

博士学位論文

旧横浜山手居留地における震災復興期の  
土地所有形態と土地利用に関する研究

A Study of Land Ownership and Land Use in the Former Bluff  
Settlement of Yokohama during the Great Kanto Earthquake  
Reconstruction Period

2024.3

白川 葉子  
Yoko Shirakawa



## <目次>

### 序 章 研究の構図

序-1. 研究背景・研究目的・研究方法	—1
序-1-1. 研究の背景	
序-1-2. 研究の目的と方法・着眼点	
序-1-3. 研究の構成	
序-2. 研究対象、研究資料	—4
序-2-1. 研究対象	
序-2-2. 研究資料	
序-3. 既往研究レビュー	—7
序-3-1. 居留地（制度）と永代借地権関係	
序-3-2. 山手の歴史分析関係	
序-3-3. 本研究の位置づけ	

### 第1章 旧山手居留地の形成と変容

1-1. 旧山手居留地の形成	—12
1-1-1. 「居留地制度」と「永代借地権」	
1-1-2. 居留地制度撤廃後の「永代借地権」	
1-2. 震災後の「永代借地権撤廃」までの過程	—15
1-2-1. 関東大震災後の「永代借地権」への施策	
1-2-2. 「永代借地権」撤廃までの過程	
1-3. まとめ	—17

### 第2章 復興事業と復興施策

2-1. 横浜市の復興事業	—19
2-1-1. 街路整備事業（復興街路）	
2-1-2. 復興砂利路面工事	
2-1-3. 土地区画整理事業	
2-2. 永代借地権の買収とその利用	—21
2-2-1. 横浜市による買収計画	
2-2-2. 震災復興期における買収実態	
2-2-3. 旧山手居留地における買収実態	
2-2-4. 市営外国人住宅の建設	
2-2-5. 同潤会山手町分譲住宅	
2-2-6. 山手公園・元町公園	

2-2-7. 道路用地	
2-3. まとめ	—29
<b>第3章 震災復興期の土地所有形態とその変化</b>	
3-1. 震災時の土地所有権	—30
3-1-1. 研究資料と住宅用地の定義	
3-1-2. 震災時の土地所有権	
3-1-3. 震災復興期の土地所有権売買	
3-2. 震災復興期の永代借地権の変化	—40
3-2-1. 震災後の永代借地権者の対応「回復登記」と「実測調査」	
3-2-2. 震災復興期の永代借地権の変化	
3-3. 永代借地から市有地になった土地の変化	—43
3-4. まとめ	—44
<b>第4章 土地所有形態と住宅建設</b>	
4-1. 4つの指標の研究資料	—46
4-2. 土地所有権と住宅建設	—48
4-3. 横浜市に売却された永代借地と住宅建設	—49
4-3-1. 市有地と住宅建設	
4-3-2. 個人法人に売却した市有地と住宅建設	
4-3-2-1. 市議会承認で売却した土地と住宅建設	
4-3-2-2. 「大横浜土地博覧会」の開催と住宅建設	
4-3-3. まとめ	
4-4. 永代借地権と住宅建設	—63
4-4-1. 震災復興期に売却された永代借地権と住宅建設	
4-4-1-1. 震災直後に売却された永代借地権（1926年まで）	
4-4-1-2. 震災復興期に売却された永代借地権（1934年以降）	
4-4-2. 1942年消滅した永代借地権と住宅建設	
4-4-3. まとめ	
4-5. 土地所有形態と住宅建設の関係性（まとめ）	—66
<b>第5章 住宅建設と土地利用</b>	
5-1. 土地利用の全体像	—70
5-1-1. 住宅建設と地形	
5-1-2. 住宅建設と外国人居住	
5-1-3. 住宅建設と土地所有形態	

5-1-4.住宅建設地の面積と土地所有形態	
5-2. 住宅建設と土地利用の類型化	—75
5-2-1. 震災復興期の土地利用類型	
5-2-2. 土地利用類型数とその分布	
5-2-3. 土地利用類型と土地所有形態	
5-2-4. 土地利用 6 類型の実態	
5-3. 分筆されない地番と住宅建設	—86
5-4. 集合住宅と住宅建設	—87
5-5. 住宅建設の事例	—88
5-5-1. 震災前から土地所有権であった地番と住宅建設	
5-5-2. 横浜市が永代借地を買い取り市有地とした地番と住宅建設	
5-5-3. 市有地を売却した地番と住宅建設	
5-5-4. 震災後永代借地を売却した地番と住宅建設	
5-5-5. 永代借地権が消滅した地番と住宅建設	
5-5-6. その他の注目すべき事例	
5-6. まとめ	—98
<b>第 6 章 地域まちづくりへの活用</b>	
6-1. アーカイブスの構築と成果	—100
6-1-1. アーカイブス構築の背景と目的・定義	
6-1-2. アーカイブス構築の手順	
6-1-3. アーカイブス構築の成果と NPO の将来像	
6-2. 旧山手居留地の歴史継承	—107
<b>結 まとめ</b>	—109
<b>(資料編) 住宅建設の事例</b>	—112



## 序章 研究の構図

### 序-1. 研究背景・研究目的・研究方法

#### 序-1-1. 研究の背景

我が国は、江戸時代からの長い鎖国から開国した時、5か所の開港場を定めた。函館、新潟、神戸、長崎、そして横浜である。横浜の歴史はここから始まる。開港場には外国人居留地が造られ、外国人の貿易と行動を制限した。横浜では港に隣接したエリアに横浜居留地 (Yokohama Settlement) が造られた。本研究対象地の旧横浜山手居留地 (Bluff) である現在の横浜市中区山手町は、1858年の横浜開港に際し定められた横浜居留地の南に、運河である掘割川を挟んで位置する標高40mの丘陵地である。居留外国人の要請を受けて、1967(慶応2)年、外国人居留地 (settlement) に編入され、尾根道に沿うように造成された土地には居留地の土地制度である永代借地権が設定され、入札により貸し出された。

現在、この地域は住宅地の中に、学校、教会、5つの都市公園(港の見える丘公園、元町公園、山手公園、イタリア山庭園、アメリカ山公園)とその公園内施設として、かつて外国人が居住していた住宅である「山手西洋館」7館が存在し、住民や来訪者に憩いの場とまちの歴史を感じさせる空間(歴史的景観)を提供している。山手町全体では、横浜市認定歴史的建造物が23棟(移築1棟、うち国登録有形文化財2棟)、横浜市指定文化財が5棟、移築ではあるが国の重要文化財が1棟存在する(「山手西洋館」を含む棟数)。横浜市認定歴史的建造物は1988年(昭和63)に制定された「歴史を生かしたまちづくり要綱」によって保全されてきた建造物であり、その他の指定文化財とともに、これまで山手町の特徴ある歴史的景観を形成してきた建造物(洋館)である。その他に要綱にかかっていない建造物(洋館)も5棟確認されており、山手町は現在も横浜のイメージである“港町”“外国人”を連想させる地域となっている。これらの建造物は移築を除いて全て1923年9月1日に起きた関東震災後に建てられたものであり、このうち外国人が暮らすための洋館が19棟である。

旧山手居留地のエリアはこれら歴史的建造物の存在によって、開港に伴う「日本の近代化」とその後の歴史を象徴する歴史的環境を有する魅力的なエリアとなっている。そして開港都市横浜にとってもその「都市の成り立ち」を理解する重要な要素を有している。このような歴史的環境を有するエリアを保全しさらに魅力を高めていくことは、わが国の都市計画にとって大変重要なテーマである、と考える。開発か保全かという二極分化されてきた都市の変容において、都市計画がどのようにまちの魅力を保全し高める役割を果たせるのか、それはいったい誰が考えていくことなのか、も含んだ重要なテーマである。

近年は旧山手居留地エリアにおいてもさまざまな開発が進み、近代化を象徴する居留地形成時の石積みや震災前の建造物遺構、現存していた外国人向け住宅、が次々と取り壊されるなど、「保全すべき環境とはなにか」との問いに明確な答えが出せない状況が続いている。その原因のひとつに「“港町”“外国人”を連想させる地域となっている」と一般に思われている現在の旧山手居留地のエリアが、いつの時代のどのような遺構や建造物が保全されてきたことにより成り立っているか、についての履歴と全体像が、我々は実はよくわかっていない、ということがあげられる。故に本研究によって「今ある都市構造の形成過程」が解明されることによって、現代を生きる私たちが「歴史的景観をもつエリアを保全しさらに魅力を高めていく」方策を導き出す、ことが初めて可能になると考える。

## 序-1-2. 研究の目的と方法・着眼点

本研究は、こうした背景を踏まえて、旧山手居留地エリアの歴史的環境を明らかにし、私たちが後世に残すべき建造物群とはどのような履歴をもつものであるか（いつ、誰によって、どのような社会背景で建てられたか）を明らかにすることを目的とする。さらに、研究成果をまちづくりに活用する方策について考察する。（歴史的景観をどのように将来にわたって保全していくべきか考察する材料を提供する。）そして、この目的を達成するため、以下のような方法・着眼点を設定する。

第一に、横浜が開港され旧山手居留地が開発された経緯を概観する。その際特に、近代法のなかった日本で作りだされた「居留地制度」と、居留地内の土地を貸し出す際に制度化された「永代借地権」に着目する。現在の山手町の原型は旧横浜山手居留地にあり、そこに建てられた建築群の敷地（土地）は外国人にのみ貸し与えられる「永代借地権」という特殊な権利を前提に成り立っていた。その継続性と消滅の経緯を明らかにすることで、土地の権利面における旧山手居留地の実態が明確になるからである。このことは、わが国の近代都市計画史に新たな知見を加えるだけでなく、「不平等条約」改正の中でも最後まで残った「永代借地権」の解消までの経緯を、旧横浜山手居留地である山手町をケースとして明らかにする意義を有するとともに、「植民地」「租界」などとの比較において、「日本の開国」にはどのような課題が伴ったのかについて国際比較するうえでの材料を提供することになるとも考える。

第二に、歴史的に見て、現在残っている「山手町の歴史的環境」の多くは関東大震災による壊滅的被害のあとの「震災復興期」に形成されたことに着目する。この際、横浜市や旧山手居留地にとっての震災復興事業とはなにであったか、についても合わせて考察することで、山手町の震災からの復興が誰によってどのような意図や事情にもとづいてなされたのか、「復興の主体」と「その成果」を明らかにする。このことは、都市計画学の視点でみた関東大震災後の「震災復興」理解に新たな側面を付け加える意義がある



と考える。震災復興が土地区画整理事業や不燃化事業などのハード事業に結び付けられて理解されるなか、外国人居留地であった旧山手居留地の「土地所有権の変化」と「外国人住宅地の復興」「横浜ならではの震災復興」などを理解する一助となることを期待する。

第三の点は本研究の目的というより第一・第二の成果に拠って立つ本研究成果活用の方向についてである。端的にいうと、「“港町”“外国人”を連想させる地域となっている」とのあいまいな認識およびそうした認識にもとづく施策を乗り越えるための方法に関して、その方向性を整理する。つまり「“港町”“外国人”を連想させる」1つ1つの建造物に関するアーカイブを構築・公開することで、市民の間に旧山手居留地の保全すべき「共通イメージ」を根付かせていく方向である。

### 序-1-3. 研究の構成

具体的な論文構成は以下のようなになる。

第1章は、主として第一の着眼点から、旧山手居留地である山手町の歴史を「居留地制度」とその中の「永代借地権」を軸として明らかにする。まず旧山手居留地の形成過程を「永代借地権」を軸に述べ、1899年居留地制度撤廃後も永代借地だけが存続した経緯、その「永代借地権」をめぐる諸外国との課税認識の相違、「永代借地権」解消に向けての諸外国との交渉、1923年関東大震災を契機とした1942年の「永代借地権」撤廃までの過程を述べる。

第2章は、第1章で述べた時代のうち、1923年関東大震災後の復興事業を明らかにするため、旧山手居留地に関連する国と横浜市の復興事業と復興施策について概要を述べる。なかでも震災復興の施策ともいえる「永代借地権」の買収と、買収した永代借地を利用した市の事業および施策との関連について述べ、旧山手居留地における復興事業と施策の実態を明らかにする。

第3章は、主として第二の着眼点にもとづき、震災時の土地所有形態と震災復興期の土地所有形態の変化を明らかにする。旧山手居留地においては、1899年の居留地撤廃後、存続した永代借地権とその永代借地を購入した土地所有権が共存していた。震災復興期にはその「永代借地権」の一部が横浜市に買収され、市有地になる、そして市有地となった土地の一部は横浜市により利用され、一部は民間に転売される。これらの土地所有形態の変化と、この時点では買収されなかった「永代借地権」の変化を「住宅用地」を対象に実証的に述べる。

第4章は第3章で明らかにした「住宅用地」における震災復興期の「住宅建設」の実

態を4つの指標（土地所有権、土地所有者属性、住宅建設、外国人居住）により明らかにする。さらにそれらの指標の関係性を考察し、「震災復興期」の空間変容を分析する。その際、4つの指標の何が「住宅建設」という復興に深く関わっていたかを明らかにする。

第5章は、第4章で分析した「住宅建設」の実態について、3つの指標（住宅建設地分布、土地所有形態、土地利用類型）により、住宅建設の全体像と個々の住宅建設における具体的な土地利用方法を明らかにする。土地利用については、土地分割を6つの類型に分け、その数量と分布を述べる。さらに土地の分筆や分筆を伴わない複数棟の建設、集合住宅の建設を例示し、震災復興期の住宅建設の実態を明らかにする。加えて調査の過程で明らかになった土地利用形態別の住宅建設の事例を挙げる。

第6章は、第1～5章の成果を踏まえつつ、第三のテーマ、すなわち研究成果の活用を目指し、これからの山手地域の歴史的景観の保全継承方法に向けての考察を整理する。地域の歴史継承手法として「アーカイブスの構築と公開」を進めている活動を紹介し、その活動がまちに与える影響を考察、本研究がアーカイブスに寄与する役割について考察する。

## 序-2. 研究対象、研究資料

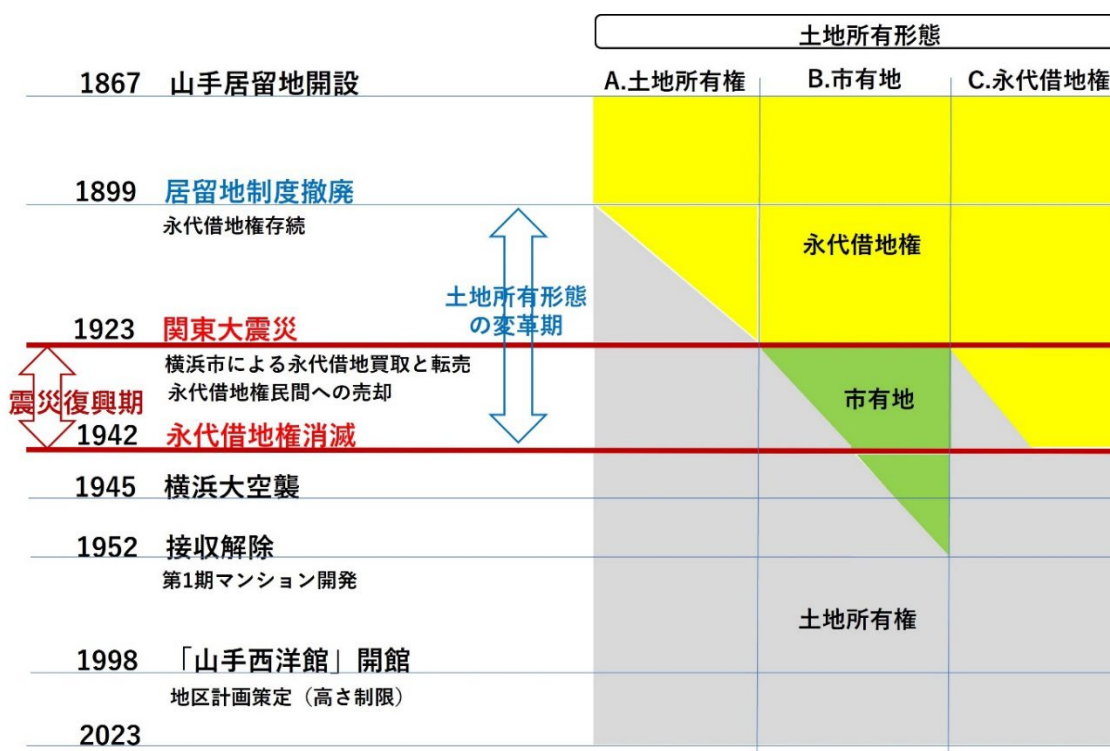
### 序-2-1. 研究対象

本研究は、対象地を旧横浜山手居留地（現在の中区山手町1～270番まで）とする。現在の横浜市中区山手町の一部を除き、慶應2(1867)年以降において山手居留地(Bluff)として外国人居留地に編入された地域である。なかでも第2章から第5章では、対象地の中の学校、教会、病院、墓地など住居系以外に利用されている土地を除き、住宅用地として利用された個人もしくは法人が権利を所有する土地について対象とする。住宅用地を抽出したのは、対象地がもう一つの外国人居留地である横浜居留地(現在の山下町)で活動する外国人達の住宅地として位置付けられ発展し、対象地の特徴的建造物が住宅にある、と定義できると考えられることによる。

対象時期は、関東大震災が起こった1923(大正12)年9月1日から、勅令272号が施行され永代借地権が消滅した1942(昭和17)年4月1日までとし、本研究における「震災復興期」と定義する。この「震災復興期」の位置づけとして、第1の着眼点から旧山手居留地における「永代借地権」を含む土地所有形態を概観したのが図序-1である。この具体的内容は第1章で述べる。さらに第2の着眼点から、図序-1に重ねて、住宅の建設と壊滅、復興をイメージしたものを図序-2に示す。これらの図から判明することは、

居留地制度撤廃後の土地所有形態の変革期半ばに関東大震災が起き、震災復興と相まって、土地所有形態が土地所有権に収束していった実態である。ここで設定した「震災復興期」は、旧山手居留地における「土地所有形態の変革期」の後半にあたるが、自然災害を契機に変革を成し遂げたともいえる重要な時期と判断でき、本研究がその解明に取り組む意義は大きいと思われる。

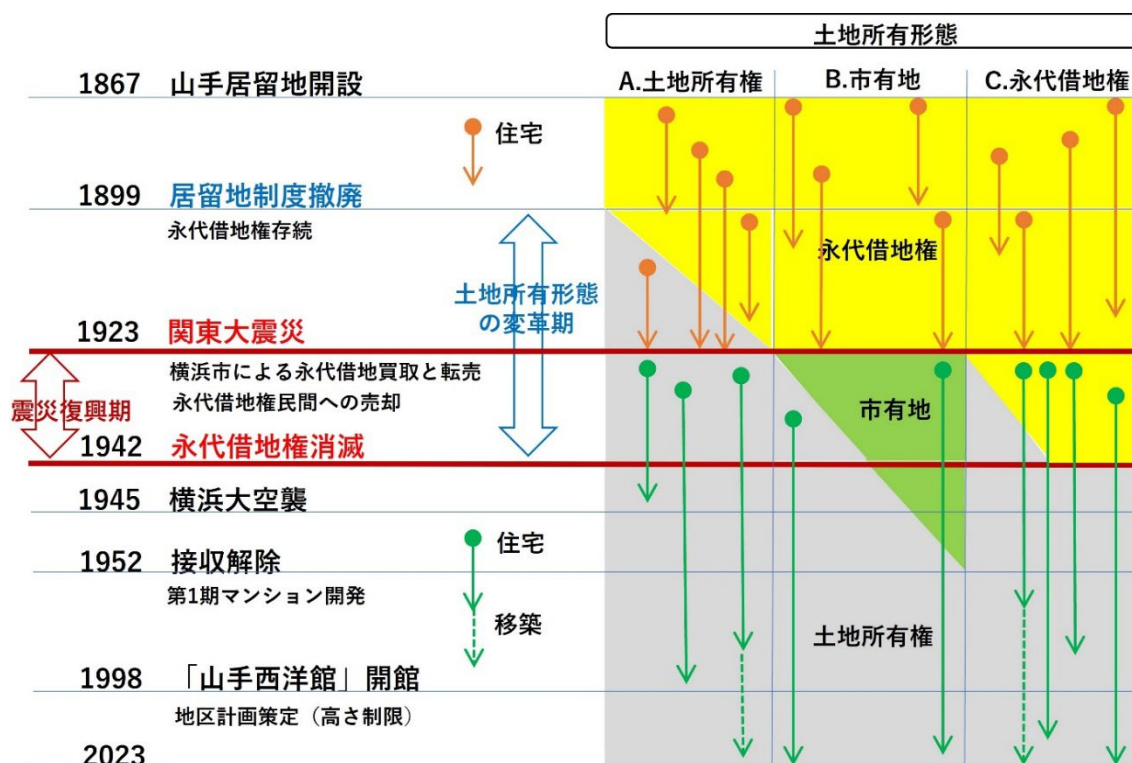
「震災復興期」は、同時に国内外の情勢は大きな変化の渦中であった。我が国は震災から8年後の1931（昭和6）年9月に満州事変、1937（昭和12）年には盧溝橋事件が起これ、日中戦争が始まる。国外への領土と軍備拡大の方向に進んでいた。在浜の外国人にとっては常に母国と日本との関係が不安定な時代であったといえよう。そして1940年（昭和16）12月には太平洋戦争が始まり、第二次世界大戦へと突き進んでいく。外国人への国外退去の勧告があり、彼らの財産が凍結され始めた時期でもあった。



図序-1. 旧山手居留地の土地所有形態に着目した震災復興期イメージ

重ねて述べることになるが、本研究では震災復興期の土地利用を「住宅建設」と限定し、住宅建設を通して復興を論ずる。それは旧山手居留地が、震災前から歴史的に住宅地であり、現在も住宅地であることから「住宅建設」が復興のもっとも大きな要素であると考えられるからである。住宅以外（教会、学校など）の復興実態は、教会や各学校などが個別に調査研究、発表を行っている。例として、フェリス女学院（2020年3月）『フェリスのあゆみ 年表と写真でたどる150年』学校法人フェリス女学院発行、横

浜共立学園（2022年12月）『横浜共立学園の150年 1871-2021』学校法人横浜共立学園発行があげられる。



図序-2. 旧山手居留地の震災復興期と住宅建設イメージ

ちなみに「山手西洋館」の例を挙げると、震災復興期にはいくつかの土地所有形態と土地所有者が存在することが判明する。（表序-1）

表序-1 「山手西洋館」建設時の土地所有形態

山手西洋館建物名 (建設時名称)	建築主	建設年	建設時土地所有形態
横浜市イギリス館 (英国領事館領事官舎)	外国政府	1937年	C.永代借地権 (震災前から所有)
山手111番館 (ラフィン邸)	外国人個人	1926年	C.永代借地権 (震災後購入)
山手234番館 (不明)	日本人個人	1927年頃	B.市有地売却地 (震災後購入)
エリスマン邸 (エリスマン邸)	外国人個人	1926年	C.永代借地権* (震災前から所有)
ベリック・ホール (ベリック邸)	外国人個人	1930年	C.永代借地権 (震災後購入)
ブラフ18番館 (不明)	日本人個人	大正末期	A.個人所有地* (震災前土地所有権購入)

\* 移築前建設時

## 序-2-2. 研究資料

本研究の第1章から第5章では、震災時とその後の土地所有が判明する資料として、横浜地方法務局保管の「旧土地台帳」の中区山手町1～270番地（旧山手居留地の範囲）を基本データとして用いる。永代借地権の存する地番は、神奈川県立公文書館所蔵の「永代借地権に関する資料」（山手町部分）により、「旧土地台帳」に掲載されない永代借地権者、外国人同士の永代借地権の売買、横浜市以外の個人法人に売却した地番情報を確認し、旧土地台帳記載事項と照らし合わせる。

ちなみに「旧土地台帳」は震災で失われた旧来の土地台帳を、土地所有者の申告によって再び整備した<sup>1</sup>ものである。旧山手居留地は、外国人居留地時代から1～270番までの地番が存在したが、居留地制度撤廃以前より、すでに資料に現れない欠番があった。また、土地所有者の申告がない場合は、土地台帳は作成されない。このように旧居留地内で一部欠けている地番が存在するが、本稿では「旧土地台帳」が存する地番のみで論を進めることをあらかじめ断っておく。また、道路、学校、教会、公園の用に供された地番については本研究では調査対象とせず、その整理と考察は別の機会に譲る。また、この「旧土地台帳」の地番に対応する「中区旧公図山手町」は、横浜市史資料室に1932（昭和7）年横浜税務署備付図謄写が存在する。

本研究が成り立つ最大の要因は、この「旧土地台帳」の地番が、震災復興期を経てもなお、分筆などによる枝番を増やしながらも現代にほぼ引き継がれていることにある。山手町で地番を辿れば、今なお我々は100年前のまちの形を想像することができる。

震災復興期の土地利用（住宅建設）は、「横浜市三千分一地形圖三十四號」「同三十五號」、横浜地方法務局保管の「移記閉鎖家屋登記簿」、「中区火災保険図（昭和5年、8年、11年、13年）」の記載を用い、実態を把握し存在根拠とした。

表序-2 土地所有と土地利用（住宅建設）が判明する資料

	資料名	所蔵・保管場所
土地所有	「旧土地台帳」山手町1番～270番	横浜地方法務局
	同「中区旧公図」	横浜市史資料室
	「永代借地権に関する資料」各号	神奈川県立公文書館
土地利用	横浜市三千分一地形三十四號、三十五號	横浜市
	移記閉鎖家屋登記簿（山手町部分）	横浜地方法務局
	中区火災保険図（山手町部分）	横浜市史資料室

<sup>1</sup> 横浜市役所（1925年）、『横浜震災誌第三編』、横浜市役所市史編纂係 p.25 第一章第三節 横浜の土地台帳の発見 震災後の土地台帳は土地所有者の申告によって再整備された、とある。

### 序-3. 既往研究レビュー

#### 序-3-1. 居留地(制度)と永代借地権関係

居留地研究論文「開港 7 都市の都市計画に関する研究」<sup>2</sup>では、“外国人居留地では我が国最初の都市計画が実施された”とし、3つの主題が示されている。

- ①開港 7 都市の建設過程の特徴の比較分析
- ②開港 7 都市の形成過程における都市構成の把握
- ③歴史的地域を生かした保存活用手法の体系化、である。

この研究では、“7 都市を比較検討し、開港都市に共通の基本構成を把握している点に特徴がある”<sup>3</sup>。このうち山手町は、“1867（慶応 3）年、住宅用地として貸し出され、1899 年居留地制度撤廃後、1921（大正 10）年 2 月の都市計画区域設定で住居地域に指定された。1872 年のディレクトリでは山手居留地の用途（軍隊駐屯、住宅用地）が示され、1897 年のディレクトリでは軍隊駐屯地は住宅地となり、領事館、学校、教会、病院などコミュニティ施設が立地した“と歴史が示され、保存活用手法では“歴史的建造物群を生かした環境整備の手法”のうち、「大正・昭和初期建築の維持」を手法とし、“開港場当時の幕末・明治期に時代的に近い、大正・昭和初期の歴史的建物を基調とした地域の町並みの維持、整備を行う“と位置付けられている。

本研究は、この居留地研究論文では言及されていない、外国人居留地の共通の基本構成である土地所有権（永代借地権）と建造物（住宅）に着目し、震災復興期の山手町の土地所有形態と土地利用（住宅建設）の実態を明らかにする。震災復興期は、まさに「大正・昭和初期」であり、村田の言葉を借りれば、環境整備手法の対象物である“歴史的な地域における歴史的資源に基づく歴史的範囲と構成（原型）”の具体的内容を明らかにすることである。

横浜および山手町における永代借地権については、『横濱復興誌第四編』第三十三章五永代借地権買収 に、永代借地権の沿革、買収、転売、その位置を示す「大横浜建設事業附図 永代借地買収図 昭和 7 年 2 月 1 日現在」が掲載されている。また同じ節に「土地博覧会開設」の項がある。

本研究は、その資料を活用しつつ、買収図に掲載されていない永代借地権が消滅した 1942（昭和 17）年までの買収、転売の実態を明らかにし、永代借地権の最終形を見届ける。

---

<sup>2</sup> 村田明久（1995 年）

<sup>3</sup> 前掲 p.4

### 序-3-2. 山手の歴史分析関係

1) 山手町に関する代表的な研究報告として、1987（昭和 62）年横浜市教育委員会発行の『横浜山手—横浜山手洋館保存対策報告書』が挙げられる。（以下「横浜山手—」と略す）この報告書に先立ち『横浜山手東部地区洋館群保存対策調査報告書昭和 59 年度』横浜市教育委員会発行（1985 年 3 月）および『横浜山手西部地区洋館群保存対策調査報告書昭和 60 年度』横浜市教育委員会発行（1986 年 3 月）において、当該地域を悉皆調査し、現存している洋館についての概要と図面から構成される個別調査シートをまとめ、報告している。2 つの報告書で調査建物総数 54 棟（移築 1 棟を含む）であった。

「横浜山手—」では 1.横浜山手都市形成史 2.横浜山手の洋館 3.洋館調査の記録（悉皆調査） 4.保存整備の概要 が述べられ、東部、西部 2 つの調査報告書を基本データとして、調査時点での現存外国人向け住宅の悉皆調査を行い、意匠的特徴を明らかにしている。さらに旧横浜山手居留地であった山手町、つまり外国人が多く暮らした特色ある地域の姿が失われていくことへの強い危機感から、まちを記録し、保全と整備の方策を打ち出している。

「横浜山手—」が出版された 1987 年は、1945 年の横浜大空襲、その後の進駐軍占領期を経た震災後 70 年余り経った時点での調査結果であり、震災復興期の実像から 40 数年の時を経たものである。今から約 30 年前に発行されたバイブル的な報告書であるが、これ以降今日まで同様の報告書は出されていない。

本研究では、「横浜山手—」に書かれていない建物敷地の「永代借地権」を含む「土地所有権」と「震災復興期」に着目し、震災復興期における復興実態を述べるとともに、土地所有と土地利用の関係を明らかにすることで、「横浜山手—」を補完する役割を担う。また、現在の山手町が、横浜市が 30 年前打ち出した保全と整備の方策により、どのように変化したか、という実証的結論を導くことも可能にした。

2) さらに山手町住民に対して 2013 年に実施したアンケートを引用する（有効回答数 96）。このアンケートは「地域の意識と地域まちづくり方策の対応性に関する研究」<sup>4</sup>のなかで“住民が考える山手のイメージとまちづくり方針との対応性”を知る目的で実施された。そのなかで【受け継いでいきたい山手の魅力】と【山手の将来像】のアンケート結果を以下に示す。

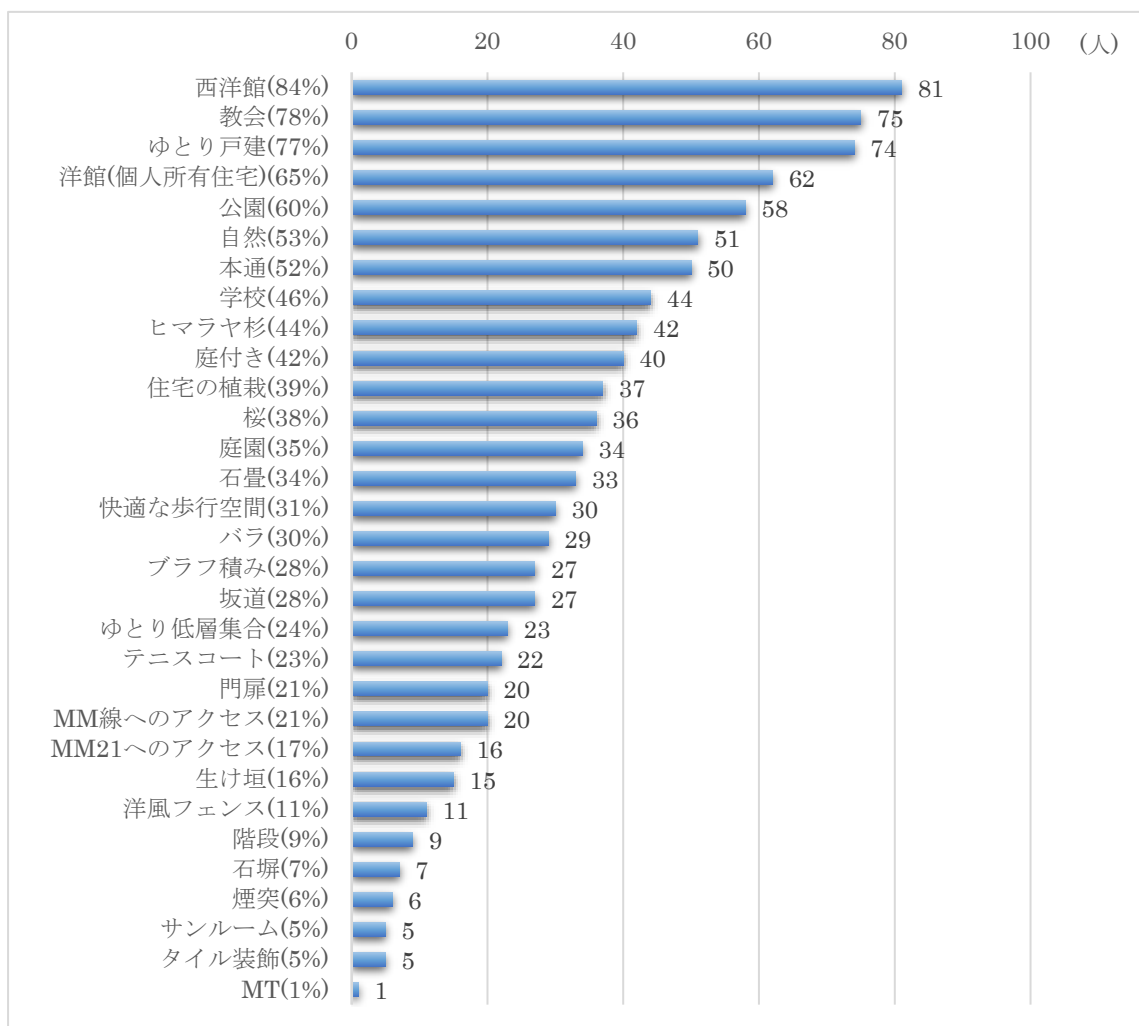
いずれも、住民たちは現在の公園内施設「山手西洋館」や教会、居留地時代を引き継いだ土地区画、個人所有の洋館の存在といった歴史的環境を魅力に感じ、将来に渡って保全していきたい希望が大多数を占める。本研究では震災復興期の土地所有形態と土地

---

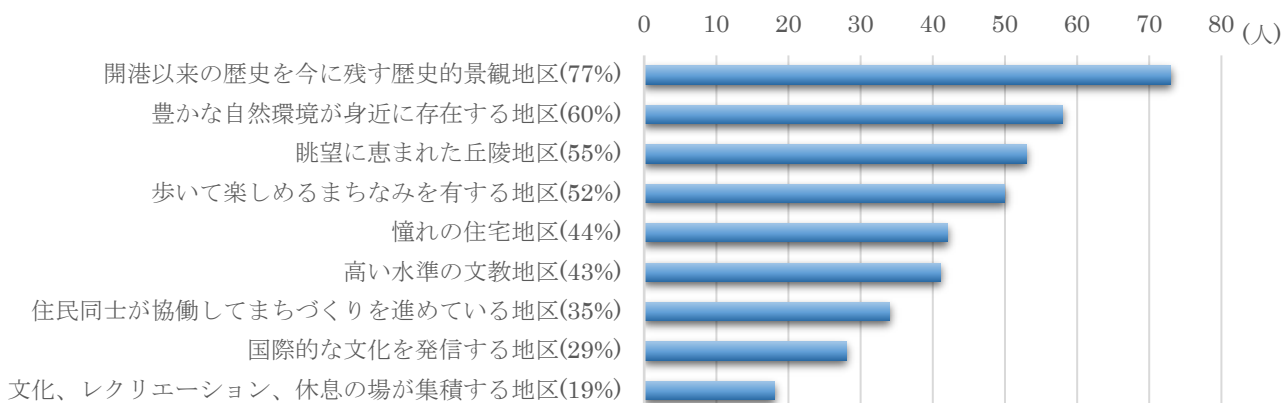
<sup>4</sup> 岩崎詞子・白川葉子・野原卓・高見沢実（2014 年）、「都市計画報告集 2014 年 13 巻 3 号」pp.117-120, 日本都市計画学会

利用（住宅建設）を明らかにし、その成果を利用して歴史理解を助け、歴史的環境保全の価値を具体的に提示することで、山手の魅力を高めるまちづくりを実践していく一助になることが期待される。

【受け継いでいきたい山手の魅力】



【山手の将来像】

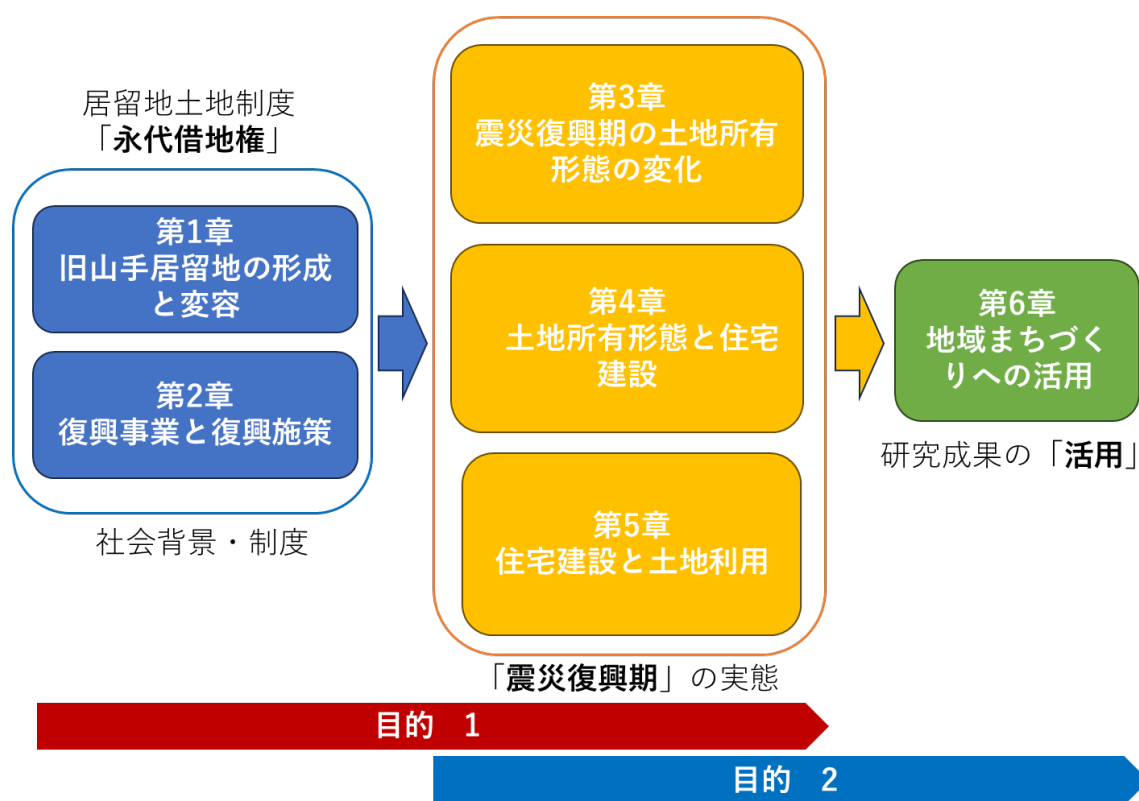




### 序-3-3. 本研究の位置づけ

本研究は、旧山手居留地の震災復興期を対象に、住宅用地におけるその土地所有形態の変化と土地利用の実態を明らかにする。旧山手居留地において、旧外国人居留地の特殊な土地制度「永代借地権」に着目した震災復興住宅の実態を明らかにした論考はこれまでになく、横浜の都市史研究において、新たな知見と着眼点を与えるものである。

さらに、震災復興期に建てられた住宅は、現在歴史的建造物と定義づけられるが、本研究によってその歴史的建造物の履歴を土地所有権の履歴まで言及し、だれがいつ、どんな目的で、何を建てたか、という基本情報を得ると同時に、旧山手居留地という歴史的なエリアでのそれらの全体像を把握することは、現在に継承された歴史的景観、歴史的環境の創成期の実体に深く迫ることが可能となり、我々が現在享受してる歴史的環境を将来にわたって保全していく方策を考察する材料となる。



図序-3. 研究の構図

## 第1章 旧山手居留地の形成と変容

### 1-1. 旧山手居留地の形成

#### 1-1-1. 「居留地制度」と「永代借地権」

横浜は、従来寒村であったが江戸時代末期、二つの外国人居留地（横浜居留地、山手居留地）をもつ開港場となった。外国人居留地は、区画（地割）ごとに地番（Lot. No.）を付け地券を発行、地代<sup>1</sup>と引き換えにその土地の利用を認める永代借地権を外国人に与え、開港期に外国人の活動の場（住居や商業）を囲い込んだ地域である。その根拠は各国と結んだ修好通商条約<sup>2</sup>に由来するが、永代借地権は無期限であることから、特殊な土地利用権、もしくは所有権に近い権利といえよう<sup>3</sup>。横浜居留地の南方の丘である山手は、1862年（文久2）各国領事館用地として貸与された<sup>4</sup>事を契機に翌年には英仏駐屯が始まり<sup>5</sup>、1867年（慶応2）外国人居留地に編入<sup>6</sup>、居住可能地から地番を付与し、区画毎に競売、地券が発行され、外国人のための住宅地<sup>7</sup>として発展した。1番は地蔵坂上から始まり、山手本通り沿いに谷戸坂通りに向かって地番（～100番）が付けられ、さらに谷戸坂通りに沿った周辺地に地番が付けられた。その後、地蔵坂上の反対側（200～230番）や、他の周縁地を居留地に編入、「神奈川県史」<sup>8</sup>によると1874（明治7）年時点で、240番までの地番に各外国人ととの間に永代借地の賃借契約が結ばれていた。その後の駐屯軍撤退や、さらなる居留地拡張を経て、山手居留地には最終的には270番までの地番が付けられた。山手居留地は、居留地に編入される毎に地番が付けられたため、地番はある程度はまとまっていたものの、全体として整列して付与されてはい

<sup>1</sup> 「大正十四年永代借地権ニ関スル資料」第53号横浜市山手居留地84番地券によると100坪当たりメキシコ銀12ドル（明治13年）となっている。借地料と同義である。

<sup>2</sup> 1858年「日米修好通商条約」において、開港5港と第3条で外国人居住について定めている。借地契約が相手国と日本政府との合意によるもの、とされている。

<sup>3</sup> 外務省外交史料館（1925年）、「外国人ノ土地所有権ニ関スル法律制定一件第三卷 「分割2」」国立公文書館アジア歴史資料センター【レファレンスコード】B12083430400「永代借地は元の開港場に限る特殊の制度」とある。

<sup>4</sup> 横浜市（1959年）、「横浜市史 第2巻」pp.777,横浜市発行

<sup>5</sup> 1875年（明治8）に英仏両軍は山手から撤退した。

<sup>6</sup> 「法規分類大全第一編 外交門四 開港都市 條約 横濱居留地改造及競馬場墓地等約書 第十箇条」

<sup>7</sup> 永代借地権の土地を得た外国人は、住宅のほかに、学校、教会、病院、ホテルなどを建て、横浜居留地をビジネスの場（商業地）とすれば、山手居留地は暮らしの場（居住地）であり、“さながら外国にいるような居留地文化が開いた”とされる。

住宅は、借地権者自らの住宅の他、貸家もあり、土地の借地権者と居住者は必ずしも一致しないが、外国人住民録であるブラフディレクトリに記載された住民は1907年に1000人余りであり、Lot.No.の数は270、A,B,Cなど枝番を含めると359であった。

<sup>8</sup> 神奈川県立図書館（1951年）『神奈川県史料 第7巻』「外務部居留地」「居留地一」「外国人へ貸地取調概表」による

ない。

そして神奈川県は、地代に対し、土地の造成、道路や街燈、上下水道の整備、警察、消防などの生活インフラを担うことになった。

居留地制度は、1899年（明治32）に条約改正とともに撤廃されたが、撤廃されたのは領事権にあたる治外法権制度のみで、永代借地はそのまま存続した<sup>9</sup>。以降、永代借地権と土地所有権が旧居留地の地域内で混在することになる。居留地制度撤廃10年後の1909年（明治42）になっても、横浜は、旧横浜居留地133,882.70坪、旧山手居留地223,464.75坪という我が国最大の永代借地面積<sup>10</sup>を有していた<sup>11</sup>。居留地制度撤廃後、旧山手居留地は日本の市域に編入され山手町となり<sup>12</sup>、日本人も旧居留地内の土地を購入可能となる。

### 1-1-2. 居留地制度撤廃後の「永代借地権」

条約改正による居留地制度撤廃後、日本政府は、存続した永代借地に建てられた建物に、家屋税課税を当然のこととした。永代借地権は、従来土地に対する地代（借地料）のみがかかり、他の課税は免除されていたが、条約改正により日本の市域に編入された以上、そこに建てられた家屋には家屋税が課税される、というのが日本側の主張であった<sup>13</sup>。このことは外国側には受け入れられず、強く抵抗された。英仏独三国はハーグ国際仲裁裁判にこの問題を提訴し、1905年日本政府は敗訴する。判決は永代借地の土地建物に関する一切の課税は免除と宣言された。

日本政府はこれによって、既に徴収した租税の還付とともに、「免税の範囲」を確定することを迫られ、税種を大別し、第三種については永代借地権とは関係のないものとして、徴収し得るものとし、1905年11月27日閣議決定、関係当局に訓令した。

#### 第一種 土地または建物に関する租税なること明瞭なるもの

横浜市においては市税、家屋税

---

<sup>9</sup> 岩波書店（1955年）『条約改正』井上清 pp.216-217「(当時の)伊藤(博文首相)、陸奥(宗光外相)らは、条約改正の功をあげて専制政府反対の国論をしずめようとして、談判の速成をいそいだ。そのためイギリスにたいして多くの譲歩をした。特に重大なのは、新条約実施後の居留地の借地権について、イギリスの希望通り、現在の借地権に書かれた条件のままでこれを永代借地権として存続させることを条約文に規定したことである。(中略)税率の問題など、ほとんどみなイギリスのいう通りにした。」とあり、「永代借地」問題は解決されなかった。

<sup>10</sup> 明治期外交資料研究会（1996年）「明治期外務省調書集成『条約改正関係調書集』第5巻 条約改正係条約調査報告集(2)」外国人ノ永代借地権ニ關スル交渉始末 参考(一) 外国人所有ノ永代借地ノ現況 p.136

<sup>11</sup> 横浜市(1932年)「横浜復興誌第四編」第三十三章大横濱建設事業 五永代借地券買収 ロ永代借地権の買収 p.760には、「実に本邦に於ける永代借地の七割に相當する面積に上り」とある。

<sup>12</sup> 横浜商業会議所(1900年)「横浜開港五十年史下巻」第18章, pp.32, 「元外人居留地は、山下町と山手本町なり。(後略)」

<sup>13</sup> (上記10) p.46

第二種 土地または建物に関する租税なるや否やに付録してあるもの  
登録税、相続税

第三種 土地または建物に関する租税に非ざること明瞭なるもの  
永代借地に築造する建物賃貸より生ずる所得に対する税額（所得税）  
建物賃貸価格を課税標準とする税額（営業税）  
建物に関する法律行為に付作成する証書帳簿に関する印紙税  
永代借地権者が納税義務者たる場合における一切の市税

この点においても英仏独の外国側は大いに抗議し、免税範囲において外交交渉が続けられた。

外国側は英国が 1901 年「永代借地人委員会」を招集し、家屋税問題を協議した。その後、委員会は家屋税問題の国際仲裁裁判の準備にあたり英国公使や仏・独の借地人委員会と連絡を取りながら、永代借地権者の利益を擁護するために活動した。1905 年の判決後も同委員会は活動を続け、1906 年には日本政府の確定した免税範囲外の諸税もすべて免税を主張し、その旨の意見書を借地権者に配布した。

一方、英仏独三国政府は 1907 年、「三国政府共同抗議書」を日本政府に提出、改めて永代借地権者の免税すべてを要求した。このように全面的免税を主張する外国側と一部の税金は課税できるとする日本側の主張は平行線であった。

その後 1909 年に、日本政府は外務省顧問デニソン氏を介して、借地人委員会との議論、折衝を経てこの問題の解決案を促進するため、所得税もしくは営業税のどちらかを免除してもよい、という妥協案を提示し委員会に理解を求めた。デニソンの考えは旧条約下の課税免除は「借地権に伴う」ものではなく、「領事裁判権に基く特殊の免税」であり、これらの課税免除は条約改正後は効力を発していない、とするものである。

1909 年 4 月に永代借地権を所有する借地人の総会が 130 名の出席を得て、山手ゲーテ座で開催された。この集会では免税範囲縮小のデニソン案は受け入れられなかったが、それを討議する以上に、もっと根本的に永代借地権の譲渡＝日本政府による買収によって解決を図ろうとする案が提示され、これまでの方針の転換を促す契機を日本政府に与えた点で重要な集会となった<sup>14</sup>。この集会から 3 カ月後、イギリス政府は借地権者の免税特権に対応する一定の補償額を借地権者に支払う条件下で、永代借地制度そのものを解消する新しい提案を日本政府に提出、政府はこの提案を検討し、1910 年、永代借地権を所有権に変更し、借地権者には免税特権に対応する補償額を支払う方針を決定した<sup>15</sup>。以降、この補償額について外交交渉が続けられた。

一方、日本政府がハーグ判決を実行し、既に徴収した家屋税等を返還する決定を下し

<sup>14</sup> 横浜市（1988 年）東海林静男『市史研究よこはま（第 3 号）』「明治四十二年開催横浜永代借地人の総会について」また本節の内容は横浜市（1982 年）『横浜市史補巻』「永代借地権撤廃の過程」pp.439-487 を参照した。

<sup>15</sup> 横浜市（1993 年）『横浜市史Ⅱ 第 1 巻（上）』第三章 永代借地権撤廃過程と外国人」pp.331-332

たことは、我が国最大の永代借地面積（全国永代借地面積の7割）を抱える横浜市にとって税収上大きな問題となった。市会では治外法権が撤廃された以上「家屋税以外の徴収はすべき」との決議がなされたが、市当局は市会の意見と政府の方針とに板挟みとなった。政府においても外交上の問題に苦慮し、特に横浜市のみに対して外国人滞納市税の補給金を支出し、1915（大正4）年から1923（大正12）年までは年額80,000円、1935（昭和10）年までで総計1,539,400円に上がった。市が外国人が滞納しているとした税額は、計算上1902（明治35）年から1923（大正12）年までに累計2,957,652円となる<sup>16</sup>。

このように永代借地権問題は、永代借地に関してすべての課税免除を得ようとした外国側と治外法権撤廃後の日本政府との主張の違いから<sup>17</sup>、解決の糸口がなかなか見つけられない問題であり、特に横浜にとっては大きな社会問題であった。

日本政府でも、永代借地権解消のために議論が重ねられ、借地権を所有権に変更するために永代借地権を買収する検討がなされたが、借地人を説得すること、および国家財政から買収が非常に困難である、との見解であった。しかし、1922（大正11）年、神奈川県知事より政府に対し、外国人の市税滞納を解決するため、借地買収をすすめ、それを民間に転売することによって補償金に充当する計画が具申<sup>18</sup>されている。

## 1-2. 震災後の「永代借地権」撤廃までの過程

### 1-2-1. 関東大震災後の「永代借地権」への施策

1923年（大正12）9月1日、関東大震災が起き、山手町は地震のあとに起きた火災も相まって、壊滅的な被害を受ける。山手隧道付近を除き、建造物は倒壊、焼失した<sup>19</sup>。

被災した外国人達は、神戸などに避難し、本国に帰国したものも多かった。横浜市は速やかに復興に着手し、国や外国など多くの支援を得て、復興が行われた。

山手町では、基本的なインフラの復旧のほか、山手の丘が遮っていた本牧、新山下方面への山手隧道、見晴らし隧道の開通、山手本通り、谷戸坂通りなどの舗装、道路拡張整備が行なわれた。

震災後も永代借地は存続したが、横浜市は永代借地権者に対して、2つの施策を行う。

一つは、国などから資金を調達し、永代借地を購入、永代借地権を抹消、市有地とした。その土地を市営外国人住宅の建設敷地として復興事業に充てたほか、一部を個人法

<sup>16</sup> 永代借地制度解消前後措置連絡委員会（1943年）『永代借地制度解消記念誌』皇国青年教育協会発行, pp.124-134

<sup>17</sup> 外務省（1929年）「永代借地権問題調書」pp.42-44（附表）「永代借地権ニ関スル大正三年大戦開始前ニ於ケル日本対英佛独雙方ノ主張」

<sup>18</sup> 同上 pp.54-56

<sup>19</sup> 神奈川県（1927年）、「神奈川県震災誌」神奈川県発行, 付録地図による

人に売却（転売）転売した<sup>20</sup>。目的は永代借地の解消と被災外国人の救済であった。

もう一つは、横浜市は永代借地権者に対する税の徴収である。震災後も市税滞納問題は依然として変わらず、1933（昭和8）年、市当局は外国人滞納に関して滞納処分を実行すべく決定し<sup>21</sup>、強制徴収を滞納分とその利子も含め、実行した<sup>22</sup>。さらに1934（昭和9）年8月、神奈川県知事は「永代借地徴税に対する通達書」を全滞納者に送付した。

“横浜市のこの対応に驚いたのは、最も滞納の多い英国人である。”<sup>23</sup>外務省への処分中止を要請し、9月末までの徴収を猶予、滞納者の帰国や財産が無い者など徴収できないケースもあったが、なんとか20万円ほどを徴収した。しかし、この強制徴収が契機となり、永代借地の根本的解決を促すことになる。

ちなみにこの時1925（大正15）年施行の「外国人土地法」により、外国人も我が国の国土を所有できるようになっていたため、永代借地権であった土地の土地所有権は、外国法人、外国人個人も得ることができた。

## 1-2-2. 「永代借地権」撤廃までの過程

第一次世界大戦と関東大震災によって中断していた英国大使と日本政府との永代借地権撤廃交渉は、これまでの補償額の交渉から1936年10月の新しい提案によって改めて始まった。英国側も永代借地権が制定された70年前とでは状況が大いに変わってきており、地代のみで他は免税を受け続け、市税その他の負担をそれ相応に分担することは回避できない、と考えはじめた。英国側は3つの原則（1）永代借地権は99年の満期に所有権に変換される（2）いかなる税の払い戻しも補償も日本政府に求めない（3）これまで紛糾してきた市税・県税は将来抗議なく支払われる、ことを提案した。それを受けて有田八郎外務大臣は（2）（3）については異論がない、（1）については、来年の4月に何ら補償なく土地所有権に転換されることと、国税地租の免除は転換される日から5ヶ年間認められる、との2つの原則を提出した。

この提案に対し、イギリス政府は（1）永代借地制度は1942年4月1日に終結する。その時借地権は保証なしで、土地及び建物に関する登記料なしで通常の所有権に転換される（2）この期間中、すなわち1942年4月1日まで免税に対する現在の立場は維持され、なおかつ紛争中の滞納に対して、日本政府は請求しない、条件を提示した。

<sup>20</sup> 横浜市役所（1932年）、「横浜復興誌第四編」,pp.761-764,横浜市役所発行

<sup>21</sup> 横浜市会（1933年）「昭和8年横浜市会議事速記録」横浜市会事務局発行, pp.685-689

<sup>22</sup> 国立公文書館（1933年）, 国立公文書館アジア歴史資料センター【レファレンスコード】A08072641100 簿冊名：昭和財政史資料第4号第207冊, 件名「永代借地調」横濱市ノ部に永代借地各地番の所在地（町名、番地）、坪数、借地料、用途、地券名義人（住所、氏名）が掲載されている。1933年当時の永代借地の実態を記したものであり、徴税に際し使用されたものの可能性が高いと考えられる。

<sup>23</sup> 永代借地制度解消前後措置連絡委員会（1943年）『永代借地制度解消記念誌』皇国青年教育協会発行, pp.135-136

イギリス政府の提案を日本政府は受諾し、この問題の解決の妥協をはかることとした。協定公文は1937（昭和12）年3月25日に取り交わされ、借地権者には次のような回覧がなされた。

“イギリス大使と日本外相との間で1937年3月25日、公文を交換することによって永代借地権を所有権に転換させる問題は終結した。

1) 永代借地権は1942年4月1日に終了する。その際借地権は補償なしで日本政府の法律・命令の規定に従って所有権に転換される。

2) 1942年3月31日までは免税に対する現在の立場は維持され、紛争中の未払金に対しては、今後日本政府によっていかなる請求もなされない。“

こうして「永代借地権撤廃」の終結をようやくみることができたのである。

この対英協約の成立に続き、アメリカ、フランス、その他の国とも同様に解決、その後1942年（昭和17）4月1日勅令第272号施行<sup>24</sup>により永代借地権は消滅、全て土地所有による土地所有権となった。

この間、旧山手居留地では横浜市が買収しなかった永代借地は、直接個人法人への売却が行なわれたほか、外国人である借地権者から外国人への永代借地権の名義書換が行なわれた。一方、勅令第272号施行まで、永代借地権のままであった地番<sup>25</sup>も多く存在する。

この時代は、1931年の満州事変、1937年日中戦争勃発など我が国が国策を軍国主義へ舵を切ったため、外国人達の多くは徐々に帰国を余儀なくされる。1941年12月18日真珠湾攻撃による太平洋戦争勃発し、日本は英米と交戦状態に入っていく。そのような混乱期のなかで、一方では外交上の緊急の課題として日本政府と外国（英国）との外交努力によって「永代借地権」問題は、所有権に転換され終息していった。

### 1-3. まとめ

第1章では、1899年の条約改正による居留地制度撤廃後の「永代借地権」問題とその解決過程を、主に英国政府との交渉、借地人委員会の活動と横浜市の対応を軸に述べた。

「永代借地権」の存在は、課税の主張の違いにより国際問題となり、平行線をたどるが、国同士の外交的努力と時代の流れによる社会状況の変化により、最終的には所有権に転換され終息する。（図1-1）に永代借地権撤廃までの過程を時系列に図示する。

<sup>24</sup> 「(前略)ニ規定スル永代借地権ヲ有スル者ハ昭和十七年四月一日其ノ権利ノ目的タル土地ノ所有権ヲ取得ス(後略)」

この説は「横浜市史Ⅱ」第1巻上 第三章永代借地権撤廃過程と外国人」部分を参照した。

<sup>25</sup> 当該地番は「旧土地台帳」沿革欄に「昭和17年4月1日 勅令第272号ニヨリ永代借地権消滅」とある。

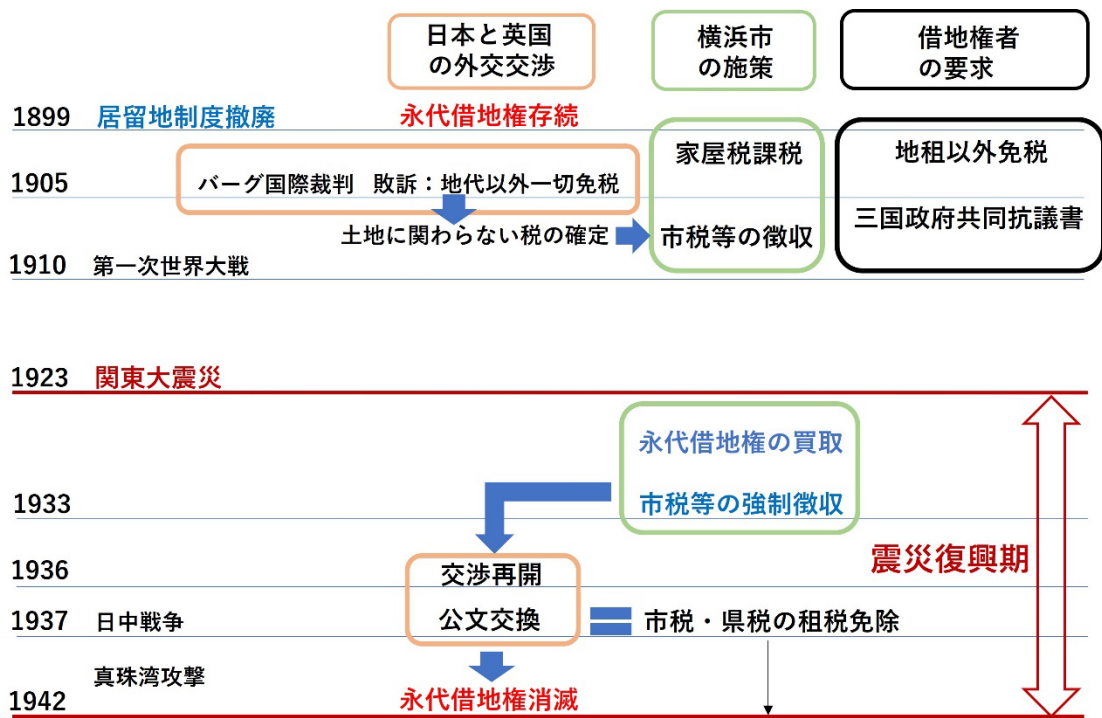


図 1-1 永代借地権撤廃までの過程



## 第2章 復興事業と復興施策

### 2-1. 横浜市の復興事業

震災後、横浜市は直ちに市内の復興に取り組む。震災復興期における横浜市の震災復興施策の代表的なものに、帝都復興計画における土地区画整理事業と街路整備事業があるが、旧山手居留地では街路整備事業のうち山手隧道の建設、市や復興局が策定した復興砂利路面工事、永代借地権の買収、市営外国人住宅の建設、元町公園の開設、市立小学校の復興などが行なわれた。

まず震災後発行された地図から、旧山手居留地に関する横浜市の都市計画を追う。

1925（大正 14）年「横浜都市計画図」では、旧山手居留地の一部を除き焼失区域に指定されている。市電の軌道は、25m幅の計画路線④とされ、同路線終端は本牧間門付近である。山手隧道は複線化が計画され、新しいトンネルの点線が既設隧道北側に示されている。

同 1925（大正 14）年 12 月発行の「横浜都市計画地域指定図」では対象地である旧山手居留地は、住居地域（緑色）となっている。旧山手居留地を隧道で横断する道路は朱色で示され、「道路又ハ車両軌道両側ニ於ケル建築線ニ挿入スル建築敷地ヲ商業地区ニ指定スルモノ」と凡例に示される。朱色に示された道路は、現在の代官坂、地蔵坂となっている。

1928（昭和 3）年の「大横浜都市計画道路網図」では、山手本通り、谷戸坂通りが計画補助線道路に指定され、元町から山手隧道を抜けて本牧方面へ延びる道路が復興計画道路となっている。現在の本牧通りである。

1929（昭和 4）年 8 月「横浜都市計画地域図」では、旧山手居留地は居住地域（緑色）で示され、地蔵坂西側が「商業地域ニシテ道路ノ片側ニ於ケル建築線ニ接スル建築敷地ヲ指定スルモノ」となっている。

#### 2-1-1. 街路整備事業（復興街路）

帝都復興計画における都市計画に関わる横浜市内復興街路は、路線総数 22 路線であった。うち国施行が第一号路線から第十二号路線、第十四号路線の一部、市施行が第十三号路線から第二十二号路線の 10 路線であった。

“特に国施行の第四号路線街路内の西ノ橋際元町より北方麦田に至る山手町丘陵を南北に開墾した山手隧道は、最も偉観するものとして、その使命たるや実に本市中区地と本牧方面との交通を連絡するものにしてその延長 218m、幅員 10m9、坑内は相州石積、アーチ部分を煉瓦巻きとし、工費 51 万 8 千円を要したり”<sup>1</sup>とある。

<sup>1</sup> 横浜市（1932 年 3 月）『横浜復興誌 第二編』第十四章街路及一般道路 p.442

このように旧山手居留地の下を通る山手隧道（国執行第四号路線街路内に存在する）は、震災前には市電の軌道の隧道として存在していたが、並行して隧道を追加することにより、市電の複線化が可能となった。またこの隧道は本市都市計画議定街路の中でも最も立派なもので工事着手は1926（大正15）年11月、竣工は1928（昭和3）年11月である。

この隧道建設に伴い、隧道上部の土地（山手町25～33番地）<sup>2</sup>は、内務省に買収され、土地所有者や永代借地権者は他への移転を余儀なくされた。

また、同じく本牧から新山下町へ抜ける見晴らしトンネルの開通も復興期の隧道建設として挙げられる。

### 2-1-2. 復興砂利路面工事

横浜市は市内各所を復興事業として街路舗装を実施、主としてアスファルトその他を以って舗装した。

本市施工在来道路舗装路面工事調（復興事業）によると、旧山手居留地においては、山手本通りの歩道のみ舗装（コンクリートブロック）を施工<sup>3</sup>し、復興事業完成後、昭和6年度失業救済事業として車道を整備した<sup>4</sup>。

街路舗装に伴い、山手本通りや谷戸坂通りは、道路に面する土地の一部分筆し買収、道路拡幅化を行っている。その実態は、「旧土地台帳」や「永代借地権に関する資料」「旧公図」からも読み取ることができる。

### 2-1-3. 土地区画整理事業

震災により甚大な被害を受けた横浜市は、この被害を土地区画整理事業の好機と捉え、市全体では13地区の区画整理事業<sup>5</sup>が施行された。旧山手居留地においては、同じく旧外国人居留地であった山下町や居留地の下町である上野町に策定された区画整理事業は行われなかった。

ここでは、同じく永代借地権が存在した「山下町区画整理事業」に触れておく。山下町は旧横浜居留地であり、開港以来対外貿易の中心地として、横浜市の発展を支えてき

<sup>2</sup> 神奈川県（1925年）、「大正十四年度永代借地権ニ關スル資料」,神奈川県立公文書館所蔵, 第七號（山手町自廿五番地至參拾參番地先）永代借地権設定區域指示ノ件、として山手町25～33番地先が、山手隧道上の地番として設定されている。また、横浜市史資料室所蔵「旧公図 中区山手町」においても当該地番は「無租地」として色分け表記される。

<sup>3</sup> 同時に側溝工事も行われている。『横浜復興誌 第二編』pp.695-704

<sup>4</sup> 横浜市（1932年3月）『横浜復興誌 第二編』第十四章街路及一般道路 六街路舗装 ロ舗装路面施行調 ○本市施行舗装街路面積及延長一覽表 二、本市施工在来道路舗装路面工事調（復興事業）p.536に記載、および復興事業舗装路面圖（國市施行別構造一覽）

<sup>5</sup> 横浜市土木局が発行した「復興の横浜」（1929年）には、各地区の施工前施工後の写真と概要が示されている。

た地域である。震災復興を行うにあたり、市長の声掛けで招集された横浜復興会<sup>6</sup>において、山下町部会<sup>7</sup>（委員日本人14名、外国人9名）が結成され、1924（大正13）年11月19日第1回協議決定事項「山下町一円都市計画に関し陳情の件」において、復興のため道路の新設と拡幅などを要請し、のちに「山下町区画整理計画案（マーシャル、マーテン氏案）」<sup>8</sup>を提出している。これを受けて横浜市は事業計画を立て、山下町土地区画整理委員会は、英人6名、米人5名、仏人2名、支那人1名、計14名および日本人土地所有者3名（計17名）を委員とし、外国人の復帰と本市の復興促進を目的として永代借地権を買収し、合わせて市の最も重要な地区である山下町一帯の土地区画整理を実施した。この山下町土地区画整理事業は“港都横浜の中核をなす山下町は、大部分が永代借地であるため復興計画がおくれていた。したがって永代借地の買収は、横浜復興計画の重要な一環をなすものである。”<sup>9</sup>と位置づけられ、次項に示す永代借地権の買収が進むことになる。

「その中の英人マーシャル・マーチン氏は永代借地権者代表委員であり、私費を以て事務所を開設し（大正15年1月から昭和4年3月まで3年3カ月）、山下町区画整理事業に尽力していたが、これに伴い横浜市が山手本通りの道路拡張改良を計画した際にも、この拡張道路に沿った借地権者に対して必要な土地の無償提供を奨励し、ことごとく成功したのは、ひとえに同氏が周到にして熱心かつ公正なる人であったためであり、この労力は誠におおきいものであった」（『横浜復興誌第二編』P.391 現代語訳）

山下町区画整理事業で培ったマーチンの人脈と手腕、そして借地権者の理解が、旧山手居留地の山手本通り拡張にも影響を与えたと推測される。

一方、旧山手居留地であった山手町において土地区画整理事業が行なわれなかった理由について、あくまでも推測に過ぎないが、1.山下町で行なわれたような居留外国人からの陳情がなかったこと 2.旧山手居留地が丘陵地であり、土木技術的な区画整理事業に不向きであったこと 3.山下町と同じく永代借地権という土地の権利が残っていたこと 3.土地利用が比較的余裕のある住宅地であり、また商用利用がほとんどなく、区画整理事業の必要性がそれほど高くなかった、ことが挙げられる。

## 2-2. 永代借地権の買収とその利用

さらに横浜市が力をいれたのは、永代借地権の抹消（買収）である。震災の甚大な被害により、横浜を離れ不在地主となった外国人から借地料の徴収が困難であり、外国人

<sup>6</sup> 渡邊正男（1927年）『横浜市復興会誌』,横浜市復興会, 国立国会図書館デジタルコレクション <https://dl.ndl.go.jp/pid/1272308> (参照 2023-10-19)

<sup>7</sup> 同 p.762 山下町部会（山手町を含む）とある。委員のうち、イー、ピー、ストラウド氏、シー、ケー、マーシャルマーテン氏、テー、エム、ラッフィン氏は震災後も旧山手居留地の住民であった。

<sup>8</sup> 同 pp.778-779

<sup>9</sup> 横浜市（1982年）『横浜市史 補巻』永代借地権撤廃の過程 三永代借地買収の進行 p.469

が自力で土地の再利用を進める体力もないなか、国から補助金を得て、土地の買収を進めた。買収した土地は、元町公園や 23 棟の市営外国人住宅の建設用地として、また 10 棟の同潤会住宅への貸付をおこなったほか、1929（昭和 4）年「大横浜土地博覧会」を開催し 60 区画の売却を図る。その後も市有地の新たな所有者への売却の努力が続けられた。

また、元街小学校は、山手町 27 番からドイツ海軍病院のあった山手町 40 番に移転、永代借地を買収した土地を利用した。

### 2-2-1. 横浜市による買収計画

横浜市は、市内に存在する永代借地に対し、1925 年（大正 15）、国から 600 万円を借り永代借地権の買収を進めた。1924（大正 14）年にまず 300 万円を勸業銀行から借りたが、1925（大正 15）年にさらに国から 600 万円を借り、同年 300 万円を返済している。財産を失い復興資金のない在留外国人に対し、借地権を買収して資金を供給すること、また外国や他都市に在住し横浜に在住希望がない外国人の永代借地を買収して利用し、またこれを転売することで新しい移住者を招致、かつ懸案である永代借地整理の一手段ともなるなど、復興に寄与することが大きいと判断してのことである<sup>10</sup>。別の資料では、地震によって外国人達は財産を失い<sup>11</sup>、また地価が下落し<sup>12</sup>、売却希望者が多かった、とある。実際の買収価格は、約 18 円～45 円であった<sup>13</sup>。

### 2-2-2. 震災復興期における買収実態

横浜市の永代借地買収方法および転売方法は次の通りである<sup>14</sup>。

- 一、 市に評価委員会をおき、永代借地全面積の等級と各等級の標準価格を設定する
- 二、 永代借地売却申込を誘引し、申込が相当額に達したら別紙趣意書の通り、買収公告をする
- 三、 売却申込地の価格が了承されたものから順次買収する

<sup>10</sup> 横浜市『横濱復興誌第四編』第三十三章 五永代借地権買収 ロ永代借地権の買収 pp.760-762

<sup>11</sup> 永代借地制度解消前後措置連絡委員会（1943 年）『永代借地制度解消記念誌』皇国青年教育協会発行 p.125

<sup>12</sup> 横浜市（1982 年）『横浜市史 補巻』永代借地権撤廃の過程 三永代借地買収の進行 pp.457-459  
1923 年 9 月 29 日渡辺市長が外相伊集院彦吉へ出した意見書は、国費をもってする永代借地の買収であった。その後閣議にかけられた「閣議稟請案」の（別表）によると、「（一）震災前ノ売買価格過去十ヶ年ノ平均取引価格 山手町百五拾円ナリ。（中略）（二）震災ニ因リ現時ノ価格ハ大体震災前ノ取引価格ノ六掛ト見テ大過ナルヘシ。右ニ依レハ山手町九拾円トナル。」その後、1925 年 1 月 17 日の永代借地権問題委員会第一回会議で、横浜市助役檜岡徹から坪当たり山手町 30 円見当で買収できる、という金額が説明された。

<sup>13</sup> 神奈川県立公文書館所蔵『永代借地権に関する資料』各年のうち、地券抹消の資料による

<sup>14</sup> 横浜市（1982 年）『横浜市史 補巻』永代借地権撤廃の過程 三永代借地買収の進行 pp.469-470

- 四、 市長は買収した土地を買収価格以上の価格で転売する
- 五、 市長は転売して得た資金を使って、適当な時期に第二次買収を行う

『横浜復興誌第四編』第三十三章には附図として買収、転売の位置を示す「大横浜建設事業附図 永代借地買収図 昭和7年2月1日現在」が掲載されている(図2-1)。凡例によると「永代借地整理事業買収セル場所」と「其ノ内転売セル場所」(昭和7年12月現在)が赤系で色分けされ、示されている。

図2-1に掲載される旧山手居留地の「永代借地整理事業買収セル場所」は70箇所、「其ノ内転売セル場所」(1932(昭和7)年12月1日現在)は31箇所である。“買収と転売を比較すると、面積では後者は前者の四分の一、価格では五分之一となっており、<sup>15)</sup> 転売で得られた資金で順次買収するという市の計画は実現していない。



図2-1 「永代借地買収図」『横浜復興誌第四編 第三十三章』

旧山手居留地は図中央東西にはしる堀川の左側に位置する。

### 2-2-3. 旧山手居留地における買収実態

<sup>15)</sup> 14と同じ pp.471

本研究で研究資料とした、横浜地方法務局に保管されている「旧土地台帳」によると震災復興期（1923年9月1日から1942年4月1日まで）に横浜市に買収された地番は99地番存在する。図2-2に「旧土地台帳」に記載される売却年を示す。図2-2からは、国から資金を借りた後の1925（大正14）年に37地番、1926（昭和元）年に34地番と最も多く、震災後14年経った1937（昭和12）年までに、横浜市への売却はほぼ終息した<sup>16</sup>。前出『横浜復興誌第四編』に記載の買収坪数と買収金額によると、山手町での平均坪買取金額は29.6円であり、転売坪数は買収坪数の28%、転売金額は買収金額の37%となっている<sup>17</sup>。なお転売に関しては、永代借地権を買い取り市有地としたのちの、市有地売却を目的とした1929（昭和4）年に開催された「大横浜土地博覧会」があるが、これは第4章で詳細を述べる。

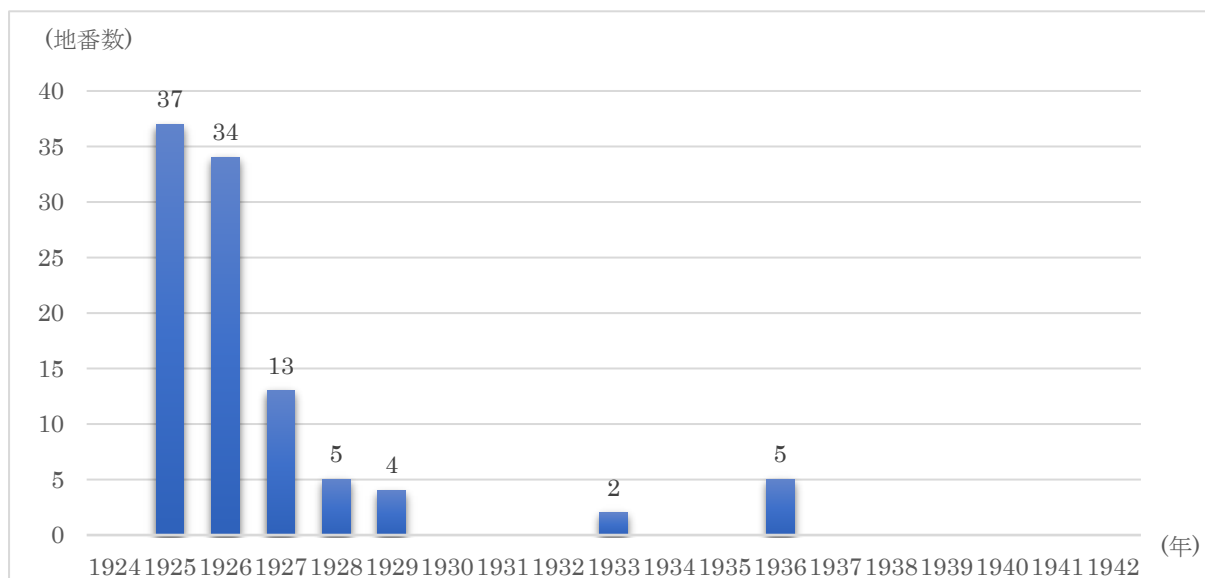


図2-2 横浜市への売却年と地番数

第1章で述べた永代借地権解消過程において、永代借地権問題は1899年以降継続的に主に日英両国政府間で続けられてきたが、1934（昭和9）年の英国政府の方針の転換が契機となる。その頃はすでに横浜市による永代借地権の買収はほとんど行われておらず、永代借地権問題は、土地の権利問題（課税問題）に焦点が移っていたことがわかる。

#### 2-2-4. 市営外国人住宅の建設

<sup>16</sup> 横浜市（1938年）、「昭和十三年横浜市政務報告書」,p.78「永代借地制度は条約により昭和17年4月1日に終止解消し所有権に転換する事となり、主務者（横浜市）に於いても今後永代借地の買収はかなり見合わせるべしとの意向であり、昭和12年12月1日より昭和13年11月末までの間に於いて買収したものはなかった。」とある。

<sup>17</sup> 横浜市役所（1932年）『横浜復興誌第四編』第三十三章大横浜建設事業 pp.763-765

横浜市は 1925（大正 14）年 2 月 26 日の横浜復興会山下町部会第三回<sup>18</sup>で、「外（国）人住宅に関する件」として、未だ外国人向け住宅が少なく、横浜に帰ってくる外国人が少ないので、市が 10 万円の資金を用意し、20 軒ほどの外国人向け住宅建設を支援する意思がある、と述べその条件を提示した。以下にその条件を要約する。

1. 1 住宅建設に付き、建設費 9 割を融資する。（しかし 4500 円が上限である。）
2. 住宅設計図は前もって市に承認を得ること。
3. 住宅建設費が 5000 円を超える場合、超過分は自己負担とする。
4. 融資金は、貸付時より年利 4 分 8 厘の利子を課す。
5. 融資元利合計は 10 年以内に償還すべきとする。
6. 元利合計を全て償還するまで、住宅の所有権は横浜市である。
7. 横浜市に所有権がある間の火災保険は、建築主が入り、その証券を市長に提出する。

これに対し、3 月 12 日の第四回会合では以下のような意見が出された<sup>19</sup>。

「（委員）ブレイク氏より、市の救済策には感謝するが、この条件は多数一般の外国人には受け入れがたい。実行不可能である。第一に土地を借りるとか買うということが困難である。土地を買える財力のあるものであれば、救済は必要なく、また 5000 円程度の家は住宅として適当でない。不足の場合の自己資金補填が可能であっても、借入金完済まで抵当権が市にあるのであれば、なし得る者はいないと思う。」これが復興会山下町委員会の外国人委員ブレイクが伝えた外国人達の意見であった。この後、外国人に住宅建設のために 1 住宅あたり 5000 円を貸し付ける、という住宅事業は行われなかった。

そののち横浜市は、外国人から永代借地権を購入、借地権を抹消した土地を、市営外国人住宅用敷地に利用した。全市において建てられた市営外国人住宅全 29 戸のうち旧山手居留地である山手町には、市議会で「買収した永代借地を利用すべき」<sup>20</sup>と議題にあがり、1926 年（大正 15）～1929 年（昭和 4 年）までに 9 地番に 23 戸の市営外国人住宅が建てられた。これらは、89-2、90、246、247、248 番に 1927 年（昭和 2）までに建てられた 11 戸と 249、104、124、125-1 番に 1928、29 年（昭和 3、4）に建てられた 12 戸である。外人住宅一覧表<sup>21</sup>の山手（甲）11 戸は、1928（大正 14）内務省交付の 10 万円をもって山手町周縁部に建てられた 6 戸と同様、一戸当たり 5000 円程度の住宅を計画し建設、これらが想像以上に外国人達に好評だったため、さらに 1927 年（昭和 2）、横浜市は同愛記念病院財団から 10 万円を年 7 分の利子で借り<sup>22</sup>、一戸当た

<sup>18</sup> 横浜復興会（1927 年）『横浜復興会誌』 pp.773-774

<sup>19</sup> 横浜復興会（1927 年）『横浜復興会誌』 p.777

<sup>20</sup> 横浜市役所（1927 年）、「昭和二年市横浜市会議事速記録」 pp.776-777,横浜市役所発行

<sup>21</sup> 横浜市役所（1932 年）、『横浜復興誌第三編』第二十四章社会事業 pp.819-820,横浜市役所発行

<sup>22</sup> 東京同愛記念病院（1936 年）、『東京同愛記念病院事業報告書 第 5 回』 p.43, 東京同愛記念病院

り 8000 円程度の住宅を計画、104 番、124 番、125-1 番に山手（乙）12 戸を建設した。

これら市営外国人住宅は、横浜市に於いて子弟の教育のため在住する、業務に従事するために在住する外国人の入居を優先した。しかし、これ以降の市営外国人住宅の建設は実現しなかった。

表 2-1 永代借地を買収した市有地に建設された市営外国人住宅

	建設年	地番	戸数	戸数合計	規模（坪）	財源
甲	1926 年	89-4	2	11 戸	約 30 坪	内務省交付金
		90-1~4	5			
	1927 年	246-3	2			
	1926 年	247-2	1			
		248-1, 2	1			
乙	1928 年	249-1	2	12 戸	約 40 坪	同愛記念病院貸付金
	1928 年	104-2, 3	3			
	1929 年	124	6			
		125-1	1			

#### 2-2-5. 同潤会山手町分譲住宅

山手町 258、259、260 番の土地は、罹災した日本人のための同潤会分譲住宅 10 戸の敷地として利用された<sup>23</sup>。「旧土地台帳」では 1 地番として扱っている。同潤会は入居者へ家賃相当で土地建物を分譲していたため、横浜市から同潤会へ土地を売却したと考えられるが、その経緯は「旧土地台帳」の記載からは読み取れない。

#### 2-2-6. 山手公園・元町公園<sup>24</sup>

図 2-1 で本研究の対象地である旧山手居留地の中でひととき面積が広く一番目立つのは、山手町 77 番地とその周辺である。この場所は外国人墓地の西側の谷戸で、震災前はジャラルの瓦工場が存在していた。谷戸から湧き出る清水は、船に売られ腐らず重宝されたという。大正 12 年の電話帳には 77 番に「ジェラル給水会社」が掲載され、「水屋敷」と呼ばれていた。この場所が現在の元町公園となる場所である。

1927（昭和 2）年、横浜市は永代借地権をジェラルの遺産相続人から買収して市有地とし、公園として利用した。1930（昭和 5）年 6 月 1 日に開園した。

編

<sup>23</sup> 『同潤会十年史』によると、同潤会は敷地として交通至便な土地を選定、当該敷地は「市電元町停車場から 6 町」とある。ここに 1928 年（昭和 3）10 月より 10 戸の小住宅が建てられ、1929 年 4 月より分譲された。全て日本人震災罹災者向けの中流小住宅であり、家賃相当額（12 銭）で月賦分譲（山手の場合は 20～25 年）を行なった。

<sup>24</sup> 横浜市役所（1932 年）、『横浜復興誌第三編』第十七章公園, pp.151~176, 横浜市役所発行



震災復興事業の一環として、国と市が分担して市街地に公園を複数整備したもののうち、元町公園は横浜市が単独で造園、公園内横浜プールの築造費は、御大典記念事業として横浜市聯合青年団が 25,000 円を寄付、市も同額を負担した。追加して整備された弓道場、プール脱衣場増築、児童プール、児童運動器具、植栽などの事業費は 19,000 円であった。

山手公園は、230 番地にあたる。震災前は横浜市婦女弄鞠倶楽部に 6,933 坪、期間 5 年で貸し付けていた。1927（昭和 2）年、既に 1925（大正 14）年に神奈川県が前出外国人倶楽部に貸し付けていた土地約 4,000 坪の残りにあたる桜道沿いの 3,428 坪余りを大蔵省から土地の無償貸与を得て、予算 20,000 円で公園整備に着手した。園内広場と園路整備、排水工事、植栽、運動器具の設置を行った。

## 2-2-7. 道路用地

2-1.で述べた街路整備事業に伴い、山手本通りと谷戸坂通りの幅員拡張には、横浜市に買収された永代借地も利用された。（表 2-2）に「旧土地台帳」に記載される道路用地の一覧を示す。

「旧土地台帳」では永代借地を買収して市有地としたのち分筆、道路用地としたものは 17 地番、永代借地の一部を分筆し、道路用地としたものは 11 地番確認できる。前出の『横浜復興誌第二編』に記載されるマーシャル・マーチン氏が「拡張道路に沿った借地権者に対して必要な土地の無償提供を奨励し、ことごとく成功」に関して、「永代借地権に関する資料」の分筆、分割の記録から必ずしも無償であったとは限らず、無償提供をおこなったのは、米国人、米国人のみであり、それ以外の永代借地権者は売買価格が記載されてる。

表 2-2 「旧土地台帳」に記載される横浜市道路用地となった地番

地番	面積 (坪)	登記年	場所	旧所有者	売買価格 (坪単価)
27-12	0.46	昭和 3 年	山手本通沿い	個人所有地分筆	
10-4	24.98	昭和 5 年	山手本通沿い	永代借地分筆	
24-2	18.90	昭和 3 年	山手本通沿い	永代借地分筆	100 円 (5.3)
48-4	5.89	昭和 5 年	山手本通沿い	永代借地分筆	
254-2	6.94	昭和 5 年	山手本通沿い	永代借地分筆	
255-2	6.32	昭和 5 年	山手本通沿い	永代借地分筆	
32-2	22.80	昭和 4 年	山手本通沿い	市有地分筆	
67-4	7.64	昭和 5 年	山手本通沿い	永代借地分筆	
6-2	21.84	昭和 4 年	山手本通沿い	市有地分筆	
8-2	49.22	昭和 4 年	山手本通沿い	市有地分筆	
10-3	2.38	昭和 4 年	山手本通沿い	市有地分筆	
67-2	3.56	昭和 3 年	山手本通沿い	市有地分筆	

68-2	24.99	昭和 3 年	山手本通沿い	市有地分筆	
72-3	17.50	昭和 3 年	山手本通沿い	市有地分筆	
89-2	3.59	昭和 3 年	山手本通沿い	市有地分筆	
89-3	2.31	昭和 3 年	山手本通沿い	市有地分筆	
234-2	12.50	昭和 3 年	山手本通沿い	市有地分筆	
246-2	13.72	昭和 3 年	山手本通沿い	市有地分筆	
247-3	14.06	昭和 3 年	山手本通沿い	市有地分筆	
148-4	0.003	昭和 4 年	谷戸坂通り沿い	個人所有地分筆	
148-5	0.005	昭和 4 年	谷戸坂通り沿い	個人所有地分筆	
148-6	0.004	昭和 4 年	谷戸坂通り沿い	個人所有地分筆	
148-7	0.002	昭和 4 年	谷戸坂通り沿い	個人所有地分筆	
163-2	7.60	昭和 5 年	谷戸坂通り沿い	永代借地分筆	228 円 (30)
163-4	6.71	昭和 5 年	谷戸坂通り沿い	永代借地分筆	214.72 円 (32)
163-6	3.56	昭和 5 年	谷戸坂通り沿い	永代借地分筆	124.60 円 (35)
149-4	1.80	昭和 5 年	谷戸坂通り沿い	市有地分筆	
154-2	3.82	昭和 5 年	谷戸坂通り沿い	市有地分筆	
75-5	56.80	昭和 7 年	元町公園際	個人所有地分筆	
68-11	157.75	昭和 7 年	その他	市有地分筆	
144-2	2.49	昭和 8 年	谷戸坂通り沿い	永代借地分筆	537.5 円 (50)
145-2	8.25	昭和 8 年	谷戸坂通り沿い	永代借地分筆	537.5 円 (50)
169-3	9.49	昭和 15 年	谷戸坂通り沿い	市有地分筆	
132-3	3.61	昭和 16 年	その他	市有地分筆	

### 2-3. まとめ

旧山手居留地における横浜市の復興事業と復興施策には、大きな2つの柱があった。

一つは、道路整備事業である国施行による復興街路整備事業（山手隧道の建設）と山手本通りの復興砂利路面工事である。

もう一つは、旧山手居留地ならではの土地の特殊な借地権制度「永代借地権」の買取である。買い取り市有地となった土地を利用して、市営外国人住宅や公園整備、道路拡幅整備が行なわれた。

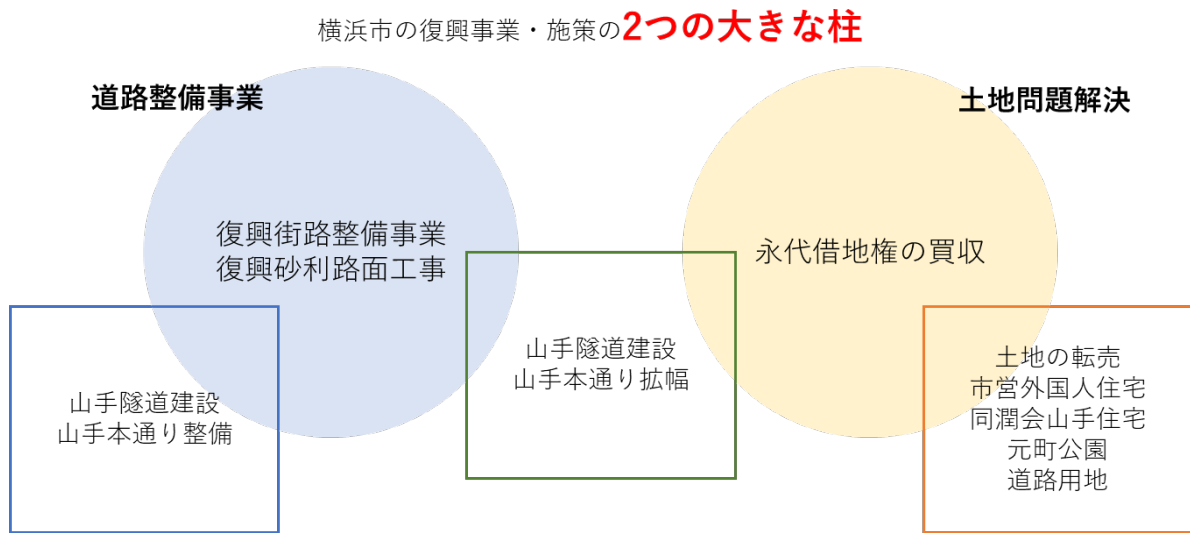


図 2-3 旧山手居留地における復興事業と復興施策

### 第3章 震災復興期の土地所有形態とその変化

関東大震災時、旧山手居留地であったエリアには土地所有権の土地も存在した。1899年に「居留地制度」が撤廃された後も、旧居留地内の永代借地はそのまま存続し、永代借地権者は地代を支払い、引き続き土地を利用していた。一方、居留地制度撤廃により、日本人も居留地内の土地を所有可能となる。居留地が撤廃された1899年から関東大震災の起きた1923年までの間に永代借地が売買その他によって、日本人や日本法人の土地所有権となっている土地も多くあった。本章では、「旧土地台帳」の記載を基本データとして、旧山手居留地の住宅用地における震災時、および震災復興期の土地所有形態の変化を明らかにする。

#### 3-1. 震災時の土地所有権

本項では、まず研究の基本データとした「旧土地台帳」の内容、住宅用地の定義、「永代借地権に関する資料」の概要を述べ、「旧土地台帳」の掲載年毎のリスト化を行った。それによって、震災時の土地所有権と永代借地権の実態が明らかになった。

##### 3-1-1. 研究資料と住宅用地の定義

本研究で震災時の土地所有権が判明する資料として、2つの資料(1)「旧土地台帳」(2)「永代借地権に関する資料」(山手町部分)を用いた。以下の資料の概要を述べる。

(1) 横浜地方法務局保管「旧土地台帳」中区山手町の地番欄に1~270と記載のある台帳(旧山手居留地の範囲)のうち、「旧土地台帳」の沿革欄と所有年月日に1942年(昭和17)4月1日までの日付が記載された台帳を抽出、基本データとした<sup>1</sup>。基本データとした台帳は、497地番である。この「旧土地台帳」の地番は、旧山手居留地では分筆などによる枝番を増やしながら、震災後も地割とともに現代に引き継がれている。山手町で地番を辿れば、今なお我々は100年前のまの形を想像することができる。

本研究では、そのうち住宅用地を対象とする。旧山手居留地全体の住宅用地を「旧土

---

<sup>1</sup> 調査対象とした「旧土地台帳」は、表題に「中区山手町台帳 横浜地方法務局」とあり、「昭和参五年五月 移記完了(印)」という印影が確認できる。書式は大別して2種類あり、時代の古いものは、明治39年頃から使われた様式と思われる※表外に「(臺帳用または直税用紙類)土地臺帳」と表記される。台帳用紙は、字、地番、等級、地目、沿革、登記年月日、事故、主住所、主氏名記載欄から成り、枝番も含めた「地番」毎に1つの台帳となっている。主氏名欄には国籍が記載されることもある。(昭和6年の「地租法施行細則」によって示された土地台帳の書式による)ただし本研究で用いた「旧土地台帳」は、登記年月日が震災前の日付も存在し、聞き取りで登記内容を記載した可能性もある。

その後の昭和22年「土地台帳法施行細則」による書式の土地台帳は、記載内容も昭和22年以降となるため、本稿では採用せず、参考資料に留める。

地台帳」の中から、対象となる地番を確認したところ 367 地番であった。

(図 3-2) (図 3-5) において住宅用地以外の対象外と表記した部分は、震災復興期に「旧土地台帳」が存在しない地番、地目が山林、畑、道路、学校用地である地番、教会、公園、山手隧道の用に供された地番(25~33 番地)<sup>2</sup>、区画整理や町界変更<sup>3</sup>で編入や他町へ変更された地番、外国政府が所有者である地番、崖地については対象外とし、その整理と考察は別の機会に譲る。合併された地番は、合併後の 1 地番として扱った。

(図 3-1) に主な対象外とした地番を水色で示す。(呼称は震災復興期のものとする)

- ① (震災前) 英国海軍病院
- ② (震災前) フランス領事館
- ③ 帝国冷蔵
- ④ (震災前) 米国海軍病院
- ⑤ 外国人墓地
- ⑥ インターナショナルスクール
- ⑦ 元町公園 (元町 1 丁目に町界町名変更部分含む)
- ⑧ 日本聖公会
- ⑨ セントジョセフスクール
- ⑩ (震災前) キリン麦酒株式会社
- ⑪ 紅蘭女学校
- ⑫ 一般病院
- ⑬ 山手警察署
- ⑭ 元街小学校
- ⑮ 山手公園
- ⑯ カトリック山手教会
- ⑰ フェリス女学院
- ⑱ 横浜女子商業補修学校
- ⑳ 山手隧道
- ㉑ 横浜共立学園

無印 土地台帳が存在しない地番、崖地など

---

<sup>2</sup> 神奈川県 (1925 年), 「大正十四年度永代借地権ニ關スル資料」, 神奈川県立公文書館所蔵, 第七號 (山手町自廿五番地至参拾参番地先) 永代借地権設定區域指示ノ件、として山手町 25~33 番地先が、山手隧道上の地番として設定されている。

<sup>3</sup> 横浜市, 横浜市立図書館デジタルアーカイブ都市横浜の記憶「横浜町町界町名字界字名變更改稿調書」昭和 10 年 7 月 1 日 pp.53-55 及び「同」昭和 11 年 11 月 1 日施行, pp.56-68, 横浜市役所発行

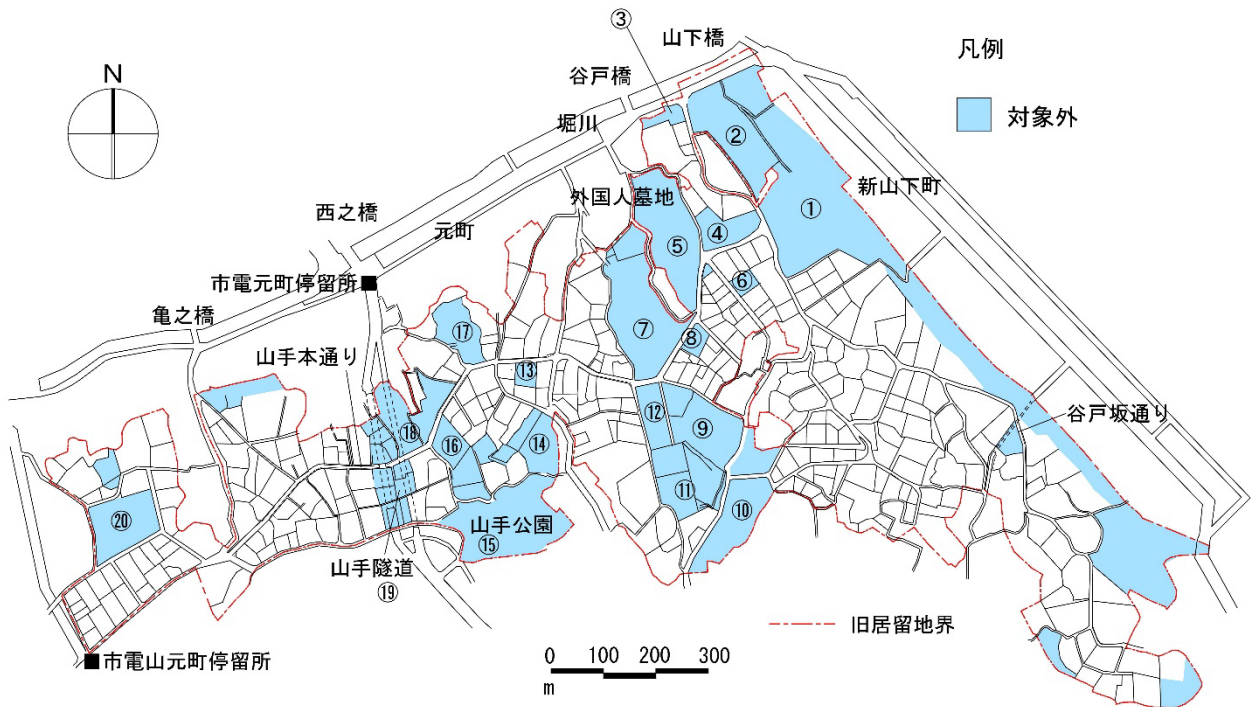


図 3-1 対象外とした主な地番

(2) 震災復興期に永代借地権が設定されていた地番は、神奈川県立公文書館所蔵「永代借地権に関する資料」(山手町部分)<sup>4</sup>により、「旧土地台帳」に掲載されない永代借地権者名、外国人同士の永代借地権の売買(名義書換)、横浜市や個人法人への売却などの情報を取得した。さらに、旧土地台帳記載事項と照らし合わせることで、旧土地台帳記載事項の証左を得ることが可能となる。また、当該資料に含まれる各地番実測図から判明する「崖地」部分は、(図 3-1)(図 3-4)において対象外の表記とした。当該資料を読み解くことによって、震災時、永代借地権が設定されていた地番の土地、およびその土地に建てられた建物の権利関係とその後の変化が判明する。一方、土地の権利関係などの変化がない地番については、当該資料ではその実態を明らかにすることはできない。

番号毎に綴じられた資料には、いくつかの申請内容があることが確認される。その主なものは、「回復登記」「名義書換」「抹消」の3つで、その他として借地権者の「住所変更」、地積の「地坪変更」、横浜市との「道路境界確定」などがある。

<sup>4</sup> 「永代借地権に関する資料」は、請求番号「県各課 1-6-1」～「県各課 1-6-23」の全 23 冊で構成される永代借地権に関する様々な申請内容一式を綴じたもの。資料作成年は、大正 12 年から昭和 14 年、請求番号は年度の次になっていて、各年資料の目次に、対象物件(地番)毎に番号が振られており、その番号順に関連書類が綴じられている。山手町部分を抜粋。関連する添付資料は、地権者から県に提出された申請内容の記載された申請書、売買の場合の売買契約書、地権者など関係者が代理人を立てている場合は、委任状が添付される。さらに必要に応じて戸籍謄本、印鑑証明、身分証明書、申請内容によっては地券、図面、測量図、面積表、遺言書、死亡証明書なども添付される。外国語で書かれた添付書類には訳文が添えられている。

資料の体裁は、まず冒頭に県が作成した「県公告」への掲載文面案があり、起案日、決済日、号数、担当者（複数）が記載され、続いて県への申請内容が表題ともに記載される。対象物件の内容の冒頭に掲載される文面案が第一案、第二案（第三案のある場合もある）とあるのは県公告に掲載する文面の案が複数掲載され、最終的には県公告にどれかの文面で掲載されたと思われる。（これら起案内容に対応する「県公告」の所在が不明のため、現時点では結果としての「県公告」の内容は確認できていない。）

旧山手居留地全体の住宅用地 367 地番の土地所有権を知るためにまず「旧土地台帳」作成年（登記年）別に分類した。土地は台帳に登録されて初めてその前後の履歴が判明する。これらを沿革欄の最初の記載年に従い、年別に分類し、さらに記載年に何が行われたのかの行為別に分類したのが、（表 3-1）である。

そのうち、「旧土地台帳」沿革欄に「大正十三年法律第四号ニヨリ大正十二年ヨリ同十三年迄免税年祖」<sup>5</sup>の記載のある地番、および事故欄に登録を示す表記のある地番、および所有者が横浜市、大蔵省、内務省を、震災時に土地所有権であった地番とした。これらの地番は、1899 年～1923 年の大震災までの間に永代借地権から土地所有権に変わった地番と基本的には考えられる。その位置を（図 2-1）に示す。図に示す旧山手居留地の地番割りは、横浜市史資料室所蔵の旧公図（中区）「No.54 第二五号中区山手町～No.57 第二八号中区山手町（昭和 7 年 7 月横浜税務署備付図謄写）」を参照した。「旧土地台帳」では震災時に土地所有権が設定されていた 115 地番のうち、台帳の主所有者欄が、横浜市、内務省、大蔵省および神奈川県とする地番が 8 地番、個人法人とする地番が 92（分筆後 107）地番である。

震災復興期の土地に設定されていたのは、横浜市・大蔵省（国）・神奈川県の土地所有権、個人・法人の土地所有権と外国人が持つ永代借地権<sup>6</sup>の 2 つに大別でき、土地所有権は公有地と民有地に分類できる。永代借地権が設定されていた地番は、252 地番確認できた。

---

<sup>5</sup> 牛枚努（2017 年）『近代日本の課税と徴収』災害時には、地租免税の措置がとられた。地租が設定されている地番を土地所有権とした。

<sup>6</sup> 「旧土地台帳」沿革欄に「〇〇年〇月〇日、永代借地権抹消」および「昭和 17 年 4 月 1 日勅令 272 号により永代借地権消滅所有権取得」と記載のある地番とした。

表 3-1 「旧土地台帳作成年」と住宅用地地番数

(地番数)									
		土地所有権 115			永代借地権 252				対象 台帳 数
所有者	横浜市ほか		個人法人		横浜市へ 売却		個人法人へ 売却		
沿革	登記	分 筆	1924 年地租 免除・ 登記	分 筆	抹消	分 筆	抹消・ 1942 年消滅	分 筆	
1924年			88				3		91
1925年			2		37		7		46
1926年					34		3		37
1927年	2			1	13	2			18
1928年			2	1	4	1			8
1929年					4	6			10
1930年	1					6			7
1931年	1								1
1932年	1			1					2
1933年	1			1	2	9			13
1934年				2			1		3
1935年				1		3	3	1	8
1936年					5	1	2		8
1937年	1			1			2		4
1938年	1			1		2	2		6
1939年				3			4		7
1940年						6	18		24
1941年				3		2	10		15
1942年							59		59
合計	8	0	92	15	99	38	114	1	367
<b>対象地番数</b>	<b>115</b>			<b>137</b>			<b>115</b>		<b>367</b>

注 1：1942年に記載の地番数は、永代借地権が消滅した地番数を表す。

注 2：登記時、大蔵省、横浜市などの所有権地番は震災復興期に全て個人法人に売却



### 3-1-2. 震災時の土地所有権

居留地制度が撤廃された 1899 年から関東大震災の 1923 年まで約 20 年間に個人法人に売却され、土地所有権が設定されていた地番は調査対象とした 367 地番中、115 地番確認でき、調査対象地番全体の 31%を占める。土地所有権となっていたエリアは旧山手居留地全体に分布する。またその土地所有権者は、どのような人たちであったのか、その一端を明らかにするために、当時の氏名や会社が掲載されている資料を調査した。

(表 3-2) に (表 3-3) で示した土地所有権者の氏名が掲載される資料を地番数で示す。

表 3-2 震災時 1923 年時点の土地所有者と掲載資料 (地番数)

地番 総数	日本名女 性名義	1925 年日本 紳士録	横浜復興会 会員	横浜社会 辞彙	土地協会 会員	横浜市会社 名鑑
88	9	17	12	12	8	14

さらに (表 3-3) には土地所有権であった地番と所有者名、掲載資料 (○印) を示す。この表に明記した所有者名は、『日本紳士録 7』『横浜復興会誌 8』に掲載される復興会会員、『横浜社会辞彙 9』、『横浜土地協会会員名簿 10』『横浜市会社名鑑 11』など他の歴史資料で明らかになっている人名である。居留地撤廃以降、旧山手居留地の永代借地を多くの日本人有力者、不動産関係者が買い求めていたことが判明する。

1926 (大正 15) 年 11 月 10 日の外国人土地法施行まで、外国人に我が国の土地所有権が認められていなかったため、土地所有者は日本人のほかに日本国籍を取得した外国人、外国人の日本人妻<sup>12</sup>や使用人、日本法人に限定される。「旧土地台帳」に記載される土地所有者名を詳細に見ていくと、次のことが判明する。

- 1) 法人には外国人が代表となっている合名会社も含まれている。
- 2) 10 番ジュリアス・ヘルム (ヘルム商会社主) は、母が日本人であったため、日本国籍を取得し、土地所有を可能としていた。
- 3) 126、132 番石川シマ (志満) は、隣地 127 番居住エリスマン氏日本人妻である。そのほか日本人妻名と思われる所有者名も散見される。

<sup>7</sup> (財) 交詢社 (1925 年) 『日本紳士録』は、1889 年 (明治 22 年) に福沢諭吉の提唱で設立された社交団体「交詢社」が納税額を基準に著名人約 2 万 3000 を掲載して発行を始めた[6]。巻末には東京を中心とした職業別姓名録なども付された[7]。3 年後には東京横浜に京阪その他を含めた約 3 万 3000 人を収録して第二版を出版[6]、以後版を重ねた。ウィキペディア (<https://ja.wikipedia.org/wiki/紳士録> 2023/12/17 閲覧)

<sup>8</sup> 横浜市復興会 (1927 年) 「横浜市復興会」は、横浜市の有力者らで結成された

<sup>9</sup> 日比野重郎 (1918 年)

<sup>10</sup> 社団法人横浜土地協会 (1931 年) 『会員名簿』不動産業を生業とする会員名簿

<sup>11</sup> 横浜市役所商工課編纂 (1926 年)

<sup>12</sup> 本研究では、外国人として扱った。

4) ドイツは第一次世界大戦で敗戦国になったため、永代借地を抹消された、とも伝わ  
る。125-2 番にはドイツ系商社イリス商会関係者の大邸宅 (7) 記載のポール邸) があ  
ったが、「旧土地台帳」では、イリス商会を引き継いだ合名会社の名義になっている。

5) 217 番など土地の所有者は日本人であるが、その地番の居住者は外国人である地番  
も散見される。

このような事例を数えていくと、(表 3-1) において分筆も含める個人法人の土地所有  
権 107 地番中 32 地番 (35%) に外国人の関与が確認でき、外国人居住地番は 62 地番  
(68%) に上る。

さらに震災前に永代借地を購入した日本人は、外国人の建てた建造物を引き継いで利  
用していた。

6) 浅野総一郎 (浅野財閥総帥) は、9 番の日光屋敷と呼ばれたホーン邸を購入し、テ  
ンプルコート (ホテル) とし営業していた。

7) 125 番乙 (125-2 番) のデラランデ設計のポール邸は、生糸貿易で著名な実業家若  
尾幾太郎が購入し、震災前までの電話番号簿には若尾の名前が確認できる。

(図 3-2) に震災時土地所有権と永代借地権を示す。合わせて、土地所有権であった  
地番のうち日本法人の合名会社、日本人妻、日本国籍取得など外国人の関与が確認でき  
る地番を斜線で示す。震災時土地所有権に変わっていた地番も、居住者は外国人である  
ことが多く、旧山手居留地の特徴である外国人住宅の景観は、居留地撤廃後も引き継い  
でいたことが推測される。

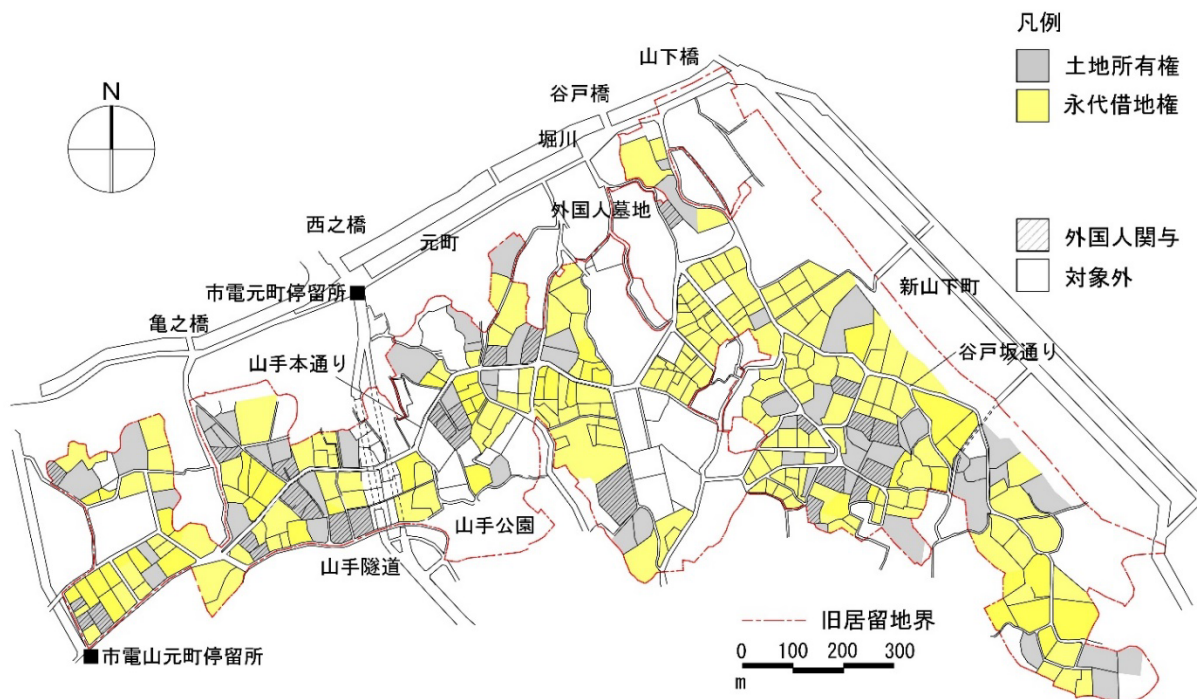


図 3-2 旧山手居留地における震災時 1923 年時点の土地所有権と永代借地権

表 3-3 旧山手居留地における震災時個人法人土地所有者一覧

地番	枝番	所有者氏名	住所	職種など	1925年日本紳士録	復興会 会員	横浜社 会辞彙	土地協 会会員	横浜市会 社名鑑
1	2	個人名		外国人妻	○				
4	*	クラブゲルマニア							
5	1	ドイチェスハウス合名会社		不動産業					○
5	2	ドイチェスハウス合名会社							○
7	1	(地上権)個人名外国人	山手町	外国人妻	○				
12	*	カールヘルム		不動産業	○				
13	1	個人名		外国人妻か					
14	1	個人名							
14	2	同上							
15	1	個人名							
19	1	個人名	山手町						
22	1	セオドール・ルント・レニシャル・ウフ 合名会社		貿易業					○
22	2	佐藤政五郎		市議会議員	○	○	○		
22	3	耀堂合資会社		不動産業					○
24	4	個人名		人夫請負	○		○		○
25	1	佐藤政五郎		市議会議員		○			○
27	3	個人名							
27	5	個人名							
28	*	個人名							
39	*	若尾幾太郎		生糸商・銀行	○	○		○	
45	1	横浜振興合資会社							○
45	2	ライジングサン石油(株)							
45	3	合名会社横浜隆港商会		不動産業					○
45	4	合名会社横浜隆港商会		↓					○
45	5	合名会社横浜隆港商会		↓					○
45	6	合名会社横浜隆港商会		↓					○
45	7	(地上権)個人名外国人	山手町						
45	8	原栄合名会社	山手町	不動産業					○
45	9	原栄合名会社	山手町	↓					○
45	10	フレザー同族(株)							
45	11	フレザー同族(株)							
55	1	石川徳右工門		地主	○	○	○		○
56	1	石川徳右工門		↓		○			○
58	1	佐藤政五郎		市議会議員		○			○
59	1	エルエフレッツ合資会社		貿易業					
71	1	エルエフレッツ合資会社		↓					
73	1	堀越角次郎		不動産業				○	
98	1	(地上権)個人名外国人							
100	*	個人名		市議会議員			○		
105	1	個人名							
118	1	個人名		不動産業	○				
118	2	同上		↓	○				

地番	枝番	所有者氏名	住所	属性	1925年日本紳士録	復興会 会員	横浜社 会辞彙	土地協 会会員	横浜市 会社名鑑
120	2	個人名							
120	3	個人名		貿易商	○		○		○
120	4	カールヘルム		不動産業					
125	2	若尾幾太郎		生糸商・銀行		○		○	○
126	1	石川シマ		外国人妻					
127	2	個人名	山手町	外国人妻					
127	3	耀堂合資会社							○
132	1	石川シマ		外国人妻					○
135	1	個人名							
136	2	個人名							
140	甲	佐藤政五郎		市議会議員		○			○
140	乙	佐藤政五郎		↓		○			○
146	1	帝国生命保険(株)					○		
148	1	個人名							
149	1	個人名	山手町						
149	2	同上	山手町						
150	*	個人名	山手町	外国人妻					
151	1	個人名							
156	*	個人名							
166	1	田中岩吉		貿易商	○		○	○	○
166	2	田中岩吉		↓				○	○
171	*	上甲信弘	山手町	貿易商	○	○	○		○
172	2	浅野同族(株)							
172	3	浅野同族(株)							
173	*	上甲信弘	山手町	貿易商	○	○	○		○
177	*	石川徳右エ門		地主		○			
179	1	エルエフレッツ合資会社		貿易業			○		
203	1	個人名		不動産業	○			○	
205	甲	個人名外国人	山手町	生糸検査役	○				
206	1	個人名							
217	*	個人名							
220	3	岸本共同(株)							
223	3	岸本共同(株)							
224	*	古河電気工業(株)、岸本共同(株)							○
224	乙	個人名		貿易商	○				
226	1	個人名							
226	2	同上							
241	2	電気投資(株)		外国人代表者					○
244	3	個人名		外国人妻					
244	4	ハンセン合名会社							
244	5	エルエフレッツ合資会社		貿易業			○		
261	*	個人名							
262	2	個人名		外国人妻					
263	1	(地上権)個人名外国人							
264	*	岩上幸太郎、岩上幸		貿易商	○		○		○
266	*	古河鋳業(株)							
267	2	個人名	山手町						

### 3-1-3. 震災復興期の土地所有権売買

震災後、土地所有権であった土地は、同じ所有者が利用したほか、売買され、新しい所有者が利用した。個人法人が所有していた分筆を含む 107 地番は、55 地番が震災復興期に売買された。売買年と地番数の関係を（図 3-3）に示す。

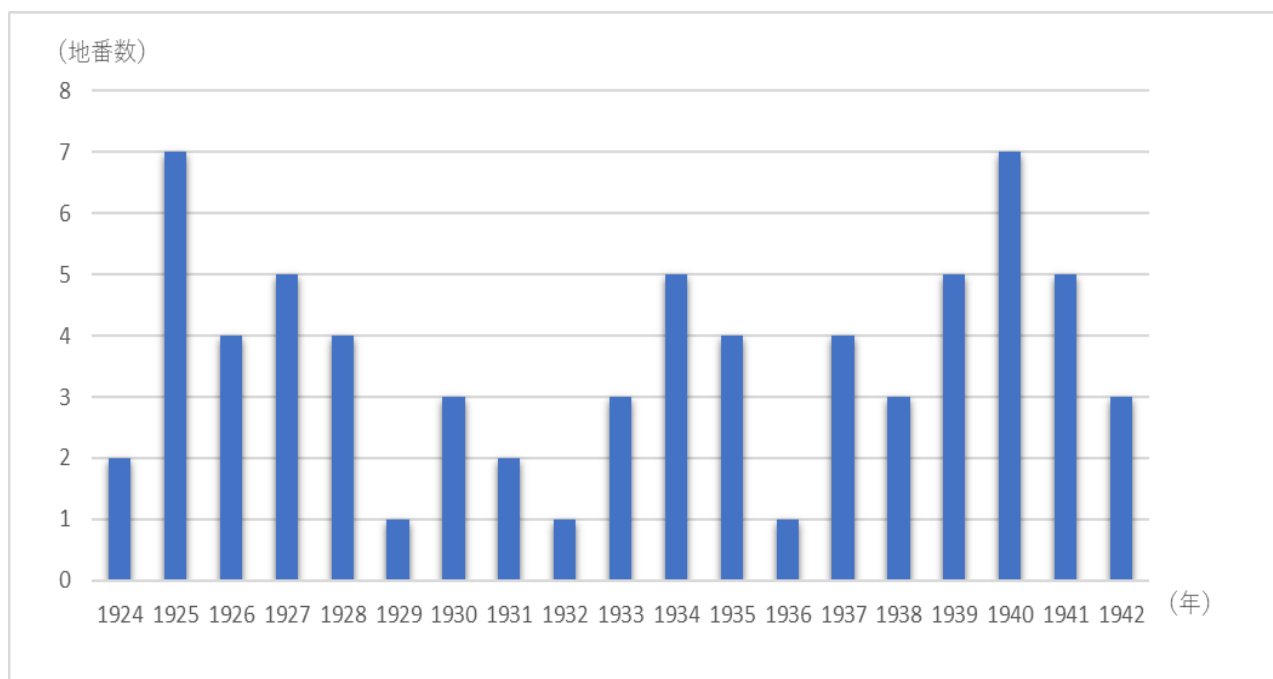


図 3-3 個人法人の土地所有権であった土地の売買地番数

このほかに震災時に横浜市や大蔵省が所有していた土地 8 地番は、分筆を含み 8 地番が個人法人に売却された。合わせると土地所有権であった 115 地番は、63 地番売買された。

### 3-2. 震災復興期の永代借地権の変化

本項では、震災時永代借地権であった地番について、震災直後の永代借地権に関する行政対応を述べ、それらの永代借地権が震災復興期にどのような変遷を経たのかを明らかにする。

#### 3-2-1. 震災後の永代借地権者の対応「回復登記」と「実測調査」

震災後、旧山手居留地の永代借地権者たちは、そのような行動をとったのであろうか。その痕跡が神奈川県立公文書館所蔵の「永代借地権に関する資料」に残されている。まず震災後、旧居留地内の永代借地権の地券そのものが地震の被害で焼失したため、永代借地権の「回復登記」つまり地券を再発行する申請をおこなった借地権者たちが存在する。この行為により、明治期に作成され震災で失われてしまった永代借地権の地券所有者が一部ではあるが判明する。

さらに永代借地の売買や名義書換の目的で地積を確定するための「実測調査」を行った記録により、借地権者名、地積、地番の位置さらなる情報が提供される。「実測調査」は、地震で土地の形状が変わってしまったために、土地の区画形状を再設定するため、測量と隣地境界を確定し、現地では境界杭等を施工、実測図面を作成し、面積を確定したものである。震災直後では、失われた永代借地の区画形状の確定作業が多くを占めていたが、震災復興期においては、隣地や道路との境界確定が、分筆時にも行われ、境界杭施工と実測図面作成が行なわれた。

神奈川県立公文書館所蔵「永代借地権に関する資料」（山手町部分）の資料数と「回復登記」、「実測調査」、外国人同士の間での売買や贈与にあたる「名義書換」、横浜市や民間人に土地を売却、借地権を所有権に変更した「地券抹消」を行った資料数を（表 3-3）に示す。資料数としたのは、1つの書類に複数地番の申請が行われている資料や外国人同士の名義書換を繰り返したのち、地券抹消となった資料も含まれている。地番数そのものの比較にはならないが、これら数値からは永代借地に関する動向の全体像を掴めるものと思われる。

この資料からも永代借地が売却（地券抹消）され、横浜市や民間の所有権となっていたことが判明するが、地券抹消資料数のうち73%が横浜市に売却されたものである。一方、この資料に掲載されない永代借地は、借地権者がそのまま永代借地権を（消滅まで）持ち続けたと考えられる。

表 3-3 「永代借地権に関する資料」(山手町部分) 資料数、地番数

年	資料数	回復登記	実測地坪 変更	名義書換	地券抹消	うち市に 売却	%	うち民間 売却	%
1923	35	32		1	0	0		0	
1924	64		59	0	0	0		0	
1925	74		16	18	27	19	70	8	30
1926	102		26	27	34	29	85	4	12
1927	64		14	10	14	12	86	2	14
1928	35		2	7	5	5	100	0	0
1929	21			5	4	4	100	0	0
1930	29			6	1	1	100	0	0
1931	17			6	0	0	0	0	0
1932	6			1	0	0	0	0	0
1933	11			4	4	3	75	1	25
1934	11			4	3	2	67	1	33
1935	5			3	0	0	0	0	0
1936	13			3	5	4	80	1	20
1937	13			3	2	1	50	1	50
1938	14			7	2	0	0	2	100
1939	23		1	1	9	0	0	9	100
合計	537	32	118	106	110	80	73	29	36

※表中資料数以外は地番数を示す

### 3-2-2. 震災復興期の永代借地の変化

「旧土地台帳」によって関東大震災時に永代借地として確認できる 252 地番は、調査対象とした「旧土地台帳」住宅用地全体の地番数 367 の 69% を占める。(図 3-2) にその位置を示す。

主な永代借地権者としては香港上海銀行、米国ナショナルシティバンク、チャータード銀行、英国パブリックホールなどの外国法人ほか、各国の外国人個人が永代借地権を所有していた。

(表 3-1) に示した「旧土地台帳」による震災時の永代借地権 252 地番は、その後永代借地権を横浜市に売却し市有地となった 137 地番と、市には売却せず個人法人間で売買された地番、および 1942 (昭和 17) 年に勅令により借地権が消滅し、所有権となった 115 地番に分類できる。(図 3-4) は「旧土地台帳」の永代借地権 252 地番から分筆数

を除いた、214 地番について、所有権の動向を示したものである。震災後 14 年経った 1937 年（昭和 12）までに、横浜市への売却はほぼ終息し<sup>13</sup>、さらに 1940 年、1941 年（昭和 15、16）にかけて個人法人への売却が進み<sup>14</sup>、1942 年（昭和 17）年の勅令により、全ての永代借地が土地所有権に変わった。

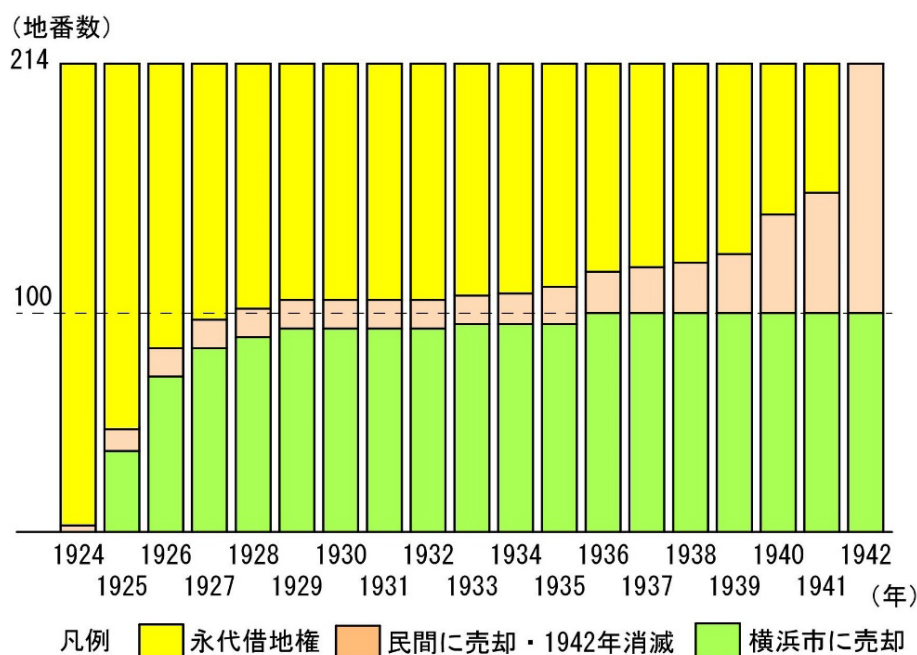


図 3-4 永代借地権の売却先

<sup>13</sup> 横浜市（1938 年）、「昭和十三年横浜市事務報告書」,p.78 永代借地制度は条約により昭和 17 年 4 月 1 日に終止解消し所有権に転換する事となり、主務者（横浜市）に於いても今後永代借地の買収はかなり見合わせるべしとの意向であり、昭和 12 年 12 月 1 日より昭和 13 年 11 月末までの間に於いて買収したものはなかった、とある。

<sup>14</sup> 震災から 8 年後の 1931 年（昭和 6）9 月に満州事変が起こり、復興期後半は在浜の外国人にとって常に国際情勢が不安定な時代であった。そして 1940 年（昭和 16）12 月には太平洋戦争が始まり、第二次世界大戦へと突き進んでいく。外国人への国外退去の勧告や財産が凍結され始めた時期でもあった。



### 3-3. 永代借地から市有地になった土地の変化

本項では、震災復興期に永代借地権を横浜市に買収され、市有地となった地番について、震災復興期における変化を述べる。市有地となった地番は（表 3-1）によると 99 地番であり、売却後の分筆をあわせると 137 地番である。

横浜市に売却された地番は、震災復興期において市有地のままであった地番 73 地番、個人法人に転売した地番 64 地番に分けられる。この 64 地番は、市が個人法人に直接売買した土地であるが、市会の議事に上がり承認を得て売却された土地 22 地番<sup>15</sup>と 1929 年（昭和 4）「大横濱土地博覧会」に市有売却地として出品された土地 60 地番中の 39 地番、不明 3 地番である。市有地は市民らに住宅を建てることを条件に転売し、売却益を得て国からの資金返済に充てた<sup>16</sup>。

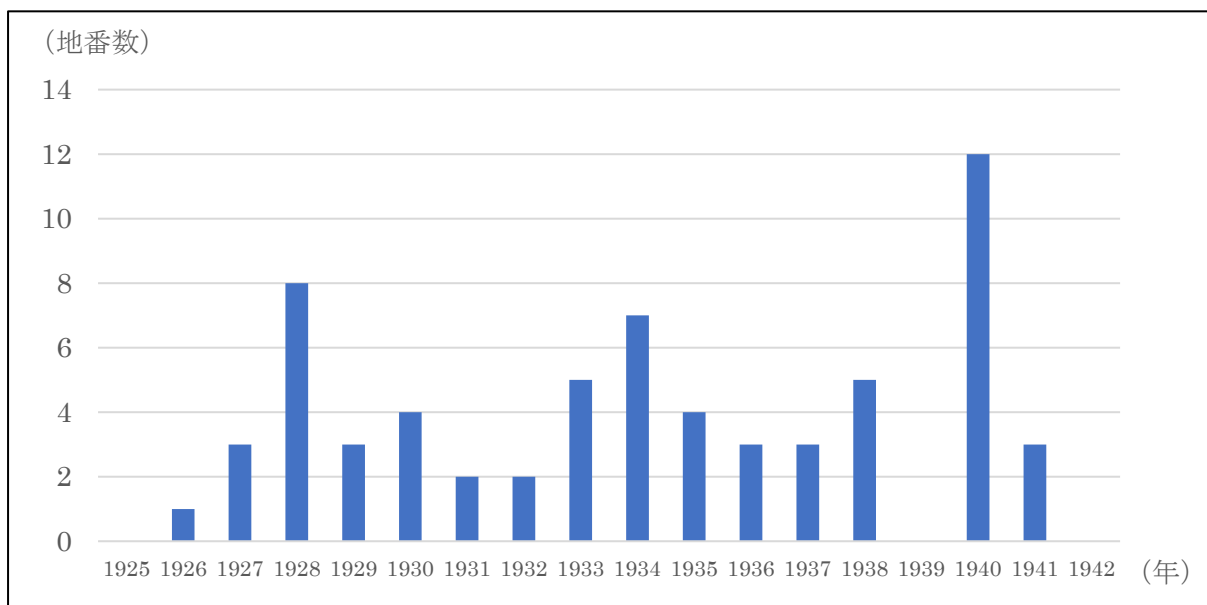


図 3-5 山手町市有売却地売買年

<sup>15</sup> 各年の『横浜市議会速記録』による

<sup>16</sup> 横浜市会（1928 年）、「昭和三年横濱市會議事速記録」 pp. 919-920, 横浜市発行「市第一六八號議案 土地売買契約書案（略）第四條 乙ニ於テ本件土地ヲ第一條ノ目的（住宅建設）ノ爲ニ使用セサルトキハ甲ハ何時ニテモ之ヲ買戻スコトヲ得ルモノトス」および pp.776-777, 「市第一四〇號議案（以下同文）」

### 3-4. まとめ

旧山手居留地における震災復興期の土地所有形態は、震災時の土地所有権と永代借地権とその後の売買の経緯によってA. 土地所有権、B. 市有地、C. 永代借地権の3つに分類できる。

A. 土地所有権は、1899年の居留地撤廃後、外国人が永代借地権を売却した、もしくは所有権者を日本人や日本法人としたため土地所有権となっていた土地であり、1923年の関東大震災までに対象とした総地番数の約1/3が土地所有権に変わっていた(表3-1)(図3-2)。またその土地所有者の約3割には、外国人の関与が確認できた。

震災復興期に一部の土地所有権は売買され、土地所有者が変わらない地番:A-1、土地所有者が変わった(売買された)地番:A-2に分けられる。

B. 永代借地権のうち、横浜市に売却され市有地となった地番は、市有地のままの地番:B-1、個人法人に転売された地番:B-2がある。

C. 永代借地の地番は、個人法人に売却した地番:C-1、名義変更や分筆などの経緯を経ながら1942年まで永代借地が継続する地番:C-2がある。(図3-6)に震災復興期の土地所有形態の全体像を示し、(図3-7)に震災復興期最後の1942年時点の土地所有状況を示す。

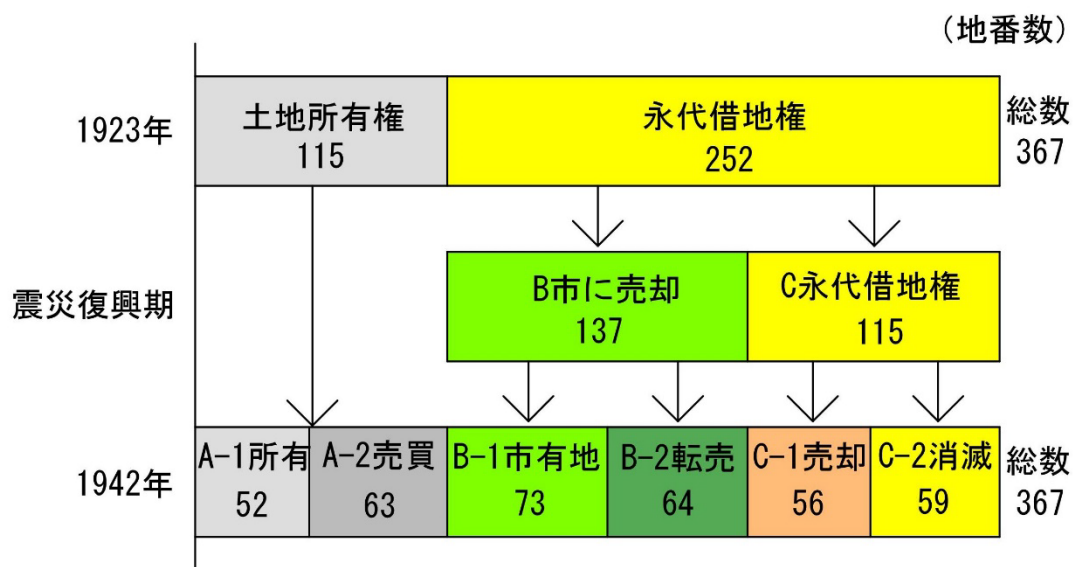


図3-6 震災復興期の土地所有形態の全体像

(図3-8)は序章で示した「土地所有形態に着目した震災復興期イメージ」に土地所有形態の変化を重ねたものである。

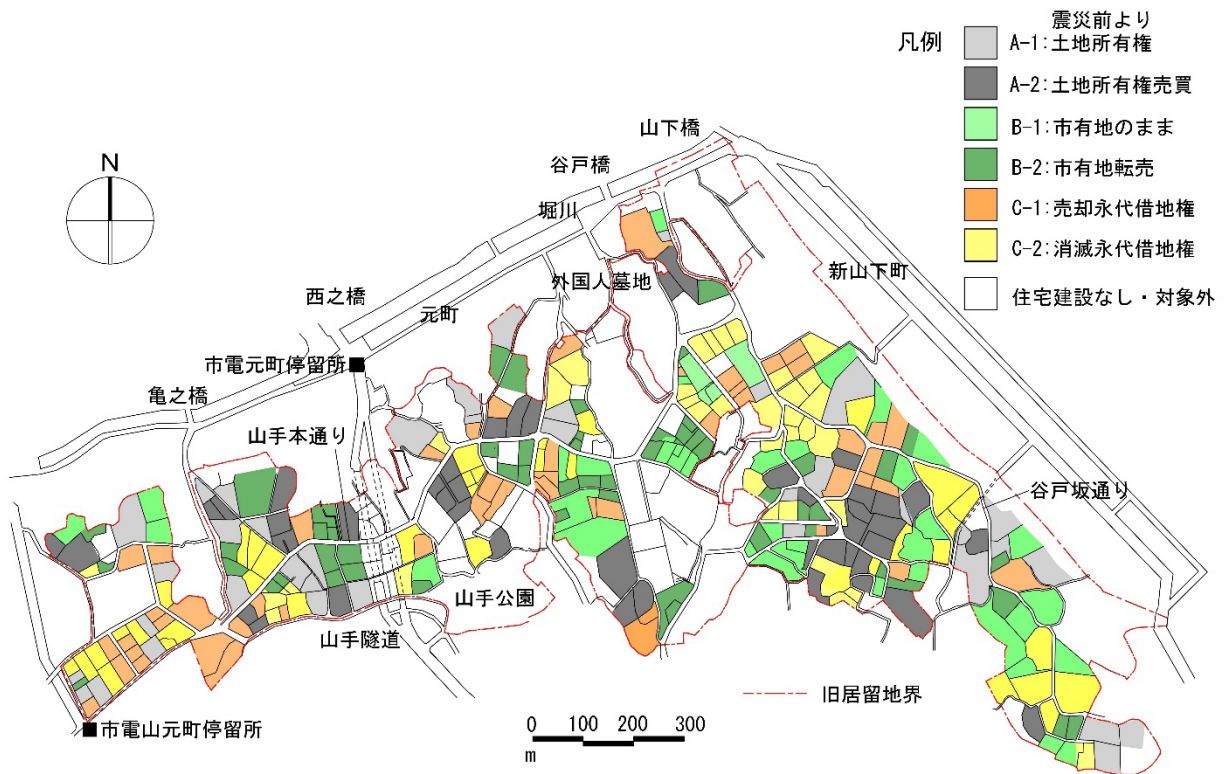


図 3-7 震災復興期 1942 年時点の土地所有権と市有地、永代借地権

## 第4章 土地所有形態と住宅建設

本章では第3章で述べた旧山手居留地における土地所有形態の変化をもとに、A.土地所有権、B.市有地、C.永代借地権の3つの土地所有形態ごとに住宅建設地番数を明らかにする。さらに4つの指標（①土地所有形態、②土地所有者属性、③住宅建設、④外国人居住）を使って、それぞれの関係性を考察し、旧山手居留地における震災復興期の住宅建設の実態を明らかにする。

### 4-1. 4つの指標の研究資料

指標①である震災時および震災復興期の土地所有形態は、第3章でも研究資料とした「旧土地台帳」および「永代借地権に関する資料」を用いた。

指標②である住宅建設が行なわれた地番の土地所有者とその属性は、「旧土地台帳」の所有者の記載内容を根拠とした。また震災復興期に永代借地権が設定されていた地番は、神奈川県立公文書館所蔵「永代借地権に関する書類」（山手町部分）により、「旧土地台帳」に掲載されない永代借地権者名、外国人同士の永代借地権の売買（名義書換）、横浜市や個人法人への売却などの情報を取得した。さらに「土地宝典」に記載の地図と所有者名を参考とした。

指標③である震災復興期の住宅建設については、以下の資料を用いて住宅建設の根拠とした。

- 1) 「横浜市三千分一地形圖三十四號」「同三十五號」<sup>1</sup>
- 2) 横浜地方法務局保管の「移記閉鎖家屋登記簿」<sup>2</sup>
- 3) 「中区火災保険図（昭和5年、8年、11年、13年）」<sup>3</sup>
- 4) 1933（昭和8）年6月7日現在「永代借地調」<sup>4</sup>に記載のうち、自用宅地、半自用宅地、貸宅地の記載があるもの

<sup>1</sup> 横浜市ホームページに掲載の「横浜市三千分一地形図」より対象地域の東側半分 034 新山下（昭和8年）および西側半分 035 山下町（昭和7年）を採用した。この地形図には家屋の形が掲載されているため、住宅の存在根拠とした。

<sup>2</sup> 横浜地方法務局保管 但し「移記閉鎖家屋登記簿」は、建物建立時期と登記時期が一致せず、他は民間作成の資料であり、誤記など信憑性に欠ける部分もあるが、現在に伝わる資料が希薄なため、根拠を見極めながら採用する。

<sup>3</sup> 横浜市史資料室所蔵「中区火災保険図」（横浜市各課文書）山手方面、中村方面、根岸方面掲載の対象地域を参照。「火災保険図」は保険料率の算定のため、作られた地図。一戸ごとに建築物の構造、階数、住民の名前などが記入されている。

<sup>4</sup> 「永代借地調」JACAR（アジア歴史資料センター）Ref.A08072641100，昭和財政史資料第4号第207冊，国立公文書館所蔵

5) 第二次世界大戦後の連合国軍占領地図<sup>5</sup>

6) 「横浜市分接收建物調書」<sup>6</sup>

7) 1950（昭和25）年4月製版「横浜市三千分一地形圖」<sup>7</sup>（戦争中は新たな住宅建設がほとんど行われなかったであろうことを念頭に参考とした）

但し「移記閉鎖家屋登記簿」は、建物建立時期と登記時期が一致せず、他は民間作成の資料でもあり、誤記など信憑性に欠ける部分もあるが、現在に伝わる資料が希薄なため、根拠を見極めながら採用する。

指標④である外国人居住者については、

1) 外国人住所録である「The Japan Directory」の1925年~1941-42年版のアルファベティカルリストから、住所の記載が山手町の人物を抽出、住宅建設が行なわれた地番と照合し、実際の居住者の属性を確認した。

2) 「明治大正昭和横浜人名録」<sup>8</sup>

3) 各年「横浜市電話番号簿」<sup>9</sup>の記載は、住宅と外国人居住者の存在根拠の参考資料とした。

これらの土地と建物の情報を用いて、4つの指標とした土地所有形態と土地所有者属性、住宅建設、外国人居住の実態を明らかにした。

---

<sup>5</sup> 「Dependent Housing Areas Yokohama」1949（昭和24）年1月、米国国立公文書館所蔵、横浜市史資料室で閲覧できる。

<sup>6</sup> 「横浜市分接收建物調書」（出版年不明）接收解除対策本部、【書誌番号】3-0190577500（横浜市立中央図書館）の中区部分を参照。

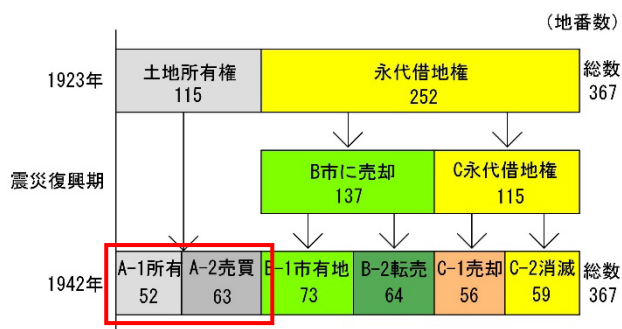
<sup>7</sup> 補注（1）を下図に、昭和25年4月に加筆製版されたもの。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/toshikeikaku/yoko/sankou/3000bunshizu.html>（2023年4月閲覧）

<sup>8</sup> （1989年）日本図書センター発行 底本『第四十版日本紳士録』昭和11年 交詢社 参照

<sup>9</sup> 横浜市中央図書館所蔵 大正14、15年、昭和2、8、9、12、13、14、15、17年「横浜市電話番号簿」横濱中央電話局発行

#### 4-2. 土地所有権と住宅建設



震災復興期において、A.震災前より土地所有権であった 115 地番は、52 地番は土地所有者が変わらず、63 地番が売却された。売却地 63 地番の中には、横浜市や大蔵省が所有していた土地 8 地番が全て含まれる。(表 3-1)

A.土地所有権 115 地番で、震災復興期の「住宅建設」が確認できるのは、A-1. 土地所有売買なしの 52 地番のうち 19 地番、A-2.土地所有権売買ありの 63 地番のうち、22 地番である。この 22 地番のうち横浜市など公的機関から個人法人に売却された 8 地番で「住宅建設」が確認できるのは、3 地番である。

A-1 と A-2 を合わせたA.全体の住宅建設地番数 41 地番のうち 25 地番には外国人の居住が確認できる。(約 60%) 土地所有権の土地に建てられた住宅の半数以上は、外国人の居住であった。また、外国人居住 25 地番中、10 地番は日本人所有の土地であった。

建設された住宅は、震災前からの土地所有者 (約 1/3 が外国人関係者)、土地購入者の自宅や、外国人向けの貸家であった。震災復興期、山手町では、震災前と変わらず外国人向けの住宅需要が存在し、外国人向けの賃貸住宅が建てられたといえる。

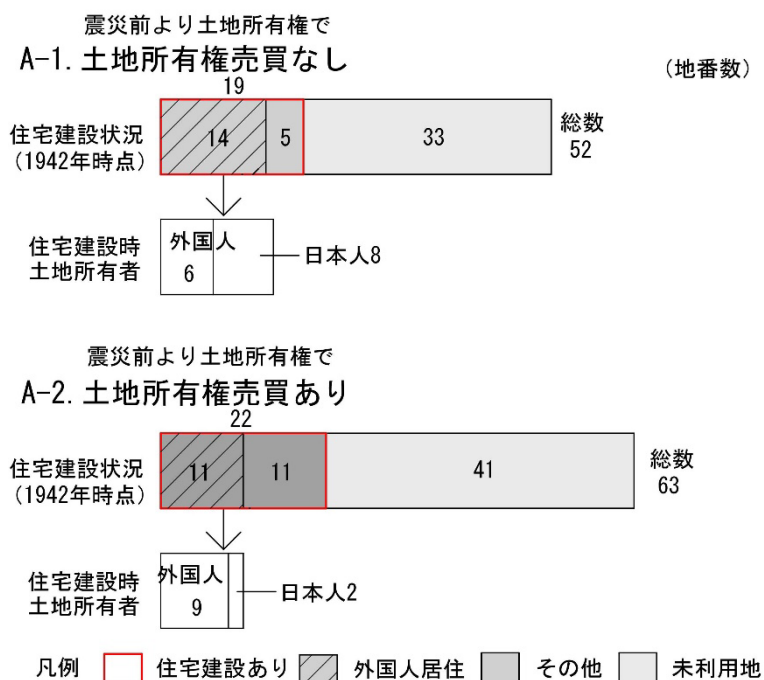
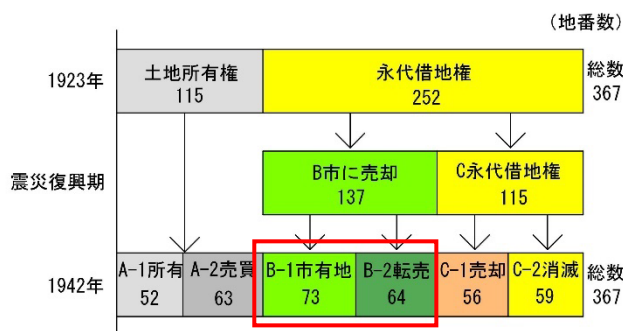


図 4-1 A. 土地所有権と住宅建設

### 4-3. 横浜市に売却された永代借地権と住宅建設

震災復興期において、旧山手居留地の永代借地権が横浜市に売却され、B-1.市有地のまま利用された地番と B-2.転売された地番があることは第3章で明らかにした。本項ではその2つの類型について住宅建設の実態を明らかにする。B-2.転売された地番については、市議会の承認を得て転売された地番と「大横浜土地博覧会」に出品された地番について述べる。



#### 4-3-1. 市有地と住宅建設

震災復興期に市有地のままであった73地番のうち14地番が市営外国人住宅<sup>10</sup>の敷地として利用され、1地番が同潤会住宅<sup>11</sup>の敷地として利用された。他は1地番のみ外国人の居住が確認されるが、それ以外は未利用地であった。

#### 4-3-2. 個人法人に売却した市有地と住宅建設

##### 4-3-2-1. 市議会承認で売却した土地と住宅建設

1924（大正14）年から1939（昭和14）年の『横浜市会議事速記録』によると、随時土地の売却が市会の議事に上がり、承認されている。速記録のなかに確認できるものは、昭和4年「大横浜土地博覧会」に出品された市有地の59地番を除くと22地番である。（表4-1）に「市議会速記録」で確認できる売却地番を示す。これらは、即金で土地の代金を支払った場合は、引渡時に登記されるが、年武で支払った場合は最終支払いが終了してから登記されるため、旧土地台帳への所有権登記が『市会議事速記録』に掲載の土地引渡時（第1回代金支払い時）から後年にずれている。（表4-1）に示した市有地転売年の登記記載が1934（昭和9）年以降に多いのはそのためであろう。

<sup>10</sup> 水沼淑子（1995年）、「関東大震災後の横浜市営「外人住宅」について」,日本建築学会大会学術講演梗概集（北海道）9004

<sup>11</sup> 同潤会（1934年）,「同潤会十年史」,p.269-273,財団法人同潤会

さらに全ての売却地において永代借地権者からの買入価格と市の転売価格は異なり、転売価格を買取価格より高く設定している。各年の市会議事速記録には、土地の購入と売却の価格差に言及する市側の発言が多くみられ<sup>12</sup>、売却差益があることが議会での売却承認の重要な点であった。

また一部の売買契約書、例えば 72-2 番、89-1 番の売買契約書四条に「住宅建設をしないならば、市はいつでも買い戻す」とあり、市が復興のための住宅建設を誘導していたことが判明する。89-1 番に建てられた 3 棟の洋館は、横浜市発行「横浜ガイド」(1930 年)に「山手外人住宅」(解説は英文)として紹介されている。

(表 4-1)によると市有地を購入したのは 2 法人、3 人の外国人、11 人の日本人である。売却地 22 地番中 19 地番に「住宅建設」が行なわれた。購入者が外国人の場合、外国人向け住宅(洋館)が建てられたと考えるのが妥当であるが、日本人であっても外国人向け住宅(洋館)を建て外国人に貸す<sup>13</sup>、また自らが洋館に住み<sup>14</sup>洋風の暮らしを取り入れた。日本人建築家<sup>15</sup>も外国人向け住宅である洋館を設計し、我が国における住宅の洋風化の窓口も果たしていた。市有地を購入したこれらの土地に建てられた外国人向け住宅のいくつかは現存し、現在の山手町の重要な歴史的景観を構成している。

---

<sup>12</sup> 主なものに『昭和 13 年横浜市議会速記録』がある。

<sup>13</sup> 山田市太郎はアメリカから家一軒分のセットを輸入し、45 番に建設した。1927 年竣工。(2023 年 10 月 3 日山田広信氏ヒヤリング)

<sup>14</sup> 移記閉鎖家屋登記簿によると、89-6 番(えの木てい)の外国人向け賃貸住宅には建て主である西磯吉自らが居住した。

<sup>15</sup> 現在、朝香吉蔵(89-6 番館・えの木てい)、宮内初太郎(山手 72 番館岡田邸)、矢部又吉(山手 39 番館・空襲で焼失、山手 60-6 番館・解体)設計の住宅が確認されている。



表 4-1 横浜市が売却した市有地（各年の横浜市議会議事速記録から抜粋）

年	議案日	議案号	速記簿記載 地番	旧土地台帳 記載地番	地目	面積 坪	買取価格 円/坪	売却価格 円/坪	売却先氏名	理由	引渡期日	所有権移転 予定	売買契 約書案	備考	旧土地台帳記載 年、事由	建物 建設
1926	152	11.17	239-2	239-2	宅	407.94	31	34	和蘭国メッパン、アムステルダム	山手逕道上土地買取取換地				居住地が山手逕道の上にあるので換地がないと移れない	1926年所有権移転	○
1927	37	2.23	1-1		宅	527.71	30	35	英国人チャールズタウン	山手逕道上土地買取取換地					1927年所有権移転	○
	96	4.11	24甲-1-1.2		宅	160.99	18	27	英国人チャールズタウン	山手逕道上土地買取取換地					1927年所有権移転	○
1928	92	4.18	207-2		宅	148.54	30	38	井持善吉	住宅建設					1928年所有権移転	○
	93	4.18	169-1		宅	323	28	33	鈴木文治	英国領事館官邸建設用地	S3.9.1	S93.1	あり	6年賦、年5分の利子	-	○
			169-2		宅	309	28	33	鈴木文治	英国領事館官邸建設用地	S3.9.1	S93.1	あり	5年賦、山下町で食料品販売店を開く	-	○
	125	7.27	243-2		宅	373.28	27.5	41	伊国入だ、リハ、アト、レス	家屋建設(自分/住宅)	S3.9.1	S83.1				○
	126		88-1.4	元88甲	宅	466.81	27	38	藤藤山太郎	自分/住宅						○
	127	6-	6-	6-1	宅	494.32	40	45	丁邦国入ジヨ、アムステルダム	住宅建設	S3.8.1	S5.10.1	あり	4回分割支払、東京行付、アムステルダム商法支配人	1928年所有権移転	○
	128	7.27	72-2	6-3	宅	313.3	40	55	片山久壽頼	住宅建設	S3.9.1	S83.1	あり	5年賦、127号の残りの土地	1930年所有権移転	○
	168	11.29	72-2		宅	196.69	30	42	ロード、キン	住宅建設	契約締結 = 代金支払時	代金支払時	あり	住宅建設をしない時は買い戻す旨、売買契約書に記載	1928年所有権移転	○
	138	10.11			宅	209.6	27	38	三浦彌	独逸人メッパン、アムステルダム	本契約締結日	S8.3.1	あり	125号議案更正 分筆後大磯濱土地博覧会出品記号51	1948年所有権移転	○
	139		76-1		宅	364.89	29.7	45	西磯吉	住宅建設	本契約締結日	S6.4.1	あり	3年賦、	1931年所有権移転	○
	140	10.11	89-1内		宅	125.67			無償譲与	住宅建設	契約締結 = 代金支払時	代金支払時	あり	住宅建設をしない時は買い戻す旨、売買契約書に記載	1928年所有権移転	○
	141	49			乗通敷				無償譲与	道路敷土地並新道開設の付償					1929年所有権移転	○
1929	3	1.31	223-4		宅	120	40	55	梅村宗吉	住宅建設	本契約締結日	S8.7.31	あり	5年賦、	1933年所有権移転	○
	41	3.18	1-1	8-3	宅	286.38	40	45	ロード、キン	住宅建設	契約締結 = 第1回代金支払時	S4.12.20	あり	2回分割支払、	1929年所有権移転	○
	42	3.18	1内		宅	148.51	40	45	別荘、ビ、アムステルダム	住宅建設	契約締結 = 第1回代金支払時	S6.5.1	あり	3年賦、年6分の利子	-	○
	79	4.26	246内	246-1	宅	101.3	29	39.77	別荘、ビ、アムステルダム	教会堂建設	契約締結 = 第1回代金支払時	S8.1.11	あり	5年賦、総額4028.76円	1934年所有権移転	○
	80	4.26												大磯濱土地博覧会出品59地部分、随意契約	別途記載	
1930	49	4.19	8-1		宅	643.89	40	50	ロード、キン		契約締結 = 第1回代金支払時	S6.9.0	あり	S3.4に40円で買取した土地、2年賦、年6分の利子	1932年所有権移転	
1934	4	2.26	1-1		宅	526	26	29	藤原基太郎		本契約締結日	代金支払時	あり	一括支払い	1934年所有権移転	○
	51	5.3	60内	60-5	宅	137.96	38	40	渡邊彌進		契約締結 = 第1回代金支払時	代金支払時		元山手警察署敷地、5年賦、年5分の利子	1940年所有権移転	○
	66	6.2	60内	60-6	宅	203.46	38	40	山田市太郎		契約締結 = 第1回代金支払時	代金支払時		5年賦、年5分の利子	1940年所有権移転	○
	48	3.28	203-2.3	203-7	宅	653.36	29.30	30	山内西三郎、秋山銀次郎		契約締結 = 第1回代金支払時	代金支払時		8年賦、年5分の利子	1943年所有権移転	○
1937	68	4.19	63		宅	452.66	25	26.5	横浜高等女学校田沼勝之助		契約締結 = 第1回代金支払時	代金支払時		5年賦、年5分の利子	1942年所有権移転	○
	85	6.24	60内		宅	186.91	-	29	富井武治		契約締結 = 第1回代金支払時	代金支払時		5年賦、年5分の利子	1942年所有権移転	○
	87	6.24	32-2	32-3	宅	386.53	24	25	31高島外一		契約締結 = 第1回代金支払時	代金支払時		6年賦、年5分の利子	1943年所有権移転	○
1938	14	4.22	62		宅	333.39	26	28	藤原基太郎		契約締結日即納				1938年所有権移転	
1939	109	5.3	142-2内	142-4	宅	383	-	25	神奈川県水産会長加藤部二		代金即納			S15所有権売買	1943年所有権移転	
	132	7.17	169-1.2		宅	622.57	-	25	荒井琢磨		代金即納			5年賦、年5分の利子	1943年所有権移転	
			169-1	169-3	宅	9.49	-	25	179上甲弘弘		代金即納			買受土地は直ちに道路敷として土地するものとす	1940年道路敷成	

買取価格は「永代借地権二箇スル資料」参照

#### 4-3-2-2. 「大横浜土地博覧会」の開催と住宅建設

永代借地の買収が進む中、横浜市は横浜土地協会と共催で、購入した元永代借地である市有地と市内各所の民有地の売却を目的に、1929年（昭和4）5月1日から15日まで「大横浜土地博覧会」を開催した。山手町の市有地は販売のための絵地図が作られ<sup>16</sup>、市有地59地番（記号2~60）、民有地が2地番の土地が売りに出された<sup>17</sup>。

会期中に所有権が変更されたものは1地番に留まるが、震災復興期を通して、分筆も含め39地番が民間に売却された。

土地購入者は1法人、10人の外国人、22人の日本人である。売却された39地番のうち「住宅建設」が確認できるのは21地番である。住宅は購入者の自宅のほか、外国人向け賃貸住宅も建設され、山手本通りに面し、前述89-1番に隣接する234-1番には同じ土地所有者が外国人向けアパートメント<sup>18</sup>を建設した。建設された住宅のうち7棟が現存し、このうち5棟が横浜市認定歴史的建造物に認定されている。（表4-2）

##### 1) 「大横浜土地博覧会」とは

永代借地の買収が進む中、横浜市は横浜土地協会と共催で、購入した元永代借地である市有地と市内各所の民有地の売却を目的に、1929年（昭和4）5月1日から15日まで「大横浜土地博覧会」を開催した。「大横浜土地博覧会開設趣旨及び説明書」<sup>19</sup>を要約すると、「土地博覧会開設の趣旨」は「横浜開港以来外国人に対して永代借地権を与えた土地があり、1923年の関東大震災で受けた被害で復興が容易でなかったため、この機会に横浜市は政府その他の援助を受け永代借地権を買収、区画整理を施し、出来るだけ安価で提供、その面積は8万坪余り。またこの際、団体や個人の土地も売却も進め、横浜市の復興を促進、国港都市の向上に貢献するのが目的」とし、さらに「有望にして住みよき横浜市」と題し、横浜市の良い環境を謳い、最後に「売却地の図面を用意、希望があれば自動車にて現地案内、十分な説明をし、価格通りですぐに売却、代金分割も可、分割して分譲の相談にも乗る」と売却の方法を説明している。

当時の「横浜貿易新報」は、（昭和5年5月1日号）「土地博覧会愈々蓋明け けふから十五日間 会場は中央授産所」の見出しで「市は交通至便、教育施設も充実する有望な住みよい土地を極安価に提供。買収永代借地権を中心とする8万2千坪、横浜土地協会からの40万坪、合わせて50万坪を、安い處は眺望絶佳で其昔羨望された山手居留地が坪當り三十圓内外から、高いのは横浜駅、桜木町駅付近単価五百円前後とお好み次第、

<sup>16</sup> 横浜市役所（1932年）、「横濱復興誌第四編」第三十三章 五永代借地権買収 附「土地博覧會開設」pp.765-767

<sup>17</sup> 横浜埋立株式会社（1929年）,横浜市立図書館デジタルアーカイブ都市横浜の記憶,「大横浜土地博覧會関係資料」,大横濱土地博覧會出品土地目録（民間ノ部）,横浜埋立株式会社発行

<sup>18</sup> 「山手西洋館」の「山手234番館」として現存する。

<sup>19</sup> 横浜市各課文書目録 P.11（横浜市史資料室所蔵）

会場となった桜木町駅際の中央授産所には、夫々の地図を配置、大横浜十年後の木彫模型を陳列して一目瞭然とし、さらに自動車で目的地に案内し、希望者には売買契約をする」と、中央授産所に掲げられた看板写真とともに紹介している。続いて（5月2日号）は、「土地博の蓋明け 初日から上々吉」とし、初日の来場者は約5,000人、売買契約成立は300坪7件、協議中のもの多数」とある。（5月11日号）では、「土地売約の大部分山手の住宅地 九日迄に七十万圓」の見出しで、売却成約となった土地は主として市有地である山手町住宅地で70万のうち60万円を占めているといわれる、とある。会期後の（5月16日号）は、「市の土地博閉会 売上は八十万圓位」とし、売上は大体1万2千坪、80万円、売却地は殆ど市有地で山手町住宅地が最高位を占めた、と紹介されている。記事の情報からは、市有地の約15%が売却されたことになる。

久野によると<sup>20</sup>広大な永代借地権を整理するために、買収した土地を速やかに転売、新たな買収資金を用意する必要がある、転売のために横浜市が講じた方策の一つが博覧会であった。



図 4-3 絵葉書「(大横浜) 大江橋ヨリ桜木町ヲ望ム」(新関光二氏所蔵)

会場となった中央授産所外観については、当時の数種類の彩色絵葉書が確認されている。そのうちの1枚を(図II-2-※)に示す。市の復興計画に伴い、桜木町駅前に、1927年8月起工、1929年3月竣工、耐震耐火の鉄筋コンクリート3階建ての建物であった

<sup>20</sup> 「大横浜土地博覧会」については「横浜 港北の地名と文化」(財)大倉精神文化研究所編「五——(二)——①大横浜土地博覧会の開催」に博覧会開催の背景、目的と「大横浜土地博覧会出品一覧絵図」表裏の記載内容、共催した横浜土地協会の概要が述べられている。

21。実際の中央授産所の運用は同年6月からとなっており、博覧会は開所に先だった催事であった。

会場には「十年後の横浜港」と題し、木製のジオラマ模型が置かれていた。そのイラストが『震災復興誌』<sup>22</sup>に掲載されている。

## 2) 博覧会の絵地図について

「大横浜土地博覧会出品一覧絵図」(図-2)は、A2程度の紙面で、表面に横浜市域全体が描かれたなかに、桜木町駅前の中央授産所に「会場」の文字と旗が描かれ、左下凡例には「市出品土地」「民間出品土地」の2つが掲載されている。「市出品土地」の範囲として、横浜の中心部である山下町、山手町、磯子付近が赤色で、売却地絵地図が作られた部分と一致し、「民間出品土地」は数字で示され、87まで確認できる。この数字に関しては、一覧が「出品土地目録(民間ノ部)」<sup>23</sup>として存在し、町名、地番、坪数、出品者が判明し、一部の分譲地に関しては出品者の案内図が存在する。(山手町については2か所、四七、山手町47番ノ1外1筆、996.86坪 出品者臺灣銀行横濱支店と七三、山手町一五五番、1,293.34坪 出品者共益不動産株式会社が出品されている。)また裏面には「横浜案内記」として横浜史大観と横浜市概観が記載され、この絵図は広く市内外者に向けてのものであった<sup>24</sup>。

山手町の市有地は売却のための絵地図が作られ<sup>25</sup>、市有地59(記号2~60)、その他に民有地の2の土地が売りに出された。横浜市中央図書館に所蔵されている「山手町市有売却地案内図」(図-3)「山下町市有売却地」「山下町山手町以外市有売却地一覧図」のうち山手町については「山手町市有売却地案内図」で市有売却地が確認できる。各絵地図には、売却地一覧表「売却地記号坪数表」があり、売却地の記号、坪数が記載され、記号は、「横浜土地博覧会関係資料」<sup>26</sup>の中に含まれる「市有土地売却価格一覧・市有土地売却価格表」と一致する。

<sup>21</sup> 横浜市役所(1932年)『横浜復興誌第三編』第二十四章 社会事業 へ授産施設

<sup>22</sup> 横浜市『震災復興誌』

<sup>23</sup> 横浜市史資料室所蔵「大横浜土地博覧会出品土地一覧絵図」山室宗作家資料(No.236-61)

<sup>24</sup> 「横浜市立図書館デジタルアーカイブ都市横浜の記憶」所収(横浜都市博覧会関係資料190480766\_web)

<sup>25</sup> 横浜市役所(1932年),「横浜復興誌第四編」第三十三章 五永代借地権買収 附「土地博覧会開設」pp.765-767

<sup>26</sup> 「横浜市立図書館デジタルアーカイブ都市横浜の記憶」所収、震災復興期(1923-1940)の定義もこれによる



図 4-4 「大横浜土地博覧会出品一覧絵図」表面（横浜市中央図書館所蔵）

### 3) 市有売却地の絵図

さらに 3 枚組の絵図が存在する。そのタイトルは「山下町市有売却地」「山手町市有売却地案内図」「山下町山手町以外市有売却地一覧図」である。各絵図の描かれた範囲は（図 1）絵図「市出品土地」で示された範囲と一致している。各絵図には、道（黄色）、鉄道（黒）、緑地（緑）、海（青）、売却地（赤）そして建物がイラストや地図記号、文字で記入され、一見してわかりやすいデザインである。絵図下部には、売却地の一覧表「売却地記号坪数表」があり、売却地の記号、坪数が記載され、表外最後に「水道瓦斯ノ設備完備セリ」との文言がある。

### 4) 「山手町市有売却地案内図」

その中の 1 枚（図 2）「山手町市有売却地案内図」の内容を検証する。描かれている範囲は、外国人居留地であった中区山手町を中心とする地域で、図中の「キンビール会社跡」の記載から関東大震災後であり、1930 年 5 月開園の「元町プール」の記載がないことから、それまでに作られ、使われたものであることがわかる。売却地は「坪数表」によると 60 区画（記号）あり、最初の記号一を除いて、残り 59 区画の記号二から六〇が山手町に存在する。この 59 区画は、土地台帳沿革 と照らし合わせると全て大正 14（1925）年から昭和 3（1928）年 6 月の間に永代借地権を抹消し市有地になった土地で

ある。つまり絵図は、全ての土地が市有地になった 1928 年 6 月以降、1930 年までに使われたものと推測できる。それは「土地博覧会」の開催時期 1929 年 5 月とも一致する。

(図 II-2-2) 絵図の「市出品土地」と 3 枚組の絵図範囲の一致、さらに博覧会開催と絵図使用時期の一致から、3 枚組の絵図は前出「説明書」にある「土地博覧会」のために製作された“売却地の図面”の一部と判断できる。



図 4-5 「山手町市有売却地案内図」(横浜市中心図書館所蔵)



図 4-6 「山下町市有売却地」  
（横浜市中央図書館所蔵）

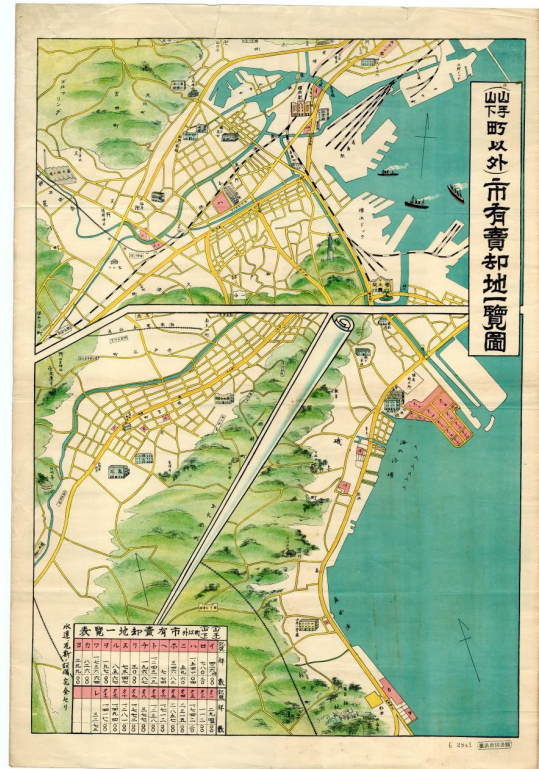


図 4-7 「(山手山下町以外市有売却地一覽圖)」  
（横浜市中央図書館所蔵）

当該絵地図について、震災復興期の昭和 15 (1940) 年までの売却の実態と売却後の土地利用を報告する。当図の範囲は、現在の横浜市中区山手町を中心とする地域である。売却地は「坪数表」に 60 (記号) あり、最初の記号一を除いて、残り 59 の記号二から六〇が山手町に存在する。

案内図に描かれた区画の地番は、「昭和 4 年横浜市市会議事速記録 議案 80 号 議案日 4 月 26 日」にその地番が記載され、記号六〇の土地を除いて、建物は存在しない。案内図ではデフォルメされた道路に沿って、地番でなく、わかりやすく土地を囲い、番号をふって朱色に塗った。さらに記号別の坪数を記載した面積表を右下に掲載し、大きさ A2 程度の 1 枚の色刷りポスターにした。面積表の最後には「水道瓦斯ノ設備完備セリ」とある。それを希望者に渡し、現地を案内し、間違いのないようにしたい、と市議会では助役からの説明があった<sup>27</sup>。

昭和 3 年末の山手町の人口は、1,768 人、戸数 353 戸<sup>28</sup>、昭和 4 年には、外国人向け

<sup>27</sup> 昭和 4 年 4 月 26 日 市第八〇号議案 案内図にある区画 (記号) の位置と地番、坪数を照合し確認した。(横浜市中央図書館所蔵)

<sup>28</sup> 「横浜市統計書第 23 回」昭和 5 年 7 月 (横浜市中央図書館所蔵)

市営住宅 23 戸（14 地番）、同潤会住宅 10 戸（1 地番）が永代借地権を買収した土地に建設されていた。

#### 5) 売却の実態

山手町は売却地の中でも廉価であった<sup>29</sup>。「市有土地売却価格表」の区画坪当たり単価は、山手町は坪 25 円から 70 円、平均 32 円となる。ちなみに山下町は坪 80 円から 500 円、山手町山下町以外は坪 25 円から 500 円である。

売却の方法は、「大横浜土地博覧会開設趣旨及び説明書」によると「一見してわかる図面を用意、現地熟覧希望があれば自動車にて案内、十分な説明をし、価格通りであればすぐに売却、2、3 回の代金分割も可、分割して分譲の相談にも乗る」とある。

しかしこれらの区画が博覧会期間中に売却されたのは市有地で 1 割程度<sup>30</sup>であり、土地台帳の記載による売買によって所有権が移転した時期は多岐にわたった。会期中に所有権が変更されたものは 1 に留まるが、震災復興期を通して、分筆も含め 40 が民間に売却された。（表 4-2）にその概要を示す。会期後の合併分筆を含めて総数 73 区画のうち、昭和 15（1940）年までに約半数が売却された。実際に土地台帳の登記が移転されたのは、会期中に 1 区画、同年中に 2 区画、昭和 10（1935）年までに 14 区画、昭和 15（1940）年まで 17 区画である。前述の土地売買契約書にもあったように、市有地売却時、土地代を分割で支払った場合、登記は完済後に変更されたと仮定すると、売却時期と登記移転時期は一致しないため、実際の売却決定時期は不明である。また「昭和 11 年市有財産表」では案内図にある 25 区画が確認され、この時点でこれらの土地は未売却であることが判明する。

売却先は、昭和 15（1940）年までをみると個人が一番多く（34 名中 33 名）、内 11 人は国籍が併記された外国人名である。土地購入者は 1 法人、11 人の外国人（表 4-2 では個人カカと示す）、22 人の日本人である。

「旧土地台帳」記載年である 1954 年時点では転売されたものは 62 区画、市道路用地 2 区画、市有地 9 区画となっている。（図 4-8）に 1954 年（登記時）までの売却地番数を示す。

#### 6) まとめ

横浜市は震災後の都市像として、「大横浜」を標語として掲げ復興を進めた。その中で永代借地権を転売するために「大横浜土地博覧会」を開催、資金調達や人口を呼び戻そうとした。一般市民向けの博覧会形式は、横浜の魅力と将来像を具体的に示し、多くの市有地を一覧にして売却する方法の一つであった。「大横浜土地博覧会」で出品された市有売却地は、1.わかりやすい案内図を用意し 2.廉価で 3.入札でなく随意契約で購入でき

<sup>29</sup> 「横浜貿易新報」昭和 4 年 5 月 1 日（横浜市史資料室所蔵）

<sup>30</sup> 「横浜毎朝新報」昭和 4 年 5 月 16 日（横浜市史資料室所蔵）



たため、一般の人が買い求めやすい土地であったといえる。交通至便の新築された復興建築を会場に、模型によって将来の横浜像を示し、絵図を用いて土地を紹介、売却する博覧会は、震災後5年目にして、さらなる復興と未来像を市民に強くアピールすることを狙ったものであったが、実際に震災復興期に売却された地番数は約半数に留まった。

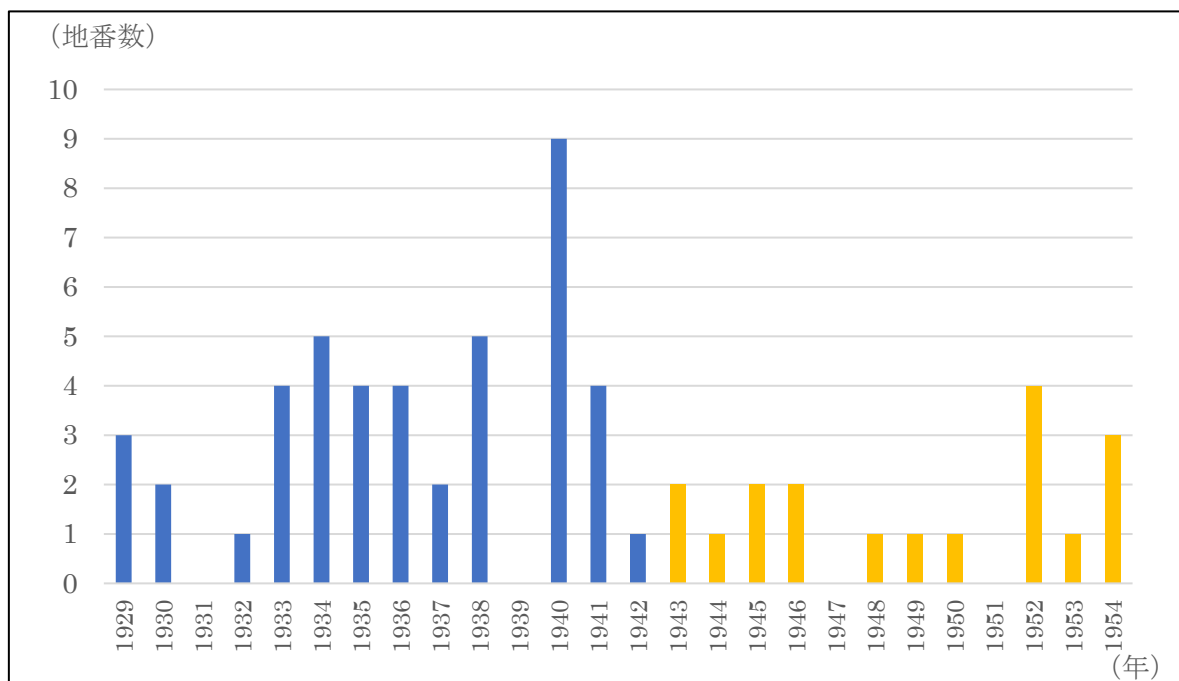


図 4-8 1954 年までの「大横浜土地博覧会」出品売却地売却数

表 4-2 山手町市有売却地一覧（「旧土地台帳」記載年まで）

記号	坪数(坪)	坪価格(円)	地番	売買年	買主	現況
二	547.00	30	205-2	1950	個人	
三	688.29	33	203-2	1949	学校法人	横浜学院
四	444.69	30	10-2	1938	個人	
五	269.07	30	12-2	1938	個人	
六	864.20	35	16	1938	個人	イタリア山庭園
七	672.10	35	17	1938	個人	イタリア山庭園
八	223.52	20	24-7	1952	個人	
九	107.48	20	24-2		横浜市	
十	161.14	25	50-2	1933	個人	
十一	927.40	35	31-1	1929	大蔵省	
			31-2	1934	個人	
十二	475.30	25	48-2	1937	個人カクカ	

十三	290.92	40	60-3	1940	個人	
十四	188.61	33	54	1934	個人	
十五	183.06	35	68-1	1945	企業	(認定)「フェリス女学院 6号館別館」
十六	218.90	35	68-3	1933	個人	
十七	298.20	35	68-4	1943	個人	
十八	332.74	35	68-5	1933	個人カカカ	
十九	497.37	37	68-6	1934	個人カカカ	(認定) 「BEATTY 邸」
二十	1248.48	40	68-7	1937	個人	
二十一	367.50	35	68-8	1935	個人	
二十二	442.31	35	68-9	1933	個人カカカ	
二十三	415.07	35	68-10	1935	個人カカカ	山手公園へ移築「山 手 68 番館」
二十四	343.85	35	68-11	市道路		
			68-12	1940	個人	横浜愛児園
			68-13	1945	企業	
			68-14	1940	個人	
			68-15	1940	個人カカカ	
			68-16		横浜市	
			68-17		横浜市	
二十五	235.00	36	76-3	1935	個人	(認定)「山手 76 番館」
二十六	250.64	40	234-1	1930	個人	(認定)「山手 234 番館」
二十七	460.51	40	237-1	1934	個人カカカ	(認定)「山手 237 番館」
			237-2	1927	個人カカカ	
二十八	99.68	40		↑合併		
二十九	208.20	40	247-1	1946	個人	
			247-3	市道路		
			247-4	1940	個人	
三十	49.65	40	248-3	1946	個人	
三十一	521.51	70	184-2	市貸地		
三十二	538.44	30	101	1938	個人	

三十三	340.00	33	106-3		横浜市	
三十四	477.00	33	106-1	1940	個人カカカ	
三十五	206.00	35	105-3	1940	個人カカカ	
三十六	834.27	35	265-1		横浜市	
			265-3	1936	個人カカカ	
			265-4	1936	個人	
			265-5	1954	個人	
三十七	115.12	30	267-1	1929	個人カカカ	(認定)「山手 267 番館」
三十八	277.38	30	268-1	1934	個人	
三十九	273.77	30	268-2	1930	個人	
四十	586.31	30	269-1	1936	個人	
			269-2	1940	個人	
四十一	163.00	30	132-2	1941	個人カカカ	
四十二	54.82	30	130-2	1941	個人カカカ	
四十三	171.85	30	130-1		横浜市	
四十四	460.00	28	134	1941	個人	
四十五	194.59	28	127-4	1942	個人	
四十六	260.21	25	127-5		横浜市	
四十七	357.00	27	133-2	1954	個人	
四十八	1001.00	28	139-2	1941	法人	日本水上学園
四十九	496.89	30	139-1	1944	法人	日本水上学園
五十	1126.00	36	119-1		横浜市	
五十一	659.19	33	243-2	1948	個人カカカ	
五十二	184.00	28	142-3	1932	個人	
五十三	283.00	25	142-1	1954	個人カカカ	
五十四	734.53	29	152-1	1935	個人カカカ	
五十五	745.11	30	152-2	1929	個人	
			152-3	1940	個人カカカ	
五十六	1212.44	25	157-1	1952	企業	
五十七	652.06	28	159-2	1943	個人	レストラン此のみち
五十八	736.39	27	162	1953	個人	
五十九	453.96	33	168	1952	個人	
六十	357.00	33	170-2	1952	個人	

注：記号、坪数は「山手町市有売却地」に掲載のもの

坪価格は、「市有土地売却価格表」（「横浜土地博覧会関係資料」所収）に掲載のもの

地番は、記号の位置と坪数、沿革を「旧土地台帳」と照合し、判明したもの

売却年は、「旧土地台帳」の事由、取得年月日に記載のもの

買主は、「旧土地台帳」の事由、取得年月日、主住所、主氏名に記載のもの

#### 4-3-3. まとめ

横浜市は永代借地を買収し、外国人の要望に沿った市営外国人住宅を建設、さらに住宅建設を目的として、個人法人に転売する。転売は1927年（昭和2）頃から始まり、震災復興期には分筆も含め64地番の土地を売却し、うち40地番に「住宅建設」が確認できる。（市議会承認19地番、大横浜土地博覧会21地番）

土地購入者は外国人、日本人で自宅や外国人向け賃貸住宅を建てた。40地番中、外国人の居住は22地番確認でき、そのなかで日本人の土地購入者は6地番確認できる。（図4-8）に市有地の変化と住宅建設の地番数を示す。震災復興期、旧山手居留地では、市有地、市有地転売後の民有地に関わらず、外国人居住の賃貸住宅が建てられ、震災前と変わらず外国人向けの住宅需要が存在したといえる。しかし、転売の有無に関わらず多くの未利用地も存在した。

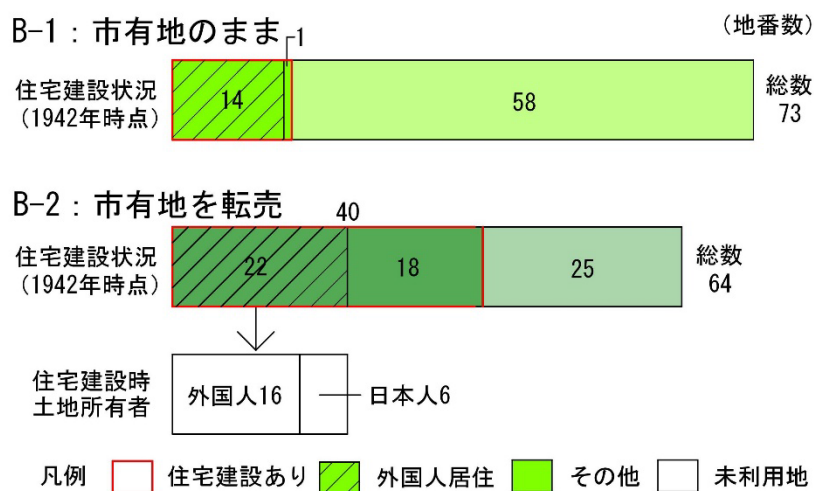
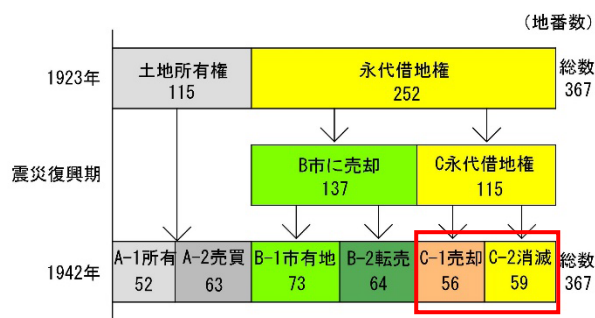


図 4-9 B. 市有地と住宅建設

#### 4-4. 永代借地権と住宅建設



「旧土地台帳」の中で震災復興期に横浜市に売却されず、永代借地権であった地番は115地番確認できる。C-1.震災復興期に売却された土地は56地番、C-2.1942年に永代借地権が消滅した59地番については、(1)震災後も借地権者が変わらなかった地番と(2)震災後名義変更された地番に分けられる。本項では、震災復興期における永代借地権売却の実態とC-1、C-2の「住宅建設」の実態を述べる。

##### 4-4-1. 震災復興期に売却された永代借地権と住宅建設

###### 4-4-1-1. 震災直後に売却された永代借地権（1926年まで）

「旧土地台帳」によると震災直後1924年に3地番の土地の永代借地権が売却された(表-3-1)。そのうち119-2,3(119乙)番の永代借地権は、1924(大正13)年に「実測調査」<sup>31</sup>が行われ、政治活動家横山雄偉<sup>32</sup>に売却される。当該地には、船舶保険業を営むJ.W.ケーンが家族と震災前から長らく暮らしていたが、ケーンは1924年(大正13)に家族共々カナダに渡る<sup>33</sup>。しかし、横山はほぼ同時に神奈川県農工銀行<sup>34</sup>に転売した。横山自らも土地を利用する目的ではなく、罹災外国人所有永代借地権の現金化が目的と思われる。その後当該地は、1948年(昭和23)に所有権が変更される。

155-1番は、震災前A.J.イーストン氏が暮らしていたが、株式会社共益不動産に売却される。この土地は、昭和4年に開催された「大横浜土地博覧会」に民間所有地として出品される<sup>35</sup>が、1953年(昭和28)にようやく(株)秋山工務所に売却される。震災復興

<sup>31</sup> 神奈川県立公文書館所蔵「大正13年 永代借地実測調査書類」第76号 資料番号(県各課1-6-2)

<sup>32</sup> 有隣堂(2005年)横浜国際関係史研究会・横浜開港資料館編『図説ドン・ブラウンと昭和の日本』pp.30-33

<sup>33</sup> Meiji-Portraits [http://www.meiji-portraits.de/meiji\\_portraits\\_c.html](http://www.meiji-portraits.de/meiji_portraits_c.html)

<sup>34</sup> 農工銀行は1986年制定の農工銀行法に基づき、各府県に設立された特殊銀行の一つ。1911年の農工銀行法改正により、これまで農工業資金貸付に限定されていたのが、市街地を含む不動産を担保にすることでどこへでも貸し付けられるようになった。(Wikipedia)

<sup>35</sup> 横浜市史資料室所蔵「大横浜土地博覧会出品土地一覧絵図」(山室宗作家所蔵資料No.236-61)出品土地目録(民間ノ部)七三、中区山手町一五五番1,293.34坪 共益不動産株式会社

期、これらの土地に建物が建てられた記録はみつかっていない。

1925年、1926年、個人法人に売却後土地所有権となった土地10地番（表3-1）中、「住宅建設」が確認できるのは7地番である。1-2番土地所有者は隣接地1-1番、1-3番の土地の永代借地権を購入、合筆し、自宅<sup>36</sup>を建てた。7地番のうち日本人が購入し、自宅を建てた土地1地番を除き、6地番に外国人の居住が確認できる。この6地番のうち4地番は日本人、日本法人の所有である。

#### 4-4-1-2. 震災復興期に売却された永代借地権（1934年以降）

以降震災復興期を通して、多くの永代借地が民間に売却された。「旧土地台帳」では、分筆1を含め56地番が売却され、その土地所有形態は永代借地権から土地所有権となった。

また永代借地を借地権者自ら抹消し、土地所有権に変えた地番もあった。42-2,3番は、震災後スワガーが永代借地権を所有していたが、1935年（昭和10）に地券抹消され、土地所有権としたが、1940年に再び個人に売却され、スワガーは日本を離れた<sup>37</sup>。220-2番は、震災前からアプカー家の永代借地であり、1936年（昭和11）に地券抹消され、ローズ・アプカーの土地所有権となった。この頃、永代借地問題が大きく取り上げられた時期でもあり、志のある借地権者自ら模範的な行動を起こしたといえる。しかし、そのような行為は、この3地番だけであった。

1934年以降1941年まで売却された43地番（表3-1）のなかで、永代借地権消滅の1942年までに、「住宅建設」が確認できるのは37地番で、37地番全てに外国人居住が確認できる。

このうち1940,1941年（昭和15,16）に28地番が永代借地権を売却し、個人法人の土地所有権となる。この売却は、自らの永代借地権を土地所有権としたもののほかに、永代借地で復興と遂げたものの、戦時下となり自ら帰国するなどのやむを得ない事情<sup>38</sup>で売却した地番が多く含まれており、内容としては売却前の永代借地権者が主体となった土地（永代借地）での住宅建設である。

震災復興期に売却された永代借地権であった土地全体では、1925、1926年に住宅建設が確認できる土地7地番と上記37地番の合計44地番中、外国人の居住が確認できるのは6地番と37地番合わせて43地番である（図4-10）

<sup>36</sup> 「移記閉鎖登記簿」および「ディレクトリ」の記載による。

<sup>37</sup>

<sup>38</sup> 横浜市総務局市史編集室（1996年）、「横浜市史Ⅱ」第一巻（下）第六編 戦時下の社会 第二章 戦時下における外国人の動向 第二節 太平洋戦争下における外国人の動向 一外国人取締の強化と外国人の引揚げ pp.965-996,横浜市発行

#### 4-4-2. 1942 年消滅した永代借地権と住宅建設

1933 年（昭和 8）6 月 7 日現在「永代借地調」<sup>39</sup>によると、山手町の永代借地は全部で 121 筆（地番）存在し、用途は自用宅地 65、半自用宅地半貸宅地 1、貸宅地 14、空地 41 となっている。この用途と 1932,33 年（昭和 7,8）作成「三千分一地形図」に掲載された建物とを比較すると、ほぼ一致する。被災したが、所有もしくは名義変更した永代借地に再び自ら建物を建立し、自宅や貸家の敷地として利用した地番、利用されず空地のままであった地番がある。

1942 年永代借地権が消滅した 59 地番には、39 地番に「住宅建設」が確認できる。この 39 地番全ては、震災後早い時期の 1927 年（昭和 2）頃までに外国人名の住民がディレクトリに掲載され、1933 年（昭和 8）「三千分一地形図」で建物が確認できる。震災後 10 年での住宅建設は、借地権者らが自宅または賃貸住宅の敷地として土地を利用する明確な意思の証左であろう。土地利用としては、震災前から永代借地に自邸や賃貸住宅を建設、スタンダード石油会社など外国法人の社宅建設<sup>40</sup>、震災後永代借地を名義変更し、新たに自宅を建設した例<sup>41</sup>が確認できる。

一方、永代借地を名義変更したにもかかわらず、未利用であった地番も 20 地番存在した。未利用地は、同一借地権者で隣接する複数番が多く、広大な面積を有した。

前出「永代借地調」から判明する借地料坪 12 銭／年は、仮に山手町の地価を坪 30 円<sup>42</sup>とした場合、0.4%に当たり、昭和初期の地租の割合である地価の 3%に比べても 1/10 程度である。また「永代借地」は借地料のみ課税されると外国人は主張していたため、永代借地のまま土地を利用することは、税制面において復興に尽力する外国人にとっては魅力的であった。

また「永代借権ニ関スル資料」のなかに綴じられる「名義変更」売買契約書では売買価格を「特別価格」と記載している例がほとんどであり、実際の借地権売買価格は不明である。

#### 4-4-3. まとめ

震災直後、まだ横浜市が借地権の買収に動き出す前、横浜を離れる外国人の永代借地

<sup>39</sup> 国立公文書館（1933 年）、国立公文書館アジア歴史資料センター【レファレンスコード】A08072641100 簿冊名：昭和財政史資料第 4 号第 207 冊、件名「永代借地調」横濱市ノ部に永代借地各地番の所在地（町名、番地）、坪数、借地料、用途、地券名義人（住所、氏名）が掲載されている。これに依ると借地料は坪当たり年約 12 銭である。

<sup>40</sup> スタンダード石油会社は、5 地番の永代借地を所有し、社宅を建てていた。この他に 38 番ライジングサン石油会社、215 番チャータード銀行の社宅の存在が確認できる。

<sup>41</sup> 「山手西洋館」の「ベーリック・ホール」「山手 111 番館」が該当する。

<sup>42</sup> 1929 年開催「大横浜土地博覧会」市有土地売却価格一覧（脚注 14）市有土地売却価格表山手町ノ部より一番多い坪単価を採用した。

は、民間に売られ現金化された。震災復興期においては外国人、外国法人は永代借地を名義書換し借地料のみ課税される永代借地のまま、もしくは売却によって土地所有権となった土地を購入し、自宅や社宅を建てた。

1940年頃から売買地番が多いのは、永代借地を利用して建物が建てられ後、国際的な社会情勢により帰国のため土地建物を手放し、売却したためと考えられる。

1942年消滅時まで永代借地であった59地番は、39地番で外国人が自宅や賃貸住宅を建てた。その一方、永代借地の1/3にあたる20地番、C全体では32地番は、未利用地であった。(図4-10)に永代借地権と住宅建設の関係を示す。

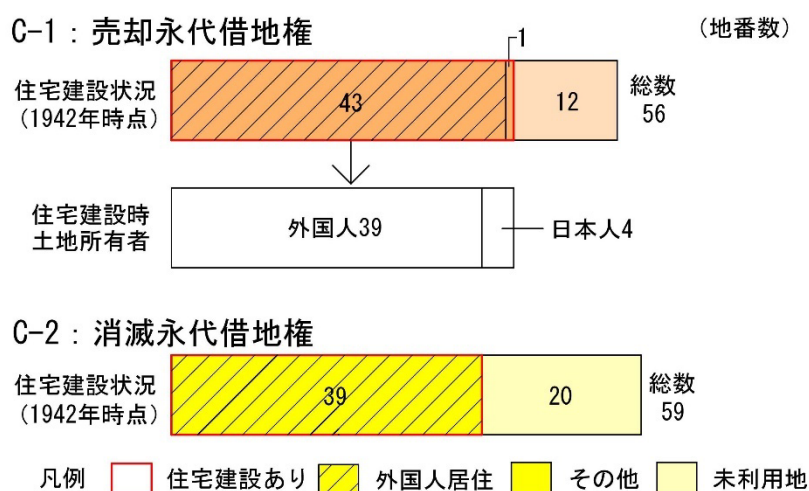


図4-10 C. 永代借地権と住宅建設

#### 4-5. 土地所有形態と住宅建設の関係性 (まとめ)

本章ではこれまで述べてきた土地所有形態 A.B.C.と住宅建設について、震災復興期を経た1942年時点での地番数をまとめる(図4-11)。

まず震災時1923年にA.土地所有権(115地番)であった土地は、41地番に住宅が建設され、25地番に外国人の居住が確認できる。(Aの住宅建設地番数42の60%)

一方永代借地権であった土地は、B. 横浜市に売却され市有地となった土地(137地番)とC. 横浜市に売却されず永代借地権のままの土地(115地番)に分類できる。

B.市有地は、B-1.市有地のままの土地(73地番)とB-2.転売された土地(64地番)に分けられ、B-1.は14地番が市営外国人住宅の敷地、1地番が同潤会住宅の敷地となったが、その他は未利用であった。B-2.の市有地を転売した土地には、日本人や外国人によって40地番に住宅が建てられた。そのうち22地番に外国人の居住が確認でき、B-1とB-2で合わせて54地番のうち、36地番に外国人居住が確認できる。(Bの住宅建設地番数54の66%)



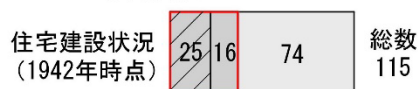
C.永代借地権であった土地は、震災復興期に外国人、外国法人同士の名義変更や売却、所有権登記、永代借地権消滅が行なわれた。外国人自らが自宅、賃貸住宅、社宅を83地番に建てた。これらは1地番を除き、82地番に外国人の居住が確認できる。(Cの住宅建設地番数83の99%)

山手町全体では、総地番数367のうち、住宅建設が確認できるのは179地番(対象地番の約50%)であり、そのうち143地番に外国人居住が確認できる。(全体の住宅建設地番数179の79%)

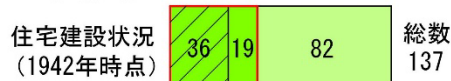
震災復興期、土地所有者は所有地に自宅や外国人向け賃貸住宅を建設した。横浜市は永代借地権を買い取り(抹消)、市営外国人住宅を建設、市有地を売却(転売)し住宅建設を促した。民間人は日本人、外国人を問わず、市有地や永代借地を購入、自宅や外国人向け賃貸住宅を建てた。また震災前から永代借地権を所有していた外国人は、永代借地を手放さず震災後も住宅敷地として利用した。また、新たに名義変更により永代借地を入手し住宅を建てる外国人もいた。一方、震災後20年を経ても約半数の地番は未利用地であった。

### A: 土地所有権

(地番数)



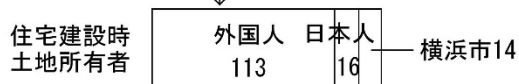
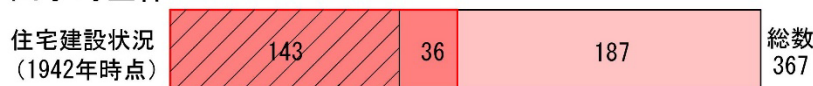
### B: 市有地



### C: 永代借地権



### 山手町全体



凡例 □ 住宅建設あり □ 外国人居住 □ その他 □ 未利用地

図 4-11 1942年時点の土地所有形態と住宅建設

震災復興期における旧山手居留地には、3つの土地所有形態が混在していた。第4章では、そのなかで住宅用地の土地所有形態と住宅建設の実態を明らかにした。(図4-12)に総地番数367に占める土地所有形態と住宅建設の割合を示す。

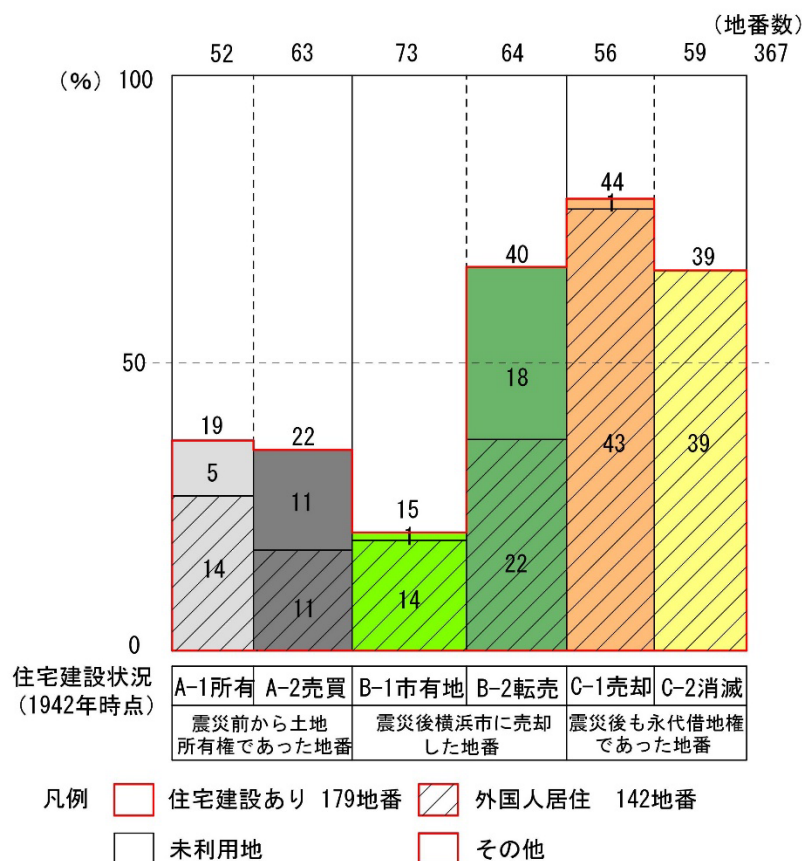


図4-12 住宅用地総地番数と土地所有形態、住宅建設の関係

- 住宅用地における住宅建設は、全ての土地所有形態で確認され、どの土地所有形態においても、建設された半数以上の住宅で外国人居住が確認できた。
- なかでも住宅が建てられた土地のうち、永代借地権であった土地の地番数は83地番と圧倒的に多く、山手町全体で住宅建設が確認できる地番数179の半数近くを占め、しかもそのほとんどが外国人居住の住宅であった。
- 震災復興期において永代借地権であった土地は、震災前から永代借地権を所有していた外国人、新たに借地権を購入した外国人達が、住宅建設を進めた。震災復興期において永代借地権者だった外国人は、外国人に住宅を供給し、復興において大きな役割を果たしたといえる。

4) 山手町全体で見ると、震災復興期に住宅建設が確認できる 179 地番のうち 142 地番 (79%) が外国人居住の住宅であった。外国人居住地番の土地所有者、永代借地権者は、外国人のほか日本人、横浜市であり、外国人以外でも外国人居住の住宅を建設した。

5) 山手町では震災後も変わらず外国人向けの住宅需要があり、日本人や横浜市も、数こそ多くなかったものの、外国人居住の住宅建設に尽力したといえる。

旧山手居留地は、震災で壊滅的な被害を受けても、再び外国人達が暮らすまちとして復興した。震災復興期に様々な土地所有形態、土地所有者の土地に建てられた外国人居住の住宅は、現在の山手町の「歴史的景観」の一部になり、居留地制度撤廃以降も旧外国人居留地のまちの歴史を受け継いでいるといえよう。

## 第5章 住宅建設と土地利用

第5章では住宅用地367地番のうち、住宅建設が行なわれた地番179番について、3つの指標（住宅建設地分布、土地所有形態、土地利用類型）により明らかにし、それらの関係性を考察する。

住宅建設が行なわれた地番の土地利用については、「旧土地台帳」の分筆、売買の記載、旧公図1、地図（公図）のほか、各年の「中区火災保険図」の地図を参照した。

住宅建設地分布については、地形との関係性、外国人居住の分布を明らかにした。

土地所有形態については、住宅建設地179地番についてそれぞれの土地所有形態の地番数を割合とその分布を明らかにした。

土地利用類型については、「旧土地台帳」の記載内容、地形図や公図から読み取れる土地の分割内容から、6つの土地利用（分割）類型を明らかにし、それらの地番数と分布について明らかにした。さらに土地利用類型別に事例をあげ、住宅建設の実態を通して、旧山手居留地における都市形成過程の一端を明らかにした。

最後に住宅建設地179地番のうち、住宅建設内容が判明するものについてはその内容を明らかにし、住宅そのものが現存していない状態でも、資料を分析することによって、震災復興期の住宅建設の内容の一部が判明することを示した。

### 5-1. 土地利用の全体像

#### 5-1-1. 住宅建設と地形

まず旧山手居留地全体の震災復興期の住宅建設の分布を明らかにする。(図5-1)は「横浜市三千分一地形圖三十四號」「同三十五號」の建物の記載を基に、震災復興期途中の1933年時点の住宅建設地番を示し、それ以降はその他の資料を根拠に1942年までに住宅建設が行なわれた地番について、旧山手居留地の等高線地図に示した。

(図5-1)からは、旧山手居留地西端部は住宅建設が進んでいるのが読み取れる。これは市電山元町停留所が近く、交通の利便性があったことと、この部分の地形が丘陵上の平坦地であり住宅建設が容易であったことが原因と推察できる。反対に東側、谷戸坂通り沿いで新山下町側の崖地に沿った地番、その他の等高線が密になっている丘陵地斜面であり旧居留地界際の地番は、住宅建設が進んでいない。つまり旧山手居留地では、交通の利便性がある土地、住宅建設が容易な尾根筋の平坦地から、住宅建設が進んでいった傾向が読み取れる。

#### 5-1-2. 住宅建設と外国人居住

---

<sup>1</sup> 横浜市史資料室所蔵 「(旧公図) 中区山手町 No.50～57」

(図-5-2) は、住宅建設が行なわれた地番 179 番のうち、外国人居住者が確認できる地番を斜線で示したものである。斜線で示した外国人居住地番の分布をみると、旧山手居留地の特定のエリアではなく全体に分散して居住していることがわかる。

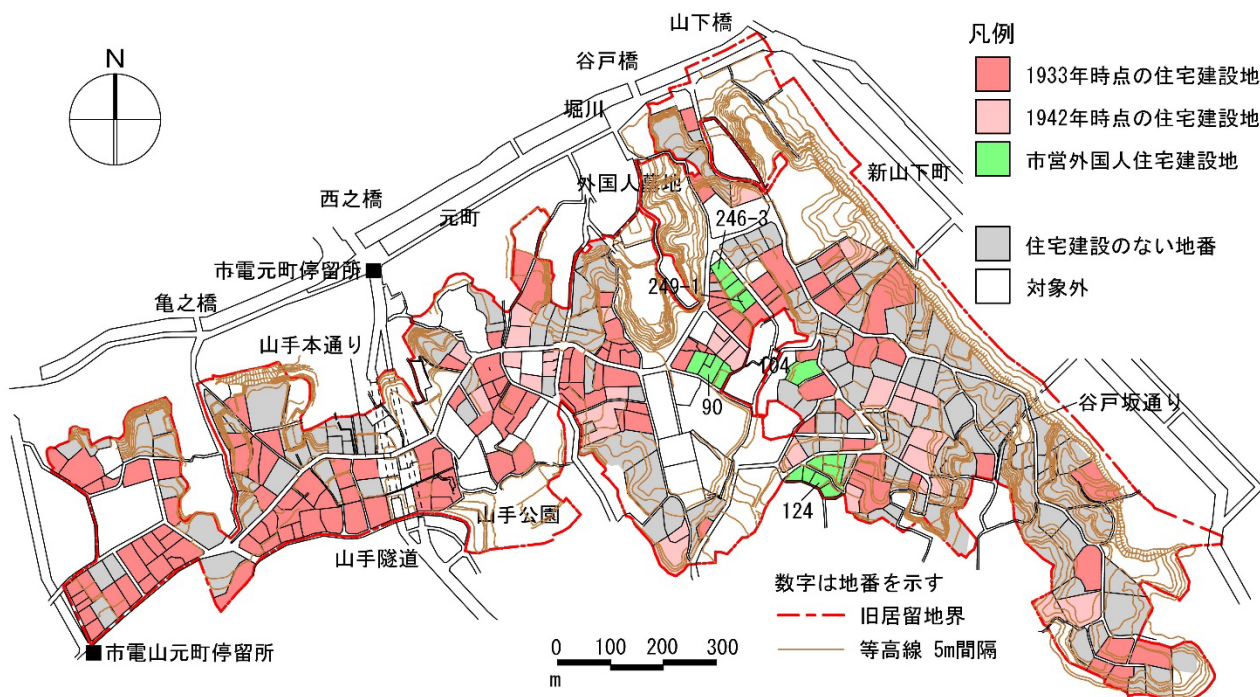


図 5-1 1933 年と 1942 年時点の住宅建設が確認できる地番と地形

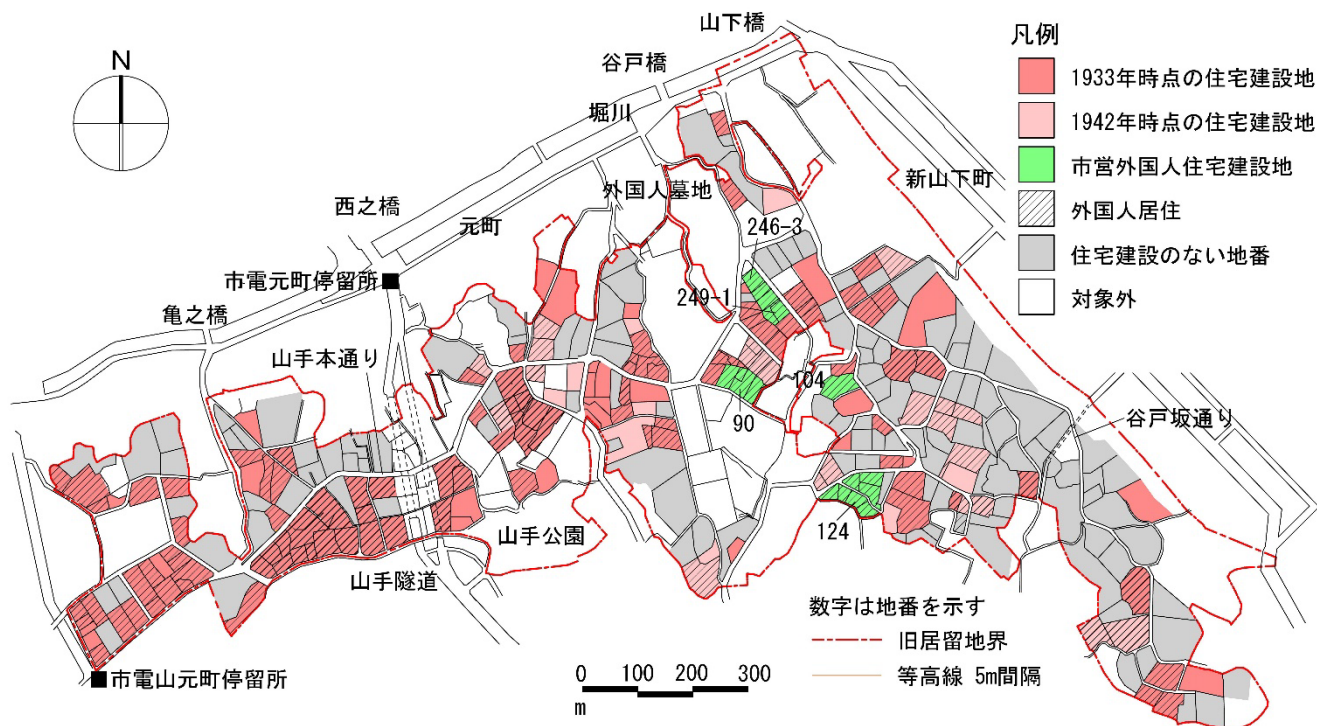


図 5-2 1933 年と 1942 年時点の住宅建設が確認できる地番と外国人居住

### 5-1-3. 住宅建設と土地所有形態

(図 5-3) は、1942 年住宅建設が確認できる地番について、1942 年時点の土地所有を、A. 土地所有権 (A-1 震災前より土地所有権、A-2 震災後土地所有権を売買) B.市有地 (B-1 震災後永代借地を横浜市に売却し市有地のまま、B-2 その市有地を転売) C.永代借地権 (C-1 売却永代借地権、C-2 消滅永代借地権) 色分けして示した。土地所有形態は、山手町全体に混在してみられるが、A.土地所有権の 1 地番の面積が大きいことや、B.市有地や C.永代借地権の地番で土地を分割して利用されていることが予想される。

(図 5-4) は、(図 5-3) の地番を数量として示した。C-1, C-2 の永代借地権の地番数が大きな割合を占め、次いで B-2 市有地転売が多い。

C が多い理由としては外国人らが借地料のみで税の負担が少ない永代借地を震災後も利用したこと、B-2 は復興資金を得るために外国人達が永代借地を横浜市に売却し、市がそれらを転売したことが、復興をすすめる一因となったことが可能性としてあげられる。

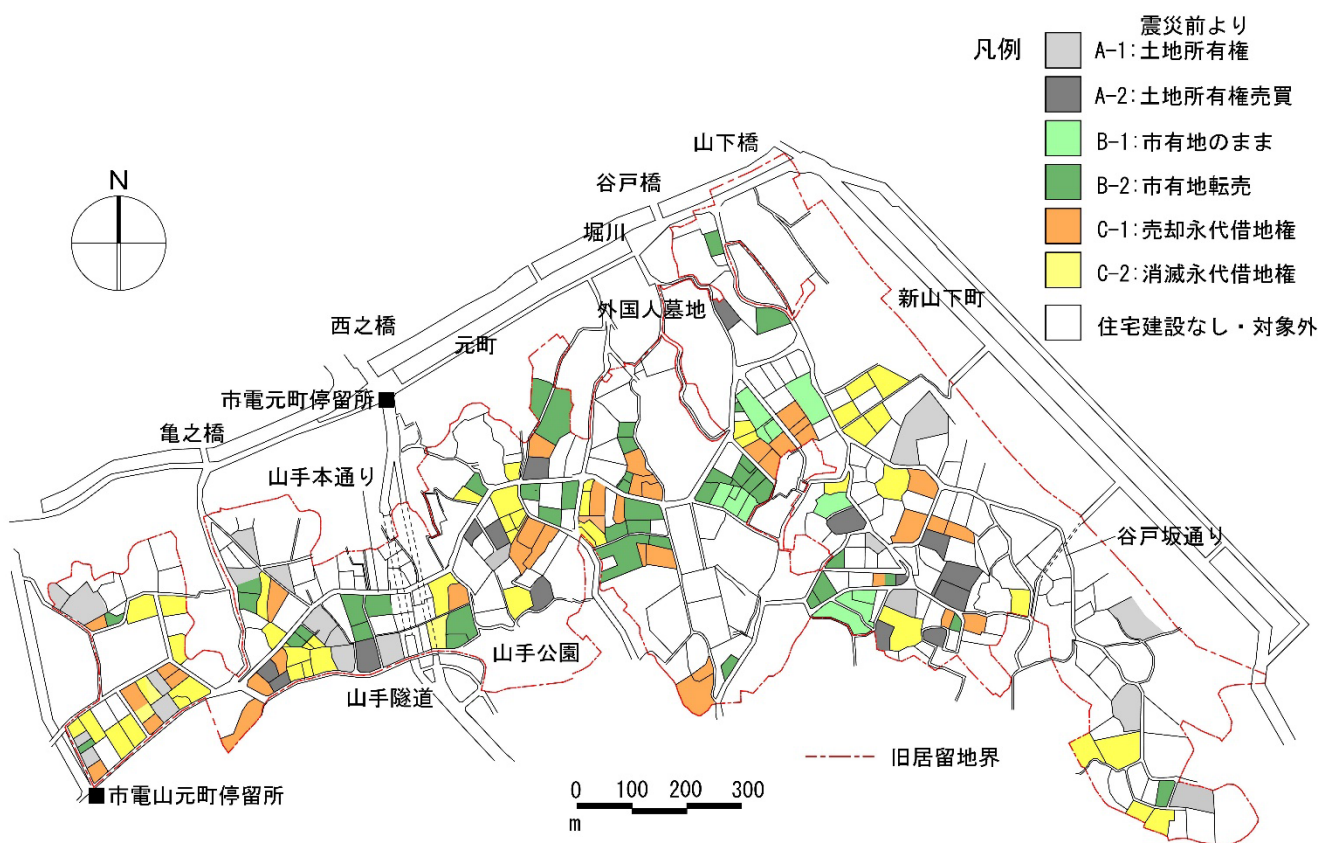


図 5-3 1942 年時点で住宅建設が確認できる 179 地番と土地所有形態

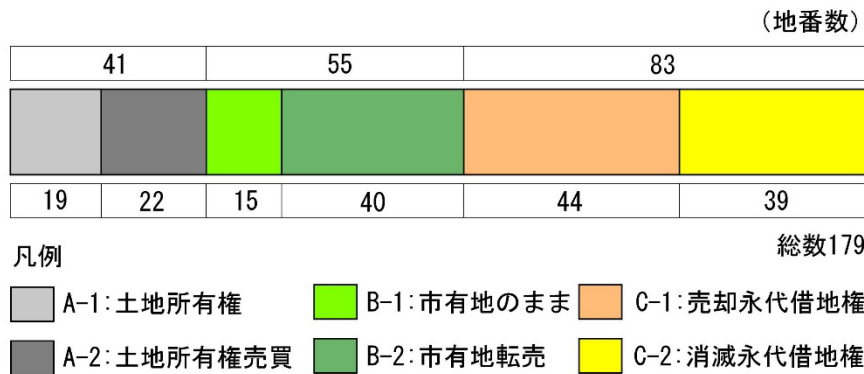


図 5-4 山手町における 1942 年時点の住宅建設と土地所有形態

A の震災前から土地所有権であった地番<sup>2</sup>の住宅建設は 41 地番に確認できる。震災復興期に土地を売却せずに（19 地番）、もしくは売却して（22 地番）住宅建設が行なわれた。

A-2：土地所有権売買には住宅建設後、土地を売買した地番も含まれる。

B の市有地は 55 地番に住宅建設が確認でき、市有地 15 地番、横浜市が個人法人に転売した地番は、40 地番で住宅建設が確認できる。震災復興期を通して、土地の売却有無に関わらず土地区画を分けて住宅建設が行なわれた土地はなく、震災前の土地の区画（地番）がそのまま引き継がれた。

C の震災復興期を通じて永代借地権であった 1115 地番のうち、住宅建設が確認できる地番は、83 地番である。そのうち最後まで永代借地権の地番は 39 地番、震災復興期に売却され土地所有権に代わった地番は 44 地番である。

#### 5-1-4. 住宅建設地の面積と土地所有形態

震災復興期（1942 年時点）における住宅建設地 179 地番の面積分布を（図 5-5-1）に示す。1874 年（明治 7）年の借地状況によると、山手居留地では 1 区画（1 地番）100～2,000 坪であった<sup>3</sup>が、1899 年の居留地撤廃後も旧山手居留地の外国人居住者が増えるに従い、土地の細分化が進んでいた<sup>4</sup>。

震災復興期においても、「旧土地台帳」の分筆の記録から、細分化は止まることはなく、住宅建設地として 100～300 坪程度の区画が一番多い。しかしどの面積でも土地所有形態は平均して分散しており、所有形態の違いによる面積の差異はそれほど大きくないといえよ

<sup>2</sup> 「旧土地台帳」沿革欄に「大正十三年法律第四号ニヨリ大正十二年ヨリ同十三年迄免税年祖」の記載から判断した。

<sup>3</sup> 神奈川県立図書館（1971 年）、「神奈川県史料」第 7 巻，外務部 居留地，「居留地一」（1867～1874 年）収録の「外国人へ貸地取調概表」【請求番号】K27-0-0001-7，神奈川県立公文書館所蔵

<sup>4</sup> 水沼淑子（2017 年）、「横浜山手の歴史資産に関するアーカイブスの構築—Directory データベース化の実践—」，平成 28 年度助成研究等報告書，公益財団法人横浜学術教育振興財団，pp.25-28

う。(図 5-5-2) は、367 地番中の住宅建設地 179 地番を土地所有形態ごとに示し、さらに各住宅建設地番の面積を示しているが、同様の傾向を示しているといえよう。

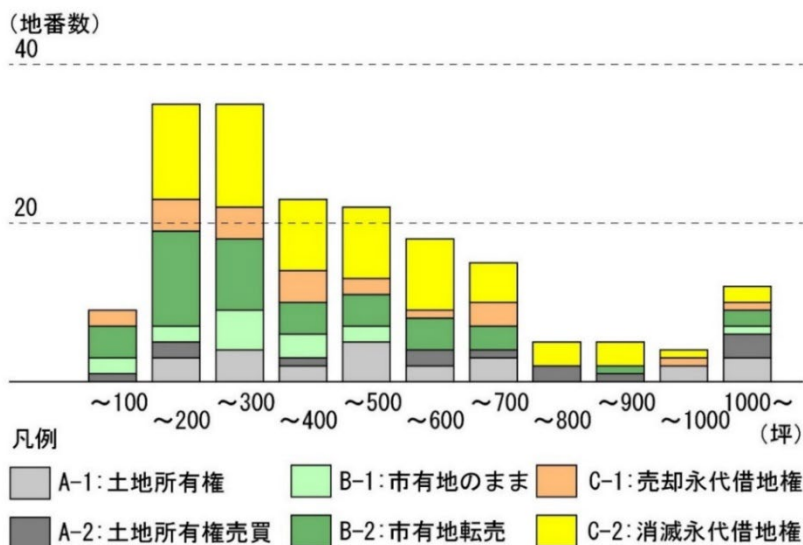


図 5-5-1 住宅建設地の面積分布と土地所有形態

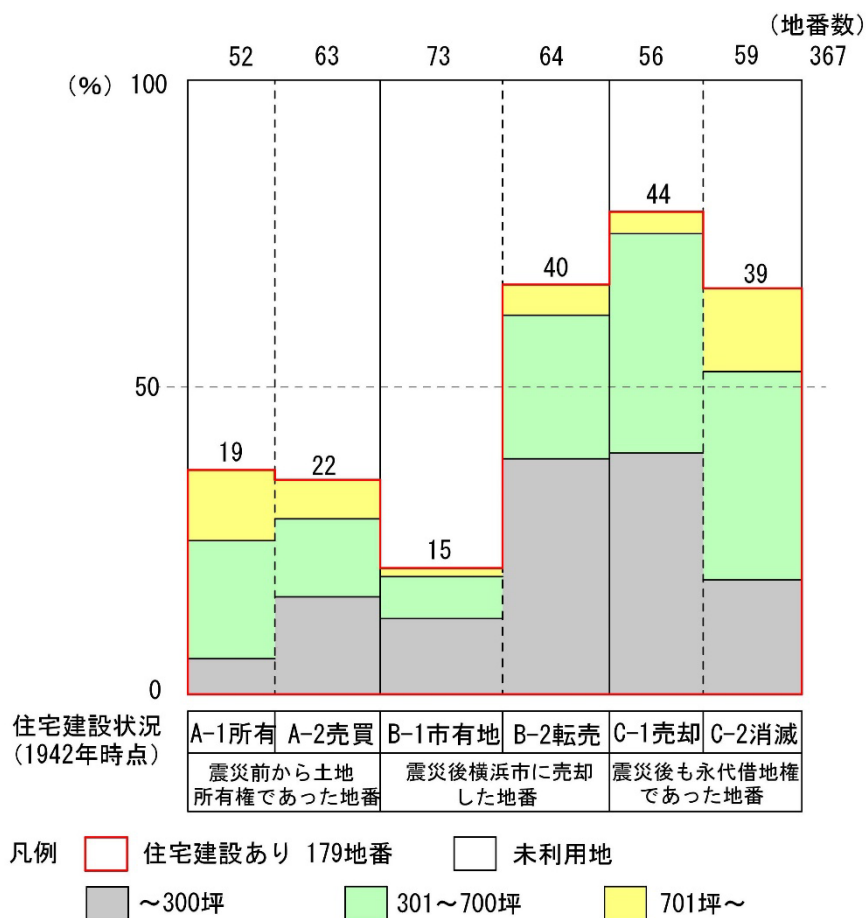


図 5-5-2 住宅建設地の土地所有形態と面積



## 5-2. 住宅建設と土地利用の類型化

震災復興期の土地利用の実態は、(表 3-1) で「旧土地台帳」沿革欄記載の分筆<sup>5</sup>があること、加えて「旧公図」記載の同一地番の枝番、「永代借地権に関する書類」に記載される地番に甲、乙、丙などの番号(枝番)による土地分割記録からもその実態が読み取れる<sup>6</sup>。また「移記閉鎖家屋登記簿」、「中区火災保険図」からは1地番に複数の住宅が存在する地番が確認できる。それらの土地利用は、今日見られるような方法で類型化できる

### 5-2-1. 震災復興期の土地利用類型

震災復興期の山手町において、確認できる土地利用方法は6類型である(図 5-6)。その内容は以下の通りである。(図 5-6)の土地利用類型は、あくまでも「旧土地台帳」における1地番をその周囲の地番も含めてどのように利用したか、で判断し分類している。

(類型 1) 震災前の土地の区画(地番)を引き継ぐ

(類型 2) 既設道路から1本の通路を敷地中央に配し、その両側に土地(住宅敷地)を配置する

(類型 3) 既設道路と平行に土地(住宅敷地)を分割する

(類型 4) 道路から通路を延ばし、道路に対して前後に土地(住宅敷地)を分割する

(類型 5) 敷地両側の既設道路間に通路(道路)を配し、通路両側に土地(住宅敷地)を配置する

(類型 6) 既設道路に対して、新設通路を通り抜けるに配し、その通路の両側に土地(住宅敷地)を配置する

---

<sup>5</sup> 「旧土地台帳」では、最初に枝番として「甲、乙、丙」が表記され、経年で整備されるにつれ、「一、二、三」と訂正される。土地区画の変更などによる例外を除き、基本的には「甲→一」「乙→二」と対応している。

<sup>6</sup> さらに外国人住民録であるディレクトリ 1970年版には、地番しか掲載されていないが、1972年版から地番の後にA,B,Cの番号が付き、名字の異なる住民が複数記載される。1899年版のディレクトリ付録地図でも一部の地番では地番に加えA,Bの記載が確認され、居留地時代から1つの地番が分割され、複数の建物があり、複数の家族や住民がいたことが想像される。

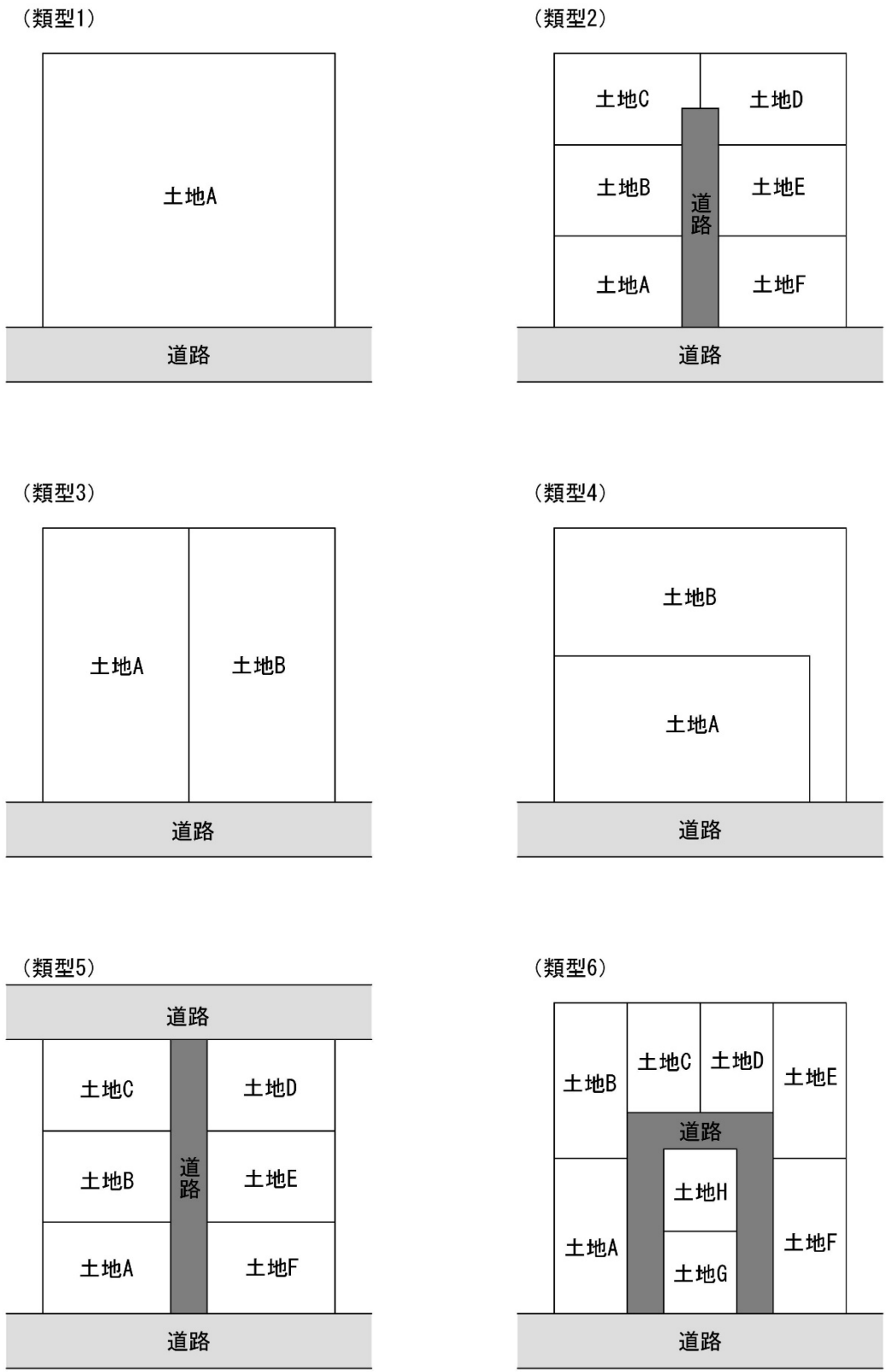


図 5-6 震災復興期の土地利用類型

## 5-2-2. 土地利用類型数とその分布

((図 5-3) は (図 5-2) で示した山手町の震災復興期における住宅建設地 179 地番の土地利用類型地番数を示した。土地をそのまま利用した (類型 1) は全体の地番数の 65% を占める。残る (類型 2~6) は全体の 35% で、土地を分筆し、また分筆せずに複数の住宅建設が行なわれた。さらに (図-6) にその類型の位置を図示する。(類型 2~6) は、例外があるものの、メイン通りである山手本通りを中心に旧居留地の中央部に多く分布していることが判明する。また (図 5-4) に類型の分布を示す。

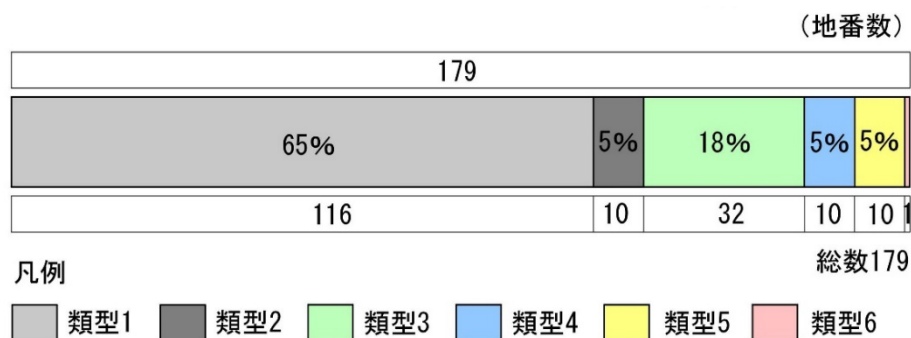


図 5-7 住宅建設地の土地利用類型別地番数

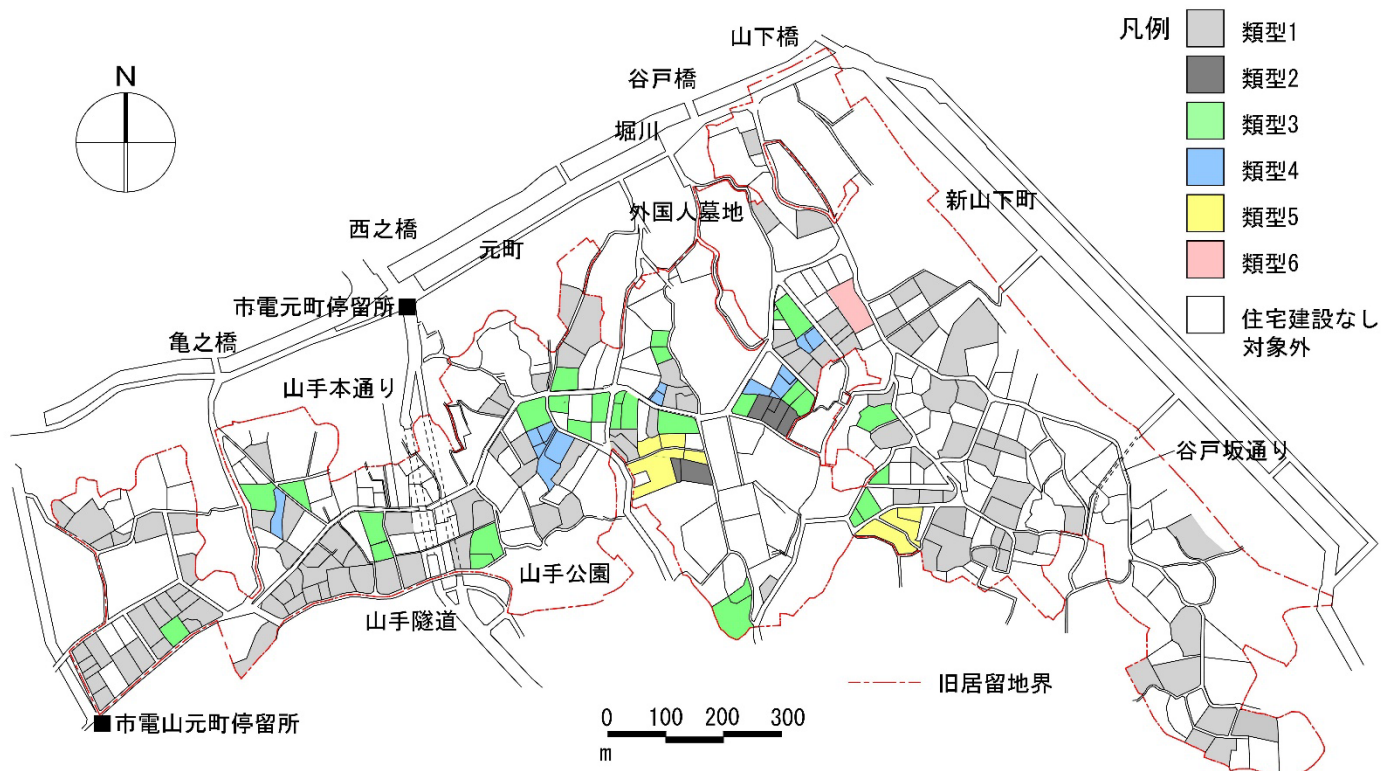


図 5-8 1942 年時点の住宅建設が確認できる地番と土地利用類型

### 5-2-3. 土地利用類型と土地所有形態

(図 5-7) で示した土地利用類型数を (図 5-4) で示した住宅建設数の土地所有形態ごとに分類し、(図 5-9) に示した。震災前から土地所有権であり、震災後も所有者が変わらなかった地番 A-1、19 地番では、15 地番がそのまま土地を利用した (類型 1 : 79%)。その他に 4 地番は (類型 3) で利用された。土地所有権を売買した地番 A-2 の 22 地番では、1 地番は (類型 3) で利用されたが、ほかに震災復興期を通して、土地区画を分けて住宅建設が行なわれた土地はなく、震災前の土地の区画 (地番) がそのまま引き継がれた (類型 1 : 95%)。

市有地を利用した B-1 では、(類型 1) はなく、すべての住宅建設において土地を分割して利用した。B-2、C-1、C-2 は (類型 1) が多くを占めるものの、一部では分筆が行なわれ、複数の住宅建設が行なわれた。特に永代借地権を買収し市有地となった B-1、B-2 では (類型 1) 以外が多くを占め、土地を分けて利用していることがわかる。永代借地権として住宅建設に利用した C-1、C-2 の 44 地番、39 地番では、土地を分割利用したのはそれぞれ 11 地番、4 地番で、それ以外の 33 地番、35 地番は、分割せずに住宅建設地として利用された (類型 1 : C-1 : 75%、C-2 : 89%)。

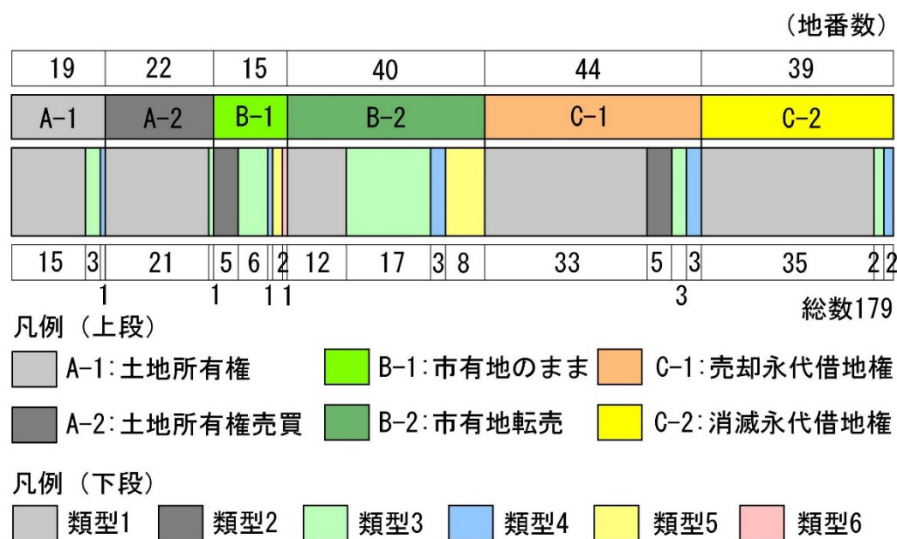


図 5-9 土地利用類型と土地所有形態

(図 5-10-1) に住宅建設数と土地利用類型の関係を土地所有形態ごとに示す。この図からは、全体として住宅建設の土地利用は(類型1)が多くを占めているが、次にB-1市有地およびB-2市有地転売地において(類型3)が多く、永代借地権を買い取り市有地となった土地は道路に沿って土地を分割して利用した事例が多いことが判明する。A.土地所有権やC.永代借地権では震災復興期には震災前からの敷地形状を引き継いで利用した地番が多かったものの、B.市有地となった土地は分割して利用された、という震災復興期における土地所有形態と土地利用の関係性が明らかになった。

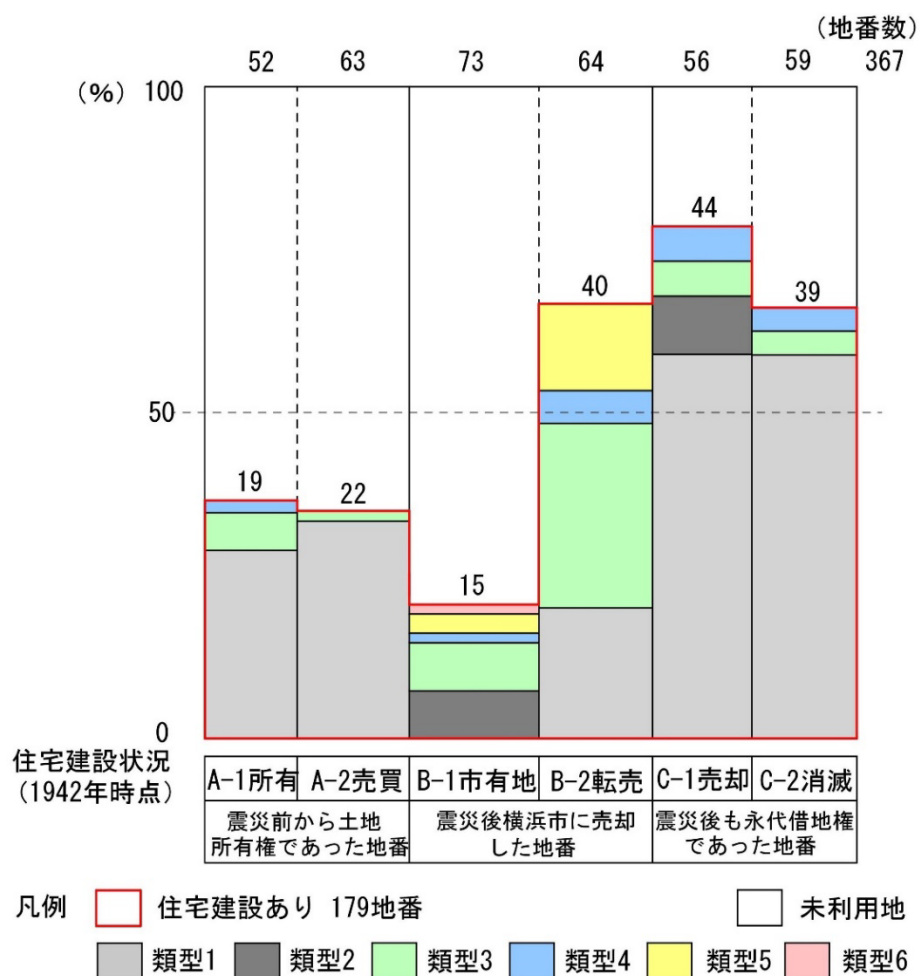


図 5-10-1 住宅建設数と土地利用類型の関係

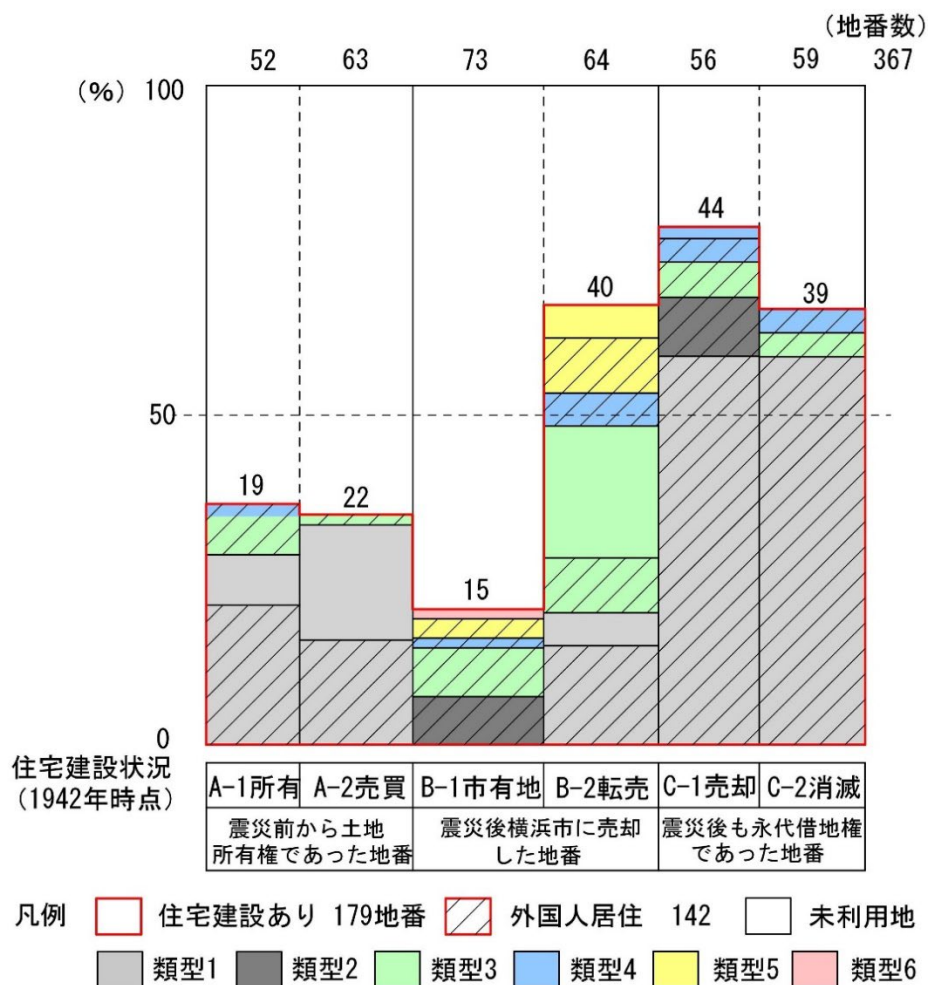


図 5-10-2 住宅建設数と土地利用類型、外国人居住の関係

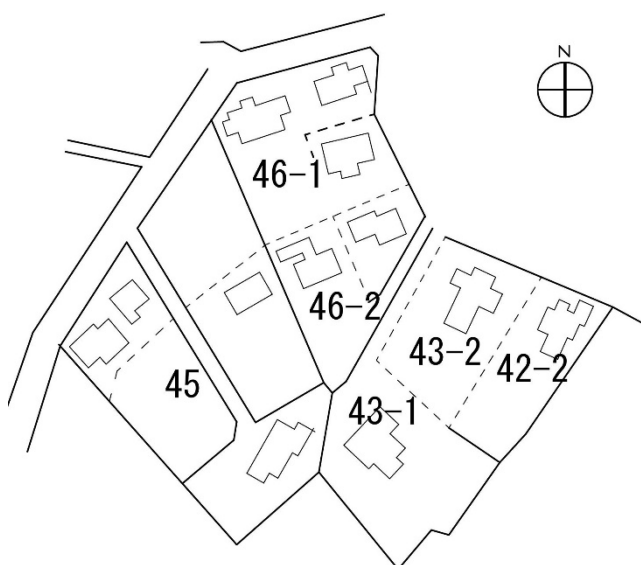
(図 5-10-2) は、(図 5-10) に外国人居住地番を重ねたものである。外国人居住においても土地をそのまま利用した(類型 1)が多くを占めているが、土地を分割して利用した(類型 2~5)においても利用が見られる。震災復興期においては、外国人も日本人と同様に、分割された土地利用の住宅に暮らしていたことが判明する。

#### 5-2-4. 土地利用 6 類型の実態

##### 1) 類型 1

旧山手居留地の震災復興期における住宅建設の土地利用では一番多い類型である。ほとんどの土地が、震災前の地割を引き継いでいるといえる。

唯一震災前から土地を分けて利用されていた例として挙げる 45 番 (1,710 坪)<sup>7</sup> は、震災前から 45 番 1~12 に分筆され、1923 年版のディレクトリでも 45 及び 45A~K までの外



国人居住が確認できる。震災後もこの分筆された土地の区画は変更されず、住宅建設が行なわれた。45 番の土地利用は、既設道路から通路を敷地中央に配し、その両側に住宅敷地を配置する (類型 2) であるが、震災後も変化がみられないことからこの 12 地番は (類型 1) に分類した。

図 5-11 山手町 43、45 番地の土地利用概略図

##### 2) 類型 2

89-4 番と 90 番の市営外国人住宅と 69-6~11 番にみられる土地利用である。

震災復興期に山手町に建てられた市営外国人住宅 23 戸の敷地は、4 つのエリアに渡る (図 5-1)<sup>8</sup>。一つは 89-4 番、90-1~4 番で、7 戸が建設された。この 7 戸のうち 3 戸は敷地内に通路を配し、各住戸にアプローチした (5 地番で類型 2 とした) (図 5-12)。

69 番は、69 番と隣接する 64 番の永代借地権所有者が、震災後 64 番と 69 番の一部の永

<sup>7</sup> 神奈川県立図書館 (1971 年), 「神奈川県史料」第 7 巻, 外務部 居留地, 「居留地一」(1867~1874 年) 収録の「外国人へ貸地取調概表」【請求番号】K27-0-0001-7, 神奈川県立公文書館所蔵

<sup>8</sup> 水沼淑子 (1995 年), 「関東大震災後の横浜市営「外人住宅」について」, 日本建築学会大会学術講演梗概集 (北海道) 9004

代借地権を横浜市に売却し、それを資金として 69 番の一部(69-6,7,8,10,11)に、外国人向け賃貸住宅 4 戸と小規模な平家 1 戸建設した。土地中央に既設道路に接続する通路を配し、その通路から各住戸にアプローチする配置である (図 5-15)。現在、4 棟全てが現存し、当時の貴重な歴史的景観が集まって残る貴重なエリアとなっている。

69 番は、69 番と隣接する 64 番の永代借地権所有者が、震災後 64 番と 69 番の一部の永代借地権を横浜市に売却し、それを資金として 69 番の一部(69-6,7,8,10,11)に、外国人向け賃貸住宅 4 戸と小規模な平家 1 戸建設した。土地中央に既設道路に接続する通路を配し、その通路から各住戸にアプローチする配置である (類型 2) (図 5-15)。

現在、4 戸全てが現存し、当時の貴重な歴史的景観が集まって残る貴重なエリアとなっている。

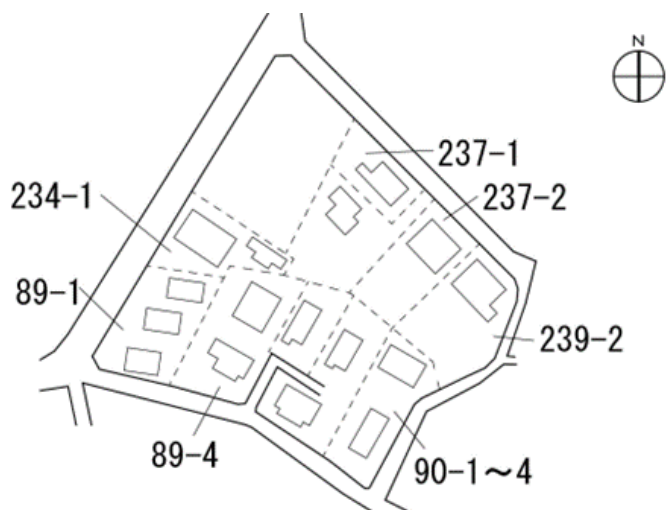


図 5-12 山手町 89-1、89-4、90-1~4、234-1、237-1、-2、239-2 番の土地利用概略図

### 3) 類型 3

旧山手居留地の震災復興期の土地利用において、類型 1 の次に多いものが類型 3 である。246-3, 247-2, 248-1, 248-2 番に建設された市営外国人住宅 6 棟は、既設道路から直接アプローチする 5 棟 (4 地番で類型 3 とした) がある。

同じく市営外国人住宅が建てられた 104-2, 3 番に建設された 3 棟は、既設道路から各戸が直接アプローチした。



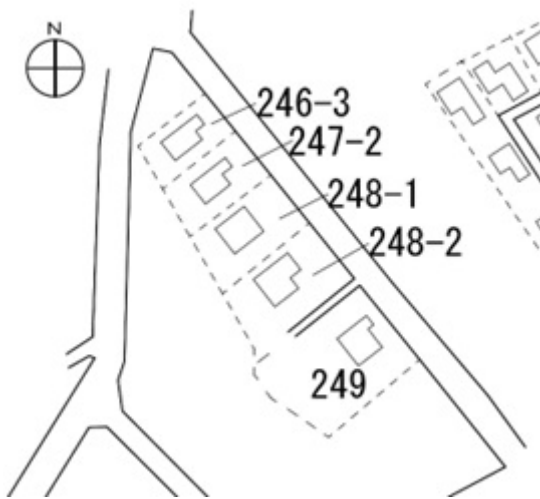


図 5-13 山手町 246、247、248、249 番地の土地利用概略図

89-1 番は、日本人に売却され、山手本通りに面して 3 戸の意匠を同じくした外国人向け住宅が建てられた。

76 番は既設道路に沿って 76-1、3 に分筆、日本人に売却され、それぞれに自邸が建てられた。

68 番と 69 番の一部は、まず山手本通りに面する土地を分筆し、68-1 番は土地購入者によって外国人向け住宅 3 戸が建設された

239 番は既設道路に沿って 2 分筆され、うち 239-2 番は、山手隧道建設のための換地として隧道上に暮らしていた外国人に売却、外国人向け住宅が建てられた (図 5-12)。

239-1 番は隣地 237 番に合併後 237-1、2 番に分筆、ともに外国人に売却され、購入した外国人が自邸と外国人向け賃貸住宅を建設した。

#### 4) 類型 4

249-1 番に建設された市営外国人住宅 2 棟は、道路際の 1 棟と道路から通路を延ばし、道路に対して奥まった位置に建設された 1 棟がある (1 地番で類型 4 とした)。

山手本通りに面した 72-2 番は、2 戸の外国人向け住宅が道路側と奥側に建てられた。

234-1 番は、89-1 番購入者に売却され、道路側に 4 戸からなるフラット 1 棟、フラット横に通路を配置し、奥に戸建て住宅 1 戸が建てられた (図 5-12)。

類型 3 で土地履歴を述べた 237-1 番は、類型 4 に分類する。

43 番 (1,013.69 坪) は、既設道路に対し、道路側と奥側に分筆 (43-1、645.61 坪と 43-2、364.45 坪) され、それぞれに外国人の自邸 が建設された。当該土地の分割図 によると、奥側の土地にアプローチする通路部分は、約 2.2 間 (約 4m) で既設道路に接し、通路長さは約 13.55 間 (約 25m) である。1940 年に 43-1、2 番の永代借地権は売却されたが、この土地分割は現在も引き継がれている。(図 5-11)

5) 類型 5

124、125-1 番に建設された市営外国人住宅 7 棟は、敷地両側の既設道路間に通路（道路）を通し、その両側に住戸を配置した（図 5-14）。



図 5-14 山手町 124, 125-1 番地の土地利用概略図

1933（昭和 8）頃、68 番と 69 番の一部は敷地を挟む既設道路の間に道路を新設し、新設道路から各住戸にアプローチする土地が分筆（68-3～12）、売却され、それぞれの自邸や外国人向け賃貸住宅が 8 棟建設された（図 5-15）。68-12 はその後さらに 13～15 が分筆された。

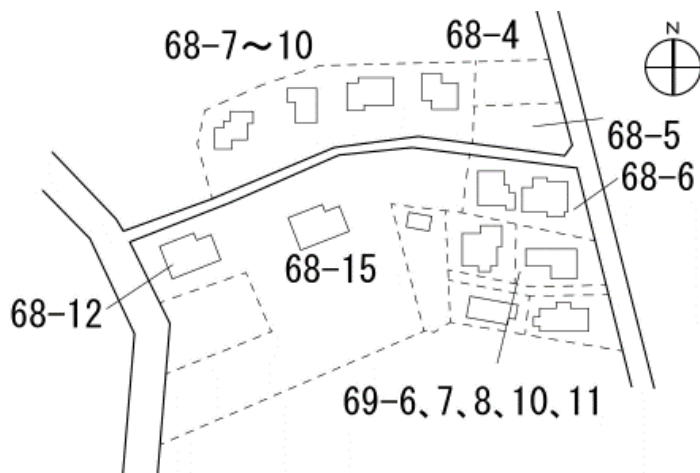


図 5-15 山手町 68、69 番の土地利用概略図

6) 類型 6

この土地利用類型は、旧山手居留地のなかでは同潤会山手町分譲住宅のみである。  
258, 259, 260 番（「旧土地台帳」では合併後 258 番）に建てられた同潤会住宅 10 棟<sup>9</sup>は、  
既設道路対して、新設通路を通り抜けに配し、その通路の両側に住戸を配置した。（図 5-16）

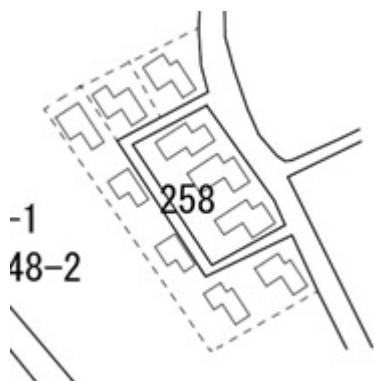


図 5-16 山手町 258 番の土地利用概略図

<sup>9</sup> 同潤会（1934 年）、「同潤会十年史」,p.269-273,財団法人同潤会

### 5-3. 分筆されない地番と住宅建設

震災復興期に土地の区画（地番）を分筆せず、複数戸の住宅を建てた例を（表 5-1）に示す。いずれも賃貸住宅を建設し、住宅を供給した。

表 5-1 分筆の行われない地番と住宅建設例

地番	面積（坪）	形式	棟数	土地所有形態	土地利用類型
11	489.48	戸建住宅	3棟	C-1:外国人個人	4
46-1	815.37	戸建住宅	4棟	C-1:外国人個人	3
46-2	228.00	戸建住宅	2棟	C-1:外国人個人	4
68-1	643.81	戸建住宅	3棟	B-2:日本人個人	3
72-2	214.19	戸建住宅	2棟	B-2:外国人個人 (日本人妻名義)	4
89-1	689.82	戸建住宅	3棟	B-2:日本人個人	3
217	362.04	戸建住宅	2棟	A-1:日本人個人	4
234-1	268.00	フラット+戸建	2棟	B-2:日本人個人	4
237-1	460.89	戸建住宅	2棟	B-2:外国人個人 (日本人妻名義)	4

46-1、2番は、外国人向け賃貸住宅が6棟建設された。4戸は既設道路に沿って建設され（類型3）、1戸は既設道路から通路を配した（類型4）。現在山手本通りに面した1戸が現存する。46番の永代借権者は、震災前活躍した建築家ポール・サルダで、永代借地権を複数地番所有していたが、他の永代借地権は横浜市に売却した<sup>10</sup>。

<sup>10</sup> 「14. 仏国人「サルダ」所有永代借地権ニ関スル件」JACAR（アジア歴史資料センター）Ref.B12083459300、永代借地権関係雑件（B-3-12-1-195）（外務省外交史料館）

#### 5-4. 集合住宅と住宅建設

この他に 1 戸建て住宅ばかりでなく、外国人向け集合住宅を建て供給した例が確認される（表 5-2）。234-1 番は 4 戸のフラット、38 番はライジングサン石油会社タイプライター用社宅、250 番は 2 戸のスタンダード石油会社の社宅、ディレクトリ以外の記録は確認できないが、215 番のチャータードバンクの社宅などがその例である。また、2-1 番のブラフホテルは、唯一震災前のホテルが復興した例であるが、滞在型ホテルとして、主に外国人達に暮らしの場を提供した。いずれも貸家、貸室である。

表 5-2 旧山手居留地に建設された集合住宅例

地番	面積（坪）	形式	棟数/住戸数	構造	土地所有形態	設計者
234-1	268.00	フラット	1 棟/4 住戸	木造	B-2:日本人個人	
38	581.99	フラット	1 棟/4 住戸	R C	C-2:外国法人	A. レーモンド
250	423.62	連棟	1 棟/2 住戸	R C	C-2:外国法人	A. レーモンド
215	933.19	不明	1 棟/4 室?	不明	C-2:外国法人	A. レーモンド
2-1	457.61	3 階建	不明	木造	C-1:外国人個人	

## 5-5. 住宅建設の事例

本節では、住宅建設の事例についてさらに理解を深めるために、各地番の情報をまとめる。まず、これまで述べてきた A-1、A-2、B-1、B-2、C-1、C-2 の土地所有形態別に表に整理する。表の項目は、土地所有形態、地番、土地所有者または建設主、住宅形式、土地利用類型、外国人居住の有無、その他とし、巻末の（資料編）記述有無の欄を設けた。

また、地番の位置を示す図を（図 5-17）として次頁に掲載した。

・「その他」には、以下の内容を記載する。

※：これまでの調査報告書等で住宅の存在が判明しているもの

※洋 59：『昭和 59 年度横浜山手東部地区洋館群保存対策調査報告書』

※洋 60：『昭和 60 年度横浜山手西部地区洋館群保存対策調査報告書』

※都：『都市の記憶横浜の近代建築（Ⅱ）』（平成 8 年）

※そ：その他の資料に記載があるもの

認定：横浜市歴史的認定建造物（現存）

指定：市指定文化財（現存）

現存：現存している住宅あり（カッコ内は棟数）

このほかに情報があるものはコメントを記載した。

・巻末に（資料編）を設け、事例を具体的に理解するための記述を記載した。（資料編）に掲載した地番は、資料編の項目欄に\*資料編番号で示した。

（表 5-3）から（表 5-8）の整理により、これまでの調査報告書等に掲載されていなかった震災復興期に建設された住宅の存在が多数明らかになった。

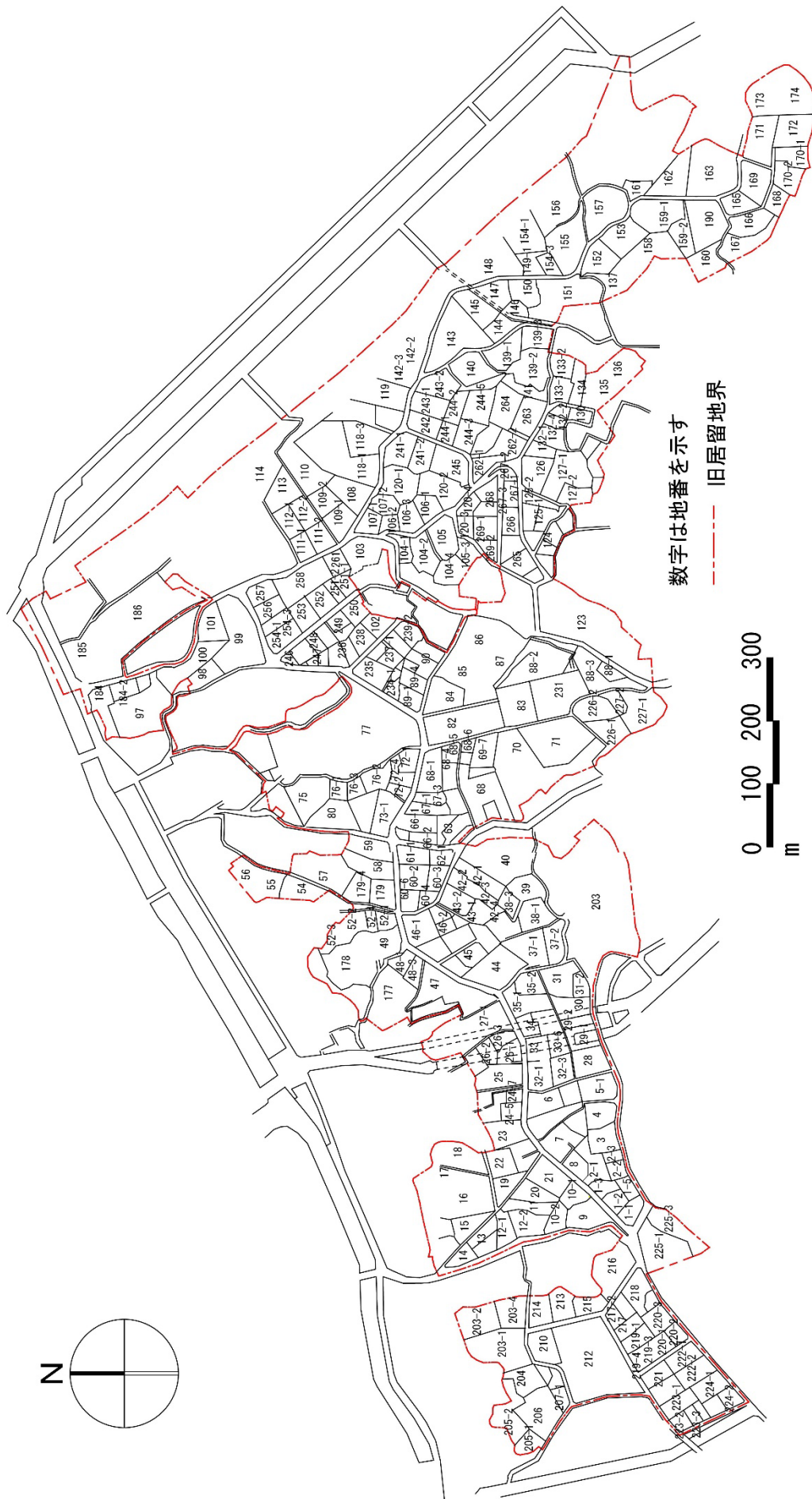


図 5-17 旧横浜山手居留地地番位置図

### 5-5-1. 震災前から土地所有権であった地番と住宅建設（A-1, A-2）

震災前から土地所有権であった地番は、土地所有者が引き続き住宅建設を行ったほか、土地を売却し新しい所有者が住宅建設を行った。「旧土地台帳」の土地所有権であった住宅用地 115 地番のうち、41 地番で住宅建設が行なわれた。震災復興期を通して所有者が変わらない地番（A-1）は 19 地番であり、売買や相続などで所有者が変わった地番（A-2）は 22 地番であった。例として 171 番の上甲氏は、旧山手居留地東端の丘陵上の大規模敷地に震災前から暮らしていたが、震災後も同地に住宅を再建した。

表 5-3 震災前から土地所有権で売買のない地番（A-1）と住宅建設

土地所有形態	地番	所有者 建設主	住宅形式	土地利用 類型	外国人 居住	その他	資料編
A-1	4	外国法人	不明	1	○	※	
A-1	5-1、2	外国法人	不明	1	○		
A-1	7-1	外国人妻	戸建住宅	1	○		
A-1	12	外国人個人	戸建住宅	3	○		
A-1	15-1	日本人個人	戸建住宅	1			
A-1	19-1、2	外国法人	戸建住宅	3	○		
A-1	28	日本人個人	不明	1	○	現地に遺構	
A-1	118-1、2	日本人個人	不明	1			*1
A-1	156	日本人個人	不明	1			
A-1	171	日本人個人	戸建住宅	1			*1
A-1	205 甲	外国人個人	戸建住宅	1	○		
A-1	206-1	日本人個人	戸建住宅	1	○		
A-1	217	日本人個人	戸建住宅	4	○		
A-1	220-3	日本法人	戸建住宅	3	○		
A-1	223-3	日本法人	戸建住宅	1	○		
A-1	224 乙	日本法人	戸建住宅	1	○		



表 5-4-1 震災前からの土地所有権が売買された地番（A-2）と住宅建設

土地所有形態	地番	所有者 建設主	住宅形式	土地利用 類型	外国人 居住	その他	資料編
A-2	1-2、3	外国人妻	戸建住宅	1	○		
A-2	39	日本人個人	戸建住宅	1		空襲で焼失	
A-2	45-1	日本法人	戸建住宅	1	○	認定(移築)	*1
A-2	45-2	日本人個人	戸建住宅	1	○	認定	
A-2	45-7	外国人個人	戸建住宅	1	○		
A-2	45-8	外国法人	戸建住宅	1	○		
A-2	45-9	外国法人	戸建住宅	1	○		
A-2	98-1	外国人個人	不明	1	○		
A-2	105-1	日本人個人	戸建住宅	1			
A-2	120-4	外国人個人	戸建住宅	1	○		
A-2	126-1	外国人妻	戸建住宅	1	○	※都,59	
A-2	127-2	外国人妻	戸建住宅	1			
A-2	127-3	日本法人	戸建住宅	1		※60	
A-2	179-1	日本人個人	不明	3			
A-2	244-3	外国人個人	戸建住宅	1	○		
A-2	263-1	日本人個人	戸建住宅	1			
A-2	264	外国人個人	戸建住宅	1	○	※59	
A-2	267-2	日本人個人	戸建住宅	1			

また大蔵省、横浜市などの所有権であった地番で売却後住宅建設が確認できる地番を以下に示す。

表 5-4-2 震災前からの土地所有権（大蔵省など）が売買された地番（A-2）と住宅建設

A-2	203-4	日本人個人	戸建住宅	1			
A-2	225-2	日本人個人	戸建住宅	1			
A-2	57-2	日本人個人	戸建住宅	1			

## 5-2-2. 横浜市が永代借地権を買い取り市有地とした地番と住宅建設

市有地には、市営外国人住宅 23 戸と同潤会山手住宅 10 戸（258 番）が建設された。現在、「山手 89-9 番館」と「河合邸」（124 番）が市の認定歴史的建造物となっている。

表 5-5 市有地と住宅建設

土地所有形態	地番	所有者 建設主	住宅形式	土地利用類型	外国人 居住	その他	資料編
B-1	89-4 90-1~4	横浜市	戸建住宅 7 戸	2、3	○	認定	*2
B-1	246-3 247-2 248-1, 2 249-1	横浜市	戸建住宅 6 戸	2, 3	○		
B-1	104-2, 3	横浜市	戸建住宅 3 戸	5	○		
B-1	125-1 124	横浜市	戸建住宅 7 戸	5	○	認定	*2
B-1	258	横浜市か	戸建住宅 10 戸	6		写真	*2

### 5-5-3. 市有地を売却した地番と住宅建設

市有地となった地番は（1）市が直接売却した土地に建てられた住宅と（2）「大横浜土地博覧会」に出品された土地に建てられた住宅とがある。（表には B-2 博と記載）震災復興期に横浜市が直接個人法人に売却した土地に建てられた住宅のうち、その内容が判明するものを示す。234-1 番には、山手西洋館「山手 234 番館」が現存する。

表 5-6-1 市有地売却地と住宅建設

土地所有形態	地番	所有者 建設主	住宅形式	土地利用 類型	外国人 居住	その他	資料編
B-2	32-1	日本法人	戸建住宅	3	○		
B-2	57-1	日本人個人	戸建住宅	1			
B-2	76-1	日本人個人	戸建住宅	3			
B-2	89-1	日本人個人	戸建住宅 3 戸	3	○	現存 1	*3
B-2	72-2	外国人妻	戸建住宅 2 戸	4	○	認定 1	*3
B-2	88-4	日本人個人	戸建住宅	1			
B-2	207-2	日本人個人	戸建住宅	1			
B-2	223-4	日本人個人	戸建住宅	1			
B-2	169-1	日本人個人	不明	1			
B-2	239-2	外国人個人	戸建住宅	3	○		*3
B-2	6-1	外国人個人	戸建住宅	3	○		*3
B-2	8-1	外国人妻	戸建住宅	3			
B-2	8-3	外国人妻	戸建住宅	3			*3
B-2	6-3	日本人個人	戸建住宅	3			*3
B-2	61-1	日本人個人	戸建住宅	1		※都,60	*3
B-2	60-5	日本人個人	戸建住宅	3	○	※60	
B-2	60-6	日本人個人	戸建住宅	3	○	※60	*3
B-2 博	132-2	外国人個人	戸建住宅	1	○		
B-2 博	234-1	日本人個人	集合住宅 戸建住宅	4	○	認定	*3
B-2 博	237-1	外国人個人	戸建住宅	4	○	認定	*3
B-2 博	54	日本人個人	戸建住宅	1		※60	
B-2 博	101	外国人妻	戸建住宅	1	○	※都	
B-2 博	267-1	外国人個人	戸建住宅	1	○	認定	*3
B-2 博	31-2	日本人個人	戸建住宅	3			

B-2 博	60-3	日本人個人	戸建住宅	1			
B-2 博	76-3	日本人個人	戸建住宅	3		認定	*3
B-2 博	237-2	外国人個人	戸建住宅	3	○		
B-2 博	269-2	日本人個人	戸建住宅	3			
B-2 博	68-5	外国人妻	戸建住宅	5	○		*3
B-2 博	68-6	外国人妻	戸建住宅	5	○	認定	*3
B-2 博	68-7	日本人個人	戸建住宅	5			
B-2 博	68-8	日本人個人	戸建住宅	5			
B-2 博	68-9	外国人個人	戸建住宅	5	○		
B-2 博	68-10	外国人個人	戸建住宅	5	○	※60, 移築現存	
B-2 博	68-12	日本人個人	戸建住宅	5			
B-2 博	68-15	外国人個人	戸建住宅	5	○		
B-2 博	265-3	外国人個人	戸建住宅	3	○		
B-2 博	247-4	日本人個人	戸建住宅	3			

また、土地台帳では売却の実態が確認できないが、住宅建設の記録が確認できる地番を以下に示す。これらの地番は、個人法人が建物（住宅）を建設したと判断できるため、市有地売却地 B-2 として扱う。

表 5-6-2 市有地売却地と住宅建設（売却記録が確認できない地番）

B-2 博	184-2	日本法人	不明	1	○	貸地か	
B-2 博	68-1	日本人個人	戸建住宅 3 戸	3	○	認定 1 貸地か	*3

#### 5-5-4. 震災後永代借地権を売却した地番と住宅建設

震災復興期を通して、多くの永代借地が民間に売却された。「旧土地台帳」では、分筆 1 を含め 56 地番が売却され、このうち 43 地番に建物の存在が確認できる。

43 地番のうち、震災復興期において土地所有権となった後に建物が建てられた地番は、8 地番確認でき、残りの 35 地番は、永代借地権の土地に住宅が建てられた。その例として 1927 年に住宅が建設され、1940 年に売却された 214 番には、市指定文化財「山手 214 番館」が現存する。

表 5-7 震災後永代借地権を売却した地番と住宅建設

土地所有形態	地番	所有者 建設主	住宅形式	土地 利用 類型	外国人 居住	その他	資料編
C-1	1-1、3	外国人妻	戸建住宅	1	○		*4
C-1	63-2	外国人妻	戸建住宅	1	○		
C-1	217-2	日本人個人	戸建住宅	1	○		
C-1	227-1	日本人個人	戸建住宅	3			
C-1	168,170-2	外国人個人	戸建住宅	1	○		
C-1	219-3	日本人個人	戸建住宅	1	○		
C-1	225-3	日本法人	不明	1			
C-1	217-3	外国人個人	戸建住宅	1	○		
C-1	35-2	外国人個人	戸建住宅	1	○		*4
C-1	42-2、3	外国人個人	戸建住宅	3	○		*4
C-1	30-1	外国人個人	戸建住宅	1	○		
C-1	220-1	外国人個人	戸建住宅	1	○		*4
C-1	222-1	外国法人	戸建住宅	1	○		
C-1	43-2、3	外国人個人	戸建住宅	4	○		*4
C-1	2 乙	外国人個人	戸建住宅	1	○		
C-1	66-1	外国人個人	戸建住宅 2 戸	4	○		
C-1	69-6	外国人妻	戸建住宅	2	○	認定	*4
C-1	69-7	外国人妻	戸建住宅	2	○	認定	*4
C-1	69-8	外国人妻	戸建住宅	2	○	認定	*4
C-1	69-10	外国人妻	戸建住宅	2	○	認定	*4
C-1	69-11	外国人妻	戸建住宅	2			*4
C-1	133-1	外国人個人	戸建住宅	1	○	認定	*4

C-1	210-1	外国人個人	戸建住宅	1	○		
C-1	214	外国人個人	戸建住宅	1	○	市指定	*4
C-1	224-2	外国人個人	戸建住宅	1	○		
C-1	244-1,2	外国法人	戸建住宅	1	○		
C-1	251-2,252	外国人個人	戸建住宅	1	○		*4
C-1	267	外国人個人	戸建住宅	1	○		
C-1	42-4,43-1	外国人個人	戸建住宅	4	○		*4
C-1	52-1	外国人個人	戸建住宅	1	○		
C-1	63-1	外国人個人	戸建住宅	1	○		
C-1	102	外国人個人	戸建住宅	1	○		*4
C-1	112-2	外国人個人	戸建住宅	1	○		
C-1	179-4	外国個人	戸建住宅	1	○		
C-1	241-1	外国人個人	戸建住宅	1	○		*4
C-1	245	外国人個人	戸建住宅	1	○		
C-1	251	外国人個人	不明	3	○		
C-1	227-2	外国人個人	戸建住宅	4	○		*4
C-1	220-2	外国人個人	戸建住宅	1	○		

### 5-5-5. 永代借地権が消滅した地番と住宅建設

1942 年の永代借地権が所有権に転換されるまで永代借地であった地番には、ホテル、住宅が建てられた。72-1, 4 番には山手西洋館「バーリックホール」が現存する。

表 5-8 永代借地権が消滅した地番と住宅建設

土地所有形態	地番	所有者 建設主	住宅形式	土地利用 類型	外国人 居住	その他	資料編
C-2	2-1	外国人個人	ホテル	1	○	※60	*5
C-2	3	外国法人	集会所	1	○		*5
C-2	10-1	外国法人	戸建住宅	1	○		
C-2	11-1	外国人個人	戸建住宅 3 戸	1	○		*5
C-2	20-1	外国人個人	戸建住宅	1	○	※60	
C-2	35-1	外国法人	不明	1	○		
C-2	38-1	外国法人	集合住宅	1	○		*6
C-2	46-1	外国人個人	戸建住宅 3 戸	3	○	※都, 現存 1	*5
C-2	46-2		戸建住宅 2 戸	4	○	※都,60	
C-2	48-3	外国法人	戸建住宅	1	○	※永	*5,6
C-2	66-2	外国法人	戸建住宅	1	○	現存	
C-2	67-3	外国法人	戸建住宅	1	○		*6
C-2	72-1、4	外国人個人	戸建住宅	1	○	認定	*
C-2	76-2	外国法人	集合住宅	1	○		*6
C-2	104-1	外国人個人	戸建住宅	1	○		
C-2	109-1,2	外国人個人	戸建住宅	1	○		
C-2	111-2	外国人個人	戸建住宅	1	○	認定	*5
C-2	113-1	外国人個人	戸建住宅	1	○		
C-2	120-1	外国人個人	戸建住宅	1	○		*5
C-2	127-1	外国人個人	戸建住宅	1	○	認定(移 築)	
C-2	132-4	外国人個人	戸建住宅	1	○		
C-2	139-3	外国人個人	戸建住宅 3 戸	1	○		
C-2	159-1	外国法人	不明	1	○		
C-2	160,190	外国法人	不明	1	○		

C-2	207-1	外国人個人	戸建住宅	1	○		*5
C-2	215	外国法人	不明	1	○		*5
C-2	218	外国法人	不明	1	○		
C-2	219-1,2	外国人個人	戸建住宅 2戸	4	○		
C-2	219-4	外国法人	戸建住宅	1	○		
C-2	222-2	外国法人	戸建住宅	1	○		
C-2	223-1	外国人個人	戸建住宅	1	○		
C-2	223-2	外国人個人	戸建住宅	1	○		
C-2	236	外国人個人	戸建住宅	1	○		
C-2	238	外国人個人	戸建住宅	1	○		
C-2	250	外国法人	集合住宅	1	○	※59	*6

#### 5-5-6. その他の注目すべき事例

表 5-9 永代借地権が消滅した地番の未利用地

土地所有形態	地番	面積（坪）	面積合計（坪）	所有者	資料編
C-2	143	648.23	2,254.18	外国人個人	*7
C-2	144-1	764.35			
C-2	145-1	841.60			
C-2	103	337.21	337.21	外国人個人	*7
C-2	106-2	251.79	1,644.16	外国人個人	*7
C-2	107-1	353.95			
C-2	107-2	401.53			
C-2	108	636.89			
C-2	254-1	439.95	1,632.20	外国人個人	*7
C-2	254-3	405.88			
C-2	256	370.55			
C-2	257	415.82			

その他の注目すべき事例として、永代借地権を消滅時まで所有し、かつ住宅建設のない地番を（表 5-9）に示した。これら未利用地は、面積がいずれも 1 地番 300 坪以上である。103 番を除き、隣り合う複数の地番の永代借地権所有者が同じであり、合わせて大面積の土地を所有していた。現在はマンション用地となっている。永代借地権として最後まで所有し、利用されなかった隣接した大きな区画の土地は、震災復興期以降、大規模集合住宅建設が行



なわれる敷地となった。このことは、歴史的景観を有する旧横浜山手居留地エリアにとって、大変大きな影響を及ぼしたといえる。

## 5-6. まとめ

第 5 章では、旧山手居留地の震災復興期の住宅用地における土地利用、つまり住宅建設の実態を住宅建設地分布、土地所有形態別、土地利用類型別、敷地面積の分布、集合住宅例などについて述べた。

山手町において震災復興期に住宅建設が行なわれた 179 地番は、交通至便のエリア、尾根沿いの平坦地に分布する傾向がある。住宅建設地の 67%は、土地区画が変更されず（類型 1）震災前と同様の住宅建設が行なわれたが、33%は震災前からの土地を分筆、もしくは分筆せずに複数の住宅を建設し（類型 2~6）、より多くの住宅を供給する住宅建設が行なわれた。これら土地利用類型は、どれも今日我々が大規模な土地を分割する方法と変わっていない。

土地所有形態別にみると、土地を分割利用した（類型 2~6）は、土地所有権売買地番 A-2 以外で見られる（図 5-9）。さらに地番を分筆せず、複数の住宅建設を行った地番や、外国人向け集合住宅を建設することで、より多くの外国人に住宅を供給した例も存在した。

関東大震災後、土地所有者や永代借地権者は震災前から所有していた土地や永代借地に自邸や賃貸住宅を建設した。また新たに土地や永代借地を購入し自邸を建設した者もいた。全体では約 7 割の地番は、土地の区画を変えず、そのまま利用した。このことは、旧山手居留地においては、震災前の区画割、都市構造を変えずに復興が行なわれた地番が多かったことを示している。また横浜市は罹災した外国人のために、市営外国人住宅を建設し住宅を供給し、新たに市有地を購入し、自邸や外国人向け住宅を建設した者もいた。市有地や市有地転売地においては、対照的に土地を分割して利用する例が 8 割近くにのぼった。

今日我々が享受している歴史的景観は、震災復興期から 100 年余り後の景観ではあるが、約 7 割は震災前からの区画割を引き継いでいるもので、3 割は震災復興期に行われた区画割を引き継いでいるものであり、その両者が混在している景観といえよう。

## 第6章 地域まちづくりへの活用

第6章は、第三の着眼点、つまりこれまでの研究成果を地域まちづくりに活用する方向性を考察する。本研究の3章から5章の総括し、将来に渡って地域の歴史継承を担保するために、地域の歴史情報をWEB上で公開している活動を紹介し、本研究の成果がどのように地域のまちづくりに活用されるべきか、その方向性を考察する。

### 6-1. アーカイブスの構築と成果

本節では旧山手居留地を活動エリアとして地域まちづくり活動をおこなっている“特定非営利活動法人（以下 NPO 法人と表記する）横浜山手アーカイブス”が実践している旧山手居留地（山手町）に関するアーカイブス構築の内容を紹介する。NPO 法人横浜山手アーカイブスは 2010 年に発足した「山手歴史文化研究会」を前身団体とし、2017 年に法人格を取得した。

#### 6-1-1. アーカイブス構築の背景と目的・定義

まず NPO がこの地域のアーカイブス構築に至った背景は以下の通りである。

1. 旧山手居留地である横浜山手地区は、横浜を代表する歴史的地区であるが、当該地域に関する研究は、博物館等の資料収集・資料調査、私的財産として存在するにとどまっており、全体が俯瞰できない現状である。（表 6-1）
2. 山手には歴史的建造物である個人住宅（洋館）が多く残っているが、戦後になって日本人が入居した例や、山手の住環境に憧れて洋館を取得した人など、所有・居住の経緯はさまざま、歴史的地区でありながら居住者の変遷の多い地区である。建造物である個人住宅（洋館）そのものやその歴史を知る人々も急速に失われており、当該地域に関する歴史資料の網羅的、体系的収集と保存は急務である。
3. 横浜山手地区は、現代においても旧山手居留地時代の地番が引き続き使われており、地番に歴史資料を紐づけることで、地番毎の歴史が見えるとともに、その場所（地番）が存在することにより、場所が特定でき、地域の歴史への理解が進むと考えられる。
4. これまでの各博物館等歴史資料の公開が、期間限定で限定的であったことも多いため、地域全体の歴史的景観を把握するために、資料の継続的な公開の必要性が高い、と考えられる。

表 6-1 主な歴史資料の存在場所

存在場所	山手町	横浜市内	国内	海外
主な施設 名等	山手西洋館 山手資料館 外国人墓地資料館 フェリス女学院資料館 共立学園資料館	横浜開港資料館 横浜都市発展記念館 横浜市史資料室 横浜市中央図書館 神奈川県立公文書館	国会図書館 国立公文書館 長崎大学図書館 東京都震災記念館	英国公文書館 米国公文書館 ハワイ大学マノア校図書館 オーストラリア国立図書館
	個人蔵	個人蔵	個人蔵	個人蔵

1.の歴史資料が散在している原因として考えられることは、1923年の関東大震災と1945年の横浜大空襲による火災によって、資料が保管されていたと思われる横浜市役所、神奈川県庁その他の行政施設が焼失してしまったこと、1941年の第二次世界大戦への参戦により、山手の住民であった外国人らが母国や外国に行ってしまったことであろう。外国で子孫らに引き継がれた居留地時代の資料は、これまで断片的に横浜開港資料館への寄贈など、里帰りを果たしたものもある。

2.についてはその実態を示した既往研究<sup>1</sup>が存在するが、近年の歴史的建造物の減少の実態を（表 6-2）に挙げておく。約 30 年の間に歴史的建造物は半減したことが判明するが、個人所有住宅については約 6 割が消失した。木造家屋の耐久性、設備の劣化、断熱性能の欠如など、現代の暮らしと比べて暮らし続けるには、困難が伴うことは容易に想像できる。一部は「山手西洋館」として保全されているが、個人が所有し暮らし続けることは、様々なプラス要因が重ならないと難しいのが現実である。土地の売買によって壊される例も後を絶たない。さらに、このような調査が広く公開されることはなく、地域住民がこの現実を認識できないまま、個人所有住宅はひっそりとその姿を消している。

表 6-2 歴史的建造物数の変遷（山手町外からの移築を除く）

	1992年	2013年	2023年	減少数	減少率
個人所有住宅	43	24	16	27	62.8%
法人所有施設	25	19	17	8	32.0%
総数	68	43	33	35	51.5%

<sup>1</sup> 白川葉子「横浜山手に現存する個人所有住宅（洋館）の履歴・変遷とその考察—所有者・居住者のオーラルヒストリーからみえること—」住総研研究論文集 No.42 2015年版 pp.133-144

このような状況を踏まえ、旧山手居留地に関する歴史資料の収集・体系化をおこない居留地の実態を明らかにすることを目的とし、今後の研究や地域の歴史的環境の保全に寄与しうるアーカイブスを構築することを、NPO 活動の柱の一つとした。この活動目標として「地域の歴史を次世代に繋ぐアーカイブスづくり」を掲げている。

普遍的にアーカイブ（アーカイブズ）とは、どのような定義がなされているか、アーカイブズ先進国米国の辞書による<sup>2</sup>と、

- 一、個人や家族あるいは組織が、私的あるいは公的に、自分たちの活動の結果として生み出したり受け取られたりした資料。それらが持つ情報を永続的価値をもたせるために保存し、あるいは生み出した人の責任と機能の証拠として保存する。それらは出所の原則や原形維持の原則に則り、永年保存として収集管理される。
- 二、永続的価値のある記録につき責任を持って管理・維持する組織の部署
- 三、個人や家族や他の組織の記録を集める組織、すなわち収集アーカイブズをいう
- 四、収集したものを保存する専門の学問とそれを扱う組織
- 五、収集されたアーカイブズを収納するための建物（もしくはその一部）
- 六、学会誌特に定期的に刊行されるものの収集

旧山手居留地の歴史資料の収集活動は、この中で三、収集アーカイブズにあたりと考えられる。さらに収集アーカイブズの定義を同辞書からみる<sup>3</sup>と、

・組織アーカイブ（Institutional Archives）：親機関によって作成ないし受領された記録を保管する場

・収集アーカイブ（Collecting Archives）：親機関ではなく個人、家族、組織から収集された資料を保管する場

とあり、後者は一旦機関から出ていったもので巷にあるものを収集する場合を指す、とされている。これら定義に照らし合わせてみると、NPO が実践している「旧山手居留地に関する歴史資料の収集・体系化」は収集アーカイブズにあたりといえる。

### 6-1-2. アーカイブス構築の手順

では NPO ではどのように収集アーカイブズが行なわれているのか、具体的な手順をみていきたい。まず前提条件として旧山手居留地では、居留地時代から存在する

---

<sup>2</sup> A glossary of archival and records terminology. The Society of America Archivist.2005. 朝日宗（2011年）『実践アーカイブ・マネジメント自治体・企業・学園の実務』（出版文化社） p.17-18

<sup>3</sup> 前掲 pp.35-36

「Bluff Directory」（以下、ディレクトリ）<sup>4</sup>に記録されている「番地」（地番）が、現在も山手町の地番、住居表示として使われて続けており、建物の来歴や所有者、居住者の変遷を知るための手がかりが残されている特徴的な地域である。山手固有の「番地」（地番）を軸とした歴史資料の体系化が、NPO が実践している旧山手居留地のアーカイブス構築である。以下にその手順を述べる。

### (1) リサーチとプランニング

各歴史資料の所在を調査し、横浜市内のみならず広く海外に存在することを把握し、資料の悉皆調査を行う。その歴史資料を「番地」（地番）で整理することで、山手の歴史を体系的・即地的に見ることができることが可能になると考えた。特に外国人住民録である「ディレクトリ」の情報を「番地」情報の軸とし、それに歴史資料を加え「番地情報」としてデータベース化した。旧山手居留地の歴史資料については主なものとして以下の資料が挙げられる。

表 6-5 旧山手居留地に関する歴史資料

ディレクトリ (外国人住民録)	横浜開港資料館などに 1970～1942 年版が保管。基本的に前年度調査したものを 4 月に英字新聞社が発行。
古写真・アルバム	開港以来来日した外国人カメラマン撮影のものが多い。横浜居留地周辺で写真館を開いていた日本人カメラマンや震災写真で活躍したカメラマン撮影のもの、1925 年頃からはポータブルなカメラが普及したため個人的に撮影されたものなど多岐にわたる。
絵葉書	明治後期に撮影された写真に水彩で着色したものが多く出回る。建物建立記念として販売や配布したものも含まれる。
文章類	書籍、日記、手紙など
行政資料	国内・海外公文書館や資料館保管のもの
古地図類	明治初期から様々なものが出版されている。

### (2) 目録の作成

旧山手居留地の「番地」毎の歴史資料のリストを作成した。

### (3) 資料デジタル化

#### ①ディレクトリのデータ化

ディレクトリは各年毎に英字新聞社から発行され、その年の外国人住民録とされて

<sup>4</sup> 横浜開港資料館保管 第 5 章注釈○参照

いる。各年の記載内容の正確さは現代においては必ずしも立証できないが、外国人住民録として唯一のものであるため、掲載情報の整理及び文字情報のテキスト化を行った。さらにそのテキストデータを「年代順」から「番地」に並べ替え、ある番地における住民の変遷を辿ることができるよう、整理した。

#### ②歴史資料のデータ化

収集した各資料に関して「名称・資料所在・年代・関連番地等」の付帯情報のデータ整理を行った。アナログ資料の画像データ化を行い、デジタル資料はそのまま保管とした。

#### (4) 資料の公開

##### ①データベースの設計

ディレクトリ情報と歴史資料を「番地」でまとめ、「番地情報」とし、番地情報の検索・表示・リンク・更新方法等の検討を行った。

##### ②公開方法の検討と決定

インターネット上でデータベースの一部<sup>5</sup>を公開し、検索できる最低限の英語訳を付けることとした。

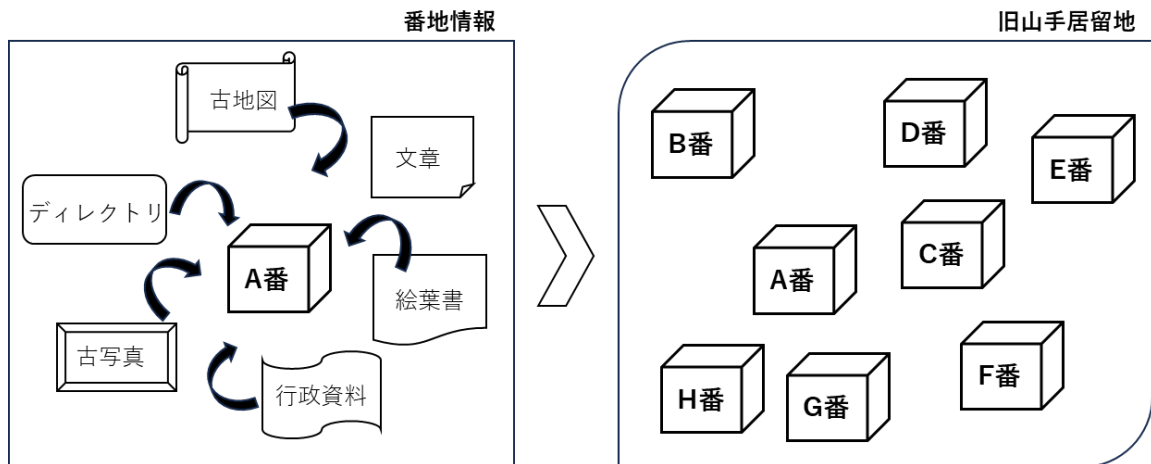


図 6-1 アーカイブデータベース化のイメージ

具体的な公開方法は以下の通りである。旧山手居留地の地番別にページを作成し、そのなかにその地番に関する記録や情報を入れる。記録は「番地」（地番）に紐づき収集され、蓄積される。「番地」（地番）というフレームを記録に与えることで、複数の記録が体系化され、「番地情報」として歴史資料を同時に見ていくことが可能となる。旧山手居留地に関する記録（歴史資料）は、解釈を加えず公開することを大前提としているが、収集の過程で判明する新たな知見は、ニュースレターや展示などで発表、現在

<sup>5</sup> ディレクトリ情報以外の歴史資料が存在し、かつその資料が公開可能であるもの


「BLUFF Archives」という名称でデータベースをWEBサイト上で公開<sup>6</sup>している。

山手238番
1890年代の地図はこちら ▶

山手238番には、1911年から1923年までUnite家の居住が確認できる。


年代	氏名	勤務先	資料あり
1875～1879	S.D.Hepburn		
1880	H. V. Love		
1881～1888	S. D. Hepburn		
1889	Charles George		
1890～1896	S. D. Hepburn		
1897～1899	Paul G. Fiedler		
1901～1902	T. S. O'Leary		
1903	Mrs. Eldridge		
1903	R. H. Campbell		
1905～1906	Mrs. J. F. Lowder		
1907～1908	C. W. Atkinson		
1907～1908	Mrs. C. W. Atkinson		
1909	Mrs. H. M. Nock		
1909～1910	H. M. Nock		
1910	G. E. Furness		
1910	Mrs. G. E. Furness		
1911～1923	Mrs. S. E. Unite		○
1911～1923	S. E. Unite		○
1913	F. I. Blake		
1913	P. H. Wootton		
1914～1919	Miss H. A. Uaite		○
1914～1919	Miss Unite		○
1916～1923	Miss M. Unite		○
1918～1921	M. M. Unite		○
1919	Miss I. A. Unite		○
1920	Miss H. A. Unite(absent)		○
1920～1921	Miss Unite(absent)		○
1922～1923	Miss Unite		○
1922～1923	Miss M. M. Unite		○
1922～1923	Miss E. A. Unite		
1938-39	Ruegg Mr. & Mrs. R.	Brady&Ruegg Yokohama	
1940～1942	Ruegg. R.	Brady & Ruegg Yokohama	

S.E.ユナイト邸




出典 / 所蔵  
/ M.ジェーン・アプトン氏  
▲ 画像をクリックで詳細ページへ

S.E.ユナイト邸



出典 / 所蔵  
/ M.ジェーン・アプトン氏  
▲ 画像をクリックで詳細ページへ

S.E.ユナイト邸



出典 / 所蔵  
/ M.ジェーン・アプトン氏  
▲ 画像をクリックで詳細ページへ

図 6-2 「BLUFF Archives」の一例（238番）

<sup>6</sup> <https://www.bluff.yokohama> 横浜山手外国人居留地データベース「BLUFF Archives」

### 6-1-3. アーカイブス構築の成果と NPO の将来像

これまで述べてきたアーカイブス構築によるデータベース化や WEB コンテンツの作成公開は、以下のような成果をもたらした。

1. 施設展示でなくても WEB 上で、地域の歴史資料の公開が可能となった。特に地域の特性上、海外から容易にアクセスできるようになった成果は大きい。
2. WEB 上では原資料を保管することはできないが、資料調査によって原資料の所在確認とリスト化ができた。
3. WEB 上の問い合わせ窓口の開設により、情報のさらなる発信、新たな資料の発掘や、将来原資料を現所有者から博物館等所蔵に繋ぐ役割を WEB 管理者が果たせることがわかった。
4. アーカイブス構築活動が可視化されたことで、他の研究者、学芸員、収集家などとの関係性が構築され、情報収集、資料収集において協力体制が構築された。
5. 活動が認知されたことで資料調査の段階を含むデータベースの内容を、研究材料や展示内容として提供していくことが可能となった。

“さらに NPO がこれから目指すものは「地域の歴史を次世代に繋ぐプラットフォームづくり」である。山手西洋館やその他の施設には、今でもこのまちに暮らした子孫が訪ねてきて、昔の情報を求めたり、反対に自分たちが持っている情報を提供して下さったりする。このような地域は他に類をみないであろう。WEB コンテンツ公開によって、来訪者のもたらす地域の歴史情報の頻度は拡大していくと思われ、NPO では今後、まちの歴史資料の情報管理と情報公開を役割とする拠点、組織、運営の仕組みが必要となると考えており、「情報の拠点とそれを運営する組織と仕組みづくり」に着手したいと考えている。小さな情報も含めて、一つ一つの情報を大切に、地域を愛する立場で今後も引き続き、活動を発展させていく次第である。”<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> 山手歴史文化研究会「公益信託大成建設自然・歴史環境基金平成 28 年度助成活動・研究報告書」より抜粋



## 6-2. 旧山手居留地の歴史継承

現在の旧山手居留地のエリアには、5つの都市公園のなかに生きた歴史資料そのものである「山手西洋館」が存在している。これは横浜市の施策である。住宅地のなかに公園があり、それがいわゆる明治村や江戸東京たてももの園などに代表される「建築博物館」となっている状態といえよう。公園と公園を結ぶ山手本通りや谷戸坂通りやそこからはいる小さな道々を園路と見立てると、旧山手居留地のエリア全体が広大な「山手たてももの園」となっている。園路には、教会、学校、土木遺構などをみることができ、そして震災後の住宅もみることができる。言い過ぎかもしれないが、まちの構成要素はアメリカシカゴのオークパークと類似しているともいえる。

これまでNPOが対象にしてきた旧山手居留地の歴史は、主に1923年の関東大震災以前の外国人居留地の時代である。アーカイブス構築の成果は、関東大震災以前の旧山手外国人居留地における各地番の住民情報と歴史資料を、その地番に紐づけ、データベース化したこと、である。一方、関東大震災以降1925年~1942年の各地番の住民情報は資料として存在する。一方本研究ではそれ以降の時代を扱い、基礎資料を用いてその都市構造の実態を明らかにした。本研究の成果は、今後、NPOがWEB上のコンテンツを震災後に広げる機会に、基礎情報として利用し、更なる情報を資料調査によって得て、WEBサイト「BLUFF Archives」が地域の歴史情報のトータルサイトとして機能していくことに寄与すると考えられる。

本研究の成果を「BLUFF Archives」に反映することにより、またさらに別資料として並列させることによって以下の効果が期待できる。

- 1) これまで未調査であった「震災復興期の土地所有形態の変化」と「住宅建設における土地利用」を明らかにしたことで、震災復興期の旧山手居留地の都市構造を背景に持つ、現存歴史的建造物の建設過程が説明可能となった。たとえば「山手西洋館」だけをとってみても、各館の建設背景は一様ではない。
- 2) まちの全体像を踏まえた震災復興期に確立した歴史的景観の背景を歴史資料によって、総合的に示すことができる。
- 3) 各地番が「住民情報」と「歴史資料」で明らかになっていたことに加え、基礎資料の住民や土地所有者の属性、家屋、土地利用の情報が加わることによって、例えば住宅が自邸なのか賃貸なのか、借地なのか所有地なのか、建設年、建設主や住民がどんな人であったのか、などが判明し、まちの歴史的資産情報の広がりにつながる。

以上のように、旧山手居留地における歴史的な空白をひとつひとつ埋めていくことで、まちの歴史の再現が可能となり、我々の歴史理解に貢献すると考えられる。

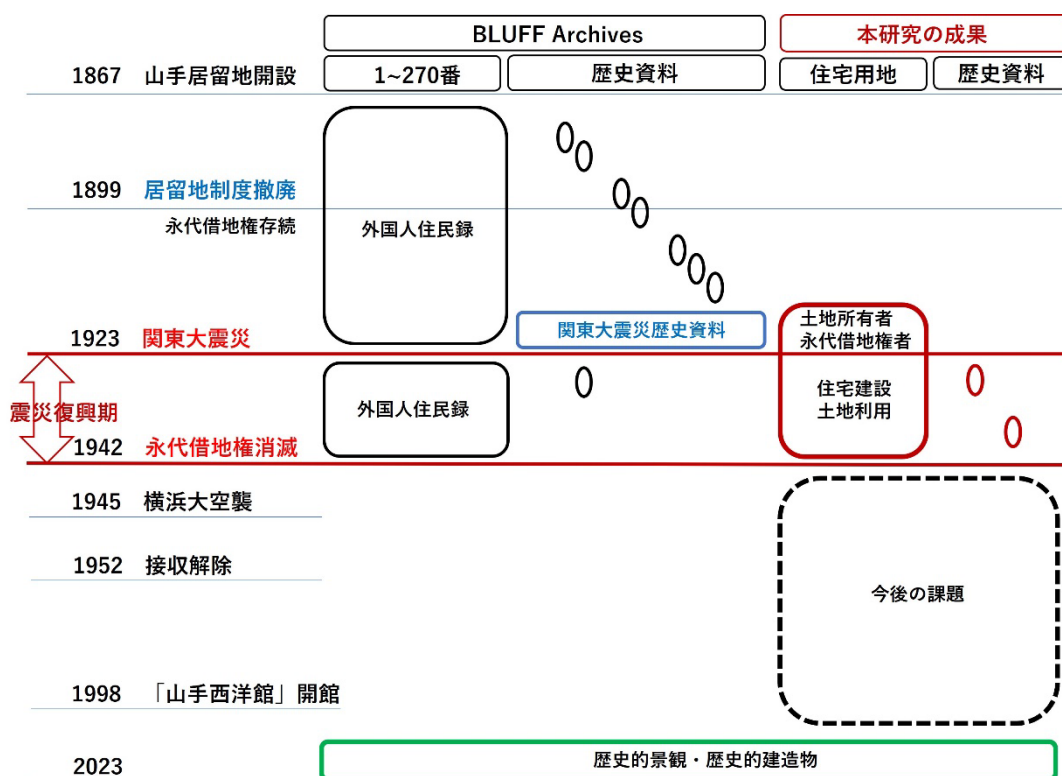


図 6-2 「BLUFF Archives」と本研究との関係

さらに他都市でも行っているように技術の進化を利用し、3D 画像などの臨場感あふれるアーカイブス（歴史資料のデータベースから取り出した建物や景観情報など）の公開が可能になれば、より一層の時間軸を超えた共通の歴史認識を獲得できることに繋がると考える。以下に想定できる活用方法を挙げておく。

- ①WEB 上のマップ作製によるメタ観光などへの応用
- ②歴史資料の手軽な可視化、3D 化によるまちへの共通歴史認識の醸成

歴史への理解が、歴史に興味を持つ、大切に思う、という継承という行為を生み出す原動力であり、本研究の成果を用いたアーカイブス構築によって、現在の山手町が旧山手居留地の「歴史」と「歴史的景観」と「現在の住宅地」が共存しているまちであることを再確認し、より我々にとって貴重なエリアとなっていくことであろう。アーカイブスを通して、歴史の共有化が進み、建造物の周囲を含めた歴史的環境の認識が深まるとともに、保全の重要性が理解されることで、歴史的環境の保全と継承の実現に繋がっていく、と考える。それはまさしく歴史資料や歴史研究を具体的に「まちづくりへ活用」していくことである。

そのようなまちの姿は、「住民のアンケート調査」で得られた、将来にわたって担保していきたい「山手の将来像」（山手西洋館や教会などの歴史的景観、ゆとりある戸建の街並、公園や豊かな自然、快適な歩行者空間）を守り育てていくこととも一致する。

## 結 末

1923年に起きた関東大震災によって、横浜は大きな被害を受けた。外国人居留地として発展してきた旧横浜山手居留地のエリアも揺れと火災で一部を除き、ほぼ建物は倒壊、焼失した。現在我々が目にするまちは、震災復興期に形成された。一方、このエリアは今日歴史的景観をもつまちとして、位置付けられ、「山手西洋館」や個人所有の洋館などによって、日本的でない外国や外国人を想起させる空間、景観を提供している。震災後このまちに起こった変化を丹念にみていくことは、今日我々が保全していきたいと思っている歴史的景観の成り立ちを明らかにすることに繋がる。

本研究は、「居留地制度」である「永代借地権」、「関東大震災復興期」を取り上げ、1923年に起きた関東大震災の復興期が、現在の旧山手居留地の歴史的景観再形成期にあたることから、その復興実態を明らかにする。研究対象地を旧横浜山手居留地の住宅用地（地番）とし、研究対象時期を震災復興期としてその土地所有形態の変化と住宅建設地の土地利用について、現在残されている資料を調査することで歴史的景観再形成の過程と結果を明らかにした。震災が起こった時、旧山手居留地は、居留地制度が撤廃されていたものの外国人が所有する土地の権利「永代借地権」が存続し、その課税問題は外交上の大きな懸念材料であり、解決策が模索されている時期でもあった。本研究では外国人居留地特有の土地所有形態「永代借地権」を着眼点とし、その歴史的経緯を主軸に1942年の永代借地権消滅までを震災復興期として、その時期の住宅用地の住宅建設について、土地所有形態、土地所有者、外国人居住、分布、土地利用類型を指標として明らかにした。

開港時に外国人を囲い込む目的で設定された「永代借地権」は居留地撤廃後も存続したため、震災時は土地の課税問題が諸外国と起こっていた。また1899年の居留地撤廃後は、永代借地権を売却し土地所有権に変わっている地番もあった。一方、震災後旧山手居留地における横浜市の震災復興事業として道路整備、市営外国人住宅建設、復興施策として永代借地権の買収がおこなわれた。震災復興期には、永代借地権消滅に向けて、国家間の外交政策での永代借地権撤廃交渉と並行して、横浜市による永代借地権の買収という手法で、永代借地権を土地所有権に変換していった。

故に震災復興期にはA.土地所有権、B.市有地、C.永代借地権という3つの土地所有形態が共存し、さらに復興期を通じてそれぞれの転売や売却がおこなわれ、全体として6つの土地所有形態の変化が確認できた。

住宅建設は4つの指標（土地所有形態、土地所有者属性、住宅建設数、外国人居住）により確認した。旧山手居留地における住宅建設地はA.B.C.の3つの土地所有形態のう

ち C.永代借地権の地番においては住宅建設が 7 割確認でき、そのほとんどで外国人居住が確認できた。B.市有地、市有地転売地では 4 割に住宅建設が確認でき、市営外国人住宅や外国人の自邸、外国人向け賃貸住宅が建設され、外国人居住は約 8 割であった。A.土地所有権の地番では、4 割の地番に住宅建設が確認でき、そのうち約半数に外国人居住が確認できた。山手町全体では、半数の地番に住宅建設が確認でき、そのなかの 8 割が外国人居住であった。さらにその外国人居住のうちの約 7 割は外国人が土地を所有(永代借地権を含む)していた。震災前外国人の住宅地として発展していた旧山手居留地は、再び外国人の住宅地として蘇ったといえる。

住宅建設地の実態は、3 つの指標（住宅建設地分布、土地所有形態、土地利用類型）により明らかにし、それらの関係性を考察した。旧山手居留地では市電の停留所附近と尾根道のメイン通りである山手本通沿いを中心に住宅建設が進み、旧居留地全体におよんだ。住宅建設地の土地利用に関しては、6 つの土地分割類型が確認できた。そのうち震災前の区画割をそのまま利用した地番（類型 1）が全体の約 7 割を占め、残りの 3 割で、土地を分割して住宅建設が進んだ。震災復興期には、震災前の住宅用地の区画割を半数以上が引き継いだといえる。

さらに（類型 1）に複数戸の住宅建設例や集合住宅もあり、一つの地番内で住宅や住戸数を増やして住宅建設が進んだ。

以上のように、旧横浜山手居留地の震災復興期の土地所有形態と土地利用について

- 1.住宅建設地番のうち、C.永代借地権の住宅建設割合が一番多く、7 割を超え、またそのほとんどの地番が外国人居住であった。
- 2.住宅建設地番のうち、8 割が外国人居住であり、その 7 割（全体では半数以上）が外国人所有の土地であった。
- 3.住宅建設地番のうち、震災前の土地区画を引き継いだ土地は約 7 割であった。

ことが明らかになり、土地所有形態や土地所有者、居住者は変化しながらも、震災前の景観を引き継ぎながら外国人向けの住宅地として復興したことが明らかになった。

最後に、本研究成果の活用である。まず旧山手居留地をフィールドに歴史資料のアーカイブス構築を行っている活動は、これまで関東大震災前を対象としてきたが、その後の時代を扱った本研究は、このアーカイブスを補完する役割を担うことができる。

また本研究の成果は、復興期の都市構造の変化を明らかにしたものであり、アーカイブスの成果と並びつつ、まち全体の変化を示すものである。それは住民が望むまちの将来像である「歴史的環境の保全」を実現するために、我々の歴史的理解を助け、地域の歴史認識が醸造され、我々がまちの歴史的景観に対する理解を深めることに寄与できる、と考える。

本研究で扱わなかった外国政府所有地や山手隧道上の土地はだれにどのように利用されたのか、その土地には現存する歴史的建造物があるため、その解明は重要であり、緊急の今後の課題としたい。また、本研究で明らかになった住宅建設のない未利用地はその後どう利用されていったのか、それがまちにどのような影響を及ぼしたのか、未利用地の震災復興期以降の経緯も現代のまちづくりに繋がる今後の研究課題である。さらに震災復興期直後の第二次世界大戦後の占領期の実態の解明も、このエリアのまちづくりにとって必須であると考えます。

(資料編)

住宅建設の事例

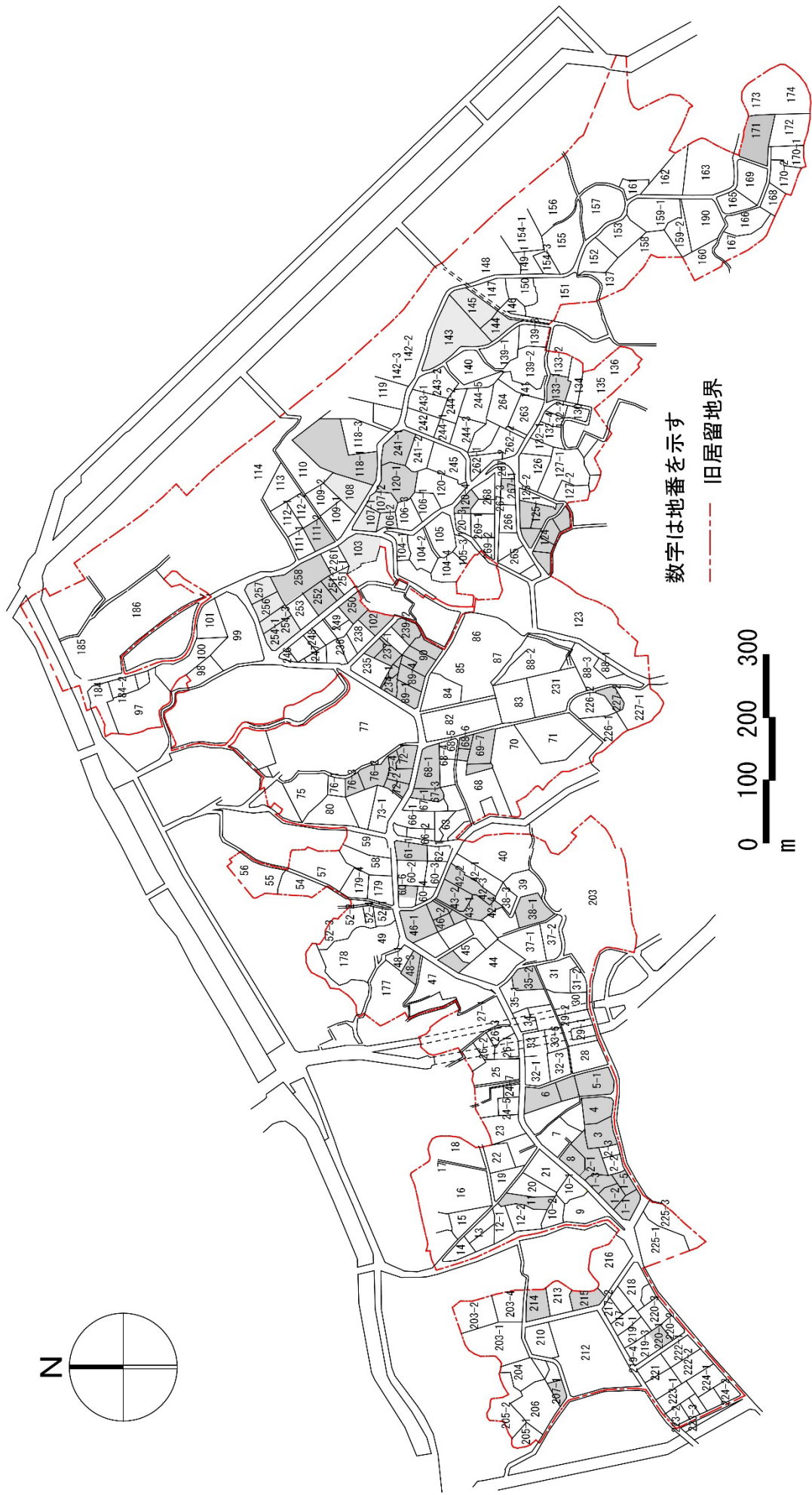


## (資料編) 住宅建設の事例

山手町における震災復興期の住宅建設の事例を土地所有形態別と集合住宅、未利用地について整理し、研究資料から判明する土地所有の変化、所有者の属性、現存する資料などを記載する。記載順は以下の通りである。

・資料編掲載地番地図	—113
1. 震災前から土地所有権の地番に建てられた住宅 (A-1,A-2)	—114
2. 永代借地権を横浜市に売却し市有地となった地番に建てられた住宅 (B-1)	—116
3. 市有地を売却した地番に建てられた住宅 (B-2)	—119
(1) 市が直接売却した土地に建てられた住宅	
(2) 「大横浜土地博覧会」に出品された土地に建てられた住宅	
4. 震災後永代借地権を売却した地番に建てられた住宅 (C-1)	—125
5. 永代借地権が消滅した地番に建てられた住宅 (C-2)	—131
6. 集合住宅・社宅	—135
7. 未利用であった永代借地	—136





## 1. 震災前から土地所有権であった地番に建てられた住宅（A-1, A-2）

震災前から土地所有権であった地番は、土地所有者が引き続き住宅建設を行ったほか、土地を売却し新しい所有者が住宅建設を行った。「旧土地台帳」の土地所有権であった住宅用地 115 地番のうち、震災復興期を通して所有者が変わらない地番（A-1）、売買、相続などで所有者が変わった地番（A-2）がある。

### 118-1、2 番

118-1, 2 番合わせて 2,000 余坪は、震災前から W 家の所有地であり、住まいであった<sup>1</sup>。W 家は震災後も引き続き、当地で再興した<sup>2</sup>。

### 171 番

貿易商上甲信弘氏が震災前から自宅を構えていた。旧山手居留地の中でも谷戸坂通り方面小港寄りの尾根上の土地であった。上甲氏は震災後も同地に自宅を再興し、横浜市復興会会員として震災復興に尽力した。

---

<sup>1</sup> 「横浜電話番號簿大正十二年四月一日現在」（横浜市中心図書館所蔵）の記載による。

<sup>2</sup> 「明治大正昭和横浜人名録」昭和 11 年の記載による。

#### 45-1 番

45-1 番、118.46 坪は震災前から「バウデン合名会社」が土地所有権を所有していた。震災後 1924（大正 13）年、1925（大正 14）年と個人に売却され、1926（大正 15）年に家屋登記簿に O 氏の名前で二階建家屋が記載される。その後 1929 年（昭和 4）年、横浜振興合名会社に売却される。1955（昭和 30）年にカトリック横浜司教区の所有となり、司祭館として利用されていたが、1993 年に山手西洋館「ブラフ 18 番館」としてイタリア山庭園に移築され、公開されている。



図資-1 カトリック司教館時代の 45-1 番館（横浜市史資料室所蔵：資料番号 7616）

## 2. 横浜市が永代借地権を買い取り市有地とした地番に建てられた住宅（B-1）

### 89-4 番ほか

89 番の永代借地権は、山手町 97 番に暮らし震災でなくなった英国人医師エドウィン・ウィーラー博士が所有していたが、遺族によって 1925（大正 14）年横浜市に 29.7 円／坪で売却された。この土地は高低 2 つに分かれていたが、高い方の山手本通り側の土地（89-1 番）は民間に売却し、低い方の土地（1928 年 89-4 番として分筆）を隣地の 90 番甲乙丙（英国人 G.A.ヒースが 1925 年に市に売却）と合わせて、市営外国人住宅の敷地とし、1926 年に 7 棟の住宅が建てられた（表 2-1（甲））。現在、89-9 番に（甲）にあたる「89-9 番館」（復原され賃貸住宅として利用）横浜市歴史的認定建造物が残る。7 棟はいずれも平家で、面積は 32~36 坪であった<sup>1</sup>。

この地番に建てられたと思われる「市営外国人住宅新築設計図面」が、横浜都市発展記念館に所蔵されている。

市営外国人住宅の敷地の選定方法は不明だが、山手本通り沿いを避け、（甲）11 戸は本通りから 1 宅地奥まった土地、（乙）12 戸は本通りから離れた本牧寄りの崖地である。

（図資-2）は、この敷地の市営外国人住宅を東南方向（90 番）から写したものである。



図資-2 「市立山手外人住宅」（『横浜市要覧』（1927 年））（横浜市史資料室所蔵）

## 124 番ほか

124 番、125-1（甲）番は、英国人 W.F.ホールデン、A.P.ストラウドが永代借地権を所有していたが、（1923 年のディレクトリ外国人住民録は A.L.F.Jordan 夫妻が掲載）124 番は 1926 年に横浜市に 24 円／坪で売却した。125-1（甲）番は 1925 年に E.デガリスに 50 円／坪で売却したあと、1926 年にデガリスが 27 円／坪で横浜市に売却した。その後、横浜市は 124 番と 125-1 番を合わせた土地の中央に通路を配し、その両側に市営外国人住宅 7 棟を建設した<sup>3</sup>。現在、（表 2-1（乙））にあたる「河合邸」が現存している。「河合邸」は、国登録有形文化財「河合家住宅」でもあり、建設当時高低差のある敷地を造成した周囲の石垣を含め、建立当時の景観をよく留めている。

（図資-3）は、現在の 124-1 番付近を写したものである。

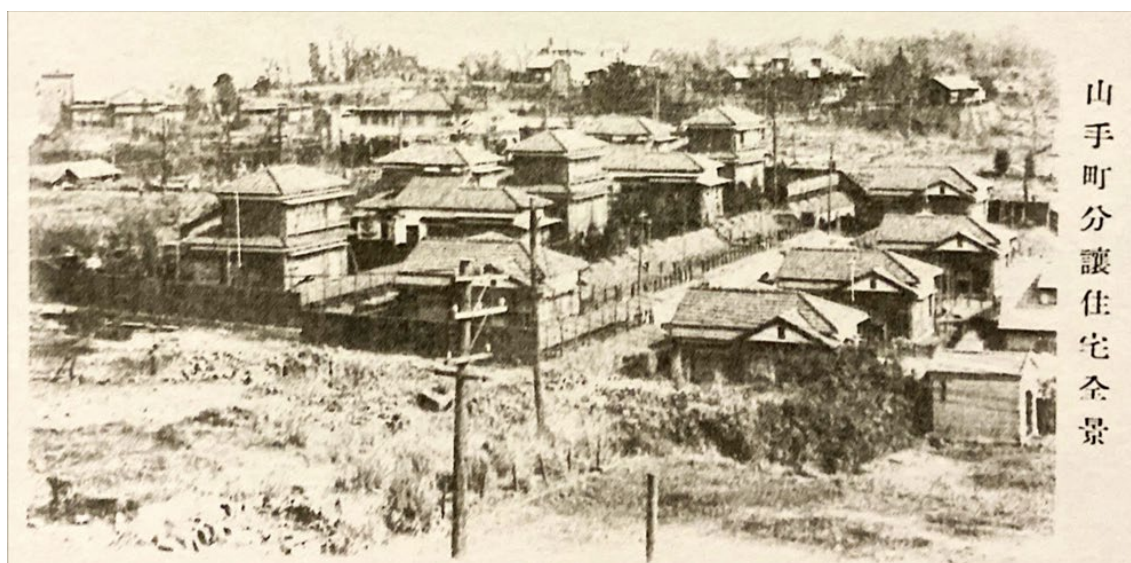


図資-3 124 番市営外国人住宅（東京震災復興記念館所蔵）

<sup>3</sup> 水沼淑子（1995 年）「関東大震災後の横浜市営「外人住宅」について」日本建築学会大会学術講演梗概集（北海道）1995 年 8 月，9004，pp.7-8

## 258 番

谷戸坂を登り切ってワシン坂に向かう右手の 258、259、260 番 の土地は、同潤会分譲住宅の敷地として利用された<sup>4</sup>。前面道路に対して敷地内に通路をコの字に配し、その両側に住宅を配する土地利用であった。同潤会は敷地として交通至便な土地を選定、当該敷地は「市電元町停車場から 6 町」とある。ここに 1928 年（昭和 3）10 月より 10 戸の小住宅が建てられ、1929 年 4 月より分譲された。全て日本人震災罹災者向けの中流小住宅であり、家賃相当額（12 銭）で月賦分譲（山手の場合は 20～25 年）を行なった。「旧土地台帳」では 1 地番として扱っている。



図資-4 「山手町分譲住宅全景」（『同潤会十年史』（1934 年）より転載）

<sup>4</sup> 同潤会（1934 年），『同潤会十年史』 p.269-273，財団法人同潤会

### 3. 市有地を売却した地番に建てられた住宅 (B-2)

#### (1) 市が直接売却した土地に建てられた住宅

##### 6 番

6 番地の永代借地 829.14 坪は、昭和 3 年 4 月米国人ミンニー・アイザックから 40 円／坪で市が買い入れた。同年 10 月に 6-2 番を道路敷として分筆、6-1 番、6-3 番の売却は同年 7 月市会議事速記録に記載されるが、「旧土地台帳」には 6-1 番は昭和 5 年、6-3 番は昭和 8 年に所有権移転が記載される。このことは売買契約書にあるように代金全額支払い後に登記する、とある内容に一致する。

##### 6-1 番

東京ユナイテッド、アーティスト、フィルム商会支配人デンマーク人ジョン・アルベックは昭和 3 年 7 月に 6 番を分筆した宅地 494.32 坪を 45 円／坪、4 回払いで購入する。当該敷地は山手本通りに面し、地蔵坂上から東に進んだ尾根沿いの土地である。昭和 8 年火保図には、アルベック名の建物と離れ、車庫が確認できる。1925～1940 年のディレクトリに 5 番、6 番でミセスアルベックの記載が確認できる。

##### 6-3 番

外科医師片山久壽頼<sup>5</sup>は、昭和 3 年 7 月に 6 番を分筆した宅地 313.3 坪を 55 円／坪、5 ヶ年分割払いで購入する。昭和 8 年地形図、及び火保図には建物が片山名で記載される。また片山は横浜市復興会会員でもあった。

##### 72-2 番

72-2 番 214.09 坪は 1926 年（大正 15）にエレン・モスが永代借地権を 30 円／坪で横浜市に売却した。1928 年（昭和 3）8 月、山手本通り沿いを道路用地として分筆後、同年 12 月、キン・ロード氏が 72-2 番の宅地 196.69 坪を 42 円／坪で住宅建設のため、横浜市から購入する。当地番の売買契約書第二条には、「住宅建設をしない時は市が買い戻す、本通り（道路）に面している所以土地の価格設定を上げた」とあり、市が復興のための住宅建設を誘導していたことが判明する。当該敷地には宮内初太郎設計<sup>6</sup>の洋館が道路際と奥に並んで 2 棟建てられ、外国人に賃貸された。しかし 1941 年（昭和 16）には政治家檜橋渡に売却される。現在、奥の 1 棟が横浜市歴史的認定建造物「岡田邸」として現存している。

<sup>5</sup> 「明治大正昭和横浜人名録」昭和 11 年の記載による。当該資料の住所は山手、六ノ二となっている。

<sup>6</sup> 岡田義治ほか（1987 年）、「宮内建築事務所と宮内初太郎について（その 1）」、日本建築学会大会学術講演梗概集（近畿）9025

### 8-3 番

8 番 1128.0 坪の永代借地権者、英国人トーマス・トーマスは 1928 年（昭和 3）横浜市に 40 円/坪で永代借地権を売却した。それを分筆した 8-3 番 286.38 坪はキン・ロード氏が 1929 年（昭和 4）45 円/坪で購入した。当該敷地は、ロード邸のある 1 番地の隣接地である。続いて 1930 年（昭和 5）にも 8 番の一部 8-1 番 643.89 坪を 50 円/坪で購入。昭和八年地形図には 8 番には、建物が 2 棟確認できる。ちなみにディレクトリによるとキン・ロード氏と思われるエドワード・ロード夫人は 1939 年に 1 番から 8 番に転居している。

### 89-1 番

89 番 689.82 坪は英国人エドウィン・ウィーラー博士が永代借地権を所有していた。ウィーラー博士は関東大震災で亡くなり、遺産相続人から 1924 年（大正 14）に横浜市に売却される。その後 1928（昭和 3）年に 89-2,3 番として道路沿いが道路敷として分筆され、山手本通り沿いは 89-1 番、裏手は 89-4 番に分筆された。昭和 3 年市会議事速記録によると、山手本通りに面した 89-1 番地は横浜市から西磯吉<sup>7</sup>に売却された。西がどのようにして市有地売却の情報を手に入れたかは、今後の調査に委ねるが、当地番の売買契約書第二条には「当該敷地は本通り沿いであるため、価格を高く設定し、建物を建てないならば、市に返却すること」と記載されている。西は 89-1 番地に 3 棟の外国人向けの賃貸住宅を朝香吉蔵設計<sup>8</sup>で建てた。この 3 棟の洋館が建つ風景は「山手外人住宅」（ママ）として、1930 年（昭和 5）横浜市発行の「横浜ガイド」に掲載されている。この敷地と建物を、横浜市は山手の復興を象徴する場所として位置付けていた。現在、3 棟のうち道路から向かって左端の 1 棟が現存し、現在の所有者が喫茶店「えの木てい」を運営している。



図資-5 『横浜ガイド』山手外人住宅（横浜中央図書館所蔵）

<sup>7</sup> 鹿児島県にある芋焼酎「宝山」蔵元西酒造の関係者である。（2001 年山田島氏調査）

<sup>8</sup> 横浜土地協会（1931 年）『土地時報第 9 号』（横浜開港資料館所蔵）



## 239-2 番

26-2 番に 1921 年（大正 10）から地上権を設定し、居住していたオランダ人メンノ・シモン・ウイルスムは、山手隧道の建設により立ち退きを余儀なくされ、大正 15 年に 239 番宅地 407.9 坪 34 円／坪で換地として購入する。239 番は永代借地権を大正 14 年に 31 円／坪で 1915 年に亡くなった英国人ジェームス・マーティンの妻アリス・メリー・マーティンから、横浜市に売却した地番である。当該敷地には、1936（昭和 11）年火災保険図に建物が記載され、「家屋番号 224、S19.2.19.登記の木造、瓦葺、式階家、居宅」という移記閉鎖家屋登記簿が残されている。登記簿によると 1 階が 49 坪 9 勺 7 合、2 階 28 坪 9 勺、名義人仏蘭西人メンノ、シモン、ウキルスムとなっている。ウイルスムは山下町 25 番地で兄弟と船舶斡旋業を営んでおり、山下町の営業所も震災後いち早く復興している<sup>9</sup>。また彼はオランダ領事としても活躍していたため、当地にオランダ領事がいたと伝聞もある。しかしこの住宅は戦後、火事になって焼失した<sup>10</sup>。

## 60-6 番

160 丙番 290.92 坪は 1929 年（昭和 4）に英国人 A.W.S.オースチンが永代借地権を横浜市に 38 円／坪で売却。1930 年（昭和 10）に宅地 203.46 坪が 40 円／坪で元町出身の銀行員山田市太郎（住所：山手町 39）に売却された。「旧土地台帳」への登記記載は 60-3 番で 1940 年となる。山田市太郎は当該敷地の本通りに面する部分に 1936（昭和 11）年、矢部又吉設計で洋館を建て<sup>11</sup>、外国人に賃貸していた。



図資-6 60-6 番館（中央）（横浜市史資料室所蔵：資料番号 6370）

<sup>9</sup> <https://www.flickr.com/photos/charlesinshanghai/albums/72157704036468752/>（2024/12/03 閲覧）

<sup>10</sup> 八木和子氏のヒヤリングによる（1999 年 2 月）

<sup>11</sup> 横浜市教育委員会発行（1986 年 3 月）『横浜山手西部地区洋館群保存対策調査報告書昭和 60 年度』pp.47-49

## 61-1 番 62 番

61-1 番、62 番は、ポール・サルダ（故人）が永代借地権を所有していたが、1933 年（昭和 8）、横浜市に坪 26 円で売却。61-1 番宅地 526.00 坪は 1934（昭和 9）年、29 円／坪で荻原甚太郎に売却された。荻原は、当該敷地に前山作次設計で自邸を建てた<sup>12</sup>。さらに昭和 13 年には隣地 62 番宅地 333.39 坪も 28 円／坪で購入している。

---

<sup>12</sup> 横浜市歴史資産調査会（1996 年 2 月）『都市の記憶横浜の近代建築（Ⅱ）』p.29

## (2)「大横浜土地博覧会」に出品された土地に建てられた住宅

「大横浜土地博覧会」で売りに出された区画（カッコ内は絵地図に示された売却記号）は一部学校や施設となったが、そのほとんどが住宅敷地として利用された。

### 76-3 番（記号 25）

76 甲番 444.07 坪は、1925（大正 14）年、伊太利亜人エー・ガスコが永代借地権を横浜市に 27 円／坪で売却した。その後 1930（昭和 5）年、76-1 番を 1 と 3 に分筆、76-3 番は 1935 年（昭和 10）I 氏が購入し、洋館を建てた。1949 年（昭和 24）に H 氏に売却。現在横浜市認定歴史的建造物「山手 76 番館」として現存する。

### 234-1 番（記号 29）

89-1 番地に外国人向け賃貸住宅を 3 棟建てた西磯吉は、昭和 4 年「大横浜土地博覧会」で売りに出された隣地 234-1 番地も購入、1930 年（昭和 5）に登記した。西は当該敷地に 1 棟 4 戸の外国人向けフラットを建て、自身は 89-1 番に建つ隣戸の洋館に居住、賃貸業を営んだと言われる。そのフラットは、山手西洋館「山手 234 番館」として現存し、市民利用施設として親しまれている。

### 237-1 番（記号 27）

ハンガリー人アントニー・エルケットが購入、外国人向け住宅を建て、外国人に貸した。現在、横浜市認定歴史的建造物「山手 237 番館」として現存する。

### 267-1 番（記号 37）

267 甲（267-1）番は、ポルトガル人 T.M.ダクルツが永代借地権を所有していたが、1924（大正 13）年に実測調査が行われ、1926（大正 15）年に横浜市に売却された。

ウィーラー博士所有の永代借地権の抹消（売却）にあたり、彼の遺産相続人は英国在住であったため、日本に於いて代理人を立てた。それが A.E.ピアソンである。ピアソンは、震災前は山手周縁の中村町に居住していたが、震災後の 1924 年 219-4 番、1925 年 179-5 番に永代借地を購入し転居、その後「大横浜土地博覧会」で売りに出された 267-1 番地を購入（所有権移転は 1933 年）、現在当該敷地には、横浜市認定歴史的建造物「山手 267 番館」が現存する。ピアソンは山手町およびその周辺地域で土地を買い替えて転居していた人物であった。

### 68-5、68-6 番（記号 18、19）

中区西之谷町 63（旧大神宮山 826 番地）に暮らしていたキク・ビーティは、68-5、68-6 番の宅地を購入、2 棟の洋館を建て外国人に貸していた。うち 68-5 番には横浜市歴史的認

定建造物「BEATTY 邸」が現存する。

#### 68-1 番（記号 15）

68-1 番には移記閉鎖家屋登記簿に 6 棟の建物が記載され、所有者は寿町で煉瓦販売業を営む廣岡幸之輔<sup>13</sup>である。また「火災保険図」（昭和 5 年）によると 68-1 番には、3 棟の建物とナヤ、車庫が記載され、うち西端の建物に廣岡の名前が記載されている。中央の 1 棟は横浜市認定歴史的建造物「フェリス女学院 6 号館」として現存する。

---

<sup>13</sup> 廣岡氏の住所は「大正 9 年横浜市電話番号簿」による。

#### 4. 震災後永代借地を売却した地番に建てられた住宅 (G-1)

震災復興期を通して、多くの永代借地が民間に売却された。「旧土地台帳」では、分筆 1 を含め 56 地番が売却され、このうち 43 地番に建物の存在が確認できる。43 地番のうち、震災復興期において土地所有権となった後に建物が建てられた地番は、8 地番確認でき、残りの 35 地番は、永代借地権の土地に住宅が建てられた。

##### 1-1 番

震災前から隣地 1-2 番地を所有していたキン・ロードは、エドワード・ロードの妻と考えられ、ロードが日本人妻名義で所有権としてものものであろう。ディレクトリでは 1920 年から 1 番にエドワード・ロード夫妻の名前が確認できる。1925 年（大正 14）3 月、隣接する 1-1 番 343.76 坪、1 万円（坪 29 円）、1-3 番 327 坪 5 千円（坪 15.3 円）でキン・ロードに売却された。1933 年（昭和 8）3 千分の 1 地形図、及び同年火保図の当該敷地にイ・ロード名の建物と車庫、ナヤが載記され、1927 年からロード夫妻、その家族の名前が 1930 年から 39 年までのディレクトリに確認できる。また 1 番のロード邸設計者は、同じくロードが所有していた 72-2 番の洋館（2 棟）を設計した宮内初太郎の可能性もある。1939 年（昭和 14）キン・ロードからさらに松影町の北村裕寿に売却された。

##### 35-2 番

35-2（35 乙）番は、英国人 J.L.O.イートンの遺言執行者妻ツル・イートン他が辻堂 852 打橋延封に 1935 年 12 月 28 日に 18 円／坪で売却したが、1936 年（昭和 11）3 月 16 日に G.ゼーリッヒに転売されている。当該敷地には A.ペッツオールド設計の洋館<sup>14</sup>が同年に建てられた。G.ゼーリッヒは 1938 年に亡くなっている。しかし 1933 年「三千分一地形図」には同地番に建物が掲載されていることから、詳細な経緯は不明である。

---

<sup>14</sup> 『清水組住宅建築図集皇紀二五九九第 2 輯』（昭和 14 年）p.126



表 公

及種屋第一地階二階木 造欄・西洋式半近 観外  
 引色蘇造形方 横庭・造一リクンコ乾應付障城  
 ・造字文一及和造州三左新造列内大瓦様樹  
 ・造シヨリ壁部上、貼ルイタ手長廻縁 上柱部外  
 貼ルイタ室浴所便器板甲様及貼木浴床 上柱部内  
 壁及造庭造共并天張、装具制履、出研石造人部一  
 ・貼新

邸 氏 J

氏ドルーオツベ・フルスルア 計 設  
 内 市 濱 橋 豊 位  
 坪 一 九 一 約 敷 坪  
 月二十年一十和昭 工 竣



圖 面 平 階 三



圖 面 平 階 二

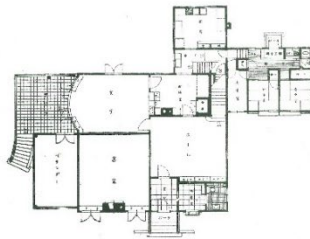


圖 面 平 階 一

図資-7 「J氏邸」(『清水組住宅建築図集皇紀二五九九第2輯』(昭和14年)より転載)

#### 42-2 番スワガー邸

#### 43-1 番ラッセル邸

#### 43-2 番ニプコウ邸

震災前からスイス人ポール・ニプコウ夫妻は 43 番に暮らしていた。ポールの妻、ルイザは 43 番の永代借地権を所有していた食料品商モーリス・ラッセルの娘で、ラッセルが震災で亡くなった後、43 番地を遺贈された。43 番は 1,2 に分筆され、43-1 番はモーリスの妻モヨが暮らし、43-2 番はポール夫妻が暮らした。いずれの建物も A.レーモンド作品集リスト<sup>15</sup>に記載されている。また、株式会社レーモンド設計事務所には「RESIDENCE OF MRS RUSSEL YOKOHAMA」とタイトルが付いた平面図、立面図、断面図が残る。ポールは隣地 42-2 番を J.L.O.イートンから購入、2,3 に分筆して道路沿いの 42-2 番を A.レーモンド事務所に勤めていた J.J.スワガーに売却する。スワガー邸も A.レーモンド作品集<sup>14</sup>に記載があり、42 番、43 番にレーモンド設計の住宅が 3 棟存在した。1935 年（昭和 10）に地券抹消され、スワガー自身の所有権としたが、1940 年に再び東京独逸学園に売却され、スワガーは日本を離れた。建物はその後ドイツ学校として使用され、1959（昭和 35）年、横浜市が取得し、元街小学校の資料室として使われていたが、取り壊された。（横浜市史資料室広報課写真資料にあり）

#### 220-1 番

震災前からアプカー家の永代借地であり、「三千分一地形図」に建物が確認できる。1936 年（昭和 11）に所有者自ら地券抹消し、ローズ・アプカーの所有権となった。

#### 69-7～11 番

隣地 64 番に居住し 1907 年に亡くなった英国人 H.C.ピゴットの日本人妻桜井ミツは、英国籍となりピゴットが所有していた永代借地のうち、69 番地の一部を残し、他は横浜市に売却した。残した永代借地には、4 棟の洋館と和館平家（洋館建設のための現場事務所）を建て、洋館は外国人に貸し出した。1940 年 5 棟の敷地は、桜井ミツの次女奥野メープルヤエの所有権となり、その後日本人や外国人に売却された。現在 4 棟の洋館は、震災後、外国人が建てた賃貸住宅群として現存する。4 棟は、横浜市歴史的認定建造物であり、うち 1 棟は国登録有形文化財となっている。

---

<sup>15</sup> 「CRAFTING A MODERN WORLD THE ARCHITECTURE AND DESIGN OF ANTONIN AND NOEMI RAMOND」LIST OF BULDINGS AND PROJECTS. 1917-73 に記載の「1924 年 NIPKOW HOUSE, Yokohama」と「1925 年 RUSSEL HOUSE, Yokohama」「1927 年 JAN SVAGR HOUSE, Yokohama」と思われる。

### 133-1 番

133 甲番の永代借地権はライジングサン石油会社の資産管理をしていたスタッフビルディングから G.N.ブロックハーストに 1936 年（昭和 11）に名義書換され、ブロックハーストは自邸を建てた。1945 年（昭和 15）にブロックハーストは帰国のため松本氏に売却したが、後年買い戻しに来たと口伝が残る。現在、横浜市認定歴史的建造物「山手 133 番館」として現存する。

### 214 番メンデルソン邸

1919 年（大正 8）214 番の永代借地権を購入し、当地に暮らしていた米国人エドワード・メンデルソンは、1927（昭和 2）年、再び自宅を当該敷地に建設<sup>16</sup>する。しかしエドワードは 1928 年に亡くなり、その後は外国人に賃出されていた。現在、その自邸は横浜共立学園の所有となり、横浜市指定文化財「山手 214 番館」として現存する。

### 252 番

252 番の永代借地権は 1926 年に英国人トム・アベイから米国人 A.R.マンレーに坪 35 円で名義書換された。マンレーは自邸（木造、人造石洗出塗、瓦葺、平家、74 坪）を建て、ディレクトリでは 1927～42 年まで 252 番にマンレーが確認できる。しかし 1940 年（昭和 15）、政治家榎橋渡に売却された。ちなみに榎橋は、同年にキン・ロード所有の 72-2 番の土地家屋も購入している。

---

<sup>16</sup> 獅子文六（1963 年）『アンデルさんの記』 p.153



## 102 番

1927 年（昭和 2）に 102 番の永代借地権を購入（名義書換）した米国人 A.R.マンレーは、ここに木造モルタル塗り 2 階建ての洋館を建てたと考えられる。その 1 年後 1928 年（昭和 3）102 番は、カナダ太平洋汽船に売却され、1942 年までカナダ太平洋汽船勤務の外国人名がディレクトリに確認できる。しかし、1941 年（昭和 16）102 番は外交官法華津孝太に売却され、彼の住所が当地になっている。



図資-8 102 番館（中央右）（横浜市立北方小学校所蔵）

## 241-1 番ハーバービュー

241-1 番は、震災前にブルーム邸が建っていた地番であるが、1927 年（昭和 2）に米国人 A.R.チャイルドが永代借地権を購入し、「ハーバー、ビュー」という名称の二階建、自動車車庫兼使用人住宅を建てた<sup>17</sup>と考えられる。昭和 8 年「三千分一地形図」にもその建物の存在が確認できる。「火災保険図」（昭和 11 年）では FOGGITT 邸と記載され、1940 年外国人住民録ディレクトリでは 241 番に Harber View の記載が確認できる。

<sup>17</sup> 「永代借地権に関する資料 昭和 6 年」（神奈川県立公文書館所蔵）

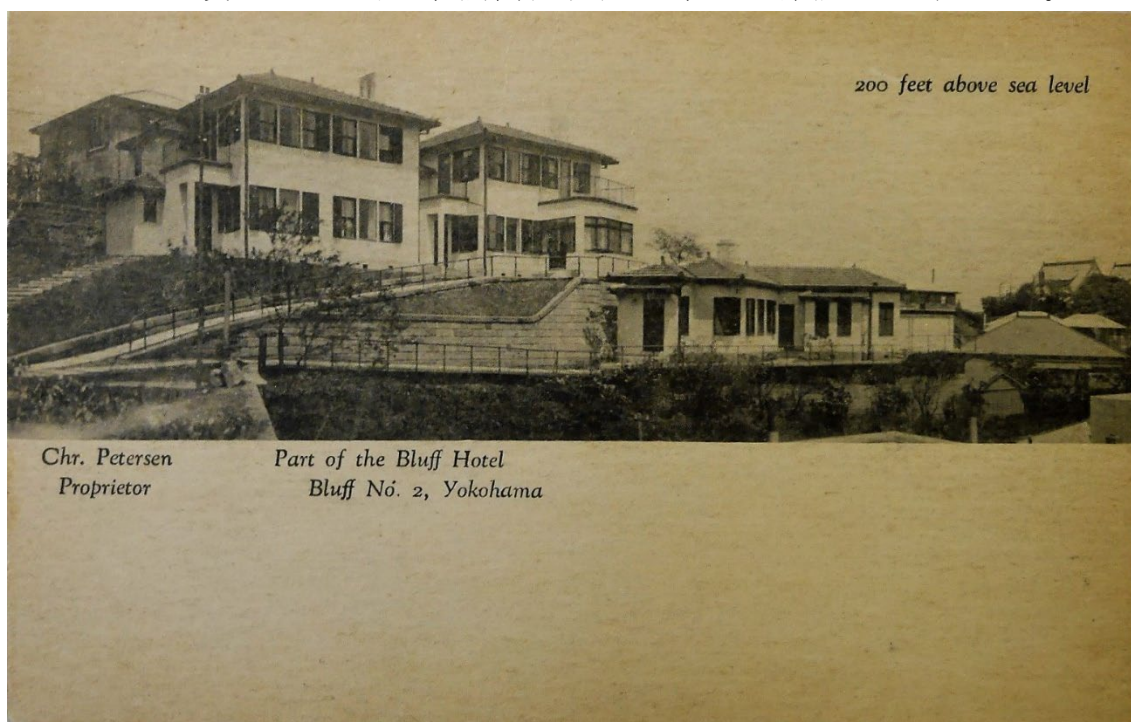
## 227-2 番

227-2 番は 1935 年（昭和 10）に 227 番より分筆され、西之谷 86 の英国人エッチ・シー・レPPER に売却された。彼はここに洋館を建てたが、1956 年（昭和 32）元箱根に別荘を所有していたシ ril ル・モンタギュー・バーニー に売却された。バーニーは 1959 年に亡くなり、山手外国人墓地に眠っている。エッチ・シー・レPPER は、1928 年（昭和 3）30 番の家屋登記簿にも名前を確認できる。

## 5. 永代借地権が消滅した地番に建てられた住宅（C-2）

### 2 番ブラフホテル

震災前旧山手居留地ではいくつかのホテルが存在したが、震災後営業が確認されるのは、2 番ブラフホテルのみである。震災前から引き続いて経営者はクリスチャン・ピーターセンで、彼は 1929 年（昭和 4）、2 番地隣地の 8-1 番の一部を横浜市から 45 円／坪で購入している。現在、2 番には経営者の自宅であったと伝わる平家の洋館が現存する。昭和初期にはブラフホテルの英文パンフレット、絵葉書が発行され、広く外国人達に宣伝された。



図資-9 Bluff Hotel 絵葉書（新関光二氏所蔵）

### 3 番フリーメーソンロッジ

3 番の永代借地はトム・アベイが所有していたが、1925 年（大正 14）に S.E.ユナイトに名義変更され、1928 年（昭和 3）に建物付でザマソニックホールリミテッドに名義変更された。家屋登記簿には、1928 年（昭和 3）に鉄筋コンクリート造、平屋、集会所、120 坪、永代借地建物番号 29 号、山手町 3 番地ザ、マソニック、ホール、リミテッド名で登記されている、昭和 8 年地形図にも建物が確認できる。

#### 11-1 番

11 番 489.48 坪は、ヘルム一族が震災前から所有していた永代借地である。震災後は外国人向けの賃貸住宅が複数建っていた。三千分一地形図には 3 棟確認できる。11 番は道路に沿って傾斜地で道沿いの高い部分からアプローチし、住宅は低い部分に建つ。震災復興期に

11 番地に暮らしたワイルド氏の写真が複数枚存在する。

(その他ヘルム一族では 20-1、21-1 番は大正 14 年に英国人 L.J.ヒーリングからジュリアス・エフ・ヘルムが永代借地権を購入、127-5 番は昭和 9 年に支那人鮑明常からマーガレット・メリー・ヘルムが購入し、その後市に売却している。223-2 番は仲尾台 79 英国人 J.ロブソンからジュリアス・エフ・ヘルムが建物付で昭和 11 年以降購入したと思われる。ちなみに 12-1、26-1、52-2、120-4 番はカール・ヘルムが日本国籍を得て、震災前より所有権としている。)



図資-10 11 番館内部 (Caray Mackay 氏提供)

#### 46-1, 2 番サルダ

居留地建築家であったフランス人ポール・サルダは、1905 年(明治 38)に亡くなっているが、永代借地の名義はそのまま残り、震災後は 1928 年(昭和 3)に敷地と道路との境界確定を実施し、46-1,2 番に 5 棟の洋館が建てられ、賃貸された。まとめて賃貸住宅の洋館が建てられたエリアである。そのうちの 1 棟である 46-4 番館の売買契約書に「エステイトオブポールサルダ」という判子が押された書類<sup>18</sup>が残されていた。現在、山手本通り沿いに洋館が 1 棟現存する。

#### 48-3 番オーストン邸

震災前の 1916 年からディレクター 48 番に記載されるフランシス・オーストン夫妻は、震災後ほどなくして瓦葺平家(バンガロウ造)66 坪を建てるが、その後は日本を離れたようでフランシスは 1927 年に英国で亡くなっている。

<sup>18</sup> 46-4 番館の所有者であった中根滋氏のご教示による

48-3 番の永代借地と建物は、1926 年（大正 15）7 月にスタンダードオイルに売却されたが、売買代理人であったヘゼルタインは 1929 年まで外国人住民録であるディレクトリ 48 番地に記載されている。この建物の写真は開港資料館所蔵「震災直後の外国人アルバム」に収められている。また当該住宅は A.レーモンド作品集リスト<sup>14</sup>に掲載される「1924 年 OWSTONE HOUSE, Yokohama」に該当すると思われる。



図資-11 48 番館（「震災直後の外国人アルバム」）（横浜開港資料館所蔵）

#### 72-1, 4 番

72 甲、丙の永代借地権はカメロン氏から G.ベリックが 37 円／坪で購入、モーガン設計で自邸を建てた。現在山手西洋館「ベリックホール」として現存する。

#### 111-2 番 J. E. ラフィン邸

T.M.ラフィンの息子ジョン・E・ラフィンは震災後 111-2 番の永代借地を購入し、モーガン設計で自邸を建てた。現在の山手西洋館「山手 111 番館」（横浜市指定文化財）である。

#### 120-1 番ラフィン邸

横浜で震災前から広く活躍した T.M.ラフィンは、震災後も震災前から暮らしていた 120 番に自宅を構えた。建物の詳細は不明だが、家屋登記簿には 1940 年（昭和 15）、木造、スレート葺、塗家、式階家（56 坪、22 坪）、附属家（ガレージ 12 坪、物置 6 坪）の永代借地

建物 83 号が登記されている。昭和 13 年火保図にはラフィン名で建物が記載されている。震災直後の 120A 番地の写真<sup>19</sup>では「ここはラフィンの土地」と書いた看板が写っており、永代借地権者の復興への強い意志が伺える。

#### 207-1 番ストラウド邸

英国人コーリン・ロスマーシャル・ハッチソンが所有していた永代借地を借入れ、英国人イー・ピー・ストラウドが自宅を建てた。この土地の永代借地権は 1935 年（昭和 10）に 181.2 坪 10,000 円でストラウドに名義変更されている。ストラウドは横浜市復興会調査委員山下町部委員及び山下町地区区画整理委員会委員に名を連ね、横浜復興に尽力した人である。「旧土地台帳」によると 1943 年（昭和 18）、西村伊作に売買され、土地所有権が移転されている。

#### 215 番チャータードバンク

215 番は、外国人住民録ディレクトリによると震災前は支店長宅であったが、震災後はチャータードバンクの社員が複数人暮らした地番である。「三千分一地形図」に建物が確認できる。また A.レーモンド作品集リスト<sup>14</sup>に「1925 年 CHARTERED BANK HOUSE, Yokohama」が確認できる。

---

<sup>19</sup> ハワイ大学マノア校図書館アジアコレクション 1923 年関東大震災写真集画像  
<https://digital.library.manoa.hawaii.edu/items/show/27051>

## 6. 集合住宅・社宅

### 38 番ライジングサン石油会社社宅

ライジングサン石油会社は、1929年（昭和4）A.レーモンド設計で集合住宅形式の社宅を建てた。現在横浜市認定歴史的建造物「フェリス女学院10号館」（旧ライジングサン石油会社社宅）として現存する。

### 67-3番、76-2番、250番スタンダード石油会社社宅

「旧土地台帳」によると、「横浜山手」におけるスタンダード石油会社の永代借地は、全て1942年永代借地消滅時まで存在している。1926年（大正15）に個人の永代借地権者から67-3、76-2、250番の永代借地権、48-3、219-4番の永代借地権と建物を購入、1927年（昭和2）にジャーディン・マゼソン商会から10-A番の永代借地権と建物を購入、67-3、76-2、250番には社宅を新たに建設した。48-3番はF.オーソンによって建物が建てられたことが確認されているが、オーソンは建物付で売却している。

76-2番には1940年（昭和15）、鉄筋コンクリート造、瓦葺、二階家68坪がスタンダードオイル名で登記されている。

250番に建てられた「山手250番館」はレーモンド設計の2戸1棟の社宅で現在本牧に移築されている。

219-4番はE.ウィーラー博士の永代借地権売買に関わる代理人を務めたA.E.ピアソンから建物付で購入している。ピアソンは1924年（大正14）219-4番の永代借地権を購入し、建物を建てている。また、スタンダード石油会社の社員は、この他の地番（89,90番他市営外国人住宅、46番、68番、223番、237番など）にも居住していたことがディレクトリによって判明している。

## 7. 未利用であった永代借地

### 143、144-1、145-1 番ファーブルブランド

震災前からの名士、時計商ヘンリー・ファーブルブランドが永代借地権を所有していた 3 地番だが、震災復興期を通して、建物が建てられることはなかった。土地に面する尾根道ワシン坂通りの拡幅に協力し、道路用地のために、昭和 8 年に 144-2、145-2 番が分筆されている。

### 103 番 M・メンデルソン

震災前 M・メンデルソンは 103 番に居住していたが、震災後は根岸 2903 番に移り、ベリック商会勤務、モーガン設計で 1926 年に自邸 を建てている。103 番は震災復興期を通して、未利用のままであった。

### 106-2、107-1、107-2、108 番ルイス・ヘルム

震災前は 108 番に居住し、震災後香港在住の英国人ヘレン・ローラ・サイム・トムソン<sup>20</sup> が所有していた 4 地番の永代借地権を大正 15 年実測測量、その後米国人ルイス・ヘルムが購入している。

### 254、255、256、257 番エイマール

震災前はパブリックホールが建っていた 256、257 番は、1930 年（昭和 5）に仏国人チャールス・エイマールが特別価格 で購入している。震災前メリマン邸 が建っていた 254 番は震災時、英国人ホーレス・カルーが永代借地権を所有し居住 していたが、1926 年（大正 15）にエイマールが購入、255 番は 1926 年（大正 15）に英国人ジョージ・ブレイディからエイマールが購入し、昭和 3 年に道路用地として 254-2、255-2 番を分筆している。254、255、256、257 番は山手本通りに面した連続した 4 地番であり、エイマールは震災復興期にこれらを次々に取得 したが、建物が建てられた記録はない。ちなみにエイマールは、1929 年（昭和 4）に谷戸坂通りに面した 149 丙と 154 番を横浜市に 32,000 円（坪 22.8 円）で売却している。

---

<sup>20</sup> 『横浜復興誌第三編』第十七章公園 二山手公園 p.152 によると震災前山手公園を貸与されていた外国人倶楽部「横浜市婦女弄鞠倶楽部」会長を務めていた。



## 研究業績

白川葉子（2011年）「諏訪町時代の旧中澤邸について」

日本建築学会大会学術講演梗概集 2011年 9140 pp. 279-280

白川葉子，水沼淑子（2012年）「横浜市営「外人住宅」の平面計画について」

日本建築学会梗概集 2012年 9012 pp. 23-24

白川葉子（2013年）「横浜山手における関東大震災前後の洋館様式の継承について」

日本建築学会学術講演梗概集 2013年 9459 pp.917-918

岩崎詞子，白川葉子，野原卓，高見沢実（2014年）「地域の意識と地域まちづくり方策の対応性に関する研究～歴史資産を有する横浜山手を対象に～」

都市計画報告集 2014年 13巻 3号 pp.117-120, 日本都市計画学会

白川葉子，高見沢実，尹莊植，水沼淑子，嶋田昌子（2016年）「横浜山手に現存する個人所有住宅（洋館）の履歴・変遷とその考察—所有者・居住者のオーラルヒストリーからみえること—」

住総研研究論文集 No.42, 2015年版 pp.133-144

白川葉子（2019年）「震災復興期における「横浜山手」のまちづくりに関する研究—「永代借地権の抹消と転売」の実態と復興効果—」

公益財団法人横浜学術教育振興財団平成 30年助成研究報告書 pp.41-44

白川葉子（2020年）「「大横浜土地博覧会」と「山手町市有地売却案内図」について」

日本建築学会学術講演梗概集 2020年 9384 pp.767-768

白川葉子（2022年）「横浜市中区山手町における震災復興期の土地所有形態と住宅建設に関する研究—旧外国人居留地内の土地所有権と永代借地権に着目して—」

都市計画論文集 2022年 57巻 3号 pp.840-847

白川葉子（2023年）「横浜市中区山手町における震災復興期の住宅建設に関する研究—旧外国人居留地内の土地所有と土地利用に着目して—」

都市計画論文集 2023年 58巻 3号 pp.929-936

## 謝辞

まず本研究において、ご指導いただきました横浜国立大学都市イノベーション研究院都市計画研究室 高見沢実教授、野原卓準教授、尹莊植助教に深く感謝申し上げます。高見沢教授には、論理的思考と表現について最後まであきらめずに、何度もご指導いただきました。ありがとうございます。また、都市イノベーション学府博士課程後期社会人入学に際し、背中を押して下さった水沼淑子先生、それを受け入れて下さった高見沢先生、様々な機会にご指導を賜りました大野敏先生、菅野裕子先生はじめ副査の大原一興先生、田中稲子先生、中間発表でご指導いただきました先生方、学内で励まして下さいました本当に多くの職員や学生仲間であった方々に、改めて御礼申し上げます。

社会人になってからも大学で再び学べる環境になった日本社会の変化に驚きながら、そこに自分が身をおくことは全く想像しておりませんでした。大学卒業後、10年ほど経ってから旧横浜山手居留地をフィールドにはじめたボランティア活動が、いつしか建物調査報告や建築学会梗概を出すようになり、本研究の成果となりました。そして故嶋田昌子氏、小澤美那氏、杉野展子氏、NPO 法人横浜山手アーカイブスのメンバーとアーカイブスを通じてまちづくり活動に取り組めたことは、とても幸運でした。一方で日々の糧を得ながらの研究は、能力的にも時間的にも自身の実力を超えていましたが、ここまでこれたのも、ひとえに周囲の方々の忍耐力とご指導の賜物だと感じています。

正直に告白すると、旧横浜山手居留地研究の1ステップになれば、という思いではじめた研究ですが、最初は「関東大震災」というキーワードを持ちつつも、建築設計を生業とする私に都市計画の分野で何ができるのか、迷走していました。またテーマとした関東大震災、その後の横浜大空襲で失われた資料も多く、基礎資料分析の困難さから研究の途中で置いてきてしまった課題もあります。今後もおそらくは仕事やボランティアで関わり続ける旧横浜山手居留地というフィールドに対し、これからも一步一步、研究を積み上げていく所存です。今後も引き続き、先生方はじめ皆様のご指導を賜りたいと思います。

本当にありがとうございました。

2024年3月

白川葉子