

写真で見る西武ヒストリー(前編)

II 西武グループ土地開発創始期(1893~1969)

Part 3

逆境のなかでこそ強い心を持ち あらゆる方策を探っていた

堤 康次郎の経営手法の特徴は、事業不振の時こそ積極的に打開策を求め、時流を逃さず関連する事業を拡大するところにある。別荘地の販売にかげりが見え始めると、千ヶ滝の道路建設と、沓掛駅から千ヶ滝までの夏季バス運行を始めた。土地開発に道路建設とバスを組み合わせる経営手法は、ここから始まった。

余談だがここにも後藤新平がかかわっている。土地開発において康次郎はたびたび助言を仰いでおり、千ヶ滝の開発に際して沓掛駅から12間幅の道路を整備したが、後藤から「12間では狭い。これからは20間ないといけない」と助言され、その後の軽井沢地区開発、宅地開発では20間幅の道路をつくるようになる。

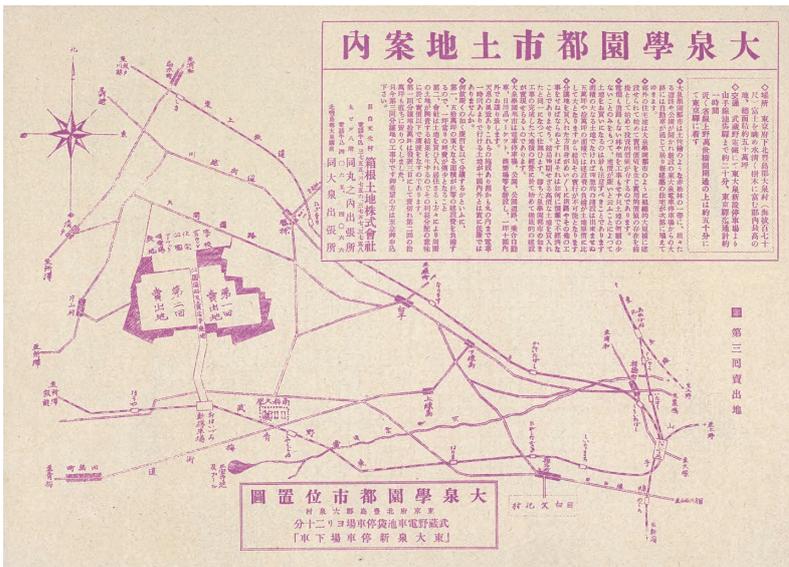
前述した「目白文化村」の分譲も、別荘地事業が停滞するなかでおこなった攻めの経営の一例といえる。大きな転機となったのは、1923(大正12)年9月に起きた関東大震災。箱根方面への交通機関復旧の遅れ、東京市郊外への住宅地拡散と同時に起こったのが、大学など教育機関の郊外移転の動きだ。それを察知した康次郎が掲げたのが「学園都市構想」である。

この国の未来を担う若者たちのために 純粹な思いから始まる学園都市構想

康次郎は自分の思いを、著書『人を生かす事業』のなかで熱く語っている。

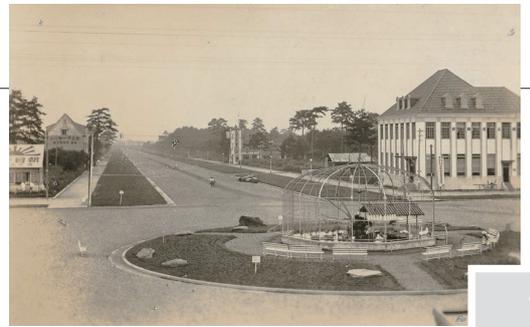
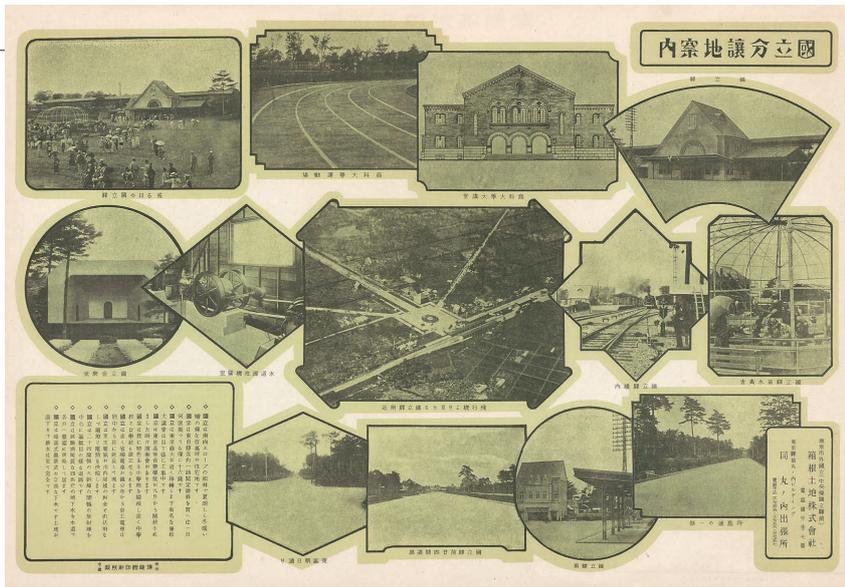
「私は、関東大震災直後、当時の東京府下に大規模な学園都市を建設する構想を立てた。震災で東京市内は大きな犠牲を出した。焦土と化したのを機会に、このゴミゴミした大都会から学校を離さねばならない。学生たちにはもっと空気のいい、風紀もいい新しい土地で勉強させるべきだ。それには府下の適当なところを開発して学校を移し、学校中心の新都市を建設せねばならない」

その言葉どおり、1924(大正13)年、まず現在の練馬区から埼玉県下にかけての100万坪の土地を買収し、道路と上下水道、電灯を整備。大泉学園都市として開発に着手する。最寄りの駅がなかったため新設して寄付したことで、西武鉄道の前身である武蔵野鉄道とのかかわりが始まった。ほぼ同時に小平学園都市の開発も始めているが、東京市の市長だった後藤新平が、上水確保の目的で村山野水池、山口貯水池を建設するという情報をもとに、学園都市開発と宅地分譲、観光開発の目的も兼ねた多摩湖鉄道を完成させている。学園都市構想は、鉄道との深いかわりのなかで進められた。



康次郎による学園都市構想の初期の事業である「大泉学園」(左)と「小平学園」(右)の案内パンフレット。小平学園は東京商科大学(現・一橋大学)を誘致したが、大泉学園は大学の誘致はできなかった





こちらも初期の学園都市構想のひとつ、国立の宅地分譲パンフレット(左)。上の写真は国立の駅から南に延びる一ツ橋大通(現在の都道146号、通称・大学通り)。道路の幅は建設当時から広くとられていた



箱根土地では東京都心で商業地の開発も手掛けている。渋谷・道玄坂沿いで開発された「百軒店」もそのひとつ。中央に映画館や劇場を置き、周辺を商店が取り囲んでいる

新しい日本という国がここに立つ 熱い思いが込められた国立学園都市

1926(大正15)年には国立学園都市構想にも着手している。大泉、小平、国立——。箱根土地が手掛けた3つの学園都市開発は、当時の田園都市の開発とは異なる独自性を持っていた。特徴として挙げられるのは次の4点。

- ① 街並みを長方形とし、整然と四角の区画を並べる。
- ② 大学の子定地を住宅街の中心、または突きあたりに配置。
- ③ その大学の真ん中から広い道路が貫く。
- ④ 所々にロータリー状のアクセントを配置。

3つの学園都市のなかで、計画当時の街並みをいまでも色濃く残しているのが国立学園都市である。この街の設計は「ドイツの都市がモデル」「後藤新平が満州でおこなった都市計画に影響されている」など、さまざまに語られてきたが、康次郎にとっても特別な場所だったようだ。

前述の『人を生かす事業』には、「三つの村にまたがる百万坪を買い、雑木林を切り開いて、国立駅をつくり、この駅を中心に、幅二十四間の直線道路と、幅六間の放射道路をつけ、区画のはっきりとした美しい町をつくりあげた。新しい日本という国がここから生まれるという意気込みで、国立という名をつけた」と記している。常に時代の一步先を行く土地開発をおこなおうという気概が、ここに込められている。

国立駅前のロータリーから放射状に延びる富士見通りの先には、霊峰富士を望むことができる。これは偶然ではなく、計画当初から考えられていた。日本には古くから「借景」の考え方があるが、どこまでも続く並木道がやがて地平線と重なり、空と結ぶ場所に富士山を置く、「通景」ともいえる考えに基づいている。大学生たちの未来、そこに暮らす人々の希望を象徴する意味があり、学園都市としての価値を高めたともいえる。

新宿、渋谷、麻布。都心の一等地での 独創的な開発にも着手していた

学園都市開発を進める一方で、この時期、箱根土地は都心部でさまざまな可能性を模索していた。1925(大正14)年に、現在の新宿5丁目、靖国通りと明治通りが交差する付近に「新宿園」という事業施設を開設した。演芸場、映画館、ミニ動物園などを備える遊園地だったが、発想が進歩的すぎたのか翌年には閉鎖。宅地として分譲されたが、こちらは立地のよさもあってすぐに完売した。

渋谷・道玄坂の中腹右手にある「百軒店」の開発に着手したのも1925(大正14)年だった。旧中川久任伯爵邸跡地を買い受け、当初は宅地分譲を計画していたが、翌年の関東大震災を受けて商店街へ変更された。劇場を囲むように小さく区割りされた商店が居並ぶ景観は独特で、当時、近くに居を構えていた竹久夢二が、毎日のように足を運んだとされるほど、大変な賑わいだったという。

都心の一等地での大邸宅分譲を始めたのもこの頃。最初に手掛けたのは麻布桜田町の柳原義光伯爵邸で、2243坪を17区画に分割し、坪168円で売りだした。この時期に都心での土地買収、分譲を積極的に進めたことが、戦後、旧宮家邸などを取得する布石となり、渋谷区松濤をはじめとする高級住宅街の開発につながった。