

大都市圏における住宅地形成と住宅地景観 —東京都妙正寺川流域を事例として—

神 田 道 男*

キーワード：住宅地形成、内郊外、住宅地景観、道路区画、妙正寺川

I. はじめに

1. 問題の所在と研究目的

東京都市圏は、都心、インナーシティー、内郊外、外郊外からなる4重の圏構造をもつとされる(高野, 1959; 小長谷, 2008)。郊外においては、人口減少に伴う人口の空洞化への対応が課題とされている(小長谷, 2014)。これまで、インナーシティー、外郊外・ニュータウンの空洞化現象についての研究が多くなされている(長沼, 2002; 山田, 2014; 香川, 2014)。しかし、このインナーシティーと外郊外の間の中間の地帯である内郊外の住宅地形成や課題については十分な研究がなされていない。そこで、本稿では、戦前に住宅地化が始まった東京都西部、妙正寺川流域を対象に、住宅地の形成を道路区画¹⁾の形成に視点を置き明らかにするとともに、その後の世帯数の増加が、住宅地の景観にどのように影響を与えてきたのか、宅地の分割、集合住宅の形成、道路から見た住宅の景観の視点から明らかにする。

高見澤(2006)は、井荻町の土地区画整理後の区画の分割によって住宅地が形成される過程を事例に沿って整理している。今朝洞(1979)は、1920年代の田園調布の分譲後、1977年までの土地の細分化²⁾について調査し、また小幡ほか(2002)は成城の1985年から1996年までの住宅地の細分化³⁾を地価との関係で調査を行っている。住宅地の景観について、大野(1980)は、道路から見た塀と住居の関係を住宅の表層景観と定義し、現代の住宅の歴史的継続性を明らかにしている。伊藤(1999)は、仙台市の市街地、周辺市街地、外縁市街地の3地区を選定し、建物外観に現れる特徴を用途、面積、外壁、樹木数など9側面から比較分析して、都心から郊外に向かい多様な要素を含んだ景観から均質な景観へと変化していることを明らかにした。山口(2007)は、新宿区中井地区において、内郊外の景観の類型化を試み、「商・住併用

を含む低・中層住宅」、「前面に駐車スペースを持つ住宅」、「敷地規模が大きく植栽の豊富な戸建住宅」、「中・小敷地規模の住宅+諸施設」の4つに類型化している。都市計画との関連では、石田(1987)が、都市計画法が未整備であった1900年頃から1925年位までに市街化した地域は、第1次スプロール地域⁴⁾に相当し木造アパートなどが多いこと等、日本の都市計画法体系の整備状況と東京における市街地形成が密接な関係にあることを明らかにしている。しかし、これらの研究は、いずれも特定の時期に焦点を当てて、住宅地の景観を明らかにしているもので、住宅地を形成からその後の変化を経て、現在の景観となるまでを一貫して分析したものとなっていない。

2. 研究方法

住宅地の形成からその後の変容を一貫して捉えるため、旧版の地図等⁵⁾により農村的土地利用の地域から住宅地へ変化する過程を、道路区画の形成の視点から分析する。次に、人口減少しつつ世帯数が増加する状況における住宅地の変容を、流域の条件の異なる町丁レベルの地区を選定し、住宅地図を用いた土地の分割状況、現地調査による戸建住宅と集合住宅の分布、階数を指標とする景観(家並み景観)、道路から見た住宅の景観(表層景観)⁶⁾の観点から明らかにする。

3. 対象地域

妙正寺川は、武蔵野台地中央部の妙正寺池を水源とする小河川で、流域は21.4km²で、東京都の杉並区、中野区、新宿区、練馬区にわたる。都心から10~15kmの距離にあり、2011年の人口は約37万である。

対象地域では、1919年の都市計画法(旧法)の制定後、1920年代に妙正寺川左岸側の西落合、江古田、中新井、上井草、下井草において土地区画整理が計画的に実施さ

* 立正大学大学院生

れ住宅地の基盤となる道路区画が完成し、住宅地化が進展した。1950年代には、まとまった土地の得られる妙正寺川低地に西鷺宮住宅、鷺宮アパート群⁷⁾が、土地区画整理されたが農地であった江古田地区に、江古田住宅等の中規模な公営住宅（都公社、都営、区営等）が多く建設された。現在では地域全体が住宅地化され、戸建て、集合住宅、公営住宅が幅広く分布する地域となっている。

Ⅱ. 住宅地形成と道路区画

1. 住宅地調査地区の概要

妙正寺川流域の住宅地形成を住宅地の道路区画の形成との関連で考察する。このため、妙正寺川流域の町丁レベルの地区の中から、都心との距離、土地区画整理事業の有無、土地条件（台地と低地）に着目して4つの調査地区を選定し、旧版図の読図と現地調査を行った（図1）。

現地調査は、①新宿区下落合2丁目（旧下落合村）②中野区江原1丁目（旧江古田村）③中野区若宮2丁目（旧

下鷺宮村）④杉並区上井草3丁目（旧上井草村）の4地区において実施した。このうち江原1丁目と上井草3丁目は土地区画整理が行われている。面積は上井草3丁目を除き、約0.2km²であり、人口は下落合2丁目が2,800台であるが、その他は3,000を越えている。人口密度は、中流部の若宮2丁目が最大であり、下流の江原1丁目の方が人口密度が低い状況を示している。なお、下落合2丁目や上井草3丁目は、大規模な公園や農芸高校の実習農場などがあり低くなっている。1世帯当たりの人口は、下落合2丁目、江原1丁目、若宮2丁目が1.8～1.9人台で単身者が多いことを示すが、上井草3丁目は2.0を越え家族数が多いことを示している（表1）。

住宅地形成の過程を把握するため、道路の区画を基礎に、迅速図と各年代の1万分の1地形図の読図により4地区の住宅地形成の進展度（住宅率）を計測した⁸⁾。図2は、各地区の住宅率の変化を比較したものである。下流に位置する下落合2丁目が最も早く住宅化し、次に、中流域の西部に位置する若宮2丁目が東部の江原1丁目

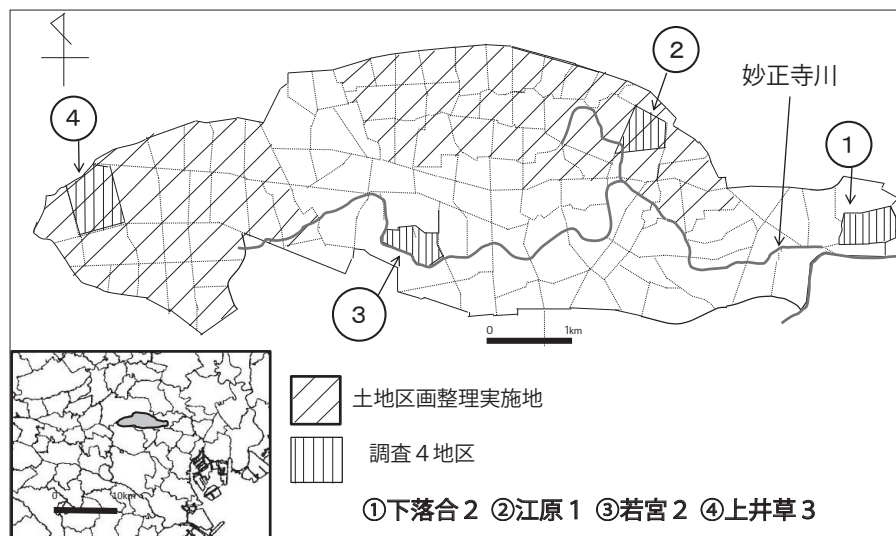


図1 対象地域

表1 調査地区の概要

調査地	面積 (km ²)	人口(人) 人口 / km ²	世帯数 人 / 世帯	住宅地の状況 (土地区画整理、公営住宅、大規模な施設)
下落合 2丁目	0.23	2,874 12,496	1,522 1.89	民間企業による宅地分譲、 都公社高田馬場住宅、おとめ山公園
江原 1丁目	0.21	3,169 15,090	1,634 1.94	土地区画整理（1932～1944年）、 都公社江古田住宅：15棟、給水塔、江原公園
若宮 2丁目	0.21	3,867 18,414	2,115 1.83	土地区画整理なし、 都営若宮2丁目アパート、鷺宮製作所
上井草 3丁目	0.37	3,654 9,849	1,740 2.10	土地区画整理（1924～1934年）、区営上井草3丁目アパート 都立園芸高校農園、上井草スポーツセンター

人口は、2010.10.1現在

（各区の統計書ほかより作成）

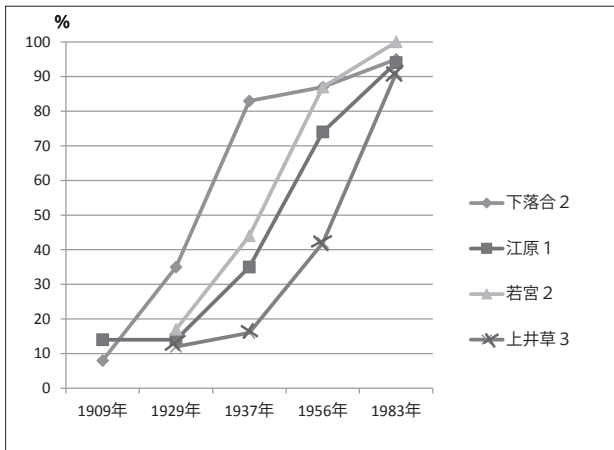


図2 住宅率の変化 (1909~1983年)

より早く住宅化が進展したことが示される。また、上流部の上井草3丁目地区は、土地区画整理の時期は早かったが、宅地化が進展したのは戦後になってからであることが分かる。

2. 住宅地と道路区画の形成

都市化の進展していく地域では、道路区画は宅地造成に伴う道路建設の結果形成される。4地区において、旧版図の読図から道路区画の形成過程と形状を整理した(図3)。この結果、以下のことが確認された。

- ①道路の区画は、旧東京市内では、台地ごとに異なる方向を示すとされる(高谷, 1980)。妙正寺川流域では、土地区画整理のなかった下落合2丁目と若宮2丁目においては、台地の崖下の道路を境に台地上と低地の道路区画の形状が異なる。他方、土地区画整理された江原1丁目と上井草3丁目では、台地と低地の比高が小さいためか、一体となった道路区画を形成している。
- ②土地区画整理が実施されなかった下落合2丁目や若宮2丁目では、江戸末期からの農村道路が生かされている。他方、地区を縦貫する直線的な道路が無く、直線的な道路であってもT字路状に交差することが多い。道路幅も土地区画整理を行った地区の50%程度で、広いところでも5m程度となっている。
- ③土地区画整理された地区である江原1丁目においても、土地区画整理の実施時に既に住宅地化された場所の道路はそのまま残っている場合があり、また、区画整理時に用水路であったところが後に暗渠化され道路となったため、道路形状は必ずしも格子状でない場所がある(図3 イ地点等)。
- ④道路によって囲まれる道路区画の大きさは、土地区画整備を実施した地区が大きく、実施していない地区では、平均的に小規模で、かつ区画の大きさの差異が大きい。

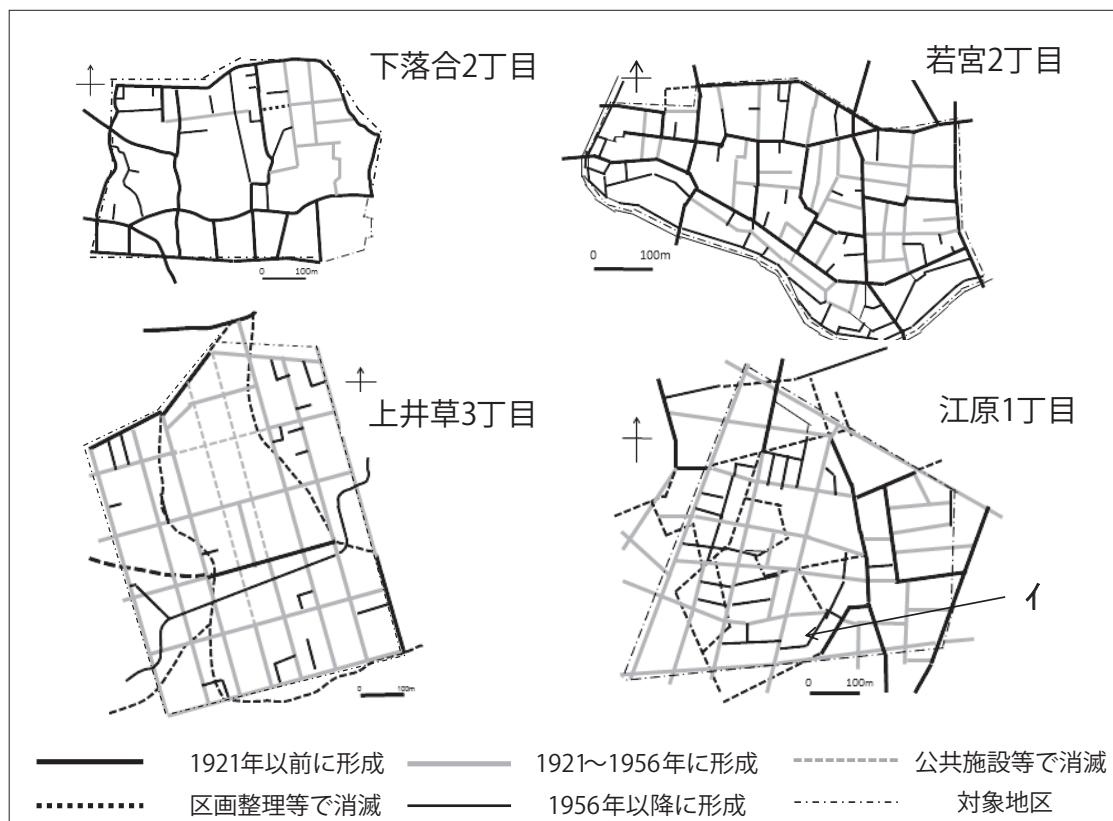


図3 道路区画の形成

表2 道路区画数の変化

単位：道路区画数

地区	1909年	1929年	1937年	1956年	1964年	1983年	備考
下落合2	10	12	18	23	25	29	
江原1	11	11	22	38	47	64	用水暗渠
若宮2	5	14	38	48	60	68	
上井草3	7	34	37	38	38	52	井草川暗渠

（各年代の地図より作成）

以上のことから、道路区画の形状と形成時期は、土地区画整理事業の実施の有無で大きく異なることが分かる。表2は、4地区の道路区画数の変化を年代別に比較したものである。1909年～1964年までの約55年間における4地区の住宅地の形成に伴い、道路区画数は平均で5.2倍となっている。下落合2丁目（2.5倍）において最小であり、若宮2丁目（12倍）が最大である。上井草3丁目では土地区画整理が完成した昭和初期に、江原1丁目では戦前期に現在の基本的な道路区画ができあがっている。また、下落合2丁目は土地区画整理事業は行われていないが、地区東側の近衛邸跡は大正期後半に、西側の相馬邸跡は1935（昭和10）年代に、民間企業が住宅地として分譲した時に道路区画が整備・形成された。土地区画整理事業や大規模な宅地分譲が行われなかった若宮2丁目では、道路区画が住宅地開発とともに1920年代から1950年代後半までに徐々に出来上がっている。なお、1960年代に小河川や用水路が暗渠化され、道路や遊歩道となったため、江原1丁目や上井草3丁目では道路区画数の増加がみられる。

3. 住宅地の細分化

道路区画が形成された後は、区画内における行き止まりの道路（路地型道路）の形成による土地の細分化が進行する。道路区画に囲まれた宅地の細分化のパターンを、4類型（A型：行き止まりの路地の両側を分割する田の字型、B型：路地の片側のみを分割する短冊型⁹⁾、C型：道路に沿った分割、D型：分割のないもの）に区分

し（図4）、道路区画の完成後の1965年から2011年における細分化の類型数を各地区で比較した（表3）。

調査地区では、1965（昭和40）年前後に町丁名と住居表示の改定が行われた。2011年の住居表示が同一の住居表示番号を示す場所は、住居表示改訂後に宅地分割された結果を示している。1965年前後には道路区画の形成が完成し、その後の宅地の形成は、小河川や用水路の暗渠化による道路形成を除き、路地的道路の形成により行われたことが確認できる。細分化の類型は地区により差異があることも確認される。下落合2丁目や上井草3丁目では路地型道路を伴う分割（A型、B型）が多く、江原1丁目、若宮2丁目では道路に面した場所を分割する単純な分割（C型）が多い。また、類型数全体に占める非分割の宅地（D型）の割合は、下落合1丁目71%、江

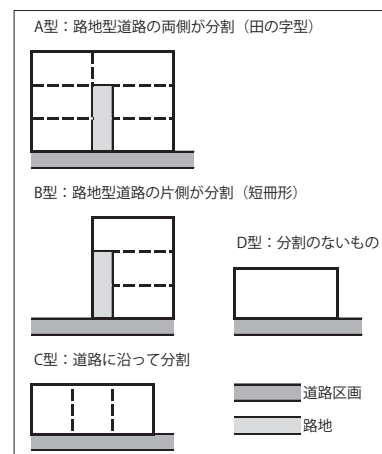


図4 道路区画内の細分化類型

表3 道路区画の細分化の地区別類型数（2011年）

単位：類型数

地区	田の字型 A (%)	路地短冊型 B (%)	道路短冊型 C (%)	非分割 D (%)	計
下落合2	18 (8.1)	18 (8.1)	29 (13.1)	157 (70.7)	222
江原1	24 (6.5)	18 (4.9)	83 (22.6)	242 (65.9)	367
若宮2	43 (7.0)	45 (7.3)	178 (28.9)	350 (56.8)	616
上井草3	49 (15.6)	28 (8.9)	37 (11.7)	201 (63.8)	315

（現地調査、住宅地図により作成）

原1丁目と上井草3丁目は64～66%、若宮2丁目では57%となっていて、若宮2丁目の細分化の速度が速いことが示されている。

Ⅲ. 住宅地形成と住宅地の景観

1. 住宅地の家並み景観

1) 住宅地の細分化と家並み景観

住宅地の細分化が住宅地の景観にどのような影響を与えるかを把握するため、住宅地の集合住宅に着目する。集合住宅の比率は、下落合2丁目が36.6%、上井草3丁目23.1%、若宮2丁目20.5%、最小は江原1丁目の19.1%と地区間での差異が見られる(表4)。道路区画ごとに、①集合住宅と戸建て住宅との比率、②集合住宅の階数を基準に住宅地の景観を「家並み景観」¹⁰⁾として9つに分類し(図5)、調査地区ごとの特徴を比較した。道路区画全体の景観を把握する観点から、集合住宅の最低限の部屋数を想定し集合住宅に戸建ての5倍のウェイトを付け、道路区画ごとに戸建てとの割合を計算し、戸建てが上回れば戸建て優位地区(K)、集合住宅が多ければ混合形態の地区(M)、集合住宅の棟数が戸建ての戸数より多ければ集合住宅優位地区(S)とした。各地区の特徴は次の

表4 地区別の集合住宅数(2011年)

単位: 戸数

地区	総戸数 (a)	集合住宅数 (b)	集合住宅比率 (b/a)
下落合2	317	116	36.6%
江原1	512	98	19.1%
若宮2	953	195	20.5%
上井草3	520	120	23.1%

(現地調査、住宅地図により作成)

ようにまとめられる。

①下落合2丁目は、明治初期に農家の屋敷地はなく、畑地と林地に大邸宅(近衛邸)が設けられ、大正期後半に分譲された場所である。戸建て住宅の多い区画は元々近衛邸のあった場所で地区の中心地である。他の場所は、大型の集合住宅が多い区画となっている。東側の道路沿いは、用途地域が、「第1種中高層専用住居地域」に指定されており、5階建ての中層集合住宅が建てられている。南の低地は「準工業地域」に用途地域が指定されており、7～8階の高層集合住宅が建てられている。傾斜地は、戸建てと小規模な集合住宅の混在する区画となっている。

②江原1丁目では、集合住宅の多い区画は限られ、戸建ての多い地区となっている。都住宅供給公社の江古田住宅の15棟と北部の幹線である目白通り(放射7号線)に近い区画が集合住宅の多い区画となっている。幹線道路沿いは用途地域が「近隣商業地域」となっており、中層の6～7階の建築が多い。

③若宮2丁目では集合住宅規模が小さい特徴がある。戸建て優位地区は、明治初期に農家の屋敷地だった場所と昭和初期に住宅化した場所、および、高度成長期以降に水田が宅地化した妙正寺川低地と性格の異なる3か所となっている。集合住宅の多い区画は、都営若宮2丁目アパートのある区画と最寄り駅(都立家政)に近い場所となっている。

④上井草3丁目は、駅周辺は集合住宅が多いが、戸建て住宅も多く混合地区となっている。戸建て優位地区は地区の西部に限定的で、その他の多くの区画は、井草川の低地を含め、中規模な集合住宅、社宅などが多い混合地区となっている。上井草駅周辺と駅横を通る準幹線道路と南部の幹線である東西方向の早稲田通りの交

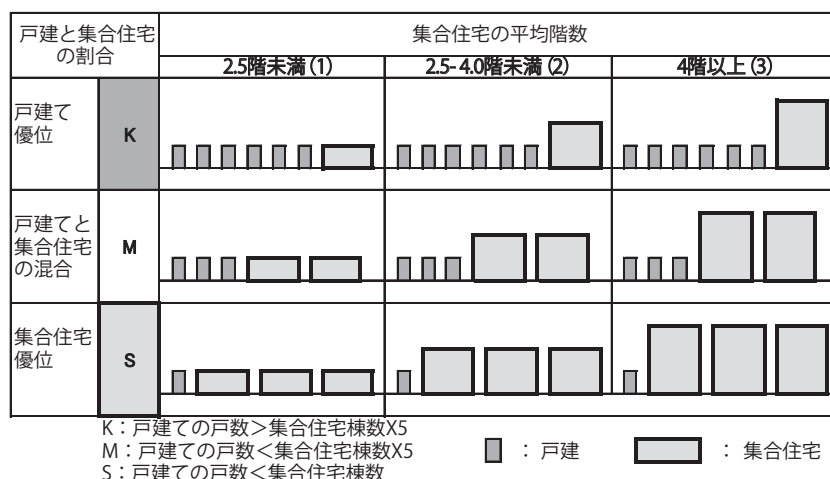


図5 家並み景観の類型

差点付近が、用途地域が「近隣商業地域」であり、早稲田通りと駅横を通る準幹線道路沿いが「第1種中高層専用住居地域」となっている。これらの地区では他の地区より高層の建物が多し。土地区画整理を行った江原1丁目と行わなかった若宮2丁目の家並み景観を図6に例示する。

2) 家並み景観と用途地域

家並み景観の分析から、都市計画法に関連する用途地域が景観に密接な関係があることが示されたので、景観と用途地域の関係を明らかにするため、各地区の道路区画を単位に、集合住宅の平均階数¹¹⁾を求め、用途地域ごとに取りまとめ比較した(表5)。最も平均階数の高いのは「準工業地域」で、7.2階を示す。次いで近隣商業地域が3.2階を示している。最も適用範囲の広い「第1種低層住居専用地域」においても、集合住宅の平均階数は、2.2階を示している。各地区を比較すると、用途地域に対する適応は類似の傾向を示している。

2. 住宅地の表層景観

住宅地の表層景観を「住宅の表層の断面構成のタイプ」の9類型（大野，1980）をもとに、1次面（住宅の壁）と2次面（塀）との距離により、壁と塀に距離のあるA型（屋敷型）、壁と塀の近接するB（塀型）、壁と塀が一致し塀のないC（壁型）に区分し、B型を更にB-1（不透過の塀型）、B-2（透過性のある格子型）、B-3（塀のない標識型）に細区分して5類型に簡素化し、現地調査を行い地区ごとの住宅地の表層景観を比較した（表6）。このことから次のような各地区の特徴が明らかとなった。

- ①いずれの地区においてもB型（塀型）が多数を占め、その中でも透過性の高い格子型（B-2型）が50%以上あることが共通性である。
- ②下落合2丁目においてA型（屋敷型）が継続しており、低地の高層住宅には、道路に接するC型（壁型）もみられる。江原1丁目においてはB-2型（格子型）が多いが、B-3型（標識型）が20%近くある。若宮2丁目においてB-1型（塀型）が30%を超えており、B-3型（標識型）も15%を占める。上井草3丁目にお

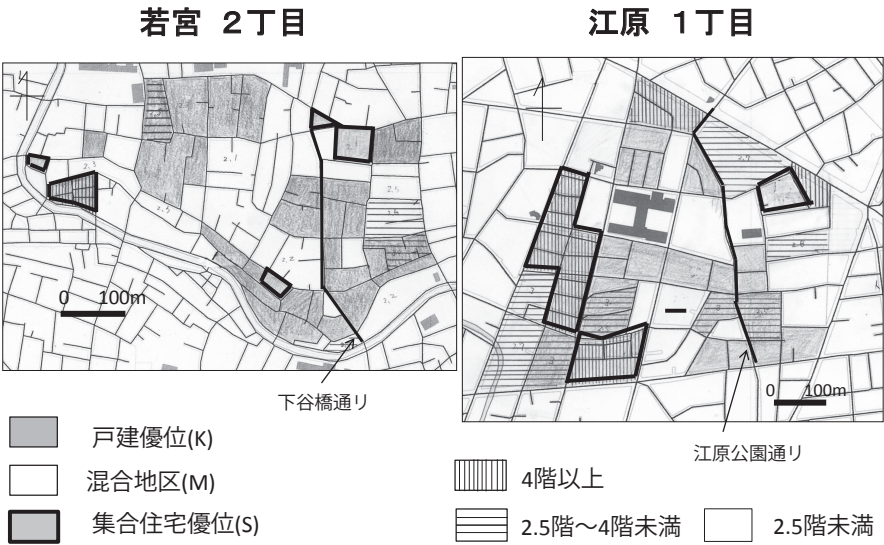


図6 家並み景観

表5 家並みの景観と用途地域の関連（集合住宅の階数）

(単位：階数)

用途地域	下落合2	江原1	若宮2	上井草3	平均
準工業地域	8.5	N	2	N	7.2
近隣商業地域	2.8	4.2	2	2.7	3.2
第1種中高層住宅専用地域	N	N	2.6	2.9	2.8
第2種中高層住居専用地域	N	N	N	2.2	2.2
第1種住居地域	N	2	N	N	2
第1種低層住居専用地域	2.7	2.4	2.1	2.4	2.2

(現地調査により作成)

表6 地区別 住宅地の表層景観の比較 (2011年)

単位: %

地区	A (屋敷型)	B (塀型)				区画道路延べ距離 100%
		B 1	B 2	B 3	C (塀なし型)	
下落合 2	14.3	12.1	53.8	16.9	2.9	3,214m
江原 1	2	17.5	60.2	18.5	1.8	4,130m
若宮 2	0.5	31.8	53.1	14.6	NA	5,388m
上井草 3	NA	15.8	75.9	7.9	0.4	4,468m

(現地調査により作成)

いては江原 1 丁目以上に B-2 型 (格子型) の割合が高いことなど地区ごとの差異が見られる。

- ③前掲の図 2 の住宅率の変化で示される住宅地の形成年代と表層景観の特徴から、住宅地の表層景観は、形成年代によって A ⇒ B-1 ⇒ B-2 ⇒ B-3 ⇒ C と変化する傾向が指摘しうる。

3. 道路に沿った住宅地の表層景観

住宅地形成と表層景観の関係をより詳しく見るため、住宅化の時期が異なる場所が道路に沿って見られる若宮 2 丁目の下谷橋通り (仮称) と江原 1 丁目の江原公園通り (仮称)¹²⁾ の表層景観の調査を行った。宅地形成時期ごとに表層景観の現状を整理したものが図 7 である。このことから以下のことが確認できる。

1) 若宮 2 丁目 (下谷橋通り)

- ①1929 年以前に宅地であった場所は、土地の細分化が進み、近年、新たに住宅が建設されているため、透過性のある垣根と塀の中間形態である B-2 型 (格子型) の形式が最も多いが、B-1 型 (塀型) も同程度ある。

- ②1929 年から 1937 年の間に住宅地化された場所は、ブロック塀形式の B-1 型を示す割合が高い。

- ③1937 年から 1956 年までに宅地化された場所のうち、南側の妙正寺川の低地部分では、透過性のある塀の B-2 型と塀のない標識型の B-3 型が多く、台地部では、塀のある B-1 型か B-2 型が一般的である。

- ④1956 年以降の宅地化された北側の台地部は、商店が多く、塀がなく植木鉢などの置かれた標識型の B-3 型となっている。

2) 江原 1 丁目 (江原公園通り)

- ①1921 年以前に住宅地化された場所のうち、旧農家の屋敷地であったところは A 型であり、その他は B 型である。透過性のある B-2 型が最も多い形式である。

- ②1921 年から 1937 年までに住宅地化された場所は、B-2 型が最も多く、北側の幹線道路に沿った場所はビルが新築され、塀のない C 型 (壁型) となっている。

- ③1937 年から 1956 年までに住宅地化された場所は、透過性のある B-2 型と塀のない標識型の B-3 型となっている。

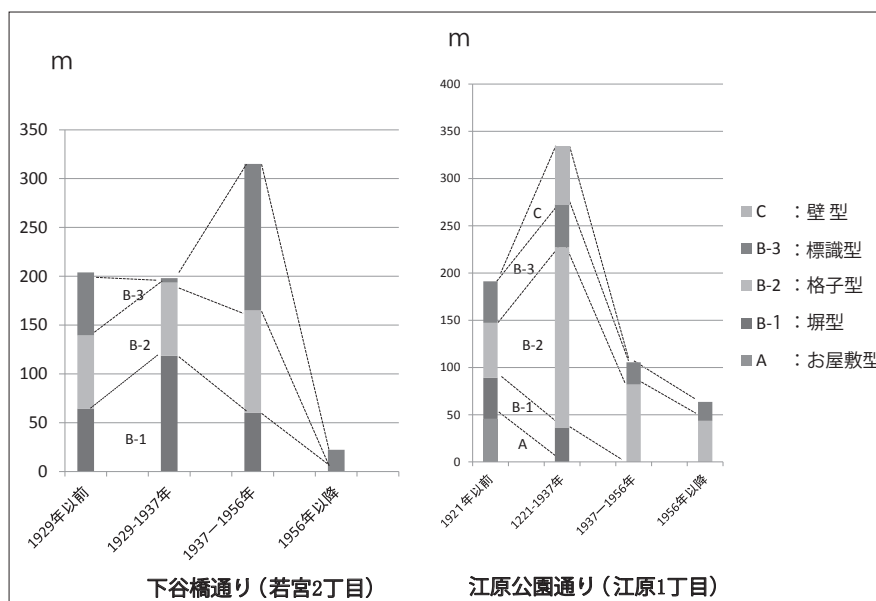


図7 下谷橋通り、江原公園通りの表層景観

④1956年以降に住宅地化された場所も B-2 型と B-3 型からなるが、B-3 型の割合が高い。

3) 住宅地の細分化と表層景観の変化

住宅地の細分化と表層景観の関係を明らかにするため、妙正寺川低地を含み種々の表層景観を示す下谷橋通りを対象に、B 型の 3 つのタイプを更に、B-2 型を、a：生垣・金網等、b：塀の一部透過、c：塀の引き込みと植栽に、B-3 型を、a：道路に近接、b：植木鉢等、c：駐車場等ごとに細分化し、間口（道路に面した長さ）の大きさと表層景観の関係を整理した（表 7）。間口は、B-1 > B-2 > B-3 の順に狭くなっており、宅地の細分化が進むと表層景観が変化することが示された。

2 つの通りの分析から、道路に沿った表層景観は住宅地化に伴い、①農家の屋敷地：A ⇒ B-2（生垣）⇒ 細分化：B-3（塀のない標識型）と変化するものと、②農地（畑地・水田）⇒ 宅地分譲地：B-1（塀）⇒ B-2（透過性のある塀）⇒ 細分化：B-3（塀のない標識型）と変化する複数の形成過程があることが推定された。

IV おわりに

妙正寺川流域の住宅地形成の過程には共通する点が見られる。住宅地形成に当たっては、まず道路区画が形成され、この道路区画を活用した住宅地形成が行われる。更に時間の経過とともに、道路区画の中に路地型道路が形成され、住宅地の細分化が起こる過程は、各地区で共通である。

対象地域では全体の 40% の地域で土地区画整理が実施されているが、土地区画整理された地域は、短期間にはほぼ大きさの揃った道路区画が整備され住宅地の基盤ができあがり、その後住宅地化が行われる。土地区画整理の行われない地域は、農家の屋敷地や農地が住宅地に転換される時に、必要に応じ徐々に道路が整備され、曲線道路や T 字路が多く、道路区画の大きさも不揃いとなっている。

道路区画の細分化は、下落合 2 丁目、上井草 3 丁目では、路地型の分割が多く、江原 1 丁目、若宮 2 丁目では道路に沿った分割が多い。土地区画整理と細分化の形式の明確な関係性は示されなかった。

住宅地の景観を示す家並み景観や表層景観は、道路区画の形成、細分化と如何なる関係を示すであろうか。形成された住宅地においては、戦前は、戸建て住宅が基本であったが、戦後、公営の集合住宅が水田跡地と土地区画整理された土地に道路区画ごとに建設された。現在は

表 7 若宮下谷橋通りにおける間口と表層景観（2011年）

表層景観		棟数 (戸)	間口平均 (m)
B 1 (塀型)		18	12.6
B 2 (格子型)	a (生垣)	0	—
	b (透過)	21	10.3
	c (植栽)	2	12
B 3 (標識型)	a (近接)	0	—
	b (植木鉢)	6	7
	c (駐車場)	8	8.3

（現地調査により作成）

民間による多くの集合住宅が住宅地に建設され、戸建て住宅と集合住宅が混在している。家並み景観の類型を用いて各調査地区を比較したところ、戸建てと集合住宅の割合は住宅地形成過程の違いを反映して、地区によって異なっていることが示された。また、建物の階数の道路区画ごとの平均は、都市計画法の用途地域と密接な関係があること示された。

表層景観については、戸建て住宅が多く細分化の進む若宮 2 丁目では、B 型（塀型）が多く見られたが、中規模の集合住宅の多い下落合 2 丁目では、宅地の細分化は緩やかで A 型（お屋敷型）が 10% 程度を占める。他方、同地区の低地部では高層マンションが建設され C 型（壁型）もみられる。下落合 2 丁目では、高層マンションの形成から A 型 → B 型 → C 型が見られる。しかし、高層の集合住宅でも、上井草 3 丁目では、植え込みのある B-1 型が多く高層化が必ずしも C 型となっていないことが示された。表層景観は、住宅地の形成時期に大きな影響を受けている。住宅地の細分化は 2 次的住宅地化と整理することで、表層景観は、A ⇒ B-1 ⇒ B-2 ⇒ B-3 ⇒ C と変化する傾向が指摘しうる。

本稿は日本地理学会 2013 年度春季学術大会で発表した内容をもとに、その後の現地調査を加え加筆した。

注

- 1) 高見澤（2006）は街区の用語を用いているが、区画整理後も必ずしも市街化されたわけではなく、農地として利用されたことも多いので、本稿では区画の用語を用いる。
- 2) 今朝洞（1979）は、田園調布（1923-33年に分譲）における分譲時 330m²（1 反）未満の土地が 81 区画（7.8%）であったものが 1977 年に 387 区画（32%）へ、成城（1925-29年に分譲）では、13 区画（2.9%）が 1977 年に 275 区画（39%）に

変化したことを明らかにした。

- 3) 小幡ほかの研究では、大野（1980）の住宅地の表層景観の9分類のうち、B-2型を更に6つに細分類し、植栽等の状況が細分化に伴いどの程度保全されるかに関心を置いて行われた。
- 4) 石田（1987）は、1919年に制定された都市計画法（旧法）の定着を見るまでに都市化された地域は、道路形状などが農村時代のまま宅地化され、宅地の広さも十分でなく計画的土地利用が困難であったとしている。妙正寺川流域では、野方1丁目、2丁目、上高田3丁目などが住宅密集地域として東京都の重点整備地区、国土交通省により、優先整備すべき重点密集市街地に指定されている。
- 5) 明治期の陸軍作成の1万分の1迅速図、国土地理院発行1万分の1地形図（1909（明治42）年、1929（昭和4）年、1937（昭和12）年、1958（昭和33）年、1998（平成10）年）を活用した。また、大正5年の2万5千分の1地形図1916（大正5）年）を補完的に活用した。さらに、住宅については、㈱ゼンリン社の住宅地図（2012年）を活用した。
- 6) 大野（1980）は、住宅地の表層景観は、お屋敷型、町家型、裏長屋型、郊外型の4タイプで代表させることが出来るとし、これらは、敷地が互いに接していることは共通であるが、お屋敷型と郊外型住宅は庭が取り巻き、塀などの2次面が接するが、町家型、裏長屋型では隣家の壁などの一次面に接していると指摘している。また、近世の日本の住宅は、武家住宅、町屋、長屋の三形式を持っていたが、4つのタイプはこれを引き継いでいると整理している。
- 7) 白鷺1丁目アパート、白鷺第2アパート、白鷺3丁目アパート、若宮3丁目アパート、若宮2丁目アパート、大和町4丁目アパートなど妙正寺川低地に連続するアパート群をさす。
- 8) 各地区の道路区画ごとに、各年代の1万分の1地形図の読図から、建屋が1軒ある場合に20%、2軒ある場合に40%とし、以下、3軒（60%）、4軒（80%）、5軒（100%）に仕分け、その単純平均を調査地区の住宅率とした。
- 9) 山口（2007）は路地のある奥に広い敷地の持つ土地の形態を旗竿敷地と呼んでいるが、これには田の字型と短冊形の違いは言及されていないため、本稿では短冊形とした。
- 10) 家並み景観は、集合住宅と戸建の比率による3区分（A：戸建優先、B：混合形態、C：集合優先）と道路区画ごとの住宅の階層の単純平均による3つの区分（2.5階未満（1）、2.5階～4.0階（2）、4階以上（3））を組み合わせ全体で9分類とした。

11) 用途地域の建築物の形態規制は、建ぺい率、容積率、高さ制限などである。本稿では、建築物の形態を簡便法として建物の階数で示した。

12) いずれの通りも地区の東側を南北方向に縦断している。江原公園通りは全体が台地上であるが、下谷橋通りの北側は台地上で、南側は妙正寺川低地にある。

参考文献

- 石田頼房（1987）：『日本近代都市計画の百年』自治体研究社、388p.
- 伊藤徹哉（1999）：仙台市における住宅地景観の地域的特徴およびその形成過程。地理学評論，72A-6 357-380.
- 香川貴志（2014）：都市発達史的にみた日本のニュータウンの特徴と再生に向けた都市政策。近畿都市学会編『都市構造と都市政策』77-83，古今書院，278p.
- 今朝洞重美（1979）：住宅地域の進展。青木栄一・白坂蕃・永野征男・福原正弘編『現代日本の都市化』古今書院。
- 小長谷一之（2008）：21世紀の都市問題とまちづくり。近畿都市学会編『21世紀の都市像-地域を活かすまちづくり-』34-52，古今書院，284p.
- 小長谷一之（2014）：都市構造の変容（歴史と展望）。近畿都市学会編『都市構造と都市政策』14-25，古今書院，278p.
- 長沼佐枝（2002）：インナーエリア地区における住宅更新と人口高齢化に関する一考察-東京都荒川区を事例に-。地理学評論，76-7，522-536.
- 小幡一隆・志水英樹・三戸美代子（2002）：宅地の細分化と地価の変動及び外構の変化について-世田谷区成城を例に-。日本建築学会，関東支部研究報告集，7013.
- 大野秀敏（1980）：まちの表層。横文彦・若槻幸敏・大野英敏・高谷時彦『見えがくれする都市』鹿島出版会，230p.
- 高見澤邦郎（2006）：『井荻町土地区画整理の研究』南風舎，155p.
- 高谷時彦（1980）：道の構図。横文彦・若槻幸敏・大野英敏・高谷時彦『見えがくれする都市』鹿島出版会，230p.
- 高野史男（1959）：都市化の類型と概念規定。地理学評論32-12，629-642.
- 山田正人（2014）：郊外論2-郊外の空洞化。近畿都市学会編『都市構造と都市政策』67-76，古今書院，278p.
- 山口太郎（2007）：戦前期に開発された郊外住宅地の景観の類型化-新宿区中井地区を事例として-。地理学評論，80-9，525-540.

Residential Development and Its Landscape in Metropolitan Area — A Case Study on Myoshoji River Basin, Western Part of Tokyo —

KANDA Michio *

* Graduate Student, Rissho University

Abstract:

Tokyo Metropolitan Area shows Circular zone structure consist of CBD, Inner city, Inner suburb and Outer suburb. This paper aims to research the mechanism of residential development in Myoshoji river basin, a part of Inner suburb of Metropolitan Tokyo. As the residential development process is different area by area corresponding to each socio-economic conditions and natural conditions, residential landscape may affect those different process.

In this research, two type of residential landscape are surveyed. First one is the Housing Landscape which is indicated by proportion of the housing (residence or complex housing) and height of the housing by road grid of residential area. Second one is the Primary Level Landscape of house which is indicated by the view of the house compound from the road side (type of the compound fence and the distance between the house and the road).

The research shows that Housing Landscape has close relation with the Land use regulation based on the City Planning Law. On the other hand, Primary Level Landscape is connected with the time of residential development .

Key words: residential development, inner suburb, residential landscape, road grid, Myoshoji river.