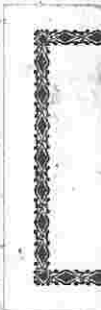


034-14

市政調查資料 第三號

現代都市計畫

財團法人東京市政調查會



序

本書はトマス・ヤダムズ氏著 *Modern City Planning, Its Meaning and Methods* を翻譯したものである。ヤダムズ氏は一九〇一年かの有名なホワード氏のレッチワース田園都市計畫に參與し、その最初の専務理事として大いにこれが發達に貢獻し、後英國地方政務院の都市計畫監察官となり、更に加奈陀政府の都市計畫顧問に招聘せられ、現に米國 *Massachusetts Institute of Technology* の都市計畫講師を兼ね、經驗と學識とに於て都市計畫の世界的權威である。原著は米國 *National Municipal League* の機關誌 *National Municipal Review* 千九百二十二年六月號に附録として刊行せられ、主として米國及び加奈陀の經驗を基礎として都市計畫の一般を簡明に説述したものである。本書がこの種の文獻に比較的乏しき我國の都市研究者のために聊かなりとも貢獻し得るところあれば幸甚である。尙翻譯に先ち嚴密に原書の校閲補正の勞を執られ、その翻譯出版を推獎せられた本會顧問ピアド博士並びに本會に對し本書の外その出版物全部の翻譯權を與へられた *National Municipal League*

に對し茲に深甚なる感謝の意を表する。

大正十三年二月

財団法人 東京市政調査會

現代都市計畫 目次



第一 緒 論.....(一)

一 現今の方法.....(一)

二 實際的方法の必要.....(二)

三 計畫遲きに失することありや.....(三)

四 都市計畫の基本的要素及び都市の公共役務.....(四)

五 都市の公共役務.....(五)

六 計畫に適する地域.....(六)

第二 都市計畫の方法.....(八)

一 調査及び計畫の順序.....(八)

二 都市計畫と地域制との相關的重要性.....(一〇)

- 三 都市計畫委員の任命……………(一三)
- 四 専門家の顧問を市に傭用すること……………(一三)
- 五 既存の地圖及び調査資料……………(一五)
- 六 俯瞰圖……………(一六)
- 七 準備的踏査測量……………(一七)
- 八 都市測量……………(二〇)

第三 都市計畫の諸問題……………(二二)

- 一 街路及び交通系統……………(二二)
- 二 地域計畫……………(二五)
- 三 公園……………(二七)
- 四 都心……………(二九)
- 五 地區開發計畫……………(三〇)
- 六 路地若くは小路……………(三一)

05501

- 七 劃地の奥行……………(三三)
- 八 交叉路……………(三四)
- 九 新區劃に於ける樹木並びに空地の保存……………(三四)
- 一〇 郊外地の問題……………(三五)
- 一一 農業地帯……………(三八)

第四 都市計畫法規……………(三九)

- 一 超過收用……………(三九)
- 二 貧民窟取拂……………(四〇)
- 三 特別賦課……………(四一)
- 四 各種の制限……………(四一)
- 五 新街路を都市計畫に適合せしむること……………(四二)

第五 地方の計畫に對する中央の行政若くは監督……………(四三)

現代都市計畫

第一 緒論

一 現今の方法

吾人が住宅や工場等を建てるには常に設計に依る。然らば吾人の居住する都市を無計畫の儘自らなる發達に任せて置くことは不合理の甚しいものではあるまいか。

都市は自然に成長するものではなく、凡て人間の計畫するものである。而して多くは地主の利害を先づ考慮する測量技師に依り、又は株主及び運輸部長のためにのみ仕事をする鐵道技師に依り、或は建築依頼者の都合のみを考ふる設計者若くは建築請負業者に依つて斷片的に一部分づゝ計畫せられて居る。其處で歸着する所は土地交通機關及び建築物等の種々なる計畫の亂雜に集合したものに外ならぬやうになる。尤も何れの都市と雖も安全と保健と利便のためこれ等別々の諸計畫を多少は統制する權能を有するが故に、都市の利益が全然閑却せられるといふことはない。さりながらこの統制には自ら限りがある。故に互に關係のある都市の各部分及び諸問題が恰も相互無關係無聯絡なるかの如くに處理せらるゝがために生ずる種々の

弊害は、包括的都市計畫案を採用するにあらざれば到底絶滅させることは出来ない。

二 實際的方法の必要

吾人が都市計畫に依つて達成せむと欲するところの理想は人々をして一層幸福圓滿なる生活爲さしめむとするにあるのであるが、これがために採るべき方法は飽くまで實際的のものでなければならぬ。所謂「遠見」と「近視」との間には本來何等矛盾のあるべきものではない。要は兩者の本末輕重を誤らざるにある。終極の理想としては勿論高きを望むべきではあるが、現在手許にある材料に依つて吾人が完成し且つ有効に使用し得る程度以上のものを今建てやうとしてはいけない。もし人ありて僅かに茅屋を建てるに足るだけの資金と材料との外有せざるにも拘らず、大廈高樓の築營に着手したとせば假令終局に於てはその建築に要する經費と材料とを都合し得べしとするも、それは策の得たものではない。故に吾人は先づ當面の必要に應ずるだけの計畫建造を爲すべく、唯今日施設するところのものを以て明日達成せむと欲するところのもの、一部分と爲すの用意が肝要である。

されば、吾人は都市改良の目的は都市をして健全なる市民を以て組織する有機的社會たらしめ、且つ能率の高い産業機關たらしむるにありと見るが故に、これ等の目的を達成するためには

是非これを計畫せねばならぬものであつて、決して成行に任すべきものではないと信ずるものである。

第一に必要なは實行し得べき計畫の如何なるものなるやを明かにして一方に偏することとを避けるにある。甲派は運動場設置を必要なりとし、乙派は都心設置並びに一般都市の美化に興味を有し、丙派は地價の確保のため所謂「地域制の確定」を以て肝要なりとし、丁派は交通問題を、戊派は住宅問題を以て各最も緊急事なりと言ふであらう。かくの如く、都市計畫の各部分に對し、それぞれ熱心なる主張者多きを以て、その間常に適當の權衡を保持し、都市計畫を以て一個の包括的事業と見ることに絶えず困難がある。何故に包括的計畫を樹てることが常に困難なのかといふに、それは都市發達上に於ける各種の要素間の相互的關係が眞實に理解せられざるが故である。例へば鐵道の路面踏切撤廢の問題が刻下の最大急務となつて居る都市があると、もしその都市が單に踏切の問題のみを見てこれを解決せむとせば踏切撤廢の價値の半分は失はれるであらう。

三 計畫遲きに失することありや

「計畫既に遅し」なごといふことのあるべき筈はない。都市は發達して行くものである。もし

都市にして、その内容實質に於て、又は市民の數と質とに於て、發達が停止したときは、それは死せる都市となるであらう。苟もその成長發達が持續する限り計畫は必要である。又何人と雖も都市の發達を正確に豫測することは不可能なるが故に、どんな計畫を樹て、も正確な豫測を缺くから不完全なものだなきと唱へることも亦無用である。都市の發達を正確に豫想して計畫を樹て、ることは固より人力の能くするところではない。吾人の爲し得るところは、單に既得の知識と技術とをこの問題に應用するといふことに過ぎない。少くともこの計畫に依つて過失の反復を避けることが出来、都市問題を「洞察」することが出来、又如何にして無計畫なる發達に依つて生ずる損失を避け得べきかを指示することが出来ればよいのである。自動車は都市の發達上に幾多の新問題を加へた。それがため今日都市計畫又は市區改正の事業が特に必要となつたのである。

四 都市計畫の基本的要素及び都市の公共役務

都市を計畫し且つその發達を計るに當りては左の如き三の大問題がある。

(甲) 經濟的狀態と土地發達の管理

土地の區劃地價の評定及び空地又は農業用地等の設定をも含むをなし、これを取締る方法は

都市の發達及び市民の保健又は繁榮等のあらゆる問題に重大な關係がある。苟も都市の經濟的發達を希ひ、その産業狀態及び住宅狀態をして衛生的ならしめんと欲するならば、廣大なる面積に涉つて都市計畫を行ひ建築に先ちて土地の使用方法を定め置くことが必要である。

(乙) 適當なる對産業施設

この中には土地開發上の利便及び工場のため最適敷地の留保、將來擴張の餘地、工場と住宅との近邇及び能率的なる公共役務等の問題をも含む。

(丙) 佳良なる住宅狀態

都市計畫は住宅に對する快適なる環境の維持種類の異なる住宅に對する區域の限定、自住宅所有の奨励及び保健並びに慰安上必要なる施設等を爲すを必要とする。

五 都市の公共役務

産業をして隆昌繁榮ならしめ家庭を健康的のものとするために、吾人の要求する公共役務は、
 (イ) 良好なる衛生設備、(ロ) 上下水、(ハ) 鐵道、(ニ) 鐵道線路及び停車場を含む、(ヘ) 水運の利便、(ホ) 動力及び燈火、
 (ニ) 道路に依る交通、主要街路計畫、電車及び諸車の交通に對する適當なる設備を含む、(ホ) 地域制度、
 即ち土地の用途、人口の密度並びに建築物の高度等を制限するための地域の設定、(ヘ) 都市の市民

精神を表彰すべき碑像又は記念建造物(ト)必要な社會的需要を満たすための公園遊樂地の建設學校並びに教會の配置及び類集等である。以上七項は凡て都市の能率及び經濟上必須缺くべからざるものであつて、如何なる都市計畫に於ても無視することは出来ぬ。

例へば産業能率の如きは單に良好なる鐵道系統及び街路系統若くは適當な工業地域と居住地域との關係又は被傭者及びその子女に對する慰安設備といふが如きことのみに依つて擧げ得るものではない。それは實に均衡宜しきを得たる都市計畫に依りこれ等の設備を相互に適當に聯絡又は關係せしめて初めて出來得ることである。停車場に至る通路は停車場の位置に重大な關係を有して居る。又街路の幅員を定むるに當つては何人もこれに接して建てる建物の高度及び密度並びに通行する車馬の數量等を考慮の外に置くことは出來ない。街路の鋪裝の性質すら尙それが工業地域或は住宅地域に適當するや否やの研究をしなければ決定することが出來ないのである。

六 計畫に適する地域

都市計畫に適する地理的單位を列擧すれば次の如くである。

一 大地域(Region) 一の共通的特質若くは共通の中心點を有する都會地域又は廣大なる

工業若くは鑛業地域にして、數個の都市的區域若くはその一部より成る地域をいふ。

二 市(City) 自治團體たる市の行政區域。

三 町(Town) 通常町と稱する小自治團體の行政區域であるが、米國に於ては邑、即ち郡の内にある自治的村落をも町と認める州がある。

四 邑若くは自治的村落(Township or Rural municipality) 郡の一區劃で、時に町村を包有することもある。

五 村(Village) 人口稀薄にして町の狀態に到達せざるもの。

所謂都市計畫なるものはこれ等地域の一に對して行はるゝものであると言へる。特に大地域の研究は重要なものである。何となれば産業の分布や都市と村落との間の共存關係を適當に理解することは、全く大地域の研究に依る外はないからである。都市計畫は到る處に施行せられ、又郡計畫も幾分か行はれて居る。けれども今日最も必要なものは、この大地域に包含せらるゝ市郡共通の計畫である。

發達の過程にある小町村及びこれ等小町村の存在する大地域に對し都市計畫を行ふことは、事業を爲す上に十分なる活動範圍と絶好の機會とを與ふるものである。

米國に於て「都市計畫」といふ語は建築物を有する土地を巨額の費用を投じて改造することを

聯想せしむるがため、往々厭忌の情を以て迎へられて来た。

元來都市計畫は主として將來發達せんとする地域に對して行ふべきものなるに拘らず從來は全く改造事業に限られて居るやうに思ひ過ぎて居た。既に建築物の充満せる地域に對し、外科手術を施すことは困難であり且つ多額の經費を要するものである。例へば既に幾多の壯大なる事務所用ビルディングの在る街路を取擴げ若くは櫛比せる家屋を取除いて、その地區に斜角線の新道路を開鑿するは經費の關係上殆ど不可能のことである。けれども現に發展の過程にあるとか、或は未だ建物の建つて居ない地區に對し豫めこれに應ずる準備を以て前記と同額の經費を投ずることは、最も廉價にして又最も有效なる計畫方法である。加之、郊外地に適當なる都市計畫を行ふことは、間接に人口の密住を緩和し、これに接續せる殷盛なる中心地域改造の困難を輕減するの一助ともなる。

第二 都市計畫の方法

一 調査及び計畫の順序

都市計畫を樹つるに當り、第一に考慮すべきものは交通組織と地域制とであつて、公園系統及び都心等の計畫は後にしても差支ないと言ふ論者もある。けれども實際に好成績を挙げむと

欲せば、これ等の問題は決して爾他の問題と分離して考へ得るものではない。尤ももし都市に於て一時に行ふ事業數を一件若くは二件に限らねばならぬ事情あるときは交通及び地域制の二はその最も緊要なものであることは固より論を俟たない。然りと雖も予の見るところを以てすれば都市計畫に依る事業をその種類に依つて緩急を定めるのは穩當でない。即ち事業は次の如き順序を以て行ふべきものであると思ふ。

- 一 都市及びその周圍地域の踏査
- 二 右踏査に基き都市計畫地域に對する暫定的概要計畫案の作成
- 三 都市測量
- 四 州法に準據し都市の完全なる實行計畫の樹立

もし最初小規模に始めねばならないならば、先づ現狀をよく調査した上で着手しなければならぬ。この調査は過度に精細なものではない。あまり完全な分類を爲さんとすれば、最も必要な調査を脱落したと同様な過誤に陥ることがある。適當の計畫を樹てるためには最も必要なことをしなければならぬ。故に上乘の計畫者とは取りも直さず何を採り何を省くべきかを知つて居る者をいふのである。

次に來る問題は鐵道の位置及び位置變更の如き問題であるが、これ等に就てその完全無缺を

期待することは殆ど出来ない。都市としては鐵道技師を説得してその設計を都市計畫に適合せしむるのが精々である。假令技師を無視して計畫を樹て鐵道會社をして都市の利益になるやう經費を支出せしめようとしても、もしその支出が會社に何等の利益をも與へぬものであるならば、それは結局徒勞に終るであらう。

二 都市計畫と地域制との相關的重要性

都市計畫の問題中最も解決困難なるは、恐らく最も非通俗的で且つ最も地味なものであらう。現今多くの都市に於て制定しつゝある地域制の計畫は他の問題に比して専門的知識を要することが少く、而して想像力を働かせるよりも寧ろこれを抑止して計畫せねばならぬものである。その計畫の成否は主として土地の事情に精通し居るや否やに依つて定まる。地域制定の専門家は、その有する材料を最も巧妙に使用する知識を有つて欲しい。又市民を説得するに足る辯舌を有し且つ特殊の處理を要する幾多の場合に有益なる助言を與へ得る位に他の諸市に關し許多の情報を有つて居て欲しい。然し大體から言つて地域制のみに限らるゝ計畫ならば賢明なる市の技師は左まで専門家の援助なくともこれを作成することが出来るであらう。けれども如何なる計畫と雖も、これを單に地域制のみに局限することは出来ない。又如何なる地域

制と雖も單に地所家屋の價格を安定せしめることのみを主眼として行ふべきものではない。都市計畫は眞の價值を増加せしむべきものであつて、投機に基く空相場を維持すべきものではない。

或る地域を劃して單に居住の目的にのみ使用することは主義として既に土地所有者等に認められて居り、彼等はその劃地を住宅用として賣却若くは賃貸をなすに當り種々の條件、例へば建築費の最低限度又は住宅の性質等に對して制限を付して居る。從來この原則の適用は比較的有福な階級の住宅にのみ限られ、主として大きい住宅の近傍に、矮少な勞働者の長屋若くは商店等の建造せらるゝを防止するためであつた。或る意味より言へばこれは階級差別を根柢とするもので、高價なる家屋の傍に安價なる家屋が建築せらるゝときは、前者の價值は下落するとの想定に基いて居るものである。けれども最も重要な問題は家屋の建築に費したる金額の多少といふことではなくして、その家屋の設計が趣味に適ふやうに出來て居るや否や、又周圍が潤々として氣持のよい處であるか如何かといふ點である。

都市計畫規則を以て住宅の周圍に制限を加へ取締を爲すことは建築費の最小額を規定するよりも一層重要である。住宅地域設定の主義は既に地主の私的契約に於て認められて居る。故に現在慣習として行はれて居るものを擴張して、唯法律として施行するに過ぎない。然れど

も法律に於ては契約と異なる方法を採らなければならぬ。特殊の地域内に於ける家屋の建築費に最低限度を設けることは假令望ましいことであつても、これを法律として適用することは穩當ではない。良好の状態を保たんとするには劃地の大きに關する規定、不體裁なる建物の禁止適當なる衛生状態の維持及び建物の高さ並びに用途等に關する取締規程を以てせねばならぬ。

都市は又その近郊に於ける土地の區劃及び建築等に關しても、制限取締を爲す必要がある。語を換へて謂へば、その區域を擴張して農業地域をもその境界内に包括して置く必要がある。

多くの都市は多年の間近郊地方に對し何等の手段をも採らずして放棄し置きたるがために其處には不衛生にして好ましからざる建物が建築せらるゝに至り、これを市部に編入することが困難となつて居る。もし都市にしてこれ等の土地が未だ農業地たりし時に市部に編入して置いたならば、これに適當なる制限を加へ、以て不經濟且つ亂雜なる發達を防止することが出来たであらう。然るに都市はこの舉に出でず、家屋が亂雜無秩序に建築せられ、しかも往々下水道、上水道又はその他の設備さへなき儘に放任し置きたるがため、一朝これを市區内に編入してその程度を都市と同等の標準に引上げんとするに際しては巨額の費用を投ぜざるを得ないのである。

これを要するに、都市が郊外地をその區域内に編入するには、未だ區劃をしない中に實行するか、それではなければ、併合の際は併合前に適當なる衛生設備が完備せることを條件とするがよい、或は郊外地の標準を都市の標準にまで引上げる費用は都市全體の負擔としないことを編入の一條件としてもよい。米國には法律を以て都市に對し、或る程度までその接續地域の區劃を管理し取締をする権能を附與して居る州もある。

三 都市計畫委員の任命

都市計畫を爲すべき地域を定め若くは都市計畫を樹てるに先ち、市會は都市計畫委員を任命すべきや否やを決定しなければならぬ。この委員任命に對しては反對もあるが、それは専ら都市計畫事業に全力を傾倒する團體の設置に依り生ずる莫大の利益に匹敵する程のものではない。唯委員會の經費の支出は市會の監督の下に置くべきものである。

四 専門家の顧問を市に備聘すること

計畫を樹てる仕事の中には、大抵市の技師の相談相手として一名乃至數名の専門家を顧問として備聘するといふことをも含んで居る。この専門家には豫備測量の仕事を指揮せしむべき

である。といふのは仕事は實に各階梯を通じて終始専門家の指揮を要する全作業の一部なるが故である。かく専門の顧問を傭することは必要であるが、そのこれを傭するに當りては測量及び計畫は顧問の専任事務ではなく、市の技師との協同事業であるといふことを諒解させ置くなければならない。

市の技師がその土地の事情に關して有する知識は十分これを利用し、又技師をして計畫立案に就てはその責任と信用とを與へられて居るとの念を抱かしむることを必要とする。これは、(一)計畫費を少くするため(二)計畫成立後局に當るものをして同情を以てこれを執行せしむるために必要なのである。

良好なる計畫は状況の推移に應じて變通し得るものでなければならぬ、即ち決して完成したものであつてはならない。計畫は繼續的に實行して行かねばならず、且つ状況の變化に適應するため絶えず修正して行かねばならぬのであるが、この重要な仕事は都市計畫委員の監督下にある市の常任吏員を俟つて初めて經營し得るものである。故に多年都市計畫に就き特殊の研究を重ねたる専門顧問は顧問として有益なる幫助を爲し得ることは固より疑を容れぬけれども、その仕事は市の技師と協力すべきものであつて、決して技師に代り得べきものではない。この點は明白にして置く必要がある。

五 既存の地圖及び調査資料

都市計畫委員が任命せられたならば、先づ第一に着手すべき仕事は既存の地形圖、その分割地圖及びその他の調査資料を出来るだけ蒐集することである。もし一哩を一時に縮小せる地圖があるならば都市及びその附近地帯を示すために、これも蒐集すべきである。

次に市及び隣接都會地域即ち都市境界より三哩乃至五哩以内にある市街地域を示す地圖を作る必要がある。この地圖は一千呎乃至二千呎を一時當の縮尺とすることを要する。而してこの地圖中に主要街路、街道系統、水路、鐵道その他區域の發達に關する顯著なる事物を總て記載するのである。

次に二百呎乃至四百呎を一時の縮尺とした市内の建物及び地形を示す地圖を調製する。この地圖は現在の街路及び街廓(Block)を出来る限り精確に表示し、又土地の高低は五呎の標高差を以てする等高線で表はすのである。更に保險用地圖その他特殊の調査を補助として利用し、一切の建物その他の有形事物を細大漏らさずこの地圖に記入する。もしこの地圖にして調製宜しきを得たならば、一目の下に瞭然として人口の分布状態が解ると同時に、建物分布の密度をも知ることが出来るであらう。建物の性質を表示しないときは圖式として比較的價値の

少い人口密度圖を調製するよりも、現在の建物を地圖に指示するために時目を費した方がよい。

これで都合三種の地圖を有することになる。第一は一哩を一時に縮尺せる大地域圖、第二は一千呎乃至二千呎を一時に縮尺せる市及び附近市街地域圖、第三は二百呎乃至四百呎を一時に縮尺せる市の地圖即ちこれである。都會地域及び市に於ける一切の區劃は第二號地圖に輪廓鮮かに表示することゝすべきである。又この地圖には主要街道、水路、軌道、公園及び公園道路、路現在及び計畫中のもの共の大體の豫定線をも示すべきである。

もし經費が許すならば全市に互り特別の地形測量圖を調製すれば大いに役に立つてあらう。殊に地勢に起伏の多い都市にありては裨益するところが多いであらう。丘陵の多きがために異常の困難ある場合に於ては全市若くは少くともその一部分に對する精確完全なる地形の測量は緊要缺くべからざるものである。

六 俯 瞰 圖

地形圖の不備を補ふには俯瞰圖を以てすべきである。俯瞰圖は都市計畫上殊に都市の自然的特徴及び建物の密度を示す上に於て非常に價值があるものである。加奈陀政廳は他の諸國

よりも一層地圖作製のため飛行機利用の重要なことを認め、その航空局は他の官廳若くは都市に對し所謂モザイク式地圖の作製を援助して居る。この點に就き一千九百二十年同局年報は曰く、

「この種のモザイク式地圖は通常の地圖に比し遙かに見易く且つ解り易くその上極めて興味深いものである故に、一般公衆に對する價值は殆ど筆紙に盡し難いものである。加之、都市計畫者にとりても非常に貴重なもので、都市計畫問題の大部分を解決するに當り貢獻するところ頗る大なるものがある。」

俯瞰圖では勿論尺度の精確を保證することは出来ない。尺度の精確を期するには實地測量が必要である。しかしながらこの俯瞰圖は實測地圖の極めて貴重なる附屬品として、都市計畫その他の目的のため是非共市になければならぬものである。

七 準備的踏査測量

第一、第二及び第三の地圖は大地域及び都市の測量を行ふと同時に作製すべきである。測量をなすに當りては測量に依つて得たる知識利用の最高限度を明かに承知し居ることが肝要である。尤も經費の多寡に依つてもある程度まで測量の性質及び目的が支配せらるゝことは免

れない。左は測量に着手するに方つて特に留意すべき點である。

一 前述の通り第一の問題は測量並びに計畫すべき地域の選定である。もし法律上在來の都市境界を無視することが出来るならば慎重なる注意を以て大地域を選定せねばならぬ。もし又在來の都市境界を固執せざるを得ないときは都市の全面積を以て都市計畫區域とすることが恐らくは最良の策であらう。

二 地域内の有形的變更を計畫するに方りては常に公共の利益と個人の利益との權衡を保持せねばならぬ。

三 各種の問題は常にその問題の専門家をして處理せしむべきである。普通の場合少くとも四人の専門家があつて欲しい。即ち第一には鐵道輸送及び貨物停車場主要街道系統市街交通下水道及び上水道動力及び燈火の配給その他技術問題を主管するもの、第二には財政殊に課徴及び地價並びに法律問題に關するもの、第三には市の一般有形的設備公園及び娛樂設備に關するもの、第四には都心及び建築物取締に關する専門家等である。而してこの人達は技師法律家庭園技術家及び建築家であるのが通例である。

法律家は計畫者ではないが唯この専門家團の相談役である。他の三人は直接計畫の任に當るものである。三人の中誰か一人が總ての事務を統一整理する必要がある。大都市に於ては

その包容する問題の範圍が廣く且つ複雑であるから少くとも三人は採用せねばならぬが、小都市に於ては敏腕なる市吏員をして助力せしむれば一名の専門家にても足りるであらう。又あまりに分科し過ぎるときは事業の不統一を來すことあるを以て、これがために計畫を蹉跌せしめざるやう注意するのが肝要である。

四 都市計畫は都市の發達を制限するよりも寧ろこれを助長すべきものである。都市計畫は伸縮自在にして適應性に富むものなることを要する。但しその變更改正は或る原則の下に於て爲すべく、決して地方的便宜のために爲すべきものではない。瑣細なる變更と雖も尙且つ不公正を起し易いものであるから唯専門家の助言に依つて行ふべきである。

五 計畫を樹つるに當りては常に市吏員及び市民の助力を求め、以てその遂行に對していつまでも彼等の協賛が得らるゝやうにせねばならぬ。

六 測量をなすには種々の問題例へば地域制若くは鐵道等と關聯して行ふを利益とするところあるべきも最後の計畫は包括的にして都市發達に關する一切の事項を網羅することを要する。

七 都市計畫は或る意味に於て工業若くは住宅地のために土地の使用及び發達を管理するものであるが故に、課徴制度も亦土地使用上の制限に順應するやう調節せねばならぬ。

八 方今観るが如き建物の無差別混淆は土地の價格を下落せしむるものである。しかし過度に地域制度を行ふことも亦同様の結果を生ずるであらう。

九 過度に詳細に亘る枝葉の問題は努めてこれを避くべきである。都市計畫てふ題目下に於ける問題の過半は建築條例又は住宅條例を以て容易に處理することが出来るものである。

一〇 建築物は建築線より後退するに従つて高きを得せしめる。但し都市に依り各特殊の取扱を要すべきものなるが故に一定の標準を推薦することは出来ぬ。

一一 一エーカー當住宅數の制限は普通米國に於ては實行せられて居らぬ。故に人口密度の低減は各劃地に於ける建築面積の制限に依つて達成せねばならぬ。これは劃地自體の面積を一定するよりも優れた方法である。

一二 大地域の部分的測量を行ひ得る地方に於ては假令計畫が都市の區域に限らるゝ場合と雖も、尙これを行ひ置く必要がある。如何なる場合に於ても完全なる都市測量は都市計畫の基礎として行はねばならぬ。又必要な地圖は何れの都市に於ても概ね同一なものであるが、時としてはそれぞれ地方の状態に應ずるやう特別の地圖を作ることが必要である。

八 都市測量

大地域に關する測量及びこれに對する大體の暫定的計畫案が出来たならば次には都市の一層完全なる測量が必要となる。

前記第三號地圖が出来たならば、これに依つて出来るだけ正確な地形や、市内の建築物、街路、街廓の境界及び軌道等を示すことが出来る。この地圖を原版とし石版刷で幾枚かの鮮明な復寫地圖を作る。石版刷は十二枚もあれば大抵の用には十分であらう。かくしてこれに種々の必要事項を描き入れ、更に彩色を施して次の如き地圖を作製するのである。

第三號地圖(イ) 交通地圖にして、現在の軌道、停車場、水路、港灣、市場等を示すもの。

第三號地圖(ロ) 街路公共役務地圖にして、既設市街鐵道並びにその延長計畫線、水道本管、下水道、動力線及び各種の街路鋪裝を示すもの。

第三號地圖(ハ) 街路交通運輸地圖にして、主要道路及び焦點、路面踏切、市街鐵道交叉點、街路交叉地點及び交通調査が出来るならば幾つかの地點に於ける交通量等を示すもの。この地圖には様色線を以て市街鐵道より四分の一哩以内の地域を示すこと。

第三號地圖(ニ) 土地評價地圖にして、一平方呎若くは間口一呎當の宅地評價價格を示すもの。その方法は一平方呎當五弗以上一〇弗若くは間口一呎當五〇〇弗以上一〇

〇〇弗の街廓は一の色にてこれを示し、而して一平方呎當一弗以上五弗若くは間口一呎當一〇〇弗以上五〇〇弗のものは他の色にてこれを示すといふやうにする。

第三號地圖(ホ)現勢地圖にして現在の工業、商業及び住宅の地域、公園及び公園道路並びに公共及び准公共建築物所在地を示すもの。

第三號地圖(イ、ニ)及び(ホ)は一定の彩色と記號とを以て入念に描出するときは合して一個の「現勢」地圖とすることも出來やう。

第三 都市計畫の諸問題

一 街路及び交通系統

以上の諸地圖に依つて得た資料を以て、更に一步を進めて都市計畫案を樹てることが出来る。先づ第一に考量すべき事項は次の如くである。

- (イ) 鐵道路線變更に關する提案。但し聯絡停車場問題、路面踏切撤廢問題及び鐵道に達する通路の勾配の問題をも含む。
- (ロ) 幹線街路。その配置、幅員及び聯絡。

(ハ) 市の中心地より鐵道停車場に至る通路並びに停車場に至る主要交通機關。交通の混雜を緩和する方法。

(ニ) 既存街路の擴張、架橋、地下鐵道の建設、小道の新設、街角を圓くし又は街路交叉點を擴張する等の方法に依る交通の混雜緩和に關する問題。

(ホ) (ニ)の方法を採らずに建物の中に拱道 (Arched way) を設けて、これに歩道を造り、地下鐵道を敷設し、或は市街電車の線路を變更する等の方法を以て線路に更に多くの交通餘地をつくること。

これ等の問題を研究するに當り特に注意すべきことは過大の經費を要せずして最大の利便と恒久性とを併有する結果を得ることである。最大の經費を要する計畫が必ずしも最良のものではない。もし假にそれが偶、障碍の最も少い方法であり、従つて他の一層簡單な案に就き十分考慮されないで提案せられむとしても、「極端」な解決法を採るのは考へものである。

地區開發計畫 (Site planning) は原則として都市計畫地方委員に一任し、該委員をして地主等と協同してこれを處理せしむべきものである。しかしながら全體の計畫を適當に考慮して介在地域を設定せしむるやう委員會のためにその手引となる一定の原則を設けて置かねばならぬ。又街路の新たに計畫せられたるものあるときは正確にこれを指示して置かねばならぬ。

もし未だ正確に定まつて居ないならば少くとも走向範圍だけでも示す必要がある。

交通運輸並びに、貨物食料品の分配に關する一般問題は最も重要な研究題目である。現代都市に於ては、鐵道停車場の位置が悪いため又これに達する通路及びその他の交通機關が不完全なるために、人の移動及び物資の分配に多大の経費が徒費せられて居る。

交通機關の便否は住宅問題並びに人々がその居住する土地のために支拂ふ地代に大なる關係がある。高速鐵道のため道路を擴張する場合には地上線、高架線及び地下線の建設費をも比較考量すべきである。高架線の建設費は地上線の三倍以上を要し、地下線はその十倍以上を要する。交通の維否は唯道路が狹隘であるといふが如き單なる原因に基くものではなく種々なる點に於ける都市計畫の缺陷から生ずる結果である。故に唯一の救濟手段だけではその混雜を緩和することは出来まい。道路擴張といふやうな思ひ切つた荒療治を施す必要があると思はれる場合でも、單に交叉路の街角を削り、同時に交通整理の方法を改めるといふが如き頗る簡單な手段だけで十分この困難を除き得ることがある。又方今の一大急務は輸送費遞減の方法を講ずることである。この點に關しては市場と鐵道及び街道との關係を研究せねばならぬ。

街路系統はこれを大別して主要運輸道路、主要街路及び小街路の三とすることが出来る。小街路は住宅地區にのみ設くべきものである。第一の主要運輸道路は都市の幹線道路並びに當

該都市と他の都會とを連鎖する道路より成る。この中には各放射線間を連結し交通を分布せしむるための環狀道路をも包含する。第二の主要街路には市内に於ける商業街路及び連結街路が全部含まれる。第三の小街路は主として住宅地域内に限らるべきものである。又その幅員に就ては主要運輸道路は八十呎乃至百二十呎、主要街路及び公園道路は六十呎乃至百呎、小街路は三十呎乃至六十六呎が適當である。

道路上に於ける一切の障礙物は豫めこれを防止し、建築物には後退線を定め、商業用建築物をして看板その他の突出物を自分の土地以外に突出せしめざるやうにすることも必要である。

二 地域計・畫

都市計畫案作成の第二段は地域制問題の講究である。地域制を定むるに方つては三種の規定を取扱はねばならぬ。第一は用途に關する制限、第二は高度に關する制限、而して第三は建築面積 (Area of occupancy) 即ち一劃地當建物の密度に關する制限である。

右の中、用途に關し通常用ひらるゝ、好個の區分は次の如くである。

- (1) 重工業及び一般用途地域
- (ロ) 輕工業及び倉庫地域

(ハ) 小賣業、事務所、銀行その他を含む商業地域

(ニ) 第一種住宅地域（一戸建及び准一戸建住宅地より成る）

(ホ) 第二種住宅地域（一戸建及び准一戸建住宅の外、二軒建家屋、アパートメント及び小住宅地域

内の商業中心地より成る）

(ロ) の地域に住宅を、又(イ) の地域に軽工業を禁止すべきではない。自動車置場及び廣告掲示板は(ニ) 及び(ホ) の地域には當然禁止する。公共建築物、教會、學校及び醫師、辯護士等の如き職務用家は(ロ)、(ハ)、(ニ) 及び(ホ) 等の地域に許さるべきである。但し(ニ) の地域に於て許可せらるべき建築面積は計畫上にこれを明白に定めて置かねばならぬ。もし(ニ) の地域に於ける住民が過半数を以て決定したる場合に於てはその地域には公共建築物、教會その他を禁止するやうな規定を設けてもよい。

建物の高度に就て言へば、この取締方針には未だ改良の餘地が頗る多い。商業地域に於ける建物に就てはその周圍に相當の空地があり又街路の幅員が相當に廣いものとすれば、高さを制限する必要は殆きない。高さは呎數や階層數の如き融通のきかぬ數字を以て制限すべきではない。それはその建物が有する空地との均衡を見て定むべきものである。その割合は土地の事情に應じて異にすべきである。商業地域に於て、建物が地所の全面積を蓋ふときはその建物

の一部に對して二階以上を許さず、且つ裏町若くは小路の方に裏口を設け置くことを要する。商業及び工業用建物の場合に於ては、その中の九割までは前面街路の幅員と同じだけの高さまで建築するを許す。それ以上は高さの増すに従ひ建物を後退させねばならぬ。住宅地域に於ては(ニ) 地域で二階半若くは三階、(ホ) 地域では六階を以て最高と制限すべきである。但し(ホ) 地域の場合に於ては建物の周圍にある空地の廣狹に依つて高度を定めることにする。理想としては總ての建物と正面及び背面の壁が四十五度の角度の光線を受け得るやうにすることである。

三 公 園

第三の階梯は、空地、臨水地、建築物、公共建築物の類集並びに出來得るならば生産的農業地帯の保存等に關する計畫である。この第三段の事業は主として建築家及び庭園技師の仕事に屬する。先づ現在及び計畫中の公園並びに公園道路等を地圖に記入せねばならぬ。公園、遊園地及び公園道路等より成る公園系統は街路系統及び鐵道系統と關聯して研究すべきである。都市は豫め慎重にこの系統を計畫し、市内公園と共に市外公園をも設けて置かねばならぬ。公園の面積は少くとも全市面積の百分の三を下らざること、を要し、もし出來得るならば百分の十とし、これを連絡して一の公園系統を形成する。楔狀公園は圓形公園に優る。

各都市は公衆に對して公園の經濟的價值を知らしむるための宣傳を行ふ必要がある。フラ
 ヴェル・シャートルレフ氏はその著「都市計畫の施行」(Carrying Out the City Plan, 1914)に千九百八
 年より千九百十一年迄の間に於ける紐育の大小九百四十三箇の公園の地價騰貴率一覽表を掲
 載して居る。この表に據れば十九箇の公園は二割一分以上、二百七十三箇の公園は二割一
 分乃至二割九十一箇の公園は二割五分乃至十五割四分、又殘餘の九十一箇は二割五分以内、何
 れも地價を増加して居る。

もし公園にして適當の位置に撰定せられ、計畫宜しきを得たならば、公園面積自體の地價が騰
 貴すると共に附近の地價をも亦騰貴せしむるであらう。この故に大地主にとりては自ら公園
 を寄附し又は公園費支辨のため附近の所有地に特別負擔金を課せらるゝことは利益である。
 ミヅーリ州カンザス・シテイにては公園經費の大部分を六箇の公園區域内の地主に對する特別
 負擔金を以て支辨した。これが爲め同市は僅かな經費で立派な公園系統を作る事が出來地主
 等は争つて自ら經費を負擔せねばならぬところの公園を得ようとして居る有様である。カン
 ザス・シテイ公園委員會は公園が「總經費よりも以上に」地價を昂騰せしめたことを數字を以て示
 し、且つ絶えず公園及び公園道路系統の延長を迫られて居る旨を發表して居る。

四 都 心 (Civic center)

都心は都市の地形、建築物その他種々の有形的事象と互に關聯して計畫することを要する。
 都心は記念的建築物造營費の關係上或る意味に於てその附隨的のものであらねばならぬ。徒
 らに贅澤な建物を建てることは公益に反する。多くの都市が美觀を缺くのは公共建築物を有
 たぬためではなくして、建築物周圍取締上の不注意に因るふしだらの結果である。美麗な建物
 が醜陋な建物よりも、より大なる建築費を要せねばならぬといふ理由はない。要は適當なる助
 言を有すると否とに歸する。建物の環境は建物自體同様重要なものである。それは廣濶なる助
 ことを要する。しかも建物が小さく見える程廣濶であつてはならぬ。建物の大きさと高さとし
 の周圍の廣さとの間には自ら一定の釣合がなければならぬものである。

都市計畫上常に考慮せねばならぬ一の重要な問題は、都市が全體として負擔すべき事業費
 と土地所有者が負擔すべき事業費との割合である。ソウマーズ式土地評價法に據れば、原則と
 して幅員六十呎の街路に要する費用全部を沿道土地所有者に負擔せしむるを可とすとしてあ
 る。しかしこれは稍、高きに過ぎる。住宅地域ならば四十呎、商工業地域ならば六十呎の街路で
 あれば地方的必要に應ずるには十分なのである。

五 地區開發計畫

既に述べたる如く、都市計畫を爲すに當つては宜しく全體としての都市を眼中に置いて一般的計畫を樹つべく、これを離れて區劃の細目に互り考量するは望まじからぬことである。けれども特に重要な位置を占めて居る區劃若くは何等かの特質を有するため市全體としての計畫との關係上主要の地位にある區劃を取扱はねばならぬ場合がある。例へば細部の區劃が既に設定せられた土地が都市に通ずる主要街道の要地を占めて居る場合もあり得る。かゝる場合には都市計畫者は全力を竭くして地主を説得し區劃の変更を爲さしめなければならぬ。區劃の変更が地主等にとつて有利であることを首肯せしむるは左まで困難ではあるまいが、畢竟するに事の成否は地主に對する交渉の方法及びその計畫が彼等に利益であることを了解させる手腕の如何に依つて定まるであらう。

地區開發計畫即ち工業又は住宅用小地區の計畫を爲すに當り主要の問題となるものはその土地の街路計畫とその土地に隣接若くは交錯する市の主要交通線との關係であらう。この點に就ては接續地點の問題、該地區を横切る道路は眞直でなければならぬといふこと、勾配の問題、鐵道や河川に橋を架け、地下道を造る最良地點如何等の問題を取扱はねばならぬ。路線の眞直

といふこと、勾配との關係に就ては、急銳な曲り角即ち電光形を採るよりも、緩かな彎曲線を用ふる方がよい。幹線道路にありては殊に然りである。主要幹線街道との接續は出來得る限り直角にすべきである。丘陵多き土地に對しては急峻なる坂路を設くるよりは切通しを造る方が便利な場合もある。

小街路の計畫を爲すに方つて方庭若くは小廣場等を配してこれに變化を與へるやうにせねばならぬ。角割地に對しては、此處に建てる建物の外觀を秩序あり且つ氣持の好いものたらしむるやうに注意して區別することを要する。道路の交叉點は特に研究せねばならぬ。數條の道路が一地點に會合する處には、交通の混雜せぬやう十分の餘地を與へて置く必要がある。

六 路地若くは小路

路地若くは裏小路も考慮を要する一重要問題である。裏小路は如何なる場合にも如何なる種類の建物にも必ず設け置くべきであると主張する者がある。又これは表通り同様に鋪装し且つ街燈を點じて實際上裏町とするのでなければ設くべきではないと説く者もある。又この裏小路を以て單に商業中心地及び稠密なる住宅地域にのみ必要であると考へる人達もある。裏小路設置の可否に就て一定の原則を樹てることは不可能である。總ては土地の事情に依つ

て定めらるべきものである。小路にも一切の公共的施設が設けられるといふのならば、家屋の疎らに散在した住宅地域と雖も小路を造るを可とすと考へられぬこともないが、同時に街路及び小路を兩つながら設置するとき地主は経費の負擔に耐へまいといふことも亦看過してはならぬ。吾人は小路が何等かの様式に依つて鋪装せられ適當の排水設備を有し且つ公衆に迷惑を及ぼさぬときに於てのみ、初めて望ましきものであることを認めざるを得ぬ。しかし小路が芥捨場使用せられ、又は取締の緩慢なるがため、これに接して住宅の建築が許されるやうならば、反對せざるを得ない。

小路を設けることは、表口から座敷の横を通つて裏口に車を入れることの出来るやうな空地を設けるよりも、多くの費用がかかるかも知れない。もしこの側方の出入口設備費が小路設置費よりも、左して大きくないならば、住宅地區に於ては寧ろ之を設ける方がよい。建物の裏口の採光換氣のためには小路は必要ではない。然るに側面に車の出入口を設ければ、一方裏口に達し得る便宜があると同時に、他方光線と空氣とを最も必要とする部分に十分採光換氣を得せしめるといふ二重の利益がある。家屋の檐を並べて居る地區若くは間斷なく商業の榮えてゆく地區に於て、小路を設くる要あるは固より言を俟たない。

七 劃地の奥行

劃地の奥行を如何にすべきかといふことは種々の點より見て重要な問題である。街路と街路との距離短くしてその間にある街廓の奥行が淺きに過ぎるときは、一方の街路に面する建物所有者はその地所の奥行全部を營業用に供せむとするが故に他の街路をして事實上裏口たらしむる傾向がある。かくの如く劃地の奥行が淺ければ、一條の街路と一條の小路とを以て足る場合に二條の街路を使用しなければならなくなり、従つて土地所有者に損失を蒙らせることになる。かゝる商業地區に對して極めて適切なる按配をなせる一例は、エディンバラに於けるクレイグ氏の計畫である。同市に於ける主要商業街路たるグリーンセズ街とジョーデ街との間には、これと並行する狭い一條の街路がある。この街路は二等商業街路の用をなして居ると同時に、主要商業街路に面する一流の旅館及びディパートメント・ストア等の裏口に使用せられて居る。そこでこの狹隘なる街路は幅員約三十呎に過ぎず、小路と大した相異がないに拘らず、二等商業街路と小路との效用を併せ有し、又適當に鋪装せられ街燈も點ぜられ居るを以て、最大限度の幅員を有する三等街路や裏口通路としての外何の用にもたぬ小路を設けるよりは遙かに經濟的である。

八 交 叉 路

街路の交叉點と交叉點との距離を如何にすべきかといふことは、兎角決定し易からざる問題である。或る都市に於ける一主要街路は一哩足らずの間に四十以上の交叉點又は分岐點を有して居る。商業的見地からすれば、交叉路の數を増加することは街路に面する土地の間口即ち商業に使用し得る土地を増加せしめる傾はある。多くの人々は一條の主要街路に長く連る商業地を横街にも廣く分布させるため多くの交叉路を設ける必要があると主張して居る。しかし又一方より考へればその街路に市街鐵道を敷設して道路の交叉點毎に電車を停留させるとせば交通の迅速を期せんとするには由々しき障礙となる。これ等は大部分當初區劃を定める際に決定すべき事柄である。

九 新區劃に於ける樹木並びに空地の保存

都市計畫を定むるに際して十分なる樹木を——特に住宅地域に於て——維持することは或る程度まで土地に風致を添へ、多くの建築物の間に目を樂ましむべき綠樹翠葉を點在して、無味乾燥な感じを除き得るもので、極めて大切である。樹木が日覆として、又或る程度まで防火用と

して役に立つものであることは疑を挟む餘地がない。新たに區劃をする土地に於ては戸數百に對し約一エーカー當の休養用地を設けて置くべきである。加奈陀に於ては宅地十エーカーの中一エーカーは空地として存置し、これを公衆の用に供せしむべしとの規定を設けて居る州も若干ある。この規定は土地の事情に拘らず一様に適用せんとすれば多少の不正を免れぬが、良制度たるを失はぬ。建物の密集せる地區には建物の稀薄な地區に比し多くの空地を有せしむべきである。十エーカーの土地に對して一エーカーの空地を置くべしといふは一エーカーに對し約五戸半の家屋を建造せしむるものとして五十戸毎に一箇所の運動場を設置するといふことになる。しかし歲月の経過につれて、將來この九エーカーに對し八十戸乃至九十戸の家屋を建造することは容易であるからこの割合は當を得て居る。

もし都市の一般的計畫が低濕地若くは出水の虞ある土地に建築を禁止するやうに定められたるときは、これ等の土地は自ら一種の休息空地となるであらう。空地は建築に適せざる土地を利用して設け得る場合も多い。空地が出来るとこれに狭い道路を建設し道路費を節約することが出来るから、従つて建築敷地面積減少の不利を償ふに足ることが屢々ある。

一〇 郊外地の問題

現代の都市生活並びに産業主義の發達が齎す悲劇の一は、都市と地方との間に起つて來た軋轢若くは乖離である。吾人は農業が製造工業の基礎であるとの事實を無視して居た。けれどもこのことは現代に於ては商業上の見地よりして從來よりも一層眞實である。加之都會人の肉體的精神的退歩は、健全剛毅なる民族を地方に維持することに依つて埋合せねばならぬ、といふ意味に於ても亦事實である。

然るに不幸にして幾多の地方に於ける状態は人口稠密なる都市同様に退歩せんとしつゝある。これを救ふ道は都市に對しては地方の美點を今日よりも更に多く移入して、以てこれを一層健康の地たらしめ、地方には都市の長所をより多く賦與して、以てこれを一層健全の地たらしめるにある。今日の傾向を見れば、都市と地方との利害は政治的にすらも益、衝突せんとしつゝある。大都市の周圍にある農村地域には動もすれば最も不良なる建物が簇生する。兎角都市區域に接する外廓にありては街道衛生及び土地の利用等に關する取締は最も困難を感ずるものである。農村地方殊に純然たる農村の外觀を有する地方に於ては、都市の郊外に對する發展を以て假令それがいくらか村の収入を増加させるものであつても、望ましからざる侵入と看做すものである。地方町村會はこの種の發達を處理するに馴れず、全く無取締の儘に放任するにあらずむば、市街地には全く適せざる農村的な標準を以てこれを支配して居る。又他方に於て

都市はその人口の減退を喜ばざる事情よりして、市民の農村地方に溢れ出づることを面白からぬ現象と見て居る。この理由よりして、都市は實行可能の場合に於ても、上水道又は下水道の設備をその區域外に擴張することを避けて居るのである。

かくの如く、都市と地方とが各々自分の利益を圖るに汲々たるこゝは最も健全なる發達を策すべき計畫とその實施とを必要とする地域の閉却を意味する。

加之都市の膨脹が何等一定の方針に據らず、全く無秩序に行はるゝ結果、郊外地方の當局者は全然負擔を免れんとして出來得る限り改良事業に着手せず、都市當局者は又出來るだけその擴張を遷延し以て事態をして益、惡化せしめて居る。

劃一的な課徴制度が州に缺如せることも亦紛争の一原因である。都市區域擴張問題の考慮せらるゝ時、最後まで争はれるものは通常この課徴問題である。而して結局は概ね兩者の妥協に依り、農村地域の住民に對しては何年かの間課徴額を一定し、都市に對しては幾分事業費の負擔を減らすといふことになる。かくて一般社會の利益と福祉は相方互に有利なる財政的條件を得んとする争鬭のため無視せらるゝに至る。大地域調査をすれば、都市にも隣接農村にも双方に有利なやうに都市境界を整理する便宜が得られること、思ふ。

ジョン・アーヴィン・ブライト氏は都市の周圍に生産地帯を設くべしとの意見を發表して居る。⁽¹⁾もし同氏の意見が實行せられたならば、米國に於ける都市の發達は革命せられ都市と地方との間に再び適當なる均衡が保たるゝに至るであらう。この生産地帯設定の計畫並びに田園都市 (Garden city) 及び農場都市 (Farm city) 建設の運動は、凡て現代都市を發達させて行くに當りて準據すべき原則なるものに新しき觀念を賦與すべき方途を示して居るといふ點に大なる意義がある。帶狀若くは楔形の生産的農業地域は將來の都市に於ては、公園若くは運動場と同じく必要缺くべからざるものとなるであらう。現代の大産業都市がこの上膨脹したときに起るべき頽廢と分裂とを未然に防がむと欲せば、須らく都市をして従來よりも大規模の肺臟組織を有せしめなければならぬ。それには生産的公園は遊樂的公園よりも經濟的であり且つ實際的である。都市住民の天然と空地とに對する欲求は遊樂地即ち不生産的基礎の上に實現し得べきものに對する欲求よりも大きい。これ即ち農業地帯を有する田園都市の計畫せらるゝに至つた所以である。⁽²⁾

この思想が一般に認められるまでには多年の星霜を要するかも知れぬ。しかし後世の人々

(1) Journal of American Institute of Architects, 1920

(2) Ebenezer Howard, Garden Cities of To-morrow.

が密住市街地域の無制限に擴張せられんとする惡傾向を悟らずして、これが唯一の有効なる解決策を拒否すべしとは考へられぬ。土地の開発を取締ることは密住問題解決の要點である。郊外及び市内の地所にして、地勢の關係上、これを建築用地に変更し、且つそれに必要な改良工事を施さんとせば、その経費がこれに依りて生ずる價格を超過するがため、寧ろこれを農業的生産の用に供するを經濟的なりとする地所が澤山ある。

第四段に即ち最後になすべき事業は、都市計畫に法律的效力を賦與してこれを實際に役に立つ道具たらしむべき規程若くは條例を制定することである。こゝに於て都市の計畫に關する法規の問題が生じて來る。

都市計畫に關する法律は公共のための土地取得、公共事業の取締、臨水地區、街路建築物の建造及び後退線、交通整理、建築物の用途、高度及び密度制限のためにする地域の類別並びに設定をなす所謂地域規定及びその他の事項を取扱はねばならぬ。米國に於ては州に依り憲法の改正を以て若くは改正憲法に依る法律を以てする超過收用の問題をも取扱はねばならぬ。

第四 都市計畫法規

一 超過收用

從來土地超過收用を主唱して來た人々は往々にして必要以上に土地を獲得することは都市のために利益である、とまで主張した。然らば實際金錢上の利益を得た實例があるかといふに、それは指摘し得ないやうである。又これ等の計畫に關して正確な數字を示し得るやといふに、これまた頗る疑はしい。或は貧民窟の取拂とか或は改造計畫費の支出を是認するに足るべき何等かの便益を市に貢獻するとかいふ間接の利益がこれに依つて得られるのでなければ、單に收益があるといふだけの根據では是認することは出來ぬ。勿論一街廓の土地の所有者等が市と協力してかゝる企劃を市にも彼等自らにも利益になるやうにすることは出來やう。しかし都市が強制的に公用徴收を行ふときは頗る多額の費用を要し、その經費は超過收用に依り得らるべき利益を以ては償ふことの出來ぬのが普通である。けれども又土地の一部を收用するよりも全部を收用する方が却て廉價なことも往々あるのである。

二 貧民窟取拂

米國及び加奈陀の如き比較的新しい國に於ても將來貧民窟の状態が悪化し遂に相當の經費を以てこれが取拂の方法を講ずるため行政官廳や裁判所の手を藉らねばならぬやうな時代が來るに相違ない。けれども今日までのところでは米國に於ける都市計畫は住居状態の改良と

いふことにはあまり重きを置いて居ない。英國に於ては都市計畫法は住宅法の一部であつて住宅問題解決の一助として採用せられたものである。

三 特別賦課 (受益者負擔金)

公共改良事業の經費を土地所有者に負擔させる最良の方法は特別賦課、即ち道路、街路、下水道、上水道等の改良事業費の一部を隣接地その他これに依つて利益を享ける土地より徴收するにあるとは一般に認むるところのやうである。米國に於ける課徴法規は若干の瑣細なる制限は別とし、土地の受益額まで受益者負擔金を課することを認容して居る。例へばシンシナテ州に於ては受益額の九十八パーセントまで課徴し得ることになつて居る。

四 各種の制限

次の事項は市條例を以て制限するが適當であらう。

- 一 廣告掲示板は公共の安全衛生及び風致上よりしても制限し得べく、又住宅區域内に建築する建造物の制限に依つても間接に防止することが出来る。
- 二 有害なる商賣の禁止。

- 三 建物の高度を安全なる程度に制限すること。
- 四 衛生と安全とのため、割地内に於ける建物の密度を規定すること。
- 五 不衛生地區内に於ける住宅建造は衛生事項であるから、これは取締ることが出来る。近隣に迷惑を及ぼすべき工場、厩舎、鍛冶工場、鑄鐵所その他の建物を住宅の附近に禁止することは適法である。かくの如く法律を以て工場を禁ずるを得るはそれが工場なるがためではなく、何等かの理由に依りそれが有害であるからである。

五 新街路を都市計畫に適合せしむること

米國に於ても加奈陀に於ても政府が一旦土地の所有を許した以上は、如何なる地面と雖も任意にこれを街路とすることは出来ない。政府の爲し得るところは地主が地割を計畫するとき、その案を都市計畫委員會に提出せしめ、その認可を求めしむるにある。この點に關しては米國都市の權能は加奈陀都市のそれに及ばないやうである。蓋しベトマン氏の指摘して居る通り、米國に於ける多くの裁判所は自治體が特殊の割地線又は土地區劃を定めて地主に強制する權利を有たぬと判決するのが常であるからである。しかし同氏は、如何なる街路と雖も市の承認なくして法律上の資格を有する道路たることは出来ぬのであるから、結局これと同じことは間

接に達成することが出来ると言つて居る。市は街路が都市計畫に定められたる位置に設けらるゝにあらざれば、何時にてもこれか承認を拒むことが出来る。又警察權を以て、一定の地域内に於ける住民若くは建物の數を適當に制限して過度の密住を防止することも出来る。

第五 地方の計畫に對する中央の行政若くは監督

これ等の總ての事項に關して、加奈陀諸州に於けるが如く各州に都市計畫諮問委員會を設置し、以て都市を助け且つこれと協賛して各般の問題を調査し、又適當なる法律の制定に助力するは極めて重要なことである。

かゝる中央都市計畫機關を設けることは専門家を僱聘する程の資力なく、従つて往々過失に陥り或は浪費に流れ易い小都市には殊に必要である。これ等小都市は何れも類似の問題を有し、その問題の解決に際しても常に一樣の誤謬に陥り易いものである。

もし中央都市計畫機關を有する國の都市にして、更に自ら都市計畫委員會を設け中央に於ける専門家の團體より指導を受くるときは、一層良好な實績を擧げることが出来るやうである。英國の地方政務院(今の衛生省が同國に於ける都市計畫事業の成功に貢献せしところ多大なり)は疑を容れぬ。但し英國に於けるこの中央機關は素人の團體ではなく一専門大家であつた。

又加奈陀サスカチワン州に於ては市政事務大臣が一人の都市計畫指導者の輔佐を受けてこれと同様の権力を行使して居るが、この中央機關に相談することなくして都市計畫を行はんとする市民は先づ無さそうである。アルバータ州及びノヴァスコティア州に於ては、かくの如き中央機關を有せざるが故に、カルガリー市とハリファクス市とを除いては都市計畫事業は殆ど進捗して居ない。

將來加奈陀の都市計畫法は都市に對して更に大なる権限を賦與するに至るであらう。けれどももしこれがため都市計畫に關する州の権能を破壊するならば、それは不幸と言はねばならない。凡そ如何なる都市にも州の管轄を以てしなければ満足に取締ることの出来ない隣接地域があるものである。

米國にては都市自治權の擴張熱旺盛なるため、都市計畫に對する州の援助の眞價は認められ難い。米國都市の多くは都市計畫が細目に涉つてまで州の承認を得ねばならぬといふやうな規定には反對するであらう。しかし中央諮問機關を設置することは必ずしも地方自治權の干渉を意味するものではない。かくの如き機關が都市及びその隣接郊外とその從屬的地位にある町村とを一致協力せしむるの價値は極めて大なるものがあるであらう。特に大地域計畫の目的よりして然りである。又主要道路住宅等を取締るべき建築條例又はその施行細則等系統

を同じくする法規の適用に關する手續を一樣ならしめる上に於ても有用である。街道は自治諸團體を聯絡するものでこそあれ、離隔せしめるものではない。従つて廣い地域に涉つて計畫しなければ、街道はその効果を完ふすることは出来ぬ。不良な住宅や不完全な衛生取締は、市内よりも寧ろ隣接せる市外地域に一層その必要がある。嚴密に言へば都市計畫なるものは人間の手で定めた都市境界の如きものを無視し、廣く包括的な地域を目的とすべき性質のものである。都市の自治權を擴大することは、街道、住宅及び都市計畫等に關して州又は縣等より必要な援助を受け、以て法律及び手續等の劃一を謀ること、矛盾するものではない。

ペンシルヴェニア州には都市計畫に對する相談機關として働いて居る都市局なるものがあるが、これはこの種の機關としては廣く他の諸州の採つて以て範とすべきものである。



大正十三年三月十日初版印刷
大正十三年三月十五日再版印刷
大正十三年十二月八日再版發行

定價金參拾錢

東京市麴町區有樂町二丁目一番地

編輯兼財團法人 東京市政調查會

東京府荏原郡世田谷町字下町五十番地

印刷者 大久保秀次郎

東京市京橋區築地二丁目十七番地

印刷所 株式會社東京築地活版製造所

OBZ

149