

第18章 景観形成重点地区に指定された常盤台一・二丁目地区(その二)

常盤台一・二丁目地区の景観形成基準

景観形成重点地区に指定されている、常盤台一・二丁目地区の景観形成基準について、主なポイントを見てゆきたいと思います。

まず、「景観形成の考え方」です。ここでは、「常盤台一・二丁目地区においては、戦前に開発された健康住宅地^[1]の基盤を生かした緑あふれる景観の形成を基本とし、駅前のヒマラヤ杉とケヤキをまちのシンボルと捉え、緑豊かな住宅地とにぎわいなどの魅力のある表情を持つ商業地の景観との調和、道路・公共空間からの良好な景観の形成や緑が連続した景観の形成を進めます」となっています。

住宅地と商業地の調和

ここで、重要なのは、「緑豊かな住宅地とにぎわいのある魅力のある表情を持つ商業地の景観との調和」と述べていることです。常盤台住宅地は、戦前の内務省都市計画課の小宮賢一設計によるものですが、その特徴の一つとして、住宅地としての開発に際し、駅前周辺・地区の北端中央を商店街、つまり商業地としていることがあります。

言い換えれば、当初から、常盤台住宅地は、住宅地と商業地が一体となった街として設計されているということです。この点は、街全体を緑豊かな公園のコンセプト、純粋な田園住宅地として設計されている田園調布と大きく異なるポイントの一つとあって良いでしょう。常盤台住宅地が開発分譲された当時、常盤台住宅地の北方の志村・前野町エリアは、加賀藩下屋敷跡に江戸初期に建てられた陸軍の火薬製造所があることも関係して、日本の軍事体制への移行と共に軍需関連工場の集積が進んでいました。また、学校の設置も計画の中に折り込まれています。

ハウードの田園都市：農工商住

ここで、ハワードの田園都市が想起されます。ハワードの田園都市は、決して緑豊かな住宅地だけの都市ではありません。そこは、放射状に広がる産業(工場)、商業(娯楽施設も含む)、住居が一体となった街が、緑豊かな農地(緑)に囲まれた都市です。いわば、工業地、商業地、住宅地、農地が一体となった職住充足型、農工商住一体型の都市なのです。

常盤台は、景観豊かな住宅地ではありますが、田園調布との比較では、ハワードの田園都市により近いわけですから、設計思想において住商一体といえるでしょう。

常盤台の景観形成のイメージ

景観形成のイメージを「[板橋区景観計画](#)」(p.5-32)で示しています。図の左端が駅前ロータリー、右が住宅地です。左側の高い樹木が駅前ロータリーのヒマラヤ杉、ケヤキです。そこに建っているのが、駅前マンションでしょう(商業地域)。やや右にズレた地域が近隣商業地域です。真ん中から右が低層住宅地域(第一種低層住居専用地域)がイメージされていると思います。そして、中央やや右がプロムナードです。地域の移行に伴って緑のつながりがイメージされています。



図 景観形成のイメージ(「板橋区景観計画」より)

数値基準は色彩以外には無い

景観基準では色彩を除き、数値基準はほとんどありません(色彩については、外壁基本色、強調色に色相、明度、彩度の数値基準が決められています)。

景観形成基準では、①建築物の建設等・工作物の建設等について、配置、高さ・規模、形態・意匠、色彩、公開空地・外構・緑化、駐車場などの付属施設の配置、設備、照明、屋外広告物の基準、②開発行為について、土地利用、造成等、緑化の基準、③土地の造成(墓地や資材置き場、駐車場の造成)について、色彩、緑化の基準、④堆積(野外における土石、破棄物、再生資源その他の物件の堆積)について基準が規定されています。

要は、都市計画法や建築基準法等関連法規を遵守する(厳密な数値基準があります)と共に、板橋区景観条例に基づく景観形成基準(色彩に数値基準)、東京都しゃれ街条例にもとづくときわ台景観ガイドライン(一部数値基準)に配慮した、建築、開発、造成等の行為を行ってください、ということになります。

景観に関する2つの事前協議

手続きとして、板橋区景観条例に基づく板橋区との事前協議が必要になります。さらに「ときわ台景観ガイドラインについて」として、

「常盤台一丁目(一部区域を除く)・二丁目では、良好な街並み景観を維持、保全等する目的から、NPO法人ときわ台しゃれ街協議会が東京都の『東京のしゃれた街並みづくり推進条例』に基づき、知事承認された『ときわ台景観ガイドライン』を運用しています。本制度に基づき、建築行為等を行おうとする者は本協議会と事前協議が必要となります。」

と言及されています。常盤台一・二丁目地区については、板橋区景観条例に基づく板橋区の前協議と、東京都のしゃれ街条例に基づく、ときわ台しゃれ街協議会と前協議の2つの前協議が必要になります。

景観を重視する板橋区

板橋区が景観行政団体になったのは、平成23(2011)年3月であり、東京都の62区市町村の中で13番目です(下表)。ちなみに、全ての市区町村が景観行政団体になっているわけではなく、19区市と全体の約3分の1です。23区では15区が景観行政団体です。

最初に移行したのは、世田谷区で、平成19(2007)年12月です。港区、新宿区、渋谷区などの都心区を始め、品川区、目黒区、杉並区、練馬区、台東区、町田市、立川市なども景観行政団体になっています。板橋区が景観を重視していることがうかがわれます。但し、大田区や、武蔵野市などは景観行政団体になっておらず、独自に景観行政を行っている場合もあると言えるでしょう。

(表) 東京都の景観行政団体(平成29年10月現在)

世田谷区 平成19年12月11日

府中市 平成20年1月1日

新宿区 平成 20 年 7 月 18 日
江東区 平成 20 年 12 月 15 日
足立区 平成 21 年 4 月 1 日
杉並区 平成 21 年 4 月 1 日
墨田区 平成 21 年 5 月 1 日
港区 平成 21 年 6 月 1 日
町田市 平成 21 年 8 月 1 日
目黒区 平成 21 年 11 月 30 日
品川区 平成 22 年 7 月 15 日
江戸川区 平成 23 年 1 月 16 日
板橋区 平成 23 年 3 月 23 日
八王子市 平成 23 年 4 月 1 日
荒川区 平成 23 年 5 月 1 日
練馬区 平成 23 年 5 月 1 日
台東区 平成 23 年 8 月 15 日
渋谷区 平成 24 年 6 月 18 日
立川市 平成 24 年 7 月 1 日

板橋区は、平成 26(2014)年 8 月 1 日に、常盤台一・二丁目地区を、板橋区の景観形成重点地区に指定しました[2]。景観形成重点地区というのは、「特に良好な景観の形成を図る必要があると認める区域」です。ちなみに、板橋区は、板橋区全域を景観計画区域とし、その中を「一般地域」と「景観形成重点地区」に分けています。「一般地域」というのは、「良好な景観を育むため・・・(中略)・・・規制・誘導を行う・・・」地域です。一般地域であるからといって、景観が軽視されるわけではないことは言うまでもありません。

板橋区の 4 つの景観形成重点地区

2017 年 10 月現在、板橋区の景観形成重点地区は以下の 4 地区になっています。

- ①板橋崖線(がいせん)軸地区： 区の象徴的かつ次世代に引き継いでいくべき景観資源であり、周辺には板橋十景に選定される神社・仏閣等が点在する崖線を含む地区
- ②石神井川軸地区： 歴史的な由来を持つ”板橋”や”加賀”を結ぶ景観資源であり、沿川の桜並木は板橋十景に選定されるなど区内を代表する桜の名所となっている石神井川を含む地区

③加賀一・二丁目地区： 加賀は、中山道板橋宿に隣接し、江戸時代には加賀藩前田家の下屋敷の広大な敷地が広がっており、明治以後、陸軍の火薬製造所が建設された。石神井川沿いの桜並木や緑を調和しつつ、比較的規模の大きい敷地に医療、文教、研究施設や住宅が立地する職住が近接した地区

④常盤台一・二丁目地区： 昭和初期に民営鉄道会社(東武鉄道)により開発された常盤台一・二丁目地区は、欧米の住宅地計画を取入れた公共施設を中心としてゆったりした敷地に整然と閑静な住宅が建ち並ぶ、うるおいのある緑豊かな、区内でも有数の良好な街並み景観が存在する地区。また、東京都の「しゃれた街並みづくり推進条例」に基づき、知事承認された「ときわ台景観ガイドライン」が運用されている地区

農工商住：多様性が魅力の板橋区

板橋区地域は、江戸時代には、幕府の直轄地であり、中山道の江戸から第1宿場である板橋宿、そして徳川家康が、江戸幕府の食糧庫として重視した川越と結ぶ幹線として真っ先に作ったという川越街道沿いの上板橋宿が栄えました。また、武蔵野台地の東北と東端部の洪積地にあり、荒川、石神井川など水資源も豊かであることから、江戸時代には江戸幕府の蔵入地、江戸の農産物の供給地でもありました。明治時代初期に、加賀屋敷跡に陸軍東京砲兵本廠が建設されたこともあり、大正から昭和に日本の軍事体制が進む中で、軍需工場が集積し、城北工業地帯を形成することになります。戦後は、平和産業に転換し、特に光学計測精密機器、出版印刷などの分野を特徴として持つにいたります。

そして、東京の都市としての爆発的ともいえる拡大に伴い、大正から昭和以降人口が急増し、東京の生活都市となるわけです。常盤台住宅地は、このような都市化の流れのなかで、東武鉄道によって開発分譲されました。そして、その開発にいたる歴史にもユニークな特徴があります。このように、板橋区は、歴史的にも農工商住の4つが共存する多様性をもった区であると言えます。

[1] 分譲当時の東武鉄道のキャッチフレーズ

[2] http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_kurashi/062/attached/attach_62382_1.pdf

出典:『常盤台住宅地物語』(中湖康太著 2018.6.30 GCS 出版)