

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第219回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

街を歩くと道路が新しく整備されて生まれ変わり、昔ながらの風景が失われる場所が多いという印象がある私は、古い街並みが残る板橋区常盤台を訪れた。そこで目に留まったのは

街の個性を守る

楕円状の街路「プロムナード」である。他の街にはなく、常盤台のシンボルともいえるプロムナードが独特の街並みを演出するとともに、プロムナードの中央部に連続する緑と呼応するように、街のさまざまな場所に緑を望むことができない(写真)。



内藤 希

不動産学部3年

板橋・常盤台のプロムナード

路沿いの居住者にはよい点ばかりではない。

一般に、住宅地の道路幅員は4層では十分とはいえず、6層道路と比較すると価格は安くなる。理由の一つは、車の使いやすさだ。すれ違いの可否に加えて、道路と直角方向の車庫への駐車容易さに差がある。一般的な乗用車の長さ4・5層程度あり、4層道路では出し入れが難

プロムナード中央の植栽帯には、ツツジ、プラタナス、トチノキなどが植えられている。片側1車線の道路に中央分離帯のような植栽帯があることは一般的でなく、歴史的な遺産の一つである。曲線状のプロムナードは、もともと遊歩道として計画されたもので、景観の変化を楽しむことができ、車がスピードを落とす効果があるなど、歩行者にやさしく、楽しく歩くことができる。一方、道

しい。不特定多数が駐車する大規模駐車場の車路は6層確保するのが原則で、車庫入れが得意ではない女性にとつて、6層道路は少し安心だ。プロムナードの道路幅員は8層だが、植栽帯を考えると、車庫入れに使える幅員は3層程度となり、駐車場の設計や利用に工夫が必要となる。

このような不便にもかかわらず、プロムナードは守られている。宅地は細分化されて常盤台らしさを失う傾向もあるが、駐輪場にしてきた駅に近い一部分を還元するなど、地域

住民が街の財産として大切にしている。プロムナードが普通の8層道路になると常盤台は一般的な住宅地になつてしまつたことを考えるとこのことは重要だ。

常盤台の住宅地は、東京のしゃれた街並みづくり推進条例(03年)で街並み景観重点地区に選ばれてときわ台景観ガイドライン(08年)を作

成し、NPO法人ときわ台しゃれ街



曲線状のプロムナードのある常盤台の街並み

協議会が運用している。プロムナードの復元や敷地の最低面積を決めるなど、緑豊かで、街並みに調和がとれて安全な住民によるまちづくりが本格化している。

【教員のコメント】

英国では売主と買主が合意した土地利用の制約が登記され爾後の転得者に適用される。公法だけで都市と建築を律してきた日本でも、私人間の取り決めで地域を営むエリアマネジメントが稼働し始め、その適否が地域価値の差になつてきている。