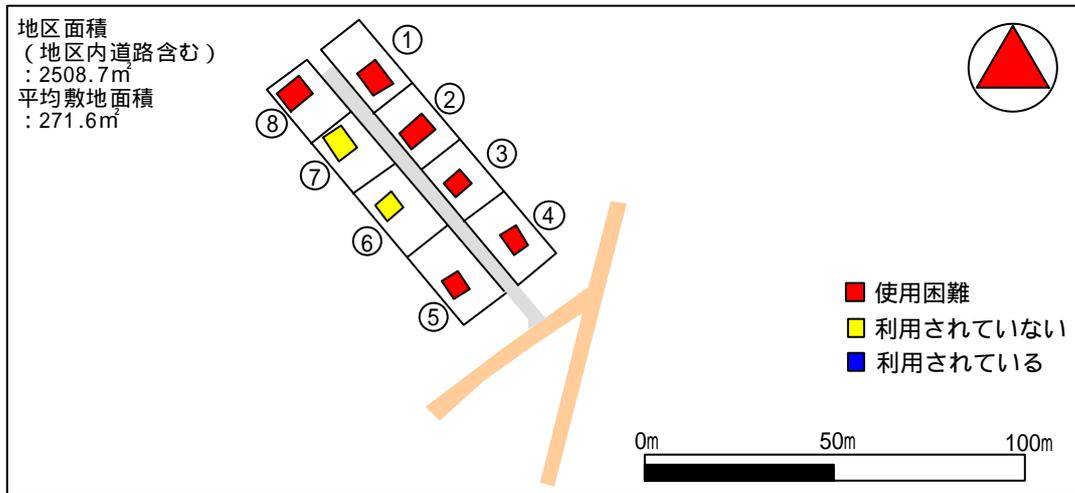
地区内道路

建物 6



旧大洋村梶山-2

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1975年～1981年	土	2m	畑 別荘	山林	傾斜地	井戸	アスファルト	2m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目						利用状況				
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						垣根					
2	1						垣根					
3	1						垣根					
4	1						垣根					
5	1						垣根					
6	1						垣根					
7	1						垣根					
8	1						垣根					
計		8(100%)						4(50.0%)	2(25.0%)	2(25.0%)		

写真



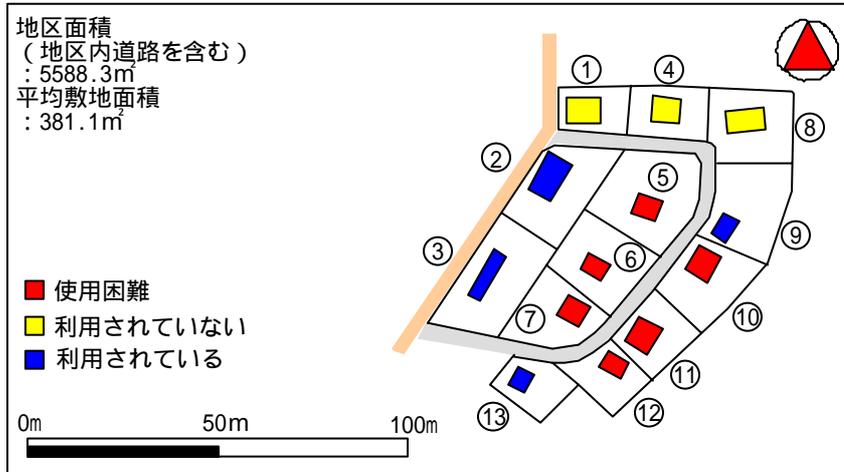
地区内(建物 8 あたり)



建物 7

旧大洋村梶山- 3

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1975年～1981年	土	2m未満	畑 別荘	雑種地	傾斜地	井戸	アスファルト	2～4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目						利用状況					
		建物の工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	使用困難			利用され ていない	利用され ている	
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方			
1	1						垣根						
2	1						塀						
3	2						塀						
4	1						垣根						
5	1						垣根						
6	2						垣根						
7	2						垣根						
8	1						垣根						
9	1						塀						
10	1						垣根						
11	1						垣根						
12	1						垣根						
13	1						垣根						
計		9 (69.2%)	4 (30.8%)		4 (30.8%)	8 (61.5%)		4 (30.8%)	2 (15.4%)	3 (23.1%)	4 (30.8%)		

写真



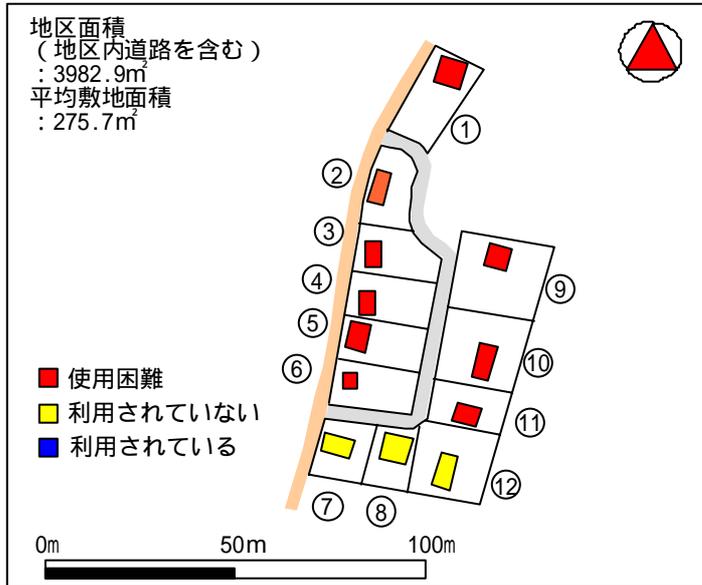
建物 2



建物 6

旧大洋村梶山-4

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1975年～1981年	土	2m未満	畑 別荘	雑種地	傾斜地	井戸	アスファルト	2～4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物の工法		危険建築	表札有無	建て替え	敷地境界	使用困難		利用され ていない	利用され ている	
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽			両方
1	1											
2	1											
3	1											
4	1											
5	1											
6	1											
7	1											
8	1											
9	1											
10	1											
11	1											
12	1											
計		12(100.0%)					5(41.6%)	4(33.3%)		3(25.0%)		

写真



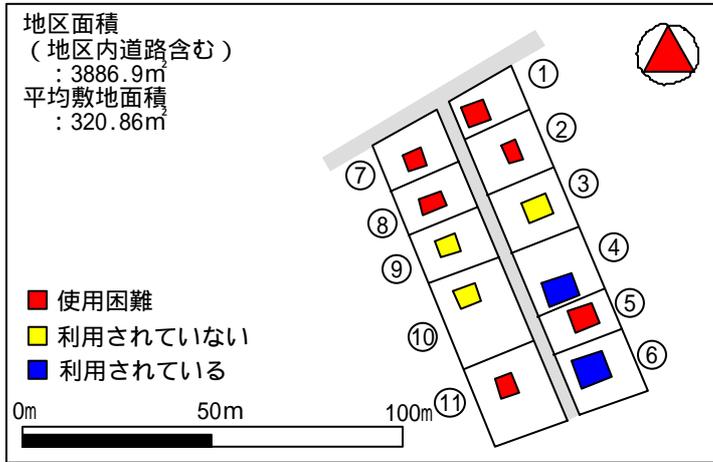
建物 5



建物 11

旧大洋村上幡木-1

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1975年～1981年	アスファルト	4m以上	集落+畑	畑	平坦	井戸	アスファルト	2～4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目						利用状況						
		建物の工法		危険建築	表札有無	建て替え	敷地境界	使用困難			利用され ていない	利用され ている		
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方				
1	1						垣根							
2	1						垣根							
3	1						垣根							
4	2						垣根							
5	1						垣根							
6	2						垣根							
7	1						垣根							
8	1						垣根							
9	1						垣根							
10	1						垣根							
11	1						垣根							
計		7(63.6%)	4(36.4%)									6(54.5%)	3(27.3%)	2(18.2%)

写真



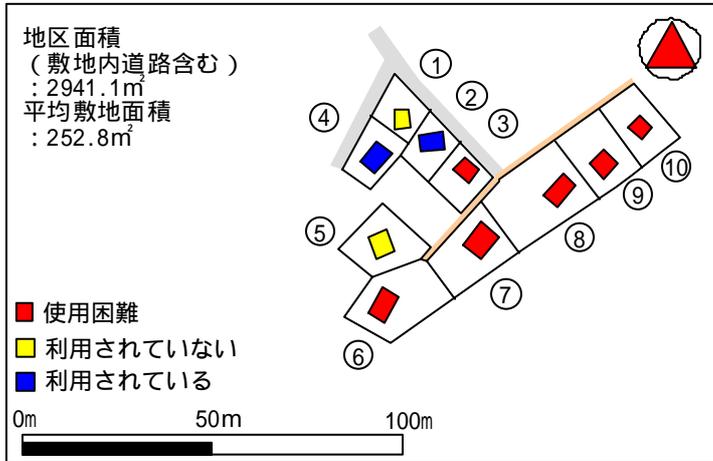
地区を外側から



地区内

旧大洋村上幡木-3

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1975年~1981年	土	2m未満	別荘	雑種地	平坦	井戸	アスファルト+じりり	2~4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物の工法		違法建築	表札有無	建て替え	敷地境界	使用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1											
2	2											
3	1											
4	2											
5	1											
6	1											
7	1											
8	1											
9	1											
10	1											
計		7(70.0%)	3(30.0%)		2(20.0%)	3(30.0%)		3(30.0%)	3(30.0%)	2(20.0%)	2(20.0%)	

写真



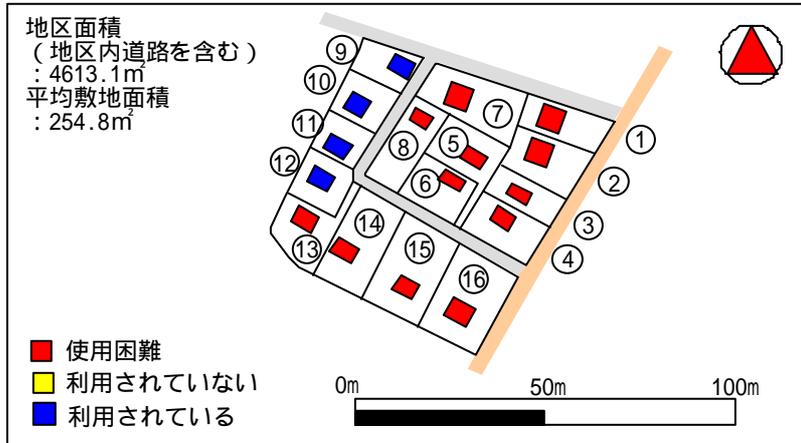
地区全体写真



建物 9

旧大洋村上幡木-5

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1975年～1981年	土	2m未満	山林 別荘	山林	平坦	井戸	アスファルト	4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況				
		建物の工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難		利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽		
1	1						垣根				
2	1						垣根				
3	1						垣根				
4	1						垣根				
5	1						垣根				
6	1						垣根				
7	1						垣根				
8	1						垣根				
9	2						塀				
10	2						塀				
11	2						塀				
12	2						塀				
13	1						垣根				
14	1						垣根				
15	1						垣根				
16	1						垣根				
計		12(75.0%)	4(25.0%)		4(25.0%)				12(75.0%)		4(25.0%)

写真



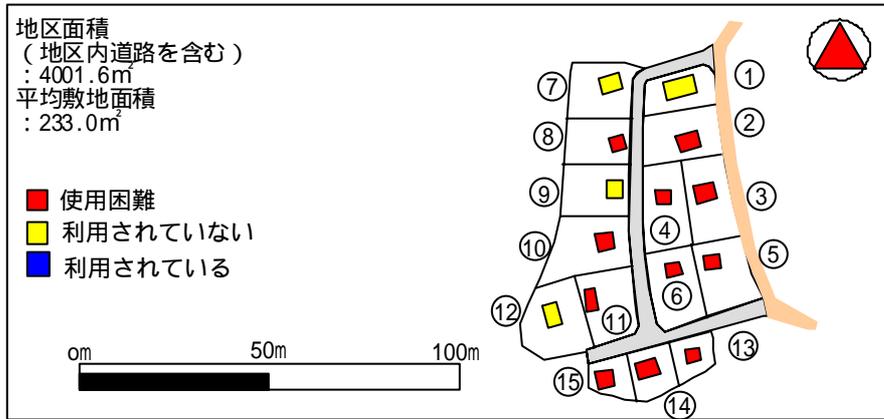
建物 1



建物 11 . 12

旧大洋村上幡木-6

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1975年～1981年	土	2m	山林	山林	平坦	井戸	じゃり	2～4m	悪い

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目						利用状況				
		建物の工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用されていない	利用されている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						垣根					
2	1						垣根					
3	1						垣根					
4	1						垣根					
5	1						垣根					
6	1						垣根					
7	1						垣根					
8	1						垣根					
9	1						垣根					
10	1						垣根					
11	1						垣根					
12	1						垣根					
13	1						垣根					
14	1						垣根					
15	1						垣根					
計		15(100%)				2(13.3%)		3(20.0%)	8(53.3%)	4(26.6%)		

写真



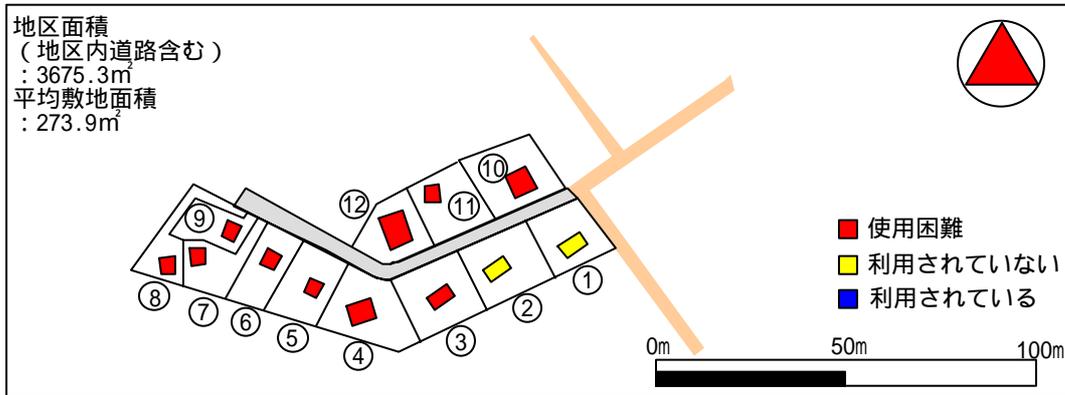
地区内(建物1・7周辺)



建物4

旧大洋村青山-2

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1975年～1981年	土	2m未満	畑 雑種地	雑種地	傾斜地	井戸	アスファルト	4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目						利用状況				
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						垣根					
2	1						垣根					
3	1						垣根					
4	1						垣根					
5	1						垣根					
6	1						垣根					
7	1						垣根					
8	1						垣根					
9	1						垣根					
10	1						垣根					
11	1						垣根					
12	1						垣根					
13		12(100%)				4(33.3%)		9(75.0%)	1(8.3%)	2(16.7%)		

写真

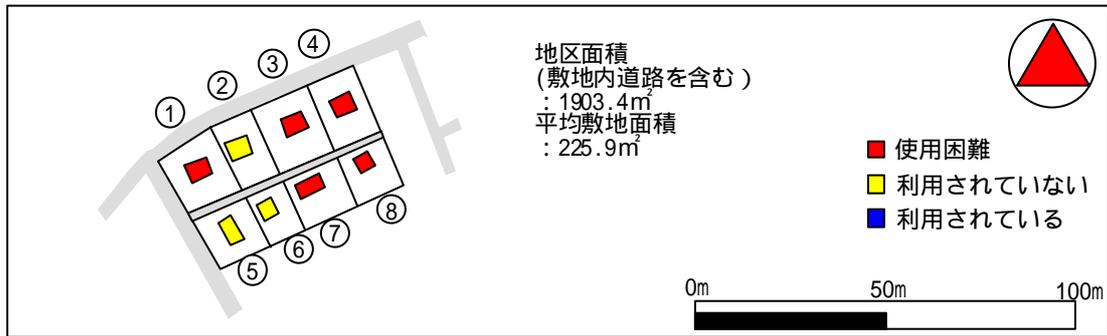


地区内写真

建物3

旧大洋村青山-4

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1975年～1981年	アスファルト	6m	畑 山林	雑種地	平坦	井戸	アスファルト	4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物の工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用されていない	利用されている
簡易住宅	非簡易住宅	構造	植栽					両方				
1	1						垣根					
2	1						垣根					
3	1						垣根					
4	1						垣根					
5	1						垣根					
6	1						垣根					
7	1						垣根					
8	1						垣根					
計		8(100%)				5(62.5%)	1(12.5%)	2(25.0%)	2(25.0%)	3(37.5%)		

写真

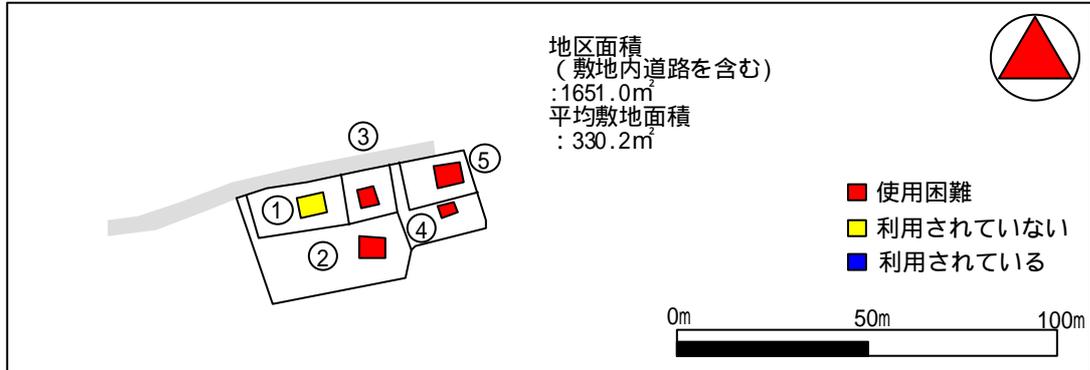


地区に至る道

建物 7

旧大洋村青山-5

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1975年～1981年	土	2m未満	畑	畑	傾斜地	井戸	アスファルト	4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						垣根					
2	1						垣根					
3	1						垣根					
4	1						垣根					
5	1						垣根					
計		5(100%)						3(60.0%)	1(20.0%)	1(20.0%)		

写真



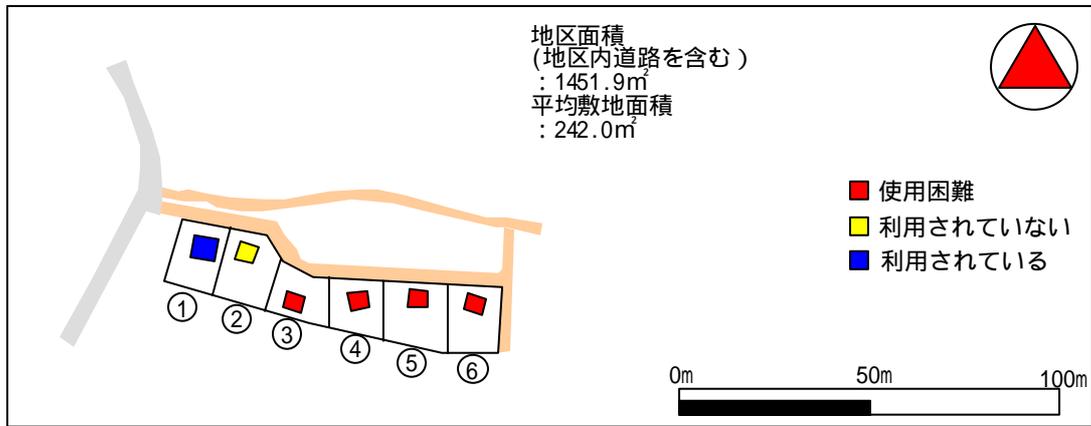
地区内に至る道



建物 4

旧大洋村青山-6

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1975年～1981年	アスファルト	4m	畑 山林 別荘	山林	傾斜地	井戸	じゃり	2～4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目						利用状況			
		建物の工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難		利用されていない	利用されている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽		
1	2						掘				
2	1						垣根				
3	1						垣根				
4	1						垣根				
5	1						垣根				
6	1						垣根				
7	1						垣根				
8	1						垣根				
計		7(87.5%)	1(12.5%)		1(12.5%)			1(12.5%)	5(62.5%)		1(12.5%)

写真



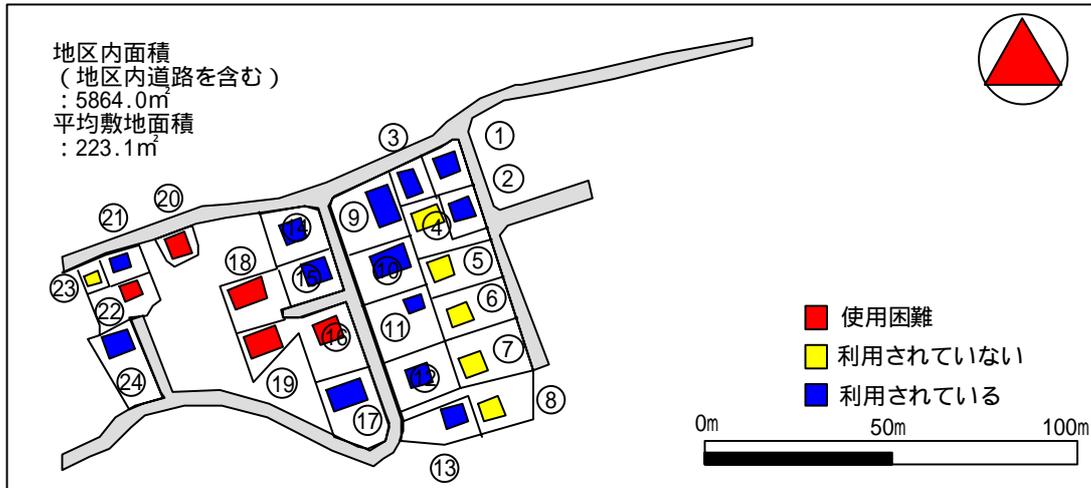
建物 1



建物 4

旧大洋村大蔵- 3

別荘地区内図面



地区レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1975年～1981年	じゃり	2m未満	別荘	山林	平坦+一部傾斜地	一部水道	アスファルト	4m	良好+一部脆弱

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建土工法		危険建築	表札有無	建て替え	敷地境界	使用困難			利用されていない	利用されている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	2											
2	2											
3	1											
4	1											
5	1											
6	1											
7	1											
8	1											
9	2											
10	1											
11	1											
12	1											
13	1											
14	2											
15	2											
16	1											
17	2											
18	1											
19	1											
20	1											
21	1											
22	1											
23	1											
24	1											
計		14 (58.3)	10 (41.7%)			10 (41.7%)	10 (41.7%)	1 (4.2%)	3 (12.5%)	1 (4.2%)	6 (25.0%)	13 (54.2%)

写真



地区内 (建物 9、14 周辺)



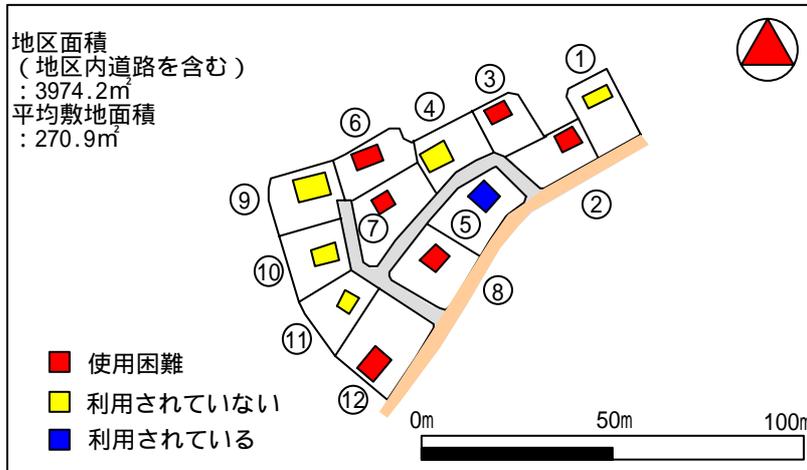
建物 15



建物 11

旧大洋村大蔵-5

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1975年～1981年	じャリ	2～4m	集落+畑	雑種地	傾斜地	井戸	アスファルト	4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況						
		建物工法		危険建築	表札有無	建て替え	敷地境界	使用困難			利用され ていない	利用され ている	
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方			
1	2						なし						
2	1						垣根						
3	1						垣根						
4	2						垣根						
5	2						垣根						
6	1						垣根						
7	1						垣根						
8	1						垣根						
9	1						垣根						
10	1						垣根						
11	1						垣根						
12	2						垣根						
計		6(50.0%)	6(50.0%)		3(25.0%)	6(50.0%)		4(33.3%)	2(16.7%)	5(41.7%)	1(8.3%)		

写真



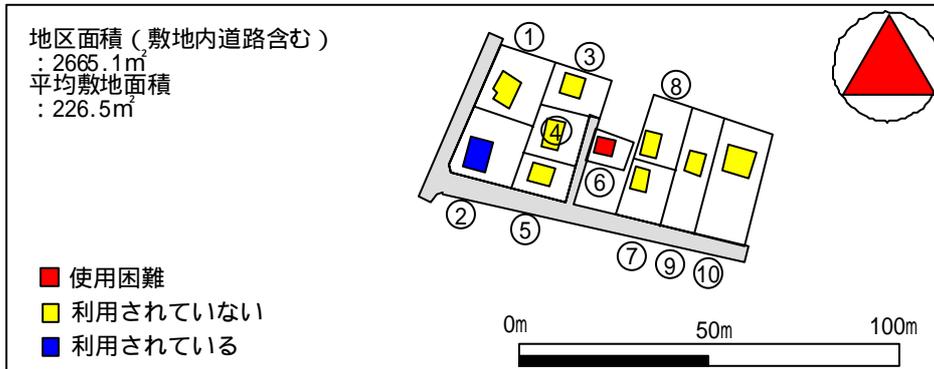
地区内(建物10、11周辺)



建物7

旧大洋村二重作-1

別荘団地図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1975年～1981年	じゃり	4m未満	集落 別荘 雑種地	雑種地	傾斜地	井戸	アスファルト	4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物の工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	使用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						垣根					
2	2						垣根					
3	1						垣根					
4	1						垣根					
5	2						垣根					
6	1						垣根					
7	1						垣根					
8	2						垣根					
9	2						なし					
10	1						なし					
計		9(90.0%)	1(10.0%)		1(10.0%)	1(10.0%)			1(10.0%)		8(80.0%)	1(10.0%)

写真



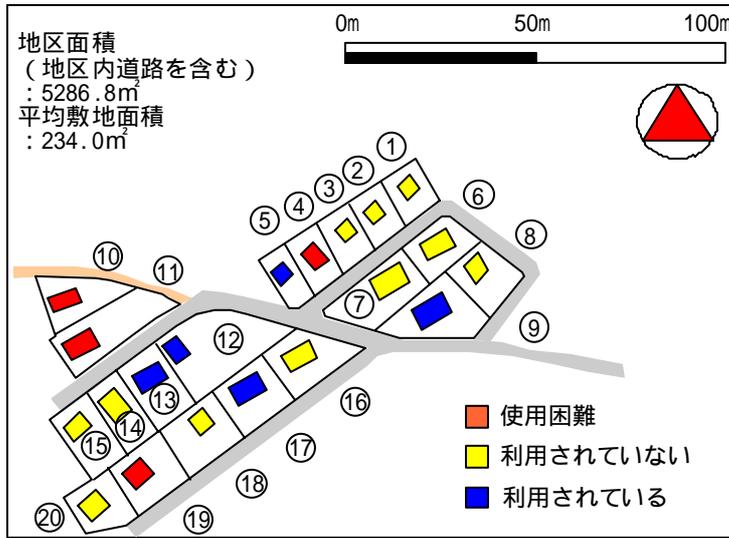
地区内写真



建物4・5

旧大洋村阿玉- 1

別荘団地図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1982年～1987年	じゃり	2m未満	別荘	山林	傾斜地	井戸	アスファルト	4m以上	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目						利用状況					
		建物の工法		危険建築	表札有無	建て替え	敷地境界	使用困難			利用されていない	利用されている	
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方			
1	1						塀						
2	1						垣根						
3	1						垣根						
4	1						垣根						
5	1						塀						
6	1						垣根						
7	1						垣根						
8	1						垣根						
9	1						塀						
10	1						なし						
11	1						なし						
12	1						垣根						
13	1						塀						
14	1						垣根						
15	1						垣根						
16	1						垣根						
17	1						垣根						
18	1						垣根						
19	1						なし						
20	1						垣根						
計		17(85.0%)	3(15.0%)				15(75.0%)	3(15.0%)		1(5.0%)	3(15.0%)	11(55.0%)	5(25.0%)

写真



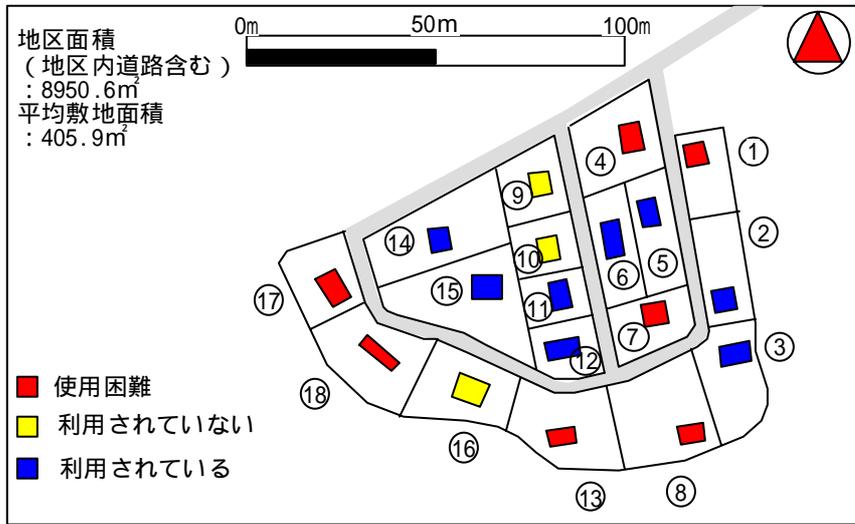
建物 4
植栽に覆われ建物が傾いている。

建物 14 と敷地



旧大洋村阿玉- 2

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1982年～1987年	じり	2m未満	別荘	山林	傾斜	井戸	アスファルト	4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況				
		建土工法		危険建築	表札有無	建て替え	敷地境界	使用困難		利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽		
1	1						垣根				
2	2						垣根				
3	2						垣根				
4	1						垣根				
5	1						塀				
6	2						塀				
7	1						垣根				
8	1						なし				
9	1						垣根				
10	1						垣根				
11	2						塀				
12	2						垣根				
13	1						なし				
14	2						塀				
15	1						垣根				
16	1						塀				
17	1						垣根				
18	1						垣根				
計		9(50.0%)	9(50.0%)					3(16.7%)	4(22.2%)	3(16.7%)	8(44.4%)

写真



地区内状況



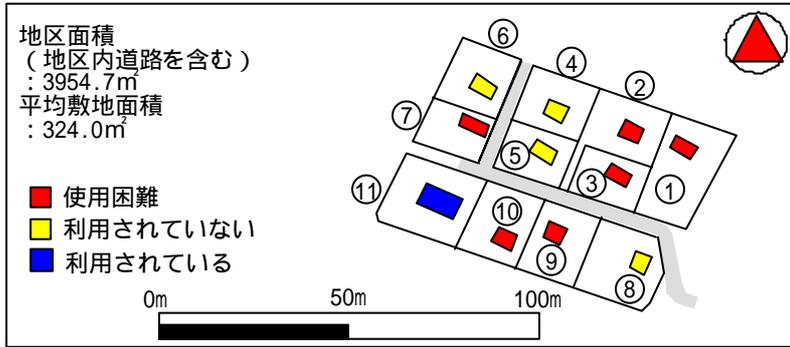
建物



建物

旧大洋村上幡木-4

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1982年～1987年	土	2m	山林 別荘	別荘	平坦	井戸	アスファルト	2～4m	良くない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用されていない	利用されている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1											
2	1											
3	1											
4	1											
5	1											
6	1											
7	1											
8	1											
9	1											
10	1											
11	1											
12		10(90.9%)	1(9.1%)		1(9.1%)	2(18.2%)			6(54.5%)		4(36.4%)	1(9.1%)

写真



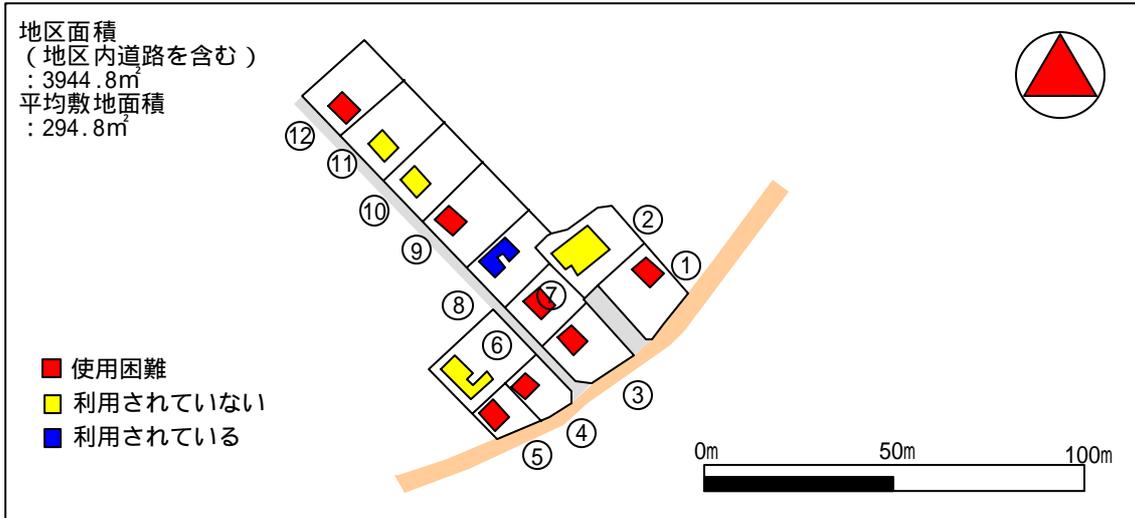
地区内



建物3

旧大洋村青山-1

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1982年～1987年	土	2m未満	別荘 雑種地	雑種地	平坦	井戸	アスファルト	4m	普通

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用されていない	利用されている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						垣根					
2	2						塀					
3	1						垣根					
4	1						垣根					
5	1						垣根					
6	1						垣根					
7	1						垣根					
8	1						垣根					
9	1						垣根					
10	1						垣根					
11	1						垣根					
12	1						垣根					
計		11(91.7%)	1(8.3%)					4(33.3%)	3(25.0%)	4(33.3%)	1(8.3%)	

写真



地区内



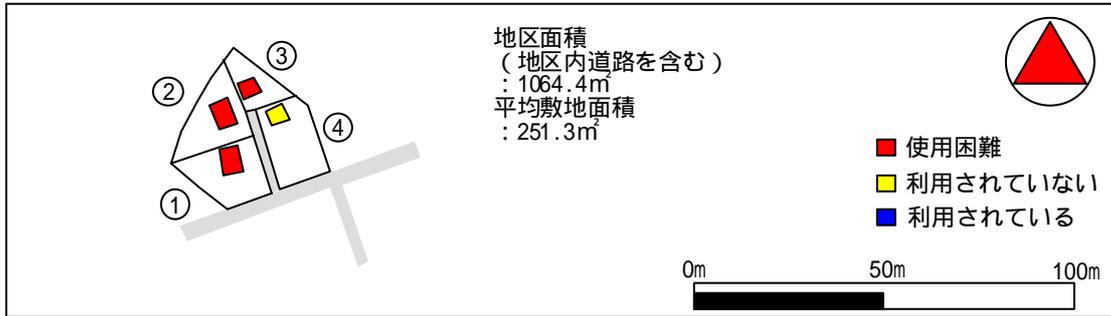
建物4 . 5



建物8

旧大洋村青山-3

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1982年～1987年	アスファルト	6m以上	集落 畑 別荘地	山林	急傾斜地	井戸	アスファルト	4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目						利用状況				
		建物の工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用されていない	利用されている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						垣根					
2	1						垣根					
3	1						垣根					
4	1						垣根					
計		4 (100%)						3 (75.0%)			1 (25.0%)	

写真



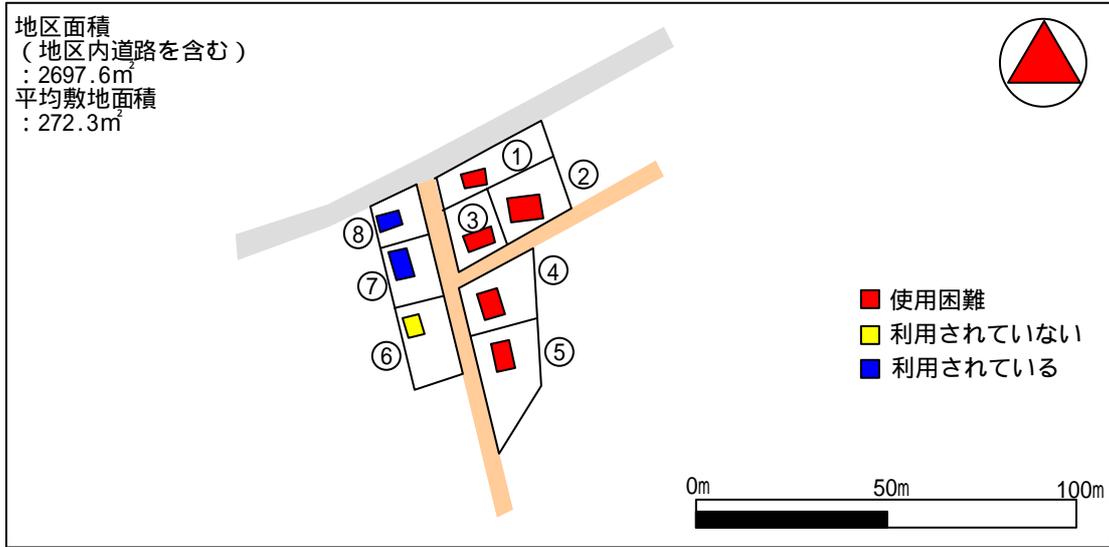
地区内 (建物 4 近辺)



建物 3

旧大洋村青山-7

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1982年～1987年	アスファルト	4m	畑 別荘	雑種地	平坦	井戸	じゃり	2～4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		簡易住宅	非簡易住宅	危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用され ていない	利用され ている
		構造	植栽	両方								
1	1											
2	1											
3	1											
4	1											
5	1											
6	2											
7	2											
8	2											
計		8(100%)						3(37.5%)	2(25.0%)	1(12.5%)	2(25.0%)	

写真



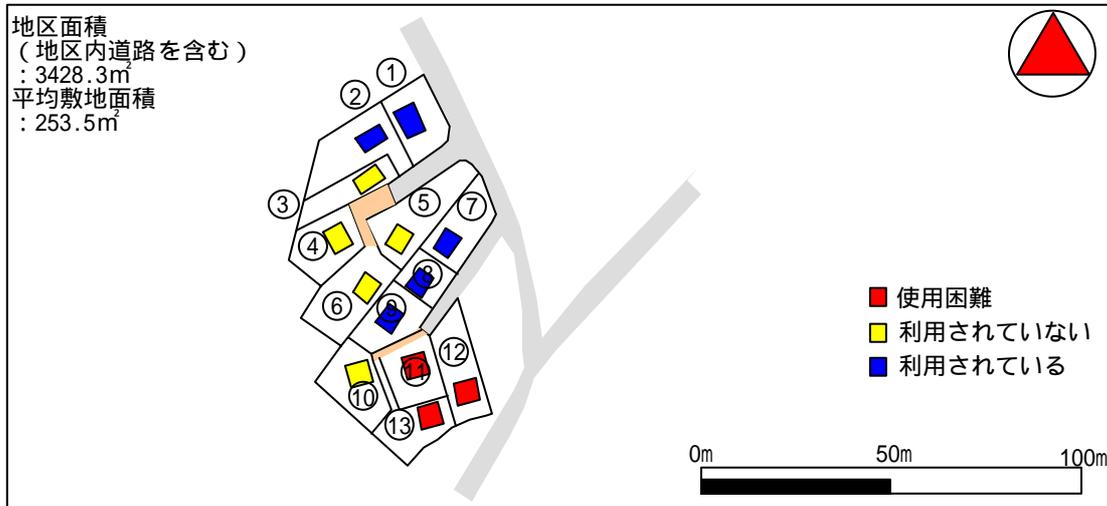
地区内



建物 1

旧大洋村青山-8

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1982年～1987年	アスファルト	6m	集落 畑 別荘	畑	平坦	井戸	アスファルト	2～4m	普通

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況				
		建物の工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難		利用されていない	利用されている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽		
1	1						垣根				
2	1						垣根				
3	1						垣根				
4	1						垣根				
5	1						垣根				
6	1						垣根				
7	2						垣根				
8	1						垣根				
9	2						垣根				
10	1						垣根				
11	1						垣根				
12	1						垣根				
13	1						垣根				
計		13(100%)						3(23.1%)		5(38.5%)	5(38.5%)

写真



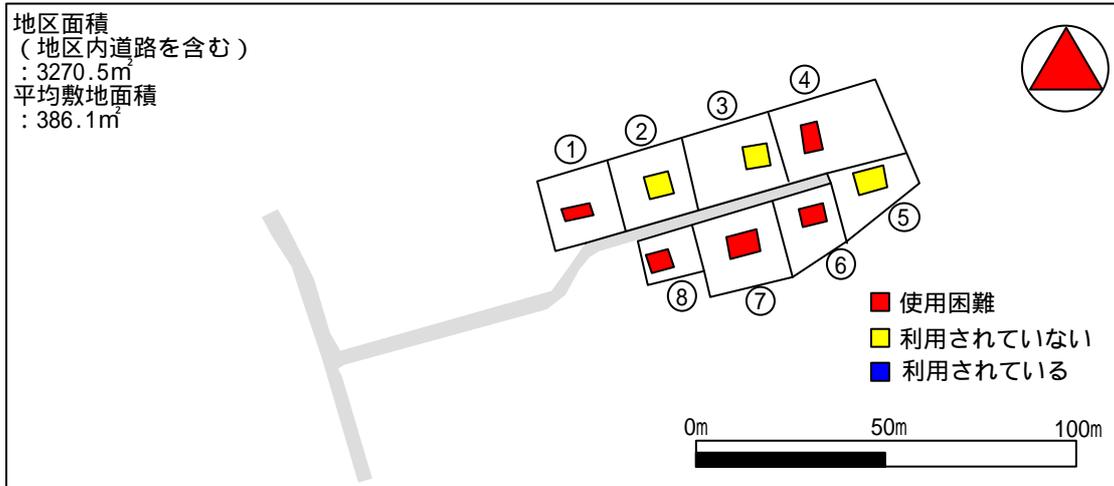
地区内



建物 4

旧大洋村青山-10

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1982年～1987年	土	2m未満	別荘 山林	山林	急傾斜地	井戸	アスファルト	4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用されていない	利用されている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	西方		
1	1											
2	1											
3	1											
4	1											
5	1											
6	1											
7	1											
8	1											
計		8 (100%)				2 (25.0%)		3 (37.5%)	2 (25.0%)	3 (37.5%)		

写真



地区内に至る道



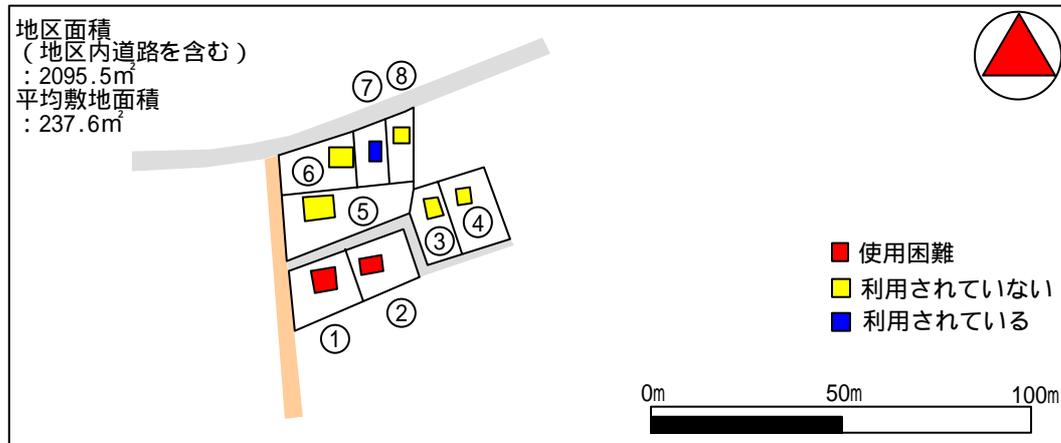
建物 7



建物 2

旧大洋村青山-11

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1982年～1987年	アスファルト	4m	畑 別荘	畑	平坦	井戸	アスファルト	4m	普通

建物レベル

建物番号	階数	建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						垣根					
2	1						垣根					
3	1						垣根					
4	1						垣根					
5	1						垣根					
6	1						垣根					
7	1						垣根					
8	1						垣根					
計		8(100%)						2(25.0%)		5(62.5%)	1(12.5%)	

写真



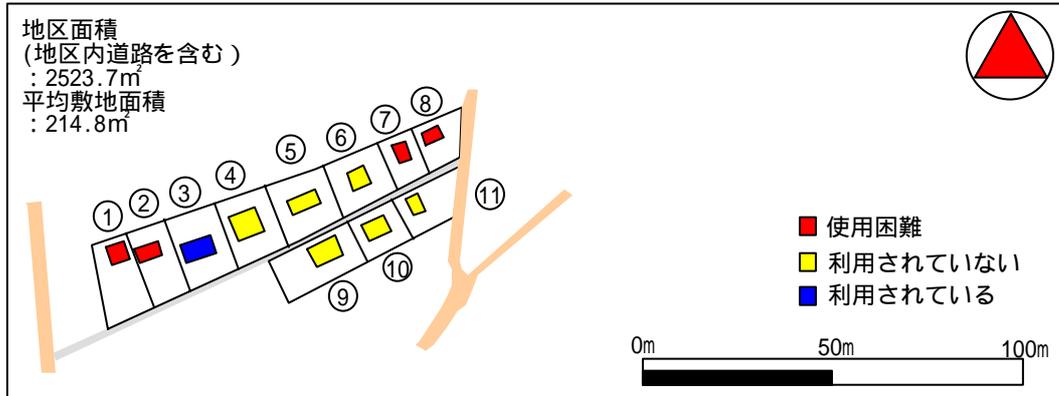
地区内道路



建物 1

旧大洋村青山-12

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1982年～1987年	じゃり	2m	畑 別荘地	雑種地	平坦	なし	アスファルト	2m	普通

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						垣根					
2	1						垣根					
3	2						塀					
4	1						垣根					
5	1						垣根					
6	1						垣根					
7	1						垣根					
8	1						垣根					
9	1						垣根					
10	1						垣根					
11	1						垣根					
計		10(90.9%)	1(9.1%)		1(9.1%)	1(9.1%)		4(36.4%)		6(54.5%)	1(9.1%)	

写真



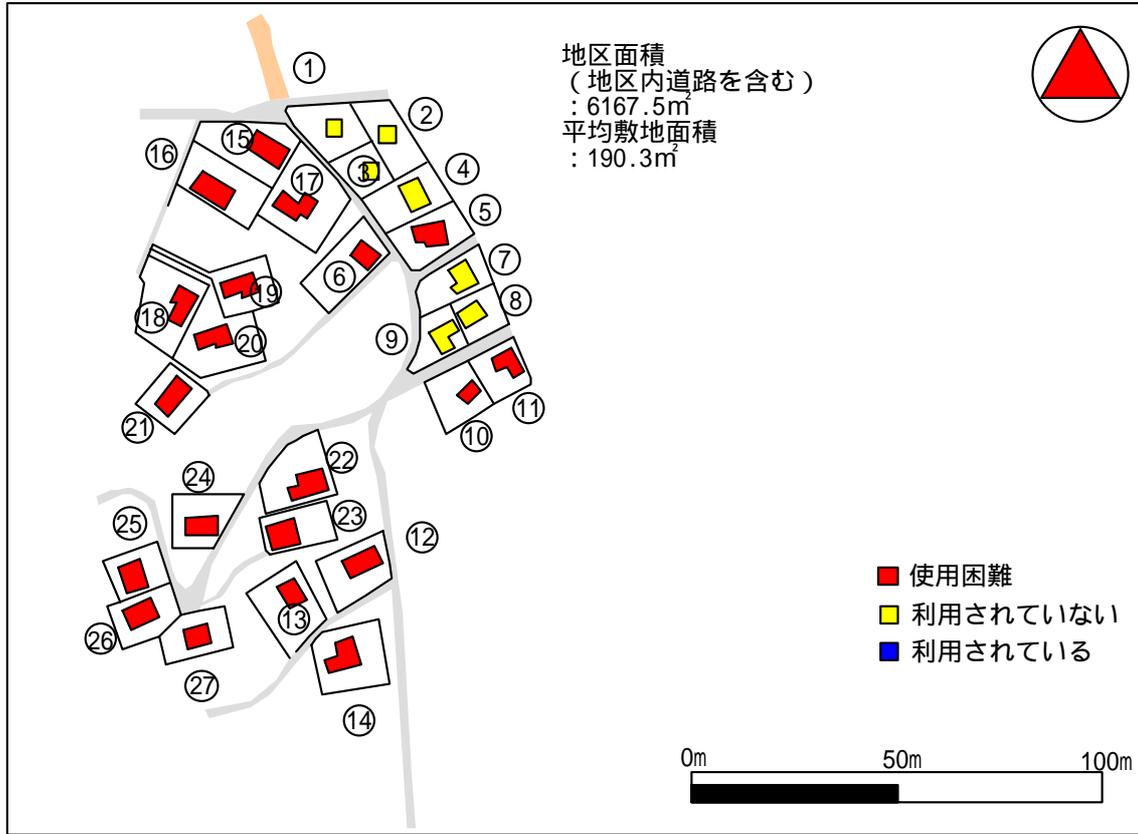
地区内に至る道



建物3.4

旧大洋村青山-13

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1982年～1987年	土	2m	畑 別荘 山林	雑種地 山林	傾斜地+一部急傾斜	井戸	アスファルト	2～4m	よくない

写真



地区内に至る道



地区内入り口看板

旧大洋村青山-13

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況				
		建土工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難		利用されていない	利用されている
簡易住宅	非簡易住宅	構造	植栽					両方			
1	1										
2	1										
3	1										
4	1										
5	1										
6	1										
7	1										
8	1										
9	1										
10	1										
11	1										
12	1										
13	1										
14	1										
15	1										
16	1										
17	1										
18	1										
19	1										
20	1										
21	1										
22	1										
23	1										
24	1										
25	1										
26	1										
27	1										
計		27(100%)				2(7.4%)	4(14.8%)	10(37.0%)	6(22.2%)	6(22.2%)	

写真



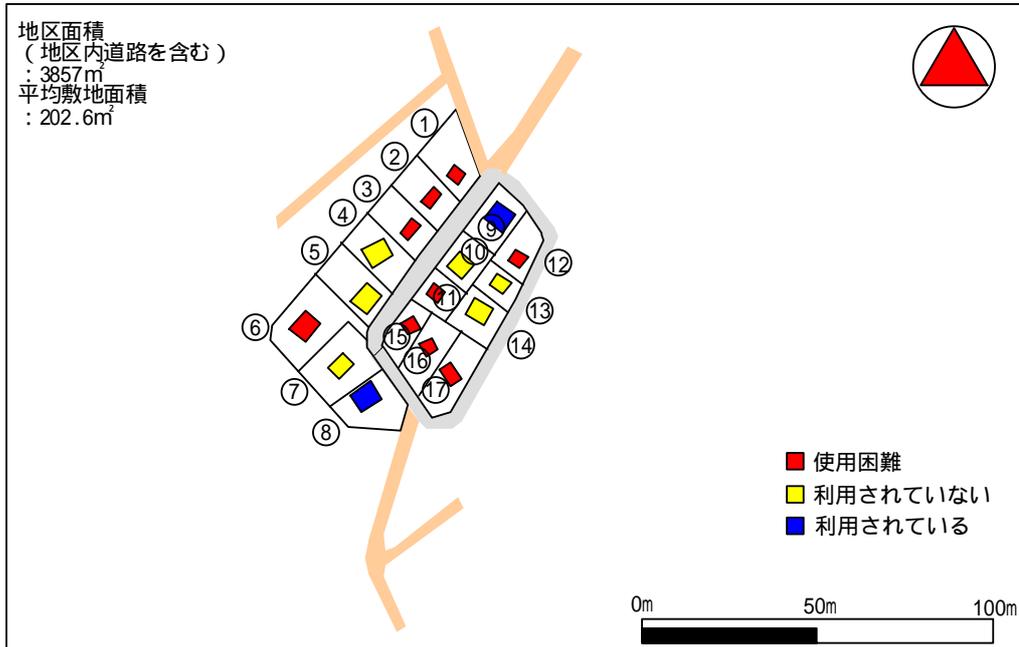
建物 7.8



建物 18

旧大洋村台濁沢-3

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1982年～1987年	土	2m未満	畑 別荘	畑	平坦	井戸	アスファルト	2～4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目						利用状況				
		建物の工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用されていない	利用されている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						垣根					
2	1						垣根					
3	1						垣根					
4	1						垣根					
5	1						垣根					
6	1						垣根					
7	1						垣根					
8	2						垣根					
9	2						垣根					
10	1						垣根					
11	1						垣根					
12	1						垣根					
13	1						垣根					
14	1						垣根					
15	1						垣根					
16	1						垣根					
17	1						垣根					
計		15(88.2%)	2(11.8%)		2(11.8%)	4(23.6%)		2(11.8%)	7(41.2%)	6(35.3%)	2(11.8%)	

写真



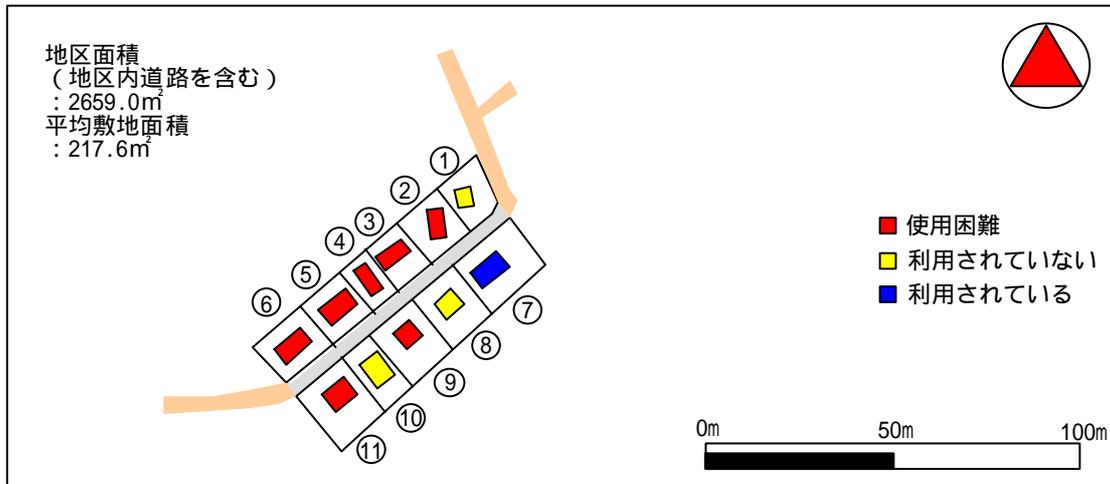
地区内
(建物1・9)

建物5



旧大洋村台濁沢-4

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1982年～1987年	土	2m未満	畑 別荘	畑	平坦	井戸	アスファルト	2～4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用されていない	利用されている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						垣根					
2	2						垣根					
3	1						垣根					
4	1						垣根					
5	1						垣根					
6	1						垣根					
7	2						垣根					
8	1						垣根					
9	1						垣根					
10	1						垣根					
11	2						垣根					
計		8(72.7%)	3(27.3%)		3(27.3%)	5(45.5%)		5(45.5%)	2(18.2%)	3(27.3%)	1(9.1%)	

写真



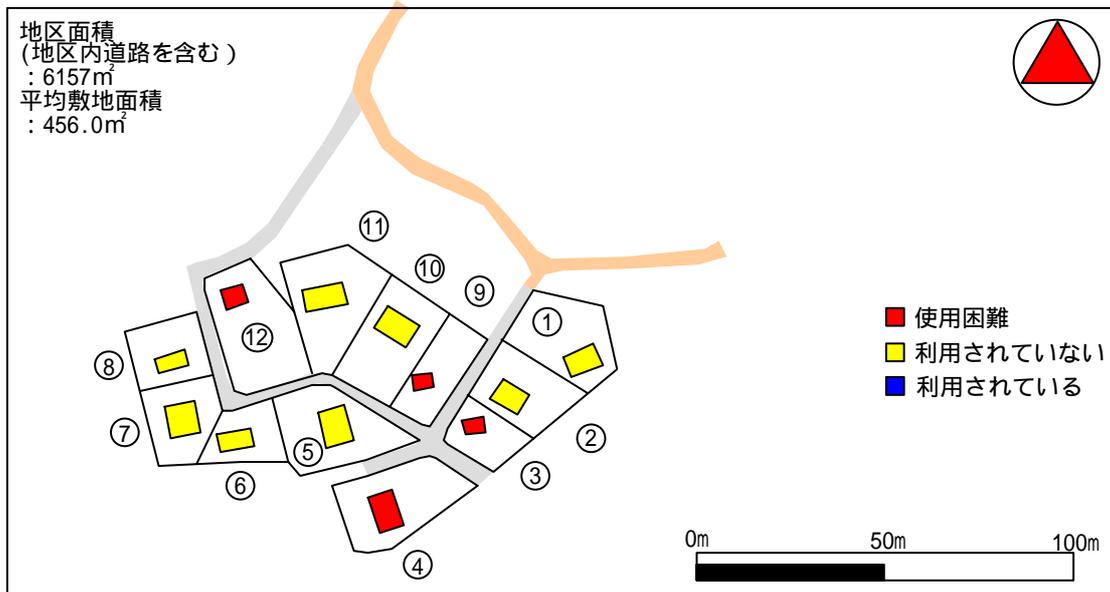
地区内



建物 11

旧大洋村台濁沢-5

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1982年～1987年	土	2m未満	畑 別荘 雑種地	山林	急傾斜地	井戸	アスファルト	2～4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用されていない	利用されている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						垣根					
2	1						垣根					
3	1						垣根					
4	1						垣根					
5	1						垣根					
6	1						垣根					
7	1						垣根					
8	1						垣根					
9	1						垣根					
10	2						垣根					
11	2						垣根					
12	1						垣根					
計		10(83.3%)	2(16.7%)		2(16.7%)	3(25.0%)				3(25.0%)		9(75.0%)

写真



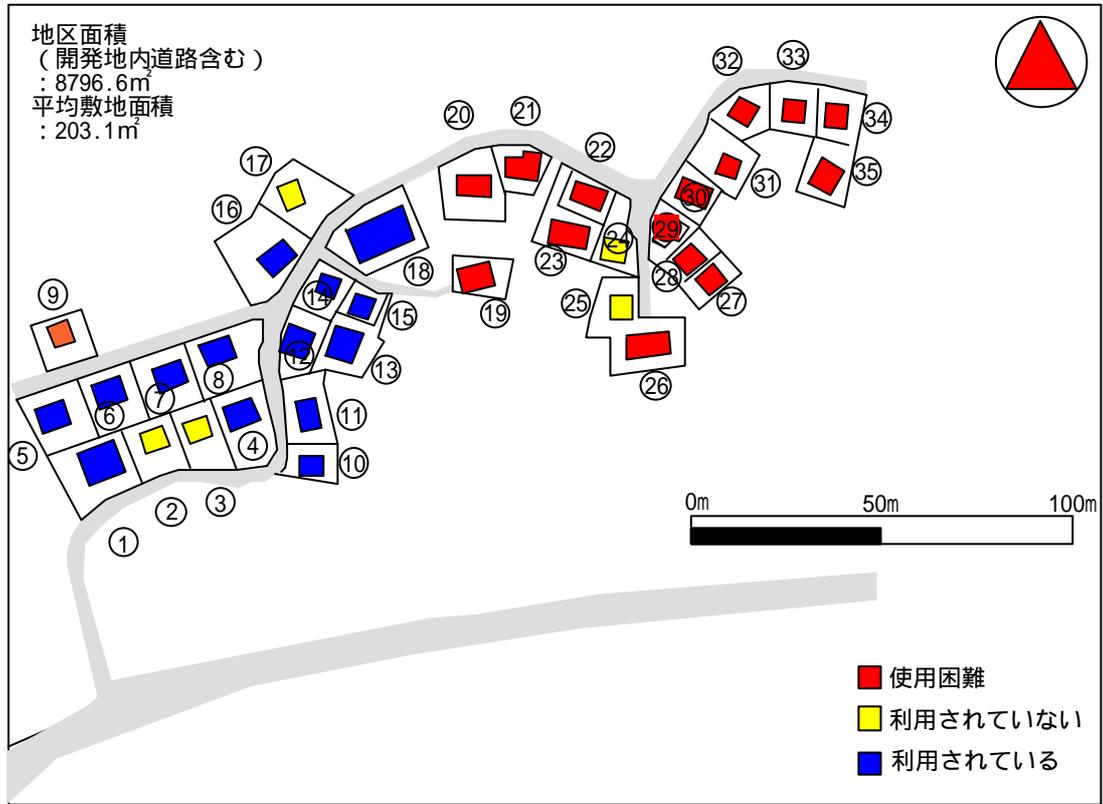
地区内



建物 12

旧大洋村大蔵-1

別荘団地図面



地区レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1982年～1987年	じゃり	2m未満	別荘	山林	傾斜	井戸	アスファルト	2～4m	よくない

地区写真



地区に至る道

建物 5



旧大洋村大蔵-1

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建土工法		危険建築	表札有無	建て替え	敷地境界	使用困難			利用されて いない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	2											
2	1											
3	1											
4	2											
5	2											
6	2											
7	2											
8	2											
9	1											
10	1											
11	1											
12	1											
13	1											
14	1											
15	1											
16	2											
17	2											
18	3											
19	1											
20	1											
21	1											
22	1											
23	1											
24	1											
25	1											
26	1											
27	1											
28	1											
29	1											
30	1											
31	1											
32	1											
33	1											
34	1											
35	1											
計		20(57.1%)	15(42.9%)	1(2.9%)	15(42.9%)	16(45.7%)		6(17.1%)	1(2.9%)	9(25.7%)	5(14.3%)	14(40.0%)

写真

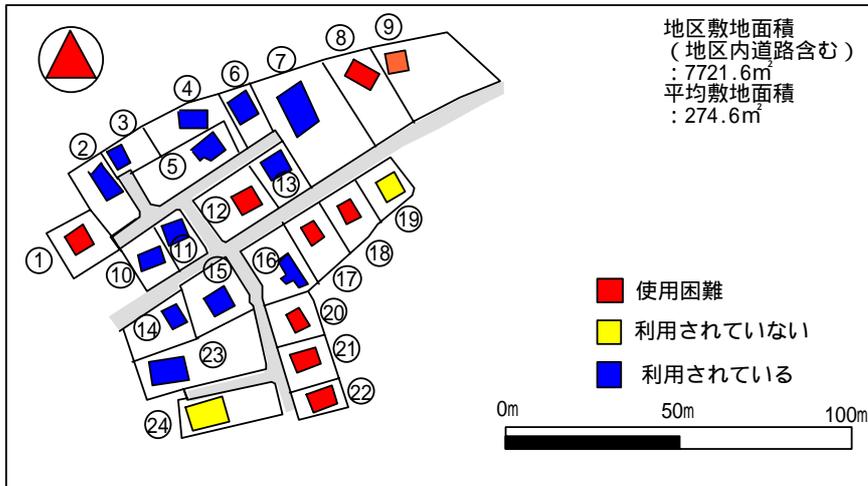


建物 プレハブ3階建て

建物 32

旧大洋村大蔵- 4

別荘地区内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1982年～1987年	土	2m未満	別荘	山林	平坦	一部水道	アスファルト	4m	良好

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目						利用状況					
		建物の工法		違法建築	表札有無	建て替え	敷地境界	使用困難			利用されて いない	利用されて いる	
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方			
1	1						なし						
2	2						垣根						
3	1						垣根						
4	1						垣根						
5	2						垣根						
6	1						垣根						
7	1						垣根						
8	1						垣根						
9	1						垣根						
10	1						垣根						
11	1						塀						
12	1						垣根						
13	1						垣根						
14	2						塀						
15	1						塀						
16	1						垣根						
17	1						垣根						
18	1						垣根						
19	2						垣根						
20	1						垣根						
21	1						垣根						
22	1						垣根						
23							垣根						
24							垣根						
計		10(41.7%)	14(58.3%)						2(8.3%)	4(16.7%)	4(16.7%)	1(4.2%)	13(54.1%)

写真



地区内(建物4・5あたり)



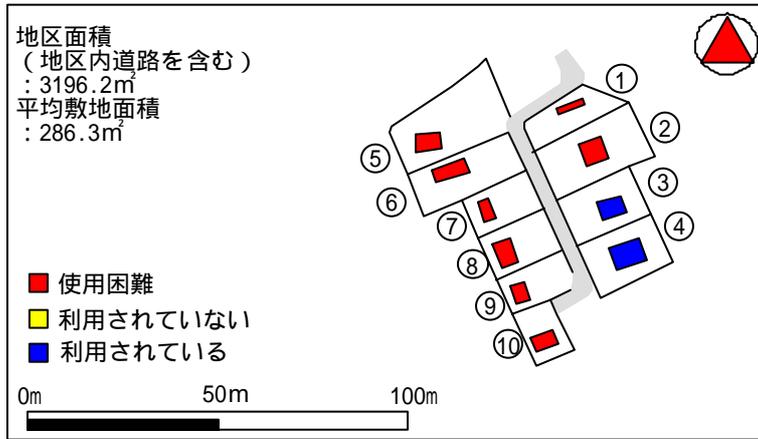
建物2



建物17

旧大洋村中居-1

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1982年～1987年	土	2m未満	農地+山林	雑種地	傾斜地	井戸	アスファルト	4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物の工法		危険建築	表札有無	建て替え	敷地境界	使用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1											
2	1											
3	1											
4	1											
5	1											
6	1											
7	1											
8	1											
9	1											
10	1											
計		8(80.0%)	2(20.0%)		3(30.0%)	2(20.0%)		2(20.0%)	6(60.0%)		2(20.0%)	

写真



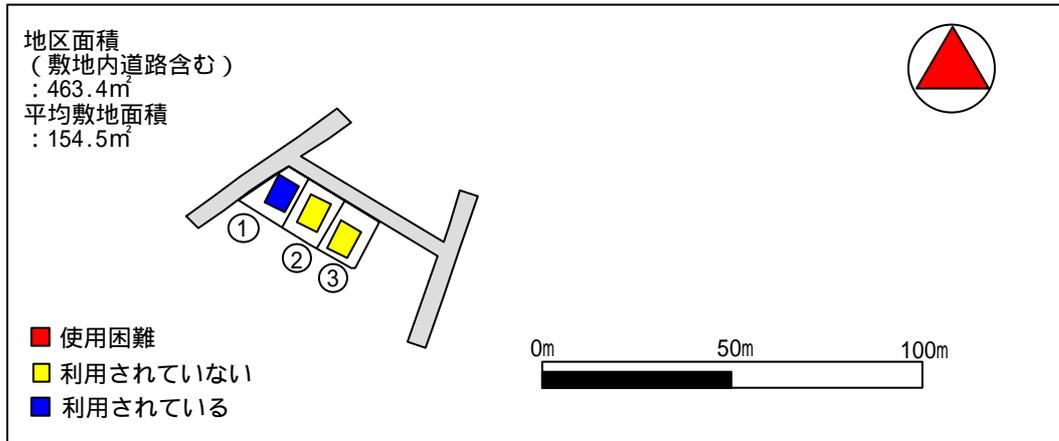
地区内写真
(建物3周辺)



建物5

旧大洋村汲上-1

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1988年～1993年	アスファル	4m	別荘	雑種地	平坦	井戸	じゃり	4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1											
2	1											
3	1											
計			3(100%)			1(33.3%)				2(66.7%)	1(33.3%)	

写真



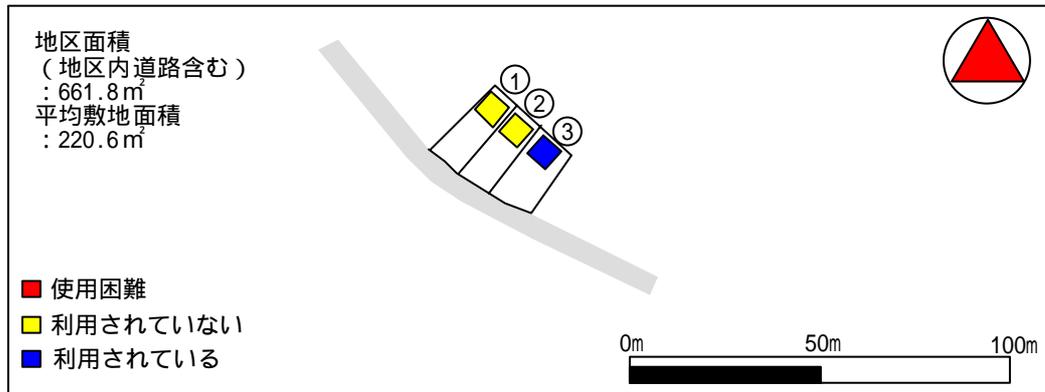
地区内



建物

旧大洋村汲上-8

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1988年 ~ 1993年	アスファルト	6m	宅地 別荘地 畑	畑	平坦	井戸			なし

建物レベル

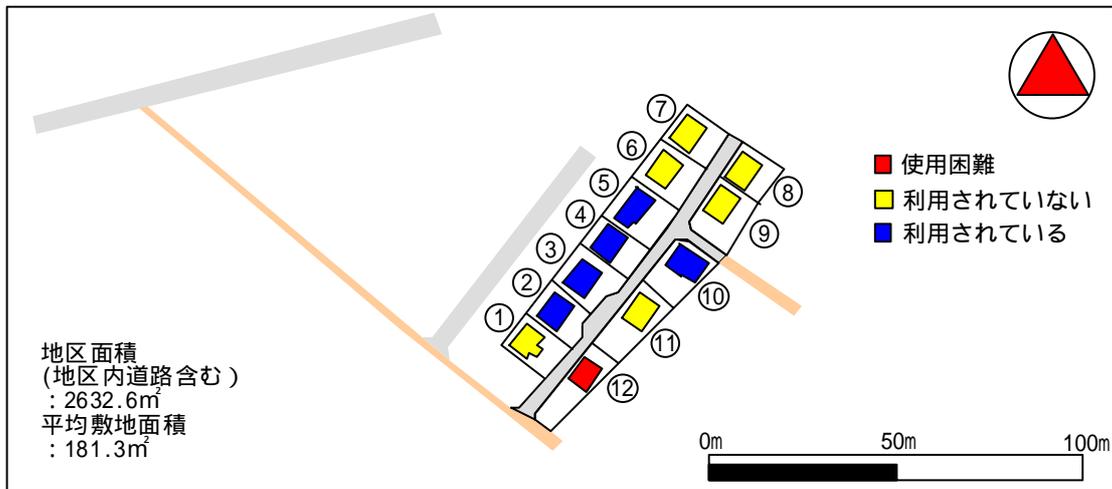
建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物の工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						塀					
2	1						塀					
3	1						塀					
計			3 (100%)				1 (33.3%)				2 (66.7%)	1 (33.3%)

写真



旧大洋村汲上-9

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1988年～1993年	じゃり	2m	宅地 畑 別荘	雑種地	平坦	井戸	アスファルト	2～4m	普通

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物の工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用されていない	利用されている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	2						掘					
2	2						掘					
3	2						掘					
4	2						掘					
5	2						掘					
6	2						掘					
7	2						掘					
8	1						掘					
9	1						掘					
10	2						掘					
11	2						掘					
12	2						掘					
計			12 (100%)		1 (8.3%)	1 (8.3%)		1 (8.3%)		6 (50.0%)	5 (41.7%)	

写真



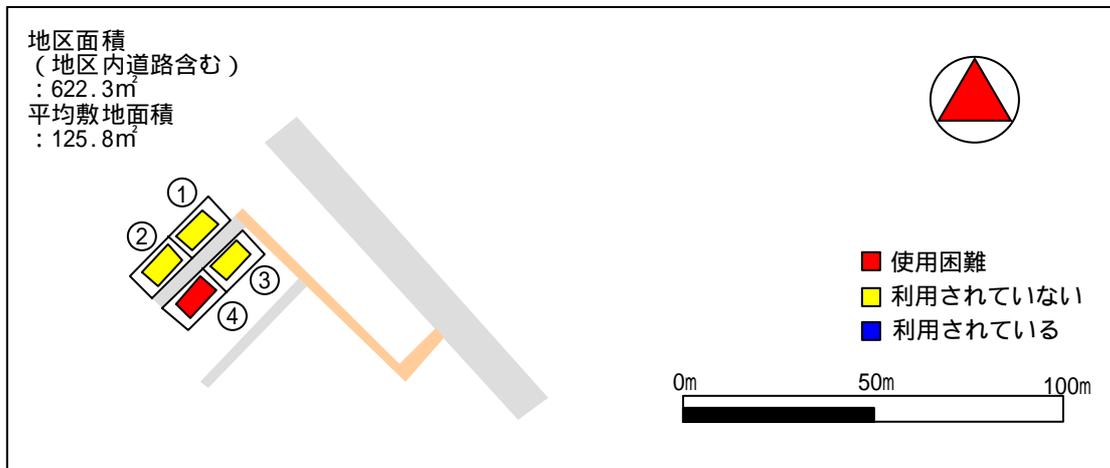
地区写真

建物 12



旧大洋村汲上-10

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1988年～1993年	土	2m	雑種地 別荘	雑種地	平坦	井戸	アスファルト	4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建土工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						垣根					
2	2						垣根					
3	2						垣根					
4	2						垣根					
5		3(75.0%)	1(25.0%)		1(25.0%)					1(25.0%)		3(75.0%)

写真



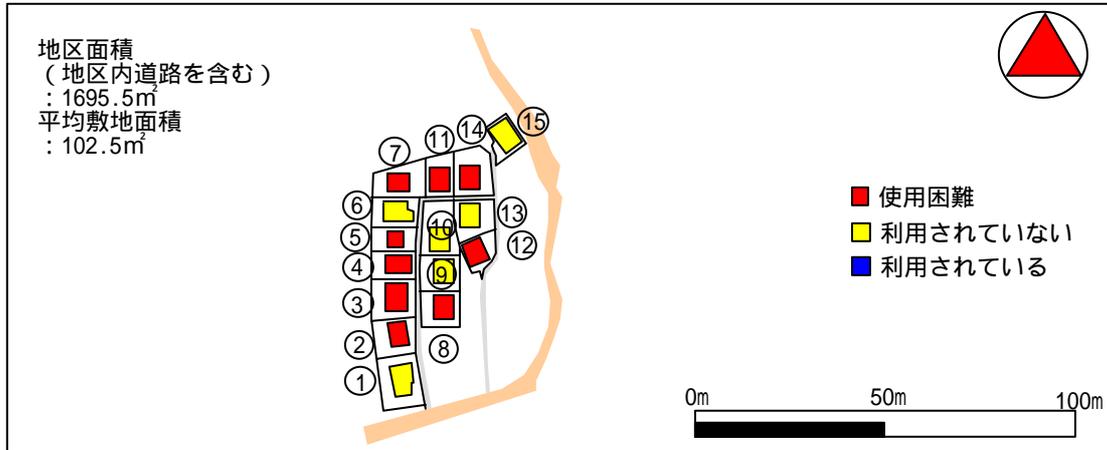
地区内に至る道



建物 1 . 2

旧大洋村上沢-2

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1988年～1993年	土	2～4m	山林 別荘	山林	急傾斜地	井戸	アスファルト	2m未満	悪い

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用されていない	利用されている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						垣根					
2	1						垣根					
3	1						垣根					
4	1						垣根					
5	1						垣根					
6	1						垣根					
7	1						垣根					
8	1						垣根					
9	1						垣根					
10	1						垣根					
11	1						垣根					
12	1						垣根					
13	1						垣根					
14	1						垣根					
15	1						垣根					
計		15(100%)						4(26.7%)	4(26.7%)	1(6.7%)	6(40.0%)	

写真



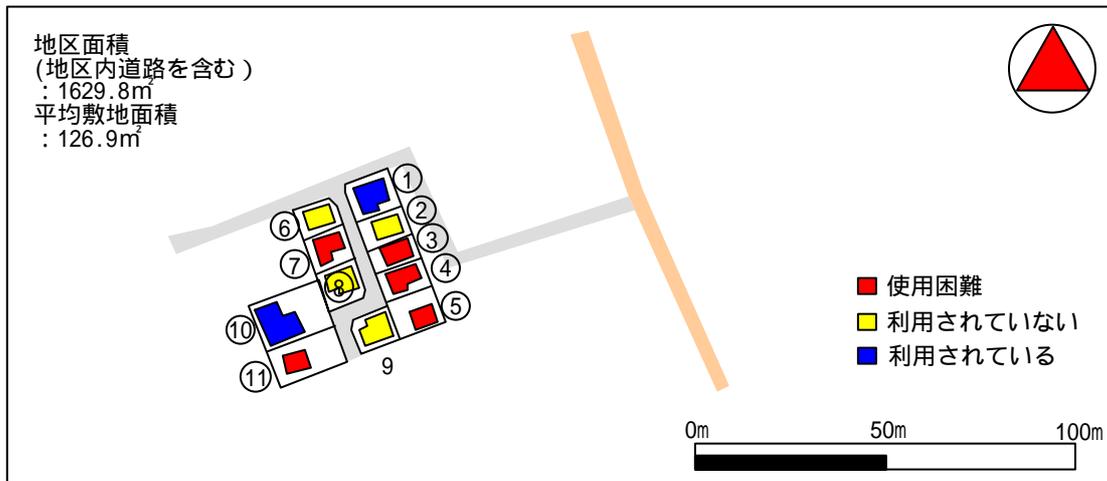
地区内に至る道 (建物 12 . 13 付近)



建物 2

旧大洋村上沢-1

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1988年～1993年	アスファルト	4m	別荘 山林	雑種地	傾斜地	井戸	アスファルト	4m	普通

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						垣根					
2	1						垣根					
3	1						垣根					
4	1						垣根					
5	1						垣根					
6	1						垣根					
7	1						垣根					
8	1						垣根					
9	1						垣根					
10	1						垣根					
11	1						垣根					
計		10(90.9%)	1(9.1%)		1(9.1%)	1(9.1%)		4(33.3%)	1(9.1%)	4(33.3%)	2(18.2%)	

写真



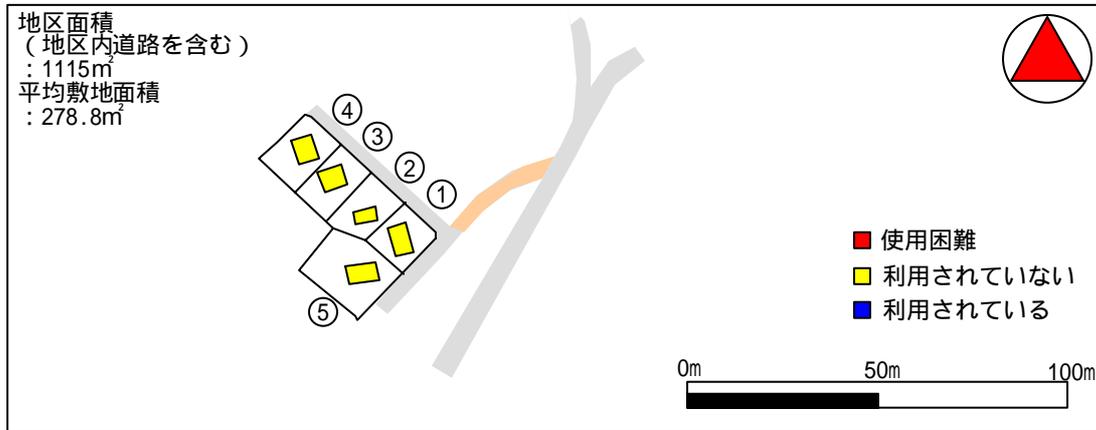
地区内建物 9



建物 11

旧大洋村青山-9

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1988年～1993年	土	2m	別荘	雑種地	平坦	井戸	アスファルト	4m	普通

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用されていない	利用されている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						なし					
2	1						なし					
3	1						なし					
4	1						なし					
5	1						なし					
計		5(100%)									5(100%)	

写真



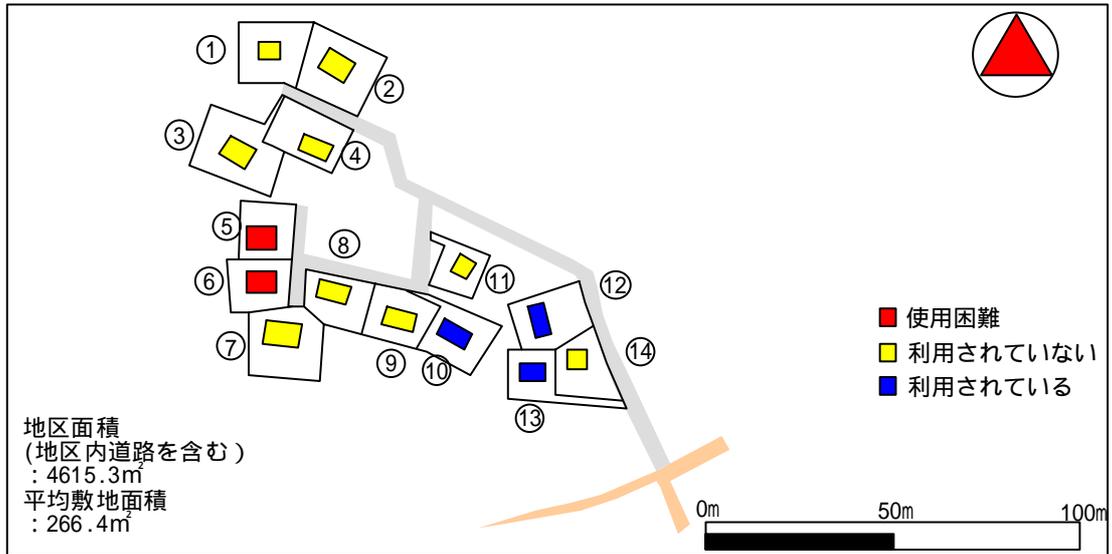
地区内に至る道



建物1・2・3

旧大洋村台濁沢-2

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1988年～1993年	土	2～4m	畑 別荘 雑種地	雑種地	急傾斜地	井戸	アスファルト	2～4m	よくない

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目						利用状況					
		建物の工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用され ていない	利用され ている	
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方			
1	2												
2	2												
3	2												
4	2												
5	2												
6	2												
7	2												
8	2												
9	2												
10	2												
11	2												
12	2												
13	2												
14	2												
計		14(100%)					1(7.1%)		2(14.3%)			9(64.3%)	3(21.4%)

写真



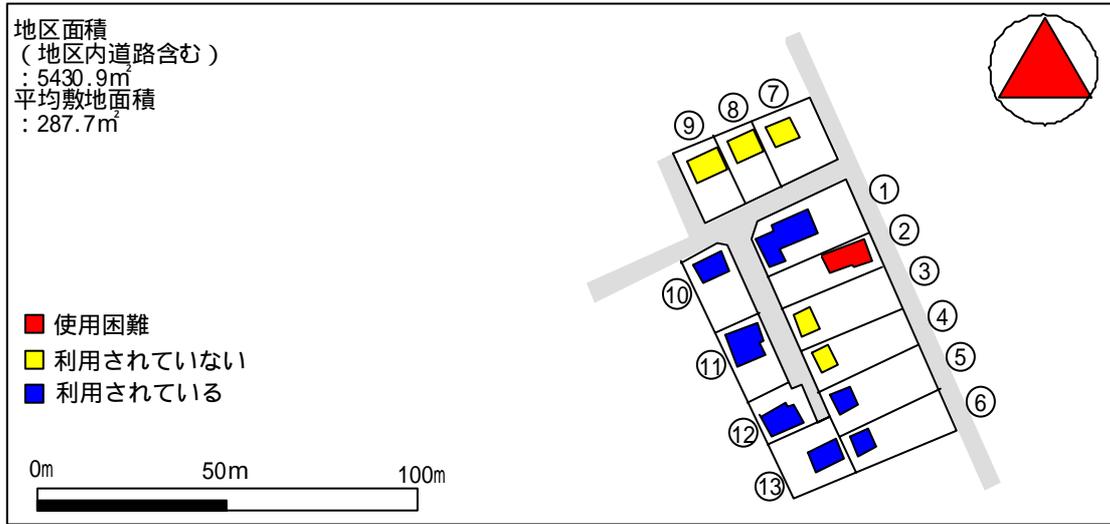
地区内（建物 5.6.8 周辺）

建物 1.2

建物 11

旧大洋村台濁沢-1

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1988年～1993年	じゃり	4m	畑 別荘	畑	平坦	一部水道	アスファルト	4m	良好

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目						利用状況				
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	2						塀					
2	2						垣根					
3	2						垣根					
4	2						垣根					
5	2						垣根					
6	2						垣根					
7	2						塀					
8	2						塀					
9	2						塀					
10	1						塀					
11	1						塀					
12	2						塀					
13	2						塀					
計			13(100%)				13(100%)	1(7.7%)			5(38.5%)	7(53.8%)

写真



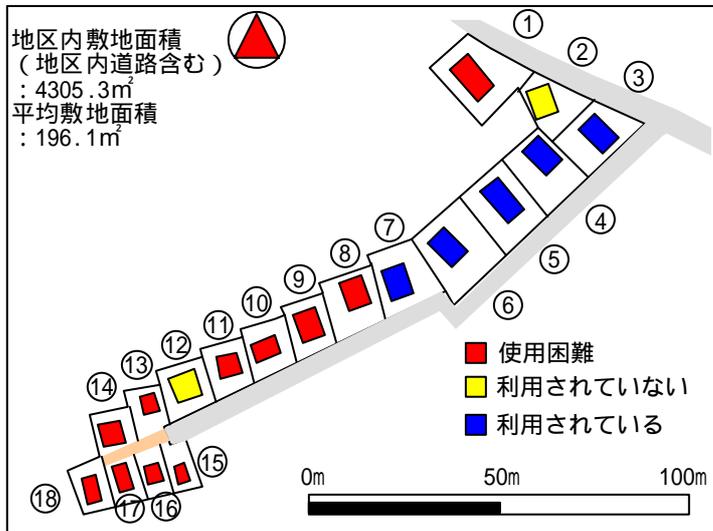
地区内

建物7



旧大洋村大蔵-2

別荘地区図面



地区レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1988年～1993年	じャリ	2m未満	別荘	山林	傾斜地	井戸	アスファルト	4m	ふいつう

建物レベル

建物番号	階数	建物工法		危険建築	表札有無	建て替え	敷地境界	使用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						垣根					
2	1						塀					
3	2						塀					
4	2						塀					
5	2						垣根					
6	2						塀					
7	1						垣根					
8	1						垣根					
9	1						垣根					
10	1						垣根					
11	1						垣根					
12	2						垣根					
13	1						垣根					
14	1						垣根					
15	1						垣根					
16	1						垣根					
17	1						垣根					
18	1						垣根					
計		12(66.7%)	6(33.3%)					6(33.3%)	5(27.8%)	2(11.1%)	5(27.8%)	

写真



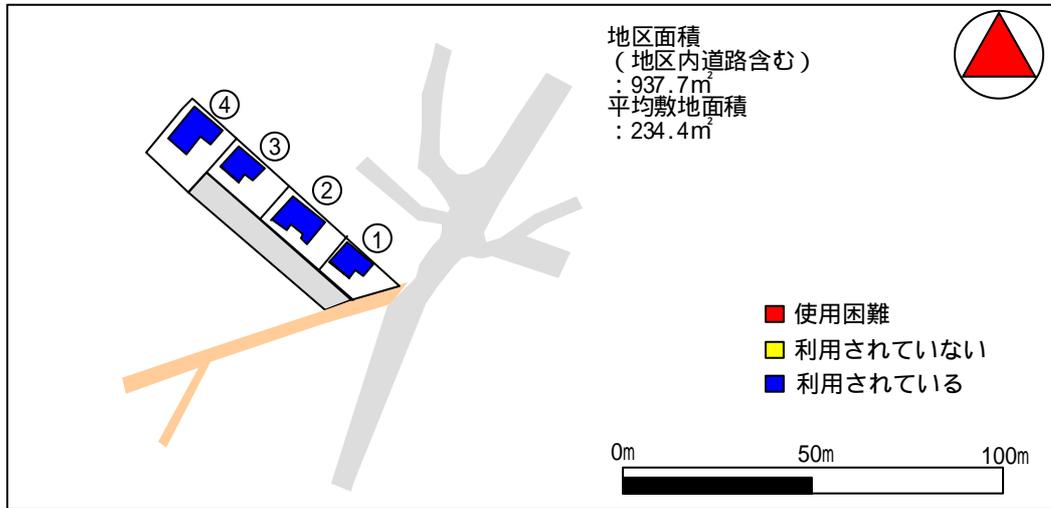
地区内(建物 17.18)

建物 8.9



旧大洋村汲上-2

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1994年～1999年	土	4m	畑 集落 別荘	雑種地	平坦	水道	アスファルト	6m	良好

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						塀					
2	1						塀					
3	1						塀					
4	1						塀					
計			4(100%)			3(75.0%)						4(100%)

写真

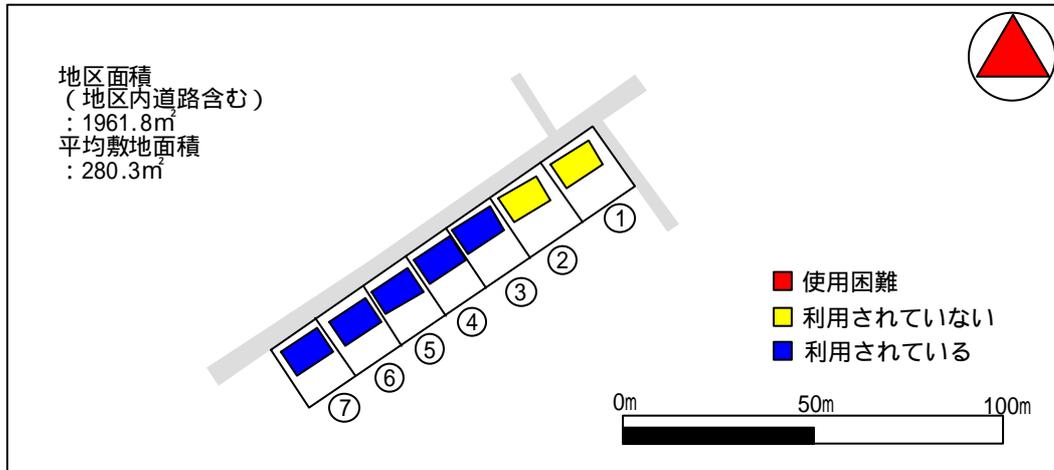


地区内

建物 1

旧大洋村汲上-6

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1994年～1999年	アスファルト	4m	民家 畑	畑	平坦	一部水道	なし		

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目						利用状況				
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	2						堀					
2	2						堀					
3	2						堀					
4	2						堀					
5	2						堀					
6	2						堀					
7	2						堀					
計			7 (100%)				7 (100%)				2 (28.6%)	5 (71.4%)

写真

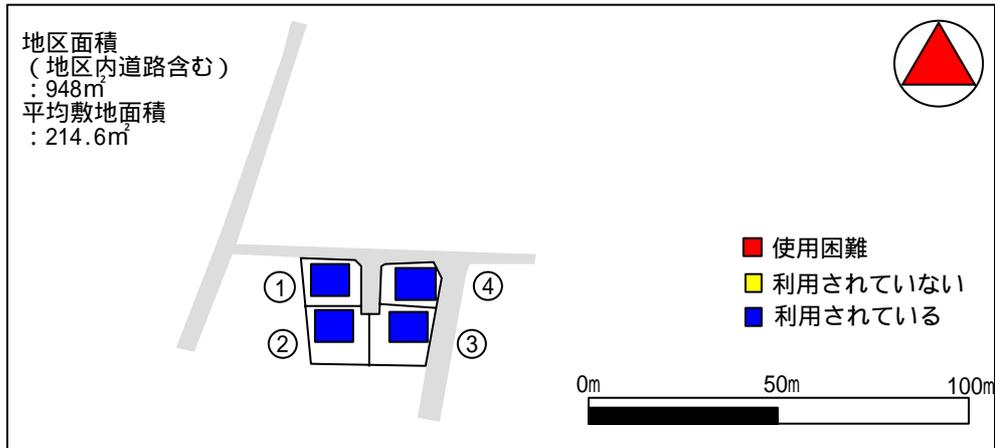


別荘団地

建物 2

旧大洋村汲上-7

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1994年～1999年	アスファルト	2m	宅地 別荘 畑	畑	平坦	水道	アスファルト	4m	良い

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目						利用状況				
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						塀					
2	1						塀					
3	1						塀					
4	1						塀					
計			4(100%)				4(100%)					4(100%)

写真



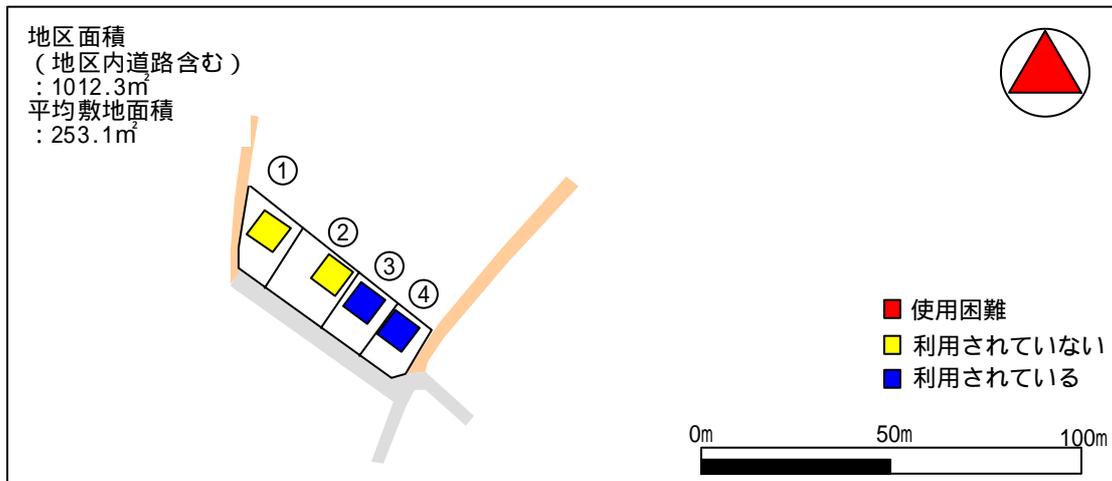
別荘団地



建物4

旧大洋村汲上-11

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1994年～1999年	土	2m	雑種地 別荘	雑種地	平坦	井戸	なし		

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況				
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難		利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽		
1	1										
2	1										
3	1										
4	1										
計			4(100%)			2(50.0%)			2(50.0%)	2(50.0%)	

写真



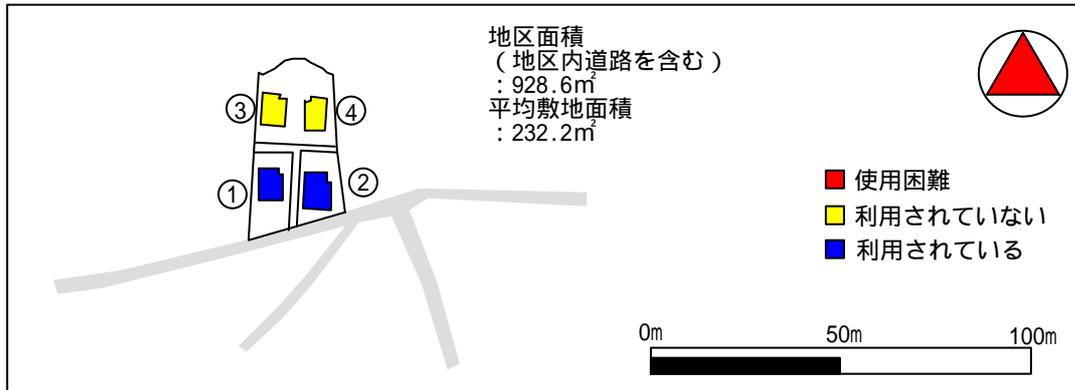
団地（建物 3.4 周辺）



建物 2

旧大洋村飯島-1

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
1994年～1999年	アスファルト	4m	宅地 畑	畑	平坦	井戸	なし		

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用されて いない	利用されて いる
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						垣根					
2	1						垣根					
3	1						垣根					
4	1						垣根					
計			4(100%)			2(50.0%)					2(50.0%)	2(50.0%)

写真



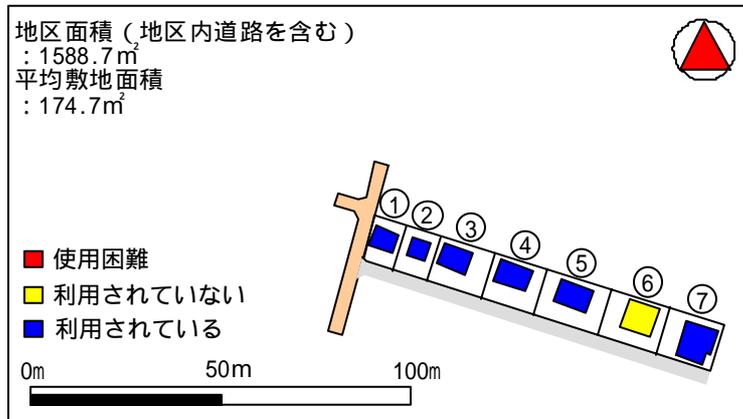
団地写真



地区内

旧大洋村汲上-3

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
2000年～2005年	土	2～4m未満	宅地 別荘 山林	雑種地	平坦	一部水道	アスファルト	4m	よい

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況				
		建土工法		違法建築	表札有無	建て替え	敷地境界	使用困難		利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽		
1	2										
2	2										
3	2										
4	2										
5	2										
6	2										
7	2										
計			7(100.0%)			6(85.7%)				1(14.3%)	6(85.7%)

写真



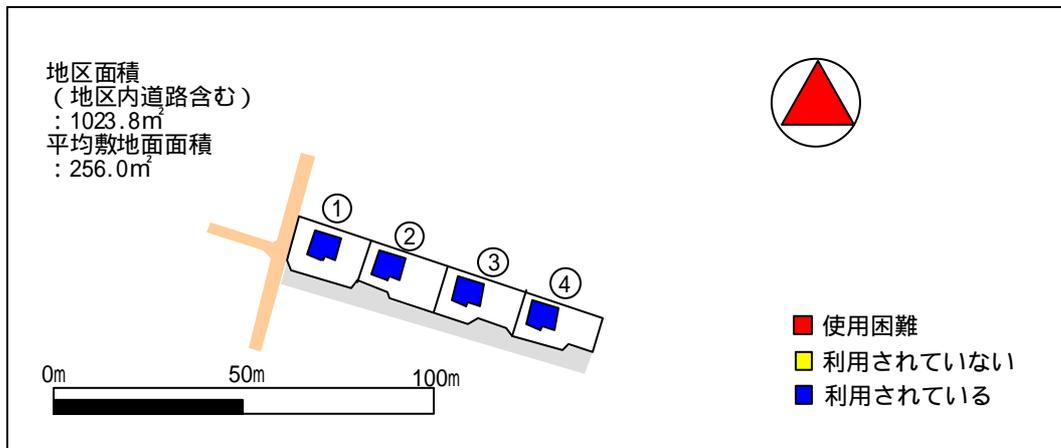
地区内写真



建物 1

旧大洋村汲上-4

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
2000年～2005年	じゃり	4m	別荘	雑種地	平坦	水道	アスファルト	4m	良い

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況					
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1											
2	1											
3	1											
4	1											
計			4(100%)									4(100%)

写真



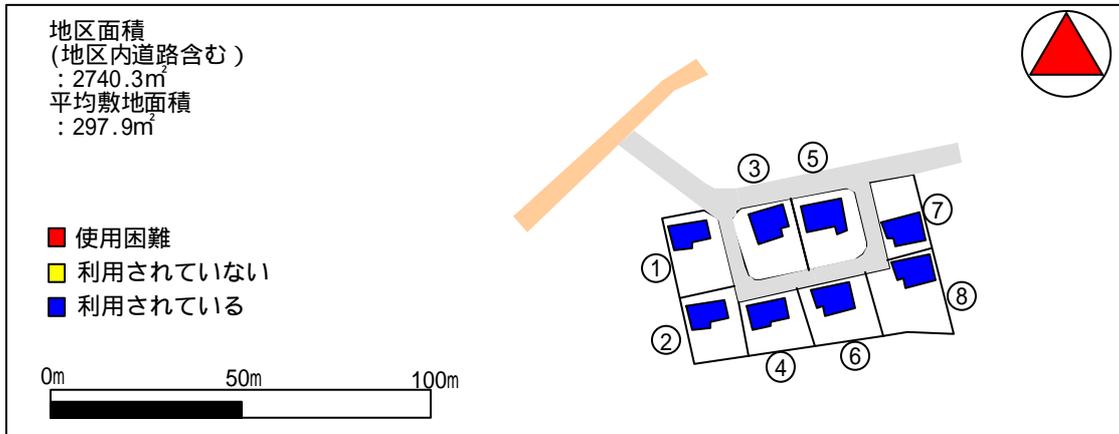
地区内



建物 2

旧大洋村汲上-5

別荘団地内図面



別荘レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
2000年～2005年	じャリ	4m	別荘 畑	畑	平坦	水道	アスファルト	4m	良い

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目						利用状況				
		建物工法		危険建築	建て替え	表札有無	敷地境界	利用困難			利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽	両方		
1	1						垣根					
2	1						垣根					
3	2						垣根					
4	1						垣根					
5	2						垣根					
6	1						垣根					
7	1						垣根					
8	1						垣根					
計			8(100%)				7(87.5%)					8(100%)

写真



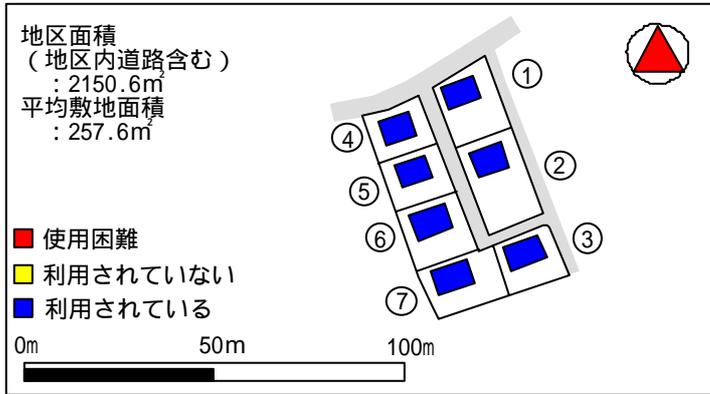
地区写真



地区内

旧大洋村上幡木-2

別荘団地内図面



団地レベル

年代	地区内に至る道路		周辺の利用	従前の地目	敷地形状	上水	地区内道路		
	舗装状況	幅員					舗装状況	幅員	管理状況
2000年～2005年	アスファルト	6m以上	集落+畑	畑	平坦	水道	アスファルト	4m	良好

建物レベル

建物番号	階数	建物基礎項目					利用状況				
		建物の工法		違法建築	表札有無	建て替え	敷地境界	使用困難		利用され ていない	利用され ている
		簡易住宅	非簡易住宅					構造	植栽		
1	1					垣根					
2	1					垣根					
3	1					垣根					
4	1					垣根					
5	1					垣根					
6	1					垣根					
7	1					垣根					
計			7 (100%)		3 (42.9%)						7 (100%)

写真



地区全体



地区内写真

謝辞

まず初めに、修士1年次から現在までに至るまでの約2年間、浅学な私の都市計画・建築の知識と心を現場で、実践を通じて伝授して頂いた小場瀬令二教授に感謝いたします。

大村先生、藤川先生、吉田友彦先生には有益なご指導、ご助言を賜りました。

ヒアリング・資料収集に際しては、茨城県旧鹿島郡大洋村の皆様に変にお世話になりました。

同期のシス情のみんなは、良き友、良きライバルとして刺激と喜びを共有し、私にとっては非常に有益で楽しい2年間で過ごせたと感じております。とくに戦友、石井君とは前大学から6年間、苦楽を共にし、色濃い生活を送れました。感謝しています。これからもよろしく。

そして何より、我が小場瀬道場の皆様。様々なご助言はもちろん、あふれんばかりの活気と共に分かち合った喜びや楽しみは、私の大学院生活においてかけがえのないものとして脳裏に刻み込まれております。小場瀬先生をはじめとする小場瀬道場のメンバーの一員として所属できたことを誇りに思います。昨年度の、高橋先輩、花澤先輩、関口先輩、綾子先輩、都市計画とは、論文とはといった私が研究を進めていく上でのお手本を示していただきありがとうございます。研究の枠を超え、人生の生き方について背中語って頂きました。都城市の新保さん、人生の先輩としてのご指導。ありがとうございます。同期の大澤さん、私の研究熱を注入して頂きありがとう。池田さん、いつもあなたのおかげで研究室はハイテンションでした。ありがとう。河瀬さん、実はかなりのムードメーカーでした。ありがとう。倉島さん、いつまでも倉島裕子でいてください。ありがとう。張さん、CGうますぎ。ありがとう。三國君、6年間一緒でしたね、これからもよろしく。ありがとう。水谷さん、やっぱり変り者だけど、それが刺激的でした。ありがとう。M1の伊藤君、2年間の付き合いですね。伊藤イズムの一部は私の体内に注入されています。ありがとう。小野木君、あなたの笑顔は癒されます。ありがとう。清水先生、先生のご指摘、顔を見るたびに公私にわたり気合が入りました。ありがとうございます。4年生の荒川君、忘れそうになったものをたくさん思い出させてくれました。ありがとう。潮田君、とにかくがんばれ。ありがとう。清水君、やればできる子だと信じています。ありがとう。都城市の丸山さん、様々な公私にわたるご指摘、これからの私のバイブルです。ありがとうございます。我が小場瀬研究室は、かなり個性派の面々が、それぞれの物事の本質に迫ろうとし、切磋琢磨していく。そのエネルギーが私の潤滑油になり、「楽しくがんばれる」、どれだけ私にとって救いになったかわかりません。論文もなんとか書きあげることができました。合宿、飲み会たのしかったあ。それらの思いでは、私の一生かけがえのない宝として残っていくと思います。

これらの方々と接することがなかったら、現在の私には至らなかったと思います。特に指導教官である小場瀬先生無くして、このように論文という一つの形仕上げることはできなかったと思います。先生には私自身の研究に限らず、都市計画・まちづくりを行うとはどういうことか。社会の仕組みとは、面白いとは何か等々、幅広い知識と経験からの哲学を実際に体感する事で、学ばせて頂きました。本当に心から感謝と、お礼申し上げます。

私の大学院進学に理解を示し、惜しまず援助をしていただいた両親、途中から家計を支えてくれた姉には心から感謝をいたします。

最後に、この論文を亡き父に捧げます。ありがとうございました。