# 「ミュアヘッド・フィールズの過去、現在、未来（その６）」

2022年11月

ブリック＆ウッドクラブ理事会
（文責：中島健一郎）

## １．苦難に満ちた土太郎村の開発

「振り返ると、苦労の連続だった。ほぼ完成した今はホッとしているというのが正直な感想かな。」ブリック＆ウッドクラブ（BWC）に続いて隣接する住宅地土太郎村（現ミュアヘッド・フィールズ　コミュニティ＝MFC）を構想し、推進した坂征郎さんは振り返る。

金融機関から大きな借金をせずに自分たちの実力の範囲で４期工事に分けて、お金を回すやり方だったから資金繰りに苦しむ日々も続いた。開発許可は全体の 10 万坪弱の土地に対して取得した。１期工事地区（約９千坪）の土木工事が終わり、完了検査が済んだ後、その１期の 20 区画の宅地を販売して資金を回収した。そのお金を２期工事につぎ込むというやり方だったから、販売できなければ次に進めない。

「大手資本のゼネコンがやるような大規模開発を徒手空拳でやろうとしても上手く行くわけがない。」という冷ややかな声も聞かれた。しかし１期工事地区を購入した人は前向きだった。ほとんどが BWC のメンバーで、ゴルフ場に隣接した住宅地に魅力を見出していた。

**ゴルフ場１番ホールから見た１期工事の「小さな集落」**

最初に家を建てたのは中島尚彦さん。金融機関の幹部だったが都心のマンションの他に「隠れ家」が欲しかったという。オーディオ機器を完備したバーカウンターのある部屋はカーテンを引くと真っ暗になり、まさに隠れ家的で、窓を開けると小さな池があり、今はメダカが群れて泳いでいる。部下を招いてご馳走するため、練習で作ったレシピ通りのパエリアを BWC のスタッフも含めて４人で味見させてもらった。実に美味しかったことは今でも忘れられない。

２番目に家を建てたのは中島健一郎（尚彦さんとは親戚ではない）だった。不思議なことに１期工事地域の区画を買って家を建てたのは頭文字 N の人が多かった。中村百代子さん、鳴川真由美さん、野尻哲也さん、西原光男さん、中山透さん、乗浜誠二さん・・・。

坂さんのゴルフ場と一体化した住宅地を作るという思いを聞くと感激しやすく、すぐ行動を起こすのが頭文字 N さんに多いのかもしれない。もっとも Y さん、A さん、H さん、S さん、M さん、K さんらも徐々に区画を買った。

1 期工事地区は宅地 50 坪に建坪 10 坪から 15 坪の家が多い。軒先は同じ方向に揃えて外壁はチャコールグレイから黒で統一したので、宿場町の風情があり、「小さな集落」と呼んだ。仲が良く、家が建つごとにお祝いのパーティーが開かれて和気あいあい。今は植栽も育って、真ん中を走るレンガ通りはしっとりとした雰囲気だ。

**島田祐子さん主宰の児童合唱団、東京ネバーランドの歌声が土太郎村のピザパーティーに**

## ２．開発の進展

中島健一郎は MFC 管理組合の最初の理事長になったが、「皆さん、理事長でなく村長と呼んでください。その方が素朴な感じがするから。」とお願いした。管理組合の理事長や役員は戸数が 40、80 と増えるごとに交代するとし、全員が MFC の運営に関わるべきとした。２代目理事長に中山さんがなった時、「健一郎さんはずっと村長さんでいいわ。」といわれたから、今でも「村長さん」と呼ばれている。中山さんはレンガ通りの共有地にピザ窯を北海道から取り寄せて設置してくれた。奥様の中山麻由美さんはピザ生地

を作るのが上手で女性陣を指導した。皆でわいわいピザパーティーが行われ、住民の屋代雄三さんが都内で主催しているパパママバンドが来てくれて、サクソホーン、トランペット、クラリネット、打楽器の演奏で盛り上がった。芸大音楽部を卒業して歌手として著名な島田祐子さんが引退後設立した児童合唱団ネバーランドがピザ窯の脇に並んで歌った時は綺麗な歌声に感動したのだった。

丘陵を崩して宅地や道路を整備するためには土砂の移動や植林され放置されている杉林を伐採する必要があるが、これは大工事だった。請け負った土木会社への毎月の支払は数千万円のレベルで、資金繰りに神経をすり減らした。しかし「小さな集落」の形が見えた実績で、２期工事地区も完了検査が終わると、ぽつぽつと宅地を購入する人が現れた。

**二期工事中の土太郎村。**
**中島健一郎の土壁の家も建築中だ。**

BWC の２番ホールに出る道沿いの高台は、ヨットの帆の会社社長、菊池誠さんが「外壁の色はスカンディナビアンレッドにしたい。」とこだわったので、その一画は赤系の外壁塗装が認められた。管理組合規約では「外壁の色は原則、チャコールグレイか黒。家の高さは２階まで。陸屋根は禁止で切妻か片流れ。」などのルールを決めており、設計段階で審査をする檜垣有司環境委員長はとても忙しい。

３期工事の土太郎湖の周りの建物の外壁は白で統一することになったので、家々は「チャコールグレイから黒」「スカンディナビアレッドなど赤系」「白」の３つで彩られている。電線、水道管、光ケーブルなどのインフラは全て地下埋設されており、訪問客は「電信柱が一本もないのが、こんなにすがすがしいとは！」と感嘆する。道路脇２メートルのインフラが埋まっている共有地は芝生だけが植えられている。日本の町は普通建物の色も

土太郎湖畔の白い家々。

向きも高さもバラバラで雑然としているが、MFC は景観を大事にする志を貫いているのだ。

「開発に 10 年以上もかかっているが 4 期に分けて地形や水路や地盤を見ながら、細かいところを考えたことが功を奏したのかもしれない。ゼネコンだったら最初に全体の土木工事計画を立て一気に進めるが、こちらは土木コンサルタントと何度も何度も山歩きをして、『ああしよう、こうしよう』と相談して進めてきた。」と坂さんは手作りの開発を回想する。

## ３．メガソーラー

太陽光発電の固定価格買取制度が 2012 年に始まったので、３期工事において MFC でも参入を考えた。その頃は、なんと 40 数円の固定価格での買取（その後、徐々に下げられた。）という有利な条件だった。メガソーラーの施設を作るのは全国でブームになり始めていた。クリーンな再生可能エネルギーを生み出すのはスウェーデンを視察した仲間にとって納得のいくものだった。早速、東京電力木更津支社や三菱電機と交渉した。

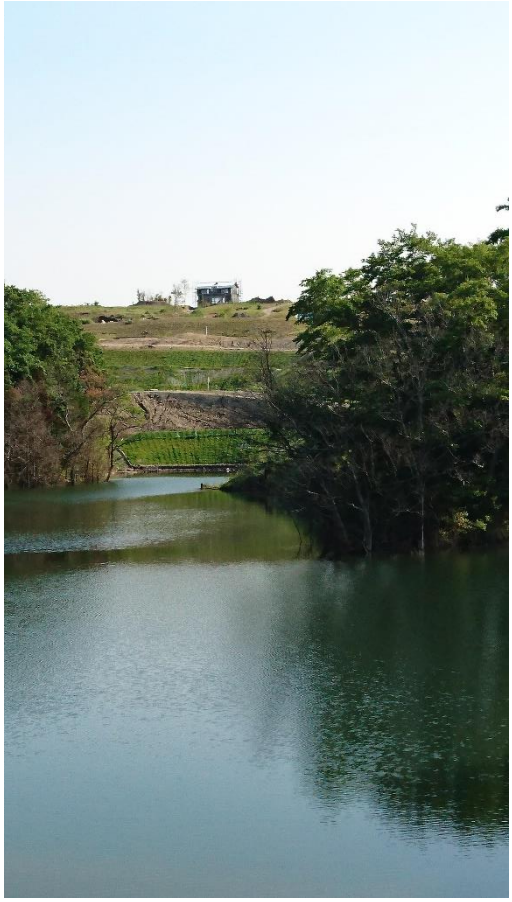
しかしこの 1 メガワットの発電の権利はある企業の会長さんに話して買い取ってもらった。それは土太郎村の開発資金に充当したので当面の資金繰りの苦労からは解放された。その企業は約 2 万坪を使って４・２メガまで設備を増やした。

メガソーラーがブームになった背景には全国の資産家の相続税対策があるといわれる。相続財産が 5 億円あると相続税は 2 億５千万円くらい。だがメガソーラーに半分を投資すると相続財産は２億５千万円になり、仮に半分の１億２５００万円を相続税で持っていかれても、何もしない時に比べ相続税が半分になる。つまり節税が出来るというわけだ。そして 15 年間、当初の固定価格での買取で毎年収入が得られる。投資金額は５～７年で回収出来るから、その後はほぼ丸儲け。メガソーラーは保守点検費用くらいしかコストはかからない。電力会社が買い取った費用は電気を使用する消費者から再エネ賦課金という形

で集める。この再エネ賦課金は現在年間 2.7 兆円に達しているが、今後も太陽光発電の進展とともに増加していくと言われている。結局は資産家のために消費者が負担をさせられているとも言える。MFC は再生エネルギーの推進に貢献し資金繰りも出来たのだが、太陽光発電には再エネ賦課金や 7 割を占める中国製パネル、景観、廃棄等の様々な問題が浮上しており、今となると複雑な気分だ。

## ４．土太郎湖を使った防災

４期では調整池を兼ねた約９千坪の土太郎湖の工事が行われた。土太郎村の地形は東側、北側、西側が尾根で高くなっており、南側が低く開けているから雨水や山の絞り水は南に流れる。百年に一度の集中豪雨などで大水が集まって流れたら、下の方の村落を激流が襲いかねない。だから行政当局は南側に堰堤を作り大きな調整池を作るよう厳しく指導してきた。行政と始終「前例がある。ない。」で意見を異にした開発会社 ACORN（当時は中島健一郎が代表を坂さんに頼まれていた。現在は坂さんが社長）も防災に関しては行政当局と同じ姿勢だった。



水をたたえたばかりの土太郎湖

堰堤の工事は２億円以上のお金がかかった。水が流れる限り発電できる水力発電用の水路も作られた。だが発電設備が予想以上に高額だったことと、土太郎湖から水を落として水位が下がった場合の太陽光発電による揚水が必要だったので、水力発電は当面見送りとなった。

堰堤の完了検査には千葉県と市原市からそれぞれ 10 人ずつくらいの大人数が測定用のポールなどの検査器具を携えてやって来た。長時間にわたり斜度や構造の詳細などをチェックする厳しい検査だったが、ACORN 側は千年に一度の大雨でも大丈夫なように鋼矢板を打ち込んだりしていた。防災に関することは厳し過ぎるほどで良いとの考えだった。

行政と丁々発止やり合ったのは懐かしい思い出だが、一つ例をあげよう。市原市は道路脇にコンクリート製のU字溝を設置するよう求めてきた。坂さんはU字溝ではドブになって美しくないとして自然石を配した水路を作ると主張した。山や森に降った雨はミネラルや栄養分を含んで、やがて海にそそぐ。コンクリートの U 字溝と違って自然石を配した水

路を流れる水はミネラルを蓄え、酸素をミックスして流れるから、豊穣の海を作ると考えたのだ。安上がりなコンクリートのU字溝より手間も金もかかる自然石水路を作るというのに行政が反対するのは大規模開発要綱にコンクリートのU字溝と書かれているからだった。自然石水路を認めてもらうのに半年かかった。行政は前例のないことは認めたがらない。「新しい試みなんですけど。」と説明に行くと、怪訝な表情で聞いてくれるが、最後に「前例はないでしょうか？」と尋ねてくる。「新しいことだから前例はありません。」とこちらは笑ってしまう。なかなか判断してくれないから困るが、前例のないことを認め何かが起きた時、責任が問われないかと慎重になるようだ。

## ５．行政との交渉

**完了検査中の千葉県と市原市の職員**

役所などとの交渉や法務局での登記の手続きなど様々な実務に携わってきた篠本はるみさんは「土太郎村がこんなに大きなコミュニティーになるとは最初のころは思っていなかった。」と言う。次から次へと課題が持ち上がった。彼女と坂さんとは28歳のころ東京・四谷に在ったスポーツクラブの運営に関わって以来35年間くらいの付き合い。事務処理などのフォローをしてきた右腕として欠かせない存在だ。

「MFCはゲーテッドコミュニティーなので日本の行政にとって馴染みがない。そこで彼らの教本（要綱）通りにやらせようとしてきた。」と篠本さんは振り返る。

例えばゲートから上る道路の幅も９メートルにさせようとする。確かに市街地で沢山の車が走る道なら、その幅が必要かもしれない。しかしゲートで閉鎖されたMFCの道路は行政に移管されないし、住民の車か許可された車両しか走れないから車の数はさほど多くはない。だから道幅は６メートルで良いと主張したが、それでOKとなるのにやはり半年もかかった。

ゲートから上って２期工事地区の菊池誠邸の角を左に曲がる道も鋭角過ぎるとして角を削るように求められた。「その先にラウンドアバウトがあるから、そこを回って戻り右折するから大丈夫。」と言うと「わざわざ上を回るんですか？」と駄目出し。日本ではラウンドアバウトのようなロータリーは珍しいからかもしれないが、道路のあり方の協議は何カ月もかかった。道路は実際に作ると図面とは違い数メートルずれたりする。その場合、

認可と違うということで修正しなければならない。図面１枚を直せば良いようだが７センチくらいの分厚い認可を受けた書類つづりを全部作り直し、正副本と ACORN 用の控えの３部を用意するのでカラーコピー代が嵩んだ。

**赤系の外壁が認められたストリート。ここを曲がる角が鋭角だとして削るよう指導され揉めた**

千葉県の山林は都会の産業廃棄物が捨てられてしまっているところが多い。MFC の開発地内にも産業廃棄物が捨てられているところがあった。産業廃棄物の片付けは市に管理責任のある赤道は市が大型トラック 3 杯分を行ったが、そこからはみ出た分は ACORN が運び出させられた。赤道なのに水をかぶっているところがあり、ACORN に付け替えが要求された。「付け替えは同じ面積でなければならず、草ぼうぼうのところも綺麗にしなくてはならない。昔のように山菜や薪を採る人もいなくなったのに。」と篠本さんは、ほとんど意味のない赤道に疑問を抱いている。しかし付け替えの境界立ち合いを求められた地元の方々はとても協力的だった。BWC が完成し、地元の雇用も生み出しているから信頼関係が確立していたのだった。

## ６．MFC の特徴

地産地消の木材

さてここで坂さんが自慢する MFC の三つの特筆すべきことを紹介したい。第一は開発地の木を建築に千本くらいは使ったことだ。杉、ヒノキは 2 千本くらい切り出した。買った方が安いが地産地消を優先した。今で言う SDGs の先駆例かもしれない。廃業するという製材所まで買って、柱や板に加工したので当初は高くついた。だが木材が高騰している最近は先見の明があったと言える。

第二は住民の多様性だ。子ども、青年、中年、高齢者、女性とバランスが取れているが、国籍の多様性は誇れる。フランス、ドイツ、スイス、イタリア、韓国、中国の方々が MFC を気に入っている。それぞれのお国柄が反映するコミュニティーは文化の厚みでモデルケースかもしれない。

**家の前にはショートコース。**

第三はジュニアの活躍だ。IMG の世界ジュニアゴルフ選手権（毎年米国カリフォルニア州サンディエゴで開かれる）で優秀な成績を収めたジュニアゴルファーの親が続々と MFC に家を構えた。「ゴルフ場に隣接したコミュニティーに住んだら、ゴルフ環境は素晴らしく良いよ。家の前にはいつでも練習できるショートコースもある。」と蕪木登さんが紹介したら 7 家族もやってきたのだ。ACORN で日本の大工の技を学んでいるダビッドの子ども 2 人を含め、公立の小中一貫校「加茂学園」に通っているジュニアは現在 7 人だ。前にも触れたが根本悠誠君はフロリダのスポーツエリート育成教育で知られる IMG に留学中で、いずれプロの世界で活躍するだろう。悠誠君以外の子どもたちも（3 歳から中学生）ゴルフはすごく上手だから BWC と MFC はアマチュアやプロの世界で大活躍するゴルファーを多く輩出するかもしれない。さて MFC に関してはいずれ管理組合法人を設立した経緯などを書きたいが、次回は BWC の各員会の活動など、クラブの自主運営のことを報告したい。