

知られざる高級住宅地「上北沢」

北海道大学 大学院工学研究院 都市計画研究室 教授
越澤 明



写真1 上北沢分譲地の桜並木 (提供：上北沢桜並木会議)

はじめに

京王線の上北沢駅を降りると小さな駅前広場がある。そこから一直線に美しい桜並木が続き、毎年4月に、美しい桜のトンネルが出現する。桜並木を中心として葉脈のように道が枝分かれし、閑静な低層住宅地が広がっている(写真1)。

この上北沢3丁目の住宅地は、関東大震災の翌年に、造成・販売された分譲地である。当初は「北沢分譲地」と呼ばれており、現在の上北沢駅も当時は北沢駅という名称であった。

「北沢分譲地」(以下は、「上北沢住宅地」という名称を使用することにする)は世田谷区内では、桜新町に次いで、2番目に古い歴史を持っており、京王線沿線では最初の分譲地

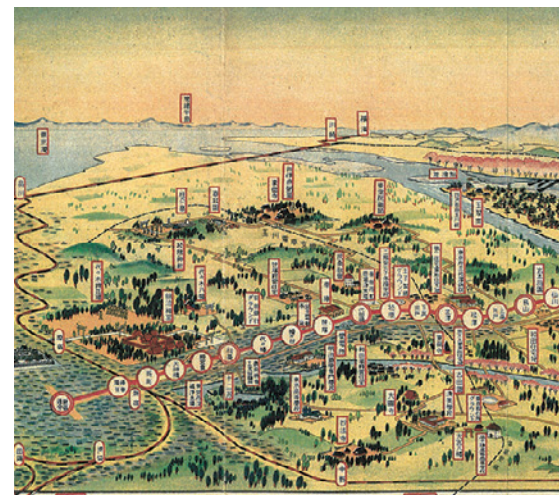
である。小田急線沿線の成城学園よりも歴史が古い。戦後、世田谷区役所が作成した郷土史関係の各種刊行物を見ると、世田谷における郊外地、住宅地形成の代表例として、豊田正治村長が推進した旧玉川村全域の宅地造成(玉川全円耕地整理)、成城学園の学園経営地(砧村喜多見土地区画整理、千歳村及砧村喜多見土地区画整理)、この両者については、必ずといってよいほど、記述がある。また、桜新町についても、簡単に上げることがある。しかし、上北沢については、このような分譲地が存在したという事実に関する記載が、ほとんど存在しない。

上北沢という良好住宅地の存在は、研究者・専門家の間でもほとんど知

られていなかった。約10年前に、東大建築科に留学していた陳正哲(台湾、南華大学)の博士論文が最初の専門的な研究である。近年、地元在住の経済史家の石井裕晶が論考を発表した。また、本年、越澤明・栢木まどかが、地元有志の協力も得て、上北沢の歴史と住宅地の特色に関する報告書と地図を取りまとめた(図1)。

上北沢は無名の良い住宅地であるが、4つの点で特色がある。

第一に、分譲地のインフラ、都市設計の点では、箱根土地株式会社(西武)のような単純な碁盤目状は採用しておらず、独特の市街地形態と街区構成となっている。駅前には広場が当初から設計されており、駅前広場から軸線として立派な桜並木が配置されている。桜並木の両側に、斜め方向に区画道路が配置されている。その枝分かれする場所では、敷地はカーブし、繊細なデザインとなって



いる。

第二に、居住者には著名な政治家、学者などがキラ星のように存在しており、その濃密さの点では田園調布や成城学園と同格である。政治家では宮沢喜一、中曽根康弘の両総理、文化人では江上波男、平野龍一、福田繁雄など各分野を代表する方々が住民となっており、長嶋茂雄も田園調布に移る前の自宅が上北沢であった。また、戦後の進駐軍時代に中華民国政府の代表を務めた商震は上北沢に永住した。

第三に、分譲地のデベロッパーが、財閥系の信託会社でもなく、電鉄会社でもなく、学園経営者でもなく、地元地主の土地区画整理組合でもなかった。上北沢分譲地は台湾から内地に進出した民間会社が開発しており、その会社は戦後まで存続しなかった。このことが、社史等で開発経緯が記されることが無く、戦後、無名となってしまった原因である。

第四に、上北沢分譲地では、地元コミュニティの中心となる法人化された町会やクラブ建物、町会が経営する幼稚園などは無かった。地域の核となる組織や建物が存在しないため、戦後の新住民は上北沢の歴史や経緯を知らなくなってしまった。

一方では、立派な桜並木が存在し

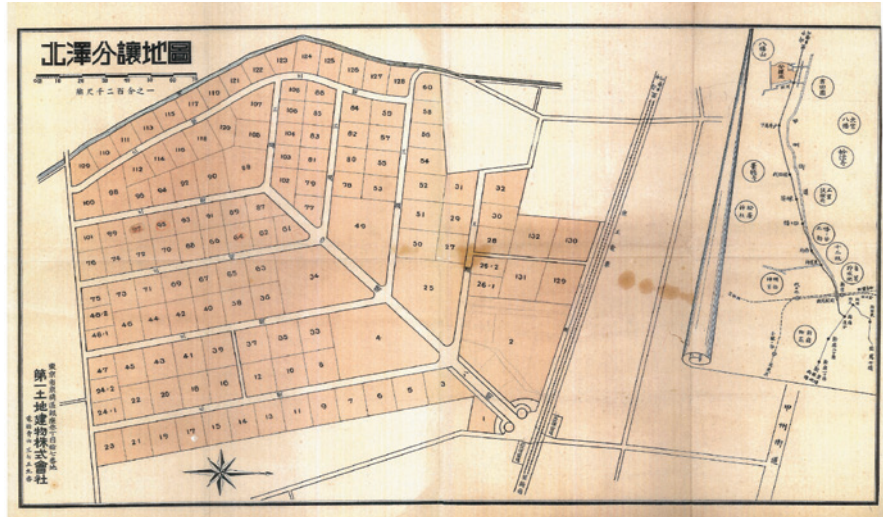


図1 上北沢分譲地の街区 (提供：野口欣一氏)

ていることから、約30年前から「上北沢桜まつり」が実行されるようになり、地元和菓子店も「上北沢桜並木」という世田谷区銘菓を開発し、古くからの住民を主体として桜並木の保護活動も始まった。つまり、町の価値が再認識され始めた。

本誌で、上北沢分譲地を取り上げる機会をいただいたため、上記の4点を踏まえながら、上北沢分譲地の歴史と特色、街並み景観の課題について、述べることにする。

沿線案内図から

明治末期から大正を経て昭和初期にかけて、全国各地で郊外私鉄の建設が進んだ。同時に、私鉄沿線案内が、多色刷りの折りたたみ冊子で作成されている(図2)。このような沿線案内

が作成された理由は、当時の郊外私鉄は、沿線の遊園地、社寺、温泉など観光名所や行楽地との往来が経営的にも重要であったからである。

京王線の沿線案内は数点、作成されているが、「京王電気軌道・玉南電気鉄道沿線案内」(図3)は初期のものであり、1926年頃と推定される。鳥瞰図絵師として有名な金子常光が作画しており、よい雰囲気醸し出している。

この『京王電気軌道・玉南電気鉄道沿線案内』では、下記のように、駅毎に2~3カ所、主な名所や施設が記載されている。

北沢 第一土地建物会社住宅	南すぐ前
北沢 京王土地会社住宅	北すぐ前
北沢 玉川上水べりの桜	北二丁



図2 「京王電気軌道・玉南電気鉄道沿線案内」(1925年頃)

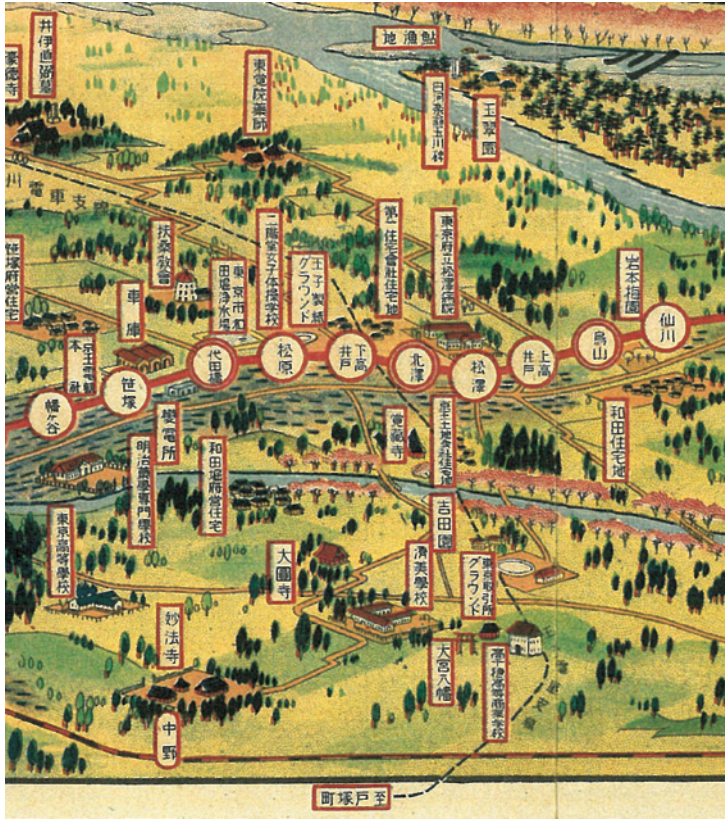


図3 前図の北沢住宅地の部分拡大

松沢	松沢病院	すぐ前
松沢	東京株式取引所グラウンド	北7丁
烏山	岩本梅園	北1丁
烏山	井ノ頭公園	北30丁
烏山	京橋区運動場	北20丁

北沢駅（現在の北沢駅）では、「第一住宅会社住宅地」（上北沢分譲地を指す）、京王電鉄の小規模な住宅地、玉川上水の桜、という3カ所が取り上げられている。

烏山駅では、岩本梅園、遙か彼方の井ノ頭公園が記載されており、沿線一帯の市街化がまだ始まっていない田園的な姿が沿線案内に図示され、その時代の記録として大変、おもしろい。

上北沢分譲地開発の経緯

上北沢分譲地の造成を行った「第一土地建物株式会社」という民間会社の母胎は、元々は、台湾で市区改正にもとづく共同建築の経営、日本人向けの宅地造成などを行ってきた

「台湾土地建物株式会社」という会社である。

1908年（明治41）に設立された台湾土地建物会社は台湾で最初の本格的な不動産会社であり、事業拡大のため、1922年（大正11）に内地への進出を決めた。関東大震災が発生する前、1923年（大正12）の前半期に、上北沢の土地約3万坪を入手した。関東大震災の発生後、この土地を生かす絶好の機会であるとして、経営者の木村泰治と建築部の社員たちは東京に長期間移り、事業を行ったのが上北沢分譲地である。

内地で分譲地を形成・販売するためには台湾の社名では活動がしにくいこと、また、台湾における会社資産と内地における会社資産を区別して経営する必要が生じたため、姉妹会社として、第一土地建物株式会社を銀座に設立した。

上北沢で約3万坪というまとまった土地を第一土地建物株式会社が取得できた理由は、江戸時代から続く地

元の大地主・有力者である鈴木左内の協力があつた。鈴木左内は駒沢や桜新町などに比べて、開発が遅れたため、自分の所有地に加えて、周囲の小規模地主を説得し、約3万坪の土地をまとめて、自分たちに代わり、不動産開発が実行できる会社を探した。両者の思惑が一致した結果、台湾土地建物株式会社というまだ内地でまだ実績が無い民間会社に土地を譲渡した。

第一土地建物株式会社は上北沢分譲地に続く次の分譲地は手がけておらず、上北沢の分譲地の販売が終了した後、活動を停止し、敗戦により台湾土地建物株式会社は廃止され、戦後になると、両社の社名は忘れ去られた。戦後、木村泰治は福島県の岳温泉の開発を手がけた。これが木村にとって最後の大きな不動産開発であったが、この事業は第一土地建物株式会社とは関係が無い。

上北沢分譲地の販売促進のために、1924年10～11月、新聞に出した広告を見ると、「近郊第一の住宅郷」、「京王電車北沢停車場直前」、「富岳を望み、水澄み、土地高燥」、「郊外に住宅地を選むとしたら」などのうたい文句が記載されている(図4.5)。



図4 北沢住宅地の募集新聞広告①



図5 北沢住宅地の募集新聞広告②



写真2 分譲地の初期の面影を残している住戸
(以下の写真は、撮影：越澤明)



写真3 生垣も面影を残している

上北沢に土地を求め、移り住んだ初期の人々は、関東大震災の生々しい記憶があり、都心から離れていても、安全な土地を求めるといふ考え・意識があったとのことである（古くから居住する住民からの聞き取り）。上北沢の分譲地を購入した人々は、高学歴で収入が高めで安定した官僚、会社員、学者など上層中産階級（アッパーミドル・クラス）が多かった。

このような社会階層にとっては、分譲地という土地の所有形態も魅力になっていた可能性がある。なぜならば、大正末期から昭和初期にかけて、中央線、京王線、小田急線などの沿線の市街化が急激に進んだが、家を建てた敷地の多くは借地であり、旧農家の地主は土地を丸ごとを売却することは避けることが多かったからである。

上北沢分譲地の特徴

上北沢分譲地の初期の分譲地図を見ると、区画と敷地の特色がよく見て取れる。第一土地建物株式会社が取得した土地約3万坪は、上北沢駅の片側に偏っていた。

そこで、木村泰治は1週間以上、銀座の会社事務所で思案の末に、駅前から斜め方向に、分譲地の中央部に、幅広い並木道を配置し、そこから、肋骨状に、葉脈のように、区画道路

を配置することを思いついた。区画は約130に分けており、1つの敷地は約200坪とした。道路沿いには開渠の排水路をつくり、外構敷地は低い大谷石の上に生垣で取り囲んだ。桜は現在の並木道以外に、枝分かれする道にも植えられたが、戦後は、害虫や枯れたり、車の出入りに支障があり、やがて撤去された。

木村泰治の回想に寄れば、分譲地の初期住民には有力者が多く、彼らと一緒に木村泰治は各方面に掛け合った結果、他の地域よりも早く、上北沢では水道や電気が引かれた、という。

分譲地の初期の面影を残している住戸や外構は、上北沢3丁目内ではまだ、随所に見られる（写真2,3）。しかし、近年、大きな敷地の細分化、ミニ開発や集合住宅化が顕著に見慣れるようになった（写真4）。

私が現地を見て、すぐ気づいたのは、門構え、玄関部、外構の特色であった。地元で桜保護などの活動している長老の住民たちは、このような外構部の共通性は、特に認識していなかった。おそらく、見慣れており、当たり前と思っていたのであろう。

上北沢3丁目で、戦前からの敷地形態を残している住戸では、ほぼ共通して、台形状に、玄関部と門構えの箇所がセットバックし、低い大谷石

とあいまって、ほぼ共通の作り方・習わしが存在していたことが容易に見て取れる（写真5,6）。このことは、門構えまで第一土地建物会社がつくっていたためなのか、あるいは、特定の建築業者や大工たちが出入りしていたためなのか、その点は、地元の長老に尋ねても、不明であった。



写真4 ミニ開発で細分化が進む現状



写真5 台形状に玄関部と門がセットバックした共通した特徴①



写真6 台形状に玄関部と門がセットバックした共通した特徴②



写真7 敷地がカーブした小広場、今年4月の桜の時期



写真8 桜並木から葉脈のように枝分かれする交差点では敷地をゆるやかにカーブさせている

上北沢の特色は駅前広場の存在と、それに続く、桜並木沿いの3つの小広場である(写真7)。これは小広場であると見なしたのは私であるが、地元の住民たちは、意図して設計された小広場であるとの意識はお持ちでなかった。これも普段から見慣れていた風景であったためであろう。

上北沢では、宅地造成の際に、意図して、この桜並木から葉脈のように枝分かれする交差点の場所では、敷地をゆるやかにカーブさせている(写真8)。その結果として、分譲地の地図では載らないレベルの微細なデザインが施されており、柔らかい心地よい、小広場としての佇まい、都市空間が形成されている。

私は上北沢の小広場を見て、すぐ感じたのは、ロンドンのハムステッド・ガーデン・サバープに似ている、ということである。

レイモンド・アンウィンが設計したハムステッド・ガーデン・サバープでは、地図では判読できない程度に、敷地がゆるやかにカーブした小広場が数カ所、存在している。これは私が大変、気に入った場所であった。

おわりに

現在、上北沢では古くから居住する住民が中心となって、上北沢桜並木会議や上北沢界わい宣言の会などが結成され、桜の保護や普及啓発のまちづくり活動を行っている。その一方で、大きな敷地は徐々に細分化が進むのは、古くから存在する良好住宅地で共通する傾向である。上北沢では、これまで、景観や緑化のための法規制や協定等の締結は実行されていない。

世田谷区は高級・良好住宅地と密集市街地が混在している地域である。これまで無名であった上北沢3丁目のまちなみ景観と緑の姿形は、世田谷区にとって重要な歴史的資産(ヘリテージ)であると思なしてよい。今後、このような歴史的資産としてのまちなみをどのように維持・向上させていけばよいのか? 地元行政と地元住民の協働が、今後より大事になるのではないかと感じた次第である。

【参考文献】

越澤明、栢木まどか『上北沢住宅地の歴史とまちづくり—プランニング・ヘリテージとしての旧北澤分譲地』(報告書)住宅生産振興財団、2013年3月。
越澤明、栢木まどか『上北沢まちづくり物語—桜並木と文化のまちの歴史』(地図)住宅生産振興財団、2013年3月。
栢木まどか「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」

『日本建築学会大会学術講演』、F-2分冊、2013年8月。

陳正哲『植民地都市景観の形成と日本生活文化の定着』東京大学大学院工学系研究科博士論文、2004年。

Hiroaki Ishii, "Features of a Suburban Town in Tokyo Developed by a Taiwan Company in the 1920s: Kamikitazawa as a case for Suburban Residential Legacy", International Symposium on City Planning 2010, CPIJ.

石井裕晶『桜並木を中心とした上北沢住宅地—関東大震災後の郊外分譲地の先駆け』『人と国土21』39巻1号、国土計画協会、2013年5月。

『台湾土地建物株式会社営業報告書』(各回)。

『第一土地建物株式会社営業報告書』(各回)。

木村泰治『地天老人一代記 木村泰治自叙伝』岳温泉株式会社、1960年4月。

上北沢・桜上水郷土史編集会『わたしたちの郷土』1977年7月。



越澤 明 (こしざわ・あきら)

1952年生まれ、東京大学工学部都市工学科卒、同大学院博士課程修了。工学博士(東京大学)。社会資本整備審議会住宅地分科会長、都市計画・歴史的風土分科会長を歴任。著書:『東京の都市計画』(岩波新書)、『東京都市計画物語』(ちくま学芸文庫)、『後藤新平』(ちくま新書)など。