

東京都目黒区南部一帯における住宅環境の更新

村松 晶子

1. 研究の背景と目的

都市の内部地域構造は、都市地理学の主要な研究テーマの1つである。バージェスの同心円構造理論、ホイトの扇形理論、ハリス＝ウルマンの多核心理論¹⁾以来、数多くの研究がなされてきた。これらの研究を概観してみると、都市の内部地域構造を導くための等質地域の考え方には、次の3つがある。第1は、時間的发展地域の考え方である。同心円状に、都心・中間地帯・周辺地帯・外縁地帯と分けられる。都市化の進展により、都市が拡大する段階を地域に投影させたものである。地域構造化の指標としては、人口増減率、人口密度が用いられることが多い²⁾。第2は、機能地域の構造を論じるものである。土地利用の状況により、都心業務地域・商業地域・住宅地域・工業地域等に分ける。バージェスの理論、ハリス＝ウルマンの理論も土地利用パターンの理論であった。土地利用を指標として用いることの問題点は、土地利用パターンの同定である。この点について、数多くの試みがなされている³⁾。第3には、社会地域の視点がある。ホイトの理論は、住宅地の質がセクター状に同質となるとしたもので、一種の社会地域構造論である。社会地域の構造を見出す手法として、因子生態研究が、近年よく用いられる⁴⁾。

次に、東京の地域構造をみてみよう。社会地域の分析については、高野(1982)の研究があるが、筆者は、人口と土地利用の双方を指標として主成分分析を行ない、東京都区部をメッシュにより類型区分した。その結果、図1のように、ほぼ3層の同心円構造が見出せる。すなわち、中心より順に、都心業務地域、高密住宅地域、低密住宅地域となっている。この3地域の境界付近は、両地域の類型が混在した漸移地帯である。

ところで、都市内部の地域類型区分だけでなく、その変化の過程も、都市地理学の重要な研究課題

である。都市地理学においては、変化の過程すなわち都市化の概念には、2つの視点があるとされている。第1は、「都市化とは、近代産業の発達により rural な地域が urban な地域に変化する過程」とするものであり、第2は、「都市化とは、都市的な要素がより多く加わっていく過程」という視点である⁵⁾。石水(1962)は、都市化研究を整理し、これを狭義の都市化と広義の都市化としている。また、正井(1971)は、近隣の小中心地域が都心化することを、高度都市化としている。服部(1973)は、大都市圏が形成されていくことを、巨大都市化としている。これは、複数の都市のシステム化の概念である。このように、都市化という

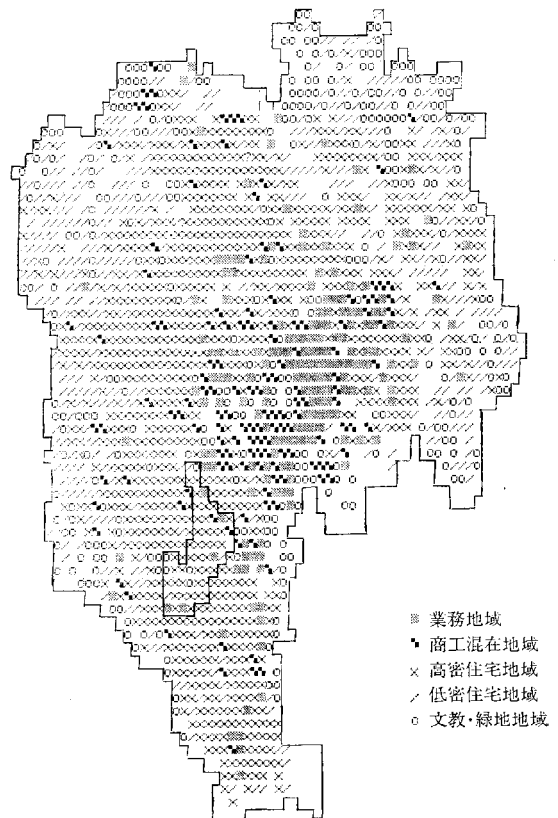


図1 東京都区部の地域類型

ことばは、地理学においてさえ各様の意味を含んでいる。都市内部の変化に限ってみれば、石水の広義の都市化は、中心地化ということであろう。しかし、中心地化のように機能地域としての変化を伴うのではなく、「更新」という変化の概念がある。都市内部においては、絶えずこの更新現象が行なわれ、次第に機能の質的な変化がおこる。

以上、都市内部地域構造とその変化の概念を規定した。本論文は、高密住宅地域を対象として、その更新の実態を分析することを目的とする。

2. 高密住宅地の更新に関する既存研究例と本研究の立場

高密住宅地は、既成住宅地、既成市街地などと称されることが多いが、類似の研究は、住環境整備の立場から行なわれてきたものが多い。⁶⁾ 2～3の例を紹介すると、高見沢(1977)は、目黒区・世田谷区の一部街区の昭和37年～47年の変化を調査し、更新の実態を、宅地細分化、共同住宅等についてあきらかにしている。石原(1979)は、世田谷区の一戸建住宅が昭和42年～52年にどのような土地利用に変わったか、また、分割されたかを調査し、変化の仮説を導き出している。川上(1976)は、既成住宅地の建築行為を調査し、地区計画と事業手法の開発の必要性を強調している。

観点は多少異なるが、インナーシティ問題ととりあげる立場からの研究もある。インナーシティ問題とは、都心周辺部に低所得層・不良住宅が滞留して環境が悪化することをいい、都市計画・経済学などの分野を中心に、対策が模索されている。⁷⁾

地理学においては、都心と郊外の研究例は多いが、その中間にあたるこの地域の研究は少ない。桑島(1971)は、仙台の既成市街地の住宅の変化を調べた。服部(1973, pp. 148)は、副々都心としての城東地区の商店街の実態を調査している。

本論文は、環境整備計画まで言及するものではなく、都市内部の変化の法則性を追求する立場から、目黒区南部の、昭和47年から57年における更新の実態を明らかにするととどめた。更新の要素としては、当地域において昭和40年代後半から急速に増加してきたマンション、駐車場および、土

地利用変化の要素として商業地をとりあげた。

3. 目黒区南部の概要

目黒区南部一帯は、関東大震災を契機として宅地化がすすみ、昭和初期の私鉄の開通とあいまって、郊外住宅地として発展してきた。第二次大戦を経て、さらに市街化していき、昭和30年代の終わりには、ほとんど農地が残存していない状態であった。

目黒区の人口の動態をみると、図2のように、昭和35年ごろからは、人口の増加はとまり、45年からは減少している。ただし、世帯数は増加し、

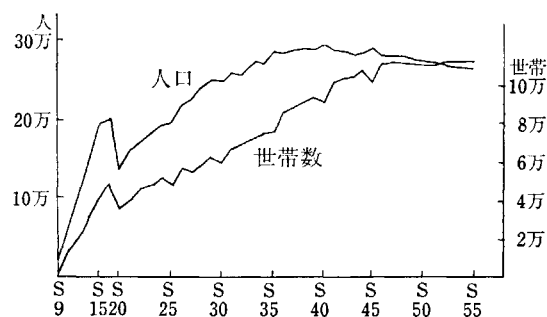


図2 目黒区の人口及び世帯数

社会的地理的に細分化していることがうかがえる。

昭和40年代以後の変化としては、道路網などの大きな変化はないが、40年代半ばのいわゆるマンションブームの波をうけ、高層住宅が増えた。また、住宅を改造してアパート経営をしたり、次世代のために細分化したりする例もみうけられる。50年代初めからのいわゆるミニ開発はそれほど多くない。

一方、駅前商店街を中心とする中心地も発達している。服部(1973, pp. 178)によれば、自由ヶ丘は第3次中心地、都立大学は第2次中心地とされる(表1)。自由ヶ丘は、私鉄の交差する駅として、開通当初より比較的規模の大きな商店街を形成していた。私鉄沿線の人口が増加していくに伴ない商店街もどんどん拡大していったが、昭和52年の新玉川線の開通により、乗換客は減少した。⁸⁾しかし、駅の乗降客は依然として増加しており、商店街が中心地としての魅力を備えていることを示している。平面的にも拡大する傾向にある。

表1 東京盛り場の機能と規模

階層区分	都心機能	性力	複合型(C)	買物金融型S m	買物金融型S m	買物金融型S m	買物金融型S m	買物金融型S m	買物金融型S m	買物金融型S m	計
I 位階層 6 次中心	30万以上	30万以上	都心機能 日銀大蔵省 郵政省 建設省 国土庁 農林省 厚生省 労働省 文部省 科学省 環境省 防衛省 外務省 国際機関 大使館 領事館 国際会議場 国際空港 国際ホテル 国際娯楽施設 国際スポーツ施設 国際文化施設 国際教育施設 国際医療施設 国際福祉施設 国際宗教施設 国際政治施設 国際経済施設 国際社会施設 国際文化施設 国際教育施設 国際医療施設 国際福祉施設 国際宗教施設 国際政治施設 国際経済施設 国際社会施設								1
II 位階層 5 次中心	1.0~ 10.0万	II 1.5~ 10.0万	都心機能 日銀大蔵省 郵政省 建設省 国土庁 農林省 厚生省 労働省 文部省 科学省 環境省 防衛省 外務省 国際機関 大使館 領事館 国際会議場 国際空港 国際ホテル 国際娯楽施設 国際スポーツ施設 国際文化施設 国際教育施設 国際医療施設 国際福祉施設 国際宗教施設 国際政治施設 国際経済施設 国際社会施設								9
III 位階層 4 次中心	0.4~ 1.0万	III 0.6~ 1.5万	都心機能 日銀大蔵省 郵政省 建設省 国土庁 農林省 厚生省 労働省 文部省 科学省 環境省 防衛省 外務省 国際機関 大使館 領事館 国際会議場 国際空港 国際ホテル 国際娯楽施設 国際スポーツ施設 国際文化施設 国際教育施設 国際医療施設 国際福祉施設 国際宗教施設 国際政治施設 国際経済施設 国際社会施設								26
IV 位階層 3 次中心	0.2~ 0.4万	IV 0.3~ 0.6万	都心機能 日銀大蔵省 郵政省 建設省 国土庁 農林省 厚生省 労働省 文部省 科学省 環境省 防衛省 外務省 国際機関 大使館 領事館 国際会議場 国際空港 国際ホテル 国際娯楽施設 国際スポーツ施設 国際文化施設 国際教育施設 国際医療施設 国際福祉施設 国際宗教施設 国際政治施設 国際経済施設 国際社会施設								48
V 位階層 2 次中心	0.2万 以下	V 0.3万 以下	都心機能 日銀大蔵省 郵政省 建設省 国土庁 農林省 厚生省 労働省 文部省 科学省 環境省 防衛省 外務省 国際機関 大使館 領事館 国際会議場 国際空港 国際ホテル 国際娯楽施設 国際スポーツ施設 国際文化施設 国際教育施設 国際医療施設 国際福祉施設 国際宗教施設 国際政治施設 国際経済施設 国際社会施設								45

服部錠二朗『都市化の地理』より

このように、目黒区南部は、住宅地ではあるが中心地をもかかえ、質的な変化をとげつつある。

4. 更新の実態

1) 調査方法

更新の要素としてとりあげた3つについて、分布、10年前の土地の状況を調べた。商店について昭和36年のデータも用いた。調査方法は、昭和36年と47年については実地調査、昭和57年は、住宅地図、商工名鑑、商連名簿などの資料によった。47年と57年とで調査方法が異なるので、数字には多少のずれが生じることがあり得るが、変化の傾向をつかむには差しつかえないと判断した。

2) 商店街の変化

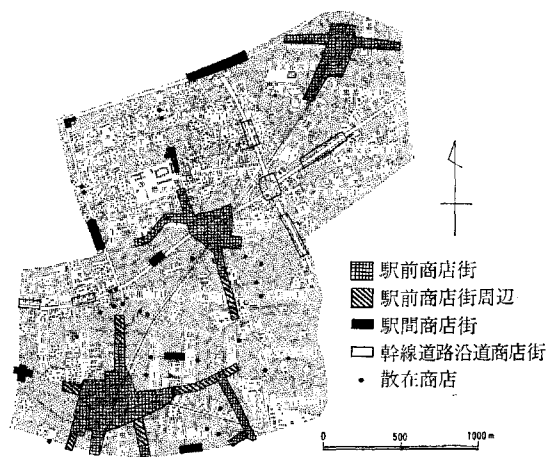


図3 商店街の配置

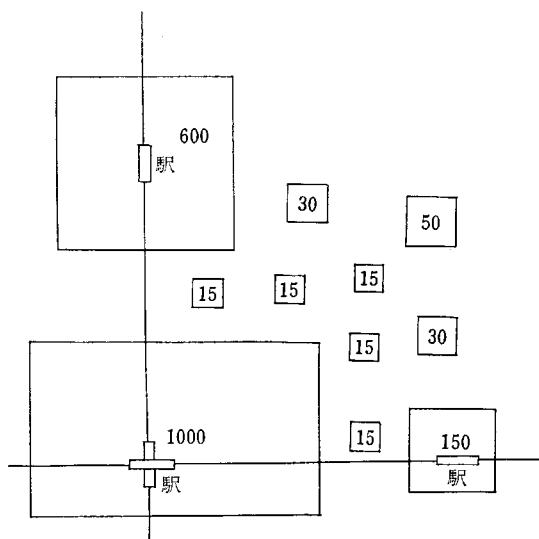


図4 商店街の配置モデル（数字は商店数）

①配置

当地域の商店・商店街は、図3に示すように、⁹⁾ 駅を中心とした配置になっている。駅前に規模の大きな商店街が広がり、駅と駅の間¹⁰⁾に日常買回り品の店を主とする中規模の商店街がある。さらに小規模の商店街がその間に分布し、孤立商店が不規則に散在している。昭和47年の分布から、配置について、図4のような法則が導きだされる。昭和57年にいたっても、この配置は基本的には変化していない。部分的な変化は、自由ヶ丘の周辺が延びて緑ヶ丘に連続しつつある。また、大通り

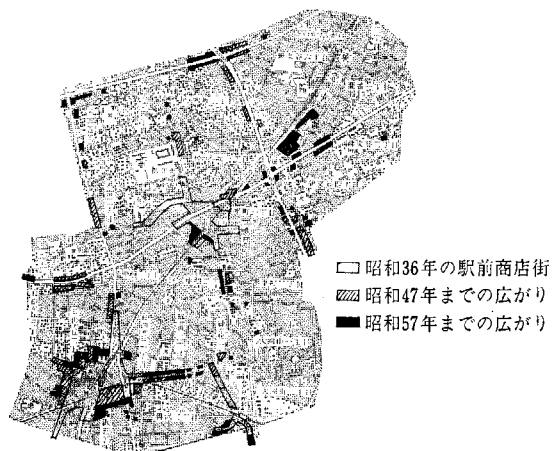


図5 商店街の平面的広がり

沿道はかなり変化している。目黒通り沿道には、大きなスーパーが相次いで開店し、周辺に商店がたちはじめている。環七通り沿道は、オフィスビルがならぶようになった。

商店の消滅はほとんどない。自由ヶ丘周辺でボーリング場がアパート群に変わった例が目立つ。

②駅前商店街の平面的広がり

3 商店街は、昭和36年から57年の間に、図5のように、周辺に少しずつ広がってきている。自由ヶ丘は各方向に広がっているのに対し、都立大・緑ヶ丘では拡大の方向が限られている。自由ヶ丘の場合、昭和38年に南口改札口が開設されて以来南口駅前の通りに商店街ができていたが、昭和55年に大型スーパーマーケットが開店したことが契機となって、相次いで商店ビルが建っている。また、昭和50年に、九品仏川の河川改修が完成し、遊歩道となり、川沿いの環境が良くなって、商店ができています。同様のことは都立大でもいえる。呑川改修後に、今まで商店のなかった川沿いに食料品の店までできています。ただし、都立大の場合、遊歩道上が自転車置場となっていて、遊歩道が商店街を分断する形になってしまっている。自転車置場は、自由ヶ丘でも問題である。駅前ロータリー周縁の歩道に自転車があふれ、安全性と美観の上から好ましくない。物的な対応策がとられれば、商店街の更新現象の一つであるが、今のところ、その余地はないと見うけられる。

③業種構成

商店街の業種構成は、昭和47年のデータによる

表2 商店街の規模と業種

階層	商店数	日常買 回数 店数 (%)	飲食、 衣料レ クリエ ション	理美容 米・酒	文房具 ・薬	金 融 関 係	スーパー バザー スマート 雑貨
5	1923	110(12)	425(46)	37(4)	24(3)	35(4)	10
4	583	107(21)	125(21)	38(7)	26(6)	13(3)	10
3	167	49(26)	31(19)	10(6)	4(2)	0(0)	11
2	15~50	(35)	(4)	(12)	(4)	(0)	04
1	1~10	(28)	(9)	(16)	(2)	(0)	17

S.47 実地調査による

と、商店街の階層によって異なり、表2のようになっていた。自由ヶ丘と都立大学とでは、日常買回り品の商店の数には差がみられない。商店の総数は、自由ヶ丘が都立大学の1.6倍である。自由ヶ丘は、飲食店・衣料品・リクリエーション・金融関係等の業種が多い。すなわち、自由ヶ丘・都立大学ともに、周辺住民のための日常買物センターの機能を持ち、周辺住民の人口には差がないため、その規模にも差がみられないといえる。自由ヶ丘は、業種構成からみて、より中心地であるといえる。

3駅前商店街について業種構成の変化をみると、昭和36年から47年の間には、図6のように、自由

ことも考えられる。

3) 中高層集合住宅の立地

①分布

高層集合住宅（5階以上、併用住宅、寮・社宅も含む）の分布は図7のように大通りと駅周辺に集中している。用途地域規制、高度地区規制に加えて昭和53年からは日影規制がかかり、この地区しか高層建築物は建てられないためである。3階・4階の中層鉄筋アパートは、一様に分布し、大幅に増加している。いわゆる木賃アパートが減少し、鉄筋化したとみることが出来る。居住環境にとって、老朽化した時に問題が生じることが予想される。

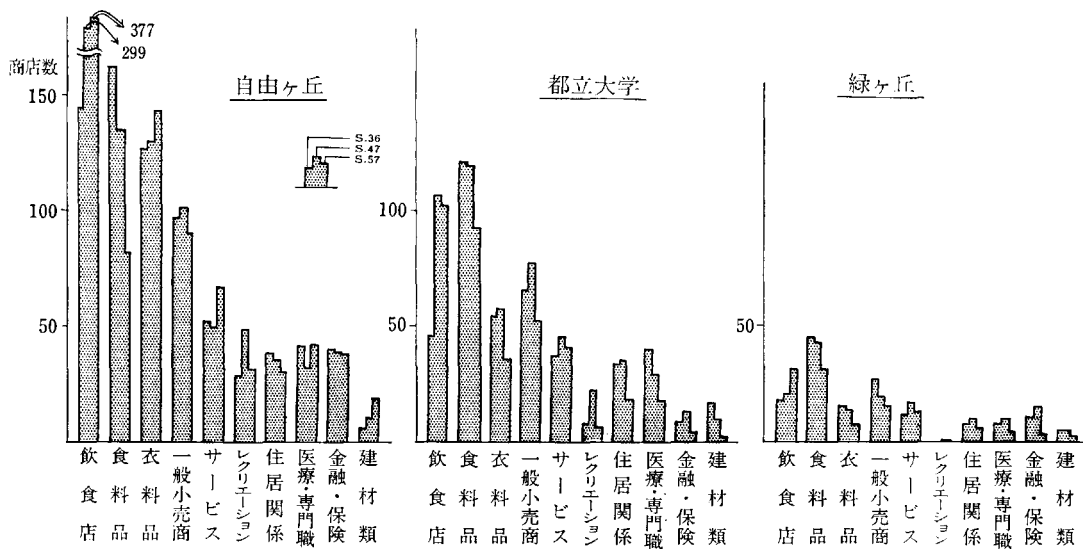


図6 駅前商店街の業種別商店数

ヶ丘・都立大でレクリエーション関係と飲食店が増えている。食料品・個人サービス業にはそれほど変化がないか、減少している。昭和47年から57年の間には、自由ヶ丘で飲食店、衣料関係、専門職関係が増え、都立大学ではほとんど増えていない。食料品店は減少している。これは、周辺人口がわずかながら減少しつつけているので、日常買回りの店は増加する余地がなく、増加するのは中心性のある業種のみで、これらの業種は中心商店街にしか立地しないためである。日常買回り品については、当地域内にスーパーマーケットやコンビニエンスストアが増加したことが影響している

②進出状況

昭和40年代半ばのマンションブームの影響で、当地域にも多くの高層集合住宅が建てられた。昭和47年には83棟あったが、57年には、103棟に増加している。高層集合住宅はどのような土地に建てられているかを、それぞれ昭和44年版の住宅地図と昭和47年の実地調査から、昭和47年と57年の状況について調べた。表3のように、個人住宅が最も多い。比較的小規模なものに多く、地主が大家となっているケース、家を建てなおし、敷地内に自宅とアパートをたてるケース・庭に建てるケースがある。商店街の中や周辺では、階下を店舗

にした併用住宅になるケースが多い。商店街への人口Uターン現象といえる。大規模なものは、工場跡地、幹線道路沿道に建てられる。呑川沿いと碑文谷の目黒通り沿いの工業地域には工場移転の跡はほとんど高層集合住宅に替わっている。工場経営会社の社宅となるケースと、分譲マンションとなるケースとがある。環七通りの沿道では、交通量が多いので騒音や振動が激しく、個人住宅はほとんど移転した。会社ビルやモビリティ関係の業種に替わるケースが多いが、階上を住宅としている高層建築もみられる。

4) 駐車場

①分布

住宅地の中に月極駐車場をみかけることは、今日ではあたりまえのこととなっているが、昭和36年には当地域に駐車場は皆無であった。駐車場は、形態も様々であり、一時的な土地利用であるとされ、各種統計上も空地として扱われることが多いので、正確な分布を知ることは困難である。実地

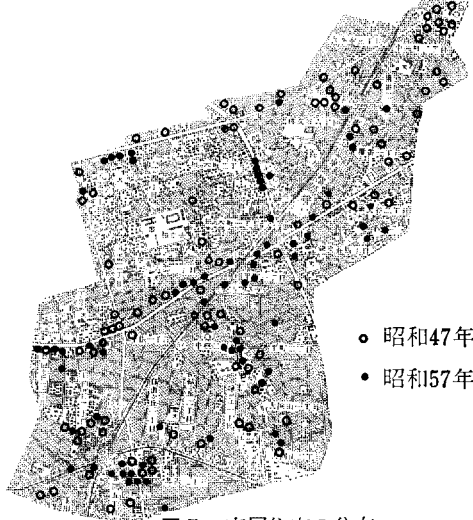


図7 高層住宅の分布

表3 中高層住宅の進出状況

以前の土地利用	個人住宅	2軒以上	商店・会社	アパート・寮	工場・資材	農地・空地	既存	計
高層S.44→47	20	20	10	9	10	2	12	83
高層S.47→57	26	9	8	7	8	2	57	107
中層S.47→57	111	16	20	9	7	15	50	288
S.47→57 計	137	25	28	16	15	17	107	

調査により、商店の客用のもの、月極貸駐車場⁹⁾を調べると、図8のように分布している。昭和47年から57年の間には、数が膨大に増加している。世帯数が増加し(図2)、自動車保有台数も増加している(図9)ことが関係している。昭和47年には商店街の周辺に多かったが昭和57年には地域内のあちこちに分布している。しかし、とくに目立つのは、大スーパーマーケットができたことにより、周辺にいくつも駐車場ができてきていることである。一方、47年に駐車場であったところで、57年に他の土地利用に替わっているケースも、47年当時の1/3程度あり、駐車場は一時的土地利用であることを示している。

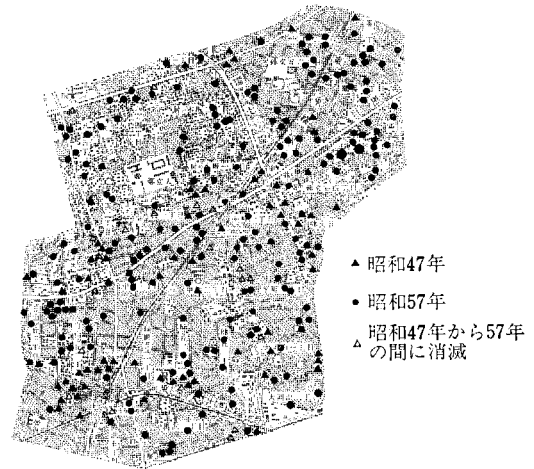


図8 駐車場の分布

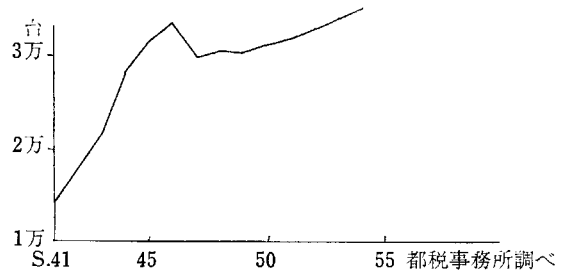


図9 目黒区乗用車台数

表4 駐車場の進出状況

以前の土地利用	個人住宅	2軒以上	商店・会社	アパート・寮	工場・資材	農地・空地	既存	計
S.44→47	26	10	7	4	2	28	24	99
S.47→57	146	17	8	16	14	72	49	322

②進出状況

どのような土地が駐車場になったかを調べると表4のようになった。個人住宅が替わるケースが最も多い。鉄筋アパートの場合と同様、敷地の一部を駐車場にするケース、家を建てなおし住宅と駐車場に分割するケース、敷地が全部駐車場に替わるケースがある。相続の際の転換と思われるものも多い。畑地・空地は転用する場合は駐車場となるのがほとんどである。

5. 結論と今後の課題

高密住宅地の更新の実態を、商店・商店街、中高層集合住宅、駐車場の3面からみてきた。

商店街の変化では、最大の駅前商店街の自由ヶ丘は、平面的にも業種構成からみても中心性を増している。中心地がますます中心化する傾向がある。幹線道路沿道には、大型スーパーが開店し、周辺に商店ができてはじめています。

中高層集合住宅は、規制の範囲外である幹線道路沿道と駅周辺で増加している。第一種、第二種住居地域では、3階建の鉄筋アパートが増えている。中高層住宅は、個人の家が替わるケースが最も多く、更新への民間エネルギーが強いことを示している。世代の交代が一つの契機になると思われる。

駐車場は、当地域全域にわたり、大巾に増加している。転用もはげしく、約1/3が消滅している。跡地利用としては、アパート・マンションが多い。駐車場の存在は、地主の意志によって左右される。転用までの簡便な土地の有効利用ということで、変化がはげしくなる。新しく増加した駐車場は、マンションと同様、個人住宅が替わるケースが最も多い。やはり、世代の交代が契機になると思われる。大型スーパーの周辺には広い駐車場ができています。駐車場に関する規制はないが、オープンスペースとして、美観、公害、危険性上の問題が残されている。

居住環境の更新の要素には、土地利用変化のほか、宅地の細分化、建物の建て替え、建築様式の変化、所有権の移転、あるいは観点を变えて、オープンスペースの広さと形態など重要なものが他にも数多くある。本論文ではそこまで追求する余

地がなかったが、ぜひ研究を進め、更新の法則性までさぐりたい。また更新の動機は、個人の意志であるので、インタビューなどによる調査が必要であると感じた。ここではいわゆるマンションをとりあげたが、アパート建築も、手軽な高度土地利用として、依然としてひんぱんに行われている。アパートの増加は人口密度増により質の異なる住民の転入からくるコミュニティの再編など、住環境上の問題をはらんでいる。社会地域としての質の変化がどのような形で起こっているのかは、東京の都市構造の中での位置づけとあわせ、興味ある課題である。

注

- 1) これらの理論およびその批判の紹介については、石水(1974)、田辺(1971)に詳しい。
- 2) 研究例としては、木内(1951)、森川洋(1976)、森川滋(1978)、桑島(1971)第2部2章などがある。
- 3) 山本他(1977)、高橋他(1978)など。
- 4) 森川洋(1976)、高野岳彦(1979)。
- 5) 服部(1973) pp. 72.
- 6) 研究の展望は、「既成市街地の整備計画」『都市計画』120 pp. 38—44参照。
- 7) インナーシティの住宅問題についての研究展望は、高山(1982)参照。
- 8)

	乗換客数	乗降客数
昭和47年	15万人	9万人
昭和57年	9万人	11万人
- 9) 駅前商店街の範囲は、商店が連続しているところまで。周辺商店街・駅間商店街の範囲は、住宅と商店が混在していても含めるが、商店と商店の間隔が約100m以上離れれば、散在商店とした。
- 10) 日常買回り品店の業種は、食肉・鮮魚・青果・米・酒・食料品・牛乳・クリーニング。
- 11) 個人用のもの、マンションの共用駐車場、ビルの階下のもの、商店専用のもの、中古車の展示場は除いた。

参考・引用文献

石原舜介(1979): 住宅地区における土地利用変化の調査分析 不動産研究, 21—2

東京都目黒区南部一帯における住宅環境の更新

- 石水照雄(1962)：本邦地理学界における都市化研究の
現段階 地理評, 35—8
- 石水照雄(1974)：『都市の地域空間構造理論』大明堂
- 川上秀光(1976)：都市の構造変化と都市整備 都市問
題研究, 28—2
- 木内信蔵(1951)：『都市地理学研究』
- 桑島勝雄(1971)：『都市の機能地域』大明堂
- 高野岳彦(1979)：東京都区部における因子生態研究
東北地理, 31—4
- 高野史男(1959)：都市化の類型と概念規定 地理評,
32—12
- 高橋潤二郎他(1978)：埼玉県草加市における土地利用
地理評, 51—7
- 高見沢邦郎(1977)：既成住宅地の更新実態と居住者の
意識 日本建築学会論報, 253—255
- 高山正樹(1982)：大阪都市圏におけるインナーシティ
の住宅問題 人文地理, 34—1
- 田辺健一(1971)：『都市の地域構造』大明堂
- 服部銈二郎(1973)：『都市化の地理』古今書院
- 富永六郎他(1979)：都市の構造と開発に関する基礎研
究 日本建築学会論報, 278—281
- 正井泰夫(1971)：『都市の環境』三省堂
- 森川滋(1978)：都心周辺部における工業の立地変動
『現代大都市の構造』東大出版会, 53—78
- 森川洋(1976)：広島・福岡両市における因子生態の比
較研究 地理評, 49—5
- 山鹿誠二編(1965)：『都市発展の理論』明玄書房
- 山本正三他(1977)：東京西郊における土地利用パター
ン, 筑波大学人文地理学研究, I

Renewal of the Residential Environment in Southern Meguro-ku, Tokyo
Akiko MURAMATSU