

## 第十五章 土地區劃整理

### 第一節 土地區劃整理の意義

現代都市の經營上考慮すべき最も必要なる事項は都市が其發展に際し秩序ありしむることである、即ち其發展を合理的に統制することである。

従來都市の膨脹發展の跡を見るに自然に放任せられたりし結果、至る所無秩序にして不衛生の状態を呈し街衢は亂雜にして其幅員概ね狭少であつて交通、衛生、保安上一般住民の蒙りたる損害は有形に無形に甚だ大なるものがあつた。茲に於てか都市計畫の必要が叫ばれるに至つた所以である。

元來都市計畫には既成市街地の改良を行ふものと及び未建築地の合理的建設を行ふものとの二つの方面がある。前者は多くの場合之が實現には莫大の費用と市民の大なる犠牲とを含み其結果に於ても理想の實現は頗る困難である、後者は所謂都市の創作であるから最も經濟的に處女地に對して理想的計畫の實現を望む事が出来る。土地區劃整理とは實に後者に屬するものであつて、都市の發展に際して従來吾人の經驗したる各種の弊害を未然に匡正し健全なる都市の發達を期するものであるから此意味に於て、土地區劃整理は實に都市計畫の一部をなすものと云ふことが可能なるのであつて都市計畫上重大なる使命を以て生れて來た新らしき制度である。

而して都市は大體土地と建築物の集合體なるものであるが故に都市の風貌は都市の建築物により決定せらるゝものである。而して建築物の格好は其敷地の形狀及び大小によりて左右せらるゝものである。過小なる又は不整形なる建築敷地の上には適當なる建築物を建築し得ざる事は理の當然である。茲に於てか建築敷地の形を整へ更に街廓の様式を正しくすることは都市建築の整備上必要なる事であつて、既成市街地に於ては勿論新に開發せらるべき郊外地に對しては更に其必要

の急なるものがある。

従來宅地の整理方法としては土地の分譲又は分割をなすか或は耕地整理に名を籍りて此の土地の整理を行つたものであるが、何れも根本觀念に於て完全なる區劃整理とは異なるものなれば従來の何れの都市を見るも、或る計畫の下に建設せられたる中樞部は比較的區劃整然たるも近接郊外地は全く亂雜なる状態を呈するもの多きものがある。

斯る弊害を匡正し新開地の統制を行はんとする爲め、都市計畫法に於ては土地區劃整理の制度を認めた。此制度無くしては都市構築の完璧を期することは頗る困難である。又街路網地域制公園系統は何れも之れ都市計畫の根幹にして土地區劃整理による街廓及劃地の整正は都市計畫の枝葉をなすものであつて、兩者相俟つて始めて都市構築の理想を實現せしむることが出来る。而して土地區劃整理とは土地の區劃を整正し土地を宅地としての利用増進を圖るを以て其目的とするものなるも、道路の新設、擴築及運河公園等の事業をも此内に包含せしめる事が出来る。

斯るが故に土地區劃整理は其内容が非常に複雑多岐に亘り従つて其効果も亦多方面に亘る事業なりと稱することが出来る。

斯く觀察すれば土地區劃整理事業は其自體が一つの小規模の都市計畫事業である、故に之を既成市街地に施せば都市の改造となり、之を未建築地に施行すれば都市建設に對する根本的基準をなすものである。

然して従來施行せる道路の新設又は改修事業は事業用地を獲得するには、之を買収するか又は收用する事を要し、従つて次の如き種々の缺陷を伴ふことを免れない即ち

- (1) 現在居住者が其擴張により居所を失ふに至る者を生ず。
- (2) 道路幅員が擴張せられ表通が全部道路敷に編入せられたる場合は其結果裏通が其儘表通に出て來る。

(8) 収用又は買収残地として多くの場合不整形の残地が生じ土地の利用上不利である。

之れは買収又は収用の際は之れより生ずる沿道土地が如何様になるかは餘り考慮しないことに基因するものである、然るに土地區劃整理は只に道路、小公園等を築造するのみが目的でなくして土地を整理して宅地としての利用を増進せしめ併せて公共の用地を産み出し、事業の施行により居所を失ふ様なものなからしめ従來の表通に居た者は只少し許り後退することにより、裏側に居た者も表通に出て來る事が出来る。但し其面積は生ずる潰地に應じて多少減することあるも其形状に於ては、従前の土地の不整形なりしを交換分合して之を整形となし、従つて其利用價値の増大すること著しきものあるが故に事業用地と他の部分とは全く不公平なく、極めて平等に全體の利用價値を増進せしむるものである。

土地區劃整理は都市計畫法に根據を有して都市計畫區域内に非ざれば之を施行する事を得ざる規定であつて、耕地整理法を準用してをるが故に其内容、手段、換地處分、及び清算金等の問題は同法に規定せらるゝのである。

## 第二節 土地區劃整理設計基準

土地區域整理の施設として行はるゝものは耕地整理法第一條の規定する所であつて、次の各項である。

(1) 土地の變換、分合、開墾、地目變換其他區劃形質の變更、湖海の埋立、干拓若くは道路、堤塘、畦畔、溝渠、溜池等の變更、廢置、又は之に伴ふ灌溉排水に關する設備若くは工事。

(2) 前號の事項施行の爲若くは施行の結果必要なる工作物の設置其他の設備又は其維持管理。

(3) 開墾又は湖海の埋立若く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他の施設。

(4) 前號の事項に關し必要ある時は國府縣市町村其他の公共團體の認許を得て行ふ營造物の修繕。

以上の各事項を内容とする土地區劃整理の設計に對する根本方針は、都市計畫として決定せられたる地域、及び街路網に順應し之を基準とし幹線街路及補助街路の位置、幅員、勾配等を參酌し且土地の狀況に依り、環境との調和を保ち出來るだけ自然美を保有し、餘りに眼前の利益にのみに拘泥せず住宅地として利用すべき部分に對しては、建設費の節減を計りて最も安靜にして快適なる住居地を供給すべく、又工業地域に對しては工場の建設と製產品の輸送に便ならしむべく各種地域及街路網に順應した設計をしなければならぬ。

又保健衛生の施設として地區内に小公園及遊園等の施設をなすべきは勿論街廓及劃地の大き即各敷地の奥行及間口の長短等は、其屬する地域によりて異なり各均整を保たしむる様造成せねばならぬ。而して街廓の大き及劃地の寸法に對しては都市により種々の大きを與へるものあるも、我國に於ては曩に内務省にて決定せる標準を示せば次の如くである。

## 土地區劃整理設計標準

### 第1 地區決定標準

- イ 府縣市等ニ於テ土地區劃整理ノ施工ヲ助成スルモノニ在リテハ市街地化ノ緩急ヲ考慮スルコト
- ロ 土地區劃整理ノ急ヲ要スル土地ニ付テハ都市計畫法第十三條ニ依リ都市計畫トシテ之ヲ決定スルコト
- ハ 土地區劃整理ノ地區ハ左ノ標準ニ依リ決定スルコト
  - (1) 幹線道路ノ交會スル地點、停車場其ノ他交通上ノ要衝ヲ以テ中樞ト爲スコト
  - (2) 略纏リタル一圓地ヲ劃スルコト
  - (3) 都市計畫法ニ依リ決定シタル道路、廣場、公園、市場等ハ可成地區内ニ包括スルコト
  - (4) 建物アル宅地ニシテ點在スルモノモ亦前號ニ從フコト

- (5) 地區境界線ハ隣接地ノ狀況ヲ考慮シ適當ニ決定スルコト
- (6) 都市計畫法ニ依リ決定シタル道路、廣場等ニ因ル關係ヲ同シクスル區域ヲ包括スルコト
- (7) 耕地整理法第十一條第一項ノ規定ニ依リ整理施行地ノ所有者ニ交付セラルヘキ土地ノ割合ハ隣接地區間ニ於テ甚シキ差異ナカラシムルコト

第2 設計標準

1 總説

- イ 小公園、水路(小運河小河川)ノ新設又ハ改修等ハ可成設計中ニ包含スルコト
- ロ 必要ニ應シテ官公署、小學校、停車場、市場等ノ用地ニ付考慮スルコト
- ハ 地域、土地ノ狀況及土地所有者又ハ關係人ノ希望ヲ參酌シテ住宅用地、商業用地、工場用地等ノ配置ヲ豫想シ系統アル計畫ヲ樹ツルコト
- ニ 設計ハ一般ニ在來ノ地形、地物及工作物等ノ現況ニ順應スルコト  
但シ之カ爲土地ノ效用ヲ失ハサル様留意スルコト
- ホ 山川草木ノ風致ヲ考慮シ樹木ノ濫伐ヲ避クルコト

2 街廓

- イ 街廓ノ形狀ハ左ノ方針ニ依ルコト
  - (1) 矩形狀ヲ標準トスルモ土地ノ狀況ニ依リテハ直線ノ又ハ曲線ノ不整形ト爲スヲ妨ケサルコト
  - (2) 矩形ニ非サル場合ニ於テモ各邊ノ交角ハ直角ニ近カラシムルコト
- ロ 街廓ノ配列ハ左ノ方針ニ依ルコト
  - (1) 幹線道路ニ沿フ街廓ハ其長邊ヲ之ニ並行セシムルコト
  - (2) 前號以外ノ街廓ハ主トシテ地形、方位、風向及眺望ノ關係ヲ考慮シテ配置スルコト
  - (3) 湖海其ノ他ノ風致アル水邊、鐵道、專用軌道、堤防ノ類ニ直接セシメサルコト
- ハ 街廓ノ大サハ將來再分割ヲ要セサル様決定スルモノトシ左ノ標準ニ依ルコト但シ公用建物、小公園ノ類ヲ有スル街廓ハ別ニ考慮スルモノトス

1 住居地域内	短邊(米)	長邊(米)
特一級	60—80	160—200
一級	50—60	140—160
二級	40—60	120—140
三級	30—40	100—120
四級	20—30	80—100

將來商業用地トシテノ利用ヲ豫測セラル、土地ハ三級四級ニ依ル

2 商業地域内

一級	45—55	130—140
二級	35—45	120—130
三級	25—35	100—120
四級	20—25	80—100

將來住宅用地トシテノ利用ヲ豫測セラル、土地ハ住居地域内ノ例ニ依ル

3 工業地域内

一級	80—120	160—200
二級	40—80	100—160

將來住宅用地若クハ商業用地トシテノ利用ヲ豫測セラル、土地ハ住居地域内ノ例ニ依ル

4 未指定地内

工業用地トシテノ利用ヲ豫測セラル、土地ハ住居地域内ノ例ニ依リ住宅用地若クハ商業用地トシテノ利用ヲ豫測セラル、土地ハ住居地域内ノ例ニ依ル

3 劃地

イ 劃地ノ配列ハ左ノ方針ニ依ルコト

- (1) 各街廓内ノ裏界線ハ直通セシムルコト
- (2) 側方界線ハ道路境界線ニ直交セシムルコト

ロ 劃地ノ間口ハ左ノ標準ニ依ルコト

1 住居地域内	間口(米)
特一級	30—40
一級	20—30
二級	13—20
三級	6—12
四級	4—6

將來商業用地トシテノ利用ヲ豫測セラル、土地ハ商業地域内三級、四級ニ依ル

2 商業地域内

一級	8—12
二級	6—8
三級	4—6
四級	4

將來住宅用地トシテノ利用ヲ豫測セラル、土地ハ住居地域内ノ例ニ依ル

## 3 工業地域内

一 級	30—60
二 級	10—30

將來住宅用地若クハ商業用地トシテノ利用ヲ豫測セラル、土地ハ夫々住居地域内若クハ商業地域内ノ例ニ依ル

## 4 未指定地内

工業用地、商業用地若クハ住宅用地トシテノ利用ヲ豫測セラル、土地ハ夫々工業地域内、商業地域内ノ例ニ依ル

ハ 劃地ノ奥行ハ街廓ノ短邊ノ二分一ノヲ標準トスルコト

裏合セトナレル劃地ノ奥行ハ夫々ノ接セル道路ノ路線價ヲ參酌シテ之ヲ決定スルコト

ニ 劃地ノ大サハ間口4米(2間)未滿又ハ奥行9米(5間)未滿若クハ面積32平方米(10坪)未滿トナサルコト

## 4 道路

イ 袋路ハ住宅用地内特別ノ場合ヲ除キ之ヲ設ケサルコト!袋路ノ終端ニハ適當ナル廣場ヲ設ケルコト

ロ 特殊ノ場合ヲ除キ幅員6米以上トスルコト

ハ 道路ノ配列ハ左ノ方針ニ依ルコト

1 約250米未滿ノ間隔ニ幅員8米以上ノ道路ヲ配スルコト

2 幹線道路ニ交會スル道路ハ直通セシムルコト

3 地域外ニ於ケル既設道路及計畫道路トノ連絡ヲ圖ルコト

ニ 街角剪除ハ街路網決定標準ノ例ニ依ル

## 5 綠地

イ 公園敷地トシテ施行地面積ノ3%以上ヲ留保スルコト

ロ 前項ノ敷地ハ之ヲ適宜近隣公園、兒童公園又ハ幼兒公園トシテ配置スルコト

ハ 各公園ノ位地、形狀、面積等ハ利用者ノ狀況及豫想設計ヲ考慮シテ之ヲ定ムルコト

ニ 周圍ヲ劃地ニ接セシメサルコト

特別ノ場合ニ於テ劃地ニ接スル時ハ風致、美觀、保安ノ關係ヲ考慮スルコト

ホ 兒童公園及幼兒公園ノ配置ニ就テハ左記各項ニ注意スルコト

1 交通頻繁ナル道路、軌道又ハ河川ニ依リ來往ヲ妨ケラレサルコト

2 小學校及其ノ運動場ト關聯シテ考慮スルコト

ヘ 街路樹、前庭、庭園、貸付農園、不利用地ノ植栽等ニ付適當ニ考慮スルコト  
ト 風致アル土地ニ付テハ前號ノ各事項ハ特ニ注意スルコト

## 6 其他

イ 役場、警察署、稅務署、公會堂等ノ敷地ハ一團地ニ之ヲ配シ市場敷地ハ特ニ交通至便ノ位置ヲ選ミテ之ヲ配スルコト

ロ 必要ニ應シ前號ノ土地ニ接シ適當ナル廣場ヲ計畫スルコト

ハ 小學校敷地ハ2分ノ1ヘクタール以上ト爲シ25~70ヘクタールニ付一個ヲ標準トスルコト

## 7 工事

イ 道路ハ全部築造スルコト

ロ 適當ナル排水工事ヲ行フコト

ハ 用惡水路ノ利用ヲ害セサル様適當ナル方法ヲ講スルコト

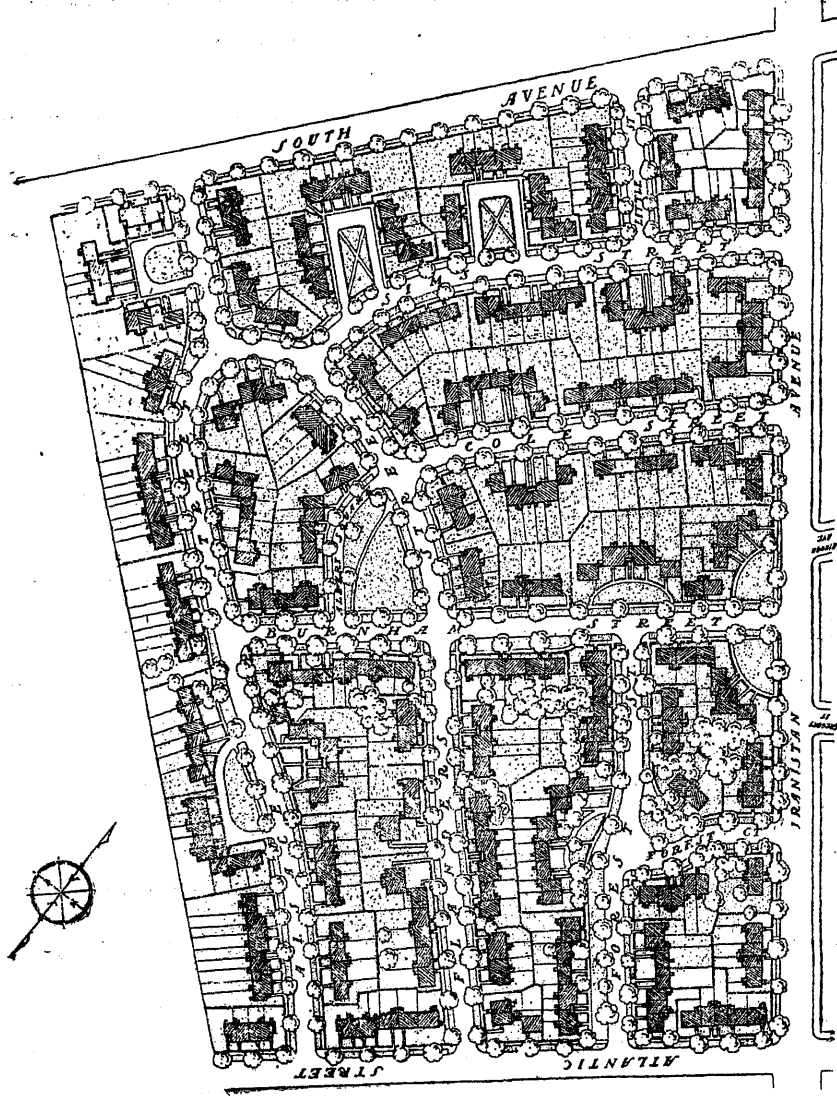
## 第三節 設計實例

土地區劃整理施行に當りて其街廓及劃地を如何にすべきかは前述の標準に之を示したるも、實際問題としては各地形、及用途の異なるに従つて大小廣狹を決定せなければならぬ、街廓の餘りに深きに過ぐるは露地を作る機會を與へるが故に注意せねばならぬ。

米國 Bridge Port, Connecticut, に於て歐洲戰爭の歸還兵を收容する爲め政府で作つた區劃整理の一例は第61圖に示すが如きものである。

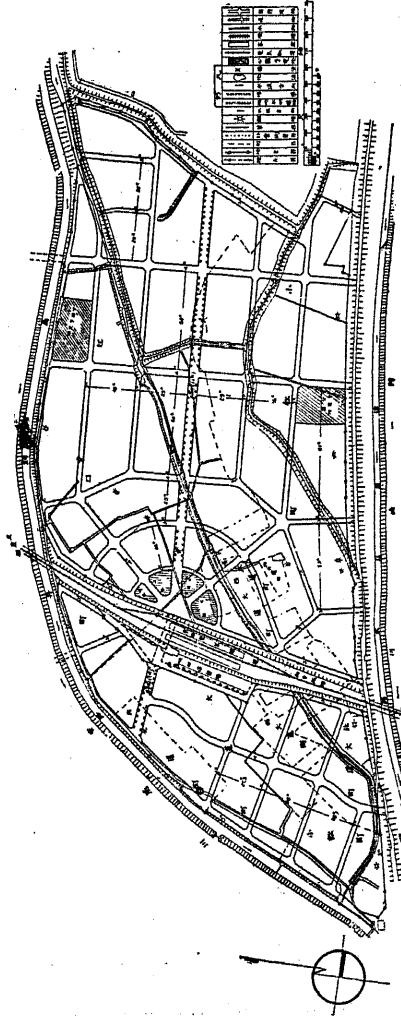
此設計には建築家、土木家、經營家等各種の人々が計畫に参加し工場、市場、學校、教會等の既存の位置を考慮し種々研究の結果施行されたものである。

第62圖は大阪市内に於て施行した土地區劃整理の一例である。



General Plan for Crane Tract, Bridgeport, Conn.—United States Housing Bureau  
 A. A. Shurtleff, Town Planner; R. Clipston Sturgis, Architect; A. H. Hepburn,  
 Associate Architect; A. H. Terry, Engineer

第 62 圖 大阪市市崎川土地區劃整理施行地區現況並整理圖



有、免租別		種別	面積	前	後	整理後	面積	百分率	百分率
有租地	免租地	地	60,350.00	93.75	48,111.085	71.26			
		路	2,148.82	3.34	12,710.340	18.82			
		公	1,876.00	2.91	—	—			
計			64,374.82	100.00	6,686.575	9.92			
4. 事業經費			95,500.00		67,508.000	100.00			
整理費總額			10,375.00		民有地 1 坪當負擔額				1.54
事務費			78,658.165						
工費			200.00						
電費			6,268.835						
備費									
5. 組合設立認可			昭和 4 年 7 月		6. 工事着手	同 年 8 月			
8. 昭和 6 年 8 月			換地處分認可		9. 土地所有者總數	5 名			
7. 工事完了			同 5 年 7 月						