

地区を単位にした土地利用の計画的
制御に関する研究

1980

五 編 書 庫

東京大学図書



0065035024

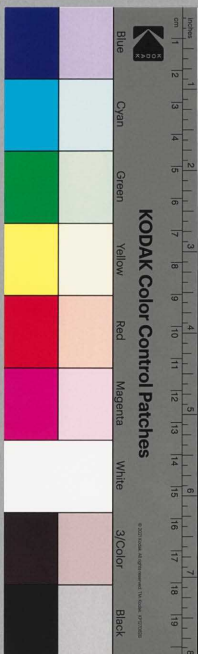
東京大学総合図書館

Kodak Gray Scale

C Y M

© Kodak, 2007. TM Kodak

A 1 2 3 4 5 6 M 8 9 10 11 12 13 14 15 B 17 18 19



5405



地区を単位にした土地利用の計画的 制御に関する研究

第1章 地区計画の意義と目的——地区計画の概念と目的——

1. 地区計画の概念
2. 地区計画の意義と目的
3. 地区計画の種類

第2章 地区計画の歴史と現状

- 2.1 地区計画の歴史
- 2.2 地区計画の現状
- 2.3 地区計画の将来
- 2.4 地区計画の課題

第3章 地区計画の実施——地区計画の実施の過程と効果——

- 3.1 地区計画の立案
- 3.2 地区計画の審議
- 3.3 地区計画の決定
- 3.4 地区計画の実施

第4章 地区計画の効果と課題——地区計画の効果と課題——

- 4.1 地区計画の効果
- 4.2 地区計画の課題
- 4.3 地区計画の将来

日 端 康 雄

計画情報の利用と土地区画整理の単位の図
実証する関係の論議

8.22

日 誌 集

目次

序章

- 0.1 研究の目的
- 0.2 研究の方法と構成
- 0.3 用語の定義
- 0.4 従来の研究について
- 0.5 地区詳細計画に関する従来の諸提言

第1章 地区計画と計画規制——地区詳細計画の概念の問題——

- 1.1 計画規制の概念
- 1.2 地区詳細計画の要件
- 1.3 要約

第2章 地区の一体的空間制御

- 2.1 局地環境の空間要素
- 2.2 地区の一体的空間制御の確立の方法
- 2.3 一般規制と計画規制の空間制御の相異
- 2.4 居住環境の要素と指標について

第3章 規制要素について——土地所有者等の評価を通じてみた規制要素及びその規制の性格——

- 3.1 調査の目的、意図、範囲
- 3.2 被調査世帯の特徴と概要
- 3.3 調査結果とその考察
- 3.4 規制要素の評価と適用条件に関する考察

第4章 現行都市計画制度にみる地区を単位とした一体的空間制御

- 4.1 概説
- 4.2 土地利用規制における詳細プラン
- 4.3 面的新開発・再開発プロジェクトにおける

第1章

都市の発展	1.0
都市の発展と土地利用	2.0
都市の発展と土地利用	3.0
都市の発展と土地利用	4.0
都市の発展と土地利用	5.0
都市の発展と土地利用	6.0
都市の発展と土地利用	7.0
都市の発展と土地利用	8.0
都市の発展と土地利用	9.0
都市の発展と土地利用	10.0

都市の発展と土地利用	1.1
都市の発展と土地利用	2.1
都市の発展と土地利用	3.1

都市の発展と土地利用	1.2
都市の発展と土地利用	2.2
都市の発展と土地利用	3.2
都市の発展と土地利用	4.2
都市の発展と土地利用	5.2
都市の発展と土地利用	6.2
都市の発展と土地利用	7.2
都市の発展と土地利用	8.2
都市の発展と土地利用	9.2
都市の発展と土地利用	10.2

都市の発展と土地利用	1.3
都市の発展と土地利用	2.3
都市の発展と土地利用	3.3
都市の発展と土地利用	4.3
都市の発展と土地利用	5.3
都市の発展と土地利用	6.3
都市の発展と土地利用	7.3
都市の発展と土地利用	8.3
都市の発展と土地利用	9.3
都市の発展と土地利用	10.3

都市の発展と土地利用	1.4
都市の発展と土地利用	2.4
都市の発展と土地利用	3.4
都市の発展と土地利用	4.4
都市の発展と土地利用	5.4
都市の発展と土地利用	6.4
都市の発展と土地利用	7.4
都市の発展と土地利用	8.4
都市の発展と土地利用	9.4
都市の発展と土地利用	10.4

都市の発展と土地利用	1.5
都市の発展と土地利用	2.5
都市の発展と土地利用	3.5
都市の発展と土地利用	4.5
都市の発展と土地利用	5.5
都市の発展と土地利用	6.5
都市の発展と土地利用	7.5
都市の発展と土地利用	8.5
都市の発展と土地利用	9.5
都市の発展と土地利用	10.5

都市の発展と土地利用	1.6
都市の発展と土地利用	2.6
都市の発展と土地利用	3.6
都市の発展と土地利用	4.6
都市の発展と土地利用	5.6
都市の発展と土地利用	6.6
都市の発展と土地利用	7.6
都市の発展と土地利用	8.6
都市の発展と土地利用	9.6
都市の発展と土地利用	10.6

第2章

4.4 詳細プラン

第3章

第5章 敷地の建築利用の用途別

- 5.1 用途別の意味
- 5.2 用途別と形態との関連
- 5.3 用途別と区分に関する需要
- 5.4 用途別に関する規程

第6章 敷地の建築利用の利用程度

- 6.1 利用程度の意味
- 6.2 敷地の建築利用の利用程度に関する若干の数量的規程について
- 6.3 利用程度制への需要
- 6.4 一般規制との関連について

第7章 敷地面の形質的建築利用限界

- 7.1 意味
- 7.2 種々の規定方式
- 7.3 敷地面の形質的建築利用限界を確定する需要

第8章 地区交通用地(細街路)

- 8.1 地区交通用地の意味
- 8.2 建築物及び建築敷地と道路の関係
- 8.3 細街路形成の規制的な方法
- 8.4 細街路形成と面的集約手法

第9章 結言

序章

0.1 研究の目的

本研究は、都市計画による計画的土地利用
実現の方法として、土地利用規制のほかに、地
区を基礎にして計画規制というものに着眼し、
計画規制の概念を明らかにし、その計画技術
的規準を示そうとするものである。

計画規制 (planning control, Planungskontrolle)
という土地利用規制上の計画的規制手法に何
故に着眼するかについてまずふれておきたい。
およそ、都市計画で使う「土地利用」という
言葉は、単なる実在現象を意味するにすぎな
い場合を除いて、多少の少なからず計画規制の
概念と結びついている。都市計画は都市とい
う空間領域について、本来、市民生活なり都
市活動がこうあるべき、とする点を主として
物的側面について規定する、つまり本質的に
市民生活なり都市活動の規範と扱う側面があ
る。このことは、とくに土地利用にあらわれ
ている。そして、この規範の技術的形態は都
市の将来像と市民の合意をとり込んだ「地利

このような意味では、都市全体を対象空間とする土地利用計画にもとづいて（あるいは拘束として）都市施設の整備や面的開発、再開発プロジェクトを実施すること計画的な土地利用実現の有力な、かつ極めて積極的な方法があることはいうまでもない。

しかしながら、市街地のなごりのすべてを、
主として公的セクターが整備・開発を行おう
都市施設や面的プロジェクトで扱うというこ
とは当然現実的ではない。むしろ、市街地の
大部分は個人や企業による土地利用あるいは
建築・開発行為に委ねられており、それらを
都市計画の目的に合致するよう規制、誘導し
て行かなければならないのであり、土地利用規制
において如何に計画性というものをもちこむ

であるが、これによる微視的土地利用規制は建築物
その他に着眼した。その安全・衛生面の最低基
準を画一的に達成しようとする、警察権 (po-
lice power) 的な規制であり、ここには計画
が何れを有する余地というものはいまほとんどない。
これらの点は、いわゆる地域制 (Zoning)
(これが国では地域地区制と称しているが) の
基本的な作用としてはいわば当然であって、
地区レベルにおいては都市計画の目的と規制
手段は一般・抽象化した上、即地的具体的かつ
立体的な計画的土地利用を実現するための合
理的な手段とされないが、都市の價格的土地
利用については、種々の区域配置を通じて計
画的な実現にアローキしている。しかし、
微視的土地利用への、最低基準の規制は、
現実的に法的効果としては最高基準とし
ての結果とせらる場合が多いし、総合的な
空間の質は期待できず、法律が規定する最低
の基準でしか空間形態がはたつていくはな
なってしまう。また、地区の個性性を無視した全
国一律の一般的・画一的基準はかえって市街地の空間

であるが、これによる微視的土地利用規制は建築物
その他に着眼した。その安全・衛生面の最低基
準を画一的に達成しようとする、警察権 (po-
lice power) 的な規制であり、ここには計画
が何れを有する余地というものはいまほとんどない。

これらの点は、いわゆる地域制 (Zoning)
(これが国では地域地区制と称しているが) の
基本的な作用としてはいわば当然であって、
地区レベルにおいては都市計画の目的と規制
手段は一般・抽象化した上、即地的具体的かつ
立体的な計画的土地利用を実現するための合
理的な手段とされないが、都市の價格的土地
利用については、種々の区域配置を通じて計
画的な実現にアローキしている。しかし、
微視的土地利用への、最低基準の規制は、
現実的に法的効果としては最高基準とし
ての結果とせらる場合が多いし、総合的な
空間の質は期待できず、法律が規定する最低
の基準でしか空間形態がはたつていくはな
なってしまう。また、地区の個性性を無視した全
国一律の一般的・画一的基準はかえって市街地の空間

地区規制が有効に合理的に作用しうる
場合もありうる（第二章参照）。

土地利用規制を計画目的に近づけて行くため
には、この一般規制の欠陥で改めるべきところ
は改めて合理的な方法に改良して行く必要
と同時に、計画目的に直接的に対応する計画
規制の方法を開発して、一般規制と計画規制
を併用することと考慮する必要があると考
える。この点は本論文の基本的立場でもある。

次に本論文の性格について若干おま
けたい。本論文は、都市計画の実現手法である
土地利用規制の問題を扱うものであり、い
うまでもなく、土地利用規制の問題は一面す
べて法律学その他の課題も含んでいる。都市
計画の手段は一般に社会的用具であり、それ
を論ずるうえでは、法律、経済、社会学等の
社会科学等との学際的領域に本来位置するも
のであることが知られている。しかし、土地
利用に関しては、物的要素を通じて作用する
ものである以上、そこに計画技術的問題が
大に位置を占める。本論文は土地利用規制

この問題の解決には、都市計画の技術的側面から取り扱うこと
にひとつの特徴があるのであるが、課題の
性格上関連領域の問題についても筆者の知る
範囲で多少示されている。
以上、要するに、本論文は都市計画の計画
技術的側面から徹底的な土地利用制御の問題
を取り扱うものであって、従来やや漠然と考
えられていた地区を単位にした計画規制の方
法（地区計画作）に関する概念を明確に定
義づけ、二点を理論及び実証の両方面から考
察して地区を単位にした計画規制に対する計
画技術的規準を明らかにしようとするもので
ある。

以上、要するに、本論文は都市計画の計画
技術的側面から徹底的な土地利用制御の問題
を取り扱うものであって、従来やや漠然と考
えられていた地区を単位にした計画規制の方
法（地区計画作）に関する概念を明確に定
義づけ、二点を理論及び実証の両方面から考
察して地区を単位にした計画規制に対する計
画技術的規準を明らかにしようとするもので
ある。

以上、要するに、本論文は都市計画の計画
技術的側面から徹底的な土地利用制御の問題
を取り扱うものであって、従来やや漠然と考
えられていた地区を単位にした計画規制の方
法（地区計画作）に関する概念を明確に定
義づけ、二点を理論及び実証の両方面から考
察して地区を単位にした計画規制に対する計
画技術的規準を明らかにしようとするもので
ある。

以上、要するに、本論文は都市計画の計画
技術的側面から徹底的な土地利用制御の問題
を取り扱うものであって、従来やや漠然と考
えられていた地区を単位にした計画規制の方
法（地区計画作）に関する概念を明確に定
義づけ、二点を理論及び実証の両方面から考
察して地区を単位にした計画規制に対する計
画技術的規準を明らかにしようとするもので
ある。

0.2 研究の方法と構成

本研究の方法と構成について述べれば次の通りである。

1) はじめに、土地利用の計画規制というものの意味、内容について検討して計画規制の概念の輪郭を明らかにし、一般的定義をする。

とくに、本論文では、微視的土地利用と計画の関係と問題にするものであり、いわゆる地味詳細計画などのように定義され、かつどのような要件を要するかを明らかにし、それを、作業上の定義として位置づける。

検討方法は、既述関連文献資料の参照による論考を中心とするが、着想のヒントは行政法学者や西ドイツの都市計画学者及びアランナーとの共同討議（昭和49年4月～5月及び昭和52年4月）からその多くが得られてゐる。とより、この問題はイギリスや西ドイツの都市計画制度全般に深く関わつてゐるものであり、徹底した比較制度研究をすることばかり障限のない作業になつてしまう恐れがあるので、本論文の構成上必要とする程度におい

で概略的に扱っている。(第1章)

2) 前項では、地区詳細計画の要件のひとつは土地と土壌の一体的制御である、としたが、この計画と行政的方法の特徴を次の2つの観点から論ずる。

第一は、一般的空間規制の計画技術的方
 法の特徴について種々の関係制度等を参照し
 ながら整理し、局地環境の空間制御の目的と
 方法の関係及び方法の技術的内容について論
 ずる。ついで、地事を一体的かつ総合的に制
 御する方法について諸外国の制度等を参照し
 ながら検討する。

オ一は、地区詳細計画に於ける微視的土地利用制御の計画技術的な特徴を一般規制としての地域制、とくにゾーニング規制を含む用途地域制とを対比させることにより論ずる。ここでは地域制の方法を原則としてわが国の用途地域

(参考) 1. 1950年10月1日現在
2. 1950年10月1日現在
3. 1950年10月1日現在
4. 1950年10月1日現在
5. 1950年10月1日現在
6. 1950年10月1日現在
7. 1950年10月1日現在
8. 1950年10月1日現在
9. 1950年10月1日現在
10. 1950年10月1日現在

1. 1950年10月1日現在
2. 1950年10月1日現在
3. 1950年10月1日現在
4. 1950年10月1日現在
5. 1950年10月1日現在
6. 1950年10月1日現在
7. 1950年10月1日現在
8. 1950年10月1日現在
9. 1950年10月1日現在
10. 1950年10月1日現在

1. 1950年10月1日現在
2. 1950年10月1日現在
3. 1950年10月1日現在
4. 1950年10月1日現在
5. 1950年10月1日現在
6. 1950年10月1日現在
7. 1950年10月1日現在
8. 1950年10月1日現在
9. 1950年10月1日現在
10. 1950年10月1日現在

制、地区詳細計画と西独の Bebauungsplan
を参照している。

全体として1)で明らかにした地区詳細計画
の要件のうち土地とエモ1の一体的制御の論拠
を示そうとしたものである。(第二章)

3) 地区の一体的制御は、計画技術的には、
種々の規制要素を通じて行われるものである
が、地区計画規則を一般的に必要とするとし
た区画整理地区及び郊外部の土地所有者、居
住者の規制に対する意識を詳細に分析し、土
地所有者等の規制要素に対する規範的需要と
実情的需要の関係等を考察することによって、
規制要素に対する規準の性格について検討す
る。

ここでは、敷地の建築利用制御に関する規
制要素に限定して、通常、一般規制の用典と
して用いるには、地区の個別的物的状況によ
り必ずしも合理的な空間制御にはむくびがな
い。したがって、意識で計画規制要素と列挙する4つ
の代表的要素をとりあげた。なおこの調査は、

昭和57年12月～昭和52年1日、都市計画協会
と北見市で実施したもののうち、筆者の担当
した部分を取っている。(第3章)
4) 次に地区を単位にした計画規制のわが国における
需要と検討をため、現行都市計画及び建築規制に
関する様々の方針のほか、地区の競争力アップ
を媒介にして土地利用を制御する方策を抽出し、
これらで復元する種々の角度から検討する。
わが国の都市計画の体系において、もとより、
計画規制や地区詳細計画といった概念は
存在しない。しかし、わが国の都市計画にお
ける「土地利用に関する都市計画」およびこれに
もつづく規制の実態をみると、建築基準法に
もつづく、安全衛生面を主眼とした最低基準
を確保するための警察的規制としてのいわゆる
一般規制だけでなく、都市計画によって
多少具体的な空間形態を種別規制する一種
の計画規制に通じる方法が含まれている。
勿論、後者による空間規制は、原則として
市街化区域全域にかけられる用途地域などが

昭和57年12月～昭和52年1日、都市計画協会
と北見市で実施したもののうち、筆者の担当
した部分を取っている。(第3章)
4) 次に地区を単位にした計画規制のわが国における
需要と検討をため、現行都市計画及び建築規制に
関する様々の方針のほか、地区の競争力アップ
を媒介にして土地利用を制御する方策を抽出し、
これらで復元する種々の角度から検討する。
わが国の都市計画の体系において、もとより、
計画規制や地区詳細計画といった概念は
存在しない。しかし、わが国の都市計画にお
ける「土地利用に関する都市計画」およびこれに
もつづく規制の実態をみると、建築基準法に
もつづく、安全衛生面を主眼とした最低基準
を確保するための警察的規制としてのいわゆる
一般規制だけでなく、都市計画によって
多少具体的な空間形態を種別規制する一種
の計画規制に通じる方法が含まれている。
勿論、後者による空間規制は、原則として
市街化区域全域にかけられる用途地域などが

計画だけでなくわが国の都市計画法の手
法の中から詳細プランを何在させているもの
をとりだし、その位置、プランの内容、プ
ランの拘束力を検討するのが適切であろう。分
析の重点は次の諸点である。

① 地区の単位。詳細プランが介在する方法
において地区の規模、境界がどのような考
え方にもとづいて規定され、かつ実行され
ているか。

② 土地と上毛の一体的制御。どのような
方法によって土地と上毛が一体的に制御
されているか。

③ 詳細プランの役割と拘束力及び表現上の
問題。計画の目的に対して、詳細プランが
どのような位置を占めており、かつ、それ
が有効か。また、詳細プランの位置とも関
連するが、詳細プランの拘束力の次元は如
何なるものであるか。また、その拘束性
に対して、プランの表示は計画的技術的にみて
合理的であるか。

この判断の標準は理論的、実証的に求めようとしている。規準と基準という用語には、語義としてもちろん重複する領域が大きいように考えられるが、いわゆる基準の概念には法律なり一般の同意によって決められた標準や、最低条件のまじり、といった意味合いが込められることが多いので、本論文では規準とした。

ロ地区の計画規制によって実現される市街地は都市を構成する「部分」として、それ自体良好な市街地を形成する必要があり、本論文はこれらの計画技術的規準を検討しようとしている。しかし、「部分」を積重ねて行けば、空間的に完成された良好な市街地が形成される、という規準は、ミクロな視点から市街地を視るという立場よりして一定の限界がある。

都市の骨格となす施設や土地利用は、ミクロな視点だけでは、決定し難い領域であり、さらに、根幹施設等を取り土地利

この判断の標準は理論的、実証的に求めようとしている。規準と基準という用語には、語義としてもちろん重複する領域が大きいように考えられるが、いわゆる基準の概念には法律なり一般の同意によって決められた標準や、最低条件のまじり、といった意味合いが込められることが多いので、本論文では規準とした。

ロ地区の計画規制によって実現される市街地は都市を構成する「部分」として、それ自体良好な市街地を形成する必要があり、本論文はこれらの計画技術的規準を検討しようとしている。しかし、「部分」を積重ねて行けば、空間的に完成された良好な市街地が形成される、という規準は、ミクロな視点から市街地を視るという立場よりして一定の限界がある。

都市の骨格となす施設や土地利用は、ミクロな視点だけでは、決定し難い領域であり、さらに、根幹施設等を取り土地利

このように、都市計画の目的は、都市の発展と、都市の環境の改善にある。都市計画の目的は、都市の発展と、都市の環境の改善にある。

都市計画の目的は、都市の発展と、都市の環境の改善にある。都市計画の目的は、都市の発展と、都市の環境の改善にある。

都市計画の目的は、都市の発展と、都市の環境の改善にある。都市計画の目的は、都市の発展と、都市の環境の改善にある。

特性と需要に応じた総合的な質の確保が可能となる空間制御の技術的方法が求めらるるのである。このように、地区詳細計画の許容すべき空間形成の可能性は、各地方、各都市、各地区によって異なり、また、計画への関係主体や確利者、住民の合意の程度によっても異なるものであるから、簡単に標準化されるべきものではない。しかし、多様な範囲な空間形成を可能とさせるからといえども、構想的な地区設計図をその主法的拘束力を有するプランとするのは極めて不合理面があるばかりではなく、むしろ弊害が多い。空間形態を究極的に確定するのではなく、一定の許容範囲に止めておくだけで計画の目的や地区住民の合意などの地区の需要に適合する場合が一般例である。また一定の合理的な建築自由は確保しなければならないし、計画規制の恒久性の面からそれが一定の弾力性を許容することは不可欠と考えるべきである。

30. 急進制に於ける経済的規律には、一つは

従つて、多様な空間形成を可能とさせるために地区詳細計画には如何なる規制要素をどのように用いるのが適当かという問題と同時に規制要素を適用するうえでの計画技術的的要件や留意事項について明らかにしておく必要がある。

二、次に、地区の計画規制の計画技術的規律を論ずるうえでいくつかの視点とあげておきたい。

i 地元の計画規制がとりあげる目的に
対して微視的な空間制御の方法が一般規制の
基準強化(例えば、列の表現では建築基準
法の最低基準のカサ上げ)では何故に困難
又不合理であるかに論議しておく必要が
ある。この問題は全般には2.3で取り上げ
たし、実際的には権利制限としての性格な
ども、むしろ重要となる場合がある。各
制御要素についても個別的に必要に応じて
計画技術的な観点からとりあげる。

計画規制における技術的標準には、つま
るところ本来あるべき水準が示されるべき側面
がある。用途地規制は、それが種々の社会経済
的理由と全国的な最大公約数的視点により
本来の水準から離れてしまっている。而し
て、この本来あるべき水準なり、空間要素
の関係は、各種の立場より模型のあるいは
実態的に検討されてきているものがあるの
で、本論文では必要の範囲においてそれら
を適宜説明的に要約しながら進むこととす
る。

ii 計画規制における技術的標準には、つま
るところ本来あるべき水準が示されるべき側面
がある。用途地規制は、それが種々の社会経済
的理由と全国的な最大公約数的視点により
本来の水準から離れてしまっている。而し
て、この本来あるべき水準なり、空間要素
の関係は、各種の立場より模型のあるいは
実態的に検討されてきているものがあるの
で、本論文では必要の範囲においてそれら
を適宜説明的に要約しながら進むこととす
る。

iii また、上に述べたように、地域地規制、
とりわけ一般規制としての用途地規制との
関係において、本論文は地元の計画規制の
需要をより高次の、つまり安全・衛生面を
主眼とした最低基準を二次の次元に置いて
いる。従って空間規定の問題も一般規制で
扱われるべき範囲は取り扱うものでない
が、地元詳細計画による空間規定と一般
規制（＝用途地規制）との関係をどう処理

すべしかは重要であるのでこれも必要にお
いてとりあげた。
ホ、次に、本研究では、地誌詳細計画の計
画技術的規準を論ずるうえで、次の理由に
より、わが国の過去及び現在の種々の制度
規定及びその運用実態を研究のひとつの重
要な分析素材として扱っている。
つまり、技術的といえども、各種の規制
要素はいわゆる社会的手段として性格づけ
られるものであり、それらの内容と規準が
受け入れられるかどうかは現実の需要の中
にあるわけであるが、それはまた歴史的に
みれば制度として表現されている中になら
りあり、かつそれは社会的に連続したもので
ある。つまり、詳細計画に用いられる個
々の要素の需要はひとつは制度の中にある
ということである。もとより、それが用い
られる背景や脈絡を重要視したうえでの取
り扱いが必要であることはいうまでもない。
註、而ドイッの1960年連邦建設法(BBau
G.)によるBプランの導入はそれ以前の、

すべしかは重要であるのでこれも必要にお
いてとりあげた。

ホ、次に、本研究では、地誌詳細計画の計
画技術的規準を論ずるうえで、次の理由に
より、わが国の過去及び現在の種々の制度
規定及びその運用実態を研究のひとつの重
要な分析素材として扱っている。

つまり、技術的といえども、各種の規制
要素はいわゆる社会的手段として性格づけ
られるものであり、それらの内容と規準が
受け入れられるかどうかは現実の需要の中
にあるわけであるが、それはまた歴史的に
みれば制度として表現されている中になら
りあり、かつそれは社会的に連続したもので
ある。つまり、詳細計画に用いられる個
々の要素の需要はひとつは制度の中にある
ということである。もとより、それが用い
られる背景や脈絡を重要視したうえでの取
り扱いが必要であることはいうまでもない。

註、而ドイッの1960年連邦建設法(BBau
G.)によるBプランの導入はそれ以前の、

1875年のプロイセンの道路線は建築線法
以来の、各州、各地域、各都市で行われ
ていて規制要素の統合化であることが知
られている。BauG にもとづく法定B
プラン(qualifizierter B'plan)と簡易
Bプラン(einfacher B'plan)の存在
はこの残骸である。(1.2参照)

1875年のプロイセンの道路線は建築線法
以来の、各州、各地域、各都市で行われ
ていて規制要素の統合化であることが知
られている。BauG にもとづく法定B
プラン(qualifizierter B'plan)と簡易
Bプラン(einfacher B'plan)の存在
はこの残骸である。(1.2参照)

6) 以下敷地の建築利用の用途種別について、
用途種別設定の意味、用途種別と形態利用程
度との関連、主に建築協定の分析を通じて用
途地域別の用途種別再区分の需要を論じ、そ
れらを通じて現準を論ずる。(オ5章)

次に敷地の建築利用の利用程度についてそ
の意味、利用程度に関する若干の数量的現準
を右種の制度規定とモデル的所値に検討する
で、現行制度の右種地区規制の検討を通じて
一般規制との関連を検討する。(オ6章)

次に、敷地面の形態的建築利用限界につい
てその意味を論じ、ついで西ドイツの制度等
を参照して種々の規定方法を説明し、我が国
の各種制度における運用を検討することによ
り、この制御要素への需要を論ずる。(オ7
章)

おおむね、戦前までのまちづくりの考え方は、
 中心部を核とし、放射状に発展するものであり、
 戦後は、この中心部を核とし、放射状に発展する
 のではなく、中心部を核とし、放射状に発展する
 のではなく、中心部を核とし、放射状に発展する
 (戦前まで)。戦後は、中心部を核とし、放射状に発展する

また、戦前までのまちづくりの考え方は、
 中心部を核とし、放射状に発展するものであり、
 戦後は、この中心部を核とし、放射状に発展する
 のではなく、中心部を核とし、放射状に発展する
 (戦前まで)。戦後は、中心部を核とし、放射状に発展する

また、戦前までのまちづくりの考え方は、
 中心部を核とし、放射状に発展するものであり、
 戦後は、この中心部を核とし、放射状に発展する
 のではなく、中心部を核とし、放射状に発展する
 (戦前まで)。戦後は、中心部を核とし、放射状に発展する

また、戦前までのまちづくりの考え方は、
 中心部を核とし、放射状に発展するものであり、
 戦後は、この中心部を核とし、放射状に発展する
 のではなく、中心部を核とし、放射状に発展する
 (戦前まで)。戦後は、中心部を核とし、放射状に発展する

また、戦前までのまちづくりの考え方は、
 中心部を核とし、放射状に発展するものであり、
 戦後は、この中心部を核とし、放射状に発展する
 のではなく、中心部を核とし、放射状に発展する
 (戦前まで)。戦後は、中心部を核とし、放射状に発展する

次に、地区交通用地について、ここでは細
 街路に限定して、ほかの意味を論じ、つい
 で一般規則の検討を通じて敷地の建築利用と
 道路との関連を論ずる。次に、一般規則と戦
 前の建築線制度の運用を検討することにより
 細街路形成の規制の方法、いくつかの自治体
 の先進的手法の検討を通じて、細街路形成と
 面的開発の関連について論ずる。(オ8章)
 ①最後に総章を設け、各章の結論をもって概
 成している。(オ9章)

また、ここでは、戦前までのまちづくりの考え方は、
 中心部を核とし、放射状に発展するものであり、
 戦後は、この中心部を核とし、放射状に発展する
 のではなく、中心部を核とし、放射状に発展する
 (戦前まで)。戦後は、中心部を核とし、放射状に発展する

また、戦前までのまちづくりの考え方は、
 中心部を核とし、放射状に発展するものであり、
 戦後は、この中心部を核とし、放射状に発展する
 のではなく、中心部を核とし、放射状に発展する
 (戦前まで)。戦後は、中心部を核とし、放射状に発展する

また、戦前までのまちづくりの考え方は、
 中心部を核とし、放射状に発展するものであり、
 戦後は、この中心部を核とし、放射状に発展する
 のではなく、中心部を核とし、放射状に発展する
 (戦前まで)。戦後は、中心部を核とし、放射状に発展する

また、戦前までのまちづくりの考え方は、
 中心部を核とし、放射状に発展するものであり、
 戦後は、この中心部を核とし、放射状に発展する
 のではなく、中心部を核とし、放射状に発展する
 (戦前まで)。戦後は、中心部を核とし、放射状に発展する

また、戦前までのまちづくりの考え方は、
 中心部を核とし、放射状に発展するものであり、
 戦後は、この中心部を核とし、放射状に発展する
 のではなく、中心部を核とし、放射状に発展する
 (戦前まで)。戦後は、中心部を核とし、放射状に発展する

0-3 定義

本論文では、建築物、建物等と建築物等とは同義語である。

本論文で扱う対象領域に関しては、具体的空間要素を示す用語なり、関係する概念の意味内容について甚だ多義にわたったり若干混乱のみられるものがある。また本論文で独自に用いている用語もある。その種の用語の意味なり概念についてすべてをここで定義し尽くすことは甚だ困難になるので、ここでは本論で用いるものうち主要なものについて定義しておく。ここで定義をしていない用語等についてもその意味・内容を明確にしておく必要のあるものについては、必要箇所において適宜示こととしたい。

Ⓐ 地域環境

建築物等、及び建築物等の定着する敷地又は宅地、及びその建築物等と敷地・宅地にサーヴィスする地区交通用地及びそれらの関係をいう。 地域環境は、建築物等＝敷地又は宅地＝地区交通用地のシステム（これらの物的要素が、人・車・物資・サービス等のアクティビティ（活動・流動）を通じて相互につながる関係の状態）をなすものである。それは空間的には街区又は地区という形態をとると同時に計画規制の最小空間単位として位置づけられるものである。

Ⓑ 宅地基盤

敷地又は宅地に直接的にサーヴィスしている地区公共施設をいう。具体的には、道路、細道路、区画道路及びそれらに関連する交通用の広場、緑地と給排水、電気、ガス等の設備である。一般には設備関連施設は地区交通用地の地上又は地下に処理されるので土地面としての宅地基盤は地区交通用地となろう。

道路の機能的な段階構成の立場に立てば敷地・宅地は細道路によってサーヴィスされ、細道路が上位の集約道路につながるものであるが、ここでの地区交通用地は、集約道路は含まないこととしておく。

また、ここでいう敷地とは、建築基準法施行令第1条第1項にいう「一の建築物又は用途不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地」を意味するものとし、建築物も同義とする。宅地は建築敷地、及び建築物は現に存在しない建築物の建築を予定している土地をいうものとする。

〔注〕 宅地の定義は種々あり、宅地建物取引業法（2条）は「建物の敷地に供せられる土地」で一帯限定的であるが宅地造成等規制法（2条）では「工作物の敷地が加わり、新住宅市街地開発法（2条）ではさらに鉄道用地、学校用地、墓地などが加わり、土地区画整理法（2条）では農地・山林・供給施設用地などまでを含む。いずれも一帯限定的な意味よりも、法律の目的や便宜のために定義されているといえよう。

Ⓒ 建築的土地利用

市街地の土地利用は、大勢的には建築用地、交通用地、緑地、その他に区分せらる。交通用地と緑地は土木的構造物による重層の利用を一部に含むとしても、大半は土地の平面的な利用であるのに対し、建築用地はほとんどが建築物・工作物（以下、建築物等あるいはモノと称する）で利用されているか、あるいは利用される予定の土地であるという特性を有している。この建築用地が建築物等に利用される状態を建築的土地利用又は土地の建築利用と称する。

都市の土地利用計画などで扱われる土地利用の基本的区分としての建築用地は、市街地の土地利用の大勢的認識であるから、微視的にみれば、その中に種々のものが含まれることはいうまでもない。例えば、一般に建築敷地又は宅地（個々の建築物等が建つ又は建つ予定の土地区域）、地区交通用地（建築物又は宅地につながる細道路、区画道路、交通用の広場・緑地及び集約道路）、地区緑地（子供の遊び場、小緑地等）を含むであろう。しかし、このような大勢的意味での建築的土地利用に関連する微視的土地利用のどの範囲まで含むかは土地利用区分の目的、機能等、専ら区分上の問題であって、ここでは詳しくふれない。

計画規制

この用語の概念については次章で検討するが、ここでは一応、一定の拘束力のある空間計画^{プラン}があって、それに適合する建築行為、開発行為のみが許容される規制、又は土地利用に対する制限をいうものとする。

一般規則

計画規制に対峙する用語で、一定の拘束力のある空間計画の存在を前提とせず、一般的にすべての土地利用、建築・開発行為に対してかけられる規制、制限をいうものとする。

通常、土地・建物に関する安全・衛生面の保障を目的とし、全国を対象とし、一定の基準（ほとんどの場合、警察権的な規制に対応して最低基準として設定される）を一律的に適用する方式で行なわれる。

空間曲表

地区に存在する物的要素を指す。とくに建築物、敷地、道路の3つを基本空間要素と称している。(注2参照)

規制要素

都市計画にせよ建築規制にせよ、規制に用いられる要素を意味している。これは、物的要素（空間要素ともいう）であったり、その一側面であったり、あるいは、物的要素の相互の関係指標であったりする。例えば、敷地、敷地の前面道路に接する間口、斜線（道路境界より敷地境界と建築物の各部分の高さの関係）や容積率は、それぞれに対応している。

財貨需要

原則要素の上に概念として用いている用語である。都市の建築利用と地交交通用地の二領域に分けられ、前者はさらに、その用途特性、利用特性、敷地面積の形質的利用限界の三つに分けられる。この三つと地交交通用地を本論文は別称要素と称する。これらの別称要素は在り得た要素によって構成される場合がある。(オモテ巻図)

地区詳細計画

地区詳細計画の意味・内容は第1章の課題であるので、詳しくはそこを参照されたいが、要するに地区を基礎とした計画規制の一形態としている。ここではむしろ関連する類似用語の意味について、ふれておきたい。

計画都市計画は、一般に根幹の都市施設や巨視的土地利用を扱う都市計画において、地区レベルの施設、土地利用、さらには土地とモノの関係を具体的・即地的に扱っている場合を指している。

詳細計画（又は詳細プラン）は一定の地区を対象に表示された計画図を指している。一般に、このプランのスケールとしては1/2500～1/500程度としておく。

なお、地区詳細計画の略称として詳細計画という用語が一般に使われる場合があるので、引用等においては、このまゝ用いた。

(註) (1) 例えば、大田 都市計画よりみた密度に関する研究 第5章 市街地の基本的土地利用区分

また、西ドイツの土地利用計画では、土地利用機能についてこのような考え方がなれた。例えば、1974年の「フランクフルトの土地利用計画(F1—zonennutzungsplan)では、建築地区(Baufälligen)、緑地・水面(Grün und Wasserflächen)、交通用地(Verkehrsflächen)の4つに土地利用区分がなされた。法定計画であるため、建築地区の中は進歩的建築利用令(Baumutzuverordnung)にもとづく大区分(住居、混合、商業工業、工業、その他)に色分けされている。

本研究の主題と直接的な研究対象として取り扱っている論文は、ほとんど見当たらないが、諸外国における地味計画制度ととりあげ、紹介と考察を試みているものは、筆者が直接関与しに西ドイツ地味詳細計画 (Bebauungsplan) 制度研究をはじめ種々ある。(1) しかし、概して諸外国の制度とその運用実態に対する紹介であり、本研究との脈絡では直接的な先行する研究とはならない。二つらば、本研究の必要箇所において適宜参照なり引用する。

そこで、二では、若干異なる角度ではあるが関連する重要参考文献と若干とりあげ、その内容と説明して本研究の立場を明示しておきたい。

内藤亮一は、「建築規制による宅地制度の合理化に関する研究」(昭和43年、学位論文)において、地区詳細計画で微視的土地利用計画と称し、その研究の主題として扱っており、ものではないが、理論体系において鍵概念(キーコンセプト)に当たっており、極めて根

利用計画ではなく微視的土地利用計画に關係
するものであるとするものであらう。二、二
とは別の表現をかりれば、技術的要件と明確
に示した宅地が、「近隣住宅等」で計画区域
の構成分子（76頁）であり、さらに「土地
利用計画実現の制度的手法として、一般には
地域制の制度があげられているが、それは必
要な手段ではあっても、とくに微視的利用
計画実現の十分な手法ではない」（69頁）
とする表現にみられる。このような考え方は
本研究の立場と軌を一にするものではあるが
微視的土地利用計画実現の制度上の手法を単
にアメリカ合衆国の土地分割規制（Subdivision
Control）や西欧諸国とくに西独における
Bebauungsplan にもとづく規制などを紹
介するだけにおわっている。地区計画（＝微
視的土地利用計画）実現手法が、地域制以外
に、アメリカの土地分割規制や西ドイツなど
の地区詳細計画などの手法と必要とするのは、
いはい仮説の域を出ていないようである。

利用計画ではなく微視的土地利用計画に關係
するものであるとするものであらう。二、二
とは別の表現をかりれば、技術的要件と明確
に示した宅地が、「近隣住宅等」で計画区域
の構成分子（76頁）であり、さらに「土地
利用計画実現の制度的手法として、一般には
地域制の制度があげられているが、それは必
要な手段ではあっても、とくに微視的利用
計画実現の十分な手法ではない」（69頁）
とする表現にみられる。このような考え方は
本研究の立場と軌を一にするものではあるが
微視的土地利用計画実現の制度上の手法を単
にアメリカ合衆国の土地分割規制（Subdivision
Control）や西欧諸国とくに西独における
Bebauungsplan にもとづく規制などを紹
介するだけにおわっている。地区計画（＝微
視的土地利用計画）実現手法が、地域制以外
に、アメリカの土地分割規制や西ドイツなど
の地区詳細計画などの手法と必要とするのは、
いはい仮説の域を出ていないようである。

また、徹視的土地利用において上モノ利用に對する考え方が欠けており、單に宅地と宅地以外の技術的已分に限定している。これも重要であるが、上モノ利用あつての宅地であり、「設定した要件にもとづく建築規制」そのものの中身が問題である。著者がいふように地域制が徹視的土地利用計画実現に不充分であるとし、それによつて具体的な手段が必要であるかについての論及がばい。地区計画の實現手法として例示されているロードインなどの地区詳細計画は、單に土地面だけの確定ではなく、上モノ（建築物、工作物、樹木など）の利用の形態、位置、規模を一體的にコントロールするところに重要な意味があるものであつて、これを正確に理解するためには地域制（著者は中視的土地利用計画の實現手段であるとしてゐる）とは本質的に異なり、計画規制という概念の導入が必要であると考えらる。

光・日光・日光の関係を提案している。
つまり、日光の研究、交通の研究、所有・
管理の研究、地域制、地域の衰退 (Obsol-
escence) を統合する包括的建築形態統
制の必要性を認めながら、規制の側面 (例え
ば光・空気・交通等) と経済的側面 (具体的
には、例えば賃料) の最適調和解としての建
築物の高さ・容積・形態を求めようとしてい
る。このことは、次のような記述に著者の狙い
が示されている。「日光・光・空気・隔離性・眺望・
動きの自由性の金銭的な価値を量的に説明し
てくれる資料がきつとあるに違いない…… (中
略)」。もしその様な資料が利用出来たら、
最大の光・空気・眺望・動きの自由性と、投
資に対する保証された合理的な報酬とが両立
するような高さ・容積及び形態の地域制をつ
くりあげることが可能となるであろう」(5
頁)

明らかにすることにも、それらの具体的な数
値や数量的関係を提案している。

つまり、日光の研究、交通の研究、所有・
管理の研究、地域制、地域の衰退 (Obsol-
escence) を統合する包括的建築形態統
制の必要性を認めながら、規制の側面 (例え
ば光・空気・交通等) と経済的側面 (具体的
には、例えば賃料) の最適調和解としての建
築物の高さ・容積・形態を求めようとしてい
る。このことは、次のような記述に著者の狙い
が示されている。「日光・光・空気・隔離性・眺望・
動きの自由性の金銭的な価値を量的に説明し
てくれる資料がきつとあるに違いない…… (中
略)」。もしその様な資料が利用出来たら、
最大の光・空気・眺望・動きの自由性と、投
資に対する保証された合理的な報酬とが両立
するような高さ・容積及び形態の地域制をつ
くりあげることが可能となるであろう」(5
頁)
フォードは、当時の関連研究を収集整理し、

かつ独自の調査分析に加え、それらに統合する
ることによって、最も経済的効率性が発揮さ
れかつ日光・光・隔離性・眺望・静寂の自由
性を損なわない建築的能規划の基準を実証的模
討を踏まえ提案しているものである。

フォードの研究は可能性地域制の一般的方法技術基準に合理的な根拠と与えるものとして古典的ともいえる代表的研究例であり本研究にとって極めて示唆に富むものである。しかしながら、そこでの空間制御方式とあくまで一般的基準的可能性地域制に置いておけるといのが特徴であり、この点が本研究と根本的に異なる点である。

また、高山英華教授による論文「都市計画と
りみち密度に関する研究」（昭和24年は、従来都
市計画におけるやゝ漠然と考えられていた「
密度」の概念の意味・内容が明確にし、都市
計画執行において占める位置が明らかにする
ことを主題とするものであるが、その中で建
築密度に関する部分（5、7章）が本論文と重

に關係する。

ここでは先ず、建築密度の意味について、主として建築密度の測定単位を中心に考察を加え、ついで、建築密度が建築形状と建築配置によつて規定されること、さらに、この形状・配置の規定に必要な因子には、採光、通風その他、交通、災害、建物の機能、景観、経済その他があることを解説し、また当時の建築法則を参照して、建築密度と具体的に形状的に規定する種々の方法（斜角規定・方向建物壁面間及び用地境界線までの距離の限度の直接規定・高さの規定・延面積または延容積の規定・建蔽率の規定・敷地の最小面積（いわゆる最小限画地）や建物の最小規模の規定）を論じている。

次に、各種の仮定条件のもとに、建築形状・配置と建築密度との関係式を理論的に求め、建築形式や階数に対応する建築密度の概略的規準値を示すとともに、実際の市街地の実態的調査値と照合することによつて、理論値と

手段を講ずることが必要であらう。

次に伊藤嘉太郎は「建築規制第一編集団規制」(工業図書 昭和13年刊)において旧市街地建築物法を中核として地域制による徹視的土地利用制御の技術的方法について論じている。著者は一応、法規解説書と称しているが(5頁)、「集団地を構成する建築群と如何に合理的に合目的に規制すべきか」と言う方法論的見地から、建築施設に作用する現行各種法令を組織的、理論的、批判的に就が集団地の現状を基礎にして」論述しようとしている意欲的な研究である。一応法制度の枠組にそって、建築物の用途・配列・高、空地、防火、美観、図致について、法制度による規制方法の解説、実例の例示的介紹をしている。

この研究は、もとより、地域制による一般の抽象的規制手法を論ずるものであって、本論文の狙いと異なる。地区を単位とした計画規制の計画技術的側面と異なるものではあるが、徹視的土地利用規制の基礎的理論を知らうえでは、大変有益な著作である。

0.5 地区詳細計画に関する従来の諸提言

地区詳細計画の山が国都市計画制度へ導入に関しは、これまでに既にしばしば研究者・行政実務家が意見を述べているが、ここではそのうちの具体的意見で代表的なものについてその大要を解説するとともに、本研究との関連について検討を加える。

1) 入沢恒敬教授は、昭和43～45年の都市計画法・建築基準法改正に関与して所見を述べているが⁽¹⁾、そこで本論文でいう地区詳細計画に相当する概念を「ミクロの都市計画」と称し、山が国の特殊で後進的な国民の住居観・土地観のあとでは、その性急な導入は不可能としながらも、その必要性が生じてきた背景を説明している。⁽²⁾ として、先の後進的な住居観・土地観を徐々に改めて行くとともに、建築家の協力を得て、街区単位の町の将来の姿をえがき、都市計画への認識を深めて行くことが必要であると述べている。

2) 昭和49年4月～5月、及び昭和53年4月～5月の2度にわたって来日し、わが国に
西ドイツの都市計画制度を詳細にわたって紹介
した。ベルリン工科大学ハンス・フェルスタ
ー教授(計画行政法)は、大略次のように意
見を述べている。⁽³⁾

(i) 建築自由の原則 (Grundsatz der Baufreiheit) がもっと相対的に抑えられるべきであること。

(ii) 都市建設の秩序ある発展と土地利用の秩序化のために実面的に必要のあるところ
に、拘束力のある、都市建設の計画(地区
~~詳細計画~~計画)を策定できるようにするべきこと、及びその計画は市町村に策定権限を与
えられた時のみ執行されること。

(iii) 地区計画地区の大枠となる準備の外格
をわつ土地利用計画 (Flächennutzungsplan) は、過渡期的には府県に策定権限と
留保し、市町村が十分な経験とつみ計画実
務に通暁すれば市町村に策定権限と委ねる

制度との関連で部分的に他と詳細計画を導入すべきであるが、その詳細規定の程度についてはわが国の実情にあった次元を検討すべきことを指摘している。

3) 日米協定後は、かばり以前からスウェーデンをはじめとする北欧諸国の詳細計画に着眼され、わが国へ紹介されて来られたが、⁽⁴⁾ わが国が参考にするにしても、土地の公有化の度合をはじめ土地制度の異なるわが国がこの制度を全面的に採用するのは困難と判断し、詳細計画は郊外の住宅地区や既成市街地の再開発地区など特定の地区において、都市計画と建築計画を結びものとして重要な意義があると指摘してきて。

西ドイツのBebauungsplan制度について、西ドイツと我が国の都市計画土壌の対比的考察を踏まえて、次のように提言している。^⑤

(i) 地区詳細計画の全面適用はわが国の都市の次のような実情よりみて無理であり、

ロ、歴史的景観、文化財その他都市の美観の保全と周囲の環境と一体的に保全すべき地区。

ハ、優良市街地の保全。

ニ、学校、病院などの公益施設の敷地内空地及びその他、専ら社内、ガウランド、公園緑地に準ずるオープンスペース等の保全にも詳細計画が関係してくる。

(iii) 開発面での活用では

イ、都市計画事業として整備される都市計画施設及び市街地開発事業

ロ、公共セクターの行う住宅地区改良事業や団地建設事業

(iv) 開発許可制度は詳細計画の実現に欠くことのできない行政手段となること、を指摘するとともに、若干の問題点として

イ、詳細計画にかからしめる開発の規模

ロ、詳細計画基準と都市基本計画との適合などの程度の水準にあるか。

ハ、これと現に指定されている地域地区

「ついで、既成住宅地の既にある良好な環境を保全する手法としての建築協定制度について歴史的・事例的に検討を行ない、それを要約する箇所の中で、詳細計画制度が検討されるべきことを指摘している。」

また、新聞紙住宅地の建築協定について「開港地全体を一団地の住宅施設として詳細な規制を含む都市計画制限を行う。あるいはまた、たいわゆる詳細計画制度と採用する等の手法に現在の建築協定の役割を吸収する方が検討されるべきである」(246頁、傍線筆者)と指摘している。

一方、昭和25年の建築基準法制度における建築協定制導入に関する国会審議事録、とくに伊東五郎政府委員の発言を引用し、これを解釈して次のように述べている。

「都市全体に対して適用される建築規制、即ち地域地世制はあくまで最低基準を定めているのにすぎないのである。地世の特性に対応して規制は別の方法、ここであらう建築協

ついで、既成住宅地の既にある良好な環境を保全する手法としての建築協定制度について歴史的・事例的に検討を行ない、それを要約する箇所の中で、詳細計画制度が検討されるべきことを指摘している。

また、新聞紙住宅地の建築協定について「開港地全体を一団地の住宅施設として詳細な規制を含む都市計画制限を行う。あるいはまた、たいわゆる詳細計画制度と採用する等の手法に現在の建築協定の役割を吸収する方が検討されるべきである」(246頁、傍線筆者)と指摘している。

一方、昭和25年の建築基準法制度における建築協定制導入に関する国会審議事録、とくに伊東五郎政府委員の発言を引用し、これを解釈して次のように述べている。

「都市全体に対して適用される建築規制、即ち地域地世制はあくまで最低基準を定めているのにすぎないのである。地世の特性に対応して規制は別の方法、ここであらう建築協

定に準ねるべきだという……（中略）……説明の論旨を拡張すれば、あらゆる地区などとはいえないまでも、地域地区制という一律最低限の規制と、地区ごとのよりきめ細かい規制の二本立てで建築コントロールを行なうべきとする手法の提示がなされているとみてよい。」（196頁、傍線筆者）

以上を要するに、高見沢は建築基準法集団規定による一律最低限規制によつては既成良好住宅市街地の環境保全に不充分であり、詳細計画制度がその役割に充てうものと想定されること、及び地域地区制による一律規制と地区ごとのきめ細かい規制としての詳細計画の二本立てのコントロールという、詳細計画の部分適用を示唆している。

5) 堀内亮一は東京都の用途地域制の問題を扱う中で、⁽⁸⁾ 詳細計画について若干ふし、それが行政の自由裁量権の社会的受容、アランナーの社会的権威の確立がその導入の要件であることを指摘している。

「西ドイツのような地区詳細計画に基づく
建築規制を行なうためには、プランナーの確
立の確立とそれに基づく行政指導や行政裁量
に対する社会的受容が前提づけなければならない。
そうした社会的受容のないところでは、
仮にこうした制度を模倣したところで形骸化
してしまうことは明らかである。」(40頁、
傍線筆者)

堀内は、建築・都市計画行政実務者として
の長年の経験から、詳細計画の導入要件とし
て、現行の建築確認制で認められていない、
行政の自由裁量権という、行政主体と市民と
の社会的信用の問題、社会的基盤をいまだ確
立していないプランナーという人的側面の2
点に着目したものと思われるが、本論文で扱
う計画技術的な問題から外れるが、重要指
標であろう。

6) 斎藤和太郎教授が昭和4年大阪市を対象と
した土地利用の総合的規制方法を研究し報告
書の中で、¹⁹⁾ 詳細計画の導入に関する具体的

「西ドイツのような地区詳細計画に基づく
建築規制を行なうためには、プランナーの確
立の確立とそれに基づく行政指導や行政裁量
に対する社会的受容が前提づけなければならない。
そうした社会的受容のないところでは、
仮にこうした制度を模倣したところで形骸化
してしまうことは明らかである。」(40頁、
傍線筆者)

堀内は、建築・都市計画行政実務者として
の長年の経験から、詳細計画の導入要件とし
て、現行の建築確認制で認められていない、
行政の自由裁量権という、行政主体と市民と
の社会的信用の問題、社会的基盤をいまだ確
立していないプランナーという人的側面の2
点に着目したものと思われるが、本論文で扱
う計画技術的な問題から外れるが、重要指
標であろう。

6) 斎藤和太郎教授が昭和4年大阪市を対象と
した土地利用の総合的規制方法を研究し報告
書の中で、¹⁹⁾ 詳細計画の導入に関する具体的

0-52

から必要な整備を行はう区域

二、既成市街地で、住居以外の用途がまに
なる区域で、環境防災等の計画目標を充足
しつつ、都市機能の改善整備が必要区域
の4つを挙げている。(以上傍線は筆者に
よる。)

こゝでは、詳細計画の役割に関し抽象的
にのべられている部分と具体的に述べられて
いる部分があるので、抱えにくい。各種の
規制・事業の調整・統合、用途地域制の補完、
画地・街区、地区レベルの計画に適合する規
制をいうものであろう。また、詳細計画の対
象とすべき地区は、大阪市街地の土地利用実
態調査から示唆されたものと思われるが、い
ずれも現行都市計画・建築規制で対応できな
い地区となっているのが興味深い。

7) なお、以上の諸提言とは性格を異にする
ものであるが、昭和49年7月23日付都市計画
中央審議会は「都市の再開発の推進を図るた
めの新しい制度のあり方について」の答申を

行っており、その中で、再開発促進地区を
設け、その促進地区に詳細計画を策定する
ことを提案している。

(註) 答中の中で関連する部分は「再開発促進地区制度の創設」で、以下のよう
な内容である。

- [illegible]

こゝでは「促進地区」のさらに宅地部分に限定するものではあるが、都市計画に「建築物及び建築敷地に関する詳細計画」を定め、必要の場合には公営施設等の都市計画を重ねて決定することも具体的に提案している。しかし、地区の微視的かつ総合的計画を保障するものとしての「詳細計画」の性格よりすれば、

(ii) 従って、対象地区市街地も新聞発、再
開発、保全など、いわゆる都市計画上の面

第1章 地区計画と計画規制 —— 地区詳細計画の概

念の問題 ——

1.1 計画規制の概念

1.1.1 計画規制の意味

1) 計画規制 (planning control, Planungs-kontrolle) の概念は、都市の計画的土地利用に密接に関わって来るものであり、同時に、それは都市計画の体系そのものの主要位置を占めるものであることは言を俟たない。

計画的な土地利用の実現手段の中心には、そのものは、計画とその実現手段である規制 (土地利用規制) との関係はどう設定するかにかかっている。例えば、都市全体を対象とする土地利用計画があって、それを実現するために手段として規制 (土地利用規制) が計画体系上位置づけられている場合には、規制は計画的土地利用に関係づけられており、このような場合の土地利用規制を“計画”実現のための規制という意味で、計画規制という用語をあてることが、決して不自然ではない。全市的土地利用計画は、一般には土地利用の種

—— 都市計画の発展 ——

都市計画の発展と都市計画の発展

都市計画の発展と都市計画の発展

都市計画の発展と都市計画の発展

都市計画の発展と都市計画の発展

都市計画の発展と都市計画の発展

都市計画の発展と都市計画の発展

都市計画の発展と都市計画の発展

都市計画の発展と都市計画の発展

都市計画の発展と都市計画の発展

都市計画の発展と都市計画の発展

都市計画の発展と都市計画の発展

都市計画の発展と都市計画の発展

都市計画の発展と都市計画の発展

都市計画の発展と都市計画の発展

都市計画の発展と都市計画の発展

都市計画の発展と都市計画の発展

都市計画の発展と都市計画の発展

都市計画の発展と都市計画の発展

都市計画の発展と都市計画の発展

都市計画の発展と都市計画の発展

別、配置、面積、密度、施設等を示すものであって、二つの実現に、直接的な関係があるのではなく、間接的である。二つの実現に、直接的な関係があるのではなく、間接的である。二つの実現に、直接的な関係があるのではなく、間接的である。

2) わが国の地域地区制は、規制の前提となる土地利用計画が存在しないが、都市計画において、規制内容の異なる区域の指定が行われる。これは、都市全体（厳密には市街化区域）についての土地利用規制制度（都市計画決定）図であって、どのような場にかける規制を行なうか、といった規制区域の計画的配置といった内容が含まれる。このような側面を強調して、用途地域指定図を一種の土地利用計画図であると解釈する場合がある。

（註）例えば、昭和47年の東京府の地域地区改正の指定では、基本方針と指定基準を定めているが、そこでは都市計画区域の区域区分しきについてどのような土地利用を図るべきかが示され、どのような指定基準で定むべきかが具体的に記されている。（東京都都市整備局）東京府の新しい用途地域昭和50・3 33～45頁）このような例はまさに、地域制をもって行政的土地利用を実現しようとするものであって、わが国の地域地区制の運用としては一般的である。

このような、一定の区域については、建築基準法にもとづいて、建築基準的・機械的

出る。だから、是非を分析的、要素的に捉えて

このような、都市全体のレベルでの計画的土地利用でもって、微視的な、一般私人の土地利用のすべてを拘束するものとするのは、極めて大難犯のものであって、一般私人よりすれば、都市の全体的土地利用の計画と、それによって局地環境にある自からの土地利用への制限が行はれることとの間には、大きな距離があって直接には結びついたものとして理解できないであろう。地権制は、巨視的にみれば、一種の計画規制の側面を有しているが、微視的土地利用として見た時には、それは、計画規制ではないということになる。

3) 微視的土地利用において、計画を媒体としない規制(一般規制)と計画を媒体とする規制(計画規制)との運用制御上の相異は極めて顕著である。

一般視察には、保安、衛生といった市街地の市民生活の物的環境基盤について、最低限の制限を行なおうとするものであり、それは、計画技術的には物的空間像とトータルに考え

るのびはく、それを分析的、要素的に捉えて、
要素はいしは要素相互間基準を定めて、その
基準以上しようとするものである。基準は
最低限を根拠にするが、現実の作用としては
それが最高限に結果してしまう場合が多い。
物的環境を肌理細かにコントロールして行
こうとすると、計画的技術的にはその要素を増
やし、詳細にし、かつ必然的に複雑にする傾
向がある。しかし、アメリカのゾーニングの
ように細分化されると、物的空間像をもたに
いにも聞けらあ、指標とその基準によって自
動的に物的空間形態が形づくられていってし
まう。わが国の地域制が町を破壊してしま
う。Tというのも、物的空間像をもたない基準が
逆に町の空間形態を規定してしまったとい
うところにその原因がある。しかも、これは
従って、一般基準によって市街地の空間形
態を規定するというのも一定の市街地の物的条
件の中での一定の限界までは合理的に働くも
のであっても、それ以上はかえって都市設

るのびはく、それを分析的、要素的に捉えて、
要素はいしは要素相互間基準を定めて、その
基準以上しようとするものである。基準は
最低限を根拠にするが、現実の作用としては
それが最高限に結果してしまう場合が多い。
物的環境を肌理細かにコントロールして行
こうとすると、計画的技術的にはその要素を増
やし、詳細にし、かつ必然的に複雑にする傾
向がある。しかし、アメリカのゾーニングの
ように細分化されると、物的空間像をもたに
いにも聞けらあ、指標とその基準によって自
動的に物的空間形態が形づくられていってし
まう。わが国の地域制が町を破壊してしま
う。Tというのも、物的空間像をもたない基準が
逆に町の空間形態を規定してしまったとい
うところにその原因がある。しかも、これは
従って、一般基準によって市街地の空間形
態を規定するというのも一定の市街地の物的条
件の中での一定の限界までは合理的に働くも
のであっても、それ以上はかえって都市設

計”の考え方も正しくない、何とも奇妙な町の空間形態をつくってしまうものであることに注意を払う必要がある。

これに対して、地区の計画規制というものは、設計を導入させ、まず望ましい物的形態像を明らかにし、それを担保するために必要の規制要素を強硬して導入するものであるから、根底から空間制御アプローチが異なるものである。

つまり、微視的土地利用における計画規制とは、地区の空間計画がある。そして、それに適合する土地利用を許容する土地利用規制。一般に市街地の具体的な空間要素に作用するものであるから、ここにいう計画とは、市街地の空間要素及びその相互関係を、具体的に空間的に合理的に規定できるものでなければならず、また、地区設計を介して空間の最適形態を追求する構想的側面をも内包しているものである。

4) 微視的土地利用の計画規制の前提となる

計画は、都市全体の計画（＝Structure Plan）と地区計画（＝Local Plan）のすべてを含むという行き方は、計画規制のひとつの発展段階であると考えられるが、このことは行政の着しい自由裁量権と関連しており、それを受け入れる社会的受容性、計画執行体制を含めた自治体の計画力の問題と密接に関わっている。

計画規制のもうひとつのタイプは、前提となる計画が、地区計画のみとする場合である。都市全体を対象とする基本計画、土地利用計画の規定内容は、それ自体計画規制が直接的に受け入れる計画ではない。もっともここで注意を要すべきことは、都市全体の観点での計画要素は地区計画で受け止められ、始めて拘束力を発揮するという二段階の仕組みである。

イギリスの場合に於て、ストラクチャ・プランは概略的、抽象的な針であって、それ自体即地的な状態を説くものではなく、ロー

計画が、イギリスのように都市全体の計画（＝Structure Plan）と地区計画（＝Local Plan）のすべてを含むという行き方は、計画規制のひとつの発展段階であると考えられるが、このことは行政の着しい自由裁量権と関連しており、それを受け入れる社会的受容性、計画執行体制を含めた自治体の計画力の問題と密接に関わっている。

計画規制のもうひとつのタイプは、前提となる計画が、地区計画のみとする場合である。都市全体を対象とする基本計画、土地利用計画の規定内容は、それ自体計画規制が直接的に受け入れる計画ではない。もっともここで注意を要すべきことは、都市全体の観点での計画要素は地区計画で受け止められ、始めて拘束力を発揮するという二段階の仕組みである。

イギリスの場合に於て、ストラクチャ・プランは概略的、抽象的な針であって、それ自体即地的な状態を説くものではなく、ロー

カル・アランは、それを具体的に「グレート・
 ダウン」させる機能を担っているわけであるか
 ら、実質的には、地区計画が計画規制におけ
 る拘束的な計画の役割を果たすものと想定され
 る。むしろイギリスの場合の運用の妙は、地
 方計画庁の「自由裁量権」にあるものであり、
 個々の規制においてかなり、政策判断が許容
 されうろという性格のものである。(3)

5) 次に、若干法律学上の問題になるが計画規制の要件として、規制が都市計画に基づく規制であるか、ないかという問題がある。

これは、具体的にいへば①規制の主体となる計画が都市計画によるか、そうではないか、の問題と、②規制そのものが都市計画法にもとづくものであるかそうではないか、といった方がよい。

①は法定計画、②は単なる参考計画によ
って、計画の決定手続や計画の拘束力、規制
の恒久性と安定性に関する問題である。

②は、例えば、都市計画による制限と一般

- (3) 山田準次郎 自由裁量論 有斐閣 昭和53年、この文献では都庁及び市町村計画法における行政主体の自由裁量権がとりわけ著しいものであることを指摘している。
- (4) 厳密には、建築規制は状態規定であるから主体に合法な状態を維持する義務があるとされている。(建築基準法第8条。)しかし、実態上は建築行為時の一過性のチェックによってなされる。

1.1.2 包括的計画規制 — イギリスの開発規制の場合 —

計画規制の最も包括的形態は、都市及び地区レベルで一定の拘束力のある計画が存在し、市街地に生ずるあらゆる建築、開発行為、利用変更等を都市計画主体が、その計画に適合しているかどうかによって、許可する、しないを決定する方式であらう。このような方式は、イギリスで1947年都市及び田園計画法以来とされているものであり、まさに、イギリスの開発規制は、包括的な計画規制といえよう。このような意味で、イギリスでは、計画規制 (planning control) という用語は極めて一般的であり、普遍的である。

1) 計画規制の仕組み

イギリスでは、1909年都市計画法以降、地方計画庁が都市計画スキーム (Town Planning Schemes, 詳細計画スキーム (detailed planning schemes) とよばれることもある) を特定の区域について作成し、(主として、市街地外周部の新市街地)、一区域ごとの土地がいかなる目的に利用することが出来るかを規定した。この一定の区域に対してスキームを策定し、計画規制する特定の地区アブローナは1943年法以後市町村区域にあるすべての土地を計画規制の対象となった。その区域の土地の「開発」については計画許可 (planning permission) を申請し、計画庁は「開発」が開発計画 (Development Plans) に適合しているかどうかを裁量的に判断して、許可 (計画許可) を与えるという仕組みをとっている。

つまり、計画許可とは、私人の行なう「開発 (Development)」が開発計画に適合しているかどうかを判断して地方計画庁が行なう許可であり、イギリスの都市及び農村計画では土地に関するほとんどあらゆる行為は「開発」とされ、地方計画庁の計画許可が必要である。イギリスでは「開発」が開発計画に適合しているかどうかは、期間の状況と実態によって裁量的に判断される。

1947年以前においては、1875年公衆衛生法(Public Health Act)以来、それにもづく建築条例(Building-by-law)により行われてきた一般的建築規制と計画規制の二元的な構成をとっていたが、1947年法により、都市及び田園計画法に統合され、建築行為が「開発」の定義の中に含まれて、このような意味でも、全面的な計画規制の体系となった。

1943年法以降、計画規制の強制(Enforcement of Planning Control)という権限も、地方計画庁(Local Planning Authority)に与えられている。参考のために記せば、1943年法3章に規定された計画規制の強制(Enforcement of Planning Control)は、地方計画庁が開発許可を拒否する際に、許可申請者の管理する土地の利用について条件をつけることができるが(47年法14条)、その条件の履行を強制することが出来るというものである(23、24条)。

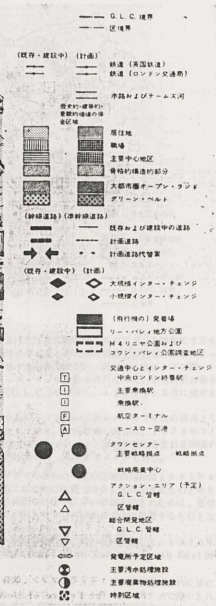
計画規制の強制について、法律的に与えられている計画庁の権限は、
イ、土地の開発及び用途を調整する協定(土地所有権の継承者にも強制)
ロ、不適切な土地の利用と建築物の撤却
ハ、樹木及び森林の保存
ニ、建築学的又は歴史的に特に価値を有する建築物の保存
ホ、広告物の規制
ヘ、風景地の適切な維持を要請する権限

以上、イギリスの都市及び田園計画法体系の中の計画規制(Planning Control)は開発計画(Development Plan)にもづく規制である。規制の前提となる計画は開発計画、つまり都市基本計画(Structure Plan)と地区計画(Local Plan)であり、規制の執行は、民間セクター、公共セクターを問わず、開発規制(Development Control)、公的開発(新開発、再開発、改善)としてなされるものである。

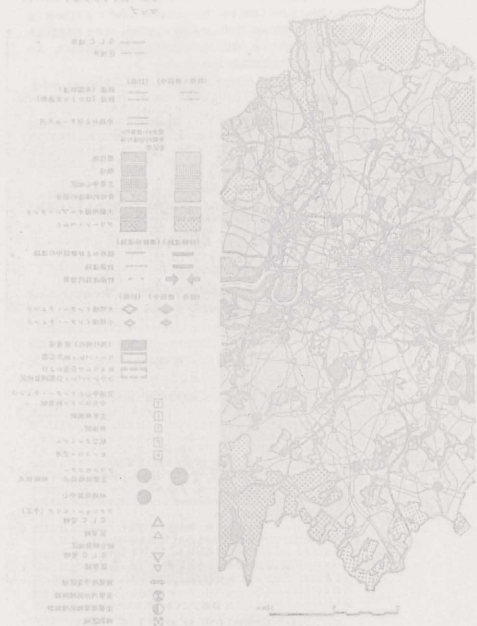
イギリスでは、1968年の都市および田園計画法(Town and Country Planning Act)により、1947年法以来の開発計画制度(Development Plan System)を大きく変えた。簡単にいえば、従来のタウン・マップ・プログラム・マップ方式をストラクチャ・プラン・ローカル・プラン方式に変えたものである。とくに、ストラクチャ・プランは従来のタウン・マップ等制度的に具体的な表現をダイアグラム表示による概念的・抽象的表現にしたわけで、この新しい仕組みは1965年以内閣のプランニング・グループ・レポート「開発計画の将来(The Future of Development Plans)」の評論と反響を醸成したものとされている。

ストラクチャ・プランは、県、特別市、(郡境者)大臣の承認のもとで(都市)地区について策定するもので、大臣の認可を要とする。ストラクチャ・プランのストラクチャ・プランという用語は、「計画によるコントロールおよび影響の対象となる範囲の社会的・経済的・物的システム」を意味し、要するに、地域計画上の枠組であって、人口や活動の配分およびそれらの関係、土地利用パターンや諸活動がひき起す開発等と交通手段ネットワーク、公共サービスシステム等を含んでいる。

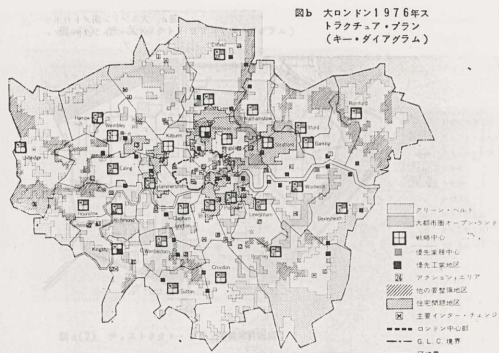
この計画の一般的機能は、①国レベル・地方レベルの政策のグループ・ダウン、②目的・政策・全般的計画提案の設定、③ローカル・プランに対する枠組の提供、④事業地区(Action Area)の指定、⑤開発規制(Development Control)のための指針の提供、⑥各種の計画上の決定のための調整基礎の提供、⑦計画上の主要な点および一般市民への提示の7項目にわたっている。



図a 大ロンドン1976年ストラクチャ・プラン
(キー・ダイアグラム)



図b 大ロンドン1976年ストラクチャ・プラン
(キー・ダイアグラム)



ここに参考としてとりあげた2枚の図面は、大ロンドンを対象にするものであるが、計画策定の時点の相違とその制度上の決定の推移によって、内容的に必ずしも一致するものではない。図aは、大ロンドンメトロポリタン・ストラクチャ・マップと称されるもので、中央政府の動きと平行して大ロンドン庁(G.L.C.)が作業し、1969年12月に提示された案である。

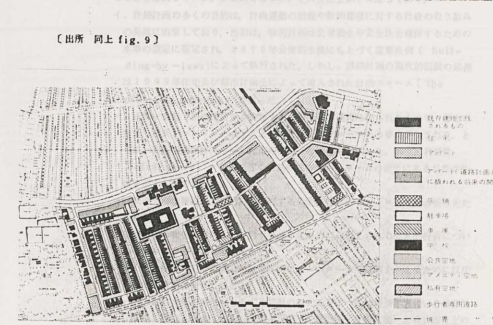
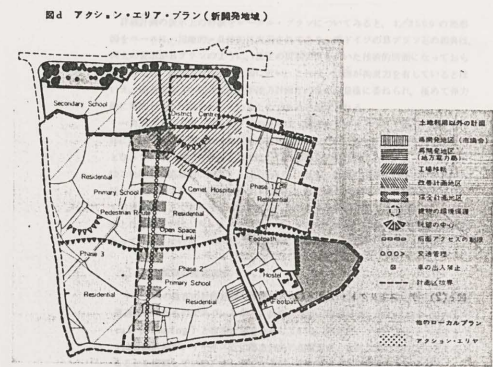
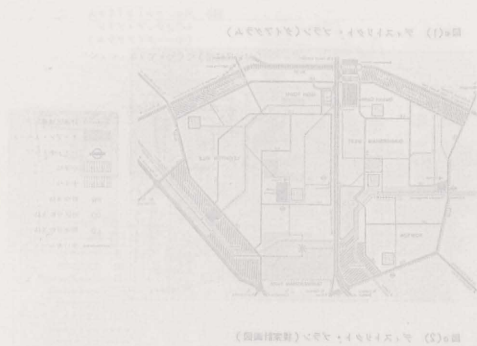
この図は、大ロンドン全体が1/25,000のスケールで9枚の図面よりなるものの1部分を取り出している。これに対し図bは、1976年7月1日付で環境省大臣の認可を受けた大ロンドン開発計画に含まれる図面のうち1枚で、全体概括性的性格のキー・ダイアグラムである。

G.L.C.による、このプランのための一連の作業の開始は1965年4月であり、図aの提案図もこれの中に位置づけることができるものと考えられる。大ロンドン開発計画がこのような早い準備を促されたのは、法律上の規定でもあるが、32の区とシティの計画の上位に位置するものとなるためであった。

この計画では、前記の一般的機能の①に関わる計画として、1970年の東南部地方戦略計画(Strategic Plan for the South East)が取りあげられている。

一方、ローカル・プランは、ストラクチャ・プランが認可された後に地方計画により作成されるもので、ストラクチャ・プランで提示された省略方針を詳細に展開させると同時に、開発規制(development control)各種計画決定の調整のための特徴を詳細な表現で提示し、一般市民に明示される。

ローカル・プランには3つの種類があり、比較的広範な区域(例えば、大都市中心地区、低密度住宅地、農村など)を対象とする総合的計画としてのディストリクト・プラン、流通・再開発・新開発によって一定範囲に新しい変化を導入する地区の総合計画であるアクションエリア・プラン、特定の計画課題(例えば配業、レクリエーション、保安など)を包摂する区



《都市計画図》で表示するローカル・プランの表示



《都市計画図》の表示



《都市計画図》で表示するローカル・プランの表示

《都市計画図》の表示

詳細計画の表示上の特徴をローカル・プランについてみると、1/2500の地形図をベースに、即地的・具体的に表示されており、西ドイツのBプランとの相異は、図上の表示がBプランのように、法定の規制要素を用いた技術的図面になっておらず、むしろ、構想的な地区設計図に近い。これは、計画が拘束力を持しているとはいえ、開発規制（＝計画規制）が地方計画の自由裁量権に委ねられ、極めて弾力的に対応しうる仕組みをとっているためであると想定される。

一方、ストラタチーフ・プランの表示は、従来のタウン・マップが1/2500の図によって極めて即地的・具体的に表示しておったのに対し、概略的・抽象的表示となっている。図面の性格としてはむしろ、構想的設計図であり、私人の「開発」はこれにより直接的に拘束をうけるというよりも、計画の重要性の集中する地区にはローカル・プランが策定されて、それが、行政側の「開発」への拘束条件を判断する根拠になるであろうと想定される。このような意味では、開発規制における前提となるプランは、ストラタチーフ・プランとローカル・プランが二段階の構成をとっているとはいえ、実質的には有機的に一体化しておるものと考えられよう。

2) 計画規制の発達過程

イギリスの現在の計画規制の仕組みは、イギリス近代都市計画発祥以来の歴史的発達過程をへたものであり、しかも、計画規制は、詳細計画（detailed physical planning）と密接な関連を有している。例えば、ブライアン・マコーリーは詳細計画が、イギリス近代都市計画の起源以来、重要な度れのひとつとしてあることを指摘している。少し長くなるが、その要点を以下に記しておく。⁽¹⁾

イ。詳細計画の多くの目的は、計画運動の起源や物の環境に対する行政の取り組みの発端に由来しており、当初は、物的計画は公衆衛生や安全性を確保するための水準の設定に限定され、1875年公衆衛生法にもとづく建築条例（building-by-laws）によって執行された。しかし、詳細計画の現代的伝統の起源は1909年住宅及び都市計画法によって導入された計画スキーム（the planning schemes）であった。

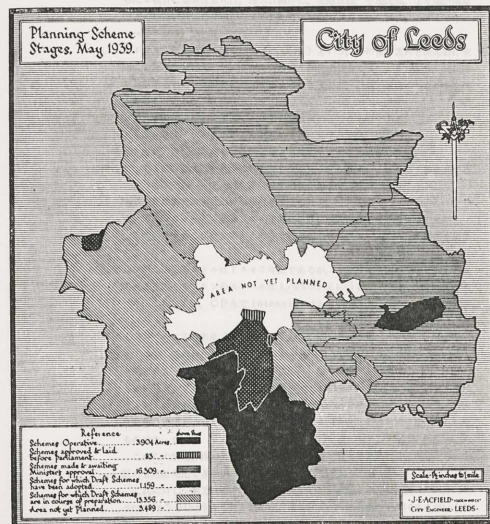
ロ。通風・日照・街路幅員等を規制する建築条例の運用に限られたもので、都市の変容・成長をコントロールするより総合的なアプローチへの要求が生じた。とくに、衛生問題だけでなく、都市の美観への関心が高まった。衛生・利便性（efficiency）・美観はごく初期の都市計画スキームの背後にある目標の性格を示すものであった。

ハ。次の3つの要因が、物的開発に対する公的、行政的コントロールの必要性をたかめた。

- 1) 市民の衛生、街路、公益的サービスのために必要とされる公共的投資について国レベルで問題となったこと。
- 2) 物的開発とその効果に対し効率的なコントロールを考えるためには法律の権限を必要としたこと。
- 3) 都市の成長や変化から生ずる問題のほとんどすべては経済学者のいう外部性の性質（Externalities）（交通渋滞・水質汚染・景観破壊・工場公害などの外部不経済を意味する）を有し、調整のために行政行為は必然的に介入せざるを得なくなったこと。

Gordon E. Cherry THE EVOLUTION OF BRITISH TOWN PLANNING Leonard Hill Books 1974 66頁
(原注: Henry R. Aldridge, The Case for Town Planning, National Housing and Town Planning Council,
1915)

図g 都市計画スキームの策定状況（リーズ市：1939年）



〔出所：同上 99頁〕

ホ、当時、計画スキームは、「都市設計」の練習のようなもので、建築家による個々の建物設計、法律家や測量士による土地分割、行政庁の技術者による道路や施設の配置などが行われたが、計画スキームはこれらの要素をその範囲以上の全体へ統合し・調整する。計画スキームは法的権限の裏づけを有し、市場調整力ではできない、公的私的活動の調整を行なう。

へ、今世紀初め以来、詳細計画とその法律的基础の中身はこまかくみると変わっているが、大勢の輪郭としては、その目的、内容ともにほとんど変わっていない。その中で比較的重要な変化は、開発中であろうとなかろうとすべての土地に計画

オ。1968年法の計画体系は1965年のPAG報告のほぼ全面的な承認を反映しているといわれているが、とくにアクションエリヤプラン(AAP)はそうであった。

1960年連邦建設法(Bundesbaugesetz)により西ドイツの土地利用規制は、
 州の建築秩序法にもとづく一般的な建築規制と、B-プランにもとづく小区域の計画規
 制(Planungskontrolle)の2本立てになっている。
 一般規制といゆる単体規制が中心ではあるがこの一般建築規制に関して空間的線
 引きが行われる。連担市街地(Zusammenhang bebauten Ortsteil)では、周辺
 との調和、原状の形態を大きく変えない建築行為については、原則的に建築許可が与え
 られ、適用外区域(Aussenbereich)では、原則として都市土地利用のための新規
 建築行為は禁止される。ZbOとAussenbereichの境界は76年BauG改正に
 より、市町村が条例により定めることが出来ることとなった。当然のことながら、適用
 外区域であってもBプランの策定されている区域ではBプランに適合する建築行為が許
 可される。
 連担市街地は一般に地区関連公共施設(Erschliessungsanlage)が整備され、建
 築法により規制され形成された秩序的コンパクトな市街地である。
 市街地の計画的土地利用の地理的表示は土地利用計画(Flächennutzungsplan)
 においてなされるが、これは、上述の建築規制上の線引きとは無関係である。
 Fプランは適用外区域と連担市街地の線引きとは無関係ではあるが、Fプランにお
 いて土地利用を現存(vorhanden)と計画(geplant)に区分する場合がある。このよ
 うな場合の建築地域(Baufläche)の現存部分はすべて、連担市街地が完全Bプラン
 (qualifizierter Bplan)のある区域である。また、Fプランで計画建築地域と建
 築地域以外の区域は適用外区域となる。
 完全Bプランは、連邦建設法30条に規定された4つの要件を有するもので、それは、
 ①建築の利用の用途、②密度、③地区交通用地、④建ぺいしうる部分としえない部分の
 境界(①die Art der baulicher Nutzungs, ②das Mass der baulicher
 Nutzungs, ③die örtlichen Verkehrsfläche, ④die überbaubaren
 Grundstückfläche)を含まねばならないとするものである。

1960年連邦建設法(Bundesbaugesetz)により西ドイツの土地利用規制は、
 州の建築秩序法にもとづく一般的な建築規制と、B-プランにもとづく小区域の計画規
 制(Planungskontrolle)の2本立てになっている。
 一般規制といゆる単体規制が中心ではあるがこの一般建築規制に関して空間的線
 引きが行われる。連担市街地(Zusammenhang bebauten Ortsteil)では、周辺
 との調和、原状の形態を大きく変えない建築行為については、原則的に建築許可が与え
 られ、適用外区域(Aussenbereich)では、原則として都市土地利用のための新規
 建築行為は禁止される。ZbOとAussenbereichの境界は76年BauG改正に
 より、市町村が条例により定めることが出来ることとなった。当然のことながら、適用
 外区域であってもBプランの策定されている区域ではBプランに適合する建築行為が許
 可される。
 連担市街地は一般に地区関連公共施設(Erschliessungsanlage)が整備され、建
 築法により規制され形成された秩序的コンパクトな市街地である。
 市街地の計画的土地利用の地理的表示は土地利用計画(Flächennutzungsplan)
 においてなされるが、これは、上述の建築規制上の線引きとは無関係である。
 Fプランは適用外区域と連担市街地の線引きとは無関係ではあるが、Fプランにお
 いて土地利用を現存(vorhanden)と計画(geplant)に区分する場合がある。このよ
 うな場合の建築地域(Baufläche)の現存部分はすべて、連担市街地が完全Bプラン
 (qualifizierter Bplan)のある区域である。また、Fプランで計画建築地域と建
 築地域以外の区域は適用外区域となる。
 完全Bプランは、連邦建設法30条に規定された4つの要件を有するもので、それは、
 ①建築の利用の用途、②密度、③地区交通用地、④建ぺいしうる部分としえない部分の
 境界(①die Art der baulicher Nutzungs, ②das Mass der baulicher
 Nutzungs, ③die örtlichen Verkehrsfläche, ④die überbaubaren
 Grundstückfläche)を含まねばならないとするものである。

1960年連邦建設法(Bundesbaugesetz)により西ドイツの土地利用規制は、
 州の建築秩序法にもとづく一般的な建築規制と、B-プランにもとづく小区域の計画規
 制(Planungskontrolle)の2本立てになっている。
 一般規制といゆる単体規制が中心ではあるがこの一般建築規制に関して空間的線
 引きが行われる。連担市街地(Zusammenhang bebauten Ortsteil)では、周辺
 との調和、原状の形態を大きく変えない建築行為については、原則的に建築許可が与え
 られ、適用外区域(Aussenbereich)では、原則として都市土地利用のための新規
 建築行為は禁止される。ZbOとAussenbereichの境界は76年BauG改正に
 より、市町村が条例により定めることが出来ることとなった。当然のことながら、適用
 外区域であってもBプランの策定されている区域ではBプランに適合する建築行為が許
 可される。
 連担市街地は一般に地区関連公共施設(Erschliessungsanlage)が整備され、建
 築法により規制され形成された秩序的コンパクトな市街地である。
 市街地の計画的土地利用の地理的表示は土地利用計画(Flächennutzungsplan)
 においてなされるが、これは、上述の建築規制上の線引きとは無関係である。
 Fプランは適用外区域と連担市街地の線引きとは無関係ではあるが、Fプランにお
 いて土地利用を現存(vorhanden)と計画(geplant)に区分する場合がある。このよ
 うな場合の建築地域(Baufläche)の現存部分はすべて、連担市街地が完全Bプラン
 (qualifizierter Bplan)のある区域である。また、Fプランで計画建築地域と建
 築地域以外の区域は適用外区域となる。
 完全Bプランは、連邦建設法30条に規定された4つの要件を有するもので、それは、
 ①建築の利用の用途、②密度、③地区交通用地、④建ぺいしうる部分としえない部分の
 境界(①die Art der baulicher Nutzungs, ②das Mass der baulicher
 Nutzungs, ③die örtlichen Verkehrsfläche, ④die überbaubaren
 Grundstückfläche)を含まねばならないとするものである。

154

1960年連邦建設法(Bundesbaugesetz)により西ドイツの土地利用規制は、
 州の建築秩序法にもとづく一般的な建築規制と、B-プランにもとづく小区域の計画規
 制(Planungskontrolle)の2本立てになっている。
 一般規制といゆる単体規制が中心ではあるがこの一般建築規制に関して空間的線
 引きが行われる。連担市街地(Zusammenhang bebauten Ortsteil)では、周辺
 との調和、原状の形態を大きく変えない建築行為については、原則的に建築許可が与え
 られ、適用外区域(Aussenbereich)では、原則として都市土地利用のための新規
 建築行為は禁止される。ZbOとAussenbereichの境界は76年BauG改正に
 より、市町村が条例により定めることが出来ることとなった。当然のことながら、適用
 外区域であってもBプランの策定されている区域ではBプランに適合する建築行為が許
 可される。
 連担市街地は一般に地区関連公共施設(Erschliessungsanlage)が整備され、建
 築法により規制され形成された秩序的コンパクトな市街地である。
 市街地の計画的土地利用の地理的表示は土地利用計画(Flächennutzungsplan)
 においてなされるが、これは、上述の建築規制上の線引きとは無関係である。
 Fプランは適用外区域と連担市街地の線引きとは無関係ではあるが、Fプランにお
 いて土地利用を現存(vorhanden)と計画(geplant)に区分する場合がある。このよ
 うな場合の建築地域(Baufläche)の現存部分はすべて、連担市街地が完全Bプラン
 (qualifizierter Bplan)のある区域である。また、Fプランで計画建築地域と建
 築地域以外の区域は適用外区域となる。
 完全Bプランは、連邦建設法30条に規定された4つの要件を有するもので、それは、
 ①建築の利用の用途、②密度、③地区交通用地、④建ぺいしうる部分としえない部分の
 境界(①die Art der baulicher Nutzungs, ②das Mass der baulicher
 Nutzungs, ③die örtlichen Verkehrsfläche, ④die überbaubaren
 Grundstückfläche)を含まねばならないとするものである。

表I-1-1 建築規制よりみた区分

区 域 区 分	建 築 許 可	根拠規定
完全Bプラン(qualifizierter Bplan)のある区域	Bプランに適合しかつ一般建築規制に適合する建築行為が許可される(計画規制+一般規制)	BbauG §30
連担市街地 (Zusammenhang bebauten Ortsteil)	Bプランのない区域 不完全Bプラン(einfacher Bplan)のある区域	一般建築規制に適合する建築行為が許可される(一般規制) BbauG §34
適用外区域 (Aussenbereich)	Bプランのない区域 不完全Bプランのある区域	例外を除き建築行為は許可されない 同上、但、例外の許可の場合には不完全Bプランに適合しなければならない BbauG §36

西ドイツの計画的土地利用の実現は、地区を基礎とした計画規制（＝Bプラン）と一般的建築規制の二元的方式をとっていることをみだが、地区を基礎とした計画規制が巨視的計画と無関係かといえば、そうではない。巨視的計画としてのFプランと、微視的計画としてのBプランの関係は、後者はチャンネルとして、前者の計画目的を達成する仕組みとしており、BプランはFプランに基づいて設定されなければならない連邦法律では規定されている。

また、巨視的計画は、一般私人の土地利用を拘束するものではないが、巨視的計画に規定された、都市の骨格的要素を整備・建設する関連公的主体を拘束する。つまり、巨視的レベルでも、都市建設、面的プロジェクトなど公的主体を通じての計画規制となっておるということであろう。

〔注〕1960年の連邦建設法Bundesbaugesetz(BBauG)は、それまで各州ごとに個別的に有していた都市計画制度を連邦レベルで一本化し、統合・簡素化した。その結果生まれた法定計画が、Fプラン(土地利用計画)とBプラン(地区詳細計画)であって、これらを含括して建設管理計画(Bauleitplan)ともいうが、これは法律上の上位概念である。



図8 ハノーファー(Hannover)市土地利用計画1974



圖b 同部分拡大図

① 東京 ② 大阪 ③ 名古屋 ④ 京都 ⑤ 神戸 ⑥ 福岡 ⑦ 札幌 ⑧ 仙台 ⑨ 新潟 ⑩ 富山 ⑪ 石川 ⑫ 福井 ⑬ 山梨 ⑭ 長野 ⑮ 岐阜 ⑯ 愛知 ⑰ 三重 ⑱ 滋賀 ⑲ 京都府 ⑳ 大阪府 ㉑ 兵庫県 ㉒ 奈良県 ㉓ 和歌山県 ㉔ 鳥取県 ㉕ 島根県 ㉖ 岡山県 ㉗ 広島県 ㉘ 山口県 ㉙ 徳島県 ㉚ 高松市 ㉛ 愛媛県 ㉜ 高知県 ㉝ 福岡県 ㉞ 佐賀県 ㉟ 熊本県 ㊱ 大分県 ㊲ 宮崎県 ㊳ 鹿児島県 ㊴ 沖縄県

フプランに準備的建設管理計画 (Vorbereitender Bauleitplan) ともいわれるように、地域区分 (Zoning Map) のように、直接的に一般私人の建築・開発行為を拘束するものではない。しかしこの計画は総合的計画策定主体のすべてを拘束し、かつまた、拘束的建設管理計画 (verbindlicher Bauleitplan) であるフプランではフプランに適合しきれないで、一般私人の利益も全く無関係になることにはならない。

フプランは、市町村の土地を対象として、市町村の子息になる各種の需要を基礎に、計画上の土地利用 (宅地、公園、緑地、レクリエーション等)

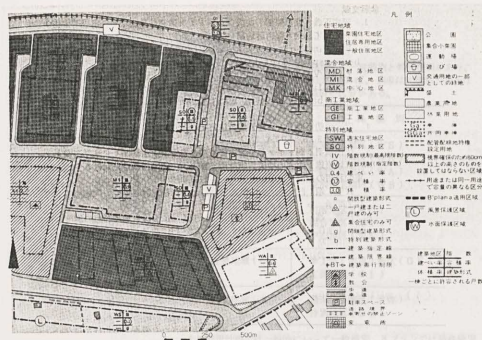
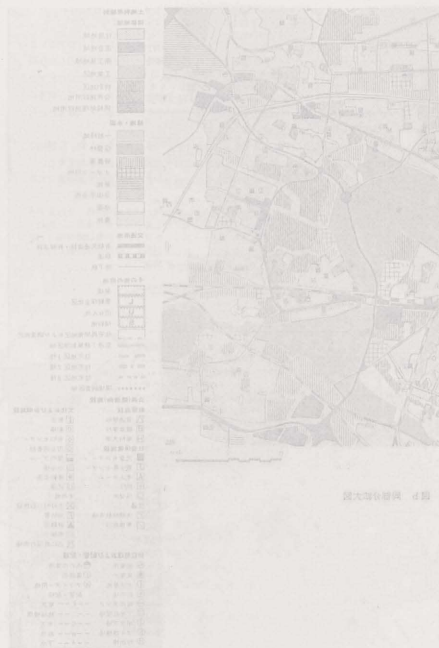


図0 Bプランの表示例
(出所 Die Bauteilpläne付図)

ス、水面、港湾、農林業用地、その他）、建築の利用率、主要な交通用地、施設（公共の建築物、供給施設）、防災のための用地、農業用地、住宅再開発地区(Sanierungsgebiet)、風致保護区域、他の法区によって決定された計画その他の土地利用上の規制（例えば、自然保護域、景観保全区域、鉄道、空港などを郊外に示すものあり、市町村にわたるマスタープラン（都市基本計画）の性格もうかがえるものである。

(図0～Cの仕様は、1:1で、[註]の相場と同じで、筆算の仕方で読み取れる。)

Bプランは、Fプランの目的を継承するものでなければならないが、土地利用に関して余りに詳細に規定することは、Fプランの基本的な趣意から逸脱するものであるだけでなく、本案、地区アプローチに委ねられるべきものである。

このような意味でFプランに示される土地利用区分、密度等は基本的で一定の許容範囲を含むものであり、Bプランはその枠組の中で、より詳細な規定を行なうという形式で、巨視的計画と微視的計画の計画上の脈絡が保持される計画体系をとっている。

なお、大都市などでは地区計画がFプランとBプランをつなぐ中間の計画としてあるが(StructurplanやStadtteilentwicklungsplan)、法定計画ではなく、必要に応じて用いられる任意の計画である。地区計画は、また、Fプランの部分の変更計画作業として行なわれる例もある。

(註)1960年BauG(建築法)によれば、第4条土地利用計画の内容において、土地利用計画に盛り込まれるべき内容を列記しているが、これを中心に土地利用計画の構成内容を整理すれば、次の通りである。

法律では、土地の建築的利用種別には一般種別と特殊種別があり、1962年建築利用例(BauNVO)によれば、前者は4種類、後者はそれぞれに対応して合計で11種類の区分がある。

通常とちがはれる施設は、官公庁建物、学校、病院、劇場、青年施設、ユース・ホステル、郵便局、教会、屋内プール、幼稚園、保育所、遊樂場、消防署である(Plan 270)。

この場合にも、都市スクールで意味をもつ施設に限らないで、近郊スクールでの施設までほとんどあらゆる「公共の用に供する」施設が登場しうる仕組みになっている。

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

規 則 名 称	規 則 種 別
(第1号) 都市計画区域 (第2号) 都市計画区域 (第3号) 都市計画区域 (第4号) 都市計画区域	(第1号) 都市計画 (第2号) 都市計画 (第3号) 都市計画 (第4号) 都市計画
(第5号) 都市計画 (第6号) 都市計画 (第7号) 都市計画 (第8号) 都市計画	(第5号) 都市計画 (第6号) 都市計画 (第7号) 都市計画 (第8号) 都市計画
(第9号) 都市計画 (第10号) 都市計画 (第11号) 都市計画 (第12号) 都市計画	(第9号) 都市計画 (第10号) 都市計画 (第11号) 都市計画 (第12号) 都市計画

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

1. 都市計画の目的

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

規 則 名 称	規 則 種 別
(第1号) 都市計画区域 (第2号) 都市計画区域 (第3号) 都市計画区域 (第4号) 都市計画区域	(第1号) 都市計画 (第2号) 都市計画 (第3号) 都市計画 (第4号) 都市計画
(第5号) 都市計画 (第6号) 都市計画 (第7号) 都市計画 (第8号) 都市計画	(第5号) 都市計画 (第6号) 都市計画 (第7号) 都市計画 (第8号) 都市計画
(第9号) 都市計画 (第10号) 都市計画 (第11号) 都市計画 (第12号) 都市計画	(第9号) 都市計画 (第10号) 都市計画 (第11号) 都市計画 (第12号) 都市計画

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

1. 都市計画の目的

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

規 則 名 称	規 則 種 別
(第1号) 都市計画区域 (第2号) 都市計画区域 (第3号) 都市計画区域 (第4号) 都市計画区域	(第1号) 都市計画 (第2号) 都市計画 (第3号) 都市計画 (第4号) 都市計画
(第5号) 都市計画 (第6号) 都市計画 (第7号) 都市計画 (第8号) 都市計画	(第5号) 都市計画 (第6号) 都市計画 (第7号) 都市計画 (第8号) 都市計画
(第9号) 都市計画 (第10号) 都市計画 (第11号) 都市計画 (第12号) 都市計画	(第9号) 都市計画 (第10号) 都市計画 (第11号) 都市計画 (第12号) 都市計画

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

1. 都市計画の目的

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

規 則 名 称	規 則 種 別
(第1号) 都市計画区域 (第2号) 都市計画区域 (第3号) 都市計画区域 (第4号) 都市計画区域	(第1号) 都市計画 (第2号) 都市計画 (第3号) 都市計画 (第4号) 都市計画
(第5号) 都市計画 (第6号) 都市計画 (第7号) 都市計画 (第8号) 都市計画	(第5号) 都市計画 (第6号) 都市計画 (第7号) 都市計画 (第8号) 都市計画
(第9号) 都市計画 (第10号) 都市計画 (第11号) 都市計画 (第12号) 都市計画	(第9号) 都市計画 (第10号) 都市計画 (第11号) 都市計画 (第12号) 都市計画

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

1. 都市計画の目的
 2. 都市計画の範囲
 3. 都市計画の権限
 4. 都市計画の審議機関
 5. 都市計画の決定機関
 6. 都市計画の実施機関
 7. 都市計画の施行期日
 8. 都市計画の施行方法
 9. 都市計画の施行費用
 10. 都市計画の施行の監督

- 供給施設
 - 電力施設、ガス施設、貯水塔、変圧器、ポンプ場、ゴミ処理施設、下水処理施設、地域暖房施設、給水施設、変電所、井戸（貯水池）、汚水処理施設。
 - 防犯のための用地、地下で採取が行われている用地、廢炭。
 - 再開発地区（Re-development）
 - 市街地開発事業地区という意味では、再開発のみが土地利用計画に登場するだけで、新開発や再開発などはとりたててとあげられない。これはBプランの実現手段という位置づけになっており、再開発だけは、別の社会的意味をもっているということであろう。
 - 他の法律によって決定された計画その他の土地利用上の規制、自然保護地区や景観保護地区、水面保護地区、鉄道、空港など。
 - 風災保護地域。

3) 地区を基礎とした計画規制を必要とする場

一般的建築規制とBプランによる計画規制という二元的建築的土地利用規制において、後者の果たす役割の第一は、市街地の計画の変化である。当然その中には、都市計画で行なう新開発、再開発などの積極的整備だけでなく、建築物等の自立的更新を計画的に誘導する場合が含まれる。

このような、土地利用の変化は、巨視的計画において示めされる場合もある。例えば、Aプランにおける計画の土地利用が既存の土地利用と異なるものであるならば、当然、そこには土地利用の変化を意図しているものである。

計画的予定としておこなわれ、偶発的漸次的なものであれ、土地利用の急激な変化の導人は、微視的計画に関連づけられるべき、あるいは媒介とされるべきものであって、一般的建築規制の機能では対応できない。

一方、第二に上述の変化を抑制する面でもBプランによる計画規制が必要となる。歴史的記念建造物及び建造物群の保存、景観保全、空地・緑地等の保全がそれら自体だけでなく、その周囲の土地利用との関連でなされなければならない場合には、一般的建築規制だけでは不十分にし保全の目的を達成しないであろう。そこに当該建築規制が必要であり、Bプランを介在させることになる。

以上のような詳細計画による計画規制を必要とする地区は、都市計画上の計画の重要性の集中する地区であってこのような地区に選択的に、Bプランが向けられるものとなる。

Bプランの規模は住民の合意のとれる範囲として規定される。Bプランの規模には計画単位（planning unit）の考え方はほとんどみられず、区域の政策的合意を見越して、解決しなければならない基本的問題を1ないし2に限定することによってきまるのである¹⁾。

Bプランは計画図（これ自身をBプランという場合も多い）と基礎資料（＝説明書）により表現される。この基礎資料にはB&Oによりふたつのが必要と記述されなければならない。その一はその計画によって市町村に要する経費費用であり、その二は、計画の基礎となる（実現の手法となる）土地整理その他の措置である。

一般的にBプランは1/1,000で測量図をベースにして表現されるが、地区によっては1/500や1/250で表現される例もある。1/1,000や1/500という図面のスケールは、土地の建築的利用形態やその他の土地利用の現況状態についてはほとんど直視的な状態を表現しているものであり、まさに詳細計画に相当するものとなる。一方、観望上の表現状態についても、1/1,000の図上で±0.1m/mが許容誤差範囲のことである²⁾。

Bプランの大きな特徴のひとつは見て用地区設計図にも見える図面自体が事例そのものであることであろう。実際一般のBプランの記載内容を文章ですべて表現するとしたら大変な文章量であらうし、実現上不可能である。

このように、一般市民を拘束する計画規制をBプランのような1/1,000-1/500の地区設計図の表現に設定した主たる根拠について、H.アフリックは次の点を挙げる。

一方、西ドイツの *Bebauungsplan* についても、その語義からして、直接的に地区詳細計画とはならない。直訳的には、建築計画、建設計画であって、このことは、従来この用語に「建築計画」の訳語をあててきたことから明らかであろう。

Bebauungsplan に地区詳細計画という訳語をあてるのは、その実態に即したものである。

(注) **Bebauung** という用語は、ベルリン工科大学H.フルスター教授によれば「土地を建築的利用(baulichen Nutzung)で敬う」という意味に解釈されることであるが、**Bebauungsplan** は必ずしも「建築的利用」の土地だけを対象にしているものではないことは明白である。特殊な例としては、**BauBauG** 第 9 条 1 項をみると農地や山林の指定のための **B'plan** もあり得るのである。しかしながら、ほとんどの **B'plan** は建築地区 (**Baugebiet**) に関連していること間違いのないところであろう。

Bplanに地区詳細計画という用語を使っていることは、実態を重視したものであるけれども、必ずしもその意にない。bauという言葉の建設・建築という表現を外すか否かひとつの分岐点にある。しかたがらドイツでは伝統的に Stadtplanを用い、日本では都市建設という幅広い意味で用いられている。

一方、Bplanを英語でいうときは、周知のようにdetailed plan（詳細計画）を用いる。この点は、Bplanという字義からはうかがえない実態である。

このように考えて行くと、この用語は顕在化している表現としてのbauと、言葉からはうかがえない、実態としてのdetailedが重要な構成要素になっている。

ここでは、B planが一般にある小区域（＝地区）の土地利用を極めて即地的、形勢的、具体的に（＝詳細に）指定するという実態に即して、地区詳細計画と称することとする。

1) 都市全体を対象とする都市基本計画や土地利用計画が、土地利用、施設等について都市の骨格的・根幹的要素を取り扱うのに対して、それら以下のものを扱うものとしてのいわば地区計画あるいは詳細都市計画である。

例えば、道路の列列では、幹線道路が巨視的計画で扱われるのに対し、それ以下の道路を扱うものである。もっとも市区画道路、地区画道路の間の建築規制との関連で形成されるものであれば、幹線道路と区画・地区画道路の間の建築規制（分岐・集合道路）のレベルを扱うものを詳細都市計画とする場合がある。視点的都市計画を地区レベルにおいたという程度の意味であり、イギリスの都市計画スキームはこのようなものとして位置づけられる。

2) 微視的な地区環境を対象に、拘束力のある詳細計画にもとづいて土地と上モノを総合的に扱う、この場合には「詳細」が、土地と上モノを一体的に扱うことを意味している。

1) と 2) はいずれも地区アプローチであるが、「地区」の意味が違っている。1) の場合には、道路のネットワークの一応の完結や空地への誘致数など計画単位 (planning unit) 的な意味合いが含まれる。2) の場合には、むしろ、計画単位よりも、整備・開発単位、参加の単位など、実施的要因から規定される「地区」で、計画とはひとつの完結性をもたない、断片断片の性格である。当然、一般的に、1) の地区の方が 2) の地区より大なりということになるだろう。

また1は、都市計画が根幹的施設に止どまる場合において、地区レベルの施設を扱うという意味の詳細都市計画（＝詳細公共施設計画）である。しかし、公共施設だけでは、計画の総合性は保証できない。計画の総合性を担保するためには当然詳細な土地計画にまで計画規制として都市計画が介入しなければならぬ。そして、微視的

1-30

1-2
 1-3
 1-4
 1-5
 1-6
 1-7
 1-8
 1-9
 1-10
 1-11
 1-12
 1-13
 1-14
 1-15
 1-16
 1-17
 1-18
 1-19
 1-20
 1-21
 1-22
 1-23
 1-24
 1-25
 1-26
 1-27
 1-28
 1-29
 1-30
 1-31
 1-32
 1-33
 1-34
 1-35
 1-36
 1-37
 1-38
 1-39
 1-40
 1-41
 1-42
 1-43
 1-44
 1-45
 1-46
 1-47
 1-48
 1-49
 1-50
 1-51
 1-52
 1-53
 1-54
 1-55
 1-56
 1-57
 1-58
 1-59
 1-60
 1-61
 1-62
 1-63
 1-64
 1-65
 1-66
 1-67
 1-68
 1-69
 1-70
 1-71
 1-72
 1-73
 1-74
 1-75
 1-76
 1-77
 1-78
 1-79
 1-80
 1-81
 1-82
 1-83
 1-84
 1-85
 1-86
 1-87
 1-88
 1-89
 1-90
 1-91
 1-92
 1-93
 1-94
 1-95
 1-96
 1-97
 1-98
 1-99
 1-100

1-101
 1-102
 1-103
 1-104
 1-105
 1-106
 1-107
 1-108
 1-109
 1-110
 1-111
 1-112
 1-113
 1-114
 1-115
 1-116
 1-117
 1-118
 1-119
 1-120
 1-121
 1-122
 1-123
 1-124
 1-125
 1-126
 1-127
 1-128
 1-129
 1-130
 1-131
 1-132
 1-133
 1-134
 1-135
 1-136
 1-137
 1-138
 1-139
 1-140
 1-141
 1-142
 1-143
 1-144
 1-145
 1-146
 1-147
 1-148
 1-149
 1-150
 1-151
 1-152
 1-153
 1-154
 1-155
 1-156
 1-157
 1-158
 1-159
 1-160
 1-161
 1-162
 1-163
 1-164
 1-165
 1-166
 1-167
 1-168
 1-169
 1-170
 1-171
 1-172
 1-173
 1-174
 1-175
 1-176
 1-177
 1-178
 1-179
 1-180
 1-181
 1-182
 1-183
 1-184
 1-185
 1-186
 1-187
 1-188
 1-189
 1-190
 1-191
 1-192
 1-193
 1-194
 1-195
 1-196
 1-197
 1-198
 1-199
 1-200

1-201
 1-202
 1-203
 1-204
 1-205
 1-206
 1-207
 1-208
 1-209
 1-210
 1-211
 1-212
 1-213
 1-214
 1-215
 1-216
 1-217
 1-218
 1-219
 1-220
 1-221
 1-222
 1-223
 1-224
 1-225
 1-226
 1-227
 1-228
 1-229
 1-230
 1-231
 1-232
 1-233
 1-234
 1-235
 1-236
 1-237
 1-238
 1-239
 1-240
 1-241
 1-242
 1-243
 1-244
 1-245
 1-246
 1-247
 1-248
 1-249
 1-250
 1-251
 1-252
 1-253
 1-254
 1-255
 1-256
 1-257
 1-258
 1-259
 1-260
 1-261
 1-262
 1-263
 1-264
 1-265
 1-266
 1-267
 1-268
 1-269
 1-270
 1-271
 1-272
 1-273
 1-274
 1-275
 1-276
 1-277
 1-278
 1-279
 1-280
 1-281
 1-282
 1-283
 1-284
 1-285
 1-286
 1-287
 1-288
 1-289
 1-290
 1-291
 1-292
 1-293
 1-294
 1-295
 1-296
 1-297
 1-298
 1-299
 1-300

1-301
 1-302
 1-303
 1-304
 1-305
 1-306
 1-307
 1-308
 1-309
 1-310
 1-311
 1-312
 1-313
 1-314
 1-315
 1-316
 1-317
 1-318
 1-319
 1-320
 1-321
 1-322
 1-323
 1-324
 1-325
 1-326
 1-327
 1-328
 1-329
 1-330
 1-331
 1-332
 1-333
 1-334
 1-335
 1-336
 1-337
 1-338
 1-339
 1-340
 1-341
 1-342
 1-343
 1-344
 1-345
 1-346
 1-347
 1-348
 1-349
 1-350
 1-351
 1-352
 1-353
 1-354
 1-355
 1-356
 1-357
 1-358
 1-359
 1-360
 1-361
 1-362
 1-363
 1-364
 1-365
 1-366
 1-367
 1-368
 1-369
 1-370
 1-371
 1-372
 1-373
 1-374
 1-375
 1-376
 1-377
 1-378
 1-379
 1-380
 1-381
 1-382
 1-383
 1-384
 1-385
 1-386
 1-387
 1-388
 1-389
 1-390
 1-391
 1-392
 1-393
 1-394
 1-395
 1-396
 1-397
 1-398
 1-399
 1-400

1-401
 1-402
 1-403
 1-404
 1-405
 1-406
 1-407
 1-408
 1-409
 1-410
 1-411
 1-412
 1-413
 1-414
 1-415
 1-416
 1-417
 1-418
 1-419
 1-420
 1-421
 1-422
 1-423
 1-424
 1-425
 1-426
 1-427
 1-428
 1-429
 1-430
 1-431
 1-432
 1-433
 1-434
 1-435
 1-436
 1-437
 1-438
 1-439
 1-440
 1-441
 1-442
 1-443
 1-444
 1-445
 1-446
 1-447
 1-448
 1-449
 1-450
 1-451
 1-452
 1-453
 1-454
 1-455
 1-456
 1-457
 1-458
 1-459
 1-460
 1-461
 1-462
 1-463
 1-464
 1-465
 1-466
 1-467
 1-468
 1-469
 1-470
 1-471
 1-472
 1-473
 1-474
 1-475
 1-476
 1-477
 1-478
 1-479
 1-480
 1-481
 1-482
 1-483
 1-484
 1-485
 1-486
 1-487
 1-488
 1-489
 1-490
 1-491
 1-492
 1-493
 1-494
 1-495
 1-496
 1-497
 1-498
 1-499
 1-500

1-501
 1-502
 1-503
 1-504
 1-505
 1-506
 1-507
 1-508
 1-509
 1-510
 1-511
 1-512
 1-513
 1-514
 1-515
 1-516
 1-517
 1-518
 1-519
 1-520
 1-521
 1-522
 1-523
 1-524
 1-525
 1-526
 1-527
 1-528
 1-529
 1-530
 1-531
 1-532
 1-533
 1-534
 1-535
 1-536
 1-537
 1-538
 1-539
 1-540
 1-541
 1-542
 1-543
 1-544
 1-545
 1-546
 1-547
 1-548
 1-549
 1-550
 1-551
 1-552
 1-553
 1-554
 1-555
 1-556
 1-557
 1-558
 1-559
 1-560
 1-561
 1-562
 1-563
 1-564
 1-565
 1-566
 1-567
 1-568
 1-569
 1-570
 1-571
 1-572
 1-573
 1-574
 1-575
 1-576
 1-577
 1-578
 1-579
 1-580
 1-581
 1-582
 1-583
 1-584
 1-585
 1-586
 1-587
 1-588
 1-589
 1-590
 1-591
 1-592
 1-593
 1-594
 1-595
 1-596
 1-597
 1-598
 1-599
 1-600

98-1

1-3

土地利用は、土地面の一般的・基本的利用規制ではなく、具体的・即地的に土地面に建築物等のシメノがどのように定着するかまでとありあられなければならないこととなる。このような意味において、1)は、地区を基礎とした計画規制の暫定的段階であって、究極には、2)になるものである。先にみたように、イギリスの詳細計画の発想はいわば、1)から2)への発展変化であった。

都市計画のシメノの定着を促めるものとしての詳細都市計画は、詳細計画の原形的なものであって、公共施設、空地などパブリック・スペースに限定されていたものである。しかし、都市計画のシメノの細かきつめて行くと、シメノにまで介入して行かざるをえないという意味で、この2つは異質ではなく、連続する発展過程としてとらえることが出来る。

1-4

1-5

1-6

1-7

1-8

1-9

1-10

1-11

1-12

1-13

1-14

1-15

1-16

1-17

1-18

1-19

1-20

1-21

1-22

1-23

1-24

1-25

1-26

1-27

1-31

1.2 地区詳細計画の要件

前節で検討してきてように、地区詳細計画は、地区を単位にした計画規制のひとつの計画技術的な形態である。

もとより、都市の土地利用規制が包括的計画規制の形態をとるものであれば、計画規制は地区詳細計画を通じてのみ実施されるものではない。しかし、計画技術的にみれば、市街地の私人等による微視的土地利用が巨視的計画により直接的に拘束されることは合理的でない。このような意味では、包括的計画規制においても地区計画は重要な位置を占めておるものであることは既にみて通りである。(1.1.2参照)

地区詳細計画を計画技術的側面から定義すれば、「局地環境に関する空間要素群をひとつのシステムとしてとらえ、それを地区を単位にして規定する計画規制の一方法」とすることができよう。この概念規定において重要な要件を構成するのは、

地区アプローチであること。
ロ、土地面と水域に定着する上モノを一体的・総合的・有機的にとり扱うこと。このことが、地区詳細計画の「詳細性」の実体を意味するものである。また、この土地と上モノの具体的な一体性は、地区詳細計画がプラン（＝詳細計画）という表現形態をとらざるを得ないことにつながっている。さらに、
ハ、プランはそれが取り扱う範囲の土地利用と公施設整備の各種主体と統一的に拘束する。
以下、順を追って説明する。

1.2.1 地区アプローチ
地区詳細計画が地区アプローチに限定されるべき計画技術上の理由は、私人等の徹視的土地利用を具体的に拘束する計画のスケールに関連し、おるだけでなく、徹視的土地利用を踏まえ、策定される計画の策定手続や住民の計画への参加、地区ごとの固有条件を想定すると、一定の地区を限定しないことには、実質的に各種の意志決定が不可能であること

場合が少なくない。

例えば、高密度で混合土地利用形態を有する地区の場合には、そこに所在する各種の土地利用要素の相互の関係を具体的に規定する需要が生ずるが一律基準方式ではそれができない。一律規制ではこのような微視的土地利用の形態は一定の許容範囲におさえられる程度のことしかできないものである。微視的土地利用は即地的・具体的・形状的に取り扱われればじめて合理的な形態を生み出しうる可能性を有するもので、計画技術的には、地区を基礎としてじめて取り扱いが可能となるものである。地区アプローチは局地環境の計画の総合性とそれにともなう具体的即地的な空間制御の可能性とに関連している。

□ 次に、地区アプローチは具体的にどのような考え方にもとづいて展開されるべきか、地区の規模、境界の問題として触れたい。

2. 計画単位

地区レベルで扱う空間要素には一定の地区

の範疇で完結するものがある。例えば、自動車交通を極度に制限した環境地区 (Environmental area)、点的地区公共施設の誘致ないしはサービス圏など住民の日常生活圏とも重なり合ったりして一定の地区のなかりの中で終わる完結しその地理的範疇で有効な機能をもつものである。

計画合理性の面からすれば、地区詳細計画の地区の規模・境界にこのような計画単位的な考え方をとるのばのどましいことではあるが、これは地方、直視的計画の精度や実行性、都市の全体の計画と部分の計画の関係に関わっている。従来から、拘束力を有しない構想的な計画としては、全体と部分が合理的な脈絡に置かれることばあっても、それを計画の実現という面ではどのように担保するかという段になると、これは都市計画全般 (= 計画体系) の制度の問題であって、本論文で深く立ち入ることはしない。

但し、このような全般的計画制度が全体と

部分の関係を保障しない状況において、地区
詳細計画が計画単位としての部分の全体をお
うちのふたけいばならないとすることは計
画に対する住民の合意などを含めて地区詳細
計画の実現性という点において難しくなる場
合が起りえよう。
b. 整備単位
一般に、開港・再開発等の事業は、土地の
全面買収にせよ、その地権者を誘致させて
実施する場合にせよ、地区というスケールを
とる。勿論、大規模なニュータウンや宅地開
発など、都市のスケールに匹敵するものもあ
るが、これとて、住宅単位や街区単位に区
分されて、事業上及び計画上の意味を与えら
れることになっている。
このような一定のアクションの単位とい
うものは、都市の全体的計画（＝巨視的計画）
において、計画上位づけられらる場合も
あるが、他方、計画上位づけられにくい
場合、地区全体の計画の整備という意味で正

部分の関係を保障しない状況において、地区
詳細計画が計画単位としての部分の全体をお
うちのふたけいばならないとすることは計
画に対する住民の合意などを含めて地区詳細
計画の実現性という点において難しくなる場
合が起りえよう。

b. 整備単位

一般に、開港・再開発等の事業は、土地の
全面買収にせよ、その地権者を誘致させて
実施する場合にせよ、地区というスケールを
とる。勿論、大規模なニュータウンや宅地開
発など、都市のスケールに匹敵するものもあ
るが、これとて、住宅単位や街区単位に区
分されて、事業上及び計画上の意味を与えら
れることになっている。

このような一定のアクションの単位とい
うものは、都市の全体的計画（＝巨視的計画）
において、計画上位づけられらる場合も
あるが、他方、計画上位づけられにくい
場合、地区全体の計画の整備という意味で正

1-3

1-40

都市計画の発展の歴史を考察する。①
 都市計画の発展の歴史を考察する。②
 都市計画の発展の歴史を考察する。③
 都市計画の発展の歴史を考察する。④
 都市計画の発展の歴史を考察する。⑤
 都市計画の発展の歴史を考察する。⑥
 都市計画の発展の歴史を考察する。⑦
 都市計画の発展の歴史を考察する。⑧
 都市計画の発展の歴史を考察する。⑨
 都市計画の発展の歴史を考察する。⑩
 都市計画の発展の歴史を考察する。⑪
 都市計画の発展の歴史を考察する。⑫
 都市計画の発展の歴史を考察する。⑬
 都市計画の発展の歴史を考察する。⑭
 都市計画の発展の歴史を考察する。⑮
 都市計画の発展の歴史を考察する。⑯
 都市計画の発展の歴史を考察する。⑰
 都市計画の発展の歴史を考察する。⑱
 都市計画の発展の歴史を考察する。⑲
 都市計画の発展の歴史を考察する。⑳
 都市計画の発展の歴史を考察する。㉑
 都市計画の発展の歴史を考察する。㉒
 都市計画の発展の歴史を考察する。㉓
 都市計画の発展の歴史を考察する。㉔
 都市計画の発展の歴史を考察する。㉕
 都市計画の発展の歴史を考察する。㉖
 都市計画の発展の歴史を考察する。㉗
 都市計画の発展の歴史を考察する。㉘
 都市計画の発展の歴史を考察する。㉙
 都市計画の発展の歴史を考察する。㉚
 都市計画の発展の歴史を考察する。㉛
 都市計画の発展の歴史を考察する。㉜
 都市計画の発展の歴史を考察する。㉝
 都市計画の発展の歴史を考察する。㉞
 都市計画の発展の歴史を考察する。㉟
 都市計画の発展の歴史を考察する。㊱
 都市計画の発展の歴史を考察する。㊲
 都市計画の発展の歴史を考察する。㊳
 都市計画の発展の歴史を考察する。㊴
 都市計画の発展の歴史を考察する。㊵
 都市計画の発展の歴史を考察する。㊶
 都市計画の発展の歴史を考察する。㊷
 都市計画の発展の歴史を考察する。㊸
 都市計画の発展の歴史を考察する。㊹
 都市計画の発展の歴史を考察する。㊺
 都市計画の発展の歴史を考察する。㊻
 都市計画の発展の歴史を考察する。㊼
 都市計画の発展の歴史を考察する。㊽
 都市計画の発展の歴史を考察する。㊾
 都市計画の発展の歴史を考察する。㊿

詳細計画により 具体的な空間形態の枠組や
 データに恒久的・安定的に押さえた区
 域を時間的・空間的に積み重ねて行き、そ
 れを前提として、計画の土地利用の構成を
 与えるという行き方もありうると思えら
 れる。

③ 地味詳細計画で区域と都市の細胞的単位と
 与えて、都市全体を細胞的集積として、あ
 らうに意図して網羅的にあつうという考え
 方もありうるが、このことは、地味詳細計
 画策定に要する労力、一般規制と地味アッ
 プローチの計画規制との機能分担の関係、な
 どからして現実的でないし、合理的でもない
 であろう。

地味詳細計画が果たす土地細と上モノの
 一体的空間制御を必要とする場合は市街地の
 空間条件や住民の要求と合意、都市計画の
 目的によって限定されるべきであり、これは
 市街地の計画規制と特定の場に限定するとい
 う意味で、物的環境制御問題への選択的アッ

ローチである。とくに、都市計画の目的よりすれば、計画の重要性が集中する、整備開発・保全の具体的なアクションととも（う）地区へ向けられるべきであり、また、一般規制とこのような選択的計画規制の相互の関連が合理的であることが重要である。

1.2.2 詳細性

他に詳細計画の「詳細」の美学的意味は、
 公衆施設の序列の面では、根幹的レベル以下の
 のものを扱うものであること、及び土地面と
 それに定着する上モノを一体的に扱うもので
 あることを意味している。前者は詳細計画の相
 対的意味であり、後者は絶対的意味である。

イ. 公衆施設のスケールについて詳細性を規定するのは、地味詳細計画が微視的土地利用に関わるものであるから、微視的土地利用と対応するレベルでの公衆施設と問題とすると、ということになっている。具体的には、全市的土地利用計画で構成される骨格的、根幹的施設より下位の施設群をいうことになろう。

のような手段の欠落も加担しており、また、
そのような低水準のミクロ環境の集積として、
市街地の全体的環境が貧しいものになってい
る。

第二に消極的な空間制御から積極的な空間制御への転換が可能となることであろう。

局域環境領域において土地とモノが一体的に制御できることは、① 地区の社会的要求に応じて、さまざまな空間の質の確保に弾力的に対応することができる。② 対象空間の即地的個別的な条件に対して具体的に対応でき、地域制約のような一般的、同質的で最低基準に到達するための消極的な制御から脱することができる。とくに、微視的な空間制御のうえであいまいな市街地形態の目標水準や一般的基準による、矛盾を排除しうる、より合理的なコントロールになりうるものである。さらに、③ 究極的な市街地の完成像にまで到達可能となり、それは単に事業のような手段によらずとも、漸進的な市街地の更新活動

とも秩序的に空間形成あるいは再形成に誘導するようになるのである。

次に、この程度にまで詳細に規定されるべきかという、詳細性の次元の問題がある。この問題は、計画が狙おうとしている目標水準、具体的即地的な拘束に対する住民の合意レベル、その他によって異なってくるものであり、一概に論じえない。余りに詳細規定をするのも、空間の変化に対する弾力性と自由度を極端に限定してしまうという点が不合理が生ずる場合があるうし、逆に余りに許容範囲がなすものも計画規制の意味が失われ、つまり一般規制でこと足れりということになってしまう。この点はむしろ、詳細規定のゆるぎとまぎるの程度と定めるひとつの手懸きを一般規制との関連で考慮すべきことを示唆している。

次に、土地とセメントに関する空間要素の相互の関係
を具体的、即地的かつ平面的、立体的に規定
するためには、プラン（＝詳細計画図）を用
いなければ実質的に不可能であろう。また、
このような空間規定は、構想的な地味設計

資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

また、資料の正確性を保つておく必要がある。

過程をもへて出てくるものがあるから、計画技術的にみて模型なども利用されてしかるべきであるし、模型を介して住民の空間認識も助けられるであろう。

さらにプランの精度をどのようなレベルに置くべきかについて、次の点に留意する必要がある。

1. $1/2,500$ というスケールは、イギリスのローカリティプランやわが国の面的プロジェクトに用いられる詳細^{プラン}計画にみられるものである。このスケールでは、地形は施設等は正確に記載できるが、土地と上毛の關係においては、余り精度を期することがない。従つて、前者が中心で、後者については、余り詳細でない場合には適當である。

2. $1/1,000$ のスケールは、西ドイツのBプランやわが国の開発許可の際の予定建築物等計画にみられるが、このスケールに於くと上毛の位置・形状がかなり正確に表示できる。さらに、詳細は表現要求される場合には $1/500$ も用いられて良い。しかし、このようにスケールを大にすると、面積を

要するに、計画が規定しようとする空間要素及び空間要素の関係が正確にみえるスケールを選択すれば良いということに尽きるものである。

地と詳細設計画において具体的、即地的に規定した土地と上モノの一体的関係が実現されるためには、計画そのものが、区域の土地、建物と利用したり、所有する主体と拘束するものでなければならぬ。二のような私権制限の問題は、土地所有権に対する拘束がどこまで社会的に受容されるかの問題でもあり、広く社会経済機構の問題にまで関与し、技術的には法律学の専門とする分野である。が、地と詳細設計画で計画技術的立場から論ずるうえにおいても、関連してくるので若干ふれておきたい。

とは、それが計画であると同じに計画の実現手段であるという性格に由来している。

つまり、他は詳細計画は、積極性を踏まえ、拘束力を有する計画であって設計・計画と規制が一体となったものである。このような規制は一般規制と違って、規制と他の実現手段の関係が重要であり、規制内容と裏打ちする実現手段（諸善、事業）が伴わなければ規制の空間的表現である計画目的（＝計画によって実現しようとする具体的内容）を設定する可能性が極めて限られてしまうことになる（このことは二においてのべる）。

このような意味では、単なる構想的、指針的な機能を果たす、いわゆる地区計画あるいは地区整備計画といった類いの計画とは本質的に異なり、計画目的に対して合目的な開発あるいは土地利用のみが許容されるというのが、計画規制・計画提供の意義である。地区詳細計画の重要な性質である。一般的に計画処理として、都市計画に次ぐ計画段階の次元がある。これは市街地全体の合理的な土地利用と施設の構成を生み出すための、いわゆる土地利用計画であり、ひとつは、

市計画が関与する余地は無いであろう)は
恒久的・安定的規制としてあるべきではな
く、地味詳細計画は、一定の合理性の範囲
において、空間枠組を都市計画が定めるこ
とにとどめるべきと考えられる。

(註) 地味詳細計画で規定する計画目的を
都市計画で決定するためには、当然一定
の公共性が要求される。しかし、これは
都市計画の背後にある公共性の範囲とど
こに置くかという問題である。一般に公
共的性格に對するものは私法的性格で
あるが、その境界は必ずしも明瞭ではな
い。

例えば、建築物の相互の關係(相隣關
係)によって、日照、通風、採光、アラ
イバシー、防火等の條件を確保する行為
は、わが国では都市計画の範ちゅうとし
ていない。建築基準法で一定の基準が
定められ、建築行為を起す際に制限され
るが、都市計画は、おおよそその同質的
な地域を地域指定するだけである。

これに対して、計画規制の体系をとる
西ドイツやイギリスでは、相隣關係をも
都市計画の扱い、相隣問題は都市計画の
公共性の範ちゅうに位置づけられている
とみられるのである。(1.1.2-3参照)

市計画が関与する余地は無いであろう)は
恒久的・安定的規制としてあるべきではな
く、地味詳細計画は、一定の合理性の範囲
において、空間枠組を都市計画が定めるこ
とにとどめるべきと考えられる。

(註) 地味詳細計画で規定する計画目的を
都市計画で決定するためには、当然一定
の公共性が要求される。しかし、これは
都市計画の背後にある公共性の範囲とど
こに置くかという問題である。一般に公
共的性格に對するものは私法的性格で
あるが、その境界は必ずしも明瞭ではな
い。

例えば、建築物の相互の關係(相隣關
係)によって、日照、通風、採光、アラ
イバシー、防火等の條件を確保する行為
は、わが国では都市計画の範ちゅうとし
ていない。建築基準法で一定の基準が
定められ、建築行為を起す際に制限され
るが、都市計画は、おおよそその同質的
な地域を地域指定するだけである。

これに対して、計画規制の体系をとる
西ドイツやイギリスでは、相隣關係をも
都市計画の扱い、相隣問題は都市計画の
公共性の範ちゅうに位置づけられている
とみられるのである。(1.1.2-3参照)

い、さらに、地味詳細計画の拘束性の性格に
ついて思慮される点は、それがいかに警
察権(police power)的な権力の規制で
はなく、裁量的規制とならざるをえないこ

計(たて)づつ、その目的を達成するに必要となる
行政上の権限を、その目的達成のために、
必要とする。この場合、その目的達成のために、
必要とする行政上の権限を、その目的達成のために、
必要とする。

その目的達成のために必要となる行政上の権限を、
その目的達成のために必要とする。この場合、
その目的達成のために必要とする行政上の権限を、
その目的達成のために必要とする。この場合、
その目的達成のために必要とする行政上の権限を、
その目的達成のために必要とする。

この場合、その目的達成のために必要とする行政上の権限を、
その目的達成のために必要とする。この場合、
その目的達成のために必要とする行政上の権限を、
その目的達成のために必要とする。この場合、
その目的達成のために必要とする行政上の権限を、
その目的達成のために必要とする。

この場合、その目的達成のために必要とする行政上の権限を、
その目的達成のために必要とする。この場合、
その目的達成のために必要とする行政上の権限を、
その目的達成のために必要とする。この場合、
その目的達成のために必要とする行政上の権限を、
その目的達成のために必要とする。

とであらう。

伝統的に行政が、補償を要しない警察権
的規制の基点に置いてきた物的環境の基準
の目標は安全性、保健性であるが、計画規
制は安全、衛生にとどまらず、快適、能率
性を含めた総合的な環境の質を担っている
ものであって、イギリス都市計画では、ア
メニティ(Amenity)と称せられ、都市計
画の観念となっている。もとより、裁量
的規制は、住民の合意形成と民主的決定
手段が不可欠であって、警察権的な一般
的規範による権力の対応とは全く異なるもの
である。

地味細計画が規定する計画目的は具体的
的即地的であり、それが直接的に私権と拘
束するものであるから計画制限による不利
益に対して一般規制のように無補償という
わけにはいかない。さらにまた、このこと
は、計画利得の公取還元の問題にも発展す
るものである。

二、土地と上毛を一體的に制御するためには、計画に表示されるさまざまな空間的態様に對して、それを實現する関連手段が充たされねばならない。この点ばかりが重要であり、そうでなければ個別的具體的拘束が他権者にとって實現の見通しのない、厳しい規制になつてしまつて當然計画への住民の合意も得られず、計画そのものが成立しないか、計画規制にならないような許容範囲のないものになってしまうことは既にのべて。

関連實現手段は、事業だけでなく誘導手段も重要である。また、他権者同志あるいは他権者と行政主体との協定や民法的契約も当然含まれるであろう。

地口詳細計画は、計画と規制、規制を實體化する他の實現手段が包括されているところに着しい特徴をみることが出来るもので設計=計画=規制=事業・誘導が結合・一体化しておるということになる。

1.3 要約

計画規制の意味は、最も広義には、社会的規範の空間的投影であり技術的形態である土地利用計画（都市の将来像や環境基準が含まれる）を実現するための土地利用への制限のすべてを指すことになる。この意味では、わが国の地域地区もアメリカのゾーニングもイギリスの開発規制も、すべて計画規制であるとする立場も否定しない。

しかしながら、このようないわば自明の、形式的議論を少し掘り下げてみると、この規制の前提となる計画とは何か、計画を方針として持たない規制とは何か、といった問題が出てくる。計画規制は、何よりもその前提に一定の拘束力を持ち、かつ構想性を含んだ具体的な等地的な計画が存在するというものであり、これが、建築物の安全・衛生を主眼とした一般的な、一律的基準にもとづく建築的土地利用規制（一般規制）と異なる点である。

地域制はもともと建築物の安全・衛生面に主眼をおいた警察制的な対応として発展してきたものであって、計画が本来担おうとしている総合的な側面のすべてをカバーしない。アメリカのゾーニングの場合にも、その前提に非法定のマスタープランがあるが、計画の実現手段としてはこのような点を起点とすることから消極的であって、計画の狙いと手段の間にかなりのギャップが生ずる。このような関係はわが国の整備・開発・保全の方針で示されるプランと地域地区間の関係においても同様である。

西ドイツなどでは、市町村区域の全域について土地利用計画が策定され、そこで記載される土地利用の方針は直接的には一般私人の散発的土地利用を拘束しない。しかしながら都市の秩序ある発展と土地利用の秩序化のために実体的に必要な地区に詳細計画をたて、詳細計画は上位の土地利用計画に適合しなければならぬと同時に、地区内のすべての建築・開発行為はそのプランに適合することを義務づけられている。このような地区を基礎とした計画規制を主として建築物の安全・衛生面をチェックする一般的な建築規制の2本立てとなっている。（もっとも詳細計画区域では両者は一元的に運用されている。）

イギリスも、もともと1909年法以降、都市計画スキーム（Town Planning Scheme）詳細計画スキーム（Detailed Planning Scheme）ともいわれる。が策定される特定地区を対象とした、具体的なプランに適合する開発行為を許可するという意味での計画規制と建築条例（Building by law）による一般規制を併用していたのであるが、1939年法で計画規制の対象が市町村全域に広げられ1974年法以降、建築規制が開発規制に吸収されて、すべての土地利用規制は計画規制となった。イギリスの計画規制の前提となる計画は市町村の全域を対象とする基本計画を主として計画の重要性の集中する地区を対象とする地区計画のすべて（＝開発計画（Development Plans）が対応し、開発規制に対して前者は「簡略」後者は「詳細な基礎」を提示し計画許可申請にかかる開発行為がそれに適合するかどうかは地方計画庁の「自由裁量」に委ねられているという独特の制度になっている。いわゆる一般的な建築規制等と2本立てにして、すべて計画規制としている仕組みは、計画規制手法の発展の発展段階であって、このことの背後には、種々の社会的受容要因（例えば、開発制の現実的な社会化（1974年法）行政の自由裁量権に対する国民的合意、市町村の計画遂行能力など）が作用していることはいままでない。

市街地の一般私人による微視的土地利用を直接的に拘束する計画が全市域を対象とする土地利用計画・基本計画と地区計画の両方を含むが、後者のみとするが、また、都市計画による規制と一般的建築規制を統合するが、二元的に扱うかは、行政の自由裁量権や規制の主体の問題と同時に計画技術的問題も絡んでくる。特別に小規模の都市を以て通常の都市では、本来、都市の骨格的要素を取り扱う全市的土地利用計画を一般市民の微視的土地利用を直接的に拘束する手段とするのは、計画の精微、住民参加による計画決定過程、表現技術などの面で複雑が生ずるし、身近な問題として住民が理解できないであろう。それが計画規制の究極の発展段階としたとしてもイギリスのような行政主体の権限な自由裁量権の社会的受容の限り、全市的計画を一般市民の微視的土地利用の拘束の前提条件とすることは合理的でない。

以上を要して、計画規制とは、一定の拘束力のある具体的な計画があって、それを実現するための土地利用規制と定義しておこう。また、行政の権限な自由裁量を排除して、計画が具体的な拘束力を発揮するためには、地区アプローチによる計画規制にならざるをえない。そして、その計画技術的な形態が地区詳細計画である。地区詳細計画のより具体的な要件は次のように考えられる。

- 1) 地区の規模・境界は、いわゆる計画単位の範囲をとるか、関連住民の総数や整備手法の要件の区域であるか必ずしも一義的に規定する必要はない。
- 2) 「関係住民の合意の区域」「事業・整備のまとまりの区域」等、計画単位の意味あるいは市街地の断片であって良い。断片であって、かつ都市計画としての意味をもつためには上位の計画が具体的に当該断片に計画を拘束するものであらねばならない。
- 3) 土地とモノを一体的に空間規制しうること。このことが「詳細性」の媒体と考えられ、単に土地面だけを規制して、モノは消極的な一般規制に変わるものであればそれは計画の積極的な意味を失う。
- 4) 具体的な計画を有し、それが権限に対して拘束力をもっていること。プランであるから、設計を介在させ、構想的な内容も組み込むのであるが、同時にそれが強い拘束力を有することが必要である。

市街地での一般私人による微視的土地利用を直接的に拘束する計画が全市域を対象とする土地利用計画・基本計画と地区計画の両方を含むが、後者のみとするが、また、都市計画による規制と一般的建築規制を統合するが、二元的に扱うかは、行政の自由裁量権や規制の主体の問題と同時に計画技術的問題も絡んでくる。特別に小規模の都市を以て通常の都市では、本来、都市の骨格的要素を取り扱う全市的土地利用計画を一般市民の微視的土地利用を直接的に拘束する手段とするのは、計画の精微、住民参加による計画決定過程、表現技術などの面で複雑が生ずるし、身近な問題として住民が理解できないであろう。それが計画規制の究極の発展段階としたとしてもイギリスのような行政主体の権限な自由裁量権の社会的受容の限り、全市的計画を一般市民の微視的土地利用の拘束の前提条件とすることは合理的でない。

以上を要して、計画規制とは、一定の拘束力のある具体的な計画があって、それを実現するための土地利用規制と定義しておこう。また、行政の権限な自由裁量を排除して、計画が具体的な拘束力を発揮するためには、地区アプローチによる計画規制にならざるをえない。そして、その計画技術的な形態が地区詳細計画である。地区詳細計画のより具体的な要件は次のように考えられる。

- 1) 地区の規模・境界は、いわゆる計画単位の範囲をとるか、関連住民の総数や整備手法の要件の区域であるか必ずしも一義的に規定する必要はない。
- 2) 「関係住民の合意の区域」「事業・整備のまとまりの区域」等、計画単位の意味あるいは市街地の断片であって良い。断片であって、かつ都市計画としての意味をもつためには上位の計画が具体的に当該断片に計画を拘束するものであらねばならない。
- 3) 土地とモノを一体的に空間規制しうること。このことが「詳細性」の媒体と考えられ、単に土地面だけを規制して、モノは消極的な一般規制に変わるものであればそれは計画の積極的な意味を失う。
- 4) 具体的な計画を有し、それが権限に対して拘束力をもっていること。プランであるから、設計を介在させ、構想的な内容も組み込むのであるが、同時にそれが強い拘束力を有することが必要である。

つまり、地区アプローチによる空間規制は、市街地の断片を対象とし、上位の計画が具体的に当該断片に計画を拘束するものであらねばならない。土地とモノを一体的に空間規制しうること。このことが「詳細性」の媒体と考えられ、単に土地面だけを規制して、モノは消極的な一般規制に変わるものであればそれは計画の積極的な意味を失う。

具体的な計画を有し、それが権限に対して拘束力をもっていること。プランであるから、設計を介在させ、構想的な内容も組み込むのであるが、同時にそれが強い拘束力を有することが必要である。

2.1 市街地の空間要素

市街地の空間要素は、建築物、その設置物の配置する数値、及び敷地の利用人、市、物質の流動と変化、都市

オ2章 地区の一体的空間制御

ローランド・シャープとスティーヴン・シャープ

都市計画は、通常、その実現手段として、
規制、誘導、事業の3つの方法と有ると考
えている。地区計画（＝地区の計画的土地利
用）を実現するうえでも、当然、この3つの
手段が適宜組合せられて用いられるべきことば
いうまでもないが、拘束的地区計画としての
地区詳細計画の主要な機能はまさに、地区に
おいてこの3つを統一することにあるといえ
よう。

本章では、微視的土地利用規制の計画技術
的方法について考察し、ついで地区を一体的
かつ総合的に空間制御する際の種々の特徴に
ついて論ずる。

2.1 局地環境の空間要素

1) 局地環境の3基本空間要素

1) 建築物、その建築物の定着する敷地、及び
敷地からの人、車、物資の流動を還元、都市

のサーキュレーション施設として一次的な
細路街又は広道街路は、相互に密接な関係に
あるとともに、都市計画的にみるならば、市
街地を構成する最小の地区単位を形成する街
区として捉えることが出来る。⁴¹ もとより、
二つから者の組成のあり方によって、あるい
は他の物的要素の存在、例えば、公園や遊び
場のような公益的施設、未成熟な市街地であ
れど、農地、空閑地あるいは地区によっては、河川、
山林、幹線道路などの都市の基幹施設もあり、
二つらの存在形態によつて、整形の街区形
状をなさない場合も現実の市街地には多々み
られるものであることばいうまでもない。

しかし、例外的で特殊な場合を除いて最も
原初的で基本的要素としてのこの3つの空間
要素(この意味でこゝから基本空間要素と呼
ぶ。)の合理的存在形態は既にであらう。

そして、この3つの基本空間要素の状態及びそれらの相互関係の状態によって、街区の

空間としての水準が規定されるものである。
D) 2. 地計画規制の地区の大小は計画
単位的な視点と重視すれば、最小の空間単位
として街区を必ず扱うものではないならばな
いという性格のものではないこと（オ）章で
論じた。詳細計画の区域として住民合意を必要と
にして、市街地から一片の地区をとりとる時
それは、最小の地区単位である街区の一部と
切りとるものである場合もありうるし、また、
そこには基本空間要素しか含まれぬとい
うものでもない。

しかしながら、徹底的な土地利用をプランと
媒介にして制御しようとする地計画規制で
最も普遍的に問題にすべきことはこれらの
基本空間要素の相互関係の規定であり、それ
を考慮するうえで、街区という空間単位を考
えることは、地区の計画規制の区域のとり方
とは別の次元ではあるが、地計画規制では
欠けている。

しかしながら、徹底的な土地利用をプランと
媒介にして制御しようとする地計画規制で
最も普遍的に問題にすべきことはこれらの
基本空間要素の相互関係の規定であり、それ
を考慮するうえで、街区という空間単位を考
えることは、地区の計画規制の区域のとり方
とは別の次元ではあるが、地計画規制では
欠けている。

その中心となる計画技術的分野である。
2) 基本空間要素と空間規定の要因
1) 局地環境の3つの基本空間要素の状態及び
それらの相互関係の状態は、そこに本来的に存
在する設計の自由度も含めて極めて多様な形
態として存在するものであり、また、存在し
うるものであらねばならない。しかし、それ
ならば、完全な自由放任の主義をとればよい
ものであるかといえ、これもまた、無数の
様々な主体による街の形成を考えれば許容さ
れ得ぬだけでなく、土地利用の公平性や相互
に外部不経済を及ぼしてはならぬ機能性を
損うような現象を排除して、いわゆる合理的
で健全な土地利用を確保するためには空間規
定の必要が生ずることはいうまでもない。
2) 物的対象としてみる時、空間規定の目的設
定は、一般的には安全性、保健性、快適性、
能率性などの環境目標だけでなく経済性や機
能性、歴史要因など種々あることは既にしら
れている。

中心となる計画技術的分野である。
2) 基本空間要素と空間規定の要因
1) 局地環境の3つの基本空間要素の状態及び
それらの相互関係の状態は、そこに本来的に存
在する設計の自由度も含めて極めて多様な形
態として存在するものであり、また、存在し
うるものであらねばならない。しかし、それ
ならば、完全な自由放任の主義をとればよい
ものであるかといえ、これもまた、無数の
様々な主体による街の形成を考えれば許容さ
れ得ぬだけでなく、土地利用の公平性や相互
に外部不経済を及ぼしてはならぬ機能性を
損うような現象を排除して、いわゆる合理的
で健全な土地利用を確保するためには空間規
定の必要が生ずることはいうまでもない。
2) 物的対象としてみる時、空間規定の目的設
定は、一般的には安全性、保健性、快適性、
能率性などの環境目標だけでなく経済性や機
能性、歴史要因など種々あることは既にしら
れている。

2 - 5

この図は、環境条件と空間要素の関係を示している。環境条件は、安全性、健康性、快適性、効率性、経済性などである。空間要素は、住宅、住宅地、道路、住宅と住宅の関係、住宅と細街路の関係、住宅地と細街路の関係、住宅と住宅地の関係などである。環境条件と空間要素の関係は、相互に関連している。例えば、安全性確保のために、住宅と住宅の外壁間の一定距離を確保したり、同時に住宅と住宅の間のプライバシーの条件を規定したり、家並みと形成してひとつの家並みを作ってしまうとともに、心理的な美観をも決定してしまうということに他ならない。つまり、安全性確保のために規定された空間要素及びそれら相互の相関する状態

図 2-1-1 環境条件と空間要素の関係

環境条件		空間要素	
目標	環境因子		特徴(側面(例))
安全性条件	住 光	住 宅	高さ、形状、外壁、窓、用途、形式
	日 照	宅 地 (敷 地)	規模、形状
健康性条件	通 風	細 街 路	巾広、配置
	プライバシー	住宅と住宅の関係	隣接関係
快適性条件	騒 音	住宅と細街路の関係	斜線、セットバック
	防災 (防火)	住宅地と細街路の関係	前面空地、通路、アクセス
効率性条件	交 通	住宅と住宅地の関係	配置、建築密度

互関係は各種の環境因子との関わりが複雑している。それらを体系的なものと考えない限り、すべての環境因子にわたって最適な状態を与えないということに他ならない。

例えば、安全性確保のために、住宅と住宅の外壁間の一定距離を確保したりとするならば、そのことは同時に住宅と住宅の間のプライバシーの条件を規定したり、家並みと形成してひとつの家並みを作ってしまうとともに、心理的な美観をも決定してしまうということに他ならない。つまり、安全性確保のために規定された空間要素及びそれら相互の相関する状態

そして、このような因子と物的空間の関係は、環境条件以外の経済条件や空間の機能性などについても同様である。

2) 以上より要するに、微視的土地利用において
 は、一般規制が通常用いられる方法、つまり、局
 地環境と分析的分解的に捉え、代表指標的に
 コントロールするには一定の限界があるとい
 うことに他ならない¹³⁾。このような意味では、
 局地環境の総合的コントロールにおいては、建
 築物は「建築敷地=地区交通用地」为一体的に規
 定し、かつ不可分の関係において処理しな
 ければならないということである。

3) さて、以上は空間規定の種々の要因について述べたわけであるが、空間規定は実際的には、土地が一定の物束の状態に置かれるということになるわけで、その権利制限の度合もまたある種の要因によって規定されるもの

あり、その政に本論文ではとりあげていない。そこで、若干具体的事例の流布として、東京都における特定街区都市計画決定の際の都市計画の利点と別表に整理してみた。(昭和39年～昭和52年までに決定した32地区。)これを要すると、(別表参照)

①この特定街区におけるプロジェクトが公共施設、あるいは公共施設の整備を含んでいるとするものが圧倒的に多い。特定街区は直接的に公共施設の整備を目的とした敷地開発であるから、漸次関連する公共施設の整備に寄与又は貢献した敷地開発になっているという公共性の理由づけである。とくに、敷地内空地の確保とは公共の利用に位置づけられているがこれは空地が各種レクリエーションと関連づけられているためである。

②一方、要細敷地の統廃合という事項も特定街区の目的に入っているものであるが、これなども美観的に要細敷地といえるものではなく、むしろ、従来の複合であった敷地を統合した開発にすぎないのが実情である。

③ひとの注目すべき都市計画的利点に、地区基本計画にもつく敷地開発だという点、とりあげている点であろう。ここでは、新宿区、池袋サウザン・シティの跡地開発の他、再開発計画の一環ということが、三田一丁目特定街区についてばかりあつてはいる。

以上、個々の地区が国の都市計画では公共施設、敷地内空地といったものの物的要素の整備が公共性の要項の意味となっている。このように状況では④のよう項目は特要は要因があるが、一定の手続にちとづく計画にもつづく開発に公共性が賦与されることは計画規制につながるといふ点で重要な意味がある。

あり、その政に本論文ではとりあげていない。そこで、若干具体的事例の流布として、東京都における特定街区都市計画決定の際の都市計画の利点と別表に整理してみた。(昭和39年～昭和52年までに決定した32地区。)これを要すると、(別表参照)

①この特定街区におけるプロジェクトが公共施設、あるいは公共施設の整備を含んでいるとするものが圧倒的に多い。特定街区は直接的に公共施設の整備を目的とした敷地開発であるから、漸次関連する公共施設の整備に寄与又は貢献した敷地開発になっているという公共性の理由づけである。とくに、敷地内空地の確保とは公共の利用に位置づけられているがこれは空地が各種レクリエーションと関連づけられているためである。

②一方、要細敷地の統廃合という事項も特定街区の目的に入っているものであるが、これなども美観的に要細敷地といえるものではなく、むしろ、従来の複合であった敷地を統合した開発にすぎないのが実情である。

③ひとの注目すべき都市計画的利点に、地区基本計画にもつく敷地開発だという点、とりあげている点であろう。ここでは、新宿区、池袋サウザン・シティの跡地開発の他、再開発計画の一環ということが、三田一丁目特定街区についてばかりあつてはいる。

以上、個々の地区が国の都市計画では公共施設、敷地内空地といったものの物的要素の整備が公共性の要項の意味となっている。このように状況では④のよう項目は特要は要因があるが、一定の手続にちとづく計画にもつづく開発に公共性が賦与されることは計画規制につながるといふ点で重要な意味がある。

表1 東京都特定都区都市計画における都市計画的利点

区 分	都市計画的利点	地 区 名
空 地	<ul style="list-style-type: none"> ・空地の公園化。 ・有効空地を地上に確保。 ・公園の設置。 	霞ヶ関3丁目(霞ヶ関ビル) 築地2丁目(電通ビル) 常盤橋(日本ビル、朝日生命ビル、大和証券ビル)
	<ul style="list-style-type: none"> ・人工地盤を2階屋上に設け一般公衆の憩いの場とした。 ・街区三方に空地やビロキアを配置。 	日本橋通3丁目 (大日本インキビル) 銀座東6丁目(大都ビル)
公共施設・公共的施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・買物広場、緑地、子供の遊び場を積極的に造成。 ・空地を大きくとり公園とした。 	東金町1丁目(住宅公団市街地施設付住宅の都市計画変更) 玉川用賀3丁目(民間分譲住宅) 平井1丁目(都営住宅)
	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地中央に遊憩広場を造成し、都市計画公園とした。 ・空地の確保を図り、空地の一部を都市計画公園として整備を図る。 	祖師谷3丁目(成城ハイム)
	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時における一時遊憩広場の設置を図る。緑地の提供。 	旗の台1丁目(昭和医大)
	<ul style="list-style-type: none"> ・街区内に有効な空地を確保し、広場、通路として公共的な利用を図る。 ・空地の確保を図る。 	内幸町2丁目、西新橋1丁目、芝罘1丁目(長寿寺ビル、海軍1丁目(長寿寺東急ビル)) 八重洲1丁目(安田信託銀行ビル)
交通施設	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の設置(交通緩和)。 ・将来スーパーブロックとして人工地盤に歩道を設け、人と車の分離を図る。 	霞ヶ関3丁目(霞ヶ関ビル) 築地2丁目(電通ビル)
	<ul style="list-style-type: none"> ・街区内に直進道路を通し、公共駐車場と陸橋。将来計画として東京駅と陸橋で結ぶ。 	常盤橋(日本ビル、朝日生命ビル、大和証券ビル)
	<ul style="list-style-type: none"> ・道沿の歩道のない道路に2.3mのアーケードを設けた。 ・道路下を含め、地下2階公共駐車場とした。人工地盤を2階屋上に設けた。 	日本橋通3丁目 (大日本インキビル) 銀座東6丁目(大都ビル)
	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺道路、歩道造成広幅。タカシ、バス乗降場を造成。駐車場を大きくとった。 ・道路の一部に4mの歩道を築造した。 ・バスターミナル、公共駐車場、エレベーター、コンコースなどを一体的に計画し、人、車の流動を図った。駅広場を造成し、交通の便を図った。 	東金町1丁目(住宅公団市街地施設付住宅の都市計画変更) 玉川用賀3丁目(民間住宅) 浜松町2丁目 (世界貿易センタービル)
	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の周辺に歩道(2m)をとり歩行者の安全を図った。敷地の北側(街区外)に駐車場(470㎡)を確保。 	下落合1丁目 (住宅供給公社分譲住宅)

区 画 名	条件・用途・計画	備 考
【※】第1区画（旧茶大） 【※】第2区画（旧茶大） 【※】第3区画（旧茶大） 【※】第4区画（旧茶大） 【※】第5区画（旧茶大） 【※】第6区画（旧茶大） 【※】第7区画（旧茶大） 【※】第8区画（旧茶大） 【※】第9区画（旧茶大） 【※】第10区画（旧茶大） 【※】第11区画（旧茶大） 【※】第12区画（旧茶大） 【※】第13区画（旧茶大） 【※】第14区画（旧茶大） 【※】第15区画（旧茶大） 【※】第16区画（旧茶大） 【※】第17区画（旧茶大） 【※】第18区画（旧茶大） 【※】第19区画（旧茶大） 【※】第20区画（旧茶大） 【※】第21区画（旧茶大） 【※】第22区画（旧茶大） 【※】第23区画（旧茶大） 【※】第24区画（旧茶大） 【※】第25区画（旧茶大） 【※】第26区画（旧茶大） 【※】第27区画（旧茶大） 【※】第28区画（旧茶大） 【※】第29区画（旧茶大） 【※】第30区画（旧茶大） 【※】第31区画（旧茶大） 【※】第32区画（旧茶大） 【※】第33区画（旧茶大） 【※】第34区画（旧茶大） 【※】第35区画（旧茶大） 【※】第36区画（旧茶大） 【※】第37区画（旧茶大） 【※】第38区画（旧茶大） 【※】第39区画（旧茶大） 【※】第40区画（旧茶大） 【※】第41区画（旧茶大） 【※】第42区画（旧茶大） 【※】第43区画（旧茶大） 【※】第44区画（旧茶大） 【※】第45区画（旧茶大） 【※】第46区画（旧茶大） 【※】第47区画（旧茶大） 【※】第48区画（旧茶大） 【※】第49区画（旧茶大） 【※】第50区画（旧茶大） 【※】第51区画（旧茶大） 【※】第52区画（旧茶大） 【※】第53区画（旧茶大） 【※】第54区画（旧茶大） 【※】第55区画（旧茶大） 【※】第56区画（旧茶大） 【※】第57区画（旧茶大） 【※】第58区画（旧茶大） 【※】第59区画（旧茶大） 【※】第60区画（旧茶大） 【※】第61区画（旧茶大） 【※】第62区画（旧茶大） 【※】第63区画（旧茶大） 【※】第64区画（旧茶大） 【※】第65区画（旧茶大） 【※】第66区画（旧茶大） 【※】第67区画（旧茶大） 【※】第68区画（旧茶大） 【※】第69区画（旧茶大） 【※】第70区画（旧茶大） 【※】第71区画（旧茶大） 【※】第72区画（旧茶大） 【※】第73区画（旧茶大） 【※】第74区画（旧茶大） 【※】第75区画（旧茶大） 【※】第76区画（旧茶大） 【※】第77区画（旧茶大） 【※】第78区画（旧茶大） 【※】第79区画（旧茶大） 【※】第80区画（旧茶大） 【※】第81区画（旧茶大） 【※】第82区画（旧茶大） 【※】第83区画（旧茶大） 【※】第84区画（旧茶大） 【※】第85区画（旧茶大） 【※】第86区画（旧茶大） 【※】第87区画（旧茶大） 【※】第88区画（旧茶大） 【※】第89区画（旧茶大） 【※】第90区画（旧茶大） 【※】第91区画（旧茶大） 【※】第92区画（旧茶大） 【※】第93区画（旧茶大） 【※】第94区画（旧茶大） 【※】第95区画（旧茶大） 【※】第96区画（旧茶大） 【※】第97区画（旧茶大） 【※】第98区画（旧茶大） 【※】第99区画（旧茶大） 【※】第100区画（旧茶大）	【※】第1区画（旧茶大） 【※】第2区画（旧茶大） 【※】第3区画（旧茶大） 【※】第4区画（旧茶大） 【※】第5区画（旧茶大） 【※】第6区画（旧茶大） 【※】第7区画（旧茶大） 【※】第8区画（旧茶大） 【※】第9区画（旧茶大） 【※】第10区画（旧茶大） 【※】第11区画（旧茶大） 【※】第12区画（旧茶大） 【※】第13区画（旧茶大） 【※】第14区画（旧茶大） 【※】第15区画（旧茶大） 【※】第16区画（旧茶大） 【※】第17区画（旧茶大） 【※】第18区画（旧茶大） 【※】第19区画（旧茶大） 【※】第20区画（旧茶大） 【※】第21区画（旧茶大） 【※】第22区画（旧茶大） 【※】第23区画（旧茶大） 【※】第24区画（旧茶大） 【※】第25区画（旧茶大） 【※】第26区画（旧茶大） 【※】第27区画（旧茶大） 【※】第28区画（旧茶大） 【※】第29区画（旧茶大） 【※】第30区画（旧茶大） 【※】第31区画（旧茶大） 【※】第32区画（旧茶大） 【※】第33区画（旧茶大） 【※】第34区画（旧茶大） 【※】第35区画（旧茶大） 【※】第36区画（旧茶大） 【※】第37区画（旧茶大） 【※】第38区画（旧茶大） 【※】第39区画（旧茶大） 【※】第40区画（旧茶大） 【※】第41区画（旧茶大） 【※】第42区画（旧茶大） 【※】第43区画（旧茶大） 【※】第44区画（旧茶大） 【※】第45区画（旧茶大） 【※】第46区画（旧茶大） 【※】第47区画（旧茶大） 【※】第48区画（旧茶大） 【※】第49区画（旧茶大） 【※】第50区画（旧茶大） 【※】第51区画（旧茶大） 【※】第52区画（旧茶大） 【※】第53区画（旧茶大） 【※】第54区画（旧茶大） 【※】第55区画（旧茶大） 【※】第56区画（旧茶大） 【※】第57区画（旧茶大） 【※】第58区画（旧茶大） 【※】第59区画（旧茶大） 【※】第60区画（旧茶大） 【※】第61区画（旧茶大） 【※】第62区画（旧茶大） 【※】第63区画（旧茶大） 【※】第64区画（旧茶大） 【※】第65区画（旧茶大） 【※】第66区画（旧茶大） 【※】第67区画（旧茶大） 【※】第68区画（旧茶大） 【※】第69区画（旧茶大） 【※】第70区画（旧茶大） 【※】第71区画（旧茶大） 【※】第72区画（旧茶大） 【※】第73区画（旧茶大） 【※】第74区画（旧茶大） 【※】第75区画（旧茶大） 【※】第76区画（旧茶大） 【※】第77区画（旧茶大） 【※】第78区画（旧茶大） 【※】第79区画（旧茶大） 【※】第80区画（旧茶大） 【※】第81区画（旧茶大） 【※】第82区画（旧茶大） 【※】第83区画（旧茶大） 【※】第84区画（旧茶大） 【※】第85区画（旧茶大） 【※】第86区画（旧茶大） 【※】第87区画（旧茶大） 【※】第88区画（旧茶大） 【※】第89区画（旧茶大） 【※】第90区画（旧茶大） 【※】第91区画（旧茶大） 【※】第92区画（旧茶大） 【※】第93区画（旧茶大） 【※】第94区画（旧茶大） 【※】第95区画（旧茶大） 【※】第96区画（旧茶大） 【※】第97区画（旧茶大） 【※】第98区画（旧茶大） 【※】第99区画（旧茶大） 【※】第100区画（旧茶大）	【※】第1区画（旧茶大） 【※】第2区画（旧茶大） 【※】第3区画（旧茶大） 【※】第4区画（旧茶大） 【※】第5区画（旧茶大） 【※】第6区画（旧茶大） 【※】第7区画（旧茶大） 【※】第8区画（旧茶大） 【※】第9区画（旧茶大） 【※】第10区画（旧茶大） 【※】第11区画（旧茶大） 【※】第12区画（旧茶大） 【※】第13区画（旧茶大） 【※】第14区画（旧茶大） 【※】第15区画（旧茶大） 【※】第16区画（旧茶大） 【※】第17区画（旧茶大） 【※】第18区画（旧茶大） 【※】第19区画（旧茶大） 【※】第20区画（旧茶大） 【※】第21区画（旧茶大） 【※】第22区画（旧茶大） 【※】第23区画（旧茶大） 【※】第24区画（旧茶大） 【※】第25区画（旧茶大） 【※】第26区画（旧茶大） 【※】第27区画（旧茶大） 【※】第28区画（旧茶大） 【※】第29区画（旧茶大） 【※】第30区画（旧茶大） 【※】第31区画（旧茶大） 【※】第32区画（旧茶大） 【※】第33区画（旧茶大） 【※】第34区画（旧茶大） 【※】第35区画（旧茶大） 【※】第36区画（旧茶大） 【※】第37区画（旧茶大） 【※】第38区画（旧茶大） 【※】第39区画（旧茶大） 【※】第40区画（旧茶大） 【※】第41区画（旧茶大） 【※】第42区画（旧茶大） 【※】第43区画（旧茶大） 【※】第44区画（旧茶大） 【※】第45区画（旧茶大） 【※】第46区画（旧茶大） 【※】第47区画（旧茶大） 【※】第48区画（旧茶大） 【※】第49区画（旧茶大） 【※】第50区画（旧茶大） 【※】第51区画（旧茶大） 【※】第52区画（旧茶大） 【※】第53区画（旧茶大） 【※】第54区画（旧茶大） 【※】第55区画（旧茶大） 【※】第56区画（旧茶大） 【※】第57区画（旧茶大） 【※】第58区画（旧茶大） 【※】第59区画（旧茶大） 【※】第60区画（旧茶大） 【※】第61区画（旧茶大） 【※】第62区画（旧茶大） 【※】第63区画（旧茶大） 【※】第64区画（旧茶大） 【※】第65区画（旧茶大） 【※】第66区画（旧茶大） 【※】第67区画（旧茶大） 【※】第68区画（旧茶大） 【※】第69区画（旧茶大） 【※】第70区画（旧茶大） 【※】第71区画（旧茶大） 【※】第72区画（旧茶大） 【※】第73区画（旧茶大） 【※】第74区画（旧茶大） 【※】第75区画（旧茶大） 【※】第76区画（旧茶大） 【※】第77区画（旧茶大） 【※】第78区画（旧茶大） 【※】第79区画（旧茶大） 【※】第80区画（旧茶大） 【※】第81区画（旧茶大） 【※】第82区画（旧茶大） 【※】第83区画（旧茶大） 【※】第84区画（旧茶大） 【※】第85区画（旧茶大） 【※】第86区画（旧茶大） 【※】第87区画（旧茶大） 【※】第88区画（旧茶大） 【※】第89区画（旧茶大） 【※】第90区画（旧茶大） 【※】第91区画（旧茶大） 【※】第92区画（旧茶大） 【※】第93区画（旧茶大） 【※】第94区画（旧茶大） 【※】第95区画（旧茶大） 【※】第96区画（旧茶大） 【※】第97区画（旧茶大） 【※】第98区画（旧茶大） 【※】第99区画（旧茶大） 【※】第100区画（旧茶大）

交通施設	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の児童公園を一体として利用できるよう一部建築物の1階をピロティにした。 ・前面道路を拡幅し、街区の整備を図る。 ・国鉄田町駅前の整備を図り、人々の動線を考慮した計画を図る。 ・敷地を一部公共歩道として提供する。人工地盤を設定することにより渋谷駅周辺の人口動線のスムーズ化に貢献する。 ・敷地の一部に遊歩道を設け外縁の整備を図る。 ・周辺道路を整備する。 ・地下鉄広場の設置を図る。 	<p>平井1丁目（都営住宅）</p> <p>新田橋1丁目 （ホテル・グランパレス）</p> <p>芝5丁目 （森永ホールプラザ）</p> <p>渋谷2丁目（東邦生命ビル）</p> <p>松尾井町 （ホテルニューオータニ）</p> <p>祖師谷3丁目 （成城ハイム）</p> <p>青山1丁目 （仮称 新青山ビル）</p> <p>旗の台1丁目（昭和医大）</p> <p>内幸町2丁目</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の整備を行なう。 ・駐車場を共同化し、地下鉄との連絡通路を設ける。 ・地下鉄との連絡通路を設ける。 ・歩行者専用道路を設け、駅東側利用者の利便の増進を図る。 	<p>西新橋1丁目</p> <p>海老1丁目 （仮称 東京ガスビル）</p>
その他の公共施設及び公共的建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・下水ポンプ所の設置。 ・児童会館の設置。中水道施設の配置。 ・水の循環利用を図る。地域エネルギープラントの設置を図る。 ・中水道。 ・地域倉庫、中水道、広域変電所施設を設ける。 ・地域冷暖房施設を設ける。 ・街区に中水道、地域倉庫等を設け都市施設の負担の軽減を図る。商業倉庫を設け、防災機能の増進を図る。 ・街区内に中水道を設け都市施設の負担の軽減を図る。商業倉庫を設け、防災機能の増進を図る。 ・商業倉庫の設置。中水道施設の配置。 	<p>常盤橋（日本ビル、朝日生命ビル、大和証券ビル）</p> <p>西新橋2丁目（6号地） （京王プラザホテル）</p> <p>青山1丁目 （仮称 新青山ビル）</p> <p>旗の台1丁目（昭和医大）</p> <p>内幸町2丁目</p> <p>西新橋1丁目</p> <p>芝5丁目 （仮称 港産ビル）</p> <p>海老1丁目 （仮称 東京ガスビル）</p> <p>西新橋2丁目（7号地） （仮称 SS-7）</p>
（客観）敷地の統合	<ul style="list-style-type: none"> ・狭小地を統合して街区の整備を図る。 ・二分割された敷地を統一敷地の整備を図る。 ・特別区道をはさんだ2つの街区を一街区として整備を図る。 ・二分割された敷地を統合し、土地の合理的利用を図る。 	<p>八重洲1丁目 （安田生命ビル）</p> <p>西新橋1丁目（10号地） （仮称 新街センタービル）</p> <p>青山1丁目 （仮称 新青山ビル）</p> <p>内幸町2丁目、芝5丁目 （仮称 港産ビル）</p>

地区基本計画に もとづく	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前地区の基本計画に基づいて敷地の整備を図る。 	西新宿2丁目(6号地) (住居Cゾーン) 西新宿2丁目(3号地-1) (K、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O、P、Q、R、S、T、U、V、W、X、Y、Z、AA、AB、AC、AD、AE、AF、AG、AH、AI、AJ、AK、AL、AM、AN、AO、AP、AQ、AR、AS、AT、AU、AV、AW、AX、AY、AZ、BA、BB、BC、BD、BE、BF、BG、BH、BI、BJ、BK、BL、BM、BN、BO、BP、BQ、BR、BS、BT、BU、BV、BW、BX、BY、BZ、CA、CB、CC、CD、CE、CF、CG、CH、CI、CJ、CK、CL、CM、CN、CO、CP、CQ、CR、CS、CT、CU、CV、CW、CX、CY、CZ、DA、DB、DC、DD、DE、DF、DG、DH、DI、DJ、DK、DL、DM、DN、DO、DP、DQ、DR、DS、DT、DU、DV、DW、DX、DY、DZ、EA、EB、EC、ED、EE、EF、EG、EH、EI、EJ、EK、EL、EM、EN、EO、EP、EQ、ER、ES、ET、EU、EV、EW、EX、EY、EZ、FA、FB、FC、FD、FE、FF、FG、FH、FI、FJ、FK、FL、FM、FN、FO、FP、FQ、FR、FS、FT、FU、FV、FW、FX、FY、FZ、GA、GB、GC、GD、GE、GF、GG、GH、GI、GJ、GK、GL、GM、GN、GO、GP、GQ、GR、GS、GT、GU、GV、GW、GX、GY、GZ、HA、HB、HC、HD、HE、HF、HG、HH、HI、HJ、HK、HL、HM、HN、HO、HP、HQ、HR、HS、HT、HU、HV、HW、HX、HY、HZ、IA、IB、IC、ID、IE、IF、IG、IH、II、IJ、IK、IL、IM、IN、IO、IP、IQ、IR、IS、IT、IU、IV、IW、IX、IY、IZ、JA、JB、JC、JD、JE、JF、JG、JH、JI、JJ、JK、JL、JM、JN、JO、JP、JQ、JR、JS、JT、JU、JV、JW、JX、JY、JZ、KA、KB、KC、KD、KE、KF、KG、KH、KI、KJ、KK、KL、KM、KN、KO、KP、KQ、KR、KS、KT、KU、KV、KW、KX、KY、KZ、LA、LB、LC、LD、LE、LF、LG、LH、LI、LJ、LK、LL、LM、LN、LO、LP、LQ、LR、LS、LT、LU、LV、LW、LX、LY、LZ、MA、MB、MC、MD、ME、MF、MG、MH、MI、MJ、MK、ML、MM、MN、MO、MP、MQ、MR、MS、MT、MU、MV、MW、MX、MY、MZ、NA、NB、NC、ND、NE、NF、NG、NH、NI、NJ、NK、NL、NM、NN、NO、NP、NQ、NR、NS、NT、NU、NV、NW、NX、NY、NZ、OA、OB、OC、OD、OE、OF、OG、OH、OI、OJ、OK、OL、OM、ON、OO、OP、OQ、OR、OS、OT、OU、OV、OW、OX、OY、OZ、PA、PB、PC、PD、PE、PF、PG、PH、PI、PJ、PK、PL、PM、PN、PO、PP、PQ、PR、PS、PT、PU、PV、PW、PX、PY、PZ、QA、QB、QC、QD、QE、QF、QG、QH、QI、QJ、QK、QL、QM、QN、QO、QP、QQ、QR、QS、QT、QU、QV、QW、QX、QY、QZ、RA、RB、RC、RD、RE、RF、RG、RH、RI、RJ、RK、RL、RM、RN、RO、RP、RQ、RR、RS、RT、RU、RV、RW、RX、RY、RZ、SA、SB、SC、SD、SE、SF、SG、SH、SI、SJ、SK、SL、SM、SN、SO、SP、SQ、SR、SS、ST、SU、SV、SW、SX、SY、SZ、TA、TB、TC、TD、TE、TF、TG、TH、TI、TJ、TK、TL、TM、TN、TO、TP、TQ、TR、TS、TT、TU、TV、TW、TX、TY、TZ、UA、UB、UC、UD、UE、UF、UG、UH、UI、UJ、UK、UL、UM、UN、UO、UP、UQ、UR、US、UT、UU、UV、UW、UX、UY、UZ、VA、VB、VC、VD、VE、VF、VG、VH、VI、VJ、VK、VL、VM、VN、VO、VP、VQ、VR、VS、VT、VU、VV、VW、VX、VY、VZ、WA、WB、WC、WD、WE、WF、WG、WH、WI、WJ、WK、WL、WM、WN、WO、WP、WQ、WR、WS、WT、WU、WV、WW、WX、WY、WZ、XA、XB、XC、XD、XE、XF、XG、XH、XI、XJ、XK、XL、XM、XN、XO、XP、XQ、XR、XS、XT、XU、XV、XW、XX、XY、XZ、YA、YB、YC、YD、YE、YF、YG、YH、YI、YJ、YK、YL、YM、YN、YO、YP、YQ、YR、YS、YT、YU、YV、YW、YX、YY、YZ、ZA、ZB、ZC、ZD、ZE、ZF、ZG、ZH、ZI、ZJ、ZK、ZL、ZM、ZN、ZO、ZP、ZQ、ZR、ZS、ZT、ZU、ZV、ZW、ZX、ZY、ZZ
	<ul style="list-style-type: none"> ・前面開口部の一周として敷地の整備を図る。 	三田1丁目(三田国票ビル) 東池田3丁目 (サンシャインシティ)
	<ul style="list-style-type: none"> ・地盤固結部の基本計画に基づいて街区の整備を図る。 	西新宿1丁目(11-1号地) (安田火災東京上本社ビル) 西新宿1丁目(11-1号地) (新野村ビル) 西新宿1丁目(10号地) (収容所 新宿センタービル) 西新宿2丁目(7号地) (収容所 SS-7)
	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前地区の基本計画に基づいて敷地の整備を図る。 	

東京都都市計画局地域計画部、東京都都市計画特定街区一覧図 昭53.8より作成

(附) ①石田頼房 東京都大学助教授は、
建築学—建築数地—街を環境という
概念をもしている。(石田頼房 居住環
境とその整備について 住宅 1975年1月号)
なお、ここは「街」とは、道路、緑
地等によって区画した建築物の数地と
なる一団の土地の区域に定義しておく。
②地盤の物理的空間未定因子をどの範囲
までみればかについてはいく個の地盤
までみればかばり多岐であらう。一般的に
は例えば高土丘を数地とし、7項目とし
て建築物高さ・境界を規定する要因とい
う。各項はすでに、建築物=建築数地と
し地盤交通利用の相互の関係によりこの規定
されるものであることはいうまでもな
い。
③採炭。④通気。⑤其他。⑥交通。⑦災害
・防衛物の機能。⑧景観。⑨経済。その他。
(3) ①②③ 必読

1) 空間要素固有の性質及び空間要素相互の關係が局地環境の質水準を決定してしまうものであるから、それを総合的にコントロールするために、空間要素のある種の性質及び空間要素相互の關係をいかに制御するか、が重要な計画行政上の課題となる。

22-13

空間規定の限度を考ふるならば、
 合理的な行き方をばない。また、地を
 設計など創造的な作業であるから表現法も
 必ずしも一定しないといふまでもない。
 この種の具体的・直接的な表現に拘束力を要
 求される特殊な都市計画上の根拠が存在する
 ケースは極めて限られたものである。⁽³⁾
 ひとへに、このようにみえてくれば、地を
 一体的に空間制御するためにはある種の計画
 技術的な手段を導入しなければならぬとい
 うことになる。それは建築物=建築敷地=地
 を交通用地の相互関係を一体的に規定できる
 という条件を満足するものでなければならな
 い。また、規制という行政実務上の行為が簡
 便になされるかどうかという点も実務上は
 極めて重要である。

さらに、行政主体の裁量的行為がどこま
 で許容されるか、という点も制御の技術的
 方法を考えるうえで軽視できない点である。
 ①空間規制は、一般に、規制要素を通じて

②さらに、行政主体の裁量的行為がどこま
 で許容されるか、という点も制御の技術的
 方法を考えるうえで軽視できない点である。
 ③空間規制は、一般に、規制要素を通じて

されるものであるが、それとどのような計画
 技術的方式を用いて行うかには、一定の計画^{プラン}
 を何して行う場合とそうでない場合とではか
 なり異なったものとなる。拘束の詳細なプランを
 媒介としないでも地区の一体的空間制御は可
 能である。とくに、敷地単位の建築行為も一
 定の技術基準にもとづいてチェックする通常
 の建築規制において、一团的敷地開発に適用
 される例外規定には、内部街路の形成を含め
 て行政と開発主体との協議的方法を何して一
 体的空間制御を実行するものである。そこで、
 先ず、一般規制（主として用途地域制）にみ
 られる一体的空間制御へのアプローチについ
 て述べる。

(1) 一般規制におけるフアローナ
：地域制は警察規制、あるいはポリスパワ
ーとして、ナショナルミニマムの環境基準を
強制すると同時に、都市計画の用具として、
市街地の土地利用形態に対する目標体系の面
を有している。

地城制は、もとより、主として敷地の建築
利用の領域を扱うものであるから、局地環境
の基本空間要素を同時一体的に制御するこ
うな意味での一体的空間制御ではないが、一
定の目標形態と規制内容を整合させようと
している。例えば、現行のわが国の方法など
を参照すると、種々の地域地区というもの
を定めておいて、それぞれにはある種の市街地
の単一的イメージとそれに対応する規制要素
及びその基準が与えられている。しかし、
異体の市街地は、必ずしも単一的イメージ
に適合するかにちで形成されてい ないから、
その地域地区のうち必要なものを重ね合
せることによって、その地区の総合的な姿を
維持あるいは形成して行こうとするものであ
る。このような方法では規制を行う行政主体側
からみれば選択的でありやすいが、市街地の
住民などからみれば、何重にも規制がかかっ
ていて、山がかり難いだけでなく、市街地のイ
メージも抱えにくくたうてしまうものである。

地城制は、もとより、主として敷地の建築
利用の領域を扱うものであるから、局地環境
の基本空間要素を同時一体的に制御するこ
うな意味での一体的空間制御ではないが、一
定の目標形態と規制内容を整合させようと
している。例えば、現行のわが国の方法など
を参照すると、種々の地域地区というもの
を定めておいて、それぞれにはある種の市街地
の単一的イメージとそれに対応する規制要素
及びその基準が与えられている。しかし、
異体の市街地は、必ずしも単一的イメージ
に適合するかにちで形成されてい ないから、
その地域地区のうち必要なものを重ね合
せることによって、その地区の総合的な姿を
維持あるいは形成して行こうとするものであ
る。このような方法では規制を行う行政主体側
からみれば選択的でありやすいが、市街地の
住民などからみれば、何重にも規制がかかっ
ていて、山がかり難いだけでなく、市街地のイ
メージも抱えにくくたうてしまうものである。

【註】地域性は、ある意味では簡便な空間規制方式であるから、特定の要素について、その基準を定めて規制する方式であり、規制対象に対する直接的な効果と同時に間接的な効果も期待しうる要素がのぞましいので、当然、そのような副作用を期待しうる包括的な作用のあるものを用いることが考慮される。また、一般的には、形状・物質的なものは、対象市街地の空間条件によってその効果が左右されるので、定量的な要素が中心となる。

しかし、簡便性だけでは、空間規制の目的に相応しないため、極く一般的に数個の複数の規制要素を同時適用、あるいは組み合わせることによってより効果的な機能を求めようとしている。より力のある地域基準などはその最たる例であろう。（例は略。）

二これに対し、メニューとして用意される地域のイメージとある程度総合的なものとして、

またこれに対応してこれに用意される規制要素も種々のものを持込んでこれを組合せたものとするやり方がある。現在の基本用途地域といわれる8地域についてはこのように考え方が導入されている。

しかし、この方式では、設定したイメージが総合的なものであるほど規制要素の組合せが実態にあわせて具体的に合理的なものとなりうる可能性もあるわけであるが、逆に多様な市街地の実情からすれば相当多数の「地

表2-2-1 地域制の規制方法

	重ね合せ型	組合せ型
定 義	用途、容積、建ぺい率、高さ等につき、別々の地域とし、各地域の指定を独立して行うことのできる地域制上の規制方法（住居地域、容積地域、建ぺい率地域、高度地域等）	用途、容積、建ぺい率、高さ等をつつの地区にまとめて指定し、各規制項目を一組にして制する方法。
長 所	<ul style="list-style-type: none"> 各規制項目毎に独立して指定できるので、指定の自由度が高い 各規制項目毎の組合せが細数にあり、キメ細かな指定ができる 	<ul style="list-style-type: none"> 市街地の各地区についてその地区の環境の全体的計画を考えて指定できる 地区の性格に応じた必要十分な地区の種類の用意があれば、不必要な規制の重複を避け得る 一つの地区につき一枚の指定図面で足り、規制内容を理解するのが比較的容易である
欠 点	<ul style="list-style-type: none"> 各規制項目の規制目的にとらわれて、地区の全体的な環境計画を失うおそれがある 各規制項目毎に地区指定を行うので、必要以上に規制が細くなるおそれがある 1つの場所につき幾枚も指定図面を用意する必要があり、規制内容を簡単に把握できない 	<ul style="list-style-type: none"> 必要十分な地区の種類の用意するのが難しい 地区の種類の少な過ぎると規制が硬直化する
規制制度	基本用途地域に重れて、高度地区、高度利用地区、特別用途地区、特定街区、防火地域、準防火地域、美観地区その他を指定することができる	基本用途地域については、用途、建ぺい率、容積率、高さ（新築制限及び一部絶対高制限）の組合せ制である

四 建設省住宅局建築基準法の改正資料昭和45年の132-136頁を参考に作成した。

域」のメニューを用意しなければ、かえって
中金半端で使いにくいものになってしまう。

現行のわが国の地域地区制は、用途地域が組合せ型、他の地域地区のほとんどが重なり合せられるという、いわば組合せ型の重なり合せ型というかたちになっておる。それをその中端半端を埋め合せしようとしているかにみえる。しかし、計画技術的には、二つをまとめてお、局域環境の空間像を必要に応じて具体的に即時的に規定できるという次元にはほど遠いものでしかない。

また、いずれにせよ、このような個別市街地の目標形態を統合化しなければならず、それにリンクして規制内容（＝規制要素の組合せ）は、最低の衛生・安全基準のみの確保から遊離する必要がある。そこで、このような基本的な空間規制のメニューとは別に、例外的方法として一体的空間制御となる方法が、地域制の中にも生み出された。とりわけ一国的開発の良好な空間形成を個別敷地単位開発（画地主義）を想定した一般則の適用がもたらす矛盾、不合理を排除する必要が生ずるの

不解除し、定量的規制要素を開発地全体につ
いて一括的に適用するものとして再規定する
というものである。そして形状的要素につい
ては設計者の自由委ねるというものである。
アメリカの土地利用強度(L.U.I. Land Use
Intensity)方式などもこの方法である。
土地利用強度という指標は開発プロジェクトの住宅延床面積に関連づけられ、この指標
は空地、駐車場用地、住宅建築形式などと連
動する。つまり、開発プロジェクトの住宅容
積率の変化に従って空地率や駐車場用地率、
住宅形式などが変化する関係を土地利用強度
という新たな抽象指標を介在させ定置して
いるものである。
土地利用強度の指数に対する各種規制要
素の基準と着にその範囲で空地の配置や住宅形
式の混合などは自由な設計に委ねられるもの
である。しかし、自由な設計が必要良好な空
間の質を生み出す場合だけとは限らない。と
くにこの指標の適用による空間規制はおおむ

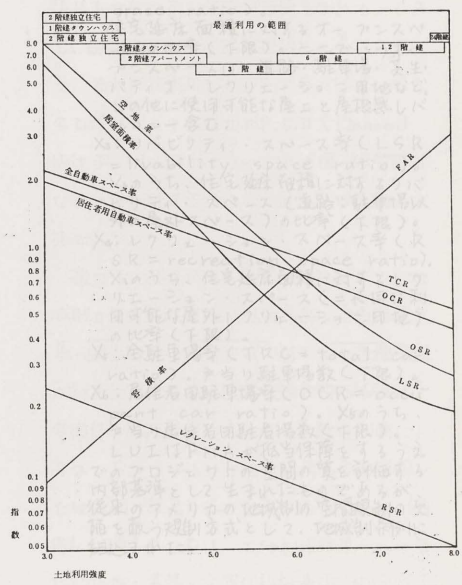
2-21

計画開発であるからその設計の内部基準に
 ついても行政が介入しやすいし、介入するよ
 うにしている。つまり、土地利用強度はPUD
 (Planned Unit Development, 計画単位開発)
 と組合せられ、PUDの許可条件となるわけ
 であるが、PUDそのものは、後述するよう
 に、行政が自由裁量的にプランに介入して
 つくる方法なのである。

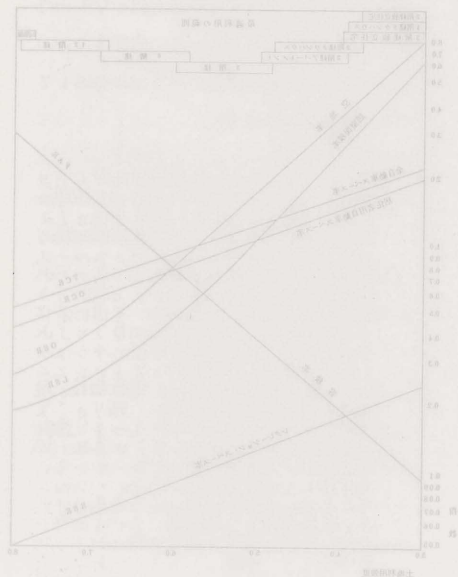
註 L.U.I.は1963年連邦住宅庁(FH
 A)により住宅確保のために大規模マ
 ロジェクトを評価するための手法として
 開発されたもので「その基本的性格は、
 プロジェクトの住宅、オープンスペース、
 駐車場などの各種用途がバランスのとれ
 たものになっているか否か、を検討する
 ための基準」(渡辺俊一他、米国におけ
 るPUD制度に関する研究25頁)とされる。
 「L.U.I.の主な狙いはオープンスペ
 ース等の確保にある」というよい。とく
 に、一般に高度化に伴って建蔽面積と駐
 車場面積が相率的に増加し、残りの実
 質的オープンスペース(つまり道路
 駐車場以外の屋外スペース)が急激に減
 少するという事実に関心を払っている。
 そこで、これを「リビビリティ・スペ
 ス」(Livability Space)と名づける。
 その必要面積を(全面積における比率で
 はなく、)住宅の延床面積に対する相
 対値として、規定したものである。
 土地利用強度(LUI)は一団的住
 宅開発地のオープンスペースを住宅総積

(= 延床面積)に間接引けにものがある
 2. L.I 指数を X とすれば、 Z は土地の
 グロス住宅生産率 X に関係する。つまり
 $Z = f(X)$

$$= \frac{\log X - 1}{\log 2} + 3$$



1. 住宅延床面積 (延床面積)
 2. 住宅延床面積 (延床面積)
 3. 住宅延床面積 (延床面積)
 4. 住宅延床面積 (延床面積)
 5. 住宅延床面積 (延床面積)
 6. 住宅延床面積 (延床面積)
 7. 住宅延床面積 (延床面積)
 8. 住宅延床面積 (延床面積)
 9. 住宅延床面積 (延床面積)
 10. 住宅延床面積 (延床面積)



の関係があり、 X_1 を含めて逆に $X_1 \sim X_6$ のオープンスペースは

$X_n = F(Z)$ ($n = 1, \dots, 6$)
 という関係を与えられる。ここで

X_1 : 住宅延床面積 (FAR = floor area ratio)。用地総面積に対する住宅の延床面積の比率 (上限)。

X_2 : オープンスペース率 (OSR = open space ratio)。

住宅延床面積に対するオープンスペースの比率 (下限)。ここでいうオープンスペースは、道路・駐車場・芝生・パティオ・レクリエーション用地など、この他に使用可能な屋上と屋根無しバルコニーを含む。

X_3 : リバビリティ・スペース率 (LSR = livability space ratio)。

X_3 のうち、住宅延床面積に対するリバビリティ・スペース (道路・駐車場以外の屋外スペース) の比率 (下限)。

X_4 : レクリエーション・スペース率 (RSR = recreation space ratio)。

X_4 のうち、住宅延床面積に対するレクリエーション・スペース (= 長年に利用可能な屋外レクリエーション用地) の比率 (下限)。

X_5 : 全駐車場率 (TRC = total car ratio)。戸当り駐車台数 (下限)。

X_6 : 居住者用駐車場率 (OCR = occupant car ratio)。

X_6 のうち、戸当り居住者用駐車台数 (下限)。

LEI は FHA が低所得者層を支援するためのプロジェクトの空間の質を評価する内部基準として生み出たものであるが、従来のアメリカの地域制の空間規制の文脈を越え規制方式として、地域制条例に組み込まれた。

都市計画の基準と主要な設計手法、例として、

地の配置や建築物の配置などについて行政の
 自由裁量の判断にもとづく許可による空間
 制御である。

① 開発規模の下限。余り決められぬが
 決められる場合もある。
 ② 用途。住宅・商業・工業の土地利用
 化、住宅形式の配分化、商業用途にとも
 なる駐車場面積。
 ③ 密度。住宅密度、戸当り敷地面積（
 含共有オープンスペース）、一般規制との
 関係（ボーナス）などが規定される。
 ④ 敷地・建物。画地規模、建物の容積
 高さ、配置は計画委員会の行政裁量によ
 る審査によって実質的にコントロールさ
 れる。
 ⑤ 施設。公衆・公益的施設の整備基準。
 ⑥ 空地。戸当り最小面積、総開発面積に
 対する比率。配置については計画委員会
 の承認。空地の所有と管理。
 ⑦ 開発コントロール。開発が一元的コン
 トロール下にあること、開発が計画通りに
 実現すること、開発後も完了時の姿と
 住み続けること（covenant の締結な
 ど）などを開発者が証明すること。

PUD のような総合的な空間制御になると、
 いわゆる通常の地域制とかなり違った運用に
 なってくる。これらの主たる点を挙げれば、

① 開発規模の下限。余り決められぬが
 決められる場合もある。
 ② 用途。住宅・商業・工業の土地利用
 化、住宅形式の配分化、商業用途にとも
 なる駐車場面積。
 ③ 密度。住宅密度、戸当り敷地面積（
 含共有オープンスペース）、一般規制との
 関係（ボーナス）などが規定される。
 ④ 敷地・建物。画地規模、建物の容積
 高さ、配置は計画委員会の行政裁量によ
 る審査によって実質的にコントロールさ
 れる。
 ⑤ 施設。公衆・公益的施設の整備基準。
 ⑥ 空地。戸当り最小面積、総開発面積に
 対する比率。配置については計画委員会
 の承認。空地の所有と管理。
 ⑦ 開発コントロール。開発が一元的コン
 トロール下にあること、開発が計画通りに
 実現すること、開発後も完了時の姿と
 住み続けること（covenant の締結な
 ど）などを開発者が証明すること。

PUD のような総合的な空間制御になると、
 いわゆる通常の地域制とかなり違った運用に
 なってくる。これらの主たる点を挙げれば、

間の交渉において審査・決定される。渡辺俊一は、PUDを「地域制の改良・発展の一形態」(前掲書266頁)としているが、行政と開発主体の交渉によって設計内容にまで介入されるという行き方は、第三者にとって客観的でなく、また行政の能力や恣意的意向に左右される危険性もある。(これは、わが国の建築基準法による特別許可方式(例えば、総合設計)にも通じる。)

c. フランサ行政の自由裁量的な審査を受けるが、フランサのものは手続上の素材であって、それ自体が拘束的事項とされないから、計画通りの実現及び実現時の空間形態の維持について保証されない。あるいは保障するために自治体と開発主体が契約するようになり得ることになる。

d. 建築規制であるから一般に空間形成に関する参加が行われ得ない。行政と開発者の交渉に左右され、客観的でない。

する必要の生ずる論点は次の通りである。

α. 形状的要素の確定

建築物の配置、各種の空地の配置などはプランを振るにして、表現もチェックも不可能である。この種の形状的要素をコントロールする規制要素として建築限界線、壁面の位置の制限などが用いられるが、これらの確定には当然プランを用いざるを得ないということになる。

β. 用途及び定量的規制要素の二つから指定地域制にスプロットゾーニング (Spot Zoning) のような手法がアメリカにあるが、一般的に行いうるものではないし、我が国では警察規制としての公平性の面から通常行い難い。

水平的、垂直的の混合土地利用のミクシッド空間規定を定めるには必然的に同質的規制内容を後け入れる空間単位は小さくならざるを得ないものとなり、それを表現するには、もはや数万分の一のゾーニング・マップでは不可

敷地、その用途、その位置、その形状、その面積、その容積率、その高さ、敷地の建築限界（壁面の位置の制限）だけである（第4章参照）。
 適用除外規制に用途が含まれないこと、敷地閉塞を想定している道路形成も含まれないこと、新たに規制要素は一体的統合的空間制御には必ずしも充分ではないこと、など問題点もあるが壁面の位置の指定がプランの導入につながっている。

新たに規定するものは容積率、高さ、敷地面の建築限界（壁面の位置の制限）だけである（第4章参照）。
 適用除外規制に用途が含まれないこと、敷地閉塞を想定している道路形成も含まれないこと、新たに規制要素は一体的統合的空間制御には必ずしも充分ではないこと、など問題点もあるが壁面の位置の指定がプランの導入につながっている。

(3) 基本制御要素

局域環境は基本空間要素として建築物、建築敷地、地交交通用地（細街路）が構成され、それを一体的に空間制御すること、この3つの空間要素とその相互関係を規定できるということに他ならない。そして、これらは土地面に着眼すれば、地交交通用地と敷地よりなり、敷地は基本的に建築利用が問題とされる。つまり、先ず大きくは、道路形成と敷地の建築利用のふたつの領域に分けられる。次に敷地の建築利用の制御を基本的にどう捉えるか。これは、地域制による土地の建築利用規制では従来から用途、形態、密度といった概念でとらえられてきたものであり、地交を一体的に一体的に規定しようという意味で

は二の三つの概念でも足りる。しかし、地区の計画規制としてより具体的に吟味してみれば、

i) 地区計画規制は土地利用規制として一般規制との連続性を確保する必要がある。このような意味で、一般規制と共通のターム、例えば用途、建築密度、高さ、敷地面積の建築限界などは計画規制でも必要であろう。

ii) 土地利用計画との両立という観点よりすれば、用途、容積率、高さなどについては、全体と部分の計画を連結し、チャンネルともなる要素があるので、直接的形状形成を規定する詳細計画にとっては若干間接的ともいえる種別設定や比率主義ではあっても、むしろより重要視しないわけにはいかない。全体の都市構成との両立という意味では、地区の計画規制で用いられるこれらの用途種別や比率は他の要素に対し優越的であろう。それを局地的環境の環境目標に適合させ、具体的空間形成に誘導するのが形状的規制要素の役割である。

iii) 相隣環境に具体的計画^{プラン}を導入するのであるから、建築物の配置や敷地内空地の配置について自由に制御しうる要素が必要である。もとより一般規制においても道路境界や敷地境界を基準^{基準}にした距離規定^{規定}があるが、^{プラン}図面を介して形状形質を自由に確定できる必要がある。

以上の諸点から、同意しておく必要のある

- a. 建築利用の用途種別
- b. 建築密度と高さも含むせて、敷地の建築利用の利用程度⁽⁴⁾
- c. 敷地面について建築物の定着が許容される領域としない領域。
- d. 地区交通用地

の4つの要素が局地環境の統合的な空間形成を可能にする基本的な制御要素である。

また、二から4つの要素は、相互規定的な関係にあるものがあるにしても代替的關係にはない。従つて規定のゆるさ、まづの次にかなりの幅があるとしても同時規定をしない

れば、局地環境を一体的に規定してことにしない。

以上の4つの要素群を一体的にとりあげようということと要するに、局地環境の空間形態を一般規制では到達できないレベルで制御しうる最小限の範囲であって、これら以外にも、計画の目的や住民の合意レベルに応じて規定しうる要素を同意しておく必要のあることはいうまでもない。(図2-2-1参照)以下各項目について簡単に説明を加える。

【図】 参考のために、西ドイツのBプランにおいて指定しうる内容の主なものを示せば次の通りである。(B-BauG §9)

- a. 土地利用。建築用地 (Bauland) においては具体的に示されるほか、農地、山林、交通用地、記念物等保全区域、その他
- b. 施設。伊勢屋敷施設用地、公園、基地公共駐車場
- c. 密度
- d. 建築及び建築敷地の配置、規模、形態
- e. 植樹その他

等であるが、いずれにせよ計画として通常とあられる市街地のほとんどの物的要素が指定できることとなっている。

B-BauGの規定の特徴は、建築用地についてより詳細な内容を規定していることであり、これらの規定がまさにBプランの特徴的な図面表示の左端的要素になっている。より具体的な規制要素についてみれば、

i. 建築的土地利用区分。通常は1・1回の「住」で示した建築的土地利用の特殊種別であり、建築的土地利用でない土地利用、例えば空地、交通用地、公園・緑地、農地・山林等は建築用地外において定められる。

ii. 建築の員率、階数、建ぺい率、容積率、体積率をいう。

iii. 建築形式。閉鎖形式 (geschlossene Bauweise) と開放形式 (offene Bauweise) という2大形式があり、この区分は建物の(前面道路に対する)側面の境界と建物の間に空地をとるかどうかによる差異を示すものであって、このような意味では、建築学という建築形式とは少し異なる種類区分である。もっとも、後者に關しては「建や二」建、集合住宅といった本来の建築形式という区分もある。

一方、この2区分以外に特別形式があって、おおむね側面境界線との関係が複雑で、型にはまり難いものはこれに区分される。

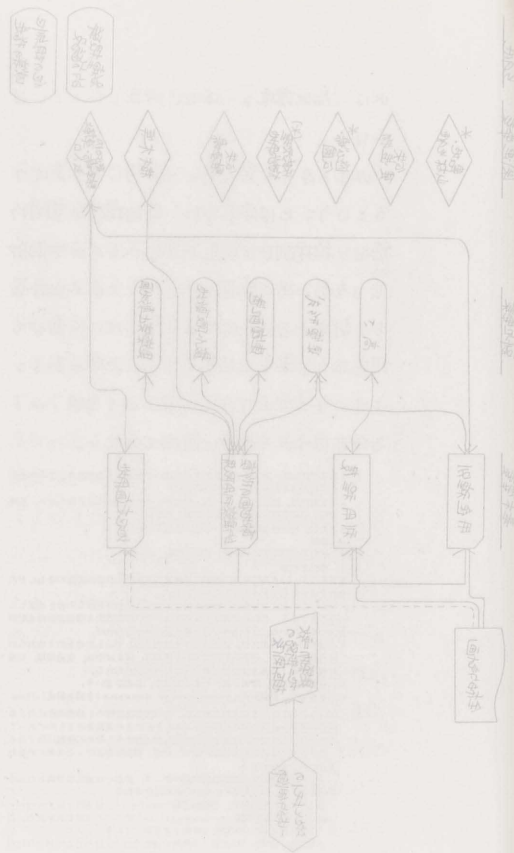
iv. 農地の建築的土地利用。建築指定線 (baulinie)、建築限界線 (baugrenze) 及び建築兼行制限 (baugangsbefreiung) の3つの規制要素がある。前者、一般に建築地とある場合にはその者を指している。

v. 建築配置。建物配置は厳密には農地の建築的土地利用の道員とおおむね視

地区の計画に利便を及ぼす一助となる基本要素

國重慶





定し得るものであるが、ここでは、屋根の形状と向き及び外壁と壁の向きの指定によってさらに建築物の配置形態を決定的にする。
 へ、建築敷地の最小規模（最小限内地域規制）。一般には余り多用されない。その理由のひとつは、最小限内地域を規制することの目的は他の規制要素を用いることによってほとんど達成しうること。第2は、この指定は、通常当該関係者によって計画による損失の請求をできるだけ避けるためとされている。
 ト、建築物の高さ。通常は階数を用いるのみであるが、美観等を理由に制限を施せる場合には高さ制限を用いる。
 ナ、敷地内駐車場及び車庫とその出入口を指定することができる。
 ニ、公共建築物その他

α 建築物の用途は、その自体、規制の実行においてチェックしやすいという点で実際上重要である。また、同時に敷地の建築利用の用途を決定してしまうものであるが、相隣環境上は一定の用途の同質化あるいは、合理的な混合化を図るうえで、通常は用途に関する一定の種別を設定し、その合理的な許容限界を定める。もっとも、用途を特定してしまう可能性も必要である。この用途種別の設定は、地区のイメージ（空間形成の目標となる市街地形態の体系）を形成するうえで、他の規制要素例え住宅地では住宅形式などとの関連づけを容易にする。

いずれにせよ、微視的土地利用に相応した用途規定ができること。一般規制が比較的広範囲の土地を同質化しようとするのに対し、

1. 市街地の整備と土地利用の調整、および、市街地の開発と土地利用の調整
 2. 市街地の整備と土地利用の調整、および、市街地の開発と土地利用の調整
 3. 市街地の整備と土地利用の調整、および、市街地の開発と土地利用の調整
 4. 市街地の整備と土地利用の調整、および、市街地の開発と土地利用の調整
 5. 市街地の整備と土地利用の調整、および、市街地の開発と土地利用の調整
 6. 市街地の整備と土地利用の調整、および、市街地の開発と土地利用の調整
 7. 市街地の整備と土地利用の調整、および、市街地の開発と土地利用の調整
 8. 市街地の整備と土地利用の調整、および、市街地の開発と土地利用の調整
 9. 市街地の整備と土地利用の調整、および、市街地の開発と土地利用の調整
 10. 市街地の整備と土地利用の調整、および、市街地の開発と土地利用の調整

1. 市街地の整備と土地利用の調整、および、市街地の開発と土地利用の調整
 2. 市街地の整備と土地利用の調整、および、市街地の開発と土地利用の調整
 3. 市街地の整備と土地利用の調整、および、市街地の開発と土地利用の調整
 4. 市街地の整備と土地利用の調整、および、市街地の開発と土地利用の調整
 5. 市街地の整備と土地利用の調整、および、市街地の開発と土地利用の調整
 6. 市街地の整備と土地利用の調整、および、市街地の開発と土地利用の調整
 7. 市街地の整備と土地利用の調整、および、市街地の開発と土地利用の調整
 8. 市街地の整備と土地利用の調整、および、市街地の開発と土地利用の調整
 9. 市街地の整備と土地利用の調整、および、市街地の開発と土地利用の調整
 10. 市街地の整備と土地利用の調整、および、市街地の開発と土地利用の調整

街区又は敷地単位でなければ、用途上の相隣
 関係の調整ができない。

b. 密度（建蔽率、容積率など）、及び高さ・階数が一般的ではなく、即地的・具体的に実体的利用に見合うよう規定ができる必要がある。また、これらの規制要素には相互に密接な関連があるので相互矛盾の生じないよう注意が必要である。さらに、これが国の場合には、後述のように用途地域制の中の基準容積規制との関係に留意する必要がある。（6章参照。）

c. 敷地面の形質的建築利用限界を図上に確定することは、建築物の配置、配列だけでなく、敷地内空地の規模、形状、配置を定めるものである。敷地上にある種の景観を確定することを空地とか配置といったものをコントロールするというのである。

勿論、この場合に、その基礎となる敷地そのもののコントロールも、どのような方法であれ可能でなければならぬことはいうまでもない。

途、敷地の建築利用の利用程度、敷地上の建築利用の定形的限界、地と交通用地を同時に規定することである。

【註】(1) 第4章参照。

(2) かつての一國地住宅施設の運用にみられた。4.3参照。

(3) 例えば歴史的建築物や街並みの保存地区が考えられる。

(4) 入沢恒教授は、ネットの建築密度、容積率、各建築敷地についての建築制限に関する建築基準法の規定とし、「集団住宅地のように一國地として総合的に計画され、各画地が住宅の適当な配置条件にもとづいて合理的に設計される場合」に、これらは「建物の密集、土地の利用程度を示す意味をもつにすぎない」としている。他の規制要素と関連づけられる建築密度指標は総合的空間規定要素のひとつという意味で利用程度と称するのが適当であろう。(建築学体系27 集団住宅 新国社 122頁)

(5) この用語自体は入沢恒教授が使っているもので、明確に定義されているわけではないが、大要次のような意味であろう。

一般の都市計画が都市全体について具体的土地利用計画を有して計画的土地利用の実現を図るのに対し、都市の部分の地と又は局地環境についても具体的な空間計画を確立しその実現を図ること。(入沢恒 都市の土地利用と建築の集団規制——ミクロの都市計画——日本建築学会建築雑誌 昭和42年12月号、802—805頁)

2.3 一般規制と計画規制の空間制御の相異

一般規制と計画規制を併用することにより、計画的な土地利用の実現を図っていくという考え方に立つ本論文の立場よりすれば、徹底的な土地利用制御における一般規制と計画規制の機能の相異を明確にしなくてはならない。

そこで、計画技術的側面から、地域制と地味詳細計画の土地利用規制手段としての基本的性格、規制の技術的方法の特徴点、この特徴と踏まえて想定される市街地の物理的条件、及び各々の手法の制度的運用の特徴について考察する。(1)

2.3.1 制御の性格

1) フランとの関連

地域制と地味詳細計画は、いずれも都市計画によって設定された目的（＝計画的土地利用）を実現するための手段という点において、共通する性格を有している。しかし、地域制と地味詳細計画では、都市計画によって設定された計画目的の次元が異なっている。(2)つまり、地域制とリンクする計画目的は「中視

これに対し、地区詳細計画は個々の微視的

要聞をいかにして、(市街地)の環境水準を
 高くし、これを維持するに努めるべきである。
 (市街地)の環境水準を、いかにして、
 高くし、これを維持するに努めるべきである。
 (市街地)の環境水準を、いかにして、
 高くし、これを維持するに努めるべきである。
 (市街地)の環境水準を、いかにして、
 高くし、これを維持するに努めるべきである。



市街地の環境水準をいかにして、高くし、これを維持するに努めるべきである。
 (市街地)の環境水準を、いかにして、
 高くし、これを維持するに努めるべきである。

ある。地域制は一般に保安・衛生面について
 市街地の環境水準の最低を確保しようとする
 ものであつて、市街地の目標状態や目標水準
 の実現に対して極めて消極的な性格を有する
 ものである。このことは、ここで詳しく触れ
 ることはできないが、地域制の発生経緯とそ
 の後の発展に由来している。

これに対し、地区詳細計画は、単に保安・
 衛生面に止どまらず、快適性といった、より
 高度の環境水準までをも保障できるものであ
 つて、どういう町にするかの望ましい最適水
 準を確保することが可能である。このことは、
 区域の限定性(=地区アプローチ)や、参加
 合意の範囲が限定されていることにより可能
 となるものであつて、一般的には地域制の運
 用にはみられないものであろう。従つて、地
 区詳細計画には、物的環境の空間制御計画
 性・指導性が持ち込めるという点において、
 極めて積極的な規制になりうるものである。

2.3.2 規制の技術的方法

1) 地域制の微視的空間制御の限界

地域制の基本作用は、一般に地域化(land use segregation)を押しすすめるものであり、ここでは、異質なもの(dissimilarity)と不適合(nonconforming)として排除し、各々の地域を純化・専用化することと進めようとするものである。

地域制において用いられる技術的方法の特徴は、

- (A) 一定の広がりを持つ同質的な市街地の範囲を定め(これが国では都市計画で定める)、その区域について、同質性のもとに環境水準を確保するための基準が一般的に定められている。
- (B) 基準は、一般に用途地域制の最大公約数的、かつ最低水準というレベルで設定され、更に建築主事が確認をするうえで、裁量的要素を排除し、硬直的・機械的である。
- (C) 規制の基準は建築物そのものに作用する敷地・建築物、及びそれらを隣として扱う

1. 都市計画の目的は、都市の発展と秩序の維持にある。(1)
 2. 都市計画は、都市の土地利用を調整することである。(2)
 3. 都市計画は、都市の環境を改善することである。(3)
 4. 都市計画は、都市の交通を改善することである。(4)
 5. 都市計画は、都市の社会生活を改善することである。(5)
 6. 都市計画は、都市の文化生活を改善することである。(6)
 7. 都市計画は、都市の経済生活を改善することである。(7)
 8. 都市計画は、都市の政治生活を改善することである。(8)
 9. 都市計画は、都市の教育生活を改善することである。(9)
 10. 都市計画は、都市の医療生活を改善することである。(10)

コントロールの総合性は排除されざるをえない。また一様一筆原則である敷地、そのものには介入せず、敷地・道路などのよう
 な状況にあり、それは前提である。総体
 はないといっている(建築基準法集団規定は、
 建築基準や容積率で規制要素として用いる以
 上、その算定の基底である敷地もコントロ
 ールできないというのは、専ら法制度の運
 用上の問題とも考えられる)。Zoning
 (一) 土地と上モノの関係は一般的標準的機械
 的關係で想定され、実体的には総合的に扱
 われ得ない。
 (二) 区域を総合的にどういう物的状況にする
 かという設計は介在する余地がない。
 最も、地域制の一般的技術的限界に対
 処するために、地域制の枠内で様々な工夫
 がみられる。例えば、微視的土地利用にお
 いて地域制の機能では対応しにくく、とく
 に微視的計画性が必要な混合土地利用(
 mixed land use)において、デミトリ・

アロコスは、地域制の範ちゅうでの対応方法として次の8種類を挙げている⁽⁴⁾(ここでは、手法の名称のみを挙げておく)。

- (イ) ゾーニングの適用除外 (Non-zoning)
- (ロ) 性能基準 (Performance Standards)
- (ハ) 推移ゾーニング (Transfer Zoning)
- (ニ) 空中権とコンドミニアム
- (ホ) 誘導ゾーニング (Inductive Zoning)
- (ヘ) 契約ゾーニング (Contract Zoning)
- (ト) 比率ゾーニング (Percentage Zoning)
- (チ) 行政主体による事業 (Administrative Action)

しかし、これはいさか小水、地域制の限界に
対する対症療法的・補完的手段であつて、一
般化するとは地域制の本質的機能からは
逸脱していると考えられる。とくに、地区に
個別的・具体的に対応して行かば行くほど警
察権の海限の枠内でおさまらなくなっている。

一方、地区詳細計画において用いられる技術的方法の要点は、規制要素を特定の小区域

について、個別的・具体的・弾力的に考えられ、基準はあっても弾力的・選択的に使われるものである。地区詳細計画は詳細計画そのものが計画目的（＝計画によって実現しようとする具体的内容）であって、さらに実現手段も一体的に考えることができるから地域制による建築規制のように建築物そのものだけに着眼するのではなく敷地や宅地基準も同時にコントロールのできるものである。

2) 規制方法の対照的性格

このように整理してみると、地域制と他区群
細計画は空間制御において、対照的な機能
性格その他に関する特徴を有している。と
くに、前者に用いられる規制要素は、即地形的
規定としうるものを除いて、ほぼ共通し
うるにも関わらず、その使い方において次々
ように著しく相違し、対照的である。

1. 一般性——個別性

地域制の建築規制は、敷地を基礎に用途形態、密度を制御しようとするものである。

市計画で用いられる「壁面の位置の制限」
が、文章中心の都市計画決定図書において
添付図を介して示さざるを得ないことをみ
ても明らかであろう。

ロ 抽象性— 具象性
地域別の規制内容は、対象市街地にとっ
てあらため、目にみえるかたちでとらえら
れるものではない、ある建築行為が、それ
の基礎となる敷地の規模・形状、それに接
する道路の幅員や線形・配置によってばじ
めて具体的な空間形態がみえてくるもので
ある。このような意味では、規制内容は極
めて抽象的である。

これに対して、地区詳細計画は、対象市
街地を即地的に極めて具体的に空間を辟ど
るもので規制によってその土地にどのよう
な空間制御がなされるかが目にみえる形を
とる。

この問題は、微視的土地利用規制におい
てとりわけ重要であり、私人の微視的土地

利用を拘束する規制として、抽象的である
ことは、極めて専門的にたゞりきつて、住民
の理解を得にくいものとなつてしまつてい
る。

ハ、硬直性——弾力性

地域制が、警察権的、権力的規制手法
である以上、そこに規定された拘束の内容
が具体の市街地に効いてくる効き方は、極
めて硬直的であつて裁量的な許容の幅は強
く限定されている。

このような硬直性が空間の最低基準だけ
を規定するものであつても、現実の法律的
効果は最高基準として作用する場合が多い
とき、計画とはおよそ無縁な、奇怪な空間
形態を法規がつくつてしまう場合がある。

地味詳細計画は計画規制という性格上、
計画目的との関係で、つねに規制内容が裁
量的に規定され、かつそれへの適合も裁量
的余地を残しているという点で、弾力的な
適応性を有している。

利用を拘束する規制として、抽象的である
ことは、極めて専門的にたゞりきつて、住民
の理解を得にくいものとなつてしまつてい
る。

ハ、硬直性——弾力性

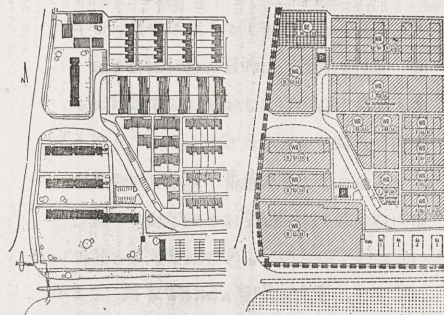
地域制が、警察権的、権力的規制手法
である以上、そこに規定された拘束の内容
が具体の市街地に効いてくる効き方は、極
めて硬直的であつて裁量的な許容の幅は強
く限定されている。

このような硬直性が空間の最低基準だけ
を規定するものであつても、現実の法律的
効果は最高基準として作用する場合が多い
とき、計画とはおよそ無縁な、奇怪な空間
形態を法規がつくつてしまう場合がある。

地味詳細計画は計画規制という性格上、
計画目的との関係で、つねに規制内容が裁
量的に規定され、かつそれへの適合も裁量
的余地を残しているという点で、弾力的な
適応性を有している。

規制は微視的工利用の具体的な形態に立ち入らないで、代表有効性のある個別の規制要素を数量的な基準にして、それを単純化、あるいはそれらを若干組み合わせることによって、規制しようとするものである。このようなやり方は、物的側面については高度に同質的な市街地については意味があるが、現実には、計画技術的に242. かなりの矛盾と持ち込むのが実情であろう。

地域制が個別的な要素を単純に規制するのに対して地区詳細計画の媒体となる計画は、「これらの要素をいそれらの和以上計画全体へと統合し、調整することが可能」(5)となる。つまり、計画—設計—規制が一体化することにより、国・2次規模の最低基準の確保といった性格だけではなく、対象地区の最適水準の空間形態を確保することまでもがその幅広い可能性の中に含まれることとなるのである。以上を要するに、局地環境は、土地と上



1 が一体的・相互関連的に構成されているものであるが、地域制は、その規制の狙いで、環境の保安・衛生の最低の質に限定しているから、その総合的空間要素群を分析的にとらえ、要素を限定して規制の目的に適合する空間制御をどうと行なうかで、環境を十分に捉えて総合的にコントロールしているものではない。そして、この方式の空間制御の欠点は、最低基準が法的効果として、最高基準に結果し、個別要素を通じての空間

2.3.3 对象市街地の空間的特質

わが国の地域地区制は、都市計画法で用途地域等を定め、執行は、建築基準法により、確保すべき基準についての建築確認によるものであるが、このような地域制の基本的作用は第一に、一定の基準（一般には最低基準）に適合する建築行為を建築主事

この田舎をベースとして都市の発展を促す
 目的は、都市の発展を促すことである。
 都市の発展を促すことである。
 都市の発展を促すことである。
 都市の発展を促すことである。
 都市の発展を促すことである。

都市の発展を促すことである。
 都市の発展を促すことである。
 都市の発展を促すことである。
 都市の発展を促すことである。
 都市の発展を促すことである。
 都市の発展を促すことである。
 都市の発展を促すことである。
 都市の発展を促すことである。
 都市の発展を促すことである。
 都市の発展を促すことである。

確認行為によって認めるもので、その作用の
 限界から異質要素を排除し、同質化を行な
 った行くこととよむことは先に触れた。

このような作用が働くものであるから、前
 提となる市街地の物的状況もある程度同質的
 であることが効果的・合理的であるわけだ、
 余りに混合した市街地であつては、地域制の
 排除機能は有効に作用しない。

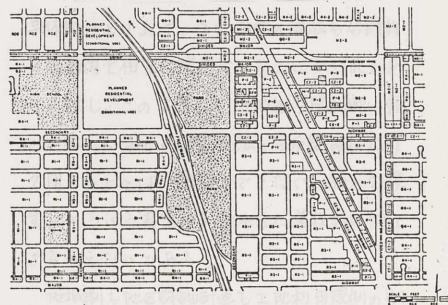
第二に、地域制による建築規制は敷地単位
 (というよりも建物そのもの)に作用するも
 のであるため、数量的基準が合理的に作用す
 る(環境の質水準の向上に効用する)ために
 は、宅地基盤、地価レベルの公衆施設が既に
 存在し、かつ敷地の規模・形状・配列もある
 程度整形になつてかつ同じ程度に揃つたもので
 あることが必要である。

つまり、規制が一律の定量的数値によるも
 のである以上、市街地の形態・形状面での同
 質性が存在しない限り整地単位に作用する数
 量的一般基準は、物的環境に合理的に効いて

こはいし、従つてその水準を向上させる方向に働かないことによる。

地割制の発達している米国では、周知のよ
うに道路が基盤形状に配置され、敷地割も幾
何学形状に配列されているため、いわゆる
密度指標だけでなく、形状、形状に関する数
値をも基準として含めている。このような市
街地の形態の前提があって初めて、一般的、
抽象的基準が物的環境水準の維持・向上に役
立つものである（図2-3-2参照）。しかし、

図2-3-2 アメリカのゾーニング・マップの一例
(ロンドンゼルス市—部分) (7)



地と詳細計画は、これに対し、宅地基盤の存在や秩序の敷地割を必ずしも前提にしないばかりでなく、その形成と制御まで、即地的・具体的にとりあぜ、また用途の混合も合理性の範囲内で相互に関連づけることが可能である。但し、このような、地域制空間制御に較べ、著しく手のかかる方法を全市街地に広げて用いることは、通常はできない。従つて現実には、こういう需要のある地区に選択的に向けざるをえないであろう。

2-60

度的手法であるから、実際には、地方公共団体等の組織や人的資源との関連での課題や条件が種々ありうる。ここでは、若干について述べておきたい。

地域制はその性格上空間制御の最低線のためのクリアを義務づけ、建築行為を確認する権力的な規制行政に位置づけられるものであるから、いわば全市域と効率的に土地利用規制をすることが出来る。

また、都市計画の役割は区域配置程度である。
2.3.4 運用上の特徴

るから、実体は建築規制そのものであり、単体規制等の、より一般的には建築規制と一体化して運用できるという面でも、効率的といえよう。

これに対して、地味詳細計画は、都市計画で取り扱われない、手続が重視されねばならず、計画策定にも労力と時間がかかる。また、選択的手段であるから、市域一律というわけに行かないし、市域すべてを一度に敷うとい

うにとも、現実的にはまがかりえない。

計画規制と警察権的な規制は別のものであり、手続上は一元的に取り扱うことが効率的であっても、別次元と考えるべきものである。

土地利用規制の効率性とは言うに、地域制は市街地の一定の物理的条件を有する場合を除いて、徹底的な土地利用を合理的に制御できない。このような意味では、空間制御への地区住民の要求に政策的に対応できない。

これに対し、地区詳細計画は地区ごとに具
体的な計画を媒介とするものであるから、コ
ントロールによって究極のなごましい空間形
態にまで実現可能である。地区住民が要求す
る空間形態の制御へも到達可能である。

・以上を要約する意味で整理すれば表 2.3-1
の通りである。

以上を要約する意味で整理すれば表 2-3-1
の通りである。

表 2-3-1 地域制と地区詳細計画の特徴

	地 域 制	地区詳細計画
性 質	(1) 長期的・中期的計画目的の実現手段 (2) 強制的規制(最低水準の確保) (3) 総合的・最善計画制御	(1) 徹底的計画目的の実現手段 (2) 強制的規制(最低水準の達成) (3) 適度的・包括的全面制御
規 則	○ 一般性 ○ 抽象性 ○ 硬直性 ○ 分断性	○ 個別性 ○ 具体性 ○ 弾力性 ○ 包括性
制 度	○ 建築法等または戦地単位(一棟一基単位) ○ 計画設計なし ○ 土地面についてはコントロールしない	○ 戦地・街区 ○ 計画設計あり ○ 土地と上モノの一体的コントロール
手 法	○ 既存の戦地界と格子状の路線網が整備されていることが合理的な空間制御地帯をもたらす	○ 用途、形態面での同質・統合にこだわらない ○ 対象は計画の重要性地区(住宅、商業)
計 画 法	○ 基盤があり戦地の規模・形状と用途が同質的市街地	○ 用途、形態面での同質・統合にこだわらない ○ 対象は計画の重要性地区(住宅、商業)
運用上の長所・短所	○ 全市域的に強率的に土地利用規制できる ○ 建築規制と一元的関係	○ 土地、上モノを一体的合理的に築き上げやすくに誘導できる ○ 計画期間の弾力(人員、費用、時間)がかかる ○ 建築規制と二元的関係

【註】(1) ここではとくに近頃ゆめざり、地域制を山が国の地域地区制、地区詳細計画を西ドイツのB7プランを参照例としている。

(2) 第一章参照。

(3) 内藤繁一「建築規制による宅地制度の合理化に関する研究(昭和43年)」

(4) Demitri Procos MIXED LAND USE From Revival to Innovation Dowden, Hutchinson and Ross Inc. 1976

(5) J. Brian McLoughlin Control and Urban Planning 1973, 5 Detailed Physical Planning and Control p.113-139

(6) W. Müller Städtebau Technische Grudlagen B.G. Teubner Stuttgart 1974. p.143-144

(7) Know Your ZONING Los Angeles City Planning Commission 1967

1945年米国公衆衛生協会居住衛生委員会による評価の目的・対象・スケールによって異なる。

ことが考えられる⁽³⁾。

評価の目的・対象・スケールによって異なってくる個々具体的な内容を一担させておいて、これらに関わらず環境要素を取り上げるうえで問題になるのは評価の水準・基準・より明確に言えば価値・基準に近い。

評価法は大きく二つの重要な問題領域から成立している様に思う。第一は、ある種の観点から居住環境をみる時に「これはしばしば評価の目的にもつながる」それを評価するのに有効な指標をいかに選択するか、第二は評価のインプット（指標はそれに關わるが）からアウトプットをつなぐプロセスにおける評価の方法的內容、つまり一般的に評価の操作体、オペレーションの問題である。

あらなめていうまでもなく、1人の人間、ひと 地盤、第3種地盤……の地盤種類区分と、人口率

であったりする。(例えば、第1種地盤、第2種地盤、第3種地盤……の地盤種類区分や、人口密度の数値区分等)指標数量化の方法は大部分次のふたつに性格分けが考えられる。

極く一般的に人間を取り巻く居住環境を構成する要素をどう捉えるか。例えば、人間の生理・生態からある条件や人間の行為・行動からくる条件の2つの内容から、環境を構成する要素(それは単に物的要素にとまらないう)との連関をみるとによって選択することも出来る⁽²⁾。しかし「一般的」に環境要素を捉えてもなり意味はない。当然に何のために、何を対象に環境要素を抽出し、どのように捉えて異なったものになっている

指標の選択、指標化は、指標の数量化、指数化が可能かどうか、そのデータが容易にとれ得るか等によってフィルターがかかる。

又、指標の選択は、評価枠組の全体の指標の量

表一 1 評価の基本理念と評価要因

基本理念	評価要因	備考
安全性	風害 水害 震災 地べり 火災 爆発 犯罪 交通事故	自然的災害 人為的災害
保健性	疾病防止、衛生 上水道 下水道 清掃施設 日照 通風 大気汚染 水質汚濁 医療 リハビリテーション 保健サービス	衛生的環境を 保持するための 要因
能率性	日常生活施設利用 交通 コミュニケーション プライバシー	
快適性	都市景観 空地 高次の文化的施設	

水、水質、排水、汚水の処理、ゴミの処理、日照、通風の確保、大気汚染、医療、リハビリテーション、保健サービスの確保がある。

第3の居住環境の効率性に関しては、住民の日常的な生活において、必要とされる各種の施設、例えば、主通を中心に考えれば、店舗・保育所、集会所……等であり、児童を中心に考えれば、小中学校、遊び場、公園、また主人を中心に考えれば、先ず何よりも勤務場への接近のし易さや、レクリエーション、ナルなサービス施設などである。

これらは一例として挙げたにすぎなく、詳細に見ていくと、居住者の社会特性や、日常生活圏の拡がりの段階によって可成の多様な施設があるがこれらの利用のし易さの程度を見るものである。

一方、交通条件や他のコミュニケーション手段の
 便利さをも含めて考えている。

第4の居住環境の快適性に関しては、これまでの例によると、プライバシー、都市景観、空地、高次の文化的施設の利用利便水準が挙げられているが、これらのアメニティ要因は居住環境の独立的な構成因子という見方は把握難かったり、あるいは、水準の判定が難しい「客観的な」尺度が設定しにくい場合が多い故に別の取り扱いをすることがある。

1・3 環境評価指標の性格

これらの評価要因は、具体的にどのような環境要素と対応するかは、必ずしも一義的ではない。対応の仕方、相関の仕方には、当然強弱が考えられるわけである（表-2）

特に環境要素をその主要評価要素として用いる場合、評価のオペレーショナルな段階を想定すれば、得たデータに網羅的、多量の要素を用いることは、いっさいに、有効でない。従って、評価要因に対応する環境要素のあるものはその主要評価要素となるが、あるものは相関の程度が低いとみて捨棄され、またあるものは評価要素となる条件を有しない。例えば、データをとり得ない、あるいはデータを有する為に著しい困難性を伴う故に捨棄される。

最終的な評価要素の設定には、このような思考プロセスを踏むものと考えられるが、これらの評価要素の条件を考えてみると

- (2) 評価の要因を有効に示すもの
(3) 評価要素としてデータの採取が比較的容易であること
(3) 指標化、指数化が可能であること(がより良い)
(4) 評価のオペレーショナルな局面を考えると、量として必要最小限である事が望ましい。
等が考えられる。
- このようなことから、一般的には、評価要素の選択は評価のオペレーショナルな側面に対して、評価要因を反映する最も代表的で、かつ全体要素の量として最も最小限の事象に事象が配属されるようである。(注一、三参照)

表-1

評価の 基本理念	評価要素 の選択	評価要素の 指標・指数化の例
安全	交通事故 通学障害 火災 犯罪	交通事故発生率 通学障害率 火災発生率 犯罪発生率
健康	疾病 過密 混合 下水道 上水道 土地利用 稠密 農 大気汚染 公害衛生	疾病発生率 過密率 混合率 下水道普及率 上水道普及率 土地利用指数 稠密率 農作率 大気汚染率 公害衛生率
生活	住宅 交通 公園 緑地 文化 スポーツ その他	住宅密度 交通密度 公園面積 緑地面積 文化施設 スポーツ施設 その他
環境	自然環境 社会環境 経済環境 文化環境 その他	自然環境 社会環境 経済環境 文化環境 その他

表-3 評価要素の指標・指数化の例

評価の 基本理念	評価要素 の選択	評価要素の 指標・指数化の例
安全	交通事故 通学障害 火災 犯罪	交通事故発生率 通学障害率 火災発生率 犯罪発生率
健康	疾病 過密 混合 下水道 上水道 土地利用 稠密 農 大気汚染 公害衛生	疾病発生率 過密率 混合率 下水道普及率 上水道普及率 土地利用指数 稠密率 農作率 大気汚染率 公害衛生率
生活	住宅 交通 公園 緑地 文化 スポーツ その他	住宅密度 交通密度 公園面積 緑地面積 文化施設 スポーツ施設 その他
環境	自然環境 社会環境 経済環境 文化環境 その他	自然環境 社会環境 経済環境 文化環境 その他

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

2-69

第一編		第二編	
第一章 総論		第二章 土地利用	
第一節 土地利用の意義		第一節 土地利用の意義	
一、土地利用の定義		一、土地利用の定義	
二、土地利用の分類		二、土地利用の分類	
三、土地利用の計画		三、土地利用の計画	
四、土地利用の実施		四、土地利用の実施	
五、土地利用の評価		五、土地利用の評価	
六、土地利用の改善		六、土地利用の改善	
七、土地利用の将来		七、土地利用の将来	
八、土地利用の国際比較		八、土地利用の国際比較	
九、土地利用の政策		九、土地利用の政策	
十、土地利用の法律		十、土地利用の法律	
十一、土地利用の経済		十一、土地利用の経済	
十二、土地利用の環境		十二、土地利用の環境	
十三、土地利用の社会		十三、土地利用の社会	
十四、土地利用の文化		十四、土地利用の文化	
十五、土地利用の歴史		十五、土地利用の歴史	
十六、土地利用の未来		十六、土地利用の未来	
十七、土地利用の国際協力		十七、土地利用の国際協力	
十八、土地利用の政策評価		十八、土地利用の政策評価	
十九、土地利用の法律評価		十九、土地利用の法律評価	
二十、土地利用の経済評価		二十、土地利用の経済評価	
二十一、土地利用の環境評価		二十一、土地利用の環境評価	
二十二、土地利用の社会評価		二十二、土地利用の社会評価	
二十三、土地利用の文化評価		二十三、土地利用の文化評価	
二十四、土地利用の歴史評価		二十四、土地利用の歴史評価	
二十五、土地利用の未来評価		二十五、土地利用の未来評価	
二十六、土地利用の国際協力評価		二十六、土地利用の国際協力評価	
二十七、土地利用の政策評価		二十七、土地利用の政策評価	
二十八、土地利用の法律評価		二十八、土地利用の法律評価	
二十九、土地利用の経済評価		二十九、土地利用の経済評価	
三十、土地利用の環境評価		三十、土地利用の環境評価	
三十一、土地利用の社会評価		三十一、土地利用の社会評価	
三十二、土地利用の文化評価		三十二、土地利用の文化評価	
三十三、土地利用の歴史評価		三十三、土地利用の歴史評価	
三十四、土地利用の未来評価		三十四、土地利用の未来評価	
三十五、土地利用の国際協力評価		三十五、土地利用の国際協力評価	
三十六、土地利用の政策評価		三十六、土地利用の政策評価	
三十七、土地利用の法律評価		三十七、土地利用の法律評価	
三十八、土地利用の経済評価		三十八、土地利用の経済評価	
三十九、土地利用の環境評価		三十九、土地利用の環境評価	
四十、土地利用の社会評価		四十、土地利用の社会評価	
四十一、土地利用の文化評価		四十一、土地利用の文化評価	
四十二、土地利用の歴史評価		四十二、土地利用の歴史評価	
四十三、土地利用の未来評価		四十三、土地利用の未来評価	
四十四、土地利用の国際協力評価		四十四、土地利用の国際協力評価	
四十五、土地利用の政策評価		四十五、土地利用の政策評価	
四十六、土地利用の法律評価		四十六、土地利用の法律評価	
四十七、土地利用の経済評価		四十七、土地利用の経済評価	
四十八、土地利用の環境評価		四十八、土地利用の環境評価	
四十九、土地利用の社会評価		四十九、土地利用の社会評価	
五十、土地利用の文化評価		五十、土地利用の文化評価	

又、スモッグ、降下騒音等、広域的大気汚染も住宅の立地条件に絡む問題である。

3 土地利用に関しては、土地利用、建物用途の純化が望ましいという観点で設定されている。又、このことと絡んで、住宅地環境に不適当な建物、施設、土地利用の排除が望ましいとしている。密度、人口密度、容積率に関しては、より高密度が望ましくないという価値判断の下に適正な密度水準が可成りブリアリに設定されている。

次に、空地等に関するものとして、余り高くない建ぺい率が望ましいという考え方で評価がなされ、又集積住宅では空地の緑化の程度を評価している例もある。

4 動線に関しては、通学路等(これ自体の特定は必ずしも共通していない。)の排除と、近隣施設への隣近のしきさを距離で測る例がある。

5 施設に関するものとして、先ず「道路」(道路)があり、例として歩道幅員が大きいほど大い程度良いと考える例がある。又、朝路の巾、舗装、側溝の設置を評価している。

朝路に関するマイナス要因としては、交通騒音、交通事故の評価がある。又、歩歩分離、駐車場収容性を評価している例もある。

次に供給処理施設があるが、居住環境の高度を支えるものとして、上水道、下水道、ガスが挙げられればゴミ処理もある。

他の施設は、いわゆる近隣施設、住宅地共同施設の類であるが、施設名称として挙げられるものは日用品店、児童公園、小学校、レクリエーション用地、医療施設がある。

6 建物という区分に関しては、先ずその敷地に関して高家が望ましくないという見方が何かわれるが、敷地規模(面地規模)を評価要素として取り上げている例が見られる。

住宅の規模、構造も評価されている。又、日照条件、配電のパラメータもある。

7 その他では、自然の保存という評価要因が見られる。これら評価要因を羅列してみると、各

々の具体的内容、水準を別にして評価研究が設定される全般的なあり得べき居住環境のイメージが構成できるように思われる。

- (i) 立地条件
 - ・ 土地の自然条件としての地形条件、地盤条件の有利な位置の選択
 - ・ 都心に対して便利な位置の選択
 - ・ スモッグ、降下騒音、広域的騒音の無い位置の選択

- (ii) 土地利用
 - ・ 土地利用純化、建物用途純化を図る。
 - ・ 特に、住宅地として好ましくない土地、建物用途を排除する。
 - ・ 適正な人口密度を保持する。
 - ・ 適正な建物密度、容積率を保持する。
 - ・ 空地の確保
 - ・ 空地の緑化を図る。

- (iii) 動線
 - ・ 通学路等の排除。
 - ・ 近隣施設への適正な誘致圏の確保。

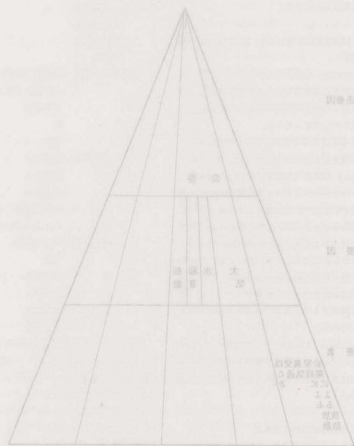
- (iv) 施設
 - ・ 必要充分な道路及び道路巾員の確保。又、道路の舗装、側溝の設置、朝路照明。
 - ・ 車の騒音から住戸を守る。
 - ・ 歩歩分離等を図り、交通事故の発生防止。
 - ・ 適正な駐車場の確保。
 - ・ 供給処理施設(上下水道、ガス、ゴミ処理等)を設ける。
 - ・ 日常生活に必要な不可欠の日用品店舗。
 - ・ 児童公園、小学校、医療施設、レクリエーション用地等を必要に応じて設ける。

- (v) 建物
 - ・ 適正な面地配、高家を出るだけ設けない。
 - ・ 住宅の規模、面積は適正なものを確保する。
 - ・ 住居配置は、ウィレーションを持たせて単調さを避ける。(中高層集団住宅の場合)

- (vi) その他
 - ・ 自然を出来るだけ残す
 - ・ このように並べてみると、いずれも特に目新しいものというものの無い、常識的な当り前の内容、つまり少なくともこれらの事例においては、評価の要因は大部分の人のコンセンサスを得られ

[illegible]

主体。		宅宅間一要点の準備 (Preparation of Brief)
参画 (involvement) 主体: 制御責任のある行政官や委員会から協議を要請されるように環境。又は認定された参画をする主体。これは環境参画を要素にプリアクトメントすることによって各主役因つての制御と参画主体を明確にすることが可能で、例えは、	参画	計画面 市計画委員会 市計画官一人口動員 宅宅委員会 市議事堂一住戸の密度 社会サービス委員会 社会サービス局一特殊な要求のある人々
主要因 住宅		配 置
要素1 計画公設住宅		
要素1 高密度住宅要求 (Density Housing Needs)	要素2	
制御 住宅委員会		



表一 居住環境要素と制御・参画主体の分析

主要因	要 因	要 素	制御と参画の分析		
			自 治 体	制 御	参 画
I 公 害 A 大 気	1. 工業による放散 2. 家庭による放散 3. 悪臭を作り取り 4. 交通による排気ガス 5. ほこり 6. 蚊生虫	B 水	BR CPHI	CPHI	HE BA
			BR CPHI	BE	
			CPHI		
			BE	BP	
			BE	BP	
			BE	BP	
	C 騒 音	1. 商業活動 2. 交通	BR CPHI	HE	BA
			BR CPHI	BE CPHI	DofE
	D 振 動	1. 商業活動 2. 交通	CPHI	BE HE	
			BE CPHI		
II 環 境 A 法 規	1. 旧計画法により一貫試 2. 登山、工業と家屋の間 3. 食物	B 排 除	BP	P/L	DofE
			BP		
	1. 未利用不動産 2. 投下物 (Fly tipping)	B 排 除	BP	BE	
			BP	BE	
	3. 雑 草 4. 根用の樹木、灌木類の成長	B 排 除	BP	PA	BE
			BP	PA	P/L
III 住 宅 A 計画住宅	1. 全都市及び地区のスケール BP 2. でのニーズの評価 3. 象徴一保存の自然条件	B 排 除	BP	CPHI, DS	DofE
			BP	HE	DofE
	3. 工業の立地 民間住宅	B 排 除	BP	CPHI, DS	DofE
			BP	HE	DofE
	4. 密度 (住宅需要) 5. 型/設計	B 排 除	BP	CPHI, DS	DofE
			BP	HE	DofE
	6. 配置 (景観設計 道路配 置を含む) 7. 道路建設、下水、街路照	B 排 除	BP	CPHI, DS	DofE
			BP	HE	DofE
	8. 密度、住宅のニーズ 9. 型/設計	B 排 除	BP	CPHI, DS	DofE
			BP	HE	DofE
IV 住 宅 A 計画住宅	10. 配置 (景観 設計 道路配 置を含む) 11. 道路建設、下水、街路照	B 排 除	BP	CPHI, DS	DofE
			BP	HE	DofE
	12. 密度、住宅のニーズ 13. 型/設計	B 排 除	BP	CPHI, DS	DofE
			BP	HE	DofE
	14. 配置 (景観 設計 道路配 置を含む) 15. 道路建設、下水、街路照	B 排 除	BP	CPHI, DS	DofE
			BP	HE	DofE
	16. 密度、住宅のニーズ 17. 型/設計	B 排 除	BP	CPHI, DS	DofE
			BP	HE	DofE
	18. 配置 (景観 設計 道路配 置を含む) 19. 道路建設、下水、街路照	B 排 除	BP	CPHI, DS	DofE
			BP	HE	DofE

12. 附帯施設の設計		BA, HE	DofE	
(基準と居住スペースを含む)				
13. 賃貸期間				
一般的事項				
B 既存賃貸住宅	1. 隣接用途	BP	HE	
	2. 密度	BP	BP, HE	
	3. コミュニティ・リンクス			
	4. 不換換	CPHI		
	5. 長間住宅			
C 既存の水車以下の住宅及び住宅地	6. 配置とゾナティ	BP	PA, BP	
	7. 延べ/設計			
	8. 公的住宅			
	9. 配置とゾナティ	BP, HE	BA, PA	
	10. 延べと基準	HE	BA	
	11. 賃貸期間	HE		
	12. 隣接用途	BP	HE, CPHI	
	13. 密度	BP		
	14. 延べ/設計	BA	HE, DofE	
	15. 通車	CPHI	HE	
D 既存の不適合住宅及び住宅地	16. 状態と健康への影響	MO	HE	
	17. 配置とゾナティ	BA, BP	DofE	
	18. コミュニティ・リンクス			
	19. 不換換	BP, CPHI	HE	
	20. 水準以下住宅の定義	CPHI	BP, HE	
	21. 修繕不要の条件	CPHI		
	22. 隣接用途	BP	HE, DS	
	23. 密度	BP	DS	
	24. 条件及び保健性	MO	DS	
	25. 通車	CPHI	DS, LP	
E 社会施設	26. 雇用の配置	BP, CPHI	DS, LP	
	27. ゾナティの欠陥			
	28. 新住宅供給とコミュニティ・リンクス	BP		
	29. コミュニティの特徴	BP, HE		
	30. 全市スケール	BA, ED	DofE	
	31. 市地区スケール	HE		
	32. 学校	BP, ED	BA, DEO	
	33. 店舗	BP	HE, BA	
	34. 商店街	BP	HE	
	35. レクリエーションと遊びの場	BP	P/L, DofE	
社会施設	36. 公共交通	BP, TM	DofE	
	37. 病院	BP, MO	BA, DHS, N, H	
	38. 保健センター	BP, MO	BA, DHS, Exec&	
	39. 図書館	BP, LM	BA, DS, RH&HMC	
	40. コミュニティ・センターとコミュニティ施設	BP, HE	DS, BA	
	14. 供給処理サービス		BE, BP	Gas, Elec
	11. 駐車場		BE, BP	HE, P/L, BA, DofE, PO Water
12. 住居		DS	BP	

2-76

注：記号は次のそれぞれの略記である

自治体	
BA	Borough Architect
BE	Borough Engineer
BP	Borough Planning Officer
BM	Baths Manager
CPHI	Chief Public Health Inspector
DS	Director of Social Services
ED	Director of Education
HE	Director of Housing and Estates
LM	Director of Libraries Museum and Arts
MO	Medical Officer of Health
PA	Director of Parks and Recreation
P/L	Director of Parks and Recreation (Landscape Architect)
TM	Transport Manager
NADCO	Rotherham Area Development Council

その他	
DoE	=Department of the Environment
DES	=Department of Education and Science
DHSS	=Department of Health and Social Security
NHExeC	=National Health Executive Council
RHB	=Regional Health Board
HMC	=Hospital Management Committee
PO	=Post Office

70	Local Office	環境計画委員会
71	Regional Health Board	地域保健委員会
72	National Health Service	国民保健サービス
73	Department of Health and Social Security	健康と社会福祉省
74	Department of the Environment	環境省
75	Local Government Association	地方自治体協会
76	Urban Development Corporation	都市開発公社
77	Urban Development Corporation	都市開発公社
78	Urban Development Corporation	都市開発公社
79	Urban Development Corporation	都市開発公社
80	Urban Development Corporation	都市開発公社
81	Urban Development Corporation	都市開発公社
82	Urban Development Corporation	都市開発公社
83	Urban Development Corporation	都市開発公社
84	Urban Development Corporation	都市開発公社
85	Urban Development Corporation	都市開発公社
86	Urban Development Corporation	都市開発公社
87	Urban Development Corporation	都市開発公社
88	Urban Development Corporation	都市開発公社
89	Urban Development Corporation	都市開発公社
90	Urban Development Corporation	都市開発公社
91	Urban Development Corporation	都市開発公社
92	Urban Development Corporation	都市開発公社
93	Urban Development Corporation	都市開発公社
94	Urban Development Corporation	都市開発公社
95	Urban Development Corporation	都市開発公社
96	Urban Development Corporation	都市開発公社
97	Urban Development Corporation	都市開発公社
98	Urban Development Corporation	都市開発公社
99	Urban Development Corporation	都市開発公社
100	Urban Development Corporation	都市開発公社

3 宅地開発指導要綱等による居住環境指標

- 市建築官 配置設計
- 計画開発委員会
- 市計画官
- 高速道路、下水道及び水委員会
- 市技術官・道路、下水、その他
- 公園局長・オープンスペース施設
- ランドスケープアーキテクト・ランドスケープ
- 教育委員会
- 教育局長・学校設置

表-5は環境要因要素とその制御・参画主体を一覧にしたものである。

2・3 性 格

Rotherham Study のプロセスは、

- 1) 処理されるべき主要な問題を明確化し、かつその制御主体を明らかにする。
- 2) 目標（達成されるべき整備状況）を明確にする。
- 3) これらの目標達成を妨げる要因を明らかにする。
- 4) 妨害要因を克服し目標の達成に到らしむる一連の行動を明らかにする。
- 5) 各々の主要因の相互作用の分析を準備する。そして行動を起こした場合あるいは起さない場合の適切な効用を示し、これらの効用の測定ないしは分析の基準を明らかにする。
- 6) これらの分析を用いて一連の行動のオルナティブを全体環境への効用という側面から比較し、総合的な行動プログラムを見出す。というものである。

このプロセスでは居住環境要素の抽出は、地区環境(local environment)の整備改善プログラムを作るための第一段階として位置づけられ「問題を生じている」というかなり主観的判断のもとに居住環境的にアイテムが抽出されている。

このプログラムの形成過程には、他に住民のニーズの評価が加味された。また、各主要因毎に要因の改善、向上のための行動内容、その相互作用の検討によって効用の範囲が明らかにされ、さらに財政的評価を加えられて、環境制御施策の構成に至るものである。

3 宅地開発指導要綱等による居住環境指標

周知のように昭和42年以降我が国の市町村でいわゆる宅間集落と称するものを定めて、市町村の管轄する区域内の大小中の開発行為を規制するようになった。

宅間集落そのものには、種々の論議があってそれによれる余裕がここにはないが、その出現の背景には、既にあるナショナル・レベルの法制制度ともいうべき建築基準法や都市計画法で担保し得ない居住環境形式におけるアイテムを自治体自身が制御するを得ないという発想があるように思う。その内容は大きく(開発費用負担に関する規定と、開発のある種の質を確保するための具体的な内容の規定という見方が出来ると思われるがここでは後者に關して、宅間集落が確保しようとする居住環境の質がどのような要因要素指標によって構成されているかを建築基準法、都市計画法の開発許可制度、及び性格は基本的に異なるが代表的と思われるいくつかの事業法と比較することによって概略的にみてみたいものが表-6である。

3・1 指標等の内容

先ず対象はある一定の開発面積以上とするものが多い。(同一業者で合計した面積を含む場合もある)、従って いわゆるバラ建や零細規模の開発は除外されているという問題を全般に有している。指標等を大まかにグループ化すると(1)立地、密度に関するもの (2)自然や文化財の保全に関するもの (3)道路、交通に関するもの (4)供給処理施設 (5)宅地及び住宅 (6)公共的施設(公園、緑地、広場)に関するもの (7)公益的施設用地 (8)その他 (9)開発後の環境悪化防止になるが、それそれどのような内容が盛り込まれているかを簡単に触れる。

(1)に關しては土地利用・用途(都市計画上の用途地域に適合)という表現でこれは開発者の各々の裁量でかなり多岐にわたる。用途地域で開発形態を規制する例もある。(2)人口密度(最もあるいは適正密度、あるいは開発規模により密度を決めている)容積率、建ぺい率(これもゾーニングの内容によるものと考えられ、ほとんどない)既存施設容量・能力(上下水道の容量やゴミ処理能力

供給処理施・下水道・排水施 ○ (S) ◎

(注1) (T): 土地區畫整理事業, (S): 新住宅地開發事業, (K): 公營住宅建設事業, (D): 公營住宅建設事業

(注2) 首都圏において昭和48年9月現在宅間要綱を有する市町村についてみた。(日本住宅公団計

(注3) 住宅建設基準に関する考察、住宅建設基準検討委員会、建設省住宅局、昭和48年3月を参照。

交通の利便

(向)については、自然保護、農地・山林保護(排
水の本格化)、文化財保全(埋蔵物が発見された
道路構造(勾配、開切り、擁壁、その他)、文
安全施設(ガードレール、崖面処理)、袋路の禁止

については、街区規模（長辺と短辺の長さを

の両面を同時に捉えるというところからこれだけの特徴が「決して」欠けていないことがうかがえる。(前掲でも述べたように区別はなし)しかし、全般的にそれによって土地所有権を適正化してこそは居住環境の内容に十分に幅がくつ乳組織に制度化しようとする目的がかがわれる。これは表裏一体でも、建築業者や都市計画法の制定ではんどないわけがけないう項目を補い計たことにはなにかいがある。

各々の環境の内容は、具体的水準値をあげるものと「目標値」または「目標に「協働」あるいは「調和」してやる」ものに分けられるが、これに調和した点に金銭的意味がつけられる。

(4)居住環境問題として見たときの分析のバリエーションが、一方で、それは総合的な環境問題をどうみるのに関係がある。これは環境問題が自ら独立してあつてゐる、大それた広範の環境問題にあらがいてゐるが、少くもその中で課題としてある。同じことが環境政策を要するとして環境問題の同じようにとらへて思ふ。Rotherham Study¹⁾の「環境政策を系統的にとりかかれたものである(この環境政策の目的を)意識したものであるが」そのすべてを明確に、制御しようとすることは現実にあてない。

居住環境問題の主体がかなり多岐にわたるが、人種、民族、財政、法制制などから見て大々的な

2-82

をあげるための選択を迫られることになる。

Rotherham Study では要因の相互作用の分析があるが、居住環境指標に對してもある種のものは彼及び他の大さき役割を果しているものがありうに思われる。検証してないが、宅地規模や密度、危険物、空地などが考えられるが、これを基準化することによって、はっきり歯止めをしてあげれば（しかもそれが充分可能であれば）環境不良の諸々の派生的問題を喰い止めることに役割りが大さきという点で、戦略的な項目と心得る性格を有しているものように考えられる。

2) 居住環境整備を考えると、その対象が既存の住宅地であるか、あるいはこれから新たに創り出される新住宅地であるか、つまりストックを対象とするかフローを対象とするかによって、その意味は全く異なったものになるを得ない。一般にフローに対して（建設）基準・（計画）基準といったものの作用はストックを対象とする場合に比べて容易に納得しうると考え得る場合があるが、ストックに対しては単純ではない。その実現を期する大勢の役目が極めて難しい。

評価法で取り上げられる居住環境指標の中に、それぞれ目標を100%に近づけるものと0%に近づけるものと2つの性格に分類できる。前者をプラス指標というが既成住宅地の再整備という観点で、指標の制御を考えるとその取り扱いが個々に異なる必要があるが充分考えられる。(例えば図-3 参照)

3) 一般的に指標や要素は環境の制御局面の中で、標準として表現されるものが少なくないが、その標準をどこに設定するかは一概に規定しえない。

評価法ではgradingによって「評価の尺度として指標の水準区分を定める例があり、アオリに安全性>保健性>能率性>快適性の考えもあるが、「水準をどの辺におくかは、都市生における住民個人の要求、願望、理想などは勿論、市民団体が住民に対し供給維持すべき生活環境

制度的、施設的な面の質と量においても自然と最低許容量(lowest allowable limit)推奨値(should zollwert)理想値(goal)などの段階が考えられるはずである。しかし現実には公共団体と個人の経済的条件を基盤として上記段階のどれかに落ちついているのである⁽⁸⁾

ある特定の地域を取り上げれば必ずからその
現実の居住環境の水準があり、それを無視して車
輪にありべき理想水準に足履きに結びつける
ことは最初から画餅に帰することを示すような
ものである。それらを適確に把握するとから設定
水準に至るプログラム、実現の裏付けが必要であ
る。この様な点では、既存の水準との連続性や整備
積み重ねの実績の連続性の中に位置づけられ
なければならない。

4) 居住環境の要因、要素、指標は同じものであっても特定の対象によってはその意味・内容を共にし得ない場合がある。

例えば人口密度を考える時、木造低層住宅地はそれの上昇は日照・通風条件の悪化や延焼による火災危険度の上昇を意味するとしても同一の尺度で中層耐火共同住宅地をみることは意味ない。

個々の住環境指標がある種の物的構造、形態によってどのように異っているかはこれ自体まだ明らかになっていない部分が多いが例示的に干渉検討をしてみると、例えば、建物形態を中心とする場合(図-4)

(イ) 建物形式の違い
(ロ) 建物高さの違い

(イ) 上物（建物）が最初から存するかしないか
違い。

(二) 建物構造(耐火)確定の度合い
があり、(イ)については、人口密度、容積率、建

イ率、空地、地面状況、歩車分離の取り扱いが
々に異なって然るべきである。同様に③につい
ては日照、空地、及び相隣の問題、④については
土地利用純化、適格用途、⑤については、火災が
えられる。また、裏家などは戸建、長屋、テナ
だけの問題になりう。

	計 画 ・ 制 御	法 規 制 等	開発主体の計画	居住者組織	
評価要因からみた計画・制御アイテム		都市計画 法 法規制	基本 法 規制 その他	土地の立地選択 地区の計画設計 その他	そ の 他
評価要因	計画・制御アイテム				
自然に起因する危険と災害	① 地 盤 ② 地 形				
立地に起因する危険と不快	③ 求心性 ④ 降下露部、スモッグ ⑤ 騒 音				
不適当な土地利用	⑥ 土地利用競合 ⑦ 不通格用途 ⑧ 局域公害（危故物騒音）				
土地の稠密	人口密度 容積率 建ぺい率※ ₂ 居住密度 農 家 空 地				
交通による障害	過学障害 ※ ₃ 歩車分離 鉄道障害 ※ ₄				
幹線の障害、近隣施設との不調	近隣施設への到達距離 日用品店舗 児童公園 小 学 校 レクリエーション用地 医療施設 その他				
道路、その他生活基盤	道路※ ₅ 上水道 下水道 ガス ゴミ処理 駐車場				
火災	火 災				
相隣の不都合	日 照 通 風 自 然				
その他					

(注) ※1 広域的な騒音, ※2 空地とも関連, ※3 交通だけとは限らないがここに置いた, ※4 鉄道による遮断など, ※5 主として生活サービス道路, ※6 公共団体、公益企業などが施設整備等を行うものと案件等の他の法的規制

ールを対象とする場合で地方、都市圏、都市あるいは地域を単位にして、相互のマクロな水準比較をするものであり、このレベルでの問題点の抽出、取り分け生活環境整備の方策、重点施策あるいは重点地域を見出そうとするものである。従って、この場合の捉え方は対象が大きいのが故に大まか

6) 主として、地区レベルの空間スケールにおいて、居住環境の不平等を把握しようとする場合であり、環境文書事業(地区再開発、スラムクリアランスなど)の対応策を明らかにするためにこれを狙うとする。又、このスケールでは、単に上記の場合だけでなく、地区単位の相互の居住環境条件の水準比較、問題顕出といった都市スケールの目的を地区スケールに外延化している場合やあるいは地区単位のデータを都市全体のスケールに拡げることによって地区レベルの居住環境条件の分布や立地性を把握しようとする場合もある。

上記の2グループが代表的なものと言えると思われるが、これら以外では計画的に開発された地区、プロジェクトを対象に、むしろ計画、設計の内容を評価する様な場合もみられる。

(5) ここに参照した評価の研究調査例の主なものは下表の通りである。

(8) Department of the Environment,
Making towns better, The Rotherham
Study ① A general approach to

② Technical Appendices H, M, S.
O. 1973

(7) コミュニティ施設の計画当たりの基本的な要件と機能面の配慮(メモ)日笠 端 1974年

[illegible]

第3章 規制要素について

——土地所有者等の評価を通じてみた規制要素

及びその規制の性格——

3-1 調査の目的・意図・範囲

(1) 目的・方法

敷地の建築利用制御のための規制要素には種々のものがあるが、それらは一般に、どのような方法で現実に対応されるにせよ（例えば、公法的規制にせよ、住民同士の合意による相互規制にせよ）、敷地の利用に対する私権拘束として作用するものである。しかし、規制要素によって敷地利用の拘束の度合と性質はかなり違うものである。

地域地区制で用いられている要素については、一般私人、とくに地主に、その機能や敷地を与える影響についてある程度は理解されていると想定される。

しかしながら、それらとは別の地区計画規制特有の規制要素については必ずしも認識されていると思えない。そこである種の環境の質を確保、ないしは守るためには、その種の

都市計画の要素 第2巻

——都市計画の要素——

都市・国土・都市の要素

本書・第1章 (1)

都市計画の要素は、都市計画の要素の要素
 の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (1) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (2) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (3) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (4) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (5) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (6) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (7) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (8) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (9) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (10) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (11) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (12) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (13) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (14) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (15) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (16) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (17) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (18) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (19) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (20) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (21) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (22) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (23) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (24) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (25) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (26) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (27) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (28) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (29) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (30) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (31) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (32) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (33) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (34) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (35) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (36) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (37) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (38) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (39) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (40) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (41) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (42) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (43) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (44) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (45) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (46) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (47) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (48) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (49) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (50) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (51) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (52) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (53) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (54) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (55) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (56) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (57) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (58) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (59) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (60) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (61) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (62) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (63) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (64) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (65) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (66) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (67) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (68) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (69) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (70) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (71) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (72) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (73) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (74) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (75) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (76) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (77) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (78) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (79) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (80) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (81) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (82) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (83) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (84) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (85) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (86) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (87) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (88) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (89) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (90) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (91) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (92) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (93) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (94) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (95) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (96) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (97) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (98) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (99) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素
 (100) 都市計画の要素、都市計画の要素、都市計画の要素

規制要素が受け入れられるかどうかを、居住者・地主の意向を通じて把握し、この側面から規制要素及びその規準の性格について論ずる。

ここにとりあげる規制要素は、

①敷地規模(最小限画地)

②建築線(後退建築線)

③建物形態

④住宅形式

の4つとした。これらは、敷地の建築利用制御の要素としてそれぞれ異なる性格を有している。①は、一戸建住宅地では包括的効用を期待しうるものであるが、日照を含む相隣環境の制御としてとりあげた。②は前面道路からの外壁後退であり、敷地への形状的な制限である。③は建物の高さ、形状、色彩など美観・外観のコントロール、④は住宅形式の同質化により形態的な相隣関係の問題とコントロールしうるものである。

方法的には、留置法による調査記入方式

二のような方法は若干誘導的丁作用（例えば、必要意識に左右丁して規範的に規制要素

そういわれる場合)があるかもしれない。しかし、被調査者での堂農者(北進地区15%,未利用地地主で土地利用転換中44%)にとつて、農地利用制限は実感的理解と云えることが充分考えうるため、やむをえない点であろう。

(2) 調査対象と調査回収状況

調査は建設省補助による土地区画整理事業適地調査の1部を利用して頂いて実施した。調査対象は北海道の北見市において、調査実施当時スプロール進行中の北進地区(425ha 北見市は土地区画整理事業を計画)居住者534世帯、及びその不在地主40世帯(いずれも全数)、既に土地区画整理事業実施所の隣接する西部地区について無作為抽出率1/7で426世帯の合計1,000世帯を調査対象とした。被調査者は世帯主を原則とした。

調査の実施は、昭和51年10月に北見市職員を対象にフリテストを行ない、12月上旬に調査票配布、12月中旬より、52年1月上旬にかけて回収を行った。調査票回収状況は表3-1-1の通りであり、有効回収率は78.7%であった。

表3-1-1 調査状況

対象分類	①西部地区 居住者 (新田地主含む)	②北進地区 居住者 (地主含む)	③北進地区 不在地主 (市内居住者)	合 計
1) 全 数	3,012世帯	534世帯	40世帯	3,586世帯
2) サンプル数	426	534	40	1,000
3) 回 収 数 (有効数)	319	429	39	787 (有効2)
4) 回 収 率	74.9%	80.3%	97.5%	78.7%
5) 拒 否	11	10	1	22
6) 配布回収不能(未回答等)	96	95	0	191

・抽出率 1/7

(3) 調査事項

調査の設置事項は各々次のようになっている。

(1) 密集・建て過ぎり防止の必要と(最小限)宅地分割規制

A一火災の延焼防止や日照・屋根の低くおしのために、建物が敷地いっぱい建てられて軒をならべて建ち並ぶのを防止することについてどう思うか。

A detailed historical map of the area around the village of Krasnoyarsk. The map shows the city of Krasnoyarsk, the Yenisey river, and surrounding fields and forests. The map is oriented with North at the top. The city of Krasnoyarsk is located in the center of the map, with the Yenisey river flowing through it. The surrounding area is divided into fields and forests, with various landmarks and buildings marked. The map is a black and white reproduction of a historical document.



この図は、東京市街地の調査結果を示すものである。図には、建物の密集・建つておらず現象を防止すべきかどうかを問ひ、ついで密集防止のひとつ手段として、「例えば200㎡」という数値を挙げて宅地の分割規制導入への賛否及びその条件をきいている。

図 前面空地確保の必要と後面後退線

B—このためには、敷地を細かく分割して建てることを禁止しなければなりません。そこで例えば、200㎡(60坪)以下になるような宅地の分割は認められないという制限があなたの土地にかかるとしたらどうか。

ここでは先ず建物の密集・建つておらず現象を防止すべきかどうかを問ひ、ついで密集防止のひとつ手段として、「例えば200㎡」という数値を挙げて宅地の分割規制導入への賛否及びその条件をきいている。

図 前面空地確保の必要と後面後退線

A—草花などを植えて緑の多い町をつくるためや、冬期の雪おろしのために、道路に面して空地をある程度とることについてどう思うか。

B—このような場所をつくるために、道路境界線から一定の巾(たとえば1.5〜3.0m)の空地をとることが義務づけられるとしたらどうか。

同様に、前面庭地の緑被及び北海道特有の雪国のスペース需要として道路と建物の間に一定の空地幅をとることの必要とそれが宅地への利用制限として作用して行く場合の賛否及びその条件をきく。

図 家並統一等美観配慮の必要と建築形態制限

A—家並みをそろえて美しい住宅地とするために、建物の高さ、形、色等に配慮することについてどう思うか。

B—このために、皆の話し合いにもとづいて、建物の高さや壁の位置などをきめなければなりません。こういうことがあなたの住宅又は土地に義務づけられるとしたらどうか。

Aに対するBの規制手法の提示は必ずしも充分ではないが、ひとつの単近な方法として示したものである。

図 住宅形成の統一の必要と住宅形式制限

A—たとえば、一戸建て住宅地区において、良い環境をつくってゆくために、地区内で建物を一戸建て住宅に統一してゆくことについてどう思うか。

B—このためには、あなたの敷地に、アパートや中高層住宅を建てられないという場合も生じますがこのような制限があなたの土地にかかるとしたらどうか。

なお、各々の選択子は、A系列については

1 必要である、 2 必要ない、 3 どちらとも言えない、 4 わからない
B系列については

1 賛成する、 2 条件付きで賛成する(その条件を記入)、
3 反対である(その理由があれば記入)、 4 わからない、とした。

以上のように、設問が各々セット(対)になっているのは、前者が規制要求の適用が想定される状況改善についてのいわば“建てまえ”を開き、ついで具体的な宅地利用制限がかかるとした場合の“本音(ほんね)”をきくという形式をとっている。このような設問の組立ては多少誘導的な側作用があるかもしれないが、後述するように、いきなり計画規制の賛否を問うても、被調査者にとって、実感的に理解され得ぬであろうと思慮されたためである。とくに、被調査者が、設問の内容が直接自己の資産にどのようなマイナス影響(財産保有上)があるかが意識されているかどうか、あるいは、考慮していたとして、その影響度を先定めて設問に回答しているものであるか。さらには宅地利用制限の計画道具が環境の質のどのような側面を保証しない改善するかに思慮が反映しているかどうか、といった点の解明はいちよりこの調査の範囲の外である。

なお、各々AとBの論理的関係について多少説明を要する箇所もあり、この点を、北見市の調査実施指一指説明し、被調査者の質問に答えられる程度の情報は伝えてある。

3・2 被調査世帯の特徴の概要

(1) 一般の特性

調査対象者の階層特性及び土地利用の状況及びその意識について、概要を記せば次の通りである。

1) 年令構成及び居住歴から、北進地区が西部地区に遅れて市街化したことがよみとれる。ここで、北進地区の年令構成が、30才以下が最も少く、30代が最も多いことは、30代が住宅を求めた傾向のピークであること、その場合経済的に地価の比較的安い地区を指向した結果を示すと見られる。一方、これに比して西部地区では、市街化年代の差から、上述の北進地区の状況の年代を過ぎて、やや居住者構成が成熟に向っている。後の項でも見る貸家の量的優勢にも見られるように、若年層の借家階層が多くなっている居る一方、経済的余裕のある老年層が最大を示すこととなっている。

2) 住宅形式及び住宅所有形態についてみると、所有形態では、北進地区が特家優勢、西部地区は貸家優勢で6:4、4:6と反対の傾向を示して居り、この傾向は、住宅形式でも北進地区では独立住宅が80%を超えているのに対し、西部地区では60%以下となつて、所有形態と相關する傾向とともに、地価水準の差も示して居るものと考えられる。

3) 敷地面積の面では、200㎡以下の比率が西部地区でやや高く、前項の傾向と同様の結果を示しているが、400㎡以上についてはむしろ、西部地区が優差ながら北進地区を上回っている。

4) 土地所有者の分布では、地主の比率は(北進地区の不在地主を含めれば)西部地区はほぼ同等であるが、全体の3/4を占める一般居住者について見れば、その内、土地所有者は、北進地区では半数をわずかに上回るのに対し、西部地区では30%を下回っている状況である。

5) 北進地区地主階層の土地利用意向に関する回答状況では、西部地区旧地主の区画整理後の利用実態との間に少し差が認められる。即ち、売地建売と云う即時処分形式が西部地区でわずかに多く、宅地利用では、北進地区では自家(子供を含む)利用が75%であるのに対し、西部地区ではこれが69%以下となっている。この点、土地区画整理事業実施の段階で意向の差動、つまり、北進地区においても、全地主の57%を占める自家利用指向が、不動産賃貸意向に若干差ある可能性があることが考えられる。

(2) 居住環境の評価

自分の住んでいる場所について、住民自身がどのように評価しているかを、概説する。図3-2に調査項目の中から、居住環境の評価に関する設問への回答を、回答者の属性分布毎に、一括して整理したものである。ここで表中黒又は斜線で示す部分は、マイナスイの評価である。また、タテのハッチで示す部分は、評価を留保した回答である。

- 1) 「延焼の危険」については、約半数の住民が「心配している。」
- 2) 「雨あたり」については、「不満である」とするものは10~20%(全数)にすぎず、約8割前後の人々が「満足」又は「まあまあである」としている。
- 3) 「屋根の雪おとし場所」「道路の除雪場所」については、道路の除雪場所が不十分とするものの方が多い。
- 4) 「家なみの美しさ」については「満足」「まあまあ」を併せて6割前後「不満」は2割前後である。

表3-2-1 世帯主の特性

	区 分	北 海 道 区 域	西 部 地 区	備 考
(1) 年 令 構 成	～29才	63 146	85 265	
	30～39才	144 333	78 242	
	40～49才	108 250	64 198	
	50～	117 270	95 295	
	～5年	296 69	180 57	
(2) 居 住 歴	5～10年	78 18	63 20	
	10～	55 13	73 23	
(3) 住宅所有形態	貸 家	257 595	129 40	アパート、総合住宅、その他は貸家に含めた
	貸 家	175 405	193 60	
(4) 住 宅 形 式	独立住宅(合借用)	340 81	180 56	
	共同、連続棟	80 19	137 43	
(5) 敷 地 規 模	～100㎡	97 27	74 31	
	100～200	86 24	54 23	
	200～300	82 23	45 19	
	300～400	53 15	30 12	
	400～500	15 4	11 4	
	500	21 6	19 8	
(6) 土地所有状況	居住地主	56 15	68 23	
	自宅外地主	39 9	—	
	自宅地のみ所有	162 37	64 21	
	借地借家	173 39	165 55	
(7) 地主の土地利用及び意向	現 況 将 来	田 地 主		
	農地経営	16 140 8 74	6 107	
	貸 地	12 103 4 37	—	
	売 地	— 14 128	8 143	
	焼 売	— 2 18	1 18	
	貸家(アパート合)	17 145 11 100	10 179	
	自家用	— 62 550	24 428	
	その他	20 172 8 74	7 125	
	未 利 用	51 440	—	

圖 3.2-1 居住環境の評価

[illegible]

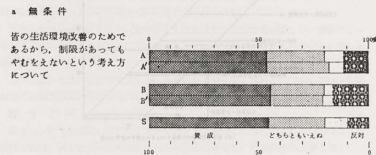
(「國の作製」は林泰蔵・氏による)

北：北滿地區
西：西部地區

[illegible]

(圖の作製は林榮義氏による)

一方、個人の事情、補償などの条件付き制限受容容の特性は、あまり顕著な傾向は見られず、かなりバツキが大きい。また、補償よりも条件付の方が賛成率が高いのは、自からが補償に該当しそうな「重大な損害をこうむる」と考えられる場合が多くないことを示していると思われる。



とりきめの中に個人の事情
一定地の規模、増築案、組
替など一が十分考慮される
ならば賛成するという考え
方について

Category	Yes (%)	No (%)
A	75	25
B	70	30

④ 補償
 その制限によって重大な損害をこうむる人が生じた場合には、それに対する例外的補償が考慮されるならば、賛成するという考え方について

Category	賛成 (%)	反対 (%)
A	75	25
B	70	30
C	65	35

賛成 反対

図3-2-6 個人の事情を考慮した場合の制限賛成増加階層

図3-2-6は、個人の事情を考慮した場合の制限賛成増加階層を示している。図の縦軸は「制限賛成増加階層」を示し、横軸は「制限賛成増加階層」を示す。図の中心には「制限賛成増加階層」を示す。図の周囲には「制限賛成増加階層」を示す。図の中心には「制限賛成増加階層」を示す。図の周囲には「制限賛成増加階層」を示す。

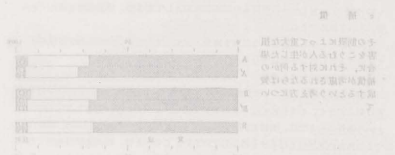
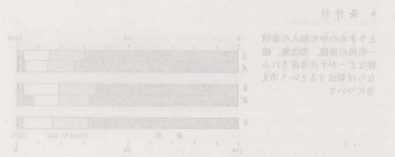
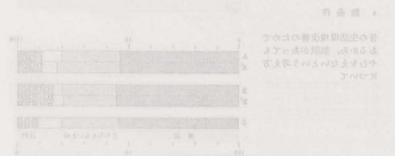


図3-2-6及び図3-2-7は、個人の事情を考慮した場合の制限賛成増加階層を示している。図の縦軸は「制限賛成増加階層」を示し、横軸は「制限賛成増加階層」を示す。図の中心には「制限賛成増加階層」を示す。図の周囲には「制限賛成増加階層」を示す。

図3-2-6及び図3-2-7は、個人の事情を考慮した場合の制限賛成増加階層を示している。図の縦軸は「制限賛成増加階層」を示し、横軸は「制限賛成増加階層」を示す。図の中心には「制限賛成増加階層」を示す。図の周囲には「制限賛成増加階層」を示す。

図3-2-6 個人の事情を考慮した場合の制限賛成増加階層

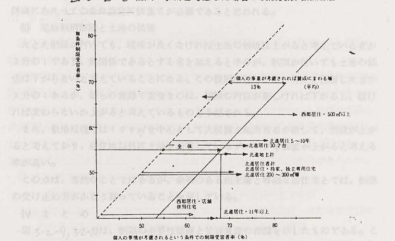


図3-2-7 個人の事情を考慮した場合の制限賛成増加階層

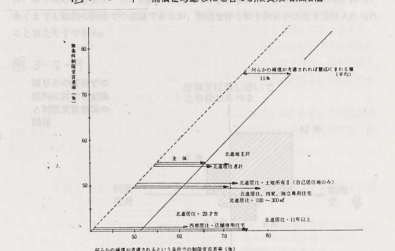


図3-2-8 宅地利用制限と土地の価値

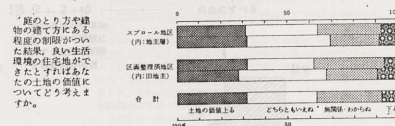
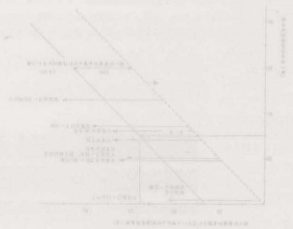


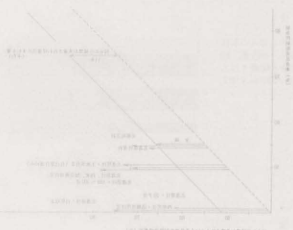
図3-2-6及び図3-2-7は、個人の事情を考慮した場合の制限賛成増加階層を示している。図の縦軸は「制限賛成増加階層」を示し、横軸は「制限賛成増加階層」を示す。図の中心には「制限賛成増加階層」を示す。図の周囲には「制限賛成増加階層」を示す。

図3-2-6及び図3-2-7は、個人の事情を考慮した場合の制限賛成増加階層を示している。図の縦軸は「制限賛成増加階層」を示し、横軸は「制限賛成増加階層」を示す。図の中心には「制限賛成増加階層」を示す。図の周囲には「制限賛成増加階層」を示す。

制限地対制限外の土地の価格差と制限の人数



制限地対制限外の土地の価格差と制限の人数



制限地と制限外の土地の価格差



図3-2-8は、制限地と制限外の土地の価格差と制限の人数の関係を示している。制限地と制限外の土地の価格差は、制限の人数が増えるにつれて小さくなる。これは、制限地と制限外の土地の価格差が、制限の人数が増えるにつれて小さくなることを示している。

この層は、北海道における最も平均的なグループであり、その意味では、規制・誘導にあたっての条件設定に慎重が必要であると思われる。

④ 宅地利用制限と土地の価値

たとえ制限がなくても、環境が良くなれば土地の価値は上がると考えている者が3分の1であり、無関係であるとする者を加えると半分が、制限が付いても土地の価値は下がらないと考えていることになる。この設問に対しては、答えを保留した者が3分の1あるが、彼らの意識で重要なのは、制限の内容が厳しければ下がるし、緩ければ変わらないと上がると考えているものと予想される。

また、敷地規模では400㎡を中心として大規模土地所有者が概して、価値が上がると考えており、居住地以外に土地を所有しているグループも価値が上がると考える者が多い。

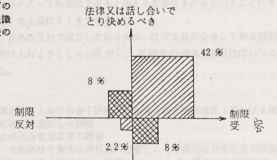
この点は、当然のことではあるが、余裕のある地主層と零細な居住者とは、制限の受け止め方がかなり異なっていることを示している。

⑤ まとめ

図3-2-9は、制限の必要性認識と受容意識の相関を示したものである。これによれば、隣りの問題も地区全体の問題についても、取り決める必要であるし、制限を受けてもやむをえないとする者が全体の40～42%存在するわけであり、逆に、取り決める必要なし、制限にも反対だとする者はわずか2%強である。即ち、あくまでも能論の段階での意識であるが、制限を伴う取り決めがかなり受け入れられると言えそうである。

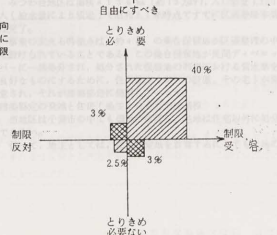
⑥ 3-2-9

隣りとの関係での規制に対する意識と制限受容意識の関連



⑦ 3-2-10

地区全体の環境向上のための規制に対する意識と制限受容意識の関連



3.3 調査の結果とその考察

(1) 分析の前提

調査結果を分析し、判断するに際して、被調査者側のこれらの設問に対する意識・理解度について留意しておく必要がある。

千葉市新町（みつわ台）地区区画整理事業における建築協定導入の経緯は宅地の利用制限にとづく良好な住環境の形成について地主等の意識について重要な役割を含んでいる。つまり、地主は専ら資産としての地価の価値の保持ならは増進に関心が集中し、（一部の専売宅地所有者を除いて）地盤等としてはかなりの面積を所有しているのが一般的であること、宅地経営を余り経験していない等の理由により、宅地利用の私権制限は関心が低く、地権者だわらないという状況の実事が見られた。

従って、地主が宅地利用制限を積極的に理解するためには、

イ、農地所有者（営農者）から宅地所有者としての意識のきりかえ

ロ、住宅以外に、より経済的に有利な宅地利用がない場合には、良好な住環境の形成が土地の資産的価値を保持ないし増進せしめることの認識

が必要である。しかしながら、みつわ台の経験では、口には地主に対する啓蒙・教育等の相当の働きかけがあつて始めて地主が納得するものとなっている。本調査では、このような働きかけのない状況で聞いてあるものであるから、この口の点についての被調査者の認識の度合がB系列の設問への賛成度を左右するものと想定される。

宅地の利用制限と土地の価値の関係については、既に前節でみたところであるが、おむね1/3程度の被調査者は宅地利用の制限によって獲得された環境の良質性と地価に相関していると考えており、他の1/3はどちらともいえないと考え、さらに残りの1/3は無関係なうちはかえて地価は下がるかと考える者が含まれるということになる。(被調査者のうち、地主層は57名である。)

第町の建築協会は、数名の反対で成立しなかったが、ほぼ全員が合意して相互規制を地権者等が自から受け入れようとしたのに対し、本調査の被調査者はほぼ1/3の状況ということになる。

〔註〕 千葉市源町（みつわ台）区画整理事業（組合施行地区）における建築協定導入を意図した経緯

1. 土地区画整理事業の概要

(1) 当地区は千葉市の郊外部に位置し、その周辺は日本住宅公団施行区画整理（東寺山）、民間ディベロッパー買収地（権産住宅その他）、自衛隊用地などの大規模開発（予定地を含む）、大規模敷地にとりまかれ、地域の将来計画人口は約4万人と想定されている。

(2) みつわ台地区は面積413.6ha(約13万坪)、人口容量4,300人(給水量により規定)で昭和51年時点ですでに区画整理事業は完了。

(3) 事業の主たる特徴点は、約4 haの集合保留地が区画整理の中で設けられていることである。この集合保留地が民間ディベロッパーに一括処分され、処分された保留地の利用における質水準を良好なものにするために、住民協定（街灯の設置、その宅）が発着され、それが建築協定に発展していった。

2. 建築協定の発端と住民（地主）の合意形成過程

(1) 当地区は千葉市の中でも偏地に位置し、宅地は住宅以外に処分できない。

(2) 従って、地主としては、住宅予定地を首肯するにしても土地の

Figure 1. The effect of the concentration of the polymer on the gelation time.

表 3-3-1 敷地規模別建築密集防止必要基準と宅地分別規制

敷地 規模分類	北進居住者			西部居住者			備考
	A	B ₁	B ₂	A	B ₁	B ₂	
100㎡未満	86.6	30.9	41.2	82.4	16.2	29.7	91/74
100～200㎡	93.0	26.7	45.3	90.7	24.1	46.3	86/54
200～300㎡	86.6	42.7	62.2	91.1	28.9	46.7	82/45
300～400㎡	90.6	35.8	54.7	80.0	46.7	60.0	53/30
400～500㎡	100.0	33.3	46.6	100.0	54.5	63.6	15/11
500㎡以上	76.2	38.1	52.4	100.0	42.1	68.4	21/19
全 体	88.9	31.9	47.4	87.6	23.9	40.4	433/222

※ A 建築密集防止必要と回答した者の割合
 B₁ 宅地分別規制敷地（無条件）の割合
 B₂ 宅地分別規制（無条件）賛成に条件付賛成を加えたものの割合
 備考欄の数字は、北進居住者／西部居住者の各々相当する規模の表数を示す。
 全体には、無記入（72/89）を含むので合計と一致しない。

(1) 条件付賛成の比率はとくに地価に高値がみられるが（全体 17.3 に対し、北進地 20.9、西部旧地主 32.6 多）、それらの主なものとは次の通りである。

- イ、土地の管理 については、土地に接する所有者が管理するものが多い。
- ロ、土地の所有 については、土地に接する所有者が管理するものが多い。
- ハ、周囲の賛成があれば従う については、土地に接する所有者が管理するものが多い。
- ニ、幅による については、土地に接する所有者が管理するものが多い。

※ 同時に、は、空地として養育分けられた部分の土地については、市で管理している、あるいは管理してくれるのであれば賛成するという者が多い。ロは空地部分の土地を市で買取りしてほしいというものと全く逆の意見として賛成できるならば賛成といった相反する条件を含んでいる。≡については、とくに小さな幅であれば賛うというもので、具体的数値を示す者はいないが、1.5 m 以下ということである。

- 備考 後面壁面に反対する理由の主なものは、
 - イ、小宅地の散在家が建たなくなる、あるいは建てにくくなる。
 - ロ、自分の土地が自由に使えない。
 - ハ、道路幅員の範囲内で確保されるべき空間である。
 - イの点を理由として挙げる者は多数みられた。小宅地や既存の配置にひきかかるといった現状を理由としているのがほとんどである。
 - ≡については「個人の負担にすぎずでなく、道路用地を広くって公共用地として整備すべき」など、公共性スペースとして確保すべき問題とする者が数見られる。



図3-3-3 建物形態制限の必要性に対する賛成反対の割合
 (単位: %) (注: 横軸は賛成の割合を示す。縦軸は年齢別、居住区分別。上段は北側居住者、下段は西側居住者。)

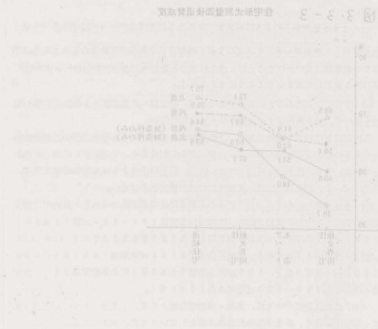


図3-3-4 建物形態制限の必要性に対する賛成反対の割合
 (単位: %) (注: 横軸は賛成の割合を示す。縦軸は年齢別、居住区分別。上段は北側居住者、下段は西側居住者。)

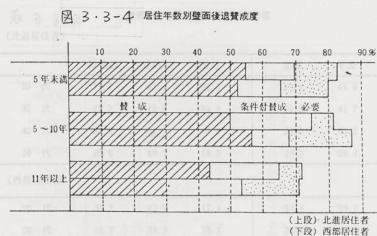


図3-3-4 建物形態制限の必要性に対する賛成反対の割合
 (単位: %) (注: 横軸は賛成の割合を示す。縦軸は年齢別、居住区分別。上段は北側居住者、下段は西側居住者。)

(4) 家並・美観配慮の必要と建物形態制限
 (1) 全般的傾向として、必要意識は各層でおおむね共通するが、必要(27.3%)よりも不要(34.3%)が上回り、また、どちらともいえない必要と隣接間比率を占めている(27.0%)。
 一方、(とこでいう)建物形態制限への賛成度もおおむね上記の必要意識と相関しており、賛成が25.4%、条件付賛成を加えると43.0%となる。もともと、反対は21.4%で不要の比率から較べるとかなり低くなっている。
 (2) 建物形態制限への条件付賛成の条件として記入された点の主なものとは、
 ① 費用負担
 ② 周囲の賛成があれば(従う)
 ③ 行政側の指導があれば(従う)
 の3点であった。
 イに関する意見は、自己の家屋等が定められた制限に抵触する場合に、その改修等に要する費用を助成ないしは負担してほしいものである。ロの点は、他の項と共通のニュアンスであり「町内全員の同意であれば賛成せざるを得ない」といった意見である。
 (3) 建物形態制限反対の理由は、「住宅地として必要最小限の制限はやむを得ない」が、「そこまで制限する必要はない」、「個人の自由意志」にまかせるべき問題といった点が主なるものである。
 このような反対理由を透視すると、一方的な規制として義務づけられるものとして建物形態制限を受けとめており、若干被害者意識的なニュアンスが感じられるようである。つまり、必要意識がもっと開発されれば、建物形態制限への受け入れ意識も拡大しないと思われる。
 (4) 調査者の年齢階層でみると、必要意識は若年層に反対が多く、年長になるに従って必要意識が高くなるという傾向が若干みられる。この点は制限に対する賛成度もおおむね似たような傾向ではあるが、とくに40代北側、西部居住者に共通して比較的賛成が多く、北側居住者では条件付を加えると5割を超える。
 (5) 必要意識と制限への賛成度合について住宅形式別でみると、独立専用手住宅が全体傾向に比較的近く、木造アパート層、連続住宅層に不要及び反対が目立つ。

第3章 住宅の質と環境の質

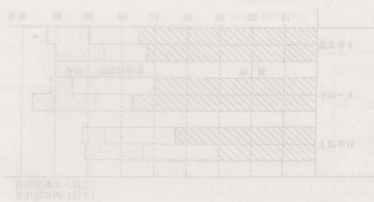


図3-3-1 住宅の質と環境の質の分布

【表3-3-1】 住宅の質と環境の質の分布 (単位: 件数)

住宅の質と環境の質の分布は、住宅の質と環境の質の両方を評価したものである。住宅の質は、住宅の構造、設備、デザイン、施工、材料、色調、照明、家具、装飾、などによって評価される。環境の質は、自然環境、社会環境、文化環境、などによって評価される。住宅の質と環境の質の両方を評価した結果、住宅の質と環境の質の両方とも高い住宅は、全体の約10%に過ぎない。これは、住宅の質と環境の質の両方を高めることが、住宅の価値を高めることに貢献していることを示している。

図3-3-2 住宅の質と環境の質の分布

図3-3-3 住宅の質と環境の質の分布

住宅の質と環境の質の分布は、住宅の質と環境の質の両方を評価したものである。住宅の質は、住宅の構造、設備、デザイン、施工、材料、色調、照明、家具、装飾、などによって評価される。環境の質は、自然環境、社会環境、文化環境、などによって評価される。住宅の質と環境の質の両方を評価した結果、住宅の質と環境の質の両方とも高い住宅は、全体の約10%に過ぎない。これは、住宅の質と環境の質の両方を高めることが、住宅の価値を高めることに貢献していることを示している。

住宅の質と環境の質の分布は、住宅の質と環境の質の両方を評価したものである。住宅の質は、住宅の構造、設備、デザイン、施工、材料、色調、照明、家具、装飾、などによって評価される。環境の質は、自然環境、社会環境、文化環境、などによって評価される。住宅の質と環境の質の両方を評価した結果、住宅の質と環境の質の両方とも高い住宅は、全体の約10%に過ぎない。これは、住宅の質と環境の質の両方を高めることが、住宅の価値を高めることに貢献していることを示している。

住宅の質と環境の質の分布は、住宅の質と環境の質の両方を評価したものである。住宅の質は、住宅の構造、設備、デザイン、施工、材料、色調、照明、家具、装飾、などによって評価される。環境の質は、自然環境、社会環境、文化環境、などによって評価される。住宅の質と環境の質の両方を評価した結果、住宅の質と環境の質の両方とも高い住宅は、全体の約10%に過ぎない。これは、住宅の質と環境の質の両方を高めることが、住宅の価値を高めることに貢献していることを示している。

住宅の質と環境の質の分布は、住宅の質と環境の質の両方を評価したものである。住宅の質は、住宅の構造、設備、デザイン、施工、材料、色調、照明、家具、装飾、などによって評価される。環境の質は、自然環境、社会環境、文化環境、などによって評価される。住宅の質と環境の質の両方を評価した結果、住宅の質と環境の質の両方とも高い住宅は、全体の約10%に過ぎない。これは、住宅の質と環境の質の両方を高めることが、住宅の価値を高めることに貢献していることを示している。

表 3-3-2

世帯主年令別必要意識と制限受容

(北進居住者)

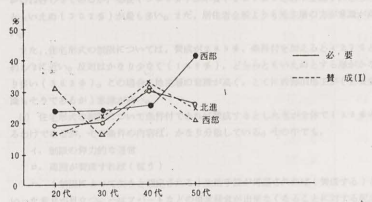
	賛成I	同意II	反対	必要	不要
20代	17.7	25.6	32.3	19.4	41.9
30代	22.2	42.3	24.3	21.5	41.7
40代	33.3	52.7	20.4	31.5	35.2
50代	25.6	49.5	14.5	26.5	29.1

	賛成I	同意II	反対	必要	不要
20代	31.7	42.7	17.1	24.4	39.0
30代	16.7	29.5	28.2	24.4	41.0
40代	32.8	39.1	21.9	25.0	43.8
50代	21.1	42.2	18.9	42.1	26.3

* 賛成Iは無条件、IIは無条件に条件を加えたもの。

図 3-3-5

世帯主年令別必要意識と制限受容

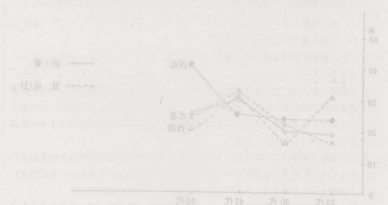


住宅の敷地規模についてみると、一部に極端な例外も含むが、対象サンプルの半数も超えて、明示した200㎡以下の層は家並、美観の配慮について「必要である」と「必要でない」が上回っており、200㎡以上の層は大体不要よりも必要と考える人が多くなっている。

住宅の敷地規模についてみると、一部に極端な例外も含むが、対象サンプルの半数も超えて、明示した200㎡以下の層は家並、美観の配慮について「必要である」と「必要でない」が上回っており、200㎡以上の層は大体不要よりも必要と考える人が多くなっている。

地区	地区	地区	地区	地区	地区
1. 1	1. 1	1. 1	1. 1	1. 1	1. 1
2. 1	2. 1	2. 1	2. 1	2. 1	2. 1
3. 1	3. 1	3. 1	3. 1	3. 1	3. 1
4. 1	4. 1	4. 1	4. 1	4. 1	4. 1
5. 1	5. 1	5. 1	5. 1	5. 1	5. 1
6. 1	6. 1	6. 1	6. 1	6. 1	6. 1
7. 1	7. 1	7. 1	7. 1	7. 1	7. 1
8. 1	8. 1	8. 1	8. 1	8. 1	8. 1
9. 1	9. 1	9. 1	9. 1	9. 1	9. 1
10. 1	10. 1	10. 1	10. 1	10. 1	10. 1
11. 1	11. 1	11. 1	11. 1	11. 1	11. 1
12. 1	12. 1	12. 1	12. 1	12. 1	12. 1
13. 1	13. 1	13. 1	13. 1	13. 1	13. 1
14. 1	14. 1	14. 1	14. 1	14. 1	14. 1
15. 1	15. 1	15. 1	15. 1	15. 1	15. 1
16. 1	16. 1	16. 1	16. 1	16. 1	16. 1
17. 1	17. 1	17. 1	17. 1	17. 1	17. 1
18. 1	18. 1	18. 1	18. 1	18. 1	18. 1
19. 1	19. 1	19. 1	19. 1	19. 1	19. 1
20. 1	20. 1	20. 1	20. 1	20. 1	20. 1

東京都府立総合高等学校



東京都府立総合高等学校

	家賃・実収標準		賛成形態別		備考 (参考)
	必要 (不要)		賛成(Ⅰ)	賛成(Ⅱ)	
100㎡未満	22.7 (39.2)	28.9 96	45.4	32.4	97
	20.2 (32.2)	19.9 35	37.2	29.6	86
100～200㎡	22.1 (48.8)	16.3	37.2	29.6	54
	29.6 (46.3)	22.2	43.9	40.0	82
200～300㎡	29.3 (29.3)	25.6	43.9	40.0	45
	28.9 (44.4)	26.7	64.1	53.4	30
300～400㎡	37.7 (15.1)	37.7	40.0	45.5	11
	36.7 (26.7)	23.8	47.6	19	21
400～500㎡	13.3 (50.0)	20.0	44.8	38.6	433
	3.6 (27.3)	27.3	45.5	11	19
500㎡～	4.8 (42.9)	23.8	47.6	19	21
	63.2 (21.1)	47.4	68.5		
全体平均	25.4 (36.5)	25.4	44.8	38.6	433
	29.6 (46.3)	22.2	43.9	40.0	82

※ 上段・上道居住者 下段：西都居住者
※ 全体平均は、敷地規模不明（上道・西都）を含む。
※ 備考欄は各々の賛成を示す。

5) 住宅形式

(1) 住宅形式の統一の必要性については、全体に必要、不要、どちらともいえないが、必要（59.6%）が最も多い。また、居住者全般よりも地主層の方が意欲が高い。

また、住宅形式の制限については、賛成が28.9%、条件付を加えると42.7%と約1/2に達し、反対はかなり少なく（16.6%）、どちらともいえないとする層がかなり多い（30.3%）。この場合も地主層の意欲が高く、とくに西都地主が（必要意欲もそうであるが）意欲が高い。

(2) 住宅形式の制限について条件付であれば賛成とした者が全体で13.8%あるわけであるが、その条件の内容は、かなり分散している。その中でも、

- イ、制限の弾力的な運営
- ロ、周囲が賛成すれば（従う）
- ハ、（制限によって失うと想定される）生活手段が考慮されれば（賛成する）と

といった意見が目立つ。ハはアパートなどの借家経営が出来なくなることに対する配慮をいうものである。

イも若干これに似合った＝アンスを含む場合が多い。

ロ、一方、反対とした場合の理由として挙げられているものでは、

- イ、財産権の侵害
- ロ、一般的に制限の許可限度を超える

の2点が主なるものである。

イは、土地の経済的利用を損い、生活の糧を失うとするもので、アパート建設の制限を主としているものである。上述のように、このような生活安定手段を別に解決してもらえれば賛成するという意見もある。

ロについては、前項と同様、私有土地の利用の自由性を主張するもの、住宅（形式）

表 3-3-3 敷地規模別必要意図と制限要因

住宅形式	必要意図・要因		制限要因・要因
	(1) 居住	(2) 居住	(3) 居住
100㎡未満	34.0 (26.8)	30.9	42.2
100～200㎡	23.0 (36.5)	21.6	29.7
200～300㎡	22.1 (31.4)	25.8	44.2
300～400㎡	29.6 (24.1)	33.3	38.9
400～500㎡	34.1 (24.4)	36.6	50.0
500㎡以上	33.3 (26.7)	37.8	44.5
全体平均	37.7 (17.0)	39.6	58.5
	36.7 (23.3)	43.3	53.3
	20.0 (40.0)	26.7	46.7
	36.4 (9.1)	27.3	54.6
	9.5 (42.9)	33.3	52.3
	52.6 (15.8)	36.6	68.4
	29.1 (25.4)	29.3	45.2
	28.3 (28.3)	28.3	38.2

住宅形式別：(1) 100㎡未満、(2) 100～200㎡、(3) 200～300㎡

制限要因：(1) 敷地規模、(2) 敷地形状、(3) 敷地利用

※ 住宅形式別の必要意図

表 3-3-4 敷地規模別必要意図と制限要因

住宅形式	必要意図・要因		制限要因・要因
	(1) 居住	(2) 居住	(3) 居住
100㎡未満	34.0 (26.8)	30.9	42.2
100～200㎡	23.0 (36.5)	21.6	29.7
200～300㎡	22.1 (31.4)	25.8	44.2
300～400㎡	29.6 (24.1)	33.3	38.9
400～500㎡	34.1 (24.4)	36.6	50.0
500㎡以上	33.3 (26.7)	37.8	44.5
全体平均	37.7 (17.0)	39.6	58.5
	36.7 (23.3)	43.3	53.3
	20.0 (40.0)	26.7	46.7
	36.4 (9.1)	27.3	54.6
	9.5 (42.9)	33.3	52.3
	52.6 (15.8)	36.6	68.4
	29.1 (25.4)	29.3	45.2
	28.3 (28.3)	28.3	38.2

は個人の好みであって、他から強制されるべき筈合いのものでないといった意見である。

④ 住宅所有関係でみると、持家層は若干ではあるが、必要意図の認識、現成への賛成度において借家層より意識が高い。

⑤ 住宅形式別では独立専用住宅を除いてサンプル数が少ないが、独立専用住宅が全体傾向に近く、かつ、必要意図及び現成への賛成度に関して若干全体平均を上まわっている。

独立専用住宅について意識が高いのは連続住宅（見屋）である。

⑥ 住宅の敷地規模別でみると、500㎡以上の層は別にして（敷地規模不明を除いて、調査回答者のうち、北進居住者では、4.8割、西部居住者では5.9割を占めるにすぎない）、それ以下の層では、北進、西部居住者ともに、300～400㎡の層が、住宅形式別の必要意図が最も高く、同様に住宅形式別一割限への賛成も、他の敷地規模層に比べて最も多い。また、これだけの、おむね両地区居住者とも、200～300㎡の層である。

この点だけから推測すれば、敷地規模200～400㎡の層が1戸建て住宅地区として住宅形式上の同質化をのぞいているといえようである。

表 3-3-4 敷地規模別必要意図と制限要因

住宅形式	住宅形式の統一		住宅形式制限		備考
	必要（不要）	賛成Ⅰ	賛成Ⅱ		
100㎡未満	34.0 (26.8)	30.9	42.2	97	
	23.0 (36.5)	21.6	29.7	74	
100～200㎡	22.1 (31.4)	25.8	44.2	86	
	29.6 (24.1)	33.3	38.9	54	
200～300㎡	34.1 (24.4)	36.6	50.0	82	
	33.3 (26.7)	37.8	44.5	45	
300～400㎡	37.7 (17.0)	39.6	58.5	53	
	36.7 (23.3)	43.3	53.3	30	
400～500㎡	20.0 (40.0)	26.7	46.7	15	
	36.4 (9.1)	27.3	54.6	11	
500㎡以上	9.5 (42.9)	33.3	52.3	21	
	52.6 (15.8)	36.6	68.4	19	
全体平均	29.1 (25.4)	29.3	45.2	433	
	28.3 (28.3)	28.3	38.2	322	

① 上段：北進居住者、下段：西部居住者

※ 賛成のⅠは無条件、Ⅱは無条件+条件付

※ 全体平均には敷地規模不明（北進79、西部89）を含む。

※ 備考欄は各々人数を示す。

① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

建築集約地区の必要性認識については、あらゆる属性の住民に均等に、主観的に高く、必要とする者には3割満たない。しかしながら、宅地規模増大の必要性はそれに比べてかなり低い。付帯施設に賛成者約50%である。建築準拠防止の必要を認識する者については割別程度に賛成者の割合が下り、反対が5割である。規則反対の理由のひとつは、**地価**との関連ではあるが宅地規模の最小化が制限されるに住宅・宅地の購入額が拡大すると、この規則に基準によるためた結果が建てられなくともこの点に反映される。つまり、この規制策の適用は住宅・宅地の供給増減、経済的側面と密着し関わっている。さらに、この問題に否か否決とされる意見では受け入れられない。例えば、地価上昇は住宅に必要最小規模増大現象を誘致も、敷地面積のみならず、スプロール現象では600~3000㎡前後、基盤整備済地区では3000~5000㎡以上に必要最小規模増大現象が顕著に多い。

(1) 改善案の受容度(%) (2) 規制要案の受容度(%) (3) 改善案の受容度(%) (4) 改善案の受容度(%) (5) 改善案の受容度(%) (6) 改善案の受容度(%) (7) 改善案の受容度(%) (8) 改善案の受容度(%) (9) 改善案の受容度(%) (10) 改善案の受容度(%)

(11) 改善案の受容度(%) (12) 改善案の受容度(%) (13) 改善案の受容度(%) (14) 改善案の受容度(%) (15) 改善案の受容度(%) (16) 改善案の受容度(%) (17) 改善案の受容度(%) (18) 改善案の受容度(%) (19) 改善案の受容度(%) (20) 改善案の受容度(%)

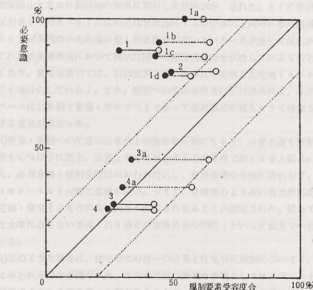
(21) 改善案の受容度(%) (22) 改善案の受容度(%) (23) 改善案の受容度(%) (24) 改善案の受容度(%) (25) 改善案の受容度(%) (26) 改善案の受容度(%) (27) 改善案の受容度(%) (28) 改善案の受容度(%) (29) 改善案の受容度(%) (30) 改善案の受容度(%)

(31) 改善案の受容度(%) (32) 改善案の受容度(%) (33) 改善案の受容度(%) (34) 改善案の受容度(%) (35) 改善案の受容度(%) (36) 改善案の受容度(%) (37) 改善案の受容度(%) (38) 改善案の受容度(%) (39) 改善案の受容度(%) (40) 改善案の受容度(%)

(41) 改善案の受容度(%) (42) 改善案の受容度(%) (43) 改善案の受容度(%) (44) 改善案の受容度(%) (45) 改善案の受容度(%) (46) 改善案の受容度(%) (47) 改善案の受容度(%) (48) 改善案の受容度(%) (49) 改善案の受容度(%) (50) 改善案の受容度(%)

(51) 改善案の受容度(%) (52) 改善案の受容度(%) (53) 改善案の受容度(%) (54) 改善案の受容度(%) (55) 改善案の受容度(%) (56) 改善案の受容度(%) (57) 改善案の受容度(%) (58) 改善案の受容度(%) (59) 改善案の受容度(%) (60) 改善案の受容度(%)

図 3-4-1 状況改善建議と規制要案受容度合



● 調査地、○ 条件付賛成

- 1* 建築制限防止 1. 宅地分譲規制 1a. 区画整理費 400~500d
- 1b. 同地区 1. 宅地分譲規制 1d. 同 300~400d
- 2 前面空地 3. 区画整理費田地主
- 3 宅地 3. 区画整理費田地主
- 4 家庭・児童・福祉・福祉施設等 4. 区画整理費田地主

図 3-4-2 必要性を認めたグループの規制要案への反応

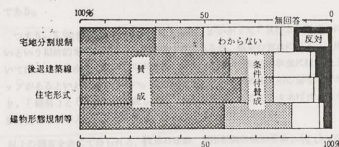


図 3-4-2 必要性を認めたグループの規制要案への反応

図 3-4-2 必要性を認めたグループの規制要案への反応

3-28

3-29.

4.4 章 現行都市計画制度にみる地区を単位とした一
体的空間制御

4.1 概説

1) 土地利用計画と現行制度

都市計画において土地利用規制は、一般的には都市施設の整備・建設、面的市街地開発・再開発プロジェクトと並んで、土地利用計画を実現する手段である。土地利用計画は広義の概念と狭義の概念があるとされているが、それをどのような意味で用いるかは、計画制度の体系上の問題でもあるが、ここではこの問題に深く立入ることはしない。

(註) 広義と狭義の土地利用の意味については、例えば宮沢美智雄の整理に従えば、イ、「土地利用計画を土地の利用に関する計画と考えれば、都市地区の物的計画はすべて土地利用に投影されるものであるから、都市計画そのものが土地利用計画であるという考え方も成立する」、ロ「場合の土地利用計画には必ず都市基本計画と同意である」と交通計画や施設計画を包含する。これが広義の土地利用計画である。西ドイツの土地利用計画(Planchennutzungsplan)はこれにある。

の、土地利用計画は交通計画や施設計画と関連するけれども、「それらと相対的に独立性をもつ都市計画の一分野として位置づけられる」場合で、これが狭義の土地利用計画である。アメリカの Land Use Plan は通常都市基本計画（Urban General Plan）の部門計画として位置づけられる。（宮沢武智雄「土地利用計画」今野 博編『都市計画』森北出版 1972 24—90 頁参照）ここは一定この解釈に従うものとする。

わが国の法定都市計法には、土地利用計画の概念は、広義でも狭義でも明確には存在しないのであるが、官庁都市計画家の解釈では、「整備開発保全の4方面」が、いづれにせよ相當し、「区域区分（いわゆる市界、町界、地区区分）」、「施設地区」、「防災地区」を包括して、都市計画でそれらの区域又は地区を決める計画を「土地利用に関する計画」と称し、「都市施設の整備に関する計画」、「市街地開発事業に関する計画」と併置されている。これはほゞ後者の意に対応している。

【註】都市計画法では、都市計画を「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための」次の3つの計画としている（同法4条）。

- ① 土地利用に関する計画
 都市施設に關する計画（いわゆる市街施設、綠の施設など、一団地の住宅施設、官公庁施設、商業業務地区の面的ゾナシカがここに含まれる）。都、市および中核市は概ね都市計画部門で計画的に行われ、ここに示されている。
 ② 都市の必要とする施設、施設用地の確保、住宅の供給、商業業務地区の再開発による面の整備等について、土地収用促進法、新住宅建設促進法の適用を受ける。
 造成事業、市街地開発事業、新都市基盤整備事業——一定割合の土地の取得及び土地交換を含む。より積極的な公共施設及び開発促進策の整備を受ける。
 住宅地区整備事業——都市計画区域内で第二種住宅地区域内、かつ高利用地区域内、市街地開発事業が予定区域となる。大規模な再開発の適地を可及的に確保するため、新住宅事業、工業地帯事業、新都市基盤整備事業等、[等]として、造成促進法の30以上の同一地の住宅施設に同一の官公庁施設、商業業務施設を2つ以上の都市施設の予定区域にこれに含まれる。

周知のように、「市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画」において区域区分とあわせて各区域の整備、開発または保全の方針を都市計画の内容として定めることとなっ

都市計画の発展

都市計画の発展は、都市の発展と密接な関係にある。都市の発展は、都市計画の発展を促すものであり、都市計画の発展は、都市の発展を支えるものである。都市計画の発展は、都市の発展と密接な関係にある。

都市計画の発展は、都市の発展と密接な関係にある。都市の発展は、都市計画の発展を促すものであり、都市計画の発展は、都市の発展を支えるものである。都市計画の発展は、都市の発展と密接な関係にある。

都市計画の発展は、都市の発展と密接な関係にある。都市の発展は、都市計画の発展を促すものであり、都市計画の発展は、都市の発展を支えるものである。都市計画の発展は、都市の発展と密接な関係にある。

都市計画の発展は、都市の発展と密接な関係にある。都市の発展は、都市計画の発展を促すものであり、都市計画の発展は、都市の発展を支えるものである。都市計画の発展は、都市の発展と密接な関係にある。

都市計画の発展は、都市の発展と密接な関係にある。都市の発展は、都市計画の発展を促すものであり、都市計画の発展は、都市の発展を支えるものである。都市計画の発展は、都市の発展と密接な関係にある。

都市計画の発展は、都市の発展と密接な関係にある。都市の発展は、都市計画の発展を促すものであり、都市計画の発展は、都市の発展を支えるものである。都市計画の発展は、都市の発展と密接な関係にある。

ている。この方針は官庁都市計画においては「法定計画の裏にあるマスタープラン」⁽²⁾の性格と考えられており、その表示は文書及び図面によりなされ、都市計画区域全域が覆われることとなっている。

(註) このような「直接の規制力をもたない都市計画の方針」(建設行政政策研究会編「都市計画」第一法規、昭和53年3月82頁)を都市計画と定めてる制度は、昭和43年の都市計画法改正によるもので、土地に関する権利に直接的に規制力をもつものに限定していた従来の都市計画の方針になかったものである。この「方針」のもとについて、地域地区、都市施設、市街地開発事業の都市計画に総合的調整が図られるものとされている。また、この「方針」は公聴会等による住民の意見の反映、公聴会、市町村の意見聴取、都市計画地方協議会の審議、国の認可等の手続きをもって決定せらるるものである。(宮沢美智雄;前掲書76頁参照)

- この「整備開発保全の方針」の内容は通達により少くとも次の項目を含むべきとされている。
1. 都市計画の目標。(1)都市計画区域の範囲、(2)人口及び産業の見通し、(3)市街地区域の規模
 2. 土地利用の方針。(1)市街地区域の配置、(2)市街地区域の土地利用の方針、(3)商業業務地区、(4)工業地区の配置、(5)住宅地地区、(6)市街地開発事業の土地利用の方針、(7)優良な農地として保全すべき地区、(8)自然地区として保全すべき地区、(9)災害防止上保全を図るべき地区
 3. 交通体系の整備の方針。(1)道路交通需要の見通し、(2)交通施設の整備の方針、(3)都市高速道路の整備の方針、(4)幹線道路の整備の方針、(5)空港及び港の整備の方針
 4. 自然地区の保全及び公共空地系統の整備の方針。(1)自然環境の保全及び緑化、(2)公園緑地等の整備の方針、(3)公共空地系統の配置
 5. 都市排水施設等の整備の方針。(1)下水道の整備の方針、(2)都市河川の整備の方針
 6. 市街地の開発及び再開発の方針。(1)既成市街地の再開発の方針、(2)既成市街地周辺地区の開発の方針、(3)新市街地の整備の方針(建設省都市局長通達 昭和44年9月 改正昭和30年7月。なお、通達では大項だけが記載されている。)

(しかし、一般にはこの方針は文書のみで表示されたり、図面が用いられても、その記載内容は極めて許容範囲の広い図面となっている。例えば上記通達での「土地利用の方針」なども、大体的に土地利用の配置であって、土地利用に関する法定計画である地域地区等の指定としては余り具体的な指針とならないものであろう。むしろ、具体的な法定計画が行政の規制り主義で遂行される関係上、余り具体的な内容を決めたららない、行政側の体質があるようである。

土地利用、都市施設、市街地開発事業に関する法定都市計画はこの整備開発保全の方針という、「いわばマスタープランの性格」の都市計画の決定を受けて計画決定がなされることになっている。しかし、これは法律上は、方針の策定を規定しているものであって、(都市計画法74条4項)これが一種の努力規定のような解釈を生んでいると思われる。各種の法定計画がこれに適合するかどうかは「計画」の中が余りに幅広く、最終的に行き先が不明である。このような意味では「整備開発保全の方針」は個々の法定計画と大きく異なるものではないであらう。従って、この「マスタープラン」の各種法定計画への拘束力は実質的に明確になっていなくても、実態上は3つの都市計画がバラバラに決定され、計画の総合性の保障という点では必ずしも合理的な機能はしていない。

この方針の都市計画を現実的に広義の土地利用計画とするためには、計画の内容を合理的な具体性のレベルに明確化し、かつ、その各種法定計画への拘束性を法律上に明記すべきであらう。

2) 詳細な計画の作成と方法の概略

4-3

画」という詳細計画が介在する。しかし、この詳細計画は開発許可という一過性の規制において効力を有し、開発行為の完了後は用途地域適合のみが残る。つまり、実質的には一般規制に継承され、詳細計画に規定された具体的・物的計画が恒久的な拘束力を有することにはならないのである。

b) 地域地区は、都市計画法が区域等を決め、規制の実行は建築基準法その他が担うという、都市計画法と建築・土地利用規制法が連動して(表2-1)都市計画にもとづく土地利用規制の根幹をなすものであるが、その中身は極めて種々の多様なものが含まれている。

地域地区制による土地利用規制は、実質的にその大勢を支配する建築基準法による建築規制が、安全・衛生面の最低基準の確保の警察権的な一律規制で、極めて許容範囲が広く、現実のわが国市街地環境の整備保全に対して充分な役割を果たさないことが従来から指摘されておる。⁽⁷⁾

(註) 建築基準法以外の規制法による地区（地域はない）は表4-1-1にのみ入っているが、建築基準法建築規制と対比する意味で、若干を参考的に例示してみよう。例えば風致地区の規制は都道府県（指定都市）の条例により規定され、標準条例によれば次の行為について都道府県知事（または指定都市の長）の許可を受けなければならない。

- イ 建築物その他工作物の新築、改築又は増築、移転
- ロ 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- ハ 木材の伐採

ニ	土石の類の採取
ホ	水面の埋立て又は干拓
ヘ	建築物等の色彩の変更

ト 屋外広告物の表示又は掲出
都市計画そのものによる土地利用規制は、法律上「都市計画制限」として扱われており、「都市計画法」によって決定された計画の事外性を相殺する。

め、土地利用に対して制限を課する制度」とされ、開発行為等の規制（開発許可）市街地開発事業等予定区域内の建築等の規制、都市計画施設等の区域

中、風致地区のみは地域地区のひとつであり、逆に地域地区で唯一都市計画
が実行されるものである。

緑地保全地区の規制は「都市緑地保全法」第5条に規定され、許可主体は都道府県知事（又は指定都市の長）、規制行為は、へ、トを除き風致地区と同様である。但し、イの建築物等の移転は含まず、ロの土地の形質の変更の

また、歴史的風土特別保存地区の規制は、「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法」第8条により規定され、許可主体と規制内容は風致

地区と同様である。但し、これについては法令により規定されている。また、
 伊の建築物等については移転は含まれていない。
 これらは、いずれも規制の対象が合目的に選択され自由裁量のな許可制
 をとっているが建築基準法と異なる点である。

表 4-1-1 地域地区と規制法の関係

都 市 計 画	規 制 法
用途地域	建築基準法
防火・準防火地域	
高度地区	
高度利用地区	
特定街区	
特別用途地区	同上（地方公共団体条例）
美観地区	
風景地区	都市計画法（都道府県条例）
歴史的風土特別保存地区	各都における歴史的風土の保存に 関する特別措置法
伝統的建造物群保存地区	文化財保護法（市町村条例）
緑地保全地区	都市緑地保全法
生産緑地地区 （第1種・第2種）	生産緑地法
臨港地区	港 湾 法（地方公共団体条例）
流通業務地区	流通業務市街地の整備に関する法律
駐車場整備地区	駐車場法

地区と同様である。但し、これについては法令により規定されている。また、
 伊の建築物等については移転は含まれていない。
 これらは、いずれも規制の対象が合目的に選択され自由裁量のな許可制
 をとっているが建築基準法と異なる点である。

表 4-1-1 地域地区と規制法の関係

都 市 計 画	規 制 法
用途地域	建築基準法
防火・準防火地域	
高度地区	
高度利用地区	
特定街区	
特別用途地区	同上（地方公共団体条例）
美観地区	
風景地区	都市計画法（都道府県条例）
歴史的風土特別保存地区	各都における歴史的風土の保存に 関する特別措置法
伝統的建造物群保存地区	文化財保護法（市町村条例）
緑地保全地区	都市緑地保全法
生産緑地地区 （第1種・第2種）	生産緑地法
臨港地区	港 湾 法（地方公共団体条例）
流通業務地区	流通業務市街地の整備に関する法律
駐車場整備地区	駐車場法

ここでは、地域地区の問題点等については従来の研究に於けるものとし、計画規
 制との関連について3セク施設と別に若干の検討を加えない。
 先ず、地域地区の意味を地区アブローナとの関連について吟味しよう。わが国都市
 計画法制度では、いわゆる地域制（ゾーニング）を都市計画法の当初から地域地区制
 と称してきた。内容的には、現行法制度では、例えば、8種類の用途地域と2種類の防
 火地域、及び8種類の特別用途地区を含めて20種類の地区からなるものであり、単
 純にそれらの包括的名称と理解されている。しかしそれならば、地区を何故地域と称
 さなかったであろうか。伊藤憲太郎は、地域制を「集団地の内部に一定土地を区画
 して、各区域につき其中に存在する建築物を一定規律のもとに統制するもの」とす
 れば、防火・美観地区もこの範囲に入るとしながらも、（防火・美観）地区は「特
 定区域内の建築物に作用して集団地の局所的欠陥を救済するものであって、用途・形
 態両統制の如く集団地統制の全般的計画の根基をなすものではない」（傍線は筆者に
 よる）としている。つまり、このことから次のような点が思慮される。
 ① その境界は明記したいが、地域は空間的に広いのに対し、地区は「局所的」で
 あり、狭いこと。
 ② 地域は全般的・全国的・一般的規制であるのに対し、地区は特定の局所的區域に

4-6

利用料は、この基本制度を適用する上での土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

その土地利用の制限を緩和することによって、

に応じて運用され、ればよいのであるが、そのイメージが極めて不十分である。

一方、一定の計画計画が分示し、都市計画決定を受けた恒久的・安定的な制限が加えられるという一種の計画制度に類する地域地区がある。特定地区、高度利用地区である。(特定地区は関係権利者の合意を義務づけ、計画制限にともなう補償を留している)。

特徴的な点は、いずれも開発、事業を伴っていること、誘導的な性格を帯びており、他の基本地域地区との関連ではボーナス方式をとること、規則は形式的であること、余り一般的に用いられないこと、さらに詳細規定が不十分で必ずしも合理的でないこと、である。この問題は後述で詳しく取り上げる。

① 促進区域の性格をいかに、「主として土地所有者等に一定期間内に一定の土地利用を実現することを義務づけ、区域内の土地を、その性質に応じて積極的に利用させることが目的」とされ、「再開発」と大都市の「特定地区画整理」「住宅地区整備」だけが関連事業である。

促進区域が「土地利用に関する計画」に位置づけられ、わが国の都市計画土地利用規制の中でそれが地域地区、区域区分の消極的な規制に対して積極的な利用を義務づける規制の性格となっていることは、注目し値するべきものがある。

しかし、この制度は、①所定の事業の促進を狙いとしており、②都市計画で定めることは種類、名称、位置、区域、面積だけでなく、③建築規制等は事業法で定められている。しかし開発許可の全面適用、木造建築物の総階数など、土地所有権に対し従来の強い拘束力を有している。

促進区域の例を市街地再開発事業（以下「再開発」と略称する）についてみよう。

1) 一般に「再開発」は事業の発意から完成まで長期間（10～20年）かかる実績に鑑み、「再開発」の促進を図るため、主として民間による事業の促進策として設けられた（昭和5年1月）。公共団体等の行う「再開発」は

イ、重要な公共施設（駅前広場、幹線道路、大規模公園）の整備に伴う周辺市街地

ロ、都市防災、環境改善のため、緊急に行う必要がある地区

ハ、都市構造の再編成を目的とする地区

ニ、市街地における住宅供給

とされ、「公共性が特に強く緊急性を要する」が、「一般的事業遂行上の緊急性がない」と、又は「利害関係が複雑で民間では実施しがたい」性格の地区とされている。これに対し、組合などによる民間「再開発」は

イ 土地の高度利用による土地資本の収益性を高め、併せて市街地環境

の改善をめざす地区

ロ 商店街の更新等土地利用権に基づく営業の高度化を図るための高度

利用と都市環境の改善

とされ、土地の高度利用を図り、一般的事業遂行に乗り、公共施行に比ば元権利者の任意事業の色彩が強い、という性格の地区とされている。

2) 準備組合等においておかれたの準備を完了すると、市町村長が高度利用地区の指定、都道府県知事が市街地再開発事業に関する都市計画決定をする

るが、組合等の設立認可、事業計画等の承認が得られる見通しがないれば、「再開発」事業の都市計画決定をしない。

しかし、「再開発」事業の都市計画ができないうまま権利調整のみに頼り、

時を経過して行くこと、かえって事業化の意を後退させる危険があるため、促進区域は設けられることによって、公共施設の配置、「再開発」事業

の促進単位（単位整備地区）のみを定め、これに適合しないビル建設事業を禁止し、区域決定後5年以内において民間において事業化しないときには、

市町村が地元権利者に代って「再開発」事業を実施する。

「促進区域」は、都市計画区域（都市計画制度）は、促進区域は高度利用地区にあつてゐるので、それに適合する建築行為は建築標準によって許可される。

「敷地の整備」については、単位整備区単位の開発行為でなければ開発許可をしない。

「高度利用地区で許可する木造等の2階以下の建築物については、それを設置すると一定期間内に大規模な共同建築物を建築しようとする促進区域制限の目的に反するので、都道府県知事の許可を必要とする。許可がなされないときには、権利保護のために土地所有者に土地の買取りの申出権を与えてゐる。（建設省都市局都市再開発課監督 都市再開発法解説 大成出版社 昭52参照）

しかし、この手法は、創設されてからまだ時間が経たず、実情を評価しがたいが、性格としては事業への促進を意図するものであり、高度利用地区などの例からして一般的に広く使われるということは想定しがたい。

促進区域そのものは詳細計画を媒体としなが、これに重層的に作用する開発許可、高度利用地区、あるいはそこに生ずる面的プロジェクトそのものに詳細計画が持ち込まれる。しかし、詳細計画に規定されると想定される事項のうち恒久的規制として残るのは極めて限られており（例えば、「再開発」では高度利用地区）、他は一過性の規制であるとともに、建築規制は一般規制に委ねられることにならう。

2) 都市施設は道路、鉄道、土・下水道、河川・運河などのいわゆる線形的施設と公園、広場、緑地等のオープンスペース、ごみ焼却場、市場、と市場、学校などの点的施設が主なるものであり、主力は点と線の確保となっている。特徴的な点、線形的施設と地区施設を区別せず、いざばスケールの次元（程度）を入れていないことで、保有所有や図書館、文化施設や社会福祉施設まで都市計画で指定できることになっているが、余り使われない。

また、一団地の住宅施設や一団地の官公庁施設、流通業務団地などの面的開発プロジェクトの性格を有するものが都市施設に位置づけられている。

一団地の住宅施設、一団地の官公庁施設、流通業務団地は、都市施設としては特異であつて、「実質的には市街地開発事業と類似した面的開発の取組事業」であるが、「その都市計画においては単に区域のみならず、内部の詳細計画についても定めることとされている」（後継事業、引用は「いずれも都市計画法の運用 186頁」）。

このように「詳細計画」まで都市計画で決定し、恒久的な拘束力をもつのは、都市施設としての性格からしてであると思ふ。これらのうちで、一団地の住宅施設の実体は郊外住宅地帯であるが、しかし、逆に、このような性格故に、一般的な活用はのぞめないものとなつてゐる。

例えば、一団地の住宅施設は収容数の関係で公共セクターに限定されている。また一団地住宅施設の内でも、分譲宅地は上ヶノ利用について、拘束的「詳細計画」から外されている。

3) 市街地開発事業は面的整備開発プロジェクトであり、土地面上モノを一体的に開発するもの（総合開発型）と、宅地整備と模様施設のみ、つまり土地面のみを整備開発するもの（基盤整備型）に分けられよう。そして、従来の都市計画の実績は後者が圧倒的であつて、前者は極めて数であるだけでなく量にも少ない。

また総合開発型は、民間セクターだけでなく公共セクターの任意開発が少なくなく、全市的都市計画の目的に位置づけられない。

一方、後者は、都市計画で基盤整備した宅地の土地利用については、地域地区の一般の線形的利用規制に委ねられる仕組みになっている。このため、せっかく良好な市街地

「促進区域」は、都市計画区域（都市計画制度）は、促進区域は高度利用地区にあつてゐるので、それに適合する建築行為は建築標準によって許可される。

「敷地の整備」については、単位整備区単位の開発行為でなければ開発許可をしない。

「高度利用地区で許可する木造等の2階以下の建築物については、それを設置すると一定期間内に大規模な共同建築物を建築しようとする促進区域制限の目的に反するので、都道府県知事の許可を必要とする。許可がなされないときには、権利保護のために土地所有者に土地の買取りの申出権を与えてゐる。（建設省都市局都市再開発課監督 都市再開発法解説 大成出版社 昭52参照）

しかし、この手法は、創設されてからまだ時間が経たず、実情を評価しがたいが、性格としては事業への促進を意図するものであり、高度利用地区などの例からして一般的に広く使われるということは想定しがたい。

促進区域そのものは詳細計画を媒体としなが、これに重層的に作用する開発許可、高度利用地区、あるいはそこに生ずる面的プロジェクトそのものに詳細計画が持ち込まれる。しかし、詳細計画に規定されると想定される事項のうち恒久的規制として残るのは極めて限られており（例えば、「再開発」では高度利用地区）、他は一過性の規制であるとともに、建築規制は一般規制に委ねられることにならう。

2) 都市施設は道路、鉄道、土・下水道、河川・運河などのいわゆる線形的施設と公園、広場、緑地等のオープンスペース、ごみ焼却場、市場、と市場、学校などの点的施設が主なるものであり、主力は点と線の確保となっている。特徴的な点、線形的施設と地区施設を区別せず、いざばスケールの次元（程度）を入れていないことで、保有所有や図書館、文化施設や社会福祉施設まで都市計画で指定できることになっているが、余り使われない。

また、一団地の住宅施設や一団地の官公庁施設、流通業務団地などの面的開発プロジェクトの性格を有するものが都市施設に位置づけられている。

一団地の住宅施設、一団地の官公庁施設、流通業務団地は、都市施設としては特異であつて、「実質的には市街地開発事業と類似した面的開発の取組事業」であるが、「その都市計画においては単に区域のみならず、内部の詳細計画についても定めることとされている」（後継事業、引用は「いずれも都市計画法の運用 186頁」）。

このように「詳細計画」まで都市計画で決定し、恒久的な拘束力をもつのは、都市施設としての性格からしてであると思ふ。これらのうちで、一団地の住宅施設の実体は郊外住宅地帯であるが、しかし、逆に、このような性格故に、一般的な活用はのぞめないものとなつてゐる。

例えば、一団地の住宅施設は収容数の関係で公共セクターに限定されている。また一団地住宅施設の内でも、分譲宅地は上ヶノ利用について、拘束的「詳細計画」から外されている。

3) 市街地開発事業は面的整備開発プロジェクトであり、土地面上モノを一体的に開発するもの（総合開発型）と、宅地整備と模様施設のみ、つまり土地面のみを整備開発するもの（基盤整備型）に分けられよう。そして、従来の都市計画の実績は後者が圧倒的であつて、前者は極めて数であるだけでなく量にも少ない。

また総合開発型は、民間セクターだけでなく公共セクターの任意開発が少なくなく、全市的都市計画の目的に位置づけられない。

一方、後者は、都市計画で基盤整備した宅地の土地利用については、地域地区の一般の線形的利用規制に委ねられる仕組みになっている。このため、せっかく良好な市街地

IV) 都市施設では、実質的には市街地開発事業と類似した面開発の取用対象事業である。一団地の住宅施設、一団地の官公庁施設、流通業務団地について、そこでは単に区域

以上を要する意図が表に示すと表4.1-2の通りである

だ難しい。ここでは東京都の「東京の土地—1976」に定義されたものを参考としておく。「1000㎡未満の団地の土地（建売住宅を含む）を造成・販売するにあたって、大部分の区画を100㎡未満に分割する場合」（同書29頁）

(6) 法律では逆に予定建築物等計画が用途地域等に適合すべきこと(但し、市街化調整区域での開発許可区域を除く)を規定している。(法33条1項1号)

(7) 例えば、高見沢邦郎氏は既成良好住宅地の維持保全という側面から地域地区制を検討している。(高見沢邦郎氏 既成住宅地の更新過程と居住環境保全のための規制の計画手法に関する研究第9章)

(9) 「…地城区域等に関する都市計画がその目的に応じて建築物や工作物等に対する制限を置いて、いわば自動的に規制することにより良好な土地利用を実現しようとするものであるのに対し、促進区域は土地所有者等に一定期間内に一定の土地利用を実現することを義務づけ、いわば土地をその土地からいかによく利用しなければいけないという積極的な利用に向けてせる制度である点に（地域区域等との）相違点がある」（『都市計画の運用』（前出） 150～151

イ 5年以内の事業化の努力義務
ロ 借地権の申告
ハ 建築許可（都道府県知事）
（例外は階数以下で地階を有しない木造建築物の改築又は移築
ニ 土地の買収

⑧ 促進区域の指定は、昭和52年3月31日現在で市街地再開発促進区、
 土2都市2地区（静岡県富士市（0.4ha）、富山県富山市（0.5ha））、
 城2地区整理促進区域14都市17地区16117.7ha（埼玉県75.3ha、
 千葉県480.5ha、東京都17.0ha、神奈川県46.5ha、愛知県457.7
 ha、兵庫県534.7ha）である。

日笠 端「都市計画」共立出版 昭和52年10月 242～243頁。なお、用語の問題であるが、「都市施設」は都市計画において定められるべき施設で「都市計画施設」は都市計画で定められた施設をいうとされている。

◎ これまでの全国の実績をみると、昭和52年3月31日現在で一団地の住宅施設は63都市5,358.1haで約26.5万戸の住宅を含んで

いる。一団地の平均人口は概ね1,000人、0.94ha、都市計画区域の面積は概ね1,058.2ha（以上いずれも（財）都市計画協会が都市計画年報による）である。一団地の住宅施設の大部分は、国の機関、地方公共団体（公営住宅）、公社、公団、協会等の公共部門であって、民間企業、個人によるものは7地区のみである。

4-11

現行制度で媒介となっている詳細計議

区分	制度	詳細計画	備考
土地利用	開発許可 「土地利用計画」 （「予定建築物等 計画」）	<ul style="list-style-type: none"> ・1/1000 ・用地地味等への適合 ・一適性 ・運用上の詳細プランは担保されない。 	
	指定地区	<ul style="list-style-type: none"> ・1/500 ・敷地面積表示のための盛行計画図 ・配電内は法定規制要素よりさらに意匠（均束力をめぐる論争） ・全戸同敷（建築禁止敷が出ずる） 	
	高度利用地区	<ul style="list-style-type: none"> ・1/500 ・敷面の位置制を定める場合の盛行計画図 ・事業部計画があり、一般に具体的に決めない（区域程度） 	「再開発」
	促進区域	<ul style="list-style-type: none"> ・全面的に他の手法がかかる（高度利用地区、「再開発」その他の事業部計画、開発許可可変運用） ・行政に実現上の最終責任。 	高度利用地区 「再開発」その他 開発許可
	都市施設	<ul style="list-style-type: none"> ・1/600-1/1200 ・一般的に配電内習のすべてが拘束力を持つ。（標準的） 	一地区の官公庁施設、流通業務団地などおこなわれ
	一地区の住宅施設	分譲宅地部分は用地地味による（詳細計画をきめない）	
市街地開発事業	再開発	<ul style="list-style-type: none"> ・1/500 ・計画図（区域、公共施設の配置、街区の配置、建築物の高さ、敷面の位置の制限） ・その他街区ととの建い端、容積率、主要な用途、建築敷地面積、駐立端、公共用地 	（最低利用地区）
	土地地区整理	<ul style="list-style-type: none"> ・1/1000 以下の市街化予想図……一種の参考図 ・街区の整備の方針 ・用地地味へ 	
	新住事業	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画1/2500 ・宅地区分計画1/1000 	
	住宅街区（略）		（高度利用地区）

4.2 土地利用規制における詳細計画

「土地利用に関する計画」において、何らかの詳細計画を介在させておる手法は、開発許可、地域地区での特定街区、高度利用地区、その他都市計画とは直接関連しない建築規制での若干の手法である。

4.2.1 開発規制における詳細計画

開発許可は市街化区域内では一定規模以上の開発行為（土地の区画形質の変更）について都市計画決定権者（都道府県知事）の許可を要するとしたもので、1/1,000以上の精度の具体的な^{プラン}詳細な計画を提出させ、それを実行させるという点においては、都市計画が徹底的な局地環境の形成に介入しているかのようにみえる。

開発行為の許可は、法律が定める一定の基準（公共施設整備、開発土地の技術的基準等）に適合させようとするもので、主として土地面に限っている。しかし開発許可の申請においては、将来その開発区域に建築する予定の建築物を申請させ、その建築物も開発許可基準に適合することによって開発行為への許可が与えられる。

一応の基準が法律に規定されているが、許可という自由裁量のな行為において行政が設計の技術的な指導（実際には具体的な建築物の配置計画まで含まれる場合がある。）をしている。

1/1,000以上で示めされる「土地利用計画」は、開発区域の境界、公共施設的位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設的位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状を示すものとされ、実質的に詳細計画である。図4-2-1はつとつの参考例として示されたものであるが、ここでは樹木画では記載されていないけれども、ほぼ基本設計に近い内容である。

(注) このような図面の表示形式は一団地の住宅施設のとれと極めて似ている。建築物の配置は「土地利用計画」において記載すべきものとはされていないが（建築敷地の配置とされている）、実際上は上をノを含めた開発区域の基本設計図がそのまま用いられている例が少なからずみられる。

このような具体的で詳細な計画図が媒介となるが、開発行為完了後の開発区域の建築的土地利用は法律上の規定で用途地域（法律では等が加えられ、流通業務地区、港湾区法39条1項）による特定の臨港地区は用途地域とは別の用途規制を付与することとなっているが、ここでは一般の市街地を対象とするので用途地域だけを問題とする。）への予定の建築物の用途の適合を条件づけている。（都市計画法39条3条1項1号）

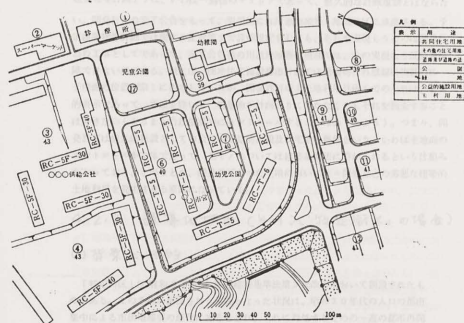
勿論、用途地域に連動している形態地域制（容積率¹、建ぺい率、斜線制限、その他）や用途地域を前提としたその他の地域地区、例えば高度地区、高度利用地区等にも従うこととなる。

つまり、「予定建築物等計画」は1/1,000の詳細^{プラン}計画で表現されるものであるから、具体的な配置設計となるのであるが、法律が規定する基準は用途地域適合のみであってそれ以上の拘束はできない。あくまで参考図にとどまるものである。

このことは、予定建築物等以外の建築・改築の禁止を規定した42条でも用途地域にあつては、それにのみ従えば良いのであって、その範囲では予定建築物等以外であっても良いのである。

一方、土地面については、「公共の用に供する空地の配置」において、「予定建築物の敷地の面積・配置を勘案して設計が定められていること」かつ「当該地区に高度利用を計画した地区内には道路、公園等の第一種住居専用地域での外壁低層退避帯と関連する地区内、特定街区の両面の位置の制限も含まれる。」が定められている時には設計はこれに適合していること」を基準としている。ここで留意すべきは、予定建築物の敷地の配置であって、建築物そのものの配置ではないことである。要するに上記の土地利用については、建築基準法との分野調整、一般規則（地域地区）に委ねられている。

市街化調整区域での開発許可における予定建築物等の規制は考え方としては特別なものではなく、市街化区域内並のものである。(法41条、細則15条)市街化調整区域は、当分の間市街化を抑制すべき区域とされており、原則として用途地域等がかけられ



街区番号	面 積	住宅等の敷地面積	戸当平均面積	予定建築物の用途等
1	2,400 ^{sq}	10 ^{sq}	240	独立住宅
2	3,036	12	253	"
3	2,760	12	230	"
4	2,816	11	256	"
5	3,216	12	268	"
住宅用地計	131,453	525	250	
合 計	143,330			住宅用地、公営の施設用地の合計

(出所) 建設省計画局宅地開発課編改訂開発許可制度の解説 75頁

ない(法13条1項2号)。従って、建ぺい率、高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を課することは不可能となる。相当規模の開発行為に対しては、このような制限をいわず先行的に行なうもので、想定される地域地区を先行的に定めておくという考え方のものである。この「予定建築物等計画」は開発登録簿に登録され、一般公衆に公開される(法47条1項2号)。

この区域が将来市街化区域に編入された時には、その時に指定される地域地区によって制限の必要なくなるものはその要素について開発登録簿を抹消される。もし登録簿のすべての規制要素が抹消されなかった時には指定された地域地区と合わせて、順次、

これによって決められた制限を外して都道府県知事が例外的に許可する場合にはさらに1/500の敷地内配置図、1/200の建築物の各階平面図及び立面図、その他のより詳細なプランを添付しなければならない（細則15条）。

このような方法では、当然、市街化区域の用途地域規制以上のコントロールが可能ではあるが、基本は市街化区域と同等程度ということであろう。

以上を要するに、開闢の第一歩となる計画図（「上地利用計画書」は「予定建築行為計画書」という別の文書として作成され、恒久的な計画規制とはならない）を、開闢行為の完了公告をもって、実質的には用途地域等（地域地区）に課される。予定建築行為計画書は地権者配置資料で詳細化されたもので、それを見直し（その開闢行為の工事として）受けた、完了公告後の用途地域の規制では、その実現しない維持を保障するものである。例えば同一地区に予定建築行為計画では建築物の外壁は青瓦に（その「開闢の要請事項」に相当しているが、開闢告示の「上地利用計画」では青瓦に、その表示で受けて、用途を行使し、建築物が計画通りに建設されたとしてもそれを実現することはできない（もともち行使指図のコントロールを受ける）とはなりうよう）。つまり、開闢告示は恒久的施設としての公共・公共施設等の建設と公共の整備という、いわば土地のコントロールが体系として、また、上には建築法に基づきとられつつあるという仕組みをとっており、このことが、開闢告示を地権者宅において i = 開闢などの完了した建築上の計画を生発させる原因となっていた。

4.2.2 誘導地域制(第1)(「特定街区」の場合)

(1) 背景と目的

「特定地区」は昭和6年(即ち昭和6年)の建築基準法第3次改正によって設置されたものである。この手法が建築に与えた機軸となる技芸は、昭和10年代の日本の都市景観による市街地環境の変化にあふれた、これに対する改造のための都市再開発策だ。「住む区画改良」、「防犯建築街区建設」、「市街地改造」と前後して進められたこと、この手口はほぼ建築の一般的設計方法、不良ノックアウトのグラフィズム、内路の公共空間を確保するものとも建築的機能の設計に基づく一貫したものであった。良好な環境形成を導く手段としてだった。当時の建築界では、建築物の絶対高さや敷地面積、および商業地域などにけいけんしき(場所によっては)住宅用地は商業地域より防火規制のために敷地面積の10%も高層部がとられるという一線を越えて敷地面積が確保されなかった。このため、市内に公共的空間を確保することになる狙いといた、あわせて高層化の風潮にある一定の建築的調整にもなることをこの目的とした。彼等の意図として、「特定地区」が超高度ビル建設に決定的な影響を与えているといえるようにもしない。このことにより特定地区=超高度ビルというイメージをうけて、一般的論議がこぼれ落ちたこと⁽⁷⁾。従って戦後の方式は、一般論限りの議論よりもむしろ超高度規制を検討し、かりかりと土地利用計画とも密接な関係を持つべきである⁽⁸⁾(容積率、高さ、敷地面積の制限など)というものが、実質的にはその位置問題として、有効地を生み出させると関連して容積率1.5メートル以上のものではなかった。

当初は運用方針で主として公共事業に関連したものを対象としていたこと、指定標準が厳しかったこと（とくに容積率の最高は600%とされ、一般規制では1000%以上が可能となる大街区ではボーナスにならない）等により、あまり使われず、計画標準が改正される昭和39年までの指定は愛知県庁舎、名古屋市長官舎の2件のみであった。

昭和38年に容積地区制度が部分的に導入され(3大都市)、絶対高解除とは別に容積プレミアムがつけられることになった。(従来の特定街区の容積率は、100～600号(100号刻み)の中から選んでいたが、これにより都市計画決定の際に個別具体的に定めるとされた)。

昭和39年の計画標準改正では、従来の計画標準が、本来の目的である再開発の誘導の役割を果たしにくいので、狭小宅地の統合、共同建築化等による耐火建築物の促進等、再開発の性格を前面に打ち出した。

〔特定地区の都市計画〕において規定できる空間要素は区域、建築物の容積率と高さの限界、敷地の建築限界（壁面の位置の制限）のみであるが、計画の自由度を確保するために、一般規制のうちの形態規制の大部分を適用しないものとしている。

〔特定地区〕について都市計画で決定できる事項は、1.名称、2.位置、3.面積（街区又は地区。一般にヘクタール単位の約数）、4.建築物の容積率限界、5.建築物の高さ限界、6.建築限界線（壁面の位置）であり、これらの規定にあたっての一般規制の適用除外（建築基準法52～60条）をうける。

- Ⅲ 用途地域指定にもとづく容積率限界（５２条）
- Ⅲ 狭小道路（市員１２より）に面する容積率の容積率限界（５２条）
- Ⅲ 特定行政許可（建築審査会の同意）にもとづく容積率限界の緩和（５２条）
- Ⅳ 用途地域間の異なる２以上の区域（用途地域）にわたる場合の容積率限界の算定方式（５３条）
- Ⅴ 用途地域にもとづく建ぺい率限界（５３条）
- Ⅵ 第一種住居用地区と商業地区（外郭の混雑距離）（５４条）
- Ⅶ 道路に接する絶対容積率（５５条）
- Ⅷ 同地・隣地境界線より斜線制限（建築物の各部分の高さ）（５６条）
- Ⅷ 日影規制（日影による中高層建築物の高さの制限）（５６条）
- Ⅸ 高度利用地区（５６条）

しかし、一般に「特定都区都市計画」において添付される図面では、1/500の配置設計図として記載しうる事項のほとんどすべてを記載している。例えば、広場、駐車場、通路、緑地、樹木といった要素まで加えられている。

このような詳細表示が法的拘束力を有するかどうかは、後に論ずるとして、「特定街区」の計画標準は、この詳細表示規定している。

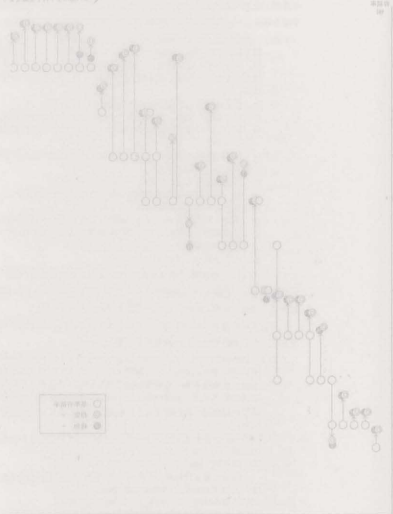
③ 計画標準では、1/1,000以上の区域図と1/500以上の計画図を都市画決定手段として要求し、計画図では、特定街区に接する道路、特定街区境界線、数段歩道線、建築物の配置及び敷地内の通路並びに屋外駐車施設その他の附帯施設の配置を表示した図面に壁面の位置の関係を低層部、中層部及び高層部の具体的な高さの範囲を示すものとして表現することを要求する。

さらに、参考までに添付図書を示めせば以下の通りである。

- 2 現 由 書
- (2) 位置図(縮尺3,000分の1以上)
- 規定の縮小計画図数を表示した地図に当該特定地区を表現する。
- (3) 当該特定地区及び隣接地区の表示
- (イ) 都市計画に示された当該地区は特定地区
- (ロ) 交通の便及び近隣の道路及び駐輪場の整備に関する計画
- (ハ) 地価の概況
- (ニ) 建築物用途別現況図(縮尺3,000分の1以上)
- (ホ) 建築物構造別現況図(縮尺3,000分の1以上)
- (4) 建築計画の概要
- (イ) 建築物の平面図、立面図及び断面図
- (ロ) 構造計画(高さ3メートル以上の場合)
- (ハ) 駐車場の計画
- (ニ) 施行される事業の種類及び事業施行者
- (5) 権利関係書類
- (イ) 土地についての権利の種類及び内容
- (ロ) 現行建築物の権利関係の概要及び内容
- (ハ) 権利者の指図の引出し及び同意を要する者の同意を得たことを示す書類

このように、法的拘束力を有する規制要素と、計画標準が要求する設計図の記載事項は別々のものであるが、現実の図面事例では、極めて多様である。その対照的な例を東京区部の「特定街区」事例より示めれば、図4-2-2では、街区境界線・壁

図4-2-3 玉川地区の都市計画図(1/25,000)と土地利用計画図(1/25,000)との比較



市街地中心部 (Urban Center) 市街地 (Urban Area) 郊外 (Suburban Area)

面の位置制限(壁面線)が主に示されている。その他の表示内容は空地内の施設(管理棟・等)駐車場の区割程度であり、空地の他の部分の用途・形態等は一切表現されていない。なお建築物の実際の位置は壁面線のすぐ内側に破線で描かれている。

一方、図4-2-4では、建築物の1階平面ならびに敷地計画図として空地の具体的設計(結核・広場の舗装材質等)も含めて描かれていて、壁面の位置制限はあとから破線で描かれている。

一見して、図4-2-3は「特定街区」都市計画図用に作成されたものであり、図4-2-4は建築の基本設計図の一つを「特定街区」計画図に採用したものであることがわかる。

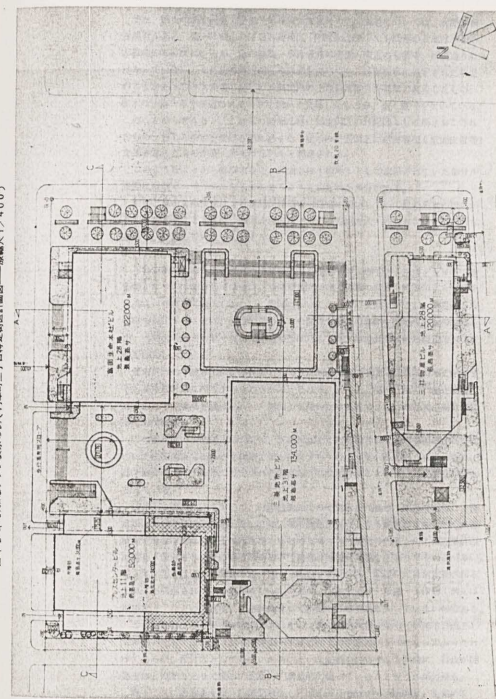
この他、二つのタイプの中間的なものとして、空地の利用区分を言葉(「緑地」・「道路」等)であらわしている図面等もみられる。

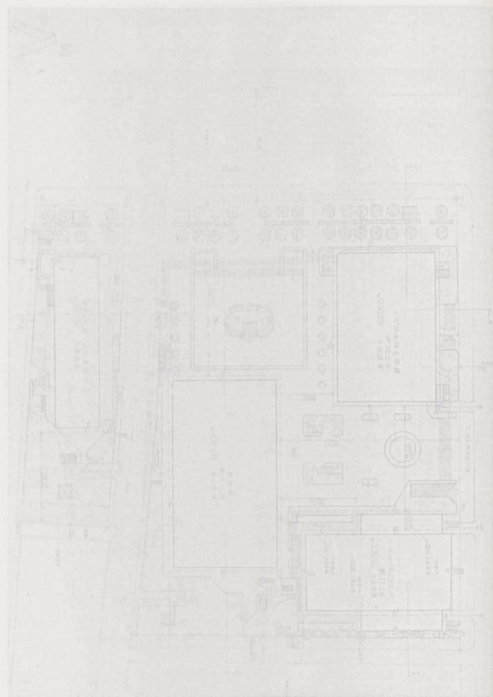
(注) ここに例示した図4-2-3の地区は、現在C種ではなくD種(スーパー:ただし計画図のD種と同一のものかどうか不明)の駐車場となっている。また住棟間は浄化槽上部も含めて緑地(公園)となっているが、南側住棟に接する部分及び東側に駐車場になっており、管理棟はA棟北側中央に設置されている。

各特定街区の概要

	玉川用賀三丁目	内幸町二丁目	備考
位置	豊田谷区玉川用賀町三丁目	千代田区内幸町二丁目	法令のもと づく都市計画決定事項
街区面積	1.26 ha	2.1 ha	
容積率	23.0%	103.5%	
高さ	中層部32m、低層部10m	高層部13.4m、低層部7m	
決定年月日	S42.3.29	S50.8.15	
用途	共同住宅、店舗、ガソリンスタンド	貸事務所、店舗	
有効空地率	62.2%	55.8%	
建ぺい率	26.7%	43.0%	
建築主	住友商事	三菱地所、日本プロセズター、富国生命	
建物名称	馬車公園前ハイム		
工期	S43.8竣工	S56.3竣工予定	
備考	現住居表示は上用賀二丁目、ガソリンスタンドは現在地。		
都市計画的 利点(東京 都資料による)	・道路の一部に4mの歩道を確保した。 ・空地を大きくとり公園とした。	・分譲された敷地を統合し、土地の合理的利用を図る。 ・街区内に有効な空地を確保し広場、道路として公共的な利用を図る。 ・地域冷暖房、中水道、広域変電所施設を設ける。 ・駐車場を共同化し、地下鉄との連絡通路を設ける。	

このように、表示されている事項、表現の形式とも非常に異なるものが、都市計画図として同一の法的地位をもっている。そのために図面の効力の解釈等に混乱をきたしている。





また、図上の法的拘束力を有する規制要素以外の空間表現については、実際と異なる場合がある。例えば青山一丁目特定街区（付録図a参照）でも問題の土地はもともと緑地となっていたが、その縦貫・歩行者路の配置・噴水の有無等、図面通りにはなっていない。また他の特定街区の図面を調べても、計画標準に規定された程度のことをあさきりと表現したもの、敷地内の土地利用区分を言葉で表現したもの、樹木の一本一本や歩道のタイルまで細かく表現したもの等、全く統一を欠いている。このことから考えると、これらの図面は特に特定街区の計画図として描きおこされたもの、むしろ指定を受ける際にあった手持ちの平面図上に必要事項（壁面位置等）を描き加えたものが多いのではないかと想定される。

このようなことから推察すると、図面上は「緑地」として表示されていた部分が実際には駐車スペースになってしまうようなおそれが多分にある。

結局、都市計画決定による規制が建築物の特定に終始して他の要素の扱いが不明瞭であることと共に、図面表現のルールが、表現方式・内容およびその効力も含めて、一貫していないといえる。

4) 詳細計画の効力

「特定街区」の計画制限として都市計画で規定できる事項は、土地と上モノ（建築物）について総合的ではない。空間規制的には、区域の面積（格表示）と容積率・高さ・建築限界線ではない。街区において建築物の位置を特定し、絶対高と容積率を規定することは、建築物そのものの配置と形状の概略を規定するものであるが、土地面の利用形態や複雑な建築形態に対しては、都市計画は何ら規定できるものではない。

都市計画の手続きでは、添付図として1/500の配置設計図（通常の考えからすると基本設計図に相当するもの）が用いられる。實際上、都市計画での規定要素である区域や建築限界線はプラン（図面）を用いなければできないわけで、添付図は不可欠である。

この添付図の法的効力について、建築者はそこに記載されている事項のすべてについて法的拘束力がある（建築主事を拘束する）のではないという立場であり、五十嵐秀護士は、法律で規定された要素だけに限定されるという、対立する見解をとっている。

法律上の解釈はさておいて、計画技術面での不充足さは極めて顕著である。「特定街区」の詳細規定のあいまいさは、都市計画で規定しうる要素のうち、とくに容積率と有効空地に関する技術基準（いわゆるボーナス規定の内容）により建築計画が構想・設計され、その配置図を用いて都市計画指定要素を上塗りする機会が多い。従って、都市計画決定図書の添付図としてのプランとは、配置図に通常記載される上モノが明示されておる結果になっているが、樹木や道路・車路・工作物（例えば車庫など）などの位置は、都市計画として指定しうる要素に入っていないのである。

このように、詳細規定の基準があいまいでその表現内容のすべてが都市計画としての効力を有するかどうかも南青山一丁目事件での争点のひとつになっていったわけであるが、添付図としての扱いがあいまいな記載を許容すると同時に、行政が開発主体とのやりとりで極めて恣意的・裁量的に扱っていることをうかがわせる。

西ドイツにあるような、計画記号令（Planzeichenverordnung）を定めて、必要に応じて効力の、土地と上モノに関する要素を選択し、規定しうるようにすることが必要であろう。

次に、あいまいな詳細規定の拘束力の問題を街区と敷地の概念の問題として、南青山特定街区事件（付録1参照）を例にとりあげてみよう。

特定街区は都市計画法上の地域地区のひとつとして街区単位で定められるもので

図1 新市街地計画（新市街地計画第一計画）

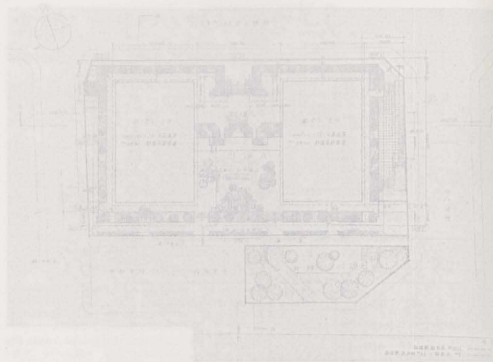
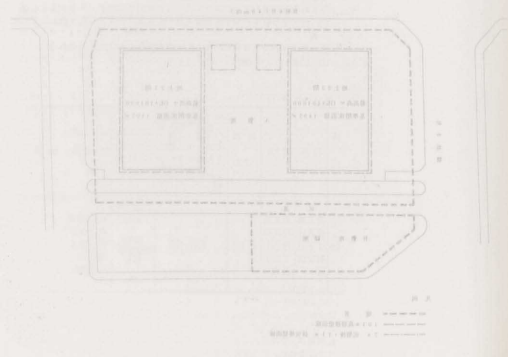


図2 新市街地計画（新市街地計画第二計画）



都市計画決定変更後の表示

名称	位置	面積	建築物の延べ面積 の敷地面積に対する割合	建築物の高さの最高限度	備考
青山一丁目特定街区	港区南青山一丁目	A敷地 約0.9 ha B敷地 約0.1 ha C敷地 約0.1 ha	A敷地 101.9/10 B敷地 0/10 C敷地 89.2/10	高層部 101m 低層部 7m	地上25層 A敷地及びB敷地の位置は別添付図面及び表示のとおり

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由 青山一丁目特定街区の表示内容に一部を補足する。

② 新宿副都心特定街区

院機停車場を移転しその跡地を副都心として開発することが東京都都市計画地方審議会が決定したのは昭和35年6月であり、この時点の計画は当時、一般的でなかった容積率制限の概念を導入した。

この趣旨は、道路・公園・下水道等の公共施設を含め全体として調和のとれた街づくりを行なうというものであり、事務所と公共施設のバランスをとる限度として60.0%の容積率を予定し、道路・下水道等の規模はこの容積率を前提として算定された。

ところが昭和40年に行なわれた容積地区の指定では、この地区のほとんどが第10種容積地区（ざね100.0%）に指定された。これには、

九の内へ集中する事務所機能を分散させる受け皿として副都心の容積率をできるだけ大きくするという国や経済界の意向、あるいは既存容積地域の容積率（当時の絶対最高限度（31%）により都心の既存建築物の容積率は100.0%前後が通例であった。）にわたした行政上の配慮が強くはたらいたようである。この結果、せっかくのバランスのとれた街づくりの理想像も崩れ始めることとなった。

しかも、昭和41年の造成地の売却に際して東京都は、規制を強めると売りにくいことから売却条件の大幅な緩和（一街区一般地の原則をくずし敷地分割したこと、建ぺい率制限の60%を80%にしたこと、必要に応じて結ぶべき建築協定項目を削除したこと等）を行なった。

一方、土地を譲受した企業は、バラバラに開発したのではとまとめた街づくりができなという配慮から、新宿副都心開発協議会（SKK）を結成し共同開発にのり出すこととした。当時具体的な建設計画があったのは6号地（京王プラザホテル）のみであったので、将来の建築計画に自由度を最大限に預けながら統一のとれた街づくりを行なおうということであった。

京王側ではすでに超超超建築を予定し単独で特定街区の指定を都に申請しており、これに対し建設者・東京都側は指定に賛意を示していた。これは、特定街区の本来の趣旨は、零細敷地の統合等により市街地環境の整備改善を促進することにあつたわけであるが新宿副都心は既にまとまった街区類りがされておらず、特定街区の政策目的に合致しなかった。

しかし、特定街区を認めないことが副都心の開発に支障を及ぼすことをおそれた行政側は、街区単位ではなく各街区の副都心全体のマスタープランの中で役割・位置づけを示せば特定街区として認める意向を示した。（このことは特定街区の目的とは無関係ではあるが）、これを受けてSKKは、

①多車道の完全分離 ②駐車場との共同化 ③地域高層部の三本柱を中心とするマスタープランを策定し、京王プラザホテルの建築計画にもこれを反映させることとして、昭和44年5月、6号地は特定街区の指定を受けた。さらに、各街区ごとに特定街区を指定していたのでは全体一括の特定街区指定の方針を打ち出し、同年11月の都市計画地方審議会にかけると決定であったが、都の内部事情（両面不明だが、後の都所有の土地に制約がかかることをきりつめたものではなかったと思われる。）により審議会は流され、この方針はあきらめられることになった。一括特定街区の規制内容は、壁面位置、高さ等の細かい決定をやめ、境界線からの壁面後退、最高高さ、空地率、容積率をおおまかに決めておき、あとは各街区の設計自由に委ねるというものであった。

番号	地 区	街 区 画	指 定 用途	決定年月日	有効 率 (%)	建 坪 率 (%)
1	西新宿二丁目(6号地) (京王プラザホテル)	1.5 ha	1060/9 S44.5 8 S53.3 8 (変 更)	7.27.9	82.6%	
2	西新宿二丁目(3号地-1) (K D D新館局舎)	1.1	1090	S46.7 9	42.2	27.4
3	西新宿二丁目(8号地) (新宿佐々木ビル)	1.4	1090	S46.11 9	39.4	23.8
4	西新宿二丁目(9号地) (新宿三井ビル)	1.4	1090	S47.3 4	40.9	44.9
5	西新宿一丁目(11号地-2) (安田火災海上本社ビル)	0.9	1090	S47.12 23	62.2	35.4
6	西新宿一丁目(11号地-1) (新宿野村ビル)	0.9	1090	S48.11 13	64.8	19.7
7	西新宿一丁目(10号地) (新宿セゾンビル)	1.5	1100	S48.11 13	59.3	28.6
8	西新宿二丁目(7号地) (名称S S - 7)	1.1	1070	S53.3 8	38.9	69.9

This is a detailed cadastral map of a village, likely from the 19th century. The map shows a grid of numbered plots (1-10) and surrounding roads. The legend at the bottom right provides information on land types and measurements.

Legend:

图例	说明	比例尺
1. 耕地	1:1000	1:1000
2. 林地	1:1000	1:1000
3. 荒地	1:1000	1:1000
4. 水田	1:1000	1:1000
5. 池塘	1:1000	1:1000
6. 房屋	1:1000	1:1000
7. 道路	1:1000	1:1000
8. 桥梁	1:1000	1:1000
9. 河流	1:1000	1:1000
10. 其他	1:1000	1:1000

Map Labels:

- 1. 耕地 (Cultivated Land)
- 2. 林地 (Forest Land)
- 3. 荒地 (Barren Land)
- 4. 水田 (Paddy Field)
- 5. 池塘 (Pond)
- 6. 房屋 (House)
- 7. 道路 (Road)
- 8. 桥梁 (Bridge)
- 9. 河流 (River)
- 10. 其他 (Other)

Scale: 1:1000

(1) 背景与目的

昭和50年、都市再開発法の改正により、従来の規制では、中高層建築化に伴ない必要となる空地の確保が困難であるので、建ぺい率・容積率の最高限度・壁面位置等の一部の規制要素が加えられた。この空地の確保に關しては、市街地再開発事業等の都市計画の中で考慮されていたが、「再開発」事業の予定のない高度利用地区でも最低限度の空地が確保できるようにしたものである。なおこの時、高度利用地区の他、実業手戸

として、住宅街区整備事業が加えられた。

「高度利用地区」が生れた背後には、従来の再開発事業手法（防災街区造成事業、市街地改造事業）を統廃合することにより、「再開発」事業制度を強化するに際して、「再開発」を都市計画事業として格上げする条件として、区域を都市計画としで位置づけることを狙いとしていたようである。

しかし、都市計画法ではより一般化しており、「用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る」地区とする。但し、建築物の容積率の最高限・最低限、建ぺい率の最高限、建築物高の最低限、壁面・平面制限の規制が土地利用に重大な影響を与えるために、「再開発」事業実施の見通し、建築活動の実態、土地利用の状況を十分調査せよとするものである。

また、「再開発」が実現しない、現況にそのまま実現事例（例）は、敷地の形状、建物の高さなどにないから、「再開発」は交通の便などの面で決定的に、地方の「現況」と異なっていたところから、現況にないから。例えば、現況より3年分の日増産、全国で68萬戸の戸数（高層利用）と指定されているから、これらの地区に指定の動機は、わずかに2地区を除き全ては「再開発」事業の前提として指定されている。進んで、「再開発」事業の完成がない「高層利用地区」と指定されている。本来、地域地区として都市計画に高層利用の必要のある地区に指定された高層利用地区の指定がない、その中で指定されていると再開発事業を含む建築業の地区の組合せが成る。そのためにも高層利用の位置関係も、その中で、この高層利用の指定がある。そして、その中で指定された地区は現況に比べて事業性、高層利用の指定によることによりその事業の主体である。このように指定された地区である「再開発」事業の計画のうち、事業化の可能性が計され、事業性があっても、ためて高層利用地区が都市計画で指定されている。

について、高岡市緑地の都市計画（図4）と「国勢調査」事業とそのとりまとめ計画にわたって見えてくる。またこの図から、高岡市緑地が5年計画の都市計画と同一かあるいは異なる程度で規定されている。従って、建物はとくく、地区指定は事業の手続き上の必要である。民間計画も当然ながら事業の内容を認識するようなものである。事業の報告、計画図に於いてこの点当然の活きている。高岡市計画としては内容の一致しない戦後二次国勢調査の計画は持っていないが、従って、高岡市計画をすべて地区指定の建物を規定する計画と捉え替えていいという趣意は事実以上に等しい。また事業費であり、あるべき面積の計画も決まっているのである。もちろん、地区指定の基準であり、この内容によって「再開発」事業の計画が導かれることも可能だといえるが、むしろ事業そのものの結果をまとめて規定していると考えた方が妥当である。従って事業の境界が明確であるのみならず、壁面に併用して「国勢調査」事業と定めて高岡市緑地の指定をしないもの、建物の相互協力による事業計画の停止（従って高岡市緑地指定を解除しない）個々のある。（国勢調査と同一事業計画）

計画規制に実現手段は重要であるが、このように規制が全く規範性を失って、実現手段にのみ依存するのは問題かもしれない。特に「再開発」の場合は採算性が重視され、規制内容までもすべて採算性に左右されるとなると、事業化が前面に押し出され地区にとって望ましい形態の高度利用ができるかどうかあやしくなっている。

この手法の欠陥は、健全な高度利用の形態を誘導する手段がなく、案細敷地の「敷地統合」をなすため、共同建築化の方法が伴っていない。このことが、「高度利用地区」を一般的な土地利用規制の手段として使えない原因である。

このように、この制度には建築物を誘導していくような効果は無いのであるが、事業完了後も、地域地区として規制が恒久的に残り、再開発後の空間形態を安定的に維持するという効果はある。(都市計画事業として決定した内容は事業完了とともに消

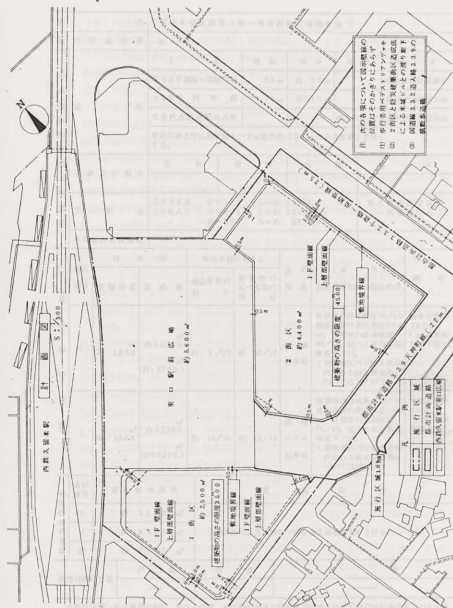
(2) 「高度利用池見」の詳細計画^{プラン}

10

2) 詳細規定の要件
「高度利用地区」の目的、「土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新」の達成は、建築物等の結合促進、土壌建築物等の規制、敷地内の有効空間の確保、

るた

図4-2-5「市街地再開発事業に関する都市計画」の決定例
(久留米市西鉄久留米駅東口)



4-24

○施行区域、公共施設の配置、街区の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の限度は計画図表示のとおり。

用途別許可件数	種別 と 項目	年度別一般規程規程項目別許可件数							(計)	
		年度	容積	高さ	斜傾	容積高さ	容積斜傾	高さ斜傾		
別荘住宅	80									
事務所	62									
ホテル	5	4.7	2		1	3			6	
病院	5	4.8	8	6	7	11			32	
寺院	4	4.9	8	5	8	9			30	
その他	12	5.0	5	5	6	2	6		24	
(合計)	168	5.1	9	9	4	2	8		35	
		5.2	9	10	6	2	7	1	35	
		5.3	2		3				6	
(昭和33年6月 30日現在)		(計)	41	37	34	7	48	0	1	168

実績は、約8年間の都市の住地であること、協定協会の7年しか
 市民に土地所有権等がないにもよるが規定（建築基準法7条）を除く、
 デベロッパーが分譲前に自ら協定を結ぶ、協定付である（すなわち良好な環境の維持
 が期待できる）ことを売りに物に区分するケースが多いためである。
 このために、昭和22年の建築基準法の改正により「同一建築地区」の規定ができて、
 このようにな規定分譲方式が可能にできた。従って、デベロッパーの意志から
 計画的な開発は容易である。しかし建つ前からくまも市民の自発的意志を期待
 しており、**全量、全量あり**、都市という全体的立場から区域規制内容をコントロール
 することは、不可能である。

- (1) 東京都計画特別委員会(東京) 東京都計画部・昭和53年8月1日中の都市計画上の動点による
- (2) 遠藤博 行政法 学問書房 昭和53年8月3日建設事務次官通達「特定都区市町村の区域について」による
- (3) 井村一雄「近郊結合を促進して市街を市街化と都市住宅化とする」の市街化区域の外縁の一部と近郊を併合して」と及川昭雄「1日(ヤングランド・バズ、都市計画課での前面道路の都市市街化区域内へ含んで)」による
- (4) 大阪府枚方市(船橋町船尾地区、および八尾市(近鉄八尾駅土地区画整理事業区域内)の2地区、たまたし住居形成の市街化開発事業の市定区域である)の市定区域として決定)とされる。
- (5) 「高度利用地区の指定について」昭和51年4月1日都市部長・住居局長通達

4-3 面的新開発・再開発プロジェクトにおける詳細計画

わが国の計画制度では、都市計画事業としての面的開発プロジェクト（新開発・再開発）は、都市施設として位置づけられておるものと「市街地開発事業」のふたつの扱われかたがある。前者は、43年の都市計画法改正以前においては、都市計画施設として決定せられ、事業化に際して都市計画事業に関する都市計画を定めるといふもので、もともと都市計画上の取り扱われかたは共通していた。43年の改正により、前者に事業の都市計画の決定がなくなったがもともとは共通性である。

面的プロジェクトである都市施設は、「一団地の住宅施設」、「一団地の官公庁施設」、「流通業務団地」の3つである。これが、「土地利用に関する計画」でなく、何故に「都市施設の整備に関する計画」に位置づけられておるかはわが国の都市計画制度の発展経緯に關わる問題で正確な資料がないが、後者の2つは、都市計画上の重要な機能地区としての性格であろう。

これらは、都市施設である以上、他の都市施設の整備に関する都市計画とのバランス等を勘案して、土地面だけでなく上モノについても詳細に規定され、かつそれは、恒久的な都市計画規制として働くべきでなければならない。

都市計画で規定する要素は、三者はお互い共通している。

「一団地の住宅施設」では名称・位置・区域（三者共通）のほか、①面積 ②建ぺい率の限度 ③容積率の限度 ④住宅の低層・中層・高層別での予定戸数 ⑤公共施設・公益施設・住宅の配置の方針である。

「一団地の官公庁施設」では、上記の①、②、③及び住宅を建築物と混みかえた⑤である。「流通業務団地」では、流通業務市街地の整備に関する法律により、(7条②、③)、敷地の位置・規模・建築物の建ぺい率、容積率、高さ、壁面の位置の制限、公共施設、公益的施設の位置・規模、一般的な市街地又は住宅市街地を問題にする本論文の立場よりすれば、官公庁施設、流通業務団地は特殊であり、ここでは一団地の住宅施設について検討する。

次に、「市街地開発事業」は、「市街地再開発事業」、「土地区画整理事業」、「新住宅市街地開発事業」等8種類のものがあるが、いずれも「市街地開発事業の都市計画」において、土地利用を含めて詳細な計画又は事業としての方針を決定する。

その内容は、先ず、共通して種類・名称・施行区域・面積のほか、「土地区画整理事業」については、公共施設の配置、地地の整備に関する事項、「新住宅市街地開発事業」では、住区・公共施設の配置・規模、地地の利用計画、「市街地再開発事業」では公共施設の配置・規模、建築物及び建築敷地の整備に関する計画、「工業団地造成事業」は、公共施設の配置・規模、地地の利用計画である。

都市計画で規定する内容は、全般的な特徴点として、公共施設については詳しくみるが、宅地については、整備計画あるいは整備方針という性格を有し、事業完了後の用途地域等の地域地区との区域調整の考え方が出ている。しかし、事業への行政指導では、宅地の建築的・土地利用の具体的形態を含めた空間形態を詳細計画を媒介として、コントロールする姿勢が顕著である。例えば、土地区画整理では、事業認可に際して、「市街地再開発」と称する1/1000程度の具体的な計画を行政指導上、つくらせている。

しかし、これらの詳細計画は行政上の運用であって、事業期間中の施行主体を拘束するものでない。また、事業都市計画で宅地について、具体的な整備計画・方針を定めた場合でも、事業完了公告をもって前記の計画を一過性の拘束である。その他の実例の宅地でも上モノ建設において、宅地の所有者・利用者を拘束することは原則としてできない。土地利用に関しては、一般規模（用途地域等）の許可範囲の広い規制のみによる（このことは、開発許可も同様である。4-2-1 参照）。

さて、個々の事業手法について、詳細計画の位置、役割、問題点を吟味すると、かなり共通するものがあるので、ここでは「新住宅市街地開発事業」の場合について考察することとする。

都市計画事業としての面的新開発・再開発

わが国の計画制度では、都市計画事業としての面的開発プロジェクト（新開発・再開発）は、都市施設として位置づけられておるものと「市街地開発事業」のふたつの扱われかたがある。前者は、43年の都市計画法改正以前においては、都市計画施設として決定せられ、事業化に際して都市計画事業に関する都市計画を定めるといふもので、もともと都市計画上の取り扱われかたは共通していた。43年の改正により、前者に事業の都市計画の決定がなくなったがもともとは共通性である。

面的プロジェクト

面的プロジェクトである都市施設は、「一団地の住宅施設」、「一団地の官公庁施設」、「流通業務団地」の3つである。これが、「土地利用に関する計画」でなく、何故に「都市施設の整備に関する計画」に位置づけられておるかはわが国の都市計画制度の発展経緯に關わる問題で正確な資料がないが、後者の2つは、都市計画上の重要な機能地区としての性格であろう。

都市計画事業としての面的新開発・再開発

わが国の計画制度では、都市計画事業としての面的開発プロジェクト（新開発・再開発）は、都市施設として位置づけられておるものと「市街地開発事業」のふたつの扱われかたがある。前者は、43年の都市計画法改正以前においては、都市計画施設として決定せられ、事業化に際して都市計画事業に関する都市計画を定めるといふもので、もともと都市計画上の取り扱われかたは共通していた。43年の改正により、前者に事業の都市計画の決定がなくなったがもともとは共通性である。

(昭和52年3月31日現在)

年次(昭和)	11	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
全 国	1	1	2	5	2	0	2	16	1	3	8	15	17	12	
東京23区内								14	1		6	5	9	1	5

年次(昭和)	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
全 国	24	11	16	5	14	12	14	6	17	2	4	4	5	2	4	1
東京23区内	5	5	6	1	4	5	1	2	3							

〔注〕 東京23区内では昭和45年の中川第2住宅（都営）を最後にこの制度は使われていない。

入手が困難になってきたこと等、郊外団地開発そのものが行き詰まってきたことが大きな原因である。しかし、制度面でも計画標準が時代遅れとなっていること、規制の方法（都市計画決定に際しての「配分の方針」の決め方等）に不都合が生じていること、前述の「準ずる事業」に肩代わりされてしまっていることなどが問題となっている。

しかし、「一団地の住宅施設の都市計画」における詳細規定は、公的事業主体にとってかえって事業遂行上障害になる場合が少なくなく、一団地住宅施設決定をむしろ避けない場合が多い。それにも関わらず、指定を受ける利点は、

イ、郊外地にかかっている低密度の都市計画制限を外すことが出来ること。旧都市計画法のもとでは、空地地区がかかっている場合があったが、それを撤廃できたし、現行では、第一種住居専用地域での高さ制限を外すことが出来ることにより、郊外において計画的な高密度開発が可能となるものであった。

ロ。一般的には用いられないが、いざという場合に土地収用をかけることが出来るということ。

ハ、上記事業と関連して、税の減免等の誘導手段が付与されること。

このような、都市計画（都市施設としての決定）へ誘導手段は、事業者側の選択によって、都市施設の位置が決まるという。都市計画の規範性を著しく制約している。

次に、この制度の事業施行主体をみると公共セクター（公営・公団・公社）が圧倒的に多い。これは、この制度の公的住宅の供給という使命からすれば当然のことである。この制度が都市施設に分類されて、用地確保が制度創設の趣旨に上つてのこ

つてあるが、このメーカも土地収用法の制定（土地収用法は30条3項）により公営セクターに対象が限定している。従って、民間デベロッパーにとって、取組の幅が狭い。公営の住宅供給という面から言っても民間がこの制度を使えないのは当然かもしれないが、民間の開発活動と地区計画に両立していることができないのは残念である。勿論通常の民間開発現場では民間が計画的に土地を仕入れてはいるが、この制度を比較して、「一國地の住宅供給」の方が計画的に地力力明確になる。むしろ、公共施設の施行するものは、そこそこ詳細に規制しなくてもある程度の責任な住宅地ではあるはずだが、民間事業にそこそこの地区の計画規制の制度が必要である。

地方公共団体	108件
日本住宅公団	59
住宅供給公社	48
その他の公共セクター	4
民間企業・個人	12
その他(共済組合・生活)	8

「団地の住宅施設」は、都市施設としての地位を保持するためには、従来の自己完結的な団地建設の行き詰まりと住宅事情の変化から従来の公的住宅供給という使命よりも周辺地域社会の整備の核としての使命へと論理の変換を図ろうとしているようである。

1) 地区の要件

しかし、立地選定においてある地区にある規模のあるタイプの団地が都市計画に必要だから地区内の詳細な配置方針も含めて都市計画決定というプロセスはない。むしろ、実際の規定はそうではなく、事業者側の用地買収や特典など恣意的な都合に左右されている。

2) 詳細規定の要点

都市施設では「一団地住宅施設」は区域の面積区域内の道路・公園・上下水道等の公共施設、共同施設(集会所、管理事務所、店舗、学校、病院、診療所、郵便局、警官派出所、公園児童公園など)にかかる住宅地対象施設のはばつてりとする。規模基準、宅地部分の建築物の密度(建ぺい率、容積率)限界、戸数、階数、形式及び壁面位置については図面(プラン)にて設定する。これはほとんど、住宅団地の基本設計図案のものが都市計画により決定される。

住宅設計の指針として、配列・隣接間隔・隣接地との関係・建築密度についての基準があるが、具体的な数値で示されているのは隣接間隔（前方建築物の高さの約2倍以上）と建築密度についてである。建築密度については「各街区の2・2丁どあたりにあるの総坪数は1坪以下」がこの基準に基づいて都市計画法で定めているわけだが、既述の地域地区（旧都市計画法では空地地区等、現行法では第一種住居専用地区の高さ制限など）は

も 都市計画の範囲一 二 三 四 五 六 七 八 九 十 十一 十二 十三 十四 十五 十六 十七 十八 十九 二十 二十一 二十二 二十三 二十四 二十五 二十六 二十七 二十八 二十九 三十 三十一 三十二 三十三 三十四 三十五 三十六 三十七 三十八 三十九 四十 四十一 四十二 四十三 四十四 四十五 四十六 四十七 四十八 四十九 五十 五十一 五十二 五十三 五十四 五十五 五十六 五十七 五十八 五十九 六十 六十一 六十二 六十三 六十四 六十五 六十六 六十七 六十八 六十九 七十 七十一 七十二 七十三 七十四 七十五 七十六 七十七 七十八 七十九 八十 八十一 八十二 八十三 八十四 八十五 八十六 八十七 八十八 八十九 九十 九十一 九十二 九十三 九十四 九十五 九十六 九十七 九十八 九十九 一百

項目	内容
1	都市計画の範囲
2	都市計画の範囲
3	都市計画の範囲
4	都市計画の範囲
5	都市計画の範囲
6	都市計画の範囲
7	都市計画の範囲
8	都市計画の範囲
9	都市計画の範囲
10	都市計画の範囲
11	都市計画の範囲
12	都市計画の範囲
13	都市計画の範囲
14	都市計画の範囲
15	都市計画の範囲
16	都市計画の範囲
17	都市計画の範囲
18	都市計画の範囲
19	都市計画の範囲
20	都市計画の範囲
21	都市計画の範囲
22	都市計画の範囲
23	都市計画の範囲
24	都市計画の範囲
25	都市計画の範囲
26	都市計画の範囲
27	都市計画の範囲
28	都市計画の範囲
29	都市計画の範囲
30	都市計画の範囲
31	都市計画の範囲
32	都市計画の範囲
33	都市計画の範囲
34	都市計画の範囲
35	都市計画の範囲
36	都市計画の範囲
37	都市計画の範囲
38	都市計画の範囲
39	都市計画の範囲
40	都市計画の範囲
41	都市計画の範囲
42	都市計画の範囲
43	都市計画の範囲
44	都市計画の範囲
45	都市計画の範囲
46	都市計画の範囲
47	都市計画の範囲
48	都市計画の範囲
49	都市計画の範囲
50	都市計画の範囲
51	都市計画の範囲
52	都市計画の範囲
53	都市計画の範囲
54	都市計画の範囲
55	都市計画の範囲
56	都市計画の範囲
57	都市計画の範囲
58	都市計画の範囲
59	都市計画の範囲
60	都市計画の範囲
61	都市計画の範囲
62	都市計画の範囲
63	都市計画の範囲
64	都市計画の範囲
65	都市計画の範囲
66	都市計画の範囲
67	都市計画の範囲
68	都市計画の範囲
69	都市計画の範囲
70	都市計画の範囲
71	都市計画の範囲
72	都市計画の範囲
73	都市計画の範囲
74	都市計画の範囲
75	都市計画の範囲
76	都市計画の範囲
77	都市計画の範囲
78	都市計画の範囲
79	都市計画の範囲
80	都市計画の範囲
81	都市計画の範囲
82	都市計画の範囲
83	都市計画の範囲
84	都市計画の範囲
85	都市計画の範囲
86	都市計画の範囲
87	都市計画の範囲
88	都市計画の範囲
89	都市計画の範囲
90	都市計画の範囲
91	都市計画の範囲
92	都市計画の範囲
93	都市計画の範囲
94	都市計画の範囲
95	都市計画の範囲
96	都市計画の範囲
97	都市計画の範囲
98	都市計画の範囲
99	都市計画の範囲
100	都市計画の範囲

都市計画の範囲一 二 三 四 五 六 七 八 九 十 十一 十二 十三 十四 十五 十六 十七 十八 十九 二十 二十一 二十二 二十三 二十四 二十五 二十六 二十七 二十八 二十九 三十 三十一 三十二 三十三 三十四 三十五 三十六 三十七 三十八 三十九 四十 四十一 四十二 四十三 四十四 四十五 四十六 四十七 四十八 四十九 五十 五十一 五十二 五十三 五十四 五十五 五十六 五十七 五十八 五十九 六十 六十一 六十二 六十三 六十四 六十五 六十六 六十七 六十八 六十九 七十 七十一 七十二 七十三 七十四 七十五 七十六 七十七 七十八 七十九 八十 八十一 八十二 八十三 八十四 八十五 八十六 八十七 八十八 八十九 九十 九十一 九十二 九十三 九十四 九十五 九十六 九十七 九十八 九十九 一百

都市計画の範囲一 二 三 四 五 六 七 八 九 十 十一 十二 十三 十四 十五 十六 十七 十八 十九 二十 二十一 二十二 二十三 二十四 二十五 二十六 二十七 二十八 二十九 三十 三十一 三十二 三十三 三十四 三十五 三十六 三十七 三十八 三十九 四十 四十一 四十二 四十三 四十四 四十五 四十六 四十七 四十八 四十九 五十 五十一 五十二 五十三 五十四 五十五 五十六 五十七 五十八 五十九 六十 六十一 六十二 六十三 六十四 六十五 六十六 六十七 六十八 六十九 七十 七十一 七十二 七十三 七十四 七十五 七十六 七十七 七十八 七十九 八十 八十一 八十二 八十三 八十四 八十五 八十六 八十七 八十八 八十九 九十 九十一 九十二 九十三 九十四 九十五 九十六 九十七 九十八 九十九 一百

都市計画の範囲一 二 三 四 五 六 七 八 九 十 十一 十二 十三 十四 十五 十六 十七 十八 十九 二十 二十一 二十二 二十三 二十四 二十五 二十六 二十七 二十八 二十九 三十 三十一 三十二 三十三 三十四 三十五 三十六 三十七 三十八 三十九 四十 四十一 四十二 四十三 四十四 四十五 四十六 四十七 四十八 四十九 五十 五十一 五十二 五十三 五十四 五十五 五十六 五十七 五十八 五十九 六十 六十一 六十二 六十三 六十四 六十五 六十六 六十七 六十八 六十九 七十 七十一 七十二 七十三 七十四 七十五 七十六 七十七 七十八 七十九 八十 八十一 八十二 八十三 八十四 八十五 八十六 八十七 八十八 八十九 九十 九十一 九十二 九十三 九十四 九十五 九十六 九十七 九十八 九十九 一百

3) 詳細計画の表現

所定の規制要素は、1/600-1/1200の計画図としても表示され、計画決定事項については着色表示することとなっている。しかしこの図面表示の基準ははなはだ曖昧である。計画図に表示すべき事項が、区域境界線・道路・水路・公園緑地・広場・敷地・住宅及び公共施設の配置となっているが、「住宅及び公共施設の配置」が厳密に建物の位置指定まで正確に行なうものか、おおまかな配列を示すものかという具体的な指定がない。しかも、これらの事項のうち着色表示すべき都市計画決定事項とは「公共施設、公益的施設及び住宅の配置の方針」であり、方針という表現も甚だ曖昧である。

このような図面表示の曖昧さは、それが拘束力を都市計画決定図である以上、看過しがたい問題である。例えば、一方では団地の基本設計図をほぼそのまま都市計画を決定するという詳細計画の極端な固定的な拘束性は、現実の事業局面において、かえって様々な不合理をもたらした。その主要な点は、イ、都市計画決定の段階で、このようないはい基本計画図そのものを都市計画決定しておくと、実際の建築段階で測量をすると(都市計画決定後でなければ)立入り測量ができない地形の判断等に誤まりが生じて、計画図通りに建てられないという例が生じ、このような安易さの故に都市計画の変更をしなければならなくなっている。

ロ、都市計画決定は取用を可能とするが、取用をかける場合でも、事前に測量をしていない段階の基本計画図では、その通り建たないが生じた。

ハ、さらに、実際の建築段階以降で、建物の位置をずらしたり、当初の計画の位置にないところに集会所などをたてたという現象が生じて、当初の計画の位置にない場合が多く、都市計画図への違反である。

ヘ、法合では都市計画の軽易な変更についての規定が設けられているが、それでも都市計画決定のやり直しに近い手続き(案の縦覧は不要とされている)をとらなければならず、かなり面倒と言わざるを得ないであろう。

例えば、百草団地の都市計画決定図は実際に建っている配置と異なっている。階段型のタラス住宅が少なく、ポイント型の住宅が多い。公園の説明によれば、全体の戸数が変わらないということで「軽微な変更」の範囲内にあるということである。

このような理由により、従来の詳細計画の方法を変更し、詳細に決める部分とそうでなく、一定の容積限界を定める部分を含むようになった。後者の点については、例えば、八王子都町団地の建物の位置制限は、従来の建物そのものを捨てるのではなく、街区単位に街路との関係についてのみ建築限界線を引く方式に変わっていることを示している。

また、「一団地住宅施設」は都市計画施設であるので、従来は事業に関する都市計画が定められておいたのであるが、昭和43年の都市計画法の改正により、事業認可方式が導入され、事業に関する都市計画決定制度がなくなった。つまり従来の二段階方式であるとして、計画決定、事業決定を、計画の内容を変更しなければならぬ事態になると、両方の都市計画の変更をせねばならず甚だ手数が面倒であった。

「一団地の住宅施設」の制度的特徴は、地区内の詳細計画を都市計画として決定することであった。実は、この制度の利用がピークをすぎた昭和46年頃から大きく図面表現の方法が変わっており、この変化の中には拘束の詳細計画のあり方にかかわる点も多い。この前後の二つの事例をもとにこの点を考察してみよう。

「あるべき姿」を、計画の前提条件、方向性として示すことにより、計画の
 内容の範囲を規定（注）

計画の前提条件、方向性として示すことにより、計画の範囲を規定（注）
 「あるべき姿」を、計画の前提条件、方向性として示すことにより、計画の
 内容の範囲を規定（注）

「あるべき姿」を、計画の前提条件、方向性として示すことにより、計画の
 内容の範囲を規定（注）

「あるべき姿」を、計画の前提条件、方向性として示すことにより、計画の
 内容の範囲を規定（注）

「あるべき姿」を、計画の前提条件、方向性として示すことにより、計画の
 内容の範囲を規定（注）

「あるべき姿」を、計画の前提条件、方向性として示すことにより、計画の
 内容の範囲を規定（注）

「あるべき姿」を、計画の前提条件、方向性として示すことにより、計画の
 内容の範囲を規定（注）

「あるべき姿」を、計画の前提条件、方向性として示すことにより、計画の
 内容の範囲を規定（注）

「あるべき姿」を、計画の前提条件、方向性として示すことにより、計画の
 内容の範囲を規定（注）

「あるべき姿」を、計画の前提条件、方向性として示すことにより、計画の
 内容の範囲を規定（注）

「あるべき姿」を、計画の前提条件、方向性として示すことにより、計画の
 内容の範囲を規定（注）

「あるべき姿」を、計画の前提条件、方向性として示すことにより、計画の
 内容の範囲を規定（注）

「あるべき姿」を、計画の前提条件、方向性として示すことにより、計画の
 内容の範囲を規定（注）

「あるべき姿」を、計画の前提条件、方向性として示すことにより、計画の
 内容の範囲を規定（注）

「あるべき姿」を、計画の前提条件、方向性として示すことにより、計画の
 内容の範囲を規定（注）

「あるべき姿」を、計画の前提条件、方向性として示すことにより、計画の
 内容の範囲を規定（注）

対象としてとり上げたのは、日野・多摩両市にまたがる百草住宅（現地名は鶴ヶ丘団地、昭和43年都市計画決定）及び八王子市の都町住宅（現地名は鶴ヶ丘団地、昭和47年都市計画決定）である。いずれも東京西郊の多摩丘陵に日本住宅会館の手によって開発された団地である。

この両者の都市計画決定に際して添付される計画図を比較すると、百草の場合は非常に厳密に決めたことがわかる。住棟の配置を示しているのは壁面線の境界であるが、非常に具体的・詳細に建物の位置・形態を表現している。そしてこれが都市計画決定事項である「住宅の配置の方針」を表わしている。先述の「配置の方針」をどの程度具体的に示さなければならないかという規準は無く、また図面に表わされたこと全てが計画決定事項となるとは限らないのであるが、実際には図面内容は全て都市計画決定事項であると解釈するのが一般的であった。また図面だけでなく計画決定事項の記載書にも「壁面位置等——別紙図面」の項があり、法律の条文で規定されたこと以上に詳しく内容を決定内容としていたといえよう。

これに対して都町の方では、住棟の配置が全く示されていない。配置は決定事項の記載書に住宅の隣接関係について決めている。道路・遊歩道で区切られた大きなブロックごとの戸数（低・中・高層別）・建ぺい率・容積率及び境界線からの壁面後退距離（緩衝の表示）が示されている。

この地区の場合、従来の方式との開通から具体的な配置計画図を参考として添付していた。しかし、実施計画の配置設計はかなりそれと異なり、参考図であるので拘束を受けなかったということである。

むしろ、このような表示は、視察の目的に対して合理的であろう。

4) 詳細計画の拘束性

一団地住宅施設は都市施設に位置づけられているため、地域地区にある「特定地区」や「高度利用地区」とは性格が異なる。つまり、後者は土地利用に対する規制であるのに対して、都市施設を施行する主体は原則として公共セクターに限られ（都市計画法59条）施行主体としての公共セクターを拘束する。

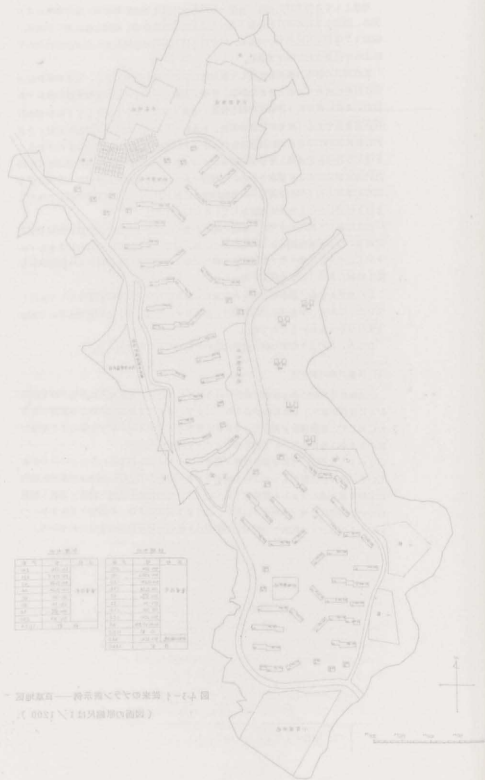
このような点は、方針を都市計画が決定してそれを守らせようということにあらわれている。また、方針でもって主体を拘束できない内容、例えば、団地住宅施設区域内に宅地分譲計画が含まれる場合については、そこでの建築の密度・形態・規模・配置については都市計画では決まらない。あくまで公共セクターの建設する住宅等についてのみであって、民間への分譲宅地部分は一般的な地域地区に委ねられている。



図4-1 都町住宅の配置設計（注）



図 4.3-1 従来のプラン表示例——百草地区
(図面の原縮尺は 1/1200).



区分	名称	面積	用途
住宅区	八王子市八王子区八王子	1,097,000㎡	住宅
公園	八王子公園	1,097,000㎡	公園
公共施設	八王子市八王子区八王子	1,097,000㎡	公共施設
その他	八王子市八王子区八王子	1,097,000㎡	その他

別添表一 計画区域の土地利用計画（一）（二）
（三）（四）（五）（六）（七）（八）（九）（十）（十一）（十二）

一団地の住宅建設決定事項＜都市計画事業決定事項＞

名称	百草住宅
位置	東京都目黒区三軒・三軒・百草・南多摩郡多摩町和田143-15号
面積	約 42.5 ha
建ぺい率	2/10以下 < 0.8/10 >
容積率	5/10以下 < 3.2/10 >
住宅階数	平家・5階・11階
別紙図面	—
住宅予定戸数	約 2470戸
〈形式別〉建設戸数	〈2DK, 950F, 21DK, 430F, 3DK, 774F, 3K, 310F〉
共同施設	管理事務所2、集会所2、管理作業所2、スーパーマーケット1、店舗2、郵便局1、警察官派出所1、診療所1、銀行1、幼稚園2、小学校2、公園5、児童公園8

「別紙図面表示の通り」

（注）〈 〉内は都市計画事業としての決定事項で都市計画決定事項と異なるもの。昭和4年3月1日都市計画決定

一団地の住宅建設決定事項

名称	八王子市計画 八王子団地の住宅施設
位置	八王子市八王子区八王子
面積	約 54.20 ha
建ぺい率	2個以下 別図面通り
容積率	9個以下
住宅戸数	高層 約1340戸 中層 1610戸 低層 50戸 計 3000戸
道路	（略）
公園	団地を北・中・南の各ゾックに分けて 北 公園・児童公園 19000㎡ 中 公園・調整地 12600㎡ 南 児童公園 2000㎡
配置の方針	その他の公共施設 汚水処理場を1ヶ所（北部） リザーバー1ヶ所（北部）高層水塔（中央北側）
（計画図表示の通り）	保育所、学童保育所1、管理事務所1、集会所2、管理作業所1、郵便局、派出所1、診療所（5科） 幼稚園2、銀行1、店舗約30、スーパーマーケット1、ガスタンク1、小学校2、中学校1、 小中学校→団地東側 その他は団地中央東側
住宅	団地内住宅の隣接間隔は冬期において約4時間の日照確保団地周辺、現況緑地を残す

（注）昭和4年3月1日都市計画決定

2. 最近のプラン表示例——館町地区
 (図面の原縮尺は1/1000)

(1) 本館地区の南東部を流れる新羅川

図 4.3-2 最近のプラン表示例——館町地区
(図面の原縮尺は 1/1000)



4.3.2 面約プロジェクト都市計画（「新住宅地 街地開発事業」の場合）

「新住宅地街地開発事業」は昭和38年に創設されたもので、いわゆるニュータウンの建設が土地区画整理だけに手法として限定されていたのに対し（取用権を背景とした）土地の全面買収方式によって計画的な開発を推進するための手法である。大阪府の千里・泉北ニュータウン、東京都の多摩ニュータウンなどこれまでに全国約15,000haの実績を有している。（昭和52年3月末現在）。

この手法は公営事業者による土地の全面買収であるから、一般の土地利用とは違って土地だけでなく土モノの利用まで含めて計画的な土地利用を図るはずのものである。

この事業の場合には、詳細計画は、事業の都市計画で定める段階と、造成宅地の処分段階において定めるもののふたつのものがある。前者は施行主体へのコントロールであり、後者は事業による造成宅地の譲受人に対するコントロールに相当する。

まず、事業都市計画で定める事項は、都市計画法12条2項で定める共通事項（種別・名称・施行区域・面積）と個別の事業法で規定する特殊事項により構成されている。新住宅地街地開発事業で後者に関するものは、「住区・公共施設の配置及び規模並びに宅地の利用計画」である。（新住宅地街地開発法4条）

この計画は1/2500のプランを用いて表示されるものであるが、

イ。「住区」は住区数、計画目標人口、住宅街区の規模、街区内の建築物の中高層等の種別・区画道路との関係について、その「方針」を定める。

ロ。公共施設（道路、公園、緑地、下水道、水道、その他）、公益施設（教育施設、医療施設、官公庁施設、郵便施設等）についても、その配置の方針、規模等

但し、道路、公園以外の公共施設、公益施設で位置等を確定したいものは図面に記載しないで方針だけを文章で示しておけば良いとされている。

ハ。「宅地の利用計画」は住宅用地、公益施設用地等の宅地の面積、その割合、及び道路、公園等の公共施設の面積、その割合を定めれば良い。

以上が法律にもとづく、プラン及び説明図の内容である。

これは、いわば構想的（＝方針）な地区計画であって、土地と土モノを一体的に扱った詳細計画ではない。あくまで、公共施設及び宅地の土地と土モノの都市施設の配置の計画であって、都市計画の決定が事業を施行する主体を拘束する計画である。技術基準では、行政指導として宅地利用のより詳細な内容にまで介入する（例えば、技術基準では宅地の最小規模を200㎡としている）のであるが、事業への影響はあってもそれが宅地利用者を拘束するものではない。

しかしながら、宅地の処分段階では処分計画書の認可が必要とされ、この処分計画書には1/1000の設計図が添付される。

宅地に関しては、個々の宅地の面積（平均、最大、最小）、処分価格、譲受人の選定の方法、処分時期のほか、「建築すべき建築物」として、階層（低・中・高層の区分）、容積率（最大・最小）、戸数（一戸建住宅以外の場合について最大・最小）、用途（一般的区分だけでなく具体的に定めることとなっている）、その他、建築形式、構造、壁面観などを定めることとなっている。（施行規則）

以上のように宅地処分計画では、宅地の建築的利用計画についてかなり即時的・具体的内容を定めることが可能と考えられているが、違反に対して対抗措置がない。

現行制度では、買戻し条件として設定できるのは次の2点である。（31、32条）

1）宅地譲渡後の2年以内の建築業務を守らなかった場合

II) 新住宅市街地開発事業の工事完了公告後10年間の処分制限を違反した場合
これ以外の条件については、「お願い」のような性格になる。そして、この「お願い」も
10年間は拘束的な効果を有すると考えられているが、10年以上経てしまうと、全くコ
ントロールが効かなくなってしまうということであろう。

実質的には、建築規制(地域地区制)を使って運動するしかないが、事業主体が宅地処分を困難にするのではないかと考えて、事業経営上の判断から土地の建築自由をできるだけ⁽²⁾、合理的な規制を選択しながらないが中核である。

(i) 市街地開発事業の都市計画決定は事業の完了公告をもって消滅するものである。つま

められた「宅地の利用計画」の「方針」は、事業としての方針であって、宅地が整備された後の「宅地の利用」は建築基準法の用途地域によってコントロールされるべき建前

になっており、公共セクターにより開発・整備された宅地の建築的利用について特別な計画規制の手段が用意されているわけではない。

また、前記「お願い」によって、宅地処分条件により、一般的に許容される買戻し特

約条件以上に詳細な宅地利用規制条件を宅地譲受人に課しても、最大限10年間のしばりであろう。10年以上経過してしまえば、宅地の細分化や住宅形式の混合化など、一般的な市街地で発生している問題もこのような公営の団地においては、次第に顕著な

(ii) 宅地の建築的利用制限については、都市計画の用途地域制と建築基準法の規定に全面

しかしながら、地域制の一般規制だけでは上モノ利用による良好・健全な市街地の形成に至らないため、行政指導や事業主体の努力によって、特別な地区アプローチを行な

イ)「一人建築協定」の設定。但し、この手法によって事業主側から一方的に詳細な宅地利用規制をしても譲受人に守られない恐れがある。

ロ)「高樓利用地区」の決定。この手法によって、とくに新住事業による住宅地に期待できる要素は壁面の位置制限程度である。

ハ)「特定街区」：昭和39年4月7日付建設省都市局長・住宅局長通達「特定街区の指定について」では、新住宅市街地開発法等にもつく郊外開発において、「良好な都市環境の確保のために」、「特定街区」を積極的に活用するよう助言している（同通達

【註】

(1) 都市計画法15条による。なお、一団地の住宅施設の輕易な変更の範圍は同施行令15条、同施行規則13条に限定されている。

(2) 大阪千里・京北ニュータウンのセンターについて 大阪府・山形地権

技監他への新住事業における上モノコントロールについてのヒヤリングによる。(1978年4月7日～10日)

4-49

区名	地区名	地区番号	地区面積(㎡)	地区人口(人)	地区人口密度(人/㎡)	地区人口増加率(%)	地区人口増加数(人)	地区人口増加率(%)	地区人口増加数(人)
中央区	丸の内	1	1,124,000	100,000	89	10.0	10,000	10.0	10,000
千代田区	有楽町	2	1,124,000	100,000	89	10.0	10,000	10.0	10,000
千代田区	丸の内	3	1,124,000	100,000	89	10.0	10,000	10.0	10,000
千代田区	丸の内	4	1,124,000	100,000	89	10.0	10,000	10.0	10,000
千代田区	丸の内	5	1,124,000	100,000	89	10.0	10,000	10.0	10,000
千代田区	丸の内	6	1,124,000	100,000	89	10.0	10,000	10.0	10,000
千代田区	丸の内	7	1,124,000	100,000	89	10.0	10,000	10.0	10,000
千代田区	丸の内	8	1,124,000	100,000	89	10.0	10,000	10.0	10,000
千代田区	丸の内	9	1,124,000	100,000	89	10.0	10,000	10.0	10,000
千代田区	丸の内	10	1,124,000	100,000	89	10.0	10,000	10.0	10,000

(単位: ㎡)

東京の都市計画と土地利用



4.4 経緯

現行の都市計画は、①土地利用に関する計画、②都市施設の整備に関する計画、③市街地開発事業に関する計画の3つよりなり、都市計画区域(市街化区域+市街化調整区域)に関する「整備開発保全の方針」という、「いわばマスタープラン」の性格の都市計画決定を受けて計画決定がなされることになっている。しかし、実際上は3つの都市計画がバラバラに決定され、「整備開発保全の方針」は勾画的・総合的、かつ拘束力のある計画としての機能を担っていない。また、一般的にみて、各々の拘束的「計画」の実態は②については当然具体的で詳細であるが、①については一部の例外を除いて、地図上の位置・区域の決定があり、せいぜい面積止まりである。また③は事業で実現しようとする空間形態についてある程度詳細に都市計画が拘束するが、事業が完了するとそれらは消滅し、建築的土地利用は原則として地域地区の一般規制に継承される。

市街地の整備改善に寄与する民間開発への一般規制緩和又は適用除外(特定街区)の具体的な要件として詳細規定、
 ② 市街地開発事業等への誘導又は土地利用上の前提(高度利用地区、促進区域)として一般規制とは別個に詳細規定(実質的には一般規制の緩和又は適用除外)、
 ③ 都市施設として取り扱うことにより、詳細規定、
 という三つの類型がある。
 市街地開発事業においても詳細プランで都市計画で規定するが、これはあくまで「事業の都市計画」であって、事業の完了公告後もそれらは消滅するものであり、その後、地域地区の一般的・積極的な規制に委ねられることは先に指適した通りである。市街地再開発事業や住宅街整備事業は高度利用地区

都市計画において土地だけでなく建築物の規模・形状・配置等についても不完全ながらも個別の・具体的に規定する地区を基礎にした手法には、

- ① 市街地の整備改善に寄与する民間開発への一般規制緩和又は適用除外(特定街区)の具体的な要件として詳細規定、
- ② 市街地開発事業等への誘導又は土地利用上の前提(高度利用地区、促進区域)として一般規制とは別個に詳細規定(実質的には一般規制の緩和又は適用除外)、
- ③ 都市施設として取り扱うことにより、詳細規定、

という三つの類型がある。
 市街地開発事業においても詳細プランで都市計画で規定するが、これはあくまで「事業の都市計画」であって、事業の完了公告後もそれらは消滅するものであり、その後、地域地区の一般的・積極的な規制に委ねられることは先に指適した通りである。市街地再開発事業や住宅街整備事業は高度利用地区

事業費の計上は、市街地再開発事業の進捗状況
により、年度ごとの予算配分が行われる。事業費の
計上は、事業の進捗状況に応じて行われる。

市街地再開発事業の進捗状況は、市街地再開発
（市街地再開発）の進捗状況によって異なる。

市街地再開発事業の進捗状況は、市街地再開発
（市街地再開発）の進捗状況によって異なる。

市街地再開発事業の進捗状況は、市街地再開発
（市街地再開発）の進捗状況によって異なる。

市街地再開発事業の進捗状況は、市街地再開発
（市街地再開発）の進捗状況によって異なる。

市街地再開発事業の進捗状況は、市街地再開発
（市街地再開発）の進捗状況によって異なる。

市街地再開発事業の進捗状況は、市街地再開発
（市街地再開発）の進捗状況によって異なる。

市街地再開発事業の進捗状況は、市街地再開発
（市街地再開発）の進捗状況によって異なる。

市街地再開発事業の進捗状況は、市街地再開発
（市街地再開発）の進捗状況によって異なる。

市街地再開発事業の進捗状況は、市街地再開発
（市街地再開発）の進捗状況によって異なる。

の規定内容が恒久的な都市計画による空間規
定である。

一方、①②に関する計画規制の手法は、規範的
に決めなくては、事業の見通しが決まってから
都市計画であると追的に決めるという事後
的關係に陥っている。例えば、高度
利用地区は、市街地に目的的に決められると
いう実績は皆無で、市街地再開発事業や住宅
街区整備事業の事業の可能性がある確定しか
ら、これらの事業区域の都市計画の要件にな
っているということもあって、その区域のみ
について高度利用地区と区別するというのが、
これまでの実績のすべてである。

これに対し、市街地再開発事業に対する空間
規定は施設が整備完了後も恒久的な内容とし
て残るものとされている。しかしながら、こ
のような性格にも関わらず、「予定戸数」
「施設の配置の方針」にみられるように、事
業的な規定のしかたをしている。

市街地再開発事業は原則的

都市計画事業であり、原則として公共セ

クターが施行主体であるので、地域地区のま

うに一般私人を対象とする土地利用規制では

ないことに注意を要するべきであろう。

以下主要な特徴点をのべる。

1) 特定地区や高度利用地区等一種の計画

規制とすれば、地域地区制による土地利用

規制は一般規制と計画規制の二本立てにみ

えるけれども、その両者に合理的な関係が

みられず、計画規制は一般規制よりも緩い

ボーナス方式があるいは単純に厳しい規制

としての性格が前面に出てしまっている。

とくに、誘導手段と事業としての手法に適

切な長を欠いていることも、この種の区

域を活用できなくしている。

一方、都市施設としての位置づけによる

計画規制は独特のものであるが、遂に都市

施設であるがために一般的な土地利用規制

としての活用が断たれてしまっている。

2) 各計画手法の便り小方は計画目的に対し

には都市計画事業であり、原則として公共セ

クターが施行主体であるので、地域地区のま

うに一般私人を対象とする土地利用規制では

ないことに注意を要するべきであろう。

以下主要な特徴点をのべる。

1) 特定地区や高度利用地区等一種の計画

規制とすれば、地域地区制による土地利用

規制は一般規制と計画規制の二本立てにみ

えるけれども、その両者に合理的な関係が

みられず、計画規制は一般規制よりも緩い

ボーナス方式があるいは単純に厳しい規制

としての性格が前面に出てしまっている。

とくに、誘導手段と事業としての手法に適

切な長を欠いていることも、この種の区

域を活用できなくしている。

一方、都市施設としての位置づけによる

計画規制は独特のものであるが、遂に都市

施設であるがために一般的な土地利用規制

としての活用が断たれてしまっている。

2) 各計画手法の便り小方は計画目的に対し

と必ずしも合目的ではなく、収用確のためとかボーナスのため、税の減免のためといつて、英が制度活用が動因となる場合が多い。此種保障したい内容に対して、大見制要素が合理的でよい。空間要素の相互関係、とりわけ土地と上水の合理的な一体化が地味とフローラにも関わりを保障していない。本来総合的で最適な環境と選択するはずであるのに全般に、最低基準の運用になっている。

また、詳細規定があいまいで不統一であり、どのような理由・根拠などによって規定されるべきかという目的性、合理性のある、詳細規定になっていない。表示方法の基準もなく、行政のかなり恣意的な自由裁量によって決められているというも顕著な特徴である。

3) 開発許可や市街地開発事業は上毛ノ利用
まびコントロールする場合があるが、時限
的なものであつて、最終的には建築基準法

の一般規制に委ねられる仕組をとっている
(このことは、特定街並、高度利用地区、
一団地の住宅施設も同様である) したが国の
都市計画は、土地の水平面にしか介入せず
上モノについては余り規定せず、それとす
べて建築法に委ねる仕組になっている。都
市計画では区域のみを指定して、あとは一
般的な建築確認やあるいは建築基準法等に
ちとづく条例、他の法律に上モノその他の
コントロールを委ねる方式である。

さらに市街地開発事業である土地の画整
理事業や新住宅市街地開発事業において、
都市計画の事業としてはあくまで宅地の形
成までであって、宅地の上モノによる利用
の制御については、建築行政に委ねられて
いる。しかし、建築基準法にもとづく用途
形態規制は極めて緩いため、商業地を開発
個別開発が進行することとなる。

従って、区域整理事業が広く想定した人
口密度等はそことバランスするように考慮

の一般規制に委ねられる仕組をとっている
(このことは、特定街並、高度利用地区、
一団地の住宅施設も同様である) したが国の
都市計画は、土地の水平面にしか介入せず
上モノについては余り規定せず、それとす
べて建築法に委ねる仕組になっている。都
市計画では区域のみを指定して、あとは一
般的な建築確認やあるいは建築基準法等に
ちとづく条例、他の法律に上モノその他の
コントロールを委ねる方式である。

さらに市街地開発事業である土地の画整
理事業や新住宅市街地開発事業において、
都市計画の事業としてはあくまで宅地の形
成までであって、宅地の上モノによる利用
の制御については、建築行政に委ねられて
いる。しかし、建築基準法にもとづく用途
形態規制は極めて緩いため、商業地を開発
個別開発が進行することとなる。

従って、区域整理事業が広く想定した人
口密度等はそことバランスするように考慮

には、都市計画が相隣環境をどう扱うようになるかである。これは、都市計画が保証する公共性の範囲をどこにまで設定するかにかかっているといえると思われる。

参考文献（本章に関するものはここに一括した）

1. 建設省都市計画局都市計画課 都市計画法研究会編 都市計画法集 新日本法規出版
2. 土地利用制度研究会編 土地利用制度研究年報 第一～四版
3. 建設省都市計画局都市計画課 都市計法案（昭和52年改）創設都市計画法会編 都市計法案解説 建設省都市計画局都市計画課 建設省都市計法の運用 国土庁
4. 建設省都市計画局都市計画課 都市計画法解説 全国建設協会
5. 大塚正一編 都市計法の要義 国土衛生社
6. 遠藤 博編 都市計画法講義 有斐閣
7. 建設省都市計画局都市計画課 建設・都市住宅問題論文 大成出版社
8. 創設建設省センター編 わが国における都市計画法の解説 大成出版社
9. 遠藤・荒 秀・中村博編 建築省都市計法講義 有斐閣
10. 大塚昌吉編 建築関係法規の解説 成典出版
11. 創設日本建築センター編 日本建築センター 建築基準法に基づく総合解説の解説
12. 大都市圏研究会編 住宅地住宅地団地に関する研究 日本住宅公団建築部編
13. 建設省都市計画局都市計画課 建設・都市住宅問題論文 大成出版社
14. 荒 秀 建築基準法のポイント解説(特定市区町村) 住宅地問題 NO.38 昭52.8 64-71頁
15. 五ノ井昌彦編 南青森特定市区町村・青森市住宅問題 NO.38 昭52.10 68-74頁
16. 五ノ井昌彦編 団地空間と法的問題—団地開発施設、特定市区と他の設計について— 地城開発 1957.1 日本建築学会誌 3-8-46頁
17. 五ノ井昌彦編 都市計画法と建築基準法及び関係の総論—鳥山北郎氏の問題意識をめぐって— 1954.4 日本建築学会誌 3-8-46頁
18. 東京都都市計画局 東京都市計画研究センター
19. 河村 健三(主筆)建設省都市計法センターSKKにおける新都市と開発の都市計画について SKKR編

4-57

計のなまら強さで影響が大きいと述べ、

都市計画の重要性、いかに、その計画が

そのまちを支配するに必要であるかを

、その計画がそのまちを支配する

(表) 第一回調査結果(第3回) 調査結果

都市計画の重要性、いかに、その計画が	1
そのまちを支配するに必要であるかを	2
、その計画がそのまちを支配する	3
都市計画の重要性、いかに、その計画が	4
そのまちを支配するに必要であるかを	5
、その計画がそのまちを支配する	6
都市計画の重要性、いかに、その計画が	7
そのまちを支配するに必要であるかを	8
、その計画がそのまちを支配する	9
都市計画の重要性、いかに、その計画が	10
そのまちを支配するに必要であるかを	11
、その計画がそのまちを支配する	12
都市計画の重要性、いかに、その計画が	13
そのまちを支配するに必要であるかを	14
、その計画がそのまちを支配する	15
都市計画の重要性、いかに、その計画が	16
そのまちを支配するに必要であるかを	17
、その計画がそのまちを支配する	18
都市計画の重要性、いかに、その計画が	19
そのまちを支配するに必要であるかを	20
、その計画がそのまちを支配する	21
都市計画の重要性、いかに、その計画が	22
そのまちを支配するに必要であるかを	23
、その計画がそのまちを支配する	24
都市計画の重要性、いかに、その計画が	25
そのまちを支配するに必要であるかを	26
、その計画がそのまちを支配する	27
都市計画の重要性、いかに、その計画が	28
そのまちを支配するに必要であるかを	29
、その計画がそのまちを支配する	30
都市計画の重要性、いかに、その計画が	31
そのまちを支配するに必要であるかを	32
、その計画がそのまちを支配する	33
都市計画の重要性、いかに、その計画が	34
そのまちを支配するに必要であるかを	35
、その計画がそのまちを支配する	36
都市計画の重要性、いかに、その計画が	37
そのまちを支配するに必要であるかを	38
、その計画がそのまちを支配する	39
都市計画の重要性、いかに、その計画が	40
そのまちを支配するに必要であるかを	41
、その計画がそのまちを支配する	42
都市計画の重要性、いかに、その計画が	43
そのまちを支配するに必要であるかを	44
、その計画がそのまちを支配する	45
都市計画の重要性、いかに、その計画が	46
そのまちを支配するに必要であるかを	47
、その計画がそのまちを支配する	48
都市計画の重要性、いかに、その計画が	49
そのまちを支配するに必要であるかを	50
、その計画がそのまちを支配する	51
都市計画の重要性、いかに、その計画が	52
そのまちを支配するに必要であるかを	53
、その計画がそのまちを支配する	54
都市計画の重要性、いかに、その計画が	55
そのまちを支配するに必要であるかを	56
、その計画がそのまちを支配する	57
都市計画の重要性、いかに、その計画が	58
そのまちを支配するに必要であるかを	59
、その計画がそのまちを支配する	60
都市計画の重要性、いかに、その計画が	61
そのまちを支配するに必要であるかを	62
、その計画がそのまちを支配する	63
都市計画の重要性、いかに、その計画が	64
そのまちを支配するに必要であるかを	65
、その計画がそのまちを支配する	66
都市計画の重要性、いかに、その計画が	67
そのまちを支配するに必要であるかを	68
、その計画がそのまちを支配する	69
都市計画の重要性、いかに、その計画が	70
そのまちを支配するに必要であるかを	71
、その計画がそのまちを支配する	72
都市計画の重要性、いかに、その計画が	73
そのまちを支配するに必要であるかを	74
、その計画がそのまちを支配する	75
都市計画の重要性、いかに、その計画が	76
そのまちを支配するに必要であるかを	77
、その計画がそのまちを支配する	78
都市計画の重要性、いかに、その計画が	79
そのまちを支配するに必要であるかを	80
、その計画がそのまちを支配する	81
都市計画の重要性、いかに、その計画が	82
そのまちを支配するに必要であるかを	83
、その計画がそのまちを支配する	84
都市計画の重要性、いかに、その計画が	85
そのまちを支配するに必要であるかを	86
、その計画がそのまちを支配する	87
都市計画の重要性、いかに、その計画が	88
そのまちを支配するに必要であるかを	89
、その計画がそのまちを支配する	90
都市計画の重要性、いかに、その計画が	91
そのまちを支配するに必要であるかを	92
、その計画がそのまちを支配する	93
都市計画の重要性、いかに、その計画が	94
そのまちを支配するに必要であるかを	95
、その計画がそのまちを支配する	96
都市計画の重要性、いかに、その計画が	97
そのまちを支配するに必要であるかを	98
、その計画がそのまちを支配する	99
都市計画の重要性、いかに、その計画が	100

4.4付 都市計画と現行制度に関する意見

地区詳細計画は既に述べたように、地区を基礎とした計画規制の計画技術的な形態であって地区詳細計画を導入するというは、合理的土地利用の実現に対して計画規制の手法を拡充・強化することを意味するもので、換言すれば土地利用規制を一般の都市規制にのみ委ねないで、個別的計画規制の区域を拡大して行こうとする、戦略的観点に開かれたものである。当然、このような社会的用具を導入するためにはわが国の都市市街地の実情、執行体制を含めた自治体の計画管理能力、土地利用制度等の脈絡を見失わないことが重要である。

1) 何故地区詳細計画が必要か

何故地区詳細計画が必要かという問題は異をかもせば、わが国の市街地の土地利用規制の体系が「19世紀の警察制的な」¹⁾安全・衛生面を基準とする一般の都市規制が中心をなし、その延長発展上では、現実の市街地に起っている土地の建築的利用の問題や居住環境の問題を解決できないだけでなく、関連して個別的な整備・開発にも合理的な枠組を考へないという状況を起点としている。例えば、これに関連する事項を列記すれば、

- (1) 都市計画で土地基盤を整備したり、開発許可をした区域において劣悪な建築的土地利用の発生や、公共施設と建築密度の均衡をコントロールできない。土地利用制限として一般市街地との単純な公平論で一般の都市規制に委ねることへの疑問がある。
- (2) 既成市街地の良好な住環境が一般の都市規制のもとでは維持保全できない。現行制度では建築協定等の私的規制のみ委ねられており、この延長では関係化協定の必要が指摘されているが²⁾これは地区詳細計画につながるものである。
- (3) 既成市街地での民間建設活動を良好な市街地形成に誘導できない。これは、事業手法や誘導手段と関連した計画規制の役割であって、一般規制では対応できない。
- (4) 現実にはヤブ的なものを含めて新たな市街地整備手法が実験されているが³⁾主として、種々の手法を組み合わせた手法として拘束力のあるプランの導入が必要と考えられている状況がある。
- (5) 計画技術的には、土地と上々の一体的かつ具体的な個別の制御をする必要があるがそれは、地区詳細計画というかたちをとらざるをえない。

アメリカのように、道路が格子状に入り、敷地の規模・形状コントロールでできれば地域別の細分化によって、かなりの空間制御が可能であろう(しかしわが国の市街地形態の大半はそうになっていない)。これでも、自由な設計を許容しないからPUDの手法による計画制度がそれを補充するものとして生ずるのである。

2) 計画体系

現在の都市計画の体系的枠組の中で地区アプローチの計画規制である地区詳細計画をどこに位置づけるかは、地区詳細計画を一般的に用いるか、特定のしにのみ用いるかの判断にかかっている。

西ドイツのように一般的に地区詳細計画を導入しようとしても①「日本にはまだ基本的には建築自由(Baufreiheit)が残っている」こと、②一般市街地では土地が細分化されすぎであり、公共施設整備水準が低く、一般的に詳細計画に盛り込める内容が少なく、プランにまでなりえない段階の問題をかかえている。むしろ、一般規制の相対的強化も主眼において、それと連動・補完する仕組みで地区の計画規制の選択の範囲を拡大して行くことが現実的であること。③さらに、とくに、行政に対して詳細計画のための調査、手続、計画策定など一般的に、公共団体の計画の策定・管理・実行能力に限界があること、などの理由により一般的に詳細計画を用いることはほとんどの市町村にとって不可能であらう。

