復興建築叢書第七號

都市計畫に關する英國法制及行政

英國市町村建築條例と我國郊外建築規律英國都市計畫と住宅問題
及衛生問題不衛生地區の整理改善と住宅供給新都市建設事業

復興局書記官 菊池愼三編

復興局建築部

貴族院
函
号
冊

貴族院
函
号
冊

帝國圖書館藏

目次

一、都市計畫に關する外國法制及行政の調査に付て　一頁
二、英國市町村建築條例と我國郊外建築規律　三頁
一、都市計畫に關する英國法制　二、基礎法規の沿革　三、現行基礎法規　四、市町村建築條例制定の手續　五、市町村建築條例の內容　六、空地制限　七、密集居住の防止　八、建築物の構造に關する規定　九、街路の新設に關する規定　十、條例實施成績概觀　十一、住宅政策上の要求よりする建築條例の變更　十二、建築條例と都市計畫　十三、我市街地建築物法の施行　十四、郊外新建築敷地建築線の指定　十五、郊外通路網計畫
一、英國都市計畫と住宅問題及衛生問題不衛生地區の整理改善と住宅供給新都市建設事業　二六頁
一、不衛生地區整理不衛生家屋處置に關する法規　二、火災と不衛生地區の整理改善　三、英國の不衛生住宅法制の沿革　四、「トーレンス」法即不健康家屋處置法　五、「クロッス」法即不衛生地區整理法　六、「トーレンス」法及「クロッス」法統一法制　七、住宅法制と都市計畫法制　八、現行「クロッス」法の內容　九、現行「トーレンス」法の內容　十、英國法制に比較したる我

現行法制の缺陷　十一、不衛生地區整理改善實例　十二、「テンチ」街改善事業　十三、「ブルック」街改善事業　十四、「バウンダリ」街改善事業　十五、「タバード」街改善事業　十六、小地域不衛生地區の整理改善實例　十七、地區整理不健康住宅處置の事業成績　十八、公企業者の住宅供給義務　十九、戰後の住宅供給政策　二十、倫敦市の住宅供給の大計畫　二十一、「ダーゲンハム」住宅經營の大事業　二十二、我國住宅供給施設の批判

都市計畫に關する外國法制及行政の調査に付て

予は震災後帝都復興院に入つて初めて都市計畫行政に干與するに至つたのであるが、都市計畫に關する各種の問題に接する毎に歐米の法制及實際を參酌する必要を痛感した。都市の膨脹發展に對し各般都市施設の必要は各國共通の問題であり、歐米各國の都市は夫々鋭意之が解決を圖つて、其の成績は大に見るべきものがある。我都市計畫行政に於て今日困難を感ずる問題は、何かしら各國に於て切り拔けて來て居るのである。遲れ馳に都市計畫施設に努め樣とする我國は殊に各國の都市計畫法制及行政の實際に學ぶべき所が多い。從つて予は帝都復興の計畫事務に從事するに當つて、殆ど一日として外國の法制及行政の探討に盡さない事はなかつた。「ルユイス」や「アンウイン」や「ウイリヤムス」や「アジュヘッド」や「エバーシュタット」や政府や都市のレポートから絶えず刺戟を受け敎訓を得たのである。予自身が多大の利益を得暗示を得た此等の調査は亦同時に現在及將來に於ける我國中央及地方の都市計畫の關係者路政當局者地方當局者にも參考になるであらうと考へて、復興局調査彙報に調査の結果を收めた。（「受益者負擔に關する外國法制及實際に付て、」「都市計畫に關する獨逸法制及實際普國建築線法」「道路施設の財源に關する調査」）。又同時に調査の結果を材料として我都市計畫行政に論及した卑見を都市公論地方行政道路の改良警察協會雜誌に投稿した。森山事務官は予と同樣の趣

旨で前記受益者負擔に關する外國法制及實際に就て及都市計畫に關する獨逸法制及行政の一部を分擔せられた。更に同君の調査は「公園及休養娯樂施設」と「都市計畫に關する獨逸法制及行政撒遊建築物法」の二篇を成した。外に黑谷囑託の「都市計畫の財政」「歐州に於ける超過並地帶收用及土地區劃整理」の二篇、吉川囑託の「地方計畫及大都市計畫」「紐育の大地域計畫」の二篇、前後合せて九篇が復興局長官々房計畫課の調査彙報を成すのである。英國の都市計畫の法制及行政を調査した本篇は以上の調査とも相關聯するのであるが、其の內容は專ら建築行政に關するので復興建築叢書の一篇とした。單なる外國法制の飜譯紹介を旨とするものでは勿論ない。何れも熱心に現實に我都市計畫行政に直に參酌し或は直に移し行ふべきものである。各調査の內容は此の故に常に我都市計畫行政及法制と比較對照することを忘れなかつた。我國行政當局者は居常精緻なる調査研究に乏しく、各種調査機關も常に其の存在の必要を疑はれ、且調査の成績亦不振を極めて居る。此の如きは我行政の健全なる發達を期する所以でないと豫て確信して居るので、予の關係した各調査は常に或種の主張と提案と理想とを包含せしむることゝした。此等の思想が何等かの機會に於て實行せられることもあらば吾人の調査は徒爾でなかつた譯で、予としては幾分之を期待せざるを得ないのである。

大正十三年十月

復興局書記官　菊池愼三

英國市町村建築條例と我國郊外建築規律

本篇調査の資料は主として左記のものに依る。

London County Council, Uniformitg of Building and Sanitary Regulations, 1903.

〃　　〃　　, Housing after the War, Reports of the Housing of the Working Classes Committee, 1919.

Report of the Departmetal Committee on Building Bylaws, 1918.

一、都市計畫に關する英國法制　を論ずる者は直に千九百九年の住宅及都市計畫法を擧げるのが常である。同法は最初の勞働黨出身の大臣たる地方政務院總裁「ジョンバーンス」の力に依つて制定されたもので、社會政策的施設としても頗る重要なものであるが、言ふまでもなく英國の都市計畫施設は千九百九年以降に於て始めて着手されたと云ふが如きことは考へ得られないことである。產業革命の結果都市の膨脹發展は著しいので、之に對應する施設は既に數十年來又は前世紀から着々講ぜられて居る。卽英國都市の發展膨脹を規律する法制及行政は住宅及都市計畫法から溯つて公共衞生法の規定並に之に基く市町村建築條例を含味することが必要である。又一方に於て不衞生地區不衞生住宅改造問題住宅政策田園都市運動農園施設事業の由來及實績を尋ねることは住宅及都市計畫法の眞義を諒解す

るの前提たるものである。本篇は先づ市町村建築條例に關する調査を約說したものである。

二、基礎法規の沿革　倫敦「シチー」に於ける火災防止に關する法規は餘程古くから存し、其の他の都市にも同樣の法規が存したと云ふ。我國にも屋上制限令が各地に行はれて居る。建築に關する詳細なる法規の制定を見るに至つたのは十九世紀前半以來のことである、卽產業革命の結果急激なる膨脹發展をする都市が衞生上保安上の點から其の發展を規律すべき特別法律の制定を議會に求めたのが現時の建築法規の根源である。一般的法律は千八百四十七年の都市改善法千八百四十八年の公共衞生法に於て實現した、就中公共衞生法は街路の新設及建築物の新築に對し地方公共團體が廣く自由裁量を以て之を取締り得るの規定を置いた。其の要旨を述ぶれば

第五十三條に家屋の新築又は改築を爲さんとする者は基礎工事に着手する前十四日迄に、設計を具して公共團體に屆出其の建築認可を受けるに非ざれば建築を爲すことを得ない旨を規定し

第七十二條に街路を新設せんとする者は、少くとも一箇月前に幅員及勾配を具して、公共團體に屆出でることを要する、街路の幅員及勾配は公共團體之を決定する、公共團體の決定したる幅員及勾配に從ふに非ざれば、街路を新設し及沿道に建築することを得ない。街路を新設せんとする者が公共團體の決定に服し得ないときは中央官廳の決定を仰ぐことが出來る旨の規定がある。

千八百五十八年地方行政法に至つて從來の立法の主義を改め、街路の新設又は建築物の建築に對し、具體的箇々の場合に裁量處分を爲さしむるは適當でなく、法の期待する實績が收め難いので、公共團體は建築物の建築を規律する條例を制定すべきものであるとした。同法第三十四條に曰く

千八百四十八年公共衞生法第五十三條及第七十二條ノ規定ヲ削リ之ニ代テ左ノ規定ヲ置ク

各公共團體ハ左ニ揭クル事項ニ付條例ヲ以テ規定スヘシ

(一)新街路ノ勾配幅員及構築ニ關スル事項並其ノ下水施設に關スル事項

(二)新建築物ノ安定並火災防止ノ目的ノ爲新建築物壁體ノ構造ニ關スル事項

(三)空氣ノ流通ヲ善カラシムルニ十分ナル空地ヲ存セシムルコト並建築物換氣ニ關スル事項

(四)建築物ノ排水、附屬水槽便所、普通便所、灰置場及下水溜ニ關スル事項及人ノ居住ニ適セサル建物又ハ建物ノ一部ノ閉鎖並其ノ使用禁止ニ關スル事項

公共團體ハ條例中ニ尙右規定ノ施行ニ付必要ナル事項卽街路ノ新設家屋ノ建築ヲ爲サムトスル者ノ屆出、設計書圖面ノ提出、公共團體ノ檢査並條例ノ規定ニ違反シテ開始シ又ハ遂行シタル工事ヲ移轉シ變更シ又ハ除却スル權限ニ關スル規定ヲ設クルコトヲ得

右の規定は後述する通小許の修正を經て今日尙施行されて居るのである。

三、現行基礎法規　右千八百五十八年地方行政法第三十四條の規定は千八百七十五年公共衞生法で削除せられ、之に代て次の規定が設けられた。

第百五十七條　都市公共團體ハ左ニ掲クル事項ニ付條例ヲ以テ規定スルコトヲ得

(一)新街路ノ勾配幅員及構築ニ關スル事項並其ノ下水施設ニ關スル事項

(二)新建築物ノ安定、火災防止並衛生上ノ目的ノ爲壁體、基礎工事屋根並煙突ノ構造ニ關スル事項

(三)空氣ノ流通ヲ善カラシムルニ十分ナル空地ヲ存セシムルコト並建築物ノ換氣ニ關スル事項

(四)建築物ノ排水、附屬水槽便所、無水便所、普通便所、灰置場及下水溜ニ關スル事項及人ノ居住ニ適セサル建物又ハ建物ノ一部ノ閉鎖並其ノ使用禁止ニ關スル事項

都市公共團體ハ尙條例中ニ右規定ノ施行ニ付必要ナル事項即街路ノ新設家屋ノ建築ヲ爲サムトスル者ノ屆出、設計書圖面ノ提出、公共團體ノ檢査並條例ノ規定ニ違反シテ開始シ又ハ遂行シタル工事ヲ移轉シ變更シ又ハ除却スル權限ニ關スル規定ヲ設クルコトヲ得

右の規定は千八百九十年公共衛生法律第二十三條第一號及第四號に依り一部增補改正せられた。

(一)千八百七十五年公共衛生法第百五十七條ノ規定ハ之ヲ擴張シ都市公共團體ハ左ニ掲クル事項ニ付テモ條例ヲ以テ規定スルコトヲ得ルモノトス

水槽便所ニ送水ヲ十分ナラシムルコトニ關スル事項

床面、煖爐及階段ノ構造並人ノ居住ノ用ニ供スヘキ室ノ高サニ關スル事項

住宅ニ接續スル庭及空地ノ舗裝ニ關スル事項

街路ノ新設ニ伴ヒ塵埃汚物ノ運搬其ノ他ニ必要ナル通路ニ關スル事項

(二)公共團體ハ公共衛生法ニ基ク條例ノ規定ニ從ヒ建築シタル建築物ニ付條例ノ規定スル條件ニ適合セサル如ク改築スルコトヲ禁止スル條例ヲ設クルコトヲ得

最後に千九百七年公共衛生法中改正法を以て左の如く增補改正を見た、之が現行法である。

第二十四條　千八百七十五年公共衛生法第百五十七條ノ規定ハ之ヲ擴張シ都市公共團體ハ左ニ掲クル事項ニ付テモ條例ヲ以テ規定スルコトヲ得ルモノトス

建築物ノ煙突ノ高サ及建築物ノ高サニ關スル事項

蒸汽機關釀造所蒸溜所及製造所ノ火爐ノ煙突ノ構造ニ關スル事項

四、市町村建築條例制定の手續　に付ては千八百七十五年公共衛生法に左の規定がある。

第百八十四條　本法に基キ公共團體ノ制定シタル條例ハ地方政務院ノ認可ヲ受クルニ非サレハ其ノ效力ヲ生セス、地方政務院ハ其ノ適當ト認ムル所ニ從ヒ之ヲ認可シ又ハ不認可スルコトヲ得、更ニ右條例ハ認可申請前少クトモ一箇月前ニ當該地方ニ於ケル一以上ノ新聞紙ニ認可申請ノ意向ヲ有スル旨ヲ廣告シ、且條例認可ノ少クトモ一箇月前ニ條例案ヲ公共團體ノ役所ニ備付ケ執務時間中無料ニテ當該公共團體ノ納稅者ニ對シ閲覽ヲ許スニ非サレハ認可ヲ受クルコトヲ得ス

當該公共團體ノ書記ハ納稅者ノ請求アルトキハ百語ニ付六片ノ手數料ヲ徵シテ右條例案ノ謄本又ハ抄本ヲ交付スルコトヲ要ス

地方政務院ノ認可ヲ得タル條例ニ付テハ他ノ官廳公署ノ認可又ハ承認ヲ受クルコトヲ要セス

五、市町村建築條例の內容　は第一衞生に關する事項第二建築物の構造第三街路の新設第四通知計畫圖面の保管檢査等の手續規定に分れる。衞生に關する事項には住宅の空地に關する事項、人の居住する居室の高さ、人の居住する建物の換氣、新築家屋の排水、便所に關する規定、人の居住に不適當なる家屋、地下室に關する規定等を包含する。

六、空地制限　の規定は衞生上都市構成上文化上最も重要なる意義を有するものである。我市街地建築物法施行令には單に建築線の規定と住宅地域に付ては敷地の四割商業地域に付ては二割其の他の地域は三割の空地を殘すべしと規定するに止まつて居るが、右の如き程度で都市密集生活の弊害を矯正することが出來るか否か頗る疑はしい。此の點は實狀に照し歐米の法制及行政を參酌し改善を講ずべき要點であると思ふ。

英國市町村建築條例の空地制限は第一家屋前面の空地に關する規定と第二家屋の後方の空地に關する規定とに分れる。前面の制限に付ては倫敦に於ては對側建物との距離即建築線間の距離は四十呎（約七間）を最少限度として居る。英國保衞省の定めた市町村建築標準條例には二十四呎（四間）を最短距

離として居る。倫敦郊外の町村では三十呎（五間）乃至四十呎（七間）である。東京市及其の近郊町村には建築線間の最短距離は一間半である、震災後の復興建築には二間を最少限度とすべしと片安工學博士の發議に基いて帝都復興院評議會は議決した。當局者は出來得る限り建築線間の距離を廣くして都市構築百年の大計を樹立するに努むべきであると思ふ。

家屋の後方に於ける空地に付ては最少限度百五十平方呎（四坪餘）とする規定がある。郊外町村は概して尙廣い空地を要求して居る。此の制限は十分なるものと思へないが、後方空地の奧行に付ては倫敦では高さ二十呎以下の建物に付ては十呎二十呎を起ゆる建物に付ては其の高さの半分の長さを必要として居る。保健省の標準條例には建物ノ高サ十五呎未滿ナルトキ後方空地ノ奧行十呎

仝　十五呎以上二十五呎未滿ナルトキ　仝　十五呎

仝　二十五呎以上三十五呎未滿ナルトキ　仝　二十呎

仝　三十五呎以上ナルトキ　仝　二十五呎

を必要とする規定があるので、建築物の配置及空地制限は適當に規律し得られるのである。

七　密集居住の防止　都市集注の澎湃たる大勢に對して自然に接し樣とする努力も著しい近代の現象である。都市住民の避寒避暑春秋の近郊遠郊の遊樂保養は遂年盛になつて來る。都市集注自然に離れた生活は決して都市住民の好む所ではない、現代の經濟生活上止むを得ないのである。之が塡め合せ

に自然に復歸する機會を作るのである。倫敦住民の遊樂地たる市町村の發達膨脹は顯著なるものがある。日曜旅行（ウイークエンドトリップ）は年中行事なるに至つた。遊樂地保養地市町村も亦都市住民の遊樂保養に滿足を與ふべき公共施設の遂行に遺憾なきを期して居る。此の如くして「ブライトン」は人口十七萬を算し「バーンマウス」は七萬を起える。湘南房總の避暑地箱根伊香保鹽原の溫泉までも實は東京市民の遊樂の範圍である。東京市民の遊樂は此等の地方の發展を促すと共に、此等の地方の公共施設の進むに從つて東京市民の遊樂保養は一層盛になることが豫想せられる。

併し都市住民は單に時折遊樂又は保養旅行をすることを以て滿足することは出來ない、日常生活も亦成るべくは自然の恩惠を被むり度い。或程度の不便を忍んでも郊外生活を好む者もある。經濟生活上の必要から都市生活は强ひられるものゝ、自然の恩惠に接する機會を多くするが爲に、或は田園都市運動となり、或は田園的郊外の經營となり、或は既成市街に於ては公園施設街路樹等に努める。此の大勢の中に建築條例は消極的に最少限度の空地制限家屋の間隔配置に付て規定を設けて、都市生活から生ずる最大最惡の弊害密集居住の防止に努めるのである。密集居住の防止は衛生保安の必要に基くが廣く謂へば人類の文化發達の上に重要なる意義を有する。

密集居住を建築物の空地制限の如き消極的手段から進んで、積極的施設の方針としたものは、英國の住宅政策及都市計畫の大方針たる一英町に建築すべき家屋數の制限である。既成市街の過度密集の弊害を避け、現在及將來に亘つて文化及自然の利福を享受するに最も適當なる人口密度を調査し、國庫補助を以てする市町村の勞働者住宅經營の根本方針として確立したものは、一英町（千二百坪）に付市街地十二戸（一戸當百坪）農村八戸（一戸當百五十坪）である。郊外開發の都市計畫も原則として此の標準に依らしめて居る。倫敦「カウンチーカウンシル」の調査に依ると概言すれば、倫敦市内の現在の勞働者住宅の一英町の密度は不衛生地區の四十戸乃至八十戸（一戸當三十坪乃至十五坪）から、區劃宜しきを得た二十戸（一戸當六十坪）の間に在ると云ふ。之に對して都市百年の大計を案じて、將來の勞働者住宅は總て一英町十二戸又は八戸としやうと云ふのである。英國朝野の住宅政策及都市計畫に對する理想が如何に遠大にして熱烈であるか、而も萬難を排し財政の難關を物ともせず、其の實現遂行に當るの勇氣は、何の日に至つて我國に於て見ることを得やうか、浩歎の外はない。

我市街地建築物法施行令が地價の高い既成市街にも今後開發せられる郊外にも、一律に住宅地域四割商業地域二割其の他の地域三割を空地とすべき限度として規定して居るのは當を得ない、今後の開發建築を見る郊外には一層多くの空地を置かしむる規定を設くべしとは關博士の力說される所である。（住宅問題及都市計畫）大正十三年六月の改正に於て住居地域外に主として住居の用に供する建物の空地を四割とする規定を惜氣もなく削除して、之に代るべき空地制限に考及しなかつたことは空地制限法制の逆轉退步である。（都市公論大正十三年九月號）

八　建築物の構造に關する規定　には建築物の高さに關する制限、建築敷地に關する規定（倫敦に於て住居の用に供する建物は「トリニチー」高水位以下に位する敷地に建築することを禁じ、且其の下水が現存下水道に自然に流下せざる如き低地に建築することを禁ずる規定がある、）壁體の構造に關する規定、住宅の壁厚に關する規定、煙突に關する規定屋根の被覆材料に關する規定（不燃質材料を以てすべしとする規定、）屋根及床の材料及厚に關する規定であるが茲には詳述しない。

九　街路の新設に關する規定　新建築敷地に於て必要なる街路は建築を爲さんとする者が新設するより外はない。市町村公共團體は其の條例で規定する規格に適合した街路が完成した後公費維持の街路に編入するのである。卽新に郊外に家屋を建築する者は、敷地の地均し敷地の區劃をすると同時に、自分で條例の要求する通りの街路を新設しなければ建築を許されないのである。此の制度に依つて郊外開發が始めて規律し得られるのである。

條例は車馬の通行する街路の幅員、車馬を通せしめない街路の幅員、街路の入口（連絡）に關する規定、車馬道の構築に關する規定を設けて居る。倫敦に於ては車馬を通ずる街路の幅員は四十呎（七間）以上たることを要し、市の中心地域セントポール寺院より二哩以內の街路に付ては必要に依り六十呎（十間）以上たることを要求し得る。但し四十呎を起ゆる部分の道路用地には補償をするのである。標準條例には三十六呎（六間）を最少限の幅員として居る。倫敦郊外の町村は或は標準條例に從ひ、或は四十呎（七間）とし、或は五十呎（八間）とする。又或町村では一定の限度以上の延長ある街路は四十五呎（七間）以上とし、或町村は百五十ヤード（七十五間）以上の延長を有する街路は五十呎（八間）以上の幅員を要求して居る。

車馬を通じない街路の幅員に付て倫敦は最小限度を二十呎（三間）を規定して居るが、標準條例は二十四呎（四間）を最小限度として居る。倫敦よりも郊外及全國市町村の街路の幅員の最小限が却て廣いことを要求する標準條例の規定は英人の遠大なる理想の發露したものである。

倫敦に於ては車馬を通ずる街路は車馬を通ずる街路と連絡することを要する、又延長六十呎（十間）を起える街路は兩端に入口を有すること卽行き止まりの街路とすることを許さない規定がある。標準條例には唯各街路は少くとも一の入口を有すること卽連絡することを要求する規定がある。

標準條例には長さ百呎（十六間）を起ゆる街路は車馬道として構築すべしと規定して居る。

十、條例實施成績概觀　市町村建築條例の規定及其の適用は往々嚴格に過ぎると云ふ非難があり、多年議會並建築關係者特に勞働者住宅の建築關係者の間に議論があり、新聞雜誌の論難を見ることもあつた。其の結果千九百十四年に市町村建築條例實施狀況に關する調査委員會を設け調査に從事せしめ、戰時中一時中止したが休戰後更に繼續し千九百十八年末に報告書を提出した。報告書に依れば政府當局も亦地方政務院の標準條例に遵はないものゝ內には無理な規定が存することを認めて居る、地

方政務院は千八百七十七年英王國建築協會其の他の團體に諮問し、愼重調査を經て標準條例を作り、前後合せて二十種にも上る。村落標準建築條例は千九百一年都會村落中間地の標準建築條例は千九百五年に出來て居る。而して時々實際に適切なる改正修補を加へ千九百十二年に統一した標準條例が出來て居る。而して地方政務院は各市町村に對し之を參酌して從來の條例を改正せむことを勸告して居る、然るに英國の市町村は一旦獲得した嚴格なる建築監督の權限を縮少することを嫌ひ、其の規定を緩和すべしとする地方政務院の勸告に應じない。爲に委員會は地方政務院の適當と認むるときは條例改正を命ずることを得ると云ふ趣旨の特別立法の必要を提言して居る。

建築條例の實施に對する一般の非難は街路に付不必要な程度まで廣い一律の幅員を要求すること、例之車馬道街路は悉く三十六呎（六間）以上とし除外例を認めないこと居室の高さに付嚴格過ぎる規定をすること、最近發明の建築材料の使用を認めざること、內庭の鋪裝材料を餘りに嚴格に規定すること、下水施設に嚴重過ぎる要求をすること等である。街路の幅員に關する標準條例の規定は車馬道街路にして街路境界線に接して建築をする場合は三十六呎（六間）以上とし、非車馬道街路であつて街路境界線に接して建築する場合は二十四呎（四間）以上たることを要すとし、沿道建築を街路境界線から一定の距離を後退させる場合は土地の狀況に應じて幅員を斟酌し得ることになつて居る。標準幅員を超ゆる街路を作つた場合には、其の超過部分は之を芝生花園等として、沿道居住者が之を維持

する。街路の構築に付ては條例の規定に拘らず事實上公共團體は其の完全と認むる程度の構築を爲すに非ざれば之を公費支辨に移すことを肯じない、從つて不當の要求をすると云ふ非難があると報告書に書いてある。

十一、住宅政策上の要求よりする建築條例の變更　市町村の建築條例が勞働者住宅供給政策に支障を及ぼす場合があるので、之に處するが爲千九百九年住宅及都市計畫法第四十四條に左の趣旨の規定を設けて調和を圖つた。

實地調査其ノ他ノ方法ニ依リ當該市町村ノ街路新設及建築ニ關スル條例ノ規定カ勞働者住宅ノ建築ヲ阻碍スルモノト確認シタルトキハ、地方政務院ハ市町村ニ命シテ其ノ規定ヲ削除シ又ハ必要ナル新規定ヲ制定セシムルコトヲ得、地方政務院ノ命ヲ受クルモ三月以內ニ市町村其ノ命ニ應スル措置ヲ爲サヽルトキハ地方政務院ハ直接其ノ規定ヲ削除シ又ハ必要ナル新規定ヲ制定スルコトヲ得、此ノ規定ハ市町村自ラ制定シ地方政務院ノ認可ヲ受ケタルモノト同一ノ效力ヲ有ス

十二、建築條例と都市計畫　英國に於ては千九百十九年の住宅及都市計畫法に依り二萬以上の人口を有する都市は千九百二十三年一月一日より三年以內に都市計畫案を保健省に提出すべき旨を規定し、尙保健省に於て都市計畫決定の必要ありと認めたる地域に付ては市町村に命じて計畫案の準備提出等を爲さしめることになつて居る、右の期間は千九百二十三年の住宅及都市計畫法に依り更に六年を延

期したが、廣く都市計畫を策定せしめる方針は動かないのである。

都市の構築發展に對して交通保安衞生上の要求を唯最小限度に滿さんとする建築制限丈では都市百年の大計を立つるに十分ではない。不規律な亂雜な不衞生な危險な都市の膨脹發展は建築制限に依つて大體除却し得られるのであるが、進んで積極的に都市永遠の利福を增進するの施設は都市計畫の目的とする所である。即建築制限は都市計畫の基礎を成すものである。前記委員會の報告書は都市計畫が各地域に行き届くことは前途尙遼遠である。都市計畫の方面から郊外發展を指導するのも、建築條例に依つて規律するのも同一の目的を達せんとするものであるが、尙將來に於て條例を以てする建築規律に大に依賴すべき必要があると謂つて居る。

十三、我市街地建築物法の施行　都市計畫法に對立して市街地建築物法の存することは大體建築條例と都市計畫法との關係と同樣である、不幸にして都市計畫法及市街地建築法の施行以來財界の不況財政の緊縮に依つて之に關する行政は殆ど見るべきの成績を擧げなかつた。加之建築物法の施行には公益の爲にする私權行使の制限に付て官民共に理解を缺いて、空地制限建築線指定の如きは之を勵行することが困難であつた。元來法は死物である、之が活用と否とは當局の如何によつて成績に大差を生ずる。郊外の無秩序亂雜を極める發展膨脹に對して、之を規律すべき法制制定後三四年を空過して袖手傍觀し、法制の使命精神を忘れたるが如きは何の辭を以てしても辯解し得ない所である。

論者或は建築規律に對しては損害補償の途が開いてないので之を活用するに躊躇せざるを得ないと云ふ、抑法制の眞義を理解しないものと評せざるを得ない。英國都市計畫法に於て一定の地域に建築すべき建築物の數を制限し、建物と空地の割合を定め又は建物の高さ及種類を限定するも關係土地は損害を受けたるものと看做さずと規定してあるが、英國判例は之を解釋して右規定の合理的なる所以は此等の建築物に關する一般的制限に依つて土地所有者の受ける利益は其の箇人的に受ける制限の不利益に相當し又は之を超ゆるの理由、又は此等の一般的制限なるや元來都市計畫として外部から强制せられずとも土地所有者は任意に之を遵守すべき性質の制限なるが故に之に對して補償金を與ふべき筋合に非ざる理由に基くものであると斷じて居る。

英國の都市計畫の當局者は都市計畫の遂行は一時的に箇々の權利者の立場から見て、往々其の利益を害し多大の苦痛を與へる樣であるが、少しく長期に亘つて觀察し土地利用の得失利害を考へるならば、各箇の權利者にも決して不利益を與ふるものでない、即都市計畫とは合理的經濟的な統一的土地の開發利用の方法であるとして、數字を揭げて其の經濟的に有利であることを證明するに努めて居る。

十四、郊外新建築敷地建築線の指定　に付て左の依命通牒を見るに至つて、我國市街地建築物法施行は始めて意義ある方向に進まんとして居る、謂はゞ郊外發展膨脹の規律に關する方針の確立を告げた

劃時的の出來事である。當局者は須らく此の方針を恪守して萬遺憾なきを期すべきである。

官計發第一四四號

大正十三年九月五日

復興局長官

警視總監

神奈川縣知事　宛

新建築敷地ニ於ケル建築線指定ニ關スル件依命通牒

既成市街ノ集團的燒失地域ニ對シテハ成ルヘク土地區劃整理ヲ施行シ、宅地トシテノ利用ヲ增進セシムルト共ニ保安衛生及交通上ノ福利增進危害防止ニ努メ、土地區劃整理ヲ施行セサル燒失地域ニ對シテハ市街地建築物法第七條但書ノ規定ニ依リ建築線ヲ指定シ、以テ成ルヘク土地區劃整理ヲ施行スルト相等シキ效果ヲ收ムルノ方針ヲ以テ、曩ニ照會ノ次第モ有之候處、郊外ニ於ケル未建築地ニ對シテモ亦之ト相照應シ、專ラ土地區劃整理ヲ施行セシムル從來ノ方針ヲ促進スルト共ニ、開發建築急激ニシテ區劃整理ノ實行ヲ俟ツノ遑ナキ地域ニ對シテハ、之ヲ現狀ノ儘放任スルニ於テハ早晩莫大ナル公費ヲ投シテ整理スルヲ要スルニ至ルヘキヲ以テ、特ニ建築線指定ノ方法ニ依リテ新建築ヲ規律スルハ最モ緊要ノ事ト被認、右建築線ニ付テハ今回燒失地域ノ土地區劃整理ノ街路設計ハ幅員六米ヲ最低標

準トシ、例外トシテ四米ヲ認メ、且從來燒失地域ノ建築線指定ニ付テモ淀橋町柏木高田町雜司ヶ谷其ノ他ニ於テ幅員十八尺ノ建築線ヲ指定シタル事例ニ鑑ミ、郊外新建築敷地ノ土地ノ狀況、發展ノ趨勢及當該路線ノ如何ヲ考察シテ、可成幅員十分ナル建築線ヲ豫メ指定シ、又建築線指定ノ機會ヲ得ル爲九尺以上ノ道路ニ沿フ建築敷地ニ付テモ一定ノ範圍ヲ設ケテ建築ノ認可ヲ受ケシムルコトニ改ムル等、此際相當御措置相成度、尙一團地ニ於ケル建築線及重要ナル建築線ニ付テハ市ノ內外ヲ問ハス其ノ指定前當廳ヘ御協議相成度

（警視總監宛追書）

追而本件建築線ノ指定ニ道路其ノ他ノ都市計畫施設ト密接ナル關係ヲ有スル儀ニ付、出來得ル限リ東京府竝市街地建築物法適用區域タル公共團體ノ行政廳ト連絡協調ヲ圖リ、其ノ意見ヲ參酌シ又ハ東京府其ノ他ノ公共團體ノ施設ト相併行シテ建築線ヲ指定シ、以テ都市計畫施設ノ遂行ニ遺憾ナキヲ期スル樣御配慮相成度、尙右ノ趣旨ヲ以テ東京府ヘ及通牒置候ニ付御含相成度

（神奈川縣知事宛追書）

追而本件建築線ノ指定ハ道路其ノ他ノ都市計畫施設ト密接ナル關係ヲ有スル儀ニ付貴廳當該部局ト連絡協調セシメラルヽハ勿論、市街地建築物法適用區域タル公共團體ノ行政廳ニ對シ、豫メ本文ノ趣旨ヲ諒解セシメ、建築線指定ニ際シ之ニ關スル意見ヲ提出セシメテ之ヲ參酌シ、又ハ當該公共團

體ノ道路其ノ他ノ施設ト相併行シテ建築線ヲ指定シ、以テ都市計畫施設ノ遂行ニ遺憾ナキヲ期スル樣御配意相成度

官計發第一四四號　　大正十三年九月五日

復興局長官

東京府知事宛

新建築敷地ニ於ケル建築線指定ニ關スル件移命通牒

別紙寫ノ通警視總監宛依命通牒候ニ付御含ノ上貴廳ノ都市計畫施設ト十分ナル連絡協調ヲ講セラレ度、尙市街地建築物法適用區域タル公共團體ノ行政廳ニ對シ本文ノ趣旨ヲ諒解セシメ、建築線指定ニ關スル意見ヲ提出シテ助勢セシメ、又ハ建築線ノ指定ト相併行シテ道路其ノ他ノ施設ヲ企畫セシムル等、都市計畫ノ遂行ニ遺憾ナキヲ期スル樣御配意相成度

（別紙警視總監宛通牒寫添付）

官計發第一〇七號　　大正十三年六月十七日

復興局建築部長
復興局長官官房計畫課長

警視總監
神奈川縣知事　宛

燒失地域內ニ於ケル建築線指定ニ關スル件照會

燒失區域ノ大部ハ土地區劃整理ノ施行ニ基ク街路ノ配置ニ因リ各建築物間ノ距離ハ適當ニ規律セラルヘキモ、土地區劃整理ヲ施行セサル燒失地域ニ對シテハ一ニ建築線指定ニ依ルノ外ナク、右ニ付テハ御承知ノ如ク昨年十一月二十一日帝都復興院評議會ニ於テ建築線間ノ距離ハ二間以上トスルコトノ希望ヲ決議答申シタル次第モ有之、衞生保安交通上燒失地域ノ再建築ニ付テハ出來得ル限リ建築線間ノ距離ヲ廣クスルヲ相當ト被認候得共、本件建築線指定ニ關スル貴廳ノ方針並御意見承知致度

十五、郊外道路網計畫　建築線の指定に對しては唯之に基いて既設建築物を除去した場合に於てのみ損害を補償するので、建築線の指定自體は損害補償の原因と成らない、之は英米法獨逸法皆然りである、但し建築線に依りて保留された空地は當然道路敷地とはならない、市町村が之を取得するには寄

附を受けるか然らざれば之を買上げ又は收用するの外はない。之を買上げ又は收用すれば結果に於ては建築線指定に付て補償したと同じ事である此の場合に處すべき方針として次の方法を講ずることが適當である。

幅員九尺以上ノ道路ノ新設又ハ變更ノ計畫アル場合ニ於テ行政廳其ノ計畫ヲ告示スルトキハ其ノ計畫ノ道路ハ市街地建築物法ニ規定スル道路ト看做サレ、其ノ計畫幅員ニ依ル道路敷地ノ境界線ハ建築線トシテノ效果ヲ生スル爲、郊外開發ニ先ンシ道路網ノ計畫ヲ定ムルコトハ郊外ノ發展ヲ秩序的ナラシムル根本義デアルガ、郊外道路網ヲ實現スルニ必要ナル財政計畫ヲ樹立スルコト至難デアル爲從來未タ郊外道路網計畫ヲ定ムルニ至ラサルノデアルガ、大體左記ノ方法ヲ以テ進行スルニ於テハ郊外道路網計畫ノ實現ヲ期スルコト敢テ難クハナイ、今日郊外發展ノ現狀ハ一日モ放任シ難イノデアルカラ廳府縣市町村當局者ニ於テ之カ圓滿ナル實現ヲ圖リ郊外新建築敷地ニ於ケル建築線指定ト相併行シテ郊外ノ健全ナル發展ヲ圖ルコトカ喫緊ノ要務デアル。

記

一、計畫道路用地ハ澁谷雜司ヶ谷其ノ他ノ燒失地域ニ於テ建築線指定ニ依リ道路ヲ新設擴築シタル場合ノ事例ニ倣ヒ成ルヘク關係土地所有者ヨリ寄附ヲ受ケ又ハ其ノ承諾ヲ得テ無償ニテ道路廣場ノ用ニ供スルコト

二、關係土地所有者カ計畫道路用地ノ全部又ハ一部ノ寄附ヲ肯ムセサルトキハ、震災ニ因ル土地區劃整理ノ施行ニ際シ宅地總面積ノ減少一割ヲ超ユル部分ニ限リ補償スルノ例、並都市計畫道路廣場ノ新設擴築受益者負擔ニ付大阪及京都ニ於テハ新設ニ付テハ三分ノ一擴築ニ付テハ四分ノ一、神戸ニ於テハ通シテ四分ノ一ヲ負擔セシムルノ例ヲ參酌シ、大體別紙道路廣場ノ新設擴築受益者負擔規程案ニ從ヒ、新設スヘキ道路又ハ道路ノ擴築スヘキ部分カ幅員三間以下ナルトキハ用地費全額、三間ヲ超ユル場合ニ於テハ三間迄ハ全額三間ヲ超エ六間ニ至ルマテハ二分ノ一、六間ヲ超ユル部分ハ三分ノ一ヲ道路沿道ニ於テ幅員五倍ノ地域内ニ於ケル受益者ニ負擔セシムルコト

參考(一)幅員三間ノ道路新設ノ場合ニ於テ用地費全額ヲ負擔スルハ道路ノ兩側ニ於テ幅員ノ五倍ノ地域内ノ土地ノ總面積ノ一割ヲ分擔スルト相等シ

(二)幅員十二間ノ道路新設ノ場合ニ於テ受益者ノ負擔スヘキ部分ハ、六間半即用地費ノ約半額ナリ、郊外道路ノ新設ニ要スル經費中道路工事費ハ用地費ノ半額ナリトスレハ、用地費ノ半額ヲ負擔スルハ總經費ノ三分ノ一ヲ負擔スル結果トナリ、道路工事費ト用地費ト略々同額ナリトスレハ總經費ノ四分ノ一ヲ負擔スルモノニシテ從來ノ受益者負擔ノ事例ト大差ナシ

三、計畫道路ノ工事ハ道路用地ノ取得ニ付前二項ノ手續ヲ爲シタル後沿道建築ノ進捗ニ伴ヒ漸次之ヲ遂行スルコト但シ鋪裝工事等工費多額ヲ要スルモノニ付テハ財政ノ緩急ヲ圖リ進行スルコト

道路廣場ノ新設擴築受益者負擔規程案

第一條　何市(町村)長ニ於テ執行スル道路廣場ノ新設擴築ニ要スル土地ノ有償取得ヲ爲スヘキ場合ニ於テハ道路法第三十九條ノ規定ニ依リ其ノ費用ノ全部又ハ一部ヲ受益者ニ負擔セシム

第二條　本規程ニ於テ受益者ト稱スルハ左記各號ノ一ニ該當スル者ヲ謂フ

一、道路廣場ノ沿道ニ於テ道路ノ境界線ヨリ道路廣場ノ幅員ノ五倍ノ地域內ニ在ル有租地ノ所有者

但シ質權ノ目的タル土地ニ付テハ質權者、事業著手ノ日ヨリ起算シ十年ヨリ長キ期間ノ定アル地上權、永小作權及賃借權ノ目的タル土地ニ付テハ地上權者、永小作人及賃借人

二、前號ノ地域內ニ在ル無租地ニシテ公用又ハ公共ノ用ニ供セラレサルモノニ付テハ地上權者、永小作人及賃借人

第三條　前條ノ地域內ニ於テ河川、溝渠、堤塘、下水道路等ノ土地ノ利用ヲ區分スヘキ地物アルトキハ之ヲ以テ地域ノ限界トス

並行道路ニシテ其ノ效用同等以上ト認メラルヘキモノトノ間隔カ道路ノ幅員ノ十倍ニ滿タサルトキハ其ノ中央線ヲ以テ地域ノ限界トス但シ前項ニ依リ地域ヲ定ムヘキモノハ此ノ限ニ在ラス

第四條　受益者ニ負擔セシムヘキ費用ハ土地ノ有償取得ニ要スル費用ノ全額トス但シ新設スヘキ道路廣場又ハ道路廣場ノ擴築スヘキ部分カ幅員二間ヲ超ユル場合ニ於テハ二間迄ノ部分ハ全額二間ヲ超エ六間迄ノ部分ハ二分ノ一六間ヲ超ユル部分ハ三分ノ一トス

第五條　土地ノ狀況ニ依リ第二條及第三條ノ地域ヲ負擔區ニ分チ當該區內ノ費用ニ付其ノ區ノ負擔額ヲ定ムルコトヲ得

第六條　各受益者ノ負擔金額ハ其ノ三分ノ一ヲ土地ノ路線ニ接スル部分ノ長ニ比例シ其ノ三分ノ二ヲ土地ノ面積ニ比例シテ之ヲ定ム

第七條　同一ノ土地ニシテ重複シテ道路廣場ノ新設又ハ擴築ノ費用ヲ負擔スヘキ關係ニ該當スルモノニ付テハ其ノ負擔ノ一部ヲ免除スルコトヲ得

第八條　負擔金ハ土地ノ有償取得ニ要スル費用ノ豫算額ニ依リ事業着手ノ日ノ現在ニ依リ受益者ヨリ之ヲ納付セシム

前項ノ負擔金カ精算額ニ依リ算出シタル各受益者ノ負擔額ニ比シ超過スルトキハ之ヲ還付シ不足スルトキハ之ヲ追徵ス但シ市(町村)長ニ於テ大差ナシト認ムルトキハ此ノ限ニ在ラス

事業着手ノ日ハ市(町村)長之ヲ告示ス

第九條　道路廣場ノ用地ヲ寄附シ又ハ無償ヲ以テ道路廣場ノ用ニ供スル者ニ對シテハ其ノ限度ニ於テ負擔金ヲ減免ス

第十條　本令施行ニ關シ必要ナル事項ハ市(町村)長之ヲ定ム

附記　都市計畫事業トシテ道路廣場ノ新設擴築ヲ爲ス場合ニ於テハ都市計畫法施行令第十條ニ依リ本規程案ト同樣ノ內容ヲ有スル規定ヲ設クルモノトス

英國都市計畫と住宅問題及衛生問題

一、不衛生地區整理不衛生家屋處置に關する法規　は我國に於ても兎に角制定せられて居る。併し今日までは一度も適用せられて居らない、將來も尙暫くは運用を見ないであらう、都市の密集住宅の弊害は次第に忍ぶを得ない樣になるであらうから、此等の規定も早晩活用せられる必要があらうと思ふ。從つて之に關する我法制の內容を調査し、特に此の點に付顯著なる成績を擧げて居る英國法制及實際を參酌し、將來に於ける我都市計畫行政住宅政策保健行政の進むべき針路を探討することは徒爾ではないと思ふ。

二、火災と不衛生地區の整理改善　我國に於ては往々火災に因つて不衛生地區が掃蕩せられて、整理改善事業の半分を行つて吳れる機會があるから、當局者は此の機會に於て建築線の指定を爲し、又は土地區劃整理を行ひ、且災後の復興建築に意を用ひ、或は公營住宅政策を併せ行つて整理改善の目的を達することが必要である。併し勿論既建築市街に付て單に拱手して火災の機會を待つのみでは足りない、機を見て積極的に整理改善に着手する必要がある此の點に於て英國の事例に倣ふべき所が頗る多い。

三、英國の不衛生住宅法制の沿革　產業革命大都市の發達膨脹と共に都市內の不衛生不健康なる地區住宅の處置は、勞働問題工場法制などゝ共に漸次に立法の題材となるに至つた、工場法制の制定に盡瘁した「シャッフツベリー」卿は亦住宅法制の恩人である。「**シャッフツベリー**」法と稱せられる千八百五十一年の普通宿泊家屋法及勞働階級宿泊家屋法が住宅法制の最初のものである。普通宿泊家屋法は普通宿泊家屋（宿屋下宿屋木賃宿）の設備改善を目的とするものである、千八百五十三年に一部改正をして現行法となつて居る、此の法律の執行は當初警察官憲の職務であつたが、後倫敦では「カウンチーカウンシル」に移管された。勞働者階級宿泊所法は人口稠密な地域に勞働者の爲宿泊所の供給を多くする爲、之に用ふる家屋の建築を助成することを目的とする、千八百六十六年及千八百六十七年に一部改正を爲した。千八百五十五年の安寧防害Nuisance除去法には二家族以上の占有する家屋の過群密集住居の弊を除去する權限を區役所に附與する規定を設けた。千八百六十六年の衞生法は衞生當局者の要求に基き借家に關する規則を制定し、居住すべき人員の制限、登錄檢査及掃除等を規律するに付て內務大臣の認可を經て爲すべき旨を規定して居る。

四、「トーレンス」法即不健康家屋處置法　千八百六十八年の職工勞働者住宅法は「トーレンス」の努力に依つて制定せられたので普通「トーレンス」法と稱せられる、家主に對し職工及勞働者の住宅を適當に維持すべき義務を命じたものである、家主が其の義務を怠るときは公共團體は代執行を爲すことが出來る、公共團體が義務を怠るときは內務大臣は之に干涉することが出來る、又衞生吏員は其の管內に人の居住に適せざる家屋ありと認めたるときは當該公共團體に遲滯なく報告する義務がある、之に次で不健康住宅の除却及之に對する損害補償を規定して居る。千八百七十九年の修正法では人の居住に適せずと認定せられた家屋の所有者は、公共團體に其の買上を請求することが出來ると規定した。公共團體は買上げて後之を公益團體の管理に委ねて改善を圖らせる、公益團體が其の義務を怠るときは公共團體又は內務大臣は之に干涉する。

五、「クロツス」法即不衞生地區整理法　千八百七十五年の職工及勞働者住宅改善法は「クロツス」卿の努力に依つて制定を見たので「クロツス」法と稱する。「トーレンス」法は不衞生家屋箇々に對する法制であるが、「クロツス」法は不衞生な集團地區の除却改造を規定したものである。本法の適用は衞生吏員の發動に依るもので、衞生吏員は其の意見に依り又は當該管內治安判事二人以上の請求に基き、又は十二人以上の地方稅納稅者の請求に基き、問題となれる地區に附本法に所謂不衞生地區に該當するや否やの調査書を提出する義務がある。此の調査書を受理すると倫敦工務委

員會（「カウンチーカウンシル」の前身）は調査書を審議し、不衞生地區なりと認定した場合には、必要なる財政計畫を立て、其の地區の改善計畫を定める。工務委員會は地區改善の計畫と共に地區改善の爲住居を失ふ勞働者全部に適當なる居住所を供給する施設を講ずる義務を負ふ、而も其の供給する居住所は特別の事由なき限り、其の地區內又は附近とせねばならない。工務委員會の作成した地區改造の計畫は內務大臣の認可を要する。內務大臣は計畫を審議して暫定命令を以て認可し、後之を議會に提出し其の追認を得て認可は確定する。改造地區に於ける家屋の再建築は原則として地主家主をして之を爲さしめる、工務委員會は唯地上げ盛土其の他家屋建築に必要な條件を附する丈けである、特に必要あるときに限り工務委員會は內務大臣の認可を得て直接再建築を爲すことを得る、此の場合には十年以內に之を遂行するのである。千八百七十九年の改正法で手續を簡易にし、地區改善の爲居住所を失ふ勞働者の爲にする居住所の供給は、地區內又は其の附近地の外工務委員會の適當と認むる場合で差支ないことゝした。

六、「トーレンス」法及「クロツス」法統一法制　千八百八十二年の職工住宅法は「クロツス」法及「トーレンス」法を合一し改正したもので、地區改造の爲居住を失ふ勞働者の爲に供給する居住所は、內務大臣に於て之を其の勞働者の半數迄下らしむることを得るものとした。千八百八十五年には勞働階級住宅法で勞働階級宿泊所法を改正した。

千八百九十年の勞働階級住宅法は從來の一切の法制を統一したものである、卽第一部は「クロッス」法、第二部は「トーレンス」法、第三部は勞働階級宿泊所法、第四部は補充規定及財政規定、第五部は蘇蘭に於ける本法適用に關する規定、第六部は愛蘭に於ける本法適用に關する規定、第七部は從來の法規の廢止及經過規定である、現在に於ても勞働者住宅問題は此の法規が支配して居るのである。千八百九十四年千九百年及千九百三年に一部改正があつた。

七、住宅法制と都市計畫法制　右の如く發達して來た勞働者住宅法制は千九百九年の住宅及都市計畫法に依つて都市計畫と結び付けられたのである。千九百九年の住宅及都市計畫法は新に自由黨內閣に地方政務院總裁となつた「ジョンバーンス」即勞働黨出身の最初の閣僚たる「バーンス」の力に依つて制定せられたもので、社會政策勞働者住宅供給を中心思想とするものである。勞働黨の政綱の最初の重要立法であり、社會政策を基調とするものであることは英國都市計畫の一大特色である。同法は四部から成る、第一部は勞働階級の住宅に關するもので、土地收用其の他住宅政策の遂行を容易ならしむる權限に關する規定、住宅法の强制執行に關する規定閉鎖命令及除却命令の手續の修正並財政規定及一般的修正の規定を包含する。第二部は都市計畫に關する規定第三部は「カウンチー」衞生吏員の任命及「カウンチー」衞生及住宅委員會並建築組合の組織及擴張に關する規定を含む。第四部は共有地及空地に關する補充規定王宮及帝室公園附近の土地に關する規定及從前の法規の改廢の規定である。

八、現行「クロッス」法の內容　右の如く不衞生地區整理並不衞生家屋處置に關する現行法は千八百九十年の勞働階級住宅法である、之に對して千八百九十四年千九百年及千九百三年の同法中一部改正法律並千九百九年の住宅及都市計畫法を以て一部改正を施したものが現行法制である。右の中「クロッス」法の內容とする所は不衞生地區の大さ又は性質が都市全體の利害に關する場合に於ては、其の地區の整理並街路の計畫及建築物再建に關する計畫を定め、保健大臣の認可を得て、「カウンチーカウンシル」之を遂行するの責任を負ふのである。

其の手續は「カウンチーカウンシル」(市)所屬衞生吏員又は「メトロポリタンボロー」(區)所屬衞生吏員の調査書の提出に依つて問題が提起されるのである。治安判事二人又は十二人以上の市稅納稅者は或地區を以て不衞生地區なりと認むるときは、衞生吏員に其の調査を要求することが出來る、衞生吏員は此の要求を受けたときは其の地區を調査して、當該地區が不衞生地區なりや否やに關する意見を報告すべき義務を負ふ。若し市又は區の衞生吏員が不衞生地區の調査を怠り、又は之に關する意見提出を怠るときは保健省に此の旨を申報する。然るときは保健省は開業醫師に特命して其の地區を調査し、意見を報告せしめることを要する、保健省の特命した開業醫が不衞生地區なりと報告すれば市又は區の衞生吏員が不衞生地區なりと報告したと同一の效果を

生ずる。

「カウンチーカウンシル」(市)が不衛生地區に關する處置を怠るときは保健省に申立が出來る、保健省は市に對して一定の期間内に不衛生地區の改善計畫の遂行を命ずる權限を有する。市は當該不衛生地區内に現存する害惡を除却するに必要なりと認めるときは其の改善計畫を定める。不衛生地區の改善計畫は現存家屋の除却と、之に因つて住居を失ふ勞働階級の人々に對する適當なる住居の供給を内容とする。住居の供給は特別の事由なき限り當該地區内又は其の附近に於てすべきである、特別の事情あるときは保健省は住居供給義務の全部又は一部を免除することが出來る。地區改善計畫は既存街路の擴築又は街路の新設を包含することが出來る。改善計畫を有效ならしめ又は住居供給の爲に必要あるときは、不衛生地區外に亘つて改善計畫の地區を定めることが出來る。

改善計畫の執行は市自ら之を爲すことも出來るが、土地所有者をして改善計畫に從つて執行せしめ、又は市と土地所有者と共同して執行することも出來る。又市は地區内の土地を買收し、又は其の一部を改善計畫を遂行するの條件を附して賣却し又は貸付することも出來る。箇人若は團體と契約して改善計畫の全部又は一部を遂行せしめても差支ないのである。不衛生地區に再建築を爲すに付ては保健省の認可を受けることを要する。

九、現行「トーレンス」法内容　都市全體の一般的利害に關すと認め難い程度の不衛生地區の取拂ひ及整理の手續も、大体「クロッス」法と同一であつて、市と區は共同し又は各別に之を遂行し得る、住居を失ふ者に對する住居の供給施設は之を必要としないのを原則とするが、保健省必要を認めるときは其の施設を命ずることが出來る

區は區内に於ける住宅を時々檢査視察せしめて、人の居住に適せざる程度に健康に危險又は有害なりや否やを決せしめる義務がある。衛生吏員が不衛生住宅なりと報告したるときは區は其の家屋を閉鎖すべき命令を發することが出來る、三箇月間閉鎖命令を施行して其の間に所有者が修繕其の他の工事を爲さないときは、其の家屋の除却を命ずべきや否やを考慮するを要する。此の場合に於て區は家屋を買上げるを要しない、修繕又は除却の費用は所有者の負擔である。所有者は閉鎖命令除却命令に對し保健省に異議を申立てることが出來る。區は他の建物の換氣を害し、又は其の建物に關する安寧妨害を除去するに妨となる建物を收用し又は除却することが出來る。區の閉鎖命令の寫及住居に適せざる建物又は換氣妨害建物に關する報告書の寫を市に提出し、其の他市の心要とする報告を隨時提出する義務がある、區が其の職務を怠るときは市は之に代つて執行し、其の費用を區より償還せしめることが出來る。

不衛生地區及家屋整理の爲土地建物を收用した場合に於ける補償は、土地建物の時價から一、

密集居住又は不法なる目的に使用すること（例之賭博宿淫賣宿）に原因して增加したる價格、二、家屋の維持の不良なる狀態、三、當該家屋を合理的の方法に依り人の居住に適する如く爲すを得ざる事等を斟酌して定むべきで、協議調はないときは保健省の選定する仲裁人之を決定する。

十、英國法制に比較したる我現行法制の缺陷　我現行法制の下に於ても「クロッス」法と同樣の規定はある、都市計畫法は第十七條に土地區劃整理の爲又は衞生上若は保安上の必要に依る建築物の整理の爲必要あるときは建築物其の他の工作物を收用することを得と規定して居る、此の規定を利用し都市計畫及都市計畫事業決定の手續を經て一定の不衞生地區整理改善事業を決定すれば我國に於ても不衞生地區の整理改善は之を遂行し得るのである。而して都市計畫東京地方委員會は大正十年以來特別委員を設けて地域地區制土地區劃整理と併せて不衞生地區整理の調査を續け、一方專務職員を置いて調査せしめた。大正十二年八月東京地方委員會は土地區劃整理と共に不衞生地區整理の急務を高調して、之に對する方策を立つべき旨內務大臣に建議した、其の結果何事が期待せられるかは頗る不明である。英國法制と比較して特に目立つことは英國に於て不衞生地區整理の問題を提議すべき者、之を要求する者監督する者、責任者が怠る場合に處する方法が如何にも詳細を極めて居ることである、特に事業の中心となるべき市區衞生吏員の職務責任に付て周到なる規定を設けて居る所は最も注意を要するのである。勿論此等の事は行政當局者が其の氣になつてやればやり得る事務上の手續に過ぎないであらうが、今日の行政の實際に於て何等行政當局者を拘束する法規が存しない場合には結局何人も進んで之を企圖する者がない結果となるのである。法制如何に完備しても之を運用しなければ死法である、若し眞に我法制を活用する積りであれば、不衞生地區及不衞生家屋の整理改善を着々實行すべき手續順序に付て、英國法制に倣つて相當工夫する必要があらうと思ふ。

不健康住宅の處置に付ては市街地建築物法第十七條に行政官廳は衞生上有害と認むる建築物に付除却改築修繕使用禁止使用停止其の他の必要なる措置を命ずることを得と規定して居る、而して右の措置に對しては何等の損害補償を與へない。之と同樣の規定は結核豫防法第五條にもある、即地方長官は結核豫防上必要と認むるときは採光換氣其の他の關係に於て衞生上不良なる建物の使用を制限し又は禁止することを得る、此の規定に依り制限又は禁止に因り生じたる損害に對しては地方長官必要と認むるときは補償金を交付するのである。更に警視廳令を調査すると明治四十年廳令第三號長屋構造制限に關する件第五條に、警察官署は長屋にして危害を生し又は健康を害するの虞ありと認めたるときは修繕改築又は使用の禁止を命ずることを得とある。即我國に於ては「トーレンス」法は三通りある、英國に於て「トーレンス」氏の熱心なる努力の結果成

立した法制は何人も氣附かない間に我法令集中に編入してある、「トーレンス」法の名は社會政策史上に特記せられるが、我國に於て之と同樣の內容は一片の地方警察令で規定せられる。余は今此の警視廳令が今日尙有效なるものと解すべきや否やを考へたくない、併し英國法は生きた法律であり、我法律は初から死んで生れたものである、制定以來何人も其の呱々の聲すらも聞いたことがない、死法は國家社會に對し寸毫の存在の理由を有たない、此の種の事例は我法制中には往々にして存しやうと思ふが、將來の行政當局者は相當考慮して然るべきものであらう、或は其の中此等の死法を生かす必要が起るかと思はれる。

十一、不衛生地區整理改善實例　英國の法制は實際の必要に基き卓見あり理想ある熱心なる社會政策家の努力に依つて制定せられたものである、制定後直に活用せられることは當然である、不衛生地區及住宅整理改善の事業は歐米各國中獨り英國が嶄然として顯著なる成績を擧げて居る、其の倫敦に於ける實例の數件に就て研究する必要かある。

十二、千八百八十三年「テンチ」街改造事業　千八百七十五年及千八百八十二年「セント、ジョージ、イン、ジ、イースト」區衛生吏員から同區內「テンチ」街を不衞生地區なりと意見を提出して來た、死亡率は千人中三十二人二で、附近地は二十二人五當時倫敦全體は二十一人五である、改善計畫は千八百八十二年十一月地方政務院之を認可した、居住者は千二百八十四人地區面積約三千二百坪てある、家屋の除却は千八百八十六年遂行、翌年「テンチ」街及「グリンバンク」を擴築したが、家屋取拂跡地を相當の値段で買受ける者がないので、地方政務院の指示に基き市は之を遊園に施設することに付英國議會の特許を受け、千八百九十一年「ワッピング」遊園を完成した。

十三、千八百八十三年「ブルック」街改造事業　「ライムハウス」區「ブルック」街の死亡率は附近地の二十三人二に比し三十四人であつた、居住者五百五十二人地區面積約千五百坪、除却工事及舗裝其他の工事は千八百八十七年遂行、再建築の爲敷地を公賣に付したが落札しなかつた、內務大臣は住宅供給數を五百六十二人から二百八十一人に輕減した、二百人の住居を供ふる「ビーチクロフト」館は千八百九十四年完成、百八人を收容し得る十八棟の「クラフォード」平家は千九百年に完成した。

十四、千八百九十一年「バウンダリ」街改善事業　倫敦市制改正の結果「カウンチーカウンシル」が創立せられて後始めて「カウンシル」の着手した重要なる事業であつて、朝野刮目して事業の進行及成績を注意したのである、「ショーアヂッチ」の「バウンダリ」街は十八世紀末の新開市街であるが、千八百九十年「ベスナルグリーン」及「ショアヂッチ」の衞生吏員から不衞生地區なりと意見を提出した。死亡率は區內二十二人八倫敦全市十八人四に對し四十人であつた。千八百九十年三月實地公開調査施行、十一月四日計畫を決定し翌九十一年五月暫定認可命令下附七月三日議會の追認

に依り確定した。地區面積約一萬八千坪地區內居住勞働者五千七百十九人、當初の計畫は四十呎（七間）の街路及碁盤の目型の建築敷地計畫であつたが、後之を變更して中央の空地から放射狀街路を配置する計畫に改めた、夫は變更計畫の方が經費少額で足るのみならず、建築敷地も多くと れ且快適なる施設が出來るからである、計畫變更は數回に亘り、最後に千八百九十七年八月四日認可された。居住者五千七百十九人中市は四千七百人以上の住宅供給を爲すべき義務を負つた、內百四十四人の分は地區外の「ゴールドスミスロー」に土地を買入れて施設し、地區內に五千五百二十四人の居住を供給すべき施設をすることになつた、外に商店十八仕事場七十七をも施設する計畫を立てた、千六十九の共同住宅テネメントで各テネメント五、二人の割合で五千五百二十四人を收容することとした。大通りと中央空地の環狀道路は六十呎（十間）其の他の主要街路は五十呎（八間）である、本計畫事業は千九百年三月完成、三月三日の落成式には當時皇太子であつた「エドワード」七世陛下は「アレクサンドラ」皇后陛下と御同列で參列せられた、倫敦の新市廳「カウンチーカウンシル」の最初の大事業は好成績を以て完成して市民の信賴を博した。

十五、千九百十年「タバード」街改善事業　面積一萬七千坪を超ゆる「タバード」街は戶數六百四十九人口三千五百五十二人である、街路は非常に狹隘であつて、「ジョージコート」の一部分は幅員が三呎しかない、「リツトルプリテーン」街は五呎、「ウイクハムコート」は七呎半、幅員十呎以下の街路は澤山にある、街路數三十二の內袋路が十三もある、死亡率は倫敦全市の十四、九の「タバード」街の屬する「サウスワーム」區の十八、二に對して此の地區內は三十六、八であつた。市は此の地區改善の問題を解決するに當つて、合せて附近に散在する不衞生地區「グロツトプレース」地區面積約二千坪戶數百三十八、人口五百六十七人、「クロスビー」地區千三百坪八十八戶四百七十四人をも、一緒に整理する方針を採つた。而して「タバード」街の一哩半經以內「テームス」河南方に於て、空家及テネメントの空間が千八百八十四もあり、其の室數五千九百七十七、一室二人として計算すれば優に一萬千九百五十四人を收容することが出來る、又倫敦に於て「ブロック」住宅の設備に對する需要は減退する傾向にあるので、此等の事情を參酌して、市は此の地區內には二千四百五十を收容する設備をすることに決した。從つて殘餘の地積は之を賣却し又は貸渡し得るのであるが、直に有利に之を賣却することは困難であるのみならず、其所に工場を建設されると市の建築した住宅は迷惑を受ける、而も「タバード」街附近には一哩半も距たる「サウスパーク」公園「ケンシントン」公園の外附近には公園施設がない、夫で市は六千坪の公園を設置し、之に面して改善事業の爲住居を失ふ勞働者の爲にする五階の建築物を建築した。此の優良な位置を選んだ爲市營住宅は借受希望者が多くなることを期待することが出來た。新設街路は四十呎「七間」とし在來街路も四十呎に擴築する計畫である。市は千九百十年十一月右の計畫を決定し、地

方政務院に提出した所が、地方政務院は實地公開調査をした結果、左の二點に付て再考を求めて來た、第一市は地區内の或部分に相當數の平家住宅を建築してはどうかと云ふのである。市は住宅供給は既定計畫で十分であるとの意見であるが、併し此の點は異論を挾む餘地のある問題であるから、一歩を讓つて經費八万五千圓を增加して相當平家の建築をすることゝした。第二は野菜呼賣商人の輦臺や荷車の置場の施設をしろと云ふのであつたが、再調の結果地方政務院は地區内の行商人二百九十六人が袋路内に輦臺を持つて居ると云ふ事であつたけれども、行商人は百四人に過ぎない、其の他の百九十二人は行商人の家族である、又多くは輦臺を使用しないで、單に籃や盆を使ふに過ぎない、而も輦臺を使用する者も多くは之を他から借りて來るのである、夫で市は地方政務院に對し右の事實を擧げて第二點の指示は強く主張せざらんことを求めて其の承認を得た。右の折衝の後千九百十二年三月十三日認可を得た、土地建物の收用費及工事費合計四百六十七萬圓不用土地建物賣却代七十七萬圓、差引三百八十九萬圓外に建物建築費百二十九萬圓であるが、此等の諸支出に對しては（公園に充てる分は公園費の負擔とする）地代及家賃の收入で元利を償却し、此の事業の爲一般市民の負擔は增加しない計畫である。

十六、小地域の不衛生地區整理の實例　「トーレンス」法に依る小地域の不衛生地區整理の實例二件を擧げる、第一は千八百九十一年「ホルボーン」「ブルークスマーケット」改造事業である、千八百七十五年に大地域不衛生地區なりとして「ホルボーン」區衛生吏員の意見提出に基き、倫敦工務委員會は「クロッス」法に依る大地域改造計畫を立てたけれども、内務大臣の不認可によつて見合せとなつた。千八百九十一年非公式の意見提出があつて、「トーレンス」法に依る小地域改造計畫を遂行することゝなり、三萬圓の範圍内に於て「ホルボーン」區が經費の半額を分擔することゝして、市に於て之を實行することゝなり、千八百九十二年に計畫確定した。之に依つて住居を失ふ者五十五人である。土地を買上げ市は整理跡地に六十人を收容する建物「クランリービルヂング」を建築することゝなり、地方政務院の認可を得て遂行した。

「パイストリート」區の西部「フォルコンコート」及「バードケージアレー」は千八百八十九年「サウスワーク」區衛生吏員から市に對し、「クロッス」法に依る大地域不衛生地區なりとして意見を提出した、之に對し市は此の地域は「トーレンス」法に依て「サウスワーク」區が處置すべきであると云ふ意見であつた、内務大臣は之を裁決して區之を執行し、市は之に三分の一を補助すべしとした。然るに區は恰かも他の不衛生地區改善事業執行中であつたので、附近の不衛生地區と合せ市に於て遂行せんことを請願して來た、協議の末經費の半額は區が負擔することゝして市が執行することに決した。千八百九十九年十一月計畫確定認可があつた、移轉を命ぜられる者八百二十四人、其の跡地は建築敷地に適しないので、公賣に附することゝなつた。其の代り市は他の場所

に於て五百人以上を居住せしむべき施設を爲すことを命せられた。整理跡地の一部分は鋪裝をして、公開兒童遊園とし、此の地區附近を材料とした文豪「ヂッケンス」の小說に因んで、「リツトルドリッツ」遊園と名づけた。

十七、不衛生地區整理不健康住宅處置事業の成績　別表第一は倫敦工務委員會着手倫敦「カウンチーカウンシル」完成不衛生地區整理事業を一表としたもの、第二は倫敦「カウンチーカウンシル」の不衛生地區改善事業を一表としたものである。如何に倫敦市當局が着々此の事業を遂行して居るかは一目して明かであらうと思ふ。第三及第四は不健康住宅の閉鎖除却に關する處分調である、英國の各公共團體が如何に「トーレンス」法の活用に努力し、勞働者階級の住宅の改善を圖つて居る、か强制處分權の運用に依つて或は家主をして自發的に改善せしめ、或は任意に除却するに至らしめ、其の應じない場合には代執行をする。重要なる勞働者住宅改善の社會政策的施設として、熱心に之を運用して居る事を看取すべきである。家主から異議申立があり訴願訴訟の起る事も固より多い、孜々として公共團體が此の社會政策的施設の遂行に努め、法制の眞義に徹底し社會改善の理想に邁進するの狀況は、我關係當局者の見逃すべからざる所である。三通りの「トーレンス」法あり乍ら制定以來恐らくは一回も適用せられない、我現行法制は始めから死して生れたものと見るべきであらうが、各都市の勞働者住宅や細民住宅にして、眞に人として文化人として生活するに適せざる如きものがあることは疑を容れない、早晩大に此の方面の施設を講ずべき必要があらうと思はれる。

第一　倫敦工務委員會着手倫敦カウチーカウンシル完成不衛生地區整理事業一覽表

改善計畫名稱	計畫確定ノ年	地域面積	地區內居住勞働者數	總經費	事業收入
テンチ街	一、八八三	三、二〇〇坪	一、二二八	五二六、三七〇圓	一六六、四六〇圓
ブルック街	一、八八三	一、五〇〇	五六二	二三七、九五〇	五八、五三〇
トラフアルガーロード街	一、八八三	一、一〇〇	三七八	二〇〇、七〇〇	六〇、二四〇
ヒユースフイルヅ	一、八八五	八、三〇〇	一、七八六	九一九、七八〇	二一九、四三〇
ケートブル街	一、八八七	二、三〇〇	九七〇	四六三、九一〇	九九、九六〇
シエルトン街	一、八八七	二、〇〇〇	一、二〇八	七九五、五四〇	四〇九、九五〇
小計		一八、四〇〇	六、一三二	三、一五〇、五五〇	一、〇一四、五七〇

第二　倫敦カウンチーカウンシルの不衛生地區改善事業

一覽表

改善計畫地域	計畫確定年次	地域面積	地區內居住勞働者數	總經費	事業收入
バウンダリー街	一、八九一	一八、〇〇〇坪	五、七一九	三、五八三、二五〇円	一、六五九、〇五〇円
ブルックスマーケット	一、八九二	六〇〇	五五	八九、三〇〇	六四、六六〇
ミルレーン	一、八九四	二、四〇〇	七一五	二三三、四一〇	一五四、八一〇
アン街	一、八九四	九〇〇	二六一	一一〇、八九〇	七〇、二九〇
チャーチウエー	一、八九七	二、四〇〇	一、〇九五	四三二、〇一〇	二七七、六七〇
クレアマーケット	一、八九七	六、三〇〇	三、〇八八	四、二四四、二二〇	三、四五一、五〇〇
フォルコンコート	一、九九八	一、八〇〇	八二〇	五〇九、五一〇	三二二、〇四〇
バーフォーヅコート	一、九〇〇	一、〇〇〇	二六九	一二八、一三〇	二八、九八〇
ナイチンゲール街	一、九〇〇	一、〇〇〇	五五八	七、〇二〇	七、〇二〇
ガーデンロー其他	一、九〇〇	三、一〇〇	一、一九三	一、二〇八、一五〇	六三七、八六〇
アイルスベリー其他	一、九〇〇	三、三〇〇	一、三三三	一、九四一、九四〇	八八五、四三〇
ウエツバーロー其他	一、九〇〇	六、二〇〇	九九七	一、〇八六、四七〇	五九四、一八〇
プロビデンスプレース	一、九〇二	一、〇〇〇	三三〇	一二七、五二〇	二三、四七〇
ダバード街グロットープレース及クロスビーロー	一、九一〇	二二、二〇〇	四、五五二	二、〇〇七、六六〇	七一、二一〇
計		一七〇、二〇〇	二〇、九八五	一五、七〇九、四八〇	八、二四八、一七〇

第三　千九百九年住宅及都市計畫法第十五條勞働者向貸家家主の修繕强制に關する規定に依る處分調（英國全體）

事項	千九百九年十二月ヨリ千九百十一年三月ニ至ル	千九百十一年度	千九百十二年度
處分ヲ爲シタル公共團體數	五〇〇	七七八	八五九
戒告ヲ發シタル家屋數	一八、九二七	四三、七八一	五一、六四九
所有者ノ閉鎖シタル家屋數	六七九	一、二六九	一、六八一
戒告ニ從ヒ修繕シタル家屋數	一一、六四九	三一、二八九	四一、八八四
未解決件數	四〇	一七九	一〇七
所有者戒告ニ從ハサルニ依リ公共團體ニ於テ執行シタル件數	六、〇八一	一五、七九九	一九、四三四

第四　千九百九年住宅及都市計畫法第十七條及第十八條（トーレンス法卽不健康住宅閉鎖及除却命令）に依る處分調（英國全體）

事項	千九百九年	千九百十年	千九百十一年	千九百十二年	千九百十三年
公共團體ニ不健康住宅ナリト報告シタル家屋數	六、三一二	六、四二九	二四、四二九	四七、四二七	五五、八二七

所有者カ居住ニ適スル如ク改造シタル家屋數	三、七三一	三、〇五六	七、〇四二	一三、四一七	一八、〇八〇
任意ニ閉鎖シ又ハ除却シタル家屋數	一、五一〇	一、三八九	一、四一九	一、九三五	二、一五七
閉鎖命令ヲ發シタル家屋數	五八三	一、五一一	四、八七〇	九、七六一	一〇、七〇一
閉鎖命令ノ確定シタル家屋數	不詳	二七四	七三二	二、一〇八	二、八七〇
閉鎖命令ヲ發シタル後所有者ノ除却シタル家屋數	不詳	不詳	五三四	一、〇七二	一、五五六
除却命令ヲ發シタル家屋數	一九六	一七〇	四九五	一、四二三	二、一九〇

十八、家居を買收收用する公企業者の住宅供給義務　千九百三年の勞働階級住宅法は公企業特許を受ける者に住宅供給の義務を負はしめた、即勞働階級の者三十人以上の居住する家屋に對しては、住宅法以外の法律に基き之を收用し又は買收する場合、例之道路港灣學校其の他の營造物鐵道等の事業の爲三十人以上の勞働者の居住する家屋を收用し又は買收する場合には、地方政務院の認可を得て住宅供給計畫を立てるか、又は地方政務院が特別の事情に依り住宅共給計畫の必要なしと決定したる後に非ざれば、收用又は買收するを得ない。住宅法に依る場合を除外したのは前述不衞生地區整理の場合の如く別に住宅供給の規定が存するからである。

十九、戰後の住宅供給政策　歐洲大戰の後歐米各國に於ては、國家公共團體は住宅問題に付て、從來よりも遙に重大廣汎なる職責を有するものと見るに至つた。從來住宅問題に對して國家は借地借家の關係を規律し、又は異常なる狀態に對する施設を任務とした、例之災害に因つて住宅を失つたものに對する救護施設、不衞生不健康なる地區家屋の改善施設の如きである、更に或は住宅組合の施設に或は建築助成の手段に或は公營住宅に多少積極的に施設する場合もあつた。然るに大戰後に於ては國民中の下層階級に對し、家賃の低廉であつて而も保健的な住宅を供給を策案すべしとする傾向が著しくなつた。即都市の膨脹に伴ひ住宅供給の不足、家賃の昂騰所謂住宅難は多年の趨勢であつたが、殊に大戰數年の間新らしい住宅の建築は中止されたので、大戰終熄後凱旋軍隊の動員解除と共に住宅の不足は夥だしい數に上るべしと豫想せられた。國家の爲身命を賭して今や兵員が歸還する。然るに祖國は之を容るべき住宅が無い、宜しく國家公共團體は如何なる算段を施しても、萬事を差措いて相當に居住し得べき住宅供給を策案すべき職責ありとするは、朝野一致の輿論となつた。爾來或は「アヂソン」の住宅供給案は「ロイドジョージ」に依つて打切られ、「チャムバレーン」善後策を講じ、或は「ゲッデス」委員會は國家公共團體の建築したる住宅は、一刻も早く之を賣拂つて、將來に於ける建築費の利子と家賃との差額から來る國庫及地方財政の莫大なる損失を避くべしと主張した。併し廣く住宅供給に努むべきは動かない國策であつて、勞働黨内閣は住宅問題を極めて重視し、保健大臣「ホエートリー」は之が解決善處に腐心して居る。併し此の如き廣汎なる住宅供給も畢竟大戰後の異常なる住宅不足に對する一時臨機の

施設であつて、固より國家公共團體が勞働階級下層階級の住宅供給を任務とする譯ではない。且此の如きは到底國家公共團體の力の及ばない所である。誠に理論は正に其の通りであるが、今日の狀況は國民の大多數にとつて、土地を得住宅を建築するは望み得ない事となつた、住宅供給を營利主義に一任しては住むに家なき者を生ずることは免れ難い、住宅組合の發達活動に幾分囑望し得るけれども到底十分でない。又一方に於て營利を離れて公共的に住宅供給をするに至ると、營利的に住宅經營を爲すことは幾らか阻碍されるに至る、一般住宅經營に投ぜられる資本は勢ひ減少するに至る、公營住宅經營は從つて益々繼續し擴張するを要するのである。結局住宅供給に付て國家公共團體が積極的に財政の許す範圍に於て社會の輿論の要求に從つて、多々益々施設すべきは、現在及將來に亘つて一層著しくなつて行かう。獨逸憲法に

土地ノ分配及利用ハ國及各聯邦之ヲ監督シ、以テ其ノ濫用ヲ防ギ、且總テノ獨逸人ニ健康ナル住居ヲ供給シ、總テノ獨逸ノ家族殊ニ多數ノ子アル家族ニ、其ノ需要ニ應スヘキ住居及家政ヲ充スニ足ルヘキ家產ヲ有セシムルユトニ努ムヘシ

と規定し、更に土地の取得が住宅の需要を充す爲必要なるときは之を收用することを得しめて居る。住宅供給政策を國及公共團體の重要なる任務なりとする傾向は次第に濃厚となりつゝある。

二十、倫敦市の住宅供給の大計畫　右の次第で千九百十九年の住宅及都市計畫法には、戰後に於ける住宅供給の大計畫を定めて遂行すべき規定を包含し、都市計畫と併せて一定期間內に計畫を定むべき義務を命じた規定があるが、玆には同法の說明に立入らず、直接倫敦「カウンチーカウンシル」の住宅供給の大計畫及其の實行狀況を調べて見たい。倫敦の住宅供給計畫は規模雄大で而も着々實行に努め、都市計畫行政上地方行政上社會政策上の一大偉觀であり、最も興味ある事柄である。千九百十九年七月十五日「カウンシル」は「カウンチー」區域の內外に於ける住宅供給を策し、且一般に住宅改善を斷行するの方策を確立した、其の大綱を擧げると

第一　「カウンシル」は保健大臣の認可を得たる後五年以內に千八百九十年勞働者住宅法第三部の規定に基く建築敷地の開發を爲し、之に約十四萬五千人の居住の用に供すべき二萬九千の住宅を新築すること、而して右の內五萬人の居住の用に供すべき一萬戶は計畫認可の後二年以內に成るべく完成すること

第二　「カウンシル」の所有に係る左記の土地を開發して本計畫に使用すること

(一)「ハンマースミス」の「オールドオーク」市有地の東部約三十二英町(三萬八千坪)に六百八十戶を建築すること

(二)「クロイドン」「ノルベリー」市有地の內區約十一英町(一萬二千坪)に二百二十戶を建築すること

(三)「トッテナム」及「ウッドグリーン」の「ホワイトレーン」市有地の甲區約五十七英町(六萬八千坪)に約六百八十戸を建築すること

第三　左の地域を買收又は收用し之を建築敷地に開發し本計畫に使用すること

(一)「ローハムプトン」の「ドーバーハウス」所屬地百四十七英町の中九十七英町內外(十一萬六千坪)に千二百戸を建築すること

(二)「ベリンガム」南東二百五十英町中百七十六英町(二十一萬五千坪)內外に約二千戸を建築すること

(三)「ダーゲンハム」に於ける約三千英町(三百六十坪萬)の全部又は一部に二萬戸以上を建築し東部倫敦に於ける住宅需要に充つること

(四)「グローブパーク」の建築敷地五百英町乃至六百英町(約六七十萬坪)に五千戸を建築すること

(五)「バーンスキャッスルナウ」の敷地約七十英町(八萬四千坪)に千戸を建築すること

第四　千八百九十年勞働階級住宅法第一部に依り「カウンシル」の執行する千九百十年倫敦改造計畫(「タバトド」街「グロットープレース」及「クロスビーロー」)に依り住居を失ふ者に對する住宅供給義務を履行する爲千九百六十人以上の住居を供給すること

第五　千八百九十年勞働階級住居法に基き斷行すべき「ベスナルグリーン」の「ブラッディー」街地區の改造計畫並之に依り住居を失ふ者に對する住宅供給事業を遂行すること

第六　千八百九十年の住宅法第一部及第二部の規定に基き「カウンチー」內不衞生地區推定人口四萬人の改善計畫並之に依り住居を失ふ者に對する住宅供給事業を遂行すること

右に對する財政計畫

右事業の遂行に要する經費は各細目に付ては後日の決定に俟つことを要するも、千九百十九年七月に於て最善の注意を拂つて見積り得べき金額左の如し

(一)二萬九千戸の平家住宅費敷地費(整地費地割費街路費及建築費を含む)二億三千五百六十萬圓乃至二億四千八百二十萬圓

(二)不衞生地區改善費　二千萬圓

(三)不衞生地區改善に依り住居を失ふ者に對する住宅供給　三千三百七十萬圓

計　二億八千九百三十萬圓乃至三億百九十萬圓

以上の經費は本件計畫の爲開發せらるべき面積の外將來の爲特に超過して買收又は收用する土地の費用を包含せず

損益計算

二萬九千戸の平家建築より生ずる收入不足年額見込額　千十五萬圓乃至千九十一萬圓

ブロック建築物より生ずる同上

計　千百二十四萬圓乃至千二百萬圓　百八萬圓

二十一、「ダーゲンハム」住宅經營の大事業　右の内最も雄大なる事業は「ターゲンハム」の住居經營である、「カウンシル」は「バーキング」町「イルフォード」町及「ロムフォード」村に亘る「ダーゲンハム」約三千英町(三百六十萬坪)に對し、保健大臣の認可を得て土地收用を斷行することになつて居る。此の地域を貫通して幅員百二十呎(二十間)の幹線道路を新設する計畫であつて、其の經費の四分の一は交通省から補助金があり、又地元たる「エッセックスカウンチーカウンシル」も四分の一を分擔する樣に交通省は斡旋して居る。全地域を住宅地に開發し一行政單位(市又は町)を新設する計畫である。「シビックセンター」(公館地域)は主要街路三線の交叉點附近に目星をつけて居る。之に續いて小賣中心(「ショッピングセンター」)中央市場教會堂其の他の公共建築物を配置する計畫である。之を廣い八角形の遊歩道で取圍み(環狀線)、之を三主要街路(放射線)で六分する。各方面の地方中心(ローカルセンター)は遊歩道の八角の地點八箇所に置く豫定である。大體の土地利用の區分は

公園百五十英町(十八萬坪)

運動場五十英町(六萬坪)

自由空地帶四百二十五英町(五十一萬坪)内運動場六十英町(七萬坪)小農園百五十英町(十八萬坪)

其の他の小農園百英町(十二萬坪)

學校二十六校の敷地六十八英町(八萬坪)

幹線及環狀道路百六十五英町(二十萬坪)

現存家屋及附屬地二百五十二英町(三十萬坪)

商業地域二十五英町(十五萬坪)

勞働者平家住宅用地千二百十五英町(百四十五萬坪)

勞働者以外の平家住宅用地四百五十英町(五十四萬坪)

である、即人口十萬以上の新都市建設の大事業である、而して右の内第一着手に「イルフォード」附近北西部三百十英町(三十六萬坪)を先づ開發し、空地帶百三十一英町學校敷地四英町道路用地十一英町商業用地二十六英町現存家屋附屬用地八英町勞働者住宅千四百二十戸建築用地九十七英町勞働者以外の平家住宅用地三十五英町に充てる豫定であつて、着々實行を圖つた結果、此の附近地域の開發は甚だ急激であつて、千九百二十二年末に於て既に二千三百戸の建築を完了したと云ふ、右の地域の南方境界と「テームス」河との間は沼地であつて、將來工業地域に開發される見込である。全地域開發の總經費は三億圓に達する見込であるが、「カウンシル」は其の中五千萬

圓の豫算を議決して居る。

二十二、我國住宅供給施設の批判　都市計畫法は一團地の住宅經營を都市計畫事業とすることを認め、一團地の住宅經營の爲に要する土地收用の途をも開いて居る。近年我國府縣及都市は貧弱ながらも公營住宅の供給施設を始めて居るが、未だ一度も都市計畫とした事がない。其の公營住宅の施設が或は市街地建築物法の要求する條件を滿さない不良住宅であつたり、或は街路家屋の配列に殆んど體を得なかつたりするものすらも往々にしてあると云ふ。模範的小住宅の經營將來の中產階級勞働階級の理想とすべき住宅施設と云ふが如きことは、現在の公營住宅當局者の到底企及し得ない所であらう。況んや新市街の建設に都市百年の將來を考へての施設は、到底現當局者からは期待し得ない事であらうか。震災義捐金を以て施設せんとする同潤會の住宅經營には、都市計畫の關係者や專門家も參畫するのであるから、相當に住みよき市街住み甲斐ある住宅の建設を期待し得られるであらうか。獨逸が世界を敵としての交戰中に拘らず、伯林「スパンダウ」の近郊一哩程に「スターケン」田園都市を建設した、獨逸內政當局者の成績の如きは我國當局者の大に參考とすべき所であらう。軍器工場の多い「スパンダウ」に於て有名なる「ツェペリン」航空船工場に近い「スターケン」田園都市は千九百十四年乃至千九百十六年即大戰中に建設せられたので、設計者は「バウルシュミッテナー」帝國內務省が建設したと云ふ。街衢の配置建築の樣式廣

場遊園商店市場敎會學校の配列は田園都市の一好範例である、二條の鐵路に挾まれて一區劃を成す八百戸の一新町村は專ら「ツェペリン」工場の職工の居住する所である、大戰中の施設ではあるが百年の計であつて新町村の構築は毫も間然する所がない、何時になれば我國の行政當局者に此の如き住宅施設が期待し得られるかを思ふと長大息を禁じ難いものがある。