

## 第1章 土地建物経営

### 1. 上野芝向ヶ丘経営地

阪和電気鉄道は、そのルーツとなった大正8年11月28日付「阪和電気鉄道敷設免許申請書」中の仮定款に於いて、会社の目的を定めた第二条に「電気鉄道ヲ敷設シ一般運輸ノ業ヲ営ム宅地経営並電気ノ供給ヲ為スニアリ」(注1)と規定し、当初から直営の土地建物経営を考えており、大正15年4月24日の会社創立総会に於いて承認された定款にも、会社の目的を定めた第二条に於いて「一、土地建物及娯楽機関ノ経営並ニ之ニ関係スル事業」(注2)と定めていた。

そこで、沿線土地建物経営の第1弾として、大阪近郊の上野芝駅付近の開発を積極的に進めることになり、先ず同駅東方を昭和4年下半期に於いて「期央整地、道路並上下水道等ノ諸工事ニ着手」(注3)、売り出し総坪数30,500余坪・1口50坪以上・坪価額17円~25円・上下水道完備で昭和5年5月25日より「上野芝向ヶ丘経営地」として売り出しを開始した。

売上状況は、昭和5年上半期に於いて「売出総坪数参万五百余坪ノ内期末迄ニ九千百余坪ヲ売却」(注4)、昭和5年下半期に於いては「財界不況ニ禍セラレ売行緩慢ナレトモ本期ニ於テ売却シタルモノ四千五百五十余坪、客年五月売出開始以来累計一万三千六百余坪ニ達シ同地ニ家屋ノ建築セラレタルモノ及建築中ノモノ併セテ五十余軒ヲ數フルニ至レリ」(注5)、昭和6年上半期に於いては「深刻ナル財界ノ不況ニ影響セラルコト甚大ニシテ売行不振ヲ免レス本期取引成立セルモノ二千五百余坪ナリ」(注6)、昭和6年下半期に於いては「本期ニ於テ二千九百余坪ノ売行ヲ見家屋ノ新築セラルモノ漸次其数ヲ増セリ」(注7)、昭和7年上半期に於いては「本期ニ於テ二千四百余坪ノ売行ヲ見タリ」(注8)、昭和7年下半期に於いては「本期末迄ニ総坪数ノ七割余ノ売行ヲ示シ」(注9)といった状況で、深刻な経済不況の影響を受け、当初

の計画よりも売れ行きはスローテンポにならざるを得なかった。

しかしながら、代金の年賦・月賦払いの採用・自社線内引越荷物運賃無料化・1ヶ年有効の全線無賃乗車券進呈等の特別サービスを行なったり、昭和7年下半期に於いて上野芝駅と同経営地とを結ぶ乗合自動車路線を開業する等の経営努力により販売促進をはかった結果、徐々に活況を呈するようになった。

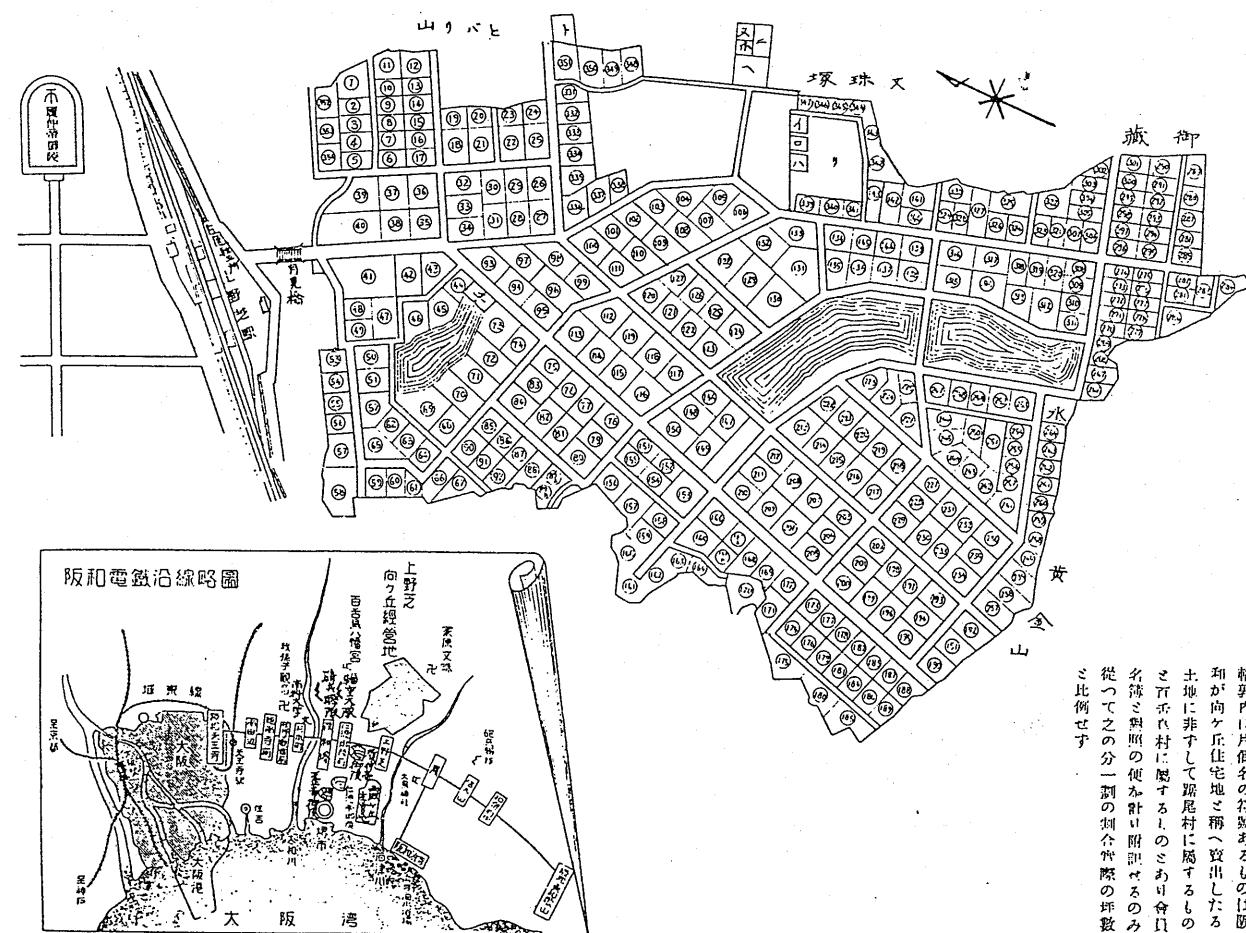
### 2. 上野芝霞ヶ丘経営地

沿線土地建物経営の第2弾として、上野芝駅の西方も宅地開発することとなり、昭和7年上半期に於いて「泉北郡神石村(上野芝駅西方)地内ニ於ケル有地約三万五千坪モ住宅地トシテ経営スヘク期末其測量ヲ開始」(注10)、昭和7年下半期に於いて「期央整地其他ノ工事ニ着手」(注11)、昭和8年上半期に於いて諸工事が完成し、昭和8年5月15日より「上野芝霞ヶ丘経営地」として売出を開始、同時に日本建築協会主催、阪和電気鉄道・旭ヶ丘土地区画整理組合・夕刊大阪新聞社後援で阪和上野芝住宅博覧会を開催した。

これは社団法人日本建築協会創立十五年記念事業のひとつとして、阪和電気鉄道沿線の上野芝霞ヶ丘ならびに旭ヶ丘に協会が懸賞公募し選ばれた優秀な住宅設計案に基づいて建築した住宅を展示し、一般の公平なる批評を求めるもので、会期期間中はこれらの住宅を公称価額の2割引で販売し、購入契約者には阪和電気鉄道1ヶ年間無料乗車券を進呈する等の特典が設けられた。また、世界各国の住宅模型をはじめ、本博覧会のために懸賞募集した優良住宅設計図面等の各種資料も展示公開した(注12)。

上野芝駅と同経営地とを結ぶ乗合自動車路線は、上野芝向ヶ丘経営地を結ぶ路線と同じく昭和7年下半期に既に開業しており、更に昭和8年9月ダイヤ改正で

### 上野芝向ヶ丘経営地区画図



上野芝向ヶ丘経営地区画図（「向ヶ丘自治会誌」第3号、昭和10年、向ヶ丘自治会発行による）

同駅に停車する朝夕ラッシュ時運転の準急が新設され、通勤通学に一層便利になった。

上野芝向ヶ丘経営地・上野芝霞ヶ丘経営地をあわせた売上状況は、昭和8年下半期に於いて「本期ニ於テ一千四百坪ノ売行ヲ見タリ」(注13)、昭和9年上半期に於いては「本期ニ於テ二千三百余坪ノ売行ヲ見タリ」(注14)、昭和9年下半期に於いては「本期間千九百余坪ヲ売却シタリ」(注15)、昭和10年上半期に於いては「本期間千五百余坪ノ売行ヲ見タリ」(注16)といった状況であった。

ところで、上野芝向ヶ丘経営地・上野芝霞ヶ丘経営地は共に「理想的住宅地」として上下水道完備・日用品売店ならびに請願巡査施設有りということであったが、当初は地域総合開発の観点から見て不充分な点が少なからずあったようである。

### 「阪和ニュース」第8号

(昭和8年2月1日、阪和電気鉄道発行)記事

**好評噴々の  
理想的郊外住宅地  
上野芝向ヶ丘**

第五回特別賣出二月末限り

上野芝向ヶ丘経営地	上野芝霞ヶ丘経営地
千枚の莊住宅地	千枚の莊住宅地
大坂筋	大坂筋
阪和電鐵	阪和電鐵
上野芝駅	上野芝駅
霞ヶ丘駅	霞ヶ丘駅
山手公園	山手公園
霞ヶ丘川	霞ヶ丘川
大阪湾	大阪湾

（本文は、この区域に開拓された住宅地の紹介です。）



「阪和ニュース」第12号（昭和8年6月1日、阪和電気鉄道発行）付録パンフレット



昭和10年9月15日付  
大阪朝日新聞記事

「向ヶ丘自治会誌」第3号（昭和10年、向ヶ丘自治会発行）によると、通信機関に於いては「年来当住宅地間近に電信郵便等通信機関を欠き居住者一般は少なからず不便を感じしかば。昨年（筆者注、昭和9年）4月1日より上野芝郵便局が、上野芝駅前に開始せられ一般郵便物受附、為替取組、貯金受扱、の取扱を為すに至りしこと及び深井郵便局が既に電話事務を開始し当丘は其の区域に入り更に昨年10月16日より電報受付を取扱ひ近く又電信の電話托送を開始せん等漸時文明の恵澤に浴することを得るも一般の郵便物集配が一日僅かに一回宛の不便又電報配達の遅延は取扱局が鳳なるため土地の距離上致し方なきか」、警備治安に於いては「当丘住宅地開発後暫くは住家僅少にして警察の手配りも自然充分ならず阪和電鉄の売地宣伝には請願巡回の設備云々とありたりしも一向其の実なく（中略）（窃盗や空巣の被害が頻発し）本会は夙に焦眉の急を

感じ昭和七年五月より大阪府知事に駐在所を上野芝に設置の嘆願書を提出し爾来木村々長、府會議長、警察当局諸氏其他有力者の盡力を得て其の目的を達し昭和八年其の位置負担金の割合等紆余曲折ありしが幸ひに角村長の奔走により協定成立し當時当丘在住会員の全部は賛助し寄付金の醵出をなし同十月起工十二月竣成現在の駐在所開始を見るに至り」、水道料金及び設備に於いては「当住宅地の水道料金は他地方に比較し不廉にして一般居住者より非難さるゝ所従って土地の発展に影響すること少なからず、本会は年来婁々阪和電鉄本社に申出て値下げ方不断の交渉を試るも種々の事情を以て一向其の要求に聞かず、昭和八年十一月浦井氏の努力に対して僅かに十銭の値下げを約束し乍ら実行なく程度誠意の点大に遺憾とせし處なるが、昨年十一月より最低料金に於て其の十銭の引下げをなしたり、最初昭和八年七月十五日役員会に於て協議せし最低料金を一円に又超過量に三割値下の希望に比べ其の格差の大なる未だ以て満足し能はず尚給水を受ける場所が幹線に添ふ所は非難なきも支線末梢の箇所は水質常に汚濁なりと苦情の声少なからず、設備の改良をなし衛生上に注意を掃はしめんと昨年（筆者注、昭和9年）八月六日役員会に於て協議の結果急遽加納川氏を頼して阪和電鉄本社に交渉をなしたるも未だ何等の施工を見ず甚だ遺憾なりとす」と記述されている。

その理由として、深刻な経済不況の影響を受け売れ行きがスローテンポにならざるを得なかったことから活況を呈するまで長期の日数を要したことにも原因があるが、阪和電鉄に於いても最初の宅地開発であり知識・経験が浅く、更に住民の住む立場を将来にわたって考慮し高い見地から見た地域総合開発的構想に乏しかったことも起因していたのであろう。

特に飲料水の問題は深刻であったようで、更に住宅博覧会に於いて即売した建売住宅が新築僅か2年程度で雨漏りが発生したことによって、当時の昭和10年9月15日付大阪朝日新聞に「文化住宅街の異変 新築僅か二年で雨漏りや濁った飲料水で病人続出騒ぎ」という見出しで報道されるほどであった。