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

主查 山崎 晶子*1

委員 鯵坂 徹*2, 松田 宏*3, 土谷 耕介*4, 小幡 一隆*5

本研究は、大正時代末に成城学園の移転に伴い計画された郊外住宅地成城において、現存する近代住宅、変貌してきた街並みの保存や再生の可能性について追究するものである。約80年の間に分譲当初の敷地は細分化、取り決めのあった生け垣や樹木は減少していることが検証された。一方、朝日住宅や他の近代住宅は大きく減少してはいるものの、保存再生の好例が確認された。また、成城に愛着をもち、相続を乗り越えてきた戦前からの居住者の間には、学園を中心としたコミュニティがあったが、それが薄れてきたことが街並みの崩壊に繋がっていることが明らかになった。近代住宅・街並みを取り巻く法律や他地域の事例を探り、街並みづくりを検討した。

キーワード : 1) 成城学園, 2) 郊外住宅地, 3) 近代住宅, 4) 保存再生, 5) NPO, 6) 朝日住宅, 7) コミュニティ

A STUDY ON PRESERVATION AND REGENERATION OF TOWNSCAPE AND MODERN HOUSES IN SEIJYO

Ch. Akiko Yamazaki

Mem. Toru Ajisaka, Hiroshi Matsuda, Kousuke Tsuchiya and Kazutaka Obata

This study tries to evaluate possibility of preservation and regeneration of suburban residential area in Seijyo. Seijyogakuen was relocated from Usigome in the end of Taisyo era, and developed the residential section at the period. Townscape of Seijyo changed in these 80 years, by site of a residential section subdivided, hedges and modern houses decreased in number. But the good example of conservation restored modern houses was discovered. The longtime resident thinks that collapse of the community of a town led to collapse of townscape. This study investigated the statute and example about modern houses and town planning, and considered redevelopment of townscape.

1. はじめに-研究の背景・目的・方法

近代郊外住宅地のひとつ世田谷区成城(図2-1)は、大正末の成城学園の移転に伴い、学園建設資金の調達を目的とし、学園により開発された住宅地である。学園と住宅地が一体となった理想の「学園村」をめざしていた。整然とした街路や土地分譲当初からの「生け垣」の申し合わせにより良好な環境が保たれた。しかし、近年の地価の急騰、相続により、宅地細分化や歴史的価値のある近代住宅の建て替えが進み、街並みが大きく変貌している。

特定非営利活動法人「せたがや街並保存再生の会」では、近代住宅の残存調査や1929(昭和4)年に成城で行われた朝日住宅展に関する展示発表会(1999年)を行い、成城の街並みづくりを考える市民活動を展開してきた。

本研究では、そうした活動の成果を受け継ぎ、既に高齢者が多い戦前からの成城住民が、実際この地でどのように住まい、この街の変化をどのように見てきたのか、「住民意識」と「住宅/住宅地」の関係を探り、成城の街並みと近代住宅の保存再生についての方法を提示していくことを目的とする。

先ず、住宅地成立に関わる文献・地図等により開発経緯を確認し、戦前から現在までの時代の流れによって変化してきた、街・樹木・生け垣について街並み調査により検証する。また、近代住宅調査により、現存/滅失事例や、成城を有名にしたとされる朝日住宅(展)について考察する。そして、戦前からの居住者、その家族に対してアンケートやヒアリング調査を行い、地域生活者の担点からみた成城を分析する。街の都市計画/開発的ハードの側面と生活者のソフトの側面を縦糸と横糸のように織りなすことで、成城という街並みやコミュニテめの具体的提案について検討し、今後のNPO活動に反映するための具体的提案についての素地づくりを試みていく。さらに、関わりをもつ法律や条例等が、今後の街並みや近代住宅の保存再生にどう影響していくかについても他地域と比較し考察していく。

なお、本研究委員会は、成城居住者・大学院講師・建築設計・社会人大学院生・NPO活動の関係者等様々な立場・専門分野の研究者が集まり、今後の成城を考えるために多角的な調査研究を展開してきたことも特色である。

^{*1} 特定非営利活動法人 せたがや街並保存再生の会 *2 日本建築家協会保存部会 三菱地所設計建築設計部 や街並保存再生の会 *4神奈川大学大学院 非常勤講師 *5東京理科大学大学院修士課程 世田谷区役所

^{*3} 特定非営利活動法人 せたが

2. 住宅地形成の歴史

2.1 近代郊外住宅地の開発と成城の位置づけ

大正期以降,鉄道網が発達し鉄道・土地会社による郊外住宅地開発が急増した。東京では,1912 (大正元)年の東京信託(株)による世田谷の「新町住宅地」が早い事例で,その後「目白文化村」,「田園調布」などが順に開発分譲された。さらに,関東大震災後の人口移動によって,中流階級向けの郊外住宅地開発が加速していく^{注1)}。

本論で取り上げる「成城」も近代東京の郊外住宅地のひとつである。「成城」の最大の特徴は、"教育の理想郷としての住宅地"として開発された(表2-1)ことにある。学園の主事、小原國芳が、学校経営と土地開発を手がけた。学園主導の宅地開発は、「南澤学園町」や「玉川学園」が上げられるが、成城はその先駆けであった。西武鉄道の堤康次郎も同じ"学園都市"として、大泉学園や国立を開発するが、鉄道利用の増加を目的の一つとしており、学園が主体となった事例とは区別を要する。

2.2 成城学園の郊外移転

当初,牛込にあった成城学校は,1923(大正12)年に 起きた関東大震災を契機として,郊外へ移転し総合学園 建設へと始動する。その構想を中心となって推進したの は,成城小学校主事,小原國芳だった。小原は調和ある 人格養成の教育を「全人教育」として発表した。成城学 校は大正期教育運動の拠点となり,狭い牛込の環境から, 大自然のなかで青空の下,大地に親しみ,心身の健全な 発育を実践していく広い敷地を郊外へ求めた。

小原は移転用地を東京府北多摩郡砧村の喜多見の高台 に決めた。小原は小田急電鉄と交渉し、駅名を学校名と 同一にし、急行停車駅とするといった条件を提示した。

2.3 成城住宅地の開発

成城の開発は、まず学校付属住宅敷地の土地分譲が行われ、その後、区画整理組合と地所部、各地主の3者が契約^{注2)}を結び住宅地が広がった。組合と地主は地所部に土地区画整理の実施を委託している。組合規約^{注3)}によれば、区画整理は地区を軌道と送電線で分割し、開発は学校付属住宅地、第一区、第三区、第四区、第二区の順で行われた(図2-2)。このような開発のため成城には、表2-2のような宅地の分譲手法が混在していた^{注4)}。

①の学校扱分譲地は、学校が購入し分譲した住宅地である。最初第一住宅地において、職員保護者を優先に100坪~500坪、1人2区画までで募集性5)を行った。②の学校扱借地は、地主が学校に賃貸し、学校が転貸し管理していた土地で、地主との取決めた6)は表2-3のとおりであったと思われる。地主から一定の期間学校が土地を借りて、開発、借地経営したことがわかり、地主も学園に協力しながらの宅地開発であった。他に③委託分譲地、④地主直接扱の土地などがあった。学園の前には、一区画40坪弱の商業地帯も計画されたが、昭和に入っても未契約地が多く性7)、計画通りに開発が進まない一面もあった。



図 2-1 成城学園位置図

表 2-1 成城の歴史年表

1917(大正 6 年)牛込に成城小学校開校 1918(大正 12 年)学校拡張委員会組織 1924(大正13年)分譲の公募開始・第1期分 譲・新校地で学園校舎の起工式 1925(大正 14 年)成城第2中学校開校 1927(昭和2年)小田急電鉄開通 1928(昭和3年)成城小学校、牛込より移転 ・成城自治会の発足 1929(昭和4年)朝日住宅展覧会開設 1930(昭和5年)大字喜多見成城となる・写

真化学研究所 (PCL) 設立 1933(昭和8年)自治会誌「きぬた」創刊 1936(昭和11年)東京市世田谷区に編入

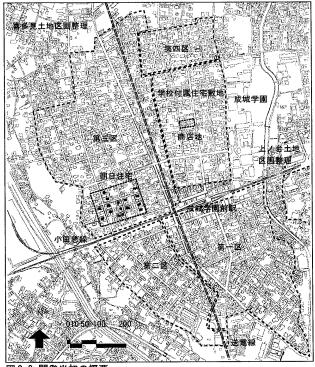


図2-2 開発当初の概要

表2-2 分譲種別の表				
	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、学校が転貸した土地		
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2-3
 学校扱借地の地主との取り決め

 期間
 経営主体
 賃貸料
 備考

 最初の1年
 成城学園
 1反歩9円/年を地主に地主の耕作は可能

 その後3年
 成城学園
 1坪1銭/月を地主に高圧線下は7厘/月

 その後4年
 成城学園
 転貸料の1/2を地主に転貸なしは1銭/月

 その後
 地主
 賃貸料の7分を学校にさらに更新あり

表2-4 分譲地・借地の樹木に関する内容				
		契約時の内容		
学	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		

住宅地の分譲にあたり、「近隣公害防止の規定」や、「外囲いの申し合わせ」があったが、契約の際、敷地内の樹木に関しても表2-4のような内容^{注8)}が含まれていた。

取り決めからは、当時の販売者及び地主が樹木に価値 を認めていたことが分かる。分譲及び借地に際し、樹木 は住宅購入者に継承されていったと推測される。

3. 街並みの変容と現状

3.1 住宅地の密度の変化

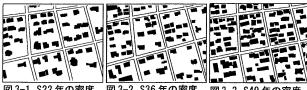


図 3-1 \$22 年の密度

図 3-2 S36 年の密度



成城5丁目付近 の住宅地の変化

図 3-5 H12年の密度 図3-4 H元年の密度

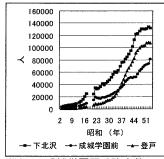


図 3-6 成城学園駅乗降客数

成城の街は,時間ととも に上の図3-1~図3-5のよ うに徐々に高密度性9)に変 化してきた。図3-6に小田 急線の駅乗降客の推移注10) を示す。確実に人口が増加 してきたことが分かる。そ の増加の度合いは,下北沢 や登戸よりはゆっくりと したものであった。

3.2 戦前の成城住宅地・・・住宅地の申し合わせ

「成城」は理想の教育実現を目指し,学園住宅地が計画 された。そのため、土地分譲契約時には次の表3-1のよう に近隣公害防止の規定を明記した。

表3-1 近隣公害防止の規定

買主ハ本土地ニ関シテ左ノ義務ヲ負担ス。

- 1. 本土地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 ニノミ使用スルコト。
- 2. 近隣二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 之二類スル事物ヲ発散セシメルザルコト。

買主ガ右ノ義務ニ達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。

さらに, 学園住宅地として教育的雰囲気, 広い宅地と 街路, モデル住宅, 緑の風致, 閑静さを持ちえるため, 表 3-2 のような成城学園後援会地所部の申し合わせがあっ た。第1分譲地内はほとんど申し合せは守られたという。

表3-2 生垣の申し合わせ

住宅地ノ外囲ニ就イテ板塀ヤ煉瓦塀ハ風致ヲ害シマスカラ、コンクリ-ト又ハ大谷石ノ土坡ヲシテ芝貼リノ土堤ニ小樹木ヲオ植ヘニナルカ又ハ 生垣二致シタク,ソノ工事ニ就テハ多数ヲー緒ニ請負ハスレバ安価ニ上 リマスカラー応地所部ト御相談下サイ。」

3.3 戦後の成城住宅地・・・住宅地の高層化、細分化

昭和43年に新都市計画法が制定されると住宅地再編の 動きが活発化した。成城の環境変化も顕著になり、マン ション開発, ミニ開発, 高層ビル化が始まった。建築業 者によるマンション建設の勧誘もあったという注意。

その後、当初分譲地を購入した人々の世代交代が始ま り、相続、地価高騰など内的、外的要因によって住宅地 環境は大きく変化した。図3-7に最近の地価の変遷を示 す。昭和61年から平成3年頃までの地価の高騰は土地の 売買を急増させ、また相続税や固定資産税の負担により

住み続けることを難しく した。成城らしい洋風近 代建築は取り壊され、建 物の建替えが進んだ。ま た, 宅地の細分化によっ て,徐々に敷地内の樹木 が減少した。新しい居住 者が増加し,地域コミュ ニティは大きく変化して いった。

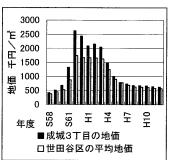


図3-7 最近の地価の変遷

3.4 生垣の変化・・・戦前の個性ある統一から高い塀に

当初の成城は、生垣を奨励していた。しかし、その構 造や材料までは特定されていなかった。多くは大谷石積 みに土堤を築くか竹垣を並べ,土堤法面には芝生やリュ ウノヒゲを植えて, 土堤上部には低木の植え込みや木柵 を巡らした。竹垣は四ツ目垣とツゲやサワラなどの常緑 樹の組み合せが多かった(**写真3-1~3-4**)。 限られた材料 を使いながら,大谷石の積み方,樹木の組み合わせ方は隣 家と同じにならないようにデザインに配慮していたとい う。このため統一性を保ちながらも、一軒一軒が個性を 持ち街並みの変化を演出していた。

住宅敷地の細分化によって、道路に面する部分が狭く なり、生け垣は取り壊されてコンクリートやブロック塀 になっていった。(**写真3-5~3-6**)。大谷石積みは経年変 化で表面が崩れだすと、補修をするよりもレンガやタイ ル貼りのコンクリート塀になっていった。

生け垣の樹木の手入れは手間がかかり、維持費が安い レンガやコンクリート塀に変わっていったことは、街並 み風景を堅いイメージにしていった。地域社会のコミュ ニティを閉ざし、街並アメニティを劣化させた要因に なってきたと思われる。



の生垣



大谷石積 写真3-2 リュウノ みに四ツ目垣とツゲ ヒゲの土堤にサツキ 2種類の生垣

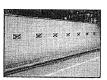


写真 3-5 リートブロック塀 の外構



大谷石積 写真3-4 写直3-3 みに土堤と木柵によ みにツツジの植え込 る生垣 み生垣



大谷石積



写真3-6 タイル 貼りコンクリート塀 の外構

4. 近代住宅の特徴

4.1 世田谷区における近代住宅の残存状況・分析

1982 (昭和57) 年から1985 (昭和60) 年にかけて行われた世田谷区教育委員会の調査注12)で、世田谷区内に1754棟の近代住宅注13)が確認された。2000 (平成12) 年のせたがや街並保存再生の会の調査では、483棟の残存(約27.5%)が確認され、約15年間という短期間で約7割の近代住宅が滅失したことが判明している。成城地域のある砧地区の残存率は、207棟(内成城145棟)のうち55棟で26.5%となり(成城に限ると40棟で残存率27.6%)、区内全体の残存率はほぼ同一である。

4.2 成城における近代住宅の残存状況・分析

今回の研究では、成城地域内で街並み調査を行い、生垣と高木 (図4-1) 及び近代住宅 (図4-2・3) の再調査を行った。その結果、前記の40棟と新たな近代住宅^{注14)}が確認された。40棟の近代住宅を分類すると、和風14% (区平均28%)、洋風45% (区平均13%)、洋間付和風27% (区平均23%)となり、成城に洋風が多いことが判明する。また、平屋の割合が34% (区平均35%)で、成城は敷地の規模が他地区より比較的大きいが、平屋と2階建ての割合については他地域とあまり差異がないことが検証される。

一方,日本建築学会の近代建築総覧^{注15)}では,全国で13000件の近代建築がリストアップされ,成城及び砧地域

で,38棟の近代住宅(内10棟が特に価値が高い)が掲載 されている。2003(平成15)年現在で,残存10件(残存 率26%)となっている。

以上の結果から、成城も世田谷の他地区とほぼ同じ約7割の近代住宅が15~20年間に滅失していることが判る。 今後、何らかの方策がない限り、このままの割合で滅失していくと今後10年以内に近代住宅はまったく姿を消してしまうことが数値的に予想できる。

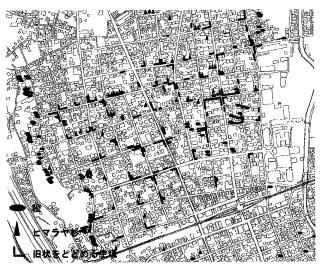


図 4-1 街並調査による生垣及び高木のプロット(北側部分)

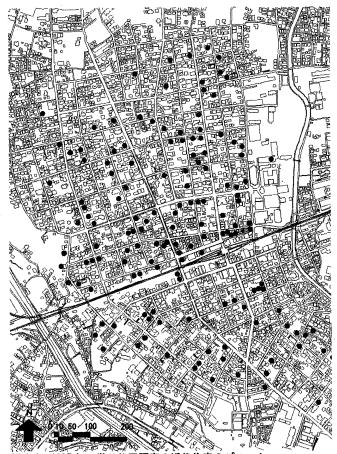


図 4-2 1987年の世田谷区調査の近代住宅のプロット

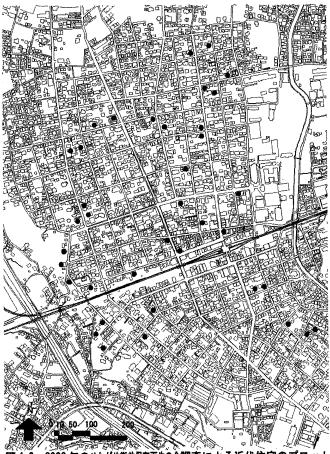


図 4-3 2003年のせたがや街並保存再生の会調査による近代住宅のプロット

4.3 滅失事例と街並みへの影響 (表 4-1)

近年の成城では、相続等の経済的な理由や居住性・耐震 性・耐久性の問題等により,近代住宅が年々滅失している。 ひとつの近代住宅がなくなると街並みに与える影響が大き く, 敷地の分割による位置指定道路の新設 (スプロール化 等の進行)、生垣と樹木の消失(街並みの緑被率の減少)、 道路面駐車スペースによる街並みの連続性の切断, 道路と 建築線の近接と密集化 (天空率の減少) といった変化が生 じている。なお、最近の近代住宅の解体に際しては、世田 谷区教育委員会の緊急調査等が行われている。

また, 住民間で, 土地を処分する際に更地にしても樹木 を切らずに売却し、新しい所有者が樹木を残せるようにし ようという運動がはじまっているが,既存の生垣や樹木は なかなか継承されないようである注16)。

表 4-1 減失事例と街並みの変化

4.4 保存再生の事例 (表 4-2)

近代住宅を使い続けている事例として、成城の場合、住 宅以外の用途 (例えば店舗等) で使われているものはあま り例がない。成城の街の特徴として、学園が開発した経緯 から駅前も含めて商店街の規模が小さく,基本的に住宅と して使われ続けることが多い。

表4-2は、現存する近代住宅の内部を改修し住宅として 現在も利用されている好事例である。K邸は、規模の大き い近代住宅を2世帯住居に改修した事例である。2世帯以 上で住むことになった場合,敷地を分割し2つ以上の住宅 を新築するケースが多いので、貴重な保存再生の例である とともに、大きな敷地を活かした将来の成城の住宅像とし ても参考となるものと思われる。T邸は、昔の住宅とは思 えない快適なインテリアに改修されており、住宅の新たな 保存再生の例として位置付けられる。

滅失前と現状の写真





上左:減失前洋館 上右:減失前の和館の玄関廻り



上:現状 洋館が解体されて更地(左)和館を改修した住宅(右)



成城3-6 (学会近代建築総覧掲載 世田谷区リスト)

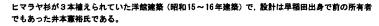
建てられ、街並みの緑被率が減少した。

滅失した近代住宅の概要・解説・現状

成城 4-20 (学会近代建築総覧掲載 世田谷区リスト)

元加藤高明邸 (旧S邸)

昭和4年(移築)



平成13年解体 和館の一部(座敷のみ)保存再生

明治17年から23年頃に建てられた三菱の岩崎彌太郎の別邸で彌太郎の次男豊彌が住んでいたと言われ、 また、加藤高明や大隈重信も一時住んでいたことが確認されてる。三菱合資会社の地所部の副部長だっ たS氏が市ヶ谷佐土原町にあったこれらの洋館と和館を譲り受け、S氏の子息が成城学園に通うにあた り、一部手を加え昭和4年に移築した。元の洋館と和館は明治20年代の三菱の地所部の設計と言われ ており、年代から三菱1号館2号館(1894)頃と同時期で、洋館については、ジョサイア・コンドル等

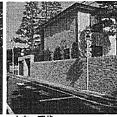
(他に技師として当時は曾禄連菔・横山麻宮・三浦鐐二ら) が関与した可能性も考えられる。 洋館は下 見板張りで、内部の天井や強縁の意匠がすばらしく、黒大理石の暖炉が設けられていた。

減失前は、昭和12年に建築されたY邸(学会近代建築総覧掲載 世田谷区リスト)と隣接し、国分寺 涯線にそった緑豊かな成城の歴史的な景観を形成していた。現在は、敷地南側の洋館のあった更地部分

は道路側の樹木がまだ残されているが、北側の道路側の敷地が分割分譲され、ハウスメーカーの住宅が

平成14年に解体更地となり、敷地が3分割された。住宅が道路に近接し新築されたため新しい塀が築 かれた。東隣の世田谷区地域風景資産に選定されたM邸(学会近代建築総覧掲載 世田谷区リスト)と ともにヒマラヤ杉が3本あり、2つの洋館で計6本のヒマラヤ杉の並んだ景観が惜しまれる。





上左:滅失前の洋風近代住宅

上右:現状





上:減失前の洋風近代住宅 下:現状

(FISER) 成城 2~11

音楽評論家のS氏の自邸で、成城KSコート (「新建築200309」より) の敷地にあった昭和6年の近代 住宅で平成14年に解体された。建築主が以前居住していた代々木上原で、近所の清水氏(清水組)に 相談し図面を作成し、清水氏からあめりか屋の伊藤栄之丞氏を紹介、あめりか屋が施工した。計画に あたり、建築主がハウス・アンド・ガーデン (アメリカ) 等の雑誌を参考にしたと言われている (世 田谷区の「S邸緊急調査報告書」(株)建文による)。外観共よくメンテナンスされていたためか日本 建築学会近代建築総覧と世田谷区の近代住宅調査でリストアップされていなかった。ピアノを置くた めリビングが北側に配置された平面計画等。 住み手のコンセプトが強く反映されており、 当時のあめ りか屋の設立者橋口信助と技師長山本拙郎の考えが、 懇じ取れる住宅建築であった。リビングの壁紙 はS氏がウィーンに出かける毎に自分で買ってきて貼り替えたと言われている。モールディングも何 度か塗り替えた結果、金色に塗られ、北側のリビングにはウィーンの番りが漂っていた。南側の円弧 状の食堂は後の増築による。

現在は、門にあった樹木 (アンズ) と煉瓦のみが一部残っているが、大部分がコンクリート打ち放し 塀と、最近多く作られる道路に面した駐車スペースとなり、街並みが一変した。S氏が近隣に青い住 所プレートを海外から持ち帰り近隣住民に配り、今でもいくつかの青いプレートは現存している。

改修後の写真



上:改修後の現在の外観





左: K邸1階のリビング(改修後)右: K邸2階のリビング(改修後)

概要・解説・改修の内容

K邸 建築年:昭和4年 設計:碓井英隆 規模:木造3號(日本陳祭学会近代陳悠教覧場前)

K邸は、総2階の上に屋根裏部分の3階がある比較的大きな近代住宅である。設計者の確井英隆は、東大を卒業後、東洋コンクリート工業に入社し、大正末年ころより自営で設計をはじめ、戦争が厳しくなった昭和18年頃に熊谷組に動めていた建築家である(「世田谷の住居」より)。昭和4年は四谷区左門町52(四谷6247)が住所となっていた。大阪の日本建築協会が主催した改良住宅懸賞募集(大正10年8月31日締切)の第3等第一席に当選し、大正11年9月21日、箕面川の北側の丘陵地で開催された「住宅改造博覧会」の日本建築協会第4号(現存せず)として建てられた住宅が、確井英隆の設計案との記載がある(「田園と住まい展」世田谷美術館1989より)。また、K氏が確井を紹介した旧中西部(現在空き家で売りに出ている)が線路北側にあり、成域には、確半の設計した住室が2地理なしている。

構造や古い材料を残しながら3世帯が住めるように内部を改修。1階の一部を増築し、1階と2階(2室: 昔の両親の寝室と書斎)を一世帯、2階と3階を一世帯が利用できるよう、内部を2つに完全に分割。2階の玄関は接収された時に利用していた2階入口を活用し、3階の和室2室を洋室に改装。当初、2階には両親の部屋と6つの子供部屋(子供6人)、書斎があった。主な改修項目は、外装が、1)屋根瓦の葺き替え、2)外装壁の吹き付け、3)建具は同じ木製建具に取り替え、パラス等は再利用)、4)内開き網戸をロール網戸に改修等。内部が1)天井のしっくいと塗壁を補修し塗装やクロスの貼り替え、2)床は大部分当初のまま利用。設備関連として、1)1階に床堰原設置、2)天井に陽蘇式のエアコンを設置、3)水回りは1階玄関脇のトイレた、1)1階に床堰原設置、2)天井に陽蘇等々。以上の珍により、機能的に快適な居住環境に改修されている。また、改修を設計した三日月デザインオフィスの努力で、敷地分割による位置指定道路内になったヒマラヤおが、現在も残されている。

右:現在の『邸外観 雕の色は塗り替えられている





上:改修後の「邸 (家庭画報 1992.4より)

丁邸 建築年:昭和13年前後 設計:瓜生正 規模:木造2階 (日本建築学会近代建築総覧掲載)

洋館のハーフティンパー風の住宅でT邸は旧T本邸の離れとして昭和13~19 年頃に建築された。その南側の母屋だった旧T本邸(日本建築学金近代建築総覧掲載 世田谷区リスト 旧T本邸については総覧がN歯科,区がT邸となっており,区の調査ではほぼ同一住所に4棟が記載されていて未確認)も洋館部分が現存している。この2棟の間に敷地分割による住宅が建てられているが,当初は一つの大きな敷地であり,美しい街並みだったと思力れる。旧T本邸は、昭和9年に建物に二万円,庭に二万円をかけてつくられた邸宅で,庭が広く和館があった(和館部分は平成9年前後に解体)。一時米軍に接収されて改修され、その後山田耕筰の住居となっていた。T邸共(世田谷区調査では清水組)設計施工は瓜生正(昭和4年ころ森永製菓の工務部建条保で芝区二本程西町が住所、この後独立か)と考えられる。

昭和58年頃木下龍一氏(アトリエRYO)の設計で内部が改修された。改修に際して、滋賀の古民家の解体材を用いて「欧州の民家風」(家庭画報1992.4による)にデザインされた。2つの民家を合体させ、古材の落ち着きと現代のデザインが問居した斬斬なインテリアとなっている。

5 朝日住宅について

5.1 住宅博覧会としての朝日住宅展

大正期,住宅が取り上げられた博覧会として,"家庭改善の目的を達するための模範住宅"を提示した1915 (大正5)年の国民新聞社による「家庭博覧会」や,実物の住宅をまるごとモデルハウスとして展示した1922 (大正11)年東京府主催の「平和記念東京博覧会」が上野公園で開かれた。また,大阪北郊箕面の桜ヶ丘でも1922年「住宅改造博覧会」が日本建築協会により開催された。こうした住宅博覧会のひとつとして,1929 (昭和4)年10~11月,朝日新聞社主催により成城4,5丁目の借地部分で「朝日住宅展」は開催された。朝日新聞社は,これに先立ち,"保健・衛生・防寒・防暑の近代的設備と震災・火災・盗難に対する最新設備を考慮した新時代の中小住宅設計図案"を懸賞募集,入選85図案の展覧会を5月に開いた。そして、「小田急沿線十萬坪に出現する"朝日村"」に85案中入賞16案が,実際に竹中工務

店により工事着手と報じ、『朝日住宅図案集 懸賞中小住宅八十五案』を出版する。1927(昭和2)年に開通した小田急電鉄は沿線に定住民を増やし乗降客を増やすため、土地住宅をすでに斡旋しており、成城での朝日住宅展でも用地斡旋及び宣伝などに全面的に協力した。注170「住宅展への参観者は5万人に達し、展示住宅の売れ行きも会期終了間近には16棟中9棟売約、3棟建て増しの申し込みがあった」と報じ、展覧会として成功、市民のマイホーム願望に応えたと朝日新聞社側は認識している。現在、朝日住宅展で販売された住宅はもはや一棟も残っていないが、朝日住宅展という住宅博覧会は、イベントとしての博覧会から、建て売り住宅の現地販売へと移行する過渡期のものであり、参観者の意識も物見遊山というより実際に住む家を探しにくるという心積もりが多かったと考えられる。

5.2 近代住宅史における位置づけ

懸賞募集で入選した図案の「大部分は外観が洋式で、 内部に和洋の趣味と便利とを兼ね備えており、大正大震 災前後に流行したいわゆる文化住宅に比べ、現代生活と 調和している」 造18) とされ、これには「平和記念東京博 覧会」で居間、客間、食堂は必ず椅子式にという条件で 建てられた改良住宅が現実とそぐわなかったという反省 が考えられる。実際建てられた16棟は、外観が防犯・ 防寒のため洋風、間取りは接客本位ではなく家族本位の 設計である居間中心型で、畳と椅子の部屋が適宜配置さ れている。11 号型の設計者は「新時代の生活は能率増進 を主眼とし、(略)活動には簡便な所、休息には人間の 本能に適した最も安易な所が望ましい。応接兼書斎及び 子ども室は洋風、居間及び寝間は和風畳敷きにする。実 際椅子式の居間及び寝間は日本人には未だ真の快楽を与 え得ない。要するに過渡期の住宅においては、勉学、社 交の室は洋風、休息の室は和風を主とするのが最も適当 であると思う」 注19) と述べており、和洋折衷の現実的な 住宅が計画された。建築費は、例えば比較的広い建物延 坪45坪の9号型が6671円8銭,給排水雨水及便所工事 費773円, 電気費483円である。この7年前,1922年の 大阪・箕面市の住宅改造博覧会での竹中工務店出品の同 じ約45坪(含むベランダ)の建築費10093円60銭,電 灯配線並び器具費 430 円 10 銭, 給水並び衛生装置費 914 円14銭注20) と比較すると朝日住宅の方が一概にはいえ ないが割安である。1926 (昭和元) 年の大卒の旧財閥系 企業の初任給が70~80円、戸建ての新しい住宅は、住 宅ローンがない時代でもあり高価な買い物であった。

5.3 成城と朝日住宅

住民への聞き取り調査において,かつての朝日住宅居住 者 (3号型・11号型 写真5-1・5-4) や戦前からの住民に とって朝日住宅がどのように記憶されているかについて聴 取した。階段室のアーチ窓が印象的な外観で,朝日住宅の なかでも代表的だった3号型のかつての居住者は、「水回 り、床、根太の老朽化により建て替えた、約5ヶ月の突貫 工事でもあり, 所詮建売り住宅にすぎなかったのでは」と のことである。間取りも、今でこそ当たり前のLD(リビ ングダイニング)の居室兼食堂の大部屋が当時の老夫婦に とってはモダン過ぎ,暮らしにくく増改築していったとい う。しかし、モダンで気に入っていた丸窓や面取りガラス のデザインは建て替えた家にも引き継がれている。11号 型の一時同居者からも、「水回りがいたみ昭和40年頃に取 り壊された」という話を聞いた。また、記憶に残る朝日住 宅として多く挙げられたのは、床屋だった鉄筋コンクリー ト12坪の4号型(写真5-2 図5-2)で、"白い、小さい、 変な家"という印象で、早くに壊されたという。「小さい」 「単純化」が設計主意とされ、写真からもこの建物が異質 なものであったことが伺える。この建物だけは、竹中工務 店ではなく,建築請負・電気設計とも合理派建築会が行っ ている。他には、側面の屋根勾配が美しく, 日除けのパー ゴラが設けられていた8号型(写真5-3)が"新しいきれ いな家"のイメージとされた。この朝日住宅展のために, 学園の当初開発した街区の中に東西方向に新たに道路が追 加されたこともあり(図5-1),敷地規模が小さく,家も 成城としては小振りで、住民にとっては、成城のシンボル とはなっていなかったと考えられる。

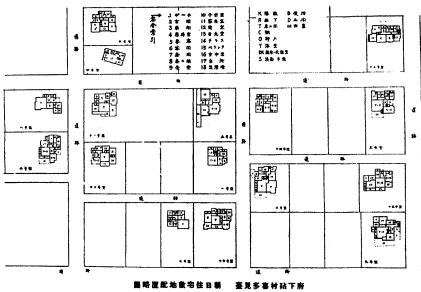


図 5-1 朝日住宅配置図 (上図は洪洋社「朝日住宅 写真集」建築写真類集第7 期第三輯昭和4年11月) (写真5-1~4は朝日新聞社 「朝日住宅写真集」 1930 より)





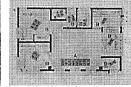


図 5-2 朝日住宅4号型平面図



写真 5-1 3号型



写真 5-3 8号型

(図5-2は朝日新 聞社「朝日住宅 図案集」1929 よ U)



写真 5-4 11 号型

6. 戦前の居住者からみた成城

6.1 アンケートの実施と結果

2003 年1 月に成城の戦前からの居住者を対象にアンケート調査を実施した。アンケート対象は,1938(昭和13)年4月現在の居住者名簿(成城自治会発行)と現在の住宅地図から,今もほぼ同位置に住む同姓の居住者とした²¹。対象者の分布は**図6-1**のとおりである。アンケート配布198 枚,回収55 枚で,回収率は約28%であった。

アンケートの回答者の年齢 (図6-2) は,60代以上が8 割近くを占め,80代以上も14人いた。このことからも, この研究の緊急性と重要性がわかる。

1) 成城に越してきたきっかけ(図6-3)

成城に転居したきっかけは、子どもが成城学園に入ったなど、約半数が成城学園を理由としてあげた。成城の住宅地が学園と密接に結びついていたことが分かる。他では健康的な住宅地を理由にする人も多かった。伯父の隣・親族が既に入居など、地区内近居の例も多い。東宝や小田急線を理由にあげる人は少なかった。

2) 当初と現在の建物について(図6-4・図6-5・図6-6)

当初の建物の5割が和式の家だった。洋館は1割強,洋館付き住宅など、和洋折衷の住宅は4割程度である。階数は平屋が4割、2階建てが6割であった。現在の住宅は、平屋のまま現在まで残っているものを除くと、ほぼ全部が2階建以上となっている。

当初の建物の平均坪数は55.1坪であり、現在の建物の平均坪数は52.6坪である。建物自体の建築面積は小さくなっているが、階数が増えているため、床面積自体は、あまり変化していない。全国平均は、140㎡ (42.4坪) ^{注22)}なので、平均よりは少し大きい住宅となっている。

当初と現在の建物の坪数分布をみると,当初の頃は,かなり広い住宅も存在していた。現在では,概ね60坪までの住宅がほとんどである。

3) 建物の変化について (図 6-7)

建物は既に8割が建替えられていた。建替えの理由は 老朽化が多く、他に、2世帯住宅・居住性の改善など住 まい方を理由にするものや、賃貸家屋併設・相続税対策 などの理由が見られる。

年度別の建て替え件数では、昭和40年代以降、急激に 建替え件数が増えていた。この頃から、当初の住宅が建 て替り始めたと思われる。また、バブル前後の建替え件 数もかなり多い。

4) 建物の周囲について(図6-8・図6-9)

外構などの建物の周囲については、昔のままが3割,変化した住宅が7割であった。建物は8割程度建替えられているので、建物が建て替わっても、外構はそのままという住宅が1割程度あると考えられる。

建物の周囲は、当初の住宅では、ほぼすべてが植え込みと生垣であった。今現在では、植え込みや生垣の割合とブロック塀やフェンスの割合はほぼ半数となっている。

長期居住者対象の外構調査割合なので, 実際の街は

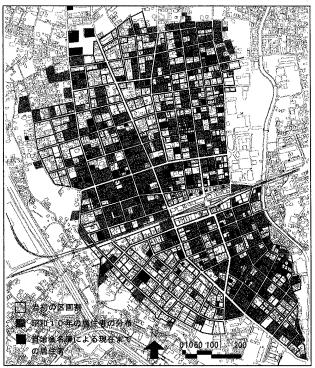


図 6-1 長期居住者の残存状況

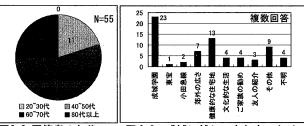


図6-2 回答者の年代

図 6-3 成城に越してきたきっかけ

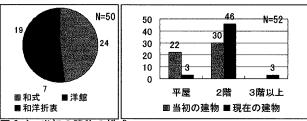


図 6-4 当初の建物の様式 図 6-5 建物の階数

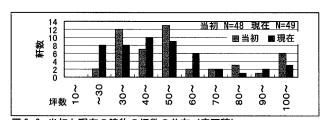


図 6-6 当初と現在の建物の坪数の分布 (床面積)

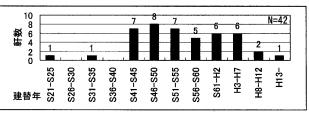


図6-7 住宅の建替え年度

もっとブロック塀やフェンスに建て替わっていると考え られる。

5) 当初と現在の敷地面積について(図 6-10)

当初の敷地の平均坪数は295.8坪であり、現在の敷地 の平均坪数は121.1坪である。当初は200坪代を中心に面 積規模は小から大まで広く分布していた。現在は,200坪 未満の住宅がほとんどとなっており、100坪前後に収束し てきている。また、当初の面積を維持している割合は、2 割前後となっている。維持している人の平均面積は142坪 で、全体平均に比べ最初から規模の小さい区画であった ことがわかる。

6) 戦前のライフスタイルについて(図 6-11)

戦前でもほぼ8割の家がもっていたものとして、アイ ロン・ミシン・扇風機・ラジオ・蓄音機・自転車があげ られる。一部のハイカラな家には、冷蔵庫・洗濯機・コー ヒ一器・アイスクリーム器などもあった。戦前に既に自 家用車を持っている家も3軒あった。

7) 当初と現在の家族の人数について(図6-12・図6-13) 当初は、家族6人以上の家が多く大家族であった。し かし、一部で夫婦のみの2人以下の家もみられた。現在 は、高齢化し2人以下の世帯が多くなっている。多人数 の場合には、2世帯住宅となっている。女中は、多くの 家で1人は居た。3人抱えていた家も4軒あった。

6.2 ヒアリングの実施と結果

アンケート回答者のなかから調査協力を得ることので きた17名に対して、2003年2月から4月の期間に1名 あたり1~3時間の聞き取り調査を行った。内容21項目 のうち紙幅の都合上, 当初の住宅(近代住宅), コミュ ニティ,ライフスタイル,街並み(風景)の記憶と変化 についてまとめる。

(1) 当初の住宅の特徴(構造・様式・設備・器具)(表 6-1)

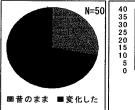
関東大震災後であったので,通し柱,軽量の屋根など 耐震には特別に配慮していた。また、積極的に洋風を取 り入れた和洋折衷の生活であった。設備・器具面からは、 電気冷蔵庫、水洗トイレなど、当時としては最新の設備 器具が使われていたことが分かる。 注23)

(3) コミュニティ (表 6-2)

戦前では、学園を中心とした付き合いで、親しい中で も一歩引いた山の手の付き合いが強調された。このスタ イルは戦中でも変わらなかった。現在では近所づきあい は少なく、戦前のコミュニティは崩壊しつつある。

(4) ライフスタイル (表 6-3)

洋行や海外勤務による生活経験などから, 和洋折衷の 生活となっていた。朝食にパン食で、常にフォークとナ イフを使う洋食の家も存在した。郊外とはいえ都心と密 接に結びつき、時折、銀座のデパート注24)などへ外出し た。洋食やアイスクリームなど外食の記憶も多い。日常 の買物は,成城の御用聞きで済ませた。一方で,食器等 の共同購入の取り組みなども聞かれた。



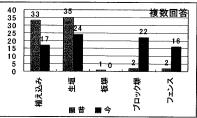


図 6-8 外構変化の割合 図 6-9 当初と現在の建物の外構

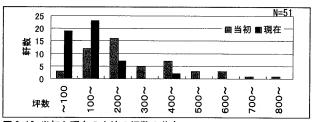


図 6-10 当初と現在の土地の坪数の分布

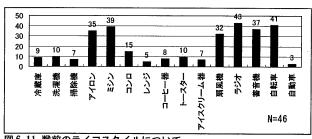
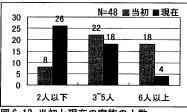


図 6-11 戦前のライフスタイルについて



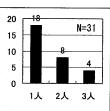


図 6-12 当初と現在の家族の人数

図 6-13 女中の人数

表 6-1 当初の住宅の特徴

構造等-関東大震災後のため平屋・通し柱が多い・スレート瓦 で軽量等耐震建築・基礎が高い

生活様式一洋風の応接間のある洋館付き住宅・洋室だけの洋 館・和室だけの家・和室に洋式のベッドで就寝・洋室の居間 で椅子に座りながら掘り炬燵

風呂一薪の五右衛門風呂・ボイラー室から台所, 洗面所に給湯 暖房一火鉢や炬燵(和室)・薪,練炭,ガス,石油,加湿器付き 電気ストーブ(洋室)・ドイツ式ユンケルストーブ・薪の暖炉 台所一ガスレンジ・電気コンロ・オーブン・炊飯器・電気冷蔵庫

表 6-2 コミュニティの変化

戦前一 学園関係者はみな親戚のようなもので今でも〇〇ちゃん と呼び合う・一歩踏み込まない山の手の付き合い・隣組体質 はなじまず・子どもは庭から庭へ遊びにいった・子どもにと っては成城中が自分の庭・住宅地の子と農家の子では、おや つや本棚の本の違い等お互い文化的ショックを味わったが子 どものいじめはなし・成城学園ではダルトンプランで上級生 との合同授業が行われ異年齢間交流・庭で劇をしていた

現代- バブル期以降の新住民はプライバシーを守るという理由 で付き合いを避ける・ブロック塀なので日常的に顔を合わさ なくなる・自宅の一部をパブリックスペースとしてコンサ ートや展覧会を開く・回覧板が回らなくなった

(5) 街並み (風景) の記憶と変化 (表 6-4)

家は、門扉もなく生垣も開いていて町全体がオープンであった。また、戦前の生垣は花の咲くものはなく、鉢植えなどは置かなかったことが分かる。また、土地の細分化に街並みの変化を感じている人は多く、動物が見られなくなったことには哀愁を感じている。

6.3 居住者の生活・街並みと将来

戦前には、学園を中心とした地域社会が「成城社会」として成り立っていた。生活は、和の生活様式をベースにしながら、洋を積極的に採用していた。時折、都心に出かけ買物をするなど、現代と変わらない都心と結びついた近代郊外都市生活が営まれていたことが分かる。

街並みでは、樹木のマツの話が多く聞かれた。マツは崖線に多く、道の真ん中にもあったなど街並みの原風景であった。またヒマラヤ杉は当時の流行から入居当初に植えられた。緑の減少を嘆く声が多く聞かれたが、それでも成城は他の住宅地より環境が良いと評価している。

居住に当たっての苦労は,庭木の手入れが多く聞かれた。高齢化が進み,庭木は大きな負担となっている。他に, 住環境の悪化や,モラルの低下も指摘されている。

将来も景観を保つためには、建物より高い木や生垣の緑が必要であるという意見があった。地域の良さを伝えるために、地域限定の保存や、入居者対象の事前教育をとの声も聞かれる。一方で、「子どもに土地分割したいが成城憲章で制限するのは困る」といった話もあった。

7. 近代住宅・緑・街並みを取り巻く法律

7.1 街並み・景観に関する法律

現在(平成15年),成城1丁目~8丁目の大部分は, 第一種低層住居専用地域(容積率80%、建蔵率40%), 第一種高度地区,日影規制(3時間2時間 平均地盤面より1.5m)の指定がされている(防火地区未指定)。

一般的に第一種低層住居専用地域では、緑多い良好な戸建ての住宅地になると考えられるが、各敷地の面積により実状は大きく異なる。単純に敷地面積毎に建蔽率容積率の限度の住宅を敷地中央に計画し、その場合の建物廻りの空地巾(敷地境界から建物までの距離)を比較すると図7-1となり、法を順守しても、小さな敷地では建物まわりに樹木を植えるゆとりがないことが判る。

次に、住宅の広さの面から検証を加える。表 7-1 より 平均住戸面積^{性 26)} としては 120~140 ㎡以上が望ましく、140 ㎡の住宅を建てるには 175 ㎡ (約53 坪)以上(地下利用等を考慮しない)の敷地が必要となる。また、屋並みより高い樹木を植えるには 5 m以上の空地が必要なので、5 m巾の空地が確保できるか検討する。140~160 ㎡の住宅を片寄せして配置(図 7-1)すると、現状の建蔽率容積率制限のもとで緑多い住宅環境を保全するには、最低 80 坪以上の敷地面積が望ましいと判断される。しかし、現状の街区に 80 坪の敷地を配置しても旗竿敷地が生じ街区と整合できないという問題は解決できない。

表 6-3 ライフスタイル

服装一 夫は外では洋服、くつろぐ時は和服・妻は外出時以外和服がほ とんど・父も母も洋服を愛用・学校にはもめんの着物で行った・子ど もは、成城学園・公立共に洋服

食事 和食中心がほとんど・ちゃぶ台で食べていた・妻の手料理でバターいため・パンは食べずに和食・カレーライス・朝食にパン食・戦争中は庭で農作物をつくった・戦時中は農家に野菜を買いに・コックを呼んで中華料理のパーティー

習い事・趣味-英語・英文タイプ・ピアノ・ヴァイオリン・油絵・柔 道・民謡や尺八・クラシック鑑賞(蓄音機)・三味線・長唄

買物一 日常の買い物は御用聞き・駅周辺で女中が買い物・成城の商店で購入・生活共同組合・新宿へ行く時は"東京へ行く"と言った・新宿のデパートが多かった・よく行ったデパートは日本橋三越・買物好きで、銀座三越、新宿三越へ・二幸

外出ー家族でハイキンング・子どもは成城周辺で遊んだ・多摩川へ魚釣りや水遊び・父と一緒に芦花公園, 二子玉川にハイキング・夏休みは、家の別荘や知人の別荘、漁師の家

表 6-4 街並み(風景)の記憶と変化について

配憶-植木と生け垣で家が見えない・門柱だけで門扉は開いていた・さわら、つげ、茶の生け垣が多かった・生垣に通路分の空きがあった・空き地、原っぱが多かった・砂利道だった・新宿から来ると田舎・マッやヒマラヤスギが印象的

変化-コンクリート塀とガレージで閉鎖的に・土地が細分化した・河川 改修で川が変わった・日米修好条約時に自治会がハナミズキを配布・ ガマガエル、モグラが居なくなった

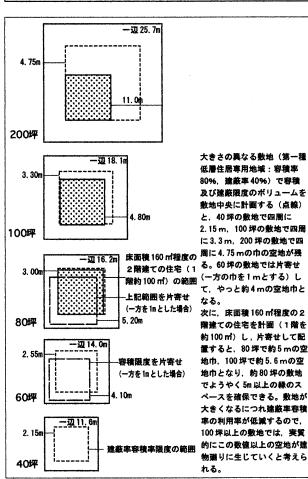


図 7-1 敷地の広さと建蔽率容積率の関係

表 7-1 住宅の平均床面積 表 7-2 成城の建築協定等

持ち家の住宅一戸あたりの床面積 アメリカ 160 ㎡ ドイツ 124 ㎡

(敷地面積が約220㎡東京圏は180㎡)

114 m

140 m

フランス

日本

「成城4丁目みどりの会建築協定」(平成8年5月) 建築物の用途、最低敷地面積(165㎡ 条件によ り 130㎡)、共同住宅等の最低住戸面積(60㎡)、 2mセットパック(道路境界)、道路面の緑化等

「成城3丁目緑地協定」(平成8年11月) 緑被率(20%以上)、接道緑化(50%以上で奥行き2m~3m以上)、塀(生け塩か鉄槽とする)

成城での地区計画は現在駅前で協議が進められているが、まだ指定されているところはなく、「成城4丁目みどりの会建築協定」と「成城3丁目緑地協定」が制定されている(表7-2)。

世田谷区で、平成11年4月より施行された世田谷区風景づくり条例に基づき、区内全域で平成13年に160件の「地域風景資産」の推薦があり、平成14年に36件の地域風景資産が選定された。この活動は、区民が街づくりの中心となって、地域風景資産の選定に取り組んでいる。現在、成城で選定されているのは、「成城の近代住宅」(3棟)である。今後、所有者の同意が得られ地域風景資産として登録されると、維持管理等の助成や周辺の建築計画への規制も可能となる。この条例を活用できれば、比較研究で取り上げる箕面市都市景観条例と同様の所有者への支援の可能性も考えられる。

法人格成城自治会 (8000世帯のうち4000世帯が会員)では、平成10年に住民アンケートを行い協議を重ね、平成14年12月に「成城憲章」(表7-3)が制定された。現在はまだ自治会による申し合わせであるが、平成14年のアンケートでは約8割の賛成が得られており、今後の地区計画の原案への発展が期待される。一方、田園調布では、昭和57年に制定された田園調布憲章が「田園調布地区地区計画」として施行されている(敷地最低限度(165㎡)・道路境界からの後退(2m)・隣地境界からの後退(1.5m)等)。

7.2 住宅や樹木に関する法律

現在の敷地分割の主因となっているのは、相続税である。住宅敷地の相続税について、他の課税項目との関連を除外して、面積と納付額の関係を整理する(表7-4)。居住用の住宅で80坪を越えると相続税が急増する。これは、居住用の場合、特定居住用地宅地の小規模宅地(240㎡まで80%の減額)の適用により約70坪以下で、比較的相続しやすい税制となっていることによる。しかし、70坪以下では、成城の特徴である生垣や高木のある緑多い住宅地とはならず、このままでは、相続の度に、緑が切られ近代住宅が取り壊されてしまう可能性が非常に高い。早急に住宅地の街並みと相続税について国を含めた議論が行われるべきである。

国や都,区の指定を受け文化財となった近代住宅は存在せず,国の登録文化財も制度として社会的なインセンティブや所有者のメリットが少ないためか,成城地区には一件もない。

表 7-3 成城憲章

表 7-4 相続税額の検討

方円/㎡) で居住用として算定

1. 低層住宅地の保全(高さ10m以下) 評価額 納税額 2. ミニ開発の制限と敷地規模の確保 規模 平均である 250 ㎡をめざし最低敷地規模を 125 ㎡とする 60 坪 1980 万円 162 万円 3. 生け塩や樹木など敷地内の緑の保全 80 ta 3600 万円 630 万円 敷地の20%の緑化 6900 万円 100坪 1750 万円 4、隣棟間隔の確保(望ましくは1m以上) 200 坪 23400 万円 8180 万円 5. 街並みの景観や美観への配慮 400 坪 56400万円 26320万円 6. 大規模開発と街並みの脚和 7. 斜面地での地下室利用の制限 現在の成城周辺の路線価(45~50

表 7-5 優遇のある緑に関する制度等

8. 駐車場と周辺環境の配慮

世田谷区自然的環境の保護及び回復に関する条例 保存樹木・保存並木・保存低木(区内1730本指定):原則3年に一度の管理補助 と隣接地へ影響のある場合の柱の除去

都市緑地保全法(世田谷区内には現在4カ所の市民緑地) 300 ㎡以上の公開利用(5年以上の契約)固定資産税都市計画税の免除 (20年以上の契約の場合)相続税の20%軽減

都市公園法

借地公園(500㎡以上) 税制の優遇あり

他方,緑に関する制度 (表 7-5) には優遇措置があり,都市計画や景観・文化財の制度の中に実質的なインセンティブが少ない現在としては,大規模な敷地を有する近代住宅等の場合,庭園部分を市民緑地で契約することも一つの方策として考えられる。今後は,保存樹木等の維持管理費の拡充,市民緑地(都市緑地保全法)の柔軟な運用が望まれる。

8. 事例比較

学園が開発した住宅地(玉川学園と南澤学園町)は,敷地分割によるスプロール化の進行や新しい住民の割合の増加により,他の郊外住宅地との違いが意識されなくなりつつある。また住宅博覧会が行われた住宅地も,同様に敷地分割が進み旧来の街並みが失われている。表8-1で現状の街並み保全を中心に,調査結果をまとめ比較する注26)。

表 8-1 事例比較 現状の街づくりの動向

玉川学園	署名活動の結果、文教地区に指定(昭和43年)されたが、近代 住宅の保存再生の運動や事例はない。町田市で進めている街づ くりの条例は現在作成中である。
南澤学園町	昭和52年に地区計画のアンケートを行われたが、賛同が得られず 地区計画の制定に至っていない。2世代目の住民から維持できな
	いので敷地分割は止むをえないとの意見も多く、学園とのつながりはまだ深いものの、現在、自治会としてあまり積極的な動きはない。市側での近代住宅の調査は行われていないが、まだ当初の住宅が一部残っている。住宅地内に東3・4・13 幅員 16 mの計画道路あり、今後の影響が懸念されている。
美面桜ヶ丘 (大阪府)	みのお市民まちなみ金融自治会(桜ヶ丘会)が、1997年に「ステキなまち見つけた」というパネル展を閉催。その後、桜ヶ丘自治会約1000所帯で、アンケート調査を行い協議を進めている。これらの市民の活動の中、箕面市都市景観条例が、1997(平成9)年
	公布され、平成10年ころより都市景観形成建築物の5棟を所有 者の了解を得て選定した。選定の後、所有者の同意で都市景観形 成建築物に指定し、現況調査を行い攻修計画を立案することと なっている。一年一回、250万円(工事費の1/2以内)の補助が 可能な制度で、近代住宅を拠点とした街並みの整備が進行中。ほ ぼ同時期に登録文化財制度がはじまったため、教育委員会と連携
	し、これら5棟は同時にすべて国の登録文化財に登録されている。現在500㎡以上の敷地の土地区画変更がある場合、箕面市みどり推進室で、街路から見える部分を保全するよう指導し、駐車場にする時も生け垣や高木を残せないか事業者に依頼し、成城のように忽然と駐車場等のできることを回避している。

9. おわりに一街並み保存・再生計画の提書

今回の調査研究で、成城の街の特徴として、以下の3点 が推察される。1)成城学園に子どもを通わせ、かつ「学住 近接」と「同じ考え方の人の集住」を必要/条件と考えた 住民が集まった。2)「新教育」と「田園都市」の考え方が 結びつき、大正リベラリズムに共感した生活者が多かっ た。3)借地が多く(2/3以上),手に入れやすい反面,変 化が激しかった。しかし、今日では、高級住宅地としての ブランドイメージが先行し,モダニストたちの自立した理 想が込められた住宅地ではなくなりつつある。

9.1 住民のアイデンテイティ

聞き取り調査では、「成城ができた頃のつながりを求め るのは理想過ぎる」という話もあったが、家を建て替えて も樹木や生け垣を残す努力も多く聞かれた。昭和2年から 成城に移り住み、終の棲家とした柳田國男も、植林に励 み、最初は"小柿の村"にしようと小柿の苗を配り、上手 くいかないと杏の苗を、さらには梅の植樹を勧めて配っ た。「村は住む人のほんの僅かな気持ちから美しくもまづ くもなる」注27)という柳田の志を現代に活かし、新しく越 してきたら何か同種の木を一本植えるということはどうだ ろうか。最終的には、街並みをつくっていくのは住民であ り,街の記憶や原風景がアイデンティティとして共有化さ れていくことが街並み再生の起点である。

9.2 学校・家庭・地域の連携による学園町の再構築

街のコミュニティの崩壊が、街のアメニティの崩壊につ ながってきた。これからの街づくりの具体化に向け、コ ミュニティの再生が不可欠である。成城学園の在校生(幼 稚園~高校)の成城居住者の占める割合は、昭和13年で は24%であったが平成15年では8.6%と激減し、学園を 中心としたコミュニティが薄れつつある。最近,銀杏の葉 を通して,住民と学園の連携が復活しつつある。旧小原通 りや沢柳通りの落葉を住民や商店街が集め砧自治会が用意 した粉砕器で粉砕後,成城学園で一時保管,区が回収する もので「落バトル(おちばとる)」と名付けられている。

9.3 街並み保存・再生の方法と計画

今後のNPOの具体的な活動として,街並み模型を用いた 住民とのワークショップ等をバックアップすることが可能 である。街並み模型(表9-1)から,敷地分割が進み高密 度になり,街区割りと敷地規模が整合しないことが判る。 現在の街路割りと70~100坪の区画が果たして整合する かを検証し,住民と今後の街のビジョンを組み立てること が望まれる。また並行し、コミュニティの再生が進み、成 城憲章をもとに地区計画の原案につながることが期待され る。

この研究を進めるにあたって,多くの方々からのご協力 をいただいた。ここに記して謝意と致します。

表 9-1 街並みシュミレーションの検討

現在の街区の大きさは、短辺(巾)が60~70 m. 長辺が100m前後である。京都 の町屋が奥行平均27.5m, 平均間口4.9mで(京の町屋、1971年より)街区間の巾 が約60mである。成城の場合も奥行きが同じ30mだが、町屋と同様の短冊状の敷地 割りは考えられず、間口を15m~20mと確保すると一敷地600m(180坪)~450 ㎡ (135坪) の大きさとなる。それより小さい敷地規模では、旗竿状の敷地が街区 内に発生する。

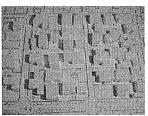
模型から、スプロール化の対策としていくつかの方策が考えられる。

- 例1)多くの敷地が直接通路または街路に面するように、敷地内通路として街区内 に共同で貫通する小径をつくる。
- 例2) 建築敷地の最低規模を500㎡程度とし、現在の旗竿敷地の住戸と前面道路に 面した住戸の2住戸を共同住宅(タウンハウス)とする。

例2の手法によると建物廻りの繰地を確保することも可能である。近代住宅の保存 再生事例のK邸のように大きな住宅を敷地分割せずに2世帯の共同住宅にコンバー ジョンしても同じ結果となる。



上: 当初(昭和初期)の成城の模型写真 上: 現状の成城の模型写真 まだ空地も多く敷地が大きく、ほとんど 敷地分割が進み街区間に3~4棟の住戸 の敷地が街路に直接、面していた



が並び街区と住戸配置が不整合である

く注>

- 1) 東京の近代郊外住宅地開発は、「郊外住宅地の系譜」に詳しい。
- 2) 成城学園所藏,「契約書」大正15年
- 成城学園所藏,「喜多見土地区画整理組合規約」
- 成城学園所蔵、「成城学園住宅整理地平面図」に4種類の分譲種別の凡例が掲載。
- 成城学園所蔵,「住宅地分譲に就て」大正13年3月
- 成城学園所藏,「契約書」大正15年 6)
- 成城学園所蔵,「第一住宅契約者及現住所一覧」昭和2年9月 7)
- 成城学園所蔵、「住宅地分譲仮契約に就て」大正13年「土地賃貸契約証書」昭和2年
- 9) 昭和22年/昭和36年/昭和49年/平成元年/平成12年航空写真 国土地理院
- 10) 「小田急50年史」小田急電鉄 1980年
- 11) 自治会報「砧」188号, 1968年
- 12) 世田谷の近代建築 第1輯・住宅系建築リスト 1987年
- 世田谷区調査で近代住宅は戦前竣工としたので同様として取り扱う 13)
- 14) 2003年調査では昭和28年以前とし成城地区に約77棟の新規の住宅を確認した
- 1974年~調査 1980年刊行 1983年新版 以下掲載住宅は掲載と表記
- 16) 表中の世田谷区リストは住宅系建築リスト (1987.3) に掲載されている住宅
- 17) 「小田急50年史」小田急電鉄 1980年
- 18) 19) 「朝日住宅図案集」朝日新聞社 1929年
- 日本建築協会 住宅近代化への歩みと日本建築協会 1988年
- 成城自治会所蔵の「居住者名簿」昭和13年3月を基に、居住者の旧地番を現地番に 直し、対象地番の近くに住んでいる現居住者が同姓の場合を対象とした。ただし、そ れ以外でも明らかに長期居住している場合には含めた。
- 22) 「十地白書」 平成14年版
- 酒井憲一「成城住宅地にみる電化の視点」『世田谷の住居』 1991 年
- 自治会でデパートの配達のため地図を作製し、新宿、日本橋、銀座のデパートを 回った。(吉水住行「百貨店訪問記」『きぬた』第29号,成城自治会,1936年)
- 25) 土地白書平成14年版,建設白書2000
- 箕面市景観審議会は,委員7名,遠藤剛生,久隆浩,他。
- 27) 柳田國男『豆と葉と太陽』「美しき村」定本柳田國男集第二巻 筑摩書房 1968年 <参考文献>
- 山口廣 「郊外住宅地の系譜」 鹿島出版会 1987年
- 2) 片木篤他 「近代日本の郊外住宅地」 鹿島出版会 2000年
- 3) 「世田谷の住居 その歴史とアメニティ」 世田谷区建築部 1991 年
- 4) 小原國芳「小原國芳全集」 玉川大学出版部 1978年