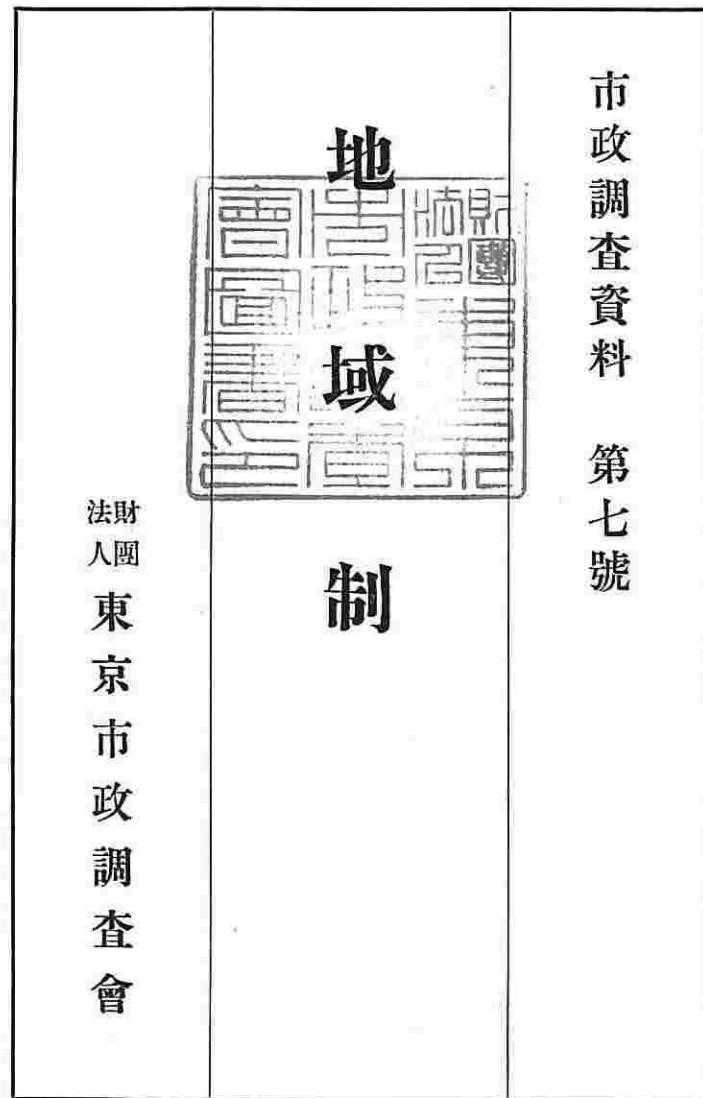


市政調查資料 第七號

地
域
制

法財人團
東京市政調查會



序

都市計畫の理想は單に都市の外觀を美しからしむることでもなく又これを住み宜からしむるだけでもない。それは市民の生活する環境を改善して、これを一層衛生的、經濟的、秩序的且つ道徳的ならしめ以て全市民の生活を幸福に導かんとする社會運動としての意義を有するものである。この故に都市計畫の必要に就ては、最早何人も異議を挿む餘地はない。にも拘らず、その計畫の實施が割合に進捗せず、或は折角の計畫が屢々縮小せられたり、延期せられたり、又は躊躇せられたりすることが尠くない。元來この計畫の實施は常に都市生活の弊害を除去し、その内容を豊富にするものであるのみならず、長日月の間には經濟的にも亦頗る多大の利益を齎すものではあるが、少くとも現在に於て理想的なる計畫の採用が遲疑し躊躇せらるゝ最大の理由は、それが多大の犠牲と經費とを要するものであるがために外ならない。

地域制は、この點に於て他の都市計畫事業と著しくその趣を異にして居る。そ

これは都市計畫の基礎を爲すもので、合理的なる都市の發達を統制するものではあるが、その施行には少許の調査費等を別にしては、殆ど何等の事業費を必要としない。しかもその採用は、早ければ早いほど容易でもあり、都市の發達を促進するにも有利であり、市民の健康のためにも、又その道德的生活を助長するためにも、多大の利益があり、且つ如何なる都市に於ても直ちに採用し得べき可能性を有する。それによることの要するものは、經費ではなくして當局者の達識明敏と市民の公共的精神だけである。

しかしながら、地域制の設定は都市百年の大計を考ふるよりも、兎角現状偏重になり易いものである。固より都市の現状は、大體に於てその自然的發達の傾向を示すものなるが故に、飽迄も輕視すべきものではないが、一時の便宜と間に合はせるの交錯實行せらるゝ今日の現状は固より理想的の状態ではない。と同時に妄りにあまりに遠き將來を夢想して計畫してもならぬ。現状に拘泥するときは、組織的な發達を導いて、都市の混亂化を防止することの出來ない處があり、あまりに遠き將來を豫想することは時代推移の判断を謬つて都市の發達を却て阻害する

危険がある。この故にそれは飽迄も現状を基礎として、しかもこれに捉はれず、遠き將來を望んでしかも空想に走らず、現在の市民生活に對して多大の便宜を與ふるものなると同時に、將來の發達を助長するものであり、市民の利益を確保する程度に安定的なるべきものなると同時に、將來世態の變化に應じて適當に變改し得る如き適應性を具有せねばならぬ。かくの如き地域制は、啻に市民生活の環境をして一層健康的、秩序的、道徳的ならしむるに止まらず、その産業をして、より能率的、經濟的なるを得せしむるであらう。

今や我が國に於ても、都市計畫法及び市街地建築物法等の適用を受くる都市の數は三十を超えるの中、京都、神戸、名古屋等には既に地域制が實施せられて居り、東京、大阪、横濱等に於ても近くその施行を見んとして居る。全國の主なる都市に悉くこれが適用實施せらるゝことも決して遠いことではあるまい。

我が國の地域制は、制度としては必ずしも完全なるものと言ふことは出來ない。然れども聰慧敏達なる當局者の努力と、市民の理解ある道徳的援助とを以てすれば、以て組織的な都市の發達を統制指導するには十分であると信じ、吾人は都市

卷之三

四

本書は本會參事弓家七郎氏の執筆にかかり、理事池田宏氏の校閱を経たものである。聊かなりとも地域制の採用に關して一般の参考に資するを得ば吾人の大いに欣幸とするところである。

大正十三年十二月

財團法人東京市政調查會

緒言	第一章 地域制の沿革	第二章 地域制の意義	第三章 地域制の規定	第四章 地域制の実例
一	二	三	四	五
第一節 用途地域	高度地域	面積地域	防火地区、風致地区及び風紀地区	我が國の地域制
二	三	三	三	三
第二節 高度地域	面積地域	用途地域	防火地区、風致地区及び風紀地区	地域制の規定
三	三	二	二	二
第三節 面積地域	高度地域	用途地域	既存建物の處置	地域制の意義
三	二	一	一	一
第四節 防火地区、風致地区及び風紀地区	地域の境界及びその變更	地域制の規定に合致せざる既存建物の處置	地域制の沿革	地域制の実例
三	二	一	一	一
第五節 地域の境界及びその變更	地域の境界及びその變更	地域制の規定に合致せざる既存建物の處置	地域制の意義	我が國の地域制
二	一	一	一	一
第六節 地域の境界及びその變更	地域の境界及びその變更	地域制の規定に合致せざる既存建物の處置	地域制の沿革	地域制の実例
一	一	一	一	一
第一節 我が國の地域制	地域の境界及びその變更	地域制の規定に合致せざる既存建物の處置	地域制の意義	地域制の沿革
一	一	一	一	一

地域制

緒
言

都市はその地勢に依つて大體自然的に膨脹の傾向を定めらるゝものではあるが、主としてこれを左右するものは交通機關と産業とである。殊に産業を以てその特色とする近代都市にありては、港灣、鐵道停車場又は河川、運河等の位置及び設備に依つて或る土地は榮え、或る土地は衰へ、或る地方は工業地となり、又或る地方は住居地となる。實に都市の成長は管理せられたる成長である。¹ 即ちクーパー(Cowper)が言つた通り田舎を神の造つたものとすれば、都市は人間が造つたものである。この故に管理すること悪ければ都市は亂雜、無秩序に發達して市民はその弊に悩み、管理の方法正しきを得れば合理的に發達して人々はその惠に浴する。而して都市の發達を管理してその繁榮を助長し、市民の環境を改善してその生活を一層經濟的、保健的且つ道德的ならしめ、依つて以てその幸福を助長せんと企圖

附
錄

第一節	ニューヨークの地域制
第二節	シカゴの地域制
第三節	ミルウォーキーの地域制
第四節	アラメダの地域制
第五節	イギリスの地域制
第六節	主要大都市に於ける建築物の最高限度
	合計
附錄	

¹ Robinson, C. M., *City Planning*, p. 295.

するところに都市計畫の理想は存する。その都市計畫の根基をなすものがこの地域制なのである。

第一章 地域制の沿革

元來地域若くは地帶即ちドイツ語のZoneなる言葉は、細長きもの、帶狀のものといふ如き意味を有して居る。中世紀に於けるヨーロッパ諸國の都市は外敵に對する防禦の必要上、皆繞すに高く堅固なる城壁を以てした。然るに十九世紀の中頃以來強力なる中央政府の出現は城壁の必要をなからしめ、加ふるに都市に於ける産業の發達に伴れて人口膨脹するに及び、その存在は却て都市の發達繁榮を妨ぐるに至つたので、城壁は次第に取毀たれた。而してこれまでに城壁を繞つて形成して居た帶の如き新市街は舊市街とは種々なる點に於てその趣を異にして居り、且つそこには舊市街の如き密住状態を避くる必要もあつたので、別箇の建築法規が適用せらるゝことになつた。¹ これ等の環狀をなせる新市街を地帶若くは地域(Zone)とは呼んだのである。故に語源に遡れば地域若くは地帶とは環狀帶地

といふことになるのであるが、都市の發達はいつまでもかくの如き語源に拘泥することを許さず、或は縦横共に廣大なる面積を有する一團地が同一性質の市街に發展するものもあり、又は商業地の或るもの、如く街路に副ふて細長く發達するものもあつて、本來の環狀地といふ意味は次第に失はれた。例へばドレスデン市(Dresden)の如く市街に幾つもの中心地を有する都市にありては、その中の一つのみを中心とする環狀地帶を設定することは經濟上不利益であるばかりでなく、實際上にも殆ど不可能なので、かくの如き都市に於ては集團的に幾つもの地域が定められて居る。又フランクフルト・アム・マイン(Frankfurt am Main)の如く大體に於て一つの中心を有する都市に於ては地帶は自然環狀をなして定まるが、幹線街路の兩側は必ずしもこれ等の地帶とその經濟的乃至社會的狀況を一にせず、自然各地帶の中に入りて、しかもその制限に支配せらるゝことなく、路線的に別箇の地帶を作つて居る。この故に今日の地域若くは地帶なる言葉は必ずしも昔日の意味にのみ限られては居ない。從つてZoneとかZoningとかいふ言葉を避けてDistrictとかDistrictingとか等級的建築規程(Graduated building regulation)とかいふ言葉を用ひて居

¹ Culpin, E. G., "Sociological Aspect of Town planning" in *A Record of the Town Planning Exhibition and Conferences*, Manchester, Oct., 1922.

² Bassett, E. M., *Zoning*. (*The National Municipal Review*, May, 1920 の附錄) p. 318.

るところもあるが、一般には依然として Zone 及び Zoning なる言葉が用ひられて居る。¹

地域制が初めて組織的に採用せられたのはナポレオン一世治下に於けるドイツの諸都市であつた。尤も行政上の必要に依り、又は防火とか衛生とか秩序とかのために、職業に依り人種に依りて或る區域を限りたることは各國共に古くから行はれて居たことで、これ等も明かに一種の地域制ではある。かくの如き習慣が存在して居た故に、今日の如く容易に地域制が廣く一般に採用せらるゝに至つたのであらう。ナポレオンの法律が地域制の濫觴と認めらるゝのはその規定が組織的且つ一般的のものであつたからに外ならない。バウマイステル (Baumeister) の研究に依れば、ナポレオン一世はライン聯邦の保護者となるや、一八一〇年十月十五日、一つの法律を發布して同地方の諸都市に保護區域を定め、その區域内に於ては不衛生若くは不愉快なる臭氣を發散する工場の建設を禁止し、且つその或ものに對しては特に厳格なる制限を設けて、必ず住居地より或る距離を保たしむることとした。² この法律はその後一八四五年一月十七日發布のプロシャ營業條例

(Allgemeine Gewerbeordnung) の基礎となり、一八六九年六月二十一日の北ドイツ聯邦の營業法となり、更に有名なるドイツ帝國營業條例 (Reichsgewerbeordnung) の基礎となつて、廣くドイツ一般に行はるゝと同時に他の社會的立法と共に他國にも繼受されてその模倣するところとなつた。¹ しかしながらこれ等の法律は唯單に住居を危険、不衛生若くは不快より保護せんとするのみで積極的に商工業の利便を謀らんとするものではなかつた。經濟上の要求をも考慮して地域制に更に一段の進歩をなさしめたものは新たに勃興せる産業の力に外ならなかつた。即ち新たに勃興せる工業、殊に主として大工業はその經濟的關係よりして自然都市の郊外に工場を營むに至り、そこに工業に必要なあらゆる設備をなして工業地域なるものを作り上げたのである。しかし住居地域と商業地域とは未だ判然と分るゝまでに至らなかつた。

され、これ等の法律に依つて都市は辛うじて工場と住居との混淆より救はるを得た。けれども工場と店舗と住居との混在のみが、都市發展の途上に横はる障礙ではなかつた。ドイツの都市は既に幾世紀かの間、建築法規を有して居たが

¹ Williams, F.B., *The Law of City Planning and Zoning*, P. 210.

² 1916年のニューヨークの地域制法及び1909年のイギリスの住宅及都市計畫法。

Fassett, E. M., *op. cit.*, p. 319.

³ Baumeister, R., *Stadterweiterungen in Technischer, Baupolizeilicher und Wirtschaftlicher Beziehung*, 1876, SS. 84—.

その建築法規は市内一般に對して無差別に適用せらるゝものであつた。産業の勃興に伴れて都市が急激に勃興するや、一つは多くの都市がその外廓に城壁を繞らして居たからでもあらうが、群居を好む國民癖よりして市内人口の密度はかなりに甚だしかつた。殊に十九世紀の後半以來、都市の周圍にあつた城壁は次第に撤廢せられ、郊外に向つて新市街は出來て行つたが、かくして生じたる新市街に於ける居住状態も舊市街と同様に甚だしい混亂と密住との傾向を示して居た。郊外の發達に依つて都市發達の混亂化を防ぎ、その密住状態を緩和せんとするものもあつたが、その希望は空しくならんとして居た。彼等はこゝに郊外の新市街に對しては舊市街に對するものよりも更に一層嚴重なる建築法規を適用することの必要を叫んで、遂に建築物の高さ、面積、庭園等に關する等級的の建築法規を制定せしむることに成功した。こゝに建築容積地域 (Bulk zoning) が生れた。

先づ第一に建築容積地域を採用したのは一八八四年ハンブルグの郊外アルトナ (Altona) であつた。その市長は後年フランクフルト・アム・マインの名市長と謳はれたフランツ・アディケス (Franz Adickes) 博士であつた。その後同博士がフランクフルト・アム・マイン市に市長となるや、彼は一八九一年極めて大規模に用途及び建築物の容積に關する地域制を採用して範を天下に示した。但しフランクフルト・アム・マインの地域制は全市を別荘地域、住居地域、混合地域、及び工業地域の四つに分けたものではあるが、住居地と商業地、商業地と工業地とを厳格に區別するまでには至つて居ない。大體に於て大陸の諸都市は英米に於ける程これ等の區別を嚴重にして居ないやうである。それは一つは國情殊に都市生活の様式の相違にも因るのである。¹ 英米に於ては小住宅が都市住宅の基準になつて居るが、大陸に於ては寧ろ集合住宅が基本になつて居る。従つて商店又は事務所等の階上が直ちに住宅になつて居ることが寧ろ普通である。そして住居地に於ても商業を全然禁止して居る所は殆どなく、時としては輕工業さへも許されて居る。現にベルリンに於ては商業を全然禁止して居る住居地域は一區廓も存せず、パリやウイーンに於てもかくの如き例は極めて稀である。² 勿論惡臭、惡瓦斯、煤煙、音響等を發散し又はあまりに車馬の交通を頻繁ならしめ、或は四圍の平穏秩序を害するが如き工業は流石に禁止せられて居るが、かくの如き處を有せざる輕工業までも禁止しよ

¹ Williams, F. B., *op. cit.*, p. 212.

Koester, F., *Modern City Planning and Maintenance*, p. 177.

² Williams, F. B., *op. cit.*, p. 215.

うとはして居ない。プロシヤの裁判所の如きも、以上の見地から總ての工業を居住地から驅逐することは出來ぬとの判決を下して居た。但し一九一八年の住居法 (Wohnungsgesetz) は各都市に對し總ての商工業を住居地域内に禁止するを得る權限を與へて居る(同法第四章第一節第三項)。建築地域制で有名なものは一九〇二年プロシヤ政府がベルリンの近郊に對して施行した法律である。それはその當時に於て最も峻厳な規則であつたので、土地所有者の反対も少くはなかつたがプロシヤ政府は市民の衛生上、保安上及び道徳上必要なりと主張し、最高行政裁判所も亦都市衛生の條規として正當且つ有效のものであるとの判決を與へた。

地域制が最も目覺ましい發達をしたのはアメリカである。言ふまでもなくアメリカは個人主義的思想の極めて旺盛な國で、彼等の私有財產權に對する主張は常に頗る强硬である。彼等は獨立に際しての人權宣言 (The Bill of Rights) に於ても先づ「何人と雖も……法律手續に依らずして生命、自由又は財產を奪はるゝことなかるべく、又相當なる補償なくして私有の財產を公共用のために徵收せらるべきことなかるべし」(第五條)と宣言して財產權の不可侵を主張し、更に南北戰爭後の

修正憲法第十四條に於ては、「如何なる州と雖も法律手續に依らずして人の生命、自由又は財產を奪ふべき法律を制定し又は實施することを得ず、又これ等のものに對して法律上平等なる保護を拒むを得ず」との規定を設けて、財產を生命と同列に置き極力財產權の擁護に努めて居るのである。この故に彼等は土地又は建物の統制を目的とする法律に對してすら、不當に個人の自由を妨げ財產權に干渉するものであるとして久しく憤つて居た。勿論差別的なるを原則とする地域制に對しては修正憲法第十四條を楯に猛烈な反対をしたので、多くの都市は如何ともする能はず、長らくの間その發展膨脹は自然の儘に放置せられ、高層建築は到る所に建てられて益々その高きを競ひ、工場は遠慮なく住居地にも侵入して煤煙を降らし、閑靜なる高級住宅地にも安價低級なる貸長屋が建築せられて近隣に迷惑を及ぼし、人々は殆ど無政府的なる都市の發達に悩んだ。¹かくの如き狀態に満足する能はざる人々は、隣保互に契約を結んで、辛うじて我儘なる居住者のその區域に侵入するを防ぎ、相互に保護し合ふことに努めたけれども、唯單なる居住者や土地所有者同志の契約はかくの如き重要な都市の統制を行ふにはあまりに無力であつ

¹ Swan, H. S., *The Law of Zoning*, 1921.

McBain, H. L., *American City Progress and the Law*, p. 110.

た。¹ 彼等の高價なる犠牲は不節制なる一部地主、家主若くは借家人の我慾のために常に躊躇せられて居た。無秩序亂雜なる都市發展の弊害を満喫せしめられた後、彼等は漸く法律の力を以て強制的に都市の發達を統制せねばならぬこと、及びそのためには地域的な制限を必要とすることを熟痛感するに至つた。

アメリカに於て初めて採用せられた地域制は、建物の高さに關するものであつた。尤も建築物の高さを制限する法律は既に一八八五年ニユーヨーク州に於て制定せられて居る(ニユーヨーク州法律第四百五十四號)。この法律は街路の幅員を基準として住居用建物の高さを制限したもので、街路の幅員六十呎未満の所に於ては七十呎まで、六十呎以上の所に於ては八十呎までにこれを制限して居る。これはアメリカに於て建物の高さを制限したる最初の法律であつた。² それ以來これと同じやうな法律は幾多の州に於て發布せられたが、何れも建物の構造又は街路の幅員を標準とした劃一的のもので、地域に依つて制限を異にしたものではなかつた。

地域に依つて建築物の高さを制限する法律を初めて實施したのは首府ワシン

トンであつた。それは聯邦の法律を以て單に市の一部分に實施したものに過ぎなかつたが、次いでボストンは一九〇四年全市にこれを採用した。同年ボールティモアはその一部分に建築地域制を布き、翌年インディアナポリスもこれと同じやうな法律を制定し、その後各都市は續々としてこれに倣つて建物の高さや建築面積を制限した。勿論これに對する反対や非難が無くなつたわけではない。折角の法律や條例が裁判所の判決に依つて無効を宣告せられた例も澤山あるのである。従つて多くの都市は土地面積の二分の一以上を所有する地主の過半數をして地域的建築法の採用を提議せしめて、以て一部地主の反対を抑壓するの方法を探つて居た。

建築地域制に次いで用途地域制が採用せられた。普通の觀念に従へば、土地及び建物の使用方法を制限することは、その高さとか面積とかを制限することよりも、更に一層財産権の根柢に觸れるものであつたため、これに對する論議は尙一層喧しかつた。

用途地域制を初めて組織的に採用したのはロサンゼルス市であると言つて

¹ Bassett, E. M., *The Zoning Plan in Suburban New York and Long Island.*

² McBain, H. L.; *op. cit.*, pp. 92-93.

³ Koester, F., *op. cit.*, pp. 171-174.

宜い。ロスアンゼルス市は一九〇九年殆ど市の全部に對して地域制を採用したが、その特長の一つは産業地域の設置に特に力を入れたことであつた。即ち市の大部を産業地域と住居地域との二つに分ち、更に住居地域内に除外地区を設けてこゝに或る種の産業を許した。産業地域は二十七區あつて、形狀も面積も種々である。大部分は集團的に纏つて居り、中には面積數平方哩、長さ五哩、幅二哩に達するものもあれば、僅かに一街廓の一部分しかない所もある。住居地域内の除外地区は約百箇所もあり、その中には商業地域を初め葬儀社地区、活動寫眞館地区、自動車置場地区とか廣告看板地区とかいふやうな地区もある。その区域は概ね狭く唯一箇所が約半平方哩の面積をして居るだけで、他は大なるものにて二街廓、小なるものに至つては一劃地乃至二劃地位のものもある。第二の特長はその廻及的なところにある。地域制は原則として既存の状態に干渉するものではない。然るにロスアンゼルス市に於ては或る種類の工業、例へば動物以外の動力を使用する工場、碎石工場、印刷工場、機械工場、製材工場、敷物洗濯工場、乾草置場、洗濯屋、洗濯場、石炭置場、煉炭置場、乗馬教習所、酒類釀造場等に對しては縱令それが地域制設定

以前からあつたものであつても、その所在地が住居地域に指定せられたときには繼續して營業することが禁止された。勿論これには大反対があつた。しかしカリフォーニア州の高等法院に依つて、かゝる禁止命令は何等憲法に違反せずと判断せられたので片が付いた。

地域の變更又は指定は市會の議決を経て市長がこれを爲すのであるが、實際は都市計畫委員會の決定通りに市會も議決し市長も亦決定して居る。しかしながら從來の住居地を商業地に變更し、又甲の除外地区を乙の除外地区に改むる等の場合には直ちに地價の騰貴を見、従つて場合に依つては巨額の利益を獲得することも出来るので、この間に投機、請託、腐敗等が行はれ、近來は都市計畫委員會の決定に拘らず、市會が恣にこれを變更することがあるとて非難せられて居る。¹

ロスアンゼルスに次いでミルウォーキー、ニューヨーク、ボールティモア等の諸都市を始め幾多の大小都市も相次いで地域制を採用し、中にはそのため州憲法の改正をさへ敢てしたところもある。しかしながら多くの都市は幾度かの行政訴訟に依つて市民の保健、安寧又は秩序等のためにする地域制は決して憲法の趣旨

¹ National Municipal Review, May, 1924, pp. 318-319.

¹ Lawrence Veiller 氏の報告 *Proceedings of the Sixth National Conference on City Planning*, Trent, May, 1914, pp. 92-97.

に反するものではない、又それがための規定は決して財産権の侵害になるものではないとの原則が確立せられたために採用することになったのである。最近に於て地域制を有し又は有せんとしつゝある都市の數は實に三百を以て算し、主要大都市は殆ど全部この制度を實施して居る。

第二章 地域制の意義

然らば地域制とは何ぞや。前ニューヨーク市地域制制定委員會長エドワード・バセット氏(Edward Bassett)に從へば

「地域制とは法律を以て、區域に依り異なる規則を適用することに依り、有害又は不適當なる建物を禁止し、若くは土地及び建物の有害又は不適當なる使用を禁止するところの制度である。¹

と言はれて居り、又ウヰリアムズ氏(Frank Backus Williams)は

「地域制とは都市の各部間に於ける現在並びに豫見れるべき將來の差別状態に基いて計畫をなすことである。²

と稱し、キヨスター氏(Frank Koester)はこれを社會的に見て

「地域を定むるに當りてその達成せんとする目的は、生活及び勞働の營まるゝ場所を健康的ならしめ、密住を防止し、集散を便にし、働く者の家庭とその働く場所との關係を適當に定め、更に大體に於て收入及び趣味の同様なる人々をなるべく一所に集めることである」¹

と稱し、ノールズ氏(Morris Knowles)は

「地域を分つことは都市計畫に必要缺くべからざる要素にして、街路の配置、幅員及び性質等と密接なる關係を有するものである」²

と稱し、シカゴ市の地域制制定委員會は

「地域制の目的は現今最高且つ最良に使用せられつゝある土地及び建物を保護し、その課稅價格を損し、公衆の保健、安全、娛樂、道德、秩序等を害する虞ある如き不似合なる土地及び建物の使用を制限することである」³

と述べ、又アメリカの商務卿に依りて地域制の如何なるものなるかを平易簡単に述べ且つ模範地域制案を作成すべく任命せられたる地域制委員會は

¹ Koester, F. op. cit., p. 38.

² Knowles, M., *Industrial Housing*, p. 56.

³ *Tentative Report and a Proposed Zoning Ordinance for the City of Chicago*, Jan. 5th, 1923.

「地域制とは私有不動産の使用を統御する公の規則に對して常識と公平とを適用することである。尤も各地區又は近隣に對して、その地區又はその近隣に對して最も適するやう、出來るだけ妥當なる保護と自由とを與へることは困難にして頗る誠實なる努力を要する。地域制は同一種類の建物であるならば、假令それが郊外地にあつても住宅地にあつても工場地にあつても商業地にあつても又經濟財政の中心地にあつても、無差別に同一の規則を適用するの誤謬を避けるものである。…………地域制は或る地域に住居する人々又は營業する人々に對して各々妥當なる権利を享有し得る機會を與へるものである。それと同時に他人に迷惑をかけて自分一個の利益を謀らんとする土地及び建物の利用方法を禁じて、隣人より妥當ならざる損害を與へらるゝことなきやう保護するものである」¹

と述べ、又セントルイス市の都市計畫委員會は

「都市に於ける街路、公園、學校、公館その他公用の土地は普通全市面積の二十五パーセント乃至四十パーセントを占めて居る。これ等の土地の利用に就ては域制である」¹

と稱して居る。

相當苦心されて居るが、その他の六十パーセント乃至七十五パーセントの土地は全然私人の爲すが儘に放任せられ、大部分の都市はこれを何等公共に關係なきものゝ如く無秩序、無統制の儘に放任して居る。これを統制するのが即ち地域制である。¹

¹ *Problems of St. Louis, A Report of the City Planning Commission, 1917,* pp. 65-66.

¹ Lewis, N. P., *The Planning of the Modern City*, p. 295.

らば、組織的なる都市の經營は方策を樹つる由もなく、都市の有機的なる發達は望んでも得べからず、市民は永久に危險、不快、不衛生なる環境を脱することが出来ず、その産業は萎靡して振はず、その市民生活は常に不衛生、不經濟たらざるを得なくなる。地域制はかかる結果を未然に防止して都市の合理的なる發達を企圖せんとする規則である。

第二に地域制は土地、建物の構造及びその用途を統制せんとする規則である。都市の發達は主として土地、建物の構造及びその用途を統制することに依りて管理することが出来る。土地の中には建築用の劃地のみならず、道路もあれば、公園もあり、建物の中にも私有の建築物もあれば、官衙、學校、圖書館等の公共建築物もある。統制の方法には主として土地や建物の用途を制限したり、建物の高さや大きさ等を制限したりするところの消極的のものもあれば、更に進んで積極的に建物の構造や外觀等に種々なる要求をなすところのものもある。普通に所謂用途地域とか高度地域とか面積地域とか稱するものは前者の例で、防火地區とか美觀地區とか言ふものは後者の例である。

第三に地域制は所謂地域的に異なる統制をなすところの規則である。普通の法規は地域的に無差別なることを原則とするものであるが、地域制は地域に依りて統制の方法及び程度を異にするものである。

尙最後に地域制は警察権を以てする統制規則である。即ち公共の秩序と市民の健康を維持し公共の利福に對する害を除かんための規則であつて、都市の收入を圖り若くは地價の騰貴を目的とする規則ではない。従つてこれが適用の結果如何なる損害を受くものありともこれに對して賠償せざることを原則とする。

この點に於てそれは他の都市計畫事業と異なつて居る。

この故に地域制に對しては幾多の反対や非難がある。その一は憲法に依つて保障せられたる財產権を蹂躪するものであるといふ非難である。非難する者は曰く、「もしもかくの如き制限がなければ、土地の所有者は敷地全體の建築をなすことも自由であれば、數百尺の高層建築をなすことも勝手であり、又自己の欲するが儘に、工場を建てるとも、住居を建築することも、商店を營むことも出来るのである」と。然り地域制はこの點に於ては確かに財產権を制限するものである。故に

かくの如き規定のないことは、或る土地又は建物の所有者にとつては好都合でもあり又甚だ利益であることかも知れぬ。従つてかかる自由を制限して土地に對しては敷地の何パーセントかは必ず空地にして存して置かねばならぬとか、高さは何尺以上はいけないとか、或は工場を建てゝはならぬとか、商店を設けることを禁ずるとかいふことは、事實上土地又は建物の所有者にとりては損失かも知れぬ。而してこの場合これを財産權に對する侵害であると見るならば、國家又は自治體はこれに對して十分の補償を與へねばならぬであらう。如何なる理由あるにもせよ、補償なくして私人の財産を沒收又は侵害することは、正義の觀念がこれを許さぬのみならず、憲法に於ても亦禁止して居るところである。

しかしながら地域制は何等財產權を侵害するものではないといふ立場に立て居る。或は土地、建物等の自由なる使用を制限しながら、それが財產權を侵害するものでないとは、強辯の甚だしいものであると非難するものがあるかも知れぬ。然れども、如何なる制限であつても、苟も他の一般の生命や財産を保護するために必要な制限である以上は、常に決して財產權の侵害にはならない所以のものは、

財產權存在の社會的價値がこれを是認せしむるのである。私有財產なる制度が現今社會組織の樞軸として認容せらるゝのは、畢竟するに、これが社會的に見て公有又は共有に優れる制度であるとの信念に基くものである。¹ イューリング教授の言へる如く、財產權なる觀念の中にその絶對支配の權が含まれて居ると思ふのは誤である。かくの如き形式に於ける財產は、社會に依り認容せらるべきものでもなければ、又未だ曾て認容せられたこともない。財產なる觀念の中には社會なる觀念と相容れざるものは一切含まることとは出來ない²のである。即ち社會のために必要な制限であるならば、如何なる規定をなすとも、それは決して財產權を侵害することにはならぬ。

第二の非難は、財產權に對して社會上必要なる制限を加ふることは善しとするも、存在する場所に依り制限に差別を設くることは公平の原則に背反するといふことである。法律の規定が嚴守せらるゝは、その與ふる保護若くは制限が一様にして差別的ならざるためである。もし甲の土地に對して與ふる保護若くは制限が、乙の土地に對して與ふる保護若くは制限よりも大なるものであつたならば、そ

¹ Ely, R. T., *The Property and Contract in their relation to the Distribution of Wealth*, Vol. I, pp. 165-199.

² Ihering, *Der Zweck im Recht* (Dritte Auflage), Bd. I, S. 523.

れは甚だしい不正事ではないか。法律の根柢は、その形式に於ては兎もあれ、實質に於てはそれが道徳的に是認せらるべきことである。然らばかくの如き公平なうる規定を如何なる根據に據りて是認せしめんとするか。何れの國家と雖もその國民に對して與ふる保護乃至制限は全然無差別たることを原則として居る。要するに地域制はこの點より見るも憲法上許さるべき制度ではない」と。

然れども法律上に於ける平等の保護又は制限といふことは、その性質の如何に關せず、總ての財産に對して一様無差別たるべしといふことではない。法律が公平であり、妥當であるためには、これに依りて與ふる保護又は制限は財産の性質に應じて寧ろ異なるべきである。然りとすれば地域制を以て異なる區域に對し異なる規定を適用することも當然認められねばならぬ。唯問題となるのはその保護又は制限の方法及び程度のみである。而してその保護乃至制限の程度は國民の法律知覺又はその社會の事情等に依つて異なるもので、固より國に依り時代に依りて同一ではない。或はこれを單に保安上又は衛生上等の消極的要件にのみ限つて居る國もあれば、更に積極的に風致乃至美觀上の要求等を含ましめて居る

國もある。要するに地域制は理論上よりするも明かに是認せらるべきである。

第三章 地域制の規定

第一節 用途地域

元來地域制は保健上の必要が生んだものである。もし土地又は建物の使用方法に對して何等の統制をも行はなかつたならば、閑靜平和なるべき住居地も清潔繁榮なるべき商業地も又廣闊便利なるべき工業地も全部混同して市街は到る所煤煙と惡臭と塵埃と喧騒とに満たさるゝに至り、住民の健康は著しく害はれざるを得なくなるであらう。又地域を分つて市民を適當に全市に分散せしむることは、交通政策上よりする最も必要である。¹これを經濟上より見るも、住宅にする施設と商業に要する施設と工業に要する施設とは自ら全然異ならざるを得ない。工業的設備の十分でない住居地や商業地に工場を置くことは、工場そのものにとつても決して利益ではない。況してや住居の方より言へば、その近隣に工場や車庫を有し、洗濯屋や、待合や、貸座敷、寄席、劇場の類を隣人として有つことは、啻

¹ Final Report of the Commission on Building District and Restriction, City of New York, 1921, p. 8.

に不必要なるのみならず、そのために住居地の價值は大いに損せられねばならないのである。商業の方から言つても、堂々たる大デパートメントストアの周圍に幾多の大工場等が建設されたならば、その打撃は頗る大ならざるを得ないであらう。¹ バセットは繁華な商業地の真中に二萬五千弗の自動車置場が出来れば附近に十萬弗の損害を與へると言つて居る。²

都市はかくの如く無節制なる状態にはていつまでも發展することは出來ない。これを強ひて續けるときは、先づその産業は著しく能率を減殺せられて都市は次第にその繁榮を失ひ、市民は常にその環境を汚濁せられて死亡率は増加し、その道德程度は低下するに至る。

用途地域の種類を如何に分つべきかは、地域制そのものゝ規定する制限の寛嚴に因つて異なるは勿論、その土地の地理的状況、社會的、經濟的要求及び將來の傾向等を考慮して定めねばならぬ問題である。或はこれを簡単に工業地域、商業地域、住居地域の三種類に大別するところもあれば、ロスアンゼルス市の如く更に二十有餘の地域に細別したところもある。我が國に於てはこれを住居地域、商業地

域及び工業地域の三種に分ち、必要に依り工業地域内に甲乙二種の特別地區を設くるを得せしめて居る。³ 都市の各部分を機能的に見て各の地區に各の特色を有せしむる見地より言へば、地域の種類は多きを以て得策とする。例へば工業の中にも爆發性や引火性を有する危険なる工業もあれば、噪響にして臭氣、瓦斯、塵埃等を盛に發散する製鐵工場や製革工場の如きものもあり、又殆どかくの如き迷惑を近隣に及ぼさざる裁縫工場の如きもある。商業も卸賣業と小賣業とはその要求を異にし、住居地も労働者の住居地と高級の住居地とは自ら同一に律することは出來ぬ。しかしながら地域の種類をあまりに細分するときは却て都市將來の發達を拘束する憂がある。

キヨスター氏は普通のアメリカ都市は次の八種の地域に分けるのが最も適當であるとして居る。

- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 第一種商業地域

¹ 市街地建築物法第一條及び第四條。

市街地建築物法第四條第二項の規定に依る工業地域内特別地區規則。

² Koester, F., *op. cit.*, p. 38.

¹ 池田宏「都市計畫法制要論」pp. 132-133.

² Aronovici, C., *Housing and the Housing Problems*, pp. 83-84.

³ Bassett, E. M., *Zoning*, p. 316.

第二種商業地域

第一種工業地域

第二種工業地域

共同住居地域

倉庫地域

又制限の方法より言へば、禁止主義に依るものあり、許可主義を採るものあり、又同じく禁止主義又は許可主義に依るものゝ中にも、その産業の種類を一々列挙するものもあれば、概括的に大體の規準を示すのみ止にめて置くものもある。概括主義には取締の行届かぬ短所があるから、多くの都市に於ては制度の適應性を無視する缺點はあるが、目的を達するに無難であるために普通列舉主義を採用して居る。

第二節 高度地域

都市はその土地及び建物の使用方法を統制することに依りて、住居と店舗と工

場との混淆を防止し、且つその發達を合理的に導くことは出来る。しかしながらそこに建てらるべき建築物の高さ又は面積等を制限しないならば、不衛生なる密住生活を防止し、地震、火事等に際する危険を除去し、又は將來益、困難ならんとする交通問題の解決を助けて都市生活の安全と愉樂とを確保することは出来ない。

元來都市の發達は外部に對する膨脹を促すと同時に、中心部に於ける集中力を益々大ならしめるものである。この傾向は都市の繁榮が大なれば大なる程益強い。その結果として中心部たる商業地域には高層建築物が建てられる。尤も高層建築はかかる必要以外に、これに依つてその建築物及びその中にある商店又は事務所等の存在を示さんとする廣告的の意味も大に含まれて居やうが、兎にも角にも一旦高層建築が成功せる場合にはその附近の建物は益々高きを競ふに至るものである。

然るに高層建築物はそれ自ら一種の美觀を有するものであり、且つそれは直ちに都市の繁榮を象徴するものである。殊に經濟生活、商業取引等の便宜上より言へば、商業中心區域の徒らに擴大せらるべきことを防ぐことも出来るから、或る程度

までは現代産業都市に必要缺くべからざるものではある。さればとてその高さも或る程度を超せば、啻に市民の健康を害するのみならず、都市生活の危険を大ならしむることになる。これを保健上より言へば、高層建築はその附近に於ける多くの小建築物の採光通風を妨げる。現ニユーヨークの實例に依れば高さ四百二十四呎のアダムス・エキスプレス・ビルディング(Adams Express Building)に依りて投げらるゝ影は長さ八百七十五呎に達し、高さ五百四十六呎のシンガル・ビルディング(Singer Building)は千百二十七呎、高さ七百九十一呎のウルヴァース・ビルディング(Woolworth Building)は千六百三十五呎の影を投げ、高さ四百九十三呎、建坪一・一四エーカーのエクイテブル・ビルディング(Equitable Building)の正午に於ける投影面積は七・五九エーカーに及ぶが如き有様である。¹ 従つてこれ等の高層建築物の蔭にある小建築物は、經濟上及び外觀上常に大なる壓迫を受くるに止まらず、保健上にも殆ど住むに適せざるに至り、已むを得ずこれと匹敵するに足るべき高層建築をなさねばならぬやうになる。かくの如くにして漸次高層建築物が櫛比するに至るとときは、その下層にある各室は日中と雖も燈火を要し、換氣の如きもこれに準じて不時の影響として

良となり、これに住む者の健康を害する。一九一六年八月ニユーヨーク市の保健局が同市商業地區にある建物の室數九百二十八室、この中に勤務する者二萬三千二十八人に就て調査したるところに依れば、その八五・三三パーセントは日中と雖も燈火を用ひて執務して居ることが判つた。日光の保健上必要なことは議論の餘地はないが、それは又精神的、道徳的にも至大の關係を有して居る。シカゴ市の衛生部長チャールズ・ビー・ボール氏(Charles B. Ball)は室内の採光換氣が不良なる時の影響として

- (A) 生理的には (1) 血色が悪くなる、(2) 食慾が減退する、(3) 體重が減少する、
(4) 視力が弱くなる、(5) 神經衰弱になる、
 - (B) 精神的には (1) 元氣がなくなる、(2) 気持がイライラするやうになる、
(C) 道徳的には 頹廢的になる、¹
- と言つて居る。その外、高層建築物に通勤する婦人が、日タエレベーターを使用することに因りて、所謂エレベーター・フォービアに悩まざるゝに至り、又妊娠率は減少し、流產の危險も増加すると言はれて居る。

¹ 池田宏、「改訂都市經營論」 p. 136.

建築物の高さを無制限ならしむることは、保安上から言つても頗る危険である。假令その構造を耐震耐火的ならしむるとしても、萬一の際自然の暴威に對して完全にこれを保護し得るやう制限するに非ざれば、生命財産等に及ぼす損害は恐るべきものであらう。絶対に安全なる建築といふものがない以上、地震の際に於ける危険は説明するまでもないが、その次に考慮すべきは火災の場合である。世界に於て最も發達せる消防機關を有すと稱せらるゝシカゴの消防部すら、建物の外部より消防し得る最高限度は八階位までが精々であると言はれて居る。¹ 同市の消防部技師長ジョン・プラント氏 (John Plant) の如きは六七階までしか消防することができないと明言して居るのである。我が國の現状では五十呎以上には有效なる消防を望むことが出来ない憐むべき有様にある。假りに二十階、三十階の高層建築物の中頃に於て出火したりとせよ。エレベーターが破壊して用を爲さざるに至り上下の連絡絶えたりとせば、假令その延焼を防ぎ得たりとするもその損害は決して尠くはない。況んや不幸にして全焼の憂目を見たりとせば、その悲惨は言語に絶するであらう。而してかくの如きは決して杞憂ではない。現に幾

多の實例はこれを證明して居る。耐火建築と雖も決して完全に耐火的のものでないことは既に昨年の大震災に依つて十分に證明せられた。

その次に考慮せらるゝのは交通問題である。建物はその高さの増すに従つて收容能力を増すものである。近代の大建築に於ては一建物内の收容人員が二萬三萬を超過するものは決して珍しくはない。現に丸の内ビルディングの如きすら大正十二年六月の調査に依れば日々の通勤者數五千を超え、これに出入する者を加ふれば平均三萬二千以上になつて居る。¹ 震災後に於ては少くとも三四割以上の増加をして居るであらう。かくの如き大建築が或る區域内に檐を連ねたりとせば、朝夕時に於ける街路の雜闈や交通機關の混雜はどれ程であらう。街路に於ける雜闈は建物の容積に比して殆ど幾何學的に増加する傾向を有つて居る。² ニューヨークの下町に於ては、もし建物内に居る者全部をその前面街路上に佇立せしめたとすれば、假令車馬を全部街路上より取除いても全體の九六・三パーセント乃至三七・五パーセントしか收容出來ないと言はれて居る。³ 街路に於ける雜闘は街路上の事故と正比例するものである。⁴ 殊に一朝事變の突發したる際に於け

¹ 三菱合資會社地所部の調査に據る。

² *Studies on Building Height Limitation in Great Cities*, p. 15.

³ Williams, F. B., *op. cit.*, p. 194.

⁴ *Studies on Building Height Limitation in Great Cities*, pp. 41-42.

¹ *Studies on Building Height Limitation in Great Cities*, p. 40-41.

² *Ibid.*, p. 46.

る災害を考ふるときは慄然たらざるを得ないであらう。

次に經濟上より考ふれば、高層建築は必ずしも有利ではない。それは高さを増すに従つて坪當り建築價格が増加するのと、エレベーター、階段その他のために多くの面積が取らるゝのと、割合に多くの空室が出来るためである。アメリカのビルディング協會(National Association of the Building Owners and Managers)が同國の四十都市に於ける主なる貸事務所用建築物百八十五箇に就て、その收入、支出、利潤等を調査して作つた表は最も有力にこの事實を物語つて居る。¹

高層建築には幾多の長所もあるが、かくの如き缺點をも有する。この故にその高さは居住者にとり、近隣にとり、又社會により最も適當なる程度にまで制限されねばならぬ。制限の程度は建物の構造や種類に依つて異なるべきは勿論であるが、その土地の狀況に依つても自ら異なるべきである。こゝに高さに關する地域制の必要が起る。

建築材料に依る高さの制限は全市同一なるを常とするを以て、この問題には直接關係がない。地域制に依る制限の基準となるものは、普通土地の狀況とその前

面に於ける街路の幅員である。概して商業地域には高い建築が許され、住居地域に於ては著しく制限せられる。

建築物がその面する街路と至大の關係を有するものであることは言ふまでもない。多くの建築物はその採光や通風を主として街路に仰いで居る。然れども建築物の高さと日光の照射との關係は、その地の緯度に依り街路の方向に依り同一ではない。概して言へば南北に走る街路に於ては、假令建物が相當の高さを有しても、兎に角正午前後の或る時間内、日光の照射を受けることは出来るが、建物の高さが増せば増すにつれてその時間は短縮せられ、且つ室内に射し込む光線は少くなる。

東西に走る街路に於ける北側の建物は、その前面にある建物が低ければ終日日光の照射を受けることが出来るが、南側の建物は朝夕の弱い光線を僅に受け得るだけに過ぎない。これ等は緯度に因つて大に變化がある。かくの如く緯度の高さや街路の方向に依つても異なるを以て、單に日光の照射のみを以ては街路の幅員と建築物の高さとの關係を律することは出来ない。衛生上より見たる高度の

¹ Thompson, F. L., "Making the Most of the Sun" in *Garden Cities and Town Planning*, March, 1924.

¹ *Studies on Building Height Limitation in Great Cities*, pp. 62-65.

制限は寧ろ建物の下層部が上空より受け得べき光線(Sky Light)の角度を以て定まるのが適當であるとせられて居る。而してこの角度の範圍内に於て高さを律するときは、建築物は建築線より後退する毎に高さを増加することが出来るのである。尤も角度に依り理論的に高さを算出することは、頗る不便を有するため多くは便宜上街路の幅員を基準としてこれを定めて居る。例へば我が國の市街地建築物法施行令は前面道路幅員の一倍四分の一を以て高さの基準とし、住居地域外に於てはこれを一倍二分の一までとし、建築線より後退する毎に住居地域内に於ては六十五尺まで、住居地域外に於ては百尺までの高さを許し、¹ニューヨーク市に於ては大體街路の幅員を標準として全市を四分の一地域、二分の一地域、四分の三倍地域、一倍地域、一倍四分の一地域、一倍二分の一地域、二倍地域、二倍二分の一地域の八地域に分つて居る。尤も街路の幅員を以て標準とせず唯單に地域的に建物の最高限度又は階層數を制限して居る所もある。例へばミルウォーキー市の如きは街路の幅員に關係なく高度地域を四種に分ち、第一種地域に於ては百二十五呎、第二種地域に於ては八十五呎、第三種地域に於ては六十呎、第四種地域に於ては四十呎までとして居る。又アラメダ市は階層數及び高さを標準として第一種地域は二階半三十五呎以下、第二種地域は三階四十呎以下、第三種地域は四階五十呎以下、第四種は八階九十呎以下と制限して、何等街路の幅員に準據しては居ない。

第三節 面積地域

建物の高さの制限を必要ならしめたる理由は或る面積の土地内に於て建物の占在し得べき面積の制限を必要ならしめる。殊に保健衛生上より見るとときは、如何に建物の高さを制限するとも、建物の面積を制限しないならば、通風採光の不良なる建築物の密集を防止することは出来ない。保健上若くは保安上より言へば建物の周圍に存せしむべき空地は出來得る限り廣きことを希望すと雖も、殷盛を極むる商業中心地に於ける制限を、郊外住居地のそれと同様ならしむる必要なきのみならず、かくの如きは却て都市の繁榮を害する結果となるであらう。ここにやはり地域的制限の必要がある。

¹ 都市計畫法施行令第四條及び第五條。

建物の占在面積を地域的に制限する方法は種々ある。第一は割地の大小に關係せず一定の割合を以て建坪または空地の面積を定むる方法である。例へば我が國に於ては一割地内に於ける建築面積を商業地域内に於ては八割まで、住居地域内に於ては六割まで、商業地域及び住居地域外に於ては七割までと制限して居り、ニューヨーク市に於ては、全市を五區域に分ちて建築物の高さに應じて空地の最小限度を定めて居る。これ等の方法に依るときは或る地域内に於て一定比率の空地を維持せしむることは出来るが、割地の面積に最小の限度がない限り、狭小なる家屋の密集建築を避けることは出来ない。元來面積地域制の根據は、これに依りて建物の各室に適當なる採光換氣の便を與へ、住居者に相當なる空間容積を與へんがためである。然れども割地の面積が小なるときに於ては、従つてそこに存せしむべき空地の面積は小となる。而して建物の高さは割地の面積に關係なく規定せらるゝを以て、かかる地區に於ける建物には十分なる採光や換氣の便は望むことが出來ない。殊に建築物の大きさが制限せらるゝ結果として、一室内に於ける住居者の密度は却て増大するに至るべきは必然である。

或はドイツ諸都市の如く住居者一人に對する室内的面積又は容積の最小限度を定め、嚴重にこれを勵行すれば、幾分その弊害を緩和し得るかも知れぬが、然らざれば到底庶幾の如き目的を達することは出來ない。故にこの方法はアメリカ諸都市の如く割地が何れも適當なる面積を有する場合に於ては最も有效であるが、我が國の都市の如く割地が極めて細小に區分せられて居る所に於ては決して十分ではない。

第二の制限方法は、先づ建築の單位を定め、而して或る面積に於けるその密度を制限するもので、主としてイギリスの諸都市に採用せられて居る。イギリスは我が國と同様に小住宅制を採用して居る國で、一室の居間と三室の寝室と臺所及び浴室を加へたるものとを以て一家庭の住居に必要なる最小限度なりと認め、大體に於てこれを一建築単位となし、以て一エーカー當りに於ける住居の密度を地域的に制限して居る。その密度は都市に依り區域に依り同一ではないが、一區域の単位は七エーカーより以上であることは出來ない。田園都市のレッチウアース(Letchworth)は十二戸を標準として居り、ボーンヴィル(Bournville)は六戸、ウッドランズ

¹ 市街地建築物法施行令第十四條。

(Woodlands) は五戸を以て限度として居る。同國保健省(Ministry of Health)が都市計畫設計の基準たり得べるものとして、一九二三年二月發布した所謂模範準則(Model Clauses for Use in the Preparation of Schemes)に據れば一エーカーに付、A 地域六戸、B 地域八戸、C 地域十二戸を以てその住居地域内に於ける基準として居るが、都市に依つては二十戸乃至二十四戸といふが如き密度を許して居るところもある。尤もこの面積中には道路や廣場も含まれて居る。假りに一エーカーに於ける建築單位を十二とし、道路や廣場等のために全面積の三割が取られるものとすれば、平均一戸當りの面積は七十一坪強となり、建築單位を二十とするも四十二坪餘となる。この面積の中に建築さるべき建物の大きさが定められ、住居すべき人數が制限せられるのであるから、その施設は最も衛生的のものであるといふことが出来る。

第四節 防火地區、風致地區及び風紀地區

地域の種類は以上の三種を以てその主要なるものとするが、この外一般に行はれて居る建築物の地域的統制中に防火地區、風致地區及び風紀地區等がある。

火災に對する安全を確保するためより言へば、都市の建物は全部不燃質を以てするのが最も宜い。經濟上等の理由に依りて、全部に對してこれを強制することが不可能なる場合と雖も、少くとも主要なる地區に對しては、集團的に又は路線的に或る程度までの耐火建築を強制せねば、都市に於ける生命財産の確保を期することは出來ない。この故に主なる都市に於ては、何れも古くよりその建築物に對して或る程度の防火規程を有して居る。それが全市一様にではなく、地域的に適用せらるゝとき初めて防火地區と稱せらるゝのである。

風致地區は都市の風致乃至美觀を維持するため必要なものではあるが、兎角閑却され勝ちなものである。元來都市の風致又は美觀なるものは、建物、橋梁、街路樹等主として人工設備に依つて形造らるものである。而してこの中地域制の目的となるものは建築物である。建築物に對する美觀的統制は消極的統制と積極的統制との二種に分つことが出来る。消極的統制とは例へば外觀の不體裁なる廣告、看板、高塔又はその他の建築物を制限禁止することを言ひ、積極的統制とはこれ等の建築物に外觀上或る種の要求を強制することを指す。ドイツのニューレ

ムベルグ市がその舊城壁内の建物に十四世紀式の様式を強制して獨特の風致維持に努めつゝあるが如き、ドレスデン市がその住居地域の一部に對して一定の構造、高さ及び様式の外柵を要求して居るが如き、その最も適切なる實例である。¹ 我が國の都市計畫法にも必要ある場合には風致地區を指定し得ることが定められて居る。² アメリカの諸都市に於ては未だ美觀維持のため警察權を行ふことは認められて居ない。³

風紀地區は住居地域の或るもの、又は學校附近等に對して酒場、舞踏場、劇場、活動寫真館その他風紀上好ましからざる建物等を禁止するためには設けらるゝものではあるが、多くの場合に於ては用途地域内に規定せられて居り、特に風紀地區として設定せらるゝことは稀なやうである。

第五節 地域制の規定に合致せざる既存建物の處置

地域制に基きて地域の指定がありたるとき直ちに問題となるは、地域制の規定に合致せざる (Nonconformity) 既存建物又はその使用方法の處置である。地域制制

定の趣旨より言へば、かくの如き建物又は使用方法は、その地域の特性を害し且つ近隣に迷惑を與ふるものであるが故に、速に除去し又は用途を變更すべきであらう。しかしながら地域制は原則として警察權を以てする豫防的取締規則であつて、積極的に或る土地又は或る建物の改築、除却若しくは使用を命令し或は禁止するものではない。尤も我が國の如く積極的にこれを命ずることが出来る旨を規定して居るものもあるが、その場合にはこれがための損失を補償せねばならぬことになつて居る。一般には無償を以て漸減的になるべく早く除去せしむるを可とするといふに一致して居る。例へば建物それ自體が地域の要求に合致せざるものに就ては、一般にその建物の存續する限りはその儘に存在することを許され、又その維持に必要な修繕を加ふることも認められて居る。しかしながら、その修繕は維持のため必要な限度に限らるべき、修繕を名として無限にその反則的な状態を存續することは固より許されない。而して如何なる程度を以て維持のため必要な修繕となすべきやは都市の状態に依りて同一ではないが、概して建物價格の四十パーセント乃至七十五パーセントに影響する修繕は必要な度を

¹ 市街地建築物法第十八條・同施行令第十七條。

² Williams, F. B., *op. cit.*, p. 202.

¹ Kocster, F., *op. cit.*, p. 179.

² 都市計畫法第十條。

³ McBain, H. L., *op. cit.*, p. 96.

超ゆるものとして禁止せられて居る。又用途が地域の要求に合せざるものに就ては、或は直ちにこれを禁止するもの、その用途を變更せざる限り現状の儘の存續を許すもの、事業者の變更と共に禁止するもの、地域制上制限の緩なるものより厳なるものに對する變更のみを許すもの等に分たれ、各都市の規定は區々であるが、原則としてその使用部分を擴張し又は制限の嚴なるものより緩なるものに變更することは許されて居ない。例へば住居地域内にある工業用建物は商業用建物に變更することを許される場合はあるが、商業的建物を工業用に變更することは絶對に許されない。又直ちにこれを禁止する場合にはその損害を補償するのが原則のやうである。エドワード・バセット氏はこれに對して次のやうな原則をして居る。¹

- (イ) 規定に適合せざる建物の構造的變更が、建物價格の二分の一以上に及ぶときはこれを禁止すべきである。又その建物にして適法的に改めらるゝ場合を除きその擴築を許してはならぬ。
- (ロ) 用途の規定上適法なる建物の部分を縮小して、用途の規定に適合せざるもの

に改めしめてはならぬ。

(ハ) 住居地域内に於ける建物にして、その使用方法が商業地域内に於ては適法なるも住居地域としては適合せざるものなるときは、これを改めて商業地域内に於ても適合ならざるものに使用せしめてはならぬ。

(ニ) 住居地域又は商業地域内に於ける建物にして、その使用方法が輕工業地域内に於ては適法なるも、住居地域又は商業地域内に於ては適合せざるものなるときは、これを改めて輕工業地域内に於ても適合ならざる方法に使用せしめてはならぬ。

(ホ) 住居地域、商業地域又は輕工業地域内に於ける建物にして、輕工業地域内に禁止せらるゝ用途のもの、もし地域制制定後に於て同じく輕工業地域に禁止せらるゝ他の用途に變更せんとするときは、構造上の變更を許してはならぬ。

(ヘ) 住居地域、商業地域又は輕工業地域内に於ける建物にして、輕工業地域内に於て禁止せらるゝ用途のもの、もし地域制制定後その構造を改めたときは同じく輕工業地域内に禁止せらるゝ他の用途に當てしめてはならぬ。

¹ Bussett, E. M., *Zoning*, pp. 333-334

第六節 地域の境界及びその變更

次に考慮せらるゝは地域制の區域である。その區域は普通都市計畫の區域と同一であるが、それは出来るだけ廣く且つその區劃は出来るだけ自由なることを要する。制度の便宜上より言へば地域の境界は都市の行政的境界と同一であることが望ましい。しかし都市の發達は決してその行政的區劃に拘るゝものにあらざるを以て、もしまりに行政的區劃を顧慮するときは折角の地域制も實際の要求に適合する能はざるに至り、その結果優良住宅地の隣りに貧民窟や工場地が出来るやうなことにならぬとも限らぬ。¹この故に地域制を定むるに當つては單に現在のみならず遠く將來に亘つての經濟的、社會的の狀態を深く考究し、隣接市町村の狀況をも廣く參照して定むべきである。²

又その一の地域と他の地域との境界、又は同一地域内に於ける甲の地區と乙の地區との境界は、漸進的若くは順序的なるべく、決してあまりに急激的たるべきでない。急激的なるときは將來或る地域の擴張又は縮小を要求せらるゝ場合に大なる困難を生ずるであらう。

地域は一旦定められたる以上は永久に變更せざることを以て理想とする。しかしながら都市の發達は往々にして豫見せざりし變更を餘儀なくせしむることがある。變更は當局者に於て進んで爲す場合もあれば、又は或る一定割合以上の地主等の請願に依りて爲すこともある。その何れに依るも、最後にこれを決定するものは事實上都市計畫に關する責任廳たるべきである。

この場合もしも土地又は建物の所有者に損害を與へたりとせば、その損害は十分に賠償せねばならぬ。しかしながら實際に於て地域の指定變更が要求せらるのは、多くは住居地域より商工業地域へ、若くは工業地域より商業地域への變更であつて、殆ど常に土地所有者を益する場合にのみ限られて居るから、この問題は起らぬやうである。

第四章 地域制の實例

第一節 我が國の地域制

我が國の地域制は市街地建築物法に依つて定められて居る。即ち用途に従つて住居地域、商業地域及び工業地域の三種に分ち、この地域に従つて建物の高さ及び一割地に於ける建築面積等をも規定して居るところにその特色がある。

第一 用途地域

(一) 住居地域

住居地域内に於ては次の如き建築物の建築は許されない。²⁾

- (イ) 常時十五人以上の職工を使用する工場。常時使用する原動機馬力數の合計二を超過する工場、又は汽罐を使用する工場。但し行政官廳が住居の安寧を害する虞なしと認むるもの、又は公益上已むを得ずと認むるものはこの限りでない。
- (ロ) 五臺以上の自動車を常時收容する車庫
- (ハ) 劇場、活動寫眞館、寄席又は觀物場
- (ニ) 待合又は貸座敷

(二) 商業地域

商業地域内に於ては次の如き建築物の建築は許されない。¹⁾

- (イ) 常時五十人以上の職工を使用する工場、又は常時使用する原動機馬力數の合計十を超過する工場。但し日刊新聞印刷所及び行政官廳が商業の利便を害する虞なしと認むるもの、又は公益上已むを得ずと認むるものはこの規定に拘らず建築が出来る
- (ロ) 火葬場、屠場、塵埃焼却場
- (ハ) その外行政官廳が商業の利便を害する虞ありと認め命令を以て指定するも

¹⁾ 市街地建築物法施行令第二條。

²⁾ 市街地建築物法施行令第一條。

の

(三) 工業地域

住居及び商業兩地域に於てはその地域内に禁止せらるべき用途の建物を擧げてあるが、工業地域に於てはその以外に於ては許されざるべき用途を列舉して居る。而して用途の性質上著しく衛生上有害又は保安上危険の虞あるものに就ては更に内務大臣から特別工業地區の指定がせられることになつて居る。¹

工業地域内にあらざれば許されざる用途の建物

- (イ) 常時百人以上の職工を使用する工場、又は常時使用する原動機馬力數の合計三十を超過する工場。但し行政官廳に於て住居の安寧又は商業の利便を害する虞なしと認むるもの又は公益上必要なるものはこの限りでない。
- (ロ) 左に掲ぐる事業を營む工場。但し行政官廳に於て衛生上有害の虞もなく、又は保安上危険の虞もなしと認むるものはこの限りでない。

(1) 銃砲火薬類取締法の火薬類の製造

(2) 鹽素酸鹽類、過鹽素酸鹽類、ビクリン酸、ビクリン酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、カリ

ウム、ナトリウム、マグネシウム、過酸化水素、過酸化カリウム、過酸化ナトリウム、過酸化バリウム、硫化炭素、エーテル、コロデウム、アルコホール、木精、アセトン、ベンゾール、キシロール、トルオール、テレピン油、硝化纖維素、セルロイド、石油類その他これに類する引火性又は發火性物品の製造

(3) 硫黄、沃度、ブローム、四鹽化炭素、鹽化硫黃、鹽酸、硫酸、硝酸、磷酸、酸化水素、醋酸、無水醋酸、石炭酸、安息香酸、苛性加里、苛性曹達、アムモニア水、炭酸加里、炭酸曹達、クロール石灰、次硝酸蒼鉛、チアン化合物、砒素化合物、バリウム化合物、水銀化合物、鉛化合物、銅化合物、亞硫酸鹽類、フォルマリン、クロ、ホルム、イビチオール、ズルフォナール、グリセリン、アンチフェブリン、アスピリン、クレオソート、グアヤコール等その製造に際して有臭又は有害の瓦斯若くは廢液を生ずる物品の製造

(4) 水銀を用ゐる計器の製造

(5) 燐寸の製造

(6) 金屬の熔融又は精煉

¹ 市街地建築物法第四十二條。² 市街地建築物法施行令第三條。

(7) 乾燥油又は溶剤を用ゐる擬革紙布又は防水紙布の製造

(8) 肥料の製造

(9) 動物質原料の化製

(10) 製革又は毛皮の精製

(11) 骨、角又は貝殻の乾燥研磨

(12) 製油又は製臘

(13) 染料、顔料又は塗料の製造

(14) 煉瓦又は埴磚の製造

(15) アスファルトの製造

(16) セメント、石膏、石灰、煅製石灰、炭化石灰又は石灰窒素の製造

(17) 鐵石類、黒鉛、硝子、煉瓦、陶磁器等の粉碎

(18) 古綿又は檻櫻類の精製

(19) 石炭瓦斯又は壓縮瓦斯の製造



(20) コークスの製造

(21) 石炭タル、木タル、石油蒸溜產物又はその殘渣を原料とする製造
 (22) 石鹼の製造
 (23) 製紙

(24) 溶剤を用ゐる護謨製品の製造

(25) 鋼釘又は鋼球の製造

(26) 汽罐の製造

(27) 金屬の壓延又は伸線

(28) 炭素製品の製造

(ハ) これ等のものゝ外行政官廳が衛生上有害又は保安上危険の虞ありと認め命令を以て指定する事業を營む工場

(ニ) 第二號(1)(2)(5)(9)及び(17)の物品の貯藏又は處理に供するもの。但し行政官廳

が衛生上有害又は保安上危険の虞なしと認むものはこの限りでない。

(ホ) 前號に掲ぐるものを除く外行政官廳が衛生上有害又は保安上危険の虞ありと認め命令を以て指定する物品の貯藏又は處理に供するもの。

もしも特別地區が指定せられた場合に於ては次に述ぶるものは特別地區内でなければ營むことが許されない。

(イ) 銃砲火薬類取締法施行規則の火薬庫

(ロ) 左に掲ぐる事業を營む工場

(1) 銃砲火薬類取締法の火薬類の製造、但し銃砲火薬類取締法施行規則第四十四條第二項の火工品を除く。

(2) 硝化纖維素、セルロイド、鹽素酸鹽類、ピクリン酸鹽類、黃磷、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、トルオール又はテレピン油の製造

(3) 石油類、鹽化硫黃、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、亞硫酸鹽類及び動物質肥料の製造並びに動物質原料の化製
もしも特別地區を甲乙二種に分けるときは第二號(3)に該當するものは乙種に入れることが出来る

第二 高度地域

(一) 住居地域内

高度地域は用途地域を標準として二種に分けられて居る。

(イ) 建築物の高さは原則として最高六十五呎を超ゆることは出来ない。但し建築物の周圍に廣闊なる公園、廣場、道路その他の空地がある場合はこの限りでない。¹

(ロ) 建築物の各部分の高さは前面街路幅員の一倍四分の一以内とする。且つ前面街路幅員の一倍四分の一に二十五呎を加へたるもの、その最高限度とする。²もし建築が前面街路の境界線から後退してなさる、場合には、その後退せる部分はこれを街路幅員中に算入することが出来る。³

(二) 住居地域外

建築物の高さを最高百呎以内とし、且つ前面街路幅員の一倍四分の一を一倍二分の一とせる外總て住居地域内の規定と同一である。⁴

¹ 市街地建築物法施行令第四條。

² 市街地建築物法施行令第七條。

³ 市街地建築物法施行令第九條。

⁴ 都市計畫法施行令第四條、第七條、第九條。

¹ 市街地建築物法第四條第二項の規定に依る工業地域内特別地區規則。

猶この規定は煙突、物見塔、機重機、水槽、氣槽、無線電信用電柱の類及び工業用建築物にして行政官廳がその用途に依り已むを得ずと認めて許可したるもの、又は行政官廳の許可を受けたる社寺建築物には適用されぬ。

第三 面積地域

面積地域も用途地域を標準として三種に分たれて居る。

(一) 住居地域

住居地域内の建築物、及び住居地域外にあるものと雖も主として住居の用に供せらるべき建築物は、建築敷地の十分の六以上の面積を占むることは出來ない¹。

(二) 商業地域

商業地域内に於ける建築物は建築敷地の十分の八以上の面積を占むることは出來ない。但し行政官廳が特に指定したる角地、その他の地區に於ける建築物の第一階及び地階に就てはこの限りでない²。

(三) 住居地域及び商業地域外

住居地域及び商業地域外に於ける建築物は建築敷地の十分の七以上の面積を占むることは出來ない³。

第二節 ニューヨークの地域制

ニューヨーク市は一九一四年州法(The New York Zoning Law for New York City)を以て地域制を採用し、同市の最高理事會たる財務委員會(Board of Estimate and Apportionment)はこの法律に基いて一九一六年七月二十五日建築地域規則(Building Zone Regulation)を採用した。この規則はそれまでアメリカに於て採用せられたる同種の規則中最も包括的にして且つ最も精細なものであるため、その後の各都市に於ける地域制の模範となつた。ニューヨーク市は、先づその土地及び建物の用途より見て全市を住居地域、商業地域及び無制限地域の三に分ち、建物の高さは街路の幅員を標準として四分の一倍地域、二分の一倍地域、四分の三倍地域、一倍四分の一地域、一倍二分の一地域、二倍地域及び二倍二分の一地域の八地域となし、更に一建築割地内に建て得べき建物の面積と空地との割合を基礎として A B

¹ 都市計畫法施行令第十四條。

² 都市計畫法施行令第十三、第十四條。

³ 都市計畫法施行令第十四條。

³ 都市計畫法施行令第十四條。

C D E の五地域に分けて居る。次にその要點を略述する。

第一 用途地域 (Use district)

(一) 住居地域 (Residence district)¹

住居地域内には次に列舉する用途の建物及びその附屬建物外の建築を許さぬ。

(イ) 住宅。但し下宿屋及び旅館をも含む。

(ロ) クラブ。但し主として營業のために經營せらるゝものを除く。

(ハ) 教會

(ニ) 學校、圖書館、博物館

(ホ) 慈惠的若くは救恤的營造物。但し感化院を除く。

(ヘ) 病院及び療養所

(ト) 旅客停車場

(チ) 耕作、野菜栽培、花卉栽培及び溫室

自動車五臺以下を收容する置場はこれを附屬建物と見做して建設を許る。

(二) 商業地域 (Business district)¹

商業地域内には次に列舉する産業用の建物又は構への建築及び使用を許さぬ。

A (一) アムモニア、鹽素又は漂白粉の製造

(二) アスファルトの製造又は精製

(三) 金屬分析。但し金及び銀を除く。

(四) 鍛冶及び馬蹄鐵工

(五) 製罐

(六) 酒類の釀造

(七) 敷物洗濯

(八) セルロイド製造

(九) 火葬場

(一〇) 石炭、木材、骨等の蒸溜

(一一) ドライ・クリーニング及び色上げ

(三) 發電所、變壓所

¹ 同規則第二章第四條。

¹ ニューヨーク市建築地域規則第二章第三條。

(三) 脂肪抽取

(四) 肥料製造

(五) 自動車五臺以上の置場。但し使用以外のものを置く倉庫、陳列場等を除く。

(六) 瓦斯燈火用又は熱用製造又は貯藏

(七) ^{グルーリヤス}膠水及ゼラチンの製造

(八) 厨芥癪肉動物死屍又は塵芥等の焼却又は還元

(九) 屑物、紙屑、檻櫻等の貯藏又は荷造り

(一〇) 鐵、銅、鐵青銅又は銅の工業

(二) 煤煙製造

(一一) 石灰、セメント又は石膏粉製造

(一二) 牛乳瓶詰所又は配達所

(一三) 油布又はリノリウムの製造

(一四) ペンキ、油、ワニス又はテレピン油の製造

(一五) 石油の精製又は貯藏

(一六) 印刷用インキ製造

(一七) 未製獸皮の貯藏、精製又は着色

(一八) 自動車修繕工場

(一九) 粗製材料よりゴムの製造

(二〇) 製材工場

(二一) 毛織物再製所又は羊毛洗滌
 (二二) 金屬の精煉、冶金

(二三) 石鹼製造

(二四) 五頭以上の馬小屋
 (二五) 砂糖精製場

(二六) 濃粉、葡萄糖又は糊精の製造

(二七) 石又は記念碑製作所

(四) 亞硫酸、硫酸、硝酸、鹽酸等の製造

(五) 獣脂、脂肪、豚脂等の製造及び精製

(六) コールターの蒸溜又は製造

(七) コールター引き、又はコールター防水品の製造

B 臭氣、塵芥、煤煙、瓦斯又は音響を發して附近に迷惑を及ぼすべき種類のもの。

但し車庫又は娛樂場所を除く。

C 前二項以外の製造業に對しては建物延坪數の二十五パーセント以上の使用を禁止することを得る。但し敷地坪數と同じ坪數までは使用せしむることが出来る。

新聞紙印刷は製造業と見做さない。又住居地域内に許さるべきものは商業地域内に禁ずることが出来ぬ。

(三) 無制限地域 (Unrestricted district)¹

この地域内には住居も許せば商業も許し又工場の存在をも許可し、これ等に對し何等の制限をも爲さぬ。

第二 高度地域 (Height district)

(一) 四分の一倍地域 (One-quarter times district)

この地域内に於ける建物の高さは前面街路幅員の四分の一を以て限度とする。但し路線より二呎後退する毎に一呎づゝの高さを加ふることが出来る。

(二) 二分の一倍地域 (One-half times district)

この地域内に於ける建物の高さは前面街路幅員の二分の一を以て限度とする。但し路線より一呎後退する毎に一呎づゝの高さを加ふることが出来る。

(三) 四分の三倍地域 (Three-quarter times district)

この地域内に於ける建物の高さは前面街路幅員の四分の三を以て限度とする。但し路線より一呎後退する毎に一呎づゝの高さを加ふることが出来る。

(四) 一倍地域 (One times district)

この地域内に於ける建物の高さは街路幅員を以て限度とする。但し路線より一呎後退する毎に二呎づゝの高さを加ふることが出来る。

¹ 同規則第三章。

² 以上二條は一九二三年三月二十三日の改正に依り追加せられたものである。

¹ 同規則第二章第五條。

(五) 一倍四分の一地域(One and one-quarter times district)

この地域内に於ける建物の高さは街路幅員の一倍四分の一を以て限度とする。但し路線より一呎後退する毎に二呎半づゝの高さを加ふることが出来る。

(六) 一倍半地域(One and one-half times district)

この地域内に於ける建物の高さは街路幅員の一倍半を以て限度とする。但し路線より一呎後退する毎に三呎づゝの高さを加ふることが出来る。

(七) 二倍地域(Two times district)

この地域内に於ける建物の高さは街路幅員の二倍を以て限度とする。但し路線より一呎後退する毎に四呎づゝの高さを加ふることが出来る。

(八) 二倍半地域(Two and one-half times district)

この地域内に於ける建物の高さは街路幅員の二倍半を限度とする。但し路線より一呎後退する毎に五呎づゝの高さを加ふることが出来る。

(七) 例 外¹

(イ) 幅員五十呎未満の街路に接する劃地は幅員五十呎の街路に接する劃地と同

様の取扱をなし、幅員百呎以上の街路に接する土地に對しては百呎のものと同様の規則を適用する。

(ロ) 廣狭二種の街路が交叉する場合には、狹き街路に接する街角より百呎までの土地に對しては廣き街路の規定を適用する。又街角にある建物に對しては百五十呎までは廣き街路の規定を適用する。

(ハ) 軒窓、昇降機の隔壁その他にして、その間口が建物間口の六割を超えるものは前述の規定に拘らず建てることが出来る。但しその部分に對しては高さ一呎に付百分の一づゝの割合を以てその間口を縮小せねばならぬ。

(二) 與へられたる平面内の建物面積が敷地面積の四分の一を超えるときは、その部分に對しては高さの制限を爲さぬ。但し路線とその後退せる線との距離に街路幅員の半ばを加へたる長さは少くとも七十五呎あることを要する。(ホ) もし建築を出願したるとき、既にその敷地と同一路線の五十呎以内若くは街路の向側にこの規定を超えたる高さの建物あるときは、その建物の有する高さの範囲まで高く建築することが出来る。

¹ 同規則第四章第九條。

(へ) 建物の外壁が路線より五呎以上突出せざる蛇腹はこの規定に拘束せられぬ。但しその突出は街路幅員の五パーセント以上であることは出来ぬ。又單に裝飾用のみにして、窓を有せざる胸壁^{パラベット}又は蛇腹にして制限以上に出づること五呎半に達せざるもの、若くは最大限度の五パーセントを超えるものは例外としてこの制限を受けぬ。

(ト) この規定は寺院の尖塔、望樓、煙突、瓦斯タンク等に對しては適用せぬ。

第三 面積地域 (Area district)¹

(一) A 地域 (A district)²

A 地域に於ては少くとも一箇の (Court) を要する。與へられたる建物の高さに於ける苑の幅員は、少くとも建物の高さ一呎に對して一吋なければならぬ。

(二) B 地域 (B district)³

B 地域には後庭 (Rear yard) 一箇及び外苑 (Outer court) 一箇若くは側庭 (Side yard) 一箇を要する。與へられたる建物の高さに於ける後庭の面積は、少くともその高さ

一呎に對して二吋なければならぬ。而してその奥行は少くとも敷地の奥行の十分の一以上であることを要する。但し十呎以上であること必要とせぬ。或る與へられたる建物の高さに對する外苑若くは側庭の幅員は、少くともその高さ一呎に對して一吋なければならぬ。又或る與へられたる點に於ける外苑の幅員は、少くともその長さ一呎に對して一吋半以上でなければならぬ。但し以上の規定に依り、或る與へられたる建物の高さに對する外苑の幅員が、その長さに依つて要求せらるゝ最少限度よりも廣きときは、その高さ二十四呎に付一呎づゝ、高さに基づく最少幅員よりこれを減ずることが出来る。又街路より五十呎以内にある側庭はこの點に於ては外苑と見做す。

(三) C 地域 (C district)¹

C 地域には後庭一箇、外苑一箇及び内苑 (Inner court) 一箇を要し、共同庭園あるときはその廣さに應じて適當の斟酌を加へる。

(イ) 後 庭

或る與へられたる建物の高さに對する後庭の幅員は、その高さ一呎に付少く

¹ 同規則第四章第十三條。

² 同規則第四章第十一條。

³ 同規則第四章第十二條。

とも三時なければならぬ。而してその奥行は敷地奥行の十分の一以上あることを要する。但し十呎以上であることを要せぬ。

(ロ) 外苑又は側庭

或る與へられたる建物の高さに對する外苑若くは側庭の幅員は、その高さ一呎に付少くとも一時半以上なければならぬ。或る與へられたる點に於ける外苑の幅員は、少くとも長さ一呎に付一時半以上なければならぬ。その幅員平均三十呎に達せざる割地に於ては、或る與へられたる高さに對する外苑若くは側庭の面積はその高さ一呎に付一時より少からざることを要する。

(ハ) 内苑

或る與へられたる建物の高さに對する内苑の幅員は

- (1) 高さ一呎に付二時以上、若くは
 - (2) 本法第十七條C項の規定と同一の面積
- を有することを要する。

(イ) 共同庭園

もしもC地域内に於ける全部若くは一部の土地所有者等が、B地域に規定せられたる面積の庭及び苑を有し、且つ少くとも總面積の十分の一以上を恒久的共同娛樂用と爲したるときは、この區域に對してB地域の規定を適用する。かくの如き共同庭園は、一箇に付少くとも幅員四十呎、面積五千平方呎を有し、且つ訴願委員會(Board of Appeal)に依り住民の共同娛樂用(Joint recreational use)として適當なることを承認されたものでなければならぬ。

(四) D地域(D district)¹

D地域に於ては後庭一箇、外苑一箇若くは側庭一箇及び内苑一箇を要し、且つその地が住居地域に指定せられたるときは、建築し得べき面積の割合にも制限がなされる。又共同庭園等の規定もある。

(イ) 後庭

或る與へられたる建物の高さに於ける後庭の幅員は、その高さ一呎に對し少くとも四時なければならぬ。又その奥行は少くとも宅地奥行の十分の一以上たることを要する。但し最長十呎以上たることを要せぬ。もしこれが住

¹ 同規則第四章第十四條。

居地域である場合には、後庭の奥行は宅地奥行の二十分の一以上あることを要する。但しこの場合最長二十呎以上たることを要せぬ。又後庭の奥行十呎以上あるときは十呎以上の部分一呎に付、路線と建物の外壁との間に於ける空地一呎を以て代用することを許す。

(ロ) 外苑又は側庭

或る與へられたる建物の高さに對する外苑又は側庭の幅員は、高さ一呎に付少くとも二吋以上なければならぬ。又或る與へられたる點に於ける外苑の幅員は、長さ一呎に付少くとも二吋なければならぬ。平均幅員三十呎以内の割地にありては、與へられたる建物の高さに對する外苑又は側庭の幅員は、高さ一呎に付少くとも一吋半以上でなければならぬ。かくの如き割地にては、與へられたる點に於ける外苑の面積は、長さ一呎に付一吋半以上なければならぬ。又かくの如き割地にては、與へられたる建物の高さに對する内庭は

- (1) 高さ一呎に對し幅員三吋より小ならざること
- (2) 少くとも第十七條C項に規定せると同じき面積を有すること

を必要とする。

(ハ) 建築面積の制限

住居地域にてもし角割地 (Corner lot) なる場合は面積の八割以上、沿道割地 (Inside lot) なる場合には六割以上を占むる建物を設くることが出來ぬ。但しこの場合、面積八千平方呎以上を超ゆる部分の角割地は沿道割地と見做す。

(イ) 共同庭園を有する場合

もしもD地域内に於ける全部若くは一部の土地所有者等がC地域に規定せられたる面積の苑及び庭を有し、且つ少くとも總面積の十分の一以上を恒久的共同娛樂場となしたるときは、その區域に對してはC地域の規定を適用する。かくの如き共同娛樂用地は、一箇に付少くとも幅員四十呎、面積五千平方呎以上を有し、且つ訴願委員會に依り住民の共同娛樂用として適當なることを承認されたものでなければならぬ。

(五)

E地域(E district)¹

E地域には後庭一箇、側庭一箇及び外苑一箇若くは側庭一箇を必要とし、その他

建築し得べき面積に就き嚴しき制限がある。

(イ) 後庭

興へられたる建物の高さに對する後庭の幅員は、高さ一呎に付五吋以上なければならぬ。後庭の奥行は少くとも割地奥行の一割五分以上たるを要する。但しこの場合十五呎を超ゆる必要はない。もし住居地域内であるならば、その奥行は割地奥行の二割五分以上なればならぬ。この場合には二十五呎を超ゆる必要はない。又後庭の奥行十呎以上なるときは、十呎以上の部分一呎に對し、路線と建物の外壁との間に於ける空地一呎を以て代用することが出来る。住居地域内のE地域に於ては、少くとも建物の片側には割地の奥行と等しき即ち後庭に續く側庭を設けねばならぬ。

(ロ) 外苑又は側庭

興へられたる建物の高さに對する外苑若くは側庭の幅員は、少くとも高さ一呎に付二吋半なればならぬ。平均幅員五十呎以下の割地にては、興へられたる高さに對する外苑若くは側庭の幅員は、少くとも高さ一呎に付二吋なけ

ればならぬ。又興へられたる點に於ける外苑の幅員は、少くともその長さ一呎に付二吋半以上であることを要する。

(ハ) 建築面積の制限

住居地域にてもし角割地なるときは、建坪に於て面積の七割以上、もし沿道割地なる場合には五割以上の建物を設くることは禁ぜられて居る。又如何なる建物と雖も、道路面より高さ十八呎以上の點に於て、角割地にて面積の四割以上、沿道割地にてその三割以上を占むることは許されぬ。角割地にして面積八千平方呎を超ゆる部分は沿道割地と見做される。

(六) 後庭¹

(イ) A地域以外の地域にて割地後方の全部若くは一部分の境界が他の割地の後方境界と接し、その距離が街路より五十五呎以上あるときには、必ずその全部若くは一部を幅員とする後庭を有せしめなければならぬ。その面積は少くとも前述の大さを有せねばならない。街路より五十五呎以内の地には後庭を設けなくても宜い。角割地又は角割地と反対の側にある割地には後庭を

設けなくても宜い。

(ロ) 住居地域以外に於ては、後庭の最も低い部分は少くとも第二階の窓の敷居よりは低くなればならぬ。又如何なる場合と雖も街路面の高さより二十三呎以上高くてはならぬ。

住居地域内に於ては、後庭の最も低い部分が街路面の高さよりも高くてはならない。但し街路面より十八呎以上の高さに於ける建物の面積が庭の面積の四割以下である場合は別である。寺院は住居地域の内に在ると外に在るとを問はず、庭の面積の四割までは街路面より三十呎の高さまで建物を造ることが出来る。

(ハ) 總容積五平方呎を超える煙突は通風を妨げざる限り後庭に建てることが出来る。

(ニ) A 地域外に於ても、もし割地と割地との間に街路に面せざる裏割地があり、而してその裏割地に建物があつて、街路よりその後庭に達するには、街廊を貫通し、若くは街路より五十五呎以上引込みて通路を設くべき場合には、その兩側の

境界線に接して後庭を設けねばならぬ。後庭の幅員は、その建物の第二階の窓の敷居まで、又は二十三呎の高さに對し、外苑として要求せらるゝよりも大きなければならぬ。

(ホ) もしも建物が、この規定に依つて要求せらるゝよりも奥行の少き後庭を有つ建物のある割地と背中合せの割地にある場合には、その割地に於ける後庭の奥行はその背中合せの割地にある後庭の奥行よりも深きことを要せぬ。但し如何なる場合と雖も、或る建物の高さに對する後庭の奥行は、その高さに於ける外苑として要する最小幅員よりも小であつてはならぬ。

(七) 庭 (Court)

(イ) 人が住居、睡眠、仕事又は會合する室にして、光線及び空氣の全部又は一部を直接建物のある割地の空地より取る場合には、少くとも窓に面して一箇の内苑外苑、側庭又は後庭がなければならぬ。かくの如き内苑、外苑又は側庭の幅員及び面積は少くとも面積地域に規定せる最小幅員及び最小面積を有せねばならぬ。

又その後庭は、その存在する面積地域の内苑として要する最小限度の幅員及び面積を有せねばならぬ。A 地域に於けるかゝる内苑、外苑、側庭又は後庭の面積及び幅員は、少くとも A 地域の規定する苑としての最小限度を有せねばならぬ。窓の前面空地は、少くとも直角に三呎以上の幅員あることを要する。本條に規定する以外の苑、庭又はその他の空地等にはこの規則を適用しない。又本條の規定は浴室、便所、廊下、階段等に對する苑又は小路には適用しない。

(ロ) 外苑、内苑、又は側庭の幅員は、少くとも四呎以上あることを要する。但し劃地内にある側庭を限る壁の高さが平均二十五呎以下、長さ四十呎以下なる場合はこの限りではない。この場合には E 地域を除きて少くとも三呎以上の幅員を有せねばならぬ。もし外苑が街路に通じて居るときはその街路は當該外苑の一部と見做すことが出来る。

(ハ) 或る與へられたる建物の高さに對する内苑の最小幅員は、少くともこれと同じ高さに對して、後庭が有すべき一呎當りの寸法よりも大なることを要する。但しその幅員が奥行の二分の一以上であり、面積がこれと同じであるときに

はこの限りでない。もし内苑が側庭を以て街路に通じ、その側庭が間口より六十五呎以内にあるときは、その側庭の深さ一呎に對し、建物の高さ十五呎毎に内苑として要求せらるゝ面積より一平方呎づゝを減じ得る。もしこの規定に依りて劃地が後庭を要せざるときには、街路に通ぜざる外苑は劃地の裏境界線に接する内苑と連絡することを要する。かくの如き場合にはかゝる内苑は後庭と見做す。

第四 不遡及の原則¹

ニューヨークの地域制は、主として將來建築せらるべき建物の用途、高さ、建築面積等を制限したものであつて、現存の建物がその規定に合せざる場合に、これが使用を禁止し、若くはその改築を強制せんとするものではない。この點は同規則第二章第六條及び第五章第十九條の明記するところである。

故に用途地域内にある建物にして、その地域に禁止せらるゝ用途に供せらるる建物と雖も、規則發布前からあるものはその儘使用を繼續して行く分には、何

¹ 同規則第二章第六條及第五章第十九條。

時まで使用を繼續しても差支はないといふ特權を與へられる。但しこれを擴築、改築若くは構造の變更をなさんとするときは、新なる規定に依らなければならぬ。従つてその場合にはこの特權を失ふことになる。尤も建物價格の五割に達せざる修繕又は構造の變更ならば、用途を變更せざる條件の下にその儘舊特權の持續を許される。

第五 地域の變更¹

地域の變更方法には二通りある。第一は當局が進んで變更する場合で、第二は地主がこれを請求する場合である。

(一) 財務委員會は自己の發意により、又は請願に本づき、この規定及び地域の修正變更を爲すことが出来る。その場合には豫め公告をなし、又公開聽取をしてからでなければならぬ。

(二) 或る區域又はその一部に於ける街路に面する土地の所有者は、その五十パー セント以上の署名を以て、その土地に對する規則の修正、變更、増補等を財務委

員會に請願することが出来る。委員會は請願を受理してより九十日以内に、これに關する裁決を爲さねばならぬ。もしこの請願に對して該地區の間口二十パー セント以上の土地所有者、又は該地區の直ぐ裏にある土地二十パー セント以上の土地所有者、若くは該地區の向側にある土地二十パー セント以上上の土地所有者が抗議を爲したるときは、委員會は全會一致を以てするに非れば、地域の變更をなすことが出来ぬ。

第三節 シカゴの地域制案

シカゴ市は一九二一年七月二十一日地域制制定のために數名の委員を任命した。委員等は調査の結果一の成案を得て、一九二三年一月五日これを市長に報告した。その案は先づ全市を分ちて用途地域(Use district)と建築地域(Bulk district)との二種となし、更に用途地域をば住居地域(Residence district)アパートメント地域(Apartment district)商業地域(Commercial district)製造業地域(Manufacturing district)の四種に分ち、建築地域はその地域内に許すべく建物の面積、容積及び高さ等に從つて

¹ 同規則第五章第二十三條。

これを五種としたもので、面積や高さ等のみならず容積をも計算の基礎としたところに特色がある。参考のためその大體を次に紹介する。

第一、用途地域

(一) 住居地域¹

この地域内に建築し得べき建物は住宅、教會、學校等に限られ、アパートメント・ハウス、旅館及びその他の商工業建物を建設し又は既存の建物をこれ等の用途に變更することは許されぬ。

(二) アパートメント地域²

住居地域に許されたるものゝ外、アパートメント・ハウス、旅館、圖書館、病院、俱樂部等を設くるを得るも、商工業用建物を建設し、又は既存の建物を商工業用に變更することは許されぬ。

(三) 商業地域³

商業地域に於ては前二地域に許さるものゝ外、商業用及び輕工業用の建物を

許される。

而してこれに對しては更に細かい分類があつて、商業地域内ならば如何なる土地にも許されるもの、或る制限を加へられるもの、土地に依つては許されぬもの等の三つに分類せられて居る。今その大體を述ぶれば、

第一種は小賣業、自動車置場、自動車油供給所、倉庫、銀行、事務所、劇場、洗濯屋、活動寫真館、及びこれに類するもので、商業地域内ならば何處にでも許される。

第二種は塵埃、煤煙、臭氣、瓦斯等を發散し若くは音響を發することなき小規模の輕工業にして、完全なる建物の中にて作業し近隣に迷惑を感じしめざる設備を有するものであるならば、その作業場が建物の延坪二分の一以内にして且つ建物地域の面積よりも大ならざる限り許可せられる。但しその位置が住居地域又はアパートメント地域より百二十五呎以内に存在するときは夜間の作業は禁ぜられる。

第三種は染色、クリーニング、大食料品製造、石炭荷揚場、製氷場、牛乳工場、厩舎等住居に對し多少迷惑を與ふることあるべき輕工業で、これは住居地域又は

¹ シカゴ市地域制規則案第四條。

² 同同第七條。

³ 同同第八條。

アパートメント地域より百二十五呎以内には許されない。

(四) 製造業地域²

製造業地域内に許さるべき用途は更に三つに分類されて居る。

第一種は輕工業で、この地域内ならば如何なる大規模のものでも許される。

第二種は或る程度まで塵埃、瓦斯、煤煙、臭氣等を發散し若くは音響を發することあるべき製造業で、これは住居地域又はアパートメント地域から四百呎以内に設けることは出來ぬ。

第三種は肥料、膠、セメント及び澱粉等の製造、石油精製、製革等の工場で、これは住居地域又はアパートメント地域から二千呎以内の土地に設くることを許されない。³

猶地域制の適用は既往に遡らざるを以て原則となすが故に、この法律發布の日に於て既に存在するところの建物に對しては假令その使用法が本法の規定に背反して居ても、その儘繼續するを許されて居る。但し使用方法を變更し、又は擴張することは禁止せられて居る。⁴

第二 容積地域(Volume district)

(一) 第一容積地域(1st volume district)¹

第一容積地域は主として廣い庭園等を有する住居地域、及びアパートメント地域の一部及びその近所にある商業地域等を含み、この地域内にある建物には次の如き制限がある。

(イ) 建築面積。第一容積地域にして、住宅地域及びアパートメント地域にある土地は劃地面積の五十パーセント(角劃地にありては六十五パーセント)まで、又商業地域及び製造業地域にありてはその六十五パーセントまでしか建築することが出來ぬ。

(ロ) 建築容積。建物の容積は住居地域及びアパートメント地域にありては劃地面積の十倍(角劃地に於ては十三倍)、商業地域及び製造業地域にありては三十六倍以下たるべきこと。但し屋根はこの制限より除外せられる。

(ハ) 建物の高度。路線上の軒高三十三呎以下なるべきこと。但し最高六十六呎。

¹ 同案第十六條。
² 同案第十一條。
³ 同案第十二條。
⁴ 同案第十四條。

を超える範囲内にて路線より一呎後退する毎に更に二呎づゝを加ふることを得る。

(二) 第二容積地域(2nd volume district)¹

主として三階建の大なるアパートメント・ハウスの建築せらるゝ傾向を有する地域、及びこれに近接せる商業地域を含む。

(イ) 建築面積。第二容積地域にして、住宅地域及びアパートメント地域内にある土地は割地面積の六十パーセント(角割地に於ては七十五パーセント)までしか建築することが許されぬ。但し商業地域及び製造業地域に於てはこの制限がない。

(ロ) 建築容積。

建物の容積は割地面積の四十倍を超えること。但し角割地に於ては五十倍まで、商業地域及び製造業地域に於ては七十二倍まで許される。

(ハ) 建物の高度。路線に於ける軒高六十六呎以下たるべきこと。但し最高百三十二呎を超える範囲内に於て、路線より一呎後退する毎に更に二呎づゝ増すことが出来る。

(三) 第三容積地域(3rd volume district)

主として大なるアパートメント・ハウス、旅館等の建築せらるゝ傾向を有する土地、及び中央部にあらざるも商工業地として高度に發展しつゝある土地を以て構成する。

(イ) 建築面積。第三容積地域にして、住宅地及びアパートメント地域内にある土地は、割地面積の七十五パーセント(角割地に於ては九十パーセント)までしか建築することが許されぬ。但し商業地域及び製造業地域に於てはこの制限はない。

(ロ) 建築容積。建物容積は割地面積の百倍を超えること。但し角割地に於ては百二十倍まで、商業地域及び製造業地域に於ては百四十四倍まで許される。

(ハ) 建物の高さ。路線に於ける軒高百三十二呎以下たるべきこと。但し最高百九十八呎を超える範囲内に於て、路線より一呎後退する毎に更に二呎づゝ増すことが出来る。

(四) 第四容積地域(4th volume district)¹

¹ 同案第十九條。

市の中心部に近き地方及び主として倉庫又は事務所用建物のある地域を以て構成する。

- (イ) 建築面積。第三容積地域の規定に同じ。
- (ロ) 建築容積。割地面積の二百十六倍を超えること。
- (ハ) 建物の高さ。路線に於ける軒高百九十八呎以下たるべきこと。但し最高二百六十四呎を超える範圍内に於て、路線より一呎後退する毎に三呎づゝ増すことが出来る。

(五) 第五容積地域(5th volume district)¹

主として商工業中心地域を以て構成する。

- (イ) 建築面積。第三容積地域の規定に同じ。
- (ロ) 建築容積。何等の制限なし。

(ハ) 建物の高さ。路線上に於ける軒高二百六十四呎以下たるべきこと。但し最高さ二百六十四呎を超ゆる部分の面積が、建物地坪の十五パーセント以下にして且つ面積三千六百平方呎以上なるときは四百呎まで高くすることが出来る。

猶この外高さに關しては各容積地域を通じて何れも割地の後方及び側方に若干の空地若くは後退を要求せられて居る。又塔、タンク等はこれ等の規定に拘らず各地域に許されて居る。

(六) 建築線¹

商業地域及び製造業地域に於ては、概して路線と建築線とは同一であるけれども、住居地域及びアパートメント地域等に於ては、路線より幾分か後退して建築する慣習が存在して居るため、これを尊重して住居地域に於ては割地奥行の十五パーセント、アパートメント地域に於てはその十パーセントの線を以て建築線と定め、この線を超えて建築を許さざることとした。

第四節 ミルウォーキー(Milwaukee) の地域制

第一 用途地域(Use district)

- (一) 住居地域(Residence district)
- (二) 小賣業地域(Local business district)

¹ 同案第二十二條。

¹ 同案第二十條。

(三) 商業及び輕工業地域(Commercial and light manufacturing district)

(四) 工業地域(Industrial district)

第二 高度地域(Hight district)

(一) 百二十五呎地域(One hundred and twenty-five foot district)

但し商業用建物は一百一十五呎まで許される。

(二) 八十五呎地域(Eighty-five Foot district)

(三) 六十呎地域(Sixty foot district)

(四) 四十呎地域(Forty foot district)

第三 面積地域(Area district)

面積地域に於ては建物の高さに應じて前庭、後庭、側庭及び内苑等の最小面積を規定する外、建築物の後退線、或る面積内に住居せしめ得べき家族の數、一割地内に許さるべき建築面積等も定められてある。

(一) A 地域(A District)

主として商業中心地区にして制限を受くることが最も少い。

(二) B 地域(B district)

角割地に於ては割地の面積の八十五パーセントまで、普通の割地にありてはその七十パーセントまで建築を許される。

(三) C 地域(C district)

角割地に於ては割地の面積の六十パーセントまで、普通の割地に於てはその五十パーセントまで建築を許される。但し商業地域内に於ては、角割地にて八十五パーセントまで、普通の割地にて七十パーセントまで許される。

又エーカー當り五十家族以上を收容し得べき建物を建てることが出來ない。但し小賣業地域に於ては二十家族を超ゆることを許されない。

(四) D 地域(D district)

角割地に於ては割地の面積の四十パーセントまで、普通の割地に於てはその三十パーセントまで建築を許れる。但し割地の面積が一エーカーの十分の一以上を有するときはその三十五パーセントまでは許される。又エーカー當り二十家族以上を收容し得べき建物を建てることが出來ない。

又一家族の居住すべき家屋の建築するゝ割地の面積は一エーカーの二十分の一より小ならることを要し、二家族の居住すべき家屋の建築するゝ割地の面積は一エーカーの十五分の一より小ならることを必要とする。

第五節 アラメダ (Alameda) の地域制

第一 用途地域

(一) 住居地域(Residence district)

第一種 住居

第二種 住居長屋、クラブ、アパートメント・ハウス、旅館等

(二) 商業及び公館地域(Business and public use district)

第三種 小賣業、自由職業、取引業及び第一種、第二種に許れるゝもの

第四種 學校、公用又は準公用建物、寺院、運動場、溫室、公園又は第一種に許さるゝもの

第五種 自動車置場、染色業、クリーニング業、卸賣商業、浴場、娛樂場、給油所、食料品店及び前四種に許せるゝもの

第六種 病院、療養所、慈惠院及び第一種、第二種に許さるゝ住居用建物

(三) 工業地域(Industrial district)

第七種 有害ならざる工場、倉庫。但し住居用建物の新築を禁ずる。

第八種 工業用に當てる。住居用建物の新築を許さぬ。

(二) 高度地域(Hight district)

第一 二階半地域 高さ三十五呎、二階及び屋階以下

第二 三階地域 高さ四十呎、三階以下

第三 四階地域 高さ五十呎、四階以下

第四 八階地域 高さ九十呎、八階以下

(三) 面積地域

住居地域や商業及び公館地域等に於て一割地内に存せしむべき空地の面積は、主として州集合住宅法(State Tenement House Act)及び州住宅法(State Dwelling House Act)等に依りて、建物の高さに比例して又は建物と建物との間に存せしむべき空

地に關する制限に依りて定められる。

工業地域に於ては建物の高さ一呎に對し、少くとも幅員二呎以上の空地を存せしむべきことを要求せられ、而してその空地の奥行は最小五呎以上あることを要する。

第六節 イギリスの地域制

イギリスには各都市を通じて一般的な地域制の規定はない。その内容は都市に依つて異なつて居る。しかしながら同國の保健省が一九二三年二月地方廳に對して都市計畫設計の基準たらしむべく發布した所謂模範條款 (Model Clauses for Use in the Preparation of Schemes) 第三章に依れば、それは先づ大體に於て都市計畫區域を用途地域、面積地域及び高度地域の三つに分ち、更に各地域を幾つかに分けて居る。その大體を述ぶれば次の如くである。

第一 用途地域

(一) 住居地域

なるべく住居用以外の建物を許可せざる方針にて、音響、臭氣、瓦斯、塵埃等を發散する商工業及び危險性ある商工業を全然禁止し、その他の商工業にはその必要を考慮して許可する。

(二) 商業地域

店舗及び住居用建物を主とし、音響、臭氣、瓦斯、塵埃等を發散するもの及び危險性ある商工業を禁止し、その他のものに對してはその必要を考慮して許可する。

(三) 工業地域

特に危險若くは不衛生なる工業用建物は監督官廳の許可を受くるを要する。

(四) 特別工業地域

危險若くは不衛生なる工業用建物をこゝに集める。

第二 面積地域

一割地内に占在し得べき建物の面積と空地との割合を規定することを原則とするも、住居地域内に於ては一エーカー内に存在し得べき建物の密度をも規定して居る。一割地内に占在し得べき建物の面積は前面街路の廣狭に依つても多少

異なるが、主として建物の高さに依つて定められて居る。即ち

(一) 小住宅(一戸一家族のもの)にありては

高さ三十呎未満なるときは 三分の一

高さ三十呎以上あるときは 四分の一

(二) 住居用建物及び學校、病院、店舗等にて住居用にも供せらるゝものにありては

高さ三十呎未満なるときは 二分の一

高さ三十呎以上なるときは 三分の一

(三) その他の建物にありては

高さ三十呎未満なるときは 四分の三

高さ三十呎以上なるときは 三分の二

住居用建物に對してはイギリスは主として小住宅制を採用し、密住を防止するため頗る周密なる注意を拂つて居る。即ち建築単位(Building unit)及び土地単位(Land unit)なるものを設けて、一エーカー内に建築し得べき建築単位の數を制限して居るのである。一建築単位とは一家族の住居すべき一戸の家で、居間一、寝室三

に臺所及び浴室等の設備あるものを甲種とし、これに客間一を加へたるものをして乙種とし、この二種を適當なる標準として居る。長屋若くはその他の集合住宅も以上の割合を標準としてその單位の數を定められる。模範條款は一エーカーに付A区域には十二戸、B区域には八戸、C区域には六戸を以て適當なりとして居る。土地單位は住宅地計畫の單位となるべき區域で、面積は七エーカー以内に限られて居る。土地單位内に含まれて居ない土地には建築を禁止して無計畫なる市街地の發達を防遏することも出来る。

第三 高度地域

イギリスの都市計畫法は建築物の高さを制限するに、第一に建築物の性質により、第二に地域、第三に前面街路の幅員を標準として居る。即ち住居地域内の小住宅に對しては二階建以上のものを禁止し、商業地域内に於ける産業用建物を除く他の建物に對しては最高七十呎を超ゆることを得ざらしめ、且つ又前面街路の境界線より五十六度の仰角にて接する點以上の高さ(街路の幅員の一倍半)を禁じて居る。住居地域に於てはこれを四十五度即ち街路の幅員と同じ高さまでを許し、

何れも建築線より後退するに従つて高きを得せしめて居る。但し建物の種類に依り特別に許可することあるべき例外は認められて居る。

附 錄

第一 バセット氏の地域制原則¹

これはニューヨーク市地域制制定委員會(Districting Commission of the City of New York)の議長たりショードワード・バセット氏が一九二〇年米國都市計畫學會(American City Planning Institute)の或る會合に於て發表した地域制の原則(Principles of Zoning)である。尤も原案の儘ではなく同會合に於て幾分か論議訂正はせられて居る。氏自身はこれを以て決して完全なものだとは言つて居ないが、大いに参考に値するものと思ふからこゝに全譯することにした。

- (一) この都市計畫に関する事項はこれを地域制(Zoning)と稱し、委員會を地域制委員會(Zoning Board or Commission)と名ける。法律及び條例に於ける題目には地域制なる言葉を用ひ、その地域を定むる法律の條文には區域するこゝ(Districting)なる言葉を用ゐる。
- (二) 地域制は異なる區域に異なる規程を別々に適用して、有害若くは不適當なる

¹ Bassett, E. M., *Zoning*, Supplement to the National Municipal Review, May, 1920. pp. 332-333.

建物の建築並びに土地及び建物の使用を禁止するところの區域法 (Law of districts) を以て定むるものである。

(三) 地域制は州の警察権を以てすべきものであつて土地收用の方法に依つてするものではない。

(四) 州警察権を以てするこの地域的制限は社會の衛生、安寧、道徳、秩序及び公共的利福等を目的とするものたるべきである。従つて警察権を以てする地域的制限は例へば火災の危険、採光及び換氣の不十分、密住せる居室、その他公共的利福を害する状態等の如き警察的理由に限らねばならぬ。これ等の理由に本づく豫防規程は異なる地區に異なる方法を以て適用されねばならぬがため、自然土地及び建物の用法に従ひ建物の高さに従ひ、且つ建物により占めらるゝ割地の面積に従ひ、別々に類集せられねばならぬ。地域制は更に一步を進めて防火地區、建築後退線、及びその他種々なる規程をも包含するを得る。然れども單に地價の騰貴又は美觀のみを目的として警察権に依りこれを定むるときは、裁判所はこれを以て地域制の基礎として十分なりと認めて居ない。

(五)

地域制の規程を制定するに先ち、市は州立法部よりこれに關する権限を獲得せねばならぬ。その権限の中には、市はその區域内に於ける土地、建物の使用方法及び建物に對して地域により異なる諸規程を定め得べきことを明白ならしめて置かねばならぬ。

(六)

地域制は都市計畫の一部であり、土地に對して出來得る限り早く、出來得べくんば路線の決定と同時に設定せねばならぬ。未だ市街地として發達せざる土地に地域制を施かんとするときには、これと共に主要街路及び第二級街路を敷設することも亦考慮せねばならぬ。

(七)

既存の都市に於て地域制を適用せんとするときには、既存の狀態に適合するやうにこれを定めねばならぬ。但し望ましからざる傾向はこれを抑止することに努めねばならぬ。

(八)

同一都市内に於ける性質及び位置の類似せる地方は、同一の方法を以てその地域を定めねばならぬ。無定見にして断片的又は部分的なる定め方は危險にして又非法である。

(九) 地域制は法律の規定に適合する土地建物を保護するに遺憾なきやう十分安定的なものでなければならぬ。しかしこれと同時に状態の變化に應じて、若くは適當に認むることをせざりし状態にその後適合せしめんとする場合には、それを適當に改め得るやうな適應可能性も、嚴格なる州法の制限の下に於て有せしめ置かねばならぬ。

(一) 土地建物の所有者をしてその利害關係を有する地域の變更案を發議せしめ得べき規定を設け置くことを要する。但し土地に對して地域制の規程若くは地域制規程の變更を實際に適用することは市のはすべきことであつて、土地建物所有者のなすべきことではない。但し當該不動產所有者が實質上の過半數を以てこれに同意を與ふるに非ざれば、その變更は市當局者の過半數若くは全員一致の投票を要することとするは賢明なる規定である。

(二) 地域制の規程に對する補完的意味に於て、單純なる美觀的理由又は劃一的な住宅の建設若くはその他の目的に對しては、私契約を以てこれを制限し得る如き方法を採用することは適當であらう。

(三)

區域に關係なく同一階級の總ての建物に等しく適用すべき規程例へば屋内導管の敷設、建築材料の強度、安全設備又は火災等の場合從業者を保護すべき設備等の如きものは地域制法に規定すべき事項ではない。これ等は住宅法、工場法又は建築物法等の一部とするのが適當である。而してこれ等は唯區域に依つて規程を異にする場合に初めて地域制法中に入るのである。

(三) 用途地域はこれを住居地域、商業地域、輕工業地域及び重工業地域等に分けるのが普通である。輕工業地域に禁止せらるべき工業の種類は列舉すべきである。住宅は商業地域にも許可せらるべきである。又住宅及び商店は輕工業地域にも許可せらるべきである。重工業地域に住宅を禁止すべきや、又如何なる狀態なるときこれを禁止すべきやは議論を要する問題である。用途地域の種類は少きことを要する。地方的必要に應ずる更に細い規則の適用は、原則として、面積地域制及び高度地域制の中に條例に定めたる條件の下に、又は建築物に除外例を許可する權能を有する訴願委員會 (Board of Appeal) の審査の下に、特別の使用を許す方法を以て規定すべきである。アパートメント・ハウス、間貸家屋

(Flat)、長屋 (Tenement-hous) 及びその他の集合的住宅を、一戸建住宅に限る或る地区に於て禁ずるのが適法なりや又好ましきことなりやに就ては議論區々にして未だ一致して居らぬ。

(四)

地域制條例が單に新に建築せらるべき建物のみより安全なる實例ではあるが適用せらるゝところに於ては、用途地域の規定に適合せざる建物は漸次これを改めて次第に規定に適合するものたらしめるやうに絶えず注意せねばならぬ。

(a) 規定に適合せざる建物の構造的變更が、建物價格の二分の一以上に及ぶときにはこれを禁止すべきである。又その建物にして適法的に改めらるゝ場合を除き、その擴築を許してはならぬ。

(b) 用途規定上適法なる建物の部分を縮小して用途規定に適合せざるものに改めしめてはならぬ。

(c) 住居地域内に於ける建物にして、その使用方法が商業地域内に於ては適法なるも住居地域としては適合せざるものを作り、商業地域内に於ても適合な

らざるものに使用せしめてはならぬ。

(d) 住居地域又は商業地域内に於ける建物にして、その使用方法が輕工業地域内に於ては適法なるも、住居地域又は商業地域内に於ては適合せざるものを作り、輕工業地域内に於ても適合ならざる目的のものに使用せしめてはならぬ。

(e) 住居地域、商業地域又は輕工業地域内に於ける建物にして、輕工業地域内に於て禁止せられ居る用途のもの、もし條例發布の後に於て同じく輕工業地域に禁止せられある他の用途に變更せんとするときは、構造上の變更を許してはならぬ。

(f) 住居地域、商業地域又は輕工業地域内に於ける建物にして、輕工業地域内に於て禁止せらるゝ用途のもの、もし條例發布の後構造を改めたるときは、同じく輕工業地域内に禁止せらるゝ他の用途に當てしめてはならぬ。

(五)

商業地域及び工業地域内に於ては或る限定せられたる高さ以内の塔は許可せらるべきである。但し塔の占むる面積は割地面積の四分の一以内でなけれ

ばならぬ。塔は路線に附ふて建つるを許さるべきである。但し適當なる規定に従ひ隣地との境界線より離れて建てらるべきである。

- (六) 建築物の高さは、主として道路の幅員並びにその土地及び建物の用途に依つて制限すべきである。道路の幅員は地方的必要に應じて定むべきものなるを以て、建築物の高さはこれに關することなく一定の限度を定め置かねばならぬ。
- (七) 面積に關する制限の中に、建物の占在し得べき劃地面積の割合及び一エーカー當り戸數の制限又は一戸當り劃地面積の最小平方呎等に對する制度等に關しても規定を設け置かねばならぬ。

- (八) 州法に本づく権限を有する執行委員會を設け、これに次の権限を賦與すべきである。

- 訴願に依り、建築許可申請に對してなせる建築監督官の誤謬を正すこと。
- 條例に特に定めたる建物の除外的事項及び境界線を決定すること。
- 不必要にして且つ頗る大なる困難の原因となり、且つ法律の目的が他の方法に依りても達成し得るときは箇々の建物に對して法律の文理的要求を變更

すること。

かくの如き委員會の権限はこれを條例中に規定する必要あるのみならず、州立法部は市に對してかくの如き委員會を設置し、且つ條例の中にその権限の範囲及びその決定すべき除外的事項を規定する権限を有せしめねばならぬ。可決的決定を與ふるには唯單に過半數よりも多くの投票を必要とすべきである。委員會の經過及び記錄はこれを公表すべく、而して相當の理由あるときはその委員を免黜し得るものでなければならぬ。猶同委員會の決定は裁判所の覆審を妨げざるものとする。

第二 主要大都市に於ける建築物の高度¹

(一九二一年現在調査)

(一) 米國都市

都
市
名
最
高
限
度
(呎)
摘要
要

¹ *Studies on Building Height Limitations in Large Cities*, published by the Chicago Real Estate Board, 1924, p. 27.

ボルティモア (Baltimore)	八〇—一〇〇	前面街路幅員の二倍半を超ゆるを得ず
ボストン (Boston)	一一五	前面街路幅員の二倍半を超ゆるを得ず
A 地域	一一五	前面街路幅員の二倍半を超ゆるを得ず
B 地域	一一五	前面街路幅員の二倍半を超ゆるを得ず
バッファロー (Buffalo)	一一五	前面街路幅員の二倍半を超ゆるを得ず
チャーチストン (Charleston)	一一五	前面街路幅員の二倍半を超ゆるを得ず
シカゴ (Chicago)	一一五	前面街路幅員の二倍半を超ゆるを得ず
クリーブランド (Cleveland, Ohio)	一一六〇	前面街路幅員の二倍半を超ゆるを得ず
エリー (Erie)	一一五〇	前面街路幅員の二倍半を超ゆるを得ず
インディアナポリス (Indianapolis)	一一五〇	前面街路幅員の二倍半を超ゆるを得ず
ロサンゼルス (Los Angeles)	一一五〇	前面街路幅員の二倍半を超ゆるを得ず
マン彻斯特 (Manchester, N.H.)	一一五	前面街路幅員の二倍半を超ゆるを得ず
ミルウォーキー (Milwaukee)	一一五	前面街路幅員の二倍半を超ゆるを得ず
ニューオーリンズ (New Orleans)	一九〇	前面街路幅員の二倍半を超ゆるを得ず

ポートランド (Portland, Ore.)	110	平均最少幅員の四倍を超ゆるを得ず
ロッチャスター (Rochester)	111H	前面街路幅員の二倍半を超ゆるを得ず
スクラントン (Scranton)	110	
ヤングスタウン (Youngstown)	110	
フォート・ウェイーン (Fort Wayne)	110	
プロビデンス (Providence)	110	
ソルト・レーク・シティー(Salt Lake City)	111H	
トロント (Toronto)	111O	
ワシントン (Washington, D.C.)	111O	
ペンシルベニア街(Pennsylvania Ave.)	110	
商業街 路(Business streets)	110	
住宅街 路(Residence streets)	110	前面街路の幅員に二〇呎を加へたる もの以下
	110	前面街路七〇呎以上の場合は六〇 呎乃至至八〇呎の幅員を減じたるが、 得す。○呎幅員六〇呎乃至七〇呎 の場合は合はるが、六〇呎幅員六〇 呎乃至七〇呎の幅員までを許す。

10K

シアトル
(Seattle)
ミネアポリス
(Minneapolis)

約110階
一七五

但しホテル等は一八五呎まで

(二)歐洲都市

都 市 名	最 高 限 度 (呎)	摘要
エー・ラ・シャペル (Aix-la-Chapelle)	六五・六	
アルトナ (Altona)	七一・二	
ベルリン (Berlin)	七一・一	
ブレーメン (Bremen)	六一・三	
ブレスラウ (Breslau)	七一・二	
ケルン (Köln)	六五・六	
ドルトムント (Dortmund)	六五・六	
ドレスデン (Dresden)	七一・二	

デュッセルドルフ (Düsseldorf)	六五・六
エディンバラ (Edinburgh)	六〇・〇
エルバーフェルト (Elberfeld)	六五・六
フランクフルト (Frankfurt, a. M.)	六五・六
ハーレ (Halle)	五九・〇
ハンブルグ (Hamburg)	七八・七
ハノーヴァ (Hanover)	六五・六
キーリ (Kiel)	七一・〇
ライプチヒ (Leipzig)	七一・〇
ロンドン (London)	八〇・〇
リュベック (Lübeck)	五九・〇
マグデブルグ (Magdeburg)	六五・六
ミュンヘン (München)	七一・一
パリ (Paris)	六五・六

ボーラー
ストックホルム
ストゥットガルト
ウイーン
チューリヒ

(Posen)
(Roma)
(Stockholm)
(Stuttgart)
(Wien)
(Zurich)

六五・六
七八・五
七一・二
六五・六
八二・〇
四三・〇



195

大正十三年十一月二十八日印刷
大正十三年十二月三十一日發行

定價金六拾錢

東京市麹町區有樂町一丁目一番地
編行者兼財團法人 東京市政調查會

東京府荏原郡世田谷町字下町至番地
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

東京市調査會編纂

財團人

〔市政調査資料 第一號〕
都市財政
ニ於ケル

特別賦課問題

定價三十錢 送料二錢

〔市政調査資料 第二號〕
小額信用制度の研究

定價三十錢 送料二錢

現代都市計畫

〔市政調査資料 第三號〕
土地坪價法

定價三十錢 送料二錢

米國クリーランド市土地坪價法

〔市政調査資料 第四號〕
東京復興する意見

定價三十錢 送料二錢

イギリスの都市計畫法

〔市政調査資料 第六號〕
定價三十錢 送料二錢

著者は英國の田園都市運動の元勳、後英國地方政府務院の都市計畫監督官となり、現に英領加奈陀の都市計畫顧問、米國マサチューセッツ・インスチチュート・オブ・テクノロジーの都市計畫講師を兼ねる權威者である。原書は米國市政協會の發行に係りビーアド博士が極力推奨せしものである。

市街地に對する課稅は科學的土地評價を俟つて初めて充分に其目的を達成しえる。本書は會計検査官サンガーレル氏が從來のソーマーズ法を改正してクリーランド市の地所再評價に用ひたもので、今日最も進歩した土地評價法と稱せられ就中角割地並一般不整形割地の評價に妙を極めて居る。

市政學の世界的泰斗チャーチ・ビーアド博士は、關東大震災の報を得るや直ちに我が後藤内務大臣に宛て、新路線を設定せよ該路線内に建築を禁止せよ云々との電報を寄せられ、十月六日廢墟の横濱に上陸せらるゝや、旅装を解く逸もなく沿く災害地を視察せられたる結晶が即ち本書である。

イギリスの都市計畫法は主として市民の衛生状態を改善し未開の郊外地に對する建築を統制し、都市の秩序ある開發を促進せんとするもので世界に於ける最も顯著なる都市計畫法であると稱せられて居る。本書はその沿革規定及び運用の實際等を組織的に記述したものである。

平外市京東
越町幸御通條三市都

帝國地方行政學會發賣

京阪大河替番三番

纂編會查調政市京東

國人財法

東京會館調査

設計圖集

ウイーン市財政事情

土地増價税の研究

イギリスの保健行政組織

定價四十錢

都市の保健行政組織

健行政

自治及修身教育批判

定價壹圓

土地増價稅 (と土地未改)
研究 定價壹圓二十錢 送料八錢

稅
定價壹圓二十錢

ウイーン市財政事情

財政

が英國を訪問した際英國保健醫務員協會がその参考に供せんがために編纂したもの、全譯である。保健問題に興味を有する人士の一讀に值しやう。

土地増價税が近く都市計畫特別税として實施されやうとしてゐる。同時に相當に有力な方面からの反対もある様である。本書は前編に於て土地増價税の諸外國に於ける實績及びその性質を記述し、後編に於て土地(未改良)價格税の實績及びその性質を記述したものである。

都市保健部の組織及び機能が良好なる公衆衛生状態を保持する爲重要な地位を占むることは論を俟たぬ。本書は米國に於ける斯道の權威者を以て組織せられたる都市保健部事業調査委員會が八十三主要都市保健部の活動状態を調査したる結果に基く理想的事業及び経費に關する報告書である。

（発賣所 東京市神田區錦町三の二 教育研究會）

纂編會查調政市京東

國人賈法

帝都の市度する調査資料(版) 定價五圓 送料二十四
支那事務所

帝都の制度する調査資料(版) 定價五圓 送料二十四錢

定價五圓 送料二十四錢

ビード博士講演集

ビード博士講演集

ドイツに於ける土地區割整理の實例
定價四十錢 送料四錢

ドイツに於ける土地區劃整理の實例
定價四十錢 送料四錢

曩に東京市政調査會の顧問として來朝したる都市學の權威ビーアド博士の講演集である。こゝに錄入するものは近代大都市の特質、都市計畫運動、都市財政問題、都市美論等を初め全部七篇、各篇互に脈絡あり組織ありて併せて之を連讀すれば以て市政學の要綱に通ずるを得るであらう。

『本書は「東京市を模範都市たらしめむ」と祈求する市民諸君並に来るべき本の指導者たる年若き學生諸君に捧げられる。我國にては都市計畫運動や市政に関する物は殆ど無い。此の書は市政學の概論として、又東京市建設の爲めの他山の石として重要にして時を得たる著述である云々』。(東京朝日新聞)

區劃整理を施行し又はせんとしてある。前に帝都新町事業の運営に關するに當るに於ける區劃整理の實例、立法等を記述せるものと翻譯したものである。

總ての都市計畫は割地を能く限り能率的に保健的に且つ美觀的に利用せしむるを以て目的とし主眼とする。割地の科學的統制を外に都市計畫は望み難い。而して土地區割整理は諸種の割地統制方法の中最も徹底的なるものである。本書はそれが参考の爲め翻譯されたるものである。

帝國地行方會發賣學政東京市外平條通三都三幸町御幸村戶越

書名	發行年月日
帝都の制度に關する意見	一一・一・二九
ビード博士の東京市政に關する意見概要	一一・三・一三
東京市中心卸賣市場位置選定に關する意見	一一・八・一三
大東京瓦斯供給ニ關スル意見（再版）	一一・三・一
土地區劃整理に就て 第一輯	一三・四・一
土地區劃整理に就て 第二輯	一三・五・一
第一回後藤子爵記念市民賞入選論文	一三・七・一
電力大都市集中 <small>周波數統一並超電力聯系</small> に就て	一三・八・一八
我國水力電氣の利用限度に就て	一三・一・一九
Charles A. Beard: Memorandum Relative to the Reconstruction of Tokyo	一一・一・一〇

