

第一土地建物株式会社による上北沢（旧北澤分譲地）の住宅地開発

正会員 ○ 栢木まどか*

上北沢	北澤分譲地	第一土地建物株式会社
台湾	郊外住宅地	台湾土地建物株式会社

1. 研究の背景

現在の世田谷区上北沢三丁目付近（旧北澤分譲地）は、世田谷区内では桜新町に次ぐ2番目に古い歴史を持つ分譲住宅地である。関東大震災の直後、台湾で営業を行っていた台湾土地建物株式会社が1924（大正13）年に日本に第一土地建物株式会社を設立し、住宅地開発を行ったものである。台湾土地建物株式会社及び第一土地建物株式会社による事業については、陳正哲¹⁾及び石井裕晶²⁾の論考で研究されてきているが、本稿では、原資料及び、これまであまり取り上げられていない住民所蔵資料をもとに、旧北澤分譲地の住宅地開発について更なる知見を加えるものである。

2. 旧北澤分譲地の開発背景

台湾土地建物株式会社（設立当初は台湾建物株式会社）とは、日本植民地時代の1908（明治41）年、台湾で最初に設立された、都市開発・建設を行う株式会社である。初めての日本進出である「東京郊外 三万坪」とされる土地の購入は、1923（大正12）年の上半期にあたる4月1日から9月30日の間に行われている。購入期日は明らかでないが9月1日の関東大震災以前と思われる、営業報告書には土地購入を踏まえ「九月一日に起りたる東京地方大震災に依る影響は当社亦之を受く可きを以て積極及消極の両方面に於て立案画策し遺憾無きを期すべし」、「東京郊外に所有せる土地を大震災が生み出したる此の絶好の機会に於て最も有利に活用せざる可からず³⁾」と記されている。

これにより、1924年（大正13）5月21日、東京・銀座に本社を置き、台湾土地建物株式会社専務取締役の木村泰治を取締役社長とする、第一土地建物株式会社（以下、第一土地建物（株））が設立された。

当時の荏原郡松澤村上北沢で最初に購入された土地は30,860坪、その後も、数千坪単位で周辺の土地購入（上高井戸、玉川などの地名もみられる）、売却をしているが、

一団の分譲住宅地として第一土地建物（株）により開発が行われたのは北澤のみである。北澤分譲地の開発総面積は、29,633.96坪、宅地を132区に分割し、一口の平均は約194坪になった。上水道整備のほか、道路に沿って開渠式のコンクリートの下水道を敷設している³⁾。

1924年の読売新聞に掲載された北澤分譲地の広告⁵⁾には、「近郊第一の住宅郷」と謳われており、京王電車北澤停留所直前新宿より二十分、富岳を望み水澄み土地高燥、道路、下水完備し霜どけに路ぬからず等々、環境の良さ、交通の便の良さ、設備面の整備、年賦販売の条件などを売りとしていた。また1926年（昭和5）の京王・玉南鐵道合併時のものと思われる沿線案内には、北沢駅の案内として「第一土地建物会社住宅」（本稿で取り上げている北澤分譲地）が挙げられている。北澤分譲地は、先に造成された桜新町のような富裕層向け別荘地としてではなく、京王線による通勤を前提とした中産階級向け住宅地として開発が進められていたと思われる。

3. 旧北澤分譲地図面から見る開発の経緯

このたびの調査研究において、上北沢のお住まいの方から提供していただいた分譲地の図面は3点である。陳正哲論文に引用されている1点を加え、北澤分譲地については、4点の図面の存在が確認できた。以下、4点の図面から読み取れる内容より、分譲地開発の経緯を考える。

「北澤分譲地図」（図1）は分譲最初期の1924年頃のものと思われる、分譲地は京王線の南側のみとなっている。図中、中央の桜並木通りのパースを効かせた幅員変化も示されており、駅前広場から1ブロックが「八間」、その先が「四間」幅と記載されている⁶⁾。京王線線路沿いの街路は二間幅、それ以外の枝道は三間幅である。2、4、25、34、

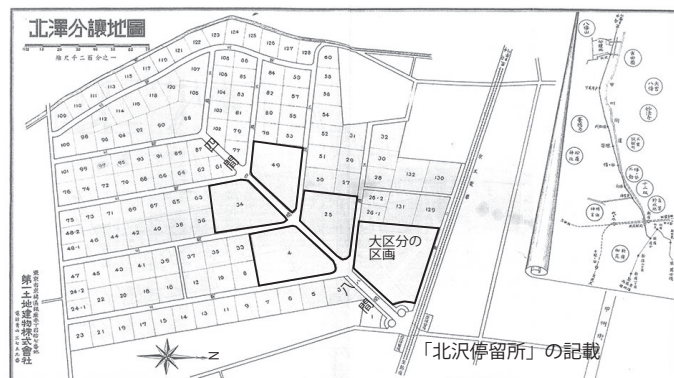


図1 北澤分譲地図（野口欣一氏所蔵）

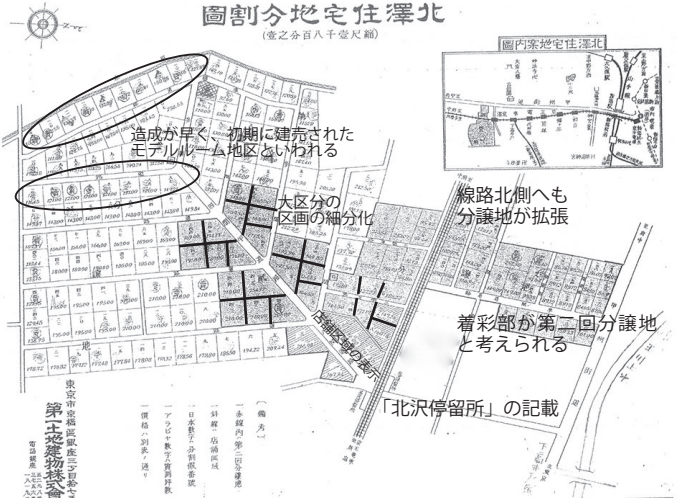


図2 北澤住宅地分割図（井上雅人氏所蔵）

A Study on suburban residential development of Kamikitazawa (Kitazawa Estate) developed by Daiichi-tochitatemono (The First Land and Building Company)

KAYANOKI Madoka

49番地についてはかなり大きな区画割がなされていたことがわかる。次の「北澤住宅地分譲図」(図2)になると、京王線の北側にも分譲地が広がり、大きな区分は分割されている。備考として以下の記載がある。「一、赤線内は第二回分譲地/一、斜線は店舗区域/一、日本数字は分割仮番号/一、アラビア数字は実測坪数/一、価格は別表の通り」

カラー資料は残っていないため、「赤線内」はわかりづらいが、図1で大区画となっていた部分が分割され、着色されていることから、この部分及び線路側、線路北側について、「第二回分譲地」であったと考えられる。「日本数字は分割仮番号」とある通り、分割された敷地には便宜的に枝番が振られていた。区画数は、敷地分割及び分譲地の線路北側への拡張から、188区画数えられる。一区画の面積は、狭いもので83~84坪、広いもので210~230坪ほどに幅が広がった。売却済みを示すと考えられる「賣」の印が捺されているのは駅から遠い区域に多く、分譲にあたっての価格設定や建売の宅地など、戦略があったと考えられるだろう。

「上北沢分譲地」(図3)では京王線の駅名表示が「上北沢」になっており、1932年(昭和7)以降のものと推定される⁷⁾。アラビア数字は実測坪数とあるが、坪数が記載されている区画がこの時点での分譲中区画だろう。線路沿い、また線路北側の区画が多く残っている。図中、167番地はこれ以前の図にはなかった区画であり、住宅地分譲は、土地の購入と並行しながら進められていったことがわかる。

「北澤左内町(新地番)」(図4)は陳論文内に引用されている住民所蔵の図であり、北澤分譲地ではなく「北澤左内町」内に、東一丁目~四丁目、西一丁目~五丁目まで新たに番地を振ったものである。備考として「今度北澤経営地に「北澤左内町」と云ふ通称町名を附しまして(中略)西何丁目何番と左の通り地番を設けました」とある。こ

地譲分沢北上區谷田世

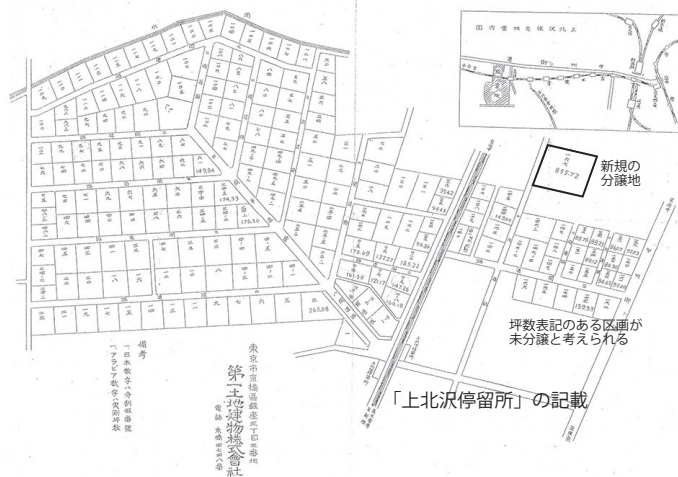


図3 世田谷区上北沢分譲地(野口欣一氏所蔵)

こまで見てきた分譲地図では「分割仮番号」の断りがあったことから、第一土地建物(株)としては番地表記の整理を考えていたことが読み取れる。1929年(昭和4)発行の地図⁸⁾において、この地区に「左内町」の表記がみられることから、この図は昭和初期に、第一土地建物株式会社が住所表記整理のために新たに提案したものであると考えられる。「左内町」という呼称は地元において通称として用いられていたようだが⁹⁾、東西何丁目、という住所表記については使用の形跡が確認出来なかった。

4. 旧北澤分譲地を購入した人々

「北澤分譲地賣約者名簿(大正十五年四月)」¹⁰⁾には、134名の分譲地の地番と契約者名、職業が一覧になっているが、実際には居住の事実がなかったと思われる人物名も多く、あくまで予約者のリストだと考えられる。職種として多く見られるのは会社員(三井信託、住友銀行など51名)、次が薬学博士、工学士、などの学者(医者含む・17名)、また軍人(海軍中将、陸軍将校など15名)、官吏(外務省、逓信省など15名)であり、それなりの資産、地位を持つ住民層であることが明らかである。

また134名のうち、台湾総督府や台湾に本社を置く会社(帝国製糖、新高製糖など)勤務など台湾に関係する者が9名おり、第一土地建物(株)と台湾との繋がりや影響が確認出来る。中には、台湾総督府井手薫、栗山俊一、工学士八田與市¹¹⁾などの記載が見られるが、当時は台湾で活躍中であり、手付だけを行ったものか、真偽は不明である。

5. 結び

大正末期に開発された台湾とゆかりの深い上北沢・旧北澤分譲地について、新規資料をもとにその開発経緯を考察した。今後、より詳細な分析を重ね、郊外住宅地として現存も良好な住環境を誇る上北沢の歴史を明らかにしたい。

本稿は、一般財団法人住宅生産振興財団『上北沢住宅地の歴史とまちづくり』(越澤明・栢木まどか編著、2013年3月)をもとに再構成、加筆を行ったものです。聞き取り、資料提供等ご協力いただいた石井様、野口様、井上様、和田様、長峰様ほか上北沢の皆様には感謝いたします。

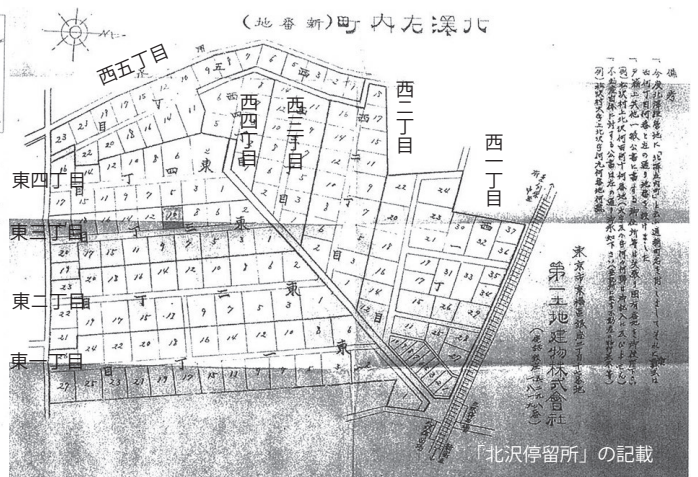


図4 北澤左内町(新地番)(陳論文より・地元住民所蔵)

注釈 1) 陳正哲『植民地都市景観の形成と日本生活文化の定着』東京大学学位論文、2004 2) 「上北沢の桜並木街区の歴史と意義について」『櫻の科学』第14号、2009ほか 3) 台湾土地建物株式会社第二十三回、第二十四回営業報告書 4) 第一土地建物株式会社第一回営業報告書 5) 読売新聞1924年10月19日、26日など 6) これ以降の図では「八間」と「四間半」 7) 1913年開設の上北沢駅は1917年北沢駅に改称、1932年上北沢駅に戻る 8) 『世田谷の古地図』世田谷区企画部都市デザイン室、1993 9) 世田谷区教育委員会文化財係『世田谷の近代建築 第1輯・住宅系調査リスト』1987、p.35、牧野テル「創立当時の思い出」松沢教会五十年史資料『わが教会の生い立ち』、地域住民の話など 10) 井上雅人氏所蔵 11) ダム建設などで知られる八田與「一」かは不明