



常盤台一・二丁目地区の「景観形成基準・住民案」が決まりました

◆ここでは景観形成基準作成に至る考え方の部分を主体に掲載します。詳しい基準内容は「ときわ台しゅれ街協議会のホームページ(<http://www.geocities.jp/sharemachi/>)」をご覧ください。

【1 常盤台一・二丁目地区の対象区域】

- ・板橋区常盤台一・二丁目の区域のうち、環七沿道地区計画区域を除いた区域、約39ha。

【2 地区の特性と課題】

- ・ときわ台駅と駅前ロータリーを中心に商業地と住宅地が近接し、一体感のあるまちなみ景観を作っています。
- ・①プロムナード、②クルドサック、③フットパス・サービス道路、④ロードベイなど特徴のある街路で設計され、人を大切にする空間の工夫がなされています。
- ・対象区域には東京のしゅれた街並みづくり推進条例に基づく「ときわ台景観ガイドライン」があり、住民参加による景観整備が進められています。
- ・住民のまちづくりへの意識が高く、まちなかの掃除や庭木の手入れなど、良好な公共空間の創出に積極的です。
- ・開発時の特色あるインフラとともに大谷石の石垣や生垣、趣のある門、塀と併せて緑豊かなまちなみが存在し、多くの市民が常盤台らしさを感じる、貴重な景観資源があります。
- ・近年は周辺地域の土地利用転換による住民の増加とともに、自転車利用が増え、駅周辺では放置自転車の増加とその扱いの問題があります。
- ・相続等を起因に、戸建住宅から共同住宅への転換や、敷地分割、空地、業務用駐車場化といった変化があり、近代の趣のある住宅や樹木の消滅等、景観資源が減少しつつあります。
- ・駅前景観の修景、向上の必要性もあります。
- ・みどり多い街路を明るく保ち、防犯に配慮する必要があります。

【3 特に留意すべき景観特性】

景観構造	<ul style="list-style-type: none"> ・道路・公園・学校・商店街などを計画的に配置し、住環境保全に着目して設計された緑豊かで閑静な住宅地。 ・駅前の大きなヒマラヤ杉とケヤキ、駅前ロータリーから放射状に伸びる幹線道路と、住宅地をほぼ一周する環状道路とによる街路構成。
界隈や道の固有性、特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・プロムナードと呼ばれる楕円形の散歩道がほぼ一周しており、道の中央にプラタナス、トチノキ、ツツジなどの植栽。 ・道路は基本的に曲線により構成され、景観の変化や車のスピードを落とす工夫など、歩行者に配慮された街路で、歩いて楽しい道路構造。
その他個別景観要素	<ul style="list-style-type: none"> ・クルドサック、ロードベイ、フットパス、サービス道路、公園など。 ・駅前からまちの緑を感じられる眺望点。

<p>まちなみで見られる作法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・家のたたずまいや、通りの緑化などの日常的な手入れ。 ・古い建物に見られる細部のきめ細やかさやまちの歴史性。 ・庭木、生垣、大谷石の石垣などの豊かなまちなみ。
--------------------	---

【4 土地利用の方向性】

- ・低層低密で緑豊かな落ち着いた雰囲気を持つ戸建住宅を基調とし、それらと共存するゆとりある共同住宅や住環境と調和した店舗等のある魅力的な地区として保全を図る。また、商業地と住宅地の一体感を大事にし、街全体が調和した土地利用を誘導する。

【5 地区の景観形成方針】

- ・駅前ロータリー、公園、プロムナード、クルドサック、ロードベイ、フットパス・サービス道路などのときわ台の歴史・文化的資源をいかした、趣のある景観の形成
⇒ときわ台の長所は開発時のインフラ整備に負うところが大きいため、インフラを補完する公共の緑の管理、大谷石積みの石垣などの歴史的景観物の保全、景観樹木の保全等、市民参加による公共空間の景観づくりを進める。
- ・変化のある街路構成に連動して、品位と落ち着きのある佇まいが構成する街並み景観の形成
⇒公共空間や周辺家屋との空間の連続性に配慮して、建物高さの調整や壁面の後退、色彩の調和等に配慮した景観づくりを進める。
- ・接道部の緑の連続性や四季それぞれの彩を活かし、街路樹や公園の緑と調和・連続した量感のある緑のまち並みの形成
⇒季節感のある樹木や常緑の庭木に生垣等、住民の努力で接道部の緑を増やし、公と私の緑が繋がる緑のネットワークを形成する。
- ・建築物や工作物など固定的な街並み景観のみならず、自転車、のぼり、吸い殻やゴミ等、人間活動に伴い一時的に生じる景観についても配慮した美しい心の景観の形成
⇒「美しい心の景観形成」をめざし、行政と一体となって粘り強い市民活動を推進する。

【6 届出対象行為と届出規模】

- ・届出対象行為：建築物や工作物の新築・改築等、開発行為、土地の造成、木竹の伐採、堆積等。
- ・届出対象規模：基本的にすべての行為（5台未満の自動車駐車場は除く）。

【7 景観形成基準】

1) 建築物の建築等・工作物の建設等

- ・住居系用途地域と商業系用途地域に分け、①住居系地域では、住宅地における緑や周囲の家並みとの連続性や調和を図るための景観形成の規制・誘導により環境を保全する。また②商業系地域では商店街の佇まいを整え、住宅地の緑や家並みとの連続性や調和を図るための景観形成の規制・誘導により商業地の環境を保全する。住居系地域と商業系地域それぞれに「配置、高さ・規模、形態・意匠、色彩、公開空地・外構・緑化、駐車場などの付属物」に関して守るべき規定が定められています。

- 2) 開発行為、土地の造成（資材置き場、駐車場の造成）、木竹の伐採、堆積（屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積）等に対する規定が定められています。