

郊外分譲住宅地の景観形成における住民活動の意義

- 東京都板橋区常盤台住宅地を事例として -

Significance of civic activities in the process of city planning in the
suburban subdevised residential area

~Case study on Tokiwadai residential area, Itabashi, Tokyo~

学籍番号 47096738

氏 名 阿南 隆史 (Anan, Takafumi)

指導教員 清水 亮 准教授

序論

0.1~0.2 研究の背景と目的

平成4年の都市計画法の改正によって「市町村の都市計画の方針決定の際には住民の意見を反映させる」という文言が付加され、それ以降日本の各地で協議型まちづくりが本格的に実践されるようになった。しかしながら、各地で起きている住民提起の景観訴訟問題に代表されるように、現在の都市計画は住民の意見を反映させているとはいづらい面も数多く見受けられる。都市計画が「住民の意見を反映させた街づくり」を目指している一方で、住民の景観利益が認められないという矛盾を生み出しているのは、景観形成と住民活動の関係性が明確になっていないためではないだろうか。

そこで本論文では、東京都板橋区の常盤台住宅地をケーススタディとして、大都市近郊の郊外住宅地における住民活動の変遷を把握する。住民活動と住宅地の景観形成との相関性を分析し、景観まちづくりにおいて、住民活動の果たす意義を示すことを目的とする。

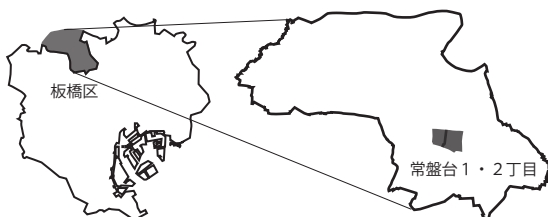


図 0-1 板橋区常盤台1・2丁目

0.3 研究方法と論文の構成

研究方法と取り扱う内容

- ①常盤台の都市計画に関する文献調査
- ②区役所発行の広報誌、まちづくり団体発行の広報誌の比較検討
- ③活動中のまちづくり団体メンバーと区役所職員へのヒアリング調査
- ④住民協議の場、団体活動への参加

本論文では、常盤台住宅地の住民活動について、分譲当初・昭和期・平成以降、という3つの時代区分を設け、それぞれについて住民活動の変遷を把握した。その上で常盤台住宅地における住民活動と景観形成の相関性を検証し、郊外分譲住宅地における住民活動の意義について考察を行った。

0.3 既往研究

「協議型まちづくり」に関する論文は多数あるが、計画的な開発を経て分譲された住宅地に関するものは存在しない。また、本論文で取り扱う常盤台住宅地に関しては原（2008）があるが、近年のマンション建設反対運動に関連する平成以降についての住民の動きについて記述しており、住宅地が分譲されてから現在までの住民活動の変遷は把握していない。

本論文では、分譲当初から現在までの住民の動きの全体像を把握することで、郊外分譲住宅地における住民活動の意義を明らかにする。

1 章 常盤台住宅地の基礎分析

1-1 地理的情報

1928 年に東武鉄道が土地買収・開発を進め、武蔵常盤駅（現在のときわ台駅）開業に伴い、1936 年から分譲が開始された。「健康都市」

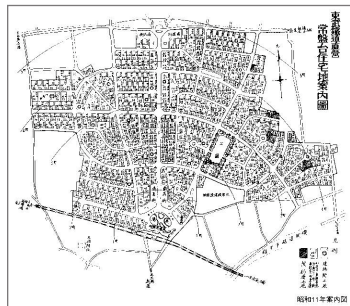


図 1-1 1936 年当時の常盤台住宅地案内図

の宣伝で分譲され当時の中産階級を対象に売り出された。

1-2 都市計画

1-2-1 小宮賢一による計画

基本設計者は東京帝国大学出身で当時内務省に所属していた小宮賢一である。内田祥三のもとで学んだ小宮は欧米の住宅地の知識に富み、環状に計画された街路にクルドサック（袋小路）やプロムナード（遊歩道）、ロードベイ（張出道路）などが配置された、特徴的な計画都市を作り上げた。

1-1-2 住宅地分譲の歴史

分譲当初の区画割は 90～130 坪で、購買に関して制限も設けられなかった。中産階級が多数入居し、多区画購入者も散見された。厳しい建築規制により緑地空地がコントロールされた。

年数が経ち世代交代が進むと大区画の土地を維持するのが困難になり、昭和中期頃から転出者の増加、土地の細分化問題が見られるようになった。ミニ開発問題もこの頃から増加する。

土地細分化やミニ開発が増加してきたことによって、住宅街の景観保全への取り組みが本格的に必要となってくる。こういった経緯から、板橋区による都市計画調査や地区計画の提案が行われ始め、また住民団体によるまちづくり活動も活発化していくこととなる。

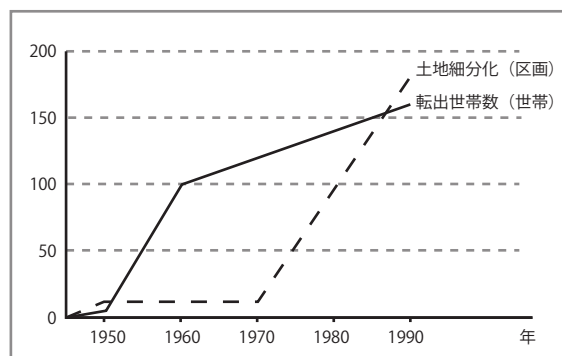


図 1-2 転出世帯数と土地細分化区画数の変遷

1-3 常盤台住民が対策を講じている課題

2002 年、2006 年に計画が発覚した 2 つのマンションに関してそれぞれ住民が訴訟を起こし抗議した。前者の裁判は 2007 年に最高裁において上告が棄却される結果となったが、住民の景観利益は認められる判決となった。

また、土地細分化の問題や法的拘束力のある景観規制の不在も課題として挙げられる。



図 1-3 ときわ台駅前に建築された高層マンション

2 章 分譲当初の常盤台住宅地と住民活動

2-3 常盤台郷会

昭和 13 年に創立された常盤台郷会による活動によって常盤台住宅地の計画は補完されていく。仮の駐在所の設置、住民のための集会所の建設は評価される点である。郷会による自治活動によって治安問題は解決し、住民による運動や文化活動なども活発化した。

2-4 常盤台学生会

昭和 16 年に創立された学生会の活動では世代間の交流がみられ、小中学生世代への教育は、次の世代における住民活動の基盤となっていた。戦後の学生会による常盤台住宅地の地図製作活動も地域に貢献した。

3章 昭和期の常盤台住宅地と住民活動

1) 戦後復興期と駅前空間の活性化

戦後まもなく住民の生活は物資調達にかなりの比重が置かれることとなり、人々は東武鉄道を利用して埼玉県に買い出しに出掛けた。駅前には闇市が生まれ、それが露天となり、数年後には露天の解体縮小から駅前商店街の形成に繋がっていく。こうした駅前の人々の経済活動と住民活動が現在の駅前広場の風景の形成につながっていった。

2) 東武の建築内規の無効化

2 東武鉄道による建築内規は、戦後の混乱のなかで、徐々に守られなくなっていった。この結果、住宅地の一部が高密度化し、緑地減少などに繋がった。こういった紳士協定による建築制限に関しては、現在常盤台しゃれ街協議会によって引き継がれているが、法的拘束力が弱いため、今後改善が求められる点である。

3) 多種多様な住民団体の創設

昭和期、常盤台住宅地には複数の住民団体が創設された。戦後すぐ活動を再開させた常盤台町会、昭和30年頃に北口公園の整備を行ったテニスサークル、昭和48年の創設された老人会「常盤台1・2丁目みどり会」、第3世代の父親世代によって作られた「がんばるお父さんの会」など。この他にも確認されていないサークル活動などが存在していたと考えられる。こうした住民団体が積極的に地域の環境改善に取り組むことで、街路景観の美化、公園環境の改善などに繋がっていったと思われる。

4) 転出世帯数の増加と土地価格上昇

昭和30年代になると軍需産業に従事していた住民などによる転出や世代交代が進み、また土地価格の上昇も伴って、常盤台住宅地の土地細分化が徐々に進行していく。

4章 平成以降の常盤台住宅地と住民活動

1) 地区計画案と住民の景観意識の萌芽

平成2年から始まった板橋区による地区計画策定に向けての取り組みは、数年に渡る住民との協議の結果、白紙化となってしまった。これにより常盤台住宅地における法的拘束力のある景観規制の不在化が起き、後のマンション建設問題に発展することとなる。しかしながら、これをきっかけとして住民の景観に対する関心が高まり、景観事案を取り扱う住民団体が数多く生まれることとなった。

2) 委員会と“常盤台まちづくり憲章”

平成4年に創立されたまちづくり委員会によって住民アンケートがとられ、常盤台まちづくり憲章が作られた。住民に対してアンケートをとることで景観に対する問題意識の喚起にも繋がった。憲章という形で景観への取り組みの姿勢を宣言した常盤台住民の活動はこの後さらに活性化していくこととなった。

3) 2団体による常盤台の景観自治活動

平成10年代は、景観を守る会によってマンション建設反対運動が牽引され、しゃれ街協議会によって住民の条例運用による住宅地内建築の緩やかな規制という形が出来上がった。これら2団体が常盤台において果たした役割は大きい。マンション反対運動は訴訟の末、2棟とも建ってしまったものの、その判決においては住民利益を一部認める内容も含まれており、これは評価される。

昭和期まで住民間であまり関心をもたれていなかった景観について、注目し、取り組んできたのが平成以降の住民活動であると言っていいだろう。

結章 景観形成と住民活動に関する考察

郊外住宅地の景観形成において住民活動は以下のような意義をもつ。

- ①分譲主体の計画を補完し、より良い住宅地環境を形成する。住民が実際に住んでみた上で足りないところや改善すべきところをフィードバックし、住宅地が改善されていくのである。
- ②良好な地域コミュニティ形成による景観の向上。住民同士の交流が活発化し、様々な団体活動が行われるようになると、街路や広場などの使用頻度が上がり、街が活性化する。また、清掃活動や自主的な街路整備・公園整備などを誘発し、結果としてより良い住宅地環境が生まれていく。

③住民による景観自治の実行。住民による条例運用や広報誌による問題提起によって、多くの住民が景観に関心をもち、これが結果として住宅地景観の向上に繋がっていくのである。

結-2 景観形成における住民活動の意義

こうした住民活動が現在実行されている背景には、長年に渡る住民活動の蓄積が大きな割合を占めている。郷会から始まり、現在の景観まちづくり団体へと受け継がれている住民活動の蓄積こそが、景観訴訟などで争点となる「景観利益」の根拠となるものなのではないだろうか。

[主な参考文献]

板橋区教育委員会 (1999) 『常盤台住宅物語』

板橋区教育委員会 (1995) 『板橋区の近代建築』

板橋区 (2008) 『板橋区都市景観マスタープラン』

	行政の取り組み	住民活動	景観に関わる事案
	<ul style="list-style-type: none"> ●1936 常盤台分譲開始 	<ul style="list-style-type: none"> ●1938 常盤台郷会 ●1940 常盤台学生会 ●1948 常盤台1・2丁目町会 	
1990	<ul style="list-style-type: none"> ●1990 常盤台1・2丁目の地区計画を板橋区が提案 	<ul style="list-style-type: none"> 区主催のまちづくり懇談会開催 署名による住民からの反対 	<ul style="list-style-type: none"> ●1960 頃～ 転出世帯増加に伴い 区画細分化が徐々に増加
1995		<ul style="list-style-type: none"> ●1992「まちづくり委員会」設立 住民へ景観に関するアンケート調査実施 	<ul style="list-style-type: none"> ●1980 頃～ 土地価格上昇 区画細分化が増加、ミニ開発問題
2000	<ul style="list-style-type: none"> ●1997.7「常盤台まちづくり憲章」 	<ul style="list-style-type: none"> 公園改修に関する住民ワークショップ 	<ul style="list-style-type: none"> ●常盤台公園改修計画浮上
2005	<ul style="list-style-type: none"> ●2004.3「街並み景観重点地区」東京都認定 	<ul style="list-style-type: none"> ●2003.1「ときわ台まちづくり委員会」設立 (後の「ときわ台の景観を守る会」) ●2004.7「ときわ台しゃれ街準備協議会」設立 同年10月「まちづくり団体」として承認 	<ul style="list-style-type: none"> ●2002 A マンション建築計画発覚 ●2003.7 地裁に建築禁止仮処分申し立て (A)
2010	<ul style="list-style-type: none"> ●2008.5「板橋区都市景観マスタープラン」策定 板橋区、景観行政団体に ●2011 常盤台1・2丁目、「一般地区」認定 	<ul style="list-style-type: none"> ●2007.6 NPO 法人「ときわ台しゃれ街協議会」設立 2011.12 景観形成重点地区認定に向けた検討会開催予定 	<ul style="list-style-type: none"> ●2006.9 地裁判決 住民請求棄却 (A) ●2007.2 B マンション建築計画発覚 ●2007.9 最高裁決定 上告棄却 (A) 商業地域に及ぶ住民の景観利益は確定