

特 251

217

資料十六

武藤山治序
森下政一述

都市計畫の一般智識

納本

國民同志會調查部編

始



特251
217

序

今日都市に住居するものに取り、都市計畫の一般智識を得ることほど
必要なことはない。然るに今日まで未だ此要求を充す著述なかりしは
誠に遺憾であつた。今回幸に森下政一君茲に見るところあり、都市計畫
の一般智識と題し、何人にも最も分り易きよう都市計畫に關する全般の
問題に涉り詳細に解説せらる。蓋し都市の住民に取り必讀すべき有益
なる参考書之に如くものなしと云ふも過言ではあるまい。今回之を國
民同志會調査部に於て公刊するに當り聊か意見を述べて序とする。

昭和四年五月

武藤山治



都市計畫の一般智識 目次

序

一、總論.....一

 都市とは何か——都市の發達と其原因

二、都市計畫の意義及び沿革.....五

 都市計畫とは何か——都市計畫の沿革——我國の都市計畫

三、街路及び街路系統.....二一

 街路系統の様式——街路の幅員——街路面積と都市面積の比率

四、公園及び公園系統.....二七

 公園の發達——公園の面積——公園面積と都市面積の比率——我國都市の公園面積

五、地域制.....二五

 地域制とは何か——用途地域と其面積——用途地域の位置の決定——容積地域及び建築線——特定地區の指定

六、土地區劃整理.....三三

 土地區劃整理とは何か——土地區劃整理の時期——土地區劃整理施行の標準——劃地及街廓の決定標準

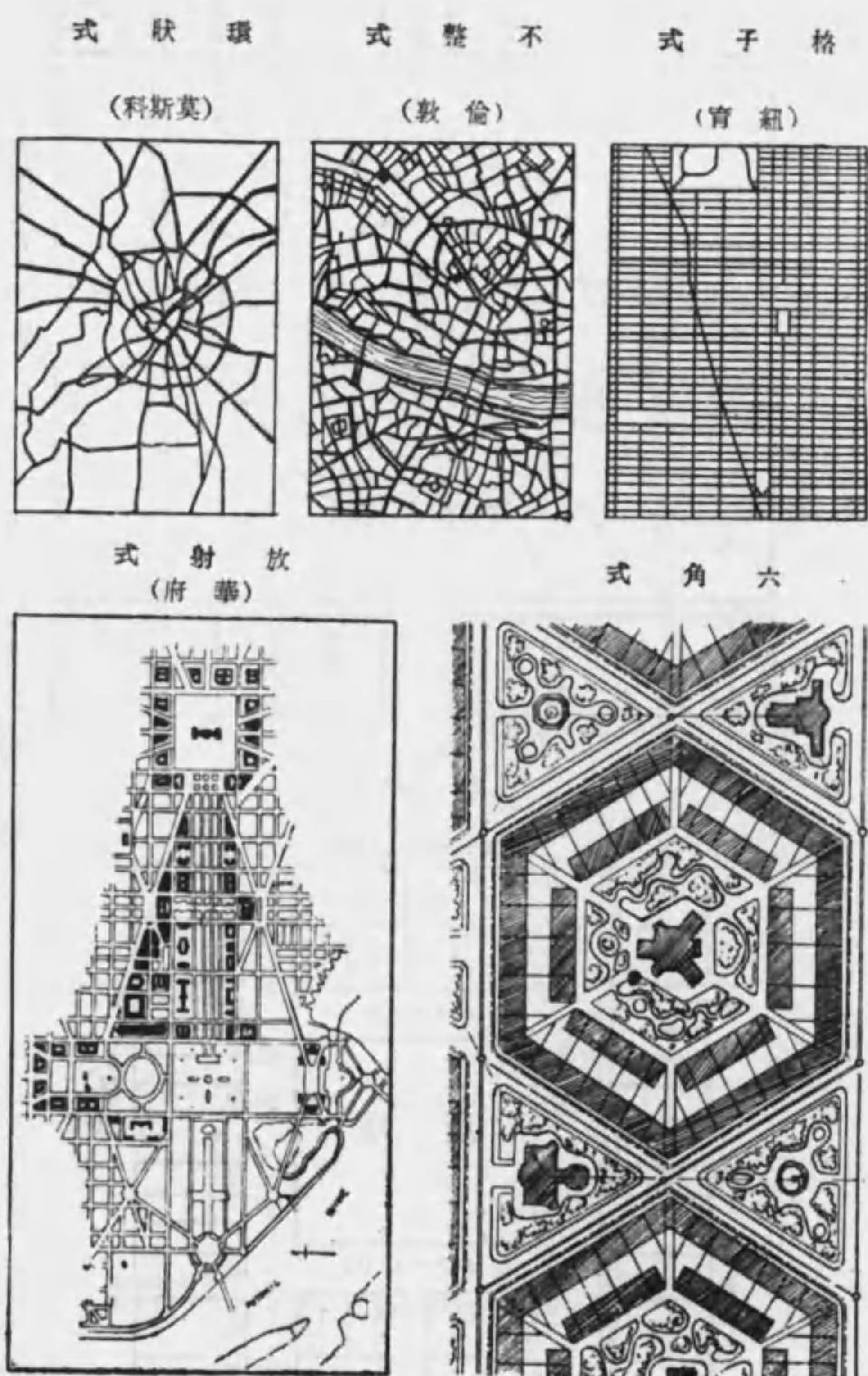
七、田園都市と衛星都市並に地方計畫.....四〇

 田園都市の出現——衛星都市——地方計畫——歐米各國に於る都市計畫の趨勢

八、都市計畫事業の財源.....四八

 都市計畫特別税——土地増價税と間地税——受益者負擔——負擔の範圍と標準——超過地帯收用

街路系統の諸様式



(照參頁二一)

都市計畫の一般智識

一、總 說

都市とは何か

都市計畫の一般的智識を備へるためには、先づ順序として都市とは一體何であるか、これから決めてかゝらねばならない。多くの學者の説に徴すると都市は政治的にも、經濟的にも或は又社會的にも特殊な諸種の要素を有するものであるが、結局

一、多数人口の密集群居して居る事

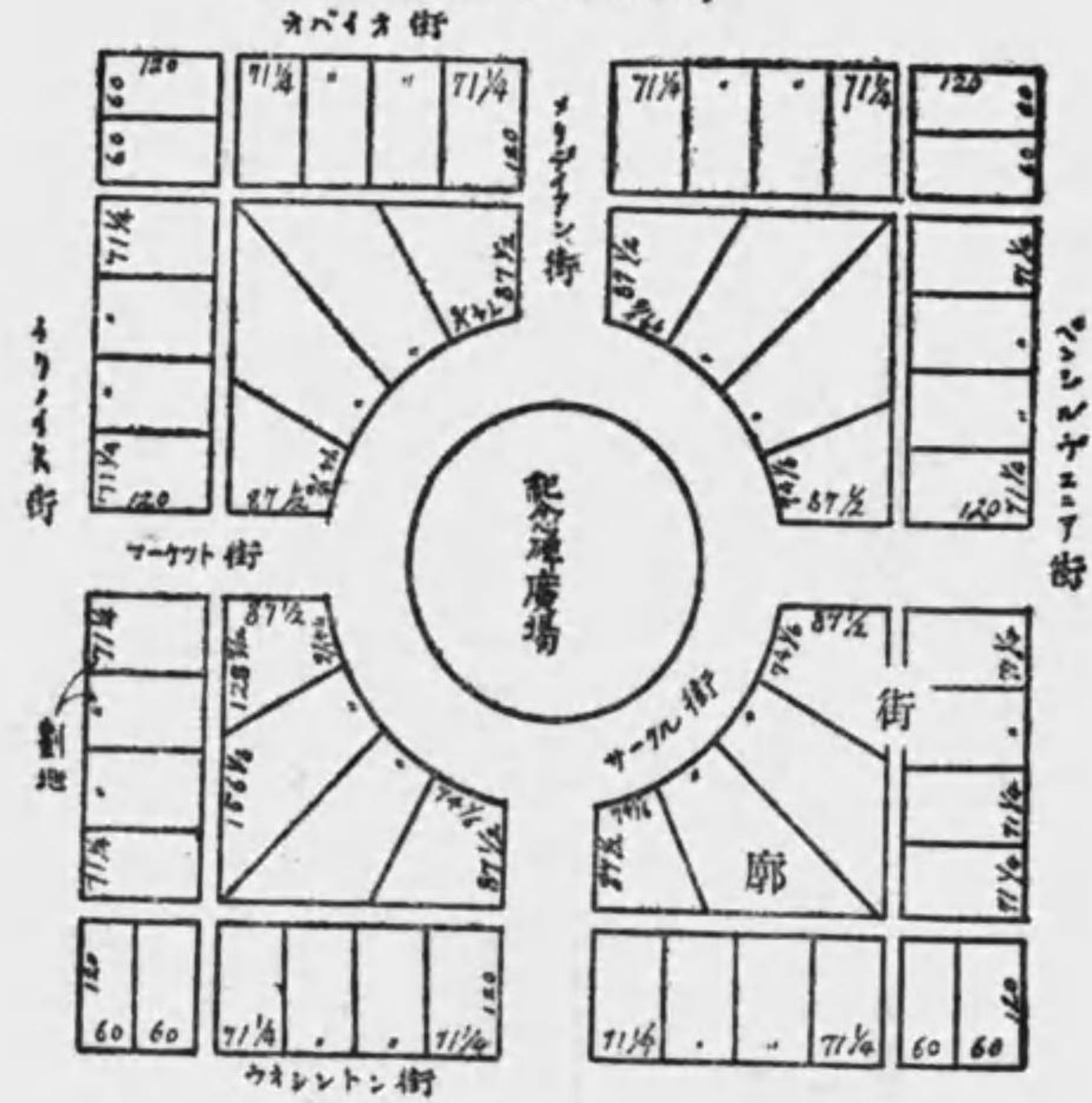
二、その區域は比較的狭く非農業的にして商工業が發達し、交通、運輸の利便がよく行互つて居り

然かも或種の自治權を有して居る事

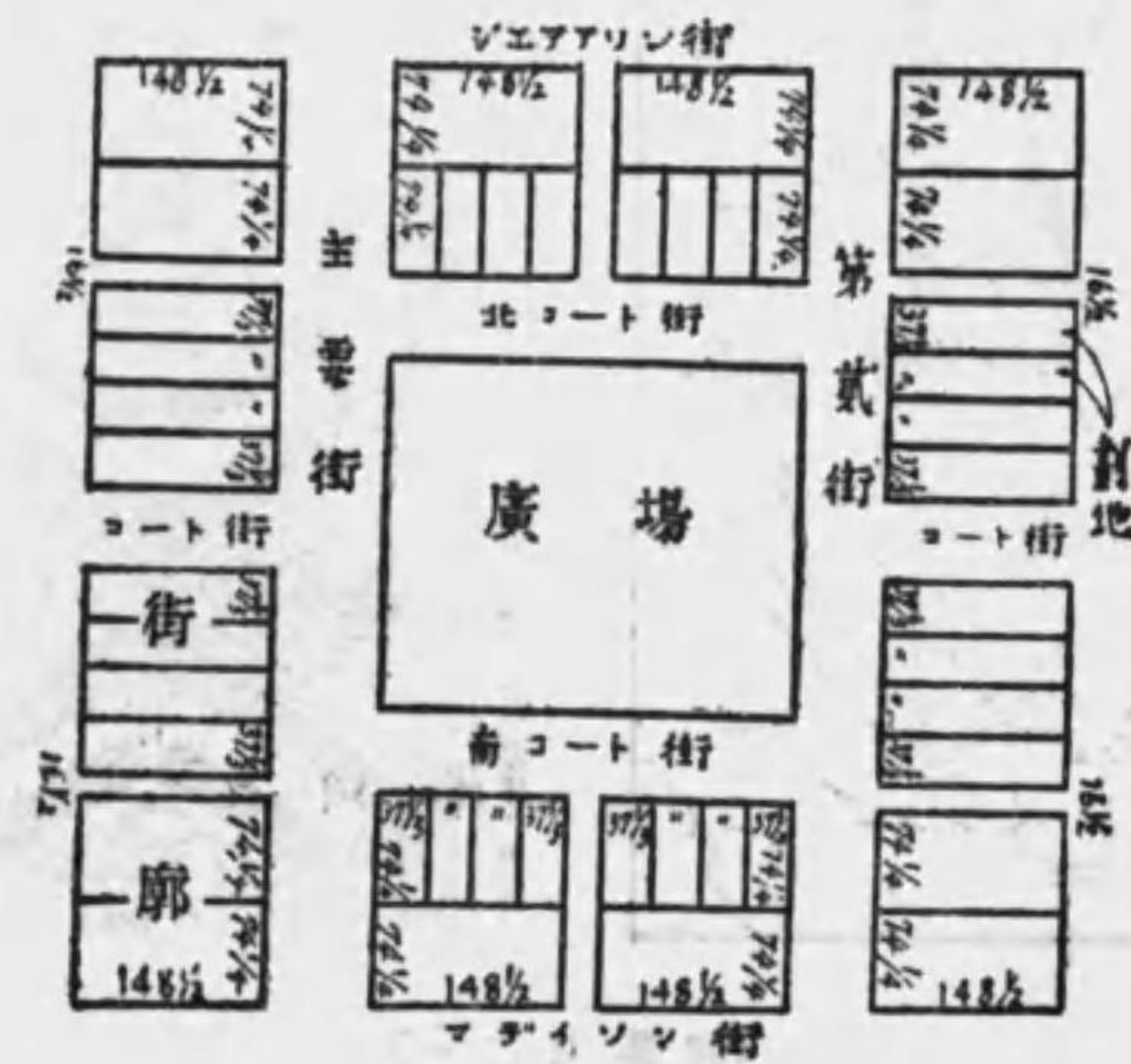
かういふ要素を備へたものが都市であると見做されて居る。然しながら多くの場合、交通の利便、商工業發達の程度といふやうなことは抽象的なものであつて、一定の尺度を以てこれを量る事が困難であるといふ事情から、今日では人口又は人口密度を以て都市の標準として居る。即ち我國の内閣統計局は人口の多寡によつて市町村を大略五階級に分類して人口一万以上の町村を都會と認め、その標準を左の如く定めて居る。

廓街び及地劃

(インディアナポリス)



(ヘンピス)



(照參頁八三)

地方都會	一〇〇、〇〇一——二〇〇、〇〇〇の町村
小都會	二〇、〇〇一——五〇、〇〇〇の市町村
中都會	五〇、〇〇一——一〇〇、〇〇〇の市町
大都會	一〇〇、〇〇〇以上の市

一八八七年の萬國統計會議に於て是認せられた佛國の提案によると、人口二千以上の集合居住地を以て都市の第一要件とする事になつて居るが、これは明かに人口の多寡如何を都市の標準としたものである。英國は大體これを標準とし、獨逸は人口二千以上の市街地を都市と認めてこれを四階級に分類し北米合衆國は二千五百人以上四千一人までの集合的居住地を準都市、四千以上のものを都市として取扱ふて居る。尤も都市は元來が農村又は田園より發達したもので、人間の集合的生活本能と職業の分化的發達によつて形成されたものであるから、都市と言ふも地方と言ふも絶對的のものではなく、只程度と觀念の相違によるものであるとも言ひ得るのであるが、先づ今日では人口の多寡如何が都市と地方を區別する標準となつて居るのである。

都市の發達と其原因

都市の起源は可なり古いもので、紀元前數百年既に存在したと稱する學者がある。バビロンの繁榮もアテネ、ローマ、ボンベイ、バルミラ等、皆その時代の都市としての風貌を供へて居つたものである。然しながら都市が一般的に且つ急速に發展したのは過去百年以内の出來事である。即ち産業革命

の結果として大規模生産が盛んに行はれ都市に於ては比較的容易に職を求め得られ、立身出世の機會も多く、享樂の自由を樂しむことが出來るといふやうな事情が原因して人々が争ふて都市へ都市への行進を續けたために、著しく都市の發達を促した。この現象は北米合衆國に於て最も顯著なものである。即ち一九〇〇年には全人口の二割七分は人口二萬以上の都市に居住し、其中一割八分は人口拾萬以上の都市居住者であつたが、一九一〇年には更に其率を増して人口二萬以上の都市に住む者全人口の三割二分、拾萬以上の都市に住む者二割二分を占むるに到り、遂に今日では人口六百萬を有する紐育市、人口三百萬を包容する市俄古市の出現となり、人口一萬以上の都市の數は九百に及び全國人口の過半數が都市生活を營んで居る。又獨逸に於ては全國人口の三分の二が都市生活を營み、殊に人口拾萬以上の都市はその數四十五に達し全國人口の二割六分七厘を包含するに到つた。人口都市集中の傾向は獨り米、獨に限らない。英、佛、白、伊の諸國に於ても同一の徑路を辿り、世界最大の都市として人口七百五十萬を有する倫敦の如きもその人口の三分の二は十九世紀に到つて増加し、巴里も亦十九世紀の初期より其人口は五倍に増加して現今の三百萬に達したのである。我國に於ては明治二十三年市制施行の當時全國に於ける市區の數は三十九、その合計人口僅かに三百八十八萬で全國人口の一割に過ぎなかつたのであるが、最近にては市の數一〇四を數へ、合計人口一千三百五十萬に達し全國人口の五分の一即ち二割を占むる有様である。即ち全國人口が二十八パーセント増加する間に都市の人口は二百四十五パーセントの増加を來たしたわけで、都市人口の急激なる増加は諸外國とその

歩調を同じふして居る。

然らば斯く都市の人口が急激に増加する所以のものは果して何であつたか。根本的原因として産業の發達、附帶的原因として經濟的、政治的、社會的生活に對する心理的變遷を擧げることが出来る。先づ蒸汽機關の發明は交通運輸上の一大革命を惹起し、市場範圍を擴大して都市に對する物資の供給を容易ならしめ、動力の機械應用は大工場發展を促がして、大規模なる生産組織を可能且つ有利ならしめ従来の産業組織を變革せしめた。斯て工業は自然交通運輸の利便なる土地、勞働力の供給豊富なる地點を選んで發達し、勞働者の集合は自ら商業を旺盛ならしめ、販路の擴大と相俟つて都市は漸次發展して今日に到つたのである。

都市はかくて獨り其人口を増加したのみならず、其地域をも擴大するに到つた。然るに何等整然たる系統を有しないために、産業の異狀なる發展と、都市行政に携る多數理事者の無定見なる方策は、都市をして只徒らに龐大ならしめたに止り益々秩序を惑亂し、都市生活様式の素質を低下せしめた。加ふるに貧富の懸隔益々著しく貧民窟を出現せしめ、社會施設はこれに伴はず、交通機關は都市の膨脹に添はず、街路は雜鬧の巷と化し、其他上水道、下水道の不備は流行病を屢々蔓延せしめ、公園の如き保健施設の不足は、都市住民をして都市のあらゆる強烈なる刺戟と響音より避難し得る安息所を與へず、都市生活者の殆ど大部分が神經衰弱症に侵かざるゝの觀を現出したのである。其結果都市に於る死亡率は著しく高まり、又一方には住宅問題に對する諸種の缺陷を生じ、都市の活動は頗るその

効率を減じたのである。かくて只徒に膨脹せる都市は大なる經濟的障礙と、大なる社會的損失に惑亂され、都市の悩みは愈々深刻になつた。そこで都市改造の方策が軍事上の必要に助けられて初めて擡頭したのである。

二、都市計畫の意義と沿革

都市計畫とは何か

都市計畫とはこれを簡單に言へば、『永久に市民の利益、公共の福利を増進する目的を以て爲す諸種の重要施設』であつて、都市の生活をしてより一層利便且つ幸福なものたらしむるための合理的施設の計畫である。即ち都市の膨脹、發展に伴ふ諸種の弊害を豫測してこれを除去し、産業其他の機能を能率的に經濟的に進歩せしめ、環境をして衛生的ならしめ、其風貌を美しくして住心地をよくするため施設の計畫であると言ひ得る。更にこれを具體的に言ふと、交通及び街路系統の根本設計、上下水道公園、廣場、市場、港灣等の施設、建築物の制限及び取締りを始め、公共建築物の適當なる配列、街路舗裝、街路樹、街路照明、廣告物取締り等に到る迄都市の保安、衛生、福利、美觀等の見地から都市生活を混亂と煩繁から救ひ、これを秩序正しく且つ最も能率の増進せらるゝ組織にせんとする總ゆる施設計畫を包含して居るものである。我國の都市計畫法(大正八年四月五日法律第三六號)第一條に『都市計畫ト稱スルハ交通、衛生、保安、經濟等ニ關シ永久ニ公共ノ安寧ヲ維持シ又ハ福利ヲ増進スル爲ノ重要施設ノ

計畫ニシテ市ノ區域内ニ於テ又ハ其區域外ニ亘リ施行スヘキモノヲ謂フ』とあるのはつまり前に述べたと同じ意義を表したもので、都市計畫は決して只單に都市を裝飾することでも贅澤な無用の施設を企てるものではないのである。さてこの廣範なる意義を有する計畫を施行事業として明瞭ならしむる爲め我國では都市計畫法及同施行令により道路、廣場、河川、港灣、公園、鐵道、軌道、運河、水道、下水道、土地區劃整理、運動場、一團地の住宅經營、市場、屠場、墓地、火葬場、塵芥焼却場の十八項目に分つてこれを都市計畫事業として指定して居る。

而してこの都市計畫事業は前に掲げた條文の示すやうに、市を中心として其區域内又は區域外に亘つて施行せらるゝのであつて、これが施行さるゝ土地の範圍を都市計畫區域と言ふのである。都市計畫區域は市の既往の趨勢、現在の狀態其他の事情に基いて今後の發展を豫測し、將來經濟的にも社會的にも概ね市と一體として發展する可能性のある範圍を以て其區域とするのである。従つて都市によつて都市計畫區域の大小を生ずるのは當然であるが、大體に於て三十年乃至四十年後に於ける人口の増加を推定してよくこれを包容し得るに足る面積を有することが都市計畫區域決定の重要な一つの標準である。

斯くの如く都市計畫は都市を理想的に建設することを意味するのであるが、これを施行する場合を大別して、(一)既存都市の改造計畫をなす場合、(二)既存都市を擴張する場合、(三)新都市の建設計畫をなす場合の三つに區分する事が出来る。この内最も多く行はれるのは既存都市の改造であつて、

大阪市の第一次都市計畫を初め、京都市、神戸市の如き何れも皆これである。故に普通都市計畫と言へばこの改造計畫を意味すると思はれて居る。

即ち既存都市は近世の社會上産業上の大なる變化に充分に順應することが出来ない結果、頗る雜然たる不經濟且つ不愉快なものになつたがために、これを系統ある組織の下に改造して種々なる要求に適合するやうに改めるのが第一の場合である。次に都市が急激なる人口の膨脹につれて市域の擴張を必要とし殊に其隣接周圍部を行政ト都市域に編入することを便利とする場合が多いので、これを編入して市域を擴張するやうな場合に新らしく編入する區域の設定、施設の計畫をするのが第二の既存都市を擴張する場合に當て籤まるもので大倫敦、大柏林、大大阪、大東京等の計畫は皆何れもこれに該當するものである。普通この編入地域は都市の中心から半徑五哩若しくは十哩の圓圈内の地域を編入したもので大柏林は八七八平方キロメートル(約三百二十平方哩)大倫敦は六九三平方哩、大大阪は八五平方哩、而して大東京は二二〇平方哩内に於ける建設的計畫を含むのである。現代の都市に於てはこの擴張計畫が既存都市の改造計畫と併行的に行はるゝのが常であつて我國の中小都市もこれが實に努めつつあるのである。第三の場合である新都市の建設計畫は古代に於いて最も多かつた。我國の京都、東京の如きも其建設は人爲的計畫であつたのである。近代の大都市としては北米合衆國の首都ワシントン、濠洲聯邦の首府カムベラ等を新しき計畫の下に建設された代表的都市として擧げることが出来る。これ等は初から一定計畫の下に新に建設されたものであるが、斯る場合には眞に理想的

な計畫に従つて都市を建設することが出来る。

この外近代に於ける都市分散論の高唱につれて大都市の附近に適當なる大きさの都市を建設しつゝある所謂田園都市、衛星都市の如きも亦この新都市建設の實例である。

都市計畫の沿革

都市計畫といふ言葉は近代的の用語であるが都市を意識的に建設した事例は遠くこれを古代に認むる事が出来る。古代に於ける都市の多くは寺院、宮殿等を中心とする城砦であつて要害の地に位して建設された。彼のバビロン府は今より五千年前にユーフラート河を挟みて建設され、河の兩側には大宮殿を築き河には大拱橋を架け周圍には高い城壁を築いたのである。我國の平安京、奈良京の如きも亦立派なる計畫の下に建設された都市であつて所謂王宮城砦都市に他ならぬ。中世紀に於ける都市も古代のものと同しく其計畫は都市の外観を飾ることに重きを置き一般民衆の福利、利便等を考慮したものでは無かつた。然るに産業の發達はこれ等城砦都市より移動して他に適當なる地に集合的都市を形成するの機運を勃興し、都市の經濟的機能に立脚した施設を全てしむるに到つたのであるが、餘りに實利的な計畫に流れて將來の進歩發展に考慮を拂はざるものが多く忽ちにして行詰りの状態を誘起した結果、これが對策として其後に到つて都市計畫なるものが提唱され、ここに初めて美觀と實用の兩方面に對する都市計畫を必要とする機運が到來したのである。

我國の都市計畫

我國に於て古代の城砦都市、宮廷都市等の防禦を主たる目的とした計畫はこれを別として社會民衆の福利、交通、經濟に立脚せる都市計畫は明治二十一年八月十六日勅令第六十二號を以て公布された東京市區改正條例を以て嚆矢とする。この計畫は時の内務大臣山縣有朋、大藏大臣松方正義兩氏の請議によつたものでその包容事項は道路橋梁、河川、鐵道、公園、市場、墓地の根本計畫より品川灣の築港、家屋建築規定の調査等交通、保健、衛生一切に對する根本方策を樹立し帝都をして理想的の都市たらしめんとしたものであつた。然るにこの計畫は其規模の雄大なるに反して財政的に恵まれず、頗る不如意なりしたため所期の計畫を進捗せしむる事を得ず、終に明治三十六年にこれを廢止して新に最初の計畫に比し三分の一位の小規模なる案を立て、其後に於ても調査、繰延、變更等幾多の過程を経て漸く大正七年四月法律第三十六號を以て東京市區改正條例の公布を見るに到つた。當時大阪、京都、神戸、名古屋、横濱の五大都市は何れも相當に膨脹發展を告げ無秩序なる施設改善の必要を認めつゝあつたがためにこれ等に對して本條例並に附屬法令を準用するの途が開かれたのである。然しながらこれ等の條例はその制定の動機が三十年前の事に屬するもので到底一二の條項の修正を以てしては都市の發展に對する根本的の統制と經濟的の施設を見る事不充分なるのみならず保健、保安、衛生上の取締り等に對しても亦不満足なる點多く殊に都市近郊の混沌たる發展に對して何等の權限なき憾多きに鑑み、遂に都市計畫調査委員會官制が發布されて、大正九年一月一日から施行された都市計畫法の公布を見るに到つたのである。時恰もこれを兩翼的なる市街地建築物法が制定されその附屬法令

と共に現今我國に於ける都市計畫の根幹が決定さるゝに到つたのである。

我國の都市計畫法は其劃一的なる點に於て執行上の便宜が多いが都市の權限が非常に弱く、各都市は其自體の計畫を獨自に企てて直ちに決定的のものたらしむる權限を附與されて居らないのであつて、都市計畫は總て都市計畫委員會の議に附せられ、内務大臣の認可を経ねばならないことになつて居る。即ち都市計畫は純然たる市町村の自治事務たる性質を有するに拘らず我都市計畫法はこれを國政事務とし市長は單に事業の執行者たるに過ぎず、市會の如きは何等これに關與する事を得ないのは勿論、往々にして市會が決議せし要求の如きも一蹴されて全然顧られない有様である。都市計畫地方委員會、都市計畫中央委員會も其委員の大部分は官吏其他の官選委員であるため我國の都市計畫は官僚主義の臭味が多分に含まれて居る。従つて我國の都市計畫は各都市獨特の立場に従つて弾力性に富む事の必要が高唱されて居る歐米都市のそれに比較して、軒輊の餘りに大なる點に於て決して誇ることの出来ない特色を有するものであると言はざるを得ない。

而して我國の都市計畫法は如何なる都市にも適用せられるわけではなく、勅令によつて指定された都市のみに對して適用せられ、現在指定せられて居る都市は六大都市を初めとして全國六十五都市（昭和二年五月現在）である。市街地建築物法は主として無秩序に建てられて行く建築物を適當に統制して秩序整然たらしむることを目的とするもので、これ又勅令によつて指定さるゝ都市と其近郊町村にして都市計畫區域たるものみに適用せられ現在では六大都市の外四十四都市（昭和二年五月現

在）が勅令によつて指定せられて居る。

都市計畫に關する重要事項は悉く都市計畫委員會の決議を必要とし、委員會は中央及地方委員會に分たれ、中央委員會は唯一つ東京に置かるゝのみであるが、地方委員會は都市計畫法の適用を受ける各都市を抱括する道府縣に設置され、委員會の構成は市長、關係各廳高等官、市會議員、府縣會議員、市吏員及學識經驗ある者を以て組織することに規定されて居る。

三、街路及街路系統

街路系統の様式

街路は言ふまでもなく都市内にある道路である。而してこの道路が實は都市計畫の主要部分を占めて居るのである。街路の主要目的は交通であるが、この交通が都市經濟の根幹をなすものであるから交通を最も能率的たらしめ所要時間と勞力を最小たらしむる事が計畫上の理想とされて居る。この理想の下に都市の街路の配置、幅員等を整理して計畫さるゝものを街路系統と言ふ。街路系統の計畫には種々の要素が考慮に加へられなければならない。先づ第一の必要條件として實用的である事、第二は都市の生活者がこの街路を散策にも見物にも使用する關係上適當に美觀を添へねばならぬ事、第三は自然の地勢、地形に順應して急勾配、急曲線を避くる事、第四は將來の發達を見越し住居地、商工業地に適應して粗密の度を考慮する事、第五は郊外と都市中心部との連絡に便ならしむる事等を忘れて

はならない。一六六六年に市の中央部四百三十六英町の面積を灰燼に歸した大火の後にレン及びエヅエリン二氏によつて樹立された倫敦の計畫も、ランファン氏によつて計畫された華盛頓市も、一八五二年より一八六九年に至る拾八年間にホツスマン氏によつて計畫され且つ施行された巴里市の大改造もその主眼はこの街路系統の計畫であつた。

街路系統は都市計畫上より區分して次の五樣式に分類されて居る。一、不整式、二、格子式、三、環狀式、四、放射式、五、六角式これである。

不整式は獨逸の諸都市にこれを見る如く、地勢、地形に適應して勾配、曲線、配列に重きを置き美觀に考慮を拂ふことを特徴として居るために計畫は頗る自由であるが、型式を尊重せざる結果餘りに現狀に囚はれて將來の發展に添はざる場合があるのと、都市街路の統一ある秩序を害ふ場合が少くないといふ缺點を持つて居る。然しこれと雖も大阪市の郊外地に見る蜘蛛の網の如き街路とは全然異なり一定方策の下に計畫された系統的のものであること言ふ迄もない。

格子式は紐育市の如く長方形の型と、費府の如く碁盤型正方形のものがあるが、その方形的な點がこの系統の特長であり、我國の奈良、京都、大阪の船場、島之内の街路の如きも小規模乍らこの系統に屬するものである。この系統の下に計畫された街路は簡易平明なる事、街廓及び建築敷地の區劃を方形に成し得る事、地番、町名に對して統制の得易き事、系統が單純であつて計畫の容易なる事等の利益が認められる。古代よりの都市計畫は殆ど例外無くこの系統を採用して居り、古代バビロンの

都市、中世紀の佛國の都市、近くは北米合衆國の都市も多くはこの系統の下に計畫され、現代に於ても尙且この系統を墨守するものが多い有様である。然しながら反面にはこの街路系統の缺點も決して少なくない。街路の直線區間が長きためその兩側の建築に對して一つの風道となり沙塵を捲き起すのみならず火災等の場合に其危険をより大にし、都市に中心點無く引締つた感じを與へず、對角線的の交通に甚しく不經濟であり、街路が頗る單調であるために無趣味に過ぎる事等が其主なる缺點である。尤も郊外の區劃整理又は一小地區の街路系統としてはこれが最も適當である場合が相當に多い。

環狀式は獨逸のカールスルーへ市の如く幾何學的のものもあれば、土地の情況によつて適當に配置されたるモスクワ市の如くこれ又必ずしも一樣ではないが、其特徴として都市に豫め中心地を定めてこれを都心とし、こゝから八方に街路を派出し其派出路線間を多くの同心圓を以て連絡して居る。この系統によると都市の中心地が定まつて居るために都市全體として統制的な均齊がとれて居り、將來都市が膨脹しても中心地を失ふ事が無く有機的活動に頗る便利である。缺點としては都市のあらゆる施設を中心部にのみ設定する事が返つて不自由な場合のあることを挙げなければならぬ。即ち都市の文教的中心、經濟的中心、政治的中心、宗教的中心は各別に適當に設定する方が都市の活動及社會的見地から考へて遙かに便利であると一般に認められて居る今日、只一個の中心を有するに過ぎないこの街路系統は大都市又は産業都市にとつて決して満足な結果を與へるものではない。故に中小都市又は郊外地に採用して効果のある場合に於てのみこの系統によるべきものである。

放射式は巴里の如く四方に放射線を貫通せしめて居るものもあれば市俄古又は紐育の如く原則として格子式街路系統を採用しその缺陷を補ふ意味に於て放射線系統を加味したものもある。この系統による時は格子式の対角線の交通に對する不利を償ひ且つ又環狀式系統の長所をも受け入れ、然かも地形、地勢に順應して放射中心を數多く計畫する事の出来る極めて有動的であり弾力性の豊富なものたらしむることが出来るので、現代の都市計畫の街路系統は概ねこの様式を採用して居り、北米合衆國の首府ワシントンや初の白耳義のブラツセル、佛蘭西の巴里等何れも皆これに依つて居るのである。

六角式はルドルフ・ミューレル氏其他によつて提唱された方法で、三角形又は龜甲型に基本をおいた系統である。濠洲聯邦首都カムベラ市、加奈陀のモントリール市等の街路系統はこの様式を多く採り入れて居る。この系統は日光、日照の享受に便なるのみならず小公園の設置、交通整理其他經濟上に幾多の利益があるが餘りに幾何學的な憾が多い。

大體以上の各様式に分類されて居るが都市の街路系統は都市が新設さるゝ場合を除いては傳統的にも地勢的にも果又經濟的にも決して一様の方式にのみよる事の出来ないものである。故にこれ等の各様式を適宜に配合することが最も合理的な計畫であるといふことになるのである。

街路の幅員

街路系統の計畫と共に重要なものは街路の幅員である。街路の幅員は主として交通量によつて定まるものであるが、近代の都市に於てはこの外、美觀、衛生、保安、並に經濟上の考慮が幅員決定に

際し非常に重要視されて居る。街路の狭い場合には都市の建築敷地面積の利用が増大され街路維持費も小額で済み如何にも都合がよいやうに考へられ易いのであるが、都市の人口膨脹は交通を頻繁ならしめ、高層建築の建設は都市街路の輻輳を誘起し、交通量の大きは取りも直さず都市の經濟的發展を意味するが故に將來の發展に順應せんがためには街路幅員は相當に廣い事が望ましい。

然らば其幅員は如何なる程度に決定すべきものであるか。これは必ずしも一様に定むべきものではなく住宅地域、商業又は工業地域等の別により、更に又其地域の經濟的活動如何による交通量等を基準として定むべきもので各々異なるものでなければならぬ。街路は普通に二輛の自動車に安全に摺違ふて交通するために、幅員十八尺の車道が必要とし、これに兩側一車づゝの駐車を見込む時は三十四尺、若し又中央に電車軌道を敷設せんとする場合は其所要幅員二十尺を加へて總幅員五十四尺を必要とするのである。歩道は最小限度の所要幅員片側六尺、小賣商業地帯に於ては拾二尺乃至二十尺を必要とする。今試みに各國主要都市に於ける街路幅員標準を示せば左の如くである。

倫敦

廣路	百四十呎以上	一等街路	百呎
二等大路	八十呎	二等街路	六十呎
四等街路	四十呎乃至五十呎		
華盛頓			

一等街路	百六十呎	二等街路	百二十呎
地方街路	六十呎乃至九十呎		
伯林			
一等街路	九十五呎以上	二等街路	六五—九五呎
三等街路	四〇—六五呎		
日本			
廣路	二十四間以上	一等大路	十二間以上
二等大路	六間以上	一等小路	四間以上
二等小路	一間半以上		

街路面積と都市面積の比率

街路幅員は前述のやうな標準に基いて計畫されるのであるが、街路の總面積の都市の總面積に對する割合は如何なる程度を保つべきものであるか。元より都市の廣狹、人口の粗密によつて幾分趣きを異にするからこれも亦一様ではないが、概して街路面積の都市面積に對する割合が大なれば大なる程よいのは言ふまでもなく明かなことである。華盛頓市はこの點に於て流石世界に第一を誇るだけであつてこの比率が四三パーセント、紐育市は三五パーセント、米國都市の平均は二五パーセントを示して居る。然るに我國に於ては東京市一二パーセント、大阪市六パーセント、名古屋市四・五パーセント、

神戸市六・五パーセント、京都市五・二パーセント、横濱市七パーセントといふ有様で、然かもこれ等主要都市の街路と雖も大部分は未だ舗装されざるもので晴天の日は沙塵を捲き、雨天の日には泥海と化する始末である。如何に街路系統が完備して居つてもこれに伴ふ施設が充分でないならば其効果は數等の割引をして考へなければならぬ。

大阪市は大正十三年十一月内閣の認可を得て現時施行中の所謂第一次更正計畫工事費豫算二億三千四百五十八萬圓の大部分を街路系統樹立並にその施行費に充當して居る。即ち其内容は、

- 街路新設及び擴張 四十二路線(延長四九、九五五間)
- 街路 鋪裝 十八萬坪
- 路幅 整理 六萬七千坪
- 橋梁新設又は改策 八十二橋

等重に舊市内のものである。大正十四年新に市に編入された新市域方面に於ても街路系統計畫樹立の必要缺くべからざるに鑑み第二次都市計畫を企て、昭和三年五月内閣の認可を得たのであるがこの計畫中には路線百一線の設定を含み豫算約貳億一千萬圓を計上して居る有様であるから大阪市の都市計畫は殆ど街路計畫の觀を呈して居るのである。

四、公園及び公園系統

都市の人口が漸次増加して商工業が繁榮するに従ひ都市に於る生活は愈々自然より遠ざかることになる。都市生活者の活動が益々機械的になるばかりで無く、其の環境は高層建築、硬塊なる街路と言つたやうなもので常に壓迫されて居るために十分に疲勞を癒やし生氣を回復するに足る施設を渴望するに到るのは當然と言はなければならぬ。都市住民の保健といふ立場から言ふと都市計畫の大なる事業の一つはこの要求に應ずるため人工の自然即ち公園の施設である。古代都市に於ても公園に類するものが全然無かつた譯では無い。富豪の庭園、神社佛閣の境内、舊城の遺趾の如きは其の時代に於る公園的利用に供されて居つた。然しながらこれ等は總て民衆的と言ふより寧ろ共用的と言ふべきもので、元より公園として充分満足なものではなかつた。一般公共のものは都市が膨脹して都市住民の保健の重要視さるゝ機運が旺盛になつて初めて設けられたもので、特に十九世紀に入つてから各國の大都市が共にこの公園施設を都市計畫の主要項目として掲ぐるに到つたのである。巴里が一八六〇年頃二千四百萬フランの經費を投じて公園用地の買収を敢行し、又紐育が一八六〇年頃一千四百萬弗の經費を以て八百六十二英町のセントラルパークの設計を施行したのを始めとし、英國に於ては王室所有の廣大なる面積を一般の公園に充てるなど各國の都市に公園施設が愈々盛んになつたのである。我國に於ては明治六年太政官布告を以て上野寛永寺、金龍山淺草寺、芝増上寺、深川富岡八幡神社の境内が公園として指定されたのが公園の始りであるが、時代の進展につれ只單に靜謐と風光明眉とのみを以て其施設が充分足れるものとせざるに到り閑散なる散策に加ふるに野球場、テニスコート、水泳場さては小兒用の遊び臺、ブランコ等の要求も高めらるゝに到つた。

公園の面積

近代都市が必要とする公園の面積に付ては勿論都市の地勢並に情況が多大の關係をもつもので都市によつて異なるものである。山紫水明の地域に位する都市と、曠漠たる原野に位する都市とは公園に對する要求も自ら相違せざるを得ない。殊に又、産業的都市と庭園花壇等の施設が容易い地方都市とは全然趣を異にして居る。然しながら一般的の事情の下に保健、衛生、運動、休養等の點を考慮して公園の必要なる標準面積を考察することは必ずしも困難ではない。岸博士は都市の自由空氣量より公園の面積は都市の面積に立脚すべきものとし、公園面積を都市面積の十二分の一乃至十四分の一を以て適當とすると論じて居る。又一九二四年五月北米合衆國ワシントンに開催された全米屋外運動會議に於ては都市面積の一割以上の土地を公園若しくは運動場として必要とすると決議して居り、紐育市の公園技師チャールズ・レー氏は都市面積の一二・五パーセントが適當なる公園面積であると稱して居る。公園は普通これを天然林野、自然公園、小公園、小運動場、花園及廣場等に分類するが、この内天然林野及自然公園は天然自然の山野河川を利用し自然の風光に接してこれを樂ましむるものであるから必ずしもこれを市域内に設くる必要はない。大阪の箕面公園、費府のフェアモント公園等はこれに準ずるものである。これに反して小公園、運動場等は適當に市内に分布して十分乃至二十分間の歩行

によつて容易に到着し得る地點に設けることが必要であつて公園が小兒、兒童を索き付けるやうに工夫しなければならぬ。従つて其の設備の如きも諸種の運動器具、動物園、植物花壇、圖書館等を網羅して智能體育、休養、娛樂のあらゆる方面に充分努力を拂はねばならないのである。都市計畫の専門家が一般に承認して居るこれ等各種公園の人口拾萬に對する割當は次の如きものである。

天然林野	一個	七〇〇英町
自然公園	一個	四〇〇英町
小公園	十個	二五〇英町
小運動場	五十個	一〇〇英町
花園、廣場等		五〇英町
合計		一、五〇〇英町(一、八三六、〇〇〇坪)

公園は大小を取混ぜ適宜に其配置を計畫し都市住民の利用に最も有効たらしむべきでこれがための計畫を公園系統の計畫と言ふのである。即ち各種の公園と公園とを連絡するために、公園道路を造り、道路に沿つて花樹、草木を植ゑ、腰掛けの設備を施す等美觀を添へて交通量を主旨とする一般道路と全く趣を異にせなければならぬ。カンサス市が大公園系統を樹立し市俄古が着々その公園系統の完備に努力して模範的計畫を實現せんとしつゝあるに比しこの點に於て我國大都市の現状は餘りに慘めで不満足なものと言はざるを得ない。

公園面積と都市面積の比率

今世界の主要都市に於ける都市及び公園の面積に對する人口の割合を示せば左の通りである。

市名	人口	市面積 (エーカー)	公園面積		市面積 百分比	人口	
			面積	園積		市面積 一英町に付	公園 一英町に付
大ロンドン府	七、五六二、二四	四四三、四四	一五、九〇二	四	二七	四七六	
ロンドン府	四、五四〇、〇六二	七四、八二六	六、六七五	九	六一	六八〇	
ニューヨーク	五、六〇〇、〇四八	一九一、五八九	八、一〇八	六	二九	六九三	
パリ	二、八八八、二〇	一九、二七九	五、〇一四	二六	一五〇	五七六	
シカゴ	二、一〇一、七〇五	二四、四四八	四、三八八	四	三三	六一六	
ベルリン	一、九〇二、五〇九	一五、六九六	一、〇三四	七	三二	一、八四〇	
フィラデルフィア	一、八二二、一五八	八四、九三三	六、九九九	八	三二	二六二	
バーミンガム	八九七、五一六	四三、六〇一	一、四一四	三	三二	六三三	
リバプール	八〇四、八八八	二一、二二九	一、二八二	六	三八	六二八	
セントルイス	七七一、八九七	三九、一〇〇	二、八九〇	七	三〇	二六七	
ボストン	七四八、〇六〇	三〇、六五六	三、五六二	二二	三三	二一〇	

バルチモア	七三、八二六	五八、八三五	二、七〇七	五	三三	二七二
コローン	六三、九〇四	二九、〇〇一	七四五	三	三三	八五二
ライプツヒ	六四、三八〇	一九、二二七	五七〇	三	三二	一、〇六〇
ワシントン	四三、七七一	三九、二〇〇	五、六〇〇	一四	二二	七六
デュッセルドルフ	四〇、七三六	二七、五六二	二、七三八	一〇	一五	一四九
カンサスシティ	三三、四二〇	三八、一四四	一、九八八	五	九	一六三

この数字に依つて見ると都市面積と公園面積の比は二六パーセントを示す巴里を第一位としワシントンの一四パーセントを以て第二位として居る。ところで公園系統計畫の原則は大公園、小公園を適宜に分布するにあるといふ點から考へると、巴里の公園は實は都市外縁に設置された二個の大公園あるがために市の面積に對して大きな比率を示して居るのであり、費府の八パーセントといふ比率も市の外端に三千八百エーカーを占むるフェアモント公園一個に依るものであるから、單に人口との比率、市面積との比率を以て直ちに其都市の公園系統の良否を断定する事は出来ないのである。とは言へ公園面積の僅少なるに比較すれば大きい方が望ましいこと勿論であつて公園面積に乏しいものは計畫の拙劣は元より都市の生活様式が甚しく貧弱であることを明瞭に示すものである。

我國都市の公園面積

今我國に於ける大都市の公園面積と市面積との比率並に兩者に對する人口の割合を示せば左の通りである。

市名	人口	市面積(坪)	公園面積(坪)	公園面積と市面積の比%	市千人當人口	公園千人當人口
東京	二、一七三、一六三	二三、五八、〇〇〇	六二〇、六二四	二・七〇	九三・二	一三、五〇二
神戸	六〇八、六三六	一一、一八八、〇〇〇	五三、八六六	〇・四八	五四・四	一、一五二
京都	五九一、三〇五	一〇、六三三、〇〇〇	五九、七九九	〇・五五	五六・六	九、八八八
名古屋	四三九、九九〇	一一、三〇七、〇〇〇	一三三、九三〇	一・〇二	三四・九	三、二二一
横濱	四三三、九四〇	一一、一〇四、〇〇〇	七四、〇一八	〇・六七	三八・一	三、七二四

これ等の数字は如何に我國都市の公園が其面積に於て不十分なるかを如實に示して居る。勿論我國都市の膨脹は諸外國の都市に比して遙かに遅れて居ることは争ひ難いところであるが、著しく公園施設の貧弱である原因は常に都市の發展が遅れただけでなく、比較的手近かに公園の代用をする社寺、佛閣の境内の如き民衆的に解放さるゝものがあつてこれが公園の不足を補ひ來つたためと考へられる。然るに近年の急速なる都市の膨脹發展は市民の保健上の見地から公園の要求を痛切に感せしむるやうになり、大正十二年の關東大震災は市民の保安上の立場より一層深刻に公園の必要缺くべからざるを

思はしめ公園系統計畫の樹立を著しく促進したのである。これを實際について見るに大正十二年頃迄の諸都市の都市計畫事業項目中に公園を含めたものは頗る稀であつたに拘らず、最近の計畫は多分に公園事業を含めて居る。殊に産業都市である大阪市、名古屋市の如きに於ては其活躍の見るべきものが尠くない。試みに大阪市の例を示せば、大正十年に於ては人口百二十五万二千人に對して、公園面積八万七千九百八坪に過ず都市面積一千七百六十八万二千坪に對し、公園面積の割合は〇・四五パーセントといふ貧弱な有様であつたが、其後區劃整理事業、公園擴張運動、小公園増設運動、都市綠化運動等に促されて公園面積は著しく増加し昭和三年三月末現在に於て公園及び運動場の總面積約二十万四千坪に達したのである、然しこの數字は尙未だ大阪市として満足すべきものでなかつたために昭和三年度に樹立せる第二次都市計畫に於ては大公園三十三、小公園十三、公園道十三ヶ所を計畫しこの事業費約三千四百萬圓を計上したのである。この事業の進展と共に今後十年後に於ける大阪市の公園面積は百七十萬坪に及び都市面積に對する比率三・三パーセントを占め、人口一人當り約五坪七合の割合となり、完成の曉は産業大都市としての公園面目堪までに到達し得る譯である。公園面積の増大と合せて考へなければならぬ事は公園の利用能率を倍加せしむる事である。公園はその利用を待つよりも寧ろ如何にして市民をこれに惹きつけるかの努力を怠つてはならない。故にこの趣旨を没却せる計畫は只徒らに多額の金幣を費すのみにてその事効これに伴はず返つて都市を不生産的に導くものといふも決して過言ではないのである。

五、地域制

地域制とは何か

都市の無秩序なる發展と異狀の膨脹に對應する方策として現代都市の採用しつつあるものは都市計畫と地域制度である。我國の法律によれば一つは都市計畫法により他は市街地建築物法によりて施行されて居るが、その性質上これ等は行政的に不可分のものでなければならぬ。即ち地域制度は都市計畫に附隨して施行されてこそ初めて其機能を完全に發揚し得るものである。地域制は立法の歴史に於て相當古いもので英國に於てはエリサベス朝の一五八〇年に既に建築物の構造、高さ、用途の制限より過群密集の居住を禁じて居り、獨逸に於ては一八八四年頃よりこの地域制度の機運を盛んにし一八九四年頃に至つて一般に採用された。而してこの風潮は米國に波及し過去十數年間に涉り大いにこの問題が論議され一九二六年現在に於て既に四百二十九都市に地域制度が施行されて居る。

地域制度の要は公有又は私有財産に對する公共の福利、經濟を増進せしむる統制權にある。地域制度の目的對象としては、

- 一、都市の自然膨脹に對して秩序的ならしめ將來の計畫に適應せしむる事
- 二、都市計畫を經濟的ならしむると共に私有土地の利用を適確ならしむる事
- 三、土地の利用價值を増進せしめ改良費を最低ならしむる事

四、人口密度の過大を防止し過大によつて生ずる損失を最小限度に止むる事
 五、地價を安定せしめ投機的變動を防止する事
 等を擧げることが出来る。この統制權の活動範圍項目として現代の都市は通常四つの指定を與へて居る。

一、用途地域指定

イ、住居地域、 ロ、商業地域、 ハ、工業地域

二、容積地域指定

イ、建築物の高度指定、 ロ、建築物及び建築敷地の面積割合の指定、 ハ、建築線の指定、

三、一定地區の人口密度の限定

四、特定地區指定

イ、防火地區、 ロ、美觀地區、 ハ、風紀地區、風致地區等各地區の指定、

右の中第三の人口密度の限定は、第一項の用途地域指定の中に含められて居る場合もある。

用途地域と其面積

地域制による用途地域の指定といふのは各土地の用途を定め土地を其最も適する用途に使用せしむるのが目的である。即ち住宅地の中央に工場があるために不衛生的な煤煙に悩まされたり、商業の中心地に學校が設けられたりして非常に迷惑でもあり且つ土地の利用上から考へても甚しく効用を減殺

し不經濟であると思はるゝやうな事のないやうに、これを整理して用途を明かに區別するのが其眼目である。

用途地域は普通これを住居地域、商業地域及び工業地域の三地域に區分されて居るが、我國に於てはこの外に未指定地域なるものを制定して居る。これ等の用途地域が指定された後に於ては住居、商業、及び工業の目的に反するものは各々其地域内に建築する事が出来ない事になるのである。我國の地域制による各種地域に對する用途の制限も亦この趣旨に出るものであつて、住居地域には住居の安寧を害する建築物はこれを設けることが出来ないことになつて居り、商業地域には商業の利便、繁榮を阻害する建築物の建設が禁せられ、特に衛生上有害なる又は保安上危険なる建築物、其他工場、大倉庫、塵芥焼却場の如きは必ず工業地域にのみ建築さるべき事になつて居る。従つて衛生上有害な大工場が住宅地の中心に出來たり、保安上危険な建築物が商業地の真中に現はれるやうな虞れは絶対にこれを防止することが出来るのである。

さてこれ等の地域面積は如何なる割合を保つべきものであるか。其相對的割合に關しては都市計畫技術家、經濟學者、市政學者、建築家等の間に論議のあるところであつて、これを一律に定むる事は到底困難である。所謂都市構成の基本的要素即ち地勢、氣候、風土の相異及び都市生活様式、都市面積、人口密度並に將來に對する都市計上の理想の異なるに従ひ各地域面積の配分及び設定は自ら異なるを得ないのである。今試みに米國の諸都市に於ける各種用途地域面積の都市總面積に對する比

率を示せば次の如くである。

都市名	洲名	住居地域ノ私用 途ニ對スル%	商業地域 總面積ニ對シ 私用途ニ對シ	工業地域 總面積ニ對シ 私用途ニ對シ
デイトロイト	ミシガン	五九・八	四・五	一八・〇
ミネアポリス	ミネソタ	八〇・八	一・五	七・二
ポートランド	オレゴン	七四・九	五・六	八・五
サンフランシスコ	カルフォルニア	八五・六	三・三	二・二
セントポール	ミネソタ	六六・六	一・三	五・九

大正十一年四月二十日内閣の認可を得たる大阪都市計畫の用途地域面積の決定基本としては、市内商業地域の人口飽和密度を一人八坪とし、工業地域に於ける密度を舊市内十坪、郊外及周圍部二十坪、住居地域に於ける密度を舊市内十六坪六合、郊外及び周圍部二十九坪九合になつて居るが、これは都市計畫區域内に於ける將來の人口飽和度を三百九十万人と計算した結果に基くものである。又工業地域面積の決定に際しては大正十一年より起算し三十年後に於ける大小工場敷を三四、八五〇と推定しその内約三〇パーセントが市街地建築物法により工業地域内に非ざれば建築し得ざる大工場と見做し其數約四、五〇〇と推定し、且つ一工場敷地一、二〇〇坪を以て平均面積として計算して得たる敷地總面積五、四三六、〇〇〇坪を工場包容面積と決定したものである。今大阪都市計畫各地域の面積及比率を示せば左の通りである。

地域別	面積	全面積に對する百分比
住居地域	二二、〇〇〇、〇〇〇坪	三四・一
商業地域	七、一一〇、〇〇〇坪	一一・〇
工業地域	一九、五〇〇、〇〇〇坪	三〇・二
未指定地域	一五、九五〇、〇〇〇坪	二四・七
計	六四、五六〇、〇〇〇坪	

用途地域の位置

次に各種用途地域の位置は如何にこれを決定するか。これは社會的、經濟的根據に立脚して定められなければならない。即ち(イ)、各用途地域の保安、保健上の考察、(ロ)、各用途地域の相互關係、(ハ)地域の地形的配置、(ニ)、地域の將來に於ける擴張に對する最少の經濟的支出等の充分なる調査、攻究の結果によつて定められるものであるが、抽象的な一般原則としては次のやうな點を各用途地域の位置の決定條件と考へられて居る。

一、住居地域

- イ、靜謐閑幽にして地質良く衛生的にして、下水排水設備の比較的容易なる事
- ロ、日常生活必需品の供給容易なる事
- ハ、騒擾の原因をなす劇場、觀覽場等より避け得ると共に風致上面白からざる席貨、料理店、貸

座敷等の集團より分離し得る事

ニ、綠樹帯又は自然風光を取入るゝに便なる事

二、商業地域

イ、交通運輸の便なる事

ロ、主要なる幹線道路に接し、商業地域として發展の餘地充分に存する事

ハ、防火設備の爲めに特種の施設をなし得る事

ニ、都市の中央部に位する事

三、工業地域

イ、水陸交通至便にして大量運輸に適する事

ロ、原動力の供給容易なるか又は其發源地たる事

ハ、風向が居住地の下側にありて煤煙有害瓦斯等を居住地に及ばさる事

ニ、地價の頗る安價なる事

容積地域及び建築線

地域制による統制は土地の用途制限に次で建築物の容積地域の指定であるがこれを分けて建築物の高度制限と面積制限とする。都市の中心部の比較的地價が高い場所は最も經濟的に利用することが肝要であるから高層建築が望ましいといふ事になるのであるが、高層建築は少からざる弊害を有するも

ので一般都市生活の安寧を脅かし反つて都市の諸機關の活動を阻害する事が大である。今紐育市に見るが如き摩天閣の林立の弊害を擧ぐるならば、(一)、附近及建築物内の日光及び日照度の減少による保健上の害多き事、(二)、換氣不十分なる事、(三)、火災に對する消火、防火の迅速を期し得ざる事(四)、附近の街路に於ける交通輻輳を誘引する事等を數ふる事が出来る。ここに於て建築物の高さを制限することが必要になるのである。

然らば建築物高度の許容限度を何程にすべきやと言ふにこれは都市の事情によつて同一ではないが多くの場合日光の投射する時間と日光の投射によつて生ずる陰影に基本を置いて建築物前面の街路幅員を標準として建築物の高度を限定するか、若しくは一般的に建築物の總高又は階数を指定するかその何れかによつて限定される。この限度は倫敦八〇呎、巴里六〇呎、伯林七二呎、漢堡七八呎、エディンバラ六〇呎、ボストン一二五呎、市俄古二六四呎と定められて居る。我國に於ては市街地建築物法施行令によつて特別の場合を除き住居地域六十五尺、住居地域以外は百尺を以て限度と規定されて居る。總括的に見て各國都市が共に住居地域に於る高度制限を商業地域、工業地域に於るよりも低く定めて居るのは合理的であると言ひ得る。

建築敷地に對する建築面積の制限は土地の經濟的見地よりも寧ろ社會的見地に重きを置き主として採光、換氣及び人口密度の制限等の考慮によるものである。建築敷地に對する空地は何程残すべきものであるか。これも亦地域によつて異なるものであるが我國に於ては住居地域は建築物の建坪が敷地

の六〇パーセント、商業地域は八〇パーセント、工業地域は六〇パーセントを超過するを得ないことになつて居る。歐米の諸都市に於ては前庭、後庭の大きさ迄も厳密に定むる等頗る厳格な規定を設け専ら保健衛生といふ點に遺漏のなきを期して居る。

次は建築線の問題である。建築線といふのはこれに沿はなければ建物を建築することの出来ない線のことであつて、この建築線の制定は建築物が既設街路に沿ふ場合に道路境界線より一定距離だけ後退して指定する場合と、都市計畫によつて新しく街路を構築する認可を得て未だ構築に着手して居らない場合に私有土地に街路境界線を定め建築線を指定する場合の二つの種類がある。何れにしても一度び建築線が制定されたならばこの線より突出して建築することは出来ないから道路は自然に出てくるわけである。これ等はいづれも都市計畫の執行の容易と都市の美觀及び保安に重きを置いて私有財産に統制を加ふるものであつて米獨等に於ては盛行はれ甚大なる効果を示して居る。

特定地區の指定

特定地區の指定といふのは必要に應じて防火地區、美觀地區、風致地區其他の特殊の地區を制定することを意味して居る。都市の實體を構成して居るものは大部分が建築物であり、都市の災害の主なるものは建築物の火災であつて不斷に都市の繁榮を破壊し其安寧を脅かすものである。従つて將來都市の健全なる發展を保護するためには火災に對する防備施設の完全を期することが重要な問題である。この點に意を用いたものが防火地區の指定である。即ち火災豫防を主眼として一定の地區を制定

し、この地區内に於る建築物の構造に對しては防火上の制限を附し火災の損害を大ならしめざること努むるものである。我國に於ても市街地建築物法は防火地區の制度を採用し、都市の中樞部にして耐火建築を經濟上苦痛とせざる地域を防火地區として指定し、其區内の防火的構造設備、土地疆界の防火壁に關して詳細なる規定をなして専ら火災の損害を防止せんことに腐心して居る。この外都市の美觀を保たしめ更にこれを發揚することを特に必要とする場合には、美觀地區、風致地區の如きを指定し、美觀の維持、風致の保存に意を拂ふこともある。

之を要するに地域制は都市計畫の一面であつて、都市の混沌たる發達による體系の不秩序は都市計畫によつてこれを防止改良し、地域制度はこれに關聯して秩序の整然と、事業の完璧を期する爲めの警察權を示したものである。故に現代的地域制度は、一、包括的なる統制權であり 二、將來の都市發展を考慮に加へ 三、都市計畫を有効に導き 四、地方計畫を洞觀すべきものたらざるべからざる趣意を多分に加味し來つた事を見逃がす事が出来ない。

六、土地區劃整理

土地區劃整理とは何か

都市の經濟的發展は都市の總ゆる系統が整然たる事を必要とする事は言ふまでもないが殊に都市生活の様式、活動は都市建築物の如何によりて定まるものである。そこで建築物に對する劃地、街廓の

設計は上水、下水、公園の計畫同様に都市計畫上に於ける重要な位置を占めて居る。都市に於ける土地を整理してその街廓及劃地を整然たらしめ美觀と共に利用率の向上を計らんとするものが土地區劃整理である。從來この目的のために自發的に土地所有者が試みた二三の方法がないわけではないが其結果は多く失敗に歸したのであつて、失敗に終つた原因は統制權が確定して居らなかつたのと都市計畫に何等の連絡がなかつたためであつた。都市計畫の事業項目に土地區劃整理を加へ、都市計畫區域内に合法的且つ強制的に其執行權が認められたのは、都市の經濟的見地並びに都市の美觀を保つ上から考へて必要であると斷定さるゝに到つたのである。

土地區劃整理のもたらす利益の重なるものを擧ぐれば、一、經濟上、衛生上、保安上及び美觀上不適當なる建築を防止し得る事 二、土地の利用價值を高め、交通至便にして關係土地所有者は何れもその利益を享受し得る事三、都市が整然たる組織的規矩を有し得、且つ住民は不適當なる住宅より救はれ得る事 四、地價を安定せしむる事等である。

土地區劃整理施行の時期

土地區劃整理を施行するには通常二つの場合がある。第一は火災其他の爲めに建築物の潰滅した市街地若しくは將來市街地となるべき郊外の如く建築物の完備せず、道路、街廓、劃地が市街地として不適當なる場合に豫めこれを整理して將來の發展に順應せしめ整然たる市街地を實現せしめんとする場合である。第二は道路、運河、廣場等の建設の爲めに土地を削り取られた結果、殘地の面積、形狀

が建築に不適當若しくは建築を不可能とするに到つた場合である。我國に於て多く施行されて居るのは第一の場合であつて、東京市が災害地域に施行せる區劃整理、大阪市、名古屋市が郊外に施行しつゝある土地區劃整理の如きは何れも未建築地にある土地の區劃整理である。従つて將來區劃整理の施行と共に諸種の施設が附隨して必要となるのは勿論である。我國の土地區劃整理は法律的には明治三十二年法律第八十二號を以て公布され其後再三添削改正された耕地整理法を準用する事になつて居りこれによると土地の交換、分合、開墾、地目變換其他區劃形質の變更、湖海の埋立、干拓、其他道路、堤塘、畦畔、溝渠、溜池等の變更廢置又は之に伴ふ灌溉排水に關する設備若しくは工等事の諸項何れを行ふても土地區劃整理として成立することになつて居る。

土地區劃整理施行の標準

土地區劃整理を施行する場合にはその地區内の總ての土地を一括綜合して其中から必要なる道路、公園、廣場等の公共施設に要する部分を控除して殘つた土地を再び分割して適宜に配分するのであるが、この一團地の中に在來の道路の如く不要に歸する土地がある時は無償にて交附せらるゝ事になるのである。一般に土地區劃整理を施行すると私有の土地の形狀が規矩整然となる結果地主は從來の有地と異なる部分を換地として受ける事が多いのみならず、其面積も多くの場合減少するを免れぬ。特別都市計畫法によれば都市計畫事業として土地區劃整理の結果、施行區域内の整理後の宅地總面積が施行前の宅地總面積に比し一割以上を減少するに到つた時はその一割を超過する部分に對して一定の

補償金を交附する旨を定めて居る。故に一割以内の減地は當然無償にて公共的施設に削除さるゝ事となり削除された土地は勿論國有若しくは公有地に編入さるゝのである。斯くの如く土地區劃整理後其面積は多くの場合従前よりも減少するとは言ひながら其の建築敷地としての利用價值は著しく増大するのみならず道路其他の施設の完備は將來の發展に對して市街地として満足するに足るものとなるのである。ここに只一つ困難な問題は在來の所有地と變換された土地の廣狹及び減地の配附割合は何を以て標準とするかと言ふ點である。これは各國の立法例により種々異なるものがあるが大略次の三つの標準によつて定められる。

第一は面積標準主義であつて、區劃整理前に於ける各人所有土地面積に比例して整理後の宅地を各人に按分する方法である。この方法によれば算定の手段は頗る容易であるが各人所有の土地は必ずしも利用上の經濟價值が同一でなく、又地價も同一でない場合が多いために比較的價值の少ない而も面積の廣い土地を所有する者が、價值多くして面積の小なる土地を有する者に比して整理後の配分に利益を享くる程度の大である機會を惹起し易い憾がある。第二の方法は地價標準主義であつて、この制度によれば整理前に於ける各人の所有土地の地價を決定して其地價の割合に應じて整理後の宅地を各人に按分する方法である。この方法は各人所有の土地價格に左程著しき懸隔差違のない場合には最もよく適合するものであるが、若し地價の懸隔が甚しく大なる場合に於ては面積は少くしても地價の高い土地を有する地主は整理後に従前の所有地よりも反つて面積の大なる換地配當を享ける場合を想像

する事が出来る。斯くては土地價格を偏重するの憾が多い。第三は折衷主義であつて、これは整理前に於ける各人所有の地價と面積の双方を考慮算定して整理後の宅地を配當する方法であつて我國の都市では多くこの方法が行はれて居る。

土地區劃整理に關する法制は獨逸に於て最もよく發達し、一九〇八年バーデンの道路法によれば道路に隣接せる土地にして面積形狀が適當なる建築をなす事を妨ぐる場合には土地の境界を變更して區劃整理を施行し整理したる劃地を従前の各人に配分する事を得ると定めて居る。又最も有名なものはフランクフルト・アム・マインの市長アデクス氏が發案し一九〇二年七月「フランクフルト・アム・マイン土地區劃整理に關する法律」として制定されたものであつて、この法律は初めフランクフルト・アム・マインにのみ適用されたが其後漸次プロシア内の他の諸都市にも施行され遂に一九一八年三月二十八日のプロシア住宅法に包含されて一般自治體全部に施行し得る權限の認められたものである。この法律によると市の要求により區劃整理を施行する場合には市は整理地區内の土地の三割五分までを道路敷地として無償にて取得することが出来る。若し又土地所有者の要求によつて區劃整理を施行する場合には市は關係土地の四割迄を道路敷地として取得する事が出来る事になつて居る。

劃地及び街廓の決定標準

最後に土地區劃整理に際して劃地(ロット)及び街廓(ブロック)の技術的基準は何を標準として如何にこれを決定すべきかといふ問題がある。劃地といふのは宅地劃のことであり、街廓といふのは町割

を意味するものであつて、これが決定は整理地域が住居地域であるか、商業地域であるか或は又工業地域であるか、其地域の種類によつて事情を異にするものである。劃地の良否は其區劃内の建築敷地の配列及び利用に大なる關係を有するものであるが其敷地の大きさは各國都市住民の生活程度によつて又大いに異なるものである。我國の都市は各劃地の標準を大略左の通りに定めて居る。

- 一、住居地域内(間口米)
 - 特一級 三〇—四〇
 - 一級 二〇—三〇
 - 二級 一一—二〇
 - 三級 六一—一二
 - 四級 四—六
- 二、商様地域内
 - 一級 八一—一二
 - 二級 六一—八
 - 三級 四—六
 - 四級 四
- 三、工業地域内
 - 一級 三〇—六〇
 - 二級 一〇—三〇

次に街廓即ち町割は劃地を標準とする結果其の大きさは住居地域、商業地域及び工業地域の區分に從ひ別途に定まるもので、住居地域内に於ける街廓は劃地即ち宅地割の各級により二〇米乃至八〇米の短邊と八〇米乃至二〇〇米の長邊によつてこれを定め、商業地域に於ては二〇米乃至五五米の短邊と

八〇米乃至一四〇米の長邊を標準とし、工業地域内に於ては四〇米乃至一二〇米の短邊と、一〇〇米乃至二〇〇米の長邊を以て標準として居る。

今諸都市に於ける在來街廓の大きさを示せば

都市名	幅	長
ニューヨーク	二〇〇呎	四二〇—九二〇呎
シカゴ	二七〇呎	六〇〇呎
大阪市江戸堀	三〇間	六五間
同 島ノ内	四六間	四七間
東京市銀座三	二〇間	六〇間

大阪市に於ける區劃整理事業は、其大部分が土地所有者の組織せる組合によつて施行されて居るがこれ等は主に大正十四年大阪市内に編入された所謂新市域に於けるもので既に整理完了せしもの三八萬二千坪、整理認可済並に工事中のもの十六組合この面積二百七十九萬三千坪認可申請中のもの七組合、面積百五萬七千坪設計中のもの十四組合、面積四百五十萬坪、準備中のもの七組合、面積四百六十三萬五千坪合計五十一組合、總面積一千四百三萬二千坪にして、新市未建築面積二千七百萬坪に對し約五割五分に當るの狀況にある。

七、田園都市と衛星都市並に地方計畫

田園都市の出現

都市の中でも殊に産業を基本とする都市は急激なる膨脹發達の結果、雜沓せる街路、林立せる高層建築を以て都市繁榮の徵象たるの觀を呈して居るが、さて其内の生活に到つては決して幸福ではなく、無味單調な器械的な生活は何等の精神的安逸を與ふる事なく市民の素質を低下せしむるやうになつて來た。透明なる日光、純精なる空氣、活力ある綠地それ等に對する憧れは市民をして土に親しむことの懐しさに焦燥を覚えしめ農園へ農園への歸趨を叫ばしむるに到つたのである。田園自然の環境に培れつゝ總ゆる産業生活を營み且つ都市に於ける利便を併せて享樂せんとして生れたのが田園都市である。

田園生活の理想は既に十九世紀の初期に萌芽したのであるがエベネザ・ハワード氏により一八九八年に出版された「明日」及一九〇二年に出版された「明日の田園都市」の中に示された主義と理想に基いて倫敦の東北約三十五哩の地レッツチウオースに田園都市の建設が企てられたのが理想實現の始りである。其主要なる目的は多數勞働者のために衛生的であり且つ經濟的な生活を主義とする一つの社會を組織するにあつて、保健的な生活を樂しむために、農耕地又は綠地を以て周圍を環らし且つ永久にこれを保存する事、人口密度の過剰を抑制するために住宅敷地の配附に一定の制限を設け一英町に建

築する家屋敷を十二以下とする事、産業の獨立を計るために自給自足を計畫する事、生活の脅威を防ぐために土地の所有權を確保し、永久に亘りて一定率を以て賃貸を契約する事、其他交通は附近大都市より至極便利なる事、給水、排水等の施設を完備せしむる事等を條件としたのである。レッツチウオースに於てはこれ等の實現を企劃して人口を三萬程度に止め、内農耕地の人口を五千人程度とする田園都市が四千五百四十八英町の土地を買収して田園都市株式會社の手によつて經營されたのである。其設計の概要を見ると、中央部一千二百五十英町を住居及商業地として開發し、一英町の住宅敷を平均五戸とし其人口を平均二十四と豫定した。住居地域の東部を工業地域とし、周圍の二千五百英町は永久農耕地として保存される。市街の中央部に停車場を設け其南方三英町の面積に廣場を設けて周圍には官公廳舎、公會堂、郵便局、博物館、教會等を建設してこの中心地から各方面に十二の放射路線が計畫されて居る。然かもこの企業會社は年五分以上の利益ある時は超過する部分を一般公共施設の資に充つる旨を規定したのである。當初これ等の高遠なる理想を賞讃して止まなかつた者も其經營の可能性に對しては多大の疑問を挾まざるを得なかつたのである。然るに一九一九年に到りて會社は現實に五分の配當をなして經濟的にも確固たる基礎に立つ事を如實に示し經營の可能性は疑ふ餘地がなくなつたのである。斯くて田園都市は各國共に熱心にこれを研究し且つ計畫するに到り田園都市讚美の傾向は漸く盛ならんとしつゝある。田園都市に於ける住民の保健状態は大都市のそれよりも良佳であつて一九二五年レッツチウオースに於ける死亡率は千人に對し七・七人、又田園都市の一例と看做し得

るポーンヴィルの例によれば一九二一年迄の五個年の平均死亡率千人につき七・七人を示し附近の大都市パーミンガムの二三・七、英國の平均一四・九人に比して遙かに低率を示して居る。兒童の發育状態も六歳より十二歳迄の者に付てこれを見るにパーミンガムの兒童と比較して平均、重量に於て一三パーセント、身長に於て六パーセントの大を示して居る。

田園都市の理想を一部分加味したものに田園郊外、田園村落と言ふのがあつた。これ等は勞働者本位の住宅問題の解決や土地所有權の確保と言ふ點からすればハウードの田園都市とは頗る趣を異にしたもので、只靜閑なる郊外生活と云ふ事に其根據を置くか乃至は工場經營の附隨的住宅問題解決を主眼としたもので、獨逸のクルツツ會社の事業經營地エツセン、米國のユナイテッド製鋼會社のゲーリー英國のハムステット、及びポートサンライトの如きは何れもこれに屬するものである。

一九二〇年の田園都市計畫協會會議に於て各國諸都市に建設機運の旺盛である田園都市なるもの定義が決定された。即ち「田園都市とは衛生的の生活と産業に對して計畫された都市であつて、社會生活の全機能が可能ならしむる大さがあつて農耕地帯を以て圍繞せられて居るものであり、然かも土地の所有權が完全に公共的であるか又は財團に信託されたものである」

田園都市を形成する地積の割合に付いてはデエーム・ストムソン氏が次の如き基準を示して居る。

公	園	八パーセント
自由空地(私用)		二 同

墓	地	二 同
工業地、鐵道、港灣		一〇 同
住宅地		四二 同
農耕地		三六 同

田園都市の氣風が獨乙、並びに米國に於ては田園郊外となつて現れ其の主旨は矢張り田園都市の主義に立脚したものが多し。シンシナイ市の東九哩のメモントに於て一九二二年エム・エメリー夫人によつて企畫せられ、ノレン及フォスター兩氏によりて設計せられたものは殊に有名である。即ち四二〇エーカーの土地に約九千人の勞働者を包容するのを目的とし、學校、公園、農耕地の設備も完備し、僅かばかりの土地は工業地として指定されて居る。而してこれはシンシナイ市の衛星都市の一つと見做されて居る。衛星都市とは然らば何か。

衛 星 都 市

衛星都市といふのは都市と都市との關係が恰も太陽に對する衛星の如き關係にあるものを意味するのであつて、これを廣義に解釋すれば或一つの都市は他の都市に相對的に衛星都市と言ふことが出来る。即ちロンドンに對するブリントン、ランキャシャーに於けるブラックブル等がそれであるが、ここに所謂衛星都市といふのは、もつと狹義な意味のものである。デー・アル・テイラー氏の言によれば衛星都市といふのは大都市の雜鬧を避けて其都市の附近に産業都市を形成するにありと言はれて

居る。更にこれを具體的に言ふと衛星都市は各個的には田園都市であつて、先づ中央に人口五萬乃至六萬程度の比較的大なる都市を置き周圍に幾つかの田園都市を以て衛星の如くこれを配置しこれ等の各衛星都市及び中心都市間は農耕地帯若しくは公園を以て連絡し、各都市間の交通機關は高速度を以て通じ其所要時間は僅々拾數分を出ず、殊に中心都市へは五分位にて到達し得るの計畫である。ハワード氏はこの意味に於る衛星都市として一九一九年ロンドンの二十哩の地點ウエルウインの地に約二千五百英町の土地を買収して人口四萬人程度の都市を計畫したのである。これと同様なる計畫は獨乙のドレスデンに對するヘルウルフ、諾威のドロンドハイムに對するストーダルシャルゼン等着々進められて居るが、將來に於る都市の住宅問題の解決及人口分散主義の具體化に曙光を投ぐるものとして認められて居る。

地 方 計 畫

最後に地方計畫とは何であるか。これは産業並に人口の地方分散方法を意味するもので其理想は田園都市の理想に迎合したものであるが多少其方法並に計畫に幾分趣を異にするものがある。即ち地方計畫は都市と農村から成立つ大地域に渉る計畫であつて、この大地域内の數個の都市及農村が整然として系統ある計畫を遂行せんとするものである。地方計畫の理想であり且其主要項目として論議されるところは一、際限なき單一なる大都市の膨脹は好ましからざる事二、衛星都市の建設により人口及び産業の分散を企て都市の膨脹を防止する事三、緑地帯を以て建築物多き地區を圍繞し農耕地帯に充つる自由空地を設置する事 四、都市を連絡する交通機關並に其施設を完備する事 五、區域全貌が單一なる一市街地たることを防止し且つ計畫の自由なる事等である。

地方計畫は米國に於て一九一八年頃より、ボストン、クリーヴランド、シンシナティ、シカゴ等の都市に計畫され、何れも半徑十哩乃至拾數哩の土地を包含して其區域間に在る各自治體と協力して公園系統、上下水道、道路系統、交通機關等この地域内の都市計畫の基本調査を進めて居る。紐育市に於てはラッセル・セージ財團の信託資金によつて地方的基本調査の結果一九二三年住宅及地方都市計畫委員會を創設し八名の委員が任命せられ都市を中心として半徑四十哩乃至五十哩、其面積五、五二八平方哩、包容人口九百萬人の大地域に亘りて都市計畫を遂行せんと努力して居る。佛蘭西も亦北部佛蘭西に數個の地方計畫を有し一九一九年に制定された都市計畫法の條項中に地方計畫の運用を示してゐる。巴里に於てはセーヌ縣と共に市の將來の發展のために地方計畫を企畫し其中にはレ・コウネブ、レ・ボルジエ、ダグニー、スタイネ等の自治團體を包含して居る。和蘭、諾威、丁抹等も亦夫々地方計畫を樹立して居る。英國に於ては一九二〇年五月ドンキヤスターを中心とする炭礦地方を包含する八個の地方廳が地方計畫委員會を組織してドンキヤスターを中心としてその周圍に人口二萬程度の衛星都市を建設して産業の分布人口の分散を旨とし建築敷地一英町十二を標準として無秩序なる都市の擴大を抑制する事に努めて居る。獨乙の地方計畫はルール地方に於て一九二〇年法律によつて初めて企畫せられ、地域面積一、四八二平方哩、人口約四百萬、三百十四の地方自治團體を包含し、中

中央政府の任命せる委員長の下に自治團體及組合側より選出せる委員によつて構成された委員會は其地域内に於ける交通機關の計畫と住宅並に都市計畫を認可し、且つ一森林地帯、自由空地、農耕地の保存に努力して居る。今や地方計畫は各國に於て大いに進歩し只管其理想の實現に努めつゝあるのであるが我國に於ては辛うじて九州福岡方面にこの計畫の端緒に着けるものあるに止りこれとても未だ具體的成案を見るに到つて居らない。やがて都市と農村の協同計畫が在來の都市計畫に一進展を加ふる日が我國に於ても決して遠い將來ではないと信ずる。

歐米各國に於る都市計畫の趨勢

今歐米各國に於ける都市計畫の一般的趨勢を見るに各國中獨逸が最も科學的に都市計畫を研究し、著しく實用的な計畫を實施して居る。其特長とするところは交通政策に重きを置き經濟的發達を主眼とし、土地市有政策によつて合理的に都市の膨脹を統制して都市郊外の亂雜不秩序なる發展を防止し、市内には地域制の施行を採用し、郊外には區劃整理を斷行する等その努力の實例は伯林、フランクフルト其他隨所にこれを見出すことが出来る。加えて藝術的考慮は舊城周壁を巧に圓圈式道路に改造せるブレメン市の如く、又城砦を巧に保存して都市の落付を見せて居るヌーレンベルヒ市の如くこれ等の方策に於ても獨逸は遙かに他國に傑出して居るのである。

英國の都市計畫は住宅改善運動に出發し一九一九年に發布された住宅及都市計畫法等は他國に其例を求め得ざるまでに保健、衛生の方面に多大の力を盡くしたものと云ふべくこれによつて住宅建築助成のために八十萬戸に對して四億八千萬鎊を支出せるが如き或は又家屋の密度、建築敷地の最少限度を制定せるが如き細かい點に迄指導的計畫を網羅して異常の特色を發揮して居る。

北米合衆國に於ける都市計畫はその公園系統、地域制、街路系統に特色を有して居る。十九世紀の末期に起つた急速なる産業の發展は都市を膨脹せしむると共に高層建築物の林立を惹起し、都市の有動的機能を混沌たらしめ其結果都市街路の整備、地域制の施行を見るに到つた。從來の方形式街路に自由に放射路線を取り入れ、都市中心部に官公署を配備して茲に都心を設け、高層建築の高度を限定し、住宅、商業地域を設定し保健の爲めに公園を擴張すると共に、都市の美觀よりしてこれを苑道を以て連絡するといふが如き公園系統を樹立したのである。新興勢力の意氣は管にこれ等の改造計畫に止らず更に進んで將來の經濟的發展に對應せんがため紐育市或はボストン市に見るが如き近郊周圍を包含する地方計畫の企圖をなすに到つた。即ち紐育市がマンハッタン區の下部を中心とする半徑三十哩乃至五十哩、その面積五千平方哩の地域を劃して一大都市計畫を立案せるが如きが如きは近世都市計畫として他に類を看ざるの特色を有するものである。

佛蘭西の都市計畫は其代表都市巴里に就いて見るに都市内部の構造及び街衢に雄大且つ輪換の美を發揮した特色を窺ふことが出来るが、住宅問題及交通問題等に對する缺陷を曝露し前述の各國に比し見劣りする點が少くない。

以上を以て都市計畫の大要を説明したと考へる。尤もこの外に上下水道、港灣、市場、墓地、其他

都市計畫事業として指定されて居るものは決して少くないが、これ等は多くの場合に於て所謂都市計畫の一般的智識とは切離して都市行政の諸問題の中に包含されるべきものであるから、ここには都市計畫として普通に論議さるゝ特殊な事項をのみを掲げた譯である。ところでこの都市計畫を事業として施行するには言ふまでもなく經費を必要とするのであるが、一體何所に其財源を求むべきであるか。これが残されたる最後の重要問題である。

八、都市計畫事業の財源

都市計畫特別税

都市計畫事業の執行に要する費用は決して少くない。然らばこの費用は一體何人がこれを負擔するのであるか。我國の都市計畫法は明かに費用の負擔者を規定して居る。即ち行政官廳が執行する場合には國が其費用を負擔し、府縣知事の場合は府縣、市長の場合は市、町村長の場合は町村が負擔するのである。然し今日では市長が都市計畫を執行する場合が最も多いから市が費用の負擔者である場合が多い。従て其費用は市民がこれを負擔することになるのであるが、この費用に充當する財源として都市計畫法が特に認めて居る重なるものが二つある。都市計畫特別税と受益者負擔がそれである。

都市計畫特別税として現に認められて居るものは都市計畫事業の執行に要する費用に充つるために、必要ある場合に公共團體が賦課することを許されて居る特別税であつて、普通に市町村の條例を

以て規定し或は又内務大臣及び大藏大臣の許可を受くることを必要とする獨立税と異り附加税の性質を有するものである。即ち

- 一、地 租 割 (地租百分の十二半以内)
- 二、營業收益税制 (營業收益税百分の二十二以内)
- 三、營 業 税 (雜種税又は家屋税 (各府縣税十分の四以内))
- 四、特別地 税 (北海道及其市町村に在つて地價千分の四以内)
(府縣及市町村に在つては地價千分の五以内)

今これ等の制限率を比較して見ると、地租割の如きは營業收益税割よりも低く定められて居り、都市計畫の如き土地の利用上の効果を大にし經濟上の價値を増加すべき性質を有する事業の財源としては頗る不合理であり、小營業者の負擔する府縣税營業税に對する制限の方が、比較的大營業者の負擔する國稅營業收益税に對する制限に比し返つて率が重いといふ有様で矛盾も亦甚しいものである。

土地増價税と間地税

尙この外にも勅令を以て都市計畫特別税を定め得ることになつて居るので有力なる財源として、土地増價税、間地税等が考へられて居り現に大阪市の如きは都市計畫事業の財源として毎年の豫算に土地増價税収入を計上して居るが、我國では未だ其制定を見るに到つて居らない。

土地増價税といふのは土地の價格が或る期間内に自然的、社會的原因に基いて増加した場合に其増價格を標準として課する税金である。土地の價格は社會の進歩と共に不斷に増加する状態を有するも

ので、あらゆる財産増價の中最も著しいものである。然も地價騰貴の原因は自然的であり、社會的であつて地主個人の努力ではないのであるから、土地増價によつて地主の受る利益は所謂不勞利得である。故にこれに課税することは負擔の公平を保たしむることにのみならず、一面に於ては土地の投機を抑制することも出来るのである。而してこの課税方法は土地の所有權が賣買又は交換等によつて移轉する場合に、現在の移轉價格と直前移轉價格との差額、即ち今度の登記價格と前の登記價格との差額に對して課するものと、土地所有權に移轉がない場合に於ては、現在の地價と、一定期間例へば十ヶ年以前の地價との差増額に對して課するものと二つあるわけで、これを併せ用ゐることによつて、よく目的を達することが出来るのである。この税金は特に獨逸に於て發達し英吉利これに次ぐものである。

間地税といふのは庭園、空地の如きものに課税せんとするもので、都市の区域内にあるこれ等の土地は十分に利用價值を發揮して居らない故を以てこれに税せんとするものである。尤も庭園は全然利用されて居らないわけではないから眞の間地ではないが多數人が尙より多く住むことの出来る土地を少數の者が占有して居るために未だ利用が十分でないといふ意味に於て間地と見做される。都市に於て相當の空地のあることは元より必要であるけれども、一定の都市計畫に基いてこれを保有すれば足るのであつて私有の空地を尊重して市域内の土地の利用價值を殺滅する必要はない。従て間地税は一種の奢侈税若しくは禁 税の性質を有するもので、都市の土地政策上から言へば重要な意義を有する。

ものであるが、課税の結果土地の利用價值が發揮されることになる。結局其收入は漸次減少することになり財政上に於ては大なる期待を繋ぐことの出来ないものと言ふべきである。

受 益 者 負 擔

受益者負擔といふのは都市計畫事業によつて著しく利益を受くる者に對し其受くる利益の限度に於て其事業に要する費用の全部又は一部を負担せしむる制度である。例へば道路が新設又は擴張された場合の如き、其道路の兩側の土地はこれによつて其利用價值が増し地價の値上りを來すことになり、ために地主は一般市民の受くる利益以上に特別の利益を受くることになる。そこで地主の受ける特別の利益を限度として、受益の程度に従ひ工事費の全部又は一部を地主に負擔せしむるのが受益者負擔である。今日都市計畫事業の執行には幾多の困難な事情が伴ひ執行難に陥らしむる原因は少くないのであるが、其中最も大なる障害をなすものは都市に於る地價の極めて高價なことであつて、これがために土地買収に要する費用が甚しく嵩む事となり其財源に困難を感ずることである。然も都市計畫事業が實施された曉には附近の地價は忽ちにして著しく騰貴し地主は莫大なる利益を收むることが出来るのであるから、其利益の範圍を越えない程度に於て地主をして事業費を負担せしめて事業の實施を容易ならしむることは頗る合理的であると言はねばならぬ。都市計畫事業に要する經費を一般の租税收入のみによつて支辨するが如きは、一般市民の負擔によつて限られたる少數の地主に特別の利益を付與することになるのであるから、今日の負擔公正の觀念と相容れざるものであり、寧ろ事業の結果夥

しき利益を受くる者をして其費用を負担せしむ事が負担の公正を得せしむることになる。この意味に於て受益者負担は最も妥當なる制度である。受益者負担の制度は北米合衆國に於て最も盛んに行はれ四十九州の中四十州がこれを認めて居り、英國に於ては一九〇九年住宅及都市計畫法中にこれを規定し獨佛の如きも既に古くからこの制度を認めて居る。

我國に於ては大正八年道路及都市計畫法が初めて受益者負担の制度を規定し、この法令を根據として内務大臣は都市計畫法の適用する各都市の各種事業に於て、受益者負担に關する省令を公布して今日に到つて居る。而して都市計畫法によると、苟も都市計畫事業によつて著しく利益を受くる者に對して事業費の全部又は一部を負担せしむることが出来ることになつて居るが其事業の内容に於ては何等の規定がないから受益者負担を賦課し得る都市計畫事業の種類は明確に限定されて居らない。然しながら今日迄我國に於て受益者負担の認められて居るものは道路廣場の新設擴張、下水道事業、路面改良及び河川運河の新設改修等であつて、最近大阪市が都市計畫事業として高速度電車の敷設を企て其財源の一部を受益者負担によらんとして居るのは新しく一種の事業を加ふるものである。

負擔の範圍と標準

都市計畫事業によつて著しく利益を受くる者をして、事業費の全部若しくは一部を負担せしむるのが妥當であることは以上によつて明かであるが、然らば何人が著しく利益を受くる者、即ち受益者であるか。この點に關しては都市計畫法附屬命令が受益者の指定をして居る。即ち内務大臣の定むる區

劃内に在る有租地に於ては所有者が受益者であり若し其土地が質權の目的たる場合には質權者、又事業着手の日から起算して十年より長き期間の定めある地上權、永小作權及賃借權の目的たる場合には地上權者、永小作人及賃借人が受益者である。更に無租地に於ては公用又は公共の用に供せられざるものに限り其地上權者、永小作人及賃借人が受益者と定められて居る。而してこゝに所謂内務大臣の定むる區劃といふのは事業の性質、都市の實情によつて必ずしも一律ではない。從來の例によると道路新設擴張の場合には道路の兩側に於て道路幅員の五倍、七倍若しくは十倍の地域、路面改良の場合には道路の兩側に於て道路の境界線より奥行二十間、運河新設の場合は運河の周圍に於て運河用地の境界線より運河幅員の約八倍の地域、更に又下水道事業の場合は排水區域を以て工事費を負担すべき區劃とされて居る。大阪市が都市計畫事業として高速鐵道を敷設せんとするに當り受益者負担を賦課する地域は停車場出入口を中心として集團商業地域に在つては二百間其他の地域に在つては三百間を半徑とする圓周内に在る土地と定めて居る。而して受益者の負担すべき工事費に於てはこれ又内務省令によつて規定されて居り、大阪市の例を擧ぐれば道路新設の場合には工事費の三分の一、道路擴張の場合には四分の一、路面改良の場合には道路の片側に於る者の負擔金を工事費の四分の一となつて居る。斯くて負擔義務者たる受益者と負擔金の總額が決定されたならば、次にはこの負擔金を個々の負擔義務者に如何に割當て如何に配分すべきかが重要な問題である。元より受益の程度の大小如何によつて負擔の輕重を生すべき筈であるが、受益の程度を決定するため普通次の如き四種の標準がある。

間口主義——これは事業に隣接する土地の間口を標準として受益の程度を定めんとするものである。例へば道路が新設された場合に直接新設道路に面して居る土地の間口が長ければ長い程受益の程度は多いといふことになる。

面積主義——これは事業に隣接する土地の面積に比例して受益の程度を定めんとするもので、例へば新設道路に隣接する土地の面積が多ければ多い程受益の程度も亦多いといふことになる。

評價主義——これは事業に隣接する土地の評定價格に従ひ受益の程度を判定して負擔を課せんとするものである。

若しこれ等の方法の一を選んで單一によつてのみ受益の程度を決定するならば負擔の公正を保つ事定に困難であつて一長一短を免れ難い。従つてこれ等の中一つを執つてこれのみ標準として負擔金を決定することは頗る危険である。そこで其長所を取り短所を捨て適當に隔合せしめたものが第四の地帯主義である。

地帯主義——これは事業と隣接する土地の距離を標準とし、距離が近ければ近い程受益の程度は多く距離の遠ざかるに従ひ受益の程度が少くなるといふ考へから事業に近い土地は遠距離にあるものに比して多額の負擔をなさしむるものであつて、利益を受くることの厚薄によつて地帯を分ち地帯を異にするに従ひ一坪當りの負擔金額にも大小の區分を定め面積を標準として負擔を決定する外、特に事業に直接面して居る部分に其間口を標準として別に負擔をなさしむる方法である。大阪市都市計畫事

業道路新設擴築受益者負擔に関する内務省令の規定もこの地帯主義に基くものである。

超過地帯收用

都市計畫法が受益者負擔の外に都市計畫事業費回收の手段として認むるものに超過地帯收用がある。超過地帯收用といふのは計畫せられて居る事業用地として實際に必要である土地のみならず更に廣く餘分の土地をも收用して、事業完成の後に於てこの餘分の土地を買收價額に數倍する價額を以て賣却しこれによる利益を事業費の財源とするものである。但しこの方法は最初事業の執行に際し莫大なる土地買收費を必要とし、事業完成の後に於て豫期の如く餘剩地の買手を容易に得難い場合の生ずる虞れがあるため相當困難の伴ふものである。現に大阪市名古屋市等の都市計畫中には一部この方法によつて居るものもあるが、これを實施せんとするに當つては蓋し慎重なる計畫を必要とすること言ふ迄もない。

319
766

トツロフンバ料資査調同國

震災手形早わかり	財界動搖善後策早わかり	諸外國銀行監督及預金者保護に關する法制參考資料	世界の生糸及人絹調査資料	農村振興としての蠶糸業	根本救済案	財界振興即効案	大藏省伏魔殿預金部内容	ブラジル事情	軍人優遇論	國家に貢獻するものは	少數黨か多數黨か	歐米各國に於ける	公民政教育制度	我國労働時間季節的調節案	社會より見たる新聞の使命	保健上より見たる深夜業廢止	と其限界點に就て	歐米に於ける市政淨化運動	都市計畫の一般智識
一菊八頁版	五菊二頁版	三菊二頁版	四菊六頁版	六菊〇頁版	二菊六頁版	二菊八頁版	二菊八頁版	六菊一頁版	一菊四六頁版	一菊一六頁版	一菊一六頁版	五菊四頁版	五菊四頁版	五菊八頁版	六菊六頁版	八菊〇頁版	五菊三頁版	五菊五頁版	五菊五頁版
十錢	十錢	二十錢	二十錢	二十錢	十錢	十錢	十錢	二十錢	三十錢	十錢	十錢	二十錢	二十錢	二十錢	二十錢	三十錢	二十錢	二十錢	二十錢

月刊 公民講座 雜誌

第一二五號 一年一・第十四號 - 年中・第五十二部一

發行所 國民同志會市議會

昭和四年五月六日印刷
昭和四年五月十二日發行

發行所

發行輯人兼

印刷所

大阪市南區鍛谷仲之町五六

國民同志會調查部

右代表者 八木幸吉

大阪市西區阿波座二番町一

日本印刷製本株式會社

國民同志會

大阪市南區鍛谷仲之町五六

電話 南 二六九九番

電話 二六九九番

電話 〇座大阪六七五九一

電話 九段二五九七番

電話 〇座東京六五二二五番

寶文館

東京市日本橋區本町二

大阪市西區阿波座通四

神戶市元町五丁目

都市計畫の一般智識
定價金 二十錢

319
766

トツレフンバ料資査調同國	
震災手形早わかり	一菊八頁版 十錢
財界動搖善後策早わかり <small>(歐米恐慌對策實例十一モラトリアム等例)</small>	五菊二頁版 十錢
諸外國銀行監督及預金者保護に關する法制參考資料	三菊二頁版 二十錢
世界の生糸及人絹調査資料	四菊六頁版 二十錢
農村振興としての蠶糸業	六菊〇頁版 二十錢
根本救済策	六菊〇頁版 十錢
財界振興即効案 <small>(不始末なる政府預金の整理によつて)</small>	二菊六頁版 十錢
大藏省伏魔殿預金部内容 <small>(附英佛大藏省預金部制度)</small>	二菊八頁版 十錢
ブラジル事情	六菊一頁版 二十錢
軍人優遇論	四菊六頁版 三十錢
國家に貢獻するものは 少數黨か多數黨か	一菊六頁版 十錢
歐米各國に於ける 公民政教育制度	五菊四頁版 二十錢
我國勞働時間季節的調節案 <small>(我國工場法改正の必要)</small>	五菊八頁版 二十錢
社會より見たる新聞の使命	六菊六頁版 二十錢
保健上より見たる深夜業廢止 と其限界點に就て	八菊〇頁版 三十錢
歐米に於ける市政淨化運動	五菊三頁版 二十錢
都市計畫の一般智識	五菊五頁版 二十錢

月刊 公共民講座 雜誌

部一 二五圖一 年一 一四圖一 年一 二五圖一

部一 二五圖一 年一 一四圖一 年一 二五圖一

昭和四年五月六日印刷
昭和四年五月十二日發行

都市計畫の一般智識

定價金二十錢

發行所

大阪市南區殿谷仲之町五六

國民同志會調查部

右代表者 八木幸吉

大阪市西區阿波座二番町一

日本印刷製本株式會社

印刷所

發行所

國民同志會

大阪市南區殿谷仲之町五六

電話 南 二六六九

二四九六

振替口座大阪六七五九一

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

電話 九段二五九七

振替口座東京六五二二五

終

