

【 視 点 】

住宅地の景観の変化

暑い夏も終わり、真っ赤な曼珠沙華の咲く中、金木犀の芽香を楽しみながら、愛犬を連れて散歩する快適な季節となってきた。いつもの散歩コースの住宅地は昭和30年代後半から40年代前半に分譲されたものであり、建物の老朽化が進み、建て替えラッシュが5年ほど前から顕著になってきた。

この30年間に都市計画上の制限が緩和され、特に建ぺい率、容積率が増加したことや、生活の多様化、二世帯住宅の普及なども相まって、新築される家はどこも見違えるほど大きく、威風堂々としている。また庭木も手入れされ、歩道際におかれた花壇は道行く人の目を楽しませてくれる。このような美しい住宅地の景観に最近大きな変化が現れた。

先日、いつもの散歩コースを歩いていると、庭のみならず二階のベランダまで季節の草花で埋まっている家（小生的美観評価NO. 1）の様子がおかしい。どうも引っ越しをしたらしい。2～3日すると建物の解体工事が始まった。終わるや否や「建築のお知らせ」と「販売中」の看板が立てられた。従前は200㎡（60坪）の1宅地であったが2宅地に分割されて、角地の建ぺい率緩和と住宅地域の有利さを活用して、目一杯の建物が建てられていた。従前の美庭の面影など全くなかった。その住宅地のチャージングポイント的位置づけただけに、残念なことに周辺的美観が悪化してしまった。仄聞によれば、建売業者が横槍を入れて、高値で買い、売りやすい2戸で販売したとのことである。もっとひどい場合には231㎡（70坪）を3区画に分譲した例もあった。

このような事例は諸所で頻発しており、21世紀の国土計画の「整然と秩序正しい美しい街づくり」と全く矛盾した状況が現出し、社会問題化している。

そこで、1宅地の狭小化と住宅地のスプロール化を防止するためには、

- (1)昭和44年まで建築基準法に建ぺい率の分母から30㎡をマイナスして最小宅地制限を規制していたように、地方公共団体の規制に委任することなく、建築基準法に1宅地は132㎡（40坪）以上と明確に定める時期にきているのではなかろうか。次に、
- (2)土地の相続については、路線価が高くなっており、相続人の悩みの種であるが、居住用土地の相続に関しては相続税の適用除外とするなども考えてもよいのではないだろうか。

言うまでもなく、ある程度の宅地は個人の優良資産のみならず、国民全体にとっても大事にしていきたい資産でもあるからだ。

（財）土地総合研究所 常務理事
田島 秀夫