

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 (1) —

松 村 直 道

1 鹿島開発後の土地投機と「ミニ別荘」開発の契機

鹿島開発における工業用地の先行取得のため、いわゆる「6・4方式」といわれる土地の提供方式が採用され、工業用地の取得に大きな力を発揮したことは周知の事実である。しかし、その際、農民に渡す代替え用地の不足のために、県の鹿島開発組合が「念書」を発行し、その「念書」をめぐる土地の売買が周辺の地域を巻き込んで展開されることになった。

本稿で扱う「ミニ別荘」（これは現地鹿島郡大洋村における小規模住宅開発の俗称であるが、そのまま使用したい）の開発問題は、「念書」問題に端を発し、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および住宅地用地の先行取得（第一次土地ブーム）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年代に入って、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。これが今日に至る別荘造成の拡大と乱開発を招いた背景には、次のような事情がある。第一に、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」が首都圏の市民から注目されだしたこと。第二に、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は、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。第三に、昭和50年代半ば以降の首都圏での地価の再上昇と資産形成ないし持ち家ブームの中で、投機の対象、セカンドハウス、老後の生活対策等として、「ミニ別荘」の「需要」が急速に拡大したことである。

第四に、「ミニ別荘」が低価格で販売されてきた制度的な背景として、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、大洋村宅地開発指導要綱（昭和54年1月1日施行）によって、事実上、規制措置がないままに無秩序な開発が進められてきたことがある。

以上に加えて、鹿島灘海浜リゾートプラン等の開発促進要因、大洋村宅地開発規制条例（昭和62年2月施行）等の開発規制要因があるが、これらについては後に検討したい。

「ミニ別荘」開発問題は、鹿島開発後の後背地開発という枠組みの中で、鹿島臨界工業地帯の動向および首都圏の住宅問題、四全総とリゾート開発計画等、をふまえて分析をせねばならないが、本稿では、そうした枠組みを自覚しながら、「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、調査データにしたがって明らかにしたい。

2 「ミニ別荘」調査研究の枠組み

イ 課題の設定と調査計画

前章の事実過程をふまえて、「ミニ別荘」問題に接近するためには次の4領域からのアプローチが必要である。第一に、農地・山林の移動、売買と所有の形態の展開過程の分析。第二に、農民の営農意識・土地所有意識の分析。第三に、「ミニ別荘」購入者の行動過程の分析。第四に、行政側の対応、とりわけ、外部からの開発圧力と自治的な地域社会形成をめぐる政策の計画・実施過程の分析。

本稿は、第三の領域に限定した調査研究である。この調査は「新大洋村総合計画」（昭和62年策定）における、「当面する諸問題」を共通認識として、大洋村企画課と茨城大学松村研究室の協同で実施されたものである。昭和62年7月に調査計画の基本を決定し、8月から9月にかけて現地資料の蒐集と調査票の検討が行なわれ、10月に標本調査が実施された。翌年1月から、現地に「定住」している別荘住民の聞き取り調査が開始され、現在に至っている。

調査票の設計にあたっては、1 別荘の取得時期と購入した企業、2 別荘取得の契機と資金、3 別荘の規模と別荘の利用形態、4 別荘の居住環境、5 老後の生活設計、6 行政への要望と村づくりへの参加、7 フェイスシート、の7領域群を用いた。

ロ 調査対象者の基本的属性

最初に、調査対象者の母集団について、若干の考察をしたい。「ミニ別荘」の建設は表1にみるように、昭和50年代に入って開始され、57年以降に急激に増大している。61年末現在、造成区画の総数は6,344に達し、住宅の建設総戸数は3,377となっている。その内

表1 ミニ住宅建築(宅地造成)年度別状況調べ

昭和61年12月31日現在

年次	戸数	団地の数	区画の数	面積
50	24	3	66	13,746
51	15	1	18	1,830
52	134	13	203	38,073
53	113	16	166	42,777
54	269	26	313	91,813
55	272	30	333	89,365
56	140	17	164	45,119
57	483	55	659	186,440
58	500	71	790	210,125
59	479	63	1,094	244,592
60	585	124	1,260	304,925
61	363	109	1,278	211,285
合計	3,377	528	6,344	1,480,090

単位 戸・ m^2

表2 大字別宅地開発状況

昭和61年12月31日現在

大字	面積	団地数	区画数	戸数
台濁沢	69,583	35	337	164
二重作	171,767	64	725	390
青山	138,676	55	583	372
汲上	125,116	60	629	290
梶山	313,248	92	1,179	675
阿玉	109,515	34	465	208
大蔵	155,038	44	651	292
札	24,547	5	64	20
中居	119,078	31	423	274
飯島	49,377	20	251	143
上幡木	104,331	43	407	252
上沢	99,814	45	630	297
合計	1,480,090	528	6,344	3,377

単位 戸・ m^2

住民登録は104世帯、176人にすぎない。「ミニ別荘」がいかに大きな地域問題になっているかは、村の総世帯数2,476（昭和61年4月現在）と比較すれば、一目瞭然である。

「ミニ別荘」が村内全域にわたって分散・乱開発されている様は、表2によく示されている。

母集団である「ミニ別荘」取得者の規定は、「造成形態」から判断し、その所有者をリストアップして行なった。この母集団から、住民登録世帯を除いた3,027人が本調査の対象者として抽出された。調査の方法は郵送法を用いて行なわれ、有効回答者の数は、

1,972人（65.1%）である。

回答者の主な基本的属性は、次のとおりである。

性 別：男64.2% 女33.4%

年 齢 別：20代1.8% 30代15.3% 40代33.7% 50代25.9% 60歳以上22.1%

現 住 地 別：東京都45.9% 神奈川県11.2% 千葉県19.2% 埼玉県16.5%

その他・不明3.6%

家族類型別：若年夫婦1.8% 若年・親家族9.3% 若年・子のみ家族5.3%

中年夫婦9.7% 中年・親家族28.7% 中年・子のみ家族17.4%

高年夫婦7.3% 高年・親家族6.4% 高年・子のみ家族5.6%

※ここで、「若年」、「中年」、「高年」とは、「ミニ別荘」購入者本人の年齢が、それぞれ20～30代 40～50代 60歳以上をさし、「夫婦」、「親家族」、「子のみ家族」とは、それぞれ購入者本人と配偶者のみの夫婦、親のいる家族、子供しかいない家族をさしている。

別荘購入年：昭和45年以前0.6% 同46～50年2.7% 同51～55年22.0%

同56～60年58.9% 同61年以降15.0%

基本属性の主な特徴をみると、年齢では40代以上が多く、現住地は首都圏の4都県で実に96%を占めている。家族類型では「中年・親家族」（購入者が30～40代で、親のいる家族）が約3割を占め、高齢化社会との関わりを想起させる。別荘の購入年は、表1でみたように昭和57年以降に著しく集中している。

3 「ミニ別荘」購入の契機と資金

イ 別荘情報と購入の意志決定

別荘の取得行動を考察する場合、どのような契機によって動機づけられ、さらに意志決定がなされるかは、その後の別荘の利用形態や村の生活との関わりを大きく規定することになる。そこでここでは、別荘の取得者が最初に接した別荘情報の媒体・メディア、および意志決定の主な背景となる別荘の利用計画について考察したい。

表3によれば、「全体」で最も利用された最初の情報源は「チラシ」76.0%、次が「新聞（一般誌）」24.8%、「近所・親戚・友人」13.2%であり、「不動産・金融関係」3.1%や「住宅専門誌」0.4%の利用が著しく少ない点に大きな特徴がある。聞き取りのなかでも、チラシ→現地見学会→その場で決定→購入契約、といったかなり短絡的な意見が聞かれたが、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づけの少ない点に、「ミニ別荘」購入契機の特異性がある。

次に表3から、購入時期との関係でみると、「チラシ」は昭和50年以前はやや利用度が

低く、逆に「不動産・金融関係」や「近所・親戚・友人」の比率が相対的に高い。「新聞（スポーツ誌）」や「テレビ・ラジオ」の利用率が最近高まっているのは、新しい傾向といえる。表には出していないが、20～30代で「スポーツ誌」が16.7%と高いのも興味深い。

表4から、別荘購入の意志決定理由をみると、「全体」では「家族のレジャー」58.3%、「別荘が安い」38.6%、「セカンドハウス」33.8%、「老後を暮らす」24.4%、「自然環

表3 最初の別荘情報（購入時期別・複数選択）

購入時期 情報	新聞 (一般誌)	新聞 (スポーツ誌)	テレビ ラジオ	雑誌	チラシ	不動産 金融関係	住宅・ 専門誌	勤務先	近所・ 親戚・ 友人	不明	計	実数 (人)
45年以前 (昭和)	16.7	—	8.3	—	41.7	25.0	8.3	—	16.7	8.3	100.0	12
46～50年	26.4	3.8	3.8	1.9	54.7	15.1	—	7.5	18.9	—	100.0	53
51～55年	21.5	3.0	1.4	0.7	73.6	3.7	—	5.8	15.5	0.9	100.0	432
56～60年	25.5	5.2	6.9	1.6	78.0	2.5	0.3	3.6	12.7	0.6	100.0	1,156
61年以降	27.3	14.7	8.9	—	77.1	1.4	0.7	3.4	10.6	—	100.0	293
不明	17.6	5.9	5.9	—	64.7	5.9	—	—	11.8	5.9	100.0	17
全体	24.8	6.1	5.9	1.2	76.0	3.1	0.4	4.1	13.2	0.7	100.0	1,963

表4 別荘購入の意志決定理由（年令別・複数選択）

理由 年令	別荘が 安い	老後を 暮らす	セカンド ハウス	都会に あきた	投機の ため	アトリエ に利用	自然環境 がよい	従業員 の寮	家族の レジャー	不明	計	実数 (人)
20代	47.2	8.3	36.1	—	11.1	2.8	2.8	2.8	66.7	—	100.0	36
30代	42.7	12.6	34.4	4.0	8.3	3.0	7.0	3.0	69.5	—	100.0	302
40代	38.9	18.1	38.7	1.8	5.7	4.8	9.6	2.0	65.8	0.8	100.0	664
50代	36.7	34.8	30.8	2.0	4.1	4.5	13.9	1.6	48.9	0.8	100.0	509
60才以上	36.9	31.6	28.8	2.6	2.8	4.9	20.4	1.6	49.9	0.5	100.0	431
不明	39.1	26.1	39.1	—	4.3	—	8.7	—	43.5	4.3	100.0	23
全体	38.6	24.4	33.8	2.3	5.1	4.4	12.6	1.9	58.3	0.6	100.0	1,965

境が良い」12.6%等が主な利用計画になっている。「投機のため」は少ないとはいえ興味深い。

表4から意志決定理由を年齢別にみると、「家族のレジャー」「別荘が安い」「セカンドハウス」「投機のため」等は、20～40代が相対的に多く、「老後を暮らす」「自然環境が良い」等は、50～60歳以上において多い。つまり、別荘購入の意志決定の内容は、年齢階層によって、明確に異なっていることがわかる。

表には示さないが、購入時期別には、「セカンドハウス」「家族のレジャー」は昭和50年以降で多くなっており、購入資金別には、「家族のレジャー」は699万円以下、「別荘が安い」は499万円以下、「セカンドハウス」は500万円以上の階層で、それぞれ多くなっている。さらに、現在の別荘の利用頻度との関係では、利用頻度が高い人ほど「老後を暮らす」「セカンドハウス」等を理由としてあげた人が多い。「別荘が安い」「家族のレジャー」等は、利用頻度と逆の相関関係がみられる。

ロ 別荘購入資金の資金源と総額

通常、住宅を購入する場合、綿密な資金計画が不可欠であるが、ミニ別荘の場合はかなり異なるようだ。それは土地価格が坪当たり4～7万円、住宅付きの場合300～800万円と

表5 別荘の購入金額（購入年代別）

(%)

購入年 (昭和)	金額 300万円 未満	300～ 499万円	500～ 699万円	700～ 999万円	1000～ 1499万円	1500万円 以上	不明	計	実数 (人)
45年以前	25.0	25.0	33.3	8.3	—	—	8.3	100.0	12
46～50年	7.4	42.6	25.9	9.3	7.4	—	7.4	100.0	54
51～55年	12.7	50.6	22.9	7.2	1.6	1.8	3.2	100.0	433
56～60年	4.8	30.7	36.4	17.6	5.3	1.4	3.8	100.0	1,161
61年以降	2.4	23.1	34.6	23.4	10.5	2.0	4.1	100.0	295
不 明	17.6	29.4	29.4	11.8	—	—	11.8	100.0	17
全 体	6.5	34.2	32.8	15.8	5.3	1.5	3.9	100.0	1,972

表6 別荘の購入金額（利用頻度別）

(%)

利用頻度	金額 300万円 未満	300～ 499万円	500～ 699万円	700～ 999万円	1000～ 1499万円	1500万円 以上	不明	計	実数 (人)
毎 週	6.8	21.1	26.5	25.2	12.9	4.1	3.4	100.0	147
月 一 回	3.8	28.0	38.9	18.9	5.6	2.1	2.7	100.0	810
年 4 回	7.0	36.5	33.8	13.1	5.0	0.7	4.1	100.0	444
年 2 回	11.2	45.3	25.2	10.1	2.7	0.8	4.7	100.0	258
年 1 回	13.0	50.4	18.7	6.5	2.4	0.8	8.1	100.0	123
利用なし	13.3	46.7	23.3	8.3	1.7	—	6.7	100.0	60

いう低価格と深い関係があるようだ。資金源（資金の調達方法）は、「自己資金のみ」が64.8%で最も多く、次が「金融機関からの借入金」11.6%、「販売業者とのローン契約」9.5%となっており、自己資金+借入金の形態は、合計11%にすぎない。

年齢階層との関係では、「自己資金のみ」は正の相関関係、「金融機関からの借入金」「販売業者とのローン契約」では逆の相関関係がみられる。資金総額との関係では、金額が高いから借入金またはローンを組むという傾向は全くみられない。

別荘の購入金額を表5から見ると、「全体」では「300～499万円」が最も多くて34.2%、次が「500～799万円」32.8%、「700～899万円」15.8%であり、一千万円以上は6.8%にすぎない。購入年代別には、昭和45年以前では、価格の中心が、300万未満～600万円台であったものが、同46～55年では300～600万円台、同56年以降では300～900万円台へと、年次別に上昇傾向が見られるが、それ以上に特徴的なことは、別荘価格帯の広がりが年次的にますます大きくなっていることである。つまり同じ「ミニ別荘」といっても、質的な格差が発生していることを示している。

表6から、別荘の利用頻度別の価格を見ると、利用頻度が高い程価格も高く、逆に頻度が低いほど利用も少ない、という両者の相関関係が明確に見られる。

4 「ミニ別荘」の規模と利用の形態

イ 別荘の規模

ここでは「ミニ別荘」の土地面積、住宅面積、および部屋数の側面から、別荘の規模を考察したい。最初に別荘の土地面積を表7から見ると、全体では「70坪以上」が最も多くて61.1%、次が50坪台の12.7%、60坪台の12.3%である。しかし、購入年との関係でみると、昭和45年以前は「70坪以上」が80.3%と高い比率を占めているが、年次が下降するにつれて、その割合は低下し、代わって60坪台や50坪台が増加している。つまり、最近の別荘開発における一区画の土地面積は小規模化していることが判明する。このことは、昭和54年に定められた要綱、同62年に施行された条令の趣旨に、全く相反するものであり、別荘環境の基盤がますます悪化していることを示している。

表7 別荘の土地面積

(%)

購入年 (昭和)	土地面積 30坪未満	30～39坪	40～49坪	50～59坪	60～69坪	70坪以上	不明	計	実数 (人)
45年以前	—	8.3	—	8.3	—	83.3	—	100.0	12
46～50年	9.3	7.4	3.7	13.0	11.1	55.6	—	100.0	54
51～55年	3.2	2.8	4.4	9.0	3.9	75.8	0.9	100.0	433
56～60年	1.7	3.2	7.3	11.8	14.3	60.8	0.9	100.0	1,161
61年以降	2.4	5.8	11.5	22.0	17.3	41.0	—	100.0	295
不 明	—	—	5.9	11.8	17.6	58.8	5.9	100.0	17
全 体	2.3	3.6	7.2	12.7	12.3	61.1	0.8	100.0	1,972

別荘の土地面積とその価格との関係は、必ずしも面積が広いからといった一義的なものではなく、価格帯はふたつに別れているようだ。価格帯が、開発地域、開発業者、基盤整備、その他のどんな要因に規定されているかは、今後の課題としたい。

表8 住宅の面積

(%)

購入年 (昭和)	面積 5坪未満	5～9坪	10～14坪	15～19坪	20～24坪	25坪以上	不明	計	実数 (人)
45年以前	16.7	16.7	25.0	16.7	8.3	16.7	—	100.0	12
46～50年	7.4	33.3	24.1	14.8	5.6	3.7	11.1	100.0	54
51～55年	12.5	42.7	25.6	7.6	5.3	3.5	2.8	100.0	433
56～60年	6.1	32.6	35.2	11.9	7.6	3.5	3.1	100.0	1,161
61年以降	3.1	23.4	44.7	12.9	7.5	4.4	4.1	100.0	295
不明	11.8	17.6	47.1	11.8	5.9	—	5.9	100.0	17
全体	7.2	33.2	34.3	11.2	7.0	3.7	3.4	100.0	1,972

次に建物面積を表8から見ると、全体では「10～14坪」34.3%、「5～9坪」33.2%の階層に7割弱が集中している。別荘の購入年次との関係では、「15～19坪」を境にして、建物面積の小規模化が止まってはいないことがよくわかる。しかし、さすがに5坪未満の別荘は消滅の方向にあるようだ。

総購入資金と住宅面積との関係には、一定の対応関係が見られる。総購入資金別に主要な建物面積を整理すると以下ようになる。

300万円未満：9坪以下 300～499万円：5～14坪 500～699万円：5～14坪

700～999万円：10～19坪 1,000～1,499万円：10～24坪 1,500万円以上：25坪以上、

最後に別荘内の部屋数（風呂・トイレ等は除く）を整理して示すと、全体では2室が46.1%で最も多く、次が1室の21.2%、3室の20.0%である。しかし、昭和61年以降の別荘購入者では、1室11.9%、3室22.4%であり、規模拡大の方向でやや別荘改善の方向が見られる。

ロ 別荘の利用形態と滞在日数

ここでは別荘に来る回数、滞在日数、および季節的な利用形態について考察したい。これらは別荘の利用行動を考察するための基本項目であり、地元住民や行政が、別荘利用者にどう対応すべきかを考える際の基本情報にもなる。

表9から全体を見ると、「月1回」が最も多くて41.1%、次が「3カ月に1回」22.5%、「半年に1回」13.1%になっている。「住んでいる」が0.5%を示しているが、これは住民登録をしていないが、現地に在住している人々である。

次に年齢との関係で利用度を見ると、「3カ月に1回」や「半年に1回」は、20～30代の比率が高く、「毎週」利用は、比率が小さいが、50代で高い。

現住地から別荘までの地理的距離と利用度の関係は、千葉県、茨城県在住者の「毎週」利用がやや高い以外は、ほとんど関係がない。

表9 別荘の利用度

(%)

利用度 年令	毎週	月1回	3ヶ月 に一回	半年に 一回	一年に 一回	利用して いない	住んで いる	その他	不明	計	実数 (人)
20 代	2.8	41.7	30.6	19.4	—	—	—	5.6	—	100.0	36
30 代	5.3	39.1	28.1	13.6	6.6	2.0	0.3	4.6	0.3	100.0	302
40 代	6.0	40.3	23.3	15.2	6.9	2.7	0.2	4.5	0.9	100.0	665
50 代	11.2	42.3	20.2	10.4	5.9	3.1	—	6.7	0.4	100.0	511
60才以上	7.4	43.0	19.5	12.2	5.5	4.1	1.6	6.2	0.5	100.0	435
不 明	4.3	26.1	21.7	13.0	13.0	8.7	—	13.0	—	100.0	23
全 体	7.5	41.1	22.5	13.1	6.2	3.0	0.5	5.6	0.6	100.0	1,972

滞在日数は、「週末だけ滞在」が43.0%、「特に決まっていない」が37.9%であり、週末利用が一般的である。年齢との関係では、20～30代は週末利用型が、60歳以上は一週間滞在型がやや多い。

季節的な利用形態は、「季節に関係なし」が53.3%、「主に夏」が40.9%であり、年齢との関係では、前者は50歳以上、後者は50歳未満で、明かに高い利用形態を示している。

ハ 別荘利用の目的と将来の希望

別荘に滞在中、彼らはどのような生活行動を営んでいるのか。表10によれば、別荘利用の目的は「全体」では、「菜園づくり」30.2%、「海水浴」29.0%が最も多く、次が「散歩」22.9%、「何もしない」19.6%、「開放気分を味わう」19.0%等である。これらの利用目的からすると、大洋村における別荘利用の目的は、別荘に生活を楽しむといったものではなく、週末に都会を離れて、一時的な開放気分にはいるという、消極的な行動であることが判明する。

表10 別荘利用の目的（複数回答）

(%)

目的 年令	何 も しない	散歩	釣	菜園 作り	海水浴	周辺で レジャー	開 放 気分を 味わう	身体 の 静 養	絵画	不明	計	実数 (人)
20 代	30.6	22.2	5.6	13.9	50.0	27.8	11.1	8.3	2.8	11.1	100.0	36
30 代	22.5	23.8	8.9	26.5	48.0	15.2	24.8	4.6	1.3	8.6	100.0	302
40 代	22.8	26.4	10.9	26.1	38.2	13.9	18.7	5.9	2.1	13.6	100.0	662
50 代	18.2	22.0	8.5	35.2	17.6	10.1	18.8	7.1	0.8	24.0	100.0	505
60才以上	13.7	17.2	9.3	34.2	14.0	6.5	17.0	6.7	1.4	31.2	100.0	430
不 明	13.0	34.8	4.3	39.1	8.7	4.3	4.3	—	—	39.1	100.0	23
全 体	19.6	22.9	9.4	30.2	29.0	11.6	19.0	6.2	1.5	19.6	100.0	1,958

次に、表10から年齢別の特徴を見ると、「菜園づくり」は50代以上、「海水浴」は40代以下に多い。

では将来的には、どのような別荘の利用を考えているのか。その主なものは、「周辺でレジャー」27.0%、「菜園づくり」20.3%、「散歩」16.8%、「釣」15.7%等である。ここでは将来の利用を考えていない人も多く（特に50代以上）、内容も地味で消極的である。

5 「ミニ別荘」の居住環境と近隣関係

イ 住宅内の設備・環境問題

ミニ別荘は低価格の故に、乱開発が急激に進行してきたが、それは同時に環境問題の深刻化の歴史でもあった。本建築の建物はほんの一部であり、簡素な設計や構造の建物が、大部分を占めている。

表11 別荘設備の満足度

(%)

別荘の価格 \ 満足度	満 足	特に問題はない	少し不満	大 変 に 不 満	不 明	計	実 数 (人)
300万円未満	7.8	26.6	54.7	7.0	3.9	100.0	128
300～499万円	9.3	28.3	51.2	8.2	3.0	100.0	674
500～699万円	10.8	30.3	51.3	5.9	1.7	100.0	647
700～999万円	19.6	29.8	43.3	5.4	1.9	100.0	312
1000～1499万円	21.2	26.9	41.3	9.6	1.0	100.0	104
1500万円以上	30.0	33.3	26.7	6.7	3.3	100.0	30
不 明	14.3	27.3	40.3	14.3	3.9	100.0	77
全 体	12.5	29.1	48.9	7.2	2.4	100.0	1,972

表11から、別荘の設備の満足度を「全体」で見ると、「満足」は12.5%と低く、「少し不満」と「大変に不満」を合計すると56.1%にもなる。これらの事実を別荘の価格別に見ると、699万円以下において、「満足」は極めて少なく、「少し不満」が著しく多いことがわかる。別荘の購入年次との関係では、必ずしも古い建物に問題が多いということはないようだ。しかし、昭和51～55年の間に購入した物件は問題が多いようだ（「満足」7.9%、「少し不満」55.0%）。

不満の内容を「3つ以内」で回答してもらった結果は次のとおりである。

立て付けが悪い：522件 台所が使いにくい：390件 排水施設が悪い：345件
家が狭い：321件 間取りが悪い：258件 風呂・トイレが不便：208件、
収納・物置がない：198件

ロ 別荘周辺の環境問題

別荘の建設は、村内全域に展開しており、地域により環境問題の内容や質は多様である。問題内容の検討は、後の課題として、ここでは環境の満足度のみに触れたい。

現在の周辺環境に「満足」は12.6%、「少し住みにくい」と「大変困っている」の合計は45.3%であり、別荘の施設・設備と同様に、問題は大きいようだ。

ハ 近隣関係と防犯問題

大洋村の新しい村づくりという視点からも、不十分な別荘の管理体制を補填する意味からも、別荘利用者の近隣関係の形成は注目される。そこで、別荘内の近隣関係と地元民との近隣関係に分けて考察したい（後者については後の課題としたい）。

表12 近隣別荘との交際

(%)

別荘の利用度	交 際	な し	あいさつ 程 度	世間話を す る	親 し い つきあい	不 明	計	実 数 (人)
毎 週		3.4	34.7	44.9	17.0	—	100.0	147
月 一 回		5.2	43.0	43.2	8.1	0.5	100.0	810
三ヶ月に一回		8.6	52.9	32.4	5.4	0.7	100.0	444
半年に一回		17.1	58.9	20.9	1.9	1.2	100.0	258
一年に一回		32.5	46.3	16.3	1.6	3.3	100.0	123
利用していない		30.0	41.7	10.0	6.7	11.7	100.0	60
住 ん で い る		11.1	11.1	66.7	11.1	—	100.0	9
そ の 他		9.1	40.9	38.2	10.0	1.8	100.0	110
不 明		18.2	36.4	27.3	—	18.2	100.0	11
全 体		10.1	46.6	35.0	7.0	1.3	100.0	1,972

表12から近隣の別荘との交際を見ると、全体では「挨拶程度」が最も多くて46.6%、次が「世間話をする」の35.0%である。関係「なし」が10.1%であることから、なんらかのコミュニケーションが一応は確保されていると見られる。しかし、「親しい付き合い」は7.0%と極めて薄い。別荘の利用頻度との関係では、「月1回」以上では「世間話をする」が多く、「3カ月～半年に1回」では「挨拶程度」が多い。このことから別荘の利用の頻度に応じて、近隣交際が形成されていることがわかる。別荘の購入時期との関係では、購入時期が古い程「なし」が多く、「世間話をする」が少ない、という結果がでている。これは従来の新興住宅地調査で定説とされてきた事実とは、全く相反するものであり、大洋村のミニ別荘における近隣関係形成の「特異性」を示している。

最後に、別荘の管理がどの程度十分に実施されているのかを、別荘に対する犯罪的行為の側面から、明らかにしたい。具体的な被害の件数は、以下のとおりである。

空き巣等の盗難：395件、建物等の施設破壊：438件、いやがらせ：55件、

被害の状況を別荘の属性との関係でみると、昭和55年以前に購入した別荘に被害の発生率が高い傾向がみられる。

こうした被害に対する事後処理は、「別荘管理者に連絡」66.2%、「警察に連絡」27.0%、「役場に連絡」1.5%、「何もしなかった」35.5%であり、事後処理が如何に不徹底であるかがわかる。こうした不徹底さが新たな被害を生み出すという側面にも、注目する必要がある。

6 村への要望と村づくりへの参加

イ 大洋村のイメージと現実

地域住民や村への関わりを考察する前に、別荘の利用者が、当初、どんな大洋村のイメージを描き、それがどう変容していったかを見てみたい（複数選択）。

表13によれば、全体では「リゾート観光地」54.6%、「のどかな田園」40.5%が主なイメージであり、「山村」、「利便性の高い村」も17%ほど見られる。ここには不動産資本の諸宣伝やマスメディアによって、かなり多様な地域イメージが都市住民に伝播され、その内いくつかは明らかに過大な、または誤ったイメージ情報であることがわかる。別荘の購入年との関係で、村のイメージを見ると、「のどかな田園」は昭和46～55年、「リゾート観光地」は同56年以降、「山村」は同50年以前で支持が高く、大洋村の歴史の変遷の中で、都市人による村のイメージが急変貌していることがわかる。

これに対して、現実の大洋村に接した時の印象は、「想像どおり」11.7%、「まあ想像どおり」57.7%、「かなり異なる」13.4%、「何も考えなかった」11.7%であり、それ程大きな違和感はなかったようだ。イメージと印象とのズレは、最近次第に小さくなりつつあるようだ。

次に、村への心理的な関わりや一体感、つまり愛着意識を表14で見ると、全体では「大いにある」と「少しある」の合計は76.4%であり、かなり高いといえよう。愛着意識の特に高いのは40～50代、1,500万円以上の別荘所有者、月に一度以上の別荘利用者である。古い別荘購入者は村への愛着が高いかといえ、全くそうではない。最近の購入者の方が、愛着意識が高い。ここで問題になるのは、何が愛着意識の形成を阻んでいるのかである。

(%)

別荘の購入年 (昭和)	イメージ	のどかな 田園	山村	リゾート 観光地	過疎の村	利便性の 高い村	考えた いなかった	その他	不明	計	実数 (人)
45年以前		16.7	33.3	41.7	—	25.0	25.0	16.7	—	100.0	12
46～50年		48.1	28.8	44.2	3.8	15.4	11.5	5.8	3.8	100.0	52
51～55年		42.1	16.7	49.5	8.3	13.0	12.7	2.5	2.8	100.0	432
56～60年		39.1	17.0	56.4	7.2	17.9	15.5	2.2	1.5	100.0	1,156
60年以降		43.7	19.1	58.0	9.2	18.4	11.3	0.7	1.0	100.0	293
不明		29.4	29.4	47.1	5.9	29.4	11.8	—	—	100.0	17
全体		40.5	17.8	54.6	7.6	17.0	14.2	2.2	1.7	100.0	1,962

表13 当初の大洋村のイメージ（複数回答）

表14 大洋村への愛着感

(%)

愛着感 年令	大いにある	少しある	何とも いえない	あまりない	ほとんど ない	不 明	計	実 数 (人)
20 代	19.4	55.6	16.7	5.6	—	2.8	100.0	36
30 代	36.1	42.1	12.9	5.0	2.3	1.7	100.0	302
40 代	38.0	38.8	16.1	3.8	1.5	1.8	100.0	665
50 代	41.9	38.2	14.7	2.7	1.0	1.6	100.0	511
60才以上	35.4	36.8	17.2	6.4	0.7	3.4	100.0	435
不 明	30.4	17.4	17.4	8.7	4.3	21.7	100.0	23
全 体	37.7	38.7	15.5	4.4	1.3	2.3	100.0	1,972

ロ 生活不安・問題と村への要望

村への要望を考察する前に、別荘利用者の生活課題について、簡単に触れておきたい。彼らの現在の生活の充実感・張り合いは、「非常に感じる」23.0%、「感じる」44.6%、「少し感じる」19.2%であり、合計すると86.8%というかなり高い比率の人々が生活の充実感をもっていることになる。

表15 必要な情報（複数回答）

(%)

情報 年令	観 光 レジャー	保健 医療	イベント 催 事	産業 就労	生活 環境	教育 文化	その他	不 明	計	実 数 (人)
20 代	83.3	27.8	36.1	2.8	22.2	2.8	2.8	2.8	100.0	36
30 代	63.9	33.8	24.4	6.7	37.1	4.7	1.3	5.7	100.0	299
40 代	59.0	35.2	23.9	10.5	34.5	2.0	2.3	8.4	100.0	664
50 代	46.7	44.1	14.1	10.0	38.8	3.5	2.2	9.8	100.0	510
60才以上	35.0	47.3	10.2	4.9	42.0	3.2	2.6	15.5	100.0	431
不 明	17.4	39.1	4.3	4.3	30.4	4.3	4.3	30.4	100.0	23
全 体	51.2	39.9	18.4	8.4	37.4	3.1	2.2	10.1	100.0	1,963

しかし、「自分や夫婦の老後問題への不安や心配」は、「大いにある」13.2%と「少しある」35.2%を合計すると48.4%であり、「あまりない」「ほとんどない」の合計48.8%とほぼ等しい。つまり、現在の生活に充実を感じても、将来不安は大きいようだ。具体的な生活不安としては、健康750人、生活費264人、仕事165人、家族125人であり、住まいへの不安は100人とやや少ない。

次に村への要望について、別荘利用上の必要情報、別荘への定住の前提になる条件を考察したい。表15から、必要な情報を全体で見ると、「観光・レジャー」51.2%、「健康・医療」39.9%、「生活・環境」37.4等が主なものである。しかし、「イベント・催事」は40代以下、「産業・労働」は40～50代にかけて関心が強い。

最後に定住のための条件を、イ) 施設整備、ロ) サービスの両面からみてゆきたい。

イ) では、「下水道」32.6%と「ゴミ処理」27.9%が、最大の整備条件として指摘され、つづいて「道路」25.7%、「医療機関」25.2%、「交通機関」22.4%があげられている。しかし、20～30代では「レジャー施設」や「就業場所」をあげている人が多いのが注目される。

ロ) では、「買物」41.1%、「親しい近隣関係」29.2%、「娯楽」21.6%、「福祉・サービス」18.1%が主要なものである。

イ) の要望は、都市的な生活の視点からすると、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が、農村的な生活スタイルの中でこれらの整備を考える必要があるだろう。

ロ) の要望は、別荘利用者に限らず、地元住民の要望でもある。別荘利用者と地元住民との交流の中から、新しい活性的な文化や人間関係を生み出すことが可能なのではあるまいか。

7 中間総括にかえて

本調査研究の実施中、「ミニ別荘」の「定住者」による地域組織作りが進められ、昭和63年3月13日に、「グリーンハウス協会」（緑豊かな環境の下に住んでいる、との意味）が設立され、「定住者」のヨコの組織拡大、地元住民との交流促進、生活の総合環境の整備要求等が設立の目的とされている。

今後はこうした住民運動・活動の動向にも注目してゆきたい。