

第17章 景観形成重点地区に指定された常盤台一・二丁目地区(その一)

景観形成重点地区 - 特に良好な景観形成を図る

東京都しゃれ街条例の街並み景観重点地区である常盤台一・二丁目地区は、平成26(2014)年8月1日に、[板橋区の景観形成重点地区](#)にも指定されました[1]。

景観形成重点地区とは、「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。「地区独自の景観に関するルール(景観形成基準)を定め、地区ごとの特性を生かした、良好な景観を図る」とされています。

事前協議 - すべての建築等の行為

常盤台一・二丁目地区では、ほとんどすべての建築、開発、造成に関わる行為に対して、景観行政団体である板橋区と事前協議が必要になり、景観形成基準に適合しているかのチェックを受けることになります。

常盤台一丁目・二丁目地区における景観形成の考え方

板橋区では、同地区の景観形成の考え方を次のように定めています。

「常盤台常盤台一丁目・二丁目地区においては、戦前に開発された健康住宅地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。」

常盤台の不滅の魅力 - インフラデザイン

ライト建築の影響にあるといわれる方形屋根と青い屋根瓦、大谷石を素材とした瀟洒(し

ようしゃ)なときわ台駅舎(東武鉄道は、この度、伝統の駅舎を保存し、さらにその姿を拡張した増改築することを決定しました)、駅前のヒマラヤ杉とケヤキをゆったりとしたたたえた人々が通り抜ける広々としたロータリーを中心に放射状に広がる街路、地域の 20%相当に設計されたゆったりとした曲線を基調とする道路インフラ、街をほぼ一周する回遊道路プロムナード、クルドサックなどは、すぐれた都市計画プランナーの設計ならではのデザインです。

常盤台びいきの見方かもしれませんが、このインフラは、様々な景観悪化の圧力をうけつつも、それらをはねのける力をもったほぼ不減ともいえる魅力、常盤台の底力であると感じるのです。勿論、住民・行政一体となった良好な景観形成の努力は不可欠です。

常盤台一・二丁目地区の特性

板橋区では、この常盤台一・二丁目地区の特性について、次のように述べています。

① 東武鉄道が開発した「健康住宅地」 - 緑豊かでゆったりとした敷地

「本区域は、昭和 10 年に東武鉄道が『健康住宅地』をキャッチフレーズに開発、販売された住宅地で、欧米の住宅地計画手法を取り入れた公共施設を中心としてゆったりと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です。」

② 駅前の広いロータリー、プロムナード、クルドサック、ロードベイ

地区内の真ん中をプラタナス並木のプロムナード(環状道路)が通っており、また、メインストリート以外には住民以外の車が入ってこないような工夫として、クルドサック(袋小路)の整備、また、プロムナード沿いに整備したロードベイ(道路沿いの空き緑地)、そして、ときわ台駅前商店街の裏側にフットパス(商売用のサービス通路)が整備されています。

③ 宅地細分化の圧力

近年、土地の相続などにより、宅地の細分化などが進みつつあり、比較的ゆったりとした宅地規模が減少する傾向が見られます。」

東京都しゃれ街条例との関係

そして、東京都しゃれ街条例に基づく「ときわ台景観ガイドライン」との関係について、「板橋区景観計画 5.4.2 景観形成の方針」で次のように述べています。

「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。(平成20(2008)年～) 本制度に基づき、建築行為等を行おうとする事業者は本協議会と事前協議が必要になります。」

この常盤台一・二丁目地区は、東京都しゃれ街条例に基づく「街並み景観重点地区」と板橋区景観条例に基づく「景観形成重点地区」という2つの地区に指定され、その良好な景観の形成をうながすような配慮がなされているわけです。

住民主導

ここで重要なのは、両制度とも「良好な景観の形成」に対して住民主導の意思と活動があり、それを後押しする制度を行政が提供し、支援するという趣旨が述べられていることです。つまり、住民と行政が一体となった活動であるということが強調されているのです。

NPO 法人ときわ台しゃれ街協議会の重要性

住民主導というとき、東京都のしゃれ街条例に基づく「まちづくり団体」として登録された NPO 法人「[ときわ台しゃれ街協議会](#)」[2]が、それを裏付ける団体として位置づけられているとあってよいでしょう。常盤台一・二丁目地区の良好な景観形成活動における住民と行政が一体となった良好な景観形成活動にとってときわ台しゃれ街協議会の存在は極めて重要なものとなっています。

常盤台まちづくり委員会

ときわ台しゃれ街協議会とは別に、常盤台まちづくり委員会の常盤台の景観を守る会は、ニューズレターを定期的に配布、講演会を開催するなど住民の景観意識を高める活動をしています。景観については様々な見方、考え方がありますが、常盤台の景観を思う住民意思があることを表す活動です。常盤台まちづくり委員会は、平成2年から4年の板橋区の常盤台一・二丁目地区への地区計画の導入計画に際して、住民の話し合いの場となったまちづ

くり懇談会に端を発して生まれました。[\[3\]](#)

良好な景観形成に力を入れる板橋区 - 都市間競争

国民の景観に対する意識の高まりを背景に、国は平成 16(2004)年 6 月に景観法を制定しました。これを受けて、板橋区は平成 16(2008)年 5 月、板橋区の景観形成の指針として「板橋区都市景観マスタープラン」を定めました。そして、平成 23(2011)年 3 月に、板橋区は景観行政団体となり、同年 8 月に「板橋区景観計画」を策定し、その運用を開始しました。人口減少、少子高齢化にあって良好な景観は都市間競争で優位に立つためにも重要な点になっています。ただし、規制のあり方は、都市発展のダイナミズムを抑圧、奪うものであってもいけません。

同計画では、板橋区の特徴と基本方針が次のように述べられています。

住、商、工、農、自然の魅力を持つ板橋区

「板橋区は、首都東京を支える生活都市(「住」)であり、中山道板橋宿・川越街道上板橋塾などを中心として古くから繁栄してきた「商」、戦後の復興と高度成長を支えてきた「工」、都市における貴重な農地や民俗芸能文化などふるさと板橋の原風景を今に伝える「農」の活気あふれる都市として発展してきました。また、武蔵野台地の崖線や湧水、荒川・石神井川などの自然に恵まれたまちでもあります。

美しい景観は、そこに住まう人々に地域への愛着と誇りを育むとともに、生活環境の質の向上やまちの活性化に貢献します。(中略)

地球にやさしく品格あるまちづくりの実現に向け、(中略) 区民、事業者及び区との協働により、東京で一番住みたくなるまちをめざして、取り組みを進めてまいります。」

「東京で一番住みたくなるまち」というのは挑戦的な目標ではありますが、その意気込みをもって街づくりを行うという行政の姿勢は、今日の都市間競争において重要なものであると言えます。

東京都の城北にあり板橋区の顔としての常盤台

板橋区は、都心近郊にあって、住、商、工、農の魅力を合わせ持つ地域であると言えるでしょう。住民と行政が一体となった活動により、にぎやかさと緑豊かで良好な環境を持つ魅力ある地域として発展する可能性が高い、とって良いと思いますし、そうなると信じたいと思います。そして、常盤台は、東京都の城北にあって、東京都のしゃれた街並みとして、また、板橋区にとって欠かせない優れた景観の住宅地なのです。

地価高騰やライフスタイルの変化により敷地細分化の圧力があるなかで、時代に即応した魅力ある街並みの維持向上、良き景観の形成が試されているのが今日であるといえるでしょう。

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

http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_kurashi/025/attached/attach_25255_7.pdf

[2] 平成 17 年に住民の景観・街づくりの意思を確認するため地区全戸にアンケート用紙を配布。住民意思を反映させるべく「[ときわ台景観ガイドライン](#)」案を作成。同案は、住民に配布され、賛否確定作業が行われました。[このような過程](#)を経て、同ガイドラインは、平成 19 年に都知事承認を得ました。

[3] まちづくり委員会は、平成 9(1997)年に「まちづくり憲章」を決定しました。「まちづくり憲章」は、住民へのアンケート調査をもとにつくられたものです。

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