

524

62

下
名
於
け
ま
に
比
區
劃
敷
整
結
の
実
例



始



ドイツに於ける土地區劃整理の實例

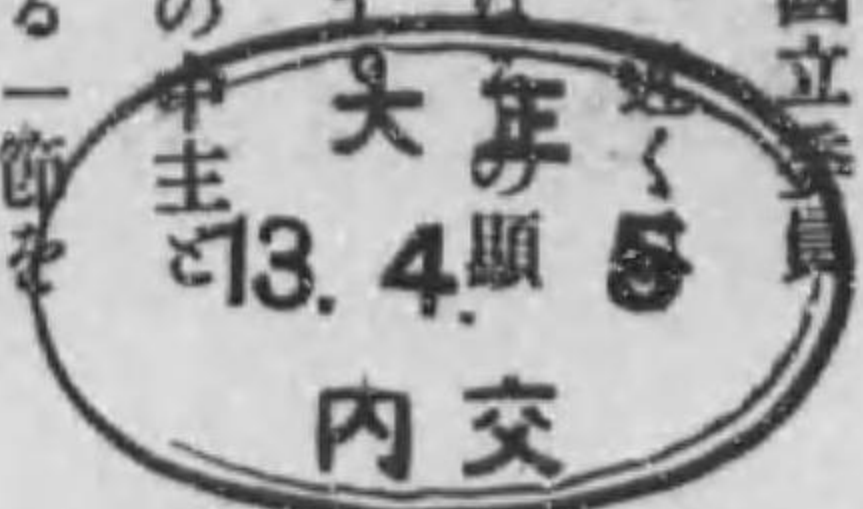
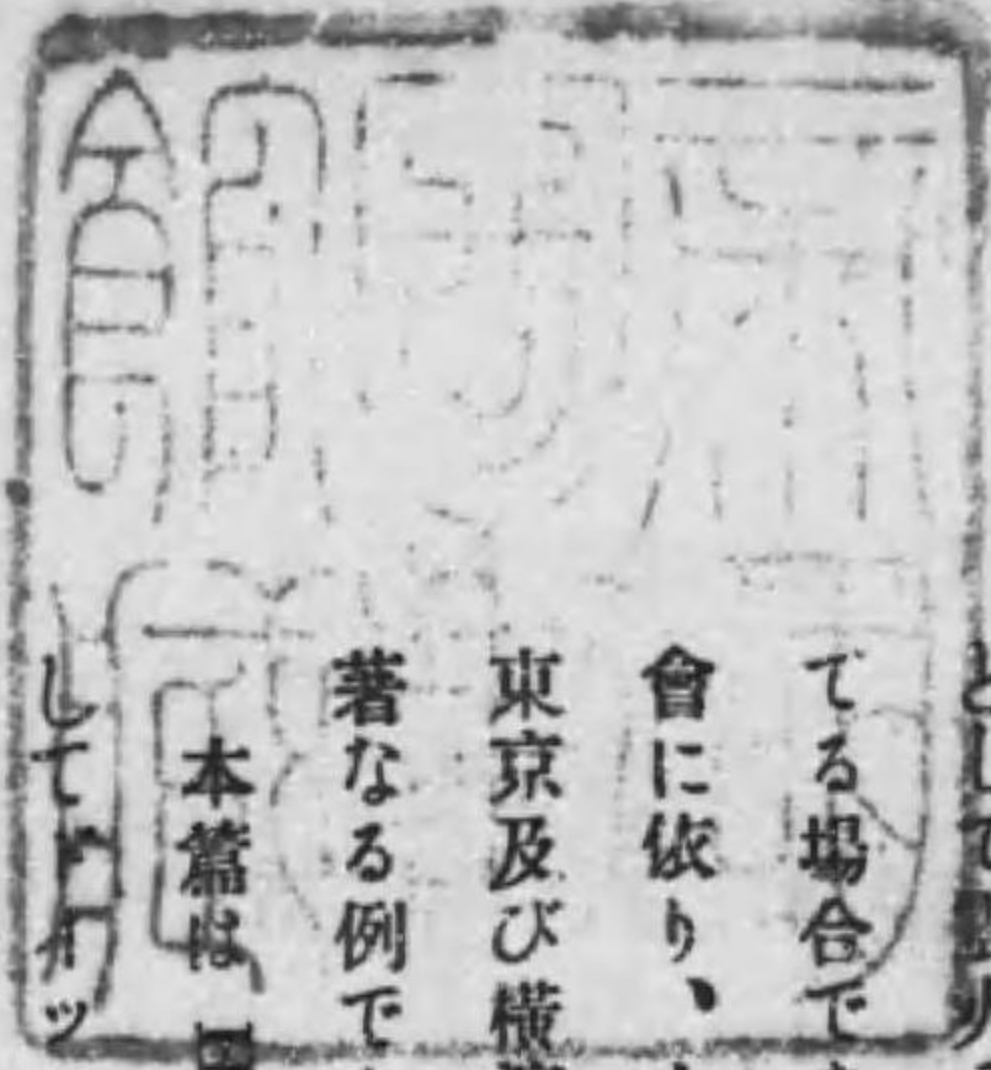
財団法人 東京市政調査會
資料課

1-24-62

序

土地區劃整理は市の隣接地域に行はれることもあり、又市の中心地に行はれることもある。前者は都市の郊外發展を管理せんとするもので、歐洲にてはドイツの都市に最も多く實施せられ、後者は主として震火その他の災禍のため多數建築物の破壊せられたとき、これを好機として都市百年の計を樹てる場合であつて、洪水のため一部流失したるハンガリーのヌツエガイン市が一八七九年國立委員會に依り、大火に遭つたプロシヤのプロツテローデ市が一八九五年十月三十日の勅令に依り、東京及び横濱が特別都市計畫法に依り、何れも土地區劃整理を斷行し又はせんとしつゝあるは著なる例である。惟ふに帝都再建事業の達成は區劃整理の實行に俟つ所甚だ多いものがあらう。

本書は *Handbuch der Architektur* 第四篇第九卷 *Der Städtebau von Dr.-Ing. T. Stuebben* の中として、オーストリア、スイスの都市に於ける區劃整理の實例、立法等を簡潔に記述せる一節を翻譯したもので多少共研究者の参考に資する所あるべきを思ひ、この度印刷に附することとした。



大正十三年二月

財團法人 東京市政調査會 資料課

ドイツに於ける土地區劃整理の實例目次

一 道路に斜面せる劃地の状態……………	(一)
二 不規則なる區劃状態……………	(二)
三 任意協定に依る區劃整理の困難……………	(四)
四 強制的區劃整理の必要……………	(五)
五 區劃整理を必要とする場合の例……………	(五)
六 區劃整理實行の實例……………	(七)
七 合 併……………	(九)
八 併 合……………	(一〇)
九 區劃整理法規……………	(一一)
一〇 區劃整理施行の方法……………	(一七)

挿入圖目次

第一圖 アーヘン市ハイインリヒ並木路に面する斜狀劃地……………(二)

第二圖 整理前の街廓……………(二)

第三圖 整理後の街廓(第二圖の街廓に區劃整理を施したるもの)……………(二)

第四圖 ケルン市ロートリンドンゲル街及びフォルクスガルテン街間の區劃整理前の劃地……………(四)

第五圖 ケルン市ロートリンドンゲル街及びフォルクスガルテン街間の區劃整理後の劃地……………(四)

第六圖 一八八五年ケルン新市街ビスマルク街及びウエルデル街附近
區劃整理當時の劃地狀況……………(四)

第七圖 一八八五年ケルン新市街ビスマルク街、カーメツケ街及びウエルデル街附近
區劃整理案……………(四)

第八圖 一八八八年ケルン市フエンローエル街及びカーメツケ街附近の建築狀況……………(四)

第九圖 ケルン市の線條形劃地……………(四)

第十圖 ケルン市に於ける劃地錯綜の狀態……………(六)

第十一圖 竣成道路に接する建築不能の未整理劃地……………(六)

第十二圖 竣成せる街道に接する未整理劃地の建築狀況……………(六)

第十三圖 未整理劃地に於ける田園住宅の建築狀況……………(六)

第十四圖 ハノーファーに於ける劃地の錯綜狀態……………(八)

第十五圖 第十四圖の劃地に對する區劃整理……………(八)

第十六圖 ハンブルグに於ける區劃整理計畫……………(八)

第十七圖 ハンブルグに於ける區劃整理後の劃地……………(八)

第十八圖 チューリッヒに於ける區劃整理1(整理前の劃地)……………(八)

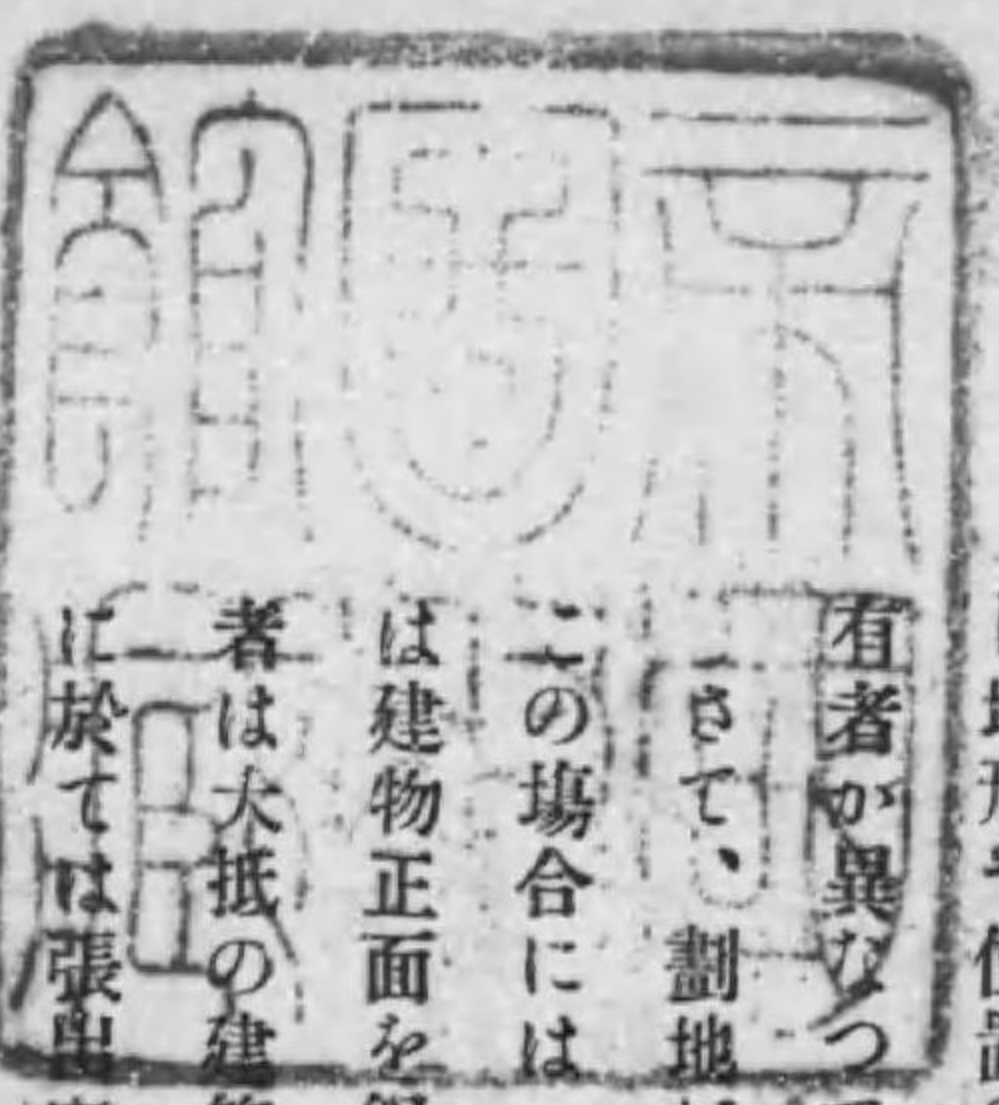
第十九圖 チューリッヒに於ける區劃整理2(整理後の劃地)……………(八)

第二十圖 未整理の街廓及び道路……………(三〇)

第二十一圖 第二十圖の劃地に對する區劃整理……………(三〇)

ドイツに於ける區劃整理の實例

一 道路に斜面せる劃地の狀態



原則通りに街廓を數箇の劃地に分割することはその街廓の所有者が一人のときは容易であるが、もし地形や位置の關係上多かれ少かれ何れも建築に不適當な數箇の劃地に分たれて居り、しかもその所有者が異つて居るときは頗る困難である。殊に法律が不完全なる場合に於ては全く不可能である。

さて、劃地が道路に斜めに接して居るといふだけの困難で、その形狀が規則的に出來て居るならば、この場合には、建築線に沿ふて建築し劃地の斜角は建物内部の設計を以て出來るだけなくするか、或は建物正面を鋸型即ち階段的に道路に面せしめて直角的の建物を建てるやうにすることが出来る。前者は大抵の建築物法に規定せられてある方法である。後者は古い都市(例へばニュルンベルヒの如き)に於ては張出窓(Erkern)及び張出縁(Alanen)に關する規定の下に、盛んに實行せられたことがある。

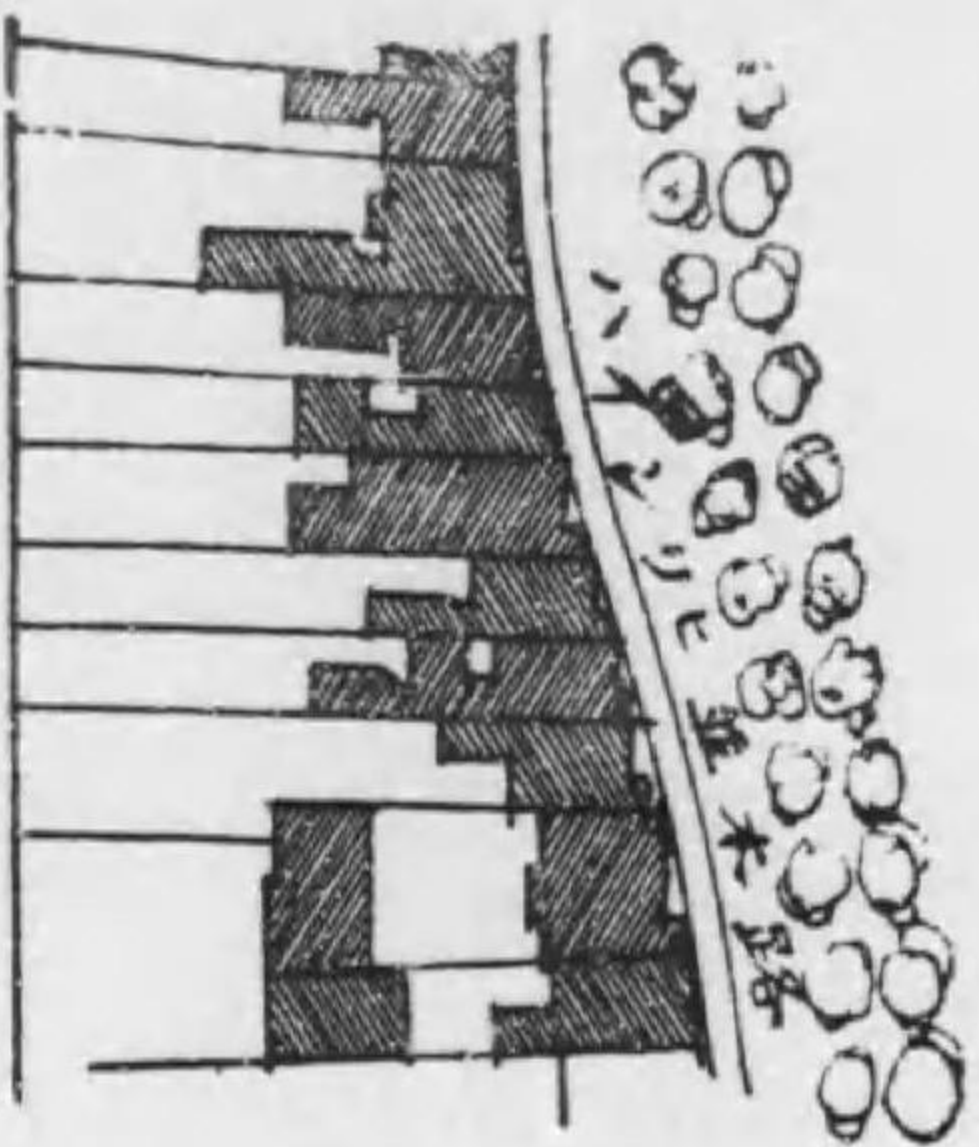
(第一圖、アーヘンの例参照)。鋸型建築は動もすれば隅の方に芥溜りが出來たり暗黒の箇所を生じたりするので、近代都市には一般にあまり適しない。しかし、これによつて各家屋がそれぞれ隣家と確實に調和するならば殊更取締法規に依り禁止する程の理由はない。けれどももしその調和が得られな

いとすれば、不恰好な破風壁が突き出て居るのは、假令建築線に沿ふて障壁を設けるにしても猶且密集せる建築 (Geschlossene Bauweise) に於ては極めて見苦しいものである。周圍に空地を置く建築 (Offene Bauweise) ならば、割地が斜状をして居るとも、それだけでは大した障壁にはならぬが、さりとて望ましいことでもない。固より土地の利用及び區劃上には常に不利益なものである。

二 不規則なる區劃状態

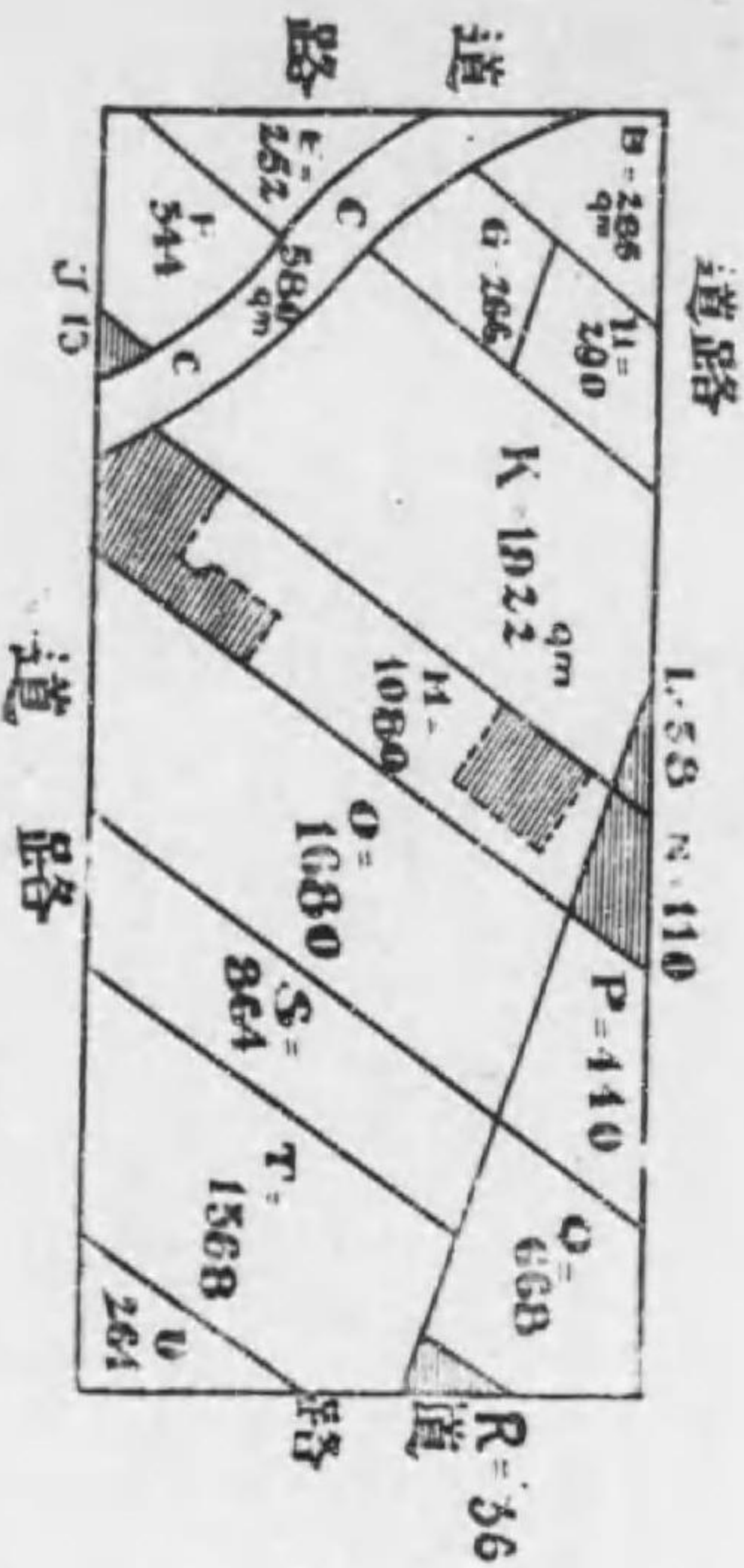
もし割地が錯綜して居り、都市計畫上到底その儘では各割地に適應するやうに建築線を定むることが出来ない場合には、問題は益々困難となる。第二圖はかくの如き街廓の一例を示したもので、この街廓中には、自分の不利益にもならず亦隣人にも損害をかけずに建築の出来るやうな割地は一つもない。假に右街廓中の一割地 M の所有者が——恐らく隣地所有者と長い間いろ／＼談判したが結局無駄に終つて——所有地が斜角になつて居ることなどは何うでもよいといふやうな考へになつて、例へば第二圖中にあるやうな建築の設計をしたとするならば、家主及びその権利者例へば借家人は、常に斜角の不便と不體裁と不經濟とを蒙るばかりでなく、その街廓に區劃整理をする際にも或る部分は困難、或る部分は全く不可能になり、かくて街廓の全住民の居室や事務室の不適當なる構造によつて永

第一圖



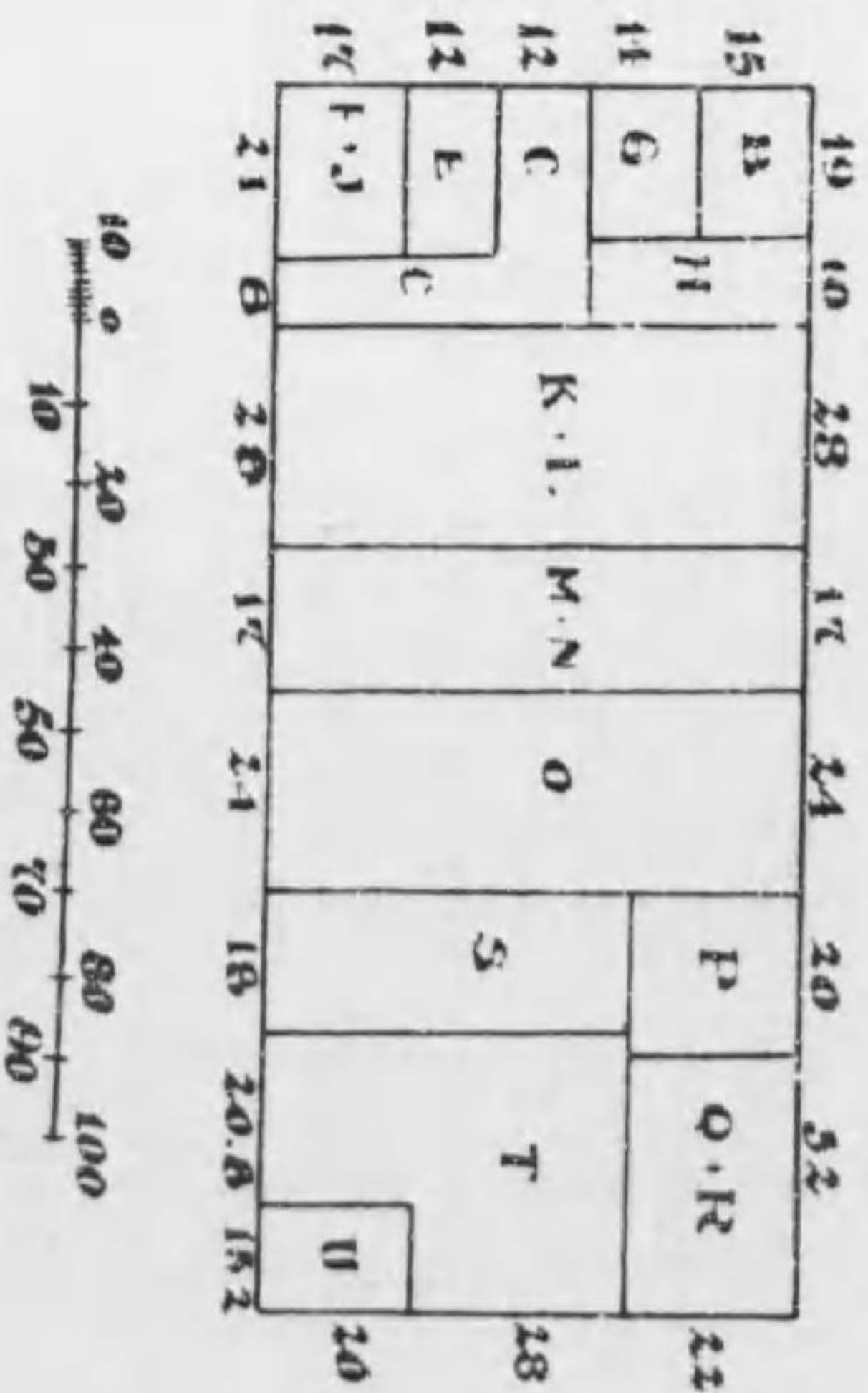
アーヘン市ハイソリヒ
並木路に面する斜狀割地

第二圖



整理前の街廓

第三圖



整理後の街廓

(第二圖の街廓に區劃整理を施したるもの)

く不便不利を忍ばねばならぬやうになるであらう。これに反して第三圖は各劃地所有者の利益にもなり、且將來街廓全體の居住者の利益にもなるやう、相互間の任意協定又は法律的強制の方法を以て、これを整理したる圖を示したものである。新劃地の大體の位置と面積とは舊劃地と同じである。されば各當事者がこの利益に浴するためには、總ての人々をして快諾せしむるやうな案さへ作ればよいやうに思はれるが、不幸にして人間の性質にはそれを裏切るものがある。假令公平な専門家がこれに執筆して適切な案を作り、八方手を盡して極力關係者を勸説することも、必ずしも任意協定を成立せしむるわけには行かぬ。

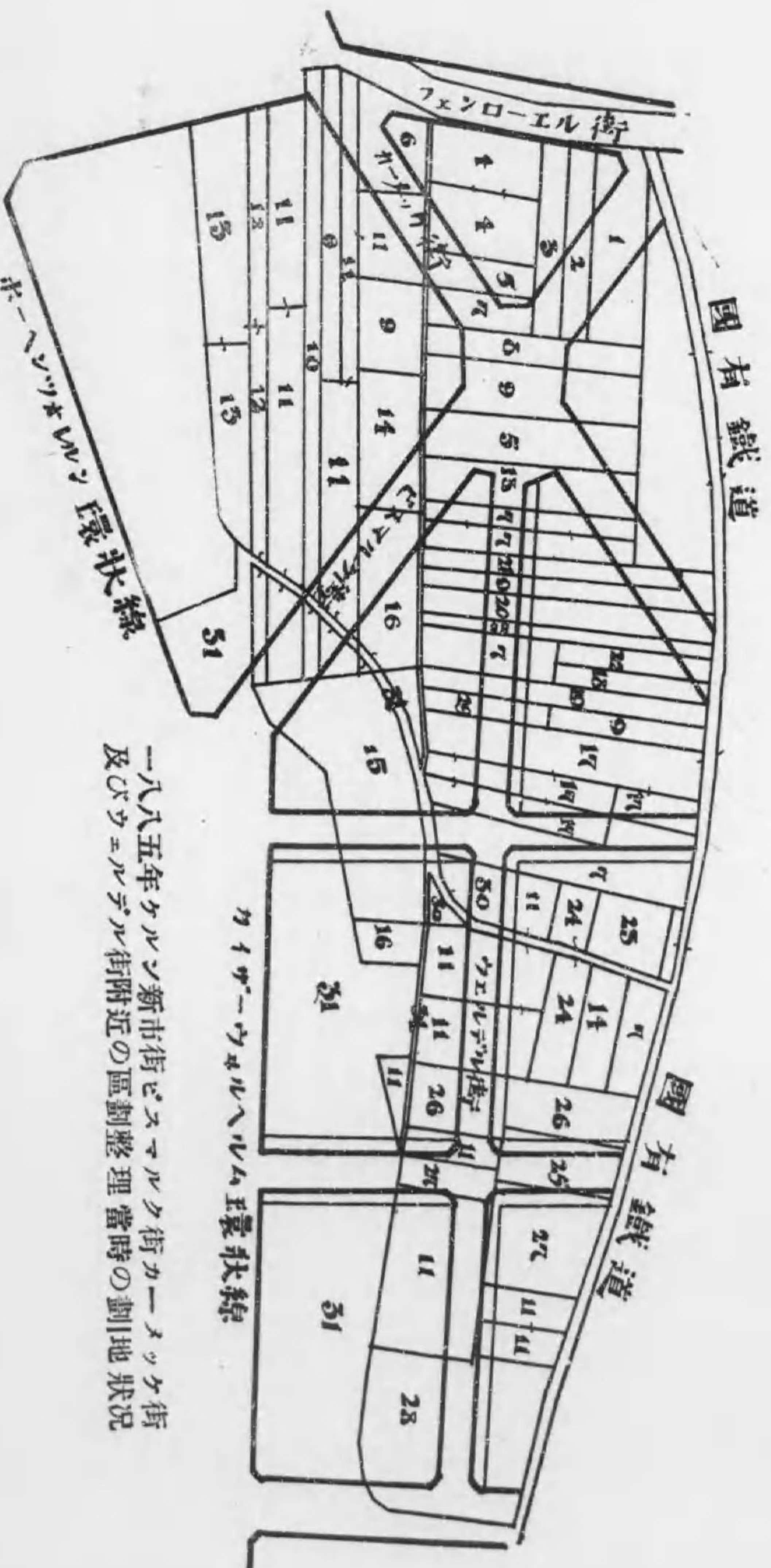
第四圖及び第五圖はこれが成功の一例としてケルン市の一部に行はれた土地區劃整理の結果を示したものである。第六圖及び第七圖は同じく同市に行はれんとして不成功に終つた區劃整理案を示したものである。この案は一八八五年關係土地所有者三十一人に提案せられ、説明によつて二十九人は承諾したが、残りの二名即ち11と16の劃地所有者は、自己の利益を慮つてこれに反對した。かくて區劃整理費及び道路費の割當に就いて、當事者間に協定が成立しなかつたため、この土地全體の一般狀況は極めて建築に有利であつたにも拘らず、殆んど十二箇年の久しきに渉りその儘に放棄せられて居た。兎角するうち第八圖に示す如く、區劃整理計畫區域内のフエンローエル街に建築物が建てられたため、

區劃整理は益々困難となつた。而してこの區劃整理はその中の少數所有者が漸次多數所有者の敷地を買上げ所有者の數が五人になつて後漸く實行するを得たのである。

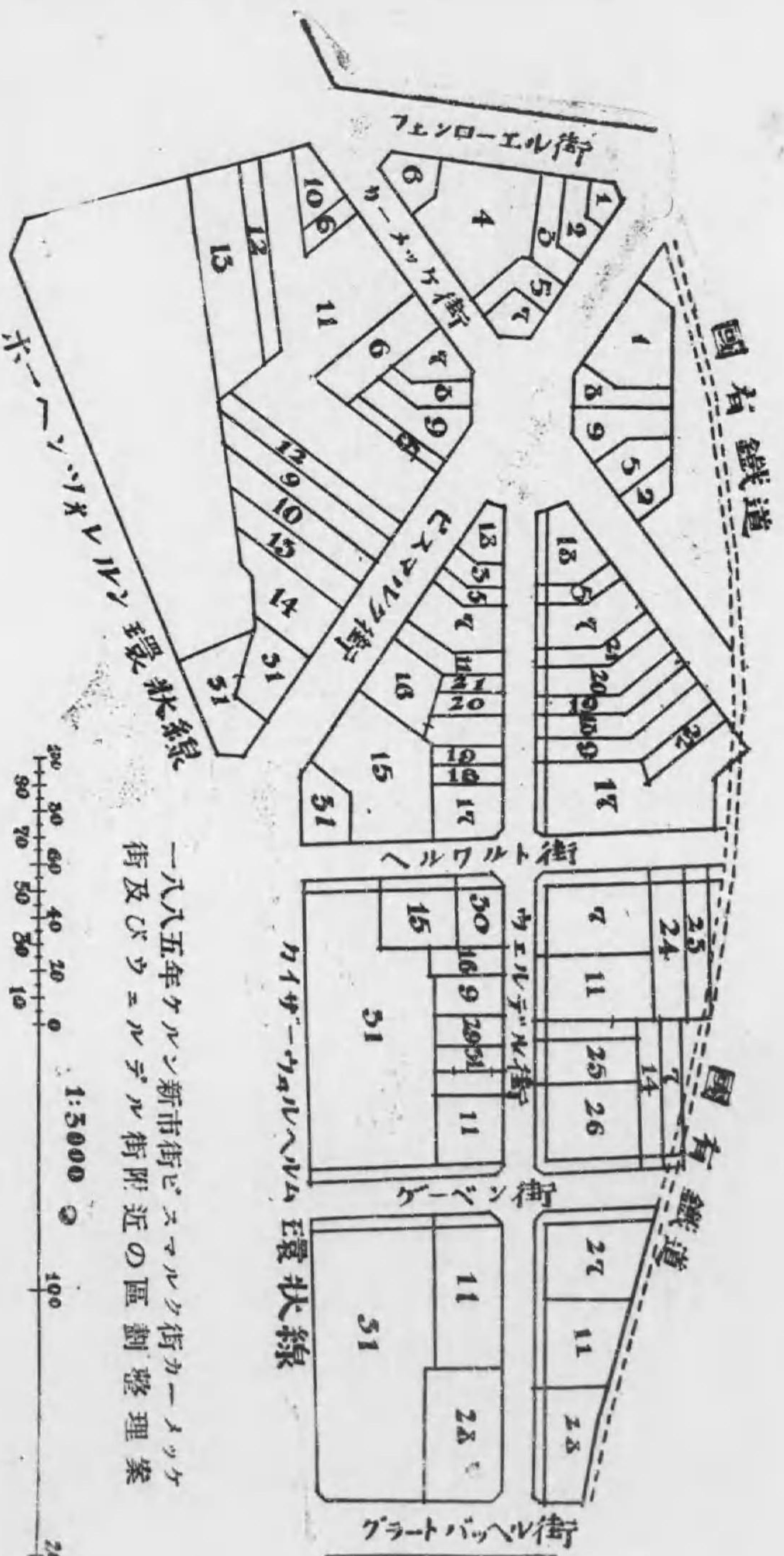
四

三 任意協定に依る區劃整理の困難

これと同様な失敗は凡そ關係者の任意協定の方法で大規模の區劃整理が企てられる場合には、何れの都市にも頗る多く生ずるのである。その結果街廓全體又は一區全體の建物が斜角的な、不規則、不便宜且不經濟なものとなることが少くない。區劃整理の利益は公平な立場から見れば頗る明瞭であるにも拘らず、殆んど常に關係者中の二三が必ずこれに反對するはそもそも如何なる理由に因るのであるか。要するにこれは利己的偏執、即ち區劃整理の實行を抑止して更に有利な區劃整理に均霑せんと欲する遠謀的我慾と他人の利益に對する嫉妬に因るものである。關係者の反對理由は大抵、他の誰かゞきつと自分よりも餘計に利益を得て居るであらうといふ推測にあるのである。又劃地所有者が、新街廓の建設を不利益とする他の方面の利益を顧慮して、又は他の關係者が、區劃整理の目的を達するためには結局高價で買ひ上げねばならぬやうな障礙地を作る目的で、區劃整理計畫を根柢から妨害するといふ場合も稀しくない。かくの如き醜惡な利己心に依つて——法律的管理の無いために——都

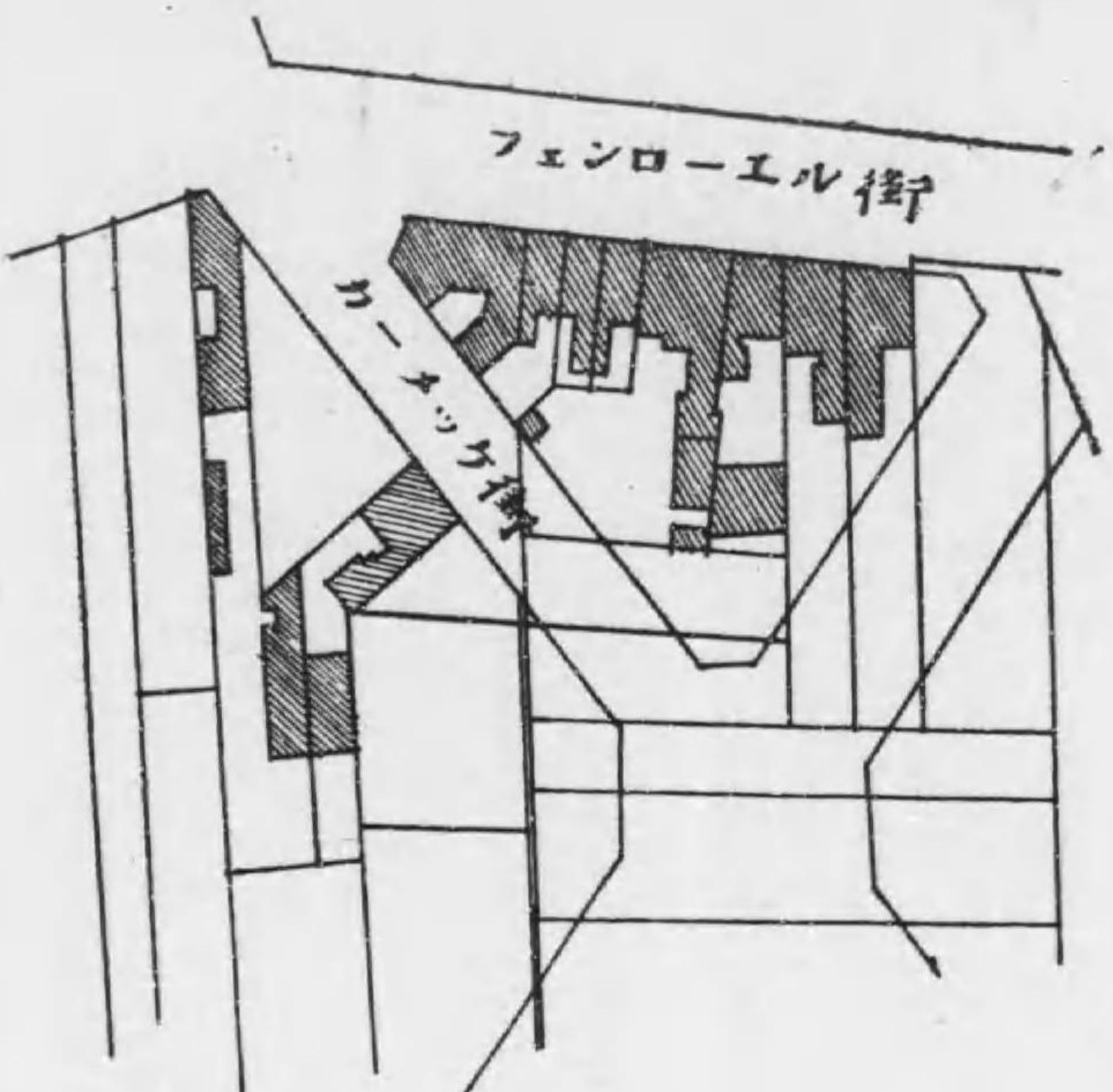


一八八五年ケルン新市街ビスマルク街カーマック街
及びウエルデル街附近の區劃整理當時の劃地狀況



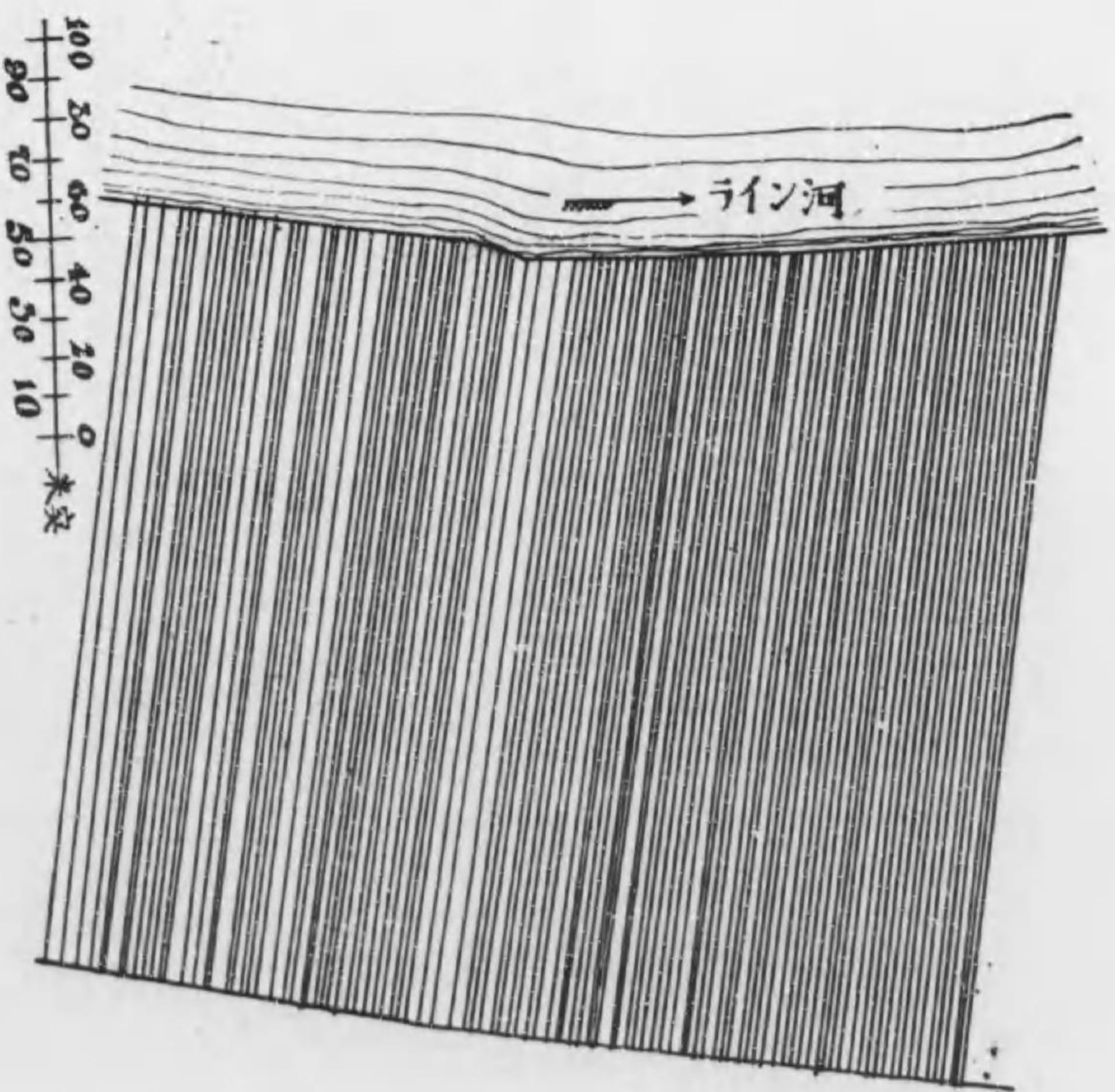
一八八五年ケルン新市街ビスマルク街カーマック街
及びウエルデル街附近の區劃整理案

第八圖



一八八八年ケルン市フェンローエル街及びクーターケ街附近の建築状況

第九圖



ケルン市の線條形劃地

市建設の進歩は屢々阻害せられて來たのである。善良なる市民はかゝる不良な隣人のために無慘にも苦しめられ、終に金を使ひ智慧を絞つて、やつとこの障礙を除去し、或は巨額の費用を以て所有權を買收し、漸く計畫を遂行しても、更に今度は、地代や家賃の不當なる騰貴のため市民全體は復たしても辛酸を嘗めなければならぬのである。

四 強制的區劃整理の必要

然し乍ら區劃整理に關しては、關係者の間に全然任意協定の成立し得ない場合がある。未成年者、失踪者、破産者の所有地及び法律上讓渡を制限せられた土地に於て殊に然りである。故に適當な地所を得むために、劃地の換地及び合併を法律的に管理するは緊要のこと、言はねばならぬ。

五 區劃整理を必要とする場合の例

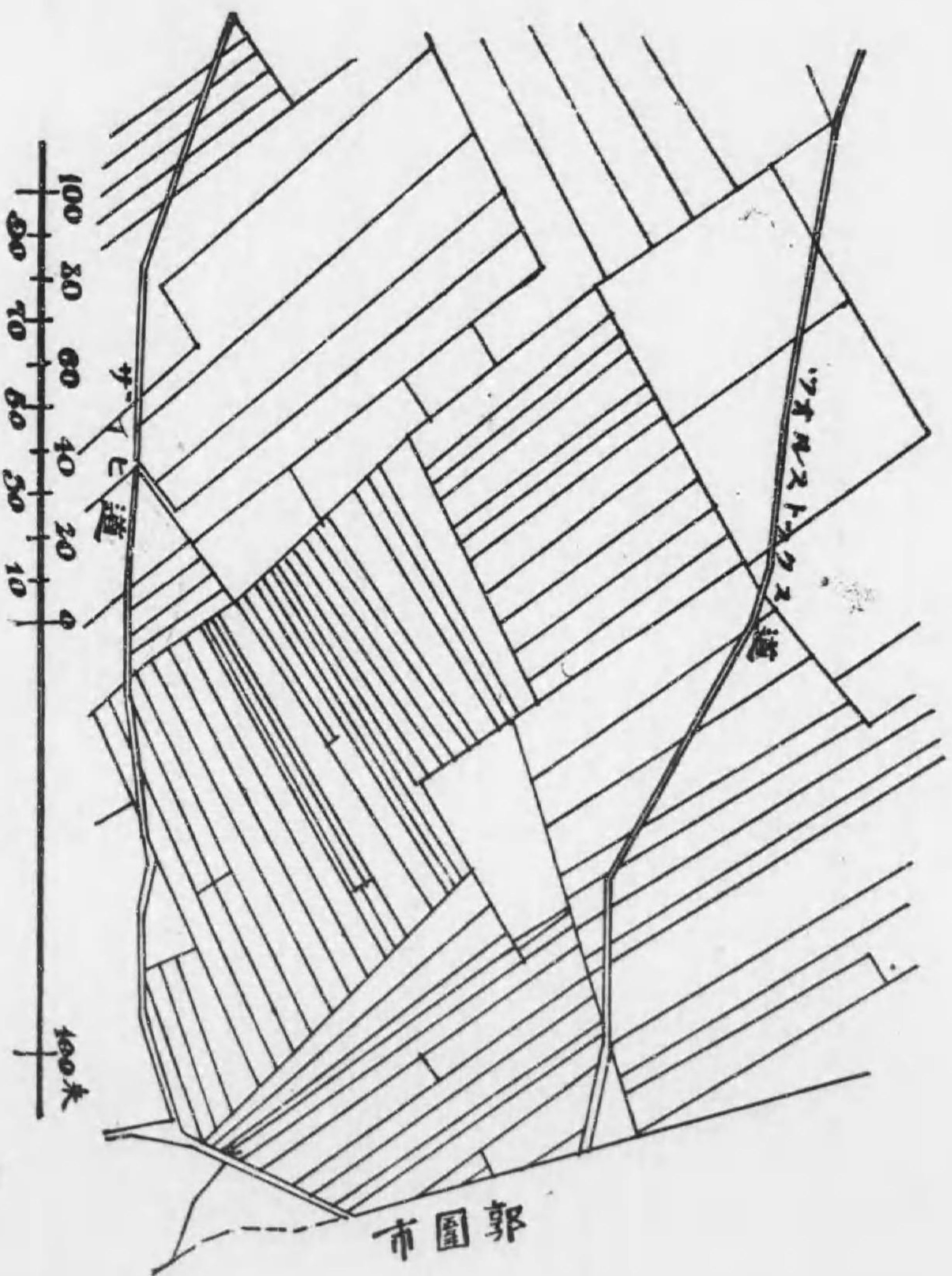
この必要を一層明白ならしめるため、此處に第九圖（線條地）第十圖（劃地錯綜狀態）第十一圖（竣成道路に面する未整理地）及び第十二圖（竣成道路に面する未整理劃地の建築狀況）を掲げた。（以上の圖は、「ドイツ建築家及び技術家組合同盟」〔Verband deutscher Architekten u. Ingenieur-〕

Vereineの記録より轉載)

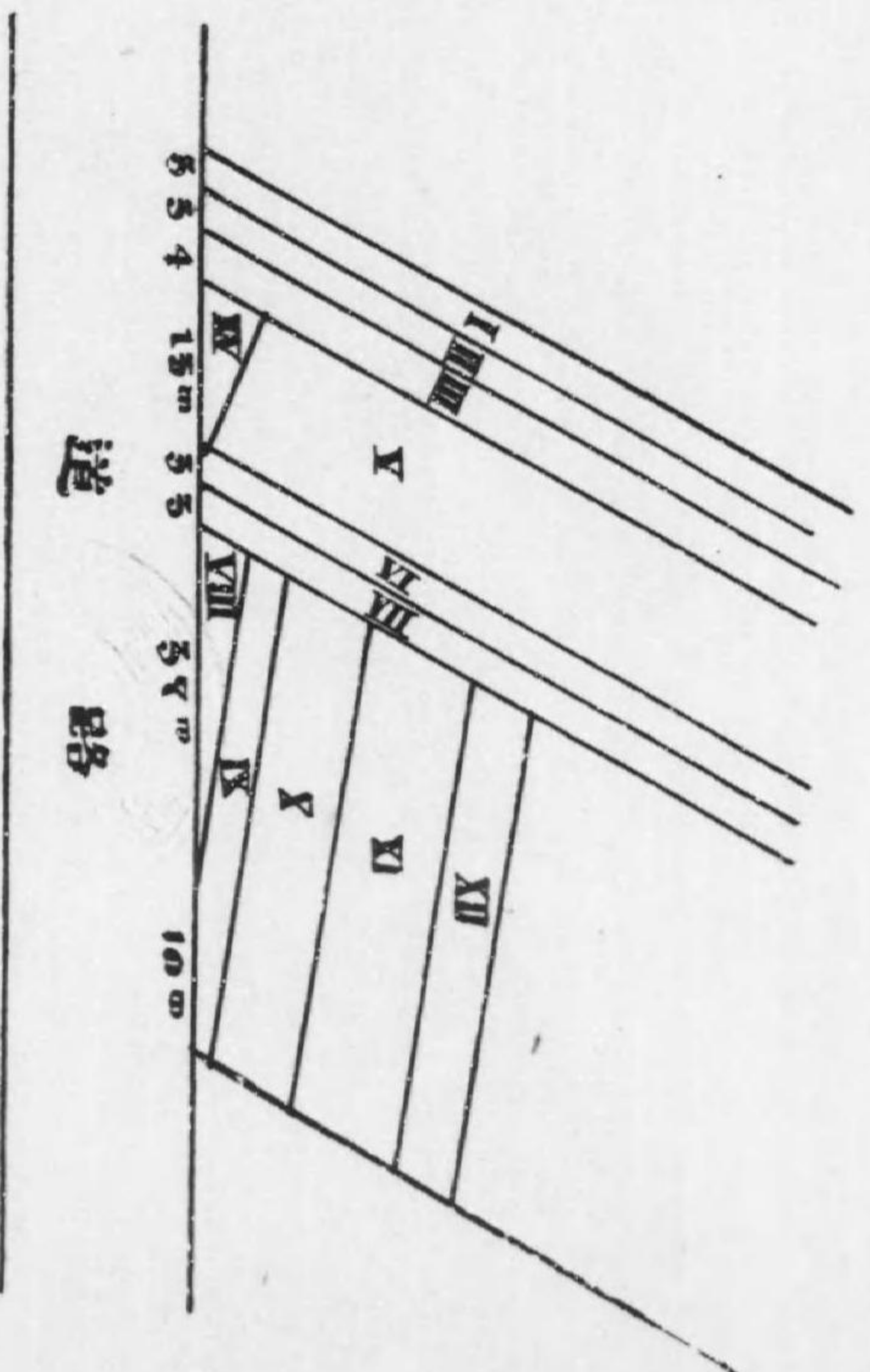
第九圖に於けるが如く間口僅かに二メートル乃至三メートル奥行二百メートル以上もある線條劃地の並列せる場合にはこれを如何なる街廓にするにしても、隣接地を併合又は換地して面積は舊の儘でも、奥行を縮め間口を廣くした劃地に改作して初めて建築に適するものとすることが出来るのである。(譯註) 第十圖の如き錯綜地に對しては、總ての劃地をその儘建築に適せしむべき何等の計畫をも樹てることは出来ない。既存劃地の間口の狹隘なること、若くは斜狀をなせることは絶えず障礙を爲すもので區劃整理に依るにあらざるは到底これを除去することは出来ぬ。殊に交通その他の關係上、現存道路を建設計畫中の道路網に保存せねばならぬやうな場合に於ては、區劃整理の必要なることは最も明白である。

第十一圖は建築に適する既成道路に面しては居るが、尙建築不能な未整理劃地の例を示したものである。劃地1、2、3、6及び7は斜角を除いても尙狹過ぎるし、4及び8は奥行淺く、5、9、10、11及び12は道路に面して居ない。かゝる場合に區劃整理の必要缺くべからざるは、第十二圖を見れば一目瞭然である。勿論かゝる未整理な状態であつても建築をしようと思へば出来る。然しこれを實行した、場合には唯徒らに區劃整理の如何に緊要であつたかを悟るに過ぎない。但し周圍に空地を

第十圖



ケルン市に於ける劃地錯綜の状態

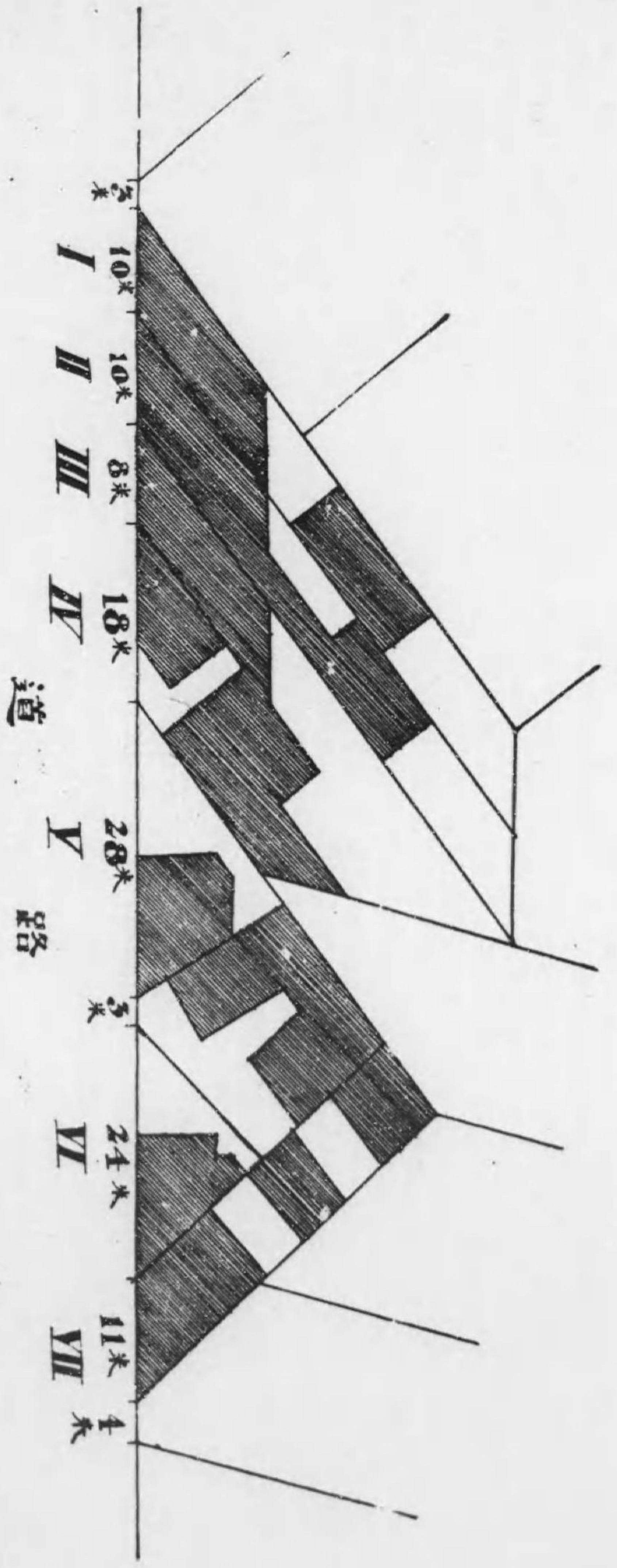


第十一圖

竣成道路に接する建築不能の未整理割地

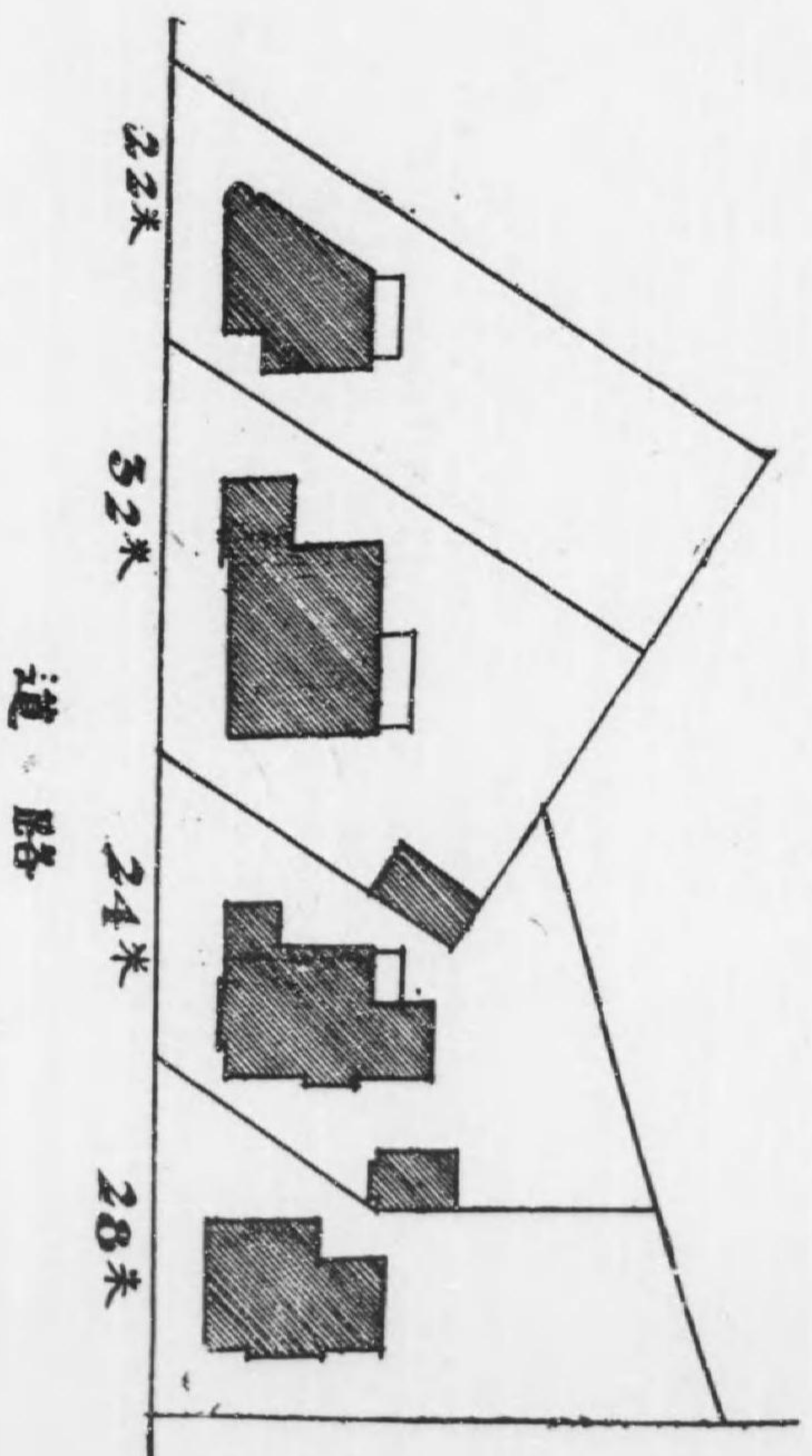
東京市街地調査報告書
第一編 市街地調査
第二章 市街地調査の方法
第三節 市街地調査の結果
第四節 市街地調査の結論

第二十圖二 圖



未完成の街道に接する未整理劃地の建築状態

第十三圖



未整理劃地に於ける田園住宅の建築狀況

置く建築に於ては第十三圖に示すが如く、割地の面積が建築に十分であるといふことを前提として居るので、區劃整理を行はなくとも左程の悪影響はない。けれどもこの場合に於ても豫め區劃整理を實施して置いた方がよいことは疑を容れぬ。

譯註 この線條割地は歐洲大陸殊にドイツに多く、長い間の歴史的關係に因り、耕地が非常に細長い形に分割せられるに至つたもので、これがため耕作上非常な困難を來した。その困難を除却する目的で、宅地の區劃整理を行ふずつと以前に耕地整理（換地よりも密る合併）が行はれたのである。

六 區劃整理實行の實例

第十四圖乃至第十九圖はハノーファー、ハンブルグ、フランクフルト・アム・マイン及びスイスのチューリッヒに行はれた區劃整理の實例を示す。「これ等の圖もドイツ建築家及び技術家組合同盟（Verband deutscher Architekten und Ingenieur-Vereine）の記録「市街地區劃整理及び地帯收用」（Die Umliegung städtischer Grundstücke und Zonenerteignung）から轉載したものである。」

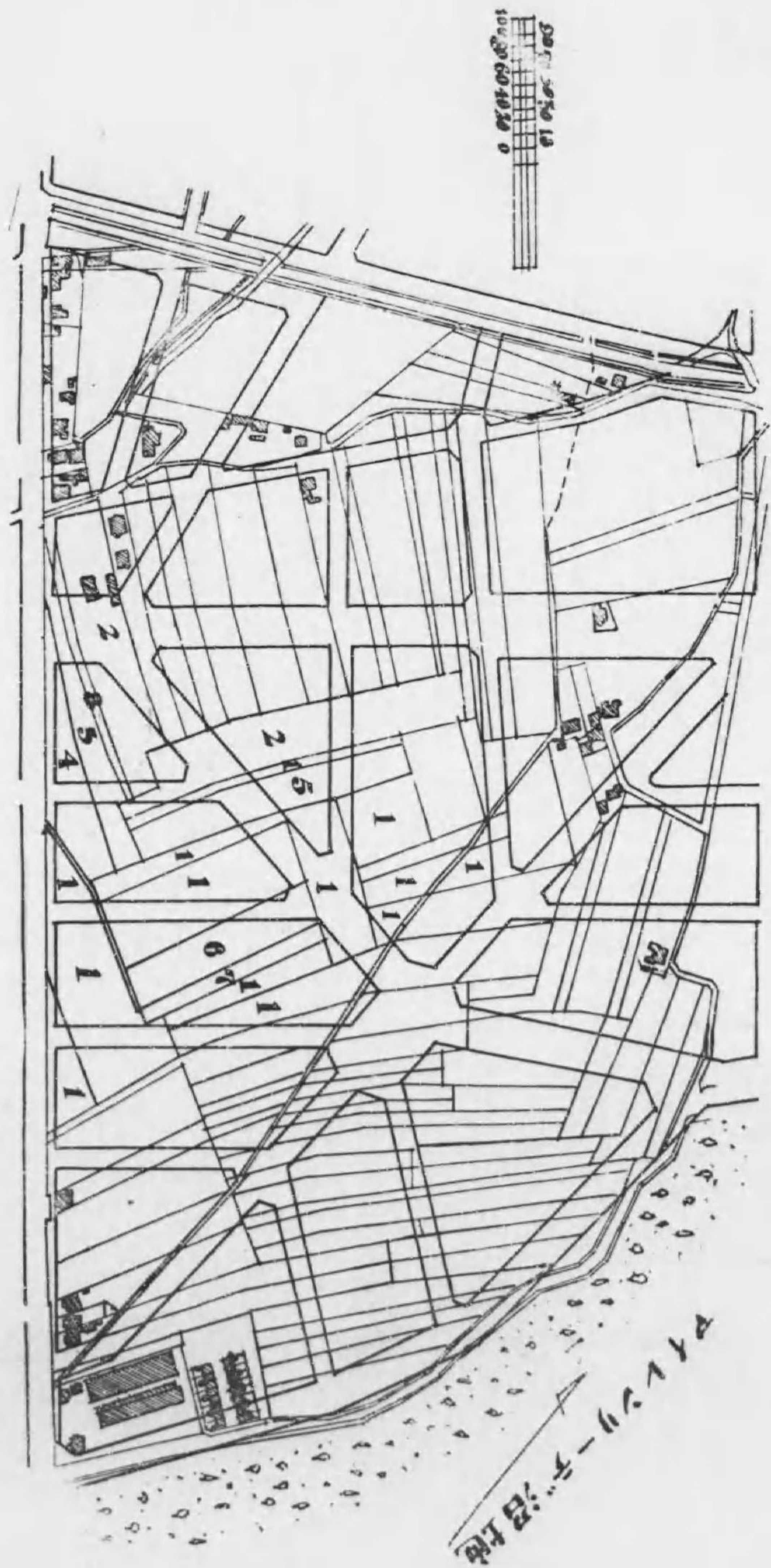
ハノーファーに於ける實例（第十四圖及び第十五圖）は區劃整理が如何に關係者の利益になるかといふことを明白に語るものである。例へば割地1の所有者は、十二箇の分裂した不規則な割地の代りに四箇の整然たる割地を得、2の所有者は殆んど舊態を維持し、しかも秩序整然たる割地を回復して

居る。3もこれと同じである。4の所有者は舊の斜狀劃地の代りに舊位置であるが前よりも形のよい合せて四つの道路正面を有する立派な二つの直角劃地を得て居る。5と6もこれと同様である、7の密集した線條劃地は貴重な角劃地となつて居る。

ハンブルグの第十六圖及び第十七圖は、總て斜狀をして居た劃地がその位置に應じて道路に直角をなす完全に近い形狀になつたのを示して居る。かくの如く極めて簡單な直角劃地に整理することでも法律的強制のない場合は、唯當事者中一人の反對者もないとき初めて實行し得るのである。然るに實際の經驗に依ると必ず反對の態度に出る者がある。當事者の長い間の猶豫と苦心とに拘らず、一地主がその劃地の斜角狀なるに頓著せず斷然これに建築することを決心したとすれば、折角計畫した區劃整理も殆んど全く實行することが出來ず、従つて街路に面する建物は悉く斜角を爲すの外途なきに至るのである。

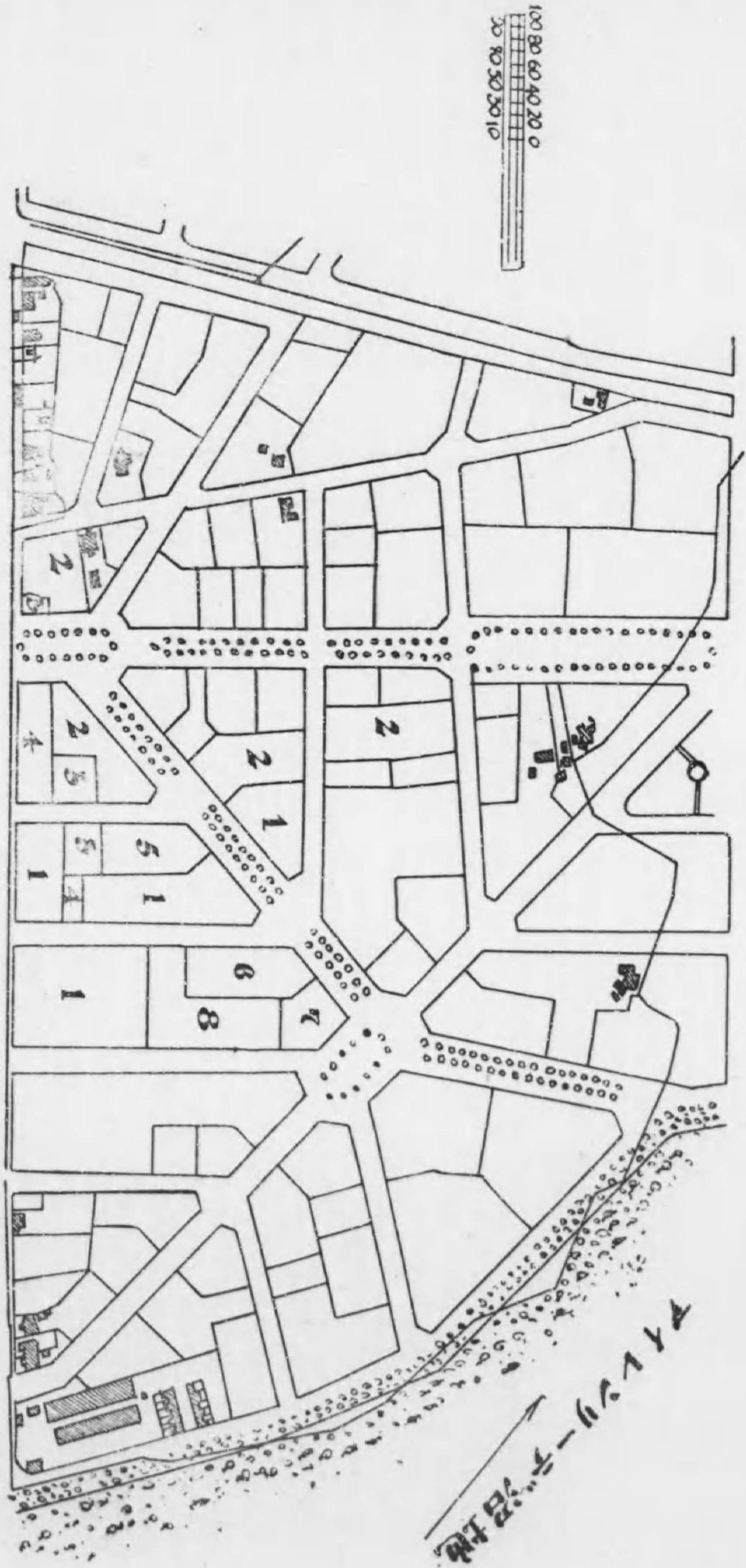
第十八圖及び第十九圖はチューリッヒで所謂地區計畫手續(Quartierplanverfahren)に依る區劃整理を示すものである。即ち1の地主はマッテン小路の北部の土地を失ひ、その代り南部でこれを取り還して居る。4は形狀と位置との點よりして利用の出來る三箇の劃地を得て居り、5及び6も同様である。7はマッテン小路に於て6から補充して貰つて居る。8は適當な一箇の角劃地に、9は舊位置の儘二

第十八圖



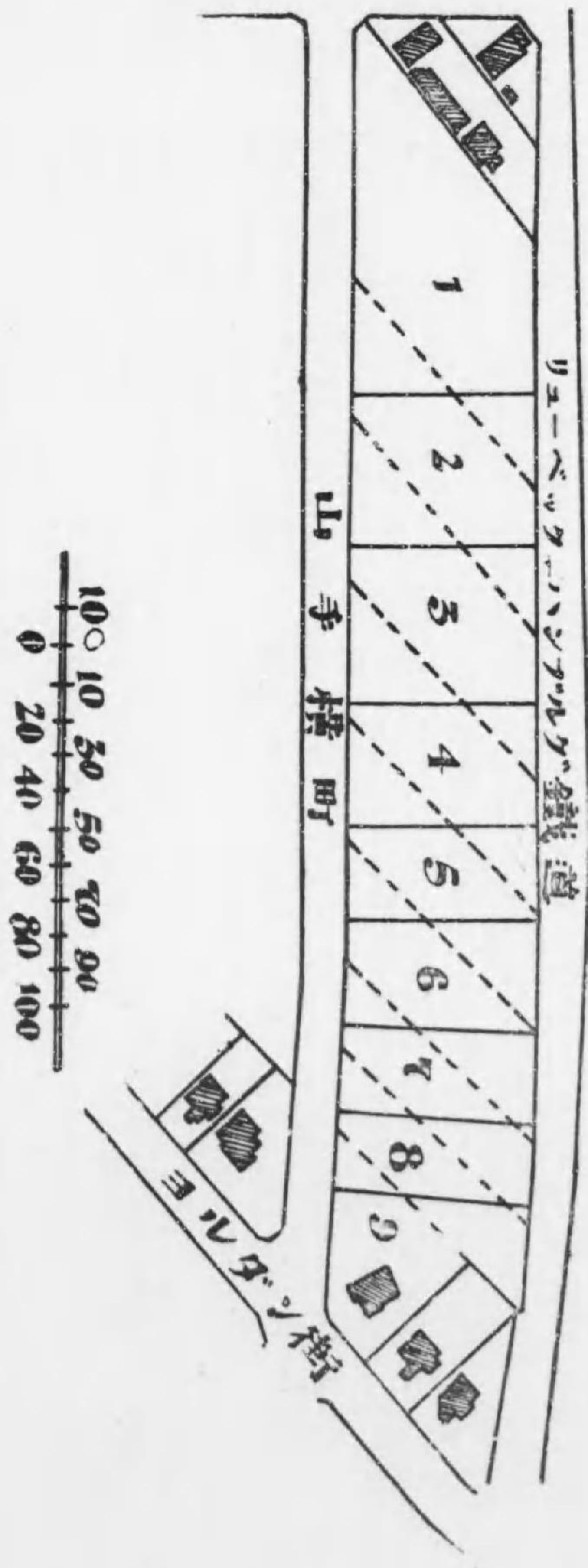
ハンノーヴァー市に於ける劃地の錯綜狀態

第十五圖



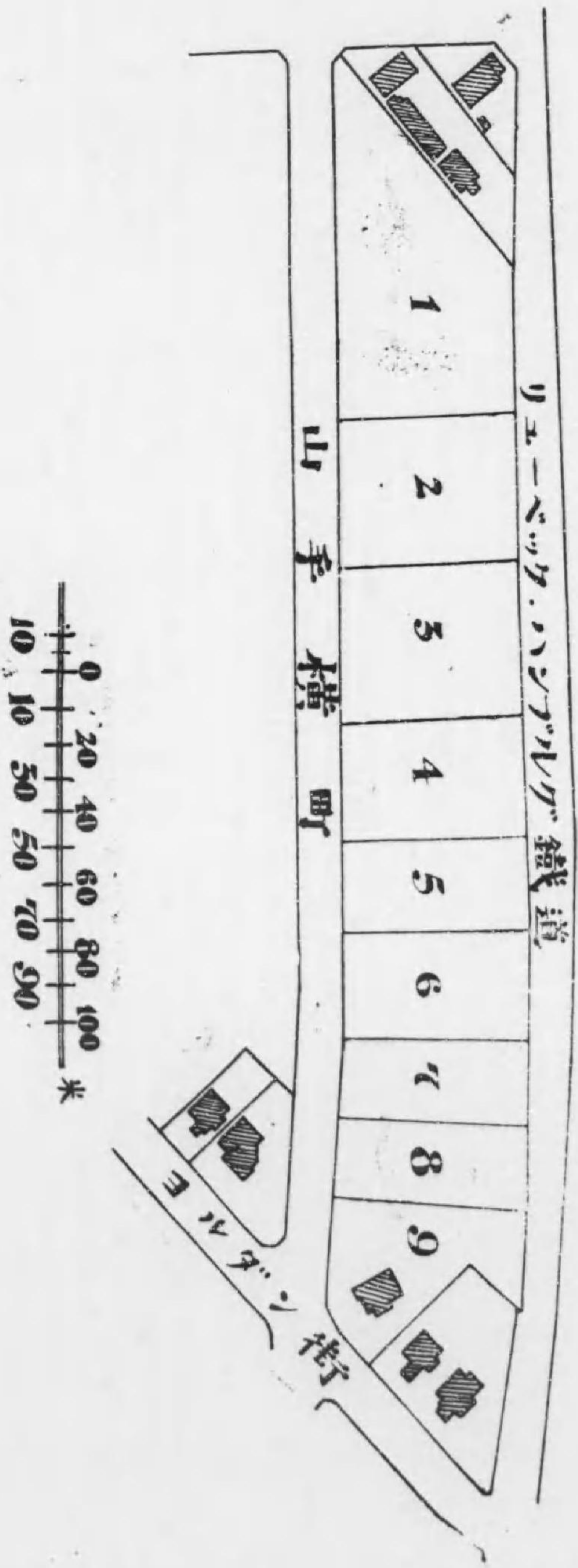
第十四圖の割地に對する區劃整理

第十六圖



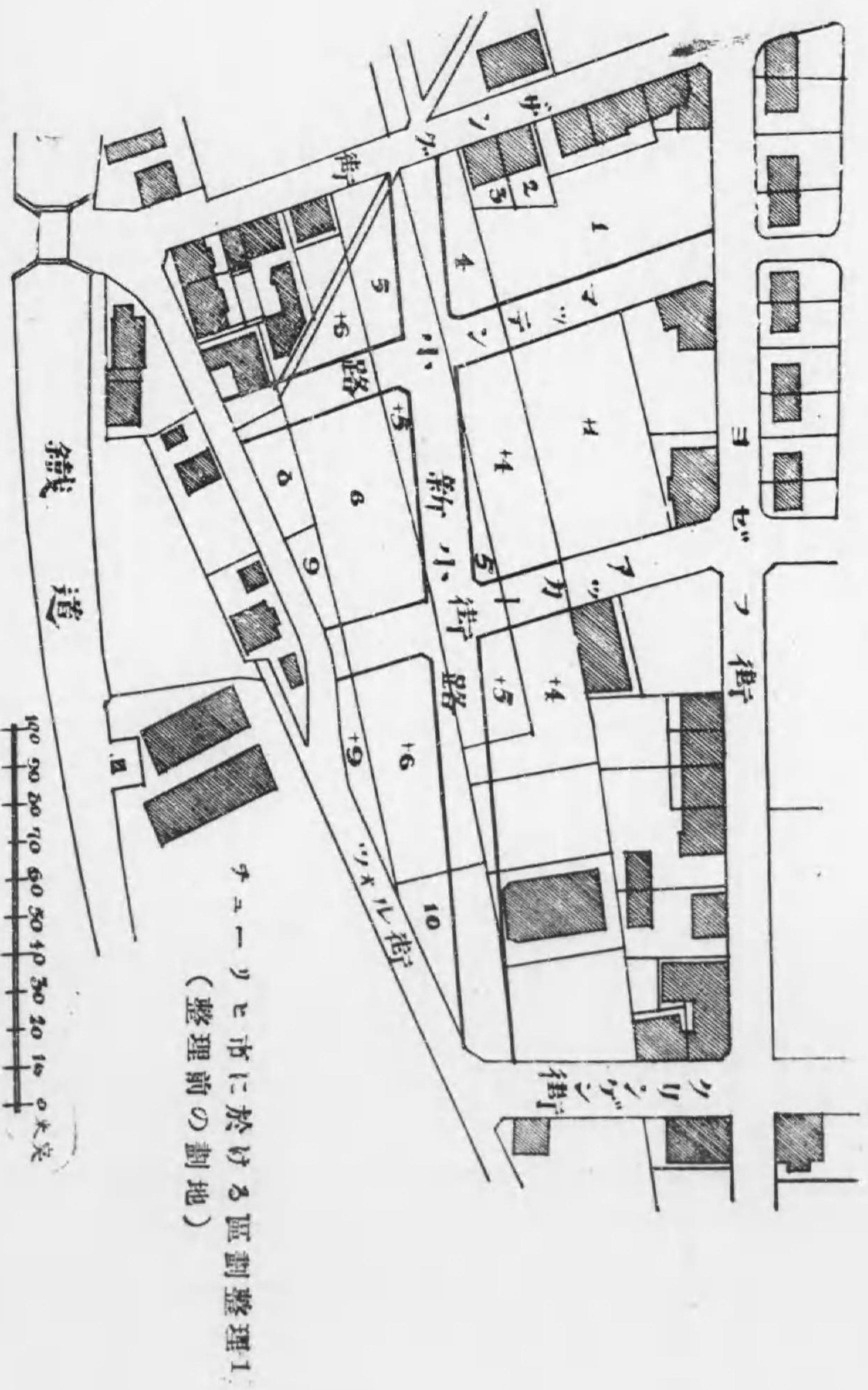
ハンブルグに於ける區劃整理計畫

第十七圖

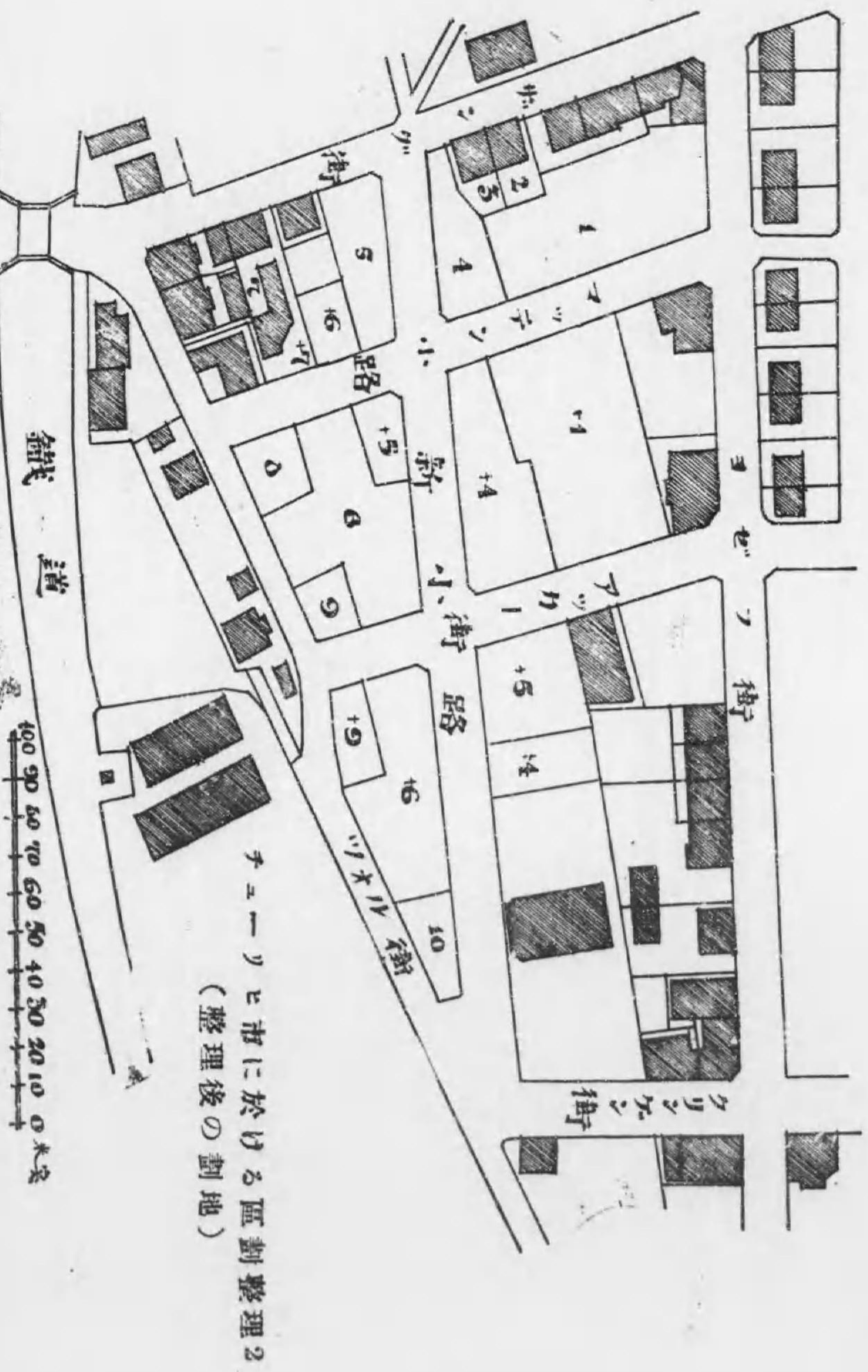


ハンブルグに於ける區劃整理後の劃地

第十八圖



第十九圖



箇の角割地に變つて居る。

七 合 併

勿論上記の場合に於ては建築線計畫そのものを改善する餘地があるやうに思はれるが、これがため却て區劃整理の必要と利益とが明瞭になつて來るものである。街廓の内部に在つて建築線に接しない割地は、一般に換地又は合併に依らねば建築可能になし得ないものである。一體宅地の合併は耕地の合併程大なる役目をつとめるものではない。即ち耕地に於ては有利にして適當なる經營を可能ならしむるため、同一所有者に屬する、散在せる多數の地所を合併（合體）して一箇又は數箇の大きい地所にすることに努めるのであるが、宅地に於ては所有地が寧ろ各箇の割地に分割せられねばならぬのであるから、その散在が甚しいためにこれを他の形狀に整理することも到底利用に耐へる割地となり得ない場合に初めて合併が問題となり得るのである。これ等の二箇又はそれ以上の小地所が合併せられて初めて土地所有者の目的にも利用にも適ひ、又美觀と安全との上からも、建築不能の土地を中間に放置せられることを好まぬ隣接者の利益にもなるのである。

かくの如く合併は散在せる劃地、又は舊道路及び舊水路等その儘では利用出来ぬ殘地を正規の建築に適するやうにするがための必要上爲さるゝものであるが、これ等殘地は一箇の有用な劃地として合併するか、又は最も適當な隣接劃地に併合させるか、或はこれを多數の土地所有者に分配するかより外に利用法はない。即ち、所有者を異にする土地が合せられて單一の所有に歸するのである。一例はフライブルグ市決議文中に所謂「併合」(Einsparung)なるものがそれである。道路建設の際建築不能のものとして收用せられた殘地の如きは特に他の土地に併合させられることになる。

第二圖及び第三圖は、殘地L、N、J及びRの併合を示したものである。土地の慣習によれば建築可能なるべき劃地、又は殘地の大きさは何程なければならぬかとか、收用又は併合を要する地面はなるべく少くせねばならぬ、といふやうな問題は法律を以て、或は寧ろ地方令を以て定めることが必要である。

この強制的に隣接地所有者をして殘地を取得せしむることは些か殘酷であると思ふ人があれば、吾々はそれ等の人に向つて、假令公益のためとはいへ收用に依つて時に家屋や土地を奪ひ取るこの方

が、現に已むを得ない正當な理由により餘分の土地でも兎に角小地面を適當な評價及び穩當な支拂條件で關係者に取得せしむるに比して遙かに殘酷なものであるとの一事を注意したい。實際上この併合といふことは舊道路や舊區の建築線の整理に於ても、多くの場合何等支障無く行はれて居る。新たに建築線まで進むで建築するためには、建築主は市の了解を得て從來の道路敷地中必要な部分を取得せねばならぬが、この場合も殘地を併合するときと同じく、支拂は通常建築するまで、即ち提供せられたる利益が實際に利用せらるゝまで延期することが出来る。

九 區劃整理法規

土地區劃整理法は、ハンガリーに於ては、大洪水で破壊したスツエゲディン市の復興のため發布せられ、ヘッセンに於てはマインツ市擴張のために發布せられ、プロシヤに於ては燒失せるプロツテロ、デー市の復興及びフランクフルト・アム・マイン市擴張のため發布せられ、その他バートデン、ザクセン、ハンブルグ及びチューリヒに於ては一般に適用する目的で發布せられた。

かのアディクス市長の不撓の努力に依つて成れる、フランクフルト土地區劃整理法(譯註一)の主要原則は左の通りである。

「區劃整理は公益のために行ふものである。——市街園藝場、養樹園、公園設備等は除外することが出来る。——區劃整理は市の申請又は土地所有者の半数以上にして同時に當該土地面積の半分以上を所有する者の申請に依りて行ふ。——道路及び廣場の敷地は豫め圃地より分離して市に移す。——残地は整理せる建築地としてその所有者に分配する、但しこれは編入劃地に比例して行ふ。——その割當は舊劃地となるべく同じ位置に行はねばならぬ。——道路及び廣場に要する土地で土地所有者から編入した地面の三割を超過したときは、それに對して賠償金を與へる。(譯者曰、その後三割五分又は四割に改正、譯註二參照)——この場合に於ては區劃整理は單に市參事會の承諾を得て行ふ。——収用せられた建築物、市街園藝場、養樹園等に對しても同様賠償金を與へる。——過小劃地は希望に依り關係者の共同所有とする劃地を作るためこれを合併する。然らざる場合にはこれを収用して賠償に依り隣接劃地に併合するか又は一般に分配する。——區劃整理法の實施は縣知事の派遣した委員二名及び建築家、法律家、土地測量家その他の専門家各一名以上より成る委員に依つて行ふ。——右委員は道路及び廣場が交通並びに建築の出来る程度に完成すべき期限を定める。區劃整理が市の申請に依つて行はれる場合にはその期限は四箇年を超えるを得ない。——區劃整理實施中は建築警察官廳は、區劃整理地區内に於ては區劃整理の障礙になるやうな建築を禁ずることが出来る。」

これ等の原則はバーデンの地方道路法の原則に頗る近似して居るが、唯道路及び廣場に要する土地を分離することが稍々著しい相違點である。

フランクフルト法に依ると、道路及び廣場に要する土地は總地面から豫めこれを分離し、全地面の三割まで(譯註二)は無償にて市の所有に歸するのであるが、バーデンにては區劃整理前これを市が取得し、これに道路や廣場を建設する際に賠償をするのである。道路敷地として無償で取得する割合を三割と定めることは必ずしも無難の方法ではない。この率は建築地域の或る部分には高過ぎ或る部分には低過ぎる。低過ぎる場合は、その地面に廣い道路を設け、又は其處に廣場を造らねばならぬやうなときである。高過ぎる場合には市はその規定の率のために知らず識らず不必要に廣い道路を造るやうになる虞れがあり、低過ぎる場合には公共用地を不本意に制限し、或は區劃整理を怠ることになり易い。因にフランクフルトに實施せられた區劃整理は土地所有者が賠償を辭退したので、高率であつたにも拘らず成功したのである。

フランクフルト市建設課の記録は區劃整理の利益を左の如く述べて居る。

「經濟上にも衛生上にも不適當な建築は今や防止せられるに至つた。土地建物の所有状態も亦改善せられることとなつた。不體裁な道路は一掃せられ、諸道路は直ちに統一的組織的に造られるやう

になつた。多年の交通困難は除かれ、都市の恆久的改造は可能となり、建築に適する劃地が増加した結果有害な投機を防ぎ得るやうになつた。かくて區劃整理は土地の健全なる改革を爲す傾向があるが故に、土地問題を根柢とする住宅問題解決のためにも種々の手段を提供して居る。」

この法律に依る強制的土地區劃整理をプロシヤの他の諸市にも適用することは今は唯時の問題である。(譯註三) この際フランクフルト法を経験上から改正してその適用範圍を擴張するのがよいか、又は他の立法方法を採る方がよいかは別問題である。一方にはキユンスター氏、他方にはデ・グエルデイゲ及びフアーレンホルスト兩氏はプロシヤ諸都市の區劃整理問題解決には既存の耕地合併法を補修してこれを宅地に適用し、この手續を農業總委員會 (Landwirtschaftliche General Kommission) に委任する方法を懲憑して居る。アデイクス氏は地方と都市との土地には大なる相違があるとの理由でこれに反對して居る。

土地區劃整理法の最大効果は、恐らく、その法律に依る強制的威嚇のため、元來は反對な土地所有者でも先づ第一に任意的區劃整理を考慮するやうになるから、實際に於ては法律は唯稀に適用すればよいといふ點であらう。然るに二三の専門家までが區劃整理の本質を誤解して、如何なる場合でも區劃整理の必要のないやうに建設計畫を樹て得るものであると想像して法律に依る區劃整理に反對して

居るが、これは遺憾乍ら默視することは出来ぬ。この想像の當つて居ないことは第九圖及び第十圖を一見すれば直ちに明白になる。假りに建設計畫に對しては所有地境界のこと以外の顧慮は大して重要なものではないとしても、又坂路に適當な勾配を作るのに何等の曲斜道路を要しないとしても、又橋梁、地下鐵道、停車場及び市門は交通道路の方向を制限しないとしても、ドイツ西部によくある間口二メートル乃至三メートルの線狀劃地や、もつと多い耕地地割の全くの錯綜状態や、更に又屢々見る通路もなく道路にも面しない閉塞劃地などは實に區劃整理を必要とする重要な理由を構成するものである。

故に區劃整理は任意協定に依るにしても、又法律を以て強制するにしても、要するに諒解の方法に依りて行はれるものである。

他に何等かの建設計畫を定むることに依つて第六圖及び第十四圖に示す區劃整理の必要を避けむとするジツテ氏の案は、却てその案の實行不能を明かにしたのみでなく、假令この案を採用したにしても、區劃整理は依然として必要であるといふことを實證するの結果となつた。

パーゼルに於ては、一八九五年六月二十七日の地上建築物法第五十二條が不完全ながら大體區劃整理法を代表して居る。これに依れば、二箇の劃地間の境界が建築線に斜角するとき、深さ十五メー

トルまでの直角的の交換を——必要の場合には強制的にも——行ふことが出来る。この際は場合に依り一方から他方に損害を賠償するといふことになつて居る。

ウイーンにては、専門家の間に稍々區劃整理法が提唱せられたけれども未だその制定を見ないので一八八三年一月十七日の建築物法第三條及び第五條に依り、建築許可申請前、土地を適當な劃地に區劃する計畫を當局に提出し、その認可を受けさせ、以て區劃整理を行はうと試みて居る。これには關係土地所有者の全部が豫め協定するか、又は豫めこれを買収することを前提とするのである。

吾々は法律が速かにこの主旨をもつと一般的に採用せむことを希望する。それまでは、少くとも市又は建築警察官廳が未整理劃地に建築の許可を——ウイーンに於ける如く——拒否する權利を有するやうにせねばならぬ。何となれば、もしこの劃地に強いて建築を始めると第六圖及び第十六圖に明かなるが如く後日に至りこれを整理することが全く不可能となるからである。

譯註一 ドイツの土地區劃整理法の中で最も廣く知られて居るのはハンブルグ、ザクセン、バーデン及びプロシヤに於けるものであるが、就中最も完全に近きものこそ居るは、一九〇二年に制定せられ、一九〇七年に一部改正せられた、この「フランクフルト・アム・マイン土地區劃整理に關する法律」(通常アディケス法 *Adichesgesetz* 稱せらる)である。

譯註二 一九〇二年の法律では此處にある通り編入地の三割までは市が無償で取得するを得、それ以上に對しては金錢賠償を與へることとなつて居たのであるが、それでは市の負擔が重過ぎるといふので一九〇七年これを改正し、市——詳しく言へば、市會の議決に基く市會行政部即ちマギストラート——の申請に依り區劃整理を行ふ場合は、所有者が團地に編入したる土

地の三割五分まで、又區劃整理を行ふべき劃地面積の二分の一以上の土地を有し、當該土地所有者總數の二分の一以上を占むる者の申請に依るときは四割まで市が無償で取得し、それ以上に對しては金錢賠償を行ふこととなつた。因に吾國この度の帝都復興の區劃整理に對してはビード博士の如きは、二割無償取得説を主唱して居られたが、特別都市計畫法(第十八條)では一割とし、その超過部分に對して補償金を交付することとなつたのは人の知る所である。

譯註三 當初フランクフルト・アム・マインにのみ適用せられたのであるが、その後漸次プロシヤ内の他の諸都市にも施行せられ、遂に一九一八年の住宅法(第十四條ノ二)に依り、苟くも該法を採用する自治體には全部施行せらるゝに至つた。

一〇 區劃整理施行の方法

區劃整理の實施に適用せらるゝ幾何學的方法はこれを詳説するには及ぶまい。未だこの方法に依りて繼續的一般的に區劃整理を實行したことがないのである。故に此處にはその二三の要點を述べ、併せて「ドイツ建築家及技術家組合同盟」記録並びにアーベントロート氏の名案を引證した方が妥當であると思ふ。區劃整理地區の面積と境界とは一にその土地の事情に従つて定むべきである。區劃整理の施行は箇々の街廓又は街廓の一部に限る場合もあり、多數の街廓又は更に面積の廣い宅地を包含する場合もある。箇々の街廓又は街廓の一部を區劃整理することは、既に整理せられ、多少建築の出来るやうになつて居る道路に接する劃地に適當な場合が多い。これに反して、新道路の計畫案だけ出來て居る耕地を開發する場合には(第四圖、第六圖、第十五圖及び第十八圖に於ける如く)その區劃整理

地區をすつと大いに擴張するを便利とする。その境界は現在の所有地境界に依るか、或は新たに設定する道路の等分線又は既成道路の境界線に依るか、或は以上のものを併用したものに依るかするのである。各土地所有者は出来得る限り建築敷地を以前の未整理敷地と同じ位置に取るやうにせねばならぬ。道路敷地の處理にも種々の方法がある。即ちパウマイスター氏によれば市は、

A 區劃整理前に道路敷地を取得することも出来るし

B 區劃整理手續に依り無償で（又はバトデンに於ける如く一時補償金を拂つて）道路敷地を取得することも出来るし

C 道路敷地の取得を適當の時期まで待ち、而して既に整理せられた敷地の内豫めこれがために準備して置いた部分を買上げることもある。

もし道路が直ちに完成するものならば、前記フランクフルトの方式に依つてB方法を行ふことが正當である。これに反して差し當り道路建設の要なく、従つて當分はこれが企圖せられない場合には、收用價格の規定が適當に制定せられさへすれば、C方法に依るを妥當とする。更によい方法はアーベントロート氏の案にかゝり、最近の合併（例へばドルトムントに於て）に適用せられた方法である。

この方法に依れば「道路敷地は當然無償で市に提供すべきものである。但し道路建設までに長時日

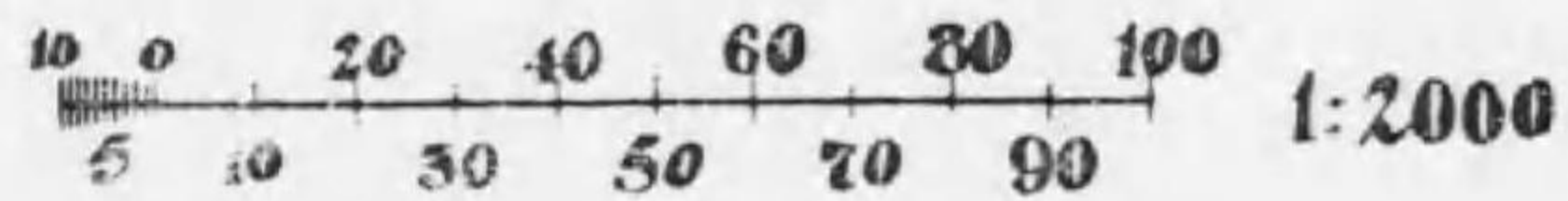
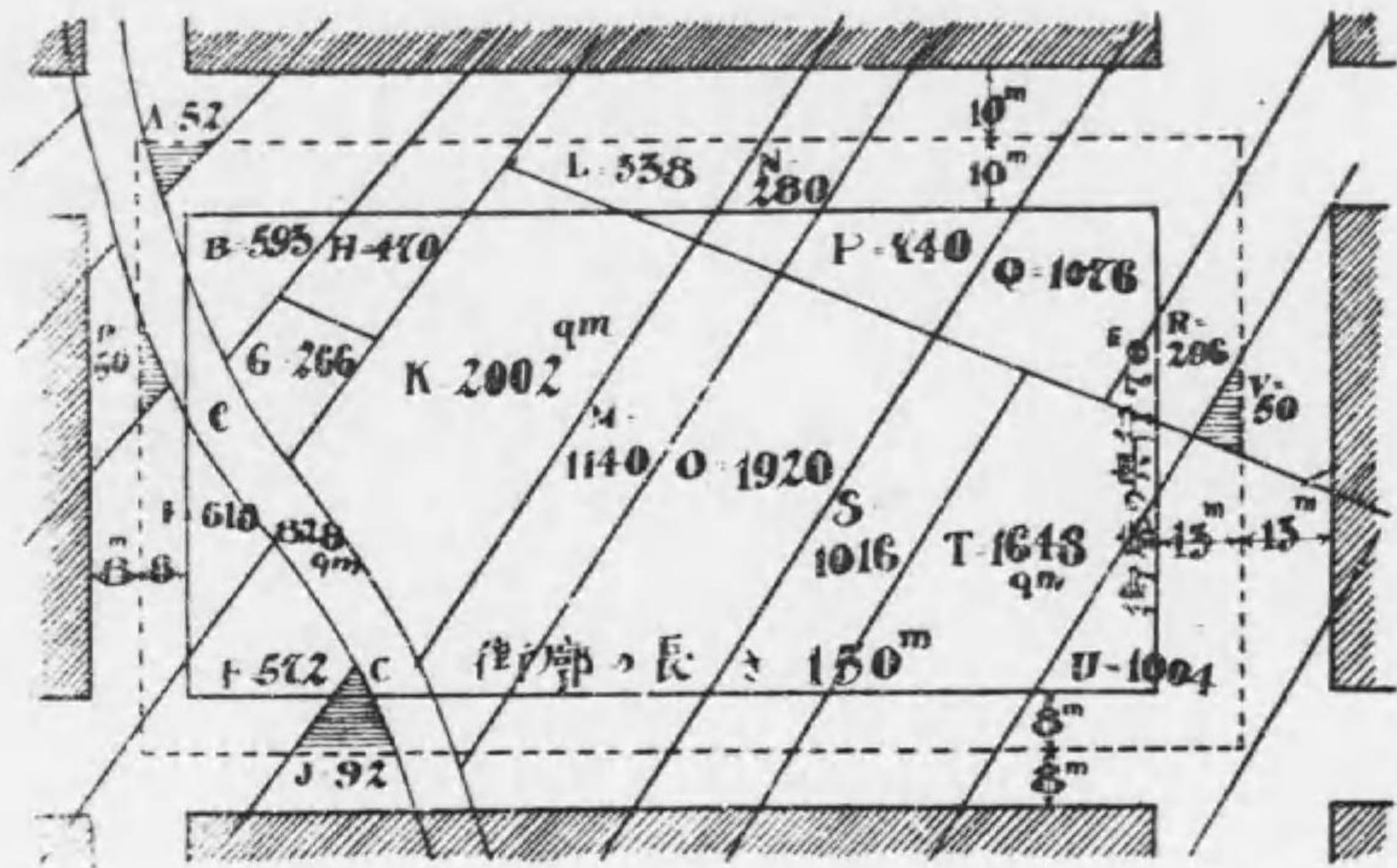
を經過しなければならぬ場合には、その提供せられたる道路の内、場合に應じて定むべき最小限度の幅員までは、その道路敷地は一時沿道居住者に無償使用を許す。殘餘の路面に對しては經濟的需要に應じて應急的の入手を施して置く」といふのである。

第二圖及び第三圖の區劃整理は畢竟前記A方法が適用せられたことの結果である。もしこの代りにB方法が用られ、街廓に接する道路の等分線を區劃整理區域の境界とするならば、その區劃整理は第二十圖及び第二十一圖に示す状態となる。かくすれば、道路が各箇の敷地から要求する土地の割合の偶然的不均等もなくなり、又市の土地取得又は相互補充を評價することも要らなくなるのである。

第二圖に於て收用且併合せられた敷地L、N及びRは第二十圖にては各々完全な建築敷地と交換せられ得る程に十分の大きさとなつて居る。その代り、街廓境界線内に達しない分離敷地A、D及びVが今度は收用且併合せられることになつて居る、而して道路等分線内の土地面積は一萬五千四十八平方メートルなるに拘らず、純街廓の面積は僅かに一萬九百平方メートルである、故に四千五百四十八平方メートル即ち全面積の三〇・二パーセントは道路建設の犠牲となるわけである。

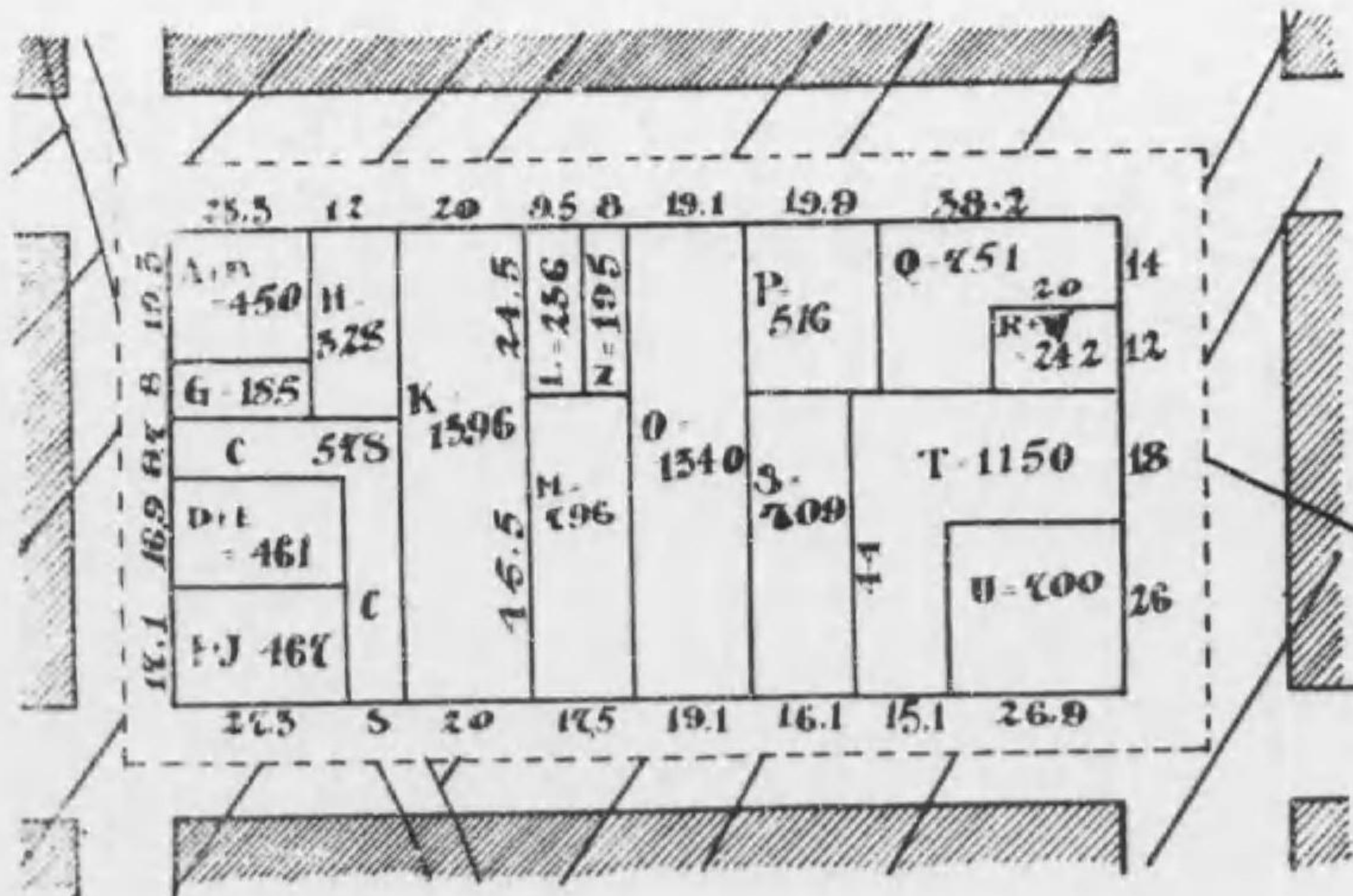
即ち關係敷地は各々左の如く縮小する。

第二十圖



未整理の街廓及び道路

第二十一圖



第二十圖の劃地に對する區劃整理

符地號	整理前の 割地面積 平方メートル
A + B	六四五
C	八二八
D + E	六六〇
F + J	六六九
G	二六六
H	四七〇
K	二、〇〇二
L	三三八
M	一、一四〇
N	二八〇
O	一、九二〇
P	七四〇

整理後の 割地面積 平方メートル
四五〇
五七八
四六一
四六七
一八五
三二八
一、三九六
二三六
七九六
一九五
一、三四〇
五一六

	Q	一、〇七六	七五一
	R + V	三四六	二四二
	S	一、〇一六	七〇九
	T	一、六四八	一、一五〇
	U	一、〇〇四	七〇〇
	合計	一五、〇四八	一〇、五〇〇

右の例は決して完全無缺のものとは言へない。蓋し狭い道路に面する割地の所有者は、大道路に面する割地と同一の割合で道路敷地のために所有地を取らねばいふ苦情を立て得るからである。故にこの場合は寧ろ街廓を對角線を以て四個の三角地に分割し、各三角地に對して道路敷地と總面積との割合を定める方がよいと思ふ。かくて區劃整理の際は、各箇の三角形街廓内の割地及び割地の部分は、右の割合に應じて縮小することとなるのであらう。舊道路Cは第三圖に於ても第二十一圖に於ても割地になつて居る。けれども公有道路中新道路となる部分は團地に編入して組合員間に分配するのが正當である。この方法は面積過小のため割地とすることが出來ずして隣接地に併合せられたA、D J及びVにも適用し得るのである。

アーベントロート氏は、既成道路に面する劃地の整理は特殊の方法に依らねばならぬと言つて居るが、誠にその通りである。即ちこの場合には各種の地所は表地たるに裏地たるにより即ち建築線に平行する線の位置に依りこれを評價するを可とする。されば區劃整理後新劃地を割當てる際には、價格の大小を顧慮しなければならぬ。かゝる區劃整理は既成又は既成に近き道路に圍まれた街廓にありては、通常關係者の任意協定に委すべきであつて法律を以て強制すべきものではないのである。

大正十三年三月廿八日印刷
大正十三年四月一日發行

定價金四拾錢

東京市麴町區有樂町一丁目一番地

發行兼 財團 編輯人 法人 **東京市政調査會**

印刷人

田邊清太郎

東京市芝區櫻川町八番地

印刷所

株式會社松竹印刷所

東京市芝區櫻川町八番地

終