

〈提案タイトル〉

地区計画による建物の高層化とミニ開発の抑制

〈提案内容〉

良好な住宅地の町並みを形成するには、住居系地域に砧地域独自の地区計画を制定する。

- 1) 建物の絶対高さを9～15mにする。
- 2) 隣地境界線からの建築物外壁の後退距離を50～70cmにする。
- 3) 道路境界線からの1.0m以内の建築物、工作物及び塀の築造を制限する。

(制限部分は税制の配慮が必要)

〈提案理由〉

2月に公表された「用途地域見直し素案」によると一部住居系用途地域の絶対高さが、30m、45mに指定される。これによって住宅地の絶対高さが、10m、12m、30m、45mの4種類となり住宅地の風景が乱雑かつ圧迫感をもったスカイラインが形成される恐れが高まってきた。住宅地に30m、45m(9～15階建)の建物が混在する風景は砧地域が目指す、自然、生態系を大切にしたい、安全で快適な住宅地の街づくりにそぐわないと思う。また「ここ数年、住宅地の中に高層建築物が建てられそれに伴う摩擦も増えたことから、一定のルール作りが必要になってきた」という理由で30m、45mの絶対高さを法律で決めてしまう事は30m、45mまでは建てて良いというお墨付きを与えてしまうことになる。これにより高層建築物に低層住宅地が囲まれてしまう状況が引き起こされ、環境を悪くし、かつ先住者の要望、申し入れが法律の壁によって受け入れられないという危険性がある。住宅地は街路樹が家々の屋根より少し高いぐらいのスケールがヒューマンな町並みではないかとおもう。また昨今急増しているミニ開発の建売住宅は住み手の姿が見えないだけかなり住環境には厳しい作られ方がされている、特に隣棟間の距離は通風、メンテナンス、プライバシーの点からも望ましい形で作られているとはいえない。民法の50cm後退は最低限守ってほしい。また道路部分にも目一杯迫って建つ僅かな隙間の建物群は道行く人々に高層建築に似た圧迫感を与えてしまっている。建築物、工作物を道路から1.0m以上セットバックして築造することによって生まれる建物と道路の間の空間を良好な町並み形成の為に利用していく事を提案したい。私権を制限してまで求められる良好な町並みが居住者の財産的価値を高めるのだということ、尚且つ都市計画税、固定資産税の優遇が受けられるのだという仕組みが作られたら現状の街並みに変化が生まれてくると思う。 031007

〈提案タイトル〉

生活者優先の「住宅地のみち」作り

〈提案内容〉

住宅地のみちは子供の遊び場、地域住民の交流の場と考え、以下のような提案をする。

- 1) 速度のでないみち作り。(ヴォンエルフ、ハンプ等): 4m 以上のみち
- 2) 歩行者優先のみち作り。 : 4m 以下のみち
- 3) 生活者優先のみち作り。(進入車両の制限) : 4m 以上のみち
- 4) 一方通行化して歩道幅員を広げるみち作り。 : 4m 以上のみち
- 5) 美しく、安全なみち作り。(電柱、標識、段差、ゴミ、外灯、素材、消火栓 雨水の活用、緑、ベンチ)

〈提案理由〉

道路幅員 4.0m を最低基準としてきた現行の都市計画法は、歩行者にとって安全で快適なみちになったかと考えたとき、否と言わざるを得ない。通過車両を増やし、騒音、健康、安全といった面で生活環境を悪くしている事は否めない、かつて、みちは子供達の遊びの場であり、地域コミュニティの場であったと思う。その復権を期待して地先道路を生活者のための「みち」として性格付けていくことを提案した。

〈提案タイトル〉

良好な住環境に向かったのシステム作り

〈提案内容〉

住環境を守り、育てていくには住民ひとりひとりの日々の努力と地域コミュニティの力を活かしていくシステム作りが必要である。

- 1) 景観アドバイザーの育成と教育。
- 2) 住民と行政と専門家（建築家、都市計画家、景観アドバイザー）と事業者の四位一体の取り組み。
- 3) 景観チェックシートの作成。
- 4) 優良景観住宅地を評価して税の優遇処置をする。
- 5) 世田谷区美観条例を制定する。

〈提案理由〉

多くの提案を実現するには、時間と費用と担当者の努力と多くの人々の理解が必要であろう。我々は未来の都市の姿を、今日まで辿ってきた物事の決められ方、実行のされ方を顧みたま、胸を張って子供達に贈れる姿をイメージできるだろうか。現状の施策のひとつひとつが、未来の都市の姿をしっかりと捉えた上での施策でなくてはならないと思う。戦後経済復興の名の下に作られてきたシステムは、バブル後の空白の10年間を経て大きな転換点に差し掛かっている。東京都の「町並み景観づくり制度」、世田谷区の「風景づくり条例」は特定街区や、新規の大規模な開発、新設を対象としていて小規模なものや既存住宅地の町並みに対してのコントロールは疎かになっている。地域の主体性に基づく真に民主的に物事を決めていけるシステムが住民にとって日々の生活や生活環境の向上、及び将来への安心感を与えてくれるイメージとして共有されるなら、まずは自らが地区内の景観を守り、育て、コントロールしていけるシステム作りから始めてみたらどうだろうか。そのガイドラインとして五項目の提案をした。

既存の住宅地や農地が急速に高層住宅、ミニ開発によって様相を変えてきている根本的な問題は土地税制によるところが大である事は否めないだろう、特に高額な相続税は代々受け継がれてきた土地を手放さなければならないという事態になっている。いつまでも、土地そのものが資本主義経済の担保として存在している限り、土地を計画的にコントロールできるシステムは生まれまいだろう、持てるもの。持てないものの垣根を越えた土地税制の抜本の見直しが必要だとも思う。国土交通省が提唱した「美しい国づくり政策大綱」の第一歩がここから始まってくれることを期待する。