

前文

現状の都市開発および郊外開発の「ありよう」は、私たちの生活の質を著しく損なっている。

それら症候群を上げてみよう。

私たちが自動車に依存する度合いはますます高まり、その結果、交通渋滞や大気汚染が悪化し、貴重なオープンスペースは失われていく。道路や社会施設は、費用のかさむ改善を必要としている。経済的な有利さが、不公平に再配分されており、コミュニティ感覚は失われていく。過去ならびに現在の状態から最善の指針を導くとすれば、第一にまず現在のコミュニティを充実させるべきだろう、そして第二に、住みそして働く人びとが必要とするものを地域のなかで上手く満たすことのできる新しいコミュニティを計画することであろう。

以下に、こうしたコミュニティ計画の枠組みを具体的な基本事項として述べる。

コミュニティにかかわる原則

1. 全ての計画は、住む人びとの日常生活に必須なハウジング、商店、公園、町としての諸施設を含む完結的で一体的なコミュニティのかたちをとるものでなければならない。
2. コミュニティの大きさは、住む場所、働く場所、日常に必要な諸活動の場所が、どこへも容易に歩いて到達できる寸法でなければならない。
3. できるだけ多くの活動を、公共交通機関の停留所から、容易に歩いて到達できる範囲におさめるべきである。
4. さまざまな収入階層や年齢階層の市民が幅広く住むことができるように、多様な住宅タイプをコミュニティの領域の内側に用意しなければならない。
5. コミュニティ内の業務は、コミュニティに住む人びとが仕事につけるような職種の幅を備えるべきである。
6. コミュニティの立地場所や性格は、広範な交通体系と首尾一貫した関係をつくりあげるべきである。
7. コミュニティには、商業、町の活動、文化、あるいはレクリエーション用途を結びつける中心となる焦点がなければならない。
8. コミュニティには、広場や緑地、公園などとして特化した豊富なオープンスペースがなければならない、そして巧みな配置とデザインで活発な利用を図るべきである。
9. 公共空間は、昼も夜も一日中、人びとの注意を引き、人びとが集まる場所になるようデザインしなければならない。
10. それぞれのコミュニティ、あるいは連坦する複数のコミュニティは、農耕地のグリーンベルト、野生生物の回廊など開発の対象にならない明確な境界部分で区画されなければならない。
11. 街路や歩行者路、自転車専用道路はどの行先に向かっても楽しい経路が連続する回路の系統の一部になるように配置されなければならない。どの経路のデザインも、建物や樹木、あるいは街路灯などにより細部に到るまで丁寧に

そして空間的に配慮され歩行者や自転車に乗る人びとに愉しく、高速交通になることは憚むようなものでなければならない。

12. 可能な場所はすべて自然の土壌とし、排水法を配慮しコミュニティの植栽地として保全する。公園や農耕地のグリーンベルトはもつとも優れた植栽地でなければならない。
13. コミュニティのデザインは資源を保全し、廃棄物が最小限にとどまるよう配慮しなければならない。
14. コミュニティは自然な浸透排水方式で水を有効に利用し、干ばつに対する抵抗力をもつ造園となるよう、循環に配慮しなければならない。
15. 街路配置の方位や建物の配置、日影の利用を注意深く行ない、エネルギーの利用効率のよいコミュニティとなるよう配慮する。

地域にかかわる原則

1. 地域的な土地利用計画の骨格的構造は、高速道路ではなく公共交通機関の交通体系と一体的なものでなければならない。
2. 地域は、自然条件に則った連続的なグリーンベルトや野生生物の回廊などの体系を前提とし、またそうした体系を区画として結ばれていなければならない。
3. 地域的な施設や社会的サービス（地方公共団体の役所や運動競技場、博物館など）は、都市的な焦点の位置に立地すべきである。
4. 建設材料や建設工法は土地に固有なものであるべきで、地域の歴史や文化と連続性を保持し、風土的条件に耐え、地域性格やコミュニティの個性を生み出すようなものであるべきだ。

実現戦略

1. 総合計画は、上記の原則に適応するように見直し、最新の状態を保つべきである。
2. デベロッパー主導のこまぎれの開発を許容せずに、地方公共団体が計画過程を誘導する責任を負うべきである。総合計画により新規開発、既存状態強化、あるいは再開発を行なうべき地区の指定を行なうこと。
3. いかなる開発も、それに先立ち、以上で述べた原則に基づいた明確な計画を用意すべきである。明確な計画により承認された事業ならば、少しの遅滞なく事業は遂行することができる。
4. 計画は開かれた状態で策定されなければならない、そしてこの過程の参画者にたいしてはすべての計画の提案を絵に描いたり模型などにより説明しなければならない。

(井出建訳)