

郊外住宅地の変容に関する考察

——板橋区常盤台を事例として——

谷本 淑乃

郊外住宅地は、都心に集中し、あふれた人口の受け皿として、また、都市における理想的居住形態として期待されたものであった。しかし、現在の郊外住宅地は開発当初の期待とは異なった様相を示しはじめている。そして、必ずしもより良い環境を維持することができず、徐々に変容しはじめている。そこで本論文では、郊外住宅地の1つとして板橋区常盤台を取り上げ、この地区がどのように変容しているかを明らかにし、他の郊外住宅地と比較しながら考察することを試みた。

常盤台住宅地は、昭和10年に東武鉄道が沿線開発として初めて試みた住宅地であり、東武鉄道の沿線開発の中では規模が大きく、その後「お屋敷町」と呼ばれるまでになった分譲地である。その要因は独特のデザインにある。

常盤台は骨格をなす道路網として、放射線上の道路、地区内を1周するような楕円の環状並木道が設計されている。この遊歩道は貨物車両通行が禁止され、また道がカーブしていることで景観に変化が与えられ、豊かな町並みを作り出している。しかも公園との連携をも考えている点において、歩行者にとって気持ち良い道路となっている。

もう1つの特徴は、クルドサックと呼ばれる行き止まりの道路とロードベイと呼ばれる主道路から張り出した緑地である。これらによって、住宅地に緑のオープンスペースが増加し、そして通過交通が入り込まない閑静な空間が生まれている。

ところが、現在に至るまでに常盤台ではさまざまな変容が見られている。

まず土地の細分化があげられる。1969年の時点では、300㎡以上の敷地面積をもつ宅地がこの地区内のほとんどであった。ところが、1992年には300㎡以上の宅地はまばらになり、300㎡以下の宅地の方が多くなっている。また、細分化されたところを地域的に見てみると、比較的広い敷地面積をもつ、昭和10年に開発された地区が多く、以前

から敷地面積の狭い富士見街道沿いや、常盤台1丁目の南東部の環七に近い地域、そして北東部では、あまり細分化されていなかった。

次に、土地・建物の用途が1969年とは変わってきていることがあげられる。なかでも、きわだっているのは集合住宅が全体的に広がっていることである。また、広い敷地の中で、庭として緑が植えられていたところをつぶして、新たに家を増築したり、集合住宅を建てたりしている事例もみられた。

集合住宅地化したところは、富士見街道沿いと環七沿いが多く、また、専用住宅が主体であった遊歩道内でも、3割以上集合住宅に変わった街区があることが分かった。

用途の変更の度合いを集合住宅に限らず、全体的に見ると、遊歩道の内側は、全く変更されていない街区が全体の約3分の1もあり、変更の度合いは比較的少ないといえる。しかし、遊歩道の西側や環七の周辺、駅前のロータリーから南北に伸びる道路沿いでは多いことが分かった。

常盤台については以上のような変容が見られることが分かったが、他の地区でも同様の傾向が見られる。

田園調布地区は土地の細分化については、常盤台と同じように、敷地面積の広い宅地が細分化される傾向にあることが分かった。今後、両地区とも細分化は広がっていくと予想される。また、土地・建物の利用動向については、まだ急激な変化が生じていないが、徐々に変化が生じ始めている。

その他の良好な住宅地として、洗足、成城、松濤をとりあげ、考察した結果も同様であった。

戦前に開発された郊外住宅地では、土地の細分化、専用住宅からそれ以外の用途（集合住宅、事務所、商店等）への変更が共通してみられている。今後、このような変容に対処する何らかの策が必要であると考えられる。