

# 大正・昭和戦前期の軽井沢における「千ヶ瀧遊園地」の 開発と別荘所有者の特徴

前田 一馬

- I. はじめに
  - (1) 問題の所在
  - (2) 研究の目的・方法
- II. 大正・昭和戦前期の軽井沢と堤康次郎
  - (1) 軽井沢における別荘地の拡大
  - (2) 堤康次郎による土地買収
- III. 「千ヶ瀧遊園地」の開発理念とその実現
  - (1) 開発理念と計画
  - (2) 別荘地の形態と設備・施設
- IV. 別荘分譲地の拡大と土地・別荘所有者
  - (1) 別荘分譲の特徴
  - (2) 土地・別荘所有者の社会属性と居住地
- V. おわりに

## I. はじめに

### (1) 問題の所在

近代日本において、避暑地や避寒地としてふさわしい場所は、安島・十代田によると日本に居留した欧米人によって発見された<sup>1)</sup>。とりわけ海浜や高原の避暑地には心身の保養やヨット・テニス・ゴルフなどを行なう拠点・滞在場所として別荘が設けられたのである<sup>2)</sup>。Hall and Müllerによると<sup>3)</sup>、別荘は常住の一次的住宅に対する二次的住宅で、所有か貸借かにかかわらず、夏季や冬季などに一定期間住まわれるものと定義され、別荘地は世界各地の海浜・湖畔・山地・高原などに分布する。

日本における別荘地研究は、建築史・都市史・地理学において蓄積されてきた。ここでは、近代の別荘地を立地場所や形態から3つの時期に区分した十代田ら<sup>4)</sup>の研究を指針とし、別荘地の特徴を概観したうえで、先行研究を整理する。

第Ⅰ期として区分された明治初期の別荘は、欧米人のように避暑・避寒を目的したものではなく、茶の湯・詩歌などの趣味・接待を目的に東京の大名下屋敷跡に、あるいは農場経営を目的として那須に建てられた。これらの場所では、別荘は集積するには至っておらず、別荘地としての空間的な広がりは見られない。第Ⅱ期(明治中期～第一次大戦終戦期)には、常住地とは気候・環境の異なる海浜や高原に多くの欧米人が別荘を構え、日本人有閑・富裕層<sup>5)</sup>による避暑の受容もくわわり、空間的に広がりをもつ別荘地があらわれた。第Ⅲ期(第一次大戦終戦期～昭和戦前期)は、軽井沢・富士見・妙高などの高原、弁天島・片瀬などの海浜でも民間資本による別荘地開発と別荘所有者層の拡大したことが特徴とされる<sup>6)</sup>。

これまでの別荘地研究では、第Ⅱ期の別荘地形成に関する論考が多い。たとえば、海浜・高原・温泉地の別荘地を事例に、別荘の分布、建築様式、レジャー活動の特徴が解明されてきた<sup>7)</sup>。これらの研究で別荘地として捉えられたのは、たとえば地元の土地所有者

キーワード：別荘，避暑，遊園地，堤康次郎，軽井沢

やすでに土地を取得した個人が、欧米人や有閑・富裕層を中心とした希望者に土地を販売し、結果的に別荘の集積した場所であった。それに対して、第Ⅲ期の別荘地の特徴は、土地会社<sup>8)</sup>などが計画的な開発によって作りだした点にあり、別荘地の誕生は新たな段階に移行したとみるべきである。その萌芽として、第Ⅱ期後期の箱根強羅別荘地や軽井沢野沢別荘地の開発を挙げることができる(表1)。

第Ⅲ期の計画に基づく別荘地に関する研究は蓄積に乏しい。そのなかで浜名湖弁天島別

荘地の形成にふれた土屋<sup>9)</sup>、東京の不在地主や別荘相続者による熱海の別荘地分譲を明らかにした赤澤の研究がある<sup>10)</sup>。一方、郊外住宅地研究においても第Ⅲ期の別荘地が取り上げられてきた。たとえば建築史では、箱根温泉荘は田園調布を参考にして、矩形状や放射状の街区設計がなされたことを指摘した越沢<sup>11)</sup>、富士山麓の観光地化を企図する富士北麓構想の一環でつくられた山中湖旭ヶ丘別荘地について論じた藤谷の研究がある<sup>12)</sup>。このなかでも藤谷の研究は、第Ⅲ期の計画に基づく別荘地を捉える視点として参考になる。

旭ヶ丘別荘地については、すでに地理学の山村が開発過程と別荘地や設備の空間的分布を詳細に明らかにしているが、計画に基づく別荘地開発が、同時代のいかなる社会文化的文脈と関係するかは提示されていない<sup>13)</sup>。一方、藤谷は旭ヶ丘別荘地が、富士山麓の宿泊空間を担うという理念・計画のもとで開発されたこと、街区や建築形態の設計には、郊外住宅地開発の手法が取り入れられていることのほか、別荘所有者の職業構成について明らかにしている。さらに彼は、一定のプランニングに基づき快適な居住空間を創出するという意味で、別荘地も都市から逃れ、豊かな自然のなかに住まう理想を掲げた郊外住宅地開発と関連性を有すると主張し、計画に基づく別荘地の開発を社会文化的な文脈に位置づけたのであった。

計画に基づく別荘地も開発資本の利潤追求の目的でなされる以上、何らかの開発理念・方針のもとで別荘所有希望者を惹きつけるように開発されるとすると、開発者と別荘所有者双方の特徴を明らかにすることが不可欠である。藤谷は第Ⅲ期の別荘地開発研究の基本的な視点を示したが、上述した先行研究とともに課題も残されている。すなわち、掲げられた開発理念や計画はどの程度実現されたのか、どのような過程で別荘地は拡大したのかが明らかにされていない。さらに開発理念、

表1 明治後期～昭和戦前期のおもな別荘地と郊外住宅地の開発

年	関東	関西
1907		香爐園
1910		池田室町
1911	桜新町	桜井、御影
1912	箱根強羅別荘地	
1915	野沢別荘地	
1916	渡辺町	雲雀丘
1917		花屋敷
1918	千ヶ籠遊園地 <sup>↑</sup>	夙川香爐園、甲陽園
"	二の岡万国村*	
1919	御殿場対山荘	箕面住宅地
1921	神山国際村*、強羅 <sup>↑</sup>	千里山田園都市
1922	目白 <sup>↑</sup> 、洗足、大和郷	桜ヶ丘住宅、千里山
1923	多摩川台、別荘楽園 <sup>+</sup>	甲東園
1924	南軽井沢 <sup>↑</sup>	
"	小平・大泉 <sup>↑</sup>	芦屋文化村
1925	同潤会、国立学園 <sup>↑</sup>	
1926	山中湖旭日丘	北白川小倉、香里園
1927	法政大学村	瓢山、藤井寺
1928	御殿場温泉 <sup>↑</sup>	甲子園住宅地
"	箱根温泉荘	松風山荘
1929	阿佐ヶ谷、玉川学園	六麓荘、昭和園
"	鎌倉山、片瀬西別荘地	浜甲子園、あやめ池
1930	西巢鴨	甲風園、額田山荘
1931	麻布桜田町	大美野田園都市
1932	弁天島別荘地	
1933		
1934		生駒山別荘、塚口
1935	等々力	
1936	洗足南、常盤台	ちぬの浦、園田

資料：「郊外住宅地年表」「郊外住宅地データベース」(片木篤・藤谷陽悦・角野幸博編『近代日本の郊外住宅地』鹿島出版会、2000)、i~xxxii頁。

注：太字は別荘地、<sup>↑</sup>は箱根土地による開発、\*は欧米人中心の別荘地、<sup>+</sup>の別荘楽園は計画のみ。

別荘地の形態や建築、設備などの検討をふまえて、既存の別荘地に対して何が特徴なのかを示されていない。また、別荘所有者については、職業までは明らかにされてきたが、どの程度の所得で、日常的にどこに居住しているかという社会経済的特徴まで踏み込んだ検討はなされてこなかった。

以上の課題に取り組むことで、欧米人や有閑・富裕層によって形づくられてきた別荘地が、第Ⅲ期において計画的なものとしてあらわれる時、どのような特徴を有するのかを説明することにつながるであろう。

日本の別荘地開発を問題にすると、軽井沢は注目に値する。軽井沢の別荘地形成に関する研究は多くの蓄積がある。なかでも避暑地・別荘地として中心地である旧軽井沢を対象に別荘の分布、土地・別荘所有者の変化、避暑の実践が解明されてきた<sup>14)</sup>。しかしながら、大正・昭和戦前期に旧軽井沢の周辺部に出現した計画に基づく別荘地開発については自治体史や郷土史などで言及されることはあっても、十分な検討はなされてこなかった。

軽井沢をモデルとして開発された戦前の別荘地には、上述した旭ヶ丘や妙高・富士見、大正期的那須があり、また戦後にも「中京の軽井沢」「西の軽井沢」などと、場所イメージが戦略的に用いられている<sup>15)</sup>。つまり、軽井沢を事例として取り上げ、別荘地開発の特徴を明らかにすることは、別荘地開発史の社会的なコンテキストを理解するうえで重要な意義を有していると考えられる。

## (2) 研究の目的・方法

以上をふまえ、本稿では第Ⅲ期の大正・昭和戦前期において、箱根土地株式会社（以下、箱根土地と略）による大規模な別荘地開発であった軽井沢「千ヶ瀧遊園地」を事例に、別荘地を形づくる開発理念・計画の実現の有無、別荘地の物理的な形態や諸設備、そして別荘所有者の社会経済的な特徴を明らかにす

る。そのうえで、おもに既存の軽井沢の別荘地に対する、当該別荘地の特質を考察する。

具体的には、軽井沢の別荘地の拡大と千ヶ瀧の土地取得について確認したうえで（Ⅱ）、どのような開発理念のもとで千ヶ瀧は開発されたのか、言説分析を行なう。また別荘地の空間形態を復原し、道路や建築の形態、設備・施設を検討していく（Ⅲ）。そして分譲の進み具合とともに、土地・別荘所有者はどのような身分・職業で、どの程度の所得を持ち、どこに居住する人々なのか明らかにする（Ⅳ）。最後に、これらをふまえて結論を提示する（Ⅴ）。研究資料として、地元新聞、雑誌記事、別荘案内のパンフレット、営業報告書、別荘地の区画図や別荘地実測図のほか紳士録・興信録を用いる。

西武グループの創始者である堤康次郎が実質的に率いた箱根土地は1920年代に目白・小平・国立などの郊外住宅地や学園都市開発を手がけたほか、箱根の別荘地開発や鉄道事業にも参入していた<sup>16)</sup>。これまで千ヶ瀧に着目した研究では、堤による土地取得の過程が中心的に検討されてきた<sup>17)</sup>。千ヶ瀧遊園地開発について言及はあるものの、断片的な記述にとどまっており、具体的な開発理念、実現した別荘地の空間構成や別荘所有者はほとんど考慮されることがなかった。1918（大正7）年にはじまる千ヶ瀧遊園地の開発は、第Ⅲ期の計画に基づく別荘地開発として全国的に早い事例と位置づけられ、それらの特徴が目される（表1）。

## Ⅱ. 大正・昭和戦前期の軽井沢と堤康次郎

### (1) 軽井沢における別荘地の拡大

避暑地・別荘地としての軽井沢の歴史は、英国大使館付宣教師A.C.ショウが1886（明治19）年に訪れ、その後、旧軽井沢の北部に別荘を構えたことに始まる<sup>18)</sup>。鉄道網の整備は、軽井沢の発展を促す重要な要素であり、1893（明治26）年のアプト式レールの採用によっ

て、軽井沢駅と横川駅を隔てていた碓氷峠の高傾斜は克服され信越線が全通した。その結果、欧米人だけでなく八田裕二郎（海軍大佐）や新渡戸稲造（農学者・教育者）、末松謙澄（政治家・子爵）など、欧米の生活様式を身につけた軍高官・学者・政治家なども別荘を建て、軽井沢に滞在するようになる。

明治末期の別荘約180戸は、旧軽井沢宿を取り巻くように立地し、眺望のよい高台には外国人の別荘が建ち並んだ。当時の日本人別荘は30戸ほどで、軽井沢はまだ欧米人の避暑

暑地であったことがわかる。ところが第一次世界大戦以降、外国人から日本人へと土地・別荘の所有権の譲渡が進展し<sup>19)</sup>、さらに旧軽井沢で局所的に発達していた別荘地は、次第に拡大をみせる（図1）。

その拡大にまず寄与したのは、北佐久郡岩村田町で製材業を営んでいた星野嘉助であった。1913（大正2）年に星野温泉と称して旅館業と貸別荘業をはじめ、のちに北原白秋や与謝野晶子、山本鼎などの詩人・画家が集まるようになる（図1①<sup>20)</sup>。次いで貿易商野沢

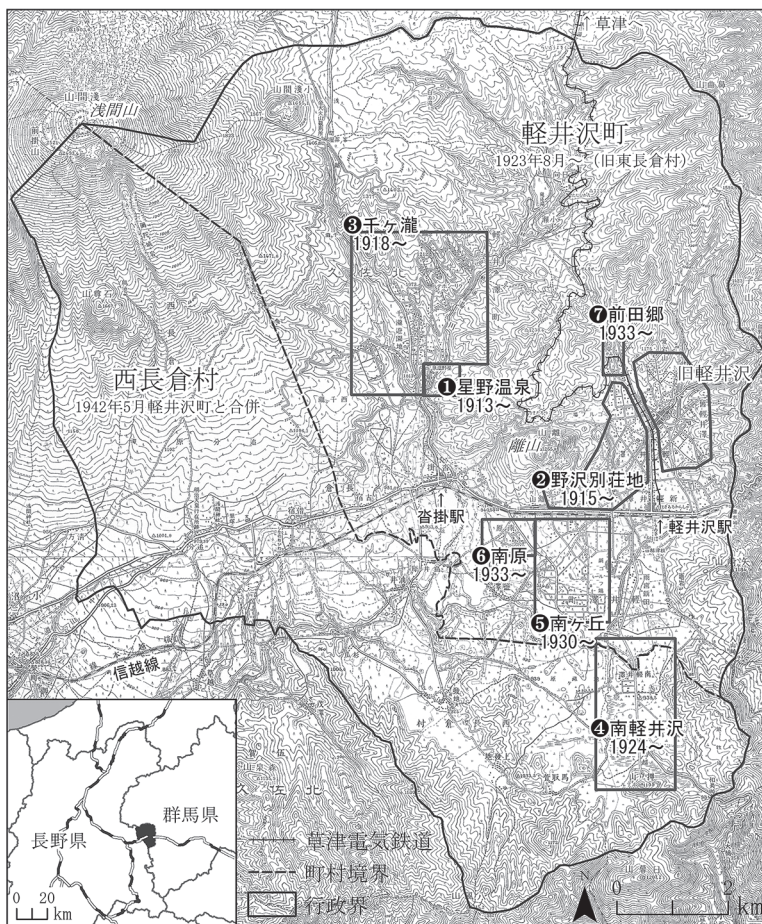


図1 軽井沢におけるおもな別荘地開発

資料：軽井沢町誌刊行委員会『軽井沢町誌 歴史編』軽井沢町、1988。  
基図：大日本帝国陸地測量部1/5万地形図「軽井沢」（1937（昭和12）年発行）。  
注：草津軽便鉄道は、1924（大正13）年に社名を草津電気鉄道へ変更している。

組の野沢源次郎は、1914（大正3）年頃から旧軽井沢と離山周辺の広範囲にわたる土地を取得し、別荘地開発を手掛けた。洋風住宅会社あめりか屋と提携することで豪華な別荘を供給し、徳川慶久・細川護立・大隈重信らといった有閑・富裕層を中心とした別荘地を拡大させ、道路網の整備やゴルフ場を建設するなどの成果を残した(2)<sup>21)</sup>。1910年代後半から箱根土地による千ヶ瀧(3)や南軽井沢(4)<sup>22)</sup>、1930年代にはゴルフクラブを中心とした南ヶ丘別荘地(5)、市村今朝蔵（早稲田大学教授）による南原の「友だちの村」(6)、会員制別荘地「前田郷」(7)が開発され、別荘地の拡大をみた。1938（昭和13）年における軽井沢全体の別荘数は1,483戸であるが、千ヶ瀧遊園地では約490戸を数え<sup>23)</sup>、別荘滞在者の受け皿として大きな役割を持つに至った。

## (2) 堤康次郎による土地買収

本稿の対象地となる千ヶ瀧は、東長倉村大字杓掛くつかけ（現・中軽井沢）の共有採草地であった。旧杓掛村は、1889（明治22）年に隣村の軽井沢村と合併して東長倉村となる。そして1923（大正12）年8月の摂政宮殿下（後の昭和天皇）来訪決定を契機に町制施行の機運が高まり、主として避暑客の来村にともなう「軽井沢」名の一般化、村の市街地化、さらに避暑地化の促進を理由に軽井沢町へ名称を変えた<sup>24)</sup>。軽井沢と杓掛は宿場町の歴史を持つが、前者は避暑地として注目される一方、零細な農業・養蚕業に依存する後者との格差が目立ち始める。そのような杓掛の社会経済的な発展策が模索されるなか<sup>25)</sup>、土地の下見にやってきたのが堤であった。

滋賀県出身の堤は、1913年に早稲田大学政治経済学科を卒業した。在学中から政治や実業に強い関心を抱いていた堤は、株式投資、会社経営や選挙演説を精力的にこなし<sup>26)</sup>、とくに立憲同志会結成会への参加は、彼に桂太

郎や大隈重信とのつながりをもたらした。堤の活動は、永井柳太郎（政治家）、後藤新平（政治家）や藤田謙一（実業家）など、政界・経済界の重要人物と広い人脈を形成する重要な画期とみなすことができる。

堤が杓掛の土地の存在を知ったきっかけは、上述した永井から「軽井沢にいい土地がある」と教示されたことによる<sup>27)</sup>。このころ長野県は、軽井沢を総合的に整備するべく、林学博士の本多静六に調査を依頼し、1911（明治44）年に「軽井澤遊園地計画」が提言されていた。この提言は実現されなかったものの、開発へのまなざしは、さまざまな主体の資本投下によって軽井沢開発が行なわれていく表れのようなものであった。上述した貿易商の野沢は、堤が主宰した雑誌『新日本』<sup>28)</sup>において、資本運用の手段として土地購入の有利性を語っている。すなわち軽井沢は「田園都市の候補地として誠に適合した所」として、高燥な土地と冷涼な気候だけでなく、手つかずの土地と安価な地価に注目している<sup>29)</sup>。彼はかかる発言の以前に、本多の提言を取り入れたかのような開発を行っていたのである<sup>30)</sup>。すでにこの時には国際的な避暑地として「高級」イメージが付与されていた旧軽井沢は、不健康な都市に対する「田園」、すなわち新鮮な空気と豊かな自然環境の享受を可能とする「健康地」とみなされ<sup>31)</sup>、土地投資や別荘地開発の対象として注目されていたことがうかがわれる。

まさにそのなかで、堤は1915（大正4）年6月に永井の紹介状をもって杓掛の土地の検分に赴くと、そこは星野温泉の隣地5万坪であった。土地の規模に不満を抱き、目を付けた広大な荒地が、台帳面積60万坪におよぶ杓掛の共有地であった<sup>32)</sup>。このような大規模な土地売買の前例はないことから、手続上時間を要することになり、そのうえ堤による共有地売買の申し入れに対して、財産である土地を売り渡すことへの不安感などから反対者

が多数を占めた<sup>33)</sup>。しかしながら、堤は別荘地開発による杵掛の発展を住民に粘り強く説いたこともあり、紆余曲折ののち、堤に対していくつかの付帯条件を課し、1917(大正6)年12月に共有地(字坂下・字獅子岩)を3万円円で売却することが決定した<sup>34)</sup>。堤は買入れた土地を「千ヶ瀧」と名付け、翌年から自らの指揮のもとで開発に取り掛かった(表2)。

千ヶ瀧の開発・経営は当初、堤と関連する複数の土地会社によって行なわれた。詳細は不明であるが、まず土地売買決定の直前に設立された杵掛遊園地株式会社が、1919(大正8)年2月の千ヶ瀧遊園地株式会社の設立をみるまで、資金の準備や開発を担っていたと推察される。ついで同年11月設立のグリーンホテル株式会社は、貸別荘や旅館の経営を

表2 千ヶ瀧遊園地の開発年表

年	おもな事項
1915	堤が杵掛に来訪・土地視察, 土地売却交渉へ
1917	12月15日 (株)杵掛遊園地設立(解散日不明), 12月23日 東長倉村村会で土地売却決定
1918	1月6日 堤, 土地を登記, 5月頃より開発に着手
1919	2月2日 (株)千ヶ瀧遊園地設立(1920年5月解散)
"	8月頃 幹線の七間道路竣工, 貸別荘42戸完成
"	8月24日 温泉浴場開式, 11日27日 (株)グリーンホテル設立
1920	3月25日 (株)箱根土地設立, 5月グリーンホテル, 箱根土地と合併
"	7月 千ヶ瀧遊園地開園, 旅館観翠楼開業, 日用品販売所完成
"	9月 土地分割売買開始, テニスコート完成, 11月浅間山麓六里ヶ原・孀恋の土地購入
1921(上)	12月 杵掛-千ヶ瀧間鉄道敷設許可(実現せず)
"(下)	請負別荘11戸落成・電燈工事完了(300個), 一高・成蹊女学生等が滞在
"	野球場・水泳場・弓場完成
1922(上)	「千ヶ瀧文化別荘」考案
"(下)	家族浴場一棟完成, 遊歩道の整備, 道路等改修
1923(上)	新機軸の別荘考案(白樺の家等)
"	医局・児童遊戯場完成, 日用品店増設, 変電所・水道濾過池・ポンプ室・飯場建設
1923(下)	7月20日 グリーンホテル(3階建)開業
"	9月 乗合自動車営業許可 水道管延長・橋梁架設
1924	「すぐ住める簡易別荘」販売(2,000円)
1925(上)	グリーンホテル部屋数増築
1926	8月 千ヶ瀧日曜音楽大演奏会
1928	8月 朝香宮が千ヶ瀧近傍に別荘を建設 字上ノ原の買入
1931	字芹ヶ澤・横吹の買入・貸別荘建設 この頃, 自治組織「千ヶ瀧村会」結成
1935	7月 「千ヶ瀧学園」開校, 「山の住宅展」開催
1936	「500円サービス別荘」販売, 高原アパート完成
1937	新グリーンホテル落成(4階建), 「1,000円サービス別荘」販売
1944	音楽堂・グリーンホテル, 疎開先指定
1945	終戦後グリーンホテル, アメリカ軍に接收(翌年解除)

資料：『箱根土地株式会社営業報告書』各期(企業史料統合データベース), 『グリーンホテル株式会社報告書』各期(企業史料統合データベース), 『信濃佐久新聞』『中信毎日新聞』『信濃毎日新聞』『朝日新聞』『読売新聞』『株式会社グリーンホテル写真帖』, 杵掛区「感謝状」(早稲田大学 大学史資料センター所蔵), 『住宅』(1935年8月号), 「軽井澤千ヶ瀧別荘地分譲地割図(1938年5月)」(軽井沢町立図書館所蔵), 吉岡彌生『この十年間』學風書院, 1952, 軽井沢町誌刊行委員会『軽井沢町誌』軽井沢町, 1988。

注：(上)は営業報告書の上半期=前年12月1日～当年5月31日, (下)は下半期=当年6月1日～当年11月31日。

担当し、最終的に1920(大正9)年3月に設立された箱根土地(堤は専務取締役)が千ヶ瀧の経営権を引継ぎ、それ以後の開発・維持にあたることになった<sup>35)</sup>。

これら土地会社の特徴は、堤の人脈のなかでも、藤田謙一や若尾璋八など、多くの会社で重役を兼任する、いわゆる「企業家」<sup>36)</sup>とよばれる人物が取締役に就任した点である。このような経営陣は、堤の計画を実現するための強力な後ろ盾であったと思われる。

### Ⅲ. 「千ヶ瀧遊園地」の開発理念とその実現

#### (1) 開発理念と計画

現在ではテーマパークを連想させる遊園地の「遊園」は、parkの訳語「公園」「公苑」「逍遙園」「遊園」「遊苑」のひとつとされる。とくに近代において遊覧に適した庭園、あるいはホテルや講堂、温泉、運動場をも備える都市郊外の行楽地など、おもに屋外散策を提供する限定的な娯楽空間に「遊園地」という名称がみられる<sup>37)</sup>。堤が「私はあの荒廢地を開発して国民休養の場所にしようとしているんです」<sup>38)</sup>と開発の理想を振り返っているように、遊園地という語句を別荘地にも流用することで都市住民向けの新しい空間の創出を構想していたと考えられる<sup>39)</sup>。

たとえば、箱根土地の営業報告書のなかには以下のような開発理念がみいだされる。すなわち、「避暑ノ経済的実用化」を図り、「知識階級中流階級及ヒ多数ノ学生ノ為、簡易ニ利用セシムル」<sup>40)</sup>と、経済的な側面から避暑を見直し、知識階級・中流階級に属する人々や学生に対して、利用しやすい環境を目指していることがわかる。それ以後の広告・パンフレットでは「独楽より共楽へ…豪華より簡素へ…」<sup>41)</sup>、「軽井沢の天恵を一部少数の人々の独占から解放して、真に都会に奮闘努力される、多数中産階級の方々の保健、休養のための必需品としてこの天恵を享受せらるること」<sup>42)</sup>と謳う。つまり、千ヶ瀧遊園地は、そ

れまで別荘を独占的に所有してきた有閑・富裕層ではなく、知識階級や中間階級の「保健・休養」にこそ広く利用されるべき場所として、従来の別荘地を批判する立場から計画されたと解釈することができる。

ここで対象とされた知識・中間階級とは、大正・昭和戦前期に台頭してきた社会階層である。彼らは、比較的高学歴で健康や衛生に関する知識を有し、またスポーツや旅行などのレジャー活動に積極的であった<sup>43)</sup>。その母数は限られていたとはいえ、文化消費を牽引する存在とされる<sup>44)</sup>。IVで後述するが、別荘の所有者は、必然的に土地・建物を購せねばならず、結果的に知識・中間階級だけでなく、多数の実業家などの経済的富裕層が占めることになる。しかしながら、別荘地開発の文脈において、新たな社会階層を別荘の購入者層として対象に取り込もうとしたことには、堤とその関係者の先見性が垣間見られ、また開発理念や対象者が設定されること自体、従来と異なる別荘地を生み出すことにつながっていく。

ところで、堤が千ヶ瀧の造成に着手した1918年には、旧軽井沢周辺で383戸の別荘が立地しており、上述したように野沢源次郎も離山東部に新しい別荘地を開発していた。それでは、千ヶ瀧遊園地はどのような点で既存の別荘地と差異化されたのであろうか。別荘地造成中にあたる1918年8月号の雑誌『新日本』には、「軽井沢を凌ぐ千ヶ瀧遊園地」という副題の記事が掲載された<sup>45)</sup>。この記事では、新聞報道にさきがけて「千ヶ瀧遊園地」という名称が用いられており、後年に実現される具体的な開発計画への言及もなされている。このことから、記述内容は堤とその関係者の開発方針に沿うものであり、千ヶ瀧の価値づけを企図する言説とみなすことができる。以下ではこの記事をもとに千ヶ瀧の環境について検討する。

まず、海拔三千三百尺(約1,000m)の高原

である旧軽井沢は、避暑地に最も適した気候条件を持ち、さらにラジウムやオゾンの含有量が豊富で医学的な好条件も備えていることから「無比の衛生地」と説明される。しかしながら、高原たる旧軽井沢の、「青色をみるのは眼と脳との葉だといふのに、見渡す限り小草ばかり、立樹といったら殆ど無いのは全くの非衛生且つ無風流」というだけでなく、水不足であるのに豪雨になると泥水の氾濫することや、温泉のないことを批判する。

それに対して千ヶ瀧は、「旧軽井沢にない所を残らず持合せて居る」という。たとえば、「赤松、落葉松、他の見事な老木がすくつと競ひ立ち、其清い蔭を縫つて水晶の様な水が滾々と流れて尽き」ないばかりか、「眼界遠く開けて大高原を低く瞰下し、浅間、碓氷の諸勝は輪廓鮮やかに窓前に現れる」と論じる。さらに続けて、新たに発見された温泉も重要な避暑地の資源とみなしている。

このように、医学的見地から避暑地としてふさわしい環境の同質性を論じ、さらに樹木の多様性、豊富な水、標高の高さと眺望の良さ、温泉の存在を、旧軽井沢と比較して千ヶ瀧のまさった点として強調する。無名であった千ヶ瀧とすでに避暑地・別荘地としての価値が確立していた旧軽井沢を比較することは、千ヶ瀧の場所のアイデンティティを確立するために必要だったと考えられる。後年のパンフレットには「千ヶ瀧の大観」という、眺望を活写した写真が掲げられ、キャプションには「こゝは海拔三千六百尺、千ヶ瀧の平和郷。浅間のスロープが紺碧の大空に、クツキリ雄渾なラインをひいて、樹海あり、瀧あり、溪流あり、溪谷あり、白樺落葉松の樹林あり、高山植物の群落ある中にエキゾチックな高原都市を展げて居ます」<sup>46)</sup>と、千ヶ瀧の長所と別荘地としての発展を表現する自然環境の洗練された描写へとつながっていく。

他方で、「軽井沢を凌ぐ千ヶ瀧遊園地」に示された計画は、以下のとおり要約することができる。すなわち「其中心に一大温泉浴場と、旅館並に公園を新設すると共に、周囲約五十五萬坪多くの別荘を設け普く廉価を以て希望者に提供する」と、温泉を核にして公園内には娯楽を提供する倶楽部ハウス、医師の運営する医局、剣道・弓道の道場、テニスコート、野球場、遊泳場とそれを取り囲む馬場、さらには冬季にスケート場を設ける構想となっていた。

以上より、たんに滞在用の別荘を建てるだけではなく、先に示した「遊園地」という名称にあらわれているように、温泉浴場や旅館を配置し、公園内の散策、スポーツなどの娯楽的活動の機会も提供する場所として、開発が目指されていたのである。

次節では、開発理念と計画がいかに関別荘地にあらわれたのか、別荘案内図、パンフレットや新聞をもとに、別荘地の形態、充填された設備や施設の特徴について明らかにする。

## (2) 別荘地の形態と設備・施設

既述したように別荘地開発の方針は、新聞や雑誌によって報じられていた。それら計画・構想について、その後の報道や別荘案内図から実現の有無をまとめたのが表3である。「○」はほぼ完全に実現した計画、「△」は一部実現した計画、「×」は実現しなかった計画、「？」は実現したか明らかでない計画を示しており、大掛かりな移動・輸送用設備を除いて、多くの計画が実現されたことがわかる。

計画的な開発として基礎的な要素である道路(No.1)、別荘用家屋(No.2)の建設は、1918年5月頃から堤の指揮のもとで始まり、温泉浴場(No.3)の開湯式が行なわれた1919年8月末頃に竣工した。幹線道路は7間幅(約12.7m)、別荘家屋は42戸であった<sup>47)</sup>。千ヶ瀧遊園地は1920年7月に開園するが<sup>48)</sup>、



表3 メディアに報じられた開発計画

No	年月日	計画内容	出典	実現	実現年	備考
1	1917年 9月 25日	杓掛停車場より幅七間の道路	佐	○	1919年 8月	
2	1917年 12月 13日	来夏までに数十軒の別荘建築・貸与	佐	△	1919年 8月	
3	1918年 5月 7日 1918年 8月 28日	計画中の骨子とすべき理想的浴場 一大温泉浴場	佐 佐	○	1919年 8月	
4	1917年 9月 25日 1918年 7月 7日 1918年 8月 1918年 8月 28日	一大遊泳場 池塘(昼は遊泳場) 水練場 大貯水池	佐 佐 日 佐	△	1921年夏頃 1921年夏頃 1930年代	小規模に留まる 遊泳場は実現 遊泳場は実現 釣堀池はあり
5	1918年 8月	旅館	日	○	1920年 7月	倶楽部は旅館観
6	"	倶楽部ハウス	日	○	1919年 8月	翠楼として開設
7	"	弓道・剣道などの道場	日	○	1920年 6月頃	弓場は1921年
8	"	テニスコート	日	○	1920年 9月頃	
9	"	ベースボールコート	日	○	1921年夏頃	
10	"	スケート場	日	△	1920年代	遊泳場を使用か
11	1918年 8月 1918年 8月 28日	馬場 貯水池の周囲に競馬場	日 佐	×		競馬場は南軽井沢
12	1918年 8月	医局	日	○	1923年夏頃	
13	1918年 7月 28日	発電施設(夜間に池塘を落水)	佐	△	1920年頃	池塘を伴わず
14	1918年 7月 28日 1918年 8月 28日	ホテル 高丘の大ホテル	佐 佐	○	1923年 7月	グリーンホテル
15	1918年 8月 28日	杓掛停車場まで電気鉄道の敷設	佐	×		
16	"	ホテル-浴場間のケーブルカー	佐	×		
17	"	菜園(蔬菜の安価提供)	佐	?		図2に記載あり
18	"	動物園的な養蚕場	佐	?		

資料：『箱根土地株式会社営業報告書』各期(企業史料統合データベース)、『グリーンホテル株式会社報告書』各期(企業史料統合データベース)、『信濃佐久新聞』『中信毎日新聞』『信濃毎日新聞』『朝日新聞』『読売新聞』『株式会社グリーンホテル写真帖』、『千ヶ瀧のプロフィール』(1935～1937年版)

注：「出典」の「佐」は『信濃佐久新聞』、「日」は雑誌『新日本』を示す。また、「実現」の「○」はほぼ完全に実現した計画、「△」は一部実現した計画、「×」は実現しなかった計画、「？」は実現したか明らかでない計画を示す。

年を追って野球場やテニスコート、遊泳場などの娯楽設備(No.2～10)、医局や発電施設(No.12, 13)が整備されたようである。このうち馬場(競馬場)(No.11)は、1930(昭和5)年頃に南軽井沢に誘致され、千ヶ瀧には実現しなかった。そして、1923年7月のグリーンホテル(No.14)開業の頃には、水道設備や街燈などを含めて基本的なハード面の整備はひと段落する。

しかし、杓掛駅と千ヶ瀧を結ぶ鉄道、グリーンホテルと温泉浴場を結ぶケーブルカーの敷設(No.15, 16)は、結局実現されることはなかった。その要因として、1923(大正12)年の関東大震災以後、箱根土地が東京郊外の

住宅地開発に資本投下を集中させたことによって資金繰りの悪化したことが挙げられる。

以上をふまえて、1923年発行と推定される「千ヶ瀧遊園地区画図」<sup>49)</sup>をもとに、別荘地の現状や空間構成に焦点を当て、形態や施設・設備の特徴をみてみたい(図2)。ただし、この区画図は、「実際に開発された区画」と「計画段階の区画」が混在していると考えられる。後年の開発状況を復原した図6の道路形態等と比較すると前者は、ほぼ園内を南東方向に流れる溪流(以下、溪流と略)の以西、後者は以東に該当する。図6は、IV(1)で土地・別荘の所有状況を検討する際に改めて取り上げるが、区画図の特殊性をふまえ



図2 1923年頃における千ヶ瀧遊園地の土地区画計画と開発状況

資料：「千ヶ瀧遊園地区画図」（1923年頃）（プリンスホテル所蔵）

注：貸別荘を示す「13」は資料においても重複している。

て、ここでは図2とあわせて図6もみていくことにしたい。

まず千ヶ瀧遊園地までのアクセスは、信越線杵掛駅からの経路が想定されており、7間幅の幹線道路を北上することで、千ヶ瀧南西部のエントランスにいたる。この7間道路は、従来の草津街道を部分的に拡幅したもので、堤が重視したインフラのひとつである。徒歩や人力車が主流だった当時、道路は2間幅程度で十分であった。堤が回顧しているように<sup>50)</sup>、懇意であった元内務卿後藤新平との対話などから着想を得たもので、後に乗合自動車による来園者の送迎が行なわれたことから、新しい交通手段の利用を見据えた近代的な道路であったといえる。こうした時代の趨勢を見極め、積極的に取り入れていく堤の手腕は、千ヶ瀧開発において重要である。

つぎに園内の道路形態に注目すると、区画図から矩形の道路形態をみてとることができる。この形態は、大阪の池田室町・桜井など、初期郊外住宅の典型的な街区パターンと類似する。初期郊外住宅の幅員は狭く、自動車交通上の問題が表出したが<sup>51)</sup>、千ヶ瀧では高規格の道路を敷設したことで、そうした点は問題にならなかったと思われる。しかしながら、後年の千ヶ瀧遊園地をみると(図6)、矩形の道路形態は溪流以西のなだらかな地形の場所にほぼ限られている。つまり、標高1,000~1,200mに位置する起伏に富んだ傾斜地に位置する千ヶ瀧の地形的制約が、図2で示した均質な矩形の道路網や街区開発計画を阻んだと考えられる。

別荘用家屋は、千ヶ瀧の傾斜地に点在するように建てられた。家屋には和風や和洋折衷など複数のタイプがみられ、間取は6~8畳と4.5~6畳の2部屋構成で、全体的に10坪程の簡素なつくりで、千ヶ瀧遊園地において特徴的な建築様式といえる。これらは当初、貸別荘として利用され、いわば住めるモデル別荘として機能した。

図2の溪流以西において、『株式会社グリーンホテル千ヶ瀧遊園地写真帖』(1919年頃)掲載の貸別荘が42戸であることから、2~42までの番号が付された家屋は、貸別荘を示していると推察される<sup>52)</sup>。貸別荘は、ひと夏に1坪あたり10円で貸借され、「土地希望に試用の方は十坪から三十坪の炊事道具付貸別荘の用意があります」<sup>53)</sup>と、別荘購入前に千ヶ瀧を直接経験する場となっていた。図2で「図」と示した「白樺の家」などの家屋は、とくに意匠を凝らしたモデル別荘で<sup>54)</sup>、グリーンホテルの開業とあわせてホテルへ続く道路周辺の開発を企図して、医局と共に配置された。溪流以東であるこの周辺では1~103までの番号が付された区画が並ぶ。これは土地分譲を計画したものと思われるが、実際に分譲が進むのは1930年代である(図2・図6)。

貸別荘経営が行なわれる一方で、「すぐ住める簡易別荘」などと称され、小林一三が考案したとされる「建売式」で別荘が販売された<sup>55)</sup>。この簡易別荘は、同時期に野沢が開発した別荘地において、住宅会社あめりか屋の施工で建てられた豪華な家屋とはその意匠や建坪の規模も異なり(図3)、Ⅱ(1)でみたように、知識・中間階級にとって利用しやすい避暑の場の提供を目指す理念が具現化されたものといえる。

つづいて、娯楽設備に着目すると、野球・運動場・テニスコート・遊泳場などのスポーツ活動の場は、エントランスを北上した幹線道路に面した街区に配置されている。比較的なだらかな地形の場所であることから、造成上の都合とも考えられるが、住空間としての別荘地のやや周辺部に位置づけられる。音楽堂(のちの講堂)も認められ、娯楽活動から生じる「音」への配慮と解することもできる。

このようなスポーツや音楽活動は、旧来の別荘地でも行なわれていたが、それらに興じたのは有閑・富裕層であった。しかし、大

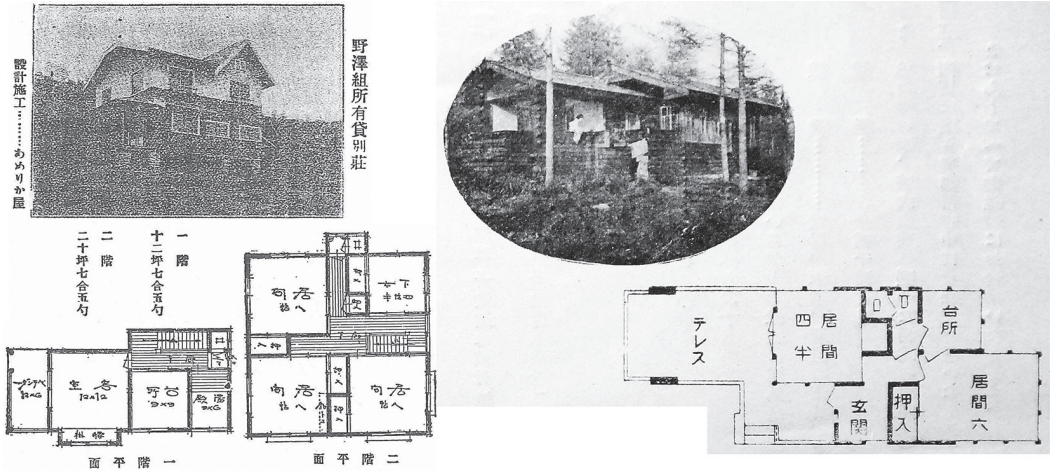


図3 千ヶ瀧と野沢別荘地の別荘家屋の比較

資料：左図は「住宅」14号（1917年8月），住宅改良会，22頁。右図は「輕井澤千ヶ瀧遊園地案内」（1920年代）

正・昭和戦前期にスポーツや音楽鑑賞は、中間階級を中心とする都市住民に次第に親しまれるようになったことが知られる<sup>56)</sup>。とくに関西の都市近郊の「遊園地」に、運動場、テニスコートや遊泳場、多目的に使用される講堂が配置されたことは、それらが求められたものである一方、人々をレジャー活動へと誘うための舞台装置であったからにはほかならない。つまり、同時代の都市近郊リゾートでみられたこうした娯楽設備が、都市部と時間差もなく、むしろ先駆的に都市から離れた山間の別荘地に取り入れられたのである。

開発の核として位置づけられた温泉浴場（図4）は、園内の中央に配置された。スレート葺の石造で、内部は「四方硝子に包つまれ、（略）産毛一本まで数えられて寧ろ恥ずかしさを感じず程」<sup>57)</sup> 開放的でモダンな意匠が特徴である。近傍の「マーケット」とは日用品販売店を指し、原価による商品の提供を謳っていた。さらに「そこには何々軒とか何々亭とかいふようなビヤホールや飲食店の建設地として標木が立つてゐる」<sup>58)</sup> と、都市的な飲食施設の立地も予定され、このあたりが千ヶ瀧遊園地の中心部と推察できる。



図4 温泉浴場の外観

資料：『株式会社グリーンホテル千ヶ瀧遊園地写真帖』（1919年頃）（プリンスホテル所蔵）

宿泊施設としての旅館観翠楼とグリーンホテルは、眺望を重視して園内でも標高の高く奥まった場所に立地していることがわかる。このうち、1923年7月に開業したグリーンホテルは、最も高所に建設された「間口六十間ライト式三層の白亜館」<sup>59)</sup>であった（図5）。「ライト式」とあるように、アメリカ人建築家F.L.ライトによって設計され1923年に開業した東京帝国ホテルの建築様式を流用していることがうかがわれる<sup>60)</sup>。このように「白樺落葉松の森林を背景として緑の丘に一段と



図5 グリーンホテルの遠景

資料：絵はがき「軽井澤グリーンホテル全景」（箱根土地株式会社発行）（筆者所蔵）

注：はがきの通信面に「今回新築落成致しましたグリーンホテル」と記載があることから、開業年の1923年夏頃の発行と推測できる。

光彩を添え<sup>61)</sup>る話題性をもつ建築様式のホテルが山上にあらわれたといえよう。

千ヶ瀧の開発計画を実現するなかで、郊外住宅地開発における街区設計思想、住宅販売手法、都市住民に広まりつつあるレジャー設備など、同時代に提案された考え方・手法や、社会的趨勢を別荘地開発の文脈に取り入れていることが示唆される。ランドマークとなる温泉浴場やホテルにはモダンな意匠を取り入れる一方、豪華な形態が一般的であった別荘家屋を簡素化し、商品化したことは特筆される。また自動車の普及を見据えた道路の敷設は、後に千ヶ瀧と浅間山麓の六里ヶ原や万座温泉を結ぶ観光ルート策定につながり、別荘地開発に止まらない可能性を有していた。

小説家で旅行家としても知られる田山花袋は、避暑地に言及した記事で、「都会の人達は兎角設備のあるのを好んで」おり、「いくら涼しくつても文化の至らないところ、食物のないところでは困るらしい<sup>62)</sup>と指摘している。宣伝広告において千ヶ瀧遊園地が、健康的な高原の自然環境と道路・水道・電気・日用品店・娯楽設備・医局など、都市生活基盤として不可欠な文化的設備を整えた別荘地であることは常に強調され、「天然と人工が相俟った理想境<sup>63)</sup>」と表現された。堤と箱根

土地は都市住民の志向性を読み取っていたと考えられる。

次章では、具体的な別荘地の拡大へと視点を移し、さらに別荘所有者の特徴を分析する。

#### IV. 別荘分譲地の拡大と土地・別荘所有者

##### (1) 別荘分譲の特徴

ここでは、1923年（図2）・1930年頃・1946（昭和21）年の3時点における千ヶ瀧遊園地を示した図6から、土地・別荘の所有状況をみていく<sup>64)</sup>。図2の基図「千ヶ瀧遊園地区画図」には、個人の苗字が84区画に書き込まれており、土地は約100坪から約3,600坪まで幅広く分布し、合計約26,000坪が取得されている<sup>65)</sup>。たとえば、開園から1923年頃までに、新たに取得された区画は、幹線の7間道路沿いを避けるように、1ブロック西を南北に通る道路沿いに集中している。また、図6の破線で示した部分は、1922（大正11）年に「千ヶ瀧文化別荘」として売り出された別荘の建ち並ぶ場所で<sup>66)</sup>、和風や和洋折衷の建築を基調とする千ヶ瀧では珍しい高価格帯の洋風建築であった。

1923年頃から1930年頃までに、新たに所有された土地は、別荘生活を送るうえで利便性の高い中心部周辺のほか、観翠楼周辺やそのさらに北部の奥まった閑静な場所で増加している。累計151区画（約65,000坪）が所有されており、貸別荘、建売別荘あるいはモデル別荘と判断できるものは34軒ある<sup>67)</sup>。さらに図2では示されていなかった運動場の西側の土地も拓かれ、開発が進展していることがわかる<sup>68)</sup>。1923年の関東大震災、昭和恐慌の影響で日本経済は低迷していたものの、千ヶ瀧では西方への別荘地の拡張が企図されるなどの積極策も取られ、所有された土地・別荘は着実に増加したのであった。

つぎに1930年頃から1946年までの土地・別荘所有状況をみると、累計574区画（約

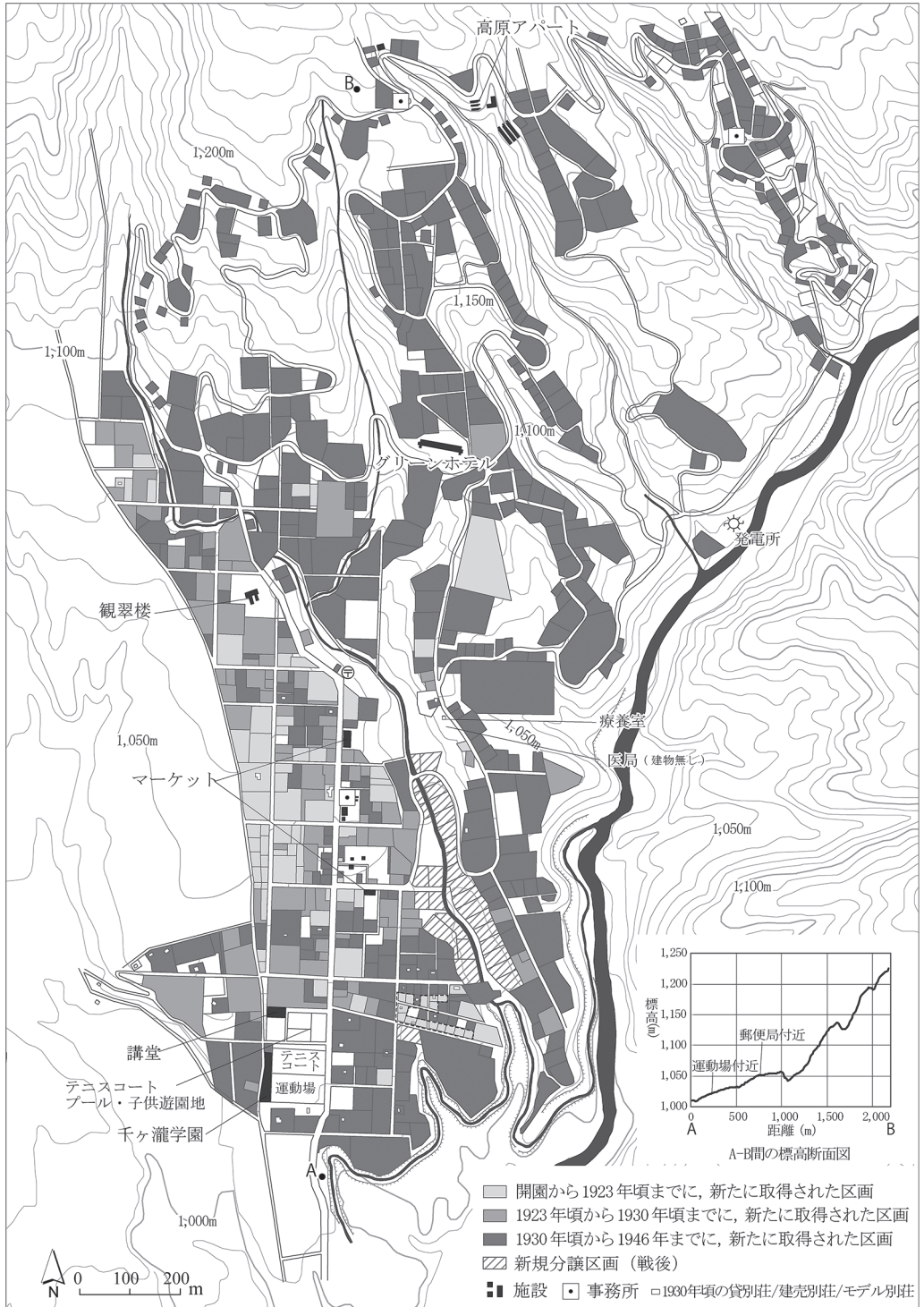


図6 1923年頃～1946年の土地・別荘所有の状況

資料：「千ヶ瀧遊園地区画図」（1923年頃）（プリンスホテル所蔵）、「千ヶ瀧経営地実測図」（1930年頃）（プリンスホテル所蔵）、「千ヶ瀧経営地実測図」（1946年）（早稲田大学史学史料センター）

250,000坪) が所有されている<sup>69)</sup>。図2における溪流以西の、区画に番号が付され「計画段階の区画」とみなした場所は、この時期になって分譲が進んだ。取得された土地は、計画段階で示された整然な形状とは明らか異なっており、前の時期と比べて、大きな面積の土地の取得も増加している。道路形態は、傾斜地に対応するためにカーブがおおく、計画段階と実態はかけ離れたものとなった。なお、図2と図6のグリーンホテルやその南側の台形上の土地は、向きや形状が異なる。こうしたズレは、1930年頃と1946年の「千ヶ瀧経営地実測図」が測量等に基づく実測図であるのに対して「千ヶ瀧遊園地区画図」は実測図ではないためと推察される。

この時期には、グリーンホテルよりもさらに高所において分譲地が増加していることも特徴で、とくに最北西から最北東の道路に沿って小規模な区画が点在あるいは集積している。これは箱根土地が1935(昭和10)～1937年に建設した100坪の土地付き簡易別荘と考えられる<sup>70)</sup>。これらはサービス別荘と称して500～1,000円で販売された。またこの時期には、滞在者に対する催しの開催やその拡充が図られ、千ヶ瀧は賑わいを呈していた<sup>71)</sup>。

## (2) 土地・別荘所有者の社会属性と居住地

ここでは、1939(昭和14)年発行の『千ヶ瀧山荘』を検討していく。これは箱根土地が発行した10頁構成の別荘地案内であり、諸設備・施設、娯楽を写真付きで紹介するほか、管見の限り戦前において一番多くの土地・別荘所有者名が記載された資料と考えられる。436人の氏名が掲載されており、そのうち273人の身分・職業が示されている。それに1939年の『日本紳士録第43版』、『人事興信録第12版』を用いて28人を追加し、合計301人の身分・職業を示したのが表4である<sup>72)</sup>。

株式会社の取締役や重役などの「会社役員」53人(17.6%)、社長や商工業主などの

「会社経営者・事業主」36人(12.0%)、「その他の実業家」31人(10.3%)を加えた「実業家」が、土地・別荘所有者の39.9%を占めている。つぎに「大学教員・学者」が52人(17.3%)と高い値を示す。そのあとには、医師・歯科医30人(10.0%)、会社員24人(8.0%)、官吏13人(4.3%)、著述家・画家13人(4.3%)と続く。土地・別荘所有者の特徴と前節でみた別荘地分譲の拡大を関連付けるならば、日本経済が恐慌から回復し、戦前で最も景気の安定した1930年代半ばを経て<sup>73)</sup>、千ヶ瀧の別荘需要を牽引し活況をつくりだしたのは、第一世界大戦後に財力をつけた実業家、大学教員、医者、会社員たちであった。なお、典型的な中間層とされる会社員は大手

表4 土地・別荘所有者の身分と職業

身分・職業	人数	構成比(%)
実業家	120	39.9
会社役員	(53)	(17.6)
会社経営者・事業主	(36)	(12.0)
その他の実業家	(31)	(10.3)
大学教員・学者	52	17.3
医師・歯科医	30	10.0
会社員	24	8.0
官吏	13	4.3
著述家・画家	13	4.3
軍人	10	3.3
教育家	8	2.7
弁護士	6	2.0
代議士・政治家	5	1.7
子爵・男爵	4	1.3
その他	16	5.3
合計	301	100.0

資料：『千ヶ瀧山荘』(1939年)、『日本紳士録第43版』(1939年)、『人事興信録第12版』(1939年)

注：「会社役員」は～取締役、～重役、～監査など。「会社経営者・事業主」は～社長、～館主など、事業主は金物商、米穀商、帽子商など。「その他の実業家」は『千ヶ瀧山荘』で実業家と記載されており、『日本紳士録』等で詳細の不明なもの。「大学教員・学者」は～教授、～博士。「会社員」は、三井鉱山社員、株式外交員など。「教育家」は高等学校教諭など。「その他」は素封家、弁理士、棋士など。

炭鉱・造船会社などに勤めており、また官吏には管理職につくものも多く、彼らの社会的な地位は高い。

つぎに、301人のうち、所得と居住地が判明した190人について分析する。『日本紳士録 第43版』、『人事興信録第12版』に記載された個人の所得税納税額を、身分・職業ごとに中央値で集計し、さらに推定年間所得額を算出したのが表5である<sup>74)</sup>。所得に着目して戦前の生活史を論じた岩瀬は、月収100円＝年間所得1,200円が中間階級の「中」基準であったと指摘した<sup>75)</sup>。また彼は、谷崎潤一郎『細雪』に登場する女性主人公たちが、見合い相手の外資系サラリーマンの収入を品評する場面から、中間階級のなかで「裕福な」年間所得を5,000円としている。また1939年の納税者の平均所得税は235円<sup>76)</sup>、つまり年間所得は、約4,200円である。

これらの基準をふまえると、千ヶ瀬の土地・別荘所有者は、経済的に裕福なエリート層とみなすことができる。堤の理念において対象とされた「知識階級や中流階級」は、広

範囲な社会階層を念頭に置いたものと思われるが、現実に別荘生活を実現できた人々は限られていたことがわかる。しかしながら、別荘を所有できる階層は、確実に拡大したといえる。なお、人名録を用いても身分・職業の特定できない人々が135人いるため、土地・別荘を所有する社会階層の下限はさらに広い範囲に及ぶかもしれない。

つづいて、上述した190人の居住地を町丁レベルの精度でプロットしたのが図7である。190人のうち177人は東京市に在住し、郡部の2人を加えると、9割以上が東京府に居住していることになる<sup>77)</sup>。ここでは、人数の少ない子爵・男爵(2人)、代議士(3人)、教育家(2人)は「その他」として示す。

実業家のうち、商工業の経営者は、中心商業地の京橋区や下町の本所区に集中し、他は小石川区・本郷区一帯の山の手台地、芝区白金今里町周辺に住んでいることがわかる。郊外では、たとえば目黒蒲田電鉄、京王電鉄、小田原急行電鉄の沿線に居住者が多い。大学教員は、実業家と同様に小石川区・本郷区一帯の邸宅街のほか、山手線沿線の滝野川区田端、中央線沿線の杉並区阿佐ヶ谷や目黒蒲田電鉄沿線の荏原区中延町などに居住している。会社員は麻布区や郊外の鉄道沿線周辺に多く、官吏も郊外志向であるが、会社員より旧東京市に近接する目黒区や渋谷区、豊島区に住居を構えているようだ。また、弁護士・医師は旧東京市内、軍人は中野区・杉並区・大森区など郊外をおおむね志向している。著述家・画家は旧市内と郊外に半数ずつ、その他は旧市内や旧市内の境界付近、郊外では世田谷区の西部や蒲田区など比較的離れた場所を居住地にしていた。

全体をみると、72人(41%)は旧東京市内に居住するのに対して、郊外に居住するものは105人(59%)と、どちらかといえば郊外に居住するものが多い。旧市内では、かつて大名邸宅であった山の手、白金などの台地上に、

表5 土地・別荘所有者の所得額

身分・職業	人数(人)	推定年間所得額(円)
実業家	81	13,781
会社員	15	7,879
子爵・男爵	2	7,154
弁護士	5	6,954
その他	7	6,483
軍人	8	5,048
大学教員・学者	38	4,873
医師・歯科医	14	4,747
代議士・政治家	4	4,387
著述家・画家	4	4,199
官吏	10	4,119
教育家	2	2,809
合計	190	

資料：『日本紳士録 第43版』(1939年)、  
『人事興信録 第12版』(1939年)。



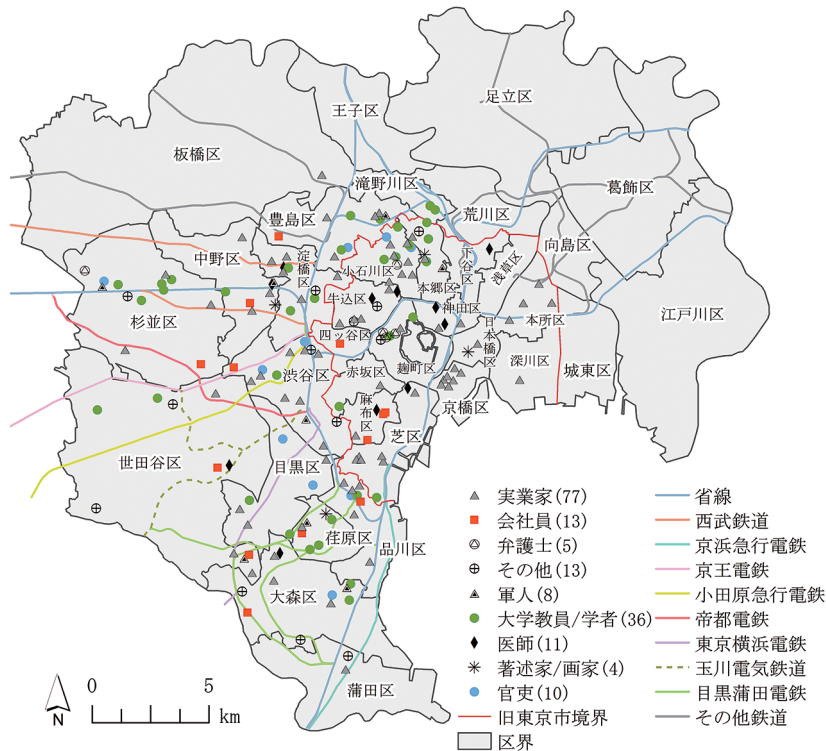


図7 土地・別荘所有者の居住分布

基図：東京市監査局都市計画課編「東京都市計画地域図（1936年10月）」  
 資料：『日本紳士録 第43版』（1939年），『人事興信録 第12版』（1939年）

郊外では鉄道沿線に開発された郊外住宅地に居住する傾向がみられ、いずれも住環境として良質な場所である。つまり、これらの人々は、快適な居住環境を求めており、一般的な知識・中間階級より経済的に余裕があることから、スポーツ活動や避暑、旅行といった余暇活動により積極的であると考えられる。

すなわち、こうした社会階層が夏季休暇に別荘生活を実現するために、「天然と人工が相俟った理想境」と宣伝されるような千ヶ瀧遊園地を集ったといえる。また、職業上旧市内の建物や住居の密集した商業地や下町に住まわざるを得なかった実業家は、そうした場所から離れ、環境の良い別荘地へ赴くことを志向したと思われる。結局のところ、都市に住む彼らの志向性と、ほとんど未開であった

土地を拓き、魅力的な遊園地たる別荘地に仕立てあげた堤と箱根土地の実践とが千ヶ瀧遊園地を成立せしめたといえよう。

## V. おわりに

本稿では大正・昭和戦前期の計画に基づく別荘地開発として、堤康次郎と箱根土地株式会社などによって作りだされた軽井沢の千ヶ瀧遊園地を事例に、開発理念、別荘地の物理的な形態や諸設備、そして別荘所有者の社会経済的特徴を明らかにした。得られた知見は以下のとおりである。

①堤と箱根土地は、従来の別荘地のあり方を批判し、別荘を独占的に所有してきた有閑・富裕層ではなく、知識階級や中間階級にこそ広く、簡易に利用されるべきであるとい

う理念を掲げ、千ヶ瀧遊園地を計画した。すでに避暑地・別荘地として評判であった旧軽井沢と同様に医学的観点から避暑地としての条件を評価しつつ、樹木の多様性、豊富な水、標高の高さと眺望の良さ、温泉の存在を千ヶ瀧のまさっている点として位置づけていたことがわかった。

②千ヶ瀧遊園地は、たんに別荘を建てるだけの別荘地ではなく、温泉浴場や旅館・ホテルを配置し、スポーツなどの活動的な機会も提供する場所として開発が目指された。開発には、街区設計思想、住宅の販売手法、モダン建築、都市住民に浸透中のスポーツ設備など、同時代に提案された考え方・手法、社会的趨勢を、別荘地開発の文脈に取り入れていることが示唆される。理念の反映として旧来の豪華な別荘家屋に対して、100坪の土地付き簡易別荘が商品化されるなど、簡素さを基調としている。

これらの点は第Ⅰ・Ⅱ期の別荘地形成とは異なり、人々を千ヶ瀧に惹きつけるための意図的な販売戦略であり、新しい別荘地形成をうながす要因として注目される。このことは、とりわけ欧米人から有閑・富裕層に受容された文化的実践が、土地会社の商業活動に取り込まれたことを象徴的に示していると考えられ、先行研究では捉えられてこなかった第Ⅲ期の別荘地開発における特徴として指摘することができよう。

③千ヶ瀧に土地・別荘を購入した人々は、堤らの掲げた理念とは裏腹に、所得水準の高い実業家や大学教授、医師、会社員、官吏などの都市エリート層であることが明らかになった。この理念と現実とのズレは、開発構想だけでなく所有者の社会経済的特徴を検討する視点から得られた知見である。千ヶ瀧においても一般大衆には手が届かなかったとはいえ、別荘を所有できる階層は着実に拡大したといえる。彼らの多くは、旧東京市西部の台地、鉄道沿線の郊外という良質な環境に居

住している。このことから、快適な生活環境を希求し、経済的な余裕からスポーツ活動や避暑、旅行といった余暇活動にも積極的な人々の志向性と、そうした人々を惹きつける堤と箱根土地の実践とが千ヶ瀧遊園地をつくりだしたといえよう。郊外や山の手のような都市の居住地と別荘地千ヶ瀧は、快適に住むことを実現するという空間的なつながりを有することが示唆される。

①に関して、第Ⅰ・Ⅱ期の別荘地は有閑・富裕層によって担われており、また計画に基づく別荘地の萌芽とみなすことのできる箱根強羅別荘地は、藤谷によると三井物産の益田孝を中心に三井・三菱系の財界人による茶の湯を媒介とした文化サロンであった<sup>78)</sup>。さらに、佐藤・斎藤によれば、野沢別荘地には、あめりか屋の供給する豪華な別荘が建ち並び、高級ゴルフ倶楽部が開設されるなど、軽井沢の過度な「高級化」を加速させたのだった<sup>79)</sup>。千ヶ瀧遊園地は、このような旧来の別荘地に対する批判から構想された新しい別荘地と位置づけられる。

千ヶ瀧遊園地を「質」という点から言及するならば、戦前の杳掛で商店を営んだ土屋治平によると、千ヶ瀧の別荘生活は「質素」であったという<sup>80)</sup>。また、千ヶ瀧に別荘をもった医師吉岡彌生は、「ただ徒に安逸を貪る贅沢な別荘生活」をするような「貴族富豪の所謂軽井澤人種でな」い人々が多いことを千ヶ瀧の特徴として挙げている<sup>81)</sup>。このような語りから千ヶ瀧遊園地は、簡素な家屋に象徴されるような別荘地の理念と、エリート層であるものの、過度に贅沢な別荘生活に迎合的でない人々が別荘所有者であったため、野沢別荘地や旧軽井沢とは質の異なる別荘地となった、と解することができる。

②に関連して、箱根強羅別荘地と野沢別荘地でも計画的に整理された土地区画などがみられるものの、千ヶ瀧は同時代に提案されたさまざまな考え方や社会的趨勢を、意識的に

別荘地開発の文脈に取り込み、より大きな空間的なスケールにおいて実現したことも大きな特徴といえるだろう。この点は旧来の別荘地と異なる点であり、また旭ヶ丘別荘地などの第Ⅲ期の計画に基づく別荘地のなかでも千ヶ瀧遊園地は先駆的な事例として重要である。

千ヶ瀧は2018（平成30）年に別荘地開発100周年を迎えた。現在は別荘地だけでなく、退職者の移住地として閑静な住宅地にもなっている。本稿では近代における計画に基づく別荘地開発の一事例ながらも、堤らによる先駆的な試みの特徴について明らかにすることができた。各地には未だ開発実態の定かではない別荘地もあるため<sup>82)</sup>、事例研究を蓄積し比較していくことが、近代の別荘地開発の特色を解明することにつながるだろう。さらに別荘地開発における戦前・戦後の（不）連続性を検討することも、別荘地開発史やリゾート空間の特徴を紐解くうえで重要である。今後の課題としたい。

（立命館大学・院）

#### 〔付記〕

本稿を作成するにあたり、株式会社プリンスホテルの渡部精一郎氏、古書りんどう文庫の大久保保氏には千ヶ瀧遊園地開発に関わる貴重な広告・写真・図面等をご提供いただきました。また、立命館大学地理学教室の先生方・院生諸氏には貴重なご意見をいただきました。ここに記して感謝申し上げます。

#### 〔注〕

- 1) 安島博幸・十代田 朗『日本別荘史ノート』住まいの図書館出版局、1991。
- 2) 佐藤大祐「明治・大正期におけるヨットの伝播と受容基盤」地理学評論76-8、2003、599-615頁。
- 3) Hall, M. and Müller, D., "Introduction: Second homes, Curse or Blessing? Revisited" in Hall, M. and Müller, D. eds., *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and*

*Common Ground*, Channel view publication, 2004, pp.1-14.

- 4) 十代田朗・安島博幸・渡辺貴介「戦前の関東圏における別荘の立地とその類型に関する研究」日本建築学会計画系論文報告集436、1992、79-86頁。前掲1）32-42頁。
- 5) 戦前の生活史を論じた岩瀬を参考にし、「有閑・富裕層」とは、皇族・貴族・政治家・財閥当主、高級官吏のほか、明治期には少数であった大学教員・学者（新渡戸稲造等）など経済的・社会的身分の高い者を指す（岩瀬彰『「月給100円のサラリーマン」の時代—戦前日本の〈普通〉の生活—』筑摩書房、2017）。
- 6) 藤谷陽悦「関東」（片木 篤・藤谷陽悦・角野幸博編『近代日本の郊外住宅地』鹿島出版会、2000）、86-88頁。
- 7) 十代田朗・渡辺貴介・安島博幸「明治・大正期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」日本都市計画学会学術研究論文集20、1985、331-336頁。斎藤 功「外国人によるブナ帯風土の発見—軽井沢以前の避暑地の一コマ—」（市川健夫編『日本の風土と文化』古今書院、1991）、164-179頁。斎藤 功「わが国初の高原避暑地宮ノ下と箱根—明治期を中心に—」人文地理学研究18、1994、133-161頁。内田順文「軽井沢における「高級避暑地・別荘地」のイメージの定着について」地理学評論62A-7、1989、495-512頁。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」都市計画論文集31、1996、97-101頁。
- 8) 土地会社とは、たとえば住宅地・工場地・別荘地の造成・分譲といったディベロッパー業務に従事する会社をいう（八木澤壯一「「目白文化村」に関する総合的研究（1）」住宅建築研究所報14、1988、231-246頁）。
- 9) 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523、1999、263-270頁。
- 10) 赤澤加奈子「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」日本不動産学会誌30-4, 2017, 79-86頁。
- 11) 越沢 明「戦前の神奈川県における民間宅地開発(2)一箱根の温泉荘」昭和61年度日本建築学会関東支部研究報告集, 1986, 313-315頁。
  - 12) 藤谷陽悦「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—」, (片木 篤・藤谷陽悦・角野幸博編『近代日本の郊外住宅地』鹿島出版会, 2000), 85-104頁。
  - 13) 山村順次『観光地の形成過程と機能』お茶の水書房, 1994。
  - 14) ①佐藤大祐・斎藤 功「明治・大正期の軽井沢における高原避暑地の形成と別荘所有者の変遷」歴史地理学46-3, 2004, 1-20頁。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27, 2000, 57-64頁。花里俊廣「1930年頃の避暑地軽井沢における外国人の社会活動」日本建築学会計画系論文集77-676, 2012, 1283-1292頁。
  - 15) 前掲4)。斎藤 功「かけがいのない地球との共存」(斎藤 功・野上道男・三上岳彦編『環境と生態』古今書院, 1990), 215-254頁。
  - 16) 松井春子「学園都市の理想像を求めて一箱根土地の大泉・小平・国立の郊外住宅地開発」(山口廣編『郊外住宅地の系譜』鹿島出版会, 1987), 221-236頁。
  - 17) ①土屋俊幸「第一世界大戦以降における観光資本の別荘地開発一箱根土地株式会社の経営展開を中心として」林業経済38-10, 1985, 1-16頁。②猪瀬直樹『ミカドの肖像』小学館, 1986。③由井常彦編『堤康次郎』ピーエイチエス, 1996。
  - 18) 軽井沢町町誌刊行委員会『軽井沢町誌 歴史編』軽井沢町, 1988。
  - 19) 前掲14) ①。
  - 20) 星野嘉助『やまぼうし—星野温泉のあゆみ—』星野温泉, 1972, 3-14頁。
  - 21) 岡村八寿子『祖父野澤源次郎の軽井沢別荘地開発史』牧歌舎, 2018。
  - 22) 南軽井沢も広大な原野の別荘地化が企図されたものの, ほとんど発展しなかった。
  - 23) 前掲18) 736頁。「軽井澤千ヶ瀧別荘地分譲地割図(1938年5月)」(軽井沢町立図書館所蔵)。
  - 24) 『信濃佐久新聞』1923年8月1日「軽井澤町政促進陳情」。前掲18) 276-278頁。
  - 25) 前掲17) ②132-134頁。
  - 26) 前掲17) ③35-49頁。
  - 27) 堤康次郎『叱る』有紀書房, 1964, 84頁。
  - 28) 『新日本』は大隈重信の政治的な思想を広めるため1911年～1918年に発行された雑誌で, 堤は1916(大正5)年秋頃より, 発行部数の減少していた同誌の再建を託され, 新設の出版元である新日本社の社長に就任した(奈良岡聰智『新日本(復刻版)解説』, 柏書房, 2014, 1-31頁)。
  - 29) 野澤源次郎「株式より土地熱へ」新日本6-12, 1916, 122-123頁。
  - 30) 前掲21) 41頁。
  - 31) 神田駿吉「軽井澤と田園都市問題」新日本6-12, 1916, 124-125頁。
  - 32) 前掲27) 84頁。
  - 33) 前掲17) ②134頁。
  - 34) 杓掛区「感謝状」(早稲田大学大学史料センター所蔵)。小林 収『軽井沢開発物語』信濃路, 1974, 76-77頁。「土地売買予約證書正本」(軽井沢町資料館・追分宿郷土館『軽井沢を育てた森林の源流をさぐる—軽井沢植林史—』軽井沢町資料館・追分宿郷土館, 1992), 47頁。
  - 35) これらの関連会社について, 杓掛遊園地株式会社は「官報」1918年1月16日(1634号), 258頁。千ヶ瀧遊園地株式会社は「官報」1919年4月15日(2007号付録), 1頁。株式会社グリーンホテルは『株式会社グリーンホテル第貳回報告書 大正九年下半期』, 1-3頁。そのほか『箱根土地株式会社 第貳回報告書 大正九年下半期』, 3頁を参照した。
  - 36) 酒井雅子「箱根土地株式会社と佐野善作」一橋大学創立150年史準備室ニューズレター4, 2018, 56頁。
  - 37) 橋爪紳也『日本の遊園地』講談社, 2000, 34-44頁。安野 彰・篠野 志郎「「遊園地取締規則」にみる明治・大正期の東京近郊の遊園地の概念—都市娯楽施設の史的研究—」

- 日本建築学会計画系論文集63-506, 1998, 161頁。たとえば、大阪の霞遊園・天下茶屋遊園・小林遊園地などがある。
- 38) 前掲27) 85頁。
- 39) 「千ヶ瀧別荘地案内」「軽井澤千ヶ瀧遊園地案内」(1920年代)などの資料の記述から、千ヶ瀧遊園地の「遊園地」は名称であり、実態は別荘地であると判断できるため、遊園地を別荘地とみなすこととする。
- 40) 『箱根土地株式会社第四回報告書 大正十年下半年期』, 4-5頁。
- 41) 『読売新聞』1922年7月7日「軽井澤千ヶ瀧の文化村」。
- 42) 『千ヶ瀧のプロフェキル』(1937年版)(筆者所蔵)。この資料は、千ヶ瀧の自然環境、諸設備・施設や別荘家屋などが写真とともに掲載され、エッセイ風の文体で千ヶ瀧を紹介する別荘地案内リーフレットである。管見の限り1935(昭和10)～1937年版を確認している。
- 43) 中澤高志『住まいと仕事の地理学』旬報社, 2018, 74-80頁。中間階級の具体的な身分・職業としては、会社員、官吏、軍人、大学教員・学者などが挙げられる(佐藤裕紀子「大正期の新中間層における主婦の教育意識と生活行動—雑誌『主婦之友』を手掛かりとして—」日本家政学雑誌55-6, 2004, 479-492頁)。
- 44) 南博社会心理研究所編『大正文化』勁草書房, 1987。
- 45) 無署名「避暑地としての軽井澤—軽井澤を凌ぐ千ヶ瀧遊園地—」新日本8-8, 1918, 69-70頁。
- 46) 前掲42)。
- 47) 『信濃佐久新聞』1919年8月19日「浅間高原より」。
- 48) 「開園匆々「グリーンホテル〔この時は観翠楼〕ハ満員トナリト尋テ別荘モ同様ノ好況ヲ呈シ予期ノ成績ヲ挙グルコトヲ得タリ」と報告されている(『箱根土地株式会社 第四回報告書 大正九年下半年期』, 2-3頁)。
- 49) 発行年次については、町制施行前の東長倉村と示されていること、グリーンホテルの完成を報じた新聞記事と地図内容が合致することから判断した。
- 50) 前掲27) 87頁。
- 51) 角野幸博『郊外の20世紀—テーマを追い求めた住宅地—』学芸出版, 2000, 48-53頁。
- 52) 家屋番号が飛んでいるのは、すでに個人所有になった結果と解釈できる。
- 53) 「軽井澤千ヶ瀧案内」(1920年代)(プリンスホテル所蔵)
- 54) 『読売新聞』1923年7月20日「軽井澤千ヶ瀧グリーンホテル」。
- 55) 「価格」は、時期によって幅があるが500～2,000円で販売されている(「軽井澤千ヶ瀧の文化村」(1920年代), 「信州軽井澤千ヶ瀧遊園地」(1920年代), 「新築の別荘特価」(プリンスホテル所蔵), 「千ヶ瀧のプロフェキル」(1935～1937年版:1935と1936(昭和11)年版はプリンスホテル所蔵))。
- 56) 前掲44)。
- 57) 『信濃佐久新聞』1919年9月30日「千ヶ瀧の涼風を浴ぶ(二)」。
- 58) 須藤鐘一『探勝行脚 写真機を携えて』三徳社, 1921, 103頁。
- 59) 前掲54)。
- 60) 内田青蔵・大川三雄・藤谷陽悦編『図説・近代日本住宅史』鹿島出版会, 2008, 88-91頁。
- 61) 前掲54)。
- 62) 田山花袋「涼しいところ」婦女界34-2, 1926, 81-83頁。
- 63) 「千ヶ瀧別荘地案内」(1920年代), 「軽井澤千ヶ瀧の文化村」(1920年代), 前掲42)。
- 64) 「千ヶ瀧遊園地区画図」(1923年頃), 「千ヶ瀧経営地実測図」(1930年頃)において、区画に氏名の表記はあるが、家屋の表記がない、つまりその時点では土地のみ所有している者もいるため「土地・別荘所有者」と表記する。別荘のみ所有している者は、地図資料からは確認できない。なお「千ヶ瀧経営地実測図」(1946年)には家屋の表記はみられない。
- 65) 各地図資料において個人名の書込みがある区画を所有されているものとみなした。図2の家屋番号15, 16, 19の示された3区画には番号と苗字が書き込まれているため、「所有の有無が曖昧な区画」とした。総坪数にこの3区画は含めていない。土地は1坪あた

- り10円程度で販売され、月賦制度も利用可能であった（「千ヶ瀧遊園地別荘案内」（1920年代）（プリンスホテル所蔵）。『日本紳士録 第27版』（1922年）、『日本紳士録 第28版』（1924年）を参照した結果、「千ヶ瀧遊園地区画図」に記載のある土地・別荘所有者の身分・職業が判明するのは32人で、実業家17人、医師・歯科医5人、著述家3人、資産家2人、大学教授2人、教育者・弁護士・子爵各1人。台形型の土地所有者は住友寛一（資産家）である。
- 66) 「遊園地内面積100坪ノ地上二建坪約拾貳坪ノ瀟洒タル洋式別荘壹棟ヲ配セル千ヶ瀧文化別荘ヲ考案シ金貳千円也」(①『箱根土地株式会社 第五回報告書 大正十一年上半期』、4-5頁。②前掲41)。
- 67) 「千ヶ瀧経営地実測図」（1930年頃）において、氏名の書込みのない区画に建物が示されているもの、建物のみが示されているものを貸別荘、建売別荘あるいはモデル別荘とみなした。プリンスホテルには、この実測図と同様の範囲で、かつ地番付きの実測図も所蔵されている。この「千ヶ瀧経営地実測図」の作成年は、土地台帳を用いて地番付実測図との差異を比較した結果、1930年頃と推定される。
- 68) 1928（昭和3）年に朝香宮家が千ヶ瀧遊園地の南西部に別荘を建てると（表2）、千ヶ瀧遊園地西部の土地も取得され、貸別荘を中心とした開発が開始された。しかし本格的に分譲されるのは戦後であるため、本稿では取り上げていない。
- 69) グリーンホテルは終戦後米軍に接収されるものの、1946年より営業を再開しているから、「千ヶ瀧経営地実測図」（1946年）は、別荘地分譲の再開を意図し1946年段階で土地・別荘の所有状況が調査されたものと思われる。図6の斜線部は新規分譲予定地であることがうかがわれる。
- 70) 「千ヶ瀧のプロフェル」（1935～1937年版）
- 71) たとえば、ピアノ・水彩画・舞踊・将棋教室、納涼トーキー、テニス大会、住宅展の開催。自治組織「千ヶ瀧村会」が結成され避暑客懇親会も開かれた（「千ヶ瀧のプロフェル」（1935～1937年版）。また「千ヶ瀧学園」（滞在者の子弟用夏季学校）の開校、学生が低廉に利用できた「高原アパート」もある（図6）。
- 72) 身分・職業に統一された分類はないが、郊外住宅地研究で用いられた分類を参考にした（片木 篤・藤谷陽悦・角野幸博編『近代日本の郊外住宅地』鹿島出版、2000）。
- 73) 中村隆英編『家計簿からみた近代日本生活史』東京大学出版会、1993、10頁。
- 74) 所得税納税額から年間推定所得額への変換は、『日本紳士録第43版』（1939）の巻頭に掲載された「所得税率摘要」（臨時租税増徴法 改正法（1938年3月31日 法律第42号に基づく）を参照して算出した。
- 75) 前掲5）59-61頁。
- 76) 大蔵省昭和財政史編集室『昭和財政史Ⅴ 租税』東洋経済新報社、1957、12頁。
- 77) 他府県に住む11人の内訳は、群馬4人、京都3人、大阪1人、その他3人。
- 78) 藤谷陽悦「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20-2、1987、109-120頁。
- 79) 前掲14）②。
- 80) 土屋治平「千ヶ瀧秘話」（土屋長平『郷の華4』私家版、1979）、218-222頁。
- 81) 吉岡彌生『この十年間』学風書院、1952、128頁。
- 82) 筆者の所蔵する戦前の別荘地案内には「鹿島理想郷」「翁島別荘地」など名称と実態がほとんど知られていない別荘地もある。