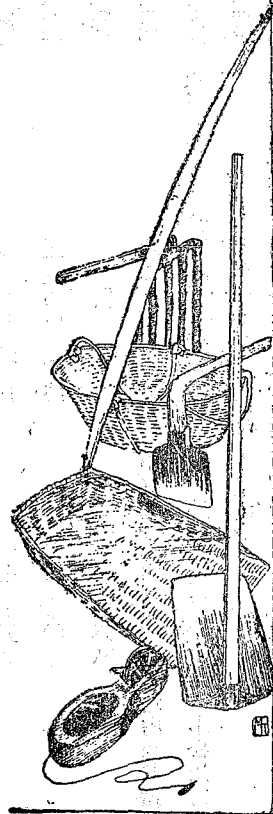


資

料

東京市郊外の土地區劃整理の概況

東京府道路主事 高 澤 義 智



私は本誌第八卷第二號に於て、東京市郊外の土地區劃整理の概況を述べたが、爾來府下の町村に於て、施行せらるゝ狀況を通覽した所に依り、茲に續稿として若干述べたいと思ふ。

整理施行を助成するため、測量設計等に従事する職員を府に設置したのは大正十三年度であるが、それ以來測量設計を爲した成績は左の通である。

年 度	地 區 數	面 積
大正十三年度	四	七六九,五三〇坪
同 十四年度	一〇	一,六二九,一一〇坪

助成の情況

昭和十五年度 九 一、二四九、七五八坪
 昭和元年度 五 九三八、九三八坪 (六月迄に着手のもの)
 計 二一八 四、五八七、三三六坪

而して組合設立又は施行を認可したものは、昭和二年六月迄に二十一地區であつて、内工事の完了したものは六地區である。前回記載後認可したものは左の通である。

施行者名	面積	工費
瀧野川町第一組合	七、九七坪	六、八五圓
同 町第二組合	四、八六	五、八〇
尾久町組合	八、六六	七、二三
中野町第二組合	一七〇、五五	三九、〇〇
代々木組合	四、〇五	三、八五
羽田町下袋組合	一八、九六	四、〇五
王子町第一組合	三六、四四	一〇、〇〇
日暮里町第二組合	七、九六	三、七六 (火災跡地)
計	六八二、三三〇	八五、四三
前回記載の分	二、八六一、五五	一、八三、〇六七

總計 三五四三、七六五 二、六六二、五〇二

目下認可申請中のものは

砧村上の臺地區	二六、〇三	四、六三〇
千歳村	三三、五九	三、四三〇
同 村喜多見組合	四、〇〇	三、〇〇〇
松江村西小松川組合	四、〇〇	三、〇〇〇
計	四三、六二	一四、〇七〇

尙現に測量設計助成中にして、近く認可を申請せんとするものは

井荻町地内	一三三、三九四坪 (擴張地區)
岩淵町地内	一五八、八一五
中野町地内	四一七、七五九
王子町地内	七三、〇〇〇
計	八八二、九六八

右に掲ぐるもの、外中野驛附近、石神井村地内西武鐵道武藏關驛附近、小岩村地内總武線小岩驛附近、小松川町中平井等に於ても施行する見込である。

整理施行費用の負擔

整理施行に要する費用の多寡に付て見るに、地區の情況
工事の種類難易等に依り、各地區に差異あるは勿論である
が、各施行地區に於ける工費を整理前の民有地一坪當りに
求めて見ると、火災跡地を主とし若干の未燒失地を包擁す
る日暮里第二組合の四圓五十三錢を最高とし、田園都市株
式會社が調布村に於て施行する二圓九十四錢、中野町地内
に於て水路の改修を含みて行ふ二組合の二圓六十四錢乃至
二圓七十八錢等之に亞ぎ、最も少きものは二十錢乃至四十
錢位のもので、是等は單に土地區劃の變更を行ふに過ぎず、
道路の如きは格別の加工を爲さず側溝も掘り放しといふ如
き程度のものであるが、今迄施行せるもの、平均を見れば、
工事費は六十七錢五厘其の他の費用は十五錢五厘合計八十
三錢である。而して大體に於ては補助金を除き坪當り一圓
内外の負擔とする所が通例のやうに認められる。

整理費用に對する府費補助の標準は、既に述べた如くで

あるが、大正十五年
昭和元 年度に於ては九地區の工事費三五・一〇
八〇圓に對し八五・三九八圓を交付したが、町村に於ても
此の業に對しては相當助成の途を講じてをるやうである。
即ち井荻町に於ては四萬圓、大崎町に於ては四萬五千圓、
南千住町に於ては一萬三千八百圓の補助金を交付し、中野
町に於ては地區内の町有地(無償下付を受けた土揚敷)六千
三百二十八坪を道路敷地として組合に讓與し、民地の減歩
率を緩和してをる。

右に述べたるが如く地主は負擔の輕減を望む結果、工事
も可成簡易にし、側溝の如きも主要道路は永久的構造又は
板柵造とするものもあるが、枝線道路は掘り放しとし、路
面には多少の砂利を敷く程度とし、追て町村道となりたる
曉に於て、之が改良を町村に行はしめんとする傾向が濃厚
である。其の悉くを町村に於て爲す譯でもないから、當分
發展の見込ない處は建築せらるゝに従て、漸次地主又は借
地人に於て施設することゝし、目前の所は道路の敷地を定
め置くに過ぎないものもある、其の結果は折角整理したと

稱するも、實地を見るに及びて遺憾の意を表せざるを得ないものも、多々見受けられる。

費用の負擔を金錢を以てするものは、可成現金の負擔を輕減せんが爲に、地區内に府、町村、鐵道會社等で起業する道路、鐵道の計畫あるときは、其の該當用地の全部又は一部を整理に依りて無償提供し、他の部分は之を組合地となし、當該起業者に賣却し、其の代金を整理費用に充當するの策を講ずるものも二三ある。

費用負擔の標準

整理施行に依りて生ずる利益の分配方法と費用賦課の標準を如何に定むるかは、整理施行上最も重要な事項であるが、是等は土地の事情と施行者の意思とに依り、區々に亘れるが、大體に付て述べれば費用負擔の標準としては

- (い) 従前の評定價額割に依るもの
- (ろ) 従前の土地の面積割と評定價額割とに等分に、又は四分六分の割に賦課するもの

(は) 従前の土地の面積割に依るもの

(に) 土地を以て負擔するもの、此の内には整理後の土地の等級に應じ、従前の土地の面積の百分の六乃至百分の十に當る土地を提供するもの(中野町第一組合)従前の土地の面積の二百分の一乃至百分の十に當る土地を提供するもの(井荻町組合)従前の土地の三分三厘に當る土地を提供するもの(砧村喜多見組合)がある。是等の土地は組合地として一般に、又は隣接地主に賣却するのである。此の場合に在りては換地交付の標準面積に之を加へない。

之に對し利益分配の方法を示し換地精算金の算出方法は

(い) 従前の土地の評定價額總額に對する換地の評定價額總額の比を、従前の土地の評定價額に乘したる額と換地の評定價額との差額とするもの通例なるが、此の場合換地の評定價額より工事費、補償費を控除したものととの比を以てするものもある。

(ろ) 従前の土地と換地との評定等位同一なるときは、

従前の土地の面積と換地の面積との差に換地の評定價額を乗したる額とし、評定等位異るときは従前の土地の評定價額と換地の評定價額との差額とするもの

(は) 従前の土地總面積に對する換地の總面積の比を従前の土地各筆の面積に乘したるものと換地の面積との差に整理後に於ける評定價額を乘した價額とするもの費用賦課の標準と換地精算金の算出方法とは互に相關聯するものであるから、假に規約上兩者に多少の一致を見ざるものと雖、換地設計上留意すれば之が緩和に付適當に處理し得るかと思ふ。

換地交付の標準たる土地の面積

換地交付の標準となるべき従前の土地は地目、面積、等位等を標準とするは勿論であるが、此の場合に従前の土地の面積を如何に算定するかに付ては、随分物議が生じ易い。本來なれば各筆毎に實測するのが至當であらうけれども、之には多大の手数を要するので、可成各筆の實測を省略して土地臺帳面に依らしめる方針であるけれども、東京市郊

外の如く其の發達の急激にして、土地の賣買頻繁に行はるゝ地方では舊來の地主が土地を愛惜するの念極めて熾烈で、所謂繩伸地に對しても換地を欲するのである。それで組合設立認可申請當時又は認可の日現在土地臺帳に依らずして、明治初年土地臺帳製當時の面積に依るべしとし、爾後異動した土地は其の面積に依り、異動なき土地に付ては地區内の繩伸の率を按分して定むることとしてを。乍併全部のものが斯の如しとは限らないで、施行認可申請の際の公簿面積又は實測面積に依るものも尠しとしない。

換地交付に關し徵收又は交付すべき精算金算出の基礎となるべき整理前後の土地の價額の評定に付ては、整理後のものは兎も角とし、整理前のものは所謂達觀に依り之を行ふものが多い。達觀と云つても手當り次第勝手に評定するのではなく、地代、賣買價額其他各般の事情を仔細に調査して定むるのであるが、東京、横濱市内の區劃整理に實施せる如き計算方法を執らないのである。偶々路線價式を加味するものは、唯路線價のみを定めて之に接する土地の

價額を推定するのである。又火災跡地の如き既成市街地に在りては、路線價の算定に加ふるに更に街路に面する方向に依りて差等を設け、角地に在りては之に上中下の等級に應じて九分乃至一割一分の價額を増すの例もあるが、府下に於ける整理施行地は、主として郊外の未開發地であり、家屋の密集せる個所は事業の目的を達するに必要な限度に止め、積極的には、地區に編入しないものが多いから、従前の土地の評價は火災跡地の如きは格別とし、田、畑、山林、荒地等の未建築地に付ては、路線價に依り學術的に之を算出することの出来ない事情がある。假に之を路線價式に依り算出し得たりとするも、一見實際的ならざるの感があるから、旁大部分は達觀に依り交通關係、道路幅員、地域の區別、將來發展の趨勢、交通機關施設計畫の有無、附近土地賣買の例、賃貸料及工事の難易等を考慮して十目の見る所に依り之を決定するを適當と認める整理後の土地の評定價額も原則としては整理前の評定價額と費用負擔額とを合計したものとより大なるは當然であるがこれも概ね道路の利

用價値を標準として適當と思ふ所を定むるの情況である。

道路の開設

土地區劃整理として施行する工事は、水路の改修を併せ施行するものもあるが、道路の新設改築を主とするは、其の目的に鑑みるところである。今整理前後の民有地の減歩率を見るに、府下に於て新業創設の時より昭和二年六月迄の狀況は、整理前の民有地面積三、三〇六、三四四坪、整理後三、〇三〇、七六六坪にして、整理前の面積は公簿面積が大部分であり、整理後の面積は實測面積であるから、此の數字に依り減歩率を求むれば約八分三厘となり、整理前の土地に假に三分の繩伸ありとすれば、整理後土地の減歩率は約一割一分にして、此の減じた土地は道水路の敷地となるのである。而して施行箇所二十三地區に於ける整理前の認定道路面積は一五二、七九三坪にして、整理後の道路面積は一、一七〇、六八六坪にして、實に一、〇一七、八九三坪即ち約七倍六分を増すのである。今之を坪當り平均二〇圓で買收するとすれば、二一〇、三五七、八六〇圓といふ巨額

を要するものを、無償提供することゝなるので、本事業が如何に路政に關係する所の大きなるか、窺はれるのである。此一割一分の減歩率を他の例に比較して考へるに、東京、横濱市内整理施行地區に於ては、地區總面積の一割迄は無償提供せしむることゝなつてをり、又大正十二年五月以降同十五年八月末日迄の間に於て、市街地建築物法第七條但書の規定に依り、郊外に於ける建築線指定の重要なものにつて見るに、關係地總面積約五六七、七五二坪の内建築線の指定に依り、建築制限を加へたる面積即ち道路となりたる面積は、約六一、六〇〇坪であるから、約一割八厘は道路敷地として減するのである。又土地會社が郊外に建築敷地造成の場合、道路面積の全面積に對する平均率は、約二割一分四厘に該當するから、在來道路の面積が區劃整理の場合平均六分五厘あるに準ずるとしても尙一割五分位を減することゝなるのである。結局建築敷地造成の爲には少くも關係土地面積の一割は道路敷地に提供して差支ないと思ふ。

換地割と地番

資料

街廓の大きさは土地の狀況と道路の規模とに依り定まるが換地は評定價額又は面積を標準として定むるから、其の奥行は一定するけれども、間口は廣狹一定しないのが通例である。一個の建築敷地を例へば間口十間、奥行十五間と定め、従前の持分に應じて此標準ロット數個を割死て、一ロットに必ず一戸を限り建築せしむることゝし、交付土地の過不足は之を精算金として徴收交付することは、極めて望まじきことであるけれども、實際は仲々困難であるから、換地を定むるに當りては標準敷地の大きさを考慮するも、必ずしも之に拘泥せず、整理後の土地の使用面積の決定は關係者に委すものが多く、且一人の有する土地の總面積約三十坪未滿のときは、本人の同意を得て換地を交付せず、金錢を以て精算し得るの定めを爲すものも少くない。唯世田谷町の整理組合に於ては百二十坪乃至二百坪位の範圍でロットを定め、之を數個宛交付することゝしてをる。

整理施行地の地番は、將來市街地となりたる際、訪問、通信、交通等都市日常生活の能率増進に關係があるから、慎重

に調査決定すべきは勿論であるが、現在郊外町村の地番は概ね大字毎の通し番號であるから、施行地區が大字全部に亘るとか、施行地區の大字名を變更するとかの場合なれば理想的に地番を附するを得るのであるが、然らざる場合は「整理地の地番は其の地區内に於ける従前の地番中首位に在るものより順次之を附し、従前の地番の最終番を起ゆる場合に於ては、便宜の土地に付一二三等の符號を附したる地番を用ふべし但し其の順位に當る地番地區外の土地に在るが爲、重複するときは之を除外す」るのであるから、東京、横濱市内に於て實行する如く、一街廓又は數街廓の一團を、略面積の相等しき十箇番地に分割するとか、街路番號の起點は町の起點に一致せしむるとか、主要街路の左右に依りて、奇偶番號に振り分けるとか、或は街廓内に於ける地番の起點及進路とかに付ても合理的に定むることは、極めて望まじきことであり、努めて是等の方法を斟酌する方針であるけれども、地區内の番號と其の隣接地區外の番號とは、可成連絡を圖る必要があるので全然之を一新し面目

を改むることは出来ない。世田谷町整理組合に於ては一街廓を一地番とし、ロットの數だけ枝番を附してをるが、之は簡明ではあるが多少感心し難い序ながら郊外町村に於ては此の際萬難を排して地番の整理を行ひ、出來得るならば大字を廢して字毎に地番を附し他日大東京となりたるときは、以て直に町名と爲し得るやう準備すべきであると思ふ。

地區内工作物の移轉

整理施行の際計畫道路水路敷地に當る土地に工作物又は木石あるとき、當該工作物又は木石の所有者に於て之が移轉を肯ぜざるときは、耕地整理法第二十七條の準用に依り、整理施行者は之を移轉、除却、破毀することを得るのである、大崎町桐谷整理組合に於ては、本條項に依り家屋の移轉を強制的に實施せんとしたが、家屋の所有者は「組合は法律上如斯移轉の強制を實施し得る權能を有せざるものにして、右家屋破壊行爲は所有權を不法に侵害するものなるが故に、之が侵害排除の訴を提起せんとするものなるも、豫め侵害排除請求權の保全を爲す要ある」を以て、假處分

命令の申請を爲し、東京地方裁判所は假處分の決定を爲した。之に對し組合は「右は適法の措置なれば侵害排除の請求權ありとの前提に基く假處分命令の申請は、之を却下せらるべきものなり」と陳述し假處分命令取消方を請求したのである。結局裁判所は「斯る組合は特別都市計畫法、都市計畫法、行政執行法第五條第三項（此の條項は組合が旅行者たるときは適用が無思ふ）に依り、區劃整理の必要上整理地區内の家屋の移轉を命じ、且之が強制執行を爲し得るものなるが故に、債務者（組合）が債權者（家屋の所有者）所有の本件家屋に付爲したる強制執行は、法律上の規定に基くものにして、之を以て不法に所有權を侵害するものと爲すことを得ず、果して然らば債權者が債務者の行爲を以て所有權の侵害なりとして、之が排除を求むる請求權ありとの前提に基く本件假處分の申請は、理由なきものと謂はざるべからず」として既に爲したる假處分決定を取消し、其の申請を却下したのである。本件に付ては係辯護士より府に就き右移轉強制の法律上の根據を聞いたのであるが、内務省都市計畫課及

農林省耕地課の係員は、耕地整理法第二十七條は斯の如き廣汎なる權限を施行者に付與したものでない。殊に同條中の「工作物」とは肥料小屋、畜舎、塙根等を指稱し、人の現に居住する家屋は之に含まざるを以て、家屋の移轉は所有者が承諾せざる以上之を強制すること能はずと語りたるやにて、之を便りとして、前記の措置に出で施行者を威嚇し以て損害補償増額を期したのである。前述第二十七條の規定は、整理施行の爲必要あるときは、施行者に工作物の移轉等を爲し得べき權限を與へたものであることは、何人も疑はぬ所で、殊に特別都市計畫法の適用ある地區に於ては、建物ある宅地を關係者の同意の有無に拘らず、施行地區に編入することを得るのであるから、此の點から見ても耕地整理施行の場合と同じやうに、狭く解することは適當でないと思ふ。府下の區劃整理に關し辯護士其の他の者が介在して、事業施行者に對し、損害補償の増額、換地處分の不平等に付喧しく論議し、施行の促進に支障を來すの事實あるは遺憾とする所である。