

計画戸建住宅地の変容と課題

角野 幸博 (武庫川女子大学教授)

キーワード：1) 計画戸建住宅地, 2) 郊外, 3) 住宅地計画, 4) 開発史, 5) 住宅広告, 6) 空間的変容, 7) 人間的変容

はじめに

誤解を恐れずにいうなら、わが国の初期の住宅政策及び住宅供給に関する研究は、最低居住水準や誘導居住水準の確保の視点から、不良住宅の改善や公的を中心とする集合住宅供給に関するものが中心であった。いわゆる住替すごろくにおいては、郊外戸建住宅が理想のゴールと見なされ、金融政策以外には、戸建住宅地への積極的な関与はあまり行われてこなかった。

確かに、第二次大戦前に開発された郊外住宅地は、現在も良好な環境を維持しているところが少なくない。しかし、初期の開発事例では、その後の自家用車の普及を予測できなかったためか、街路幅員が狭く、交差点の隅切りがないために、自家用車の通行に支障をきたすところもある。また、住環境の質の維持を住宅地内というよりも、周辺の自然環境に依存したために、その後の市街化によって、当初の快適性が担保できなくなった事例も数多い。一方、戦後の高度経済成長期に開発された郊外住宅地は、一般的には賃貸住宅よりも規模、質とも良好ではあったものの、立地条件に問題があったり、なかには基盤整備も不十分で、敷地や建築規模も狭小なものが少なくない。

こうした計画段階の問題点に加え、高齢化や相続、宅地の細分化やマンション化といった、変容段階での新たな課題も生まれてきた。また、社会学者らのなかには、郊外住宅地のライフスタイルが、独自の病理現象を生んでいると指摘する声もある^{x1)}。つまり、ゴールであったはずの郊外戸建住宅に対して、住戸計画や都市計画の面、さらには、福祉や都市社会学の面からも、さまざまな課題が指摘されるようになってきたのである。

しかしながら、戦前の開発に関する計画史的研究は多くの蓄積があるものの^{x2)}、郊外住宅地の計画的特徴とその後の変容過程を追跡調査した事例は、決して多くはない。限られた先行事例のなかで、戦前戦後の関西における代表的な住宅地開発事例（ニュータウン開発や集合住宅などを含む）を紹介したものとしては、日本建築学会近畿支部住宅部会による成果^{x3)}があるが、居住実態や変容過程の紹介を目的としたものではない。また、戦後の戸建住宅地開発に関する調査研究のなかでは、大阪府建

築部と日本建築学会近畿支部が行ったものが注目される^{x4)}。この調査は、同時期に大阪都市圏で分譲された戸建と連続建の民間分譲住宅を61カ所抽出し、一戸一戸の敷地条件と建築条件によって5階層に区分したうえで、階層別に業者の特性、販売形態、価格、人口密度、戸数密度、住宅地の施設水準、住宅のプラン及び設備、居住者のプロフィールなどについて分析したものである。

昭和50年代半ばになると、地価高騰に伴う相続税の上昇が、郊外住宅地の変容に大きな影響を与えているのではないかという問題認識からの調査が行われた。世代交代や相続を視野に入れた研究成果としては、戦前開発の住宅地（洗足・奥沢）と戦後開発の住宅地（多摩平・つつじヶ丘・生田・鷺沼）を事例とした(財)日本住宅総合センターによるレポート^{x5)}や、関西を事例とした(財)関西情報センターによるレポート^{x6)}を挙げることができる。

さらに、高度経済成長期の分譲物件が世代交代や建替の時期にさしかかった近年になって、柴田らによる昭和35年代に分譲された奈良市郊外の開発事例調査^{x7)}や、浅野らによる同時期に分譲された羽曳野市での事例調査^{x8)}など、戸建住宅地の変容実態を詳細に分析した報告が散見されるようになってきた。前者は、平成6(1994)年時点での居住者構成の変化と、それに伴う増築や建替状況を調査し、世帯主の高齢化及び二階建住居の増加、街路景観の変化などを指摘している。後者も同様に居住者の高齢化や宅地の細分化とともに、周辺の市街化に伴う相対的な高級イメージ化なども指摘している。また、斎藤は、昭和60年代以降に開発された戸建住宅地の道路形態とコミュニティ形成との関係を分析するなど、近年の開発事例の計画評価を行う研究も現れてきた^{x9)}。さらに柴田らは、高度経済成長期以降に開発された郊外住宅地のうち、コモンの導入やファサードデザインの変化などについて、検証を始めている^{x10)}。

本論文は、こうした成果を踏まえつつ、主に関西において戦前から戦後にかけて開発されてきた郊外戸建住宅地の、計画及び変容段階での特徴を概観することによって、良好な住環境を維持し続けるのに必要な計画及び維持管理体制のあり方について、ハード、ソフト両面から考察を行うものである。

なお、本論文でいう「計画戸建住宅地」とは、開発の単位がおおむね1000㎡を超え、街路などの基盤整備を伴うひとまとまりの住宅地開発をさし、農地を連続的に蚕食していくいわゆる「ミニ開発」は含まないものとする。また、開発前の土地利用が、農地、山林、埋立地などの非宅地であったものを主な対象としている。

計画の特徴把握を行うために、既往の論文や書籍を閲覧したうえで、戦前の物件については先行研究の成果に加えて、新聞広告や販売パンフレット、現地観察などによって、また戦後の物件については、主に昭和50年代以降のものを事例に、販売カタログの分析を行った。

1. 戦前の戸建住宅地計画の特徴

1.1 黎明期（明治中期～後期）

関西では、明治30(1897)年頃より、六甲山麓の住吉山手や御影山手に、大規模な邸宅が建ち始める。明治33(1900)年頃、朝日新聞の創業者である村山龍平が御影山手に移り住んだのをきっかけに、この地が船場の豪商たちの注目を集めるようになる。明治38(1905)年頃には、住友家や岩井家が土地を取得した。このような動きを察知した阿部元太郎が、住吉川沿いの観音林や反高林で土地分譲を始める。その後、大正期から昭和初期にかけても、野村徳七（野村財閥創設者）、田代重右衛門（大日本紡績創業者）、小寺源吾（東洋紡社長）、武田長兵衛（武田薬品工業社長）らの邸宅が集中する。坂本は、こうした邸宅をその規模によって、超大邸宅（敷地面積4,000坪前後かそれ以上、または建物延床面積が500坪を超えるもの）、大邸宅（敷地面積1,000～3,000坪程度で建物延床面積が200坪を超えるもの）、邸宅（中流住宅の上位のもの以上）の3類型に区分している³¹⁾。

既存の緑地に加え広大な敷地内には屋敷林も整備されたことから、大都市近郊の住宅地としては珍しい樹林地が周囲の景観を支配していた。しかし、いわゆる碁盤目状の街路が整然と整備されたのではなく、曲がりくねった里道や村道に面して、規模の大きな邸宅が思い思いに建設された。言い換えれば、住宅地としての計画は不在で、良好なお屋敷景観や自然環境は、個々の敷地規模によって担保されたのだった。

ソフト面に目を転じてみよう。ここでは、金持たちの一種のクラブ的なコミュニティが形成された。例えば村山龍平は明治35(1902)年、御影山手の自邸で大阪や地元の醸造家、茶人を中心に「一八人会」という会を開いている。さらに、教育施設や医療施設を自分たちで整備したり、住民たちの社交倶楽部も運営した³²⁾。例えば、阿部元太郎らは明治44(1911)年、私立甲南幼稚園を、翌45(1912)年には甲南小学校を開校し、その後移住者たちの財政的支援を受けて発展していく。また同年、観音林倶楽部を設立し、ここをコミュニティ活動の拠点とした。

病院については、やや時代が下るが、昭和9(1934)年に平生鈺三郎によって甲南病院が開設された。

すなわち、この時期の郊外住宅地は、明確な全体像のもとに開発した宅地を一般に分譲するというよりも、経済的にも社会的にも力を持つ一部の有力者が、自らの生活の快適性を確保するために、自らが築き上げたクラブ社会というニュアンスが強い。

なお、東京では区内の大名や華族の邸宅敷地が高級住宅地となった例が散見される。また、大名華族や中小の地主が経営する借地借家もあったが、関西ではこうした種地が市街地及びその周辺にはなかったために、必然的に郊外で宅地が求められた。

1.2 成長期（明治末期～大正中期）

関西における本格的な郊外住宅地開発が、明治末期の阪神電鉄（以下、阪神）や箕面有馬電気軌道（以下、箕有電軌）によって先鞭が付けられたことは、周知のとおりである。まず、明治42(1909)年に阪神は西宮駅前で借家経営を開始した。また、箕有電軌は明治43(1910)年に池田室町（池田市）の分譲を始める。その後大正時代にかけて、住宅地開発の主体となるのは、電鉄会社と土地会社だが、本格的な開発が進むのは、大正時代後半以降である。

電鉄会社の開発は、やはり箕有電軌（大正7[1918]年に阪神急行電鉄と社名変更。以下、阪急）による事例に集中する。土地会社の初期の開発として日本住宅（阿部元太郎）による観音林、反高林（明治38[1905]年～）や、東成土地建物による帝塚山、北島（明治44[1911]年頃～）を挙げることができ、その後、大正時代中期から後期にかけて各地で土地会社が誕生する。また、大正時代になると、耕地整理組合が住吉、芦屋、西宮などで、大正末期には区画整理組合も設立され、地元地主層による住宅開発も始まる。

この時期の開発の特徴をひとまとめにするのは困難であるが、およそ以下の点を指摘することができる。第1は、小林一三の戦略に見られるように、主な顧客層を都心に通勤する新中間層に設定し、「健康」³³⁾と「経済性」³⁴⁾を訴求したこと。第2は、居住者のための交流及び利便施設として、倶楽部、購買組合などを用意したこと。第3は、電鉄会社の物件はもとより土地会社の開発も、駅からの徒歩圏に限定されたこと。そして第4は、経営地のなかで良好な環境を確保したというよりも、周囲の自然環境や、資源を活用しようとしたことである。例えば、箕有電軌の最初に分譲地である池田室町は、既存の呉服神社境内を取り囲むように開発され、住宅地の公園として境内地を活用しようとする意図を読み取ることができる。ほかの事例を見ても、例えば、桜井（箕面市）のように経営地全体の形状が特にまとまっていると

はいえず、住宅地としての全体像を意識せずに、周囲の状況を見ながら適宜分譲しようとする意図が感じられる。さらに、街路パターンや公園などの配置計画については、まだ特筆すべき特徴は見られない。

1.3 成熟期（大正末期～第二次大戦前）

戦前の戸建住宅地開発が質量ともに最盛期を迎えるのは、昭和に入ってからである。電鉄会社と土地会社の開発が急増するとともに、大正初期から始まった耕地整理組合による宅地開発や、大正末期に始まる区画整理組合による宅地開発が、郊外の農地を住宅地に変えていった。戦前の優良郊外住宅地として知られている地区の多くが、この時期に最初に分譲を行っている。この時期の開発は明治末期から大正中期の開発の特徴を引き継ぎ、発展させていったもので、本質的な差異はないものと考えられるが、その特徴を当時の図面やパンフレット、新聞広告から整理してみる。

ところで、平成13(2001)年7月時点での、関西の私鉄5社（地下鉄を除く）の総営業キロ数が656.8kmであるのに対して、昭和5(1930)年末時点でのそれは606.3kmであった²³⁾。つまり、昭和5年までに、現在の92.3%の路線がすでに開通していたことになる。その開通をにらみながら、私鉄各社は住宅地開発やリゾート開発を進め

ていった。こうした方法は、阪神や箕有電軌が先鞭を付け、さらにほかの私鉄や土地会社も同様の戦略を採った。なお、関西の私鉄でもっとも早く路線を完成させたのは南海電鉄で、明治33(1900)年までにすでに現在の路線の6割を開業させていたが、郊外住宅地開発はやや遅れる。各私鉄とも開業当初からリゾート開発を進めており、これに住宅地開発を組み合わせた²⁴⁾、また土地会社が中心になって、既存の温泉リゾート隣接地やその跡地の住宅地開発²⁵⁾が進められた。

図1-1は大正後期の新聞広告であるが、私鉄や土地会社が、沿線各地に行楽客を呼び込もうとする状況を見て取ることができる。また昭和10(1935)年の広告には、「郊外住宅地の精粹」として、大阪電気軌道（現在の近鉄奈良線）、阪和、南海、京阪の各私鉄の各沿線での土地会社による開発物件が紹介されており、ここでは、例えば「阪和線沿線に展けた近代理想的住宅地」「雄大な眺望展ける大軌沿線の住宅地」「郊外生活は大鉄沿線」「惨禍を免れた京阪沿線安全住宅地」などの見出しが躍る。この時期、すでに阪神間方面は、理想的郊外住宅地としてのイメージを確立しており、各私鉄の主張には、それへの対抗意識が感じられる。

こうした状況のなか、この時期のマスタープランには、各私鉄、土地会社とも、単なる宅地分譲や住宅分譲を越

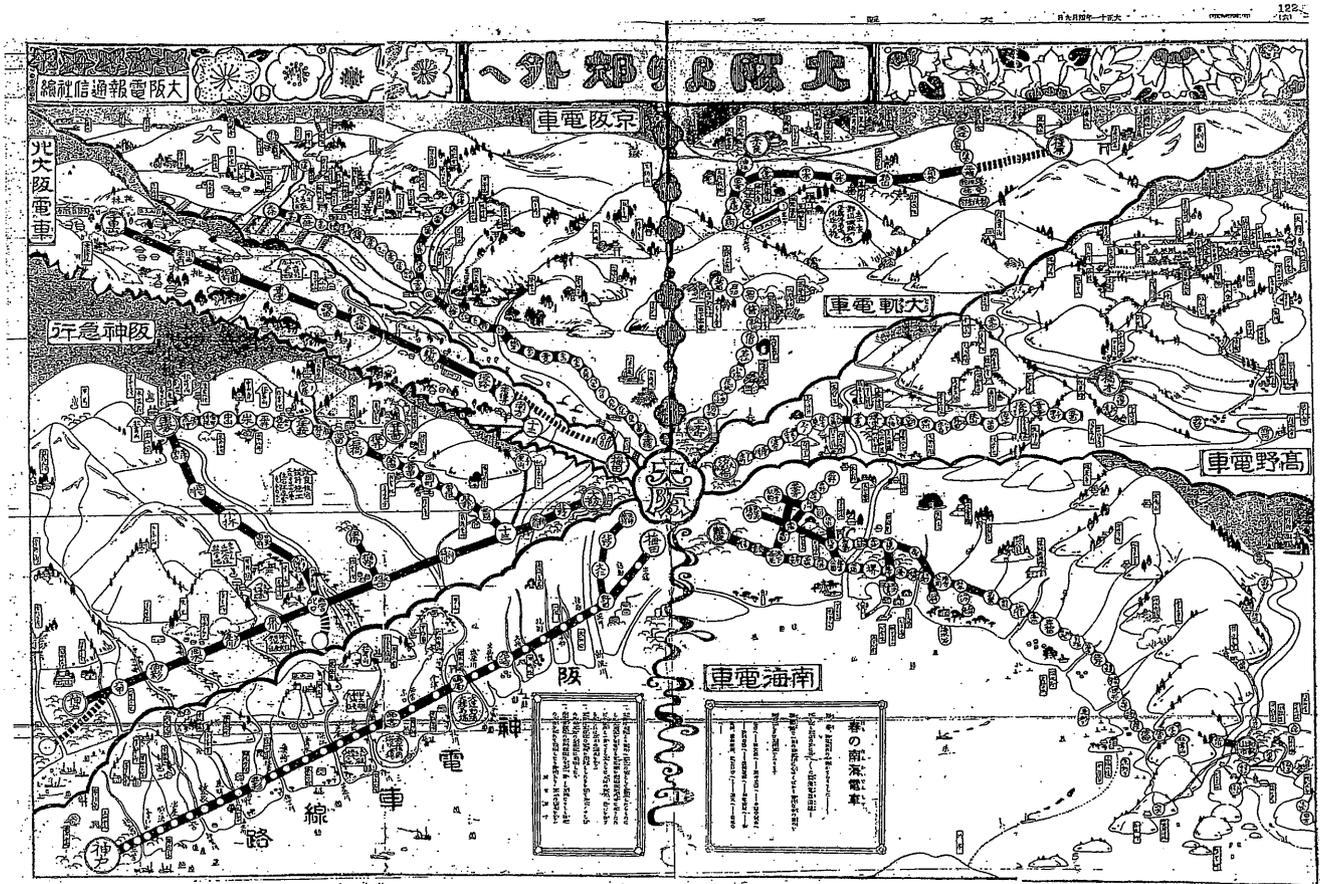


図1-1 大正後期の新聞広告「大阪より郊外へ」（大正11[1922]年4月9日付 大阪毎日新聞）

えて、他社商品との差別化戦略の一環として、住宅街としての魅力づくりに工夫する事例が見られるようになる。例えば、千里山住宅地（大正11[1922]年）や大美野田園都市（昭和6[1931]年）ではロータリーと放射状街路の採用、甲子園住宅経営地における大屋霊城による花苑都市構想の検討（大正15[1926]年、ただし採用されず）、六麓荘経営地における地場石材の活用と、敷地内へのせせらぎの引き込み（昭和4[1929]年）などが指摘できる。街路樹や生垣、門灯の標準装備など、景観面への配慮も一般化し始めた。

また、施設や設備面での魅力づくりも重要な訴求ポイントであった。明治末期から大正期の開発に伴う設置施設では、集会所や購買組合などに限られていたのに対して、幼稚園（浜甲子園健康住宅地：昭和5[1930]年、大美野田園都市：開設は昭和10[1935]年）、テニスコート（千里山住宅地）、請願巡査詰所（甲子園、六麓荘）など、多様化し始める。電気、電燈、上水道はもちろん、下水道や都市ガスを導入しているところもあった。

さらに、より具体的な郊外生活の提案として、住宅地内での園芸や農作業を提案する事例も現れた。例えば、阪急による石橋温室村（昭和7[1932]年）、伊丹養鶏村（昭和8[1933]年）、伊丹温室村（昭和9[1934]年）や、大鉄による高見ノ里園芸住宅地（昭和4[1929]年）、旭ヶ丘果樹園住宅地（昭和14[1939]年）を挙げることができる。

もちろん、こうした特徴を持つ住宅地よりも、単純な区画割と上物のみのごく普通の住宅地が、電鉄会社や土地会社といった開発主体の区別なく、供給量としては大半であったことはいうまでもない（図1-2 阪急による西宮北口甲風園のプラン）。特に、耕地整理や区画整理事業によって開発されたところは、格子状の街路と、必要最低限の公園が整備された程度であったと思われる。耕地整理や区画整理は、一般的には上物については所有者の意思に任されるため、敷地や建築デザインにばらつきが出る恐れがある。にもかかわらず、戦前の区画整理が

比較的良好な環境とイメージを維持してこられたのは、現在に比べて戸当たりの敷地規模が大きかったことによるものと考えられる。

昭和初期の郊外住宅地が、購入者に対してどのような魅力を訴求していたのかを確認するために、新聞への掲載広告の記事分析を行った結果を紹介したい^{文13)}。対象とした記事は、大阪毎日新聞の昭和1（1926）年から昭和10（1935）年までの本紙に掲載された広告のうち、「2段1行」以上の大きさのもの計560件である。

当時の住宅広告の記事内容は、表1-1のように整理することができる。図1-3、1-4及び表1-2、1-3は、各項目の掲載率を示したものである。これによると、住宅設備については、「上水道」「下水道」の掲載率が高く、これへの関心が高かったことがうかがえる。それに次いで「ガス」が多いが、掲載率の経年変化を見ると、上下水道は昭和3（1928）年にピークがあり、ガスは年代とともに上がって、調査の最終年である昭和10（1935）年が最高になっている。住宅地の周辺施設紹介については、購買施設（20%）、道路（17%）、学校（15%）と続き、4番目に遊園地（6%）が登場していることが興味深い。ただし、「遊園地」を経年変化で見ると、昭和2（1927）年

表1-1 住宅広告の記事内容

物件名	土地柄	
土地に関する記事	所在地	住所、「大阪より～分」など
	開発規模	開発面積、総戸数など
住宅設備に関する記事	上水道、下水道、ガス、電燈、電気、電話、トイレ、風呂、台所、畳・建具、門扉、庭、その他	
周辺施設に関する記事	学校、購買、公園、病院・保健、警察、役所、金融、遊園地、運動場、娯楽、文化、食堂、道路、その他	
環境一般	交通、景色・眺望、環境、高燥、風光、白砂青松、自然、空気、水質、気温、地盤、災害、教育	
キャッチフレーズ	「関西一の住宅地」、「理想的住宅地」など	
資金計画	支払方法、坪単価など	
事業主に関する記事	社名、所在地	
図版	挿絵、地図、平面図など	

文献13)による

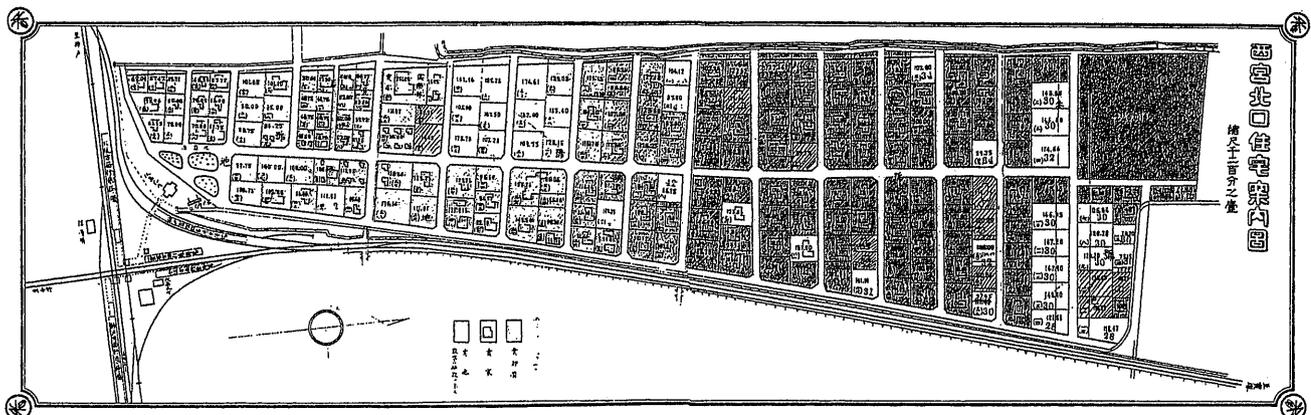


図1-2 西宮北口甲風園住宅地案内図（出典：『阪神間モダニズム』淡交社）

文献13)による

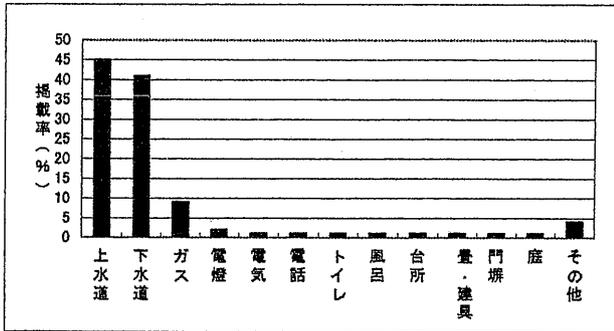


図1-3 住宅設備の掲載率

文献13)による

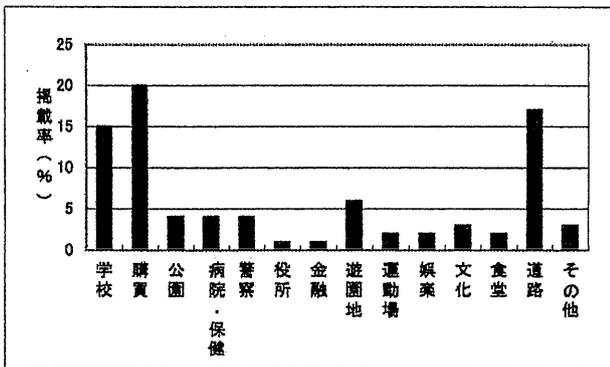


図1-4 周辺施設の掲載率

をピークに減少しており、リゾートや娯楽地との近接性は時代とともに訴求ポイントとはなりにくくなっている。自然環境などについては、「景色・眺望」が高く、これに続いて「交通の利便性」よりも「水質」が優先していることが、現代とは異なる特徴と言える。ただし、掲載率の変化を見ると、年代とともに「交通」の掲載率が高まり、「遊園地」の減少と合わせて、リゾート性よりも都心への通勤の利便性が重視される傾向が読み取れる。

次に物件の所在地をセクター別に8区分して、訴求内容の差異を調べたところ（区分は図1-5のとおり）、表1-4、1-5に示すとおり、施設等の面での差に比べて、交通、景色・眺望、自然、水質、教育などの点で、阪神間及び北摂地域での訴求率が高かった。このように、広告分析の結果からも、すでにこの時期に地域間のイメージ較差が生まれ始めたことがわかる。なお、開発主体間での差異についても集計したが、電鉄会社に比べて土地会社の方が、やや訴求項目が多いとの結果を得たものの、これはむしろ経営地の位置の違いによるところが大きいものと考えられる。

表1-2 住宅設備の掲載率の推移

	単位 (%)									
	昭和1年 1926年	昭和2年 1927年	昭和3年 1928年	昭和4年 1929年	昭和5年 1930年	昭和6年 1931年	昭和7年 1932年	昭和8年 1933年	昭和9年 1934年	昭和10年 1935年
上水道	2.4	4.0	7.0	6.1	3.3	3.5	9	3.9	3.2	4.6
下水道	2.4	4.3	6.2	5.3	3.3	3.3	9	3.2	2.8	4.1
ガス	0	0	3	7	8	6	0	1.1	1.8	3.0
電燈	1.3	0	0	1	4	4	0	0	0	1
電気	3	0	0	0	0	6	0	0	2	1
電話	1.1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
トイレ	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
風呂	0	0	2	3	4	2	0	0	0	3
台所	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
畳・建具	0	0	0	0	4	8	3	0	0	3
門扉	0	0	0	0	8	8	3	0	0	0
庭	0	0	0	0	4	4	0	0	0	3
その他	8	0	0	0	0	0	3	4	8	1.4

文献13)による

表1-3 周辺施設の掲載率の推移

	単位 (%)									
	昭和1年 1926年	昭和2年 1927年	昭和3年 1928年	昭和4年 1929年	昭和5年 1930年	昭和6年 1931年	昭和7年 1932年	昭和8年 1933年	昭和9年 1934年	昭和10年 1935年
学校	1.8	2.4	2.9	1.7	8	6	3	7	8	7
購買	1.6	2.1	2.9	2.7	1.3	1.0	9	1.4	8	2.4
公園	0	0	4	4	8	1.2	3	0	6	1
病院・保健	0	1.4	4	4	0	4	0	0	4	0
警察	5	7	4	0	0	4	0	1.1	4	4
役所	0	1	4	1	0	0	0	0	2	0
金融	0	0	0	0	0	0	0	0	4	7
遊園地	5	1.4	1.1	6	8	6	3	4	2	0
運動場	5	3	1	1	0	4	0	4	0	0
娯楽	1.1	6	0	0	0	2	0	4	0	0
文化	3	1	2	3	0	1.0	3	0	4	1
食堂	0	1.1	0	0	0	2	0	0	0	0
道路	2.1	2.5	1.2	1.7	1.3	2.9	6	1.8	1.0	1.7
その他	0	0	0	1	8	4	0	1.1	0	9

文献13)による

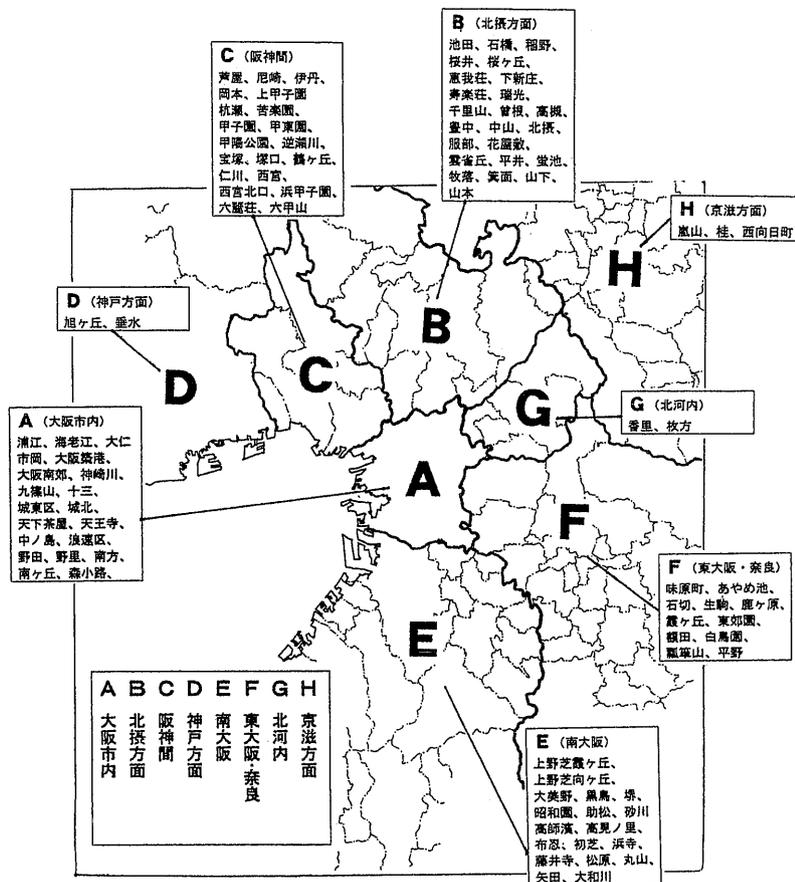


図1-5 地域区分

表1-4 地域別「施設等」掲載率

単位 (%)

	A 大阪市内	B 北摂方面	C 阪神間	D 神戸方面	E 南大阪	F 東大阪・奈良	G 北河内	H 京滋方面
学校	5	23	3	0	24	3	0	0
購買	17	31	8	17	10	10	71	67
公園	4	4	0	0	4	1	0	0
病院・保健	5	7	0	0	2	2	0	0
警察	4	7	2	0	1	0	0	0
役所	0	5	0	0	0	0	0	0
金融	0	1	2	0	1	0	0	0
遊園地	4	14	2	0	3	1	0	0
運動場	0	3	3	0	3	0	0	0
娯楽	0	1	2	0	0	0	0	0
文化	3	3	3	0	2	2	0	0
食堂	0	1	0	0	0	8	0	0
道路	26	7	15	0	11	10	0	11
その他	2	2	6	0	4	0	0	0

文献13) による

表1-5 地域別「環境」掲載率

単位 (%)

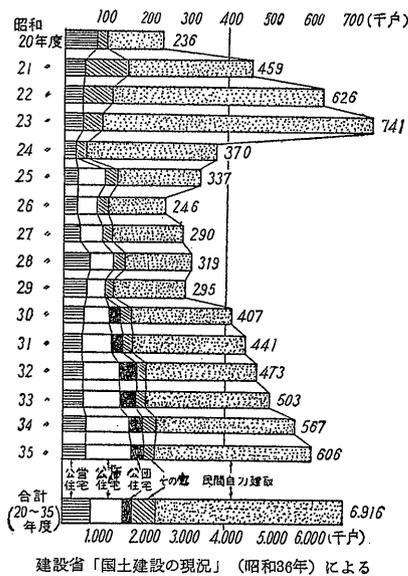
	A 大阪市内	B 北摂方面	C 阪神間	D 神戸方面	E 南大阪	F 東大阪・奈良	G 北河内	H 京滋方面
交通	4	3	18	0	4	3	0	0
景色・眺望	3	19	25	83	10	15	0	11
環境	1	9	7	17	4	6	0	0
高燥	0	3	6	17	10	3	0	11
風光	0	5	2	0	9	5	0	0
白砂青松	0	0	3	0	12	0	0	0
自然	0	10	19	0	4	0	6	0
空気	0	1	6	0	0	3	0	0
水質	5	18	15	0	1	0	0	0
気温	0	1	1	0	8	3	6	0
地盤	0	1	2	0	12	0	0	0
災害	2	0	3	17	4	5	0	0
教育	0	1	4	0	0	0	0	0

文献13) による

2. 戦後の戸建住宅地計画の特徴

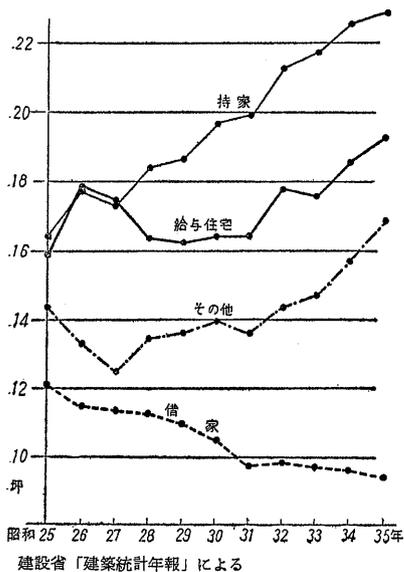
2.1 大衆化期

第二次大戦後の数年間は、大都市圏における住宅の絶対的不足のなかで、応急簡易住宅の建設（住宅緊急措置令）、小住宅の優先建設（臨時物資需給調整法）、借地借家人の保護（第三次地代家賃統制令）などが進められた。家賃の統制は、結果として貸家を借家人に売り渡し、持家率を上げる方向に働いた。この期間の住宅建設は民間自力建設が大きな比重を占めたが（図2-1）、その平均規模は12坪程度にすぎなかった²¹⁴。また昭和25（1950）年度の公営住宅（公営住宅法が正式に定められたのは昭和26〔1951〕年）の規模は、平均10.1坪にすぎず、その後も増加しないばかりか昭和30（1955）年からは9.3坪に減った。



建設省「国土建設の現況」（昭和36年）による

図2-1 戦後の住宅建設戸数 (出典：生活科学調査会『増補 団地のすべて』ドメス出版)



建設省「建築統計年報」による

図2-2 住宅規模の比較 (出典：生活科学調査会『増補 団地のすべて』ドメス出版)

このように狭小かつ必ずしも良質でない住宅ストックが増加し始めるなかで、質・量両面での向上を、政府は住宅金融公庫法の制定（昭和25〔1950〕年）による持家政策に求めた。図2-2は昭和25～35（1950～1960）年間の所有関係別の住宅規模の変化を示したものであるが、持家と借家との規模の較差が急速に拡大する実態がわかる。金融公庫の融資対象は、当初は持家や賃貸住宅を建設する個人のみであったが、宅地難が深刻化するなか、昭和29（1954）年には土地や分譲住宅への貸し付けも行われるようになり、郊外での分譲住宅供給を加速させた。また、日本住宅公団が設立された昭和30（1955）年、地価の値上がり率が卸売物価のそれを上回り、以降その差が拡大を続ける。その結果、大都市に通勤するサラリーマンたちは、より地価が安い郊外に住まいを求めざるをえなくなる。

ところで、公団住宅は、大都市へ通勤するサラリーマン層への住宅供給という使命とともに、ダイニングキッチンや水洗トイレ、シンダー錠など、新しいライフスタイルの普及に貢献した。しかしその反面、家賃も決して安くはなく、これに対応できる居住者の所得や学歴は、勤労者の平均よりも随分高いものであった（表2-1、2-2）。それでも公団住宅への人気は高く、中堅サラリーマン層の憧れの的となったのだった。

表2-1 居住者の所得比較

	公団 (昭和33年10月)	東京勤労者 (昭和33年平均)
0円～24,000円未満	1.4%	24.8%
24,000円～32,000円未満	14.3	24.4
32,000円～40,000円未満	35.5	18.3
40,000円～	48.8	32.5

公団資料は「公的賃貸住宅入居者家計支出調査」による。
その他は、総理府統計局「家計調査」による。

表2-2 居住者の学歴比較

		新 旧	中 高	卒 小	新 旧	制 高	卒 中	新 制	大 学	旧 高	校 卒	以上
公 団 居 住 者	昭和35年 香里団地 調査	男	1.0%		23.4%			70.9%				
		女	3.6		73.5			21.9				
公 団 資 料		男	6.6		27.9			65.6				
		女	5.0		86.7			8.3				
一 般 都 市	東京都区部	男	49.6		29.0			21.4				
		女	53.5		40.8			5.5				
	大阪市	男	58.2		32.1			9.6				
		女	62.1		35.0			2.9				

公団資料は住宅公団「アパート団地居住者の社会心理学的研究」による。
一般都市は昭和35年国勢調査報告、1%抽出結果により、卒業率について算出する。

この時期の戸建住宅地開発の特徴を理解するには、以上の点を考慮しなければならない。すなわち、第1に、420万戸とも言われる戦争直後の住宅不足に対して、資金、資材とも不十分ななかでの公的住宅供給は、あまり良好なストックをつくりえなかったこと。第2に、住宅金融公庫の融資が、上物だけでなく宅地や建売住宅をも対象とすることによって、借家層の持家取得を促進したこと。さらに第3に、新しいライフスタイルを享受した公団住宅居住者層が、狭さを理由に戸建住宅への住替を始め、またそれが可能な所得を得ていたために、郊外居住の新たな牽引役となりえたことである。

以上の追い風を受けて、電鉄会社や民間デベロッパーは、戦前の圏域を越えてさらなる郊外への開発を進めた。前述のように、昭和5(1930)年には、営業キロ数にしてすでに現在の92.3%(地下鉄を除く)の鉄道路線が完成していたわけであるから、戦後の住宅地の拡大は必ずしも新路線の建設を前提とはせず、最寄駅からのバス路線に頼るものが増加した。

例えば、阪急は不動産部門を別会社とし、戦前に引き続き沿線での開発を進めた。同社は、昭和29(1954)年に宝塚中山で最初の宅地分譲を行って以来、昭和41(1966)年度までの委託分譲と自社開発を合わせると、宅地及び土地付住宅の分譲実績は計1,959戸、約57haとなった¹⁵⁾。

昭和20年代後半～30年代になると、大阪東部及び南東部での開発が始まった。例えば近鉄の場合は、学園前での一連の開発(昭和25[1950]年学園前南、昭和31[1956]年学園前北、昭和34[1959]年百楽園)や、大阪線(昭和33[1958]年土師の里ほか)、南大阪線(昭和30[1955]年城山、昭和31[1956]年新白鳥園ほか)などが戦後開発の嚆矢となった¹⁵⁾。特に学園前は、昭和31年に「楽しい生活と住宅博覧会」を開催するなど、戦前と同様の販売手法が導入された。京阪の場合は、戦前からの懸案であった香里園で昭和27(1952)年に建売住宅を販売するが、本格的な大規模開発はローズタウン(昭和43[1968]年)まで待たなければならなかった¹⁶⁾。

しかし、この時期の郊外開発は、上記の時代背景や昭和30年代における地価の高騰などのために、学園前など一部の例外を除いて、住宅地計画として先導的なものはあまり見られず、建物の外観や設備など、住宅性能の向上をアピールした例が目立つにすぎない。

また、戦前に比べて大型土木機械の導入による大規模造成が可能になったために、造成工事の効率性は上がったものの、従前の敷地形状や景観への配慮が少なくなり、六麓荘のような地場石材の活用などの工夫もなされにくくなった。ただし、昭和30年代の阪急による開発事例の写真を見ると、生垣を採用しているものが少なくない¹⁷⁾。

戸当たりの敷地規模は、戦前に比べて小規模化し、阪急の場合、宝塚線や京都線沿線での昭和40(1965)年前後

の平均敷地面積は60坪/戸になったという¹⁸⁾。より広い敷地を求めるには、さらに郊外の丘陵地開発へと向かわなければならなかった。また、平屋建が多いため(図2-3 阪急逆瀬川経営地の例)、敷地規模に比べて延床面積が狭く、分譲後ほどなくして増築がなされることが多いのも、この時期の特色である。

また、住宅本体の質的向上が商品開発の主要課題であったために、住宅地としての特徴を前面に打ち出した事例は少なくなっている。すなわち、開発のテーマ性が希薄であり、健康やリゾートライフを訴求した戦前のユートピア的志向は弱い。京阪による、全戸テレビ付きを売り物にした御殿山住宅(昭和31[1956]年)、バラ園付きを売り物にした枚方公園駅前鉄筋建売住宅(昭和32[1957]年)、阪急不動産による、自然の地形と雑木を残して平均敷地100坪を確保した別荘風の名塩山荘(昭和39[1964]年)など、ユニークな例もあるが、いずれも少規模であり、当時の住宅地計画の代表例とはいえない。

昭和30年代には、ハウジングメーカーという新たな参入者が、単独あるいはデベロッパーと共同で事業に参入してきた。昭和34(1959)年にダイワハウスが日本最初のプレハブ住宅を発表して以降、昭和30(1955)年代中期には積水ハウス、松下電工など各社でプレハブ住宅の開発と販売が始まり、昭和37(1962)年には住宅金融公庫がプレハブ住宅への融資を開始した。ハウジングメーカーの台頭は、各社の規格住宅をのせる台として宅地を位置付ける傾向につながり、大規模造成の増加とあいまって、放射状道路や変形敷地を避けた矩形の街区及び敷地が当たり前になった。もちろん、宅地造成の画一化は、宅地

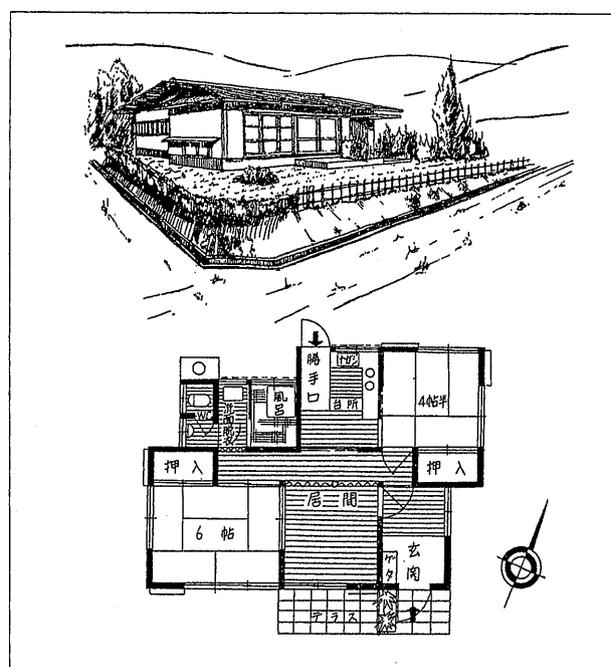


図2-3 阪急逆瀬川経営地の住宅
(出典：『阪急不動産の50年』)

等造成規制法（昭和36[1961]年）、住宅地造成事業法（昭和39[1964]年）などの施行とも無関係ではない。

これと並行して、日本住宅公団や地方公共団体による大規模宅地開発が始まり、そのなかに集合住宅ゾーンと対比させて戸建住宅地ゾーンが位置付けられる事例も現れた。例えば、千里ニュータウンの戸建住宅地ゾーンでは、クルドサックなどの実験的試みのほか、建物と敷地境界との距離を十分離すことや、外周の生垣化が分譲契約の条件となった^{x19}。罰則規定はなかったものの、多くの住民に支持され、現在では公団、公社、公営、社宅などの集合住宅との相対関係のなかで、同ニュータウン内でもっとも高級なゾーンとして認識されている。なお、建売分譲には流通し始めたばかりのプレハブ住宅が採用され、ほどなくして建替や増築が頻発した。千里ニュータウンに限らず、昭和40年代初頭までに開発された戸建住宅地は、その後の地価の高騰やさらなる郊外化のなかで、現在では相対的に優良な住宅地として評価されている場所が多い。

ところが昭和40年代前半の土地ブームに伴う地価高騰や、公共施設の整備負担をデベロッパーに求める「川西方式」の宅地開発指導要綱の採用（昭和42[1967]年）など、建設コストの上昇によって、住宅地の質的向上はさらなる郊外での開発に委ねられざるをえなくなった。例えば、阪急不動産では、長岡高台（昭和46[1971]年、457区画）、池田伏尾台（昭和46[1971]年、420区画）などの丘陵地での大規模開発が次々と登場した^{x20}。開発に伴って発生する社会的費用を、デベロッパーを通じて購入者が負担するのは当然ではあるが、それ以前の開発が一方的に環境に依存しており、しかもその後の地価高騰によって利益を得たことを考えると、一種の断絶を感じざるをえない。

同じ頃より、開発許可制度の網の目をくぐるように、戸建住宅とは名ばかりの、狭小な敷地で隣家と軒を接するほどに密集した住宅群が、近郊農地を蚕食しながら郊外に増殖していった。いわゆるミニ開発住宅地である。こうした住宅地は、きちんとした街路計画や公園計画のないまま、最低幅員の位置指定道路を場当たりに建設し、パッチワーク状に宅地を配置していったために、防災上の問題が常に指摘されてきた。また、構造や設備の点からも、一般庶民がなんとか購入できる価格帯という条件のために、必ずしも質の良い住宅が供給されたわけではなかった。今、こうしたミニ開発住宅が老朽化し、建替の時期を迎えつつあるが、密集した狭小敷地での個別建替では、住環境の改善はおぼつかない。また、中古住宅市場に流通するなかでも、厳しい価格設定を迫られている。本論文の冒頭で述べたように、ミニ開発は本論文の対象とはしないものの、このような「無計画」開発があったからこそ、その後の新たな「計画」開発が受け

入れられたとは言えないだろうか。

2.2 デザインによる商品価値創造期

2度にわたるオイルショックを経た後、住宅地計画に質的転換が訪れた。

昭和49(1974)年、国土利用計画法の改正により土地取り引きへのチェックが厳しくなり、宅地分譲よりも上物に付加価値を付けて利益を上げる建売分譲や、建築条件付宅地分譲が中心になった。供給量としては、いわゆる雑壇造成の短冊形街区に矩形の敷地割が増加し、在来工法やハウジングメーカーによるシンプルな平面構成の建売住宅が多数を占めた。

こうした制約の一方で、住宅地としての魅力を高めるために、まちづくりのコンセプトを強調し、またアーバンデザイン的手法を導入する試みが増加した。市街化調整区域内での開発許可を得るには、当然住宅市街地としての基盤整備や施設配置、環境への十分な配慮が不可欠であり、その結果が街全体としての魅力訴求につながった場合もある。

大規模開発の場合は、開発及び分譲事業の期間が長期化し、公的開発以外の民間住宅地でも、宅地分譲や戸建分譲以外に集合住宅などとの複合開発の形態を採ることが多い。その結果必然的に開発リスクの分散のために複数の事業主による共同事業が増加したり、まちづくりに対する事業主の基本姿勢が問われる状況を引き起こした。長期にわたって一貫した街の魅力を発信し続けるとともに、複合開発のなかでの戸建ゾーンのポジショニングの明確化や、他の住宅地との差別化戦略も検討されるようになったのである。少しうがった見方をすれば、地価高騰に伴い開発用地が不足し遠隔化していくなかで、環境の魅力を自ら創造し訴求できなければ、コスト増や通勤時間の増大に関して顧客の支持を得られないとの判断があったともいえよう。

この時期の空間デザイン面での新しい試みを、いくつか紹介してみよう。

まず、検討されたのが歩車共存の空間形成と魅力的な街並みの創造であった。わが国の住宅地で最初に歩行者専用道路とクルドサックを導入したのは、美しが丘（横浜市、昭和44[1959]年）であるが、前述のように千里ニュータウンの一角でも、クルドサックと緑道の設定により歩車分離が試みられた。また、ボンエルフは汐見台（宮城県七ヶ浜町、昭和55[1980]年）が最初であり、その後両手法が各地で導入されていくが^{x21}、管見では60坪／戸程度の敷地を効率的に短冊形街区に配置するためには、クルドサックよりもボンエルフの導入が現実的な答えではなかったかと考えている。

街並みの統一については、本来デザインの自由度が高いと思われている戸建住宅において、統一された仕様を

強いことは困難だったが、まず実物大の見本を示すという点では、住宅生産振興財団の活動が一定の役割を果たしたのではないだろうか。この財団は、戸建住宅業界の中核企業が中心となって設立されたもので、昭和54(1979)年から各地の公的住宅団地開発の民間住宅ゾーンにおいて、財団住宅祭という博覧会形式での住宅展示会を連続開催してきた。そこでは、建築家の宮脇檀を起用し「戸建集合」^{x22)}という概念を提起することによって、個々の住宅単体の性能とともに、群としての魅力づくりを提案した。住宅博覧会という方法は戦前からあったものだが、これを街並みや共通の外構整備の効果を示すことにまで展開させたのは、この頃からではないだろうか。

具体的提案としては、ボンエルフ(高須：北九州市、図2-4)、巻き込み生垣(芦屋浜：芦屋市)、住宅と外構の連携(竜ヶ崎：竜ヶ崎市)などがある。ほかにも、パブリック、セミパブリック、セミプライベート、プライベートというような段階構成を基本とし、造成計画、施設計画、外構計画、宅地内計画、建物計画、管理計画の各段階を緊密に連続させて、良好な景観を形成するような提案がなされた^{x23)}。また、ポケットパークや駐車場をコモン(共有地)として配置していく事例も、昭和末期から各地で見られるようになった。

これらの試みは、一般市民の街並みへの関心を高めるとともに、住宅メーカーの質の向上にも寄与したと考えられるが、こうしたルールが担保されるには、建築協定や緑化協定などの締結が必要である。例えば、芦屋浜の一角の新浜町4~6丁目では、総戸数69戸に対して3,470.92㎡の共有地を設定し、広場、屋根付駐車場、緑

地帯を設定したうえで、建築協定(分譲者による一人協定)によって、玄関の位置指定、沿道部の生垣化、三階建以上の禁止などが義務付けられている(図2-5)。

また、大型重機とスタンダード設計による画一的な大規模造成を疑問視して、もとの地形や起伏が持つ特徴を生かそうとする例も現れた。初期の代表例として緑風台(西脇市、昭和52[1977]年)を挙げることができる^{※7)}。緑風台は、総面積29.3ha(うち開発区域約18.1ha)、総区画数357、平均敷地規模270㎡の開発で、既存の自然植生の松林を可能な限り残し、造成当初から緑の街を維持するために、宅地にも松林を残したまま販売した。そのために宅地をクラスター状に造成し、住戸をクルドサック広場と道路を囲むように配置した。さらに既存の小川を残し、これを骨格に緑のネットワークを計画した。

桂坂は、(株)西洋環境開発によって京都市西京区に開発された面積130ha、計画人口12,000人の住宅地である。ここでは区域内にあった古墳を保存して古墳公園をつくったほか、斜面緑地をバードサンクチュアリとして保存し、これを住宅地の魅力向上に寄与させている。国際日本文化研究センターの誘致も、住宅地のイメージアップにつながっている。またここでもボンエルフを導入している。

大阪府が最初の事業化コンペによって開発したコモンシティ星田(交野市)でも、ゴルフ場であったという原地形をできるだけ残すように造成され、コモンやクルドサックを多用し、また直線街路を廃しすべての街路をゆるやかに蛇行させ、これに合わせて無電柱化も実施された(図2-6)。その結果、不整形な宅地が数多く生まれたが、戸当たりの敷地が広がったため、ハウジングメーカーの矩形の規格住宅も、なんとか収まっている。なお星田では、同時に「戸建集合」というコンセプトで設計コンペも実施しており、人工の水路やポケット広場を建築と一体化してデザインした案が当選、建設されている。

歩車共存道路の導入や街並みのコントロール、住宅地としての個性の追求さらには地域文化の表現といった試みは、住宅地計画としては歓迎すべきものである。しかし、これが居住者の理解を十分に得ることができなければ、長期にわたってその特徴を維持していくことは難し

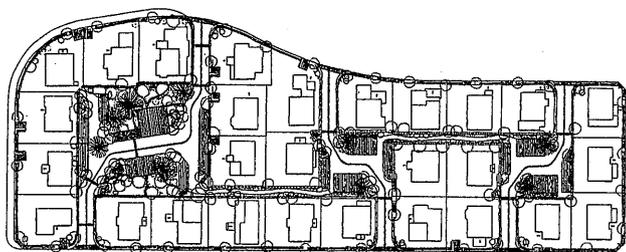


図2-4 高須配置図
(部分、出典：住宅生産振興財団『街並みをつくる』)

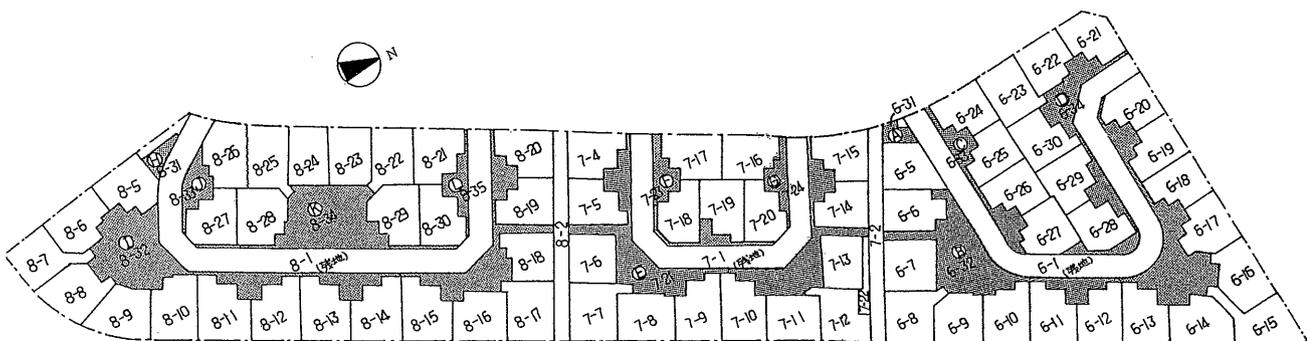


図2-5 共有地の配置(芦屋市新浜町4~6丁目)

一クを示した後下がり始め、昭和45年代後半に最低値を示した後に上昇に転じ、200m²程度に収束しつつある。なお、図2-7は阪急不動産が昭和53(1978)年から分譲を再開した池田伏尾台(池田市、総面積87ha)の販売時期ごとの平均敷地面積を示したものであるが、販売時期にかかわらずほぼ一定値を示し、その全体平均は193m²である。郊外住宅地としてある程度以上の質を備えるためには、200m²程度は必要ということであろうか。

また、地価が下落し始めると、都心での集合住宅も市場性を持つようになり、都心居住を求める生活者も増えてきた。郊外居住と都心居住が競合し始めると、都心までの時間距離が長い住宅地は競争力が衰える。その結果、販売が長期にわたることを覚悟し、景気や地価の変動に応じて敷地規模を変えられるよう、宅盤をあえてフラット化し、フレキシブルな商品展開戦略を採るところも現れた。

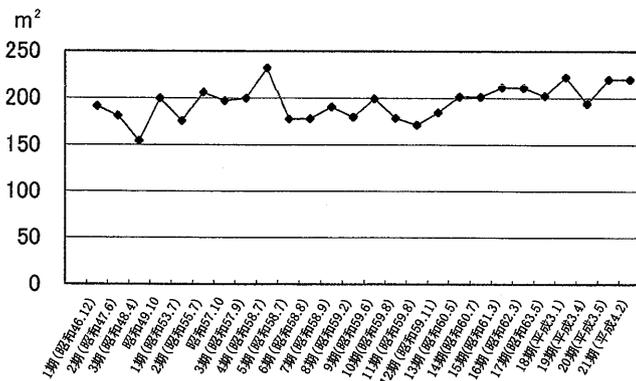


図2-7 阪急伏尾台分譲宅地平均敷地面積
 (『阪急不動産の50年』巻末資料より筆者が計算)

2.4 環境共生の時代

平成に入ってから、歩車共存や街並み整備に加えて、環境共生やその土地の特性を開発のテーマとして位置付ける例が現れ始めた。大規模な雑壇造成を避けて、もとの地形や植生を可能な限り残したり、その地域固有のデザインポキャブラリーを発見し、まちづくりへの活用を試みるのである。開発用地が都心から遠隔化し、しかも需要が停滞気味のなかで、なんとか魅力を高めるための苦肉の策との見方もできるが、その土地が本来持っている資源を最大限に活用しようとする姿勢は評価できる。

その先行事例として、前述の桂坂では、発掘された古墳を古墳公園として保存したり、バードサンクチュアリを設けて野鳥の保護を行っている。また、阪急不動産が平成5(1993)年から分譲を始めた宝塚山手台は、総開発面積188.7ha(うち住宅地面積68.4ha)、計画戸数2,750戸の大規模団地であるが、コミュニティ街路やせせらぎのほか、史跡公園も整備している。

バブル経済期であった昭和60(1985)年前後の住宅地開発では「環境創造」やそれに類するキーワードが多用さ

れたのに対して、近年は「環境共生」が多くの開発にうたわれている。地球温暖化に対する世界的な意識の高まりが、住宅地開発にも影響を与えているとの見方もできるが、住宅地レベルでいうと、原地形の保全や地元産植生の活用、ビオトープの建設などの生態系保全にかかわる部分と、クリーンエネルギーの導入や高断熱化、自然素材の活用など省エネ省資源にかかわる部分とが主な内容となっている。こうした取り組みは、ロサンゼルス郊外のビレッジホームズなどアメリカでの事例に学ぶものが多いが、住宅メーカーの対応を見ていると、商品差別化のための一過性の流行で終わる恐れもある。

こうした視点とは別に、郊外居住の本質的な魅力を求めていけば、必然的に周辺環境の特徴と魅力を十分に活用し、これとの持続的な関係を構築することが不可欠なことはいまでもない。生活の基盤を都心に依存するサラリーマンであれば、郊外住宅地の価値を都心との連絡の良さのみではかりがちであるが、都心居住との競合が増加しつつある現在、郊外居住の魅力を突き詰めて考えれば、自然、歴史、地元文化などの相対である周辺環境の魅力を十分に意識し、これとの持続的な関係を築こうとすることは当然とも言えよう。

都市計画法の改正によって、準都市計画区域が制定されたことや、兵庫県における「みどり条例」²³⁾の制定は、こうした時代の変化に対応したものといえることができる。

環境共生住宅や住宅地の提案はすでに各地で見られるが、環境共生という概念はまだ未成熟であり、郊外住宅地の計画に的確に導入されているかどうか評価を下すのは早計にすぎる。植生の管理にしても、住民のライフスタイルや価値観に大きくかわることであり、購入者の十分な理解が得られないと、その持続は困難であり、今後の動向が注目される。

3. 変容のシナリオ

3.1 変容のパターン

前章まで、各時代の郊外住宅地計画の特徴を概観してきたが、開発当初の姿をそのままとどめている住宅地は数少ない。まだ開発の歴史が浅い昭和55年代以降の住宅地も例外ではない。もちろん開発時期や、都心との距離、住宅地の空間構成、個々の敷地規模、住宅の質、コミュニティの質などによって、変容の道筋はさまざまである。

本論文の冒頭で述べたように、変容の特徴について、体系的に整理したものは見られない。そこで本節では、個別の住宅地の変容に関する既往論文や拙著での報告など²⁴⁾をもとにして、変容のパターンを概略的に整理することを試みる。ここでは住宅地の変容の中身を「空間的変容」と「人間的変容」に分けてとらえてみる。前者は敷地の細分化や建築の建替に関することのほかに、住宅地周辺の変化も含む。また後者は、高齢化や相続、転居

などに伴う居住者の実質的な変化に加え、住民気質やコミュニティへのかかわり方の変化も含む。もちろん空間的変容と人間的変容とは密接にかかわり合っている。

3.2 空間的変容

(1) 郊外の消滅

もっとも大きな空間的変容は、郊外そのものが消滅することである。丘陵や田園地帯に造成された住宅地の周囲が後から市街化し、初期の郊外住宅地が後に一般市街地のなかに埋没してしまうことを意味する。戦前に開発された住宅地はもちろん、高度経済成長期に開発された住宅地も、その周囲での寄生的開発を引き起こし、これが連担して、一般市街地との区別がつきにくくなる。千里ニュータウンの場合は計画されたグリーンベルトがバリアとしての機能を果たしているが、戦前の住宅地の場合はそういう例は見られず、街路パターンの変化や敷地規模の差などで、かろうじて差異を感じる程度である。

商業施設などを計画地内に内包する大型団地では、周辺でのロードサイドショップなどの建設によって、団地内の商業施設の経営が困難になる場合があるが、周辺の市街化によって、利便性の向上や施設の選択的利用が可能になるなど、居住者にとってはメリットもある。また、戦前開発の住宅地は、周辺に比べて敷地規模や緑量の差などによって、地価の上昇とともに相対的高級感を獲得してきた。もちろんその一方で、自然環境や静けさなどの魅力が減じるため、古くからの居住者はメリット、デメリット両方を被ることになる。

住居系市街地の拡大はモザイク状に起こる。鉄道沿線の駅周辺から始まり、まとまった土地を入手できたデベロッパーが飛び地状に開発を行い、しばらく時をおいてその間隙が開発される。バスアクセスに頼らなければならないところが、先に市街化することもある。

大都市に人口が集中し、高度経済成長が続く間は、郊外住宅地がやがて一般市街地化することが普通であったが、開発適地が平地から丘陵地へ拡大し、また宅地需用が減少するなかで、近年開発される郊外は、永遠に郊外のみである可能性が高まっている。また、高度経済成長期には市街化の波の最縁辺部で開発された、必ずしも質の良くない住宅地が、周辺の市街化を期待できないまま取り残されつつある。転売や細分化、マンション化などの変容さえできずに地価が下落していくと、ゴーストタウン化あるいはスラム化の恐れが生じる。

(2) 建替と増築

建物の老朽化によって建替が発生する。開発年次が古い住宅地ほど建替が進んでいるはずである。吉田によると明治43(1910)年に最初の分譲を行った池田室町の場合、開発された207区画のうち、昭和60(1985)年時点で当初

の姿で残存していた家屋は37戸であった^{x25)}。開発後70年あまりを経て80%以上が建て替わっており、阪神大震災後建替はさらに進行した。

戦前の物件の建替が進行するのは当然として、昭和30年代以降に建設された住宅地の変容が顕著である。昭和30年代の住宅は、敷地面積の割に延床面積が小さく、また平屋建が多かったために、早い時期から増築が行われている。特に当初の工業化住宅は、平屋建のみであったため、2階の増築ほかささまざまな増築がなされた。柴田らによる奈良市郊外G団地の調査によると、開発後10年以内に203区画中107区画で増築があった^{x26)}。さらにその後は増築よりも建替が主流となった。

工業化住宅は昭和45年代には二階建が主流となり、品質、広さとも向上したため入居直後からの増築は少ないが、築20~30年を経て、建替やリフォームの需用が増加している。特にリフォームの実態については、外壁の塗装程度のものから、建替と見まがう大掛かりな増改築まで多様であるが、本格的な統計及び調査の実例は聞かない。また、建替やリフォームに合わせた外構部の変化も大きく、そのことが街並み景観を大きく変貌させる要因となっている。

(3) 細分化とマンション化

もとの敷地規模と形態を残したままの建替は、居住者密度や住環境の大規模な変化を伴うものではなく、比較のおだやかな変容と位置付けることができる。より大きな問題を抱えるのは、敷地の細分化や集合住宅の建設による高密度化である。

筆者らは、以前よりいくつかの戦前開発の住宅地を事例に、敷地の細分化や集合住宅化の実態を調査してきた²⁰⁾。これらの調査によると、敷地分割やマンション化のきっかけは、相続によるところが大きい。阪神間の場合は、阪神大震災で崩壊した古い邸宅跡がマンションや細分化の種地となり、景観が短期間のうちに一変した。

戦前の優良住宅地であっても、細分化やマンション化が進むと、駅前のロータリー、公園などを含む街路パターンや、一部の街路樹程度しか開発時をしのばせるものはなくなる。個々の敷地内で担保していた空地や緑地の大部分は、消滅してしまう。

また分割の規模が、もとの敷地の大きさに左右されることはいうまでもない。敷地が数100坪に及ぶ大邸宅の場合は、法的条件さえクリアすれば、マンション化が進みやすい。100坪強の敷地では、5~6軒のミニ開発住宅となる可能性がある。さらに、子供夫婦との隣居のために敷地を2分割する例など、100坪程度の敷地の場合には多様な選択肢が見られる。阪神大震災の復興過程では、敷地の一部を売却して自らの住居の再建費用に充てる例も散見された。

変容の質は、もとの敷地規模に加えて、当該住宅地周辺の地域イメージ及び分割後の分譲価格にも支配される。言い換えれば、「その地域に住むためにはこれだけ払ってもよいと思う人が購入できる価格帯になるように」、分割の単位と上物の質が決定される。例えば、昭和60(1985)年前後の帝塚山地区では、最終分譲価格が4,000万円台～5,000万円台前半になるような価格設定がなされていた。昭和12(1937)年に阪急が分譲した武庫之荘では、平均敷地100坪程度であるが、ミニ開発よりも小規模な集合住宅化が進んでいるという²¹⁾。これに対して、浜甲子園健康住宅地(昭和5[1930]年分譲)の場合は、ミニ開発化が主流である。

(4) 商業空間化

戦前の鉄道会社によって開発された住宅地は、駅前や駅からの徒歩圏に立地する。そのため戦後、周囲への市街地の拡大とともに、駅前の住宅地が商業業務空間化することが多い。阪急神戸線沿線だけを見ても、岡本、西宮北口甲風園、武庫之荘など、いずれも駅前住宅地は土地利用の転換が起こっている。商店やオフィスへの転換は必然的に土地の高度利用を引き起こし、発生集中交通量も増大する。開発当初はこうした土地利用を想定した街路計画ではなかったために、交通混雑や不法駐輪などで悩まされるところが多い。例えば、武庫之荘では駅前を流れる小川に17の小橋が架けられ、独特の景観を呈していたが、駅前の小橋は沿道の店舗に占有されてしまっている。一方、岡本の場合は、街路は狭いが、戦後学生街として発展した経緯もあり、お洒落な店舗が軒を並べる結果となった。

3.3 人間的変容

郊外住宅地の高齢化や空家化を指摘する声は、昭和60(1985)年頃から聞かれる。鳴海らは、千里ニュータウン及びその周辺での戸建の住宅を7例選び、家族と住まいの関係を時系列的に調べた結果、子供たちが出て行った後の高齢者の住まいを、「架空家族を待つ家」と呼んだ²²⁾。高齢化は戦前に開発された住宅地よりも、戦後の高度経済成長期以降に開発された住宅地の方が深刻である。浅野らが調査した羽曳野市の事例では、昭和39(1964)年に居住を開始した住宅地において、平成12(2000)年時点で633世帯中、201世帯が高齢者を含む夫婦のみ、または高齢単身者である²³⁾。また、筆者が居住する芦屋浜シーサイドタウンは、昭和50年代に入居が始まった住宅地であるが、この戸建ゾーンでも、世帯分離を済ませた後の高齢世帯が増加している。

戸建住宅地に限らず、高齢世帯や独居老人の増加が近隣社会にさまざまな影響を及ぼすことは、想像に難くない。介護や食事といった個々の世帯が抱える課題はもち

ろん、小学校の空き教室の増加や医療費負担の増加など、行政サービス面でも多くの課題が発生する。

さらに戸建住宅地独自の問題として、第1に各世帯に委ねられている庭や外構の維持管理がおろそかになること、第2に自家用車への依存度が高い高度経済成長期以降の住宅地の場合、自家用車の運転ができなくなると孤立してしまう恐れがあることなどを、指摘しなければならない。人口の減少や、定年退職人口の増加によって、バスなどの公共交通のサービス水準も下がらざるをえない。

さらに世代間で継承されず、売買が発生するときには、前述のように細分化やマンション化が起こるわけであるが、これも需要があつたことであり、買い手が付かないまま放置されてしまう恐れが、特に高度経済成長期以降に開発された遠隔地の住宅地で発生する可能性が高い。立地条件の悪い住宅地では、すでに需用が停滞するなかで、全体の計画戸数を満たさないままでの空家化が起こりつつあり、公共サービスをはじめ、住宅地としての整備が完了できない恐れのある事例も発生しつつある。

3.4 変容の要因

以上のようなハード、ソフト両面における計画戸建住宅地の変容要因を整理すると、以下のようになる。

第1は、住宅地としての魅力の拠りどころを、周辺の自然環境に依存しすぎていたことである。そのため、特に高度経済成長期以前の住宅地の場合、周囲が市街化していく過程で、郊外としての魅力が消滅していった。戦前の郊外住宅地の特徴であったリゾート性も、担保することができなかった。その結果、周囲の変化に対して自らも変化を余儀なくされた。

第2は、住宅地内の街路、公園、グリーンベルト、各種施設などの基盤施設が不十分または脆弱であり、建替やマンション化などに伴う高密度あるいは自家用車の増加に対応しきれなかったことである。建替など、上物の変化を受け入れられるだけの基盤が用意されていなかったために、環境の悪化を引き起こしたと考えられる。

第3は、良好な環境を維持していくための法的枠組みを確立していない住宅地が多いことである。個々の敷地内の土地利用及び建築デザインは、所有者の自由裁量に委ねられたために、増築や建替の際に景観の混乱が起きたり、敷地の細分化やマンション化をコントロールできなかったのである。そもそも上物の寿命が短く、転売の際には事実上、土地価格しか評価されず、転売とともに建て替えられることが多かったことも指摘しなければならない。

第4は、居住者間での管理運営のルールづくりに積極的でなかったことである。法的強制以前の問題として、紳士協定などへの理解と協力の個人差が大きかったり、

植栽やポケットパークの管理、夜間の不法駐車など、日常的な生活を行うための共同体意識が弱い。例えば緑風台の場合、建築協定などでブロック塀や斜面の造成を禁止したが、これを守らない人が出てきたという。

第5は、戸建住宅地に限らずニュータウン一般にいえることだが、特に需要構造が均質であった高度経済成長期以降の事例の場合、多様な居住者を長期にわたって受け入れるという戦略を立てにくかったことである。一気に開発され、一気に入居が始まった結果、ライフスタイルの均質化や、高齢化及び世代交代が一斉に進行した。

第6は、需用の停滞と地価下落によって、都心居住やより都心に近い位置での住宅開発が発生し、交通面で不利な状況にある郊外住宅地の競争力が、相対的に低下したために、売れ残りが発生したり、転売が困難になったことである。

結語

変容の要因や問題点を整理してみると、計画段階で考慮しなければならないことと、維持管理あるいは継承の段階で考慮しなければならないことがあるのに気付く。

まず計画段階の対応についてであるが、過去の事例を通覧すると、次の開発を誘導する開発が都心からある距離をおいて実施され、その後、周辺でそれに寄生し連担する形で一般住宅地が拡大したことがわかる。最初のプロジェクトを超える質のものは生まれにくいいため、拡大途上の郊外であれば、当初の開発段階で、その後の周辺開発のリーダーともなるべき質のものを供給することが必要である。しかし、需要停滞期に入る後は、周辺への拡大を前提とはせずに、例えば、既存の地縁社会とのつながりや地域の歴史的な文脈を意識的に計画に反映させるなど、持続可能かつ個性的なコンセプトを持ち、都心に依存しないライフスタイルの提案を行うものしか成立しないであろう。

また、戦前の開発地では後発物件とのイメージ上の相対的な優位性を保ったまま、宅地分割やマンション化あるいは商業空間化が起これ、そのことが本来有していた住環境の質を悪化させ、内部から自壊させてきた。住宅地が持続していくためには、その環境を維持したままでの世代間継承や、転売が行われなければならない。細分化や高密度化を規制するルールづくりはもとより、コモンやポケットパーク、個々の住宅の外構など、建替などが起こっても変化しない基盤を、当初の計画段階でいかに準備するかが重要である。

健康な中古住宅市場の整備は以前から随所で指摘されてきたが、建物の耐久性能を高めたうえで、土地価格だけではない正当な上物の評価を行う取引市場が求められる。改修や建替に際しても、当初のストックを活用できるように、集合住宅の2段階供給と同様の仕組みも検討の

余地がある。

第2は、環境の管理運営のルールづくりである。良好な住環境を維持していくためには、建築協定や緑化協定などが不可欠である。昭和60年代以降、各地でコモンや街並み景観について様々な提案を持つ住宅地が提案されてきた。しかし、一人協定という形で一方的に定めても、販売業者を通じて居住者に十分理解されなければなかなか守られない。特に転売の過程で、なしくずしになる恐れがある。これを避けるには、居住者が自治会活動などを通じて日常的に管理運営にかかわるなかで、計画の理念を次世代に伝え、良質な住環境を維持保全していく工夫が重要である。

さらに、今後は維持管理のルールや街並み整備の枠を越えて、居住者が街に積極的にかかわり、生きがいを感じられる仕組みづくりが、住宅地の新旧にかかわらず求められるだろう。例えば、横浜市緑園住宅地区の住民は、「緑園ネット」というネットワーク組織を立ち上げている。これは地域住民の相互交流をはかることを目的とし、緑園コミュニティ協会（RCA）が中心となって運営しているパソコンネットワークである。

また、武庫之荘では戦前の倶楽部社会の長所を現代にも生かしながら、住民たちのまちづくりへの意識を高めるために、今、女性住民を中心にした武庫之荘まちづくり倶楽部という組織が立ち上がりつつあり、その成果が期待される。

戸建住宅地は住替のゴールであり、住民自らの責任で自由に住みこなすものとの認識されてきた。しかし、実際にはその環境を維持していくためには、ハードとソフトの両面で、高度できめ細かい計画が必要である。成熟社会を迎える今、さらなる郊外において新規の計画戸建住宅地の需要がどれだけ見込まれるのか、疑わしい面もある。新規の開発については、過去の計画技術の進展を踏まえたうえで、前述した工夫が求められるとともに、すでに空家化や高齢化が進む住宅地においては、次世代へのスムーズな継承や、場合によっては大胆な用途転換を含めた再開発が大きな課題になることは間違いない。

<注>

- 1) 阪神電鉄は冊子『市外居住のすすめ』（明治41[1907]年）や月刊誌『郊外生活』（大正3[1914]年創刊）などによって、箕有電軌は写真誌『山容水態』（明治45[1912]年）や同名の月刊誌（大正2[1913]年創刊）などによって、郊外居住の健康性を訴えかけたことはよく知られている。
- 2) 箕有電軌による池田室町の新聞広告には、以下の表現がある。「買受者は必ず利益を得 ◎当社は減価にて売却するもの故買受人は此市街に住みこ々繁盛ならしむると同時に其地価を騰貴せしむるゆえ土地の価格は直に買入元価より高くなり利益を得ること囊中のものを探るが如し」明治43(1910)年6月15日付 大阪毎日新聞。
- 3) 芦川圭（京都大学）の調べによる。

- 4) 例えば、北大阪電鉄（現在の阪急千里線）による千里山遊園地（大正10[1921]年）と大阪住宅経営(株)による千里山住宅地（大正11[1922]年）、阪神電鉄による甲子園住宅地（昭和3[1928]年）、大阪電気軌道（現在の近鉄）による霞ヶ丘荘園（生駒山中腹）とあやめ池（いずれも昭和5[1930]年頃）などがある。
- 5) 例えば、新花屋敷温泉土地(株)による新花屋敷住宅地（昭和2[1927]年）、大神中央土地(株)による夙川香榭園経営地（昭和3[1928]年）などがある。
- 6) 阪急不動産株式会社『阪急不動産の50年』1998年のp.103より筆者が計算。
- 7) 河本一行「自然地形活用型住宅の試み—西脇市・緑風台」第7回都市環境デザイン会議での発表、<http://web.kyoto-inet.or.jp/org/gakugei/judi/forum/forum7/rez005.htm#N0036>。
- 8) 例えば、阪急不動産による宝塚山手台（宝塚市、計画総戸数2,750戸集合住宅含む、平成5[1993]年）は、山手台倶楽部という友の会組織をつくっている。
- 9) 「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」（平成6[1994]年施行）は、地域の独自性と主体性を生かしつつ開発行為を適切に誘導することで、適正な土地利用の推進、緑化の推進、優れた景観の形成等をはかることを目的としている。
- 10) 拙著『郊外の20世紀』では、帝塚山、六麓荘、甲子園、桜井などの変容実態を一部紹介している。
- 11) 尼崎市『尼崎市住宅政策基本方針』（平成6[1994]年6月）によると、昭和63(1988)年～平成4(1992)年における武庫之荘地区での建築確認申請は、共同住宅276戸に対して専用住宅は37戸にすぎない（このほかに長屋住宅8戸、寮・寄宿舎1件）。

<参考文献>

- 1) 三浦展：「家族と郊外」の社会学，PHP研究所，1995。宮台真司：まぼろしの郊外 成熟社会を生きる若者たちの行方，朝日新聞社，1997。若林幹夫・三浦展・山田昌弘・小田光雄・内田隆三：「郊外」と現代社会，青弓社，2000
- 2) 山口廣編：郊外住宅地の系譜，鹿島出版会，1987。片木篤・藤谷陽悦・角野幸博編：近代日本の郊外住宅地，鹿島出版会，2000
- 3) 日本建築学会近畿支部住宅部会編：関西の住宅地，1999.3
- 4) 大阪府建築部・日本建築学会近畿支部：民間分譲住宅の実態に関する調査研究報告書，1967.3
- 5) (財)日本住宅総合センター編（委託先：環境文化研究所）：大都市圏における世代交替から見た郊外住宅地問題研究—戦前および戦後の郊外住宅地の変容と将来展望—，1985.12
- 6) (財)関西情報センター編：通世代的視点からみた住宅資産形成の展望—住宅資産の世代間継承に着目して—，総合研究開発機構，1983.9
- 7) 柴田建，菊池成朋，松村秀一，脇山善夫：高度成長期に開発された郊外戸建て住宅地の変容プロセスに関する研究，日本建築学会計画系論文集，第543号，pp.109～114，日本建築学会，2001.5
- 8) 浅野友紀子，橋本清勇，東樋口護，上田和孝：高度経済成長期後の郊外化と住宅地の実態に関する研究—羽曳野ネオポリス地区の事例研究 その1・2，日本建築学会学術講演梗概集，pp.569～572，日本建築学会，2001.9
- 9) 斎藤広子：計画的戸建て住宅地における道路形態が近隣コミュニティ形成に与える影響，平成13年度都市計画論文集，pp.475～480，日本都市計画学会，2001.11
- 10) 柴田建，菊池成朋，東方琢也：日本における戸建て住宅地の計画手法の変遷と課題，都市・建築学研究，第1号，pp.55～65，九州大学大学院人間環境学研究院紀要，2001.1
- 11) 坂本勝比古：御影・住吉／神戸
片木篤・藤谷陽悦・角野幸博編：近代日本の郊外住宅地，p.425，鹿島出版会，2000
- 12) 坂本勝比古：郊外住宅地の形成，阪神間モダニズム，淡交社，p.46，1998
- 13) 藤野有香：住宅広告にみる住環境評価の構造—昭和戦前期の大阪都市圏を事例に—，武庫川女子大学卒業論文，2000.3
- 14) 早川和男：住宅政策と国民生活，生活科学調査会編，増補版：団地のすべて，p.29，ドメス出版，1973（初版は1963）
- 15) 近畿日本鉄道株式会社：50年のあゆみ，1960
- 16) 京阪電気鉄道株式会社：街をつなぐ，心をむすぶ，2000
- 17) 阪急不動産株式会社：阪急不動産の50年，1998
- 18) 阪急不動産株式会社：この30年 阪急不動産株式会社，p.77，1977
- 19) 富安秀雄：ニュータウンの形成／専用住宅地の形成，関西都市計画100年のあゆみとまちづくりの知恵，(社)日本都市計画学会関西支部，p.65，2001
- 20) 阪急不動産株式会社：この30年 阪急不動産株式会社，pp.162～169，1977
- 21) (財)住宅生産振興財団編：日本のコモンとボンエルフ，日本経済新聞社，2001
- 22) (財)住宅生産振興財団：街並みを創る 戸建住宅による住環境形成の理論と手法，丸善，p.42，1983
- 23) (財)住宅生産振興財団：街並みを創る 戸建住宅による住環境形成の理論と手法，丸善，pp.73～122，1983
- 24) 角野幸博：郊外の20世紀，学芸出版社，2000
片木篤・藤谷陽悦・角野幸博編：近代日本の郊外住宅地，鹿島出版会，2000
- 25) 吉田高子：池田室町
片木篤・藤谷陽悦・角野幸博編：近代日本の郊外住宅地，鹿島出版会，2000
- 26) 柴田建，菊池成朋，東方琢也：日本における戸建て住宅地の計画手法の変遷と課題，都市・建築学研究，第1号，p.112，表3，九州大学大学院人間環境学研究院紀要，2001.1
- 27) 鳴海邦碩：アーバン・クライマクス，pp.155～159，筑摩書房，1987
- 28) 浅野友紀子，橋本清勇，東樋口護，上田和孝：高度経済成長期後の郊外化と住宅地の実態に関する研究—羽曳野ネオポリス地区の事例研究 その1，2，日本建築学会学術講演梗概集，pp.569～572，日本建築学会，2001.9