東急沿線に住んで

河井みどり

一昨年10月に結婚し、住み慣れた中目黒から東急田園都市線の宮崎台（川崎市高津区、渋谷より25分位の所）に移り住みました。多摩丘陵南端の新興住宅地です。それまで、都心の古い町にしか住んだことがない私にとって大事件でした。しかし、そこは地理科出身。毎朝通勤電車の窓から見える工事中の造成地や建築中のマンションを目にしながら、東急電鉄・東急不動産の開発について、考え楽しむようになりました。

田園都市線は二子玉川園（東京都世田谷区）からつきみ野（東京都町田市）まで、途中川崎市高津区と横浜市緑区を通っています。二子玉川園から渋谷までは地下鉄新玉川線に直通乗り入れしています。

田園都市線の場合、沿線にまず、開発の拠点を幾つか設けました。奥から青葉台、たまプラーザ、鷺沼です。これらの拠点には、商業施設、公共施設等を整備し、大分譲地を造成し、大型公団住宅を誘致してゆきました。それが今から約二十年前のことです。しかしこの三つの拠点は同時に開発されたのではなく、一番奥の青葉台からでした。なぜ奥からなのか？ 都心に近い所を後から開発すれば、都心に近いというだけで、もともと沿線の奥よりも地価は高いのに、時間的経過による地価の値上りと、田園都市線に対する人気の上昇によって、さらに高く土地を売ることが出来るからです。

こうして拠点が出来上がった後は、その拠点間の各駅の開発が始まりました。

今度は、各駅を中心にした地域の開発を見てゆくと、まず駅から徒歩10～15分位の所から開発し

ています。これは一番購入しやすい価格で分譲地や建売住宅を売り出し、住宅街を作り上げます。現在約10年位経過し、落ち着いた住宅街が形成されています。

駅前から徒歩10分位迄の地域は、都市計画の用途地域が、準工業地域、商業地域、住居地域等、高層の建物が建築出来るようになっていますので、後から、地価が十分に上昇したところで、高額のマンションを分譲します。大体はゲタばきマンション、つまり、一～二階に店舗や事務所が入っているマンションです。こうしたマンションは、五年位前から建築され始め、現在建築中のものも多くあります。

さて、ここ二～三年の開発が進んでいる地域は、駅から歩くと30分～40分あるいはそれ以上で、各駅の間接の地域です。そこで東急はバスを運行させ、交通の便を良くし分譲しているわけです。

以上、私の頭の中にある東急開発略図であります。現在、私は信託銀行の不動産部に勤務している関係上、地価を中心に、片寄った見方をしているかもしれませんが。実際にはもっと色々な要因が絡み合って一本の道路、一つのマンションが建設されていることでしょう。それらの要因を確たる資料を裏付けに、分析し、まとめてゆけたら楽しいだろうと思っています。

今後、この田園都市線沿線は、横浜市の港北ニュータウン構想との関連で、さらに大きく開発されてゆくことと思います。地元住民として、過去から未来へ、この地域の移り変わりを見つめてゆきたいと思っています。

(26回生)