

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—

A Study on the Development of the Subdivision Resort Villa at Modern Ages —Case Study of Atami City, Shizuoka Pref—

○Graduate School, Nihon Univ. Kanako Akazawa
Nihon Univ. Akio Negami, Katsuya Uozaki and Hiromi Mitsuhashi

○日本大学大学院理工学研究科 赤澤加奈子
日本大学理工学部 根上彰生, 宇崎崎勝也, 三橋博巳

In pre-war Atami City, multiple expansions of the Development of the Subdivision Resort Villa occurred. The factor was comprehended.

近代 Modern Ages 分譲別荘地開発 Resort Villa Subdivision Development 熱海市 Atami City

1 研究の背景と目的

わが国では、近代になると交通網の発展などを背景に、海浜・高原・温泉地などで鉄道会社・土地会社による分譲別荘地の開発¹⁾が始まった。これら近代における別荘地開発は、今日の都市の骨格を形成し、都市構造を把握する上で重要なものとして、建築学・都市史等の分野で研究が重ねられてきた²⁾。十代田は、別荘地開発における空間パターンの特性を把握している³⁾。また土屋は、土地の取得方法の把握を試みている⁴⁾。しかし、近代における別荘地開発の展開を解明する上で必要とされる、個別地域研究の蓄積は十分とは言えない。

そこで、本稿では大都市近郊における別荘地開発の特質を検討する上で、重要な地域と言える静岡県熱海市に着目し、戦前に推進された別荘地開発の展開についての把握を試みる。

静岡県熱海市は、昭和12(1937)年に多賀村を合併し、市制が施行された。市域は、狭小で傾斜地、山林が多くを占める地形であり、海浜を有する。旧来より湯治場集落が形成され、明治20(1887)年代より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により、別

荘用途としての分譲地開発が活発化した。昭和12年(1937)年、熱海町役場発行『熱海市制施行上申書』では、分譲別荘地開発について

「各所二行ハレ郊外山手方面一里二及ハムトス、其ノ数七十二ニ及ビ」と記されている。

戦前における熱海の分譲別荘地開発に関する研究として、松田は、中心市街地範囲外に限り源泉開発を許可する規則により、郊外で別荘地開発が推進されたこと⁵⁾、また牧田は、戦前の別荘地開発が都市形成に与えた影響について検討している⁶⁾。

本稿は、戦前における熱海の分譲別荘地開発について新たな知見を得ることを目的とし、まず、絵図を用いた開発地の空間的把握から、開発地の土地所有形態について検討する。次に、開発者の実態について把握する。さらに、開発における行政の対応、及び開発者の地域社会における位置づけに着目し、熱海で別荘地開発が活発化した要因について検討する。

なお、本稿では研究対象範囲を戦前の熱海町域とする。また伊豆山・泉地区は除く。

2 熱海における分譲別荘地開発の変遷

2-1 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、多くの大名らが湯治に訪れた。西南戦争後は、維新の元勳ら富豪による旅館での長期滞在がなされ、上流層による別荘が増加し始める。その後、保養の大衆化の進展により、観光地的施設が立地し始める。しかし、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、大正末期以降になると大きく変化する。大正14(1925)年、熱海駅に東海道本線が開通し、東京と熱海間は直結した。交通時間の大幅な短縮、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⁷⁾。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⁸⁾。そして関東大震災後「大湯」は枯渇する。

このような背景のもと、県行政は、主に

表1 熱海における別荘の増加¹¹⁾

	大正5(1916)年頃	大正14(1925)年	昭和5(1930)年	昭和8(1933)年	昭和12(1937)年
住戸数	1110	1984	2540	2737	3525
別荘数	50	55	165	328	433

表2 交通網の発展¹²⁾

大正14(1925)年	東海道本線開通
	東海自動車熱海営業所開設
昭和5(1930)年	熱海交通が自動車営業開始
昭和7(1932)年	熱海峠一箱根間に自動車専用道路開通
昭和9(1934)年	丹那トンネル開通により熱海経由に

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⁹⁾。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¹⁰⁾。

別荘は、東海道本線が開通した大正14(1925)年から、急増している(表1)¹¹⁾。交通網の発展(表2)¹²⁾が分譲別荘地開発の推進に影響を与えたことが窺える。

2-2 明治期における別荘立地

熱海において、近代より増加し始める別荘立地の変遷について検討する。

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¹³⁾。要因として、明治21(1888)年、熱海御用邸の立地¹⁴⁾、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¹⁵⁾。

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¹⁶⁾明治期から立地するものと判明した。さらに、明治期に立地し、およその場所が判明した4軒を加えた計15軒を、明治期における別荘分布として『全図』上に表した(図1)。

別荘は、土地の確保が容易な、市街地から離れた場所や、山麓など静かな場所に立地している。また、御用邸の付近にみられる。中心市街地内に立地した坪内逍遥の別荘は、「...50坪ばかりの小さい二階家をいとなった」¹⁷⁾と記述があり、小規模なものであった。

一方、野中地区は集積傾向がある。野中地区は、地区内で明治18(1885)年に新しく源泉が開発されている¹⁸⁾。これにより、付近は温泉利用が容易になった。当地区は、

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。さらに、高台であり眺望がよい（写真1）。これらが集積傾向の要因として指摘できる。

2-3 大正期における別荘分布

図1より、別荘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。

明治35（1902）年、人車鉄道開通、明治40（1907）年、軽便鉄道開通など交通の至便化の進展や、熱海の知名度の上昇により、流入人口は増加していた。また、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、別荘が増加したことが窺える。さらに御用邸付近で増加している。

一方、間歇泉「大湯」付近で集積傾向がある。うち、5軒は有力旅館の跡地であり、1軒は有力旅館の敷地内に立地している¹⁹⁾。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、文明開化以降、近代化を背景に権勢の弱体化が進行し²⁰⁾、明治12（1819）年頃より、廃業が増加する²¹⁾。「...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ずるようでは...」との記述もある²²⁾。

さらに、咲見町、東海岸町で別荘が増加している。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、海浜への眺望の重視が指摘できる。

以上より、明治期における別荘は、新規源泉の周辺で、かつ中心市街地に近接した郊外や、山麓、御用邸付近が選択される傾向にあった。

大正期になると、新たな場所として、有力旅館の跡地、郊外の斜面地、海浜に近接した場所で増加傾向が見られた。

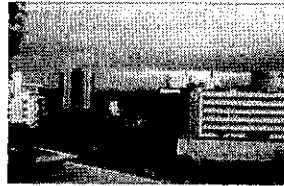


写真1 野中地区の様子（2011年4月撮影）

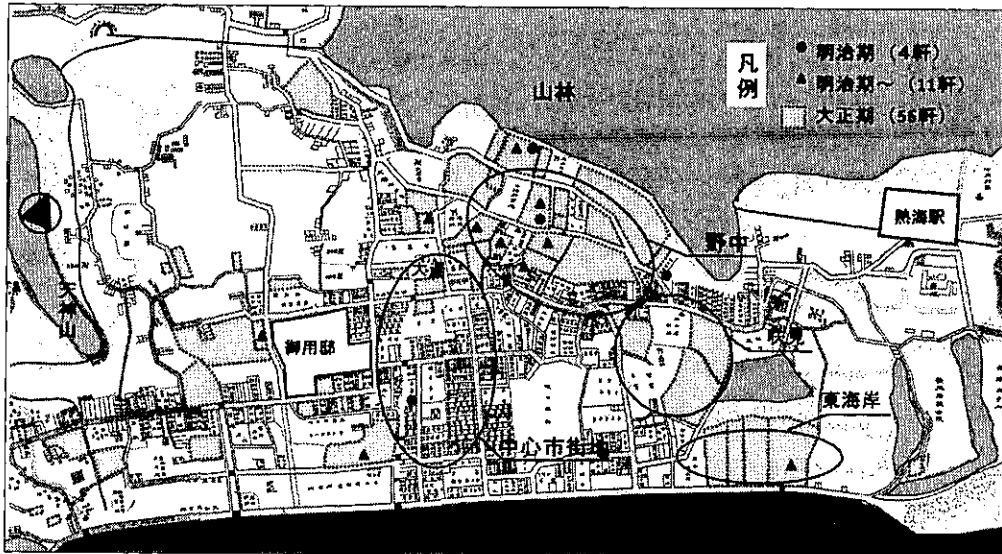


図1 明治・大正期における別荘分布（大正14（1925）年『最新熱海案内全図』（熱海市立図書館蔵）を下図に著者作成）

2-4 分譲別荘地開発の推進過程

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、昭和4(1929)年、昭和9(1934)年、昭和14(1939)年発行の絵図に、著名人の別荘・源泉・旅館のほかに分譲別荘地名と開発地が描かれている。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、これらの絵図から、分譲別荘地開発の推進過程について空間的把握を試みる。

1) 昭和4(1929)年の分譲別荘地開発

図2の昭和4(1929)年発行の絵図では、A地区(熱海駅周辺)とB地区(市街地郊外)で確認できる(図2)。A地区は、熱海駅裏の大規模開発と、駅周辺海側の田地地帯・付近の山林周辺における中小規模の開発が確認できる。熱海駅周辺は、図1では山林や斜面地が多く大半が未利用地であった。B地区は、農村地帯における比較的規模の大きい開発と、天神山付近で確認できる。農村地帯は、緩斜面であることから造成が容易であったと推察される。

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)年の分譲別荘地開発

昭和4(1929)年に確認できた開発地を黒線、昭和9年絵図で確認できた開発地を点線で表した(図3)。A地区(熱海駅周辺)B地区(市街地郊外)でともに開発が増加している。A地区は特に増加している。また、A地区、B地区ともに山林の標高の高い場所で、開発が推進している。さらに、新たな場所としてC地区(市街地周縁)、D地区(急斜面地)で開発が推進している。

D地区は、中心市街地から延伸した場所、熱海駅周辺でなされている。

昭和9(1934)年から、標高の高い場所でも開発がなされている。また、開発地が拡大している。

3) 昭和14(1939)年の分譲別荘地開発

昭和14(1939)年の絵図は、別荘地名の記載はないが、開発地が記載されている(図4)。これにより、熱海駅周辺で開発範囲が拡大している。また、山林のさらに標高の高い場所へ、開発地が移り変わっている。これは、開発用地の不足の背景が窺える。

それまでの絵図と比較すると、市街化が進展し、市街地は拡大している。

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、市街地郊外の山林の周辺から開始され、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、宅地の価格は田地、山林と比較し、非常に高騰している²³⁾。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2)。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。

昭和32(1957)年『静岡県熱海市郵便区市内図』に、A地区からD地区を表した(図5)²⁴⁾。戦前に推進した分譲別荘地開発により、市街地は大幅に拡大したことが分かる。

以上により、熱海における分譲別荘地開発は当初、田地、農村で開始され、開発適地の減少により、多数は山林において推進されたことが明らかとなった。

3 分譲別荘地開発の展開

3-1 外部者が大半を占める土地所有率次に、熱海における分譲別荘地開発のな

かで、土地所有形態の特性に着目する。熱海では別荘所有者など、不在地主による土地所有率が高く、特に山林で高かった。

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²⁵⁾。うち、地目別をみると山

林で不在地主による所有率が、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



図2 昭和4（1929）年における開発の様子（昭和4（1929）年『最新熱海遊覧案内』（熱海市立図書館蔵）をもとに著者作成）

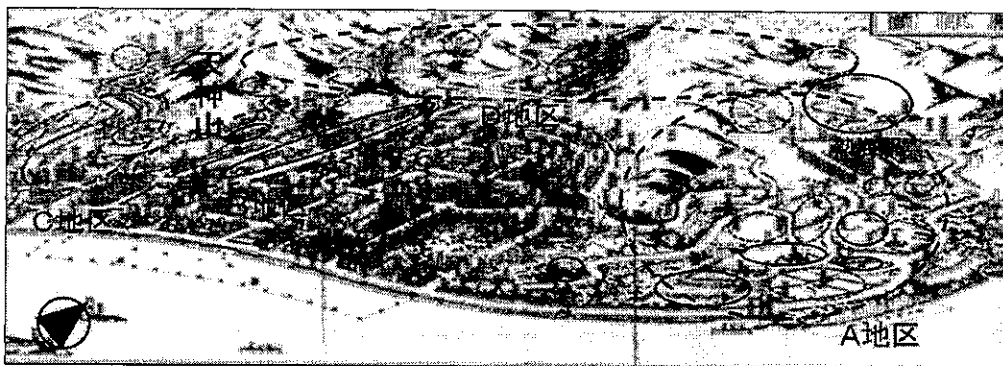


図3 昭和9（1934）年における開発の様子（昭和9（1934）年『熱海伊豆山温泉と付近鳥瞰図』（熱海市立図書館蔵）をもとに著者作成）



図4 昭和14（1939）年時における開発の様子（昭和14（1939）年『熱海温泉観光図』（熱海市立図書館蔵）をもとに著者作成）

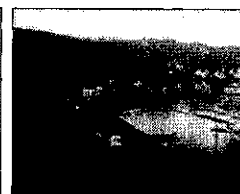


写真2 熱海市街の様子（2010年6月撮影）

地所有率が高く、特に山林による所有率が高かった。この土地所有者の実態から分譲別荘地開発における不在地主、つまり外部者の関連が窺える。

3-2 外部の開発者による分譲別荘地開発

昭和初期頃における熱海では、分譲別荘地開発者を含む推察される、大土地所有者の大半が外部者であった。また、分譲別荘地開発者は外部者が多くを占めていた。

昭和11(1936)年、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』には、大土地所有者175件について氏名・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。また、前掲書『熱海』の分譲広告より、開発者の所在地などが分かる57件のうち、47件が東京に代表される外部者である²⁶⁾。

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り、分譲別荘地開発は、東京の開

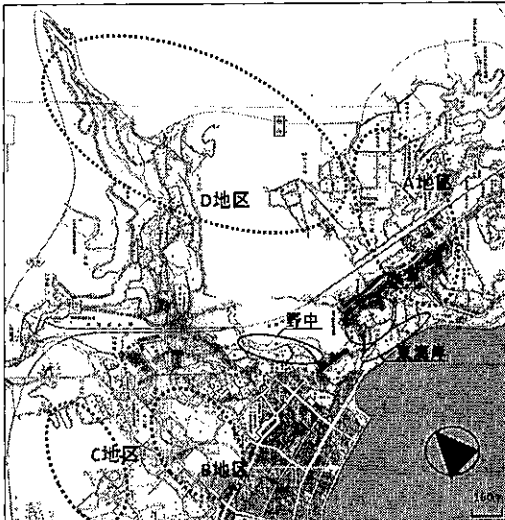


図5 開発による市街地の拡大²⁶⁾

発者により主導された点が指摘できる。

3-3 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²⁷⁾。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『熱海』は熱海観光協会より発行している。これにより、協会と分譲別荘地開発者の関連を窺い知ることができる。

4 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、熱海町役場より発行『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。

さらに、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・観光施設整備、都市・観光開発など大規模な計画が多数挙げられていた。

熱海観光協会は土地開発において、地元自治体と提携し、また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できる。これにより、当協会は熱海の地域社会において有力な存在であったことが窺える。

前掲書『熱海』には、熱海観光協会員の氏名の記載がある。総裁は地元在住の伯爵、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、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名のうち大土地所有者は6名、分譲別荘地開発者は、19名存在した²⁸⁾。

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、協会に占める割合から、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える。

この点は、熱海で分譲別荘地開発が活発化し、推進された一要因と指摘できる。

5 分譲別荘地開発に対する県の対応

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。

熱海は、昭和9（1934）年12月1日に都市計画法が適用されている。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發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、活発化する開発を問題視し、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日に熱海市全域において風致地区指定がなされる²⁹⁾。

しかし、次のような指摘から、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』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」と問題提起し、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」とある。

これにより、開発に対する規制は、地元自治体による意向が強く反映したことが窺える。熱海では、開発において地元自治体と熱海観光協会が提携するなど、自治体による規制は弱いものがあったことが指摘できる。

つまり、昭和初期頃、分譲別荘地開発の推進は県行政で問題視され、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窺える。この点は、開発の活発化の一要因と指摘できる。

6 おわりに

本稿では、静岡県熱海市における戦前に推進した分譲別荘地開発の展開の把握を試みた。本稿で明らかにした知見を整理する。

まず、観光案内図による開発の推進過程の検討から、開発は熱海駅周辺の田地、市街地に近接した農村から開始され、主に山林で推進された。

一方、熱海は特に山林において、外部者による土地所有率が高かった。さらに、分譲別荘地開発が活発化した昭和初期頃、大土地所有者の大半は、東京に代表される外部者であり、また開発は東京の開発者主導により推進された。このような東京近郊における別荘地開発の特質があった。

また、熱海の地域社会における開発者の地位は強いものであり、地元自治体による開発への規制はなされず、また県行政による規制効果は弱いものであった。これらの背景は、開発の活発化における要因となることが指摘できる。

【補注】

- 1) 本稿における分譲別荘地開発とは、ある「一団」の別荘地開発を指す。
 - 2) 例えば、山本清龍『山中湖にみる保養地及び観光地としての史的展開と空間構造について』ランドスケープ研究65(5)2002年。また、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46-3(219)2004年6月。また、越沢明『戦前の神奈川における民間宅地開発』日本建築学会関東支部研究報告集1986年。さらに、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5月がある。
 - 3) 十代田朗『関東圏における近代別荘地形成に関する史的探究』東京工業大学博士論文および安島博幸・十代田朗『日本別荘史ノート』1991年
 - 4) 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一箱根土地株式会社の経営展開を中心として一林業経済』1985年10月
 - 5) 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
 - 6) 牧田信己『静岡県熱海市における別荘地の開発過程』2006年度、東海大学卒業論文
- 他に、同地の変遷を通史的に論じる上で、分譲別荘地開発について言及しているものとして、熱海市史編纂委員会『熱海市史』下巻1968年および山村順次『熱海における温泉観光都市の形成と機能』東洋研究1970年がある。また、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年および安島博幸・十代田朗『日本別荘史ノート』1991年は、大正末期以降における別荘立地の変遷および別荘地としての同地の変遷について論じる

- 上で、それぞれ別荘地開発に触れている。さらに同地の空間構成の変遷について論じる上で、別荘地開発について言及しているものとして下村彰男『わが国における温泉地の空間構成に関する研究』東京大学博士論文がある。
- 7) 熱海市史編纂委員会『熱海市史』pp169より
 - 8) 高柳友彦『地域社会における資源管理一戦間期の熱海温泉を事例にして一』社会経済史学73(1)2007年pp49より
 - 9) 高柳友彦『温泉地における源泉利用一戦前期熱海を事例にして一』歴史と経済48(3)2006年4月 pp305より
 - 10) 静岡県新報 1929年3月21日より、
 - 11) 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年より作成
 - 12) 本表は、熱海市『熱海歴史年表』1997年pp123~130より作成
 - 13) 熱海市史編纂委員会『熱海市史』下巻1968年pp213より
 - 14) 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『大湯一熱海温泉の歴史一』1962年pp57によると、御用邸用地は所有者であった岩崎弥太郎が宮内省に土地を献上、代替に東京の土地を下付された。
 - 15) 安島博幸・十代田朗『日本別荘史ノート』1991年pp158~159より
 - 16) 『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
 - 17) 斎藤和堂『熱海と五十名家』1920年pp97より
 - 18) 山田和芳編著『百年前の熱海』2010年pp63より
 - 19) 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
 - 20) 創藝社『熱海』1953年pp10~11より
 - 21) 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
 - 22) 斎藤和堂『熱海と五十名家』1920年pp39より
 - 23) 熱海町役場『熱海市制施行上申書』1937年より
 - 24) 本図は、分譲広告等から入手した開発地の平面図10件による検討を加え、昭和32(1957)年『静岡県郵便案内図』を下図に著者作成
 - 25) 熱海市史編纂委員会『熱海市史』下巻1968年pp356~358より
 - 26) 例として、共に東京に所在する野澤組(社長の野澤源次郎は、大正4(1915)年に軽井沢・離山周辺の別荘地開発を行っている)による西山町の開発と日本不動産(株)(前身の東京信託(株)は、昭和2(1927)年、世田谷・新町分譲地の開発を行っている)による梅園町の開発がある。
 - 27) 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『一覽』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『熱海市勢要覽』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。
 - 28) 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、また前掲の野澤源次郎が挙げられる。
 - 29) 『静岡県公報』静岡県告示第510号1937年4月26日より