

# 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年下半年に於いて「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年上半年に於いて「売出総坪数参万五百余坪ノ内期末迄ニ九千余坪ヲ売却」（注4）、昭和5年下半年に於いては「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数フルニ至レリ」（注5）、昭和6年上半年に於いては「深刻ナル財界ノ不況ニ影響セラレ、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年下半年に於いては「本期ニ於テ二千九百余坪ノ売行ヲ見家屋ノ新築セラレタルモノ漸次其数ヲ増セリ」（注7）、昭和7年上半年に於いては「本期ニ於テ二千四百余坪ノ売行ヲ見タリ」（注8）、昭和7年下半年に於いては「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年下半年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。

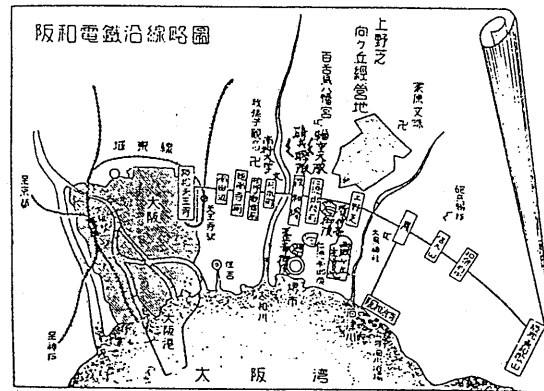
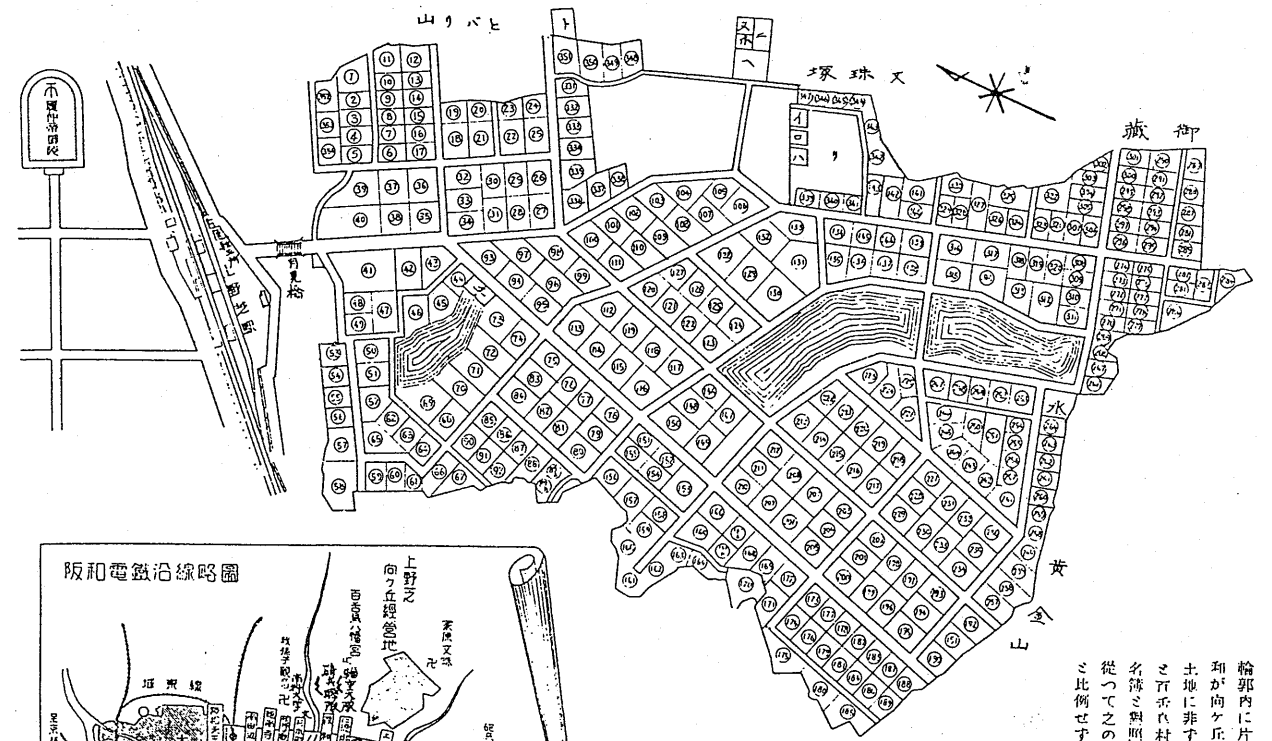
## 2. 上野芝霞ヶ丘経営地

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年上半年に於いて「泉北郡神石村（上野芝駅西方）地内ニ於ケル社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年下半年に於いて「期央整地其他ノ工事ニ着手」（注11）、昭和8年上半年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年下半年に既に開業しており、更に昭和8年9月ダイヤ改正で

# 上野芝向ヶ丘住宅地区画図



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）

輪郭内に片假名の符號あるものは阪和向ヶ丘住宅地と稱へ賣出する土地に非ずして露尾村に屬するものと訂正され村に屬するものとあり會員名簿ニ對照の便を計り附記するものに従つて之の分一割の割合實際の坪數ニ比例せしむ

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。

「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

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年下半年に於いて「本期ニ於テ千四百坪ノ売行ヲ見タリ」（注13）、昭和9年上半年に於いては「本期ニ於テ二千三百余坪ノ売行ヲ見タリ」（注14）、昭和9年下半年に於いては「本期間千九百余坪ヲ売却シタリ」（注15）、昭和10年上半年に於いては「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十分な点が少なからずあったようである。

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

千枝の荘住宅地  
本荘は、阪和電気鉄道沿線、上野芝向ヶ丘住宅地、上野芝霞ヶ丘住宅地の間に位置し、交通の便が極めてよく、また、自然環境が優美で、眺望もよく、まさに理想的な郊外住宅地である。本荘は、千枝の荘住宅地として、第二期の特別賣出を予定している。本荘の坪数は、約1,000坪から2,000坪まであり、価格は、坪単価100円から200円程度である。本荘の建築は、既に完了しており、即日入住が可能である。本荘の売出は、2月末日までである。本荘の売出は、非常に有利な価格で行われている。本荘の売出は、非常に有利な価格で行われている。本荘の売出は、非常に有利な価格で行われている。

千枝の荘住宅地  
本荘は、阪和電気鉄道沿線、上野芝向ヶ丘住宅地、上野芝霞ヶ丘住宅地の間に位置し、交通の便が極めてよく、また、自然環境が優美で、眺望もよく、まさに理想的な郊外住宅地である。本荘は、千枝の荘住宅地として、第二期の特別賣出を予定している。本荘の坪数は、約1,000坪から2,000坪まであり、価格は、坪単価100円から200円程度である。本荘の建築は、既に完了しており、即日入住が可能である。本荘の売出は、2月末日までである。本荘の売出は、非常に有利な価格で行われている。本荘の売出は、非常に有利な価格で行われている。本荘の売出は、非常に有利な価格で行われている。

