

論文審査の結果の要旨

氏名：赤澤 加奈子

博士の専攻分野の名称：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―

審査委員：（主査） 教授 根上 彰生

（副査） 教授 横内 憲久 准教授 宇於崎 勝也

跡見学園女子大学教授 老川 慶喜

明治維新後、それまでの身分制度が改まり、公家、上級武士の大名、軍人・政府高官・実業家などで勲功をあげた者には爵位が授けられ華族となり、「鎖国」も解かれたため、彼らはいち早く海外の視察に訪れた。さらに海外の技術を日本に導入するために雇われた、いわゆるお雇い外国人、布教のための宣教師らが次々と来日した。これら当時の上流階級の日本人、外国人ともに欧米で成立していた「リゾート」の概念を日本に持ち込むこととなり、高原リゾートとしての箱根、軽井沢、那須、海浜リゾートとしての湘南、熱海などの開発の端緒がつけられた。日本ではこれら初期のリゾートは別荘地として開発されたが、当初は先にあげた一部の上流階級のものであって、時代が下るにつれて大衆化することになる。

本論文は別荘地開発の端緒がつけられた明治初期から、一般大衆化する第2次世界大戦の戦前期までに限定した期間（おおよそ1870年ごろから1941年ごろ）に、静岡県の旧熱海町において温泉を伴った別荘地の開発が、上流階級による個人による別荘建設（個別の別荘地開発）に始まり、時代を経て、交通利便性が高まり、一括開発による分譲（一団の別荘地開発）が行われ大衆化する頃までの変遷を、別荘の立地に着目して展開過程を示すことで地域の変容を明らかにしている。なお、他所の同時期の別荘地開発が大規模資本をもとにある企業方針によって地域レベルで全面的な開発が行われたという事実に対して、熱海は最初から個別の別荘地開発であり、のちに一団の別荘地開発がなされるようになって、中小規模の企業による開発であって、熱海という地域全体がある方針に則って開発されたのではないという、極めて市場経済的な不動産開発となっている点が特徴となっている。また、旧伊東町との比較も本論文では示しているが、海沿いの温泉を伴う別荘地としては共通するものの、その別荘地の立地展開には大きな違いがあり、熱海の個別的特徴を引き出すためのよい比較対象となっている。

また、熱海町においては源泉開発の動向をもあわせて探り、別荘地立地と源泉からの温泉水の供給範囲から見て、個別の別荘地開発には自噴源泉の立地が、一団の別荘地開発には動力源泉の立地と引湯技術の向上が関係することも明らかにすることで、総合的に熱海町の別荘地開発の展開を明らかにしている。

なお、このような過去の特定な地域の空間の形成過程を検証することは、今日につながる地域特性をとらえるうえで重要な試みであり、不動産の価値の再認識や今日におけるまちづくりの示唆を得、視点を見出すうえで重要な検証作業といえる。

第1章「序論」では研究の背景と目的を示している。熱海における別荘地開発の時系列的変化をとらえてその主体や意図を不動産学的視点から実態を探り、開発の展開が源泉・温泉水の確保に密接な関係を持つことを明らかにし、熱海という優れたリゾート地の別荘地開発の展開を明らかにすることを目的として掲げている。

第2章は既往研究の整理と本論文の位置づけを明らかにしている。本論文は、先行研究が行っている大規模資本をもとに行われた別荘地開発とは異なり、個別の別荘地開発に端を発して中小規模の企業の分譲別荘地開発（一団の別荘地開発）に至る、特殊な別荘地開発の展開を明らかにしている点で独自なものであること、ひとつの分譲地などを対象とするのではなく地域全体をとらえていること、対象時期を限定するのではなく黎明期から発展期を経て活発期に至るまでを通史的にとらえていることを本論文の独自性としている。

第3章「熱海町における別荘地開発の展開」では、分析データとして往時の絵図・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・地形図の収集と分析を行うことで、熱海町における別荘地開発の立地とその展開の実態を明らかにしている。まず、黎明期（1887年ごろ～1912年）と発展期（1912年～1925年）に分け、個別の別荘地開発の立地場所の詳細な分析を行っており、地元在住者が主体となって繁華な場所の近傍で開発が行われていることを明らかにしている。さらに、企業による分譲別荘地開発（一団の別荘地開発）も黎明期（1920年～1929年）と発展期（1930年～1934年）に分けて、在外者が主体となって開発が行われ、その立地場所が山林などの斜面地への展開していることを明らかにしている。別荘開発の主体と温泉利用の主体の関係性の指摘、活発期における熱海町行政の意向など、別荘地開発が推進された背景などと関連付けながら、別荘立地の動向を明らかにしている。

なお、いずれの開発も発展期以降に活発期となるが、第2次世界大戦が激化する1941年ごろには開発は止まり、疎開地へと変容していくことにも触れている。

第4章「伊東町における別荘地開発の展開―熱海町との比較の視点から―」では、海浜を有する温泉別荘地という熱海町との共通性を持つ伊東町における別荘地開発の立地場所と、熱海町と同等なデータを用いて別荘地開発の展開の実態を明らかにしている。個別の別荘地開発の立地場所を黎明期（1897年ごろ～1925年）と発展期（1925年～1938年）に分けて分析を行うとともに、企業による分譲別荘地開発（一団の別荘地開発）を黎明期（1926年ごろ～1938年）と発展期（1935年～1940年）で分析を行っている。その結果、別荘の立地場所の特性は眺望の重視など熱海町と共通しているものの、市街地形成の過程と地形の関係から熱海町とは異なり海浜近傍では開発が進まず、町中央を流れる河川沿いに集中したことを明らかにしている。

第5章「熱海町における源泉開発の展開」では、別荘地開発者による源泉の確保の実態を明らかにしている。比較的開発の容易な自噴源泉と、掘削技術や汲みあげ動力を要する動力源泉に分け、それぞれ自噴源泉の黎明期（1968年ごろ～1902年）と発展期（1903年～1928年）に区分してその開発立地を明らかにし、動力源泉の黎明期（1920年～1926年）と発展期（1927年～1928年）も同様に明らかにしている。自噴源泉と個別の別荘地開発、動力源泉と一団の別荘地開発（分譲別荘地）の立地が良い対応関係にあることを明らかにしており、動力源泉の源泉開発と引湯技術の向上が一団の別荘地開発を促進したことを示唆している。

第6章「結論」では本研究で明らかにした成果をまとめ、今後に残された若干の課題についての方針を示している。総じて、静岡県旧熱海町における別荘地開発は、眺望に向けた適地、開発用地の確保のしやすさ、源泉からの温泉水の確保の技術の3点が複合して影響し、個別の別荘地開発に始まり、時代を経て交通利便性が高まり、一団の別荘地開発へと立地場所が展開していることを実証的に明らかにしている。この結論は、日本における初期のリゾート開発地となった旧熱海町の地域特性を明確化し、不動産的価値の再認識やまちづくりの視点を見出すことにつながる重要な成果と考えられる。

このことは、本論文の提出者が自立して研究活動を行い、又はその他の高度な専門的業務に従事するために必要な能力及びその基礎となる豊かな学識を有していることを示すものである。

よって本論文は、博士（工学）の学位を授与されるに値するものと認められる。

以 上

平成28年2月18日