

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

平成 28 年 1 月

日本大学大学院理工学研究科博士後期課程
不動産科学専攻

赤 澤 加 奈 子

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(1925)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(1887)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(1885)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(1925)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 (1920) 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 (1920)年~昭和 4 (1929)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 (1930)年~昭和 9 (1934)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 (1941)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 (1937) 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 (1935) 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漁港町場が発展しており、かつ平地であることが挙げられる。このような既成市街地形成と地形の特性が、開発圧力の大小に影響していることが捉えられた。さらに分譲別荘地の広告の検討より開発者の意図を考察した結果、海浜の眺望が購買者に受容されることを開発者は意図していたことが捉えられた。

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（1868）～昭和12（1937）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（1920）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。

目次

第1章 序論	3
第1節 研究の背景と目的	3
第2節 研究の構成	4
第2章 既往研究と本研究の位置付け	8
第3章 熱海町における別荘地開発の展開	16
第1節 交通網の発展と近代化	16
第2節 個別の別荘地開発の展開	18
2 - 1 明治期における別荘地開発	18
2 - 2 大正期における立地変化	20
第3節 一団の別荘地開発（分譲別荘地開発）の実態	22
3 - 1 絵図にみる一団の別荘地開発の立地展開	22
1) 昭和4（1929）年絵図にみる別荘地開発	22
2) 昭和9（1934）年絵図にみる別荘地開発の立地変化	22
3 - 2 熱海における外部者による土地所有	24
3 - 3 東京の開発者主導による分譲地開発の推進	25
3 - 4 房総における分譲別荘地開発	27
3 - 5 山林における分譲別荘地開発の活発化	28
3 - 6 別荘所有者による分譲別荘地開発	29
3 - 7 地域社会における分譲別荘地開発者の位置づけ	29
3 - 8 地元行政の動向にみる分譲別荘地開発の活発化	30
3 - 9 静岡県および中央省庁の動向	31
3 - 10 開発主体による別荘地開発の相異	32

1) 個人による分譲別荘地開発	32
2) 企業による分譲別荘地開発	32
第 4 節 小結	36
第 4 章 伊東町における別荘地開発の展開	43
第 1 節 明治以降における伊東町の様相と交通網の発展	43
第 2 節 伊東町における別荘地開発の立地展開	45
2 - 1 個別の別荘地開発の立地展開	45
1) 明治末期における別荘地開発立地	45
2) 昭和 2 (1927) 年における開発立地の変化	47
3) 昭和 14 (1939) 年における開発立地の変化	48
第 3 節 松川一帯の地域形成過程	50
3 - 1 明治期における旅館分布	50
3 - 2 松川畔における旅館と別荘の集積	50
3 - 3 源泉開発の開始と旅館・別荘の立地変化	52
3 - 4 見いだされた松川一帯の風光	53
第 4 節 伊東町における一団の別荘地開発 (分譲別荘地開発) の実態	56
4 - 1 昭和 2 (1927) 年における分譲別荘地開発の立地分布	56
4 - 2 昭和 14 (1939) 年における分譲別荘地開発の立地変化	56
4 - 3 東横目蒲電鉄の別荘地開発	56
4 - 4 東京の主体による分譲別荘地開発の推進	57
4 - 5 既存市街地形成と地形の特性による開発への影響	58
第 5 節 小結	59

第5章 熱海町における源泉開発の展開	65
第1節 本章の目的と研究方法	65
第2節 発展期（明治元（1868）年～昭和3（1928）年）における源泉開発の実態	66
2 - 1 自噴泉の開発者と立地の展開	66
1) 期（明治元（1868）年～明治35（1902）年）	66
2) 期（明治36（1903）年～昭和3（1928）年）	68
2 - 2 動力泉の開発者と立地の变化	71
1) 期（大正9（1920）年～昭和元（1926）年）	71
2) 期（昭和2（1927）年～昭和3（1928）年）	71
第3節 活発期（昭和4（1929）～昭和12（1937））における源泉開発の変化	72
第4節 小結	75
第5章 結論	79
表・図・写真一覧	85
研究に関連する業績	89
資料編	93

第 1 章 序論

序論

1 - 1 研究の背景と目的

平成 25 年度のわが国の産業別生産額における不動産業の割合は全産業のうち約 12% を占めており¹⁾、わが国における重要な産業として活発な研究成果が求められていると考える。一方で不動産業の史的展開に関する研究成果を概観すると、その蓄積は十分なものとはいえない。ここで不動産業の史的展開が困難なものである要因として指摘されてきた主要な問題を挙げる²⁾。

不動産価格について

不動産は非常に差別化された財であり、また外部経済性が強く作用する。

不動産業の動向について

不動産業の動態は、人口・世帯数の推移、都市の変容、法制度の変化、産業構造の変化、金融市場の動向など、さまざまな要因により、あり方が大きく変わる。

不動産業者について

不動産業者は専業の大手企業だけでなく、私鉄会社や信託会社などによる兼業も活発であった。また生業的な小規模業者も重要な位置づけにあり、実態を統計的に考察することが困難である。

以上の点が不動産業に関する史的展開を困難にさせる問題点として指摘されてきた。しかし、わが国における不動産業の発達過程を捉えるためには、新たな事実の発掘とその整理の活発な蓄積が求められる。

一方で近年、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ら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(1887)年代から別荘立地が始まり、大正 14(1925)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。さらにそのドラマティックな展開は、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。

【註釈】

- 1) 『日本の不動産業』（社）不動産協会 2015年2月より
- 2) 『不動産業の発達に関する総合的研究』平成15年度～平成17年度 科学研究費補助金（基盤研究（B））研究成果報告書 研究代表者：粕谷誠 2006年3月等を参考

1 - 2 研究の構成

本研究の構成を図1に示す。まず第1章は序論として本研究の背景と目的を示し、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る。また本研究の構成を示す。

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・行政史料を主な史料とし、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伊東町の戦前における別荘地開発の展開を捉える。

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開発の動向に着目し、明治～昭和12(1937)年の熱海町における温泉源開発の展開の把握を試みる。

第6章「結論」では得られた成果をまとめ総括をおこなう。

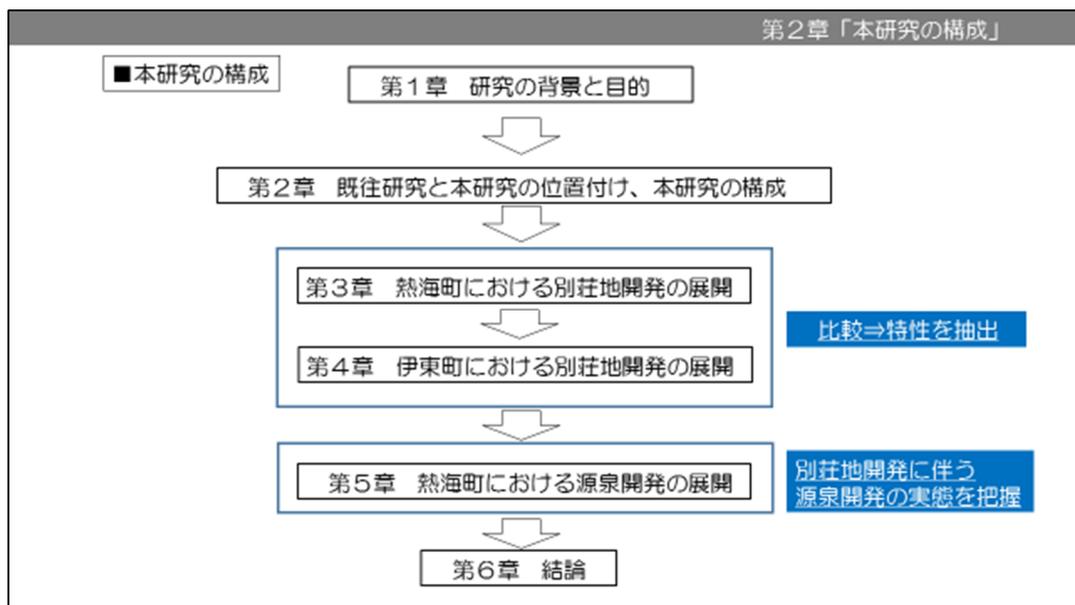


図1 研究の構成

第2章 既往研究と本研究の位置付け

第2章 既往研究と本研究の位置づけ

わが国における戦前の別荘地開発に関する研究として、軽井沢・御殿場といったひとつのリゾートに着目してその成立と展開の過程を論じたものがほとんどであった中、十代田¹⁾は戦前の関東圏における別荘地形成の史的変遷とその系譜を系統的、体系的に明らかにしている。さらに各リゾート間の影響関係や共通する背景を含めた考察を行っており、戦前のリゾートに関する全域的な変遷の様子や、その時代の国家政策・社会風俗との関連、共通して流れる計画コンセプトや思想、それらの源流について全体像を描いている。そこで抽出された戦前の別荘地開発が果たした役割として、社会全体に対しては「安全の担保地」「新技術の導入・実験場」であったこと、また地元地域に対しては「環境創造の手法」「都市開発の先兵」「地域産業の育成手法」といった効果を与えたことが把握されている。

また関東圏のなかで市街地形成において別荘地開発が特に大きな意味を有している、神奈川県の別荘地開発に関しては越沢²⁾の成果がある。越沢は鵠沼・葉山・大磯などは地域全体の市街化と別荘地の敷地分割により次第に一般市街地していったことに対し、箱根は国立公園内であり東京との地理的な距離も関係し今日も別荘地としての機能が保たれていることを指摘している。また箱根の仙石原地区の別荘地である温泉荘の開発経緯と設計の概要の把握を試みており、温泉荘は今日でも敷地の細分化がさほど進行せず維持されていることを捉えている。そしてその点が現在も高級別荘地の趣が保持されている要因と指摘している。

箱根では明治末期から大正にかけて鉄道網や道路網の開通、整備がなされ、それに伴い分譲別荘地開発が推進する。箱根における分譲別荘地開発は当初、強羅地区で推進し次第に仙石原地区へ拡大した。強羅地区では小田原電気鉄道(現・箱根登山鉄道)による明治45(1912)年の別荘地開発を嚆矢とし、大正9(1920)年に箱根土地(後の国土開発)による開発もなされた。その後、仙石原地区へ開発地は拡大し春山荘・温泉荘・仙石原高原などが戦前までに推進した。

藤谷³⁾は明治45(1912)年の小田原電気鉄道(現・箱根登山鉄道)による強羅別荘地について、わが国における郊外住宅地の歴史上において最初期の実例に位置するものであると指摘し、開発の経緯・町割りの設計とその特色・敷地購入者・別荘建築の遺構について明らかにしている。その中で強羅別荘地は箱根への観光客誘致計画によって開始され、明治40(1907)年に欧米旅行から帰国した益田孝(三井物産創業者)による立案であること、また設計は益田英作、一色七五郎の二人の洋行帰りが深く関係しており、住宅地の中心に庭園を設けた町割りや19世紀半ば以降のイギリス・ドイツ辺りで見られる郊外村落の影響があると指摘している。別荘地としての性格上、郊外住宅地と同列に論ずるわけにはいかないが、強羅別荘地の公園を取り囲んだ平面計画の特性は大正期の郊外住宅地開発によく見られる。藤谷は、後に長野県軽井沢の千ヶ滝文化村においてプール・倶楽部などの娯楽施設を中に取り込んだ住宅地づくりがなされ、それが東京の目白文化村住宅地や国立の住宅地経営に大

きな影響を与えている事例を挙げ、箱根の強羅別荘地は郊外住宅地の先駆けとも位置付けられると評価している。さらに敷地購入者は三井・三菱のほか当時の財界人らで多数占められており、その背景には益田孝、草郷清四郎の二人が強い影響力を及ぼしており、茶の湯を媒介とした横のつながりによるものと指摘している。また別荘建築の大半は田舎造りの数寄屋風書院であり、そこに当時の財界人や知識人のステイタスシンボルとなった茶の湯の文化が反映されていることを捉えている。

また明治期に神奈川県藤澤において子爵・大給家により開発された鵜沼の別荘地について牧田⁴⁾は、明治期に全国レベルで行われた華族の地主化や土地経営と同様の傾向を受けたものと位置づけている。さらに藤澤において昭和戦前初期にカトリック教徒の海軍軍人・山本信次郎により開発された片瀬の別荘地を取り上げ、二つの別荘地の発展の経緯の把握を試みている。その中で片瀬の別荘地は、環境要素として重要なものである近代和風の片瀬カトリック教会を介したつながりがコミュニティの性格にあることを挙げている。また鵜沼については、昭和51(1976)年から「鵜沼を語る会」が発足するなど文化的関心から住宅地コミュニティへのアプローチがなされていることを捉えている。

一方、わが国における別荘史を概観すると明治期は皇族・貴族など有爵者らの趣味の世界のなかで展開したところに特色があったが、大正期になると中産階級までその裾野が広がった。大正期は「郊外住宅のすすめ」と相まって新しいライフスタイルが様々なかたちで論じられた時代であり、これらは中産階級の都市文化として展開したが、郊外における田園生活もその一つに数えられるものであった。このような郊外生活運動の影響を受けて山梨県・旭丘別荘地は開発されたことを藤谷⁵⁾は指摘している。さらに事業経緯の把握から、旭丘別荘地は富士山麓土地(株)のリゾート計画として展開され、また都会の喧噪からの忌避や、野外休養地の推奨・レクリエーション運動などアメリカの国立公園の影響を受けたものと指摘している。

また土屋和男⁶⁾は静岡県の浜名湖・弁天島の別荘地の形成とその変遷を跡付け、その空間的遺産の現況を明らかにしている。その中で分筆による規模の変動が少なかった場合、空間的遺産の現存する可能性が高いことを抽出している。また空間的遺産の集合的な存続はその存続性をさらに高めることを捉え、空間的遺産の存続性にはその建物や景観の集合的な質的な良好さが大きく関係することを導いている。

さらに土屋俊幸⁷⁾は、箱根土地株式会社(後のコクド)による箱根および軽井沢の別荘地開発に着目し、区有林の売却過程の把握を試みている。そこでは地元住民の内部に開発推進派が形成され、そのイニシアティブのもとに売却へ向けての合意が作られていき、これらの推進派は農業以外に生活の基盤を持つ階層が中心であったことを捉えている。また開発推進派は売却による資金の獲得よりも、開発の実行を買収者にいかに保証させるか重要視しており、地域の別荘地化による地域振興が区有林売却の目的であったことを評価している。

小川⁸⁾は、大正期の別府温泉において分譲地開発をおこなった土地会社の営業報告書を用い、株主らの属性の把握から株主構成の特性を捉え、また分譲地経営の実態を捉えている。また中山⁹⁾も大正期の別府温泉の荘園地区で推進したいいくつかの分譲地開発に着目しており、これらの別荘分譲地を拡張していくかたちで、周辺地域の市街化は進展していったことを指摘している。

ほかに別荘の立地変化・建築の特性・現在における建築遺産・別荘生活に着目したもの、また分譲別荘地開発の一事例を対象とし、開発理念・平面計画の特性・空間の遺産状況・別荘地経営などに着目がなされてきた。^{(1)~(11)}。

またわが国の温泉地の発展過程に関係するものとして山村¹⁰⁾は、一連の研究をとおして温泉地の発展過程を、低次の湯治場（療養・保養温泉地）から高次の観光温泉地へ発展し、その最終段階として温泉観光都市段階が設定できるとしている。そして「温泉観光都市」を次のように定義している。

温泉資源の観光経済的利用によって都市にまで発達し、旅館、保養所などの宿泊業をはじめ、土産物、飲食、娯楽施設、旅行サービス、交通機関等、種々の関連観光業からなる観光産業の地域経済に占めるウェイトが増大し、温泉資源が都市の存在を左右する重要な要素をなすまでに至っている。

山村は熱海を対象に明治以降の発展過程を、主に経済機能の変化に着目し把握を試みている。その中で熱海の展開は近世以来の伝統を持つ有力な湯治場から、保養地的機能を付加した、より近代的な湯治場として拡大したことを捉えている。また当時の集落構成は旅館業を中核としながらもそれに関連した業種は日用最寄り品店が多数であり、産業構成も農業・漁業の第一次産業の依存度が強く、観光産業の特化はなされていなかったことを指摘している。しかし大正 14（1925）年の熱海駅の東海道線開通や、昭和 9 年（1934）年の丹那トンネル開通以降は大規模な都市的発展が認められており、大観光市場との直結が可能となり近接性が高まったことが大きな要因と指摘している。

また下村¹¹⁾は熱海町の空間変遷過程について、わが国の温泉地の中で最も大きく変容した事例の一つであると指摘し、その大きな要因として大正末期の東海道線の開通を挙げ、熱海と東京が直結されたことによる、短期滞在者の急激な増加を挙げている。熱海は明治、大正に上流層の保養地として発展した。このような良好なイメージ形成により、観光が大衆化してきた段階で庶民が大量に熱海へ訪れるようになった。その圧倒的な需要により施設の大規模化や市街地のスプロールが誘発され、現在に見るような景観が形成されたことを指摘している。

また他の要因として、近世より熱海の空間的・社会的秩序を支えてきた中心的な源泉であった間歇泉「大湯」の枯渇を挙げている。「大湯」は明治 10（1887）年代から推進する温泉源

開発の影響を受け湧出量が減少し、ついに大正 13 (1924) 年の関東大震災後に枯渇する。このようないわば空間のよりどころの喪失は、社会体制の勢力分布の変化を招き空間変容の要因となったと結論付けている。

さらに熱海において明治、大正にかけて建設された上流層の別荘地にその後、旅館が移転、新設される事例が多数であり、これにより旅館の散在状の分布形態が誘発されたことを捉えている。上流層による別荘は閑静で眺望に優れた場所に立地し、広大な庭園を有しているものも多く、このような条件から旅館立地として選択されたことがうかがえる。明治、大正にかけて多数の個人別荘が建設されたことは熱海の特徴であり、それが旅館の立地変容に影響していることが指摘できる。

また下村は熱海の近代初期における空間整備は、外的な力により促進されたことを指摘している。明治 10 (1877) 年の西南戦争以降、熱海には政治家・豪商・貴族などの上流層が、湯治や避寒を目的に滞在するようになる。熱海は保養地として発展していく過程で様々な施設が整備されていったが、この背景には外部の要人による力が大きく作用したのである。

また高柳¹²⁾は熱海で昭和 11 (1936) 年に新たに導入された温泉の引湯システムである町有温泉について、その実態の把握と評価をしている。町有温泉とは源泉の無駄遣いや一部の資本ある利用者への独占という事態に対して、温泉資源の効率的利用を図る目的で誕生した熱海町による集中管理事業である。当初は中心部とその周囲が範囲であったが、その後範囲は拡大している。町有温泉はそれまで当事者間で行われてきた温泉権取引の具体的な内容を条例で明示することで、取引の標準化を提示する役割を持った。加えて新たな流入者に対してコストを明確にし、熱海温泉の住民、旅館および別荘所有者が広く利用できる仕組みとして機能した。効率的な資源利用に加え、取引を公開・標準化したことはその後の熱海温泉の発展（外部流入者の進出）を支える役割を担ったと評価している。

さらに松田¹³⁾は熱海で昭和 6 (1931) 年に制定されたと見込まれる『静岡県鉱泉地区取締規則』により、市街地中心部を主体とする範囲で源泉開発が禁止されたことに着目し、その影響により禁止区域外で分譲地開発が推進した可能性を指摘している。

以上より、わが国における戦前の別荘地開発に関する研究は、主に建築学・都市史・地理学・経済学の分野でなされてきたことが分かる。その中で別荘地の開発理念や平面計画・建物の特性、建築・空間の遺産状況、別荘地経営に対して着目されてきた。また個別の事例を対象としたものに限定されてきた。一方で本研究は、別荘開発を個別の別荘地開発と捉え、一団の別荘地開発（分譲別荘地開発）へと変化する過程に着目するものである。つまり都市域全体を視点とし、別荘地開発の時系列的な変化を捉えることを主旨としている。これにより従来の研究と主旨を異にすると考える。

【註釈】

- 1) 十代田は、十代田朗『関東圏における近代別荘地形成に関する史的研究』東京工業大学博士論文1993年および安島博幸・十代田朗『日本別荘史ノート』1991年など、わが国における近代別荘地形成の展開に関する一連の研究がある。
- 2) 越沢明『戦前の神奈川における民間宅地開発2 箱根の温泉荘』日本建築学会関東支部研究報告集 1986年5月
- 3) 藤谷陽悦『箱根町強羅の別荘分譲地について』日本建築学会学術講演梗概集 1986年7月
- 4) 片木篤・藤谷陽悦・角野幸博編著『近代日本の郊外住宅地』2000年所収 牧田知子『藤沢鵜沼・片瀬/鎌倉 江ノ島対岸別荘地から通勤郊外へ』
- 5) 片木篤・藤谷陽悦・角野幸博編著『近代日本の郊外住宅地』2000年所収 藤屋陽悦『「旭日丘」別荘地/山中湖 アメリカからの影響 もうひとつの理想郷』
- 6) 土屋和男『浜名湖・弁天島における別荘地の変遷と空間的遺産の現況』日本建築学会計画系論文集 1999年9月
- 7) 土屋俊幸『第一次大戦以降における観光資本の別荘地開発 箱根土地株式会社の経営展開を中心として』林業経済 1985年10月
- 8) 小川功『海と山のリゾート開発並進と観光資本家の興亡 大正期の別府土地信託、別府観音寺土地を中心に』山崎一眞教授退職記念論文集 滋賀大学経済学会 2009年11月
- 9) 中山昭則『大正期における別府温泉の別荘地開発』温泉地域研究 日本温泉地域学会 2003年9月
- 10) 山村順次『熱海における温泉観光都市の形成と機能』東洋研究 1970年3月
- 11) 下村彰男『わが国における温泉地の空間構成に関する研究』東京大学博士論文 1999年
- 12) 高柳友彦『近代日本における資源管理：温泉資源を事例に』東京大学博士論文 2009年
- 13) 松田法子『近代大規模温泉町の形成と温泉旅館の発展に関する史的研究 熱海・別府を事例として』京都府立大学博士論文 2006年

【参考文献】

- (1) 上垣智弘、安島博幸 『六甲山におけるリゾートの成立と展開』 日本都市計画学会
学術研究論文集 1990 年 4 月
- (2) 勝又宏幸、安島博幸 『戦前の御殿場における高原リゾートの成立と展開』 日本
都市計画学会都市計画論文集 1990 年 10 月
- (3) 桐山秀樹 『日本別荘地物語』 1994 年
- (4) 十代田朗・小林恵・田中道郎 『別荘地・熱海の展開過程に関する実証的研究』
第 31 回日本都市計画学会学術研究論文集 1996 年
- (5) 片木篤・藤谷陽悦・角野幸博編著 『近代日本の郊外住宅地』 2000 年所収 高砂淳
『荘園緑ヶ丘/別府 温泉リゾートと郊外宅地開発』
- (6) 土屋和男 『近代和風住宅を通じた景勝地の形成に関する史的研究』 工学院大学博
士論文 2000 年
- (7) 内田青蔵、藤谷陽悦、山形政昭 『戦前期における軽井沢別荘地と洋風別荘の変容に
関する研究』 住宅総合研究財団研究年報 2001 年 3 月
- (8) 伊藤敦子、初田亨 『日光・中禅寺湖畔における外国人別荘地の形成』 日本建築学会
計画系論文集 2002 年 8 月
- (9) 佐藤大祐、斎藤功 『明治・大正期における高原避暑地と別荘所有者の変遷』 歴史地
理学 2004 年 6 月
- (10) 松田法子 『近代温泉町の広域化と温泉源・分譲地開発』 日本建築学会近畿支部研究
報告集計画系 (46) 2006 年 5 月
- (11) 片山伸也 『近代別荘の普及に見る鎌倉の都市構造』 日本女子大学紀要 2012 年 2 月

第3章 熱海町における別荘地開発の展開

第3章 熱海町における別荘地開発の展開

静岡県熱海市は県の東端にあり、伊豆半島の入口に位置し約61.56km²の面積を持つ。市域の北側は神奈川県湯河原町に、南側は伊東市に接し西側は函南町と伊豆の国市に接している。また中心市街地の東方の海上に初島がある。市域は狭小で傾斜地や山林が多くを占める地形であり海浜を有する。昭和12(1937)年に多賀村を合併し、市制が施行された。近世より湯治場集落が形成され、明治20(1887)年代になると上流層による別荘が増加する。そして大正末期における鉄道網の至便化を背景に、東京に代表される外部資本の土地会社らによる別荘用途としての分譲地開発が活発化する。

1. 交通網の発展と近代化

熱海は旧来より「大湯」という間歇泉から海浜への平地部が、湯治場集落として形成していた。近世は「大湯」が幕府への献上湯とされ江戸へ運ばれた。また多くの大名らが湯治に訪れる。さらに西南戦争後になると、維新の元勳ら上流層による旅館での長期滞在がなされる。その後、これらの層による別荘が立地し始めた。また保養の概念の浸透により、観光地的施設も立地し始める。一方、熱海に入る交通手段は馬力、駕籠、船に限られていたが、明治14(1881)年に人力車の通行が始まる。さらに明治28(1895)年には八人乗りの人車鉄道が導入され、明治40(1907)年に軽便鉄道が開通する。東京からは東海道本線で国府津まで行き、路面電車に乗り換え小田原まで、さらに軽便鉄道に乗り換え熱海へ到着する経路であり、長時間を要し費用も高額であった。そのため上流層による独占的な保養地的様相を呈していた。

しかし大正末期になると大きく変化する。大正14(1925)年、熱海駅に東海道線が開通し、東京と熱海間は直結した。交通時間の大幅な短縮と費用の低下により、熱海駅の乗降客数は大正13(1924)年と同14(1925)年を比較すると、約20倍と急激に増加し道路網も整備された。それまでは長期滞在者が主流であったが、短期滞在者が増加する¹⁾。流入者の急増により、保養地的性格の変化が推察される。一方、町の中心となっていた間歇泉「大湯」の湯量が減少し始める。要因として中心市街地内における新規源泉開発が指摘され、近世からの慣習により「大湯」を独占的に使用していた町の支配者層と、個々の源泉開発者の間で頻

繁に争いが起こっている²⁾。そして関東大震災後ついに「大湯」は枯渇する。その経緯を『静岡県大正震災志』（静岡県（1924年））は次のように記している。

「地震の後5分から10分後に源泉の湯量が増量し温度も上昇した。また既存の温泉源の周囲で新たな温泉の湧出が多数起こり、それによる火傷の被害があった。また温泉の湧出が止まっていた箇所における再湧出がみられた。このような状況により、震災後の熱海全体の温泉湧出量は約10倍ほど増化した。一方で間歇泉の大湯は、震災前に既に停止に近い状況であったが、震災後に一時的に大量に噴出した。しかしその後は完全に枯渇した。」

このような事態を受け静岡県行政は主に中心市街地内にあった既存源泉の湯量確保のため、郊外に限って新規源泉開発を許可する方針をとる³⁾。一方、大正天皇の避寒地として建設された御用邸は、周辺における家屋の稠密化が憂慮され昭和4（1929）年に町への払い下げが内定している⁴⁾。その経緯について1929（昭和4）年3月21日の静岡県新報では次のように記されている。

「明治17年造営の熱海御用邸は現在は付近に人家稠密し、町の中央に位置して御用邸として適さないので、最近ほとんど使用がない。廃止される意向に会ったところに今回熱海町から町民の保険衛生上、同所を公園とすべく御貸下げを宮内庁に出願、近く熱海町に御貸下げになることに内定した。」

なお東海道線が開通した大正14（1925）年以降、別荘は急増しており（表1）、交通網の発展による影響が窺える（表2）。

表1 熱海における別荘の増加⁵⁾

	T5(1926)	T14(1925)	S5(1930)	S8(1933)	S12(1937)
戸数	1110	1984	2540	2737	3256
別荘	50	55	165	328	433

表2 熱海における交通網の発展⁶⁾

T14(1925)	熱海駅、東海道線開通
	東海自動車、熱海営業所開設
S5(1930)	熱海交通、自動車営業開始
S7(1932)	熱海峠 箱根間に自動車専用道路開通
S9(1934)	丹那トンネル開通、熱海経由に



図1 『最新熱海案内全図』(1925年) (熱海市立図書館蔵)



写真1 繁華な場所の様子(明治末期頃) (『熱海を語る』1987年より転載)

2. 個別の別荘地開発の展開 (明治20年代～)

2 - 1 明治期における別荘地開発

熱海において明治期以降に増加し始める自然発生的な別荘立地を、個別の別荘地開発と捉え、その立地展開の把握を試みる。別荘は旅館で長期滞在していた維新の元勳ら上流層により、明治20(1887)年頃より増加し始める⁷⁾。要因として明治21(1888)年の熱海御用邸の立地⁸⁾、また同年代から湘南など臨海部に別荘を所有することが、上流層の流行と

なっていたことが挙げられる⁹⁾。大正14(1925)年発行『最新熱海案内全図』(以下『全図』)は、別荘56軒の所有者名・所在地・敷地規模の記載がある。このうち11軒は文献調査より明治期から立地するものと判明した¹⁰⁾。さらに、およその場所が判明した4軒を加えた計15軒を個別の別荘地開発の明治期の展開として『全図』上に表した(図2)。開発は土地の確保が容易な市街地から離れた場所や、麓など静かな場所で行われている。また御用邸の付近がある。一方、中心市街地は坪内逍遥邸の1件のみである。明治期の別荘は敷地規模の大規模なものが多数を占めているが、坪内邸は「...50坪ばかりの小さい二階家をいとなった」と記述があり小規模なものであったことが分かる¹¹⁾。なお野中地区は集積傾向がある。当地区は明治18(1885)年に新規の源泉が開発されている¹²⁾。これにより付近は温泉利用が容易になった。当地帯は明治30(1897)年『新撰伊豆国熱海温泉地明細全図』より、中心市街地に近接しながらも未利用地が多く、家屋が少なかったことが分かる(図3)。さらに高台であり眺望がよく(写真2)、これらが別荘の集積傾向の要因として指摘できる。



図2 個別の別荘地開発の展開 (『最新熱海案内全図』(1925年)(熱海市立図書館蔵)を下図に作成)



図3 野中地区の未利用地
(『新撰伊豆国熱海温泉地明細全図』
(1897年)部分(熱海市立図書館蔵)



写真2 野中地区からの眺望
(2011年6月著者撮影)

2 - 2 大正期における立地変化

大正期における別荘地開発立地を図2に示した。立地は野中地区と中心市街地西郊の農村地帯で増加している。熱海では明治35(1902)年の人車鉄道開通、明治40(1907)年の軽便鉄道開通など、交通の至便化が進展しつつあった。また金色夜叉の流行など熱海の知名度の上昇により、流入人口は増加していた。なお当時の別荘は大規模な敷地のものが多数を占めている。町場の喧騒が避けられ、広い用地が確保できる郊外で開発が増加したことが窺える。一方で御用邸付近で増加している。

また間歇泉「大湯」付近でも集積傾向がある。このうち5件は有力旅館の跡地であり、1件は有力旅館の敷地内である¹³⁾。これらの有力旅館は「大湯」付近に集積して立地し、所有者は町の特権階級であった。しかし維新以降、近代化を背景に権勢の弱体化が進行し¹⁴⁾、明治12(1819)年頃より廃業が増加する¹⁵⁾。これらの跡地が別荘用地となった。「...祖先伝来の旅館を廃業して富豪家に買収せられて別荘に変わるようでは...」との記述もある¹⁶⁾。さらに明治期は1件のみであった咲見町、東海岸町で増加している。咲見町は斜面地であることから、造成技術の進展が窺える。また東海岸町は海浜に近接していることから、海浜への眺望が重視されていることが指摘できる。

以上より明治期における別荘地開発は、新規源泉の周辺でかつ中心市街地に近接した郊外や、麓、御用邸付近が選択される傾向にあった。一方、大正期になると新たな場所として有

力旅館の跡地や斜面地で開始されるようになる。また海浜に近接した場所が志向されており、繁華な場所の近傍の未利用地へ別荘が進出していることが分かる。

なお開発規模に着目すると明治期は大規模な敷地のものが大半であるが、大正期になると中小規模のものが増加しており規模の混在が認められる。この背景として大正14(1925)年の熱海駅の東海道線開通が挙げられる。東京と熱海間が直結されたことで熱海への流入者は急増した。それに伴う別荘の開発者層の拡大が指摘される。明治期の別荘開発者は上流層に限定されていた(表3)。一方、大正期になると交通網の至便化を背景に開発は増加し開発者層も拡大したことが窺える。

表3 明治期における別荘地開発者(参考文献等より著者作成)

①	曾我祐順	東京	軍人・政治家・東宮御用掛	子爵
②	佐々木東洋	東京	医師	—
③	浅野長勲	東京	元安芸藩主	侯爵
④	坪内逍遙	東京	文学者	—
⑤	松方正義	東京	政治家・総理歴任	侯爵
⑥	安清清種	東京	陸軍大臣	男爵
⑦	鳥尾小弥太	東京	陸軍中将	子爵
⑧	三浦梧楼	東京	陸軍中将・政治家	子爵
⑨	蜂須賀茂昭	東京	元阿波藩主	侯爵
⑩	芝・増上寺院主	東京	—	—
⑪	後藤新平	東京	鉄道院總裁	男爵
⑫	後藤象二郎	東京	大臣歴任	伯爵

3. 一団の別荘地開発(分譲別荘地開発)の実態

戦前、各地で市街地の発展過程や観光地における広告用として多数の絵図が発行された。熱海では著名人の別荘・源泉・旅館のほかに、一団の別荘地(分譲別荘地)が描かれているものがある。絵図であることから、不正確かつ主観的表現も含まれる。しかしおおよその開発地の位置、また範囲を把握できる。そこでこれらの絵図のうち昭和4(1929)年および昭和9(1934)年発行のものを取り上げ、一団の別荘地開発の立地展開の把握を試みる。

3 - 1 絵図にみる一団の別荘地開発の立地展開

1) 昭和4 (1929) 年絵図にみる別荘地開発

昭和4 (1929) 年発行の絵図で開発がなされている地帯を点線で囲んだ (図4)。昭和4年はG、C、E地帯 (熱海駅周辺) とI地帯 (市街地郊外) で確認できる。G、C、E地帯は熱海駅裏の大規模開発と、駅周辺海側の田地およびその付近の山林周辺における中小規模の開発が確認できる。I地帯の開発は比較的規模が大きい。当地帯は従前は田園が広がっており、緩斜面であることから造成の容易さが推察される。熱海駅周辺は大正14 (1925) 年『最新熱海案内全図』 (図2) によると、山林や斜面地が多く大半が未利用地である。なお熱海における一団の別荘地開発の嚆矢は、参考文献の検討より大正9 (1920) 年における東京の竹内龍雄による潮見崎別荘地と思われる。当別荘地はE地帯である。以上、昭和4 (1929) 年は熱海駅周辺や市街地に近接した農村地帯など、熱海駅や市街地への利便性の良い場所で開発が展開している。また山林の標高の低い場所で開発がなされている。

2) 昭和9 (1934) 年絵図にみる別荘地開発の立地変化

昭和4年絵図で開発がなされている地帯を点線、また昭和9年絵図で開発がなされている地帯を黒線で囲み表した (図5)。開発がなされている地帯を黒線で囲んだ。昭和9年になると新たな開発地の記載がなされている場所がみられ、昭和4年と比較すると開発が推進している。開発は昭和4年に引き続きG、C、E地帯とともに増加しており、なかでもE地帯は特に増加している。一方で新たにH地帯 (市街地の延伸)、J地帯 (市街地周縁) で開発がなされている。昭和9 (1934) 年から標高の高い場所による開発が開始している。また開発地が拡大している。昭和4年絵図と比較すると市街化が進展し市街地は拡大していることが分かる。

戦前の熱海における分譲別荘地開発は、熱海駅周辺の田地・山林周辺、市街地に近接する農村から開始され、山林の標高の高い場所、急斜面地、市街地周縁に拡散し増加した。昭和初期頃の熱海では宅地の価格は田地、山林と比較し非常に高騰している¹⁷⁾。安価で広地が確保できる、市街地より離れた場所が開発用地として見出された。また熱海は山林が多く斜面地が大半を占めている (写真3)。海浜への眺望が確保できる点で別荘地に適していた。こ

の点は分譲別荘地開発の多発の一要因と指摘できる。以上により、熱海における分譲別荘地開発は当初、田地および農村で開始され、開発適地の減少などを背景に山林において推進されるようになったことが明らかとなった。

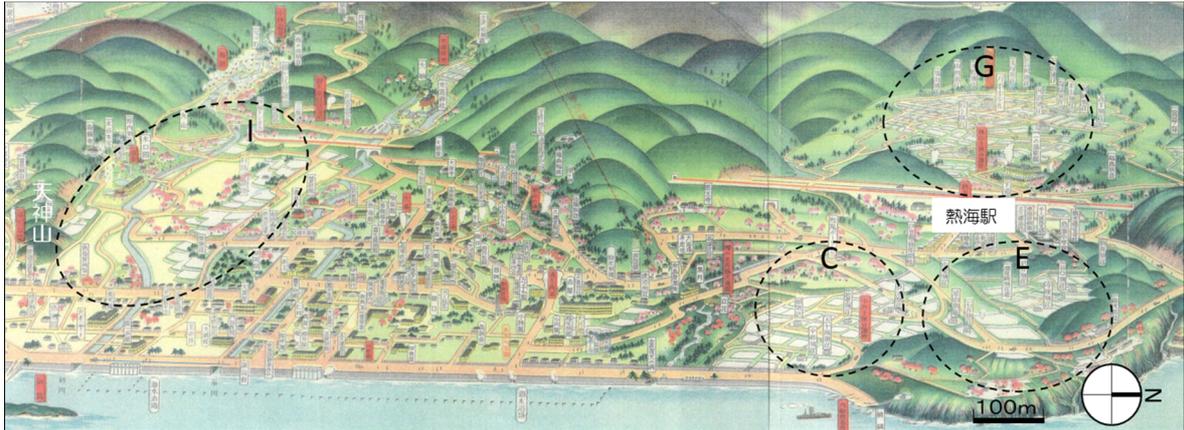


図4 昭和4(1929)年における開発の様子(昭和4年『最新熱海遊覧案内』(熱海市立図書館蔵)より作成)

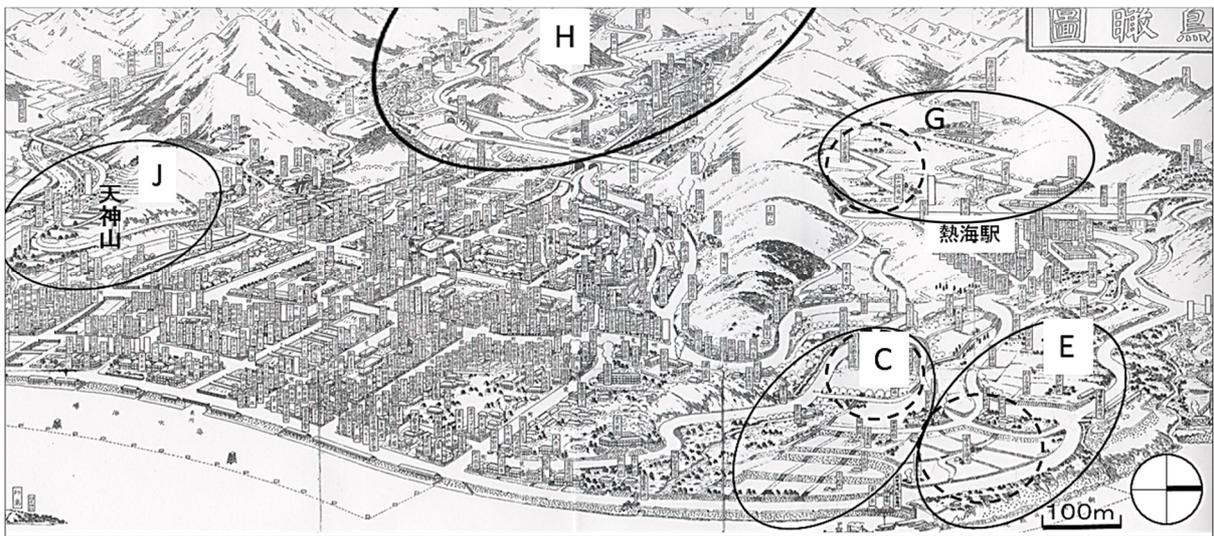


図5 昭和9(1934)年における開発の様子(昭和9年『熱海伊豆山温泉と付近鳥瞰図』(熱海市立図書館蔵)より作成)

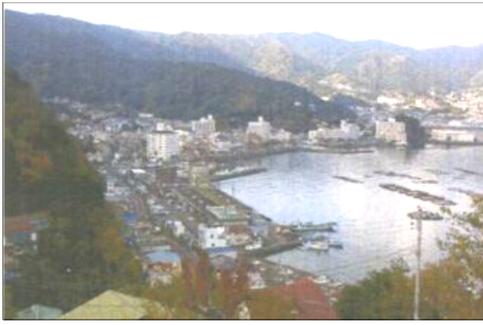


写真3 熱海市街の様子
(2010年6月著者撮影)



図6 『熱海伊豆山温泉と付近鳥瞰図』
(1934年)部分

3 - 2 熱海における外部者による土地所有

ここで戦前の熱海における土地所有形態の特性について述べる。大正4(1915)年の熱海町における土地所有形態は、不在地主による土地所有率が約53%と高い(表4)。うち地目別をみると山林における不在地主による所有率は約66%と特に高くなっている。また畑地における不在地主による所有率も45%と比較的高い。平坦地の少ない熱海では、山林における畑地利用が多かった。これにより熱海では不在地主による土地所有率が高く、特に山林による所有率が高かった。

さらに昭和初期頃における熱海では、分譲別荘地開発者を含むと推察される、大土地所有者の大半が外部者であった。昭和11(1936)年に熱海観光協会より発行された写真や図面で分譲地を広告している冊子『熱海』(図7)には大土地所有者175件の記載があり、大土地所有者の氏名・住所(法人の場合は会社所在地)・所有面積を記載している。ここで175件のうち地元所有者は3件であり、他は東京に代表される外部の所有者が占めている。これにより分譲別荘地開発が推進された昭和初期頃、大土地所有者の大半が東京に代表される外部者であったことが分かる。このような外部者による土地所有の高さからは、投機的取引がなされてきた経緯が窺える。熱海における土地投機について次のような記述がある。「明治18(1885)年、東京・浅草で皮革業を始める社長の村上文七は、明治41(1908)年頃より熱海で土地投資を開始する。文七は事業仲間から借り集めた資金で、定宿であった(熱海)大黒屋旅館の隠居の口利きで、水口園、御用邸裏通り、岡本旅館一帯の土地を2万坪を購入した。資金は主に友人の金庫商の竹内氏が出資した。この土地は緩斜面地だったので雛壇式に整

地し、1区画ごとに温泉を引いた。熱海の別荘ブームで驚くほど早く売れた。当時は温泉の権利も税金もはっきり決まっておらず、いわば早いもの勝ちで好きなだけ引くことができた。このほか現在の熱海駅付近の土地も購入、のちに小学校が当地にできるという話を聞きつけ、思惑買いした。熱海における土地投資事業は好況で利益は大きかった。」(『株式会社村上八十年史』株式会社村上八十年史編纂会編1965年より抜粋)

また戦前の熱海における地価高騰について『駿河銀行七十年史』(1970年)では次のように記述している。

「駿河銀行熱海支店の預金高は大正年間で45倍に達している。大正初年の熱海駅付近の地価は坪あたり2円程度であった。一方で大正12年における熱海341の1をみると坪当たり180円程度となっている。つまり大正初年比で90倍となる。預金の急増はこのような高騰する地価の売却代金の流入による分が大きいことが窺える。」

3 - 3 東京の開発者主導による分譲地開発の推進

戦前(昭和16年まで)に発行の絵図、地図類の参考のほか、新聞広告、分譲広告、分譲パンフレットの検討より熱海における一団の別荘地開発38件を収集し、開発者の属性・立地エリア・開発規模・区画規模を表した(表5)。これより別荘地開発者の特性について述べる。38件のうち37件の開発者の所在地が判明した。熱海在住者は4件のみであるのに対し、33件が外部者であった。またこのうち24件は東京の主体であった。これにより熱海における別荘地開発は外部者が大半を占め、特に東京の主体により主導されたことが指摘できる。

表4 大正4年における土地所有形態
(熱海市『熱海市史下巻』(1968年)より作成)

地目	面積計(A)	他町民所有面積(B)	B/A
田	68.1町	23.5町	34.50%
畑	278.2町	126.1町	45.30%
宅地	41.2町	14.7町	35.60%
山林	1281.8町	852.5町	66.50%
原野	623.8町	210.4町	33.70%
その他	0.5町	0.1町	20.00%
合計	2293.6町	1227.3町	53.50%

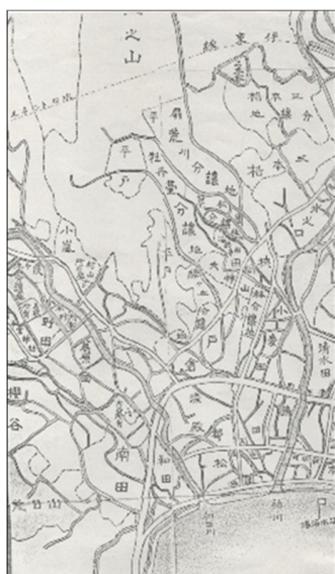


図7 昭和11年『熱海』表紙

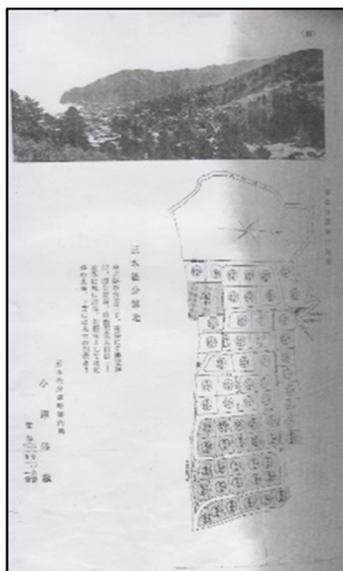


図8 『熱海』所収の広告

また開発主体は企業によるもの15件に対し、個人によるものは22件と比較的多数を占めている。なお戦前の熱海で推進した分譲別荘地開発は中小規模のものが多数を占めているが、その要因として広地の確保が困難な地形の特性が挙げられる。一方で個人による分譲別荘地開発が多数であったこともその要因として指摘できる。



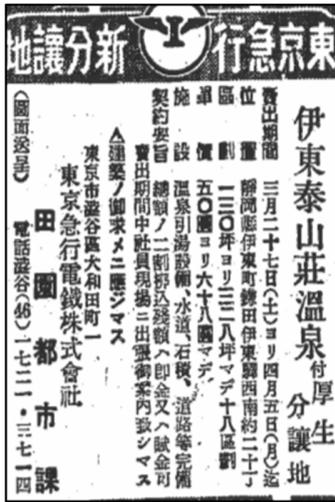
1



2



3



4

図9 取り扱い史料群の一部

- 1 人文社『熱海市詳図』1935年
- 2 『三本松分譲地』広告 発行年不明
- 3 『西山分譲地』広告 発行年不明
- 4 『泰山荘分譲地』新聞広告 1939年

西山温泉分譲地の野澤組は貿易会社であり、社長の野澤源次郎は大正4（1915）年に軽井沢の離山周辺200万坪における大規模な別荘地開発をおこなっている。また錦が丘分譲地の開発者の日本不動産（株）は、昭和2（1927）年、前身の東京信託（株）時代に世田谷・新町分譲地の開発をおこなっている。当分譲地は183区画でイギリスの田園都市概念を基に計画された。ほかに開発立地は判明しないが東京急行電鉄による熱海宝来田分譲地がある。開発者である東京急行電鉄（株）は、1926（大正1）年から1942（昭和17）年に、都内・川崎・横浜において86箇所の住宅地分譲を推進し、1938年（昭和13）年に静岡・伊東で別荘地開発をおこなっている¹⁸⁾。当社は戦後以降、伊豆方面において大規模な別荘地分譲事業を展開していくが、戦前においてその兆候があったことが指摘される。

表5 戦前の熱海における分譲別荘地開発

	名称	開発者所在	開発者	エリア	開発規模(坪)	区画割り/規模	坪価格
1	潮見崎別荘地	東京	竹内同族会社	E	2353坪	9区画/106坪~1006坪	-
2	桃山温泉別荘地	東京	竹内同族会社	G	22000坪	100区画/115坪~828坪	75円~150円
3	狩場温泉別荘地	東京	服部正次	I	3288坪	32区画/69坪~137坪	-
4	上郎熱海土地横磯分譲地	神奈川	上郎幸二	C	6293坪	41区画/53坪~511坪	-
5	西山温泉分譲地	東京	野澤組	H	-	125区画	-
6	扇平分譲地	東京	荒川寅之丞	J	-	37区画/53坪~206坪	-
7	熱海和光園分譲地	東京	有賀精	G	-	81坪~760坪	65円~80円
8	-	神奈川	古川栄次郎	F	-	-	-
9	五十嵐家分譲地	東京	五十嵐小八マ	C	1500坪	-	-
10	山崎家分譲地	東京	山崎清	C	-	-	-
11	錦ヶ浦分譲地	愛知	東郊住宅(株)	F	-	-	-
12	三本松分譲地	熱海	小澤陸蔵	J	-	64区画/105坪~500坪	-
13	来宮分譲地	熱海	小澤陸蔵	H	-	-	-
14	晴光荘	東京	晴光荘温泉土地事務所	G	7000坪	60坪~	-
15	牡丹台	東京	北澤嘉幸	J	-	-	-
16	望洋荘	石川	北陽産業(株)	G	-	-	-
17	西澤家分譲地	東京	西澤合資	G	12000坪	-	-
18	山科家分譲地	東京	山科良夫	I	-	14区画	-
19	三浦分譲地	東京	三浦良幹	J	-	-	-
20	川本家分譲地	東京	川本政右衛門	C	-	-	-
21	霞ヶ丘	愛知	木村又三郎	J	-	-	-
22	有田家分譲地	東京	有田善吉	I	-	-	-
23	小林家分譲地	熱海	小林幸太郎	H	-	-	-
24	外山家分譲地	東京	外山家	E	-	-	-
25	外山家分譲地	東京	外山家	H	12000坪	300坪~	-
26	蓬菜園	山梨	多勢亀五郎	H	-	-	-
27	-	東京	熱海土地(株)	H	-	-	-
28	乾分譲地	兵庫	乾合名会社	C	900坪	-	-
29	熱海ホテル経営分譲地	熱海	熱海ホテル	E	901坪	-	-
30	林家分譲地	東京	林武平	J	-	-	-
31	大同合資会社分譲地	大阪	大同合資	J	-	-	-
32	錦ヶ丘分譲地	東京	日本不動産(株)	H	17132坪	101区画/140坪~331坪	48円~78円
33	海光台	東京	山田商事地所部	E	-	-	-
34	梅園	東京	山田商事地所部	H	-	20区画/100坪~	25円~65円
35	海光台熱海温泉地分譲	東京	田園土地住宅合名会社	E	-	15区画/100坪~300坪	70円~
36	緑ヶ丘分譲地	-	-	J	-	-	-
37	藤田組分譲地	東京	藤田九一	E	-	-	-
38	和田魚見崎	神奈川	村山捨次	F	-	-	-

当表は絵図・地図類に記載の分譲地、また新聞広告・分譲パンフレット・分譲広告・社史の収集から一団の別荘地と判断されるものを用い作成した

3 - 4 房総における分譲別荘地開発

ここで熱海と同様に戦前に分譲別荘地開発が推進した千葉・房総における分譲地開発の展開に触れる。房総では昭和戦前期になると京成電気軌道(現・京成電鉄)が土地分譲事業に乗り

出し当社による沿線開発が推進するようになる。当社の1935（昭和10）年の営業報告書では初めて土地分譲の項目が設けられ、次のように記述されている。

「沿線住宅地分譲は単に土地売却の収益だけでなく、住居者の大部分は電車の利用者となって一挙両得の利益がある。先年来、土地分譲を計画し、まず市川、海神台、稲毛、千葉海岸などに散在する社有地を整理して売り出したが、幸いにこの計画は的中し市川、海神、稲毛は発表後まもなく売りつくした。」（『京成電気軌動 1935年下半期 営業報告書』より抜粋）

3 - 5 山林における分譲別荘地開発の活発化

表5の分譲地の開発立地をA～Jの10エリアに区分し、大正8（1919）年発行の地形図に表した（図6）。分譲別荘地開発は海浜に近接する斜面地および山林で特に活発化したことがわかる。

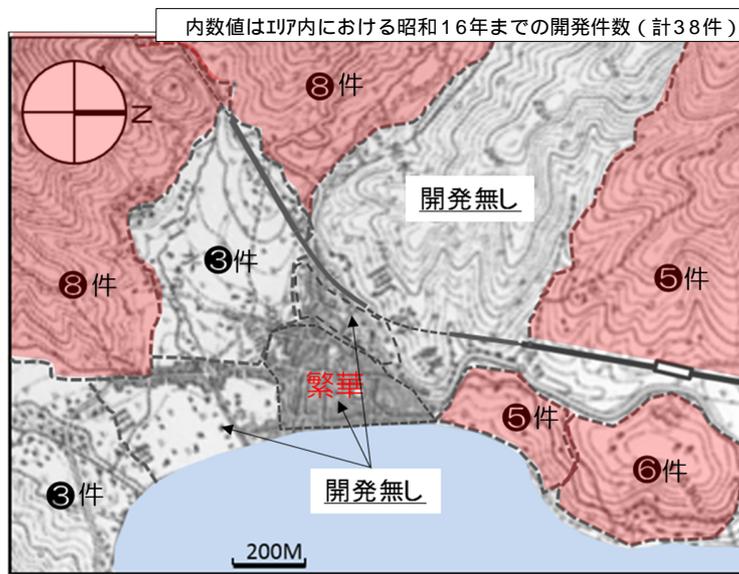


図10 分譲別荘地開発の立地特性(表5より作成)
 (下図は大日本帝国陸地測量部『熱海町地形図』1927年)

3 - 6 別荘所有者による分譲別荘地開発

昭和初期頃の熱海では上流層による大規模別荘が多数手放された。一方、別荘所有者による分譲別荘地開発がなされている。大正14(1925)年発行『新撰熱海温泉案内』には、熱海町における別荘所有者82件の氏名・地位・別荘所在地が記載されている。(以下『一覧』)さらに昭和15(1940)年発行『熱海市内所在別荘所有者名簿』(以下『名簿』)には、熱海市における別荘所有者629件について氏名・住所・別荘所在地・管理者の氏名が記載されている。『一覧』と『名簿』から、大正末期から昭和15(1940)年までの別荘所有者は6件、親族の所有者は8件が確認された。つまり82件のうち68件は所有が継承されていない。また前掲書、昭和11(1936)年『熱海』の分譲広告と前掲書、昭和15(1940)年『名簿』より個人開発者および法人開発者で企業主が分かる30件のうち、11件が別荘所有者である。熱海における別荘所有者の多数が大正末期以降、別荘を手放した。また別荘所有者による開発がなされている¹⁹⁾。つまり熱海では上流層による大規模別荘跡地が分譲別荘地の用地となった可能性が窺え、一部は別荘所有者による開発が推進された点が指摘できる。

さらに熱海では観光案内絵図に分譲別荘地が記載されており、分譲別荘地の広告を主とする前掲書 昭和11年『熱海』は熱海観光協会より発行している。これにより当協会と分譲別荘地開発者の関連が窺える。

3 - 7 地域社会における分譲別荘地開発者の位置づけ

次に熱海観光協会と分譲別荘地開発者の関連について検討する。昭和初期頃に組織された熱海観光協会は、熱海において有力な存在であったことが窺える。さらにその中には多数の分譲別荘地開発者が含まれていた。昭和12(1937)年、熱海町役場発行『熱海市制施行上申書』には「土地開発ニツイテハ熱海観光協会ト提携シ...分譲地ノ連絡ト統一並其ノ開発指導ニ富ル...

」とある。また前掲書『熱海』では「都市形畫上完全な道路形畫とか、その土地に関しても適正な経営の根本方針を樹立して置く必要がある」として熱海観光協会による事業計画を挙げている。

計画では都市施設の整備など都市・観光開発における大規模な計画が多数挙げられている。これにより協会は分譲地開発や都市開発において主導的立場であったことが指摘され、地域社会において有力な存在であったことが窺える。加えて協会は土地開発において地元行政と提携していた。前掲書『熱海』には熱海観光協会の会員の姓名の記載がある。総裁として初めに連ねられているのは熱海に在住していた伯爵、清浦奎吾であった。次いで理事長は熱海町長であり、計70名で構成している。協会員は有名旅館やホテルの経営者など地元の名士、また著名な別荘所有者のほか、熱海における大土地所有者および分譲別荘地開発者が含まれていた。70名のうち大地所有者は6名、分譲別荘地開発者は19名存在した²⁰⁾。分譲別荘地開発を行う可能性が高い大土地所有者、および分譲別荘地開発者の協会に占める割合は高いものと捉えられる。このことから分譲地開発者は地域社会において有力者として存在、また認知されていたことが窺いしれる。このような背景は熱海で分譲別荘地開発が活発化し、推進した一要因として見逃せない事象である。

3 - 8 地元行政の動向にみる分譲別荘地開発の活発化

昭和10(1935)年『熱海観光協会創立趣旨書』には「更に別荘の増加を図るは熱海の振興策たる」と記述され、さらに前掲書『熱海』(1936年)の発行や分譲地を宣伝する絵図の発行元であることから、分譲地開発の推進を目的とする組織と目される。また前掲書『熱海』より協会の事務局は熱海町役場に設置されていることが判明する。また協会長は熱海町長であった。これにより協会と熱海町の協働関係が指摘される。

また昭和12(1937)年、熱海町役場発行『熱海市制施行上申書』には「土地開発ニツイテハ熱海観光協会ト提携シ...分譲地ノ連絡ト統一並其ノ開発指導ニ富ル...」とある。つまり昭和初期頃の熱海では分譲別荘地開発の推進を目的とする組織と地元行政が協働関係にあり、かつ当組織と地元行政は別荘地開発の推進において提携していた。このような動向から地元行政は別荘地開発に積極的であった傾向がうかがえる。

3 - 9 静岡県および中央省庁の動向

熱海で活発化する分譲別荘地開発について、県行政は問題視したが規制による効果は弱いものであった。昭和11（1936）年度静岡県都市計画課『事務引継書』には熱海について

「温泉都市トシテ極メテ急激ナル発展を示シ山地ニ至ルマデ殆ンド町全域ニ渡リ住宅地化セントスル状況ニシテ風致地区ノ指定ヲ認メ目下調査中ナリ」とある。

これにより静岡県は熱海で活発化している分譲地開発を問題視し、風致地区指定の必要性を指摘していることが分かる。その後、昭和12（1937）年4月26日に熱海町のほぼ全域において風致地区指定がなされる²¹⁾。その『風致地区指定理由書』（1937年 国立公文書館蔵）には次のように記述されている。

「別荘地域として開発せられつつあるもの広大に及び多くの名勝史跡自然風致を棄損するもの少なからず」「風致景勝の保存と其の利用とを最も緊要とする本町の如き慰安休養都市に在りては自ら其ノ生命を撲滅する行為」

このような記述から、中央省庁は静岡県と同様に熱海における開発の活発化を問題視していることが分かる。しかし次のような言説から風致地区指定による規制効果は弱いものであったことが窺える。昭和14（1939）年12月発行『造園雑誌』菊竹倉二（中央官僚）「温泉源地と宅地開発」では、熱海における分譲別荘地開発について「分譲地経営に関する総合的な積極的な取締法規の充溢が先ず望ましい」と問題提起がなされている。さらに熱海における風致地区指定について「現地取締員の主観的な判定に任せられている部分が大きいだけに、取締員の技量・手倆によってかなりの程度にこれ等の取締指導をなしてゆくことができる」と指摘している²²⁾。

これにより開発に対する規制は、地元行政による意向が強く反映したことが窺える。つまり昭和初期頃の熱海は分譲別荘地開発において地元行政と熱海観光協会が提携するなど、地元行政の別荘地開発に対する積極的な傾向がうかがえた。対して開発に対する地元行政の規制は弱い傾向であった。以上より昭和初期頃、分譲別荘地開発の推進は県行政および中央省庁において問題視され、ほぼ全域が風致地区指定された。しかしその効果は弱いものであったことが指摘

され、このような背景は分譲地開発が活発化した大きな要因と捉えられる。

3 - 10 開発主体による別荘地開発の相異

次に個人による分譲別荘地開発のうち大規模なものである桃山別荘地、および個人によるもののうち大規模である狩場別荘地を選択し、その相異について検討する。

1) 個人による分譲別荘地開発

狩場別荘地は実見によると開発領域はやや不明瞭となっており、周辺住宅地の一部と化している。当分譲地は熱海で別荘を所有していた東京在住者により開発、分譲された。当別荘地は昭和4年(1929)絵図(図4)のI地帯に記載されており、熱海では初期の開発と言える。当地は中心市街地に近接する農村地帯で開発がなされた。これにより広地の確保は比較的容易であったことが窺える。また造成が容易な緩斜面であり、開発用地として適正であったと言える。図11より仲田地区の約380坪・5区画と狩場地区の約2908坪・27区画、計約3288坪・計32区画が分譲された。1区画は約70坪から約140坪であり、より市街地に近い仲田地区は狩場地区と比較すると小規模である。『熱海狩場温泉別荘地案内』(発行年不明 熱海市立図書館蔵)ではすでに購入された敷地の記載がある。初川と道路で区画されている角地はすべて購入されている事がわかる。川の水を引き込め、隣地が気にならない点によるものと窺える。また分譲地内において隣地と明記されている部分があることから、分譲用地の確保を積極的に推進していない事が窺える。また既存道路を利用している点からも、比較的容易な開発であったと言える。

2) 企業による分譲別荘地開発

実見によると当別荘地は熱海駅に近接しながらも、落ち着いた住宅地として良好な景観を形成している。当地は大正14年(1924)に分譲された熱海における最初の大規模な開発である。開発者の竹内同族会社社長の竹内龍男である。竹内は以前より保養のために度々、熱海を訪れて

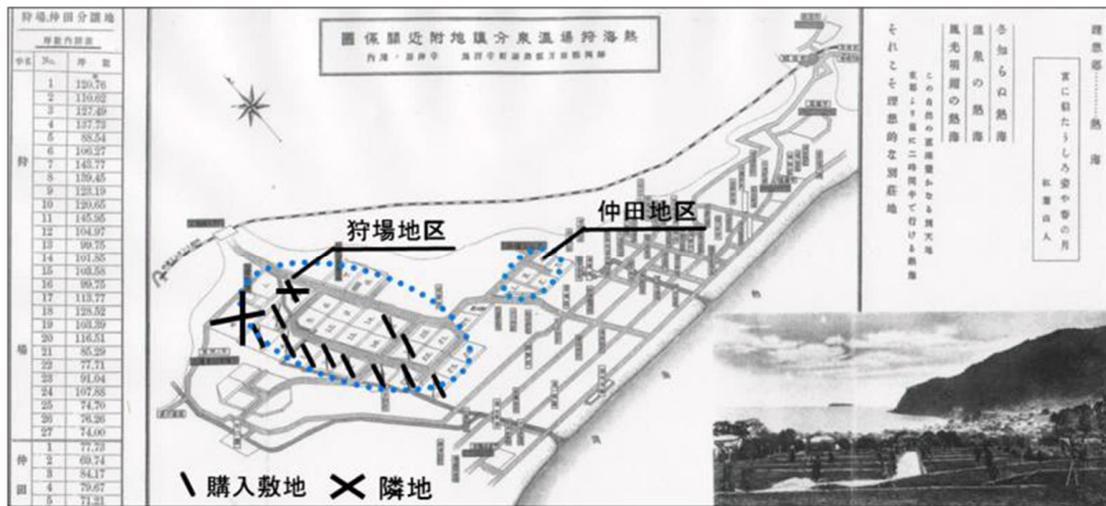


図11 狩場別荘地の購買敷地(『狩場温泉別荘地案内』(発行年不明)を下図に作成)

いた。静岡県浜松出身で京阪電鉄専務、浜松の遠州軌道の経営を歴任していた人物である。その経験から熱海における大正14(1925)年の東海道線開通に伴う分譲別荘地の需要を見込み、開発に着手したことが窺える。その経緯について桃山水道温泉株式会社『桃山温泉史』(1977年)に次のような記述がある。

「大正7年に丹那トンネルの工事が起工されるやいなや、熱海駅付近の土地を買い求めた。分譲別荘地として数本の温泉を掘り分譲成績もよかった。(大正9年頃に桃山別荘地に先行して竹内により開発された潮見崎別荘地か)(熱海駅は)現在は軽便鉄道の終着駅として微々たる存在にすぎないが、丹那トンネルが開通した場合、東海道本線の駅となり日本の大動脈とつながる。もしトンネル工事が失敗して東海道本線にならなくても、新設される熱海駅に東海道線は開通することは確実」(桃山水道温泉株式会社『桃山温泉史』1977年より抜)()内は著者加筆

桃山別荘地は急斜面の山腹部分は地形に沿った道路が蛇行しており、敷地外構は石垣が施されている箇所も見られる。1区画は約150坪から約500坪であり、総じて規模は大きく700坪以上の敷地もある。また当別荘地はほかの開発と比較し高額で、駅に近い麓付近は坪150円、中腹は坪100円前後、山頂は75円であった²³⁾。例えば昭和5(1930)年に神奈川県の高沼・片瀬で開発

分譲された別荘地は坪約35円であった²⁴⁾。また昭和元(1926)年に開発譲された東京・麻布笈町分譲地は坪135円から180円である²⁵⁾。桃山別荘地は温泉付きとはいえ別荘地としては特に高い価格であったことが分かる。熱海駅の出入口は海側のみのため高架下に地内への専用道路が造成された。また地盤工事、石垣の造成は高級別荘地として莫大な資金を費やした²⁶⁾。このような背景と熱海駅への利便性の需要を見越し高額に設定されたことが窺える。

大正14(1925)年発行の分譲広告『熱海桃山温泉別荘地』(熱海市立図書館蔵)では、「熱海停車場とは目と鼻の間で熱海の市街へ五町しかありません」「分譲地は南と東の二方が低く、西と北が高くなっていますから展望を妨げられるという憂いは全くなく」「道路は幅三間、最急勾配十五分の一ですから自動車の出入も自由自在」とあり、市街地への利便性と眺望を兼ね備えた点が強調されている。

大正末期以降になると交通の至便化を背景に、高級サラリーマンなど新興中流層が熱海における新たな別荘所有者層として見出された。分譲地開発者は東京からの利便性と眺望の確保が、新たな所有者層に受け入れられると意図したことが窺える。さらに大正15(1926)年発行の分譲広告『熱海桃山潮見崎温泉分譲地』(熱海市立図書館蔵)では15件のすでに購入されている敷地と、開発後に新たに造成された道路の記載がなされている(図12)。購入されている敷地沿いに道路が新設されていることが分かる。また特に眺望の優れている熱海駅舎の裏の範囲で、かつ市街地に近く道路に面した敷地で購入が集中している。交通の利便性と眺望を兼ね備えている点は、購入者に支持されたことが窺える。これにより分譲地開発者と購入者の意図は一致、または開発者の意図を購入者が受容し、分譲は成立したことが分かる。当地は急斜面を擁する点から、温泉の掘削や土地造成は非常に困難であった²⁷⁾。個人による開発と比較すると莫大な費用を要する事業であったことがわかる。

当別荘地は不況を背景に十数件のみの分譲に留まり、売れやすい区画は一括して値段を下げ東京の東海社が購入した。また残された区画も川崎信託へ所有権が移転している事が土地台帳より分かる。莫大な費用が投入された「理想的」な高級別荘地開発は、社会経済的背景を多分に受け、事業としては成功裡に終わらなかったと言える。現在、当別荘地は熱海駅に近接しながらも緑豊かな、落ち着いた住宅地として良好な景観と位置づけられており、熱海における景観

構成要素のひとつとして寄与している。

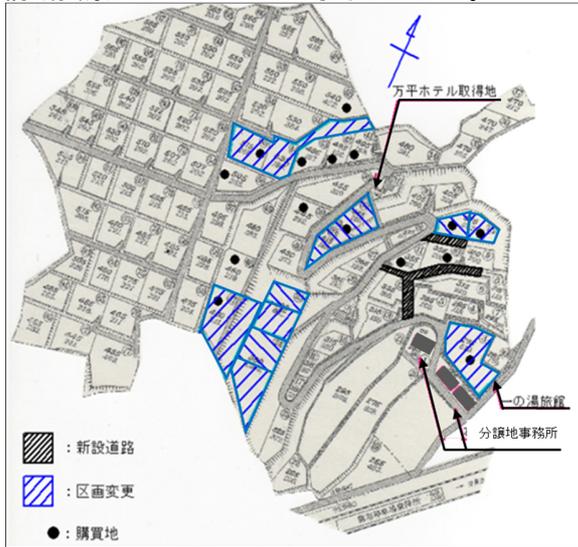


図12 桃山別荘地の購買敷地

(大正15年『熱海桃山潮見崎温泉分譲地』部分を下図に作成)

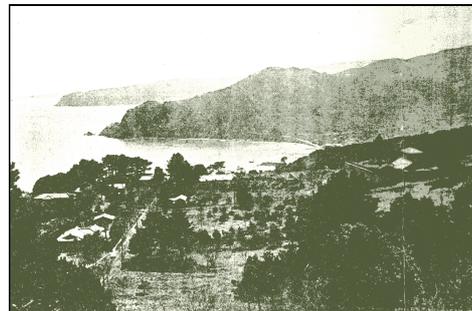
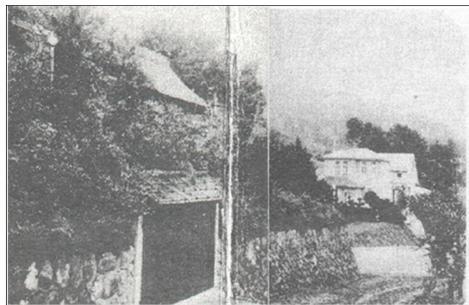


図13 桃山別荘地内の様子

(『熱海桃山潮見崎温泉分譲地』部分 1926年)

図14 桃山別荘地からの眺望

(『熱海桃山温泉別荘地』部分 1925年)



写真4 現在の別荘地内の様子1
(2015年10月著者撮影)



写真5 現在の別荘地内の様子2
(2015年10月著者撮影)

4 . 小 結

本章「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、明治期は、従前は未利用地が多数で海浜の眺望に優位な高台の野中地区で集積傾向が捉えられた。当地区は明治18年より新たに源泉開発が開始され、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。

一方で大正期になると、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た。また斜面地や有力旅館の跡地で新たな集積が認められた。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（1925）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。

次に分譲別荘地を一団の別荘地開発としてその展開を捉えた。その結果、昭和4（1929年）においては、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推進していた。一方、昭和9（1934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、その立地特性をみると、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。この背景には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うかがえる。また属性が判明した別荘地開発者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22件と多数であった。これは熱海町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。

さら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考察した。その結果、静岡県行政および中央省庁は別荘地開発による自然環境の破壊を問題視し、昭和12(1937)年、内務省により熱海町全域が風致地区に指定された。しかし、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(1935)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、地元行政の別荘地開発に積極的な傾向がうかがえた。このような背景は別荘地開発が活発化した要因となったことが指摘できる。このような分譲地開発の活発化における社会的な背景が捉えられた。

【註釈】

- 1) 熱海市史編纂委員会『熱海市史』pp169より
- 2) 高柳友彦『地域社会における資源管理 - 戦間期の熱海温泉を事例にして』社会経済史学73(1)2007年pp49より
- 3) 高柳友彦『温泉地における源泉利用 - 戦前期熱海を事例に -』歴史と経済48(3)2006年4月 pp305より
- 4) 静岡県新報 1929年3月21日より、
- 5) 本表は、熱海町役場『熱海町誌』1917年、熱海市史編纂委員会『熱海市史』下巻1968年pp167、pp214、熱海町役場『熱海市制施行上申書』1937年より作製
- 6) 本表は、熱海市『熱海歴史年表』1997年pp123~130より作製
- 7) 熱海市史編纂委員会『熱海市史』下巻1968年pp213より
- 8) 明治15(1882)年頃『豆州熱海全図』には御用邸用地は「三菱所有地」と記載がある。秋本平十郎・内田勇次編『大湯 - 熱海温泉の歴史 -』1962年pp57によると、土地所有者であった岩崎弥太郎は宮内省に当地を献上し代替に東京の土地を下付されている。
- 9) 安島博幸・十代田朗『日本別荘史ノート』1991年pp158~159より
- 10) 『皇国新撰熱海温泉全図』1908年、斎藤和堂『熱海と五十名家』1920年pp97、山田兼次『熱海風土記』1978年pp137、熱海市史編纂委員会『熱海市史』下巻1968年pp212~215より
- 11) 斎藤和堂『熱海と五十名家』1920年pp97より

- 12) 山田和芳編著『百年前の熱海』2010年pp63より
- 13) 松田法子・大場修『明治、大正期における近世的「温泉町」構造の変容と継承』日本建築学会学術講演梗概集 2004年 8月pp305より
- 14) 創藝社『熱海』 1953年pp10～11より
- 15) 松田法子・大場修『明治、大正期における近世的「温泉町」構造の変容と継承』2004年 8月 pp305より
- 16) 斎藤和堂『熱海と五十名家』1920年pp39より
- 17) 熱海町役場『熱海市制施行上申書』1937年より
- 18) 片木篤・藤谷陽悦・角野幸博編著『近代日本の郊外住宅地』2000年、所収『郊外住宅地データベース』より
- 19) 別荘所有者による開発として、下天神町で開発を行った山科家は、本文前掲書 大正14(1925)年『一覧』と本文前掲書 昭和15(1940)年『名簿』に別荘の記載がある。また、田原本町・新宿等で開発を行った実業家・服部正次は、昭和13(1938)年『熱海市勢要覧』所収『重ナル別荘』に記載があり、また前掲書 昭和15(1940)年『名簿』では別荘が継承されている。
- 20) 分譲地開発者の例として昭和元(1926)年の富士山麓開発における発起人の一人であった堀田金四郎、また本文前掲の野澤源次郎が挙げられる。
- 21) 『静岡県公報』静岡県告示第510号1937年4月26日より
- 22) ほかに当論文では分譲方法について2つの手法を挙げている。「全敷地内の道路工事は勿論、個々の宅地の分割整地まで行ひ然る後に分譲する」ほかに「全敷地に渡って全体的な計画設計を持たず、極めて小部分から宅地造成を始めてその時の景気・客の有無・賣行状況に従って随時部分的に工事を拡大していくもの」
- 23) 桃山水道温泉株式会社『桃山温泉史』1977年より
- 24) 片木篤・藤谷陽悦・角野幸博『近代日本の郊外住宅地』2000年 pp131より
- 25) 片木篤・藤谷陽悦・角野幸博『近代日本の郊外住宅地』2000年 pp143より
- 26) 桃山水道温泉株式会社『桃山温泉史』1977年より
- 27) 桃山水道温泉株式会社『桃山温泉史』1977年より

【参考文献】

- (1) 斎藤和堂『熱海と五十名家』1920年
- (2) 熱海市史編纂委員会『熱海市史』下巻1968年
- (3) 特定非営利法人歴史建築再生研究所『旧日向別邸予備調査報告書』2005年3月

第4章 伊東町における別荘地開発の展開

第4章 伊東町における別荘地開発の展開

本章では熱海町と同様に海浜を有する温泉地であり、現在の静岡県伊東市域に当たる旧伊東町を取り上げる。伊東市は伊豆半島の最東端に位置し、現在の中心市街地である旧伊東町の地域には旅館・ホテルが多数立地する温泉観光都市が形成されている。同地は明治中～末期頃より政財界・著名人らの上流層による別荘が多数立地し、その後別荘用途が主目的とされる分譲地開発が推進した。本章では戦前の伊東町における別荘地開発の展開を、絵図・大縮尺地図・土地台帳・分譲広告その他文献史料を用い考察する。

1. 明治以降における伊東町の様相と交通網の発展

明治22(1889)年、新井村・玖須美村・岡村・鎌田村・松原村・湯川村の6ヶ村は、町村制施行により合併し伊東村となる。さらに明治39(1906)年、町村制施行により伊東町となった(図1)。その後、昭和22(1947)年に隣接する小室村と合併し伊東市が発足する。伊東町の交通の近代化は海上交通より開始される。明治15(1882)年、伊豆各地の漁業従事者らによる汽船会社が設立し、東京と伊豆間における5日に1往復の運行が開始され、明治22(1889)年になると東京と伊東間は毎日一往復運航されるようになる¹⁾。一方、陸路による交通は明治22(1889)年に東海道線が静岡まで延伸されると、東京からは馬車を取り継ぐと一日で伊東に到着するようになる²⁾。その後、明治32(1899)年に豆相鉄道(後の箱根鉄道)が大仁まで開通し、明治39(1906)年になると、大仁と伊東の県道が開通される。また大正6(1917)年には大仁と伊東間で伊東自動車(後の東海自動車)によるバス営業が開始する(表1)。



図1 旧伊東町の範囲(明治31(1898)年『横須賀55号玖須美』一部分)

表1 交通網の発展過程³⁾

明治20(1887)年	国鉄、横浜-国府津まで開通
明治22(1889)年	国鉄、国府津-静岡まで開通 東京湾汽船、東京-伊東に寄港開始
明治29(1896)年	豆相鉄道、小田原-熱海まで開通
明治31(1898)年	相陽汽船、東京-伊東まで就航
明治32(1899)年	豆相鉄道、大仁まで延長
明治39(1906)年	大仁-伊東まで県道開通
明治41(1908)年	東京湾汽船、国府津-伊東まで就航
大正6(1917)年	伊東自動車、大仁-伊東まで営業
大正11(1922)年	国鉄、小田原-真鶴まで開通 東京湾汽船、真鶴-伊東まで就航
大正14(1925)年	国鉄、東京-熱海まで開通 熱海-伊東まで県道開通 東海自動車、熱海-伊東まで営業 東京湾汽船、熱海-伊東まで就航
昭和10(1935)年	国鉄、熱海-網代まで開通
昭和13(1938)年	国鉄、東京-伊東まで直通

さらに大正14(1925)年に東京と熱海間が直結すると、同年に熱海方面から伊東町の湯川・玖須美・新井の市街地を通過する県道が開通し、熱海駅から伊東まで東海自動車(現東海バス)によるバス営業が開始する(表1)。一方、伊東では近代以降、漁港の整備が進められ明治末期になると漁船の動力化が導入し、伊豆諸島周辺や遠洋域へ操業域が拡大する⁴⁾。明治41(1908)年から明治45(1912)年における静岡県内の町村別の平均漁獲高をみると、上位50町村のうち伊東は焼津に次ぐ2位であり⁵⁾、漁業地として有数の地位を占めていた。引き続き昭和になっても漁業従事者は多くを占めている(表2)。

伊東の温泉は、近世より主要な源泉であった玖須美の和田湯、松原の猪戸湯および出来湯を利用する温泉宿が立地していた。また周辺でこれらの源泉を引湯する宿が立地し始める。さらに和田湯や猪戸湯周辺では、温泉が自然湧出する場所が見られたことから、これらを利用し宿を開業する者も現れる。一方、住民が利用する共同湯を利用させる内湯を持たない宿も増加した。このように温泉として利用される源泉は自然湧出に限定されていた。しかし明治中期頃になると源泉の掘削が開始されるようになり、源泉は急増し立地は拡大する。これにより明治36(1903)年には源泉数は90口となり、それらの源泉を使用した別荘が見られはじめたことが指摘されている⁶⁾。

表2 近代の伊東町における職業別の戸数内訳(戸)
(伊東町役場『昭和14年議事関係』(伊東市庶務課蔵)より作成)

	明治41(1910)年	大正7(1918)年	昭和3(1928)年	昭和12(1937)年
水産業	432	752	803	863
商業	399	616	636	948
農業	323	471	467	502
工業	115	160	482	468
その他有業者	194	113	176	197
無業	43	5	140	336
公務、自由業			166	411
交通業			152	170
家事使用人			29	54
鉱業			1	2
合計	1506	2117	3052	3951

空欄は不明

2 伊東町における別荘地開発の立地展開

2 - 1 個別の別荘地開発の立地展開

(1) 明治末期における別荘地開発立地

明治43(1910)年『豆州伊東眞景』は、伊東在住の稲葉廣吉により発行された鳥瞰絵図である。伊東町の様子が詳細に描写され、自然景観、主要な建物、源泉、商店、宿屋などとともに別荘の記載がある(図2)⁷⁾。絵図であることから不正確かつ主観的表現も含まれると推察される。しかしおおよその位置の把握はできると考える。そこで当絵図より明治末期の伊東町における別荘分布を、個別の別荘地開発の立地としてその展開を捉える。

町の中心は二級河川・松川が貫流しており、湯川・新井など海浜に近接した地域は、家屋や水産関係の商店などが密集する漁港町場が形成されている(図2)。なお海浜に近接した場所で一部水田地帯が見られるが、当地帯は非常な低湿地帯であったことが指摘されており⁸⁾、宅地として不適當であったことが要因と窺える。また岡は松川の沖積平野における水田地帯が拡がり、農村が形成されている。松原・玖須美は猪戸湯・和田湯など主要な源泉が立地することから、住民が使用する共同湯が設置され、宿が集積する温泉場が形成されている。

別荘は13軒の記載がある。立地は松川の流域の水田地帯にみられる。松川が環境が志向されたこと、また水田地帯であり広い土地の確保が比較的容易であることが要因として挙げられる。さらに温泉場の付近でも立地がある。傾向として修善寺街道など街路への近接性に優れた場所が選択されている。ほかに玖須美の畑地利用がある斜面地の麓で立地がある。街路に面していること、また安息感が得られる麓であることが要因として考えられる。古来より麓は別荘立地として選択されており、京都の桂や修学院などの離宮、また将軍の別邸は山麓に立地していた。また近代以降、別荘地として発展する湘南では、別荘地形成の初期に麓における別荘立地が多数であった⁹⁾。

なお明治38(1905)年10月10日、静岡県温泉取締規則により源泉の掘削は許可制となる¹⁰⁾。一方で伊東町において明治39(1906)年5月27日になされた掘削申請が、翌月5日に許可されており¹¹⁾、このような事例からは源泉掘削への規制は弱いものであったことが窺え¹²⁾、温泉の内湯を伴う別荘の増加を促進させた一要因として指摘される¹³⁾。以上、明治43(1910)

年の絵図から、別荘立地は交通の利便性の良い場所が選択される傾向があり、また松川の流域の水田地帯で特に多数選択されていたことがわかる。

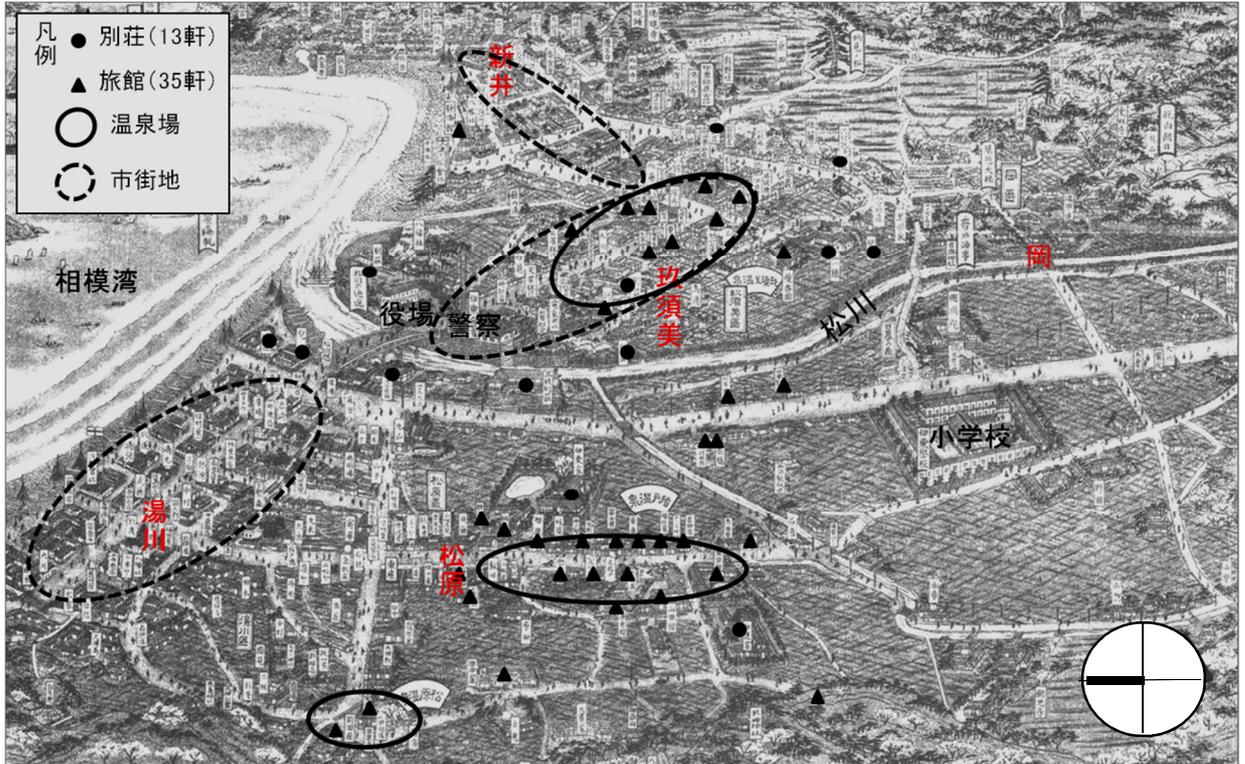


図2 明治末期における伊東町の景観と別荘分布¹⁴⁾ (明治43(1910)年『豆州東眞景』の一部(伊東市立図書館蔵)を下図に作成)



写真1 明治末期における松川畔の別荘
(竹田信一『目で見える伊東市の歴史』1980年 pp74より転載)

2) 昭和2(1927)年における開発立地の变化

『伊東温泉場全図』(以下『全図』)は、『伊東案内記』『伊東八景』などの多数の絵図・案内記の執筆・編集・発行を手がけた伊東の書店主である竹下浦吉(浦水)と、測量を専門とする伊東工務所により作製された。当史料は近代的な測量技術を導入した大縮尺平面図であり、自然景観・主要な建物・商店・田地・旅館などとともに別荘所有者名の記載があり、その立地が確認できる。また別荘用途が主目的とされる一団の分譲地開発地の名称と立地の記載がある。

『全図』は、昭和2(1927)年の初版から昭和24(1949)年まで8回にわたり内容が改訂され、別荘についても加除の訂正がなされている。このうち初版である昭和2(1927)年度版と、東海道線の開通後である昭和14(1939)年度版を選択し、別荘の立地展開を個別の別荘地開発立地としてその展開を捉える。

図3に昭和2年度版『全図』における別荘分布および昭和14年度版による別荘分布を表した。まず昭和2年における別荘分布について検討する。別荘は62軒の記載がある。温泉場の周辺で立地がある。また冷川へ向かう山道の入り口周辺の水田地帯で集積傾向がある。当山道は大正14(1925)年における熱海方面からの県道開通以前は、伊東町に入る交通の要所であり、入口周辺には馬車停車場が立地している。このような交通の利便性の良さは別荘の集積の一要因と推察される。また松川の川畔や周辺の水田地帯は立地が特に多数である。広い土地が確保できる点、また松川周辺は『豆州伊東眞景』(図2)では「松川の逍遥」などと記載される景勝地であった。さらに川畔では北里柴三郎や大生系商・原富太郎など、近代期における代表的な著名人や実業家らによる別荘が立地している。

なお土地台帳の検討より、これらの別荘は明治末期以降大正初期にかけて土地取得がなされていたことが判明する。このような背景は、当地における別荘の増加に影響したことが窺える。別荘の立地は所有者の志向が強く反映する。松川の流域における別荘の増加の一要因として、松川の風景や環境が多数の別荘所有者に志向されたことが指摘される。

以上、昭和2年度版による別荘立地の検討から、別荘は温泉場の周辺や交通の利便性に優れている場所で集積傾向があった。また松川流域は立地が特に多数であり、当地帯における別荘地帯化が進展していることが指摘できる。

3) 昭和14(1939)年における開発立地の変化

昭和14年度版『全図』から別荘立地について検討する(図3)。別荘は78軒の記載がある。昭和13(1938)年に東海道線の開通により国鉄伊東駅が開設した。別荘は伊東駅周辺の温泉場付近で消失が多数である。一方で、駅周辺の山林の標高の低い場所で立地するようになっている。また西方向における山林の標高の低い場所、高い場所で立地がなされ始めている。これにより駅への利便性と海への眺望が重視されるようになったことが窺える。また松川の河口や川畔の下流域で別荘が消失している。松川下流域は昭和2年度版『全図』に記載がある旅館について、従前は別荘であったことが指摘されている場所がある¹⁵⁾。当地帯で旅館が集積しはじめていることが指摘される。

一方、岡地区の松川の川畔や周辺の水田地帯では別荘が特に増加している。なお表3より岡は昭和戦前初期以降、温泉利用に適している高温の源泉が急増している¹⁶⁾。また伊東では戦前まで地元住民は共同湯を利用し、源泉開発は旅館・別荘地開発者に限定されていた¹⁷⁾。これにより岡地区における良源泉の増加は、当地域における別荘立地を促進させたことが窺える。なお伊東町ではほぼ全域で源泉の掘削に成功しており、源泉数は豊富であった¹⁸⁾。源泉数は昭和6(1931)年569口、昭和13(1938)年727口と急増している(表3)。このような源泉が豊富な点は、別荘用途を目的とした源泉開発を促進させたことが窺える。

以上、昭和14年度版における別荘は、伊東駅周辺の温泉場付近や市街地内で別荘が消失している。一方で、駅周辺の山林では増加しており、駅への利便性が良くかつ海の眺望が優れている場所が選択されている。なお松川の川畔の下流域における別荘の消失、また別荘跡地の旅館化、および当地帯における旅館の集積傾向が認められた。また昭和2年度版に引き続き、松川の川畔やその周辺で増加傾向がある。要因として当地における良源泉の増加や、松川が環境が志向されたことが窺える。当地帯は純粋に別荘を構える立地として、多数に選択されたことがわかる。

ここで温泉地の別荘開発における特質について述べておきたい。第3章『熱海町における別荘地開発の展開』の図4より、熱海における別荘の集積がなされた地帯に着目すると熱海では野中地区で別荘の集積があった。当地区は中心部の郊外にあり、従前は未利用地が多数であったが、別荘開発が進み開けた新開地である。したがって別荘主つまり外部者の源泉取得また開発への参入は比較的容易であったことが推察される。加えて当地区は容易に開発で

きる自噴泉が豊富であった。さらに高台で眺望に優れている。一方、伊東における自然発生的な別荘が集積した岡地区も、温泉利用に優れた新開地であった。つまり両町ともに別荘開発において温泉利用が優先されており、このような開発過程は温泉地における別荘地開発の特質と指摘できる。

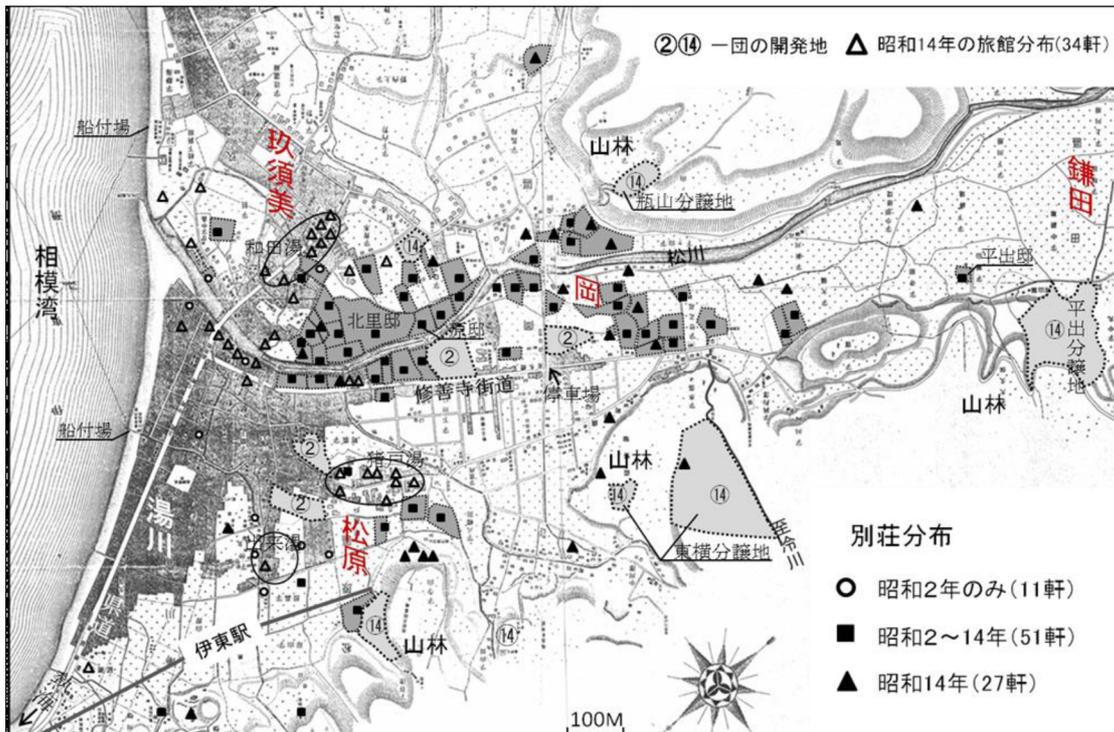


図3 戦前期における別荘地形成の展開¹⁹⁾ (昭和2(1927)年度版『伊東温泉場全図』の一部分(伊東市文化財管理センター蔵)を下図に作成)

表3 地区別の低温・高温源泉数の変化²⁰⁾

	湯川			松原			玖須美			岡			鎌田		
	区内総数	低温	高温												
昭和6(1931)年	15	3	0	248	49	18	135	10	26	164	7	27	7	0	0
昭和13(1938)年	45	1	0	257	26	17	142	7	8	246	5	46	37	1	8
昭和20(1945)年	54	3	0	265	32	17	140	20	2	164	5	56	50	1	9

3 松川一帯の地域形成過程

現在の静岡県伊東市の中心市街地である旧伊東町域は、多数の旅館・ホテルが立地する海浜・温泉観光都市になっている。なかでも地域を貫流する松川一帯は、閑静で落ち着いたある保養地的な景観が形成され、川畔に並ぶ近代の旅館建築と一体となり、伊東温泉を代表する特性ある景観と位置づけられている。このような松川一帯の地域形成過程について旅館と別荘に着目し検討する。

3 - 1 明治期における旅館分布

まず図4の明治34(1901)年『豆州伊東眞景』より、伊東における旅館の分布について検討する。絵図では屋号のみ記載されているので、旅館は別途、参考文献『伊東沿革志』1940年所収「明治期の旅館一覧」を参照して確定する。旅館は和田湯周辺で8軒、猪戸湯周辺で13軒、出来湯周辺で3軒の計24軒が記載されている。和田湯、猪戸湯周辺は集積の規模が大きく、この2箇所の地帯で旅館街が形成された。なかでも猪戸湯周辺は立地が特に多数であることが分かる。これにより明治34(1901)年の絵図にみる旅館は、従来の温泉場周辺に限定されていることが指摘できる。

次に明治43(1910)年度版『豆州伊東眞景』をみる(前掲 図2)。旅館は和田湯周辺で9軒、猪戸湯周辺で17軒、出来湯周辺で2軒、さらに新たな場所として松川周辺において5軒の立地が確認でき35軒の記載がある。図4の明治34年の旅館分布に引き続き、和田湯と猪戸湯周辺で旅館の集積の規模が大きい。一方で、新たに松川周辺の街道に近接した場所で旅館が立地するようになっている。以上から明治34年の旅館立地は和田湯周辺と猪戸湯周辺に限定されていたが、明治43年になると新たに松川周辺で立地し始めていることがわかる。

3 - 2 松川畔における旅館と別荘の集積

松川一帯に着目し、前掲『伊東温泉場全図』昭和2(1927)年度版をみる(図4)。松川周辺において旅館が特に増加している。なかでも街道沿いにおける立地が多数であり、既存の旅館街と同等の規模の新たな旅館街の形成が指摘される。一方で大規模な別荘が集積していることが認められ、当地帯における別荘地化が指摘される。

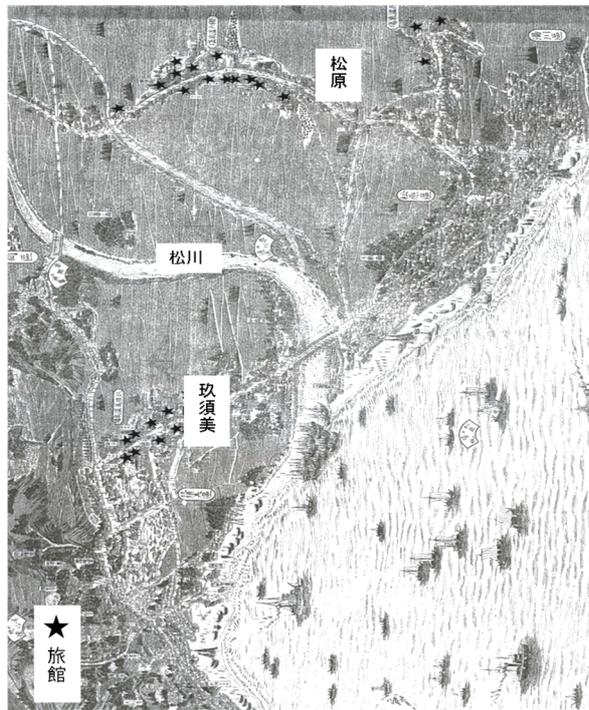


図4 明治34年の絵図にみる旅館分布 (明治34(1903)年『豆州伊東眞景』の一部を下図に作成)

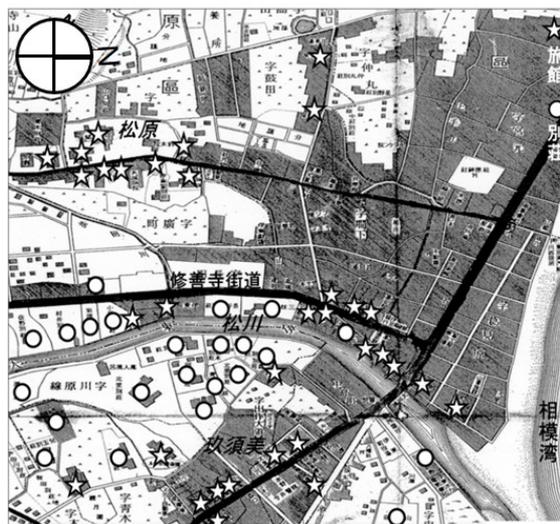


図5 松川一帯における旅館と別荘の集積 (昭和2(1927)年『伊東温泉場全図』の一部分を下図に作成)

3 - 3 源泉開発の開始と旅館・別荘の立地変化

静岡県法務文書課所蔵の『旧温泉台帳』は、伊東の源泉開発について 所在地 開発年 開発者 開発者の所在地が記載されている。著者は当史料の初出から明治45(1912)年までの部分を閲覧する機会を得た。これを用い源泉開発の展開の空間的な把握と旅館・別荘立地との関連について検討する。あわせて源泉開発の担い手に着目する。当史料では55件の源泉が掲載されている。源泉開発立地をみると和田湯周辺、猪戸湯周辺、出来湯周辺および松川周辺の4地帯の範囲で推進されていた。これにより伊東の源泉開発の黎明期は、既存の温泉場周辺と松川周辺で開始され推進したことがわかる。

また表4より松川周辺における源泉の開発年代をみると、明治35(1902)年以降に開始されていることが分かる。なお絵図による検討から、前掲の明治43(1910)年『豆州伊東真景』以降、松川周辺における旅館の立地が確認されるようになることは前述した。加えて当地帯における別荘の記載も明治43年絵図より始まっている。このことから和田湯や猪戸湯など、自然湧出の温泉利用に限定されていた既存の温泉場から離れた地帯であるにもかかわらず、松川周辺で旅館や別荘が増加した要因に源泉開発の推進が窺える。当事象は源泉の掘削開始という、いわば近代化の影響を反映したものであり、これにより既存の地域形成は大きく変容した。このような展開は温泉地の近代化過程の特質といえるだろう。

ところで『旧温泉台帳』に記載がある55件の源泉開発者の所在をみると、伊東在住者の39件に対して外部者は16件であり、このうち11件は東京在住者であった。伊東の源泉開発は、黎明期より東京在住者により進行した部分があったことが指摘される。

表4 源泉開発の推進過程

開発年	和田湯周辺	松川周辺	猪戸湯周辺	出来湯周辺	計(件)
~M35年	2		4		6
~M40年	10	1	2	2	15
~M45年	18	6	6	4	34
計(件)	30	7	12	6	55

『旧温泉台帳』 発行年不明(静岡県法務文書課蔵)より作成

3 - 4 見いだされた松川一帯の風光

坪谷水哉(博文館主幹)は、大正2(1913)年の正月に伊東に滞在し『伊東温泉繁盛記』で「～松川の岸へ出るとこの辺りにはそこにもここにもやぐらを立ててしきりに温泉を掘っている～」と記述している。松川周辺の源泉開発の進行が窺える描写である。伊東は温泉量が豊富で、さらに新井を除き町域の大半で簡単な付き堀りにより温泉湧出が可能であった。このような背景は旅館や別荘の立地を自由に選べる要因と指摘される。松川は岡地区付近より上流は音無川と称され、付近には音無神社、日暮の森など名所・旧蹟があり、蛇行する川景は、前掲『豆州伊東眞景』では「松川の逍遥」などと記載される景勝の地であった(写真2)。

作家の尾崎士郎は昭和19(1944)年から昭和29(1954)年まで松川の川畔に居住していた。『謫居隨筆』では次のような記述がある。「春風堤長うして家遠し、という蕪村の句ほどわが家の眺望にぴったりしたものはない。岡橋の袂から音無川に沿って、樹立の深い五、六軒の家並をとおりすぎると、左は底の透けて見える川筋であり、右は田園がてんでんと人家をうかべて遙かに街道の手前まで広がっている」

このような記述から松川一帯の閑閑で閑静な情景が窺える。また松川流域に立地した別荘の所有者に着目すると、4名の「近代数寄者」と称される人々が存在した(表4)。近代数寄者とは伝統的な美術品の収集や多くの数寄屋建築の建主として知られる、近代期における代表的な実業家であり多くは茶人であった。これにより別荘立地の選定に伝統的な保養の場の環境が指向されたことが窺える。松川一帯の名所・旧蹟の存在や川、田園が広がる景観は、近世末期頃より富裕商人や文人墨客らの別荘地であった、江戸近郊の景勝地の景観と相似する点があることはみのがせない。

例えば江戸近郊の景勝地とされていた根岸は、天保8(1837)年『江戸名所図会』に「呉竹の根岸の里は上野の山陰にして幽趣あるが故に都下遊人多くはここに隠遁す。」と記述されている。根岸は上野・寛永寺の別邸が所在したことも影響し、江戸の富裕商人らによる別荘が集積した。

ここで図6『根岸略図』と図2『豆州伊東眞景』の空間構造を比較する。山・音無川・森・旧蹟・田園地帯など、景観要素と構成および川の命名に根岸と松川流域の相似する点が指摘される。

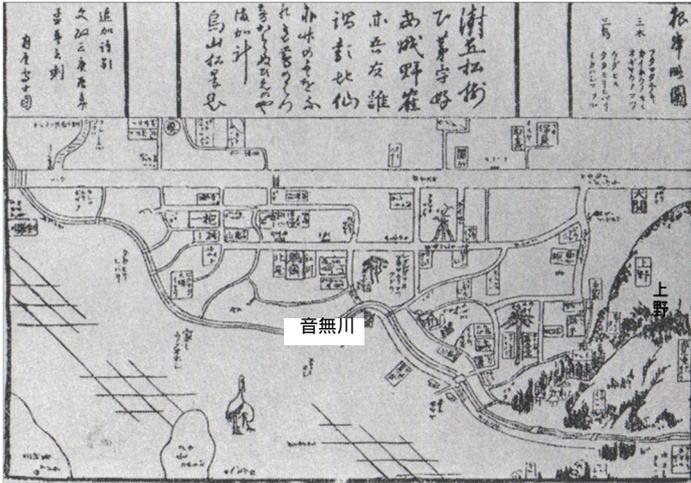


図6 文政3(1820)年『根岸略図』

(『東京下谷根岸及近傍』第1輯 1981年 pp14より転載)

表5 松川畔に別荘を構えた近代数奇者

所有者名(号)	属性	土地取得年
岩原健三(謙庵)	日本放送協会初代会長	大正6(1917)年
原富太郎(三溪)	帝国蚕糸創業者	大正8(1919)年
馬越恭平(化生)	大日本麦酒創業者	大正10(1921)年
團琢磨(狸山)	三井財閥総氏	不明



図7 根岸の里

(竹村俊則『都名所図会』角川文庫版
1976年より転載)

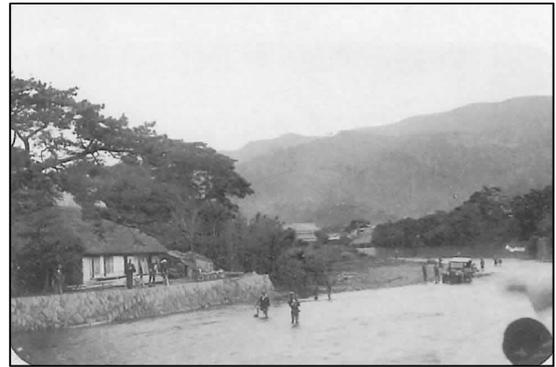


写真2 松川(音無川)畔の民家(年不明)

(伊東市立図書館『続・絵はがき 伊東百景』
2001年より転載)

なお明治33(1900)年『東京下谷根岸近傍図』(台東区立中央図書館蔵)では、「・・・近世末期より都人の来り住するも、今は田圃まで人家なり豪族文人百般技藝家の居軒を接して975戸にあり幽静の趣は昔の如くなられ・・・」と記述され、明治中期頃には市街化が進行し別荘地としての機能は低下した。近代以降、江戸期以来の伝統的な保養地は都市の一部として市街化していく。

仮説に留まるが、伊東の松川一帯における伝統的な保養地としての機能が、近代都市上流層の主要な位置を占めた近代数奇者らに見いだされ、別荘立地として選択されたことがうかがえる。なお医学者・北里柴三郎も松川周辺に別荘を構えたひとりである。その土地造成は明治45(1912)年頃から始まり大正2(1913)年に完成した。一面の田圃を整地するため、

数十台の馬力による土の運搬は連日におよび、町中の馬力業者が参加する大規模な工事であった。北里別荘には皇族や政財界の要人・著名人が数多く訪れ、これによって伊東の知名度は大きく向上し、その後の別荘の増加に影響したことが窺える。また東郷平八郎も当地帯に昭和初期頃、別荘を所有し頻繁に滞在している。東郷は当初、神奈川県・逗子に別荘を所有していたが当地の発展に伴い、静かな環境を求めて伊東の松川付近に別荘を所有するようになったという。さらに昭和初期に当地帯で別荘を所有していた著名人に若槻礼次郎がいる。前述の東郷と若槻はともに敷地内に畑を設けており、滞在時は農作業に熱心であったという。

以上より従前は田園地帯であった松川一帯はその安息的な風光が志向され、明治末期になると源泉開発の開始を背景に別荘地として発展した。また同時に新たな旅館集積地ともなる。このような近代期における旅館と別荘の共存の様態が、松川一帯の発展過程に認められる。現在の松川一帯は川畔に並ぶ近代期の旅館建築とともに、閑静で落ち着いた保養地的な雰囲気を持つ良好な景観が形成されている。このような景観形成が成された大きな要因として、当地帯の発展過程の影響が指摘できる。



写真3 旅館からの松川の眺望 (昭和初期頃、著者蔵)



写真5 現在の松川の景観



写真4 松川畔の旅館 (昭和初期頃、著者蔵)



写真6 別荘における東郷平八郎

(東郷彪『吾が父を語る』1934年より転載)

4．伊東町における一団の別荘地開発（分譲別荘地開発）の実態

前掲『伊東温泉場全図』は、別荘用途が主目的とされる一団の分譲地の立地と分譲地の名称の記載がある。ここでは昭和2（1927）年の初版と、伊東駅開設後であり大きな影響が窺える昭和14（1939）年度版を選択し、分譲地開発の立地展開の把握を試みる。

4 - 1 昭和2（1927）年における分譲別荘地開発の立地分布

図3より分譲地は4件の記載がある。湯川の市街地内、修善寺街道沿いの松川の川畔、またバス停車場に近接した場所でなされている。これにより分譲地開発は市街地への利便性や、交通の利便性に優れている場所で開始されたことがわかる。また4件のうち3件は開発地の名称から個人によるものと判明する²¹⁾。以上より伊東における分譲地開発は、個人による主導で開始され、生活の利便性に優れた場所が選択されていることが指摘される。

4 - 2 昭和14（1939）年における分譲別荘地開発の立地変化

昭和14年度版で確認できる分譲地を昭和2年度版に表した（図3）。分譲地は6件が確認でき、昭和2年と比較すると大規模な開発がなされるようになってきている²²⁾。また山林で開発が開始され推進している。山林における開発の5件のうち3件は開発者が判明した²³⁾。東横分譲地は東京の東横目蒲電鉄（現東京急行電鉄）による。また平出分譲地は広島県の個人によるもので、開発者は付近に別荘を所有している²⁴⁾。瓶山分譲地は瓶山一帯を所有する地主であった伊東在住の個人により開発された。

4 - 3 東横目蒲電鉄の別荘地開発

ここで山林において推進した別荘地開発のうち、最初のものである昭和13（1929）年に分譲を開始した東横目蒲電鉄による開発を取り上げる。分譲パンフレット『昭和13年頃『伊東温泉付住宅地整地完成案内』（伊東市文化財管理センター蔵）は、分譲地の平面図が掲載されている。敷地総面積は約8000坪、全70区画であり別荘地内の道路は石垣が造成されている。1区画は95坪から265坪で価格は1坪50円から75円であり、伊東における他の

分譲地と比べると比較的高額である²⁵⁾。敷地内は伊東町の水道貯水池が立地しており、これによる水利の良さをパンフレットでは強調している。ほかに眺望と交通などの利便性を兼ね備えた点が記載されている。開発主体は利便性と眺望を重視するような概念が、購買層に受け入れられることを意図していたことが窺える。昭和 18 (1943) 年発行、東京急行電鉄 (株) 『東京横浜電鉄沿革史』によると、当社は大正末期から昭和戦前期に、東京都内において活発な住宅地開発を推進している。このなかで東京都外における開発は、昭和 14 (1939) 年に分譲を開始した箱根と伊東のみである。これにより伊東の分譲地開発は、伊東駅開設を見越し郊外住宅地開発の一環としてなされたものと推察される。

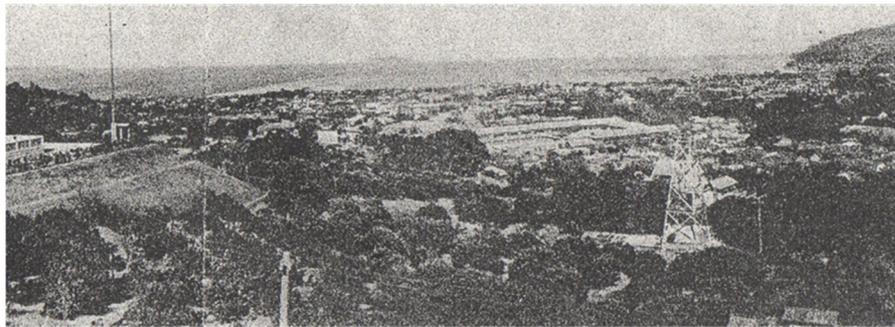


写真7 東横別荘地からの眺望

(東横目蒲電鉄 昭和 13 年頃 『伊東温泉付住宅地整地完成案内』より転載)

4 - 4 東京の主体による分譲別荘地開発の推進

昭和14(1939)年頃より伊東の分譲地の広告が東京版の朝日・読売新聞などに記載されるようになる。これらの開発主体の所在は東京の法人が多数であった²⁶⁾。またこれらの分譲広告では伊東駅への近接性と、海の眺望に優れている点が特に強調されている。これにより伊東駅の裏側の山林、またその周辺の山林における分譲地開発の促進が指摘される。なお第3章「熱海町における別荘地開発の展開」で、熱海における大正14(1925)年の東海道線の開通以降の分譲地開発の活発化を把握した。熱海では駅への利便性と海の眺望が優れている点から、熱海駅裏の山林や周辺の海浜に近接した斜面地で開発は推進した。当地帯は従前は未利用地が多数であったことも円滑な推進がなされた要因と指摘される。また熱海における別荘地開発は東京在住者の主導により推進している。一方、伊東も同様に東京の開発者

が多くを占めている。伊東における分譲地開発者は熱海の展開を先行事例として認識していたことが窺える。このような傾向からは、東京に代表される大都市の別荘地としての発展過程の影響が指摘される。

4 - 5 既存市街地形成と地形の特性による開発への影響

熱海では熱海駅周辺の海浜に近接した地帯は斜面地であり、かつ未利用地であった。斜面地は眺望の確保の点で一団の分譲地開発に適しており、当地帯で別荘地開発は活発化している(図7)。一方、伊東では伊東駅周辺の海浜に近接した地帯は平地であり、かつ漁港町場として市街地形成が進展している。また当地帯では別荘地開発はなされていない(図7)。これにより既存の市街地形成や地形による特性が分譲別荘地開発圧力の大小に影響したことが指摘できる。熱海は町域の大半を斜面地が占めており、その点が大きな要因となって分譲別荘地開発の圧力は大規模のものとなった。一方、伊東は町域の大半が平地であり、かつ海浜に近接した地帯は既存市街地が形成されていた。このような地域的な要因は別荘地開発の推進に影響したことが窺え、開発の圧力が熱海と比較すると小規模であった要因と指摘される。

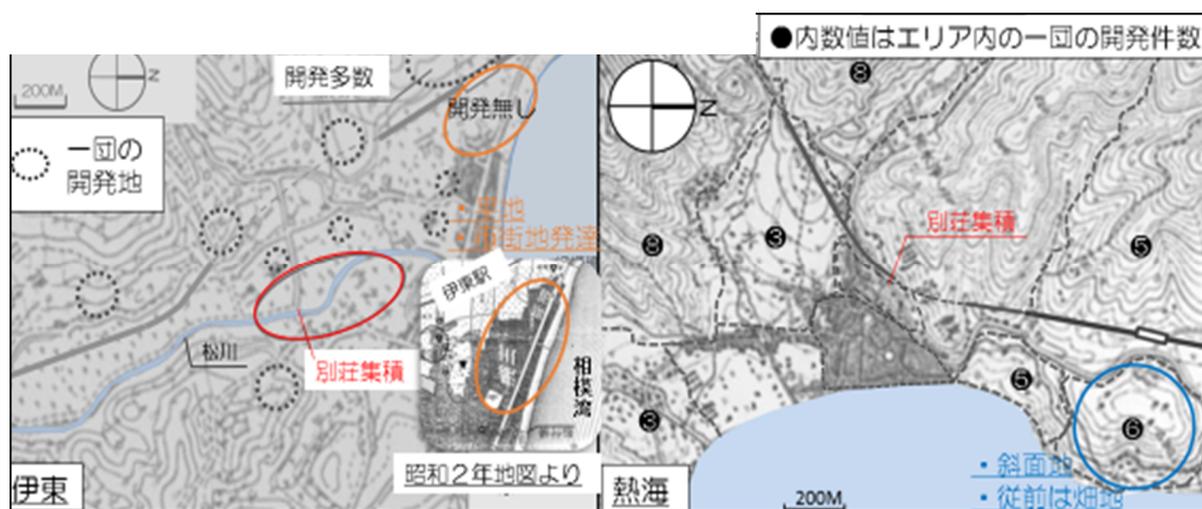


図8 既存市街地形成と地形の特性による開発への影響

(『横須賀55号玖須美』1898年および『熱海町地形図』1927年を下図に作成)

5 . 小結

本章「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伊東町の別荘地開発の展開を捉えた。その結果、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。その要因として温泉利用に優れた場所であり従前は未利用地が多数であったこと、また松川は伊東町における景勝と位置づけられ眺望に優れていることが指摘できる。このように別荘が集積する場所の特性は、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推進しており、開発者は東京の主体が多数を占めていた。なお熱海町で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。この場所は一団の別荘地開発に適した斜面地であり、従前は畑地であった。一方で伊東町における同様の場所では開発は推進しなかった。この要因として漁港市街地が発展しておりかつ平地であることが挙げられ、このような既成市街地形成と地形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。さらに分譲別荘地の広告の検討より開発者の意図を考察した結果、海浜の眺望が購買者に受容されることを開発者は意図していたことが捉えられた。

【注釈】

1) 前掲書『図説 伊東の歴史』 pp158より

2) 前掲書『図説 伊東の歴史』 pp158より

3) 本表は伊東市教育委員会『私たちの郷土・伊東』1960年pp186～187及び前掲書『図説 伊東の歴史』 pp158より作成

4) 前掲書『図説 伊東の歴史』 pp140より

5) なお漁獲高は273,363,000円である。前掲書『図説 伊東の歴史』 pp155 所収「漁獲高上位50町村」より（源典は『伊東の今・昔 - 伊東市史研究5号 - 』所収「伊東市漁協文書」） なお東京近郊の海浜部に位置する温泉地であり、近代より別荘地として発展した熱海は41位（漁獲高は217,00,000円）であり伊東と比較し下位にある。

6) 前掲書『図説 伊東の歴史』 pp146より

7) 本絵図では、別荘について「三枝別荘」など所有者の姓の記載があるが、一部「別荘」とのみ記載されているものがあり、これらは旅館の別館である可能性があるが、こ

では別荘として扱った。

8) 武藤次郎『伊東沿革志』1940年pp57より

9) 十代田朗・渡辺貴介・安島博幸『明治・大正における湘南および房総地域の臨海部別荘地の成立過程』第20回日本都市計画学会学術研究論文集1985年pp334より

10) 伊東市教育委員会『伊東市史叢書3 伊東温泉のうつりかわり』2011年pp124より

11) 伊東市立図書館『伊東の近代史を資料で読む』1997年pp78より

12) なお既存温泉場付近など従来の源泉の温度・水位低下が新規源泉の影響によるものと指摘され、昭和34(1959)年10月13日、静岡県規則により「温泉保護地域」が指定され、ほぼ全域で新規源泉開発は禁止されるようになる。

13) 例えば山村順次『温泉観光集落の発達と機能 - 中伊豆の修善寺・伊豆長岡の場合 - 』歴史地理学紀要10 1968年、pp142では、同じ静岡県内の温泉地である修善寺は近世期における名主らにより近代以降、慣習的に源泉掘削が制限され、源泉開発は進行しなかったことが指摘されている。

14) 旅館は屋号のみ記載のため、前掲書『伊東沿革志』pp73所収「明治期の旅館一覧」を参照した。

15) 伊東賞受賞を祝う会『近代伊豆の名建築と歴史』2008年(伊東市立図書館蔵)pp記載なし、では昭和2年度版『全図』に記載がある旅館カタナヤは、韓国の高官の別荘跡地であったことが記述されている。

16) 高温の源泉とは井原為吉『伊東温泉における温泉保護対策について』1982年(伊東市立文化財管理センター蔵)より、50 を超えるものを示す。また温泉利用に適さない低温の源泉は40 未満を示す。

17) 伊東市立図書館『伊東 - 人物誌』1992年pp125より

18) 戦前における各温泉地の源泉数を比較可能な史料は管見では不明であるが、前掲書『伊東市史叢書3 伊東温泉のうつりかわり』pp10より、平成8(1996)年における温泉地の源泉数上位7箇所は、別府(2,848口)湯布院(804口)伊東(529口)指宿(463口)熱海・伊豆山(435口)鳴子(379口)箱根(336口)となっている。

19) 昭和14年時の旅館については、前掲書『伊東市史叢書3 伊東温泉のうつりかわり』pp157所収「昭和14年の全旅館」を参照した。

20) 本表は前掲書『伊東温泉における温泉保護対策について』pp17及びpp20より作成、なお停止中の源泉は含まない。

21) 4件のうち3件は「外山別荘地」「牧田別荘地」「三枝別荘地」と記載があり、1件は名称の記載は無い。

22) なお 片木篤・藤谷陽悦・角野幸博編著『近代日本の郊外住宅地』2000年、所収『郊外住宅地データベース』には2件の戦前の伊東における分譲地開発の情報が得られる。こ

のうち『磯部山分譲地』はその名称から伊東駅の裏手の山林における開発と推察され、規模は50,000坪である。また『伊東千種園別荘』（開発立地は不明）の開発規模20,099坪とある。

23) 東横分譲地の分譲広告『伊東温泉付住宅地整地完成案内』（伊東市立文化財管理センター - 蔵）と聞き取り、また『全図』と土地台帳の検討および朝日・読売新聞記載の分譲広告より

24) これらの情報は 土地台帳の閲覧 伊東町役場『昭和9年議事関係』（伊東市庶務課蔵）所収「別荘所有者名簿」 前掲『全図』の検討より得た。

25) 東横別荘地は1区画95坪～265坪で1坪50円～75円である。なお東京の（資）新郊土地商会による分譲地は1区画100坪～で1坪37円～、磯部山分譲地（開発者および所在地不明）は、1区画200坪～で1坪20円～、また東京の（資）南海商事による分譲地は1区画80坪～で1区画15円～、なお当社はほかに1区画60坪～で1坪15円～の分譲地開発も行っている。

26) 前掲 註釈25)より

【参考文献】

- (1) 齊藤要八『伊東温泉遊覧案内』1905年
- (2) 福住屋『伊東案内誌』1927年
- (3) 東郷彪『吾が父を語る』実業之日本社 1934年
- (4) 武藤次郎『伊東沿革志』1940年
- (5) 石橋正次郎『水明荘夜話』1944年
- (6) 伊東市史編纂委員会『伊東市史』1958年
- (7) 伊東市史編纂委員会『伊東市史 資料編』1962年
- (8) 井原為吉『伊東温泉における温泉保護対策について』1982年
- (9) 鈴木茂『玖須美百年史』1992
- (10) 伊東市立図書館『伊東 人物誌』1992年

- (11) 加藤清志 『伊東風土記』 1996年
- (12) 伊東市立図書館 『伊東の近代史を資料で読む』 1997年
- (13) 加藤清志 『伊東の地名』 2000年
- (14) 伊東市立図書館 『文章に見る近代の伊東』 2002年
- (15) 伊東市史編さん委員会 『伊東温泉のうつりかわり伊東史叢書 3』 2004年
- (16) 日本温泉文化研究会編 『温泉の文化誌』 2007年
- (17) 伊東賞受賞を祝う会 『近代伊豆の名建築と歴史』 2008年
- (18) 伊東市史編纂委員会（編） 『図説 伊東の歴史』 2009年
- (19) 伊東市史編纂委員会 『伊東の今・昔 伊東市史研究第9号』 2010年
- (20) 伊東市史編纂委員会 『伊東市史 史料編 近世1』 2011年
- (21) 伊東市史編纂委員会 『伊東市史 史料編 近世2』 2012年
- (22) 伊東市企画部企画政策課 『第4次伊東市総合計画』 2011年

第5章 熱海町における源泉開発の展開

第5章 戦前の熱海町における源泉開発の展開

1. 本章の目的と研究の流れ

わが国には三千ヶ所を超える温泉地が存在し、これらのほとんどは療養温泉地(湯治場)から保養温泉地へと発展し、さらに観光温泉地や歓楽温泉地へと変化していった。このような温泉地の発展過程において、温泉は中核であることは言うまでもない。温泉地の発展過程は、当該地域の温泉の利用形態の変化と一体的に進行するところに特質がある。熱海温泉では西洋技術の導入や近代的土地所有権の浸透などの近代化を背景に、明治10(1877)年頃より個々の欲求に基づく新規温泉源開発が推進する。

本章では明治(1868)～昭和12(1937)年の熱海町を事例に、温泉源開発の展開を明らかにする。具体的には源泉の開発立地および開発者の把握からその経年上の特性を捉える。

『旧温泉台帳』(静岡県法務文書課蔵)はその史料としての重要性は指摘されていたが、内容は非公開であったためこれまで未紹介であった。よって今回、初めて紹介されるものである。『台帳』は 源泉の名称 源泉の所在地 開発者の氏名、居住地(ともに年代の古いものは無し) 開発年(年代の古いものは無し) 開発目的(例えば「住宅地引用」等、年代の古いものは無し)の記載がある。また源泉の修繕や所有者の記載があり、これらは貼付により内容が更新されている。当史料は明治37(1904)年作製との記載があり、明治元(1868)年からおおむね昭和12(1937)年までの熱海町に所在する源泉が掲載されている。当史料を用い本章では明治以降昭和12(1937)年における源泉開発の展開を、別荘開発および分譲地開発の動向に着目しつつ明らかにしたい。

『台帳』に掲載がある源泉166件の開発年代に着目すると、次のような時系列的な展開が捉えられた。

- ・ 明治元(1868)年～昭和3(1928)年 発展期(88件)
- ・ 昭和4(1929)年～昭和12(1937)年 活発期(78件)

また源泉の立地はA～Jの10エリアに区分できた。さらに源泉の開発者について、各種史料の検討の照合より、熱海在住の旅館主また同地に別荘を所有する者、さらに分譲地開発者の抽出をおこなった¹⁾。

ここで温泉源の湧出形態に着目する。温泉の湧出形態は自噴泉と動力泉に区別され「自噴泉」は地表に自然湧出しているもの、また蒸気泉および掘削により自噴させたものである。一方「動力泉」は、温泉を地中よりポンプで揚湯し地表に湧出させたものである。「自噴泉」と「動力泉」では、源泉の立地など源泉開発の展開において異なる特性が考えられる。したがってこれらを区分し検討を試みたい。

そのために『熱海温泉組合管理温泉源地成績表』（以下『成績表』）（熱海市立図書館蔵）を用いる。当史料は源泉の自噴・動力の区分のほか 開発年（年代の古いものは記載なし）源泉名 源泉所在地 所有者の記載がある。当史料は「昭和5（1930）年調べ」とあり、開発年が昭和3（1928）年までの源泉88件の記載がある。当史料から源泉を「自噴泉」と「動力泉」に区分し、前述した源泉開発年の時系列展開における、発展期（明治元（1868）年～昭和3（1928）年）に着目し検討する。さらにより具体的に時系列的な変化を捉えるため「自噴泉」と「動力泉」それぞれの源泉開発の展開を画期を境に 期と 期に区分した。

まず自噴泉開発をみると、開発は明治36（1903）年から活発化している。一方、動力泉は昭和2（1927）年から活発化している。これにより自噴泉は明治元（1868）～明治35（1902）年までを 期、明治36（1903）年以降を 期とする。また動力泉は開発の開始年である大正9（1920）年から大正15（1926）年までを 期、昭和2（1927）年以降を 期と区分する。

2．発展期（明治元（1868）年～昭和3（1928）年）における源泉開発の実態

2 - 1 自噴泉の開発者と立地の展開

1) 期（明治元（1868）年～明治35（1902）年）（表1）

自噴泉開発の展開における 期は開発年の記載がないものを含む。そこで参考文献の参照から開発年が判明した8件を加えた。また開発者も判明するのは小松政一のみのため、別途、参考文献の参照より氏名は不詳だが、所在地および職業が判明する10件を加えた²⁾。期に所在した源泉は、古来より自然湧出していたものと明治期以降に新たに開発されたものに区分される。ここでは新たに開発された源泉13件を対象とする。

また開発用途は私有目的11件のほか、共同温泉、区有温泉がある。区有温泉とは熱海区（当

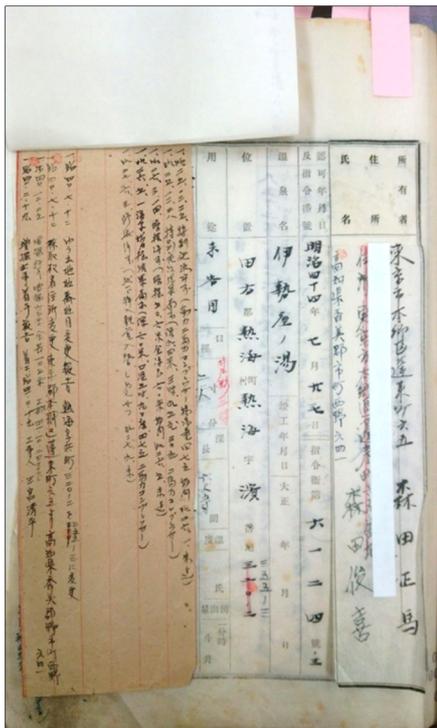


写真1 『旧温泉台帳』「伊勢屋の湯」
部分 (静岡県法務文書課蔵)



写真2 『旧温泉台帳』表紙
(静岡県法務文書課蔵)

時)の区有財産であり、区が管理し使用料を徴収し源泉を引用させていた。引用者は区会により承認を受けた旅館主、別荘主が主である。ここでは私有目的の源泉開発である11件を対象とする。11件の開発者はすべて熱海在住者であった。さらにこのうち9件は旅館主によるものと判明した。また私有以外も含め 期に所在した源泉21件の立地をみると、19件が中心市街地であるAエリアにある(図1)。

次に前掲書、昭和5(1930)年『成績表』を用い、 期(明治元(1868)年~明治35(1902)年)に存在した源泉の所有の移動過程を捉えた。昭和5年時は私有温泉は15件であり、そのうち12件は熱海在住者により所有されていた。またこのうち10件は旅館主であった。一方、熱海以外の在住つまり在外者は3件である。さらに前掲書『旧温泉台帳』よりこれら3件の源泉について、所有者の変遷が確認できた。吾妻屋ノ湯の所有者の松平頼寿(東京・別荘主)は、大正9(1920)年に樋口忠助(熱海・旅館主)より取得していた。また野中ノ湯の所有者の竹内龍男(東京・分譲地開発者)は、大正12(1923)年に川本政五郎(東京・別荘主)から取得していた。さらに水ノ湯の所有者の河西けさの(不詳)は、大正12(1923)年に豊崎昌三郎(兵庫県・別荘主)から取得していた。その前所有者は岸常吉(熱海・旅館主)であった。

以上より源泉開発の推進過程における当初の担い手と捉えられる開発者は、熱海在住者に限定されていた。また当時の旅館は中心市街地に集積して立地していた。開発はこれらの旅館主によるものが大半を占め、よって開発の範囲は中心市街地にほぼ限定されていた。この背景として、明治10(1877)年頃より進行する旅館の内湯化が挙げられる³⁾。また源泉の所有者は、旅館主にほぼ限定され、その後も所有が継続していた。一方で大正9(1920)年以降になると、一部は別荘主や分譲地開発者に移動していることが捉えられた。

2) 期(明治36(1903)~昭和3(1928)) (表1)

次に不詳を含むが、自噴泉開発の展開における 期に開発された源泉36件をみる。開発者は27件が判明した。このうち在外者は14件であり、すべて別荘主であった。このほか13件が熱海在住者であり、うち3件は旅館主であった。つまり源泉開発は当初、熱海在住者に限定されていたが、 期になると別荘主による源泉開発が急速に推進したことが分かる。また源泉の立地をみると、 期に引き続き中心部であるAエリアは特に開発が多数であり(図1)、別荘主による開発もなされはじめている。一方、高台で眺望に優れた場所であるBエリア(野中)は11件とAエリアに次いで多数であり、 期以降に開発が活発化したことが分かる。なお当エリアは別荘主による開発が多数である。第3章『熱海町における別荘地開発の展開』では、Bエリア(野中)における別荘開発の進出による別荘地としての発展過程を捉えた。つまり別荘開発に伴う新規の源泉開発が推進したことが分かる。

また新たな場所として、海浜に近接した場所で平地であるGエリアにおいても開発が推進している。 期になると源泉の立地範囲が拡大し、特に高台や海浜に近接した場所で増加している。

表1 明治～昭和3年における源泉開発の展開

	源泉名	所在地	エリア	開発年	開発者	S 5 (1930)所有者
期	1 坂ノ湯	本町	A	-M35 (1902)	熱海在住者	福地一貫(熱/医師)
	2 佐次郎ノ湯	本町	A	自然	なし	鶴澤重利(熱/旅)
	3 尾張屋ノ湯	濱	A	M6 (1873)	旅館主	駿河銀行熱海支店(熱)
	4 仲ノ湯	濱	A	-M35 (1902)	旅館主	山田藤吉(熱/旅)
	5 釜成屋ノ湯	濱	A	M8 (1875)	旅館主	二見平右工門(熱/旅)
	6 中玉ノ湯	濱	A	M8 (1875)	旅館主	野田惣作(熱/旅)
	7 中玉ノ湯	濱	A	M8 (1875)	旅館主	野田惣八(熱/旅)
	8 隠居玉ノ湯	濱	A	-M35 (1902)	旅館主	野田惣八(熱/旅)
	9 伊勢屋ノ湯	濱	A	-M35 (1902)	旅館主	芥川久右衛門(熱/旅)
	10 眞ノ湯	踊場	A	自然	なし	内田市郎左衛門(熱/旅)
	11 吾妻屋ノ湯	濱	A	-M35 (1902)	旅館主	松平頼寿(東/別)
	12 福島屋ノ湯	本町	A	-M35 (1902)	旅館主	松尾六平衛(熱/旅)
	13 水ノ湯	濱	A	自然	なし	河西けさの
	14 小澤ノ湯	本町	A	-M35 (1902)	—/区有温泉	
	15 小松湯	野中	B	M18 (1885)	小松政一(熱海)	
	16 野中ノ湯	野中	B	自然	なし	竹内龍雄(東/分)
	17 目ノ湯	本町	A	-M35 (1902)	—/共同温泉	
	18 間歇泉	本町	A	自然	なし/御料温泉	
	19 清左工門	濱	A	自然	なし/御料温泉	
	20 高砂屋ノ湯	本町	A	自然	なし	青沼せい(熱)
	21 河原ノ湯	本町	A	自然	なし/共同温泉	
22 安保湯	本町	A	M36 (1903)	安保清種(東/別)		
23 一	野中	B	M37 (1904)	若林キク(熱)	林賢徳(東/別)	
24 吉川ノ湯	野中	B	M38 (1905)	吉川真吉(東/別)	蜂須賀茂昭(東/別)	
25 吉川ノ湯	野中	B	M38 (1905)	吉川真吉(東/別)	蜂須賀茂昭(東/別)	
26 青木湯	本町	A	M38 (1905)	青木房次郎(熱)	区有温泉	
27 鳥尾ノ湯	本町	A	M38 (1905)	鳥尾敏光(東/別)		
28 天神湯	濱	A	M38 (1905)	—	町有温泉	
29 志村湯	野中	B	M39 (1906)	小松政一(熱)	志村源太郎(東/別)	
30 吉川ノ湯	潮見場	E	M39 (1906)	清野謙次(東/別)		
31 一	朝日畑	E	M43 (1910)	井口庄右工門(熱)	東京第一衛成病院(東)	
32 伊勢屋ノ湯	濱	A	M44 (1911)	芥川久右工門(熱/旅)		
33 無塩湯	都松	D	M45 (1912)	藤間久蔵(熱/商店)		
34 無塩湯	和田	F	M45 (1912)	藤間久蔵(熱/商店)		
35 一	横磯	C	T8(1919)	芹澤弘(熱/商店)		
36 都松温泉	都松	D	T8(1919)	堀越幸次郎(東/別)		
37 和田新湯	和田	F	T9(1920)	石川清右衛門(神奈川/別)		
38 八幡湯	和田	F	T9(1920)	石川清右衛門(神奈川/別)		
39 一	野中	B	T12(1923)	藤原銀次郎(東/別)		
40 青沼湯	本町	A	T12(1923)	—	区有温泉	
41 米倉湯	本町	A	T13(1924)	米倉徳次郎(熱/旅)	町有温泉	
42 鈴木屋ノ湯	踊場	A	T13(1924)	鈴木良三郎(熱/旅)		
43 藤井湯	本町	A	T13(1924)	藤井ムメ(熱)		
44 一	本町	A	T14(1925)	西竹一(東/別)	町有温泉	
45 一	濱	A	T14(1925)	河原井襄(熱)		
46 一	野中	B	T14(1925)	佐藤六十代(東京/別)		
47 一	野中	B	T14(1925)	中野次右衛門(本販/別)		
48 一	野中	B	T14(1925)	小松政一(熱)		
49 目ノ湯	本町	A	T14(1925)	原却造(東/別)		
50 一	野中	B	T14(1925)	—	三浦梧樓(東/別)	
51 一	野中	B	T14(1925)	—	久瀬宮(東/別)	
52 一	濱	A	T14(1925)	—	吉田政吉(熱)	
53 一	野中	B	T15(1926)	—	久瀬宮(東/別)	
54 野村湯	本町	A	T15(1926)	野村蟻(東/別)		
55 八幡温泉	和田	F	S2(1927)	—	原安三郎(東)	
56 一	水口	I	S3(1928)	—	古河虎之介(東/別)	
57 南湯	和田	F	S3(1928)	—	竹内益三郎	
58 一	荒見場	E	T9(1920)	竹内龍雄(東/分)		
59 田原ノ湯	田原	G	T9(1920)	竹内龍雄(東/分)		
60 一	田原	G	T10(1921)	竹内龍雄(東/分)		
61 小林温泉	堀下	H	T12(1923)	小林文孝(熱)		
62 潮見温泉	潮見場	E	T12(1923)	村上喜代次(東)		
63 福ノ湯	水口	I	T12(1923)	水谷良雄(熱/旅・分)		
64 小菅温泉	潮見場	E	T14(1925)	小菅弘(東/分・別)		
65 一	潮見場	E	T14(1925)	坂本重蔵(本木)		
66 楠湯	立石	I	T14(1925)	尾崎潤盛(東/別)		
67 上郎温泉	潮見場	E	T14(1925)	上郎新三(神奈川/分)		
68 第二山口温泉	林ヶ久保	G	T15(1926)	山口義直(東)		
69 山口温泉第一	林ヶ久保	G	T15(1926)	山口十八(東)		
70 藤乃湯	林ヶ久保	G	T15(1926)	一藤本増次郎(熱/商店)		
71 西山温泉	地前面	H	T15(1926)	野澤源次郎(東/分・別)		
72 第二上郎温泉	横磯	C	T15(1926)	上郎新三(神奈川/分)		
73 一	銀山	H	S2(1927)	丹羽徳彦(東/分)		
74 天神山温泉	戸倉	J	S2(1927)	和田嘉衛(東/分・別)		
75 鷲ノ湯	台ノ山	H	S2(1927)	鷲木隼三(熱/旅)		
76 戸倉温泉	戸倉	J	S2(1927)	藤田小五郎(東)		
77 佐山温泉	比良	E	S2(1927)	佐山政義(東)		
78 竹ノ澤温泉	竹ノ澤	H	S2(1927)	野澤源次郎(東/分・別)		
79 大久保湯	大久保	G	S2(1927)	佐野彪太(東/別)		
80 川本ノ湯	藤澤	C	S2(1927)	芹澤弘(熱/商店)	川本政右衛門(東/分・別)	
81 藤澤温泉	藤澤	C	S2(1927)	和田嘉衛(東/分・別)		
82 石田温泉	潮見場	E	S3(1928)	石田かつ(東)		
83 山田温泉	山田	H	S3(1928)	渡邊ゴウ(東)		
84 立石温泉	立石	H	S3(1928)	野澤源次郎(東/分・別)		
85 大和温泉	林ヶ久保	G	S3(1928)	石川清右衛門(神奈川/別)		
86 一	赤宮	J	S3(1928)	三枝幸太郎(東/分)		
87 常春ノ湯	池畑	E	S3(1928)	東京鉄道局(東)		
88 一	狭間田	J	S3(1928)	水谷啓造(熱)		

※熱→熱海 東→東京 旅→旅館主 別→別荘主 分→分譲地開発者 大→大土地所有者

熱海在住者による継続を示す

在外者による継続を示す

※一は記載なし

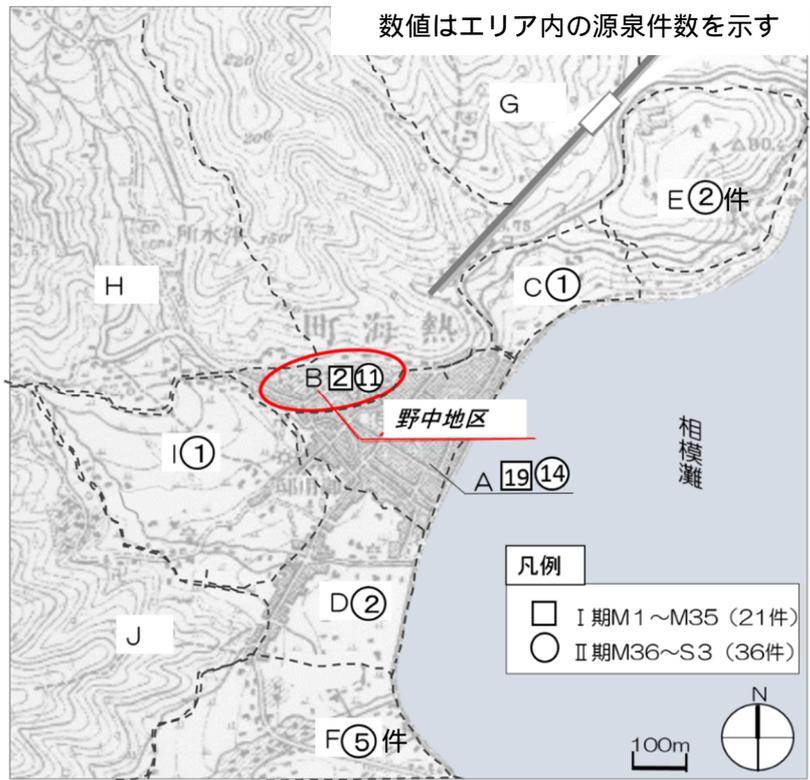


図1 自噴泉の源泉開発の空間的变化
(大日本帝国陸地測量部『熱海町地形図』1927年を下図に作成)

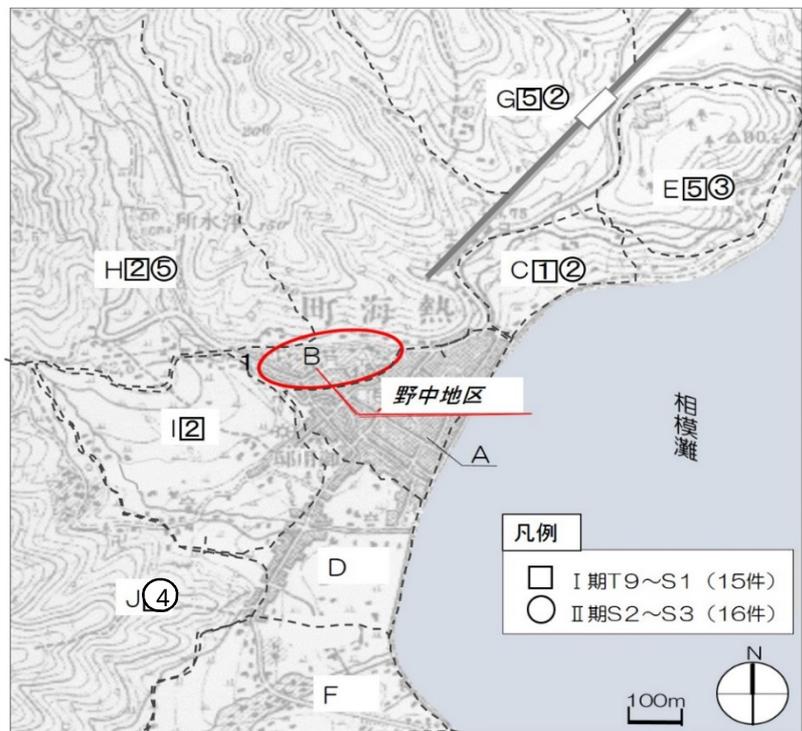


図2 動力泉の源泉開発の空間的变化
(大日本帝国陸地測量部『熱海町地形図』1927年を下図に作成)

2 - 2 動力泉の開発者と立地の変化

1) 期（大正9（1920）～昭和元（1926））（表1）

期に開発された動力泉15件のうち、熱海在住者によるものは2件であるのに対し、在外者は13件を占めている。また13件の在外者のうち7件は分譲地開発者であった。これにより動力泉開発は、多数の分譲地開発者を含む在外者により主導されたことがわかる。さらに分譲地開発者のうち3件は別荘所有を兼ねていることから、別荘主による分譲地開発に伴う源泉開発の推進が窺える。

一方、立地をみると大正14（1925）年に東海道線が開通した熱海駅に近接するGエリア、Eエリアで推進している（図2）。これらは標高の高い場所や急斜面地を含む場所である。自噴泉と比較すると、動力泉の立地はすべて中心市街地から離れた場所で、大半は標高の高い場所となされている。以上より、動力泉開発の推進過程における初期段階の開発者は、在外者によるものが大半を占めており、別荘主および分譲地開発者の主導で推進されたことがわかる。

2) 期（昭和2（1927）～昭和3（1928））（表1）

次に 期に開発された源泉の開発者をみると、16件のうち13件は在外者によるものであった。うち別荘主および分譲地開発者は9件を占めている。またこのうち5件は両者を兼ねており、 期に引き続き別荘主による分譲地開発に伴う源泉取得の増加が進行している。また立地をみると、Hエリアで特に増加している。また新たにJエリアにおいて開発が推進している。 期に引き続き斜面地や標高の高い場所で増加しており、動力泉の開始以降、源泉の立地が拡大していることがわかる（図2）。自噴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た。一方、山側の標高の高い場所における源泉開発はすべて動力泉である。つまり動力開発の導入によって、分譲地開発に適した場所である山林における源泉開発が可能になった。このような背景は熱海における分譲地開発の活発化の大きな要因と指摘される。

以上、戦前の熱海における源泉開発の推進過程において、発展期と捉えられる明治元（1868）年～昭和3（1928）年の展開を「自噴泉」と「動力泉」に区分しその実態を把握した。次に活発期と捉えられる昭和4（1929）年～昭和12（1937）年の展開を捉える。

3. 活発期（昭和4（1929）～昭和12（1937））における源泉開発の変化（表2）

活発期における源泉開発78件のうち、熱海在住者によるものは18件であった。対して在外者によるものは60件で、このうち47件は東京在住者が占めていた。また活発期になると愛知、三重など関西方面に開発者の所在地が拡大している。この背景として昭和9（1934）年の丹那トンネル開通による、熱海駅の東海道本線化が挙げられる。また在外者60件のうち33件を分譲地開発者が占めている。一方、熱海在住者のうち分譲地開発者は2名のみであった。東京在住者による源泉開発の活発な推進が指摘される。

また立地をみると発展期に引き続きHエリア、Gエリア、Jエリアで開発が特に増加している（図3）。これらはいずれも山林であり、眺望や敷地の確保の点で分譲地に適している。なおこれらのエリアにおける源泉開発者をみると、分譲地開発者が多数含まれていた。Hエリアは18件のうち9件、Gエリアは13件のうち8件、Jエリアは16件のうち9件が分譲地開発者によるものと判明した。

一方Fエリアにおいても11件と比較的多数の開発がなされている。このうち分譲地開発者は4件であるが、ほかに前掲書、昭和11年『熱海』所収「広地所有者一覧」より、5件は大土地所有者であることが判明した⁴⁾。大土地の所有者は分譲地開発者である可能性が高いことから、以降Fエリアにおいても分譲地開発が進展したことがうかがえる。

図3に活発期におけるエリア別の源泉開発件数と分譲地開発件数を表した。熱海駅周辺（北部）と中心市街地の延伸した場所（西部）および天神山周辺（南部）は、源泉開発と分譲地開発がともに多数であることがわかる。

なお第3章において戦前の熱海における分譲地開発の推進過程を各種史料から捉えた。分譲地開発は当初、北東部の熱海駅周辺で推進し、さらに西部にあたる市街地の延伸した場所や南部の天神山付近へ拡大した。このような立地展開は動力泉開発の開始以降による開発圧力の拡大過程と対応していることがわかる。つまり戦前の熱海における分譲別荘地開発の大規模な推進に伴い、同地における源泉開発は促進したことが捉えられる。このような戦前の熱海における源泉開発の展開における特質が本章において確認された。

表2 昭和4年～昭和12年における源泉開発の展開

	源泉名	所在地	エリア	開発者 移動
1	寿温泉	藤澤	C	藤田 (東) S 5服部玄三(東/分)
2	福之湯	水口	I	水谷良雄(熱/旅)
3	—	池畑	E	東京鉄道局(東)
4	立石温泉	立石	H	野澤源次郎(東/分)
5	赤宮湯	赤宮	J	三枝幸太郎(東)
6	染殿温泉	染殿	D	三枝幸太郎(東)
7	—	狭間田	J	水谷啓蔵(熱)
8	光明温泉	大久保	G	寺(熱) S 8熊谷光男(東/分)
9	—	野中	B	熱海町長(熱)
16	—	戸倉	J	林武平(東/分)
12	八幡温泉	八幡山	F	熱海埋立株式会社(東)
10	一の湯	桃山	G	山川仙二(熱)
11	櫻の湯	向山	F	原田新(東)
13	—	染殿	D	井上長太郎(神奈川/旅)
14	赤宮温泉	赤宮	J	村山清八(三重)
15	—	鶴田	D	荒城誠二郎(熱)
17	—	野中	B	久邇宮(東/別)
18	—	和田	F	青木トク(東)
19	和光園温泉	紫栗原	G	有賀精(神奈川/分)
20	春海温泉	上田原	G	福島繁太郎(東/分)
21	牡丹台温泉	上の山	J	北澤瀧衛(東/分)
22	翠松園温泉	上の山	J	楠間亀楠(東)
23	静乃湯	来宮	H	野田俊雄(熱/旅)
24	三浦温泉	野中	B	三浦松二郎(熱)
25	分院第二温泉	荒見場	E	東京衛成病院分院(東)
26	近藤温泉	南田	F	近藤高正(東/分)
27	山田温泉	山田	H	桑原六(東/分)
28	寿の湯	上の山	J	水谷かつ(熱/分)
29	喜楽温泉	西山	H	黒田惣三郎(東)
30	天神荘第一号	平戸	J	三浦良幹(東/分)
31	實の湯	水口	I	水谷良雄(熱/分)
32	宇尾美咲温泉	八幡山	F	宇尾美咲遊園地株式会社(熱/分)
33	—	桜澤	F	木村又三郎(東/分)
34	—	上の山	J	荒川寅之丞(愛知/分)
35	葛の湯	葛原田	F	名坂弥作(三重/別)
36	—	林が久保	G	川本政右衛門(東/分)
37	鳩の湯	下松田	H	對木義介(熱) S 12岩崎小彌太(東/別)
38	藤田第一温泉	荒見場	E	藤田九一(東/分)
39	藤田第二温泉	塩見場	E	藤田九一(東/分)
40	市川温泉	大石原	F	市川伊三郎(東)
41	—	桃山	G	日本商事株式会社(東/分)
42	—	竹の沢	H	野澤源次郎(東/分)
43	—	立石	H	野澤源次郎(東/分)
44	—	銀山	H	熱海土地株式会社(東/分)
45	—	三本松	J	久 (東/分)
46	光の湯	林が久保	G	有賀君子(神奈川/分)
47	—	上の山	J	三橋雅五郎(東) S 10白石琢二(東/分)
48	緑湯	戸倉	J	木村又三郎(愛知/分)
49	天神荘第二号	平戸	J	三浦良幹(東/分)
50	—	粕が原	I	西尾政蔵(熱)
51	—	崩場	H	小林琴次郎(東)
52	—	若林	H	熱海土地株式会社(東/分)
53	—	若林	H	露木惣三(熱)
54	来宮温泉	紫栗原	G	内田信也(東/別)
55	—	池畑	E	飯沼相三郎(神奈川)
56	外山温泉	松田	H	外山弥助(東/分)
57	渡邊温泉	小嵐	J	渡邊喜十郎(東/別)
58	—	林が久保	G	井上源之丞(東/分)
59	—	葛田	F	井上豊雄(東)
62	—	竹の澤	H	志村精一(東/別)
72	—	林が久保	G	城森省三(東/分)
63	和田新湯	和田	F	太田辰五郎(東/旅)
60	—	若林	H	石垣政一郎(熱)
61	—	笹良台	H	松岡清次郎(東)
64	久ノ湯	池畑	E	林久一郎(三重/分)
65	—	上の山	J	荒川寅之丞(東/分)
66	林温泉	上の山	J	林武平(東/分)
67	—	小麦田	I	小松政吉(熱)
68	—	若林	H	露木重 (熱)
69	南條温泉	小麦田	I	石渡輝平(東/別)
70	—	塩見場	E	山崎清(東/別)
71	—	林が久保	G	井上源之丞(東/分)
73	—	曾我山	F	東郊住宅株式会社(愛知/分)
74	—	長畑山	H	日塔一郎(東京/分)
75	—	紫栗原	G	佐地種次郎(神奈川)
76	笹良ヶ台温泉	笹良	H	松岡清次郎(東/分)
77	鶴温泉	横磯	C	鼻山鶴吉(熱)
78	藤ノ湯	田原	G	藤木周三(熱/製造業)

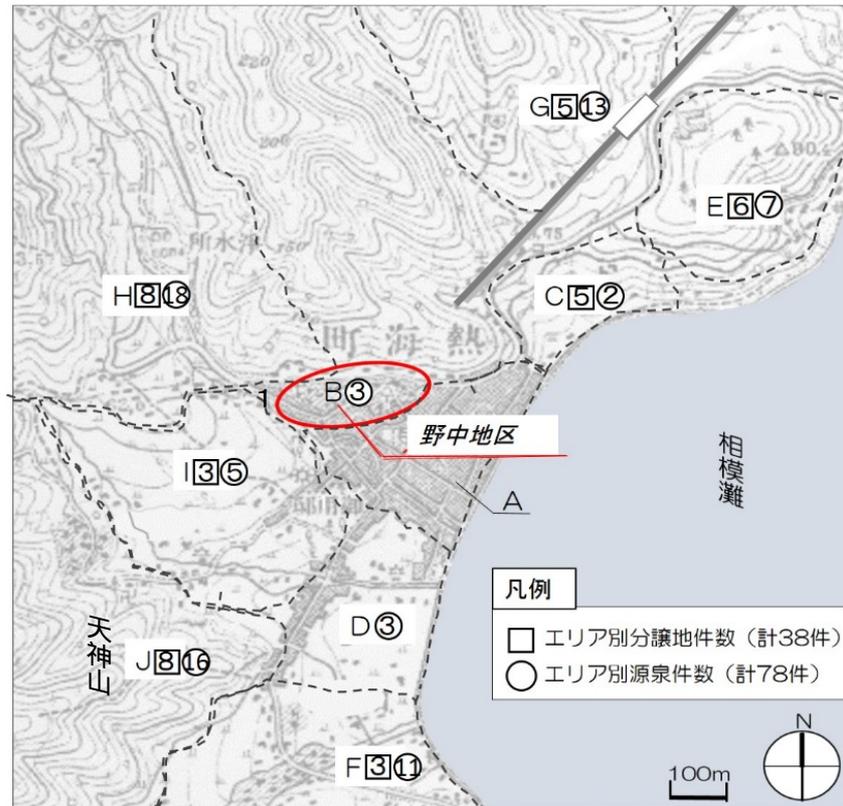


図3 活発期(S4～S12)の源泉開発立地と分譲地開発
 (大日本帝国陸地測量部『熱海町地形図』1927年を下図に作成)

4 小結

本章「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源泉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が、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るようになった。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移動するようになる。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在外者によるものが大半を占め、促進していることを捉えた。

つまり熱海在住以外の主体の主導による開発の推進過程があり、ここに自噴源泉と異なる展開が確認された。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、動力源泉はすべて山林など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捉えられた。

さらに自噴源泉および動力源泉それぞれの開発立地の拡大過程を比較した。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展開と対応しており、動力源泉開発の立地の拡大過程は、当初より一団の別荘地開発の立地展開と対応していることが捉えられた。

以上より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が具体的に明らかとなった。

【註釈】

1) 『旧温泉台帳』は源泉所有者の移動につき更新がなされており、所有の移動経過が把握できる。しかし移動経過の省略が窺えるものが含まれ、その点は検討を要する史料である。

別荘主は『諸別荘一覧』1914年度版、1925年度版、『熱海市内所在別荘所有者名簿』1940年頃を参照。

分譲地開発者は熱海観光協会『熱海』1936年に所収の分譲広告64ヶ所を参照。また『最新熱海遊覧案内』1929年等の昭和初期発行の絵図、地図類で分譲地名称の記載があるものを参照、以上すべて熱海市立図書館蔵

また『旧温泉台帳』に記載の源泉所有者のうち、分譲地開発を推進した企業の代表と判明したものは、この個人を分譲地開発者とした。

熱海在住者の職業は『熱海温泉案内』1889年、『新撰熱海案内』1914年度版、1925年度版『熱海の菜』1921年等を参照、すべて熱海市立図書館蔵

2) 松田法子『近代大規模温泉町の形成と温泉旅館の発展に関する史的研究』2006年京都府立大学学位論文

3) 註釈2)と同

4) 大土地所有者の例として山口義直(東京)は6938坪、山口十八(東京)は11379坪を所有

【参考文献】

- (1) 松田法子・大場修「「湯株」の存在形態にみる温泉町の近代化と空間構造の変容」
日本建築学会計画系論文集 597 pp223～227 2005年

第 6 章 結論

第6章 結論

本研究では戦前の熱海町域全体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った。さらに行政の動向など社会的な背景を考察した。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、別荘地開発に伴う温泉源確保の実態を明らかにした。

第1章は序論として本研究の背景と目的を示した。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た。また本研究の構成を示した。

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(1887)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(1885)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(1925)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(1920)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(1920)年～昭和4(1929)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(1930)年～昭和9(1934)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(1941)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（1935）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みせており、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漁港町場が発展しており、かつ平地であることが挙げられる。このような既成市街地形成と地形の特性が、開発圧力の大小に影響していることが捉えられた。

さらに分譲別荘地の広告の検討より開発者の意図を考察した結果、海浜の眺望が購買者に受容されることを開発者は意図していたことが捉えられた。

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（1868）～昭和12（1937）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（1920）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。

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。

今後の課題として、戦後以降の熱海市の都市計画策定において戦前に開発された分譲別荘地はどのように扱われたのか把握することで、戦前の別荘地開発の今日的な評価また意義を明示できると考える。

表・図・写真一覧

表・図・写真一覧

第3章

表 1	熱海における別荘の増加	17
表 2	熱海における交通網の発展	17
表 3	明治期における別荘地開発者	21
表 4	大正4年における土地所有形態	25
表 5	戦前の熱海における分譲別荘地開発	27
図 1	『最新熱海案内全図』	18
図 2	個別の別荘地開発の展開	19
図 3	野中地区の未利用地	20
図 4	昭和4(1929)年における開発の様子	23
図 5	昭和9(1934)年における開発の様子	23
図 6	『熱海伊豆山温泉と付近鳥瞰図』部分	24
図 7	昭和11年『熱海』表紙	25
図 8	『熱海』所収の広告	25
図 9	取り扱い史料群の一部	26
図 10	分譲別荘地開発の立地特性	28
図 11	狩場別荘地の購買敷地	33
図 12	桃山別荘地の購買敷地	35
図 13	桃山別荘地内の様子	35
図 14	桃山別荘地からの眺望	35
写真 1	繁華な場所の様子(明治末期頃)	18
写真 2	野中地区からの眺望	20
写真 3	熱海市街の様子	24
写真 4	現在の別荘地内の様子 1	35
写真 5	現在の別荘地内の様子 2	35

第4章

表 1	交通網の発展過程	43
表 2	近代の伊東町における職業別の戸数内訳	44
表 3	地区別の低温・高温源泉数の変化	49
表 4	源泉開発の推進過程	52
表 5	松川畔に別荘を構えた近代数奇者	54
図 1	旧伊東町の範囲	43
図 2	明治末期における伊東町の景観と別荘分布	46
図 3	戦前における別荘地形成の展開	49
図 4	明治 34 年の絵図にみる旅館分布	51
図 5	松川一帯における旅館と別荘の集積	51
図 6	文政 3 (1820) 年『根岸略図』	54
図 7	根岸の里	54
図 8	既存市街地形成と地形の特性による開発への影響	58
写真 1	明治末期における松川畔の別荘	46
写真 2	松川 (音無川) 畔の民家	54
写真 3	旅館からの松川の眺望	55
写真 4	松川畔の旅館	55
写真 5	現在の松川の景観	55
写真 6	別荘における東郷平八郎	55
写真 7	東横別荘地からの眺望	57

第5章

表1	明治～昭和3年における源泉開発の展開	69
表2	昭和4年～昭和12年における源泉開発の展開	73
図1	自噴泉の源泉開発の空間的变化	70
図2	動力泉の源泉開発の空間的变化	70
図3	活発期(S4～S12)の源泉開発立地と分譲地開発	74
写真1	『旧温泉台帳』「伊勢屋の湯」部分	67
写真2	『旧温泉台帳』表紙	67

研究に関連する業績

1 審査付論文

赤澤加奈子 根上彰生 宇於崎勝也

「近代期の静岡県伊東市における別荘地形成過程に関する研究」社団法人日本不動産学会平成 24 年度秋季全国大会（第 28 回学術講演会）論文集（28）pp21-pp28 2012 年

赤澤加奈子 根上彰生 宇於崎勝也 三橋博已

「近代における分譲別荘地開発の展開に関する研究 - 静岡県熱海市を事例に」社団法人日本不動産学会平成 23 年度秋季全国大会（第 27 回学術講演会）論文集（27）pp13-pp21 2011 年

2 口頭発表

赤澤加奈子 根上彰生 宇於崎勝也

「静岡県熱海市における源泉所有者構造と立地の展開に関する研究」社団法人日本不動産学会平成 27 年度秋季全国大会（第 31 回学術講演会）論文集（31）pp139-pp142 2015 年

赤澤加奈子 根上彰生 宇於崎勝也

「近代・静岡県伊東における地域構造の変容に関する研究」平成 24 年度日本大学理工学部学術講演会論文集 pp405 - pp406 2012 年

赤澤加奈子 三橋博已

「静岡県熱海市における分譲別荘地開発の変遷に関する研究」社団法人日本不動産学会平成 22 年度秋季全国大会（第 26 回学術講演会）論文集（26）pp135-pp138 2010 年

赤澤加奈子 三橋博已

「静岡県熱海温泉における別荘地形成に関する研究」平成 22 年度日本大学理工学部学術講演会論文集 pp381 - pp382 2010 年

3 著書（共著）

赤澤加奈子 古沢広祐 濱田陽 菅浩二 菅井益郎 筒井裕 藤本頼生 板井正斉

黒崎浩行 久保田裕道

『共存学 2 災害後の人と文化 ゆらぐ世界』國學院大學研究開発推進センター(編)弘文堂 2014 年

資料編

表1 昭和11年の熱海における大土地所有者（1～49）

	面積(坪)	所有者	所有者所在
1	864	乾合名会社	兵庫県神戸市神戸区栄町通2-39
2	24,279	石川正克	神奈川県足柄上郡岡本村塚原
3	2,608	石川貞治	神奈川県足柄上郡岡本村塚原
4	53,941	石川清右衛門	神奈川県横浜市中区弁天通1-15
5	54,950	濱田初四郎	東京市麹町区土手三番町14
6	13,736	今西安太郎	京都府加佐郡岡田下村字志高
7	49	瀬島猪之極	京都府加佐郡岡田下村字志高
8	3,047	伊藤綏治	東京市本郷区弓町1-13
9	1,154	伊藤孝	愛知県名古屋市中区原田町28
10	1,209	伊豆銀行	静岡県田方郡三島町1256
11	1,675	名坂彌作	三重県四日市市下新町2917
12	742	伊藤覚右衛門	三重県桑名郡益生村大字矢田
13	23,832	飯塚あさ	東京市牛込区横寺町7
14	10,085	飯田こう	神奈川県横浜市磯子区磯子町字濱
15	509	飯田伸子	神奈川県横浜市磯子区磯子町字濱
17	4,063	稲束彌三郎	東京市渋谷区渋谷町字永佳15
18	1,420	稲束秀博	東京市渋谷区下渋谷117
19	2,979	市川伊三郎	東京市浅草区新吉原町1-6
20	1,398	五十嵐小八マ	東京市芝区白金三光町273
22	5,325	服部正次	東京市芝区白金三光町498
23	5,324	林荘治	東京市日本橋区坂本町19
24	4,542	林武平	東京市豊島区駒込3-430
25	42,892	林雅之助	東京市目黒区下目黒2-308
26	2,455	原邦造	東京市北品川3-325
27	2,423	羽田謹一郎	東京市赤坂区一ツ木町81
28	1,696	羽田如雲	東京市赤坂区一ツ木町81
29	517	小田久太郎	東京市中野区小湊40
30	2,866	早崎文雄	東京市豊島区巢鴨町5-1061
31	93,091	塙亀次郎	千葉県市川市中山388
32	12,973	西澤合資会社	東京市神田区小川町3
33	2,207	堀マキ	神奈川県横浜市磯子区瀬頭町144
34	1,207	堀田金四郎	東京市世田谷区玉川田園調布1-3397
35	26,566	堀口貫道	東京市牛込区矢来町102
36	10,665	北陽産業株	石川県金沢市木新保五留町59-2-8
37	13,890	外山彌助	東京市日本橋区金沢町5
38	1,904	東京電燈(株)	東京市芝区田村町1
39	1,265	東京建物(株)	東京市日本橋区呉服橋3-7
40	13,872	東郊住宅(株)	愛知県名古屋市中区車道町8
41	28,713	(株)東海社	東京市日本橋区中洲8-1
42	18,588	千代田土地興業(株)	東京市葛飾区本立石町72
43	2,606	静岡銀行沼津支店	静岡県沼津市城内46
44	1,745	尾崎泡盛	東京市麻布区六本木町
45	86,435	織田信託(株)	東京市日本橋区茅場町1
46	1,203	大倉喜七郎	東京市麹町区下二番町30
47	20,041	大葉久吉	東京市日本橋区本石町2
48	1,423	大谷仁兵衛	京都市中京区三條通御幸町
49	28,009	岡部兼正	神奈川県足柄郡櫻井村相山

表2 昭和11年の熱海における大土地所有者(50~109)

50	3,765	小倉合名会社	東京市日本橋区小舟町2-2
51	15,761	小倉常吉	東京市日本橋区小舟町2-2
52	7,069	小田隆二	東京市中野区小瀧町40-2
53	29,755	小田切亀吉	東京市四谷区傳馬町1-11
54	4,048	大橋光吉	東京市小石川区久堅町74
55	5,210	關谷与善夫	東京市芝区愛宕町1-13
56	14,444	渡邊コウ	東京市中野区宮園通5-10
57	4,311	渡邊千秋	東京市麻布区本村町
58	29,837	渡邊嘉太郎	静岡県田方郡三島町
59	3,302	和田嘉平	東京市麻布区永坂町69
60	2,634	川本政右衛門	東京市中野区臺町30
61	993	加藤勝太郎	愛知県名古屋市中区南桑名町5-4
62	3,895	上遠合資会社	東京市赤坂区丹後町20
63	17,378	神田銀行	東京市日本橋区兜町2
64	6,278	片倉合名会社	長野県諏訪郡川岸村108
65	1,282	上山元一	大阪府大阪市港区尻無川北通5-3
66	3,645	河西克郎	神奈川県鎌倉郡鎌倉町大町2462
67	263,458	関西石材(株)	大阪府大阪市港区尻世川北通5-3
68	4,087	竹内昇	富山県上新川郡荒川240
69	47,718	高田貞三郎	神奈川県鎌倉山高砂
70	54,471	玉木彌市	東京市京橋区銀座1
71	5,680	田中清次郎	東京市渋谷区下渋谷
72	1,286	大成株	神奈川県横浜市本町5-48
73	35,404	大同合資会社	大阪府大阪市西区革上通1-12
74	15,266	多勢亀五郎	山形県東置賜郡添山村添山2051
75	2,378	鷹野悦男	東京市世田谷区玉川奥沢町3-968
76	30,309	大同合資会社	大阪府大阪市西区革上通1-12
77	12,588	園田三郎助	東京市京橋区竹川町
78	87,156	露木直作	神奈川県湯河原町福浦
79	6,915	露木茂	神奈川県湯河原町福浦
80	2,774	根津嘉一郎	東京市赤坂区青山南町6-116
81	2,092	名坂彌作	三重県四日市市萬新町2917
82	1,883	中野忠太郎	新潟県中浦原郡金津村大字金津598
83	2,989	中村博吉	東京市渋谷区羽澤89
84	5,072	中村きみ	三重県桑名郡桑名町大字本郷寺232
85	4,973	中村慶吉	愛知県丹那郡西成村南淵2507
86	8,551	中山晋平	東京市中野区本町通5-14
87	23,401	村山捨次	神奈川県横浜市松影町3-112
88	2,023	村山清八	三重県四日市市濱田4119
89	48	村山甚三郎	三重県四日市市濱田1851
90	12,867	室清四朗	東京市深川区佐賀1
91	2,943	内田信也	東京市麻布区三川名町28
92	14,375	上田良武	東京市麻布区本村町39
93	17,683	西山分譲地(野澤源次郎)	東京市京橋1-1
94	2,883	野間恒	東京市小石川区音羽町3-19
95	10,170	久留宮留三郎	東京市芝区神谷町18
96	2,944	桑原六	東京市麹町区永田町2-25
97	10,971	倉持長吉	東京市日本橋区馬喰町1-13
98	1,927	桑田権平	兵庫県川邊郡小濱村米谷
99	8,347	山口俊子	東京市麻布区霞町1
100	1,862	山田直矢	東京都小石川区水道町端2-48
101	23,573	山田又市	神奈川県足柄郡小田原町幸4-604
102	2,718	山科良夫	東京市麻布区櫻田町38-1
103	3,032	山口十八	東京市麻布区霞町
104	6,938	山口義直	東京市牛込区若宮町27
105	20,836	山崎昇	神奈川県横浜市保土ヶ谷2616
106	5,022	山崎マサ	神奈川県横浜市保土ヶ谷2616
107	5,742	柳澤常吉	東京市浅草区浅草橋1-4
108	207	矢崎健吉	埼玉県北足立郡川口市3494
109	61,998	山崎清	東京市大森区新井宿2-1

表3 昭和11年の熱海における大土地所有者(110~164)

110	22,182	山崎種二商店	東京市日本橋区蛸殻町1-21
111	99,580	松岡清次郎	東京市目黒区下目黒591
112	560	杉田操	兵庫県武庫郡精道村芦屋
113	13,610	松田基一	神奈川県横浜市神奈川区鳥越11
114	2,120	松尾忠政	兵庫県神戸市葺合町野崎通7-11
115	32,515	松浦金一	東京市大森区入新井3-590
116	53,816	京濱興業(株)	東京市芝区松本町44
117	1,024	福岡平右衛門	東京市品川区北品川2-106
118	21,424	福島繁太郎	東京市日本橋区江戸橋1-8-7
119	1,158	古河虎之助	東京市日本橋区宝町2-8
120	22,825	涼々園分譲地(古島安二)	東京市淀橋区下落合1-367
121	506	福岡合名会社	東京市品川区北品川2-105
122	2,326	藤田九一	東京市渋谷区宇田川町69
123	6,476	藤井文子	静岡県賀茂郡安良里村526
124	5,310	福井菊三郎	東京市赤坂区青山南町6
125	12,445	古河栄次郎	東京市渋谷区南平台町40-8
126	2,967	小菅恭太郎	東京市日本橋区横山町10-3
127	44,997	小菅弘	三重県四日市市尾上町1
128	21,940	小林幸太郎	東京市日暮里町渡邊町1040
129	3,517	霞ヶ丘土地会社(木村又三郎)	愛知県名古屋市中区研屋町2
130	1,481	上郎幸二	神奈川県横浜市中区日本大通29
131	1,062	和光園分譲地(有賀精)	神奈川県足柄下郡吉濱村1879
132	4990	和光園分譲地(有賀君子)	神奈川県足柄下郡吉濱村1879
133	55,881	熱海土地(株)	東京市麹町区内山下町1-1
134	18,118	熱海埋立(株)	東京市麹町区丸の内1-6-1
135	1,129	熱海霞ヶ丘土地(株)	三重県四日市市町81
136	15,484	浅田熊太郎	東京市四谷区伝馬町2-1
137	15,189	浅田銀行(白石元次郎)	東京市中野区本町通11-1
138	1,479	有田善吉	東京市本郷区駒込町16
139	8,691	翠松園分譲地(荒川寅之極)	愛知県名古屋市中区西風町20
140	3,935	浅田甚左衛門	東京市中野区本町通2-1
141	7,055	赤司初太郎	東京市渋谷区景丘町49
142	27,101	佐野彪太	東京市神田区小川町3-22-4
143	136,145	三枝代三郎	東京市京橋区銀座2-2-7
145	1,422	山本清太郎	神奈川県神奈川区松本町80
146	9,397	木村又三郎	愛知県名古屋市中区研屋町2-67
147	2,671	相淵光一	東京市下谷区練町35
148	1,694	相淵光男	東京市下谷区練町35
149	36,470	相淵清之助	東京市下谷区練町35
150	27,148	相淵達次	東京市下谷区練町35
151	4,185	清田泰靖	東京市京橋区南小田原町2-8
152	3,868	神谷松代	神奈川県鎌倉郡片瀬新屋敷
153	3,878	明和不動産(株)	神奈川県小田原幸町1-25
154	2,975	明和銀行	神奈川県小田原幸町1-25
155	1,829	水野土地合資会社	広島県呉市宮原町1
156	6,053	三浦良幹	東京市神田区駿河台2-9
157	9,864	正金商事(株)	東京市京橋区銀座8-3
158	22,528	島田又右衛門	東京市浅草区駒形町15
159	251,906	森竹五郎	東京市京橋区銀座6-1-6
160	1,184	森興業(株)	東京市京橋区宝町1-7
161	1,438	瀬島猪之極	東京市芝区白金三光町253-8
162	2,118	瀬戸保太郎	大阪府大阪市北区堂島濱通1-23
163	5,967	関根静次郎	東京市京橋区築地4-13
164	2,482	住友吉右衛門	大阪府大阪市南区鯉谷町東三町1

(以上 熱海観光協会『熱海』(1936年)熱海市立図書館蔵より作成)

表4 戦前の関東近郊圏における別荘地開発(1)

掲載年	名称(表現)	立地	開発地	都県	供給者所在地	供給者	規模(坪)	区画割リ/区画数	区画規模(坪)	坪価格(円)	出典
1889(M22)	鶴沼別荘地	海浜	藤沢	神奈川県	東京	伊東将行		有り			郊
1894(M27)	別荘地売却	海浜	逗子	神奈川県	東京	廣告社	5500	無し			読
1896(M29)	別荘地売却	海浜	平塚	神奈川県	東京	薬舗小山	3900	無し			朝
1898(M31)	別荘地	海浜	茅ヶ崎	神奈川県	東京	民事探偵探明社		無し			読
1899(M32)	二の岡垂米利加村	高原	御殿場	静岡県		RS/バンディング	15662	有り			郊
1899(M32)	鹿島の森	高原	軽井沢	長野県	東京	鹿島岩蔵		有り			郊
1899(M32)	賣地所	海浜	大磯	神奈川県	東京	堀内		無し			読
1901(M34)	賣地所	海浜	大磯	神奈川県	東京	内野		無し			朝
1906(M39)	鶴沼土地	海浜	藤沢	神奈川県	東京	大給近道	約150000	有り			参
1911(M44)	富士山下別荘地	高原	御殿場	静岡県	東京	吉井	220	無し		10	朝
1911(M44)	別荘地格安譲	海浜	市川	千葉県	市川	岩澤	1500	無し			朝
1912(T1)	別荘地売却	高原・温泉	箱根	神奈川県	東京	長平	約10000	無し			朝
1912(T1)	鉱泉出る別荘地賣	海浜	鎌倉	神奈川県	鎌倉	長山惣二郎	1100	無し			朝
1915(T4)	絶勝なる別荘地	高原	山梨	山梨県	東京	菅野	3500	無し			朝
1915(T4)	離山別荘地	高原	軽井沢	長野県	東京	野澤源次郎	1600000	有り			郊
1916(T5)	箱根強羅温泉別荘地賣渡	高原・温泉	箱根	神奈川県	神奈川	小田原電気鉄道	120388	有り/145	109~3158		朝
1917(T6)	別荘地	海浜	片瀬	神奈川県	東京	湯澤	500	無し			朝
1918(T7)	別荘地売却	海浜	鎌倉	神奈川県		名在社	5000	無し			朝
1918(T7)	千ヶ滝別荘地	高原	軽井沢	長野県	東京	箱根土地(株)	2000000	有り			郊
1919(T8)頃	御殿場対山荘	高原	小田原	神奈川県	東京	対山荘(株)	38538	有り			郊
1921(T10)	神山国際村	高原	湯沢	新潟県		P./ルマン		有り			郊
1921(T10)	千葉銚子海岸	海浜	銚子	千葉県	東京	保健別荘地建設事務所		有り	50~100		朝
1921(T10)	温泉付別荘地売却	高原・温泉	那須	栃木県	栃木	塩原遊園地(株)		有り/50	200~		朝
1921(T10)	南軽井沢別荘地	高原	軽井沢	長野県	東京	箱根土地(株)	83000	有り			朝
1922(T11)	小田原別荘地	高原	小田原	神奈川県	東京	東京土地住宅(株)	10000	有り/24	50~80	30~60	朝
1922(T11)	相州辻堂海岸別荘地分譲	海浜	辻堂	神奈川県	神奈川	丸寿		有り	200~		朝
1922(T11)	片瀬	海浜	片瀬	神奈川県	東京	京華土地建物		有り			郊
1923(T12)	山本町別荘地築園	海浜	片瀬	神奈川県	神奈川	山本庄太郎	65000	有り			郊
1923(T12)	相州ひばりヶ丘	海浜	茅ヶ崎	神奈川県	神奈川	雲雀ヶ丘事務所		有り		7~	朝
1923(T12)	法政大学村	高原	軽井沢	長野県	東京	松室致	30000	有り			郊
1923(T12)	千ヶ滝別荘地分譲	高原	軽井沢	長野県	東京	箱根土地(株)		有り	100	5~12	朝
1923(T12)	新草津温泉別荘地分譲賣	高原・温泉	草津	群馬県	東京	草津温泉土地興業(株)		有り	100~		朝
1923(T12)	清水港付別荘地分譲	海浜	清水	静岡県	東京	片山船具店内地所部		有り		35~50	朝
1924(T13)	赤倉温泉別荘地	高原・温泉	妙高	新潟県	東京	織田信託(株)		有り	50~100		朝
1924(T13)	塩原温泉別荘地分譲	高原・温泉	那須	栃木県	東京	東京土地住宅(株)	10000	有り	70~500		朝
1925(T14)	地蔵川避暑地	高原	軽井沢	長野県		地蔵川避暑地組合		有り			郊
1925(T14)	銚子付別荘地分譲	海浜	銚子	千葉県	東京	大東土地(資)		有り			朝
1925(T14)	桃山温泉別荘地	海浜・温泉	熱海	静岡県	東京	竹内同族会社	35000	有り	120~1000		参
1925(T14)	矢指ヶ浦別荘地	海浜	銚子	千葉県	不明	米佐出張所		有り			郊
1925(T14)	塩原温泉付別荘地分譲	高原・温泉	那須	栃木県	東京	国際信託(株)		有り		35~60	読
1926(T15)	保健住宅地	海浜	船橋	千葉県		小岩田園都市(株)		有り			郊
1926(T15)	旭日丘	高原	山中湖	山梨県	山梨	富士山麓土地(株)	1800000	有り	350~360		参
1926(T15)	大洗別荘地分譲	海浜	大洗	茨城県	茨城	茨城土地会社	2000	有り		6円50銭	読
1928(S3)	御殿場温泉別荘地	高原	小田原	神奈川県	東京	箱根土地(株)		有り			郊
1928(S3)	温泉荘(1次)	高原・温泉	箱根	神奈川県	神奈川	仙石原地所(株)	100250	有り/389	約250	3~5	参
1928(S3)	温泉荘(2次)	高原・温泉	箱根	神奈川県	神奈川	仙石原地所(株)	294000	有り/107			郊
1928(S3)	新那須大温泉郷	高原・温泉	那須	栃木県	東京	新興土地(株)		有り			郊
1929(S4)頃	西山温泉分譲地	海浜・温泉	熱海	静岡県	東京	野澤組		有り/約125			郊

表5 戦前の関東近郊圏における別荘地開発(2)

1930(S5)	片瀬西濱分譲地	海浜	片瀬	神奈川県	神奈川	山本信次郎	30000	有り/181	200~400	35	郊
1932(S7)	湘南翠郷	海浜	逗子	神奈川県	東京	三井信託銀行	2286	有り			郊
1933(S8)	海神台	海浜	船橋	千葉県	千葉	京成電鉄(株)	18830	有り/67			郊
1934(S9)	熱海温泉水道付別荘地分譲	海浜・温泉	熱海	静岡県	東京	川崎信託		有り			読
1937(S12)	熱海桃源山温泉別荘分譲	海浜・温泉	熱海	静岡県	東京	東京不動産(株)		有り	約100~	45~	読
1937(S12)	旭日ヶ丘	海浜	船橋	千葉県	東京	郊外土地(資)	20000	有り			郊
1937(S12)	江ノ島鵜沼辻堂	海浜	藤沢	神奈川県	東京	新郊土地商会		有り		7~12	読
1937(S12)	下総橋鹿島臨海	海浜	鹿島	茨城県	東京	大西土地拓殖(株)	300000	有り			郊
1937(S12)	伊東大仁	温泉	伊豆	静岡県	東京	帝国産金興業(株)		有り			朝
1937(S12)	伊東温泉	海浜・温泉	伊東	静岡県	東京	雄工社	12146	有り			郊
1937(S12)	山中湖畔別荘地	高原	山中湖	山梨県	東京	東郊土地		有り		3~10	読
1937(S12)	熱海温泉万華郷分譲地	海浜・温泉	熱海	静岡県	東京	大西土地拓殖(株)	50000	有り		50銭~20円	読
1938(S13)	熱海和光園分割賣地	海浜・温泉	熱海	静岡県	東京	三井信託		有り	81~760	65~80	読
1938(S13)	稲毛海岸	海浜	稲毛	千葉県	千葉	京成電鉄(株)		有り			郊
1938(S13)	函南温泉郷温泉付大分譲	温泉	伊豆	静岡県	東京	東名土地商会		有り		6~10	読
1938(S13)	松稜荘	海浜	藤沢	神奈川県	東京	郊外土地(株)	20000	有り			郊
1938(S13)	藤沢松原観海郷	海浜	藤沢	神奈川県	東京	大西土地拓殖(株)	50000	有り			郊
1938(S13)	白樺荘	高原	軽井沢	長野県	東京	永福土地(名)	1000000	有り	200~		朝
1938(S13)	東横別荘地	海浜・温泉	伊東	静岡県	東京	東京急行電鉄(株)	8000	有り/70	95~265	50~75	読
1938(S13)	鵜沼辻堂海岸	海浜	藤沢	神奈川県		星野土地開拓(資)	20000	有り			郊
1938(S13)	湘南敷島台	海浜	藤沢	神奈川県		星野土地開拓(資)	15000	有り			郊
1938(S13)	松風台	海浜	津田沼	千葉県	東京	郊外土地(株)	20000	有り			郊
1938(S13)	浅間高原別荘地大分譲	高原	軽井沢	長野県	東京	大西土地拓殖(株)	約500000	有り	約1000	5銭~1円	朝
1938(S13)	藤沢鵜沼	海浜	藤沢	神奈川県	東京	郊外土地(株)	20000	有り			郊
1939(S14)	湘南春風園	海浜	藤沢	神奈川県		星野土地開拓(資)	10000	有り			郊
1939(S14)	常春園	海浜	藤沢	神奈川県	東京	郊外土地(株)	20000	有り			郊
1939(S14)	熱海別荘地	海浜・温泉	熱海	静岡県	熱海	山田商事地所部		有り		20~50	読
1939(S14)	前箱根母の里別荘	高原	小田原	神奈川県	東京	大西拓殖(株)	270000	有り			郊
1939(S14)	熱海温泉分譲地	海浜・温泉	熱海	静岡県	熱海	山田商事地所部		有り		30~45	読
1939(S14)	茅ヶ崎	海浜	茅ヶ崎	神奈川県		(株)サイトウ	4000	有り/41			郊
1939(S14)	恒春園	海浜・温泉	伊東	静岡県	東京	(資)新郊土地商会		有り	100~	37~	読
1939(S14)	熱海大名ヶ丘別荘	海浜・温泉	熱海	静岡県	東京	大西拓殖(株)	400000	有り			朝
1939(S14)	稲毛海岸	海浜	稲毛	千葉県		三共土地(資)		有り			郊
1939(S14)	熱海温泉別荘地	海浜・温泉	熱海	静岡県	東京	大西土地拓殖(株)	55000	有り		5	郊
1939(S14)	萬松園	海浜	茅ヶ崎	神奈川県		相互土地(資)		有り			郊
1939(S14)	熱海高級別荘地	海浜・温泉	熱海	静岡県	熱海	山田商事地所部		有り	100~	40~70	読
1939(S14)	藤沢発祥台	海浜	藤沢	神奈川県		帝都土地(資)		有り			郊
1939(S14)	観光荘	海浜・温泉	伊東	静岡県	東京	(資)新郊土地商会	20000	有り	100~	17~27	読
1940(S15)	伊豆大仁温泉ホテル付属地分譲	温泉	伊豆大仁	静岡県	三島	駿豆鉄道(株)		有り		15~35	朝
1940(S15)	湘南台	海浜	藤沢	神奈川県	東京	郊外土地(株)	20000	有り			郊
1940(S15)	藤沢望洋台	海浜	藤沢	神奈川県		星野土地開拓(資)	30000	有り			郊
1940(S15)	辻堂新明石台	海浜	藤沢	神奈川県		星野土地開拓(資)	20000	有り			郊
1940(S15)	櫻ヶ台	海浜・温泉	湯河原	神奈川県		小澤事務所		有り			郊
1940(S15)	大磯長者園	海浜	大磯	神奈川県		光正不動産(株)		有り			郊
1940(S15)	箱根春山荘	高原・温泉	箱根	神奈川県	東京	東京急行(株)	95000	有り			郊
1940(S15)	鵜沼海岸	海浜	藤沢	神奈川県		大和土地(資)		有り			郊
1940(S15)	富浦海岸	海浜	安房	千葉県		興亜土地拓殖(資)	10000	有り			郊
1940(S15)	見晴台	海浜・温泉	伊東	静岡県	東京	永福土地(名)		有り			郊
1940(S15)	逗子葉山海岸富浦	海浜	葉山	神奈川県	東京	興亜土地拓殖(資)		有り			郊
1940(S15)	葉山海岸	海浜	葉山	神奈川県	東京	興亜土地拓殖(資)	10000	有り			郊

表6 戦前の関東近郊圏における別荘地開発(3)

1940(S15)	静ヶ浦	温泉	伊豆	静岡県	東京	太陽土地(株)		有り			読
1940(S15)	岩松園	温泉	伊豆	静岡県	東京	興亜拓殖地所部		有り	100~	20~30	読
1940(S15)	朝日台	温泉	伊豆	静岡県	東京	永福土地(名)		有り			郊
1940(S15)	伊豆函南	温泉	伊豆	静岡県	東京	東明土地商会	14921	有り/48	150~	9~18	朝
1940(S15)	鶴沼郷	海浜・温泉	湯河原	神奈川県	東京	関東拓殖(株)	50000	有り			朝
1940(S15)	錦が丘分譲地	海浜・温泉	熱海	静岡県	東京	日本不動産(株)	30000	有り/94	150~200	48~73	読
1940(S15)	温泉土地	海浜・温泉	伊東	静岡県	東京	永福土地(名)	12000	有り/10			郊
1940(S15)	磯辺山分譲地	海浜・温泉	伊東	静岡県				有り	200~	20~150	読
1940(S15)	鶴沼海岸	海浜	藤沢	神奈川県		大和土地(資)	10000	有り			郊
1940(S15)	海光台	海浜・温泉	熱海	静岡県	東京	山田商事地所部		有り			読
1940(S15)	小田原	高原	小田原	神奈川県		開拓社		有り			郊
1940(S15)	宮の下温泉	高原・温泉	箱根	神奈川県		開拓社		有り			郊
1940(S15)	八景台	海浜	藤沢	神奈川県		帝都土地部		有り			郊
1940(S15)	鶴沼海岸薫風園	海浜	藤沢	神奈川県				有り			郊
1940(S15)	湘南片瀬山	海浜	藤沢	神奈川県	東京	新郊土地(株)	20000	有り			郊
1940(S15)	鶴沼海岸	海浜	藤沢	神奈川県	東京	新郊土地(株)	5000	有り			郊
1940(S15)	景勝園	海浜	宇佐美	静岡県		神野地所部	30000	有り			郊
1940(S15)	嘉山園	海浜・温泉	熱海	静岡県	東京	北陽産業(株)	12000	有り	70~250	25~65	読
1940(S15)	梅園	海浜・温泉	熱海	静岡県	熱海	山田商事地所部		有り/20		25~65	読
1940(S15)	熱海	海浜・温泉	熱海	静岡県	東京	大日本不動産(株)	30000	有り/94			朝
1940(S15)	小田原	高原	小田原	神奈川県	東京	東名土地商会		有り			朝
1940(S15)	伊東音無荘分譲地	海浜・温泉	伊東	静岡県	伊東	(資)南海商事		有り	60~	15~	読
1940(S15)	伊東嵯楽園大分譲地	海浜・温泉	伊東	静岡県	伊東	(資)南海商事	30000	有り	80~	15~	読
1940(S15)	南熱海温泉別荘地分譲	海浜・温泉	熱海	静岡県	東京	(株)堀井商会	50000	有り	100~300	10~	読
1940(S15)	熱海中央温泉	海浜・温泉	熱海	静岡県	東京	大西拓殖(株)	100000	有り	約400	3~15	読
1940(S15)	鶴沼海岸	海浜	藤沢	神奈川県	東京	(資)新郊土地商会		有り			郊
1940(S15)	海光台熱海温泉地分譲	海浜・温泉	熱海	静岡県	東京	田園土地住宅(名)		有り/15	100~300	70~	読
1941(S16)	一松温泉分譲地	海浜・温泉	一宮	千葉県	東京	廣川事務所	7285	有り/43	97~229	4~6	朝
1941(S16)	藤沢	海浜	藤沢	神奈川県	東京	郊外土地(株)		有り			郊
1941(S16)	辻堂	海浜	辻堂	神奈川県	東京	郊外土地(株)		有り			郊
1941(S16)	茅ヶ崎	海浜	茅ヶ崎	神奈川県		開拓社		有り			郊
1941(S16)	湘南台	海浜	藤沢	神奈川県	東京	郊外土地(株)		有り			郊
1941(S16)	小涌谷温泉分譲地	高原・温泉	箱根	神奈川県	東京	布山事務所		有り	108~	45~	読
1941(S16)	伊東千種園別荘	海浜・温泉	伊東	静岡県	東京	大西拓殖(株)		有り/72			郊
1941(S16)	箱根嘉園温泉地	高原・温泉	箱根	神奈川県	東京	東京不動産(株)		有り			郊
1941(S16)	箱根山林地	高原・温泉	箱根	神奈川県	東京	大西拓殖(株)		有り			郊
1941(S16)	熱海伊豆山林地	海浜・温泉	熱海	静岡県	東京	大西拓殖(株)		有り			郊
1942(S17)	八景台温泉付分譲	海浜・温泉	伊東	静岡県	東京	東京土地拓殖		有り		2円85銭~	朝
1942(S17)	熱海宝来田分譲	海浜・温泉	熱海	静岡県	東京	東京急行電鉄(株)		有り/9	161~432	76~126	朝
1943(S18)	伊東泰山荘温泉付厚生分譲地	海浜・温泉	伊東	静岡県	東京	東京急行電鉄(株)		有り/18	130~328	50~68	読

※ — は記載なし

※※ 新聞広告については初掲載のもののみを扱った

※※※ 出典は片木篤・藤谷陽悦・角野幸博編著『近代日本の郊外住宅地』2000年所収『郊外住宅地データベース』より別荘地開発と判断したもの、

なお『郊外住宅地データベース』では昭和13年以降、千葉県船橋における開発が急激に増加していることから、同地は常住宅地化したと判断し当年以降については除外した

参: 参考文献より抽出したもの 読: 読売新聞および朝: 朝日新聞の東京版に掲載の昭和16年までの別荘地広告

表7 戦前の熱海における分譲別荘地開発

No.	名称	開発者所在	開発者	エリア	開発規模(坪)	区画割り/規模	坪価格
1	潮島別荘地	東京	竹内同族会社	E	2353坪	9区画/106坪~1006坪	—
2	桃山温泉別荘地	東京	竹内同族会社	G	22000坪	100区画/115坪~828坪	75円~150円
3	狩場温泉別荘地	東京	飯部正次	I	3288坪	32区画/69坪~137坪	—
4	上郎熱海土地権益分譲地	神奈川	上郎幸二	C	6293坪	41区画/53坪~511坪	—
5	西山温泉分譲地	東京	野澤組	H	—	125区画	—
6	藤平分譲地	東京	荒川貞之丞	J	—	37区画/53坪~206坪	—
7	熱海和光園分譲地	東京	有賀種	G	—	81坪~760坪	65円~80円
8	—	神奈川	古川栄次郎	F	—	—	—
9	五十嵐家分譲地	東京	五十嵐小八マ	C	1500坪	—	—
10	山崎家分譲地	東京	山崎清	C	—	—	—
11	錦ヶ浦分譲地	愛知	東郊住宅(株)	F	—	—	—
12	三本松分譲地	熱海	小澤隆蔵	J	—	64区画/105坪~500坪	—
13	来宮分譲地	熱海	小澤隆蔵	H	—	—	—
14	晴光荘	東京	晴光荘温泉土地事務所	G	7000坪	60坪~	—
15	牡丹台	東京	北澤嘉幸	J	—	—	—
16	望洋荘	石川	北澤産業(株)	G	—	—	—
17	西澤家分譲地	東京	西澤合資	G	12000坪	—	—
18	山崎家分譲地	東京	山崎良夫	I	—	14区画	—
19	三浦分譲地	東京	三浦良幹	J	—	—	—
20	川本家分譲地	東京	川本政右衛門	C	—	—	—
21	露ヶ丘	愛知	木村又三郎	J	—	—	—
22	有田家分譲地	東京	有田善吉	I	—	—	—
23	小林家分譲地	熱海	小林幸太郎	H	—	—	—
24	外山家分譲地	東京	外山家	E	—	—	—
25	外山家分譲地	東京	外山家	H	12000坪	300坪~	—
26	藤栄園	山梨	多勢豊五郎	H	—	—	—
27	—	東京	熱海土地(株)	H	—	—	—
28	乾分譲地	兵庫	乾合名会社	C	900坪	—	—
29	熱海ホテル経営分譲地	熱海	熱海ホテル	E	901坪	—	—
30	林家分譲地	東京	林武平	J	—	—	—
31	大同合資会社分譲地	大阪	大同合資	J	—	—	—
32	錦ヶ丘分譲地	東京	日本不動産(株)	H	17132坪	101区画/140坪~331坪	48円~78円
33	海光台	東京	山田商事地所部	E	—	—	—
34	梅園	東京	山田商事地所部	H	—	20区画/100坪~	25円~65円
35	海光台熱海温泉地分譲	東京	田園土地住宅合名会社	E	—	15区画/100坪~300坪	70円~
36	緑ヶ丘分譲地	—	—	J	—	—	—
37	藤田組分譲地	東京	藤田九一	E	—	—	—
38	和田魚見崎	神奈川	村山捨次	F	—	—	—

当表は熱海観光協会『熱海』(1936年)や絵図、地図類に記載の分譲地また新聞広告・分譲パンフレット、社史を用い、一団の別荘地と判断されるものを用い作成

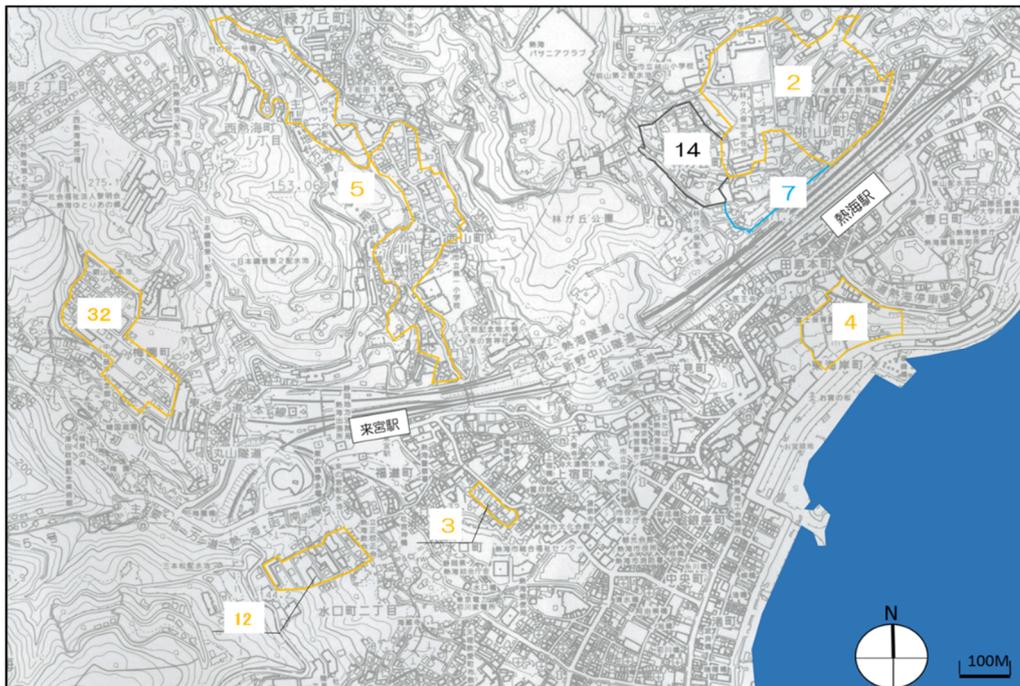


図1 現行地図上にみる戦前における分譲別荘地開発(番号は表7と対応)
 平面図が得られ現在の地図上で領域が判明する8件の分譲地より作成
 (下図は熱海市『熱海市都市計画図』2003年)

表8 熱海における大正3年の別荘一覧

	所在地	所有者
1	東町	大倉孫兵衛
2	東町	飯塚仁兵衛
3	荒宿	坪内雄蔵
4	伊豆山	福島浪蔵
5	伊豆山	渡辺国武
6	伊豆山	尾島碩心
7	伊豆山	松尾正太郎
8	伊豆山	織田佐太郎
9	小沢町	鳥尾小弥太
10	小沢町	西竹一
11	小沢町	原邦造
12	上宿町	松田正久
13	上宿町	高橋新吉
14	上宿町	松方正義
15	上宿町	野村才二
16	紀の本	浅野長勲
17	神戸	谷口謙
18	咲見町	諸岡頼之
19	咲見町	川本政五郎
20	咲見町	渡辺千春
21	咲見町	渡辺治右衛門
22	咲見町	中村元吉
23	桜ヶ岡	雨宮哲郎
24	清水町	佐々木政吉
25	新宿	有島武
26	新浜町	亀田俊吉
27	新浜町	大家スマ
28	新横町	長谷川常次郎
29	新横町	五十嵐三郎
30	野中	蜂須賀茂昭
31	野中	林賢徳
32	野中	秋草ユウ
33	野中	桂次郎
34	野中	安保清種
35	野中	三浦梧楼
36	野中	後藤新平
37	野中	広瀬勝比古
38	野中	牧田義雄
39	野中	中野太衛門
40	野中	尾崎三良
41	梅園	鈴木牧太郎
42	梅園	柴四朗
43	福道	津久井茂
44	福道	森正道
45	横磯	田口恵
46	横磯	吉川真吉
47	和田	曾我祐準
48	和田	安藤弥太
49	和田	安藤太郎
50	和田	鍋島直大

表9 熱海市制施行同盟会の内訳

会長	熱海町長	坂本藤八
副会長	伊豆山旅館組合長	濱田三郎
	熱海町観光委員	
	伊豆山温泉組合長	
委員	熱海町学務委員	
	前熱海町長	内田市郎左衛門
	同	石渡要吾
	同	杉崎峯吉
	同	福地一貫
	同	水谷良雄
	熱海町会議員	岩本真吉
	同	石垣政一郎
	同	伊勢井茂久
	同	大塚茂平
	同	高松芳三
	同	宗義保
	同	對木義助
	同	根本敬一郎
同	中田眞平	
同	内田勇次	
同	山田豊次郎	
同	松井岩次	
同	藤間健太郎	
同	佐藤清武	
同	澤田善太郎	

『熱海町報』1937年
(熱海市立図書館蔵)より作成

斎藤要八『新撰熱海温泉案内』1918年(熱海市立図書館蔵)より作成

表 10 熱海における大正 14 年の別荘一覧

	所在地	所有者
1	東町	大倉和親
2	東町	飯塚あさ
3	東町	原田久吉
4	東町	山下亀三郎
5	東町	林武平
6	東町	河西庫次郎
7	東町	寺井力三郎
8	東町	岩田三平
9	水口	坪内雄蔵
10	荒宿	鈴木文一郎
11	伊豆山	福島葉太郎
12	伊豆山	渡辺千冬
13	伊豆山	織田佐太郎
14	伊豆山	松田ヤマ
15	小沢町	西竹一
16	小沢町	尾島敬光
17	小沢町	小林左衛門
18	小沢町	中村鍼太郎
19	上宿町	今井唯七
20	紀の本	松方巖
21	咲見町	浅野長勲
22	咲見町	諸岡甲松
23	咲見町	川本政右衛門
24	咲見町	渡辺治右衛門
25	桜が丘	渡辺昭
26	清水町	志村源太郎
27	清水町	佐々木政吉
28	清水町	小倉常吉
29	新宿町	清田泰靖
30	新宿町	伊瀬地輝
31	新宿町	川上直之助
32	新宿町	平澤権次郎
33	新浜町	野澤源次郎
34	新浜町	亀田候吉
35	新横町	浅田正吉
36	野中	長谷川義太郎
37	野中	蜂須賀茂昭
38	野中	林賢材
39	野中	安保清種
40	野中	三浦梧楼
41	野中	後藤新平
42	野中	廣瀬末人
43	野中	榮田知
44	野中	佐藤逢次郎
45	上宿町	中野太右衛門
46	梅園	尾崎泡盛
47	福道	柴守明
48	横磯	森正道
49	横磯	村井吉兵衛
50	横磯	清野謙次
51	横磯	大谷うた
52	和田	山科礼蔵
53	和田	曾我祐準
54	和田	中村吉兵衛
55	和田	石川清左衛門
56	和田	内田信也
57	泉	鍋島直映
58	泉	島郁太郎
59	泉	市川八百蔵
60	本町	瀬島猪之丞
61	本町	野村彗い
62	梅園	木村孝太郎
63	梅園	栗原幸八
64	仲田	村山捨吉
65	仲田	松平豊子
66	新宿町	森田美智子
67	小沢町	原邦造

斎藤要八『新撰熱海温泉案内』1918年（熱海市立図書館蔵）等より作成

表11 昭和11年『熱海』所収の別荘地広告にみるアピール項目

名称	主体	所在	立地等	道路等設備	温泉利用	眺望	環境	用途
五十嵐家分譲地	個人	熱海	熱海駅三丁 海岸道路に近接	自動車乗入至便 水道、瓦斯設備あり		熱海湾を望み風光頗る明媚		別荘および旅館、優秀の地
山崎家分譲地	個人	熱海	熱海駅より三丁	道路近接、自動車乗入自由		熱海湾、熱海の眺望、眺望願ふよし		別荘
真山台分譲地	企業	伊豆山	荘厳な伊豆山神社近接			構想第一の占勝の地		将来案に有望なり
三本松分譲地	個人	熱海	熱海駅三丁、高燥	自動車乗入自由		眺望絶佳	夏期静涼 下方に名士の別荘あり	別荘地として絶好
来宮分譲地	個人	熱海		四間道路、地内に倉庫設置予定	温泉豊富	風光絶佳	熱海の箱根、關西の芦屋・住吉 購入者の個人名記載、老朽あり	別荘、住宅
和光園分譲地	個人	熱海	熱海駅一丁	自動車乗入自由	温泉豊富	見晴しよし、海浜の眺望絶佳		
小森田別荘地	企業	熱海	熱海駅よりバス	川水の引込容易	温泉豊富	眺望もよし	日当たり良く、夏涼しく冬暖かく 日当たり良く、閑静	最良の別荘地
温泉付別荘地	企業	熱海	熱海駅より十五分、自動車五分 商店街に近く頗る便利		温泉多量	眺望も佳	付近に名士の別荘が多い	
山科家分譲地	個人	熱海	交通至便		温泉豊富	眺望絶佳	桜の名所	
三浦分譲地	個人	熱海	熱海名所天神山に或る		温泉豊富	眺望絶佳		別荘向としては絶好
服部家分譲地	個人	熱海			温泉豊富	眺望絶佳		
倉澤分譲地	個人	熱海	裏面した傾斜地、道路近接	自動車乗入自由	温泉豊富	眺望良		旅館、別荘地として最良
桃山温泉分譲地	企業	熱海		水豊富	温泉豊富	眺望良		旅館、別荘、熱海最上等の地
川本家分譲地	企業	熱海	南面		温泉豊富			
明和不動産(株)分譲地	企業	熱海	熱海駅より十五分、自動車五分 交通至便 東南面		温泉豊富	相模湾に面する		
清風荘分譲地	企業	伊豆山		水豊富	温泉豊富		相模湾の情緒大、梅木あり	別荘
羽田家分譲地	個人	伊豆山		自動車乗入自由	温泉豊富	眺望開豁	閑静かつ風雅	
豊澤分譲地	個人	熱海	豊澤に在り 交通至便		温泉豊富	眺望開豁	緑地新で夏期静涼	別荘
豊ヶ丘温泉分譲地	企業	熱海	高台に在り	自動車乗入自由	温泉豊富	眺望絶佳	閑静、果樹豊富、農園芸趣味	別荘
関西石材所有地	企業	熱海	道路開設予定		温泉豊富	眺望絶佳		別荘
有田家分譲地	個人	熱海	来宮駅三丁、やや南面の傾斜地	自動車乗入自由	温泉豊富	眺望絶佳		別荘地として絶好
小林家分譲地	個人	熱海	名所梅園の傍、平坦地	自動車乗入自由	温泉豊富	眺望絶佳		
峯島分譲地	個人	熱海	熱海ホテルと樋口旅館の間 南面	道路設置中	温泉豊富	渓流の眺望佳		
秋本分譲地	個人	熱海	来宮駅一丁、初川の上流		温泉豊富			旅館、別荘地として絶好
東山分譲地	個人	熱海	熱海駅より二丁	自動車道路、水道瓦斯設備あり	温泉豊富、温度高し	眺望絶佳	頗る閑静	別荘地として絶好
西山分譲地	個人	熱海	熱海ホテルの前	自動車乗入自由、水道瓦斯設備あり	温泉豊富	眺望絶佳	地内に知名士の別荘あり	
外山大別荘地	個人	熱海	東南面 自動車の便は良く		温泉豊富	眺望絶佳	日当たり良く	温泉別荘地として難なし
蓮葉園分譲地	個人	熱海	名所梅園の南西		温泉豊富	海山の眺望絶佳	樹木多く清流のせせらぎ	風雅なる大自然の別荘
熱海土地	企業	熱海	梅園の北側	水源豊か	温泉豊富	眺望開豁	梅園を庭園として、高燥	静養向き別荘
伊豆銀行分譲地	企業	熱海	鶴田		温泉豊富	眺望開豁	緑地新、付近に名士の別荘在り	旅館、別荘地として絶好
乾分譲地	企業	熱海	権磯、潮見場 日常に申し分なく		温泉豊富	眺望開豁	樹木多く風雅	旅館、別荘として眺え向き
飯塚家分譲地	個人	熱海				眺望開豁	閑静	
林家分譲地	個人	熱海	天神山の東隣	自動車乗入自由	温泉豊富	眺望良	至闊閑静、付近に別荘多し	別荘、旅館、ホテル向きとして
御殿場金融(株)分譲地	企業	熱海	役場の北側 交通の便利		温泉豊富	眺望良		
大同合資会社分譲地	企業	熱海	来宮駅三丁、東南に傾斜 交通至便		温泉源	眺望絶佳	日当たり、通風申し分なき健康地	商店、別荘、旅館として
福岡家分譲地	企業	熱海	今宮神社前		温泉特に豊富	眺望絶佳	高燥	別荘地として絶好
望洋荘分譲地	企業	熱海		目下、道路工事中		眺望絶佳	閑静	別荘として眺え向き
北澤別荘地	個人	熱海	熱海駅十丁、来宮駅四丁、舞鶴式	自動車乗入自由	温泉豊富	海浜の眺め佳し	山間幽邃の地	
天神山分譲地	企業	熱海	町の中心地帯に接近、高台	自動車乗入自由	温泉豊富	眺望絶佳	老松青々、海岸の俗化知らず	別荘地として絶好
堀田家分譲地	個人	熱海	熱海駅より三丁、交通最も便利	自動車乗入自由	温泉豊富	眺望開豁、全町及び海岸を一望	地内に大楠あり	別荘向き、唯一の好適地
東山白石家分譲地	個人	熱海	熱海駅よりわずかず三丁、高台	自動車乗入れ自由	温泉豊富	眺望開豁		別荘地としては最良の土地
西山分譲地	企業	熱海	系川が地内中央に南流			パノラマ台		
晴光荘分譲地	企業	熱海	熱海駅より五分、自動車三分	三間道路、支線二間半 電気、電話 上下水道、海濱なる地下水湧出	地内に源泉多数			
練之社分譲地	個人	伊豆山	南向きの高台、伊豆山神社隣接	自動車乗入れ自由		眺望絶佳		避暑、避暑別荘向き
	個人	熱海	熱海駅からの観光道路工事中					
	個人	熱海	観光道路開設の予定ゆえに有望の地					別荘地として絶好、避暑遊藝
	個人	熱海						別荘として眺え向き

熱海観光協会『熱海』1936年(熱海市立図書館蔵)より作成

・『熱海観光協会創立趣旨書』(1935年)(熱海市立図書館蔵)より転載「冒頭部分」

昭和十年九月一日

「泉都熱海ハ、実ニ本邦温泉郷中ノ白眉タリ。此ノ地ノ観光施設ヲ拡充シテ以ッテ一層内外観光客ノ誘致ニ務メ、ヨリ善キ熱海ヲ構築シテ以テ更ニ別荘ノ増加ヲ図ルハ熱海ノ振興策タルト同時ニ観光日本ノ急務ナリト信ズ。

吾人ハ深ク思フ茲ニ致シ、熱海別荘ノ貴紳並熱海有志諸賢ノ諒解ノ下ニ当町一致団結、熱海観光協会ヲ創立シテ泉都熱海ノ繁栄ヲ策セムト欲ス敢テ賛同ヲ請ウ。」

表12 昭和12年における著名な別荘所有者

久邇宮	皇族
梨本宮	皇族
清浦奎吾	伯爵・総理大臣
結城豊太郎	銀行家・大蔵大臣
郷誠之助	男爵・実業家
曾我祐郎	子爵
岩崎小彌太	男爵・三菱財閥総師
馬場鑓一	銀行家・大蔵大臣
大倉喜七郎	男爵・大倉財閥総師
石井光雄	日本勸業銀行総裁
平生釵三郎	川崎造船所社長・文部大臣
根津嘉一郎	東武鉄道社長
藤山雷太	日本商工会議所会頭
蜂須賀正氏	侯爵
織田昇蔵	
藤原銀次郎	王子製紙社長
大久保利和	侯爵・貴族院議員
梶原仲治	日本勸業銀行総裁
南條金雄	侯爵・三井物産会長
松平頼寿	伯爵・貴族院議長
福井菊三郎	三井合名理事
三井高國	
住友吉左衛門	住友家当主
三井高陽	男爵・三井船舶社長

『熱海市制施行上申書』1937年(熱海市立図書館蔵)より作成

表 1 3 昭和 11 年頃における市営温泉引湯者

	申請者	住所	用途
1	稲田大橋	紀の本958	自家用
2	水田又吉	旭町	営業用
3	岩田峻	—	自家用
4	野田俊男	紀の本945	営業用
5	山田芳蔵	紀の本941	自家用
6	杉山重吉	荒宿4-4	営業用
7	浜田房吉	浜町414-2	営業用
8	松田直蔵	浜町402	営業用
9	本田次郎右衛門	荒宿402	自家用
10	竜見市郎	熱海400	営業用
11	岡本正次郎	熱海787	営業用
12	須藤ます	荒宿413	営業用
13	山田豊次郎	旭町	営業用
14	矢田清一郎	紀の本958	自家用
15	富田まさ	荒宿413	営業用
16	根本敬一郎	—	自家用
17	戸谷恒男	鶴田983	営業用
18	鈴木吉郎兵衛	旭町	営業用
19	鈴木文太郎	清水町	営業用
20	露木重夫	浜町	営業用
21	大久保喜一	熱海	営業用
22	石渡要吉	狩場	自家用
23	有賀定吉	野中522	自家用
24	野村勇	狩場817	自家用
25	原邦造	清水田858	自家用
26	宮本英治	野中510	自家用
27	渡辺昭	咲見町	自家用
28	内藤佐賀	紀の本945	自家用
29	小松せつ	熱海482	自家用
30	山田従一	熱海	営業用
31	間庭往雄	野中517	自家用
32	石井忠太郎	東町	営業用
33	鈴木武夫	紀の本947	自家用
34	豊田愛子	紀の本947	自家用
35	左右田武夫	紀の本	自家用
36	油出ちえ	紀の本947	自家用
37	宇田荘吉	紀の本947	自家用
38	川村貞次郎	紀の本947	自家用
39	杉本九八郎	紀の本947	自家用
40	長谷川ハル	紀の本947	自家用
41	遠山芳三	紀の本947	自家用
42	浜田房吉	鶴田962	営業用
43	飛田野かう	東町310	自家用
44	鈴木亀之助	熱海251	営業用
45	石田倉吉	紀の本945	営業用
46	小野タケ	荒宿405	自家用
		—は記載なし	

熱海市役所温泉課『普通供給許可関係綴』発行年不明 より作成
『熱海市内所在別荘』1941年より、別荘所有者と判明したものは下線で示した。

・戦前における温泉付き分譲地における源泉の所有形態について(日本温泉協会『温泉引用の実情調査』1942年 pp104～pp105より作成)

温泉付き分譲地における温泉源の所有に関する法律は一定しておらず、以下の2つのケースが認められた。

源泉の所有権は買主が有し、分譲地購入者は温泉の供給を受ける権利を有するにすぎない。

分譲地の売出し中は売主が所有し、分譲が8,9割なされたのちに買主による温泉配給組合を組織し、源泉所有を組合員の連名または代表者に移転登記と譲渡の届け出がなされ温泉権は買主の共有となる。

の場合、分譲地の買主の温泉引用の権利は不安定なものである。この場合売主が温泉権を第三者に譲渡したとき、各分譲地買主は温泉権の譲受人に対して温泉引用の権利を対抗することは困難になる。

・熱海における事例1 (日本温泉協会『温泉引用』1942年 pp111～112より抜粋)
「土地売買並びに付帯する契約書」のなかの「温泉及び上水供給規定」を抜粋する。

第一条

温泉八現在鑿(さく)堀二係ル左記温泉ヲ供給スルモノトス 温泉源地熱海市

第二条

温泉ノ引キ揚ゲ工事ヲ速ヤカニ之ヲ完成シ左記条項ヲ以ッテ供給スルモノトス
但シ本温泉故障ヲ生シタル場合ハ之ニ代償スベキ温泉ヲ供給スルモノトス

第三条

温泉温度最低四十二度以上ノ温泉ヲ供給定量ハ一日十石以上二十石迄一カ月六百石ヲ一個分トシーカ月金十円也ノ使用料ヲ申シ受クルモノトス
定量以上ヲ供給スル場合ノ使用料ニツイテハ之ヲ別ニ協定スルモノトス

第四条

水道八昭和十四年十二月末日迄ニ熱海市南熱海水道ノ布設ノ完了ヲ以ッテ之ヲ完了スルモノトス
水道料金八熱海市水道料金ノ規定ニ準拠スベキモノトス

第五条

温泉ノ供給量、温度、湿度、泉質等ハ其源泉又ハ供給設備ニ於ケル各其時ノ状況ニ寄り相違ヲ生ズルコトアルヘク又天災其他不可抗力上止ム得サル事由ニ寄り給湯ヲ制限、休止マタハ停止スルコトアルベキモ供給者ハ何ノ場合ニ於テモ責ヲ負ハサルモノトス

第六条

温泉及ビ上水ノ供給方法ハ供給者ノ提供シタル計量器ヲ使用セス供給栓ノミニ頼ルコトアルヘシ

第七条

浴槽ハ内側ニテ長サ四尺、横三尺、深サ二尺二寸以内ノモノヲ一屋敷内壹個トス若シ定量ヲ超過シ又ハ湯槽壹個以上ヲ設備セントスル場合ハ豫メ供給者ノ承諾ヲ要スルモノトス

第八条

温泉供給ヲ受クル権利ヲ土地又ハ建物ト分離シテ譲渡、相続遺贈ノ目的ト為スコトヲ得サルハ勿論他人ニ分興シ、販売シ又ハ分譲地域外ヘ誘引使用スルコトヲ得サルモノトス

第九条

給水、給湯ヲ受クル土地家屋ノ所有権ヲ移転セントスルトキハ相手方ニ本規定ノ趣旨ヲ承認セシメ之ガ承諾書ヲ供給者ニ差入レシムモノトス

第十条

給水設備ニ要スル本管布設費ハ供給者ニ於イテ之ヲ負担シ本管ヨリ引水スルー一切ノ費用ハ需用者ノ負担トス

温泉ニ関スル左記費用ハ分譲地買受人廿二名共同分擔（たん）出費ナスベキモノトス

温泉供給本管布設ニ要スルー一切ノ費用

温泉汲上ニ要スル機械代一切

温泉共同タンク製作費一切

其他温泉供給ニ要スルー一切ノ費用

第十一条

第三条ノ使用料金ハ物価ノ騰落、供給設備ノ修繕、改良、変更其他ノ事由ニヨリ変更スルコトアルベク又修繕ノ場合ハ供給者ノ都合ニヨリ一時ニ其費用ヲ申シ受クルコトアルベシ其負担ノ割合ハ供給者ノ定ムルトコロニ従ウモノトス

第十二条

左ノ場合ニハ給湯ヲ停止スルコトアルベシ

- 一、温泉使用量ヲ支払ハザル場合
- 二、第十一条所定ノ費用ヲ支払ハザル場合
- 三、濫(みだ)リニ制湯辦(せん)ノ開栓ヲ為シ給湯装置ヲ破損シ若シクハ工事ヲ施シタルトキ
- 四、計量器ノ作用妨害使用料ノ逋(ふ)脱ヲ謀リタルトキ
- 五、第四条、第七条、第八条、第九条ノ規定ニ違反シタルトキ

第十三条

温泉及ビ上水使用料ハ需要者ガ自己ノ都合ニヨリ之ヲ使用セサル場合定量以内ノ使用又ハ源泉若シクハ供給設備ノ改良、修繕、変更其他ノ事由ニヨリ給湯ノ制限若シクハ休止ヲ為シタル場合又ハ前条ノ事由ニ基キ之ヲ停止シタル場合ト雖(いえど)モ第三条所定ノ定量使用料金ハ之ヲ申受クルモノトス

第十四条

温泉完成ノ場合ハ本温泉ノ所有権利ヲ廿二名ノ共有権ニ移転登記ヲ為シ共同管理ヲナスベキモノトス

第十五条

共同管理人ハ供給者トシテ 会社ヲ選任シ供給者ハ本規定ニ関スル事務処理スル為メ熱海市熱海百四十六ノ六内ニ係員ヲ設置シスベテノ事項ヲ擔(たん)富(ママ)処理セシムルモノトス

・熱海における温泉組合の規約の例1

温泉組合同規約

東京市日本橋区 _____ 株式会社
静岡県田方郡熱海町 _____ 代表者
静岡県田方郡熱海町 _____ 咲見町共同湯 代表者
東京市大森市 _____
東京市赤坂区 _____
大阪市東区 _____

東京市小石川区 _____

東京市渋谷区 _____

東京市世田谷区 _____

右當事者間ニ於イテ左記ノ通組合規約ヲ制定ス

第一条

本組合ヲ 温泉組合ト称ス

第二条

本組合ノ事務所ヲ熱海町玉久旅館ニ置ク

第三条

本組合ハ静岡県田方郡熱海町熱海字野中五百九番地ニ湧出スル 温泉所有者ノ權益ヲ保護シ組合員相互ノ福利増進ヲ以ッテ目的トス

第四条

本組合員ノ温泉所有（持分）ノ割合左ノ如シ

一、 _____ 十五分ノ六

二、 _____ 十五分ノ三

三、 _____ 十五分ノ一

四、 _____ 十五分ノ一

五、 _____ 十五分ノ一

六、 _____ 三十分ノ一

七、 _____ 三十分ノ一

八、 _____ 十五分ノ一

九、 _____ 十五分ノ一

第五条

本組合ニ互選ニ依ル理事（理事ノ選挙ハ組合員半数以上ノ出席ヲ必要トス）三名ヲ置ク但シ理事ノ任期ハ三年トシ満期再選ヲ妨ケズ

第六条

理事ハ本組合ヲ代表シ温泉地ノ故障ニ依ル修繕其ノ他急ヲ要スル事故発生シタル場合ハ組合全員ニ滞ルコトナク直ニ適當ノ方法ヲ施シ其ノ旨組合員ニ通知スルモノトス

第七条

第六条記載ノ事故発生ノ結果要スル諸費用ハ第四条記載ノ持分ノ割合ニテ負担スルモノトス

第八条

本組合ニ管理人ヲ一名置ク

管理人ハ理事ト協議ノ上組合ニ関スル一切ノ事務ヲ行ヒ時々源泉ノ観察ヲ為シ専ラ温泉ノ保護ニ当タルモノトス

第九条

前条管理人ニハ理事協議ノ上報酬ヲ支給スルコト得ルモノトス

第十条

第四条記載ノ権利(持分)ヲ譲渡スル場合ハ譲渡人ハ譲受人ヲ直ニ本組合ニ加入シ本規約ノ義務ヲ負フコトヲ承諾セシムルモノトス

前項ノ譲受人ハ権利(持分)取得ト同時ニ本組合ニ加入ノ届出ヲ為スモノトス

第十一条

本組合ハ毎年三月總會ヲ招集事務報告ヲ為スモノトス

但シ理事ハ必要ニ応ジ臨時總會ヲ招集スルコトヲ得

昭和 年 月 日

組合員 連 名 印

・熱海における温泉組合の規約の例 2

温泉配給組合規約

熱海市熱海 藤澤浴場 代表

代表

熱海市熱海 咲見町共同浴場 代表

熱海市熱海

熱海市熱海

熱海市熱海
熱海市熱海
熱海市熱海
熱海市熱海
熱海市熱海
熱海市熱海

右当事者間ニ於テ佐記ノ通り組合規約ヲ制定ス

第一条

本組合ヲ 温泉配給組合ト称ス

第二条

本組合ノ事務ヲ熱海市熱海（以下記載なし）

第三条

本組合ハ熱海市熱海藤澤二百十五番地ノ十二鉱泉現地ヨリ湧出スル 温泉所有者ノ権利ヲ擁護シ組合員相互ノ福利増進ヲ以ッテ目的トス

第四条

本組合員ノ温泉所有（持分）ノ割合左ノ如シ

二十分ノ二
二十分ノ一
二十分ノ七
二十分ノ一
二十分ノ一
二十分ノ二
二十分ノ二
二十分ノ一
二十分ノ一
二十分ノ一
二十分ノ一

第五条

本組合ニ互選ニ依ル理事（理事ノ選挙ハ組合員ノ持分半数以上ノ出席ヲ必要トス）五名ヲ置

ク

但理事ノ任期ハ三年トシ満期再選ヲ妨ゲズ

第六條

理事ハ本組合ヲ代表シ温泉源地ノ故障ニ依ル修繕其ノ他急ヲ要スル事故発生シタル場合ハ理事会ヲ招集協議ノ上直ニ応急ノ方法ヲ施シ其ノ旨組合員ニ通知スルモノトス

第七條

第六條記載ノ事故発生ノ結果要スル諸費用ハ第四條記載ノ持分ノ割合ニテ負担シ支払い通知後二週間以内ニ納金セザル時ハ送湯ヲ中止ス
但特別ノ事情アル場合ニ限り猶予スル事アルベシ

第八條

本組合員ハ其ノ持分一口ニ付キ毎月十日迄ニ金十五圓也ヲ納入スルモノトス
但該費用ハ動力費、人件費並消耗品費等ニ充当スルモノトス

第九條

本組合ハ理事ヲ以テ管理人トシ理事ノ推薦ニ寄り会計一名ヲ置キ会計ハ本組合ニ關スル一切ノ事務ヲ行ヒ又時々源泉ノ視察ヲ為シ温泉ノ保護ニ當リ事故アルトキハ直ニ理事ニ報告スルモノトス
尚会計係ハ理事ノ命ニ從ヒ必要ニ応ジ監査ヲ受クルモノトス

第十一條

第四條記載ノ権利(持分)ヲ他ニ譲渡スル場合ハ譲渡人ハ譲受人ヲ直ニ本組合ニ加入セシメ本規約ニ基ク義務ヲ負担セシムモノトス

第十二條

本組合ハ毎年三月總會ヲ招集並會計報告ヲ為スモノトス
但理事ハ必要ニ応ジ協議ノ上臨時總會ヲ招集スルコトヲ得
議會ハ組合員(持分)ノ半数以上出席スルヲ要シ理事相互ニヨル議長ヲ選任シ議事ハ出席員過半数ニ依リ決シ可否同数ナル時議長ノ決スル所ニ依ル

第十三條

本組合員ハ温泉使用休止中ト雖モ第七條記載ノ諸費用及第八條記載ノ經費ヲ拒ムコトヲ得ザルモノトス

第十四条

本組合ハ理事会及總會ノ決議ハ議事録ヲ作製出席者全員署名捺印スルモノトス
以上

昭和十六年 月 日

温泉組合員

温泉第一回理事当選者

理事

同

同

同

同

文中（ ）内は筆者加筆

・熱海桃山別荘地の初期購入者

分譲広告『熱海桃山潮見崎温泉分譲地』(1926年)等より作成

岡崎邦輔	東京	政治家・実業家
米山梅吉	東京	銀行家・三井信託創業者(三井系)
谷口房蔵	東京	大阪合同紡績社長
武智直道	東京	台湾製糖社長(準国策会社)
高橋義雄	東京	実業家・茶人(三井系)
金塚仙四朗	東京	三井鉱山重役(三井系)
太田光燕	大阪	京阪電気鉄道社長
前山久吉	浜松	銀行頭取(三井系)
麻生義一郎	東京	千代田生命保険会社重役
木下立安	東京	鉄道時報社長(リタイア後定住)
寺塚岩次郎	東京	証券仲買
大野銀八	東京	不明
永野榮太郎	東京	不明
河田義郎	東京	不明
矢尾板誠策	東京	医師
今井利喜三郎	東京	三井銀行頭取(三井系)

・『熱海市制施行上申書』1937年(熱海市立図書館蔵)より転載

熱海町における分譲地面積 3936009 反、分譲箇所 71

分譲地経営ノ大要 分譲地ニ於ケル経営方法トシテハ現地ニ分譲地事務所ヲ設ケ之ニ事務員 2.3 名ヲ置キ常ニ売買ノ折衝ニア当ラントス現地ニアリテハ土地ノ維持管理ニ当リツツアリ

別荘数 昭和7年 312戸 昭和8年 328戸 昭和9年 356戸 昭和10年 384戸
昭和11年 433戸

家屋新築数 昭和7年 50戸 昭和8年 68戸 昭和9年 115戸 昭和10年 150戸
昭和11年 196戸

戸数 昭和2年 1995戸 昭和3年 2084戸 昭和4年 2366戸 昭和5年 2540戸
昭和6年 2577戸 昭和7年 2676戸 昭和8年 2737戸 昭和9年 2854戸
昭和10年 3180戸 昭和11年 3514戸 昭和12年 3526戸

・静岡県庶務課『静岡県通常県会速記録』（静岡県庁図書室蔵）昭和8年12月7日より転載

「風致地区に対する指導について 従来の風致地区に對しまする吾々の考は、風致を維持する、保存する、これだけの事を考へて居りました。併しです。高価なる土地を只だ木を伐るな、建物を動かすな、新に設けるな、土を掘るな、かういふ制限をいたしましては土地の所有者が非常に迷惑を感ずるので、又国家經濟から云つても其の市の經濟から云つても甚だこれはいけないことと私は考へて居ります。土地の經濟的利用といふことを指導して行つたならば、これは非常に經濟の上から云つて宜しいと考へて居ります。その上に今きまりました風致地区、更に今後きめまする風致地区に對しましては維持保存の外に一歩進みまして其の他の利用開發といふことに今日進んで來たと斯う考へて居ります。」

・静岡県都市計画課『事務引継書』昭和11年度（静岡県歴史文化情報センター蔵）より転載

「熱海町八昭和9年12月1日都市計画法を適用シタルモ（同日に指定された近隣都市は沼津市、三島町、伊東町、下田町）全町八温泉都市トシテ從來著シキ發展ヲ爲シツツアリ、人口戸数ノ増加ハ全国マレニ見ル高率ヲ示シ來リシモ丹那隧道開通後、極メテ急激ナル發展を示シ市街接續（ぞく）地ハ勿論山地ニ至ルマデ殆ンド町全域ニ渡リ住宅地化セントスル狀況ニシテ速カニ街路計画ヲ樹立スルト共ニ風致地区ノ指定ヲ為シ之ガ發展ニ供フル要アリト認め目下調査中ナリ」

（ ）内は筆者加筆

・昭和14（1939）年12月『造園雑誌』菊竹倉二（中央官僚）「温泉源地と宅地開發」より転載

「～竣工されたものが所謂「温泉付分譲地」である。熱海市に於ける宅地開發は殆どこの温泉付分譲地の形式によっているのであるが、この分譲地の無統制な亂造亂賣こそ、温泉都市の将来を誤る最も根本的な問題と思惟されるのである。」

「～普通熱海市に於いて觀察される分譲地經營には三つの態度が認められるようである。第一は經營者は道路工事は勿論、個々の宅地の分割整地まで行ひ然る後に分譲するのである。第二に經營者は単に敷地内の道路工事のみ爲して他は自然のままに放置しておき客の意に従つて分割売却するのであり、個々の空地造成は客の側で乃至は客の依頼によつて行はれるのである。第三の態度は前二者に対して全く無計画なもので、全敷地に渡つての全体的な計画設計も持たず、極めて小部分から宅地造成を始めてその時の景氣・客の有無・賣行状態に従つて漸次、部分的に工事を拡大してゆくものであつて、その性質上、客觀的には望

ましからざるもので、指導取締りにも困難を感じるものである。」

「～この指導取締りの役割を為しているのは風致地区取締り規則のみに過ぎないといふ現状である。元来、熱海市に於ける分譲地は何れも別荘住宅用地を目的としており経営者にはかなりの資本家が入りこんでおり、その態度も全国的にみて最も進歩的なものであらうと思はれる。従って彼等としては敷地の位置や向き等に関する注意はもちろん、水道・温泉の完備・道路の整備・大樹の保有・宅地の雑壇式は不可で自然風であるが良い等のことは十分に意識しているのであるが、しかし利潤追求のためにはしばしばこの良識が裏切られているのを見るのである。

このような場合風致地区指定といふものは、一般にその内容が箇条的に明細に規定されておらず現地取締員の主観的な判定に任せられている部分が大いだけに、取締員の技量・手倆によってはかなりの程度にこれ等の取締り指導をなしてゆくことができるといふ面白い現象が起っているのである。ただし、この場合もこの規則の力弱さ實際的な高価をかなり殺いでいる。しかしながら分譲地の問題がこのやうな状態に放置されているといふことは温泉都市にとっては憂慮すべき問題ではなからうか。」

・伊東松川畔に別荘を構えた近代数寄者

原富太郎（三溪）昭和 46 年 97 歳没

生糸貿易の富豪、横浜三溪園を築く。明治元年岐阜の旧家に生まれる。東京専門学校卒業。原善三郎の養子となり生糸貿易を経営。後に富岡製糸を買い受ける。

団琢磨（狸山）昭和 19 年 72 歳没

安政 5 年福岡県に生まれ、福岡藩士、団尚静の嗣子となる。明治 4 年に岩倉具視全権大使に同行しアメリカに留学。7 年後帰国。東京大学助教授を経て、三井炭鉱入社。益田孝と親しく交わり美術品の蒐集と茶道に励む。フェノロサとの交友でも知られている。小田原狸山にあった旧屋を購入。原宿に移して鼓腹亭と名づけている。

馬越恭平（化生）昭和 8 年 89 歳没

岡山県の医家に生まれる。13 歳の時、鴻池屋の丁稚に入る。明治維新後、益田孝の知遇を得て三井物産に入る。明治 28 年、大日本麦酒会社の社長に就任。日本ビール王と称された。

岩原謙三（謙庵）昭和 11 年 72 歳没

石川県生まれ。東京商船学校卒業。三井物産ロンドン支店長、ニューヨーク支店長を経て常務。芝浦製作所社長歴任、日本放送協会（現 NHK）初代会長。

表 14 昭和 6 (1931) 年区有温泉貸付一覧

	氏名	
1	露木聰三	
2	<u>原邦造</u>	
3	野田惣作	
4	同上	
5	野田惣八	
6	<u>亀田候吉</u>	
7	<u>長谷川義次郎</u>	
8	浦井儀一	
9	青木力松	
10	清田義靖	
11	島田浅吉	
12	青沼割平	
13	荒木誠二郎	
14	釜直七	
15	岡野五郎	
16	鈴木良三郎	
17	對木敬助	
18	<u>野村才二</u>	
19	松田	
20	<u>西徳次郎</u>	
21	水野甚太郎	
22	樋口忠助	
23	竹内善次郎	
24	<u>川上直之助</u>	
25	<u>木村孝太郎</u>	
26	中野忠太郎	
27	<u>根津嘉一郎</u>	
28	伊豆銀行	
29	富士屋旅館	
30	水谷良雄	
31	<u>尾崎泡盛</u>	
32	米倉清吾	
33	<u>中村是公</u>	別荘か
34	後藤庄作	
35	青木房雄	

『熱海区雑書』(1930～1933年)(熱海市立図書館市史編纂室蔵)より作成
 下線は別荘所有者と判明したもの

表 15 戦前の新聞広告にみる熱海の分譲別荘地

分譲開始年	名称	開発者所在地	開発者	開発規模(坪)	区画数	区画規模(坪)	坪価格(円)	備考
1934(S5)	熱海別荘地分譲	東京	川崎信託(株)					
1937(S12)	熱海万華郷分譲地	東京	大西土地拓殖(株)				50銭～20	
1939(S14)	熱海桃山温泉分譲	東京	東京不動産			100～		
1939(S14)	熱海別荘地	熱海	山田商事				20～50	
1939(S14)	熱海高級別荘地	熱海	山田商事	11000		100～	65～	
1939(S14)	熱海温泉別荘地	熱海	山田商事	10000			5	分譲セズ、温泉未掘削
1939(S14)	温泉付分譲熱海	熱海	山田商事		20	100～300	19～45	
1939(S14)	熱海温泉分譲地	熱海	山田商事				30～45	
1940(S15)	熱海中央温泉地	東京	大西土地拓殖(株)	100000		100～	3～15	温泉は実費分湯
1940(S15)	熱海壽山園分譲地	東京	北陽産業(株)	12000		70～250	25～65	
1940(S15)	錦ヶ丘分譲地	東京	日本不動産(株)	30000	94	150～200	48～73	
1940(S15)	熱海温泉梅園分譲地	熱海	山田商事		20	100～	25～65	

(朝日・読売新聞より作成)

表 16 戦前の新聞広告にみる伊東の分譲別荘地

分譲開始年	名称	開発者所在地	開発者	開発規模(坪)	区画数	区画規模(坪)	坪価格(円)
1938(S13)	伊東温泉付分譲地	東京	東京急行(株)			100～260	50～75
1939(S14)	温泉付恒春園第分譲	東京	新郊土地商会	5000		100～	37～
1939(S14)	歓光荘温泉付大分譲	東京	新郊土地商会	20000		100～	17～27
1940(S15)	伊東偕楽園大分譲地	東京	南海商事地所部	30000		80～	15～
1940(S15)	音無荘分譲地	東京	南海商事地所部			60～	15～
1940(S15)	磯部山分譲地	熱海	千明荘事務所	50000		200～6000	20～150
1943(S18)	泰山荘温泉付分譲	東京	東京急行(株)		18	130～328	50～68

(朝日・読売新聞より作成)