SURE 静岡大学学術リポジトリ
Shizuoka University REpository

山梨県清里高原における観光地域の形成

メタデータ	言語: jpn 出版者: 公開日: 2015-05-11 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 池, 俊介, 木下, 裕江 メールアドレス: 所属:
URL	https://doi.org/10.14945/00008442

山梨県清里高原における観光地域の形成

The Formation of the Resort Area
in Kiyosato Kogen, Yamanashi Prefecture.

池　　俊介・木下裕江*
Shunsuke IKE and Hiroe KINOSHITA

(平成元年10月11日受理)

I はじめに

わが国においては，1960年代の高度経済成長期以降の生活水準の向上により，観光需要が著しく増大し，各地に様々な性格を有する新しい観光地域が形成されてきた。さらに近年では観光客の志向の多様化が進みつつあり，なかでも若年層を対象とした観光地域の台頭には著しいものがある。

とくに山梨県の清里高原は，20歳前後の女性を対象としたファッション雑誌が観光地域としての清里高原のイメージ形成に大きく関与したことから，観光客の多くが比較的若年層で占められてきた点に特色があり，近年の若年層を対象とした観光地域の台頭を示す典型的な事例として注目を集めている。

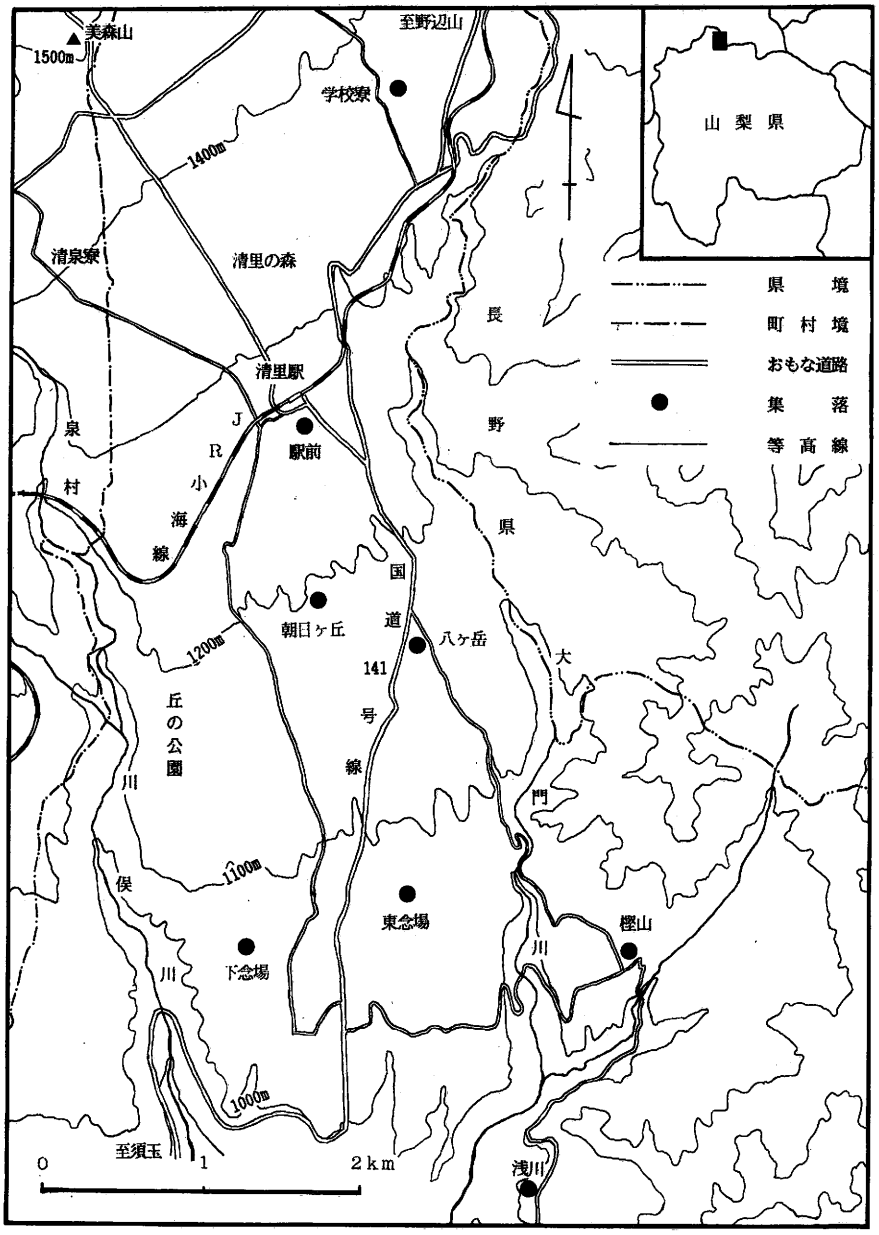
そこで本稿では，このように極めてユニークな性格をもつ観光地域である清里高原を取り上げ，観光地域の形成過程とその要因を明らかにし，あわせて観光施設経営の実態や観光地域としての清里高原が抱える諸問題についても考察を加えることを目的とする。

清里高原は八ヶ岳の主峰赤岳の南東麓，海抜高度1000m～1500mの火山性緩斜面にひろがっており，行政的には山梨県北巨摩郡高根町に属している（第1図）。現在の清里高原一帯は，開拓者の本格的な入植が始まる1938（昭和13）年までは「念場ヶ原山（ねんばがはら）」と呼ばれる高根町内の諸村落の入会林野であったが，その後の開拓事業の進展により1950年代後半以降には酪農地域に変貌した。さらに，1960年代末以降の民宿の急増や1970年代末からの急速なペンションの進出によって，短期間のうちに観光地域としての飛躍的な発展がみられ，現在では年間入込客数約 250万人の一大観光地に成長している。

このような急激な観光地化を反映して，1970年代後半から清里地区[1)]の人口は急激に増加し（第2図），1988年10月現在の清里地区の人口は1926人，世帯数は 628となっている。なかでも清里高原の代表的な観光集落である八ヶ岳集落の人口は最近の20年間で2倍以上にも増加しており，同じ清里地区でも農村地域に属し観光地化の進展が殆どみられない浅川集落との人口格差が顕著となってきている（第3図）。なお，清里地区における1989年3月現在の宿泊施設数は，旅館・ホテル35，民宿34，ペンション 112である。

清里高原へのアプローチは，以前は国鉄（現ＪＲ）中央本線から小淵沢駅で小海線に乗り換え，東京から特急を利用しても約3時間を要したが，1982年の中央高速自動車道の全線開通により東京から約2時間，名古屋からも約3時間で到着できるようになった。このため，近年では観光客の多くが自動車を利用して訪れるようになり，首都圏からの日帰り客も増加してきている。

* ㈱富士通静岡エンジニアリング



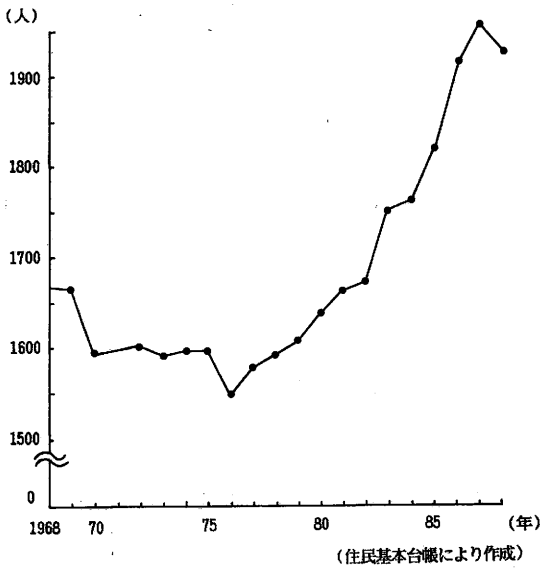
第1図　清里高原の概略図

Ⅱ　清里高原の開拓と農業経営

1）開拓以前の清里高原における林野利用

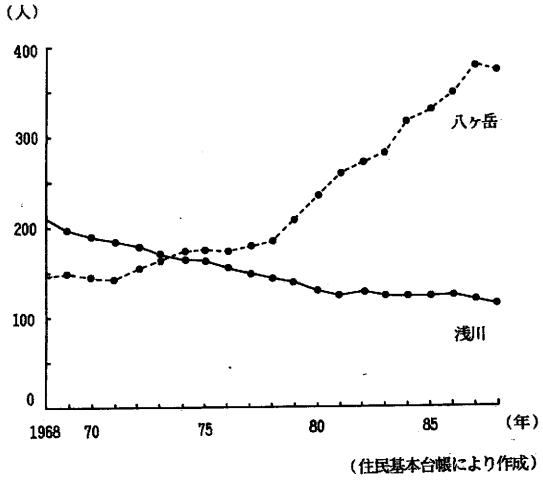
現在の高根町の町域のうち，清里高原から赤岳山頂にいたる約7464haの林野は，「念場ヶ原山」と呼ばれる近世以来の高根町内諸村落の入会林野であった。そしてこの念場ヶ原山は，薪炭材や草肥の供給源あるいは植林地として村落生活に大きく機能してきた。

念場ヶ原山は，江戸期には樫山・浅川村をはじめとする11か村[2]の入会林野であったが，1871（明治４）年の林野の官民有区分によって官有地に編入され，さらに1889（明治22）年に御料林となった。また，山梨県は1907（明治40)年・1910（明治43)年の二度にわたり大水害にみまわれ，その原因となった森林荒廃を防止する意味もあって，1911（明治44）年に山梨県内の御料林が山梨県有林として下賜されたが，この折に念場ヶ原山も県有林とされた。しかし，官有地編入以後も旧来の11か村による入会慣行は認められて採草等の林野利用が行われており，また県有林編入の際にも採草・薪炭材伐採を主内容とした入会権が県議会で確認されることになった（念場ヶ原山恩賜林保護財産区沿革誌編集委員会編，1988）。



第２図　清里地区の人口変化

入会団体の名称はこれまで幾度か変更を重ねてきたが，江戸期の11か村が明治初年の町村合併により清里・安都玉・安都那・熱見の４村にまとめられてからは，清里村外３か村（入会）組合という名称が長く使用され，この間に入会団体は一部事務組合としての性格を強くもつようになった。そして，この旧４村のすべてが高根町に合併[3]した1956年には実質的に財産区[4]となり，また1966年には名称も正式に「財産区」とされ，名実ともに地方自治法による財産区制度に基づく財産区となった。なお，現在は「念場ヶ原山恩賜林保護財産区」として各旧村単位で選出される議員によりその運営が行われている[5]。



第３図　八ヶ岳・浅川行政区の人口変化

念場ヶ原山で初めて本格的な開拓が行われたのは，1938（昭和13）年であるが，それ以前にも入会集団によって様々な林野利用がなされてきた。例えば，小柴下草採取区域として1915（大正４）年当時に合計約 918haが県から認可され，草肥や馬の飼料としての採草が行われていた。また，1907(明治40）年から1914(大正３）年の間には，数回にわたり約32haの土地に対して県と部分林契約が結ばれ，入会集団によってカラマツの植林も行われていた（念場ヶ原山恩賜林保護財産区沿革誌編集委員会編，1988）。このほか1897（明治30）年以降，植林用地・家屋敷地・開墾用地等の目的で県に対してたびたび借地申請が出され，1930(昭和５)年の「清

里村3か村恩賜県有財産保護組合転貸料金調」によれば，当時，合計 430haの林野が地元入会集団によって管理・利用されていた。このように念場ヶ原山では 県有林であるがゆえに県の許可を必要としたものの，広大な林野が主に採草地，薪炭材供給地，あるいは植林地として地元村落の人々によって利用されていた。

一方，1933（昭和8）年の小海線の開通[6]（清里〜小淵沢間）による清里駅の開業を機に県有林の天然木の伐採が開始され，当時，鉄道建設や林業に従事する労働者を対象とした簡易旅館や雑貨店，運送店など6軒の人家が清里駅前に進出していた。

2）開拓者の入植

念場ヶ原への開拓者の大規模な入植は，県営事業としての1938（昭和13）年の開拓と1945年6月の戦争罹災者・疎開者からなる「帰農隊」による開拓，1945年10月の外地引揚者等による開拓の計3回にわたって実施された。

第1回目の開拓の開墾準備が開始されたのは1936（昭和11）年であった。当時は経済不況の波が農山村にも及び農村の疲弊が著しく，農村経済更生をめざす政策の一つとして全国的に未墾地の開拓が企画されていた時期であるが，国庫補助の県営事業である念場ヶ原の開拓もこの一環として計画されたものであった。開拓事業の実施に当たっては，念場ヶ原山に入会権を有する地元入会集団間の利害関係の調整に時間を要したが，開墾事業の直接の受益村となる清里村から他村に対して受益権放棄の代償として2350円を支払うことで決着した（安池，1980）。

開拓者の入植が実際に開始されたのは1938（昭和13）年であり，入植した28戸62人はいずれも小河内ダムの建設によって水没することになった多摩川上流山村の出身者で，内訳は丹波山村26戸，小菅村1戸，奥多摩町1戸であった。

開拓予定の土地は約 120haであったが，当初はまず1戸平均50aの耕地割当を行って各自の分担耕地の開拓が進められた。開拓に当たっては小河内ダム建設を進めた東京市（当時）から様々な形での援助がなされ，入植後の小作料（10a当り畑1円50銭，田4円50銭）[7]の3年分の免除，作物収穫時期まで半年間の生活保障として大人1人1日25銭，子供13銭の生活費の支給（後に3カ月延長）などの救援措置がとられた（安池，1980）。しかし，僅かな水没補償金も入植前に既に借金返済に充て，平均3000円におよぶ多額の負債を抱える入植者が大半を占めていたため，肥料購入資金にも事欠き，入植者は非常に厳しい開拓生活を余儀なくされた。

念場ヶ原一帯は火山性の強酸性土壌で占められており，燐酸カリが著しく欠乏している[8]。このため栽培可能な作物は限定され，当初はソバ・アワ・ヒエ等の雑穀やバレイショ・ダイズ・アズキなどの自給用作物を中心として栽培が進められた。一方，雑穀栽培と同時に，ダイコン・キャベツ等の商品作物の栽培も試みられ，初年度にはキャベツ2貨車分を大阪市場に共同出荷[9]し好評を得た。また，当時の八ヶ岳開墾事務所長安池興男[10]の甲府市内の官舎を根拠地として収穫したダイコン等を交代で行商するなど，商品作物の販売を積極的に進めたことにより，当時としては貴重な現金収入が得られた。とくにダイコンは，その後も基幹商品作物の地位を保ち続け，第二次大戦後には漬物用ダイコンの生産が活発化した時期もあった（第1表参照）。しかし，自給用の雑穀生産を主体とした不安定な農業のみでは生活してゆくことが困難なため，多くの開拓者たちは県有林でのパルプ用材・薪炭材の伐採等の賃労働[11]や製炭によって現金収入を獲得せざるを得なかった。このような伐採労務に依存する生活は酪農が導入され始める1955年頃まで続き，むしろ1952年頃まではこのような副業による収入が大半を占めることになった。

第1表　清里地区における農業経営の推移

農林業センサスにより作成

年	1950	1960	1965	1970	1975	1980	1985
農家総数（戸）	271	268	244	234	220	216	190
経営耕地面積（ha）	253.9	352.3	344	353	305	304	266
雑穀栽培面積（ha）	48.7	14.5	13	5	5	6	5
バレイショ栽培面積（ha）	31.7	10	2	2	2	2	2
ダイコン栽培面積（ha）	7.9	31.1	35	49	16	9	8
乳牛飼育頭数（頭）	2	208	415	557	556	477	622
乳牛飼育戸数（戸）	1	119	133	115	84	48	44

しかし，開拓の進展により耕地面積は次第に拡大してゆき，1941（昭和16）年には1戸当りの平均耕地面積は畑 2.5ha，水田12aに達した（安池，1980）。そして，1944（昭和19）年には念願の自作農創設を完了し，後に観光集落として飛躍的な発展を遂げる八ヶ岳集落の基盤が形成された。

一方，現在の朝日ヶ丘集落には1941（昭和16）年に県立青年道場として「機山寮」が設けられ，12～13haの耕地が開墾されていたが（高根清里小学校編，1985），この朝日ヶ丘や下念場に終戦間近の1945年6月，戦争罹災者・疎開者から構成される「帰農隊」38戸 170名が入植。さらに終戦後の同年10月には復員軍人，外地からの引揚者，樫山・浅川集落の次・三男等からなる約 100戸が入植し，約 173haの耕地が順次拓かれていった。[12] しかし，1945年の入植者も八ヶ岳集落への入植者と同様，自給作物の栽培を主体とした厳しい開拓生活を強いられ，戸数も1955年頃には約50戸にまで減少した。また，このうち入植5年目に実施された成功検査で不合格となる農家も全体の約3分の1にまで達したといわれる。

また，清里駅前付近では，前述したように清里駅が開業した1933（昭和8）年頃から旅館・商店や林業労働者の住宅などが建ち始めていたが，第二次大戦直後までに旧清里村の樫山・浅川集落や旧安都玉村，隣接する長野県南牧村の平沢集落等からの移住者がさらに増加し，1947年には商店（日用・雑貨品店）3戸，旅館3戸，郵便局，米の配給所，林業労働者の住宅など約12戸の集落にまで成長した。駅前に移住した人々は，いずれも県有地の貸与を受けて住居を構えていたが，駅前周辺が採草地であったこともあり，1947～1949年に農地開放の一環として土地の払い下げを受けることができた。[13] 土地払い下げ面積は合計16.7haで，これにより現在の駅前の土産品店街が形成される基盤が築かれることになった。また，この時に行政区としても独立し「清里駅前区」が誕生した。

3）雑穀農業から酪農への転換

清里高原における酪農の発展過程で重要な役割を果たしたものとして，ポール・ラッシュの創設した清里農村センターの存在があげられる。ポール・ラッシュは，1925（大正14）年に関東大震災後の復興事業のボランィアとして来日したアメリカ人で，キリスト教団体聖公会の宣教師および立教大学教授を勤めた人物である。ポール・ラッシュは，日本聖公会の青年運動団体として設立した日本聖徒アンデレ同胞会の修養道場として，1938（昭和13）年に県有地11haを借地して清泉寮[14]（第1図参照）を建設した。そして，第二次大戦後に再来日し，日本再建の

モデルづくりを目的として，1946年から清泉寮を中心に清里農村センターの諸施設を約 300ha の敷地に建設した[15]（山梨日日新聞社編，1986）。この清里農村センターの活動の中で特筆すべきは，重点課題の一つとして食糧資源の開発をあげ，高冷地における酪農の可能性を示したことであった。とくに山間高冷地に適するジャージー種の乳牛や最新鋭の酪農施設・機械の導入（1949年），清里の酪農家への技術指導は，雑穀生産を主体としていた当時の清里高原の農家に大きな影響を及ぼし，清里高原が酪農地域として発展してゆく一つの契機となった。

清里高原の農業が酪農へと大きく転換していく上での直接の契機となったのは，1953年に清里高原を含む八ヶ岳山麓一帯の4町村が農林省（当時）により酪農振興法に基づく集約酪農地域に指定されたことであり，これにより低金利の融資など様々な優遇措置が受けられるようになった。また1953年は，凍霜害によって農作物が全滅に近い打撃を被った年であり，このことも農家の人々が穀作農業から酪農へと転換を図っていく大きなきっかけとなった。

これらを契機として，八ヶ岳集落では1955年に3戸，1957年には6戸の農家が乳牛の飼育を開始した。また，1955年頃から八ヶ岳集落の人々を中心とした約30名により「酪農研究会」が組織され，月3回程度の学習会が6年間続けられた[16]。この酪農研究会の学習会の際には，清里農村センターの農場長等による技術指導や同センターの機械の実演なども行われ，酪農技術の習得に多大な成果をあげた（岩崎，1988）。

また，集約酪農地域の指定により，1953年から1956年までの間に国有貸付雌牛（ジャージー種）が58頭貸与されたほか，1956年から1958年にかけては世銀借款により26頭のジャージー牛が清里高原に導入された（専修大学経済学部古島ゼミナール，1981）。さらに，農林省は1957年に「寒冷地における雌牛の無償貸付及び譲渡に関する省令」を制定し，1961年までの5年間は国有雌牛の無償貸付，1962年からは県有雌牛（国庫補助）の貸付を実施した。このような有利な条件もあって乳牛飼育は各農家に普及してゆき，清里地区の乳牛飼育頭数は2頭(1950年)から 208頭（1960年）に，飼育戸数は1戸から 119戸（総農家数の44%）へと短期間のうちに急激に増加し（第1表），1960年には 190基のサイロが清里高原に林立するまでに至った。

1960年代に入ると，ミルカー（電気搾乳機）などの農業機械の普及が進み，また飼育頭数を増やして経営規模を拡大してゆく酪農家も増加した。1965年頃には10頭以上の乳牛を飼育する農家もあらわれ，農林業センサスによれば1965年の乳牛飼育戸数は 133戸，飼育頭数も 415頭に達した[17]。こうして1965年頃には清里高原の酪農は最盛期を迎えることになったのである。

Ⅲ　観光地化の進展

1）観光客の来訪と初期の観光開発

清里高原には第二次大戦前から既に八ヶ岳登山者，美森山へのツツジ見物客など，季節的に僅かながら観光客の来訪があった。そして戦後には，1951年の八ヶ岳（赤岳）への牛首尾根登山道の開設，1952年の飯盛山登山道の開設など，登山・ハイキングコースが整備されたこともあって，次第に清里高原を訪れる人々が増加していった[18]。

このような観光客の来訪に着目し，清里駅前に初めて土産品店が開業したのは1960年であった。当初は本業の和菓子（本店を旧安都玉村で営業）の販売の傍ら土産品を販売する程度であったが，1962年には清里に住居を移し，翌年から本格的に土産品の販売が始められた。また，1947年から営業を開始していた食料・雑貨店も1963年に土産品の本格的な販売を開始した。この店では，1963年に絵はがき5000部を完売したほか，7・8月だけで麦藁帽子 13000個を売り

尽くすなど，当初の予想を上回る営業成績をあげることができた。

また，1960年頃からは様々な観光施設の建設も進んだ。まず清里駅北東の県有林76haを利用して研修・レクリェーションを目的とした「学校寮」を建設する計画が山梨県観光課によって進められ，1959年から各学校・地方自治体との契約が始まった。[19] また，1959年以降，清里駅北方の県有地において別荘の貸与も開始され，いずれも念場ヶ原恩賜林保護財産区によって管理・運営がなされることになった。[20]

宿泊施設としては，1960年に美森山々麓の国民宿舎「八ヶ岳ロッジ」（収容人員 120名）が，1964年には高根町営の「たかね荘」が順次営業を開始した。さらに，このたかね荘の周辺にはバンガロー・テント場（収容人員 600名）も併設され，1964年に約1200人，1965年には 10000人を超える宿泊客があった。また，このように美森山周辺に観光の拠点が形成され，観光客が増加したことに伴い，1962年には清里駅から美森山々麓まで山梨交通のバス路線も開設されることになった。

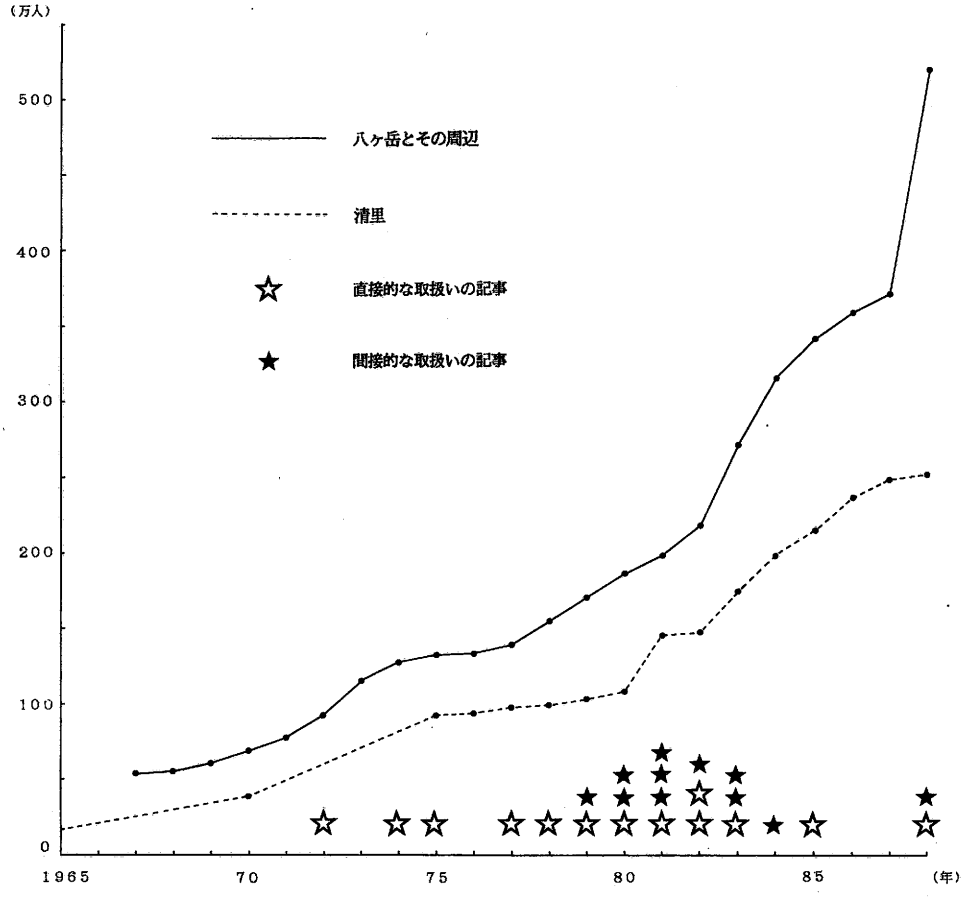
このように，1960年代中頃までの清里高原の観光開発の中心は，美森山周辺をはじめとする小海線以北の地域であり，現在の観光地域の中心である小海線以南においては，当時ほとんど観光開発がなされなかった。また小海線以北の地域の大半が県有林で，しかも管理主体が念場ヶ原恩賜林保護財産区という公的な性格を強く持つ団体であったため，個人による営利を目的とした観光施設の設置は許可されにくかった。このため，観光開発も県や高根町等による事業に限定され，地元の人々の家計を直接的に潤すことには結び付かなかった。

2）酪農地域から民宿地域への転換

1960年代中頃までに小海線以北では次第に観光施設の営業が開始されていたが，小海線以南の地域には観光地化の波は殆ど及ばず，前章で述べたような酪農地域としての発展をみせていた。しかし，その一方で，既にこの時期から酪農の経営上の問題点も露呈しつつあった。そのうちの最大の問題とは，乳価の低迷による経営の伸び悩みと，それを克服するための経営規模の拡大の可能性の低さにあった。

清里高原の場合，酪農導入の初期からジャージー種の乳牛の飼育が盛んに進められていたが，飲用需要の盛んな当時では脂肪分の多いジャージー種の牛乳はホルスタイン種の牛乳より価格が安く，しかも乳量がホルスタイン種よりも少ないため，乳価の低迷はより深刻な問題となっていた。[21] また，ジャージー種の飼育に当たっては，とくに広大な草地を必要とするため，[22] 経営耕地規模を拡大してゆくことが最大の課題とされていた。当時，乳牛飼育は50ａに１頭が適当とされており，経営を成立させるには20頭以上の飼育が必要とされていたが，清里高原の農家の経営耕地規模は概して小さく，1965年の農林業センサスによると清里地区の総農家数 244戸のうち３ha以上の経営耕地面積を有している農家はわずか８戸に過ぎなかった。また，開拓が積極的に進められた清里高原南部には，耕地を拡大してゆくための土地が殆ど残されておらず，折からの観光客の増加によって地価も高騰しはじめていたため（奈良，1981），経営耕地の拡大の可能性は極めて低かった。

一方，このような酪農経営の限界が次第に各農家に認識されるようになってきた1969年に，酪農の副業として夏期のみ民宿を経営する農家が，清里高原に初めて出現した。この農家が酪農の副業として民宿経営を導入する重要な契機となったのは，清里高原が1969年に山梨県により「指定民宿地域」の指定を受けたことであった。民宿指定地域の制度は過疎対策の一環として設けられたものであり，この制度の適用により民宿開業に要する借入金の利子補給（8.5％



第4図　清里地区への入込客数と non no の清里関連記事掲載年

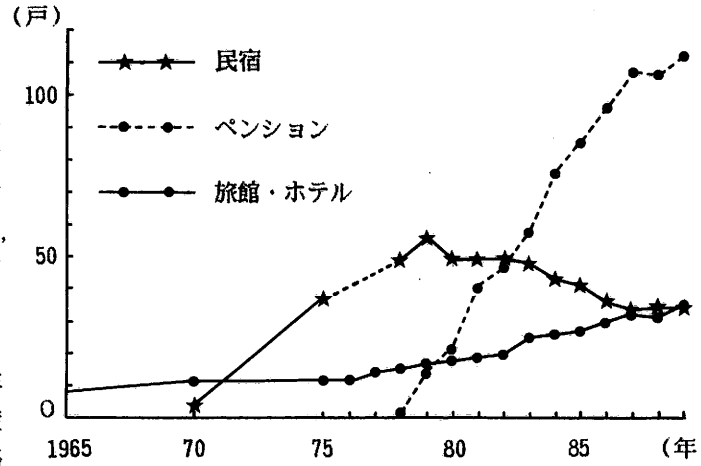
「八ヶ岳とその周辺」は山梨県資料，「清里」は高根町資料による。

の利子のうち3％を補給）等の優遇措置が受けられるようになったのである。この農家では，1969年に簡易宿所としての営業許可を得て3部屋（収容人員20名）で経営を始めたが，この年には8月の前半だけで 480人の宿泊客があり，その年の秋には既に翌年の宿泊予約が入ってくる程の好評を博した。さらに1970年には， 900万円を投じた家屋の改修（収容人員50名）も効を奏し，春から秋まで2000人もの宿泊客があった。このような初期の民宿の盛況によって，次第に多くの農家が酪農の副業としての民宿経営の有利性に着目するようになり，八ヶ岳・朝日ヶ丘等の酪農家を中心に民宿経営が急速に普及していったのである。

また一方，1969年12月から女性向け雑誌「女性自身」をはじめとして，「週刊女性」「週刊朝日」に清里高原の民宿が「牧場民宿」として次々に紹介されはじめた。さらに1972年以降は「non no（ノンノ）」をはじめとする若い女性向けファッション雑誌にも牧場民宿が紹介されるようになったが，これらの雑誌に掲載されることによる宣伝効果もあって清里高原を訪れる観光客数が順調に増加していったことも（第4図），民宿経営の発展を支える重要な基盤とな

った。

第５図は，清里地区における宿泊施設数の変化を示したものである。これを見れば明らかなように観光客数の増加を背景として，1970年代の前半に民宿の開業が著しく進み，1975年には37戸にまで民宿が増加した。[23]



第５図　清里地区における宿泊施設の変化

高根町役場資料により作成。民宿の1976・77年は資料なし。

さらに，1970年代における民宿経営の安定化と，1974年頃からの全国的な牛乳の生産過剰により決定的となった酪農経営の不振に伴い，多くの農家が次第に副業的な民宿経営から民宿の専業経営へと移行するようになっていった。例えば，牧場民宿の先駆である先の農家では，1971年の時点ですでに酪農と民宿の収入の割合が50％ずつとなり，民宿経営のためのアルバイトを５人雇用するまでになった。そして，1976年には経営の重点を民宿経営へと完全に移行してゆくようになった。また，1973年に酪農の副業として民宿を開業した農家（８部屋で収容人員40名）では，宿泊客の増加に伴い1978年に酪農経営に見切りをつけ，それ以降は民宿専業となった。こうして1973年から1976年頃にかけて民宿ブームが本格化してゆき，朝日ヶ丘集落のある民宿（1976年に酪農を廃業）では年間約5000人もの宿泊客で大いに賑わったといわれる。

八ヶ岳・朝日ヶ丘集落を中心として牧場民宿の経営が盛んになる一方，清里駅前においても有利な立地条件をいかして1970年代中頃から民宿の開業が相次ぎ，1978年には清里駅前集落の民宿経営者により清里民宿組合が設立されるまでになった[24]（清里駅前区，1983）。なお，聞き取り調査によれば，1979年頃には清里駅周辺の民宿数は約20戸にまで達していたといわれる。

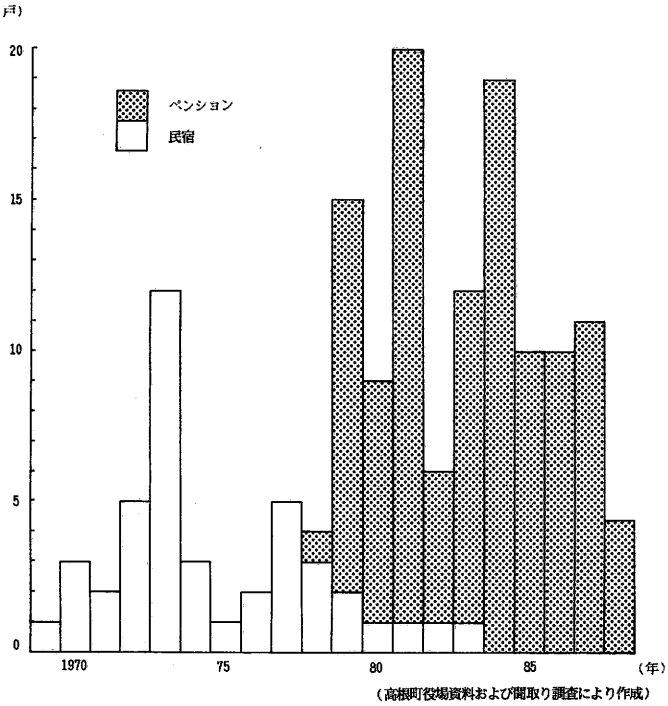
このようにして，清里高原の民宿数は1979年には56戸にまで達し（第５図参照），民宿経営は最盛期を迎え，酪農の副業として始まった民宿経営は専業化への道を辿っていったのである。

３）ペンションの進出

わが国でペンションが初めて開設されたのは1970年のことであるが，[25]その後の10年間にペンション数は大幅に増加し，1980年には全国で約 650戸のペンションが成立するまでに至っていた（市川，1981）。このようなペンションという新しいタイプの宿泊施設への人気が高まる中，清里高原にも1978年以降，急速な勢いでペンションの建設が進むことになった。

八ヶ岳集落に清里高原初のペンションが開業したのは，民宿開業ブームが落ち着きを見せ始めた1978年のことであった。その後，1979年に13戸，1980年には８戸と着実にペンション数は増加していった。ペンションの進出が加速化する1980年代前半は，後述するように若い女性向けのファッション雑誌に清里高原が盛んに紹介され，10代後半から20代前半までの若い女性の観光客が急速に増加した時期であった。また，1978年に月刊「ＭＩＭＩ」誌に掲載された吉田まゆみの少女向け漫画「続・年下のあんちくしょう」で清里高原の喫茶店「ＭＩＬＫ」や清里

駅周辺が取り上げられ[26]，清里高原への若い女性客の来訪に拍車をかけることになった。このため，当初のペンション経営は，これらの若い女性客によって支えられることになり，八ヶ岳集落のあるペンションでは，1980年の7月下旬からの1カ月間，宿泊客は殆どが高校生で占められるほどであった。そして，1980年代には，こうした若い女性を主体とする観光客の激増に支えられ(第4図参照)，八ヶ岳・下念場といった集落を中心に次々とペンションの建設が進められていった（第5図）。



第6図　清里地区の民宿・ペンションの開業等

第6図に現在営業している民宿・ペンションの開業年を示した。これを見れば明らかなように，1978年以降ペンション数は急激に増加し，とくに1981年・1984年には各々19戸ものペンションが開業した。そして，1978年からわずか10年の間に 112戸のペンションが清里地区に誕生することになった。

その一方で，それまで宿泊施設の主役であった民宿は，ペンションブームの到来により宿泊客を奪われる形となり，新たな民宿の開業も1980年からは毎年1戸程度にとどまり（第6図），1983年以降は民宿の廃業が相次ぐことになった（第5図）。こうして清里高原は1980年代に民宿地域からペンションを主体とする観光地域へと大きく変貌していったのである。

このように短期間のうちにペンション建設が進んだ要因としては，ファッション雑誌により清里高原の若者向けのイメージの形成が進められたことや（後述），観光地化による酪農の衰退に伴い耕地の一部が売却され，ペンションの建設用地の取得が容易であったことなどがあったが，一方，清里高原におけるペンション急増を背後で支えたペンション供給企業の活動の展開も，ペンション急増の重要な要因の一つとなった。

ペンション供給企業とは，土地建物などの設立から開業に至るまでの一貫した経営指導を行う企業のことであり（市川，1981），経営指導の程度の異なる様々なペンション供給企業が存在している。例えば，1973年に設立されたペンション供給企業の先駆的存在である（株）ペンション・システム・デベロップメント（略称ＰＳＤ）は，ペンション開業資金の融資の斡旋や料金の設定等の開業に関する指導を行うほか，開業後は日本ペンション協会というペンション経営者団体に自動的に加盟するシステムによって送客・宣伝等のサービスや実際の経営指導まで行っている。また，（株）大和ハウス工業と（株）アビタが提携している（株）ジャパン・ペンションは，トータル・プロデュースの典型であり，いわゆるメルヘン調の建築で統一され

て人気があるが（小森，1985），開業後も宣伝や経営指導を担当する反面，厳しい管理が徹底され増築さえ規制している点に特色がある。聞き取り調査によれば，清里高原の94戸のペンションのうち，ジャパン・ペンション系が15戸，日本ペンション協会系が12戸，日本ペンション連盟系[27]が6戸で，全体の3分の1以上に当たる合計33戸がペンション供給企業関連のペンションとなっている[28]。とくに清里高原においてはジャパン・ペンションと日本ペンション協会（ＰＳＤ）によるペンション供給が盛んに行われ，ジャパン・ペンションは八ヶ岳集落（14戸）を中心に，ＰＳＤは下念場集落のペンション・ヴィレッジ（8戸）を中心にペンション建設を推進していった。このようにペンション供給企業は，開業から経営に至るまでの総合的指導により，十分な開業資金をもたない経営未経験者によるペンションの開業を可能とし，清里高原におけるペンション開業の促進に対しても大きな影響力を及ぼしたのである。

一方，ペンションが急速に増加しはじめた1970年代末から，清里駅前でも大きな変化が生じはじめていた。清里駅周辺では1970年代の民宿ブームの中，前述したように1979年頃までに約20戸もの民宿が営業を開始していたが，1976年に清里駅が改装された頃から民宿を廃業し，観光客の主流となりつつあった若年層を主対象としたいわゆる「メルヘンチック」な土産品店・飲食店等の経営に転業する人が増えていった。この結果，現在25戸の土産品店が清里駅周辺で営業するまでになっている。

4）観光地化におよぼした雑誌の影響

清里高原の観光地化の過程，とくに1970年代中頃以降の観光地化の進展の中で顕著となった特徴として，観光客に占める10代後半から20代前半を中心とした若い女性層の割合の高さがあげられる。例えば，観光客を性別でみてみると約70％が女性であり[29]，圧倒的に女性客が多い。また，年齢別にみると，19才から24才までが全体の63％に達するというアンケート結果[30]からも窺われるように，観光客の大半は20才前後の若年層で占められている。まさにこのような観光客全体に占める若い女性客の割合の高さにこそ清里高原の観光地域としての最大の特色があると言えよう。

このような若い女性客の来訪を支えた大きな要因として，清里高原の観光施設経営者の多くがあげるのが，20才前後の女性を読者とする「an an」「non no」などのファッション雑誌による影響である。そこで，以下では「non no」誌を取り上げ，この雑誌に掲載された清里高原に関する記事の分析を進めてみることにする。non no誌は，1971年7月に創刊され，年23回発行されている代表的ファッション雑誌であり，創刊年の12月から国内旅行の特集記事が毎号掲載されて，いわゆる「小京都ブーム」を巻き起こしたことでも有名である[31]。

清里高原を紹介する記事がnon no誌にはじめて掲載されたのは1972年8月で，第4図に示したように，それ以降ほぼ毎年1回のペースで清里高原の特集が組まれている。とくにペンションの開業が相次いだ1978年から1985年にかけては，全国のペンション紹介の一部として清里高原のペンションが紹介されたもの（第4図の「間接的な取扱いの記事」のほとんど）まで含めると，毎年約3回も清里高原に関する記事が掲載されている。観光客数のデータの精度が必ずしも高くないこともあって，記事の掲載と観光客数の増加との間の関係はそれほど明確とはなっていないが，少なくとも観光客数の伸長期（とくに1981年頃）の前後には必ず清里高原関係の記事が掲載されているということだけは確かであろう。

さらに記事の内容と観光地化との関連を詳しく見て行くために，第2表に掲載記事の内容の概略を整理した。記事内容のキーワードをみれば分かるように，当初は牧場民宿・清泉寮・喫

第2表　non no 誌の清里関連記事

巻号（年月日）	タイトル	ページ数	キーワード
2-15(1972.8.20)	小海線／高原のロマンをのせて	12(3)	清泉寮，牧場民宿喫茶店
4-11(1974.6.20)	夏のハイランドライフ	15(2)	清泉寮
5-14(1975.8.5)	信州の高原を歩く	20(6)	牧場，清泉寮，美しの森，喫茶店
7-14(1977.8.5)	八ヶ岳高原・夏物語－小海線でたどるハイランド旅情	14(6)	小須田牧場，清泉寮
8-18(1978.10.5)	個性あふれる森の高原のペンションに泊まる	11(5)	牧場，草原，ミルク，高原野菜，清泉寮，ペンション，喫茶店
9-10(1979.6.5)	緑の中のメルヘンハウスに泊まってみませんか？	16(1)	ペンション
9-15(1979.8.20)	八ヶ岳サマーライフ	17(17)	ミルク，サイクリング，高原野菜，テニス民宿，ソフトクリーム，喫茶店，ペンション
10-4(1980.3.5)	ペンション春の前奏曲	13(6)	ペンション
10-13(1980.7.20)	心はずむペンション30	14(1)	ペンション
10-14(1980.8.5)	実感！サマードライブ	15(2)	ペンション，清泉寮
11-6(1981.4.5)	ペンション・インテリア図鑑	12(3)	ペンション
11-14(1981.8.5)	今，ときめきのペンション55軒	16(2)	ペンション
11-20(1981.11.5)	清里，ノンノ村に何が起こったか？－100人の読者が楽しく過ごした手作り村での3泊4日	11(11)	ペンション，パッチワーク，ジャム作り，菓子作り
11-23(1981.12.20)	ペンションですごすホワイトクリスマス	8(2)	ペンション
12-8(1982.5.5)	ペンション緑の休日	10(2)	ペンション
12-9(1982.5.20)	僕は信濃の空気が好きだ（画家によるメルヘンスケッチ紀行）	9(4)	高原，清泉寮，ペンション
13-17(1983.9.20)	「ファッション診断」清里編	2(2)	ペンションオーナーの意見
13-21(1983.11.20)	風走る秋のドライブ－軽井沢から清里へ－	9(3)	萌木の村，谷口牧場ペンション
14-12(1984.7.5)	高原ペンションからの招待状	16(4)	ペンション
15-13(1985.7.20)	今年の夏は清里へおいで	16(16)	駅前タウン，ペンション，萌木の村，ケーキ屋
18-4(1988.3.5)	春のペンション卒業旅行	10(1)	ペンション
18-13(1988.7.20)	清里，とっておきの楽しみ方10	16(16)	清泉寮，乗馬，ペンション，貸別荘，小海線，萌木の村，喫茶店，レストラン

＊　ページ数の（　）内は清里関連記事のページ数

茶店等の紹介に主力が置かれていた。具体的には「高原の牧場で，しぼりたてのミルクを…」「赤屋根の清泉寮で，のんびりと好きな詩集など…」といった見出しで，高原の牧歌的な風景の描写や清泉寮の歴史などが記され，牧場民宿の連絡先やイラスト・マップなどnon no誌の一つの売りものであった具体的な旅行情報も付け加えられている。また清里高原に初めてペンションが建設された1989年以降は，清里高原の特集の中で必ずペンションの紹介記事が掲載されるようになり，「白いムードで統一されたペンション」，「小さな手作りの温かみ」，「朝食の新鮮なミルクと高原野菜」といった表現を多用して各ペンションの紹介がなされている。

こうした一連の記事にかなりの頻度で登場するのが清泉寮のソフトクリーム，乗馬を楽しめる牧場，特定のシャレた喫茶店・ペンションといったものであるが，これらはいずれも清里高原を訪れる若い女性客が必ず足を運ぶ観光ポイントとなっており[32]，non no誌などのファッション雑誌で描かれた「清里高原」がそのまま女性客の清里観光の目的となっていることが分かる。このように，ファッション雑誌は，観光客の大半を占めた若い女性客に対して清里高原に対する「メルヘンチック」で「クリーン」なイメージを定着させ，また彼女たちの観光行動を一定のパターンに固定化する上で，かなり大きな影響を及ぼしたと言えよう。

一方，このようにファッション雑誌によって形成された清里高原のイメージを，観光施設経営者の方でも積極的に利用して経営を進めてきた。例えば，1981年8月にnon no編集部の企画により清里高原のペンションにおいて読者 100人による3泊4日のイベントが実施されたが，[33]

その対象となった各ペンションでは企画に全面的に協力して，non noによるイメージづくりに積極的に参加した。また，清里駅周辺では，土産品店の改装に当たってことさら「メルヘンチック」なイメージが強調され，ミルクポットや牛などを形どった派手な建物が軒を並べることになった。[34] このようにファッション雑誌によって形成された清里高原のイメージに，地元の観光施設経営者が相乗りする形で観光地域形成が進められ，ますます清里高原に対する固定したイメージを観光客の間に定着させる結果となったのである。

Ⅳ　観光施設の分布と経営の実態

1）清里高原における観光施設の分布

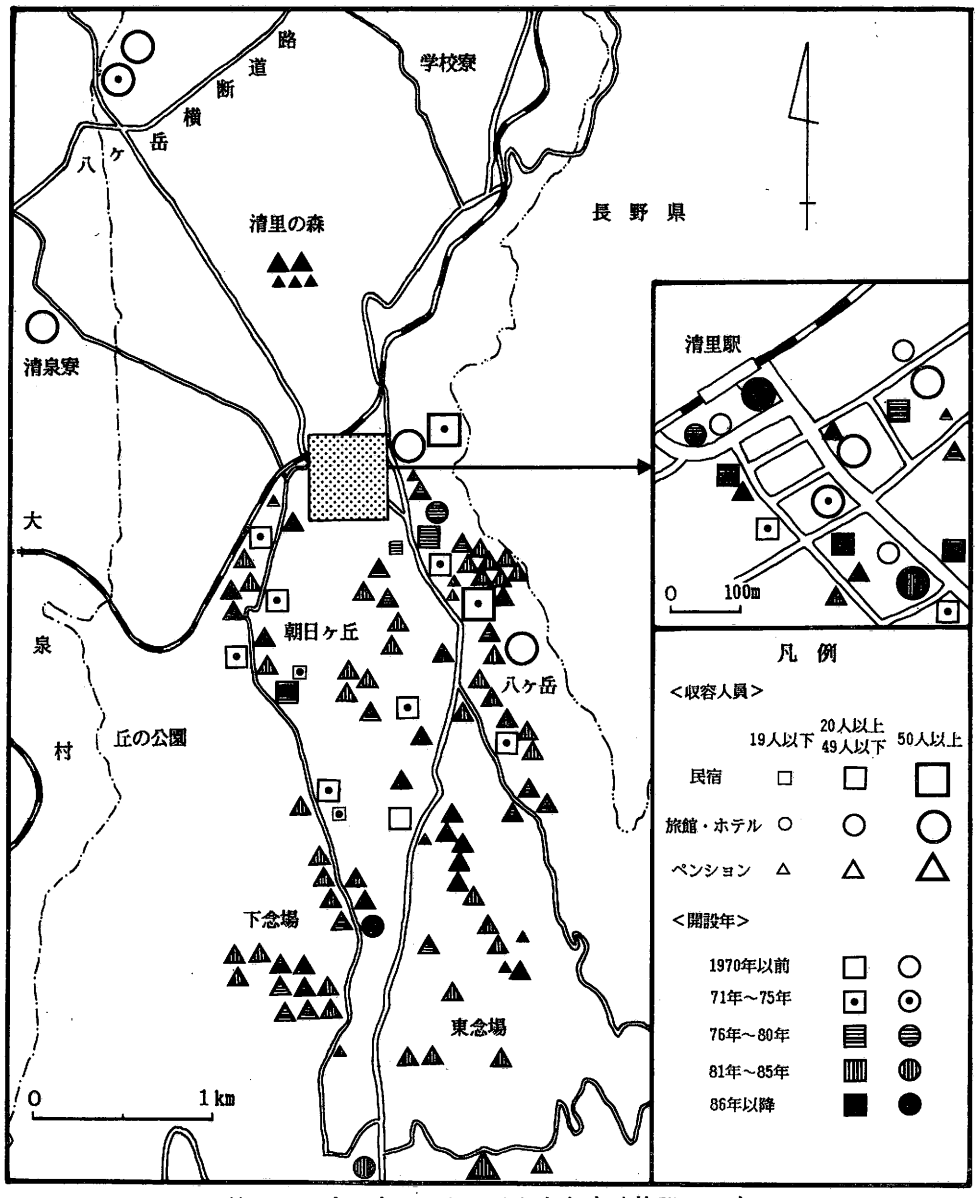
清里高原における現在の主な宿泊施設の分布を第7図に示した。宿泊施設の中心的な存在であるペンションは清里高原全般に広く分布しているが，とくにペンションの集中がみられるのは，八ヶ岳・朝日ヶ丘・下念場などのかつての酪農卓越地域である。このような酪農地域におけるペンションの集中は，酪農の衰退によって切売りされた比較的地価の安い牧草をペンションが用地として確保してきたことによって生じたものであり，清里駅周辺にペンションの進出が見られない理由の一つも地価の高さにあった。[35] また開業年別にみると，1980年頃までに開業したペンションは八ヶ岳・下念場にその分布がみられるが，1985年頃にはこの両地域を中心として清里高原全体にひろがり，1986年以降は東念場や「清里の森」(別荘地）を中心としてペンションが開業されていることが分かる。

また民宿は，前述したように八ヶ岳・朝日ヶ丘といったかつての酪農の中心地，および清里駅周辺に分布しているが，近年ではペンションの進出や土産品店・飲食店への転換による廃業が相次いでいるため，民宿数はペンションに比べ，著しく少なくなっている。

第8図には，土産品店・飲食店の分布状況を示した。清里高原には土産品店が26戸，喫茶店・レストラン等の飲食店が43戸存在しているが，これらは清里駅周辺および国道 141号線ぞいに集中して分布している。とくに土産品店の分布は，駅前という有利な立地条件を反映して，清里駅周辺（清里駅前行政区）に著しく集中し，土産品店のうち1戸を除く25戸，飲食店のうちの約45％にあたる19戸が清里駅周辺で営業している。また清里駅周辺の特色の一つは清里地区内の樫山集落を中心とする地元出身者が多いことにあり（第8図），清里駅周辺の土産品店経営者のうち14戸が，また飲食店経営者のうち9戸が，樫山集落をはじめとする高根町内の旧村落出身者による経営である。清里駅周辺では1947年頃に約30戸[36]が農地法による土地払い下げを受けたが，多くの土産品店・飲食店経営者はこの土地の約半分を売却し，それを資金として残り半分の土地に店舗を開設するという形で開業を進めた。その結果として，清里駅周辺には地元出身者が経営する店が多くなっている。

このように，現在の観光施設の分布は小海線以南の地域にほぼ限定されている。これは，民宿が酪農の副業として始められたことやペンションが牧草地の跡地を利用して建設されたこと，小海線以北の地域が県有林であるために個人や企業による観光施設経営が許可されにくかったこと等によるものである。こうして1970年代以降の本格的な観光地化の進展の過程で，1960年代以前の観光の中心であった小海線以北の地域と，小海線以南の地域との観光地域としての地位の逆転が顕著となっていった。

また小海線以南の地域の内部においても，1970年代以降の著しい観光地化の過程で，清里駅周辺は土産品店・飲食店が卓越する地域，八ヶ岳・朝日ヶ丘・下念場・東念場などはペンショ



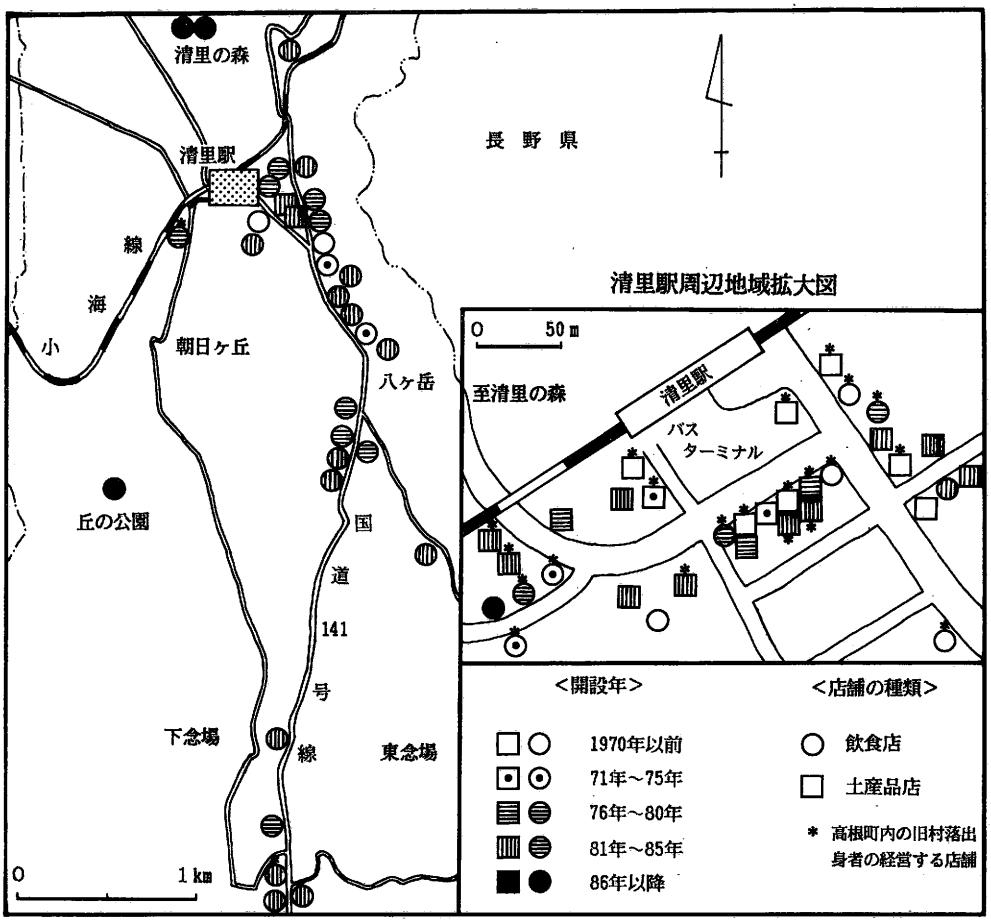
第7図　清里高原におけるおもな宿泊施設の分布

高根町役場資料および聞き取り調査により作成

ンをはじめとする宿泊施設の卓越する地域，という観光地域内での観光施設の地域ごとの機能分担が明確化していったのである。

2）八ヶ岳集落における民宿・ペンション経営の実態

民宿・ペンションは小海線以南の広い地域に分布しているが，とくに八ヶ岳集落は民宿・ペンションともに清里高原の第一号を生んだ宿泊施設経営の先駆的存在であり，また現在も宿泊施設が卓越する典型的な観光集落である。そこで，この八ヶ岳集落をとりあげて宿泊施設経営



第8図　清里高原におけるおもな土産品・飲食店の分布

聞き取り調査により作成

の実態について詳しく見てゆくことにする。

第3表は，八ヶ岳集落の民宿の経営状況の概要を整理したものである。民宿7戸のうち4戸が1938（昭和13）年の開拓時に入植してきた人々による経営であり，同じ清里地区の浅川集落出身者も含め，5戸が地元の人々によって経営されている。民宿はペンションの進出により若年層を中心に宿泊客を奪われ，現在までに経営不振の民宿の大部分は淘汰されてきているため，この7戸は民宿の中では比較的経営が安定している。例えば民宿番号2では，ホールを2つ所有するなどして大学生の合宿等に対応できるような工夫をすることにより経営の安定化を図っている。また，民宿番号3は民宿専業であるが，子息が経営している隣接するペンションの満室時に宿泊客をまわしてもらうほか，牛乳風呂で若い女性の集客を図っている。しかし，民宿の完全な専業経営は非常に難しいのが実態であり，八ヶ岳集落でも3戸が何等かの兼業を持って民宿経営を行っている。例えば，民宿番号7は1975年に1000万円を投じて乗馬施設を開設したほか，1985年にはレストラン・コテージの営業を開始するなど，多角的な観光施設経営の一環として民宿を経営している。このように現在でも民宿を経営している世帯は，兼業を持つか

あるいは民宿に特色をもたせるための何等かの経営努力を行っており，1970年代の民宿ブーム時のように片手間に客を宿泊させるといった経営では民宿を維持できなくなってきているのが現状である。[37]

一方，同じ八ヶ岳集落のペンションの経営の概略を第4表に示した。ペンション経営の最大の特色は，経営者の前住地および前職である。民宿経営者の大半が地元出身者であるのに比べ，ペンション経営者のうち地元出身者は1人に過ぎず，ほとんどが首都圏を中心とする県外出身者で占められている（首都圏出身者が約80％）。また，開業時の年齢も20代後半から30代前半が約60％を占め，ほとんどの経営者がいわゆる脱サラである点に特色がある。労働力の基本は経営者夫婦である場合が殆どで，夏期をはじめゴールデンウィーク・年末年始等に1～3人の学生アルバイトを臨時雇用するペンションが大半を占めている。とくに1年間の宿泊客数のほとんどが7月下旬から8月にかけての約40日間に集中するため，この時期にはアルバイトの雇用が不可欠となっている。

第3表　八ヶ岳における民宿の経営状況

	番号	主な労働力（年齢）	前住地	備考
専業	1	夫(63)　妻(59)	高根町内（浅川）	季節雇用1名
	2	夫(49)　妻(47)	東京都	季節雇用5～6名
	3	夫(64)　妻(60)	県内（丹波山村）	季節雇用2名
	4	妻(54)	県内（小菅村）	季節雇用1名
兼業	5	妻(37)　母親(68)	県内（丹波山村）	季節雇用2名，夫は新聞配達
	6	夫(63)　妻(59)	北海道	季節雇用2名，夫は大工
	7	夫(62)　妻(58) 長男(36)長女(26)	県内（丹波山村）	通年雇用5名，季節雇用15名 レストラン・コテージを経営

聞き取り調査により作成

ペンションの開業に際しては，どのペンションも60～ 100㎡の土地を購入し，住宅兼用のペンションを建築するのが通例であり，このため開業時に8000万円から1億円の資金を必要とする。このうち自己資金は多くて約50％であり，開業に当たって少なくとも4000万円から5000万円もの多額の融資を受けるのが一般的である。人気の高いあるペンションでは，1988年の売上高が約3000万円にのぼるが，仮にどのペンションでもこの程度の売上があったとしても借入金が4000万円を超える場合のペンション経営は決して容易ではないことが分かる。また，八ヶ岳集落のペンションのうちペンション供給会社の大手である（株）ジャパンペンションの経営指導でペンションを開業したものが13戸に及ぶ（第4表）。このジャパンペンションの場合，ペンション経営に不可欠な送客・宣伝サービスを享受できるが，その反面会費が高く，売上高の多いペンションでは年間 100万円もの会費支出がある。[38] また完全な個人経営の場合でも，固定客がつくまではペンションガイドブックに掲載を依頼するなどの宣伝活動が最小限必要である。例えば，1982年発行のあるガイドブックの掲載料金は20万円であり，多くのペンションでは年間 100～ 200万円もの宣伝費を支出しているといわれる。このようにペンション経営は，開業や宣伝に多大な投資を必要とし，また高度な経営能力が要求されるため，八ヶ岳集落でも2戸のペンションが現在までに廃業している。また，このような開業時の借入金や多額の宣伝費の負担が大きいため，多くのペンションではテニスコートを所有することが難しく，第4表に示したように，開拓入植以来の居住者であるペンション番号36が9面を所有している以外は，2戸が1面ずつのテニスコートを所有しているに過ぎない。[39]

第4表　八ヶ岳集落におけるペンションの経営状況

	番号	主な労働力（年齢）	前住地	前職	アルバイト(人)	テニスコート(面)	備考
専業	1	夫(49)　妻(42)	千葉県	公務員	1	—	ジャパンペンション加盟
	2	夫(52)　妻(50)	埼玉県	建築業自営	3	—	
	3	夫(40)　妻(38)	埼玉県	自動車修理	1	—	
	4	夫(51)　妻(51)	神奈川県	会社員	3	—	
	5	夫(43)　妻(43)	大阪府	会社員	1	—	日本ペンション協会加盟
	6	夫(70)　妻(66)	東京都	会社員	2	—	日本ペンション協会加盟
	7	妻(45)	長野県	民宿経営	4	—	ペンションは賃貸
	8	夫(57)　妻(57)　息子(31)	神奈川県	会社員	3	1	
	9	夫(35)　妻(30)	東京都	会社員	—	—	依託経営
	10	夫(54)　妻(53)	東京都	会社員	3	—	ジャパンペンション加盟
	11	夫(34)　妻(32)	東京都	会社員	1	—	
	12	夫(33)　妻(34)	東京都	会社員	5	—	
	13	夫(32)　妻(32)	東京都	会社員	1	—	ジャパンペンション加盟
	14	夫(38)　妻(31)	東京都	会社員	3	—	
	15	夫(41)　妻(41)	東京都	自営業	3	—	
	16	夫(44)　妻(44)	東京都	技師	2	—	ジャパンペンション加盟
	17	夫(41)　妻(38)	東京都	会社員	2	—	ジャパンペンション加盟
	18	夫(38)妻(34)父(68)母(66)	神奈川県	会社員	2	—	旧ジャパンペンション
	19	夫(29)　妻(31)	東京都	会社員	2	—	ジャパンペンション加盟
	20	夫(37)妻(24)父(70)母(60)	東京都	会社員	1	—	ジャパンペンション加盟
	21	夫(38)　妻(34)	東京都	会社員	3	—	旧ジャパンペンション
	22	夫(36)　妻(36)	東京都	会社員	8	—	ジャパンペンション加盟
	23	夫(35)　妻(32)	大阪府	会社員	…	—	ジャパンペンション加盟
	24	夫(40)妻(38)弟(35)妻(32)	愛知県	会社員	—	—	ジャパンペンション加盟
	25	夫(58)　妻(56)	東京都	公務員	3	—	ジャパンペンション加盟
	26	夫(41)　妻(37)	神奈川県	会社員	1	—	ジャパンペンション加盟
	27	夫(36)　妻(33)	東京都	会社員	…	—	ジャパンペンション加盟
	28	夫(59)　妻(52)	神奈川県	銀行員	6	—	日本ペンション連盟加盟
	29	夫(50)　妻(50)	沖縄県	自営業	5	—	
	30	夫(60)　妻(55)	東京都	会社員	…	—	
	31	夫(63)　妻(53)	神奈川県	会社員	3	—	
兼業	32	妻(35)	東京都	—	2	—	会社員の夫が週末に援助
	33	妻(63)　娘(27)	千葉県	教員	—	1	姉は会社員
	34	妻(33)	甲府市	—	2	—	夫は会社員
	35	妻(44)	埼玉県	自営業	2	—	夫は造園業
	36	夫(34)　妻(33)	地元	—	3	9	喫茶店等の経営を兼務
	37	妻(34)　母(67)	東京都	会社員	—	—	夫は喫茶店経営 旧ジャパンペンション

聞き取り調査により作成

V　観光地域の新たな動向と今後の課題

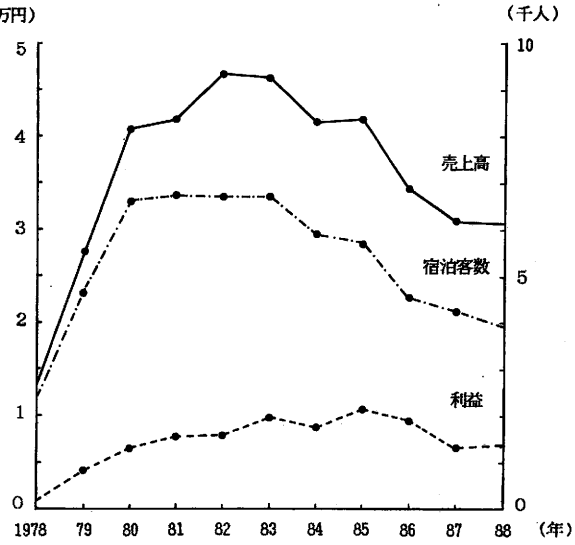
1）固定化した地域イメージからの脱皮

前述したように，清里高原の観光地域としてのイメージの原型はおもに女性向けファッション雑誌により形成され，また観光施設経営者の多くがこのイメージに沿う形で経営を進めてきた。その結果，観光客の大半が20才前後の女性で占められ，とくにペンションや土産品店・飲食店はそれらの観光客に大きく依存することになった。しかし，一方で若年層に著しく偏った観光客の構造に対する不安も観光施設経営者の間に生じてきており，より多様な観光客の確保

を目指す動きも近年顕著となりつつある。

実際，ペンションでは，第4図からも窺われるように1985年頃からファッション雑誌に掲載されることが少なくなったこともあって，若い女性客の宿泊が一時期ほど目立たなくなり，またペンション間の過当競争も手伝って，一般に宿泊客が減少しはじめるようになった。第9図は，八ヶ岳集落のあるペンションの売上高・利益・宿泊客数の推移を示したものであるが，1984～85年から宿泊客数・売上高とも減少が顕著となってきており，ペンション経営者は危機感を抱き始めている。また，清里高原を訪れる若い女性客に人気が高いある喫茶店でも1984年頃から次第に顧客が減少しはじめ，それまでは夏期のシーズン中に客足が伸びれば必ずシーズンオフにも伸びがみられる傾向があったが，1984年のシーズンオフの収益は前年に比べて30～40％も落ち込んだといわれる。

近年のこうした状況の中で，従来の固定化した清里高原のイメージとは異なる観光地域の側面を打ち出して行こうとする観光施設経営者の動きも出はじめている。その嚆矢となったのが，1974年から八ヶ岳集落に建設され始めた「萌木の村」である。萌木の村は，彫金・陶芸・レザークラフト・ドライフラワー等の手作りが楽しめる数個のキャビンを中心とする牧草地の中の1区画であり，手作り商品の現地生産・販売を行う店舗や喫茶店・プチホテル等が集まって形成されている。このように萌木の村では，清里高原の多くの土産品店で販売されている一括生産による商品とは異なる手作りの商品により，清里高原ならではの特色をだそうと試みている。また同じ八ヶ岳集落においては，ペンション経営者等によるログハウスでの「工芸家村」づくりも進められており，メルヘンチックな建築のみを売りものとするペンションからの脱皮が試みられている。一方，欧米のアンチック・オルゴールや日本の各種の食器を収集・展示した博物館が萌木の村に建設されたほか，1989年には清里駅近くにアール・ヌーヴォーガラス館清里北沢美術館も建設され，「文化的」なイメージづくりによるメルヘンイメージの払拭も図られるようになった。



第9図　ペンションAの売上高の推移

一方，首都圏からの若い女性客の減少傾向の中で，清里駅周辺の土産品店経営者も新たな対応に迫られている。例えば，40人ものアルバイトを通年雇用しているある土産品店では，顧客の対象を首都圏中心から山梨・長野県など近隣地域に移し，宣伝費の60～70％は山梨・長野県向けに使用するようになっている。このように，土産品店経営者の中には，従来のように一時的な旅行客を主対象とするのではなく，近隣の若年層を対象とした「週末の遊び場」として清里駅前の土産品店集積地域をとらえ直し，経営の安定化を図ろうとする動きがではじめている。[40]

2）県有林の開発による観光拠点づくり

清里高原の観光地域としての発展は，ペンションや特定の飲食店を訪れること自体を観光の目的とした若い女性客に支えられてきたこともあって，清里高原には八ヶ岳山麓の自然景観や牧歌的な農村風景以外に，これといった観光拠点が存在しなかった。また，そのことが中高年齢層の観光客の来訪を阻み，また長期滞在型観光地としての発展をみなかった一因ともなっていた。このような観光拠点の欠如という観光地域としての弱点を克服するために，1983年から総合運動施設である「丘の公園」，別荘分譲地・保健休養地としての「清里の森」の建設が進められた。

「丘の公園」および「清里の森」が建設されたのは，いずれも念場ヶ原山恩賜林保護財産区の管理する県有林内であり，山梨県・高根町・念場ヶ原山恩賜林保護財産区の三者が協議の上，丘の公園約 131ha，清里の森約 180haの広大な土地が用地として貸与された（念場ヶ原山恩賜林保護財産区沿革誌編集委員会編，1988）。

丘の公園は，1983年から4年計画で建設工事が進められ，1986年7月にオープンした。丘の公園の開発は山梨県企業局がおこない，また管理は財団法人「丘の公園管理公社」という山梨県林務部・同企業局・念場ヶ原山恩賜林保護財産区が出資して設立された団体が行っている。現在は第二期工事が進行中であるが，これまでにゴルフコースを中心に，球技場・ゲートボール場・パターゴルフ場・テニスコート（6面）・レストラン等が開業しており，利用料金が安価[41]なこともあって好評を博している。

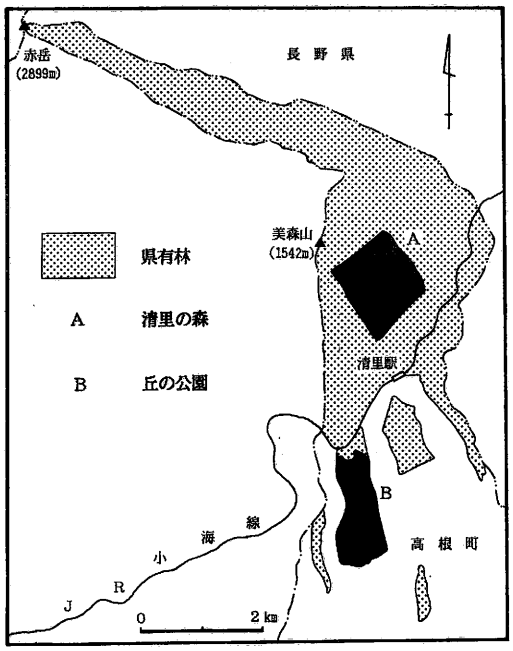
一方，清里の森は，山梨県林務部により1983年から建設が開始され，1985年に第一期の分譲が始められた。管理に当たっているのは，第三セクター方式で山梨県林務部・同企業局・念場ヶ原山恩賜林保護財産区が設立した株式会社「清里の森管理公社」であり，個人別荘地 835区画，地方公共団体・企業用保健休養地47区画，ペンション・ホテル6区画（うち1区画は建設中）のほか，テニスコート（10面）・屋外ステージ・レストラン（2戸）等の管理を行っている。別荘の分譲に当たっては，土地利用権のみを分譲する借地分譲方式がとられているため，分譲価格（個人用）は契約時の権利金・立木費が平均 700～1000万円，共益費が年45万円／㎡，年間賃貸料金が平均25万円と，一般の所有権分譲と比べてはるかに安価である。このため1988年までに分譲地はすべて完売された。なお，合計 883区画の別荘購入者のうち約70％が県外在住者で，そのうち85％は首都圏に在住している。

さて，清里高原の観光地域としてのもう一つの重要な課題となっているのが，冬期の観光客の誘致である。高根町観光係が1987年に実施した観光客入込状況調査によれば，年間入込客数のうち7・8月だけで全体の約56％を占め，12月～2月までの冬期間の占める割合は全体の約3％にしか過ぎない。その対策として計画されているのが八ヶ岳山麓の県有林を借地した人工スキー場の建設であり，1989年1月に正式に（株）北沢バルブと（株）北沢商事からなる北沢グループに経営が依託されることが決定した。開発面積は県有林のうちの約70ha。スキーコース11，リスト5基，レストハウス等の建設が行われ，総事業費は55億円にのぼる見込みである。スキー場のオープンは1990年12月の予定で，冬期の観光客誘致に大きな役割を果たすものと期待されている。

このように，近年の清里高原における観光拠点づくりは全て県有林を利用して行われているところに大きな特徴がある（第10図）。これまで，小海線以北を中心に広がる県有林の存在は，大企業による観光開発を阻止して大規模な乱開発を防止する意味で，大きな機能を果たしてき

た。そして，近年では大規模な観光拠点の建設を可能とする唯一の用地として注目されてきている。

これらの林野は，山梨県が所有し，公的な性格を有する念場ヶ原山恩賜林保護財産区が管理している。そのため，当然のこととして林野の観光開発はこれらの公的団体の主導で行われることになる。とくに念場ヶ原山恩賜林保護財産区は，1966年に入会団体の名称に「財産区」が付されるようになる以前から，前述したように実質的な財産区として極めて公的な性格が強い団体であったため，高根町の行政的な影響をうけやすく[42]個人の意見が直接的には反映されにくい構造となっている。また，念場ヶ原山恩賜林保護財産区には土地貸付収入の25％の交付金収入があり，1983年以降は清里の森（約3440万円）・丘の公園（約2300万円）等の土地貸付による収益も入るようになった。このため財産区の財政規模は第５表に示したように著しく大きなものとなっている。しかし，財産区自体が現在も実質的な入会集団としての性格をも受け継いでいるため，その収益は高根町合併前の旧村単位で設けられている下部組織としての各財産区に分配され，道路補修・水路補修等の補助金として公益的な目的に使用されているが，その権利は念場ヶ原開拓以前から存在する集落の住民のみにあり，開拓や観光施設経営のためにその後移住してきた清里高原の多くの住民には権利が認められていない。このため，収益が観光施設経営者の利益のために使用されることは殆どなく，林野の観光開発に関して観光施設経営者の意見が反映される可能性も著しく低くなっている。例えば，清里の森や丘の公園の建設に際しても，その計画段階で観光施設経営者の意思が反映される機会がなく，清里観光振興会青年部などには建設進行に対する不満も多かったと言われる。



第10図　高根町における県有林の分布

このように，観光拠点づくりは現在までのところ成功をおさめており，県有林の存在は大きな役割を果たしている。しかし，その一方で，清里高原の大部分がかつての入会林野であり，しかもその林野が公的性格が強い団体に所有・管理されていることによる様々な制約も顕在化するようになってきているのが現状である。

3）観光地化の過程における新・旧住民の関係

小海線が1933（昭和８）年に開通する以前は，現在の清里高原には既存の集落が存在していなかった。このため，旧来の集落の住民とその後の新来住民との対立は，表面的にはそれほど大きな問題に発展することがなかった。しかし，1938（昭和13）年に開拓による集団入植が進むなか，旧清里村の樫山・浅川等の集落住民と入植者との間には，1940（昭和15）年の清里小学校（旧集落に存在）からの八ヶ岳分教場の独立に端的にあらわれているような，旧住民と「来たれ者」との摩擦が生じていたのも事実であった。[43] また，観光地化の端緒となった指定民宿地域の指定を契機として民宿組合が設立された際に，１町村１組合が民宿組合設立の原則で

あったにも拘らず，樫山集落からの移住者が多かった清里駅前では，開拓農家が中心となって設立された清里高原民宿組合に加入せず，清里駅前民宿組合を独自に組織したのも，このような住民間の不整合がその原因の一つであったと言われる。さらに，清里駅前にペンションが進出しなかったことも，清里駅前に旧集落の人々が集住し，排他的な性格を有していたことと無関係ではなかった。しかし，地元の樫山・浅川集落の出身者の大半は清里駅前に集住しているため，新・旧住民の一種の「すみわけ」がなされており，また「来れ者」の数の方が多数を占めるようになってきたことにより，表面的な対立にまでは発展しなかった。

ところが，近年のペンションの進出を中心とした観光地化の中で，また新たな新・旧住民との摩擦の問題が表面化してきた。その問題とは，ペンション進出以前の住民とペンション経営者として移住してきた新住民との間の摩擦である。とくにペンション住民の多くは都市的な生活様式を持ついわゆる脱サラであり，それまでの農村の中での生活を続けてきた住民との間には，かなり大きな価値観のズレがある。例えば，1981年に下念場集落に8戸のペンションが同時に建設された時に，二者の価値観のズレが表面化した。その発端はペンション経営者が下念場行政区長に転居以来あいさつに訪れなかったことにあったといわれ，ペンション建設による新住民を行政区の上組（17戸）・下組（11戸）のどちらの組に編入するかが行政区の大きな問題となった。結局は，新住民のみによる新たな組を創設し，旧来の住民が新住民との直接的な関わりを断つという一時的な方策をとることで一応の解決をみたが，このことは新・旧住民の価値観の違いを端的に物語ることとなった。[44]

第5表　念場ヶ原恩賜林保護財産区の決算状況

財産区資料により作成

年度	収入決算額	支出決算額
1966	1,381	1,109
67	3,794	2,401
68	2,260	1,744
69	3,489	1,835
70	3,242	3,178
71	5,396	4,193
72	5,519	4,284
73	5,945	4,474
74	6,979	5,542
75	6,807	5,084
76	11,616	9,304
77	10,717	8,479
78	11,153	9,049
79	11,266	9,561
80	12,341	10,489
81	12,393	9,612
82	14,509	10,679
83	213,290	200,266
84	131,735	41,874
85	136,342	103,377
86	78,963	41,223
87	98,554	48,114
88	124,353	66,603

清里高原の重要な観光資源の一つである牧歌的な風景を維持してゆくためには，酪農を営む農家とペンションをはじめとする観光施設経営者とが共存してゆくことが不可欠とされており，異質な性格をもつ新・旧住民間の協調の問題もこのことと決して無関係ではない。その意味でも，新・旧住民が協調的な関係を育んでゆくことは，清里高原が観光地域として一層の発展を遂げてゆく上で避けて通ることのできない大きな課題の一つであると言えよう。

Ⅵ おわりに

本稿では，観光客の大半が若年層で占められてきた特異な観光地域として知られる清里高原を取り上げ，その形成過程をたどる中で，そのようなユニークな特色を有するに至った要因を明らかにし，さらに現在の観光地域をめぐる諸問題についても考察を加えた。その結果，以下のようなことが分かった。

1．現在の清里高原は，かつては念場ヶ原山と呼ばれる高根町内の諸村落の入会林野であり，

採草等の多様な林野利用がなされ，村落生活に大きく機能していた。この念場ヶ原の開墾を目的として初めて開拓者が入植したのは1938（昭和13）年で，その後第二次大戦の終戦前後に2回の大規模な開拓事業が行われた。しかし，1955年頃までは自給用の雑穀生産を主体とした農業と林業労務等の賃労働によって生計をたてざるを得ず，これらの入植者は厳しい開拓生活を強いられた。その後，1955年頃から，それまでの雑穀を主体とする農業から酪農への転換がはかられたが，その要因は，農林省の集約酪農地域の指定により雌牛の無償貸与や低利の融資などの優遇措置が受けられたこと，1953年に凍冷害により農作物が全滅に近い打撃を被ったこと，清里農村センターによって酪農経営に関する技術指導等が行われたこと，などにあった。

2．1969年以降，酪農の副業としての民宿経営が開始され，1970年代に著しい民宿経営の発展がみられた。そして，観光客数が増加する中で，次第に民宿専業に移行する農家が増えていった。このように民宿経営が急速に普及した要因は，県の指定民宿地域となって各種の優遇措置がとられたことや，狭小な耕地での酪農経営の限界が次第に各農家に認識されるようになってきたことなどにあった。

現在の宿泊施設の中心的存在であるペンションは，1970年代末から急速に進出しはじめた。ペンションの急増は，若い女性を主体とした宿泊客の増加，酪農の衰退により用地取得が容易であったこと，ペンション供給会社による活動の展開などにより実現した。また，このような観光地化の過程においてファッション雑誌が及ぼした影響は大きく，清里高原の地域イメージの定着や観光地域の性格形成に大きな役割を果たした。

3．観光地域の中心は，1970年代からの本格的な観光地化の進展の中で，小海線以南の地域に移り，さらに地域内における観光施設の地域ごとの機能分担が明確化した。現在の宿泊施設の主体はペンションであり，民宿はペンションに宿泊客を奪われる形となって一般に経営は苦しく，廃業する民宿も増加しつつある。一方，ペンションも開業・宣伝のために多額の投資が必要であり，また最近はペンションの急増による過当競争の問題も生じてきているため，経営は決して順調とはいえないのが実態である。

4．1985年頃から清里高原を訪れる若い女性客が次第に減少する傾向にあり，その対応策として，「文化的」イメージづくりなどによる従来のメルヘン・イメージからの脱却が図られている。一方，多様な観光客の誘致をはかるため，県有林における別荘地・ゴルフ場・スキー場などの大規模な観光拠点の建設も県・地元財産区により進められている。しかし，県有林はかつての入会林野であり現在は財産区により管理されているため，観光施設経営者の殆どを占める新来住民の意思は県有林の観光開発には反映され得ず，開発に対する不満もでてきている。また，ペンション経営者の大半が都市からの移住者であるため，ペンション経営者と旧来の住民との間の摩擦も問題化しており，新・旧住民間の協調的な関係の形成が清里高原の大きな課題の一つとなっている。

本稿は，木下が静岡大学教育学部に提出した卒業論文「山梨県高根町清里における観光集落の形成」の調査結果と，池による継続調査の結果をもとにまとめたものである。現地調査に当たっては，小須田正市・加々見光栄・酒井久重・谷口彰男・利根川一幸・利根川静・根津吉夫・山田博幸の各氏をはじめ清里の多くの皆様にお世話になった。ここに記して御礼申し上げる。なお，本研究の一部は日本地理教育学会1989年度研究発表大会において発表した。

注

1）　一般には，「清里」とは大門川と川俣川に挟まれた「清里高原」と念場ヶ原の開拓以前から存在する水田農村である樫山・浅川の両集落を含めた「清里地区(旧清里村の村域)」を指すが，本稿では観光施設の立地が殆ど見られない樫山・浅川集落は直接の研究対象とはしない。

2）　樫山村・浅川村・長沢村・村山北割村・堤村・村山東割村・箕輪村・箕輪新町村・村山西割村・蔵原村・小池村の11か村で，これらの藩政村はいずれも現在の高根町に属する。

3）　旧清里村は1956年に高根村と合併し，1963年に町制が施行されて高根町となった。

4）　財産区は「主として市町村の一部で財産又は公の施設の管理及び処分を行うことを認められた特殊な地方公共団体であって，市制町村制の施行の当初から行われている制度」（長野，1965）である。地方自治法による財産区運営の基本原則は，「住民の福祉を増進すること」「市町村の一体性をそこなわない」ようにすることの２つであるが，これらはいずれも入会集団の論理にそぐわず，財産区制度自体が多くの矛盾をはらんでいる。なお筆者（1986）も観光地化によって，いわゆる財産区問題が顕在化したケースについて報告したことがある。

5）　念場ヶ原山恩賜林保護財産区の下部組織として，安都玉・安都那・熱見・清里の各財産区が存在し，一部事務組合時代と同様，各財産区の代表各２名と参与１名（各財産区の持回り）で運営されている。

6）　小海線が全線開通（小淵沢～小諸）したのは，1935年11月である。

7）　当時の米１俵の価格は11円であった。

8）　ＰＨ７が中性であるが，清里高原一帯の土壌はＰＨ 3.0～ 4.2を示すほどの強酸性である。

9）　開拓者の結束を強めるために組織された八ヶ岳農事実行組合によって出荷された。

10）　安池興男は，八ヶ岳開墾事務所長在任中（３年間）にこのような熱心な指導をしたほか，不足していた肥料を自費を投じて購入するなどの数々の献身的な尽力によって，その後も開拓者たちの深い敬意を集めていた。「八ヶ岳興民館」の興の字が，彼の名にちなんでつけられていることからも，そのことは十分に推察できる。

11）　これらの林業労務の日当は４円50銭で，当時の平均日当の約３倍であったといわれる。

12）　脱落者の後に新たな開拓者が入植してゆき，朝日ヶ丘に最後の開拓者が入植したのは1956年であった。

13）　土地払い下げ価格は非常に安く，土地約 500㎡（ 155坪）の購入価格は 800円で当時の地下足袋の値段と同額であったといわれる。

14）　旧清里村と大泉村の境界に位置していたため，清泉寮という名称がつけられた。

15）　ポール・ラッシュは第二次大戦後，ＧＨＱ将校として来日したため，広大な県有地の貸与は容易であったといわれる（山梨日日新聞社編，1986）。また清里農村センターの一連の事業は，1942年にＫＥＥＰ（Kiyosato Educational Experiment Project）と命名され，1958年には財団法人キープ協会が設立された。

16）　酪農研究会のメンバーには，開拓二世の若年層が多かった。

17)　生産された牛乳は，八ヶ岳山麓の酪農家の出資により建設された小淵沢町のミルク・プラントへ出荷された。

18)　このような観光客の増加に伴い，1958年には清里駅前の商店経営者らによって清里駅前観光商工会が発足した。当時の会員は，旅館4軒，飲食店1軒，商店3軒であった（岩崎，1988）。

19)　各学校寮の建設が最もさかんに進められた時期は1960年から1970年までの間で，この間に現在の36区画のうちの28区画で施設の営業が開始された。

20)　現在の別荘数は99戸であり，念場ヶ原山恩賜林保護財産区には管理収入として年間1100万円（1988年度）の収益がある。

21)　ホルスタイン種の牛乳は乳脂肪率 3.2～ 3.5%，年間乳量4500～7000ℓであり，ジャージー種の牛乳は乳脂肪率 4.5～ 5.0%，年間乳量は3000～5000ℓである。

22)　ホルスタイン牛は飼料飼育に向き，ジャージー牛は草地飼育に向いている。

23)　民宿開業者のなかには，耕地の一部を売却し，それを資金として経営を始める人もいた。

24)　清里民宿組合は，1969年に既に八ヶ岳集落の民宿経営者によって設立されていた清里高原民宿組合と1980年に統合した。

25)　わが国で最初に開業したペンションは，草津温泉の中沢ヴィレッジの綿貫ペンションであった。

26)　この喫茶店の経営者の妻が著者の吉田まゆみとペンフレンドであったことがきっかけとなって掲載された。この漫画に実際に清里高原が登場したのは僅か数コマに過ぎなかったが，その後この喫茶店の顧客は一気に増加し，シーズン中には長い行列ができる程の活況を呈した。

27)　広告・宣伝を目的として，1979年に小海線沿線の4戸のペンションから始まった組織で，その後ペンション供給会社に変化していった。会員への規制は他のペンション経営者団体に比して緩やかであるのが特色である。

28)　残りの61戸のペンションのうち50戸が個人経営であり，11戸に関しては不明である。

29)　清里高原の観光客に対してのアンケート調査としては，これまでにA清里観光振興会・青年部（1981年4月～1982年3月，清里駅において実施）B専修大学経済学部古島ゼミナール（1981年6月～7月，回答1957通）C小森裕典（1984年6月，回答65通）の3者によるものがあり，女性の割合はそれぞれA67%B75%C73%となっている。

30)　小森（1985）による。アンケート調査の標本数が65と少ないため確実性に欠けるが，おおよその傾向は示し得ると思われる。

31)　このようなファッション雑誌における旅情報については，原田（1984）が総合的な分析を行っている。

32)　例えば，小森（1985）の実施したアンケート調査によれば，「清里にきた目的」はペンション15%，清泉寮13%となっており，自然27%に次いで多い。

33)　「清里ノンノ村」という企画で，1981年8月21日から3泊4日で，パッチワーク・籐かご・洋菓子などの手作りを中心とするイベントが行われた。

34)　また，清里高原の多くの土産品店では，郷土色の濃い商品はほとんど置かれなくなり，商品の多くは，ぬいぐるみやキャラクター商品で占められることになった。

35)　当時の清里駅前の地価は15～30万円／ 3.3㎡であったのに対し，現在ペンションの多く

が立地している酪農地域の地価は3万円／ 3.3㎡と比較的安かった。

36)　土地払い下げを受けた人々の殆どは，樫山集落をはじめとする高根町内の旧村落および隣接する長野県南牧村平沢集落の出身者であった。

37)　近年では，各種の工事関係者の長期滞在により経営が成り立っている民宿も多い。

38)　このため，これらの組織から脱退するペンション経営者も多く，八ヶ岳集落においてもこれまでに3戸がジャパン・ペンションから脱退している。

39)　清里高原全体で現在94面（24戸）のテニスコートが存在するが，そのうちペンションによって所有されているのは18面（9戸）に過ぎず，また18面のうち9面は地元出身者が経営するペンションの所有である。

40)　このため，土産品店では商品交換の回転を早め，中には年間4～7回も商品を入れ換える土産品店もある。

41)　球技場・ゲートボール場等の利用は無料であり，ゴルフコースの使用料も最も料金の高い7・8月の休日でもキャディフィを含めて約1万6千円と比較的安い。

42)　とくに1956年に念場ヶ原山に関係する旧村がすべて高根町に合併されたため，財産区運営は町の行政と密接な関係をもつようになってきている。

43)　入植者の子息は，開拓当初「移住民の子」として旧村落にあった学校でいじめにあったといわれ，子どもが集団で学校を休むような事態にまでいたったことが，八ヶ岳分教場の建設を早期に実現した理由の一つであった。

44)　また，旧来からの住民の中には「永住する気がなく，経営に失敗したらすぐに出て行くような人たちに清里高原の問題に口を出してもらいたくない。」というペンション経営者に対して批判的な意見をもつ人が多く，実際に筆者も何度かこのような意見を耳にした。

文　献

池　俊介（1986）：長野県蓼科の観光地化による入会林野利用の変容．地理学評論，59－3．

市川貞夫（1981）：日本におけるペンション経営－菅平峰の原高原の例－．新地理，29－1．

岩崎正吾（1988）：『清里開拓物語－感激の至情，楽土を拓く－』山梨ふるさと文庫．

清里駅前区（1983）：『清里駅前区五十周年記念誌』清里駅前区．

小森裕典（1985）：清里の観光開発についての研究．早稲田大学第一文学部卒業論文．

専修大学経済学部古島ゼミナール（1981）：『清里－観光地化に及ぼした雑誌の影響－』専修大学経済学部古島ゼミナール．

高根清里小学校編（1985）：『私たちの郷土　清里』高根町立高根清里小学校．

長野士郎（1965）：『逐条地方自治法』学陽書房．

奈良靖夫（1988）：『清里－燃えつきた原野－』あすなろ社．

念場ヶ原山恩賜林保護財産区沿革誌編集委員会編（1988）：『念場ヶ原山恩賜林保護財産区沿革誌』念場ヶ原山恩賜林保護財産区．

原田ひとみ（1984）：“アンアン”“ノンノ”の旅情報－マスメディアによるイメージ操作－．地理，29－12．

安池興男（1980）：『念場ヶ原開拓の足跡』私家版．

山梨日日新聞社編（1986）：『清里の父　ポール・ラッシュ伝』ユニバース出版社．