

ら、一二の自動車のためにこれらを設備することは實行し難い。二三の場合には、この利益ある負擔は一哩一噸當りの走行費の節約を計算にいれない。

勿論このやうなことは一般的には云はれないが、然し、特別の事情に依つて、特殊状態を正しく見る必要がある。

土地區劃整理概説

東京府道路主事 高澤義智

本篇は土地區劃整理起業關係者に對し施行勸奨の爲述べたものゝ概要で述ぶる所極めて通俗的ではあるが路政の民衆化を期する本誌の使命に鑑み且は都市計畫指定都市の増加に伴ひ整理施行の漸次増加し交通の發達に資せむとする今日之を本誌上に公にするに強ち無用の業にあらずと考へる。

所謂都市計畫は交通、衛生、保安、經濟等に關し、永久に公共の安寧を維持し又は福利を増進する爲の重要施設の計畫であつて、勅令を以て指定せられた市の區域内に於て又は其の區域外に互り都市計畫法に基き施行するものを云ふのである。換言すれば都市計畫とは都市の物質的方面の發達を指針する統一的都市建築政策であつて、其の施設に關する事業として法令の定むるものを擧ぐれば、道路、廣場、河川、港灣、公園、鐵道、軌道、運河、水道、下水道、土地區劃整理、運動場、一團地の住宅經營、市場、屠場、墓地、火葬場及塵埃焼却場等の諸施設であり、是等の施設計畫は單に立案を以て満足するものではなくして、必ずや實行を豫定することを要するのである。其の他

市街地建築物法に依る住居、商業、工業の各地域を指定し、建築物の用途に依りて之が建築を爲すべき位置を制限して、住宅地を安静ならしむるに共に、商工業地を分別して産業活動の能率を増進せしめんを、或は火災防備の地區及美觀地域を指定し、風致又は風紀の維持の爲一定の地區を指定して、或る種の行爲を制限することも亦都市計畫の施設である。故に都市計畫には二方面があるので、其の一は都市生活上に於ける弊害は之を除却し、將來の福利を増進し安寧を維持する所の施設である。其の二は將來市街地として新に發展せんとする地區に對する諸種の計畫である。前者は現に構成せられたる市街地の整理改造で、謂はば療治であり改良である。既成市街地内に於て行ふ道路の新設擴張、運河の開鑿改修、河川、港灣の修築、公園、市場の設置の如き、概ね斯の種の事業一端である。後者は新市街地の創造を豫防に關する計畫であつて、土地區劃整理の如きは之に該當する最も尤なるものである。是等の二方面即ち舊市街地の整理改良と、新市街地の創造計畫とを

最も適切に實行するのが、現代、都市計畫の目的であり任務である。唯遺憾なるは既成都市の在來の設備が、餘りに亂雑で貧弱であり爲に之が對症療法として急施を要する事業が極めて多い結果として、新興市街地の建設に對する研究に努力が十分でなく、自然都市計畫なるものも、現在市街地の整理改良を目的とするかの如くに思推されて居る有様であるが、眞の都市計畫の目的は現症に對する療治であると同時に、新市街地の創造であり、寧ろ豫防に創造が其の本領であると思ふ。

土地區劃整理は都市計畫法に依りて、認められた新制度で、宅地利用増進の爲に施行する土地の整理であるから、現市街地の改良と新に市街地となるべき地區の建設との二者の場合に施行すべきものである。惟ふに近代都市の急激なる發展は、有史以來の顯著なる現象であつて、其の必然の結果として内包的には住居密度の増進と、外延的には近郊の市街化を招來したのである。住居密度の増進は陋屋の

過度なる密集を來し、街路は狹隘に失して交通運輸の便を妨げられ、衛生上、保安上、風紀上種々の弊害を生ずることば、秩序なく急激に發展した市街地の體驗せる所で、この弊害を除かん爲に、是等の地區に對し土地區劃整理を施行して街路を新設擴張し、小公園、運動場等を設置することば最も必要であるけれども、家屋の密集せる既成市街地に之を實施することは、種々の關係より殆んど不可能のことであつて、大火のあつた場合に急速に整理して、地區の復興に備へる如き時に限り其の實行が可能である。故に現在の如き狀態の都市に於ては、審ろ將來の發展を豫想せらるる郊外の未開發地に對し、土地區劃整理を施行して、街路、公園、公共建築物の配置を定め、建築敷地の形狀區劃を整理し、以て都市生活を與ふだけ快適ならしむべき立派な新市街が、自然に形成せらるゝやうに最善の方圖を定むることが必要且得策である。從來我國に於ては土地の形狀地位に依る經濟的價値の如何を顧慮せずして、單に所有權の範圍に於て、自由勝手に建築を爲すものが多かりし爲、土地

は毫も合理的に利用せられず、公共近隣の不利益なきは顧みずして、家屋が濫設せられたのである。其の結果現在に於ては殆んど收拾すべからざる亂脈に陥り、全く土地の發展利用を阻害し、今に於て之を改良せんことを、巨額の費用を要する爲結局永久的に其の土地を合理的に利用するものが出來ないで、不愉快不便無秩序なる狀態は呆然たらざるを得ない土地は、到る所に其の例を求むることが出來るのである。これは畢竟各人が其の所有權を尊重するに過ぎたこと、土地の經濟的利用に關し永久的の考慮、共同の精神を缺いたことに基因するのである。宅地利用の増進上より云へば、道路の規模と宅地の區劃と家屋の様式とは、互に相聯關して密接不離の關係に在るので、此の三者が相適合せざることは、土地が極めて不經濟に使用せられ、或は不規律に家屋密集の弊を生ずるに至るものである。故に宅地の實際的利用價値を發揮せしめ、公共の幸福を齎す爲には建築に先ちて、必ずや理想的の市街地設計畫を樹て之に基きて豫め建築敷地として最も適當なる形狀に、區劃

整理を爲すの方策を講じなければならぬ。實に未開發地に對する區劃整理の事業は、都市計畫の豫防と創造との方面に於ける、最も重大にして最も積極的なる仕事である。これ府縣又は都市計畫地方委員會等に於て、特に之が指導獎勵に關する機關を設置し、整理施行を勸奨する所以である。

土地區劃整理の制度を認めたる都市計畫法は、其の第十二條に於て「都市計畫區域内に於ける土地に就ては其の宅地としての利用を増進する爲土地區劃整理を施行することを得」るものとし、以て土地區劃整理が都市計畫の一施設たることを明定し、其の施行方法は耕地の整理改良の方法と、類似する點が多いから、之に關しては「本法に別段の定ある場合を除くの外耕地整理法を準用す」ることを規定してをる。依て耕地整理法第一條の規定に依りて、區劃整理事業として行ふべき事項を擧ぐれば、

(イ) 土地の交換、分合、開墾、地目變換其他區劃形質の

變更、湖海の埋立、干拓若は道路、堤塘、畦畔、溝渠、溜池等の變更廢置又は之に伴ふ灌概排水に關する設備若くは工事（最近に於て區劃整理として爲す公園の施設は本項に該當するものと決定せられたる）

(ロ) 前記の事項施行の爲若は施行の結果必要なる工作物の設置其の他の設備又は其の維持管理

(ハ) 開墾又は湖海の埋立若は干拓に依る土地區劃整理に附隨して行ふ整理施行地の利用に關する必要なる工作物の設置其の他の施設

(ニ) 前三項の事項に關し必要あるとき國、府縣、市町村其の他公共團體の認許を得て行ふ營造物の修繕

以上に依て見れば區劃整理として行ふべき事業の内容は、頗る多岐に亙り例へば一團地に於て單に道路のみを正し、街衢の整理を爲すことも、區劃整理であり、又更に進みて土地の交換分合を行ひ、犬牙錯綜せる敷地を整然たる形狀に整理することも、等しく土地區劃整理事業であるが、苟も未開發地の整理として行ふ以上は、單に道水路等

の変更廢止に止まらず、之を最も密接の關係を有する敷地の區劃整理は勿論、將來其の必要を痛感して然かも容易に得難き公園等の設備をも爲し、徹底的に合理的に施行するここを要する。

既に述べた如く土地區劃整理の施行に關しては、都市計畫法に於て特に規定したる事項の外は、凡て耕地整理法を準用して施行するのであるが、今其の概要を述べれば整理施行者となる者は都市計畫法及特別都市計畫法に依れば、行政廳又は公共團體が都市計畫事業として整理施行する場合もあるが、之は先づ特別の場合とも謂ふべきであつて、通常の場合に、在りては、耕地整理法に定むる施行者を以て、整理施行者とするのであるが、之に依れば次の三種とする。

(イ)二人施行に依る土地區劃整理、或る一人の土地所有者が單獨に施行するものを謂ひ、土地會社の分譲地造成もか、大地主の宅地造成等は此の類である。

(ロ)共同施行に依る土地區劃整理 二人以上の土地所有者の合意を以て、共同して施行するものを謂ひ、規約を設け委員制度に依りて施行するもので地區内土地所有者全員が各施行者となるのである。

(ハ)土地區劃整理組合 整理施行上必要あるときは、一定條件の下に組合の地區たるべき區域内の土地所有者の同意を得て府縣知事の認可を受くるに依りて成立し、此の組合は法人である。

整理施行者は以上述ぶる所に依り、土地所有者を以て組織する組合であるか、又は土地所有者の數人又は一人であることを原則とするが、場合に依りては登記したる地上權、永小作權、土地賃借權を有する者等は、土地の所有者及賃貸人の同意を得たるときは、其の土地には整理施行者又は整理組合の組合員となることを得るので、此の場合に於ては土地の所有者及賃貸人は、其の土地に就ては整理施行者又合員たることを得ない。茲に附言すべきは内務大臣に於て某地區に對し整理施行の必要を認め、之を都市計畫

まして内閣の認可を受けたる場合は、認可後一年内に該計畫に基き整理を施行する者が現はるれば可なるも、若し其の施行に着手する者なき場合に於ては、内務大臣は公共團體——多分地元町村であると思ふが、——に其の施行を命じ、該公共團體は之を都市計畫事業として施行し、之に要する費用は整理施行区内の土地所有者又は關係人に負擔せしむるものであるから、結局各地主等が自發的に施行するのと差違がないのである。

土地區劃整理は既に述べたるが如く、宅地の利用を増進する爲に行ふ都市計畫上の重要施設であつて、市街地構築の標準を爲すのであるから、將來の發展を豫想せらるゝ郊外地に於て、利害關係を同じくする纏りたる一團地を地區とし、組合を設け多少の不同意者ある場合に於ても、強制して之を組合員たらしめ、整理を施行することは最も必要であり、且この方法に依るのが便宜であるから、組合施行が最も多き所以である。

土地區劃整理組合を設立せんときは、設計書及規約を作り、組合の地區たるべき区域内の土地所有者總數の二分の一以上にして、其の区域内の土地の總面積及總地價の各三分の二以上に當る土地所有者の同意を得、知事の認可を受くるに依りて組合が成立するのである。組合設立の認可後は設計書規約及法令の定むる所に依りて事業を行ふのであるが、設計書は工事の計畫及施行に必要な事項即ち施行地の現況及工事施行の目的、工事其の他の事業の計畫説明、主要工事の仕様、工事施行に依りて得べき利益、施行に要する一切の費用豫算等を記載し、工事の遂行を遺憾なからしむる調書である。又規約は事業遂行の規則であつて、公序良俗に反せざる限り、事業遂行の爲には如何なる事項を掲ぐるも任意であるが、組合設立認可後は内部的には、強制服従を命ずる規則である。規約に定むべき主要事項は、事業の範圍、役員、會議、處務に關する事項、補償金評定の標準、費用の分賦收入、土地價額評定に關する事項等である。是等設計書及規約は整理施行者又は組合員と

なるべき者が、整理施行に同意を爲すに當り、事業の内容を窺ふべき資料となり、施行者は之に依りて工事を施行し、監督官廳は之に依りて事業監督を爲すのである。

區劃整理の設計に際しては、將來の市街地を構成する上に於て、何等の不都合を生ぜぬやう十分の用意を以て計畫することを要する。之に關して二三を述べれば、現在の都市の最も缺點とする所は、空地の缺乏であり従て新鮮なる空氣や太陽の直射光線を得ない土地の多いことであるから、地區全面積に對する空地の關係を考慮するを要する。又建築敷地利用上の能率を高める爲に、地域及土地の實情を斟酌し、建物の大き及之に對する空地を豫定して、一敷地の所要面積、形狀（奥行、間口）を定め、次に此の敷地の集合せる一區廓の形狀を適當に定むるのである。道路の系統は既設幹線道路を基本として、交通の情勢に稽へて計畫し、其の幅員は地域、交通量、敷地の形狀、建物の高さ等を考慮して決定するのであるが、區廓間の道路としては、自動車通行を標準として、六メートルを最小限度とし、

それ以下は建築線に依る道路として、取扱ひたいを考へる。

整理施行後は在來の土地は、其の區劃形質を變更して、全く新なる狀態に改善せらるゝを常とするから、事實上在來の土地は其の形狀を失ふのみならず法律上従前の土地に存する所有權其の他の權利は、整理施行後の土地の何れの部分に附着するのであるか、全く不確立の狀態に在りて、總ての法律關係を複雑ならしむるから、工事完了後新なる土地を交付して速に所有權其の他の權利關係を確定するの必要がある。是等不確定の法律關係を確定せしむる特殊の處分を換地交付と稱するのである。即ち整理施行に依り、設計に従ひて道路、河川、公園等の敷地を減じた殘餘の土地に於て、在來所有土地の附近に土地を交付せらるゝのであるが、此の所に交付された土地を換地、消滅した土地を従前の土地と謂ひ、換地は別に法律に規定ある場合を除くの外府縣知事が換地處分認可の告示を爲した日より、従前の土地と看做される。

換地を交付するには整理前後の地目、面積、等位等を標準として可成原地に近き場所に適當に行ふのであるが、一般に行はれる方法としては従前の土地の價額を評定し、之を換地の評定價額相當に配分するのである。面積と價額との兩者を考慮し、従前の面積に比例したる面積を交付することに努めるのである。而して受益の程度に依り又地形の關係上従前の土地相當の換地を得難き場合は、其の部分は金銭を以て精算するのである。故に整理前後の土地の價額の評定は、換地交付の標準となるのみならず、金錢徵收交付の精算金額算出の基礎となり、整理施行に依り生じたる利益の分配を爲すの標準ともなるのであるから、最も重要な事項である。凡そ是等の事項は慎重審議の上、組合の總會に於て決定するのである。

整理を施行したる土地の地價は、地租條例の規定に拘らず施行地區内の現地價の合計額を、毎筆相當に配賦して之を定むるのであるが、整理施行に當り開墾又は地目變換を爲したる場合に於ては、工事完了の時是等の土地に對し、從

前の地域に依りて其の地價を修正し、修正地價を以て上記の現地價とする。其の他開墾又は地目を變換したる土地に就ては、相當の地價据置年期を附與する等、區劃整理を合理的に施行し得べからしむるに備へてをる。

事業計畫に基きて開設すべき道路、水路の如き公共の用に供するもの、敷地は、地區内の土地所有者が無償で之を提供するのであるが、整理施行の爲國有に屬する道路、堤塘、溝渠、溜池等の全部又は一部を廢止したるに依り、不用に歸したる土地は、無償にて之を施行地の所有者に交付し、整理施行に依り開設したる道路、堤塘、溝渠、溜池等にして、曩に廢止したるものに代へるべきものは、無償にて之を國有地に編入するのである。

事業に要する資金の融通に就ては、耕地整理事業に對して、預金部の低利資金や簡易保險積立金なごから、融通貸付せらるゝ如き途の開かれて居らないのは、遺憾であるが、近頃に至り日本勸業銀行、府縣農工銀行、北海道拓殖銀行等に於て、整理施行者より借用を申込あるときは、抵

當を徴せずして、貸付し得ることゝなつてをる。尙事業費は組合員より金錢を徴收しないで一時起債に依りて支辨し、之に代るべき土地を提供せしめ、之を賣却して負債償還の費用に充當することも認められてをる。

土地區劃整理は大略右の如くして施行するのであるが、其の效果に至りては無限にも謂ふべきである。今其の重要なものを擧ぐれば、

一 不整形の敷地が區劃整然たるものに整理されるから、土地の利用面積を増加する。

二 建築敷地の接する前面道路が、概ね廣くなるから道路の幅員に相應した高さの家屋を建築することが出来る。

三 道路の新設改築に依りて交通至便となり、消防も避難も容易になる。

四 所謂袋地が無くなり、總ての建築敷地はいづれも、相當の廣さのある道路に接するから、換氣採光良好となり、溝渠の新設に依り、排水の便開け地面乾燥するから、

不衛生地域や之に類する地區が改善せられ、全地區が衛生上良くなる。

五 宅地としての利用を増進するから、土地の價額は必然に騰貴し、收益の増加するは勿論である。

六 敷地の形狀整然たる故建築様式も簡單となり、併て工用材料の運搬容易となり、従て建築費が低廉なる。

七 迂餘曲折せる道路に代ふるに、直線的の道路を以てするから、道路の延長は短縮せられ、上下水道、瓦斯電燈電話等の敷設費も、之が維持管理の費用もを減ずる。

八 敷地の境界明確となり、境界の争が無くなる。

九 整理に伴ひて地番が整理されにから、通信交通の勞力も時間が節約される。

十 地區所在地の町村としては、漸次地區の發展に伴ひ町村の繁榮を來し、公課其の他の負擔力を増す。

等は蓋し顯著なる效果であらう。

以上極めて簡單ながら述べた所に依りて、土地區劃整理

は都市内外の交通、衛生、保安、經濟等に關し、永久に公共の安寧を維持し、福利を増進する爲の重要な施設である。ここを明かにしたが、現在都市に隣接する町村の秩序なき發展の状況を見て、是等町村内に於ける未開發の土地に之を施行することは、刻下の急務であることを痛感する。従來都市隣接町村に於ては、名を耕地整理に籍り、農業上の利益を増進するに非ずして、耕地を變して宅地として利用せんが爲に、整理を施行するもの、事例は少くない。これは其の目的に稽へ耕地整理法に依りて施行するは、妥當を缺くの嫌があるのみならず、都市計畫の見地よりすれば、市街地の造成には耕地整理の計畫では障害多く、却て將來の發達を阻止することがないことも限らぬ。否其の事例は屢々見受ける所である。區劃整理計畫の根幹となる道路に就て見るも、畦道の如きものでは間に合はぬ。必ずや相當の幅員ある道路を縱横に通し、道路網も放射狀又は環狀、對角線狀といふ如き種々の系統を採り、又主要道路の交會點には交通の緩和や美觀の點から廣場を設け、街角を剪除する

等の注意は必然に拂はるべきものである。其の他我國都市の最も缺點とする空地の缺乏に對しては、相當の廣場とか運動場や小公園の如きものを設くることも、將來の市街地構成上必要であるから、出来るだけ當初に於て、之を計畫に入れて置くべきである。斯の如く耕地整理と土地區劃整理とは、全然其の目的を異にするから、從て設計上に於ても大なる差異を生じ、虎を描いて猫に類するものを得ることなるのである。故に其の眞の目的が宅地の造成に在るに拘らず、或は道路敷地提供部分の多きを恐れ、或は費用の負擔を慮りて耕地整理として施行するは、悔を將來に貽すものであるから、必ずや之を土地區劃整理として施行し、以て地方の秩序ある發展に備へなければならぬ。道路等の公共用地に提供した土地の損失の如きは、優に償ひ得て餘りあるのであるから、土地所有者の理解と法制の威力の下に、是非ともこの土地區劃整理を施行したいものである。