

建築物の整備等による良好な景観形成のための  
住まい・まちづくり活動団体の実践的取組みに関する調査

**常盤台一・二丁目地区における  
景観形成の推進のための調査報告書**



平成 17 年 3 月

**ときわ台しゃれ街準備協議会**

## 1 対象地区の概要

### 1) 常盤台住宅地の誕生

- ・常盤台は昭和11年に東武鉄道によって計画的に開発・分譲がなされた街である。田園都市構想のもとに、大正12年に田園調布が開発分譲されたのを皮切に、大泉学園、成城学園、国立学園等、大手私鉄による開発や学園建設に伴う開発等、大規模な郊外住宅地が誕生した。その背景には農作物価格の下落により農地を手放す農家の増加、関東大震災の恐怖の後押し等もあり、この外にも土地地区画整理による等々力、上野毛、久が原等、現在高級とされる住宅地の多くがこの時期に誕生している。常盤台が開発された昭和11年は一連の住宅地開発の戦前の最終期にあたるものであった。
- ・常盤台の設計は内務省の主導によるもので、大学を卒業したばかりの小宮賢一氏が担当した。欧米から入って来る当時の最先端の都市計画手法を採用し、その理想の実現を内務省都市計画課が後押しするという構図で進められた。曲線を主体とした道路線型、駅前ロータリー、クルドサック、ロードベイ等の道路インフラを採用したユニークな宅地計画で、わが国の都市計画史においても田園調布や成城などと並ぶ価値ある街といえる。
- ・開発時の分譲にあたっては「常盤台住宅建築内規」が存在し、住宅地には住宅以外の建物は禁止  
高さ規制 建ぺい率規制 生垣であること 事前に東武鉄道の許可が必要、等の決まりがあった。購入者は役人、学者、会社員などを主体に、平均約100坪の宅地規模を基本に売り出したが、戦時色が強まると共に売れ行きは芳しくなかったといわれるが、30坪程度の上屋付で7千円弱の建売住宅は比較的人気が高かったようである。

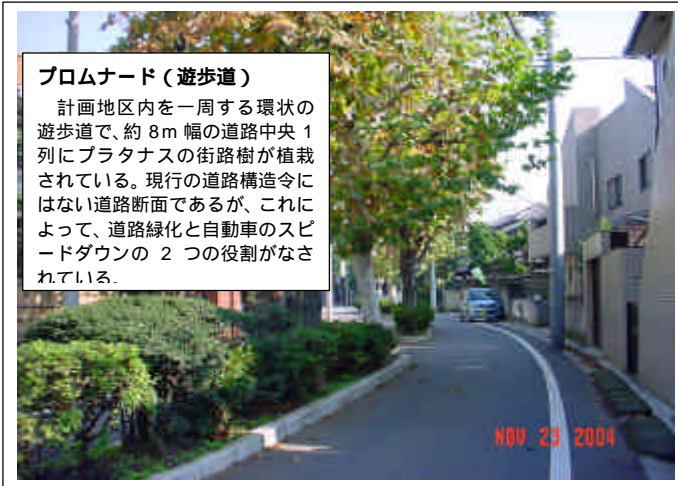


### 2) ときわ台の現状

- ・常盤台はこうして誕生した優美でしっかりしたインフラをベースに、現在も低層住宅地として良好な住環境が保たれている。しかし郊外住宅地として緑豊かで落ち着きのあった街並みも、開発から70年近く経過し、その間に居住者の世代交代や社会情勢の変化等による建替えや土地の分割が進み、建物規模の増大や密度の上昇による建て詰まりと緑の減少の同時進行により、緑豊かで良好であったはずの住環境は少しずつ劣化が進行している。



### 3) 地区の特徴 (現況)



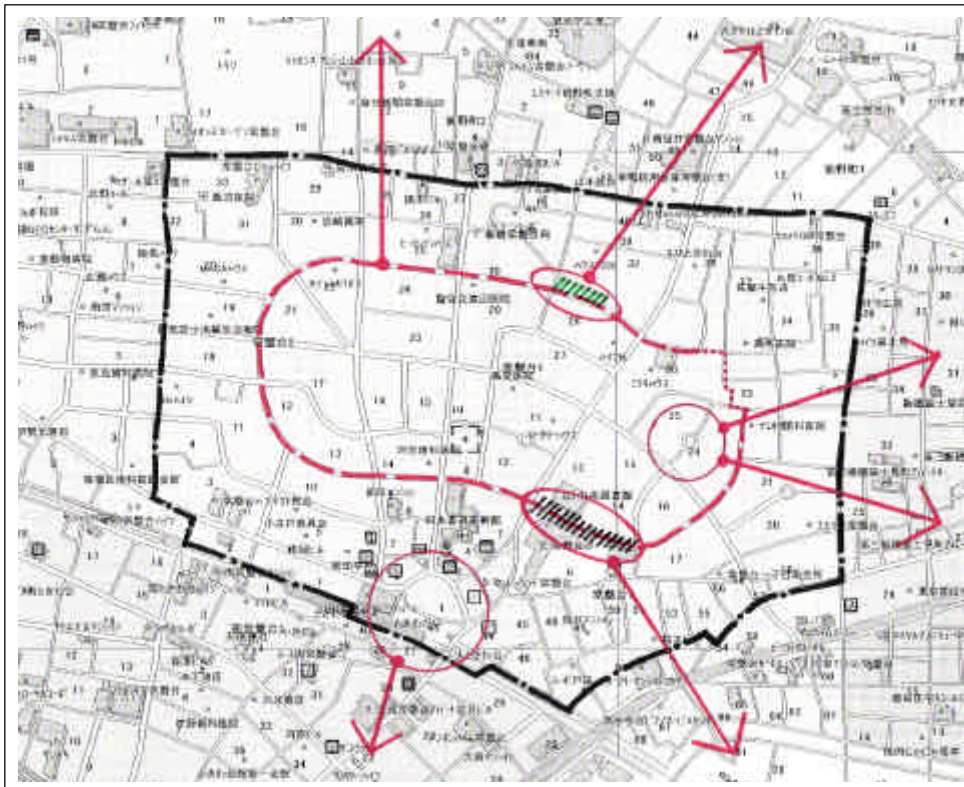
#### プロムナード (遊歩道)

計画地区内を一周する環状の遊歩道で、約 8m 幅の道路中央 1 列にプラタナスの街路樹が植栽されている。現行の道路構造令にはない道路断面であるが、これによって、道路緑化と自動車のスピードダウンの 2 つの役割がなされている。



#### ロードベイ (張り出し道路)

道路が局部的に張り出した部分で、ここを緑化することで緑のオープンスペースが得られる。現在は児童公園に利用されている。



#### クルドサック (袋路)

常盤台には全部で 5ヶ所のクルドサックがある。行止り道路であるため通過交通がなく、静かな環境が保たれている。先端部は車の転回ができるロータリーとなっている



#### フットパス (通り抜け)

クルドサックのロータリーにつながるフットパス



#### 駅前の景観

立派な駅前ロータリーであるが、看板の乱立、放置自転車等で雑然としている



#### プロムナードの転用

プロムナードの一角が駐輪場と化している。板橋区が自転車置き場として認めたものだが、常盤台の貴重な環境資産であるプロムナードをこのような形で利用するのは環境資産の食潰しにつながる悪例となる。本来の機能に戻したい。

## 2 まちづくり活動の経緯

### 1) 板橋区による調査、保全のための活動

- ・板橋区は「板橋区基本計画(昭和60年)」のなかで、21世紀のまちづくりの将来像を示すものとして板橋区整備方針「まちづくり・いたばし21(平成元年)」を策定し、市街地整備のガイドラインを示した。このガイドラインにおいて、常盤台地区は板橋区内における貴重な住宅地として、“現在の良好な環境を保全する必要性の高い「要保全地区」”として位置づけられた。
- ・ガイドラインによる「要保全地区」の指定を受けて、板橋区では常盤台の良好な住環境を将来に渡って保全する方策を検討するため、39.2haを指定し、平成元年より「常盤台一・二丁目地区地区計画策定調査」を実施し、地区の詳細な現況調査と地区計画案の策定等を行った。この調査はこの後平成4年まで続けられ、その間に常盤台ニュースの発行や数度に及ぶ住民説明会等が開催されたが、バブル経済という逆風の下、合意を得るに至らず、調査は立ち消えとなった。
- ・また現在は、「板橋区基本計画」のまちづくり方針の中で、魅力ある都市景観の形成を重点施策に掲げており、常盤台一、二丁目地区についても、まちづくり推進地区に位置づけて、常盤台まちづくり憲章(下記参照)を生かしていくこととしている。

### 2) 住民によるまちづくり活動

- ・地区計画策定が立ち消えになり、これまでどおりの都市計画法、建築基準法による建築指導のもとに開発が行われ、次第に住環境の悪化をもたらすことになった。こうした状況に対して住民有志が「まちづくり委員会」を結成し、その活動の成果として「ときわ台憲章」を制定した。

#### 常盤台まちづくり憲章

- ・住民全体の財産である環境を大切にしまちをつくります
- ・のびやかな道やみどり豊かなまちを未来に残します
- ・心を豊かにする美しいまちをつくります
- ・建物やまちなみが人間の大きさと調和するまちをつくります
- ・自分たちのまちをつくるため皆が参加できる話し合いの場をつくります

平成9年7月吉日

常盤台1・2丁目住民

- ・「まちづくり委員会」は憲章制定後もときわ台の住環境の整備・保全活動に取組み、常盤台公園や駅前ロータリー的环境整備に協力するなど、まちづくりに実績を上げている。
- ・常盤台憲章は定められたものの、規制を伴わない精神規定であり、また板橋区の都市計画行政と直接連携していないため、常盤台ではその後も従来どおりの開発が進められている。こうして住環境の劣化は進み、また駅前では高層マンションの建設に反対する運動が起るなど、一定のルール、あるいはガイドライン等の必要性が高くなっている。

### 3) ときわ台しゃれ街準備協議会

- ・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、平成16年3月に常盤台一・二丁目地区が「街並み景観重点地区」に指定された。この推進団体の募集に対してまちづくり委員会が応募し、東京都から承認されたのを受けて、平成16年6月にまちづくり委員会を母体に、新たに、地区住民の自主参加による「ときわ台しゃれ街準備協議会」を組織した。
- ・ときわ台しゃれ街準備協議会は2006年春を目処に「街並み景観ガイドライン」の作成を目指して活動している。

### 3 活動内容及び成果

#### 1) 研究会活動・その(1)西村教授による「景観法」学習

日 時	2004.12.12	15:00 ~ 17:00
場 所	板橋区 南常盤台 天祖神社 神楽殿	/ 参会者 35 名ほど
講 師	東京大学大学院教授	西村幸夫氏
演 題	「景観法でまちは救えるか その仕組みと可能性」	
主 催	ときわ台しゃれ街準備協議会	

#### (講演要旨)

景観法制定まで

- ・西村教授の持論 = 都市計画は、歴史を生かした深みのある街を作っていくことであり、大規模な開発や巨大な建物は、街の美観を損なうと主張してきた。
- ・バブル崩壊後の経済情勢、開発の行き過ぎ、住民意識の変化、建築紛争の多発が背景にある。
- ・国土交通省の政策転換(美しい国づくり政策大綱) 政府・与党の動きの変化。景観に対する認識の高まり。
- ・地方自治体条例の制定とその限界(財産権の制約があるため、宣言効果しか出せないなど)

以上により景観法制定の機運が熟した。

景観法について

- ・景観緑三法(景観法、緑地保全法、屋外広告物規制法などの一部改正法)の概要、その基本理念、国・自治体の責務であること。
- ・予算措置と税法(相続税の軽減)が伴って効果がある。  
(例えば、景観重要建造物になると敷地全体に対して評価額が下がる = 相続税が下がる)
- ・「景観地域」と「景観重点地区」について
- ・重点地区となると形態、意匠、デザイン、高さなどについて基準を定め、それに合わせるよう変更命令することができる。それには住民自治によるルール作りが必要である。  
(例えば、建ててしまった建築物の取壊し命令や屋外広告物の規制などもできる)

景観法制定でどういうことがおこるか

- ・景観法は予防的な法律であること(今ある問題の解決には役立たない)
- ・国立裁判の経緯と控訴審判決の問題点。  
(都市計画による条例は法の裏づけがないため、条例を無視する確信犯は止められなかった。国立の判例は司法消極主義。司法の判断も揺れている。)
- ・景観を権利とし、利益の侵害として争うのは先の長い話である。むしろ良い環境を守るルールを作っておいて「この住民努力をたった一戸の建物のために無にしているのか」と主張したほうがよい。
- ・たとえゆるいルールでもいい。憲章でも、申し合わせでもいい。議論を重ねて最低限の基準を作ることが大切だ。景観法も条例も、住民努力をサポートするためにある。

#### (成果)

- ・「景観法」生みの親である教授の解説で、概要・背景・趣旨をわかりやすく学ぶことができた。住民主体のルール作りがいかに大切かを実感した。しゃれ街準備協議会の運動にパワーを授かった感じである。

### 3-1) 研究会活動・その(2)青木仁氏による「日本型まちづくり」学習

日 時	2005.2.6 15:00~17:00
場 所	板橋区 南常盤台 天祖神社 神楽殿 / 参会者 35名ほど
講 師	東京電力技術開発研究所 主席研究員 青木仁氏
演 題	「新しい日本型まちづくり論」

#### (講演要旨)

- ・現在のような建築政策，住宅政策，都市政策がなかった江戸時代末から明治初年にかけて、平成の今日でも我々私たちが惹き付けてやまない美しい街並みが日本中で生み出された。しかし、現在日本の街並み景観，特に都市の景観が貧困になっているといわれているが、その原因は都市景観ビジョンの欠如であろう。ビジョンがないままに中央集権的に現行の建築基準法や都市計画法を日本全国に当てはめようとするあまり、その結果としてそれぞれの地方の現状に齟齬を生じている。その例として、市街地の道路を考える。20世紀の日本の諸都市は産業都市への変貌を遂げ、同時にモータリゼーションの進行に合わせた自動車のための空間整備に邁進してきた。都市防災を考えた場合、区画道路拡幅の優先性が論じられる場合が多い。しかし、現在、建築の防災能力が高まっているので、都市部における道路の拡幅は緑の喪失とアスファルト面の増加のみがもたらされる。このような観点に立てば、道路環境を装置化し歩行者のための道路計画を実施していく必要がある。
- ・現在の都市が21世紀型都市へ推移していくとき必要なものは、現行の住宅・都市建設から生活質の向上を目指したビジョンの転換であろう。ミクロには身の回りの生活環境再編であり、マクロには生活に着目した都市構造再編である。転換シナリオとして、複合都市、持続都市、コンパクト都市が考えられる。どれを優先するかは別にして、新たな街づくりへのアプローチに必要なことは、既成の価値観やルールを覆す、お金ではなく知恵を使う、国に期待しないで自分でやる、ことである。
- ・このようなことのために個人が貢献できることは、身の回りの生活空間を再点検することであろう。具体的にいうならば、住宅の周りを片づけるなど身の回りのマイナスをなくすこと、住宅周辺の植栽を行うなど自分で独りでもできるアクションを起こすこと、またそれらをコミュニティーで取り組み行政にも働きかけることである。
- ・さらに、自主自衛的街づくりを考えるならば、巨額の投資をする自分の家づくりに関して、自分の生活にとって安全・快適でかつ財産価値の高いものにすることが重要である。しかし、それと同時に、地域の住環境を高め、地球環境保全に貢献することも一大課題である。両者を達成することは、生命・財産はそのスポンサーである自分自身の責任である。それを支援するのは、行政も含んだ街づくりのプロフェッショナルの役割である。
- ・以上が街の実態把握の上に立った、都市計画理論・制度の改善提案と、その上で私たちが手に入れるべき魅惑都市づくりの提案である。わが国の経済実態を的確に踏まえ、国民の需要と経済負担能力に立脚しながら、既にできあがっている都市や土地所有・利用を前提として考えていくことが不可欠である。その結果、街並みを高次の防災性、機能性、快適性を有するものへと個別敷地ごとの行為を通じて更新して行き、最終的に「自主的・自衛的」とも「社会貢献的」でもある街並みを形成していくことが望ましいと考える。
- ・「西欧の壮大な街路に壮麗な建築の建ち並ぶ、自動車とアスファルトに支配された街」を賞賛するあまり、日本の街並みが批判・卑下されることが多い。しかし、将来を考えれば「都市から失われた生活空間と自然の緑を再び都市に取り戻すこと」を目指した街づくりをすべきである。



## 2) 見学・交流会・・・その(1)成城自治会との懇談

開催日 2005年1月23日(日) 9:00～17:00

出席者 20名(+成城自治会から6名)

目的 街並みルールづくり先進事例の研究

(その他:成城地区見学 猪俣庭園見学)

### (成城自治会との懇談/河上会長他6名の副会長・理事と懇談)

成城自治会

- ・自治会は戦前からあり、広報誌「きぬた」を月1回発行している。
- ・活動内容は住環境の保全と道路問題が大きなテーマとなっている。
- ・対象地域は成城1丁目～9丁目で世帯数約8,800、組織率は約55%。
- ・財源は世帯当り月200円の自治会費で運営されている。

成城憲章

#### a 憲章制定の動機

- ・住民間で申し合わせた開発当初からのルールがあったが、平成8年頃から地域の開発事業が増加し、住宅地の細分化等で街の雰囲気が悪化してきた。小田急線の複々線化工事が始まり、区に地区計画案を提案する「駅周辺街づくり協議会」が発足し、動きが加速した。
- ・「如何にして、現在の環境を守るか」をテーマに1丁目から9丁目までの地域を包含したルールを目指し、住民総意に基づく合意形成を計った。策定過程では田園調布を勉強した。
- ・地区計画の成立は困難であろうとの判断から「成城住宅地の住環境を守るための倫理規定」として考えた。成城3丁目(緑地協定)と成城4丁目(建築協定)には協定が成立している。

#### b 成立までの経緯

- ・平成12年からコンサルタントを入れて検討を始めた。アンケート調査を実施し平成14年6月に憲章の素案を班総会に提示、平成14年12月に住民集会で承認、平成15年1月に憲章を全世帯に告知した。現在は憲章内容を強化する改正段階にある。

#### c 憲章内容

- ・高さの制限:将来とも10mを守る。周辺地域も含めて低層住宅地の環境に配慮する。
- ・ミニ開発の制限:最小区画面積125㎡(現在の平均250㎡程度、開発時は400～500坪)
- ・生垣や樹木の保全:敷地面積の20%の緑地を確保
- ・隣棟間隔:地下も含めて50cm確保 / ・斜面地の地下制限:地形の改変を伴う地下利用の制限
- ・景観:建築物や看板が美観を損ねない。
- ・大規模開発における配慮:国分寺崖線の自然の保全、低層住宅地の街並みとの調和
- ・駐車場の環境:周辺環境への配慮、緑の確保

#### d 行政との関わり

- ・世田谷区とは協力関係にあり、憲章は建築確認申請窓口にも置いて貰っている。「成城は自治会が憲章を定めているので、自治会に説明するように」と話してくれている。そのためもあり、憲章の内容は行政とも擦り合せをしている。

### (成城5丁目・猪俣庭園見学)

- ・せたがやトラスト協会のボランティアの案内で猪俣庭園を見学。

### (成城1丁目～9丁目の街並みを見学)

- ・せたがや街並み保存再生の会の松田氏の案内で個々の住宅や街並みを徒歩にて見学。

### 3-2) 見学・交流会・その(2)白金プラチナ通りと環境共生住宅「樺ハウス」見学

開催日 2005年3月21日(月) 9:00~16:00

出席者 18名

目的 おしゃれな通りと環境共生事例の研究

(その他:)

#### 白金・プラチナ通り商店街の見学

- ・現在、市内でも有数の素敵な商店街として有名な「プラチナ通り」を見学・散策する事により、人が集まり「おしゃれ」、「素敵」と言われる条件は何か?を参加者皆で考えました。
- ・プラチナ通りには 広い道路、広い歩道  
緑の植え込みのあるセンターベルト  
樹齢数十年の銀杏の並木 など、インフラが整っている。
- ・「素敵」と言われるお店の存在もあるが、それよりも上記のインフラが「おしゃれ」、「素敵」の主たる要素であると思わる。

#### 環境共生住宅「松蔭エコビレッジ」+「樺ハウス」の見学

- ・常盤台地区でも大きな問題となっている、相続時の敷地の分割・小規模化に対する一つの解決策と思われる世田谷の「松蔭エコビレッジ」+「樺ハウス」を見学しました。

##### a 「松蔭エコビレッジ」+「樺ハウス」誕生の経緯

- ・世田谷区役所近くの約600坪の大きな敷地の地主さんに相続の問題が発生し、約半分を処分しなくてはならない事態になった。一般の業者に声を掛ければ敷地内の多くの樹木は伐採され、無味乾燥な7~8階建てのマンションになってしまう。そこで、あるデベロッパーが敷地内の樹齢200年以上の樺等、多くの樹木を残し環境に配慮したコーポラティブ住宅の提案をし、その思想に地主が共感して、現在の「樺ハウス」が完成した。

##### b 「松蔭エコビレッジ」の思想

- ・緑を残し、土・樹木による自然環境を生かした各戸の住環境を構築するというベーシックなポリシーを共有できるオーナーを募集した。15戸のハウスの内の2戸を訪問し、その自然環境との共生の具体例をお聞きする。敷地内の土と樺・松を中心とした大きな樹木を残す事により、また各戸の庇、窓の配置・窓の素材、グリーンカーテンの配置等で温度及び湿度の管理をする事で、省エネルギー住宅を実現している。環境共生という生活スタイルへの共感が全員の出発点にある。
- ・元の敷地600坪はエコビレッジ、樺ハウス、地主住宅の敷地に3分割されたが、現にある良好な自然環境を保全するために、境界を示す石などの他には塀等を一切設けていない。塀を設ければ、小分割された残りの土地の集合になって、今のような環境は維持できないからである。

##### c 「樺ハウス(コモンハウス)」の見学

- ・敷地内にある旧地主の築150年の母屋を残し、ここを7人がシェアードハウスとして、30代の7人が共同生活をしている事に少々驚かされる。管理運営にはNPO法人が参加している。

#### 見学の成果

- ・土・樹木と言う自然環境を活かし、それを積極的に取り入れる事により人間に優しい環境共生住宅が出現する、そしてそれが地域の緑を残すという環境の構築に寄与する...という実物に触れ、得るものが多かった。また、「環境」という価値感を共有することが全ての出発点にあり、改めて住民の合意をはかる重要さを思い知らされた。



### 3) アンケート調査

・「ときわ台しゃれ街準備協議会」の目的は2006年の春を目処に「街並み景観ガイドライン」作成する事です。その為に一番大事な作業が住民の意思を把握し、意見を聴取するためのアンケート調査です。2月1日から2月8日にかけて計画地内の全世帯を対象にアンケート調査を実施した。案内文と記入上の注意書きを同封し下記要領で実施し、回収しました。また、配布回収は学生アルバイトと住民有志の共同で行った。

#### ・実施要領と配布、回収の結果

- ・アンケート配布日 2月1日(火).....全戸にポスティング
- ・アンケート回収日 2月7日(月) 8日(火).....全戸訪問回収
- ・配布総数 2461通(指定地域の全ポストに配布)
- ・回収数 764通
- ・回収率 31%

#### (1)アンケート調査票

—— アンケート調査票 —— ときわ台しゃれ街準備協議会発行 (2005年11月)

★以下の20の質問に対して、回答欄の選択肢の中から1つまたは複数の項目を選んで、該当する番号に○をつけてください

◆ときわ台について  
 ①高層台1・2丁目地区は昭和11年に東武鉄道によって計画的に開発・分譲された街です。また、日本の都市計画史のうえでも大変貴重な街です。あなたはそうした経緯をご存知でしょうか。該当する項目を1つだけ選び、番号を○で囲んでください

②あなたはときわ台の街をどのように思っていますか  
 《該当する項目を1つだけ選び、番号を○で囲んでください》

③ときわ台のよいと思う点は、どのようなところですか  
 《該当する項目を選び(複数選択可)、番号を○で囲んでください》

④ときわ台の自然環境(緑、空、日照、騒音など)や景観について、最近の変化はどのような方向に変わっていると思いますか  
 《該当する項目を1つだけ選び、番号を○で囲んでください》

回答 1 良く知っている  
 2 少しは知っている  
 3 聞いたようによく知らない  
 4 知らない  
 5 その他

回答 1 大変好き  
 2 ちょっと好き  
 3 どちらでもない  
 4 あまり好きでない  
 5 きらい  
 6 その他

回答 1 緑が多い  
 2 道路・公園などの設計が良い  
 3 道路が良く整備されている  
 4 広い駅前ロータリーがある  
 5 街の雰囲気が良い  
 6 植木がきれい  
 7 生活の進が良い  
 8 公共施設が整っている  
 9 人間関係が良い  
 10 四季の移ろいを感じられる  
 11 その他

回答 1 良く知っている  
 2 特にならなっていない  
 3 悪くなっている  
 4 その他

おとぎわりの自然環境や景観について、気がかりなところはありませんか、あるとすれば、どのようなところですか  
 《該当する項目を選び（複数選択可）、番号を○で囲んでください》

回答

1. 特になし
2. あるー 近所の特徴が壊れている
3. あるー 近所景観の管理が悪くなっている
4. あるー 景観みて目障りや道幅が狭くなっている
5. あるー 景観が壊れてきている
6. あるー 防犯に景観が阻害している
7. あるー 電線や電柱が目障りである
8. あるー 景観の高層建物が目に見える
9. その他

[ ]

おとぎわりの生活環境（生活の利便性、生活マナー、公共スペースの管理、安全性、人間関係など）について、懸念の変化はどのような方向に変わっていると思えますか  
 《該当する項目を1つだけ選び、番号を○で囲んでください》

回答

1. 良くなっている
2. 特に変わっていない
3. 悪くなっている
4. その他

[ ]

おとぎわりの生活環境について、気がかりなところはありますか、あるとすればどのようなことですか  
 《該当する項目を選び（複数選択可）、番号を○で囲んでください》

回答

1. 特になし
2. あるー 防音設備が多い
3. あるー 通信機器が増加している
4. あるー 自動車が増加している
5. あるー コミやバイクの排気音が大きい
6. あるー 夜の照明に不安がある
7. あるー 犯罪が増加している
8. あるー 雑音が多い
9. あるー 生活マナーが低下している
10. あるー ショッピングが激減した
11. あるー 歩道の緑地など高層ビルにやましが順になっていない
12. あるー 車線幅がある
13. その他

[ ]

◆まちづくりについて  
 おとぎわりのまちづくりはどのような進め方をご希望ですか  
 《該当する項目を1つだけ選び、番号を○で囲んでください》

回答

1. 現在の進め方で良い
2. 行政が強力にリーダーするべきである
3. 住民主体で進めべきである
4. 賛助のある関係者（リーダー）に求むべきである
5. 住民・関係者・行政が協力して進めべきである
6. その他

[ ]

おとぎわりのまちづくりを進めるにあたっては、どのような手法や手順によって進めるのが良いと思えますか  
 《該当する項目を選び（複数選択可）、番号を○で囲んでください》

回答

1. 巨額を投じて美観の危機のルールを設ける
2. 住民委員会や自治会を推進する
3. アンケート等によって住民意向を調査する
4. 町会等の既存組織との連携を深める
5. 情報を提供して賛成を促す
6. 行政の持つ権限を開放してもらう
7. 活動の成果を展示、検証する仕組みを構築する
8. まちづくりモデルとなる取組を旗本共進の事例を提示する
9. その他

[ ]

おとぎわりのまちづくりを進めるにあたって、行政に対する注文はありますか  
 《該当する項目を選び（複数選択可）、番号を○で囲んでください》

回答

1. 建設や施工作業時、公共空間を美しくする
2. 街路照明の補修や手入れ等、公共の緑を美しくする
3. 道路や広場をバリアフリーにする
4. 公共スペースの使用ルールをきちんと定める
5. 公共施設を潤滑にする
6. 複層の住宅中心化を進める
7. 緑み初めの立休交通を促進する
8. 住居利便性を確保する
9. コミの集まりや放物目標を掲げるを強化する
10. 防犯対策を強化する
11. 災害対策を強化する
12. 生活利便性を確保する
13. 住民活動への助成を確保する
14. その他

[ ]

◆「おとぎわりのまち」について  
 おとぎわりのまちをどのように進めたいと思えますか  
 《該当する項目を選び（複数選択可）、番号を○で囲んでください》

回答

1. 美観がきれい
2. 危険が少ない
3. センスの良い街がある
4. 有る街がある
5. おとぎわりの街がある
6. 地元が盛り上がる
7. 街が賑わっている
8. 商店街としての機能が良い
9. 夜更けまで明るい
10. その他

[ ]

あなた自身が運営する「新しい女性会」とは、一般にどのような会ですか  
 《該当する項目を選び（複数選択可）、番号を○で囲んでください》

回答

- 1 スの前身が同名者
- 2 しゃれた服装の人が行く会
- 3 家飲みが楽しい
- 4 近所に居る
- 5 1時や2時など自然にあつた
- 6 四季の移ろいを感じる
- 7 高齢者が安心して暮らせる
- 8 公園や散歩が楽しい
- 9 和服が得意
- 10 図書館や美術館等、文化的環境が整っている
- 11 ショッピングや通院に便利
- 12 通勤・通学の便が良い
- 13 人間関係が良い
- 14 小粋な言葉遣いがある
- 15 その他

1000年の歴史で興衰が激しかった。あなたが暮らす街として興衰や街並みは大切だと感じますか  
 《該当する項目を1つだけ選び、番号を○で囲んでください》

回答

- 1 非常に大切
- 2 まあ大切だと思う
- 3 よくわからぬ
- 4 あまり関係がない
- 5 興衰があるとは思わない
- 6 その他

1000年の歴史や街並みを感じるには、どのようなことが大切だと感じますか  
 《該当する項目を選び（複数選択可）、番号を○で囲んでください》

回答

- 1 建築の高さや大きさを感じる
- 2 建築の色やデザインをコントロールする
- 3 地味な色を多くする
- 4 伝統的な建築様式
- 5 コンクリート新やブロック壁を多用にする
- 6 高層ビルを多くする
- 7 歴史の跡を見つける
- 8 景観や街並みを整える仕組みを作る
- 9 その他

あなた自身が運営する「新しい女性会」の活動を知っていますか  
 《該当する項目を1つだけ選び、番号を○で囲んでください》

回答

- 1 全く知っていない
- 2 少し知っている
- 3 詳しいようではあるが全く知らない
- 4 知らない
- 5 その他

あなた自身が運営する「新しい女性会」の活動に参加するお気持ちはいかがでしょうか  
 《該当する項目を1つだけ選び、番号を○で囲んでください》

回答

- 1 参加したい
- 2 参加を希望して見ている
- 3 よくわからぬ
- 4 あまり参加したくない
- 5 参加しない
- 6 その他

あなたとあなたの居住地について  
 市町村、またはあなたのご家族が最初に定住した市町村の名称は何か  
 《該当する項目を選び、番号を○で囲んでください》

回答

- 1 昭和20年(1945年)8月(終戦)以前
- 2 昭和20年(1945年)8月以降～昭和20年まで
- 3 昭和30年(1955年)以降～昭和39年まで
- 4 昭和40年(1965年)以降～昭和49年まで
- 5 昭和50年(1975年)以降～昭和59年まで
- 6 昭和60年(1985年)以降～平成8年まで
- 7 平成7年(1995年)以降
- 8 分からない、その他

あなたとあなたの年齢層を下記のように選んでください  
 《該当する年齢層を選び、番号を○で囲んでください》

年齢

- 1 20歳未満
- 2 20～29歳
- 3 30～39歳
- 4 40～49歳
- 5 50～59歳
- 6 60～69歳
- 7 70～79歳
- 8 80～89歳
- 9 90歳以上

あなたとあなたの性別を下記のように選んでください  
 《該当する性別を選び、番号を○で囲んでください》

性別

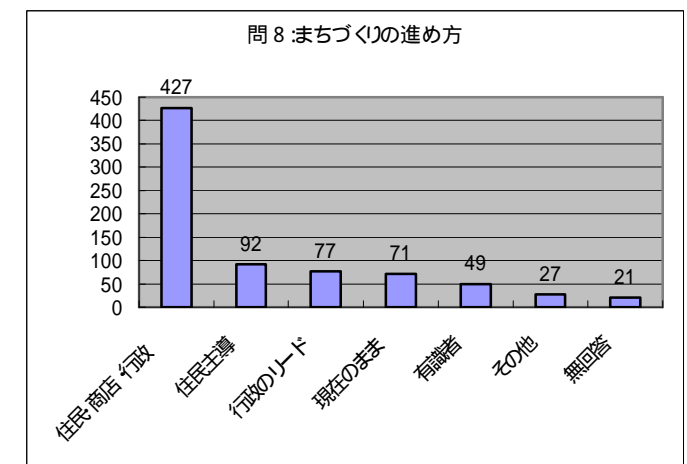
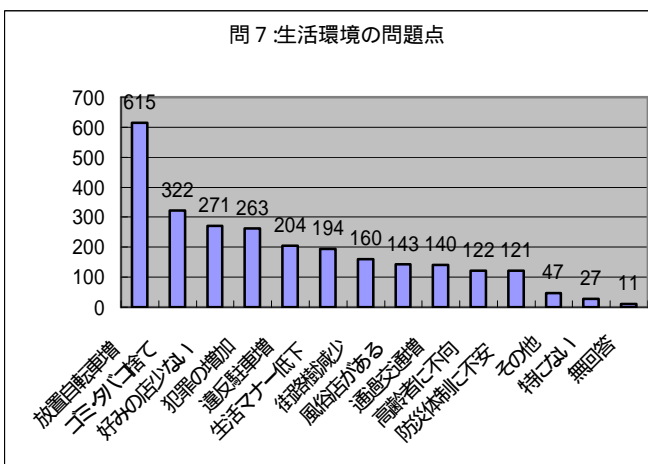
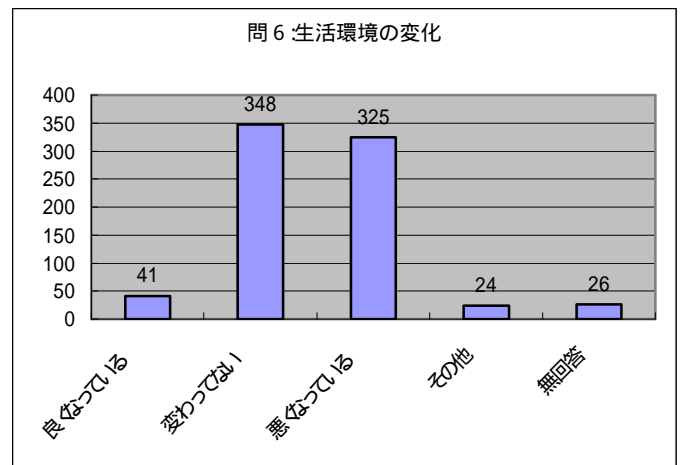
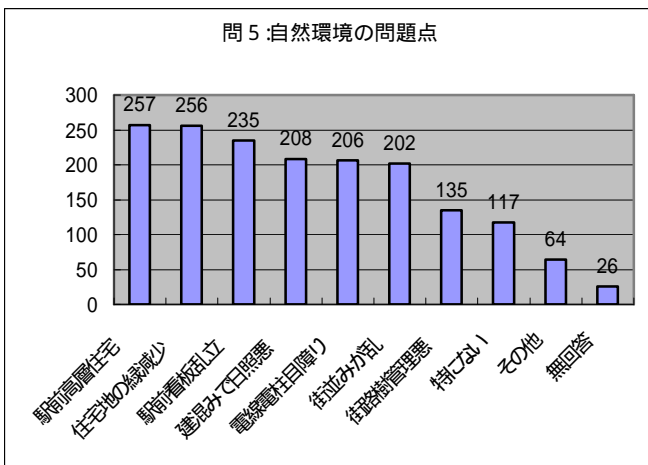
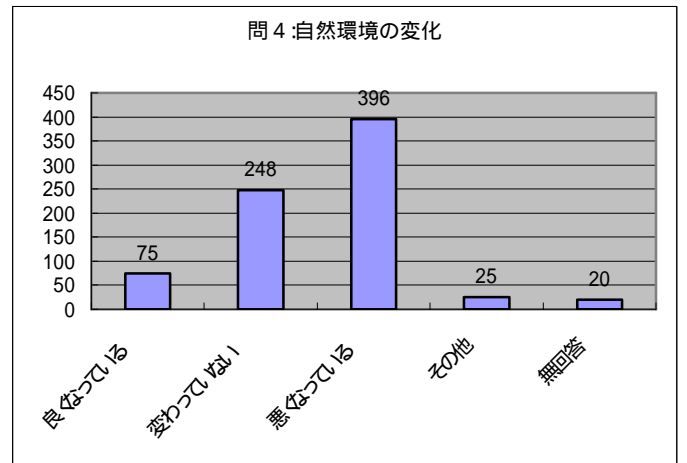
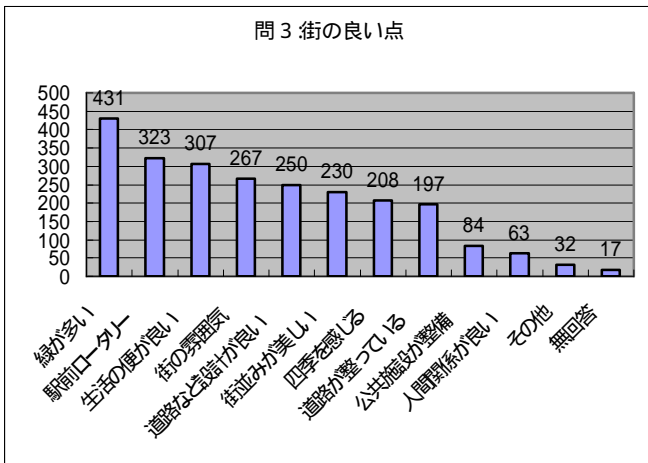
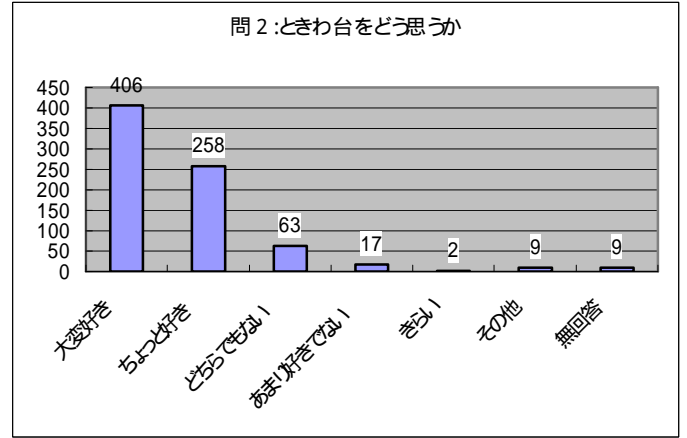
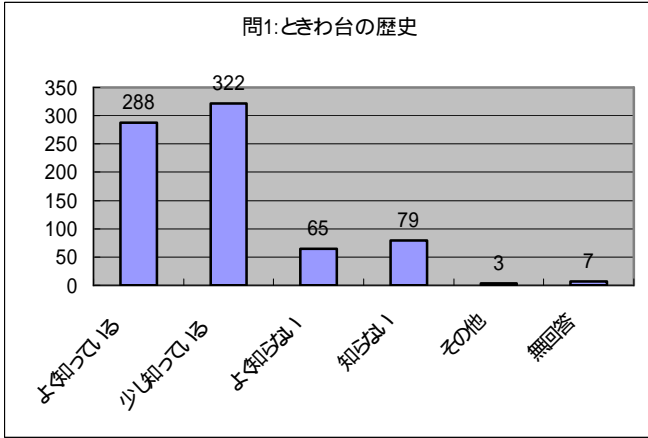
- 1 男
- 2 女

自由回答  
 ・とまわりのまちづくりを進めるにあたって、ご意見、ご提案等がございましたらお聞かせ下さい。  
 このよう型内容でも結構です。  
 ご意見などはご返信

自由回答欄

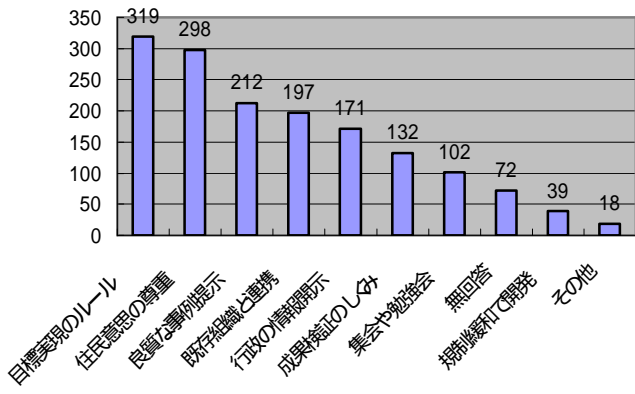
アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました  
 配布時の封筒に入れてご返信をお願いします

(2)ときわ台しゃれ街アンケート・集計結果グラフ

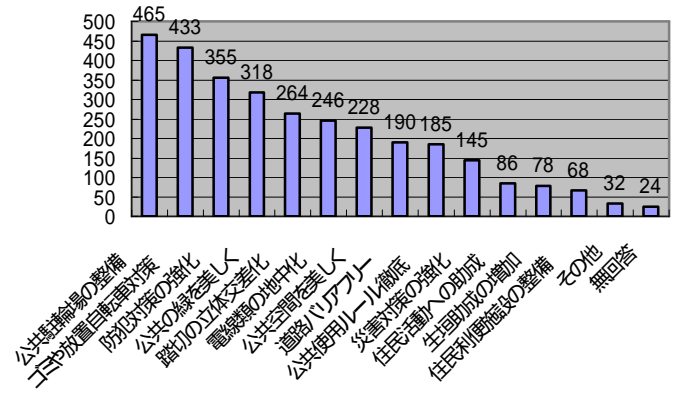




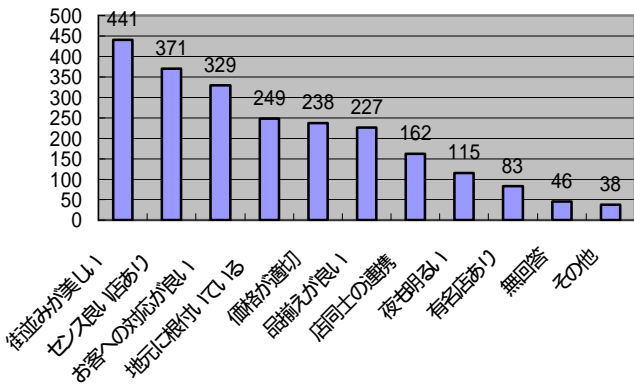
問9 まちづくりの手順



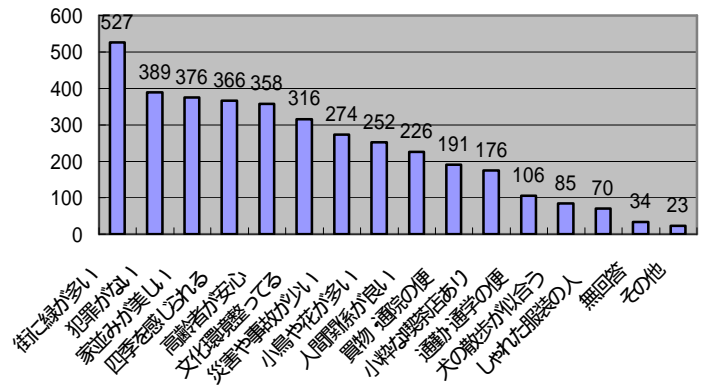
問10 行政への注文



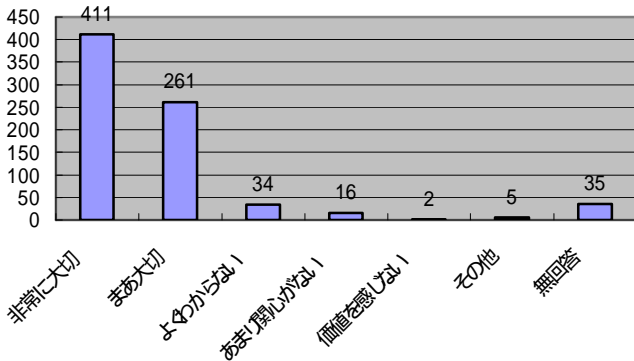
問11 ふさわしい商店街



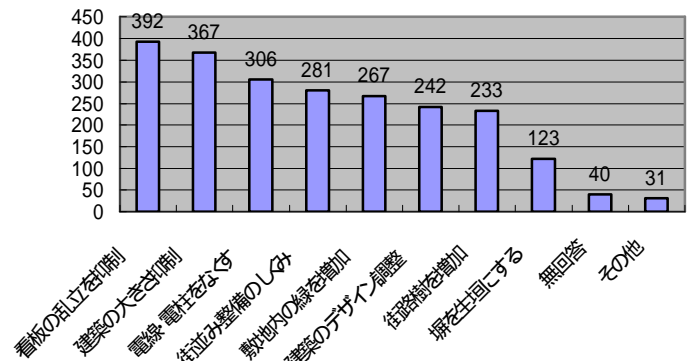
問12 おしゃれな街とは



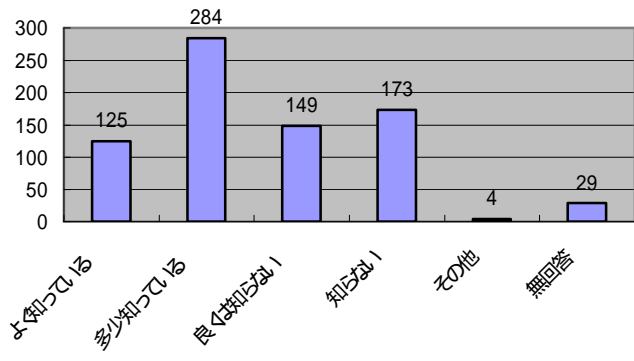
問13 景観や街並み



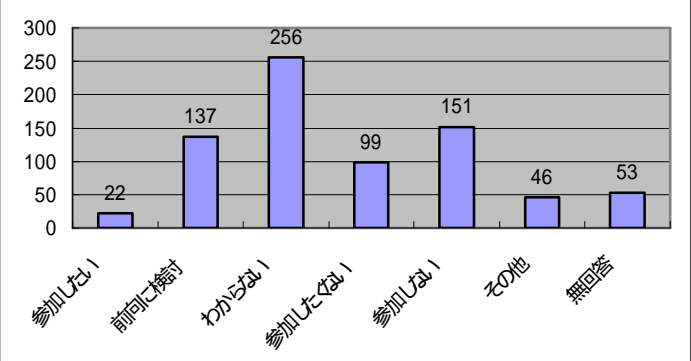
問14 景観整備のポイント



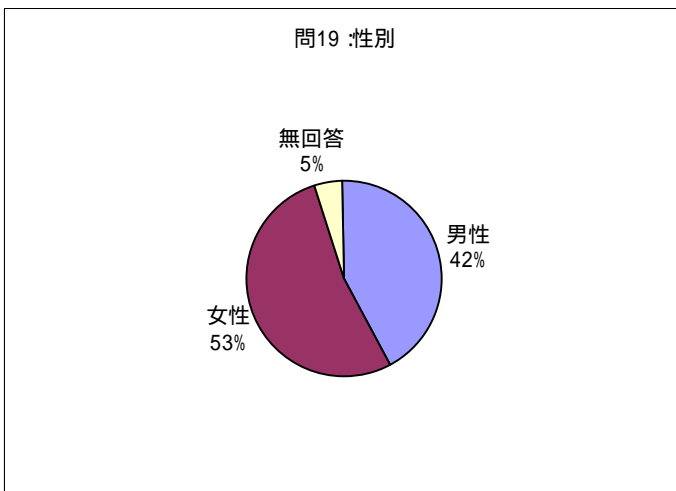
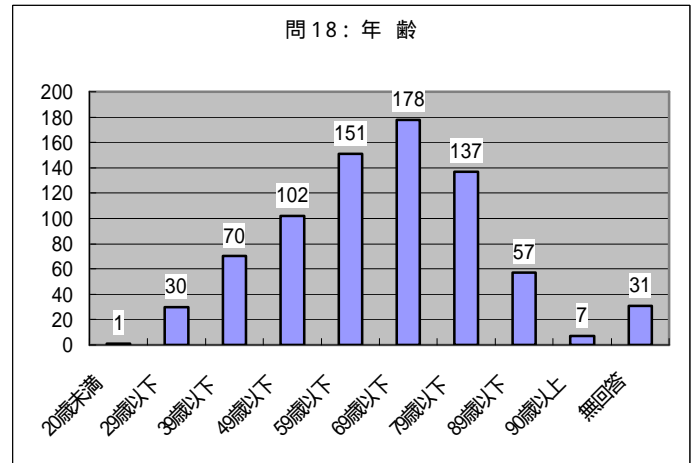
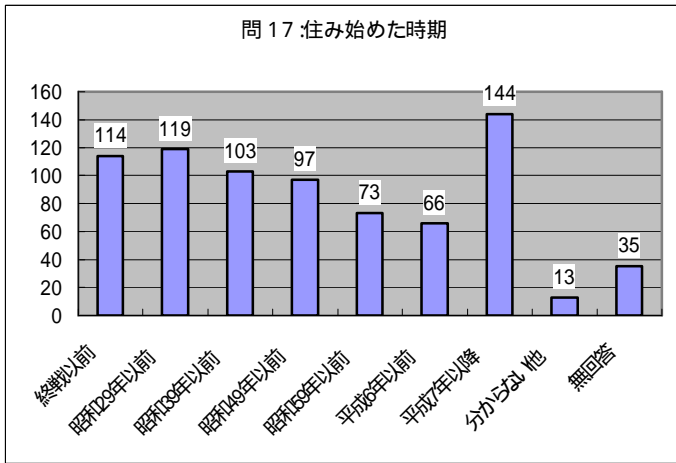
問15 準備会活動の認知



問16 準備会活動への参加







### (3) アンケート結果の分析

#### 居住者の属性やまちづくりに対する意識

項目	評価の概要と課題
住みはじめ時期	居住暦 <u>10 年以内</u> (19%) の人が首位を占めるが、一般の住宅地より低い数値である。居住暦の永い持家層の回答率が高かったことが考えられる
年齢・性別	60 歳代をピークにきれいに分布している。特殊な年齢構造の街ではなく、持家層を中心に落ち着いた住宅地であることの反映と思われる
街の歴史認識	80% の人がときわ台の歴史について何らかの知識をもっている。街を知ることがこの街に親しみを感じる動機となることを期待したい
準備会活動の認知	半分強がしゃれ街準備協議会の活動を知っているが、このアンケートに答えてくれた人のわずか半分とも言える
活動への参加意向	<u>参加したいと前向きに検討を合わせて</u> 159 人いるが、この中でまだ参加していない人をどのように参加させるかが課題である
環境の変化の認識	<u>自然環境</u> では 52%、 <u>生活環境</u> では 43% の人が悪くなっていると回答している。自然環境の危機の方が先に認識されている
まちづくり進め方	<u>住民・商店・行政が協力して進める</u> ことに支持が集中 (56%) している
まちづくりの手順	<u>目標をさだめて実現のためのルールを設ける</u> (42%) と <u>住民意思を尊重する</u> (39%) が 1、2 位を占める。透明さと公平性が求められている

## 自然環境、景観等の要素

項目	評価の概要と課題
緑	<u>街の良い点</u> （56%+27%）と <u>おしゃれな街</u> （69%）の両方で <u>緑が多い</u> ことが首位を占めるが、 <u>自然環境の問題点</u> では <u>住宅地の緑が減少</u> がほぼ首位（1/3が指摘）である。緑は環境に重要な要素としてその減少が憂慮されている
道路・広場	<u>街の良い点</u> として <u>駅前ロータリー</u> と <u>道路</u> の評価が高い。開発時のインフラ整備がしっかりしていたことに感謝し、保全する努力が求められている
街並み	88%の人が <u>景観</u> や <u>街並み</u> は大切であるとし、また、 <u>街の良い点</u> （ <u>街の雰囲気</u> 35%、 <u>街並み</u> 30%）と <u>おしゃれな商店街にふさわしい</u> （58%）要素の2面からも、 <u>街並み</u> が重要な要素として挙げられている
建築のサイズ、看板類、電線・電柱	<u>自然環境</u> や <u>景観の問題点</u> の上位に <u>駅前高層住宅</u> （34%、1位）と <u>駅前の看板の乱立</u> （31%、3位）、 <u>電線・電柱が目障り</u> （27%、5位）があり、また、 <u>景観整備のポイント</u> として <u>看板の乱立を抑制</u> （51%）、 <u>建築の大きさを抑制</u> （48%）、 <u>電線・電柱をなくす</u> （40%）が上位3項目を占める

## 生活の場としての要素

項目	評価の概要と課題
放置自転車の問題	<u>生活環境の問題点</u> の首位が <u>放置自転車</u> （80%）であり、 <u>行政への注文</u> の首位も <u>公共駐輪場の整備</u> （61%）である。対策の必要性という方向は一致しているが、放置するのは区域外の利用者が大多数のため、地区内の活動としては限界があり、行政との連携が必要である
自動車問題	<u>生活環境の問題点</u> の中で <u>違反駐車</u> の増加（27%、5位）、 <u>通過交通</u> の増加（18%、9位）は指摘されているが、上位の項目ではない
生活マナー	<u>生活環境の問題点</u> の中で <u>ゴミやタバコのポイ捨て</u> （42%、2位）と <u>生活マナーの低下</u> （25%、6位）が上位を占める。この他、回答の選択肢にはなかったが、自由回答欄に <u>犬の糞尿の始末</u> を指摘する声が多い
防災・防犯	<u>生活環境の問題点</u> の中で <u>犯罪の増加</u> （34%、4位）、 <u>防災体制に不安</u> （16%、11位）があり、 <u>行政への注文</u> でも <u>防犯対策の強化</u> （46%、3位）、 <u>災害対策の強化</u> （19%、10位）が一定割合占める。防犯に対する指摘が多い
高齢者の生活	<u>生活環境の問題点</u> の中で <u>高齢者にやさしくない</u> （16%、10位）があり、 <u>行政への注文</u> では <u>道路のバリアフリー化</u> （25%、8位）が一定割合占める。
商店街、生活サービス	<u>しゃれ街にふさわしい商店街</u> では、 <u>街並み</u> （58%）、 <u>センスの良い店</u> （49%）、 <u>お客への対応</u> （43%）、 <u>地元</u> に根付く（33%）、 <u>価格が適切</u> （31%）が上位

#### 4) 成果のまとめ (研究会、見学・交流会、アンケート結果の要点)

- ・ときわ台しゃれ街準備協議会の目的は「街並み景観ガイドライン」を作成する事にあり、その目的達成のため、(1)現状の把握、(2)法制度や時代の流れの把握(研究会)、(3)先進事例の勉強(見学・交流会)、(4)住民意識調査(アンケート調査)、(5)まちづくり将来像の素案づくり、等の作業が必要だが、「住まいとコミュニティづくり活動助成事業」では、  
、  
、  
を中心に行った。

##### (1)現状の把握

- ・出席者からときわ台の長所・短所を書き上げたカードの提出をもとにワークショップを実施した。また、10月定例会では居住者で会員でもある東大・鈴木教授の案内で町内各地を実況検分した。

##### (2)法制度や世の中の流れの把握(研究会)

- ・バブル崩壊以後の所謂「失われた10年」を経て時代は大きく変わりました。来年以降の総人口の減少、少子高齢化の更なる進展を俯瞰し、国の舵取りも少しづつですが変化して来ています。京都議定書の批准もその一つの表れではないでしょうか。その意味で21世紀のキーワードは「環境」です。この様な流れを受け昨年「景観法」が制定されました。「景観法」の生みの親と言われる東大の西村教授の講演会と元建設省官僚で現在は東京電力の研究所に在籍されて、独自の街づくり論をお持ちの青木仁氏の講演会を行いました。

###### 西村教授 = 景観法で街は救えるか

- ・街並みや景観の大切さが認識されつつある、という方向に時代は推移している。
- ・地区計画では確信犯的開発に対抗できなかったが、景観法という法の裏づけにより、街並みや地域の環境を守る重要なツールになる。
- ・事が起こってからでは手遅れである。予防措置として景観法に基づくルールづくりが効果的。

###### 青木仁氏 = 日本型まちづくりの手法

- ・街並みの保全や新たな整備は(財政状況等からも)行政まかせ、行政たよりにはできない。
- ・わが国における都市計画行政は欧米の都市を見本に、大きく、広く開発することを誘導してきたが、もっとミクロな視点からの小さな工夫の積み重ねが必要である。
- ・全国一律の都市計画には限界があり、個々の街にふさわしい独自の基準や手法が必要である。
- ・二人の講演と最近の行政の動きから感じるのは、時代の流れは大きく変わりつつあり、景観法の制定により各自治体の条例にも改正の波が押し寄せている。但し、いづれにしても住民側からの積極的な関与が求められている。

##### (3)先進事例の勉強(見学・交流会)

- ・常盤台の開発当時には建築物や植栽についての自己規制がありましたが、戦後の高度成長期の時代背景、また用途地域の見直しや規制緩和の流れの中で有名無実となりました。その意味で同じ戦前に開発された田園調布や成城の街づくりに対する住民の取組みを知る事はガイドライン作りに参考になります。1月に成城を訪問し、成城憲章制定への経過を成城自治会の幹部との懇談から身を以って知る事が出来ました。また、新しい試みとして注目されており「環境共生住宅」の一つである世田谷「櫻ハウス」と、しゃれた通りとして名高い白金プラチナ通りを見学しました。

###### 成城自治会の活動

- ・具体的な規制内容までを盛りこんだ成城憲章を成立させており、今やさらに一歩進めて、実効性を強化する改正段階にある。また、建築協定、まちづくり協定が締結された地区もある。

- ・憲章の立案・決定時には世田谷区との協議をおこない、確認申請窓口では成城憲章がある旨の説明がなされる等、区の都市計画行政と連携している。憲章精神の実現には非常に大切である。
- ・不動産業界も憲章の内容を認識し、憲章の規制値をクリアーしていることを広告に謳う等、開発に対して一定の効果を上げている。ただ、最小区画規模の項は、クリアーすればお墨付きを与えることになり、下限に収斂させる数値になる危険性もある。
- ・住民が動かなければ行政は何もしてくれないと言う点で成城地区の活動、特に成城自治会の「成城憲章」制定に向けての活動は評価すべき点が多くあり参考になった。

#### **環境共生住宅「樺ハウス」見学**

- ・開発における建物のボリュームアップに対する環境保全策として、既存樹木の保存・移設、屋上やバルコニー緑化等により積極的に緑を確保し、自然環境との共生に努力している。
- ・積極的な環境創造の姿勢や各種の緑化手法など以上に、住民の共感を得られるコンセプトの存在の大切さを教えてもらい、ガイドラインを検討するうえで大いに参考になった。

#### **白金プラチナ通り**

- ・「おしゃれな街」で知られる白金プラチナ通りにおしゃれ評価の源を勉強した。おしゃれな店の存在も必要であるが、その立地基盤である環境を演出する道路、広い歩道、立派な街路樹等のきちんとしたインフラは、それ以上に重要な要素であることを再認識した

#### **(4)住民意識調査（アンケート調査）**

- ・この運動の目的である「景観ガイドライン」作成に欠かせない最重要課題が住民の環境・景観・街づくりに対する考え方、つまり住民意識調査です。会の中にアンケート作成小グループを設置し、設問構成等を検討し、準備協議会全体で商店会の理事も参加いただきアンケートを作成しました。また、配布回収には、学生だけでなく、会の有志も自ら参加することで回収率 UP に努めました。
- ・景観・街並みを構成する要素の上位3点は「緑、インフラ、街並み」であり、ときわ台の現況からして妥当な意見であると思われる。課題としては緑の減少と看板の乱立や建築高さの乱れ等が上位にあるが、こうした課題を克服するルールや手法がガイドラインに求められる要素と思われる。
- ・生活環境の課題としては、放置自転車対策が最大の課題で、生活マナーの問題と犯罪の増加・防犯対策が次いでいる。何れも、ルールを作れば解決するという問題ではないが、衆知を集めてこの問題に挑戦したい。
- ・アンケート調査の集計結果は別項の通りですが、31%の回収率はこの種のアンケート調査では出色の回収率で、住民のこの問題に対する関心度の高さを反映している。その点ではこのアンケートに寄せられた住民の意見を出来る限りガイドライン作りに活かして行くべきと感じている。

#### **(5)まちづくり将来像の素案づくり**

- ・まちづくりの将来像については、しゃれ街準備協議会の活動の中で、現在最重要な課題であり、時間をかけて議論すべき項目であるが、今期は十分な時間が確保できなかったため、今後の議論のために枠組みの整理を行った。

#### **(6)活動助成事業対象作業のまとめ**

- ・活動助成事業の対象作業に付いてのまとめとして、法整備・行政との関わりも含めて時代の流れの変化を機敏に捉え、またそれに付いて勉強し、住民の意思・意見を汲み上げ、先進事例地の活動経過を参考に「景観ガイドライン」作りを行う事が目的達成のため必要と言う事が解りました。

## 4 今後の展開

### 1) まちづくりの将来像、ガイドライン素案の策定に向けて

・まちづくりの将来像については、今回は十分な時間が確保できなかったため、議論のタタキ台として枠組みを整理した。これまでの検討では、めざすべき方向は下記に集約される。

ときわ台の歴史・文化を反映した「ときわ台らしい独自のガイドライン」をめざす

住宅地と商店街とが一体となって、「緑豊かで落ち着きのあるしゃれた街並み」を形成する

長期ビジョンのもとに、高い目標を掲げつつ、実現可能な到達点をめざす

今後の社会情勢の変化に対応しつつ、保全すべきこと、改善すべきことを明示したガイドとする  
一つの理念のもとに、複数の地区毎に、地区の特性に応じた目標を反映したガイドとする

・こうした枠組みの下に、「地区別による景観誘導」と「景観構成要素による規制・誘導」のタタキ台を、次のステップに向けた資料として準備した。

### 2) 地区別による景観誘導

・複数の地区に分類する方法として、「街区による分類」と「接面道路による分類」とを検討する。

(1)街区による分類.....都市計画との整合性からは用途地域によるのが妥当と思われる。その場合、第1種低層住居専用地域(A地区)、第1種中高層住居専用地域(B地区)、商業地域(C地区)、近隣商業地域(D地区)等、既存の都市計画との整合をはかりつつ、都市計画規制だけでは実現できない目標に対して、ガイドラインにより誘導する。

#### <地区毎に検討すべき誘導項目>

- ・A地区
  - ・街並み景観に対する誘導(看板等の規制誘導を含む)
  - ・宅地内緑の保全策(街路空間からの視認性)
  - ・防災、防犯のための誘導策
- ・B地区
  - ・狭隘道路対応策 / 街並み景観に対する誘導(看板等の規制誘導を含む)
  - ・緑化余地確保策
  - ・防災、防犯のための誘導策
- ・C地区
  - ・(商店街としての)街並み景観に対する誘導策(看板等の規制誘導を含む)
  - ・駐輪対策
  - ・防災、防犯のための誘導策
- ・D地区
  - ・街並み景観に対する誘導(看板等の規制誘導を含む)
  - ・防災、防犯のための誘導策

(2)接面道路による分類.....道路毎に特徴をもった街並みを確立することをめざして、道路の特性を踏まえて、そこに接道する両側敷地の街並み景観を誘導する。

#### <道路毎に検討すべき誘導項目>

- ・地区幹線道路(プロムナード、駅前からの放射状道路、東西中央道路等)
- ・6m幅員程度の区画道路
- ・4m幅員が確保された道路
- ・4m未満の2項道路

(3)上記との組み合わせ.....街並みは街区の特性と道路の特性の複合体であるため、きめ細かく対応するには、「街区による誘導」と「道路による誘導」の組み合わせが望ましい。



### 3) 景観構成要素による規制・誘導

・景観構成要素の中にはガイドラインでの誘導になじまないものがあるため、下記を基準に検討する。

#### (1) ガイドラインで誘導する項目（主としてハードに関わる項目）

緑.....量、種類、街路からの視認性  
建物.....大きさ、位置、形状、色彩  
看板類.....大きさ、色彩  
垣・柵.....種類、高さ  
敷地.....最小規模、管理  
駐車場.....景観に対する配慮

#### (2) 行政との協同で誘導すべき項目（主としてソフトに関わる項目）

自転車.....放置自転車対策、駐輪場の整備  
防犯、防災...街路灯、防犯対策、狹隘道路対策  
生活マナー...ゴミ、タバコ  
電柱・電線...地中化等  
駅前看板類...撤去、デザインの基準

### 4) 今後の活動

#### (1) 街並み景観ガイドライン成立に向けての作業項目

アンケート結果等の詳細な分析

- ・アンケートの自由回答の読みこみ、クロス集計等、アンケートの回答を詳細に分析し、住民意思を細かに分析・理解する。

ガイドラインで誘導すべき項目の選定

- ・まちづくりの将来像の検討、また、将来像というビジョンの下に、50年後、100年後のときわ台の景観の保全・形成に向けて、地域目標として誘導すべきガイドライン項目を選定する。

テーマ別小委員会における検討

- ・選定されたガイドライン項目をテーマ別にグループ化し、小委員会によって誘導内容を検討する。
- 先進事例研究
- ・今年度に引続いて、機会をみて講演会、研究・交流会等を実施する。

継続的な広報活動

- ・4月初旬に予定するアンケート結果の報告ニュースを初めとして、今後も継続して毎月しゃれ街ニュースを発行して、会の活動を地域に報告し、まちづくりへの理解の向上に努める。

行政との連携策

- ・ガイドラインの内容に立入るには、都市計画行政、建築指導行政との連携が不可欠であり、その整合を図ると共に、将来のガイドラインの運用等も視野に入れて行政との協議を密にする。

#### (2) ガイドライン成立までの活動予定（～2006年春を目処）

- ・2005年4～6月： アンケートの詳細分析
- ・2005年6～7月： ガイドラインで誘導すべき項目の選定
- ・2005年8～10月： テーマ別小委員会における検討
- ・2005年10月～： ガイドライン案の作成 2005年春 ガイドラインの成立
- ・2005年4月～2005年春： 先進事例研究、広報活動、行政との協議

## 5 活動のポイント

### 1) 活動の人材

- ・ときわ台しゃれ街準備協議会は「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づいて「常盤台一・二丁目地区」が「街並み景観重点地区」に指定されたのを受けて、新たに立ち上げた組織であり、地区内の住民に広く声をかけて参加を募った。会員は全員が自主参加の住民で、「ときわ台憲章」制定等に関わった経験がある人も含まれるが、大部分の人にとってまちづくり活動は初めての経験である。会員の中から、熱意と多少の時間と知識のある人として選ばれたのが幹事であり、本調査は幹事を中心に一部会員が加わって実施された。
- ・建築界に属する人が比較的多いため、建築や都市計画界には知人が多く、講師の選定、委嘱等に役だった。特にこの件では、住民で会員でもある鈴木博之東大教授の存在は貴重であった。

### 2) 活動のための資金調達

- ・自主参加の住民による組織で、公的機関からの補助もないため、活動資金集めは最大の課題で、500円/人・月の会費を徴収することになっている。幸い、今年度はしゃれ街準備協議会の活動に対して、(財)ハウジングアンドコミュニティ財団より「建築物の整備等による良好な景観形成のための住まい・まちづくり活動団体の実践的取組みに関する調査」委託を受けられたため、アンケートや講演会、見学・交流会等を実施することができた。次年度以降は、再び資金繰りの苦勞が待ち受けている。

### 3) 活動のネットワーク・支援

- ・戦前に計画的に開発分譲されたという歴史をもつ田園調布、成城、国立には住民同志の親近感があり、組織的ではないが、会員個々のレベルで情報交換をしている。
- ・「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づいて組織された協議会であるため、東京都と板橋区には認知されており、なかでも東京都都市整備局市街地建築部市街地企画課からは資金以外の支援を戴いている。中でも、この制度による街並みデザイナーの派遣は、まちづくり活動の経験に乏しい住民活動にとって、アドバイザーとして役立っている。