

明治期の神戸における市街地整備事業に係る地権者間の

契約書の成立と変遷に関する研究

A Study on the written contract related to urban development projects in Kobe during Meiji era by land owners

小 原 啓 司※※

Keiji OHARA

The written contract that was concluded relating to urban development projects in Kobe during Meiji era by land owners is a point of great importance to execute those projects.

This Paper shows how this written contract have influenced current legal systems for the projects by studying content of change on the written contract and comparisons those systems.

1 はじめに

神戸市では、市制が実施された1889（明治22、以下「明治」は省略）年の前年から1909（42）年までの23年間に、兵庫、林田、葺合の3地域、15工区、面積443haの区域で、地主たちの共同施行により新道開鑿・地域更正と称せられた市街地整備事業が実施された。

この期間中の1899（32）年に耕地整理法が制定され、同法は施行後10年を経た1909年に全文が改正されて同名の法律とされた。（以後、この法律の改正前を耕地整理法（旧法）、改正後を同（新法）とと称する。）新法の制定により、神戸でのこの事業は施行されなくなった。（後述）

同事業について、本研究会には3回にわたり論文を発表している。その要旨は次のとおり。

・第17回本研究会論文では、¹⁾

神戸市で施行された新道開鑿・地域更正事業の施行区域、施行面積、事業期間、施設整備の概況などについて述べるとともに、同事業が最初に施行された時期が、わが国における区画整理手法による市街地整備事業として最も古いものではないかと考察した。

すなわち、これまで我が国において道路建設や市街地の整備を目的とする区画整理に類似した事業としては、広島県呉市で軍港施設の建設に伴い後背地を整備するために1897(30)年代の初めに実施された事業が最

も古いとされてきたのに対し、神戸の事業はこれより10年余りさかのぼるものであり、また、1899(32)年に耕地整理法（旧法）の制定された由来について旧内務官僚の小栗忠七氏は、① 外国の耕地整理法制を骨子とし、② 従来わが国の法制及び実例を調査してとあるが、神戸の事業が現行法制の土地区画整理法（以下「現行法制」と略称）と手法、手続きが極めて類似しその原型となったのではないかと考えられる。

・第18回本研究会論文では²⁾

神戸で新道開鑿・地域更正事業が実施されたのは、開港から市制が施行されるまでの明治前期に、市街地整備のために施行された各種事業における問題点の解消と、事業費を捻出するために先行事業から考えだされたものと考察する。

すなわち、明治前期に実施された神戸山手地区新道開鑿第2次事業では、居留地外国人との関係で整備の必要を認めながら国からは事業費の3分の1の額しか交付されず、残額を地元（地主）が負担し、新道開鑿に必要な用地を供出し実施した。その際に地元で定めた用地供出のルールでは個々の地主の負担額に不公平があり、かつ供出残地に不整形を生じた。これにより以降の市街地整備事業では、国からの交付金が望めないで、“新道を開鑿”するに当たって、地主の負担額を公平にし、残地を整形するために、土地の面積に同一割合を乗じて算出した面積の用地と費用を地主が負担し、その際に残地の区画を長方形または正方形に改める“地域更正”を実施したのである。

・第19回本研究会論文では、³⁾

同事業は現行法制による事業と手法、手続きが極め

keyword: 明治時代、神戸、区画整理、耕地整理等
※※正会員

(☎657-0038 神戸市灘区深田町1丁目4-5)

て類似するものであるが、これをさらに掘り下げ、① 事業の目的、② 権利者の合意形成、③ 地域更正（区画整理）、④ 新道開鑿（公共施設の整備改善）の各項目ごとに両者を対比したところ、現行法制による手法の原型となる方式がほとんどの項目で実施されており、現行法制の成立に大きな影響を与えたものと考察される。

本論文では、第19回本研究会論文で現行法制と対比した項目②の「権利者の合意形成」において、地主たちが締結した【契約書】が、この事業手法成立の要（かなめ）となるので、① 契約書がどのように作成されたのかその後、② 契約書各項はどのように統合されたのか、また、③ 契約書各項はどのように変更されたのか、④ 契約書項目の変更、追加の概況、⑤ 契約書各項と現行法制の各条項を照合することにより、両者の同一性、類似性、または差異性を明らかにし、現行法制成立への関わり度合いについて究明するものとする。

2 契約書の作成

兵庫地域から着手した新道開鑿・地域更正事業では、新道開鑿に必要な用地及び事業費を地主が負担することなどを取決めた契約書に合意し、事業を実施した。

最初に着手した（国道以北）中道以南工区の事業（以下「第1着手事業」と略称）では、まだ地域整備に関連する事業法は定められておらず、事業を実施するに当たっては、県で定めた土木施行に関する規則⁴⁾によって地方庁の認可を受けなければならなかった。

その場合に願書に添付した契約書は⁵⁾、地主たちが事業の施行に合意した証として、地主総会で議決、調印したものであり、前述第19回本研究会論文でのべたとおり第1号から第4号までの4つに分かれている。

- ・第1号契約書（1888年2月契約）
- ・第2号契約書（1889年2月同）
- ・第3号契約書（1889年9月同）
- ・第4号契約書（1890年1月同）

これら4つの契約書のうち第1号契約書は事業認可前調査の測量に関するものであり、第2号契約書は事業施行の手法と費用負担を取り決めた基本的なもので、第3号契約書は第2号契約書の地主の費用負担額を具体的に補足したものである。これに対し第4号契約書は施行者の組織として新道委員と地主総代を決めたもので、10ヶ条のうち第1条のみが新道委員への委任事項の30号（項目）であり、他の9条は総て地主総代会議の議決要件など地主総代に関する条文である。

この事業手法の成立については、第18回本研究会論文で述べたとおり、神戸山手地区第2次新道開鑿事業において事業費の調達と新道用地を供出した残地の区画が不整形地となったことにより、この当時我が国での先例となつた事例も見当たらず、隣接し、先行した兵庫新市街

や兵庫仲町部の開設（1870－1875年に実施）の例により換地と減歩負担により実施したものである。この事業では紆余曲折を経、県の指導を受けて契約書を4つにまとめたことについては敬服するばかりである。

3 契約書の統合

次に着手した（国道以南）鉄道南部工区の事業（以下「第2着手事業」と略称）での契約書は⁶⁾、第1着手事業の4つの契約書が1つにまとめられて2章19項となり、両章に前文が付けられている。これ以降の事業では地主数が少ないので地主総代は選出されていない（1892(25)年12月同）。

第1章は「契約条件」とし、前文で仮設計図書を認定し、施行地区、減歩と経費負担、地域更正方針等の事業執行の取決めに關する7項で、第2章は「委任条件」とし、選出する新道委員の氏名を列記し、庶務、経費の徴収等事務手続を新道委員へ執行を委任する12項である。

第1着手事業の4つの契約書と、第2着手事業の契約書の内容を対比すると次のようになる。

第1着手事業の契約書	第2着手事業の契約書
第1号契約書	第1章 契約条件
第2号契約書	
第3号契約書	
第4号契約書	第2章 委任条件

つまり、既述のとおり第1着手事業の第2号契約書が主体となり、これに第1号と、第3号の契約書を併せて第2着手事業の第1章「契約条件」とし、第1着手事業の第4号契約書の第1条の各号を第2着手事業契約書の第2章「委任条件」としたものである。

その後、1896(29)年5月に3番目に着手した（国道以北）中道以北事業（「第3着手事業」と略称）では、その契約書は第1章前文の仮設計を設計に改めるほか、同章第4項（地域更正方針）と、第2章第10項（移転補償価格の査定等）の一部を変更するが、大部分は踏襲されている。⁷⁾

第2着手事業の新道委員9名中の7名が第1着手事業の同委員の12名中である。それだけに事業の施行に関する事項を、地主たちへわかりやすくするために第1着手事業の4つの契約書を、基本事項を第1章の「契約条件」と、新道委員への委任条件を第2章「委任条件」の第2章として1つにまとめ、概ねこの形が第3着手事業の契約書とされたことは、それなりの前進と見られる。

4 契約書の変更

この後、新道開鑿・地域更正事業の施行に関連する法律が制定されたことなどにより、契約書は変更される。

(1) 地価法の制定

1889年の地租条例の改正によって長期の地価据置を

認められることとなったが、事業施行に伴う耕地の増歩に見合う総地価の増加分は修正を免れることができず、さらに1896(29)年3月に登録税法が制定され、これにより実施されていた地域整備における増加面積に対し登録税を納付しなければならなくなった。

登録税の負担と手続の面倒などが、耕地区画改良事業の施行をためらわせる結果となり、1897年3月「土地区画改良ニ係ル件」（法律第39号）が制定されて「改良後の総地価を改良前の総地価と一致させて登録税の納付を免除される」こととなった。（以下、この法律を「地価法」と略称する。）

(2) 耕地整理法の制定

地価法が制定されてから2年後の1899(32)年3月に耕地整理法が制定された。しかしその際に地価法は廃止されず、「改良後の地価の配付」は依然として地価法に委ねられた（耕地整理法第15条）。

これにより「土地を農業上の利用を増進させるためには耕地整理法により、単なる土地の区画改良は地価法によればよい」こととなって、土地の改良事業は結果的に2つの系統に分かれることとなった。⁸⁾

(3) 地価法を選択

1897年5月に着手した第3着手事業では翌年6月に事業を終えるが、登録税を納付しなければならないことになり、地主たちは市に願出、市から同年8月28日次のように大阪税務管理局長に同税の免除を申請した。⁹⁾

…事業の経過についての説明（略）…

其新道潰地及ヒ工費等ハ悉地主ノ負担ニ属シ而テ新道潰地ハ関係区域内ノ総反別ニ賦課供出シ且残地ハ毎筆ノ区画ヲ釐正シテ土地所用上ノ便利ヲ図リ合セテ市街ノ体裁ヲ整備セントスルニアリスル次第ニシテ本件ハ全ク公益ノ事業ニ属セリ若此事業ヨリ生スルモノニ対シ登録税ヲ徴収セラルモノトセバ本市ハ近年ノ繁盛ニ伴ヒ尚他ニ続々同事業ヲ起サント暗ニ其計画ヲナシ居候向後ノ是等モ結局該登録税ヲ納付セザルノ義ニシテ夫レカ為メ終ニ目的ヲ全フスルカ如キコト之レナシトセス果而然ル場合ニ立至リ候ハバ本市将来ノ進歩ヲ妨ケ実ニ遺憾ノ次第ニ有之候尤登録税法ニ掲載セラルモノハ土地所有者各自ノ便益ニ出ツルモノニシテ更正上ヨリ生スル反別ノ増減又ハ分裂合併等公益事業ニハ該登録税ヲ課セラル限ニ無之者ト存居候該当税法中条文無之聊カ疑義ニ存シ居候条至急其筋へ御掛合何分ノ義御回示相成候様此段稟申候也

これに対し1897年9月6日、同局から次のように回答があり、認められていない。

登録税ノ義ニ付キ御掛合之趣了承右ハ同法第五条ニ依リ相当課税ス可キモノト相認候

この後、これまで契約書により県知事の認可を受けて

実施してきた本市での事業は、地価法という法律に拠り地価の配付を受ける事業となり、地主たちは事業に当たって所管税務署に出願するなど、直接国の監督を受けることとなった。¹⁰⁾

すなわち、1899年4月に地主総会で施行を決議された林田地域東尻池第1工区¹¹⁾及び同第2工区¹²⁾では登録税の納付を免れるために、事業の施行は地価法に拠っており、耕地整理法には拠っていない。その場合に、同第1工区では契約書の項目は直ちには改められず、第2工区では第一章前文の事業の目的を「新道開鑿・地域更正する」から「新道開鑿し土地改良、区画形状を変更する」と改め、事業名称を新道開鑿地域更正事業から新道開鑿土地改良事業と改称され、第一章第四項（地域更正方針）のうち「地域更正」とあるのを「区画形状の変更」と改められるが、事業手法、内容は変わっていない。

それ以降は西尻池工区¹³⁾（1901年7月施行決議）、御崎村他2村工区¹⁴⁾（1903年6月同）でも、事業の施行は地価法に拠っており、耕地整理法に拠っていない。¹⁵⁾

ところが、1905(38)年8月になって東尻池第3工区では耕地整理法に拠り事業を施行することを一旦は総会で議決するが、1ヶ月余り後の9月に再び総会を開き、先の議決を取消し、地価法に拠ることを議決した。先に一旦議決した総会の決議を取消してまで地価法に拠ることとしたのは、総会での後の決議第二項の「地価配当方耕地整理法ト土地改良法ニ幾分ノ差アリ此点ニ於テモ将来市街ノ宅地トシテ便ヲ得ルコト少ナカラズ」としていることが主な理由であると推察される。

このような経緯があって、これ以降に本市では長田村新湊川以南¹⁶⁾（1905年10月同）と、兵庫地域（国道以南）鉄道北部¹⁷⁾（「第4着手事業」と略称、1906年4月同）の2つの工区でも事業の施行が議決されたが、いずれも地価法に拠っており、耕地整理法には拠っていない。

(4) 地価法の廃止と、その後の本市の事業

地価法は、1909(42)年3月に廃止された。その際に地価法の規定は、耕地整理法（新法）の第13条から第16条として吸収され、これ以降本市では、新道開鑿・土地改良事業は、根拠法を失って施行されなくなり、以降の地域整備は耕地整理法（新法）の事業として施行される。

(5) 事業施行に伴う登記変更

地域更正を実施するに当たり1889(22)年6月24日、地主たちは県に認可を申請したところ8項目の照会事項があった。そのうち5項目は登記に関することであり、5項目中の1項目で県は「地域更正により換地することは交換譲渡に当たり登記料が要る」と主張し、一方の地主たちは「単なる区画整形で登記料は不要である」と、言うものである。その顛末は第19回本研究論文で述べたように、市が直接に登記事務を所管する治安裁判所に照会し、同所から「本件の照会は甲乙全く譲与の趣旨で

あったので登記を要するもののように回答したが、前陳のような理由によるものは登記を要しないものであえて差し支えない”との回答があり、市がこの旨を県に回答し、県はこれにより“治安裁判所の指示どおり登記を要しないことに異議はない”と市に通知し落着いている。

(6) 新道開鑿・地域更正事業等の施行のまとめ
本市での新道開鑿・地域更正事業と、地価法の制定後に新道開鑿・土地改良事業として実施された事業は第1表のとおりとなり、各事業を地主総会での施行決議日と、関係法制定日を図に描くと第1図となる。また、地

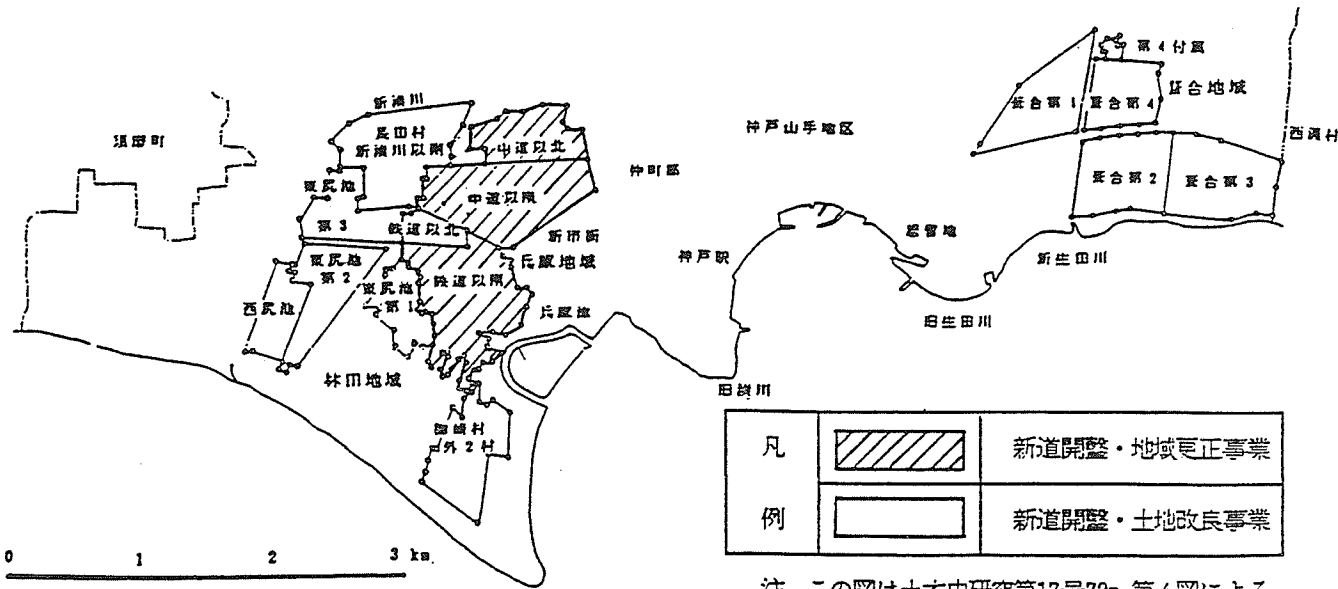
域別施行状況図は第2図のとおりである。
第1表 新道開鑿・地域更正事業等施行一覧表

地域	新道開鑿地域更正		新道開鑿土地改良		合計
	3工区	135ha	1工区	7ha	
兵庫			5	152	152
葦合			6	149	149
林田					
計	3工区	135ha	12工区	308ha	443

元号	20	21	22	23	明治		26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43		
					1800年													1900年								
西暦	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10		
兵庫	88.2-91.12 中道以南 92.1-94.12 鉄道南部 96.-97.6 中道以北 08.1-10.10 鉄道北部																									
葦合	98.6-00.8 第1工区 00.2-02.2 第2工区 01.7-03.1 第4工区 04.4-06.8 第4工区付属工区 第3工区 02.12-07.4																									
林田	99.4-03.9 東尻池1 99.4-00.3 東尻池2 01.7-03.5 西尻池 05.8-09.3 東尻池3 05.10-07.9 長田村湊川南 御崎外2村 03.6-06.9																									
• 89.4 神戸市制施行																										
地価法 • 97.3																										
• 99.3耕地整理法																										
地価法廃止 • 09.3																										

注1. 各事業ごとに — の右端は事業施行決議日、左端は整理済道路溝渠敷を官有地へ編入日、
2. 各事業書による。3. 工区名は略記

第1図 新道開鑿・地域更正事業議決日と関係法制定、廃止日一覧図



注、この図は土木史研究第17号72p 第4図による。

第2図 神戸市地域別 新道開鑿・地域更正事業施行箇所図

つまり、1888年の着手から地価法が制定される1897年までの10年間に兵庫地域の3工区、135ha、その後1910年までの13年間に兵庫、葦合、林田の3地域12工区で308ha、合わせて23年間に3地域、15工区で面積443haの区域で事業が実施された。

この事業が地租条例（第16条）という税法により知事の認可を受けて発足し、途中で地価法という別の税法に拠り施行したが、事業の施行は依然として契約書によっており、新道開鑿・地域更正を新道開鑿・土地改良、区画整備事業と改め施行され、地域整備の事業法である耕地整理法（旧法）には拠っていない。その理由は、地主総会での議決書のとおりであり、地主にとっては地租のことがより重要な事項であったのであろう。

5 契約書項目の変更、追加の概況

統合された兵庫地域第2着手事業の契約書は以降の事業で、既に述べたもののほか、事業施行の実績に拠り、少しづつ項が追加、変更された。

(1) 追加項

最初の兵庫地域第2着手事業の契約書の19項（両章の前文をそれぞれ1項とすると21項）は、最終の同地域第4着手事業では27項目（第2章の前文は第1章の12項となり、第1章の前文のみを合わせると28項目）となって7項の追加となる。追加の項は、

第一章では、(6)土砂無償供出等、(8)建築規制、(9)分筆手続、(10)障害家屋等補償、(12)委員の選出等（第二章前文から移項）の5項の増である。

第二章では、(11)原地と更正地の高低差の調整、(12)特別処分等、(15)法律の改廃の場合の処置の3項で、第一章に移項した前文の1項を差し引く2項の増となる。

(2) 変更の項の内容

変更内容（第2着手事業を元とする。追加項、項数の変更のみを除く。）のあらましは、次のとおり。

第一章では

- 前文は、仮設計一本設計→新道開鑿・地域更正ノ諸議案全部→新道開鑿・土地改良区画形状変更ニ係ル諸議案全部→併せて役員選挙ノ上囑託委任、と文言を4回変更する。（一は変更を表す。以下、同じ）
- 同一項（施行地区）では、道路鉄道等による範囲一範囲の次に大字を記す。
- 同一項（減歩負担）は、現行法では定めがない減歩の規定であるが契約書では“旧道路溝渠畦畔ノ下付ヲ請求シ差引漬地不足ヲ各所有地ノ現在反別ニ応ジ負担シ無代価ニテ供出スル一各所有実測反別、と変更する。（供出率は、工区によって異なる。）
- 同一項（経費負担）では、設計書ニ掲ケタル経費ハ平等ノ負担ヲ受ケ“配当坪数ニ応ジ”（負担額凡一坪ニ

第2表 契約書項目の工区別追加、変更一覧表

章	項数	項目の内容	工 区 名	兵兵東東西御長兵 二二三二尻崎田四
第1章	前文	総会日等と、事業の趣旨		※※※※
	1(1)	施行地区、設計		※※
	2(2)	減歩負担		※
	3(3)	経費負担		※ ※
	4(4)	地域更正方針		※※ ※
	5(5)	標準面積		※※※
	(6)	土砂無償供出等		●
	6(7)	賃貸契約の責任		※※※
	(8)	建築規制		●
	(9)	分筆手続		●
	(10)	障害家屋等補償		●
	7(11)	契約の承継		●
	(12)	委員の選出等—2章前文		
第2章	前文	委員の選出、委任条件		
	1(1)	帳簿整理、文書往復		
	2(2)	事務取扱諸規程の制定		
	3(3)	事務員の任免、報酬		
	4(4)	道路設計審査、地盤更正		
	5(5)	地価評価、不交付地処分		
	6(6)	漬地免租上申、土地台帳		※※
	7(7)	経費賦課徴収事務		※※※
	8(8)	契約違反者の処分		
	9(9)	設計変更の条件		※※※
	10(10)	用地買収と、移転補償等		※※※
	(11)	原地と更正地高低差調整		●
	(12)	特別処分		●
	11(13)	工事の発注、契約、監督		※
	12(14)	雑事処分の委任		※
	(15)	法律改廃等の場合の処置		●

注1. 第1表は、実施された15工区のうち葦合地域5工区（第4工区付属工区を含む。）と、林田地域東尻池第3工区の6工区の契約書は今のところ神戸市行政文書が見当たらないので、現存する8工区の契約書について項目の追加変更をまとめたものである。¹⁸⁾

2. 1, 2, ……は最初の兵庫第2着手事業の項数、(1), (2), ……は最終の兵庫第4着手事業の項数とし、項数のみの変更は記入していない。

3. 項目の内容は略記した。詳細は(1), (2)のとおり。

4. 工区名は契約書の議決年月の順に、縦書きに、次のように略記した。

兵二、兵庫地域国道以南鉄道南部（兵庫第二着手）

兵三、兵庫地域国道以北中道以北（兵庫第三着手）

東一 林田地域東尻池村第一工区

東二 林田地域東尻池村第二工区

西尻 林田地域西尻池村工区

御崎 林田地域御崎村外二村入会地工区

長田 林田地域長田村新湊川以南工区

兵四、兵庫地域国道以南鉄道北部（兵庫第四着手）

5.

凡	● 追加	※ 一部変更
例	→ 変更内容を継続	

付七銭…負担率は工区により異なる）事業ノ伸縮ニヨリ請求次第各自ニ於テ支弁スル→“原反別坪数ニ応ジ”→“現反別坪数ニ応ジ”→“実測反別ヨリ新道敷供出地ヲ控除シタル残地坪ニ賦課シ”と変更している。

なお、尤モ本工区内宅地ニシテ新道ニ沿接セズ且ツ道路幅員ニ広狭アルケ所ニ一般同様区画形状ノ変更ヲナシ能ハザルモノハ委員ニ於テ差等ヲ付シ供出地工費ノ幾分ヲ賦課スル、の規定が見られる（東尻池第二工区の第三項のみ）。

- ・同四項（地域更正方針）では、“供出残地”ハ可及的変更セザルノ方針ニヨリ元現在反別ニ応ジ道路ニ面シ正方形若クハ長方形ニテ配当ヲ受ケル→尤モ村界又ハ堤防等ニ沿ヒタル地所ハ鈍角ト雖モ其地形ニヨリ申受ル→“地域更正”→“区画形状変更地”→“区画形状変更ニ係ル地割配当”……不正形ノ地所ニテ配当ヲ受クルコトアルヘシ→配当ヲ受クルモ決シテ異議ヲ申立テサルコト、と変更している。
- ・同五項（標準面積）では、元現在反別ヲ以テ目的標準トスヘキ→元現在反別ヲ以テ基礎標準トスヘキ→土地台帳面ノ反別ヲ以テ実測坪ト定メ→反別ハ毎筆丈量ヲナシ其實測坪ヲ以テ供出地坪工費ノ負担ヲ受ケル→新道開鑿土地改良事業施行中ハ新道事務所ヲ設置シ各筆ノ地所ハ同事務所ニ於テ丈量ヲナシ各地主ハ其實測反別ノ報告ヲ受ケ且ツ之ヲ認諾セリ依テ他日此実測坪数ニ対シ増減ヲ申立サルコト、と変更している。
- ・同六項（貸借契約の責任）では、土地貸借上相互ノ契約ニ関スル事項ハ“契約者責任”トシ本業ニ対シ故障ヲ申立テサルモノトス、契約者責任→土地所有者責任→関係者責任→土地所有者と第三者両者間→関係者と何度も変わっている。地主と関係者の間に種々のトラブルがあったことから、このように変更していると推測される。

次に、第2章では

- ・同一項（帳簿整理、文書往復）では“新道開鑿地域更正”事務上ニ関スル諸帳簿ヲ整備シ→“新道開鑿土地改良ノ為メ区画形状変更”事務上、と変更している。
- ・同二項（事務取扱諸規程ノ制定）では、事務取扱諸規程ヲ制定シ及ヒ施行スルコト→頭に“事務所ヲ設置シ”を入れる。
- ・同六項（漬地免租上申等）では、漬地ノ免租ヲ上申シ土地台帳ヲ更正スル→漬地地種組替免租ヲ上申シ→漬地地種組替免租を上申シ並ニ不用道路溝渠地下ケ渡シヲ申請シ土地台帳ヲ更正シ“仮定地価配当額ヲ設定シ”→土地台帳ヲ更正シ“仮定地価配当額ヲ設定シ地価帳ヲ調製スル”と変更している。
- ・同七項（経費賦課徴収事務）では、経費を賦課徴収シ支出ヲ裁断スル→尤モ未納スルモノハ面積ヲ以テ引去支弁スル→経費未納者ノ多イタメ一時支払金ニ不足スルトキハ地主ヲ代表シ委員名義デ借入金ヲスルコトと
- ・同九項（設計変更ノ条件）では、仮設計ノ方針ニヨリ

本設計ヲ遂クル→本設計ヲ遂グ方針ナルモ変更スルノ必要ヲ生ジタルトキハ漬地並ニ経費ニ増加セザル限り変更→本設計ヲ遂クル方針ナルモ変更スルノ必要ヲ生ジタル時ハ漬地並ニ経費に於テ百坪当一坪以内一坪ニ付一銭未滿ノ増加迄→新道線路並ニ溝渠布設ノ実施ハ成ルベク本設計ヲ遂グルノ方針ナルモ交通ノ便否水理ノ利害其他実施上止ムヲ得ザル事情ヲ生スルトキハ其状況ニ応ジ興廃又ハ変更等臨機処置スル、と変更

- ・同拾項（用地買収と移転補償）では、道路用地ヲ買収シ→家屋移転等スル→家屋移転価格ヲ査定シ之ヲ処置スル、と改める。
- ・同拾一項（工事の発注、監督等）では、工事ヲ命令シ及其ノ施行を監督スル→工事ノ受渡並ニ之ガ契約及ビ施行ヲ指揮監督スル、と変更している。
- ・同拾二項（雑事処分の委任）では、新道事務ニ関スル雑事ハ適宜処分スル→前諸項本事業ニ付キ契約並ニ委任条件以外ノ事項ト雖モ囑託委員ニ於テ善意若クハ自然ノ勢ニヨリ生ジタルコトハ決シテ異議無ク委員ヘ委託スルコト、と変更している。

これら各項の追加、変更を表にまとめたものが第2表である。

同表によれば変更の項の多くは、施行地区が兵庫地域から隣接する林田地域の東尻池第1、同第2と西尻池工区に移ってからであり、それが以降の事業に引き継がれる。地域が変わることにより新道委員の顔ぶれも変わり地主たちは、隣村で施行される事業の実績により変更したと見られる。

変更の項数を見ると、第一章は8項（前文を1項として）のうち第七項の“地主の賃貸契約の責任”を除く7項が変更、4項が追加、1項が第二章から移って13項となる。第二章は13項（同）のうち6項が変更、3項が追加、1項が第一章へ移って15項となった。変更、追加の項目数は第一章（契約条件）の方が第二章（委任条件）より多いことが、地主たちの事業施行に関する事項を重く見ていると思われる。

これら変更の内容については、第6章で述べる。

6 契約書各項と現行法制の各条との対比

第19回本研究会論文(42p)で契約書の規定事項は現行法制（組合施行の場合）の事業計画、定款に止まらず、むしろ法定事項も含まれると述べた。契約書各項は、現行法制の条項と必ずしも一致するものではない。ここで契約書の【各項】を元にして、現行法制の【各条】とを対比したものが第3表である。

次に、両者についてコメントし、相互に同一性(ア)、類似性(イ)、差異性(ウ)、についてを明らかにし、それぞれを各項の末尾に(ア)、(イ)、(ウ)と記述する。

さらに、契約書の各項を耕地整理法（新法）の条文と対比し、…の後に耕〇条、耕規（耕地整理法施行規則）〇条と記述する。

第3表 契約書各項と法各条等との対比表

契 約 書	法
一章（契約条件）	
前文 総会日、総会の会場	32条7項 総会の招集
契約の趣旨	15条3号 事業の範囲
一項 施行地区	15条2号 施行地区
事業の範囲	15条3項 事業の範囲
二項 事務所の設置	15条4号 事務所所在地
各筆測量と標準地積	15条12号 地積の決定 72条 立入測量等
三項 減歩負担	相応規定なし
四項 経費負担、賦課徴収	15条6号 費用の分担
五項 地域更正方針	89条 換地
六項 土砂無償供出、使用	相応規定なし
七項 土地貸借の契約責任	相応規定なし
八項 事業期間中建築制限	76条 建築行為等制限
九項 分筆等の規制	相応規定なし
十項 障害家屋等の移転	77条 建築物等の移転
十一項 契約義務の承継	26条 組合員の権利義務
十二項 新道委員の選出 と委員への委任	27条 役員、28条役員の職 務
二章（委任条件）	
一項 諸規程等の制定	15条 役員の職務
二項 帳簿整理、文書往復	84条 関係簿書備付等
三項 事務員の任免給与等	28条 役員の職務
四項 新道設計審査と地盤 更正	28条 役員の職務
五項 地価の査定と不交付 処分	28条 役員の職務
六項 潰地地種組替免租上 申等	28条 役員の職務
七項 経費賦課徴収等	40条 経費の賦課徴収
八項 契約違反者処分	相応の規定なし
九項 設計変更	39条 設計変更
拾項 移転補償価格の査定	78条 移転補償
拾一項 高低差の補償清算	94条 清算金の一部
拾二項 特別処置	90条 特別処分の一部
拾三項 工事発注施行監督	28条 役員の職務
拾四項 委任以外の事項の 一任	相応の規定なし
拾五項 法律の改廃等に伴 う処置	相応の規定なし

なお、対比する契約書は最終の兵庫地域第4着手事業（参考文献・補注に全文を付ける）のもの、法は土地区画整理法第3条2項による組合施行の場合とし、契約書各項の順に対比する。

- ・第一章 前文のうち総会日、総会の会場は、法32条8項で定めるもので、この場合は7項で(7)。…耕62

条

契約の趣旨は、法15条3号の定款で定める事業の範囲に対応する規定と見られる(7)。…耕規9条

- ・一項 施行地区は法15条2号の定款で定める施行地区で定められる(7)。…耕42条

事業の範囲は、前文で述べたとおり15条3項と対応できる。

- ・二項 事務所の設置は、法15条4号の定款に定める事務所の所在地の規定に対応できる。(7) …耕77条、耕規9条4号

各筆測量を同事務所で実施し土地台帳の面積によらないこととしているのは、法で地積の決定を15条12号の定款で定める事項として令に委任しているより具体性があるものである(4)。…耕中には相応規定は見られない。

その実測地積を地主にこれを認めさせる規定は、当時の地権者の地租改正による台帳地積への（或いは不信の）意識をうかがわせるものである。これにより法72条の地権者の土地の立ち入りを認めることになる。

(4) …耕8条

- ・三項は、減歩負担である。“本事業区域内にある官有道路溝渠の無代下与を其筋へ請求し該反別を新道敷総潰地より控除し差引不足地を各地主所有実測反（面積）に応じ平等負担し無代価で供出すること、但し供出地は百坪につき凡そ拾坪七合迄とす（工区ごとにその割合は変わる。）”と具体的に定めている。この規定が無いことが法と異なる最重要点であろう(4)。…耕中には相応規定は見られない。

- ・四項は、経費負担である。“設計書に掲げたる経費は平等の負担を受け、実測反別より新道供出地を控除した残地に賦課し、事業の伸縮に応じ請求次第直ちに各地主に於いて出金するものとす、但し費用は地所1坪に付き平均拾銭宛供出する（工区ごとに供出金銭の額は変わる。）”としている。法40条の経費の賦課徴収と同15条6項による定款で定める事項である。(4) …耕78条では、組合の費用は規約の定める所によりこれを負担す、とある。

- ・五項は、地域更正方針である。“区画形状変更に係る地所配当は成るべく旧位置を変更せざる方針により実測反別に応じ新道路に面し可及的正方形若しくは方形で配当を受けること。尤も、村界又は鉄道線、堤防、道路、水路、家屋建設してある地所、若しくは新道路選定の結果により不正形の地所で配当を受けても異議を申立てないこと”と地域更正の方針を具体的に示すものである。要約すれば次のようになる。

7 地所配当は旧位置、Ⅰ 標準面積に応じる

Ⅱ 新道路に面する、Ⅲ 正方形若しくは長方形

これに対し法89条（換地）では“換地計画において換地を定める場合に於いては、換地及び従前地の宅地の位置、地積、土質水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない”と照応事項を提示し

具体的には示していない。(イ) …耕30条では、換地は従前の土地の地目、地積、等位等を標準としてこれを交付す…略…とあり、これも具示していない。

契約書の7、イ、が法の位置 イが地積、エが利用状況に、耕では、地目、地積、等位等に、それぞれ当たるものであろう。

- ・六項は、土砂の無償供出使用である。法に相応の規定は見られない(ウ)。…耕中には、相応規定は見られない。
- ・七項は、土地貸借の契約責任である。“土地貸借土地主と第三者との契約に関する事項は関係者の責任とし本事業に対し故障を申し立てないこと”とあるが、法に相応の規定は見られない(ウ)。…耕中には相応規定は見られない。
- ・八項は、建築規制である。事業期間中の建築規制に関する規制で、法では76条の建築行為等の制限に対応できるものである。両者の考え方は同一である。(7) …耕29条
- ・九項は、分筆規制である。“本契約締結後は分筆又は分筆売買譲渡等は決してなさないこと、若しやむを得ない事故で分筆売買譲与等をしたときは従来のように売筆の資格で地割配当を受けその上で授与者双方が協議の上適宜分割し、異議を申立てないこと”とある。

前段の規制は、法では見られない事項である。(ウ) …耕中には相応規定は見られない。その意図はうかがえないが、慣れない事業であるのでそっとして置いて欲しいということか、

後段は、現在実際に行われているものである、となると、後段は前段をスムーズに実施するための規定とも見られる。

- ・拾項は、障害物等の移転補償についてである。法第77条に対応できる(7)。…耕27条
- ・拾一項は、契約の承継についてである。この契約は土地に付帯したものであるので、土地の所有権を移転した場合にも双方連署で事務所に申し出て契約を承継させる責任を負い、またその土地を債務の担保としたり担保としようとするときは債務者に認め承諾させること、は法26条の組合員の権利義務に当たろう。(7) …耕5条

これ以降は、二章（委任条件）である。

- ・前文は、第一章の拾二項となる新道委員への委任事項で、法では27条、28条に定めるところである。ただし、この場合には氏名を列記し、信任を得る形になっているが、法では最初の理事は32条7項により組合設立認可後の創立総会で選出されるので、選出時期に違いがある(イ)。…耕27条

この場合、列記した新道委員を否決することもできるものであるが、否決することは困難であろう。

- ・一項は、事務所を設置し、事務取扱規定その他を制定し、執行するとしている。

事務所の設置については、第一章第二項に述べたとおりである。

事務取扱規定等は、法では15条に基づく定款中に理事が組合業務の処理に必要な事項を処務規程¹⁹⁾として総会（総代会）で議決される(7)。…耕規9条

- ・二項は、帳簿整理文書往復の規定である。法では前述の処務規程として総会（総代会）で議決される(7)。…耕77条
- ・三項は、事務員の任免、俸給、手当、賞与並びに報酬の額を定めている。法では、組合業務の執行に必要な事項であり、俸給などの額は前述の処務規程により報酬規程として総会（総代会）で議決される(7)。…耕規9条7号（処務会計に関する事項の一部）
- ・四項は、新道溝渠の適否と配当地の地界地形を審査し地盤を更正すると定めている。法では当然ながら理事の職務である。ただし、法ではここまで具体的に規定しない(7)。…耕74条
- ・五項は、一定の地価査定価格を定め、土地改良上必要な交換地に応用し、又は地を以て差引配当できないものを処分する”としている。

前段の“地価査定価格を定め”は当然ながら理事の業務である(7)。…耕規9条12号

“定められた地価を交換地に応用し”は、これだけでは明らかではないが、地域更正を評価式によっていることが“更正区画毎の地代価”により規定されているので、それを規定しているものである。

後段の“地を以て差引配当できないもの”は、土地で差引配当できないものを処分する場合の評価額とすることの規定である。法では94条に…不均衡が生ずると認めるときは…とあり、ここまで具体的な規定ではないが、相応規定と見られる(イ)。…耕では30条1項後段に“但し地目、地積、と有為等を以て相殺を為すこと能はざる部分に関しては金銭を以てこれを清算すべし”とある。

- ・六項は、地域更正作業の結果を税務署、登記所、県へそれぞれ申請する次の5つの主要な業務である(7)。法28条…耕74条
 - ①潰地地種組替免租の上申
 - ②不用道路溝渠地下げ渡しの申請
 - ③土地台帳の更正、
 - ④仮定地価配当額の設定
 - ⑤地価帳の調製

- ・第七項は、経費の賦課徴収と、支出の裁断の規定である。法40条(7)。…耕78条

若し未納者がある時は委員において査定の地所価格により面積を以て引去り配当地を減じて支弁すること

但し経費未納者が多いため一時支払金が不足するときは地主を代表し委員名義で借入金をする、とあるのは経費徴収の問題点を解決し、事業費を徴収する手段として、土地の面積を減じるという強行規定である。法41条(イ) …耕79条に組合費などの延滞金の強制徴収

規定がみられる。

それまでの兵庫の事業でも経費の未納者があり、その対策として東尻池第1工区の契約書から入れられたものであり、耕地整理法の時期では規約で替費地と称し定めたもので、現行法制では保留地の制度となったと見られる(イ)。

さらに、“一時支払金が不足するときに地主を代表し委員名義で借入金をする”ことは、現在でも実際に組合役員が個人的な借入金としている場合がある(ウ) …耕中には相応の規定は見られない。

- ・第八項は、契約違反者処分である。“地主ヲ代表シ契約違反者ヲ処分スルコト”は、処分の内容が具体的に明らかでないが、たとえ委任されたとしても非常に強いものであり、法による組合の理事にはこれまでの権限を与えることは無理であろう(ウ)。…耕中には相応の規定は見られない。
- ・第九項は、本設計を遂げる方針であるが、交通の便否水理の利害その他実施上やむを得ないときはその状況に応じ興廃または変更等臨機に処置すること、としている。法39条に対応できる(7)。…耕54条
- ・拾項は、移転補償価格の査定である。第一章第拾項により移転した場合の補償価格を新道委員が査定するもので、法第78条に対応できる(7)。…耕 27 条
- ・拾一項では、“土地改良のため区画形状変更の結果、原地と更正地とに高低を生じ其の地盤が新埋立地であるときは、低地の者より高地の者へ其の補償方を処弁させること、もっとも旧来の地盤で高低があるものは此限ではない”としている。単に地盤高さの高低差だけを言うものか、規定の意味は明らかではない。法94条の清算金と行為は一部似ており、類似のものである(イ) …耕中にはここまで相応の規定は見られない。
- ・拾二項は、“中途で供出地を得ることができない箇所発見したときは、これを査定し区域内外の特別処置をすること”としている。供出地についてはこれだけでは判らないが、第19回本研究会論文で発表した地域更正基準²⁰⁾で定める差し出し地がない場合と見られ、法90条と類似規定である(イ) …耕中には相応の規定は見られない。
- ・拾三項は、工事を受渡し、契約及び施行を指揮監督する”と具体的に列記しているが、法では28条の役員の職務であり、定款中に理事が工事を請負により施行する場合に工事請負規程²¹⁾として必要な事項を総会(総代会)で議決されてるものであ。 (7)。…耕74条
- ・拾四項は、これまでに列記した委任への事項以外でも委員において善意若しくは自然ノ勢力により発生したことは委員に一任し、異議なく承認するものである。(ウ)。厳密には処理後に報告を要するものであろう。…耕中には相応の規定は見られない。
- ・拾五項は、法律、規則の改廃変更により本事業に関連する事項は、委員が臨機処置するものとしている(ウ) …耕中には相応の規定は見られない。

これほど強く契約書に定めなければならない地主と委員との関係がうかがえるものである。

これらのうち、契約書の各項と法の各条について同一性、類似性、あるいは差異性の項数を数えたものが第4表となる。

第4表 各項の法条項の同一性等の対比表

章の別	項数	同一	類似	差異	小計	耕有	耕無
第1章	13	7	4	4	15	12	4
第2章	15	10	3	5	18	11	8
合計	28	17	10	8	35	23	12
%		49	28	23	100	66	34

注1. 1項中に前段、後段など複数の事項が規定されているので、それら合わせた数は増えている。

2. 同一、類似、差異は土地区画整理法の各条との同一性、類似性、差異性とする。

3. 耕有、耕無は、耕地整理法(新法)各条との相応規定の有無とする。

これには法の考え方も変化しており、判定の難しさがあるが、契約書の各項はその3分の2が耕法に相当規定が見られ、さらに契約書の各項の4分の3が法に同一または類似の規定として定められておるのである。

この章では、契約書各項の規定を現行法或いは耕地整理法と対比しながら詳しく見てきた。その結果、神戸での新道開鑿・地域更正事業、さらに地価法による事業として施行された事業の実態は、地主たちは県の指導を受けていたとは言え、すでに自ら地域整備を行うルールと資金を持っていたと見ることができるのである。

7 まとめ

本論文は、明治期の神戸市において市街地整備一新道開鑿・地域更正事業を実施するに当たって合意形成の証として認可申請に添付した契約書が事業施行の要と見られるので、その制定、変更された経緯と内容等について調査し、各項を照合することにより、両者の同一性類似性、または差異性を明らかにし、現行法制成立への関わりの度合いを究明するものである。

先に述べたように、契約書各項と現行法制の各条を相互に同一性、類似性、差異性について対比したところ、その約4分の3が同一及び類似性のものであり、さらに耕地整理法にも約3分の2の相応規定が有ることが明らかとなった。

この事業手法と土地区画整理法の成立への関わりについて考えると第19回本論文で述べたように、第1着手事業において地域更正に関し登記を要しないとした治安裁判所の回答²²⁾、また、新道路用地に充てるための旧道路用

地の無償払い下げの願出に対し県がこれを認めたこと等²³⁾は、1887(明治20)年代の処置である。しかし、これらはいずれも一地方のみで処置されることでなく、中央庁の何等かの関与があったものと推量される。

次に、区画整理が1919(大正8)年4月制定の都市計画法により耕地整理法を準用して施行されることとなった。その前年の1918年4月には東京市区改正条例が改正されて、本市には大阪、名古屋、京都、横浜とともに同条例が準用され、内務省都市計画課では、都市計画法の制定について調査中であった。そのために同年6月兵庫県内務部を経て本市にも“市の沿革その他30項目”に及ぶ各種調査が命じられている。しかし、調査項目中には区画整理に関する事項は見られない。それが同年9月には同省の池田都市計画課長に“土地区画改良ニ依ル新設道路一覧表”²⁴⁾として、この神戸の事業のことが報告されている。また、1918年6月に都市計画調査委員会委員、同大阪地方委員会委員を命じられた関一氏の前年7、8月の論文“市街地区画整理制度及地域制的土地収用制度”²⁵⁾中に「神戸市ハ上述明治三十年法律第三十九号ヲ以テ市ノ一部ノ区画整理ヲ行ヒタリト云フ」と記述し、本市の地価法による事業の施行について述べている。このように区画整理の施行の制度と、神戸の事業についての関わりが見られるのである。

また、前掲の第19回論文では、この事業手法を現行の土地区画整理法と、① 事業目的、② 権利者の合意形成、③ 地域更正、④ 新道開鑿の4項目について対比した。市街地整備事業である区画整理は宅地を対象にしその利用増進を図り、耕地を対象にしその利用増進を図る耕地整理と事業目的に違いがあり、両事業は根本的に相違するものであるが、神戸でのこの事業は区画整理の目的に相応できる事業であり、耕地整理とは目的が異なるものである。しかし、②の権利者の合意形成③の地域更正、④の新道開鑿の手法については、あるいはこの事業における共同施行が、耕地整理の組合施行に連なり地域更正の総会(総代会)付議や地域更正方法書の作成などの項目で同様であり、管理者への施行地区編入の承認土地の私下申請などの手続きは、おおむね耕地整理の原形となるものであり実施されていると述べた。

1899年に地価法が定められ、その2年後に制定された耕地整理法(旧法)は、10年の施行実績から全文改正され同法(新法)とされた。やがて都市計画法に基づいて同法(新法)を準用して区画整理が施行されることとなるが、このように、本市でのこの事業の施行が、耕地整理法さらにはを経て現行法制の成立に大きな影響を与えたものと考察できるものである。

【参考文献・補注】

- 1) 小原啓司、『明治期の神戸における市街地整備の事業手法の研究』、土木学会第17回土木史研究会論文集 1997年6月、69-80p
- 2) 小原啓司、『明治期の神戸における市街地整備手法の成立に至る考察』、土木学会第18回土木史研究会論文集、1998年5月、81-91p
- 3) 小原啓司、『明治期の神戸における市街地整備手法の事業手法と現行法制との対比についての考察』土木学会第19回土木史研究会論文集、1999年5月、41-52p
- 4) 正称は、兵庫県甲達第65号「河港道路橋梁堤防溝渠溜池樋管堤堰隄等ニ係ル起工順序」、1884年7月16日
- 5) 本論文で紹介する新道開鑿・地域更正事業の記録は公刊されていないので、多くを神戸市の行政文書を市の文書公開条例によって閲覧、解読したものである。第1着手事業の4つの契約書は、神戸市文書・85-2「兵庫地方新道開鑿」、1831年によるが、全文は、「神戸のまちづくり、土地区画整理法の法源を探して…耕地整理法以前の市街地開発・4つの手法」、区画整理・第37巻第1号、49-67p、日本土地区画整理協会、1994年1月に紹介
- 6) 第2着手事業の契約書、神戸市文書85-3、「兵庫港地方国道以南新道開鑿綴」、1891年によるが、全文は前掲第17回本研究会論文集、78-79pに掲載
- 7) 第3着手事業の契約書の一部変更とは、1章前文のほか(既述)、1章第4項では、道路に面し正方形若しくは長方形にて配当を受けること、に、尤も村界または堤防等に沿いたる地所は鈍角といえども其の地形により申し受けること、を追加する。第2章第10項では、道路用地を買収し、を削除する。
- 8) 小栗忠七、「土地区画整理の歴史と法制」、巖松堂書店、1935(昭和10)年12月10日、49p
- 9) 神戸市文書・85-6、「中道以北兵庫港地方新道開鑿一件」、登録税免許ノ義ニ付キ稟申
- 10) 土地区画改良出願ニ関スル件(1897年大蔵省令第19号)、また地価法に拠る事業施行地の土地台帳の沿革欄には、土地区画改良ニ係ル地価取扱手続(1900年大蔵省訓令第22号)によって「土地改良ノ為改記」と記載される。
- 11) 神戸市文書・88-2、「道路改修東尻池町他」、1904年
- 12) 前掲神戸市文書・88-2、「道路改修東尻池町他」
- 13) 前掲神戸市文書・88-2、「道路改修東尻池町他」
- 14) 神戸市文書・E-5、「和田崎新町書類」
- 15) 神戸市東尻池村第3工区事業の施行決議、前掲神戸市文書・88-2
神戸市東尻池村耕地整理施行之件明治三拾八年八月二日地主総会ニ於て実施スルコトニ決議相成ルト共ニ発起ヨリ施行終末迄ノ件並ニ規約共決定相成リ其後着々事業ノ準備進行中之処左記諸要項ノ点ヨリ本事業ヲ明

治三拾年法律第三拾九号ニヨリ土地改良法ニ依ルノ得策ヲ発見ニ付名称変更方各地主へ協議ナサントス

一 耕地整理施行法ヲ土地改良法ニ変更スル時ハ新道開設ノ手續キ便ヲ得ルト共ニ時日ノ短縮シテ成功シ得ラル等ノ便宜ヲ得ル事不勘之件

一 地価配当方耕地整理法ト土地改良法ニ幾分ノ差アリ此点ニ於テモ将来市街ノ宅地トシテ便ヲ得ルコト不少ノ件

一 新町名付設地番更正上並ニ変更登記手續ニ於テ重複ノ手数ヲ省略スルコト

以上ノ外一切ノ手續上簡便ニテ手数ヲ省ク事ハ多ク有之事

右原案決定ノ上ハ明治三拾八年八月二日神戸市東尻池町一丁目宝満寺ニ於テ開設シタル地主總會ノ決議諸議案並ニ規約共耕地整理施行法ニ於テ付与セラルタル一切ノ権限ヲ前決議通承認シ土地改良ニ係ル凡テノ諸願届ハ勿論規約ニ定メタル諸件ハ元発起人兼整理委員ニ一切委任スル事

但シ新道敷潰址ハ同様ナルモ費用ノ幾分ヲ減スル事
明治三拾八年九月廿五日

16) 神戸市文書・86-10、「長田村湊川以南新道書類」1905年10月

17) 兵庫第4着手事業の契約書、神戸市文書87-1、「須佐野通入江通小河通長田村新道書類」、1908年

片仮名を平仮名に改めて句読点を入れ、項数の次の()内は、筆者において記入した。

契 約 書

明治三十九年四月廿日神戸市小物屋町明親館に於いて入江通七丁目、八丁目、小河通八丁目、九丁目、須佐野通六丁目、七丁目、八丁目及び長田村入会地字下流田老番ノ壱、壱番ノ貳地域内へ新道開鑿及び土地改良区画形状変更事業施行に係る地主總會の結果別紙決議の事項全部を認め、左の数項目の要項を契約し、併せて役員選挙の上囑託委任する条件左の如し

第1章 契 約 条 件

第壹項（施行地区、事業の範囲） 神戸市入江通七丁目、八丁目、小河通八丁目、九丁目、須佐野通六丁目、七丁目、八丁目及び長田村入会地字下流田老番ノ壱、壱番ノ貳を区域として縦横六路線の新道を開鑿し、併せて土地改良の爲め区画形状変更事業を施行すること

第貳項（事務所の設置、標準面積） 新道開鑿土地改良事業施行中は新道事務所を設置し、各筆地所は同事務所において丈量をなし、各地主は実測反別ノ報告を受け、これを認諾すること

但し、総て土地台帳面積には依らないものとする

第參項（減歩負担） 本事業区域内にある官有道路溝渠の無代下与を其の筋へ請求し、該反別を新道敷総潰地より控除し、差引不足地を各地主所有実測に應じ平等負担し、無代価で供出すること

但し、供出地は百坪に付き凡そ拾坪七合迄とする。

第四項（経費負担） 設計書に掲げたる経費は、平等の負担を受け、実測反別より新道敷供出地を控除した残地坪に賦課し、事業の伸縮により請求次第直ちに各地主において出金するものとする。

但し、費用は地所老坪につき平均拾錢宛供出すること

第五項（地域更正方針） 区画形状変更に係る地割配当は、なるべく旧位置を変更しない方針により、実測反別に應じ新道路に面し、可及的正方形もしくは長方形にて配当を受けること、もっとも村界または鉄道線、堤防、道路、水路、家屋建設ある地所若しくは新道路選定の結果により不正形の地所で配当を受けても異議を申し立てないこと

第六項（土砂無償供出等） 新道路溝渠敷潰地に係る幅員中の土砂等は総て無償で供出し、本工事に使用することを承諾する。

第七項（土地貸借の契約者責任） 土地貸借上地主と第三者との契約に関する事項は、関係者の責任として本事業に対し故障を申し立てないこと

第八項（事業期間中の建築制限） 土地所有者は、本事業期間中は建築物を新築または増築は一切しないこととし、若し強いて建造物をなし本事業に差支を生じるときは無償で速やかに撤去すること

第九項（分筆等の規制） 本契約締結後、分筆または分筆売買、譲与等は決してしないこと、若し、やむを得ない事故で分筆売買、譲与等をしたときは、従来のように1筆の資格で地割配当を受け、その上で授与者双方が協議の上適宜分割し、異議を申し立てないこと

第拾項（障害家屋等補償） 新道路溝渠敷潰地に当たり障害家屋、庭園裝飾樹木等は、委員に於いて所有者と交渉し、相当補償を受けること。もっとも此の他の雑木、仮小屋並びにこれに類するものは補助しないものとする。

第拾壹項（契約の承継） 本契約は土地に付帯したものとし、自然所有権を移転する場合には双方連署で事務所に申し出て、承継者に本契約を継承履行させる責任を負う。なお、債務の担保とし又は担保としようとするときは、債権者に認諾させること

明治三十九年四月廿日地主總會に於いて選定した新道委員池長孟代理親権者池長 通、吉田政太郎、榎井弥右衛門、山西弥三兵衛、澤野定七、柴仁兵衛兵庫港地方耕地組合総代齊藤正之の七氏に対し、新道開鑿土地改良の爲め区画形状変更事業を囑託委任し、決行せしむる条項左の如し

第2章 委 任 条 件

第壹項（規程の制定等） 事務所を設け、事務取扱規定その他諸規則を制定し、及び執行すること

第二項（帳簿整理、文書往復） 新道開鑿土地改良の爲め区画形状変更事務上に関する一切の諸帳簿を整

- 理し、公私文書往復のこと
- 第三項（事務員の任免、報酬） 事務員の任免、俸給手当、賞与並びに報酬の額を定めること
- 第四項（設計審査と地盤更正） 新道溝渠の適否及び配当地の地界地形等を審査し、地盤を更正すること
- 第五項（地価の査定と、不交付処分） 一定の地価査定価格を定め土地改良上必要な交換地に適用し、又は地を以て差引配付できないものを処分すること
- 第六項（潰地地種組替免租上申等） 潰地地種組替免租を上申し、並びに不用道路溝渠地の払下を申請し土地台帳を更正し、仮定地価配当額を設定し、地価帳を調製すること
- 第七項（経費賦課徴収等） 経費を賦課徴収し、支出を裁断する。若し未納者あるときは、委員において査定の地所価格により地坪を以て引き去り、配当地を減じて支弁すること
- 但し、経費未納者が多いため一時支払い金に不足するときは、地主を代表し、委員名義で借入金をすること
- 第八項（契約違反者の処分） 地主を代表し、契約違反者を処分すること
- 第九項（設計変更） 新道線路並びに溝渠布設の実施はなるべく本設計を遂げる方針なるも、交通の便否水理の利害その他実施上やむを得ないときは、その状況に応じ興廃または変更等臨機に処置すること
- 第十項（移転価格査定等） 契約条項第10項の価格を査定し、これを処置すること
- 第十壹項（原地と更正地の高低差） 土地改良の爲め区画形状変更の結果、原地と更正地と高低を生じ、その地盤新埋立地なるときは、低地の者より高地の者へその補償方を処弁せしむること、尤も旧来の地盤にして高低ある場合はこの限りにあらず。
- 第十貳項（特別処置等） 途中で供出地を得ることのできない箇所を発見したときは、これを査定し、区域内外の特別処置をすること
- 第十参項（工事施行等） 工事の受渡し、並びにこれを契約し、施行を指揮監督すること
- 第十肆項（委任条件以外の一任） 前諸項本事業につき契約並びに委任条件以外の事項と雖も囑託委員において善意もしくは自然の勢により生じたことは、委員に一任し、異議なく承認すること
- 第十五項（法律の改廃等の処置） 法律規則の改廃変更により本事業に関連する件は臨機処置すること
- 18) 各契約書は、前掲5), 6), 7), 8), 10), 11), 12), 13), 15) による。
- 19) 竹重貞蔵、「土地区画整理組合事業の手引」、全国土地区画整理組合連合会、1972年5月、135p
- 20) 前掲「土地区画整理組合事業の手引」、243p
- 21) 前掲「第19回論文」、49p
- 22) 前掲「第19回論文」、43p
- 23) 前掲「第19回論文」、45p
- 24) 神戸市文書94-2、「土地区画改良ニ依ル新設道路一覧表」、その他の経過
- 25) 関 一、「市街地区画整理制度及地域制的土地利用制度」、国民経済雑誌第23巻1号、(2号)、55p