

令和 5 年 6 月 27 日現在

機関番号：43701

研究種目：若手研究

研究期間：2019～2022

課題番号：19K15182

研究課題名（和文）高度経済成長期以降に開発された岐阜県北部の別荘地の実態解明

研究課題名（英文）Clarification of the reality of villa areas in northern Gifu Prefecture developed after the period of high economic growth

研究代表者

臼井 直之（Usui, Naoyuki）

岐阜市立女子短期大学・その他部局等・講師

研究者番号：50790185

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 2,600,000円

研究成果の概要（和文）：岐阜県北部における大規模な別荘地の実態を明らかにすることが、本研究の目的である。まずは、別荘地における基本的情報を収集し整理した。そして、別荘地面積が100haを超える大規模な別荘地が複数存在することや、面積の割に建設された建物数が少ない別荘地があること、各別荘地における植生の構成比を、具体的に明らかにした。また、別荘地面積、建物数、建物密度、投影面積、傾斜角、標高からなる類型と、植生の構成比による類型とを組み合わせる方法を示した。その方法によって、対象とする20ヶ所の別荘地は、最終的には9つのカテゴリーに分類され、それぞれの別荘地の特徴が明らかになった。

研究成果の学術的意義や社会的意義

岐阜県北部において、大規模な別荘地が存在するということは漠然とは知られていながらも、その全体像、各別荘地内に建つ建物の数、別荘地の地形に関する特徴は、具体的には示されてこなかった。また、別荘地は基本的には民間の開発地であるため、行政の施策の対象とされることもなかった。本研究はそうした状況を動かすきっかけとなると考えている。中山間地域における別荘地のあり方を再考することで、地域にとっては、雇用・産業の創出、関係人口の増加などの新たな展開が見出せるとも考えられる。また、社会全体にとっては、多拠点居住を含めた豊かなライフスタイルの創造の一端に寄与する事ができるとも考えられる。

研究成果の概要（英文）：The purpose of this study is to clarify the actual situation of villa areas in northern Gifu Prefecture. First, basic information on villa areas was collected and organised. Then, the existence of several large villa areas larger than 100 ha, the existence of villa areas with a small number of buildings compared to each area, and the composition ratio of vegetation in each villa area were specifically clarified. A method was also presented to combine the typology based on villa area, number of buildings, building density, projected area, slope angle and altitude with the typology based on vegetation composition ratio. Using this method, the 20 target villa areas were finally classified into nine categories.

研究分野：建築・都市計画

キーワード：別荘地 中山間地域 多拠点居住 類型化 高度経済成長期

1. 研究開始当初の背景

岐阜県北部(高山市、郡上市、飛騨市)には高度経済成長期以降に開発された大規模な別荘地が多数ある。開発されてから約 50 年を超えたそれらの別荘地には、建物の耐用年数や、耐震性、空き家増加等の潜在的な問題が存在すると考えられるが、その実態は明らかにされていない。また、別荘地の多くは民間事業であるため、行政が積極的に関与するという事も見受けられない。一般的に中山間地域の別荘地の利用者は、多くの場合はその近隣には居住していない。しかし、建物、道路などのインフラがあり、地域外の人を訪れる場である。別荘地を中山間地域に存在する既存のストックとして捉え、積極的に地域づくりに活用する方法を検討する必要がある。

2. 研究の目的

本研究は、岐阜県北部の大規模な別荘地を対象とし、開発された時期、規模、地形、建物、植生といった基礎的な情報を取得し整理することで、各別荘地の実態と、相対的な位置付けを明らかにすることを目的とする。

3. 研究の方法

対象である郡上市、高山市、飛騨市の市役所へのヒアリングのほか Web サイトおよび刊行物から別荘地を抽出する。そして、各別荘地の、土地や建物に関わる開発的要素(開発開始時期、別荘地範囲、別荘地面積、建物数、建物密度、建物の投影面積)、地形的要素(標高、傾斜角度、傾斜方向)ならびに自然的要素(植生調査による植生区分)という大きく 3 つの観点について、調査及び分析を行う。そして、各別荘地の特徴を記述するとともに、類型化を試みる。

4. 研究成果

(1)別荘地の抽出

一次調査にて、岐阜県北部の 3 市内に約 40 ヶ所の別荘地を確認した。現地での確認ができないものや情報が不足しているものを除外し、エリア面積が 10ha 以上または区画数が 100 区画以上であった 20 ヶ所の別荘地を抽出した。それらを対象として具体的な調査、分析を進めた。

(2)別荘地範囲の設定

別荘地は山地にあり、現地にて範囲を特定する事は容易ではない。また、規模が大きいため、地積測量図を取得しつなぎあわせる事も、現実的ではない。しかし、一般的には別荘地には、別荘地内の道路と区画が示された案内図があり、多くの場合はそこに別荘地の外周が示される。そこで、別荘地の案内図を GIS 上で地図データに重ね合わせ、別荘地の外周に相当する部分を GIS 上でトレースし、別荘地範囲を示す図形を作成した。案内図は、正確なスケールを持っていない場合もあるため、必要に応じて土地の所在地図や地積測量図と比較し、極端に歪められていない事を確認しながら行った。そして、20 ヶ所の別荘地を比較し分析するための別荘地範囲を設定することができた。それによって、各別荘地の形体や面積を比較することができるようになった。また、岐阜県北部には別荘地面積が 100ha を超える特に大きな別荘地が 3 ヶ所あることも明らかになった。

(3)別荘地の開発時期の特定

別荘地が山野の開発であるため、開発着手がされた時期を特定する事が難しい一方で、一般的に別荘地を開発する際には、事業者は計画地の土地を取得し、道路などのインフラや分譲する区画の整備を行い、土地の分筆を行ってから販売を行うものと考えられる。また、時期を分け段階的に開発を行っていることもある。そこで、過去の航空写真を確認し、別荘地の中で初期に開発がなされた部分の土地が、法人によって分筆がされた年を、その別荘地の事業開始時期とした。各別荘地の不動産登記情報を入手し、その表題部と権利部(甲区)を確認することで、事業開始時期を特定することができた。対象とする別荘地の多くは、その事業開始時期が 1970 年前後であることが明らかになった。

(4)各別荘地の開発的要素、地形的要素、自然的要素の集計

開発的要素、地形的要素、自然要素の各種指標をとりまとめ、各別荘地の特徴を把握した。20 ヶ所の別荘地における建物数の合計は約 4,000 戸であり、今回設定した別荘地面積の合計は 1,000ha を超えるというように、具体的な全体像を示すことができた。

今後の別荘地のあり方を検討する際には、各別荘地が持つポテンシャルを意識することが重要であると考えられる。各指標を数値化し各別荘地の特徴を示したことで、別荘地事業者や、別荘地を有する自治体がこれからの別荘地を考える上での客観的データを提示できたと考える。

(5)開発的要素、地形的要素を用いた別荘地類型

各別荘地における6つの項目(別荘地面積、建物数、建物密度、投影面積、傾斜角、標高)による階層クラスター分析を行った。融合距離6と7の間における6つのグループを別荘地類型とし、類型、類型、類型、類型、類型、類型とした。

類型は、別荘地面積が小さく、建物数が少なく、傾斜角が緩い別荘地のグループである。類型は、別荘地面積が大きく、建物数が多く、建物密度が大きいグループである。類型は、傾斜角が大きい別荘地のグループである。類型には別荘地Iのみが、類型には別荘地Pのみが、類型には別荘地Bのみが分類された。別荘地Iの特徴は建物の投影面積が大きい事である。別荘地Pの特徴は別荘地の面積が大きく、かつ建物数も多い事である。別荘地Bの特徴は標高が高い事である。それらは、それぞれ他の別荘地よりも顕著な値を持つため、別荘地単独でひとつの類型となったものだと考えられる。

(6)自然的要素(植生調査による植生区分)の集計による植生類型

植生調査の結果を、景観の違いに影響を与えられられる本研究用の区分で集計した。落葉針葉樹、常緑針葉樹、落葉広葉樹、草本低木、市街地、水域に分け集計すると、対象とする別荘地全体では、落葉広葉樹の面積が大きいたことが明らかになった。

さらにそれらを別荘地ごとに集計し、各別荘地における構成比による階層クラスター分析を行った。融合距離7と11の間における4つのグループを植生類型とした。その4つは、落葉広葉樹の構成比が50%を超える「落葉広葉樹型」、常緑針葉樹の構成比が50%を超える「常緑針葉樹型」のほか、「草本低木型」と「混在型」である。

(7)組み合わせ類型

別荘地類型と植生類型を組み合わせた類型を示した。9つとなった各類型の特徴は、次のとおりである。類型 a aは、別荘地面積が小さく、建物数が少なく、傾斜角が緩く、植生では落葉広葉樹の割合が高い。類型 a aは、別荘地面積が大きく、建物数が多く、建物密度が大きく、植生では落葉広葉樹の割合が高い。類型 a aは、傾斜角が大きく、植生では落葉広葉樹の割合が高い。類型 b は、別荘地面積が小さく、建物数が少なく、傾斜角が緩く、植生では常緑針葉樹の割合が高い。類型 b は、傾斜角が大きく、植生では常緑針葉樹の割合が高い。類型 c は、別荘地面積が小さく、建物数が少なく、傾斜角が緩く、植生は混在している。類型 c は、別荘地面積が大きく、建物数も多く、建物密度が大きく、植生は混在している。類型 c は、傾斜角が大きく植生は混在している。類型 d は、別荘地面積が小さく、建物数が少なく、傾斜角が緩く、植生では草本低木の割合が高い。

このような総合的な類型化によって、別荘地を抱える自治体の政策立案や、事業者の相互連携に際し、比較検討のための基礎的情報を提示した。一方で、数値的な類型化にとどまっておらず、現地の状況と照らし合わせた裏付けや、周辺の自治体との関係性については、今後の課題であると考えられる。

以上

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計1件（うち査読付論文 1件 / うち国際共著 0件 / うちオープンアクセス 0件）

1. 著者名 白井 直之	4. 巻 -
2. 論文標題 別荘地の環境を比較するための基礎的調査と類型化の試み	5. 発行年 2024年
3. 雑誌名 日本建築学会技術報告集	6. 最初と最後の頁 -
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計1件（うち招待講演 0件 / うち国際学会 0件）

1. 発表者名 白井直之
2. 発表標題 別荘地の開発時期と規模の調査に関する考察
3. 学会等名 2021 年度日本建築学会大会
4. 発表年 2021年

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

6. 研究組織

氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------