

はじめに

本書の執筆の目的は2つあります。第一は、常盤台住宅地の魅力を明らかにすること、第二は、それをもとに今後の街づくりに生かすことです。また、都心・都心近郊の住宅地の動向、街づくり、住宅、不動産投資に関心のある方々を対象としています。

執筆をおわって、この2つの目的を概ね満たすことができたのではないかと感じています。特に第一の点においてはそれが言えます。第二の今後の街づくりにどう生かすかは、これから本番であるでしょう。ただ、今後の街づくりにある程度の方向性、指針を示すことができたのではないかと思います。勿論、読者、実際に街づくりに携わる方々から、色々と意見や批判をいただき、謙虚に、そして真摯に見直していきたいと思っています。都心・都心近郊の住宅地の動向、街づくり、住宅、不動産投資に関心のある方々にも有益な情報、視点、分析が提供されていると自負しています。

常盤台住宅地の魅力は、知る人ぞ知る素晴らしさです。ただものでないと、この街を訪れた人々に感じさせる深遠なるアーバンデザインです。

筆者は常盤台で生まれ育ちました。常盤台のただならぬ街並みが少年時代の心に焼き付きました。その後、東京の他のいわゆる高級住宅地を見ました。それらの街には、確かにそれぞれの美しさや素晴らしさがあると思います。しかし、スケール、アーバンデザインの深遠さにおいては常盤台に勝るものではないと感じました。

この感じ方にはおそらく少年の目に映った常盤台という街の鮮烈な印象のゆえに、そのレンズ(目)を透して見たその後の他の街の映像が矮小化されて見えてしまったのではないかと、という疑念がありました。

その疑念に対する回答が本書に書かれています。結論から言うと、それは決して少年のレンズが歪んでいるからではない、というものです。つまり、常盤台の街のすばらしさには客観的な要因があります。

美しいものは通常、繊細で、壊れやすい面を持っているものです。しかし、常盤台の美しさは決して、弱くもろいものでなく、スケールが大きく、骨太なものがあります。それを本書で明らかにしています。というより、筆者自身、本書を執筆することにより、調査、分析

することにより、それらを明確にすることができた、ということが言えます。

常盤台は、知名度や名声、人気においては、田園調布や成城にはかなわないでしょう。くり返しになりますが、常盤台の魅力は知る人ぞ知る素晴らしさなのです。ですから、常盤台は、そこに実際に住み、訪れ、よく知った人や、建築や都市計画の専門家の評価が高い街なのです。

いわゆる常盤台住宅地は戦前、東武鉄道によって区画整理事業として開発され、昭和 11 年に分譲が開始されました。

今日、常盤台住宅地というときは、景観維持向上の観点からその周辺を含む常盤台一・二丁目地区です。つまり、東京都の「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」の街並み景観重点地区と板橋区の景観形成重点地区に指定されたエリアです。

ただし、常盤台住宅地の魅力の源泉は何と言っても東武鉄道が区画整理事業として開発した街のデザインにあると言ってよいでしょう。そして、このアーバンデザインは、戦前に東京の都市計画に実質的にたずさわった内務省都市計画課によって設計されたのです。

本書の執筆に当たって様々な文献資料を参考にしましたが、特に 3 つの文献によるところが大きかったと言えます。第 1 が「常盤台住宅物語」(板橋区教育委員会、1999)、第 2 が「東京都市計画物語」(越沢明著、日本経済評論社、1991)、「東京の都市計画」(越沢明著、岩波新書、1991)、第 3 が「東武鉄道百年史」(東武鉄道株式会社、1998)です。この 3 つの先行文献がなければ本書の分析はなかったと言えます。ここに深く感謝したいと思います。

本書は、常盤台住宅地について、歴史、規制、比較、分析、対談という 5 つの部にわたってアプローチしています。様々な視点、角度からその魅力、課題を明らかにし、今後の方策について検討を行っています。

5 つの部でそれぞれユニークな視点を提供できるよう心掛けましたが、特に本書がこれまでにない新しいユニークなものを提供できたのは、第 IV 部分分析ではないかと思えます。

「第 25 章 常盤台住宅地を特徴づけた分譲時の決定的要因 — 全てを説明する 1 つのキーファクター」では、これまでに必ずしも明らかにされていなかった分譲時の要因をはっきりと数値的に示しました。

常盤台住宅地の深遠さ、スケールの大きさ、時代を超える魅力、曲線を基調とした街路デ

ザインとともに、道路率など量的に勝れた点を明らかにしたのが、第 26 章、第 27 章です。

第 28、29 章、では、地価公示から常盤台住宅地の景観プレミアムを分析しました。

第 30 章では、地価高騰だけでなく、ライフスタイルの変化が敷地面積に与える影響を考察しています。

これに関連して、第 II 部規制の第 14 章では、常盤台住宅地の都市計画法による規制の推移を明らかにしています。

第 IV 部の第 34～36 章の景観の経済学では、景観プレミアム発生の要因を明らかにし、モデルを用いて景観規制の背景とそのメリット、デメリットを説明しています。

第 V 部対談では、実際に常盤台住宅地にあって街づくりに活動する主要メンバーのお話を聞き、こうした形で発表するという貴重な機会をうることができました。本書の執筆、発行は、単に執筆のための執筆、調査のための調査でなく、実践に生かされる場所の調査・分析を企図したものです。本書の刊行により、そうしたフィードバックが生み出されれば、筆者にとって何よりの喜びです。

最後に本書の執筆にあたっては、NPO 法人ときわ台しゃれ街協議会理事長の中島淑夫氏より、1つの視点、意見としてまとめておくことは意義のあることだと、賛同支援いただいたことが何よりの心の支えになったことを感謝し、ここに記しておきたいと思います。

2018 年 6 月 常盤台にて
中湖 康太

本書の出版に一月先立つ、本年5月30に東武東上線ときわ台駅舎が伝統の青瓦の方形屋根と大谷石による外壁の姿でリニューアルオープンしました。北口駅改札の向かって右側は武蔵常盤小径として昭和10年開業当時の武蔵常盤(現ときわ台)駅舎の写真、東武鉄道直営常盤台住宅案内図のレリーフなどが展示されています。



リニューアルした東武東上線ときわ台駅舎 2018年6月 中湖撮影

目次

はじめに i

第I部 歴史 1

第1章 内務省が設計し東武鉄道が開発した常盤台住宅地 2

第2章 内務省の真価 6

第3章 東武鉄道と常盤台住宅地 10

第4章 東武東上線と常盤台住宅地 13

第5章 根津嘉一郎と常盤台住宅地 16

第6章 幻の西板線と常盤台住宅地 19

第7章 根津嘉一郎と田園都市思想 22

第8章 事業としての常盤台住宅地 25

第9章 東武鉄道社史における常盤台住宅地 30

第10章 「ときわ台駅 80 年の歩み」(ときわ台駅 80 周年記念展・記念講演)
..... 33

第II部 規制 40

第 11 章	常盤台の敷地面積の最低限度について	42
第 12 章	ときわ台駅前の建築物の高さの最高限度について	45
第 13 章	常盤台への行政主導の地区計画導入の試み	48
第 14 章	常盤台への都市計画法による規制の推移	55
第 15 章	東京都のしゃれた街並みづくり推進条例と常盤台	64
第 16 章	ときわ台景観ガイドライン	68
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)	73
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)	78
第 III 部	比較	83
第 19 章	田園調布 試論(1) 日本の田園都市の象徴	85
第 20 章	田園調布 試論(2) 地区計画、景観維持の規定	92
第 21 章	成城 - 成城地区街づくり計画について	98
第 22 章	松濤、広尾などに適用される渋谷区土地利用調整条例について	101

第 23 章 吉祥寺の人気の秘密 - にぎやかさと景観の調和 104

第 IV 部 分析 107

第 24 章 常盤台 4 つの地図から読み解くユニークさ 108

第 25 章 常盤台住宅地を特徴づけた分譲時の決定的要因 - 全てを説明する
1 つのキーファクター 114

第 26 章 常盤台の強み - 質的・量的に優れたアーバンデザイン 120

第 27 章 常盤台の道路インフラ - 高い道路率 125

第 28 章 地価公示から見た常盤台住宅地の景観プレミアム - アナリストの視点
..... 128

第 29 章 ときわ台駅前マンションと景観利益 - 経済的視点からの実証的考察
..... 133

第 30 章 家族ライフサイクル推移と常盤台住宅地の敷地細分化 - 現在(2018
年)は第 III 世代・分譲開始 82 周年 139

第 31 章 最低敷地面積規制のメリット、デメリット:景観維持と相続対策
..... 146

第 32 章	常盤台の魅力 - 都心からの近さ・利便性の良さ	150
第 33 章	乗降人員から見た東武東上線ときわ台駅のポジション	153
第 34 章	景観の経済学(1) お屋敷街の経済メカニズム	158
第 35 章	景観の経済学(2) 最適規制：景観と土地の収益性・用途の多様性 - 動的モデル I	161
第 36 章	景観の経済学(3) 最適規制：最低敷地面積規制 - 動的モデル II	165

第 V 部 対談 167

対談 I	中島淑夫氏 NPO 法人ときわ台しゃれ街協議会 理事長	168
対談 II	島田晴子氏 常盤台の景観を守る会 事務局	171
対談 III	岩崎忠雄氏 常盤台一・二丁目町会 会長	173
対談 IV	國分祐助氏 常盤台町会 会長	175
対談 V	服部宣孔氏 常盤台東町会 会長	176

常盤台短歌 178

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