

昭和初期の別荘地開発と住宅地形成に関する研究

—鎌倉山住宅地開発にみる住文化の継承と変容—

主査 赤松 加寿江^{*1}

委員 片山 伸也^{*2}, 水沼 淑子^{*3}, 奥山 信治^{*4}

鎌倉市南西の鎌倉山住宅地は、上流階級を購買層とする分譲別荘地として昭和初期に開発された。大船-江ノ島間に日本初の自動車専用道路を敷設し、観光と避暑のための別荘地開発を目指したこの事業は、一方で東海道線を利用した東京までの通勤の利便性を謳った田園都市的側面も併せ持っていた。本研究では、政財界著名人を中心とした株主に優先的に土地を分譲して高級住宅地のイメージを確立する販売戦略と、住民の自治組織による町の運営に焦点を当て、別荘地の開発から住宅地が形成される過程を分析した。別荘地分譲事業そのものは程なく頓挫するが、理想的住宅地を築こうとする住民の意思が、今日に至る鎌倉山の閑静な住環境をつくり出した。

キーワード : 1) 昭和初期, 2) 別荘地, 3) 鎌倉山住宅地, 4) 日本自動車道, 5) 郊外住宅地, 6) コミュニティ

The development of a villa-area and the formation of a residential area in the early showa era

— Successions and changes of living-culture on the development of the Kamakurayama area—

Ch. Kazue Akamatsu

Mem. Shinya Katayama, Yoshiko Mizunuma, Shinji Okuyama

Kamakurayama residential area was developed as a villa-area for the social elite in the early Showa era. The project aimed to simultaneously create a garden city and holiday area. In this study, we analyzed the development of this area into a resort and residential area, focusing on the sales strategy of creating a high-class image and the town's management by the residents. However, sales of subdivision lots soon faced difficulties, but the will of the residents to achieve an ideal town resulted in the calm and unique living environment of Kamakurayama.

1. はじめに

鎌倉市の南西に位置する鎌倉山住宅地は、標高 100m ほどの丘陵地に広がる瀟洒な住宅地で、昭和初期に大船と江ノ島を結ぶ日本初の自動車専用道路と共に開発された。未だ鎌倉町との合併前の深沢村・腰越村・津村に跨る尾根に鎌倉山と名付け、分譲による先駆的な住宅地開発を企てたのは、稀代の実業家、菅原通済だった^{注1)}。

明治の鎌倉がドイツ人医師ベルツによって保養地として見出されたのは明治 12 年のことで、以来、政財界の名士の別荘が多く建てられた。これらの別荘は材木屋・小町・長谷といった既存集落内に点在し、まとまった住宅地を形成することはなかったが、高級別荘地としての鎌倉のイメージはこの時に形成された。

当時の日本は、日露戦争から第一次大戦にかけての軍需の高まりを背景とした産業構造の変化が都市部への人口集中をもたらし、過密化する都心部の居住環境を改善する都市計画の必要と共に、田園都市に対する関心が高まっていた。渋沢栄一ら田園都市構想に着目した実業

家も多く、郊外住宅地開発の流れが形成されていた^{文1)}。

鎌倉でも、大正 11 年には大船駅東部に大船田園都市事業が開始される。この事業は、関東大震災と金融恐慌のために程なくして頓挫するが、「中流人士」に郊外住宅地を提供するという渡辺六郎の構想は、大船田園都市株式会社の創立趣意書にはっきりと表れている^{注2)}。

そのような中、昭和 3 年に始まる鎌倉山住宅地の開発は極めて異色だったといえる。交通至便を謳いながら鉄道駅から徒歩圏とはいえない山中に位置し、宅地の販売も政財界の名士をターゲットとしていた。また、自然に恵まれた郊外の健康住宅地でありながら、避暑・観光を目的とした別荘地でもあった。鎌倉山住宅地の開発におけるこの二面性は、田園都市的な郊外住宅地開発という時代の流れに乗りながら、近代鎌倉の高級別荘地の底流を分譲住宅地として再度顕在化しようとしたものと位置づけられる。本研究では、今日に至る鎌倉山の住環境の方向性を決定づけた昭和初期における鎌倉山住宅地の開発理念とその現実を明らかにすることを目的とする。

^{*1} 当時 東京芸術大学美術学部建築科・教育研究助手 ^{*2} 当時 日本女子大学家政学部住居学科専任講師 ^{*3} 関東学院大学人間環境学部 教授

^{*4} 鎌倉市役所都市景観課 主事

2. 鎌倉山住宅地の住文化

2.1 住宅地株式会社の試み

1) 開発の目的：自動車専用道路開発と観光事業

鎌倉山住宅地の開発は、江ノ島大船専用自動車道株式会社、日本自動車道株式会社、そして、鎌倉山住宅地株式会社と、3度社名を変え進められた。

開発の目的は、昭和3年5月、菅原通済による江ノ島大船専用自動車道株式会社の事業概要に示されている。自動車道会社名の脇に『（鎌倉別荘地兼営）』と記されているように、事業目的は自動車道敷設による自動車道事業と住宅地経営とを表裏一体としたものだった。内容をみると「1. 大船駅と江ノ島（片瀬）鎌倉の3地間に自動車専用道路を敷設し、高級快速の乗合自動車を運転して遊覧客の輸送をなすと共に、一般貨客用自動車に対し、料金を徴して通過の便をおこすこと。2. 沿道景勝の地を選び、住宅地、別荘地、遊園地及びゴルフリンクなどの経営をなす（下線筆者）^{注3)}」とあり、自動車専用道路の敷設と観光地の布石としての住宅地開発という2つの軸を有していたことが読み取れる。

第1の目的である自動車専用道路の敷設は、第1に、専用道路の建設費が電車より安価であること、第2に安全、短時間な運行が可能であることといったメリットを強調している。さらに、この敷設は我が国最初の自動車道であるとし、その強い野心がうかがわれる^{注4)}。第2の目的は、江ノ島鎌倉の遊覧客が年間150万人の増加傾向にあることを示しながら、中間地点にあたるこの地における観光収益を見込むものだった。つまり当初、住宅地開発は付随的なものであったといえる。

構想は日本自動車道株式会社の名で示され、昭和3年7月27日には会社創立総会が行われている。その時点での株式予約の申込は募集の2倍に達する盛況だった^{注5)}。そのときの会社定款をみても、4条項のうち3条項が自動車道の経営に関するもので、土地建物の売買は付随的な扱いとなっている。その後、昭和5年4月24日、日本自動車道株式会社は鎌倉山住宅地株式会社の自動車部門として独立することになる。しかし、売上の大きかった自動車部門が独立したことで、住宅地経営は既に昭和7年の時点で傾いていた^{注6)}。日本自動車道株式会社は昭和13年に京急に買収され、住宅地経営を行っていた鎌倉山住宅地株式会社も昭和23年に国土計画興業株式会社に合併されることで存在を失う。

2) インフラ整備

鎌倉山におけるインフラ整備は昭和4年より自動車専用道路、水道、徐々に電気、ガス等の整備を進めて行ったが、それらは全て自治運営であった^{文2)}。その状態は鎌倉町が腰越町と合併し鎌倉市が誕生した昭和14年以降も続き、昭和23年になってようやくインフラが鎌倉市に移

管される運びとなった。

鎌倉山住宅地において最大の特長となったインフラ整備が自動車専用道路の整備であったことは言うまでもない。日本自動車専用道路は、大船と江ノ島をつなぐものとして、昭和4年8月24日に道路施工が認可され、昭和5年7月15日に大船―鎌倉山間の自動車専用道路が開通、8月10日に大船―片瀬間の全線が開通、8月24日には、大船―江ノ島全線が開通に至る。

住宅地内部には乗合自動車も開通した。昭和4年10月11日には、鎌倉駅と住宅地間に自動車の定時運転が決定、自動車専用道路開通まで、住宅地居住者には無料乗用を決めている^{注7)}。10月27日には自動車道の起工式が行われ、昭和5年8月24日には、鎌倉山―長谷間を乗合自動車が走り始めた。同年11月中旬には鎌倉山―長谷大仏前に至る支線舗装も完成し、定期運転中され始める^{注8)}。

しかし当初は、大船―鎌倉山ロータリー、鎌倉山ロータリー―旭が丘停留所までで、鎌倉山―長谷間はしばらくしてから開通したらしく^{注9)}、報告と実態のズレが生じている。昭和6年8月には、江ノ島鎌倉遊覧自動車株式会社の事業を買収継承し、翌7年には鎌倉駅付近の乗合自動車営業を開始する等、拡大させていく^{注10)}。昭和8年8月には、乗合自動車大船―江ノ島間30分毎の発車便を15分毎に増発にし、倍増させ、その結果、日本自動車道株式会社の営業収入が倍増している^{注11)}。

しかし実態は、道路は簡易舗装であった上、戦時中には戦車のテストコースとして利用された結果、激しく荒れ、戦後は荒れた舗装をめぐってバス会社と市との交渉が何度も行われており、当初のアピールポイントだった自動車道もその威光は長くは続かなかったようだ^{注12)}。

ライフラインの整備の中でも、上水道の整備はとりわけ強調されている。昭和3年には「水道は横浜水道局長をはじめ専門家に頼み、7カ所の水源候補地を選定、既に水質水量の検査済み。最も良い一地点を選び、目下その灌漑用水関係について地元と交渉中^{注13)}」とある。昭和4年9月25日には通水式が行われ、昭和5年1月の事業報告では「当会社の最も誇りとする上水道も昨秋9月上旬より給水自在にして^{注14)}」と記されている。これは、昭和14年11月3日の鎌倉町と腰越町の合併に先駆けて、町村の行政区域を越えた住宅地として自前での上水道完備であり、先進的なものだった。

水道以外のライフラインについても、昭和5年1月には電灯電話給水が^{注15)}、電話は昭和7年に工事の段取りができた旨^{注16)}、ガスは昭和11年に工事着手の見通しが立った^{注17)}と事業報告書に記載されている。しかしながら、ガスは現在も未敷設箇所があり、決して全体への敷設が行われたわけではない。

さらに、昭和10年8月の事業報告書によれば、「当局においては住宅地美観上特に電柱を廃し、地下線と成す

旨内示ありたり。」と示されている。地下線が埋設された形跡はなく、当時の写真にも電柱は確認できるため実態を伴っていない。しかし、景観に配慮しようとした意向があったこと、そこには住宅地としての理想像がうかがえる。

以上のように、住宅地の整備は実現が伴わず、理想に留まった点も多く、株主への事業報告書も、理想と事実を混在させながら、夢を謳い上げたものだったようだ。

3) 土地分譲の方法：株主への土地分譲と土地審査会

鎌倉山住宅地の土地分譲は、日本自動車道株式會社の株主に、優先的に土地を分譲したという点で、独特のものとなっている。

昭和3年5月当初、株式は資本金50万円(10000株)が売り出されたが、同年7月の段階で申込数多数により資本金30万円(6000株)が増資され、合計資本金80万円(16000株)が、1株50円として売り出された。最初の株主申込は226名だったと不動賢治氏^{※3)}が示しているが、その根拠はなく、米山尚志氏^{注18) 文4)}による「日本自動車道株式会社申込者芳名一覧」では97名となっている。

株主特典は一般分譲より割安な土地価格だった。一般売出では坪当15円以上を予定と称する一方で、株主には坪当平均5円での販売を行うとしている。株主特典として分譲される土地規模は、持株数によって異なり、保有株50以上の株主には200坪の土地、保有株100以上の株主には100株当たり500坪の土地、保有株300以上の株主には100株当たり600坪の土地が分譲された。また、保有株100株以上の株主には乗合自動車の無賃乗車券を交付することとなっていた。

昭和5年1月31日の日本自動車道株式会社名簿では、97名から114名に株主は増えている。持株の割合をみると、株主の61.4%は保有株数100株で500坪の土地を所有しており、平均的な分譲地は500坪だった。尚、300株以上を有している株主は何らかの形で住宅地会社の経営に関わっている。

株を同数保有する株主達に、平等に土地分譲を行うため土地審査委員会が設置され、抽選会という形がとられた点も注目できる。土地審査委員会は一般株主と役員から選出され、株主に分譲すべき土地の位置、形状、坪数、価格等を審査し^{注19)}、委員会立会の下、抽選会が行われ、土地分譲が承認された^{注20)}。こうした手続きを踏みながらも、株主への土地分譲は困難を呈していたことが、再抽選会の開催からうかがえる。8月24日、鎌倉山住宅地株式会社は株主宛に、第1回土地抽選会の結果に対し不満がある場合は再抽選が可能であるとし、12月13日には株主土地分譲の再抽選会が行われている。これにより株主分譲地は全部決定したとされているが^{注21)}、「他ノ一部ニ於テハ御氣ニ召サザル方モ有之様伺居候が何分御

承知ノ如ク高低アル土地ノコトトテ何レモ一様ノ地格ノモノヲ選定スルコトハ實質上困難致候次第其邊ハ不惡御諒察願フ外無之候へ共会社ニ於テモ出来得ル丈ケ御満足ヲ得度意味ニ於テ右ノ方々ニ對シテハ相当ノ替地ト交換方取計可申上候^{注22)}。」と記されているように、抽選による土地の善し悪しに関する不満が生じていたことが読み取れる。高低差も眺望も異なる条件をもつ土地を、同株数の対価として提供し、納得を得ることは労苦を強いられたはずだ。昭和4年末、株主分譲地が全て決定したと報告書には記載されている一方、土地登記台帳への個人名での登記は昭和6年になるまで一切見られない。これも土地分譲がそれほどスムーズに進まなかったことのひとつの表れと考えられる^{注23)}。

・ 投機性を強調した株主勧誘

昭和9年、鎌倉山住宅地株式会社は新たな拡張区画を売出そうと、新設の鎌倉山土地株式会社の創立目論見書を発表する。この会社は実現しなかったものの、当時の会社方針を良く示しており、10年の投資による利益計算を示しながら、株主に対し投機購入を強く勧めている。

その記載によれば、株式160株(3200円)と土地400坪(2800円)をあわせた6000円が一口の投資額であり、この投資は、10年後になると、株主配当金として3200円、株主払戻金として3200円、余剰利益配分金として1036円、そして最終的に土地が坪35円、400坪の土地評価額として14000円とした場合、10年後には15536円になるとしている^{注24)}。

こうした広告は、現在では誇大広告規制に抵触しえよう。しかし、株主を募集しつつ、土地分譲を進めるという構図は、多くの株主が住民でもあるという構造を生み、それを会社側が求めていたと読むことができる。このことは、住宅地がイメージアップし、価値が上がり、株式価値が上昇するという相関関係を描き出しており、株主であり住民である人々に対して、住宅地に対する帰属意識と連帯感に少なからず影響を与えたと考えられる。その影響は、後述する「住宅地を理想郷に」と願って発足した住民自治組織「友美会」の形成に見ることができる。

4) 初期の土地分譲と住宅建設の過程

初期の土地分譲のプロセスはこれまで明らかにされていなかった。今回、検証にあたり使用した資料は、1)土地台帳(4399件) 2)家屋台帳(1192件) 3)4段階の分譲地図、4)『鎌倉山正史』の記録、5)日本自動車道株式会社及び鎌倉山住宅地株式会社の事業報告書である。

当初分譲地は「末廣地区」「若草地区(後に末廣地区に吸収)」「旭が丘地区」「高砂地区」「見晴地区」

「住吉地区」の6区画に分けられた。現存する分譲地図の中で最も早い年代である「第2回分譲地図」（昭和6年初^{注25)}）では、売却済のものが88件あり、この88件の中に株主購入地と第1回一般分譲地が混在している。

4つの分譲地図から購入された土地件数をみていくと、昭和6年までに88件、昭和6年に42件、昭和7年に44件、昭和9年に34件と購入が行われており、土地の分譲は、開発初期から昭和7年にかけて最も活発に行われていたといえる。

一方、土地登記簿によると、まず昭和3年～5年に日本自動車道株式會社の名義で登記された後、昭和5年12月4日、日本自動車道株式會社から鎌倉山住宅地株式會社へと順次、名義変更がなされている。個人名による土地登記が表れるのは、昭和6年3月12日飛島組の購入が最初である。昭和6年から昭和15年までの個人名による土地登記件数を確認したところ、登記が行われた件数が最も多いのは昭和7年の38件であり、分譲地図からみても、登記台帳からみても、土地分譲は昭和7年までに大部分が行われたといっていよう。

しかし、会社側が作成した分譲地図と実際の土地台帳を比較すると、そこには土地所有と登記が異なる事例が見出される。特に注目されるのが、大倉喜七郎の事例である。大倉組頭取の大倉喜七郎は、創立時から日本自動車道株式會社の株主として名前を連ね、昭和5年1月31日の株主名簿では500株を所有、鎌倉山住宅地株式會社となった後には、600株を所有している。所有坪数をみると、昭和7年2月、鎌倉山住宅地株式會社の株主分譲地面積調書において、第2号区画で3000坪、第4号区画で3000坪を有している。しかし、第4号区画の「大倉」の記載の脇には「本宿」と記載があり、5か月後の昭和7年9月16日の記録では、大倉氏は3000坪と減じているのに対し、本宿家全氏という人物が3000坪を所有し、本宿氏の名前の脇には大倉喜七郎と加筆されている。これらから推測すると、昭和7年2月に大倉氏が有していた6000坪のうち、第4号区画の3000坪を本宿氏に所有を移転したと考えられる。

しかしながら、分譲地図で確認すると、昭和9年6月に大倉氏が所有する土地は3カ所あるが（図2-1）、土地登記簿には大倉喜七郎も本宿家全の名前もなく、彼らの名前では登記が行われていない。

さらに、昭和4年当時の土地宝典と現在の地図を元に地番から推測していくと、大倉A（第4号区画）の土地は、昭和6年頃の地図（図2-2）では一区画として分譲済のハッチがなされているのが、昭和7年以降の地図（図2-3）では一部、松室氏の名前になっている。登記簿では松室氏はこの土地を昭和7年12月7日に6畝20歩購入している。したがって、この購入は大倉氏からなされたと考えてよいが、実際登記簿では松室氏の前所有者は、平木泰治となっており、大倉氏の登記ではない。

また、この一帯をみると、大井久保1872-2、1872-5、1815-3、1815-7の約3000坪が平木泰治氏の名前で登記されている。また大倉Bは大井久保1184、1201、見出1573にあたるが、この土地についても昭和7年にはそのほとんどを平木泰治氏が所有し、昭和23年にO氏、昭和37年にT氏、昭和38年にディベロッパーの手に渡り、25に分割されて売買されている。

本宿家全氏は、大倉組重役であった人物で、大倉喜七郎の大倉組が筆頭株主であった入山採炭株式会社という炭鉱採掘会社の監査役であった人物である。本宿氏も、昭和5年1月31日の日本自動車道株式會社及び鎌倉山住宅地株主としても名を連ね500の株数を有している。大倉組関係者は他にも、大倉土木重役の寺島昇、大倉土木専務の横山信毅、大倉組嘱託の萩野萬之助が名を連ねていることから、大倉組関係者が鎌倉山住宅地購入に協力していたことは明らかである。

しかし、大倉氏も本宿氏も、土地登記を個人名ではしていない。両者に替わって土地を実際に登記したのは「平木泰治^{注26)}」という人物であることが土地台帳から判明した。しかし、平木氏の名前は分譲地図類には一切記載されない。また平木氏自身も住宅を建てることはなく、家屋登記台帳にも名前は表れておらず、昭和23年に大部分の土地を大沼氏に売り渡すまで、土地のみ所有し



図2-1 昭和9年6月 大倉氏の所有地

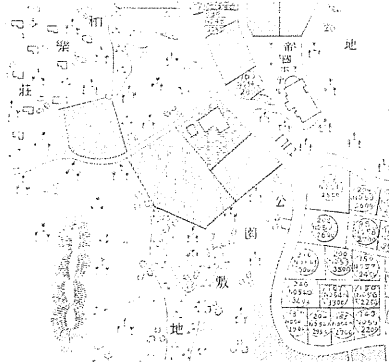


図2-2 昭和6年の地図

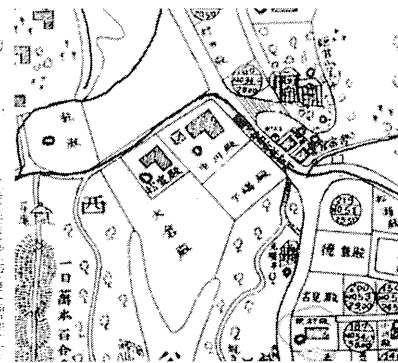


図2-3 昭和7年以降の地図

ていたにすぎない。このように土地所有と売買の実態においても、会社側資料とのズレが生じている。

大倉喜七郎の名前は株主名簿や分譲地図など、公衆の目に触れる媒体にのみ、存在を記載されながらも、土地の所有も登記もしていない。この事実は、鎌倉山土地株式會社が大倉氏の名前を宣伝として用いていた可能性を示している。株式の購入を行い、関係者への購入斡旋をしていた大倉氏は、大倉組頭取として、男爵としてその名を財界に響かせていた人物である。また、鎌倉山住民となったオペラ歌手藤原義江を援助していた事実や、日本自動車株式會社を創立した大倉喜七郎が、この日本自動車道株式會社に関係協力した可能性は大きい。ゆえに、実際の土地所有がなされていないまま、鎌倉山住宅地分譲において大倉喜七郎の名前は宣伝材料として用いられたと考えられる。政財界に強い人脈を持っていた菅原通済ゆえの宣伝方法であり、こうした方法は鎌倉山住宅地のイメージ戦略に功を奏したことにはちがいない。

・住宅建設の過程

家屋建設のプロセスは、家屋台帳からはほとんど読み取ることができない。戦前に登記された建物はわずか 50 件程度に過ぎず、実態とは異なる。

米山氏によれば、昭和 7 年までに 27 件の家屋があったようだ。昭和 7 年 7 月の分譲地図からも家屋建設済みとなっているのは 30 件であり、その数はほぼ一致する。4 回分の分譲地図から土地分譲数及び家屋建設数を読み取ると、昭和 9 年の段階で 32 件増加して 62 件、昭和 11 年 9 月の段階で 27 件増加して 89 件が家屋建設済みとなっている。

5) 住宅建設：初期の住宅と建売り住宅

初期に建設されていた住宅の外観については、昭和 9 年頃刊行^{注 27)}された『鎌倉山グラフ』が資料となる。これによると、数寄屋造りから洋館、コテージ風と多様

につくられ、建物における統一性は想定されていなかった。同時期に計画された大船田園都市が「全て洋風に」と建築物規定を有していたのとは対照的である^{文 5)}。

開発初期に建設され、現存する建物としては、旧菅原恒覧邸（現木雷邸）、旧長尾欣弥邸（現鎌倉園）、古島安二邸、松本丞治邸、河内イセ邸（一部残存）、中川トリ邸、乾孝彦邸、小川清邸、高田貞三郎邸、矢野義弓邸、岡田光太郎邸の 11 軒と極めて少ない。『鎌倉山グラフ』に掲載されている中から、和風と洋風を分類すると、写真が掲載されている 49 軒のうち、和風住宅が 33 軒、洋風住宅が 13 軒、判別不可能なものが 3 軒となっており、多くの住宅が和風だったことがわかる。

建物は、由緒ある建物を移築したものや、建築家や建設会社による家屋が様々に建設された。移築された家屋である菅原恒覧邸（木雷邸^{注 28)}）と長尾欣弥邸は、どちらも料亭として利用される経緯を辿り、現在では鎌倉市景観重要建築物に指定されている。

一方、注文住宅の中で、洋風住宅として建てられた松本丞治邸、高西淑次邸については、建築資料が残存しており、当時の姿を知ることができる。松本丞治邸、高西淑次邸の 2 つは共に、清水組（現清水建設）の施工であり、松本邸は旧正田邸や熱海・起雲閣も設計した大友弘氏の設計である^{文 6)}。

以上のような高級感のある別荘建築の中で、建売住宅が存在していたことは、特筆に値するだろう。これは住宅地株式會社が昭和 10 年に売り出したもので、「土地付き小住宅を 1500 円にて均一特売を計画し、期末発表したり」^{注 29)}と記されている。昭和 11 年の分譲地図略図には「家付均一分譲区域」としてそのエリアが表記されており（図 2-4）、この建売住宅の図面案と考えられる図面「鎌倉山住宅新築設計図」が現存している。図面案の中には、第 1 号から第 3 号までの 3 種類の建売住宅平面図が並記されている。中でも、第 1 号は 19 坪、3 坪の応接室、6 帖の居間、6 帖の次の間があり、廊下を挟ん

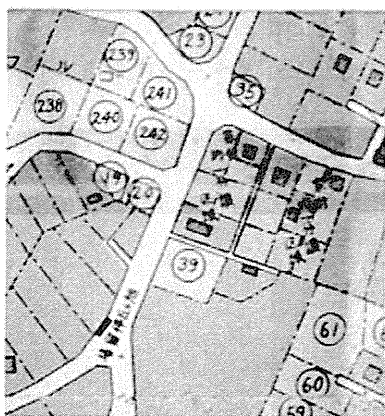


図 2-4 「家付均一分譲区域」の表記

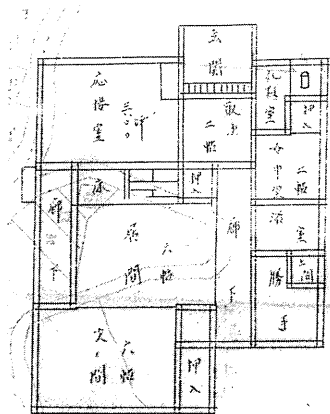


図 2-5 鎌倉山住宅新築設計図 第 1 号

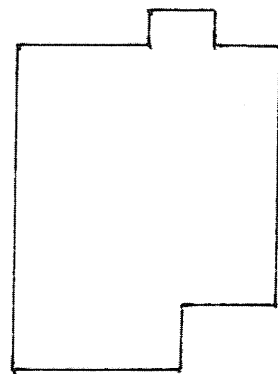


図 2-6 No. 2409 の家屋台帳

で勝手、浴室、2帖の女中室、化粧室と並んでいる（図2-5）。居間と表記されているものの、そこには床と違棚が設けられ、和室であることを示している。これらの建売住宅が実際に存在し、購入されていたかを調査した結果、家屋台帳に記録が発見された（図2-6）。家屋台帳のNo. 2409にK氏名義で登記された家屋は、19坪であり、その形状は、第1号案とぴったり一致する。また、No. 2318も、同じ形状で19坪の家屋登記があるが、「住宅地」とだけ記されている。登記も、鎌倉山住宅地株式会社から、昭和22年に国土計画興業株式会社へと所有権が移転されており、この住宅は建売住宅として販売したものの、売れ残ったまま鎌倉山住宅地株式会社倒産の際に、そのまま所有権が移転されたものと考えられる。現在、これらの建売家屋は残存していないため、外装や内装について知ることはできないが、この規模で、赤い屋根の家が2軒存在していたという^{注30)}。周囲の大規模な敷地、宅地環境に比べると、相当小規模な住宅であり、購入者層も初期の株主のような高所得者層ではないと考えられる。鎌倉山住宅地の高級イメージにそぐわない、こうした建売住宅が昭和10年の段階から会社側から売出されていたことは意外に考えられる。しかし、昭和10年の鎌倉山住宅地株式会社は赤字経営に瀕しており、早急に土地分譲を進め、経費回収を進めようとしたと考えるのが妥当であろう。しかし、no. 2318が会社所有のまま残されているように、建売は全て完売された訳ではなく、売れ残ったものもあった。地図でも4軒が確認されるにとどまり、大規模な建売分譲とはなり得ておらず、大量発注によって経費を抑えることを狙った建売住宅計画とも考えることは難しい。新たな土地分譲方式であり、理想を描いた鎌倉山に異例の存在であった「土地付き建物」は、昭和9年に創設されずに終わった鎌倉山土地株式会社と同様に、経営に苦しむ鎌倉山住宅地株式会社の苦肉の策であったといえる。

6) 娯楽・生活サービスの施設整備と運営

前述の当開発事業の目的には「遊園地の経営」に触れるまで、観光事業が大きく掲げられていた。この条項は後に削除されるものの、住民のための娯楽施設の整備、運営が鎌倉山住宅地の目玉であったことには変わりなかった。「帝国ホテル、鎌倉山温泉、見晴亭、簡易宿泊所、購買組合等いずれも盛業中にてまたテニスコート新設せられ、ゴルフリンク、夏季キャンプ、等共に物資供給に娯楽に日常生活には些の不便も覚えざごとく、住宅地としてようやく完備の域に達したり^{注31)}」と掲げる通り、娯楽と生活サービスを提供する施設整備は、住宅地の生活スタイルを代弁するものとなった。

上記で「帝国ホテル」と称されているのは、実際には「交詢閣」（通称「鎌倉山ロッジ」）と呼ばれた建物で、

鎌倉山の社交場として、また後述する友美会の拠点ともなった。昭和6年7月4日、池ノ谷1541において交詢閣は営業を開始する^{注32)}。建物は川上貞奴の為に、福澤桃介が邸内に小規模なシェイクスピア劇場を建てた建築であり、さらにそれを帝国ホテルの裏庭から鎌倉山に移築したという経緯を辿っている。1階にホールと食事室、2階のホール上部は三方を観客席が囲み、食事室上部には客室が廊下の両側に配されていた^{注33)}。玄関にはステンドグラスがはめられ、ログハウス風の外観をもつ木造建築であった。平面図は現存していないが、家屋台帳より家屋形状を確認でき^{注34)}、ベイウィンドウが回り込む、開放的な洋館の風情を知ることができる（図2-7、2-8）。

帝国ホテルの料理を出す西洋料理店として、ダンスホールとして、鎌倉山に限らず、鎌倉全体に対しても高級な社交の場として見なされていた。同時期の鎌倉で高級社交場であった由比ヶ浜の「海浜ホテル」のホールと比べると、海浜ホテルが宿泊客だけに限定されていたのに対して、鎌倉山ロッジは一般に開かれていたこともあり、その高級感は外部に対して鎌倉山の高級イメージを作ることに大きく影響したと考えられる。

家屋台帳によれば、木造スレート葺2階建てで、1階が122.46坪、2階が24.00坪、合計146.46坪という規模だった。昭和6年7月4日に営業を開始した後、昭和17年、昭和21年、昭和26年に所有者が替わりながらも、昭和34年には小田島氏が購入し営業を続けた。2階にある和室数室は宿泊することもでき、文筆家の避暑のための別荘としても使われた。昭和37年には、会社保養所として利用され始め、昭和43年に取壊される。取壊しまでは、鎌倉山住民の選挙所として公共の用にも使われ、昭和6年から43年の37年間にわたり、鎌倉山住民の集いの場として機能した。

ゴルフ練習場は、鎌倉山居住者その他有志の発起により建設されたもので、昭和9年6月21日に開場し一般開放された^{注35)}。当時、まだ普及していなかったゴルフ練習場の存在は、住宅地株式会社が描いた高級感溢れる理想像を物語っている。

そのほか、昭和6年に開場された夏期キャンプ場、鎌倉山温泉（通称静風園）、コテージ風の建物が散在した

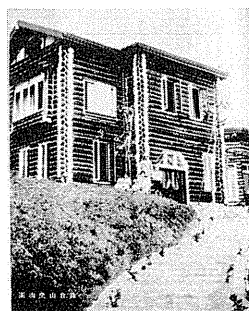


図2-7 鎌倉山ロッジ外観

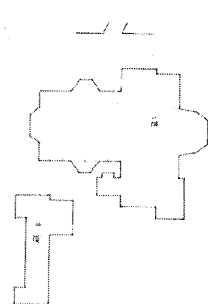


図2-8 鎌倉山ロッジ家屋形状

和楽荘，昭和7年2月につくられた無料休憩所兼簡易食堂の見晴亭^{注36)}，テニスコートなど，アウトドアから温泉に至る様々な娯楽施設が整備された。

一方，日常生活のための施設は，当初の理想とは異なり学校，幼稚園，郵便局は建設されることはなかった。しかしながら，日常生活に不可欠な「購買組合」と「病院」については会社側の対応がみられる。

購買組合は別荘地価格の不便さをなくし，正当な値段で生活品が購入できる場として設置されたものである。これは，別荘地に起こりうる食料生活品の割高価格を回避するためのものであり，会社側は高級イメージを娯楽施設で敷衍させる一方，実生活に適合する整備をしていたと読み取れよう。また，購買組合の売店は，深沢村の地主であり村長だった沼上権太郎氏の居宅を用いており，このことから菅原通済の自伝に記されている通り周辺地主が鎌倉山住宅地の開発に協力的であったことが読み取れる^{文7)}。

一方，病院は，昭和7年結核療養施設としての「林間病院」が設置された^{注37)}。しかし，内科や小児科は不足していたため，病気の際には医師である住民が設けた自宅内診察室に頼るか，鎌倉山住宅地の外に治療を頼らざるを得ない状況だった。

以上のように，娯楽施設は住宅地の高級感を代弁する宣伝塔の役割を担い，それは鎌倉山住宅地の生活スタイルのイメージを大きく焼き付けたといえよう。その一方，生活サービスの充実は日常食料品の販売にとどまり，実際に常住生活を行うためのサービスを鎌倉山住宅地の中で完結することは不可能であった。

7) キャッチコピーにみる住宅地の理念

娯楽施設によって鎌倉山住宅地の高級イメージが敷衍されていったことに加え，イメージ戦略は会社側の宣伝

広報資料からもうかがえる。昭和3年から昭和11年までに発表された分譲地図，パンフレットといった販売促進資料は表2-1にあげたように9点が現存している。これらの資料から，会社側の鎌倉山住宅地のイメージ戦略を読み解く。

まず，売り出し前，最初期の資料①では，風光明媚さとともに通勤圏内であること，そして日用品市場，電気購買組合，電話，幼稚園，学校，郵便局等の設置の予定を謳い生活の便利さを強調している。

資料②は，昭和6年頃のものだが，分譲済地と坪数，番号，単価を示す売り出し地とともに示されている。①と同様，交通の便の良さをアピールする一方，ゴルフ練習場清香園・梅林，帝国ホテル，菖蒲園，鎌倉山キャンプといった娯楽施設の存在を示し，楽しいライフスタイルを想起させるものとなっている。

資料③には，深沢小学校，鎌倉山温泉静風園，テニスコート，見晴亭が図示され，帝国ホテルは鎌倉山ロッジと名称を変えている。さらに，第1号から第4号までの水源に加え，鎌倉山私設上水道源，各バス停留所，警官宿舎が書き加えられている。分譲済の場所については，そのほとんどが所有者名付きで記載され，そこには著名人の名も並んでいる。

資料④は，③に加え，糸魚店，今子魚店，夜警詰所，林間病院が加筆されているほか，価格表も付されており，坪単価25円から45円で販売，坪数は最小47坪から最大1552坪と，多様な価格帯，土地規模で販売されていることがわかる。

資料⑤は，「鎌倉山土地株式會社」と銘打った新会社の創設パンフレットである。鎌倉山住宅地に隣接する土地を，鎌倉山住宅地より安価な住宅地として販売することを目的とした新会社の資料には，鎌倉山住宅地の理想とする住宅イメージがより強調して描かれている。

まず「鎌倉山健康住宅地」というフレーズとともに，①の資料と同様，通勤圏内であり且つ健康的な住宅地であることが強調されている。さらに特徴的なのが，「娯楽：大船に松竹蒲田スタジオが移転しますので同所では最新式の活動街とする為「テストショー」すなわち活動の封切前の試写或は野外劇公開松竹歌劇学校の公開等をいたしますしこれに伴う種々の娯楽機関も出来ます。又住宅地内には無料休憩所，西洋料理店，温泉旅館，テニスコート，ゴルフ練習場等があり藤沢には理想的なゴルフコースがあります^{注38)}」といった文言であり，ここでは映画人の存在を示す華やかさとともに，整備された娯楽施設を掲げ，非日常的で豪華な生活スタイルを想起させるものとなっている。

さらに，資料⑥の『鎌倉山グラフ』は，⑤をビジュアル化したもので，9頁にわたる冊子の表紙には，松本丞治氏と竣工したばかりの邸宅写真を掲載し，鎌倉山に住

表2-1 鎌倉山住宅地に関する頒布資料一覧

①	江ノ島大船専用自動車道株式会社事業概要等	昭和3年5月
②	鎌倉山住宅地株式會社第2回分譲地（地図）	昭和6年初?
③	鎌倉山住宅地株式會社分譲地略図（地図）	昭和7年7月
④	健康住宅地鎌倉山分譲地略図（地図）	昭和9年6月
⑤	鎌倉山土地株式會社 創立趣意書等冊子	昭和9年10月
⑥	鎌倉山グラフ	昭和9年?
⑦	健康住宅地鎌倉山分譲地略図（地図）	昭和11年9月改正
⑧	鎌倉山御案内（写真付き）	時期不明
⑨	鎌倉山住宅地分譲御案内（写真付き）	昭和12年1月

む人物と建物の一ツの高級感を押し出している。内部には、鎌倉山住宅地購入者名を職業職位とともに掲載したリストに加え、56 軒の住宅及び政財芸能関係に名を馳せる住民の顔ぶれが並ぶ。そこには鎌倉山の高級施設を代表する「鎌倉山ロッヂの晩餐会」「交詢閣前庭の集い」「菖蒲園の風景」といったレクリエーションの風景が切り取られている。また、生活の便利さを強調するべく、「便利な鎌倉山のサービス 御用聞き・豆腐屋・魚屋・郵便集配等」「衛生・保安な日用品の配給」といったフレーズも欠かさない。この資料がどの程度流布したかはわからないが、和洋問わぬ高級住宅や、華やかな娯楽施設の写真群は、理想の住宅地としてのイメージを強く示している。

資料⑦（昭和 11 年）では、同年春に完成された松竹スタジオの位置が加えられ、華やかさを語っている。資料⑧は『健康住宅地』というキャッチフレーズとともに、心身爽快の地であることを示している。ここでは個人名付きの写真は掲載されていないが、鎌倉山高砂、松風涼しきコテージ、鎌倉山ロッヂ交詢閣、日本最初の自動車専用道路といった特徴的な風景写真が掲載されている。

資料⑨では『絶対健康地』という言葉を用いながら、郊外へ住宅地を求めることこそ、生活に忠実な近代人の常識だと、郊外に住むことの新規性を強調している。風光明媚な景色の写真、落ち着いた家屋の風情に加え、鎌倉山住宅地購入者名一覧を再掲載しており、著名な住民の存在を通じて、販売促進をはかろうとする意図が明確である。

以上の①から⑨までの資料を通じてみると、第 1 に風光明媚でありながら通勤圏内であること、第 2 に娯楽に加え、日常生活のための設備が完備していることを唱いながら「理想的、健康住宅地」であることを強調している。そして、特徴的なのは著名な住民の姿や豪華な住宅の様子によって住宅地の華やかなイメージを描き、松竹映画都市開設後にはその威光も利用しながら高級イメージ化を図るものであった。前述の通り、ライフラインや生活施設には未整備のものもあったが、一種の理想的住宅地を目指していたことは明らかであり、会社側のイメージ戦略において、実際にそこに住む著名な住民とその生活スタイルは説得力をもち、鎌倉山住民に対しても外部に対しても、住宅地としての重厚な存在感を打ち立てたといえよう。

2.2 住民の自発的なコミュニティ形成

以上のように鎌倉山住宅地は、理想的な住宅地として、会社側によってインフラ整備、施設整備され、高級イメージが作りだされていった。しかし、鎌倉山住宅地を「理想郷」として作り上げようとする意識は、会社側によるものだけではなかった。その意識は、住民にも十分

に理解され、主体的に鎌倉山という新たな理想の地の形成に関わっていた。それを示しているのが、住民の自治組織「友美会」である。

1) 第 1 世代による「友美会」

第 1 世代は、鎌倉山住宅地開発時から住民となった人々であり、ほぼ全員^{注 39)}が住民兼会社株主であった。その住民達が、会社の経営陣への不満を募らせた結果、理想郷としての鎌倉山住宅地の形成に関わるべく発起したのが「友美会」だった。「住民相互の親睦を図り、自治の精神に基づき、本住宅地を理想郷に」という趣旨で常住者を中心に昭和 7 年 8 月 11 日に作られた。この点からも、住民間の並々ならぬ連帯意識が見て取れる。昭和 8 年の友美会、会長は松本丞治、常任理事に高西淑次、理事に米山熊次郎、桑山鉄男、山本久三郎、円城芳之助とあり、全員が住宅地株式会社の株主として強い発言権をもっていたことも特徴的である。

友美会事務所は住宅地会社の中に置かれ、理事会等の会合は交詢閣を利用していた。町内会よりは、むしろ自治管理組織に近い活動をしていた点は、この住宅地をより良いものにしようとした積極性が表れると同時に、住宅地としての特異点を示している。

第 1 に、この住宅地が、行政区画としては、鎌倉町、深沢村、腰越村に属していたため、行政的な関わりが一樣ではなかった点。第 2 に、住宅地から大船駅、また龍口寺までは、道路が全て私有地であったため、土地や道路に関係する諸問題を住民として会社側に要望する場合もあったこと。第 3 に、住民の中には、常住者だけではなく、土地を購入しても家を建てていない「不在地主」や、別荘として夏冬にのみ居住する者も多くいたので、不在の間の土地家屋の管理、諸手続きの代行を希望することも多かったという点。このような行政との対応、会社との折衝、不在地主への対応を住民組織が行っていたということは、会社へのみ任せてはおけなかったということを示している。主たる業務は下記の通りである^{注 40)}。

- 1、 会員所有の土地、家屋の監守。週 2 回程度見回り、異常の有無を連絡、必要に応じ処置を行う。
- 2、 道路の新設、改修、上下水道の布設、地形の変更、樹木の伐採、商店その他営業所の開発につき会社と協議。新築に際しては、土地造成にも取り組む。建築協定はなかったものの、新しい居住者に対して、自然環境との調和を配慮する等の指導。他家の眺望の妨げにならぬような設計、生け垣や自然石の利用で環境の美化に努める。
- 3、 税金、交通、通信、教育等対外的な折衝代行。
- 4、 夜警、防犯施設の設置。
- 5、 煙突、芥溜、便所の掃除、除草等。
- 6、 保健、衛生等の施設の設置。

7、日用品標準価格の決定、商人の指定、監督。

会費は、住宅1戸につき年額10円、所有地1坪当たり年1銭の割で住民から徴収していた。家屋監理は、1ヶ月あたり2円、土地監理は1坪年1厘、納税事務は1件20銭という形であった。如何に常住の者が少なかったか、会社側が住民のニーズに対応する細やかなサービスに至っていなかったことが理解される。

理想を掲げた友美会であったが、昭和15年に内務省令によって町内会令が施行されるとともに廃止され、町内会へと形を変える。昭和22年に町内会令が廃止されるものの組織として生き残り、その在り方は当初の友美会のように意識の高いものだったようだ。また、友美会の存在は、他の鎌倉地域の人からは排他的な印象を与えたという、様々な学区に通う子供達にとっては鎌倉山という特殊地域に住むことを否応でも感じ取ったという。つまり、鎌倉山住宅地の存在は、会社側が作りだした高級イメージ戦略のみならず、友美会という住民組織の存在、そして住民意識がこの地域の一種特権的な雰囲気形成に少なからぬ影響を与えていたといえよう。

2) 第2世代と戦後世代

鎌倉山の宅地を購入した第1世代の子供達であり、戦前の鎌倉山を知る第2世代の人々には、別荘として鎌倉山を訪れた人や、鎌倉山で生まれ育った人が混在していた。しかし彼らを結びつけたのは、年長者が年下の面倒をみながら遊ぶ「星の会」であり、戦前の鎌倉山の子供達の連帯感をよく示している。ゴルフ練習所跡地の芝生で朝はラジオ体操、海からの帰りは草野球、夜は花火やキャンプファイアーを通じ緊密な関係を形成していた。

一方、第2世代とほぼ世代を同じくする人たちのなかには、戦中戦後に常住の地として鎌倉山に移住してきた戦後世代もある。かつての別荘を頼り移住した人や、荒廃した東京を逃れて鎌倉山生活をスタートした人たちである。戦前の高級感溢れるライフスタイルは一転し、畑での自給自足生活や、腰越の配給所へ歩いて行った記憶、戦車がテスト走行した自動車道など、地域全体で苦難を乗り越えていった。この経験は、鎌倉山住宅地の新たな連帯感を生んだようだ。謳い文句とは異なる交通の便の悪さ、事欠かない遊び場、大規模な邸宅の多い鎌倉山は接収住宅も多かったため進駐軍との思い出など、鎌倉山住民間で共有されている。

以上のように、初期の鎌倉山住民といっても、第1世代、第2世代、戦後世代というように、鎌倉山に住み始めた契機も過ごした生活スタイルにも違いが見られる。しかし、インタビューにお答えいただいた第2世代、戦後世代といった鎌倉山住民の方たちに共通するのは、鎌倉山住宅地に対する強い愛着と誇りである。住環境を守るための住民の保全活動は、現在の鎌倉山の姿に大きく

貢献している。さくら道に植えられた桜は、住民自らの発案で植えられたものであり、公共の場であっても住環境をより良くしようとする意識の強かったことが伺える。こうした意識は、戦後に至っても反映され、昭和40年代に開発により桜が伐採されようとした際、近隣住民が自ら桜にしがみついて桜を保全したという。また、地域誌『鎌倉山』等が住民の力で刊行されるなど、鎌倉山住宅地の良さを継承しようとしている。しかし、住宅地そのものの変容、そして住文化は現在どのような状態にあるのだろうか。

3. 住文化の継承と変容

図3-1は、昭和6年の分譲地を現在の鎌倉山住宅詳細地図に重ねたものである。鎌倉山という住居表示は、1985年になってからのものだが、その範囲は拡大している。図には昭和54年以降に500平米以上の開発をうけた場所（太点線）を示しており、その数は57件と散発的ながら相当数の開発が行われたことがわかる^{注41)}。また、家屋でみても前述の通り昭和初期に建設された住宅は11軒しか残っておらず、土地、家屋ともに、大きく変容していることが明らかである。

こうした開発の中にありながらも、鎌倉山はなぜそのイメージを継承しているのか。住宅地のイメージを決定する要素として、敷地形状（規模）と道路境界の状態に着目した。鎌倉山は分譲当初「一敷地平均五百坪」と比較的大規模な敷地割で分譲された。また、市街化調整区域においては、原則として既存建物の規模を超えて新築することはできないため、敷地の分割分譲の可能性は一樣ではない。また、分譲初期には石積み生け垣を美観上良しとする住民間の申し合わせがあったことが知られている^{注42)}。

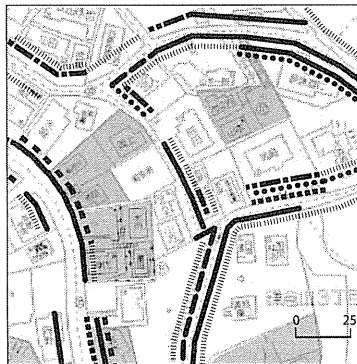
詳細地図①住吉地区では、さくら道沿いにいくつかの開発がみられるものの、小規模分譲されることなく元の敷地割りを概ね維持している。一部擁壁のコンクリートブロック化はあるが、生け垣、板塀が連続している点は、鎌倉山当初のイメージを継承しているといえよう。

一方、詳細地図②高砂地区は、石積み・石垣・生け垣の要素が連続した街路景観を保持していることがわかる。しかし、北側の開発が行われたエリアでは敷地の分割が進んでおり、北側道路沿いは塀そのものがないオープンな街並みに変貌していることがわかる。開発されていないエリアは、持ち主が変化していても敷地割りおよび道路境界の要素も変化せず、昔のままの景観を維持している傾向がある。特にさくら道沿いには、大きな開発を免れて開発当初の写真と変わらない道路境界もみられ、昭和初期からの鎌倉山の景観のイメージを継承している。

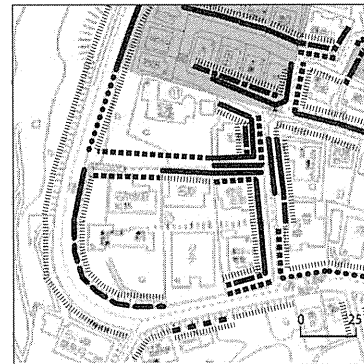
現在、鎌倉山住宅地は、その61%が市街化調整区域であり、39%が市街化区域である。しかし、市街化調整区

詳細地図の見方

- 例① 敷地
 [塀] (上部) フェンス
 (下部) コンクリート
 道路 [擁壁] なし
- 例② 敷地
 [塀] (後部) 生垣
 (前部) 柵
 道路 [擁壁] 石垣



詳細地図① 住吉地区



詳細地図② 高砂地区

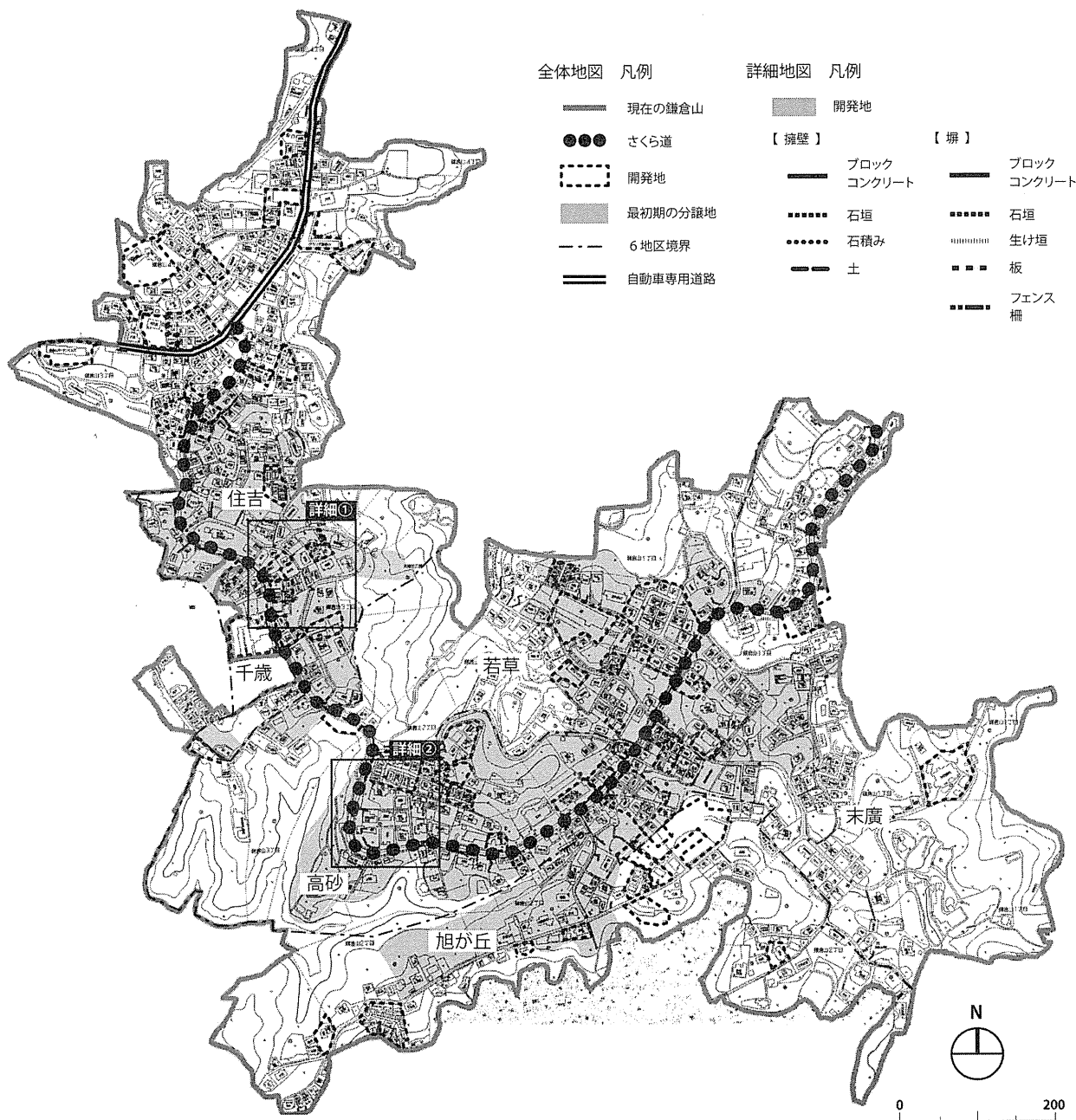


図 3-1 鎌倉山住宅地における初期分譲エリアと開発地の所在

域であっても小規模開発を免れる法的拘束力はなく現在までの変容が許されてきたといえる。昭和 45 年、最初の線引きが行われた際、行政からの提案は市街化調整区域ではなく市街化区域だった。その理由は、人口集中地としての DID 数値による基準に従ったものであり、既に住宅地として開発されていた鎌倉山住宅地が市街化区域に編入されることは妥当な判断だったといえよう。しかし、市街化区域化という市の提案を退けたのは鎌倉山町内会側であった。その理由は「鎌倉山住民を分断する^{注 43)}」というものであり、心情的な要素が少なくなかった。その後、線引き更新が行われる 5 年ごとに、判断は住民に委ねられてきたが最近の 2007 年においても、住民の判断は市街化調整区域のままでいることを望むものだった。

しかしながら、市街化調整区域であっても法律上開発は可能であり、現状も次々と敷地分割による小規模宅地化が進行していることは、図が示す通りである。特に敷地の小規模化は、直ちに植栽・生け垣のための余地の減少につながっており、鎌倉山住宅地の伝統的景観の変容をもたらしている。また、敷地規模が保たれている場合であっても、擁壁のコンクリートブロック化や塀・生け垣の撤去など道路境界の状態が変更される傾向があり、同様に街路景観の変化が促している。進行する開発とそれによる住宅地の変容に対する抑止力を市街化調整区域の指定に頼ることの限界は明らかである。市街化区域とすることで地区計画や景観地区といった制度を活用し、より効果的に緑地保全や開発による伝統的空間の変容の抑制ができるというのが市の考えである。とはいえ、市街化調整区域であり続けようという住民の意向は、自然に囲まれた昭和の理想郷としての鎌倉山住宅地の理念を保持しようとする意志の表れとして十分理解することができ、その住民意志こそ、鎌倉山の住文化ということもできよう。

4. まとめ

鎌倉山住宅地の初期開発に関する本研究より、下記のことになった。

- 1) 鎌倉山住宅地の開発は、当初自動車道整備と観光事業が主軸であり、住宅地部門は昭和 9 年頃から経営不振に陥る。しかし、理想の住宅地を実現すべく諸施設の整備につとめた会社側と、株主兼住民による住宅地形成への積極的な関わりにより、別荘地ムードを帯びた理想的郊外住宅地として発信されることになった。
- 2) 土地分譲のピークは昭和 7 年頃、家屋建設は昭和 7 年から 11 年にかけて多くなされた。住宅は統一性が図られることはなかったが当初は移築や注文住宅が多くを占めたことで、高級住宅地としての感を呈した。

- 3) 鎌倉山住宅地の理念は、理想的な住宅地としての基盤を有しながら、通勤可能な健康住宅地であることだったが、特に、娯楽施設の存在、政財界人等の華やかな住民の姿が頒布資料を通じて示されることで、高級イメージが先行していった。
- 4) 鎌倉山は昭和 54 年以降現在まで 57 の開発行為が行われてきたが、さくら道沿いには敷地割りや道路境界が保持されていることによって、昔のままの街路景観を保持し、昭和初期からの鎌倉山の景観イメージが継承されている。

以上のように、個性的な出自をもつ鎌倉山住宅地の伝統的な空間構成に加え、住民間の同胞意識や自然保全に対する強い意識が、昭和初期から培われてきた友美会に代表されるような理想の住宅地を目指す住文化を形成したといえよう。しかし、近年の散発的な開発の中でコミュニティの希薄化と共に鎌倉山固有の空間構成が失われつつあることも事実である。瀟洒な高級住宅地という漠然としたイメージのみで建築の新陳代謝と居住者の入替えが進めば、いずれ鎌倉山らしさは失われていくだろう。現在も尚、鎌倉山が高く評価されている所以は、歴史を知る古くからの住民の意識の高さによるところが大きい。住民間における物心両面での価値観の共有が求められており、本研究がその一助となることを願っている。

最後に、本研究は『鎌倉山正史』著者である米山尚志氏の次女・立木麻子様から、開発当時の貴重な資料を提供頂いたことによって進めることができた。心より感謝申し上げたい。また、インタビューに快く応じてくださった鎌倉山住民の皆様にも心より御礼申し上げる。

<注>

- 1) 菅原通済 (1894-1981) は鎌倉山住宅地開発の主軸となった人物で、日新汽船の森辨次郎氏から鎌倉山住宅地の話を持ちかけられたという。文献 7 参照
- 2) 『大船田園都市株式会社創立趣意書』文献 5 に所収
- 3) 『江ノ島大船専用自動車道株式会社の事業概要』昭和 3 年 5 月
- 4) 菅原通済は昭和 4 年 4 月 4 日には東京大阪間専用自動車道についても発起を試みる。
- 5) 『日本自動車道株式会社 事業報告書』昭和 3 年 7 月 4 日
- 6) 文献 4 及び『第 8 回目鎌倉山住宅地株式会社事業報告書』米山氏所蔵、昭和 7 年 8 月
- 7) 『第 3 回目払込の再通達及び概況報告書』米山氏所蔵、昭和 4 年 9 月
- 8) 『第 5 回鎌倉山住宅地株式会社事業報告書』米山氏所蔵、昭和 6 年 2 月
- 9) インタビューより

- 10) 鎌倉裏駅一扇が谷海蔵寺間, 大蔵一浄明寺間, 海岸通一下河原間, 長谷一由比ヶ浜間延長線をはじめ, 乗合自動車や「日蓮宗関係霊場歴遊」へと拡大
- 11) 『第 7 回日本自動車道株式会社事業報告書』米山氏所蔵, 昭和 8 年 12 月
- 12) インタビューより
- 13) 『第 1 回日本自動車道株式会社事業報告書』米山氏所蔵, 昭和 3 年 9 月
- 14) 『第 3 回日本自動車道株式会社事業報告書』米山氏所蔵, 昭和 5 年 1 月
- 15) 同上
- 16) 『第 8 回鎌倉山住宅地株式会社事業報告書』米山氏所蔵, 昭和 7 年 8 月
- 17) 『第 16 回鎌倉山住宅地株式会社事業報告書』米山氏所蔵, 昭和 11 年 6 月
- 18) 米山尚志氏は、鎌倉山株式會社の株主であつた父米山熊次郎氏が遺した資料をもとに『鎌倉山正史』を著した。文献 4
- 19) 『土地審査委員会規則』米山氏所蔵, 年月不詳
- 20) 『株主總會報告書』米山氏所蔵, 昭和 4 年 3 月
- 21) 『第 3 回日本自動車道株式会社事業報告書』米山氏所蔵, 昭和 5 年 1 月
- 22) 『契約書』米山氏所蔵, 昭和 4 年 8 月 24 日
- 23) 確認した土地台帳は, 203 腰越 (1077-1091), 208 腰越 (1137-1190), 211 腰越 (1285-1329), 212 腰越 (1330-1470), 213 腰越 (1471-1582_20), 214 腰越 (1582_21-1588_100), 217 腰越 (1715-1800), 218 腰越 (1801-1960), 223 腰越 (2178-2000), 246 津 (1051-1101), 257 津 (1571-1681_2), 258 津 (1682_1-1695), 344 笛田 (1431-1500), 345 笛田 (1501-1573), 346 笛田 (1574-1605), 347 笛田 (1609-1680) である。(全て台帳番号, 地名, 地番の順に表記)
- 24) 計算すると実際は 15436 円となるが、本文中では原文のまま
- 25) 昭和 6 年 2 月 5 日の事業報告に「第二回分譲地域道路竣工, 売出開始」とあることから。
- 26) 著書に『ウェッブ夫妻の改造組織』(1922)『ギルド社會主義に対するウェッブの批評』(1921)
- 27) 刊行年月日未記載。鎌倉山土地株式會社の目論見書と内容が一致するため, 昭和 9 年頃と推定
- 28) 木雷邸の山門は本研究に際する実測調査をもとに重要文化財へ指定
- 29) 『第 14 回鎌倉山住宅地株式会社事業報告書』米山氏所蔵, 昭和 10 年 8 月
- 30) インタビューより
- 31) 『第 8 回鎌倉山住宅地株式会社事業報告書』米山氏所蔵, 昭和 7 年 8 月
- 32) 『第 6 回鎌倉山住宅地株式会社事業報告書』米山氏所

蔵, 昭和 6 年 8 月

- 33) インタビューによると, 部屋は 6 畳程の和室が 3 室ずつあり、部屋には洗面や浴室はなかった。
- 34) 家屋台帳 笛田 (801-1650) 124, 鎌倉法務局所蔵
- 35) 『第 12 回鎌倉山住宅地株式会社事業報告書』米山氏所蔵, 昭和 9 年 8 月
- 36) 見晴亭は地図の記載とインタビューとでは場所の相違があり、戦後場所が変更したとみられる。インタビューによればロジと同じ斜面の北側にあったようだ。『第 7 回鎌倉山住宅地株式会社事業報告書』米山氏所蔵, 昭和 7 年 2 月
- 37) 事業報告書によれば昭和 9 年の開業となっているが、林間病院は昭和 7 年に結核療養施設として向山孝之により開設されたものである。『第 11 回鎌倉山住宅地株式会社事業報告書』米山氏所蔵, 昭和 9 年 2 月
- 38) 鎌倉山土地株式會社パンフレット
- 39) 昭和 6 年の分譲地図と株主リストを比較すると, 非株主の住民は 3 名のみ
- 40) 文献 4 pp. 67, 68.
- 41) 資料提供 鎌倉市都市計画課
- 42) 文献 4 p. 69
- 43) 資料提供 鎌倉市都市計画課

<参考文献>

- 1) 片木篤, 角野幸博, 藤谷陽悦: 近代日本の郊外住宅地, 鹿島出版会, 2000
 - 2) 山本一郎: 「鎌倉山さくら道」を思いつゝ・・・, 鎌倉山, 第 6 号, p. 26, 2007
 - 3) 不動賢治: 叢談 鎌倉山, 鎌倉山風致保存会, 1971
 - 4) 米山尚志: 鎌倉山正史, 玄同社, 2004
 - 5) 鎌倉市中央図書館近代史資料室編: 幻の田園都市から松竹映画都市へ〜大正・昭和の大船町の記憶から〜, 2005
 - 6) 赤松加寿江: 清水組が建てた政治家の別邸「旧松本丞治邸」-鎌倉山住宅地の創成期を語る名邸宅-, すまいろん, 財団法人住宅総合研究財団, pp. 50-51. 2010. 7
 - 7) 菅原通済: 通済一代 (上), 実業の世界社, 1966
- ・一斗の会編: 鎌倉山, 第 1 号〜第 10 号, 2004-2010

<研究協力者>

平田 恵美	鎌倉市中央図書館近代史資料収集室
関沢 勝也	鎌倉市役所
蓮池 由吏代	日本女子大学大学院修士課程
山崎 絵理	元日本女子大学
伊藤 裕希	元日本女子大学