〔審査付論文（研究論文）〕

戦前における中小資本による分譲地開発の実態に関する基礎的研究

—静岡県熱海市における分譲別荘地開発を事例として—

A STUDY ON ACTUAL SITUATION OF THE SUBDIVISION DEVELOPMENT BY
SMALL AND MEDIUM CAPITAL AT MODERN AGES

—Case study of cottage subdivision development in Atami City Shizuoka Pref—

Kanao AKAZAWA : Nihon University College of Science and Technology Research

Institute & Technology of Science, Visiting Researcher

赤澤加奈子*

This paper aims to develop and elucidate the prewar case of Atami in Shizuoka Prefecture, where cottage subdivision development through small and medium capital was active. The development was promoted by external entities from entrepreneurs in Tokyo, with participants such as trading entrepreneurs, neighboring landowners, and land companies. Among these, the trading entrepreneurs and land companies were particularly well represented.

1. はじめに

明治期になると海浜や高原、温泉地などが別荘地として見出されていく。そのなかで大都市からの交通利便が高まった地域では一団の分譲別荘地開発が推進される。それらは海沿いの砂地や、エネルギー転換により需要が低下した山林、華族農場跡地など利用価値の低かった大規模な土地が用地とされた¹⁾。このような分譲別荘地開発は、リゾート地化による地域振興をねらいとする新たな地域開発手法でもあった。その展開については建築学、都市史等の分野で研究がなされ、主なものとして軽井沢、箱根の仙石原や強羅、山中湖を事例とした成果がある^{2~5)}。これらの開発は華族や財閥系企業などおおむね資本規模の大きな主体による、理想的、理念的な空間を目指した質の高いものであり、後の住宅地としての成熟過程に大きく寄与していることが把握されている。一方で、

大正中期頃より進行した大資本以外、つまり中小資本による分譲別荘地開発に関しては等閑視されてきた。しかし戦前の分譲別荘地開発を不動産開発史の視点よりみると、中小資本の動向は解明されるべき重要な対象とみなされる。そこで本稿は中小資本による分譲別荘地開発の特質を探る上で重要な事例と位置づけられる、静岡県熱海市における展開に着目する。著者は拙稿⁶⁾で戦前の熱海における分譲地開発の活発化に関し、行政の対応に着目しその要因について考察した。この過程で熱海分譲地開発の開発主体に、中小資本が多数含まれていることを捉えた¹⁾。これにより、熱海における分譲地開発の実態について考察することで、中小資本による開発のあり方に関する知見を得ることができると考える。そこで本稿は熱海を事例とし、開発主体の動向の具体的な把握から、その展開における地域的背景の影響に関する考察をおこなう。これにより戦前の中小資本による

分譲地開発の実態に関する基礎的研究と位置づけられる。

なお先行研究として、中小資本と位置づけられる別府観海寺土地および弁天島土地による開発の展開を把握した土屋(1999)⁷⁾および高砂(2000)⁸⁾がある⁽²⁾。また戦前の熱海における分譲地開発については熱海市史(1968)⁹⁾、十代田(1996)¹⁰⁾、松田(2006)¹¹⁾による成果がある⁽³⁾。これらの研究は多くの示唆を提供するものである。しかし本稿の主旨とする開発の展開に関する具体的な把握や、地域的背景の影響に関する考察はなされていない。

2. 大正末期の熱海における様相の変化と市場の生成

大正期になると大都市の環境悪化が問題視され

るようになり、それまで上流層に限定されていた別荘など転地での保養を採り入れた生活スタイルが注目されるようになる。この背景には高級サラリーマンに代表される、新中間層と呼ばれる新たな都市住民の出現と増加が挙げられる。このような高収入で定期的な休日を望める立場を持つ階層により、別荘の需要は高まりをみせ、これを新たな購買層と見込んだ分譲別荘地開発が進展する。一方で近世以来、湯治場集落が形成する半農半漁の農村であった静岡県の熱海温泉は、明治20年代より別荘が立地しはじめ、貴族など上流層による保養地として発展していく。しかし大正末期になると様相は変化する。大正14(1925)年、東海道線が熱海まで延伸し東京と熱海間は直結された。東京からの到達性の飛躍的な向上と、費用の大幅な低下により流入者は激増する。さらに大正9

⁽¹⁾ 当論文の作成過程において、本文の表1に挙げた『熱海』に掲載されている分譲地広告を用い、開発者と目される土地会社や個人の属性を調べた結果、中小資本と位置づけられる主体が多数含まれていることが確認された。

ここで資本規模に関する定義を述べる。本稿では開発主体の資本規模を図る手段として法人の払込資本金に着目する。大正7(1918)年の軽井沢・千ヶ滝別荘地の開発主体である箱根土地(株)の大正10年時の資本金は、商業興信所(1921)『諸会社役員人事録』(上)p40より500万円である。

昭和8(1933)年に箱根・仙石原で開発された温泉別荘地は、三井合名、三井物産、渋沢同族による事業である。また明治45(1912)年に開発された箱根・強羅分譲地は、小田原電気鉄道(株)(商業興信所(1916)『諸会社役員人事録』(上)p565より資本金は167万円である)と、益田孝(三井物産創立者・男爵)による事業である。これらは華族や有力財閥系企業によるもので、かつ共同事業であることが分かる。

また大正15(1926)年の山中湖・旭日丘別荘地は富士山麓電気鉄道(株)と富士山麓土地(株)によるもので、両者の資本金は合わせて150万円(商業興信所(1927)『諸会社役員人事録』(上)p207より)である。

さらに東京の土地会社に着目すると足洗住宅地(大正11(1922)年)の開発主体である田園都市(株)また新町分譲地(大正2(1913)年)の開発主体である東京信託(株)の大正10(1921)年時の資本金は、商業興信所(1921)『諸会社役員人事録』(上)p269, p142より、それぞれ260万円、237万円である。

以上が分譲別荘地の開発主体として、また土地会社としては資本規模の大きなものとして挙げられる。これを踏まえ、資本金100万円以下の主体を、本稿では中小資本と位置づける。この定義において熱海における分譲地開発者と目される主体を見ると、中小資本と位置づけられる事業主である個人や法人が多数含まれていた。

⁽²⁾ 弁天島分譲地の開発主体である弁天島土地(株)(静岡県浜名郡)の昭和8(1933)年の資本金は、商業興信所(1933)『諸会社役員人事録』(下)p170より10万円である。よって中小資本の範囲と見なされる。土屋は、昭和7(1932)年に静岡県の浜名湖で開発された弁天島分譲地について、区画購入者の大半は浜松およびその近郊であり、当分譲地が地方都市のリゾートとして機能したことを捉えている。

また別府の観海寺分譲地および荘園文化村分譲地はともに別府観海寺土地(株)(大阪市)によるもので、当社の大正10(1921)年の資本金は商業興信所(1921)『日本全国諸会社役員録』(上)p421より62万円である。高砂は、大正9(1920)年に別府温泉で開発された観海寺分譲地および荘園文化村分譲地の購入者の6割は朝鮮、満州方面在住の日本人であり、これらは投機目的で購入されたものが多数であったことを指摘している。

⁽³⁾ 熱海市史は、昭和7(1932)年の絵図より読み取れる分譲地開発の展開について言及している。また投機的な開発の進行について言及しており、本稿の論点を見出す上での示唆を得た。また十代田らは明治期以降、別荘が増加した熱海の野中地区に着目し、現在の住環境形成は戦前の大規模な別荘の区画の継承によることを捉えている。松田らは市街地郊外で別荘地開発が推進された要因として、既成市街地範囲外に限り源泉開発を許可する規則の影響を指摘している。

表1 史料一覧

(1) 熱海町『静岡県熱海町市街図』昭和7(1932)年(熱海市立図書館蔵) 分譲地のおおよその範囲、所在地(縮尺の記載無し)、開発(経営)主体の記載がある 分譲地の位置や開発者を把握するため作成されたものと考えられる
(2) 静岡県『旧温泉台帳』大正14(1925)年作成開始、昭和30年代まで(静岡県法務文書課保管) 熱海市内に所在する源泉の名称、所在地、開発年、用途、所有者の記載がある 所有者は変更につき貼付による更新がなされている
(3) 静岡県衛生部『温泉実態調査報告書』昭和48(1973)年(静岡県立図書館蔵) 熱海市内に所在する源泉の名称、所在地、所有者、開発年の記載がある
(4) 静岡県『旧土地台帳』作成年記載無し(静岡県法務局熱海出張所保管) 地番、地籍、地目、所有者、所有者住所、登記年月日の記載がある
(5) 分譲地の平面図が掲載されている史料(分譲パンフレットなど) ①竹内同族(株)『熱海温泉理想郷桃山案内』大正14(1925)年(熱海市立図書館蔵) 桃山および潮見崎分譲地 ②上郎幸二か『熱海上郎分譲地』昭和2(1927)年頃(熱海市史編纂委員会蔵) ③飯部正次か『熱海狩場温泉別荘地案内』昭和3(1928)年頃(熱海市史編纂委員会蔵) ④熱海観光協会『熱海』昭和11(1936)年(熱海市立図書館蔵) 分譲地や売地の広告が多数掲載されている冊子(写真や説明文など)、経営者や管理者の所在地が分かる。和光園、西山、三本松、鳳平、森ヶ丘、林分譲地の広告が掲載されており、このうち三本松、西山、鳳平、和光園分譲地は平面図が掲載されている
(6) 斎藤要八『最新熱海要覧』大正14(1925)年(熱海市立図書館蔵) 別荘の所在地、所有者氏名の記載がある
(7) 熱海市『熱海市内所在別荘』昭和15(1940)年(熱海市史編纂委員会蔵) 別荘の所在地、所有者氏名及び住所の記載がある

表2 分譲地開発者の動向とその属性

No.	名称	区画数、区画規模、開発規模	規模分類	立地	分譲地開発者による用地の取得年/源泉開発(取得)年	開発年	開発者の属性
1	潮見崎別荘地	9区画、106～106坪、2353坪	小	台地	敷地記載無し/T9源泉開発	T10	竹内同族(株)【東京/土地会社(資)25万(股)T9】
2	桃山温泉別荘地	100区画、115～828坪、22000坪	大	斜面	用地取得年記載無し/T10源泉開発	T14	竹内同族(株)【東京/土地会社(資)25万(股)T9】
3	上郎機織分譲地	41区画、53～511坪、6293坪	中	斜面	T13観族(神奈川)用地取得/T14源泉開発(同観族により)	S2	上郎幸二【神奈川/地主】
4	村上分譲地	不明	小	台地	T9用地取得/T12源泉取得	S3	村上善代治【東京/商業主】
5	西山温泉分譲地	125区画	大	緩斜	T12用地取得/T15源泉開発	S4	野澤組【東京/貿易商】
6	熱海温泉土地分譲地	不明	大	斜面	用地・源泉ともに取得の記載無し	S4	熱海温泉土地(株)【東京/土地会社(資)50万(股)S3】
7	狩場温泉別荘地	27区画、69～137坪、3288坪	中	緩斜	T7個人(東京)→S2用地取得/源泉取得の記載無し	S4	飯部正次【東京/不明】
8	熱海土地分譲地	不明	大	斜面	個人(熱海)→S2用地取得/S4源泉取得	S4	熱海土地(株)【東京/土地会社(資)25万(股)T15】
9	鳳平分譲地	37区画、53～206坪	中	斜面	個人(熱海)→S6用地取得/S6源泉開発	S6	荒川貴之丞【愛知/実業家】
10	和光園分譲地	45区画、81～760坪	中	斜面	個人(熱海)→S7用地取得/S4源泉取得	S7	有賀晴【神奈川/地主】
11	林分譲地	不明	小	緩斜	～T14用地取得/T15源泉取得	S7	林武平【東京/商業主】
12	牡丹台分譲地	不明	中	斜面	個人(熱海)→S5観族(東京)用地取得/S5源泉取得(同観族により)	S7	北澤嘉幸【東京/商業主】
13	翠松園分譲地	不明	中	斜面	T8個人(東京)→S4用地取得/S4源泉取得	S7	梅間亀蔵【東京/商業主】
14	藤田分譲地	不明	小	斜面	用地取得の記載無し/S5源泉取得	S7	藤田九一【東京/建築家】
15	森ヶ丘分譲地	不明	中	緩斜	個人(熱海)→S3観族(愛知)用地取得/S4源泉開発(同観族により)	S8	熱海森ヶ丘土地(株)【愛知/土地会社(資)5万(股)S4】
16	福島温泉分譲地	不明	中	斜面	観族(東京)所有→T8継承/S4源泉開発	S8	福島繁太郎【東京/商業主】
17	三本松分譲地	64区画、105～500坪	中	斜面	用地・源泉ともに取得の記載無し	S9	久留宮三郎【東京/不明】

(1920)年に着工した丹那トンネルの完成も濃厚になり(昭和9(1934)年完成)、開通すると関西方面に通じる。このような交通の至便化による別荘所有者の拡大、つまり中間層による別荘地需要が予想される。

3. 熱海における分譲地開発の展開とその特徴

3-1 開発地の特徴

表1に本稿に用いた史料を示した⁽⁴⁾。まず表1

(1)『静岡県熱海町市街図』より確認できる17件の分譲地開発について、(2)～(5)の史料を用い、表2を作成した⁽⁵⁾。

これよりまず開発年と立地に着目する。熱海における分譲地開発は、東京の土地会社である竹内同族(株)により開始される。社長の竹内龍雄による、「～丹那隧道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。丹那隧道が開通した場合、熱海は東海道本線となり日本の大動脈と繋が

⁽⁴⁾『旧温泉台帳』の「開発年」は記載が無いものが含まれる。よって不明なのは『温泉実態調査報告書』の「開発年」を参照した。また『旧温泉台帳』は「用途」の項目についても記載が無いものがある。

る。仮に工事が失敗しても東海道線の開通は確実〜」との記述より¹²⁾、熱海における鉄道網の至便化が参入の契機となったことがわかる。一方、他の主体による開発は昭和期以降に開始され、昭和7年(1932)年より活発化している。

次に図1より開発地をみると、熱海駅や既成市街地から最も遠隔地である天神山は、後発の傾向であることがわかる。これによりまず駅や市街地への利便性に優位な場所が選択され、開発地の減少により遠隔地へ拡大したことが指摘される。

また開発が活発化している山林は、斜面地を含み眺望の確保ができる。これにより分譲地開発の適地として見出されたことが推察される。一方で地形に着目すると、傾向として当初は高台の平地や緩斜面地が選択され、次第に急斜面を含む場所で行進していることがわかる。熱海市域は狭小であり、また大規模な土地の確保が困難な地形の特徴を持つ。これによりわずかな適地を確保した主体により、比較的規模の小さな開発が進行したこ

図1 開発地の変化

(大日本帝國陸地測量部(1919年)『熱海町地形図』を下图に作成 ※番号は表2の分譲地Noと対応)

とが窺える。

3-2 規模の特徴

次に開発規模に着目する。ここで他の地域における別荘地開発の規模をみると、軽井沢の千ヶ滝

¹⁵⁾「開発規模分類」は『旧土地台帳』より分譲地のおおよその規模を確認し、それらの規模の比較検討から大規模、中、小の三つに分類した。このうち最も大規模のものは熱海温泉土地によるものであり、土地台帳よりおよそ4万坪程度と推察される。

また平面図が入手できたものは「区画数、区画規模および開発規模(ここでは区画部分のみ)」を示した。なお平面図によっては規模の記載が無い区画が含まれていた。またすべての区画規模の記載が無いものがあった。これにより開発規模などを示していないものを含む。

用地取得について昭和9(1934)年開発の三本松分譲地は『旧土地台帳』に用地の取得年の記載はなされていないため不明と表記したが、分譲地の把握に用いた表1に挙げた史料『静岡県熱海町市街図』は、昭和7(1932)年作成であることから当時すでに三本松分譲地の用地として所有されていた可能性がある。

なお『旧温泉台帳』には源泉の開発者の記載はなされていない。しかし「分譲地開発者(及びその親族)による」源泉開発年と示していることについては、福島慶子(1957)、「熱海と私」、日本温泉協会編『温泉風土記:随筆』p46~47、また桃山および潮見崎分譲地の源泉は、桃山温泉供給株式会社(1979)『桃山温泉史』において、当該分譲地開発者により分譲地開発に伴い掘削された源泉であることが記述されていることによる。

この他の源泉で「開発」としたもののについては、旧温泉台帳の「用途」に着目したことによる。「用途」の内容は「自家用」「来客用」「旅館」「別荘」「住宅地引用」等であり記載の無いものもある。このうち「住宅地引用」はすべて分譲地内に所在する源泉であった。よって用途が「住宅地引用」である源泉は分譲地開発に伴う掘削であることが推察される。これにより分譲地内に所在する源泉のうち用途が「住宅地引用」でかつ最初の所有者が当該分譲地開発者である場合、分譲地開発者により分譲地開発に伴い開発されたものとみなした。該当するものは西山、霞ヶ丘、扇平分譲地である。

この他、源泉の「取得」年を示している翠松園、牡丹台、村上、上郎、藤田、林、熱海土地、和光園分譲地は、分譲地内に所在する源泉で、かつ最初の所有者が分譲地開発者やその親族であり、これらによる掘削である可能性は高い。しかしこれらの「用途」をみると「自家用」であったり、記載が無いものであった。つまり転用されたもの、掘削目的が不明なものである。これにより分譲地開発者および関係者による源泉取得年を示した。

また分譲地開発者による源泉の取得は区画数に対応し、分譲地内の数か所でなされている。そのうち最初の源泉の取得(開発)年のみ表記している。

なお源泉取得の情報が得られなかった狩場分譲地は、平面図に温泉槽場の記載があった。これにより分譲地付近の源泉を分譲地内に引湯し、各戸に送湯したことが推察される。

別荘地は200万坪¹³⁾、箱根・仙石原の温泉別荘地は10万坪であり¹⁴⁾、いずれも10万坪以上の大規模なものであることがわかる⁶⁾。これらと比較すると表2より、熱海では大規模な開発はなされず、中小規模と位置づけられる開発が進展していることが分かる。

3-3 開発者による源泉取得

ここで分譲地開発に伴う源泉取得に着目する。『旧温泉台帳』と『旧土地台帳』の照合から、分譲地開発者による源泉の取得年または開発年を表2に示した。これにより17件の分譲地のうち14件で、独自源泉の取得または開発が分譲地開発者やその親族によりなされていることが判明した。また分譲地開発に先行して1つ以上、源泉の取得がなされているものは12件を占めていた。これにより分譲地開発において温泉利用の確保が特に重視されていることが読みとれる。

3-4 資本規模の特徴

次に開発主体の資本規模に着目する。表2より開発主体の所在をみると、すべて熱海以外の外部者であり、東京の主体が大半を占めている。また個人は11件、法人は5件であり個人が特に多数である。さらに開発主体の資本規模をみると、個人は不明なものを含むが、判明した9件のうち6件(福島、村上、北澤、林、藤田、楠間)は中小資本とみなされる事業主であった⁷⁾。また法人については4件が中小資本である土地会社であった⁸⁾。これにより、熱海における分譲別荘地開発は中小資本によるものが多数を占めていることがわかる。

4. 参入主体の動向にみる熱海の地景的背景の影響

4-1 不在地主による開発の進行

開発主体の属性は以下のように分類される。

- (1)土地会社(竹内同族、熱海土地、熱海温泉土地、霞ヶ丘土地)
- (2)商業主(福島、村上、北澤、林、楠間野澤)
- (3)地主(有賀、上郎)
- (4)ほか(藤田、荒川)

これにより土地会社や地主のほかに、東京の商業主による開発の参入がなされ、進行していることが捉えられた⁹⁾。そこでこれらの主体による開発がなされた要因を探るため、開発用地の取得年に着目した。すると6件のうち4件(福島、村上、北澤、野澤)で、あまりに早期より用地の取得がなされていた。また林は取得年は不明だが、住所変更が大正14年になされていることを踏まえると、その取得時期は早いといえる。

これにより、これらの主体は熱海における従来の外部地主と捉えることができる。つまり、従来より土地を所有していた不在地主による分譲地開発が進行していた。

4-2 大正年間における外部者による土地取得

熱海では、不在地主による分譲地開発が進行していた。そこで熱海の地景的背景に着目し、これらの不在地主による開発がなされた要因について考察を試みたい。そこで、まず大正年間の熱海における外部者による土地所有に着目する。

⁶⁾ ほかにも、参考文献4)より小田原電気鉄道株による箱根・強羅分譲地は12万坪である。また参考文献5)より富士山麓土地株による山中湖・旭日ヶ丘分譲地は180万坪である。

⁷⁾ これらの事業は証券、絵画、食品、鉄、出版などであった。また上郎、有賀、荒川は事業主ではなく、資本規模は図りかねるため不明とする。有賀は神奈川県湯河原の地主であり、上郎は神奈川県内有数の地主と推察される。また荒川は愛知県内の複数の法人(大資本を含む)の取締役を兼任していた。

⁸⁾ 土地会社以外の法人として唯一、野澤組(貿易商)があるが当社の開発がなされた当時の資本規模に関する情報は得られなかった。なお秋山淳子(2008)、「接収日系企業史料の試験的整理と史料構造の分析—オーストラリア国立公文書館所蔵野澤組史料の事例—」、『アーカイブズ研究』(8)、p2~20では、戦前の当社を「中堅商社」と位置づけている。なお社長の野澤源次郎は大正4(1915)年に軽井沢の離山別荘地を開発している。

⁹⁾ ここに野澤組(貿易商)の社長である野澤源次郎を商業主としている理由として、野澤は大正4(1915)年に軽井沢の離山別荘地の開発を行っている。これにより熱海の参入は会社の業務ではなく、野澤個人による意向が大きいと判断したことによる。

近世より著名な温泉地であった熱海は明治以降、様々な整備がなされ京浜の保養地として発展していく。それにともなう土地需要の高まりが窺え、大正年間における熱海の地価は著しく上昇している¹⁵⁾。また駿河銀行熱海支店における大正末年の預金高は、大正初年と比較すると45倍に増加している。その要因は土地の売却代金によるものが大きいと指摘されている¹⁶⁾。つまり熱海は大都市に近接した温泉地として、観光地化など更なる将来性が見込まれ、土地需要が高かった。これにより大正年間に土地の売買が進展した。

このような背景により、京浜在住者など外部者による土地の買収が進行したことが窺える。その事例として、明治41年(1908)年頃より熱海で土地売買を開始し、主に農家から土地を購入し取引で大きな利益を得た、という東京・浅草の皮革業者、村上文七がいる¹⁷⁾。また西山分譲地の開発者である野澤源次郎は、大正5(1916)年に雑誌『新日本』において、

「資産運用の方法として土地購入が最も有利であり確実である。未だ多くの他人が顧みない処女地に目をつけることが重要」などと述べている¹⁸⁾。

なお大正4(1915)年の熱海における他町民による土地所有率をみると、田31%、畑45%、山林67%であり¹⁹⁾、分譲地開発が進行した山林で外部者による土地所有率が特に高いことが指摘される。

つまり熱海はその土地需要の高さから、すでに大正年間において投資目的とされる外部者による土地取得が進行していた。これは外部の個人による、開発地の早期取得がなされた背景として指摘できる。

このような背景と開発者の動向から、商業主は既存の所有地を利用した土地投資の一環として、開発に参入したものと推察される。

4-3 別荘相続者による開発の参入

ほかに、別荘跡地を利用した分譲地開発がなさ

れていた。商業主である福島繁太郎による開発は、父親が購入した別荘のための敷地が用地となっていることが判明した²⁰⁾。なお大正5(1916)年の別荘リスト²¹⁾から、福島の父親の別荘が確認できる。当別荘は大正14(1925)年のリスト(表1)では所有が繁太郎に変わっており、継承されていることがわかる。そして昭和に入り敷地を利用した分譲地開発がなされたのである。また、大正14(1925)年の別荘について、昭和15(1940)年の別荘リスト(表1)を用い照合したところ、82件のうち68件は所有の継続または継承がなされていない。つまり大正末期以降、従来の上流層や富豪による別荘が多数消失していることがわかる。これにより別荘の敷地の相続者による分譲地開発は進行した可能性がでてくる²⁰⁾。

ここまで開発者の多数を占めていた東京の商業主の動向に着目してきた。その結果、これらの主体は不在地主と商業主で構成されていることが判明した。これらの主体による既存所有地を利用した、土地投資の一環と目される開発への参入は、熱海における分譲地開発の活発化の一要因となったことが指摘できる。

5. 上郎分譲地にみる分譲の実態

次に分譲地の区画取得者およびその利用形態に着目し、分譲の実態に関する考察を試みる。ここでは上郎分譲地について、分譲地の平面図(表1(5)①)と旧土地台帳の照合より、昭和20(1945)年までを対象に区画取得者の変遷を確認し、その利用形態について考察を試みる。また当分譲地における別荘立地の実態を確認するため、昭和15(1940)年の別荘所有者リスト(表1)を用いた。当史料は一時期に限られ、すべての別荘の把握はできないが傾向を捉えることは可能と考える。

上郎分譲地の敷地は神奈川県・藤澤の大地主である開発者の父親により、大正13(1924)年に取

²⁰⁾ それを裏付けるものとして、表1(5)『熱海』では消失した別荘の相続者と推察される(子孫など)主体による売地や分譲地の広告がいくつか見受けられる。

得されている。そして昭和2(1927)年に開発がなされた。立地は熱海駅と海岸へのアクセスに優れた場所である(図1③)。なお熱海駅は軽便鉄道であった頃は、既成市街地に近接した場所に立地していた。しかし、大正14(1925)年に東海道線の終着駅となることを機に、未利用地が多数であった現在の場所に新設されている。駅の開設により周辺は新開地の様相を呈し、急速に発展していくのである。

上郎分譲地の平面形は海浜に向かった雛壇式である。従前の地目をみると、平地である地番85番台は田であり、斜面地である82番台および86番台は畑および山林である。なお開発後の地目の変更をみると、82番台および85番台は一時期に宅地化されているが、86番台は取得者の利用形態に応じて逐次、地目が変更されていた。つまり開発の際、山林部分は開墾はなされず地割のみ施していることがわかる。このような開発の初期費用を抑える手法が採られていることがわかる。また区画の取得状況をみると、昭和20(1945)年までに42区画のうち40区画で取得がなされていた¹¹⁾。

なお取得者の大半は東京在住者が占めている。また別荘利用は42区画のうち16区画であった。一方、転売目的と窺える取得がなされていた。表1に掲載の『熱海』所収の広告の中に、乾合名会社および五十嵐小ハマによる、上郎分譲地における取得敷地の売出し広告を発見した¹²⁾。なお乾合名の取得区画は合計9件と突出している。また五十嵐小ハマは合計で4区画を取得している。このような多数の取得状況を踏まえ、これらは転売目的の可能性が高い。また中外信託(2区画を取得)においても取得直後に所有者の変更がなされており、その可能性が高いことが指摘できる¹³⁾。

表3 上郎分譲地にみる分譲の実態

区画No.	地番	所有の移転 (S20年まで)
1	85-8	S8 個人(東京) → S12個人(X) → S19個人(東京)
	85-9	S11 個人(X)
2	85-7	S12 個人(神奈川)
3	85-5	S7 別荘(東京) → S13個人(東京)
4	85-4	S7 乾合名(兵庫)
5		S7 同上 → S9旅館(熱海)
6	82-13	S8 五十嵐小ハマ(東京) → S9同上
8	82-20	S8 同上
7	82-10	S9 五十嵐小ハマ(東京)
9	82-2	S10 乾合名(兵庫)
10	86-31	S2 中外信託(東京) → S2別荘(東京)
11		S2 同上 → S3同上
12	86-3	S4 別荘(神奈川)
13	86-1	X
14	86-7	S6 個人(東京) → S9個人(東京) → S15個人(東京) → S16個人(東京)
15	86-9	S2 乾合名(兵庫) → S16別荘(東京)
16	86-33	S15 個人(神奈川)
17	86-8	S15 個人(静岡) → S20個人(X)
19	86-22	S4 個人(東京) → S8個人(愛知)
20	86-23	S7 別荘(東京)
21	86-24	S7 同上
23	82-36	S12 個人(東京)
27	82-1	S12 同上
28	82-11	X
25	83-5	S2 個人(東京) → S10個人(東京)
24	82-8	S8 五十嵐小ハマ(東京)
26	82-5	S2 別荘(東京)
18	86-21	S8 乾合名(兵庫) → S10個人(東京)
22	82-7	S8 同上
29	88-4	S7 乾合名(兵庫) → S10個人(東京)
30	86-19	S2 別荘(東京)
31	86-18	S8 別荘(神奈川)
32	86-17	S8 同上
33	86-16	S7 乾合名(兵庫)
34	86-28	S2 個人(東京) → S5個人(東京)
35	86-14	S2 別荘(東京)
36	86-10	S2 同上
37	86-11	S2 別荘(神奈川)
38		S2 同上
40		S2 同上
39	88-11	S12 別荘(東京)
41	86-12	S7 乾合名(兵庫) → X個人(東京)

※ ×は記載無し

さらに取得目的が不明である9区画のうち、6区画において1回以上、所有の移転がなされている。

以上、上郎分譲地の区画の取得実態の確認から、当分譲地では転売目的の取得や、流動的な所有の展開が捉えられた。つまり、投機目的とされる取得の展開が指摘される。

¹¹⁾ 上郎分譲地は全部で41区画だが、旧土地台帳より区画No①は分譲に際し2分割されたことが判明する。

¹²⁾ 乾合名は会社録等を用い情報を探ったが得られなかった。なお旧温泉台帳より、乾合名による取得区画付近の源泉のちに共有化していることがわかる。共有者のなかに乾合名の代表と推察される乾新兵衛が確認された。乾新兵衛は商業興信所(1936)『諸会社役員人事録』(上)p883より神戸の乾汽船株式会社の社長と判明する。

また五十嵐小ハマは交詢社(1936)『日本紳士録』より東京の地主と判明する。

¹³⁾ 中外信託については会社録等を用い情報を探ったが、得られなかった。

図2 上郎分譲地

(上郎幸二か(1927年)『熱海上郎分譲地』を下图に作成
※番号は表3の区画Noと対応)

6. おわりに

本稿は、戦前の中小資本による分譲別荘地開発のあり方に関する知見を得ることを目的に、静岡県熱海市を事例とし、開発主体の動向の具体的な把握から、地域的な背景の影響に関する考察を試みた。

その結果、熱海では中小資本と位置づけられる土地会社のほかに、東京の商業主による分譲地開発の参入がなされ、これらの主体が多数を占めていた。また、これらは不在地主と別荘相続者で構成されており、既存の所有地を利用した土地投資の一環として開発に参入されたものと考察される。このような動向は、個人による分譲地開発の参入のあり方のひとつとして捉えられる。熱海では、分譲地開発目的で参入した主体のほかに、不在地主や別荘相続者による開発が進行した。このような実態は分譲地開発の活発化の一要因と指摘できる。熱海では、その土地需要の高さや別荘地としての発展過程により出現した主体による開発が進行した。つまり大都市に近接した温泉地であるが故の地域的な背景が、分譲地開発の展開に影響したのである。

謝辞

本論文の作成にあたり匿名査読者より数多くの貴重な意見を頂いた。ここに謝意を表する。

参考文献・引用

- 1) 安島博幸・十代田朗(1991),『日本別荘史ノート—リゾートの原型—』住まい学大系
- 2) 土屋俊幸(1985),「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(38), p1~16
- 3) 越沢明(1986),「戦前の神奈川県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(57), p313~316
- 4) 藤谷陽悦(1987),「郊外住宅地の史的研究—強羅別荘地の開発について」, 日本大学生産工学部報告A(20), p109~120
- 5) 藤谷陽悦(2000),「旭日丘別荘地/山中湖」, 片木篤ら『近代日本の郊外住宅地』, p89~104, 鹿島出版会
- 6) 拙稿(2011),「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一」, 日本不動産学会第27回学術講演会論文集(27), p13~20
- 7) 土屋和男(1999),「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(523), p263~270
- 8) 高砂淳(2000),「荘園緑ヶ丘/別府 温泉リゾートと郊外住宅地—観海寺・別府荘園文化村計画」, 片木篤ら『近代日本の郊外住宅地』, 鹿島出版会, p499~514
- 9) 熱海市(1968),『熱海市史』(下)
- 10) 十代田朗ら(1996),「別荘地・熱海の展開過程に関する実証的研究」, 都市計画論文集(31), p97~102
- 11) 松田法子ら(2006),「近代温泉町の広域化と温泉源・分譲地開発:「温泉町」に関する都市史研究—熱海温泉を事例として—その5—」日本建築学会近畿支部研究報告集(46), p793~796
- 12) 桃山温泉供給株式会社(1979),『桃山温泉史』
- 13) 参考文献2)
- 14) 参考文献3)
- 15) 駿河銀行(1970),『駿河銀行七十年史』, p332
- 16) 駿河銀行(1970),『駿河銀行七十年史』, p332
- 17) 村上株式会社八十年史編纂会(1965),『村上株式会社八十年史』p107~110
- 18) 新日本社(1916),『新日本』, p123
- 19) 熱海市(1968),『熱海市史』(下), p356
- 20) 福島慶子(1957),「熱海と私」日本温泉協会編『温泉風土記:随筆』, p46~47
- 21) 熱海市(1968),『熱海市史』(下), p214