

歴史と街づくり活動の経緯

「城南住宅組合」は、理想的田園生活の場を求める人々により、1923年（大正13）「城南田園住宅組合」として発足しました。紆余曲折の末、現在の練馬区向山の地が選定されました。同時代の東京郊外の住宅地と比すると、以下の特異点を挙げる事が出来ます。

- 1) エンドユーザーによる、組合方式による開発と運営
- 2) 複数の地主からの、共同借地方式の採用
- 3) 理想的田園生活の場としての、セカンドハウスの性格

「城南田園住宅」は、「愉快なる田園生活の共同目的を達せんことを期す」（1924年、最初のあるいは草案「組合同規約」）というコンセプトを掲げ、“田園生活の場”にふさわしいまちなみ形成を目指してきました。

そのために当初より建築、設備、外構、緑化について細かな規定を設け、組合員に遵守することを求めてきました（1923年改訂組合同規約「細則」）。その中で特筆すべき点は、組合員が地区内で建築行為をする時には、必ず組合理事会の承認を得るという規定であり、この規定は現在も引き継がれています。

組合では、地区内の環境維持の為、当初より最低敷地面積を規定してきました。発足当初は、建物一軒当たりの敷地面積（最小区画面積ではない）は150坪とされました。一時戦後になって住宅難に対応するため、1959年（昭和34）に50坪とされましたが、1976年（昭和51）に100坪とされ、2年後の1978年（昭和53）に75坪（250㎡）に改定され、今日に至っています。

1970年代の高度経済成長期に入り、都市部の開発圧力は高まり、城南住宅内外にも1974年のマンション計画問題（現区立向山庭園）、1975、78年の場外馬券売り場計画、1977年の土地細分化計画等々、様々な開発計画が押し寄せてきました。組合はこれら内外の環境問題に対処すべく積極的な活動を展開してきました。

このような、環境問題がクローズアップされるのに応じ、組合では1981年（昭和51）に「組合契約」の全面改訂を行い、「田園緑地的風致の保全」をコンセプトに、組合の第1目標を“環境維持”活動に切り替えました。また、地区内の数カ所に「環境宣言」を掲げ、組合の基本姿勢を内外に発信する事としました。

その後、開発圧力の増大を背景として、行政側から「建築協定」、「地区計画」、「緑地協定」、「区まちづくり条例」に基づく条例化、等々の働き掛けがありましたたが、いずれも「私権の侵害」、「組合の自主性の重視」という理由により実現せず、“自主規制”という形のままで、今日に至っています。

これまでの組合の“環境維持”の中心は、「最小敷地面積」の維持というところにあります。しかし、1990年代の終り頃より2000年代の初めにかけて、次第に最小敷地面積を満たしていても、必ずしも組合がこれまで漠然と（当たり前）考えてきた、まちなみが形成されないということが明らかになってきました。

その背景として、自動車保有台数の増加、生活スタイルの多様化、(特にハウスメーカーの参入による)住宅デザインの多様化、等々があげられ、必ずしも戦前から共有されてきた“郊外住宅”のまちなみが踏襲されなくなってきたということが指摘されます。

このような状況を踏まえ、2000年代に入ってから、これまでの「組合契約」に基づく規定に加えてそれぞれの開発計画、建築届に対して、組合としての要望を具体的に示すことを始めました。しかし、緑のあり方等について、組合としての統一見解を定めたわけではなく、その都度担当者の判断によって、“お願い”として出されたものであった為、早急に組合としての統一的な方向性を出す必要がありました。

そこで2006年、道路沿いの緑化を中心とする「城南住宅環境維持基本方針」を定め、2009年には、具体的事項に関する指針を、「城南住宅すまいとみどりの指針」として取りまとめ、今日に至っています。

2009年の「指針」策定以来、10件の建築工事が「指針」に基づいて進められています。組合は、このような取り組みを「パンフレット」（2000年）ホームページ（2010年）等で外部に積極的に発信をしています。

また、組合は2010年、これからの組合のあり方を探るべく「城南未来プロジェクト」を立ち上げ、様々な視点から、地域団体としての組合の役割について議論を進めているところです。2011年の「住まいのまちなみコンクール」受賞を機に、この動きをさらに加速させようとしています。

【城南住宅組合の変遷】

- ・1970年代後半・外庄(馬券、マンション、細分化)闘う組合
- ・1976 組合契約—環境維持、1980 環境宣言(コントロール対象＝敷地規模→具体的緑化 etc)

- 2000年代・まちなみ、(宅地細分化)、住宅の多様化、車
- 2006 基本方針
- 2009 指針
- 2010 パンフーみどりが命、未来P J
- 2011 住まいのまちなみコンクール受賞
- 城南サクラプロジェクト (セミナー)、防災セミナー、城南アーカイブス