

板橋区は2015（平成27）年の全区にわたる都市計画の見直しで、（1）常盤台一・二丁目地区の第一種低層住居専用地域に100㎡、第一種中高層住居専用地域80㎡という敷地面積の最低限度、および（2）ときわ台駅前商業地域に建築物の高さ最高制限35メートルを定めました。以下の2章（第11章、第12章）は、その導入にあたって板橋区から提出された案について、住民による検討・ディスカッションのために作成されたものです。また、パブリックコメントして板橋区にも提出されました。当時の内容をそのまま掲載します。

第 11 章 常盤台の敷地面積の最低限度について

田園調布、成城、吉祥寺との比較の視点から

平成 27 年導入予定の制限値(第一種低層住居専用地域:100 m²)

板橋区では平成 27 年に区全域にわたり、敷地面積の最低限度を導入する予定です。常盤台の一・二丁目(以下「常盤台」)については、一次案、二次案の提示、その後のパブリックコメントの募集等のプロセスを経て、同地域の大方を占める第一種低層住居専用地域と、一部の第一種中高層住居専用地域について、下記の制限値が導入される予定です。(常盤台の敷地面積の最低限度) 第一種低層住居専用地域 100 m² 第一種中高層住居専用地域 80 m²ここでは、第一種低層住居専用地域の制限値について田園調布(大田区)、成城(世田谷区)、吉祥寺(武蔵野市)との比較検討を行いました。

また、常盤台については、「東京都のしゃれた街並づくり推進条例」(以下「しゃれ街条例」)に基づき、NPO 法人ときわ台しゃれ街協議会(以下「しゃれ街協議会」)が運営する「ときわ台景観ガイドライン」(以下「ガイドライン」)が存在し、これによれば、第一種低層住居専用地域の地域毎の基準適用エリアについては、最低敷地面積につき 123 m²という数字が存在します。今回、板橋区が導入する予定である第一種低層住居専用地域について 100 m²の数値と、このガイドラインの数値との関係についても検討したいと思います。

武蔵野市と同レベルの規制

常盤台の第一種低層住居地域(建ぺい率 50%)の最低敷地面積 100 m²は、都市計画、建築基準法による用途地域に関する(地区計画を除くという意味において)強い法的拘束力を持つ一般的な規制としては、東京 23 区内において最も厳しい規制水準であるといっておきそうです(地権者等の三分の二以上の合意が必要な地区計画による規制は除きます)。この数値は、吉祥寺の存する武蔵野市の都市計画に準じたものです。武蔵野市では、建ぺい率 50%の第一種低層住居専用地域では制限値を 100 m²としています(但し、建ぺい率 40%以下の地域は 120 m²)。ちなみに吉祥寺本町の建ぺい率は 40%です。つまり、常盤台と同じ第一種低層住居専用地域(建ぺい率 50%)では、武蔵野市と同レベルの規制であることがわかります。

成城(世田谷区)よりも厳しい規制

世田谷区では、都市計画法、建築基準法による用途地域の一般的な規制により、最低敷地面積を第一種低層住居専用地域につき、100 m² (建ぺい率 40%)、80 m² (建ぺい率 50%)、建ぺい率 70 m² (建ぺい率 60%) の制限値をもうけています。つまり、常盤台の規制 (100 m²、建ぺい率 50%) は、この限りにおいては成城の規制よりも厳しいこととなります。世田谷区には、小規模宅地開発指導要綱があり、これによれば、成城の最低敷地面積の制限値は第一種低層住居専用地域 (建ぺい率 40%) で 100 m²です。ただし、これは指導要領であり、都市計画法、建築基準法による用途地域への一般的な規制に比べて強制力は弱いと見ることが可能です。

この他、世田谷区街づくり条例に基づく成城憲章 (区民街づくり協定登録) では、成城の最低敷地面積の基準は 125 m²となっています。この数字は、常盤台のガイドラインの地域毎の基準 (123 m²) と同レベルということになります。

田園調布は地区計画で最低敷地 165 m²(50 坪)

田園調布 (大田区) では、敷地の最低限度は、田園調布地区計画により 165 m² (50 坪) という高い数値になっています。ただし、これは地権者等の三分の二以上の同意が必要な地区計画に基づく規制ですので、都市計画法、建築基準法による用途地域への一般的な規制である、常盤台の 100 m²、成城の 80 m² (建ぺい率 50%)、吉祥寺の 100 m² (建ぺい率 50%) と同じレベルで比べることはできないといえそうです。

地区計画は、条例による規制やガイドラインと異なり、極めて強い拘束力を持ちます。地権者等の合意によりできた 165 m² (50 坪) という規制ですが、地価の高騰により、相続を除けば需要者は、特定の富裕者に限られてくると思われます。新規参入を促し、資産の流動性を高め、街の活性化を促すことと、規制により景観を維持することのバランスをどうとるか、規制の在り方について考える際の良い事例のひとつと言えるでしょう。

東京都のしゃれ街条例に基づく「ときわ台景観ガイドライン」の重要性

以上の考察は、建ぺい率 50%の第一種住居専用地域について、都市計画法、建築基準法による用途地域への一般的な規制をベースに比較検討したものです。この限りにおいては、今般板橋区が導入予定の常盤台の規制は、成城 (世田谷区) の規制よりも厳しく、今日、住みたい街ランキング等でトップレベルの人気を持つ、吉祥寺の存する武蔵野市と同等の高

いレベルの規制であるといえるでしょう。

しかし、100 m²で常盤台の景観を維持することが可能かについては、議論があります。やはり、しゃれ街条例に基づくガイドラインの地域毎の制限値 123 m² (37 坪) は、譲れないという意見があります。この意味で、しゃれ街条例に基づくときわ台しゃれ街協議会による事前協議の活動は極めて重要な意味をもちます。 というのも、地区計画や都市計画法、建築基準法による用途地域への一般的な規制のように、法的に強い拘束力のある規制ではありませんが、成城 (世田谷区) には、世田谷区街づくり条例第 44 条に基づき登録している区民街づくり協定に定める「成城憲章」により 125 m² という数値があります。また、吉祥寺 (武蔵野市) の第一種低層住居専用地域の建ぺい率は 40% であり、その場合の最低敷地面積は 120 m² です。

常盤台の優美な街並みを維持するために

以上、総括すると、今般、板橋区が導入予定の常盤台の 100 m² という制限値は、都市計画法、建築基準法による用途地域への一般的な規制として、成城 (世田谷区) の規制よりも高く、武蔵野市と同等レベルの規制であり、有効な制限値であるといえます。

また、吉祥寺 (武蔵野市) の 120 m² (建ぺい率 40%)、成城の 125 m² (成城憲章に基づく) との比較においては、都のしゃれ街条例に基づくガイドラインの地域毎の 123 m² という数値はほぼ同等になります。

したがって、ガイドラインを運用するしゃれ街協議会の活動は、常盤台景観を守る意味で、今後もその重要性を失なうことは無く、むしろその真価が問われることになると言えます。「常盤台の優美で美しいデザイン」(「東京の都市計画」越沢明著、岩波新書) といわれる常盤台の景観を守るためには、しゃれ街条例に基づくガイドラインは重要な意味を持つことがわかります。

出典: [『常盤台住宅地物語』\(中湖康太著 2018.6.30 GCS 出版\)](#)