

はじめに

わが国の市街地の建築的環境を整えるための制度として、地域地区の制度があり、戦前から全国の主な都市に適用されている。この制度は、市街化区域全域にわたって最低限の環境水準を確保するという利点はあるが、個々の敷地単位に建築物の用途、構造、形態等について、一定の制限を課すに過ぎないため、いわば消極的な都市計画制度であって、現代の都市に求められている良好な市街地の環境形成という積極的な都市計画の目的からみると限界がある。

このため、地域制に代わる制度として地区詳細計画の制度を採用している国もあるが、建築行政の側からは、この欠点を補うために地域制の特例として誘導地域制度、いわゆるインセンティブ・ゾーニングを活用することが有効であるとされている。わが国でも、建築基準法に高度利用地区、特定街区、総合設計などの制度があり、地域制の特例が認められている。

近年、大都市における地価の高騰を背景に、都心部のオフィスビルをはじめとして土地の高度利用の要請が強まる中で、建築基準法59条の2による、いわゆる総合設計制度の活用が急激に増加しており、さまざまな適用事例がみられるようになった。

この研究は東京都において総合設計制度を適用して実施された事例を採り上げ、制度活用の実態を明らかにするとともに、いくつかの典型例について都市計画の視点から市街地形成に及ぼす効果並びに問題点を指摘するものである。また、この制度の運用は、地方公共団体の都市政策あるいは市街地整備の方針によってかなり相違があるので、東京都と大阪市における運用の比較をも行った。

なお、調査作業は、以下に掲げる東京理科大学工学部建築学科の卒業研究として実施したものである。

卒業論文 小泉秀樹、横田知生「都市計画からみた東京都総合設計制度による開発事例の分析」

李 志勤、川村泰司、松原永長「総合設計制度による市街地形成の都市計画的評価（大阪と東京の比較）」（2論文）

おわりに、この研究に必要な統計や資料を快く提供された東京都及び大阪市の各部局の方々に心から厚く御礼を申し上げます。また、昭和63年度研究について後輩の指導に当たった東大都市工学科の小泉秀樹君の労を多とするものである。

平成元年3月31日

日 笠 端