

第4章 地 域 制

第1節 都市發達の現状と其の傾向

§ 42 土地利用の状況

都市發達の状況はその土地利用の状態によつて區別出来る。既に市街地となつてゐる建築地と、將來は市街地となるが未だ市街地として開發されてゐない未開發地並に將來永久に空地として殘され、或は建築されないうちに永久に農耕地・森林等樹木・綠草で蔽はれ殘される部分、所謂綠地とになる。而して土地利用の状態・性質が相違し、その分布の如何が都市の發展に影響することが大となる。

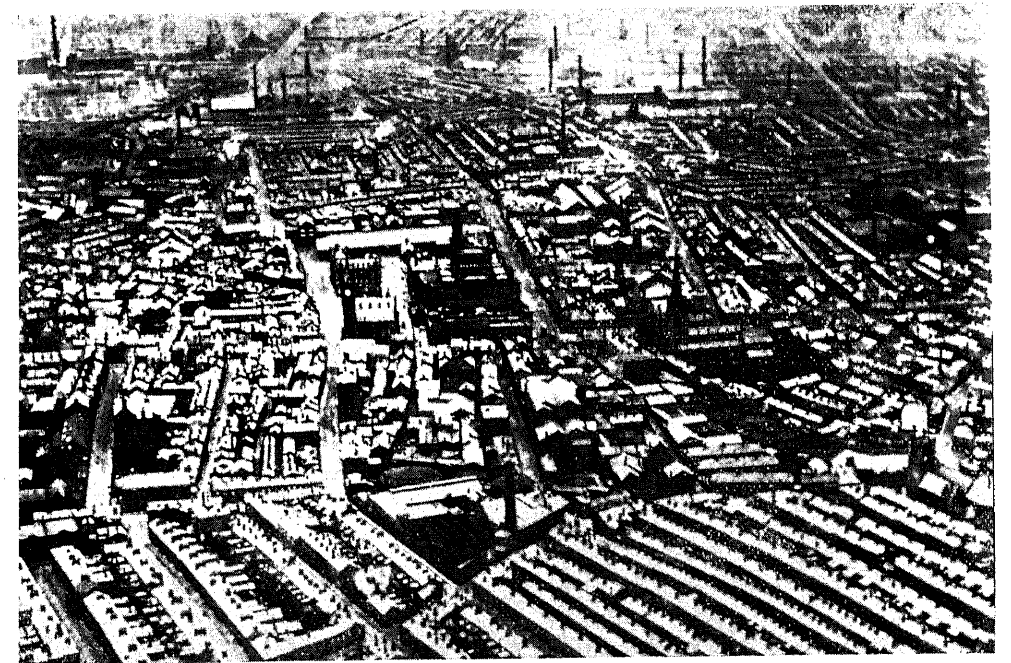
都市を最も健全に好都合に發達させるには土地の最も經濟的利用を圖るべきである。日常の生活に最も衛生的で、便利且快適であつて日々の活動に最も能率のよいものであることが肝要である。尙都市は人工的のもので反自然的に陥る弊があるから天然の惠澤、自然美を出來得る限り保存・増進することが又必要である。

土地利用の状態を見るにその用途に相違がある。都市の中心地は商店・市場・會社・銀行・事務所等が集中して經濟・財界の中心地となり、地價も高價であるから高層建築物が密集して極度の利用を圖つてゐる。又市内諸所に局部的商業中心地が出來、小商店が集り附近居住者の便益を圖り得る様になつてゐる。鐵道・水路・道路の便ある平坦地には工場が集り、高燥・閑雅の地には住宅が集る等自ら同種類の用途のものが集合してゐる。斯る發展が相互に便利であると同時に互に他を侵し迷惑を及ぼすことが尠くて好都合となる。土地利用の状況が自ら分類區別されてあることは、都市發展の状態として好ましい。而してその分布が適當であることは、交通施設並に綠地計畫に相關聯する所が多で、極めて肝要な事柄である。

未開發地は現在は未だ建築物が建つてゐないで農耕地或は空地であるが、將來市街地となる地域である。これに對し綠地とは空地又は綠の樹木・綠草によつて蔽はれ、建築されないで永久に殘る土地である。綠地は都市の衛生・保健上必要であり、且農耕上・林業上極めて有効に利用される土地である。その配置分布の適否は都市の健全な發展に影響することが大となる。實に土地の適當な利用状態は都市發展の緊要事項である。

§ 43 建築物の用途と其の容積⁽¹⁾

市街地を構成してゐる建築物の用途には種々の別があるけれども、商工住の三種に大別することが出来る。用途の異なるに從ひ同一種類のものが夫々各地區に集團することは、その用途に又活動上日常生活上非常に便利且好都合である。これに反し各種用途の建築物が錯綜して介在する場合には不便・不利・不安となり不經濟・不愉快の状態に陥らしめる(第38圖)。



第38圖 工場・住宅が錯綜して發達せる状態(英國プレストン市)

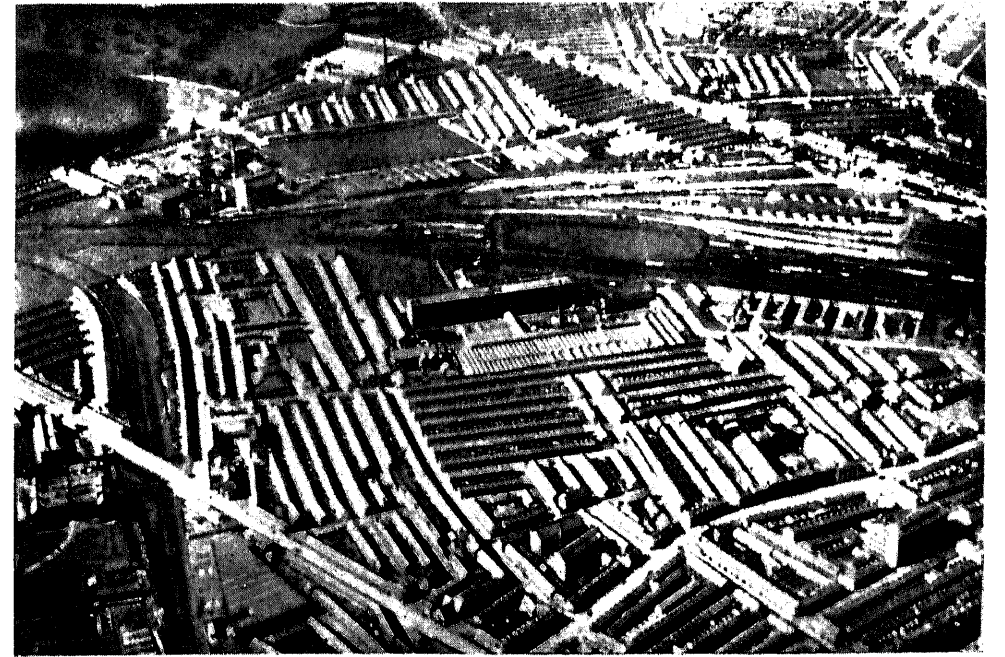
建築物の容積即ち高さ及び空地に關しては都市の中心部と周圍部とに於て非常な相違を生ずる。地價の高低により土地利用の程度を異にし、建築密度は相違する。この相違は衛生上の要求、日常生活の快適に對する要求の程度の差に依るものである。

都市の活動並に日常生活の便益より考ふる場合には都市中心地にありては或る程度の集中、建築物の稠密利用は已むを得ないが、居住地は出來得る限り空地を多く保存して、自然味を多分に採り入れることの出來る疎なる利用方法が衛生上にも、居住者の快適にも好都合且肝要である。

建築物の用途並に其の容積は市街地内に於て建築物存在の場所により差違あることは自然的であると共に、都市發達上又好都合である。然し都市の活動を阻害し、或は都市の公共的施設を困難ならしめるが如き過度の稠密は極力避けねばならぬ。同種類のものが一箇所に集中するは便利となるけれども餘り過度の集中、過大なる面積に互る場合は不可となる。例へば大都市の中心商業地に高層大建築物が餘りに密集し、然も廣大なる面積に擴がる場合には交通の混雜は名狀す可からざる状態に陥り、交通機關の施設道路等は交通の要求に應ずることは殆ど不可能となる。建築物の制限を必要とすると共に商業地の分散、小商業中心地の創設等を行ふ要が起り、人口の分散と共に工業の分散に依る都市の分散を必要とすることになる。即ち建築物の制限、交通機關施設と都市の發展とは緊密な關係にあるのである。

§ 44 土地利用の經濟と地域制

土地利用の状態並にその程度が市街地内にて相違あることは前述の通りである。而して斯くあることが最も經濟的であり且都市發展上好都合なのである。然るに現在發展の状態を見るに往々各種用途のものが混淆して利用上・日常生活上多大の不便不都合と不衛生混亂の状態に陥つてゐるものが尠くない(第39圖)。この弊害より免れるた



第39圖 工場・住宅の混淆せる發達状態(ベルファスト市)

めには各人の自由意志、勝手放題に放任することなく、公共の利益・福祉を増進するために建築物の制限・統制が必要となる。

衛生保安道德と社會一般の福祉増進を圖り、各人の便宜と快適とを増す目的で建築物の用途並に容積に就て、市内を種々の地域に分ち、制限を異にする規定を設ける。之が即ち地域制である。建築取締規則は全市一樣に行はれ、最小の要求限度を規定するものであるが、地域制は市内各地夫々規定を異にし、氣持よい能率よい生活を得られることを目的とするもので、消極的弊害防止的と謂ふよりも寧ろ積極的建設的のものである。

地域制の活用に依つて土地の適當な利用が出來、都市の經濟的活動、人口・建築物の均衡ある分布が可能となり、都市各般の施設も合理的に最も經濟的發展を企圖することが出来る。

地域制に依りて土地の用途が定る。從來よりの用途を脅し、之を惡化することが無くなれば地價は安定し、一般には騰貴する。又新なる

郊外中心地・新工業地が決定され、ば郊外地の發展、工業地の造成に對し合理的發展の方針を示し、發達を大に助長することとなる。次に地域制は土地の用途、建築物の制限を行ふことによつて街路・水道・下水道・交通機關・舗裝或は電信・電話・瓦斯・電氣等公共的施設を合理的ならしめ、其の經費を輕減出来ることは大なる利益である。

斯くの如く地域制は社會生活を向上させ都市の健全な發達に貢獻する所大なるのみならず、經濟上極めて有利なることは特に注意すべき事柄である。

§ 45 現況調査

都市を健全に發達させる計畫を樹立するには、現在如何なる状態にあるか、又將來發達の傾向は如何であるか等慎重な調査を必要とする。現況調査が之であつて各般計畫の基礎となる。

各市は夫々發達の事情を異にし、發展の状態に多大の相違がある。工業都市・商業都市或は政治・教育・宗教を以て立つ都市等と夫々發展状態が異つてゐる。又將來の發展傾向に就ても同一でない。計畫は各市の異なる状態に適應したものであらねばならぬ。而してこれが計畫の基礎となるは現況調査を措いて他に無い。計畫は將來の發展を指導するものであるから現況と共に將來の傾向を知ることが必要である。調査を大別すれば⁽²⁾

- (1) 形態調査
- (2) 經濟及び工業調査
- (3) 社會上及び生活状態の調査
- (4) 法制調査

となるが其の各項に就ては

(1) 形態調査

地形：— 土地の高低、地質、氣象(氣温、風向、風速、降雨量、降雪量等)、河川、沿岸地、浸水地、埋立地、天然資源、地方的動植物。

歴史的變遷と政治：— 史蹟、名勝、古建築物、記念物。

交通施設：— 道路、軌道、水路、運河、港灣、飛行場。

公共的施設：— 水道、下水道、下水處理、塵芥處理、汚物處理、瓦斯、電氣、通信機關。

休養施設：— 公園、運動場、綠地。

人口：— 密度、分布、職業、住居、晝間人口、衛生状態。

土地利用の現況：— 住居、商業、工業、公園、綠地、農耕地、林業地。

(2) 經濟及び工業調査

工業・商業・鑛業の中心地、工業の種類と分布、工業従業員の住居と運輸、農業、林業。

(3) 社會上及び生活状態の調査

職業別、住居衛生、教育、社會的施設。

(4) 法制調査

都市計畫法、行政區劃、行政廳、地價、税金、財政等に關する調査研究となる。

第2節 地 域 制

§ 46 地域制の主旨と實際

地域制は衛生、保安、道徳と社會一般の福祉増進を圖るために種々の地域を指定し、建築物に對し夫々異なる規定を設け、取締を行つて制限する制度である。その主旨とする處は

(1) 各種の空地を保留して都市を健全に發達させる。空地としては街路・公園・私有空地・家屋周囲の空地・農耕地・森林等の利用綠地がある。

(2) 人口の適當なる分布と交通施設の完備。商工業並に住居・人口の分布、その密度を適當に按排して、交通の混雜・無駄交通を除き、交通機關の施設を合理的ならしめ、交通施設の根本的解決を圖る。

(3) 地價の安定を圖る。地價の變動特に低落を防止して安定させ、

一般には地價を昂騰させることとなる。

(4) 高層建築物の過度の集中を阻止し、交通上の困難、採光、通風等衛生上の缺陷を除去する。

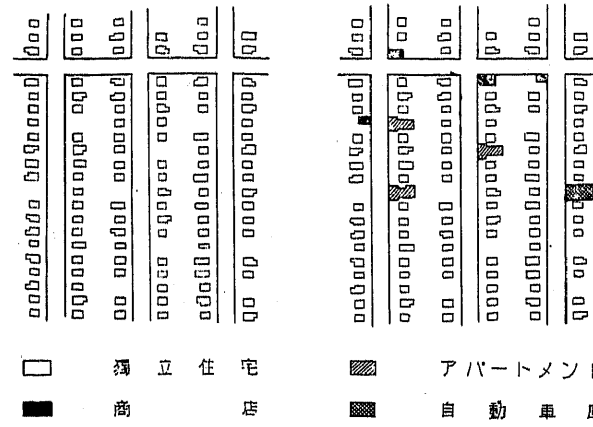
(5) 各種公共的施設を合理的且最も經濟的に行ひ得る基礎とする。

土地の用途、建築物の用途、その容積、人口の分布と従業地の分布等が種々面倒な都市問題の根源となるが、地域制はこの根本に對する計畫を決定するもので、都市を合理的・經濟的に發展させる要素である。土地の用途をして均衡あらしめれば、交通・商工業は最も能率よく行はれ、住居は最も愉快に満足すべきものとなる。商業地に對しては相當集中せしめねば、利便を増し能率を發揮することは困難である。然し過度の集中は混雜と不經濟とを招來するから、これが調節を圖らねばならぬ。而して此の目的を達し得る方法は地域制に依ることである。住居地に於ける保健・衛生の増進と、生活の向上には住宅密度を疎とし、充分なる空地の保存、休養施設の普及を圖らねばならぬのであるが、これ亦地域制の運用に依る。實に地域制は公衆の利益を圖ることを目的とする規定で、都市を秩序よく、住心地よく然も無駄なく發達させる方法であつて、都市を科學的に發展させる根幹となるものである。

地域制は交通・衛生・住居・活動能率の増進に好都合である様に各地域を夫々其の場所に最も適應した用途を定めて配置按排するのである。然れば取扱事項は建築物の用途、建築物の容積即ち高度並に面積に關するもの及び密度の三項に關することとなる。

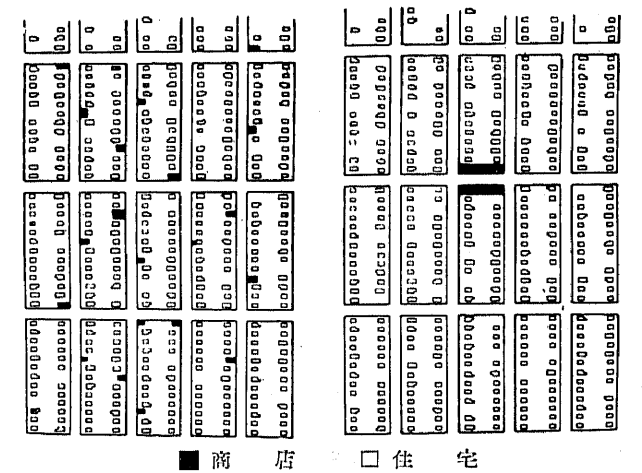
§ 47 用途地域

各種用途の建築物が混雜し、錯綜する時は互に不便・不利で混雜を惹起し活動の能率を低下させ、不衛生・不愉快な生活に陥らしめ、且地價は低落して多大の損失が生ずる(第40圖)。然るに同一用途のものが集合して居る場合には整然とした氣持よい發展を期し得ると共に、夫々利害を一にするから他に迷惑となること少く、相互に便利、好都合となる



第 40 圖
制限なき住宅地域に商店・アパートメント・自動車車庫等が建築され、環境を悪化しつつある狀況

常生活上便利で住心地よきことを要求する。然し住居には大小の別並に種々の種類あり、獨立住宅・二戸建住宅・長屋・集合住宅・貸長屋等生活状態・利用状態を相違するから細別分類區別するを可とする。我國地域制の如く1種と規定するものあれども最近制定されたものは、2種



第 41 圖
商店を一地區に集合することの便利且つ有利なるを示す圖

或は3種に分類區別し、同種類利用のものは同一箇所に集合することに努め、互に迷惑を他に及ぼさぬ様注意されてゐる。

商業地域は主に商店・百貨店・事務所・銀行・會社・劇場等の用途に供する建築物の爲めの地域である。舊市の中心部或は日常生活必需品の供給に便利なる地域が選ばれる。

都市の中心部或は交通機關・道路交通の至便なる位置が好適であるが、交通が餘りに集中して混雜を惹起するに至れば、反つて危険且不利

となり、寧ろ市外に中心地を移動分散させる方が有利となる。又日常生活必需品を求めのために餘り遠方まで出掛けねばならぬ事は不便であるから、各戸より $\frac{1}{4}$ 哩 (400 米) 以内で到達出来る所に小中心地が配置されてあることが肝要である。依つて商業地域としては都市の中心部にある大商業地の外に $\frac{1}{2}$ 哩 (800 米) 間隔に小賣商店の小集團、1~2 哩 (1,600 米~3,200 米) 間隔に商店の大集團を配置するが好都合である。従來は主要街路に沿ひ路線的に或は其の交叉點を商業地域と指定したが、交通の増加交通の集中に依り混雜を惹起するに至るから、寧ろ交通至便な交叉點の附近地としたがよい。⁽³⁾ 自動車交通の増加に伴ひ、商業地にては駐車場として道路を擴げて廣場を設け、或は荷物積卸用として建物の後方に別に道路を開設する等の必要が起る。斯して商業地域は交通上便利であると同時に交通の危険と混雜とを附隨しない様注意が肝要である。種類は其の用途に適應して2種類に區別し配置するを良しとする。最近の地域制にては中心地商業地域と地方的商業地域との2種を設定してゐる。

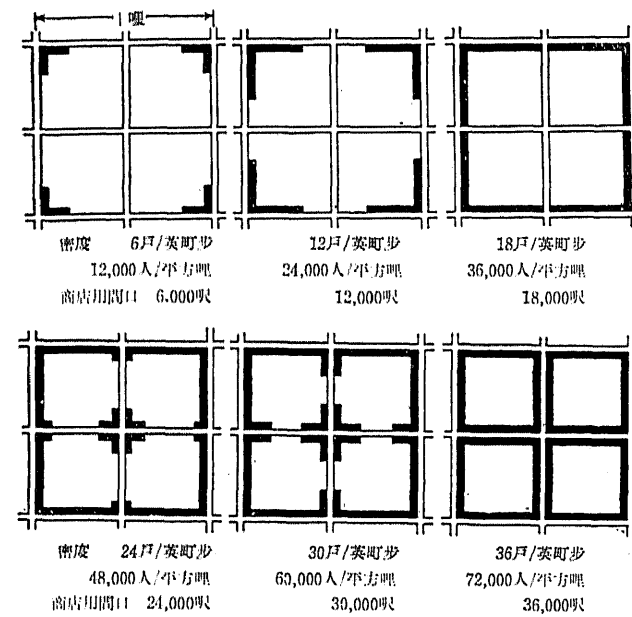
商業地域の適當なる面積に就ては地域制度取締規定の相違により一定することは不可能である。若し商業の用途に供するもののみを集中すると假定すれば、商店數・商業用建築物數等より所要面積を算出決定出来る。然し其他の用途のものが介在する場合には餘分の面積を要すること論を俟たないが、混雜することは商業の利便を害し、居住者の安寧を破り、交通の危険を伴ふこととなる。商業地域として餘りに廣い地域が指定される傾向あることは米國並に我國都市の通弊で、反つて商業上の利便を増進出来ない結果となる。人口と商店數の調査はこれ等計畫の基礎となるものにして英國に於ける調査に依れば、⁽⁴⁾

大都市の中心地區に於ては	2.73~2.12 商店 / 100 人
中小都市では	2.73~0.82 商店 / 100 人
平均	1.43 商店 / 100 人

先づ人口 100 人に付 1.5 商店と謂ふ實狀である。然るに我國都市では

小商店數多く、大阪市に於ける調査⁽⁵⁾にては遙に大で 3.1 商店 / 100 人 即ち 1 商店 / 32 人となつてゐる。

市俄古地方計畫に於ける調査⁽⁶⁾では商店用の間口は平均 50 呎 / 100 人 即ち約 2 商店 / 100 人に相當することが知られてゐる。従つて人口密度により商業地域の面積は相違することとなる(第42圖)。



第 42 圖

小賣商店所要間口圖

工業地域には工場・倉庫等工業用に使用される建築物の集合してゐる地域を指定する。鐵道・水路・道路等あり、運輸交通の至便な平坦地で動力・用水豊富にして排水處理に好都合で、地價は低廉であり、然も都市の風下に位する土地が適當である。

近代都市の發展は工業の發達に起因すること

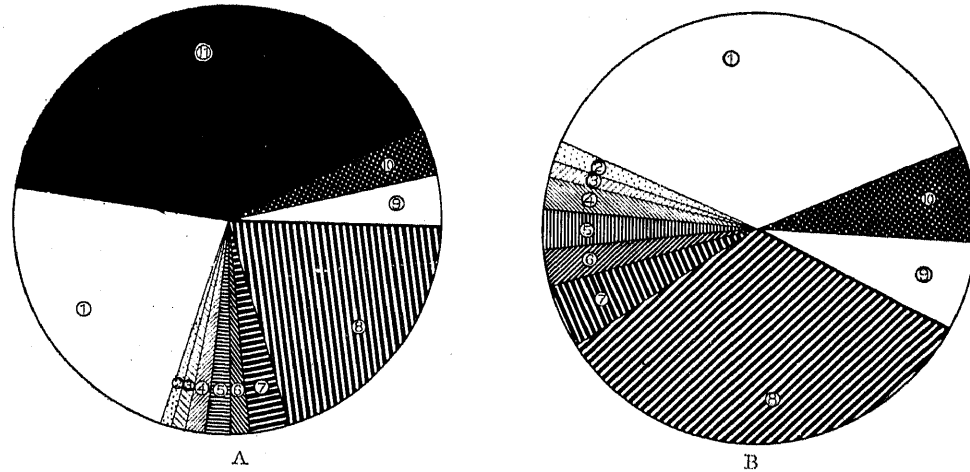
が大であるから、工業適地を先づ決定することは地方計畫に於て特に肝要である。

工業には種々の種類あり、輕工業、重工業、有害工業等と區別され、工業の性質と規模の大小とによつて、他の地域に及ぼす影響が相違する。依つて工業地域の指定に際しても單に1種類とせず、2種類或は3種類に分つを良しとする。

工業發展の状態は各都市夫々事情を相違する。従つて所要工業用地の面積に多大の差異が起る。英國の工業都市10市に於ける調査⁽⁷⁾に依れば、工業用地の開發、市街地に對する面積割合は平均11%であつた。

然し輕工業都市にありては僅に4%位に過ぎない状態である。

米國のバーソロミュー (H. Bartholomew) 氏の調査に依れば21都市の平均は10.8%であつた(第43圖)。



第 43 圖

用途別土地面積の割合

A 全市面積		B 開發地面積	
(用途)	(百分率)	(用途)	(百分率)
1. 獨立住宅	21.8%	1. 獨立住宅	36.1%
2. 二戸建住宅	1.3	2. 二戸建住宅	2.1
3. 集合住宅	0.7	3. 集合住宅	1.1
4. 商 業	1.4	4. 商 業	2.4
5. 輕 工 業	2.0	5. 輕 工 業	3.2
6. 重 工 業	1.7	6. 重 工 業	2.7
7. 鐵道用地	3.2	7. 鐵道用地	5.5
8. 街 路	20.2	8. 街 路	33.6
9. 公 園	4.0	9. 公 園	6.3
10. 公共及半公共用地	4.5	10. 公共及半公共用地	7.6
11. 未開發地	39.8		

工業用地としては適當な位置を選択すると共に其の面積も亦妥當であることを必要とする。

理想都市として最初より計畫され、純工業用地を用意した田園都市レッチワースにては其の割合 $\frac{1}{11}$, ウェルキンに於ては $\frac{1}{10}$ である。又商工業都市シェフィールド(Sheffield)市の地域計畫には $\frac{1}{7}$ を指定されてある。

其の他職工當り所要面積から工業地を算出出来る。職工1人當り

輕工業では30~50平方呎、重工業では1600平方呎であると謂はれるが、⁽⁹⁾ 紐育地方計畫に於ける調査は次の第14表の如くである。⁽¹⁰⁾

第14表 紐育地方計畫の調査による職工1人當り工場面積

場 所	現 在	1965年に於ける計畫
Manhattan	185平方呎	
New York City	530	390 平方呎
New Jersey Counties	1,975	1,100
New York & New Jersey	1,095	640
Environs (紐育市附近地)	1,880	
New York & Its Environs	1,130	

以上は建築物をその用途によりて制限せんとする地域制であるが、尙地域制には土地の用途に就て制限せんとするものがある。

獨逸普國都市計畫法1925年の草案に記載されてあるものが之で⁽¹¹⁾⁽¹²⁾

- (1) 農業地域及び林業地域
- (2) 小農園地域
- (3) 遊戯場地域及び運動場地域
- (4) 墓地域
- (5) 公園地域
- (6) 交通地域
- (7) 工業地域
- (8) 鑛業地域
- (9) 其の他住居地域

の9種類に區分してゐる。建築物にて覆はれない土地に就ても用途を規定せんとする最新の様式であつて、都市の健全なる發達、都市と農村との協調した發展を期する地方計畫に於ては最も必要であると謂へる。

§ 48 高度地域

地域制は建築物の用途を規定制限するのみではその目的を充分達

成出来ない。建築物の容積即ち高さと同面積とに關する制限を同時に規定する必要がある。高度地域は建築物の高さに關し規定した地域制度である。

都市を衛生的ならしめるには第一に各家が衛生上缺陷なきことを期さねばならぬ。各戸の採光・通風が充分であることを要する。家屋の高さと前面街路幅員との關係家屋の高さと相對面する家屋の間隔に關する規定は、採光に關聯する重要事項で各國地域制に夫々規定されてゐる。我國市街地建築物法に於ては建築物の高さは前面街路幅員に對し、住居地域にては $1\frac{1}{4}$ 倍、商業地域・工業地域其の他の地域にては $1\frac{1}{2}$ 倍と規定されてゐる。然しこの關係は各市の緯度・氣候の關係により相違する。北方諸都市の如く緯度高き所にありては日光の照射を充分ならしめるためには建築物高さの街路幅員に對する割合を小にする必要がある。英國及び北方諸國に於てはこの割合を1倍或はそれ以下と規定されてゐることはこの理由による。然るに南方諸國の都市にては充分な光線を採り得ると同時に夏季の強烈な日光と暑熱を防ぐ爲めに寧ろこの割合を大としてゐる。地方的事情によることで各國の特性を考慮せねばならぬ⁽¹³⁾。徒に他の都市の例を採るは不可である。尙建築物の高さと前面街路幅員との關係を規定するのみならず建築物間の間隔即ち前面建築並に後方建築との間隔を規定する必要がある。

次に建築物の高さに關する規定は、交通上並に保安上の要求よりも考慮されねばならぬ。英國に於ける後庭・建築線の指定が之である。高層建築物が楯比し無制限に集中する場合には、交通機關・街路上殊に歩道上交通量は非常に増加し混雜を來すことは容易に知られる。紐育市下町に於ける實狀は之を如實に示すものである(第44圖)。殊に出入客多き百貨店・商店等の楯比する地區に於ける交通量の増加、交通の混雜は一層甚しい。斯る激増交通量輸送の方法としては多層式道路



第 44 圖

紐育市に於ける歩道上交通混雜の狀況

を築造することにより要求に應ずることも不可能ではないが、建設費の莫大と實行困難とは際かである。餘りに高層な建築物が楯比せず、商業地の面積の大小に關聯して建築物の最高限度を規定する必要が起る。然し交通量と建築物の容積との關係を數字的に簡單に表すことは困難にして、建築物の用途により交通量に非常の相違を生ずる。紐育市に於ける

⁽¹⁴⁾調査に依れば、顧客の出入最も多きは百貨店にして次は高層工場建築物、高層事務所建築物の順序となり、其の割合は21:12:4である。現在紐育市の街路を以てしては百貨店の4階、高層工場建築物の12階、高層事務所建築物の21階までのものに對し、其の交通の要求に應じ得られるとのことである。上述の數字にて知られる如く、交通量より考へた建築物の最高限度は、其の用途の如何に影響されることが大である。然れば最高限度は寧ろ保安方面より決定されることとなる。高層建築物は耐震且耐火構造物とせねばならぬことは論を俟たぬ。而して高層建築物ほど災害時に於ける損失と被害の程度が増大することは容易に認められる所であるから、その都市の要求する程度に應じ、成るべく低く規定したがよい。歐洲諸都市に於て従來20米或は22米を限度としたことは、構造上よりの要求によつたので、最近構造上の改善によりこの限度を高めんとする傾向がある。

我國にては商業地域にて31米、其の他の地域にては20米と規定されてゐる。其の理由は地震國にてその被害を輕減せしめる爲めと、街路

幅員が一般に狭小なることを考慮して決定したと謂はれてゐるが、各地域に付尙一層考究して、その要求に適應する限度となす要があると信ずる。住居地域にありては更に低い限度とすることが、何等苦痛を與へること無く、然も都市の發展に好都合となる。又特殊商業地域にては最高限度を或る程度高めることが利用上有利となる場合も起る。

高度に關し前面街路幅員との關係に於て無暗に高さものが建築されない様、假令建築物を後退することにより高さを増すことが出来るとするも、これに限度を附加する規定が設けられてゐる。我國では8米を超過することを得ずと規定されてゐるが建物の高さと交通量を考慮したものである。

§ 49 面積地域

建築物の衛生上重大要件となるは採光と通風にして、建築物の面する街路に影響されることが大であり、尙建築敷地内に存する空地による。建築面積の敷地面積に對する割合、關係を規定・制限したものが面積地域制である。この規定には單に其の割合を示したものがあつた。我國市街地建築物法の規定はこの例で、住居地域にては60%、商業地域にては80%、其の他の地域にては70%と定められてゐる。然し衛生上の要求を満足せしめる爲めには、單にこの割合のみによるは不充分にして、空地の配置・大いさに就ても規定する要がある。建物の周圍即ち前庭・後庭・側庭と建物の内部中庭の最小大いさに關する規定等である。斯して初めて採光・通風等衛生上の要求を充分に満足出来ると共に保安上より見ての火災・地震・空襲等の被害を軽減出来、各戸の閑居性を發揮出来ることとなる。⁽¹⁵⁾米國最近の地域制に於ては多くは斯る規定方法を採用してゐる。我國にても大に考究を要することである。尙面積割合に就ても各用途地域別により一様に規定するは實際の要求と一致せず、地域制の要旨とも合致せぬことであるから、細別分類規定する要がある。最近の改正にて實行の途を開いたけれども未だ實行さ

れたものがない。之亦考究を要することである。

§ 50 建築密度制限

建築物の過密、人口の稠密は市民の衛生状態に悪影響を及ぼすが故に、都市活動に差支なき範圍内に於て密度を低下することは都市發展上好ましい。建築密度制限はこの目的に出るものである。建築密度小なる場合には家屋の周圍に充分な空地を保存することが容易となり、充分な日光と新鮮な空氣を取り入れ得ることとなる。又各戸に庭園・菜園等をも設けることが出来、都市生活者が最も希望する生活状態を現出出来ることとなる。

密度制限の方法としては

(1) 單位面積上の家族數或は家屋數

(2) 一戸當りの敷地面積

に依る。

(1)の家屋數の制限は英國都市計畫法に採用されてゐる規定にして、住居の衛生上の要求を満足させる爲めに大都市の郊外地にては16~18戸/英町歩、外方の郊外地にては10~12~14戸/英町歩、農村地區にありては8~12戸/英町歩、開放的開發地域(Open Development District)にては4~8戸/英町歩等の標準が採用されてゐる。⁽¹⁶⁾

(2)の一戸當り敷地面積に依る規定としては、米國都市の郊外地開發計畫に採用され、各戸の最小面積を限定したものである。即ち

一 家族用住宅	5,000 平方呎 (465平方米)
二 家族用住宅	2,000 平方呎 (186平方米)
三 多數家族用(聚合住宅)	600 平方呎 (56 平方米)

等がその標準である。

市街地建設に當り豫め劃地を定め、後日劃地の分割を許さない方法を採用するのも建築密度制限の一方法にして、滿洲國新京の計畫に際し採用したのはこの例で、住居地域に於て⁽¹⁷⁾

一級住居地一宅地當り	875 平方米
二級住居地一宅地當り	770 平方米
三級住居地一宅地當り	440 平方米
四級住居地一宅地當り	330 平方米

と規定した。

第3節 地域計畫

§ 51 密集地域

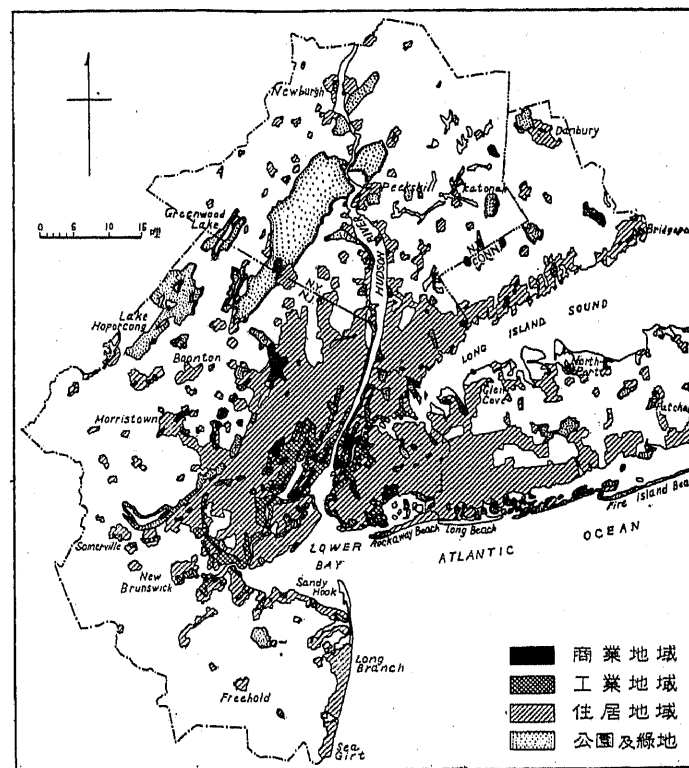
地域制は土地並に建築物の用途、その使用の程度を適當ならしめ、都市の發展を合理的に整然と、然も最も科學的とし、各般施設の基礎とならしめるものである。而して地方計畫の如く廣大な面積に互り、都市並に其の附近地を適當に發達させ利用せんとするには、家屋密集地域と開放的開發地域とが調和し、均衡のとれたものであることが肝要で、人口・工場⁽¹⁸⁾の分布、土地利用狀態が何れも妥當且最も有効であらねばならぬ。

密集地域の發展狀態には (1) 帶狀式發展 (2) 散在式發展 (3) 集團式發展 の3種あれども、最も經濟的・社會的・文化的にして有利なるは (3) の集團式發展にして、或中心地を基として其の周圍に聚合、集中して發展する様式をとるものである(第45圖、第46圖)。

斯る集團式發展を爲すに便利好都合なる様、地域制度を運用せんとするには家屋の單なる集團とすることなく、用途・高度・面積並に密度に對する各種地域を設定して、密集地域の健全な發達を期するにある。

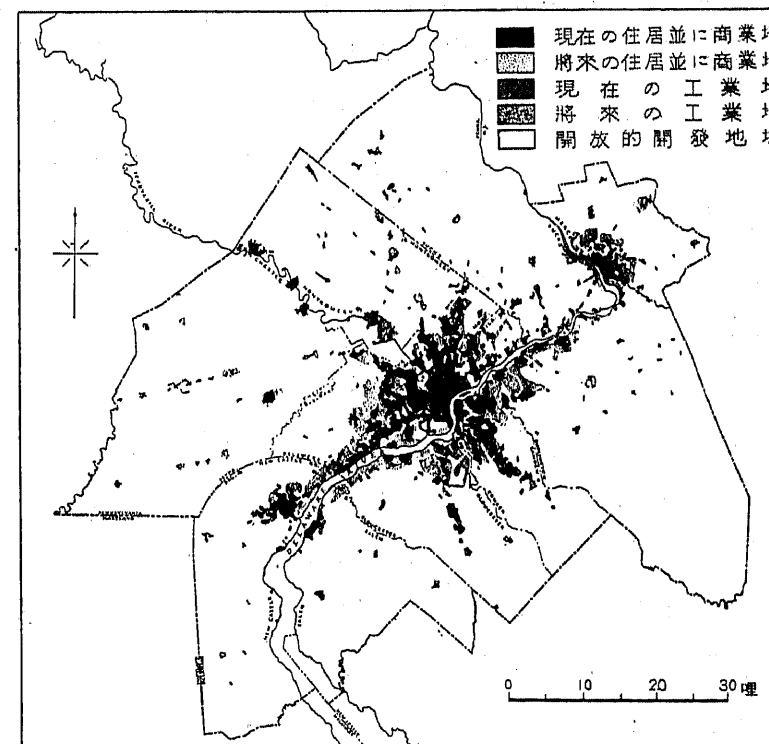
§ 52 開放的開發地域⁽¹⁹⁾

地方計畫にありてはその廣大なる區域に互りて密集地域と開放的開發地域とが適當に按排配置されて居らねばならぬ。密集地域の活動を能率よく且保健衛生上最も好都合ならしめるには、開放的開發地域が密集地域に適應して配置されてゐることを必要とする。



第 45 圖
紐育地方計畫に於ける地域圖

第 46 圖
費府地方計畫に於ける地域圖



開放的開發地域には農耕地・森林・公園保留地・公園・運動場・水源地・墓地・飛行場・軍用地・ゴルフ場・水面・水流・荒地等を含み、建築物の全く無きか或は疎に建つて居る地域を謂ふ。斯る地域は都市の通風保健上、火災防止、非常時の被害軽減に極めて有効なるのみならず、天然の風致美觀の保存、農産物、林産物殊に野菜・果物の生産に資し、且都市附近に潤澤なる農耕地・緑地を保存し利用することを得しめ、都市と農村の發展上好都合である。

都市附近地に於ては利用生産緑地として農耕用に使用せられる土地がこれ等の内主要のものとなる。而して地味よく永年耕作地として利用出来、生産物の集散に便利なる交通の便ある土地を選ぶこととなる。然し農耕地として使用することが建築敷地として使用するよりも有利である爲めには非常に大なる収益を挙げねばならぬこととなり、大都市附近地にては次第に困難となる。依つて自然の發達に放任する場合には、漸次建築地に遷る傾向にある。然れども、土地の事情によつては市街地とすることの不適當なる土地、又市街地とすることには多額の経費を要する場所がある。例へば低地・濕潤地・洪水浸水の危険ある土地の如く衛生上・保安上好ましからざる土地、改良に多額の経費を要し又公共的施設費、建築費に莫大な経費を必要とする地域、或は急峻なる傾斜地等にありては道路・水道・下水道等公共的施設にも莫大なる工費を要するが故に、寧ろ市街地とせず建築禁止區域とし、農耕用・林業用或は公園其の他の緑地として使用するを極めて有利とする場合がある。斯る土地は往々天然の風致・美觀を保持増進する上に好都合の場合あり、この際は風致地區として指定するが一般に適當である。

農耕地・林業地等の生産緑地として保存困難なる場合にも公共的休養施設として公園・公園保留地・墓地・水源地・飛行場・軍用地・ゴルフ場・郊外地・學園、其の他公共用地として利用し、開放的開發を行ふことが便宜且實行容易となる。⁽²⁰⁾

1925年の普國都市計畫法草案に農林業用地域・小農園地域・遊戯場地域・墓地地域・公園地域等を設定せんとしたことは、地域制によつて開放的開發の目的を達成せんとしたもので、最新地域制の要求とその傾向とを示すものにして注意すべき事柄である。

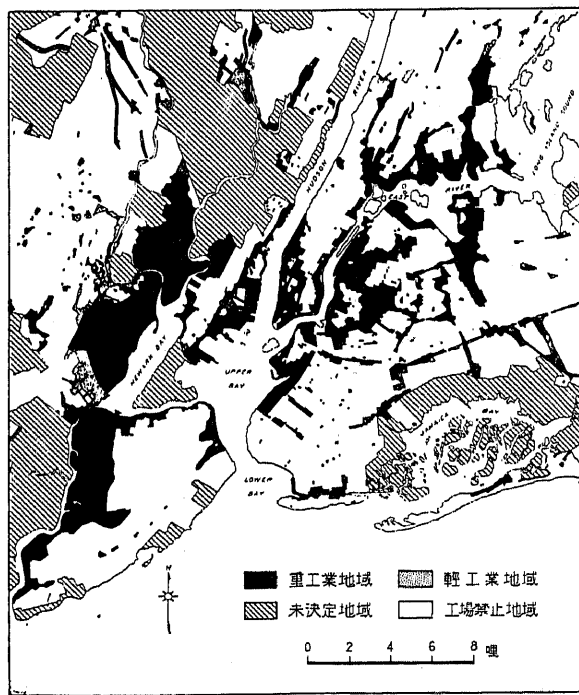
§ 53 地域計畫の特性

地方計畫區域内廣大なる範圍に互る土地の最も有效適切なる利用と、市街地と農村との調和ある合理的發展を圖るには地域計畫がその基礎となる。而して地方計畫に於ける地域計畫の特性としては、第一に弾力性あることを必要とする。最初より餘りに細部に互り詳細に規定することは困難であると同時に其の必要無き事である。全般に互る價値を減損しない範圍内で發展事情の變化に適應し、公益を害しない程度で多少の變更が出来る餘裕を残し、細部に互りては局地的に

一層綿密な調査に基いて決定すると謂ふ弾力性を有せしめることが肝要である。

第二には地域計畫は綜合的の制度であることで、用途・高度・面積地域を具備したものであり、出来るならば密度制限をも併せ規定されてゐることを要する。

第三には指導的であることで、均衡ある發展・合理的發展を得られる様指導するもので、各地の都市計畫はこれに順應して立案されることとなる。



第 47 圖

紐育附近各市別々に計畫せる地域圖

各市別々に小範圍に就て定めた地域は往々にして他の都市・附近町村との關係を十分に考慮することを缺き、利害を相違し、發展上面白からぬ結果に陥ることあれば、先づ附近市町村間廣大なる範圍に亙る地方計畫の地域制に依り、土地の最も有利且適當なる使用方法の大綱を定めたる後、各市に於て細部に亙る計畫・制限の規定を實行すべきである。

紐育市附近各市が個々別々に決定した地域制と地方計畫的に考究した地域制との間に大なる相違のあることは第47圖並に第48圖を對照すれば容易に認められる。



第 48 圖

紐育附近地方計畫による地域圖(工業地域)

文 獻

- (1) Regional Survey of New York and Its Environs, Volume VI; Buildings, pp. 54~64.
- (2) Regional Survey of New York and Its Environs, Volume I; Major Economic Factors in Metropolitan Growth and Arrangement.
- (3) H. V. Hubbard: Our Cities To-day and To-morrow; pp. 162~191.
- (4) Adams, Thompson and Fry: The West Middlesex Regional Plan, 1923—1924.
- (5) 大 大 阪, 昭和六年九月號; 大阪市商店調査
- (6) American City, Feb. 1927; p. 246.
- (7) G. L. Pepler: Town Planning Review, November 1926; p. 123.
- (8) H. Bartholomew: Urban Land Uses; p. 98.
- (9) J. B. Ford: Proceedings of National Conference on City Planning, 1923.; p. 15.
- (10) Regional Survey of New York and Its Environs, Volume VI; Buildings, p. 132.
- (11) 飯沼一省: 地方計畫論; 314頁
- (12) 永見健一: 造園學; 158頁
- (13) Regional Survey of New York and Its Environs, Volume VII; Sunlight and Daylight for Urban Areas. pp. 141~201.
- (14) Regional Survey of New York and Its Environs, Volume VI.
- (15) American Academy of Political and Social Science, May 1931; Zoning in the United States.
- (16) F. L. Thompson: Site Planning in Practice.
- (17) 滿洲國政府國務院國都建設局; 國都大新京
- (18) Regional Plan of New York and Its Environs, Volume I; p. 309.
- (19) Ditto; p. 336.
- (20) Robert Whitten: Regional Zoning, Proceedings of National Conference on City Planning, 1923.