ことが妥当であるとされている。

この協議会は，港湾管理者の固有の業務について協議する場であり，港湾管理者の意志により自主的に設置されるものであるが，運輸大臣が設置を勧告することもできることとなっている。

（2） 港湾利用の効率化
（法第45条の3関係）

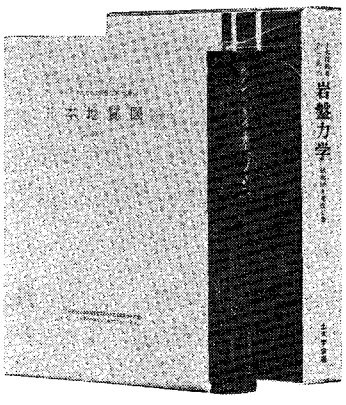
港湾の利用の効率化は，施設の整備と並び増大する港湾取扱貨物量を処理するための有力な手段である。このため，港湾管理者の管理する公共係留施設が混雑して沖待船が多数存在する一方，私有の係留施設等が遊休化している場合，港湾管理者は私営埠頭管理者に対し，バースを開放するよう要請できる権限が与えられ，短期的な面において，港湾全体の効率使用の増進を図ることができることとなっている。

6. あとがき

港湾は海陸交通の結節点としての流通の場，臨海工業地帯を含む生産の場，レクリエーションの場，都市環境を保全するための場の提供など，さまざまな機能の集合体である。このため，港湾をとりまく諸法規も，港湾法をはじめとし，海岸法，河川法，漁港法，公有水面埋立法，公害関係諸法，港湾運送関係諸法，倉庫関係諸法，港則法，都市計画法，工場立地法など多様であり，おのおのが諸活動に密接に結びついている。したがって，新しい時代に対応するため大幅な改正が加えられた港湾法を中心に，社会経済の変化によく対応し，国民の福祉の向上に資する港湾行政の展開が期待されている。

（筆者・* 正会員 運輸省港湾局計画課 補佐官，** 正会員 運輸省港湾局建設課 技術基準係長）

土木技術者のための岩盤力学



50年改訂版
B5・676頁
上製箱入
12 000 円
会員特価
10 800 円
（〒 600 円）

申込先
土木学会または
全国主要書店

❼ 都市施設，都市開発の場合

和田祐之*・安井常二**・山名清郷***

1. 都市施設

（1） 都市施設と都市計画

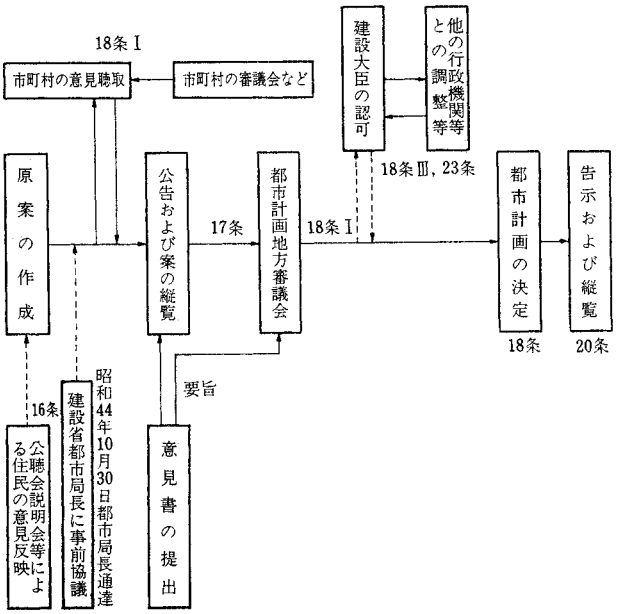
都市施設とは，都市あるいは市街地の形成・成立のために必要な基盤施設であり，その大部分は都市計画法（昭和43年法律第100号）において都市計画の対象とされているが（法第4条，第11条），その種類および関連法律は表—1のとおりである。

上記都市施設のうち，当該都市計画区域において必要なものとして都市計画に定められたものを都市計画施設という（法第4条，第11条）。都市計画としての決定は，市町村または都道府県知事が行う（法第15条）が，その手続は図—1に示すとおりであり，案の縦覧，住民等の意見書の提出，都市計画地方審議会における審議などが特徴である。都市計画としての内容は，総括図，計画図および計画書によって表示される（法第14条）が，このうち最も基本的なものは1/2 500以上の縮尺の図面により施設の区域を表示した計画図である。都市計画施設としての都市計画決定により，当該施設の計画区域内においては，建築物の建築は一定の制限を受けることとなる（法第53～第55条）。これを都市計画制限という。したがって，都市施設を都市計画として定めることの意義は，「土地利用計画と整合し，種々の施設計画と調整された施設計画」を，公聴会，案の縦覧，案に対する意見書の提出，審議会における審議と，不完全かも知れないが一応の民意反映の手続を経てオーソライズし，かつ，計画区域内における建築の制限により将来の事業化を容易にすることにあるといえよう。なお，都市計画決定においては，法第11条第4項に定める場合を除き，都市施設の整備事業の施行者または施行予定者は定められない。

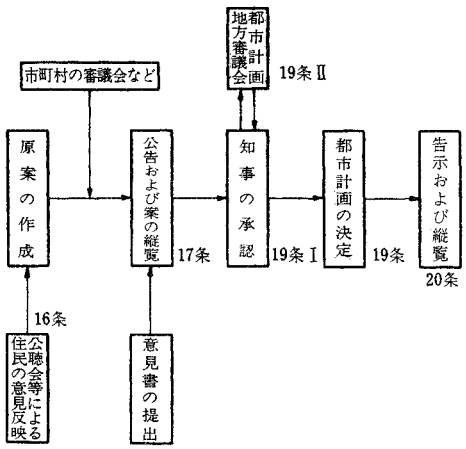
都市計画施設の整備については，それぞれの施設の設置・管理者が，それぞれの施設に関する法律に基づき都市計画の内容に適合して施行する場合と，地方公共団体その他の者が都市計画法に基づき，都市計画事業として施行する場合（法第59～第75条）とがある。都市計画

表—1

法第 11 条第 1 項の分類	都市施設の種類および関連法律	備考
(第 1 号) 都市交通施設	道路（道路法，高速自動車国道法，道路運送法），都市高速鉄道（日本国有鉄道法，地方鉄道法，軌道法），駐車場（駐車場法），自動車ターミナル（自動車ターミナル法）	道路（❺ 参照），都市高速鉄道（❽ 参照），駐車場（❼ 1.(4) 参照）
(第 2 号) 公共空地	公園および緑地（都市公園法），広場，墓園（墓地埋葬等に関する法律）	
(第 3 号) 供給処理施設	水道（水道法，工業用水道事業法），電気供給施設（電気事業法），ガス供給施設（ガス事業法，下水道（下水道法），汚物処理場およびゴミ焼却場（廃棄物処理および清掃に関する法律）	水道（❼ 1.(6) 参照） 下水道（❼ 1.(5) 参照）
(第 4 号) 水路	河川（河川法），運河（運河法），水路（水資源公団法），	河川（❹ 参照）
(第 5 号) 教育文化施設	学校（学校教育法，私立学校法），図書館（図書館法）	
(第 6 号) 医療，社会福祉施設	病院（医療法），保育所（児童福祉法）	
(第 7 号) ——	市場（卸売市場法）と畜場（と畜場法），火葬場（墓地埋葬等に関する法律）	
(第 8 号) ——	一団地の住宅施設	(❼ 2. 参照)
(第 9 号) ——	一団地の官公庁施設（官公庁施設の建設等に関する法律）	(❼ 3. 参照)
(第10号) ——	流通業務団地（流通業務市街地の整備に関する法律）	(❼ 2. 参照)
(第11号) ——	政令で定める施設として，公衆電気通信の用に供する施設（放送法，電波法，公衆電気通信法），防風，防火，防雪，防砂，防潮の施設（政令第 5 条）	



図—1　都道府県知事が定める都市計画の決定手続



図—2　市町村が定める都市計画の決定手続

事業については，土地収用法第 3 条に規定する事業に該当するものとみなし，自動的に土地収用法の規定が適用される（法第 69 条）とともに，都市計画事業としての認可または承認（法第 59 条）の告示（法第 62 条）がなされれば，当該事業地内における事業施行の障害となる恐れのある土地の形質の変更，建築物の建築等は，制限される（法第 65 条）とともに，事業施行者に事業地内の土地，建物等についての，先買権が与えられる（法第 67 条）等，事業の円滑な施行のための措置が定められている。

（2） 道　　路

都市施設としての道路は，その大部分を占める道路法第 3 条の道路のほか，道路運送法第 2 条の道路，港湾法第 2 条の道路，農道，林道，さらに建築基準法第 42 条第 1 項 4 号の道路，地下街内の地下道（建築基準法施行令第 128 条の 3）などがある。

都市計画施設としての道路は，それぞれの設置，管理の体系とは別に，前記各道路のうち必要なものを定めるものである。したがって，その種別も，例えば道路法（第 3 条）による種類とは別に，自動車専用道路，幹線街路，区画街路および特殊街路としている（規則第 7 条）。ただし，その構造等については，他の規準の適用が，あらかじめ明らかな場合を除き，道路法および道路構造例に準拠して計画される（❺ 道路の場合，参照）。

（3） 都市高速鉄道

都市施設としての鉄道には，国有鉄道のほか地方鉄道法の適用される鉄道（地方鉄道），軌道法の適用される鉄道（軌道）とがある。

都市計画施設としての都市高速鉄道は，これらのうち

都市計画区域内で必要なものを定めるものであるが，現在までのところ，地下鉄道として建設されるもの，および連続立体交差化事業としての鉄道高架化に関連して定められたものが大部分であり，それらの構造等は，鉄道営業法に基づく日本国有鉄道建設規程，地方鉄道建設規程，軌道法に基づく軌道建設規程などによっている（❽鉄軌道の場合，参照）。

（4） 駐 車 場

都市計画による商業地域内，もしくは近隣商業地域で自動車交通が著しくふくそうしている地区等で，道路の効率を保持し，円滑な道路交通を確保する必要がある区域について，駐車場法（昭和32年法律第106号）により駐車場整備地区を定めることができる（法第3条）。駐車場整備地区では，必要な路外駐車場の都市計画を定め（法第10条），路外駐車場で満たされない駐車需要のための路上駐車場計画を定めなければならない（法第4条）。路外駐車場については，一般的に，駐車場法において，構造基準（法第11条），設置の屈出（法第12条）等が定められているほか，都市計画駐車場として道路の地下または都市公園の地下に計画される場合，それぞれの法令の技術基準に適合する限り，占用の許可を与えるものとされている（法第17条）。

（5） 下 水 道

下水道法（昭和33年法律第79号）によれば，下水道とは，都市の健全な発達，公衆衛生の向上，公共用水域の水質の保全のため（法第1条），下水を排除するために設けられる排水管，排水きょその他の排水施設，処理施設，ポンプ施設その他の施設の総体をいい（法第2条第2項），排水区域，施設の規模，終末処理場の有無等により，公共下水道，流域下水道および都市下水路に分けられる（法第2条第3，第4，第5項）。

公共下水道は，主として市街地における下水を排除し，または処理するため，原則として市町村が，排水施設，終末処理場等の配置，構造，能力，処理区域等について事業計画を定め，建設大臣の認可を受けて設置し，管理する（法第3～第5条）。公共下水道が供用された場合には，排水区域内の土地の所有者らは，その土地から発生する下水を公共下水道に流入させるため必要な排水施設を設ける義務があり（法第10条），また，くみ取便所は3年以内に水洗便所に改造しなければならない（法第11条第3項）。公共下水道の構造および公共下水道からの流水の水質についての技術上の基準は，政令で詳細にわたる定めがある。流域下水道は，もっぱら地方公共団体が管理する下水道からの下水を受けて排除し，および処理するため，都道府県が，公共下水道と同じく事業計画を定め建設大臣の認可を受けて設置し，管理する（法第25条第2条～第25条の4）。

都市下水路は，主として市街地の下水を排除するため地方公共団体が管理している公共および流域下水道以外の下水道のうち一定規模以上のもので，地方公共団体が指定（法第27条）したものである。

これらの下水道は，都市計画における基本的都市施設の一つとされていること，下水道整備緊急措置法（昭和42年法律第41号）第2条において，下水道整備事業とは，都市計画法による都市計画事業として実施されるものとされていることから，ほとんどすべて都市計画区域内において，都市計画施設として定められ，都市計画事業として実施されているが，昭和50年度から始められた特定環境保全公共下水道事業は，都市計画区域外においても実施しうることとなっている。

なお，都市計画法第75条に基づく，受益者負担に関する条令が定められているのは，下水道のみである。

（6） 水 道

水道には水道法（昭和32年法律第177号）によるものと，工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）によるものがある。

水道法による水道とは，導管およびその他の工作物により，水を人の飲用に適する水として供給する施設の総体をいう（法第3条）。水道施設には，取水施設，貯水施設，導水施設，浄水施設，送水施設および配水施設があり，それぞれが施設基準（法第5条）に適合しているとともに，水道により供給される水の水質は，水質基準（法第4条）に適合するものでなくてはならない。水道事業とは，一般の需要に応じて水道により水を供給する事業であり，水道用水供給事業とは，水道により水道事業者に対して用水を供給する事業である（法第3条）。水道事業を経営しようとする者は（その者が市町村以外の場合は給水区域内の市町村の同意を得て）厚生大臣の認可を受けて（法第6条），水道用水供給事業を経営しようとする者は厚生大臣の認可を受けて（法第26条）事業を行う。水道事業者は，料金等を定めた供給規程（法第14条）を定め，給水区域内の需要者に対して給水しなければならない（法第15条）。水道事業者および水道用水供給事業者は水質検査を行い（法第20条），水道の取水場等において業務に従事している者に対する健康診断を行わねばならず（法第7条），供給する水が人の健康を害する恐れのあるときは給水をただちに停止しなければならない（法第24条）。さらに，水道事業者は消火栓を設置しなければならない（法第24条）とされている。

工業用水道事業法による工業用水道とは，製造業，電気供給業，ガス供給業，熱供給業の用に供する水（工業

用水）を導管により供給する施設である（法第2条）。地方公共団体は，通産大臣に届け出ることにより，それ以外の者は通産大臣の許可を受けて工業用水道事業を営むことができる（法第3条）。工業用水道事業者は，施設基準（法第11条）に適合する取水施設，送・配水施設を有し，給水区域において工業用水の供給を行う義務がある（法第16条）。

2. 都市開発

（1） 都市開発の手法と制度

都市の種々の施設を一体として整備する都市開発は，制度上三つに区分される。一つは都市計画法に基づく開発許可制度で，土地の権利者が自らの所有する土地を一定の制限のもとに開発するもの，一つは都市の施設とみなして行うもので，流通業務団地等の造成事業がこれに相当する。残る一つは市街地開発事業で，一定規模の土地について，道路，公園等の都市の施設を整備するとともに，宅地の整備を行うもので，詳細については事業手法別に法律が定められている。これは，必要な用地を全面買収によって取得して行うものと，用地を取得しないで権利の交換によって行うものとに大別できる。

また，都市の効率的な整備を図るため，市街地開発事業予定区域を定めておき，市街化を抑制し用地取得を容易ならしめ，事業の円滑な進捗を図る予定区域制度が定められており，大都市圏内においては，良好な宅地と住宅とを供給するため，土地区画整理事業や住宅街区造成事業を促進し，これらの事業に優遇措置を与える促進区域制度が定められている。

都市開発に関する事業は，開発許可制度などを除き，ほとんどのものが都市計画事業として施行されることとなっている。これに含まれるものは，都市計画法第11条第1項8号から11号まで，および同12条第1項の事業である。都市計画事業として施行されるものは，街路，公園，下水道と同様に都市計画法に基づく手続により定められ，事業が実施される。

① 都市計画の決定（法第15条 決定権者，第16条 公聴会，第17条 案の縦覧，第18条 審議会への討議及び知事承認又は大臣認可）。

② 都市計画事業の施行（法第59条 施行者，第60条 認可申請，第62条 認可の告示）。

表—2 都市開発の手法

手法名	根拠法	施行者	整備の主目的	手法の特色	適応地域	対象地区
開発許可制度	都市計画法	開発許可を受けたもの	健全な市街地の形成	全面買収方式	都市計画区域内	——
一団地の住宅施設および官公庁施設	都市計画法	都市計画事業の認可を受けたもの	集団住宅の建設 官公庁団地の整備	全面買収方式	都市計画区域内	新市街地（住宅施設は1ha以上）
流通業務市街地整備事業	流通業務市街地の整備に関する法律	地方公共団体，住宅公団，宅開公団，地域公団	都市交通の減少 流通機能の向上	全面買収方式	地方中心都市の周辺の流通業務団地	新市街地
居住環境整備事業	都市計画法（道路法）	地方公共団体（道路管理者）	通過交通の排除，地区内交通の円滑化	道路等用地買収方式	一団の近隣住区	既成市街地
住宅地区改良事業	住宅地区改良法	地方公共団体	不良住宅の除却改良住宅の建設	全面買収方式	老朽住宅の過密地区	既成市街地（0.15 ha 以上）
土地区画整理事業	土地区画整理法	個人，組合，地方公共団体，住宅公団，宅開公団，地域公団	公共施設整備改善宅地の利用増進	換地方式	都市計画区域	既成市街地～新市街地
特定土地区画整理事業	土地区画整理法および大都市法	個人，組合，市町村	同上および宅地の供給促進	同上	大都市地域の市街化区域内で住居系用途地域	新市街地（2 ha 以上）
第一種市街地再開発事業	都市再開発法	個人，組合，地方公共団体，住宅公団，地域公団	土地の高度利用 都市機能の更新	権利交換方式	高度利用地区で非耐火建築物の建築面積が2/3以上等	既成市街地
第二種市街地再開発事業	都市再開発法	地方公共団体，住宅公団，地域公団	同上 都市防災	全面買収方式かつ優先譲渡または賃貸	高度利用地区で災害の恐れが著しい地区または避難地区を含む地区等	既成市街地（都市計画決定は3 ha 以上）
新住宅市街地開発事業	新住宅市街地開発法	地方公共団体，住宅公団，宅開公団，住宅供給公社，特定法人	宅地供給	全面買収方式	人口集中の著しい都市の周辺で住居専用地域	新市街地（1住区以上）
工業団地造成事業	首都圏・近畿圏の近郊整備地帯（区域）または都市開発区域の整備に関する法律	地方公共団体・住宅公団・宅開公団，地域公団	工業用地供給 土地利用合理化	全面買収方式	首都圏・近畿圏の近郊整備地帯（区域）および都市開発区域内の工業専用地域	新市街地
住宅街区整備事業	大都市法	個人，組合，地方公共団体，住宅公団，住宅供給公社	住宅供給	換地方式（立体換地）	大都市地域の市街化区域で第二種住宅専用地域かつ高度利用地区	新市街地（都市計画決定は1 ha 以上）
新都市基盤整備事業	新都市基盤整備法	地方公共団体，住宅公団，宅開公団，地域公団	新都市整備	一部買収および換地方式	大都市周辺地域内で大部分が住居専用地域	収容人口5万以上の地区

注：① 住宅公団とは日本住宅公団，宅開公団とは宅地開発公団，地域公団とは地域振興整備公団をいう。

② 大都市法とは，大都市地域における住宅地の供給の促進に関する特別措置法案をいう。

（2） 開発許可制度

無秩序な都市開発により生じたスプロール現象を抑制し健全な都市の整備を図るため，都市計画法において定められた制度で，市街化調整区域内では開発行為（法第4条で定義され，土地の区画形質の変更をいう）を原則として禁止し，市街化区域内でも，軽易なものまたは支障のないものを除き許可制をとることにより，市街地の計画的整備の誘導を図っている。

この制度は，市街化区域内の一定規模以下の軽易なもの，農林業等に関係するもので市街化を促進する恐れのないもの，および公共団体等が行うものは対象からはずされている（法第29条）。開発行為を行うときは，開発区域，建築物の用途，設計および工事施行者らを記載した申請書を提出し（法第30条），知事の許可（法第3条）を受けなければならない。申請書は一定の資格を有する設計者（法第31条）が作成し，事前に公共施設の管理者の同意を得る（法第32条）とともに，開発許可の基準（法第33条）を満たしたものでなければならない。特にこの許可の基準については，法律，政・省令に詳細な規定が定められているほか，地方公共団体で別途に条令等でさらに高い基準を定めている場合が多く，また，それらの運用方針も多岐詳細に定められているので，開発許可制度の趣旨にのっとり，健全な都市開発を行うべく，地方公共団体との打合せを密にする必要がある。

市街化調整区域では，この区域で行うことがやむを得ないとされているものを除き禁止されており許可されない（法第34条）。

開発行為が許可されると，一定の建築制限が働く（法第37条）ため，すみやかに開発行為を完了させ，完了の届出を出し，知事の検査を受ける必要がある（法第36条）。開発行為によって設けられた公共施設は，特段の定めのない場合は当該市町村に帰属することになっている（法第39条，第40条）。

建築物の建築については，開発行為のなされた土地では定められた用途以外の建築が禁止され，市街化調整区域ではさらに開発行為を受けなかった土地ではすべて禁止されている（法第42条，第43条）。

（3） 都市施設としての事業

都市施設として行う都市開発は，都市計画法第11条に定められている一団地の住宅施設，一団地の官公庁施設および流通業務団地がある。これらは，住宅，官公庁および流通業務施設の機能を効果的にならしめるため，関連する道路，公園等の都市施設を含め，一体とした施設として整備しようとするものであり，実態として面的な市街地の造成を目的としている。この事業は，都市計画事業として実施されるため，都市計画法に基づき都市計画にその種類，名称，位置および区域を定めるほか，建ぺい率，容積率および公共施設の配置の方針を定めることとなっている（法第11条）。流通業務団地は，流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）に基づき市街地整備に関する事項を加えて定めることとしている（流通業務市街地法第7条）。

上記の三施設のほか，広義には，街路事業として行う居住環境整備事業および住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）に基づく住宅地区改良事業を含めることができる。居住環境整備事業は，ある程度進んだ市街地内の補助幹線道路および区画道路を改築することにより，通過交通を排除し，走行速度を低下させ，騒音，交通事故，交通量を低減させることによって居住環境の改善を図ろうとするものであり，都市計画道路事業（街路事業）として実施される。また，住宅地区改良事業は，一定の要件を満たす劣悪な住宅密集地において地区指定を行い，地区内の不良住宅を除却するとともに中高層住宅を建設し，あわせて必要な公共施設を整備を行い，地区の環境を改善するものである。この事業は，都市計画事業としては行われない。

（4） 市街地開発事業

市街地開発事業として制度化されているものは，都市計画法第12条に規定されているもので，① 土地区画整理，② 新住宅市街地開発，③ 工業団地造成，④ 都市再開発，⑤ 新都市基盤整備，および⑥ 住宅街区造成の各事業で，①②④⑤についてはそれぞれ別に法律で定められている。また，③については，首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律（昭和33年法律第98号），近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備に関する法律（昭和39年法律第145号）に工業団地造成事業の定めがあり，⑥については，大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）に住宅街区造成事業の定めがある。

これらの市街地開発事業は，大別すれば買収方式と権利の変換方式とに分けられる。前者の代表例は新住宅市街地造成事業で，工業団地造成事業もほぼ同様の仕組みとなっている。後者の代表例は土地区画整理事業であり大都市法による特定土地区画整理事業および住宅街区造成事業，都市再開法による第一種市街地再開発事業も同様の仕組みを有している。さらに，買収方式と権利の変換方式とを併用し時代の要請に適合した事業として，新都市基盤整備事業，都市再開発法による第二種市街地再開発事業がある。

a） 土地区画整理事業

土地区画整理事業は，市街地整備の主流をなす事業であり，土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づ

いて行われる。施行者は，個人，協同，組合，公共団体，行政庁，住宅公団，地域公団，宅地開発公団（法第3条，第3条の2，第3条の3，第3条の4）であり，事業の施行は施行者により細部は異なるが，公共団体施行を例にとれば，施行規定及び事業計画を定め（法第53条，第54条），2週間縦覧に供し都市計画地方審議会の議を経るとともに（法第55条）事業計画の中の設計の概要について認可を受けなければならない（法第52条）。事業計画が決定後は事業ごとに関係権利者の代表からなる土地区画整理審議会が設けられ（法第56～第58条），事業進捗の詳細な事項について審議する。個人または組合施行では，土地の権利者が，自らあるいは組合を設立して行うものであるから関係権利者の同意による（法第8条，第18条）こととし，事業の施行認可または組合の設立認可が必要であるとしている。土地区画整理事業の特徴は，公共施設を整備し宅地の利用増進を図ることにより，公共施設用地の増加分を宅地の利用増進の範囲内で負担させることにあり，権利の変換（換地）によって，公共施設用地を生み出すことができ，原則として用地の取得は不要である。また，増進の範囲内で保留地を定め事業費に充当することができる（法第96条）。このため，事前の立入調査および権利の確定（法第72～第74条，第81～第85条）を行い，土地の権利を移す換地計画（法第86～第93条，第95条）を作成する。換地計画に基づき仮換地を定め（法第98～第101条），仮換地への既存建築物の移転（法第77条，第78条）を行い，公共施設整備の工事を行う。工事完了により換地処分を行い（法第103条，104条），整理前，整理後の評価額の不均衡については清算金によって清算される（法第110～第112条）。また，整理後は一括して登記され（法第107条），公共施設は公共団体に帰属する（法第106条）。

b） 新住宅市街地開発事業

この事業は，新住宅市街地開発法に基づき都市計画事業として土地を全面買収し，施行するもので，都市計画事業の手続を必要とし，さらに施行計画と処分計画を定め（法第21条），特に造成された施設の処分方法および処分価格に関する処分計画については認可が必要であるとしている（法第22条）。

c） その他の事業

都市再開発法（昭和44年法律第38号）による第二種市街地再開発事業では，権利変換方式にかえて権利の全面収用を行い，施行後の床面等の権利を旧権利者へ優先的に譲渡することを定めており，実質的に権利者に対し，収用と権利変換の二者を選べるよう配慮している。また，新都市基盤整備事業（昭和47年法律第86号）では根幹的公共施設の用地については収用し，残余は，換地方式により土地整理を行うこととしており，都市施設用地の取得を容易にし，権利者に対し負担の軽減と公平化を図るよう配慮している。

（5） 予定区域制度および促進区域制度

予定区域制度は，市街地開発事業の決定に至るまでの間に期間を要し，その間に都市開発が進み事業施行を困難ならしめるのを防ぐ目的で制定されており，都市計画法第12条の2および第12条の3に基本的事項の規定がある。これは，第11条第1項第8～10号および第12条第1項のうち用地買収方式による事業を対象として予定区域を定めるもので，予定区域が定められると建築の規制が働き（法第52条の2），土地の先買権が生じ（法第52条の3），権利者は買取請求ができる（法第53条の4）。したがって，予定区域制度は，都市計画決定の段階で事業計画の決定と同等の効果をもたせたものということができる。

促進区域制度は大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法によって設けられた制度で，一定の要件を満たす土地について（法第5条，第24条）促進区域を指定することができ，指定により建築物の建築制限（法第87条）が生じ，権利者は土地区画整理事業又は住宅街区造成事業を施行する等により，住宅地としての開発を進める責務を負う（法第6条，第26条）。また，建築の規制の代償として買取請求することができ（法第8条，第27条），買い取った土地は公営住宅または義務教育施設への充当が考えられている（法第9条）。また，都市再開発法にも同等の規定があり（法第7条），前記と同様な取扱いとなっている。したがって，促進区域制度は，権利の交換（換地）方式による事業において，予定区域制度とほぼ同等の効果をもつものといえよう。

（筆者：* 建設省都市局都市計画課 専門官，** 正会員 同係長，*** 同係長）

❽ 鉄軌道の場合

内田聰吉*・伊藤 博**・梅原利之***

はじめに

鉄道は，経済社会活動の基盤として国民の生活に密着