



## 「景観」と言う切り口で常に選ばれる「常盤台」

皆様のお手元に板橋区から、「景観形成重点地区の指定の決定について」と言う、区発行ニュース第6号がポスティングされていると思います。

◆日本では高度成長期以降、全国どこへ行っても地域全体の調和・美観・伝統を軽視した住宅やビル、工場、護岸などの建築物・構造物が次々に建てられ、街並みや自然景観から調和や地域ごとの特色が失われていきました。良好な景観や環境を求めるよりも、経済性が優先され、建築基準法や都市計画に違反しない限りどのような形態の建築物でも建てることのできる「建築自由の国」と揶揄される状況になってしまいました。この反省にたつて国は平成16年に「景観法」を施行しました。「景観法」自体が直接に景観を規制する訳ではなく、地方自治体の景観に関する計画や条例等に、実効性・法的強制力を持たせようとするものです。この流れに沿って板橋区も「景観行政団体」となり板橋区独自の「景観計画」が制定されました。ここで常盤台一・二丁目地区が板橋区では4か所目の「景観形成重点地区」として指定されました。板橋区からのニュースにもあります様に、この地区で建築行為等を行うとしますと板橋区の景観担当者と「景観基準」に則って「協議」をする事となります。

◆石原慎太郎さんが一期目の都知事に就任されまして、都庁の最上階から東京の街並みを見下ろして「何とごちゃごちゃして汚い街なんだ、もっとしやれた街並みにならないか？」と言われ、平成15年に施行されたのが「東京のしやれた街並みづくり推進条例」です。この条例に基づき常盤台一・二丁目地区が「街並み景観重点地区」に指定されました。ご記憶の方も多いかと思いますが、住民の皆様へのアンケート調査や説明会等が行われ、皆様のご意見を反映させた「ときわ台景観ガイドライン」が多くの皆様のご賛成を頂き、東京都に平成19年11月に承認され「NPO法人ときわ台しやれ街協議会」が設立され平成20年1月から「協議」を運営しております。この6年8カ月の期間に200件弱の「協議」が行われております。

◆今後、この地区で、新築等の行為を行う方は、区の景観担当と「景観基準」を、我々NPO法人と「景観ガイドライン」を、と両方の「協議」をして頂く事となります。

### ◆「常盤台」という街

常盤台一・二丁目地区は昭和10年代初頭に東武鉄道によって分譲されました住宅地です。特にプロムナードやクルドサック・フットパス・ロードベイ等、街のインフラがとても素晴らしく、都市工学史上也非常に注目されております。そして、「景観」と言う切り口での議論では必ずと言って良いほど選ばれる街です。

◆東京都の「都条例」と、景観行政団体である区の「景観計画」に於いて、「街並み景観」を良好に維持し、良好な「街並み景観」を形成しましょうと選ばれている地区は我が「常盤台」だけです。「常盤台」に住んでいる事を誇りに思い、「街並み景観」について次号から一緒に考えて行きたいと思っております。

## ときわ台景観ガイドラインの運用について

◆「緑と調和と安全」をまちづくりの基本目標とするときわ台景観ガイドラインの運用を開始してから6年半が過ぎました。地区内で 建物の新築、増改築、解体、駐車場の新設、敷地の分割等を行う場合には、事前に協議をする必要があります。

◆協議の内容：協議の内容は、接道面の植栽・敷地面積・隣地との離れ・外壁・屋根の色 等

◆協議会の目的：協議会の場は事業者(建築主の代理人)と協議会の話し合いの場です。お互いが納得できる着地点を目指して、現実的な答が出るための話し合いをしています。

◆協議会が一番大切にしている事は、接道面の樹木のあり方です。対面協議を通じて、みどりを増やすことに皆さんのご理解をいただいておりますが、最近の問題点は敷地分割です。

一つの敷地が2分割以上にされると旗竿敷地が出てきます。旗竿敷地は道路に対しての接道面が少なく樹木を植える余地を生みにくいので、敷地分割の際は必ず事前に協議に参加して下さい。



・樹木のない殺風景な街並み



・樹木が雰囲気のある街並みにUP

◆ときわ台景観ガイドライン、6年半の協議件数

・2008年1月から2014年7月までの実績です。

| 問合せ、協議総件数    | 敷地分割 | 解体 | 新築  | 増築 | 駐車場整備 | その他 | 合計  |
|--------------|------|----|-----|----|-------|-----|-----|
| 189 (複数該当あり) | 37   | 44 | 135 | 2  | 7     | 7   | 232 |

・同一案件が複数項目にわたる場合があるので、協議件数と合計は一致しません

<6年半のガイドライン協議の効果は・・・>

- ・ガイドラインが、街並みに対してかなり浸透して来てはいますが、住民の方達は、景観上の実際の効果が、ガイドラインのためだとの認識がないのではと感じています。
- ・第一種低層住居専用地域における敷地分割に際しては、一部、敷地面積の規定がありますが、これについては、第一種低層住居専用地域の一部の地域だけでなく、他の地域にも広がっており、一定の効果を挙げています。
- ・営業用駐車場の接道面も生垣が施されていれば、無機的な景観が和らぎます。
- ・ハウスメーカーは、協議会に必ずと言っていい程、参加しています。嬉しい事です。
- ・最初、当事者は面倒くさいと思われそうですが、やがて隣が建築される場合になって初めて、ガイドラインの規定があればこそ、自分の周りの環境や景観が守られると感じてくれます。