

居住環境悪化の現状と問題点

藤田 武

今回の特集の中で、私の持分としては、ミニ開発、違法建築等の現状、フロー等を分担することになったが、この問題は、これらをミクロの視点で論じることには問題があるので、その背景を含めて話すすめていきたい。

一 建築敷地の狭小化の背景

最初に、地価の値上りの異状さを物語る話を紹介しよう。

昭和四十二、三年頃、私の給料が五、六万円時代、緑区(当時は港北区)に国道二四六号、田園都市線が相次いで開通

し、その沿線が土地区画整理手法によって、新しい町として形造られだし、そこに建つ建築物の検査のため、青葉台駅近くに行った時のことであった。その駅前にある住宅公園の高層ビルの裏手の区画(当時は駅前とはいえまだ空地が目立っていたが)、値段が坪当り六万円、一区画の面積が百坪なので六百万円という話に、「私の月給では、一坪しか買えませんね」ということを言ったのを覚えてい

る。以来十何年が過ぎ、給料も定期昇給物価スライド等平均的なあがり方をしてきたが、その附近の土地は、昭和五十五年の公示価格で、平米当り一三万円(坪当り四三万円)一般に取引される価格はこの二、三倍とすると、坪当り百万円を越えており、今の月給では一坪どころの話ではなくなっているわけである。この話は一つの例示にすぎず、土地の価格は、市域に近い他の場所でも大同小異で物価、個人所得の変動幅と地価のそれとの差が極端過ぎるところに問題がある。

この地価の問題は、土地政策、特に土地を物と同様に売買益の対象としている背景がある限り、解決することは難かしいと思われるが、そのいくつかの例をあげてみると――。

- 一 建築敷地の狭小化の背景
- 二 都市環境
- 三 横浜市の現状
- 四 居住環境悪化の原因
- 五 違反建築物
- 六 狭小敷地と行政指導の限界
- 七 今後とるべき対策
- 八 おわりに

⑦ 土地資源

土地は、限られた資源で、これを増す(生産)ことはできない。例外として、山をけずり、河海を埋立てるが、全体の中では、微々たるもので、これを行うにしても、自然環境を壊えることにもなり、簡単に行えるものでもない。

⑧ 都市への資本の蓄積

都市は、種々の都市施設が施こされたため、利便性が増し、このため、工場等の立地しやすい場所となり、その資本の集積がなされ、その結果として、それを支える人が集まり、人口の都市への集中が起きる。

また、都市施設の整備水準が高い都市部のほうが、文化を享受でき生活も利便で高所得を得られやすいことから、人口の流入が続いた。このため、種々の都市問題が生じたため、国はその対策として、人口の地方分散を目的とした第三次全国総合開発計画を策定し、定住構想等で地方の文化水準のレベルアップ、工場分散等の施策を行っているが、これらを現在の大都市並の水準に引上げるまでには、時間が必要であろう。

②地価の高騰

この結果、物を生産するための企業用地、そこに住む人達の住宅用地、生活を支えるための商業用地、都市施設用地等は、企業群が多くなればなるほど、また都市人口が増加すればするほど、土地の需要が多くなる。一方、生産のきかない限られた土地は、未利用地の開発を行い需給のバランスをとる努力をしても、その需要をまかないきれない。また、現在の自由主義経済のもとで、土地を物品と同様に売買による不労所得を認めているので、これらの要因と相乗効果を現わし、地価の高騰を招く。しかしながら、個人所得水準と土地価格の上昇率に大きな格差があり、個人の土地取得は、年々困難になってきている。

二——都市環境

都市に住む人々は、安全で便利な、衛生的で、太陽と緑があふれる、健康的で快適な生活を享受したいと願っている。

例えば、住宅地であれば、家々には適度の庭があり木々や草花があふれ、道行く人は、垣根越しにその四季の移り変わりを車などに阻害されることもなく楽しむ所処にある小公園では、母親につれられた幼児が元気に遊び、学校や公園の運動広場では、子供たちの元気な声が聞かれ、町内にある集会所では、お年寄りたちが碁や将棋を楽しむ音が聞え、余暇のできたお母さんたちは、お茶やお花を楽しみ、近所のお年寄りや身寄のない人達のお手伝いをし、その地区の集いには、大勢の人が参加し、休日ともなれば、お父さんたちもこれらの中に姿を見せ、たまには家族と一緒に近くの美術館や市民ホールへ絵や音楽等を鑑賞に出かけ、毎日ゆとりのある、快適な生活の出来る生活空間、都市空間のある町でありたいと思う。

三——横浜市の現状

しかし、横浜も他の都市の例にもれず、これらの都市施設は、震災、戦災、戦後の人口急増による都市部の急膨張等の原因もあって蓄積が少なく、住環境はけっして恵まれているとはいえない。特に旧市街地周辺の人口急増によってもたらさ

れたスプロール地帯の道路、下水、公園、コミュニティ施設等の問題、戦前戦後細街路に依存して、形成されている市街地の道路、公園等、今後市としても考えていかなければならない難問でもある。

しかも人は、その時代のものよりよいものを次に求めることから、今日、建築物への要望が、量より質に変化したことを考えると、次に市街地環境の向上を求めることが予想される。私達もこの住民の考え方の変化を先取りして、いろいろの施策を考える時にきていていると思う。

そこで、このことを踏まえ、建築行政がかかわるいくつかの問題点をあげてみたい。

四——居住環境悪化の原因

①細街路

不良市街地の形成過程の中に、既存の細街路に添って建築物が建ち並んでいくものがある。この細街路の幅員が一・八m以上あって、図1-1のように数軒の家が建ち並んでいると、建築基準法は、既得権を保護する意味で、この道の中心線から二m後退した位置を道路境界線とみなして、建築物を建てることのできるよう規定している。当初は家もまばらで、その周囲にある

空地は野菜島や山林であったりしたが、図1-2のような土地利用を行うと、その道の両脇と背面の利用を含め、その用途規模によっては市条例で制限をしているものの、相当高密な市街地が造られてしまう。そして、この建築行為のとき、都市施設として担保できるのは、道の中心から二m後退した部分、即ち四m幅の道が確保できたに止まり、今まで畑地、山林等の緑の空間であり、子供の遊び場であったものが殆んど無くなってしまおうのである(図1-3)。

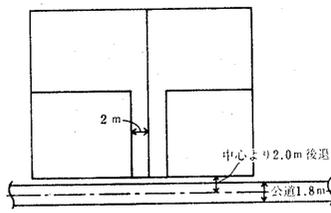
また、後で違反建築物という別の視点から、この道や専用通路部分を取り上げてみるが、このわずかに担保されたはずの道、専用通路部分も、門、塀、家を出させてくる実情がある。

②狭小敷地

それでは、こうして建てられる建築物の敷地の規模はどうなっているのであるうか。

建築基準法制定当時、最小敷地規模規制に有効に働いていた、建築敷地面積から三〇m差し引いて残りの敷地面積に建ぺい率を適用した(建ぺい率 $\times 30m$) \times 〔 \times 〕が、昭和四十五年の第五次改正により削除されて以来(この改正については現在でも批判がある)、現在のこの規模を規制するものはない。このため、

図-2 イ 敷地分割



ロ 道路位置指定

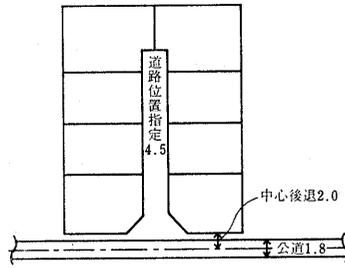


図-1 細街路

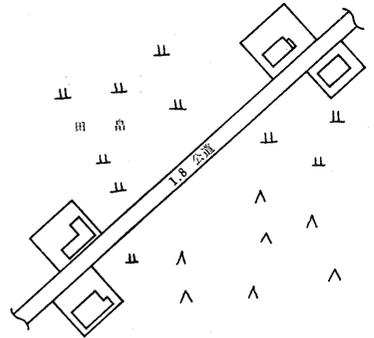
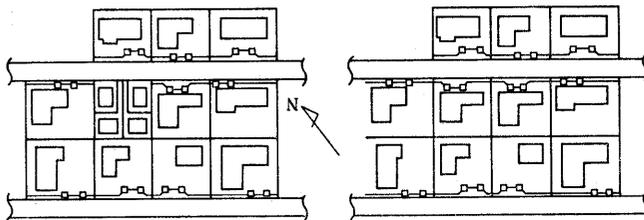


図-4 イ 敷地分割



ロ 道路位置指定

図-3 失われる畑・山林

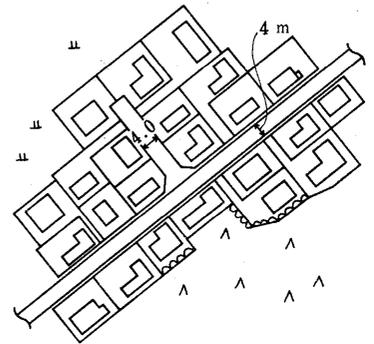


表-1 保土ヶ谷区内に於ける100㎡未満の敷地調べ

年度	37	38	39	47	48	52	53	54	55
1住						86	61	90	72
2住						41	28	29	27
住	193	338	209	198	153	80	53	57	57
計	193	338	209	198	153	207	142	176	146
総確認申請件数	3318	3886	3951	2098	1865	1906	1536	1544	1402
百分率	6.7	8.6	5.3	9.4	8.2	10.5	9.3	11.4	11.1

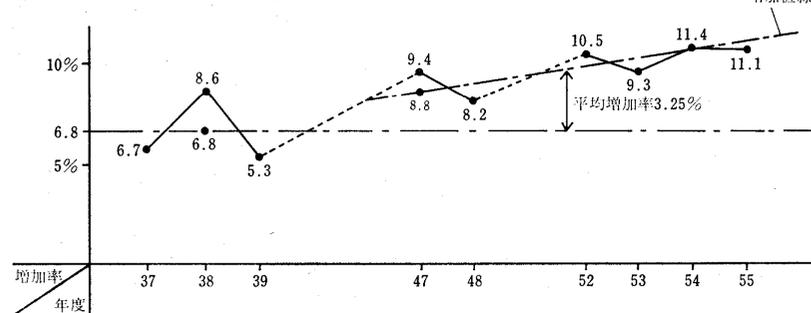
注) 37.38.39年度は分区前の数字48年度以前は、従前の用途地域のため住はない。

都市計画法による用途地域、建ぺい率、容積率等を満足すれば、いくら狭小な敷地でも認めざるを得ない。
ここに、前にも述べた土地の高騰と個人所得水準から制約を受ける土地の購入限度額と相まって、敷地の分割が際限もなくエスカレートをしていくのである。
既存敷地の分割でひどいものになると、図-4のように、元の敷地面積が二〇〇㎡を四分割にする。この場合専用通路部分に使われる部分もあるので、実質四〇〇㎡程度ものにしてしまう。これが、周

表-2 建築物確認申請取扱件数

種別	年度	50	51	52	53	44	計
建築物確認申請取扱件数		29,067件	29,459件	29,930件	26,945件	26,855件	14,2209

図-5 保土ヶ谷区狭小敷地の各年の割合



辺が落ちていたたづまいで閑静な住宅地の中で行われ、またこれを計画する建売業者は、周辺の環境を売物(キャッチフレーズ)にするので、周辺の住民と紛争になるわけである。
この場合の紛争の争点は、その地域の環境になじまない、また全体の環境が悪

くなり、従って財産的価値が下落する等である。

確かに、敷地が小さくなればなるほど、軒、庇等撤かれた空地部分が多くなり、有効な空地が減り、軒を接して建つこともなる。また外壁も接近し、その結果として、通風、日照等が阻害され、生活音等によりプライバシーの問題が起り、災害時の延焼のおそれ等の種々の問題が起きてくる。

これに関連して、建築局が行った建築協定地区内に居住する人の意識調査があるが、一戸建住宅の敷地の規模が一五〇㎡を割ると、日照通風、プライバシー等に対する問題点を指摘する票数が増える傾向がある。

また、表12は、保土ヶ谷区内における建築確認申請件数のうち、住居系（第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域）地域の百㎡未満の敷地を調べたものであり、図1-5はこれを百分率化したものである。

このうち、昭和三七・三八・三十九年度のものについては、敷地を取得する際、現在程土地価格に左右されない時期であったと考え、この平均値七・五%に当る敷地数は、その殆んどが既に狭小な既存宅地であったと考えられる。そしてこの六・八%に対応する申請件数は、既存狭小敷地と考えられ、昭和四十七年以

後、一点破線で示す直線的に狭小敷地が増加したものと考えられる。

そして今後、ますます増加していくことが予想される。

また、保土ヶ谷区の用途地域の構成率は全市の平均値に近いことを考えると、この数字を横浜市全域に置換えて見るとも出来る。例へば、表13は横浜市の建築確認申請件数を表したものであるが、昭和五十年から五十四年迄の総確認申請件数は、一四二、二〇九件、このうち、グラフで示めた三・二五%が新たに造られた狭小敷地であるとすると、過去五年間に、実に四、六二一件ものストックが増加したことになる。

③ 斜面地の利用

また、土地が高価格になり、平坦地が手の届かないものになってくると、従来見向きもされなかった崖地を格安の値で取得して土地利用を図ることが多くなって来る。

これらの崖地は、都市部に残された最後の緑地帯ともいわれているが、一方、自然崖をそのまま放置しておくことも場合によっては危険であるので、防災措置を講じている場所もある。

これらの崖地が宅地化することを附近住民は想定していなかったところへ、これを利用することとなると、崖の安全

性に対する不安感と期待を裏切られることもあって、紛争の原因ともなる。

また工事施工者も、安全対策を十分講じてから施工すればよいが、往々にして、ずさんな工事を施工し災害を起す。これらを見聞きして、住民は崖をいじること自体に不安感を覚える。

安全対策を講じてでき上った宅地は、一区画一〇〇㎡のものであっても、法部分も敷地面積に算入されるので、そこへ建築物を建てると、外見的には、建ぺい率、容積率共に治外法権のような観を呈し、これも附近住民の紛争の種となることが多い。

④ ミニ開発

今まで述べてきた問題は、既成市街地内の残存敷地等の問題であるが、ここでいうミニ開発とは、新たに供給される敷地に対するものである。

本来このような宅地は、計画的な開発（道路、公園、学校、コミュニティ施設等の都市施設を含めた）計画に基づいて供給されるべきであるが、これらの都市施設の費用の分担を廻って、これをまぬがれるための手法を講じる民間供給者側と、乏しい財政により負担がかからないため、これを開発者に分担させるべく規制強化を図る行政側とのいたちごっこである。その経緯のあらましを述べると――

⑦ 昭和三十九年、住宅地造成事業法成立以前

この時代の宅地供給は、建築基準法による道路位置の指定制度の運用で行われた。

本来、建築基準法は、建築物の敷地、設備構造、用途等の最低基準を定めたもので、土地利用等の開発の規制、誘導にはなじまないものである。従って、昭和三十九年以前に開発された地域には、公園、学校用地等は確保されず、また道路部分についてさえ、民有地で、土地への執着心や、権利意識の強い場所では、自己負担部分に門、扉を突出してくる場合がある。

⑧ 住宅地造成事業法時代

昭和三十九年から施行された住宅地造成事業法により本市は、〇・一ヘクタールを規則で適用対象としたが、実質的には、〇・三ヘクタール以上のものに若干の公園用地の提供が義務づけられたにすぎずこの時代に開発された地域が横浜市に開発負担をかけることになり、学校施設整備等のため負担が多くなる。

一方相変らず〇・一ヘクタール未満のものは、道路位置指定により、宅地供給がなされていた。

⑨ 新都市計画法による開発許可

昭和四十四年に施行された新都市計画

法の開発許可制度と、人口急増による地方公共団体の財政負担を緊急避難的に開発者に負担を求めた宅地開発指導要綱により、開発面積が〇・一ヘクタールを越えるものは、良好な住宅地を形成するようになつた。

この反面、この開発許可の対象になると、開発者負担が多いため、地価を押し上げる原因ともなつたことは否めない。そこで、開発面積〇・一ヘクタール未満の道路位置指定と宅地造成許可だけに限り住宅地を供給する、いわゆる、ミニ開発が登場してくる。

このミニ開発といわれるものは、開発負担(公園、公益用地等)がなく、これらを負担して造成された優良宅地と同様な地価で供給されるため、その価格は二〜三割程度高いものになつているのが実状のようである。

そして、既存市街地周辺は、これらのミニ開発により、都市施設整備の行われないうまま、虫喰状にスプロール化し、その周辺の計画開発を行うことのできない原因ともなる。

⑤ 計画開発された土地利用の担保性

この他、区画整理、開発許可による場合、その土地利用、すなわち開発場所の人口計画を行い、それに見合った公共公益施設の整備を行うことになるが、その

結果として、建築物の敷地の規模、計画建築物が決ってくる。

しかしながら、この計画段階の土地利用は区画整理の換地処分がなされ、その旨の公告、あるいは、開発許可による事業の完了の公告がなされた後では、都市計画法の用途地域の指定されている地域の場合には、その指定されている規制にあったものであれば、計画時のそれと相違していても、規制が及ばないのが現状である。

例えば、開発時クロス一〇〇人/ha、一区画二五〇㎡/1住戸で整備された地域で完了公告された後、その土地所有者がその画地を再分割することを規制することができない。

ここにも現行制度の問題があり、新たに制定された地区計画制度の運用に期待がもたれるものである。

⑥ 居住水準と敷地規模

ごく最近まで、住宅政策は、量を充足することとし、その供給される住宅が、将来ストックになることを考えずに行なわれてきた感がある。結果として、不良住宅のストックとなり空屋となるケースが増えつつある。

この量から質へ、居住人数に対応する住宅の広さの確保、建築設備の良質化等住宅単体としての質の向上は徐々に図ら

れているが、周囲の住環境への配慮は、今後の問題として残されている。

この住宅単体の質のうち、広さを確保するためには、敷地の面積が関ってくる。

表-3の住宅宅地審議会答申の居住水準目標のうち四人世帯は、住居専用面積八六㎡で、これを、一種住居専用地域で容積率八〇%の地区を想定すると、その敷地規模は一〇七㎡必要となる。しかしながら、前に述べたような社会的背景のもとに一〇〇㎡未満の敷地の供給が行われ、そこに居住水準以下の建築物が建築されるとすれば、将来これを満足するためには、住替しがなく、この後に不良建築物のストックが残ることとなる。

五 違反建築物

前に述べてきた種々の問題は、違反建築物を生じさせやすい下地であり、本質的には、これらの問題を解決していくことが、違反對策として必要であろう。

ここでは特に、細街路に面する建築物等の道路突出、狭小敷地における建ぺい率、容積率違反、接道義務違反を取りあげてみよう。

① 道路突出

建築基準法という道路は、それに接して建つ建築物に自治体のサービス(緊急

自動車、ゴミ収集、上下水道等)を行うため、その幅員を四m以上と規定し、その敷地は、これに二m以上接するよう義務付けている。

しかしながら、この法律施行前からある建築物については、既得権を保護する目的で、法律施行時(昭和二十五年)に、幅員四m未満一・八m以上の道に接して数軒の家が建ち並んでいると、その中心から二m後退した線を道路境界線とみなし、その部分には、門、塀、建築物、擁壁を突き出してはならないよう規定して

表-3 平均居住水準の目標

世帯員	室構成	居住室面積	住戸専用面積	参考(共用部分を含む)	住宅総面積
1人	1DK	17.5㎡(10.5畳)	29㎡		(36㎡)
2人	1LDK	33.0 (20.0)	50		(60)
3人	2LDK	43.5 (26.5)	69		(81)
4人	3LDK	57.0 (34.5)	86		(100)
5人	4LDK	64.5 (39.0)	97		(111)
6人	4LDK	69.5 (43.5)	107		(122)
7人	5LDK	79.5 (48.0)	116		(132)

住宅宅地審議会答申(昭和50年8月)

救済している。

この規定は本来、建築物の建替が一巡すれば、四mの道が確保されることを想定して設けられており、法施行以来三〇年経過した現在、これらの細街路は幅員四mのものになっていなければならぬはずである。

しかるに、依然として細街路が多い。これは、家を建替える時には後退しながら、しばらくすると、従前の位置に、門、塀を築造してしまうことが多いのである。

この原因として考えられることは、自己所有地でありながら後退せざるを得なくなるにより、狭い敷地が、より一層狭くなること、この制度が、建築するとき、その前面だけ後退するということで、周囲については依然として後退していないということもあり、その対策が必要であろう。

② 建ぺい率、容積率違反

これは、前述した狭小敷地と居住水準に関連したもので、建築計画当初は狭小敷地であっても、それなりの適法性のものであったが、家族が増える等の理由により、居住水準をあげるため増築してしまう。結果的に違法建築物となり、狭小敷地の場合、従来から環境、防災、プライバシー等の相隣関係に加えて違法性が

加わり、問題が多い。

③ 接道義務違反

これは、前にも述べたように、建築物の敷地は道路（幅員四m以上）に接していなければならないが、この道路に接していない敷地に建築することである。

この原因の多くは、敷地を買う場合、買主の無知による場合が多く、土地の価格が高いこともあって、安い土地があると十分調査せずに購入してしまい、建築する際にこれに気付く、そこで建築の中止をすればよいが、確認を取らず無届けで建築してしまう。この結果その周辺は、より一層スプロール化が進み、生活環境の悪い地帯となり、将来、横浜市の都市施設整備への負荷ともなり、計画開発の阻害ともなる。

六 狭小敷地と行政指導の限界

ここで、狭小敷地が造られる過程について例をあげてみよう。

A氏は、Bという不動産業者（以下B氏という）に、約70㎡程の敷地をあっせんされ、それを購入した。A氏は、当初の資金計画からすると、敷地としては100㎡程度を想定し、貯蓄等を行い、その手当が出来たので実効に移ったところ、地価は計画当時の3〜4割も値上りし、そ

の計画の変更をせざるを得なくなり、場合によっては、マンション購入に切り替えることも考えた。そして、家族と相談したところ、家は小さくとも、土地付住宅が欲しいということで、不動産業者を訪ね歩いたが、結局、この程度の土地に落ちつかざるを得なかった。

こうして購入した土地に、家族の要望を取り入れた設計を試みたが、敷地からの制約もあり、満足する間取りはとれなかった。

このため、法律で許容される範囲内の建築物の設計を行い、建築確認申請を行った。

ところがA氏は、建築主事から、本市では法律ではないが住宅地の環境、防災の面から敷地を分割する場合、100㎡以上の敷地にしよう指導しているの、それに協力するよう要望された。それを聞いて、A氏は、B氏のところに行き、このことを話したところ、B氏はA氏を伴って、建築主事を訪れた。そして、法律に基づかない違法の指導は、建築主事として行きすぎであり、速やかに確認するよう強要した。

建築主事は、建築主に敷地面積が小さいと、建築物は、敷地一杯に建てられることから、日照、通風、プライバシーの問題と、都市的に見た場合、防災、環境の面から都市のスラム化が進み、将来、

市が都市改造を行なわざるを得ない地域のストックにもなりかねないことを理由に、現在手持の残余の敷地の利用を図ること等の検討を要望した。

一方、B氏には、以前にも狭小敷地分割の建売を行ったことがあり、この時も同様な指導を行い、今後、その主旨にそって協力する旨の念書が提出されていたので、今回の敷地分割について、側面から協力するよう申し入れた。しかしながらA氏、B氏とも、その主旨には理解しながらも、資金不足、持家が希望であることから、これ以上確認を留保する場合、行政不服の申し立て、及び、行政訴訟を行う旨申し入れてきた。

この間、約三ヶ月（法定期間は七日）の日時を費いやしたが、行政指導にも限界があり、確認せざるを得なかったが、狭小敷地のため、隣地境界からの壁面後退距離が、民法に定める五〇cmを確保することが出来ない部分もあり、それらを含めて周辺住民に十分説明を行い、紛争がないよう施工する旨申し入れた。

しかし、工事が始まると、予想された事ではあるが、周辺住民より建築事務所へ陳情がなされ、住民には確認に至る経過等を説明したが、納得を得られないまま工事は完了した。

このように、法律に基づかない指導には限界があり、その主旨に添った計画変

更に応じることにより七〇〜八〇%の効果があつたとしても、これに合せず、強行突破するものとの間に、取扱いの差が生じ、不公平性の問題が残る。

このためにも、法律の運用を最大限に行うことと、併せて、国、市の住宅政策、土地政策の転換と、市民の都市に対する意識の向上を図る施策を行っていく必要がある。

七 今後とるべき対策

最後に、今まで述べてきた問題点に対する施策の方向性を簡単に述べてみる。

① 都市型住宅のP・R

今まで述べてきた、敷地分割による狭小敷地、道路位置指定や宅地造成許可によるミニ開発等の都市環境の悪化の原因に、土地政策に対する有効な手段を講じていないため地価の上昇を招いたことを、主として掲げてきたが、一方、住民が住み替えるとき、庭付の一戸建住宅「狭いながらも楽しい我が家」的指向がその背景にあり、マンションより敷地が小さく、建築規模の小さい居住水準の低いものでも、それらを選ぶことにもつながり、これらに類するものが取引の対象となつて供給される。即ち、需要がある所にも問題があるのではなからうか。

そこで、限定された地域には、この需要を断切の必要があり、このため、都市に住むための意識の改革のためのP・Rが考えられる。

② 公的住宅の供給と建設資金の貸付制限

従来の国の景気刺激政策の中には、公共事業と並べて住宅建設をあげており、その供給量の大部分を民間資本による建設を予定している。そしてそれを推進するために、住宅金融公庫による低利の住宅資金の貸付を行つてきている。そしてそれなりの効果をあげてきたが、反面、戸建住宅指向にのり、狭小敷地に居住水準の低い建築物にも融資を行つたため、不良建築物ストックの助長ともなつてい

る。そこで、ある一定水準以下の敷地規模、建築物規模のものについては、公、私的金融機関の融資を抑制し、環境悪化の伴う不良ストックの増加を抑へることも考えられる(住宅金融公庫は、来年から貸付条件に敷地規模一〇〇㎡以上のものに限るということに決定した)。一方これは、低所得者層の持家を制限することにもなるので、良好な公的住宅の建設を行い、そのストックの増加を図り、これらの需要に対処することも併せて考える必要がある。

③ 建築基準法に基づく条例の活用

建築敷地規模については、昭和四十五年建築基準法第五次改正前までは、(敷地規模一三〇㎡)×建ぺい率」という、最小規模規制類似の制度があつたことから、建築基準法は、建築物の敷地の最低基準を定めることができると考えられ、同法第四〇条、その地方の気候若しくは風土の特殊性により、また第五〇条、用途地域等の指定の目的のため、建築物の敷地に対して条例により制限の附加が認められると解せる(建設省は、憲法第二九条財産権の問題があるという理由で否定的であつたが、筑波学園都市で、同条文を根拠に最小敷地規模を規定した条例を制定した)ので、建設省と協議検討し、可能であれば、有効手段の一つにならう。

④ 建築協定制と地区計画制度の活用

従来、都市計画法で用途地域、建ぺい率、容積率等を指定し、この担保を建築基準法で行つてきたが、土地区画整理や開発許可制度により、きめこまかい土地利用計画を定め、造成されたものに、この用途、建ぺい率、容積率規制を連動させようとしても無理があり(例へば、先に述べた開発許可で、グロス一〇〇人/haの一戸建住宅地で計画すると、一敷地は約二四〇㎡/戸となるが、仮にその地

区が一戸住居専用地区、建ぺい率六〇%、容積率一〇〇%であると、二四〇㎡までの住宅が可能で、居住水準八〇㎡の建築物であれば三棟、一二〇㎡であれば二棟建築できる)、将来とも、その土地利用計画を担保することは難かしく、敷地分割が行われることにもなる。

これを担保するため、従来、建築協定制を利用してきたが、この制度は、土地家屋等の所有者の全員同意がなければ締結できないため、比較的権利者の少ない開発許可を受ける地区について実施してきた。

しかし、昨年五月、これらの問題の解決に資するため、都市計画法、及び、建築基準法が改正され、地区計画制度が法制化された。

この制度は、今までの都市計画指定より、きめ細い町づくりがなされる手法であることについては、建築協定制より期待のもたれるものであり、その活用が早急に望まれる。

八 おわりに

今まで述べてきたように、建築指導行政にたづさわつてきたものは、このよりよい都市環境の造出について、いつも念頭を離れず業務を行つてきているが、現行の制度の中で、行政指導の限界を感じ

ながら、その無力さを感じるものがしばしばある。

環境の悪化が、将来、都市改造を行う

負荷となり、市の財政負担に連がること、また、既存市街地改造の難かしさを考えれば、なおさらのことである。

これらの土地政策を含め、官民一体と
なって考えなければならない問題である
し、また国民一人一人が、これらを考え

られる公民への脱皮の施策も必要である
う。〈保土ヶ谷区政務部長〉