

明治期の神戸における市街地整備事業の着手及び収束手続き制度の成立に関する研究

A Study on the procedure at the time when urban development projects in Kobe during Meiji era began and were finished

小 原 啓 司※※

By Keiji OHARA

When urban development projects in Kobe during Meiji era began and were finished, the land transfer from and to the road administrator and the land ledger were proceeded

This Paper shows these procedures are thought a prototype of current legal systems for the projects by studying how these procedures were formed

1 はじめに

明治期の神戸では、新道開鑿・地域更正と称せられた市街地整備事業（以下、「事業」と略称）が、1888年（明治21年、以下「明治」は省略）から1910(43)年までの23年間に兵庫、葺合、林田の3地域、15工区、443.5haの区域で実施された。^{1) 2)}

事業は、地主相互に契約書を締結し、県知事の認可を受けて「新しい道路の開設」と「残地区画を整形する地域更正」を、共同事業として実施するもので、事業手法は土地地区画整理法（1954年法律第119号、以下、「現行法」と略称）による事業と極めて類似するものであり、本研究委員会には第17回から第20回までに、次の4回にわたって論文を発表している。³⁾

第17回本研究会論文では、事業の実施状況、事業のあらましと流れを現行法と対比し、この事業が現行法による事業と極めて類似する事業手法によるものであることを述べた。

第18回本研究会論文では、何故、このような事業手法が、神戸で実施されたか、事業手法成立の経緯について考察した。

第19回本研究会論文では、① 事業の目的、② 権利者の合意形成、③ 新道開鑿、④ 地域更正の4項目について、現行法と対比し詳しく述べた。

第20回本研究会論文では、権利者が合意形成のために

連署押印し、事業認可申請に当たって添付した契約書が事業施行の基本ルールとなるので、契約書の作成、変更と、契約書各条項の変更内容について、現行法と対比し述べた。

ここで、事業後に事業の成果により、道路（財産）管理台帳と土地登記簿を変更する必要があるため、これを行うことが事業の収束手続きとなる。しかし、これらの事業収束手続きは、事業の着手手続きの際に道路（財産）管理者あるいは登記所の指示に従ってなされているものである。

このようなことから、この論文では、既論文の記述をさらに補足するために、この事業における、① 事業の着手、② 事業の収束の両手続きを現行法と対比しそれら制度の成立について研究するものである。

2 事業の着手手続

土木工事を実施しようとする場合、地主たちは公共施設管理者の承諾を受け、地権者の同意を得、実施の認可を得て着手される。これらが事業の着手手続きとなる。

この場合の「地主たち」とは、この事業が施行地区に含まれる地主の共同施行であり、官公庁への認可申請などの手続きは、地主相互間の契約書⁴⁾により選出された新道委員が行うこととされているので、新道委員を指すものとする。

このことを現行法の組合施行土地地区画整理事業の着手手続きとしては、2章（施行者）2節（土地地区画整理組合）1款（設立）に14条から24条に規定されている。このうちで実際の手続きは、14条（設立の認可）、17条（宅地以外の土地を管理する者の承認）、18条（定款及び

keyword; 明治期、神戸、土地地区画整理事業に伴う変更登記、新旧公共用地の処置、換地処分

※※ 正会員 工博

(〒657-0038 神戸市灘区深田町1-4-5)

事業計画に関する宅地の所有者及び借地権者の同意)に定めているので、本章ではこれら各条に対応する事業の着手手続きについて述べる。

(1) 事業施行に伴う旧新道路用地の処置

a) 第1工区の場合

事業の施行に当たって兵庫地域第1着手の中道以南工区(以下、「第1工区」と略称)の地主たちは、契約書で“新道を開設するのに必要な用地には旧道路用地を充て、それだけでは不足する用地(面積)を各土地の面積に割当て、地主たちが無償で負担する”と定めている。従ってまず、旧道路用地の払下が認められなければ事業は施行の見通しがつかない。そのために、1889(22)年6月24日地主たちは県へ旧道路用地の無償払い下げを“予め願い”出た。

これに対し県から同年7月31日、次のような条件が提示された。(現代文に改めている。以下、同じ)

不用道路敷等の払下は認める。

追って実施に当たり不用道路敷等の所在、面積を実測図を添えて出願すれば検討する。

この条件に従って、地主たちは県へ1890年3月31日、“新道開設地域更正につき在来官有道路溝渠敷地坪を新道区域への編入”を「在来道路溝渠敷地坪取調書」を添えて願い出、翌4月14日次のように認められている。

願出の新道開設地域更正について在来官有道路溝渠敷地を新道区域への編入の件は認める。

但し、新道敷は官有地第三種へ編入するものと認め本文指令に及ぶ

つまり、新道開設地域更正するために旧道路の事業区域への編入を、新道用地を官有地第三種へ編入する条件で認める、ものである。

b) 第2工区の場合

ところが、兵庫地域第2着手の鉄道南部工区(以下、「第2工区」と略称)での旧道路敷の払下げ手続きは、第1工区のとおりには行かない。

まず、地主たちは、県へ旧道路用地の無償払い下げを1893(26)年8月5日願い出たところ、9月18日却下され、県の内務部長名で市へ

官有地特別処分規則により地主たちが市に願い出、市が県に申請するように

と指示された。

この指示に従って市が地主から願出を受け、10月3日県へ申請したところ、10月11日再び返却され、同日内務部長名で市へ

旧道路用地の払下申請は直接公用を廃止する、

すなわち廃道処分をした上でなければならない。

と通知された。これに対し、市は10月28日、県へ旧道路は畦畔に等しく、溝渠もこれに伴ったもので目下、現在もあえて有用と言ひ難いものです。加えて今回別に出願しているように縦横に新道を開設し市街の体裁を整備する経緯もありますので、交通を

妨げ水利を害することはありません。そして耕地の区画を不用道路敷をも合併し、地域更正の処分をしますので、不用道路敷は敢えて新道工事の如何に関係なく官有地特別処分規則により直ちに本市へ譲与せられたい。(要旨)

と願い出た。これに対し県は、11月7日

新道は耕地区画の更正に際し築造し、その用地は敢えて潰地の手続きをせず、新道に要した面積を竣工後に官有地第三種に編入を申請するものとし、工事の設計及び計画図を添えて出願するように(要旨)

と、市に指示した。

つまり、“工事の設計及び計画図”を添えて願い出れば、“旧道路用地の払下は、廃道処分をした上でなくても認める”と言うものである。

これにより地主は、市へ11月18日「不用道路溝渠無代下付」を願い出、市は県へ申請し、県は市へ11月30日

本年十一月十八日付けで申請のあった不用道路溝渠無代下付の件聞き届け廃道処分の上面積壹町七反零畝拾貳歩本日より民有地第一種へ編入する

と認め、市は、地主へ12月4日次のように認めている。

本月二日付けの願不用道路溝渠敷地を岡田徳兵衛名義にて下付の件を聞届く

これにより、以降の工区での旧道路用地の払下、新道路用地の官有地への編入手続きは、第2工区の例により実施される。

この場合に、第1工区の地主たちが“不足する道路用地(面積)を各土地の面積に割当て無償で供出する”としてもその方法である「地域更正」の手法について、当時は何等の法律上の定めはなく、また、その手法についてを知事の認可を受けて置かなければ、地主の合意を得ることは困難である。そのために地主たちは県へ“地域更正”手法について1889年6月24日願い出、翌1890年2月10日認可されている。

地域更正手法は、新道路の開設に必要な不足用地及び工事その他の費用を土地の面積に割り当て、地主に公平に負担させ、供出残地の区画を整形、換地するものであり、現行法の土地区画整理事業と同様の手法である。この場合の、県への願出事項及び県との応答については、既論文で述べたとおりである。

地域更正手法が認められたので、以降の事業では地域更正手法について再び認可を申請することではなく、新道開設願に“地域更正し”と記するに止まる。

c) 現行法との対比

このように旧道路用地の払下を、(新道路用地を官有地へ編入する条件付きではあるが、)認められることは、結果的に現行法17条の“宅地以外の土地を施行地区に編入する場合において当該土地を管理する者の承認を得る”ことに相当する。

また、地主たちの新道開設・地域更正の願出に対し、県の行政指導により“新道路用地を官有地へ編入する条

件で、旧道路用地の無償払下を認めたこと”は、耕地整理法（1899年制定—旧法）に規定され、同法（1909年制定—新法）を経て現行法に至っている。これら関係法律の条項の対応をまとめたものが第1表である。

第1表 道路等公共施設用地の帰属条項対応表

項目 法律名等	新道路等用地 の官有地編入	旧道路等用地の 無償払下
地域更正	行政指導	
耕地整理法（旧法）	10条2項	10条1項
耕地整理法（新法）	11条2項	11条1項
土地区画整理法	105条1項	105条2項

注1 耕地整理法の旧法と新法との対応は、『土地区画整理の歴史と法制』⁸⁾による。

2 耕地整理法の旧法と土地区画整理法との対応は『土地区画整理法逐条解説』⁹⁾による。

(2) 地主たちの同意（契約書の締結）

地主は、相互に事業施行に関する基本事項（第1章）と、事業の執行機関として新道委員を選出し、同委員へ執行を委任する事項（第2章）を契約書として、地主総会で議決し、同意押印した契約書を添えて、知事へ事業施行を願い出る¹⁰⁾。

この契約書への押印は、現行法18条の“定款及び事業計画に関する宅地の所有者及び借地権者の同意”を得ることに相当するものである。なお、この事業では借地権者の参加を認めておらず、地主の責任において処置することとしている。

(3) 事業施行の認可

第1工区の地主たちは、新旧道路用地処置の見通し及び事業施行に関する土地所有者の同意が得られたので、県へ1890(23)年4月26日新道開設を願い出、これを県は5月28日次ぎのように“条件を付けて認め、別途市に監督を命じ、市から調査結果の報告”を求めている。

客月二六日願の兵庫港地方開設の件聞き届ける。

潰地の地種組み換えについては、追って通知するから工事完成年月日を市役所に届け出るように

このことは、現行法14条の“土地区画整理組合の設立認可”に相当するものであろう。

これにより、以降の工区での事業施行認可申請は、この例により、第3着手の兵庫中道以北工区（以下、「第3工区」と略称）以降の工区では、県は認可に際し地主たちへ“認可設計工法による施行の遵守など12項目の命令書”を交付し、地主たちはその請書を掲出している。

なお、認可に当たって“潰地の地種組み換え”については、追って通知する、と付記されたので、この後に地主たちは、地域更正（現在の換地）について申請し認可を受ける。

(4) この章のまとめ

この章では、事業の着手手続きについて述べた。この章のはじめに述べたように現行法では、事業の着手に当たっては、① 宅地以外の土地を管理する者の承認を得、② 宅地所有者等の同意を得、③ 事業施行の認可を受ける、とされている。そのために

まず、地主たちは、旧道路用地の無償払下を市に願い出、市が知事に申請して新道路用地を官有地へ編入する条件付きで認められた。このことは、結果的に現行法17条の宅地以外の土地を管理する者の承認を得ることに相当する。

一方、地主たちが新道開設と地域更正の実施について地主総会を開いて議決した“契約書への同意押印”は現行法18条の宅地所有者等の同意に相当する。

次に、地主同意の契約書を添えて知事へ“新道開設事業の施行”を願い出することは、現行法14条の土地区画整理組合設立の申請に当たるものである。

このように、この事業の着手手続きには、それぞれ現行法に相当する規定が見られる。

3 事業の収束手続

事業の実施により公共施設及び地権者の権利については変動しているので、変動の内容を公共施設管理者の台帳及び登記簿について変更する必要がある、それらの変更手続きを終えて事業は収束することとなる。そのための手続きが収束手続きである。

事業の収束手続きについて現行法では、3章（土地区画整理事業）4節（換地処分）に103条から108条までに規定されている。このうちで実際の手続きとしては105条（公共施設の用に供する土地の帰属）、103条（換地処分）に定められているので、本章では、これら各条に対応するこの事業の収束手続きについて述べる。

(1) 新旧道路用地の処置

事業着手に先立ち地主たちは、県へ旧道路用地の無償払下を「在来道路溝渠敷地調書」を添えて、次に事業の施行を「工事の設計及び計画図」を添付して願い出てそれぞれ認められているので、工事の施行後にあらためて旧道路用地の払下と新道路用地の官有地第三種への編入を“路線ごとの新道路溝渠用地の調書”を添えて願い出て実行されている。これにより現行法105条の公共施設の用に供する土地の帰属が定まり、公共施設管理者の台帳に新道路用地が登載され、旧道路用地の記載は抹消される。

(2) 地域更正に伴う登記変更

a) 地域更正の実施例

地域更正の実施例として、第1工区に含まれる兵庫港地方(ひょうこうばち)大泓(おほほう)15番、16番について、地域更正前後調書（第1表）、及び地域更正前後対照図

(第1図)を見る。

第2表 地域更正前後調書

更正前			更正後		
字	地番	面積	町名丁目	地番	面積
大泓	15	.911	大開通 7丁目	6	.807
大泓	16	3.409	大開通 7丁目	5-1	2.425
			塚本通 6丁目	1	.803
	小計	3.409			3.228

注、面積の単位は反畝歩である。

まず、大泓15番に対しては大開通7丁目6番、同16番に対しては大開通7丁目5番(後に分筆されて5番-1となる)と、塚本通6丁目1番が更正地となる。前者が1筆に対し1筆、後者が1筆に対し2筆の例である。

b) 変更登記

土地台帳は、1889(明治22)年3月法律第13号「地券ヲ廃止シ地租ハ土地台帳ニ登録シタル地価ニ依リ其記名者ヨリ之ヲ徴収ス」の制定に伴い制定された土地台帳規則(勅令第39号)により作成されたものである。

戦後の1947年3月に土地台帳規則は廃止され、代わ

て土地台帳法(法律第30号)が制定され、1960(昭和35)年に不動産登記法の一部を改正する法律により土地台帳は不動産登記簿(以下「登記簿」と略称)に統合されている。

事業施行当時の土地台帳では“土地の所在、地番、(等級)、面積、地価額、地租額、沿革、登記年月日、所有者住所、同氏名”が1面にまとめられていたのが、現在では登記簿の表示部、甲区欄、乙区欄の各欄の用紙に分けられている。

ここでは、1890年11月19日に地域更正を認可された第1工区の地域更正に伴う変更登記を、現在の登記簿(閉鎖登記簿)から、当時の土地台帳の記載事項の変更として記述する。なお、これは土地台帳が作成されて初めて行われる一番最初の地域更正に伴う変更登記である。

b)-1 実例(1) 1筆に対し1筆の例

a)の例による更正地の変更登記では、土地の所在、面積と地価額、地租額が次のように書き改められている。

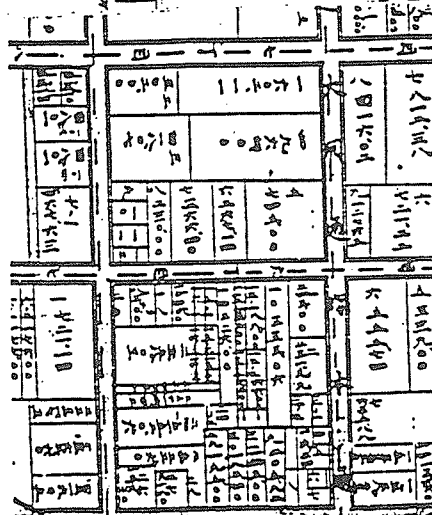
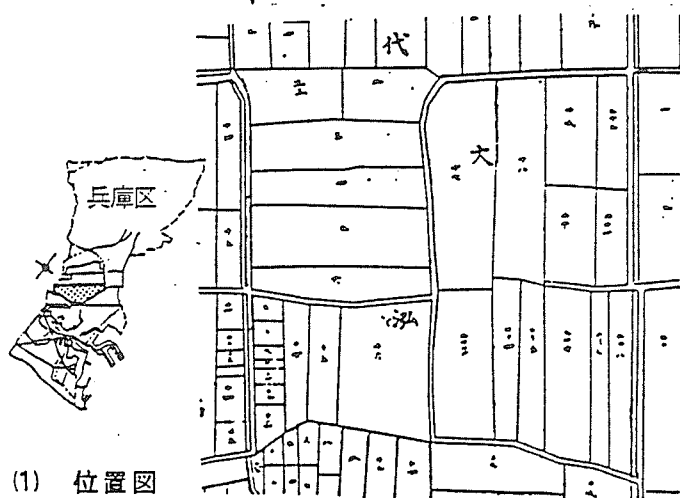
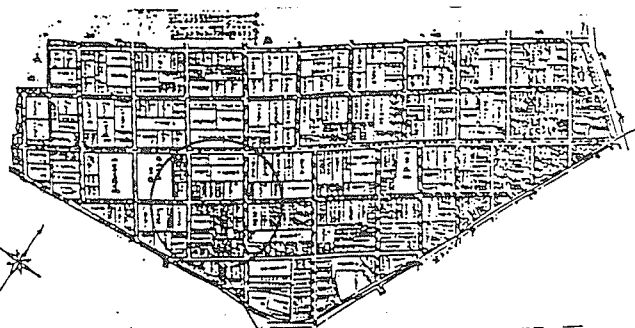
・兵庫港地方大泓15番

面積 9畝11歩、地価68.090円、地租1.702 円が
地域更正により

大開通7丁目6番

面積 8畝27歩、地価62.300円、地租1.558 円、
と改められ、沿革欄に

明治24年2月18日無年期地域変更地価修正許可



(1) 位置図

(2) 地域更正前 一筆限現況図(神戸市文書85-2)

(3) 地域更正後 1910年地籍図

第1図 地域更正前後対照図

(3) 兵庫塚本通6丁目1番の土地台帳

(2) 兵庫港地方、大泓16番の土地台帳

(4) 葺合地域、95号1126番ノ3の土地台帳

- 65 -

ニ付キ次欄ニ移ス（次欄以降、省略…筆者）

と、記入される。（第2図（1））

b)-2 実例(1) 1筆に対し2筆の例

と、記入される（第2図（1））。

・兵庫港地方大泓16番

面積3反4畝9歩、地価249,360円、地租6,234円が、地域更正により

大開通7丁目5番（後に分筆して5番一1となる）

面積2反4畝25歩、地価201,150円、地租5,029円、と改められ、沿革欄に

明治24年2月18日無年期地域変更地価修正許可
分裂幾部分塚本通6丁目1番ニ至ル

と記入される（第2図（2））。また

塚本通6丁目1番の登記簿（用紙）が新設され、

面積8畝3歩、地価63,180円、地租1,580円と、
あり、沿革欄に

明治24年2月18日無年期地域変更地価修正許可
大開通7丁目5番ヨリ来ル

とある（第2図（3））。

b)-3 地価法施行後の登記簿記載例

1897年に法律第39号として土地区画改良ニ係ル件（『地価法』と略称）が制定され、同法により事業後の地価総額が事業前の地価総額と等しくされ、登録税の納付を免除されることとなった。

その後、地価法は1900(33)年法律第62号を以て年期的有する土地等に関する規定が第3項として追加された。

それに伴い、先に同法施行のために土地区画改良出願ニ関スル件（1897年大蔵省令第19号）及び土地区画改良出願ニ関スル取扱手続（1897年大蔵省訓令第70号）が定められたが、1900年法の改正に伴って土地区画改良出願ニ関スル件に2項但し書きが追加（1900年大蔵省令第89号）され、土地区画改良出願ニ関スル取扱手続（1897年大蔵省訓令第70号）は廃止し、土地区画改良ニ係ル地価取扱手続（1900年同省訓令第22号）が定められた。同省訓令第22号第6項には、次のように規定されている。

改良地ニ関シ土地台帳ノ登記ヲ為ストキハ改良地ノ地番ト同一地番ヲ有スル従前ノ土地ニ対スル用紙中ノ沿革欄ニ年月日及土地改良ノ為次欄ニ改記スル旨記載シテ斜線ヲ施シ次欄ニ於テ改良地ノ地目段別地価地租所有地者ヲ記入シ其沿革欄並ニ其ノ包含スル従前ノ土地ノ地番ヲ掲ケテ沿革ヲ明カニスヘシ従前ノ土地ノ番号ニシテ改良地ノ地番ト同一ナラサルモノアルトキハ其ノ沿革並ニ年月日及土地改良ノ為異動ヲ生シタル理由ヲ記載シ斜線ヲ施スヘシ

つまり、地価法の適用を受けた事業では、変更登記に当たっては、登記簿の土地表示部の「沿革欄」に“年月日及土地改良ノ為次欄ニ改記スル旨”の記事が記載されることとなったのである。

本市の事業では、葦合及び林田の全地域及び兵庫の第4工区で地価法の適用をうけたことは、既発表の論文で述べたので、その実例を葦合地域第1工区内の土地の土

地台帳に見る。すなわち

・葦合町（字）95号、1126番ノ3は

地域更正により、

生田町1丁目1番ノ1、と改められ。

（面積、地価、地租欄は省略…筆者）

その沿革欄には、

明治卅三年八月十日土地改良ノ為次欄ニ改記ス

本番ヲ訂正セシハ地番ノ順序ヲ更正セシニ由ル

（次欄以降…省略）筆者、注

とある（第2図（4））。

このことは登記簿にこのような記述があれば逆に、土地区画改良事業が実施されていたと見ることができる。

なお、現在の登記簿は電算処理されており、請求しても現在事項しか出してくれないので、あえて当時が記載されている閉鎖登記簿を請求する必要がある。

c) 換地処分に伴う登記（解説）

地域更正に伴う変更登記の実例 b)-1 及び b)-3 では、従来の登記簿用紙における土地の所在、面積、地価額、地租額等を訂正するような形で行われていることを述べた。

それでは、何故このようになっているのか、そのことについて、大場民雄氏「土地改良法換地・下」¹²⁾から「土地改良法による換地処分に伴う登記」についての解説の関係部分を抜粋し、引用させて頂く。

換地処分の効果は、権利の面から見れば従前の土地の上の所有権その他の権利関係が原則的にそのまま換地の上に移行することであるが、これを権利の客体である土地そのものの面から見れば、土地は人為的に区画されたものが登記されることによって法律上一筆の土地と観念されるものであるから、区画形質の変更後の換地について登記をするということは、法律上は区画形質の変更前の従前の土地が消滅し、換地が新たに生じたものと評価することができる。

従って、「換地処分による登記」は本来、従前の土地の登記を抹消して登記簿を閉鎖し、換地についての新たな表示の登記と換地に移行した権利の登記をするのが、その実質に適した方法であると考えられる。

しかるに土地改良登記令においては、上の方法によらず、従前の土地の表示を換地の表示に変更することにより、これを換地の登記用紙とする方法をとっている。これに伴い換地に移行した権利関係については、なんらの登記手続きを要しないのである。

このように表題部の変更のみにより、換地の表示と換地に権利が移行した状態が登記されるという簡便にして巧みな手法が「換地処分による登記」である。

このように地域更正に伴う変更登記は、“在来の登記簿に地域更正による変更事項を記載し、変更登記簿とする”ものであり、土地改良（土地区画整理）事業の換地

処分による変更登記の制度は、このときに成立したと見られるのである。

d) 地域更正の変更登記に関する経緯

地域更正に伴う変更登記がこのような形で行われることになった経緯として、地域更正手法を申請した際の“県と地主等の応答”を振り返って見る。

県と地主等の応答については、既論文で紹介済であるが、登記に関する部分を再掲する。

第1工区の地主たちは、既述のとおり1889年6月24日県へ地域更正手法について願い出た。

願出に対し県は地主たちへではなく、市へ（願出の疑問事項を）照会している。この照会に対し地主たちは、県へ回答した。

県照会の項目のうちには事務的なものもあるが、8項目のうち5項目が登記に関するものである。このことは地域更正に伴う変更登記に強く関心が寄せられていることを窺えるとも見られるので、それを紹介する。（前段は県の照会、…以降は地主の回答）

一 地域組替箇所は地割後、丈量野取図のほか、その実況図を提出せよ(1項)

…承知しました。

一 地域の組替は同地目のものでなければできないが各地目が混じっている場合には、組換はどのようにするのか(2項)

…更正区画の中に地目の異なるものがある場合には手順を経て一旦同一の地目に変換します。

一 地番号の増減はないのか(3項)

…おのずと分合は避けられないので、多少の増減はあるでしょう。

一 地番号は地域更正の上さらに地順を追いつけなければならない、この場合に例え元一番地は甲所有地であったが、乙の所有となり、元十番地は乙所有であったが、甲所有となるような変動は免れない。もし此のことがなくても所有地の所在が新旧その所を異にするは勿論であるが、究極は所有権の移転にしなければならない。この登記請求はどうか(4項)

…地域更正の上は、地番を追って地番号を付設します。もっとも各地面積の幾分は直接若しくは間接に道路敷のために控除しますので、元より権利に関することではありますが、元一番地の元二番地に移るような変動はあえて、所有権の登記には関係はないものと見込んでおります。よって究極は道路敷のために控除の坪数ですので、いずれも正当の手続で登記を要するものとします。

一 工事中、所有権を移転した場合等に目的を損なうことはないか(5項)

…地主一般の契約は、買主譲受に於いて引き続き履行すべき契約を遂げる筈です。

一 地域更正中に二類地及び免租地があった場合、その措置は(6項)

…二類地は、一類地にします。免租地は、旧道路溝渠地のほかはない。

一 起工中に地目を変える時は、どうするか(7項)

…変えない。

一 着工から完工までの予定日数は(8項)

…六ヶ月乃至八ヶ月の予定です。

このうちで両者の意見が相違したのは、第4項の登記の要否である。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、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。

このために市が、直接に登記を管轄する治安裁判所に照会したところ、同所から次の回答があった。（要旨を現代分に改めている。）

其の目的について審査熟考するに、地域組替と新道開鑿は全く別事で、つまり両者を同時に施行しても単に元三角形或いは円形の土地を将来使用の便宜を図り、各地主合意の上方形或いは長方形に引き直すもので取りも直さず不整形の地形を矯正するに止まり、その面積に差異を生じなければ敢て所有権の登記には関係無く、ただ道路潰地のために減歩し、各筆測量のために面積に増減を生じたもので正当な手順を経て誤謬訂正、或いは登記を請求すれば差し支えないように信認します。ついては念のため、その方法、目的、等詳細を治安裁判所に打ち合わせたところ、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もあえて差し支えないので……（以下、略）……

このことを市が県へ11月26日回答し、県は市に“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、通知し落着した。

このような経過があり、地主たちは県から1890年2月10日地域更正手法について認められた。この際の県からの照会、回答は、地域更正に伴う変更登記についての考え方を、さらに登記所の回答は登記料の無料を示唆するものであり、これらはその後の耕地整理法（旧法16条、新法10条）、及び登録免許税法（昭和42年法律第39号）5条6号に見られるのである。

地域更正手法について認められた後、地主たちは地域更正手法認可の付記条件により、地域更正を総代会で議決を受けて調書にまとめ、これに地域更正方法書¹⁴⁾を付けて、認可を県に願い出、11月19日認められた。地域更正方法書中にも登記に関する事項が見られる。

(3) 地域更正（処分）

ここで、換地処分について、再び大場氏の解説¹⁵⁾から土地改良法は換地処分についての定義規定を置いていない。法54条1項、89条の2第9項からいえば、「土地の権利者に対し換地計画において定められた関係事項を通知してするもの」が「換地処分」とい

うことになる。

と述べておられる。土地区画整理法でも換地処分についての定義規定を置いていない。この場合には大場氏の解説で「土地改良法」とあるのは「土地区画整理法」と、「法54条1項、89条の2第9項」とあるのは「法103条1項」と読み変えることになる。

この事業が施行された当時には土地改良法、土地区画整理法のような事業に関する法律は定められていない。しかし、この事業では地域更正を実施したときには、関係地権者に対し地域更正に定められた事項を通知し、また地域更正において定められた事項により登記の変更を行っていることは、現在の両法に規定する「換地処分」と「換地処分に伴う変更登記」と同じ手続きである。

このことから、現在の「換地処分」の原型は、この事業における「地域更正処分」として成立していると見られるのである。

この事業以降の耕地整理法（1899年制定—旧法、1909年制定—新法）、現行法の「換地交付、換地処分、換地処分の効果」の規定をまとめると第3表のようになる。

第3表 換地処分関係条文の対比表

法 律 名 等	換地交付	換地処分	処分の効果
地域更正（契約書）	※		
耕地整理法（旧法）	第11条		第57条
耕地整理法（新法）	第30条		第17条
土地区画整理法	第89条	第103条	第104条

注 ※印、地域更正（契約書）の換地交付規定は、第1工区では第2号契約書第3条、第2工区以降の工区では契約書第1章第4条

なお、この表に見られるとおり現行法で“換地処分は関係権利者に換地計画において定められた関係事項を通知してするものとする”とする「換地処分」の規定は、耕地整理法（旧法、新法）では、規定されていなかったのである。

(4) この章のまとめ

この章では、神戸の地域更正事業の収束手続きについて述べた。

まず、新旧道路用地の処置は、事業着手の際に新道路用地を官有地第三種に編入する条件で、旧道路用地の払下が認められているので、工事完成後にそれらが実行されており、その方法は“道路溝渠等の官有地について抹消と登載の申請を1路線ごとではなく、一括して行うもの”である。

次に、地域更正に伴う民有地の変更登記は“在来の登記を抹消して登記簿を閉鎖し、地域更正後の土地について新たな表示の登記と地域更正後の土地に移行した権利の登記をするのではなく、在来の登記簿（用紙）に地域更正事項を書き加える方法”をとっており、このような方

法は現行法の換地処分に伴う変更登記と同様の方法である。このことから、換地処分の原型はこの時点で成立していたものと見られるのである。

なお、地価法の適用を受けた事業における変更登記では、従前の土地に対する用紙中の沿革欄に「土地改良が実施された旨」を記載し、変更登記の場合に、“1筆に対し1筆、1筆に対し数筆、数筆に対し1筆、異地目の土地は合併しない”などの基本的な原則は、整理地登記規則（明治33年勅令2号）よりも古く、この事業から実施されているのである。

3 まとめ

本論文では、明治期に神戸で実施された新道開鑿・地域更正事業について既論文を補足し、① 事業の着手、② 事業の収束の両手続きの経緯について現行法と対比し、制度の成立について研究したものである。

第1章の事業の着手手続きで、地主たちは管理者から新道路用地を官有地へ編入する条件で旧道路用地の払下を認められ、新道開鑿及び地域更正の実施についての地主相互に同意した契約書を添えて、県へ事業施行の認可を申請し、認められている。

これら着手手続きは、1892年から実施された第2工区での事業で決まり、以降の事業で実施されているものである。

第2章の事業の収束手続きで、道路などの官有地については、地主たちは管理者に対し着手条件に従って新道路用地を官有地への編入を申請し、旧道路用地の払下を受けている。

次に、民有地については、地権者に対し地域更正の内容を通知し、登記簿の変更登記の申請を行っている。この場合には着手に当たっての県、登記所の指示に従っており、その方法は在来の登記簿（用紙）に地域更正事項を書き加えるもので、現行法における換地処分に伴う変更登記と同様である。

これら事業の収束手続きは、1888年から実施された第1工区、若しくは1892年から実施された第2工区で成立していたのである。

さて、このような収束手続きは、いずれも着手に際し県あるいは登記所から指示されたものであるが、道路溝渠等の官有地について、その抹消と登載の申請を1路線ごとではなく、一括して行い、一方の民有地についても地域更正に伴う登記変更を在来の登記簿（用紙）に地域更正事項を書き加える現行法と同様の手続きによっている。

このように新道を開設し、残地区画を換地（交換分合）整形する事業の手法は、以上に述べたような収束手続きをとることによって、耕地整理法（旧法）より前に成

立したものとみるものである。

なお、本論文は既論文を補足するものであり、事業の¹⁶⁾施行などは記述の重複をさけたので、次の論文を参照せられることを希望する。

① 神戸で、開港以来この事業が実施されるまでの実施された各事業の概要と、このような事業手法の成立に至る考察については、第18回本研究委員会論文

② この事業と、現行法による土地区画整理事業の流れとの対比については、第17回本研究委員会論文

③ この事業について、1) 事業目的、2) 権利者の合意形成、3) 新道開鑿、4) 地域更正についての現行法の区画整理との対比等については、第19回本研究委員会論文

④ これまで我が国において道路建設や宅地化を目的とする市街地整備として区画整理に類似した事業の先例については、第17回本研究委員会論文

⑤ この事業施行の基本となる地主相互間の契約書の成立、変更、及びその内容については、第20回本研究委員会論文

【参考文献・補注】

1) 3地域、15工区の名称は、第4表のとおり。

第4表 地域、工区の名称一覧表

地域	工 区 名	面積ha	事 業 期 間
兵庫	兵庫中道以南	63.9	1888. 2-1892. 11
	兵庫鉄道南部	35.0	1892. 12-1894. 12
	兵庫中道以北	36.3	1896. 4-1897. 6
	兵庫鉄道北部	7.3	1906. 10-1910. 10 ※
	計	142.5	
葦合	葦合第1工区	29.8	1896. 6-1900. 8 ※
	葦合第2工区	40.3	1900. 2-1902. 2 ※
	葦合第3工区	49.7	1902. 12-1907. 4 ※
	葦合第4工区	28.5	1901. 7-1903. 1 ※
	第4付属工区	4.0	1904. 4-1906. 3 ※
	計	152.3	
林田	東尻池1工区	19.7	1899. 4-1900. 9 ※
	東尻池2工区	27.4	1899. 4-1903. 3 ※
	東尻池3工区	25.8	1905. 5-1909. 3 ※
	西尻池 工区	15.5	1901. 7-1906. 5 ※
	御崎村外2村	27.3	1903. 6-1908. 9 ※
	長田新湊川南	33.0	1905. 10-1908. 9 ※
	計	148.7	
合	計	443.5	

注1. 工区名は略記した。

2. 事業期間末尾の※は、地価法適用事業

2) 本稿の記述に当たっては、多くを神戸市総務局文書係に保管されている文書（以下、「神戸市文書」と略称する。）により。同書を文書公開条例により閲覧し解読したものである。

神戸市文書は、和紙に旧書体、旧文体で書かれ、頁数は付されていないので、本稿に引用した場合には、文書の編冊年、編冊番号のみを記す。

3) 小原啓司、土木学会、土木史研究委員会への発表論文は、次ぎのとおり

- ・『明治期の神戸における市街地整備の事業手法の研究』、第17回土木史研究委員会論文集 1997年6月 68-80p
- ・『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』、第18回土木史研究委員会論文集、1998年6月、81-91p
- ・『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』、第19回土木史研究委員会論文集、1999年5月、41-52p
- ・『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』、第20回

土木史研究委員会論文集、2000年5月、45-56p

- 4) 契約書とは、第2工区契約書2章1項（前掲「第17回土木史研究委員会論文集」73p ほか）
 - 5) 1888(22)、神戸市文書・85-2「兵庫地方新道開設」
 - 6) 1891(24)、神戸市文書・85-3「兵庫港地方国道以南新道開設綴」
 - 7) 前掲「第19回土木史研究委員会論文集」、42p
 - 8) 小栗忠七、「土地区画整理の歴史と法制」、1935年12月10日、巖松堂書店、79p
 - 9) 鶴海良一郎、河野正三、「土地区画整理法逐条解説」、1954年9月5日、都市計画協会、141p
 - 10) 前掲「第19回土木史研究委員会論文集」、43p
 - 11) 前掲「第19回土木史研究委員会論文集」、47p
 - 12) 大場民雄「新版 土地改良法換地・下」、1990年6月15日、400p
 - 13) 前掲「第19回土木史研究委員会論文集」、43. 48p
 - 14) 前掲「第19回土木史研究委員会論文集」、50p
- 地 域 更 正 方 法 書 (抜粋)
- 一 道路潰地は、地種組換または除租に係る手続きをせずに完工の上、現在により処分を受ける。(4項)
 - 一 地域更正に係る現在地価は、据置年期を要しないで直ちに許可の年より現在面積相当修正の地価により出願納租するものとする。(5項)
 - 一 更正地盤の都合により同地目の土地に限り数筆を合併し、又は一筆を数筆に分裂させることはある。但し 異地目の土地は合併しない。(7項)
 - 一 毎地地等は旧等級を用いず、実地について審査しさらに新等級を設け、相当地価を査定するものとする。(8項)
- 15) 前掲「新版 土地改良法換地 下」、324p
 - 16) ・前掲「第17回土木史研究委員会論文集」74p 外
 - ・前掲「第18回土木史研究委員会論文集」81p 外
 - ・前掲「第19回土木史研究委員会論文集」41p 外
 - ・前掲「第20回土木史研究委員会論文集」45p 外