随所に面白い仕掛け

「東の田園調布」 常盤台

ガイドラインで景観守る

しゃれ街準備協議会、中島代表

東武東上線沿線に「東の田園調布」とも言われている高級住宅地があるのをご存知だろうか。東京都板橋区の「常盤台」だ。

この街が、平成十六年三月、「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」に指定され、いま住民主導による景観ガイドラインづくりが進められている。

常盤台の「景観ガイドライン」づくりを進めているのが「ときわ台しゃれ街準備協議会」だ。代表の中島淑夫氏に常盤台の街の特徴、ガイドラインの狙いなどを聞いた。

都の景観重点地区指定

―「ときわ台しゃれ街準備協議会」を設立した経緯からまず教えて下さい。

中島　「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」はもともと、有明や丸の内など大規模開発型の街づくりを目的としたものです。しかし街並みの景観を保存する型の地域も入れようということになって、平成十六年三月に葛飾の柴又と並んで常盤台が「街並み景観重点地区」に指定されました。そこで「常盤台の街を見直してみよう」という住民有志が集まって準備協議会の設立を申請したところ、都の承認を受けられたため、その年の六月から活動を始めました。

―指定されたのは常盤台一丁目と二丁目の計三十九ヘクタールとなっていますが。

中島　常盤台は東武鉄道が昭和十一年から分譲販売した住宅地で、一丁目と二丁目がほぼそれに該当しています。この地区は、田園調布や成城などとは違った都市設計がなされたという点で、都市工学上、都市歴史学上注目されています。

―どんな点でしょうか。

中島　当時の内務省の技官で小宮賢一という人が、上司から「東武鉄道が住宅開発を計画しているので設計をしろ」と言われ、自由に設計したものが、たまたまそのまま採用されてしまったんですね。ところがその設計が実に珍しい構造になっているため注目されているのです。だから常盤台は、ただ単に緑が多い街というだけではありません。

―もう少し具体的に。

中島　成城は碁盤の目のようにつくられた街、田園調布は放射線状に作られた街と言えますが、常盤台にはこれらの街とは違う大きな特徴があります。クルドサックやロードベイ、フットパスなどで、こうした仕掛けは田園調布や成城にはありません。クルドサックは行き止まりの小ロータリーとも言うべきもので、車はグルリと回れます。またクルドサックからの抜け道や、商店街の裏側に、人が一人だけ通れる非常に狭い道があります。これがフットパスです。常盤台は最初から商店街が設計されていたので、商店の人たちが生活の出入りや商品の搬送などに使うため、店の裏側に設けられました。ロードベイは道路脇の緑の広場として作られました。

「緑」、「調和」、「安全」

―これまで準備協議会がしてきたことは。

中島　この街の良さや歴史を勉強したり、専門家を呼んで勉強会を開いたり、成城の街などを見学に行ったりしました。しゃれ街ニュースも毎月作って配布していますが、二十号になりました。ただ準備協議会の仕事は、常盤台の景観ガイドラインをつくるのが目的です。条例上、ガイドラインは、個人が所有する建物などが対象で、道路や公園などは含まれておりません。従ってこれをつくるためには、メンバー十数人の意見だけで決められるものではなく、景観や街づくりに対する住民の意志を正確に知らなければならない。そのためにはしっかりとしたアンケート調査が必要ということで昨年二月に実施しました。

―どういう形で実施したのですか。

中島　このエリアには約二千五百のポストがあり、調査用紙を全戸に配布しました。常盤台の「街の良い点」「自然環境」「生活環境」など十八項目にわたって質問しました。その回答内容を一年かけて分析し、今年三月に景観ガイドラインの「素案」を、九月には「最終案」を作成し、賛否を問う葉書を入れて再度全戸に配布しました。現在それを回収しているところです。

―最終案はどういう内容なのでしょうか。

中島　「緑豊かで調和がとれた景観をもち、誰もが安心して楽しく暮らせる街」の実現を目指しています。このため、「緑」「調和」「安全」の三つをキーワードとし、それぞれに方針を掲げました。ただこのエリアには都市計画法上の用途地域が四つあります。第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、それに駅前の商業地域と近隣商業地域です。そこで「緑」と「調和」については、地域全体で守るべき「共通の方針」と、各用途地域で守るべき「地域の基準」に分けた二層構造にしました。

建物の高さを制限

―もう少し具体的に説明して下さい。

中島　地域全体に対しては、「緑」の部分では「できるだけ緑を植えてください」など、「調和」では「建物は街並みと調和をとって下さい」など抽象的な表現にとどめています。しかし「地域ごとの基準」では具体的な数値を示しました。たとえば建物の高さは、商業地域では「二十メートル以下、もしくは六階建てまで」、第一種低層住居専用地域では「地上二階建てまで」としています。また第一種低層住居で敷地を分割する場合は「面積は百二十三平方メートル以上」などといった具合です。

―どのような基準でこれらの数値を決めたのですか。

中島　アンケート調査結果を分析して、基本的には住民の意思を反映した形になっており、法律や条例などからも逸脱しない形にしています。ただ第一種低層住宅については、建築基準法で三階建てまで認められているので、それより厳しい内容になっています。

―住民の賛否の結論がでて、ガイドラインがまとまるのはいつごろですか。

中島　地権者の確認などは準備協議会ではできないので、東京都を通して板橋区に調べてもらっています。そうした関係もあり、春までにはまとめたいと思っています。

インフラと緑は財産

―今後、常盤台はどうあるべきとお考えですか。

中島　私個人としては、常盤台が大きな敷地のまま、お屋敷街として残らなければいけないとは考えていません。戦前と違って長男だけが相続するわけではないので、それは難しいと思います。ただたとえ相続で土地が小さくなっても、接道面に緑を植えるとか街に調和したデザインにするとかすれば、街並みの景観は保たれるはずです。常盤台は、小宮という人が当時の理想的な街として、思うところなく自由に設計してできた街です。街の中を走る道一本とってもすべて微妙に曲がっており、駅前の中央通りを除いて、真っ直ぐな道は一つもありません。それと、常盤台は戦前はかなり大きな区画で分譲されてきたので、一戸一戸、緑が豊かな住居を持っていました。こうしたインフラと緑は大きな財産で、これまで保ってきたのですからこれからも大切に守って行かねばならない。そう考えています。

中央に並木のあるプロムナード

戦前の街づくりの集大成

鈴木博之東京大学教授

東京大学教授で建築学が専門の鈴木博之氏は、祖父母の代から常盤台に住んでいる。専門家の立場から、常盤台という街をどう見てきたのか、また今後どうあるべきなのか語ってもらった。

常盤台は、東京の東の田園調布とも言われることもありますが、田園調布よりも規模は小さく、最初の世代がいま代替わりしています。中には二代代替わりしているところもあり、むしろ危機的な状況にあるというのが実状だと思います。

常盤台の歴史的な意義としては、五島慶太や渋沢栄一が田園調布を考えたように、東武鉄道の根津嘉一郎が東上線沿線で常盤台を考えた。成城学園や大泉学園、国立学園など、その後開発された沿線の郊外住宅地の中では、常盤台は戦前最後の開発例です。このため、戦前考えられてきた街づくりの手法、試みとして、ある意味では集大成された街だといえます。

田園調布は駅を中心に同心円状にして街を作っています。常盤台は駅が一つの中心となり、楕円形に近い環状の並木道を配して、有機的な街づくりをしています。その意味では、大きな表通りを一本通すとか、碁盤の目状の街づくりをした他の街とは違って、常盤台は小さいながらも変化に富んだ街といえます。

常盤台の街づくりの中で、特色あるものの一つは、先ほど述べた楕円形の環状の並木道です。本来、街路樹は道の両側に植えるのが一般的ですが、この並木道の街路樹は道の真ん中にあります。昔、小宮さんから直接聞いたことがあるのですが、道幅が狭いため両側に植えられず、やむを得ず道の真ん中に配置したそうです。

苦肉の策の試みだったのですが、今ではそれが結構功を奏しています。並木道に車を止めると他の車が通れなくなるので、並木道には違法駐車のしようがありません。その結果、良い環境が保たれているというわけです。

小さいロータリーがつき、ちょっと引っ込んだ袋小路のクルドサックもまた非常にユニークです。アメリカなどでは自動車と歩行者をはっきり分けようという都市計画の考え方があり、袋小路がよく作られています。ただ袋小路だけだと危ないので、フットパスのように、自転車が一台通れるような細い道が要所要所に作られています。住民にとっては便利な近道であり、抜け道でもあり、面白い作り方だなと思います。

私は現在二丁目に住んでいますが、疎開先で生まれたあとすぐ戻ってきて、以来ずっとこの街で育ってきました。ヨチヨチ歩きの子供の頃、S字型にカーブしている道路があって、その先が見えないため「あの先はどうなっているんだろう」と思っていたのを、今でも時々思い出します。そういう意味では、子供に想像力をかき立てさせてくれる街だったと思います。

「ときわ台しゃれ街委員会」が、景観ガイドラインの最終案を作って今、住民の賛否を問いかけているところですが、ちゃんと合意ができれば良いと思っています。

内容はおおむね妥当だと思います。ただ協定をつくってガイドラインができると、都市計画法や建築基準法などより厳しい部分も出てくるので、問題は住民の皆さんがどこまで合意できるかという点にかかっています。

緑をできるだけ保ちましょうというのは是非守るべきだと思います。最近は庭先アパートやミニ開発などが増えています。ただ相続で一つの家が二つ、三つに分割されると緑が減る、だから分割を防げといっても非常に難しい問題です。むしろ一番影響が大きいのは、街を変えてしまう高い建物が建つことです。

常盤台では駅前に十一階建てのビルが建設され、住民の反対運動が起きました。ことし九月に東京地裁で判決があり、その中で、常盤台は駅前の広場と環状道路を中心にした住宅地と一体となった街であり、それらから大きくずれた大型の建物は、景観の利益に反すると認めてくれました。

ガイドラインは、法的な拘束力は持たないものの、成立すれば「協議会」と協議しなければならず、大きなディベロッパーが巨大な開発をするのに歯止めをかけられると思います。また常盤台でガイドラインが成立すれば、同じ時期に同じ理由で指定された柴又や、今後手を挙げてガイドラインづくりを目指そうとする地区のモデルケースともなるはずです。その意味で、常盤台でどのようなルールができるかは非常に大事だと思います。

＊　＊　＊　＊

鈴木博之（すずきひろゆき）一九四五年生まれ。東京大学工学部建築学科卒。工学博士。著書に「見える都市見えない都市」（岩波書店）、「都市のかなしみ」（中央公論新社）など多数