

# 城北三都物語 (前編)



鈴木和貴  
2010.8.28

大泉学園 （練馬区大泉学園町6～8・他）1924年着工  
城南住宅 （練馬区向山3）1921年組合結成  
常盤台 （板橋区常盤台1，2）1936年分譲開始  
目白文化村（豊島区目白5，新宿区下落合4）1922年第一期分譲開始  
大和郷 （文京区本駒込6）1920年建設

## 大泉学園

箱根土地会社（後のコクド）が開発した住宅地  
都は1933年「大泉風致地区」として指定

## 城南住宅

12名の組合員の共同借地として44区画からなる住宅地としてスタート  
「都市生活のなかでは得難い理想的な田園生活を実現すること」を目指す  
住民が主体となって地域の環境保全にかかわる

## 常盤台

東武鉄道が開発した曲線の並木道とクルドサックが特色の住宅地  
地区計画の制定は一部の住民の強い反対にあい不成立  
2003年「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

大泉学園



常盤台



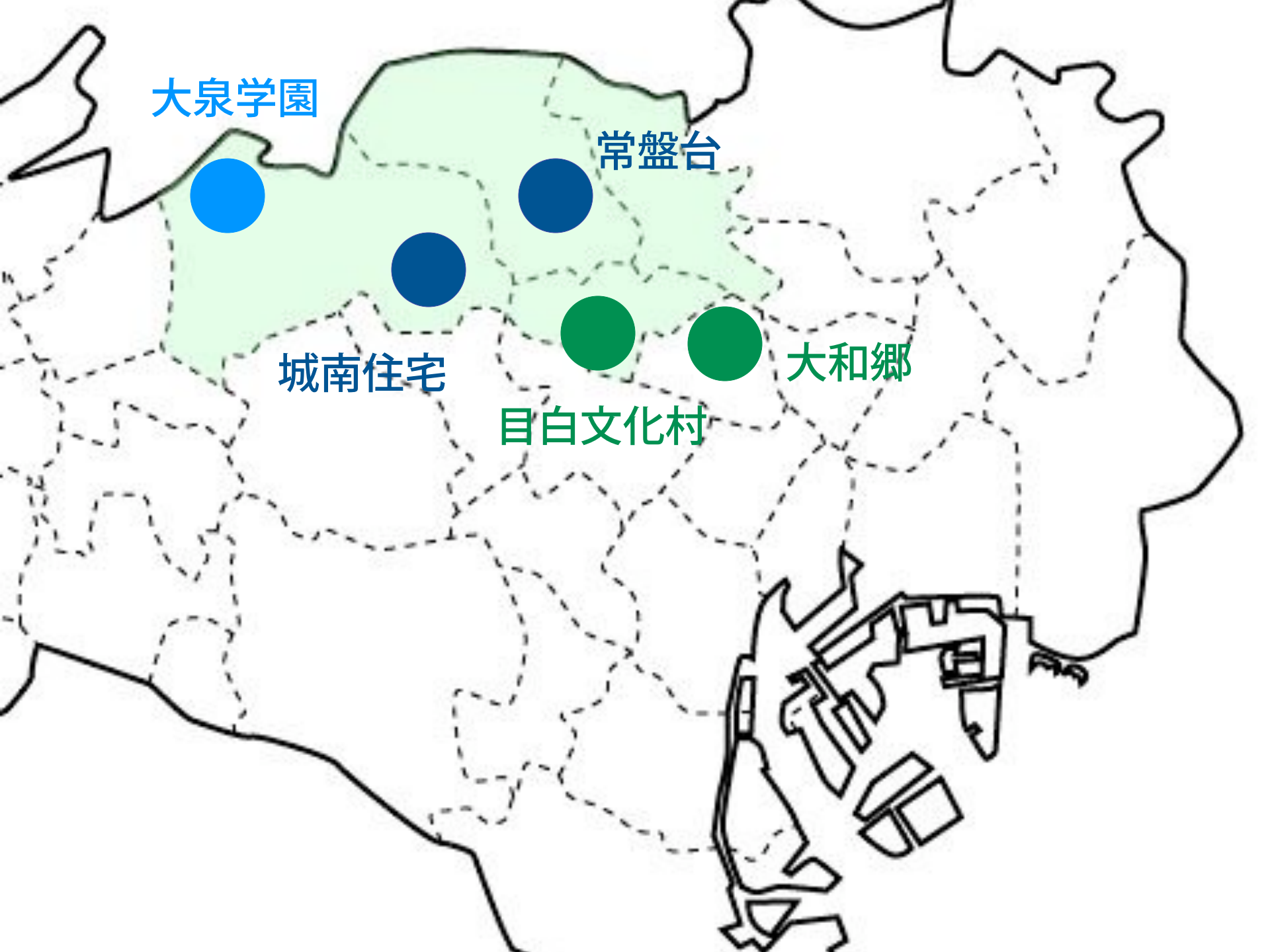
城南住宅



目白文化村

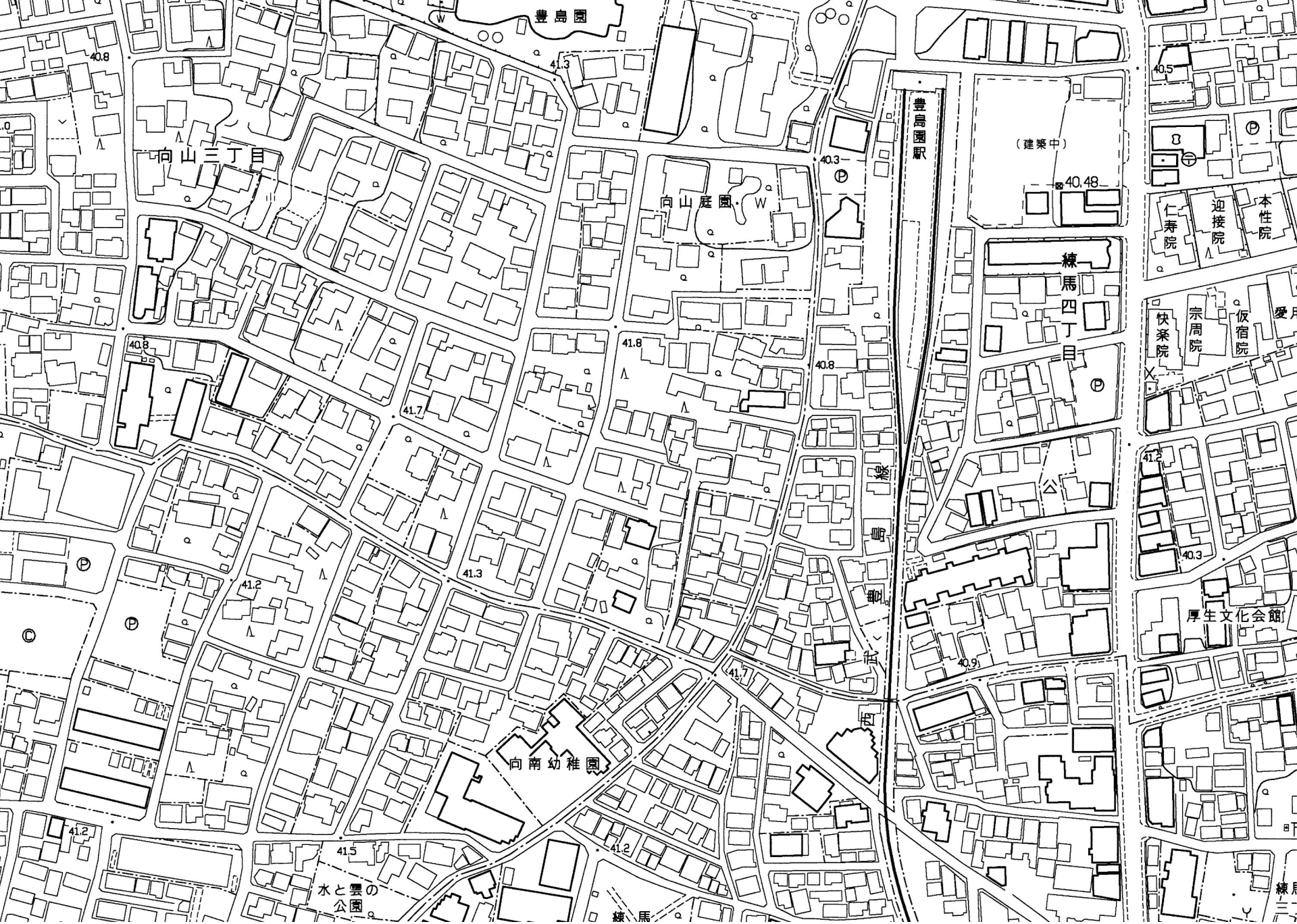


大和郷

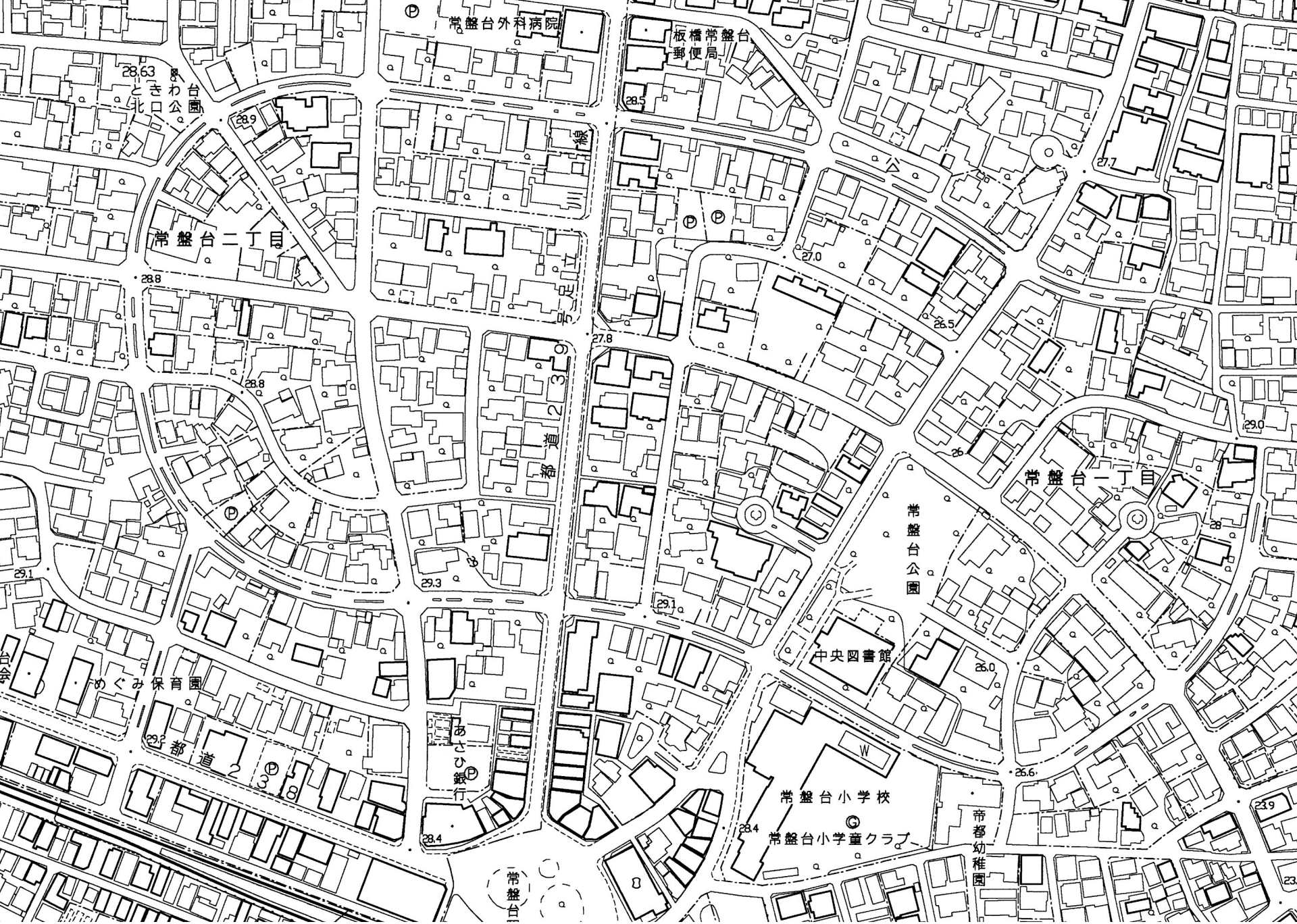












常盤台外科病院

板橋常盤台郵便局

28.63  
常盤台公園  
と北

常盤台二丁目

線

都道239

常盤台公園

常盤台一丁目

中央図書館

常盤台小学校

常盤台小学童クラブ

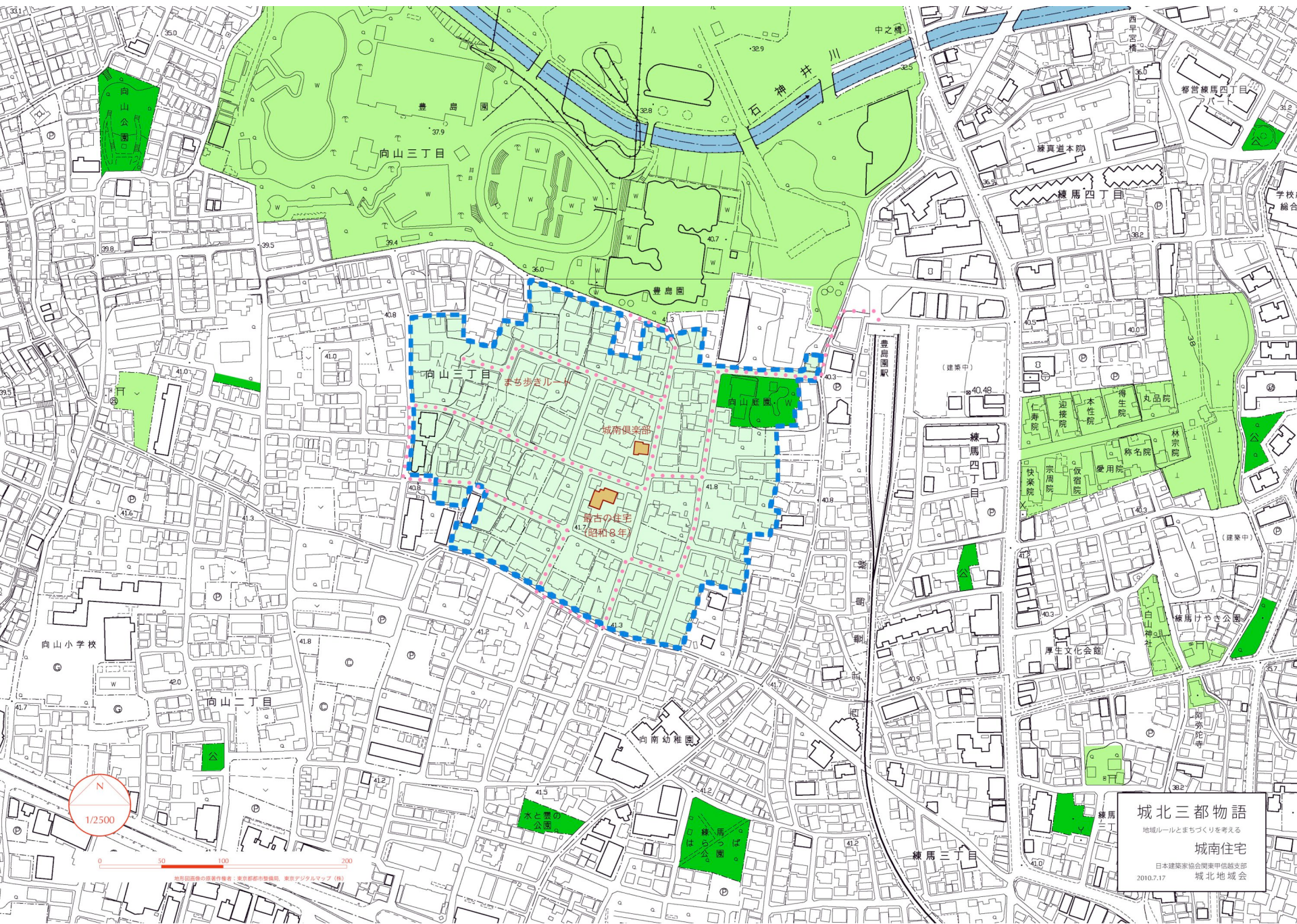
帝都幼稚園

保育園

あさひ銀行

常盤台二





# 城北三都物語

地域ルールとまちづくりを考える

## 城南住宅

日本建築家協会関東甲信越支部  
城北地域会

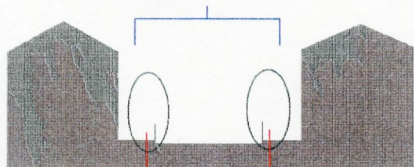
2010.7.17

地図作成者の住所：東京都港区豊島園 東京デジタルマップ (株)

## ■ 目標と戦略

### 〈選択と集中〉

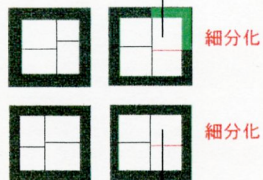
この空間を大切に  
資産保護からまちづくりへ



道路沿いの景観形成  
この部分の緑化に集中する

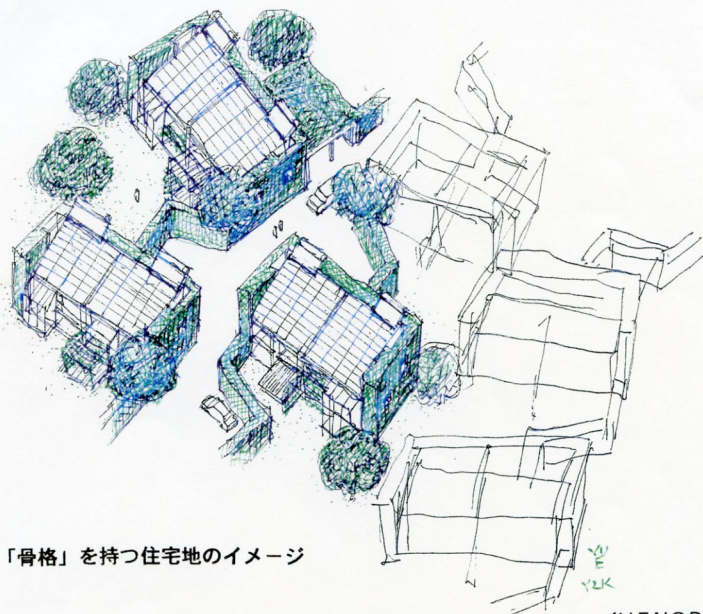
### 〈スケルトンとしての道の緑〉 モデレーター/スタビライザー

“型”の継承  
作り直されるみどり



“もの”の継承  
既存樹木の保全

環境ストックの形成  
もの/空間システム



みどりの「骨格」を持つ住宅地のイメージ

(UENODESIGN)

## みどりが命 城南住宅すまいとみどりの指針

私たちは、先達の目指した理想の田園生活の精神を引き継ぎ、自らの手で自らのまちを守るという考えに立ち、緑豊かで心地よい環境を維持するための守るべき事項を定めました。  
1976年に「組合規約」を改定し、私たちの共通の目標が、優れた住環境の維持であることを再確認しました。2006年には道路に面した部分の緑の導引に重点を置いた「環境維持基本方針」を定め、2009年には、この二つの規定を統合し、さらに具体的な基準も加えて「城南住宅すまいとみどりの指針」を作成しました。  
詳しくは別冊の「城南住宅すまいとみどりの指針」をご覧ください。



### 「城南住宅すまいとみどりの指針」の枠組み

指針は、敷地と建物に関する住まいの基準と、道路沿いの緑化に関するまちづくりの基準からなります。

指針の構成には、  
「取り決め」(必ず守っていただきたいもの)と  
「提案」(要望や例示を参考に工夫をお願いするもの)があります。  
いずれの場合も、関係組合員の同意と、理事会の承認が必要なのは言うまでもありません。

3  
城南住宅組合

### 建物

「取り決め」は、例えば一戸建て専用住宅が原則。  
「提案」は、例えば、隣の家の建物との間隔を民法の規定(50cm)以上とする。



4  
城南住宅組合

### 敷地

「取り決め」は、最小敷地面積が250㎡以上(例外規定あり)であること。  
「提案」は、敷地の高さは既存建物の地盤高までとすること。



### まちなみ

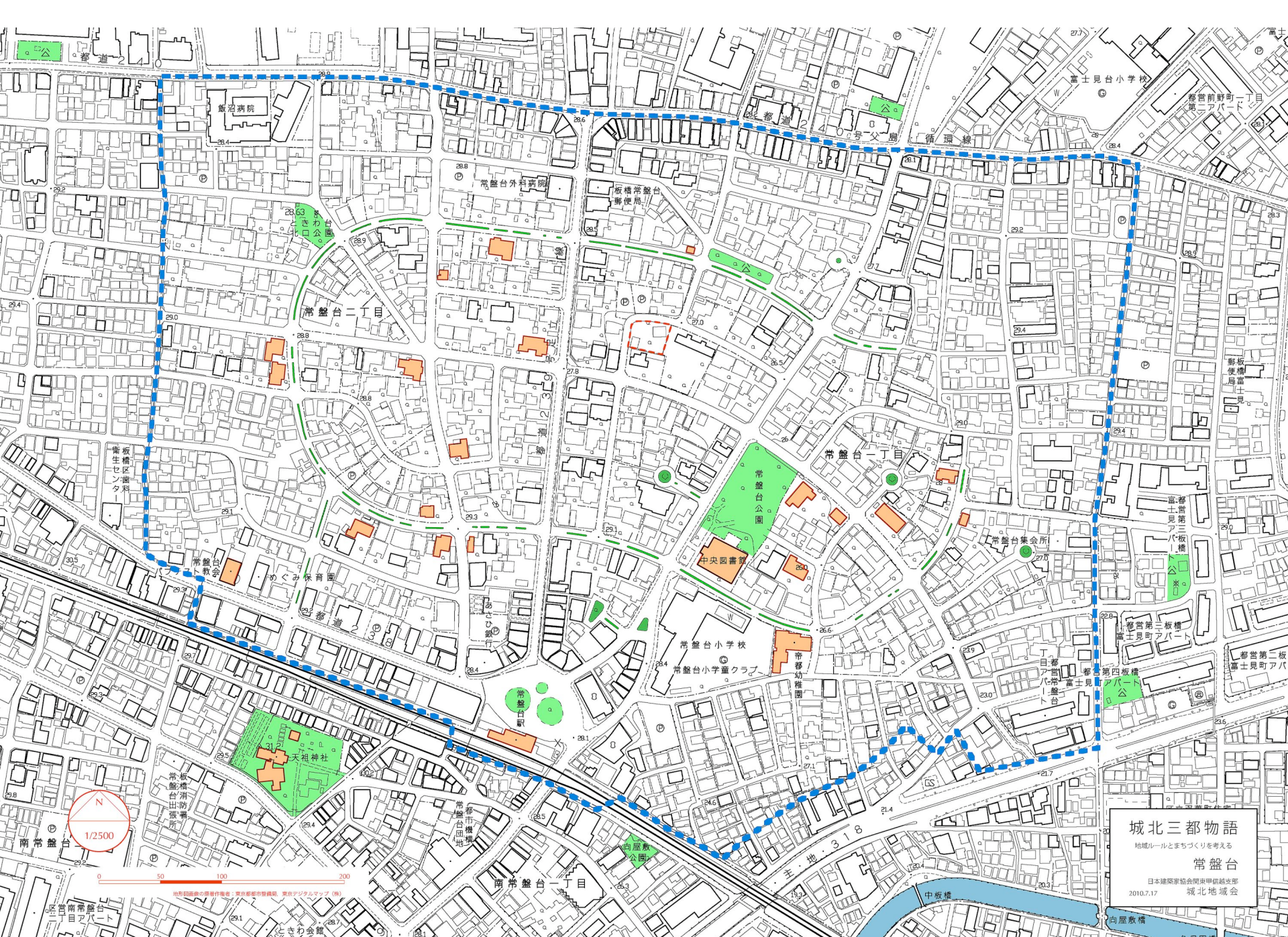
#### 緑化

道路沿いの緑化は、建物・車庫・物置・塀などの工作物が道路に面したまちなみから緑の連続性が失われる事を避けるためのいくつかの基準からなります。

「取り決め」は、例えば、道路と宅地との境界部に生垣かそれに類する植栽を行うこと。

「提案」は、例えば、車庫、駐車スペース、塀壁などについて緑化の様々な工夫をすること。





城北三都物語  
組織ルールとまちづくりを考える  
常盤台  
日本建築家協会関東甲信越支部  
城北地域会  
2010.7.17

地形図提供の資料作成者：東京都市情報院、東京デジタルマップ（株）



## ときわ台景観ガイドライン

### 1 街並み景観ガイドラインの名称

・名称：ときわ台景観ガイドライン

### 2 対象となる重点地区の名称、位置、区域及び面積

- ・重点地区の名称：常盤台・二丁目地区
- ・位置：別添地図による
- ・区域：板橋区常盤台・二丁目のうち板橋区環状7号線沿道地区計画区域及び環状7号線南側の区域を除く区域
- ・面積：約39ha

### 3 街並み景観づくりの目標

・「緑豊かで調和のとれた景観をもち、誰もが安心して楽しく暮せるおしゃれな街…ときわ台」の実現をめざす

#### <目標>

緑豊かで調和のとれた景観をもち、誰もが安心して楽しく暮せるおしゃれな街…ときわ台  
(緑、調和、安心がまちづくりのキーワードです)

#### <基本方針>

- ① 緑を育てましょう
- ② 街並みの調和を図りましょう
- ③ 安全な街をつくりましょう

### 4 建築物の配置、形態及び外観等に関する基準

#### 1) 緑を育てましょう

##### 全城共通の方針

街に緑を増やしましょう。なかでも街行く人の目にふれやすい道路沿いに緑を増やしましょう

① 道路から見える場所に、1本以上できるだけ多くの高木またはつる植物を植栽しましょう。ただし、敷地に余裕がなくて植栽が不可能な場合には、プランターや窓辺の鉢植えなどでの代替も可能です。

② 業務用の駐車場で道路に面する開口部分を生垣やつる植物などで緑化しましょう。

③ 街路樹などの公共空間にある植栽の緑は私たち住民が保安や管理に努力しましょう。

道路から見える場所：塀や壁などに視界を遮られない場所で、道路から5m程度までの範囲を目安とします。

高木：植栽後1～2年程度で3m以上の高さが見込める樹木とします。

##### 地域毎の基準 (全城共通の方針に付加します)

##### 住宅地ではたくさん緑を植えましょう

① 第一種中高層住居専用地域および第一種低層住居専用地域にあっては、敷地面積に応じて下記に定める基準（必要緑化面積及び植栽基準）に従って植栽を確保しましょう。植栽する場所は塀や壁などに視界を遮られない場所で、道路から5m程度までの範囲を目安とします。

景観の議論はスタティックに考えられない

城南の中で新住民と旧住民の関係はどうなるのか

法的拘束力を持たないと景観は守れないか

環境は文化財である

住民が参画すべき新しい価値を柔軟に考える

景観計画など法的なものを作れば街は良くなるか

道路と宅地の境界部分を考える

隣に何かされる時になって初めて街のことを考える

法的規制に頼るのが本当に良いか

紳士協定の狭間をどう考えるか

小さいところでも街に参画できる仕組みが必要

高度成長期の法整備を戻すことができない