

519.86-Su38

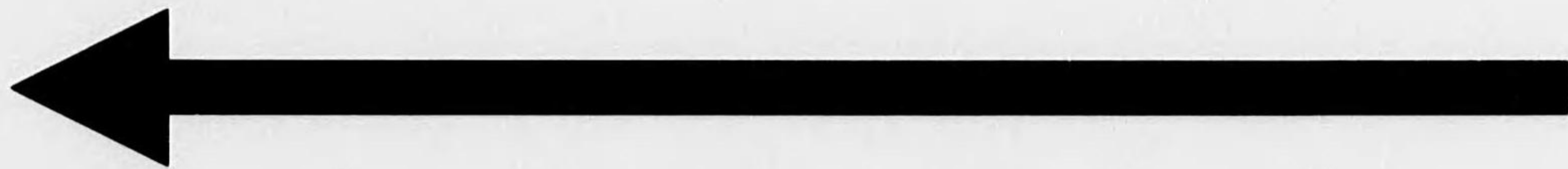


1200500745158

9.84
38



始



275

519.86
S038



杉本正幸著

土地區劃整理施行地價格の統制

東京 巖松堂書店發兌



はし書

一、宅地建物等價格統制令を土地區劃整理施行地の讓渡價格に適用するに付ては、整理施行地の特性に應じ特段の對策がなくてはならない。今回物價局長官の通牒をもつて、「土地區劃整理施行地の取扱方に關する件」を定められたのはこの爲めである。本書はその解説である。

一、土地區劃整理施行地の價格を規正するに付ては、先づ、整理施行地に關する認識を正確に把握する必要がある。本書第一章はこの目的に役立てんと欲して記したものである。但だ、私は從來金融上の立場から土地區劃整理を知つてゐるのみで、深く事業の實際に通ぜず、且つ、参考書も稀少なので充分事業の内容を知ることが得なかつた故に、記述中あるひは誤りなきを保せない。専門家の叱正をまつて補充することを得ば幸である。

一、土地區劃整理は國土利用の基礎を築く事業であつて、その緊要なるものを助成完遂せしめる要があり、且つ、物價政策上整理施行地の價格を適正に導くことの重要なるは架説を俟たない所である。今回物價局において制定された前記「土地區劃整理施行地の取

扱方に關する件」は、價格政策上、此の二つの目的に適合するものなることを信じて疑はなす。

一、日本勸業銀行總裁西野元氏には、私に引續き此の研究に没頭することを許され、私をして聊か應分の職域奉公をなすことを得せしめられた。御厚意を衷心より感謝する。

一、前記「土地區劃整理施行地の取扱方に關する件」の解説に關しては、物價局事務官熊谷典文氏、同屬早川勝夫氏、國土局理事官飯塚主計氏、同囑託西村輝一氏等と共に研究し、且つ、私は日本勸業銀行參事佐佐木行篤氏、同鑑定役島田久吉氏等の意見をも聽いた。深くこれを感謝する。

一、土地區劃整理施行規程および組合格約等の蒐集に關し、日本勸業銀行管理課長堀武芳氏を通じ、同行支店長各位の御配慮を煩して二百二十餘の資料を得、これに基いて研究をなすことを得た。厚くこれを感謝する。

昭和十七年二月十六日

著者謹識

目次

第一章 土地區劃整理概要	1
第一 土地區劃整理	1
第二 整理施行者	6
第三 都市計畫計畫標準	10
一 地域決定標準	10
二 公園計畫標準	13
三 風致區決定標準	16
四 土地區劃整理設計標準	19
第四 土地區劃整理事業の實例	26
一 既成都市の改造	26
(一) 名古屋驛前土地區劃整理	26
(二) 京都市北第二地區土地區劃整理	33

(三) 左澤町復興土地區劃整理……………頁

二 新興都市の建設……………頁

 (一) 相模原土地區劃整理……………頁

 (二) 四日市臨海土地區劃整理……………頁

 三 土地區劃整理事業業程要目……………頁

第五 換地……………頁

 一 換地の性質……………頁

 二 換地の種類……………頁

 三 換地豫定地……………頁

第六 整理施行地の處分……………頁

 一 處分の種類……………頁

 二 換地處分……………頁

 (一) 換地交付の標準……………頁

 (二) 換地交付標準の實例……………頁

 (三) 適應換地交付……………頁

 (四) 超過換地交付……………頁

 (五) 不足換地交付……………頁

 (六) 換地清算なき換地處分……………頁

 三 特別處分……………頁

 (一) 處分の性質と種類……………頁

 (二) 増歩地處分……………頁

 (三) 替費地處分……………頁

 (四) 殘餘地處分……………頁

 (五) 換價處分……………頁

 四 換地處分と特別處分の併合した處分……………頁

第七 公共用潰地……………頁

 一 潰地負擔の根據……………頁

 二 潰地減歩の負擔……………頁

 (一) 還元増歩……………頁

 (二) 還元増歩の實例……………頁

- (三) 地帯共益減歩……………二五
- (四) 地帯共益減歩の實例……………二七
- (五) 全體共益減歩……………二六
- (六) 全體共益減歩の實例……………二七

第八章 整理費用の分賦

- 一 所要の費用……………二五
- 二 費用の効果による分類……………二七
- 三 費用の分賦方法……………二七
- 四 費用分賦の實例……………二五
 - (一) 價格主義の費用分賦……………二五
 - (二) 地積主義の費用分賦……………二七
 - (三) 受益主義の費用分賦……………二七
 - (四) 折衷主義の費用分賦……………二六

第九章 替費地

- 一 替費地の性質……………二九

二 替費地の實例……………二九

- (一) 公共團體施行の實例……………二九
- (二) 組合施行の實例……………二九

第一〇 換地清算……………二九

- 一 換地清算の性質……………二九
- 二 單純價格差による換地清算……………二九
- 三 換地請求權價格による換地清算……………二九
- 四 換地請求權地積による換地清算……………二九
- 第一一 整理施行地の讓渡と換地清算金……………三〇

- 一 整理施行地の範圍……………三〇
- 二 清算未済の整理施行地の讓渡……………三〇

第二章 價格統制令の區劃整理施行地に適用される場合……………三〇

- 第一 準則……………三〇
- 第二 宅地と宅地の素地……………三〇

第三 有償取引……………三三

第四 譲渡價格……………三六

第三章 土地區劃整理施行地評價基準……………三七

第一 評價基準の必要……………三九

第二 評價基準……………四一

第三 劃地の適正價格……………四二

第四 地區全體の適正價格……………四九

一 従前の土地價格……………五二

（一）取得價格……………五三

（二）評定價格……………五五

1 宅地……………五九

2 宅地以外の土地……………六〇

二 區劃整理費用……………六三

三 區劃整理に因る増價……………六八

（一）増價の根據……………六八

（二）増價の評定……………七〇

四 地區全體の價格評定例……………七三

（一）設例要領……………七四

（二）地區の總地積……………七五

（三）従前の土地價格……………七六

（四）區劃整理費用……………七八

（五）區劃整理に因る増價……………七九

（六）地區全體の價格……………八〇

第五 評價の便法……………八二

第四章 土地區劃整理施行地評價基準の適用……………八三

第一 對象と時期……………八四

第二 土地區劃整理施行地の分讓價格……………八五

一 區劃整理施行地を分讓する場合……………八五

一 區劃整理施行地と分讓地との差異……………三〇五

(一) 事業の性質……………三〇五

(二) 劃地の價格……………三〇七

(三) 従前の土地又は原地の價格……………三〇〇

(四) 區劃整理費用……………三〇七

(五) 増價と利潤……………三〇七

三 區劃整理施行地の分讓價格……………三〇七

第三 區劃整理施行中の劃地の讓渡價格……………三〇九

第四 最高價格の附いてゐる劃地の讓渡價格……………三〇〇

第五 整理後の宅地以外の土地の讓渡價格……………三〇二

第六 評價基準を適用し難き劃地の讓渡價格……………三〇三

第五章 土地區劃整理施行規程及組合規約……………三〇七

第一 土地區劃整理施行規程……………三〇七

一 神奈川縣施行相摸原土地區劃整理施行規程……………三〇七

二 東京市新宿驛附近土地區劃整理施行規程……………三〇〇

三 同上施行細則……………三〇三

四 名古屋驛前土地區劃整理施行規程……………三〇三

五 同上施行細則……………三〇三

六 四日市北濱土地區劃整理施行規程……………三〇五

七 同上施行細則……………三〇七

八 京都北第一地區土地區劃整理施行規程……………三〇八

九 大阪驛前土地區劃整理施行規程……………三〇一

一〇 同上施行細則……………三〇三

二 西宮西國街道土地區劃整理施行規程……………三〇三

三 同上施行細則……………三〇五

三 兵庫縣施行土地區劃整理施行規程……………三〇五

四 尼崎大庄村土地區劃整理施行規程……………三〇七

五 佐賀市佐賀驛前土地區劃整理施行規程……………三〇一

六 同上施行細則……………四三

七 高雄第一地區整理施行規程……………四三

第二 土地區劃整理組合規約……………四六

一 土地區劃整理組合規約例(全國土地區劃整理聯合會案)……………四六

二 東仙臺土地區劃整理組合規約……………四六

三 中村町中鷺(東)土地區劃整理組合規約……………四二

四 愛知縣土地區劃整理組合規約準則……………四六

五 大阪市我孫子土地區劃整理組合規約……………四三

六 高知市八反町土地區劃整理組合規約……………四三

七 八幡市河頭土地區劃整理組合規約……………四三

目次(了)

第一章 土地區劃整理概要

第一 土地區劃整理

土地區劃整理は都市計畫區域内の土地の宅地としての利用を増進するため施行する事業である(第一條)。而して、右は都市計畫の要請する宅地としての利用の増進であつて、既成都市の改造または新興都市の建設のために施行する事業であること、次の項に記した通りである。

都市計畫事業は交通・衛生・保安・防空・經濟等に關し、永久に公共の安寧を維持し福利を増進するための必要施設の計畫であつて(第二條)、國土計畫と地方計畫とによつて内容が異なるべきである、従つて、區劃整理は國土計畫と地方計畫の實質的内容の樞要な部分を占めてゐる。都市計畫は主務大臣に於いて都市計畫委員會の議を経て決定し内閣の認可を受けることを要する(第三條)。

都市計畫を施行する土地の區域を都市計畫區域と謂ふ。市の區域または區域外に亘るも



のとし、主務大臣は關係市町村及び都市計畫委員會の意見を聞いてこれを決定する(第11)。
右は都市發展の永遠の情勢に應じて都市計畫の施設をなすべき一聯の區域であつて、全體が社會的に經濟的に軍事的に密接なる關聯を保ち、有機的に活動することの出来る區域でなくてはならない。なほ、都市計畫區域内においては更に住居地域・商業地域・工業地域および高度地區・空地地區・美觀地區・防火地區・風致地區・風紀地區等を指定することになつて居る(第12)。

區劃整理には都市計畫法に別段の定めのある場合のほか耕地整理法が準用される(第13)。
併しながら今記した如く、區劃整理は宅地の改良・造成を目的とするに反し、耕地整理は耕地の改良・造成を目的とし、兩者は本質的に土地の利用を異にしてゐる。具體的にいへば耕地は農業生産のために専ら平面的に土地の肥沃性を利用し、宅地は生産・消費その他のため専ら立體的に土地の堅牢性を利用するのである。この本質上の差異のあるに拘らず耕地整理法を區劃整理に準用したのは、何れも目指す所は土地の改良であつて工事その他の手續が類似してゐるに因るのであるが、土地改良上の理想が各高度に發達するに伴ない兩者の差異は顯著となつたのみならず、特に防空上の必要からも兩者の整理工事は大なる

差異を生ぜねばならなくなつたのである。全國區劃整理聯合會に於て大會の決議をもつて區劃整理に關する單行法の制定を要望されて居るのは當然と言はねばならない。(五卷七號七三頁)。
蓋し、新興都市の理想的建設ならびに既成都市の理想的改造は、これを耕地の理想的なる改造ならびに造成と同様に取扱ふことの不可なるは明瞭である。

ささにも少し觸れた如く、都市計畫法には、都市計畫區域内における土地に付てはその宅地としての利用を増進するため、土地區劃整理を施行することを得と規定してあり(第14)。
原則として土地所有者の自治に委するの結果、動もすれば専ら土地所有者の利益に屬するものと看做され、自己の便宜と土地價格の騰貴とを主要なる指標として施行された如き傾向のないでもなかつたが、元來斯業は同時に公共施設をも整備しその利用を増進するために施行する公益事業である。宅地としての利用増進とは、必然に都市計畫の要請する條件を具備した宅地の利用増進でなければならぬ。別言せば、理想的に既成の市街地を改造しまたは新興市街地を建設するには區劃整理によらねばならぬこと、過去の事績に徴し明瞭であり、且つ、現今時局の要請する防空都市構築上缺くことの出来ない國家的事業である。

此においてか、前記した法第十二條は現今の實情に副はないものとして、全國區劃整理聯合會は昭和十六年五月大會の決議をもつて、應急的に本條の改正を要望されてゐる(調整法第七條六號)。なほ、同會は事務研究會を設け多年の審議を経て、さきに土地區劃整理組合規約(第五頁参照)例(案)を作成されたが、(區劃整理第六條七號)、その第一條には組合の事業を次の如く規定してある。

- 一、土地の交換・分合・開墾、地目および地類の變換・區劃・形質の變更・水面の埋立。
- 二、道路・河川・運河・堤塘・畦畔・溝渠・橋梁・護岸・公園・何・何の變更・廢置または之に伴ふ設備もしくは工事。
- 三、整理施行地の利用に關する必要な工作物の設置または之に附帶する施設。
- 四、「前二號の維持管理」

これによつて、區劃整理が國土改良の國家的事業であつて、決して土地所有者の利益のみを指標として行ふべきものでないことが判明する。區劃整理によつて生ずる利益を要約すれば次の如くである。

一、公共的利益。

都市計畫の目的とする都市の交通・衛生・保安・防空・經濟等に關し合理的なる施設をなす結果、無統制なる都市の形成に比し、一般市民のうける恒久的福祉は著大である。

二、地區内土地所有者の利益。

劃地の有用性と接近性を増大し、必然に效用を増大し、地代および土地價格の上騰を來すこと、況んや、替費地制度の運用により現實に何等整理費用を出捐しないで、利益を享けることが出来る。

従來區劃整理は都市計畫區域内であれば、何れの場所でも自由に施行が認められて居り、宅地化に適しない土地にまで區劃整理を施行するもののあるを積極的に拒否することが出来なかつた爲め、整理後宅地としての需要がなく徒らに投資倒れとなり、土地所有者も小作人も共に困窮した事例もあつたが、爾後は農地管理令の適用もありこの種のものとは生じないと思はれる。

要するに、區劃整理事業は都市計畫・地方計畫・國土計畫の基礎的の事業であつて、之を助成發達せしめるの要あるは勿論であるが、餘り遠大な計畫を急速に實現するときは、必然に宅地としても農地としても不適當な土地を生じ、却つて生産力の維持増進を阻礙する

をもつて、都市構築の永遠の計畫と當面の産業上の要求とを適切に調和せねばならぬ。即ち、不急なるを抑へ急なるを助成するの要がある。緊要なものでも物資勞力の不足してゐる今日、強てこれを促進するときは自ら整理費用の増嵩を來し、結局、整理地の價格を不當に引あげ附近の地代・地價の騰貴を促し、延て物價政策・住宅政策等に憂ふべき事象を惹起する虞なしとしないことに留意せねばならぬ。

第二 整理施行者

整理施行者には土地所有者と國または公共團體とあり、前者は一人施行・共同施行・組合施行・組合聯合會施行の四種とする。

一、一人施行。

一人施行は一人の土地所有者(區劃整理組合および同聯會以外の法人を含む)が、自己の所有地につき區劃整理を施行するを謂ふ。自己の所有地の改良事業であることは、分譲業者の行ふ改良事業と同様であるが、前の場合の土地所有者は都市計畫法によつて改良事業を行ふを要し、國家的事業たるに相違なく、地方長官の認可を得て國有に屬する道路・堤塘・溜池等、公共

の用に供する敷地を整理地區に編入することを得、且つ、或る筆に附着してゐる地上権永小作權・賃借權等があつても、其の筆の土地を強制的に他の筆の土地に分合することが出来る。

一人施行の場合は設計書をつくり關係人の同意書を添へ、施行認可申請書を地方長官に提出することを要する。但し、關係人の同意を得ることの能はなかつたときは、その事由を記載した書面を添付せねばならない(附三條一項)。

二、共同施行。

共同施行は數人の土地所有者が任意に共同して所有地に區劃整理を施行するを謂ふ。一人施行も共同施行も共にその實例は稀有である。この場合の整理施行者は共同した各個人であつて、團體でない點において區劃整理組合と異なつてゐる。従つて、事業に關する權利は共有となり義務も共同の負擔となる。

共同施行の場合は規約を作ることを要し、設計書および規約を添へて認可を地方長官に申請せねばならぬこと、一人施行の場合と同様である。

三、組合施行。

組合施行とは、整理地區内の總ての土地所有者を組合員とする土地區劃整理組合(八條)を組織し、組合事業として施行するをいふ。これが民間で施行する最も普通の事例である。組合施行の場合は組合の地區即ち整理施行地區であつて、地區内の總ての土地所有者を組合員とするも、組合の設立に當つては同意した者のみならず不同意の者も強制的に加入せしめることが出来る。即ち、地區内の土地所有者總數の二分の一以上で、且つ、土地の總地積および總貸賃價格の各三分の二以上の土地所有者の同意を得て、設計書および規約を作り地方長官の認可をうけ、地區内の土地を總て整理地區に編入することが出来る(〇條五。)

四、組合聯合會施行。

右は二以上の區劃整理組合が聯合會を組織し、所屬組合の事業の一部を代行するを謂ふ。蓋し、各組合の事業の全部を共同して行ふ場合は合併によつて目的を達すべく、聯合會を組織するの要はない。聯合會を設立せんとするときは協議により設計書および規約を作り、地方長官の認可をうけねばならない(八條二。)

五、國の施行。

東京・横濱において大正十二年の關東大震災による災害地に對し、特別都市計畫法を公布し、國において區劃整理を施行したのを嚆矢とし(大正十二年、法律五三號)、今また神宮關係特別都市計畫法を公布し宇治山田に於て神都造成のために行はれることになつた(昭和十五年、法律七五號)。

六、公共團體施行。

道府縣または市町村で施行するものを謂ふ。都市計畫事業として主務大臣が内閣の認可をうけた土地區劃整理は、認可後一年内にその施行に着手するものないとき、又は認可後一年内でも災害の復興その他特別の事情により特に急施を要するときは、内務大臣は公共團體に都市計畫事業として、これが施行を命ずることを得ることになつてゐる(三條一。)

新興過程にある都市計畫區域内の土地は放置すれば忽ち亂雜無秩序に宅地化し、後日の大なる禍となるをもつて、理想的なる都市建設のためには一日も速かに區劃整理を施行するの要があり、今後は公共團體施行のもの普及をも奨励せねばならぬことは明瞭である。此の如く公益上の必要から土地所有者の望むと否とに拘らず、公共團體において強制的に區劃整理を施行し、または組合施行の場合に少數の土地所有者の不同意に拘らず、その所

有地を強制的に整理施行地區に編入する事情は、整理費用の賦課方法を定め區劃整理に因る増價を評定する場合に、考慮せねばならぬことである。それは兎にかく、施行命令をうけた公共團體は設計書・費用負擔方法・および耕地整理法第三十條第二項の規約に代はるべき處分方法を定めて告示し、十日間土地所有者および關係人の縦覽に供した後、地方長官の認可を受けることを要する(七條二)。

第三 都市計畫計畫標準

都市計畫については内務次官通牒をもつて詳細に計畫標準を定めてある(昭和八年七月二十日内務次官通牒)。その内區劃整理に關し特に知つて置く必要のある事項を左に摘記する。

一 地域決定標準

- 一、豫め市街地と未建築地とに區分し左記の要領により第一次地域圖を作成すること。
- イ、市街地。
1. 市街地にありては一般に土地の現況を尊重し、建物用途別現況圖に準據して各種地域を定むること。
 2. 前號に拘らずなほ左記により案配すること。
 - (一) 商業地域とするもの。
 - (イ) 停車場および埠頭附近その他重要な交通の中心地。
 - (ロ) 公館地區。
 - (ハ) 人口密度漸増して商業化の傾向ある土地。
 - (ニ) 前各號に近接して建築物の密集せる土地。
 - (三) 工業地域とするもの。
 - (イ) 地域平坦にして港灣・運河に接近し若は陸上運輸の便なる土地。
 - (ロ) 特に地下水豊富にして且つ良好なる土地。
 - (ハ) 噴油口・坑道口の附近地。
 - (ニ) 動力・用水等の供給若は排水の處置容易なる土地。
 - (三) 住居地域とするもの。

3. 市街地建築物法第十八條の規定により市街地を改造し得る見込あるものは「1」號に拘らず別に考慮すること。

特に樹林・水邊の風致に富める土地。

- ロ、未建築地。
1. 未建築地にありては前項「2」號に準據して各種地域を定むること。
 2. 特に都市計畫諸施設との連繫を計ること。
 3. 先づ商業地域の系統を確立し次に工業地域の配布を定め、爾餘の土地を以て住居地域にあてること。
 4. 市街地の商業地域の隣接するものを除くの外、集團的なる商業地域を設けざること。
 5. 廣大なる未指定地は特別の事由ある場合を除くの外之を設けざること。

6. 近く市街地化の見込なく地域を決定すること困難なる土地、および農林業地(禽畜飼養場・養魚場等を含む)・礦業地(採炭區域等)等にして市街地化の見込少く、且つ空地として保存するを適當と認める土地に付ては地域を定めざるも妨げなきこと。

7. 工業地域内特別地區を決定するについては其の利害得失を充分考慮すること。

8. 工業地域の決定については恒風の方向を考慮すること。

二、左記各號を參照して第一次地域圖を適當に補正すること。

イ、地域の配布形狀に付ては左の事項に留意すること。

1. 各種地域の配布狀態を整理すると共に必要に應じ區域外との關係を考慮すること。

2. 商業地域を除き路線的の地域を避くること。

3. 路線的商業地域は斷續せしめざること。

4. 路線的商業地域を配するに當つては左の事項に留意すること。

(一) 住居地域内に在つては間隔凡そ一軒以内。

(二) 工業地域内に在つては工業地域の幅凡そ一軒未滿の場合は之を配せず。

5. 工業地域は其の幅過大なるを避け適當に住居地域を介在せしめ、又は之と連繫を保たしめること。

6. 工業地域ならびに工業地域内に介在する住居地域は相當なる大きさを有せしめること。

7. 住居地域はその幅過大なるを避け、適當に未指定地または工業地域との連繫を保たしめること。

ロ、各種地域の面積割合に關しては、區域内市街地について沿革および現狀を調査したるものを基準とし、別に當該都市に於ける將來の計畫を參照して適當に之を定めること。以下省略。

二 公園計畫標準

第一、分類。

一、大公園 都市居住者全般の慰樂の用に供するもの。

イ、普通公園 遊戯・運動・觀賞または教化等の用に供するもの。

ロ、運動公園 主として運動の用に供するもの。

ハ、自然公園 主として自然の風光に接するの用に供するもの。

二、小公園 近隣に居住する者の慰樂の用に供するもの。

イ、近隣公園 老若一般の慰樂の用に供するもの。

ロ、兒童公園

1. 少年公園 主として十四・五歳以上の兒童の慰樂の用に供するもの。

2. 幼年公園 主として十一・二歳以下の兒童の慰樂の用に供するもの。

3. 幼兒公園 主として學齡前の幼兒の慰樂の用に供するもの。

第二、面積。

一、大公園 一〇「ヘクタール」以上、但し記念庭園・動植物園等特別なる機能を有するものは此の限りにあらず。

二、小公園

イ、近隣公園 二「ヘクタール」以上とし五「ヘクタール」を中庸度とす。

ロ、兒童公園

少年公園 〇・六「ヘクタール」以上とし〇・八「ヘクタール」を中庸度とす。

幼年公園 〇・三「ヘクタール」以上とし〇・五「ヘクタール」を中庸度とす。
幼児公園 〇・三〇「ヘクタール」以上とし〇・二「ヘクタール」を中庸度とす。

第三、誘致距離。

一、大公園

イ、普通公園 二「キロメートル」とす。

ロ、運動公園 三十分に到達する距離とす。

ハ、自然公園 一時間に到達する距離とす。

二、小公園

イ、近隣公園 一・五「キロメートル」以内とし一「キロメートル」を中庸度とす。

ロ、児童公園

1. 少年公園 〇・八「キロメートル」以内とし〇・六「キロメートル」を中庸度とす。

2. 幼年公園 〇・七「キロメートル」以内とし〇・五「キロメートル」を中庸度とす。

3. 幼児公園 〇・五「キロメートル」以内とし〇・二五「キロメートル」を中庸度とす。

河川・運河・大なる構造物敷地（小学校は例外）交通頻繁なる道路等ある場合には、児童公園の誘致區域は之により遮断せらるゝものとす。但し十一・二歳を越ゆる児童に對しては此の限にあらず。

第四、配置。

一、季節に應じて慰樂の目的を達し得るやう配置すること。

二、慰樂系統上連絡を有し且つ分布の平衡を得ること。

三、公園の種類に應じ日射・風向・風速または環境の風紀等を考慮すること。

四、公園の利用度を高からしむるやう配置すること。

五、標準面積を得難きものに付ては將來必要に應じて擴張の餘地あること。

六、土地の取得・施設及び經營の容易なること。

七、普通公園・運動公園および小公園にあつては相當の平坦地あること。

第五、境域。

一、公園設備の設計を考慮して定むること。

二、造園および修景の要素を包含すること。

三、地貌の纏りを有すること、但し自然公園にありては風致地區等と關聯して計畫することを妨げず。

四、沿岸地の場合には對岸をも包含すること。

五、周圍を宅地に直接せしめざること。

第六、設備。

左に掲ぐるものたること。

一、遊戯・運動・觀賞・靜養・娛樂等の施設。

二、動物園・植物園・記念碑・旗塔の如き教化施設。

三、其の他管理等のために必要な施設。

第七、公園道路。

一、主として散歩・遠足・登山・乗馬・ドライブ等の用に供するもの。

二、幅員。

- イ、三「メートル」以上とすること。
- ロ、歩車道の區別ある場合は歩道三「メートル」以上車道二車線以上、但し一車線は三「メートル」とす。
- ハ、乗馬道六「メートル」以上とすること。
- ニ、植樹地帯・公園道路の外線および歩道・車道・乗馬道の區別ある場合は、其の相互間に二「メートル」以上の植樹帯を設けること。
- ホ、前各號とも土地の状況により斟酌することを得。

三、敷地。

- イ、修景容易なること。
 - ロ、商工業用地とならざる沿岸地その他眺望地を通過し視界を遮られざること。
 - ハ、公園その他の慰樂地を連絡すること。
 - ニ、幹線道路または聚落中心地と公園その他の慰樂地とを連絡すること。
- 以下省略。

三 風致地區決定標準

第一、指定。

- 一、左記に該當する土地（水面を含む）を選び風致地區豫定圖を作成すること。
 - イ、季節に應ずる各種の風景地。
 - ロ、公園・社寺苑・水邊・林間其の他公園慰樂地。

ハ、史的または郷土的意義ある土地。

ニ、樹木に富める土地。

ホ、眺望地

ヘ、前各號の附近地にして風致維持上必要ある地帯。

二、左記各號を參照して前項豫定圖を適當に加除補正すること。

イ、公園・各種保存地・美觀地區・空地地區・高度地區。

ロ、地域・土地開發狀況。

ハ、境域。

- 1. 風致圖の纏りを考慮すること。
 - 2. 沿岸および沿道等は對岸および對側（奥行は土地の状況により三十「メートル」乃至二百「メートル」とす）をも包含すること。
 - 3. 前號の場合の外地區の境界は變更の虞なき地物により地物は之を包含すること。
 - 4. 都市計畫として決定せる施設その他の計畫との關係を考慮すること。
- 三、風致維持のための取締の程度に應じ甲種・乙種等の種別を設けることを得。第二、以下省略。

四 土地區劃整理設計標準

土地區劃整理設計標準についても亦地域決定標準と同時に次の如く定められてゐる。

第一、標準地區。

イ、住居地域内。

1. 幹線道路の交會する地點、停車場其他交通上の要衝に接し又は之を包含すること。
 2. 小學校（之に連接する兒童公園を含む）の敷地の全部又は一部を包含すること。
 3. 前二號に掲ぐる施設の受益區域又は利用區域を劃すること。
 4. 前三號に依る地域内に於て都市計畫として決定したる道路・水路・小公園（大公園に付ては其の一部を小公園と看做す）及小學校の敷地は之を地區より除外せざること。
- ロ、住居地域以外

1. 幹線道路・運河・貨物驛其他交通運輸の施設に接し又は之を包含すること。
2. 前號の交通運輸施設の受益區域を劃すること。
3. 住居地域内「4」號を適用すること。

二以上の標準地區に互る境域を有する地區に在りては成るべく近隣公園の受益區域を劃すること。

第二、設計。

一、總說。

- イ、道路・水路・小公園及小學校の敷地に依る民有地の減歩率は二五「パーセント」以内を以て目途とすること、從て民有地の減歩率を過大ならしむる事情あるものに付ては特に設計の細部に付考慮すること。
 - ロ、設計は特に支障なき限り在來の地形・地物其他の工作物の現況に順應し特に樹木の伐採を避くること。
 - ハ、設計の趣旨を實現する爲必要ある場合には風致地區・空地地區・高度地區専用地區及後退建築線の制度を運用する外、路線的商業地域の設定に付考慮すること。
- ニ、住居地域内。

1. 小學校（兒童公園を含む）、商店街・幼年公園及幼兒公園の配置の計畫を樹つること。
2. 必要に應じて官公衙・市場等の計畫を樹つるの外、各種學校其他特種建築物建設の計畫ある場合には豫め其の用地に付考慮すること。
3. 地區の位置・地貌其他の狀況並に土地所有又は關係人の希望を參酌して造成すべき劃地の等級を豫定すること但し都市の外縁に於ける各種劃地の割合は概ね左に掲ぐる程度と看做して當該地區内に於ける宅地の供給を案ずるものとす。

一級劃地以上	二級劃地	三級劃地	四級劃地
五%	一五%	一〇%	六〇%

4. 幹線を除くの外道路は通過交通用に供せざるよう其の配置形狀等を考慮し各宅地より交通要衝（停留場・停車場等）、小學校（兒童公園を含む）及商業街に到る連絡を斟酌して其の系統を定むること、著名なる社寺の史蹟地の類ある場合亦同じ。
5. 道路幅員は六「メートル」（三間）以上と爲すこと、但し主要道路より分岐する道路にして三街廓以上に互らざるものは幅員四「メートル」（二間）迄と爲すことを妨げず。
6. 公園・社寺・史蹟地・水邊・眺望地又は著名なる獨立木・並木・樹林等に對しては當該地に面し又は之を包含して觀賞廣場を設け、且之等の土地を連絡する遊歩道を計畫すること。
7. 袋道を設くるは空地に富める住宅地に限ること、此の場合に在りては終端部に相當の廣場を設け且別に避難通路を設くるものとす。

ホ、住居地域以外。

土地區劃整理施行地價格の統制

1. 工業地域に於ては豫想せらるる工業の種類に依る水運利用、汚水の排除其の他の要求を參酌して運河其の他の工業施設の計畫を樹つること。
2. 商工業用として特に集約的利用を豫想せらるる場合の外小學校(兒童公園を含む)、幼年公園及幼兒公園の配置の計畫を樹つること。
3. 前項2號を適用すること。
4. 工業地域及未指定地に於ては土地諸般の狀況を參酌して商業地・工業地・住宅地の配置の豫想を樹つること、但し豫想困難なる土地に在りては全地區に互り工業地としての計畫を差當り私道又は建築線の計畫と爲すを妨げず。
5. 工業地域内に於ける道路の配置に付ては幹線道路・幹線運河・貨物驛等に到る短距離連絡を計り、且通過交通に對する充分の便益を考慮すること。
6. 前號の場合に於て道路は二〇〇「メートル」以内毎に幅員八「メートル」以上のものを配すること。
7. 前項6號前段を適用すること。

二、街廓及劃地。

イ、街廓

1. 鐵道・新設軌道・堤防の類に直接せしめざること。
2. 著しき斜角部は之を剪除し道路又は植樹地とすること。
3. 長邊は左の標準に依ること。

等級	地域	住居地域内	商業地域内	工業地域及未指定地内
特	一級	長邊「メートル」 「六〇—110」	長邊「メートル」	長邊「メートル」

ロ、劃地。

1. 配列は左の方針に依ること。

(一) 裏界線は街廓内に付直通又は連続せしむるものとし周囲の道路の性質を參酌して其の位置を定むること。

(二) 側界線は道路境界線に直交せしむること。

2. 奥行及間口は左の標準に依ること。

(一) 住宅地。

	奥行(メートル)	間口(メートル)	平均面積(平方メートル)	
特	一級	三〇—四〇	三〇—四〇	一二二五・〇
	一級	二五—三〇	二〇—三〇	六八七・五
	二級	二〇—二五	一一—二〇	三六〇・〇
	三級	一五—二〇	六—一二	一五七・五
	四級	一〇—一五	四—六	六二・五

(イ) 三級以上の劃地は南北の方向に奥行を取ること。

(ロ) 樹木多き土地に在りては平坦なる場合に於ても特に奥行大なる形を選ぶこと。

第一章 土地區劃整理概要

土地區劃整理施行地價格の統制

- (一) 二階建を普通とする地方に在りては四級劃地は奥行一二・五「メートル」未満と爲さざること。
- (二) 菜園地其他特別の計畫ある土地に付ては別に考慮すること。

(二) 商業地。

	奥行(メートル)	間口(メートル)	平均面積(平方メートル)
一級	二二・五—二七・五	八一—一二	二五〇・〇
二級	一七・五—二二・五	六一—八	一四〇・〇
三級	一二・五—一七・五	四—六	七五・〇
四級	一〇—一二・五	四	四五・〇

(イ) 住居地域内に在りては前項住宅地の例に依ること。

(ロ) 前項「ハ」號を適用すること。

3. 劃地は奥行九「メートル」(五間) 未満、間口四「メートル」(二間) 未満又は面積三十三平方「メートル」(十坪) 未満と爲さざること。

4. 裏界線に沿ひ通路を設けることに付考慮すること。

三、綠地、小學校、其他。

イ、綠地。

1. 公園に付ては「公園計畫標準」に依ること。

2. 公園面積は地區面積の三「パーセント」以上を留保し兒童公園に充て尙殘餘あるときは之を近隣公園・公園道路の類に充つること、但し地區内に近隣公園を計畫し得ざる場合には適宜の箇所存置するものとす、地區狭小にし

て兒童公園を配置し得ざる場合亦同じ。

3. 特に大なる人口密度を豫想せらるる地區に於ては適宜前號の所要公園面積を増大すること。

4. 前庭地帯・學校農園及分區農園の施設を考慮すること。

ロ、小學校。

1. 豫想人口密度の大小に應じ四〇「ヘクタール」乃至八〇「ヘクタール」の區域に付一校を計畫すること、但し特に大なる公園・工場・倉庫の類又は山地・水面等住居の用に供せざる土地ある場合には適宜斟酌するものとす。

2. 前號の區域は軌道・乗合自動車の交通線を含む主要幹線街路・鐵道・新設軌道の類に依り遮斷せられざること、但し住居地域以外の土地に付ては此の限に在らず。

3. 通學距離は一「キロメートル」以内とし〇・七「キロメートル」を以て中麻度とすること。

4. 兒童の教化・運動等の爲適當にして障害物に依り來往を遮げられざる位置を選ぶこと。

5. 敷地には兒童公園を連接せしめ(北側を避く) 其の合計面積は一・三「ヘクタール」以上と爲すこと。

6. 地區狭小にして小學校を配置し得ざる場合には「一」號の事情に應じ地區面積の一「パーセント」以上を適宜の箇所存置すること。

ハ、小賣商店街。

1. 住居地域内に於ては小賣商店街の配置を豫想し幹線道路の沿道、停車場附近地等に其の位置を相すること。

2. 前號の商店街の面積は標準地區に付其劃地敷を住宅用劃地敷の六分の一乃至十分の一程度とし之を定むること。

ニ、其他。

1. 街路に付ては街路計畫標準に依ること。

土地區劃整理施行地價格の統制

- 四、換地。
2. 公園・觀賞廣場及遊歩道に付ては豫め周圍部に於ける建築計畫の豫想を樹つること。

イ、計畫。

1. 主要幹線道路等に依り地區を分割し換地設計の單位と爲すこと。
2. 小公園（大公園に付ては其の一部を小公園と看做す）及小學校の敷地は其の實現を容易ならしむること。
3. 原位置を尊重して配當すること、但し原位置に配當することを得ざる土地に對しては其の附近地に配當するものとす。
4. 一宅地を爲すに足らざる土地は前號に拘らず他の等位低き場所に配當すること。
5. 換地の配列は劃地の標準に依ること。
6. 金錢を以て清算することを要せざるようにし且間口の長は端數を存せしめざること。

ロ、土地の評價。

1. 整理前 一筆内の平均單價を評定して當該筆の價格を算出すること。
平均單價の評定には左に掲ぐる事項を參酌するものとす。
 - (一) 地目。
 - (二) 等級。
 - (イ) 法定賃賃價格。
 - (ロ) 地代又は小作料。
 - (ハ) 賣買價格。

- (三) 市街地との關係。
- (ホ) 道路に對する位置。
- (ヘ) 其他。

2. 整理後 道路毎に路線價を評定すること。

路線價とは當該道路に相應する標準劃地の奥行を有する土地の平均單價を謂ふ、但し指數を以て表示するを妨げず。路線價の評定には左の事項を參酌するものとす。

- (一) 道路の幅員。
- (二) 道路の勾配。
- (三) 道路の構造設備。
- (四) 道路の位價。
 - (イ) 道路沿の土地の用途の豫想。
 - (ロ) 各種交通量の豫想。
 - (ハ) 公園・學校・交通衝點・商業街等に對する位置。
 - (五) 沿道土地の位價。
 - (イ) 道路と沿道土地の高低差。
 - (ロ) 沿道土地の地貌・地質等。
 - (ハ) 道路及沿道土地の風景。
 - (六) 其他。

第一章 土地區劃整理概要

土地の價格は路線價を基準として之を算定すること、但し土地の奥行が標準劃地の奥行と異なるものに付ては適當に平均單價を斟酌するものとす。

3. 整理前の土地に於ても整理後の土地評價方法に依るを適當と認むる場合、又は整理後の土地に於ても整理前の土地の評價方法に依るを適當と認むる場合は彼是適當の方法を採ることを妨げず。

ハ、換地配當。

従前の土地に對し配當すべき筆の評定價格は左の算式に依り之を定むること。

$$c'n = (cn + en) + K\{T' - (T + E)\}$$

$c'n$ 換地たるべき土地の評定價格
 cn 従前の土地の評定價格
 en 従前の土地の負擔したる費用
 T' 換地たるべき土地の總評定價格
 T 従前の土地の總評定價格
 E 賦課したる費用總額
 K 利益配當の指數

第四 土地區劃整理事業の實例

一 既成都市の改造

(一) 名古屋驛前土地區劃整理

區劃整理事業の大景を知るため、既成都市改造の滴例として名古屋市施行の名古屋驛前都市計畫事業土地區劃整理事業を左にあげる(同上區劃整理の要領による)。本地区は國有鐵道名古屋驛の開設により従來の農地が急速に宅地化し、何等統一ある計畫もなく不規則の區劃のまま現在の市街地となつた所で、其の間市の街路改良として中央部に幅員十間の街路鋪裝を見たが、他の道路は狹隘・家屋は概ね木造であつて、既に長年月を経て改築を要するもの少なくない状態である。

本地区の區域は西區泥江町一丁目ほか四ヶ町および中區笹島町に互り總地積十一萬四千九百九十二坪、全部商業地域である。而して現在地盤は上三・七米乃至四・九米である。地區内における都市計畫ならびに同街路事業に關し決定せる事項は左の如くである。

都市計畫街路。

イ、第二期都市計畫街路事業として決定せるもの、廣路(櫻の町線) 幅員二十四間。

ロ、第二期都市計畫街路事業追加として決定せるもの。一等大路第三類四十五號線(名古屋驛前線) 幅員十三間半。但し笹島町一丁目より笹島町二丁目に至る區間の幅員は十三間半乃至二十四間とする。

一等大路第三類四十六號線(廣井町線) 幅員十三間半。

二等大路第一類第一號線(泥江町線) 幅員十間。

昭和十一年四月十一日內務省告示第二〇五號名古屋都市計畫土地區劃整理の一部として決定せられた設計方針に基き、廣路沿ひ「ロット」および名古屋驛前線の「ブロック」は或る程度まで高層建築物の建築に適應する劃地を造成し、他はその位置に應じて適當なる商店街造成を豫定し、以て交通・衛生・保安に關し永久に安寧を保持し且つ美觀を添へんとするものである。

地區内の街路はさきに都市計畫事業として決定されたものであつて、工事は都市計畫街路事業として市長之を執行する

第一章 土地區劃整理概要

土地區劃整理施行地價格の統制

をもつて、本事業としては、右街路用地の開設と同時に建築敷地造成の目的を以て地區内に於ける土地の權利につき整理を行ひ、且つ、地上物件中廣路沿ひ「ロット」および名古屋驛前線沿ひ「ブロック」内は大體に於て全部これを移轉改築せしめ、また劃地上および道路築造上支障ある部分は除却・破毀をなし、都市計畫街路事業線以外の街路の新設改築・鋪道・下水設備等都市改善施設工事をなし、また土地の交換分合を行ひなほ地上物件撤去後の整理不陸の量均し等を行ふものとする。

主要工事の仕様は、街路の築造・改築・鋪道・下水設備の完備および公園施設その他移轉跡地均しを爲すものとする。
イ、街路の新設・擴築。

區劃街路は築造工事に止めその鋪裝は市にて施行するものとする。其の大略を示せば、歩道の區別ある街路の車道は第一種瀝青鋪道、歩道は混凝土・平板鋪道、その他の道路は第二種瀝青鋪道、第五種瀝青鋪道、第二種膠石鋪道の鋪裝をなす。同時に第一・二・三種側溝並に街渠・街渠樹の設置をなすと共に街路樹の植栽をなすものとする。
ロ、下水工事。

既設下水道のない箇所は排水については市當局の下水計畫に基き下水管を埋設する。
ハ、小公園ならびに街園の新設。

小公園に於ては運動廣場および充實せる兒童遊園を設け、小公園の一部および街園には周圍諸建築物との調和を考慮し、芝生および花壇を設置する。本地區内は驛前商業の中核地帯なるを以て植栽樹木は煤塵その他に耐え得る強健な樹種を植栽するものとする。

工事施行後における總地積は十一萬二千二百十九坪餘であつて、整理前後における土地の筆數・地積・地目別合計對照表は次の如くである。

地目	地積		筆數	
	整理前	整理後	整理前	整理後
	坪	坪	筆	筆
田畑	911	—	4	—
第一種地	144	—	1	—
住宅地	67,721	70,155	210	259
小公園	6,666	70,336	7	259
小公園計	—	70,336	—	259
雜種地	—	3,333	—	—
小公園	—	2,556	—	—
小公園計	—	2,556	—	—
道	2,222	2,222	3	3
街道敷	6	106	—	—
井水路	1,111	—	—	—
學校敷地	1,111	1,111	—	—
公立學校	170	—	—	—
軌道用地	3	—	—	—
合計	91,667	95,770	292	292

第一章 土地區劃整理概要

土地區劃整理施行地價格の統制

種 別	公 道		國 有		地 有		合 計	評定價格總額	地 積	平均價
	公 道	水 路	公 道	鐵 道	公 道	鐵 道				
整理施行前	七〇三・六一	二八、四九七	三三・六	一〇、四七六	一八、二〇九	一七、七〇九	一〇、二二七	一〇、二二七	一〇、二二七	一〇、二二七
整理施行後	一、二九四・六七二	一、一三二・〇七二	一、一三二・〇七二	一、一三二・〇七二	一、一三二・〇七二	一、一三二・〇七二	一、一三二・〇七二	一、一三二・〇七二	一、一三二・〇七二	一、一三二・〇七二

工事施行によつて得べき土地所有者の利益は、土地の収益關係より見るときは、現在における土地一坪一年の賃料は概ね三圓ないし六圓にして平均四圓餘である。整理後においては的確に數字を以て表示することは出来ないが、類地より推定一年の賃料は少くとも平均八圓五十銭を下らないであらう。工事の施行によつて土地の減歩ならびに整理費用街路の受益者負擔金の利息等を考慮するも、収益の増加は多大であらう。また土地の價格より見るときは整理前においては地區内平均一坪當百四十七圓と見て大過なかるべく、而して、工事施行後に於ては類似地より推定して少くとも平均二百二十七圓は下らない見込である。故に整理による減歩・整理費用・街路の受益者負擔金を負擔してもなほ且つ土地所有者の受くる利益は甚大であらう。

整理施行後	1,294,672	1,132,072	3,961,816
差引増進	5,947,905	5,947,905	4,814

公共的利息は、本事業施行の曉は保安・衛生・美觀また經濟上等甚大なるものあるは想像に難くないであらう。工事は設計書認可後三月以内に着手し、五年を以て完了の豫定である。整理費用の總額は次の通りである。

● 工事費	1,194,672
備人料	55,154
道路築造費	1,34,909
道路築造費	94,109
下水道築造費	40,800
地上物件移轉補償費	944,229
宅地造成費	6,406
小公園施設費	53,574
● 事務費	191,868
給料	85,718
雜給	71,510
需要費	34,640
● 市債費	234,014
● 豫備費	71,762

第一章 土地區劃整理概要

土地區劃整理施行地價格の統制

計 一、六八八、三七三

三二

註 交付金三、九四三圓は徴収金を以て充つる故右表から控除して置いた。

(二) 京都市北第二地區土地區劃整理

なほ大都市郊外地改造の例として京都市計畫事業土地區劃整理北第二地區の事業を左にあげる(京都市公報八)。本地區は、京都市計畫土地區劃整理區域内であつて、昭和十二年二月内務大臣より都市計畫事業として京都市に施行を命ぜられたものである。上京區田雲路内河原町外十ヶ町に互る實地積四五、二四一坪餘の區域であつて、東は鴨川に西は東紫野區劃整理組合地區に、北は賀茂區劃整理組合地區に、南は小山人の木共同施行地區に接し、京都市の北部に位する住居地域である。地勢は北より南に傾斜し稍平坦な所もあり高燥なる住宅地である。

一、交通。

北大路は本地區中部を横斷して東西に走り、烏丸通は小山上總町において之より直角に南下する。以上二線とも既に市電開通し、地區の東にある府縣道京都黒田線(賀茂)は洛北方面に連絡し、何れも主要道路にして交通頻繁である。

二、河川並に水路。

本地區南端を横斷せる疏水分水路は……鴨川底を経て本地區内に入り、西流して堀川に合流す、北大路および烏丸通には都市計畫事業として既に完成した地下水管があり、各河流より集合しつゝ一部は烏丸通を南下して疏水分水路に放流し、一部は北大路を西流し、本線暗渠により下流堀川に放流されて居る。

河流は多くは従來の灌溉用悪水路に利用され、その形状ならびに斷面區々であり、且つ、家屋建設上新設された下水路の如きは、全く系統的施設を缺き降雨に際して路上に溢れ、邸宅に浸水しその排水状態最も不良である。

三、工事その他の事業計畫。

イ、道路工事はさきに内閣の認可を受けたる都市計畫街路および既に計畫路線として建築線の指定をうけた路線中……都市計畫街路二等大路第三類第二十七號線(幅員二米)、同一等大路第三類第四號線(幅員三米)ならびに之に連絡する補助街路(幅員六米又は四米)につき、施行規程の定める所により地上物件を除却もしくは移轉し道路を築造する。(以下省略)。

ロ、新築道路の交叉箇所には特別の事情あるものを除くの外、左の標準により街角剪除をなし交通の圓滑を計るものとする。(左記省略)。

ハ、道路の縱斷勾配は土地の自然勾配に準據し、横斷勾配は二十五分の一とし、別紙設計圖(省略)に示す如く拋物線形となし路面敷砂利をなす、兩側にはその支配すべき區域の大きさにより側溝を三種に分ち、……普通コンクリート造蓋は鐵筋コンクリート街渠式側溝とし、順次北大路下水幹線または疏水および地區外に放流せしめる。

ニ、豫定道路中第十二號線および第十三號線(共に幅員六米)の側溝は一部を新設し、現存側溝下水にて工事完全なるものは存置する。

ホ、第九號路線の疏水分水路上には鐵筋コンクリート橋を架設し交通を圓滑ならしめ、また本路線中第十號線の交點以南には地下に口徑五米管を増設し、上流よりの兩下水の排除を完からしめる。

ヘ、都市計畫街路にして路線の變更ありたる場合には、其の變更したる路線、その他の街路にありては工事の實施にあたり必要を生じた些少の變更は之を以て本設計と看做す。(以下省略)

四、主要工事の仕様。

イ、工事は凡て本設計書に基き街路構造令および京都市工事施行規程に準據して施行するものとす。

ロ、道路は實地に示せる中心枕に基き縱横斷面圖を調整し、切盛土を考慮し、設計の主旨に適合すべく築造するものとする。

土地區劃整理施行地價格の統制

ハ、路面横断勾配は別紙設計圖(省略)に示す如く、拋物線形仕上とし、路床に障害となるべきものは之を除去し、不陸なき様様均し、盛土箇所は相當餘盛をなし搗き固めをなしたる後、所定の厚さに敷砂利をなすものとする。
 ホ、側溝は特殊の箇所を除くの外總て溝體現場打コンクリートとし、鐵筋コンクリート蓋を架設し……基礎搗き固めの上、上寸法側溝打をなし、(一部上)充分硬化を待ち、所定の鐵筋コンクリート蓋を架設するものとする。
 ヘ、鐵筋コンクリートの施行は各所定の構造に従ひ正確堅固を期し、使用鐵筋は良質の軟鋼にしてその程度は市街地建設物法施行規則に準據するものとする。

ト、換地豫定地の地均し工事は之を施行しない。
 五、整理施行前後における土地の筆數・地積の地目別對照表。

地目	整理前		整理後		差引増	差引減	整理前	整理後	差引増	差引減
	筆數	%	筆數	%						
田	三三	〇・六六	一	一	一	三三	四	一	一	四
畑	六二	二・二四	一	一	一	六二	三	一	一	三
宅地	元、四六六	一五・九六	二七、五七	六〇・四六	一	一、六六	三三	一	一	三三
原野	二	〇・〇四	一	一	一	二	一	一	一	一
私立學校	四、四四	九・六七	四、四四	一〇・四九	一	一	一	一	一	一
道	六、三三	一三・三三	一	一	一	六、三三	一	一	一	一
運河用地	三三	一・〇八	三三	二・〇四	一	一	一	一	一	一
疏水運河	七	〇・二一	三	〇・〇六	一	三	一	一	一	一
附屬用地	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一

地目	整理前		整理後		差引増	差引減	整理前	整理後	差引増	差引減
	筆數	%	筆數	%						
田	三三	〇・六六	一	一	一	三三	四	一	一	四
畑	六二	二・二四	一	一	一	六二	三	一	一	三
宅地	元、四六六	一五・九六	二七、五七	六〇・四六	一	一、六六	三三	一	一	三三
原野	二	〇・〇四	一	一	一	二	一	一	一	一
私立學校	四、四四	九・六七	四、四四	一〇・四九	一	一	一	一	一	一
道	六、三三	一三・三三	一	一	一	六、三三	一	一	一	一
運河用地	三三	一・〇八	三三	二・〇四	一	一	一	一	一	一
疏水運河	七	〇・二一	三	〇・〇六	一	三	一	一	一	一
附屬用地	一	一	一	一	一	一	一	一	一	一
合 計	四、三三七	一〇〇・〇〇	三、三〇一	三三・六六	一〇、〇七一	九、三六〇	三三	一	一	三三
合 計	四、三三七	一〇〇・〇〇	三、三〇一	三三・六六	一〇、〇七一	九、三六〇	三三	一	一	三三

六、工事着手および完了の豫定時期。

都市計畫施行令第十七條の認可後三月以内に着手し、都市計畫事業土地區劃整理命令後四年以内に完了の豫定。

七、工事費其他一切の費用豫算(維持管理に關す)。

土地區劃整理費	一二五、九一五
徵收諸費	四、一七
借入金利子	五、五四六
諸費	四四七
雑出	二五〇

第一章 土地區劃整理要

土地區劃整理施行地價格の統制

豫備費	一〇、五九四
合計	一四六、八六九

(三) 左澤町復興土地區劃整理

災害復興の小規模なる例として山形縣左澤復興土地區劃整理事業を左にあげる(同組合設計)。本地區は西村山郡左澤町大字左澤の一部を區域とし、その地積民有地一九、六九八坪・國有地二、三四五坪である。左澤町市街地の中心部で商家連接し、府縣道三路線が通じてゐる。大火の爲め焼失せる機會に道路の系統を正し、幅員を擴張して防火に備へ組織的なる市街地を構築するものである。

縣においては地區内を通ずる府縣道の位置を變更し、幅員を十米に擴張することに決定し、補助道路は町村道に認定せられ町において工事を施行し、本組合は用地を土地すると共に築造費の一部を寄附することとし、地上物件の移轉および地區内府縣道の一部の幅員を十米に擴張工事するものである。道路は砂利道とし側溝は勾配を正すの外流水を良くするためコンクリート側溝とする。

整理前後の土地の筆數地積の地目別合計は次の通りである。

地目	整理前地積	整理後地積	整理前筆數	整理後筆數
田	三八八 ^坪	一四四 ^坪	六	一
畑	一、四八〇	八〇六	一七	四
空地	一七、四二〇	一六、三〇九	二一三	一七五
原野	七二	七二	二	一
基地	一〇五	一	一	一

警察敷地	二二三	二三四	四	一
道路	二、三四五	四、一七七		
計	二二、〇四四	二二、〇四四		

工事は組合設立認可の日より一月以内に着手し一年以内に完了の豫定であり、整理費用の豫算は次の如くである。

事務費	一、一八〇
會議費	七〇
工事費	二、〇〇〇
補償費	三、三一九
豫備費	五〇〇
計	七、〇六九

(求償金一〇圓を除いて計算した)

二 新興都市の建設

(一) 相模原土地區劃整理

次に新興都市建設の例として、神奈川縣施行の神奈川縣相模原都市建設土地區劃整理事業の概要を左にあげる(同事業概略)。茲に、神奈川縣高座郡に軍需産業を中心とする相模原都市計畫が樹立せられ、縣營をもつて都市計畫事業として區劃整理が施行されることになつた。本地區は高座郡の北部に位し相原村・大野村・上溝町および大澤村の各一部を包含せる區域であつて、地積約八百六十二萬餘坪、現況は平坦な農地と森林である。將來の想定人口約十萬人、一人當八十六坪の廣さである。この中第一次區劃整理區域を今回の事業區域とし、その地積約五百三十五萬餘坪、殘餘の部分は將來必要に應じ組合に施行せしめる豫定であるといふ。

土地區劃整理施行地價格の統制

- 一、街路。幹線街路の幅員は四十米乃至十五米である。
- 二、地域の指定豫定。

位居地域	三、七五三 ^{千坪}	六四%
商業地域	三五〇	六
工業地域	一、七五〇	三四
- 三、學校・官衙用地。統計により小學兒童数は人口の一三・七八%とし、人口十萬人に對し一三、八〇〇人と推定し、一校の平均生徒數千人その敷地四千坪として十四校五萬六千坪を配置し、外に中等學校三校を考へ、官衙用地をも併せ約十萬坪を豫定してある。
- 四、公園。地區地積の三%、十六萬一千七百三十坪を保留し、外に學校附屬公園および公園道路を適當に配置する。
- 五、下水道。省線以北の部分は直接境川に放流することとし、南部に對しては工事費五十七萬圓を以て簡易なる下水道を施設する。
- 六、上水道。別途工事を以て施行するものとする。
 以上は昭和十四年度より昭和二十年に至る七年繼續事業とし、道路・公園・下水道等諸般の新設擴築事業ならびに街廓宅地劃の新設整理事業を渾然統一して施行すると共に、併せて、官公衙學校用地の保留をなさんとするものである。事業費は五百七十五萬圓とし、財源は土地賣却代金・國庫補助金および縣費補充金を以て之に充つるものとして居る。
- 七、工事施行地積。

民有地	四、八七五、〇〇〇 ^坪	九一%
公共用地	二七九、〇〇〇	五

丈量増 一九九、〇〇〇

計 五、三三三、〇〇〇

四 一〇〇

八、工事施行後の地積。

換地に充つる土地	三、三四一、五〇〇 ^坪	六二%
事業費に充つべき土地	七〇〇、〇〇〇	一三
公共用地に充つべき土地	一、三一一、五〇〇	二五
計	五、三三三、〇〇〇	一〇〇

公共用地に充つべき土地の細別。

幹線街路(十五米以上)	三二一、〇〇〇 ^坪
補助線街路(十五米以下)	七三三、〇〇〇
下水道	六、〇〇〇
公園	一八一、五〇〇
學校官公衙	七〇、〇〇〇
計	一、三一一、五〇〇

九、換地關係。

換地資格を有する土地	五、〇七四、〇〇〇 ^坪
換地に充つべき土地	三、三四一、五〇〇
換地率	六五・八五五%

第一章 土地區劃整理概要

土地區劃整理施行地價格の統制

四〇

減歩率 三四・一四五%

10. 事業費。

幹線街路費	一、九三三、〇〇〇	三四%
補助線街路費	一、二九三、二〇〇	二二
下水道費	五七二、二〇〇	一〇
公園費	一一一、〇〇〇	二
補償費	八一〇、〇〇〇	一四
事務費	九二〇、〇〇〇	一六
豫備費	一〇〇、〇〇〇	二
計	五、七五〇、〇〇〇	一〇〇

(二) 四日市臨海土地區劃整理

なほ三重縣施行の四日市都市計畫事業臨海土地區劃整理第二地區の事業をあげる(三重縣公報による)。四日市港は近年その後方地域に重工業纖維工業その他の工場の建設相つき、今や同港を中心とする三重縣北部一帯の地域は一躍本邦有数の新興工業地帯として注目されるに至つた。縣はさきに第二種重要港灣四日市港を核心とする臨海地帯の開発を企圖し、本港第二期工事に引続き第三期工事の計畫をたて其の隣接地即ち四日市市鹽濱一帯の地域約六十數萬坪を劃し、工業港の修築ならびに臨海工業用地の造成を計つた。然るに右計畫は本區域内の永年にわたる小作繁争事件によつて阻止されたが、偶々石原産業海運株式會社、東邦重工業株式會社の工場誘致を契機として圓滿解決を見るに至り、ついで其の他諸施設の新設決定を見た。

此において多年縣案の四日市港第三期計畫の實施を四日市築港株式會社に代行せしめると共に、縣においては伊勢臨海地帯の綜合開發計畫を樹立し、四日市港の利用價値を増進すると共に、國策に順應せる合理的なる生産力の擴充配備を企圖し、昭和十四年官民相はかり伊勢臨海地方計畫委員會を設置し、前記大工場を包含する計畫人口十五萬の理想的工業都市を構築せんがため、昭和十五年一月七百八十萬坪にわたり四日市都市計畫臨海土地區劃整理の區域を決定した。

本地區は右區域の中、内務大臣より都市計畫事業として土地區劃整理の施行を命ぜられた區域であつて、即ち四日市市大字鹽濱、同馳出および當時の三重郡日永村大字日永・同六呂見・同馳出地内に互り、總地積約九十五萬一千坪である。地内には參宮急行電鐵および府縣道白子四日市市港線縱走し、地區に接する關西本線および國道一號線、同二號線と共に伊勢臨海地帯の陸上交通幹線を形成し、京阪神の大都市と連絡する。

本地區は地勢平坦であつて稍低濕なる水田大部分なるも、臨港地域における重要工業の集中による時局下新なる工業立地條件に基き飛躍的發展をなしつゝある情況なるを以て、之に即應し都市計畫の諸施設を施行するものである。

本事業はかねて縣の企圖せる臨海地帯開發に必要な四日市第三期修築ならびに臨港工業用地造成區域に接續し、新興工業都市の建設をなさんとするものである。之よりさき縣は石原・東邦等の敷地を包含する臨海土地區劃整理第一地區につき泊地と共に換地處分をなし、豫ねて臨海土地區劃整理の全區域にわたり調査計畫を進めつゝあるものの中、大工場ならびに本地區の西部に接し建設中の某施設の操業開始に伴ふ當面の都市形成に對處し、本事業に於て人口三萬を抱擁する近代工業都市の基礎を構成せんとするものである。

右に必要な面積は人口密度一ヘクタール當り百人即ち一人當り三十坪とせば九十萬坪であるが、現住人口・地形・交通・行政區劃等を考慮し、茲に第二地區約九十五萬一千坪を整理施行區域として選定した。

街路網の計畫は別紙豫定圖に示す如く、新設大工場と四日市港および省線關西本線、參宮急行電鐵各驛との連絡その他

第一章 土地區劃整理概要

土地區劃整理施行地價格の統制

を考慮し、幅員十八米、十五米および十一米の幹線街道を縦横に配置し、區劃街道は特殊の場合を除き幅員六米以上とし、土地用途を豫想の上適當にその幅員位置を決定した。特殊街道は幅員四十米、三十米および二十二米とし、地區を數個のブロックに分割し以て防空・防火に備へ之を地區内に配置せる學校豫定地・公園と連繫した。

街角剪除は特殊の箇所を除き左の標準によるものとする。

幅員十一米以上の街道が互に交會する場合 剪除幅五米以上。

幅員十一米未満の街道とその他の街道と交會する場合 剪除幅三米以上。

街道の縦斷勾配は一般に平坦地なるを以て排水を考慮し五百分の一を標準とする。横斷勾配はその構造に應じ三十分の一乃至五十分の一を標準とし、斷面は拋物線仕上とする。

工事は凡て本設計書に基き街道構造令、三重縣工事施行規程および三重縣工事用材料仕様書に準據して施行するものとする。

工事施行後に於ける土地の筆數および地積の地目別合計の豫定。

區別	種別	地目	地積	筆數
民	有	宅地	六八六、三〇六 ^坪	六、八六三
		雜種地	二二、三一五	三二
		内學校豫定地	一一、二二三	二九
		譯其他	七〇八、六二一	六、八九五
小計			四二二	一
	鄉村社地			
有	無	學校用地	五、七三二	一

地租		公用		國		有		地	
地	租	財	用	財	用	財	用	財	用
運河用地	六、三三七	特別用地	八、〇四〇	神社地	三、一五一	道路	一八二、二〇四	河川	二、四八四
公共物揚場	三、二一六								
墓地	一、八五六								
公園	二八、九三七								
	四六、五〇〇								
小計	七五五、一一一								
民有地合計	六、九一九								
	八、〇四〇								
	三、一五一								
	一一、一九一								
小計	一八四、六八八								
	一九五、八七九								
國有地合計	九五一、〇〇〇								
合計	六、九二五								
	六								

工事施行に因つて得べき利益は、本事業の施行により交通・衛生・防火・防空等各般の都市公共施設は合理的に配備せらるゝを以つて、統制のない都市形成に比し一般市民のうくる恒久的福祉の莫大なるは言を俟たない。而して各土地所有者關係人は従前の村落・農耕地の轉換に伴ふ地代・土地價格増進の結果、整理費を負担しなほ且つ相當の利益はあるが、その算定は統制經濟の時局下特に慎重なる検討を要するものと規定して居る。

第一章 土地區劃整理概要

土地區劃整理施行地價格の統制

四四

工事は認可後一月以内に着手し施行命令後六年以内に完了する豫定である。工事費その他の費用豫算は次の如くである。
(維持管理費に要するものを除く)。

幹線街路費	一、八九二、三三七
特殊街路費	三八四、一四四
區劃街路費	一、四六五、四一五
運河費	一一、九〇九
水路費	二一九、八七七
公園費	二四、八七七
區整事務費	六五六、四五二
豫備費	九五、〇〇〇
計	四、七五〇、〇〇〇

外に宅地造成費(主として埋立)一、八七八、〇〇〇圓は土地所有者より徴収するものとして居る。

三 土地區劃整理事業要目

佐賀市施行の佐賀駅前土地區劃整理に關し同市において定められた整理事業々程要目は、一見業程を知悉するに至便のものであるを以て左に轉載した。市當局には之を諒せられ度い。

●佐賀都市計畫事業佐賀駅前土地區劃整理事業要目

技術の部

認

事務の部

可

- 一、市に於て認可告示
- 二、土地原簿及權利者名簿の調製
- イ、土地原簿は耕地整理法施行規則第三十二條第四十條の規定に依るの外土地の各筆の面積、地價及所有者の氏名を記載すること
- ロ、權利者名簿は耕地整理法施行規則第三十三條の規定に依るの外工作物の構造種別建築面積を記載すること
- 三、豫算の決議
- 四、起債の決議—認可申請—借入の手續
- 五、事務分掌、配屬並諸規定の決定(規程一九)

事業實施期

- 實施設計
- 一、實測申請者の土地實測(規三)
 - 二、整理前各筆の面積決定(規三)
 - 三、整理前各筆の評定價格及等位の決定(規四)
 - 四、各計畫路線の交點並角切中心、幅杖の杭打
- 第一章 土地區劃整理概要
- 一、地主招集(一般説明をなす)
 - 二、實測申請期間定め(規三)
 - 三、實測手数料の受領(規三)
 - 四、稅務署長に對する申告(耕施一〇)
 - 五、土地分合筆、地目、地籍圖の謄代位申請

四五

- 五、各路線縱橫斷測量並施工計畫高の設計及土坪數量其の他の計算
- 六、雜工事其の他の設計
- 七、一般構造圖實施設計並單價表の作製
- 八、入札圖書作製並施工進方
- 九、道水路線潰地補償調
- 十、工事監督

假換地設計

- 一、整理後路線價指數の算出(評定價格)
- 二、換地位置並地積の計畫(規一五)
- 三、假換地發表杭打確定測量
- 一、換地々積の計算
- 二、道水路地積の計算

- 六、減租年期又は免租年期を有する土地の賃貸價格の修正又は設定申請(耕施一〇ノ三一二、一七〇二)
- 七、整理前各筆の評定價格及等位の決定(耕法三〇・耕施九・一〇の四)
- 八、支障物件の移轉又は除却の種類數量の申告書受領及通知(規八・九・耕法二七)
- 九、道水路其の他の工事用地の補償
- 十、工事着手届(知事・稅務署長宛)(耕施一〇・一〇〇二一)
- 十一、請負契約書の作製
- 十二、工事其の他の金錢支拂
- 一、換地及清算に關する細則決定告示(規一九)
- 二、假換地案書類の作製(規一五)
- 三、發表所有者に通知(耕法六・一八・一九・二〇・二二・二三・規五)
- 財務(耕法二六)債務(耕法八一)
- 一、事業費の負擔方法の決定(規一九)

- 三、現場杭と計算との引合せ
- 四、整理後國有地々積調
- 五、整理後地目別地積及筆數調
- 六、確定圖面の作製

設計書及其他の變更

- 一、誤記又は脱漏訂正
- 二、地區並設計書變更圖書の調製
- 三、設計變更認可後の工事施工賃貸價格の修正又は設定
- 一、賃貸價格の修正設定の調査圖面圖書の作製
- 二、現賃貸價格の算出

工事完了届(耕施一一・一二)

- 二、事業費の徴收(規六・一一)
- 三、替費地買却方法並價格の決定(規一九)
- 四、替費地の賣却(規一五)
- 五、滯納處分(都法二四)
- 六、收支豫算、決算及事業報告

- 一、誤記又は脱漏訂正申請
- 二、整理地區内土地各筆所有者の異動届
- 三、地區並設計書變更認可申請
- 四、細則其の他の變更ある場合は申請又は告示

- 一、賃貸價格の修正又は設定の申請(耕施一七の二)
- 二、減租並免租年期の許可申請(耕施一二の三、耕法一四の四)

町名地番の整理(耕法三二・市制四・町村制三・市町村制施令六〇・名稱變更取扱規定二)

- 一、整理地區を含む字限り地圖と地番改正原簿との照合地

- 一、字界・字名整理方針の原案作製(規一九)

土地區劃整理施行地價格の統制

四八

- 區内外全圖
- 一、新舊對照地圖の調製
- 二、改正字限り地圖の調製

- 二、地番整理方針の原案作製(規一九)
- 三、打合連絡事務

工事清算書の整理

完了事務

換地處分前期

- 一、各筆清算金の算出
- 二、所有者別清算金調
- 三、整理後指定區分の設定
- 四、換地説明書原案の作製
- 五、既登記の建物位置再調査
- 六、耕法第十一條の申請用圖書の作製

- 一、簿書引合
- 土地臺帳・登記簿・戸籍簿の閲覽及謄本下付

- 二、土地の誤謬並異動届
- 三、土地臺帳及登記變更更正の代位申請
- 四、換地説明書の作製

- 一、賃貸價格の各筆配賦
- 二、改正土地臺帳調製

換地處分後期

- 五、換地處分並特別處分の認可申請(耕法一七・二四・三〇・三一・三三・耕施一三・規一四)
- 六、國有地無償交附申請並編入申告(都法一二・耕法一一)
- 一、賃貸價格の各筆配賦申請(都法一五・都施二〇・耕法一三の二・一五の三・耕施一三・一七の三)
- 二、整理後土地原簿各筆調書各所有者名簿調製

- 三、換地處分の清算(耕法六〇・耕施六九・規一五・一六)
- 四、換地處分清算金の供託(耕法二五・二五の二・規一五一六)
- 五、換地處分の變更及更生(耕施一九・一九の二)

- 六、替費地の處分(規一五)
- 七、利益配當金の申請(耕法一六・一六の二・一六の四・一六の五・一六の七・耕施一七・一七の三)
- 代位登記並區劃整理登記(耕法一〇・耕登令四・五・六・七八・八の二・八の四・二六の二・二七・七七・不動登七九・九一・四六・三五)

- 一、既登記の土地建物に付代位登記申請(換地處分前後に於て)
- 二、登記済通知(耕登令二〇)
- 登記停止(耕登令八の五)
- 一、登記停止中に賣買ある場合市長より證明書下附
- 二、普通登記停止に對する特例(耕登八の五・民法施行五)

一、引繼書類(耕施二六)

第一章 土地區劃整理概要

四九

完

了(耕施二二・三八)

解(耕法五三・五四・五八・耕施六五・六六・六七)

第五 換地

一 換地の性質

従前の土地とは區劃整理地區内の整理施行前の土地を謂ふ。形式的にいへば、土地臺帳または國有財産臺帳に登録されてゐる整理前の土地である。前記した如く、區劃整理の目的は原則として従前の土地を交換・分合しその位置・形状・地盤その他を變更して、舊宅地を改造しまたは新宅地を造成するにあつて、整理後は従前の土地の舊態を改めるのが原則である。若しも従前の土地が舊態依然としてゐるならば區劃整理の効果はない。縱令、換地が従前の土地の位置と些かも異なつてゐない場合があつても、區劃整理の爲めに當該劃地の接近性の強度は増大してゐるものと推定することが出来る。かかる影響を受けてゐる土地もまた整理を施行した土地と言はねばならない。要するに、従前の土地を改良して

宅地としての有用性と接近性とを造成し若しは増大する所に、區劃整理の意義があるのである。

斯くて、整理施行後の土地を従前の土地に適應して割當て交付するを換地處分と謂ふ。この處分により土地の所有者は従前の土地の所有權を失ひ、同時に新に整理後の土地の所有權を取得するのである。併し乍ら、右は決して整理施行者が一たん従前の土地を收用して更めて換地を交付するのではなく、整理施行者が公法上の處分權に基いて此の如き處分をなすにつき地方長官の認可を受け、地方長官がこれを告示するによつて、其の日から效力を生ずるのである(耕一七條^{三〇條})。別言すれば、所有權そのものに得喪があるのではなく、單に所有權の目的物が代つたに過ぎない。これ換地の稱ある所以である。換地を交付するといふも、實際は従前の土地に代はる土地を指定するのであつて決して原始的に授與するのではない。其の結果土地の變はることはあつても所有權に變りはなく、法律上換地は従前の土地と同一性のものと看做される(耕一七條)。蓋し、耕地整理や區劃整理は土地の改良事業であつて、所有權の得喪を目的とするものではないからである。

従前の土地は單に所有權の目的となつてゐるのみでなく、地上權・先取特權・質權・抵

當權・賃借權等および處分の制限の目的となつてゐる場合がある。法律上従前の土地と換地とを同一のものと看做すのは、此等の権利や處分の制限を其の儘保存するためにも必要である。若しも同一性を認めなければ此等は従前の土地と共に滅失してしまひ、當然換地に及ぶことは出来ないからである。なほ、兩者の同一性を認めることによつて不動産登記上の煩雜を避ける効果のあること等、別に詳記するの要はあるまい。

斯くて、従前の土地と換地とは法律上同一性のものであるが、所有者が換地を利用し得るには換地處分の確定することを要する。即ち、整理施行地の全部の工事が完了した後ち、整理施行者が換地處分につき地方長官の認可を受け、地方長官がこれを告示したとき始めて換地が自己のものとなるのである。

併し、地區全體の工事の完了するまでには多大の時日を要し、其の間土地所有者は土地の利用を妨られるので、法律上、規約(共同施行及組合施行)または施行規程(公共施行)に特段の規定を設けた場合は、その定めにより換地處分等をなし得るものとし(一併三)、整理施行者は概ね自己の適當と認める時期において換地處分を行ふ旨を定めてゐる。

換地處分の時期を原則として整理施行地の全部につき工事の完了した時としたのは、工

事未完成の時期に換地處分をなすときは換地割當の公平を期し難いからである。若し換地の公平を期し得るならば、必ずしも施行地全部の工事の完了を待つに及ばない。一團の施行地區を更に數地區に區分したならば、當該工區の工事の完了したときは即ち換地處分に適當な時期であること明瞭である。併し、舊宅地改造の場合は換地豫定地は略確定して居り、必ずしも一工區が全部完了することを要しない。當該劃地の區劃が確定し他の工事に支障を及ぼさない限り、換地を指定しても差支なく、また指定しなくてはならぬものである。東京・横濱の關東大震災の跡整理を目的として行はれた特別都市計畫事業にあつては、工事了前適當の時期に換地處分を行ふことを得るものとして居る(法三)。

二 換地の種類

換地とは従前の土地に對する名稱である。區劃整理に關する權利義務關係の終局した後には用のない名稱であつて、その後は整理施行地または單に劃地もしくは一筆の土地と呼ばれる。無論換地もまた元より最初から劃地または一筆の土地である。劃地とは人爲的に分割した一單位の土地を謂ふ、一區劃の土地であつて必ずしも一筆とは限らないけれども、換地處分時の劃地は總て一筆の土地即劃地である。各筆の土地といふも各劃地といふも同じ

ものである。一筆の土地もまた人為的に分割した一區劃の土地であつて法律上獨立の土地として取扱はれ、權利義務の對照となつて居る。一筆の土地を分筆して數個の劃地となし數個の劃地を合筆して一筆の土地とすることも出来る。換地にあたつては從前の土地一個に對し一個の換地を、從前の土地一個に對し數個の換地を、或は從前の土地數個に對し一個の換地を交付される(新地整理を以て)。

整理施行者は換地を概ね普通地・角地の二種または普通地・角地・特別地の三種に分ち、稀には之に社寺境内地または國道直面地を加へて四種に分ち、又は角地・亞角地・中間地・奥地の五種に分ちてゐる所もある。舊宅地改造の場合は、總ての劃地は建物をもつて掩はれてゐるものと推定することを得、別段特別地を設けるの要はあるまいが、新宅地造成の場合と右二者をかね行ふ場合は、宅地以外の土地との均衡上特別地を設け取扱を異にする要がある。別言せば、現在建物のある劃地に對してはなるべく原形を變改しないことに努力が拂はれてゐる。

一、換地を二種に分つ場合。

イ、普通地 角地以外の劃地。

ロ、角地 正側兩面道路に接する劃地。中には正面および背面道路に面する劃地をも角地とする旨を規定してゐる所もある。

二、換地を三種に分つ場合。

イ、普通地 角地および特別地以外の劃地。

ロ、角地 前記の通り。

ハ、特別地 組合設立認可日現在建物の存在してゐる劃地。或は但し農耕用建物所在地を除くとし、或は宅地として建物のある劃地、或は建物・墓地・三角標敷地とし、或は整理により變改を加へない舊道のみ面に面する劃地、舊宅地にして既設道路に面接し建物ある土地と規定してゐる所もある。

稀有の例として角地・袋地・普通地の三種に分ちてゐる所もある。

三、換地を四種に分つ場合。

イ、普通地・角地・特別地の三種は大體前記と同様である。

ロ、社寺境内地・民有社寺境内地をも含む。

四、換地を五種に分つ場合。

- イ、角地 二面又はは三面主要街路に接面する劃地。
- ロ、亞角地 主要街路に接面し角地の影響を受けてゐる劃地。
- ハ、中間地 主要街路に接面し亞角地に狭まれてゐる劃地。
- ニ、奥地 前四者に圍まれ小路に面してゐる劃地。

かくて、換地は此等の劃地の整理前後の位置・地積・等位・價格等を標準として交付されるのであるが、舊宅地改造の場合は特に右に記した劃地の種類が重要である。即ち普通地に角地を交付し、角地に普通地を交付するが如きは、餘程特別な理由がなければ出來ないことである。

換地の地積を決定するに當つては宅地としての適正規模を有する廣さを確保するの要がある。別言せば、換地にあたつては標準劃地の形狀と面積とを先決せねばならない。標準劃地の廣さは、本質的には當該劃地の用途および居住者の單位標準數により、現狀的には従前の劃地の細分程度および用途・居住状態により、且つ、其の整理地區を包括する一都市の宅地の需給關係等により決定すべく、尙、區劃整理は國土利用の恒久的目的をもつて施行するものなれば、當面の需給状態に執はれず防空その他の關係を考慮し、合目的な

る廣さの單位面積を確保すること肝要である。

日本勸業銀行各支店長を煩して蒐集した換地細則の實例によれば、標準劃地の最小限度は、普通地の間口は二間または二間七分であつて、三間又は四間のもの多く五間のものもあり、奥行の最小は八間で九間・十間・二十間までのものがある。坪數は最小十坪のものもあり、三十坪以内のもの多く中には百坪のものもある。これによつてその都市の實情を如實に知ることが出来る。

例一〔青森市南浪打組合〕

普通地は間口四間以上とし、角地は五間を下らざるものとす。三十坪以上を以て一宅地とす。

例二〔酒田市北千日堂前組合〕

- 一、換地の間口は三間以上、奥行は十間乃至十五間とす。
- 二、組合設立認可の日現在建物ある土地(特別地)はなるべく原位置を主とし、建物を存置するに支障なき程度において換地するものとす。

例三〔栃木縣葛生北部組合〕

角地普通地とも正面間口は三間より小ならざるものとす。

例四〔山形市北山形組合〕

普通地の間口は五間以上、角地は五間より小ならざるものとす。奥行は道路と道路の中間線をもつて標準となすも、區劃上已むを得ざるものは此の限りにあらず、角地・特別地亦同じ。

例五〔足利市昭和組合〕

間口は普通地三間以上、角地は五間よりも小ならざるものとす。一宅地をなすにたらざる筆とは地積十五坪に満たざるものを謂ふ。

例六〔群馬縣大川村施行〕

住宅地は奥行一〇間、間口五間、面積五〇坪とし、商業地は奥行九間、間口三間半、面積三一坪五とする。

例七〔埼玉縣熊谷第一組合〕

間口は普通地四間乃至八間以上、角地四間乃至八間以上。

例八〔新潟縣沼垂組合〕

間口は普通地は五間以上、角地は九間以上、奥行は普通地は九間五分を基準とし、角地は一一間を基準とす。

例九〔新潟縣美屋組合〕

間口は普通地三間以上とし角地五間以上とす。

例一〇〔富山縣米見復興町施行〕

間口は普通地二間以上、角地三間以上。奥行は割當區域の平均奥行を以て標準奥行とす。特別地は右に拘らず土地の利用を考慮して決定する。

例一一〔福井縣木田第一組合〕

普通地は間口三間以上、角地は間口五間以上とし、換地の奥行間数は九間乃至十二間を原則とする。

例一二〔山梨縣準則〕

普通地は間口二間七以上、角地は間口五間より小ならざるものとする。

例一三〔長野市驛前組合〕

換地面積の最小限度を十坪以上とする。

例一四〔上田市常入組合〕

換地面積の最小限度を十坪とする。

例一五〔濱松市山崎組合〕

間口は普通地三間五分以上、角地五間以上、奥行は九間以上十五間まで。

例一六〔濱松市船越組合〕

間口は普通地三間二分以上、角地五間以上、奥行は十五間。

例一七〔名古屋縣前市施行〕

一、正面間口は幅員十間以上の道路に接する角地にありては之を五間以上、その他の角地並に普通地にありては之を三間以上とす、但し正側兩面道路が鋭角を以て交る場合において正面道路の幅員十間以上なるときは、側面道路より五間を、十間未滿なるときは三間を離れたる線と、真界線との交点より正面道路に下したる垂線の足と正側兩面道路の交点間の長以上とす、間口弧をなすものは其の弦を以て間口と看做す。

二、奥行は幅員十間以上の道路に接する割地にありては之を十間乃至十五間、幅員十間未滿の道路に接する割地にありては之を八間乃至十間とす。

例一八〔名古屋市田代組合〕

間口は普通地三間以上、角地は五間以上、奥行は道路幅員一間五乃至五間の場合は基準奥行一〇間、六間及八間の場合は一三間、一三間五の場合は一四間とする。

例一九〔名古屋市枇杷島線東部縣施行〕

正面間口は三間以上とし(但書省略)、奥行は幅員九間以上の街路に面する割地を十間乃至十五間、その他の街路に面する割地を八間乃至十間とし、地積は角地を二十坪以上、普通地を十五坪以上とする。

例二〇〔名古屋兒玉組合〕

間口は普通地幅員六間以上の道路に面するものは二間七分以上、幅員四間以下の道路に面するものは三間三分以上、角地五間以上。奥行は(普通地・角地共)道路幅員都市計畫路線(十八間)の場合は基準奥行一五間、八間の場合は一二間、六間の場合は一一間、四間―三間の場合は一〇間、二間半以下の場合は九間とする。特別地は原則として原形に變改を加へざるものとする。但し新設道路に面して正形たらしめる爲め過渡交付をなすことを得。

例二一〔四日市南起組合〕

間口は普通地三間、角地は側面道路の基準奥行に準ず。奥行は道路幅員九間九の場合は基準奥行一四間、七間七五の場合は一三間、三間の場合は一〇間、二間七五の場合は九間五とする。

例二二〔津市橋北組合〕

最小間口は普通地三間二分以上、角地十間以上。

例二三〔京都市標準〕

住宅地にありては間口は普通地三間以上、角地五間以上、但し隅切剪除長を含む。奥行は街廓の中心線を以て定む。特別地および社寺境内地は主として原形に變改を加へず、既存建物に支障なき程度において割地する。工場地域にありては普通地は間口十間以上、角地は十五間以上、奥行は中心線を以て定む。

例二四〔舞鶴市築港組合〕

間口三間以上、奥行八間乃至十五間。

例二五〔大阪市守口組合〕

標準宅地坪数を二十五坪とす。

例二六〔甲子園組合〕

間口は普通地は一〇メートル・角地は一三メートル以上とし、奥行は普通地一三メートル乃至二六メートルとす。

例二七〔上甲子園組合〕

普通地五間以上、奥行二十間までとする。

例二八〔西宮市今津組合〕

普通地は間口五間以上二十間までを、奥行は十間乃至二十五間までを標準とする。

例二九〔西宮市久田ヶ谷組合〕

換地豫定地は筆間口五間以上奥行十五間を標準とする。

例三〇〔神戸本山村中央組合〕

間口は普通地四間以上十五間以下、角地は五間以上十五間以下、奥行は七間乃至十五間、特別地として原形に變改を加へざる。

例三一〔和歌山市東和歌山組合〕

換地の間口は三間以上。都市計畫路線および新町線に面する換地の奥行は十二間乃至十四間、その他に面するものは十間乃至十二間とする。

例三二〔和歌山市湊第一地組合〕

間口は三間以上とし角地間口は五間以上とする。

例三三〔高知市八田反町組合〕

間口は角地五間以上その他三間五分以上。奥行は八間以上十四間とする。

例三四〔小倉市玉森野組合〕

間口長は七間乃至十間とし。最小間口長は角地五間以上その他は三間以上とする。

例三五〔八幡市河頭組合〕

間口長は十三米乃至十八米とし、最小間口長は角地八米その他六米とする。

例三六〔八幡市西部組合〕

間口長は最小限度は角地四間その他三間とする。

例三七〔福岡市東部組合〕

間口長は七間乃至十間とする。

例三八〔久留米市第二東部組合〕

間口長は最小三間を限度とする。

例三九〔佐賀縣前市施行〕

住宅地にありては正面間口長五間以上、奥行長十五間以上二十間以内とし、商業地にありては正面間口長三間以上、奥行十間以上十五間以内とする。

例四〇〔佐賀市嬉野町組合〕

間口長は三間乃至八間を標準とし、奥行長は街廓の長邊より背割線までとす。

例四一〔佐世保市木風組合〕

一、間口間数は五間以上を原則とし、奥行は背割線までとす。

二、特別地はなるべく原位置を主とし建物を有量するに支障なき程度に於て換地するものとす。

例四二〔宮崎市高鍋第一組合〕

間口は現在建物を有する換地を除き五間以上、奥行は十間乃至二十間。

例四三〔鹿児島枕崎第一組合〕

間口三間半以上、奥行八間以上十五間未満。

例四四〔新竹東勢市施行〕

一、間口 角地は五間以上、普通地は三間以上。

二、奥行 左表を基準として定む。

道	幅員	奥行
路	四米	二・二間
	六	三・三
	八	四・四
	九以上一以下	四・九五以上
	一二以上一四以下	六・〇五以下
	一五	六・六〇以上
	二〇	七・七〇以下
	二五	八・二五
	三〇	八・七五
	三五	九・三〇
	四〇	九・八五
	四五	一〇・四〇
	五〇	一〇・九五
	五五	一一・五〇
	六〇	一二・〇五
	六五	一二・六〇
	七〇	一三・一五
	七五	一三・七〇
	八〇	一四・二五
	八五	一四・八〇
	九〇	一五・三五
	九五	一六・〇〇
	一〇〇	一六・五五

三、地積は角地にありては四十坪以上、普通地は二十四坪以上とす。

例四五〔臺南市學甲第一地區庄施行〕

普通地は間口四米以上、奥行は三十米乃至四十米。角地は幅員二十米以上の路線に面する換地は間口十二米以上、その他は十米以上とし、奥行は三十米乃至四十米とする。

例四六〔高雄市第一地區市施行〕

間口は角地は五間以上、普通地は二間以上、奥行は角地、普通地とも十間以上。地積は角地は四十坪以上普通地は二十坪以上とする。

三 換地豫定地

土地所有者が換地を利用し得る時期は既に記した通りであるが、その前でも所有者に土地を利用せしめる必要がある。元來區劃整理は概ね従前の土地の位置・區劃・形質を變更するのが目的であつて、所有者が依然として従前の土地の利用を繼續してゐたならば事業の進捗は期せられないけれども、舊宅地改造の場合にあつては従前の土地には既存の建物があり、移轉先がなければ従前の土地を明渡すことは不可能である。新宅地造成の場合でも一日も早く代りの土地を利用せしめることは肝要である。此においてか、整理施行者は

工事の進捗に支障のない限り、換地豫定地(假換地)を指定し、これを利用し得る途を開くことになつてゐる。然るに、この指定の通知があつても換地豫定地の現況は常に指定をうけた者の利用に適する状態にあるものではなく、移轉しまたは除却すべき建物その他の工作物があり、或は特別の事由によりこれを使用することの出来ない場合がある。斯かるときは整理施行者は別に其の利用開始の日を通知するのが例となつてゐる。

従前の土地所有者は換地豫定地の指定をうけ利用開始日の確定した後には、従前の土地は利用することは許されない。而して、換地豫定地の利用は正規の換地處分の確定する日までであることも亦言を俟たない。

換地豫定地は字義の如く豫定の土地であつて、整理の必要上これを變更される場合のあるを免れない。豫定地を目的として賣買するものはこのことに留意せねばならない。實際上は概ね換地豫定地をもつて換地と指定されるので、従前の土地を賣買する形式をもつて換地豫定地の賣買が行はれる。併し、正確にいへば、換地豫定地は整理施行者が豫めこの位置において換地を交付するものと指定した土地であつて、決して法律上存在する土地ではなく、換地處分をなすまでは法律上存在するものとはただ従前の土地のみである。これは

換地豫定地は、市町村の土地臺帳にも稅務署の土地臺帳にも不動産登記簿にも登録されな
いことにより明瞭である。

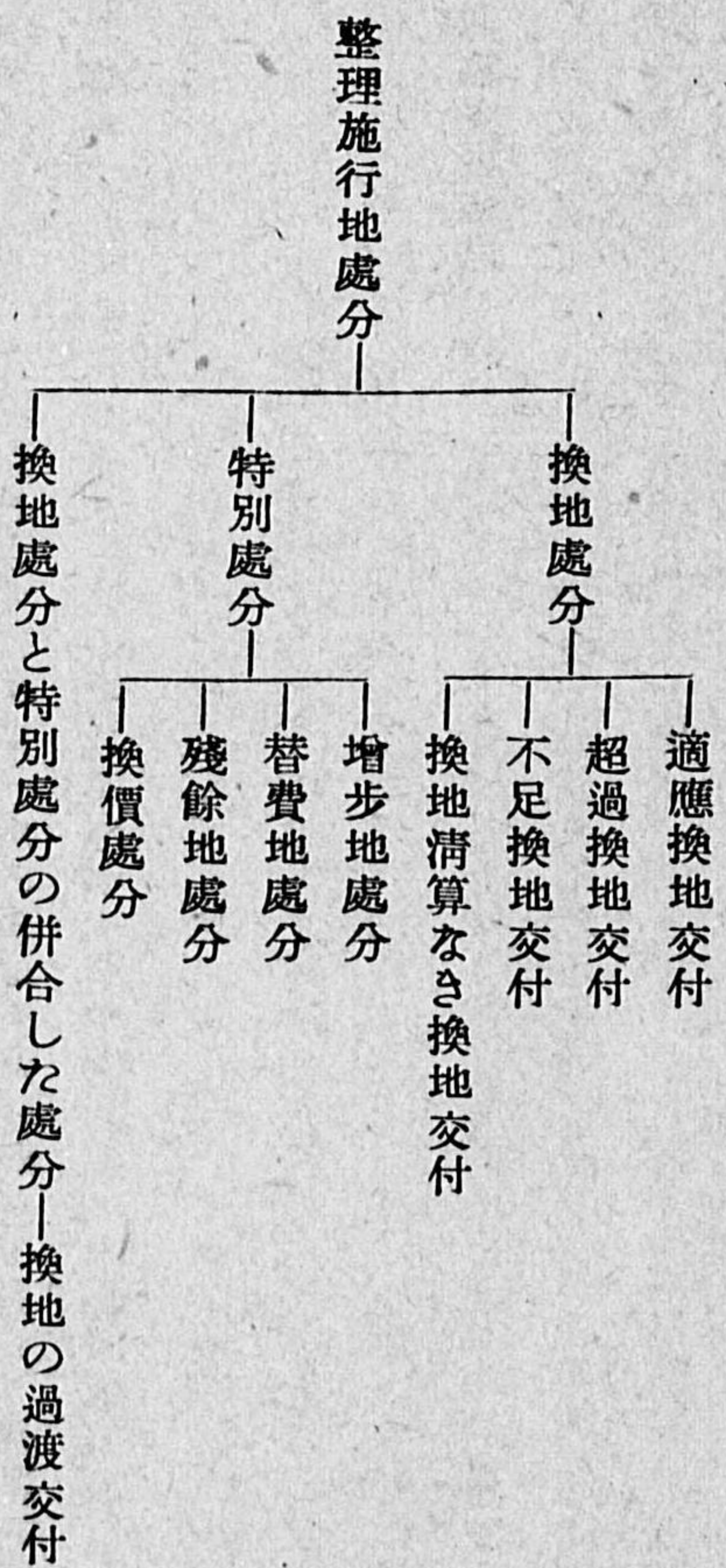
此の如くにして換地豫定地は法律上存在しないけれども、換地豫定地はやがて従前の土
地の代りに交付さるべき土地であるによつて、それを取得する爲めにその原地たる従前の
土地を賣買するのである。而して、買主は法律の規定により賣主の區劃整理に關する權利
義務を繼承し、その換地豫定地を本換地として交付されることになる(第五條)。

第六 整理施行地の處分

一 處分の種類

土地區劃整理施行地を略して整理施行地と謂ふ。この概念には整理工事施行中の土地と
整理工事を完了した土地とを包括してゐる。此にいふ整理施行地は工事を完了した土地即
ち整理を施行した土地である、整理後の土地とも謂ふ。整理施行者は法律上の規定に基い
て整理施行地を處分する權能をもつてゐる。この公法上の處分權は區劃整理に準用される
耕地整理法第三十條第一項により、且つ、同條第二項により規約(組合の場合)または施行規程

(公共團體)にその處分方法を規定することによつて、整理施行者に附與されるものである。
整理施行者の行ふ整理施行地處分の種類を表示すれば次の如くである。



二 換地處分

(一) 換地交付の標準

區劃整理は原則として地區内(數區に分ちた)全體の土地を一單位として改良工事を行ふを以
て、従前の街路・水路および劃地の區劃は一應撤廢せられ、地區内の土地は何れも新に設

けられた所の整然たる街路・水路に面接する多數の街廓となる。(既存の建物は暫く別にして考へること。整理施行者はこれに従前の劃地に適應する新なる區劃を設け換地として交付するのである。従つて、換地交付にあつては従前の土地に適應する整理後の土地を評定するに必要である、適應とは決して整理前後の土地が同等であることを意味するのではない。既に數々記した如く、區劃整理の目的は一般的には土地の改良である。具體的には舊宅地改造の場合はその有用性と接近性の増大であり、新宅地造成の場合は田・畑・山林・原野等を物理的にも經濟的にも根本的に變更して、新なる宅地としての有用性と接近性を造成するにあり、整理前後の土地を比較すれば兩者は必然に異なつて居らねばならない。その當然の差異を指さして適應といふのである。別言せば、従前の土地とそれに資本勞力を投じて改良を施して生じた効果とに相當するといふ意味の適應である。有用性とは當該劃地の自然的な位置・環境・地形・地盤・地質・地積・用途等を謂ひ、接近性とは當該劃地の經濟的位置・環境・交通關係その他を謂ふ。第三章に記す區劃整理施行地評價基準には此等を引くるめて諸般の事情と謂つてゐる。

此に於てか結論を先きに記せば、換地は整理前後の土地の位置・環境・地形・地盤・地質・地積・用途・交通關係その他、および従前の土地價格・整理費用等を標準として交付すべきものである。

耕地整理法は、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べしと規定してゐる(三〇條)。此の原則は區劃整理にも準用されるけれども、耕地整理に妥當する原則は必ずしもそのまま區劃整理に妥當するものではない。蓋し、兩者は本質的に土地改良の目的と方法とを異にするからである。

一、位置。

この本質的差異に着眼して直ちに氣づくことは劃地の位置である。農地にあつてもその位置が生産物の價格に影響し、必然に土地價格に影響を及ぼすことはチューネン以來の定説であるが、その強度は土地の生産力たる肥沃性に比すれば微弱であるに反して、市街地においては劃地の位置は地代發生の主要なる原因であつて、土地價格に影響を及ぼすこと甚大である。例へば、農地ならば或る一團の土地は他の事情にして均しい限り、位置の差によつて價格に差異を生ずることは僅少であるが、市街地ならば他の事情の均しい場合でも僅かな距離の位置の差によつて多大なる價格の差を生ずることは顯著な事

實である。市街地改造の場合の換地の交付にあつては、特に従前の土地の位置を尊重せねばならぬこと自明である。即ち、従前の普通地には普通地を角地には角地を交付することを要し、角地を普通地に代へることの不當なるは、恰かも、耕地整理において地目を重要視し田に代えるに畑をもつてしてはならぬと異なる所はない。但だ、新市街地造成の場合は従前の土地は概ね農地・山林・原野等である場合が多く、位置による價格の差異は著しく表はれてゐないやうであるが、併し、宅地見込地の價格には宅地の素地としての期待價格を包含して居り、之は主として位置^(接近)によつて生じたものである。矢はり位置に重點を置くの要がある。従つて、何れの區劃整理でも換地細則に換地は従前の位置において交付するを原則とし、特別の事情があつて原則に従ふこと能はぬときは、交付を受ける者の最も便利と認める位置において交付する旨を規定して居る。

二、環境。

環境とは俗にいふ周圍の狀況である。當該劃地を取りまく環境は所有者・居住者にとり重大なる關心事である。就中、住居地域にありては、元來住居の選擇は恰かも汽車・汽船或は演劇等の等級を選ぶが如く社會的自己評價の行爲であつて、慣習・生活標準・

所得・虛榮心等によつて支配されてゐる。即ち、有力なる人々は各自己の地位・身分・富力等を表徴するに好適な地域に、便宜・快適・美麗なる住居を構へることを欲し、此に自ら高級・中流の住居地を形成し、勞働者や下級勤人階級の人々は、自己の勤勞場所に近接せる賃料の安い地域を求めて自ら下級住宅地を形成してゐる。斯くて、劃地と建物との綜合的街廓美を表示してゐるが、居住者は思想感情を同ふし社會的地位の著しき懸隔のない隣人と共に住むことを望むを以て、舊市街地改造の場合と新市街地造成の場合とを問はず、高級・中流の住宅地の中に狭小なる下級住宅用の劃地を造り、或は下級住宅地の中に廣大なる大邸宅用劃地を造るが如きは不可であつて、環境に適應する劃地を造成するの要がある。

工業地にあつても商業地にあつても環境を考慮するの要あるは言ふまでもなく、また或は鍛冶屋・綿打屋・風呂屋・學校・病院・寄宿舎・屠殺場・葬儀場・火葬場その他の隣地關係、風景・眺望等の事情を考慮して換地を決定することは重要である。

三、地 形。

農地等を變更して新に宅地を造成する場合は、土地の利用に本質的な變換を齎らすの

で整理前後の地形の差は、換地上さして重要でないに反して、舊宅地改造の場合は土地の利用に本質的な差異なく、且つ、従前の土地の地形は矩形・方形・三角形或は不整形等多種多様なれば、之が如何に變更されたか、整理前後の形状の比較は重要なことである。劃地の形状・間口の長さ奥行の深淺・普通地・角地等の別は、劃地の有用性と接近性の差の重要な原因である。

四、地盤。

農業生産のためには大體に於て地盤の硬軟は問はないが、宅地にあつては地盤の堅牢性は利用目的を決定する重要な要素である。地盤の軟弱な耐重力に乏しい劃地は建物を建築するに當り、地盤の堅牢で積載力の強度な土地に比して、多大なる基礎工事費を要し、且つ、基礎工事が不完全なれば概ね建物の壽命の短かいは顯著な事實である。従前の土地が田または深耕せる畑であつた宅地と、山林・原野であつた宅地と、砂地の宅地との差に因る利害得失は架説を俟たぬであらう。その他、地盤の高低・傾斜の状況は通風・日照・採光等に重要な關係があり、換地交付に當つては整理前後における此等の比較を無視してはならない。

五、地質。

農地にあつては植物の生育を助ける土壤の肥沃性が利用の基礎をなすに反し、市街地にあつては建物を積載する地盤の堅牢性が利用の基礎をなすこと今記した通りであるが樹木や草卉の生長しない如き地質の宅地と、肥沃性の地質の宅地とを同一に取扱ふことは出来ない。丘陵を切取つて造成した粘土岩の表はれてゐる宅地と池沼を埋立てた軟弱な宅地や砂礫層の宅地と、然うでないものとを同じ宅地として換地することは許されない。其の他地質の旱濕・地下水の状況等も無視してはならぬ重要な要素である。

六、地積。

地積は整理前後の土地を比較するに最も重要な要素である。他の事情にして均しい限り地積の廣いものは狭いものに勝ること言ふまでもなく、而して、過大でもなく過小でもなく用途に従つて適正なる規模の廣さを有するものが最も効用が大であり、且つ必然に價格も高いのである。高層建物・階屋・平家等或は商工業・住居用その他、建築すべき建物と敷地との適應性が百パーセントであるか否やは、地積の廣さに制約されること必定である。

註、地積を認定する方法は土地台帳によるものと實測によるものと、兩者を折衷した方法によるものとあり、何れも特定日現在の坪数とする。而して、特定日は次の如く實情により種々に定められてゐる。

- イ、都市計畫として内閣の認可をうけた日。
- ロ、都市計畫事業として主務大臣の命令をうけた日。
- ハ、組合設立の認可をうけた日。
- ニ、設計書を作成して告示した日。
- ホ、設計書の認可をうけた日。
- ヘ、その他。

土地台帳は各筆の地積を表示する唯一の公簿であつて、明治二十二年地券台帳を廢し同二十三年地積條例改正の際備付けたものである。地積の證明は原則としてこれに依らねばならぬ。併し、公簿なればとて土地台帳に登録された地積は必ずしも正確なものではない。當時定めた地積を實測すれば概ね一割内外の丈量増があるとも謂はれてゐる。土地台帳の創設されて以來異動のない土地の所有者はこの利益を黙視せぬであらう。分筆・合筆・地目變換等を屢々行へば、端數切捨の計算によつて台帳面の地積は實測よりも少なくなつてゐるものもあると謂ふ。實測によつて地積を確定すれば何等苦情の生ずる餘地はない。此においてか實測の必要が起る。

實測によれば細分された劃地の多い場合は多額の測量費を要し、或は測量によつて丈量増を發見する利益を減少又は皆無に歸せしめることもないではない。折衷方法の起る所以はここにある。即ち土地台帳によるを原則とし、實測の必要を認めるときは當該土地所有者の負擔において實測し、實測した地積を土地台帳の地積と看做すものである。實測は自己の所有地の地積確認のために行ふものであれば、費用は當然その利益を受ける権利者の負擔すべきものである。負擔を欲しなければ土地台帳の地積で満足するが當然であるといふ根據に立つものと思はれる。また或は當該地區全體または或る一小團地の地積を實測し、増歩を土地台帳の地積に按分して加算するものがある。この方法は、測量費を節約し得てしかも實測の効果を納むるの利はあるが、正確に言へば必ずしも衡平な措置ではない。蓋し、丈量増は常に従前の土地の廣さに按分してゐるものではないからである。更に便宜の方法として、組合設立認可告示の日までに土地台帳に異動のあつたものはその更正地積とし、異動のないものは例へば比率一・〇九を乗じたものを決定地積とする旨を規定してゐる組合がある。蓋し、實例により此の程度の丈量増のあることを前提してゐるものである。

七、用途。

土地の用途を現實的に表示するものは地目であるが、區劃整理には原則として地目の用はない。これ耕地整理と本質的に異なる所以である。蓋し、耕地整理は農業生産上の效用の増進を目的とし、換地の效用は必然に従前の土地の效用と同等もしくは以上でなくてはならない。地目に重點を置くの要がある。従前の土地が田・畑・池・沼・原野・牧場・雜種地であつたならば換地もまたこれに照應すべく、池・沼・山林等を悉く畑地化した場合でも、これを當然従前の畑地の換地とすることは許されない。熟畑とさうでないものとは肥沃性が異なるからである。之に反して、區劃整理は宅地の改造または田・

畑・山林等を變更して宅地を造成するを目的とし、整理後の土地は原則として悉く宅地である。地目を換地交付の標準とする要はなく、寧ろ宅地の用途が必要である。官公衙・商工業・住居用等それ夫れの用途に適應した換地を交付するの要あるは言を俟たない。劃地の用途は位置・環境・地形・地盤・地質・地積に制約せられ、また此等を制約する等相關々係にあるものである。但し、例外として新宅地造成の場合は地目の必要な場合もある。蓋し、既成都市の擴築ないし新興都市の建設は遠き將來を豫見して大規模の計畫を要し、如何に區劃整理を當面緊要なる地域に限り順を追ふて適當に施行しても、なほ整理後の土地の全部がその時々宅地の需要に合致するものではない。また合致する如き小規模のものであつてはならないのである。此の必然の結果として、相當の期間宅地としての需要のない部分もあるべく、その部分は矢はり暫定的に田・畑等として農業生産に利用する必要がある、斯かる實情にある區劃整理にあつては、概ね道路・排水・區劃・形狀の變更等の工事をなし、劃地内の整地をなさぬものが多い。従つて、従前の土地が田・畑・山林等であるなれば、整理後の土地もまた田・畑・山林を劃當てる必要がある。併し、これは例外として取扱ふべきものとする。

八、交通關係。

交通關係とは劃地の自然的位置とこれに聯關せる街路・水路・橋梁及び汽車・電車・自動車・飛行機・ケーブルカー等の各種交通機關により當該劃地の住民と外界と交通する關係を謂ふ。主として接近性の原因である。従前の盲地が街路に接面するに至つた場合と細街路沿ひの劃地が主要街路に面した場合と、従前既に主要街路に面してゐた場合、或は表通り若しは裏通りに面してゐた場合等、彼此混同してならぬこと明瞭である。

九、其の他。

其の他とは今記した八要素の外他にもこれに聯關して適當なるものがあれば、採つて以て標準とする趣旨に外ならないものである。

十、従前の土地價格。

註 私欲とのみ解してならぬこと言を俟たない。

以上記した九種の要素を具備する劃地が人の慾望^註を充足する相關々係を效用と呼び、效用を貨幣數量をもつて表示したものを價格と謂ふ。價格には取得價格と收益價格とあり、従前の土地の適正妥當なる價格は換地交付の標準として主要なる要素である。

十一、整理費用。

上來屢記した如く、區劃整理は土地の改良事業であつて、其れに要した適正なる費用は改良上の必要経費として従前の土地の價格を増大する原因となり、換地交付の場合に參酌すべき重要な要素たること疑ひはない。

右に記した位置ないしその他の九個の要素は、本質的に整理前後の土地について考察すべき事柄であり、十・十一は更に之に附加して考察すべき事柄である。而して、従前の土地につき此等の要素に基いて評定した價格(整理上必要なる公共用換地の價格を含む)は謂ゆる換地請求權價格であり、實際交付する劃地につき此等の要素に基いて評定した價格は即ち換地評定價格であつて、兩者に差異のある場合には後ちに記す換地清算が行はれる。

(二) 換地交付標準の實例

區劃整理には、耕地整理法の「換地ハ従前ノ土地ノ地目・地積・等位・等ヲ標準トシテ交付スベシ」といふ原則が適用されて居る。この原則が實際上如何なる程度に施行されてゐるか、日本勸業銀行各支店長を煩して蒐集した二百二十餘の規約および施行規程により分類すれば、大體左の四種に集約される。

一、等位主義の標準。

等位主義とは土地の實體と共に等位に重點を置くものを謂ふ。

イ、地目・地積・等位。

ロ、地積・等位・位置。

ハ、位置・形質・等位。

ニ、地積・地目・賃貸價格・等位。

二、價格主義の標準。

價格主義とは土地の實體と共に價格に重點を置くものを謂ふ。

イ、評定價格・地積。

ロ、地目・地積・評定價格。

ハ、位置・地積・評定價格。

三、等位および價格主義の標準。

等位および價格主義とは土地の實體と共に等位と價格とに重點を置くものを謂ふ。

イ、等位・評定價格。

ロ、地積・等位・價格。

ハ、地目・地積・等位・價格。

ニ、位置・地積・利用および周囲の状況・等位・價格。

四、評定指數主義の標準。

評定指數主義とは等位と地積とを指數を以て表示し、之を標準として換地を交付するものを謂ふ。

五、利益主義の標準。

利益主義とは當該整理施行に因る利益に重點を置くものであつて、更に地積主義と價格主義とに分たれる。地積主義とは謂ゆる減歩法に依つて換地を交付するものを謂ふ。

イ、地積・道路幅員・地價増進率。

ロ、位置・地目・等位・價格・地積・地價増進率。

ハ、地積・地目・等位・評定價格・整理施行による利益の程度。

ニ、整理施行に因る其の土地の利用増進の程度に應じ定めたる權利地積。

ホ、整理施行に因る其の土地の利用増進の程度に應じ定めたる權利價格。

註、右に列擧した各種の標準の中、位置の規定を缺くものも皆悉く換地細則において、換地は従前の位置もしくは其の附近または之を受ける者の最も便利と認める位置において交付する旨を規定してある。

此にあいてか、等位・價格または利益増進の程度は何に基いて評定してあるか、換地細則および施行規程細則により實例を分類すれば次の如くである。

一、等位の評定。

イ、形狀・高低・干濕・收益・賃賃價格・交通の便否・方位および環境を斟酌して定めるとするもの。

ロ、形狀・高低・干濕・收益・賃賃價格・交通の便否・周囲の狀況等を斟酌して定めるとするもの。

二、價格の評定。

イ、右の等位を標準として定めるとするもの。

ロ、位置・形質・地積・收益を斟酌して定めるとするもの。

ハ、位置・形質・等位等を斟酌して定めるとするもの。

ニ、位置・形質・地積および收益を斟酌して定めるとするもの。

ホ、地目・形質・高低・賃賃價格・利用の狀況・交通の便否を斟酌して定めるとするもの。

ヘ、道路の幅員・高低・交通の便否等を斟酌して定めるとするもの。

ト、路線價評價法により定めるとするもの。

チ、位置・地形・地盤(高低)・道路關係・乾濕・土質・方位・井水・眺望・收益・賣買價格・賃賃料・法定賃賃價格を考慮して定めるとするもの。

三、等位および價格の評定。

イ、位置・地積および周囲の狀況等を斟酌して定めるとするもの。

ロ、位置・形質・地積・收益・賃賃價格・交通の便否および周囲の狀況を斟酌して定めるとするもの。

ハ、形狀・高低・干濕・收益・賃賃價格・交通の便否・方位および環境等を斟酌して定めるとするもの。

四、評定指數の評定。

イ、位置價と評價面積との乗積に別に定める所に依る増減をなして定めるものとする。

ロ、各筆の位置價は標準位置價に基き類推算定し、土地の品位・情勢を考察し位置の等位を代表すべき基準點につき比較價値を定め、それを標準位置價とするもの。

五、利益増進程度の評定。

右については説明の便宜上重複を避け、本書第八整理費用の分賦(三)受益主義の費用分賦の實例中の利益増進率・價値増進額または騰貴額の具體的決定に關する記述に譲る。

右によれば大體に於て、等位もしくは指數と價格とを各別に評定しまたは等位と價格とを同時に評定する場合でも、評定の基礎となす要素は大同小異であつて結局、當該劃地の有用性と接近性とを評價するに歸してゐる。なほ當該整理の施行による利益増進の程度を評定し、又は種々の街路に接面する劃地の路線價を評定するに付ても同様である。これは劃地の供給價格を評定する性質上當然のことである。果して然らば、換地交付に當つては前項に記した如く、位置・環境・地盤・地質・地積・用途・交通關係その他および従前の土地價格・整理費用を標準とするのが妥當であるとせねばならない。

法律には、地目・地積・等位等と規定してあり地目・地積までが土地の實體の表示であ

るが、區劃整理については地目・地積のみでは不足なること以上の記述によつて明かであらう。併し、法律には等と規定してあり、等とは換地交付の標準は決して地目・地積・等位に限らず、他にも適當な事柄があれば採つて以て標準となし得ることを示したものである。此においてか、現行法の解釋上位置その他の要素を標準とすることも出來、價格を標準とすることも可能である。

却説、此等の要素即ち位置乃至交通關係その他は劃地の實體の表示であり、等位と價格とはその評價である。指數も大體において同様である。即ち、等位は此等の要素によつて生ずる效用を評價して等級を以つて表はし、指數は之を個數を以つて表はし、價格はこれを貨幣數量を以て表はしたものである。従つて、等位も指數も價格も此等の要素の綜合して形成されたものと謂ふべく、これに依れば別段位置その他の要素を標準としないでも、衡平に換地の目的が達せられる如くであるが、事實は決してさうでなく、此等の要素と共に價格を標準とすることが必要である。

先づ價格について見るに、例へば、従前の劃地は地積百坪で價格は坪當十圓總額一千圓であつた、之に對し坪當二十圓の劃地を五十坪交付すれば、(整理費用と増價とは別におき)價格は前後同様で

あつて何等不均衡はないのであるが、土地所有者はこれに因つて満足の出來ない場合がある、何となれば、その劃地所有の目的は必ずしも價格を目的としたものでなく、土地の效用である。百坪の劃地に六十坪(坪西)の建物の建ててある場合は、五十坪の換地では建物の移轉は不可能である。或はこの場合に建物は存在しないとしても材料置場・乾燥場等、土地の廣さを利用の對象としてゐるものは地積を度外されてはならぬのである。また價格の低廉な廣い地積を價格の高い狭い地積に代へたならば、廣い土地の將來の値上りを奪ふ結果となる。

或は、價格と地積は同一であつても位置が異なれば職業によつては致命的な打撃を被むることもあり、地形・地盤・地質・交通關係等に變更があれば、縦令・價格や地積に變更はなくとも土地所有者の満足し難い場合のあることは必定である。

等位にしてもまた右の通りであつて、土地の效用を等級・點數または指數を以て表示しても、價格の場合と同様の缺點のあることを免れない。況んや、等位を價格評定の基礎とする如きは煩雜を増すのみであつて實益のないことである。

此においてか、等位の評定と地區全體の劃地の價格の評定との煩雜を合理的に避けんと

して考案されたものが謂はゆる加算・減歩法であつて、これは地積主義に屬する換地交付である。蓋し、換地處分は整理前の土地に適應する換地交付が原則である、適應換地交付が等位又は價格によらないで可能ならば、ただ超過換地または不足換地の場合にのみ清算に必要な價格を評定すれば足り、相當に手数が省けるからである。加算減歩法の根據は後ち公共用潰地に關して記した所に讓る。此の如く、適應換地の場合は地積主義が便利であるが清算を要するときは價格主義の併用が便利である。價格主義の利益は單にこれのみでなく、なほ次の如く他にも大なる公益を齎らすことが出来る。蓋し、耕地整理の場合には自己の所有地を賣却する目的をもつて整理を施行するものは通常はないと推定されるに反して、區劃整理の場合は賣却の目的でこれを企て若しはこれに賛成し、または整理中もしくは整理後氣が代つて賣却するものが相當あることは顯著な事實である。これまた農地と宅地とでは所有事情の異なる必然の結果である、農地は農民の生活の本據であつてこれがなければ生活は出來ない。而して、農業生産の本質上轉輾して所有地を代へることは能はぬのであつて、土地への執着性は強度である。自作農は元より小作農でもそうである。農地の賣買は活潑に行はれない。然るに、宅地にあつては土地と住民との結合性は農地と農民と

の如く密接でなく、自由に轉帳することが可能であり、また職場の移動によつては轉帳せねばならない。此に宅地の所有權の移動性がある。加之、從來農業生産に利用されてゐた土地が宅地に變更されたならば、農民はも早やその宅地では農業上の目的は達せられない。已むを得ず賣却するか賃貸するかする外はない。寧ろ賣却して他の農地を買入れるものが多い。従つて、等位よりも價格をも標準とした換地交付の方が最もよく實情に妥當するものと言はねばならない。蓋し、適正妥當なる従前の土地價格や換地の評定價格が定めてあれば、直ちに之に基いて賣買讓渡が行はれ、或は質・抵當權等の擔保價格が定まり、或は地代の額を決定することを得るからである。右は單に私法上の取引のみならず、所有權移轉の登録税・不動産取得税・競賣・公賣・收用等に當つても直ちに此等の評定價格を基準とすることが出來、行政上・司法上の便益もまた大なるものである。

なほ、指數主義にあつては換地清算を要する場合は、整理前後の評定指數の差に指數單位價格を乗じて清算金を算出し得るの便利はあるが、實際上の取扱からいへば斯かる指數よりも最初から價格を以て表示した方が更に一層便利である。

(三) 適應換地交付

前記した換地交付の標準に基き従前の土地に適應した換地を交付するを適應換地交付と謂ふ。これが區劃整理の原則であつて理想の型態である。勿論整理前後の土地の價格を比較すれば増價して居らねばならない。増價に當る差額がなければ適應してゐないのであつて合目的の整理施行とはいはれない。この差額を分拆すれば、當該整理に要した費用と整理によつて生じた利益(他の經營の利潤に相當するもの)とを含んでゐる。

従前の土地價格にこの差額を加へたものが謂ゆる換地請求權價格であつて、これに相當する換地を交付する場合が即ち適應換地交付である。但し、整理費用を従前の土地價格に加算するは土地所有者が現金をもつて納付した場合に限り、替費地によつて納付した場合を除く、後の場合には従前の土地價格の中にこれを含んでゐるからである。^註

茲に、最も單簡なる形式を以て適應換地を例示すれば次の如くである。詳しくは後換地清算について記す所を參看せられ度い。

イ、従前の土地。地積三六四坪 評定價格六、〇三七圓。

ロ、換地請求權價格。地積三〇四坪 評定價格九、四三六圓。

ハ、換地。地積三〇四坪 評定價格九、四三六圓。

整理前後の地積に六十坪の差のあるは道路・小公園潰地負擔のために減歩したに因る。

土地所有者に公共用潰地負擔を忍受せしめる根據は後ちに記した通りである。

(四) 超過換地交付

適應換地の交付が換地本來の目的であるが換地割當ての必要上、適應超過の換地を交付せねばならない場合が起る。實例にいふ増換地はこれである。法律が、地目・地積・等位等を以て相殺すること能はぬ部分に關しては金錢をもつて清算すべしと規定したのは、蓋し、これと次に記す不足換地に限るものと考へる。區劃整理は同一所有權のもとにその目的となつてゐる土地の改良を行ふものであつて、適應換地交付を本來の使命とする以上例外は消極に解すべきものである。超過換地交付は前項に例示した權利地積と權利價格とを超過して換地を交付する場合であつて、其の起る原因は概ね次の如くであらう。

- 一、従前の土地の地積が狭小であつて、建物敷地として適正規模を有する廣さの換地を交付することの出来ないとき、即ち、整理施行者の定めた標準劃地面積に達しないものに適格なる地積の換地を交付する必要があるとき。
- 二、道路その他の關係上、従前の土地の區劃・形狀を變更する技術上の必要により、本來の換地に若干の増加地積を附加する必要があるとき。

三、右と同様の原因により従前の位置と異なる飛地を換地とする必要上、地積は同一であるが價格の増加したとき。

四、右と同様の原因による必要上地積と價格とが増加したとき。

防空上の必要により今後は道路・廣場・運河・公園・綠地等公共用地のために生ずる潰地の面積は増大する傾向にあり、僅小なる従前の土地に二割乃至三割餘の減歩を生じたならば、換地豫定地が標準劃地に達しないことも屢々生ずるであらう。法第三十條第一項但書による超過換地交付は斯かる場合の外にはないものと考へる。替費地・増歩地もしは換價處分に付する土地を換地の超加地積に充つる場合は、法第三十條第一項本文の換地處分と法第三十條第二項の特別處分との併合した形態の處分による換地の過渡交付であつて、法第三十條第一項但書の超過換地ではないものと考へる。これはなほ後ちに記す所を參看せられたし。

(五) 不足換地交付

不足換地とは超過換地と反對に換地割當の必要上已むを得ないで、適應不足の換地を交付するを謂ふ。これまた法第三十條第一項但書の場合であつて、換地交付の例外なれば消

極に解さなくてはならない。不足換地を交付する場合は概ね次の如くであらう。

- 一、今記した超過換地の増加地積にあてる必要上、土地所有者に公共用潰地負擔減歩を越えて、若干の減歩を負擔せしめる必要のあるとき。
- 二、道路その他の關係により、従前の土地の區劃・形狀を變更する技術上の必要により、適應換地よりも若干の減歩を忍受せしめる必要のあるとき。
- 三、右と同様の原因により従前の位置と異なる飛地を換地とする必要上、地積は同一であるけれども價格の減少したとき。
- 四、右と同様の原因により地積も價格も共に減少した換地を交付するの已むなきとき。
- 五、道路・廣場・公園・運河・綠地その他公共用の敷地に充つる爲め、一定の減歩率を越えて減歩を負擔せしめる必要のあるとき。

換地處分は土地の收用でもなく、また土地の委託賣買をなすものでもない。濫りに従前の土地に減歩を行ふことは慎しまねばならない。然らば、所有地の一部分を換地處分前賣却したき旨の所有者の申出に従つて、整理施行者がこれを賣却したときはその行爲は如何なる性質のものであるかといふに、右は區劃整理上の公の處分權に基く處分ではなく、民

法上の委任による法律行爲であつて、その爲めに本人の所有地が減歩してもここに謂ふ不足換地には當らず、また之を買受けた地區内の土地所有者の劃地が増加しても、前項に記した超過換地には當らないものと考へる。

(六) 換地清算なき換地處分

換地清算なき換地處分とは、換地處分にあたり適應超過または適應不足の換地を交付するの已むなきときは、その過不足を金錢を以て清算することを本則とするも、例外として右の如き差があつても換地清算を行はない處分を謂ふ。例へば、市町村有の溝渠および道路敷に對しては整理後の溝渠および道路敷をもつて換地とし、換地清算を行はないと規定するが如きである。(大阪府前規程(一)條二項)。此の場合は従前の土地に代はる換地であつて、但だ換地清算をしない所に特徴がある。

三 特別處分

(一) 處分の性質と種類

特別處分は特別の事情のため整理後の土地を換地處分の方法によつて處分すること能はぬ場合に、規約(組合及共同施行)または施行規程(公共團體施行)に定めた所により處分するを謂ふ。従つて、

(一) 特別の事情のあること、(二) 換地處分(第三〇條)の不可能なること、(三) 特別の處分方法を規約または施行規程に定めること、右三要件を具備せねばならない。斯くて、規約または施行規程に規定した特別の處分方法は、耕地整理法第三十條第二項の規定した公法上の處分として效力を發生するに至るのである。右は耕地整理法上の原則であるが都市計畫法上の區劃整理にも準用される。

特別處分は規約にその方法を規定することを要するので、規約のない一人施行には適用されないこと自明である。蓋し、一人施行なれば自己の單獨の意思をもつて同様のことが任意に出来るからである。法律には「規約ノ定ムル所ニ依ル」と規定してあり、共同施行および組合施行の場合は規約を作り、地方長官の認可を受けることを要し(第三〇條)、公共團體施行の場合は、耕地整理法第三十條第二項の規約に代るべき處分方法を定めて告示し、十日間土地所有者および關係人の縦覽に供した後地方長官の認可を受けることを要する(第三〇條)。公共團體はこれを施行規程と稱へてゐる。

既に記した如く、整理施行者が換地處分によつて交付する換地は従前の土地に代はる土地であつて、整理前後の土地は實際上物理的に異なつてゐても、法律上は同一性の土地と

して取扱はれる。従つて、換地を譲受けたものは従前の土地に附着してゐた物權に關する權利義務は勿論、區劃整理に關する前所有者の權利義務をもその土地の所有權と共に繼承する(第五)。之に反して、整理施行者が特別處分によつて有償讓渡し又は無償交付する土地(整理後の土地又はその穩定地)は、法律上従前の土地とは全然別個のものである。其の理由は之を同一性の土地と認める旨の法律の明文がないからである。

特別處分もまた換地處分と同じく一旦土地所有者から所有權を收用して、整理施行者の所有となした後之を處分するのではないが、整理施行者が規約又は施行規程の明文に従つて、即ち之に基く公の處分權を行使して整理後の土地(換地又はその穩定地)を賣却し若しは無償交付した場合は、之を讓受けたものは原始的に有償若しは無償で當該土地の所有權を取得することになる。従つて新所有者は前所有者の區劃整理に關する權利義務を繼承することはない。

茲に一言念のため記すべきは、整理施行者が特別處分により、例へば、替費地を賣却する場合は、其の替費地の所有權は整理施行者に歸してゐるのではないけれども、前記した公法上の處分權に基いて之を賣却することが出来るのであつて、自己の所有權に屬してゐない地區内の他人の土地を賣却し得るのは公法上の力に因るのであるが、その結果實踐さ

れる第三者との賣買は民法上の有償行爲であると思はれる。此の點に於て換地處分との差異は明かである。

特別の事情とは正規の換地處分を行ふことを得ない底の事情であることを要し、處分もまたこれに照應せねばならない。従つて畫一的に規定することは出来ないが、數例をあぐれば蓋し、(一)増歩地處分、(二)替費地處分、(三)殘餘地處分、(四)換價處分の四つに分たれるであらう。

(二) 増歩地處分

増歩地處分とは整理後民有地たるべき土地の面積が、従前の土地臺帳面積を超過した場合にその超過地積を處分するをいふ。超過地積を生ずる原因は蓋し、従前の土地の實測に因る丈量増であらう。丈量増については既に換地處分の標準の項で地積に關して記述した如く、右は整理施行に着手するに當つて各個人所有の従前の土地に併合されて居るを通例とし、之に因る増歩地は整理後には存在しないであらう。併し規約又は施行規程に、實測を受けんとするものは測量費を負擔すべしといふ定めのある場合に、測量費の負擔を欲しないで放置した者のあるときは、夫れ相當の増歩地を生ずることのあるべき道理である。

但し其の例は稀有であらうと思はれるのみならず、斯かる増歩地を公共用潰地に充當したならば、之れまた整理施行後に殘る増歩地はないことになる。

それは兎にかく、増歩地のあつた場合の處分方法は概ね次の如くであらう。

一、増歩地を他に譲渡して資金を調達すること。
二、増歩地を組合または共同施行者有として保有し、整理後の諸施設の維持・管理費等の資源に充てること。

三、増歩地を公園・兒童遊園・綠樹帶等の敷地として、市町村に無償交付すること。
尙、増歩地の發生する原因としては整理施行のため國有に屬する道路・堤塘・溝渠・溜池等の全部または一部を廢止したに因り、不要となつた土地を無償で交付される場合が想像される(附二項)。併し乍ら、これに對しては廢止したものに代はるもの、又は新に開設擴張する爲めに要する潰地の必要が發生する。これ等のことは既に公共用潰地の場合に詳説した通りであつて、實際上、増歩地として殘ることは殆んどないものと思はれる。

また、公有水面の埋立も想像されるが、この場合は計畫的に土地を造成するのが目的であつて、此にいふ意味の増歩地には當らないとせねばならない。

(三) 替費地處分

替費地處分とは地區内の土地所有者が分賦された費用の支拂に代へて提供した土地を處分するをいふ。費用の支拂手段として提供された土地は一人の提供した地積のみで一個の劃地を形成するに適する場合もあり、適しない場合もあるであらう。後の場合は數個を取纏めて一個の劃地を形成せねばならない。或は此の如くしないで夫れぞれ適當に過渡交付の増加地積にあてる場合もあるであらう。替費地は整理完了の上處分するのが本則であるが斯くては替費地を設けた趣旨が貫徹しない。整理費用は工事の進捗につれて支拂ふの要があり、整理完了後でなければ替費地を換價し得ないとしたならば、資金調達のため借入金等をなす等煩瑣な手續を要するからである。依つて、資金調達を容易ならしめるため工事中便宜替費地を指定して處分し得るものとして居る。替費地についてはなほ詳論するの要があり別に項を設けて記すことにした。

(四) 殘餘地處分

殘餘地處分とは整理施行後の土地につき、換地處分および増歩地・替費地等の特別處分を爲した後、なほ剩つた土地を處分するをいふ。殘餘地は計畫的に發生する場合と、非

計畫的に發生する場合とが豫想される。前者は主として左に記した處分の目的二・三の爲めに最初から換地地積より除外して置くものであり、後者は次の如くにして發生するものであらう。例へば、換地割當の技術上若干の割當あまりを生ずることがありとせば、此の場合が其の一、替費地を處分して整理費用に充當したが尙剩餘のあるときが其の二である。其の他、今机上では想像し難い事情によつて殘餘地を生ずる場合もあるものと考へる。殘餘地處分の例は概ね次の如くであらう。

- 一、土地所有者の負擔を軽減するため他に讓渡して資金を調達すること。
- 二、兒童遊園・綠地等の敷地として市町村に無償交付すること。
- 三、整理後に要する諸施設の維持管理費等の資源とする爲め、組合または共同施行者の所有とすること。

(五) 換價處分

換價處分とは従前の土地に對して換地を交付する代りに金錢を交付するを謂ふ。上來屢々記した如く、區劃整理は決して土地を收用するのではなく、同一所有權のもとに土地を改良するにある、區劃整理のために土地の所有權を失はしめるが如きは元より合目的的

の處分ではない。併し、地區全體の土地を包括して集團的に改良を實現する公益上の必要から、若干の土地所有者を犠牲とするの已むなき場合も生ずるのであるが、斯かる場合でも強制的に換價する旨の規定を設けることは不當である、一應所有者の意思を尊重する建前として置くべきものと考へる。但だ、既に事實上公共の用に供してゐる土地または公共の用に供するため收用することの豫定されてゐる土地は、當然換價しても差支ないものである。斯くて、換價の已むなき場合と換價するも不當でない場合とは概ね次の如くであらう。

- 一、従前の土地の地積または價格が僅小であつて、整理後建築用地として適當なる規模を有する大きさの標準劃地とならないとき、必要なる増加地積を交付することの出来ない場合に、所有者が斯かる不適當な換地をうけることを欲せず、または斯かる不適當なる換地をうけることは公益上有害であると認め、所有者が換價することに同意したとき。
- 二、従前の土地が民有に屬する道路・水路・堤塘等であつて、これに相當する換地を交付し得ないとき。
- 三、従前の土地は未だ上地して居ないけれども、現に通路として一般交通の用に供してゐるとき。
- 四、従前の土地が都市計畫路線内に在るとき。

右例の一は眞に已むを得ない事情のあるときに該當し、二と三とは所有者の専用に供してゐる土地でないので換價しても差支なく、四は既に早晚收用される運命にある土地なれば、換價しても時期の遅速に過ぎないものである。

換價處分により交付する清算金は、その土地を整理後の土地と看做して評價した額から整理費用に相當する額を控除した額とせねばならない。若しも、之を單に従前の土地の現況によつて評價するときは、所有者の區劃整理によつて當然うべき増價を所有者の責に歸せられない事由の爲めに、犠牲に供することとなり不公平な結果となるからである。

四 換地處分と特別處分の併合した處分

なほ、換地處分と特別處分とを併合した形態の處分のあることを認めねばならない。換地の過渡交付がこれである。右は本來の換地に任意に超加地積を加へて交付するを謂ふ。超加地積にあてる土地は主として替費地であるが、他にも増歩地・殘餘地または換價處分に付すべき土地もあるであらう。過渡交付の場合は換地處分と替費地處分と併合し、または換地處分と増歩地處分その他の處分と併合した處分が行はれるのである。實例によれ

ば、換地處分前豫め地區内の土地所有者に替費地を買受けるか否やを照會し、買受の申出によつて賣却地を換地豫定地に加へ増換地(筆者の過換地といつてゐるもの)と稱して交付する向もあるが、これを増換地といふは不可であるまいか、増換地は前記した私のいはゆる超過換地交付の場合に限るものとし、今の場合の超加地積は過渡交付と呼び二者は明瞭に區分して取扱ふべきものであり、過渡交付にあつた地積中の超加地積の對價は民法上の賣買價格であつて、法第三十條第一項但書の場合の換地清算ではないとせねばならぬと考へる。

或は、法律には換地は従前の土地の地目・地積・等位等を標準として交付すべしと規定してある。「等」とは他の適當な事柄を包括した概念である。地區内の土地所有者が替費地を買受けて代金を豫納したならば、其の代金を「等」の内容と看做し、「従前の土地の地目・地積・等位・買受代金を標準として」換地を交付するの結果、本來の換地と買受代金を標準とする換地とを一括して増換地の形態で交付されると解する向もある。これも一つの解釋であるが、今記した私の解釋でもこの問題は解決されるやうに思はれる。

註。實例の一に依れば次の如く定めてゐる所もある。

替費地は一般組合員中の希望者に賣却するものとし、一筆毎に評價を定めそれを限度として賣却する。代金の納入方法は契約締結と同時に賣却代金の一割以上を契約證據金として納入せしめ、殘額は一月以内に全納せしめる。買受

人が組合員ならば賣却地を増換地として處理し、換地處分の際賣却金を差引清算するものとする。但し、手續上増換地として換地處分の認可を得ること能はなかつたときは、登記後所有權の移轉登記をする。この場合の登記費用は買受人の負擔とする。

買受人が組合員外ならば登記後遅滞なく所有權移轉登記をなすものとし、登記費用は買受人の負擔とする。

買受人が組合員であると組合員外であると否とを問はず、替費地に對しては組合費の一切を課せざるは勿論、換地清算による徴収交付は行はない。

第七 公共用潰地

一 潰地負擔の根據

以上記した如く、換地は従前の土地に適應して交付するのであるが、整理後の地積は決して同一の廣さを保つものではない。劃地間に行はれる交換・分合に因るものは暫くあき、他に道路・廣場・運河・小公園・綠地等を造成し若しは擴大するため相當の潰地を要するからであつて、この犠牲は區劃整理には不可缺である。蓋し、整理地區に編入された一團の土地の地積は縱令實測上多少の丈量増はあつても絕對數は不増不減である。道路・廣場等に要する敷地は概ね民有地を潰すの外に供給源はないからである。而して、この潰地を既存の道路その他の敷地に合せ若しは全然新なる敷地として、後ちに記す整理費用中の工

事費を投じて目的とする道路その他が完成されるのである。

然らば、この潰地は事業の公共性に鑑み單に土地所有者の犠牲として終るべきものか、將たまた代償の得られるものか、別言せば、これに因つて地區内劃地の效用は増大するか、増大するならば潰地の價格は必要經費に相當するものとして劃地の供給價格構成の要素となるか、どうか。之に付ては少しく本質的に攻究するの要がある。

さて、恰かも人體に中樞の心臟のある如く、都市には政治・經濟・産業の發源地となる中心地が自然にまたは計畫的に發生する。この中心地は劃地と外界との交通上最も重要な場所である。劃地と人および外界との交通による相關々係を接近性と名づける。接近性の最強度なる位置は最大の效用・最高の價格を實現する場所である。都市の中心地域の街路沿の劃地と、これを離れた住居地域の街路沿の劃地、または都市の外郊に通ずる放射線若しは近郊を圍繞する環狀線の街路沿の劃地とを比較すれば、明瞭に接近性の存在とその強度の差を認識することが出来る。劃地の接近性は一般的にはその位置が都心地にあり、若しは都心地に近ければ近きほど強大であつて、これを去るに従ひ順次弱小となつて消滅する。但し、右は一般的の觀察であつて具體的には、都心地においても僅かなる距離の街路

の差によつて大なる接近性の差の現はれてゐることは顯著な事實である。これに因つて一都市として一地域として一地帯として、將たまた一街廓・一劃地として、各一面には普遍的に一樣の接近性を備へ、他面には個別的に特殊の接近性を具してゐることが判明する。

土地價格の差等もまたこの接近性の差異によつて現はれるので、その状態もまた右に述べた所と同様であるが、更に別な言葉を以て説明すれば、一都市内の土地の價格は一般的に都心地を最高とし、これを樞軸として外方に向ひ半徑適宜の長さの圓圈を描きつつ、各圈毎に普遍的に差異が現はれ、個別的には各圈内の劃地毎に特殊的差異が現はれて居る。此等の差等價格は達觀的に都市全體について見れば十數乃至數十の段階狀をなしてゐる。而して、この段階は都市の最外方を起點とすれば都心地に近接するに従ひ層一層高くなり都心地を起點とすればこれを隔たるに従ひ漸次下降し最外方にいたつて最低となる。但し右は一都市を單位とし最外方において他都市の影響を受けてゐないことを前提としてゐることに留意せられ度い。この現象は獨り都市全體としてのみならず、一都市内の各所に發生してゐる局部的中心地について見てもまた同様である。即ち、局部的中心地の接近性は其の附近にあつては、最大であり價格もまた最高であつて、順次これと隔たるに従つて下

降するは疑のない事實である。

一都市内の既成宅地が適當なる街路の開設・變更・擴張によつて繁榮し、近郊・外郊の土地が幹線街路の開通によつて沿道一帯に俄かに發達し、其の幹線につなぐ補助線の開通により、或は補助線に聯絡する細街路の開通によつて、夫等の街路沿一帯の土地の發達を見るは主として接近性の發生が原因である。

此の如き接近性を發生せしめる原動力は獨り街路のみでなく、橋梁・軌道・鐵道・汽車・電車・自動車・船舟・飛行機・飛行船・ケーブルカー等枚舉にいとまはないが、今は主として街路について考察するに、都市の街路系統は恰かも人體における血脈の如くである。街路系統の組織・街路網の完成および路幅・路面鋪裝等は、有機的に脈絡して街路沿の劃地に接近性を發生する原因であつて、效用と價格とに重大なる影響を與へてゐる。

蓋し、街路・橋梁を改造し新築したときは、交通者に快適・迅速・清潔・便利、且つ時間・經費の節約等、幾多の利益を與へる。併し、その利益は何人でもその街路を利用するものに均霑するのであつて、決して沿道一帯の劃地の居住者のみに限るのではないが、後者の場合は日夜絶え間なく利用することが出來受益の度合は強度である。前者を一般利益と

謂ひ後者を特別利益と謂ふ。

區劃整理によつて一面には街路が新設・擴張せられ、他面には不整形・不規則な従前の劃地の位置・區劃が整理せられ、因つて以て總ての劃地が整然たる街路に接面するに至つたならば、各劃地に著しく接近性が發生し若しは増大し價格の上騰するは必然であつて、地區内の土地所有者が街路用潰地の犠牲を負擔するのは、この接近性を取得する代償であると言はねばならない。別言せば、當該街路の新築費もしくは擴張費を土地をもつて納付するのと差別はない。蓋し、現物の敷地を提供しなければ敷地買收費として現金を出捐せねばならぬからである。此の如くにして、街路用敷地として提供した潰地の價格は殘地の效用と價格とを増加せしめる要素である、潰地提供のために従前の土地の地積は減少しても殘餘の土地の效用・價格の増加するため、結果においては地積減少の損失は毫も起らないのみならず、更に増價の利益を取得することになる。

地區内に開設する公園・綠地等に要する潰地を負擔せしめる根據もまた趣旨に於ては今記した所と同様である。此等の開設に因り地區内居住者は一般的に保健・衛生・快適その他の利益をうけ、公園・綠地等に面接する劃地の居住者は特に強度にその利益をうけるこ

と顯著な事實である。上記した所は、街路等の開設・擴張の際に街路沿の地帯の一定範圍内の劃地に賦課する受益者負擔金の根據と、略同様のものである。

尙、この際諸般の統制が、接近性に及ぼす影響について一言附記せねばならない。蓋し、以上に記した所は最近までの歴史的事實であつた。然るに諸般の統制の強化されるに従つて、現今漸く都市經濟に異變を生ずるの兆候が表はれた。蓋し、都市内の接近性の最強度なる所が最高の土地價格を實現してゐるのは、接近性によつて其の位置の店舗等に需要が集中して、純收益が増加して止まないからである。僅かな距離の差によつて土地價格に顯著なる差を生ずるのは、主としてその位置に於ける賣上高の多寡による純收益の大きさに因つたのである。

然るに、各種商品に對する統制の強化され、價格も質も略同様となり、その量も亦切符等により配給されるやうになれば、何れの店舗で買入れても損得はない。従つて、態わざ電車・汽車等に乗つて有名なる大商店に行く必要はなくなり、必然に在來の大商店に集中した需要は激減し、接近性もまた低下するものと想はれる。

併しまつて觀察すれば、有名な大商店には歴史的の信用があり、同じ統制品でも仕入を吟味する故、依然として需要が集中し、賣上高も從前の如くならずとも著減するものとも思はれず、且つ、都心地の建物は商店ならずとも事務所等に有利に賃貸することが出來、極端なる収益減もあるまいとも考へられる。畢竟して、二者その何れに歸着するかは今のところ豫斷し難い狀況にある。

且つ周知の通り、都市の全地域を通じ大問屋・大小賣商店等をはじめ、二流・三流以下の中小商工業者にして統制のため失業し轉業するものがあり、接近性に變化を生ずるの兆候あるの狀もまた歴然としてゐる。例へば、東京・大阪・京都・名古屋等の都心地の大問屋・大商店その他市内各所の商店・工場等中、失業のため在來の建物の用途的に不要となつたものが相當にある。その中、大なる建物は國策會社・統制組合等に轉用されたがその需要には自ら限度があり、小建物に至つては在來の用途向のままでは新なる需要はない。

斯くて、舊市内では漸次不要の建物を生じ、やがて貸家となるの兆候があるに反し、新市内(郊外)では家賃二・三十圓以下の借家と工具宿舍とは極端に拂底してゐる如き變態を生じつつあり、此の狀勢は中小商工業の整理の進捗に伴つて更に強化すべきの理であるが今の所は何分にも其の過程にあり、的確なる前途の見透しは困難である。

其他、防空上の必要から大都市の粗開分散が斷行され、或は都市内に廣大なる防空街路が縦横に開設されるに至つたならば、從來の接近性に顯著な變更を生ずるは必然である併し、右に記した諸般の兆候が如何に發展するか、今にしてその結果を豫斷することは困難なので、茲には暫く在來の事象に依つてゐることに特に留意せられ度い。

二 潰地減歩の負擔 (一) 還元増歩

潰地負擔の根據は今記した通りであつて、此の原則を最もよく適用し得る對象は全然街路のない廣大なる一團の土地である。斯かる土地にあつては新に開設する街路に接面する劃地に發生すべき接近性に適應して街路用潰地を負擔せしめることが出来る。然るに、今や不毛の原野か山嶽地帯でなければ斯かる土地はなく、新市街地の構築に適する土地には既に相當街路が發達して居る。況んや、既成市街地においてや、其の故にこそ區劃整理事業が生れたのである。

此に於てか、區劃整理を理想的に施行するに當つては、先づ以て推理上従前の街路・水路・劃地の區劃を撤廢して、廣大なる一團の土地に還元した地區を想定せねばならない。而して、これに新に理想的なる街路・小公園・運河その他を開設して、街廓を設け劃地割

をなす順序となる。

整理地區内の従前の街路や水路を撤廢して街路も水路もない劃地のみを想定するには、理論上、前項に記した潰地負擔の原則を逆に適用して負擔地積を還元する方法によつて目的が達せられる。この方法を名づけて還元増歩と謂ふ。蓋し、減歩負擔を元に還して全然減歩のなかつた状態とするの意味である。實例はこれを特典地積・特惠地積もしくは附與地積・加算地積と呼んでゐる。

區劃整理に着手する當時の現況における各劃地の效用と價格は、他の事情は暫くおき、問題を接近性のみ限定して見れば、各劃地の有する接近性の強度によつて生じたものである。右は既成宅地については勿論であるが宅地以外の土地についても、俗に宅地見込地と呼ばれる土地には謂はゆる宅地の素地としての期待價格があり、その期待價格は今記したと同様の觀察に於て接近性に因つて生じたものである。

此においてか、若しも當該接近性が全くなかつたならば其の地積ではその價格は發生してゐないであらう。もつと地積が廣くなければ今の價格には達してゐなかつたであらうと云ふことが推定される。然らば、後の場合の廣さは幾何であるか、その廣さを査定して從

前の土地に加算したならば、他の事情の等しき限り理論上一地區内の一切の土地を同等の效用と價格のものに平準化することが出来る。

例へば、従前の土地の價格は整理工事着手の時の現況において坪當五十圓であつて、この價格の構造を分析すれば主要街路に面接するによつて生じた接近性の價格が二十圓であると假定し、若しこの接近性が全然なかつたならば、五十圓の價格を生ずるには何坪の地積を要したかといふに、 $50 \div (50 - 20) = 1.666$ 一坪六六六である。即ち、一坪六合餘の地積がなければ五十圓の價格には達しなかつたものと推定することが出来る。依つて、従前の土地を他の全然接近性のない土地と均衡を保たしめるには一坪六合餘として取扱はねばならない。但し、これは單に理論を示す極端な例であつて實際上全然接近性のない盲目地は稀有であるが、併し、接近性の強度は各個の劃地によつて異なり、同一の劃地でも位置・形状・間口・側面・奥行の長短・深淺によつて差異のあるは顯著な事實である。(この差異による效用と價格の等差に付ては路幅の評價法を參考され度い)。その差異に基いて従前の地積を修正したならば、地區内全體の土地を均衡に均等化することが出来る。

此に於てか、潰地減歩を衡平に負擔せしめる爲めの前提として此の種の増歩をなす方法

が考案されたものと思はれる。而して、増歩率を幾何に決定するかは、舊宅地改造の場合と新宅地造成の場合と及び右二者を兼ね行ふ場合と、且つ、夫れぞれの實情とに分つて論ずるの要があり、畫一的に何れの區劃整理にも適用し得る標準率は定め難いけれども、多數の實例を比較研究すれば事の性質上自ら共通の標準が生れるものと考へる。

實例によれば増歩率を街路の幅員に拘らず、従前の土地の間口の長さに對する道路幅員の二分の一とし、更に街路と劃地の位置・形状・奥行の深淺等によつて適當に修正してあるものがある。右はその街路が全然兩側(角地は別として)の劃地のためにのみ設けられてある場合に限り妥當する。之に反して、兩側のみでなく彼此聯關して數街廓または一地域のために、或は更に一都市のため將たまた他都市との聯絡のために設けられたものであるならば、街路沿の劃地のうける利益は街路の幅員の二分の一の土地の價格に均しいものとは謂はれない。交通數量が如何に多大であつても單に通過するに過ぎないものであつたならば、街路沿の劃地には接近性は生れない。往々廣路の開通によつて兩側の劃地の衰微する例のあるは、これを實證して餘りありとせねばならない。還元増歩の範圍は具體的に各街路に接面する劃地の接近性の強度によつて定むべきものである。而して、右は後に記す減歩負擔の

範圍と密接不可分の聯關を有するものであつて、還元増歩と潰地減歩とは同じ方法によつて取扱はねばならない。同じ方法で取扱へば縦令その内容に多少合理的でない所があつても、終局的には衡平が保たれる。

さきに少しく觸れた如く、還元増歩の實例には特典地積もしくは特惠地積と呼んでゐるものがある。例へば、「地區内ニ於テ整理施行ノ爲メ無償交付ヲ受クル道路敷ニ接スル從前ノ土地ニ對シ、盲目地トノ權衡上(區則ト)道路ニ接スル一筆ノ土地ハ其ノ接スル間口間數ニ道路幅員ノ二分ノ一ヲ乘シタル地積ヲ加算スルモノトシ」、或は、「耕地整理法第十一條第一項ニヨリ無償交付ヲ受クル道路・橋梁・悪水溜中、道路ハ其ノ道路ニ接スル民有地各筆ノ間口間數ニ應シ、道路幅員ノ二分ノ一ヲ配分交付シ、溝渠・悪水路溜は新設溝渠・悪水溜ニ充當シ、各殘餘アルトキハ一般負擔ニ充當スルモノト」するが如きこれである。

註一、耕地整理法第十一條 耕地整理を施行する爲國有に屬する道路・堤塘・溝渠・溜池等の全部又は一部を廢止したるに依り不用に歸したる土地は無償にて之を整理施行地の所有者に交付す。

耕地整理に依り開設したる道路・堤塘・溝渠・溜池等にして前項廢止したるものに代るべきものは無償にて之を國有地に編入す。

註二、都市計畫法第十五條の二 土地區劃整理に因り道路・廣場・運河・公園其の他の公共用に供すべきものと爲りたる

土地は勅令の定むる所に依り國又は公共團體の所有地に之を編入す。

此の如き増歩地の配分は偶々法律の規定により無償交付を受る廢道等の敷地を、廢道等に面接する劃地の間口間數に應じて配分するのであつて、謂はば緣故配分である。これ特惠もしくは特典地積と名づける所以であらう。法律には廢止となつた土地は施行地の所有者に交付すとあり、施行地の道路に面接する土地の所有者とは規定して居ない。従つて、無償交付地の特典は、縦令・道路に面接する土地とさうでない土地との間に厚薄は設けても、總ての所有者に均霑せしむべきものであつて、獨り道路接面地のみを獨占すべきものでないことは明瞭である。併し、實際上は道路に接面しない劃地はなく、且つ、右により接面道路敷の二分の一の配分をうけても、配分を受けた土地はそれだけ面積を擴大して盲目地となるものは少なく、矢はり其の地先には新しい道路が出来、而もその道路の幅員は從前よりも擴大せられ、そのために再び次項に記すが如き減歩を負担せしめられるのであつて、特典もしくは特惠といふも事實は概ね理論上の修正に終るものと思はれる。

(二) 還元増歩の實例

例一 (山形市北山形組合)

第一章 土地區劃整理概要

- 一、既設道路に面し建物ある宅地に對しては、従前の土地の接岸線に次に定むる率を道路幅員に乗じたる面積を、従前の土地の實測面積に加算するものとす。
 - イ、幅員三間以上 百分の一〇。
 - ロ、幅員三間未満 百分の三三。
- 二、道路および水路・溝渠敷地として潰地となりたる土地の地上物件補償額は、其の土地の評定價額により其の地積に換算し實測面積に加算するものとす。但し綠地・小公園として潰地となりたるものに對しては前項によらざることを得。

例二〔足利市昭和土地組合〕

- 一、従前の土地にして道路に接するものは其の延長に道路幅員の二分の一を乗じて得たる地積を其の土地の地積に加算す、但し奥行四間未満の土地にありては其の地積を四間にて除して得たる商を以て其の筆の接する間數と看做し計算す。
- 二、區劃の變更を行はざる土地、府縣道……線に接する土地は前條を適用せざるものとす。但し道路新設及道路擴張に依り道路敷を負擔せしむるときは前條を適用するものとす。

例三〔太田新興工業都市小泉町施行〕

- 従前の土地にして舊道に面したる土地は其の道路敷を左の各號により加算するものとす。
加算地積は其の土地の道路接面間數に加算幅員を乗じて算出す。但し整理に依り道路幅員並筆界の變改をなさざる土地に對しては加算を省略することを得。
- 一、加算幅員は道路幅員の二分の一とす。但し設計書に依る。

- 二、水路を距て、道路に面する土地は前號加算幅員の三分の二とす。

例四〔福井縣木田第一組合〕

- 地區内に於て整理の結果無償を以て交付を受くる國有道路に接する従前の土地に對しては盲目地との權衡上左に依り地積を加算す。
- 一、道路に接する一筆の土地は其の接する間口間數に道路幅員の二分の一を乗じたる地積と正面道路より奥行八間以内の其の筆の地積を八間にて除したる商を間口間數とし、其の接する道路幅員二分の一を乗じたる地積を加へ、之を二除したる地積とす、但し水路を隔て、道路ある場合は各三分の一を乗じたる割合とす。
 - 二、前號に依り加算する場合所有地を同じくする連続の土地は利用價值より見て一筆と看做す。

例五〔富山縣氷見復興町施行〕

- 一、整理前國有道路に接する土地は、其の幅員を考慮して奥行十間以内の地積に對する其の土地の整理前評價に比例したる地積を加算す。
- 二、加算すべき道水路の幅員並地積は國有地編入申請書に依り之を定む。
- 三、一項の加算は公共用地及現存社寺境内地・墓地に之を適用せず。

例六〔上田市常入組合〕

- 土地豪帳の地積を以て權利地積となすも尙左記に依る地積を加算するものとす。道路に接する一筆の土地は其の接する間口間數に道路幅員の二分の一を乗じたる地積を加算し、若し水路を以て隔つる場合は道路幅員の三分の一を乗じたる地積を加ふるものとす。
但し道路幅員は國有地編入圖を基礎とし其の平均幅員を以て定む。

例七〔濱松市西伊場組合〕

- 一、従前の土地の内國有道路に接したる筆に對しては本章の定むる所に依り算出したる坪數を従前の地積に加算し減歩負擔の規定を適用す、但し特別の事情ある土地は此の限りに在らず。
- 二、國有道路の幅員は地積圖に依る。
- 三、従前の土地の國有道路に面接する間數に其の幅員の二分の一を乗じて當該土地の加算坪數を定む。但し廣狹ある場合は平均を以て幅員を定む。
- 四、減歩負擔を免除したる土地に對しては本章の規定を適用せず、但し特別地を除く。

例八〔名古屋前市施行〕

- 一、加算地積とは従前の土地に加算する地積を謂ひ、其の土地の間口（街角を剪除したる部分に在つては其の剪除せざる部分の道路境界線を延長したる線の交點迄の長）に其の土地の接する道路（中略）の加算幅員を乗じたる地積とし、左の各號により之を算定す。
- イ、加算幅員は左表による、但し道路幅員不整なるものに在りては其の平均幅員に依る。

道路幅員	六間以下	加算幅員道路幅員の三分の一
	八・〇間	三・五〇間
	八・五間	三・六五間
	一〇・〇間	四・〇〇間
	一三・五間	五・〇〇間
	二四・〇間	七・〇〇間

ロ、水路（道路として利用しつゝあるものを除く）を距て、道路に面する土地に對する加算幅員は前號加算幅員の三分の二とす。

- ハ、街角剪除線に接する部分の普通地の加算は交合する二道路の内幅員大なる道路の加算幅員によるものとす。
- ニ、幅員十間以上の正面道路に接する奥行十間未滿の土地および幅員十間未滿の正面道路に接する奥行八間未滿の土地に對する加算地積は、前各號により計算したる地積に奥行遞減率を乗じたるものとす。此の場合に於て奥行一定せざる土地に付ては（地積を間口にて除したる長を以て奥行と看做すものとす）。
- ホ、幅員十間以上の正面道路に接する内地の奥行にして十五間を、幅員十間未滿の正面道路に接する角地の奥行にして十間を越ゆる場合においては、其の超過部分は之を別箇のものと看做し、其の接する道路につき前各號により加算地積を算出するものとす。
- ヘ、側面または背面が道路に接する土地は正面につき算出したる地積に、側面または背面道路につき算出したる地積を加へたる地積とす。此の場合の側面又は背面の加算地積はイ乃至ハにより加算せらるべき地積の三分の二とす。但し、角地の側面道路が正面道路と鈍角を以て交る場合に於てその側面の對地の街角を剪除したるため、側面に於て正面道路に接するものと認むる部分に付ては、正面道路加算幅員の三分の二を加算幅員として算出したる地積とし、背面が道路に接する土地にしてその奥行が正背面道路に付最低標準奥行の和以上なるときは、背面道路は之を正面道路と看做して算出する地積とす。
- ト、背面道路（正面道路と看做したるものを除く）の加算地積に付てはこの奥行遞減を行はざるものとす。
- 二、従前の土地が二以上の換地區域に跨る場合に於て換地區域により區分せられたる部分の加算地積は、換地區域に拘らず前條により算出せられたる地積を夫々の換地區域内の道路に接する間口およびその部分の加算幅員を標準として

配分算定するものとす。

例九 (名古屋市兒玉組合)

- 一、従前土地各筆の内國有道路又は堤塘及市有道路に接したる筆に對しては本章の定むる所に據り其の權利坪數を地積に算入す、但し國有惡水路にして現在道路として利用するものは之を道路と看做す。
- 二、國有道路及堤塘幅員は地籍圖に據り市有道路は實際幅員に據る、但し地籍圖に平均幅員を以て表示したる道路は堤塘の一部は廣狹に拘らず平均幅員を以て計算す。
- 三、道路に接する各筆にして奥行十間以上を有する土地は道路幅員の十分の五を接面間數に乗じたる坪數を加算し、奥行十間未滿の土地は地積を十間にて除して接面間數と看做す、但し不整形地は道路に接せざる部分を袋地と看做し地積より除外して計算す。
- 四、堤塘に接する各筆は前條に準じて堤塘幅員の十分の四を加算す。
- 五、惡水路を隔て、道路に接する各筆は三に準じて道路幅員の十分の四を加算し、惡水路を隔て、堤塘に接する各筆は堤塘幅員の十分の三を加算す。
- 六、敷地を兩側の土地所有者に於て寄附したる國有道路に對しては其の寄附したる坪數を接面間數を除して道路幅員の十分の五と看做し、之と現在國有道路幅員十分の五を合計したるものを以て加算上の道路幅員と定め「三」の準據した加算坪數を算定す。

例一〇 (四日市南起組合)

- 一、従前土地各筆の内國有道路に接したる筆に對しては、(左記により)その權利を地積に算入す、但し國有惡水路および堤塘にして現在道路として利用するものは、その利用幅員をもつて道路と看做す。

二、前條道路に接する各筆はその幅員の二分の一を接面間數に乗じたる坪數を加算す。但し、奥行十間未滿の土地は地積を十間にて除して接面間數と看做す。

三、惡水路を隔て、道路に接する各筆は道路幅員の十分の四を前條に準じて加算す。

例一一 (京都市標準細則)

- 一、加算地積とは従前の土地に加算する地積を謂ひ、従前の各筆が道路として利用しつゝあるもの、(水路にして道路利用のものを含む)幅員の二分の一(第十六條の負擔幅員を限度として)を間口に乗じたる地積とし、別表(省略)に依る奥行二十五間以下は遞減をなし之を算定す、但し側方道路は正面及背面道路より間口十間迄幅員の四分の一、正背兩面道路は奥行二十五間とし按分遞減し、三角地は底邊が道路沿ひの場合は底邊の二分の一底邊が背面の時はその五割とす。
- 二、開渠及道路法敷劃地法敷は道路沿幅員を加算より遞減す。

例一二 (西宮市今津組合)

従來一米半以上の車馬を通ずる公共の用に供する道路に沿ひたる土地に對しては、次の各號に依る地積を實測地積に加算し、單位價格を乗じて其の土地の評定價格を定む。但し奥行平均五間以下の土地に對しては奥行を五間と看做し換算したる間口長を以て其の土地の間口とす。

- 一、直接道路に面したる土地は道路幅員の三分の一に間口を乗ずる地積を加算す。但し新國道は幅員を六間と假定し算出する。
- 二、直接二線以上の道路に面する場合は其の二線の延長に道路幅員の三分の一を乗ずる地積を加算す。
- 三、一米以上の溝渠を挿んで道路に面する土地は道路有效幅員の四分の一に間數を乗じたる地積を加算す。

例一三 〔和歌山市和歌山湊組合〕

地區内に於て整理施行の爲め無償を以て交付を受くる道路敷に接する従前の土地に對しては、盲地との權衡上間口間數に二分の一を乗じたる地積を加算す。但し無租地に對しては適用せざるものとす。

例一四 〔廣島市南觀音町附近市施行〕

一、耕地整理法第十一條第一項により無償交付を受くる道路・溝渠・悪水路溜中、道路はその道路に接する民有地各筆の間口間數に應じ道路幅員の二分の一を配分交付し、溝渠・悪水路溜は新設溝渠・悪水路に充當し各殘餘あるときは一般負擔に充當するものとす。

例一五 〔岩國市麻里布組合〕

- 一、従前の土地各筆の内舊道に面接したる土地に對しては其の地積に左の權利坪數を加算す。〔二項省略〕。
- イ、直接公道に面接する場合は間口長に其の道路幅員の二分の一を乗じたる地積を加算す。但し幅員三尺未満の道路は之を算入せず。
- ロ、直接二個以上の舊道路に面接する場合は正面道路に於ては前號に依り加算するの外、其の他の道路に對しては道路幅員の四分の一を夫々面接する間口長に乗ずる地積を加算す。
- ハ、前二號該當の土地にして平均奥行五間未満の組合は奥行五間の土地に換算したる間口長により前各號に準じ加算地積を算定す。
- ニ、街道にして一般公衆の交通の用に供せられつつあるものは取扱上公道と假定し、前各號に準じ算定したる地積と加算す。
- 三、建築線に指定せられたる土地は前號に準ず。幅員三尺以上一間未満の水路を距てて舊道路に面する場合は水路幅員

の三分の一を、一間以上二間未満の水路を距てて舊道路に面する場合は水路幅員の二分の一に其の接する間口長を乗じたる地積を前各號に定むる加算地積より控除す。

四、二間以上の水路を距てて道路に接する場合は道路に接せざるものと看做す。

例一六 〔高知市八反田組合〕

整理前土地各筆の内、國有道路に接したる筆地に對しては左記各號に依る地積を權利地積として加算す。但し特別地に對しては地先減歩を爲さざるに依り加算をなさず。

一、直接若くは上幅一間未満の水路を隔てて道路に面接する土地は、道路幅員の二分の一に間口長を乗じたる地積を加算す。

二、奥行平均八間未満の土地に對しては奥行八間に換算したる間口長を以て前項の間口とす。

例一七 〔佐賀縣前市施行〕

加算地積は左の各號に依り之を定む。

一、角地は従前の地積（現行第三條によるもの以下之に同じ）に其の土地の正面間口數に道路幅員の二分の一を算せる地積と、側方長に其の道路幅員の四分の一を算する地積とを附與したる地積。

二、袋地は従前の地積に其の土地の接する道路幅員に二間を算する地積を附與したる地積。

三、袋道の兩側の土地は従前の地積にその道路地積より前號の附與地積を控除したる殘地積を、第一號または第四號の規定に準じ按分附與したる地積。

四、普通地は従前の地積に其の土地の間口長に道路幅員の二分の一を加算したる地積を附與したる地積、但し背面が道路に接する土地を除く。

- 五、正背面が道路に接する土地は従前の地積に其の土地が利用上二筆と看做すを適當と認むるものにあつては、各別に前號により計算したる地積を附與したる地積とし、然らざるものに在りては正面道路幅員の二分の一を正面間口長に乘じたる地積と、背面道路幅員の四分の一を背面間口長に乘じたる地積との和を附與したる地積。
- 六、専用通路を有する土地又は建築線を指定せられたる土地にして踏線價を附せざるもの(踏線價を附したるものは道路と看做す)は従前の地積に、第一號乃至第四號の規定を斟酌して定めたる地積を附與したる地積。
- 七、角地又は普通地にして地區外の道路に接する土地は従前の地積に、第一號第二號第四號及第五號の規定に準じて定めたる地積に附與したる地積。
- 八、水路を隔て、道路に面する土地は従前の地積に、前各號に依り算出したる附與地積より左の水路表に依り求めたる地積を控除したる地積を附與したる地積、但し附與地積に員數を生ずる場合は従前の地積に止む。

水路表

水路幅員	三尺以上	六尺以上	九尺以上	十二尺以上
控除歩合	六分の一	五分の一	四分の一	三分の一
				十五尺未満

- 九、専用通路を包含する地は従前の地積より第六號に依り算出したる附與地積を控除したる地積。
 - 一〇、前各號に該當せざる土地は従前の地積を以て加算地積と看做す。
 - 一一、不正形にして利用價值特に低き土地は當該各號に依るの外、其の程度に應じ附與地積あるものは従前の地積の附與地積を加へたる地積より、其の地積の百分の五以内を減じたる地積とし、附與地積なきものは従前の地積より其の地積の百分の五以内を減じたる地積。
- 前項の附與地積を計算するに當り奥行平均五間以下の場合該地積を五間にて除したる商を間口長と看做す、但し隣

接奥地の所有權が同一人又は同一家族に屬し土地の利用上支障なしと市長に於て認むる場合は此の限りに在らず。
〔以下省略〕。

例一八〔宮崎市高鍋第一組合〕

國有道路(町有道路を含む)に接したる従前の筆に對して道路幅員の二分の一を接間口長に乘じたる地積に左に示す率を乘じたる地積を加算す。但し無租地に對しては加算をなさず、奥行十間未満の土地は其の筆の臺帳面積を十間にて除したる商を間口長とし地積を算出して加算す。(左の率省略)

例一九〔新竹市東勢地區市施行〕

- 一、加算地積とは従前の土地に加算する地積を謂ひ、其の土地の間口(街角を剪除したる部分に在りては其の剪除せざる部分の道路境界線を延長したる交點迄の長さ)に、其の土地の接面する道路の加算幅員を乘じたる地積とす、(中略)道路幅員不整なる場合に於ける加算幅員は其の道路の平均幅員に依り之を定む。
- 前條の加算地積は左の方法に依り算出す。
- イ、道路境界線より道路幅員の五倍若は五倍以上に跨る従前の土地に付ては、其の土地が道路に接する間口の長さに其の道路幅員の二分の一を乘じて得たる金額。
- ロ、道路境界線より道路幅員の五倍以内にある土地は道路に接する間口に其の道路幅員の二分の一を乘じたる地積と、其の筆の地積を道路幅員の五倍にて除したる數と道路幅員の二分の一を乘じたる地積を加へて二分したる地積。
- ハ、第一號、第二號の土地にして道路に接間口を有せざる時は(道路境界線より其の幅員の五倍以上に亘りたる部分あるときは之を除きたる地積)、其の筆の地積を道路幅員の五倍にて除したる商に道路幅員の二分の一を乘じて二分したる地積。

ニ、角地は正面道路につき「イ」に依り算出したる地積と、側面道路につき「イ」中幅員の「二分の一」とあるを「四分の一」として算出したる地積とを加へ合せたる地積、但し側面道路の沿接長さ土地にして角地より十間を超える部分の算定は正面道路と看做し之を行ふ。

ホ、正背両面に道路を有する土地は其の奥行の中央線より二分したる土地と看做し、「イ」若は「ロ」に依り算出したる地積を加へ合せたる地積。

ヘ、前各號の計算につき所有権を同じくする連続地は之を一筆と看做すことを得。

ト、無租地並に費用を負担せざる土地に對しては加算を行はざるものとす。

チ、計畫路線にして整理施行前後の幅員に異動なき道路に接する土地に對しては加算を行はざることを得。

リ、接面する道路の幅員十五米を超える場合に於ける加算地積は、地先負擔道路幅員に依り算出したる地先減歩を超えざる範圍に於て之を定む。(幅員十五米を超える道路は一般交通用と看做し一部沿接地所有者の權利を認めず。

二、一般交通の用に供する私有土地は前後の加算地積の算定に付之を道路と看做す。

例二〇〔臺南市學甲第一地區庄施行〕

在來の道路に接する整理前の土地に對しては左により地積を加算す。但し無租地に對しては加算せず。

一、道路に面する一筆の土地に對しては其の土地の間口間敷及その道路幅員に三分の一を乗ずる地積を加算す。但し奥行十五米に満たざる土地は其の地積を奥行を以て除して得たる商を間口として加算地積を算出す。

二、従前新設したる道路敷地として使用せられ所有権を有する道路敷地に面したる同一所有者の土地は奥行の如何に拘らず、その新設道路の幅員の四分の一を加算し所有権の異なる道路敷地に面する土地は四分の一を加算す。

三、二以上の道路に圍繞せられたる土地に於ては幅員の最も大なる道路につきてのみ加算す。〔四省略〕

(三) 地帯共益減歩

却説、此に簡單なる一團の整理地區を想定するに、既に還元増歩をなし大體において全體の土地は街路も區劃もない一團の土地となり、これに理想的なる市街地構築の設計をなす順序となつた。先づ公益上の必要から街路・溝渠・水路・小公園等の開設を先決せねばならない。その結果換地に充てる地積が定まるからである。此に於てか、先づ街路・水路・小公園等の敷地に要する地積が決定する。而して、その地積(國又は公共團體の負擔する分を除く)を地區全體の土地に割當て負擔せしめる。従つて潰地が生ずる。地區全體の地積からこの潰地を控除したものが換地に充當する總地積である。夫には替費地をも含んでゐることは言を俟たない。

斯くて開設する街路等によつて生ずる利益には既に潰地負擔の根據について記した如く一般的东西と特別のものとなり、整理地區全體のうける利益は後者である。一般的利益發生の原因となる部分の街路・水路敷の對價は國または公共團體において負擔すべく、特別利益發生の原因となる部分の對價は整理地區全體の負擔となすべきものである。而して、更に特別利益中整理地區全體に普遍的に均霑するものと推定される利益のために同一の率を以て負擔する減歩を全體共益減歩といひ、當該街路沿または小公園・綠地沿の地帯

の劃地に特に強度に均霑するものと推定される利益のために差別率(常設地帯に屬する劃地に対しては同率別がある)を以て負擔する減歩を地帯共益減歩と名づける。なほ、専ら當該地區内兩側の劃地のみの用に供する細街路の潰地負擔は全部地帯共益減歩に屬すべきものである。實例は前者を共通減歩もしくは一般負擔・一般減歩と稱し、後者を地先減歩もしくは間口負擔と呼んでゐる。何故に共通減歩や地先減歩を負擔するのかと根據を追求すれば、全體共益ないし地帯共益をうけるに因るとせねばならない。

先づ地帯共益減歩を問題とする。街路その他に要する總地積から地帯共益減歩負擔地積を控除した殘餘を全體共益負擔とするのが計算上便宜であるからである。地帯共益減歩は個々の換地の街路に接面する間口長に應じて負擔せしめるものとする。而して、減歩率には街路の性能とこれに接面する劃地の位置・形状・間口・側面の長短・奥行の深淺等により等差を設けねばならない。蓋し、此等によつて接近性の強度が異なり效用と價格とに等差を生ずるからである。

實例によれば、減歩負擔の前提として還元増歩をなすものと爲さないものとある。地區内各劃地の接近性が略同様である場合、または還元増歩を斟酌して減歩率を算定する場合

は、必ずしも還元増歩を要しないやうにも思はれる。蓋し、結果は大體に於て同様となるからである。斯くて、新設する各種の街路に面接する劃地に對し夫れそれ衡平なる減歩が行はれるのである。

(四) 地帯共益減歩の實例

例一〔青森市南浪打組合〕(加算地積なし)

地先負擔は一般減歩以外の新國有地にして次の如く負擔するものとす。

整理前後の總評價額の差額を以て地先減歩總地積を除して得たる率を各自の評價額の差額に乗じたる數を負擔地積とす。

例二〔山形市北山形組合〕(加算地積あり)

新設道路の敷地は地先負擔として左記により減歩するものとす。

一、普通地及特別地は正面道路幅員十五米のものは其の三分の一、其の他は二分の一に間口間數を乗じたる面積。

二、角地は正面負擔の外側方道路幅員の六分の一に其の間數を乗じたる面積、但し幅員廣き方を區面とす。

例三〔新潟市沼垂組合〕(加算地積なし)

一、個人減歩は以下各條により算出したる換地の道路負擔に基き、換地充當坪に對する減歩坪數を算定す。

二、排水路を隔てて設置する道路につきては水路幅員を控除したるものを以て負擔面積とす。

三、道路に對する間口負擔は左の標準によるものとす。

イ、普通地は道路幅員の三分の一を負擔す。

ロ、都市計畫道路に接する土地は四分の一を負擔す。

- ハ、角地の間口及奥行は街角を剪除せざる間敷を計算し街角剪除坪敷を共通負擔とす。
- 四、基準奥行以外の土地に對しては左記の通り奥行遞減率を以て負擔を減免し奥行の邊一様ならざるときは、之を平均の上假定奥行とし之に長邊奥行との比を以て平均奥行の遞減率を更に遞減す。〔乘率省略〕。
- 五、換地が三角形をなすときは三角形地と同一の間口及奥行を有する劃地の奥行遞減の外更に左の率を輕減するものとす。〔乘率省略〕。

六、換地間口が正面する道路と著しく斜角をなすか、又は著しく不正形をなす場合に於ては其の土地の有効面積を控除した殘面積との比較差百分の五に左記遞減率を適用す。〔乘率省略〕。

例四 〔足利市昭和組合〕（加算地積あり）

- 一、地先負擔は左の各號の定むる所により負擔するものとす。
- イ、幅員二十二米道路を正面とする普通地は道路幅員の内四間を負擔す。
- ロ、幅員十一米道路を正面とする普通地は道路幅員の内三間を負擔す。
- ハ、幅員八米以下の道路を正面とする普通地は道路幅員の二分の一を負擔す。
- 二、丁字交叉道路の突當の地は前條の規定の外突當道路幅員に正面道路幅員を乗じたる地積の四分の一を乗じたる地積を負擔す。
- 三、丁字交叉點の角地は「一」の規定により正面道路負擔は所定負擔とし側方道路のみ正面道路幅員に側方道路幅員を乗じたるもの、四分の一を輕減するものとす。
- 四、奥行間敷左記を標準とし其の標準未滿の部分若は標準を超過する部分には奥行遞減率を適用す。

- イ、幅員二十二米道路 十一間以上十五間以下。
 - ロ、幅員十一米道路 十間以上十二間以下。
 - ハ、幅員八米以下道路 八間以上十間以下。
- 〔以下省略〕。

例五 〔太田市小泉町施行〕（加算地積あり）

一、地先減歩地積とは整理施行後における道路敷につき個々に負擔すべき地積を謂ひ、左の方法により算定し、減歩表を作成す、標準奥行以内の土地に對しては遞減をなすものとす。

イ、普通地	道路幅員	負擔幅員	負擔間敷	標準奥行	奥行に對する減歩率
	四米	二米	一間	九間	一・〇九
	六	三	一	九	一・五五
	八	四	二	一一	一・六六
	一一	四	二	一一	一・八三
	一五	五	三	一二	二・一〇
	一八	六	三	一二	二・二八
	二〇	六	三	一二	二・三五
	二二	六	三	一二	二・四〇
ロ、角地。					

側面道路の標準奥行減歩率四分の一を正面地先減歩率に加算したものを以て角地の地先減歩負擔率とす。但し角地の地積は従前の土地百坪を標準とす。

二、道路に對する水路を挟みて換地する場合は綜合減歩率に左記率を乗じ負擔を輕減す。

水路幅員	m	3.31以上	3.00以上	2.74以上	2.50以上	2.00以上
乘率		0.85	0.87	0.83	0.89	0.91

例六〔福井縣木田第一組合〕（加算地積あり）

一、地先減歩は前面負擔及側面背面負擔にして、左の各號に依る。

1. 普通地は換地の間口に左の間數を乗じたる地積を減歩す。

イ、都市計畫線に面する換地は幅員三分の一を減歩す。

ロ、普通地は道路幅員の二分の一を間口間數に乘じたる坪數。

ハ、十字交叉道路及丁字交叉道路の角地は正面道路の二分の一及側面道路の四分の一を各間口及奥行に乘じたる坪數。

ニ、角地の奥行が奥行標準(四十二)以上の場合に於て其の側面負擔は奥行標準迄は右のハに準じ以上の部分は四號に準ず。

ホ、角地の計算は街角を剪除せざる間數を以て計算し街角剪除坪數は共通負擔とす。

ヘ、區道豫定第二號線の内幅員一・七米の個所に對しては側面道路の負擔は二分の一を減歩す。

ト、各道路に面する土地にして奥行標準九間未滿若くは十二間以上の場合には別表奥行減歩率に依り負擔を輕減す。

二、道路の片側に水路を設置したる場合に於て直接道路に面する側に對しては水路全幅員の二分の一を控除して道路幅員と看做し、水路を隔てて道路に面する側に對しては水路全幅員を控除して幅員と看做す。

三、地先減歩を遞減免すべきもの左の通り定む。〔左記省略〕。

例七〔富山縣米見復興町營〕（加算地積あり）

一、地先減歩は換地の接面する道路敷地にして（特別地に適用せざることを得）左の各號の定むる所に依る。

イ、普通地は道路負擔幅員に間口長を乘じたる地積。

ロ、角地は前號の減歩に側面道路負擔幅員と側面間口長を乘じたるものを加へたる地積。

ハ、換地の背面に道路を有する土地にして其の奥行十三間に滿たざるときは前各號の外に背面道路負擔幅員と背面間口長を乘ずる地積。

二、道路負擔幅員を左の通り定む。

イ、正面道路負擔幅員。

1. 四米道路は一間。

2. 六米道路は一間五分。

3. 八米道路十一米線地道路及十一米滿岸線は二間。

4. 八米線地道路及八米縣道は一間七分。

5. 十五米縣道は三間。

ロ、側面道路負擔幅員は前號負擔幅員の十分の二。

ハ、背面道路負擔幅員は第一號負擔幅員の二分の一。

三、地先減歩の選減免除左の通り定む。(以下省略)。

例八 (上田市常入組合) (加算地積あり)

道路敷潰地負擔を左の通り定む。

- 一、普通地換地は前面路線の幅員の二分の一。
- 二、角地は正面路線幅員の二分の一と側方路線幅員の三分の一。但し路線交叉角度八十度以内又は百度以上なるときは側方路線及正面路線の負擔は斟酌するものとす。
- 三、三方路線に接する一筆地においては二路線間の距離十間以上なる場合は、價值上なる方を正面とし、正面路線の二分の一と十間を超過する部分は背面路線幅の二分の一を超過間數に比例して負擔するものとし、尙側方路線の三分の一を負擔、二路線間の距離二十間を越ゆるものにおいては其の超過間數は側方を正面とし其の前面路線の幅員の二分の一を負擔し、正背に路線の各二分の一の幅員を負擔す。
- 四、街角剪除地積は當該角地の負擔とす。
- 五、國道線に新に面接する換地を受けたるものは間口に五間幅を乗じたる負擔をなすものとす。

例九 (濱松市西伊場組合) (加算地積あり)

- 一、地先減歩は幅員二間、三間、四間道路及舊道路の各道路に區分し以下數條に準據し之を負擔す、但し宅地及換地奥行並に間口四間以下の土地にありては第二項に定められたる地先減歩負擔幅員の其の三分の一、準宅地(公簿地目田畑山林等に於て建物ある土地)にあつては其の三分の二の負擔とす。
- 地先減歩負擔の道路幅員を左の通り定む。
- イ、幅員二間道路に面する土地の地先減歩は全幅員の内負擔すべき幅員を八尺と定め兩側各四尺宛とす。

- ロ、幅員三間道路に面する土地の地先減歩は全幅員の内負擔すべき幅員を二間と定め兩側に於て各一間宛とす。
- ハ、幅員四間道路に面する土地の地先減歩は全幅員の内負擔すべき幅員を三間と定め兩側に於て各一間三尺宛とす。
- ニ、側面幅員二間道路に面する土地の地先減歩は全幅員の内負擔すべき幅員を四尺と定め兩側に於て各二尺宛とす。
- ホ、側面幅員三間道路に面する土地の地先減歩は全幅員の内負擔すべき幅員を一間と定め兩側に於て各三尺宛とす。
- ヘ、側面幅員四間道路に面する土地の地先減歩は全幅員の内負擔すべき幅員を九尺と定め兩側に於て各四尺五寸宛とす。

二、幅員二間三間及四間道路に面する土地の地先減歩は左の標準により負擔す。

- イ、普通地は幅員二間道路は四尺、三間道路は一間、四間道路は一間三尺を間口に乘する坪數。
- ロ、角地は正面道路の負擔は第一號普通地の負擔に同じ、側面道路は幅員二間道路は二尺、三間道路は三尺、四間道路は四尺五寸を各間口、奥行間數に乘じたる坪數。
- ハ、角地の間口及奥行は街角を剪除せざる間數を以て計算し街角剪除坪數は組合の負擔とす。
- ニ、正面背面共に道路に面する土地の場合に於ては正背道路はイの普通地負擔に同じ。
- ホ、背割線の入らざる奥行短き土地にありては背面道路は側面道路と看做し、負擔はロの側面道路に同じ。
- ヘ、正面、側面、背面の三方が道路に面する土地に付ては正面は普通地負擔し、背面は側面道路と看做し側面負擔に同じ。
- 三、奥行の兩邊が一樣ならざる土地は平均奥行を以て奥行と看做す。

例一〇 (西宮市久田ヶ谷組合) (加算地積なし)

地先減歩は換地が實際土地先に於て直接負擔するものにして、左の各號の定むる所に依り之を負擔す。但し特別地に

て建物ある宅地は本條負擔を免除す。

- 一、幅員四米以上八米以下の路線は沿道兩側に於て其の二分の一宛を負擔す。
- 二、幅員十一米以上の路線は沿道兩側に於て五米(二・七五間)宛を負擔し殘敷地は共通負擔とす。
- 三、角地は街角剪除なきものと看做し正面道路の負擔は前各號に準じ側方は路線敷の四分の一及び街角剪除部分の坪數を負擔す。

例二一〔西宮市令津組合〕(加算地積あり)

地先減歩は換地が實際上地先に於て負擔するものにして、左の各項の定むる所に依り之を負擔す。但し在來道路を擴張したるときは擴張幅員を以て道路と看做す(第七號道路は此の限りに在らず)

- 一、普通地は間口道路敷の二分の一に當る坪數を負擔す。
- 二、角地は間口道路敷の二分の一側方道路敷の四分の一及び街角剪除部分の坪數を負擔す此の場合の奥行十間を限度とし夫れ以上は普通地計算に依る。
- 三、新設三方道路に圍繞せらるゝ換地豫定地は正面道路敷の二分の一其の他は道路敷の五分の一及び正面道路に對する街角剪除部分の坪數を負擔す。
- 四、換地豫定地が溝渠を挟んで道路に接する場合前各項の負擔は次の如く定む。
イ、溝渠敷が〇・九米(二尺九寸七分)以上三米(九尺九寸)迄にして道路に包含される場合は其の溝渠敷を道路敷より引去りたる残りを道路敷と看做し前各項に準じ負擔を定む。
ロ、前記以外の溝渠にして一・五米(四尺九寸五分)以上の溝渠の場合、前各項の負擔は其の面接せる溝渠幅員の三分の一を負擔地積より控除したる坪數とす。

例二二〔和歌山市湊第一地區土地組合〕(加算地積あり)

一、地先減歩は左の各號に依る。

- イ、普通地は換地間口に左の間數を乗じたる地積を減歩す、一方道路に面する換地は其の道路幅員の二分の一の割合。但し十一米以上の道路に面する場所にありては其の兩側負擔は左の割合とす。
幅員十一米道路は二間半。幅員十五米道路は三間。幅員二十米道路は三間半。
- ロ、角地は前項に定むる地先減歩の外左表に依る。

1. 八米以下の十字路、角地は其側面道路幅員の三分の一。
 2. 十一米十字路の角地は一間半。
 3. 十五米十字路の角地は二間。
 4. 丁字形角地及一方片側街又は行詰道となる場合は其の道路幅員の四分の一。
 5. L字形道路の角地は道路幅員の五分の一。
- 二、換地が三尺以上の溝渠に面する場合は其の溝渠幅員の二分の一を其の面する道路幅員より控除し地先減歩をなさしむるものとす。

例二三〔京都市準則〕(加算地積あり)

一、地先減歩地積とは整理施行後に於ける道路敷地に付個々負擔すべき地積を謂ひ、道路幅員と奥行に應じ比例したるものを地先減歩率と謂ふ、地先減歩は奥行二十五間を限度として左の割合に依り負擔す。

道路幅員	負擔幅員
十四間八五	五間〇九

十二間一分	四間四分
九間九分	三間九二
八間二五	三間五二
六間〇五	二間八三
四間四分	二分の一
三間三分	二分の一

二、地先減歩は道路幅員に従ひ別表により奥行二十五間以下は遞減算定し土地の二邊以上が道路に接するものは主要最大道路を正面とし加算計算例に依り算定す。

三、開渠を隔てて道路に沿接する土地は奥行に水路幅員を加へたるものを奥行とし水路幅員を直面より控除して算出す。但し幅員一間以上に及ぶものゝ負擔は考慮し可成漸減計算をなすこと。

四、劃地内の法敷は減歩負擔より控除す。法を有する道路に沿接する土地は道路法敷を劃地先にあるものと看做す。

五、整理前後の建物實在の土地に對しては事情を斟酌して減歩することを得。

例一四〔津市橋北組合〕（加算地積なし）

個人減歩は地先負擔規定により算出したる換地の道路負擔に基き、左式をもつて換地充當地積に對する減歩坪數を決定す。

$$\frac{\text{換地の道路負擔} \times \text{換地充當地積}}{\text{換地地積} + \text{換地の道路負擔}} = \text{個人減歩}$$

換地充當地積とは従前の土地地積に加算地積を加へたるものより共通減歩を控除した地積を謂ふ。

例一五〔四日市市南起組合〕（加算地積あり）

一、減歩は二乃至九に準據して算出したる換地の道路負擔に據り換地充當地積に對する減歩坪數を算出す。

$$\text{減歩坪數} = \frac{\text{換地の道路負擔} \times \text{換地充當地積}}{\text{換地坪數} + \text{換地の道路負擔}}$$

備考 換地充當地積とは第五條の地積に對し第三章の加算をなしたる坪數

二、本章に於て土地の正面とは道路幅員の廣き面を稱し各面同一幅員の場合は東西線を以て正面とす。

換地の道路負擔は左の標準に依る。

イ、普通地は幅員の二分の一。

ロ、十字交叉點の角地は正面は二分の一を負擔し側面は五分の二を負擔す。

ハ、丁字路の角地は正面は幅員の二分の一を負擔し側面は三分の一を負擔す。

ニ、側面道路が建築線の設定に止むる場合十字交叉點の側面は幅員の三分の一丁字路の側面は四分の一の負擔とす。

ホ、角地の奥行が基準以上なる場合は其の側面負擔は奥行基準迄は前三號に準じ奥行基準以上の側面は其の面する幅員の正面負擔を以て之を負擔す。

ヘ、角地の間口及奥行は街角を剪除せざる間數を以て計算し街角剪除坪數は其劃地の負擔とす。

ト、普通地にして正背兩面道路に接する劃地が基準奥行を有するときは十字交叉點の角地の負擔に準じ基準奥行以下の場合には丁字路の角地負擔に準ず。

チ、特別地の地先道路負擔は前各號に準據す前條の規定は第十三條所定の奥行基準地の負擔にして奥行基準地以外の土地に對しては別表第一號奥行遞減率を以て負擔を減免す。

三、奥行の邊一樣ならざるときは之を平均して假定奥行と定め之と長邊奥行との比を以て平均奥行の遞減率を更に輕減す。

- 四、三角形の割地は奥行を二分して奥行と看做し前條に準じて遞減率を定む。
- 五、道路に面して九十度の角度をなさざる割地は有效間口に對しては一般負擔方法に依り殘餘の三角形の底邊が道路に面するときは前條に準じ底邊が背面にあるときは底邊の長さに道路幅員の四分の一を乗じて負擔す。
- 六、道路に面して銳鈍角をなす割地は別表第二號銳鈍角遞減率を以て負擔を輕減す。

例一六 「名古屋駅前市施行」 (加算地積あり)

一、地先減歩地積とは整理施行後における道路敷地につき、個々に負擔すべき地積を謂ひ、左の方法により之を算定するものとする。

1. 普通地の地先減歩は次の方法により算出したる合計地積とす。

$$\begin{aligned}
 (イ) & \frac{(前) + (加) - (共) - (側地) - (ロ) - (ハ)}{(正) \times (邊 + 點)} \times (正) \times (邊) \dots \dots \dots \text{正面道路の減歩地積} \\
 (ロ) & (背) \times (間) \dots \dots \dots \text{背面道路の減歩地積} \\
 (ハ) & (正) \times (距) \times (邊) \dots \dots \dots \text{側界線銳角部分の減歩地積}
 \end{aligned}$$

備考

- 前 整理前一個の地積 (坪)
- 加 加算地積 (坪)
- 共 共通減歩地積 (坪)
- 不 不整形輕減地積 (坪)
- 側地 換地の側界地によりてなす不整形部分の地積。
- 正 正面道路負擔幅員 (間)

- 遞 奥行遞減率
 - 奥 換地奥行 (間)
 - 距 側界線と裏界線との交點より間口線に對し直角なる線を引きたる交點と側界線と間口線との交互の距離 (間)
 - 背 背面道路負擔幅員 (間)
 - 間 換地の背前間口 (間)
2. 角地 (街角を剪除したる部分にありては之を剪除せざるものと看做す) の地先減歩は、正面または背面道路に在りては普通地と看做して前號により、側面道路に在りては次の式により、各計算したる地積を合計したるものとする。但し、此の場合における前號(イ)式の適用に付ては、分子より左の側面地先減歩地積を差引きたるものを分子として計算するものとする。

$$(側) \times (口) = \text{側面地先減歩地積}$$

註

- (側) 側面道路負擔幅員 (間)
 - (口) 側面道路に接する間口 (間)
- 二、間口線と裏界線 (背面間口線を含む) と平行せざる換地の不整形輕減地積は左の方法により之を算定す。
- イ、側界線が間口線に直角なる場合は、側界線に平行に三間毎に線を引き、依て得たる各梯形の平行せる線の内、上梯と裏界線との交點より下梯へ垂線を引きて得たる各三角形の總地積の四分の一の地積。
- ロ、前號の場合に於て裏界線が屈折するときは、その屈折點より間口線に垂線を立て前號の例により計算したる地積。

八、側界線の一角が間口線の直角ならざる土地に付ては、前條第一號の側地に該當する部分を控除したる残地につき、前各號の例により計算したる地積。

ニ、土地の形狀により間口線に垂線を立つること不適當と認むるものにあつては、間口線に直角に側界線の平行線を以て前各號の垂線と看做し計算したる地積。

三、正面道路負擔幅員は左表の通りとす。

換地の接する道路幅員	負擔幅員
六・〇間以下	道路幅員の二分の一
八・〇間	三・五間
八・五間	三・六五間
一〇・〇間	四・〇間
一三・五間	五・〇間
二四・〇間	七・〇間

側面および背面道路負擔幅員はその道路に接する普通地の正面道路負擔幅員の三分の二とす。但し、角地の側面道路が正面道路と鈍角をもつて交る場合において、其の側面の對地の街角を剪除したる爲め側面にして正面道路に接するものと認むる部分に付ては、正面道路負擔幅員の三分の二とす、街角剪除線に接する部分の普通地の正面道路負擔幅員は交合する二道路の内幅員大なる道路の負擔幅員に依るものとす。

四、奥行通減率は左表の通りとす。

奥行通減率%	幅員十間以上の道路に接する換地奥行	幅員十間未満の道路に接する換地奥行
一〇〇	一〇・〇間以上	八・〇間以上
九九	一〇・〇間未満	一〇・五間以下
九八	九・五間未満	一一・〇間以下
九五	九・〇間未満	一一・五間以下
九二	八・五間未満	一二・〇間以下
八八	八・〇間未満	一二・五間以下
八四	七・五間未満	一三・五間以下
八〇	七・〇間未満	一四・〇間以下
七五	六・五間未満	一四・五間以下
七〇	六・〇間未満	一四・五間以下
六五	五・五間未満	一五・〇間以下
六〇	五・〇間未満	一五・五間以下
五四	四・五間未満	一六・六間以下
四八	四・〇間未満	一六・五間以下
四二	三・五間未満	一七・〇間以下
三六	三・〇間未満	一七・〇間を超ゆるもの

五、換地奥行が一定せざるときは地積を間口にて除したる長さをもつて換地奥行と看做す。

六、一街廓もしくは其の大部分が一筆となるべきもの、又は角地たる換地の奥行が標準奥行以上なるものに付ては、二以上の割地と看做すことあるべし。

例二七 (名古屋市兒玉組合) (加算地積あり)

一、個人減歩は以下各條に準據して算出したる換地の道路負擔に基き左式に據り換地充當坪に對する減歩坪數を算出す。

$$\frac{\text{交付する換地の道路負擔} \times \text{換地充當坪}}{\text{交付する換地坪數} + \text{交付換地の道路負擔}}$$

＝換地充當坪に對する減歩坪數(個人負擔なり)

二、本章に於て土地の正面とは道路幅員の廣き面を稱し、各面同一幅員の場合は路線價の高き面を以て正面と定む。

三、悪水路を設置したる道路は換地が直接道路に面する側に對しては悪水路上層幅員の二分の一を控除して負擔幅員とし、悪水路を隔てて道路に面する側に對しては悪水路上層全幅員を控除して負擔幅員とす。

四、幅員六間以上の道路は負擔幅員を左の通り定む。

イ、都市計畫路線(幅員十八間) 負擔幅員 十五間

ロ、八間道路 負擔幅員 七間

ハ、六間道路 負擔幅員 五間五分

五、換地の道路負擔は左の標準に據る。

イ、普通地は負擔幅員の二分の一を負擔す。

ロ、十字交又點の角地は正面は負擔幅員の二分の一を負擔し、側面は三分の一を負擔す。

ハ、丁字路の角地は正面は負擔幅員の二分の一を負擔し、側面は四分の一を負擔す。

ニ、角地の奥行が基準以上の場合其の側面負擔は奥行基準迄は前二號に準じ、奥行基準以上の側面は其の面する負擔幅員の正面負擔を以て之を負擔す。

ホ、角地の間口及奥行は街角を剪除せざる間數を以て計算し、街角剪除坪數は組合共通の負擔とす。

ヘ、普通地にして正背兩面道路に面する土地が基準奥行を有するときは正面は負擔幅員の二分の一を、背面は三分の一を負擔し、基準奥行以下の場合には正面は前段に準じ背面は四分の一を負擔す。

ト、特別地の道路負擔は前各號に準據す。

六、前條の規定は第九條所定の奥行基準地の負擔にして、奥行基準地以外の土地に對しては別表第二號(省略)奥行遞減率を以て負擔を減免す。

七、奥行の邊一樣ならざるときは之を平均して假定奥行とし、之を長邊奥行との比を以て平均奥行の遞減率を更に輕減す。

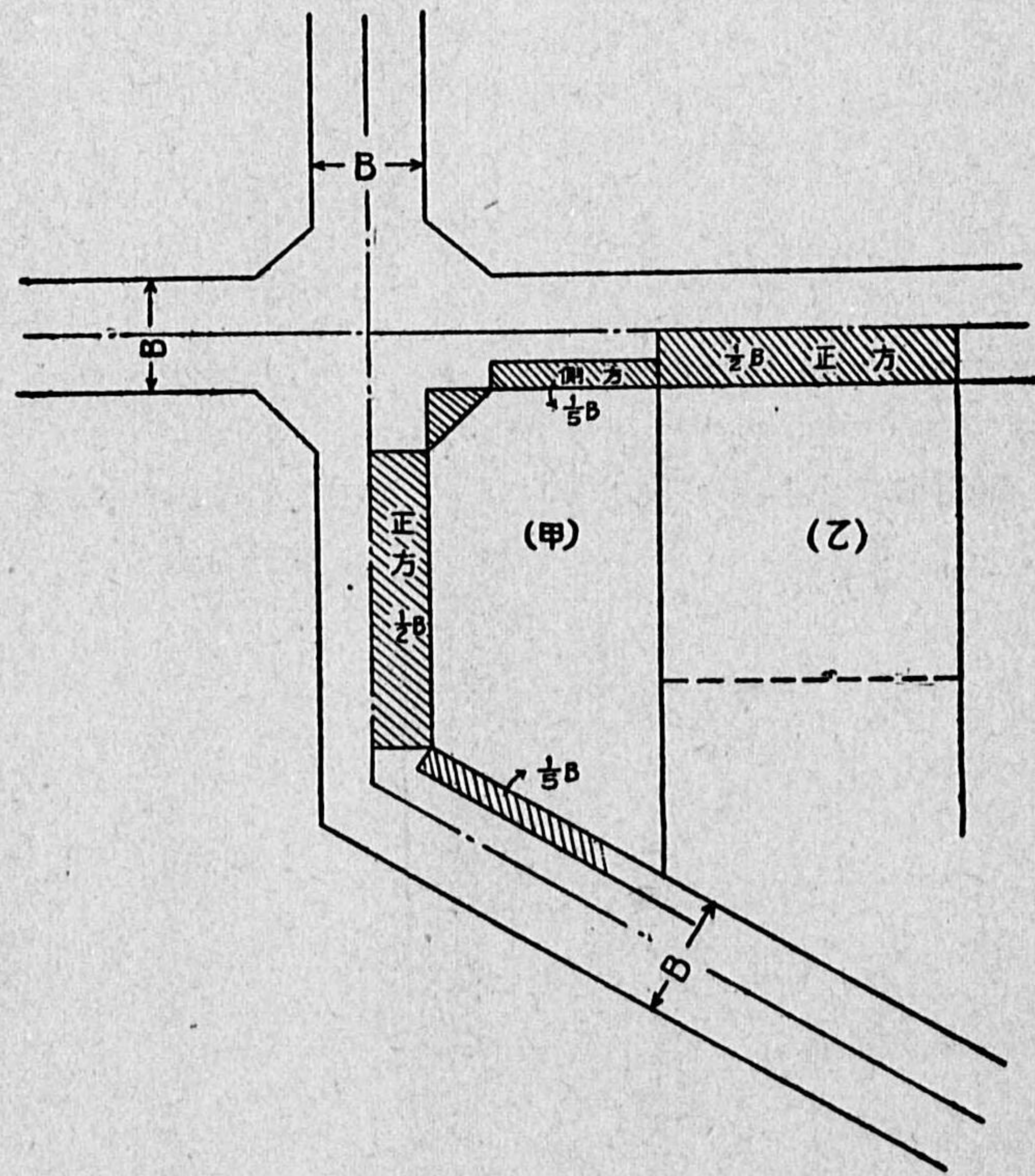
八、三角形の土地は奥行を二分して奥行と看做し前條に準じて遞減率を定む。

九、道路に面して九十度の角度を爲さざる土地は有效間口に對しては一般負擔方法に依り殘餘の三角形の底邊が道路に面するときは前條に準じ、底邊が背面にあるときは底邊の長さに負擔幅員の八分の一を乗じて負擔す。

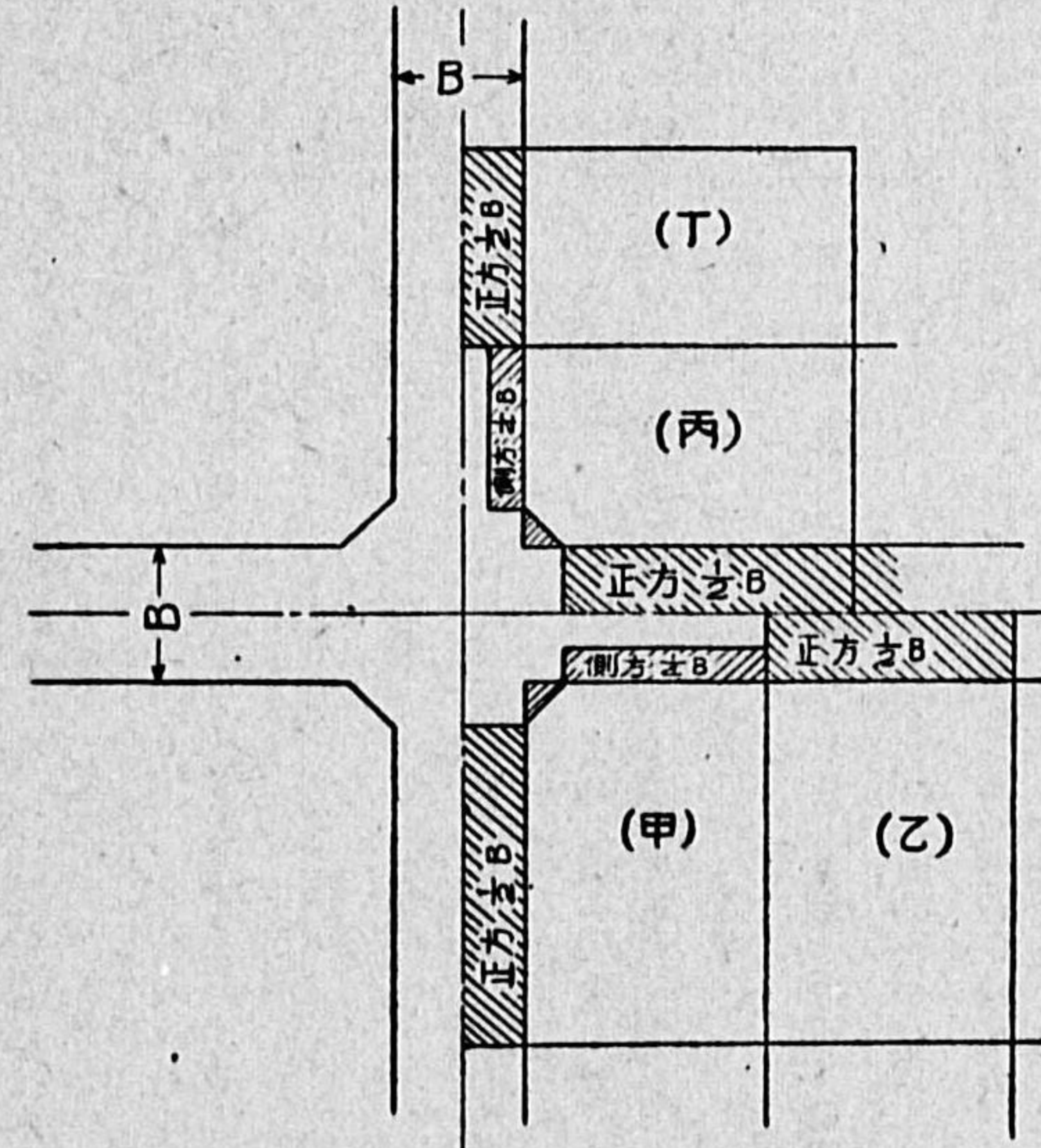
一〇、道路に面して銳鈍角を爲す土地は別表第三號(省略)銳鈍角率を以て負擔を輕減す。

一一、特別減歩は従前土地各筆の内埋立及び地盤築造費並に農耕貸地作離立替金を負擔す、前項埋立及び地盤築造費は田面は一面坪に付「ブロック」の平均盛土六寸までは五十錢、九寸までは七十五錢、一尺二寸までは一圓、一尺二寸以上は一圓二十五錢を負擔し、堀潰及び池沼並に民有悪水路敷等は埋立一尺二寸に付一圓の割合を以て負擔し、又農耕貸地作離立替金は其の額を換地すべき土地の價格に基きて地積に換算減歩す。

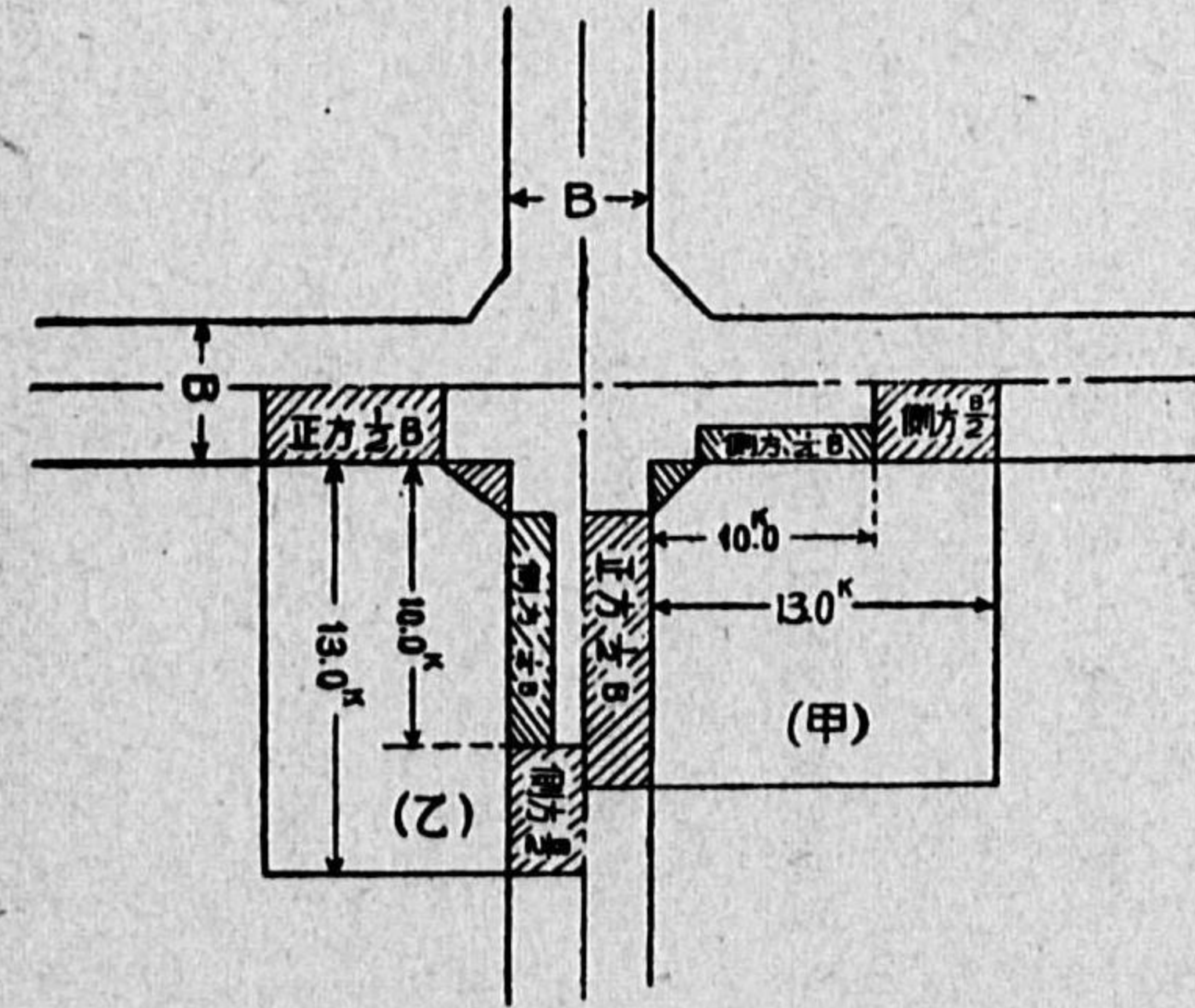
第十條第三項地先減歩例



第十條第一項地先減歩例



第十條第二項地先減歩例

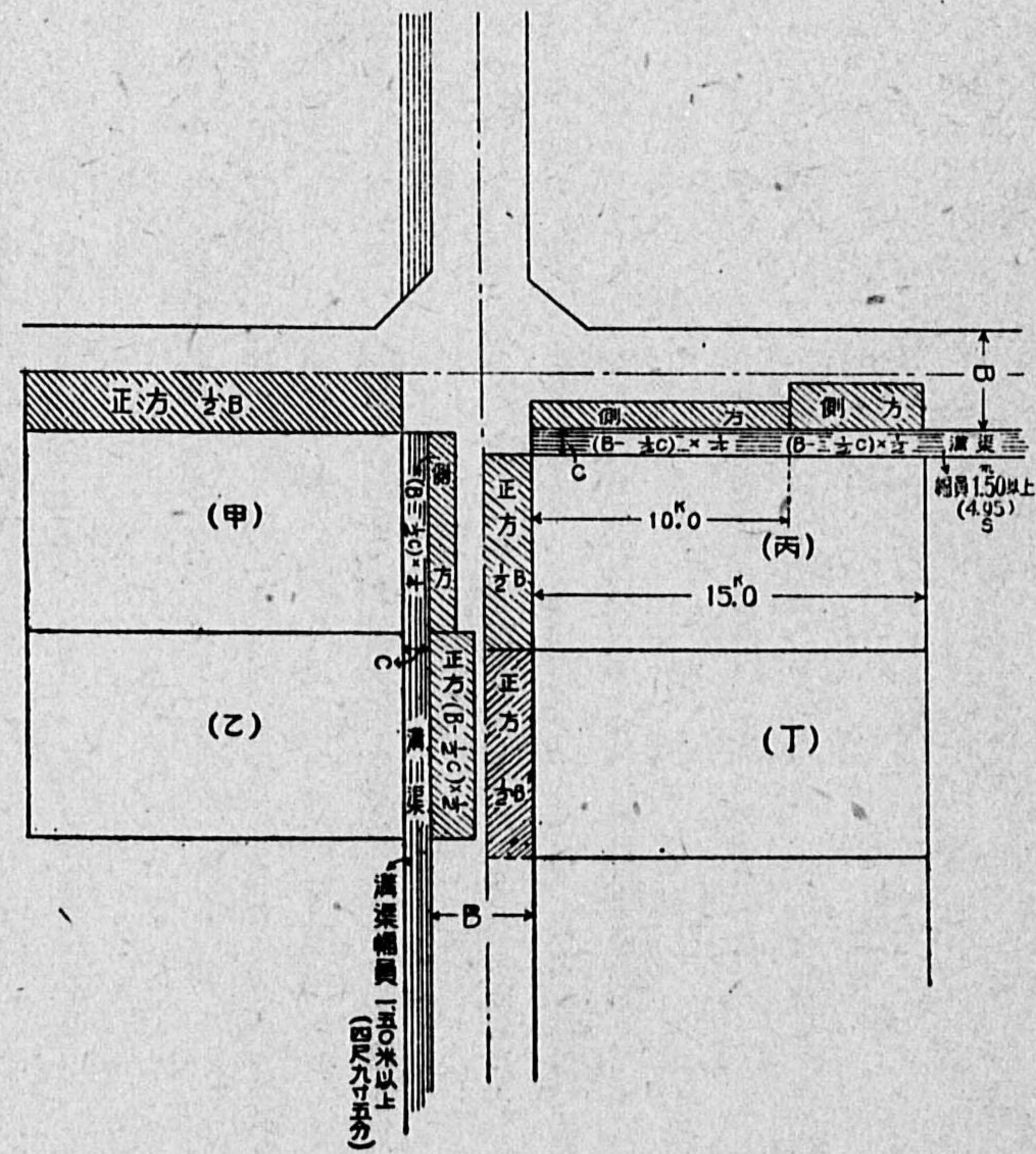


土地區劃整理施行地價格の統制

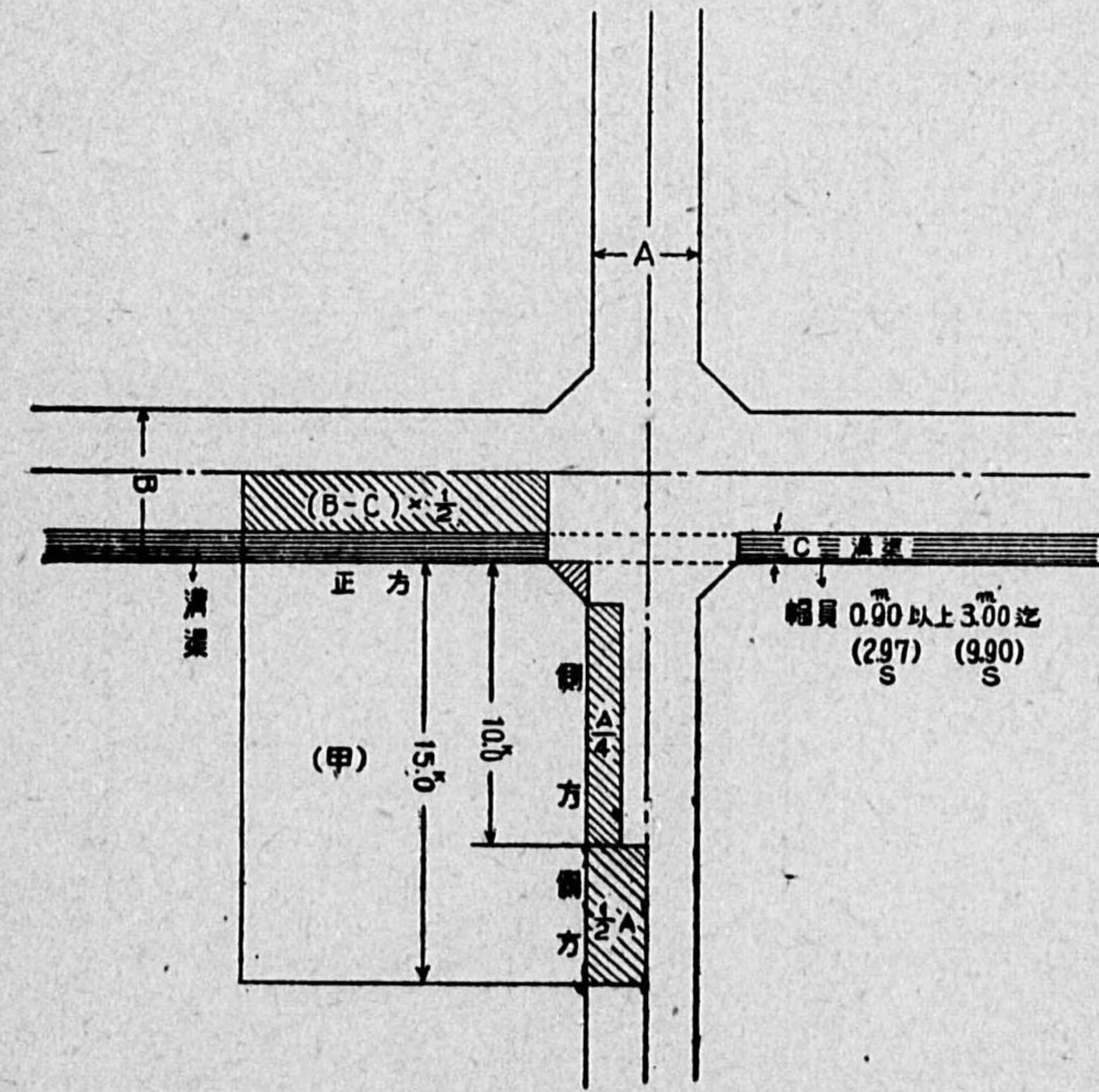
例一八 (兵庫縣上甲子園組合) (加算地積なし)

- 第十條 地先減歩は左記各項の定むる所により之を負擔す。
1. 普通地は間口道路敷の二分の一に當る坪數を負擔す。
 2. 角地は間口道路敷の二分の一、側方道路敷の四分の一および街角剪除部分の坪數を負擔す、此の場合の奥行十間

第十條第四項(ロ)地先減歩例



第十條第四項(イ)地先減歩例



を限度とし夫れ以上は普通地計算に依る。

3. 新設三方道路に圍繞せらるゝ接地豫定地は正面道路敷の二分の一、其の他は道路敷の五分の一および正面道路に對する街角剪除部分の坪敷を負擔す。

4. 換地豫定地が溝渠を挟んで道路に接する場合前項の負擔は次の如く定む。

イ、溝渠敷が〇・九米(二尺九寸七分)以上三・〇米(九尺九寸)までにして道路に包含される場合は、其の溝渠敷を道路敷より引去りたる残りを道路敷と看做し、前各項に準じ負擔を定む。

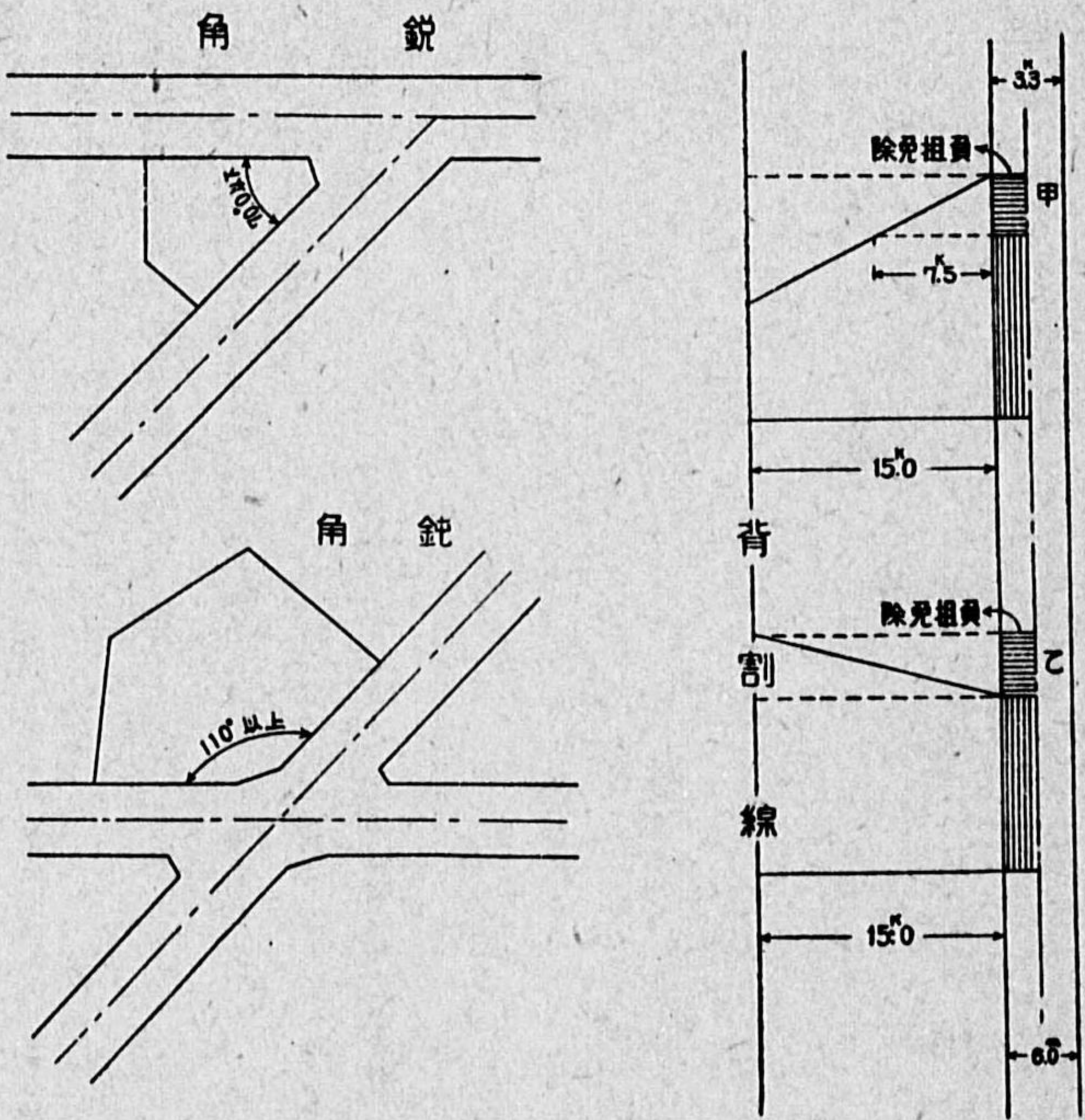
ロ、前記以下の溝渠にして一・五米(四尺九寸五分)以上の溝渠の場合前各項の負擔は其の面接せる溝渠幅員の二分の一を負擔地積より控除したる坪敷とす。

第十二條 換地豫定地の奥行が平均三間以下および二十間以上の部分に對しては、地先減歩負擔を全免す。

第十三條 普通地にして筆の境界が九十度の角度をなさずして道路に面する土地は左記甲圖の場合は、斜邊の中央點より道路の中心線に向ひ垂線を引き、之より生ずる三角形の部分に面する間口間敷の道路負擔を免じ、同乙圖の場合は正面間口のみ負擔す。

但し、カーブ等により前條に依り難き土地ある場合は適宜の方法を以て組合長之を定む。

第十四條 角地が道路に面し銳角七十度以下または鈍角百十度以上をなす場合、正面道路負擔は前條に準じ側方負擔は免除す。



例一九 (廣島市南観音町附近市施行) (加算地積あり)

- 一、間口負擔。 幅員の各二分の一とするも溝渠を併置せるものは、溝渠に接せざる側は幅員の百分の五十五、溝渠に接する側は幅員の百分の四十五とし残餘は一般負擔とす。
- 二、都市計畫街路間口負擔。 幅員の各三分の一。
- 三、都市計畫街路中三分の一を第二十三號道路以北に負擔せしむるものとす。
- 四、側方負擔。 幅員の各四分の一とするも、溝渠を併置せるものは溝渠に接せざる側は幅員の二分の一の百分の五十、溝渠に接する側は幅員の二分の一の百分の四十五とす、街角剪除は角地の負擔とす。
- 五、角地にして直角ならざるものは左表により間口負擔を減免す。

角度	九〇	八五	八〇	七五	七〇
乗率	一〇〇	九六	九一	八七	八二

六、奥行七間未満の換地は其の換地を方形と假定したる地積と換地の地積との比率により間口負擔を減免す。

例二〇 (岩國市麻里布組合) (加算地積あり)

- 一、沿道負擔地積は左の規定に依る。
- イ、幅員九米以上の路線に面接する場合は其の間口長に二間五分を乗じたる地積。
- ロ、幅員九米未満の路線に面接する組合は其の間口長に道路幅員の二分の一を乗じたる地積。
- ハ、角地は左の負擔を爲す。
- 1. 正面路線に對して前各號に依る地積を負擔し、側面路線に對しては前各號に依る地積の二分の一を負擔す。正面路線とは幅員の廣きものを謂ひ、幅員同じときは利用價值の大なる方とす。

二、換地にして左記各號に該當する土地に對しては前條の負擔地積より該當地積を減ず。

- イ、幅員三尺以上二間未満の開渠を距てて路線に面する場合は其の間口長に其の渠幅の三分の一を乗じたる地積。
- ロ、幅員二間以上二間未満の開渠を距てて路線に面する場合は其の間口長に其の渠幅の二分の一を乗じたる地積。
- ハ、幅員二間以上の開渠を距てて路線に面する場合は之に面する路線幅員を顧慮し適當なる地積を減ずるものとす。
- ニ、換地の形狀不正形又は奥行同一ならざる時は其の平均を以て負擔するものとす。
- ホ、換地の形狀三角形又は之に類似したる土地にして道路となす角鋭角の場合は其の斜邊の中央點より路線の中心線に向ひ垂線を引き、之より生ずる三角形の部分に面する間口間數の地先負擔を免じ、鈍角の場合は正面間口のみ負擔す。

例二一 (高知市八反田組合) (加算地積あり)

- 一、地先減歩は換地が地先に於て直接負擔するものにして、換地の面する道路に對し左の各項の定むる所により之を負擔す。
- イ、普通地 道路幅員の二分の一を負擔す。
- ロ、十字交叉點の角地の正面は道路幅員の二分の一、側面は三分の一を負擔す。
- ハ、丁字路の角地は正面は道路幅員の二分の一、側面は四分の一を負擔す。
- ニ、角地の間口及奥行は街角を剪除せざる間數を以て計算し、街角剪除坪數はその土地の負擔とす。
- ホ、普通地にして奥行十六間未満の換地が正背兩面が道路に面するときは奥行を二分したる假想裏界線により兩面道路の各二分の一を負擔し、「ニ」の負擔を減免す。
- ヘ、前各項の減歩は幅員四間未満の道路に適用し四間以上の左記道路に對しては左の通り遞減したるものを以て道路

幅員と看做す。(以下省略)。

- 二、前條の規定は奥行標準地(八間以上十四間以下)負擔にして、奥行標準以下の土地に對して左表奥行遞減率を以て負擔を減免す。
- | | | | | | | | | | |
|--------|----|----|----|----|----|----|----|-----|----|
| 平均奥行間數 | 未滿 | 一間 | 二間 | 三間 | 四間 | 五間 | 六間 | 七間 | 八間 |
| 遞減率 | 五〇 | 六二 | 六九 | 七五 | 八一 | 八八 | 九四 | 一〇〇 | |
- 三、筆地の境界が道路と九十度の角度をなさずして之に面接する場合は、間口間數に對し左の増減を爲して負擔坪數を定む、但し八十度以上百度以下の角度をなすものは増減せざるものとす。(以下省略)。
 - 四、角地が道路に面し銳角八十度以下鈍角百度以上をなす場合正面道路の地先減歩は側面及背面道路は其の率を輕減し十分の七を負擔せしむ。
 - 五、三角形の土地は斜邊の中央點より道路の境界線に向つて垂線を引き、之に依りて生ずる三角形の部分の地先負擔を免除す。

例三二 (佐賀縣前市施行) (加算地積あり)

地先負擔は左の各號により之を定む。

- 一、驛前廣場に接する劃地は其の間口長に五間を乗じたる地積。
- 二、幅員二十米(四十)の道路に接する劃地は其の間口長に四間四分を乗じたる地積。
- 三、幅員十一米(五間)の道路に接する劃地は其の間口長に二間七分を乗じたる地積。
- 四、幅員八米(四間)以下の道路に接する劃地は其の間口長に其の道路幅員の二分の一を乗じたる地積。
- 五、角地たる劃地は正面道路に對しては前各號の定むる所に依り計算したる地積に側方道路に接する奥行長に其の道路幅員の四分の一を乗じたる地積を加へたる地積、此の場合に於ては街角剪除なきものとして計算す。

- 六、正背面道路に接する劃地は前號に準じ計算したる地積。
- 七、地區外の道路に接する劃地は其の間口長に「加算地積七」の規定に依り附與したる地積に其の一割を加算したる地積。
- 八、水路を距てて道路に面する劃地の負擔地積は左記水路表に依り求めたる地積を負擔地積より控除したる地積、但し其の地積が負擔地積より大なるときは加算地積に止む。

水路表

水路幅員	三尺以上	六尺以上	九尺以上	十二尺以上
控除歩合	五分の一	四分の一	三分の一	二分の一
				十五尺未滿

- 九、前各號の劃地不正形にして利用價值特に低きものは當該各號に定むる地先負擔地積より其の程度に應じ加算地積の百分の五以内を減じたる地積、但し控除地積が地先負擔地積を超過する場合は地先負擔地積を免除するに止む。
- 驛前廣場の境界線都市計畫街路二等大路第一類第一號線の境界線より四十五間の範圍にある劃地及小公園の豫定出入口より道路延長百二十間の範圍に包含せらるる劃地に對しては左の割合に依り特別に地積を負擔せしむ、但し其の負擔區劃重複する劃地に在つては其の小なる負擔地積は之を免除す。

- 一、廣場に接する劃地 地積の百分の十。
- 其の他の劃地 百分の四乃至百分の六。
- 二、都市計畫街路二等大路第一類第一號線に接する劃地 加算地積の百分の八。
- 其の他の劃地 百分の三乃至百分の五。
- 三、小公園豫定出入口より六十間以内の劃地 加算地積の百分の四。

其の他の割地 百分の一乃至百分の三。

例三 〔宮崎市高鍋第一組合〕（加算地積あり）

地先減歩は左の各號に依る。

(一) 普通地

1. 普通地は換地の間口に左の負擔幅員を乗じたる地積を減歩す。

道路幅員	負擔幅員
四米間	一・一〇
六	三・三〇
八	四・四〇
十一	六・〇五
	二・五〇

2. 換地の背面に新設道路を有する場合は奥行二〇間を限度とし、之を超過する場合は宅地として利用上二筆と認め其の背面道路は之を正面道路と看做す。

3. 奥行二〇間未満の背面道路に對しては第一項第一號により算出したる地積より二割を減歩す。

4. 丁字交叉の正面に對しては前面道路幅員の四分の三を乗じたる地積を減歩す。

(二) 角地

角地の換地は前項に定むる地先減歩の外、換地の側面長に左の幅員を乗じたる地積を減歩す。但し角地の間口奥行は街角を剪除せる長さを以て計算し街角剪除地積は其の土地の負擔とす。

イ、十字交叉の場合は側面道路幅員の三分の一。

ロ、丁字交叉の場合は側面道路幅員の四分の一。

ハ、三方道路に圍繞せられたる場合は前二號の外背面道路幅員の五分の一。

例二四 〔新竹市東勢地區市施行〕（加算地積あり）

地先減歩地積は整理施行後の道路に接面する換地之を負擔し、左の方法に依り算出す。

一、普通地の地先減歩

$$\frac{(\text{前地}) + (\text{加地}) - (\text{共通}) - (\text{不遇})}{(\text{正負}) \times (\text{奥邊}) + (\text{換地})} \times (\text{正普}) \times (\text{奥邊}) = \text{地先減歩地積}$$

備考

前地 従前の土地一箇の地積。

加地 加算地積。

共通 は共通減歩地積。

不遇 不正形減歩地積。

正負 正面道路負擔幅員。

奥邊 換地奥行減率。

換地 換地奥行。

二、普通地の換地の側界線と間口線との爲す角が九十度より小なる場合は斜邊の中央點より道路中心線に向ひ垂線を引き、之により生じたる三角形の部分に面する間口長の二分の一に正面道路負擔幅員を乗じたる地積を加へたるものを以てす。

三、普通地の換地の側界線と間口との爲す角が九十度より大なる場合は斜邊の中心點より道路の中心點に垂線を引き、

之により生じたる三角形の部分に面する間口長の三分の一に正面道路負擔幅員を乗じたる地積と、第一號に依る地積との差を以てす。

四、角地(街角剪除したる部分に在りては之を剪除せざるものと看做す)の地先減歩地積は、正面道路につき普通地と看做し算出せる地積に、側面道路に接する間口長に側面道路負擔幅員を乗じたる地積を加へたる地積とす、但し側面道路の沿接長き土地にして角地より十間を超える部分の算定は正面道路と看做し之を行ふ。

例二五 (臺南市學甲第一地區庄施行) (加算地積あり)

地先減歩。

(一) 普通地。

イ、都市計畫路線中幅員二十米道路は幅員の内八米を十五米、道路は幅員の内六・五米を負擔す。

ロ、幅員十五米以下の道路は幅員の二分の一を負擔す。

(二) 角地。

角地は前各號正面道路の負擔の外、側面道路幅員の四分の一および街角剪除あるものは其の坪數を負擔す。但し側面道路負擔の奥行は二十間を限度とし夫以上は普通地計算に依る。

遞減免除規定省略。

(五) 全體共益減歩

今記した如く、一地區内の所要街路・溝渠・水路・小公園用總地積から、國または公共團體の負擔する地積および地帶共益負擔地積を控除したるものを全體共益減歩負擔とする。

全體共益減歩は同一の率をもつて地區内全體の土地に負擔せしめるものとする。之れ共通減歩もしくは一般負擔といふ名稱のある所以である。全體共益減歩は地帶共益減歩の如く地帶別なる受益のための負擔ではなく、地區内に道路・小公園等の施設をなすによつて地區全體の劃地の受ける一般的利益の代償であつて、根本的には地帶共益減歩と同性質ではあるが、もつと一般的なものである。一般と特別とは相對的なものであつて、地區内に新設し若しは擴張された道路その他による利益は、地區内の土地を超越して一都市全體の市民に普遍的に均霑し、當該地區全體に及ぼすものは特別であるが、その特別なる利益もまた地區内全體に普遍するものは一般的であり、當該道路・公園沿接地帶の總ての劃地に強度に均霑するものは特別である。而して、なほその沿接地帶の劃地に特別に及ぶものの中にも更に個々の劃地に特別なるものがあるといふ如く、一般といひ特別と呼ぶも要するに立場によつて異なるのである。

(六) 全體共益減歩の實例

全體共益減歩の實例もまた都市と當該區劃整理の實情によつて區々分れてゐる。

例一 (青森市南浪打組合) (加算地積なし)

一般減歩は工事費・事務費小公園敷地及地先負擔以外の道路面積とし、整理前の民有地地積に對し一率に負擔するものとす。

例二 山形市北山形組合 (加算地積あり)

地先負擔による減歩の外次の潰地に對しては之を共通負擔とし、従前の土地面積に比例し均等に減歩するものとす。

- 一、道路交叉點。二、街角剪除。三、道路幅員十五米の場合地先負擔に及ばざる土地。四、水路溝渠。五、作馬道。六、綠地小公園。

例三 (新潟市沼垂組合) (加算地積なし)

一、共通減歩は組合共通の負擔となすべき道水路敷、雜種地等に充當する負擔面積を減歩す。

二、左記特別地の共通減歩に關しては別に其の負擔率を定む。

イ、建物ある宅地。

ロ、宅地以外の地目に建物ある土地。

例四 (足利市昭和土地組合) (加算地積あり)

一般減歩は地積負擔以外の減歩負擔とし、従前地積に應じ一率に負擔するものとす。

例五 (太田市小泉町施行)

一、共通減歩地積とは整理施行後における道路敷地より地先減歩地積を控除したる地積および公園等共同にて負擔すべき地積の内個々に負擔すべき地積を謂ひ、左の方法により之を算定す。

$$\frac{\text{共通減歩地積}}{\text{前總地}} + \frac{\text{後總價} + \text{後總地}}{\text{前總價} + \text{前總地}} = \text{共通減歩係數} \quad \frac{\text{後單}}{\text{前單}} \times \text{共通減歩係數} = \text{共通減歩地積}$$

前總地 共通減歩を負擔すべき土地の整理前總地積

後總地 共通減歩を負擔すべき土地の整理後總地積

前總價 共通減歩を負擔すべき土地の整理前總評定價格

後總價 共通減歩と負擔すべき土地の整理後總評定價格

前單 整理前の土地の評定單價

後單 整理後の土地の評定單價

前地 整理前の一個の地積

例六 (福井縣木田第一組合) (加算地積あり)

一、比率共通減歩は地先減歩以外の道水路敷地、工事費にして整理前の土地評價と整理後評價との比率により減歩す。

二、公園減歩は小公園敷地となる地積にして整理前の土地地積に對し一率を以て減歩す。

例七 (富山縣氷見復興町營) (加算地積あり)

共通減歩は一般共同の負擔となるべき地積にして従前の土地の地價上昇率に比例して之を減歩す。

例八 (上田市常入組合) (加算地積あり)

一般負擔は小公園敷地は従前の地積に比例して負擔し、道路敷となるべき地積中道路負擔に於て負擔せざる部分を従前の土地の評定價格と整理後の土地の評定價格との比率によりて負擔するものとす。

例九 (濱松市西伊場組合) (加算地積あり)

一般減歩は組合一般の負擔となる事業費及地先減歩以外の道路及溝渠敷地、雜種地(公園敷地)に充當するため其の負擔坪數を左記一般減歩率に依り負擔するものとす。一般減歩率〇・三〇

例一〇 (西宮市久田ヶ谷組合) (加算地積なし)

一般減歩は個人に於て負擔せざる道路、水路、公園敷及替費地に充當の土地にして、左記の定むる所に依り之を負擔す。

- 一、個人に於て負擔せざる道水路敷地 0.0411
- 二、公園敷地 0.0311

三、替費地は組合の規約第二十八條及第二十九條により従前の土地の實測地積を標準として整理前の土地の評定價格及整理後の評定價格を參照し之を算定す。

普通地にして筆の境界が九十度の角度をなさずして道路に面する土地は左記甲圖の場合には斜邊の中央線の中心線に向ひ垂線を引き、之より生ずる三角形の部分に面する間口間敷の地先負擔を免じ、同乙圖の場合には正面間口のみ負擔す(略面)。

角地が道路に面し銳角七十度以下鈍角百十度以上をなす場合は側方道路十間迄の負擔及街角剪除負擔を免除す。

例二一〔西宮市今津組合〕(加算地積あり)

一般減歩は左の各項の定むる所により之を負擔す。

- 一、個人に於て負擔せざる道路溝渠敷地 0.0310
- 二、公園敷地 0.0311
- 一、事業費に充當 0.1018

一般減歩は個人に於て負擔せざる道路・溝渠敷地・公園敷地及事業費に充當の地(替費)を謂ふ。

例二二〔和歌山市湊土地組合〕(加算地積あり)

共通減歩は公園敷地及地先減歩以外の道水路に對するものにして、従前の土地地積に一率の割合を以て減歩するを原

則とす。

例二三〔京都市準則〕(加算地積あり)

共通減歩地積とは整理施行後に於ける道路敷地より地先減歩地積を控除したる地積及公園・替費地等共同して負擔すべき地積を謂ひ、其の地積を整理前費用負擔地積(更正)にて除したる率を共通減歩率と謂ふ。

例二四〔津市橋北組合〕(加算地積なし)

共通減歩は組合共通の負擔となる道水路敷、雜種地所要坪敷を整理施行の爲め増進する利益を標準とし、左式により負擔率を定める。但し建物所在地の負擔率は輕減することを得。

$$\left\{ \frac{\text{基準奥行} + \text{道路幅員}}{\text{基準奥行}} \times \frac{1}{2} \right\} \times 0.9 = \text{負擔率}$$

例二五〔名古屋驛前市施行〕(加算地積あり)

一、共通減歩地積とは整理施行後における道路敷地より、地先減歩地積を控除したる地積、および公園等共同して負擔すべき地積の内個々に負擔すべき地積を謂ひ、左により之を算定するものとす。

$$1. \frac{\text{共通減歩地積} + (\text{後總地})}{\text{前總地} + \text{前總地}} = \text{共通減歩係數}$$

$$2. \text{前地} \times \frac{\text{後單}}{\text{前單}} \times \text{共通減歩係數} = \text{共通減歩地積}$$

備考

前總地 共通減歩を負擔すべき土地の整理前總地積。

後總地 共通減歩を負擔すべき土地の整理後總地積。

前總價 共通減歩を負擔すべき土地の整理前總評定價格。
 後總價 共通減歩を負擔すべき土地の整理後總評定價格。
 前單 整理前の土地の評定價格。
 後單 整理後の土地の評定價格。
 前地 整理前の一個の地積。
 後地 整理後の一個の地積。

例一六〔名古屋市児玉組合〕〔加算地積あり〕

一、共通減歩は組合共通の負擔となる道水路敷、雜種地並に共通の事業費に充當する負擔を減歩す、前項の負擔は別表第一號共通減歩率表に據り、従前土地の評價と換地の面する道路幅員及路線價に基き整理受益を標準として減歩す。
 二、特別地の共通減歩は左の標準に據り負擔す、但し建物坪數の三倍を超ゆる部分及畑地に所在する農耕用建物に對しては之を適用せず。

イ、建物ある宅地、別表共通減歩率の二分の一。

ロ、宅地以外の地目にある土地、別表共通減歩率の三分の二。

例一七〔兵庫縣上甲子園組合〕〔加算地積あり〕

一般減歩は左の各項の定むる所により之を負擔す。

一、個人に於て負擔せざる道水路敷地 0.0333

二、公園敷地 0.0311

三、事業費に充當する土地(替費地) 0.1333

例一八〔廣島市南觀音町附近市施行〕〔加算地積あり〕

一、公園負擔。 減歩率0.0274

二、一般負擔。 間口負擔の殘餘、側方負擔の殘餘、交叉道路、公園道路、悪水路、沿道路、地區界沿道路、廣島縣綜合運動場沿道路の負擔とす。

例一九〔岩國市麻里布組合〕〔加算地積あり〕

一般負擔。 整理後路線の總地積より(沿道負擔地積)を控除したる道路地積および水路地積、堤塘、小公園、留保地、地積の合計は従前の地積に應じ一般負擔とす。

例二〇〔高知市八反田組合〕〔加算地積あり〕

共通減歩は換地か地先に於て負擔せざる道路・溝渠敷地・雜種地・代費地にして、普通地および特別地の權利地積に對し平等負擔とす。(但書省略)。

例二一〔宮崎市高鍋第一組合〕〔加算地積あり〕

一、共通減歩は地先減歩以外の道水路敷地および公園敷地の地積を減歩するものにして、左の方法により之を算定するものとす。

$$1. \frac{\text{共通減歩總地積} + \text{後總價} + \text{後總地}}{\text{前總地積} + \text{前總價} + \text{前總地}} = \text{共通減歩係數}$$

$$2. \text{前地積} \times \frac{\text{後單}}{\text{前單}} \times \text{共通減歩係數} = \text{共通減歩地積}$$

二、特別地(組合設立認可の日現在建物有する土地)の共通減歩は左の標準により負擔す。但し特別地積は建物坪數(附屬建物を含む)の三倍を限度とす。

1. 公道に接したる建物ある宅地は一般土地の三分の一。

2. 公道に接せざる建物ある宅地は一般土地の二分の一。
3. 宅地以外の地目にして建物ある土地は一般土地の三分の一。
4. 整理施行の結果著しく利用價值を減殺せられたりと認むる土地は之を減免す。

例三三 〔新竹市東勢地區市施行〕（加算地積あり）

共通減歩地積は規程第五條第二項及第九條第三項該當以外の土地之を負擔す。但し換地を交付せざるものに付ては之を免除することを得。

前項の減歩地積は左の方法に依り算定す。

$$\frac{\text{(共通減歩總地積)}}{\text{(前總地)}} + \frac{\text{(後總價)} + \text{(後總地)}}{\text{(前總價)} + \text{(前總地)}} = \text{共通減歩係數}$$

$$\text{前地} \times \frac{\text{(後單)}}{\text{(前單)}} \times \text{共通減歩係數} = \text{共通減歩地積}$$

備考

- 前總地 共通減歩を負擔すべき従前の土地の總地積。
- 後總地 共通減歩を負擔すべき土地の整理施行後の土地の總地積。
- 前總價 共通減歩を負擔すべき従前の土地の總評定價格。
- 後總價 共通減歩を負擔すべき土地の整理施行後の土地總評定價格。
- 前單 従前の土地の評定單價。
- 後單 整理施行後の土地の評定單價。
- 前地 従前の土地一個の地積。

例三三 〔臺南市學甲第一地區庄施行〕（加算地積あり）

一般減歩

- イ、公園その他公共用地の敷地および地先減歩以外の道路敷地。
- ロ、費用減歩工事費。
- ハ、幹線道路敷地の内幅員二米、道路は内四米、十五米は二米。

第八 整理費用の分賦

一 所要の費用

區劃整理に要する費用は整理地區の廣狹・土地の現況・工事の種類内容その他によつて異なり、經理方法もまた組合施行と公共團體施行とによつて異なつてゐる。先づ組合施行の場合の經理科目は概ね次の如くである。（物價局長官通稱土地區劃整理地許價基準による）

- 一、創業費。
- 二、事務費。
報酬、給料、賞與、旅費、交際費、雜給、設計費、測量費、備品及消耗費、通信運搬費、借地借家料、雜費等。
- 三、會議費。
總會費、評議員會費等。

- 四、工事費。
勞務費、整地費、道路費、水路費、河川費、暗渠費、橋梁費、側溝費、土留擁壁費、公園費、雜工事費等。
- 五、補償費。
土地立入測量費または工作物等の移轉其他區劃整理の施行に關して生ずる損害の補償に要する費用、但し減歩補償金または土地所有者等より求償する費用は含まないものとする。
- 六、整理資金利子。
實際支拂ふ資金（自己資金たると借入資金たるとを問はない）に對し、整理工事の完了に至るまでの期間年五分六厘に相當する額。但し地方長官は實情に因り其の期間を短縮することを得。
- 七、其の他。
雜費、受益者負擔金に準ずる費用等。

公共團體施行の場合の經理科目を二・三の設計書により摘記すれば次の如くである。

- 一、事務費。
給料。
雜給。旅費、雇員給、備人料、手當、賞與、諸給與金。
需要費。備品費、消耗品費、測量材料費、印刷費、通信運搬費、賄費、被服費、使用料その他、點燈費、圖書費、借地借家料、給水料、雜費。
- 二、工事費。
備人料。助手工夫給、臨時人夫給、時間外勤務手當、道路費、水路費、橋梁費、暗渠費、宅地造成費、小公園施設

- 費。
- 三、補償費。
移轉費、損害費。
- 四、起償費。
手數料、利子その他。
- 五、豫備費。

二 費用の效果による分類

今記した科目によつて整理した費用を更に其の效果によつて分類すれば、大體次の如く全體共益費・地帶共益費および劃地個益費の三種に分たれる。

一、全體共益費。

全體共益費とは整理地區（數區に分ちたときは其の區）内の劃地全體の效用を増大する爲めに役立つ費用を謂ふ。組合施行の經理科目に従へば、創業費・事務費・會議費・補償費・整理資金利子中の或る部分、雜費その他および、全體共益減歩によつて得たる土地を敷地とする部分の道路・小公園費等の工事費はこれに屬する。全體の工事費中、道路費・水路費・河川費・橋梁費・小公園費等は、地區全體の劃地の接近性を増大せしめる原因であるが、そ

の爲めに各劃地に現はれる接近性には厚薄がある。當該道路その他に因つて生ずる効果は、普遍的に地區全體に及ぶものと沿道一帯の劃地に特別的に及ぶものとに分たれる。前者を齎らす爲めに要した費用と推定されるものが今記した全體共益費である。

なほ、この場合に注意すべきは道路・河川・橋梁等を開設・擴張しても、それが單なる通過交通機關たるに過ぎないならば、地區全體または當該地帯の受ける利益は僅少または皆無であり、甚しきは却つて損失をうけることもないことである。

一、地帯共益費。

全體共益費と劃地個益費との中間性の費用であつて、前記の工事費中の全體共益費に屬しない部分はこれに屬する。即ち、主として地帯共益減歩により得たる土地を敷地とする部分の道路・小公園等の工事費である。各種の街路等は獨り之に面する地帯にある劃地に直接に接近性を附與増大するのみでなく、全體の劃地にも附與増大するけれども濃度には自ら強弱があり、強弱の度合によつて此の種の費用は分賦することを要し、決して地區全體の劃地に平等の率をもつて分賦してはならぬものと考へる。然らば、此に一線の街路を開設するに當り、或る部分に丘陵があり沼地があると假定し、その開墾もしは

埋立に要する費用は特に當該街路沿の劃地のみを負担せしむべきであるか、どうか。この場合は當該街路沿の劃地のみを負担とするが衡平の如くであるが、決してさうでない。元來、區劃整理は一團の地區の全體的效用の増進を目的として施行するものである。街路敷に當る丘陵を切り取り池沼を埋立てることは、他の平坦な街路沿の劃地は勿論地區全體の劃地の效用を増大する所以であるからである。斯かる費用と個々の劃地内の丘陵を切り取り沼地を埋立てる費用とは混同してはならない。

三、劃地個益費。

工事費中の整地關係の費用が之に屬する。具體的にいへば、個々の劃地の地盤の切取り盛土・搔均し、或は池沼・民有悪水路敷等を埋立て地盤を築造するが如き、その他主として當該劃地の有用性を増大する原因となつた費用である。この種の費用は舊宅地改造の場合は大差なく或は殆んど要しないが、新宅地造成の場合は田・畑・山林・原野・池沼・悪水路敷等によつて大なる差異があり、當然その差に應じて負擔せしむべく、各劃地の個別性を無視して地區内全體または街路沿一帯の劃地に平等に負擔せしめてはならぬものである。

但だ、其の負擔方法については換地が従前の土地の原位置において交付せられる場合は、従前の土地に投じた費用を計算し得るも、原の位置を離れた位置の土地と交換される場合は、従前の土地に要する費用と換地に要する費用とを比較して、その差を決済せねば衡平の期せられない煩雜さがある。

三 費用の分賦方法

整理費用の性質および大體の分賦方針は以上によつて判明したが、然らば、具體的には何を標準としてこれを分賦するか、指標は従前の土地の價格と地積と區劃整理に因る増價とに分たれる。増價は即利益であり效用の増加である。

先づ全體共益費と地帯共益費とは、右の三者を標準として分賦するに適してゐる費用である。その何れを採用するのが妥當であるかは、各場合の實情に應じ換地交付および換地清算金決定の標準と關聯して判斷すべきものであつて、一概にきめることは出來ない。

一、價格主義の費用分賦。

土地の評定價格を標準として費用を分賦する方法を謂ふ。舊宅地を改造するに當つては價格主義の費用分賦が妥當する場合が多いであらう。蓋し、既に市街地を形成してゐ

る所にあつては、僅小なる距離の差に過ぎなくても當該劃地の接近性の差異によつて價格に多大なる高下が現はれて居り、なほ區劃整理に因つて價格の増大することは顯著な事實であるを以て、價格を標準として費用を分賦するは費用負擔能力に適應し、事業の完遂を容易ならしめる所以である。之に反して、地積を標準とするときは表通りの主要街路に接面する高價なる劃地も、地積が僅小なれば費用の負擔は少なく、裏通りの細街路に接面する價格の低廉なる劃地でも、地積の大なる場合は多額の費用を課せられることとなり不衡平である。従つて、一定の割合を設け價格と地積との二者で負擔する方法もまた實情によつては妥當である。

二、地積主義の費用分賦。

地積を標準として費用を分賦する方法を謂ふ。舊宅地の改造にあつても地區内の土地の現況により接近性の差の著しくない場合は、地積主義の費用分賦も適當な方法である。就中、新興都市計畫區域内において農地等から直ちに市街地化の行はれる地區にあつては、従前の土地の價格には、前記の如き接近性に因る土地價格の高下は著しく現はれてゐない。實情によつては地積を標準とする方法も却つて衡平なる場合が多いものと思は

れる。

三、受益主義の費用分賦。

區劃整理による利益を標準として費用を分賦する方法を謂ふ。此にいふ利益は效用の増加とせねばならない。全體共益費および地帯共益費は大體に於て全體共益減歩および地帯共益減歩と同様の根據により、劃地個益費は個々の劃地の有用性の増加に應じて分擔せしめるのが合理的である。

後ちに、受益主義の費用分賦の實例に付て記した所により明かなる如く、從來、受益主義の費用分賦の場合に標準とした利益または利益増進額乃至騰貴額は畢竟するに、私のはゆる換地請求權價格より従前の土地の評定價格を控除した殘額に外ならない。而して、從來の換地評定價格の構成は、 $\text{評定價格} = \text{評定價格} - \text{評定價格} - \text{評定價格} = \text{評定價格}$ であつて、換地評定價格の大きさは何等統制されてゐなかつた。従つて、整理施行者は任意に、附近類地の賣買價格の比準により又は路線價評價法等により、整理後の土地價格を先決し、其れより従前の土地評定價格を控除した額を所謂利益額とし、之を標準として費用を分擔せしめ、其の殘額を純粹の増價即ち利益と爲してゐた。従つて、増價の大きさ

は必然に個個の整理施行地によつて區々に分かれ、何等統一する所はなかつたのである。然るに、昭和十六年十二月二十七日、物價局長官通牒「土地區劃整理施行地評價基準」の實施により、整理施行地の賣買價格中統制の對象となるものの價格を規正した結果、間接的に換地評定價格も統制を受けることになつた。此の物價局新體制によれば、 $\text{評定價格} = \text{評定價格} + \text{評定價格} + \text{評定價格} = \text{評定價格}$ といふ構造となし、從來の價格構造とは本質的に異なつてゐる。従つて、今後行はれる受益主義の費用分賦方法も亦、此の統制の趣旨に合致する如くに變更されなくてはならぬものと考へる。

四、折衷主義の費用分賦。

費用を適當に區分して一は價格に他は地積に割當て、或はまた右の一は地積に他は利益に割當て、或は受益と賃貸價格および人頭割に割當て賦課する方法を謂ふ。舊宅地の改造と新宅地の造成とを兼ね行ふ場合等に適當であらう。

從來行はれた區劃整理は、舊宅地の改造の場合には元より新市街地造成の場合でも、主として街路・排水その他および劃地の位置・形状・區劃の變更のみを行ひ、個々の劃地内の整地はしないものが多かつた。此の種の整理施行地にあつては、費用分賦の方法は受益の

程度でも價格でも地積でも、右三者を兼ね用ひても實情に妥當する場合が多かつたであらう。併し、之に反して個々の劃地の造成に當り整地を要する場合は個別的なる工事費に依らねばならぬ。此の工事費は即ち當該劃地の有用性を増大し價格を上騰せしめる原因である。従て個々の工事費を負擔せしめる方法もまた利益主義の費用分賦に屬するものである。此の如く取扱はねばならぬといふ理由は、蓋し、地區内に宅地・田畑・山林・原野・沼池等のある場合の劃地個益費は、各特殊性を有し共通の標準を立て難いからである。

先づ地積について見るに、従前の土地が山林(陸地)または地盤の堅い畑地である場合は土地の現況が宅地化に好適であつて工事費最も少なく、之に反して、田地・池沼の如く地盤の築造を要するものは多額の工事費を要する。それにも拘らず、地區全體の整地費を各個の劃地の地積に按分して負擔せしめることの不可なるは自明であり、又價格について言へば、山林(平地)・または畑地の如く宅地化に要する工事費の少ないものは、宅地化期待價格の多量なるに反して、田・池・沼の如く宅地化に工事費を多額に要するものは宅地化期待價格の低いこと明瞭である。此の種の場合に、地區全體の整理費用を従前の土地の價格に按分して負擔せしめることは不當である。

從來この見易い道理に背いて耕作に最適にして高價なる田地を、矢はり宅地の素地としても山林(平地)・畑地等に比し高價なるものとして取扱つてゐた誤謬もないでもないが、農地と宅地とでは土地の利用上に本質的な差異があり、宅地の素地としては田よりも山林(平地)の方が大體において高價なることを確認せねばならない。なほ、詳細は第三章従前の土地の評價中宅地の素地に關する記事を參看せられ度い。

四 費用分賦の實例

内地および臺灣の二百二十餘の區劃整理事業の規約および施行規程により、費用分賦の實例を調査したるに大凡そ次の如くに分類することを得た。之によれば分賦する費用は殆んど全部が全體共益費もしくは地帯共益費であつて、劃地個益費を規定したものは少數であつた。即ち、大多數は個々の劃地の盛土・掘取その他の敷地に要する工事は施行しないものと推定される。別言せば、個々の劃地の宅地化に要する工事は夫れぞれ各所有者の任意施行に委してゐるのである。蓋し、舊宅地改造の場合には整地の要殆んどなく、新宅地造成の場合は工事の種類と費用とが多種多様であつて、之を他の一般に共通せる工事と同時に施行すれば、費用の分賦に煩雜な手数を要するからであらう。

こゝに少數なる劃地個益費の負擔方法の例をあぐれば次の如くである。

例一〔青森市南浪打組合〕

宅地造成をなしたる土地はその費用を算出し換地面積より整理後評價に基き坪數に換算控除す。切取に依り地盤を造成し又は假使用指定後換地の土地より土砂を搬出したる土地に對しては、評議員會の議決に依り別に清算するものとす。

例二〔長岡市新町組合〕

盛土および切取の費用は事業完了後評議員會に於て決定したる換地各筆に對する土量に應じて之を組合員に分賦するものとす。但し國有地に對する盛土および切取費用は従前の面積に應じ負擔するものとす。

例三〔名古屋市兒玉組合〕

特別減歩は従前の土地各筆の内理立および地盤築造費ならびに農耕貸貸地作離立替金を負擔す。

例四〔津市橋北組合〕

特別減歩は従前の土地各筆の内共通の負擔に屬せざる費用を組合において支辨したる場合、その金額を換地すべき劃地の價格に基き地積に換算して減歩す。

例五〔廣島市南觀音町附近市施行〕

整地費は換地確定地または換地の負擔とし負擔方法は市長之を定む。

なほ、分賦された費用の納付方法には現金制と替費地制とあり、後の場合は土地を費用調達手段として提供するのである。替費地については後ちに詳記する所による。

(一) 價格主義の費用分賦

價格主義による費用分賦の仕方は區々に分れ一定してゐないが、大體次の如くに分類することが出来る。

例一 従前の土地の評定價格を標準とし、又は之に比例して整理費用を分賦するもの。

之になほ次の如き規定を附加したるものもある。

イ、市に於て負擔を爲すものを除く。

ロ、總事業費の半額以内を町費の負擔とす。

ハ、事務費および文部省用地ならびに市有地に關する費用は縣の負擔とす。

例二 土地の評定價格を標準として分賦するもの。但し換地交付後においては清算金の徴收されたものにあつては換地の評定價格より之を減じ、交付されたものにあつては之を加へたる額を標準とする。

例三〔大阪府前市施行〕

一、工作物・木石等の移轉除却または破毀の爲に要する費用は、従前の土地の評定價格に其の土地内の工作物・木石等の移轉除却または破毀の爲に要する費用を加算したる額に比例して土地所有者より之を徴收す。

二、地上権・賃借権その他土地に關する権利を消滅せしむる爲に要する費用は、その土地の所有者より徴收す。

三、前各號以外の費用は従前の土地の評定價格に比例して土地所有者より之を徴收す。(以下省略)。

例四 山形市北山形土地區劃整理組合では事業費および高騰負擔の細目を左の如く定めて居る。

(一) 工事費、(二) 物件補償費、(三) 事務費、(四) 借入金利子、(五) 其の他の負擔に屬せざる費目。
事業費負擔課率表

路線價指數	1.000	900	790	700	685	600	580	548	530	320	485	450	430	420	395	365	335	300	
百坪當地積		6.84	7.77	8.34	8.95	9.06	9.82	10.03	10.40	10.63	10.77	11.28	11.87	12.24	12.48	13.01	13.77	14.67	15.96
負擔課率		坪																	

註 專業費負擔某田某

1. 路線價指數の總個數 10.033 路線價指數 18
2. 平均路線價指數 $\frac{10.033}{18} = 557.3$ 個
3. 專業費に充當すべき地積豫定 5,000 坪
4. 賦課すべき民有地總地積と平均百坪當課率 民有地總地積 59,352 坪
 $\frac{5,000}{59,352} = 944$
5. 路線價指數最大と最小の比 1. と 0.3
6. 路線價指數の最大と最小の負擔地積
 最大 $\frac{557.3 \times 0.944}{1.000} = 0.526$
 最小 $\frac{557.3 \times 0.944}{300} = 1.754$
7. 賦課率の決定(百坪當)
 最大たるものの課率 = $0.526 + 1.754 = 2.28 \times 3 = 6$ 坪 83
 最小たるものの課率 = $0.526 + 1.754 = 3.28 \times 7 = 15.96$
 即ち前表欄内路線價指數 1,000 の場合の地積負擔率は百坪當六坪八四にして指數 300 の場合は地積賦課率は百坪

當十五坪六とす。

土地高騰による負擔課率表省略。

(二) 地積主義の費用分賦

地積主義の費用分賦は單純に地積に比例して分賦するものである。價格または受益その他を標準として地積を定めるものは除く。地積主義の分類に入るものは大體次の如くである。

例一 従前の土地の地積を標準とし、又は之に比例して一率に分賦するもの。

例二 共通費は三分の二を従前の土地の地積、三分の一を従前の土地の筆数を標準とし、工事費・補償費およびその區限りの會議費は之を要したる區の負擔とするもの。

(三) 受益主義の費用分賦

區劃整理に因つて生ずる利益は即ち増價である。區劃整理に因る増價を標準として費用を分賦するものもまた受益主義の費用分賦である。従來この主義によつて行はれた分賦方法も區々であるが意味は概ね同様であつて、分類すれば大體次の如くになつて居る。

- 一、區劃整理のため受くる利益を標準として分賦するもの。
- 二、土地の評定價格を標準として利益増進率を定め之を分賦するもの。
- 三、土地の價值増進額を標準として分賦するもの。

- 四、土地の騰貴額を標準として分賦するもの。
- 五、換地清算の剰餘金を以て支辨するもの。

従来の價格の構成の原則に依れば、受益の程度は整理完了の上ならでは的確に定め難く、一應地積を標準として概算額を徴收し事後清算するものとし、且つ、換地交付後に要する設備の維持・管理費は整理後の土地の地積を標準として分賦したものが多し。而して、利益といひ利益増進率・價值増進額または騰貴額といふも、具體的には何に基いて之を評定するか、その評定方法もまた區々であるが代表的なものを左にあげる。

- 一、換地として交付すべき整理後の土地(地積)の評定價額と従前の土地の評定價額との差額とする。
 - 二、換地(地積)の評定價格總額と従前の土地の評定價格總額に換地處分までに徴收した金額を加へたる額との差額とする。
 - 三、従前の位置における整理後の評定價格より整理前の評定價格を減じたる差額に従前の土地面積を乗じたるものとする。
 - 四、假定換地の評定價格より従前の土地の評定價格を控除せる額に、權利價格總額より従前の土地の評定價格總額を控除せる額を以て事業費を除したる比率を乗じたるものとする。
- 權利價格とは假定換地の評定價格總額より従前の土地の評定價格總額を控除したる額を、整理後の土地の評定價格總額より従前の土地評定價格總額を控除せる額との比率を、假定換地の評定價格より従前の土地の評定價格を控除せる額に乘じたる額を従前の土地の評定價格に加へたるものを謂ふ。

整理費用は此等の差額を標準として分賦したのであるが、その方法につき特色あるものを擧ぐれば次の如くである。

例一〔上田市常入組合〕

費用負擔は整理施行による利益に比例するものとし、金額を徴收せず土地を以て充當す。

1. 費用減歩率 = 費用總額 + (整理後の評價總額 - 従前の評價總額)
2. 各筆利益額 = 後評價 × (前地積 + 舊道加算 - 一般負擔 - 地先負擔) - 前評價 × 前地積
3. 費用減歩地積 = 各筆の利益金額 × 費用減歩率 + 整理後の評定價格
4. 費用減歩率 = $\frac{\text{後評價總額} - \text{前評價總額}}{\text{前評價總額} + \text{後評價總額}}$ = 0.46875
5. 各筆の利益額 = 7圓 (100坪 + 6坪 - 1坪 - 10坪) - 5圓 × 100 = 165圓
6. 負擔坪數(費用負擔坪數) = 165圓 × 0.46875 ÷ 7圓 = 11坪 05

例二〔高山縣水見復興町會〕

費用負擔額は權利地積の受益額に坪當平均負擔額と利益率との比を乘じたる金額とす。

替費地の申出ありたるときは前項の金額を整理後の評定價格にて除したる地積を費用減歩として權利地積より控除す。

1. $\frac{\text{事業費總指數} + \text{整理後評價總指數} - \text{整理前評價總指數}}{\text{整理前民有總地積}} = \text{費用負擔指數}$
2. $\frac{\text{各筆整理後評價指數} - \text{各筆整理前評價指數}}{\text{整理後各筆評價單指數}} \times \text{費用負擔指數}$

例三〔太田市小泉町施行〕