

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はなく、長期的な視野に立っ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が多く、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“いちょう”的バッケンバー や渋澤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) 以上のこと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たことが分かる。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	<ul style="list-style-type: none"> 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 (S8)
路	<ul style="list-style-type: none"> 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。 樹木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)
街	<ul style="list-style-type: none"> 広い道幅、少ない車 (S40) 田園コロシアム前の通り (S58)
路	<ul style="list-style-type: none"> 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る狭くなる。 駐車可能な場所ほとんどなし。 (S60) 並木のある街路 (S62)
樹	<ul style="list-style-type: none"> いちょう並木は植えた直後ではそそりした若木であった。 (T15-S5) 幹線道路には必ずあった。 (T12)
シ	<ul style="list-style-type: none"> 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 並木の銀杏は遊木 (S58)
ボ	<ul style="list-style-type: none"> 教会は当初から説教されていた。 (T12) 田園コロシアムは単なるグランドで排水の集中地であった。
ル	<ul style="list-style-type: none"> 東調布尋常高等小学校分校発足 (T14) 野球場、自然地形の利用 (S2-3) 野球全盛期 (S2-3) グランドでは夏に日替りイベント（オペラ映画など）が催されていた。 (S2-3) グランドはテニスコートに変わる。 (S7)
設	<ul style="list-style-type: none"> 田園コロシアム完成 催しが減る。 転倒で小学校焼失 (S20)
施	<ul style="list-style-type: none"> 田園コロシアムでのイベント (S55) 田園コロシアムでのコンサート、プロレス (S56)

ず、舗装の普及によってようやく評価が高まってきたものと思われる。

(2) 公園

公園については、分譲初期にも記述が多いが、目だって評価が高まってきたのは、最近になってからである。公園の管理状態と比較してみると、自然林に近い状態よりも自治体が管理を行って行き届いた手入れを行うようになってからプラスに評価されるようになったと理解できる。

(3) 街路樹

街路樹は当初は特に評価されていなかったが、文献の記述からは、緑が成長することによって、近年は良好と判断されるに至っている。

(4) シンボル施設

シンボル施設としては田園コロシアムがあるが、これは時代によって利用の状態が異なることなどによって評価が変化しており、評価の面からみて不安定な施設といえる。

(5) 自然

田園調布は環境の良いことも高い評価を受ける要因の一つであるが、それでも昭和40年代には、環境破壊によってかなり悪化した時期もあった。そのため、この時期に集中して悪い評価の記述がみられる。

5. 地価関数による分析

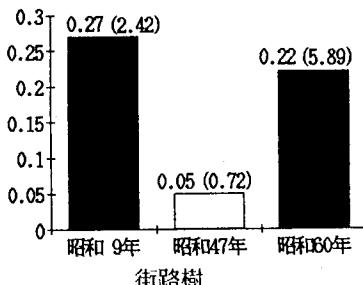


図1 平均地価に対する弾力性 (数値は弾力性、()内はT値)

表2 地価関数の推定結果

	昭和9年 パラメータ (t値)	昭和47年 パラメータ (t値)	昭和60年 パラメータ (t値)
説明変数			
駅までの距離 (m)	-0.005 (-0.81)	-0.007 (-1.54)	-0.026 (-1.18)
公園までの距離 (m)	0.008 (0.97)	0.004 (1.11)	-0.071 (-4.54)
接面道路幅員 (m)	-0.02 (-0.06)	0.03 (0.18)	0.92 (1.64)
斜面グミー	-4.49 (-1.80)	1.19 (1.11)	9.82 (1.86)
角地ダミー	-4.61 (-1.84)	1.19 (1.12)	
商用地ダミー	-0.69 (-0.17)	3.44 (1.49)	6.20 (0.52)
シンボル施設まで (m)	0.01 (2.29)	-0.01 (-3.54)	0.027 (1.64)
商業地への距離 (m)	0.02 (1.42)	-0.002 (-0.47)	-0.041 (-1.92)
浄水場への距離 (m)		-0.004 (-1.28)	-0.013 (-1.12)
街路樹 有無	10.85 (2.42)	1.74 (0.72)	46.05 (5.89)
歩道 有無	-7.40 (-1.97)	0.66 (0.37)	0.42 (0.05)
定数項	33.69 (4.60)	39.77 (18.04)	248.6 (23.87)

$$R^2 = 0.678 \quad R^2 = 0.544 \quad R^2 = 0.833$$

サンプル数 38 50 58

対象地域の複数時点について地価関数を推定した結果が表2である。これから求めた各インフラの平均的地価に対する弾力性を示したのが図1である。これらから次のようなことが分かる。

- ・街路樹は昭和47年を除いて高い値となっている。この昭和47年の変化は、歴史的考察における環境破壊による評価の低下の結果と合致している。
- ・公園については、当初と符号が変化しており、次第に評価を増してきていることが示されている。これも前述の考察から、自治体による整備で評価が高まったものと考えられる。

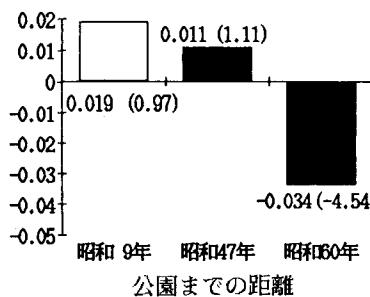
6. 結果の考察

以上の2つの分析から以下のようなことが言える。

- ・公園や街路樹等の緑は、比較的長期にわたって安定した評価を受ける。
- ・街路などの基盤施設は、幅員や規格が高い場合、当初は広すぎる、ぜいたくなど低い評価がなされても徐々にその評価を高めるものが多い。
- ・運動施設や宗教施設などは時代によって評価が左右され、安定せず、住宅地においては慎重な計画が必要である。

7. おわりに

本研究では、歴史的考察と地価分析の2つの方法によって住宅地に対する評価の時間的変化を調べたが、2つの方法の結果は、かなり整合したものが得られた。



公園までの距離

平均地価に対する弾力性 (数値は弾力性、()内はT値)