

# サステイナブルな住宅市街地づくりのための 住環境マネジメントに向けて

## — 成城の街の住環境への住民の対応行動と意向 —

### The Management of Residential Environments for Sustainable Residential Districts

成城大学社会イノベーション学部教授

大家亮子 OYA, Ryoko

## 1. 研究の目的

東京都世田谷区西部にある成城の街は、良好な住環境や住文化の歴史<sup>補1)</sup>をもつ優良住宅地として知られてきたが、近年、創設期から継承されてきたみどり環境の劣化、無秩序な敷地の細分化、無計画な用途の混在等が見られている。今、改めて「総合的な住環境」のあり方を考え街の『持続的発展』sustainable developmentを視野に入れて住環境マネジメントについて再考すべき時期にきている。

研究では、「住民自治を大切にしたい住宅地のマネジメント」「しなやかさと豊かさを兼ね備えた街の持続可能性」の2つを街の長期的目標と見立て、アンケート調査によって街の住環境の良さや課題を抽出し、持続可能な住宅地づくりに向けての論点を見出すことを目的とした。また、「街の状況」や「行政の取り組み」の対応策も併せて確認したい。

## 2. 研究の方法

本稿では、住環境マネジメントで、狭義の住環境に影響すると考えられる環境要素『みどり』、『防災』、『バリアフリー』、『環境配慮のための工夫（工

事など）』の4つに絞り込み、各々についての住民の対応行動と意向に関するアンケート調査を行った。環境要素『みどり』は、低炭素都市づくりの為の代表的試みだが、ここでは敷地単位のみどり環境に関する対応行動としている。環境要素『バリアフリー』は、敷地単位・街レベルでの移動のしやすさに関わるものである。環境要素『防災』は、住民の防災活動への取り組みや備品等の整備状況に関するものである。環境要素『環境配慮のための工夫（工事など）』とは、住宅単体及び個別敷地内の創・省エネ対策や環境配慮の行動である。

アンケート調査は、2016年8月に実施した。訪問配布、郵送回収とし回収率は49.8%であった。回答者の基本属性は以下のとおりである（表—1）。

## 3. 街の特徴

成城は、昭和の初めに成城学園が学園都市として開発した街である。東京都世田谷区の西方に位置し小田急線成城学園前駅を中心に南側に1～3丁目、北側に4～9丁目がある。法人格自治会<sup>補2)</sup>の範囲は、成城全域と駅南側の砧7・8丁目の一部を含んでいる。

街は、人口22,975人、世帯数10,331世帯、面積2,261km<sup>2</sup>、人口密度10,161人/km<sup>2</sup>である(2018

表 1 回答者基本属性

年代	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代以上
	3人	8人	26人	88人	122人	116人	76人	56人
性別	男性	女性	無記入					
	182人	289人	27人					
住宅種類	戸建住宅	集合住宅	無記入					
	389人	105人	4人					
居住歴	10年未満	10～19年	20～29年	30～39年	40～49年	50～59年	60年以上	無記入
	182人	103人	72人	33人	40人	39人	26人	3人
世帯人数	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人～世帯	無記入		
	67人	168人	114人	108人	35人	6人		
配布期間	2016年8月30日(火)～9月2日(金)							
回収期間	2016年9月2日(金)～9月24日(土)							
配布数	1000	回収数	498	回収率	49.80%			

年9月1日現在)。駅周辺には駅ビル・商店街等の比較的まとまった商業集積があり、小田急線を挟んだ南北の後背地には、みどりや景観に配慮した住宅市街地が広がっている。また、多くの「歴史的建築資源」や、国分寺崖線<sup>補3)</sup>エリアに集中する市民緑地・湧水池等の「自然資源」といった興味深い『地域資源』が多数あり、成城だけでなく世田谷区の住民全体の貴重な財産となっている。また街には、昭和初めの開発以来、住民が自ら育み継承してきた住民自治による街のマネジメントの歴史がある。

市街地は、第1種低層住居専用地域<sup>補4)</sup>の低層戸建ての住宅市街地がその多くを占め、一部、駅周辺地区、中高層・低層住宅地の調和を図る地区、自然環境と住宅市街地の共存を誘導する地区等街の7か所で、エリアの市街地特性を担保するための地区計画をかけている。また近年、街全域を対象に成城地区「地区まちづくり計画」が策定され良好な住環境形成に向けての新たな誘導の方向性が示された。

## 4. アンケートの考察

### 4.1 「街についての関心事」

アンケートでは、4つの環境要素に先立ち「街

についての関心事」を尋ねポイント換算(Pで表示)した。

1・2位では「自然環境やみどり」(285P)、「街並みや景観」(255P)が挙げられ、環境・景観に関する項目が250ポイント以上で他項目を引き離して高く、住民の強い関心を示している。3位「防犯・防災」(132P)も高い。近年自治会・行政・NPOの連携で活動実績をあげたことで住民の関心が高まったと推測される。4位「生活関連施設」(74P)、モビリティに関する5位「交通の安全性」(59P)、6位「交通の利便性」(56P)が続いている(図-1)。

### 4.2 環境要素『みどり』

冒頭の設定問「街についての関心事」では、環境要素『みどり』<sup>補5)</sup>に該当する「自然環境やみどり」項目が最上位で、また環境要素『みどり』と関係性を持つ「街並みや景観」項目も次点であった。創設時から暮らしの中でみどり文化を培ってきた街では、環境要素『みどり』に対する住民意識や対応行動が突出して高い。設問では、民間の敷地単位でのみどりを対象とし公共の公園・緑地等のみどりはあつかっていない。

1位「敷地内の緑化」(422P)と2位「敷地境界の緑化」(265P)を合わせた敷地単位の緑化の

図1 街についての関心事

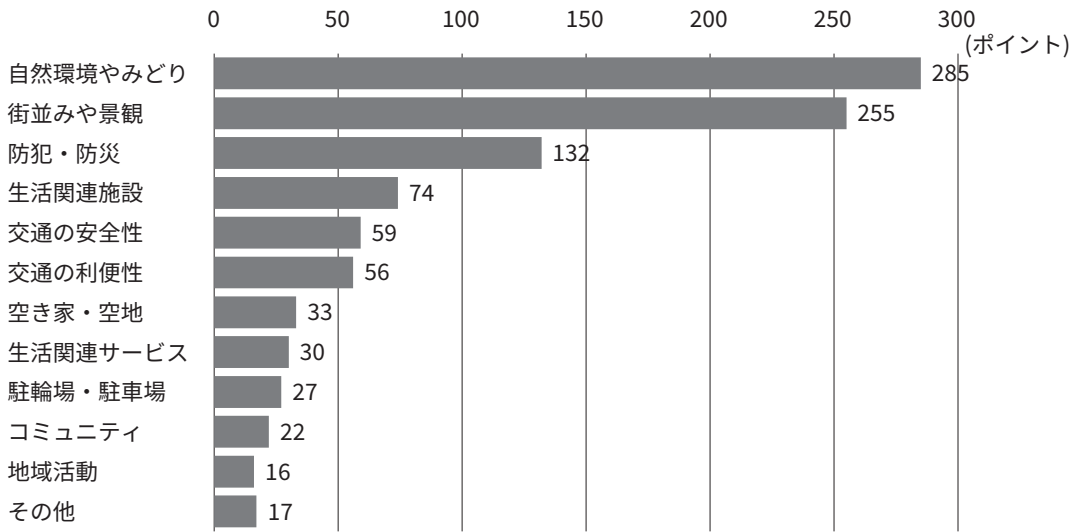
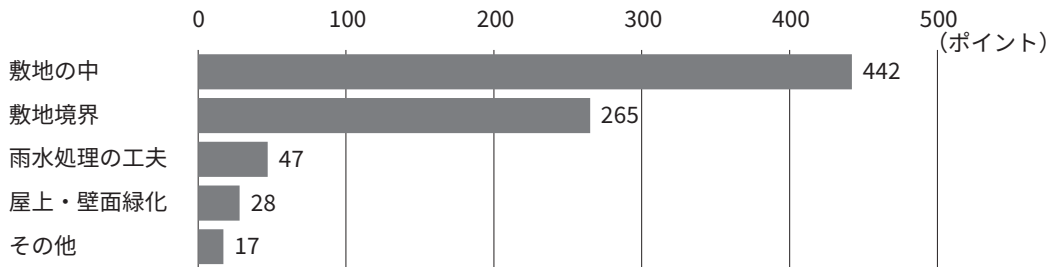


図2 環境要素『みどり』の具体的項目



ポイントが非常に高い。民間の個々の敷地単位の取り組みは、その総体としての集団的な取り組みに繋がり街レベルの「みどりの創出と保全」に結びつく。

3位「雨水処理の工夫をしている」(47P)は、イコールみどりの確保ではないが雨水による土壌涵養はみどり環境を担保する必要条件である。街には、地域資産として複数の湧水箇所を有し稀少生物が生息する、また崖地であるが故のゲリラ豪雨被害も懸念される国分寺崖線があるので、住民の雨水・地下水貯留への意識を尋ねたが、低いポイントにとどまっている。

4位「屋上・壁面緑化」(28P)は、「敷地内の緑化」、「敷地境界の緑化」と同じ緑化でも、世田

谷区のみどり率<sup>補6)</sup>に参入されない緑化である点も低ポイントに影響していると推察される(図-2)。

#### 4.3 環境要素『バリアフリー』

ここでは、『バリアフリー』を「高齢者、障害者、子育て世帯などが、車いす、電動車いす、ベビーカーなどで安心・安全に移動できるようになったり、手すりをつける、段差をなくす、通路の幅を広くするなどして障害を取り除いて暮らしやすくなるための工夫」と定義づけた。いわゆる、生活弱者・交通弱者に配慮したモビリティの確保である。

バリアフリーについては、整備範囲に関わるも

の2つ(①②)、「街の中」での希望箇所に関わるもの2つ(③④)、計4つの設問を用意した。

- ①「自宅内部」のバリアフリーの有無
- ②「道路から建物玄関まで」(道路へのアクセス部分)のバリアフリーの有無
- ③「街の中」でバリアフリーを希望する箇所の有無
- ④「街の中」でバリアフリーを希望する箇所

(1)「自宅内部」のバリアフリーの有無  
 「自宅内部」のバリアフリーは、「ある」54.6%、「ない」42.7%、「わからない」2.7%である。「自宅内部」のバリアフリー対応率は半数強である(図-3)。

(2)「道路から建物玄関まで」のバリアフリーの有無

「道路から建物玄関まで」のバリアフリーは、「あ

る」26.0%、「ない」72.6%、「わからない」1.4%である。「道路から建物玄関まで」では、7割以上の世帯が対応できていないことがわかった(図-4)。

(3)「自宅内部」・「道路から建物玄関まで」のバリアフリーの有無

高齢者・子育てファミリー等のモビリティ弱者が積極的に「街の中」まで出て行って外出行動をするには、「自宅内部」と「道路から建物玄関まで」のセットでのバリアフリー化をしておくことが必要不可欠だが、実際にセットでのバリアフリー化をおこない実効性を高めている世帯率は20.4%に留まる(表-2)。

(4)「自宅内部」のバリアフリーの有無(年代)  
 $\chi^2$ 検定で、年代とバリアフリー対応状況の関係性をみた。P=0.032(5%有意)で統計的有意

図3 自宅内部のバリアフリーの有無

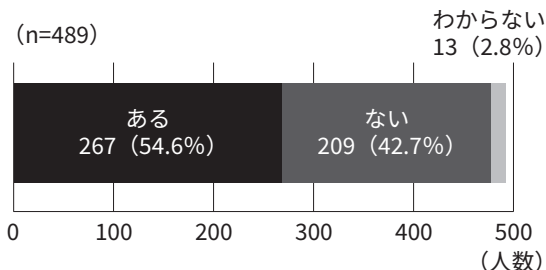


図4 道路から玄関までのバリアフリーの有無

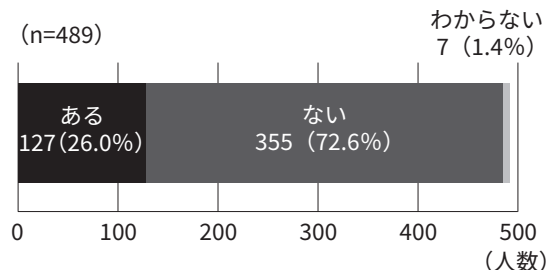
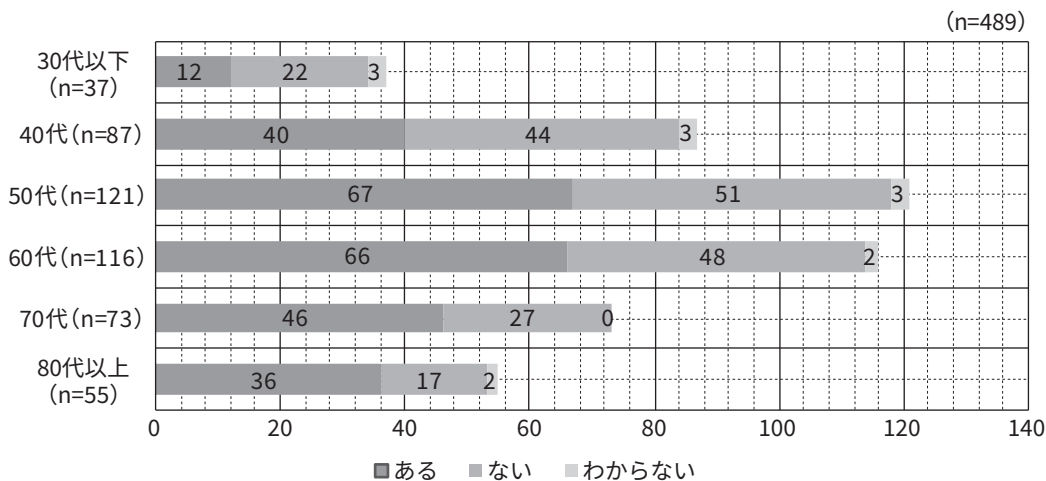


図5 「自宅内部」バリアフリーの有無の状況



差がみられ、年代とバリアフリー対応状況に関係性があることが認められた。バリアフリー対応率は、年代と共に上がる顕著な傾向がみられた（表—3）。年代別の有無の状況も示された（図—5）。

(5)「道路から建物玄関まで」のバリアフリーの有無（年代）  
 $\chi^2$  検定で、年代とバリアフリー対応状況の関係をみた。P=0.004（5% 有意）で統計的に有

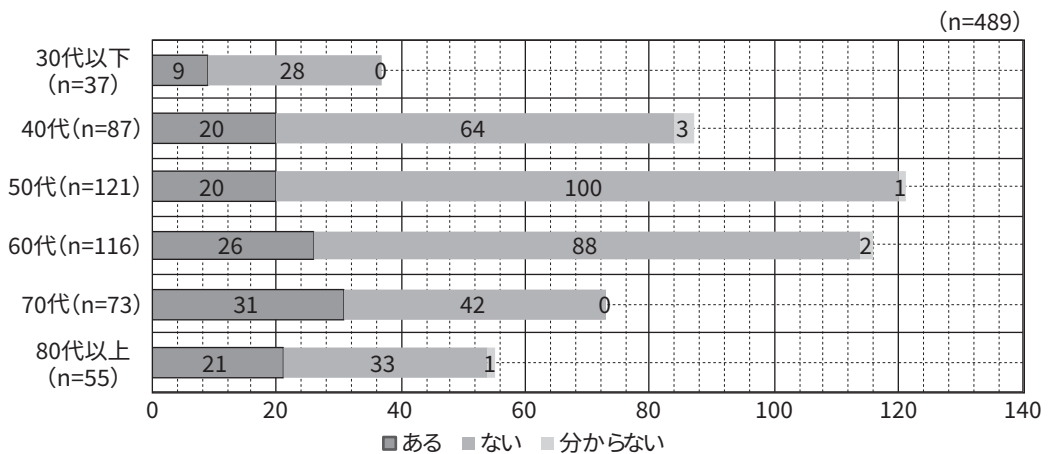
表2 「自宅内部」・「道路～建物玄関まで」のバリアフリーの有無

		自宅内部			
		ある	ない	わからない	合計
道路 ～ 建物 玄関	ある	100	26	1	127
	ない	166	182	7	355
	わからない	1	1	5	7
	合計	267	209	13	489

表3 バリアフリー対応率と希望箇所あり率

A. 自宅内部		B. 道路～建物玄関		C. 街の中	
バリアフリー対応率 (%)		バリアフリー対応率 (%)		希望箇所あり率 (%)	
30代以下	32.4	30代以下	24.3	30代以下	64.7
40代	46.0	40代	23.0	40代	59.3
50代	55.4	50代	16.5	50代	52.1
60代	56.9	60代	22.4	60代	66.7
70代	63.0	70代	42.5	70代	47.8
80代以上	65.5	80代以上	38.2	80代以上	46.2
合計	54.6	合計	26.0	合計	56.5

図6 「道路～建物玄関まで」バリアフリーの有無の状況



意であり、関係性があることがわかった。バリアフリー対応率では、「自宅内部」ほどは年代と共に上がる傾向はみられない（表—3）。年代別の有無の状況も示された（図—6）。

(6) 「街の中」でのバリアフリーの希望箇所の有無

「街の中」のバリアフリー希望箇所の有無では、希望箇所「ある」56.5%，希望箇所「ない」16.4%，「わからない」27.1%という結果である。6割弱の人が「街の中」で具体的な希望箇所を持ちバリアフリーについての関心が高いことがわかった（図—7）。

(7) 「街の中」でのバリアフリーの希望箇所の有無（年代）

$\chi^2$  検定で、年代とバリアフリー希望箇所の有無の関係性をみた。

P=0.010（5% 有意）で統計的有意差がみられ、

図 7 街の中でバリアフリーを希望する箇所の有無

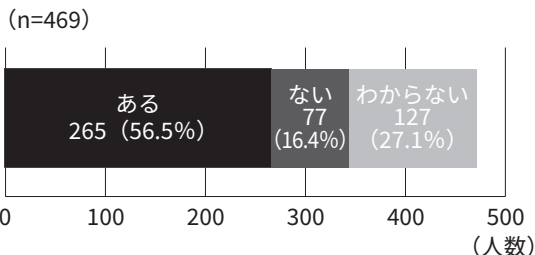


図 8 「街の中」バリアフリー希望箇所の有無の状況

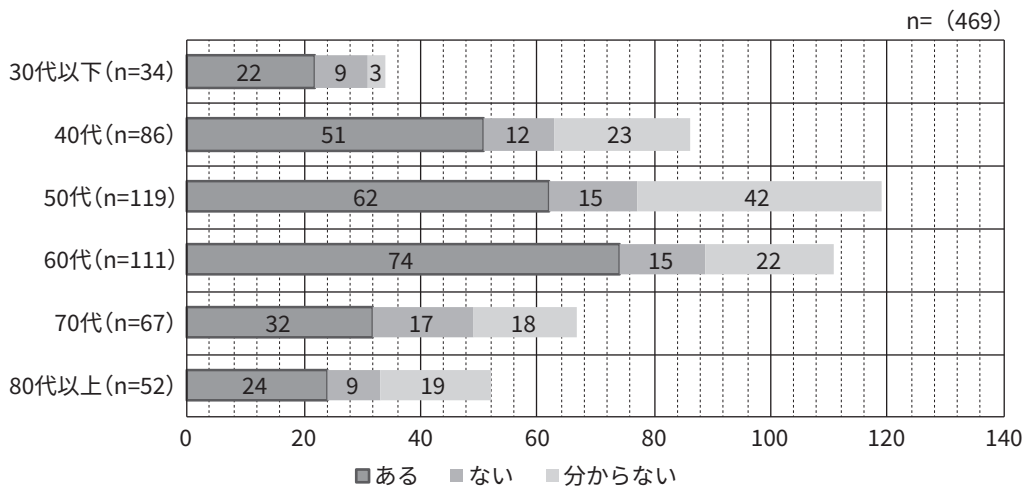
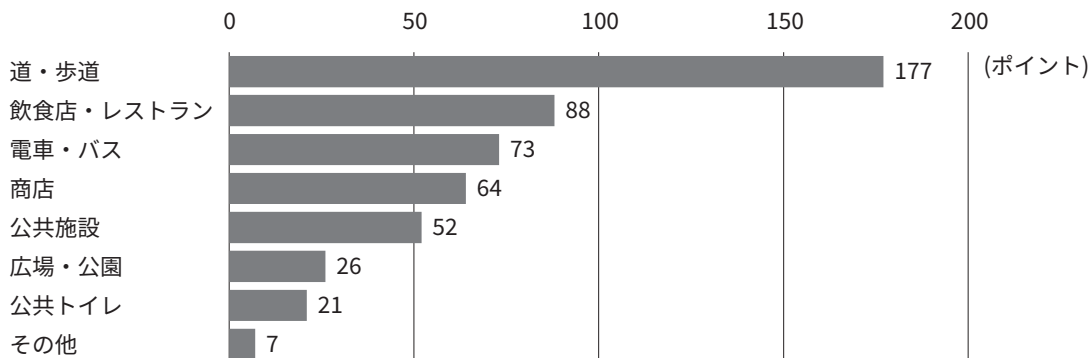


図 9 街の中でバリアフリーを希望する箇所



年代と希望箇所の有無には関係性がある。年代ごとのバリアフリー希望箇所あり率では、70代、80代の高い年齢層で比較的低くなることが示された(表—3)。年代別の希望箇所の有無の状況も示された(図—8)。

#### (8)「街の中」でのバリアフリーの希望箇所

突出して高いポイントを獲得したのは、「道・歩道」(177P)である。外出行動を前提とした基本的空間であり、段差解消、道路幅の確保、電柱地中化等、街の中の「みち」条件の克服が最優先課題であることがわかった。「飲食店・レストラン」(88P)が次点である。

身体能力・行動力等で外出行動に制約のある人でも、自力で或いは人と外出して飲食をしたい、買い物をしたいという行動意欲が高い人が相当数存在することが想定される。3位「電車・バス」(73P)の高さも、公共交通機関の充実による行動圏の拡大の希望の裏付けと受け止められる。4位「商店」(64P)、5位「公共施設」(52P)と続いている(図—9)。

#### 4.4 環境要素『防災』

1位「食料や生活用品などの備蓄」(360P)、2位「災害時安否確認カードの取り組みへの参加」(カードの掲示)(291P)の上位の項目は、暮らしの中で気軽にできる等、参加の容易さが高ポイント獲得につながっていると考えられる。3位「耐震補強や耐震工事など」(152P)、4位「建物への不燃材の使用」(104P)は、上位2位と比べると

ポイントに開きが出ている。(図—10)

「災害時安否確認カードの取り組みへの参加」は、法人格成城自治会(以下、成城自治会)の代表的な防災対策である。その他の成城自治会の対策では、①災害対策訓練(年2回)、②「大災害発生時住民行動マニュアル」の説明会開催、③防災リーダー会議の開催、がある。

#### 4.5 環境要素『環境配慮のための工夫(工事など)』

環境要素『環境配慮のための工夫(工事など)』は、省エネ・節エネ等を目的とした設備設置等や日常生活を通じての対応である。

結果は、1位「高規格の断熱材の使用」<sup>補7)</sup>(119P)、2位「雨水処理の工夫(浸透ます・タンクの設置など)」<sup>補8)</sup>(71P)、3位「太陽光発電パネル・太陽熱温水器」<sup>補9)</sup>(29P)、4位「HEMS(Home Energy Management System)」(12P)である(図—11)。

「高規格の断熱材の使用」は、特に新築時に奨励される高断熱の壁材・屋根材の省エネ対応の低炭素建築物であることを指す。「雨水処理の工夫(浸透ます・タンク等)」は、みずの循環・土壌の涵養を目的としグリーンインフラ政策や都市のレジリエンス政策にも繋がるものである。「HEMS(Home Energy Management System)」<sup>補10)</sup>は、住宅で使う電気等のエネルギーを、設備のネットワーク化・データの「見える化」を活用しながら最適制御するエネルギーマネジメントシステムで

図10 環境要素『防災』の具体的項目

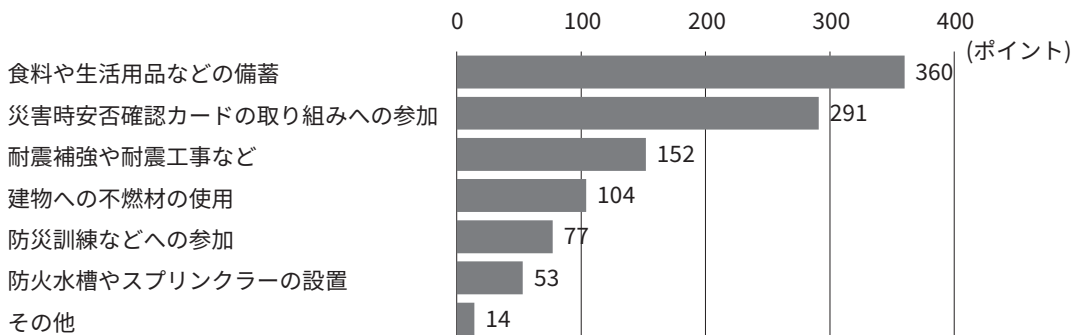
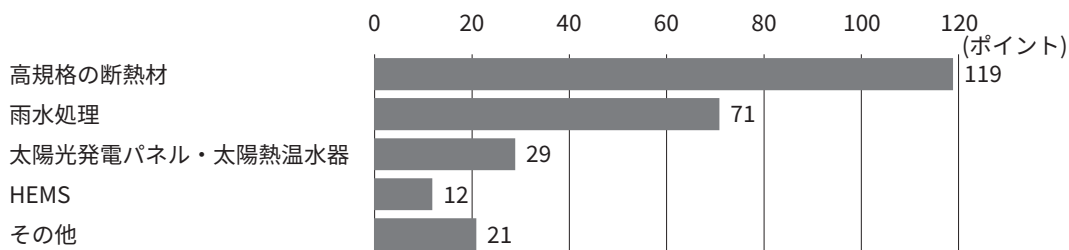


図 11 環境要素『環境配慮のための工夫』の具体的項目



ある。

暮らしの中で取り組みやすい「高規格の断熱材の使用」「雨水処理の工夫（浸透ます・タンクの設置など）」が高ポイントを獲得し、設置コストや費用対効果等で検討課題もある「太陽光発電パネル・太陽熱温水器」「HEMS（Home Energy Management System）」は低ポイントに留まる。

#### 4.6 4つの環境要素の関心度

##### 1) 4つの環境要素に対する関心度

4つの環境要素に対する関心度を5段階評価でポイント化し比較した（図-12）。

第1位環境要素『みどり』（670P）、第2位『防災』（601P）、第3位『バリアフリー』（485P）、第4位『環境配慮』（470P）で、環境要素『みどり』、『防災』のポイントが高いことが明らかになった。

5段階評価で「大変関心がある」、「まあまあ関心がある」の合計を積極的評価としその割合を見ると、環境要素『みどり』88.1%、『防災』81.8%

で8割以上、『環境配慮』72.8%、『バリアフリー』72.7%でいずれも7割以上である<sup>11)</sup>。いずれの環境要素も積極的評価が7割以上を占め、消極的評価は非常に僅かである。住民はどの環境要素に対しても一様に関心を持ち、街の普遍的な住環境に対する住民の関心の高さ、民度の高さが表れる結果となった（図-13～16）。

##### 2) 4つの環境要素に対する年代別の関心度

4つの環境要素に対する年代別関心度を見た。30代、40代、50代では、環境要素《みどり》と《防災》が高い傾向にあること、また60代以上では《みどり》で変わらず高い関心を示すものの《防災》が若干下がり《バリアフリー》が上がる傾向にあることがわかった（図-17）。

図 12 4つの環境要素に対する関心度の総合評価

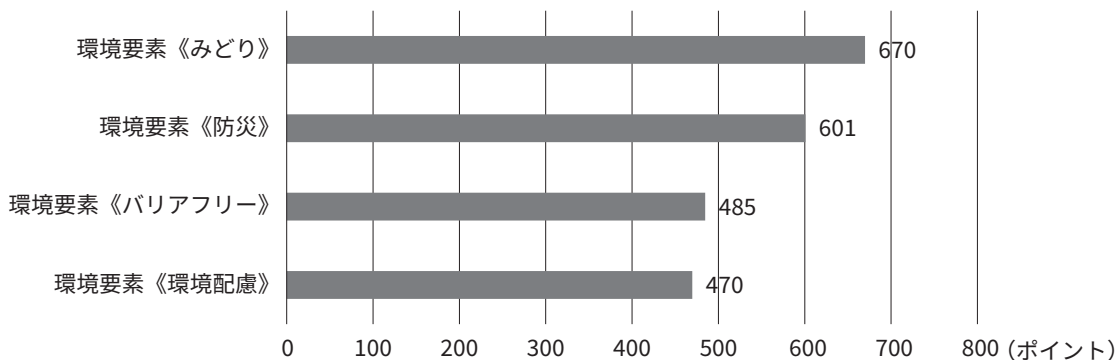




図 13 環境要素『みどり』に対する関心度

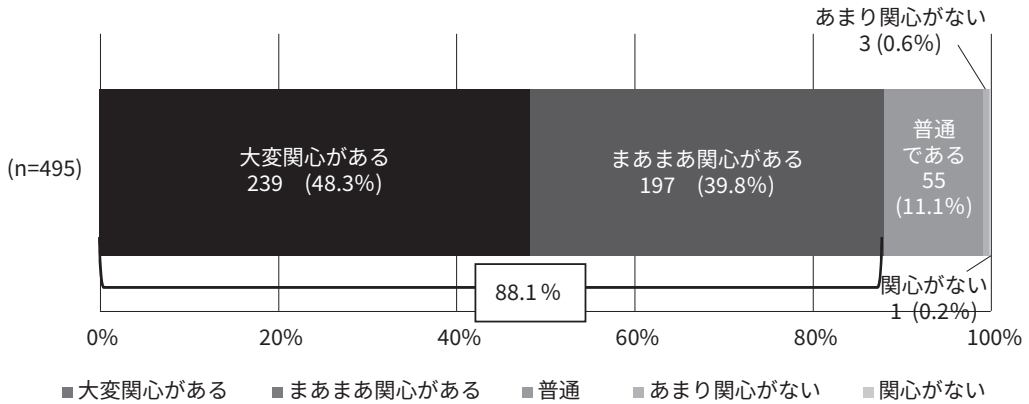


図 14 環境要素『バリアフリー』に対する関心度

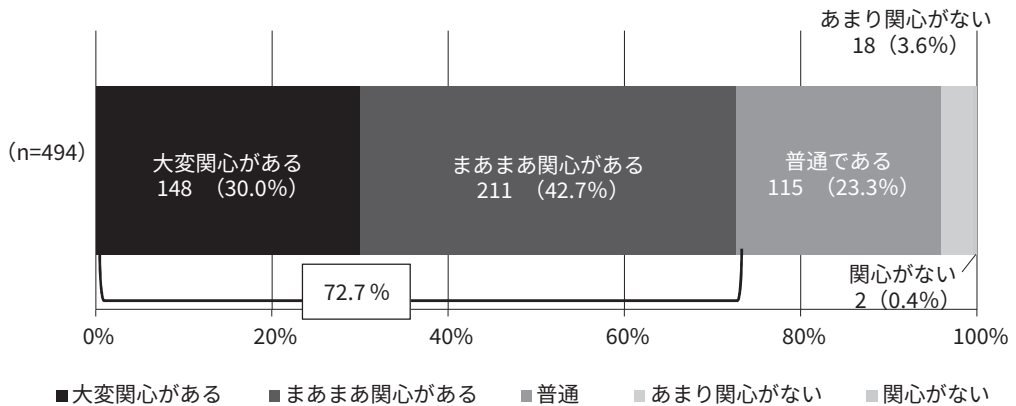


図 15 環境要素『防災』に対する関心度

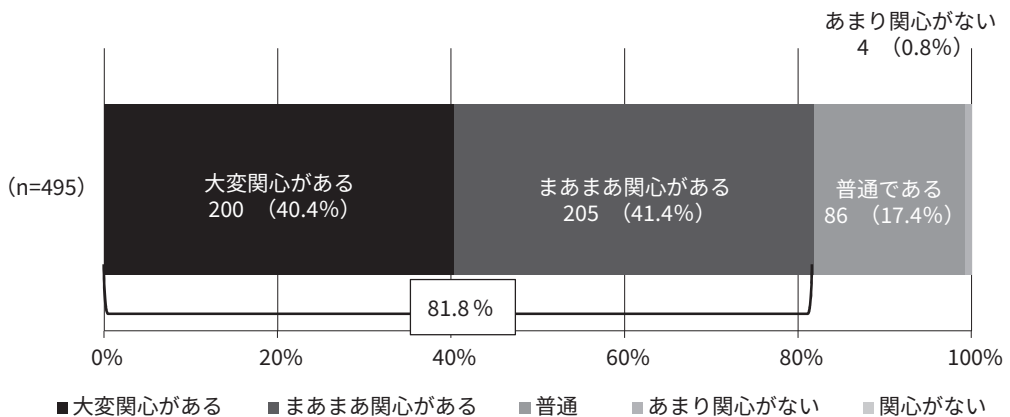


図 16 環境要素『環境配慮のための工夫』に対する関心度

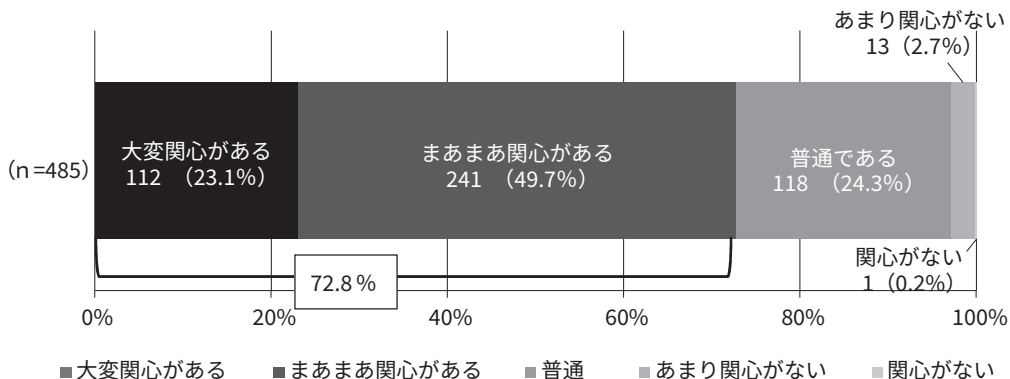
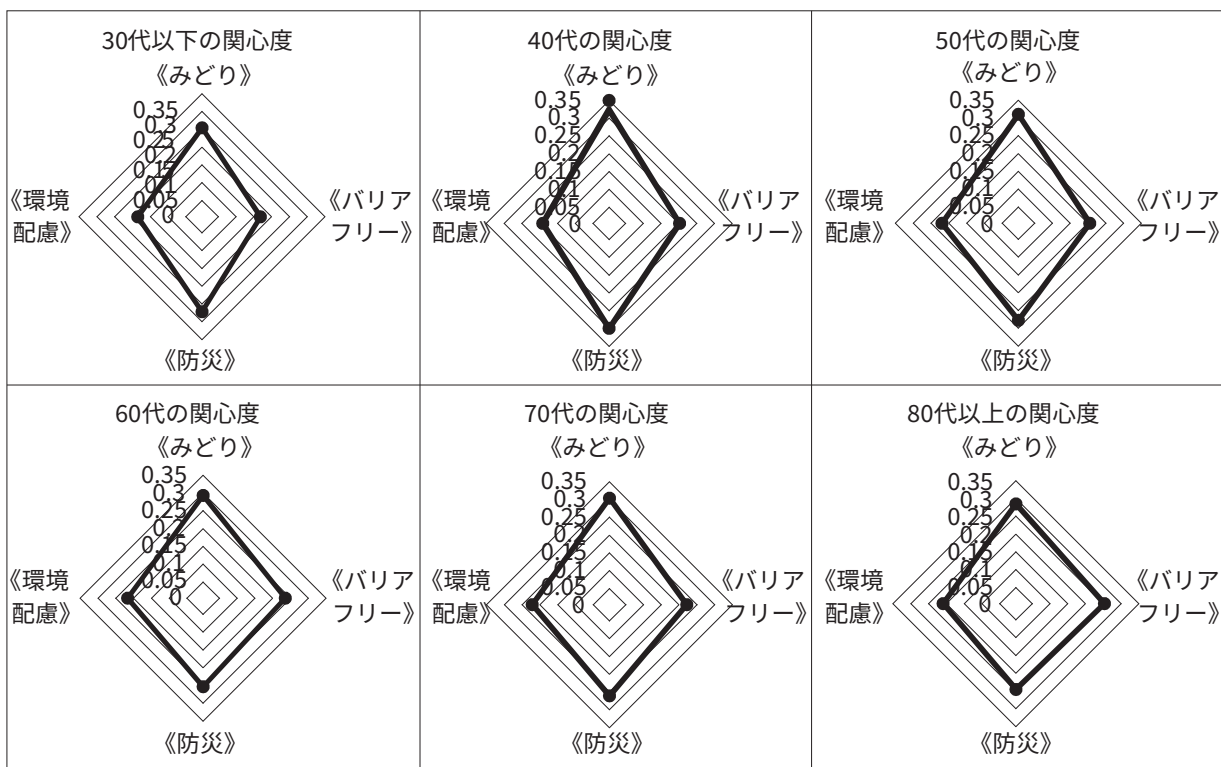


図 17 4つの環境需要に対する年代別関心度



## 5. 4つの環境要素への街の状況と行政の取り組み

### 5.4.1 環境要素『みどり』

アンケート結果では、環境要素『みどり』が住民の関心事のトップに挙げられた。

### 〔街の状況〕

街は、およそ 100 年前の創設時(宅地分譲時)に、①生垣・柵・植樹の申し合わせ、②開発者の成城学園地所部から住民への苗木の贈呈<sup>補12)</sup>等、住環境に関わる事柄を重視し「将来世代に向けても自然豊かな住宅地を育むこと」を謳った。街では、

長年の住環境保全の活動履歴を通じ「みどりの創出と保全」が暮らしの中で定着しているといえる。

成城自治会のまちづくりの理念やルールには、『成城憲章』(H.14)<sup>補13)</sup>や『成城ビジョン』(H.26)<sup>補14)</sup>等がある。特に『成城憲章』は、世田谷区のまちづくり条例で「区民まちづくり協定」に位置づけられ公共性を担保することになり、その中で住民が特に関心を寄せるみどり環境の方針も示されている。

#### 〔行政の取り組み〕

環境要素『みどり』に関する法律としては、『景観法』(H.16)や『都市の低炭素化の促進に関する法律』(H.24)等多数がある。例えば前者は、みどりを景観や街の美観をつくる要素という点からアプローチし、後者は世界的潮流の中でその有用性が議論される低炭素都市のためのCO<sup>2</sup>の有効な吸収源という機能面に注目している。

世田谷区は、用途地域の9割以上が住居系、土地利用でも住宅用宅地が半分を占める『住宅都市』である。「人が住む街」として計画の組み立てがおこなわれ、生活インフラが充足するとともにみどり・自然に恵まれストレスフリーの環境も期待されている。

成城地区『地区まちづくり計画』(H.29)により宅地緑化が建築確認の新たな要件となり、「良好な住宅市街地づくり」を「みどりのマネジメント」との抱き合わせでしくみづくりをおこなったことで実効性の高いステージへと進み、注目されている。

まちづくりの条例・要綱をつくる自治体が増える中、世田谷区では、これまでみどりや住環境のための政策策定過程で、『世田谷区みどりの基本条例』(H.17)、『国分寺崖線保全整備条例』(H.17)、『住環境整備条例』(H.29改正)<sup>補15)</sup>等をつぎつぎと誕生させてきた。『世田谷区みどりの基本計画』(H.30)では、区政100周年(H.44)に向け「世田谷みどり33」(みどり率33%)を掲げ、『住宅都市』世田谷の豊かな住環境のための全区的取り組みとなっている。

#### 5.4.2 環境要素『防災』

環境要素『防災』の関心度は第2位であった。設問「街についての関心事」でも、「自然環境やみどり」、「街並みや景観」項目に次いで3位である。都市部での大規模地震発生時に甚大な被害が想定されることから重要度の高い喫緊課題でもある。行政の動きも視野に入れつつ、近年自治会では、自治会組織網を活用し機動的な防災のための組織づくりをおこない、「地域密着型の防災プラットフォーム」に結実している。

#### 〔街の状況〕

法人格成城自治会では、「災害対策プロジェクトチーム(災対PT)」がH.24年7月11日にキックオフしたが、その立ち上げから5年程で成果を出している。

- ①「安否確認カードの掲示」...開始年(H.25)から毎年掲示率を伸ばしている。年2回(3月11日と9月1日)の災害対策訓練で実施。2色のカードで被災・怪我人「あり」「なし」の判断が外からでき救助活動の迅速化に役立てることができる。
- ②「大災害発生時住民行動マニュアル」策定...災害時の時期別防災対策で住民に周知する。
- ③「防災リーダー会議」...災害対策を地域で共有する『場づくり』を進めている。「班」毎の防災リーダーは班内名簿を作成し全世帯情報を把握している。

#### 〔行政の取り組み〕

環境要素『防災』に関する国の動きでは、都市のレジリエンス政策で減災・リスクマネジメントの視点からの『災害対策基本法』等がある。区では世田谷区『防災まちづくり基本方針』を策定(H.10)したが、これは区『都市整備方針』の分野別方針の1つである同時に『世田谷区地域防災計画』(H.29)の基本方針の一つという位置づけでもある。区は「安全で、災害に強く復元力のあるまち」を将来像の一つとし、多角的な観点から防災まちづくりを進めているが、加えて密集市街地や国分寺崖線等斜面地等の特定エリアの被害想定もしながら対策づくりを進めている。

### 5.4.3 環境要素『バリアフリー』

アンケート結果から、バリアフリー対応率は、「自宅内部」54.6%、「道路から建物玄関まで」26.0%、「自宅内部」「道路から建物玄関まで」のセット20.4%でであった。

外出行動で、行政サイドの法・条例の整備に依拠する「街の中」では、バリアフリー化が建物・都市インフラごとに進捗しているプロセスがみられる。バリアフリーの実効性を高める鍵の一つは個人の敷地レベルにあり、「道路から自宅玄関まで」の対応率の改善で今後バリアフリーの完成形に近づけることが期待されよう。

#### 〔街の状況〕

街では、過去に小田急線高架・複々線化事業に伴う成城学園前駅ホームの地下化、駅舎・駅ビル建設(H.6)があり、駅周辺環境の整備・調整を目的とする「成城学園前駅周辺地区地区計画」が策定されている。駅舎・駅ビル建設は、我が国ステーションルネッサンスの先駆的事業でバリアフリー、ユニバーサル・デザインの先行例が実現した。それを契機として徐々にだが増加の傾向が観察される。

#### 〔行政の取り組み〕

街なかのバリアフリー化は、国の『高齢者、障害者等の移動の円滑化の促進に関する法律(=バリアフリー法)』(H.18)を契機に大きく前進した。バリアフリーの対象範囲をそれ以前の建築物・公共交通機関・道路等から路外駐車場・都市公園等にまで広げ、移動上および施設での利便性・安全性が確保された。

バリアフリー先進区世田谷区では、『世田谷区福祉のいえ・まち推進条例』(H.7)、『世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例』(H.19)等がある。最近では、条例で、新規建設で公共施設の整備基準の明示、民間建築物等の届出基準の強化・建築物の対象範囲の拡大等がみられる。

### 5.4.4 環境要素『環境配慮のための工夫』

環境要素『環境配慮のための工夫』は、環境要素『みどり』と共に低炭素都市づくりに向けた対応行動だが、関心度は4位だった。項目では、住

宅の省エネ化の「高規格の断熱材の使用」や比較的簡易にできる「雨水処理の工夫」のポイントが高い。設備のいる「太陽光発電パネル・太陽熱温水器」や高い技術性能が必要な「HEMS(Home Energy Management System)」はポイントが低かった。

環境要素『環境配慮のための工夫』は、関心度の設問で一定の関心が示されたものの対応行動の設問で現段階であまり実績がないことが明らかになった。太陽光発電パネルの設置は、費用対効果、環境影響評価を考慮する必要がある。

#### 〔街の状況〕

取り組みでは、建物の「高規格の断熱材の使用」の普及がみられるが、防災まちづくりの観点からも必要なグリーン・インフラの一つ「雨水処理の工夫」も一定程度みられる。

#### 〔行政の取り組み〕

地球温暖化防止や低炭素社会・都市に向けた政策フレームづくりが進んでいる。国の『低炭素社会づくり行動計画』(H.20)、『都市の低炭素化の促進に関する法律』(H.24)<sup>16)</sup>や区の『世田谷区地球温暖化対策地域推進計画』(H.24)が挙げられる。交通、エネルギー消費、みどりの創出・保全等、低炭素都市づくりのテーマごとの、行政・市民・企業各々の立場からの具体的行動の道筋が示され各ステークホルダーの対応行動の動機づけに役立っている。

## 6. まとめ

アンケート調査の結果、以下のことが明らかになった。

#### ○「街についての関心事」

「自然環境やみどり」、「街並みや景観」のポイントが高く環境・景観への関心が改めて確認された。1世紀にわたる住環境マネジメントで醸成されてきた成城の街並み形成・みどり文化の豊かさを反映する結果となった。

### ○環境要素『みどり』

住宅市街地づくりは、環境要素『みどり』を主軸にした「ルールの積み重ね」等、住環境マネジメントのツールによって担保されてきた。住民の高い関心と対応行動は、自治会の活動の産物だが、みどり政策の先進区世田谷区とのコンスタントな連携がベースにあり、自治会・行政のインタラクティブな取り組みが評価される。近年、学校法人成城学園では敷地の一角にネーミング≪100年の森≫植樹エリアをつくる等街のみどり文化の普及が見られる。

また課題として、グリーンインフラのみずの循環・土壌の涵養の普及が、ゲリラ豪雨対策や生物多様性の存続を課題とする国分寺崖線を有する街では存在する。

みどり形成の手法にも工夫の余地があり、アンケート結果で「敷地内みどり」が最も多く次点が「敷地境界みどり」だが、「敷地境界みどり」を繋げた道沿いのみどり、すなわち街並み・景観形成に資する<連坦したみどり>、<集団のみどり>の効果の検討の余地もある。

### ○環境要素『防災』

環境要素『防災』は、特に都市部のまちづくりで喫緊の重要課題である。住民の対応行動と関心度では、全町的な防災まちづくり活動の進展がアンケート結果にも表れる結果となった。通常時の自治会組織・活動の充実度が防災コミュニティづくりの成否に影響を与えることを考慮する好機となった。

### ○環境要素『バリアフリー』

環境要素『バリアフリー』については、「成城学園前駅周辺地区地区計画」を経て、民間事業者小田急電鉄による駅舎・駅ビルのステーションルネッサンスと行政世田谷区による駅広等整備を通じて進められ、それを契機にバリアフリー・ユニバーサルデザインに対する関心が高まった。街の相対的に高い高齢者比率、今後の若年子育てファミリー層の定住促進を勘案すると一層の進展が期待される。

課題としては、「道路から建物玄関まで」のバリアフリー化が弱いことがアンケート結果より指摘され、「住宅内部」、「道路から建物玄関」、「街の中」の一体的バリアフリー化により実効性を備えることが今後期待される。

### ○環境要素『環境配慮のための工夫』

環境要素『環境配慮のための工夫』は、気候変動や省エネ等の観点から注視される低炭素社会に向けた取り組みとして欠かせないものである。環境要素『みどり』とも連動する自然環境を巧みに活用する「パッシブ」タイプの活用が多いことが明らかになった。

環境要素に対する関心度では、街では4つ全て対して住民の一定の高い関心度が示され、住環境意識に対する民度が高いことが明らかになった。住環境マネジメントが街全域で行われ実効性を高めていくことが必要である。住宅市街地の価値の継承と新規融合を束ねる、次世代につながる住環境マネジメントに向けての基本的考察としたい。

#### 【補注】

- 1) 街の中には、昭和初期の朝日住宅、山田邸等多くの建物地域資産が存在している。
- 2) 成城の街には、法人格成城自治会と成城8丁目都営団地の成城団地自治会がある。
- 3) 国分寺崖線は、立川市、国分寺等、西北部の区から世田谷区を通り大田区まで続く全長約20kmの崖の連なりで、歳月をかけて多摩川が武蔵野台地を削り形成されてきた。エリア帯は湧水池や樹林に恵まれた自然の宝庫で、世田谷区は「せたがやのみどりの生命線」と位置づけている。同エリアでは、良好な景観形成と住環境の整備のための「国分寺崖線保全整備条例」が適用される。
- 4) その他の用途地域では、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、近隣商業地域がある。
- 5) 設問では、宅地の敷地単位でのみどりを対象とし、公園・緑地等の公共のみどりはあつかっていない。
- 6) 平成28年、区全域のみどり率は25.18%だが成城地区は31.96%で他地区と比べ区目標値33%により近い数値となっている。
- 7) 「高規格の断熱材の使用」は、高断熱の壁材・屋根材を使った省エネ対応の低炭素建築物の建築であることを指している。
- 8) 「雨水処理の工夫（浸透ます・タンクの設置）」は、その性格から環境要素『みどり』と環境要素『環境配慮の

ための工夫」の両方の項目として用意した。世田谷区では「世田谷区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱」を策定し、また普及を目的に雨水浸透施設（ます・管）の住宅への設置のための助成をおこなっている。

- 9) アンケートでの「太陽光発電パネル」は、太陽光発電パネル+コントローラー+インバーター+バッテリーの簡易な装置を指し、エネルギー利用を一元的にコントロールする HEMS (Home Energy Management System) とは区別している。
- 10) HEMS の他に、適用範囲に応じて BEMS (Building Energy Management System), AMS (Area Energy Management System) などがある。
- 11) 「あまり関心がない」、「関心がない」の消極的評価はわずかで、環境要素『みどり』0.8%, 『バリアフリー』0.4%, 『防災』0.8%, 『環境配慮』2.9% である。
- 12) 街の創設時、宅地分譲に際し、将来にわたり街のみどりを育むことを願い住民に苗木が贈呈された。和館には赤松の苗3本、洋館にはヒマラヤ杉の苗3本が送られ現在も住宅地の中にそのみどりが息づいている。
- 13) (H.14 2002年策定) 法人格成城自治会が策定した成城地区での建築行為や開発行為の自主ルールである。『成城憲章』の「<策定趣旨>」には、「...緑の保全と創出を基本とする成城らしさに溢れた街並みを継承発展させ...」とあり、「<遵守すべき事項>」には、生け垣や樹木などの敷地内の緑の保全に関する記述がある。
- 14) (H.26 2014年策定) 成城の将来像とその実現に向けての自主努力を定めたもの。アンケートを街全体で実施し住民意見を集約するかたちで成城ビジョンが策定された。成城自治会と都市計画プランナー井上赫郎氏が監修した。
- 15) 正式名称は、「世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例」である。
- 16) 国レベルの環境要素『環境配慮のための工夫』に関係する法律としては、住宅・都市の省エネや低炭素化に関係する「住宅品質確保の促進等に関する法律」(H.12) [住宅性能表示制度] や、「都市の低炭素化の促進に関する法律」(H.24) [低炭素認定住宅] 等がある。

#### 【参考文献】

- (1) 浅見泰司編『住環境』, 東京大学出版会, 2001。
- (2) 齋藤広子著『住環境マネジメント』, 学芸出版社, 2011。
- (3) 葉袋奈美子著「郊外住宅地における豊かな住生活のために提供したい居住地の選択」, 『都市住宅学』96号, pp.18-22, 都市住宅学会, 2017。
- (4) 『東京の住宅地』第4版, 日本建築学会関東支部住宅問題専門研究委員会, 2014。
- (5) 稲葉和也・高橋誠著 世田谷区教育委員会協力「世田谷の住宅形成と成城・野上弥生子邸」, 『～身近な自然や歴史的・文化的環境を見つめ直す～せたがや町並み探検隊 学園町・成城の開発[成城界限]編』, 財団法人世田

谷トラストまちづくり。

- (6) 山崎晶子・鮫坂徹・松田宏・土屋耕介・小畑一隆「成城地区における近代住宅と街並みの保全再生に関する研究」, 『住総研研究年報』NO.30, pp.65-76, 住宅総合研究財団, 2003。
- (7) 稲葉和也・高橋誠『～身近な自然や歴史的・文化的環境を見つめ直す～せたがや町並み探検隊 学園町・成城の開発[成城界限]編』, 財団法人世田谷トラストまちづくり。
- (8) 劉一辰・小場瀬令二著「戸建て住宅地におけるおしゃれ街による住環境・景観保全への効果」, 『日本建築学会計画系論文集』第79巻695号, pp.147-154, 2014。
- (9) 村山顕人著「エコな街をつくる新しい枠組みの探求」, 『都市計画』Vol.327, pp.10-13, 2017。
- (10) 和泉洋人著「日本の環境都市政策の変遷とモデル」, 『都市計画』Vol.327, pp.18-21, 2017。
- (11) 福岡孝則著「Livable City (住みやすい都市)をつくるーグリーンインフラからのビジョンとアプローチ」, 『都市計画』Vol.327, pp.32-35, 2017。
- (12) 中川清史著「「公園のような街」の維持をめざして」, 『都市計画』Vol.327, pp.48-51, 2017。  
鎌田秀一著「低炭素都市づくりについて」, 『都市計画』Vol.59, pp.11-15, 2010。
- (13) 小嶋一樹・松本邦彦・澤木昌典著「地上設置型太陽光パネルの規制・誘導条例の立地規制および景観保全への有効性」, 『都市計画論文集』Vol.53, No.3, pp.1313-1319, 2018。
- (14) 法人格成城自治会・一般財団法人世田谷トラストまちづくり著『成城みどりのスタイルブックみどり』, 2017。
- (15) 法人格成城自治会著『成城のまち』, 2015。
- (16) 法人格成城自治会・成城の緑と住環境を守る会編『成城の桜と歴史』2009。
- (17) 世田谷区都市整備部都市デザイン課編『世田谷区ユニバーサルデザイン推進計画(第2期)』, 2015。
- (18) 世田谷区都市整備政策部『世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例』, 2017。
- (19) 世田谷区都市整備部都市計画課編『世田谷区防災街づくり基本方針～地震に強いまちを目指して～』世田谷区 2016。
- (20) 世田谷区環境総合対策室環境計画課編『世田谷区地球温暖化対策地域推進計画』2012。
- (21) 大家亮子著「地域価値を創り・担保するコミュニティマネジメントについての一論考ーエリアマネジメント・住環境マネジメントとの関係性をみながらー」, 『社会イノベーション研究』第11巻第2号, 成城大学社会イノベーション学会, pp.91-105, 2016。
- (22) 大家亮子著「次世代に通じる住宅市街地のマネジメントのあり方を展望する」, 『住宅地の管理から経営へーエリアマネジメントの既成市街地への展開ー』, 日本建築学会建築社会システム委員会, pp.69-73, 2017。

(23) 大家亮子著「『地域拠点機能』を発揮する地域貢献型・提案型の駅ビルづくりに関する研究—成城宇学園前駅の事例を対象に一」, 『都市計画論文集』No.45-2, pp.1-8, 2010。

〈謝辞〉

この研究をおこなうにあたり, 成城大学より成城大学特別研究助成を頂きました。ここに記して感謝申し上げる次第です。