

大正末・昭和初期の住宅地開発の 設計思想に関する実証的研究

学生会員 東京工業大学 西村 浩
正会員 東京工業大学教授 中村 良夫

The Empirical Study on Design Concept of Housing Development
in South-West Tokyo over 1920-1940

by Hiroshi Nishimura
Yoshio Nakamura

概要

首都東京の西部への拡大は、関東大震災（1923、大正12年）以降、特に大正末から昭和初期にかけての郊外鉄道建設ラッシュと相前後する形で活発化した。当時は、職場を都心に持ち、郊外から通勤するといった生活形態が広まり出した時期であり、当時の住宅地における空間設計思想は、それ以前や、最近の状況とは異なる特徴を有している。本小論では、現在、良好な住宅地といわれている東京西南部の目黒、世田谷その他をケーススタディとして主として空間設計思想について、その特徴を述べる。

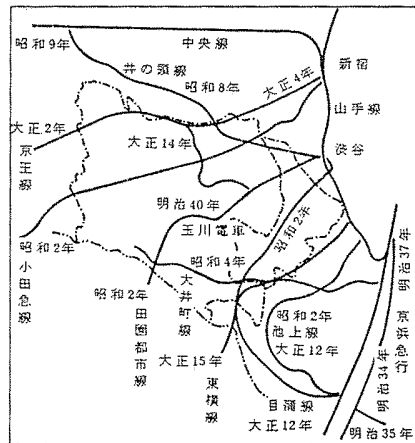
キーワード：空間設計思想

1. 目黒、世田谷における宅地化過程

目黒、世田谷は明治末期までは麦栽培、薪炭林を主要な産物とする純農村であった。この地域での宅地化は、1912年（大正元年）、東京信託株式会社（現日本不動産）による桜新町住宅地をその端緒とする。香川の谷に面した約23ヘクタールを、百数十区画に分割分譲したもので、全体が東斜面になっている。また、メインストリートに桜並木を植えるという公共デザインがなされている点も特徴となっている。

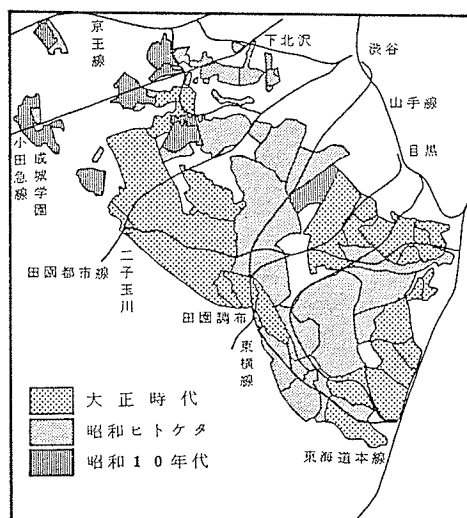
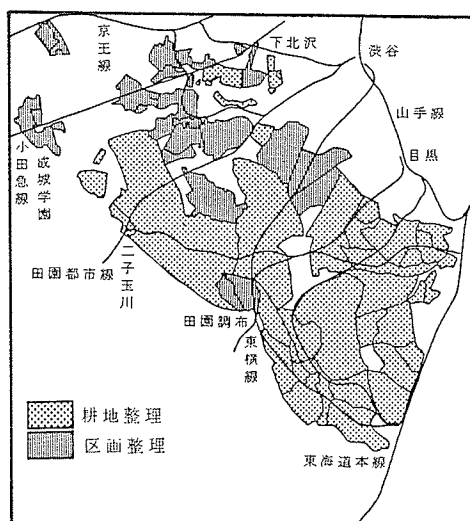
その後、渋沢栄一らによる田園都市株式会社（大正7年設立）の影響などにより、1920年代（大正末から昭和初期）に、あいつぐ私鉄の開通をみた。（図1）

私鉄の開通に並行する形で、この地域では活発に基盤整備が行なわれた。基盤整備は、当初耕地整理法に基づいて行なわれたが（耕地整理法施行、明治42年）、その目的は、すでに耕



（図1）東京西南部における私鉄の開通年度
：昭和初期に開通した鉄道が多い
ことがわかる。

地の整理ではなく良好な宅地の供給であった。大正9年の都市計画法施行と同時に区画整理の体系が明かとなったが、昭和6年に都市計画法

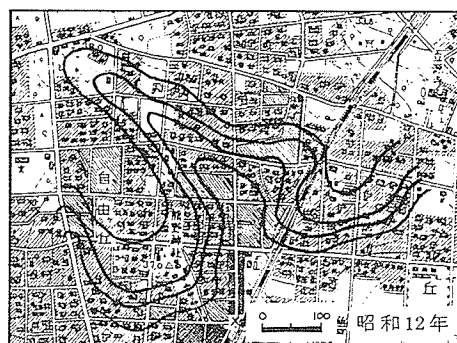
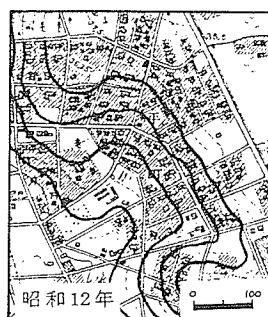


域内での耕地整理が禁止されるまでは耕地整理と区画整理とは混用された（図2、図3）。

2. 耕地整理時の道路パターン

耕地整理によって新しく引かれた道路は、およそ一辺が50-100メートルのグリッドを原則としている。そして、それがくずれるのには

- (1) 土地の起伏によるもの



- (2) 主要な旧道が残っているもの
 - (3) 土地整理以前からの住宅（ここでは旧家と呼ぶものとする）や社寺などの建造物の影響による
 - (4) 耕地整理の境界部分
- の4つの要因が考えられる。

- (1) 土地の起伏によるもの

田園都市株式会社は、その発起人である渋沢栄一らの欧米視察の経験を基にして宅地開発を進めており、他の耕地整理でも、田園都市株式会社の「欧米的」手法による幾何学的道路パターンの影響がかなり見受けられる。しかしなお、土地の起伏に良く順応した道路パターンも存在

する。双方の例を示す。

谷道：谷線にあわせて道路が折れ曲がっているもの（図4）

環尾根道：等高線に平行に道路が折れ曲がっているもの（図5）

これらはいずれも地形に順応した形である。それに対し、

地形無視：土地の起伏に関係なく、グリッドパターンが敷かれているもの（図6）

がある。

（2）主要な旧道が残っているもの

耕地整理以前の道路について、陸地測量部発行の2万分の1地形図（明治13年測量）の凡例により3種に分類した。

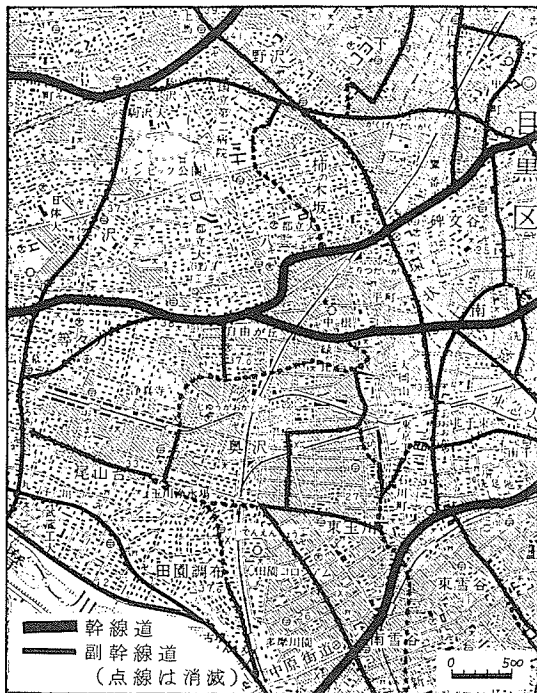
- 1、主要道（幹線道－街道）
- 2、主要道（副幹線道）
- 3、その他

そして、1、2について、耕地整理後の地形図にひき写して、その比較をしたところ、次の事がわかった（図7）。

- 1、旧幹線道は、すべて現在も残っている
 - （あ）拡幅されて、現在も幹線道路として使われている
 - （い）バイパスを通され、旧道として残っている
 - （う）副幹線道として残っている
- 2、旧主要道のうち副幹線道路であったものは、
 - （あ）平面線形がなめらかなものは、ほぼ残っている
 - （い）線形が複雑であったり、他の主要道によって決定された街路パターンの方向性と著しくずれている場合には消滅した。

（3）旧家、社寺

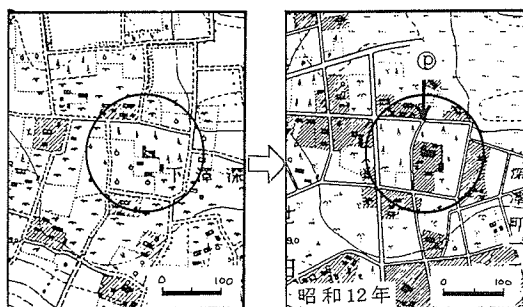
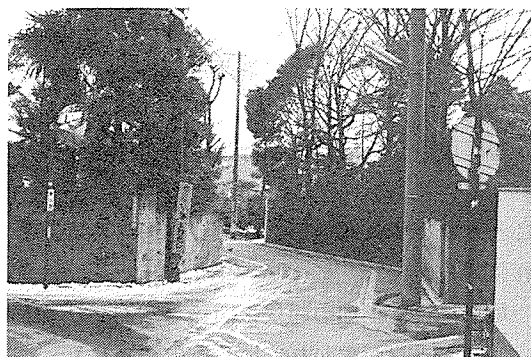
＊旧家 耕地整理法は、耕作地内の道路の線形改良を主目的としてはいるが、既存の家屋を



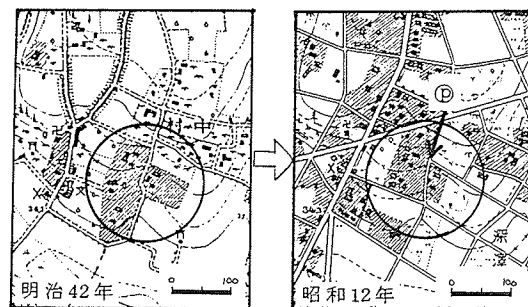
（図7）旧道の残存状況

移動するような権限は与えられていない。そのため、グリッドパターンの手法に基づけば本来道路になるべき所に家屋があるような場合に、道路のほうがよける場合がかなりある。（図8、9）そのため、全く新しくひかれた道路が、折れ線形状になっていたりする。このことは、景観的にひじょうに重要な示唆を与えるものである。なぜならば、耕地整理の施行時に本地区に居住していたのはほとんどが農家である。農家はたいてい屋敷林を有しており、道路が農家の家屋を迂回する形で折れ線形状になるならば、これは道路が屋敷林をアイストップとする景観をつくり出すことになるからである。

＊社寺 本地域中、耕地整理以前から立地している社寺について、その代表的なもの11をピックアップしたのち、参道や周辺部分の道路パターンが耕地整理の前後でどう変化しているかを調査したところ、次の2点が明らかになった。

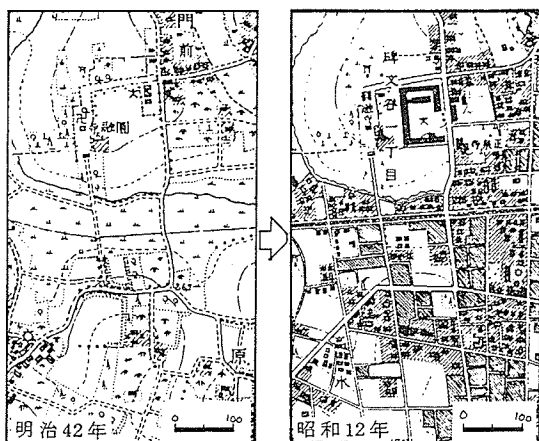


(図8、写1) 世田谷区深沢



(図9、写2) 世田谷区深沢

いずれも旧家の影響により折れ線道路が生まれ、屋敷林がアイストップになったもの。



(図10) 円融寺(目黒区碑文谷)付近の道路パターン：参道南側の街路は参道の方向性を踏襲している。

のものを参道の方方向性に合わせることがある。(図10)

(4) 耕地整理の境界部分

耕地整理の境界部分では、道路パターンにずれが生じることがある。これは設計年代や設計思想の違いに由来する。

3. 宅地の空間構成

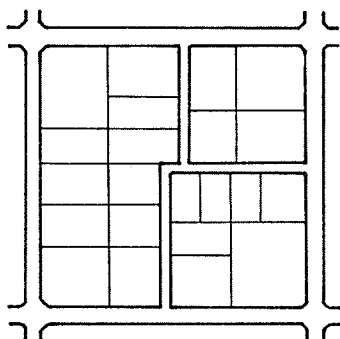
(1) 宅地内の空間構成

目黒、世田谷に於ける耕地整理は、先に述べたように一辺が100メートル程度の方角グリッドの道路パターンを標準としている。ここに自然発生的に住宅が建ってゆく時には、路地形式の私道開発が付随する事がほとんどである。

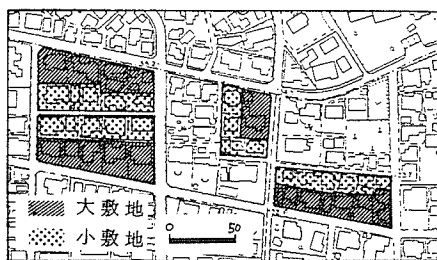
つまり、初期には、耕地整理時の区画街路に面して家が建ち、後に建て詰まりが進んで土地の需要も高まると私道開発が活発になる。土地価格の上昇、利用可能空地の位置、既居住者

- 1、全体的に見て、社寺のあった所は、参道も含めて、旧道が残っている場合が多い。
- 2、道路パターンを新たにつくる場合でも、参道部分だけは残されたり、道路パターンそ

の思惑などにより、目黒、世田谷耕地整理住宅地においては（図11）のようなモデルが考えられる。（以下目黒、世田谷モデルと呼ぶ）つまり、区画街路に面した所では土地面積が大きく、路地（私道）に面した所では比較的小さいという特徴である。これは、江戸期下町における、大家と店子との関係に似ている。目黒、世田谷モデルは、大敷地と小敷地との間に江戸下町ほどの緊密な関係を有しているとは言い難いが、路地に面した家が、区画街路に面した家の借地人であるという可能性は考えられる。



（図11）目黒、世田谷モデル：区画街路に面した所は敷地が大きく、路地に面した所は小さい。



（図12）目黒、世田谷モデルの例（目黒区緑が丘及び目黒区柿ノ木坂）

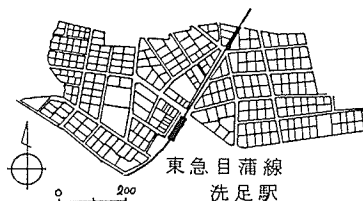
目黒世田谷モデルについて、その特徴を以下に示す。（図12）

- 1、各ブロックが一つの完結的な住宅集合体を形づくっており、ブロック内での宅地に序列わけが生じている。
- 2、区画街路に面した敷地の間口は大きい。このため、整然とした外構えの町並みと私道部分の落ち着いた路地的景観の両方を見ることができる。
- 3、適度な戸数密度をかせげる。

このように、目黒、世田谷モデルでは、各住宅がそのブロック内での位置によって敷地面積や、町並みの中で果たす役割が異なっている。

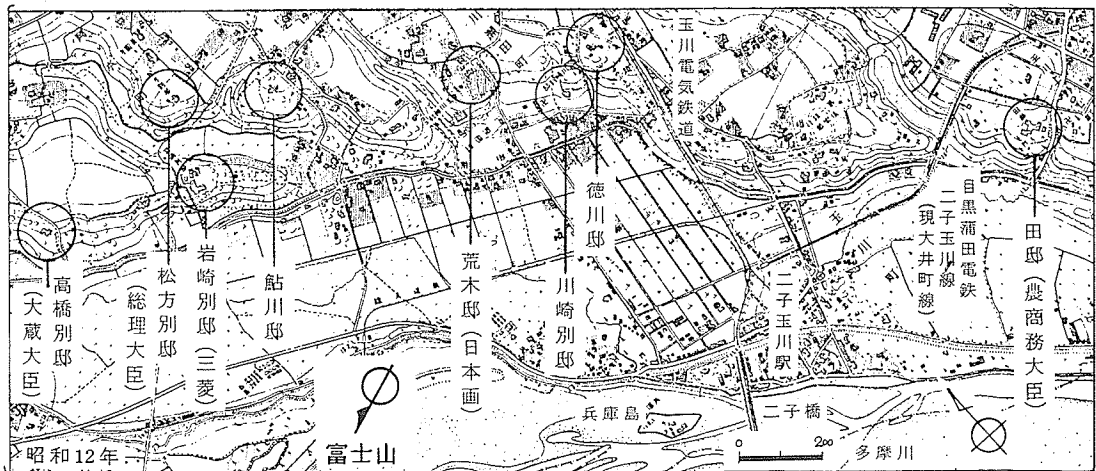
（2）宅地間の空間構成

当時でも、ディベロッパー（主として田園都市株式会社）による分譲住宅地においては、目黒、世田谷モデルは必ずしも成り立たない。しかしここでは、分譲宅地の面積に、かなりばらつきが有るという特徴を有している。（図13）



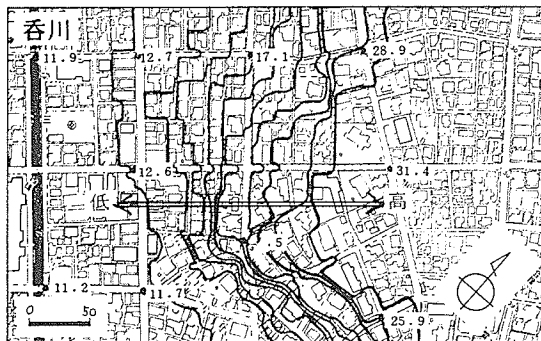
（図13）田園都市株式会社による洗足住宅地（目黒区洗足）の敷地割り図：敷地割りが変化に富んでいる。

2. でふれたように、本地域には、旧農家（現農家も含む）の大敷地が現在も残っている。それが屋敷林として、また耕地整理の際にひかれた折れ線道路による印象の増加により、この地域の特徴を形づくっている。小田内通敏によれば、江戸時代（嘉永年間）の遊覧地は、大正に入って都市計画で、大東京の予定地域と見なされるところとほぼ一致するようになったとされている。つまり、かつての景勝地がまず住宅地として開発されてゆくというものである。大



(図14) 二子玉川付近の著名人の邸宅(別荘)の分布(「世田谷の風景史」)
：いずれも見晴らしの良い台地端部。

正元年の桜新町住宅地が、呑川沿いの斜面を開発したものであることはその端的な例であると言えよう。



(図15) 斜面の大敷地の例(大田区東雪谷)

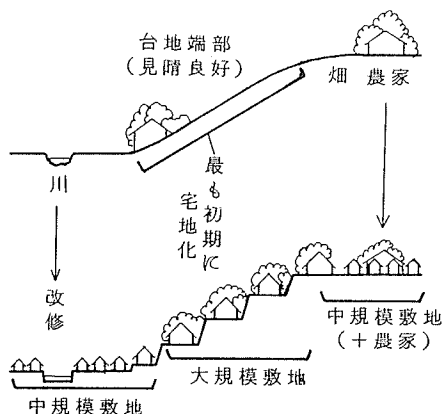
多摩川ぞいの台地からは、遠くに富士、近くに多摩川という雄大な景色が展開する。この地域を数々の名士が別邸として利用していたことは地形図にも明らかである(図14)。また大田区東雪谷の例を(図15)に示す。呑川沿いの低地よりも、斜面部分のほうが区画割りが大きく、さらに台地上の平坦部において再び区画割りが小さくなっている。

以上をモデル化したものが(図16)である。

4. 結論

目黒、世田谷地域の住宅地の空間設計思想について、得られる結論は次の通りである。

- 1、見晴らしの良い産線の有効利用
- 2、神社仏閣、農家など、既存の物の尊重
- 3、ブロック内宅地の序列的な構造化
- 4、風土的特徴を有した町並み景観が維持されている



(図16) 宅地化前(上)と宅地化後(下)のモデル

参考文献		
世田谷 近・現代史	世田谷区	S51
世田谷の風景史	世田谷区風景デザイン委員会	S57
街づくり50年	東急不動産	S48
帝都と近郊(復刻)	小田内 通敏	S49
	有峰書店	S49