

# 高級別荘地の景観と自然保護への取組み研究

## —マーサーズ・ヴィニヤード島の事例—

大河原 眞 美

### A Study on the Efforts to Protect Nature and Landscape of Upmarket Resort Towns:

The Case of Martha's Vineyard Island for Reference of Future Karuizawa

Mami Hiraike OKAWARA

#### 要旨

本稿は、日本の軽井沢に匹敵するマーサーズ・ヴィニヤード島という全米きっての別荘地の環境保護への取組みを考察することを目的とする。1970年代の初めにマーサーズ・ヴィニヤード島では、土地の分割販売が増加し、毎年700軒もの別荘が新築される状況にあった。島民は、自然保護がマーサーズ・ヴィニヤード島のリゾート地としての価値を高め、それが結果として島の経済に発展をもたらすと考え、マーサーズ・ヴィニヤード島委員会と呼ばれる土地と水質保護を担う行政機関を設立した。マーサーズ・ヴィニヤード島委員会の住民主体の活動は功を奏し、島の自然保護は維持されている。マーサーズ・ヴィニヤード島委員会の活動を詳細に紹介して、軽井沢の景観保護の可能性についても触れる。

#### Summary

This papers discusses an America's superb resort island, Martha's Vineyard Island, which is comparable to Japan's upmarket resort town Karuizawa. Martha's Vineyard Island was challenged by developments with dozens of subdivisions and 700 new houses each year in the early 1970s. The Islanders realized that conservation of nature would enhance the value of Martha's Vineyard, which would then grow strong economy to the Island. To give strong local control over development, a regional land and water entity named Martha's Vineyard

Commission was created in 1974. The work of the Commission has been very effective in keeping the Island environment unchanged. The paper describes the organization of the Commission and gives suggestions for the conservation of nature in Karuizawa.

## 1. 別荘地としての軽井沢とマーサーズ・ヴィニヤード島

軽井沢町は日本を代表する別荘地である。平成27年の軽井沢町の町民の持家数は5,717軒であるが、別荘数は15,467軒である。町民の2.7倍の数の別荘がある。別荘数は平成27年に15,467、平成28年には15,611軒、平成29年には15,763軒と着実に増加している<sup>1</sup>。

南軽井沢の白樺台の別荘地の境界沿いに国道18号から入って御幸橋までの800m長さの道路がある。1999年には別荘が10軒<sup>2</sup>であったが、2006年には29軒<sup>3</sup>、2017年には34軒<sup>4</sup>に増加している。1999年当初は鬱蒼とした林の中に別荘が数軒点在していたが、現在では木が伐採され明るくなり別荘が並び住宅地のような状況である。

山小屋のような一般的な別荘の建築だけでなく大型別荘の建築もある。2012年に中軽井沢の6,000坪の山林の木が伐採され、2016年にはビル・ゲーツ所有と言われる地下3階地上1階建て大型別荘が建築された。軽井沢の自然環境は悪化しているのである。

一方、アメリカにはマーサーズ・ヴィニヤード島という全米きっての別荘地がある。東部のマサチューセッツ州の沖合の島であるためアメリカの政財界関係者の別荘が多く、東京から近く皇室を始めとする政財界関係者の別荘が多い軽井沢とブランド力で共通点も多い。筆者は2007年10月にマーサーズ・ヴィニヤード島を訪問調査<sup>5</sup>し、2018年12月に再度訪問した。11年間という時の開きがあったにもかかわらず、景観はほぼ同じである。そこで、本稿ではマーサーズ・ヴィニヤード島を取りあげたい。自然環境保護の中心的役割を担っているマーサーズ・ヴィニヤード島委員会の活動を詳細に紹介して、軽井沢の景観保護の可能性についても触れる。

## 2. マーサーズ・ヴィニヤード島の概要

マーサーズ・ヴィニヤード島は、マサチューセッツ州の南東部にある三角形の形の島である。島の面積は231.75km<sup>2</sup>で、隠岐の島（島後（242km<sup>2</sup>））とほとんど同じ大きさである。マーサーズ・ヴィニヤード島は、縦15km、横40kmで、軽井沢町（156.05km<sup>2</sup>）と御代田町（58.75km<sup>2</sup>）を合わせた程度の大きさである。

白人の到来前は、アルゴンキン語族に属するワンパノアグ（Wampanoagu）族が10,000年以上前の氷河期の頃から定住しており、現在でもアキナ（Aquinnah）近辺に居住している<sup>6</sup>。

白人の入植は17世紀以降であるが、ワンパノアグ族から油と脂肪がとれる捕鯨の技術を得て、捕鯨の島として栄えた。また、避暑で訪れる人も多く、ホーソンやウェブスターなどの著述家や



マーサーズ・ヴィニヤード島とその近辺の地図

【「特定開発危惧地域」(DCPCs)の指定のフローチャート(MVCホームページのDCPC Flow Chartを基に作成)】

宣教師も多かった。1860年代にはグラント大統領も避暑で訪れ<sup>7</sup>、1978年にはジャクリン・ケネディー元大統領夫人がアキナに462,700坪(378エーカー)の敷地(新宿御苑の2.6倍)を購入し、近年ではクリントン元大統領やオバマ前大統領が毎夏訪問することで知られている。定住人口が17,000人のマーサーズ・ヴィニヤード島は、夏期に人口が200,000人<sup>8</sup>に膨れ上がる。ボストンから130km、ニューヨークから400kmという地の利と氷河期の名残りの断崖絶壁もある沼沢地の多いなだらかな島のため多くの観光客を惹きつけているのである。

中央政界や財界の別荘所有者が多い点で日本の軽井沢に匹敵する高級別荘地である。しかし、別荘価格を比較するとマーサーズ・ヴィニヤード島の方が軽井沢より高級感が格段に上である。マーサーズ・ヴィニヤード島の不動産情報冊子<sup>9</sup>にサンド・パイパー不動産(Sand Piper Realty, Inc)が78軒の戸建て物権を掲載しているが、1億円以下の物権は8件しかなく、70軒は1億円以上である。最も高額な物件は30億円で13,500坪(11エーカー)の敷地にボートハウス、プライベートビーチがつき、家は3階建ての豪邸である。一方、軽井沢の不動産業者ロイヤルリゾートのHP<sup>10</sup>の戸建物権では280件の物権が掲載されているが、1億円以上は16件しかない。9,800万円という物権を入れても1億円以上は19件である。最も高額な物件は敷地1,328坪の4LDKの3億6千万円の物権である。場所が大日向であるので旧軽井沢の物権ならもっと高額になるが、旧軽井沢で1,328坪の物権はほとんどないので、価格面を考えると現在の軽井沢の別荘価格の最高値は5億円を超えることはないと考えてよいだろう。マーサーズ・ヴィニヤード島は、貧富の格差が日本より大きいアメリカの富裕層の高級別荘地である。

### 3. マーサーズ・ヴィニヤード島委員会<sup>11</sup>

#### 3.1 設立の経緯

1970年代の初めにマーサーズ・ヴィニヤード島では、土地の分割販売が増加し、毎年700軒もの別荘が新築される状況であった。このような開発はマーサーズ・ヴィニヤード島特有の水河期の名残りの地形を破壊するものと危惧されるようになった。

1972年にエドワード・ケネディー（Edward Kennedy）上院議員は、ナンタケット海峡保護法案（the Nantucket Sound Islands Trust Bill）を提出した。ナンタケット海峡は、マーサーズ・ヴィニヤード島、ナンタケット島（Nantucket Island）、ケープ・コッド（Cape Cod）に囲まれた海峡を指し、同法案は、ケープ・コッド国立海浜公園（the Cape Cod National Seashore）のように、マーサーズ・ヴィニヤード島の大部分を国立公園化して開発を規制するものであった。マーサーズ・ヴィニヤード島の島民は、島の大部分が連邦政府の管理下におかれることに強い抵抗感を持ち、住民の管理下で自然保護を推進したかった。1974年3月14日の住民投票を経て、マーサーズ・ヴィニヤード島土地利用に関するマサチューセッツ州特別法制定が承認され、マーサーズ・ヴィニヤード島委員会（Martha's Vineyard Commission、以下MVC）が設立されるに至った。

MVCに関する1974年制定当初の州条例637節（Chapter 637 of the Acts of 1974）は、デュークス郡企画経済発展委員会（the Dukes County Planning and Economic Development Commission）をMVCに変更するものであったため、1977年に637節を現行の831節（Chapter 831 of the Acts of 1977）に置き換えた。MVC条例（the Martha's Vineyard Commission Act）は、正式には「マーサーズ・ヴィニヤード島の土地と水質の保護促進条例」（An Act Further Regulating the Protection of Land and Waters of the Island of Martha's Vineyard）と呼ばれている。

#### 3.2 管轄

MVCは、マサチューセッツ州デュークス郡（Dukes County）の地域計画機関で、同郡はマーサーズ・ヴィニヤード島とエリザベス諸島（Elizabeth Islands）を管轄している。マーサーズ・ヴィニヤード島には6つのタウンがあり、アキナ（Aquinnah）、チルマーク（Chilmark）、エドガータウン（Edgartown）、オーク・ブラフ（Oak Bluffs）、ティスベリー（Tisbury）、ウェスト・ティスベリー（West Tisbury）である。エリザベス諸島のタウンはゴスノルド（Gosnold）である。MVCはこれら7つのタウンを管轄している。

エリザベス諸島は、マーサーズ・ヴィニヤード島の北にあり、7つの島と6つ程度の小島からなる小さな島の一団である。エリザベス諸島のほとんどの島はボストンのフォーブズ家の所有で、カティハンク（Cuttyhunk）島とペニクシ（Penikese）島の2島のみがマサチューセッツ州の島である<sup>12</sup>。カティハンク島やペニクシ島には、夏期を中心に一般向けの日帰りや一泊観光ツアー

があるが、宿泊施設も十分に整備されていないフェリーの便も少なく、観光客が殺到する観光地ではない。リゾート開発の危機にさらされている地域ではないため、MVCの活動対象はマーサーズ・ヴィニヤード島が中心である。

### 3.3 目的

MVC条例に記載されているMVCの目的<sup>13</sup>の要約は下記である。マーサーズ・ヴィニヤード島には自然、歴史、生態、科学、文化において島特有の特長を持ち合わせているが、これらの価値は、過剰な開発により存続の危機にさらされている。マーサーズ・ヴィニヤード島の島民は本条例を承認し、本条例により設立されたMVCは、島の価値や経済に有害な影響を及ぼす土地利用を規制して健全な地元経済を促進して、島民や滞在者の健康や安全や福祉を高めていくことをその目的としている。

### 3.4 任務

MVCの任務は、土地利用計画と開発規制の二つである。土地利用計画には、狭義の土地利用だけでなく、交通、経済開発、環境、地域開発も含まれる。島民や滞在者の社会生活の向上に関わる広範囲に亘る土地の利用計画である。MVCの土地利用計画の対象地域は、マーサーズ・ヴィニヤード島とエリザベス諸島の7タウンの全てである。マサチューセッツ州の中で、一つの自治体が土地利用計画を管轄するのはMVCを含めて14自治体あるため、MVCが州の特殊な委員会というわけでもない。

一方、開発規制に関しては、マサチューセッツ州のなかでも開発規制の権限を持つ地域委員会は二つしかなく、MVCの存在意義は大きい。MVC以外の開発規制の地域委員会は、乱開発が問題になったケープ・コッドにあるケープ・コッド委員会（Cape Cod Commission）である。MVCの管轄範囲は、土地利用計画より狭まり、エリザベス諸島とマーサーズ・ヴィニヤード島のアキナ地域にあるワンパノアグ族の居住区（the Indian Common Lands）を除いたマーサーズ・ヴィニヤード島の6タウンである。

### 3.5 土地利用計画任務

土地利用計画任務は、水質保全、自然保護、交通整備、持続可能な地元経済と購入可能な住宅価格、データ収集がある。水質保全では、地下水、池や沼、高潮時の満水の水質調査をして、飲料水の安全確保や汚水処理に努めている。自然保護では、島の広大な未開発の緑地の保全を進めている。交通整備は、排気ガス調査などのデータ収集も含め、島民の利便のための公共交通機関の整備なども行っている。持続可能な地元経済と購入可能な住宅は、地元経済の健全な向上を目的としている。具体的には、展示会や小規模の事業主のための研修の開催、島の経済状況や人口統計データの提供、住民にも購入可能な価格の住宅提供の支援である。データ収集は、

事業計画のために島に関するデータを収集して地理情報システムで分析整理して共有することである。

### 3.6 開発規制

MVCの開発規制は、「地域に影響を及ぼす開発」(Development of Regional Impact、以下DRIs)と「特定開発危惧地域」(District of Critical Planning Concern、以下DCPCs)の二つに分けられる。

#### 3.6.1 「地域に影響を及ぼす開発」(DRIs)

DRIsは、地域に影響を及ぼす開発をより自然に配慮したものに改善させることをいう。MVCは、1974年以来、島内の大きな開発計画申請を「地域に影響を及ぼす開発」(DRIs)として申請内容を精査している。開発計画がそのまま認可されるものもあるが、却下されたものも数件ある。多くの開発計画は、島の自然環境に配慮するように改善命令が出されている。改善命令の例として三つ挙げる。第一は、建築物を道路や海岸から見えなくするための段形後退、植林などで建築物を見えなくすることである。第二は、島の貴重な真水の保全のために浄化槽の改良や設置場所の移動である。第三は、敷地面積に対する建築面積を下げ最大限の空地を確保することである。

建築などで開発を行おうとする者は敷地を所有するタウンの役所に申請する。その申請が既に問題ある開発としてチェックリストに掲載されている場合や、タウンの役所が問題ありと判断すると、役所は申請書類をMVCに送付する。MVCでは、申請を「地域に影響を及ぼす開発」(DRIs)として審査を開始する。MVCは、公聴会を開催して、開発案件について、申請者の説明、役所や地元民の見解を求める。その後、MVCは開発案件を審理して、認容、条件付き認容、棄却の判断を下す。

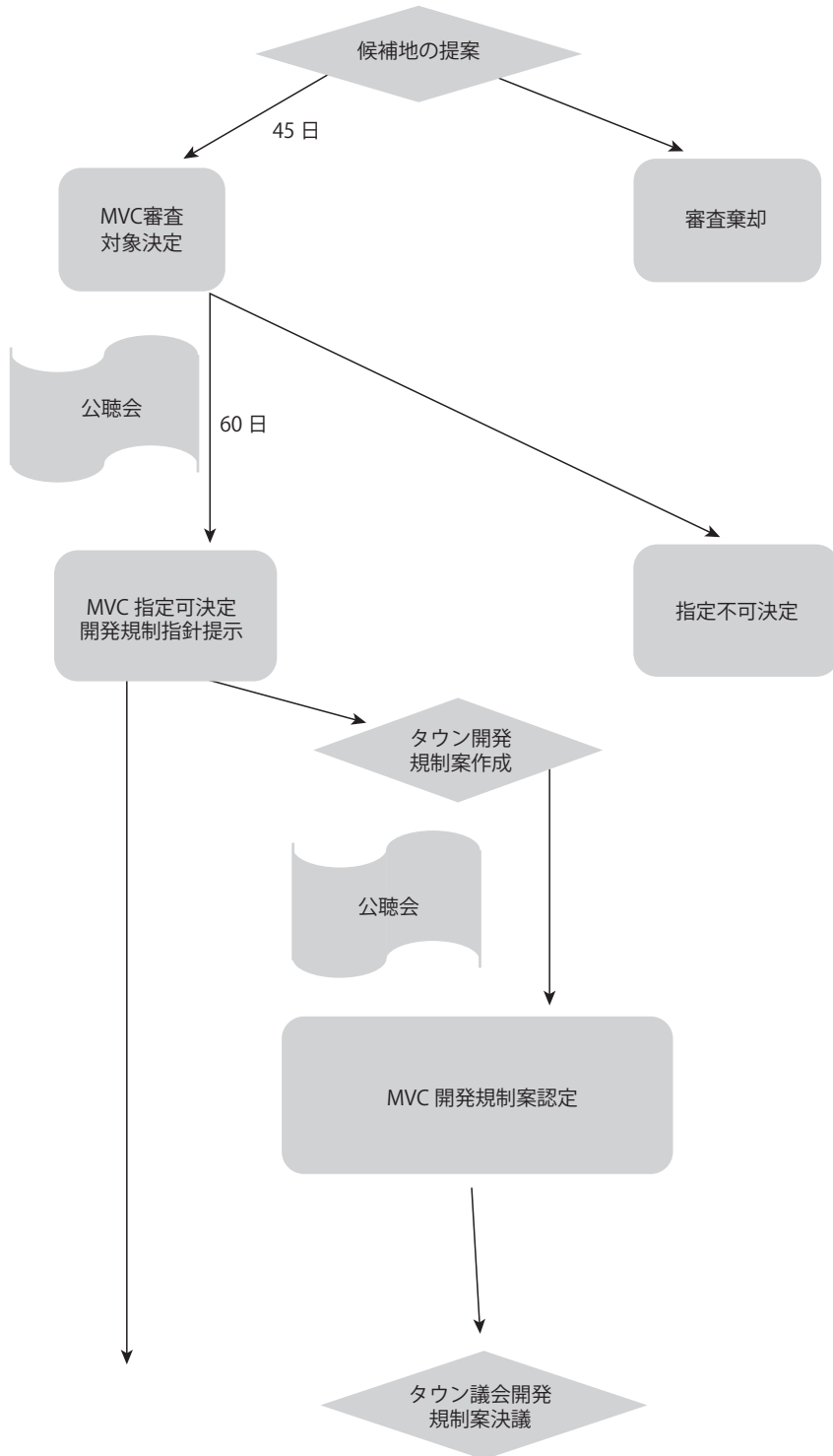
#### 3.6.2 「特定開発危惧地域」(DCPCs)

「特定開発危惧地域」(DCPCs)は、マーサーズ・ヴィニヤード島特有の生態系や湿原などがある絶滅のおそれのある地域である。MVCは、「特定開発危惧地域」(DCPCs)に該当するタウンを指定し、そのタウンを管轄する役所にそのタウンに適合した規制を作成して実行する権限を与えている。

「特定開発危惧地域」(DCPCs)の指定は、①候補地の申入、②候補地の決定、③規制内容の採択、④規制の実行の4段階を踏まえて行われる。

候補地の申入は、タウンの公共業務運営委員会(boards of selectmen)<sup>14</sup>、企画課、自然環境保護課、保健福祉課などの行政関係者が、自分のタウンのある地域を「特定開発危惧地域」(DCPCs)の候補として挙げることである。タウン関係者以外に、MVCが申入をすることもあり、また、75名の納税者の請願書の提出による住民の申入もある。

MVCは申入を受けると、その候補地を「特定開発危惧地域」(DCPCs)に指定すべきかの審査



「特定開発危惧地域」(DCPCs)の指定のフローチャート  
(MVCホームページのDCPC Flow Chartを基に作成)

の対象にするかを審理し、審査対象にすることを決定すると、候補地のあるタウンの役所は開発許可ができなくなり、開発は一時的に禁止されることになる。候補地の審査対象とすべきか否かは、MVCの委員会の投票で決定される。MVCは候補地の提案後45日間以内に決定しなければならない。候補地を「特定開発危惧地域」(DCPCs)の審査対象から外すと決定した場合、MVCは候補地として申入した者にその理由を示す。審査対象に決定した場合は、前述のように候補地の開発は一時的禁止となる。

次に、審査対象となった候補地を「特定開発危惧地域」(DCPCs)に指定すべきかの決定をするにあたって、公聴会を開催しなければならない。公聴会後の投票で指定の可否が決定されるが、投票は審査対象として決定されてから60日以内に行わなければならない。「特定開発危惧地域」(DCPCs)として指定可の場合は、「特定開発危惧地域」(DCPCs)開発規制の指針が提示され、その指針も投票に付されることになる。公聴会後の投票で指定不可となった場合は、開発の一時禁止は解かれる。指定不可になった候補地を再度審査候補に挙げることは、当該地が候補地として申入された時から1年間はできない。但し、MVCの三分の二の委員が賛成するならば1年以内でも候補として申入ができる。

指針も含めて指定が可の場合、そのタウンの役所の公共業務運営委員会などの行政関係者が規制案を作成する。その規制案が指針に沿っているかについても公聴会を開催して利害関係者からの意見を十分に聞く。その後、MVCで当該タウン役所作成の規制案がMVCの指針に沿っているかについて投票に付して認められれば、規制案の承認の可否についてそのタウンの議会で投票が行われる。議会の三分の二の賛成票で規制案は承認される。当該タウンの役所は承認された規制に基づいて、今後はMVCの指示を仰ぐことなく規制に沿った開発を進めることができる。

### 3.7 委員会構成

MVCの委員は21名で構成されている。9名は、マーサーズ・ヴィニヤード島の島民によって隔年の11月の選挙で選出される。任期は2年である。6名はそれぞれのタウンを代表して各公共業務運営委員が1年任期で務める。1名はデュークス郡委員会から指名され1年任期で務める。5名はマサチューセッツ州知事の任命で、マーサーズ・ヴィニヤード島の島民以外である。

MVC委員には「地域に影響を及ぼす開発」(DRIs)と「特定開発危惧地域」(DCPCs)の投票権があるが、知事任命の5名の委員のうちの4名の別荘所有者委員には「地域に影響を及ぼす開発」(DRIs)と「特定開発危惧地域」(DCPCs)の投票権がない。知事任命の残りの1名の委員は投票権があるが、欠員のこともある。MVCの総会は毎月1回開催される。21名の委員の報酬は無報酬である。知事任命委員の場合、マーサーズ・ヴィニヤード島までの交通費としてバス代とフェリー代が支払われる。



島民選挙により選出	9名
各タウン代表	6名
郡代表	1名
知事任命	5名
合計	21名

知事任命の5名の委員はマーサーズ・ヴィニヤード島に居住していないため、MVC総会なども含め出席率が低い。「地域に影響を及ぼす開発」(DRIs)と「特定開発危惧地域」(DCPCs)の投票権がある知事任命委員でMVC総会に一度も出席しなかった委員もいた。しかしながら、今期の知事任命の「地域に影響を及ぼす開発」(DRIs)と「特定開発危惧地域」(DCPCs)の投票権がない4名の枠の委員は、環境などに関する専門知識も豊富でMVC総会にも半分は出席している。このため、島民の評価が高く投票権があればよいのという声が島民から出ている。知事任命委員の選出は知事部局の采配で決定され、マーサーズ・ヴィニヤード島の島民は関与できない。

MVCの活動に知事任命委員が積極的に参加するのは容易ではない。ボストンなどで仕事を持っていると、平日の夕方から夜にかけての月に数回以上の委員会の参加は時間面で困難である。また、費用でも、交通費が支払われるフェリーとバスの利用にかかる所要時間の合計は最低3時間かかる。マーサーズ・ヴィニヤード島にはボストンから30分のフライトの飛行機で行く方法もあるが、航空運賃は支払われない。航空運賃を自費で払うとしても時期によっては往復7万以上のこともある。MVCのホームページには、MVCの委員の紹介があるが、知事任命委員の紹介がないことから、MVCの活動は、別荘所有者でなく島の住民が運営していることがわかる。しかしながら、各タウンの代表である公共業務運営委員(selectmen)は、別荘所有者の委員と非公式の会議を開催して、別荘所有者の意見を徴収している。

### 3.8 委員会運営

常任委員会としては、執行委員会(Executive Committee)、土地利用企画委員会(Land Use Planning Committee)、計画経済発展委員会(Planning Economic Development Committee)の3つがある。これ以外に財政委員会(Finance Committee)などの委員会もある。

2019年12月の委員会運営のスケジュールを、委員会運営の1例として紹介する。土地利用企画委員会と島民用住宅政策委員会の開催が3回あり活発に活動している様子が見える。土地利用企画委員会の業務はMVCの設立の趣旨に関わる本来的な業務であるが、島民用住宅政策委員会の業務も重要事項である。マーサーズ・ヴィニヤード島は高級別荘地のため、住宅価格が高額となっている。このため、平均的な島民の収入では住宅購入が極めて困難なため、委員会で活発に取り組んでいる課題である。

11月1日(木) 16:00 執行委員会

- 11月5日（月） 17：30 土地利用企画委員会
- 11月7日（水） 9：00 島民用住宅政策委員会
- 11月8日（木） 12：15 水質調査関連委員会
- 11月13日（火） 17：30 土地利用企画委員会
- 11月14日（水） 9：00 島民用住宅政策委員会
- 11月15日（木） 17：00 財政委員会
- 18：00 委員会分科会役員選挙
- 19：00 MVC総会
- 11月17日（土） 8：30 島民用企画力養成ワークショップ
- 11月19日（月） 17：30 土地利用企画委員会
- 11月28日（水） 9：00 島民用住宅政策委員会分科会
- 16：30 MV地域計画聴取会

### 3.9 事務局

事務局は11名の職員で構成されている。各々の職員は、地域調査、水質調査、交通調査、経済調査、地理情報システム分析などの各自の専門領域を有している。これらの専門家職員は、MVCの活動を科学面で支えている。事務局職員は有償勤務である。

### 3.10 財源

MVCの予算は、デュークス郡の7つのタウンから支出されている。マサチューセッツ州は、交通局、住宅政策局から補助金を出している。個人の寄付も受け付けているが、MVC業務の中立化を担保するために、MVC直接ではなく、MVC公益信託を通して寄付者の名前を匿名にして受け入れている。

## 4. マーサーズ・ヴィニヤード島のその他の取組み

マーサーズ・ヴィニヤード島の自然保護の取組みはMVCだけではなく、マーサーズ・ヴィニヤード島土地銀行委員会（The Martha's Vineyard Land Bank Commission）、保安官未開発地財団（The Sheriff's Meadow Foundation）などの行政機関や非営利団体がある。

マーサーズ・ヴィニヤード島土地銀行委員会は、MVCのように州条例により1985年に設立された行政機関である（Chapter 736 of the Acts of 1985）。MVCが土地利用の規制であるのに対し、マーサーズ・ヴィニヤード島土地銀行委員会は開発の危機の土地の買取りである。マーサーズ・ヴィニヤード島土地銀行委員会の財源にはマーサーズ・ヴィニヤード島の不動産取引の2%があてがわれる。設立後30年の活動で、島全体の5%にあたる3,100エーカーの土地を購入し保

護している<sup>15</sup>。

非営利団体の保安官未開発地財団は、マーサーズ・ヴィニヤード島の土地信託財団である。マーサーズ・ヴィニヤード島の6つのタウンに亘って、2,075エーカー近くの保護地の所有し、土地を所有はしていないが保護規制を課している土地が825エーカーある。<sup>16</sup>

## 5. 軽井沢の環境取組みの可能性

MVCの活動から明らかなように、マーサーズ・ヴィニヤード島の自然環境保護は島民が主体となっていることに大きな特徴がある。ケープ・コッドの乱開発を反面教師にマーサーズ・ヴィニヤード島の環境対策に取り組むことになったのであるが、連邦政府主導の国立公園化ではなく州政府の管轄でマーサーズ・ヴィニヤード島の島民が積極的に関与できるMVCを設立したのである。MVCの構成員21名中、島民関係者は16名である。選出方法も島全体選挙により選出される9名、各タウン代表6名、郡代表1名で、島民の意見が反映できる構成員になっている。州知事任命のMVC委員は定員5名であるが、島内定住者ではない。1名を除くと残り4名の知事任命委員には「地域に影響を及ぼす開発」(DRIs)と「特定開発危惧地域」(DCPCs)という開発規制の中心的な業務に関する投票権がない。島の自然保護は別荘所有者に任せられないという島民の姿勢が窺える。MVCへの寄付金も公益信託を通すことによって、アメリカ東部の富裕層の島の乱開発の影響や圧力がMVCに及ばないようにしている。マーサーズ・ヴィニヤード島の島民は、自然保護が島の価値を高め、ひいては島の経済の活性化に繋がると考えている。MVCを設立し、環境保護に成功している高級リゾート地の例である。

そのようにして不動産価値が高まったマーサーズ・ヴィニヤード島の別荘価格は軽井沢の比ではない。平均的な小規模の別荘購入には数億円はかかる。当然のことながら島民が購入できない。MVCでは開発規制だけでなく島民が購入しやすい住宅の支援も行っている。島内の交通網の整備も進めていて、島全体を走るバスの乗り放題（1日券8ドル、3日券18ドル、7日券30ドル、31日券60ドル、1年券150ドル）が整備されている。MVCの特色として、開発規制も含めて島での生活の快適さの追求を行って、島民の生活を支えていることに特色がある。

軽井沢町は、マーサーズ・ヴィニヤード島と異なって、町民より外部の別荘所有者の方が開発規制に対する関心度が高い。バブル期に地価の高騰によりマンション建設が進んだ。これに対して、軽井沢町の景観保護にとって画期的な「マンション軽井沢メソッド」と呼ばれるマンションに対する建築規制の取組みを主導したのは、軽井沢に別荘を持つ田中康夫長野県知事（当時）であった。これにより軽井沢のマンションは2階建て以下となり、越後湯沢のような高層マンション化を避けることができた。

建築する建物に隣接する周囲の樹木の伐採を制限する伐採率も軽井沢別荘団体連合会の横井忠雄氏を中心とした軽井沢別荘団体連合会の提案<sup>17</sup>である。

中軽井沢のビル・ゲーツの別荘と言われている大規模別荘建築時の騒音や自然破壊の苦情は別荘所有者からの方が地元住民より圧倒的に大きい。

マーサーズ・ヴィニヤード島は島民と別荘所有者の二極化である。別荘所有者がマーサーズ・ヴィニヤード島に定住する事例は少ない。一方、軽井沢は、新住民と呼ばれる定住者が増加している。別荘所有者が定年後定住する場合や、定年を契機に東京の住居を売却して軽井沢に移り住む新しいタイプの住民が増加している。

軽井沢町にはアメリカのニューイングランド地方に見られるようなタウンのような自治意識はない。しかし、町民だけでなく別荘所有者や新定住者を含めた広義の「住民」という意識を共有することは、所得格差の大きいマーサーズ・ヴィニヤード島では望めないが、軽井沢では十分可能である。1953年のアメリカ軍の浅間山演習地設置反対運動は、町民も別荘所有者も協働して進めて演習地設置に至らなかった事例である。今後は、軽井沢町のあらゆるタイプの住民が、マーサーズ・ヴィニヤード島のタウンの島民のように一体化して環境問題に取り組むことを期待したい。

(おおかわら まみ・高崎経済大学地域政策学部教授)

謝辞：本研究にあたっては、平成30年度高崎経済大学特別助成金を頂きました。心より感謝の意を表します。

I appreciate the feedback offered by Paul H. Foley, AICP, DRI Coordinator/Planner at Martha's Vineyard Commission.

- 1 軽井沢案内—2018—、69頁
- 2 ゼンリン住宅地図 長野県軽井沢町 1999年7月。
- 3 ゼンリン住宅地図 長野県軽井沢町 2007年7月。
- 4 ゼンリン住宅地図 長野県軽井沢町 2018年7月。
- 5 詳細は、大河原眞美（2008）「環境・文化を守ることと観光」『観光政策へのアプローチ』津久井良充・原田寛明編集代表、高崎経済大学附属地域政策研究センター、鷹書房弓プレス。
- 6 ワンパノアグ族のHP（Wampanoag Tribe of Gay Head）[http://www.wampanoagtribe.net/Pages/Wampanoag\\_WebDocs/history\\_culture](http://www.wampanoagtribe.net/Pages/Wampanoag_WebDocs/history_culture)、閲覧日2018年10月11日。
- 7 Dresser, Thomas (2015) Martha's Vineyard, pp60-62, The History Press.
- 8 マーサーズ・ヴィニヤード島商工会議所（Martha's Vineyard Chamber of Commerce）のHP、<https://www.mvy.com/>、閲覧日2018年12月1日。
- 9 Real Estate Guide: Martha's Vineyard, December 2018/January 2019.
- 10 ロイヤルリゾート軽井沢店のHP、<https://www.royal-resort.co.jp/karuizawa/>、閲覧日：2018年12月30日。
- 11 Martha's Vineyard CommissionのHP： <http://www.mvcommission.org/> 閲覧日2018年10月1日、MVCでの聞き取り調査（2018年12月6日）による。
- 12 USA Today, 21 March 2018（更新日）, The Elizabeth Islands, <https://traveltips.usatoday.com/elizabeth-islands-107534.html>、閲覧日2018年12月24日。
- 13 Section 1, Goal, Chapter 831 of the Acts of 1977.
- 14 アメリカのニューイングランド地方のタウンと呼ばれる自治体で、公共業務を担うために選出された3～5名程度の委員会、無報酬のことが多い。業務内容はタウンによって異なる。マーサーズ・ヴィニヤード島の6タウンでは、月に2回程度委員会が召集される。
- 15 Martha's Vineyard Land Bank CommissionのHP：<http://www.mvlandbank.com/>、閲覧日：2018年9月10日。
- 16 Sheriff's Meadow FoundationのHP：<https://sheriffsmeadow.org/about/about-sheriffs-meadow/>、閲覧日：2018年10月30日。
- 17 詳細は、大河原眞美・横井忠雄（2017）「自然林（樹木）を守る為の「伐採率」制定の必要性について」『地域政策研究19巻4号』、209—212頁を参照されたい。