

1. はじめに

土地利用計画は基盤整備とならんで都市計画の中心的役割りを果たす重要な計画である。しかし、現実の都市計画では、果している役割りの重要さのわりには計画に対する計量化・規準化が進んでいない。これは土地利用計画が都市の計画的建設への行政指導的な性格をもつ規制条件的な計画であって、計画が現実的になるときの範囲がきわめて多様で許容度が大きいため、他の公営事業計画に比べて厳密な計量や合理的な設計方針が一意的に求め難いことに原因していたと考えられる。このように土地利用計画はそれ本来が持つ性格のゆえに計画の規準化が困難で、現状では都市の規模・性格別な区分による用途地域の住・商・工・準工業の各土地利用面積の大略の割合が示されているにすぎない。この論文は土地利用計画の規準化にはいろいろな困難が伴うものであるならば、せめて計画のシステムを明らかにしたいと考えて試案をまとめたものである。

2. 土地利用計画の基礎的条件

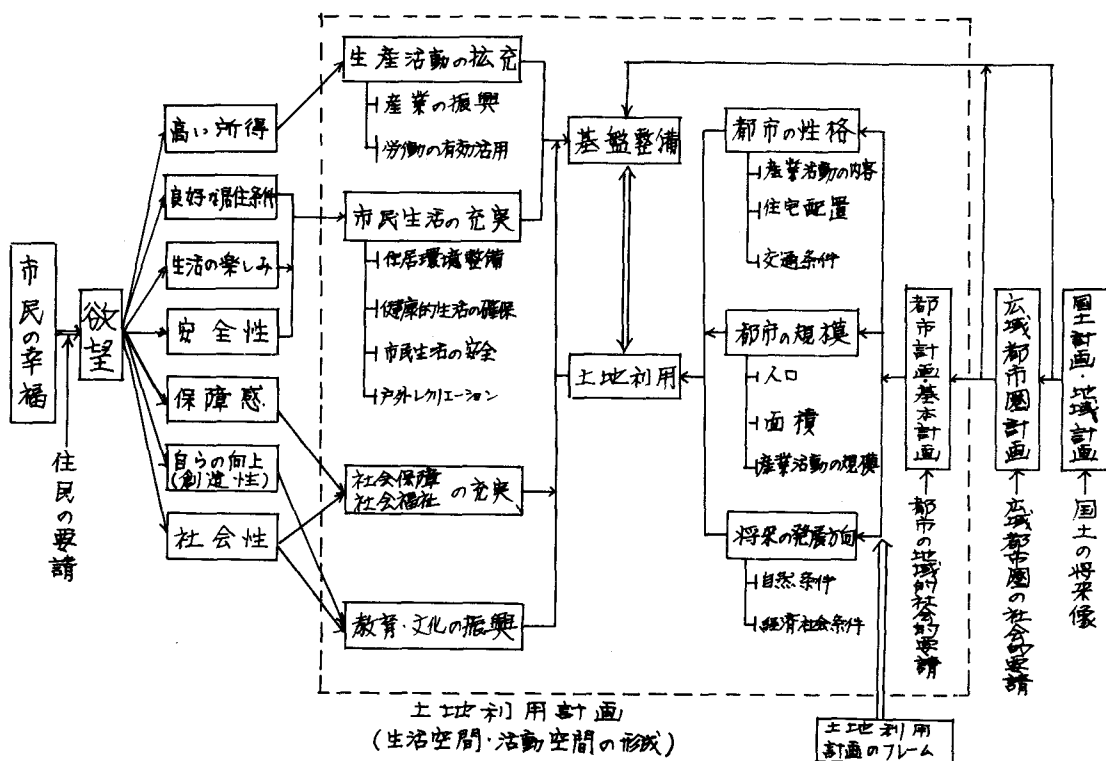


図-1 土地利用計画の条件構成

土地利用計画は都市の土地を合理的に利用することによって、都市活動や市民生活に高機能と好環境を手えようとするものである。したがって、土地利用計画では、計画対象となる都市の性格・規模・将来の発展方向などを明確にしなければならぬ。これらは土地利用計画におけるフレームとなるものであるが、このフレームはその都市の自然・経済・社会的資源と周辺条件によって支配されるから、その関係を明確に示しておく必要がある。この部分の考え方は図-1の左側部分に示してある。土地利用計画はこれらのフレームと都市に住む市民個人の都市に対する諸要請を結びつけてゆくものである。市民の都市生活への要求は多様で、その構成を一律に示すことは困難であるが、大体図-1の右側のようなものであろう。図-1は土地利用計画を行なう前提条件をまとめたものである。

う。計画システムの構成

計画システムをチャートにきとめて示すと図-2のようになる。図-1によって計画の基本概念がまとまり、資料によって裏付けされたら、都市を土地利用の計画単位に細分する。この場合、必ず大ゾーンに区分して機能中々に計量化を行なう。この部分ではL・P理論などの応用が有効である。次に機能

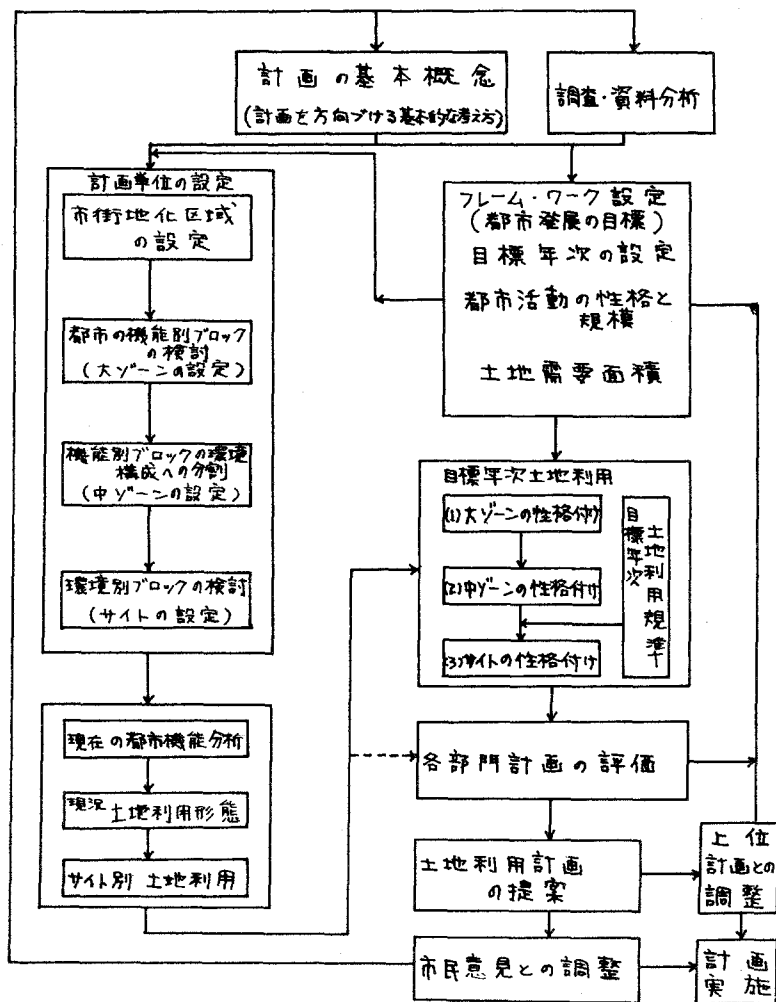


図-2 土地利用計画システムの考え方

別ブロックの環境造成への調整としての細分化作業を行なう。最後に、住居社会単位での環境造成中心の作業を行なう。これをサイト計画と呼ぶ。(土木学会33周年次学術講演会講演概要集参照)

最後に、計画の評価を行なって市民・行政体への提案となる。それを基礎にして、上位計画および市民意見との調整を行ない、計画の不完全な所を補うようにする。