

市区町村スケールにおける別荘地の立地特性

前田 一馬*・夏目 宗幸**

The location characteristics of second home area at the municipal scale

Kazuma MAEDA*, Muneyuki NATSUME**

Abstract: Lifestyles such as dual habitation has received more attention than ever before in the face of the outbreak of COVID-19 pandemic. As people move to areas away from cities and seek ways to telework, there have been changes in the use of second home area. This study is an attempt to examine the location characteristics of second home area on a municipal scale, based on the distribution of second home as a basic survey to understand new trends in dwelling. Japanese second home area are concentrated in a 150km zone around Tokyo, and are characterized by concentric circles. 100km zone includes Chiba and parts of Shizuoka prefectures, and 150km zone includes part of Nagano prefectures. The location of second home areas in the periphery of metropolitan areas is similar to the trend in Western countries. The second home area in the periphery of Tokyo are almost identical to those formed during Japan's modernization period, indicating that the geographical context has continued to the present day.

Keywords: 別荘 (second home), 立地 (location), 気温 (temperature), 住宅・土地統計調査 (Housing and land survey of Japan)

1. はじめに

二地域居住などの新しいライフスタイルは、新型コロナウイルス感染症 (COVID-19) の流行を受けて、以前にまして注目を集めている。二地域居住とは都市と地方の2つの生活拠点を行き来しつつ、余暇を過ごし、あるいは仕事をするような生活様式を指す (住吉, 2021)。都市を離れた地域への人口移動やリモートワークのあり方が模索されるなかで、これまでレクリエーションの拠点として季節的に利用されるにとどまっていた別荘を日常生活に組み込む形態で積極的に活用しようとする動きもある。さらに別荘が卓越して立地する別荘地を主たる生活の場とする移住も行なわれるようになった。たとえば2022年3月23日『読売新聞』(東京朝刊)は、リモートワークなどの生活様式の変化が求められるなかで軽井沢や熱海の別荘地において移住が増加し、新築・中古を問わず高い需要のあることを報じている。

別荘地は二地域居住を実現し、リタイア後の移住

先として新たな生活拠点となりつつあるため(竹田・番場, 2014; 住吉, 2021)、とりわけ注目に値する場所であろう。本研究は住まうことをめぐる新たな動向をとらえための基礎的調査として、おもに市区町村スケールで別荘地を把握し、その立地特性について検討する試みである。

1990年後半以降、欧米の地理学や観光学を中心とした諸分野において、別荘をめぐる地理的事象とそれに関連するツーリズム現象への関心が高まり、“Second Home Tourism and Mobilities” という主題のもとで研究が進展をみせている (Hall and Müller, 2004a, 2018; Roca, 2013)。欧米の別荘に関する研究は、第二次世界大戦後の1950年代以降、レジャー志向型のマストツーリズムの到来 (可処分所得・余暇・自動車保有者の増加) によって、北欧諸国だけでなくアメリカやカナダにおいても別荘が急速に増加したことで取り組まれるようになった (Müller and Hoogendoorn, 2013)。たとえば夏季に別荘地へ向かう

* 正会員 立命館大学文学部 (College of Letters, Ritsumeikan University)
〒603-8577 京都府京都市北区等持院北町 56-1 E-mail : kzmaeda@fc.ritsumei.ac.jp

** 正会員 立命館大学文学部 (College of Letters, Ritsumeikan University)

都市生活者の流動の特徴や別荘地の空間的なパターンを明らかにしようとする研究が行なわれた (Wolfe, 1951; Clout, 1974; Coppock, 1977).

1970年代以降、別荘研究は低迷するものの、1990年代に別荘への関心が再び高まったのは、①地域間および国際的な別荘に関連したリタイア移住の増加、②政府によるツーリズムの経済的・環境的・社会的意義の認識向上、③別荘を経済的発展の手段として積極的に利用すること、などの理由が関係している

(Hall and Müller, 2004b). *Second Home Tourism and Mobilities* という主題のもとで、モビリティ社会の写し鏡としてのレジャーやツーリズム現象という側面のみならず、移住や多拠点居住 *multiple dwelling* (McIntyre, Net al., 2006) といった住まうことについて議論を深める観察対象として、別荘とそれにかかわる諸事象が着目されているのである。

欧米の研究において、別荘 *second home* という語は、*recreation home*, *vacation home*, *cottage*, *weekend home* などの二次的住宅を示す多様な呼称の総称として使われている。別荘は常住の一次的住宅に対する二次的住宅で、多くは週末や休暇に一時的に利用される (Hall and Müller, 2004b)。欧米における別荘の起源として言及されるのは貴族が田舎に所有したカントリーハウスである。18世紀の別荘は避暑・避寒の目的地として温泉地や海浜地域に立地した。20世紀になると自然環境に対する認識の転換が生じたことも相俟って都市中間層なども別荘を所有するようになる (Hall and Müller, 2004b)。

これまでの別荘研究の整理については割愛するが、たとえば Müller (2014) は、①意味・動機、②立地・景観、③社会・経済・環境への影響、④移住、国際的移動と別荘、⑤資料と理論・方法論という5つの観点から研究を概観している。

上記のなかでも「②立地・景観」はオーソドックスなテーマである。Clout (1974) は、欧米の別荘地の分布を概観し、デンマーク・フランス・アメリカなどの別荘地は大都市を取り巻くように同心円状に立地すると指摘した。そのうえで彼は、別荘のひろく普及している北欧では常住地から 65km 圏内にその多くが立地し週末などにも利用されている一方、ア

メリカでは 200km 以上も離れた距離に別荘を構えることが多く、北欧に比べて利用頻度は少ない傾向にあると述べている。

日本においても、貴族が所有した平安時代の宇治や嵯峨野の別荘 (安島・十代田, 1991)、将軍家による鷹狩りの拠点となった江戸近郊における御殿 (夏目, 2023)、詩歌・茶などの遊興の場としての大名下屋敷など、日常生活をおくる住居に対して二次的に用いられる住居があった。

明治期になると、日本に滞在していた欧米人教師・医師・宣教師は、高原や海浜に別荘を建て、休暇を過ごす拠点として利用しはじめた。海水浴の受容などにみられるように自然環境に対する地理的認識や利用方法が転換したことも要因となり (小口, 1985)、当時の日本人政治家や実業家も高原や海浜に別荘を所有するようになった。これまで地理学・建築史などの分野において戦前の避暑地や別荘地の実態や開発過程を明らかにする研究が蓄積されてきた (安島・十代田, 1991; 十代田, 1995; 佐藤・斎藤, 2004; 前田 2020)。他方、現代を対象とした研究は、富士山麓の別荘地開発と利用について論じた佐藤・澁谷 (2015)、山中湖畔の保養施設の実態を明らかにした渡邊 (2015) の論考などがある。

日本の別荘に関する研究は、主として歴史的な視座で行なわれてきたため、現代における日本の別荘の分布状況を把握するという関心は高まらなかったものと思われる。また日本全国の別荘を統計的に把握できる唯一の資料が『住宅・土地統計調査』と限られている。地理学において本統計は、南房総市の二地域居住の実態を明らかにした住吉 (2021) において部分的に用いられているものの、日本全国を対象として別荘地の分布を明らかにした研究は、管見の限りみあたらない。

本研究では上述した②の視点より、二地域居住などの新たな動向をとらえための基礎的調査として、『住宅・土地統計調査』における「二次的住宅」の分布から都道府県、市区町村スケールで別荘地を把握し、立地特性について分析する。

2. データと研究方法

本研究でもに用いるデータは、2018年『住宅・土地統計調査』の都道府県・市区町村別集計結果である。本統計はサンプリング調査であるため全数調査ではない。ことに市区町村別集計結果では人口1.5万人以下の市区町村は表章の対象となっておらず、また指標によっては数値が得られないなど、全市区町村をカバーできないという限界がある。しかしながら、全国の住宅数や空き家数、そして別荘数などを統一的基準で把握しうる唯一のデータであるため本統計を使用する。

本研究で取り上げる「別荘」は、『住宅・土地統計調査』では、「居住世帯のない住宅」のうち「空き家」に区分されている。空き家の内訳は、賃貸用・売却用・二次的住宅・その他である。このうち「二次的住宅」は、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅かつ、普段住んでいる住宅とは別にたまたま寝泊まりしている人がいる住宅であり、この指標をここでは「別荘」としてとらえる。

別荘が卓越して立地する場所は別荘地と呼ばれる。たとえば別荘分譲地は別荘地の典型例であるが、ここでは使用するデータのスケールの制約がある。そのため、総住宅数に占める二次的住宅の割合の高い都道府県・市区町村を、相対的に多くの別荘を有するという意味において便宜的に別荘地とみなす。

3.1と3.2において、階級区分図を作成して別荘地を把握する。階級区分図の表現にはさまざまな方法があるが、標準偏差と平均値を組み合わせることとする(石川, 2019)。これにより平均値から乖離した値を浮き彫りにできるため、明瞭に別荘地の立地を明らかにすることができよう。なお、使用するソフトウェアはESRI社Arc GIS 10.8.1である。

3.3では、別荘地の立地特性の規定要因を検討するため、関東周辺の別荘地を取り上げて2018年冬季(1・2月)、夏季(7・8)の日最高気温の平均値の分布を市区町村別の別荘割合を示した地図に重ね合わせた。気温データは気象庁「過去の気象データ・ダウンロード」サービスから取得した。分布図は気温データと気象観測地点データとを結合し、内挿処理(スプライン法)を適用し作成した。

3. 別荘地の立地特性

2018年『住宅・土地統計調査』によれば、10月1日現在で総住宅数は6240万7千戸で、居住世帯のある住宅は5361万6千戸(総住宅数に占める割合85.9%)、居住世帯のない住宅は879万1千戸(14.1%)である。居住世帯のない住宅のうち、空き家は848万9千戸(13.6%)であり、空き家のうち本研究で「別荘」ととらえた二次的住宅は、38万1千戸(0.6%)であった。

すなわち、日本の2018年における別荘数は総住宅数の0.6%である。試みに欧米の先行研究から各国の割合と比較したのが表1である。なお国ごとに統計年にばらつきがあるため参考程度の比較となる。表1をみると、ギリシア、イタリアで10%を超えて

表1 別荘割合の国際比較

国	別荘(戸)	総住宅数に占める別荘の割合(%)
ギリシア	92.5万	17.0
イタリア	271万	10.8
フランス	310万	9.7
アメリカ	465万	3.5
日本	38.1万	0.6

アメリカ2010年、フランス2008年、ギリシア2001年、イタリアは1991年の数値(Roca, 2013)

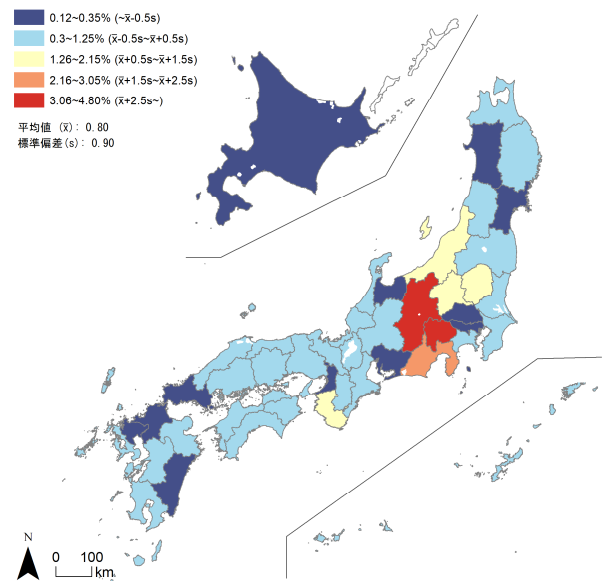


図1 都道府県スケールにおける総住宅数に占める別荘の割合

おり、フランス、アメリカと続き、日本は圧倒的に低い値を示している。別荘の普及の違いには、各国の休暇制度やライフスタイルのあり方など社会文化的な差異が関係している (Hall and Müller, 2004a)。

3.1 都道府県スケール

都道府県スケールにおいて別荘地の立地を示したのが図1である。上位からみていくと長野県の別荘数は4万8千戸(4.8%)で一番高く、ついで山梨県1万7千戸(3.9%)、静岡県4万2千戸(2.4%)と高い値を示す。上記の県に別荘割合1.26%以上の新潟県・栃木県・群馬県・和歌山県をくわえた7県の別荘数は16万4千戸を数え、日本の別荘の約43%が集中している。別荘地の分布は中部地域に集中しているが、スケールを変えて地図化してみるとどのような分布を示すのであろうか。

3.2 市区町村道府県スケール

つぎに市区町村スケールで別荘地の分布をみていく(図2)。割合の高い上位30市町村については表2に掲げた。

全体の傾向として、別荘割合2.59%以上の値を示すのは63市町村であり、別荘の合計は13万7千戸である。これは別荘全体の36%である。ただし、先述したように市区町村別集計結果は人口1.5万人以上が表章対象のため、やや値が過小評価されているものと思われる。

図2で別荘割合上位の別荘地をみると、東京都市圏周辺部で同心円を描くように立地していることがわかる。東京駅を基点とする100km圏には、茨城県鉾田市(10.4%)、千葉県いすみ市(9.3%)、勝浦市(21.3%)、鴨川市(10.8%)、南房総市(11.6%)、館山市(7.4%)、神奈川県逗子市(7.3%)、湯河原町

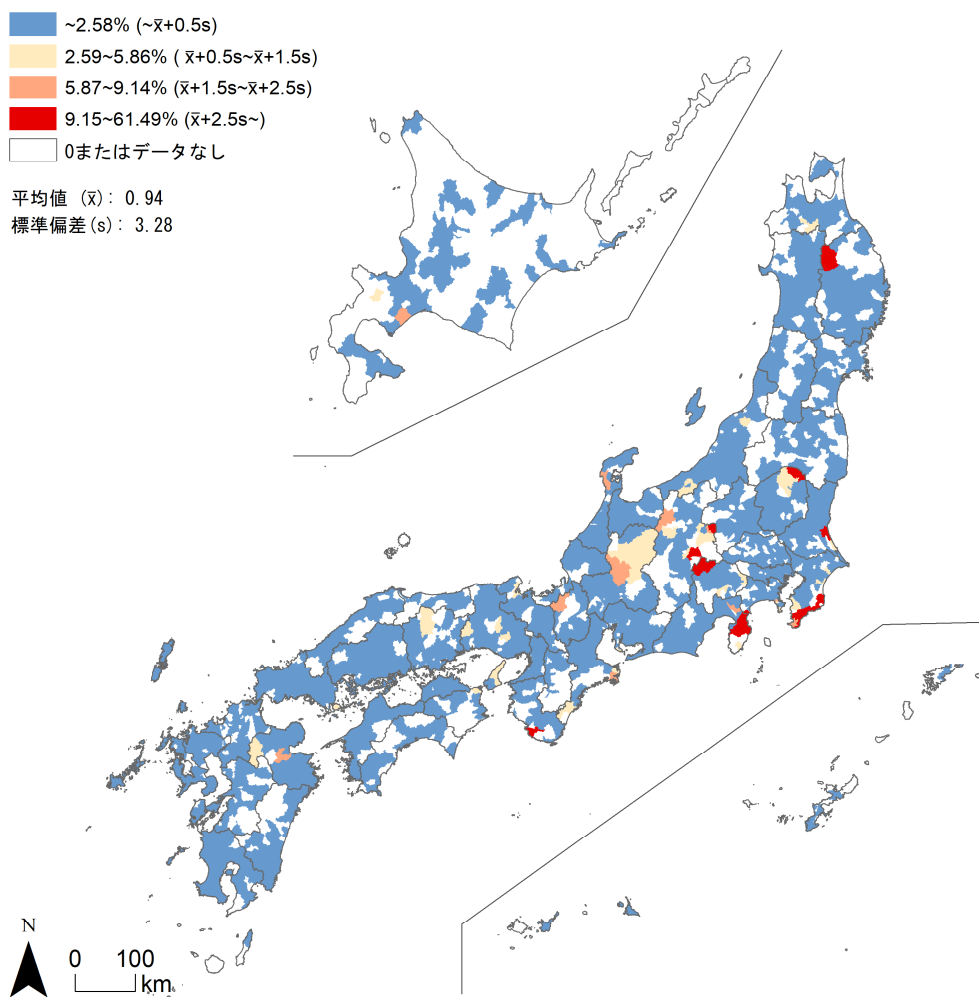


図2 市区町村スケールにおける総住宅数に占める別荘の割合

(12.5%)、静岡県熱海市 (28.8%) などが含まれる。伊豆半島の市町村は 100km 圏を少し超えるもの、伊東市 (23.4%)、伊豆市 (19.8%)、函南町 (13.1%)、伊豆の国市 (10.5%) で高い値を示す。

150km 圏にまでひろげてみると、長野県軽井沢町 (61.5%)、御代田町 (7.8%)、茅野市 (27.4%)、山梨県北杜市 (31.0%) などが含まれる。やや 150km 圏を超えるものの、北関東には栃木県那須町 (51.3%) が別荘地として立地している。これらの東京周辺部の別荘地は、日本の近代化期に形成された別荘地とほぼ一致しており、地理・歴史的な場所性が現代にまで続いていることを示す (佐藤, 2020)。東京周辺以外をみると、北海道には人口 1.5 人未満のため表章されない町村が多いものの、白老町は 7.8% の値を示す別荘地である。東北地方では、岩手県北西に位置する八幡平市において 9.3% の割合であり、別荘がかなり集中しているようだ。

表 2 上位 30 市町村

市区町村	別荘 (戸)	総住宅数に占める別荘の割合 (%)
1. 長野県軽井沢町	15,950	61.5
2. 栃木県那須町	9,820	51.3
3. 山梨県北杜市	10,250	31.0
4. 静岡県熱海市	11,110	28.8
5. 長野県茅野市	9,810	27.3
6. 静岡県伊東市	11,730	23.4
7. 千葉県勝浦市	3,080	21.3
8. 静岡県伊豆市	3,720	19.8
9. 和歌山県白浜町	3,080	18.2
10. 静岡県函南町	2,540	13.1
11. 神奈川県湯河原町	2,090	12.5
12. 千葉県南房総市	2,280	11.6
13. 千葉県鴨川市	2,140	10.8
14. 静岡県伊豆の国市	2,640	10.5
15. 茨城県鉾田市	2,100	10.4
16. 岩手県八幡平市	1,140	9.3
17. 千葉県いすみ市	1,890	9.3
18. 大分県由布市	1,610	9.1
19. 長野県御代田町	620	8.0
20. 滋賀県高島市	1,810	7.9
21. 北海道白老町	810	7.8
22. 長野県大町市	1,040	7.7
23. 千葉県館山市	2,040	7.4
24. 神奈川県逗子市	2,150	7.3
25. 三重県志摩市	1,910	7.2
26. 岐阜県郡上市	1,280	7.2
27. 石川県志賀町	610	6.2
28. 静岡県裾野市	1,400	6.0
29. 神奈川県葉山町	850	5.8
30. 岐阜県高山市	2,080	5.3

中部・北陸・東海地方では、長野県大町市 (7.7%)、石川県志賀町 (6.2%)、岐阜県郡上市 (7.2%)、三重県志摩市 (7.2%) が別荘地として抽出された。

近畿地方においては、和歌山県白浜町 (18.2%) でとくに高い値を示し、滋賀県高島市 (7.9%) がそれに続くにとどまっている。東京周辺と比較すると大阪周辺部ではあまり別荘地が立地しないことがわかる。九州地方では大分県由布市 (9.1%) に別荘が

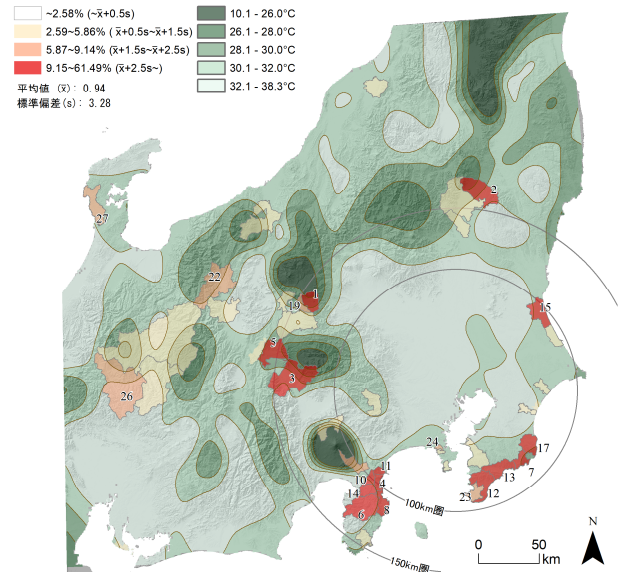


図 3 東京周辺における別荘地と 2018 年 7・8 月の日最高気温の平均値分布

注：図中の番号は表 2 の地名に対応している。

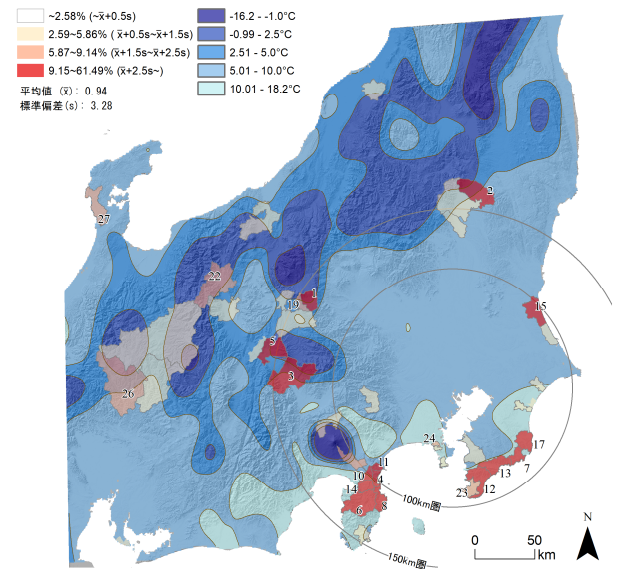


図 4 関東周辺における別荘地と 2018 年 1 月・2 月の日最高気温の平均値分布

注：図中の番号は表 2 の地名に対応している。

集中している。

以上より、日本の別荘地は東京周辺 150km 圏に集中しており、同心円状に立地するという特徴を有する点が特筆すべき知見であろう。都道府県スケールにおいては、千葉県などの別荘割合は相対的に低い値であったが、市区町村スケールでみると子細に別荘地の分布を明らかにすることができる。

3.3 別荘地の立地と気温

別荘地の立地特性はどのような要因に規定されるのであろうか。ここでは東京周辺部の別荘地に注目し、試みに 2018 年の夏季（7 月・8 月）および冬季（1 月・2 月）の日最高気温の平均値を別荘地の立地と重ね合わせた（図 3・図 4）。

図 3 をみると、関東平野の夏季最高気温の平均値は 32℃以上を示している一方、東京周辺 150km 圏の比較的標高の高い別荘地では、最高気温は相対的に低いことがわかる。軽井沢は浅間山南方、茅野市は八ヶ岳西方、北杜市は瑞牆山・金峰山の西方、那須町は茶臼岳東方などと山岳の麓に位置しており涼しい気候であることが別荘地の立地条件のひとつと考えられる。これらはおもに避暑地である。

千葉県や静岡県^{みずがきやま}の海浜地域の別荘地でも関東平野部より夏季の気温が低く、過ごしやすいと思われる。これら海浜地域について、冬季の最高気温の分布を示したのが図 4 をみてみると、関東平野部よりも相対的に気温が高いことがわかる。たとえば、静岡県の別荘地周辺は著名な温泉地でもあるが、気温をふまえると避寒地ということになるだろう。

4. おわりに

本研究では、2018 年の『住宅・土地統計調査』を資料として、総住宅数に占める二次的住宅の割合を算出し、おもに市区町村スケールで別荘地の分布を明らかにした。得られた知見は以下の通りである。

①Clout (1974) が欧米諸国の事例で示したのと同様に、日本の別荘地も大都市周辺において同心円状に分布するという特徴を有することが明らかとなった。東京都市周辺の場合、100km 圏には千葉県、静岡県の一部、150km 圏には長野県の一部の別荘地が

含まれている。また、東京周辺部の別荘地は日本の近代化期に形成された別荘地とほぼ一致しており、地理・歴史的な場所性が現代にまで続いていることを示す（佐藤, 2020）。

②東京周辺以外の地域では、東北地方において岩手県八幡平市で高い値を示しており注目される。また近畿地方では、和歌山県白浜町や滋賀県高島市で高い値を示したものの、東京周辺のように明瞭に別荘地は発達していない。

③とくに東京周辺部の別荘地に着目して、別荘地と気温の分布を重ねてみると、内陸では関東平野よりも相対的に夏季の日最高気温の平均値の低い場所が別荘地となっていることがわかった。海浜地域の別荘地では冬季の日最高気温の平均値が高かった。

最後に、2020 年以降の新型コロナウイルス感染症と別荘地に関する報道などを確認しつつ、今後の展望を述べたい。

新型コロナウイルス感染症の世界的流行のなか、都市部に居住する別荘所有者が別荘の位置する農村地域に退避するような行動を取ったことは国際的に共通している（Seraphin and Dosquet, 2020）。日本においても、同様な行動が確認できた。たとえば軽井沢における季節はずれの別荘所有者の来訪は「コロナ疎開」と報じられた（『信濃毎日新聞』（2020 年 4 月 1 日付）。都市部からアクセシビリティのよい低密度で自然豊かな別荘地は、たんに流行地のホットスポットとなった都市部から退避地というだけでなく、主観的健康観を高めるようなポジティブな認識と結びついているのだろう（Pitkänen et al., 2020）。

別荘地の立地は人間にとって魅力的な自然環境と不可分な関係にある（Hall and Müller, 2004b）。二地域居住やリタイア移住という現象の根底には、快適に住まい、健康的に日常生活をおくりたいという人々の願望がある。新たなライフスタイルに関する議論していくうえで、別荘研究は様々な観点からアプローチすることが可能であると考えられる。

本研究は、統計的資料から日本における別荘地の分布を明らかにするという、素朴な分布論な試みであった。今後はより詳細に気候・地形条件、都市部からのアクセシビリティ、観光資源の有無など、さ

さまざまな指標との関連性を精緻に検討する必要がある。他方で、竹田・番場 (2014)、佐藤・澁谷 (2015)、住吉 (2021) の研究のように、個別・具体的な別荘地や二地域居住地を取り上げて、開発時期や形態、利用者属性、移住者のライフスタイルなどを明らかにする研究をさらに蓄積していくことが求められる。これらも今後の課題としたい。

参考文献

- 石川義孝編 (2019) 『地図でみる日本の外国人 改訂版』, ナカニシ出版。
- 小口千明 (1985) 日本における海水浴の受容と明治期の海水浴. 「人文地理」, **37** (3), 215-229.
- 佐藤 信 (2020) 『近代日本の統治と空間』, 東京大学出版会。
- 佐藤大祐・斎藤 功 (2004) 明治・大正期の軽井沢における高原避暑地の形成と別荘所有者の変遷. 「歴史地理学」, **46** (3), 1-20.
- 佐藤大祐・澁谷和樹 (2015) 富士山麓における別荘地の開発と利用形態. 「地学雑誌」, **124** (6), 965-977.
- 住吉康大 (2021) 日本における「二地域居住」の実態と地域振興との関係性—千葉県南房総市および周辺地域を事例に—. 「地理学評論」, **94** (5), 348-363.
- 十代田 朗 (1995) 近代日本における「避暑」思想の受容と普及に関する研究. 「ランドスケープ研究」, **59** (5), 105-108.
- 竹田喜美子・番場美恵子 (2014) 開発プロセスと立地環境および管理体制からみるシニアタウン化した住宅地における居住システムの構築—別荘地と定住地の二面性を有するシニアタウン化した住宅地における高齢者の居住環境に関する研究 その1—. 「日本建築学会計画系論文集」, **79** (695), 29-37.
- 夏目宗幸 (2023) 江戸近郊における将軍家鷹場の領域形成. 「日本歴史」, 巻号未定.
- 前田一馬 (2020) 大正・昭和戦前期の軽井沢における「千ヶ瀧遊園地」の開発と別荘所有者の特徴. 「歴史地理」, **63** (3), 23-44.
- 安島博幸・十代田 朗 (1991) 『日本別荘史ノート』, 住まいの図書館出版局。
- 渡邊瑛季 (2015) 山梨県山中湖村における保養所の特質とその変容. 「地学雑誌」, **124** (6), 979-993.
- Coppock, J.T., ed. (1977) *Second Homes: Curse or Blessing?*. Oxford: Pergamon Press.
- Clout, H.D. (1974) The Growth of Second-Home Ownership: An Example of Seasonal Suburbanization. In Johnson, J. H. ed. *Suburban Growth: Geographical Processes at the Edge of the Western City*, London: Wiley, 101-127.
- Hall, C.M. and Müller, D.K. eds. (2004a) *Tourism, Mobility & Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*. Clevedon: Channel View Books.
- Hall, C. M. and Müller, D.K. (2004b) Introduction. In Hall, C.M. and Müller eds. *Tourism, Mobility & Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*. Clevedon: Channel View Books, 3-14.
- Hall, C.M. and Müller, D.K. eds (2018) *The Routledge Handbook of Second Home Tourism and Mobilities*. London: Routledge.
- McIntyre, N., Williams, D.R. and McHugh, K.E. eds. (2006) *Multiple Dwelling and Tourism: Negotiating Place, Home and Identity*. Wallingford: CABI.
- Müller, D.K. and Hoogendoorn, G. (2013) Second Homes: Curse or Blessing? A Review 36 Years Later. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, **13**, 4, 353-369.
- Müller, D.K. (2014) Progress in Second-Home Tourism Research. In Lew, A.A., Hall, C.M. and Williams, A.M. eds. *The Wiley Blackwell Companion to Tourism*. Hoboken: Wiley Blackwell, 389-400.
- Pitkänen, K., Lehtimäki, F. and Puhakka, R. (2020) How do Rural Second Homes Affect Human Health and Well-being? Review of Potential Impacts. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, **17**, 18, 6748; <https://doi.org/10.3390/ijerph17186748>
- Roca, Z. (2013) *Second home tourism in Europe : lifestyle issues and policy responses*. London : Routledge.
- Seraphin, H. and Dosquet, F. (2020) Mountain tourism and second home tourism as post COVID-19 lockdown placebo?. *Worldwide Hospitality and Tourism Themes*, **12**, 4, 485-500.
- Wolfe, R. I. (1951). Summer cottagers in Ontario. *Economic Geography*, **27**, 1, 10-32.