

研究交流会

郊外住宅地の価値とその持続性

2022.06.30

劉一辰

都市計画・論

近隣住区論 neighbourhood unit

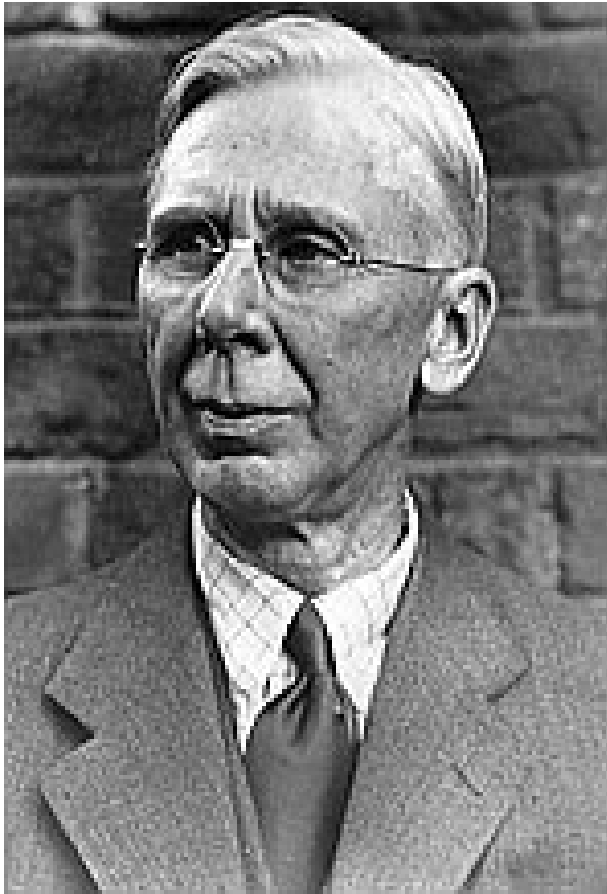
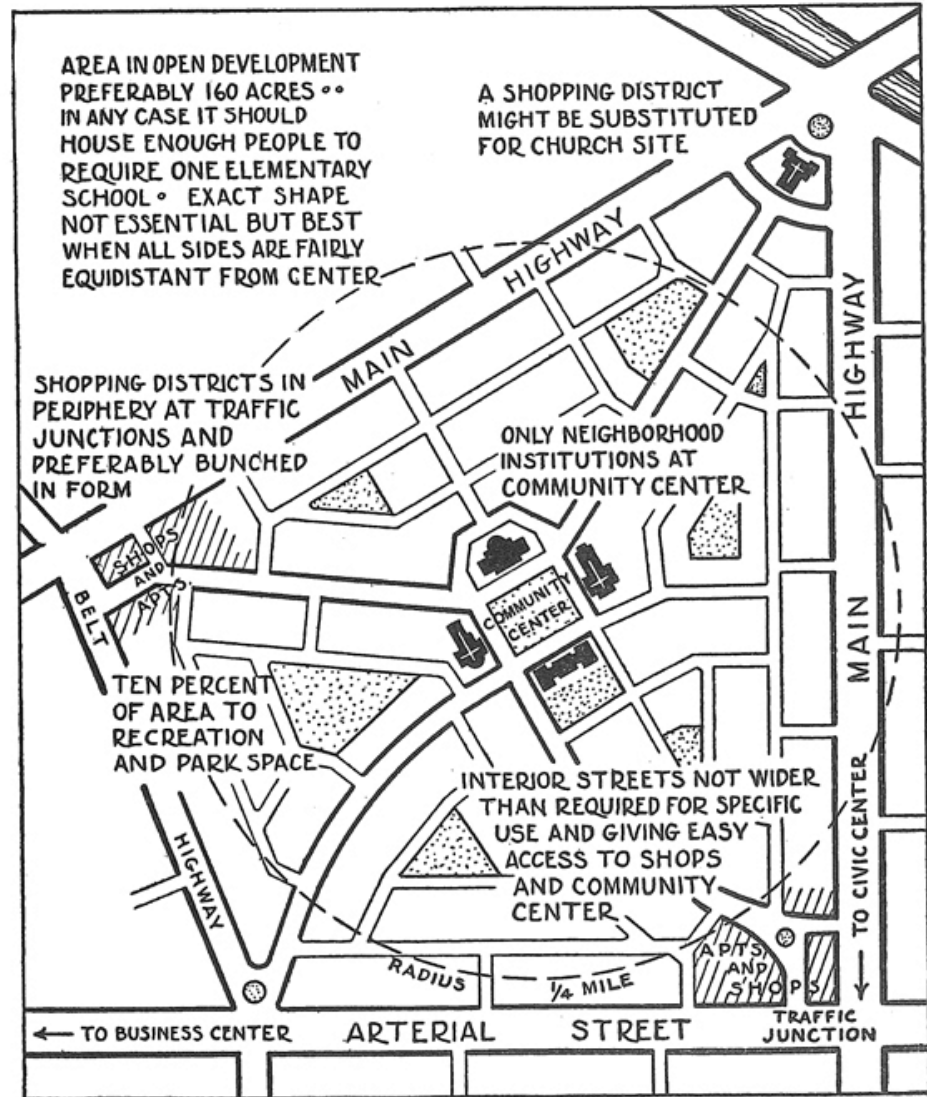


写真: クラレンス・ペリー
出所: Prabook



都市計画・論

近隣住区論 neighbourhood unit



常盤台住宅地開発の経緯

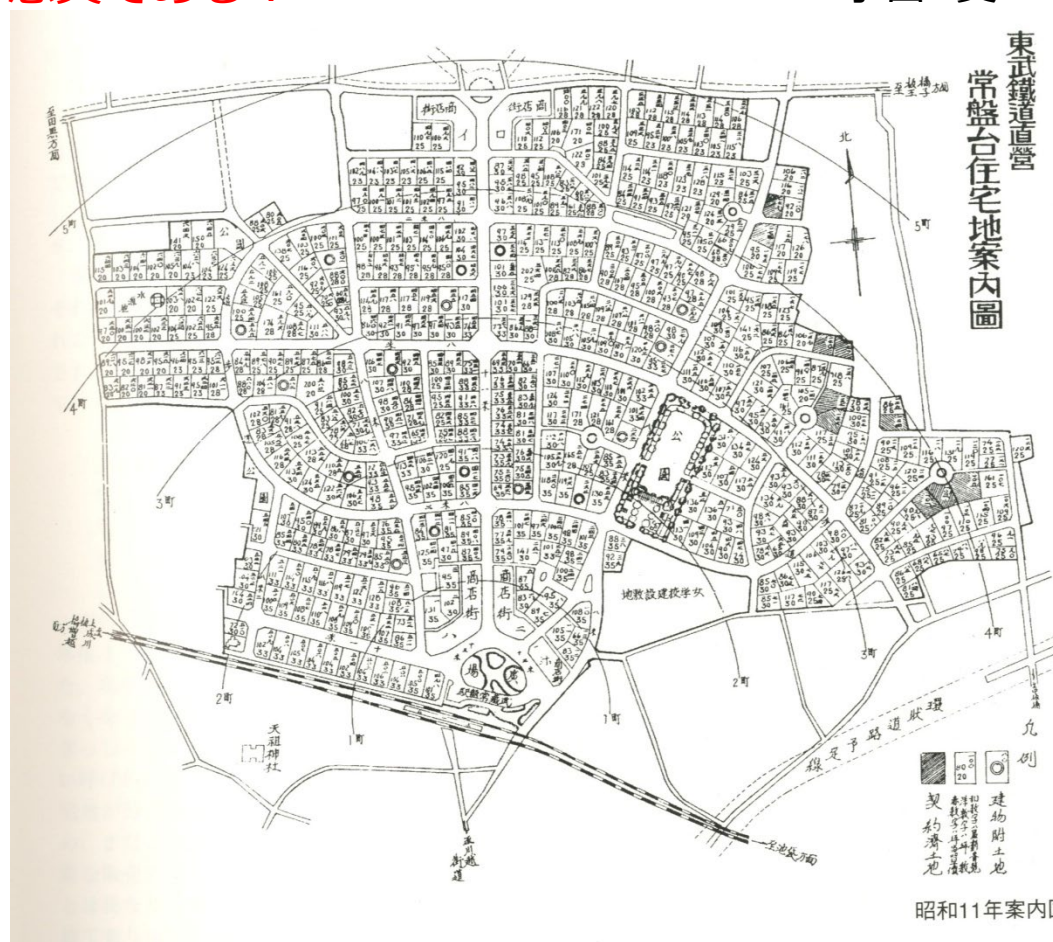
東武鉄道が区画整理事業として開発。その開発の初期段階には内務省の出先機関である都市計画東京地方委員会という行政組織が深く関わるという独自の経緯を持った住宅地である。民間宅地開発と都市計画行政の一体協力で生まれた唯一の宅地である。近隣住区論に最も忠実である！



小宮 賢一

特徴：

- プロムナード、クルドサック、ロードベイ、フットパスを配置し、日本では先駆事例となった。
- 分譲時に住宅以外を建てないこと、敷地境は生垣にすることなどの**建築内規**が設けられた。
- 当時は**郷会**がつくられ、それが今の町会となっているが、住環境の管理は行っていない。



昭和11年案内図

常盤台環境保全の仕組み

常盤台しゃれまち協議会

町内会などの自治会ではなく現在は有志の住民10名によって構成されるしゃれ街協議会がときわ台景観ガイドラインに従って事前協議活動を行っている。

全体地区

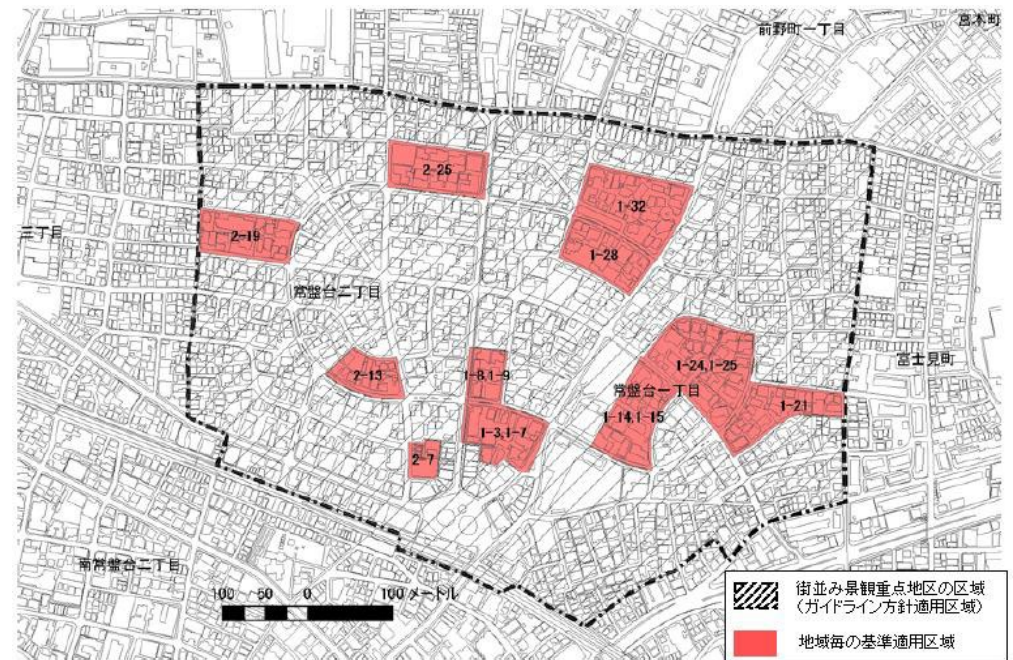
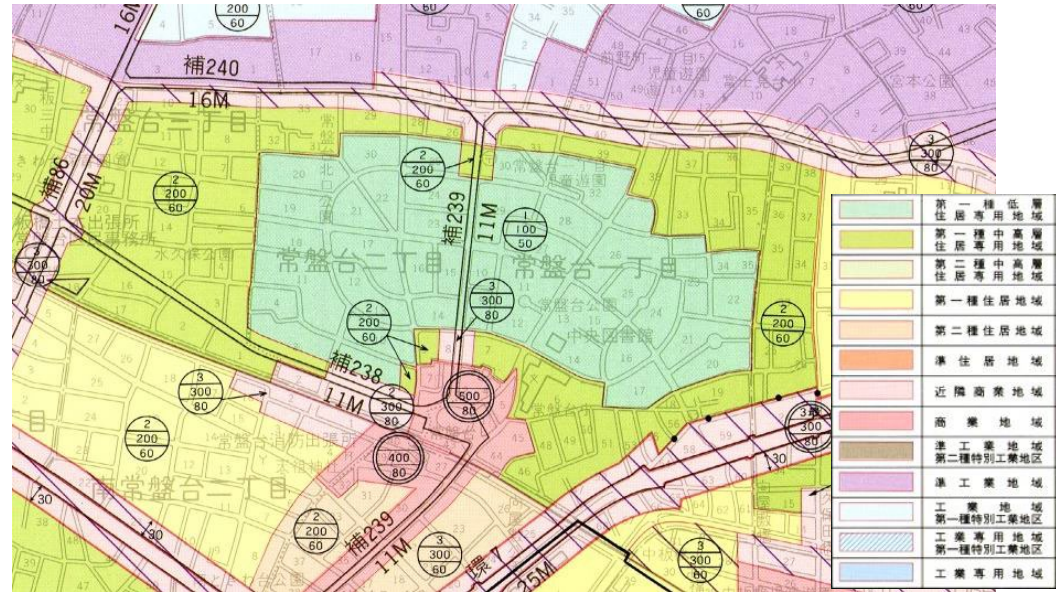
- 植栽に関して
- 街並みの調和に関して

B地区(赤)

- 高さについて…

商業地域では20m以下or6階、
近隣商業地域では15mor5階
第一種中高層住居専用地域では3階
第一種低層住居専用地域では2階

- 敷地面積…123m²
- 屋上看板や新たな風俗店の出店
- 外壁と道路側ひさしの後退



常盤台環境保全の仕組み

街並み景観づくり制度

街並重点地区の指定
※2004年に常盤台一・二丁目地区を指定

準備協議会の結成
※2004年にときわ台しゃれ街準備協議会設立

街並景観ガイドラインの作成

協議会のまちづくり団体登録
※2007年6月にときわ台しゃれ街協議会がNPO法人に認証、10月にまちづくり団体として承認

知事によるガイドラインの承認
※2007年11月ときわ台景観ガイドラインを承認

ガイドラインに基づく街並み景観づくり

- ・歴史的文化的な特色ある街並み
- ・幹線道路の沿道
- ・大規模開発が行われる地区

- ガイドラインに定める事項の例
- ・建物の配置、色、デザイン
 - ・広告物の大きさ、形、材質
 - ・維持管理の決まり など

街並みデザイナーによる支援

まちづくり団体の登録制度
地域まちづくり活動を行う団体の登録を行い、街並み景観づくりを主体的に行うことができるようにする。街並みの景観づくり活動を行う団体として登録する条件として、NPO法人、一般社団法人、一般財団法人等の法人格取得が必要

協議会はガイドラインに従って建築主と事前協議を行い、景観づくりを進める。

事前協議手続き

計画の作成

しゃれ街協議会による事前協議、建築行為等の誘導(再協議3回)

不適合： 知事に報告
適合： 同意書発行

東京都による指導・助言

計画の決定

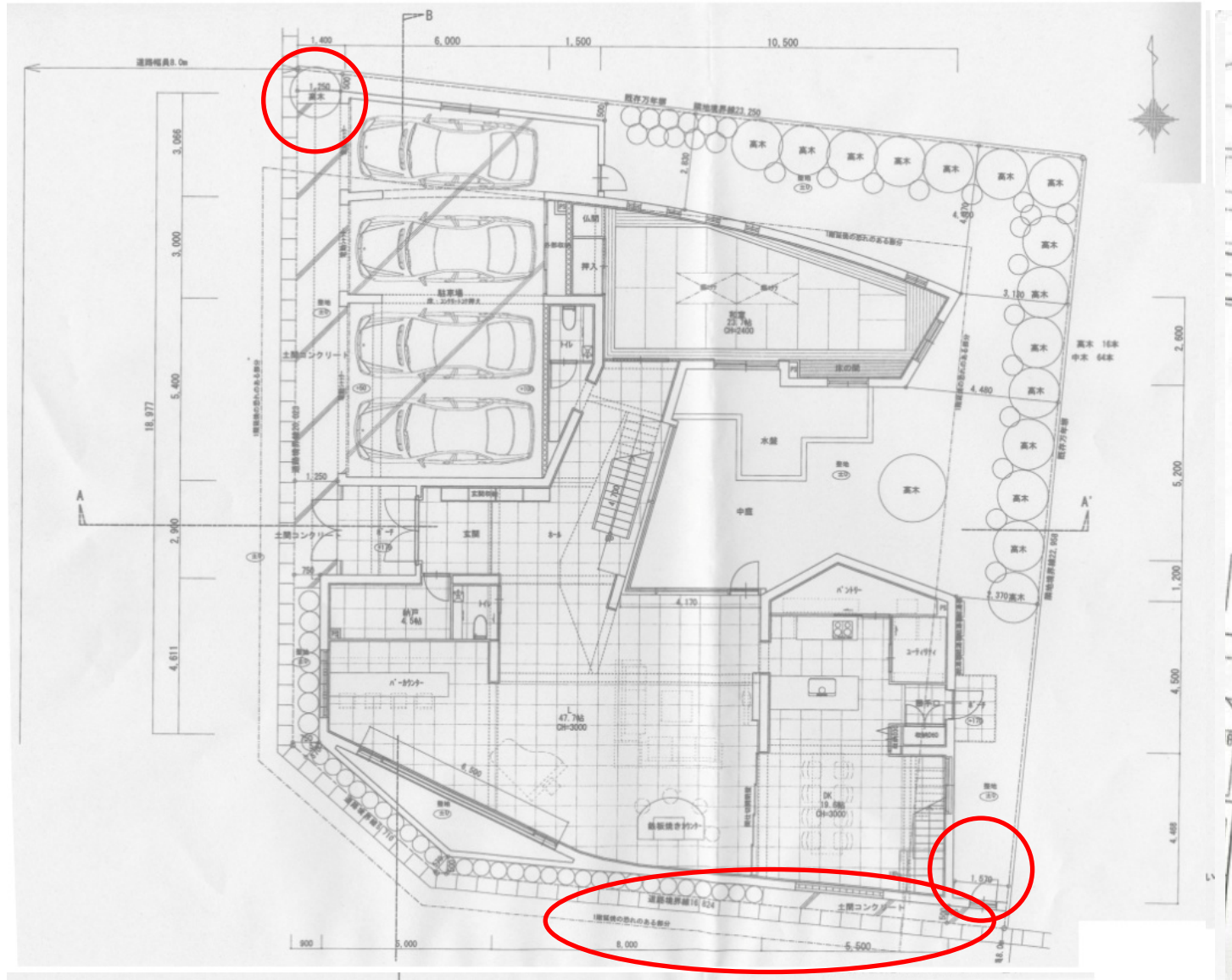
確認申請など
着工

事前協議の内容 及び結果			概要			主な協議項目							
			種別			緑化		建物				工作物	敷地
			敷地分割による開発	敷地を分割せずに新築、建て替え	解体	駐車場整備、増築	道路側	敷地内	建築物	高さ	壁面位置		垣根
道路から見える場所にできるだけ多く植栽を行う。塀はできるだけ生垣にする。	特徴のある高木をでき限り多く植える。地域ごとの基準…必要緑化面積、植栽基準に従う。	外壁、屋根の形状と色彩は周辺の環境と調和を図る。					商業地域…20m以下か6階まで、近隣商業地域…15m以下か5階まで、第一種中高層住居専用地域…3階まで、第一種低層住居専用地域…2階まで。	敷地境界から50cm以上。道路境界から軒先の位置で1m以上	石やコンクリートは高さ1mまで、それ以上は生垣にする。	一つの建物の面積は123㎡以上とする。			
67	091208		○			◎	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎
68	091215		○			○	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎
69	091006		×			—	—	—	×	—	—	—	—
70	100205		○			○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
71	100216			○		—	—	—	—	—	—	—	—
72	100216			○		—	—	—	—	—	—	—	—
73	100226		○			◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
74	100301		○			◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
75	100330	○				◎	○	◎	◎	◎	◎	◎	▲
76	100423		○			○	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎
77	100527		○			◎	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎
78	100615		○			◎	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎
79	100630			○		—	—	—	—	—	—	—	—

凡例 ○：同意
 ×：協議により計画中止
 ※：不同意だが実行

凡例 ◎：適合 ○：提案に基づく変更後適合
 △：十分ではないが他の配慮がある ▲：不十分であるが仕方なく同意
 ×：変更せず、協議決裂

事例6:住宅の新築



植栽について不十分だが、仕方なく同意

研究の成果と結論

成果

- 常盤台において、しゃれ街協議会による景観ガイドラインの運用はできている。
- 植栽の誘導は効果がある。
- 敷地の細分化については1 2 3 m²以下になる場合はかなり（85%以上）阻止できている。

課題

- 高さについては3件中1件が阻止できておらず、課題が残っている。
- しゃれ街協議会ができたきっかけはマンションの開発であるが、時間が経つことでそれに対する危機感が希薄になることも十分考えられる。