

# 採算のとれる都市の建設擴張

菊池 慎 三

滿洲國の國都建設の事業が着々進捗して居ると云ふ。王道樂土を目指す新興滿洲國の國都として、長春が選ばれ、南滿鐵道附屬地の新市街居留地商埠地舊支那市街を包擁し將來の擴張を豫想して地域を劃し、國都建設の事業が定められ、着々實行に移された。佐野利器博士の都市問題(昭和八年八月號)に書かれた中から摘要する。第一期事業は、其中心即舊市街に接近して急速必要とする部分二十方籽を以て第一期事業區域とし、大同元年以降五箇年を以て此の第一期事業約六百萬坪の部分を完成せんとするもの、即今日の國都建設の事業である。先づ建設局は五百萬元の借入金をなし、借入済(み)之を資本として土地經營を行ひ、五箇年後即第一期工事完成迄に借入金を返却して、各種營造物の外澤山の空地を利得すると云ふ計畫になつてゐる。即計畫事業區域百方籽中、舊市街に屬する二十方籽を除いた残り全部即七十九方籽を買收して仕舞ふ。買收價格は事變前の標準に依り、一方米五錢乃至二十錢位とのことである。而して其中第一期事業區域二十方籽の中に道路公園を作り、上水道下水道を布設し、諸官衙其他の公共地を保留し、電氣及瓦斯の配管は夫々其會社をして行はしめ、

斯の如くして土地を民間に分譲する。分譲價格は一方米につき住宅地は二元以上商業地は七元以上となるであらう。「土地は既に約十方籽の買収が済んで居る。第一期事業區域には、六・五方籽の住宅敷地が豫定されて居るが、凡そ其半分位に相當する拂下申込があり、内又半分位即約一・五方籽の假割當が出来てゐる。目下の所殊に其の盛況に驚く。通常土地經營の狀態としては、先づ道路上下水を作つた上でなければ、讓受申込に至らないのだが、新京の場合では、畠の中のものゝを圖面の上だけで申込殺到し、假割當を甘受するの狀況となることは、如何に土地の必要に迫られて居るかを示すものといつて宜しからう。」

二

右の如く採算の極めてとり易い例は珍らしい事で、我國各地で都市計畫施設の財源調達に苦心慘憺たる關係當局者は、垂涎三尺歛羨の情に禁へないことであらう。而して此の如きは新興滿洲國であつて始めて望まれるのであつて、我國では思ひも寄らない事として諦める人が多いことであらう。併し我國でも營利會社が土地經營をするのは、全然滿洲國の國都建設と同じ譯なのであつて、相當利益を收めて居る例も少からぬのであるから、利益は收めなくとも收支相償ふこと、又は收支償はななくとも出來得る限り支出の大部分を支辨し得る如き、都市の建設擴張の事業が當局者の工夫如何に依つては可能の場合が少からぬのである。之が爲に地帯收用の制度もあれば、一團地の住宅經營を都市計畫事業として執行する場合には、所要の土地を收用することも認められて居る。所で地帯收

用の實施成績を調べて見ると英國の事例でも財政的に左ほど成功したとは謂はれぬやうである。我國の經驗は尙少數であるが關係者から成績如何を聽くことは將來の此種の事業計畫上及執行上有意義のことであるが、未だ十分に聽くを得ないことを遺憾とする。唯東京市に於て着手せられた新宿廣場の施設は滿洲國々都建設事業と相對照して、興味多く將來の此種事業を續々遂行するの模範ともなり得るのであるから次に概略を書いて見る。

### 三

新宿驛附近に於ける交通量の激増は緊急之が有効適切なる緩和策を講ずる必要に迫られて居る。新宿驛の乗降客は全國各驛中最も多數である。肩摩殼擊と云ふ位ではない、芋を洗ふやうな混雑々々名狀し難い有様である。將來の東京の發展膨脹の大勢は更に一層新宿を中心地域として其の混雑を多大ならしめることが豫想せられる。所が恰かもよし新宿驛の外側に在る一萬數千坪の專賣局淀橋工場が郊外に移轉するを好機として、之が有償拂下を受ける。水道淨水場十餘萬坪は大部分存置の必要がなくなつたので、之を整地して宅地に解放する。將來の新宿外側を豫想すると、甲州街道青梅街道の二大放射幹線第一環狀線第二環狀線に包まれた一帯の地で、一方には明治神宮から代々木練兵場他方には戸山ヶ原十二社等の綠地帯に富んで居り、大東京將來の中心區域たることが豫約せられて居る。現在解決の急に迫られた交通難に善處すると共に、將來の都心としての準備施設を意味する新宿廣場計畫は、甲州街道青梅街道の數條の相互連絡及新宿驛から出る數條の放射道と

で、理想的な街路を配置し、新宿驛に小田急京王西武東横地下鐵等の綜合停車場を設くるの餘地を存し、驛前に五六千坪の廣場を設くるの計畫である。右の計畫の財政的に採算の出來ると否と成功すると否とは、専ら水道敷地と專賣局工場跡地との中間に介在する民有地三萬坪の買收若くは區劃整理又は受益者負擔制の運用如何にかゝつて居る。現在の此の附近の土地買收費は東京府の青梅街道改修新宿驛から大久保驛に通ずる道路改修等の例から見、坪當百圓見當と見られるし、專賣局工場跡地の拂下價格も此の程度に決定した様であるから、計數的に見て民有地の問題も解決が出來ないものとは思はれない。而して整地後に於ける廣場に面する大建築敷地はデパート郵便局等既に内定せんとするものもあるらしく、内輪に見て全體の收支の採算は十分見込があり、實現上極めて好望であることは都市計畫界の上に慶賀に禁へない所である。

## 四

新宿驛前の廣場施設に引續いて、東京市は澁谷池袋其の他の主要驛附近の廣場計畫も調査せられ、實現の工夫が講ぜられて居る。東京驛前の廣場や丸ビル前の幅員四十間の大道路の施設は、東京市費の負擔に依らずして出來たものである。上野驛前の廣場は復興計畫に於て鐵道省の上野驛改築計畫と關聯して施設せられた。驛前廣場の施設は鐵道省の停車場建設事業の中に含ましめて鐵道省の負擔に於て鐵道用地として實行すべしと云ふ考へ方もあらう。道路の集中點として鐵道道路の連絡點として、道路施設の一部として市費の負擔に於て實行すべしと云ふ議論も成立つ。適當な

交渉と協力とに依つて解決するの外はないが、鐵道の負擔も巨額であつては實現困難であり、市費の一般負擔も亦容易でない。之に依つて周圍の地價の昂騰するのであるから、適當に其の一部を財源に供する工夫を講ずることが問題解決の焦點を成すのである。倫敦の市中には澤山の廣場(スクエア)があるが、倫敦を特徴づける此のお自慢の廣場の建設は、都市計畫史上一時期を成すものであるが、巴里のロワイヤルに範をとつたり、コンカイン、スイン、フィールズを最初に、數十の廣場は別に官公費に依つたものではなく、沿道の地主が其の採算に於て遂行したものである。廣場の爲に地積は狭められても、廣場あるが爲に、沿道の土地の利用價值が大に増進し、従つて地代収入も増價するので採算有利又は可能の結果を見たのである。

## 五

新宿驛前廣場建設の事業と滿洲國都建設の事業とが、事業遂行形式に於て類似して居るのが面白い。帝都復興事業には天才的政治家後藤新平伯が、燒跡全部を買收して之に公債を交付し、復興事業施設を遂行した後之を賣却するの提案をしたのは、震災後日尙淺い時分であつたさうであるが、此事は遂に行はれなかつたが、其趣旨とやり方は大體同じである。或日後藤伯の妙案の行はれなかつたことを千秋の恨事とする者があるが、併し當時の狀勢を想像して見るのに、買收價額の決定、其の他に非常の難關があつて、其の後に決定をした區劃整理の方法に依る復興事業の遂行の手段に比して何れが得策であり可能であり容易であつたかは、必ずしも一概に謂へない。土地區劃整理に付ても朝野

其の是非の論議喧しく、一時に其の成功は甚だ危ぶまれる有様であつた。赫々たる復興完成の好成績を見ながら、尙區劃整理に依る宅地面積の減少や、都市計畫事業に依る受益者負擔制の合理性を諒解しない者のあるのは、どうしたことであらう。日本橋に近い白木屋の敷地は、道路擴張の爲六間計りも削られる計畫であつたが、之が普通の道路擴張の場合の方法であつたとしたら、買收價格營業補償の莫大なことや、白木屋の事業の致命的の打撃を與へる等で、實施極めて困難であつた。此種の事例は市内到る所に見たのであるが、土地區劃整理の方法に依る損得相殺面積減少の公正なる分配等に依つて損害犠牲を最少限度に止めて圓滿なる遂行を見ることが出来たことは、邦家の爲幸慶とする所であつた。民法は損害補償に付ても不法行爲の場合を除くの外、相殺を認めて居るので、所謂損得相殺をする途がある。社會的に見て尙も損害あれば完全に補償すべきことが理想である。一方に於て尙も特別利益を受くる者は、其の限度に於て社會に對し特別負擔をすることが正當である。都市計畫事業道路施設等に付て完全損害賠償主義と特別利益特別負擔主義とが必然的に相伴ふものとせられるのは尤もの事である。純理論からすれば、正當價格で收用又は買收し、正當な受益者負擔制で特別利益に對する負擔をすることも、地帯收用の方法に依るのも、土地經營者の方法に依るのも土地増價税の活用を望むのも、土地區劃整理の方法に依るのも、同じ様な趣旨に出るのであるが、現實の場合に於ては其の中最も支障の少ない議論の少ない但し實質的に最も多くの財政的利益を擧げ得る方法を選ぶことは行政當路者當然の責務である。(一〇、九、八)