

論文の内容の要旨

氏名：赤澤 加奈子

専攻分野の名称：博士（工学）

論文題名：戦前期における別荘地開発の展開に関する研究—静岡県旧熱海町に着目して—

近年、さまざまな地域で空間形成過程の特性を活かしたまちづくりが提唱されており、地域特性を捉えるうえで、空間の形成過程の検証が求められている。このような検証をとおして今後のまちづくりにおける有効な示唆や視点が得られると考える。また現在の地域が持つ多様性への理解や、新たな価値観の創造など地域に対する愛着を促す効果も期待される。

わが国では近代になると、海浜・高原・温泉地などで別荘地として見出される地域が出現する。その後、大都市からの交通利便が高まった地域では、土地会社らによる一団の分譲別荘地開発が推進する。このような背景を受け、海浜を有する温泉地である旧熱海町（現・静岡県熱海市域）は、明治20年代から別荘立地が始まり、大正14年の東海道線開通を契機とし民間主体による分譲別荘地開発が多発した。その大規模な展開による地域変容が指摘されているが、展開に関する具体的な把握はなされていない。しかし、本事象はわが国における不動産開発の展開を捉える上で欠かせない事実であり、また「リゾート」の発展過程を捉える上で明らかにされるべきである。さらにそのドラスティックな展開は、別荘地開発の展開における特質が顕著に表れていることが推測される。

以上の背景から、本研究では戦前の熱海町域全域を視点に別荘地開発の立地展開の時系列的な変化を捉え、開発者の特性・意図など不動産学的視点からその実態を探る。さらに行政の動向など社会的な要因を考察する。あわせて温泉地における別荘地開発をより包括的に捉えるため、別荘地開発者による温泉源確保の実態を明らかにすることを目的とする。

本論文の構成は以下に示す全6章から構成されている。

第1章は序論として本研究の背景と目的を示している。第2章では既往研究の整理を通じて本研究の位置付けを明確化し独自性を述べている。また本研究の構成を示している。

第3章「熱海町における別荘地開発の展開」では、絵図・地図・古写真・新聞広告・分譲パンフレット・年代別の別荘所有者リスト・旧土地台帳・地形図を主な史料とし、熱海町における別荘地開発の立地とその展開を明らかにし実態の把握を試みた。まず前史として明治20年代より開始され大規模に展開した別荘立地について、個別の別荘地開発としてその展開を捉えた。その結果、明治期の開発立地は従前、未利用地が多数であり海浜の眺望に優位な高台である野中地区で集積傾向が捉えられた。当地区は新たに明治18年より源泉開発がなされるようになった場所であり、源泉開発への参入が容易であった点も要因と指摘できる。また別荘の敷地規模は大規模なものが多数であり、東京在住の貴族など上流層に限定されていた。一方で大正期は野中地区における顕著な増加のほか、海浜に近接した場所で増加している。また新たに斜面地や有力旅館の跡地で集積が認められた。大正期の立地傾向として海浜への眺望の志向が捉えられ、商店や旅館が集積している繁華な場所の付近の未利用地が、開発適地として選択されていた。また敷地規模は大小の混在が認められ、大正14年における東海道線の熱海駅開通を契機に、上流層に限定されていた別荘地開発者の層が拡大したことが指摘できる。次に大正9年より開始される分譲別荘地開発を一団の別荘地開発としてその展開を捉えた。その結果、黎明期（大正9年～昭和4年）は、熱海駅周辺および繁華な場所の付近に位置する農村地帯で開発は推進していた。一方、発展期（昭和5年～昭和9年）になると熱海駅周辺における活発化に加え、立地が拡大し山林へ変化していることを捉えた。さらに戦前（昭和16年まで）の熱海町における一団の別荘地開発38件を収集し、立地に着目した結果、眺望と敷地の確保の点で適地である山林で多発していることが捉えられた。この背景として温泉源の掘削技術の進展により、温泉利用が可能となる立地が自由になったことが挙げられる。また別荘地開発者の属性が判明した37件をみると、所在地が熱海町以外である主体は33件を占め、このうち20件は東京と判明した。また37件のうち10件は別荘所有者およびその親族によるものであった。一方、個人による別荘地開発は37件中22件と多数を占めている。これは熱海町に

において中小規模の別荘地開発が多発した要因と指摘できる。このように多発する一団の別荘地開発に対する行政の動向についてもあわせて考察した。その結果、静岡県および内務省は別荘地開発による自然環境の破壊を問題視しており、昭和12年に内務省により熱海町全域が風致地区に指定された。一方で、熱海町行政の別荘地開発に対する規制は弱い傾向であることが捉えられた。さらに昭和10年に組織された別荘地開発の推進を目的とする「熱海観光協会」と熱海町行政は協働関係にあることが捉えられた。このような熱海町行政の別荘地開発に積極的な傾向がうかがえた。以上の社会的な背景は別荘地開発の活発化を促したことが指摘できる。

第4章「伊東町における別荘地開発の展開」では、熱海町と同様に海浜を有する温泉地である静岡県旧伊東町の別荘地開発の展開を捉えた。伊東町における個別の別荘地開発は、当初より一貫して町中央を貫流する松川周辺で集積が認められた。その要因として当地は温泉利用に優れた場所であり、また従前は未利用地が多数であったことが指摘できる。さらに松川は伊東町における優れた景勝と位置づけられていた。このように個別の別荘地開発が推進した場所は、眺望に優れ、かつ温泉利用に優位な場所であり、熱海町と共通していることが捉えられた。また一団の別荘地開発についても、熱海町と同様に山林で拡がりを見せており、開発者は東京の主体が多数を占めていた。一方で熱海町は駅周辺で、かつ海浜に近接した場所は特に開発が活発化した。当地は一団の別荘地開発に適した斜面地であり、さらに転用が容易な畑地であった。対して伊東町における同様の場所は開発がなされていない。この要因として当地は平地であり、かつ漁港町場が発展していたことが挙げられる。このような地形と既成市街地形成の特性が、開発圧力の大小に影響していることが捉えられた。

第5章「熱海町における源泉開発の展開」では、別荘地開発者の動向に着目し明治～昭和12年の熱海町における温泉源開発の展開の把握を試みた。その結果、湧出形態が自噴の新規源泉開発は当初、旅館主である熱海在住者に限定されていた。一方、明治中期頃になると別荘主、つまり個別の別荘地開発者による源泉開発が開始されている。また明治以前から所在する古い源泉の一部は、大正9年頃になると旅館から別荘へ用途が変更している。一方で湧出形態が動力の新規源泉開発は、当初より多数の別荘地開発者を含む熱海在住者以外の主体によるものが大半を占め、これらの主体により促進していることを捉えた。つまり熱海在住者以外の主導による推進がなされており、ここに自噴開発と異なる展開があった。さらに自噴源泉の立地範囲は海側の平地や標高の低い場所に限定されているのに対し、動力源泉は山林などすべて標高の高い場所であることを確認した。つまり源泉開発における動力使用の導入により、一団の別荘地開発に適した山林における源泉開発が可能になったことが指摘できる。さらに自噴源泉および動力源泉それぞれの開発の推進過程を捉えた。その結果、自噴源泉開発の立地の拡大過程は個別の別荘地開発の立地過程と対応していた。一方、動力源泉開発の立地過程は一団の別荘地開発の推進過程と対応していることが捉えられた。熱海町における源泉開発は、従来、限定された範囲で地元住民に限定し推進されてきたが、別荘地の開発の進行に伴い熱海在住者以外の主体により、大規模な展開へ変化したことを具体的に明らかにした。

第6章「結論」では、これまでに得られた成果をまとめ総括している。本研究は戦前の熱海町における別荘地開発の展開と、開発に伴う温泉源の確保の実態を具体的に明らかにした。熱海町における別荘地開発の立地展開の把握から、別荘地開発は温泉の引湯技術や独自源泉開発の進行、また新たな源泉掘削技術の導入など、温泉利用形態の変化と関連、対応し展開したことを明らかにした。