

# 研

# 究

## 街路改良事業に伴ふ超過收用

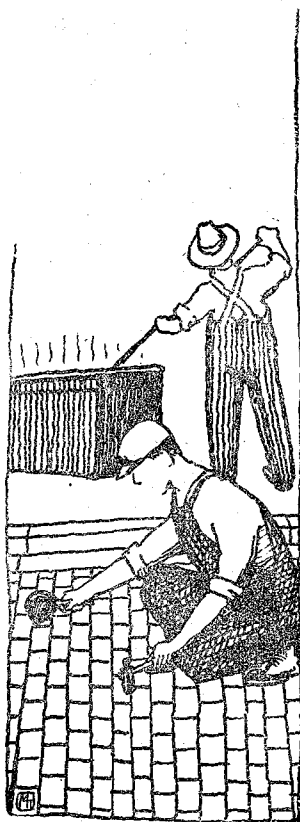
内務事務官 飯沼一省

街路改良と沿道敷地の利用——超過收用の財政的價値——英國ホ  
ルボーン、ストランド間改良事業——日本の超過收用

### 街路改良と沿道敷地の利用

街路改良事業に付て收用し得る土地は、都市計畫法以前  
においては土地收用法の定むる所によりて嚴に街路敷地に

制限せられたのである。(尤も東京市區改正條例によれば、  
收用の結果一定地を爲すに足らざる殘地を生じるときは  
之を收用するの途は開かれて居つた。)然し乍ら此の制度を  
以てしては都市における街路の改良はその目的を達するこ



とを得ない。何となれば街路改良事業の結果として、多くの場合においてその兩側は不整形なる、若しくは過小にして利用すべからざる建築敷地が残され、或はまた醜陋なる

倭屋の裏側が大道路に直面するが如き場合を生じ、巨額の費用を投じて執行したる事業の効果を殆ど滅殺するが如き結果を見るに至るからである。都市計畫法はかゝる場合に處する手段として土地區劃整理の制度を認め、また超過收用の制度を創設したのである。土地區劃整理の制度はその面積に制限なく街路附近一帯の整理をなすことが出来、その工事費は土地所有者又は關係人において負擔し直接都市の經濟に累を及ぼすことなき點において特徴をもつてゐるが、建物ある宅地をその施行地區内に編入し得ざる點において自ら制限をうけてゐる。また超過收用制度はその運用宜しきを得るにおいては都市がその投じたる事業費を回收する一助たらしむることの出来る利益がある。然し一朝失敗するにおいては都市の經濟を脅すこと甚だしきものあるのみならず、またその面積において一定の制限がある。此

の二つの制度は夫々の場合に應じ利害得失を考慮し、その何れを採るべきかを定めねばならぬ。

超過收用の制度を認めたる都市計畫法第十六條の趣旨は、街路敷地附近の土地にして都市計畫事業たる建築敷地造成に必要なときは之を收用又は使用することが出来る。但し此の場合においては必ず土地區劃整理を施行する必要がある場合でなければならぬといふのである。即ち都市計畫事業として決定せらるゝものは街路改良事業および建築敷地造成事業の兩者であつて而してこの建築敷地造成事業の爲めに超過收用せられたる土地の上において、別に耕地整理法の準用による土地區劃整理が行はれなければならぬ。この土地區劃整理は超過收用したる地區内に限りて行はる一人施行もあるべく、或は場合によりては更にその周圍の土地をも地區内に包含せしめて行はる共同施行又は組合施行もあり得るわけである。換言すれば超過收用したる土地の上に行はるゝ建築敷地造成事業は土地區劃整理と相伴ふによりて初めて完成するのである。此の超過收用した

る土地は土地區劃整理の工事完了後でなければ賣却又は貸付することを得ない。又之を賣却貸付するに付ては、原則として法定の緣故者に對し毎年競争入札の方法によるのである。かくの如く都市計畫法が超過收用をなし得べき場合を土地區劃整理をなす必要あるときに限るとなした點に付ては立法者の用意を窺ふことが出来るのである。即ち改良事業の執行せられたる街路の兩側が整然たる區劃をなし、且その區劃がその街路に相應せる建築をなすに適當なるものなる場合においては超過收用は許されないのである。之超過收用制度の濫用を防止し、その公益上やむを得ざる場合に限りて私人の權利を剝奪することを認めたまのみに外ならないのである。

都市計畫法制定以來超過收用の制度は久しく實行せらるる機會なくして過ぎたのであるが、大正十三年に至りて本邦最初の事例が現はれた。即ちその一は大阪都市計畫事業として決定せられたる街路計畫に附隨して行はるべき超過收用であり、一は名古屋都市計畫事業として決定せられた

る運河新設に附隨して行はるべき超過收用である。都市計畫界の機運は今や益々此の制度の科學的探究と巧なる運用とを望んでゐることを忘れてはならぬ。

### 超過收用の財政的價值

超過收用によりて事業費回收の爲めの土地を收用することとは、多くの人によりて常に都市にとりて有利なる事業なるかの如くに考へられてゐる。然し乍ら事實は決して左様に容易なものではない。米のカツシユマンは超過收用制度の運用に成功したる國として英國をあげてゐる。然るに英國のギボン、米國の如く新なる開發の速かに行はるゝ國においては比較的超過收用の失敗はないかも知れないが、英國の如き古き國においては特に此の危險が多いと稱してゐる。而かもその米國において超過收用の成功したるもの殆どなしとは米のシユルトレッツの自ら謂ふ所である。此の制度が如何にその運用の困難なるものあるかは之を以て見るも明かである。殊に最も重要なことは、都市が當初莫

大なる資本を投下しなければならぬといふこと及びその超過収用したる土地が豫定通りに賣却開發せられないといふ點である。新建築がその土地の上に出現し完成を見る迄に不幸にして長年月を要したるものは歐米の事例において決して少くない。此の期間に収用の爲めに要したる公債の利子の増嵩を見、時には土地の増價による利益の如きは全然減却せられたる場合すらないではない。

上述の如き困難が超過収用に伴ふことは之を否むことを得ないのであるが、然し乍らまた一面において此の制度が他の追隨を許さざる長所をもつてゐることを認めねばならぬ。第一に考へなければならぬことは街路改良事業自體が他の方法による場合に比し超過収用による場合においては少額の經費を以て支辨し得られることである。超過収用をなすべき土地の賣買及工事に付ては多額の經費を要することは勿論であるが、此の結果として回收せられる金額が前述の結果をあらはすのである。又第二に考慮すべきことは都市は超過収用をなしたる土地の開發によりて新たに

課税上非常なる利益を收め得ることである。之は他の方法を以てしては到底達し得ざる所のものである。勿論個人の事業としてかゝる開發事業が行はれた場合においても此の利益は收め得るかも知れない。然しその確實性と最も適當なる方法の採らるゝことは、都市自ら街路事業と統一して執行することによりて初めて之を確保することが出来るのである。

超過収用の制度はかくの如く運用の極めて困難なものであるが、然しまたその運用宜しきにおいては他の方法の模倣し得ざる財政上の長所を持つてゐる。さればこゝに超過収用制度の運用に付て強調しなければならぬことは第一には超過収用土地の賣買が收支相償ふや否やに付て慎重綿密なる考慮を盡さねばならぬことである。例へば不衛生地區における如き充分費用回收の望みある場所においては、改良事業は公共の利益に基いて執行せられねばならぬのである。また第二には超過収用の附隨せる街路改良事業の計畫の樹立およびその執行に付ては特別な技能を要するの

である。故に若し損失を招かざらんとすれば此の種の事業に經驗ある有能の士を擧げて之に當らしめなければならぬこと之である。是等の事柄は實に歐米における從來の貴い經驗が吾等に教ふる所のものである。日本の都市はすでに法律によりて相當範圍の土地を收用し得る充分なる權力を與へられた。而して此の權力は訓練せられたる豫見を以て行使せられねばならぬ。又その改良事業の經營は訓練せられたる能力を以て執行せられねばならぬのである。

### 米國に於ける事例

北米合衆國において現在超過收用を認許せる州はコネクチカット、マサチューセツツ、ミシガン、ネブラスカ、ニュージャージー、ニューヨーク、ロチエスター、オレゴン、ペンシルヴェニア、サウスカロライナ、ヴァージニア、およびウキスコシンの十四を算へる、然るにシユルトレッツフ氏によれば是等の諸州において未だ曾て超過收用に成功したる例を聞かないのである。

同氏はむしろ北アメリカにおける唯一の成功の例として加奈陀のモントリオール市をあげてゐる。即ちモントリオール市においてはセント・ローレンス街、カルチエール街およびジョーデ・エチエンヌ・カルチエール廣場の開設に當りて超過收用を實施したのであるが、其の結果は次の如き成績を示したのである。

セント・ローレンス街開設

買收土地總面積 一〇二、〇〇二平方呎

街路として使用せる面積 四八、九一〇

賣却したる土地總面積 五三、〇九二

買收費總額 六九〇、五七〇弗

賣却價總額 七一六、一九四弗

利益 二五、六二四弗

此の事例を見るに一平方呎當り土地買收費は六、七七弗であるのに、之を賣却するに當りては一三、四九弗即ち約九九パーセントの増價を示してゐる。

カルチエール街開設

買收土地總面積	一三〇、八一七平方呎
街路として使用せる面積	五五、六三七
買却したる土地總面積	七五、一八〇
買收費總額	九九、六二六弗
賣却價額總額	一一二、四四三弗
利 益	一一、八一七弗

此の場合においては一平方呎當り土地買收費は七、六二弗その賣却價額は一四、九六弗であつて、即ち九六パーセントの増價を示してゐる。

ジョージ・エチエンヌ・カルチエール廣場開設	
買收土地總面積	一六四、五〇四平方呎
街路廣場に使用せる面積	八二、四二六
賣却したる土地總面積	八二、〇七八
買收費總額	八二、二五二弗
賣却價額總額	九九、〇三二弗
利 益	一六、七八〇弗

此の場合においては一平方呎當り土地買收費五、〇〇弗

を要し、之を賣却するに當りては一平方呎當り一二、〇七弗即ち約一四一パーセントの増價額を以てしてゐるのである。(Nolan: City Planning P. 397)

### 英國ホルボーン、ストラランド 間改良事業

英國においては超過收用の制度は夙にその運用を見、相當の成績をあげたるものも尠くないのであるが、就中最も大規模に執行せられたるものは倫敦の中心に位するホルボーンよりストラランドに至る間即ち所謂キングスウエーの改良事業である、一九二〇年倫敦カウンティー・カウンシルの改良委員はその報告書を發表してゐる。左に掲ぐる所はその抄譯である。

ホルボーン・ストラランド間改良事業に於て餘剰土地に、一小部分を除ける外は全部その處分を了つた。而して今や吾等は倫敦府をして本事業に基く經濟上の結果をあげしむることが出来ることとなつたのである。

此の餘剩土地の原價は四、〇八八、三〇〇磅であつた。然るに新路線の變更等のために後に至り此の評價は四、三四三、三〇〇磅に増加するに至つた。

新街路の築造に當りては、建築敷地と共に賃貸せらるべき歩道下の地下室を街路事業と同時に築造し、以て各個人が時々任意に築造することに因りて交通に障礙を與ふることを避けるのが望ましいことだと考へられた。而してその費用の如きは建築敷地處分によりて回收し得るものであつて、従つて回收總額は四、三七二、九〇〇磅に達したのである。

此の改良事業はホルボーン終點より着手せられ、最初の敷地は一九〇三年後半期には處分し得るに至つた、即ち最初の賃貸借はスミス・エンド・サン商會に對しキーン街西側の土地を一九〇三年のクリスマスより賃貸するといふのであつた。而してその他の土地はトルリー・レーンの小區劃を除いては一九一九年末迄に何れもその處分を了つたのである。

かくの如く餘剩土地全部を處分するには約十六年の歳月を要した。之一見甚だ長きに失するが如くであるが、その地區たるや十四半英町の大面積を有し、その取毀前においてはその大部分は不衛生地區であつて貧民階級の所有であつたことを考ふればまことに故なきに非ずである。その發展に付ては種々の疑問のありしにも拘はらず、今や本街路は倫敦一の街路となつたのである。なほ忘るべからざることは本事業の執行が偶々南阿戰爭後の不景氣、次で建築業者の同盟罷業および歐洲大戰の五年間等の爲めに著しく影響を受けたことである。

餘剩土地は種々の公共の爲めに賣却せられ、また改良事業執行の結果として立退の要求をうけたる商業用建築の爲めにも多くの整理せられたる敷地が準備せられたのである。

此の事業の結果は次の數字に現はれてゐる。

#### 土地賣却代

七三一、四一六磅

#### 區劃整理及市營住宅充用土地價額

二二五、一九一

賣却價額總計

六七四、七八二

(當初の評價に基く)

三、九〇九、一一一

地代(貸付せざる敷地を含む其年額

純投資額

一、〇六八、五二四磅

二四〇磅)總額は一四四、九八九磅

右の中餘剩土地の評價額たる三、三三四、三二九磅とい

に達す。今當初の評價に用ひられた

ふ數字は一九一八年十二月出納局に對して提出せられた

ると同様の標準を以てすれば、右總

る報告書中に記載したるものであつて、而してまた之は

額は之を下の如き資本額に換算する

一九一四年十二月の評價に基くもので、一九一四年以後

ことを得

四、〇五九、六九二

において定められたる實際の地代によりては變更せられ

計

五、〇一六、二九九磅

ざるものである。先にあげたる四、〇五九、六九二磅な

右の數字は後に訂正せられたる評價額(四、三七二、九

る數字は實際の地代に付て計算せられたものであつて、

〇〇磅)に對し一四、四分の三パーセントの増額を示す

當初の評價の際に採用せられたるものと同様の標準を以

ものである。

て、餘剩土地の當初評價と比較せんが爲めに資本化せら

一九一九年三月迄に執行せられたる改良事業の經濟上

れたものである。一九一八年十二月出納局報告の爲めに

の結果は大略次の如きものである。

用ひられたる地代および標準の多くは、上述せる所のも

總經費

四、九七七、六三五磅

のよりも遙かに低い。賣却價額總計(六、七四、七八二磅)

差引——最後の評價に入りたる餘剩土地

中には近來倫敦政治經濟學校の用に供せられたる土地の

三、三三四、三二九

價額(五二、〇〇〇磅)を含まず、又賣却に付て必要缺く



べからざる諸費用を包含せざるものである。

次に示す数字は開發期間内における利子集計の結果を示すものである。

開發期間内における總利子集計

一、三二八、七五一磅

(差引) 地代

四八五、九五〇

純利子

一、八四二、八〇一

償還年拂額集計

三一二、七六三

一九一九年三月三十一日に至る迄に

支出せられたる總額 二、一五五、五六四

今後約五年を経過せば地代も全部の土地より得らるべきにより大略次の如き結果を示すこととなるだらう。

利子 一〇三、〇〇〇磅

償還額 二六、〇〇〇

差引——地代

一四四、〇〇〇

五年後における毎年度剩餘額約 一五、〇〇〇磅

殊に又利子の支拂額は公償額の償還に伴ひ、減債基金の收益の割合に従つて年に一、〇〇〇磅乃至一、五〇〇磅の減額を示すだらう。夫故に數年のうちには開發期間中に支拂ひたる額と相殺せらるべき額が、此の改良事業に付年々増加する剩餘を收むるに至るだらう。かくの如くにして一九六〇年迄に收め得べき剩餘額は相當の額に上るのである。

此の結果を従來執行せられたる他の大改良事業と比較することは極めて興味あることである。今四大改良事業と従來稱せらるるものを取りて見るに左の如くである。

名 稱 總經費(磅) 賣却價額(磅)

クエーン・ヴィクトリヤ街 二、二四一、〇七〇 四三、三五一

純經費(磅) 剩餘土地價額(磅) 純經費(磅)

一、八〇八、六六六 一、〇九一、七五五 七六、九五

ノーサムバーランド街 七二、兜一 五五、九二 一五、五九 三〇、七三 一五、三三  
 チエアリング・クロス道 七六、二三 六四、八三 七三、五一 一六、〇四 五五、二六  
 シヤフツベリー街 一、三六、兜九 一七、六〇二 九四、八七 二六、一八〇 七〇、七七

又次表によりて餘剩土地の最初に處分せられたる時期  
 と最後に賣却又は貸付せられたる時期との間に經過したる。る。期間を比較し且餘剩土地の面積を比較することが出来る。

名 稱	餘剩土地面積	最後に處分したる時日	最後の土地の處分せられたる時日	期 間
クキーン・ヴィクトリヤ街	四英町	一八七〇年盛夏	一八七六年 クリスマス	六ヶ年半
ノーサムバーランド街	三―三半	一八七六年 クリスマス	一八八八年五月	十一ヶ年半
チエアリング・クロス道	二―二四分ノ三	一八八三年 デイ	一八九二年七月	九ヶ年半
シヤフツベリー街	三―三半	一八八四年一月	一八九一年六月	七ヶ年半
ホルボーン・ストランド間	一四半	一九〇三年 クリスマス	一九一九年 クリスマス	十六ヶ年半

超過收用をなしたる土地を開發せしむるに要したる期間の問題に付ては尙他に參考としてあげなければならぬものがある。即ちヴィクトリヤ・エムバングメントは一八七〇年に完成し、その最後の敷地の處分せらるゝ迄にはその後約二十五年の星霜を閲してゐる。而かも此の土地は今や極めて高價なる敷地となり、今日より見れば當局者が不相當と思はるゝ迄に長き間之を手放さざりしことも之を是認せざるを得ない。又ホルボーン陸橋の場合においても大面積の餘剩土地を擁して之を處分するに永き歲月を要したれども、現在においては甚だ高價なる土

地を形成してゐる。ヴキクトリヤ街の餘剩土地に至りてはその最後の敷地の處分せられたるは街路完成後約五十年を經過した時であつたのである。

ホルボーン、ストランド間改良事業は之を他の改良事業と比較するに、その計畫の大膽にして規模の大なる點よりいへば到底他の追隨を許さざるものがある。前回報告書中においても本事業が他の一般の街路事業と異りストランド、ホルボーン間一帯の地帯の性質を全然變改すべきこと並にその影響は廣き面積に亘り全部の完成を見る迄には永き時間を要すべきことを述べた。此の影響は取得せられたる土地の課税價值と新敷地の上に建築せらるゝ建物の課税價值とを比較することによりて明瞭ならしめられる。改良事業の行はるゝ地帯内の土地の課税價值は九二、四二七磅であつた。然るに現在においては既に此の土地が一七七、二六四磅と評價せられてゐる。而して目下建築中の建物が完成したる曉には、現在の家賃の標準を以て評價するとしても、その課税價值は三五一、

〇〇〇磅に上るだらう。即ち改良前の價値の約四倍となり即ち二八〇パーセントの増加となるのである。又掃除衛生、照明、警察、貧民法の施行等公共事業の経費は、此の改良事業を執行せられたる地帯内においては、改良前に比し低廉となりたることは推知するに難くない。是においてか課税價值の右の如き増加は純然たる公共團體の收益となるものである。(Davies & Evans: Land Nationalisation P.75)

### 日本の超過收用

米國および英國における超過收用の一例を觀、こゝに翻つて日本における超過收用を考へることは尠からぬ興味を覺えるのである。前述せるが如く街路事業に隨伴して行はるゝのは大阪市における都市計畫街路難波住吉線、長堀線、善源寺野江線、天満蒲生線及猪飼野線の五路線の一部においてその兩側各二十六間以内の地帯を劃りこゝに建築敷地を造成すべきことが定められてゐる。その延長五、三七九

間、面積二七九、七〇八坪。而して造成せられたる建築敷七、大正十六年より大正二十一年迄の六ヶ年間に賣却する豫定である。この建築敷地造成の爲めの總經費は二四、一六二、〇〇〇圓、その賣却價額總計三四、五八〇、〇〇〇圓。歐米における超過收用の困難なる事例は前述の如くであるが、予は都市常局がよく此の事業經營の方策を誤らず、日本最初の大事業を完成せんことを希望するの念に堪へざるものである。

又名古屋市において行はるべき超過收用は街路とは直接の關係はないが、参考のために掲ぐれば、即ち中川運河の兩側において奥行五十間の区域内に建築敷地造成を行はんとするものである。此の建築敷地は工場用地として造成せんとするものであつて、道路、水路等を除きたる面積二六五、〇〇〇坪を大正十六年度より大正二十一年度迄の六ヶ年間に賣却せんとするものである。その事業費五、七二六、八九八圓に對し右賣却價額は總計は五六、九〇〇圓を收入し得る見込を以て進んでゐる。此の事業もまた吾が都

市計畫界にとりて一の劃期的事業たるを失はない。その成功を希うてやまざるもの獨り吾等のみではないのである。

### ◎ 田淵君の道路觀

田淵君と言へば知らぬ人もあらうが、代議士田淵豐吉君のことである、同君が衆議院に於て質問した道路觀を紹介する。

ソレカラ道路問題ニ付テハ日本ノ國道ハ陸張成ツテ居ナイ、是ハ議會ニ於テ大問題ニナツテ居ナイノデアリマス、是迄ハ東京ト縣廳所在地或ハ師團トカ神社トカ鎮守府トカ言フモノヲ繋イテ居ルケレドモ、是カラハ經濟ノ中心人間ノ住ンテ居ル中心ト結び付ケテ全國ニ大ナル國道網ヲ敷カナケレバナラヌト思ヒマス、然ルニ吾々ノ生レタ紀州ニカ、ツテ居ナイ、行政處分ニ於テ法律ヲ幾ラカ潜ツテ、サウジテ東北トカ鹿兒島トカ或ハ山陰山陽ニ連絡ハ通ツテゴザイマスケレドモ吾々ノ方ハ通ツテ居ナイ、此國道網ガ完成サレテ居ナイヤウナ状態デゴザリマス。

**編輯子の答辯** 紀州も日本で縣廳があるから國道がある、之を十六號國道と言ふ道路網は完備して居ても之を改良する金を出さないだけである、政府は産業の進展策を採つたと言ふも原動力たる道路の改良費を惜むのであります、此點をなげ追及なさらないのか(た)