

IV-152 那須高原におけるリゾート開発の歴史

宇都宮大学 正会員 渡邊さかえ
鹿島建設 久野 強
J R東日本 菅原 学

1. はじめに

現在我が国では労働時間の短縮、週休2日制の導入などにより余暇時間の増加が図られ、国民の生活意識も「ゆとり」を求める傾向にある。産業、経済もソフト化・サービス化への移行がみられるなか、リゾート産業の進展がめざましく、国の内需拡大政策、地域振興政策の1つとしてもリゾート開発が注目され、昭和62年にリゾート法が施行された。本研究は、明治期から別荘地開発が行われた那須高原に着目し、別荘地開発について歴史的変遷をたどることにより、今後のリゾート開発において具備すべき条件をを抽出することを目的とする。すなわち、戦前については明治期のプランテーション別荘、乃木希典の別荘、昭和初期の近光荘について成立の背景、経過、別荘ライフなどについて明らかにし、戦後については昭和40年代の別荘地開発ブームの状況を明らかにすることにより、リゾートの大衆化にともなう課題を比較検討する。

2. 戦前の別荘地開発

(1) プランテーション別荘

明治中頃に華族が那珂川と箒川に挟まれた4万ヘクタールに及ぶ那須野が原に、政府援助の開墾推進政策や殖産興業政策により大農場を設立した。この政策は明治10年代の激しい景気変動のあおりで、次第に困窮化していった下級士族出身の新華族と呼ばれる人々の政府への不満をかわす役割をも持っていた。プランテーション別荘とはその農場内に建てられたものである。

プランテーション別荘の所有者としては、全て新華族と言われる階級であるが、三島通庸、青木周蔵、松方正義、大山巖などが挙げられる（図-1）。使用目的は様々で避暑、静養、接待などに使われた。これらの別荘の多くは、建築当初において質素であったものを農場経営が軌道に乗ってから増改築し、豪華な別荘としたものである。自分の領地の中に別荘を建てるというヨーロッパ貴族の別荘所有形態と日本の農本主義とが融合したのがプランテーション別荘である。

(2) 乃木希典の別荘

プランテーション別荘とほぼ同時期に乃木希典も別荘生活を営んでいた。乃木は那須野が原の地を大変気に入り、自ら設計した純和風の別荘を建てた。ここには乃木自身の農本主義の思想が強く現れており、農耕生活をするための別荘であった。

(3) 近光荘

那須湯本の一角に大正15年に御用邸が建てられたことにより、その近くに別荘を持ちたいと希望した学者、実業者のグループが別荘地を造成し、「近光荘」と名付けた。西洋の避暑の概念を取り入れた高原型の別荘地に類するものであり、この運営は組合を組織して規約を制定して行い、理想の別荘

図-1 プランテーション別荘の位置図

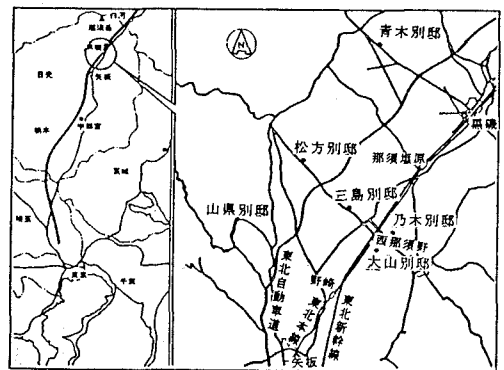


表-1 近光荘組規約

- ・本組合員は静養を避け質素を旨とし各自風紀衛生風致その他に注意し理想的別荘地となすことに勉むる事
- ・建築は別荘住宅に限り営利目的の家屋を作らざる事
- ・二階以上の建物を作らざる事
- ・家屋の位置は事務所と打ち合せ其位置を定むる事
- ・下水その他の設備に付けても組合員は互譲るの精神を以て他の迷惑不便にならざる様協定する事
- ・湯口は口径四分とし鉄管敷設の排水所の指図監督を受くる事
- ・土地の分譲を為さざる事

地とすることを目標とした（表-1）。別荘地は1区画500坪で温泉付き別荘であり、組合は別途に第2近光荘、那須ゴルフ場の造成などの事業も行い、地域の活性化にも貢献したようである。

3. 戦後の別荘地開発

戦後の那須における開発は国の方針により農地開拓事業から始まったが、昭和30年代後半から観光開発の動きが活発化して行き、有料道路などの整備も計画された。観光開発と共に那須高原は別荘地として注目されはじめ、有名人による別荘地の購入が目立ち官庁や企業の保養所も相次いで建設された。またこの頃全国的に別荘地ブームの気運が高まり別荘の大衆化という傾向が現れてきた。昭和40年代に入り別荘地開発が益々盛んになってくる中で土地投機がブームになっていき、開発は那須町全域から黒磯市にまで及んだ。開発された場所は農家の保有山林や民有地の原野、共有林であったところで、那須町の影響を受けた黒磯市においても人口の少ない地区での開発が目立ち、昭和40年代の開発ラッシュの様子がうかがえる（図-2～4）。

しかし現在の黒磯市に別荘地としてしっかりと成り立っている場所はなく、那須町においてもほんの一部の場所だけである。多くが山林、原野と化している。

このような状況を生んだ要因として最も大きいものは開発行為に対する法制度の整備の遅れが挙げられる。開発行為に許可が必要になったのは昭和43年の都市計画法の改正によってであるが、繰引きされた都市計画区域のみの適用であった。昭和49年国土利用計画法により全ての地域において一定規模以上の土地取引に関して規制がかけられ、昭和50年都市計画法附則4項の施行により未繰引き都市計画区域において3000㎡以上の開発行為に対し規制がかかった。しかし那須における別荘地開発の波は去った後であった。

4. 結論

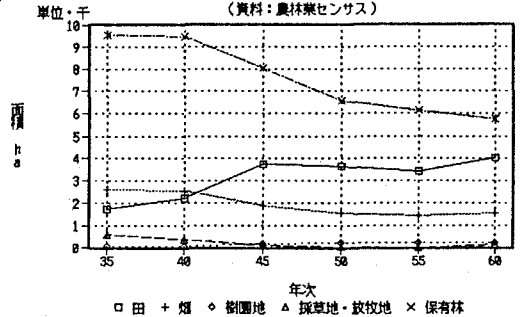
- ①戦前においては、利用主体と開発主体が未分化であったのに対し、戦後新たに不動産業が加わり両者が分離された。
- ②その結果、目標とするライフスタイルが不明確となった。
- ③さらに、土地投機としての仮需要を排除することが困難となった。この原因としては、開発許可行政の立ち遅れが挙げられる。
- ④今後の開発の方式として開発の段階から利用者と地元が参加できる仕組みが必要であると考えられる。

<参考文献> ・金井忠夫（編）「明治の開拓と那須疎水」 西那須野町郷土資料館 1985

・榎本菊雄 「那須野物語」 国会図書館 1976

図-2

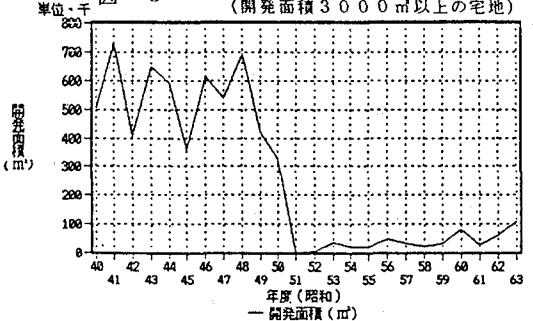
経営耕地面積の推移（那須町）
（資料：農林業センサス）



□ 田 + 畑 ○ 樹園地 △ 採炭地・放牧地 × 保有林

図-3

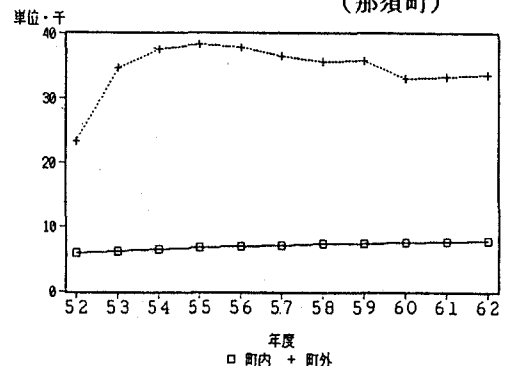
黒磯市における年度別開発面積
（開発面積 3000㎡以上の宅地）



— 開発面積 (㎡)

図-4

固定資産税の町内、町外別納税者数
（那須町）



□ 町内 + 町外