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 —

A STUDY ON TRANSFORMATION OF HOUSES AND SITES CAUSED BY LONG-TERM DWELLING IN A DETACHED HOUSING ESTATES

Through case studies in Seijo residential area, Setagaya ward, Tokyo

小幡一隆*, 大月敏雄**, 安武敦子***

Kazutaka OBATA, Toshio OTSUKI and Atsuko YASUTAKE

The goal of this study is to elucidate changes in land divisions and housings of long-term dwellers in detached housing estate in a suburban area, concerning their transformation, integrity and succession. The area we investigated is Seijo Residential Area, which became a suburban residential area before World War II. In this study, we defined the long-term dwellers as those who had settled there since before WWII. Seijo Residential Area underwent two developmental stages and developed a mosaic of housing and leasing subdivisions with more variety in size than other early-stage residential areas. Major changes were mostly seen in the leased lands among all housing subdivisions. We categorized the changes in long-term dwellings into five patterns and clarified their differences in the patterns of changings in housing types and site scales. Finally, we focused on succeeded components in the residential areas that underwent a series of transformations, and discussed specifically about the methods for the preservation and succession of residential environments for the long-term residency.

Keywords: Detached Housing Estate, Seijo Residential Area, Housing Subdivision, Long-term Dwelling, Transformation
戸建住宅地, 成城住宅地, 分譲, 長期居住, 変容

1. 研究の目的と背景

私達の生活の場である住宅地は、建替え、増築、改修などの建築活動によって更新されている。こうした変化が長期に積み重なり、本研究対象の世田谷区成城では、図1^{註1)}のように建込んできた。

図1 成城5丁目の住宅地密度変化の例

一般に、戦前の郊外戸建住宅地は、当初の分譲後、第二次世界大戦、戦後混乱期、高度経済成長、バブルによる地価高騰、と幾度の時代を経て、現在に至っている。その間に居住者の家族構成も変化し、世代交代も経験し、宅地や住宅の様子も大きく変化している。こうした住宅地では、当初の敷地が大きい為、宅地の細分化や、住宅の集合住宅化、未利用地の駐車場化が問題となっている。

このような背景を踏まえ、本研究では、戦前から現在まで比較的多くの居住者が継続居住する代表的な住宅地として、世田谷区成城をとりあげ、そこに住む長期居住者^{註2)}の入居以後の土地や建物の状況や家族の変化を把握し、地域での長期居住の実態を明らかにする。また、居住の実態から、戸建住宅地の長期居住を通じた住環境の維持、保全の手法について考察することを目的としている。

2. 既往研究

戦前の初期郊外住宅地に関する文献は、分譲当時の開発者の理想、開発の手法、宅地割、インフラの整備状況など地域全体の計画や形成史として記述されているものが多い^{註3)}。一方、戸建住宅地の変容を取り扱った研究では、住宅地図からの変容や登記簿による所有の変遷など、データによる分析のものが多く、ここ20年程度の変容を扱ったものが多い^{註4)}。一方、地域に密着して総合的に行った研究は少ないが、目白文化村に関する研究などがあげられる^{註5)}。

本研究の特徴は、住宅地の変容について、地域と居住者を一体として分析するところにある。形成史やデータによる分析のみではなく、実際に世代交代を経た住民から居住の変遷を聞き取り、住宅地の変容を長期居住の観点から総合的に明らかにしたい。

3. 調査対象地の概要

本研究では、東京の西方、新宿から10km程にある世田谷区成城を調査対象とする(図2)。成城住宅地^{註6)}は、1925(大正14)年新宿牛込から成城学園が移転し、住宅地が開発された(表1)。東京の人口増と1923(大正12)年の関東大震災の発生により、郊外住宅地の需要が高揚していた。成

図2 調査対象地位置図

* 世田谷区役所 修士(工学)

** 東京理科大学工学部建築学科 助教授・博士(工学)

*** 東京理科大学工学部建築学科 助手・博士(工学)

Setagaya City Office, M. Eng.

Assoc. Prof., Dept. of Architecture, Tokyo Univ. of Science, Dr. Eng.

Research Assistant, Dept. of Architecture, Tokyo Univ. of Science, Dr. Eng.

城住宅地の特徴は、理想の「学園村」をめざし、学園が土地を分譲したことにある。1924(大正13)年に第一期分譲(約40戸)が開始され、小田急線の南北に37万坪の住宅地が開発された¹⁾。

戦後は、高度経済成長とともに住宅が建ち並び、バブル期には地価の高騰によって宅地が細分化し生垣や樹木が失われた。現在では、初期郊外住宅地の落ち着いたイメージが薄らいできている。

4. 調査の手法

成城住宅地では戦前から自治会が発達し、自治会報(S8～)、居住者名簿(S13)、居住者地図(S10年)などが現在まで残っている。成城学園には分譲当時の宅地割地図や契約書の一部が残っており、これらの資料と居住者への聞き取りから、住宅地の開発や長期居住者について考察する。昭和13年居住者名簿と平成14年住宅地図によると、現在までの長期居住者は198件であった(図3)。この長期居住者を対象に、表2のような方法で調査²⁾を行った。

本論では、まず、文献・資料により成城住宅地の当初の分譲特性を分析した。その後、アンケートより長期居住による変化を読み取り、ヒアリングから個々の居住者の変化の詳細について考察した。

5. 東京の初期郊外住宅地と成城住宅地の位置づけ

初期の郊外住宅地開発は関西が先行し、関東では1912(大正元年)、世田谷・桜新町の「新町住宅地」が私鉄利用の初めての郊外住宅地³⁾といわれる。その後、目白文化村、田園調布などが順に開発されていった。表3に東京の初期郊外住宅地の比較表を示す⁴⁾。

事業主体からみると、鉄道事業者・土地会社による開発が多く、学校法人主体の開発も、成城住宅地の他、南澤学園町や玉川学園にみられる。しかし、成城住宅地以前では、住宅地開発の一環として学校を設立・誘致した例⁵⁾はあるが事業主体とはなっていない。

また、事業手法としては、耕地整理事業と区画整理事業が用いられている⁶⁾。耕地整理事業は、初期の開発や市域外の開発で多く用いられ、田園調布・国立でも個人施行として行われた。一方で、区画整理事業は1919(大正8)年の都市計画法で可能となり、市域を中心に12条規定の任意的区画整理が多く用いられた。

成城住宅地は、学校法人による開発の先駆けであり、事業は12条の区画整理で行われた。最初は学園の買収による個人施行で、後に地主を含めた組合によって、区画整理がすすめられた。そのため住宅地内には、分譲地と借地が混在することとなった。また、土地の購入が学園への寄付を意味したため、購入者の希望によって分譲坪数を変えており、当初から敷地面積は統一されていなかった。

表3 東京の郊外住宅地の分譲手法、分譲形式比較表

	目白文化村	田園調布	成城学園	南澤学園町	国立	玉川学園	常盤台
分譲開始	大正11年	大正12年	大正13年	大正14年	大正14年	昭和4年	昭和11年
開発者	(株) 箱根土地	田園都市(株)	成城学園	自由学園	(株) 箱根土地	玉川学園	(株) 東武鉄道
事業主体	土地会社	鉄道事業者	学校法人	学校法人	土地会社	学校法人	鉄道事業者
開発面積	3万3千坪	46万坪	37万坪	7万5千坪	80万坪	30万坪	2万3千坪
敷地面積	100坪前後	100～500坪	100坪～400坪	250坪以上 (250坪が基準)	200坪前後	200坪～500坪	80～100坪
事業手法	耕地整理	耕地整理	土地区画整理	耕地整理	耕地整理	耕地整理	土地区画整理
分譲形式	分譲地 注文建売分譲(初期)	分譲地 注文建売分譲(一部)	分譲地(直接・委託) 借地 建売分譲(住宅博)	分譲地	分譲地(直接・委託)	分譲地	分譲地 借地(一部) 建売分譲(住宅博)
住宅についての建築条件・制限など	条件、制限は確認できず	住宅用途の限定・近隣公害の防止・細分化の防止・建築時期の制限(1年6ヶ月)・階数、建築面積、建築線の制限	住宅用途の限定・近隣公害の防止・美観を損ねる建物の禁止・生垣の申し合わせ	条件、制限の存在は確認できず、生垣など何らかのルールがあったとの推測がある	美観を損ねる建物の禁止	生垣の申し合わせ・庭木、立ち木伐採の制限・商店の制限	住宅用途の限定・住宅の高さ規制・建築の届出制・生垣の申し合わせ

表1 成城学園形成の歴史年表

1917(大正6年)	東京市牛込区に成城小学校開校
1923(大正12年)	学校拡張委員会が組織・後援会地所部が発足
1924(大正13年)	成城住宅地の公募開始・第一期分譲・成城学園校舎の起工式
1925(大正14年)	成城学園幼稚園・小学校・中学校の開校・千歳、砧、喜多見土地区画整理組合設立・小田急電鉄起工
1926(大正15年)	成城学園高等学校の開校
1927(昭和2年)	小田急電鉄開通・喜多見土地区画整理組合成立
1928(昭和3年)	成城自治会発足・自治会報「高台」創刊
1929(昭和4年)	朝日住宅展覧会開設
1930(昭和5年)	喜多見の一部を大字喜多見成城とする
1933(昭和8年)	自治会機関誌「きぬた」創刊
1936(昭和11年)	東京市世田谷区に編入、成城町となる

表2 調査の方法

- ① 成城自治会所有の昭和13年居住者名簿の旧地番と現在の住宅地図から長期居住者を特定した。
- ② 長期居住者に対して、アンケートを実施した。(配布198枚、回収55枚、回収率28%)
- ③ アンケート回答者からヒアリングを実施した。(アンケート回答者55名のうち17名)

図3 長期居住者の状況

住宅地内の借地は、同じ区画整理事業の常盤台の一部で、敷地面積が様々な住宅地は、玉川学園・田園調布でみられる。しかし、成城住宅地のように、大規模な開発で面積も様々、借地が半数以上を占めるといった例はない。この住宅地内の分譲地、借地の混在や面積の多様さが、成城住宅地の大きな特徴であったといえる。

6. 成城住宅地の分譲経緯

6-1 開発分譲のプロセス

図4⁷⁾に開発当初の概要及び当初の区画割と第二区以外の分譲地・貸地の分布を示す。成城住宅地の開発は、先行して学園地所部が行った開発(学校付属住宅敷地)と、その後周辺地主を含めて行った開発(第一区～第四区)の2つに分けることができる。

まず、1924(大正13)年に、成城学校後援会地所部によって学校付属住宅敷地の土地の分譲が行われた。翌1925(大正14)年に「千歳・

砧・喜多見土地区画整理組合^{※14)}が設立されているが、土地を先に分譲することで開発の資金を集め、その後、区画整理に着手するという手順であった^{※15)}。学校付属住宅敷地は、学園の正門前に位置し、学園を支援する保護者を中心に入居した。分譲地は、土地購入予定者の希望に沿って1区画100坪～500坪に分割し、1人2区画まで分譲された。価格は12円～18円/坪で保護者、職員の購入価格は2割引きであった^{※16)}。また、中心は商業用地として計画された。

その後、1927(昭和2)年に「喜多見土地区画整理組合」が設立され、開発が周辺に広がった。区画整理は、組合・学園地所部・各地主の3者が契約を結び、組合と地主は学園に区画整理の実施を委託した^{※17)}。開発地区はほぼ軌道と送電線に沿って分割され、事業は第一区、第三区、第四区、第二区の順で行われた。この区画整理では地主所有の土地が大半であり、大部分が貸地であった。

6-2 分譲形態の種類

上記のような開発経緯の結果、成城住宅地には、表4のような4種類の分譲形態が混在することとなった^{※18)}。

①学校扱分譲地には、最初に分譲地である学校付属住宅敷地と周辺に点在する分譲地が相当する。また、②学校扱借地における学園と地主の間の取り決め^{※19)}は表5のとおりである。学園が地主から一定の期間土地を借りて開発、借地経営しており、地主も協力しながらの宅地開発であった。また、契約書には賃貸は「本整理費ヲ補充スルヲメ」との記述があり、賃貸料からは借地経営が区画整理や住宅地経営の費用捻出の意味も持っていたことが分かる。

他には③委託分譲地、④地主直接扱の土地があったが、学校扱いではないため、詳細は分かっていない。

6-3 住宅展覧会と建売分譲

1929(昭和4)年には成城5丁目で、朝日新聞社主催の朝日住宅展が行われ、設計競技による16棟が実際に建設、分譲された(写真1)。居間中心の間取りなど、当時としては前衛的な提案があり建築界でも注目を浴びた。しかし、建売で床面積が小さく、建築費も約176円/坪^{※20)}と7年前の箕面市の住宅改造博覧会(254円/坪)と比較し割安であった。居住者へのヒアリングによれば、根太や水周りの傷みが早く、成城の住民からの評価はあまり高くなかったようである。

写真1 朝日住宅3号型

6-4 建築条件や制限

成城の住宅地の分譲にあたっては、表6、表7のような「近隣公害防止の規定」^{※21)}や、板塀や煉瓦塀でなく大谷石の土留めと生垣にするといった「外囲いの申し合わせ」^{※22)}が知られている。

また、こうした取り決めの他にも、契約に際し、敷地内の樹木に関して表8のような条件があった。分譲地では分譲に際し立木代を価格に上乗せ^{※23)}している。また、借地では返地までの樹木の保護が契約条件^{※24)}となっている。契約書内の樹木に関する記述からは、当時の学園地所部及び地主が樹木に価値を認めていたことが分かる。開発前からある樹木は、分譲及び借地に際し、購入時に価値あるものとして、住宅購入者に継承されていったと推測される。

7. 分譲形態と住宅地の変容

7-1 分譲形態と住宅の建設(戦前)

図5^{※25)}は、当初に分譲地と昭和10年の居住者地図を重ね合わせ

図4 開発当初の概要、当初の区画割と分譲地・貸地

表4 分譲形態の種類

種別	内容
① 学校扱分譲地	学校が所有し、分譲した土地
② 学校扱借地	地主が学校に賃貸し、学校が転賃した土地
③ 委託分譲地	地主が学校に委託し、分譲した土地
④ 地主直接扱	地主が直接、売買、賃貸した土地

表5 学校扱借地の地主との取り決め

	経営主体	賃貸料	備考
最初の1年	成城学園	1反歩9円/年	地主の耕作は可能
その後3年	成城学園	1坪1銭/月	高圧線下は7厘/月
その後4年	成城学園	転賃料の1/2	転賃なしは1銭/月
その後	地主	賃貸料の7分を学校に	更新あり

表6 近隣公害防止の規定

買主ハ本土土ニ関シテ左ノ義務ヲ負担ス。
1. 本土土ハ専ラ住宅並ニ之レト関連セル必要ノ付属建物及ビ庭園ノ為ニミ使用スルコト。
2. 近隣ニ対シ悪感迷惑ヲ惹起スベキ程度ノ煤煙臭気、音響、振動其他之ニ類スル事物ヲ発散セシメザルコト。
買主ガ右ノ義務ニ違背シタルトキハ売主ハ相当ノ期間ヲ定メテ其ノ反省ヲ催告シ買主尚之ニ応ゼザルトキハ売主ハ契約ヲ解除スルコトヲ得ルモノトス。

表7 外囲い申し合わせ

住宅地ノ外囲ニ就イテ板塀や煉瓦塀ハ風致ヲ害シマスカラ、コンクリート又ハ大谷石ノ土塀ヲシテ芝貼りノ土堤ニ小樹木ヲオ植ヘニナルカ又ハ生垣ニ致シタク、ソノ工事ニ就テハ多数ヲ一請負ハスレバ安価ニ上リマスカラ一応地所部ト御相談下サイ。
--

表8 分譲地・借地の樹木に関する内容

	契約時の内容
学校扱分譲地	区画内に雑木が密生しているところは、1坪につき立木代40銭を、松、杉、桧等は大小により相当価格を申し受ける
学校扱借地	賃借地内に従前より存在する樹木並びに植木は完全に保護し、返地の際現在のまま返戻する事

たものである。学校付属住宅敷地内の分譲地は、商店地を除き全て契約済みであることから、土地購入後も住宅が建築されず、空き地が多かったことが分かる。このことから分譲地の購入後の建築条件はなかったことが推測される。

また、分譲地と借地では、借地から先に住宅が建設され、分譲地

では均等に、借地では学校及び駅に近い方から住宅が建てられた。これは、分譲地購入が、学園への寄付目的であったのに対し、借地は入居が目的であったためと思われる。また、場所について、分譲地は抽選、借地は先着順であったことも影響していると思われる。

図6は、自治会報による1934(昭和9)年の転出入の世帯数である^{註26)}。住宅地への入居が進む中、一方で転出する居住者も多く、住宅地の人の出入りは激しかったことが分かる。また、ヒアリングによれば、住宅地内の住居の移動も頻繁に行われたという。

7-2 分譲形態と住宅の建て込み(戦後)

現在までの変容をみるために、図7のように全てが分譲地である学校付属住宅敷地と、借地と分譲地が混在している第三区(喜多見土地区画整理組合)に着目し、住宅地の条件が類似する9街区^{註27)}について、1947(昭和22)年、1961(昭和36)年、1974(昭和49)年、1989(平成元)年、2000(平成12)年の5枚の航空写真から住宅の戸数の総数を比較した。図8のとおり、昭和49年頃までは同様の増加をたどるが、その後、借地混在街区の方が分譲地街区よりも戸数が増加していた。分譲地と借地では、高度経済成長期以降、借地の方が大きく変容し、住宅が建込んで来たことが分かる。

7-3 分譲形態と樹木(マツ)の継承

6-4 でみたとおり、分譲時に高木には価値が置かれていた。成城に昔から存在するマツの高木に着目し、現地の目視調査を行った^{註28)}。図7のとおり分譲地と当初の住宅地外である西縁に高木が多く残っていた。西縁は崖線と斜面のため高木が残っていると考えられ、同じ住宅地内でも、借地では樹木が継承されずに変容し、分譲地では現在まで樹木が継承されてきたことがわかる。

8. 長期居住による変化

分譲当初から現在までの長期居住によって、居住者の土地や建物がどのように変化したか、アンケートの結果から考察^{註29)}する。

8-1 土地

長期居住者居住地の当初と現在の坪数分布を図9に示す。商店や旧地主を除く分譲地購入者では、当初の土地の平均坪数は344.2坪であったが、現在の土地の平均坪数は115.7坪である。長期居住の結果、広さは約1/3に減少していた。当初面積維持の割合は、商店や旧地主を除くと49件中10件であり、ほぼ2割程度である。一方、現在の成城の平均専用住宅宅地面積は80坪^{註30)}であり、長期居住者は成城全体において、依然広い敷地を有しているといえる。また、分譲時の特徴として、敷地面積は、200坪を中心に大小様々であったが、現在では100~200坪を中心に均質化してきている。

8-2 建物

当初と現在の建物の床面積の坪数分布を、図10に示す。当初の平均床面積は55.1坪であり、現在の平均床面積は52.6坪である。敷地が狭くなったことによって建築面積は小さくなっているものの、建物の階数が増えているため、床面積はほぼ同じとなっている。

建物の建替え年度を図11に示す。建替えは、昭和40年代以降、急激に件数が増えており、この頃から当初の住宅の建替えが始まったと考えられる。また、バブル前後も建替えは多かったが、現在では減少している。建替えの理由では、老朽化がもっとも多く、他に2世帯住宅や居住性の改善、相続税対策などがあげられた。

8-3 外構

図5 分譲地部分と昭和10年の居住者マップ

図6 S9転出入者数の比較

図7 分譲地・借地の比較箇所とマツの木が残存箇所

図8 分譲地と借地の戸数表

図9 当初・現在の土地の坪数分布

図10 当初・現在の床面積の坪数分布

図11 住宅の建替え年度

当初と現在の外構の変化の割合を図12に、種類の別を図13に示す。昔のままの外構を保っているのは3割であった。また、種別をみると、分譲当初には生垣にする申し合わせ(表7)があったため、ほとんどが植え込みと生垣であったが、現在では、植え込み・生垣とブロック塀、フェンスの割合はほぼ同数となっている。この割合は、戦前からの長期居住者のみの割合であり、戦後の入居者を含めるとブロック塀、フェンスの割合はさらに高くなるとされる。

8-4 家族の人数

当初と現在の家族の人数を図14に示す。当初は3～5人、6人以上と人数が多かったが、現在では、夫婦2人のみの世帯が回答者の半分以上を占め、他は2世代居住が多くなっている。長期居住の結果、核家族化、高齢化が進んでおり、このことは次の世代交代で、土地や建物が大きく変わる可能性があることを示している。

9. 個々の居住者からみた変容

当初から現在までの長期居住を通して、個々の居住者の土地や建物の変容を、ヒアリングの結果から考察する。

9-1 土地と建物の変容例

得られた17件のデータのうち、分譲地を購入し入居時から所有地だった住宅が5件、入居時には借地だった住宅が10件であった。2件は旧地主で分譲地内への入居者ではなかったため、本考察では除外した。図15に一例として、分譲地に入居した居住者の現在までの土地と建物の変容事例aを示す。

9-2 土地と建物の変容の時期

図15を模式化し、事例a～oまでの15件の土地と建物の変容を図16に示す。左側に当初、右側に現在の敷地状況を示し、その間は時間を横軸として表す。縦の幅は土地の面積を表し、背景の薄いグレーは借地、濃いグレーは所有地を示す。土地の内側のラインは建物を表し、本数は各時期の建物数を示す。土地、建物の大規模な変容時期は、図中の破線のとおり3回あったことが分かる。

イ)1945(昭和20)年～1950(昭和25)年頃

土地の売却や借地の整理など、土地に関する変化が多くみられた。建物の変化はほとんどなかった。原因は戦後の混乱や、戦後の1946(昭和21)年に定められた財産税のためと思われる。

ロ)1968(昭和43)年～1978(昭和53)年頃

土地の変化よりも、建物の変化が多くみられた。入居時の住宅が老朽化し、建替えが始まっている。高度成長期を迎え、物資が豊かになり、入居世代の子どもである第2世代の住居の建設や、第1世代の定年後の住居の建設などがみられる。

ハ)1985(昭和60)年～1993(平成5)年頃

世代交代が地価高騰期と重なり、相続のため、土地を手放す世帯がみられる。建物では、早くも第3世代の住宅の建設や、2世代住宅(第2と第3世代)の建設などがみられる。

9-3 所有、借地の別と変遷からの分類

当初の土地の所有地、借地の別とその後の変容に着目すると、15件のデータは次の5パターンに分類された。また、各事例ごとの変容時期の土地の坪数の状況と変容理由、売却方向を表9に示す。

①所有地で敷地面積減 (事例a, b)

当初は、分譲地の2区画を購入するなど比較的広い敷地で、その後の相続発生時に、分割・部分売却した例。

図12 外構変化の割合

図13 当初と現在の建物の外構

図14 家族の人数

図15 分譲地入居者の現在までの変容 事例a

図16 土地と建物の変容の模式図

表9 坪数と土地面積のパターンごとの変化理由

変化のパターン	記号	当初		分割 1 回目					分割 2 回目					現在	
		所有と坪数	年	所有と坪数	理由	売却方向	建物	年	所有と坪数	理由	売却方向	建物	所有と坪数		
① 所有地で面積減	a	所 500	S25頃	所 360	売却	南	-	S48	所 80	相続のために売却	南・西(角地)	建替	所 80		
	b	所 400	S63	所 300	相続のため売却(空き地用意)	南	-						所 300		
② 所有地で面積維持	c	所 205											所 205		
	d	所 190											所 190		
	e	所 150											所 150		
③ 借地で戦後すぐ面積減	f	借 700	S20前	借 200	知り合いに売却、譲渡	南	-	S45	所 100	借地の整理返却(5:5)	東(奥)	建替	所 100		
	g	借 600	S22頃	所 360	借地返却(6:4)	南	-	H4	所 260	相続のため売却	西(角地)	建替	所 260		
	h	借 500	S22頃	所 300	財産税で借地返却(6:4)	南西	-	H13	所 150	相続のため売却	南東(角地)	-	所 150		
	i	借 400	S22頃	所 240	地主の相続で借地返却(6:4)	南	-						所 240		
④ 借地で近年に所有地	j	借 450	H12	所 270	借地の整理返却(6:4)	南西(奥)	-						所 270		
	k	借 215	S50	所 135	地主の相続で返却(6:4)	北	曳家	H7	所 82	2世帯住宅の資金	西	建替	所 82		
	l	借 205	H5	所 62	相続のため売却・借地返却(6:4)	北・西	建替						所 62		
	m	借 50	S50	所 50	借地の購入	-	-						所 50		
⑤ 借地で一部継続	n	借 400	S45頃	借・所 400	地主の相続で国有地と所有地に	-	建替						借・所 400		
	o	借 200	S6	借 310	家族増加で、借地増	-	-	S33	借 60	地主の相続で借地返却	東	建替	借 60		

② 所有地で敷地面積維持 (事例c, d, e)

当初, 分譲地の中でも比較的狭い敷地であったものを, そのまま現在まで維持している例。相続の際には, 相続税を兄弟で金銭で支払ったり, 賃貸住宅を建てて対策をとるなどしていた。

③ 借地で戦後すぐ敷地面積減 (事例f, g, h, i)

当初は大規模な借地で, 戦後すぐに敷地分割し, 地主に部分返却^{註32)}した例。近年, 相続により2度目の分割が発生している。当初から現在までの面積減は, 5パターンのうち最も大きくなっている。

④ 借地で近年に所有地 (事例j, k, l, m)

当初, 中〜小規模な借地で, 昭和50年代以降に所有地となった例。敷地変化の際には, 主として借地側の相続や整理要求により, 借地の金銭での購入や敷地の分割・部分返却が行われていた。

⑤ 借地を現在まで一部継続 (事例n, o)

当初の中規模な借地を, 現在まで継続, または面積減で継続している例。昭和30〜40年代に地主側の相続により面積減となっており, 居住者が地主の動向に左右された不規則なパターンである。

以上をまとめると, 敷地面積減の理由は, 当初所有地の場合には相続による部分売却が多く, 当初借地の場合には地主への部分返却と相続による部分売却となっている。このため所有地よりも借地の方が面積減となる土地の変化の回数が多く, さらに借地では地主の相続の影響を受ける場合もある。

また, 大規模敷地は早く分割され, 小規模敷地は現在まで継続している。この大規模敷地の分割, 部分売却によって, 敷地面積が均質化してきている。さらに, 近年の敷地面積の減少により, 敷地変化と同時に建物の建替えを伴うようになってきた。このため, 敷地変化の回数が少ない方が, 建物の継続居住年数も長くなっている。

9-4 売却, 返却時の分割の方向

表9の分割1回目の売却方向のとおり, 最初は9件中7件で南側の庭部分を分割していた。これは住居を位置変更(建替・曳家)した2件を除く全てにあたる。2回目の分割では, 6件全てで継続居住地である当初の北側敷地の東側か西側を分割していた。また, 2回目では, 1件を除く全てで建物の建替えを同時に伴っていた。以上を敷地分割時の最も多いパターンとして模式的に図17に示す。図17 一般的分割パターン

9-5 借地の部分返却時の様子

借地の部分返却の割合は, 表9の分割1, 2回目の理由のとおり, 1件を除き, すべて土地の4割を地主に返却し残りの6割の土地で所有地となっていた。

ただし, 居住者が道路付けや陽当たりなど条件の良い土地に継続居住する場合には, 同時に建替える(事例l, 事例k-2回目)・曳家する(図18: 事例k-1回目)などで建物を動かすか, 借地の返却割合を5:5にする(図19: 事例f-2回目)・奥の土地に位置指定道路を入れる(図20: 事例j)などの居住者側の工夫がみられた。

図18 借地返却時に曳家した例

図19 借地返却時に割合を5:5にした例

図20 借地返却時に位置指定道路を入れた例

9-6 近居の変化

アンケート結果(図14)によると, 長期居住の結果, 現在, 第2世代の夫婦のみ世帯もしくは第2・3世代の2世帯居住が多くなっている。世代を超えた居住の事例として親族の近居^{註33)}に着目すると, ヒアリングの結果から, 図21〜図23のような変化がみられた。

図21 第1世代の近居

図22 第2世代の近居

図23 第3世代の近居

① 第1世代の近居(図21) (事例a, f, j, k, l, n, o)

第1世代の近居は, 15件中7件で入居世代の兄弟が成城住宅地内の他の区画に入居していた。家同士は離れている場合もあり, 戦前には近居条件改善のために, 住居の地区内移動もみられた。この第1世代の近居は現在まで継続している箇所もみられるが, 第3世代となった現在では, 付き合いも薄くなっている。

② 第2世代の近居(図22) (事例a, b, d, e, f, g, h, j, n, o)

第2世代である入居世代の子ども世代は, 15件中10件で, 当初の敷地内を分割し兄弟, 姉妹で居住していた。ヒアリングによると, この第2世代の近居は戦前からみられ, 親族による細分化はかなり早い時期から行われていたことが分かった。第2世代は高齢化しているが, 現在もこの居住形態は多く継続されている。

③ 第3世代の近居(図23) (事例b, c, d, h, j, k, l, n)

15件中8件で, 入居世代の孫世代が第2世代と2世代住宅を建設し, 建物内で同居していた。現在の近居では, 敷地面積の問題もあり, 1階, 2階で世代を分ける2世帯居住が多くなっている。

このように近居は敷地の変遷とともに、住宅地内、敷地内、建物内と変化してきた。しかし、近居は土地や家族などの個々の状況で大きく異なり、所有地、借地による違いは特にみられなかった。

10. 変容の中での継承事例

一方、こうした長期居住における変容の中で、写真2～写真4のような建物や部材、樹木の継承事例がみられた。

①建物の継承 (事例d, i, j, n)

当初建物を継承する居住例が15件中4件あった。事例j(写真2)では、外観・構造を変えず内部を全改修し、3世帯で居住していた。

②部材の継承 (事例f, h, k, o)

建物は建替えたものの、旧宅の一部、部材などを新宅に継承した例が15件中4件あった。継承部材は床柱・床板などであったが、旧朝日住宅の丸窓をそのまま使用している事例h(写真3)があった。また、部材の他にも内部の家具・照明器具などの継承もみられた。

③樹木の継承 (事例a, b, c, e, f, i, j, k, l, m, n)

庭木や生垣などの樹木は、15件中11件で継承されていた。うち7件で当初の生垣が部分的に継承されていた。建替えの際には、支障になる樹木の移植や世代交代で対応していた。居住者同様、現在で孫世代という樹木もあった。高木の継承事例としては、既存のイチョウを残し新宅を配置した事例f(写真4)や、分割の際に、位置指定道路内にヒマラヤスギを残した事例jがみられた。

継承事例については、敷地の分割や建物の建替えに影響されるものの建物・緑に関する愛着によるところが大きく、所有地、借地による違いは特にみられなかった。

11. まとめ

以上よりまず、初期の郊外住宅地としての成城住宅地の特徴が明らかとなった。初期住宅地は開発者の理想といった視点から、まとめて語られ比較される事が多いが、その事業主体、事業手法などによって住宅地の様相は大きく異なる。

- ① 成城住宅地の開発は、学園主導のさがけであり、試行錯誤で進められたため、分譲手法や分譲形態が一貫していなかった。
- ② 同じ住宅地内でも、学園と地主主体の分譲地があり、さらに分譲地と借地が混在し、敷地の広さも様々で統一されていなかった。
- ③ 住宅地では、当初、樹木に関する条件があった。分譲地では購入、借地では保護の義務と、ともに一定の価値が置かれていた。

また、上記のような成城住宅地の特徴が、その後の変容に与えた影響が明らかとなった。戦前では、初期の分譲形態によって住宅建設のスピードや地区内移動の様子が異なっていた。

- ① 分譲地では、土地購入が寄付を意味したため、購入後も住宅の建設が遅く、戦後になっても空き地が目立った。
- ② 借地入居は居住目的であり、住宅の建設は借地で分譲地よりも早く、借地内の学園及び駅周辺から先に建設された。

③ 分譲地の入居場所は抽選であり、戦前には居住条件改善のための地区内移動が行われた。また、他地区への転居者も多かった。

上記のような初期条件の違いは戦後の変容にまで影響し、分譲地より借地で、大きく変容してきたことが分かった。

① 高木の樹木は、借地よりも分譲地で多く継承されていた。

② 住宅の戸数は、分譲地より借地で大きく増加していた。

このような分譲形態による住宅地の変容の違いの中で、本研究では、個々の居住者の分割・売却などの変化及び継承の事例を通して、変容の違いの詳細や傾向を明らかにすることができた。

① 土地と建物の変容では3つの変化時期があり、戦後は土地の整理、高度成長は住宅建設と、時期によって内容が異なっていた。

② 変容の事例からは、所有地よりも借地で面積減の回数が多く、大規模敷地は早くに分割、小規模敷地は現在まで継続していた。

③ 敷地分割は南側の庭部分など一定のパターンがあった。また、分割後も条件の良い土地に継続居住するための工夫がみられた。

④ 近居は、敷地条件により住宅地内、敷地内、建物内と変化した。

⑤ 長期の変容の中で、建物、部材、樹木の継承事例を把握できた。

住宅地の変容については、単純に一樣ではなく、その詳細は、面積の大小、借地・所有地などの初期条件によって異なっていた。また、変容の時期についても、初期条件によって一定の傾向の違いを持つことが分かった。また、借地における部分返却など、分譲地よりも借地で変容が大きかったことの原因について把握できた。

一方で、近居や継承の事例では、個々の事由や建物、樹木への趣向に左右されるため、初期条件による違いはみられなかった。

12. 課題としての住環境の保全・継承

本研究では、住宅地の変容を長い時間軸でとらえてきた。最後に、明らかとなった変容の実態や要因を踏まえ、長期居住の視点から住環境の保全・継承上の課題について考えたい。

住宅地の変容は、一樣ではなく、様々な条件により異なる。このため住環境の保全についても、地域に一つの手法ではなく、変容の要因や、異なる地区ごとに対処する必要がある。例えば、地区計画導入の場合など、その地区の変容の背景に十分配慮する必要がある。住環境保全の手法をより有効なものとするために、地区ごとの細やかな対応が必要である。

住宅地が変容し新規居住者が流入しても、多くの継続居住者がいれば、住環境激変の負荷は抑えられる。環境を維持するためには、地域や樹木に愛着を持つ居住者が継続居住できることが重要である。現在、長期居住者は高齢化のため、建物や樹木の管理が難しくなっている。地域で活動するNPOなどの人材・技術と、長期居住者の建物・樹木を結びつけ、居住者支援を中心とした地域活動を展開することで、良好な住環境保全の仕組みが構築できると考える。

本研究では、住宅地の変容とともに継承についても把握することができた。建物や樹木は景観を形成する大きな要素であり、これらの継承はそのまま住環境の保全につながる。居住者の事例を参考に、変容の中でも実際に継承できるもの、例えば高木の継承(写真5)などを、住環境保全の手法として位置づけることも重要だろう。良好な住環境のために継承すべきものと、居住者の実際の継承を整合させ

写真5 高木継承例

ることで、住環境の維持が効果的に実現できると考える。

また、今後の研究課題として、長期居住者の他、新規入居者についても把握したい。住宅地における継続居住者と新規入居者の違いは、住宅地の変容や継承を考察する上で、重要であると考えられる。

謝辞

本研究は、2002年度、住宅総合研究財団助成研究「成城地区における近代住宅と街並みの保存再生に関する研究」成城街並研究会（山崎晶子、鯉坂徹、松田宏、土谷耕介、小幡一隆）の研究を土台とし、追加調査及び考察を加えたものである。共に活動した成城街並研究会のメンバー及び、研究に賛同いただき調査にご協力いただいた成城住宅地の住民の皆さまに感謝の意を表します。

脚註

- 註1) 昭和22年、昭和36年、昭和49年、平成元年、平成12年の航空写真（日本地図センター発行）を使用し、家屋をトレースして作成した。
- 註2) 自治会所有の「居住者名簿」（昭和13年4月30日発行）による居住者を基本とし、戦前から現在まで世代交代を経て住み続けている居住者を長期居住者と定義する。
- 註3) 初期郊外住宅地の全体計画、形成史に詳しい文献として、『郊外住宅地の系譜』（文献1）、『近代日本の郊外住宅地』（文献2）がある。
- 註4) 郊外戸建住宅地におけるデータ分析による近年の変容の研究には松本暢子：『東京山の手住宅地における戸建住宅の更新と居住の継続性に関する研究－世田谷区梅丘地区におけるケーススタディー』、日本都市計画学会学術研究論文、2000年、や加藤仁美：『戦前の計画的郊外住宅地の変容と地域ルールづくりの実態に関する研究』、日本都市計画学会学術研究論文、2002年、といった研究がある。
- 註5) 八木澤壯一他：『目白文化村に関する総合的研究(1)、(2)』、住宅総合研究財団、1987年・1988年。
- 註6) 本研究では便宜上、「成城住宅地」は住宅地としての成城を指し、「成城学園」、「学園」及び「学校」は学校法人成城学園を指している。なお、開発当初の名称は「成城学校」であった。
- 註7) 住宅地形成の記述は、『成城の街づくりを考える』（文献13）による。
- 註8) アンケート調査は2003年1月に実施し、成城住宅地への入居時期・きっかけ、入居当時と現在の敷地・建物・外構・家族・生活の様子、当時の資料の所有状況等について調査した。ヒアリング調査は2003年2月から4月に実施し、アンケート内容の詳細について聞き取りを行った。
- 註9) 『近代日本の郊外住宅地』（文献2）の2関東、P86による。
- 註10) 『郊外住宅地の系譜』（文献1）、『近代日本の郊外住宅地』（文献2）、『目白文化村に関する総合的研究(1)、(2)』（註5）の他、『郷土史田園調布』（文献6）、卯月盛夫他：『玉川学園における住宅地開発』、日本建築学会大会学術講演梗概集、昭和53年、などにより表を作成した。
- 註11) 例えば、住吉の甲南学園や宝塚の雲雀ヶ丘学園など、阿部元太郎は開発事業の一環として学校施設を充実させ、住宅地のソフト面に力を注いだ。（『近代日本の郊外住宅地』（文献2）、4京阪神、P377-378による。）
- 註12) 東京では戦前(1945年)に耕地整理9593.2ha、区画整理8544.3haが行われ、東京市域(1945年当時)の31.3%に及んだ。（鶴田佳子・佐藤圭二：『近代都市計画初期における1919年都市計画法第12条認可土地区画整理による市街地開発に関する研究』－東京、大阪、名古屋、神戸の比較を通して－、日本建築学会計画系論文集第470号、P149-159による。）
- 註13) 図4は、学園所有、『喜多見土地区画整理地イロハ区画別分譲地及び貸地平面図』（年代不明）、を現在の地図に重ね、2回の区画整理事業範囲・各区の位置・朝日住宅展・商業地を示して、筆者が本文の説明用に作成した。なお、分譲地・貸地の分布は図面によって多少異なるが、ここでは上記の学園所有図面を参考としている。第二区は最後に開発されたため、資料当時未施工であり、分譲地・貸地は不明である。
- 註14) 当初、「砧村喜多見土地区画整理組合」が計画され、後に「千歳・砧・喜多見土地区画整理組合」として施行されたとされる。（『世田谷区まちなみ形成史』（文献12）、による。）
- 註15) 学園所有、『住宅地分譲に就て』（大正13年3月）から、募集の申し込み後に道路・下水の工事を行ったことが読み取れる。
- 註16) 学園所有、『住宅地分譲に就て』（大正13年3月）による。

- 註17) 学園所有、区画整理組合・学園地所部・各地主の3者による『契約書（原案）』（大正15年）による。
- 註18) 学園所有、『成城学園住宅整理地平面図』（年代不明）に、凡例として4種類の分譲種別が載っている。学校扱である分譲地及び借地は場所がほぼ限定できるが、委託分譲地、地主直接扱の詳細は不明である。
- 註19) 学園所有、区画整理組合・学園地所部・各地主の3者による『契約書（原案）』第5条（大正15年）による。
- 註20) 朝日住宅の工事費は、『アサヒグラフ』、朝日新聞社発行、昭和4年11月による。
- 註21) 学園所有、『土地譲渡仮契約書』第9条（年代不明）に規定がある。
- 註22) 自治会所有、自治会報『きぬた』昭和12年8月号に記述がある。
- 註23) 学園所有、『住宅地分譲仮契約に就て』（大正13年）による。
- 註24) 学園所有、『土地賃貸契約証書』第7条（昭和2年）に規定がある。
- 註25) 図5は、学園所有、『喜多見土地区画整理地イロハ区画別分譲地及び貸地平面図』（年代不明）、による分譲地・貸地の分布に、成城居住者所有、『成城住宅案内図』（昭和10年）の居住者分布を重ねて筆者が作成した。
- 註26) 自治会所有の自治会報（昭和8年11月～昭和16年1月）には、会員の入退会者の氏名の記載がある。
- 註27) 調査の起点となるS22年当時、住宅地内には空き地も多かったため、住宅建設の密度、駅からの距離、商店街の分布などを考慮し、ほぼ同条件で戸数を比較できる最大範囲として、それぞれ9街区を選定した。
- 註28) 高木（マツ）の調査は、住宅の2階高さよりも高い木を対象とし、現地に目視で調査を行なった。なお、住宅地は高台にあり、高木の残る西縁は崖線であるが、現在では部分的に住宅が建設されてきている。
- 註29) 8章の記述及び図9～図14はアンケート調査の結果による。調査の母数については回収55枚であったが、無回答分を差し引いている。
- 註30) 世田谷区発行、『世田谷区土地利用現況調査2003』、2003年による。
- 註31) 土地と建物の変容は、ヒアリング対象者への聞き取り内容から判断し作成した。ただし、聞き取れなかった部分について、適宜、航空写真、住宅地図、登記簿などから補完した。
- 註32) 敷地分割のうち、借地で土地を地主に返したものを返却、土地を他人に売り渡したものを売却と表記している。
- 註33) ここでは、同じ住宅地内に居住する親族の位置変化という視点から、隣居、同居も含めて近居という表現としている。

参考文献

1. 山口廣：『郊外住宅地の系譜』鹿島出版会、1987年
2. 片木篤、藤谷陽悦、角野幸博：『近代日本の郊外住宅地』鹿島出版会、2000年
3. 長谷川徳之輔：『東京の宅地形成史』住まいの図書館出版局、1988年
4. 越沢明：『東京都市計画物語』日本経済評論社、1991年
5. 野田正徳、中島明子：『目白文化村』日本経済評論社、1991年
6. 社団法人田園調布会：『郷土史田園調布』中央公論事業出版、2000年
7. 社団法人都市開発協会：『民営鉄道グループによる街づくり一覧』都市開発協会、2003年
8. 中江泰子、井上美子：『私達の成城物語』河出書房新社、1996年
9. 小原国芳：『教育とわが生涯』南日本新聞社、1977年
10. 小田急電鉄社史編集事務局：『小田急50年史』小田急電鉄、1980年
11. 世田谷住宅史研究会：『世田谷の住居－その歴史とアメニティー－』世田谷区住環境対策室、1991年
12. 世田谷区：『世田谷区まちなみ形成史』世田谷区都市計画課、1992年
13. 世田谷区：『成城一街づくりを考える－』世田谷区砧総合支所街づくり課、1994年
14. 世田谷区：『世田谷百年史(上巻)』世田谷百年史編集委員会、1992年
15. 世田谷区：『新修世田谷区史』世田谷区、1976年
16. 世田谷区：『世田谷の土地利用－地価高騰をふりかえる－』世田谷区都市計画課、1989年
17. 朝日新聞社：『朝日住宅図案集』朝日新聞社、1929年
18. 『世田谷古地図（明治14年・昭和4年・昭和14年・昭和30年）』世田谷区企画部都市デザイン室発行、1992～1998年
19. 『航空写真（昭和22年・昭和36年・昭和49年・平成元年・平成12年）』日本地図センター発行
20. 成城自治会所有資料『居住者名簿』1938年、『自治会報「きぬた」』、他
21. 成城学園所有資料『成城学園住宅整理地平面図』、他
22. 成城住宅地個人所有資料『成城住宅案内図』1935年、他

(2004年9月7日原稿受理、2005年4月5日採用決定)