

江ノ島電鉄線沿線における線路側玄関住宅の変遷に関する研究
—鎌倉市腰越を対象として—

A Study on Succession of the Railway Front Entrance Housing along Enoshima Electric Railway Line
—A case study of Koshigoe at Kamakura—

○片山風花¹, 押田佳子², 倉津耕大¹, 佐藤悠貴¹, 東山将実¹

*Fuuka Katayama¹, Keiko Oshida², Kodai Kuratsu¹, Yuki Sato¹, Masami Higashiyama¹

Abstract: We investigated succession of the railway front entrance housing along Enoshima Electric Railway Line. As a result, it is clarified that the railway front entrance housing decreased around the south side of the railroad in target area.

1. 背景及び目的—近代の湘南地域は保養地、海水浴場として発展した。それに伴い、旧来の観光地であった鎌倉は立地の良さや歴史的価値の高さにより、湘南地域最大の別荘地を形成し、発展した^[1]。さらに、当時の鉄道建設ブームと相まって、1902(明治35)年には江ノ島電気鉄道が日本で6番目の電気鉄道として、藤沢～片瀬間で開業した。以降、運行と延伸工事が並行して進められ、1920(明治43)年に藤沢～小町(現鎌倉駅)間の全線が開業した。敷設にあたり、稲村ヶ崎周辺の地質が脆弱であることや領地買収の関係により、幾度もの軌道変更が生じ、元よりあった住宅地を縫うような曲線の多い軌道が形成された^[2]。その結果、江ノ島電鉄線(以下、江ノ電)の線路側に玄関が面する、つまり、出入りの際、線路を横断しなければならない住宅(以下、線路側玄関住宅)(Photo1)が数多く出現した。そこで、本研究では、線路側玄関住宅の変遷実態を明らかにし、現地調査よりそれらを多く有する腰越地域を対象に、まちづくりの観点より有効な活用方法を考察することを目的とする。

2. 調査方法—調査方法を Table1 に示す。なお、本研究では、玄関を利用する為に線路を横断する必要がある住宅を、線路側玄関住宅と定義する。

3. 対象地域の特徴—Figure1-A に対象地の位置を示す。古来、腰越は漁港のまちとして栄え、現在でも満福寺や小動神社をはじめとする寺社と鎌倉随一の漁獲量を誇る腰越漁港が立地している。近代には、鈴木療養所、中村恵風園療養所、聖テレジア七里ガ浜療養所という3院のサナトリウムが立ち並んだことにより、それらを核とした別荘、療養下宿等のサナトリウム群が形成された。しかし、1923(大正12)年に発生した関東大震災による別荘の撤退、加えて結核医療の発展に伴うサナトリウムの一般病院化により、現在は住宅地となっている^[3]。

4. 調査結果及び考察—Figure1-B に 1961(昭和36)年、Figure1-C に 2018(平成30)年の線路側玄関住宅の立地状況をそれぞれ示す。

4-1. 線路側玄関住宅の変遷—線路側玄関住宅は、1961(昭和36)年において22軒みられたが、2018(平成30)年では、11軒と半数に減少しており、線路より南側に位置している住宅は全て線路側玄関住宅でなくなったことが明らかとなった。その要因として、線路より南側は平坦な地形であり、国道134号線が通っていることから、街区整備が行いやすく、建て替えが容易であったことが挙げられる。一方、線路より北側は崖地であることから、整備が困難であった為、1961(昭和36)年より約60年経過した現在でも、残存していることが推察される。

4-2. 沿線側玄関住宅の建て替えによる対処の現状—線路側玄関住宅のような建て替え困難な住宅にも、1999(平成11)年に改訂された建築基準法第43条第一項ただし書許可基準(その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する。また、農道その他これらに類する公共の用に供する併用軌道も考慮した幅員4m以上の道に限り2m以上接する等)といった救済措置が存在する^[4]。本来このような条件のもとに建て替え工事は推奨されるべきであるが、当該地域の土地の多くは狭小であることや、加えて線路の北側においては道路が造設不可であることにより、建て替えが可能であっても、住宅として機能しないことが考えられる為、現状に至ったと推察される。また、仮に建て替え工事を行う場合、線路を横断する必要がある為に江ノ電の運休時に実施しなければならず、かつ重機の使用が難しいことから、一般的な施工費に比べて高額になることが予想される。以上より、これらの住宅に対し建て替えによる玄関の位置を変更するといった対処は、非現実的であるといえよう。

Table1 Outline of the survey (調査概要) (This is original by authors)

調査方法	文庫調査	現地調査	ヒアリング調査
調査期間	2018年5月22日～ 2018年9月14日	2018年5月28日 2018年6月4日	2018年9月7日
調査対象	・江ノ電の100年 ・鎌倉市明瞭地図昭和36年	・江ノ島電鉄線沿線の景観 ・腰越における寺社等の 観光資源	・有限会社 0不動産
調査内容	鎌倉観光様式の歴史 江ノ島の歴史 線路側玄関住宅の立地状態	景観の特徴について、 観光資源の有無 沿線の住宅の現状	江ノ島電鉄線沿線の住宅 の現状 それに対する 江ノ島電鉄株式会社の配 慮、住民と不動産屋の考え

1 : 日大理工・学部・まち、2 : 日大理工・教員・まち

4-3. 線路側玄関住宅の不動産的価値—江ノ電沿線は、人気の観光地である為、私鉄沿線別所得ランキング(2008年)において首位であり、土地単価も比較的高額だが、高値が付く物件であっても買い手がつきやすい^[5]。しかし、線路側玄関住宅は、その立地特徴により通常の半額以下になることが多く、買手がつかないことがほとんどである。その理由として、上述のように建て替えが困難であり、引っ越し費用が割高になる上に老朽化が進んでいることから、買い手にとっての利点が少ない為といえよう。

一方で、まちの歴史性や相模湾の眺望等の鎌倉自体のブランド力に魅力を感じる移住者は少なくなく、これらの考えを持つ一部の人には需要があるとされる。また、リノベーションやコンバージョンを施した上で居住する人や、観光地に近接する場所においては、店舗を出店している例もみられ、そのほとんどを都心からの移住者が行っている。このような居住形態は、旧来の住民や不動産業者より敬遠されているが、市民においても若年層からは需要があると考えられ、今後増加することが見込まれる。

4-4. 江ノ島電鉄株式会社の配慮—線路側玄関住宅の存在は、鉄道を運営する江ノ島電鉄株式会社にとって、居住者が線路内に侵入することや遮断機のない線路を横断することは、安全性に欠ける為、あまり好ましい状態とはいえない。しかし、上述の敷設経緯を考慮すると、この状況は容認せざるを得ない為、現状可能な最大限の配慮として、木材やアスファルト等を用いた簡易的通路(Photo2)を線路内に設け、さらに注意書き(Photo2)と電車の接近を警告するランプ(Photo3)を設置する等の対処がなされている。一方で、線路側玄関住宅の居住者側は、現状を当然のこととして受け入れており、不便を唱えることは少ない。また、

住民側と協力して沿線植栽を行う等、互いに歩み寄る姿勢は見られている。しかし、線路側沿線住宅を観光利用する為には、これらの住宅に日常利用者以外が訪れる為、更なる安全性の確保が必要になると考えられる。

5. 線路側玄関住宅の活用に向けて—以上の結果より、当該地域は、時代の経過と都市計画の影響により、線路側玄関住宅が線路の南側を中心に減少したことが明らかとなった。一方で、線路の北側については、建て替えが困難なことから今後も残存するといえ、加えて土地利用の観点より不動産的価値が上昇する可能性は低く、不動産売買は困難と考えられる。そこで、リノベーションやコンバージョンを施した上で、賃貸運用することが有効であるといえよう。また、当該地域においては、腰越漁港や相模湾の眺望、サナトリウム遺産等の豊富な観光資源が存在している。そこで、これらを組み合わせた店舗や、かつて見られた貸別荘等としての運用が望ましいといえる。その場合、鎌倉における非日常を体験したい短期滞在希望者が訪れることが予想される為、現在以上の安全への配慮が必要となるだろう。以上より、現在の鎌倉のブランド力を生かし、かつての活気あるリゾート地腰越の復活へと繋がるのではないだろうか。

6. 謝辞—本稿におけるヒアリング調査実施に際し、有限会社御成不動産の常務取締役大島昭彦に、多大なるご協力を頂きました。この場をお借りして、厚くお礼申し上げます。

7. 参考文献

【参考文献】
 [1]高三啓輔 「サナトリウムの残影」, 日本評論社, pp.18-29, 2004.1.15[2]江ノ島電鉄株式会社 「江ノ電の100年」, 江ノ島電鉄株式会社, pp.38-68, 2002.9.1[3]押田佳子ほか 3名 「湘南サナトリウムにおける近代メディカルツーリズムに関する研究—(その1)南湖院設立に伴う茅ヶ崎の発展に着目して—」, 平成 28 年度日本大学理工学部学術講演会論文集, C D-R, 2016 [4]鎌倉市 HP <https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/kenchikushidou/43zyoukyokaku.html>, 2018.9.22[5]野村総合研究所 HP <https://www.nri.com/jp/>, 2018.9.20



Photo1 One case study of the railway front entrance housing (線路側玄関住宅一例) (Photo by authors) Photo2 Simple pass and Attention sign (簡易的通路及び注意書き) (Photo by authors) Photo3 Warning lamp (警告ランプ) (Photo by authors)

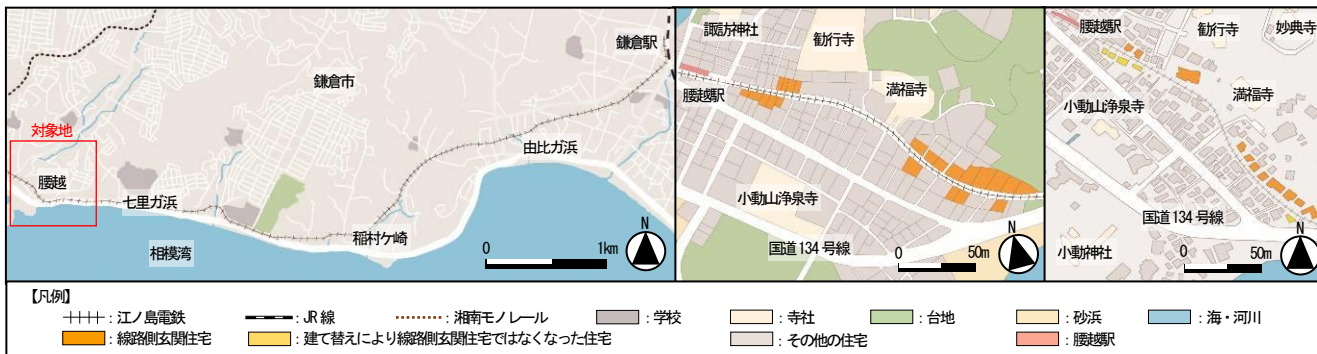


Figure1-A Overview of the study area (鎌倉市広域地図) Figure1-B Overview of the study area in 1961 (対象住宅分布図 1961 年) Figure1-C Overview of the study area in 2018 (対象住宅分布図 2018 年)