

東京市外縁部の土地区画整理事業地内に 形成された駅前商店街

——井荻町における道路拡幅事業からみた沿道景観——

高橋 珠州 彦

〈要旨〉1932(昭和7)年の東京市域拡大に伴い新市域となった地域では、住宅地化の準備として耕地整理事業や土地区画整理事業を実施する事例が多数あった。戦前期に形成された郊外住宅地に対し、その制度や技術的な側面に着目する研究が多い中、事業完了後に形成された住宅地景観や地域住民の生活などは十分に解明されたとはいえない。本稿では東京市の外縁部に位置する井荻町の西荻窪駅周辺を対象に、土地区画整理事業完了後に実施された道路拡幅の移転補償関係資料を用いて沿道景観の復原を行った。その結果、駅から離れた住宅地では疎らに立ち並ぶ家屋の状況やバラの生垣など特徴的な住宅地景観が確認された。一方、西荻窪駅周辺ではすでに繁華な商業地が形成されており、土地や家屋の所有関係が複雑になっていたことが判明した。

1. はじめに

1932(昭和7)年、旧東京市15区に隣接する郡部を合併し、新たな東京市が誕生した。新市域の面積は旧東京市の約6倍、人口は2倍以上の498万人余りに拡大し「大東京」との呼称が使用された¹⁾。この東京市域拡張により84の町村が新たに東京市の一部となった。新たに東京市に組み込まれたこれら町村では、耕地整理事業や土地区画整理事業の手法を用いて住宅地化を進め、過密化する東京市の人口の受け皿となった。本稿で検討する井荻町はこの時東京市に組み込まれた町村において最も西の外縁部に位置し、今日でも東京都下と隣接する地域である(図1)。戦前期の東京市郊外において耕地整理事業や土地区画整理事業によって住宅地が形成された事例について越沢明は、井荻町と玉川村で行われた事業を取り上げ、両者が全町村域を事業地としている点に着目し、町長や村長の強いリーダーシップによって事業が完遂されたことを明らかにしている²⁾。また井荻町土地区画整理事業の特徴を隣接する現在の中野区野方や沼袋と比較した長谷川徳之輔は、野方や沼袋が「農家のメチャメチャな切り売りによって農道に沿ったままで市街地が無秩序に形成」した地域であるのに対し、井荻では「地区内を貫通する青梅街道や環状八号線にリンクする整然とした街路は、この地区を西郊唯一の高級住宅地に押し上げている」とその違いを指摘した。急増する宅地需要に対して異なった対応をした地域を比較することで、長谷川は農家が主体となって実施された井荻町の土地区画整理事業が、農家自身が多大な利益を得ることができる制度であったとした³⁾。また玉川全円耕地整理事業に着目した高嶋修一は、初代組合長を務めた村長の豊田正治が多様な価値観を



図1 昭和初期における井荻町周辺の概況と補助線道路32号線
(1:25,000地形図「東京西部」(1929年修正測図)「吉祥寺」(1927年修正測図)に加筆)

持つ土地所有者としての農家の利害を、旧来の地域社会秩序に基づいて調整し事業の完遂に導いたことを指摘した⁴⁾。東京市の市域拡大に伴い各地で実施された耕地整理事業や土地区画整理事業は、都市民による郊外居住の需要の高まりに呼応して一挙に多くの農地を住宅地に転換した。この広範かつ大規模に行われた事業に対して、先行研究の視座は中心的な役割を果たした人物の行動分析や農家の利害を調整する機能をもった制度の分析に置かれていた。一方、事業の完了後に形成された住宅地景観や、新たな居住者となった人びとの生活についての関心は必ずしも高くはなかった。東京市の新市域とされた地域は、戦後から高度経済成長期を経て現代に至る過程に目を向けてみると、さらに戸数や居住人口を増加させ過密した住宅地へと展開している。戦前の土地区画整理事業後に宅地を取得し新たな住民となった人びとは、現代の過密した住宅地の形成過程においては、土地や家屋を供給する側に立ち、さらなる宅地需要の受け皿になっていたことが想定される。今日眼前に広がる住宅地が形成された過程の解明には、戦前の土地区画整理事業後に出現した郊外住宅地のその後を向ける必要がある。そのため、戦前期の土地区画整理事業などによって形成された郊外住宅地の景観を復原し、そこを生活の拠点とした人びとの生活に目を向けることは現代の住宅地形成を検証する基盤として重要な意味を持つものと考えられる。以上の問題意識から、本稿では土地区画整理事業完了後に必要とされた西荻窪駅接続道路の拡幅事業に着目し、限定的ではあるが土地区画整理事業後に形成された住宅地景観の復原を試みることを目的とする。また本稿では、東京の郊外住宅地拡大がいち早く進行した西郊の外縁部として井荻町を事例に取り上げる。分析する主資料は、道路拡幅事業に伴い沿道住民向けに実施された移転損失補償などを記録した資料群である。資料群に含まれる「地上物件移転補償料総括表」等の記録は、道路拡幅に関わる土地や家屋の所有

関係のほか、建造物の構造、店舗の備品類などを詳細に記載しており、沿道景観の復原に有効であると考えられる。これらの資料群は『昭和18年経理部土地収用冊ノ九』の簿冊⁵⁾として東京都公文書館に一括して保管されている。

2. 井荻町土地区画整理事業の概要と事業の展開

井荻町は現在の杉並区西部に位置する上井草村、下井草村、上荻窪村、下荻窪村の4カ村が1889(明治22)年の合併を経て1927(昭和2)年に町村制を施行した地域である。東京市の市域拡張に伴い郊外の宅地需要が急増する段階において、土地所有者である農家の行動や意思決定は郊外への市街地拡大を左右する鍵を握っていた。そこで個別農家に判断を委ねることで生じる無計画な市街地拡大を防ぐために土地の区画をあらかじめ整理する手法が各地で採用された。耕地整理事業や土地区画整理事業といった土地整理の手法を積極的に行った地域が現在では良好な住環境を有する高級住宅地に成長しているとされる⁶⁾。その中で最も大規模かつ計画的に宅地開発事業を展開したと位置付けられる事例が井荻町土地区画整理事業である⁷⁾。

井荻町における土地整理の端緒は、高見澤邦郎によると1923(大正12)年に設立された井荻第一耕地整理組合の結成にさかのぼる⁸⁾。この井荻第一耕地整理組合の事業は、後に実施された井荻町の全域を対象とした大規模な土地区画整理事業の先導的施行として位置付けられている⁹⁾。この井荻第一耕地整理組合から井荻町土地区画整理組合の事業へ一貫して組合長であった人物は井荻村長から町村制後の町長まで務めた内田秀五郎である¹⁰⁾。井荻第一耕地整理組合を設立した経緯について、内田の功績をまとめた『内田秀五郎翁』には、「今日の発展を夢想だにせぬ、純農村時代のこととて、駅は畑の真ん中に出来、これに連絡する道路としては、一本とて満足なるものなく、翁は、これが秩序ある統制の下に道路の開削を希望し、企図しつつあったところ、偶々、郷社上井草八幡神社付近有志より、同方面より西荻窪駅に向って、道路開削の議起り、これが実行方法につき、翁に意見の開陳せるものあり、これを契機として、ここに井荻村第一耕地整理組合を、創立の機運醸成するに至った」と記録されている¹¹⁾。この記述から西荻窪駅の開設を機に、駅と青梅街道方面を接続する道路を建設することが、耕地整理事業に着手する契機となったことがわかる。尚、西荻窪駅の開設について『内田秀五郎翁』には、「当時は中野駅以西吉祥寺間に、唯荻窪駅の設置あるのみにて、電化により運転回数の増加を見たるも、駅と駅との距離余りにも隔たり、僅かに駅を中心として、戸口の増加を見るのみにて、中間区域の発展等は、到底望み得べきところではなかった」と記されている¹²⁾。中央線の線路敷地が地域内を通りながらも列車が通過するのみであった井荻町が鉄道の利便性向上によって荻窪駅や吉祥寺駅周辺の発展から遅れを取っていくことに心配した内田は、地域の篤志家からの寄付を取りまとめ西荻窪駅開設に必要な敷地429坪を確保し、土地を鉄道省に寄付することで駅開設に道筋をつけた¹³⁾。この寄付について高見澤は、「この「寄付」は、土地と現金の両方ではなくて、集まった寄付金を持って該当地を購入し鉄道省に寄付したと推測してよからう」としている¹⁴⁾。西荻窪駅の誘致は、内田を中心とした篤志家らの寄付により1889(明治22)年に甲武鉄道が開通して以来30年余りの年月を経て成功した。

西荻窪駅開設を契機として発足した井荻第一耕地整理組合は、その事業完成を待たず1925(大正

14)年に設立された村内全域888haを事業地とする井荻村土地区画整理組合に発展的に吸収される。この経緯について『内田秀五郎翁』では、全村域において土地区画整理を実施し住民の生活向上や産業の振興を図ろうとしたが村民の理解を得るには至らず、事業区域を8区分に分割し先進的な先行事例を示すことによって村民の理解を得て全村域での区画整理遂行に至ったとしている¹⁵⁾。本稿で扱う補助線道路32号線の沿道地域は、道路の拡幅が農地を奪うものと考えた農家によって強く反対され、組合設立後一時的に事業組合から脱退し、1928(昭和3)年に復帰した経緯がある¹⁶⁾。全村域を事業地とした井荻村土地区画整理事業は、当初から全域での事業が順調に推進されたのではなく、強い反発を受けながら町制後も町内の意向を調整しつつ進展し、1935(昭和10)年に事業完了を迎え、整理組合は1941(昭和16)年に解散した。

3. 補助線道路 32 号線第 1 工区における拡幅事業と沿道景観

補助線道路32号線は青梅街道から西荻窪駅付近へと南下し、駅への接続道路の役割を担う道路である。この道路は、先述の通り井荻村において耕地整理事業に着手するきっかけとなった道路であり、駅開設以降も通行量の増大により道路幅員の拡幅が求められていた道路である。この道路の拡幅工事は二期に分けて実施された。先に施工された区間は、青梅街道¹⁷⁾から善福寺川架橋の関根橋まで約400mであり、後に施工された区間は西荻窪駅付近¹⁸⁾から南へ約135mの範囲である。本稿では便宜的に前者を第1工区、後者を第2工区とする。

補助線道路32号線拡幅事業の第1工区における家屋等の移転は、史料1「地上物件移転並移転ニ伴フ通常受クヘキ損失補償料決定及移転方協議開始ノ儀ニ付伺」¹⁹⁾に次のように記録されている。

史料1「地上物件移転並移転ニ伴フ通常受クヘキ損失補償料決定及移転方協議開始ノ儀ニ付伺」
(昭和10年5月8日起案)

地上物件移転並移転ニ伴フ通常受クヘキ損失補償料決定及移転方協議開始ノ儀ニ付伺

第二期都市計画事業ニ属スル東京市杉並区(旧豊多摩郡井荻町)宿町、関根町地内ニ於テ補助線道路第32号線ノ一部改築工事ノタメ寄附ヲ受クル敷地上ニ存スル家屋其ノ他物件移転補償料並居住者立退料ニ就テハ別紙各冊記載ノ金額ヲ以テ其移転料ト決定ノ上物件移転最終日ヲ昭和10年8月末日借家人立退ヲ全年7月末日トシ関係人ヘ移転方ニ関シ協議開始相成可然哉

追而本改修区域潰地261坪2勺ハ受益者負担金ニ充当ヲ条件トシテ寄附願出ノモノニ有之候

(中略)

一、移転家屋棟数	5棟
外切取	1ヶ所
二、同戸数	7戸
三、同居者別	営業者 3戸

	非営業者	4戸
四、延坪数		111坪1合
	此移転補償費総額	2,708円45銭
	一坪当平均単価	24円
五、附属物件補償費総額		2,915円75銭

この史料1によると、地上物件の最終移転期限は1935(昭和10)年8月末日に、借家人の立ち退き期限は同年7月末日にそれぞれ設定されているほか、道路拡幅に必要とされる事業用地は全て受益者負担を名目に土地所有者が寄付するものとされ、土地買収は実施されていなかったことがわかる。また、この移転協議に関する史料が起案された日付が同年5月8日であることから、移転に伴う協議は開始から4ヶ月弱という短期間で実施されたことがわかる。さらにこの史料1では、第1工区での道路拡幅用地には移転が必要な対象家屋棟数が5棟、戸数7戸が計上されている²⁰⁾。全7戸のうち、この家屋において商業活動などに従事していたと考えられる営業者の戸数は3戸であり、商業活動などを行っていないなかった非営業者が4戸とされている。第1工区の約400mで移転対象となった家屋は僅か5棟であり約半数以上の戸数が非営業者であることから、沿道には住宅が僅かに建ち並ぶ程度であったと推察される。第1工区の区間における拡幅事業において、延長距離が約400mあるにも関わらず移転対象となった家屋棟数が少ないことは、史料中の移転補償料の分配にも表れている。史料中、「此移転補償費総額」は家屋の移転に対して支払われた補償料、「附属物件補償費総額」は家屋以外の庭木や看板といった付属的な物件の移転に支払われた補償料であり、総額5,624円20銭のうち家屋の移転に対して支払われた補償料は半額に満たない2,708円45銭であった。

次に第1工区における補償料支払いの内訳を表1にまとめた。この表では、移転補償の関係人として企業を含めた延べ37件が挙がっている。史料1では移転に関わる戸数が7戸であったが、表1では関係人が37件に拡大していることは、家屋以外の移転に関わる者が多かったことを示している。この37件のうち、移転対象の家屋5棟の所有者は橋本秀太、三田信太郎、古谷正、近藤連、宮嶋要治の5件である。なお宮嶋要治の所有家屋は構内移転との補足があり、敷地内での移転を行っていたことがわかる。またこの表1に挙げられた37件の半数にあたる18件が「号外」とされ、摘要の項目には「外灯」2件や「掲示板」6件、「立看板」10件、「土留石」2件、「サハラ生垣」4件などが記されている。このうち「立看板」が10件と最も多いことから、この第1工区の沿道では家屋は少ないものの駅への通行人を意識した看板が多数立てられていたことが想定される。さらに断片的ではあるがこれらの立看板には小児科医院や病院、質店、生花教室の宣伝看板が掲げられていたことも読み取れる。この他「外灯」を所有する鈴木謙吉は備考欄に沿道の宿町町会代表、小俣新五右エ門は同じく関根町町会代表と記されており、沿道の街路灯は町会が所有していたことがわかる。さらに2件計上されている「土留石」のうち1件の所有者である小俣福蔵は、関根町町会代表の小俣新五右エ門と同じ住所であることからこの土留石も町会関係者の所有であったと推察される。また4件計上されている「サハラ生垣」はつる性のバラによる生垣であると考えられる。道路拡幅に伴う移転物件としてバラの生垣が複数計上されていることから、第1工区区間の沿道景観のなかにおいてこれらがアクセントとなっていたものと考えられる。また既に述べたように、第1工区区間

での営業者は少なかったが、その営業者の業種として酒類や煙草、雑貨を販売するものが2件、勤人である家主の妻が自宅で髪結を行なっているものが1件確認された。

表1 補助線道路32号線（第1工区）の拡幅に伴う移転物件所有者と移転補償料

番地	関係人氏名	家屋調査番号	物件移転料	通常受クヘキ損失補償				小計	合計	概要	所有者住所・氏名	備考
				営業休止補償	引越料	家賃	借地権					
宿町	199 小美濃金太郎	1	75,000						75,000		東京市下谷区練堀町86	※秋葉原付近
	198 原勝太郎	2	20,700						20,700			
	200 本多奥太郎	3	8,100						8,100			
	204 橋本秀太	4	1141,700	600,00	100,00	105,00		805,00	1946,700	酒類雑貨販売		
	204 金子銀蔵	5	220,900						220,900			
	204 金子銀次郎		15,800						15,800	借家人		
	205 小林紋次郎	6	242,700						242,700			
	254 神藤文太郎	7	5,400						5,400			
	115 三田信太郎	8	797,750	238,00	65,00	60,00		363,000	1160,750	煙草雑貨販売		
	113 北見宗吉	9・10	52,500						52,500			
開根町	112 早川一義	11	8,500						8,500		渋谷区幡ヶ谷本町三丁目487	
	116 藤森甚之進	12	49,600						49,600			
	116 古谷正	13	508,550		70,00	34,00		104,000	612,550	勤人		
	125 近藤達	14	1401,100		75,00	90,00		165,000	1566,100	勤人		
	138 宮嶋要治	15	684,400			99,00		99,000	783,400	勤人・妻髪結		
	138 須藤千代太郎		25,000		60,00			60,000	85,000	借家人		
	138 守重具		45,600	140,00	55,00			195,000	240,600	借家人		
	138 片野要吉	16	87,700						87,700			
	139 伊藤岡蔵	17	8,000						8,000			
	宿町 199 鈴木兼吉	号外一	20,500						20,500	外灯・掲示板・立看板	杉並区宿町133	宿町町会代表
開根町	124 小保新五右エ門	号外二	13,000						13,000	外灯・掲示板	杉並区開根町77	開根町町会代表
宿町	270 服部光平	号外三	5,000						5,000	掲示板	杉並区上萩942	
	202 駒崎哲郎	"	3,000						3,000	立看板	全上	
	202 高橋一郎	"	1,500						1,500	立看板	杉並区宿町164	
	207 榎本萬吉	"	4,500						4,500	掲示板・立看板	杉並区宿町130	森小児科分・栗原演次郎分
	254 田中フキ	"	1,500						1,500	立看板	杉並区宿町130	
	254 古谷弥五郎	"	1,500						1,500	立看板	杉並区宿町257	
	115 三田信太郎	"	5,500						5,500	掲示板・立看板	全上	藤原寛店分・竹下節造分
	116 古谷正	"	4,500						4,500	掲示板・立看板	杉並区開根町16	熊倉病院用・生花教授用
	139 東谷文平	"	10,000						10,000	立看板	全上	
	139 小保福蔵	"	19,500						19,500	土留石	杉並区開根町77	
開根町	139 小保善次郎	"	9,000						9,000	土留石	杉並区上萩窪二丁目181	
	113 北見宗吉	号外四	7,500						7,500	サハフ生垣	全上	
	112 谷津宗吾	号外五	4,500						4,500	サハフ生垣	全上	
	112 羽野良蔵	号外六	10,800						10,800	サハフ生垣	全上	
	103 小保銀蔵	号外七	30,500						30,500	サハフ生垣・立看板	全上	
	東京電機株式会社		72,900						72,900	電灯撤去費	取付者名記載有り	※41基（電灯33・外路灯8）
	合計		5624,200	978,00	425,00	388,00		1791,00	7415,200			

資料：東京都公文書館所蔵『地上物件移転補償料総括表』『営業休止損失補償料及引越料見積調書』『地上物件一覧』より作成

4. 補助線道路 32 号線第 2 工区における拡幅事業と沿道景観

補助線道路 32 号線第 2 工区の拡幅事業は、同道路のなかでも最も西荻窪駅に近い約 135m の区間で行われた。図 2 は「借地権補償見積調書」に付属する「平面図」から第 2 工区における拡幅用地の位置と拡幅に関わる建物の位置を示したものである。この図から、第 2 工区では主として東側に拡幅され、拡幅に伴って歩道を整備する計画であったことがわかる。拡幅事業の概況は、史料 2「土地買収価格及地上物件移転並通常受クヘキ損失補償料決定方ノ件伺」²¹⁾に次のように記録されている。

史料 2「土地買収価格及地上物件移転並通常受クヘキ損失補償料決定方ノ件」

昭和 15 年 11 月 8 日

第二道路出張所長

土木部長殿

土地買収価格及地上物件移転並通常受クヘキ損失補償料決定方ノ件伺

第二期都市計画事業トシテ施行スル（杉並区西荻窪一丁目自207至209番地間）補助線第32号路線改修ニ関シ之カ潰地トシテ買収ヲ要スル土地ノ価格並地上物件其他ノ移転料ニ付調査ヲ遂ケタルニ別冊各調書ノ通り見積候ニ就テハ本調査額ヲ買収又ハ補償ノ額ト決定方御取計相成度

土地買収費	金	13,044円60銭
物件移転費	金	107,495円6銭
計	金	120,539円66銭

借家立退期限 昭和16年3月15日

地上物件移転期限 昭和16年3月末日

史料2でまず目をひくのは物件移転費として計上された金額である。第1工区が総額5,600円強であったのに対し、第2工区は延長距離が短いにも関わらず100,000円を超える額となっている。さらに第1工区では道路の拡幅用地は受益者負担として土地所有者からの寄付によって確保されたが、第2工区では買収によって確保されている。このことに関連し、史料2には「土地評価表」の参考項目に「一昨年秋同駅（筆者注：西荻窪駅）南口開設ニ伴ヒ急激ナル発展ヲ招来シ殷賑街トシテ誇リ世評判200円以上ヲ唱フルニ徴スルモ此地一帯ノ地勢ヲ窺フニ足ルモ他ノ評価機関ト格段ノ開キアルヲ以テ之ヲ除外シ算出セリ」と記載され、西荻窪駅の開設を契機として駅周辺の商業化が急激に生じてきたことから地価が急激に上昇している状況を示している。第2工区では第1工区とは周辺状況が異なるため、拡幅用地の確保は寄付ではなく買収する形をとったものと考えられる。また買収価格については、坪あたり200円以上で取引されることもあった駅周辺の土地に対し、複数の土地取引事例を参考に、坪あたり100円として買収価格を設定し総額を13,044円60銭と算出している。坪単

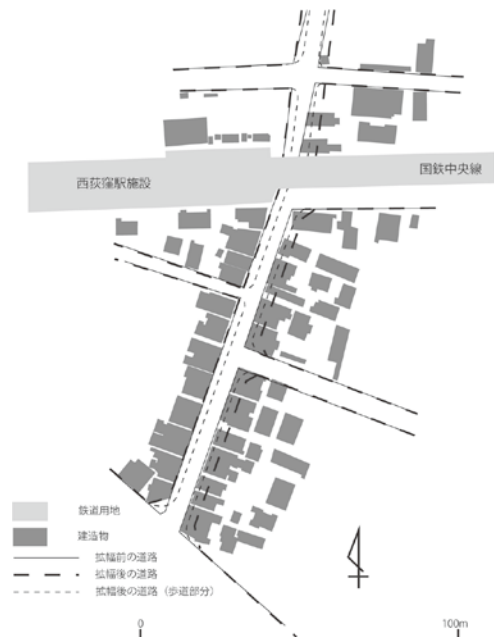


図2 補助線道路32号線（第2工区）の道路拡幅計画位置

資料：東京都公文書館所蔵『借地権補償見積調書』付属「平面図」より作成

価算出をめぐる一連の記述から、西荻窪駅周辺では駅開設以後、投機目的の土地売買も盛んに行われていた可能性が示唆される。

第2工区における家屋等の移転期限は、借家人に対する立ち退き期限を1941(昭和16)年3月15日、地上物件の移転期限を同月末日としている。この文書の起案が1940(昭和15)年11月8日であるため、全ての立ち退きまで5ヶ月弱の計画であり、第1工区より1ヶ月程度の猶予があったことになる。しかしながら、第2工区では道路の拡幅に必要な用地の所有者2名に対し借地権を持つ者は11名、移転対象の家屋は19棟にもものぼっており、わずか135mほどの距離に家屋が密集し、土地や家屋に対する権利関係が複雑であったことを考えると、立ち退き完了までの期間は決して余裕のあるものではなかったことが想定される。

表2は第2工区における補償料の内訳を種別ごとにまとめたものである。史料2では「物件移転費」として一括されたもののうち、

最も高額な補償料は営業休止補償料を示す「営業」の項目であり20名の営業者に支払われていることがわかる。第2工区は西荻窪駅前の商店街「西荻窪銀座」であり、この表から1940(昭和15)年の段階ですでに多くの商店が立ち並んでいたことがわかる。次に高額な補償料となっている項目は家屋の移転料を示す「建物」の項目であり、19棟の移転家屋に対して支払われている。これらの項目から、第2工区における道路拡幅事業の補償は、土地所有者に対して2件、借地権者に対して11件、移転

表2 補助線道路32号線(第2工区)の補償料種別内訳

種別	金額	備考
一、土地	13,044円60	所有者数 2
二、借地権	2,368円40	借地権者数 11
三、建物	32,845円50	移転家屋棟数 19 (内無償家屋 1)
四、建物以外ノ工作物	24,033円76	件数 35
五、樹木	232円40	件数 10
六、営業	40,040円00	営業者数 20
七、引越料	2,420円00	件数 23
八、商品其他ノ動産	3,020円00	自動車台数 151 一台補償料 20円00
九、家賃	2,535円00	補償戸数 21

資料：東京都公文書館所蔵「土地買収価格及地上物件移転並通常受クヘキ損失補償料決定方ノ件伺」より作成

家屋に対して19件、営業者に対して20件がそれぞれ実施されており、それぞれの対象者が重複しながら存在したことから権利関係の整理と補償料の算出だけでも簡単ではなかったと考えられる。

次に、第2工区の沿道における家屋所有者と借家人、営業者の業種について表3にまとめた。この表では対象の家屋所有者13件、借家人16件のうち、営業休止補償料が支払われた営業者20件の業種を示した。その内訳を見ると、食料品8件、飲食3件、衣料品6件、その他薬局化粧品1件、金物1件、陶器1件、時計1件となっている。食料品を扱う8件のうち、洋菓子を扱うものが3件、餅菓子や煎餅、煎豆を扱うものが3件みられ、菓子類を扱う営業者が目立つ。さらに洋菓子を扱うもののうち喫茶を兼ねるものが1件確認できることから、日常に供する菓子のほか駅利用者や他所からの来訪者を意識した贈答品や手土産として用いられる菓子の販売も行われていたことが想定される。一方、沿道建物の構造の項目を見ると、「中二階家」を含む「二階家」が13棟、「平家」が7棟確認できる。屋根構造では、瓦葺が4棟あるほかは全て鉄板葺となっている。これらのことから

「西荻窪銀座」商店街は、西荻窪駅が1922(大正11)年に開設された18年後の1940(昭和15)年の段階において、地域内の日常的商品需要だけではなく鉄道利用による外来者を意識した業種構成であったことがわかる。また経営規模が比較的小規模な個人経営の商店が多数軒を連ね、二階建ての家屋が立ち並ぶ商店街の景観を見せていたものと考えられる。

表3 補助線道路32号線(第2工区)の家屋所有者および借家人と建物の構造

家屋調査番号	家屋所有者	借家人	営業者の業態等	建物構造
1	市川鉦太	自用	食料品	二階家鉄板葺
2	常盤定蔵	自用	青物	平家鉄板葺
3	宮崎鋼蔵	自用	履物	二階家鉄板葺
		勝田基文	靴	平家鉄板葺
4	宮崎鋼蔵	大石總一郎	洋品(休業)	二階家鉄板葺
		今井清次郎	住宅	
5	小島修一郎	池谷喜重 (池谷きくを)	洋菓子喫茶 同居人	二階家鉄板葺・平家鉄板
6	北原太一	自用	薬局化粧品	二階家鉄板葺
		本多行雄	洋品	平家鉄板葺
7	畠中恒次	自用	荒物	平家鉄板葺
		杉本吉雄	餅菓子飲料水	中二階家鉄板葺
8	安田勘四郎	太田重男	煎豆	二階家鉄板葺
		浅沼岩太	煎餅	
9	みやかわ合資会社吉川万	尾花信政	婦人子供服	二階家瓦及鉄板葺
10	市川喜一	小島吉五郎	靴	
		若松精一	金物度量衡	平家鉄板葺
11	市川喜一	杉崎要吉	洋菓子	二階家瓦葺
12	相川冴子	本橋錠吉	陶器	二階家瓦葺
13	飯島七郎	自用	特殊飲食	一部二階平家鉄板葺
14	横山利太郎	樋野錠太郎	洋菓子	二階家瓦葺
		塚田稔	時計	二階家鉄板葺
号外1	河合喜一	自用	寿し	

資料:東京都公文書館所蔵「営業休止損失補償料及引越料見積調査」「地上物件調査」より作成

5. 考察と展望

本研究では、全町域で土地区画整理事業が実施された井荻町のうち、西荻窪駅の接続道路とされた補助線道路32号線の拡幅事業を事例に、拡幅事業前の沿道景観の復原を試みた。資料的な制約のため断片的ではあるが、土地区画整理事業後の住宅地や駅前商店街の景観の一端を明らかにすることができた。本研究で明らかになった点は以下の通りである。

西荻窪駅の開設は井荻町の全域を対象とする土地区画整理事業に着手する契機となっただけでなく、事業の完了後すぐに道路幅員を拡大する必要があるほど通行量が多かった。そのため1935(昭和10)年から1941(昭和16)年を2期に分けて道路拡幅事業が実施された。最初に事業に着手された第1工区は青梅街道との交差点から南へ約400mの区間であり、西荻窪駅から離れているため移転が必要となった家屋数は5棟、商店等の営業を行っていたものが3件と比較的少なかった。移転家屋が少なかった第1工区では、多くの看板類やバラの生垣に対して移転補償が行われていた。このことから駅に通じる道路として広告看板が立ち並んでいた様子や沿道に生垣を配していた景観が復原できた。また町会が所有する外灯や土留石に対する補償料の支払いがあることから、道路環境維持に対する町会の役割の一端が垣間見えるが、この点については今後道路構造をふまえた分析が

必要である。一方、西荻窪駅に近い約135mの範囲で実施された第2工区の区間では、2名の土地所有者に対し借地権者が11名、営業者が20名計上されており、土地や家屋の所有関係がすでに重層的であったことが想定される。このような複雑な権利関係を背景に、道路拡幅に伴う補償料として営業補償の占める割合が高かったことが資料から明らかとなった。また拡幅用地の確保のために算出された土地の坪単価は、既に繁華な商業地となっていたことを反映して100円に設定されていた。資料に記録された沿道に立地する商店の業種や建物構造からは、喫茶を兼ねた洋菓子店をはじめ菓子類の小売店や洋品店などが複数立地していたことや、多くが鉄板葺の2階建て家屋であったことが明らかとなった。さらに両工区とも、道路拡幅に伴う移転完了までの期限は4～5か月ほどと短く、とくに補償料支払いの対象が多様であった第2工区では、補償料の支払いの実態解明が今後必要であろう。

以上、限定的ではあるが戦前の土地区画整理事業が完了した地域に出現した郊外住宅地の景観や駅前商店街の景観復原を試みた。道路拡幅事業に伴う資料から検討したため、郊外住宅地の面的な景観復原には至らなかった。また西荻窪駅が開設された段階では、すでに両隣の駅として荻窪駅や吉祥寺駅が存在し、それぞれに商店街が出現していた。さらに小田急や京王といった私鉄のターミナル駅としてすでに一大繁華街となっていた新宿駅からほど近い距離に位置する西荻窪駅周辺において、後発の商店街として出現した商店街はどのような地域的特質を反映していたのか、これらは今後の課題としたい。

注

- 1) 越沢明『東京の都市計画』岩波書店、1991、90頁。
- 2) 越沢明『東京都市計画物語』筑摩書房、2001、180～186頁。
- 3) 長谷川徳之輔『東京の宅地形成史』住まいの図書館出版局、1988、173～180頁。
- 4) 高嶋修一『都市近郊の耕地整理と地域社会 東京・世田谷の郊外開発』日本経済評論社、2013、77～117頁。
- 5) 東京公文書館所蔵、資料番号：325.B6.6。
- 6) 前掲3)174頁。
- 7) 前掲3)174頁。
- 8) 高見澤邦郎『井荻町土地区画整理の研究－戦前期東京郊外の形成事例として－』南風舎、2006、21頁
- 9) 前掲3)21頁。
- 10) 内田秀五郎は1907(明治40)年から1928(昭和3)年まで町長を務めた他、東京府議会・都議会議員、東京都農業会長などを務めた。
- 11) 須田慎六編『内田秀五郎翁』内田秀五郎翁還暦祝賀協賛会、1936、97頁。
- 12) 前掲11)123頁。
- 13) 前掲11)124頁。
- 14) 前掲8)26頁。
- 15) 前掲11)100～102頁。井荻村は1926(大正15)年に町制を施行し、組合名も井荻町土地区画整理組合となった。
- 16) 前掲8)33頁。
- 17) 現在の桃井4丁目交差点。
- 18) 現在の西荻窪駅前交差点。
- 19) 前掲5) 通し番号2-4。史料中の日付や数量を示す漢数字はアラビア数字に改めた。
- 20) 棟内に複数の住宅を持つ家屋を含む。
- 21) 前掲5) 通し番号227。

付記

本稿の骨子は、2017（平成29）年7月1日に筑波大学東京キャンパスで行われた地理空間学会第10回大会において発表した。