

## 城南住宅組合の活動と住環境の形成・維持に関する歴史的研究

主査 中島 伸\*<sup>1</sup>

委員 田中 暁子\*<sup>2</sup>, 初田 香成\*<sup>3</sup>

本研究は、城南住宅組合を対象に組合活動を通時的に分析し、住環境を下支えしてきた土地所有の状況など明らかにすることで、住環境の形成・維持へとつながる住民主体のまちづくりへの知見を得ることである。組合の活動記録の一次史料と土地所有形態の変遷を調べることで、理想的田園生活を目指した城南住宅組合は当初こそ別荘利用の形態で住宅地化が進まなかったものの、戦中、戦後より住宅地として居住実態が伴ってくると、当初より定めた規約による各住宅地での環境整備が進んだ。共同借地経営の住宅組合という組織ではあるが、土地所有など前提となる経営基盤が大きく変化する中で、住環境維持を目標にしつつも、居住者のコミュニティ活動を相互補完的に行う中で、組織活動を継続してきていることがわかった。

**キーワード** : 1) 城南住宅組合, 2) 住環境維持, 3) 郊外住宅地, 4) 住民活動, 5) 共同借地, 6) 土地所有, 7) 住宅組合

### The Activities and Conservation of Residential Environments in Jonan Housing Union

Ch. Shin Nakajima

Mem. Akiko Tanaka, Kosei Hatsuda

In this paper, we bring out the achievements of Jonan Housing Union since 1924. As a result of historical surveys, it hasn't advanced residential district but cottage area at first. The turning point was the payment in kind of the land by the landowner since 1955. Therefore, Jonan Housing Union has weakened joint tenancy by gradation. On the other hand, they continued as organization to aim for conservation of residential environments with community activity.

#### 1. はじめに

##### 1. 1 研究の背景と目的

本研究は、90年弱にも及ぶ城南住宅組合の現在に至るまでの活動の全体像を明らかにし、それが良好な住環境形成・維持に果たした役割を明らかにするとともに、それらをアーカイブ化することで地域住民に還元することを目的とする。東京都練馬区向山に立地する城南住宅は、1924(大正13)年に地主から組合員が共同借地した土地に、都市生活の中では得難い理想的な田園生活を実現するべく開発された住宅地である。設立から89年が経った現在でも活動を続け、住環境の面では桜や連続する生け垣など豊富な緑を有した良好な住宅地を維持しており、2012年住まいのまちなみコンクールでは国土交通大臣賞を受賞している。この背景には城南住宅組合が、環境維持のために建築時に組合の承認を必要とする「規約細則」を発足当時から設け、2009年には組合契約を補完する「城南住宅すまいとみどりの指針」を自主ルールとして決定するなど、良好な住環境に寄与する住宅づくりに取り組んできたことがある。そこで、本研究は、城南住宅組合を対象に組合活動を通時的に分析し、住環

境を下支えしてきた土地所有の状況など明らかにすることで、住環境の形成・維持へとつながる住民主体のまちづくりへの知見を得ることを目指している。同組合の住環境はこれまで明らかにされてきたような組合規約の存在によってのみ守られてきたものではない。そこでは既に草創期から行われてきた親睦事業など、現在でも課題とされるコミュニティ醸成の試みが先駆的になされており、社会環境の変化等乗り越えて、主体性を持ちながら住環境を守り育てていく技術が内包されている点で、現在のまちづくり活動が学ぶべきことは多い。

##### 1. 2 既往研究のレビュー

これまで近代都市の郊外住宅地については既に多くの研究と論点の発見がなされてきた<sup>1)</sup>。城南住宅組合については、内田(1987)<sup>2)</sup>による住宅地形成史として、城南住宅組合が1934(昭和9)年に発行した「組合沿革概要」等を底本とした分析が行われている。しかし、主として史料上の制約から開発者の視点からの分析に偏りがちであった。杉崎(2009)<sup>3)</sup>は本研究同様、城南住宅組合の環境維持活動に着目し、組合規約の概観をまとめて論じているが、こちらも史料の制約上歴史的な全容の把握まで

\*<sup>1</sup> 東京大学先端科学技術研究センター・特任助教 \*<sup>2</sup> (公財)後藤・安田記念東京都市研究所・研究員 \*<sup>3</sup> 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻・助教

は至っていない。他には、現在の城南住宅の景観を分析した山口(2009)<sup>4)</sup>があるが、この研究は現況分析であり、史的分析ではない。また、住宅組合に関する研究としては、藤谷陽悦ら(2002)<sup>5)</sup>によって、住宅組合法の実施経緯、主要都市における実施状況が明らかになっている。その他に、住宅組合制度が発展から停滞へと推移した理由を明らかにした加瀬(2007)<sup>6)</sup>があるが、住宅組合によって実現された住宅地の現在までの変遷を明らかにしたものはない。これらに対し、本研究は土地登記簿の閲覧などにより、同組合が借地契約を結んだ土地所有者や組合員たちの素性を明らかにすることなどを通じて(組合員については既に内田らにより一部分析はなされているが、更に本格的に進めるものである)、これまでの研究の視点の相対化を試みるものである

### 1. 3 研究の方法／アーカイブについて

本研究は、組合所蔵の一次史料の精読によってこれまで明らかにされてこなかった城南住宅組合の活動実態と組織体制について分析を試みた。分析に用いた主な史料として、『城南住宅組合庶務部記録 1924年～1934年／1935年～1939年』や『組合日誌 1956年～1959年／1960年～1962年』等の簿冊化された史料や、組合員同士の情報連絡誌である『組合だより』(1976年～現在)などがある。これらの史料は、体系的に整理保存されるまでには至って居らず、今回の研究は残された貴重な資料群をアーカイブ化することを試みるものであり、それを地域住民にいかに還元していくかという点では現在進行中のまちづくりの試みでもある。また、史料分析を補完するために、組合関係者へのヒアリングを実施した。ヒアリングは、グループヒアリング、ワークショップ形式の座談会など複数回実施した<sup>4)</sup>。本稿の構成は、1章で研究の背景、目的、方法を整理した後、2章は城南住宅組合及び住宅組合の制度概要を整理し、城南住宅の特徴を概観する。3章では、旧土地台帳に着目し、城南住宅における組合設立期から高度成長期に至る土地利用と所有の変遷を明らかにする。4章では、組合組織の変遷と環境保全活動、組合規約の変遷を住環境保全運動の全体像をまとめる。5章では、これらの活動を支えたクラブハウスの実態と親睦その他の活動から近年の動きまでを整理し、90年弱に及ぶ組合活動の現況を考察した。以上をまとめ、6章で結論とした。

## 2. 城南住宅組合及び住宅組合の概要

### 2. 1 城南住宅組合の概要

前掲内田(1987)で明らかにされている点を整理し、城南住宅組合の概要をまとめる。城南住宅組合は、1924年2月28日に組合員41名で設立された。準備に奔走した中心人物は、1883年山形県米沢生まれの医師・小鷹利三郎で、組合員に山形県米沢出身者が7名で、この中

には東京帝国大学で帝都復興を主導した佐野利器もいた。職業別に見ると医師が9名と最も多い。当時の住所は小鷹と堀田(初代理事長)の住んでいた駒込曙町、佐野の住んでいた大和郷の住民が各3名であった。組合設立時のメンバーで宣誓書が残っている39名のうち12名について、小鷹が保証人になっている。最初の土地案内図を見ると、小鷹が3区画借地しており、小鷹が設立においてかなり主導したことがうかがえる。城南住宅の区画割は1924年末には実施され、1925年7月には住宅組合活動の拠点となる倶楽部兼事務所が竣工している。しかし、組合員が初めて住宅を建設したのは1927年のことだったとされている。同年10月には豊島園の開園にともない武蔵野鉄道の分線が開通し、交通の便が良くなることが背景にあると考えられる。住宅の建設状況についてみると、1929年には21区画に24棟あったものが、8年後の1937年には39区画に50棟とほぼ倍増している。このうち1929年に自身が住んでいたことが確認されている組合員は3名、1937年では15名となっている。



図2-1 城南住宅組合の現況

### 2. 2 住宅組合の概要

次に住宅組合の概要を整理する。住宅組合法(法律第66号)は、1921(大正10)年4月11日は、16条からなり、中産階級の人々が自ら組合をつくり、互助的に住宅を建設し、組合員に住宅を供給することをねらいとした。住宅組合法制定当時の社会局長田子一民<sup>7)</sup>によると、元来住宅問題として(1)細民住宅の改善を計ること(2)高い家賃に苦しめられてその一生涯家屋の所有ができない者を保護して、家屋を所有せしめること(3)全国民の精神と経済とを結び付けた、家屋改良を計ること、の3点を取り上げており、住宅組合法は(2)の解決策として位置づけられ、ここでの「供給」という字句には、住宅の貸付だけでなく所有権の譲渡も包含されており、貸付は譲渡に至る過程であるとされた。そのため、住宅組合はこの目的を達するために、「住宅用地の取得、造成、借受。組合員に対する住宅用地の貸付、譲渡」「住宅の建設又は購入」を行えることとした。

住宅組合に対する資金面での優遇措置としては、大蔵省預金部と逓信省簡易生命保険積立金から府県を通じて低利融資があり、建築延面積35坪、敷地70坪以下の住

表 3-1 城南住宅組合敷地内に本宅を構える組員数の変遷

|     | S4   | S6   | S18  | S21  | S25  | S26  | S29  | S30  | S34  | S37  | S49  | S59  | H2   |
|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|     | 1929 | 1931 | 1943 | 1946 | 1950 | 1951 | 1954 | 1955 | 1959 | 1962 | 1974 | 1984 | 1990 |
| 本宅数 | 11   | 18   | 33   | 42   | 48   | 52   | 53   |      |      |      |      | 110  |      |
| 組員数 | 47   | 50   | 49   | 50   | 54   | 59   | 60   | 56   | 71   | 77   | 97   | 110  | 115  |

宅は登録税が免除され、地方税（家建物建築税と不動産所得税）が賦課されないという特典があった。その一方で、法制定時に議論されていた組合による土地所有権の収用は反対者によって達成できず、不徹底なものとなってしまった<sup>8)</sup>。また、小川市太郎は 1922 年に出版した『住宅及土地問題』において、国、北海道、府県、郡又は市町村が、その所有地を随意契約で組合に売渡又は貸与し得る旨を規定していながら、国自身は不用地を払い下げてくれず、地方団体には不用地がないため、これを如何ともすることができず、住宅組合法の土地に関する規定は全く空文に帰していると批判している。こうした状況を鑑みて、本間義人は批判的な評価<sup>9)</sup>をしている。

また、組合数の推移を、前掲加瀬(2007)<sup>10)</sup>から見ると、住宅組合法が制定された翌年の 1922 年 10 月には全国で 298 組合の住宅組合が設立され、住宅組合数は 1930 年に 2635 組合に達して以降、ピーク時（1938 年）の 3060 組合まで 425 組合の増加に過ぎず、1930 年代に入ると 1920 年代の普及の勢いが失われたことがわかる。また、同じく、加瀬（2007）の住宅組合の諸タイプには、「A: 富裕層を組員とする事例」と「B: 中堅層を組員とする事例」、「C: 低所得層を組員とする事例」が挙げられており、城南住宅組合は、A タイプに分類されている。しかし、本調査では城南住宅組合が住宅組合法に基づき設立時に融資を受けていた記録等は見つからず、住宅組合法による住宅組合として設立したかは定かではなく、任意団体として設立した可能性が高いと言える。

### 3. 旧土地台帳・登記簿から見た城南住宅の空間形成史

本章の目的は、次章以下で見ていく規約の変遷などの背景として、土地利用と土地所有の実態の変遷とその画期を見出すことにある。ここではそのために城南住宅組合が借地契約を結んだ敷地（地番 1564～1613）を対象に、それらが宅地化されるまでの土地利用の変遷と、現在の 738 筆に分筆（及び統合）されるまでの土地所有の変遷を分析する。具体的には旧土地台帳と不動産登記情報を閲覧し、地目が宅地に変更される時期を確認するとともに、所有権に関する事項（年月日、事項、所有者名など）を記録した。なお、二筆については「登記事件の処理中」ということで登記情報の閲覧ができなかったため、以下はこの敷地を除いた集計となっている。

表 3-2 組員の土地所有状況 【 】は各名簿に記載されている B 組員、C 組員の会員数の合計

|        | S4   | S6   | S18  | S21  | S25  | S26  | S29  | S30  | S34  | S37  | S49    | S59  | H2   |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|------|------|
|        | 1929 | 1931 | 1943 | 1946 | 1950 | 1951 | 1954 | 1955 | 1959 | 1962 | 1974   | 1984 | 1990 |
| 組員数    | 47   | 50   | 49   | 50   | 54   | 59   | 60   | 56   | 71   | 77   | 97     | 110  | 115  |
| 土地所有者数 | 1    | 1    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 2【4】 | 5【7】 | 10【21】 | 【13】 | 【85】 |

### 3. 1 別荘地から住宅地へ（組合設立から戦後直後）

図 3-1 はこれまでに存在した敷地全 852 筆の宅地化状況を年度別に示したものである。対象地には当初 63 筆の敷地が存在し、それらが分筆されたり統合されたりすることで現在の 738 筆に至っている。ここでは既に統合されてしまった敷地も含め、対象地に存在した敷地全 852 筆の宅地化時期を集計した（登記簿のデータが一部得られず宅地化時期が不明な敷地が存在するため、合計で 738 筆となっている）。ここからは城南住宅組合が設立されてから、1928 年くらいまでしばらくは宅地化した敷地はわずかに 5、6 筆で、大半は山林か畑、一部に雑種地、公衆用道路地だったのに対し、1930 年に一挙に 210 筆の土地が宅地化していることがわかる。そして、以後、1934 年にかけて特に 1940 年から 1944 年にかけて、戦後直後の 1946 年から高度経済成長の始まっていた 1961 年にかけては毎年増え続け、以後はその増加が鈍り単発的に増えていく様子が見えてくる。

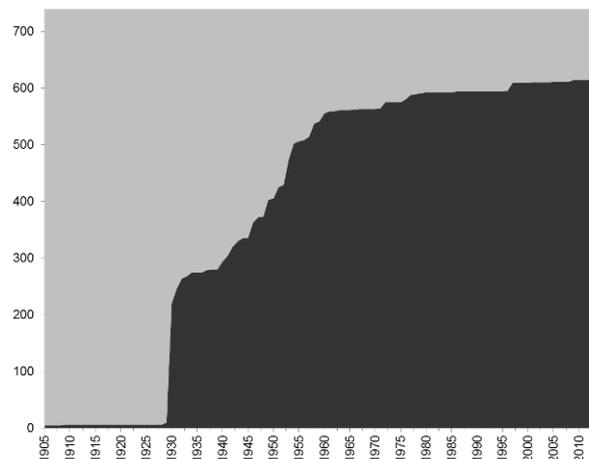


図 3-1 城南住宅組合の敷地の宅地化状況（全 852 筆）

ただ注意しなければならないのは、土地利用上は宅地化が進んでも、実際の居住者はまだ少なく、言わば見せかけの宅地化の時期があった点である。表 3-1 で各年度の組員名簿から城南住宅組合の敷地内に住所を有していた組員の数を調べた<sup>(2)</sup>。ここから少なくとも 1931 年までは本宅を城南住宅組合内にある組員は 10 桁台で、全体の組員約 50 人の内約 3 割程度にとどまっていた。それが 1943 年には 33 人と 6 割程度、1946 年には 42 人と約 8 割と増加し、以後、9 割程度となり、少し間をおくものの、1984 年には全組員が本宅を構え

るに至っている。とくに戦中に自宅に変更する組合員が増えた様子がわかる。以上から、城南住宅組合の土地利用として、1930年に大きく宅地化が進み、一方、本宅化は少し遅れて、戦後直後にかけて進んだ様子がわかる。

### 3.2 周囲の都市化と地主の土地譲渡と分割（戦後から高度成長期まで）

次に土地所有の変遷を見てみよう。図3-2は各敷地の分筆と統合を各年で集計し、その結果得られた各年別の敷地数を示したものである。対象地には当初、63筆の敷地が存在し、しばらくは6、70台で大きな変化はないものの、1925年に分筆により24筆増加し合計で96筆に、また、1933年と1951年にそれぞれ13、17筆増加し、合計で122、144筆となったのが目立つ。しかし、一番大きな変化は1956年で、83筆増加し合計で242筆となっている。以後は平均して約1年に10筆程度ずつ増え続け、現在の738筆に至っている。この1956年の敷地数の急増の背景には、1955年に地主組合との間の借地契約が切れたことがあり、契約切れに伴い、当初一部の地主は借地契約の解除を求めたり地代の値上げを求めようとする動きがあったことがある。結果的には地主の一部は借地経営をやめて土地売却を行ったと考えられる。また、この間の目立つ土地所有の動きとして、戦前に武蔵野鉄道に大規模譲渡がなされているほか、1962年12月10日には練馬区への無償譲渡がなされている。前者は鉄道施設用地として、後者は私道だった道路部分の土地を譲渡したものと考えられる。

一方、各年度の組合員の土地所有状況を示したのが表3-2である。これは組合員名簿の存在する各年度について、各組合員が土地を所有しているかを旧土地台帳、登記簿のデータと対照して、土地所有者の数を集計したものである。なお、【】内の数は各名簿に記載されているB組合員、C組合員の会員数を合計したものであり、【】の数値に比べ、表の数値が少なくなっているのは、土地のデータが一部取得出来なかったことなどがあると考えられる。ここからは1955年頃までは組合員のほぼ全員が借地人であったことがわかる。組合はこの間、その契約を一括して対応していたのであり、この期間を言わば理想的土地共同経営の時代と呼ぶことができよう。一方、1959年頃から徐々に土地を所有する組合員が数人程度ずつ増えていく。前述したように1956年に急速な分筆が進むが、組合員が土地を所有するようになったのは、それから数年遅れてからであった。この数人程度ずつ増えていく傾向はしばらく続いたと思われるが、1984年から1990年にかけて、土地を所有する組合員は急増する。そして、1990年には8割近くの組合員が土地を所有するようになる。ここに至って、もともとの借地人組合としての性格は大きく変質し、土地所有者となった組合員の土地では個別対応をすることになっていく。

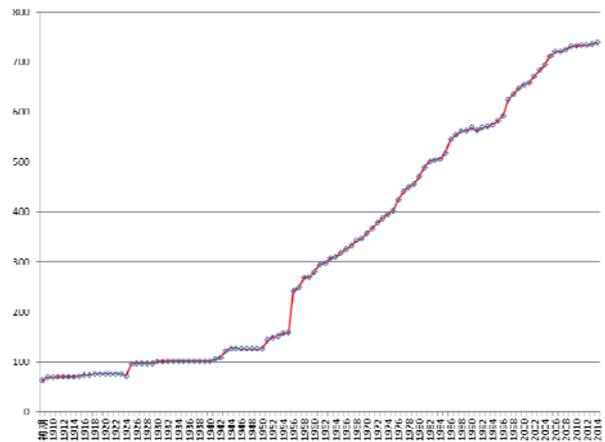


図3-2 城南住宅組合の敷地数の増加

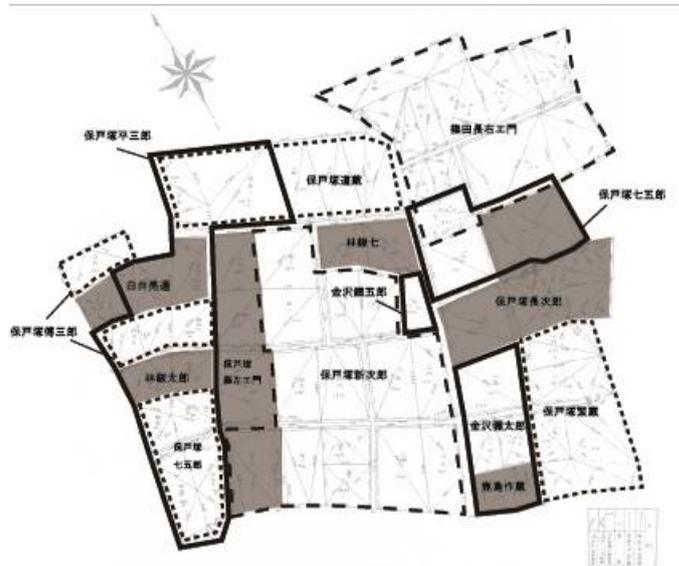


図3-3 1934年時点の城南住宅組合借地の土地所有者<sup>(3)</sup>

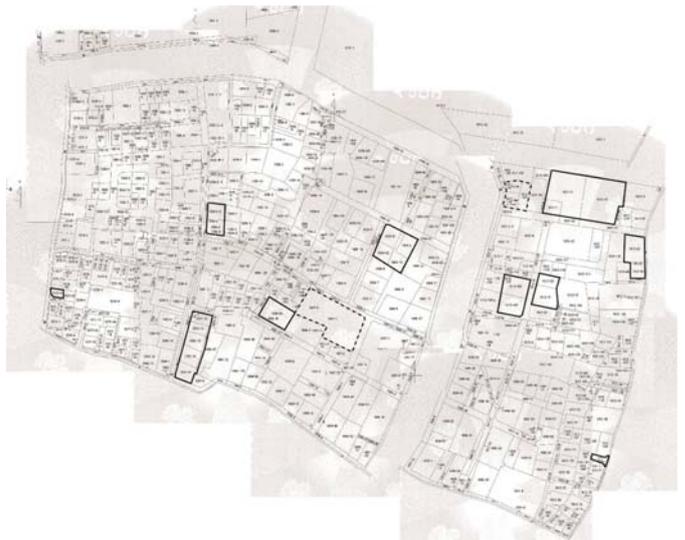


図3-4 1974年時点で土地を所有する組合員の分布

図3-3と図3-4はそれぞれ、1934年時点の城南住宅組合借地の土地所有者の分布と、1974年時点で土地を所有する組合員の分布を示したもので、前者ではいくつ

かの土地で所有者が重複しながらも、全ての土地を少数土地所有者が所有している。これに対し、徐々に組合員が土地を所有し始めていた後者では、小さな敷地の所有者が現れ始めていた。以後はこの傾向が続き、小規模な土地所有が対象地の大半を占めるに至るのである。

#### 4. 城南住宅組合と環境保全活動の変遷

##### 4.1 組織の変遷

###### 組合員数の変化

城南住宅組合の組合員は、1923年の組合設立時の41名から2013年現在では176名と4.3倍にも増えている。第二次大戦後1946年までは、49名とさほど増加傾向にないが、その後の高度経済成長の間に倍増し、1978年には101名となっている。1983年の103名から2003年の20年間では、168名と1.6倍に増加している。

また、組合長は初代堀田正由から25人が歴任している。在任期間は、平均3.7年で在職中に亡くなられて替わる例も複数見られた。戦前期は4名の組合長が担当し、終戦直後の組合長が1年から2年で交代する時代が1958年まで続くが、1958年に就任した14代目組合長高橋岩太郎氏から長期化し、組織運営が安定化したように見られる。近年では、2年1期として2、3期で交代する傾向が見られる。設立当初は転借地者であるA組合員が組合長であったが、AB（両方兼ねた）ではあったがB組合員の島田氏が22代目組合長となり、2014年現在25代目組合長の谷口氏は史上初のC組合員の組合長である。

###### 組合種別の変更

1932年9月4日理事及び評議員会で、「組合員外の居住者を準組合員として扱う件」が議論され、臨時委員会を設けて講究が決まった。この臨時委員会の詳細は不明だが、16日には住宅地居住者の調査が行われ、同年10月には「組合員 準組合員の皆様方」宛てに「坊ちゃんお嬢さん方へ御注意」という空気銃を用いた遊びなどを控えるようにと通知が出た。戦前の一時期「準組合員」という分類は存在したが、規約は変更されなかった。

城南住宅組合では、共同借地経営の組合として住環境を維持することを主目的に運営されており、現在ではA・B・C組合員の3つの組合員種別に準組合員という正組合員以外の種別による4つの組合員種別がある。戦前期にはこうした種別分けはなかったが、組合員種別をAからCに分類するきっかけは、1955年より地主の相続によって物納がはじまったことにある。このため国所有や地主から組合員による個別の買い受けが起り、借地から持ち地になる組合員が増えた。組合が土地を買い受け、借地として組合員が使用することも検討され「土地の売買及び賃貸借を目的とする」有限会社城南住宅組合定款もつくられた。しかし、最終的には希望する個別の組合員は土地を購入することとなった。このため、地主

から土地を購入した借地組合員とさらに転売された土地を購入する者が現れることとなった。こうして土地所有形態が異なる組合員が生じたために1959年に組合契約を改訂し、A・B・C組合員に分類した。城南住宅組合契約書第7条では、A組合員は従来通り「組合より土地を転借している組合員」で、B組合員は「その転借した土地を買い受けたA組合員及びその土地を相続した者」で、C組合員は「B組合員よりその土地の所有権を相続以外で継承した者及び更にC組合員よりその土地の所有権を継承した者」と分類されている<sup>(4)</sup>。本来の共同借地経営という観点に立つと、借地から持ち地になると組合の借地経営事務の対象を外れ、組合脱退も考えられるが、住環境維持を目的とした近隣組織の意味あいから組合員種別を増やすことで組織を維持した。後述する「組合だより」が創刊された1976年時点では、組合員数96名でA組合員63名、B組合員17名、C組合員10名、AB組合員6名となっており、1976年の組合費改訂では、「今後の組合活動の中心が従来の対地代折衝から、地域環境維持に移行しつつあるという実情」とされている<sup>(11)</sup>。

さらに同年に、検討された組合規約の改訂で準組合員制度が導入された。理由は「従来は土地の権利者だけが組合員になっていたのですが、新たに準組合員制度を設けて、同居家族や借家人も積極的に組合に入っていて、組合運営に協力していただくことにしました（第3条第2項、第4条、第5条第4項）。」<sup>(12)</sup>とされている。準組合員は総会での議決権が無いなど組合員資格としては不十分で、権利者組合としての性格が維持されているが、一方で、組合活動における家族や借家人など地域における生活者の巻き込みを制度として位置づけ、進めていくこととなったのは大きな転換点と言える。

###### 資金的な裏付けの変遷

組合設立当初から戦後直後までは、組合員が住宅組合に支払う「住宅地の使用料」と、住宅組合がまとめて地主に支払う「借地料」の差額（＝「諸経費」）が組合の主要な活動資金源だった。貯金等による「利息収入金」と「農夫賃」（1932年度以前）、「倶楽部賃貸料」（1944年度以降）などの収入もあったが、総収入に占める割合は大きくない。住宅組合の新規加盟者が支払う「加盟金」もあったが、その金額は年度によってまちまちのため、安定的な財源ではなかった。1959年に組合員の種別が変更されてからは、A組合員の地代とは別に全組合員が諸経費として「組合費」を支払うようになった。また、1966年には、組合事務所の借地権の半分を個人に譲渡し、その代金の一部で老朽化した建物を建替え、残った金額を資産運用にまわした。このため、1970～80年代は、組合費と利息が主要な活動資金源になった。しかし、近年は低金利のため利息による収入は大幅に減少しており、組合費が主要な活動資金源である。

## 4. 2 環境保全運動の展開

### 紛争などによる環境保全運動の展開

本節では、城南住宅組合が展開してきた環境保全運動について、活動展開の概観を整理する。環境保全のための組合規約は、組合設立時より掲げられていたが、開発に伴う住環境破壊問題が顕在化したのは 1970 年代頃からである。1974 年に住友不動産による土地取得によるマンションの開発計画が立ち上がり、組合では反対運動を展開し最終的には区が土地を買取り、現在の向山庭園として区所有公園となった。また、その翌年に隣接する豊島園で場外馬券売場の計画が持ち上がり、組合は環境悪化の観点から反対運動を展開、計画取りやめによって事態は収束した。また組合員の建替にあたり、組合員は理事会の承認を事前に得ることとなっているが、規約違反の議論も数多くあり、各事案で様々な問題が発生し、その都度課題を克服してきている。本研究では、環境保全のための紛争課題を(1)外在型(外部からの開発事業に対する環境保全運動)、(2)内在型(組合員の建て替えなど組合内での環境保全に対する認識の齟齬による環境保全問題)、(3)周辺型(組合地区周辺の環境変化による地域環境悪化に対する保全運動)と整理する。表 4-1<sup>6)</sup>を見ると 1974 年よりほぼ数年に 1 回何らかの課題が発生し、組合理事会で対応に迫られていることがわかる。外在型や周辺型による不動産開発や馬券売場建設による環境悪化が懸念される問題では、開発業者への説明不足を組合理事会が補い交渉することで解決するものがある一方で、住民反対運動を展開し、区議会への陳情や座り込みの末に訴訟などが起きている事案も複数確認することができた。特に事案 No. 1、2、4 等では組合独自の動きだけではなく町会や周辺住民の連動による活動展開もあった。宅地細分化による住宅地開発は最終的に進行する事案も複数見られるが、初期事例(No. 6)では、紛争後開発地区を組合地区から除外したが、事例

(No. 12)の際には入居者に説明会を開き、希望者が組合に加入した経緯がある。これらの居住者は若い世帯が多く、現在では組合運営に理事として関わるなどこれまではない活動の動きを見せている。組合ではこうした土地細分化による環境悪化を未然に防ぐために土地そのものの直接買収によって地主化し転借を継続する方法を都度検討していたが、最終的には地価の高騰による開発圧力が増している中で、全面的に買収していくことは不可能であった。そうした中で、事例 No. 1、2 の問題収束した 1975 年に組合費の他に裁判費用に環境維持基金として、300 万円で設立し、これらの問題対応にあたった。

### みどりの協定地区としての緑化活動

城南住宅組合は練馬区の施策である「みどりの推進協定」地区の締結第 1 号地区として緑化保全活動を展開している。本協定は 10 戸以上の住宅のある地域、敷地面積 500 平方メートル以上の集合住宅、敷地面積 1,000 平方メートル以上の工場・事業所に該当する地域で、「みどりの 5 か年計画書」を作成し、それに基づき練馬区が苗木配付し地区内の緑化を推進する。城南住宅組合では、本制度を活用し、各住宅の希望者に苗木配付している。苗木配付の連絡や希望樹種のとりまとめ、区への要望折衝は組合だよりを通じて行われている。本協定は 1978 年 7 月に導入検討されるのだが、当時城南住宅組合では建築協定の導入も合わせて検討されており、環境保全の推進策の一つとして緑化活動が位置づけられていた<sup>13)</sup>。

## 4. 3 組合規約・自主ルールの変遷と課題

組合活動を支えるルールとして組合規約が存在する。本節では規約の変遷をテーマ毎に整理する。

### 組合による図面の承認

組合が創立された 1924 年の規約において、城南住宅地内で建設する住宅は、「建築設計図は一応組合に提出して其の承認を得ること」とされていた。この規定は 1937 年 3 月 6 日の規約で、「建物、井戸、便槽、下水、

表 4-1 住環境保全運動・紛争リスト

| No. | 年代   | 名称(通称)         | 概要                                | タイプ |
|-----|------|----------------|-----------------------------------|-----|
| 1   | 1974 | 住友不動産マンション問題   | 現向山庭園敷地の買収、マンション開発。区買取り公園化にて事態収束。 | 外在型 |
| 2   | 1975 | 豊島園場外馬券売場問題    | 豊島園場外馬券売場計画、陳情などにより計画取りやめ。        | 周辺型 |
| 3   | 1977 | 双葉建設問題         | 宅地細分化による住宅地開発                     | 外在型 |
| 4   | 1978 | 豊島園場外馬券売場再発問題  | 上に同じ。                             | 周辺型 |
| 5   | 1982 | U 事件           | A 組合員による転借過程で事業者が買い受け、規約違反の開発。    | 内在型 |
| 6   | 1983 | 三幸荘マンション問題     | 創建メゾン三幸による開発問題                    | 外在型 |
| 7   | 1985 | 山紫問題           | 不動産事業者による底地買収問題                   | 外在型 |
| 8   | 1986 | S 事件           | 組合未承諾での底地転売問題                     | 内在型 |
| 9   | 1986 | O 事件           | 相続による転借地権の税率に関する税務署との認識齟齬の問題      | 内在型 |
| 10  | 1988 | ホワイトシティー問題     | 不動産事業者による底地買収問題                   | 外在型 |
| 11  | 1994 | S 事件           | 不動産事業者による底地買収問題                   | 外在型 |
| 12  | 1997 | 東栄問題           | 宅地細分化による住宅地開発                     | 外在型 |
| 13  | 1997 | 豊島園・城南域内土地問題   | 豊島園が使用していた土地の買い受け                 | 内在型 |
| 14  | 1998 | 豊島園駐車場計画問題     | 豊島園が隣接地に駐車場を計画した問題。その後取りやめ        | 周辺型 |
| 15  | 1999 | 住宅内 T 字路拡幅工事問題 | 細分化に伴う道路拡幅の問題                     | 内在型 |
| 16  | 2001 | S 宅高さ制限問題      | 組合規約違反による高さ問題                     | 内在型 |

表 4-2 城南住宅組合活動年表前半

| 年代        | 城南住宅組合の主な出来事 (ゴシック: 組合規約関連、明朝体: クラブハウス関連)  | 歴代組合長と組合員数の推移 |
|-----------|--|---------------|
| 1923(T12) | 小鷹利三郎が中心となり南蔵院の所有地3万坪の借り受けを計画 (同志40余人) (組合の前身)<br>権徒より反発があり破談、上練馬村中宮の住人篠田岩蔵と会見、交渉を開始 (11月)   | 41名           |
| 1924(T13) | 本郷東方町万金楼にて城南田園住宅組合創立総会を開催 (2月)<br>組合創代表堀田正由と地主創代表保戸塚岩蔵氏との間に土地賃貸借の仮契約を締結、<br>小鷹理事部にて第1回組合総会開催、組合規約・附則成立 (5月)<br>地主及び土地関係者と懇談会 (10月) 組合員一同の賃借権取得公正契約成立、地区実測図官製、<br>城南田園受託組合規則並二細則修正 (12月)                  | 46名           |
| 1925(T14) | 周囲の生垣が完成 (5月) 猛運動の結果電灯を設置、組合事務所の建築落成式 (7月)、各宅地内に竹、椎等を植付け   | 47名           |
| 1926(T15) | 住宅地内道路に石炭殻を散布 (1月)、豊島園から申し出のあった住宅地内バス運行を却下 (8月)<br>組合事務所を「城南倶楽部」と改称、事務員制度廃止、赤尾氏が倶楽部管理人に (9月)<br>青柳氏専業農夫に、家族懇親会 (芋掘り会) 開催、城南倶楽部に電話開通 (練馬122番) (10月)<br>組合員、初めて住宅建設 総会にて各住宅地の門扉及境界生垣築造を決議 (4月) 豊島園開園 (10月) | 47名           |
| 1927(S2)  | 小鷹、平岡両理事の寄贈で住宅地入口坂上に案内塔建設 (7月)   | 48名           |
| 1928(S3)  | 赤尾氏から青柳氏が倶楽部管理人に   | 47名           |
| 1929(S4)  | 大和倶楽部に農林技師を招き土地利用に関する講話会を開催地区内に桜と竹を植える/苗木・草本配付 (有料/無料) (2月)<br>地区内道路の名称募集 (8月) 理事会にて最小区画面積を150坪から120坪に変更 (9月)  | 50名           |
| 1930(S5)  | 住宅地内道路に白砂を散布 (11月)   | 45名           |
| 1931(S6)  | 住宅地にガスが供給される (8月) 「組合員外居住者を準組合員として扱う件」 (9月) 所沢村山公園への探勝会<br>堀田理事長逝去、理事長後任として小鷹理事が理事長となる (10月)   | 43名           |
| 1932(S7)  | 住宅地改訂地図完成 (8月) 映画鑑賞会   | 45名           |
| 1933(S8)  | 組合設立10周年記念祝賀会開催、「組合沿革概要」発刊 (4月) 面白き余興会   | 47名           |
| 1934(S9)  | この頃未利用地をテニスコートとして使用  | 49名           |
| 1935(S10) | 土地賃借権設定登記 (5月)、賃貸借公正証書締結、組合契約公正証書 (6月)   | 48名           |
| 1937(S12) | 共同借地使用契約公正証書 (3月) この頃より組合員、家族の出征始まる  | 49名           |
| 1938(S13) |  | 49名           |
| 1939(S14) |  | 49名           |
| 1940(S15) |  |               |
| 1941(S16) | 防火用水槽設置許可される (5ヶ所) (10月)   |               |
| 1942(S17) | 倶楽部の一部 (6帖) を町会事務所として貸与 (25円/月) (4月)   |               |
| 1943(S18) | 組合設立20周年記念行事 (映画会、懇親会)   |               |
| 1944(S19) | 東京空襲のため組合総会開催できず (6月)  |               |
| 1945(S20) | 組合事務所裏庭を組合員の共同耕作地とする (1月)、橋転出のため矢島誠一臨時組合長となる (8月)<br>臨時総会で矢島誠一を組合長に選出、青壮年部創設 (10月) 山本氏倶楽部間借管理人に  |               |
| 1946(S21) | 倶楽部の一部 (6帖、4.5帖) を間貸 (新門500円/月) (7月)   | 55名           |
| 1947(S22) | 組合契約付帯規約追加・変更、倶楽部の一部 (土間) を練馬城南消費生活共同組合に貸与 (300円/月) (5月)   | 57名           |
| 1948(S23) |  | 59名           |
| 1949(S24) |  |               |
| 1950(S25) |  |               |
| 1951(S26) | 倶楽部管理人小林氏に (1月)  |               |
| 1952(S27) |  |               |
| 1953(S28) |  |               |
| 1954(S29) | 組合設立30周年記念小宴会開催  |               |
| 1955(S30) | 地主による物納始まる   |               |
| 1956(S31) | 組合の法人化 (有限会社) を検討 (7月)、吉本氏倶楽部管理人に (10月)<br>組合地域内道路の公道化申請、会報第1号発行 (12月)   |               |
| 1957(S32) |  |               |
| 1958(S33) | 台風22号による出水被害   |               |
| 1959(S34) | 地主より名義・書替料値上げ、借地権設定登記抹消請求 (8月)<br>組合契約改訂、組合員をA, B, Cに分類 最小面積を50坪とする (組合契約付帯規約)、<br>防火用水槽設置工事 (12月)   |               |
| 1960(S35) |  |               |
| 1961(S36) | 地主の要望により土地賃借権設定登記抹消 (12月)  |               |
| 1962(S37) |  |               |
| 1963(S38) |  |               |
| 1964(S39) |  |               |
| 1965(S40) | 上水道布設 (一部) 道路舗装  |               |
| 1966(S41) | 組合事務所新館落成  |               |
| 1967(S42) |  |               |
| 1968(S43) | 蛭川氏倶楽部管理人に (3月)  |               |
| 1969(S44) |  |               |
| 1970(S45) |  |               |
| 1971(S46) |  |               |
| 1972(S47) |  |               |
| 1973(S48) |  |               |
| 1974(S49) | 住友不動産マンション問題 (現向山庭園敷地)   |               |
| 1975(S50) | 豊島園場外馬券売場問題 (11月)  |               |
| 1976(S51) | 「組合だより」第1号発行、組合契約改定により全組合員再契約、最小面積を100坪に改める、準組合員制度始まる  |               |
| 1977(S52) | 「双葉建設」(宅地細分化) 問題、環境維持資金積立、臨時総会 (12月)   |               |
| 1978(S53) | 豊島園場外馬券売場問題再発 (3月)、組合契約部分改訂、最小面積を70坪に改める、「みどりの推進協定」締結、建築協定の検討  |               |
| 1979(S54) |  | 101名          |
| 1980(S55) | 向山庭園開設 (2月)、『環境宣言』総会で採択 (7月)   |               |
| 1981(S56) |  |               |
| 1982(S57) |  |               |

組合設立期 (地主組合設立による交渉開始)  
→理想的田園生活を求めて、「別荘地」から「住宅地」へ

<初代城南住宅倶楽部>

組合の借地経営と組合員による土地所有の併存期  
→組合の交渉相手に開発業者が現れることに

<2代目城南住宅倶楽部>

表4-3 城南住宅組合活動年表後半

| 年代         | 城南住宅組合の主な出来事 (ゴシック: 組合規約関連、明朝体: クラブハウス関連)  | 歴代組合長と組合員数の推移                             |
|------------|--|---|
| 1982(S57)  |  | 1982                                      |
| 1983(S58)  | 三幸荘マンション(創建メゾン三幸)問題  | 103名<br>107名<br><b>&lt;2代目城南住宅倶楽部&gt;</b> |
| 1984(S59)  | 下水道整備完了、どんぐり坂等インターロッキング舗装  |   |
| 1985(S60)  | 『山菜』(不動産業者による底地買収)問題、<br>練馬区地区計画調査説明会(練馬区)(4月)、『グラフ練馬第5号』取材(61年1月発行)(10月)  |   |
| 1986(S61)  |  |   |
| 1987(S62)  | 『郊外住宅地の系譜』(鹿島出版会)刊行(11月)   | 117名                                      |
| 1988(S63)  | 『ホワイトシティー』(不動産業者による底地買収)問題   | 1987                                      |
| 1989(H1)   | 第1回『城南再発見(講演)』(4月)第2回『城南再発見(講演)』(6月)第3回『城南再発見(講演)』(11月)  | 【19代 橋本有市】                                |
| 1990(H2)   | 第4回『城南再発見(講演)』(5月)借地権委員会内閣(12月)  |   |
| 1991(H3)   | リサイクル委員会発足(6月)組合事務所クーラー設置(7月)  |   |
| 1992(H4)   | NHK「ひるどき日本列島」収録(4月)70周年記念として「組合沿革概要」複製版配付(8月)環境保全に関するアンケート、第1回親睦バザー(9月)第1回手作り勉強会(11月)  | 129名                                      |
| 1993(H5)   | 「月曜会」始まる(5月)第2回親睦バザー(9月)   | 1990                                      |
| 1994(H6)   | 組合事務所改修、「サクラの集い」(4月)、組合名簿作成・配付(6月)   |   |
| 1995(H7)   | 豊島園土地問題(→2004年まで)  |   |
| 1996(H8)   |  |   |
| 1997(H9)   | 「東栄」(宅地細分化)問題  | 136名                                      |
| 1998(H10)  | 組合事務所敷地 地主(金澤伸行氏)物納、国有地となる   |   |
| 1999(H11)  | 組合名簿改訂版作成・配付<br>『緑の環境アンケート』(4月)総会、「桜ルネッサンス」(みどりの推進協定5ヵ年計画)(5月)北川組合長逝去、組合長代行に島田信也氏(7月)  |   |
| 2000(H12)  | 組合契約一部改正、第1回ガーデンパーティー(10月)   |   |
| 2001(H13)  |  | 157名                                      |
| 2002(H14)  |  |   |
| 2003(H15)  | お花見会(4月)組合事務所改修(第1次)(9月)   |   |
| 2004(H16)  | 80周年宣言、挨拶、80周年記念事業推進室発足(6月)組合事務所改修(第2次)(9月)  |   |
| 2005(H17)  | 役員アップデート、お花見会、環境セミナー(4月)総会にて「城南倶楽部」の名称復活を決定、総会にてパソコン導入が承認(6月)<br>練馬警察署より講師を招き「防犯教室」開催(7月)駒澤大による緑地景観調査(8月)  | 161名                                      |
| 2006(H18)  | 理事会にて「城南倶楽部」、使用ルール認定、常盤台見学会・まちづくり委員会との意見交換(10月)<br>玉川田園調布・田園調布見学会、環境維持方針に関する意見交換会(第1回)(10月)ガーデンパーティーにて「城南倶楽部」銅版プレート除幕(11月)<br>80周年記念ミニシンポジウム、成城学園見学会、組合事務所改修(第3次)(11月)<br>玉川田園調布住環境協議会訪問(環境維持に関するヒアリング)(12月) | 168名                                      |
| 2007(H19)  | お花見会、環境維持方針に関する意見交換(第2、3回)(4月)総会決議 城南住宅組合環境維持基本方針 共同借地事業の位置づけ(6月)<br>ガーデンパーティー、80周年記念誌「心やすらぐ緑の城南」発行(11月)   | 【23代 上野泰】                                 |
| 2008(H20)  |  |   |
| 2009(H21)  | 組合活動の多角展開<br>→コミュニティ主体の住宅地の価値共有の模索   |   |
| 2010(H22)  | ホームページ運用開始(2月)、城南倶楽部インターネット開通(3月)、城南住宅組合の未来を考えるプロジェクト発足(7月)  |   |
| 2011(H23)  | 東日本大震災のチャリティパーティー開催(4月)、未来プロジェクト組合員アンケート実施   | 【24代 小宮昌平】                                |
| 2012(H24)  | 「住まいのまちなみコンクール」国土交通大臣賞受賞、さくらプロジェクト発足(練馬まちづくりセンターまちづくり活動助成)さくらセミナー実施<br>城南まちなみ虫の音コンサート(9月)、防災ワークショップ実施(12月)   |   |
| 2013(H25)  | 防災レクチャー実施(1-3月)、城南アーカイブス活動開始   |   |
| 2014(H26)  | 城南住宅組合90周年   |   |
| 2015(H27)  |  | 172名                                      |
| 2016(H28)  |  | 177名                                      |
| 2017(H29)  |  | 177名                                      |
| 2018(H30)  |  | 177名                                      |
| 2019(H31)  |  | 177名                                      |
| 2020(H32)  |  | 177名                                      |
| 2021(H33)  |  | 177名                                      |
| 2022(H34)  |  | 177名                                      |
| 2023(H35)  |  | 177名                                      |
| 2024(H36)  |  | 177名                                      |
| 2025(H37)  |  | 177名                                      |
| 2026(H38)  |  | 177名                                      |
| 2027(H39)  |  | 177名                                      |
| 2028(H40)  |  | 177名                                      |
| 2029(H41)  |  | 177名                                      |
| 2030(H42)  |  | 177名                                      |
| 2031(H43)  |  | 177名                                      |
| 2032(H44)  |  | 177名                                      |
| 2033(H45)  |  | 177名                                      |
| 2034(H46)  |  | 177名                                      |
| 2035(H47)  |  | 177名                                      |
| 2036(H48)  |  | 177名                                      |
| 2037(H49)  |  | 177名                                      |
| 2038(H50)  |  | 177名                                      |
| 2039(H51)  |  | 177名                                      |
| 2040(H52)  |  | 177名                                      |
| 2041(H53)  |  | 177名                                      |
| 2042(H54)  |  | 177名                                      |
| 2043(H55)  |  | 177名                                      |
| 2044(H56)  |  | 177名                                      |
| 2045(H57)  |  | 177名                                      |
| 2046(H58)  |  | 177名                                      |
| 2047(H59)  |  | 177名                                      |
| 2048(H60)  |  | 177名                                      |
| 2049(H61)  |  | 177名                                      |
| 2050(H62)  |  | 177名                                      |
| 2051(H63)  |  | 177名                                      |
| 2052(H64)  |  | 177名                                      |
| 2053(H65)  |  | 177名                                      |
| 2054(H66)  |  | 177名                                      |
| 2055(H67)  |  | 177名                                      |
| 2056(H68)  |  | 177名                                      |
| 2057(H69)  |  | 177名                                      |
| 2058(H70)  |  | 177名                                      |
| 2059(H71)  |  | 177名                                      |
| 2060(H72)  |  | 177名                                      |
| 2061(H73)  |  | 177名                                      |
| 2062(H74)  |  | 177名                                      |
| 2063(H75)  |  | 177名                                      |
| 2064(H76)  |  | 177名                                      |
| 2065(H77)  |  | 177名                                      |
| 2066(H78)  |  | 177名                                      |
| 2067(H79)  |  | 177名                                      |
| 2068(H80)  |  | 177名                                      |
| 2069(H81)  |  | 177名                                      |
| 2070(H82)  |  | 177名                                      |
| 2071(H83)  |  | 177名                                      |
| 2072(H84)  |  | 177名                                      |
| 2073(H85)  |  | 177名                                      |
| 2074(H86)  |  | 177名                                      |
| 2075(H87)  |  | 177名                                      |
| 2076(H88)  |  | 177名                                      |
| 2077(H89)  |  | 177名                                      |
| 2078(H90)  |  | 177名                                      |
| 2079(H91)  |  | 177名                                      |
| 2080(H92)  |  | 177名                                      |
| 2081(H93)  |  | 177名                                      |
| 2082(H94)  |  | 177名                                      |
| 2083(H95)  |  | 177名                                      |
| 2084(H96)  |  | 177名                                      |
| 2085(H97)  |  | 177名                                      |
| 2086(H98)  |  | 177名                                      |
| 2087(H99)  |  | 177名                                      |
| 2088(H100) |  | 177名                                      |
| 2089(H101) |  | 177名                                      |
| 2090(H102) |  | 177名                                      |
| 2091(H103) |  | 177名                                      |
| 2092(H104) |  | 177名                                      |
| 2093(H105) |  | 177名                                      |
| 2094(H106) |  | 177名                                      |
| 2095(H107) |  | 177名                                      |
| 2096(H108) |  | 177名                                      |
| 2097(H109) |  | 177名                                      |
| 2098(H110) |  | 177名                                      |
| 2099(H111) |  | 177名                                      |
| 2100(H112) |  | 177名                                      |
| 2101(H113) |  | 177名                                      |
| 2102(H114) |  | 177名                                      |
| 2103(H115) |  | 177名                                      |
| 2104(H116) |  | 177名                                      |
| 2105(H117) |  | 177名                                      |
| 2106(H118) |  | 177名                                      |
| 2107(H119) |  | 177名                                      |
| 2108(H120) |  | 177名                                      |
| 2109(H121) |  | 177名                                      |
| 2110(H122) |  | 177名                                      |
| 2111(H123) |  | 177名                                      |
| 2112(H124) |  | 177名                                      |
| 2113(H125) |  | 177名                                      |
| 2114(H126) |  | 177名                                      |
| 2115(H127) |  | 177名                                      |
| 2116(H128) |  | 177名                                      |
| 2117(H129) |  | 177名                                      |
| 2118(H130) |  | 177名                                      |
| 2119(H131) |  | 177名                                      |
| 2120(H132) |  | 177名                                      |
| 2121(H133) |  | 177名                                      |
| 2122(H134) |  | 177名                                      |
| 2123(H135) |  | 177名                                      |
| 2124(H136) |  | 177名                                      |
| 2125(H137) |  | 177名                                      |
| 2126(H138) |  | 177名                                      |
| 2127(H139) |  | 177名                                      |
| 2128(H140) |  | 177名                                      |
| 2129(H141) |  | 177名                                      |
| 2130(H142) |  | 177名                                      |
| 2131(H143) |  | 177名                                      |
| 2132(H144) |  | 177名                                      |
| 2133(H145) |  | 177名                                      |
| 2134(H146) |  | 177名                                      |
| 2135(H147) |  | 177名                                      |
| 2136(H148) |  | 177名                                      |
| 2137(H149) |  | 177名                                      |
| 2138(H150) |  | 177名                                      |
| 2139(H151) |  | 177名                                      |
| 2140(H152) |  | 177名                                      |
| 2141(H153) |  | 177名                                      |
| 2142(H154) |  | 177名                                      |
| 2143(H155) |  | 177名                                      |
| 2144(H156) |  | 177名                                      |
| 2145(H157) |  | 177名                                      |
| 2146(H158) |  | 177名                                      |
| 2147(H159) |  | 177名                                      |
| 2148(H160) |  | 177名                                      |
| 2149(H161) |  | 177名                                      |
| 2150(H162) |  | 177名                                      |
| 2151(H163) |  | 177名                                      |
| 2152(H164) |  | 177名                                      |
| 2153(H165) |  | 177名                                      |
| 2154(H166) |  | 177名                                      |
| 2155(H167) |  | 177名                                      |
| 2156(H168) |  | 177名                                      |
| 2157(H169) |  | 177名                                      |
| 2158(H170) |  | 177名                                      |
| 2159(H171) |  | 177名                                      |
| 2160(H172) |  | 177名                                      |
| 2161(H173) |  | 177名                                      |
| 2162(H174) |  | 177名                                      |
| 2163(H175) |  | 177名                                      |
| 2164(H176) |  | 177名                                      |
| 2165(H177) |  | 177名                                      |
| 2166(H178) |  | 177名                                      |
| 2167(H179) |  | 177名                                      |
| 2168(H180) |  | 177名                                      |
| 2169(H181) |  | 177名                                      |
| 2170(H182) |  | 177名                                      |
| 2171(H183) |  | 177名                                      |
| 2172(H184) |  | 177名                                      |
| 2173(H185) |  | 177名                                      |
| 2174(H186) |  | 177名                                      |
| 2175(H187) |  | 177名                                      |
| 2176(H188) |  | 177名                                      |
| 2177(H189) |  | 177名                                      |
| 2178(H190) |  | 177名                                      |
| 2179(H191) |  | 177名                                      |
| 2180(H192) |  | 177名                                      |
| 2181(H193) |  | 177名                                      |
| 2182(H194) |  | 177名                                      |
| 2183(H195) |  | 177名                                      |
| 2184(H196) |  | 177名                                      |
| 2185(H197) |  | 177名                                      |
| 2186(H198) |  | 177名                                      |
| 2187(H199) |  | 177名                                      |
| 2188(H200) |  | 177名                                      |
| 2189(H201) |  | 177名                                      |
| 2190(H202) |  | 177名                                      |
| 2191(H203) |  | 177名                                      |
| 2192(H204) |  | 177名                                      |
| 2193(H205) |  | 177名                                      |
| 2194(H206) |  | 177名                                      |
| 2195(H207) |  | 177名                                      |
| 2196(H208) |  | 177名                                      |
| 2197(H209) |  | 177名                                      |
| 2198(H210) |  | 177名                                      |
| 2199(H211) |  | 177名                                      |
| 2200(H212) |  | 177名                                      |
| 2201(H213) |  | 177名                                      |
| 2202(H214) |  | 177名                                      |
| 2203(H215) |  | 177名                                      |
| 2204(H216) |  | 177名                                      |
| 2205(H217) |  | 177名                                      |
| 2206(H218) |  | 177名                                      |
| 2207(H219) |  | 177名                                      |
| 2208(H220) |  | 177名                                      |
| 2209(H221) |  | 177名                                      |
| 2210(H222) |  | 177名                                      |
| 2211(H223) |  | 177名                                      |
| 2212(H224) |  | 177名                                      |
| 2213(H225) |  | 177名                                      |
| 2214(H226) |  | 177名                                      |
| 2215(H227) |  | 177名                                      |
| 2216(H228) |  | 177名                                      |
| 2217(H229) |  | 177名                                      |
| 2218(H230) |  | 177名                                      |
| 2219(H231) |  | 177名                                      |
| 2220(H232) |  | 177名                                      |
| 2221(H233) |  | 177名                                      |
| 2222(H234) |  | 177名                                      |
| 2223(H235) |  | 177名                                      |
| 2224(H236) |  | 177名                                      |
| 2225(H237) |  | 177名                                      |
| 2226(H238) |  | 177名                                      |
| 2227(H239) |  | 177名                                      |
| 2228(H240) |  | 177名                                      |
| 2229(H241) |  | 177名                                      |
| 2230(H242) |  | 177名                                      |
| 2231(H243) |  | 177名                                      |
| 2232(H244) |  | 177名                                      |
| 2233(H245) |  | 177名                                      |
| 2234(H246) |  | 177名                                      |
| 2235(H247) |  | 177名                                      |
| 2236(H248) |  | 177名                                      |
| 2237(H249) |  | 177名                                      |
| 2238(H250) |  | 177名                                      |
| 2239(H251) |  | 177名                                      |
| 2240(H252) |  | 177名                                      |
| 2241(H253) |  | 177名                                      |
| 2242(H254) |  | 177名                                      |
| 2243(H255) |  | 177名                                      |
| 2244(H256) |  | 177名                                      |
| 2245(H257) |  | 177名                                      |
| 2246(H258) |  | 177名                                      |
| 2247(H259) |  | 177名                                      |
| 2248(H260) |  | 177名                                      |
| 2249(H261) |  | 177名                                      |
| 2250(H262) |  | 177名                                      |
| 2251(H263) |  | 177名                                      |
| 2252(H264) |  | 177名                                      |
| 2253(H265) |  | 177名                                      |
| 2254(H266) |  | 177名                                      |
| 2255(H267) |  | 177名                                      |
| 2256(H268) |  | 177名                                      |
| 2257(H269) |  | 177名                                      |
| 2258(H270) |  | 177名                                      |
| 2259(H271) |  | 177名                                      |
| 2260(H272) |  | 177名                                      |
| 2261(H273) |  | 177名                                      |
| 2262(H274) |  | 177名                                      |
| 2263(H275) |  | 177名                                      |
| 2264(H276) |  | 177名                                      |
| 2265(H277) |  | 177名                                      |
| 2266(H278) |  | 177名                                      |
| 2267(H279) |  | 177名                                      |
| 2268(H280) |  | 177名                                      |
| 2269(H281) |  | 177名                                      |
| 2270(H282) |  | 177名                                      |
| 2271(H283) |  | 177名                                      |
| 2272(H284) |  | 177名                                      |
| 2273(H285) |  | 177名                                      |
| 2274(H286) |  | 177名                                      |
| 2275(H287) |  | 177名                                      |
| 2276(H288) |  | 177名                                      |
| 2277(H289) |  | 177名                                      |
| 2278(H290) |  | 177名                                      |
| 2279(H291) |  | 177名                                      |
| 2280(H292) |  | 177名                                      |
| 2281(H293) |  | 177名                                      |
| 2282(H294) |  | 177名                                      |
| 2283(H295) |  | 177名                                      |
| 2284(H296) |  | 177名                                      |
| 2285(H297) |  | 177名                                      |
| 2286(H298) |  | 177名                                      |
| 2287(H299) |  | 177名                                      |
| 2288(H300) |  | 177名                                      |
| 2289(H301) |  | 177名                                      |
| 2290(H302) |  | 177名                                      |
| 2291(H303) |  | 177名                                      |
| 2292(H304) |  | 177名                                      |
| 2293(H305) |  | 177名                                      |
| 2294(H306) |  | 177名                                      |
| 2295(H307) |  | 177名                                      |
| 2296(H308) |  | 177名                                      |
| 2297(H309) |  | 177名                                      |
| 2298(H310) |  | 177名                                      |
| 2299(H311) |  | 177名                                      |
| 2300(H312) |  | 177名                                      |
| 2301(H313) |  | 177名                                      |
| 2302(H314) |  | 177名                                      |
|            |  |   |

も組合員の経済的事情からも困難となっていた。それに相続上の問題から分割譲渡が行われるようになり、組合員の数も発足当初の倍以上になり、「組合規約がともすれば無視され勝ちで、事前相談が怠られて事後承諾が多くなり、規約に忠実な正直者は馬鹿を見る一方、自分の利益本位に事後承諾で事を決した人は得をする」という状況になっていた。この1976年4月末日は組合契約更改の時期にあたり、これを機に組合規約が全面的に改正された。当時は住友不動産のマンション建設問題（1974年）や場外馬券売り場問題（1975年）などが起きた直後であり、城南住宅地の環境を守っていくために、「建築協定」を想定した基準が「遵守義務」として盛り込まれた。組合員全員の賛成が得られれば、その内容をそのまま「建築協定」にする構想だったが、全員の賛成が得られなかったので結局従来通り契約改正にとどまった。

敷地面積の制限は50坪から330㎡（100坪）へと引き上げられ厳しくなった。これは、「外部からの割り込みで再分割されるのをなるべく防ぐように配慮した」ためだった。なお、当時の組合員の平均敷地面積は約150坪程度と記録されている<sup>15)</sup>。1978年に再び「建築協定」が検討され、組合員全員を対象とするアンケートが行われた。敷地面積は、330㎡では厳しすぎるという意見が多かったため250㎡に引き下げられた。

#### 生垣について

創立当初の1924年から住宅敷地は生垣で囲うことが規定されていた。その内容は「高さ1尺以上の土堤を築き、その上に5尺以下の生垣を設ける」（1924）から、「標準高約5尺5寸の生垣とする」（1937）、「標準高1m65の生垣を原則とする」（1959）と変化した。1976年の規約では生垣だけでなく、フェンスも認められたが、「緑地保全の見地」からコンクリート塀や万年塀はご遠慮いただくこととされた。なお、1937年3月の規定では「道路に接せざるものにして特殊事情あるもの」は隣接組合員・組合長及び工務部委員長と協議の上適当なものに変更できるという例外規定が設けられ、現在まではほぼ同様の規定がある。また、組合住宅地の外周については、高さ5尺以上の生垣を廻らすこともできることが、1924年の規約に規定されている。組合庶務部から組合員各位宛ての1925年1月7日付の書簡には、道路に面しない各自の境界には、安価で実用的なことから茶樹を植える等が提案された。同年5月には、「組合地域周囲の生垣が完成」と記録されている<sup>16)</sup>。さらに植樹や芝生、花園を組合に委任するか否か、組合員に回答を求めており、希望者の敷地の生垣も同じ時期につくられたと考えられる<sup>17)</sup>。1927年2月12日には「各自境界の生垣に就て」という通知が組合庶務部から出されている。これは、隣地の境界の生垣と門扉が設置されていない荒地に、動物や子供、盗人が侵入しても組合は監視上の責

任は負いかねるので、生垣の設置を求める内容だった。この通知からは1927年時では、生垣のない敷地が多々あったことがうかがえる<sup>18)</sup>。生垣の高さが制限されているのは「地内の風致を保存すると共に同地内の見通しを可能たらしめ併せて組合の警備にも重きを置きたる」ためであるが、規約に反して各自随意の高さを農夫に命じる傾向があるため、1932年9月には、組合規約の関連項目のリマインドが警備員主任から組合員に送られている。この通知から、この頃には各自の敷地の生垣がほぼ出来上がり、維持管理が問題になっていた<sup>19)</sup>。

#### 地区計画の導入の検討

城南住宅組合では練馬区の勧めから地区計画導入検討を数回行っている。1985年3月に練馬区より相談打診があり、5月に区の説明会が行われ、意向調査として1987年に地区計画に関する住環境のアンケート依頼が打診されている。しかし、建築協定と異なり全員同意不要である点の心配や、組合規約にある「相続その他特別の場合の例外規定」等がないなど、地区計画に対する消極的な意見もあり、検討は途中で頓挫している。

#### 城南住宅すまいとみどりの指針

2002年より組合長となった上野氏のリーダーシップの中で、80周年事業として2004年「80周年宣言」を採択し、「心やすらぐ緑の城南」を目指すことを再確認した組合は、2006年総会において「環境維持基本方針」を定め、道路沿いの緑化を目標に位置づけた。またBC組合員増加に伴い、当初からの共同借地事業を組合全員からなる城南住宅組合が借地契約当事者であることを再定義した。その後、「環境維持基本方針」で定められた取り決めの具体化のため、「城南住宅すまいとみどりの指針」が環境問題特別検討委員会の設置によって進められた。組合員に向けて指針案の説明会を2009年2月に実施し3月に臨時総会を開催するも、出席委任状が過半数を超えず流会した。再度の呼びかけ及び組合だよりでの追加説明などの後、7月の通常総会、8月臨時理事会を経て指針が承認された。内容としては、これまでの組合規約に定められた環境基準を「取り決め」として、それ以上に踏み込んだ内容については目標への「提案」という形で推奨基準を示すなど2段階構成で「すまいに関する指針」と「まちなみに関する指針」を定めた。

#### 近年の開発における地区レベルでの委員会設置対応

近年では開発時における近隣組合員への説明を開発したい組合員、開発業者による説明を個別対応するのではなく、近隣組合員間で小さな地区単位での委員会設置をして、そこで開発業者との折衝、合議する機会を設けるようになるべくしているという。組合理事会は、直接開発業者と折衝するのではなく、担当する組合理事が、近隣の主体的な活動を促し、呼びかけ、支援する理事体制へと変化しつつある。

## 5. 城南住宅組合の活動を支えてきたもの

本組合は住環境保全による理想的田園生活の実現を目指した4章にて述べた活動がその主目的であるが、それらの活動を支えてきたコミュニティの場としてのクラブハウスや親睦活動が設立初期から現在まで継続している。本章では、これらの場の変遷や活動内容を概観し、住環境保全の活動を下支えしてきた活動実態を整理する。

### 5.1 城南倶楽部の変遷

#### 初代（組合設立）から2代目（戦後）クラブハウスへ

1924年「第1回総会決議事項報告」によると組合設立当初事務所の建設は、経費の関係から見送られ、その代わりとして組合員平岡氏の建築した家屋を当分拝借することとされており、初期は小石川駕籠町大和倶楽部や駒込曙町の小鷹邸において組合総会が開催されていた。

1924年7月には城南住宅地内に組合事務所が完成し、8月16日には組合員西澤笛畝氏の色紙揮毫会が、9月13日には土地利用についての協議会が開催されるなど、組合事務所が懇親や協議の場として使われるようになり、1926年9月には練馬事務所を倶楽部と改め、事務員を廃止することが決まった。しかし、1927年頃まで定期総会、臨時総会は「大和倶楽部」で、理事会は理事長や理事の邸宅で開催されるなど現地での活動はさほど活発に行われなかった。1927年10月に前述の武蔵野鉄道練馬駅—豊島駅間の開通後の1928年4月から「練馬城南倶楽部」で定期総会が開催されるようになった。総会後に開催される住宅組合員と地主組合員の懇親会の兼ね合いから1932～1943年までは豊島園松風閣や上野山下鳥鍋などのお店で開催されたが、1946年の定期総会は再び城南倶楽部で開催された。初代建物は、現在の2代目の建築敷地を広場、共同菜園や運動場として使われており、電話が普及する前はクラブハウスの電話が地域共同の電話であった。その後、1966年に初代の立地していた敷地から南側に移転され、現在まで続く2代目クラブハウスが建設された。今回の調査では建替移転の経緯の詳細は明らかにできなかったが、1965年に初代敷地一部（109坪余）を売却した資金で建築している<sup>20</sup>。

#### 戦後のクラブハウスの管理体制と運営実態

城南住宅組合では、事務所設立当初から「事務員」が置かれた。目的は、①事務所一切の保管及掃除、②組合全体の土地作物樹木並に家屋の監理、③作物・植樹、土工、施肥等の周旋、④道路、境界の監督及修理、⑤組合費、地代家賃の取立及配布、⑥組合員に必要な物品の購買、⑦土地案内及貸家の周旋並に監理と規約に定められ、篠田岩蔵氏が事務員となった。しかし、事務員が不熱心で組合員の事務所利用が振るわなかったことなどを理由に、1926年9月に事務員も廃止された。その後は、赤尾藤吉氏が「倶楽部管理人」となるとともに、青柳元吉氏が10月1日より専属農夫となった。青柳元吉

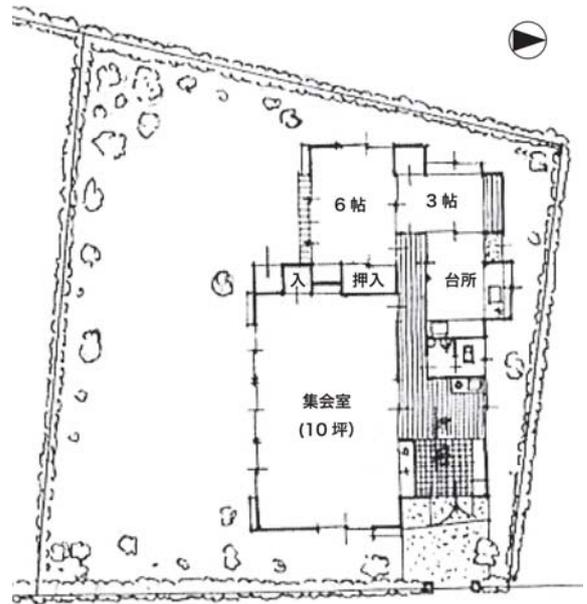


図5-1 2代目城南倶楽部の平面図

氏は芋類の植え付けや、樹木の剪定、宅地への木戸設置などの作業を引き受けた。1929年11月30日に赤尾氏が辞任した後、青柳氏が倶楽部に留守居した。組合常備の農夫は予算の関係から1932年3月限りで解雇されたが、農夫はそのまま住宅地に居住し、組合員各自随意契約の下に使用するようになった。青柳氏は1946年に逝去したが、それとほぼ同じ頃に、建物利用特別委員会が設置され、事務所（倶楽部）の建物利用について検討が行われた。その結果、「福利厚生施設のみとして利用することは人選の関係上困難」だったため、1家賃、2組合員の保証、3又貸の厳禁、4修繕費負担、5組合の都合で立退くことを承諾という条件で倶楽部に山本又雄氏が借間することになった。山本氏は1951年1月15日まで倶楽部に住んだ。彼の退去後は、組合員坂井金一氏方に同居中の電報通信社員小林泰介氏夫妻（協同組合の佐久間さんの令弟）が下記の条件で住まうことになった。

一 賃借人は左の労務を伴う

・倶楽部建物及び内部物件の清掃並に保守・電話の取次

一 賃借人の権利義務

・敷金、権利金の支払いなし。賃借料月2000円を住宅組合に支払う・住宅組合は前記労務への謝礼として月1200円を支払う

このように、借間人は、賃借料を組合に支払うが、謝礼を受け取って倶楽部の管理を行っていた。1956年10月からは吉本清松氏が小林氏を引き継いだ。吉本氏の手による役員会議事録が残っており、吉本氏は組合の中枢部を支える役割も担っていたと考えられる。

さらに吉本氏の後任として、城南住宅の近隣住民であった蛭川氏が1968年3月にクラブハウスの管理を住み込みによって請け負うこととなった。蛭川氏によると、当時の主な仕事は、地代関係事務とA組合員の証明書等

の発行事務で、車庫証明や住宅関連の融資事務などを行っていた。また、時代背景として物価上昇期にあたり毎年のように地主と地代の交渉を行っていた。組合事務所で行われる理事会や総会にも出席し、お茶出しなどの会議補佐を行っていたが、議事録は他の理事がとっていたため、同席して議論を聞くといった理事会との距離感であったという。家族の都合で1983年から住み込みによる管理から週3回勤務に変更し、近隣に引っ越し、その後週1回の月曜勤務という形態となった。

当時の住まい方やクラブハウスの利用実態について聞くと、引っ越してきた当初理事会は当時組合長の郷田氏宅で行われており、同年12月からクラブハウスで行うようになったが、この間クラブハウスを利用しなかったのは引っ越しによる蛭川氏の生活の落ち着きを配慮してであった。当時のクラブハウスの室内について聞いたところ、集会室（広間）と呼ばれる東側の部屋は、木の床で紫色の絨毯張りで蛭川氏が在籍の間に一度張り替えられ、理事会は、絨毯の上に座卓を置いて会議が行われていた（図5-1）。奥の部屋（6畳、3畳）を住まいとして利用し、入居してしばらくしてお風呂をつくってもらった。（入居直後は銭湯に通っていた）。その後3畳を増築して6畳に。玄関の横に水道があるのは、事務所部分と居住スペースを分けていたため、最初の頃は玄関側の水場を使っていたが、結局奥の台所を使うようになった。入居当初は広間から直接外に出られなかったが、外から使える納戸があった部分を改造して開口部とした。1968年に蛭川氏が来た当時は、クラブハウスは理事会にしか使っていなかったが、主婦の友の会や組合員の趣味の場として、染物の会、お茶の会（向山庭園が使えないときに、広間でやるようになった）などに利用されるようになっていったという。このように、クラブハウスは住み込み管理人の居住環境を徐々に改善しつつ、組合活動と両立の場として展開していたことがうかがえる。

## 5.2 親睦活動の展開と変遷

### 初期の親睦活動の変遷

組合の環境維持活動と平行して常に行われてきた活動に組合間の相互の親睦活動がある。親睦活動は時代を変えて様々に形を変えながら展開してきた。創立時の規約を見ると、「本組合は…（中略）…親睦を維持し愉快なる田園生活の共同目的に達せんが事を期す」と書かれており、創立時から親睦活動が活発に行われた。本節では顕著な親睦活動の実践について概観を整理する。

1924年10月12日には、地主側との交渉に目鼻がついたことや、区画整理がほぼ完成したことから、土地関係者を招待した懇親会が練馬小学校で開催された。同日、組合員家族の懇親のために計画されていた芋掘り会は、雨天のため、翌日曜19日に開催された。1926年～1934年は秋に組合員家族懇親会が開催されている。その内容

は、1931年までは毎年「芋掘り会」だった。普段はあまり城南住宅地に来ない組合員も家族とともに一同に会する場で、1927年には150余名が来会した<sup>21)</sup>。1929年から1931年の3年間は、月見会も合わせて開催された。1932年9月の理事・評議会で「親睦の意義を更に徹底せしむる件」に関する特別委員会設置され、10月2日に答申を出している。この答申は、①倶楽部の改築、②組合地内居住者（借家人を含む）と在住している組合員で「城南会」を組織すること、③新年互礼会・春季親睦会・秋季親睦会という3つの大会と2ヶ月に一回くらい婦人・子ども等のための普通親睦会という小会を開催することを提案している<sup>22)</sup>。この答申の大部分は実現しなかったが、これ以降、所沢・村山公園への探勝会（1932年）、映画鑑賞（1933年）、面白き余興（1934年）と毎年変化している。組合設立直後は、組合員の大部分が城南住宅地外に住み、建物もほとんどなく借家人もいなかったため、練馬で農作業を体験してみるイベントに意義があったが、居住者が増えてきて、違った趣向のイベントや、組合員だけでなく借家人を含む組合地内居住者も楽しめるイベントが指向されたと考えられる。

### 戦後から現代の親睦活動の変遷

組合全体の恒例行事として、新年会は戦後継続して行われており、現在まで続いている。会場は、豊島園そばの料理店であった時代から、現在では組合地区内にある向山庭園での開催が定例化している。80年誌によると戦後運動会が開催されたとの述懐が見られるが、今回の調査では詳細は確認できなかった。

また、2000年10月からガーデンパーティーがクラブハウスで春と秋の年2回行われるようになり、近年では組合員の出し物（屋台や露店的イベント等）があり、組合員の子ども世代がさらに子ども連れでやってくるなど多世代が参加する親睦行事となっている。さらにそこでは区の防災担当を読んできてミニ防災講習会など、地域コミュニティでの活動に繋がる話を聞けるなど工夫を凝らした親睦+αの活動が行われている。

### 地主との親睦

次に組合間の親睦ではなく、地主との親睦についても触れておく。5.1でも前述のように、組合設立時より地主組合との懇親会は頻繁に開かれていた。そこでは総会終了後に地主組合メンバーと住宅組合との間での交流が行われていた。しかし、戦後に地主による土地の物納が始まり、地主からの借地している世帯面積の減少による高齢化による世代交代等により地主との接点の減少が見られ、現在は組合理事会との付き合いが中心となっており組合員が個人的な付き合いがある人以外にはあまり付き合いは見られない。戦後以降もお中元やお歳暮といった季節の挨拶<sup>23)</sup>や親睦会は開催されているが、今後の地主との付き合い方そのものも課題の一つとなっている。

## その他コミュニティ活動

その他にも城南住宅組合では、親睦行事以外にも組合員の趣味や仕事を活かした勉強会が行われている。講演会形式の勉強会として1989年4月から「城南再発見」翌年まで計4回実施され、形式を変え、1992年に手作り勉強会などが行われている。また、婦人部や有志による趣味の会などは長期的に継続することはないが時代ごとにクラブハウスで行われており、現在まで続く月曜会は1993年5月から始まっており高齢者のサロンとなっている。また、高度成長期以降、時代要請の中で、環境問題への関心などから1991年6月リサイクル委員会が発足され、資源回収活動を組合内で行うようになり、区役所と積極的に連携を取りながら活動が行われ、1992年には第1回親睦バザーが行われた。翌年には2回目が開催された。これらの活動は、有志の発案から組合内で活動意義のあるものが承認され、活動が親睦を兼ねるといった趣旨が散見され、親睦は環境保全に繋がるという一貫した城南住宅の活動姿勢と見ることができる。また、本論文では紙幅の都合詳述できないが、近年ではこれまで住環境維持に合わせて防災活動も広い意味での住環境維持活動位置づけ積極的に活動展開している。

## 城南未来プロジェクトと今後の住環境維持活動

「すまいとみどりの指針」策定後、組合は2010年に城南住宅組合の未来を考えるプロジェクトを立ち上げ、共同借地経営を片側に置きつつ、今後の住環境維持について議論する場を設置し、組合だよりに連動した連続アンケート企画により、何かあれば相談してくださいという「呼びかける」組合から今、私たち自身は今何を考えるべきか、共に考えようと「問いかける、誘いかける」組合へと態度転換を図ろうとしている様子が見えてくる。本研究も未来プロジェクトと連動した城南アーカイブスとして専門家との共同調査研究プロジェクトに位置づけて2013年より活動が始まっており、ワークショップ形式の議論や調査から90年の歴史を振り返る中で、今後の住環境維持活動の参考とすることが期待されている。

## 6. まとめ

以上、本研究では城南住宅組合の住環境保全活動の通時的な分析を軸に、土地所有形態や親睦などのコミュニティ活動の変遷を明らかにした。まとめると、理想的田園生活を目指した城南住宅組合は当初こそ別荘利用の形態で住宅地化が進まなかったものの、戦中、戦後より住宅地として居住実態が伴ってくると、当初より定めた規約による各住宅地での環境整備が進んだ。高度成長期に入り地価の高騰によって、地主が相続などで土地を売却し、土地所有するBC組合員が出現した。BC組合員の数が増える過程で、開発業者が絡むトラブルが増え、組合は様々な対応を強いられることになった。バブル崩壊後、開発による業者との交渉は減り、住環境維持とそも

そも組合活動の意義について、組合内で模索するようになる。環境維持の自主ルールとして「すまいとみどりの指針」がつけられ、防災をテーマにした活動や未来プロジェクトによるワークショップ形式の活動による組合員の相互理解と議論の深化を目指す動きが活発化してきた。城南住宅の対外的な社会関係に着目すると、戦前期から地主組合と地代交渉し、戦後、土地所有が流動する中で開発業者等と交渉する機会が増え、今、組合員間の対話を増やすべく、折衝の相手を内部に呼びかけている段階にあると言える。本研究により、共同借地経営の住宅組合という組織ではあるが、土地所有など前提となる経営基盤が大きく変化する中で、住環境維持を目標にしつつも、居住者のコミュニティ活動を相互補完的に行う中で、組織活動を継続してきていることがわかった。

## <注>

(1)ヒアリングは、クラブハウスの管理人であった蛭川氏に2014年4月5日、26日の日程で実施した。ワークショップ等については6章参照のこと。(2)下記の資料を用いた。「城南田園住宅組合住所氏名一覧」(S4.4)、「城南田園住宅組合住所氏名一覧」(S6.4)、「城南田園住宅組合住所氏名一覧」(S18.4)、「城南田園住宅組合住所氏名一覧」(S21.1)、「城南住宅組合員名簿」(S25.9)、「城南住宅組合員名簿」(S26.7)、「城南住宅組合員名簿」(S29.4)、「氏名・坪数・地代・組合費・入金日一覧 地代組合費計算台帳」(ファイル0-15)、「地代及組合費 地代・組合費台帳」、「城南住宅組合員名簿 A 組合員の皆様へ」(3)「組合沿革概要」より作成。(4)この他にA地とB地を合わせて持っているAB組合員もいる。(5)本研究の紛争事例の分析では、各事案の整理を組合資料を元に行っており、事業者など相対する主体からの分析は行っていない。

## <参考文献>

1)片木篤ら：近代日本の郊外住宅地、鹿島出版会、2000 2)内田青蔵：「城南田園住宅組合」住宅地について：山口廣編「郊外住宅地の系譜 東京の田園ユートピア」pp.207-220、鹿島出版会、1987 3)杉崎和久：借地組合の契約にはじまる環境維持活動 大正末期に開発された練馬区城南住宅組合の取り組み：住民主体のまちづくり研究ネットワーク編「住民主体の都市計画 まちづくりへの役立て方」pp.18-26、学芸出版社、2009 4)山口太郎：練馬区向山の城南住宅組合による住宅地の景観構成、地域学研究(22)、pp.95-115、駒澤大学応用地理研究所、2009 5)藤谷陽悦ら：住宅組合法が戦前郊外住宅・住宅地形成に及ぼした影響に関する研究、平成10年度～平成14年度科学研究費補助金(基盤研究C2)研究成果報告書、2002 6)加瀬和俊：戦前日本の持ち家推進策—住宅組合制度の歴史的意義—、社会科学研究 58(3/4)、pp.35-57、東京大学、2007 7)田子一民：心の跡、pp.165-166、帝国地方行政学会(1921年6月社会政策講習所講演)、1923 8)前掲書、田子(1932)、pp.180-181 9)本間義人：内務省住宅政策の教訓、p.206、御茶の水書房、1988にて「住宅組合の最大の問題点は、宅地供給策とリンクしていなかったため、組合員が土地獲得競争に走らざるをえなかったところであった」としている。10)前掲書、加瀬(2007)pp.39-40 11)城南住宅組合：組合だより 第7号、p.2下段、1976年3月 12)城南住宅組合：組合だより 第8号、p.4上段、1976年3月 13)城南住宅組合：組合だより 第19号、p.1-2、1978年 14)城南住宅組合：昭和34年度役員会議事録、1959年10月28日 15)城南住宅組合：組合だより 第8号、1976年3月 16)城南住宅組合：大正拾四年度事業経過報告 17)松浦松見：回答、1925年6月11日 18)城南田園住宅組合庶務部：各自境界の生垣に就て、1927年2月12日 19)警備員主任 松浦松見：(件名なし)、1932年9月 20)城南住宅組合創立80周年記念事業推進室編：心やすらぐ緑の城南、城南住宅組合、p.34、2006 21)城南住宅組合：昭和2年度事業経過報告 22)親睦に関する特別委員長 新山福治：答申、1932年10月2日 23)城南住宅組合：組合だより 第76号、1987年6月、第93号、1988年12月など