

まえがき

イギリスやドイツの都市の市街地では、周知のように、建築物の単体としての規模・構造・設備条件と建築形式及びその敷地における密度・高さ・配置だけでなく、細街路・区画街路・街区の形成・構築までが一体となって形づくられている。これらは、19世紀以来、ながくいわれる建築法（Building-by-law、Bauordnung）によって、規制ないし私的負担によってコントロールされてきている。このような市街地の空間形態は、一時期、その単調さ、無味乾燥さ、水準の低さなどを非難されたものであるが、一方で、着実に衛生、保安、防災等の質水準だけは確保しえたという評価がある。今日、彼等が改善又は再開発しようとする市街地は、このような基盤を最低でも有しているのである。従って、当然のことながら、木造住宅が密集したり、スプロールによって、細街路や区画街路が配置・形成されていなかったり、農地と宅地がゴマ塩のように混じりあう、土地の不健全で非効率的、不合理な利用はほとんど見られないのである。

欧米の都市と我国のその間には、百年の隔たりがあるというのも、単に建築物そのものの不燃化による防災の問題としてだけあるのではなく、それは住宅と住宅まわりの公共、半公共的空間の形成問題をも含んでいることを見逃してはならないであろう。

建築規制の問題を都市計画の問題としてとらえることの重要性は早くから認識されてきた。このことは、例えば、ドイツでは建築規制が都市計画の母として認識されていると聞いているし、イギリスの開発規制（Development Control）は都市計画の要（カナメ）であることをみても、疑う余地がない。

我国でも、戦前は都市計画よりみて建築規制を重要視し、研究は盛んであった。しかしながら、戦後、市街地建築物法時代から建築基準法時代に入って、建築規制の問題は戦後の復興問題の陰にかくれるようになってしまった感があり、とくに、高度成長期に膨大なスプロール市街地を形成してしまった。この点は、同じ敗戦国でありながら、西ドイツと対照的な足跡をふんできたといわざるをえない。

本研究は、建築規制の問題を都市計画の観点より見直そうとした一連の研究としてとりあげているものの1部である。とくにここでとりあげている観点は、建築物の集団的配置及び細街路・区画街路との関係である。

第Ⅰ部は、住宅・宅地・街区といったレベルでの土地利用制御の一般的な考え方を整理しようとした部分と、いくつかの典型的な規制要素について、地主や居住者にどのように受け入れられるかを調査結果を通じて考察する部分から成っている。

前者の狙いは、従来ややもすれば、個別的、断片的に調査・研究されてきた宅地化問題や建築規制の問題を総括的にレビューし、それらを体系的に位置づけようとするものである。もとより、ここでの考察はまだ充分なものではなく今後さらに発展させるつもりであり、むしろ枠組を提供しようとしたものである。

第Ⅱ部は、我国の建築法制における宅地利用規制の主として技術的方法に的をあてながら、戦前の市街地建築物法時代から戦後の建築基準法時代を一貫して展望し、技術的方法の発展過程を資料にもとづいて論じたものである。