

# ドイツ帝国期における都市計画制度に関する研究

## 第2報 バイエルン王国ミュンヘン市における都市計画と建築規制との関係について

214-105 春口正博（共同研究者 214-042 北川黎）  
れた市街地を示している。

### 1. はじめに

第1報の結果を受けて、本報ではベバウウンクスプラン（Bebauungsplan。以下、B-Plan とする）と建築規制の間にどのような関係性があったか、また市街地がどのようにつくられたかについて、1904年にバイエルン（Bayern）邦ミュンヘン（München）市において公布された条例 *Staffelbauordnung*<sup>1)</sup>（以下、St.B.O.とする）の条文内容から考察する。また、St.B.O.が適用されない地域に関して、その場所と規定内容について考察する。

### 2. B-Plan と建築規制との関係について

#### 2.1 規定内容

表1に、第8条～11条、16条の条文内容をまとめる。第8条では、B-Planは縮尺1:1000の図面で表現され、街区全部についての建築線と前庭線、既存の建築物及び宅地割、土地所有者の氏名、計画街区、隣棟空間の位置の決定を表記しなければならない。

第9条では、St.B.O.が制定される以前のB-Planが *Ortspolizeilichen Vorschriften*（警察条例）の効力の有無によって、有効か無効かが規定されている。さらに、条例E章の第24条以下に特別規定が定められる地域についてはSt.B.O.の適用除外であり、別の規定が適用される。

第10条は、第1報で紹介された集合住宅の棟高さや隣棟間隔に加えて、ベランダやバルコニー、さらに屋外階段に関する規定がなされている。

第16条は、1つの街区もしくは敷地において2つの等級が定められている場合、どちらが適用されるかについて規定している。

#### 2.2 考察

新規開発する街区を決定、次に建築線を決定し、この段階でB-Planが官庁に提出される。その後宅地割を行い建築規制が決定される。ある地域においては建築規制の規定が適用されず、特別規定が適用されることが明らかになった。

### 3. 1904年以降の市街地の新規開発について

#### 3.1 概要

当時(1908-1933年)のミュンヘン市の宅地開発の状況を、文献<sup>2)</sup>をもとに作成したものを図1<sup>註1)</sup>に示す。図1の都心部では黒色が密集しているが、これは1904年以前に建設された建物を表している。都心から離れた郊外に見られるハッチング部は、1904年以降に開発さ

条文	項	号	内容
8条	I		個々の街区の縁辺部に位置する建築を保証するため、B-Planは、認可を受けるために、地域の建築委員会に提出される。
			B-Planは、縮尺1:1000で表示され、以下のものを表記しなければならない。
	1		街区全部についての建築線と前庭線（Bau- und Vorgartenlinie）、既存の建築物及び宅地割、土地所有者の氏名
			2 計画街区、隣棟空間の位置の決定
III		後家として集合住宅を計画する場合も、B-Planはそれを表示しなければならない。	
9条			従来の規定内容に従った（古い）B-Planは、以下の規定に違反している場合、効力を失う。
10条	I		規定そのものは、個々の建物行為に対して効力を持つ。建築群は、関係する隣人の明確な同意があってはじめて認められる。建築群は、その外観において、特に、主要な軒蛇腹、屋根の断面及び建築のボリュームの区分に関連して、美的な調和を示さなければならない。
	II		主屋の隣棟間隔の最小値は、等級に従って定められる。共有の隣棟間隔は、関係する隣人と半分ずつ分けられる。
	III		個々の建築物や建築群の間口の半分長さの10分1がそれぞれの敷地で確保されるものとする。
	IV		全体の長さを縮めると定められていなければ、隣棟間隔の分配に関する私法のような取り決めが許される。
	V		既存の建築物が境界線から狭い間隔しか離れていなくても、後退させられることを強制されない。
	VI		間隔はすべての境界線に対して取られる。集合住宅や閉鎖型の建築形式のところは例外である。
	VII		後家の境界線からの後退は、ミュンヘン建築条例（M.B.O.）第71条の規定に従って測定される。
	VIII		隣人同士が認めるならば、主屋の間に、屋根で覆われた進入路が、6mの高さ、9mの高さでつくることが認められる。同様に、建物の隣棟間隔部分においても、張出し窓、バルコニー、ベランダ、屋外階段などが、条件付で突き出してつくることが認められる。
	IX		定められた集合住宅を除いて、隣棟間隔内に棟高6m以上の建物を建てることはできない。隣地境界に塀が存在する時は、より高いものが許される。
	X		道路から目に見える建物部分は、美しくないことを回避するように、造形されなければならない。
11条	I		個別の建物あるいは建物群の大きさは、長さにおいても、奥行においても、それぞれの等級において定められた長さを超えてはならない。
	II		2つ以上の道路が重なり合う際には、その道路に沿う建物のファサードの長さは、等級のそれぞれの長さの合計となる。
	III		後家がいくつかの等級にまたがっている場合、その長さについては、建築を申請する者が有利な等級の規定が基準となる。
16条	1		街区の建築等級を定めるにあたって、公布時に当時の土地台帳面から建築スペースを確保する。
	2		土地部分は建築街区において仕切られた空間に異なった等級により建築敷地としない。異なった等級による建築区分計画を公表し、通用範囲を決定する。建築区分計画はB-Planと同時に提出する。（8条参照） 建築敷地区分はできる限り均一に分配し、異なった等級により街区として違える。
	3		角地の建築において、道路面で異なった等級で支配されていた場合、建築の申請主が有利だと思ふ方を申請できる。

表1 第8条～11条、16条の条文内容



図1 1908-1933年の宅地開発状況図  
(ハッチング部は上記期間に開発された市街地を示す)

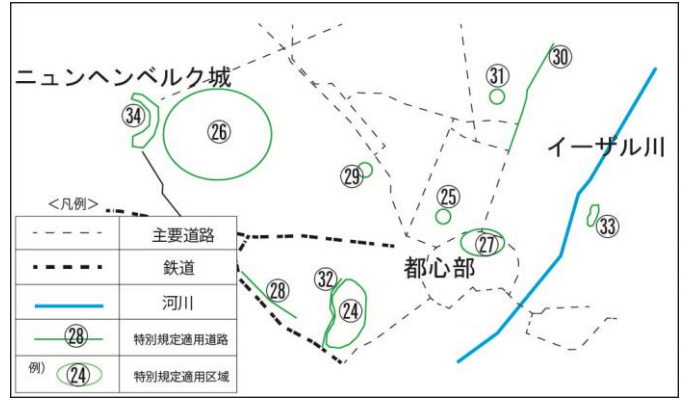


図2 特別規定が適用される地域の位置図

表2 特別規定適用地域名一覧

条文	地域名	条文	地域名
24	テレジエンヴィーゼ	30	ビーダーシュタイナー通り
25	カローニエンブラッツ	31	聖ウルスラ教会
26	ノイヴィッテルスバッハ	32	テレジエンヘーエ
27	ボウゲンハウゼンの イスマニンガー通りと ランガー通り	33	イスマニンガー通り、 ホルバイン通り、 シュテルンヴァルト通 り、 ヘルシエル通り に囲まれた地域
28	リドラー通り	34	ニュンヘンベルク城周辺
29	聖ベンノ教会		

### 3.2 新規市街地のつくり方

これまでの考察から、新規市街地のつくり方について、まずB-Planを策定し、建築規制、特に開放型の建築規制を適用するシステムが成立していたと考えられる。

## 4. 特別規定

### 4.1 適用区域区分

図2に、特別規定が適用される地域の位置図を示し、特別規定が定められている地域名の一覧を表2に示す。

### 4.2 規定内容

前述のように第9条の規定に加え、St.B.O.そのものが適用されない地域があり、その地域における特別規定が24条~34条で定められている。条文に記載されている地名の場所を、現代の地図を参考に特定すると、城下町や教会などの周辺で制定されていることがわかる。ニュンヘンベルク城周辺に定められる特別規定の内容を表3に示す。

表3 第34条の条文内容

条文	項	内容
34	I	ニュンヘンベルク城において、王家の財務部の同意なしに既存の建物の一体性と属性を変更してはならない。
	II	建築警察の認可の下におかれる各々の建築行為に関する計画について、建築警察の決定の前に、認否に関する情報が、国(王)の最高宮殿担当部の職員に伝えられなければならない。

## 5. まとめ

第1報では、等級別建築条例で形態規制とともに、建物の用途制限が決められていたことが明らかになった。本報では、新規開発にあたり、まずB-Planを策定してから建築規制が定められていることが明らかになった。

ミュンヘン市では、前面道路との関係で等級別建築条例を定めていた。このことは、日本における1919年の都市計画制度発足時からみられる斜線制限の規定方法と類似する。

一方、日本においては建築線によって道路の位置を決めるシステムが成立していたが、それがドイツにみるB-Planで計画するシステムとは異なっていた。

[脚注]

注1) 参考文献2) をもとに、筆者が作成した。

[参考文献]

1)Münchner Staffellaubordnung:1904年4月20日

2)Akademie für Städtebau und Landesplanung Landesgruppe Bayern:Freiräume im Städtebau München und Umgebung

(岡山研究室)