

第3部 都市内容の配分

都市計畫技術の第一に爲すべきことは計畫樹立の「區域」を決定すること、及其その内部の都市内容を配分し、此に適正なる状態を與へることである。

前者は即ち都市計畫區域であり、後者は都市計畫地域である。」

その1. 都市計畫區域

「此は稍々本邦特有のものであり、外國都市にては中小都市は殆んどその行政區域を區域とするが如く見へる。大都市に於ける Greater London, Greater New York の Greater が即ち都市計畫區域に當る。」

1. 都市計畫區域の効果

現在我が國に於て法律上規定せる都市計畫區域の効果は次の如きものである。

- 1) 都市計畫區域内にある國有河岸地にして公共の用に供せざるものは都市計畫事業の執行に要する費用を負擔する公共團體に此を下附する。(法9)
- 2) 市街建築物法に依る地域、地區及風致地區、風紀地區を都市計畫として決定し得る。(法10)
- 3) 土地區劃整理を施工することが出来る。(法12?)
- 4) 受益負擔(法6)都市計畫特別税(法8)都市計畫制限(法11)等が強制し得る。

かくして、都市計畫區域は大體に於て都市計畫設計を施す可き面積ではあるが、さればとて必ずしも都市計畫設計は此の中に限ると云ふものでもない。即ち必要ある時は水道施設・墓地等の爲途か區域外に汎り都市計畫が施行された例がないことはない。法律も亦それを規定して居る。

2. 区域決定の標準

- 1) 30年後の人口を推計する。
- 2) 此に次の人口密度を乗じ此を收容し得る面積を先づ考へる。

人口密度標準	市中	20坪/1人當り
	近郊	40坪/1人當り
	外部	80坪/1人當り

- 3) 此の面積は但し行政區域、地形等で明確に識別し得らるゝ様に訂正する。
- 4) 其の都市將來のために必要なる土地がその他にあればこれも追加する。
- 5) 更に念を入れれば、其の都市膨脹の偏倚性を推察し、此による訂正も行ふ。
- 6) 而して最後に此を時間帶で吟味する。即ち現在交通機關にて市中心より全區域が1時間到達距離なりや。又計畫完成後の機關にて、同上30分以内なりや。又計畫完成後市中の總ての部分が市全體に對し1時間以内の關係にありや。等を吟味する。
(此等についても種々の説が立ち得る餘地はある)

その2. 都市計畫地域及地區

I. 地域制

1. 地域制の意義

「地域制の意義に關しては Thomas Adams が、「地域制とは健康、安寧、便宜及一般の福利を確保する目的を以つて特定の土地及建築物の用途並に建築物の高さと密度を法律に依つて統制することを云ふ」と述べてゐる。」

此は近代都市計畫技術の精華といふべきものであるが、その構成、理論は殆んど示されてゐない。恐らく本講第1部で提示した都市構成理論の中の成團論

が發展して、地域性の理論になるのであらう。

何にしても極く素朴な考へ方としても都市内容を精細に分類し、此を親疎の關係及都市悪排除の關係に（當然立地を基礎とし）布置すると同時に夫々の機能に應じ都市内容が最上の條件にある様規定してゆく事は都市計畫上重要至極なものである事疑ひを容れない。」

2. 地域制の類別

1) 大別 地域制を大別すれば

用途地域

高度地域

面積地域

となる。

之等のものが夫々別の法制で出てゐる場合もあり、綜合されてゐる場合もある。我が國の法律は後者である。

2) 用途地域の分類 これが粗類別により住居地域、商業地域、工業地域に止まれるものと、更に細かく精類別されたものとある。

従來我が國のものはこの粗類別制であつたが、近年漸く此を精類別制のものに進ましめんとしつゝある傾向が窺へる。

専用地區の制度が此である。

外國に於ける精類別制の例は次の如くである。

イ. 獨 塊

Frankfort am Main (1910)

住居地域 (内方地區, 外方地區, 農村式地區)

混合地域 (内方地域, 外方地區, 農村式地區)

郊外住居地域

工業地域 (所有主及使用人以外の一般市民の居住を許さぬ)

中央地域

Dusseldorf

中央地域

住居地域

工業地域

農村地域

保護地域

Dresden (1906)

工業地域—工場適用法のものはこゝへ入ることになつてゐる。

非工業地域—工業地域に入るべきものは許されない。

プロイセン

緑地域

農林、園藝、小農園、墓地、大小公園、公衆の保健休養のための
必要地、遊戯運動場、水利設備のため必要なる土地

交通地域

道路、河航水路及港、交通地帯(鐵道、輕便鐵道、自動車道等)、
飛行場

鑛業地域

地上又は地下にて採鑛の行はるゝ地域

住居地域

住宅及附屬建築及店舗、又は其の監督又は經營に必要な建物の
地域

工業地域

單に營業用の建物、及びその附屬建築を許すのみ

此の外に、住居用庭園地域や特別工業地域を指定することも出来る。

奥 太 利

Wien (1883)

工業用建築物の設置については、特に各個の地域を作ることが出
来る。

又住居地域を種類別することが出来る。

ロ. 英 國

保健省模範條款

住居地域

住居を主體とし、危険のない商工業は許す。

音響臭氣共に禁物

商業地域

住居に商業が加はる丈で、あとは大體住居地域と同じ

工業地域

危険不衛生な建物は不可

特別工業地域

危険不衛生な工業用建物を全部こゝに集める。

ハ. 米 國

New York (1916)

住居、商業、無制限

住居地域

クラブ、圖書館、博物館、孤兒院、農家、菜園、溫室等

寄宿舍、旅館、教會、學校、病院、療養院、停車場等の外建築す
べからず。

商業地域

廣汎なものを示してあるが、特に騒音を發するものを禁じてゐる。

St. Louis (1918)

第一種住居地域

一 家族専用の住居及び醫院のみ許す。

第二種住居地域

ニューヨークの住居地域と同じ。

商業地域

警察署、消防署、郵便局を特に擧げてゐるのが目立つ。

職工5人以下で床面積 $\frac{1}{2}$ 以下を工場として使用する工場は許す。

住居地域に建て得るものは建てよ。

工業地域 此の差は特別危険、騒音有害なるものを許すか否かで
無制限地域 分れる。

Los Angeles (1909)

全市を住居地域と無制限地域に分けてゐるのみ、住居地域の中に又除外住居地域を設け、そこでは或る程度の工場を許す(住居地域の1%位)。

Chicago

住居地域

住居、教會、學校のみ

アパートメント地域

アパート、旅館、クラブ等

商業地域

第一種 純粹な商業

第二種 迷惑を感じしめぬ輕工業にして建物の $\frac{1}{2}$ 以下使用のもの

第三種 多少迷惑あるも輕工業ならアパート地域から120呎以内に入らなければよい。

製造業地域

第一種 輕工業

第二種 或る程度臭氣あり音響あるものは住居乃至アパート地域から400呎内にあるを許さない。

第三種 肥料、石油等々の工場は住居乃至アパートメント地域から2000呎以上にあるを許さない。

Alameda

甲種住居地域	一 家族住宅のみ
乙種住居地域	住宅及クラブ、アパート、旅館のみ
甲種商業及公館地域	商店、劇場等のみ
乙種商業及公館地域	公共及半公共用のもののみ
丙種商業及公館地域	以上の建物及之に附帶する營業(洗濯工場の類)のみ
丁種商業及公館地域	住居の外に病院、育兒所等
甲種工業地域	有害ならざる工場のみ
乙種工業地域	あらゆる工場

Atlanta

住居地域 1	住居、驛等
アパート地域 2	アパート、旅館等
小賣地域 3	1, 2の他、銀行劇場、小賣店等
商業地域 4	1-3の他、倉庫、操車、ヤード等
工業地域 5	1-4の他特に有害ならざる工場
特別工業地域 6	安寧を害する工場可能
不適用地域 7	總てのもの可能
特許地域 8	特許により、飛行場、墓地、下水、處分場等

3) 地域適用の伸縮性についての種別

或は又、上記に關し伸縮性を與ふることを中心に

Rigid Zoning 固定制地域

Elastic Zoning 伸縮制地域

Supplementary Zoning 追補制地域

(此に関しては五十嵐工學士「都市計畫に於ける最近の進歩」164~166
参照)

等のものがある。

3. 本邦に於ける地域制の内容

本邦地域制を要約すれば次の如くなる。

1) 用途地域 Use District

住居地域に 許さざるもの { 3馬力以上の工場, 50m²以上の自動車庫,
劇場, 映画館, 演藝場又は観物場, 待合又は
貸座敷, 倉庫業を営む倉庫, 火葬場, 屠
場, 塵埃焼却場

商業地域に 許さざるもの { 15馬力以上の工場
火葬場, 屠場, 塵埃焼却場

未指定地域は商工兩地域の中間性のもので、工業地域は 50 馬力以上の工場及
衛生保安上有害と認めらるゝ工場倉庫等を許す地域である。

条件 地域	許容馬力	感興要素	處理施設
工業	50 以上	許	許
未指定	中間	許	許
商業	15 以下	許	不許
住居	3 以下	不許	不許

(地域表示ダイヤグラム)

2) 高度地域 (之は面積地域と共に用途地域と關聯して制限される) 以下記載
中最も嚴なるものにより制限される。

絶對高 住居地域内 20m

住居地域外 31m

構造高 煉瓦, 木造, 石造 13m (軒高 9m)

木骨煉瓦造 木骨石造 8m (軒高 5m)

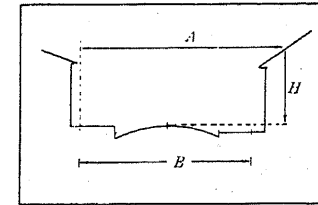
道路幅員との關係に於て (第39圖)

住居地域許容高 = $1/4 \times$ 前面幅 (A)

但し最高限度 $1/4 \times$ 前面幅員 (B) + 8米

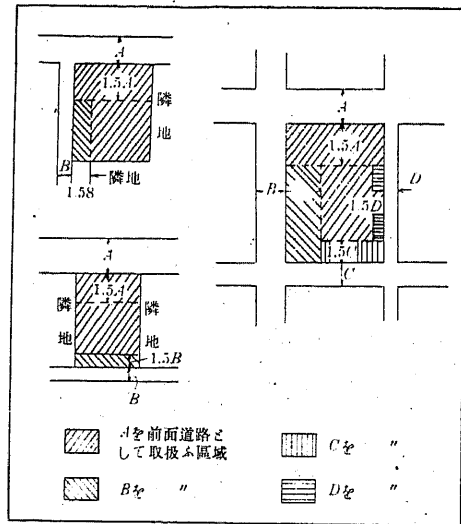
其の他の地域に於て、許容高 = $1/2 \times$ 前面幅

但し最高限度 $1/2 \times$ 前面幅員 + 8米



第 39 圖

- 註1. 前面幅とは建築物各部分より前面道路の對側境界線までの距離 (後退建築線
あればそれまでの距離を云ふ)
2. 但し書の最高限度とはその敷地内に於ては如何なる箇所に於ても超ゆべから
ざる高さを云ふ。
3. 前面が幅員同じからざる二つ以上の通路に接する場合は、次のやうな取扱と
なる(第40圖)。



第 40 圖

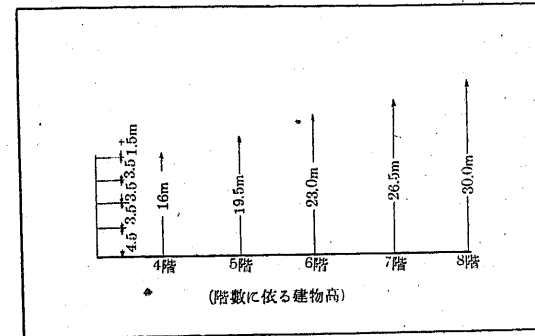
但し以上に於て $A > B > C > D$ と假定してゐる。

1.5A 乃至 1.5D の距離には 25m以内と云ふ但し書が付いてゐる。

(参考) 道路幅員に依る鉄筋混凝土造建物の階数

都市計畫東京地方委員会調 (商業地域及工業地域内)

道 路 幅 員		建 物 商 米	階 数	備 考
米	間			
5.5		16.25	4	
7.0	3.85	18.5	4	
8.0	4.4	20.0	5	
11.0	6.0	24.5	6	
13.0	7.0	27.5	7	
15.0	8.2	30.5	8	
18.0	10.2	31.0	8	施行令第4條に依る



第 41 圖

3) 面積地域 (高度と面積を併せて容積地域 Bulk district とも云ふ) 住居地域

では建坪は敷地面積の 6割以下

商業地域では建坪は敷地面積の 8割以下

其の他では建坪は敷地面積の 7割以下

4. 地域決定の標準 (以下總て本邦に於ける例)

此に對しては内務省は次の様な條項を示してゐる。

地域決定標準

第 1 指 定

1. 豫メ市街地ト未建築地トニ區分シ左記ノ要領ニ依リテ第1次地域圖ヲ作成スルコト

イ. 市街地

1. 市街地ニ在リテハ一般ニ土地ノ現況ヲ尊重シ建物用途別現況圖ニ準據シテ各種地域ヲ定ムルコト

2. 前號ニ拘ラズ尙左記ニ依リ案配スルコト

(1) 商業地域トスルモノ

(イ) 停車場及埠頭附近地其ノ他重要ナル交通ノ中心地

(ロ) 公館地區

(ハ) 人口密度漸減シテ商業化ノ傾向アル土地

(ニ) 前各號ニ近接シテ建築物ノ密集セル土地

(2) 工業地域トスルモノ

(イ) 地勢平坦ニシテ港灣、運河ニ接近シ若ハ陸上運輸ノ便ナル土地

(ロ) 特ニ地下水豊富ニシテ且良好ナル土地

(ハ) 噴油口、坑道口ノ附近地

- (ニ) 動力、用水等ノ供給若ハ排液ノ處置容易ナル土地
- (3) 住居地域トスルモノ
- 特ニ樹林、水邊ノ風致ニ富メル土地
3. 市街地建築物法第 18 條ノ規定ニ依リ市街地ヲ改造シ得ル見込アルモノハ「1」號ニ拘ラズ別ニ考慮スルコト
- ロ. 未建築地
1. 未建築地ニ在リテハ前項「2」號ニ準據シテ各種地域ヲ定ムルコト
 2. 特ニ都市計畫諸施設トノ聯繫ヲ計ルコト
 3. 先ヅ商業地域ノ系統ヲ確立シ次ニ工業地域ノ配布ヲ定メ殘餘ノ土地ヲ以テ住居地域ニ充ツルコト
 4. 市街地ノ商業地域ニ隣接スルモノヲ除クノ外集團的ナル商業地域ヲ設ケザルコト
 5. 廣大ナル未指定地ハ特別ノ事由アル場合ヲ除クノ外之ヲ設ケザルコト
 6. 近ク市街地化ノ見込ナク地域ヲ決定スルコト困難ナル土地及農林業地(禽畜飼養場・養魚場等ヲ含ム)、鑛業地(採炭區域等)等ニシテ市街地化ノ見込尠ク且空地トシテ保存スルヲ適當ト認ムル土地ニ付テハ地域ヲ定メザルモ妨ゲザルコト
 7. 工業地域内特別地區ヲ決定スルニ付テハ其ノ利害得失ヲ充分考慮スルコト
 8. 工業地域ノ決定ニ付テハ恒風ノ方向ヲ考慮スルコト
2. 左記各號ヲ參酌シテ第1次地域圖ヲ適當ニ補正スルコト
- イ. 地域ノ配布形狀ニ付テハ左ノ事項ニ留意スルコト
1. 各種地域ノ配布狀態ヲ整理スルト共ニ必要ニ應ジ區域外トノ關係ヲ考慮スルコト
 2. 商業地域ヲ除キ路線的ノ地域ヲ避クルコト
 3. 路線的商業地域ハ斷續セシメザルコト
 4. 路線的商業地域ヲ配スルニ當リテハ左ノ事項ニ留意スルコト
 - (1) 住居地域内ニ在リテハ間隔凡一軒以内
 - (2) 工業地域内ニ在リテハ工業地域ノ幅凡一軒未滿ノ場合ハ之ヲ配セズ
 5. 工業地域ハ其ノ幅過大ナルヲ避ケ適當ニ住居地域ヲ介在セシメ又ハ之ト連繫ヲ保タシムルコト
 6. 工業地域並ニ工業地域内ニ介在スル住居地域ハ相當ナル大サヲ有スルコト
 7. 住居地域ハ其ノ幅過大ナルヲ避ケ適當ニ未指定地又ハ工業地域トノ連繫ヲ保タシムルコト
- ロ. 各種地域ノ面積割合ニ關シテハ區域内市街地ニ付テ沿革及現状ヲ調査シタルモノヲ基準トシ別ニ當該都市ニ於ケル將來ノ計畫ヲ參酌シテ適當ニ之ヲ定ムルコト

殆ど此で盡して居るが尙二三加ふるとせば次の様な事も注意の中に入らう。

1) 住居地域

普通住居

高燥地にして集團商業地域(大體舊來の商業中心部を含む區域)に外接す

工業住居

工業適地より自轉車乃至徒歩圏内にある事

地價低廉なる土地なる事

工場よりの恒風の風下ならざること(止むを得なければその間に防煙林等の間衝施設を設くること)

2) 商業地域

集團商業

舊來の商業中心地を含み交通中心に接する區域及又重要なる驛埠頭等の

周圍

重要街路交叉點にして觀興中心たる見込みある所

路線商業

重要都市計畫線特に放射線に沿ふ

3) 工業地域

集團商業地域乃至一般住居地域の恒風風下(但し成可く)にある平坦なる土地

交通中心特に水運中心を含む事

工業用水並に工業排水の便ある所

地盤強固なる土地

地價低廉にして工場の擴張自由なる所

4) 地域計畫順序

先づ現況圖を造り(住・商・工未指定各地域に許容さるゝや否やにより類別し)此を圖上にて觀察し、任意に分割されたる各單位面積内の建築物の三割以上を占めるものゝ中、上位馬力を許容する建築物の所屬地域を

以て假にその單位面積の地域とする。之れを更に上記各條件に應じ修正し最後に各内容の將來に於ける増加状態を計算し30年後に備へた計畫を建てるのである。

5) 吟味

かくして計畫了せるものは、最後に犠牲工場の最小なるものでなければならぬ。

5. 地域制の實施

地域制は地區と共に、主として地方長官が建築警察の形式で實施して行く。

そのときの法律は市街地建築物法である。

尤も法の適用は既存工場に對しては15ヶ年間に限り一定制限内の増、改、再築用途變更が出来る事になつてゐる(令3の2)。

その標準は次の如くである。

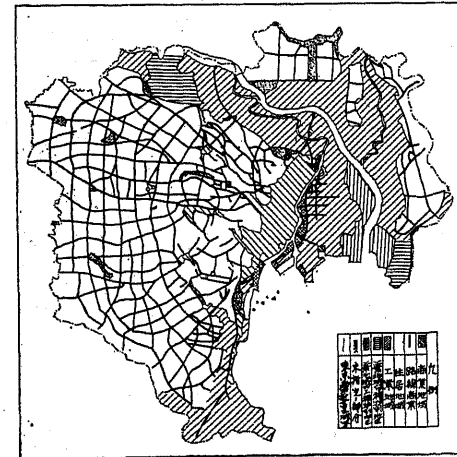
- イ. 現在敷地内若は一團地をなせる土地
- ロ. 建築面積は $\frac{1}{2}$ 増
- ハ. 床面積は既存量丈増
- ニ. 馬力も既存量丈増
- ホ. 用途は類似のもの

(備考) 増築とは新たに加へる場合
 改築とは全部建て直し
 再築とは前材料をそのまま用ひる。

6. 各地域面積比率例 (%)

	(住)	(商)	(工)	(未)
東京	54	12	32	2
京都	48	12	31	10
大阪	31	14	38	18
横濱	66	12	15	7
神戸	62	13	19	70
名古屋	48	13	36	2

別府	(住)	(商)	(工)	(未)
松(島)	66	23	3	7
大垣	31	27	27	15
大鶴	39	20	42	—
尾道	54	7	33	6
丸龜	79	10	7	4
	60	9	32	—



第42圖 東京都市計畫地域圖

II. 地區

大體に於て地域は相互連關あり、且全市一つの系統を成すものであるが、地區は他と有機關係少なく、且つ地域の上に重合して指定される。此れは地域の制限濃度高き部分と見るべきかも知れぬ。

1. 地區の種類

- 防火地區 (建法 13, 建則 188—138)
- 風致地區 (法 10, 令 13)
- 風紀地區
- 美觀地區 (建法 15, 建則 136—142)

住居専用地区 (建法2)

工業専用地区 (建法4)

特別工業地区 (甲, 乙) (建法4)

空地地区 (建法6)

2. 防火地区

1) 種類

指定形態により

集团的防火地区

路線式防火地区

制限内容に應じ

甲種 絶対不燃焼材による建築 (建則 119—125)

乙種 燃焼度低き程度のも (建則 126—130)

2) 路線式防火地区の境界及制限

道路境界線より一定距離にある線にて定める (例 6 間)。

境界線より外に出づる部分は防火壁 (線外) あればそれ迄, 防災壁なければ全建築。

對則道路境界線, 隣接敷地, 隣接家屋 (同一敷地内に家ある時) より 6 間内の窓には甲種防災扉を用ひる。

3. 防火地区計畫方針 (都市計畫東京地方委員會)

計畫方針

イ. 全區域を大略 80 萬坪内外の防火區劃に分ち, これを考慮に入れて防火地区網を計畫する。

ロ. 防火地区とすべき道路は幹線たるべき街路を選ぶ。

ハ. 40 米以上の幅員を有する河川, 公園等永久性を有する空地, 又は高さ 20 米以上の崖等防火的效果あるものは防火地区に代用し防火帯として之を利用する。

ニ. 防火區劃を構成する路線式防火地区は系統的の避難道路となるやうこれを計畫する。

ホ. 防火地区とすべき路線は同時に左の事項を満足すべきことを條件として選定する。

1) 火災頻度 (最近 6 年間警視廳調査) 大なる區域を通過するものなること。

2) 消防上の危険區域に對し有力なる効果を發揮すべきものなること。

3) 路線價の高い路線を選ぶこと。

ヘ. 指定すべき防火地区は路線式を主とし, 之を適宜に配分して全市に均衡なる防火計畫を樹てること。

ト. 中心地, 驛前廣場の附近等將來樞要地たるべき所には部分的に集團防火地区を配置すること。

チ. 防火に有效なる他の施設ある部分には之に防火地区を附加し, 局部的効果を擧ぐる計畫をなすこと。

(備考) 計畫方針を通じ次のことが願慮される。

(1) 都市全體に對しては防火ブロックにより

都心區其の他の重要な都市部分を防護し
特に出火し易き部分を包圍延焼を防ぐ。

(2) 防火地区全體に對しては

高額なる財産を防護する。

多數の交通量を防護する避難道路ならしめ

特に出火し易きものが他に災害を及ぼすことを防ぐ。

(8) 補助

東京, 横濱にて國庫補助規程により坪當り 50 圓を 12 間奥行迄補助せる例あり (災補助 2 條)。

4. 美觀地區及高度地區

都市美の高揚を「建築物の誘導乃至制限」によつて行はんとするのが美觀地區の制度である。此は主として建築行政により趣旨を貫徹せんとするもので、

我國の法制たる美觀地區内容は、次に掲ぐる法規が盡してゐる。

美觀地區の姉妹制度として高度地區がある。此地區には建築高の最高最低を押し合はる二様の場合があり得るが、美觀の意味よりすれば最低を定めるのが一般である。

美觀地區の例として東京では昭和8年都心部を含む宮城外廓一帯293ヘクタールの地域が指定され、大阪に於ては昭和10年大阪驛より難波に至る大路(御堂筋)、中之島を中心とする河岸一帯、大阪城附近、梅田渡邊橋間、大軌線終端阿部橋附近等10餘萬坪の地域が同じく指定された。

高度地區は昭和9年警視廳告示により東京市の都心部が最高31より15米に至る六段階に「最高」を限定せられた。

又「最低」は同じく東京、新宿驛前廣場で昭和12年警視廳告示により道路境界線より11米の地域に對し、軒高11米の部分と軒高17米の部分に分ち、此以下たるを得ざる様限定せられた。

美觀地區の法規に關しては市街地建築物法第15條は「主務大臣は美觀地區を指定し其の地區に於ける建築物の構造、設備又は敷地に關し美觀上必要な規定を設くることを得」と定めて居る。此れに基いて同法施行規則は次の様な規定を設けた。

第5章 美觀地區

第136條 地方長官ハ美觀地區内ニ在ル建築物ニシテ環境ノ風致ヲ害シ又ハ街衢ノ體裁ヲ損スト認ムルトキハ其ノ除却、改修、其ノ他ノ必要ナル措置ヲ命スルコトヲ得

第137條 地方長官ハ美觀地區内ニ建築スル建築物ノ意匠ニ關スル設計ニシテ環境ノ風致ヲ害シ又ハ街衢ノ體裁ヲ損スト認ムルトキハ其ノ設計ノ變更ヲ命スルコトヲ得

第138條 地方長官ハ美觀上必要アリト認ムルトキハ美觀地區内ニ一定ノ區域ヲ指定シ其ノ區域内ノ建築物ノ高軒高又ハ外壁ノ材料及主色ヲ指定スルコトヲ得

第139條 地方長官前3條ノ措置又ハ指定ニシテ重要ナリト認ムル事項ニ關シテハ主務大臣ノ認可ヲ受クヘシ

第140條 美觀地區内ニ在ル建築物ノ外部汚損セルトキハ速ニ之ヲ修理スヘシ

第141條 美觀地區内ニ在ル建築物ノ排水管、排氣管、暖房鏡管、瓦斯管及煙突ノ類ハ特ニ地方長官ノ認可ヲ受ケタル場合ヲ除クノ外之ヲ道路廣場又ハ公園ニ面スル壁面ニ露出セシムルコトヲ得ス

第142條 美觀地區内ニ在ル建築敷地ニシテ未タ建築物ナキモノ又ハ建築工事著手中ノモノハ板塀ノ類ヲ以テ體裁ヨク之ヲ圍繞スヘシ但シ適當ナル整理ヲ爲シ特ニ地方長官ノ許可ヲ受ケタルモノハ此ノ限ニ在ラス

5. 専用地區及空地地區

此は防火地區、風致地區等と異なり、地域の精度を高める働きを有するものである。

専用地區、空地地區等に關しては次の法律が内容を明にしてゐる。

市街地建築物法施行規則中改正省令(昭和14年1月9日内務省令第1號)

第1章ノ2 専用地區特別地區

第3條ノ2 建築物ニシテ左ノ各號ノ1ニ該當セサルモノハ住居専用地區内ニ之ヲ建築スルコトヲ得ス

1. 住宅
2. 住宅ニシテ事務所ノ類ヲ兼スルモノ
3. 共同住宅、寄宿舎又ハ下宿屋
4. 神社
5. 學校、圖書館ノ類
6. 養育院、託兒所ノ類
7. 寺院、教會所ノ類
8. 形像、記念塔ノ類
9. 物品販賣業ヲ營ム店舗(床面積10平方メートル以下ノモノ)、旅館、俱樂部、診療所、農業用建築物ノ類ニシテ地方長官土地ノ狀況ニ依リ支障ナシト認ムルモノ
10. 前各號ノ1ニ該當スル建築物ニ附隨スルモノニシテ地方長官支障ナシト認ムルモノ
11. 前各號ノ掲ケタルモノヲ除クノ外地方長官支障ナシト認メ又ハ公益上已ムヲ得スト認ムルモノ

第3條ノ3 工業地域内ニ特別地區ヲ指定シタル場合ニ於テ建築物左ノ各號ノ1ニ該當スルトキハ特別地區内ニ非サレハ之ヲ建築スルコトヲ得ス但シ地方長官保安上危険ノ又ハ衛生上有害ノ虞ナシト認ムルモノハ此ノ限ニ在ラス

1. 銃砲火藥取締法施行規則ノ火藥庫
2. 左ニ掲ケル事業ヲ營ム工場
 - イ. 銃砲火藥類取締法ノ火藥類ノ製造但シ銃砲火藥類取締法施行規則第14條第2項ノ火工品ヲ除ク
 - ロ. 硝化纖維素、「セルロイド」、鹽素酸鹽類、過鹽素酸鹽類、「ピクリン」酸、「ピクリン」酸鹽類、黃燐、過酸化「カリウム」、過酸化「ナトリウム」、硫化炭素、「エーテル」、「アセトン」、「ベンゾール」、「キシロール」、「トルオール」又ハ「テレピン」油ノ製造

ハ、石油類、鹽化硫黄、硫酸、硝酸、弗化水素、「クロール」石灰、「チアン」化合物、砒素化合物、水銀化合物、亞硫酸鹽類及動物質肥料ノ製造並動物質原料ノ化製

3. 前各號ニ掲クルモノヲ除クノ外地方長官著シク保安上危険ノ又ハ衛生上有害ノ虞アリト認メ命令ヲ以テ指定スル物品ノ製造、貯藏又ハ處理ニ供スルモノ

第3條ノ4 工業地域内特別地區ノ全部又ハ一部ヲ甲種特別地區ニ指定シタル場合ニ於テ建築物左ノ各號ノ1ニ該當スルトキハ甲種特別地區内ニ非サレハ之ヲ建築スルコトヲ得ス

1. 前條第1號又ハ第2號イ若ハロニ該當スルモノ
2. 前號ニ掲クルモノヲ除クノ外地方長官著シク保安上危険ノ虞アリト認メ命令ヲ以テ指定スル物品ノ製造貯藏又ハ處理ニ供スルモノ

第3條ノ5 工業地域内特別地區ノ全部又ハ一部ヲ乙種特別地區ニ指定シタル場合ニ於テ建築物左ノ各號ノ1ニ該當スルトキハ乙種特別地區内ニ非サレハ之ヲ建築スルコトヲ得ス

1. 第3條ノ3第2號ハニ該當スルモノ
2. 前號ニ掲クルモノヲ除クノ外地方長官著シク衛生上有害ノ虞アリト認メ命令ヲ以テ指定スル物品ノ製造、貯藏又ハ處理ニ供スルモノ

第3條ノ6 前3條中2條ノ規定ノ適用ヲ併セ受クル建築物ヲ建築セントスル場合ニ在リテハ地方長官ハ建築スヘキ地區ヲ指定ス

第3條ノ7 建築物左ノ各號ノ1ニ該當スルトキハ工業専用地區内ニ之ヲ建築スルコトヲ得ス但シ地方長官公益上已ムヲ得スト認ムルモノ又ハ工場、倉庫其ノ他ニ之ヲ準スヘキモノニ附隨スル建築物ニシテ支障ナシト認ムルモノハ此ノ限ニ在ラス

1. 住宅
2. 共同住宅、寄宿舎、下宿屋又ハ旅館
3. 物品販賣業ヲ營ム店舗
4. 劇場、活動寫眞館、演藝場又ハ觀物場
5. 料理店、飲食店、待合又ハ貸座敷
6. 學校、圖書館ノ類
7. 前各號ニ掲クルモノヲ除クノ外地方長官支障アリト認メ命令ヲ以テ指定スルモノ

第3條ノ8 市街地建築物法第2條第2項又ハ第4條第2項若ハ第3項ノ規定ニ依リ現在地ニ建築スルコトヲ得サル種類ニ屬スル建築物ハ行政官廳ノ許可ヲ受ケ左記各號ニ規定スル制限内ニ於テ増築、改築、再築又ハ用途ノ變更ヲ爲スコトヲ妨ケス

1. 建築物ノ敷地ヲ擴張セサルコト
2. 建築物ノ増築、改築、再築又ハ用途ノ變更ニ因リ増加スヘキ建築面積ハ現在地ニ建築スルコトヲ得サルニ至リタル際現ニ存在スル建築物ノ建築面積ノ2分ノ1ヲ超過セサルコト

3. 建築物ノ増築、改築、再築又ハ用途ノ變更ニ因リ増加スヘキ床面積ハ現在地ニ建築スルコトヲ得サルニ至リタル際現ニ存在スル建築物ノ床面積ヲ超過セサルコト

4. 工場ノ常時使用スル原動機馬力數ヲ増加スル場合ニ於テ増加スヘキ馬力數ハ現在地ニ建築スルコトヲ得サルニ至リタル際常時使用スル馬力合計數ヲ超過セサルコト

5. 前號ニ掲クルモノヲ除クノ外用途ノ變更ニ付テハ現在地ニ建築スルコトヲ得サルニ至リタル際現ニ存在スル建築物ノ用途ニ類似スル用途又ハ設備ヲ變更セス若ハ之ニ些少ノ變更ヲ加フルニ依リ營ム事ヲ得ル用途ニ限ルコト

行政官廳地區ノ種別、土地ノ狀況、事業種類、作業ノ方法、建築物ノ構造設備、除害ノ設備又ハ装置等ヲ參酌シテニ支障ナシト認ムルモノニ付テハ前項第2號乃至第4號ノ制限ヲ輕減スルコトヲ得

市街地建築物法施行令第26條ノ規定ニ依リ建築ノ許可ヲ受ケタル建築物ハ前2項ノ規定ノ適用ニ付テハ之ヲ現在地ニ建築スルコトヲ得サルニ至リタル際現ニ存在スル建築物ト看做ス

第2章ノ2 空地地區

第6條ノ2 空地地區内ニ於ケル建築物ノ床面積ノ敷地面積ニ對スル割合ノ限度ハ10分ノ2乃至10分ノ7ノ範圍ニ於テ土地ノ狀況ニ依リ内務大臣之ヲ定ム

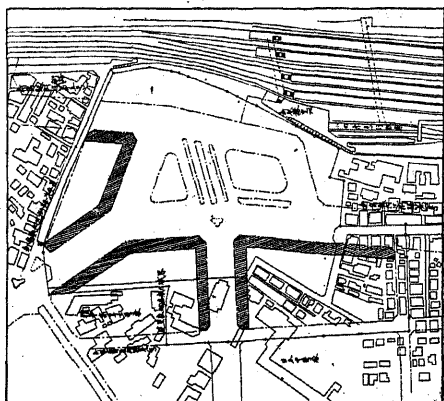
空地地區指定又ハ變更ノ際現ニ存在スル建築物ニシテ其ノ床面積ノ敷地ニ對スル割合前項ノ規定ニ依ル制限ヲ超ユルモノハ地方長官ノ許可ヲ受ケテ地區指定又ハ變更ノ際ニ於ケル割合ヲ超ユル範圍ニ於テ改築又ハ再築ヲ爲スコトヲ得

第1項ノ床面積ハ内務大臣ノ定ムル所ニ依リ屋階及地階ヲ除キタル部分又ハ第1階ノ部分ニ付之ヲ算ス

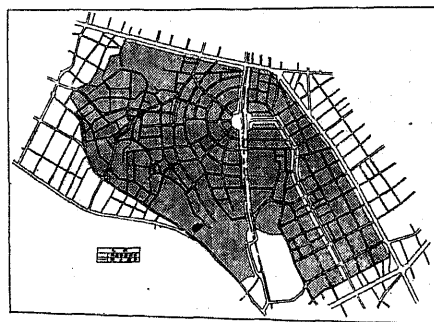
第6條ノ3 空地地區内ニ於ケル建築物ノ其ノ敷地疆界線ヨリノ距離ノ限度ハ地方ノ狀況ニ依リ内務大臣之ヲ定ム

左ノ各號ノ1ニ該當スル建築物ニ付テハ地方長官ハ前項ノ規定ニ依リ制限ヲ輕減又ハ免除スルヲ得

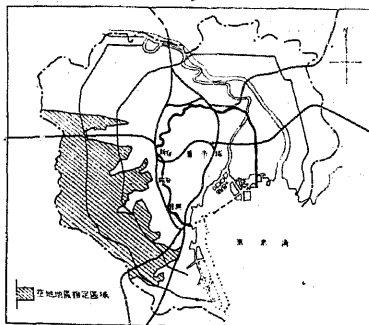
1. 道路、公園、廣場、河、海ノ類ニ面スルモノ
2. 軒高2.5メートル以下ノモノ
3. 敷地疆界線ニ面スル部分ノ長2メートル以下ノモノ



第43圖 高度地區の例東京新宿驛廣場
 (濃き斜線部分は軒高17米, それに囲まれたる1區劃は軒高11米を最低限度とす)



第44圖 住居専用地區の例東京市田園調布



第45圖 東京都市計畫空地地區第一次計畫