

## 玉川全円耕地整理事業地区内における宅地化の変遷に関する研究 - 東京都世田谷区等々力4丁目を対象として -

A study on the changes in the residential area within the redeployment of arable land in the Tamagawa village  
- A case study on the 4chome, Todoroki, Setagaya-ku, Tokyo area -

○青木真理恵<sup>1</sup>, 山中新太郎<sup>2</sup>  
\*Marie Aoki<sup>1</sup>, Shintaro Yamanaka<sup>2</sup>

### 1. 研究の背景と目的

玉川全円耕地整理事業は、1924(大正 13)年から1954(昭和 29)年まで約 30 年をかけ、現在の東京都世田谷区の面積の約 1/4 を占める玉川村<sup>[1]</sup>全域を対象として行われた、大規模な耕地整理事業である。

本研究では、玉川全円耕地整理事業地区を対象に、耕地整理前から現在までの宅地化の変遷を追うことで、東京都郊外住宅地の成立経緯に関する研究を行うとともに、敷地の細分化についても着目し、現状の当該住宅地における問題点の把握と今後への提案を行うことを目的とする。

### 2. 既往研究の整理と本研究の位置づけ

玉川全円耕地整理事業については、高嶋ら<sup>1)</sup>による経済学、今朝洞<sup>2)</sup>による地理学的知見からの研究や、篠野ら<sup>3)</sup>による当時の史的研究がある。しかし、建築学的知見から研究を行ったものは少なく、近年に至るまでの変遷について研究したものは見当たらない。

これに対し本研究は、玉川全円耕地整理事業地区において、建築学的知見から既往の史的研究を再度検証し、現状の住宅地の形成経緯について明らかにするとともに、現在の住宅地における問題点の把握と今後への提案に努めるものとする。

### 3. 研究対象と方法

研究対象は、玉川全円耕地整理地区のうち、統計資料が比較的豊富で、過去にアンケートが実施された地区である東京都世田谷区等々力4丁目とする。

本稿では、基礎的研究として、文献調査を中心に、当時の史料と既往研究に基づく史的調査や、図版、統計調査の分析を行った。

### 4. 耕地整理法準用の宅地開発と玉川全円耕地整理

耕地整理事業を行う際に用いる耕地整理法は、本来農地を区画整理し、農事改良することを目的とする法律だが、明治末期以降の東京市郊外<sup>[2]</sup>では、耕地整理法を準用した宅地開発が多く行われていた。

玉川全円耕地整理事業は、東京市郊外での耕地整理法の準用による宅地開発の中で最も大規模だったことが、池端らの研究<sup>4)</sup>により明らかにされている。

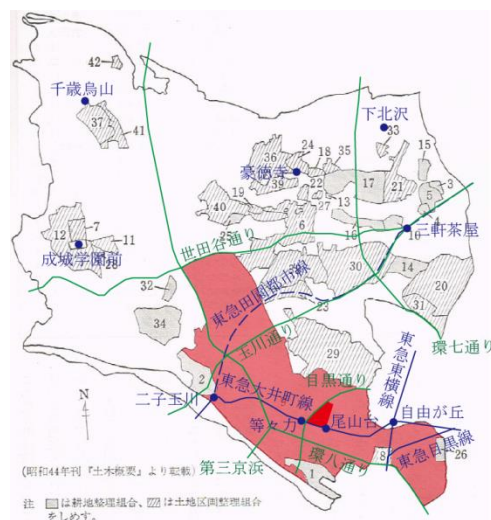


図1 1944(昭和 19)年までの世田谷区区画整理実施図  
(薄い赤部分が玉川村, 参考文献 5 の図を元に筆者編集)

当時、玉川村近隣では、渋沢栄一の田園都市建設による宅地分譲が既に行われており、宅地需要が高じている中、玉川村では村長主導のもと、地主主体の郷土開発として、玉川全円耕地整理を行うこととなった。

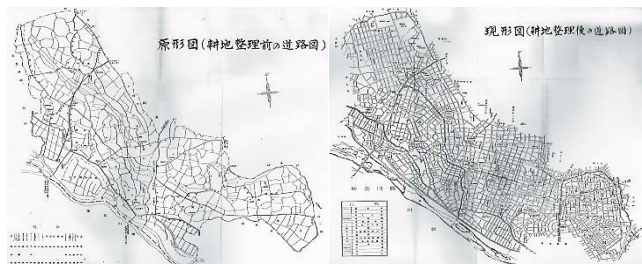


図2 図3 玉川村耕地整理前(左)後(右)の道路図  
(出典: 参考文献 6)

最終的には全円は 17 工区に分割し、工区ごとに耕地整理実施の独立性と主体性を持たせることになるが、各工区ごとの耕地面積で考えると、他の東京都郊外における宅地開発規模と大きくは変わらない。

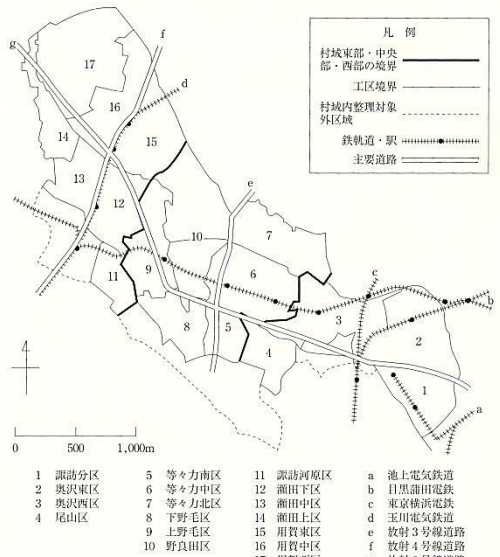


図 4 玉川(村)全円耕地整理事業 工区概念図  
(諏訪分区内の池上線は廃止された, 出典: 参考文献 1)

### 5. 等々力 4 丁目における耕地整理事業と宅地化

等々力 4 丁目は、図 4 に示す 17 工区のうち等々力中区の一部に位置していた。工区ごとに減歩率は異なり、等々力では三工区を平均して 15% 程度だった。

等々力中区の耕地整理事業着工は 1931 (昭和 6) 年、完工は 1935 (昭和 10) 年だが、整地直後から 1972 (昭和 47) 年頃の約 37 年間で、等々力 4 丁目の分筆数は約 3.7 倍になり、等々力地区の地目別面積比率に占める宅地率は 20% から 83% に増加し、約 4 倍になった<sup>6)</sup>。

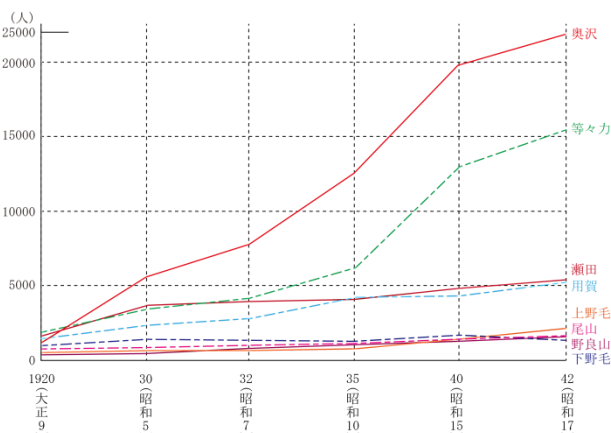


図 5 玉川村大字人口の増加  
(緑が等々力, 参考文献 5 を元に筆者作成)

この間の建物棟数や地割の進展については資料が少なく把握することが困難だったが、図 5 の玉川村大

字別人口の増加についてのグラフを見ると、1935 (昭和 10) 年の等々力中区における耕地整理完工後、等々力の人口は 1932 (昭和 17) 年まで急増し続けていたことがわかり、耕地整理事業地区における宅地化は、完工直後から急激に進行していったと推測できる。

### 6. 総括と今後の展望

玉川全円耕地整理事業は、東京都郊外住宅地における耕地整理法を準用した宅地開発の中で最も大規模であり、分筆数や宅地率、人口増加率より、耕地整理完工直後から宅地化は急進していたと推測される。

今後は、主に 1973 (昭和 48) 年以降から現在までのゼンリン住宅地図を元に、等々力四丁目の現存住宅建築物の推定竣工年と細分化状況を把握し、現地調査を行うことで、現状での土地利用形態等についても詳細かつ具体的に研究を進めていくこととする。

### 注釈

[1] 玉川村は、現在の東京都世田谷区玉川地域の一部で、現在の東玉川、奥沢、尾山台、等々力、野毛、上野毛、中町、瀬田、玉川台、用賀、上用賀のあたりに存在していた。

[2] 東京市郊外は、旧 15 区を市域とした東京市に隣接し、1932 (昭和 7) 年の市域拡張により合併された旧 5 郡を指し、現在の 23 区のうち、概ね千代田区・中央区・港区・新宿区 (東部) ・文京区・台東区・墨田区 (西部) ・江東区 (西部) を除いた区部をさす。

### 参考文献

- 1) 高嶋修一: 都市近郊の耕地整理と地域社会 東京・世田谷の郊外開発, 日本経済評論社, 2013 年
- 2) 今朝洞重美: 東京南西郊における都市化の一側面 - 「旧玉川村地区」における地割の進展を例として -, 駒沢大学文学部研究紀要 34, 1976 年 3 月
- 3) 篠野志郎ら: 調査研究報告書 郊外住宅地開発・玉川全円耕地整理事業の近代都市計画における役割と評価 - 近代の都市開発における住宅地供給に関する史的研究 -, 財団法人第一住宅建設協会 財団法人地域社会研究所, 1997 年
- 4) 池端裕ら: 東京市郊外における耕地整理法準用の宅地開発について, 日本建築学会計画系論文集 第 518 号, 1999 年 4 月
- 5) 世田谷 近・現代史, 東京都世田谷区, 1976 年
- 6) 耕地整理完成記念誌 郷土開発, 玉川全円耕地整理組合, 1955 年