

## 100年目の郊外住宅地

## 1 郊外は成熟可能か？

ハウジングに関わる私たちが、高度成長期以降に全国津々浦々で開発してきた「郊外住宅地」。果たしてこの住宅地は、これまでの、そしてこれからの時間のなかで、「成熟」を果たしうる存在なのであろうか？

近年のハウジング業界では、フロー型からストック型への転換が唱えられている。住宅地についていえば、「理想的な住宅地の新規開発」から、「既存の住宅地の維持継承」へと目標をシフトすることが、これからは大切になってくると思われる。そこで、冒頭の設問が出てくる。ストックの郊外住宅地は、どうすれば成熟するか。必要なのは、これまで注目されてきたデザインよりも、むしろマネジメントの手法であろう。

じつはさらに難問がある。そもそも「郊外の成熟」とは、なにを目指せばよいのだろうか。現在の郊外ストックは、高齢化や空き家・空き宅地の増加などの短期的な課題の奥底に、「郊外の成熟像」の絵をいまだにだれも描けていないという、より困難な問題を抱えているのである。

この連載では、国内外のさまざまな郊外住宅地を訪れ、現場でのフィールドワークで発見してきた「成熟のポテンシャル」を拾い集める作業を通して、新たな郊外の成熟像を探っていくこととしたい。

さて、初回は戦前の郊外住宅地から始めることにしよう。日本で郊外住宅地が誕生してからようやく100年が経過しようとしている。では、現在100歳の郊外、80歳の郊外、60歳の郊外は、いかなる姿で誕生し、どのように齢を重ねてきたのだろうか。

あらかじめ結論を言っておくと、田園調布を筆頭とする戦前の郊外住宅地は、「お屋敷街」という、誰にとっても価値のわかりやすい「成熟像」を持っている。さらにすごいのは、その成熟のための「タネ」が、誕生時に埋め込まれていたことだ。では、どんな「タネ」が埋め込まれ、そ

れがどのように戦後の成熟につながったのか。今年に白寿を迎えた「池田室町」、まもなく喜寿を迎える「常盤台」、そして還暦を超えた「三和町」の3つの郊外住宅地を、順に訪ねてみよう。

## 2 白寿の郊外——池田室町

## (1) 日本初の郊外住宅地と模範的郊外生活

池田室町は、1910年（明治43年）に大阪の箕面有馬電気軌道（現阪急鉄道）が開発した戸建分譲住宅地だ。小林一三によるこの日本最初の郊外住宅地注1は、古くからの呉服社を取り囲みながら、それとは軸をずらしてレイアウトされている注2（図1）。

市街地でもなく農村でもない、この郊外という新しい居住の場は、市内の人々にとってまったく未経験なものであった。そこで、「模範的郊外生活」という新しい生活スタイルを広く喧伝し、そのために必要なものとして、会社直営の購買部、玉突台のある倶楽部、公園・果樹園、床屋・クリーニング店などの日常必要な店舗を中心部に設けたのだった。

周囲の宅地部分は、約100坪の正方形区画が整然と並べられ、まずはL字平面の木造住宅が建てられた。住宅タイプは天型・月型・地型・日型の4つが用意され、北側玄

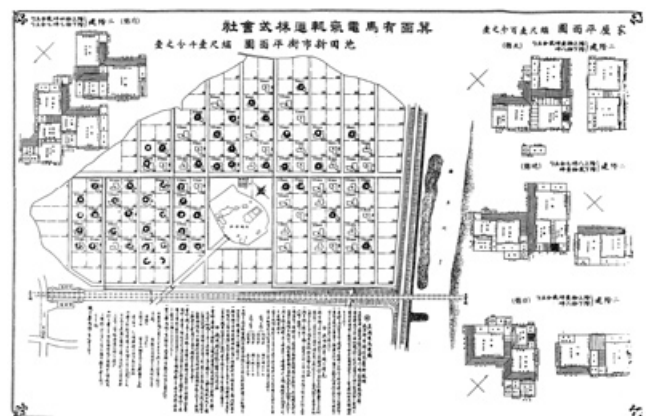


図1 池田室町住宅地配置図注3



写真1 池田室町の神社前界限



写真2 池田室町の蔵のある街並み

関の宅地は天・月型、南側玄関となる宅地は地・日型とされた。道路の両側に異なる型の住宅を置き、そのあいだに残された空地は後に個性的な注文住宅によって埋められていくことで、それぞれの通りが異なる表情となるように気が配られていたのである。

では、この日本初の郊外住宅地に移り住んだ人びとは、どのような郊外生活を営んでいたのだろうか。この郊外コミュニティの主体としては、まず電鉄関係者によって「室町委員会」が結成され、後に居住者組織「室町会」へと継承された。その活動の中心は1階に購買部、2階に36畳の大広間をもつ倶楽部であり、玉突・囲碁・将棋・謡曲などに紳士が集っていた。そして昼間留守番役で残された婦人たちも、家事はお手伝いさんに任せ、茶話会・生花・茶道・舞踊・染色・手芸講習会などの社交の場として倶楽部をいっそう活用していたという。

こうして日本初の郊外分譲住宅地は、決して単なる宅地の集合体ではなく、神社という聖域と境界を核に持ち、「模範的郊外生活」を営むための多様な機能・サービスを内包することにより新しい郊外コミュニティを形成した、ひとつの「街」として誕生したのであった。

## (2) お屋敷街の成立とまちづくり

池田室町は、今年まさに99歳の「白寿」を迎え、日本の郊外住宅地としては初めて、新たな100年へと踏み出そうとしている。この一世紀にわたる人生のなかで、このまちは何を経験してきたのだろうか注4。

神社周辺の街区では、その後に商業化が進み、食料品やたばこ屋などの日常的に利用される店が集まったという。「郊外住宅地」というと、どうしても私たちは均質で場所性に乏しい姿を想像してしまいがちだが、「神社の境

内周辺にたばこ屋や商店が並ぶ」という、まるで下町のような場所が、この街の真ん中に成立していたのだ(写真1)。

通りの風景は徐々に変化してきた。戦前に建てられたのは和風の邸宅であり、当時の富のシンボルとしての蔵を有する区画も多かった。また、客間として洋風増築を行った住宅もある。現在(2003年時点)でも、1950年以前に建てられた住宅が2割ほどの区画で残っており、当時の面影を今に伝えてくれる。その多くは立派な塀を持ち、その内側からは100年の間に成長した樹木が道に影を落としている(写真2)。

ただし、近年は区画の細分化が進行していて、区画数は1.5倍に増えている。転売や相続時に2、3区画に分割された結果、敷地の大半を住宅が占め、塀や植栽が全くない区画も現れてきた。こうした当初とはまったく密度や外観が異なる区画がだんだん増えてきていて、住環境の秩序と育まれてきた風格が薄れつつある。

そこで、当初に入居した先人の思いを受け継ぎ、1950年に社団法人化した室町会は、現在も倶楽部を拠点としながらまちづくり活動を実践している。2005年に制定された「池田室町住民憲章」注5では、まちづくりの主体としての室町会の役割が再確認されている。

## 3 喜寿の郊外——常盤台

### (1) 戦前の郊外住宅地計画の集大成

大正から昭和初期にかけて、郊外戸建分譲住宅地の開発は関東・関西、さらに北海道や福岡などの地方都市において一般化していった。その中には、渋沢栄一翁による「田園調布」などの、理想主義的開発理念にもとづいてつくられた郊外住宅地も多い。これから見ていく1936年(昭



和11年)に分譲された「常盤台」は、こうした戦前の郊外開発の集大成といえる住宅地である。

住宅地経営への進出が遅れていた東武鉄道が準戦時期になってようやく開発したのが常盤台であった。その美しい計画図は、ノウハウを持たない東武にかわり、内務省技師だった小宮賢一が、田園調布などを参考にしながら、究極の郊外住宅地の姿として生み出したものだ注6(図2)。

そこに描かれているのは、駅前の庭園式緑地帯を持つロータリーと商店街、そこから伸びる放射状道路、それと交わりながら全体を周回するプラタナスの環状プロムナード、通過交通を排除する日本で初めてのクルドサック、大小の公園やロードベイなど、まさに戦前の郊外住宅地計画の集大成と呼ぶにふさわしい、理想主義的開発理念を体現化した姿だった(写真3)。



写真3 常盤台の通り

そこに建てられた住宅も美しかった。販売開始と同時に、当時一流の建築業者によって16戸のモデルハウスが建設され、「住宅展覧会」が開催された。大半が和洋折衷の文化住宅であり、これらを先行イメージとして提示することにより、後に建てられる住宅のスタイル誘導したのだ。さらに東武は、住宅の規模・構造・高さ、2階の壁面後退、道路境界の生け垣と前庭の確保などを規定し、なおかつ東武への設計図書の提出と着工時の東武掛員の立ち会いまでも義務づけた「建築内規」を定めた注8。

こうして、東武は住宅の建設プロセスに関与を続け、規制と誘導の両手法を用いることによって、理想的な住宅地を埋めていく住宅の姿をコントロールしたのであった。

また、郊外コミュニティとして、1938年に住民組織「常盤台郷会」が結成された。郷会は、自力で会館を建設し、文化会主催のダンスなどを開催していたという。中央公園でも住民全員参加の運動会が開催されていた。

## (2) 戦後の発展と空間・機能の多様化

それでは、ややデータが古いですが、私が学生時代に参加したフィールドワーク注9から、戦後の変化を見てみよう(図3)。駅前から続く道沿いの住宅は、1970~80年代に次々と店舗へと用途変更され、最初に計画された2つの小さな商店街をつなぐかたちでメインストリートが自然発生的に形成されていった。一方で街区内部では、当初から病院の建設が認められていた。現在、特に街区内に点在している個人医院は、施設としては小規模でありながら上質な建

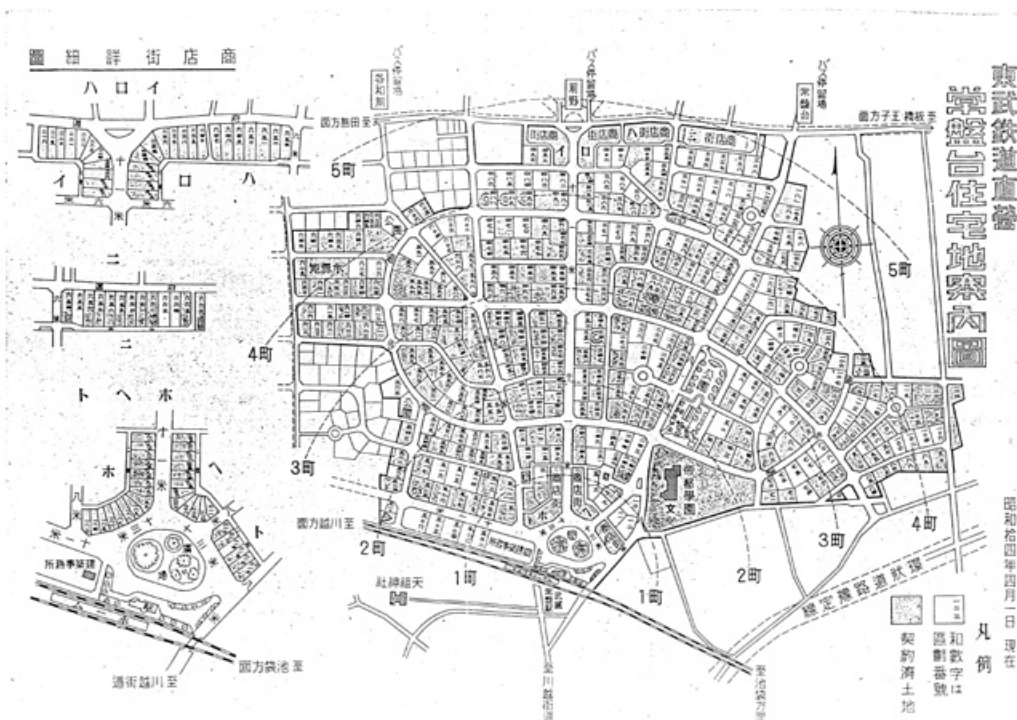


図2 常盤台住宅地配置図注7

築が多いため、街並みを高める存在となっているものもある(写真4)。

住宅地については、今もところどころに和洋折衷の邸宅が建ち、それ以外にも多くは豊かな外構を有する戸建住宅であり、戦前の雰囲気を今も残している。しかし、変化した要素も多い。敷地の分割は1950年代から継続して進行している。一方で販売当初から敷地統合も行われており、現在では多様な規模の区画で構成された街へと変容している。

さらに質的な変化をもたらしたのが、共同住宅の増加だ。しかし、それはけっして単純なプロセスではない。まず、1960~70年代の最初の共同住宅建設ブーム時に建てられたのは、広い庭を活用した「庭先アパート」であった。しかし、1980年代に入ると、バブルの影響で地価が高騰し、宅地を2分割して自宅と2階建アパートに建て替える資産対策が頻発した。余りにそのアパートが貧相なので、当時は反対運動も起き、次第に外観に気を配るものへと変わっていったという。1990年代には、区画を統合してのマンション建設が進んだ(写真5)。一方で、共同住宅と一体化する形で個人の住宅を建て替える「大家一体型」の共同住宅も増えてきている(写真6)。



図3 常盤台の変化(—1997年)

こうして、非住居の増加、区画規模の拡大と縮小、住宅タイプの多様化が、それぞれ時代に合わせた形態を取りながら継続して行われてきた。それら各時代の変化が層状に積み重なることで、常盤台の空間構造は複雑化を果たして、受け入れる居住者の社会階層やアクティビティも多岐にわたるのだ。

### (3) 住み手のまちづくり活動と住宅地マネジメント

一方で、こうした変化は当初の街並みを阻害し、閑静な住宅地の雰囲気を破壊する動きともなり得る。

そこで住民たちは、1997年に「まちづくり憲章」を作成し、常盤台のあるべき姿を考えた。さらに、その後の高層マンション建設をめぐる訴訟を契機に、有志が「NPO 法人ときわ台しゃれ街協議会」を結成し、2007年には都条例にもとづき強制力のある「ときわ台景観ガイドライン」が策定されている。最低敷地面積は、住民の話し合いで123㎡と定められ、その他計画に関わる書類の協議会への提出も義務づけられている注10。

こうして、まもなく喜寿を迎える常盤台は、地域社会が住環境・街並みを協働でマネジメントする仕組みを新たに生み出したのである。

### (4) 「お屋敷街」の形成と戦後の維持

こうした戦前の理想主義的計画理念に基づき開発された郊外住宅地は、神社や放射状道路などの「街の個性」を有しており、それが街としてのまとまりを生み出している。さらに、住宅・外構を景観の構成要素として慎重に計画・誘導することにより、「通りの風格」が備わっている。こうして、いわゆる「お屋敷街」が形成されたのであった。

しかし、戦後の発展のなかで、こうしたお屋敷街は当然のことながら高級住宅地化し、地価の高さゆえのいろいろな変化の圧力に直面した。それを一切排除して当初のままのお屋敷街を残すのは、残念ながら日本では現実的ではない。そこで池田室町や常盤町、あるいは田園調布注11



写真4 住宅地内の医院



写真5 環状路沿いのマンション



写真6 大家一体型共同住宅



では、住民が地域住環境のマネジメントを実施する組織を結成し、自律的なコントロールを実現してきたのであった。こうして、私有財的自由度と地域住環境の秩序のバランスを、居住を継承していくなかで自己決定してきたのである。

## 4 還暦の郊外——三和町

### (1) 戦時中の郊外住宅地計画

戦前に開発されたのは、もちろんお屋敷街ばかりではない。最後に取り上げる三和町（埼玉県蕨市）は、1942～43年（昭和17～18年）に、陸軍官舎および造兵廠・被服廠などの軍需工場社宅として住宅営団の手により開発された郊外住宅地である注12。ここで営団は戦時下の防空法などに則って開発を行っており、主要な通りに植えられた街路樹は「防火用」の植樹道路、11の小住区それぞれの中央のオープンスペースは「防火空地」として計画されたものだ（図4）。

また、職場である軍需工場とこの住宅地で生活が完結するように、管理事務所、集会所、配給所、浴場、商店、郵便局などが設置された。さらに居住者組織も結成され、班・隣組を単位として生活物資の配給業務や防空、軍事訓練など、いわゆる隣組活動を行っていた。

住宅は、営団の標準設計に則った戸建および2戸1住宅（886戸）が、2年というきわめて短期間のうちに建てられた。しかしその間にも物資不足は深刻化しており、後半に建設された住宅では下見板の壁が杉板になり、雨樋に竹が使われるなど、建築資材の質が低下している。

また、北側ブロックおよび南東ブロックの2戸1住宅の配置を見てみると、南北2棟の4戸でひとまとまりとして計画されており、その街区の中心には共同井戸が設けられていた。

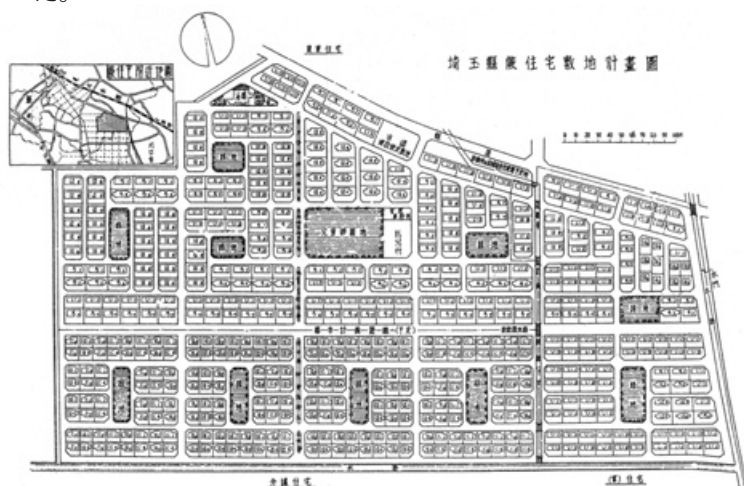


図4 三和町当初の配置図 注13

こうして誕生した三和町は、これまで見てきた郊外開発とは、その思想と手法が全く異なっている。それでも、防空防火用の緑と空地の多い「街」、共同生活の場としての「街区」、そして配給や訓練など相互扶助なくしては成立しない「戦時共同体」というかたちで、やはり戦後の単なる私有財の集合としての郊外住宅地には見られない豊かさを持つ住宅地が生み出されたのであった。

### (2) 遊び場の整備と街区の共同性喪失

戦後に居住者は借家人組合を結成し、交渉の後1952年頃に払い下げを勝ち取っている。この払い下げ運動の結果、三和町をひとつのまちとするコミュニティの連帯感が生まれたという。そしてこのコミュニティのまちづくり活動により、特にオープンスペースのあり方が変容してきた。

戦時中には、防空空地は食糧確保の畑として活用され、また訓練場としても使われていた。しかし戦後に国全体の社会体制が民主国家へと組み替えられていくなかで、1947年には、地区の青年団が畑と化していた空地を子どもの遊び場に戻し、1953年には自治会が中心の公園に遊具を設置した。1964年に、今度は婦人会が児童公園を整備、そして1990年には居住者グループが公園を手分けして自主管理する仕組みが整えられた。また、南側の通りには1956年に桜250本が植樹され、1970年には桜並木保存会が発足している。

こうして、戦時期の防空空地を活用したまちづくりを住民主体で継続してきたことで、還暦を超えた現在の三和町は、緑豊かな住宅地へと変化を遂げている。

一方、街区の戦後の変化は、共同性喪失のプロセスであった。戦後しばらくの間は共同井戸が活用され、子どもたちは自由に街区の内側を通りぬけていたという。しかし、1957年に水道が引かれると、共同井戸は役目を終えた。1960年ごろから早くも建て替えが行われたしたが、その際には敷地の中央北寄りに最大限の床面積を持つ戸建て住

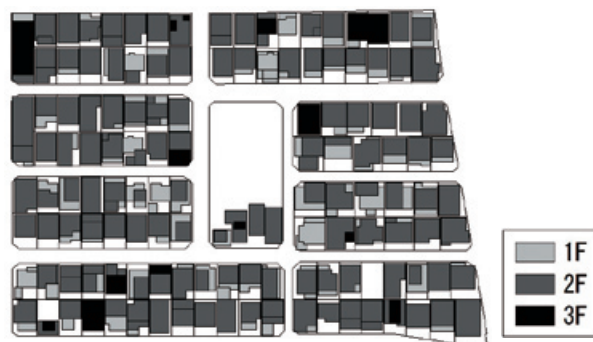


図5 三和町、1989年の街区の様子



写真7 蔵が残された宅地（池田室町）



写真8 塀と樹木が残された宅地（常盤台）

宅が建設されていったのである（図5）。

ただし、戦時中に食糧確保のために庭や住宅前の通りなどの余地すべてを畑にしていた頃からの性向なのか、今でも狭い空地进行を生かして緑や花を育てている居住者が多く、通りを歩くと思いのほか緑が多い。

## 5 戦前の住宅地の成熟ポテンシャル

こうした戦前に開発された郊外住宅地は、100年にわたって住み継いでいくなかで「成熟」を果たせる存在である。とくに「お屋敷街」としての風格をひとたび備えた住宅地は、社会の変化のなかでもそれを維持してきた。

ここで一番大切なことは、望ましい住宅地のビジョンが明快なことだ。小林一三、渋沢親子、小宮賢一らが、それぞれ独創的な「理想的な住宅地の姿」を思い描きそれを実現しえたからこそ、居住者が住み継いでいくなかでもその思いが受け継がれてきたのだ。

ただし、その理想像に従って生み出された当初の姿をそのまま維持することは、もちろん不可能だ。特に、住宅の寿命が概して短い日本では、各区画での建替えにより、100年の間に複数回街並みが更新される。そのようなプロセスのなかで、いかに成熟は可能なのだろうか。

更地化の際に蔵を残した池田室町の区画（写真7）、同じく通り側の塀と生い茂る樹木のみを残して転売される常盤台の区画がある（写真8）。池田室町に現在も点在している蔵は、歴史あるお屋敷街としての雰囲気醸し出す独特な存在感を持っている。常盤台のループ道路の並木と共に成長した庭木も、この街のアイデンティティを表現する重要な要素であろう。三和町の写真では（写真9）、庭やちょっとした隙間を見つけては緑を植えていく住み手のノウ



写真9 公園と庭の緑の連続（三和趙）

ハウが地域で受け継がれた結果、公園の緑と相まって高密度ながら潤いのある生活の場へと育っている。

このように、住み手が数世代にわたって住み継ぐなかで、すべてを書き変えていくのではなく、何らかの良きモノ・コトを継承・蓄積していくこと、それこそが「成熟のプロセス」といえるのではないだろうか。

このようなプロセスは、計画時に住宅地に埋め込まれた3つの「成熟のタネ」によって可能となった。一つは、「街」としての計画である。神社を核としたり、ループ道路などの明確な街区構成をとったりして住宅地のまとまりが演出されることで、その個性やアイデンティティが醸成されてきた。一方で、区画の統合・分割、商店街の形成、共同住宅の時代に合わせた展開などにより、空間的・機能的な複合性を備えるとともに、居住者の家族タイプ、世代、階層も多様化した。こうして、「一体性と複合性を備えた街」へと成熟を果たしたのだ。

二つ目のタネは、「通り」や「街区」を主役とする設計



である。お屋敷街では、住宅や外構はあくまで通り景観の構成要素としてその姿がコントロールされており、三和町でも街区内のコモン領域を取り囲む形で住宅が配されていた。戦後のプロセスは、この「生活空間の共同性」をどれだけ継承し得たかによって、その成熟の度合いが異なってくる。

そしてこの成熟の度合いを左右するのが、最後のタネである「郊外コミュニティ」の形成であろう。開発者により新しいライフスタイル実現の仕組みと場が計画的に与えられたコミュニティは、戦後にそれぞれ異なるプロセスをたどりながらも、地域のあるべき姿を自己決定し、長年かけてそれぞれ異なる住環境維持・向上のメソッドを獲得してきた。この「まちづくりの協働性」こそ、住宅地の成熟のために欠かせないソフトなしくみなのである。

こうして戦前の郊外住宅地に埋め込まれた望ましい住宅地像と3つのタネこそが、その成熟のポテンシャルだったのである。

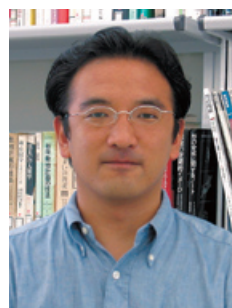
そしてもちろん、これらの成熟のポテンシャルは、決して過去の遺物ではない。「街の一体性・複合性」は、近年アメリカから世界中へと伝播している「ニューアーバニズム」という考え方の核をなすものであり、日本でも徒歩圏の魅力的な吉祥寺などをモデルに検討されている注14。「生活空間の共同性」は、まさに住宅生産振興財団が「まちなみ」や「コモン」をキーワードに、この30年間試行錯誤しながら日本を先導してきたコンセプトだ。そして、戸建住宅地における「まちづくりの共同性」は、「住環境マネジメント」や「日本型HOA」など、最近になってようやく議論されるようになってきたキーワードである。

これで第1回の原稿は、戦前の郊外住宅地の成熟ポテンシャルを理解して、「めでたしめでたし」と終えることが出来る。しかし、連載をとおしてのテーマ「郊外は成熟するのか？」のめどがたったわけではない。じつは、日本の郊外戸建住宅地の大半は、その地域空間と社会の中に、この「望ましい住宅地像」も「3つのタネ」もまったく埋め込まれていないのだ。

なぜ、これほどの財産をあっさりと捨て去ってしまったのだろうか？ ということで、第2回は、その転換期となった、高度成長期の郊外住宅地の計画と変容過程を見ていく。

註記

- 注1： それまでも阪神間では、郊外部の別荘開発、あるいは阪神による借家経営などは行われていたが、池田室町は、初めて割賦販売を行うなど、都市で働くサラリーマンを対象としたまとまった規模の住宅地開発として日本最初の事例といわれている。
- 注2： 計画に際して小林は、呉服神社の「一六〇〇坪の境内は朝夕の逍遙、児童の遊戯として、また小公園として整備」して地区の中心を生み出している。池田室町の計画については、吉田高子「池田室町／池田 小林一三の住宅地形成と模範的郊外生活」、『近代日本の郊外住宅地』鹿島出版会、2000を参照。
- 注3： 吉田前掲書より。
- 注4： 池田室町の戦後の変容については、三笠友洋、重村力ほか「計画的住宅地の環境単位とその長期的変容——池田市室町を対象に その1～2」、日本建築学会大会学術講演梗概集、2004をもとに記述している。
- 注5： 住民憲章制定を記念して建立された碑には、「私たちの町池田室町は 明治43年阪急電鉄(株)創設者小林一三の発想により わが国最初の郊外住宅地として……販売せられ 開発以来90有余年の歴史を持っています そして私たちの先輩はこのまちづくりの精神と理想に則り『自分たちのまちは自分たちの手で』をモットーに社団法人『室町会』を設立し 自主的に平和で安全なまちづくりに取り組んできました…… 今後も常に 緑化と美化に心がけ住環境の保全に努めると共に隣人や町の人々との交わりを大切に明るく仲むつまじい豊かなまちづくりに努めます……」とある。
- 注6： 常盤台の計画については、和田清美「準戦時期の住宅地開発『健康住宅地・常盤台』のまちづくり」、山口廣編『郊外住宅地の系譜』鹿島出版会、1987などを参照。
- 注7： 販売当時の資料より。
- 注8： 田園調布でも住宅のボリュームや最低コストなどを制限する「建築規則」が定められていた。このようなルールをモデルに、戦後に建築協定が定められ、ようやく制度化したのであった。
- 注9： このフィールドワークの成果は、菊地成朋「ストック型住居計画理論に向けての予備的考察」『ストック型社会における住宅供給・更新・改善システムの研究』ハウジングアンドコミュニティ財団報告書、1997としてまとめられている。また、三井健次・高橋鷹志・菊地成朋「郊外住宅地の変容 その1 常盤台における都市化の進行と屋敷構えの分析」日本建築学会大会梗概集、1989のデータも参照している。
- 注10： 常盤台のまちづくり活動については、上蘭栄衣美「東京における高級住宅地の形成と変容——田園調布、成城、常盤台を事例に」『お茶の水地理』vol.48、2008を参照。
- 注11： 田園調布においても「社団法人田園調布会」を主体とした街づくりが持続して行われている。大月敏雄「まちなみ図譜・文献逍遙其ノ二『郷土史 田園調布』、『家とまちなみ』2005.3などを参照。
- 注12： 三和町の計画および変容については、富井正憲「日本・韓国・台湾・中国の住宅営団に関する研究」東京大学学位論文、1996、および在塚礼子「住宅営団・三和町住宅地の変遷と居住プロセスに関する研究 1～6 (その3～5は柴田建と共著)」日本建築学会大会学術講演梗概集、1996～2000を参照。
- 注13： 富井前掲書より。
- 注14： 三浦 展・渡和由研究室『吉祥寺スタイル—楽しい街の50の秘密』文藝春秋、2007を参照



柴田 建 (しばた・けん)

九州大学大学院人間環境学研究院助教。1971年福岡市生まれ。2000年九州大学大学院博士課程修了。工学博士。郊外ニュータウン、沖縄、カリフォルニア、上海等をフィールドに、住宅の作り手のシステムと住み手のポテンシャルについて研究を行っている。また最近、子どもの環境についても取り組んでいる。