

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)	1983(S58) 三幸荘マンション(創建メゾン三幸)問題 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、 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)	1982 103名 107名 117名 129名 136名 141名 157名 161名 168名 172名 177名 176名
1986(S61)	『郊外住宅地の系譜』(鹿島出版会)刊行(11月)	1987
1987(S62)	『ホワイトシティー』(不動産業者による底地買収)問題	1988
1988(S63)	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)	1989
1989(H1)	第4回『城南再発見(講演)』(5月)借地権委員会内閣(12月)	1990
1990(H2)	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)	1991
1991(H3)	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)	1992
1992(H4)	「月曜会」始まる(5月)第2回親睦バザー(9月)	1993
1993(H5)	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)	1994
1994(H6)	豊島園土地問題(→2004年まで)	1995
1995(H7)	「東栄」(宅地細分化)問題	1996
1996(H8)	組合事務所敷地 地主(金澤伸行氏)物納、国有地となる	1997
1997(H9)	組合名簿改訂版作成・配付	1998
1998(H10)	『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)	1999
1999(H11)	組合契約一部改正、第1回ガーデンパーティー(10月)	2000
2000(H12)	お花見会(4月)組合事務所改修(第1次)(9月)	2001
2001(H13)	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)	2002
2002(H14)	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)	2003
2003(H15)	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)	2004
2004(H16)	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)	2005
2005(H17)	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)	2006
2006(H18)	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)	2007
2007(H19)	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)	2008
2008(H20)	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)	2009
2009(H21)	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)	2010
2010(H22)	組合活動の多角展開 →コミュニティ主体の住宅地の価値共有の模索	2011
2011(H23)	「城南住宅すまいとみどりの指針」承認(8月)	2012
2012(H24)	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)	2013
2013(H25)	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	2014
2014(H26)	「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 城南まちなか虫の音コンサート(9月)、防災ワークショップ実施(12月)	2015
2015(H27)	防災レクチャー実施(1-3月)、城南アーカイブス活動開始	2016
2016(H28)	城南住宅組合90周年	2017

溜樹、囲障、土留、貯水池、汚物捨場、灰捨場等の工作物を築造する時に、目的物と周囲の関係がわかる設計平面図を提出して承認を得るように求める内容に変化した。住宅だけでなく環境に影響を及ぼす可能性のあるものに対象が広がり、周辺関係への配慮が求められた。公衆衛生の発達に伴い、対象となる工作物から現在は井戸、便槽、下水などが削除され「建物、土止擁壁、宅地造成、垣根、車庫等」となったが、理事会への設計図等の提出と承認の規定は現在の規約にも引き継がれている。

隣地との関係

隣地との関係は、1924年の規定では、「建物の蔭は成るべく、隣地に達せぬようにすること」、1927年8月の規定では「建物は成るべく、隣地に接せぬ様になること」、1937年3月規程で「建坪3坪以上の建物は囲障より6尺以上の距離を存せしむること」と変化し、1959年12月の規定以降は特に明示されていない。

建蔽率について

建蔽率は、1933年4月16日の定期総会で初めて「一戸分の総建坪は該敷地面積の四割以内とす」と制限が加えられた。1976年4月以降は、建築基準法で指定された用途地域の通りの建蔽率(50%)、容積率(100%)、

高さ(10m)が「遵守義務」として列記されている。

敷地最少面積について

一戸当たりの敷地最小面積は、100坪(1924年)から150坪(1926年)、100坪(1959年)、50坪(不明)、330㎡(1976年)、250㎡(1978年)と改正され、1926年から約30年にわたり最小面積は150坪と規定されたが、1932年4月の規約に「ただし理事会の承認を得たるものは此限りにあらず」とあり例外も認められていた。

1959年の規約改正の際、「組合員の使用敷地面積問題」は重要事項として審議された。いったんは、「50坪以上」とする案が出たが、「設立当初より組合員相互が当地域緑地帯を尊重し、永くその環境を保持せんことに努力」し、「使用面積も目下一定の限定を設け長く150坪以上」に限定してきた精神を規約に表現して、「相続その他止むを得ざる場合の再分割」以外は100坪以上とすることになった。このときの議事録によると、敷地面積が100坪以下の組合員は4人だった¹⁴⁾。

その後、一戸の敷地面積がいったん50坪まで緩和されたことがあったが、1976年3月『城南住宅組合だより』に郷田氏が寄せた回想によると、終戦後は戦前のように組合員が広い敷地を借用することは、地代の面から

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¹⁵⁾。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¹⁶⁾。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¹⁷⁾。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¹⁸⁾。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¹⁹⁾。

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²⁰。

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

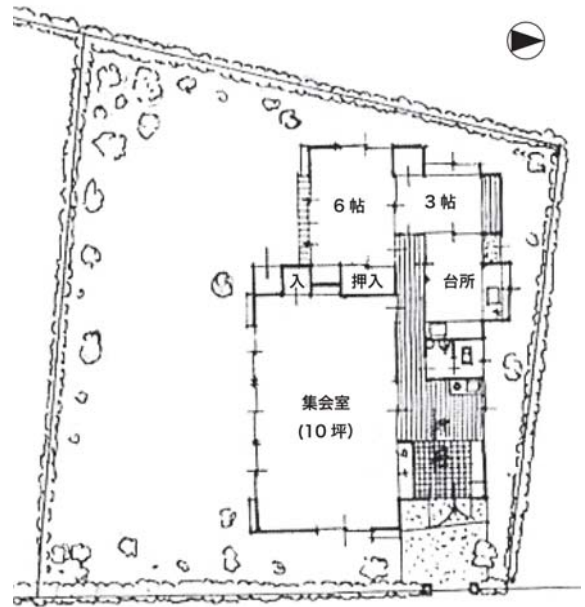


図5-1 2代目城南倶楽部の平面図

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²¹⁾。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²²⁾。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²³⁾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」がつくられ、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