

住宅・土地の継承に着目した戸建て住宅地の維持・更新に関する研究 －箕面市桜ヶ丘住宅地を事例として－

A Study on Sustainment and Renewal of Detached Residential Area focusing on Succession of Houses and Lands - A Case of Sakuragaoka Residential Area in Minoh City -

○山口秀文*1

YAMAGUCHI Hidefumi

This study's field is Sakuragaoka residential area that was developed on occasion of the Taisho house remodeling exposition held in 1922. Focused on multiple land ownership, the aim of this study is to clarify actual conditions and characteristics of families, houses and lands in residential area, and to consider sustainment and renewal of detached residential area. Main information of this study is follows. To own multi-houses in multi-lands by multi-households is suitable for various families and its lifestyle.

キーワード：戸建て住宅地、桜ヶ丘住宅地、家族、住宅、複数土地

Keywords: Detached residential area, Sakuragaoka residential area, Family, House, Multiple lands

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

本研究は、戦前に開発され長年月を経た郊外戸建て住宅地の持続性に関する研究である。このような郊外住宅地では、計画当初のコンセプトや住環境を維持しているものがある一方、宅地の細分化、共同住宅や多用途の建物の混在によりその住環境を変容させているものがある。これらの住宅地の維持には、個々の住宅に住む家族、一世代だけではなく、二代、三代と家族が世代交代しながら、家族の変容に合わせて住宅を維持したり、建て替えたりする自力更新が大きく関わっており、それらの積み重ねが全体としての住宅地の更新に関わっていると筆者は考えている。このような家族と住宅の視点から住宅地の維持・変容・更新を捉えることは、一世代だけの持続性ではない通世代の居住の持続性^{注1)}に繋がり、近代に開発された郊外戸建て住宅地の持続性を研究する上で重要であると考え。

以上より、本研究では1922年の大正住宅改造博覧会

を機に良好な住宅地として発展した大阪府箕面市桜ヶ丘住宅地を研究対象にしている。後述するが、この桜ヶ丘住宅地は大正住宅改造博覧会を機に開発された後に土地会社（大同土地株式会社）、電鉄会社（京阪神急行電鉄株式会社：現、阪急電鉄）により戦前までに開発されている住宅地である。大正住宅改造博覧会で開発された部分は当時の環境をよく維持しており、その他の部分も良好な住宅地と評価されているが、宅地の細分化が進行しその住環境が変容しつつあることから、行政でも箕面市都市景観条例が制定（1997年）されるなど政策面でも取り組みが見られる。つまり、その開発過程から本節冒頭で述べた、住環境を維持している部分と住環境を変容させている部分が混在している対象であると考えられ、その点から、住宅・土地の変容について着目する対象である。

また、予備調査で行った大正住宅改造博覧会で建設された住宅に住む住民へのヒアリングにおいて、入居時に複数の土地を購入、または段階的に土地を購入して移り住み親子で住んだり、一方を畑で使用していたというこ

*1 神戸大学大学院工学研究科、助教、博士（工学）

Assistant Prof., Graduate School of Eng., Kobe University, Dr. Eng.

とを聞いた。これは、近代的な郊外住宅地開発における一世帯＝一敷地＝一住宅とは異なるものであり、現代の空き家・空き地問題、住宅地に対して何らかの示唆を与える事実である可能性もある。

以上から、本研究では、桜ヶ丘住宅地を対象に、開発経緯の異なる住宅における個々の家族の世代交代に着目して住宅・土地所有の変容の実態と特徴を、複数土地所有の点から明らかにし、それらから桜ヶ丘住宅地の維持・更新、住宅地の持続性について考察するものである。

1.2 研究の方法

研究の方法は以下の通りである。

- ① まず、桜ヶ丘住宅地の開発経緯を整理し、100年の変容を区画の開発状況から概観する。
- ② 旧土地台帳を元に1930年～1960年の土地所有の変遷を明らかにする。特に複数土地所有者の状況を明らかにする。
- ③ 大正住宅改造博覧会、大同、阪急による開発地にすむ住民にヒアリング調査を行い、家族の世代交代と親子の居住形態、敷地規模、親世帯の住宅の拠点性に着目して、住宅、土地所有の実態とその変容、住宅・土地の継承について明らかにする。
- ④ 以上より、桜ヶ丘住宅の維持・更新、さらに住宅地の持続性について考察する。

本研究では、上記を明らかにするため、旧土地台帳、箕面村土地宝典¹²⁾、住宅地図^{注2)}、1/2500白地図、地形図^{注3)}、空中写真^{注4)}をもとに開発・宅地・土地所有に対する分析・考察を行い、具体的な継承のされ方に関する住民ヒアリング調査^{注5)}を行った。なお、住民ヒアリングは2016年12月から2017年1月に実施した。

1.3 研究の位置付け

戦前開発の郊外住宅地に関する研究では、片木らや安田等による開発当初の計画史的研究^{2) 3)}が多く見られ、桜ヶ丘住宅地においても日本建築協会によって出版された研究⁴⁾、吉田による計画史的研究⁶⁾が見られる。

また、家族・世帯の居住については、親族関係、親子関係によってその居住が支えられていることが既往研究によって明らかにされている^{注6)}。また、関西の私鉄沿線の郊外住宅地を対象に、親子の居住形態、同居や近居の実態を明らかにした研究もある¹²⁾。大月は『近居 少子高齢社会の住まい・地域再生にどう活かすか』¹¹⁾において、「住宅に住む」から「地域に住む」時代になっていること、近居を「一定の地域で人間が数世代にわたって持続的に住み続けるための地域的条件を計画することにつ

ながっていく点において今後注目すべき現象だ」と述べている。この「数世代にわたって」の指摘は評価できる。

一方、通世代の持続性という視点について、山崎は「居住を核とした農村の持続性に関する試論」¹⁾において、「農村地域の場合、(中略)通世代にまたがる居住継続が基本」であり、「住宅、屋敷、農地、山林、墓等の物的な家産の継承と地域での人間関係や役割の継承が通世代の居住継続(通世代定住)によって維持されてきた点が大きな特徴である」と述べている。これはもちろん農村地域であるため、そのまま郊外住宅地に当てはめることはできないが、受け継ぐべき家産として住宅・屋敷(庭も含む)を捉えられないか、その意味で1922年の大正住宅改造博覧会の住宅を、そこに住んできた家族がそのように捉えているのであれば、戸建て住宅地の持続性を考える上でのヒントとなると筆者は考えている。本稿では述べないが、「地域での人間関係や役割の継承」については、まちづくりとして十分検討に値する課題であるとも考えている。

本研究は計画史的研究ではなく、それらの歴史的経緯を踏まえた上で、現在の戸建て住宅地の持続性について、住宅・土地所有の変容と住宅・土地の継承を通世代の視点を加えて考察するところに特徴がある。

2. 研究対象地の概要

2.1 桜ヶ丘住宅地について

桜ヶ丘住宅地は1922年の大正住宅改造博覧会后、大同土地興業株式会社(以下、大同)(1923年から1928年頃)、京阪神急行電鉄株式会社(現、阪急電鉄)(以下、阪急)(1933年から1935年頃)による開発が行われ、それ以降は大きな開発が見られない^{注7)}。以下、大正住宅改造博覧会の時期を開発時期①、大同による開発時期を開発時期②、阪急による開発時期を開発時期③とする。吉田⁷⁾によると、桜ヶ丘住宅地は阪急による開発までを指しており、本研究でもこの区域を桜ヶ丘住宅地としている(図1)。また開発時期①は大正住宅改造博覧会による開発エリアと同時期の田村眞策氏による開発エリアの2つが含まれている。また大正住宅改造博覧会以前の桜ヶ丘住宅地は、3集落(北に新稲村、東に櫻村、南に半町村)に囲まれた丘陵地であった。

なお、この桜ヶ丘住宅地を含む桜ヶ丘1丁目～3丁目の人口は3256名、1222世帯(2015年国勢調査)である。

2.2 大正住宅改造博覧会について

大正住宅改造博覧会⁴⁾は、1922年(大正11年)の9

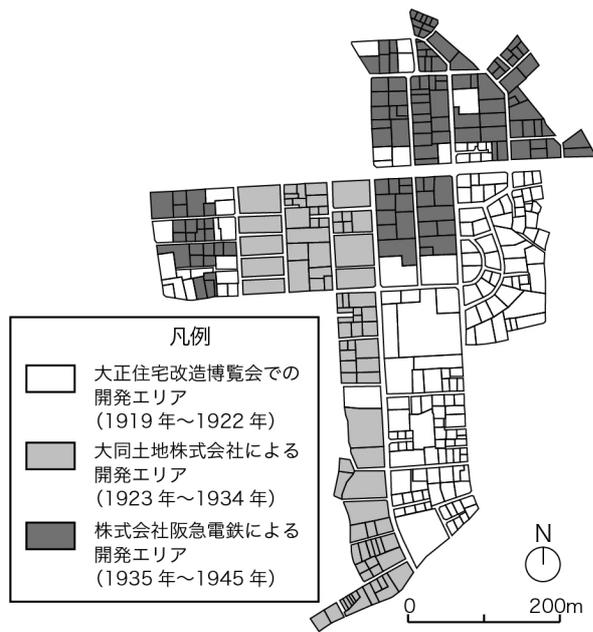


図1 桜ヶ丘住宅地の区域と開発時期分布

月から11月までの約2ヶ月間開催されたものである。大正住宅改造博覧会の特徴である実物住宅展示は、会期後に分譲され、展示住宅25戸のうち24戸を分譲、居住者が決まった住宅は16戸であった。このうち5戸が現存している。大正住宅改造博覧会の会場として桜ヶ丘住宅地を誘致した人物が田村眞策氏である。1919年から桜ヶ丘住宅地の道路開発を行っている。吉田⁶⁾によれば、田村眞策氏は大正住宅改造博覧会の会場として土地を貸与している。

3. 桜ヶ丘住宅地の変容

3.1 区画に着目した桜ヶ丘住宅地の変容

本節では、桜ヶ丘住宅地の2017年までの変容をその区画の開発（細分化など）から概観する。

旧土地台帳、大阪府箕面村土地宝典、地形図、住宅地図、空中写真、阪急経営桜井・桜ヶ丘住宅地案内図^{註8)}を元に、阪急による開発が概ね終了した1935年から、1945年、1970年、1990年、2008年、2017年の区画を作成し、その変容を図2に示した。ここから1970年では桜ヶ丘住宅地の西側で、2017年では住宅地全域で宅地の細分化が多いことが分かった。

各開発エリアの宅地数の推移を示した図3より、開発時期①では1935年から10年間で宅地数が増加しているが、田村眞策の開発エリアの宅地数が増加していることが分かった。

開発時期②では1970年まで増加が著しいが、これは大同が所有していた面積2000㎡以上の宅地が次第に細

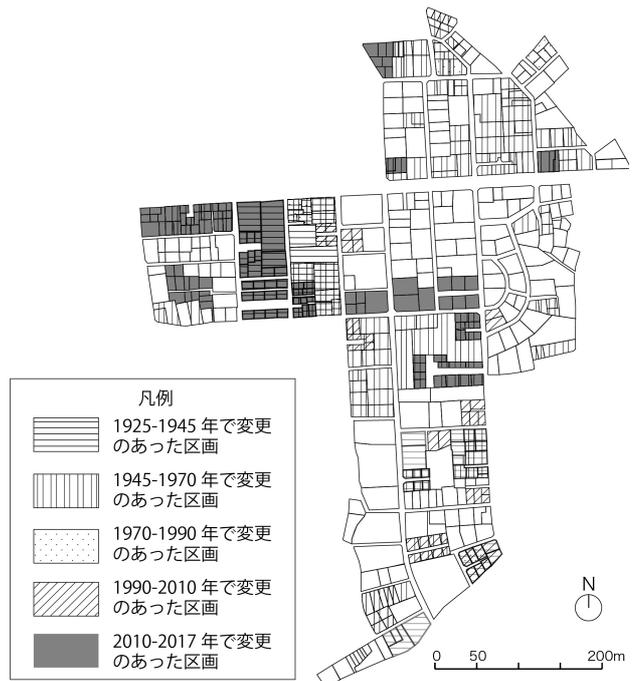
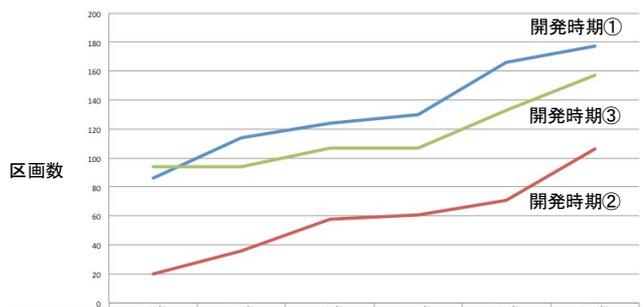


図2 桜ヶ丘住宅地の区画変容



	1935年	1945年	1970年	1990年	2008年	2017年
開発時期①	86	114	124	130	166	177
開発時期②	20	36	58	61	71	106
開発時期③	94	94	107	107	133	157

図3 開発時期別にみた区画数の推移

分化されたためである。1000㎡以上の宅地数は全体面積の約40.5%を占めていた。

開発時期③は宅地数が1990年まで漸増し、その後、宅地数の増加が著しくなる。開発当初から他の開発時期と比べて小規模の宅地面積が多く、500㎡以下の宅地面積で約60.4%の宅地数を占めていた。

3.2 土地所有に着目した桜ヶ丘住宅地の変容

本節では、土地所有に着目して桜ヶ丘住宅地の変容を捉える。

旧土地台帳を元に（大阪府箕面村土地宝典1940も参考にした）1919年から1960年までの土地所有の変遷を桜ヶ丘住宅地内の地番ごとに分析した。その結果を1930年、1935年、1945年、1960年の4つの時期の図としてまとめた（図4～7）。ここでは、田村眞策所有、大同土地所有、阪急電鉄所有、現非居住者所有、現居住者所有

(現居住地以外)、現居住者居住地、企業の所有に区分している。

これから、居住者がその居住地以外にも土地を所有している事実がわかる。表1に現居住世帯数とそのうちの複数土地所有世帯数をまとめた。1945年までに居住している現居住世帯が43であり、そのうちの約4割に当たる17世帯が複数土地を所有していることがわかった。1960年では、同じく86世帯、そのうちの約1/4の22世帯であった。

表1 各時点での現居住世帯数と複数土地所有世帯数

	1930年	1935年	1945年	1960年
現居住世帯数	7	14	43	86
現居住者の中の複数土地所有世帯数	3	6	17	22

4. 桜ヶ丘住宅地における家族の世代交代と住宅・土地の継承

4.1 ヒアリング調査

大正住宅改造博覧会の開発時期①エリアから5事例、

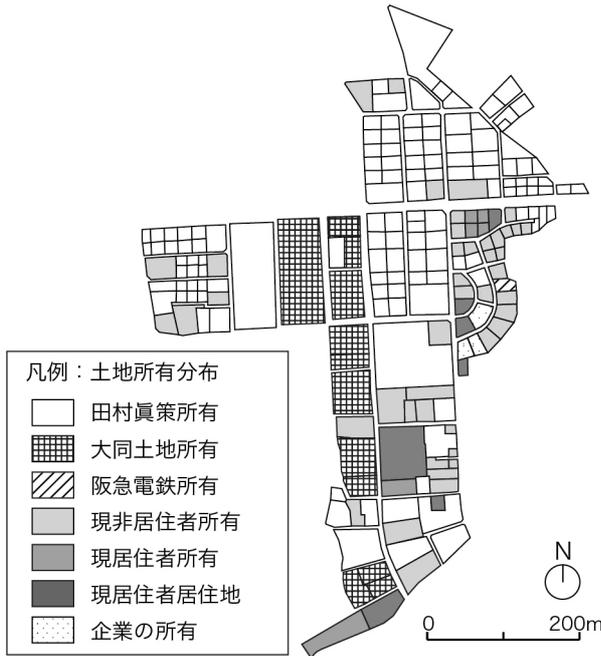


図4 1930年時点の土地所有分布

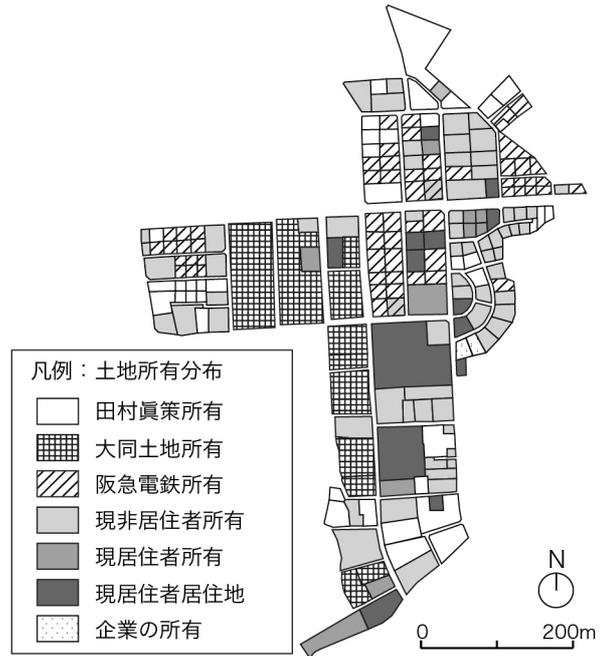


図5 1935年時点の土地所有分布

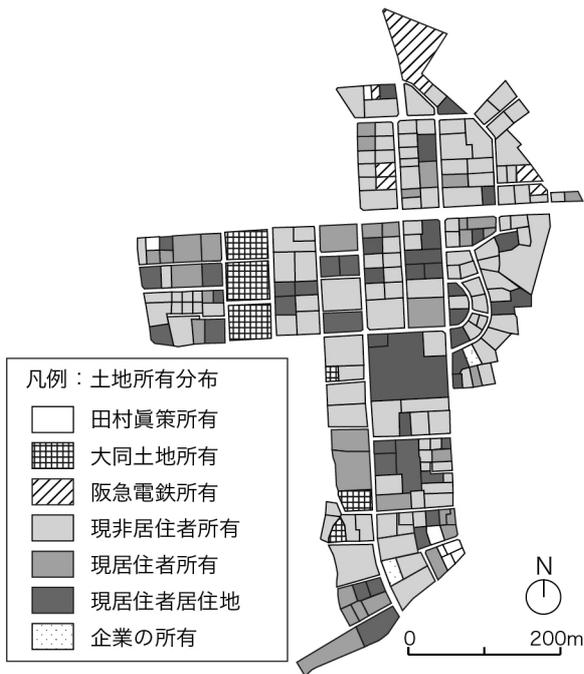


図6 1945年時点の土地所有分布

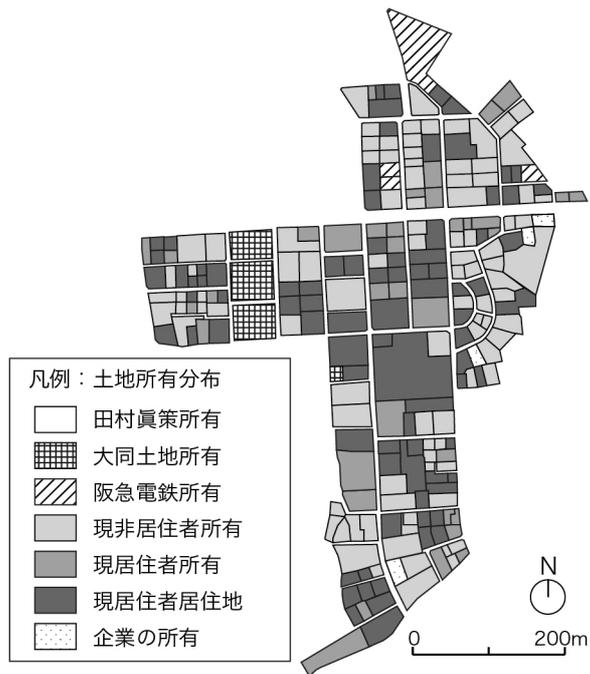


図7 1960年時点の土地所有分布

大同開発の開発時期②エリアから4事例、阪急開発の開発時期③エリアから1事例の計10事例にヒアリングできた。表2のヒアリング項目を、表3にヒアリング結果の概要を示した。複数土地を所有し、近居や隣居している事例を中心に特徴的なものを次節以降に説明する。

表2 ヒアリング項目

	ヒアリング項目
1	ヒアリング対象者の年齢・家族構成
2	現在の住宅での居住年数
3	従前の居住地、現在の住宅に引越した理由
4	ヒアリング対象者の子世帯の居住地
5	子世帯の益正月の帰省の有無・頻度・帰省時の就寝場所等の工夫について
6	居住地の他に周辺での土地所有・住宅所有・親戚の居住の有無
7	6の土地を購入した理由・目的
8	近隣との関わりについて
9	今後の住宅の方針について

4.2 大正住宅改造博覧会の開発エリア

4.2.1 大正住宅改造博覧会の住宅を拠点に複数の土地で近居（事例①）

事例①は現在3代目であり、大正住宅改造博覧会の住宅に居住している。1代目は桜ヶ丘住宅地内の別の土地

をそれ以前に購入していたが、数年後の1925年に現在の住宅を購入・入居し、それ以前に所有していた土地は畑として利用していた。その後、2代目になり畑にしていた土地と桜ヶ丘住宅地に隣接した土地を交換した。2代目夫婦が大正住宅改造博覧会の住宅に居住している間、娘世帯である3代目は転勤などで地域外に暮らしていたが、1973年に前述の所有していた土地に住宅を建設しUターンして近居している。2代目が亡くなった後しばらく大正住宅改造博覧会の住宅は空き家となったが、2014年から3代目とその住宅に移り、3代目の息子世帯が3代目が居住していた住宅に入居した。

2代目の主人が亡くなりその妻が独居となった際には、3代目の家族(夫婦、娘・息子)が毎日様子を見に行ったり、孫(3代目の子)が子供部屋として一部を使用したり、4代目に当たる娘婿が単身赴任で暮らすことがあった。

このように、大正住宅改造博覧会の住宅を拠点に、もう一つの土地とともに、近居しながら世代が循環して生活してきた。さらに、3代目は大正住宅改造博覧会の住宅を維持していく意思が強く、娘・息子もその住宅に子

表3 ヒアリング結果一覧

開発時期	大正住宅改造博覧会				
	事例①	事例②	事例③ ^{注9)}	事例④	事例⑤
家族構成					
入居時期	1925年	1944年	2006年	1970年	1988年
土地所有数	1→2→3→2	1	1→2	1	1→2
建物所有	1→2	1→2	1→2	1→2	1→2
住宅の建替	住宅維持	住宅維持	住宅維持	住宅維持	建替
桜ヶ丘内での近居・隣居	近居	隣居	-	近居	近居
親戚の居住地	子3人関東	帝塚山(娘世帯)	-	瀬川・池田	-
継承の予定	娘3人の誰か	隣居している娘	娘か息子	わからない	わからない
居住理由	住環境	疎開・住環境・両親	職場・住環境	住環境・職場・両親	住環境・職場・両親
開発時期	大同土地株式会社				阪急電鉄
	事例⑥	事例⑦	事例⑧	事例⑨	事例⑩
家族構成					
入居時期	1940年	1940年	1967年(1931年購入)	1932年	1951年
土地所有数	1	1	1	1	複数(住宅以外は商売として)
建物所有	1→2	1→2	1	1→3→4	1
住宅の建替	住宅維持	建替	住宅維持	住宅維持	住宅維持
桜ヶ丘内での近居・隣居	隣居	隣居	-	隣居	-
親戚の居住地	-	-	-	-	-
継承の予定	息子	息子	なし	息子	わからない
居住理由	住環境・両親	住環境・両親・職場	職場	住環境・誘致・両親	不明
凡例	△: 男性、○: 女性、▲●: 故人、□: 拠点となる住宅に住む世帯(主に親世帯)、□□: 敷地内の別棟、隣居や近居の住宅に住む世帯				

どもの頃からの思い入れも強く、物理的にも、精神的にも拠点的な住宅となっている。

4.2.2 大正住宅改造博覧会の住宅を拠点に隣居・住宅地外の住宅で近居（事例②）

事例②は現在2代目であり、1代目は1944年に大正住宅改造博覧会の住宅を購入し入居した（戦後1952年まで接収、その間は隣接した桜井に居住）。接収解除後、敷地内にハナレを建設した。その後、1代目の意向で2代目世帯がUターンしてハナレに1年居住（隣居）した後、近くの新稲に住宅を購入して近居していた。1代目が亡くなり、1973年に大正住宅改造博覧会の住宅に2代目が居住し、それまで住んでいた新稲の住宅には2代目の弟が入居した。1983年にハナレを取り壊し、1999年に3代目の娘世帯がUターンするために、大正住宅改造博覧会の住宅の維持を重視しながら敷地内に住宅を建設し隣居した。3代目の娘世帯の子は友人たちが宿泊するときなどに大正住宅改造博覧会の住宅の2階を使用している。

この事例では、住宅地外の土地を所有しながら、隣居の形で家族が循環して世代交代している。この場合も大正住宅改造博覧会の住宅が拠点となっている。同様に大正住宅改造博覧会の土地でその住宅を維持し尊重しながら隣居している事例として事例④がある。

4.2.3 生活に合わせた複数の土地での生活と大正住宅改造博覧会住宅のゲストハウスとしての利用（事例③）

事例③の拠点となる住宅は、大正住宅改造博覧会の住宅に隣接した土地で、かつて事例②が所有し畑としていたものを事例③の知人が購入し居住していたものを購入したという経緯である。2006年に入居してすぐに隣接した大正住宅改造博覧会の空き家となっていた住宅を所有者から譲り受けて欲しいと依頼があり、非常に気に入って残していく意向のもと購入することとなった。しかし、生活するには大変なこと、元々自宅に来客が多かったことからゲストハウスとして利用することに決めていたため、間取りや保存できる建具などは残し、改修を行った。子の友人やホームステイ先として宿泊できるようにしており、子世代も大正住宅改造博覧会の住宅を利用している。知り合いの外国人が1ヶ月間滞在することもある。

この事例は、大正住宅改造博覧会の住宅を生活の拠点としてはいないが、居住者の生活に適した方法でその住宅を利用し維持しており、事例①や②と同様に住宅を維持していく考えを持っている。今後は、子が二人いるため、それぞれの住宅を継いで欲しいとも考えている。

4.2.4 大正住宅改造博覧会の住宅を建替、住宅地内の細分化した土地を購入し近居（事例⑤）

この事例の大正住宅改造博覧会の土地・住宅は博覧会后、竹中工務店所有、東京在住者の所有を経て、1988年に事例⑤の家族が所有した。住宅は生活できる状態ではなかったため建替え、4年間の賃貸として2名が暮らしたのち、1992年から事例⑤の家族が住んだ。建替後に大正住宅改造博覧会の実物展示の住宅であったことを知り、庭の植栽など住宅以外で残せるものは残すようにしている。子の独立後、2010年に桜ヶ丘住宅地内で細分化した宅地開発の分譲住宅を購入し、子世帯が住み、親子で近居している。

この事例は、大正住宅改造博覧会の住宅がうまく継承されなかったが、残された植栽などは維持しようとしている事例であり、親が住む住宅を拠点に近居をしている。

4.3 大同土地株式会社の開発エリア

4.3.1 隣居と住宅の継承を意識した建替（事例⑦）

この事例は3代目が現在住んでいる。不動産会社、電力関係会社による所有後、1940年に1代目が中古住宅として購入、居住した。1943年に隣接地には1代目の姉夫婦が住宅を建設し親族で隣居していた。2代目は東京で暮らしていたため、1代目が亡くなった1984年から空き家となり、3代目が勤務先が関西になったため桜ヶ丘に住むことになり（孫のUターン）、老朽化のため建て替えた。建替の際には、大正時代の洋館風の住宅への思いからステンドグラスなどの使用できる部材を活かした。

この事例は姉弟で隣居し、世代交代後は、住宅の老朽化に伴い、大正時代の洋館風の住宅を少しでも引き継ぐ工夫をしている。

4.3.2 大規模敷地を分割して隣居（事例⑨）

この事例は約8000㎡の大規模な土地（1932年土地所有時、現在は約3000㎡）を所有する事例である。1代目が大正住宅改造博覧会を誘致した田村眞策から直接土地購入の話を持ちかけられて購入した。子世帯が独立するにつれて敷地の一面に住宅を建設し3つの子世帯が隣居している。2代目は他出していたが、1990年から2000年ごろにUターンし、居住した。

この事例は、大規模敷地で特殊と言えるが、2代目の兄弟世帯で隣居し世代交代がなされている。

4.4 阪急電鉄の開発エリア

4.4.1 複数土地を賃貸経営しつつ世代交代、同居（事例⑩）

現在2代目であり、3代目と同居している。1代目が、

田村眞策から阪急電鉄に所有が変わった複数の土地を商店のために 1951 年に購入し、1958 年に住宅を購入して住み始めた。1 軒の住宅で世代交代して住んでいるが、近くの土地を賃貸経営（商店や住宅など）しており、その中の住宅に子世帯が一時居住していたこともあった。家族の生活の拠点は一つの住宅だが、複数の土地を賃貸経営などしながら生活している。

4.5 桜ヶ丘住宅地における家族の世代交代と住宅・土地の継承

10 事例について、複数の土地をどのように活かして世代交代しながら居住してきたかに着目して、居住地の変遷と各々の住宅戸数、所有する土地、及びその敷地規模についてまとめたものが図 8 である。図 8 からは代々居住する家族は複数の土地を所有し、2 拠点居住をしながら世代交代を行っていることが分かった。近居する親世帯と子世帯の住宅の敷地面積は、親世帯は約 450 m²前後、子世帯は約 160~210 m²であり、大小の敷地規模の組み合わせで近居している（事例①⑤）。一定規模の宅地を持つ一部の家族は敷地内に新たな住宅建設が可能のため、敷地内に住宅を新築し隣居をしている事例も見られた（事例②④⑥⑦⑨、敷地面積約 550 m²以上）。

また大正住宅改造博覧会の実物住宅（事例①②③④）や大正時代に建築された洋館風の住宅（事例⑥⑨）に居住する家族は、大正住宅改造博覧会や大正時代に建築された住宅の維持に対する意識が強く、隣居や近居、他出した子世帯の中心となる拠点的な住宅であることが特徴的である。さらにヒアリング調査から、ゲストハウスとして利用することで居住者の生活スタイルに適応させる方法や、住宅の広い庭に住宅を新築し、親世帯と日常的に交流をしながら、子世帯の子（親世帯の孫）にとって

も馴染みのある住宅としての利用、子の友人など大人数で宿泊する時の利用がみられた。

5. まとめ

本研究での知見をまとめる。

桜ヶ丘住宅地の区画からみた変容では、特に大正住宅改造博覧会による開発エリアの中でも実物住宅展示のエリアでは宅地の細部化はあまり見られず、約 100 年間安定していることも分かった。

土地所有の点では、開発より間もない時期から複数の土地所有者がいることが確認され、戦前の開発が一段落した段階（1945 年）で現居住世帯が 43 あり、そのうちの約 4 割が複数土地所有者であった。

ヒアリングより得られた個々の住宅・土地所有の実態とその変容に関して、複数土地と近居・隣居について図 9 にまとめた。複数土地を所有することで、拠点となる住宅に親世帯、その他の土地に子世帯や兄弟世帯が住み、世代交代でそれらの住宅・土地を移り変わる循環がみられた。一定規模以上の土地（ヒアリング調査の事例では約 550 m²以上）では、余裕のある場所に住宅を建設して隣居する事例があった。その他、子世帯用の近くの分譲住宅（細分化された土地、ヒアリング調査の事例では約 160~210 m²）を購入し複数土地で近居する事例、複数土地で賃貸経営を営む事例もみられた。

特に、大正住宅改造博覧会の住宅に住む家族では、その住宅に価値を見出し、愛着を持って拠点的な住宅として維持していこうとする意思があり、それにより家族の循環と住宅・土地の継承が行われていた。

これらの実態は、戸建て住宅地の維持・更新を考える上で、示唆を含むものである。それは、近代的な住宅地

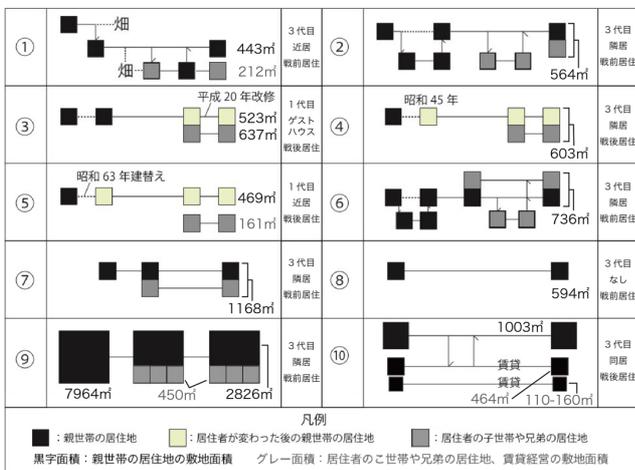


図 8 複数土地に着目した居住地変遷 (ヒアリング 10 事例)

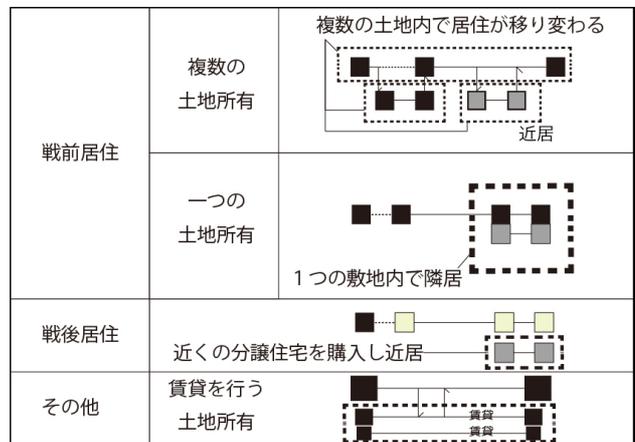


図 9 複数土地の利用と近居・隣居 (ヒアリング 10 事例・凡例は図 8 と同じ)

開発における、一世帯＝一敷地＝一住宅に対して、現代の多様な家族とそのライフスタイルに対応した家族（複数世帯）＝複数敷地（大小の敷地、あるいは大規模の敷地）＝複数住宅（親世帯、子世帯）という図式である。住宅地全体としては、均一な敷地の土地・住宅の供給ではなく、大小の規模、購入層が異なる世帯を想定した計画が、家族の変容、世代交代に合わせた住宅地の維持、更新に寄与するのではないかと考えられる。

また、大正住宅改造博覧会により開発された土地とその後の土地会社や電鉄会社によって開発された土地では、その住宅、住宅地に対する価値や愛着の醸成のされ方も異なり、その価値や愛着が歴史的文化的文脈が育まれた住宅地に対するものであるとも推察できる。そこに、郊外住宅地、戸建て住宅地における受け継ぐべき財産（家産）となる可能性があるのではないだろうか。同じ家族が通世代で受け継ぐ場合もあるだろうが、ヒアリング事例にみられる様に、血縁関係がなくとも価値を見出す人によって受け継がれていく場合もあるだろう。一様に均質な住宅による住宅地開発ではなく、規模の大小や、住宅地の文化的核となる部分を計画することによって、上記で述べたような家族や住まう人、住宅が変容しつつも受け継がれていくのではないかと考える。

謝辞

本研究の調査にあたり、桜ヶ丘住宅地の自治会長、大正住宅改造博覧会の住宅にお住まいの方、ヒアリング対象の住民の方々にもご協力いただきました。現地調査、調査資料の整理などにおいて、宮入彩さん（調査時、神戸大学大学院生）に協力いただきました。また本研究では、科学研究費補助金 基盤研究(C)(一般)（課題番号16K066443、研究代表者：山口秀文）の成果の一部です。ここに記して感謝申し上げます。

注

注1) 参考文献1) で山崎は農村地域について、通世代の居住の持続性について述べている。これに関しては、1.3 研究の位置付けで詳しく触れる。

注2) 1970、1974、1978、1981*、1982*、1985、1986*、1992*、1995*、1998*、2002、2016年の住宅地図（吉田地図、ゼンリン）を元に分析した。*印は吉田地図であり、印のないものはゼンリンである。

注3) 1886、1898、1911、1927、1947、1967、1970、1971、1974、1977、1980、1982、1985、1986、1990、1995、2001、2005年の地形図（国土地理院）を元に分析した。

注4) 1948、1961、1975、1989、1997、1999、2007、2012年の空中写真（国土地理院）を元に分析した。

注5) ヒアリング調査は2016年12月20日、2017年1月10日から14日に実施。10件のうち、1件はメール、1件は電話で実施。

注6) 参考文献7)～11)等の近江・金、大月らによる研究がある。

注7)旧土地台帳による分析から広範囲に渡る土地を企業が所有する例は見られず、住宅地図や空中写真からも大きな開発は見られない。

注8) 参考文献4)より。

注9) 事例③は、本研究の目的から、ゲストハウスとしている大正住宅改造博覧会の住宅に対して、主に居住している隣地の住宅を敷地内の別棟と扱い、そこに居住する世帯を家族構成欄に「.....」で囲っている。

参考文献

- 1) 山崎寿一：居住を核とした農村の持続性に関する試論：環境、コミュニティ、生活文化の持続と相互連関、農村計画学会誌、29(1)、pp42-49、2010
- 2) 片木篤、藤谷陽悦、角野幸博：近代日本の郊外住宅地、鹿島出版会、2000
- 3) 安田孝：郊外住宅の形成、INAX出版、1992
- 4) 社団法人日本建築協会：近代化への歩みと日本建築協会、日本建築協会創立70周年記念出版、1988
- 5) 西山卯三、安田孝、坂本勝比古：大正「住宅」改造博覧会の夢 箕面・桜ヶ丘をめぐる、INAX出版、1990
- 6) 吉田高子、石川康介：箕面・桜ヶ丘「住宅改造博覧会」にみる住宅近代化への試み、近畿大学理工学部研究報告集24号、1988
- 7) 吉田高子：大正11年大阪箕面・桜ヶ丘住宅地と住宅について、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp817、818、1988
- 8) 金貞均、近江隆：現代家族の分散居住の実態と居住ネットワークの形成、日本建築学会計画系論文報告集、第456号、pp.209-216、1995
- 9) 近江隆、赤木美苗、佐々木美紀、武内麻子：ネットワーク居住の基本的特性およびライフサイクルでみるネットワーク居住構造分析、日本建築学会計画系論文集、第619号、pp.149-156、2007
- 10) 大月敏雄、菊池成朋、伊藤裕久、高橋鷹志：同潤会柳島アパートの住みこなされかたに関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp245-246、1992
- 11) 大月敏雄＋一般財団法人住総研 編著：近居 少子高齢社会の住まい・地域再生にどう活かすか、学芸出版社、2014
- 12) 伊東理恵、今井範子：親子の居住形態の現況とその動向－郊外住宅地・奈良市学園前における－、日本家政学会誌59(3)、pp.165-179、2008
- 13) 大阪府豊能郡箕面村土地宝典、1940