

高原リゾート地における近年の宅地化の特徴に関する研究

—八ヶ岳南麓長坂町の事例—

山梨大学工学部土木環境工学科 ○学生会員 土子 裕

山梨大学工学部土木環境工学科 正会員 大山 勲

1、はじめに

豊かな自然、集落、田園から成り立っている農村地域は落ち着き、安らぐことのできる場所である。しかし近年都会からの田舎暮らしを求める移住等による宅地開発によって農村景観が失われるといった乱開発が発生することが懸念されている。乱開発を防ぎ伝統的な農村景観を守るためにまず近年の農村における宅地化の実態とその景観上の特徴を明らかにする必要がある。

表-1 長坂町における社会増加率データ

年	人口	社会増加率
1980	8,105	-0.49%
1981	8,053	-0.25%
1982	8,063	0.25%
1983	8,047	-0.27%
1984	8,033	-0.15%
1985	8,166	0.92%
1986	8,163	-0.01%
1987	8,159	-0.15%
1988	8,273	1.33%
1989	8,485	2.59%
1990	8,658	0.45%
1991	8,687	0.49%
1992	8,819	1.63%
1993	8,920	1.38%
1994	9,015	1.29%
1995	9,052	1.08%
1996	9,078	0.52%
1997	9,158	1.24%
1998	9,188	0.91%
1999	9,231	1.25%
2000	9,252	1.66%

2、目的

本論では近年宅地化の進んでいる八ヶ岳南麓高原地域の中の長坂町を対象にし、農村にふさわしい宅地化、乱開発を防ぐための景観とは何かを考えるために近年、新規に開発された宅地（本論では「住宅」を対象とする）を調査し、立地及び景観の特徴という視点からその実態を明らかにし、特徴を考察することを目的とする。

長坂町では 1988 年～現在（2002 年）で社会増加率がプラスになっていることから 1989 年以降を調査対象とし、その間の宅地化の実態を調査することにした。（表-1）

3、調査方法

（1）近年の宅地化の状況を把握するために、住宅地図を用い 1989 年から 2001 年までの 13 年間で宅地化された場所を探しこれを 1/10000 の平面図に建築物用途別に 住宅、別荘・ペンション、工房、サービス業、企業、その他で分類しプロットする。また本論に

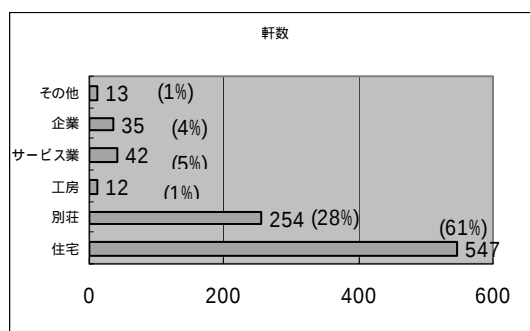


図-1 宅地化における建築用途別データ

おいて ～ に類別は住宅地図の表記に従う。（図-1）

（2）～ の中でもっとも宅地化の多いのは住宅であり全体の 61%を占める。



図-2-2 集落内立地
集落内部への立地



図-2-3 集落型立地
宅地前方（南）が農地で後方（北）50m以内で山（傾斜変化）になっている立地

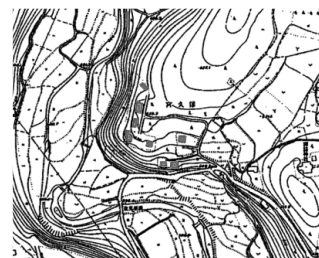


図-2-1 林地立地
周囲が森林で囲まれている立地



図-2-4 農地立地
宅地周囲 50m以内に林地がない立地、50m以内でも宅地後方（北）に林地がない立地

キーワード：農村地域、宅地化、乱開発

連絡先：山梨県甲府市武田 4 - 3 - 11 山梨大学工学部土木環境工学科

(3) 宅地化を平面図から分析すると「林地内」、「林地と農地の境界上(集落内・集落外(集落型立地))」、「農地内」の3つの立地パターン(図-2-1～図-2-4)に分類された。さらにこのパターン分類を踏まえ現地調査を行い、景観上の特徴を分析することにした。

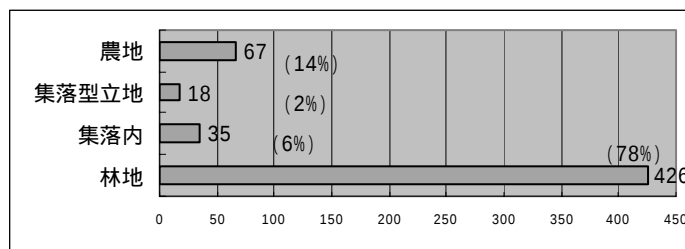


図-3 立地別宅地データ

4、立地パターン

3つの立地パターン別の宅地化軒数を図-3に示す。この図から近年の宅地化の78%が林地を宅地化しており、14%が農地内の宅地化であった。ハヶ岳南麓の農村の典型的な立地パターンである「林地と農地の境界上」への立地は8%不足であった。

5、景観的特徴と考察

景観上問題と思われる「林地」、「農地」立地における景観的特徴を調査した。「林地」立地は、一戸一戸の住宅が離れて林地内に立地する場合、数戸の集団的立地、住宅周囲の林地を伐採し農地とする場合がみられた。画地規模が景観に影響を与えている。北に林地、南に農地をかまえば集落景観と類似する。は林地を大きく伐採するため既存集落北の林地に立地すると農村集落景観に悪影響を与える。

「農地」立地は住宅が目立ち、問題である。最も近い林地との距離を計測した結果、現地調査から経験的に林地から200m以上離れると極めて目立つ。その軒数は農地立地の41%を占めていた。また凸型地形の斜面への立地は住宅からの山岳眺望の良さから田舎暮らしに好まれる立地であると考えられるが周囲から特に目立ち、景観的影響が大きい。

6、まとめ

ハヶ岳南麓の農村集落の典型的景観(山の辺に立地し、あるいは北に屋敷林をもち、南に農地を持つ景観)を形成可能な立地は極めて少なかった。最も多い林地立地は画地規模が大きければ景観のみからは影響が少ない(環境全般面からは別の検討が必要)。農地への立地、既存集落後方の林地内の開発は特に問題である。

表-2 宅地別にみた近年の宅地化の現状と特徴

立地	宅地化の様子(写真)	宅地化のパターン	近年の宅地化の現状
林地立地		- 林地内部での宅地化 - 林地内部を開発し、宅地の周囲又は一部が農地になっている場合	1989年～2002年までに約426軒の宅地化が行われている - 林地内部で農地や荒地が拡大しており、林地の減少が見られる - 林地内部での宅地は周囲が林で囲まれているため目立ちにくい - 前方に農地や荒地等がある場合後方に屋敷林をもつ景観となり集落景観に似る構造となる - 集落後方の屋敷林として成り立っている林地での宅地化は集落景観を破壊する
集落内立地		集落内への宅地化	1989年～2002年までに約34軒の宅地化が行われている - まとまった宅地化はなく一つの集落に1軒から3軒の開発がみられた - 苗字から判断すると集落内への宅地化は分家が多いことから判断すると田舎暮らし者や都会から移住してくる人たちは集落内以外の場所に宅地をもっている - 庭などの自然の要素の少ない住宅や周囲の伝統景観になじまない建築様式も多くみられた
集落型立地		集落型立地での宅地化	1989年～2002年までに約18軒の宅地化が行われている - 何軒もまとまっている宅地はなく、1軒だけや2、3軒がまとまっている場合しか見られなかった - 別荘と住宅が混在していることで建築様式が混在したり個々の間隔が比較的ばらばらに建っている場合があり集落とは景観が異なっている - 集落に多い庭や生垣などの自然要素は少なく、コンクリートブロック擁壁など人工的な要素が目立つことが多い
農地		地形分類 - 傾斜一定の場合 - 宅地前方の傾斜が大きい場合 - 宅地後方の傾斜が大きい場合 山林との関係 - 山林が周囲にある場合 - 山林が周囲にない場合	1989年～2002年までに約67軒の宅地化が行われている - 比較的ばらつきのある開発 - 宅地が目立つ場合が多い - 屋敷林や生垣で景観を和らげている場合もみられる - 周囲の山林との距離関係が重要である