

IV-293 マルチハビテーションに対応した都市形成に関する基礎的研究

茨城大学大学院 学生員 松田 謙
茨城大学工学部 正 員 山形耕一
茨城大学工学部 正 員 小柳武和
群馬県 山田真次

1. はじめに

昭和62年6月に策定された第四次全国総合開発計画の中で、「新しい豊かさの実現のための産業の展開と生活基盤の整備」の一つとして、余暇・レクリエーションのための空間整備(リゾート地域整備)が位置づけられている。

このような政策を背景に、不動産投機ブームと相まってリゾートマンションや別荘開発が急激に進められたし、開発対象となる地域側でも、地域振興方策として安易に受けられてきたきらいがある。マルチハビテーションは、大都市圏居住者にとっては自然環境に親しみ、自己実現を図る空間を確保する有力な手段となるし、地域側からは、部分居住～定住～職場の誘致という地方振興の1つのシナリオと把握することができる。しかしながら、集中的かつ無計画な開発は低質な建築物の乱立、景観や自然環境の悪化、ゴミ処理、上下水道路、消防等にわたる公共負担の増大、地価上昇等様々な弊害を引き起こしている。

以上のことをふまえ、本研究では地域振興と地方都市育成の観点から、マルチハビテーション(広域多住型生活)の果たす役割を明らかにし、マルチハビテーションから定住という、都市形成にいたるシナリオを描くことを目的とする。

2. 調査の概要

著者等は平成元年度リゾートマンション・別荘開発の進行している千葉県御宿町および茨城県大洋村を対象にマルチハビテーションに関する地域住民の意識並びに別荘等の取得者の意識に関するアンケート調査を実施した。また、平成2年度には同種の調査を実施した静岡県伊東市、熱海市、そして新潟県湯沢町等のアンケート結果を収集した。そして地域自治体の行政担当者等とのヒアリングを含めこれらを比較して分析し、マルチハビテーション化に伴う共通の課題と問題点の抽出を試みている。

3. 意識調査の比較検討

3-1 利用者側の意識

(1)取得動機と利用目的

別荘やマンションの所有者の分布は共通して首都圏が多く、御宿町では東京都50%を始め東京50km圏内居住者で90%以上を占めている。取得動機は「老後の居住のため」と、「自然とのふれあい」を求めているが共通して多い。また、今現在の別荘やマンションの利用率はそれ程高くなく、これは定年退職後などといった将来を考えてのものといえる。利用目的でも「自然とのふれ合い」、「日常生活からの解放感」といった、レジャーというよりも保養地としての利用が多い。しかし、湯沢町のものでは「老後のため」というのはわずか3%で、「レジャー基地として」という目的が70%を越えている。これは、他の地区よりも年齢層が若く、将来よりも現在を、という意識の現れであるといえる。

首都圏住民の求めるリゾート地域は、「海浜地域」「山岳高原地域」が多く、具体的な場所として「南関東」「関東甲信越」「伊豆」が挙げられ、首都圏から2時間以内の場所に集中している。

(2)利用形態と定住の条件

現在の利用形態は、「月数回利用」以下で40~70%を占め、利用率は低い。「定年退職後は定住したい」というものは、マンションよりも別荘にその傾向が強い。定住への条件としては、自然環境の他に医療施設、周辺商業施設等生活関連施設が高い順位にある。また現在の利用度は低い、将来の必要性で高いものに「高齢者ケア施設」がある。このことからシルバータウン化する可能性が多分にあるといえ、この意味で問題は多く残されている。

(3)地域住民との交流

地域住民との交流については、全ての地区で「ない」とする人の比率が大きい。すなわち、現在の開発では地域社会形成の観点は無く、「租界」が形成

されている。今後の交流について、「機会があれば交流を持つ」「積極的に交流を持つ」と考える人も多いが、利用者の希望が多い交流方法が陶芸などのような「文化活動」が最も多いのに対し、住民側は地元行事への参加といった地元地域社会への融和を求めている点で意識差がある。都市形成を考えるにあたっては、交流更にはコミュニティ形成は大きな課題であり、開発の形式や規模、ソフトな方策について検討する必要がある。

3-2 地域住民の意識

(1) リゾートによるメリット、デメリット

住民のリゾートによるメリットも、「道路等の公共交通」「生活利便性の向上」「雇用拡大」「商売上の向上」が上位を占め、「街並」「文化レベル向上」「街の活気」などを大きく引き離している。逆にデメリットとしては、「自然破壊の進行」「地価高騰」が多く、「騒音、日照悪化」が続く。複数解答で、メリットよりもデメリットの方に約倍の指摘があった。期待やメリットが影を潜め、デメリット、問題点が先行している。当初の目的が隠れ、リゾート自体、より否定的に捉えられている観も否めない。

(2) リゾートに対する賛否

リゾート開発に対する賛否は「どちらかといえば賛成」「どちらともいえない」「どちらかといえば反対」という曖昧な回答が約75%を占め、定住増加についても、「良いと悪いの両面がある」という指摘が圧倒的に多い。これは、否定的な中であっても“なんとかして欲しい”という意識の現れではないだろうか。

(3) 地域住民が望む開発形態

地域住民の望む開発は、「通勤型」「定住」「滞在型」「日帰り型」の順で多く、人口の定着を通じての地域活性化が期待されている。現在のマルチハビテーションが、地元での買い物、食材その他物資供給などを通じての地域の経済活動の活性化に必ずしもつながっていないことを裏打ちしている。一方、「道路、下水道等の基盤整備」の要望も大きく、マルチハビテーションは公共施設導入の名目となれば事足りるとするさめた目もみられる。

(4) 定住者増加に対する良い点、悪い点

定住者の増加に対する良い点に「街の活気」と

「交流増加」を揚げる人が多い。しかし、地域住民からみた交流は、利用者からみた交流と同じく「ない」という意見が多い。つまり歩み寄る意識はあるのだが、実現する場が無い。定住者に対して望むものは、「清掃等地域活動」が最も多く、イベント等よりも「自治会加入」や「まちづくり活動」など、日常的な活動への参加を求めている、地域社会を構成する者としての自覚と行動を求めていると考えてよい。

4. おわりに

各地の意識調査結果やヒアリングによって、地方都市がリゾートに期待するものが浮き彫りにされた。リゾートに、開発手段として期待をかけたものの、都市と地方の開発の論理差のため様々な問題点が指摘され、リゾートに対して否定的な意見が見受けられる。以下の点が指摘できる。

- ① 急激かつ集中的な開発はマルチハビテーションが依って立つ地域環境を喪失させている例が多い。対象市町村は都市計画区域未指定や未線引の場合が多く、有効な土地利用規制、建築規制がとり得ていない。この意味で、都市計画法の適用や指導体制の整備を近める必要がある。
- ② 別荘等の取得者層において、別荘等を拠点として、自己実現化を図る積極的な利用形態は確立されていないし、それ故に地域に居住する者としての意識は薄い。一方住民側も、半定住者を受け入れる体制は必ずしも十分でない。この意識差を埋めることおよび交流の実現が都市形成の重要な課題となる。
- ③ 利用意向からみてシルバー化はより進行すると考えられる。シルバー化に伴う医療費等の財政負担を広域的に解決する体制を整える必要がある。

本研究は科学研究費補助金(課題番号01550411)を受けて実施した。

参考文献

- 1) 小松崎孝子、清水和博：マルチハビテーションに対応した都市形成に関する基礎的研究(平成元年度茨城大学卒業論文), 1990年2月
- 2) 国土庁計画・調整局、静岡県：定住と交流に向けた居住基礎調査報告書, 1990年3月
- 3) 湯沢町役場・企画調整課：湯沢町住民アンケート調査分析結果報告書, 1991年1月