

北白川小倉町の住宅地形成について

正会員 ○ 中嶋節子

—近代京都の住宅地開発—

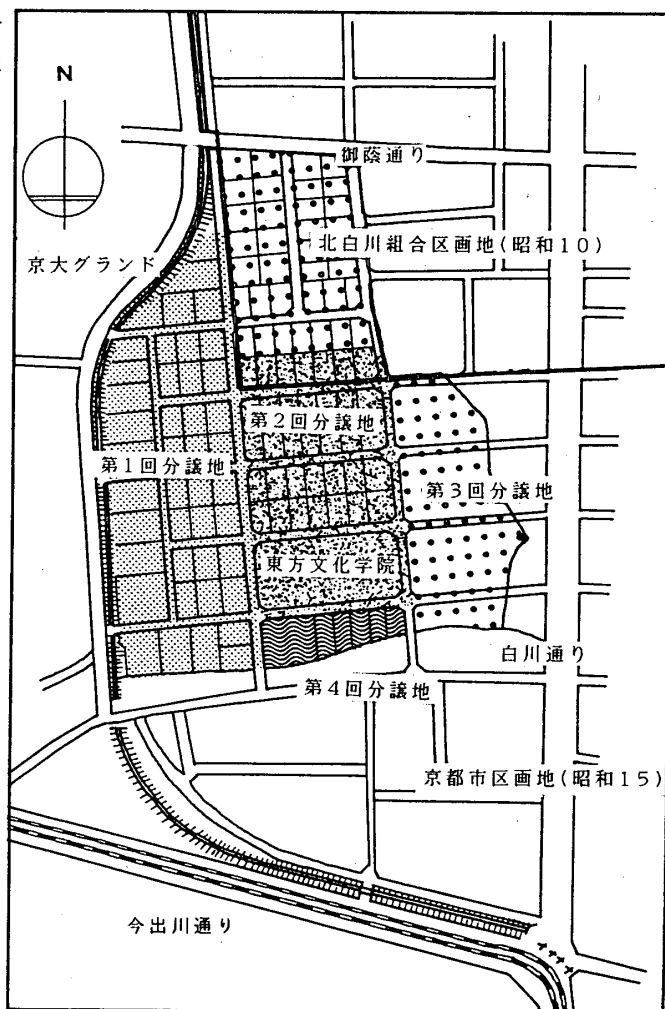
■はじめに 京都市内およびその近郊には明治後期以降、新たな専用住宅地が形成されていく。京都市東北部に位置する北白川小倉町もそのひとつである。北白川界隈の宅地化についてはすでに開発の概要を解明した先行研究があるが、宅地分譲経緯、居住者、都市計画事業との関係などといった具体的な内容についてはほとんど明らかにされていない¹。最近、北白川小倉町の開発を手がけた日本土地商事株式会社の創設者、藤井善助氏²の御息が同町の開発関係史料を保管されていることがわかり、これらの史料を拝見する機会を得た。本稿は、この史料も含めて新たに知り得た北白川小倉町の住宅地形成過程およびその背景について報告するものである。

北白川小倉町は、北は御蔭通、南は今出川通、東は白川通、西は疏水に囲まれた区画の北西部に位置し、疏水を隔てて西には京都大学北部キャンパスが広がる。このあたりはかつて愛宕郡白川村と呼ばれ、大正7年(1918)の市域拡大時に京都市左京区に編入される。明治大正期まではほとんど人家もなく、見渡すかぎりの田畑であったという³。

■日本土地商事株式会社の設立 小倉町の土地は、鐘紡の子会社であった日本絹綿紡織株式会社によって明治40年頃施設建設用地として買収される。しかし、工事途中で日露戦争後の不況のため建設を断念、明治43年(1910)9月藤井善助の経営する関西倉庫株式会社に1坪3円で約2万坪を売却する⁴。関西倉庫も、宅地分譲のための本格的な工事を始める大正14年までは、植樹と敷地中央を南北に貫通する道路⁵を通しただけで空地のまま管理していたようである⁶。

大正中期の京都では大正7年の東京市区改正条例の準用、翌8年の都市計画法の公布を受けて積極的な都市経営が始まる。都市経営方針が明確になったことで土地開発熱が高まり、住居地域に指定された洛北、東山方面では大正末頃から土地会社による住宅地開発が急激に増えていく。そういった社会的気運のなか東京土地住宅株式会社⁷は小倉町の土地に目を付ける。同社は、小倉町は教育の中心となりつつある京都において将来有望な住宅地であると考え、関西倉庫に住宅地共同経営の話を持ちかけるが、両社の契約は実現しなかった⁸。理由は定かでは

ないが、おそらく以前から土地経営に興味を持っていた藤井善助は、この時すでに自ら土地会社を設立することを決意していたためと考えられる。藤井善助は大正14年6月、日本土地商事株式会社を開設⁹、社長に片岡安を迎え自身は取締役役に就任する¹⁰。同社は、藤井保全合名会社からの受託経営というかたちで直ちに小倉町の開発に着手する¹¹。同社は他にも銀閣寺、浄土寺、岡崎京都パライス跡、平野、太秦、嵯峨などで住宅地を経営しているが、小倉町が最も規模の大きい開発だった。



【図-1】 北白川小倉町住宅地分譲地図

「北白川分譲地案内」第2回分譲(藤井有鄰館所蔵史料)および「北白川土地区画整理施行地及之隣接スル土地現形並ニ予定図」(京都府立総合資料館所蔵)をもとに筆者作成

Formation of Ogura-cho Housing Area -Study on the Development of Housing Area in Modern Kyoto-

NAKAJIMA Setsuko

■**宅地分譲経緯** 開発にあたってまず、敷地全体の街区割りが決定されるが、当初の敷地割りは「北白川分譲地案内」地図によって明らかにすることができる¹²。関西倉庫時代に通された東方文化学院敷地西の南北道路を軸に、敷地中心部で1ブロックが650坪前後、25間×26間のほぼ正方形区画となるよう幅3.5間の幹線道路、幅3間の支線道路が格子状に配される。また、各ブロックは1ロットが100坪程度となるよう分割される。

分譲はおおよそ4期に分けて行なわれ、分譲地図によると西側の部分から東に向かって分譲地を拡大している。大正14年11月第一回分譲地工事の地鎮祭が挙行され、翌15年4月第一回分譲分西側約5600坪の販売を開始する。分譲価格は坪60円であった。その後昭和5年(1930)の第二回分譲で中央部分3200坪を、同7年の第三回分譲で北側、東側合わせて5800坪を売りに出す。第四回は南側の633坪ほどの小さな区画の分譲であった。最初のうちは売れ行き好調とはいえ、分譲3年目の昭和3年末までに1600坪余り、14名の買い手しかついていない¹³。坪60円というかなりの高値であったこと、小倉町への交通機関がまだ十分整備されていなかったことが原因であった。そこで、日本土地商事は敷地割りを細かくし1ロットを100坪以上から78坪以上に変更、分譲価格も1割ほど値下げする。昭和4年以降はこういった会社側の対応に加え、同年5月に分譲地の南まで都市計画軌道今出川線が伸びたことで、販売成績は飛躍的に伸びていく¹⁴。昭和4年には東方文化学院(現京大人文学研究所)の敷地1279坪を含めた約3600坪、翌5年には約1000坪が売れている。

購入者は昭和12年末までに土地を取得した100人のうち13人までが京大教授であった。建築関係では都市計画の武居高四郎、建築史の村田治郎がここに住んでいる。学者以外では医者、弁護士、計理士、会社員、銀行員、画家といった職種が目立ち、安宅産業の安宅弥吉、住友の重役で歌人の川田順、猿の研究で有名な間組の間直之助、東洋紡の阿部孝太郎も土地を購入している。

■**土地区画整理事業と街区** 小倉町の街区は先に述べたように最初はほぼ正方形に計画される。しかし、分譲地図を見比べていくと、第二回分譲工事から、南北25間、東西50間の矩形街区に変更されていることがわかる。この設計変更は、大正15年に決定した都市計画土地区画整理と関係があるようだ。小倉町は大正15年に指定された土地区画整理区域に入っており、これによって計画の変更を余儀なくされたと考えられる¹⁵。日本土地商事の史料に昭和4年3月と翌5年3月に都市計画受益者負担、同10年から12年にかけて区画整理による減歩の記載があ

り、第二回分譲地からは都市計画土地区画整理によって宅地開発を進めたと考えて間違いのないだろう¹⁶。土地区画整理に先立って京都市では大正13年敷地割調査会特別委員会が組織され、昭和2年土地区画整理道路計画と敷地割り基準がまとめられる¹⁷。この時決定した住宅地の敷地割り基準に、変更後の街区が一致している。小倉町周辺では、北東部に隣接する地区が昭和10年に北白川土地区画整理組合によって、南東部に隣接する地区が同15年に京都市によってそれぞれ区画整理される¹⁸。そのうち北白川土地区画整理組合の施行区域は小倉町の第三回分譲地の一部を含み、街区サイズも小倉町と同じ南北25間、東西50間を採用している¹⁹。北白川一帯は、すでに良好な住宅地を形成していた小倉町を参考に、小倉町の街区に整合する区画整理を行なった可能性が高い。逆に小倉町は土地区画整理によって、連続する街区の一部として周辺地域に取り込まれたといえる。

■**おわりに** 以上、京都において大正末から昭和初期にかけて形成された代表的住宅地である北白川小倉町の形成過程を明らかにした。本稿でも若干述べたが、宅地開発と道路計画、土地区画整理といった都市計画事業との関係は、さらに考察を深める必要のある課題であり、今後稿を改めて論考する。

【註】

- 1 石田潤一郎・中川理・橋爪紳也「明治後期以降の京都市およびその周辺地域における住宅地形成事業について—近代日本の市街地形成に関する考察(その1)」(『昭和63年度日本建築学会近畿支部研究報告集』)、石田潤一郎・中川理・橋爪紳也「北白川住宅地の成立—近代京都における住宅地形成(その1)」(『日本建築学会大会学術講演梗概集(関東)』昭和63年10月)。
- 2 藤井紡績会社の創業者として知られ、藤井有鄰館の建設をはじめとして幅広い分野において活躍した京都在住の実業家。
- 3 京都市立北白川小学校編『北白川こども風土記』(山口書店 昭和34年)。
- 4 『藤井善助伝』(熊川千代喜 昭和7年)。
- 5 この道路は、当時京都市が一乗寺から小倉町を経て浄土寺へ抜ける南北道路を通す計画を持っていたため新設されたという。
- 6 註4に同じ。
- 7 東京土地住宅株式会社(東京市京橋区銀座2丁目1番地 取締役三宅勘一)は、京都市六角通堺町東入に京都出張所を構えていた(『大阪朝日新聞京都滋賀版』大正14年5月25日広告)。
- 8 「東京土地住宅株式会社(三宅勘一)より関西倉庫株式会社(藤井善助)宛書簡」大正12年8月14日、同9月9日(藤井有鄰館所蔵史料)。
- 9 『京都商工大鑑』(帝国興信所京都支所 昭和3年)。
- 10 片岡安は昭和4年に社長を辞任、その後相談役をつとめている(『第八回経営報告書』昭和4年 藤井有鄰館所蔵史料)。
- 11 「不動産売却委託契約證書」(藤井有鄰館所蔵史料)。
- 12 小倉町に関しては分譲ごとに「住宅土地分譲案内」(藤井有鄰館所蔵史料)地図が作成されており、分譲地の敷地形状を知ることができる。
- 13 「北白川経営土地精算表」(藤井有鄰館所蔵)。
- 14 『京都府百年の年表』7建設・交通・通信編(昭和45年)。
- 15 京都市役所『京都市計画概要』(昭和19年)および「京都市計画地図(其ノ一)」縮尺2万分の1 大正15年9月製図。
- 16 註13に同じ。
- 17 京都府・京都市『京都土地区画整理事業概要』(昭和10年)。
- 18 註17に同じ。
- 19 「北白川土地区画整理施行地及之レニ隣接スル土地現形並ニ予定図」(府庁文書『昭和九年以降 土地区画整理一件』京都市立総合資料館所蔵 所収)。