

IV-228

大正期に開発された住宅地に対する評価の時間的な変化に関する研究

日本債券信用銀行 正員 山口 正洋
東京工業大学 正員 肥田野 登
京都大学 正員 中川 大

1. 研究の背景と目的

住宅地の評価は、開発時の採算性や一時点における価値観によってなされるべきものでなく、長期的な視野に立つて行われるべきである。そのため街路、公園、歩道、街路樹など開発当初の形態を後で変更することが容易でないようなインフラストラクチャーは、当初から長期的な視野での計画が必要である。しかしながら時間による変化を踏まえた住宅地の評価の実態は明らかではない。そこで、本研究では、長期的にみて良好と評価されているような住宅地に着目して、各種のインフラストラクチャー（以下インフラと略す。）が歴史的にどのように評価されてきたかを明らかにする。

2. 対象とする地域と期間

わが国では、都市の急成長に伴う都市環境の悪化が始まった大正から昭和の始めにかけて郊外住宅地開発が盛んに行われるようになってきた。これらの住宅地の中には、現在でも高く評価されているものも多く、本研究ではその中から対象地域として田園調布を取り上げる。また、対象とする期間は、田園調布が分譲された大正12年から現在までである。

3. 研究の方法

(1) インフラの評価の変化に対する歴史的考察

田園調布会の広報紙“いちよう”のバックナンバーや渋谷秀雄ら対象地域にゆかりのある人物の著書等、人々の意識が示された文献や史料、及びヒアリング等によりインフラに対する評価の変化を明らかにする。この分析の際には、特に注目するインフラを定めて状況変化を調べる。

(2) 地価分析による評価特性の変化分析

上記のような人々の意識を現象面で検証するため地価関数を推定し、各インフラがどの程度資産価値に影響を及ぼしてきたかを定量的に明らかにする。

(3) 以上の方法により得られた住宅地の評価特性を、将来のインフラ整備のために有効な基礎的な指針を得るという観点から考察する。

4. インフラの評価の変化に対する歴史的考察の結果

インフラごとに、対象期間内の状況の変化とその評価について推移を調べた。ここでは、これらのうち街路、公園、街路樹、シンボル施設、自然について述べる。また、表1にそれらの結果の一部を示す。

(1) 街路

街路については、調査史料における記述の頻度等から考察すると、開発当初はかなり関心が持たれていた

が、一時その興味も下火になり、近年になって再び興味の対象となってきていることが分かる。開発当初を除けば、評価が明確に高くなっているのは最近になってからである。これは、線形の面白さとゆったりした幅広い設計が、未舗装の時代には十分な効果を発揮せ

表1 文献資料等による歴史的考察の結果

	状況	評価・コメント
街	- ほとんど未舗装、ごく一部が簡易舗装 (T15-S5) - 幅員は 3.6-12.6m (T15-S9) - 舗装が若干部分行われる。 - 車が通ると砂ぼこりが舞い上がる。 - 路面の凹凸 (S9)	・ぜいたく ・ひどい
	- 不完全な舗装 - 大半は未舗装 - 大半は簡易舗装 (S11) - 未舗装の道が多く残っている。 - 側溝に蓋のないところもあり。 - 降雨でオーバーフロー 雨、雪の時期は泥濘化 (S20-39)	・通行に耐えない ・年々悪化（水気に弱い） (S10-20) ・歩けない困りもの
路	- 広い道幅、少ない車 (S40) - 田園コロシム前の通り (S58)	・田園調布らしさ ・多摩川に抜ける散歩道、道ばたの花がきれい ・なぜかわしい
	- 道ばたの犬のふんが増す - 道ばたのゴミ投げ捨てが増す (S58) - びっしり路上駐車 (放射道) - ガードレールができて狭くなる。 - 駐車可能な場所ほとんどなし。(S80) - 並木のある街路 (S62)	・車と関係なく形成されてきた道と考えられる。 ・心落ち着く
街	- いちよう並木は植えた直後でぼろりした若木であった。(T15-S5) - 幹線道路には必ずあった。(T12)	
路		
	・線路側の桜並木（桜のトンネルのよう）の枝が切られた。(S55) ・銀杏並木 ・並木の銀杏は道木 (S58)	・残念 ・今や立派な大樹 ・無臭だが実のないのが寂しい。
樹		
シ	・教会は当初から誘致されていた。(T12) ・田園コロシムは単なるグラウンドで排水の集中地であった。 ・東調布尋常高等小学校分教場発足 (T14)	・屋根に青苔、モダンな木造 ・高校や実業団で流行
	・野球場、自然地形の利用 (S2-3) ・野球全盛期 (S2-3) ・グラウンドでは夏に日替りイベント（オペラ映画など）が開催されていた。(S2-3) ・グラウンドはテニスコートに変わる。(S7)	・よくテニスの試合を見に行く
ボ		
ル		
施	・田園コロシム完成 ・催しが減る。 ・戦災で小学校焼失 (S20)	・あまり行かなくなる (S10-20)
	・田園コロシムでのイベント (S55) ・田園コロシムでのコンサート、プロレス (S56)	・高台の人はうるさい ・うるさい、迷惑、雑踏、車、ゴミ

