

東京における高級住宅地の形成と変容

— 田園調布, 成城, 常盤台を事例に —

上 蘭 栄衣美

1. はじめに

日本の都市における郊外住宅地の開発は、大正末期から盛んになった。なかでも戦前期の特徴としては、民間資本が明確なコンセプトにしたがって計画的に開発した住宅地が多いことである。それらは、敷地の広さや緑の豊かさなどの良好な住環境から、現在では高級住宅地になっている事例が多い。しかし、分譲後、戦中・戦後の混乱期、高度経済成長期、バブル経済とその後の不況期を経て、土地利用には変化がみられ、そのことが住宅地の住環境に大きな影響を与えてきた。また、2004年には「景観法」が制定され、全国的に景観に対する意識が高まっている。マンション訴訟¹⁾の増加にみられるように、住宅地の景観保全に対する住民の取り組みが活発化している(山口 2007)。地方自治体においても、景観法の施行を受けて、良好な住宅地の街並みを保全すべき景観として位置付けるところが現れてきた。例えば、東京都が2007年に策定した景観計画(東京都 2007)によると、田園調布などの戦前に開発された良好な住宅地を、地区計画や都独自の「東京しゃれた街並みづくり推進条例」²⁾における街並み景観重点地区に指定し、その景観を維持・保全するとしている。

現在、その良好な住環境・景観が注目されている。これら黎明期に開発された郊外住宅地に関しては、主に建築学や都市計画の分野で研究が進められてきた。ここでは、開発の

理念や手法の説明、分譲当時の宅地割の特徴など、都市計画制度・手法と住宅地形成の歴史的分析が目的とされてきた(片木ほか 2000; 越沢 1991)。対して、今朝洞(1979)は、戦前期に開発された住宅地として東京の田園調布と成城を取り上げ、住宅地図の情報に基づいて土地利用の変化を詳細に分析している。また、成城を対象地域に住民に対するインタビューから住宅地の変容を明らかにした研究(小幡ほか 2005)、洗足・奥沢を対象地域に住環境の変化と居住者・地域社会との関係性を分析した研究(日本住宅総合センター 1985)、常盤台を対象地域に屋敷構えの特徴を分析した研究(三井 1989)などがみられる。これらは、分譲後、時間の経過に伴う土地利用や住環境、景観の変化について実態を分析したものであり、緻密なデータから住宅地の変容を実証的に明らかにしている。今日、住宅地が抱えている課題にアプローチ可能な内容である点が評価される。ただし、その多くは、高度経済成長期までを対象の時期としており、地価が高騰したバブル経済期とその後の不況期に関して住宅地の変容を明らかにしたものは少ない。

そこで、本稿では、戦前期の東京で計画的に開発された住宅地の代表的事例として、田園調布、成城、常盤台を取り上げて(図1)、特にバブル経済期から現在までのこれら住宅地における土地利用と住環境、景観の変化を明らかにする。また、その動向について街づくりの視点から考察を加えることを目的とする。



図1 研究対象の住宅地（田園調布，成城，常盤台）

本稿の構成は、以下の通りである。第2章では、戦前期の東京における郊外住宅地の開発過程を説明すると同時に、本研究の対象地域である田園調布と成城、常盤台の3つの住宅地について概要を述べる。次の第3章では、GISを用いて1985年以降の各住宅地における敷地区画ならびに土地利用の変化を分析する。さらに、住宅地の現地調査から景観の変化を明らかにする。第4章では、各住宅地における街づくりの組織と住環境・景観保全の取り組みについて論じる。そして、終章では、本研究で得られた知見をまとめる。

2. 戦前期に開発された東京の郊外住宅地

2.1 戦前における郊外住宅地の開発

戦前期の東京における郊外住宅地の開発は、主に以下の過程により進められた。

ひとつに、土地区画整理事業を用いた個人・組合施行による住宅地開発が行われた。これは、1919年に制定された「都市計画法」によるものであり、その後、関東大震災（1923年）により郊外に移住する住民が増えるなかで、市街地整備に寄与した。特に、当時郊外であった、現在の世田谷、杉並、練馬、板橋、葛飾の各区において、土地区画整理事業によ

る住宅地開発が行われた（石井 2004）。

当時のもうひとつの特徴として、民間の電鉄会社や土地建物会社、学校法人、信託会社など、民間資本による計画的な住宅地の開発が指摘される。1913年に東京信託が開発した桜新町が最初期の事例である。また、堤康次郎の箱根土地株式会社による一連の開発は、1922年の目白文化村に始まり、関東大震災をひとつの契機に学園都市として展開された。1923年に分譲を開始した田園調布は、最も理想的な住宅地開発といわれている。田園ユートピアを目指した明治・大正時代の財界人渋沢栄一・秀雄親子の夢が託された例であり、郊外住宅地開発の一時代を画するものであった。さらに、1936年に分譲された常盤台の住宅地も特筆され、アメリカの都市計画手法を取り入れ、新しい理想と提案を盛り込んだ郊外住宅地とされている（初田・大川 1991）。

2.2 研究対象の住宅地とその開発過程

(1) 田園調布

田園調布は、現在、渋谷駅から東急電鉄東横線の急行で約10分、目黒駅から同日黒線の急行で約9分の位置にある。住宅地が位置する田園調布一丁目から四丁目までの2005年の人口は14,713人であり、高齢化率は22.0%と高い。ただし、高齢化は上昇傾向にあるが、人口自体は維持されている。地価公示による2007年の地価は、三丁目の住宅地が102万円/㎡であり、近年は上昇傾向にある。ただし、バブル期の400万円/㎡と比べて4分の1まで下落している。また、3つの住宅地のなかでは、最も地価の高い住宅地である。

田園調布は、前述のように渋沢栄一が設立した田園都市会社によって開発された。渋沢は、3度の欧米視察を通じて、欧米の「田園都市」を日本にも創設したいと考えた。その実現のため1918年に田園都市会社を設立し、

東京の西南、現在の田園調布の地に広大な土地を買い、田園都市の建設にとりかかった。また、この会社は、前掲の東急電鉄とも関係が深い。東急電鉄は、当時関西の私鉄経営(阪急電鉄)で実績を上げていた小林一三³⁾の協力により、1922年に目黒蒲田電鉄として創立された。その後、目黒蒲田電鉄は急速な発展をとげ、田園都市会社を吸収することで現在の東急電鉄となったのである。

渋谷が開発した田園調布は、今日、東京の高級住宅地の代名詞となっている。それは、開発において追求された住宅地としての理想に起因しており、建築内規として以下の取り決めがなされていた。

- ・他の迷惑となる如き建物を建造せざる事
- ・建物敷地は宅地の5割以内とする事
- ・近隣への公害及び迷惑の防止
- ・敷地を分割してはならない

このことは、その後の日本の郊外住宅地開発に大きく影響を与えた。また、街の構成として、住宅地と商店街の明確な分離が考えられており、駅前に乱雑な景観が形成されることを回避しており、街のイメージを向上させている(山口 1987)。

(2) 成城

成城の住宅地は、現在、新宿駅から小田急線の急行で約15分の位置にある。住宅地が位置する成城一丁目から八丁目までの2005年の人口は18,170人であり、2000年からの5年間に大きく増加した。これは、四丁目の西端部、野川近くに中高層マンションが開発されたことによる。この四丁目と同じくマンション開発が盛んな三丁目を除くと、高齢化率は22.3%であり、高い水準にある。2007年の地価は、二丁目の住宅地が69.2万円/m²であり、近年は上昇傾向にあるが、バブル期の4分の1まで下落している。

この住宅地は、教育官僚の澤柳政太郎によ

る成城学園が開東大震災を契機に現在の成城の地に移転(1925年)し、教育家の小原国芳を招聘して理想の学園都市の形成を目指す一環として分譲したものである。開発前、周辺は見渡す限りの雑木林で、家は一軒もない平らな高台であり、地価も安かった。そこで、学園建設の費用を捻出するためにも、住宅地を造成し、分譲することになった。小田急電鉄に最寄り駅の設置と急行電車の停車を要請して実現させ、成城学園後援会に地所部を設けて開発事業を推進した。また、この住宅地には多くの文化人(柳田国男や平塚らいてう、中河与一ら)が住んでいたことでも知られている。

成城が、田園調布と並ぶ東京の高級住宅地とされるようになった理由には、学園街としての教育的雰囲気や宅地・街路の広さ、緑の風致、閑静などがあげられる。また、分譲にあたり、近隣への配慮や建坪の制限など、田園調布と共通した内容の取り決めがなされたが、さらに近隣公害防止の規定や外囲いに関する申し合わせ、敷地内の樹木に関しても条件が定められ、良好な住宅地の維持に工夫がなされていた(山口 1987)。

(3) 常盤台

常盤台の住宅地は、現在、池袋駅より東武東上線の各駅停車で約10分の位置にある。住宅地が位置する常盤台一丁目と二丁目の人口は、2005年の時点で6,750人であり、1995年以降、減少が顕著である。一丁目の高齢化率は19.3%だが、二丁目は29.9%と特に高い。ただし、この値は、二丁目に高齢者向けの療養型病床を多数有する病院が2施設、立地していることによる。2007年の地価は、二丁目の住宅地が51.5万円/m²であり、最近は上昇傾向にある。田園調布および成城と比べて、バブル崩壊後、地価の下落は3分の1未満と小さい。

この住宅地は、東武鉄道が開発を行い、分

譲は1936年のことであった。当時のキャッチフレーズであった「健康住宅」は、戦時下における国民体力の増強といった国策を反映している。後発の開発であったため、様々な面で先例の住宅地を参考にしたとされており（板橋区教育委員会 1999）、東武鉄道が定めた建築内規は、単に住環境の基盤づくりだけでなく、住民とともに開発後の住環境保全に努める厳しい内容のものであった（小林 2000）。

常盤台住宅地の形態的特徴として、曲線を使った街路パターンが有名である。一部、土地買収の不成立によって完全に実現はしていないが、住宅地をほぼ一周する環状道路と駅前ロータリーからのびる幹線道路との組み合わせによるユニークな街路計画がなされている。また、クルドサック（袋小路）（写真1）やロードベイ（写真2）も設置されており、実現した5箇所はいずれも常盤台一丁目に位置している。特にロードベイを道路沿いに設けることで、住宅を道路から後退させ、植栽とともにオープンスペースを確保することが目的であった。オープンスペースの確保は、小規模ながら公園が数箇所に配されていることからもうかがうことができ、住宅地の象徴的景観となっている（板橋区教育委員会 1999）。

3. 田園調布、成城、常盤台における土地利用の変化と景観への影響

3.1 分析方法とデータ

本章では、田園調布、成城、常盤台を対象地域に、住宅地の土地利用・敷地区画の変化とその景観への影響を分析することを通じて、これら戦前期の計画的開発による住宅地の近年の変容について考察する。

分析に用いた土地利用のデータは、ゼンリン発行の住宅地図をベースマップに、GISにおいて独自に作成したものである。まず、



写真1 クルドサック（常盤台一丁目）

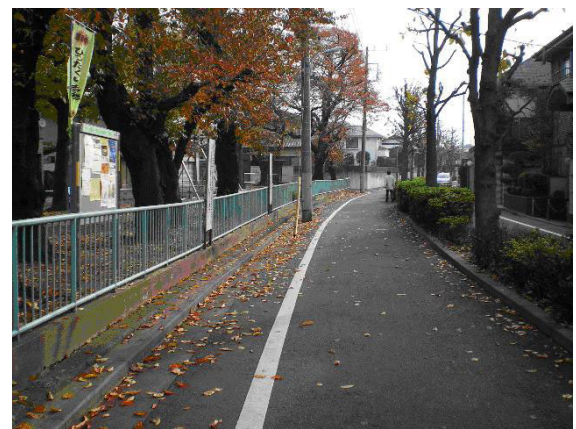


写真2 ロードベイ（常盤台一丁目児童遊園）

2005年の地図に基づき敷地区画と土地利用を入力した。次に、2005年のデータに対して1995年と1985年の敷地区画・土地利用のデータを属性として付加することで、1985年以降、10年間隔で、土地の細分化もしくは統合、土地利用変化の状況を明らかにした。本研究でデータを入力した範囲は、開発当初の住宅地の範囲を基本とし、田園調布に関しては同一丁目から四丁目まで、成城に関しては同五丁目と六丁目の全域に加えて一丁目から四丁目、七丁目、八丁目の一部、常盤台に関しては一丁目と二丁目である。これらのほとんどは、現在、第一種低層住居専用地域となっている。

3.2 土地利用と敷地区画の変化

各住宅地における2005年の土地利用を図

2から図4に示した。田園調布では、三丁目と四丁目に敷地の広い戸建住宅が多く分布しているが、空き地も比較的存在する。対して、開発当初の計画において二丁目に商店街が形成されたため、現在でも鉄道の東側の地区に店舗が多く立地しており、駐車場も二丁目と一丁目に多い。また、一丁目は、田園都市会社による開発対象外の地区も含まれており、狭小な戸建住宅やアパートなどの集合住宅が密集している。成城では、駅周辺の五丁目と六丁目において集合住宅の立地が顕著である。比較的大規模な集合住宅も多い。また、駐車場も駅の周囲に多く立地している。戸建住宅は、駅から距離のある地区に多くなっている。常盤台の土地利用に関しては、集合住宅と駐車場が目立ってみられることが特徴である。

これら3つの住宅地に関して、2005年の主な土地利用を面積の構成比で示したものが表1である。この表によると、戸建住宅の面積はいずれも住宅地面積の半分を上回るが、田園調布と常盤台ではその構成比がやや小さい。対して、田園調布では空き地と公園の、常盤台では集合住宅と店舗施設、駐車場の面積が相対的に広いことが特徴である。田園調布の三丁目には広さが1.2万㎡の宝来公園があり、この住宅地では1軒あたりの住宅の敷地面積が広いため、後述するように土地利用が変化する過程で一時的に空き地が発生した場合、総面積に占めるその構成比は大きくな

表1 主な土地利用の面積 (構成比)

単位：%

土地利用	田園調布	成城	常盤台
戸建住宅	54.8	59.7	52.5
集合住宅 (アパート・マンション等)	10.5	9.4	16.0
店舗施設 (住居兼用を含む)	3.3	3.8	7.7
駐車場	2.2	2.7	4.2
空き地	4.9	0.5	2.2
公園	3.8	0.1	1.4

(2005年の土地利用データから算出)

る。常盤台では集合住宅の構成比が大きいが、その大半はアパートである。また、店舗施設の面積も広いが、これは前掲の病院が二丁目に2施設あることによる。駐車場は、かつて住宅であった土地が、現在、駐車場に変わっているものが多い。

次に、1985年以降の敷地区画と土地利用の変化をみると、成城では面積の構成比にして33.8%の敷地で、区画もしくは土地利用の変化が起きている。同様に、田園調布では29.4%の、常盤台では27.7%の敷地に変化がみられる。そこで、表2から、敷地の細分化の状況をみると、1985年以降、成城では23.4%の敷地で、田園調布と常盤台では14%前後の敷地で細分化が発生している。1985年からと1995年からの各10年間についてみると、田園調布と成城では前者の時期の方が細分化が進んでおり、バブル期の地価高騰が影響したものと考えられる。また、細分化された敷地の分布をみると、いずれの住宅地も地区の全域に広がっている。

表3は、細分化された敷地について、細分化後の平均面積を示したものである。いずれも最近になるほど細分化後の敷地面積は小さくなっていることがわかる。住宅地ごとに分

表2 細分化された敷地の面積 (構成比)

単位：%

時期	田園調布	成城	常盤台
1985-1995	8.1	13.7	6.8
1995-2005	6.4	11.1	6.7
1985-2005	14.2	23.4	13.5

(各年の土地利用データから算出)

表3 細分化後の敷地の面積 (平均値)

単位：㎡

時期	田園調布	成城	常盤台
1985-1995	228.3	234.0	190.6
1995-2005	181.2	201.0	172.1

(各年の土地利用データから算出)

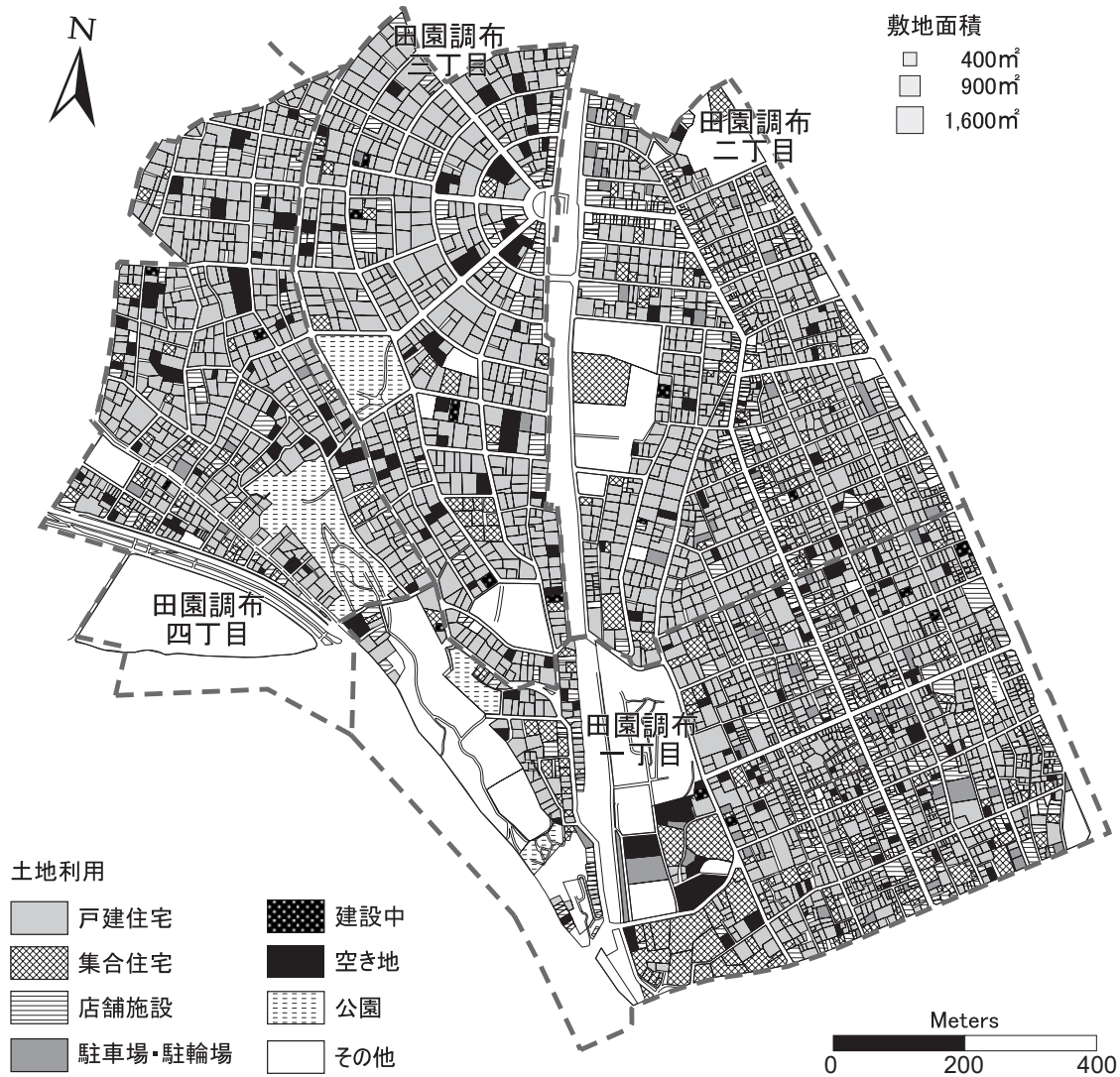


図2 田園調布の土地利用（2005年）
 （ゼンリンの住宅地図をベースマップに作成）

譲時の敷地面積は異なっていたものの、とりわけ常盤台では狭小な敷地が増えていることが指摘される。

表4は、各住宅地における1985年以降の主な土地利用変化を示したものである。敷地の細分化を伴う場合、1軒の戸建住宅が、複

数軒の戸建住宅へ変化する事例が卓越しており、細分化後の住宅は従前のものと比べて狭小である。同様の土地利用変化が2度に渡る事例も多い。また、常盤台では、細分化後、アパートが建設される事例が多くなっている。対して、敷地の細分化を伴わない場合、

表4 主な土地利用の変化パターン（1985年－2005年）

細分化	田園調布	成城	常盤台
あり	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅（1軒）→戸建住宅（複数軒）→戸建住宅（複数軒） 戸建住宅（2世帯居住）→空き地→戸建住宅（1軒）、空き地 	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅→戸建住宅（複数軒）→戸建住宅（複数軒） 空き地→駐車場→空き地 	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅（1軒）→戸建住宅（複数軒）→戸建住宅（複数軒） 戸建住宅（1軒）、会社・事務所→集合住宅（アパート）
なし	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅（1軒）、空き地→戸建住宅（2世帯居住） 	<ul style="list-style-type: none"> 空き地→戸建住宅（1軒） 駐車場→戸建住宅（1軒）→空き地 	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅（1軒）→駐車場

（各年の土地利用データによる）

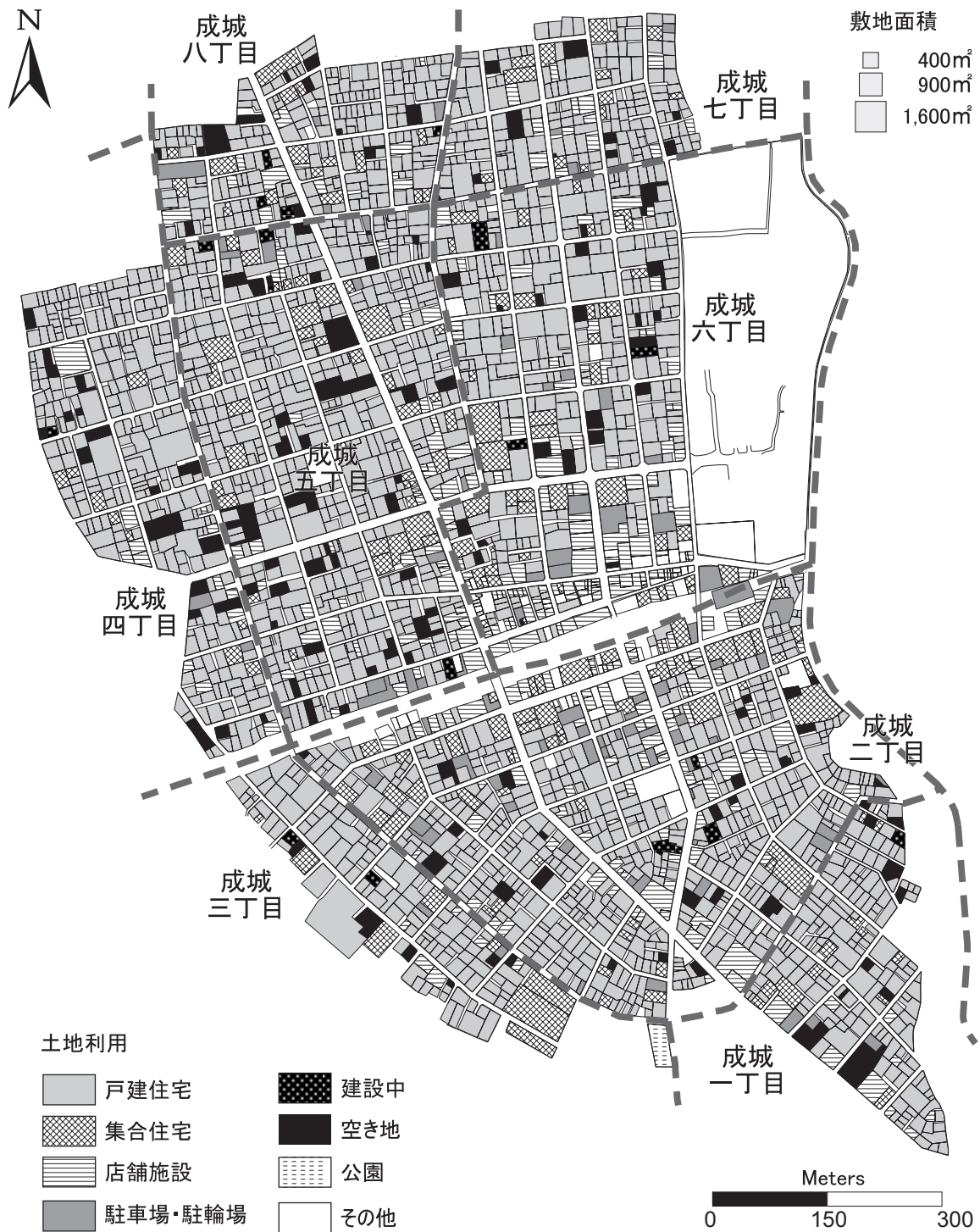


図3 成城の土地利用 (2005年)
(ゼンリンの住宅地図をベースマップに作成)

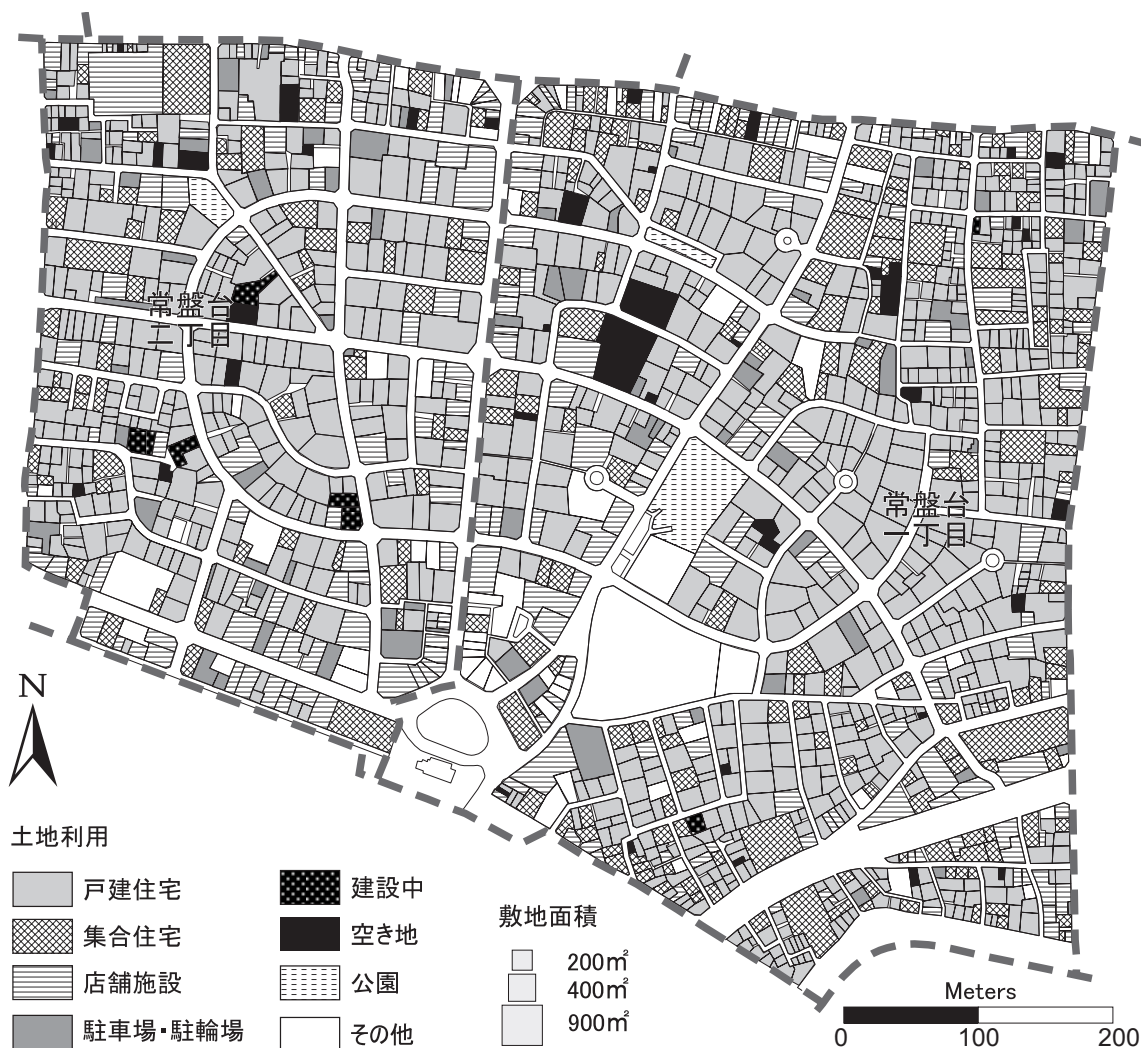


図4 常盤台の土地利用（2005年）
 （ゼンリンの住宅地図をベースマップに作成）

空き地や駐車場へ変化する事例が、成城と常盤台では多くなっている。

3.3 土地利用の変化による景観への影響

公園や生垣、街路樹といった土地利用は、良好な住宅地景観を形成するために欠かせない要素であり、オープンスペースの存在は住環境の質を左右する。常盤台で計画の当初から配置されている公園や田園調布三丁目の宝来公園は、住宅地に空間的なゆとりを与えている。また、田園調布と常盤台では、土地利用の変化に伴い建築物は更新されたものの、生垣は残される事例が多数みられる。一定まで成長した生垣を植え替えることは時間的・金銭的に負担となるため、継承されていくの

かもしれない。同様に、成城においては樹木の継承がみられ、良好な景観の維持につながっている。さらに、常盤台や田園調布に特有な街路パターンは、大規模な再開発が行われない限り今後も維持され、住宅地の空間的ゆとりや景観形成に寄与するであろう。

しかし、ミニ開発的な、敷地の細分化を伴う住宅更新の場合、従前の生垣は撤去され、細分化後は土地の狭さゆえに、庭の狭小化、さらには庭そのものがない住宅が建つ。敷地の細分化は、住宅の密集のみならず、オープンスペースの多寡をも左右し、街の景観に大きな影響を与える。また、敷地の細分化は、住民特性の変化を通じて、近隣商業地区のサービスにも影響を及ぼすものと考えられ

る。成城では、小田急線の地下化に伴い、空いた地上のスペースに有料の「家庭菜園」が開設された。これは、敷地の細分化が進み、広い庭を確保できない住民が増え、自宅外にガーデニングの場を探すニーズを見込んでのサービスと考えられる。1区画(約6㎡)の利用に年間13万円強の費用が必要であり⁴⁾、それを払えるだけの収入はあるが、自宅に庭を持っていない住民が増えていると考えられる。

さらに、近年、低層の戸建てが主体の住宅地にも集合住宅が増加しており(牧尾ほか2006)、景観の変化が進んでいる。現在、田園調布では一丁目に、成城では五丁目と六丁目に集合住宅が密集し、特に常盤台では近年アパートが増加傾向にあった。また、用途地域の変更や住民向けサービスが立地する商業地区の土地利用変化により、住宅地内部でのマンション開発もみられる。これら集合住宅の増加は、戸建住宅を主とする高級住宅地の今後を左右するであろう。

加えて、周囲におけるマンション開発も、住宅地の住環境や景観に及ぼす影響が大きい。高級住宅地としてのイメージから、民間デベロッパーによるマンション開発において物件名に住宅地の名称が付されることが多い。特に常盤台では、周囲にその名を付したマンションが増えている。最近10年に分譲されたマンションをみると⁵⁾、常盤台では32件のマンションが住宅地内およびその周囲に供給されており、田園調布や成城の倍に近い件数である。また、田園調布と成城の物件が5階建て前後の中層なのに対して、常盤台では10階前後のマンションが多数を占めている。これは、田園調布と成城では、1億円を超えるなど価格を高く設定し、中低層でも採算の得られるマンションが供給可能だが、常盤台のマンション相場は3千万円前後であり、高層にして床面積を増やすことで採算を得る開発側の経営戦略に基づくものと考えられる。こうして常盤台は、周囲を高層マ

ンションに囲まれた、閉塞感のある住宅地と化している。

4. 住環境・景観の保全と街づくりの動向

理想を求め、計画的に開発された田園調布、成城、常盤台の住宅地も、分譲後、時代が変化するなかで、土地利用や住環境、景観に変化がみられた。田園調布では、宅地購入の際に田園都市会社と交わした契約書も一部で空文化し、細分化された敷地では、庭づくりをする代わりに車庫を前面に設け、法規ぎりぎりの住宅が建築された。結果、建物の密度が高まり、住宅地全体として緑の減少を経験した(今朝洞1979)。常盤台では、分譲時には設置が認められていなかった商業施設が増え、建蔽率もその数値を増している(板橋区教育委員会1999)。成城では、自治会が住環境破壊の一要因として、街の取り決めを守らない「個人の暴走」を指摘している。こうした変化は、前章で行った分析の結果からも確認できることである。

そこで、3住宅地では、現在、建築内規など時代に合わなくなってきた過去の取り決めに代えて、住民や行政が新たな取り決めに設けることで、街の住環境・景観の保全を試みている。ただし、当初、田園調布ならびに成城と常盤台のあいだには取り組みに温度差がみられた。

田園調布においては、町内会組織である田園調布会が「田園調布憲章」、「環境保全の申し合わせ」を1982年に制定し、1987年には行政が地区計画を適用することにより、街の住環境・景観の保全を試みてきた。田園調布会の取り決めでは、田園調布三丁目の全域と二丁目の主に商店街となっている地区において、新改築する建物の基準や近隣住民への配慮を申し合わせている。また、成城では、成城自治会によって2002年に「成城憲章」が制定され、2001年以降、地区計画の施行が

成城三丁目および四丁目から始まっている。前章の分析では、田園調布と成城において、敷地の細分化が1995年からの10年間に減少したことが明らかになったが(表2参照)、上記の取り組みが奏功したものと考えられる。

以上のように、田園調布と成城では、町内会組織が住環境・景観の維持・管理を主導しており、相応の成果を上げている。これは、両住宅地ともに、住環境・景観に対する意識が高く、社会階層も高い人々が居住し、また転入してきていることに起因するものと考えられる。このことは、両住宅地において締結された街づくりに関する憲章の内容にも現れている。

他方、常盤台においては、組織的な住環境・景観保全への取り組みは当初みられなかった。町内会は、祭りや防犯を主な活動としており、住環境・景観保全には関与しておらず、むしろマンション開発に対しては住民の増加を理由に歓迎していたのである。このように、住環境・景観保全に関して住民が話し合う土台がなかったため、1991年に行政から提案された地区計画にも合意が得られず、施行できずに終わっている。「板橋区都市計画マスタープラン」によると、行政は常盤台の緑と低層住宅を保全すべきものに位置づけている。しかし、地区計画は現在でも適用されていない。

その後、住民の有志による街づくり委員会が組織され、1997年には「常盤台まちづくり憲章」が作成された。これも基本的な考えや理念を表明したにとどまり、効力をもたない憲章であった。それでも、住民自体が話しあう土台ができたといえよう。

さらに、その後の常盤台では、最寄りの駅前における高層マンションの建設に対し、街の景観が壊されるとして住民により訴訟が起こされる。これは、先の憲章を作成した有志とは異なる組織、「ときわ台の景観を守る会」

により2004年に提訴されたものである。そして、訴訟を通じて、この会の会員は、裁判で争うだけではなく、街づくりのルールが必要だと考えるようになった。そこで、同年、行政に働きかけることで、本稿の冒頭でもふれた東京都の「東京のしゃれた街並み作り推進条例」における街並み景観重点地区として常盤台を指定させることに成功した。

常盤台における最近の取り組みは以下の通りである。2007年6月には、NPO法人ときわ台しゃれ街協議会が発足し、同年11月には、条例に基づく「ときわ台景観ガイドライン」が承認・告示された。2008年1月からは、条例に基づき、常盤台一丁目と二丁目の第一種低層住居専用地域において敷地の分割や既存建築物の解体、業務用駐車場を開設するなどの場合、計画に関わる書類の提出と協議会との協議が必要になった。こうして、ようやく常盤台においても、住環境・景観保全を目的とした街づくりのための基盤が確立されたのである。

5. おわりに

戦前期に開発された郊外住宅地は、理念をもって計画的に開発され、当時から住環境・景観の維持・管理に関する厳しい取り決めが行われていた。しかし、その後、経済社会が変化するなかで、敷地の細分化、狭小な戸建住宅や集合住宅の増加など、住宅地の土地利用と住環境、景観には大きな変化がみられた。そこで、本研究では、東京大都市圏において、戦前期、計画的に開発され、現在では高級住宅地としての評価が付されている田園調布、成城、常盤台の3住宅地を事例に、特にバブル経済期から現在までの住宅地の変化を考察し、これら住宅地における住環境・景観保全を目的とした街づくりの動向について論じた。

まず、GISを用いて、3つの住宅地におけ

る土地利用変化を分析した。その結果、最近の20年間に、いずれの住宅地でも敷地の細分化が進んでおり、狭小な戸建住宅や集合住宅、駐車場が増加していることが明らかになった。それらに伴う、オープンスペースや緑の減少は、これまで良好とされてきたこれら住宅地の住環境や景観の質を落としかねない。また、住宅地の周囲における高層マンションの開発など、外部の土地利用変化も、住宅地の住環境・景観に大きな影響を及ぼすことが指摘された。

以上のような傾向は、3つの住宅地のなかで特に常盤台において顕著であった。逆に田園調布と成城では、近年になり敷地の細分化の進展が弱まる傾向にあった。これは、地区計画の指定や住民が自主的に締結した街づくりのための規則など、住環境・景観保全への取り組みが奏功したものと推測された。そこで、住環境・景観保全のための活動について調査した結果、田園調布ならびに成城と常盤台のあいだには取り組みに温度差がみられた。前2者の住宅地では、町内会が活動を主導しており、上記の成果に結実していると推測された。これは、両住宅地の住民として、社会階層が高く、住環境・景観に対する意識が高い人々が多いことが影響している。対して、常盤台では、アパートを中心とした集合住宅の急増により、住民の社会階層や住環境・景観に対する考え方も画一的ではないと考えられる。このことが、常盤台において組織的な活動の展開を妨げてきたのであろう。そして、常盤台において取り組みが本格化するのには、これからのことになる。

以上のような、各住宅地における街づくりの動向から、街としての持続性、将来への差が現れてくることも予想される。高級住宅地として存続するであろう田園調布、変容を伴いながらも、どうか高級住宅地であり続けるであろう成城、かつては高級住宅地とされていたが、今後は比較的良好だが、普通の住

宅地としての評価付けになるかもしれない常盤台というように、街の序列化が顕著になるのであろうか。

注目すべきは、住宅地それぞれでは街づくりのための基盤が既に確立しており、時々街の変化に対して、その街にあった取り組みが住民主体によって行われていることである。そして、住環境・景観の保全実現のために必要なことは、関心の低い住民の意識を変えていくことであり、そのために住民全体が話し合う機会を増やしていくことであろう。今後、街づくりの組織が、どのように活動を展開していくのかが、街の住環境・景観を左右していくことになると考えられる。自分たちの街の将来は、自分たちで選択するのである。そのための課題として、街づくりが一部の住民による活動で完結するのではなく、住民全体の参加やその支援が重要となってくる。また、行政は、こうした自主的な取り組みに積極的な街に対して支援をする必要があることを指摘して、本稿を締め括る。

付記

本稿は、2007年度にお茶の水女子大学文教育学部人文科学科地理学コースに提出した卒業論文を加筆・修正したものである。本稿の作成にあたり、「ときわ台の景観を守る会」から資料の提供およびインタビューの対応に関して協力を賜った。GISによる分析作業においては、お茶の水女子大学特別教育研究経費事業「コミュニケーション・システムの開発によるリスク社会への対応」によるGIS技術サポートを利用した。末筆ではありますが、以上の関係機関の皆様へ感謝の意を表します。また、最後まで丁寧にご指導してくださいました宮澤仁先生に厚くお礼を申し上げます。

注

- 1) 1999年からの国立のいわゆる景観裁判がその例である。成城，常盤台においても高層マンション建設に関わる訴訟が起きている。
- 2) この条例は，都民等の意欲や創意工夫を生かして，個性豊かで魅力あるしゃれた街並みを形成し，東京の魅力の向上に資することを目的として，2003年に制定されたものである。
- 3) 小林一三は，阪急電鉄グループ，東宝などの創始者である。東京での郊外住宅地開発以前に，関西の阪神間で鉄道沿線の住宅地開発を行った。小林が開発した，電鉄と沿線の開発を組み合わせた経営手法は，その後，民間鉄道会社の経営システムとして広く導入された（花形 2006）。
- 4) 小田急電鉄が経営する，「アグリ成城」（サービスの事業名）のパフレットより。家庭菜園の使用以外にも，別途料金の栽培代行サービスや，年会費5,250円で野菜作りに関する授業のみを受けることも可能である。
- 5) 不動産経済研究所の「マンション市場動向調査」による。

引用文献

- 石井恒利 2004. 東京の土地区画整理事業のあゆみと今後の事業の取り組みについて. 『都市計画』 251: 9-16.
- 板橋区教育委員会 1999. 『文化財シリーズ第85集 常盤台住宅物語』板橋区教育委員会.
- 小幡一隆・大月敏雄・安武敦子 2005. 戸建住宅地における長期居住にともなう土地と建物の変容に関する研究—成城住宅地における初期の分譲形態とその後の変容を通して. 『日本建築学会計画系論文集』 593: 9-16.

- 片木 篤・藤谷陽悦・角野幸博編 2000. 『近代日本の郊外住宅地』鹿島出版会.
- 今朝洞重美 1979. 東京郊外における高級住宅地の変容—田園調布，成城の場合. 『駒澤大学文学部研究紀要』 37: 15-24.
- 越沢 明 1991. 『東京の都市計画』岩波書店.
- 小林保男 2000. 常盤台住宅物語 その軌跡と未来. 『新都市』 54(3): 32-36.
- 東京都 2007. 『東京都景観計画—美しく風格のある東京の再生』東京都.
- 日本住宅総合センター 1985. 『世代交代からみた21世紀の郊外住宅地問題の研究—戦前及び戦後の郊外住宅地の変容と将来展望』日本住宅総合センター.
- 初田 亨・大川三雄 1991. 『都市建築博覧・昭和篇』住まいの図書館出版局.
- 花形道彦 2006. 民営鉄道による住宅地開発の構造 1910年～1960年. 『土地総合研究』 2006年冬号: 13-25.
- 牧尾晴樹・杉山茂一・徳尾野徹・中庭裕次郎 2006. 既成住宅地におけるマンション化と街路側空地の利用状態の変容. 『日本建築学会計画系論文集』 604: 1-7.
- 三井健次 1989. 郊外計画住宅地の変容 その1 常盤台における都市化の進行と屋敷構えの分析. 『日本建築学会大会学術講演梗概集』 149-150.
- 山口太郎 2007. 戦前期に開発された郊外住宅地の景観の類型化—新宿区中井地区を事例として. 『地理学評論』 80: 525-540.
- 山口 廣編 1987. 『郊外住宅地の系譜—東京の田園ユートピア』鹿島出版会.

うえぞの・えいみ

文教育学部人文科学科地理学コース

The Transfiguration of Upper-class Residential Area in Tokyo, Japan: The Cases of Denenchofu, Seijo and Tokiwadai

UEZONO Eimi (Undergraduate student Geography Course, Faculty of Letters and Education, Ochanomizu University)