

「雪国」湯沢町のリゾートマンションの地理学的分析

佐々木 博

- | | |
|--------------------|------------------------|
| I はじめ | 1. リゾートマンションの分布 |
| II 湯沢町の発達過程 | 2. リゾートマンション建設期と規模 |
| 1. 湯沢町の現況 | 3. リゾートマンション購入者と利用状況 |
| 2. 宿場町時代 | IV リゾートマンションブームの地域への影響 |
| 3. 温泉地時代 | 1. 地域環境への影響 |
| 4. スキー場時代 | 2. 地域経済への影響 |
| 5. リゾートマンション時代 | 3. 地域社会への影響 |
| III リゾートマンションの現状分析 | V おわりーリゾートマンションブームの原因 |

I. はじめ

「国境の長いトンネルを抜けると雪国であった」で始まる川端康成の『雪国』の舞台である新潟県中魚沼郡湯沢町は、「国境の長いトンネルを抜けるとマンションの林であった」に変貌してしまった。新潟日報新聞社は取材チームを結成し、1988年12月1日から1989年6月にかけて、湯沢の実情、開発業者の論理、マンション購入者の購入動機、地域開発のあり方、湯沢の今後など7シリーズの連載と特集で報道し、これは1990年度の日本新聞協会賞（地域社会に関するキャンペーン部門）を受賞し、その内容は潮出版社から『東京都湯沢町』として出版された。1988年に全国で売り出されたリゾートマンション戸数11,564戸のうち、その1/3強の3,912戸（33.8%）が湯沢町であった。

本報文は日本最初にして最大のリゾートマンション都市湯沢町の形成過程を分析し、そのリゾート地への形成要因を究明するものである。

II. 湯沢町の発達過程

1. 湯沢町の現況

湯沢町は新潟県最南部にあり、面積357Km²（つくば市の1.4倍）、最低点は北隣する塩沢町との境界に近い魚野川氾濫原の294m、最高点は長野県下水内郡栄村との境をなす町の極西・佐武流山の2192mまで、比高1898mに及んでいる。町の南は群馬県の六^{くに}合村・中之条町・新治村・水上町と接し、極南は長野・群馬・新潟の三県の境をなす三国^{シラスナ}白砂山2140mである。しかし、表日本と裏日本の境界をなす山としては谷川岳（1963m）・万太郎山（1954m）・仙ノ倉山（2026m）・平標山（1984m）などの谷川連峰が有名であり、谷川岳の東側を上越線の、西側を上越新幹線の、さらにその西側を関越自動車道のトンネルが貫通し、東京と新潟を結んでいる。国道17号は三国山（1636m）の南西部を標高1076mの三国トンネルで貫通している。

湯沢町は上越新幹線で東京から1時間12分、新潟へ50分、関越高速道で練馬へ167Km、約2時間、新潟へ131Km、約1時間30分の距離にある。

主な集落の標高は、町役場のある湯沢が海拔350m、中里460m、三俣640m、二居830m、浅貝940mであり、三俣・二居・浅貝は明治初期まで三国峠（1244m）越えの宿場であり、三国三宿と呼ばれ、湯沢とともに宿場からスキー場・リゾート地に機能の転換を経験してきた。とくに浅貝は最高所にあるため雪質・雪量ともに相対的によく、1959年に三国トンネル・二居トンネル・芝原トンネルが完成し、1961年には国道17号が冬季でも通行できるようになると西武の国土計画は苗場国際スキー場を、さらにゲレンデ下に大駐車場付きの苗場プリンスホテルを1961年12月からオープンさせた。1977年には湯沢町第1号のリゾートマンションである西武ヴィラ1号が完成し、浅貝は石打・湯沢と並んで三大リゾートマンション地に成長している。

湯沢町は1955年に湯沢村・神立村・土樽村・三俣村・三国村の5カ村が合併して誕生し、人口は9,514人、世帯数3,255（一世帯平均2.9人）であった。人口はここ半世紀間9,000人台で安定し、1990年には9,458人（人口密度26.5人/Km²）、3,100世帯（一世帯平均3.1人）である。1991年1月1日住民基本台帳人口は、湯沢4,333人（45.9%）・土樽2,463人（26.1%）・神立1,544人（16.3%）・三国（二居・浅貝）730人（7.7%）・三俣388人（4.1%）であった。

町の産業構造を事業所統計（1986）によってみると、第1位はサービス業645事業所（全事業所1,131の57.0%）・従業員3,286人（46.3%）、第2位は卸・小売業305（27.0%）・1,180人（16.6%）、第3位は建設業79（7.0%）・962人（13.6%）であった。温泉旅館などのサービス業と、マンションブームによる建設業、さらには不動産業29（59人）に湯沢の性格が表われている。農家はわずか575戸（1985農業センサス）で、1戸平均農地は53aと、文字通りの5反百姓であり、農家の91.6%は第2種兼業で、第1種兼業は27戸（4.7%）、専業農家はわずか21戸（3.7%）に過ぎない。

観光地湯沢町への入込客数は832.6万人（1988）で、うち86.1%は県外より、13.7%が県内客であった。833万の入込客数は新潟県内市町村中第1位で、2位の新潟市693万、第3位妙高高原町353万を凌駕している。833万人の入込客の観光目的をみると、スキーが79.6%、温泉が11.8%、夏期学生村が4.3%、アルプの里（高原高山植物園）1.6%、フィッシングパーク0.9、その他1.8%であり、8割がスキー客としての入込客であった。スキーと温泉が湯沢町の外来客を引き付ける動機といえる。

2. 宿場町時代

江戸から三国街道で長岡へ至るには、江戸から高崎まで中仙道を28里（112Km）10宿、高崎から三国街道となって浅貝まで20里（80Km）13宿、浅貝から長岡まで28里（112Km）14宿を通らねばならなかった。高崎宿から浅貝宿までは金子・渋川・金井・北牧・横堀・中山・塚原・布施・須川・相俣・吹路・永井の宿があり、浅貝宿から長岡宿までは二居・三俣・湯沢・関・塩沢・六日町・五日町・浦佐・堀之内・川口・妙見・六日市・長岡新町の宿場が並んでいた。

湯沢町内には三国街道の4宿があり、浅貝宿から火打峠（880m）を越えて2里8丁（4.1Km）に二居宿があり、そこからは二居峠（950m）を越えて2里23丁（8.2Km）に三俣宿があり、そこから

芝原峠（640m）を越えて2里（8Km）で湯沢の宿に到達した。三国街道は江戸と佐渡を結ぶ会津街道・北国街道と比べて距離が短い、日本列島の表裏を分つ三国山脈が介在し、1244mの三国峠を越えて、3里半（14Km）の山路を上野の永井宿に出なければならなかった。とくに冬季の積雪期には三国峠を越えるのは容易ではなく、他の街道に回った方がよいとされていた。浅貝・二居・三俣は互にはほぼ2里（8Km）の間隔にあり、「三国越三宿」と呼ばれていた。

普通の速さでは江戸から高崎までは3日間、浅貝までは5日間、長岡までは8日の行程であった。六日町から川舟を利用すると一日で加茂まで下れたという。世の中には足の速い人もいるもので、江戸から3日で浅貝に到達する者もいた。三国街道は佐渡の金銀の江戸への運搬、佐渡奉行の往来、佐渡金山の労務者、長岡・与板・村松・新発田の大名の参勤交代の通行などが主な役割であった。宿と宿の中間の峠の麓などには旅人が小休止する茶屋が置かれ、嵐や吹雪の時の避難所にもなっていた。永井・浅貝宿の間には三坂茶屋、浅貝・二居宿の間には元橋茶屋、二居・三俣宿の間には中の峠と見掛に茶屋、三俣・湯沢宿間には芝原茶屋があった。

三国越三宿は25人25疋であったが浅貝宿では1736年（享保21）には馬56疋、牛6疋、三俣宿では1746年（延享3）には馬66疋、牛7疋を持っていた。戸数と人口のピークを三宿についてみると、浅貝村は1737年（元文2）68戸・375人、二居村は1755年（宝暦5）47戸・200人、三俣村は1746年（延享3）95戸・446人であった。佐渡奉行は1600年（慶長5）家康が関ヶ原の戦いに勝って手に入れてすぐ置かれ、奉行2人のうち江戸と佐渡で交代勤務していた。佐渡奉行通行時は平均して80人、馬一疋の御供立でやってき、三宿の用立てる人馬は人足120人、馬15疋であり、うち90人15疋は三宿で負担し、残り人足30人は塩沢組から助郷人足として助力してもらった。

浅貝村は1803年（享和3）の大火で44戸全焼、さらに1853年（嘉永6）の火災で36戸全焼、1868年（慶応4）会津藩の手で1戸を残して全戸焼かれた。二居村は1868年三国峠の戦いのあと会津藩の手によって全戸焼かれ、三俣村は1848年（弘化5）の大火で三俣本村69戸のうち34戸が全焼し、上手半分の33戸が残った。三俣村だけは会津軍が退路を断たれる虞れがあったため舞子経由で小出島に落ちて行ったため、戊辰戦争の難からまぬかれたが、1918年東側の山からの大雪崩で村の下半分の28戸と小学校が押しつぶされた。

清水街道は上杉謙信によって閉ざされたままであったが、ペリー来航以来幕府は年貢米の海上輸送が困難になると予想し、清水峠越えで運ぶことを考え、2度検分を行なったが、工事に入る前に明治に入ってしまった。1868年には間屋役人や助郷惣代が廃止され、1869年には三俣村八木沢の関所が廃止され、1870年には本陣・脇本陣が、1872年には伝馬所と助郷制度が廃止された。信越線によって1888年には直江津を朝発つと夕方には上野に着けるようになり（碓氷峠は馬車連絡）、1893年には直江津まで全通し、1900年には新潟まで延長され、三国越三宿は衰退していった。

田中啓爾（1933）は三国越三宿について昭和初期の様子を次のように述べている。「水上村湯楡曾は最近（筆者注：1931年）上越線の開通、東京に近いスキー場、珍らしいループ式トンネル、我が国最長のトンネル、温泉場等によって若返った。然るに所謂三宿は交通路としては今尚若返らず、農村化するとして標高が余りに高く、積雪期が余りに長い。650mの三俣は田の高限で、収穫は漸く1反

1石ないし1石2斗で藤原に等しい。馬鈴薯，蕎麥作のみがよく，挽物の林業に負う。820mの二居は水田無く，板割職，木挽職及び木炭製造の如き林産に負う点は三俣に等しく，938mの浅貝は勿論水田無く，春蚕無く，夏蕎麥無くて秋蕎麥と馬鈴薯の適するのは三俣と等しい。」

3. 温泉地時代

明治6年(1873)地券取調べの時に書かれた「温泉書上」によると，温泉を最初に発見したのは高橋半左衛門(高半ホテル)の先祖半六という者であった。半六は新発田辺の郷土と伝えられ，旅の途中体をこわし，薬草を採りに沢に入って温泉を発見したという。半六は湯沢に住み付き，その後三郎兵衛を分家させ，三郎兵衛は新七を分家させ，3人が協力して山谷を切開いたので浴客もしだいに増えていった。天和(1681～83)年中の雪崩，明和(1764～71)の洪水などで家屋敷が流されてしまった。明和6年(1769)畑を村中で譲り受け，湯小屋，湯屋敷を作って温泉を現在の湯元の場所に移した。

三国街道を上下する大名は湯沢宿の本陣・脇本陣に泊るべきであるが，高半ホテルの古文書によると，温泉目当に湯元に宿泊している者が多かった。天保5年(1834)松坂屋半左衛門(高半ホテル)には3,490人，引化5年(1848)には986人が宿泊しており，延べに直すと1848年には7,474人，1日平均25人泊っていた。鈴木牧之は次の句や歌を残している。

湯の滝や ちいさいけれども 秋の声
 秋風や 闇を吹き込む 出湯の中
 上人も娘も肌をふれあふは
 人目厭はぬ濡事の出湯

明治期には松坂屋(現高半ホテル)・大和屋・中屋の3つの宿屋に豆腐屋という木賃宿があった。当時浴場は4軒共同で利用し，各旅館から廊下でつながっていた。浴槽は木造で，湯ぶねに丸太が渡してあり，湯治客はその丸太を枕にして何時間も湯につかっていた。浴槽前の廊下には2～3人の村の女が，テンプラ・ダイコン・ニンジン・味噌漬・菓子などを売っていた。湯治客は11～3月の冬場に多く，主に長岡・中魚沼・北魚沼からの湯治客が多く，中風・神経痛・^{かっけ}脚気などの治療のために1カ月位滞在する者が多かった。

1928年(昭和3)春，大和館跡地に村営の湯沢ホテルが客室18，建築費1万1,000円で建てられた。旅館が共栄共存するために，各旅館の部屋数は厳重に守られてきた。9,700mの清水トンネル開通を機に1931年(昭和6)上越線が全通し，長岡での博覧会を機に温泉宿泊客が増え，従来の協定を破って10部屋増築した。高崎から水上までは上越南線が清水トンネル開通以前に開通し，水上の温泉地としての繁栄を見た湯沢村当局は，駅の北西500mの布場でボーリングし，1932年の1号井の温泉湧出に続いて数本が成功し，駅から布場にかけて温泉旅館街が形成され，1932年には共同浴場も止めて内湯とした。川端康成の『雪国』は1934年高半ホテルで執筆され，当時の湯沢村の姿が描かれている。

1935年までに旅館は10数軒に増え，収容能力は400人，芸妓は20名となった。第2次大戦中，旅館

は疎開児童を受け入れたり、軍に借り上げられたりした。1938年には源泉井は8本に、1955年には14本となり、西山地帯に増えた。1965年には温泉旅館は26軒となり、収容力3,000人となったが、湯元以外では湧出量が減少し始めた。1972年新幹線工事が始まると6カ月後、湧出量は1/3になり、源泉井も数本が自噴しなくなったので1975年には5.2億円かけて集中管理方式にした。

現在源泉数15のうち稼働源泉井は7本で、給湯量は835ℓ/分、1.2t/日、3.4万t/月、57℃の湯を136戸へ給湯している。この温泉集中管理方式により、①必要量のみ汲み上げて配湯でき、②熱湯・ぬる湯を混合して、適温の湯を送れ、③必要量の湯を必要時のみ用い、余った湯は貯湯施設へ戻す、など効率的である。泉質は弱アルカリ食塩泉で、32～83℃、効能は中風リュウマチ・胃腸病・婦人病などである。

今日湯沢町の入込客数は833万人の11.8%(1989)が温泉目的であるが、1965年には温泉目的は22.7%であった。年代を遡るほど温泉目的の観光客は多く、1953年に進駐軍が接收していた岩原スキー場を返還し、岩原スキー場前駅が開設されてスキーブームが始まるまでが、温泉時代とみることができる。具体的には明治時代・大正時代から1953年頃までである。

4. スキー場時代

今日、湯沢町への来客の8割はスキー客である。日本でスキーは1911年(明治44)高田市(現上越市)金谷山で歩兵58連隊の将校に対し、日本陸軍の調査のため派遣されていたアルペンの名手オーストリアのテドル＝エドレル＝フォン＝レルヒ少佐が軍用スキー術の訓練をしたのが最初であった。その後一般人に対しても講習会が開かれ、湯沢村でも1913年(大正2)高田師団でのスキー講習会に参加した郵便局員本間栄太郎がスキー用具一式を持ち帰った。さらに1917・18年頃長岡に在学する生徒がスキーを持ち帰り、それを見本に地元大工に作らせて1本杖で町内で滑った。1919年湯沢でスキー講習会が開かれ、郡内から多くの教員や村民が参加した。1922年湯沢小学校でスキー50台購入し、布場でスキー大会を開いた。

1931年(昭和6)上越線全通によってスキーブームは始まった。同年12月に岩原スキー場が開設され、1932年には岩原スキーロッジが開設された。1946年岩原は駐留軍の保養所として接收されたため、県道越後湯沢(停車場)・岩原線がつくられ、ロッジに電話が引かれ、インフラが整備された。1941年土樽駅近くに谷川岳登山基地として土樽山荘が、また外来者によって土樽山の家が建築され、隣接して土樽スキー場が開設された。

今日スキー場といえば広いゲレンデをもったアルペンスキー場を意味し、リフトは今日では不可欠の施設となっている。乙種特殊索道(スキーリフト専用)第1号は1951年長野県野沢温泉スキー場であった。新潟県では石打丸山スキー場に1954年に初めて架設され、翌1955年に布場スキー場と土樽スキー場に架設された。

本格的なスキーブームは戦後1953年には駐留軍専用に接收されていた岩原スキー場が返還され、冬季のみの臨時駅「岩原スキー場前駅」が開設され、駅から1Kmでスキー場下に徒歩で行けるようになって始まった。1950年には地元の強い要請でスキー臨時列車「銀嶺号」が上野―石打間に運行され

た。トニーザイラーが来郡し、全国的な好況が重なって1959年頃から「第2のスキーブーム」が起った。1965年には国道17号が全線舗装無雪化され、上越線も無雪化された。

1956年湯沢町観光協会が設立され、駅から1Kmのところの町営スキー場として布場スキー場が開設され、駅西側に一本杉スキー場が、駅南、秋葉山(590m)北麓に城平スキー場が開設された。1959年には布場スキー場の上方に湯沢高原スキー場が開設され、長さ1,515mのロープウェイで標高900mの山まで到達できるようになった(図1)。

越後湯沢駅よりも標高が130m高い越後中里駅も、駅東側に中里スキー場があり、駅前スキー場の

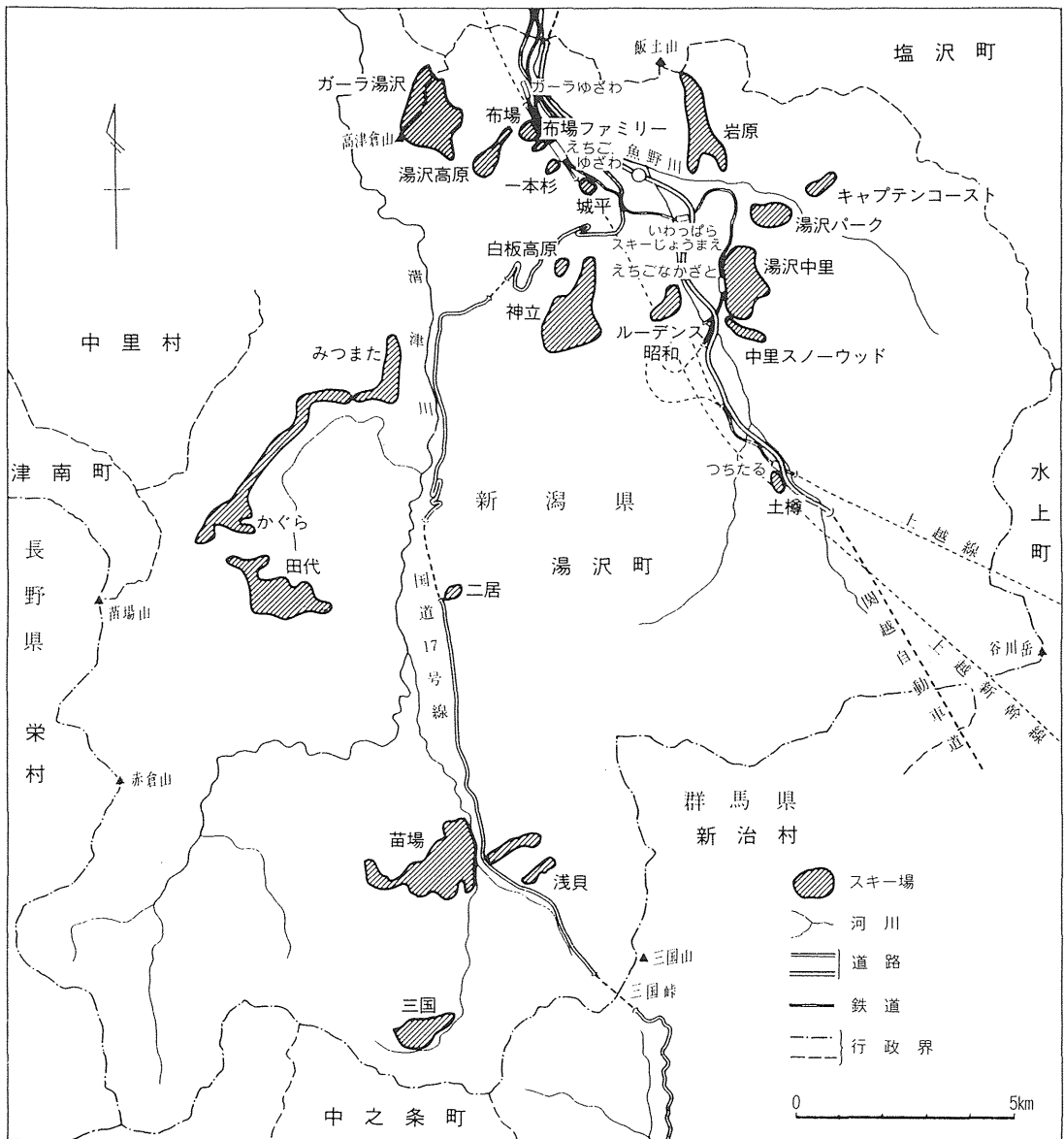


図1 湯沢町におけるスキー場 1991年

ため県外客は93.6%（1973）と高く、地域別では関東地方80%を筆頭に東海・近畿・北陸の順であった。1973年頃、入込客数の交通機関は、国鉄53.8%、バス11.8%、マイカー29.7%であり、マイカーが急増しつつあった。上越沿線各駅の乗降客数は12月20～3月14日は成人の日をピークに、土曜日と祝日が3万人以上で、スキーは週末レクリエーションであることを示し、東北のスキー場と比べ、駅からの距離が短いことが利点である。

（三国三宿のスキー場化）

国道17号が1965年以降、全線舗装無雪化され、三国三宿は湯沢の中では高所にあって雪質が良かったため、スキー場が増設されてきた。1960年末、浅貝集落が現在の白樺平スキー場に町有地を借りてスキー場を開業した。1959年10月湯沢町議会は町有（旧三国村村有地で、慣行上浅貝の入含地）330haを坪320円で国土計画に売却することを決定した。さらに翌1960年、浅貝川西側の町有地330haと、個人有地2ha計332haが、1962年には白樺平スキー場を含む周辺地40haが国土計画の所有となり、1977年までに浅貝住民の土地の50%が西武資本のものとなった。私有地に隣接する国有地をも借用して、国土計画は1961年12月、筍山（790m）東斜面に苗場国際スキー場をオープンさせた。1973年にはここでワールドカップ国際大会が開催されて、有名なスキー場となり、苗場プリンスホテル本館・新館合せて4,535人を収容し、ヤングが一度は滑って泊ってみたいところとなっている。1982年11月15日の上越新幹線開業、1984年11月8日の関越自動車道湯沢ICのオープンの交通革命によってスキーブームはさらに加速された。苗場国際スキー場の南4Km、湯之沢川左岸、国道353号の山手に1980年、三国スキー場が開設された。ここは宿泊施設はないが、駐車場とレストランがあり、リフトで標高1,548mまで達することができる。

二居には1970年、僻地振興の一環として町営二居スキー場が開設され、民宿も始まった。三俣では清津川左岸向山（1,056m）北斜面の三俣高原（ほぼ1,040～880m）の国有林を借りて1971年に「みつまた」スキー場が国土計画によって開設された。さらに苗場山（2,145m）北東1.5Kmにある神楽ヶ峰（2,030m）の肩の部分が1,845mまでリフトで「みつまた」から登れるようになり、その東斜面の標高1,400～1,600mの田代平にリフトが何本もかけられて田代スキー場が1985年にオープンし、二居からも2,175mの田代ロープウェーで来れるようになった。暖冬で湯沢本町付近のスキー場で閑古鳥が鳴いている時でも、町最高所にあるかぐら、田代・みつまたには雪があり、その壮大なスペクタクルとともにヤングに人気を博している（表1）。

スキーブームは上越新幹線・関越高速道ICの開設、それに先立つ国道17号の全線舗装無雪化によって、三国越三宿を湯沢町内で、また全日本的にみても最も豪華な冬季観光地に変貌させてしまった。

5. リゾートマンション時代

交通革命以前に相対的にアクセスの悪い浅貝に1975年に6階建て32戸のリゾートマンション「サンライズ」が国道17号西側に建てられた。1977年には国道東側に6階建て125戸の西武ヴィラ1号・2号の2棟が、さらに1978年には6階建て285戸の3号が建てられた。湯沢町本村には1979年13階建て194戸の「トーコユザワ」が駅南南西500mの丘の上に13階194戸のリゾートマンションが建てられた。

表1 スキー場別年次別入込み数

(単位：千人)

スキー場名		リフト開設年	1960年	65年	70年	75年	80年	85年	91年
①	苗場	昭和36年		290	590	953	1,505	1,915	2,853
②	三國	55年					9	38	63
③	浅貝	49年				85	134	160	157
④	二居	44年			4	4	13	20	18
⑤	かぐら田代	59年						80	224
⑥	かぐら・みつまた	45年			13	81	115	222	456
⑦	白坂高原	45年			7	16	5	9	23
⑧	神立高原	61年							857
⑨	岩原	31年	59	131	117	195	201	444	918
⑩	湯沢パーク	47年				55	80	166	161
⑪	中里	34年	51	175	224	293	342	422	458
⑫	中里スノーウッド	46年				22	23	16	29
⑬	土樽	30年	17	11	10	7	6	4	7
⑭	ルーデンス昭和	48年				18	25	36	34
⑮	布湯	30年	143	307	315	241	168	358	381
⑯	城平	48年				5	11	31	13
⑰	一本杉	31年					27	71	36
⑱	湯沢高原	34年					174	268	279
⑲	カヤマキャプテンコース	平成2年							102
⑳	GALA湯沢	平成2年							357
合計			275	916	1,282	1,983	2,844	4,266	7,403

(湯沢町観光課資料)

しかし、湯沢におけるリゾートマンションブームは1985年の上越新幹線上野開業と、関越自動車全線開通の年に完成した大京の15階187戸の「ライオンズ1号」完成が火付け役であった。1985年2月「図面売り」で、ほぼ完売であった。マンション業界最大手の大京は列島改造ブーム時に中伊豆・妙高・那須などで土地を仕込み、造成中に1973年のオイルショックにあい、リゾート恐怖症になっていたが、浅貝地区での販売実績をみて、よりアクセスの大きい湯沢本村で売れないはずはないとの大京横浜支店長の決断で、駅から5分、一本杉スキー場ゲレンデ上に「ライオンズ1号」を完成させ、次いで1987年15階377戸の「ライオンズ2号」、1990年14階299戸の「ライオンズ3号」を完成させた。

湯沢町全体としてはリゾートマンションブーム元年の1985年には2棟、86年4棟、87年4棟、88年4棟、89年9棟、90年15棟、91年完成予定6棟と驚異的なブームとなっている。1991年2月末現在完成マンション49棟10,724戸、建築中および指導要綱協議済16棟5,555戸、両方合わせて65棟16,266戸

である。人口9,500人、世帯3,200の町に、世帯数の5倍にも当る戸数のマンションが建てられ、今後なお14棟6,500戸が計画中である。1988年全国で売り出されたリゾートマンション戸数11,564戸のうち、その1/3以上の3,912戸が湯沢に集中していた。まさに高速交通革命とともにマンションブームが起り、なおも進行中である。

東京から列車または関越高速道路で国境の長いトンネルを抜けると、「マンションの林」が出現するようになった。湯沢町の景観としてリゾートマンションは重要な景観構成要素となった。林立するリゾートマンション、山地斜面の森林のない荒地をはい上るスキーリフト、万里の長城のように湯沢盆地を貫く新幹線とゆるく蛇のようにのたうち廻る高速道路が、今日湯沢町の顕象としての景観構成要素である。

Ⅲ. リゾートマンションの現状分析

1. リゾートマンションの分布

1991年2月末日現在湯沢町に完成している49棟のリゾートマンション、および、建築中および指導要綱協議済みの16棟の計65棟の地区別分布をみると、浅貝地区が21棟4,881戸、岩原地区が21棟4,998戸、湯沢地区14棟3,217戸、神立地区1棟703戸、その他の地区（土樽など）8棟2,467戸であり、浅貝と岩原地区が卓越している（表2）。両地区で42棟で64%、戸数で9,879戸、60%を占め、戸数は湯沢の総人口9,500人に相当する。

浅貝地区はリゾートマンションの草分けで、国道17号南側は4棟のみで、残る17棟は国道北側、白樺平スキー場と浅貝スキー場の間、海拔960～980mのところには13・14階のマンションが林立している（図2）。最高は西武ヴィラ9号の16階、最大は西武ヴィラ5号の440戸である。西武の1～9号のヴィラは全て西武不動産の設計である。西武は苗場スキー場の基地としてのプリンスホテルと並んで、ゴルフ場・テニスコート・屋内プール・別荘地などを建設し、都会的なハイセンスのオールシーズンリゾート地の建設をめざしている。

表2 リゾートマンションの地区別建築状況

(1991年2月末)

地 区	完 成 分		建築中および指導要綱協議済		合 計	
	棟 数	戸 数	棟 数	戸 数	棟 数	戸 数
浅 貝	17	3,607	4	1,274	21	4,881
湯 沢	11	2,308	3	909	14	3,217
岩 原	18	4,123	3	875	21	4,998
神 立			1	703	1	703
そ の 他	3	673	5	1,794	8	2,467
計 (湯 沢 町)	49	10,711	16	5,555	65	16,266

(湯沢町役場資料)

岩原地区はマンション建設は最も遅れたが、マンションブーム2年目の1986年にいきなり3棟が完成し、JR岩原スキー場前駅から岩原スキー場に通ぶる道路沿いと、大源太川を渡る岩原橋周辺、およびスキー場へ登る坂道沿いに集中し、「マンション銀座」と呼ばれている。最高にして最大のものはスキー場坂道中腹にあるスポーツメント湯沢Ⅱの16階537戸である。湯沢地区は駅西側の斜面下にあり、布場・一本杉・城平スキー場に近く、最高にして最大のものはライオンズ2号の15階377室である。

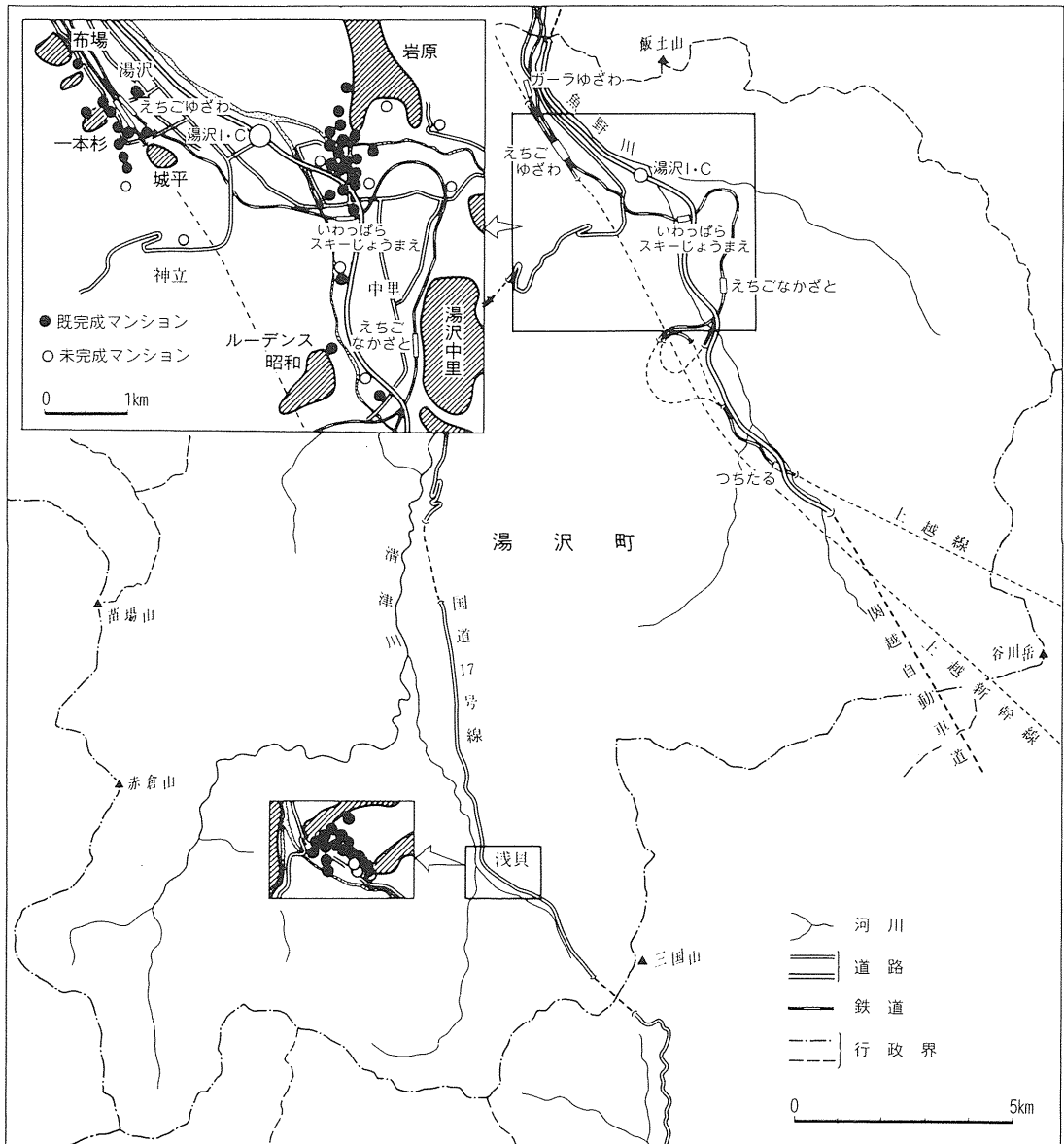


図2 湯沢町におけるリゾートマンション 1991年

2. リゾートマンション建設期と規模

1975年浅貝地区に555m²の敷地に6階32戸、床面積2,227m²のリゾートマンション「サンライズ」が建てられて以来、今日まで完成・建築中・指導要綱協議済を含め65棟、16,279室であり、1棟平均の戸数は250戸である。建設年と地区別の棟数・戸数の関係を見ると、棟数では1986年以降4戸の年が4年間続き、1989年には9棟、1990年には15棟とピークに達している(表3)。建設ブームは未だ衰えず、今日でも新聞の全面広告やダイレクトメールでカラフルな宣伝パンフレットが送られてくる。建設者は西武不動産・佐工不動産・ダイカンホーム・大京・丸紅などの東京資本である。施工者もほとんどが東京の大手建設会社で、地元は加賀田組1社位のものである。建設期と戸数規模には関係がなく、新しいからといって大規模ということはない。

しかし、階数で30階を越えるものは1990年以降に出現した。丸紅の浅貝「ファミリーヴィラ苗場2期」(大成建設)31階が1990年に、ヴィクトリアの岩原「ヴィクトリアリゾートフォレスト」(大成建設)32階が1991年、天平建設の神立「天平神立リゾート32」(住友建設)33階が1993年完成予定である。敷地面積が2万m²に近いものが現われ、1992年に岩原スキー場前駅北側の中子の「ペガサステーションプラザ湯沢」は17,854m²、1993年に神立「天平神立リゾート32」が16,520m²、岩原スキー場前東北東2Km、大源太川右岸の滝ノ又に「順玉堂リゾート」が1992年に24,064m²の敷地に完成予定である。床面積が5万m²に近いものが1990年に現われ、越後中里駅西側の古野に「エンゼルリゾート中里」47,258m²、1992年中子に「ペガサステーションプラザ湯沢」74,263m²、1993年神立に「天平神立リゾート32」47,051m²が出現する。1990年がジャンボ＝リゾートマンションの出現の年と見ることができる。

リゾートマンションの害の一つに駐車による交通渋滞があったため、1977年の「湯沢町宅地開発及び中高層建築物指導要綱」の第29条3項に「中高層建築物にあつては、概ね次の基準に従つて駐車場を確保するものとする。(1)共同住宅 全戸数の1/2以上で必要とする台数とし、1台当り標準

表3 湯沢町における年次別リゾートマンションの建築状況(1990年12月末現在)

(単位 上段：棟 下段：戸)

年度	1975	76	77	78	79	1980	81	82	83	84	85	86	87	88	89	1990	91	92	合計	
完成予定 建築中又は指導要綱協議済																	6	10	65	
																	1,837	3,718	16,279	
完 成 分	1 32		2 253	1 285	1 194	2 722	2 394		1 431	1 28	2 557	4 398	4 821	4 639	9 2,074	15 3,896				
地 区 別 内 訳	湯 沢 地 区				1 194	1 282					1 187		3 688	1 224		4 743	3 909		14 3,227	
	岩 原 地 区											3 322	1 133	2 242	8 1,852	4 1,574		3 875	21 4,998	
	浅 貝 地 区	1 32		2 253	1 285		1 440	2 394		1 431	1 28	1 370	1 76			1 222	5 1,079	2 788	2 486	21 4,884
	そ の 他 地 区															2 500	1 140	5 2,357	9 3,170	

(湯沢町役場資料)

面積は15m²とする。(2)建築物の延床面積(屋内駐車場分を除く)を150m²で除した台数以上。」とあり、1990年頃から、その基準に合ったものもちろほら現われたが、ほとんどは形式上の借り駐車場場でつじつまを合せ、良くて戸数の1/3を確保しているに過ぎない。

3. リゾートマンション購入者と利用状況

マンション購入者の属性・購入動機・利用状況の調査は過去2度行われた。広告代理店創芸(本社東京)がリゾートマンション購入者に対して行なったアンケート(1988)は房総・箱根・草津・浅間・熱海・伊東・湯沢を対象とした。これによると湯沢は対象としたリゾートマンション4棟110人は、年齢階層では39才以下23.6%, 40才代43.6%, 50才代24.6%, 60才代8.2%で箱根などと比べると40才代以下が67%と圧倒的に多く、相対的に若い層が購入している。購入者の年収は平均1,722万円で、熱海・伊東の2,078万円よりは低く、若いニューリッチ層である。購入者の居住地では東京区部が70.0%, 都下が11.8%, 合わせて81.8%が東京都の人が購入しており、「東京都湯沢町」と言われるゆえんである。神奈川10%, 千葉3.6%, 埼玉2.7%で広い意味での東京大都市圏居住者が98.1%を占め、それ以外は1.9%に過ぎない。熱海・伊東の東京人率も85%と高いが、他3地域は50~60%台であり、湯沢の特色が分る。購入者の東京出身地率は他4地域は50%前後であるが、湯沢は東京出身者が62%で、故郷を持たない東京人が新幹線で1時間15分で行ける近さから湯沢に故郷を求めたものと思われる。マンション購入の目的は「余暇活動の拠点」が90%を越え、その他の地域が「保養と健康」を80%以上としているのと対照的に湯沢では「保養と健康」は40%である。購入時に重要視したことは、他地域では5位以下の「周辺のレジャー施設の充実」が湯沢ではトップになっており、スキー場と温泉あつてのマンション購入であることを物語っている。利用率は年間37.3日で他地域の40日台よりやや低目で、冬季型で夏季の利用が町にとって周辺施設の整備が課題である。1回の滞在日数は2.7日である。

1990年、湯沢町が郵送アンケートでリゾートマンション購入者に調査をした。調査対象327戸のうち、個人所有が230戸(70.5%), 法人所有が97戸(29.5%)であった。230戸の個人所有者の年齢層は、40才台が80戸・34.8%, 30才台が64戸(27.8%), 両者合せて62.6%になり、30・40才台のオーナーが過半数を占めている。50才台は18.9%, 60才台は7.3%となり激減している。職業別では、会社役員が43%と4割を占め社会的地位の高い人が多い。しかし年収をみると1,000万円までの人が38%も占め、500万円までの人も18%を占めるなど、マンション購入者は年収が多いとは限らない。現在住んでいる住居の種類では、持家が84%であるのは当然としても、9%の人は賃貸住宅に入っており、湯沢にマンションを所有している。大都会ではマイホームは買えないけれども、リゾートマンションは買える証拠でもある。

マンションブームの火付け役となった大京の「ライオンズ1号」15階187戸(1985年完)の利用状況をみると、オープンの年12月は6.8%, 1986年1月は17.0%で年間ではピーク、次いで2月14.9%, 8月14.7%で、最低は6月の3.5%であった。1989/90年度は最高は2月23.0%, 次いで1月21.0%, 3月15.0%, 8月10.8%, 最低は同じく6月の3.1%であった。冬季の利用率はやや向上しているが、逆に夏季は低下している。

IV. リゾートマンションブームの地域への影響

1. 地域環境への影響

リゾートマンションが65棟16,266戸も建設されると、その地域への影響は大きく、一応環境・経済・社会に分けて考察するが、相互に関係しあっており、どの分野の問題と区別できるわけではない。

(景観) 冬季こそスキーで賑わうものの夏季は山間盆地の小さな温泉町に過ぎなかった湯沢町は、10~30階もの大型マンションの林立する町に変貌した。とくに都市計画法と農業振興法の土地利用規制のない岩原スキー場下のマンション銀座と浅貝地区国道17号北側はマンションが集積し、「湯沢の香港」が出現している。東京のような都会でもないのに、田畑や山地の間に高層マンションが散在する様は、やはり湯沢の1990年代の景観といえる。

(緑地の減少) 建築完了および指導要綱協議済みマンション65棟(1991)の敷地総面積275,498m²(27.75ha)(1棟平均4,238m²)は湯沢町農地304.8ha(1985)の9.1%に相当する。もちろんマンション用地のすべてが農地だったわけではなく、山林もあったが、緑地が減少したことは確かである。第1号のリゾートマンションが建てられた1975年の湯沢町の宅地面積は116.6haであったが、マンション用地65棟分27.75haが増えたため宅地が約1/4(23.8%)増えたことになる。

(生活環境) 1977年「湯沢町宅地開発及び中高層建築指導要綱」を作成し、「樹木の伐採を極力さけ、切土・盛土は最小限にとどめ、敷地が2,000~3,000m²は5%、3,000m²以上は7%の緑地造成」を義務づけている。高層建築にともなう日照・風雪害・電波障害・ごみ処理・浄化槽放流・地下水汲み上げ(1988年4月1日「地下水採取の規制条例」)、駐車場などについて規制を設けた。下水処理については魚沼漁協との間で、放流先から下流300mでBOD(生物化学的酸素要求量)10p.p.m以下という厳しい規制を課した。駐車場については全戸数の1/2以上の台数分で、1台当り15m²の駐車場を作るように規定した。

2. 地域経済への影響

1989年湯沢町のリゾートマンションにかかる固定資産税は3億6,871万円で、全固定資産税に占める割合は14.0%、湯沢町町民1人当り3.9万円にもなる。リゾートマンション元年の1985年の固定資産税19.3億に占めるリゾートマンションにかかるそれは1.5億円で、7.8%であったので、比率で約2倍、実額でわずか4年で2.4倍となった。

1988年度町歳入73.7億円のうち町税は48.0%の35.3億円。町税35.3億に占める固定資産税は63.4%の22.4億円、歳入全体に占める割合でも30.4%で、固定資産税は歳入に大きな割合を占めている。ちなみに全国市町村税に占める1990年の固定資産税収入の比率は33.4%(自治省編「地方財政白書」平成3年版)であるので、湯沢町のそれは約2倍の高率となっている。リゾートマンションに住民票を移して定住している人は未だ数人しかいないが、管理人は他市町村(主に県外)より移住した人が多く、若干の住民税を払っている。

町当局に入る収入以外に、建築段階で町に発生する雇用と物品発注消費、マンション完成後来住する人々の発生する消費などを加えると季節性はあるものの65棟1万6,266戸の発生する消費需要は大

きい。

これらリゾートマンションによるプラスの面とは反対に、マイナスの経済的影響も大きい。水道・ごみ処理・下水・交通渋滞などに対処するための公共投資の増大、電気・電話架設に対処するための大型変電所の建設や、ほとんどの月は基本料金だけの電話利用への対応などがある。東北電力は1983年に苗場に、1987年に中里に変電所を新設して対応している。住民一人当たりゴミ処理量は塩沢町や六日町の3倍に達している。

周年観光地にするための町当局の第三セクター方式による公共投資支出も大きく、町債は1975年の1.1億円から1980年には3.6億円、1985年2.7億円、1988年には6億円にのぼっている。さらに運輸省の青少年村の誘致、自治省の補助金による事業などで、地元民ならびに観光客の便に供している。事業内容としては、湯沢町歴史民俗資料館・湯沢中央公園・湯沢カルチャーセンター、湯沢高原高山植物園アルプの里・大源太キャニオン青少年旅行村・湯沢フィッシングパークなどがある。

私営企業も16,000戸のマンション族を当て込んで、大規模なスキー場を開発している。ガーラ湯沢スキー場はJR東日本89%・湯沢町9%・塩沢町1%・中里村1%の特殊比率で資本金2億円の上信越高原リゾート開発によって、湯沢西北西高津倉山(1,180m)に277haの規模で1990年12月オープンした。湯沢駅より1.5Km新幹線の引き込み駅を作り、そこからゴンドラリフトで高津山へ至り、67haのゲレンデ面積をもっている。湯沢スカイバレースキー場はニューオータニ湯沢開発によって湯沢駅西側の大峰(1,172m)東麓に開発面積54haにスキー場・ホテル・マンション等を作り、35haのゲレンデを設けようとするもので1991年12月オープン予定である。加山キャプテンコーストユザワスキー場は(株)融和開発によって岩原スキー場駅東方3Km、大源太川右岸の谷後に開発面積144haで第一期は1990年12月オープンした。

3. 地域社会への影響

住民・役場吏員・観光協会・中学校・派出所などでの聴き取りにより、リゾートマンションブームに対する意見を聞いたが、自分の置かれた立場によって賛否両論が拮抗している。「ゴールデンウィークとスキーシーズンの週末の路上駐車はひどかった」、「ゴミを道路際に捨てていく」、「東京人に自分の故郷を奪われていく」、「川の水を気持ちよく飲み、釣った魚を安心して食べられるようにマンション建設を上流では規制すべきだ」、「東京人のために自分らがマンションの谷間で暮らすようになり、生活が犠牲にされている」、「来訪者のモラルの悪さ、派手な行動は気掛り」、「凶悪犯が増えた」、「工事人が札ビラを切り、女生徒を誘う」、「生徒の出入が激しく、片親の生徒が多くなり、生活指導上問題」などの意見が聴かれた。「固定資産税が入り、観光客は増え、商店の売り上げも増えて波及効果も大きく、環境協力金や負担金をとって、前向きに対応すればいい」との肯定派もいる。

町全体としても地価高騰によって道路改良などの公共事業がやりにくくなっている。駅から300m隔った商業・準防火地区(基準地番号5・2)で1988年の公示地価は44.7万円/m²、新潟県内では新潟市・長岡市に次いで第3位の高さである。売買価格は駅西口で500万円/坪のところもあった。駅から24Km隔った都市計画区域外でも(基準地番号5・3)16.2万円/m²(坪53.5万)である。農民は水田では5~6俵/10a、生産額は12~13万円/10aであるが、経費を差引くと収益はわずかのも

のとなってしまう。そのため岩原スキー場下の水田は30～60万円／坪もするため、田1枚（10a）売れば1～1.8億の収入があり、5枚売れば5～9億円の収入で、金利で悠悠生活できる。

中学校は1966年に三国中学が湯沢中学に統合され、1町1中学校となった。夏季は最も遠い浅貝から湯沢中まで中学生は40分もかけて通学しているが、スキーシーズンになるとスキー客でバスがいっぱいになって中学生が乗れないため、12～3月は教育委員会でバスを借り上げて通学バスを運行せざるをえない。

個人のレベル、町のレベルでリゾートマンションから受ける影響は様々で、個人レベルであっても、土地売却者・食堂経営者・商店経営者・サラリーマンなどによって利害が一致しないため、受け止め方は異なっている。旅館・民宿ともに、リゾートマンションによるリゾート地への発展には相乗効果としてプラスに受け止めており、町全体の経済が活性化しているため、「嫁不足」問題は湯沢にはないが、民宿・ロッジなどは客の世話で忙しいため嫁入先としては敬遠されている。

東京人の奥庭となった湯沢町にはどんどん新しい世相が持ち込まれる。住民の趣味も釣り・山菜取り・スキーであり、駅東口駅前商店街のスポーツ店でも、一流ブランドの高級品がよく売れるようになった。1950年代まではスキーウェアは普段着とそれほど変らなかったが、1960年代から軽くて防風・防水性のよい暖かいカラフルな化繊が開発され、スキーウェアはスポーツ性よりはファッション性が強くなってきた。スキーウェア専門のファッションショーも開かれ、スキーも木製から緑・オレンジなどを主体とした合成樹脂のカラフルなものになり、白銀の世界は最も大胆なカラフルのファッションショーの世界と化している。「運動はそれほどできないけど・・・」、素敵なスキーウェアで白銀のスターになってみたい若者がスキーブームに輪をかけている。「ゲレンデ美人」の時代である。

反面伝統的な五人組織であるマキが崩壊していくとか、畑作はほとんど中止して、手間の省ける稲作だけは残し、農業で浮いた労働力を商品化するといった都市近郊農村と同じような農村の変質がみられるようになった。

V. おわり——リゾートマンションブームの原因

スキー場とマンションができるまでは、農業と炭焼のムラであり、冬は出稼ぎに行ったのに、在宅で冬も仕事ができる人が多くなった。リゾートマンションの影響は眼前のマイナス要因だけではない。他町村から多くの開発派リーダーが視察に訪れ、余りに急速なリゾートマンションブームの功罪にビックリすると同時に、東京駅から80分の時間距離、高速道路でも、在来線でも、国道17号でも乗れるアクセスなどの地理的条件の良さに、自町村の条件との格差に落胆する者が多い。同時に「どうがんばっても湯沢のようなリゾートブームが我が町村では起りえない」と確信するそうである。

湯沢町の発達過程を通して、宿場町・温泉町・スキー場と絶えずお客を相手とする第3次産業の町でサービス精神が旺盛で、他人が喜ぶことなら何でもするような気風があった。そこへ全日本的な視点から公定歩合が2%台で世にはバブルマネーがあふれ、金融機関の土地信仰に支えられた過剰融資による大都市での地価上昇によるマンション建設用地不足から不動産業者は新しい仕事を模索してい

た。上越新幹線上野駅開業・関越自動車道全通の1985年が奇しくもリゾートマンションブームの火付け役となった大京「ライオンズ1号」完成の年であった。町には規制の網はほとんどかけてなく、「こんなに商売のやりやすい町はなかった」と建設業者が言うように、あっという間にリゾートマンションの林が出現した。1985年はワンルームマンションが主体で平均1,350万円（坪111万）だったものが、今日は1DKや2LDKが主体となり、価格も3,000～5,000万円（坪180万）が多くなり、湯沢駅西口には億ションすら出現している。

湯沢町のリゾートマンションブームは町の内外の条件が競合しあって引き起されたものであるが、その中でも次の条件がとくに大きかったと結論づけることができる。

- ①. 低金利によるバブル経済が建設・不動産業者の活動の場を大都市圏から地方に移した。
- ②. 週休5日制の普及によって、新幹線で72分で月曜日の朝東京へ帰れば湯沢に金・土・日と3泊できるようになった。
- ③. レジャーの利用の仕方の中で、冬季のスキーはブームと言われる程ポピュラーになり、スキーそのものよりもスキーウェアのファッションを楽しむ風潮が続いている。
- ④. 温泉と『雪国』のイメージは湯沢町にとって他のスキー場よりもはるかに有利に働いている。川端康成がノーベル文学賞をもらったことも、間接的に湯沢の宣伝になっている。
- ⑤. 国道17号の全面舗装完了（1966）・上越線複線化（1967）・上越新幹線湯沢駅開業（1982）・関越自動車道湯沢I.C.オープン（1984）などの交通革命は、新潟県側からの袋小路であった湯沢町を、東京の日帰り行楽地や、週末リゾート地として理想的な場所と化した。
- ⑥. 1975年のマンション第1号、およびマンションブームの火付け役となった1985年の大京「ライオンズ1号」建設時には、町にはリゾートマンションに対する指導も規制も何もなく、建設業者の勝手天国であった。

本研究は1991年度文部省科学研究費一般(C)「国際的都市群システムに関する地理学的研究」(代表村山祐司 課題番号03808029)の一部を使用した。調査には湯沢町役場に非常にお世話になった。製図は宮坂正人氏に依頼した。記して謝意を表したい。

使用文献

- 田中啓爾 (1933) : 上越國境南北斜面に於ける地域性の対比に就いて. 大塚地理学会論文集 第2輯(上), 1~15.
- 湯沢町元村長会 (1965) : 『懐古閑談』第1集 災害と交通, 湯沢町役場 (ガリ版刷).
- 桑原 孝 (1965) : 『三国の歴史—越後の表玄関』野島出版, 224P.
- 有末武夫ほか6名 (1968) : 幹線道路整備が農業地域に及ぼす影響—地域の動態的把握の一つの試み—. 東京教育大学 地理学研究報告, XII, 19~58.
- 桑原 孝 (1970) : 八木沢口留番所. 『越佐歴史散歩』中越編, 野島出版, 303~305.
- 桑原 孝 (1970) : 湯沢温泉の話. 『越佐歴史散歩』中越編, 野島出版, 306~307.
- 湯沢町誌編集委員会 (1978) : 『湯沢町誌』湯沢町教育委員会.
- 清津川ダム対策室 (1981) : 『変わりゆく街道の村三俣宿』第7回全国水問題シンポジウム資料, 88P.
- 戸田秀一 (1981) : 上越線沿線のスキー場と温泉. 『新潟県の地理散歩—中越編』, 野島出版, 151~164.
- 三井田圭右 (1986) : 非過疎山村の一考察—新潟県湯沢町浅貝一. 農林統計協会『日本の山村と地理学』, 243~266.
- 伊沢利久 (1990) : 交通条件の改善による観光地の成立—新潟県湯沢町の事例—. 日本観光学会「研究報告」22, 39~47.
- 新潟日報報道部 (1990) : 『東京都湯沢町』潮出版社, 282P.

Geographical Analysis on Resort Mansions in “Snow Country” Yuzawa, Japan

Hiroshi SASAKI

This paper analyzed the reasons of the huge resort mansions boom in Yuzawa. The town of Yuzawa in the southernmost of Niigata-ken (prefecture) lies 170 km northwest of Tokyo, and has the area of 357 sq. km. and the population of 9,458 in 1990. The town is very famous for the novel “Yukiguni (Snow Country)” by Yasunari KAWABATA, Nobel prize winner for literature, and for its hot springs and ski countries. The four centers of the town were old post settlements in Edo period (1600-1868), but they declined since the Shin-etsu railway line (Tokyo-Naoetsu-Niigata) was constructed in 1888-1900.

In 1931 electrified Joetsu railway line was built through the Shimizu tunnel between Yuzawa and Minakami-machi (town) in Gunma-ken. Since then began the age of hot springs and ski countries. But the extensive ski age began after the Second World War.

In 1985 began the new era of resort mansions by the traffic revolution with Joetsu Shinkansen (express railway line) and Kan-etsu Autobahn between Niigata and Tokyo. We can reach Yuzawa in 75 minutes by Shinkansen and in 2.5 hours by Autobahn from Tokyo. Since 1985 many resort mansions have been built. In 1991 there are 49 resort mansions and more 16 are being built, altogether 65 resort mansions with 16,266 dwellings in a small town of 9,500 peoples.

82% of resort mansions owners lives in Tokyo-to (prefecture), so they say “Tokyo-to Yuzawa-machi (Yuzawa town in Tokyo prefecture)”. They weekend only in winter season from December to March to ski in resort mansions in Yuzawa. Monday morning they can go to office in Tokyo by Shinkansen.



写真1 三俣の脇本陣池田家 (1991. 5. 14)

1954年県文化財史跡に指定され、桁行10間、梁間6間の平入切妻造り、石置木羽葺屋根の二階建。周囲の民家は民宿用に近代化されている。



写真2 布場スキー場と湯沢駅を望む (1991. 5. 14)

新幹線湯沢トンネル出口より南方を見たもので、スキー場向うはライオンズ2号リゾートマンション。



写真3 湯沢駅南側のリゾートマンション (1991. 5. 14)

左よりスポーリア湯沢・ライオンズ3号・ファミリーヴィラ越後湯沢・The House Yuzawa. 右端は新幹線湯沢駅。背後は1,162mの大峰山と湯沢町営ロープウェイの高原駅とアルプの里高山植物園。



写真4 芝原峠より東北東岩原スキー場を望む(1991. 5. 14)

飯土山(1,112m)(左端)の右側の緩斜面にスキー場が開け、火山斜面足下にマンション群。右上のスカイラインをなすのは巻機山(1,962m)。



写真5 岩原地区リゾートマンション群(1992. 2. 11)

マンション銀座を南南東より見たもので、左上方が飯土山(111.8m)。それより右方へ延びる緩斜面が岩原スキー場で、斜面上に30軒のレストラン・宿泊施設が見え、斜面足下にリゾートマンションが集中している。



写真6 岩原スキー場より南方谷川連峰を望む(1991. 5. 14)

蛇のようにうねる関越高速道路。テニスコートは冬季は駐車場となる。コート向うのマンションが写真5。