

市政新論

董修甲著

~~157288~~

1931, 2, 28. 購于上海青年會壁架

董修甲著

市  
政  
新  
論

商務印書館發行

上海圖書館藏書



A541 212 0008 3897B

201302



## 序

我國向無市政之可言。故市政名詞。幾有不知作何解者。迨至各口通商條約訂定以來。如上海、天津、漢口等處。中外商民雲集。感覺公共衛生、公共安寧、公共交通之不便。遂不得不創辦市政。以謀居處之幸福。但各通商口岸之市政。權在外人。苟其所計劃與經營者。以歐美最新式之市政為模範。猶庶乎可以自解。實則不然。他口岸姑不具論。即以上海一隅而言。英法租界之市政。雖略具規模。但其缺點。實不勝枚舉。試就房屋先證明之。上海租界之房屋。在普通入見之。以為雄偉美麗。外觀有耀。識之者則以為高低參差。極不美觀。至論分界問題。更不敢盲從。按最新之市政。凡一市應分住宅、貿易、工廠、學校、各區。人民住宅。祇能建造於住宅區內。商店、工廠、學校。亦須在指定之區域內營造。不得將住宅、商店、工廠、學

校等、隨意建築。混雜不分。請觀英法大馬路等之貿易區內。有住宅、有工廠、隨便建築。毫無秩序。其妨礙公共衛生、公共安寧。誠匪淺鮮。是絕非可以引為模範之市政。更以電車事業而論。凡街道可以建設電車者。務須寬大。今如英租界之五馬路及法租界之東新橋等各段。其街道何其狹小。而電車竟行駛其中。故往往對於交通諸多阻礙。尤有進者。依歐美新市政之制度。凡貿易區內應設空闊草地。供商人隨便休息。上海英法租界之各貿易區。有草地乎。其不便利於人民實多矣。此不過上海租界市政缺點之最顯著者。其他缺點極多。今亦無煩詳論。然上海租界市政之不良。已可見矣。雖然。我國各省創辦市政者。莫不規撫上海。如其優良。學之猶恐不得其精神。試問取法者僅一中等之市政。我國市政之前途。何堪設想乎。然而各省市政之規撫上海。豈得已哉。蓋我國市政。除上海及他通商口岸外。實無可為模範。



者也。然則其求之於書籍乎。吾國關於市政書籍。極其缺乏。譯者既少。著者更鮮。即有一二譯述之本。乃數十年前之作。其所論陳腐不可爲法。試問數十年前之市政。能爲今日模範乎。修甲有鑒於此。謹以所學著述「市政新論」。凡關於城市設計、城市政制、城市衛生、警察行政、消防行政、城市財政、城市教育、行政、慈善事業、公共營業、諸問題。詳加論述。所引用材料。皆歐美市政最新之事實。但諸問題。頭緒繁多。斷非一篇所可詳盡。乃分篇討論之。先論城市設計。以後再及其他問題。按建造城市。如造屋然。造屋須先設計。造城市更非設計不可。否則茫無頭緒。必使造成之城市。雜亂無章。故城市設計論。較其他問題。尤爲重要。本卷除對於城市設計。詳加討論外。即歐美城市設計之成績。與實行城市設計理財法。亦分別述之。至於我國各城市擬定之計劃。并搜採列入。以備參考。然城市設計一事。爲市政科之一部。歐美

各國學者著述極多。斯篇所引。未及百一。不過述其最重要者而已。民國十三年二月。董修甲序於吳淞商埠市政籌備處。

# 市政新論目錄

## 第一章 城市設計綱要

- 第一節 城市設計之意義……………一
- 第二節 城市設計之歷史……………四
- 第三節 城市計劃制度之種類……………八
- 第四節 城市設計以前之調查……………一三
- 第五節 城市交通上之設計……………三五
- 第六節 城市公共娛樂之設計……………四〇
- 第七節 城市房屋段落之設計……………四四
- 第八節 城市公共房屋之設計……………四八
- 第九節 城市私人房屋之限制……………五四
- 第十節 城市設計中之社會狀況……………五七

## 第二章 實行城市設計理財法綱要

第一節 美國市公債……………六一

第二節 美國估稅法論……………六七

第三節 收用土地法論……………七八

第四節 各國土地差增稅論……………九九

## 第三章 各國城市設計之進境

第一節 英國城市設計之進境……………一四

第二節 德國城市設計之進境……………一二

第三節 美國城市設計之進境……………一四二

第四節 歐美城市設計進步遲速之原因……………一五七

## 第四章 我國各省城市之計劃

第一節 雲南昆明市之城市計劃大綱……………一五九

第二節 奉天省垣之城市新計畫……………一六三

第三節	湖北省垣之城市計劃·····	一六五
第四節	寧波鄞縣市政籌備處之城市計劃·····	一六六
第五節	廣州市擴充大計劃·····	一六八
第六節	南京改造公園之計劃·····	一七一
第七節	改良嘉積市之計劃·····	一七三
第八節	九江商埠改定開闢計劃·····	一七五
第九節	吳淞開埠計劃概略·····	一七七
第十節	(附錄)恢復日本東京之計劃·····	一八四
<b>第五章 我國各省城市設計上之建議</b>		
第一節	改建南京新都市意見書·····	一八七
第二節	(甲)江蘇省浦東路政之建議·····	二一三
	(乙)上海閘北自治會建議速築環租界馬路·····	二一五

# 市政新論

## 第一章 城市計畫綱要 (City Planning)

### 第一節 城市設計之意義

城市設計，乃一種計畫建造城市或改良城市之科學。其目的在於研究一市之需要。及如何設施。如何分配。以使一市衛生完備。街道清潔。交通便利。外觀華美。與夫其他一切設備上。皆須預先計畫完善。俾人民居其中者。可以安居樂業。得有美術之觀念。清尚之思想。爲一市之良民也。舉如一市內之房屋。街道。溝渠。公園。學校。碼頭。船廠。鐵路。電車。電燈等之施設與分配。皆爲城市計畫範圍以內之事。不可不悉心研究。而城市設計之預定。乃爲一市之施設與分配上預定之標準。如造屋宇者。必先備圖樣。則房屋之寬狹高低多少。皆有一定之準繩。不致任意興造。漫無張本。有時大小不一者。則礙美觀。有時寬狹不等者。則妨衛生。此皆未先設計之過。推至建築城市或改造城市亦然。有計畫如有圖樣。有圖樣則設施得宜。分配有方。



然後一市之衛生美觀。井井有條。不致紊亂矣。雖然舊市改造新市。與平地建設市場。頗多出入。考歐洲各市多從舊市改造者。其困難之點甚多。南北美洲及奧大利亞洲各市全係平地上建築者。其美點極夥。茲先述舊城改造新市之困難。次及平地上建築城市之美點。

#### 舊城改造新市之困難

(一) 舊城改造新市。先須毀壞已成之物甚多。致物主往往反對拒抗。困難一。

(二) 由舊城改造新市。地價因之不同。以買賣土地爲生涯者。往往乘此時機。高提地價。妨礙新城計劃之實行。困難二。

(三) 由舊城改造新市。往往因已有之房屋。不便拆毀。致改良計劃。不能一一舉辦。困難三。

(四) 由舊城改造新市。費用繁多。因既需拆毀已成之物之費用。復需預備實行新計劃之鉅款。加之舊城土地上。既多營造之物。其售價必較平地無營造物者爲多。如此用費鉅大。於改良時籌款不易。困難四。

### 平地建設市場之美點

(一) 從平地上建設市場。可於建設之始。先購極多土地。其平地既無營造物。地價必廉。

(二) 從平地上建設市場。可以收得極廉之土地。迨一市之計劃逐漸實行後。地價增長。則可使一市產業之生產力。日見增加。

(三) 從平地上建設市場。因在未實行城市計劃之先。預購土地。則以買賣土地為生涯者。不能高提地價。藉以得利。

(四) 從平地上建設市場。因平地上已成之物甚少。故毀壞已成物之費。可以省去。

(五) 從平地上建設市場。因無營造物。故無舊有物主反對拒抗情事。

(六) 從平地上建設市場。可以將一市之計劃。通盤打算。并可依計劃而實行之。如一市之工場區。住宅區。零售店鋪區。批發大公司區。以及學校區。皆可於計劃中一一劃定。街道公園。及其他遊戲場。亦可預為留存。如此辦理。庶可使一市成為

一極新式極完備之城市矣。

## 第二節 城市設計之歷史

城市設計之意義。明如上述。而推究城市設計之原始。數千年前已有之。雖當時設計。無如今日之精詳。而目的則與今同。昔在希臘時代。有西波打美司者。曾爲額生司城 Athens 計畫一切。彼於市內交通。頗爲注意。卒定城內某街爲交通之中心。四週環以長方形街道。可以直達。交通爲之極便。又羅馬城在勒若皇帝時代之後。曾經大火。舊城毀盡。後延工程師特別設計。更將市內房屋街道等改造之。嗣後其他各城。凡有改良市政者。無不先定計畫。以爲標準。其普通設計之法。將一城分爲兩中心點。一爲公共市場。一爲公共講演廳。然羅馬人素重實踐。不尙空談。故各城計畫。並非一律。而要視各城市地方情形爲定。故羅馬城市計畫之種類極多。非可怪也。

歐洲中世紀城市。受羅馬之影響。故與羅馬城市制度。相去匪遙。但當日爲黑暗時代。城市週圍有城垣以自衛。各城之最注目者。城壘是也。城壘四週。定有數條

大路及旁道。然各道污穢。不足與今日新式街道相較。又其時街道之最寬者祇三十尺左右。其餘僅二十餘尺之多。後因街道過狹。有感不便。又以城垣實無效用。故在德義兩國。有毀城寬路之舉。由是歐洲各城。頗有改良者。如安特委白 (Antwerp) 哥倫恩 (Cologne) 及委安納 (Vienna) 各城。雖至今日。猶見有寬大街道。與今日新式者相去不遠也。然以城市設計之真義而論。所有古城之計畫。總不若今日城市計畫之詳備。及至十七世紀之後。歐洲各國。對於城市設計一事。詳加研究。故其市政日新月異。

當一千六百六十六年時。英國倫敦大火。全城屋宇。悉遭一炬。英皇特派伍仁調查毀壞各處。并命作一城市計畫書。伍仁據其所查。上一計畫書。將街道應完全放寬。各教堂應合集一處。其他公共房屋。亦另闢一地建造。工廠大廈等。皆位置於河浜附近之地。彼之計畫至善。奈因人民反對。政府卒不能實行其計畫。殊可惜耳。

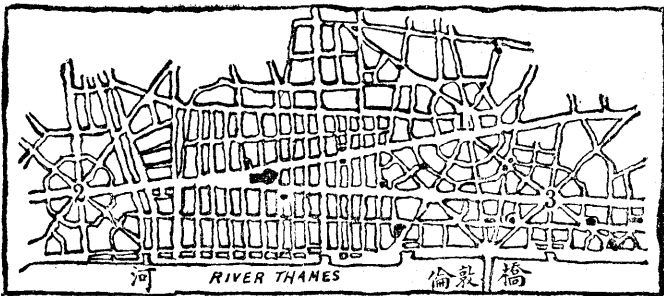
美國第一次國會。擬為華盛頓京城。計畫房屋街道等。使成一國最新式之城市。故華盛頓總統。命蘭房工程師。代作詳細計畫。卒見採用。雖其後屢經修改。而其

計畫之大體。毫未變更。即至今日。該市之街道房屋等。猶多係蘭房當日之計畫。

當十九世紀時。法國對於市城發展。亦頗研究。彼所計畫最美之市城。應以巴黎爲首。自一八五三年至一八七〇年。由哈師門男爵。將巴黎全市。統盤計畫。所有街道溝渠房屋等。概行改造。其計畫之要點如左。

- (一) 街道由狹而寬
- (二) 建設大小公園
- (三) 官署建置一處
- (四) 建設公共遊藝場
- (五) 各街道終結於市之中心點

奧國在十六世紀中葉。各城皆有城垣。與我國之城市同。嗣因居民日繁。城內



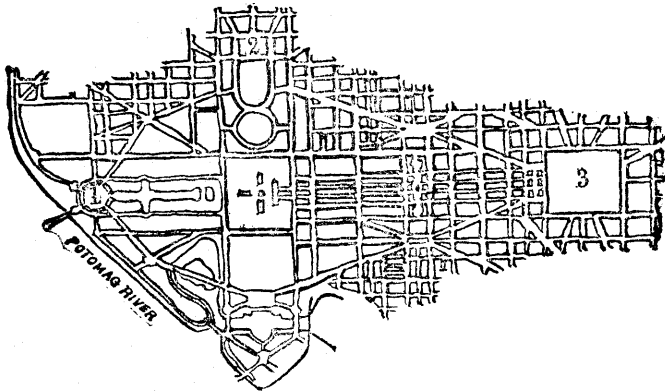
說明  
1, 2, 3, 為集中地

### 倫敦市之計畫

容納不敷。移居於城外者亦日衆。又以  
 礮火之戰日厲。城垣不足禦侮。乃於一  
 千九百五十八年拆毀城垣。最先者爲  
 奧之京城維也納。照新計畫。該城所有  
 通衢大道。成一多角形。正街中部。寬五  
 十尺。兩旁步道。寬二十尺。俱植大樹。至  
 市中公園。花園。及其他各地位。作爲公  
 共屋宇之用者。皆在計畫之中。

二十世紀時。歐洲各城。對於改革  
 城市房屋街道等事。尤加講求。如在英  
 國各城中。以倫敦街道改造者爲極夥。  
 德國之佛任克法弟 (Frankfort) 哥倫  
 恩 (Cologne) 斗色大夫 (Dusseldorf) 門

### 美國華盛頓市街圖之一部



說明

(1), 2, 3, 為市之集中處



黑母(Mannham)及渴爾思入(Karlsruhe)各市於城市設計極力提倡。故市政日新。大有一日千里之勢。然歐洲實行城市計畫。費用浩大。如開擴繁盛市場中之街道。則該處舊有狹隘街道。與夫原有之房屋等。地價收買既昂。房屋拆費亦鉅。是費用不得不大。如美利堅南美洲與澳大利亞各國。皆係新大陸之國。所有建築。平地而起。非同改造。則需費較少。此所異耳。彼時城市改造之運動。在歐美各國。日有進步。而我國則未之講求也。

### 第三節 城市計畫制度之種類

城市計畫制度。共分新舊兩種。有採取其新者。有採取其舊者。有以一種為主體。而兼取他一種之數份者。是皆因地制宜。並無一定之規則。舊式城市計畫制度。是將街道築成長方形。兩街交接之處。定為九十度之方形。並將房屋段落。制為一定之大小。市中各物。皆配置適當。如美國市城。採用此制者極夥。

新式城市計畫。不拘定格。街道或直或曲。可以隨意。要以美觀為目的。并求利用土地之形式。今將兩制之利弊。分列於左。

### 舊式城市計畫制度

#### 利益

(一) 土地可以節省。蓋路線直而不曲。故築時不須多取私人土地。

(二) 街道居戶尋覓

甚易。蓋道路整齊簡直無灣曲形。

(三) 調查房產戶口。

預備征稅亦易。蓋分段制度。整齊一律。

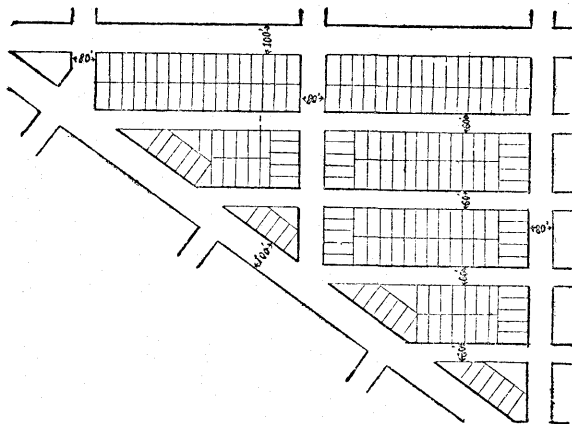
#### 弊端

(一) 街道既為長方形。則輸運與行走者。繞路

必多。

### 舊式街道之制度

(一式)



說明  
 80, 100, 60, 等為街道寬狹之尺數  
 此圖說明街道為長方形之舊制

(二) 街道一律。雖甚簡當。有欠美觀。

新式城市計畫制度

利益

(一) 灣曲自如。有美

觀瞻。

(二) 輸運行走者。有

時省走之路甚多。

(三) 如市城本為灣

曲形。而不拘整齊正直。則

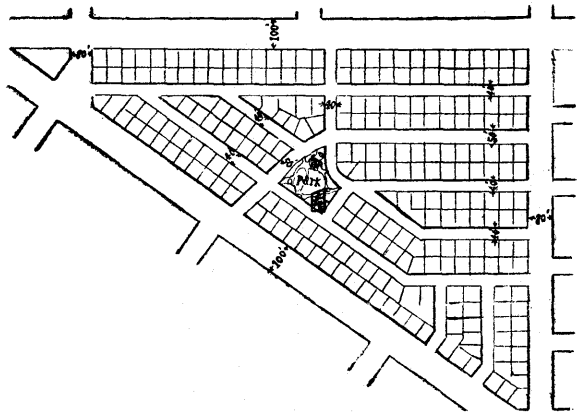
就其曲而築路。省費甚大。

弊端

(一) 道路隨意灣曲。尋途覓戶者甚不便。

舊式街道之制度

(二式)



說明

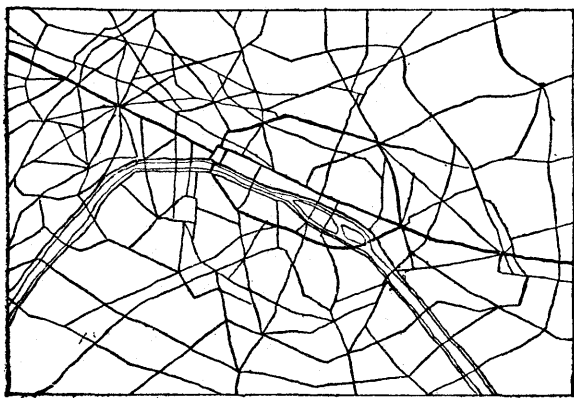
100, 80, 40, 50, 等為各街之寬狹尺數  
此圖說明街道為長方形之舊制

(二) 道路隨意灣曲。調查房產戶口者多困難。

以上兩種制度。各有利弊。我國各城。應採何種。此一極應研究之問題。作者以爲於未採用之先。應調查一市各種情形。如經濟問題。地形問題。美觀問題。交通便利問題。已有之房屋問題。以及其他各問題。先須詳細研究。方能着手設計。譬如一大城市。財源充羨。已成之房屋極少。地形有長方者。有其他形式者。所設計畫。完全以美觀爲目的。不論交通之便利與否。則以採取新式制度爲最善。蓋是制能使市內房屋式樣新異。街道灣曲自如。其他設施。亦皆有美術之觀感也。又如一市財源薄弱。

### 新式街道之制度

(一式)

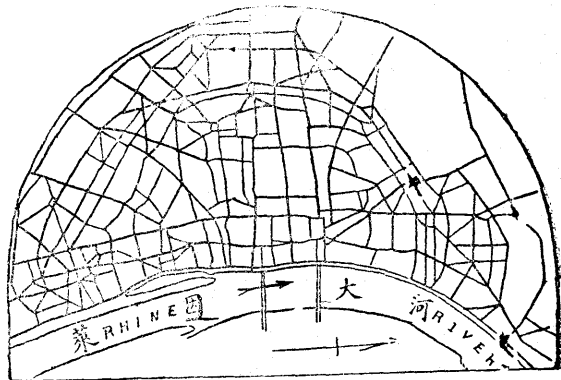


巴 黎 市 之 通 街 大 道

已成房屋甚多。拆毀之需費甚鉅。地形有方者。有圓者。又有其他種種形式者。所設計畫。不求美觀。祇求交通便利。則以兩種制度因時參用為善。蓋遇長方地段。專用舊式制。灣曲地段。專用新式制。其他方曲不等者。并用兩式制。總以制度合用於地形者為指歸。試再言之。譬如一市財源不富。已成房屋。又無一所。地形則長方。所設計畫。以道路簡當交通便利為目的。則以採用舊式制為宜。又如一市財源極厚。房屋尚無。地形灣曲。而計畫重在美觀與交通便利。則以採用新式制為宜。此皆例證之大概耳。

### 新式街道之制度

(二式)



Plan showing the general Street System of the Central part of Cologne

可倫市中之大街道制度

#### 第四節 城市設計以前之調查

計畫制度之種類。余既詳論之矣。其實所設計者。要以調查所得爲標準。否則無設計之可言。是調查爲設計之第一步也。調查非僅及一市之土地形式。卽一市之社會狀況。經濟情形。皆須詳細考核。茲將應查各事。詳列於左。

- (一) 已成與未成之街道。
- (二) 已成之公園及可爲公園之地位。
- (三) 已有之公共房屋。
- (四) 交通狀況。
- (五) 公共燈火狀況。
- (六) 公共水利狀況。
- (七) 各區人民之稀密。
- (八) 各區工廠之多少。
- (九) 人民住所狀況。



(十)憲法之特許權。

(十一)憲法之限制。

(十二)當時財政狀況及將來財源希望。

調查事項完畢。則照所調查者通盤計畫。是爲第二步。夫一市應計畫之處甚多。在一市各事未辦之時。先爲計畫。誠屬不易。故城市設計者。不過爲籌辦各事概要之標準。當各事未辦時。或有不能不互相掉換。以應時機之宜。茲將應設計各項。再列於左。

(一)一市將來交通事宜。(包括各種水陸輸運)在城市計畫中。以交通一項。尤須預先設計。然預算極不易也。

(二)水利及衛生事務之制度。

(三)公共房屋之地位。

(四)公園之地位。

(五)公共娛樂之地位。

報告

市鄉圖圩

附吳淞商埠市政籌備處調查表七種及吳淞商埠之吳淞鄉與城廂市調查

(六)半公半私房屋之地位。(如遊戲場戲園等)

(七)一市關於房屋高低及屋內居民之規則。

(八)一市實行計畫之財源問題。

地		田			類別	事項	記錄
註	備	近	田	田	田	事	別
		河	地	地	地		
		與	每	高	約		
		否	畝	低	數		
			約				
			價				



村	
註	備 樹 木 或 竹 園

市鄉圖圩

路		道				類別
註	備	經過河道之橋梁概況	闊若干尺	長若干丈	何種道路	路名
						事項記錄

市鄉圖圩

(祠宗之連相莊村與不)		祠			宗		類別
註	備	私	公	祠	祠	祠	事
		人	家	屋	屋	名	
		建	建	概	間	數	別
		立	立	况	數	名	事
							項
							記
							錄











## 調查吳淞鄉報告

本部同人承乏調查。先從吳淞鄉入手。凡市鎮、鄉村、田地、道路、河道、墳墓。以及廟宇、宗祠等其他事項。分別填表。并另製統計表外。茲將吳淞全鄉調查各項。擇要報告如左。

(一)田地 吳淞全鄉。計共十圖十四圩田地。約計一萬九千五百十畝有餘。各圖田畝價格之高下。已於表內註明。惟吳淞近來工廠林立。各種公司。亦漸發達。爭購地畝。轉移道契者。已不在少。復有學校及私人所佔之地。以致地價飛漲。茲就調查所得。約略計之。以備查考。鍾愷源佔領。推二十二圖北薑圩灘地二十六畝。推三十五陶圩七十餘畝。岡二十五張圩二十餘畝。岡三十三北火圩七十餘畝。立大公司佔推三十四陶圩二十餘畝。招商局佔岡三十二師圩五十餘畝。仁壽公司佔岡三十二師圩六十六畝。榮氏佔岡三十二師圩七十餘畝。鐵路公司佔岡三十二師圩三百二十八畝。岡三十三火圩九十畝。騰三十九制圩二百八十餘畝。大中華紡織公司。佔岡三十三北火圩八十餘畝。華豐紡織公司。佔岡三十三北火圩一百

二十餘畝。鐵工廠。租佔岡三十三北火圩五十餘畝。同濟醫工大學。佔衣三十六珠圩一百四十六畝。省立水產學校。佔騰三十九制圩八十三畝。騰四十一衣圩五十二畝。商船學校。佔騰三十九制圩二十六畝。騰四十一衣圩四十七畝。漁業學校。佔騰三十九制圩四十二畝。騰四十一衣圩五十四畝。中國公學。佔騰三十九制圩一百六畝。淞防營基。佔騰四十一衣圩一百四十三畝。合計各公司及工廠學校等所佔之地。約在二千〇四十畝。以上騰四十一衣圩內民田。且不及三分之一。至各圩內之移轉道契者。岡三十二師圩。內轉美道契者。五福堂五十八畝餘。轉義道契者。官地一分六釐餘。轉英道契者。開平局二十三畝餘。通和洋行十一畝餘。森泰二畝餘。保安八畝餘。共一百〇二畝一分六釐餘。岡三十三火圩。內轉英道契者。仁昌公司二十畝餘。翁雲記一畝七分餘。共二十一畝七分餘。岡三十三北火圩。內轉法道契者。一戶計九分餘。轉英道契者。計四十畝餘。又大中華紡織公司八十畝餘。共一百二十畝九分餘。衣三十六珠圩。內轉英道契者。哈味戶十四畝五分餘。馮錫華戶五畝二分餘。又哈味戶五畝三分餘。共二十五畝餘。騰三十九制圩。內轉英道契者。

三十戶計七十畝餘。轉法道契者六戶。計三十畝餘。共一百畝餘。騰四十南民圩。內轉英道契者。担文六畝一分餘。繆理安一畝八分餘。共七畝九分餘。合計各圩之轉道契者。共三百七十七畝餘。近時轉道契者。不在其內。

(二)河道 吳淞全鄉河道。計十有七。而以蘊藻浜爲全鄉之幹河。餘如泗塘黃泥塘轉河。均與蘊藻合流而入黃浦。至隨塘河張鑑浜。流域雖長。然河身淺狹。不便通船。茲分別言之。

蘊藻浜西自楊行入吳淞界。經推二十二圖。發圩推二十五圖陶圩岡二十五圖張圩岡三十二圖師圩而入黃浦。河面約闊二十八丈。深約二丈餘。

泗塘貫吳淞全鄉之中心。並穿蘊藻浜而南北流。蘊藻以南。爲南泗塘。蘊藻以北。爲北泗塘。南泗塘經岡二十五圖張圩。及岡三十二圖師圩之間。而入殷行界。北泗塘經推三十四圖陶圩火圩而入城廂市界。河面闊約九十餘尺。深約二丈餘。

黃泥塘。爲吳淞鄉西北最大之蘊藻支河。西北流經推二十二圖北薑圩而入楊行界。闊約一百六十餘尺。深約三丈。

轉河亦爲吳淞鄉西北最大之蘊藻支河。與黃泥塘相距半里許。北流經推二

十二圖北薑圩而入楊行與黃泥塘合而西流。闊約二百二十尺。深約二丈五尺。

何家浜亦蘊藻北流支河。自北薑圩折東。經推三十五陶圩而入楊行界。闊約四十三尺。深五尺。潮由蘊藻流入。然惟大汎通船。

淺洞毛家浜均泗塘支河。淺洞。經推三十四陶圩曲折西北而與楊行爲界。毛家浜由推三十四陶圩西行。入推三十五陶圩。大汎均可通船。

搖槽浜爲蘊藻南流支河。在推二十二圖發圩之東。與岡二十五圖張圩爲界。深約一丈。闊約三丈。通潮而不能通船。

隨塘河在吳淞鄉之東。與市河相通。東北流經騰三十九制圩騰四十一衣圩而入城廂市界。張鑑浜則爲隨塘支流。宣家浜又爲張鑑浜支流。河面狹窄。船隻均難通行。

市河經吳淞全鎮東北通隨塘。西合泗塘而通蘊藻。闊約四丈。深二丈。船隻尙可通行。其餘如段浦、小雞浜、盛家浜、姚華浜等。均甚淺狹。僅通潮水。而不能通船。此



全鄉河道之大概也。

(三)道路 全鄉道路除淞滬鐵道外。已築之路。共十有三。約計其長度。以便查攷。軍工路由岡三十二師圩中經外灘馬路。至騰四十一衣圩。約長二百三十丈。沙路亦在師圩。長二十丈。外灘馬路。在岡三十三火圩。長二百二十丈。淞興路與商埠局路。亦在火圩。淞興路長二百丈。商埠局路長四十丈。新馬路在岡三十三北火圩。長十丈。同濟路由北火圩達騰四十南民圩。長二百七十丈。淞城江路由北火圩經騰三十九制圩騰四十南民圩。及北民圩。長約六百四十丈。淞城路在騰三十九制圩。長一百九十丈。老馬路由制圩經騰四十一衣圩。長二百七丈。通火藥局之馬路。在騰四十一北民圩。長七十丈。淞陽大道。長約十里。其餘鄉間均係通行小路。此全鄉道路之大概也。

(四)戶口 全鄉人口。計共一萬一千四百二十九人。而客戶人數。亦達四千五百十二人。其職業除市鎮人民外。以農爲多數。客戶則以工商爲多數。間亦有作苦力者。騰三十九制圩。客戶人數幾與本地人民埒。甚或一村落內。全係客戶者。騰

四十一衣圩內則客戶人數直超本地人民而上之。漸有發達之氣象矣。

(五) 橋梁 全鄉橋梁。木橋多而石橋少。跨蘊藻浜之大橋。現正修理。餘如鄒家橋、及黑橋木欄已壞。勢頗危險。而康家木橋、曹家木橋、陳家木橋。亦均待修治。至鄉間則更多狹小木橋。要皆為交通之阻也。

(六) 墳墓 全鄉墳墓。計有四千二百餘處。義塚面積。約佔三十二畝有餘。惟推三十四陶圩火圩。墳墓較少。餘皆動以百數。亦市政進行之一大障礙也。至各圖暴露之柩。亦有一百八十餘具。岡三十三火圩內。今春雖經商埠局撥款搬遷。然浮厝尚多。日後恐仍難免暴露。此亦急宜籌措者也。

(七) 工廠及各機關 吳淞鎮各項機關及各工廠公司。計在岡三十三火圩者。如吳淞商埠局、淞滬警察廳第六署（現改為吳淞商埠警察局）、江蘇水上警察廳第四區、江海關吳淞分關貨物稅公所、釣船公所、蘊藻浜車站、吳淞鎮車站、救生局、四明公所、商會、吳淞經董辦事處、淞陽電話局、公共體育場等。在北火圩者。華豐紡織公司、大中華紡織公司、中國鐵工廠、寶明電汽公司等。在衣三十六珠圩者。

華豐聚記碾米廠。在騰三十九制圩者。海關醫院。及砲台灣車站。共計二十餘處。

(八) 學校 吳淞鄉立學校。計共七。女校一。其地點及學生數。均列表註明。而耶教堂附設之小學校有二。私塾有四。此外同濟醫工大學在珠圩。中國公學在制圩。省立水產學校在衣圩。沿蘊藻河及北泗塘一帶。爲工廠區。同濟學校東北一帶。爲教育區。實具有天然之界限也。

至廟宇宗祠等。其他事項。已另列表茲概從略。

### 調查城廂市報告

本部調查城廂市。按照畫定區域。分組進行。惟發四十四圖北陽圩裳五十一圖金麗兩圩。無庸調查。餘均一律查竣。分別填表。并另製統計表外。茲將調查各項。擇要報告如左。

(一) 田地 城廂市調查區域內。計共七圖十四圩。田地約共一萬四千三百二十二畝有餘。各圖田畝價格。除岡四十三乃圩騰四十六夜圩外。餘均不甚相懸。已於表內分別註明。然最高價格。亦不過六七百元左右。較之吳淞附近。尙不如遠。

甚。各圖公佔之地城市公所管領。騰二十六奈圩內九十餘畝。中國公學新購騰四十二北稱圩內。校基地一百二十餘畝。東嶽廟佔騰四十二北稱圩內十餘畝。岡四十三乃圩內。公佔六十七畝餘。騰四十六夜圩內。營地及營基佔八十二畝餘。計共三百六十九畝餘。此外如登有公司、怡盛公司、敦裕公司等。在騰四十二南稱圩內。購買地畝。雖不甚多。然均不免含有販賣性質。至各圩內之轉移道契者。惟騰四十二南稱圩內。劉渭生徐恆一兩戶。計共十餘畝。其他則尙未有也。

(二) 河道 城廂市河道。約計共十有五。而中以泗塘湄浦。東以隨塘河。北以馬路河。及采淘港。西以河涇爲全市水道之較大者。其餘支河。雖大半淤淺不便通船。然均與以上諸河流脈絡貫通。茲分別言之。

泗塘穿全市中心。而南北流。自吳淞鄉而北入周四十七南谷。及小谷圩之間。中經騰四十六果夜兩圩。周四十七谷圩。及北谷圩。岡十五圖東圩及海圩。而入馬路河。深約二三丈。闊約七八丈。惟北至岡十五圖境內。則較南爲略深。

湄浦橫貫市之中心而東西流。東穿泗塘通老市河。西經岡十五圖東圩夜圩

及發四十四圖陽圩。而入楊行鄉界。深約一二丈。闊約三四丈。

馬路河在市之北部。東通采淘港。西流經岡十五圖東圩。及發四十四圖陽圩。而與月浦鄉爲界。深約二丈。闊約七八丈。

采淘港在岡十五圖海圩之北。東貫隨塘河。並穿海塘而入海。西通馬路河。深約二丈。闊約三丈。

隨塘河在市之東北。自吳淞鄉北流入市界。經騰四十二南稱。及北稱兩圩環繞縣城東北。復經騰二十六奈圩岡十五圖海圩入裳五十一金麗兩圩。而至月浦鄉縣城以北。深約二丈。闊約三丈。南則僅深七八尺。且蘆葦叢生。不便通船。

河涇爲城廂市與楊行之界河。南自吳淞鄉入市界。北流經騰四十六果圩周四十七谷圩。而入湄浦。深約一丈。闊約五丈。

市河在縣城西門外。與外城河相通。由岡四十三乃圩。西經岡十五圖海圩騰四十六夜圩及周四十七北谷圩而入泗塘。深約二丈。闊約四丈。惟近城處。則僅深丈餘。

老市河在市河之北。西通泗塘。東至岡十五圖海圩。折南而與市河合。又東通隨塘河。惟近更淤淺。船隻不能通行。沙浦東通泗塘。西入楊行而至劉行。城市區域內僅佔一小部分。故不及其餘如馮王浜爲馬路河支流。楊家浜爲市河支流。蔡家浜及油車浜（又名花園浜）則爲沙浦支流。西張鑑浜爲泗塘支流。姚華浜爲張鑑浜支流。均不便通船。間有惟大汎可以通船者。此城市調查區域內河道之大概也。

（三）道路 城廂市道路計有五。石路自西門外騰四十六夜圩起。南經騰四十二北稱及南稱兩圩。而入吳淞鄉。長約四百五十丈。交通路自縣城南門外起。經騰四十二北稱及南稱兩圩。而至吳淞鄉。長約三百六十餘丈。沙路自海塘起。西經騰四十二南稱北稱兩圩之間。穿吳淞鄉。騰四十圖北民圩而至騰四十六夜圩。長約三百四十丈。淞陽大道。經騰四十六果圩。長一百八十丈。城楊泥路。經騰四十六夜圩及果圩。長約四百五十丈。其餘鄉間均係通行小道。此城市調查區域內道路之大概也。

(四) 戶口 城廂市調查區域內之戶口。除周四十七小谷圩內並無鄉村及人民外。計共一千八百七十一戶。人數計共六千八百七十四人。客戶人數計三百二十六人。其職業除城市人民外。以農爲多數。商次之。工又次之。近海居民。間有以捕魚爲業者。

(五) 城市機關 城市各機關。除寶山縣公署。典獄署。及縣警察所外。計有十餘處。如城市公所。勸學所。縣農會。縣教育會。地方款產經理處。通俗教育館。貧民習藝所。交通局。冊單局。塘工局等。縣教育會內。又附設小學教員研究會。童子軍聯合會。義務教育期成支會。地方自治協進支會等。

(六) 橋梁 城內外橋梁。現多改建石橋。頗爲堅固。其餘鄉間木橋多而石橋少。且均欠固。間有以木板搭成者。

(七) 墳墓 墳墓之數。在調查區域內。約有三千二百八十餘處。義塚面積。佔四十一畝五分餘。除岡十五圖東夜兩圩周四十七北谷小谷兩圩墳墓較少外。餘皆動以百數。騰四十二北稱圩內墓地且多於田地。惟岡四十三乃圩內之義塚地。

二十七畝餘。現已墾種成熟。由城市公所換單管業。發四十四陽圩內之義塚。本在吳淞砲台。清光緒二十四年。因淞口開埠。由興利公司函准知縣沈佺出示遷讓。名慶軍新義塚。計十二畝五分餘。騰四十六夜圩內計二段。約二畝餘。實則僅有十四畝五分餘矣。至各圖暴露之樞。亦有一百餘具。將來市政進行。所急宜設法遷移者也。

(八) 學校 城內學校有五。縣立甲種師範講習所。及附小縣立第一高等小學校。市立城廂女學校。市立城中國民學校。市立城西國民學校等。在岡十五圖東圩者。爲市立泗塘國民學校。在騰四十六果圩者。爲市立河間國民學校。學生計共八百三十餘人。

至廟宇宗祠等。及其他事項。均已列表註明。茲概從畧。

#### 第五節 城市交通上之設計

世界各大城。大都瀕臨海洋。城市近海洋者。極有利益。考歐洲除各京城外。凡稱第一等大城。無不瀕海。又美國凡城有人民逾二十萬以上而不瀕海者。未可多



得。蓋能善用附近水面陸地之間題。爲各大城市極要之事。不可稍忽。其利用之法。非第建造港口。多築船塢碼頭。能令行人貨物皆棲於此。并能令碼頭等與陸地之火車電車。有極便利之銜接。往來行人貨物。不受奔馳跋涉往返周折之勞。美國市政。往往因輪船火車不能相接。發生種種困難問題。譬如自船塢至火車電車各站。必相距接近。則行人由舟登岸。逕達車站。無庸多行。或貨物由站起運上船。亦無庸多經道路。但美國有多數城市。因水陸交通不接。須經過行人稠密之長街小路。故感不便。至於利用內河轉運貨物一事。亦極不注意。如歐洲各城。對於水陸相接之法。極有研究。故行路與轉運。異常便利。其辦法最著成效者。首推法國巴黎一城。該城多小河。能利用之以駛小輪。故交通捷便。人民多恃水上交通以進行。美國城有小河者甚多。而知利用小河者甚少。此美國人之缺點。然近十數年以來。各邦各城於發展商埠之事。頗加研究。皆派有興港委員會專門研究港務建築事宜。以求水陸交通上火車船塢碼頭接近。便於行走輸運也。

城市設計。關於鐵路問題。尤須注意者。卽各鐵路終點所在是也。美國鐵路。對

於終點一事。極欠講求。多感不便。而英之倫敦。法之巴黎。德之柏林。亦如是。故其交通不便。不亞於美之紐約芝加哥及鮑斯登等城。夫各鐵路自各方面通入一城。如其終點必在異地。當求各終點有相接之法。否則不但輸運行走諸多不便。即每年輸運行走之種種耗費。亦必無窮。當一城初闢時。建築一公共鐵路終點站。其費用與事實。皆易辦到。如遇各城業已發達。土地價昂。則建築公共終點。勢不易得。故紐約有在地道下築終點連接處者。其省費用。便交通。洵良法也。

鐵路終點一事。爲近日交通問題上一最重要之點。頗難研究。蓋築一鐵路終點。需用土地甚大。非獨車站本身之用。并須有停車地位等處。又終點如求便利人民。必設在繁盛場之中心。而繁盛場地價昂貴。所費又非鐵路公司所能任荷。且於市之繁盛處。築一公共終點。各車勢必羣集。往來車聲塵土煤烟惡氣。妨害人民衛生。又非淺鮮。此建築公共車站終點者之困難也。故利用地道下之連接。可免地價之大。與喧囂之弊矣。

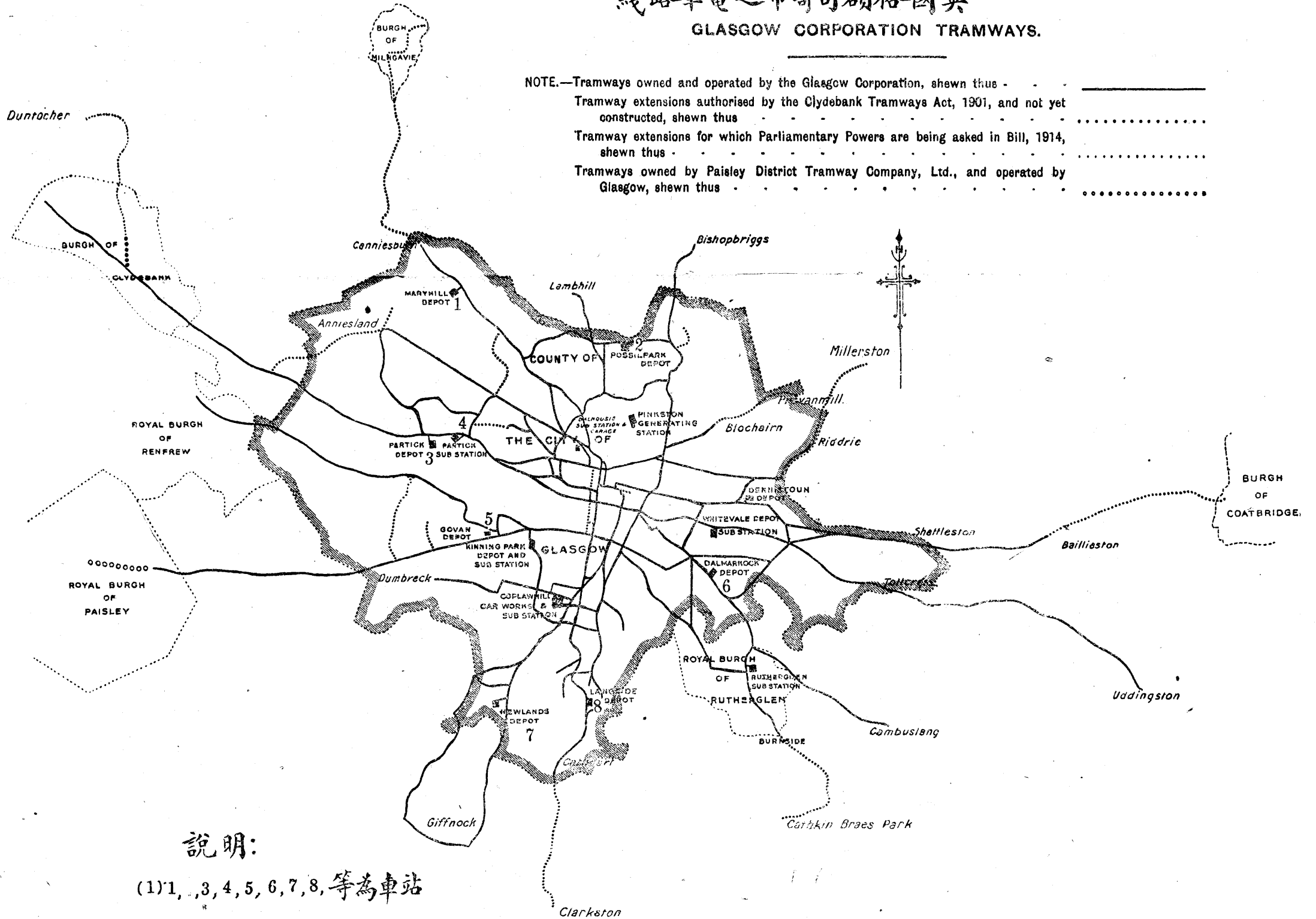
電車爲城市交通輕便廉賤之器。不可不有。然佔地較多。有礙行人地位。如美



# 英國格額司哥市之電車路綫

## GLASGOW CORPORATION TRAMWAYS.

NOTE.—Tramways owned and operated by the Glasgow Corporation, shewn thus -  
 Tramway extensions authorised by the Clydebank Tramways Act, 1901, and not yet constructed, shewn thus .....  
 Tramway extensions for which Parliamentary Powers are being asked in Bill, 1914, shewn thus .....  
 Tramways owned by Paisley District Tramway Company, Ltd., and operated by Glasgow, shewn thus .....



說明:

(1) 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 等為車站



## 一 最要之問題。

關於道路一事。前在討論兩種城市制度時。已詳言之。一爲舊式簡直長方形之道路。一爲新式灣曲自如之道路。其利弊亦各分別論之。茲不復贅。惟道路上所植電話電燈街牌桿子火警箱子等。亦應預爲計畫。否則必致桿柱林立。妨礙觀瞻。如美國街衢所有各種桿柱。往往分植道旁。佔地極大。既欠美觀。又礙行人。故一城應於計畫之先。預算需要桿柱。設一公桿。則省地位。美觀瞻矣。此爲防備公用物有礙街衢而言。然私人物件。有妨公共觀瞻及地位者亦不鮮。譬如一店窗戶。突出路外。或板壁伸出街外。或大鐘掛於門外。諸如此類。其佔公地。妨美觀。於計畫時不可不加以限制。如美國東部巴斯登城之門面貿易所懸各種方牌大鐘等。徧見市上。殊不雅觀。且有時障礙消防事務不少。諸多不便。由是觀之。一市於私人佔用公地。在計畫時。應加以種種限制。乃爲必要。

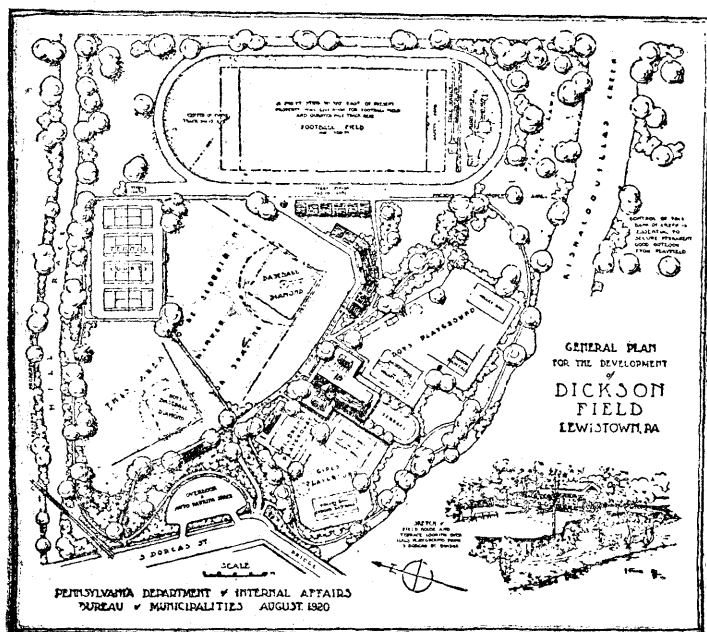
地面上各種設置。既如前論。再就地下者論之。歐美各國。因地面上不敷應用。每多利用地道下地位。然放置自來水管。電線電話及其他各管。并未規定地道下

地位。往往遇有要故。需用地下地位時。必將各汽管或電管等。移置他處。方能適用。如某處須設地下火車兩端交接之點。需地甚多。勢必遷移地下原設各項管道。甫可就用。其不便孰甚。設使早有計畫。預定某處爲將來公共要需之地。某處任由人民安置電汽各管。如是則既免麻煩。又節費用矣。

### 第六節 城市公共娛樂之設計

城市計畫中。關於公共娛樂一事。亦不可缺。公共娛樂之所。如公園、草地、運動場、戲園、遊戲場等。皆足以發人興趣。助長精神。使人身軀發育。易於健壯。并養成充實之腦力。我國素不講求人民愉快。除通商大埠。有少數遊戲場小公園外。其大多數市城。皆付闕如。以致兒童沿街嬉戲。大人家居賭博。甚有一般老少之人。無所消遣。精神困頓。釀成生活之痛苦。要知精神爲人生之要素。有之則事無不舉。缺之則一無能爲。吾國國民所以萎靡不振。百事廢弛者。以無精神故耳。而所以致此者。以無公共娛樂之地增進之耳。東西各國。素重人民愉快事業。故建設種種公共遊戲場所。如跳舞廳、公園、花園等。皆足以活潑肢體。發達精神。俾養成一般強健國民。締

造種種事業。而國家因之強盛。按公園分兩種。(一)市外天然公園。(二)市內公園。市外天然公園者。係就市外各方二三里遠近之間。有林木或山水之處。修飾成之。此等公園。祇須購買山林數處。築大路數條。以爲導游之途。故所費較省。市內公園。全用人工造成。須有美術觀感。以引起游客興趣。然此種市內公園。又分兩種。一爲人造大草地。環植各種樹木。旁設座位。俾游覽者休憩怡情。中

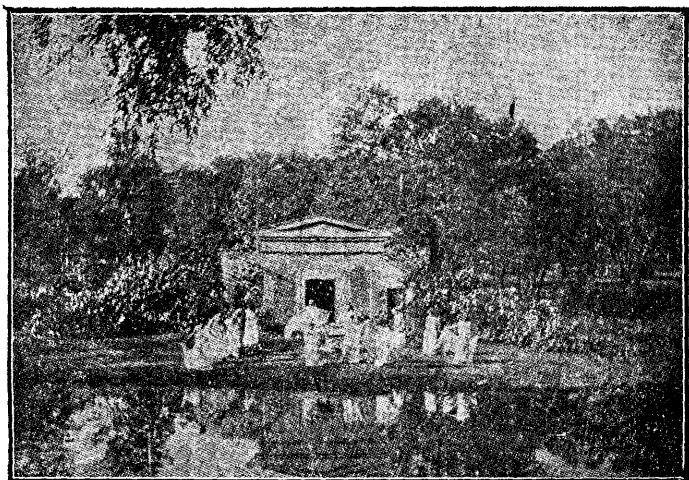


美 國 游 戲 場 之 建 議

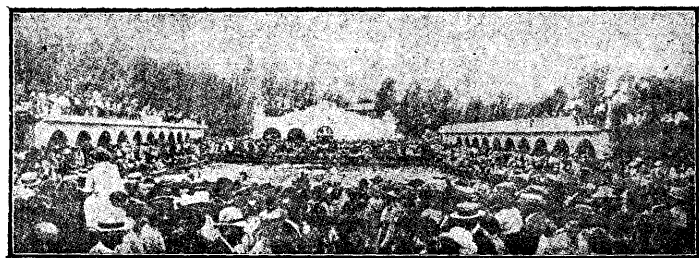
造種種事業。而國家因之強盛。按公園分兩種。(一)市外天然公園。(二)市內公園。

植奇花異草。俾消遣者動美麗感想。此種小公園。宜於貿易繁盛之區。建設愈多愈

佳。二為市內人造公園。較大於草地。花木座位。固所應有。更須設網球。游泳池及各



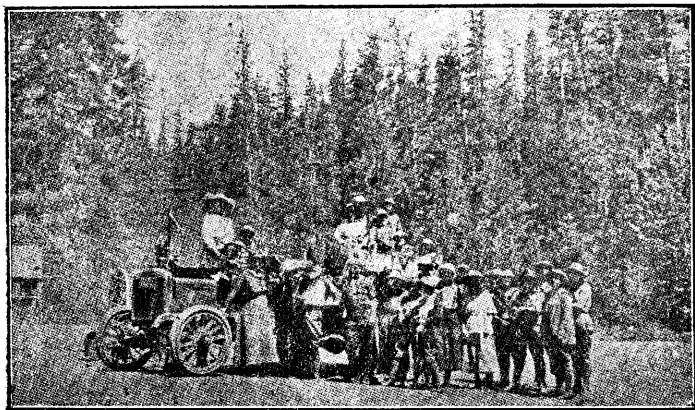
園 戲 外 野 之 州 華 我 愛 國 美



池 泳 游 國 美



式游藝場所。每城至少須有兩處。除公園外。尚有其他娛樂之場。含有商業性質者。但此多屬於私人建設。不須公家設備。惟計畫城市時。應將私人建設之地劃出。庶幾不與其他地界混亂。如工廠區域。不應設有戲園。店舖營業區域。則應多設戲園影戲場。以助生意發達。住宅區域。亦應設有戲園或他種娛樂之所。此皆不能不預先計畫者也。再者運動場亦須設備。按歐洲學校操場。多准人民及兒童自由入內運動。而我國學校操場。則不開放。因我國人民缺乏公德心。開放則操場必多損失。然苟能有適當之管理法。此種困難。當可免除。故計畫城市時。應有一種之主張。如開放學校操場為運動場則已。



美國屋倫市閒游隊

否則宜設公共體育場。大者一所。小者數十所。要以一市之人民及兒童多寡爲比例。

### 第七節 城市房屋段落之設計

市內房屋段落云者。卽街與街或街與巷相距之段落也。房屋段落之大小與形式。亦城市設計中一大問題。美國各城中房屋段落。大小不一。形式各異。其市內商店區與住宅區之房屋段落。長短有四百尺至九百尺之殊。深淺有二百尺至四百尺之異。而段落大小深淺。各有利弊。請略述之如左。

#### 房屋段落長者之利

(一) 巷道不多。省用土地。

#### 房屋段落長者之弊

- (一) 轉灣之處太少。其可用作行走與輸運之巷道。人數必稠。稠則擁擠。
- (二) 街道燈光暗淡。交通不便。
- (三) 失慎易蔓延。損害極多。熄滅亦難。

(四) 空氣減少。衛生上頗有缺點。

房屋段落短者之利

(一) 轉灣之處甚多。交通不致擁擠。

(二) 街道燈光充足。行走與輸運者稱便。

(三) 空氣流通。有裨於公共衛生。

(四) 失慎時損失較少。熄滅較易。

房屋段落短者之弊

(一) 巷道繁夥。費地亦多。

以上言長短之利弊。再將深淺之利弊。分述於左。

房屋段落深者之利

(一) 街道可減省。土地亦節省。

房屋段落深者之弊

(一) 奸徒惡黨。易用小屋窄巷。私設寓所。作種種違法行爲。以致傷風敗俗。甚

至作惡爲亂。

(一) 失慎易蔓延。損失必大。撲滅不便。

(二) 空氣少。又陳腐。妨礙衛生。

房屋段落淺者之利

(一) 奸徒不易藏匿。能免一切傷風敗俗作惡爲亂之事。

(二) 失慎少損失。熄滅亦便。

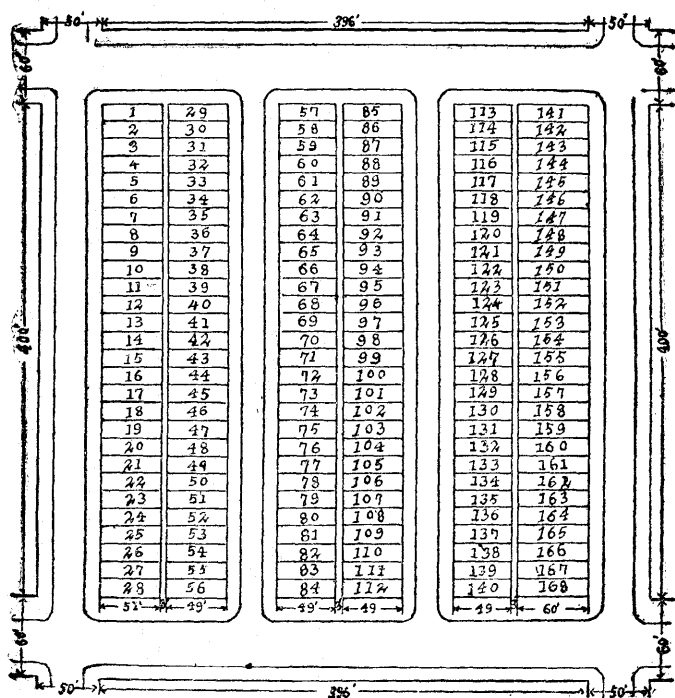
(三) 空氣充足。且新鮮。有益衛生。

房屋段落淺者之弊

(一) 街道多。費地亦多。

由上觀之。房屋段落長短深淺之利弊。瞭如指掌。然權其利多而弊少者。當以段落小而短者爲宜。按美國於此問題。素有研究。僉謂商店區內房屋段落。其長短以三百尺至五百尺爲適宜。其深淺以二百尺左右爲適當。我國各市計畫房屋段落時。應採用之。

## 房 屋 段 落 圖



## 說 明

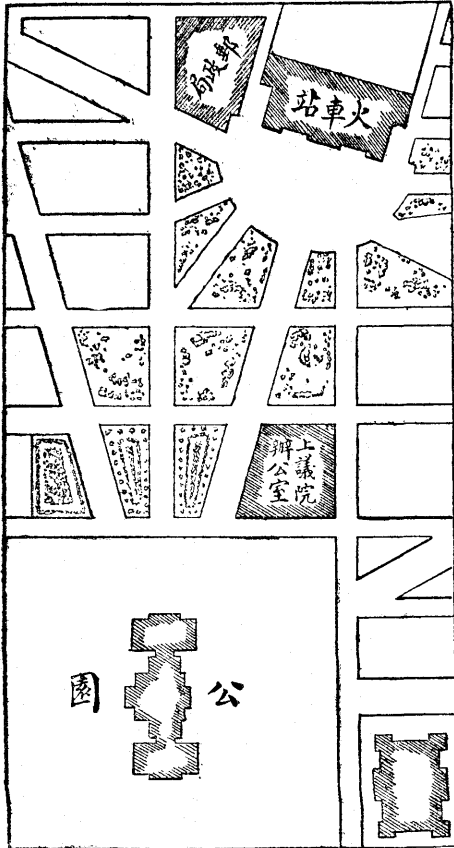
- (1) 400 × 396 為美國費市之普通段落
- (2) 50, 60 為街道寬狹之尺數
- (3) 1-168 為每房屋之佔地,
- (4) 1-168 各房屋之佔地, 其寬狹自十四尺至十六尺不等
- (5) 51, 49, 60 等為房屋佔地深淺尺數
- (6) 3, 為房屋間之小路

## 第八節 城市公共房屋之設計

公共房屋之地點。亦城市計畫中所應研究者也。然非謂將所有公共房屋。皆建於一處。倘以此爲標準。非但難成事實。且非完善方法。故計畫一完美城市。應將所有公共房屋。分爲三種。

(甲)市政廳郵政局審判廳等類公署。應設於衆人易到之地。但衆人易到之地。并非一定屬於市民集中之處。或城市之中心。乃在交通便利之中心點耳。如市內設有電車者。凡電車集中之地。交通極便。故市民來往甚易。如今日東西各國城市中心。往往以電車集中之處爲定。因電車便於交通。故人民易到。職是之故。則凡有公共房屋。應設於電車集中之處。於人民乃爲便利也。定該處爲市之中心點。考歐洲大城中。定一大方形地位。爲建置公共房屋之用者。則有義大利之溫立斯城。定河濱爲公共房屋地位者。則有法之巴黎。定一大通衢之中爲地位者。則有德之柏林。故公共房屋之規定。並不一律。總以設置便利人民之地爲宜。倘將公共各屋。建設完美。擇地得宜。則既見莊嚴整飭。又能方便人民。亦法之善者也。

公共房屋之佈置



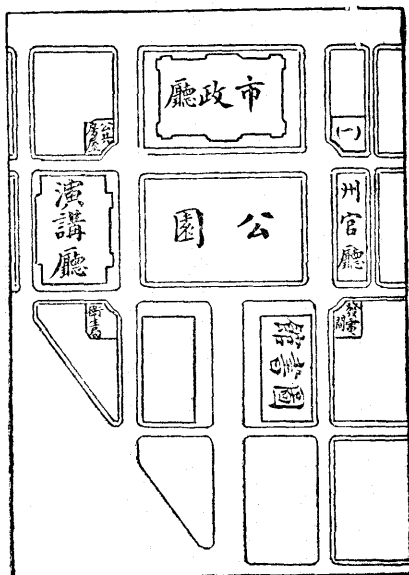
華盛頓火車站及郵政局之位置及前面之花園

美國城市中能將公共房屋配置一處者。只有克利夫蘭 (Cleveland) 及登法 (Denver) 二城。其他各城。雖經種種詳細計劃。而未實行。其原因蓋以各城選擇公共房屋地點。非一人之責任。乃三四機關之權力。各有選擇。不相商同。如中央政府單獨建造郵政總局於一處。稅務局於另一處。國庫分局於又另一處。而邦政府或

州政府另建審判廳於一處。甚至市政府仍建市政廳及市圖書總館於又一處。當採選地點時。往往有政治上關係。所以選取某地。非因選

美 國 舊 金 山 市

公 共 房 屋 之 佈 置



(一) 巡警局及消防局

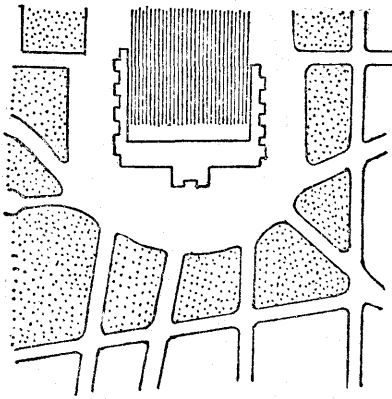
將舊有房屋拆毀。若於改造時先由各機關協定計畫書。爲之預備。然後按照計畫書建設。則一市公共房屋。仍不離乎標準。不過稍費時日而已。

(乙) 公共房屋。宜審其性質與用途。蓋有不能設置一處者也。如學校、巡警局、

擇者有地可賣。即因附近其產業。是爲私人利益之圖。不計全市便利與美觀。殊可惜耳。是以一城市於計畫之時。應由中央政府及各省州縣市政府。預先公同協議。將所設各公共房屋。歸納一處。庶於人民便利。城市美觀。不致違背。此當新城市建造時。易於辦到。若改造者似不易爲。然亦非難。蓋雖不能一時



## 置佈之屋房公共 站車火



站車火之市梯法克蘭佛國德  
置位之等道街及園花面前與

消防局、圖書館、遊戲場、運動場等類房屋。因應市之各區急需。非分置不得其當。其地點雖不能預為設計。其實宜具有遠大眼光。為之計畫。蓋一市為各區所組成。各區各有中心要點。故各區內公共房屋。性質有互相關係者。須合建於一處。方得其宜。不然。諸多不便。如巡警消防兩所。應計畫置於同一屋內。既省建築費。又節每月經常費。洵上策也。美國消防局與巡警局。往往分設各處。而其實巡警與消防之性質。同為保衛地方治安。何如建置一所。再學校運動場與圖書分館。亦可并設於一

大廈之內。非但省費。且有  
益於人民之便利。蓋學校  
本須有圖書室與運動場。  
三者合一。自能節省經濟。  
又附近學校居戶必多。青  
年亦夥。倘將校中圖書室  
運動場。終日開放。任人民



無損壞遺失之事。夫圖書室運動場。如不以爲一市之需要則已。倘認爲需要。則無論設於校外或校內。皆宜開放。任人觀覽。焉得謂爲分設校外者。人民無公德心。可以挽救也。此等問題。最要者爲管理問題。固無關於校內或校外也。余以爲學校內圖書室及運動場。皆應開放。任人民入內瀏覽與遊戲。卽教室亦可開放。人民遇有集會等事。任其借用。以上所論。皆計畫城市之時。不可不加以研究者也。

(丙)公共房屋之地位。有時宜視房屋之特性而定。如公共浴室。應設於河流附近之處。抽水臺應置在城市外方。然於市內營業區域用水之處。亦不可不注意。又如市醫院。傳染病院。癲狂所等。亦應視各區需用。而定其位置。再者市監獄。市垃圾排吸所。及游民院等。皆市民所欲遠避者也。既不能置諸市外。又不便置於市內。蓋置諸市外。不便於用。且往返太遠。耗費太大。若置之市內。對於城市莊嚴美觀諸端。則又有礙。是此等房屋。無處可置。然此等房屋。亦一市不可缺少。又不能不置市內者。故計畫時應將各種房屋判別明晰。能分者分之。不能分者則不分。可置市外者置於市外。其不得已而必須置入市內者。亦不能遠置市外。然後於房屋計畫。庶

能得宜。除公共房屋。須有一定計畫者外。即半公半私之房屋。亦須有一定之預計。蓋半公半私者。雖由個人建築。其性質屬於個人私產。然其用途。係爲全市人民而設。關係於市民者甚重。故不可不有計畫。以求適於全市之用。譬如美術展覽會、戲館、商會、交易所、專門學校、以及工藝學校等。皆與公衆有莫大之關係。故交易所與商會宜設於相近之處。醫院宜設於醫學校相近之地。取其性質相同。則得有種種接近之便利。此等房屋。既由私人建設。則建設必非同時而起。如公家於計畫時。無預先分配之地位。各人勢必任意砌造。縱有一良好城市計畫。亦必因是破壞。且於人民便利問題。又有諸多障礙。良非善策。

### 第九節 城市私人房屋之限制

城市設計。非僅於公共房屋及半公半私者須有計畫。即私人房屋亦宜加以限制。蓋一城內之土地。屬於私人主有者居多數。若不加以限制。則一城市所計畫者失其效用。要知私人土地。原係國有。私人領取。既受公家特許。應遵公家法律。故凡良好城市計畫。非於私人房屋詳加限制不可。所謂限制者。限制私人房屋與街

道之分界。及房屋之最高度與其建築材料等類是也。如在歐洲各國。非但於此加以限制。且於房屋美術上亦有參預之權。法國巴黎。房屋爲私人建造者。其大概形式花樣。非先得「市美術委員會」認可。不能領得建屋特許狀。美國則尙未辦到。蓋其憲法上對於私人產業極少限制。市政府不能自由干預。倘各城之私人。對於建築房屋之市規。不背大體。即可任意興作土木。其美術上之花樣。亦由私人自擇。然余與美國市政家有學識者相討論。及遍讀該國市政各書。無不以限制欠嚴爲憾。且主張私人建築。應由市政府詳列條規。凡於房屋與街道之分界。及建築材料。房屋高低。以及房屋美觀上。皆須加以限制也。然則公家對於私人房屋美觀一端。應有若何之限制。斯爲適當。此亦極可研究之問題。美國各城市政家。有謂惡聲惡味。損礙衛生。爲市中妨害物者。公家固已有法律干涉。即其他事物。妨害美術礙觀瞻者。公家亦應有法律限制。然此等議論。不爲該國審判廳各法律家所承認。因是各街道多有奇大招牌等件。懸掛於外。其妨美觀孰甚。我國市政尙未發展。倘能於此點特別規定。則可免去如美國各城市中之妨礙物。且足增進美術之觀念。我國老

式街道。其房屋本不雅觀。所有各店奇異招牌。又足令人生厭。倘將來能於各城懸掛招牌一事。有條例以限制之。則新式各城。定勝於老式者多多矣。

且有進者。城市計畫中仍有一部份事務。在歐洲久經實行。而美國極少研究者。此事爲何。分界是也。分界意義。即將一城分作各界。如工廠使入一界。商店使入一界。住宅更分一界。舉凡工廠或大公司。禁入住宅區域。所有住宅。亦禁入商店區域。各在其分定之區。自由建築。自由擴張。不得凌亂。又各區內建築房屋。各有一定規則。一定房稅。如在歐洲德國克龍(Cologne)城。凡商店房屋界內之中心土地。須留百分之二十五。以備他日之用。中心點之外周。須留百分之三十五。其與住宅區相近之地。須留百分之五十。然其分界法。并不拘於圓周法則。不過此法簡便易行。凡在界限之內。房屋高低形式花樣等。皆定有等差規則。按行分界法而城市規畫最著成效者。首推德之弗讓克法梯翁者面城。(Frankfort on the Main)該城於分界法試用最久。成績最良。獲益亦多。依照弗城特許權。可以隨意收買民間土地。復分售之於原主。如是則房屋高低及其美術。得隨意訂定規則。加以限制。若美國

因受憲法上限制。市政當局對於民事。不能有廣大之干涉。其權勢所能及者。亦不過明晰各界之支配而已。如工廠不得雜建於住宅區內。住宅不能設置於工廠或商店區內。至於房屋美術問題。不之問也。然近於分界一事極爲提倡。大多數城市。皆設有火界。所謂火界。卽於其界內建造房屋。應實行特別規則。此爲保護地方。消防火災起見。洵爲善舉。其他各城。關於房屋高低。因界有不同。而定相宜之規則。如巴斯登 (Boston) 城。定有各界房屋最高之限制。越其限制。市政當局得以干涉。其干涉者。法庭以爲屬於憲法內之事。可以措置耳。然於房屋美術與外觀。仍非市政當局所能干涉也。我國此時憲法。尙未規定。余意他日對於分界問題。當予市政廳以特別廣大之權。非但嚴明分別各界區域。與干涉民房高低形式兩者而已。卽關於民地私產。皆可准其收買。房屋美術。亦皆准其限制。必如是。則城市計畫之功用。方見效力。不然。雖有計畫。勞而無補。蓋不能干涉私人之事。致計畫不能實行而有效。詎不惜哉。

#### 第十節 城市計畫中之社會狀況

前言城市計畫。非第計畫街道及水道等項而已。其於一市之法律。亦須預爲計畫。蓋法律者。人民賴以自衛之規則也。人與人之交涉。須有法律管轄之。人民之衛生及公安。亦須有法律保衛之。是法律計畫。爲城市計畫中一重要之事。不可或忽。然關於計畫一市街道房屋建築及保存等項之各種書籍。社會上多有發行。而於計畫一市之法律市規等項各書。缺乏著作。推其故。則因世人心目中。以爲城市計畫者。祇計畫一城中之房屋橋梁。使之合於美觀。見之者生有美術觀念。其他非城市計畫範圍內所需之事。殊不知房屋橋梁等之於各種法律。皆有密切之關係。譬如居戶之衛生法則。消防條規。以及街道行路等事之巡警部規則。皆有連帶不可分離之關係。此盡人皆知者也。然此等法律。非數人同坐一室。而能草出一適應社會之真狀者。必於未計畫之先。將一市之真狀。居民之生活。調查詳悉。方能計畫一完美之法律。如美國各市近十數年來。對於此種社會狀況之調查。極爲究心。所謂調查社會狀況者。對於一市人民社交經濟出入衛生娛樂以及其他一切情形。詳細調查。再加討論。尤以居民稠密之處。特別注意。美國有「必芝波角調查報告」



(Pithsborough Survey) 一書。於數年前爲月色謝芝凡對深 (Russel Sage Foundation) 調查委員會所報告者。其目的在調查人民生活居住情形等事。俾於計畫一市中衛生上法律。行路上市規。以及人民社交上規則等項。皆有一定之把握。如是則一市之真情。與其切實需要。皆可於法律上規定完善。此爲計畫法律之先。極不可少之事。

城市計畫。亦爲與日增進之事。須隨時注意。不可一時缺略。蓋所計畫者。以一市之社會狀況及天然形式爲根據。而此兩者亦常有變遷。非經多年而無變更者。卽以居戶言之。今日居於此者。或數年後遷之他處。或有由他處徙來。皆非一定。故今日居民衛生之道。與前數年不同。今日人民居住之屋。亦非前數年可比擬。此所謂一市之變遷也。然則一市計畫。當因時制宜。以應變遷而求適用。城市計畫委員。非但有建築員。更宜有計畫修繕員。如關於一市應興應改事項。城市計畫委員。須隨時計畫一切。求其能施諸事實。故非有先見之明不可。斷非思想迂腐。固執不化者。所能勝任。然有時見地稍差。雖不可免。要於計畫之時。加以審慎。庶不致昨是而

今非。美國有多數城市。如納期安哥來司城等。十年之內。居民三倍於前。居民既多。財源亦增。故市政舉辦者亦日見繁夥。蓋市政爲居民必需事務。不可缺少。爲城市計畫委員者。應見機生情。察有需要之處。隨時建設。使市政進步。與日同增。則市民幸福享受無窮。但所困難者。欲使紙上所議之改良一城市。成爲事業。非一時所能實現耳。美國舊金山及巴的莫爾兩城。本無改良之希望。嗣因大火。甫得改良機會。然則爲城市計畫委員者。不可失其時機。遇有改良之處。卽須實行其計畫。則一市應興應革之事。可以完全舉辦。但遇有改良之時。雖照已計畫者措辦。然有時因時勢需要。與前日所計畫者略異。則不妨稍加變通。以求合於當時之需要爲宜。

實行城市計畫。常有無限之阻礙。其最大者莫如財政。然此非實行計畫一事之阻礙。要爲改良與振興各種事業之阻礙。吾人如缺乏堅決志意。往往見難而退。殊不知凡事之興。皆須待時。改良之事。亦須一步一趨。達到辦成之目的。斷無同於一時成就各事之理。知此者。庶能爲城市計畫委員矣。實行城市計畫時。財政上之困難。上文已略言之。今試舉歐美各國城市計畫之財源而討論之。按歐美各國改

良城市。或建造新城。其項有出之于估稅者。有預以公款多收民地。俟地價增長。復以餘地售之人民。以所得補助不足者。如仍不敷用。更有發行市債與徵收土地差增稅者。此皆為實行城市計畫極要之財源。至市債一節。在歐洲并無限制。若美國則限制頗嚴。歐洲市債無限制。故城市計畫易於實行。美國因有限制。故實行計畫諸多妨礙。如我國各城市地方財源。素告艱澀。設有改良之處。除徵收估稅收用地徵收差增稅外。非發行大宗公債。不能實行計畫。此甚易明也。（四種理財法詳第二章）

## 第二章 實行城市計畫理財法綱要

### 第一節 美國市公債

美國市公債之發行。計分兩種。一曰積金還本法。一曰按年還本法。今將兩種市公債之得失。略述於左。

積金還本之市公債者。是一市發行一公債。其償還之期。與公債發行之終結日相同。例如市公債為十年者。則公債之償還期為第十年。如市公債為二十年或

三十年者。則償還期爲二十年或三十年。此種市公債之辦法。係於發行之始由市長派員數人。組織積金委員會。每年將應償還之款。移付該委員會保存。委員會每年得款後。或以之儲存銀行生息。或購買公司股票。或地皮生利。或作種種押款生利。如此於公債終期日。積金委員會將所有本利取出。償還市公債本利。此積金公債之大概也。按年還本之市公債。是將所發行之公債。分期償還。此種公債有定爲十年者。有定爲二十年。亦有定爲三十年或四十年者。例如一市發行五萬之公債。期爲十年。每年應償還本額十分之一。(五千)十年償清。此按年還本之公債也。兩種公債之意義及辦法。既如上述。請論其利弊。

#### 積金還本公債之弊。

(一)照積金還本法。每年市政府須於一市之收入內。移款若干。交積金委員會保存。但各市發行此種公債者。往往於十數年中而不移交款項一文。或不如數移交。至公債期終時。不能償還之。大失信用。其弊一。

(二)有時積金委員會得款後。以之作投機事業。至本利完全失去。或本利一

部份失去。其弊二。

(三) 因積金委員會係市長所委派者。有時市政府財政困難。往往挪借公債之積金。委員會不敢阻止。其弊三。

(四) 所積之金。既由積金委員會保存。如委員會從中作弊。無法阻止。其弊四。

(五) 積金委員會每年薪金甚大。是一無用之費用。其弊五。

按年還本公債之利

(一) 此種公債。因按年還本。無須積金。故積金委員會一切費用可省。其利一。

(二) 按年還本之公債。因不需積金。故市政府可免扣留公債之積金。其利二。

(三) 按年還本之公債。因無積金。故無以公債款項。作投機事業。其利三。

(四) 按年還本之公債。因每年必須還本。故市政府財政困難時。不能挪借公

債之款項。其利四。

(五) 按年還本之公債。不須設立積金委員會。故積金委員從中作弊之事。可以免除。其利五。

按以上兩種公債之比較。自是按年還本法較優於積金還本法。但發行按年還本公債者。亦有三法。第一是使公債之本額總數。按年平均發還。例如十萬元之公債。平均分爲十期。每期發還一千元。如此則前數年之擔負過重。後數年之擔負又過輕。因前數年公債皆未償還。利息過重。日後逐次還出。利息亦減。故有擔負不均之情形也。第二是將公債之本利總數。按年平均分還。如此則擔負可以前後平均矣。第三是使本利之償還隨便分配。此種辦法。大概於公債首數年。不發還本利。將擔負重集於末數年也。以上三法。美國各市皆有採用之者。然此三法。亦各有長短。請述之如下。第一法行之至簡且公。因無論何種營造物。皆是於新時最爲有用。其有用之程序。與年俱減。愈後愈無用。故爲營造物而發行公債時。應依人民所得之利益多寡爲定。故於公債發行前數年。應即發還債本。使人民受利益者亦受擔負。其第二法以本利之償還。按期平均分配。甚屬不公。因平均發還本利。是使人民於公債末數年之負擔。與前數年之負擔。完全平均。而其實末數年人民之受益於某營造物者。實甚微也。第三法是使公債之大部份負擔。全歸於末數年。如此則前

數年受極大之利益者。反無如何之擔負。其末數年受營造物極少利益者。反受重大擔負。此極不平不公之辦法。不可採用者也。是三法之中。以第一法爲最善。實可供吾人之採用者。

美國緬州 (Maine) 於一千九百十三年時。通過市公債法律。准各市於改良城市時。得發行按年還本公債。其大概限制如左。

- (一) 每年各市之公債總數。不得過美金二百萬元。
- (二) 每年發行之公債。不得過美金五十萬元。
- (三) 償還公債本利之年限。可分爲四十一年。每年還美金十三萬元。
- (四) 公債之利息。不得過四厘。
- (五) 公債擔保品。以汽車捐充之。
- (六) 據云一千九百十二年時。汽車捐收入爲美金十萬元。一千九百十三年。則爲十四萬元。一千九百十四年。則增至十八萬元。

紐約州亦曾通過公債法律。准各市於改良城市街道時。得發行十五年之長

期公債。債額可到一萬萬元左右云。

吾國各市如欲施行各市之建設計劃，自當以發行市公債爲本。如發行市公債。又自當採用按年還本之一法。愚意各市公債之發行。不必發行總公債。應以各種營造物所需之數。發行單獨公債。例如計畫中碼頭船塢建築費若干。則單獨發行碼頭船塢之建築公債。其公債之擔保品。即以碼頭及船塢將來之收入充之。如建築數條最重要之馬路。則單獨發行馬路公債。其擔保品即以該數條馬路將來之各種車捐及其他各種規費充之。如建築小菜場若干所。其所需之費用。亦可單獨發一建設小菜場公債。其擔保品。即以小菜場將來之收入充之。如建立公園或遊戲場若干所。先將其費用計算之。然後發行公園遊戲場公債。以其將來之收入作擔保品。電車、電話、自來水、三種事業。所需之費用。應發行電車、電話、自來水、單獨公債。即以各該事業之收入擔保之。其各省市政廳及學校房屋。以及其他公共房屋等。并無收入之可得。如發行公債時。應以市普通租稅之收入擔保之。按單獨公債較總數公債之優點有三。列左。



集。

(一)發總數公債。爲數過大。使人裹足不前。不如單獨發行。爲數甚微。易於募

(二)發總數公債。擔保品不明。不如單獨發行。擔保品確定。易於募集。

(三)發總數公債。舉辦全埠計畫。人民往往將信將疑。不如發行單獨公債。將所有計畫。前後順序舉行。較能使人民相信也。

### 第二節 美國估稅法論 (Assessments)

估稅者。凡一市新設營造物。或改良舊有營造物。(如道路橋梁公園堤防水管溝渠等) 致一市人民。往往獲利甚多。故估其利益之多寡。而課收其估稅。此稅發源於英國十七世紀。其後英國卒不用之。而竟傳於美國。當美國未獨立之前。各城採用者甚多。至今則大小各城。皆採用矣。

#### (一) 估稅之標準

(甲) 道路(橋梁堤防水管溝渠在內) 建築道路之估稅。以道路建築後。人民所得利益之多寡爲定。凡築一道路。人民受利益多者。付估稅多。受利益少者。付

估稅少。例如住宅區內之街道。須求得空氣、日光、及出進便利三事。凡建築街道使該區特享以上之利益。則建築該區街道之一切費用。應由該街兩邊之地主完全擔任。公街之建設。是爲便利全城來往運輸起見。其享受利益之人民較多。故所需之費用。其最近兩旁之人民。應當擔任一大部份。即稍遠者。亦當分任若干。如建築通衢大道。或開闢某區第一通衢。則受益者更多。故課估稅之地更大。如大道直達公園者。全城皆受利益。全城人民。皆應擔負費用。故受估稅之範圍爲全城。

(乙) 公園 建築公園時。亦征收估稅。其標準與道路估稅之標準相同。凡小公園。係某區自用之公園。其受益者爲該區人民。故其費亦歸該區人民自己擔任。其大公園之建設。裨益於全城。故全城人民皆須付估稅。

(丙) 改寬舊道路 如以舊道路改寬。或在舊城中開築大道。則不獨該地人民受益。即全城人民。裨益亦復不淺。蓋該街道改寬之後。全城運輸、交通、皆可便利。其全城人民。自能皆受其益。當依道路估稅法。除征本地之估稅外。於稍遠之地主。亦當征收估稅。

依以上之標準。再詳述收估稅之辦法。

## (二) 估稅之辦法

(甲) 新路 譬如一區應用道路之最寬者。爲六丈左右。其所需之一切費用。應從道路之兩旁房主征收估稅充之。其道路寬於六丈者。則所費不能由該道之兩旁地主完全擔任。茲將各種道路應征收之估稅。列表於左。

六丈路……路兩旁前面地主。完全擔負費用。

七丈路……前面地主。擔負百分之八十九又三。

八丈路……前面地主。擔負百分之八十一又二十五。

九丈路……前面地主。擔負百分之七十五。

十丈路……前面地主。擔負百分之七十。

十二丈路……前面地主。擔負百分之六十二又五。

十四丈路……前面地主。擔負百分之五十七又一。

十五丈路……前面地主。擔負百分之五十三又三。

二十丈路……前面地主。擔負百分之四十。

其較寬六丈之道路。除以上第一等估稅外。應有以下兩種之估稅。(一)為第

二等估稅。

(二)為全

城估稅。列

圖說明。

(乙)

關於公園

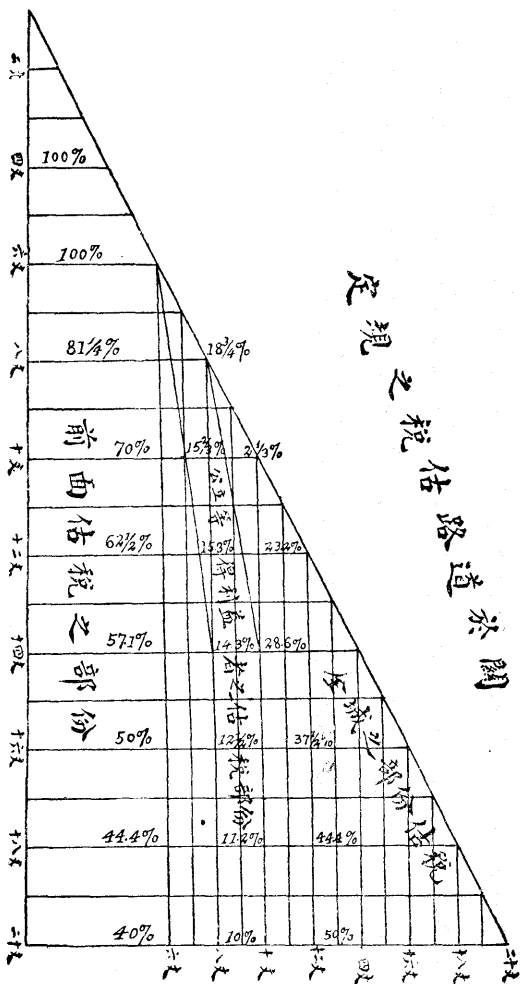
之估稅辦

法。應以

公園之大

小。及其出

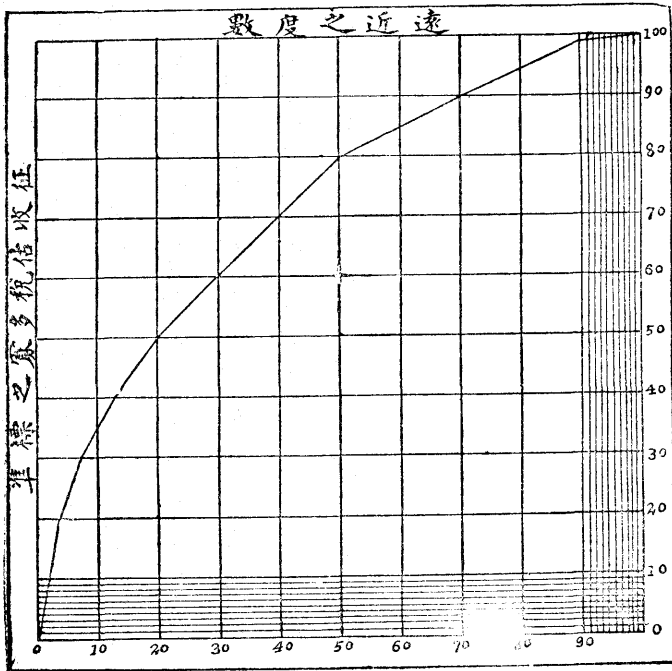
路為定。左列之弧線圖。係紐約特頭工程師所建議者。依此弧線圖估稅。其百分之



三十二又五之估稅應由百分十最遠之受益地主擔任其在百分二十五遠近之受益地主應出百分之五十五估稅其百分五十遠近之受益地主應出百分之八十估稅。弧線圖列下。

(丙) 凡築寬道路須毀壞舊有之房屋甚多。有以普通道路估稅規則定之。凡不及六丈之街道。築寬至六丈時。將該路兩旁全段落之房屋。分之爲二部。其近新街之一部。應完全擔負其費用。至築路在六丈以外時。其普通道路之規則。亦可以採用。例如

定規之稅估園公於關



五丈之道路。築寬至八丈時。須收用三丈民地。毀壞三丈土地上之房屋。其最先一丈之土地收用後。成爲六丈之街道。此六丈之街道所需費用。應歸本街兩旁地主擔任。其自六丈至八丈之一切費用。（計二丈路之購價及建築費）應由本地居民擔負百分之二十五。（卽五尺之費用）其餘拆毀房屋。及造路等費。應由第二等得利益者。及全城普通人民擔任之。如五丈之路築寬至十丈時。則自五丈至六丈之費用。及其餘四丈之四分之一之各種費用。應由兩旁之地主擔任。其餘四丈道路四分之三之一切費用。可由第二等得利益者。及全城普通人民擔任之。

以上所提出之分配估稅法。就其大而顯者。其有特別情形時。應由各城臨時酌定。但臨時分配估稅時。不無諸多困難。惟一城財力豐富。則有以下兩法。可以補救其困難也。

（一）如一市改良道路。或公園時。當時人民受利益者。不能明白。則估稅可以暫時不征。俟土地改良後。地價增長。利益顯出。再補征之。惟須收年利百分之五。

（二）如改良時。地主因地價未長。利益未得。無力完全付稅。可准分期付款之。亦

須付百分之五之利息。

以上兩法。固屬甚善。惟於種各改良上。市政府須有極大之餘資。或須募極大之市債方可。

按估稅法。以得利益為標準。此法在美國極其普通。歐洲大陸各國少用之。英國較有用之者。在一千七百八十七年時。紐約省議會曾通過法律。言明凡一市受有利益者。須依其利益之多寡而定估稅。不付者受罰。

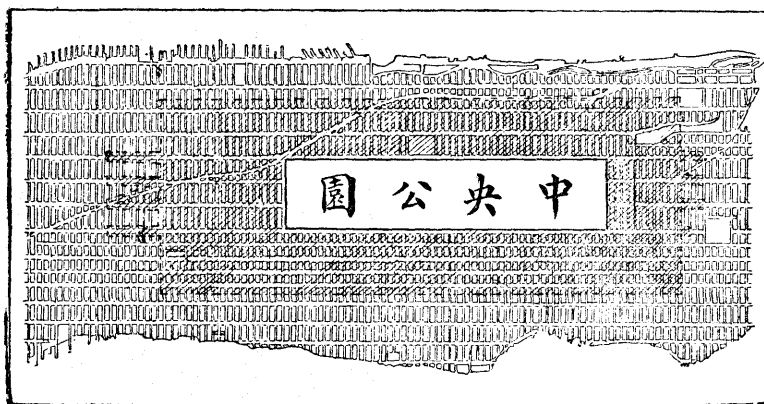
紐約城之市制內。曾通過一種「改良道路公款」。凡改良道路溝渠等費。皆可挪用。又有一種「開築新路及公園公款」。凡收買土地。用建新路或公園時。皆可預先挪用此種公款。惟至道路或公園改良。或建成後。則所挪用之款項。皆應依人民所得利益之多寡而分配擔任之。按此估稅者。由估稅委員會主持。凡利益及於一區最大者。一區人民完全擔任費用。其有利於全城者。則有第二等受益。及普通受益者分任之。按紐約城於一千零九十二年以前。凡各估稅。皆須立刻繳付。自是年以後。凡產業受百分之五之估稅時。可以分十次繳付。惟須付百分之五之利息。

支加哥城近來對於改良街道積極進行。其第一街道改寬者爲該城「第十二街」。該路原爲六丈六尺。其一英里半長之部份。改寬至十丈八尺零半英里。又改寬至十丈十八尺。購地費計美金三百萬元。其一半得之公債。其另一半則得之於估稅。凡地主十方英里以內者。皆須出估稅。估稅之分配。以受得利益之多寡爲定。支城密希根旁街 (Michigan Ave.) 本係六丈六尺。其一半改寬至十三丈。另一半改寬至十四丈一尺。此種街道改寬費用。總計爲美金八百萬元。其三百八十萬元。由市政府自擔。另一部份。由各鐵路公司受利益者擔任。其餘一部份。由人民之受利益者分任之。

按美國各城。行此估稅之後。其經驗各不相同。有行之有益者。有行之無補於事者。在紐約 (New York) 當肥 (Denver) 康色斯 (Kansas City) 各城。採用此稅後。所獲之稅款甚大。頗能補助營造物之費用。巴斯登城 (Bastar) 則所收極少。故無濟於事也。但就全國各城統計之。仍以此稅於一城創設營造物。或改良營造物。利益頗大。不能不用之。



吾國各市。建築道路、公園、遊戲場、小萊場等。是可使各市交通便利，裨益於人民實多。夫利益者，與責任相對待。設各市人民因建築道路等受有利益。其建築道路費用。自應由各市人民負責。故美國之估稅法。實可採用。按征收估稅之標準。已詳細討論於前。不待再贅。惟所須注意者。即征收估稅時。應注意人民所受利益之多寡也。凡道路在六丈以內者。其費用應由道路兩旁人民完全擔負。其在六丈以外者。除道路兩旁人民擔負費用外。其居住稍遠受次等利益者。及全城人民。亦應稍有負擔。然道路之種類不同。有爲一區之道路。有爲普通之道路。其普通

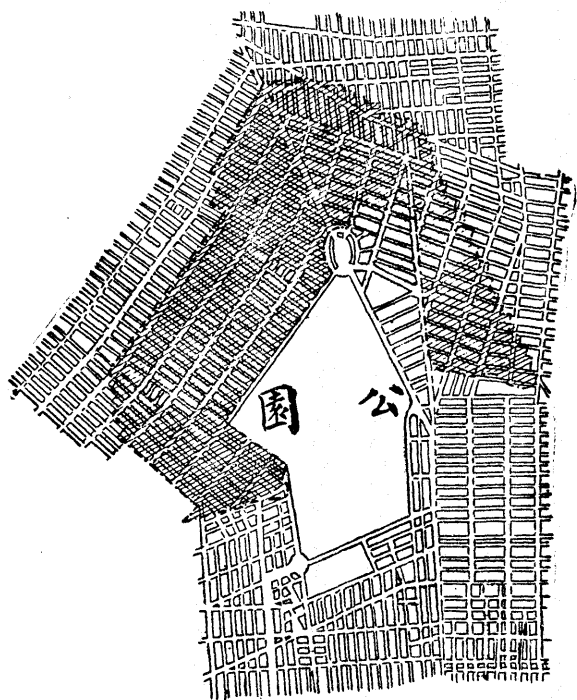


美國紐約市築公園之後估稅  
 (其地之地位估稅百分之三十二)

之道路。全城人民皆受利益者。以上之分配估稅法。自可適用。其於一區之道路。則費用當由區內人民完全擔負也。建設公園等之估稅標準。亦以利益多寡爲定。然建築學校圖書館及市政廳房屋時。此種估稅。則不可用也。再道路包含有溝渠橋梁等等。是建設道路下之溝渠橋梁時。亦可採用道路估稅法也。

廣州市開關馬路征費章程

### 置位之園公



稅估之後園公築市約紐國美  
(五又八十三之分百稅估付位地之黑較圓週其)

第一條 凡開闢馬路之工程費。及依廣州市開闢馬路。收用民業章程所應支出之補償費。由市政廳於該馬路兩旁。及附近之土地。依本章程之規定征收之。

第二條 前條征收總額。由市行政委員會議決之。但至多不得超過支出總額百分之七十五。至少不得低過支出總額百分之二十五。

第三條 闢路應征費。依左列各款征收之。

(1) 馬路兩旁。均由人行路內邊起。其無人行路者。由馬路渠邊起。各深至十五英尺為一段。段內土地。共負擔全路應征收總額四分之一。按照若干方尺。平均攤算。

(2) 由第一段內線起。各深至三十英尺為第二段。段內土地。共負擔全路應征收總額四分之一。計算同前。

(3) 由第二段內線起。各深至六十英尺為第三段。段內土地共負擔全路應征收總額四分之一。計算同前。

(4) 由第三段內線起。各深至一百二十英尺為第四段。段內土地。共負擔全路

應征收總額四分之一。計算同前。

前項各段之劃分線。均與人行路內邊。或馬路渠邊平行。

第四條 闢路應征費。准將同一馬路應補償之地價。先行抵銷。再計算其差額。

第五條 闢路應征費。除依第四條抵銷外。由業主依期繳納。但有鋪底關係者。如業主逾期不繳。應由鋪客代繳。

第六條 依前條之規定。抗不繳納者。投變其產業及鋪底。抵繳若有餘款。給還之。

第七條 本章程自公布之日施行。

### 第三節 收用土地法論 (Land Condemnation)

按歐美各城。因改寬道路。或建築新道。或建設公園。需用土地甚多。大概皆自收用土地始。惟歐洲法律。準多收土地。美國法律。則除所需用之土地外。不許多收。其許多收土地者。則可於營造完結後。可得餘地甚多。在土地上未曾改良之先。土地之售價甚低。既改良後。土地之價則長。如以餘地復售人民。則可以所得補助新建設。或改良舊物之費用。故歐洲各城。因有如此之法律。各城改良街道。或建設公

園頗爲利便。美國因土地收用法不許多收土地。於改良舊營造物。或建設新營造物時。多感不便。近來美國數省。在省憲內常有規定各城得多收土地之條文。一千九百十三年時。紐約省議會曾於省憲中提出多收土地一法。并由人民通過之。其大意。卽省議會遇有本省各城改造道路或建設公園時。得許各城多收土地。除所需之土地留爲市用外。其餘之土地得售出或租出之。

考歐美土地收用法。頗有出入。今就各持之理由顯而著者。略舉於左。

歐洲准各城。於所需土地外多收土地者。其理由有二。

(一)收用土地。如僅將所需用者收之。有時僅收一部份。則其餘一部份之土地。人民實無可以利用之。例如某市欲改寬街道。僅收用街道兩旁所需之房屋各段落一部份。則各該段落所餘之一部份。人民既不能以之建造適宜之房屋。豈非成爲殘廢無用之土地。如能收爲市有。則市可設法因地致宜。往往變無用之地爲有用。不獨如此。如准市政府多收土地。則所多之房屋段落。不致爲私人任意支配。有礙一市之外觀。

(二) 比如一市某段。本無街道。或公園。或街道太狹。不便交通。一旦市政府因新建街道。或公園。或改寬街道等收用土地。則街道或公園之週圍。因改良之故。交通便利。或遊戲有場。來往行人因之而多。市面亦因之發達。如此地價增長一倍者。有之。增長數倍者亦有之。但此種增價。是市政府改良或新建街道及公園之力。非人民個人能力所致。此種長價。應歸市政府收取。不當由人民獨得。如市政府不許多收土地。其土地增價之利益。竟入個人之私囊。市政府不能得之。以補營造物之費用也。

美國反對多收土地。亦有理由。

(一) 因許市政府以多收土地之特權。市政府官員往往亂用其權。故意強收人民私產。爲害百姓。

(二) 因許市政府有多收土地之特權。市政府官員。往往用此特權。多收土地。以公濟私。

照歐美各國所持之理由。視之各有不同。然美國所持之理由。是對市政府官

員之不良者而言。其有優良之市政官員。自以歐洲之法爲最善。蓋公家多收土地。大概可以土地增價後所獲之利益充作公益之用。有利益於人民。故當准公家多收土地也。按美國某大城。曾有某街自五丈改至八丈之舉。其三丈路係在舊街一面之房屋拆去者。故原來房屋段落。爲十丈深者。今皆減至七丈矣。於未築寬此路以前。有一段路計寬二丈。上有三層樓瓦房一座。購買者。因預知街道將有築寬之舉。故以美金一萬一千元購之。及至築寬道路。毀壞其房屋。減小其段落。故付彼一萬元作爲報酬。但因道路寬大。兩旁房屋之價因之增加。不及數月。渠將七丈寬無房屋之段落賣出。得金洋一萬二千元。由是觀之。是數月之間。此人所付之買價僅一萬一千元。而兩次所得者。則二萬二千元。除一萬一千元買價外。其餘一萬一千元即所得淨利也。按此城對於此條道路之築寬。須發行長期三十年之市債。計金洋二百零二萬二千七百元。此該城不能多收土地之故也。如果市有多收土地之權。則該街兩旁一帶各全段落。皆可完全收爲市有。如此則道路作成之後。以其餘之土地賣出。不獨私人不得從中得不應得之厚利。即所有築寬道路之費用。亦可

補助極多。而該城亦不至負極大之長期市債矣。然則多收土地。固於一市頗多利益。但究竟應許市政府多收若干。亦是重要問題。照市政家之研究結果。以土地多收問題。應以街道情形而定。不能預立不變之規章。譬如某街自狹築寬。其原來段落前面。因築寬道路而減少。如該街道爲最要之街道。則其後面應多收一段落房屋之地位。如房屋段落落在交割之路前。而各段落之街道須另行佈置。方可使之位置於築寬之道路前面。如此。應許多收兩段落或三四段落房屋之土地。方可有用。

但此種多收土地之特權。用之不可不小心也。如以投機爲目的。則市不獨不能獲利。恐往往因之虧本。如能依營業之正道而購土地。則可於極少之時間。得相當之利益矣。英國倫敦府議會。自一千八百五十五年時。曾照以上之法多收土地。在一千八百九十八年府議會刊成報告書。對所改良街道等之所費及其所得。記載極詳。按該報告所載。以一千八百六十一年改良葛月克街。收回原價約有百分之七十二。一千八百六十四年改良少思維克街。收回原價約有百分之三十七。一千八百七十一年改良崑惟克突月鄂街。收回原價約有百分之五十三。一千八百



六十九年展寬海街。收回原價約百分之三十五。

關於多收土地市政府因之獲益一節。倫敦府議會之總工程師恆夫月司 (Mr. George W. Humphreys) 於一千九百十年時。曾在土木工程學會報告。該府改良某街道支出收入及獲益賬目。如下。

支 出 項	
購地費.....	\$27, 237, 000
改造房屋及打圖樣等費.....	\$944, 000
築路及造橋樑電車道等等.....	<u>\$1, 906, 000</u>
總費.....	\$30, 087, 000
收 入 項	
賣地所收.....	\$1, 741, 000
未售出餘地之估價.....	<u>\$17, 588, 000</u>
總收.....	\$19, 329, 000

白總費.....	\$30,087,000
減總入.....	\$19,329,000
淨費.....	\$10,758,000

按以上之賬目。僅依所收所付之款對銷者。如以其所餘地。租出十數年。則所得之租金。定可償還一切費用而有餘。即以上表而言。是百分之九之收入為現款。百分之九十一為餘地之價值。但所費之數中。其百分之五又八已經收回現款。百分之五十八又五已在所餘地之應收價值中。其餘百分之三十五又七。即倫敦人民於此工程上。所須付出之數。倫敦又有一工程。係開通某街至某河。除將所費各種工程費外。實獲淨利百分之十七。

德國各城購買土地極多。其不整齊零星土地。前後購買。復就地勢。從新計劃者。對於其市之財政方面。關係極大。按購買土地從加整理之法。係弗蘭法梯城之愛的克司博士之巧計 (Dr. Adickes of Frankfurt)。其法律為勒克司愛的克司 (Lex Adickes) 法律。照此法律之規定。無論市內何處之土地。凡與道路計劃不相

合者。市政府可以設法求有關係之半數人民同意後。將全部份土地收回。通盤打算。以百分之四十作規劃合宜之街道。及通氣草地 (Open spaces) 之用。以其餘土地復分給原地主收有。其分配法以原有土地之多寡為標準。惟市政府所取以開築道路。及通氣草地之土地。不得發還。亦不償還地價。但此種辦法。務能於發達土地時措置得宜。否則必起種種爭端。因各人皆欲交通利便。價值高大之地段也。按德國行此法規。極其公允。並無怨言。

德國各市收取民地者甚多。茲列左表略舉大概。

	全城工地段數	市所有者數	比 例	
			市內之比例 (百分之幾)	市外之比例 (百分之幾)
Berlin 柏林	15,689,54	39,151,28	9,2	240,8
Munich 每立斯	21,290,24	13,597,02	23,7	37,8
Leipzig 萊布錫克	14,095,25	8,406,84	32,3	27,4
Strassburg 司側斯白格	19,345,45	11,666,98	33,2	281,1

Hanover	韓羅法	9 677, 25	5, 674, 90	37, 7	20, 4
Schoeneburg	兄森白格	2, 338, 60	1, 633, 33	4, 2	65, 1
Sipandau	斯勞多	10, 470, 37	4, 480, 79	30, 5	42, 9
Zurich	祖于斯	10, 894, 64	5, 621, 52	26, 0	25, 8

關於市有土地之目的。多色大夫(Disseldorf)城曾公佈於衆。其大概如左。

各城近日市政。極其發達。並有市政事務急須舉辦者。亦屬甚多。爲公共利益起見。故各城多有購買市內各部份之土地者。考各城僅依所需之土地而購買之。頗乏遠大眼光。因需用土地時。方從事購買。地價往往甚高。頗與市政計劃上諸多妨礙。如能早期預買。以備後日之用。省費實大。故各城應多購土地。尤以多購市外之土地爲宜。如此可於一市之發達。諸多便利。譬如城市計劃中。房屋之高下及其模樣。與通氣草地之建設。如能預購土地。則可隨時規定。並可以極廉之費建設之。按市政專家之調查。各市土地之價值如以十數年長久計算。每年之增加有百分之四。故土地收買後。應以百分之四之複利計算之。各城往往預料學校或公園之

建設。預先購買土地。故其建設之費用極小。其他如碼頭船塢等之建設。亦有預先買地者。佛蘭法梯城曾以最低之農地價目。購買一千一百八十畝之土地。用作建築碼頭。故其一千八百萬金洋之碼頭費。從土地增價所得者極多也。維安納城(Vienna)因得市有土地之權。故購買土地極多。而市政建設上。諸多減省也。

我國土地收用法。雖於民國四年經參議院議決。於五年十一月內務部又宣佈此項法令有應修改之處。然至今該法令仍未修改。故各地遇有收地時。往往自定規則。呈內務部批准施行。此時土地收用法。既未曾規定。各市正可利用今日之時機。將多收土地之意。引入土地收用法內。定立規章。呈請內務部批准施行。如此不獨於各市將來辦理公益時。有無窮之利益也。且如各市能多收土地。則可於所收之公債內。提出若干。預先多收各省市內之土地。標明將作馬路、公園、遊戲場、學校、小菜場、公墓等用。俟各種營造物完全建成後。再將所餘之地售之商民。則可以售地之收入。償還所挪借之公債。如此於各市之財政上。裨益實多矣。

### 江蘇省寶山縣交通事務局購地規則

- 一 本細則係遵照公布修治道路收用土地暫行章程擬訂
- 一 官地公地悉依暫行章程第五條辦理
- 一 民地收用酌給官價現定一律每畝銀五十元分數比照算給
- 一 兩旁開溝地原定五尺現爲兩旁農田洩水便利計由業戶展寬一尺無庸併購其開掘工資概歸入築路費內
- 一 路線購用地畝由測量員按戶編造清冊交於該市鄉工程處依冊填就通知書發交各業戶按照限期領價其通知書式另定之
- 一 業戶姓名查照冊單局方單戶名填寫其轉移未過戶及活交抵押等情該失主應將通知書送交執管方單之人會同來局領款
- 一 領取地價時該業戶須親填地價收清據畫押存局其據式另定之
- 一 領款時繳存方單由局填給領單小票一紙俟過戶造單完竣後憑票發結新單(小票照冊單局式)
- 一 義莊祠宇等公共之產應由執管方單之人領款族人自行處分

一 如有業戶失蹤及期滿未領之地價均由工程處交回總局辦理若領價在限期以內而工程處有撤銷者參照工程處簡則辦理

一 房屋遷移費按照間數計以屋基佔地三釐爲一間依新舊及該處時價分三級以每間五十元七十五元一百元爲率墳墓遷移費按照樞數計每樞酌給土葬六元磚葬十元浮厝二元均於通知書及收清據計開項下注明銀數

一 房屋墳墓應於通知後十日內遷移如逾期不遷由局代爲拆除其工費卽於領款內扣除

一 青苗損失每畝酌償銀四元每分酌償銀四角不足一釐者不計

一 業戶如有自願不領償價在百元以上者由局請縣給予匾額以昭獎勵

一 凡原有地不及一畝築去十成之八以上者其殘餘地一律給價業戶不願者聽

一 自彭浦以南另定收用法除本細則第三條外均適用之

一 本細則未盡事宜或有變更之處由總局隨時公布

附彭浦以南酌給地價辦法

一 彭浦鎮以南參照闢北路工成案每一坵地段築去十成之四者概不給價十成之五者給價一成十成之六者給價二成十成之七者給價三成十成之八以上者全給

一 前項給價按照闢北路工成案新定之時價至多以每畝銀二百元爲率其餘依次遞減

一 凡業戶有道契地劃入路線者仿照租界工部局一千九百年以後辦法無論用地多寡概不給償

吳淞商埠局築路收地規則

第一條 本規則依照公布修治道路收用土地暫行章程並參酌寶山交通局購地細則闢北路工成案擬訂之

第二條 官地公地悉依用土地暫行章程第五條辦理

第三條 民地收用參照闢北路工成案每一坵地段築去十成之四者概不給償



十成之五者給價一成十成之六者給價二成十成之七者給價四成十成之八以上者全給但原坵地段不足一畝概照收用分釐給價

第四條 前項給價亦照闡北路工成案所定之地價自五十元起至多以每畝二百元爲率價格之高下應就圖分或圩分分別詳估以昭一律

第五條 凡道契地劃入路線者照闡北路工辦法無論用地多寡概不給價

第六條 路線購用地畝由測量員督同地保繪具詳圖編造清冊依冊填就通知書發交地保轉給各業戶按照限期領價其通知書式另訂之

第七條 業戶姓名查照冊單局正冊戶名填寫其轉移未過戶及活交抵押等情該失主應將通知書送交執管方單之人會同來局領款

第八條 領取地價時該業戶須親填地價收清據畫押存局其據式另定之

第九條 領款時繳存方單由局填給三聯小票俟按期分批函請冊單局過戶造單完竣後憑票發給新方單三聯小票式另定之

第十條 義莊祠宇等公共之產應由執管方單之人領款

第十一條 業戶未領之地價過期後交由經董辦事處代為發給

第十二條 房屋遷移費按照間數計算以屋基佔地三釐為一間依新舊分四級以每間六十元八十元一百二十元為率樓房加半

第十三條 墳墓遷移費按照柩數計每柩浮厝四元土葬六元灰葬磚葬十元均於通知書及收清據計開項下注明柩數銀數

第十四條 房屋坟墓遷移應由局佈告期限逾限者由局代為拆遷其工資於領款內扣除

第十五條 青苗損失每畝酌償銀六元每分六角不滿一釐者不計

第十六條 業戶自願不領償價在百元以上者由局給予匾額以昭獎勵

第十七條 本規則由局分咨部省備案并行縣公布施行

#### 廣州市開關馬路收用民業章程

第一條 廣州市因開關馬路收用民業時由市政廳經市行政委員會議決宣布應收用民業之面積與範圍

第二條 凡全間或非全間被收用之民業由市政委員會於公布開闢馬路時審

定每井價額按照被收用井數補償其地價

第三條 凡在新闢市區內原未開成街道之田園水塘或墳山等因開闢馬路被

收用時補償地價每井不得超過五元

第四條 業主或代管業人於請領產價時須繳驗管業契據以憑給領

第五條 業主或代管業人須遵於市政廳宣布期限內自行拆卸其舖屋其全間

拆卸者該拆卸費按照月租六倍補給其自住者按照每月房警捐六十倍補給

如非全間拆卸者每層每井補回拆修費五元

前項補給拆卸費如係廁所全間拆卸者按月租三倍補給不另給搬遷費其非

全間拆卸者每井補回拆修費二元五毫所餘之地非經市政廳特准不得復作

廁所

第六條 凡舖屋全間拆卸者該住客搬遷費按月租兩倍補給其非全間拆卸者

不補給惟月租在五元以下者雖非全間拆卸無論割用若干部分一律照月租

三倍補給仍須由區查明確已搬遷者方准領給

第七條 凡業主不遵限將舖屋自行拆卸者由警區督拆以料抵工

第八條 凡被收用產業闢路後所餘深度不滿十五英尺者限以一定時期內准該接連前後兩業主互相讓渡如逾限仍無辦法即由市政廳估定一價值將前後兩業所應收用之範圍收歸公有

第九條 本章程自公布之日施行

修訂北京房地收用暫行章程（七年一月京師警察廳呈奉內務部核准）

第一條 本章程於土地收用法未施行以前凡關於辦理公益事項收用北京房地及其附物均適用之

第二條 收用房地分左列三種

- （一）國有 指國家固有之官地官產及古代遺留之建築物或其基址而言
- （二）公有 指公共團體所有之房地而言
- （三）民有 指私人所有之房地而言

其教會所置之房地照民有例一律辦理

第三條 本章程所指爲附屬物者指墳墓樹木及其他與土地關連之一切建築物

第四條 各項房地經收用機關查勘指定收用者須先宣布地點丈尺按照本章程收用業主不得損毀

第五條 本章程所指爲業主者如左

(一) 國有房地以主管該產之機關所指定之代表一人爲業主

(二) 公有房地以公共團體所指定之代表一人爲業主

(三) 民有房地如係個人所有者以所有者爲業主數人共有者以數人中所指定之代表一人爲業主均以持有貼身紅契爲據舊有套契並須呈驗凡典當抵押之房地原業主無人者以現在管業之人持有原業主貼身契據並取殷實舖保證明者爲業主

第六條 凡經收之房地其負擔稅按照收用丈尺劃除但營業舖捐未經全部收

用者不在此限

第七條 凡丈量地以營業尺爲準寬深以所佔地基起算

第八條 收用國有房地以指定收用後通知主管機關即行移交概不給價

第九條 收用公有民有房地於指定收用後按照左列三種分別給價

(一) 購買費 收用房地及附屬物其所有歸收用機關享有原業主全部讓出者

(二) 遷移費 僅收用其土地其地上之物仍歸原業主移去者如係侵佔官地官街飭令移去者不在此限

(三) 補償費 僅收用房地之一部分及全部而房屋不堪用者本條所謂一部分係指房未全拆而言如拆卸一間仍按各專條辦理

第十條 前條一款至三款如有相當之官房官地適足抵償時即無須另行給價其房地不相當者可酌給補償費

第十一條 收用之房地分左列三等

- (一) 房屋整齊工料堅固深在一丈四尺以上寬在一丈一尺以上者爲上等
- (二) 房屋整齊工料堅固深在一丈二尺以上寬在一丈以上及有前項丈尺而不甚整齊堅固者爲中等
- (三) 房屋整齊工料堅固深在一丈二尺以下寬在八尺以下及有前項丈尺而不甚整齊堅固者爲下等

第十二條 購買費遷移費按照等第間數依本表所定價目辦理

等別	費別	購	買	費遷	移	費
上等	每間	一	百	元五	十	元
中等	每間	七	十	元三	十	元
下等	每間	五	十	元二	十	元

第十三條 補償費由收用機關查照情形酌給之但其數不得超過購買費遷移費之最低額

第十四條 第十一條所規定之房屋如係樓房其上下兩間應按一間半計算

第十五條 除收用之房地外其地上附屬物係不能遷移者由收用機關臨時估計酌給補償費其可以遷移者均由業主遷移概不給費但由收用機關認為應行給費者不在此限

第十六條 購買費遷移費補償費收用後即行交付具領備案

第十七條 發款手續得由收用機關自行規定

第十八條 收用房地全部者應由原業主將所有契據送交收用機關并取具別無糾葛切結備案

第十九條 收用房地全部者應由原業主將所有契據送交收用機關并取具別無糾葛切結備案

第二十條 收用房地僅房數間或地基不滿全部者按照收用間數丈尺在原業主所持最近契據內詳細填註加蓋收用機關印信以昭核實

第二十一條 收用房地既經發款以後由收用機關定期收用如業主故意遲延或不交出者得由收用機關強制執行



第二十一條 本章程第九條第十二第十三條之規定專適用於謀便交通推廣商場等公益事項其他公益收用之價額得規定之但其價額不得超過各條規定價格之一倍

第二十二條 因建築鐵路收用房地仍依交通部新定鐵路收用土地暫行章程辦理

第二十三條 本章程自批准日施行

第四節 各國土地差增稅論 (Uneared Increment Land Tax)

自各國工商各業改革以來。各國政務日繁。費用浩大。以致原有收入。難敷支配。不得不求所以開源之法。節流之方。各國學者。僉謂關稅國產稅以及其他各種間接稅。其出稅者。往往於物品上增加售價。大半皆貧民擔負甚重。頗與人道不合。故多有主張專自土地上設想者。按主張征收土地差增稅者。雖始於德國土地改良促進會。(該會領袖爲白林之達麥司克博士 (Adolf Wamanschik) 然該稅之實行。則在德之遠東殖民地。卽前日之膠州灣也。當一千八百九十八年時。德國租借

我國膠州灣。九十九年。所有土地權。亦屬德國。膠州計有一百六十方里之大。自德收得之後。竭力經營。對於膠州之城市設計。皆聘德國市政專家及工程專家主持。故其碼頭船塢之完善。竟爲香港所不及。考膠州出口貨在一千八百九十九年時。計有中幣一百六十五萬元。至一千九百零七年時。則增至一千五百一十四萬三千八百四十七元。以進出口生意之收入共同計算。則有自六百萬元增至五千一百萬元之多。膠州一港。於十數年中。竟成東亞最完善最優良之德國海港矣。

按德國前日在膠州之土地差增稅制大概如左。

膠州土地在德國未租借時。人民以極廉之價。預購土地。及至德國租得後。地價大增。德國之膠州政府於一千八百九十八年九月二號。即發出通令。飭地主照所增之地價。抽付百分之三十三差增稅。如各地主於二十五年後。不將地售出。地主再照土地所增之價。付百分之三十三差增稅。在第二十五年時。各地主如有售地之意。應登報聲明。政府得照賣主之索價。享購買優先權。予政府以優先權者。所以防賣主於索價中作弊也。不但如此。地主每年須就土地時價付百分之六之稅。

每年收稅時。亦照地主之索價而定。再地主之索價。政府仍得照價購買之優先權。所以如此者。亦防地主虛報也。自以上各稅征收後。在土地上作投機事業者。竟裹足不前。而膠州全市之土地。竟無一處無營造房屋矣。除以上各稅外。更有法律可以防止投機土地者。即地主須於一定之時間。照政府所規定在土地上營造房屋。如過期不造。政府得以一半之地價收買人民之土地。以上各種租稅及法律之用意。是在防止人民以土地作投機事業。并鼓勵購買土地者。專為發達事業也。

在膠州採用征收土地差增稅數十年前。柏林大學校維格勒教授。早已提倡征收土地差增稅問題。(維格勒為德國之著名財政家。Professor Adolf Wagner) 在一千八百九十三年前。德國各市征稅。咸據租金之多寡而定。並不問賣價之多寡。此種稅制。為當時全歐所通行。即現在各國。仍有遵行之者。但在三十餘年前。普魯士內務部照普國國會所通過之法律。通告各市。應照各地之售價征稅。不得照土地之租金征稅。於是在數年之內。三百五十城。竟照新稅制征收地稅。而各城之土地收入因之大增。卜月司老 (Bruslow) 城。在一千八百九十八年土地收入為

美金二千五百三十元。至一千八百九十九年。則增至七萬九千元。疏翁卜克城 (Schoenberg) 在一千八百九十五年時。土地收入爲三百五十六元。至一千九百零二年時。則增至五萬六千七百二十四元。克達維茲城 (Kattowitz) 在一千九百〇一年時。土地收入爲九十三元。至一千九百〇二年。則增至八千五百〇六元矣。自新稅制實行後。各城皆按土地之售價徵稅。於地租之多寡。不加注意。其結果使德國各城土地之無營造物者。竟不之見。德國之工人及資本。因得發展之機會矣。按德國新稅制。依土地之售價徵收。故須常時估價。其未征得之稅。可以隨時補征。因補征之故。各城收入故得較前增多。德國土地改良促進會會員。俱以新稅制可以爲各市開闢新財源。

按照德國法律各市於徵稅一節。極其自由。在一千九百〇四年。弗蘭克法市 (Frankfort on the Main) 自由採用土地差增稅制。數年之後。德國各市皆採用矣。

按弗蘭克法市 (Frankfort) 市律所規定之土地差增稅。甚屬完善。以下各

種。其最著者。

(一) 土地買賣時。賣主應照售價付百分之二之地稅。此僅土地易主之稅。與地價長落無關。

(二) 補征土地差增稅分二種。

(甲) 凡土地之價值增長後。原地主如無意出售。應照土地之時價。付補征土地差增稅。凡在土地上起造房屋經營事業者。付百分之一至六之差增稅。無營造物者倍之。

(乙) 如將土地售出因地價增高得有厚利則須付差增地稅。此種地稅。較多於(甲)種。大概收稅自百分之二至百分之二十五不等。此種地稅。二十年征收一次。係在地主出賣土地地價增至百分之十五時行之。

一千九百零九年時。德國國會對於土地差增稅制。曾特別研究。認為可以採用為國家稅。及至一千九百十一年二月時。該制竟成國稅。但有以下之例外。

(一) 政府之公地免付此稅。

(二)房屋公司之土地。如其利息在百分之四者免付此稅。

(三)慈善機關之土地免付此稅。

以上各種免稅條例。是鼓勵人民自立家庭自建新屋。藉以發展市面。

按國家土地差增稅。悉依以下之標準及法則征收之。

(甲)標準

(一)依土地前次之購價。

(二)依地主在土地上所費之價。

(三)依土地之售價。

(乙)法則

以前次土地之購價與地主在土地上歷年所費之和。自土地之售價中減出。以其餘數之百分之幾為土地厚利稅。例如一大方土地。前次之購價為五百元。地主歷年所費為百元。土地之售價為一千元。則土地差增稅。應在四百四十元中抽征。

自一千九百一十年十二月三十一號。德國上議院。正討論土地差增稅。及至該稅成立。地價之增加者極大。當時買賣土地者亦甚多。故該城自土地差增稅中所得之收入極大。其後德國上議院復將此種法律推廣其範圍。凡土地買賣在一千八百八十五年正月及一千九百一十年十二月三十一號之中。遇有土地買賣者。其地價增長之數。皆須追繳土地差增稅。如土地未曾買賣。則土地之加價。卽以一千八百八十五年一月一號之價爲標準。

土地差增稅應免除之項甚多。以下各種。亦在免除之列。

(一) 凡在土地上營造房屋。或有其他改良事業。或曾付過修理溝渠及街道等稅者。其所費之數。應在售價中減去。不受此種土地差增稅之征收。

(二) 凡於土地上曾費有各種之費。如土地買賣時所用之費。皆可於征收土地差增稅時自售價中減去數成。不受征收。

(三) 凡土地每年之加價不在百分之四五時。亦可免付土地差增稅。

柏林之總領事則克若 (A. M. Thackerd) 論土地差增稅時。有云。按土地差

增稅率。至少者征百分之十。最多者征百分之三十。凡地價增至百分之二百九十以上時。概征百分之三十。凡地價增加在百分之十以內時祇征百分之十。(另列表說明)

征收土地差增稅表

地 價 之 增 高	地 稅 之 次 序
	%
至 10%	10
10%至 30%	11
30%至 50%	12
50%至 70%	13
70%至 90%	14
90%至110%	15
110%至130%	16
130%至150%	17
150%至170%	18
170%至190%	19
190%至200%	20
200%至210%	21
210%至220%	22
220%至230%	23
230%至240%	24
240%至250%	25
250%至260%	26
260%至270%	27
270%至280%	28
280%至290%	29
290%以下	30
%=百分之幾記號	



然最高之稅率征收時甚少，因地價增加最高者，皆係原地主留存過久。既能留存土地甚久，地主必爲富主。故營造房屋等等於土地上者亦必甚多。因有營造物。故所費可於征稅時減去甚多。而所餘之數應付土地差增稅者極少也。

德國地利稅自列入國稅之後。各市及各邦皆爭得一份。並以爲土地之盈利。來自土地價值之增高。土地價值之增高。實因土地上營造物頗多。土地上營造物所以多者。是政府之力也。中央政府以爲是中央政府之力。邦政府自稱其功。市政政府亦自稱其功。其爭執頗有不能相下之勢。幸其後各政府讓步。以百分之五十留交中央政府。百分之十劃交邦政府。百分之四十劃歸各市。此外各市仍得自由另征他稅。德國雖爲帝國。對於地方甚持放任主義。各城之市政日新月異。一日千里者。亦以其有自由發展之機會。再以其有自由征稅之權力。故舉辦市政極爲易事。

英國當喬治爲總理時。曾於一千九百零九年之預算案內。採德國土地差增稅之意。列土地差增稅爲一種收入門。是時奧大利瑞士丹麥及比利時等國。皆對此種地稅。極力研究。一千九百零六年時。加拿大之漫苦法市曾於房租及其他各

種營造物之稅。減至百分之五十。行此政策。二年之內。見其結果甚爲美滿。故於一千九百零八年時。將百分五十之營造物稅。減至百分之二十五。及至一千九百十年時。漫城將房捐營造捐及動產稅完全除去。自上述各捐除去後。營造房屋者。日益增多。在土地上作投機事業者。幾至絕跡。土地留而不用者。未之有聞。工人無家者。竟有家族。新資本多流入漫城。故舉辦事業營造房屋者。日益增多。因各種營造事業皆不需付營造捐也。各種營造業發達。生意興盛。進出口貨物亦日見增加。碼頭船塢等。因之須增築多處。以應時需。

漫城之興。由於免除營造各稅。加拿大西方各城。竟效法漫城。免除各種營造稅。祇收土地差增稅。各城之收此稅者如左。

愛德芒通城 (Edmonton) 有人民三十萬。維多利亞城 (Victoria) 有人民六十萬。維思特明斯特城 (Westminster) 有人民十五萬。來思不予則城 (Lethbridge) 有人民十五萬。卜運斯月白特城有人民八千人。南納極陸城 (Nanujino) 有人民六千人。

土地差增稅在奧大利亞洲亦甚風行。一千八百九十六年時紐西蘭 (New Zealand) 國會通過一法。係征收未改良之土地稅一種。此種地稅專屬各城之地。但各城可以隨便採用。如有採用者。須先求人民同意。其後各城將此法交人民選舉。人民皆表同意。至一千九百零九年時。採用該稅者。已有八十餘城矣。其後國會又通過一附條。定明土地大小不同之稅率。該兩法係專使有土地者。不得留存不用。妨礙一市之發展。其稅率不過每磅收征一辨士。較美國地稅實低。但地稅之例成立矣。在南奧洲及寬思蘭 (Queensland) 亦有同樣之法律。按寬思蘭於一千八百九十一年採用此法者。在柳少時威爾司 (New South Wales) 係自一千八百九十四年起。每磅之價收征一辨士。至一千九百零五年時。各城必須征收未改良土地稅。其各城之稅率。亦須相同。至各府收此稅與否。或其稅率多寡。由各府自定。柳國百六十一城。現皆征此稅矣。錫德立城 (Sydney) 平均稅率。係每磅征三辨士半。其他各城之稅率。竟增至五辨士矣。此種稅之征收。必須先求地主公決。故一市之有土地者。未聞以土地為投機生涯。各皆營造房屋於土地之上。使之發達。再按

錫城之法律。凡在地上營造房屋者。其稅減至三分之一至三分之二。其不在地上營造房屋者。則其稅復增至百分之二百至五百。此所以鼓勵人民營造房屋。不得以土地作投機事業也。

英國國會曾派委員調查各地未改良土地之地稅之成績。各城報告。皆以未改良土地之地差增稅。可以發達市城。停止以土地爲投機事業之妙法。其各城大概之報告如左。

(一)自此地稅實行後。營造房屋者。日見增加。因土地上不營造房屋。征稅過重也。

(二)自此地稅實行後。市城之內外各地主。其無力營造房屋者。皆將土地出售於能營造房屋之人。因彼等見其所出之稅。與有營造物之地主。毫無區別。皆認爲非上策。故售之。

美國鑒英德各國城市興盛之原。皆因征收土地差增稅。故近年對於征收土地差增稅。亦極贊成。美國阿海阿省(Ohio)紐約省(New York)麻省(Mass.)等。皆

用土地厚利稅。凡土地上有營造物者。稅極輕。其無營造物者。稅頗重。各城營造物日增。各城之地價增長亦極快。按紐約城 (New York) 及波斯頓城 (Boston) 對於土地之增價情形。有精切之記載。紐約城自一千九百零三年。對無營造物土地之稅。與有營造物土地之稅。皆分開征收。每年由土地征稅委員會報告一次。自一千九百零四年至一千九百零八年之四年中。地價每年平均增高美金二萬萬元。自一千九百零八年至一千九百十一年之三年中。每年地價平均增高美金二萬三千七百五十八萬六千五百九十元。

一千九百零九年時。葛利夫蘭城 (Cleveland) 調查其城內產業。以爲征稅之用。後見地價於十年中。增至美金一萬七千七百萬元。有一市十年來各種市稅總額之兩倍。按各城之調查。其地價增高與人民增加爲正比例。又人民之增加。過於一市每年之支出。依紐約之報告。人民每年之增加。比較一市每年之支出。多百分之四至五。此亦德國各城人民增加比例率也。

吾人研究一市人民與地價之關係。知一市每多一人。則地價增六百元至一

千元不等。以各地之情形不同故也。如以家族（外國家庭甚小中國家庭甚大）與一市之土地相比。則知每一市多增一家。地價增長自三千元至五千元不等。亦以各地方情形不同也。地價與一市工廠街道溝渠公園學校等之多寡。亦成正比例。其一市工廠街道溝渠公園學校增加或改良者。則地價亦增。其工廠街道溝渠等缺乏或未改良者。則地價不增。一市地價之增高與否。與一市電車火車自來水電燈汽燈之增加與否。亦有密切之關係。凡一市電車火車自來水電燈汽燈多者。一市地價亦因之長焉。其電車等不增加者。地價亦不增加矣。故一市地價之增加。是一市之合力致之者。非個人力量所能使之然也。既爲一市合力。故一市應以地稅之征收。作一市改良事業之用。

我國各市。正在改造城市之時。自各市改造之計畫實行後。市內地價。必然大增。地價增。則地主獲數倍數十倍之厚利者必多。然此種地價增長。是改良城市之力。非地主之功也。以理論之。此種厚利。是各市政府所應得。非人民所當享者。故各市市政府應於其所獲之厚利中。征收若干。使厚利不致爲人民獨享。竊征收土地

差增稅。應設估價委員會。每年將土地之價。估定一次。并隨時登記之。厚利稅應在土地買賣時征收。應在土地所增之價中征收百分之三十或四十。如地主在土地上營造房屋者。或曾付有估稅者。則可將所費減去。不受厚利稅之征收。總之土地之厚利。地主祇可享受百分之五十或六十也。再土地差增稅。既在土地買賣時征收。欲防止地主故意不將土地賣出。亦不起造房屋。各市當立規則。使地主於五年之內。照各省市市政府所規定。建築房屋或公廠等等。如在五年之中不建築房屋者。各省市市政府得飭地主將土地售出。不遵者。照時價先估定其所獲之厚利。然後從厚利中。征收百分之三十或四十之土地差增稅。竊此種土地差增稅征收後。於各市之發展上。有以下之利益。

(一) 征收土地差增稅。可以使各市以土地作投機事業者。裹足不前。因投機者。期得厚利。有厚利稅之征收。則厚利不能獨得。故裹足不前。

(二) 征收土地差增稅。必須限定地主於一定期內。建造房屋。如此可以使各省市政。易於發達。

(三) 征收土地差增稅。於施行各城市計畫之財力上。補助實多。

## 第二章 各國城市設計之進境

### 第一節 英國城市設計之進境

(一) 英國最初之城市設計 英國倫敦大火以後。英皇察爾司第二諭伍仁調查倫敦情形。并代設一計劃。伍仁得諭後。即從事調查。并研究倫敦天然之地形。數月之內。竟產生一良善之計劃。惟因費用過大。不為皇帝及國會之贊成。卒不能見諸實行。至七十八世紀時。英國對於城市設計稍加注意。其倫敦街道之形式。曾有方形之街道數處 (squares)。其後伯司市亦前後改良城市。作有具體之計劃。據云額市之計畫。係克月華工程師 (James Craig) 所擬。自此以後。倫敦對於改良城市一事。尤加注意。前日所設置之方形街道。日漸增多矣。在一千八百七十五年以前。英國尚未通過公共衛生法律。 (Public Health Act) 故各城市對於衛生事宜。與空氣及光綫各節。均未注意。自是年之後。有關於衛生之法律出現。對於以上各事。始知講求也。



(二) 關於城市設計之法律 今日英國施行城市設計之法律。非一單獨之法律。乃包含於多種法律之內。列左。

(甲) 一千八百四十五年。通過土地法律。(Land Clauses Consolidation Act) 其中有涉及城市設計之法律。

(乙) 一千八百四十七年。通過城市改良法律(Town Improvement Clauses Act) 其中亦有涉及城市設計法律。

(丙) 一千九百零九年及一千九百十九年中。通過公共衛生法律。(Public Health Act) 及房屋與城市設計法律。其中涉及城市設計者最多。

(丁) 一千九百零八年。通過利物浦市律。(Liverpool Corporation Act) 除普通市所得之權力外。更予以特別權力。皆係關於街道及房屋者。

以上各法律。皆係涉及土地及衛生事務者。其目的所在。大概不外以下各點。

(1) 保持公共衛生。

(2) 便利計劃城市。

(3) 監督房屋地位之適宜與否。

(4) 建築適宜街道。

(5) 發達市外土地。

(6) 監督市內外交通。

(三) 各法律之運用如左。

(一) 凡市內人民有一具體計劃呈請內務部批准者。市政府必照計劃實行之。

(二) 市議會可隨便設計。惟所設之計。必須呈請內務部批准後。方可施行。

(三) 無論何人得以計劃呈請內務部批准。飭市政府照計辦理。(此種辦法并未實行)

(四) 計劃之範圍。

一、凡土地有以下用處尙無建設物者。皆得隨時計劃之。

(甲) 有建造房屋用處者。

(乙) 有建設通氣休息地用處者。

(丙) 有建築大路街道用處者。

(丁) 有建設公園用處者。

(戊) 有建設公共遊戲場用處者。

(己) 有其他建設上用處者。

(二) 凡土地上已有建設。應加改良者。得隨時計劃之。

(三) 凡土地雖無顯明之用處。但以土地位置之關係。應包含於普通土地之內。此種土地。亦得隨時計劃之。

(四) 經公共衛生部之許可。市政府得於市外附近土地上隨時計劃之。

(五) 採用計劃之程序。

採用計劃之程序。於一千九百二十一年五月二號。曾經修改。大概分爲三步進行。列左。

(一) 設計之建議。

(2) 討論計劃結果之初次報告。

(3) 詳細之計劃。

以上三步。得由市政當局。隨意將第一第二兩步合併辦理。或將第二步及第三步合併辦理。要以當時之情形爲定。

第一步 設計之提議。應有以下各要點。

(甲) 設計之地段。應製定詳圖。名第一計劃圖。

(乙) 計劃圖應由人民隨時入覽。并須載登各報。以備公共研究。

(丙) 計劃圖應咨呈府議會。并分寄各有關係之人。

第二步 討論設計結果之初次報告。

(甲) 提議設計六月後。市政當局應將討論之結果。編彙成冊。并製定第二計劃圖。圖內應包含以下各要點。

(子) 重要通衢計劃之提議。

(丑) 通氣休息地計劃之提議。

(寅) 關於房屋性質限制之提議。

(卯) 關於房屋寬狹限制之提議。

(辰) 關於房屋高下限制之提議。

(乙) 在計劃決定以前。市政當局。應將欲選擇之計劃大體。宣布各報。并須通告市民。隨時入覽。隨時討論。遇有反對欲選擇之計劃者。應定期開會。再加討論。務使計劃盡善盡美。

(丙) 公共衛生總長。認為所計劃之大體。仍不完善時。得隨便飭令修改或拒絕批准。

(丁) 計劃大體經內務總長批准後。應立時將批准案。宣佈各報。并表明即日將詳細計劃完全擬成。

第三步 詳細計劃之擬定與批准。應有以下各要點。

(甲) 詳細之計劃與第三計劃圖。應於公共衛生總長批准計劃大體十二個月以內擬就。

(乙) 詳細計劃。經市政府決定後六月內。應繪制第四計劃圖。呈請公共衛生部批准。

(丙) 詳細計劃。經公共衛生部批准後。市政當局應將批准原文公佈之。並將詳細計劃印就。任人民入覽。

(丁) 公共衛生部之批准。有國會通過之效力。市政府應立時依計建設。

(戊) 詳細計劃批准後。公共衛生部。仍得飭令市政當局修改之。或收回其批准。其所花之一切費用。由公共衛生部如數賠償。

(六) 城市設計法律之修正。

一千九百十九年。修改關於房屋及城市設計法律。將以前關於城市計劃必須公共衛生部批准一節。完全刪去。惟計劃中涉及他市土地時。仍須呈請公共衛生部批准。方得實行。

按是年已修改之關於城市設計各法律。其要意如左。

(1) 市政府隨時得提議建設或改良市內房屋街道溝渠公園等等。

(2) 市政府得自由計劃以上所提各種事業。

(3) 市政府之計劃大綱及詳細計劃。不須呈請公共衛生部批准。

(4) 人民亦得自由提議及計劃市內一切事業。惟須呈請市政府批准後。方得執行。

實行城市計劃之財源。

按公共衛生法律內。關於城市設計財源之規定。得由市政府發行長期公債。公債得定爲八十年償還本利。不受普通公債限制法律之束縛也。

(七) 著者對於英國城市計劃法律之感想。

(1) 英國城市計劃之法律。散布於房屋法律。及公共衛生法律之中。難免無互相抵觸之處。其弊一。

(2) 英國計劃城市。任市政府及公民隨意設計。無通盤打算之計劃。難免完善。其弊二。

(3) 英國城市計劃法律。將所計劃者。公布市民。詳細討論。得使所設之計

劃。爲市民共同之計劃。此第一優點。

(4) 英國關於實行城市計劃之財源。准各市發行無限制之長期公債。得使所設之計。不致不能見諸實行。此第二優點。

(5) 一九一九年。英國刪去公共衛生法律內。關於城市設計須呈請中央公共衛生部批准一節。使政府不明地方情形任意加以無意味之束縛處。可以免除。而各市對於計劃城市一節。可就地方情形。斟酌辦理。此第三優點。

### 第二節 德國城市設計之進境

德國城市。開始於十八世紀工業尙未發達以前。對於人民之集居及工廠之聚合。幾全無預備。南方各市。皆有城壘。人民圍居於城壘之外。其操縱地產者。往往將土地收買。坐收鉅利。舊城市外之環市街道。異常狹小。且多公寓房屋。市民集居寓中。如英美現有之公寓房屋然。公共衛生。毫不講求。當時此種城市。并未預畫工廠區域。人民得隨地建築工廠。加之各市均爲軍事上自衛之地。街道特別窄小。且高低不一。不惟今日之電車運貨車汽車等不能行駛。卽中世紀之車軾及手工小



工廠均感不便。其目的僅防禦敵人之侵襲。於市內衛生。不須研究。故各省市內溝渠淤塞。街道污穢。市內之生活。集一小院落為商場也。自工業改革以還。工廠廣大。工人衆多。不知若干倍於疇昔。人民咸聚集於城市之中。此時市內之公共衛生問題。交通問題。以及空氣日光問題。皆屬緊要。故不得不將市內劃出工廠區域。與電車火車路線車站地位及公園草場學校等。所以促進市政之改良也。

當是時也。人民對於市政之應改良。亦頗能感悟。對於城市之生活與建設。皆加意講求。咸謂城市者。乃永久之道。非暫時之計也。深信城市可以發展。工廠可以增多。人口可以繁殖。故於此時對各市人民生活之需要及工廠之增設。皆從此準備之。於最短之時間。竟使各市之市政發達一日千里。考德國市政之管理。皆極完善。其執事人員。均皆誠實可靠。并均有統系之計劃。人才衆多。如美術。建築。計劃。財政諸專家。各以專門學識。互相研究。故其進步。能蒸蒸日上也。

近十餘年中。德國各市。對於城市設計一事。極力提倡。此時德國各市。大約皆有一種所謂城市計劃圖。此種計劃圖中之計劃。竟有數十年後之事業。皆已明定。

清楚矣。

城市設計一事。在德國已成一種職業。此時頗有多數專門家。週遊各市。代各市計劃城市。或充各省市官之顧問。彼等無論爲城市設計師或爲顧問。其職司不外關於計劃市外之發展工程。或關於市內市場中心點之建設。或關於市內公共房屋之選擇。或關舊市中開築適宜之街道等等。有時市之公共衛生事宜之改良。適宜建築物之選擇。與夫房屋之取締規則。及土地上取締辦法。莫不諮詢討論。以期盡善盡美也。

一千九百零一年時。司土葛特市 (Stuttgart) 計劃市外某部份之發展。在計劃未實行之先。市官預將關於普通工程上及普通建築上諸問題。諮詢於工程專家及建築專家。關於房屋之營造及其測量等等。有專家之建議。關於公共衛生事宜。既有市內各衛生專家。代爲設計。復有他市。各衛生專家。從中襄助。至於工業及社會諸問題。亦有專門人才。隨時建議。隨時指示焉。待各人意見書作成後。由市官分類選錄。并印刷成本。分送各市民。詳細研究。此司土葛特市計畫城市之辦法。柏

林 (Berlin) 茂立須 (Manish) 及對色大夫 (Disseedorf) 各市。則以比賽法選擇城市之計劃。

德國先在柏林市設有城市設計專門學校。於一千九百十一年。又在對色大夫市設有城市設計及市政管理學大學。此兩校之建設。所以造就城市設計專門人才。及市政專家也。一千九百零九年時。柏林市開有城市計畫展覽會。會中陳設各市之城市計畫如下。(一)關於全市之計畫。(二)關於一部分之計畫。(三)關於計畫早經實行者。(四)關於計畫正在實行之中者。(五)關於發達完善之市政成績。(六)關於公共房屋之合併計畫及其經驗。(七)市內交通事業與城市計畫之關係問題。(八)改良舊市之街道。與開闢通衢直達舊市之建議。(九)市之中心點之選擇。(十)公園及公共遊戲場之計畫與建築。(十一)各種圖表陳設者如左。

(甲)各市居民稀密之情形。(乙)各市市民收入與房租之比例。(丙)居住公寓人數。與各家獨居人數之比例。

此種展覽會。後曾移至對色大夫市。再移至倫敦。至一千九百十二年時。復移

回對色大夫市。經此一番研究與聚會。各市之對於城市上之建設。及城市之改進。皆有精密標本矣。故德國各市政日新月異。他國望風不及者。卽在此也。

德國各市之視城市也。如營造家之視房屋地位。營造家視房屋地位爲一單位。德國各市亦以市之土地爲一單位。故設計時。對於全市之應興革事宜。無不通盤打算。精益求精。凡一市計畫成立後。市民必依計畫將公家所需之土地等。完全讓出。故凡街道、公園、及他一切之設施。與房屋之形式花樣。以及地位等等。市政皆可隨時取締。隨時收用。以求與所計畫者相符合也。德國人素能先公後私。故關於城市之建設。私人莫不犧牲私利。以利公衆。德國市政之進步。較速於他國者。又以此也。

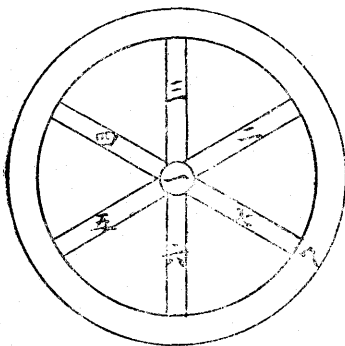
### 街道計畫之進境

按德國市政之最爲研究者。莫若街道之建築。因街道者。與一市之交通。有密切關係焉。有良好之街道。不獨觀瞻美麗。交通亦極便利。

德國市政專家。以美國慣用之長方形街道。(Rectangular type of streets)

專注意整齊。殊無雅美之外觀。極其不善。將各市之街道。依其用處之不同。及天然之形式。另發明他種形式之街道。請述之於左。

(一)有規定為車輪形式者。如美國華盛頓市之街道也。此種街道形式。有中心地。與車輪之車軸同。有直線要道自車輪中心地射出。與車輪之輪條同。直線要道終點。有外圈大路一條。與車輪之圈輪同。中心地大概為公共房屋之地位。如市政廳、警察署、及議事廳等。皆建築於此中心地。射出之直線要道。大概為市之某段大小各要道也。其直線街道終點之外圈大路。大概為某段市民閒游之大道。每逢星期日或他例假日。市民可以散步於此。亦可乘坐汽車。散游於此。有時街道中灣曲之處極多。在此灣曲之處。建設休息草地。作游民休息場所。有時街道極狹。禁止大車輪之通行。意欲以之作住宅區街道也。此種形式之街道。可以下圖說明之。



甲(一)為中心地

乙(二三四五六七)為直線街道

丙(八)為外圈大路

(二)有規定爲參差不齊形式者。如中世紀路王卜骨市(Nuremberg)可倫恩市(Cologne)等之街道也。其街道之長短。各不相同。有定爲數里或十數里長者。有半里或一里長。即達終點者。有街道相隔不遠之處。另開橫街者。不獨長短無一定之標準。即街道之方向。與其闊狹。亦無一定之丈數。採用此種形式街道者。以街道與人之面孔相類。爲一市外觀之代表。務當使之灣曲自如。以美觀瞻。又以參差不齊之街道。可以多設休息草地。供人民之休息焉。

以上兩種形式之街道。祇第一種形式。華盛頓市有之。其餘美國各市。皆採用長方形形式。長短一律之街道也。此種街道。千處一律。毫無變化。其無美雅之外觀。不待言矣。然予嘗比較此種形式街道與德國參差不齊或車輪形式街道(總名爲新式街道)之得失於前。蓋各有短長。不可不知也。

德國各市之要道。極其寬大雄偉。此種街道。所以便利交通也。其最狹者。有一百五十英尺。其最寬者。有二百五十尺。街之中心。有花草地位。花草地位之兩旁。爲電車道路。此種道路。在車輪形式之街道中。爲射出之直線要道。一市交通主道也。

德國市議會之權極大。如各市之街道。應用木塊、或石塊、或地瀝青、或他種材料、皆由市議會決定之。其街道中應否設置花草地位、及房屋應佔之土地、與房屋應距離之遠近、皆由市議會作主。再各段房屋。應用何種材料、與工廠應設何處等等。亦皆市議會之特權。凡一市之建設或改造。預由市政府議定計畫。計畫定後。任人民評論其得失。并陳述其意見。如人民之建議處頗有道理。即照建議而改良之。否則、仍照原計畫辦理。人民如有反對者。可具理由書呈請法庭核辦。但在德國各市。此種事實。從未發現。故各市計畫城市。毫無阻礙。凡城市計畫決定後。如建築街道或休息草地需用民地時。皆可隨意沒收。其收用民地百分之三十至四十者。不須給價。此關於街道計畫之大概。德國各市。無大出入也。

#### 德國各市支配土地計畫之進境

德國各市之土地。由各市政府自由支配。其所以能如此者。因各市有左列之三種權力。請分別詳述之。

#### (一) 主有土地之權

德國各市市官以土地爲萬物之母，主有土地後，固能支配土地之自身。即土地上各種事物。如土地上房屋之高下與外觀。及人民之住所等等。皆可隨意支配也。故德國各市。往往主有極多之土地。此種土地。有自最古時代傳下之林地或普通田地。（據云自中世紀傳下之土地竟有一千五百市之多）有近年添購者。據一千九百零二年德國各市政府之正式報告。各市現在主有之土地與人口相比。大概如左。

(一) 怕生市 (Posen) 每一人口。有土地十方碼。

(二) 巴爾門市 (Barmen) 每一人口。有土地十方碼又百分之七十六。

(三) 絕司登市 (Dresden) 每一人口。有土地十四方碼又百分之九十五。

(四) 額生市 (Essen) 每一人口。有土地十七方碼又百分之七十。

(五) 在所報告之三十一市中。祇七市之主有土地。爲每一人口。有土地二十三方碼又百分之九十四。九市爲每一人口。有土地自五十九方碼又百分之八至一百十九又百分之六。五市爲每一人口。有土地一百十九方碼又百分之



六至二百三十九方碼又二。

(六) 司確司卜革市，每一人口，有土地二百三十九方碼又百分之七十八。  
(此市主有之土地最多。)

德國各市不獨不將市有之土地，售之人民，且常收沒民地，以爲將來發展事業之用。據云自一千八百九十年至一千九百零二年之中，可倫恩市 (Cologne) 收沒民地與原有土地相比，有百分之一千二百六十九。槍母尼支市 (Chemnitz) 收沒有百分之六百零五。茂立施市 (Munich) 收沒有百分之三百三十四。絕司登市 (Dresden) 收沒有百分之二百九十。茫海母市 (Mannheim) 收沒有百分之二百五十四也。

對於收沒民地一節，中央及各州政府特別獎勵之。數年前普魯士議會議決，由普魯士政府引導各市多購民地，及已有之土地不得售出各節，各市受普政府之引導，對於民地之願出售者，極力多購。如此不數年間，各市市有之土地，日見增多。左列各市，於此數年中，增添之土地更多，茲詳述之。

(一) 白林市 (Berlin) 有全市之內外土地。約百分之二百四十又八。  
(二) 福蘭克法梯市 (Frankfort) 有全市之土地。約百分之四十八又九。  
(三) 茫海母市 (Mannheim) 有全市之土地。約百分之三十五又四。  
(四) 韓羅肥市 (Hanover) 有全市之土地。約百分之三十七又七。  
各市主有土地之目的。對色大夫市 (Wisseldorf) 曾於佈告中。論及甚詳。請述之於下。

本市近年來沒收民地甚多。所以沒收民地之原因有三。(一) 因市政日見擴充。需用土地。(二) 因市辦事業日益增多。需用土地。(三) 市立機關。日有擴充。需用土地。本市政府如以一時需用之土地。僅沒收之。對於將來市政之發展。毫不顧及。則未免所見太狹。依本市及他市之經驗觀之。凡於急需土地之時。往往賣價昂貴。如能預先多購土地。以待急需時之用。則可省費實多。故一市收用土地。不應僅就其所需用者而收之。遇有相當土地。可以隨時收買。以備將來之用。有時亦可組織市政機關。(如學校圖書館等) 使土地價值增高。裨益於該機關也。

各市應在市外多買土地。促進市外土地之發展。督率市外房屋之建造。增設花園公園以爲人民休息之所。更應多購市外土地。設法開闢之以充房屋之用。如此則土地之價。可由市政府隨意左右之也。

照各市經驗觀之。各市土地價值之增高。如以多年平均計算。大約每年可得百分之四之利息。卽有時地價不增。如以多年計算。百分之四之利息。仍可確得。且百分之四之利息。可以複利計算。常見於一定之年數內。投資於他種事業。僅爲百分之四之利息。投資於土地。其利息往往有三倍於彼者。有四倍者。更有多於四倍者。其利息不可謂不大矣。

德國各市。往往於民地尙未出售之際。預先購買。以爲將來學校及公共花園等用。如此。則各市購地之價。既不受投機土地者高擡地價之影響。復於建設學校及公共花園等之地位。可以富足而有餘矣。

有時德國意欲興築海港碼頭及工廠等等。卽採用此種政策。例如福蘭克法梯市 (Frankfort)。在未興築碼頭之先。預購農地一千一百八十畝。(英畝)及至

碼頭興築時。擬自土地之長價中償還碼頭建築費美金一千八百萬元之一部分。額爾母市於未開闢市外土地之先。以美金一百三十八萬九千六百四十元。預購民地一千二百畝。(英畝)後以八百零五畝之地售出。獲美金一百六十二萬三千九百二十四元。其結果除前次購地之價銀一百三十八萬九千六百四十元收回外。并獲純利美金二十三萬四千二百八十四元以上。兩市獲利之情形如此。他市亦然。

## (二) 限制私人產業之權

德國各市。不獨可以隨意隨時多購民地。即對於市民之產業。與民地之應用。皆可隨意限制也。譬如工廠之建築。人民不能任意設置。必須照市政府所規定設於碼頭及鐵路相近處。及市之外部。無煙煤可以飛入之地。電車及火車之建設。亦須與運河及他大小河流相連接。使輸運可以便利也。因此種種限制。故德國各市之交通。極其便利。因交通便利。工商各業。皆可省費極大。故德國工商業之發達。即在此也。德國各市。因分有工商學各區。在各區又有相當之限制。爲工人便利起見。

亦將工廠區域附近。准畫工人住宅地。其街道及房屋等。皆有相當限制也。在工人住宅週圍。大概設以公園遊戲場及公共游泳池等。如此限制。不獨不致使地價減小。并可使地價增長。不獨可以使優良土地日見發展。并可使劣等土地。得同等發展之機會。故德國各市之有土地者。對於市政府之種種限制。極表贊成也。

非特此也。德國各市又有所謂「分界制度」。分界制度者。亦限制之一種。此種分界之權。屬諸市議會。係將全市分成各區。預定各區房屋之種種規則。藉以限制。此種房屋規則。大概規定以下四事。

- (一) 房屋應佔地位之限制。
  - (二) 房屋高度之限制。
  - (三) 房屋街道相距之限制。
  - (四) 房屋自身相距之限制。
- 以上四種限制。可得以下之利益。
- (一) 可以保持市內公共衛生。

(二)可以保持市內日光之充裕。

(三)可以保持市內空氣之充裕。

(四)可以免除市內擁擠污穢之狀況。

限制之大概。及其利益。已經述明。試舉各市限制之法律。

下。  
(一)額爾母市 (Dinn)。在發展市外土地時。對於房屋之限制。定有法律如下。

(甲)百分之十七之土地。作街道用處。

(乙)百分之二十之土地。作房屋用處。

(丙)百分之十三之土地。作房屋後面花園用處。

(丁)百分之五十之土地。作房屋前面花園用處。

(二)茫海母市 (Mannheim)。將房屋分爲三區如左。

(甲)第一區爲貿易區。房屋可佔土地百分之六十。其高度不得過五層。

(乙)第二區。房屋可佔土地百分之五十。其高度不得過四層。

(丙)第三區、房屋可佔之地尤少。其高度不得過三層。

(二)福蘭克法梯市 (Frankfort) 亦將房屋分爲三區如左。

(甲)第一區爲貿易區。房屋可佔地百分之七十五。其高度不得過五層。或六十五尺。

(乙)第二區、房屋高度不得過四層。或不得高出於街之寬度。

(丙)第三區、房屋高度不得過二層。

(四)葛倫恩市 (Cologne) 亦將房屋分爲四區如左。

(甲)第一區爲貿易區。房屋可佔地百分之七十五。

(乙)第二區、房屋可佔地百分之六十五。

(丙)第三區、房屋可佔地百分之六十五。

(丁)第四區、房屋可佔地百分之五十。

(五)白林市 (Berlin) 規定房屋前面之高度。不得過於街之寬度。最高爲七十英尺。如房屋能移後少許。其高度可增至七十二英尺。

以上房屋上法律。不僅限制房屋所佔地位及其高度。即於房屋之花樣。亦有限制。譬如房屋之前面凸凹度數。以及形式。皆有一定之規則。不可隨意建造也。房屋之內部。必有充分之日光及空氣等等。房屋之集聚一處。亦有一定之規則。何種房屋可以合併一處。何種房屋不得合併。無不一一規定之。橋梁之花樣。有一定限制。河流與兩旁河灘。皆有美麗之花園及公園等等。鐘樓、紀念牌、及公園等。皆散置於市內規定之地位。電車各車站。必設美麗休息場所。各街之公共標桿。及電燈標桿。皆有美術上觀感。各商店之商牌。不得懸於街上。公共廣告牌。亦有一定之規定地點。不得隨意亂貼。各市貿易區附近。大概皆設一大公園。貿易區內各地。則有休息小公園、小花園、市中心地、休息花場、及公共貿易場等。所以予人民以休息及消遣處也。此種休息場所。皆須美麗可愛。是德國無論公私事業。皆不許外觀惡劣。恐傷人民之感想。此係德國各市限制私人產業之大概也。

### (三) 自由征稅之權

有此征稅之權。各市可以左右市內種種之事業。譬如市擬多設工廠房屋於



某處則凡在該處建造工廠者免稅。或將稅額減少。凡在該處建造他種房屋者則將稅額加重。使人民裹足不前。

### 德國各市計畫市之公園花園劇場集中地之進步

德國各市於城市改造時。對於中世紀所遺下狹小街道之地位。則須愛護不傷。譬如福蘭克法梯市 (Frankfort) 高低不平之街道。與中世紀花樣之房屋。皆不得拆毀。懋立司市 (Munich) 卜月門市 (Bremen) 及對色大夫市 (Disseldorf) 之舊部各種房屋街道等。皆未更改。魯月恩卜葛市 (Nuremberg) 及懋立司市 (Munich) 甚至在市外土地發展計畫中。悉照老式房屋之花樣等等。建造房屋。以示重古之意。

各市中畫定數處爲市集中處。有公共房屋多所。以壯觀瞻。房屋大概建造於優美街道之終點。譬如白林市 (Berlin) 某集中處。有皇宮戲園博物院等公共房屋。此第一集中處。國會會場。位於另一集中處。此第二集中處也。絕司登市 (Dresden) 之皇宮及美術展覽會等房屋。成一集中處。據云此集中處。不獨爲德

國最美之地。要爲全歐最美之地也。懋立司市(Munich)之集中處。計有五六處。他市皆有數處。其外觀之美。望之令人生愛也。

普通戲園之地位。亦由市政府預定之。商民開設戲園時。須按市政府規定地位。建造房屋。有時市政府以此種事業。有社會教育之價值。給以津貼。戲園之房屋。悉由美術專家代爲計畫後。方能建造。在一市新開闢之部位。住宅區內。則設有多數休息草地。其形狀各不相同。有爲圓式者。有爲方形者。更有爲凹入地下者。此種休息草地。有時不位於街之中心。而位於街之一邊。所以不致阻礙交通。此種花園公園及休息草地之花樣。由美術家隨意支配。隨意發明。故各市之花園等等。皆有各市之特性。令人生愛也。

更有進者。德國各市。非獨於陸地上。加以衛護并詳細計畫。卽江河水流。無不特別愛護。特別發展焉。江河水流之兩岸。尤其愛護之至。以其爲無價之寶。各市之經驗。早已證明。譬如阿爾司特爾湖(Alster Lake)在漢堡市之中心。爲漢市之集中地。在此集中地周圍。有大小商店。及娛樂場所。卜月門市(Bremen)及對色大夫

# 城廂市調查統計表一

圖項	別	田		地道		路	河道	城		市鄉		村戶		口		
		畝數	最高價格	最低價格	已築之路			丈數	衙署	機關	村數	房屋數	戶數		人口數	客戶數
		計														
岡十五圖	東圩	八五	100				四			七	五	二六	二九	一〇五		
	海圩	一七五	100				三			一六	三六	三六	九三	三六三		
騰二十六圖	夜圩	二七	100							三	三	三三	一九	七二		
	東圩	一八二	100	五〇						三	四一	一九	五九			
騰四十二圖	南稱圩	一〇五〇	100		三	五〇				一三	二七五	八五	一九二	六		
	北稱圩	一〇六九	100			五〇				九	九六	二六	九	七		
岡四十三圖	乃圩	一三三	100				二			三	一〇		九三	三〇一	二五	
	發四十四圖	陽圩	七〇〇	100						二	二四	九〇	三三	八		
騰四十六圖	果圩	一七五	100		二	三〇				一一	五七	一七	六六			
	夜圩	二一四	100	一五〇		六〇〇		一		八	一〇三六	二五〇	九六	二九		
周四十七圖	谷圩	一九四	100	100			一			一六	二六六	八一	三五四			
	南谷圩	七七	100							四	三三	六	二七九	一〇		
總	北谷圩	二四	100				一			二	五六	九	八四			
	小谷圩	104	100													
計		一四・三三			五	二・〇二〇	一五	四	一〇	一〇三	三・三〇八	一・八七一	六・八七四	三六		

## 明 說

(一)表內所載田地畝數以畝為單位畝以下之分厘等概從略 (二)表內所列之道路有一路經幾圖者祇列其一餘均在備註欄內註明 (三)表內所列之鄉村房屋數不論瓦房草房一併計算 (四)表內所列之機關除縣公署及典獄署縣警察所外凡係地方團體均一概包括在內

## 備 註

## 註

道路均通行泥路河道四(一)泗塘(二)馬路河(三)馮王浜(四)涇浦除馮王浜外餘均通船  
 道路同前河道四(一)泗塘(二)采陶港(三)隨塘河(四)市河泗塘見前餘亦均可通船  
 道路同前河道則涇浦經圩內已見前  
 道路同前河道惟隨塘河經圩內已見前  
 圩內道路計有三(一)石路(二)交通路(三)沙路均長里許河道則惟隨塘河經圩內蘆葦叢生不便通船  
 石路交通路沙路經圩內長約里許隨塘河經圩之東端北處近更淤塞不能通船  
 寶山城內四門街道均長里許河道除市河外城河環繞圩內均可通船惟城內河大半淤塞  
 道路係通行小路河道三(一)馬路河(二)涇浦(三)馮王浜均見前  
 道路有淤陽城楊兩泥路均長里許河道四(一)泗塘(二)蔡家浜(三)油車浜(四)南河涇泗塘見前除蔡家浜大汛通船外餘均通船  
 道路(一)沙路(二)石路(三)楊泥路均見前沙路石路長半里許泥路長約里半河道三(一)市河(二)楊家浜(三)泗塘市河泗塘均見前楊家浜惟大汛通船  
 道路均通行小路河道二(一)泗塘(二)河涇泗塘見前河涇亦可通船  
 道路同前河道三(一)姚華浜(二)泗塘(三)西張鑑浜泗塘見前姚華浜及張鑑浜均不通船  
 道路同前河道三(一)新市河(二)老市河(三)泗塘均可通船泗塘與新市河均見前  
 道路同前河道僅泗塘經圩之東北圩內田地甚少且無鄉村

# 城廂市調查統計表二

圖項	廟		字宗		祠墳		墓		橋梁		竹園		學	
	廟數	屋數	僧	祠數	屋數	墓數	古墓	義墳面積	墳數	露柩	橋梁	竹園	校數	學生數
岡十五圖	東圩	一	一四			六				四		八	一	四
	海圩	一	一七	一	一	二〇〇				二		二〇		一
	夜圩				一	五						五		
騰二十六圖	奈圩					二〇〇				六		一		
騰四十二圖	南稱圩					三〇〇						一		
	北稱圩	一	四〇	五		八〇〇				三		八		
岡四十三圖	乃圩	一	二	三	六	一	畝分			一		一		
發四十四圖	陽圩					二〇〇				一		二		
騰四十六圖	果圩					四〇〇				五		八		
	夜圩	三	四	一	二	二	二〇			三		九	一	五〇
周四十七圖	谷圩					二〇〇				四		二		
	南谷圩					一〇〇				一〇		四		
	北谷圩					六〇				五		四		
	小谷圩					一〇								
總計		九	三七	一〇	三	五	二・九六	二	四・五	三〇〇	一〇五	四〇	一	七
														八三

備

註

木橋多無名且均欠固顧家廟內設國民學校一學生四十八人

圩內橋梁多狹小木橋且均不固

圩內橋梁多狹小木橋且均不固

圩內有周家木橋橋脚不甚堅固

圩內獅子橋係石製尙固

橋梁多狹小木橋圩內墓地多於田地

城內外橋梁約近二十現多改建石橋尙堅固學校五學生計共七百三十三人

圩內橋梁木橋計有八處惟均不甚固

圩內橋梁石橋三木橋三俞氏宗祠內設學校一學生計有五十餘人

搖浜橋曹家木橋石橋均固其餘多係狹小木橋有以木板搭成者圩內又有天主堂一處

圩內多木橋且欠固

陳家石橋尙固餘多木橋

泗塘橋木質尙固

(一)表內所列之橋梁凡係狹小之木橋及無名者概不列入在備註欄內註明

(二)表內所列之墳墓數概從約計

(三)表內所列之學校以縣立及市立者爲限

## 明 說

# 吳淞鄉調查統計表一

圖項	別	田畝數	最高價格	最低價格	地道路	已築之路	丈數	河道	鄉	村數	房屋數	戶數	人口數	客數	口	備註
推二十二圖	發圩	一·一三七	二〇〇	一〇〇				二	六	三一	九	三〇	二五	四三	六	圩內道路均通行泥路蘆藻浜搖櫓浜經圩之東北蘆藻浜通船搖櫓浜不通船
	北薑圩	一·〇九二	二〇〇	一〇〇				三	九	三七〇	二	二二	四三	四三	〇	道路同前何家浜黃泥塘轉河經圩內黃泥轉河為蘆藻最大支流均通船何家浜雖通蘆藻然惟大汛通船
推三十四圖	火圩	一·二六五	二〇〇	一〇〇				二	五	三六	五	六	二五九	二五九	六	道路同前泗塘張鑑浜經圩之東北泗塘通船張鑑浜近更淤塞
	陶圩	一·二三六	四〇〇	二〇〇				二	六	三三	六	九	三六四	三六四	六	道路同前泗塘淺洞經圩之東北毛家浜貫圩之中毛家浜淺洞惟大汛通船
推三十五圖	陶圩	二·七五	一五〇	一〇〇				二	一五	四五六	一五	三二	四七	四七	一四	道路同前河道有蘆藻浜毛家浜小雞浜何家浜及蘆藻北流支河(無名)蘆藻經圩之南餘均貫東西多不通船
岡二十五圖	張圩	六四〇	三〇〇	一〇〇				一	五	二九三	五	二六	四三	四三	三	道路同前泗塘蘆藻搖櫓及段浦均經圩內除泗塘蘆藻外均不便通船
岡三十二圖	師圩	一·四九二	一·〇〇〇	三〇〇				二	五	四三三	五	三五	四八〇	四八〇	三七	除通行泥路外有軍工路及沙路蘆藻泗塘兩河經圩之西北
岡三十一圖	火圩	五九	一〇·〇〇〇	一·〇〇〇				一					五·一〇〇	二·一〇〇	二·一〇〇	吳淞鎮在圩內街道以外有外灘馬路及淞興路商埠局路市河經過全鎮通蘆藻浜惟戶口及房屋數尚待查明姑從缺
	北火圩	一·九六六	一·〇〇〇	六〇〇				三	一四	六七六	一四	二四〇	七九七	三九	三九	北內有新馬路同濟路石路蘆藻泗塘經圩之西南張鑑浜經圩之東
衣三十六圖	珠圩	一·六三	六〇〇	一〇〇				一	一〇	二九二	一〇	八四	三三四	六	六	圩內有淞陽大道泗塘經圩之西張鑑浜經圩之東
騰三十九圖	制圩	二·八八三	一·〇〇〇	一〇〇				三	二四	一·〇六〇	二四	三六七	九六三	六九五	六九五	圩內有永清路淞城路淞城石路河道則隨塘河張鑑浜宜家浜經圩內惟均難通船
騰四十圖	南民圩	五〇〇	五〇〇	五〇〇				四	四	一四五	四	三六	二二三	二元	二元	淞城石路及同濟路亦經圩內河道則張鑑浜亦經圩內
	北民圩	一·五七四	一〇〇	一〇〇				二	一五	四二九	一五	一〇五	五四二	七	七	淞城石路亦經圩內又有通火藥局之馬路河道則西北泗塘南張鑑浜西姚華浜東盛家浜除泗塘外均不通船
騰四十一圖	衣圩	八二〇	一〇〇	一〇〇				一	四	三五五	四	二五四	五五一	六九二	六九二	老馬路(即永清路)及軍工路及經圩內河道則隨塘河環繞圩之東南
總計		一九·五二〇						二二	一三三	五·四九七	一三三	一·九三四	一一·四九	四·五二二	四·五二二	

## 明 說

(一)表內所載田地畝數以畝為單位畝以下之分厘等概從略 (二)表內所載之道路有一路經幾圖者祇列其一餘均在備註欄內說明 (三)表內河道有一河通幾圖者亦祇列其一餘在備註欄內說明 (四)表內之鄉村房屋數不論瓦房草房均一併計算 (五)淞滬鐵道經岡三十二師圩岡三十三火圩及北火圩騰三十九制圩表內不列

# 吳淞鄉調查統計表二

圖項	別	廟宇宗祠墳墓										義塚			橋梁			學		備註	
		廟數	屋數	僧	道	祠數	屋數	墓數	古墓	面積	墳數	露柩	橋梁	竹園	機關	校數	學生數				
推二十二圖	發圩							100			100			100	八	10	1	1	1	六	圩內橋梁均狹小木橋而大徐家巷有私塾一所學生二十一人
推二十四圖	北薑圩					1		100			100			100	八	10	1	1	1	六	圩內橋梁除新建黃泥塘橋外餘均小狹木橋三汀溝宅有耶教堂一所附設小學校學生三十五人
推二十四圖	火圩	1	1		1			60			60			10	1	10	1	1	1	六	永康橋與錢家橋日見破壞均待修理鄉立第四校設青龍巷內
推二十四圖	陶圩	2	1		1			50			50			10	1	10	1	1	1	六	橋梁除泰興菴橋外均狹小泗塘宅有私塾一所
推三十五圖	陶圩	1	1		1			100			100			10	1	10	1	1	1	四	橋梁多狹小木橋且年久料腐不能經過重壓力之車馬學校除七校外楊家宅有私塾一所學生二十二二人
岡二十五圖	張圩	1	1		1			100			100			10	1	10	1	1	1	四	鄒家橋及黑橋木欄已壞頗為危險其餘亦均宜修理
岡三十二圖	師圩	3	1		1			100			100			10	1	10	1	1	1	二	大橋及鄒家木橋均待修理其餘木橋亦均待修理
岡三十三圖	火圩	5	3		4			150			150			100	1	100	1	1	1	四	圩內橋梁計有四吳淞鎮各機關計有三鄉立學校三復有福音堂附設之國民學校而文昌閣亦在圩內
岡三十三圖	北火圩	2	2		1			800			800			100	1	100	1	1	1	三	圩內康家木橋急待修理工廠公司計有四大中華紡織公司華豐紡織公司中國鐵工廠寶明電燈公司
衣三十六圖	珠圩							400			400			10	1	10	1	1	1	三	橋梁惟陳家木橋不甚堅固華豐聚記碾米廠及同濟醫工大學均在圩內又有殷姓花園一處
騰三十九圖	制圩	1	1					400			400			10	1	10	1	1	1	二	圩內木橋多而石橋少且均狹小海關醫院及礮台灣車站中國公學均在圩內又有陸軍花園一處
騰四十圖	南民圩					2		1000			1000			10	1	10	1	1	1	五	除石橋三處外餘多小木橋或板橋
騰四十圖	北民圩							400			400			10	1	10	1	1	1	二	圩內曹家木橋已待修治譚家宅有私塾一所學生二十四人
騰四十一圖	衣圩					3		100			100			10	1	10	1	1	1	二	圩內木橋多而石橋少且均狹小胡氏宗祠內設私塾一所學生十九人省立水產學校亦在圩內
總計		16	15	2	7	9	6	4260	3334	997	183	23	15	20	8	76				76	

## 明說

(一)表內所列之橋梁凡係狹小之木橋及無名者概不列入 (二)表內所列之墳墓數概從約計 (三)表內所列之機關凡公司紗廠電燈廠警署稅關等均概括在內 (四)表內所列之學校除鄉立外餘如同濟醫工中國公學省立水產以及耶教堂所設之學校各村私塾均不列入惟在備註欄內說明

備註

市 (Düsseldorf) 在各該市舊部外之市河兩岸土地。建築公園。此種公園。皆市之最美之地。他市則將河岸之上。建築公共房屋。或美雅花園也。

德國各市。如克倫恩市 (Cologne)。福蘭克法梯市 (Frankfurt)。額爾母市 (Ulm)。及卜月門市 (Bremen) 等。皆由中央政府給以中世紀之舊式城壘地位。各市將城壘外建築環壘街道。以分明市之新舊部位。克倫恩市 (Cologne)。此種環壘街道。聞有兩條。所以明市之城壘之有兩時期也。此種環壘街道。皆用極優良之材料造成。為市中最美觀之大街道。在此街道之旁。有公共房屋、戲園、及私人住宅等等。美麗異常。此外尚有花園、休息草地等等。可以隨意消遣休息也。

#### 德國各市計畫市內外交通上之進境

雖然。城市計畫不僅計畫市街公園花園及遊戲場耳。其市之水陸交通事宜。與市之工商各業。有莫大關係者。皆須有適宜之計畫。如電車事業。煤氣事業。汽車事業。輪船事業。於市民之便利上。安逸上。皆有密切之關係。德國各市。悉留為市辦。以其可以隨意左右之。以利市民也。非特此也。水陸交通事業。如任人民各自發展。

於民既無利益。於工商各業。又多阻礙。故德國對於水陸交通事業之銜接。一節。更加注意。如鐵路及電車之車站。必設於碼頭附近處。鐵路電車之車站。亦須設備優良無聲之鐵道。此種工程之建築。與街道之工程同樣小心也。

以上係德國城市計畫之進境。既較速於美國各市。更較良於美國各市也。

### 第三節 美國城市設計之進境

美國對於計畫城市一事。力求進步。其各市城市設計之歷史。頗足以供吾人研究。謹舉數端於左。

#### (甲)分界之進境

城市設計中。有一重要問題。爲「分界」問題。「分界」者。是將一市分爲數區。各不相擾。如工廠有工廠區。住宅有住宅區。門面貿易有門面貿易區。批發大公司有批發大公司區。以及房屋之高低與房屋段落之深淺等。皆在分界範圍以內之事。在所畫定之區域內。人民得建適宜之房屋。營合法之生意。或製造有用之物品。其於道路陰溝公園等。皆有完善之建造。使人民各安其業。絕無妨害。此分界之意義。



也。

美國各市。最先定分界法律者。爲麻省之巴斯頓市。該市在一千八百九十八年時。通過此種法律。按此種法律。先將該市房屋之高低。大畧定明。至一千九百零四年。復通過較詳的「分界」法律。將該市分爲甲乙兩界。甲界係貿易區。乙界係住宅區。甲界內各種房屋。不得過一百二十五尺。乙界內各種房屋。不得過八十尺。其近六丈四尺以外之通衢大道。房屋不在此內。此巴斯頓市之簡當「分界」法律也。一千九百零九年時。加州之納斯安結那市 (Los Angeles) 亦通過「分界」法律。按該法律係規定市內各種房屋之用處。并畫市內數處爲工廠實業區。其餘各地。任人民自由營造住宅。此種「分界」法律。亦極簡當。一千九百十二年時。印第安那州之印第安那卜力司市。亦通過法律。限制市內各種房屋。皆不得過二百尺以上。此亦極其簡當之「分界」法律。至一千九百十六年時。紐約市方通過最詳細最精密之「分界」法律。依該法律之規定。紐約之「分界」法。計共三種。(一)依各地方之用處而分界。(二)依房屋之高低而分界。(三)依土地需用之多寡而分界。茲將

三種分界法。詳述於左。

(一)依各地方之用處。而分界法。計分四區。其詳於左。

(甲)貿易區 區內人民。得自由建築住宅。亦得隨意營業。惟工廠之大者。完全禁止。其小者。祇可於房屋一部分充工廠之用。其限制為百分之二十五之地位。

(乙)無限制區 區內各處地方。并無如何之限制。定此法律者。以此區內將為工廠實業之區。在此無限制區內。任人民隨意建造工廠也。

(丙)未決定區 區內應定為住宅區。或工廠區。或貿易區。全以將來區內地方發達之情形為定。

(丁)住宅區 區內禁止各種貿易及一切實業工廠等等。

(二)依房屋之高低而「分界」法。是以街道之寬狹。定房屋之高低。凡在五丈以內之街道。均作五丈計算。其在十丈以外之街道。亦作十丈計算。市內房屋共分甲乙丙丁戊五區。(甲)一倍區。(乙)一倍四分之一區。(丙)一倍半區。(丁)兩倍

區及(戊)兩倍半區。各區之房屋。有最高之限度。亦有最低之限度。如有房屋過最高限度者。則應將房屋移後若干尺。茲將各區房屋應搬移之規定列左。

(甲)一倍區 凡房屋高出最高度以外者。每高兩尺。應移後一尺。

(乙)一倍四分之一區 凡房屋高出最高度以外者。每高兩尺半。應移後一尺。

(丙)倍半區 凡房屋高出最高度以外者。每高三尺。應移後一尺。

(丁)兩倍區 凡房屋高出最高度以外者。每高四尺。應移後一尺。

(戊)兩倍半區 凡房屋高出最高度以外者。每高五尺。應移後一尺。

(三)依土地需用之多寡而分界法。是規定界內房屋前後左右應留之空地或庭園等等。其空地庭園之大小。按紐約之規定。係分市內各房屋爲甲乙丙丁戊五種。以上五區。各有一定多少之庭園。不得隨意或加減。甲種房屋。大概可作堆棧用。位於河邊碼頭附近及火車電車終點之周圍。此種房屋。不需日光與空氣。故不須於房屋之四周。建設甚多之庭園或空地。其所需者。祇於辦公室及作工之處。應

有相當之光線。設一二庭園而已。此種庭園大小之比例。定爲房屋每高一尺。應有一寸寬大之庭園。乙種房屋之四周。必需有庭園或空地。其房屋後面空地大小之比例。定爲房屋每高一尺。應有兩寸寬大之庭園。外面及兩旁空地大小之比例。定爲房屋每高一尺。應有一寸寬大之空地。在乙區以內各房屋。無論其爲公寓房屋 (Tenements) 或營業房屋。或工廠房屋。如其後面與他房屋相近。必需有相宜之空地。凡房屋高至百二十尺。或十層者。應有二十尺寬之後園。其高至百五十尺。或十二層者。應有二十五尺寬之後園。丙種房屋之四周。亦需有相宜之庭園或空地。其後園之大小與房屋高度之比例。定爲房屋每高一尺。應有三寸寬大之空地。或後園。其外面及兩旁空地之大小。定爲房屋每高一尺。應有一寸半寬大之空地。凡房屋高至五十六尺或五層者。應有十四尺寬大之後園及七尺寬大之外園。丁種房屋之四周。亦需有相當之庭園或空地。其後園之大小與房屋高度之比例。定爲每高一尺。應有四寸寬大之空地。或後園。外面庭園及兩旁庭園之大小。應定爲二寸寬大。凡房屋位於各住宅區之中心點者。不必佔地百分之六十。其在轉角地位

者。可佔百分之八十。丁種各房屋最適宜於一家或兩家之用。（美國家庭甚小。與我國家庭不同。應注意。）如將房屋築成一排形式。則前後設庭園或空地。即大家庭之家族。亦可適宜。丁種房屋周圍各庭園。較乙種房屋周圍各庭園寬大一倍。在丁種中心點內公寓之房屋。得佔地百分之六十。其房屋高在四層或四十四尺者。應有二十尺寬大之庭園。其外面之空地。須有七尺四寸之寬大。戊種各房屋之規定。最適宜於孤立之房屋。其所佔之地位。大概在四丈左右。此種房屋。在住宅區之內部分者。四面有走廊。或他種附屋。其第一層房屋。所佔之土地得爲百分之五十。其第二層及其他各層之房屋。得爲百分之三十。如此種房屋在轉角地位者。其第一層所佔之地。得爲百分之七十。其第二層及他各層所佔之地。得爲百分之四十。以上各種房屋之後園與房屋高度相比。每高一尺。應爲五寸寬大。房屋兩旁之空地。及房屋中心之園院。每高一尺。應爲二寸半也。

依以上所述之分界法。各種房屋之用處。及各種房屋所需之多寡與各種房屋之高下。皆得有適宜之規定。其一市土地之價值與居民之衛生及愉快等等。皆

得因之保護而無傷也。故分界者。城市設計上之最有益者也。近日美國各市。極其注意。并皆悉心研究。將來進步之速。可以預料。但此種問題。不過城市設計中多數問題之一種。如欲得最完善之城市設計。必於市內之一切生活。無論其爲公者。或半公半私者。或全私者。皆當有精確之設計。如市內街道溝渠之制度。交通輸運之規則。及車輛往來之限制。與一市之橋梁。河。流。碼頭。船塢。公園。及公共事業等等之設施。皆與城市設計上有密切關係焉。請詳述之。

### (乙) 美國城市設計委員會組織上之進境

考一市之設計。不貴紙上空談。要能見諸實行。如要實行。非由專員管理不可。美國各市。對於城市設計之進行。先有私人團體以爲之倡。如各市之商會。或其他各種城市改良會等。皆對於改良城市之街道溝渠。以及其他種種公共事業。無不竭力提倡。這市政府知悉。改良一市各種事業之重要。亦從而提倡之。一千九百零七年時。康乃克特克特州(Conn.)之哈弟法市(Hartford)通過法律。組織永久城市設計委員會。

考美國各市城市設計之法律。係將一市之應興應革各事。責成城市設計委員會。隨時設計。該委員會之會員。大概皆係無俸職。其被聘請爲委員者。或其人平日對於城市設計上素有研究。或素來熱心公益。對於地方上應興應革之事。極願臂助。或其人有創造之才。能輔助委員會之不及。并能以方法指導地方上之居民。除此以外。有時聘請一二專門人才。從中贊助。此種專門人才。或美術家或市政家。亦或法律家也。

美國各市城市設計委員會之會員。無一定之確數。小市之委員會有三人者。有五人者。亦有九人者。但人數過多。欲召集會議。往往不易。開會時。議論多而成功少。不如人數少者。易於集合。且能協力同心也。大市之委員。大概悉由市長指派。小市及村鎮之委員。大都由人民直接公舉。委員之任期。有長有短。但以兩種辦法比較之。實以任期長久爲最善。蓋一市之應興應革事宜。非一日可以設計完全。再一日即可使工程完竣。設委員任期太短。於已設計之事。往往因易人而擱淺。是於城市設計之前途。大有妨礙也。

美國各城市設計委員會之職務。可分三層。(一)設計。(二)建議。(三)要求採用。

一市之設計。務必詳細考慮。方可完善。無論其爲新建設。或爲舊改造。其於市內之情形。應一一調查清楚。方能着手設計。改造之工程。尤應預先調查舊有工程之情形爲重要。否則。恐所設計者無補於事也。城市設計委員會第二層之責任。卽以所設計者。建議於各該市之行政長官。該會應使一市之各部行政長官。皆能協贊其設計。各省或各市之法律。鮮有給城市設計委員會以實權者。并限制委員會之委員。不得爲執行長官。實極完善之規定。蓋委員會之所以有益於城市設計者。因其無執行之責任。故能隨時對於一市之應興應革事務。悉心研究。詳細考慮。以供採擇也。如以執行之事責成之。則無暇可以詳細設計。縱或有所設計。亦必草草了事。不能完善。可知第三層之責任。是使所設計者得見諸實行。此層責任。卽是以教育方法。竭力指導。使人民對於所設計者皆能表示贊成。按教育人民之法甚多。其最著者如左。



(一) 借報紙宣傳。

(二) 宣講。

(三) 開展覽會。

(四) 電影。

(五) 展覽於各學校。

(六) 展覽於各教堂。

(七) 展覽於各圖書室。

設計書最好製成圖表。使閱者易於明白。在圖表之下。再以極明顯之文字。加以備註。尤可使設計中之優良各點。完全出現。如此則設計書發交人民投票時。可以不致推倒。此城市設計委員會之三層責任。大概如是。

(丙) 關於城市設計法律上之進境

在美國四十八州中。有城市設計法律者。計共二十七州。其餘二十一州。尚無如何之規定。在此二十一州之中。有數市已得隨意組織城市設計委員會。孟夫師

(Memphis, Tenn.) 法爾果 (Fargo, N. Dak.) 及美月蘭市 (Maryland, Baltimore)

祇有「分界」法律之規定。惟去歲（一千九百二十二年）曾提添設城市設計委員會一案於州議會。但未通過。聞華盛頓州之司巴公市（Spokane）及西額頭市（Seattle）之熱心公益人民。擬將動議提出組織城市委員會之議案於州議會。如能通過。則城市設計委員會。又多一會矣。在二十七州之有城市設計法律者。其二十州之法律。規定各市必須設立城市設計委員會。其另二十六州及京畿府（District of Columbia）已有詳細「分界」委員會之組織。列表於左。

州 名	分界法律	城 市 設 計 法 律
加 州 California	1917	1915
康 州 Connecticut(只一市)	1921	1919
駕 州 Georgia(只一市)	1921	—
亦 州 Illinois	1921	1921
印 州 Indiana	1921	1921
愛 州 Iowa	1919	—
看 州 Kansas	1921	1921
鉛 州 Kentucky ×	—	1922
麻 州 Massachusetts	1920	×× 1913
密 州 Michigan	1921	1921
米 州 Minnesota	1921	1919
麥 州 Missouri	1921	—
額 州 Nebraska	1919	1921
納 州 Nevada ×	—	1920-21
紐 則 州 New Jersey	1920, 1921	1913, 1916

地價值兩種。各州關於組設城市設計委員會之法律。大概皆由各市自定。祇麻州考各州「分界」法律之內容。頗有出入。但其目的。則不外維持公共衛生與土

州 名	分 界 法 律	城 市 設 計 法 律
紐 約 州 New York	1921	1913
那 克 州 North Carolina ×	—	1921
阿 州 Ohio ×	—	1915
呵 州 Oregon	1919	1919
朋 州 Pennsylvania	1919, 1921	1911, 1913
入 愛 州 Rhode Island	1921	—
少 克 州 South Carolina	—	1920
湯 州 Tennessee	1921	—
特 州 Texas	1921	—
維 州 Vermont ×	—	1921
委 州 Virginia	1922	—
微 州 Wisconsin	1917	1917
× 記號表示分界法律規定於城市設計法律之內		
× × 記號表示一千九百十四年已經修改		

(Mass.) 關於此項之法律。定爲大市。應設委員會。其一萬人口之小市。可設與否。由各市自定。各州城市設計委員會之委員。大都規定爲無俸職。惟委員會之祕書。可以受俸。

(丁) 美國州政府設置州委員會贊助各市城市設計之進行

美國州政府設置州委員會。共有三。加州、麻州、朋州。是也。試略言之。

加州之委員會。名爲移民及房屋委員會。(Commission of Immigration and Housing) 係一千九百十三年成立者。該會除關於移民事務及房屋事務應有管理權外。尚須與各市城市設計委員會。協力提倡各市道路之改良。公園及游玩場之增加。以及其他各種市內之建設或改良等事。其對於各市之城市設計事。有隨時指導之責。查悉各市有添設城市設計委員會時。得飭令立時添設。查悉各市之房屋。有礙衛生時。應飭令其房主立時改良。關於各市之「分界」法律及各種公私房屋之規則。皆得隨時指揮也。州委員會之目的有二。列左。

(一) 促進加州各市居民建造合宜衛生之房屋。

(二)督率各市人民遵守加州之各種法律。

麻州之州政府委員會。名爲公益局。(Department of Public Welfare)係一千九百十九年所組織。其職權關於城市設計者如左。

- (一)調查及改良各市之破壞房屋。
- (二)督率各市遵守各種房屋法律。
- (三)促進各市組織城市設計委員會。
- (四)促進各市組織其他各種公益會。輔助人民之不及。
- (五)得州長及州議會之許可。得以公款資助人民組織家庭。
- (六)協助各市城市設計委員會之不及。

朋州於一千九百十九年時。在州政府內務部。添設市政局。(Bureau of Municipalities) 其職權如左。

(一)調查各市一切應興應革之事。如各市之街道、交通、房屋、公園、游玩場等等是也。

## (二) 輔助各市設計或自行設計各種應興應革之事。

美國各州。近來通過「分界」法律及城市設計法律甚多。其最多之一。推一千九百二十一年。該年各州提出「分界」法律者。共有二十六州。通過者共計十六州。是年各州通過城市設計法律者。共有八州。考各州最先提倡城市設計者。共六州。該六州關於此項之法律。皆於一千九百十五年通過者。此六州即加州 (California) 麻州 (Massachusetts) 紐則州 (New Jersey) 紐約州 (New York) 阿州 (Ohio) 及朋州 (Pennsylvania) 是也。繼此六州而起者。為維州 (Wisconsin) 該州於一千九百十七年時。通過此項之法律。一千九百十九年呵州 (Oregon) 康州 (Connecticut) 及米州 (Minnesota) 又繼維州而通過此項法律。考美國各州既通過關於城市設計之法律及「分界」之法律多種。故各市可以隨意組織城市設計委員會。或「分界」委員會。因之各市。能於改造上。可以隨時設計之。三州更於州政府內。組設城市設計委員會。助各市委員會之不及。尤屬有益於城市設計也。該國對於各市。既有如此種種法律。無怪各市日新月異。具有永久之新大陸資格也。

此時吾國除通商口岸數市對於市政稍有講求外。其餘各市。實無市政之可言。對於各市之街道、溝渠、公園、橋梁等。毫無如何之設計。故市內之衛生事業、交通事業等等。腐敗異常。即通商口岸。各市市政之成績。亦極惡劣。甚望各市急起直追。庶幾於市政一途。不致讓歐美各國獨美也。

#### 第四節 歐美城市設計進步遲速之原因

自上三節所論。是美國城市設計上之進步。不如歐洲各國之迅速。請將其原因。略略述之於左。(一)法律上束縛太嚴。(二)行政長官任期太短。(三)市政官員浪費過甚。考美國法律對於公家收用民地。限制極多。既須經過種種之煩瑣手續。且祇能依所需之土地而收用之。不得於所需之外。收爲預備。加以估稅法律。限制嚴緊。亦不得隨意多征。故各市對於街道、橋梁、公園等等。雖有精確之計劃。因阻礙既多。財政缺乏。往往徒托空談。不能見諸實行。歐洲各國。先公後私。故法律對於公共事業。極其尊重。凡各市有建設或改造時。各市得自由收買民地。并得於所需土地外多收若干。俟建設改造之事竣。得隨意將多收者出售於民。補充各種建設上

或改造上之費用。故歐洲各市。舉辦一事。極其便利。此美國城市計劃上之進步。所以不如歐洲各國之速之第一原因。

凡行政長官計劃一種工程。斷非一時可以成就。若行政長官任期太短。則該工程方計劃完全。往往因易官而不能辦理。或已動工而不能接續完工。如此種種阻礙。是於城市計劃上極其不利也。美國各市行政長官之任期。有一二年者。有二三年者。較短於歐洲各市行政長官之任期。故極良之計劃。在美國往往不能實行。在歐洲各市。則可以刻期奏效。此又美國城市計劃上之進步。不能如歐洲各國速者之第二原因。

凡一市有新建設或改造。必須籌集經費。而經費大半出於民間。是人民信仰政府與否。極有影響。歐洲各國市政長官。對於一市之經費出入。極其小心。故人民對於市政官員。頗多信用。其所預定之計劃。人民皆以為與民有利無害。故願各出私囊。以助其成。故經費易籌。建設上或改造上亦易於辦理。美國市政府各官。素喜浪費。頗失人民之信用。故凡建設或改造工程時。若有籌募經費之舉。人民往往不



問其利害如何。咸羣起而反對之。故於城市計劃上不能隨意辦到。此又歐美各國城市計劃上進步遲速不同之第三原因。

有此三原因。在美國各省市政所以不能比美歐洲市政也。今欲急起直追。非將以上之困難完全解除之不可。吾國此時正在提倡市政最熱之時。而各市極少成績者。實亦有以上之困難耳。

## 第四章 我國各省城市之計劃

### 第一節 雲南昆明市之城市計劃大綱（昆明市政公所）

夫都市為現代文明之酵母。現代文明為都市之花。東西各國自十九世紀以來。即重視市政。緣文明之表現在都市也。是以（都市熱）與日俱增。吾國則近年來始感受此潮流。夫都市文明。分精神與物質兩種。精神上之文明。使一般市民。無論男女老幼皆各遂其生。各得其所。欲達此目的。非廣營生產事業不可。物質上之文明。求都市之整齊。建築之精良。居處之適宜。以及其他文明事業之發展。但欲一行之毫無阻礙。非有（交通革命）（建築革命）不為功。緣都市之發達。必先經濟。經

濟之發達。必先交通。滇省改組省政府後。交通已設有專司。本市前途。可抱樂觀。至建築一項。成於舊時代者。不合於新生活。觀之往者。逐代改良。與日遞變。可爲明徵。今對於本市建築之處理。參以現時情況。完全拋去不可。隨意放任亦不可。故決定之方針。舊都市取放任主義。於放任中取小部分之改良。新都市取創造主義。俟新都市完備已成一繁盛之區。舊都市必較低落。可無疑義。爾時再爲改良之。新都市輕而易舉。衆弊悉除。至精神方面。則與物質并重。現計劃昆明市之範圍。分市區與特別區兩種。市區就東之東莊。西之船房。南之玉皇閣。北之北較場爲界。全面積計五萬方里。平均每人占地六方丈。以現時本市十三萬口計之。足供五十年人口發達之用。但文化雖由都市以發達。而萬惡亦由都市以俱興。故晚近之新文化家。及託爾斯泰諸西哲。目都市爲萬惡之藪。竭力提倡田園生活。而反對都市集中。實因今日之繁盛都市。人民往往一室之內。居三四家。空氣吸取。不能充分。而各大城市中。工業發達。烟煤之氣。蒸騰半空。吸入肺腑。醞釀病毒。此不合衛生之點。至繁華城市。其市屋雖備極煊赫。適以表示社會之奢侈。而絕無美術趣味。就道德上論之。今

日利己主義。已風靡於世界。試遊文明之都市。絕少羣衆思想。此實文明之恥也。現謀創造文明時代之都市。自當洗去此劣點。而爲合式之新都市。其法爲何。必使合於衛生。能得自然樂趣。卽田園式之都市是也。使市民得新鮮空氣。樂田園生活。成（田園化之都市）（都市化之田園）本市卽本此以進行。至滇池之航業。近市之名勝。在市範圍以外者。於本市亦有密切之關。則劃爲特別區以經營之。至房屋基高度建築式樣等。均有切實之計畫。區域之分配。則以五華山爲機關集中地。各機關陸續移集。南門外之三市街爲商業集中地。取放射式之路形。逐漸改造。城內則因種種之關係。不便大爲更張。取棋盤式。將來城牆拆卸後。卽築環形馬路。五華山麓之馬市口一帶。關爲小公園。其處爲電車往來東南西北各路之分道。城內爲小商業。及各處零星住戶之地。南城內及小東城外。爲工商業及住居地。大小西門外爲商業區域。及住居地。北門外爲普通學校及特種區域。其工廠地不在西方規定者。因西風甚烈。若工廠發達。煤烟逼人。於公共衛生大有妨害。至高等專門學校之集合地。則在翠湖北方。自北門起至大西門一帶之高地。但規劃如斯。道路乃先決

問題。現計劃之道路分四等。一、等道路連人行路車路。共一百英尺寬。以薄版土瀝青建築。二、等道用成塊花崗石建築。三、等道以土敏土建築。四、等道用碎石混合建築。其寬度以次遞減。至四等寬四十英尺。各道兩旁。均植常綠樹。以培風景。街名之命名。或以紀念。或以數目。屆時再定。又本市之河道。盤龍江玉帶河等處。每易汎溢爲災。擬於上流開濬。兩邊植樹。以減水勢。城河則挖深。與滇池接。俾便海運。下水道分合式與分式兩種。合式爲雨水污水同出一道。分式則各爲一道。本市下水道。取一半納污水。一半納雨水。上水道則本市原有之自來水。經理不善。水質劣。規模小。不足供全市民之需。擬再擴充。仍取九龍池水。以能供五十萬人每人日用十基羅（合華七十五斤）之用爲度。公園規劃三個。一爲翠湖公園。一爲園通公園。取山林公園式。一爲大觀樓公園。取河湖公園式。至城內之翠湖公園。已動手興工。於舊有者外。建噴水池二。并添置水禽動物等之飼食所。將淺處挖深。窄處挖寬。并於市外之金殿。黑龍潭。曇華寺。歸化寺。海源寺等等十數處。稍加修葺。保存其名勝古蹟。爲市外公園。又市內之各處空地。建多數小公園以資休憩。并尋地建一能容一千五

百人之公會場。現已擬在第二環地。(商業集中附近)起建。其他實地、教育、衛生、財政、及公用之電燈、電話、馬車等。與夫公益事業、感化事業、救濟事業、墳地、碼頭、市場等。規劃詳切。茲限篇幅從略。

## 第二節 奉天省垣之城市新計畫

### 市政計畫大綱

(甲)市區 全市暫劃爲五區。(一)中區。(二)東區。(三)南區。(四)西區。(五)北區。

(乙)電車 電車分十期進行。第一期。(丈數)一四四〇。(車數)二〇。第二期。(丈數)一三六一。(車數)二〇。第三期。(丈數)五六〇。(車數)一〇。第四期。(丈數)七四二。(車數)一〇。第五期。(丈數)八二三。(車數)一〇。第六期。(丈數)四四八。(車數)一〇。第七期。(丈數)四三二。(車數)一〇。第八期。(丈數)七二三。(車數)一〇。第九十期補充線。共計六五一九丈。車一〇〇輛。(九十期在外)

(丙)自來水 自來水分十期進行。第一期。(丈數)五六九。第二期。(丈數)二

九八二。第三期。(丈數)七二四。第四期。(丈數)二六四。第五期。(丈數)八二三。第六期。(丈數)四四〇。第七期。(丈數)四三二。第八期。(丈數)七二三。第九十期補充線。共計一二四七丈(九十期在外)(說明)現定水量二千二百五十萬立特。現有人口二十五萬。足供五十萬人之用。平均每人每日用水四十五立特。

(丁)教育事業 (一)社會教育。(二)雜誌。(三)宣傳。(四)電影。(五)改良戲曲。(五)展覽會。(六)演講會。(七)圖書館。(一)改良舊圖書館。(二)創設新圖書館。(八)小學教育。分十期進步。全市學齡兒童二萬人。入學兒童五千人。未入學兒童一萬五千人。擬定每期添招兒童一千五百人。十年後全市教育普及。

(戊)慈善事業 (一)醫院。(二)同善堂。(三)貧兒學校。(四)施捨粥鍋。(五)盲啞學校。(六)儲貯蓄。(七)救濟市場。

(己)衛生事業 (一)保護道路及路樹。(二)整頓招牌及其他障礙物。(三)取締小攤及路旁飲食店。(四)指揮洋車停息場。(五)飯館內部之改革。(六)禁止隨地便溺及以污水潑街。(七)便所。(1)公用地。(2)私用便所。(八)塵芥處分。

(1)街市塵芥。(2)住戶塵芥。(九)市民室內衛生。(十)整飭特別營業衛生。(十一)理髮業。剃刀消毒等。(十二)澡堂業清潔及消毒等。(十三)屠獸場。(十四)肥料場。

(庚)公園 (一)改良舊有公園。(二)創設新公園。

### 第三節 湖北省垣之城市計畫

湖北政務廳長鄧振瓊籌備省會之城市計畫。分三部進行如下。第一步為即時舉辦者。(甲)建築。(一)建築藏書樓。(二)建築公園。第一公園之中。附博物館。美術館。彈子房。影戲園。第二公園附動物園。植物園。足球場。運動場。(乙)改造。(一)改造圖書館。內附閱報室。(二)改造市場。內附陳列所。菜市場。勸業場。第二步為儘先籌畫者。(丙)測繪新市街區域。籌畫建築法。(丁)估計城垣磚石上方價格。暨拆卸辦法。(戊)測量建築縱橫馬路。暨投標辦法。(己)改良警鐘樓消防隊及其他救濟事項。第三步分期進行者。(庚)頒布家屋建築法。督促改良舊市街。(辛)測量建築電車線路。(壬)測量建築水塔。籌辦自來水。(癸)籌辦其他市公用各項事項。(一)

改良事項。如電燈、電話、新聞戲劇是。(二)設備事項如下。水道、洗浴場、盲啞院、教養局是。如此則籌備之事項完竣矣。

#### 第四節 寧波鄞縣市政籌備處之城市計畫

「第一期」拆城(先東半城後西半城)填濠築溝造路(環湖馬路等)工程。「第二期」改築城內十字幹路支路、新建浮橋、新建橋梁、下江設閘濬河、建設小菜場、公園揭示處公廁及其他市政工程。「第一期前拆東半城」東半城有南至靈靈至東東至咸倉三段。先拆南至靈近靈半段。次拆靈至東一段。次拆南至靈近南半段。再次拆東至咸倉一段。南至靈一段城牆拆除後。須先將靠近東嶽宮一段。接做大陰溝。通入下江。以拆卸之泥土填江。(自老浮橋至新浮橋沿江一帶)填濠河。(靈橋門起至南門外永寧橋止)填附城河。(自小江橋至企橋頭止)及填釘打橋南至蓮花柵廟藥行街後河止等處。填平之地。除開闢馬路支路及公眾使用外。所有餘地。估價標賣。城牆拆除後。所有城基。除耳城標賣外。均供築環城馬路之用。環城馬路路面及陰溝。均以城石爲之。最狹須有二丈。北馬道現已標賣者。暫不收回。或以地



與之交換。惟過於灣曲處及有礙路線之房屋。應設法牽直。或購入拆除。「第二期後期拆西半城」西半城有咸倉門至北門一段。北門至西門西門至南門二段。先拆咸倉至北門一段。次拆北門至西門一段。再次拆西門至南門一段。城牆拆除後。須先在通利門城跟開鑿河道。以通北斗河。又於馬眼漕城跟開鑿河道。與城外河道通。又西門板橋須加高二尺。南西二門水門舊址。新建橋梁各一座。城牆拆除後。所有城基。除耳城標賣外。均供築造環城馬路之用。（路面及陰溝料用城石等項與前同）修築南高塘。「第二期舉辦其他市政工程」（甲）改築城內十字幹路支路。東西幹路。闢照警廳建築章程辦理。南北幹路。分爲三條。闢與東西幹路同。（西條）北自舊道署起。南至倉橋。西折而至長春門爲止。（中條）北自高遠橋起。南至三角地。西折而至日湖止。（東條）北自軍械局後後市起。通至三角地止。西折與中條合。支路兩條闢照警廳建築章程辦理。一自湖西警察廳前面起。至扞花河頭搭橋至西幹路。自孝寧坊過楊嘉橋。接西幹路。一自紫微街趙天德弄。搭橋過范祠。再搭橋達水仙廟左近。（乙）下江設閘。利義門同一木行左近及報德觀後。各設一閘。

(丙)新建浮橋。於和義門渡口新建浮橋一座。(丁)濬河填河建設小菜場公廁等。

第五節 廣州市擴充大計劃(見道路月刊)

(甲)廣州工務局。以本市區界線尙未確定。於設計上輒感困難。觀察近世市政潮流。參酌本市人情風土。深覺本市區域應謀擴充。凡現在警察勢力所及者。與有官荒空地。可望將來發展者。順地勢河流之便於分界者。地點有公用性質者。及水陸交通要塞能劃圈或開闢爲實業工場商場地點者。均應劃入範圍。故依此標準詳加參考。擬規定廣州市區域如下。(一)東部擬以黃埔對河之東圍墟及沿下車坡涌北上至水土崗爲界。查本市人口日漸繁殖。須預覓尾閭以爲消納。本市西部地勢低窪。時患水災。現難入選。惟東部沿廣九路以北一帶。崗陵起伏。地勢頗高。極宜居住。官荒既多。發展自易。重以廣九路之利便。與黃埔開闢之希望。故宜特加擴充之也。(二)西部擬增步對河兩島圈入。以河之中爲界。增步地方。現爲本市水塘。全市食水。仰給於斯。將來人口增加。水塘擴充。其兩岸食水。應謀保護。以期潔淨。故增步附近宜預爲圈入也。(三)南部擬將河南全島與黃埔圈入爲界。審度地勢。

黃浦一島實與河南毗連。不過中隔小涌。若跨橋梁便可聯爲一氣。故擬圈入之也。

(四) 北部擬以白雲山北頭之五雷嶺及唐夏橫濬爲界。白雲山一帶爲廣州名勝。林木廟宇。夙著聲譽。圈入市區。使名山大市。脣齒相依。對於保衛。互相得益。故宜圈入範圍也。

(五) 西南部擬以背底水石圍塘並沿背底水涌南出大河將白鶴洞芳村花地一帶圈入爲界。查本市南部。如河南等處。岸邊水淺。不能灣泊大船。北部多山。既不適於工場。東部雖有鐵路交通。惜水運不便。惟西南部則四面環水。有涌又有鐵路。其東便岸邊河水較深。可泊大船。水陸運輸。均屬便利。且離城不遠。呼應甚靈。稍加開闢以爲實業工場。當無出其上者矣。上列區域。以現在時勢觀之。似覺遼闊。於保衛地方及征收稅項諸事。驟由一市區機關以爲經理。恐難推及。爰就上列區域內。暫定一權宜區域。俾利進行云云。

(乙) 廣州市廳計畫從新建設之三大建築物。卽市政紀念圖書館。市民大會堂。與市廳各科合署。此事宣傳已久。惟因該三大建築物。規模偉大。且須款項甚鉅。故一時不能舉行。前經孫市長特邀許崇清與杜定友等及美國著名建築技師馬

飛氏（譯音）在市廳籌議市圖書館與市大會堂之建築方法。昨又邀請該建築技師至工務局討論各科合署的建築。聞該建築技師馬飛氏。在中國研究中國式的建築已二十餘年。對於中國式的建築。甚有心得。故擬特聘其計畫建築該三大建設云。

（丙）廣州白雲路寬度。定為一百五十尺。為市馬路之最闊者。現下工務局規劃該路。劃兩旁各十五尺為人行路。傍各植樹二行。馬路中央。劃四十尺為草地。植樹三行。綠陰之下。多置坐椅。以備行人休憩。左右路面。共八十尺以供車馬往來。計全路面共植樹五行。現計已種樹共五千餘株云。

（丁）廣州市公用局現以各馬路將次完全工竣。舉凡關於交通上之設施。自應從速妥備。以壯觀瞻而利交通。惟查各馬路之中央電燈。尤為馬路不可少之建築。現擬凡十字馬路口及各繁盛地點。均豎立中央電燈一枝。刻已先從五仙門維新路口處設置。該燈用白色坭高砌成一四方西式柱形。約長丈餘。頂處分置五百火大電燈二枝。左右并用灰作成一鹿頭。各含有大燈胆一具。日內當可工竣。其餘

各馬路。亦次第趕速設立云。

### 第六節 南京改造公園之計畫

(一) 秀山公園之創辦 自李純故後。齊燮元以其遺愛在人。乃自籌資十萬元。度地復成橋東鍾山之陽。闢一公園。俗名曰秀山。購地興工。時已逾載。其籌辦旨趣有三。(一)是園為李留紀念。並采通俗教育之旨。如博物館。圖書館。運動場。植物園等。皆在籌備之列。(二)是園大小建築。皆以美術園藝專家為之。期於智育體育以外。謀美育之發達。(三)折衷中西。務以平中不板。疏中不空為要着。籌備方法分三。(甲)建築方法。按園基地形。由主要人規畫全體區劃。製圖開審。查會檢定之。再由所中技師照圖分劃道路、池沼、花壇、屋基。用投標法招工鑿池築路。其他之各項築造。均此手續辦理。(乙)種植方法。園內植物分道旁植物、花壇植物。另有植物園。分蒔觀賞日用藥三種。溫室蒔熱帶植物。並培養普通幼嫩植物。周圍及道旁植喬木、花壇及竹籬植灌木。各花壇並徧鋪芝草。使游仰其間。油然生安息之感。全園喬木。擬用速生緩生者相間培植。以期四五年後。碧蔭宜人。減少枯燥之氣。(丙)保管

方法。(一)擬設主管一人。外設技師會計庶務園丁。款項另圖收入充之。保管規則另訂之。日來工程進行頗速。佈置亦將就緒。開幕之期。當在不遠。

(二)鼓樓公園之建築。鼓樓一帶。地處寧垣中心。形勢奇突。草木滋繁。東瞻鍾阜。西瞰大江。風景天然。美冠全城。若仿外國道旁公園之制。加以修葺。洵為最完備之公園。惜市民不知經營。任其荒蕪。義塚徧地。蔓草滋生。不特有礙觀瞻。抑且暴露弱點。王伯秋有感於此。乃有鼓樓公園之倡議。頗得各方之同情。齊燮元尤為贊成。特捐資二萬五千元。撥作創建公園之經費。並委王桂林梁逢森為專辦員。劉煥章為主任。重由河海教授李宜之測量繪圖外。並由王君轉請東大教授園藝部主任葛運成襄辦園藝。另有葛君介紹上海法國工部局園亭建築工程師竺叔摩來寧。規劃一切。勘定界址。核議辦法。並參考各處成規。擬具建築工程。營造結構。估計用費。繪圖貼說。呈報備案。附近房屋地畝。分別區域。依土地徵收法。公允給價收買。旋於今春開始工作。每日雇工不下二百餘人。雖當盛暑。未嘗少息。以此土工進行甚速。現在全園規模。業已大定。馬路工程處亦將道路修竣。昔之車馬往還。視鼓樓

坡爲畏途者。今已成爲坦路。大約年內全園工程當可告竣云。

第七節 改良嘉積市之計劃（瓊東縣工務局長邢福麒）（見道路月刊）

我國道路建設之聲浪。愈唱愈高。全國上下。異口同聲。公認爲扶危救亡之嘉謨。裕財蘇民之良計。起而實行築路者。如粵、蘇、皖、浙、閩、湘、豫、晉、魯諸省。積極籌備者。不勝枚舉。國道觀成。拭目可待。然道路固爲交通之先決問題。而市政亦應視爲急務。不可以不講也。蓋吾國曩昔所建市鎮。除改闢爲商埠者而外。湫隘狹窄難堪。交通殊形阻滯。非急圖改良不可。查瓊州一島。商務發達之市場。除海口埠外。當推瓊東縣之加積市爲最。良以其地居瓊島東路之要衝。東北與文昌之清瀾埠遙相呼應。西北經過定安之船崖而達瓊山之舊州市而海口。南通樂會而萬寧。而陵水。而崖縣之榆林軍港。三亞市場。實爲商賈輻輳之所。貨物薈萃之區。將來發達至何程度。誠未可限量。祇以市區狹小。街道窄迫。屋宇湫隘。商旅熙來攘往。摩肩擊轂。貨物麇集。運輸阻滯。諸種不便。大礙商務之發展。福麒有慨及此。改良加積市之念。油然而生。遂不自揣愚陋。聊將計劃。臚列於下。以就正於國人焉。

(一)組織市行政機關 於未舉行改良之先。着手組織「市政公所」爲市行政總機關。以專司辦理市政上一切進行計劃。俾早日達到改良之目的。——至市政公所之組織。另有專章。茲不贅及。

(二)馬路的建築 市之西北邊馬路已築竣。現擬由北門開闢馬路。經過南門而達溪頭。使與已成馬路相聯接成一團狀。復於各街中擇其貿易最發達。交通最便捷者。鑿爲寬四十英尺之馬路。作爲團狀馬路之直徑。俾交通便利。運輸暢適。

(三)街道的改造 現在市中各街道至寬者。不過十五英尺。以此商業繁盛之區。而街道若是狹隘。非速行改造不可。現已由本局訂定縮寬街道章則。例如街內全屬住屋者。該街寬度由十二尺至十六尺。若爲不通行之絕街巷。寬度由八尺至十二尺。街內建築物其總數四分之一以上屬商舖。其餘屬住屋者。街道寬度由十二尺至二十尺。若街內建築物其總數四分之三以上屬商舖者。該街寬度由十六尺至二十四尺。……倘爲新建街道。由三十尺至六十尺。——均以英尺計算。

(四)市政的展拓 該市區域頗類曲尺形。由東北迤西。長約五四九五·八



：英尺。南北長約八二〇·二：英尺。原係仿矩形式佈置。於運輸上覺有不便。而往返時間亦遭損失。今圖該市將來之發達。而保交通之利便。與市民之居住便利和愉快。及利於步行。車道之設置。不得不將市之區域改劃而展拓之。按市之東南多丘陵。凸凹不平。倘向之展拓。於一切建築費為數頗巨。惟西北地勢平坦。可極量展拓。措意佈置。一切建築費。較東南邊可省十之四五焉。現對於計擬展拓市區內之街道。決採對角線式佈置。——即於矩形道路間。插以對角線之道路。——寬度由五十英尺至八十英尺。

以上所述計劃不過略具大概耳。但敢謂加積市倘得一度之改良。將來商業必蒸蒸日上。可預卜矣。

#### 第八節 九江商埠改定開闢計畫

江西軍務督辦蔡成勳。前擬向日本借款。建築九江商埠。遭各界反對。茲改向華商銀行借款。並訂定九江商埠暫行章程。及改定計畫。咨行內財農等部查照。原咨云。為咨請事。案據九江商埠局總辦陳富元呈稱。竊九江自開商埠。原呈龍開河

賓興州一帶爲商埠區域。嗣經派員詳細勘查。因該地頗有窒礙。改定於潯城西北隅濱江一帶。西自招商碼頭起。東至鎖江樓止。爲先行開闢地點。業將詳細情形。更定地點。呈報在案。查所勘改定地址。自招商碼頭起。至鎖江樓止。面積共計二千一百七十一畝二分二釐。以之建設商場。改修馬路。開築碼頭。設立工廠。最爲適宜。惟九江縣城坍塌已久。障礙交通。業經各法團公同議決。援各商埠拆城先例。廢除城垣。開修馬路。俾便交通。以期商業之發達。至需款項。擬分段舉行。先劃一段。核實估計。用款若干。暫由本國銀行借墊。俟此段結束。卽以該段之收入抵還。以此類推。節節進行。庶幾輕而易舉。所需開辦費。約在五千元。常年月支。亦約四千五百元之譜。統核全年經費。共計五萬四千元。此款亦暫由本地銀行通挪。卽以商埠範圍內所收雜捐項下撥還。總期不借外債。以保主權。核實開支。而節糜費。茲將商埠區域繪具圖說。並暫行章程暫行編制。裝訂成冊。備具各六份。呈請分別轉咨主管各部立案。以便進行。所有呈具圖說。暨暫行章程等咨部立案各緣由。理合檢同章程圖說等件。備文呈請鑒核。分別轉咨立案等情到署。查所擬暫行章程及編制。大致尙無

不合。辦法亦屬可行。除分咨並指令外。相應檢同暫行章程暨編制各一份。咨請大部查核辦理。實紉公誼。並希見復爲荷。此咨。

### 第九節 吳淞開埠計畫概略（張謇）

吳淞之名震於海外者久矣。外人有不知陝西甘肅等省所在。而未有不知吳淞者。則以吳淞爲吾國第一口岸。於水爲長江門戶。於陸爲鐵路終點。而又位於上海租界之前。宜爲世界所屬目。顧前清曾開埠矣。其結果予外人以雜居置產之權。而埠政僅築路數條而止。蓋誤於無全盤計劃。而先支節築路。致地價驟變。徒供地販投機。轉使商民裹足。在各國憎在謀上海門戶之自由。藉雜居以伸外勢。本不欲吳淞自成一市。以分上海租界之勢。此前清開埠半途而廢之原因也。

今者海舶噸增。不能入浦。非就吳淞開港。無以利國際運輸。淞滬相隔不足九英里。汽船電車頃刻可達。例以倫敦、漫切司頭、紐約、舊金山、亨堡、安特維卜、畢那愛各埠。面積縱橫數十英里。淞滬合一。勢所必至。於是外人知浚浦之無濟。而有淞口築港之建議。政府應時勢之必要。而有特命督辦重振埠務之舉。

埠局成立將及二年。入手方針分爲三步。第一步測繪精密地形。將全埠道路河渠位置。預爲規定。如奕者之先畫棋盤。第二步考證各國建設商埠成規。擬爲分區建設制度。如奕者之布一局勢。第三步以所擬分區制度。徵求公衆意見。認爲妥善。然後實行。如奕者度必勝之勢。而後下子。此二年中實事於調查測繪。由第一步進而爲第二步。茲述其大概如下。

嘗考各國重要商埠。其地勢必近海岸。而不當風水之險。其以舊市改造者。用費大而收效遲。如英之倫敦。法之巴黎。德之亨堡等埠。竭百數十年之經營。費無數之財力。猶未能收劃一整齊之效。蓋以舊改新。有困難之點四。拆毀已成之物。必遭物主之反對抗拒。困難一。舊市地價。難定標準。咫尺之間。價值懸殊。不以爲異。以販地之生涯者。往往高擡地價。妨礙新計劃之實行。困難二。舊市非無雄麗堅固之房屋。依計劃在所必移。論事實難以拆毀。困難三。舊市原有之營造物。既需收買之費。復需拆卸之資。毀舊營新。於時間經濟均有無窮之損失。困難四。從平地建造者。用費省而成功易。如華盛頓在美國第一次國會時。就一片平地上計劃都市。其後依

其計劃。逐漸建設。竟成世界一最整齊之都市。費省效速。有便利之點四。從平地上。建劃市場。可以廉價預收多數土地。以供道路河渠及一切公用局所用。便利一。先就圖形上計劃。在未實行之前。地面上無何等痕跡。地價不致驟變。公私事業。覓地較易。便利二。地面上無已成之物。及不便毀棄之建築品。無虞有反動難行之事。便利三。全市規畫。通盤籌計。先立基礎。次第實行。成功縱有遲速。建設必就範圍。終能成一極新式極完備之商埠。便利四。吳淞原定埠界。自南石塘礮台至海軍學校一帶。當三夾水之衝。遇大風潮。浪花濺及屋頂。可用以營碼頭船塢者。僅談家浜至陳家宅一段。吳淞鎮集前臨海岸。後橫鐵道。形勢侷促。地價極昂。祇可限制未來建築。不便改造舊有市街。蘆藻河兩岸。雖頗合於設立工廠。而上游淤塞。內地運輸不利。故入手之初。卽以測繪精密地形。另定埠界爲急務。現在二千四百分比全埠地形。業已測成。埠界向西南北三方推展。南至沈金港葛家嘴虬江。西接寶山南北縣道。東至黃浦。北以寶山東西縣道馬路塘采淘港爲界。計面積四百三十餘方里。事經市政籌備處會同寶山城市。吳淞。殷行。江灣。彭浦。大場。劉行。楊行。八市鄉經董。

一再履勘。公同決定。並已由局會同省長呈報中央。至土地上之處分管理。如取締建築。收用路基。承辦碼頭。土地登記。均經先後訂立規章。分咨省部次第施行。所有全埠路線。亦已通盤籌計。除應華豐等各大工廠之要求。沿蘆藻泗塘兩河築石坡馬路數里。并應各市鄉經董之請願。將吳淞經殷行直達江灣之幹路不日開築外。其他路線。必俟全部路基完全收定。然後施工。並設置商埠警察局協助執行埠政。此二年中所舉之事業也。開埠之宜建新不宜改舊。宜近海而避風水。既如上所述矣。故根本計劃。在於全區城內預定重心。大約宜在虬江蘆藻兩河之間。其地前臨深水。而不當三夾水之衝。中貫鐵路。其後從上海靶子場起築一直路至吳淞。不過九英里。中間除張華浜殷行鎮兩小市集外。都爲平陸。村落尙稀。既極水陸運輸之利。可收平地創造之功。所擬全埠街道碼頭。水陸交通。公共事業。模範市場。以及分區建設辦法。列敘如下。

全埠街道。定爲長方格形。南北長而東西短。取光線之均平也。就中分爲六區。先辦沿浦三區。各區立一中點。各中點以斜路互聯。路分三種。凡各中點互聯之斜

路。及電車經由之道。寬各十丈。市區工區寬六七丈。住宅區寬四五丈。總計全部幹路四百四十餘華里。支路六百二十餘里。用地約二萬四千畝。擬於三四年間將全埠路基完全畫定收用。以立根本基礎。此街道之計劃也。

淞口自談家浜起。迤西經剪淞橋。至楊樹泓一帶。計長二千一百英尺。均爲深水。足供碼頭船塢之用。剪淞橋之東。爲海輪碼頭。其西爲江輪碼頭。本局曾商准交通部頒布招商承辦碼頭章程。有中國海外航業公司集股銀五百萬兩。已收九十餘萬兩。在談家浜地方購地八十餘畝。從事建設。剪淞橋之西。亦有請設碼頭者一二起。正在接洽。尙無具體辦法。并擬於此設保守倉庫。爲轉口貨免稅存儲之處。使商品無未銷先稅之累。輪船得隨時裝卸之利。曾與部處會商。財政部慮建設費之無出。尙待斟酌。稅務處極表贊成。江海關稅務司又一再催辦。滬上工商各界領袖以爲此事與國內外工商業有絕大之利益。期望甚殷。函請速舉。現正與部處繼續商辦。可望成爲事實。此碼頭計劃及有建設動機。暨兼籌保守倉庫之情形也。

蘆藻浜本爲吳淞江故道。外口河面寬有三十餘丈。其上遊顧岡涇一段。約十

餘里淤塞已久現已商准太湖水利局會籌開浚。現復故道。使內地運輸。益臻便利。兼暢太湖之洩水。鐵路則擬以張華浜宅之後爲總車站。沿泗塘河東岸至東西縣道。由東而南繞浦邊至虬江口轉西。約在江灣站北二三里之間接軌。成一環形。所以便工廠之運輸。碼頭之起卸也。曾與滬寧路局工程師有所商榷。大致同意。電車之部位。與鐵路同而稍偏西。並環繞各區中點。及互聯之斜路兩端。與租界之平涼路。北四川路電車盡頭銜接。此計畫水陸交通之大概也。

公共事業。擬支配於各區中點。凡中點之地。均收歸公有。如市政。司法。警察。消防。稅務等機關。位於繁盛市區之中點。如學堂。醫院。圖書館等。則位於住宅區僻靜之處。公園。除於各區中點各設一處外。其餘就斜直兩路交叉之地。所留三角地。及高低不平。暨原多樹木之處。或爲公園。或爲菜市。分別布置。總使各區居民於十分鐘內可以到達。電廠設於剪淞橋附近。取其水量足而運煤易。自來水設於采淘港口。汲江水而避海潮。蓋水質江優於海。寧稍遠多費。以期飲料之潔淨。其排水道等衛生事項。亦於畫定路基時。預爲布置。此籌計公共事業之大概也。



全埠面積有四百三十餘方里。工商事業。必因地制宜。預爲規定。庶易發展。蘆藻泗塘兩岸。爲天然之工業區域。市場區域之計畫。關係最爲重要。擬俟詳細書圖編製完竣。再經市政專家之品評。方能決定。其附近各中點公園之地。均爲住宅區域。礮臺灣之後。自同濟中國兩校以北。則爲教育區域。第中小學校。則不限一隅。散居於住宅區域。另於西隅鵝饒浦兩岸。闢爲勞工區域。專備容納流寓客民。此分區規畫之大概也。

埠內建築事項。雖訂有規則。可資取締。而面積既大。考量難周。莫如興一模範市街。爲全埠建築之圭臬。擬擇適宜之處。依法收地約一萬畝。留一千畝爲局所。大公園。以及運動場。演講堂。公共事業之用。以二千畝闢街道。其餘七千畝爲市有公產。由市畫分地段。招商承租。在此模範市界址以內築路之費。歸租商負擔。水電事業。亦儘租商自籌。以正塊之地。藉公衆之力。一氣呵成。創造一市。爲全埠模範。此籌設模範市街之大概也。

溯嘗受任之初。曾言淞埠地位之重。中外資望之殷。開埠云云。需費浩繁。豈竟

成一行政機關所可濟事。國家財政支絀至此。除行政費。及無關營業之公共建設費。不得不由官籌款外。其他惟勸商投資。而官爲規畫。至進行程序。先求測繪之詳。次求規畫之當。再具計畫書。商告國人。廣求教益。現在測繪已竣。規畫初成。際茲時會多艱。金融阻滯。能否卽行建設。胥關人事天時。所望將現定路線一千六十餘里。用地二萬四千餘畝。照現行收地築路規則。每畝給價自五十元至二百元。用地不足十分之四者無給。預計以三四年之時間。用一二百萬之經費。當可將所定路基完全收用。基礎既立。建設縱有遲速。不能越此範圍。終久可成一整齊劃一之商埠。希縱接武於華盛頓都市。故嘗以立定基礎。爲如願以償之日。卽爲可以卸責之時。用叙計畫概略。質諸當世。其詳細計畫。俟編印成帙。另行分送。

民國十二年一月一日張謇

## 附 錄

### 第十節 恢復日本東京之計劃

日本內務省都市計畫局特召集委員。協議具體的大方針。惟都市計畫未確

立。道路公園街衢之計畫未全完以前。僅許一時的建築。其餘永久建築。概不准許。又街道建築之督勵。將以勅令公布之。並由警視廳建築課。派人實地調查。至督勵內容。大要如左。

- 一 交通機關及道路。須有具體的組織。
- 一 指定工廠及商業地域。
- 一 公園爲適當之配置。(二區一個)
- 一 新設完全之地下鐵道。
- 一 市內區劃未完成以前。不許建築。
- 一 大廈門樓聚集一處。或其間介以木道。均禁止。
- 一 大體以發達市線爲基礎。商工業家屋則集中一處。
- 一 住宅不許混合。

至具體的草案。則由都市計畫中央委員會。與專門家協議。然後決定。又十二日提出東京市會之復興帝都參考案。內容如左。

— 擴張路線。

— 設置大公園地點。

— 規定建築住宅。商舖。工廠地域。

— 設置食料品市場。

— 支付火災保險金問題。

— 銀行存款支付應再加澈底爲之。

— 諸官衙學校改移郊外。

— (不明)。

— 官有地一切不給費歸諸市有。

— 除老弱婦女外。凡有幫助復興帝都能力者。皆留勿使去東京。

— 募集愛市公債。土地歸諸市有。

— 於市有地建造住宅。

— 撲滅過激思想而善導之。

一 置帝都復興省設專任大臣。(電通十二日東京電)

## 第五章 我國各省市設計上之建議

第一節 改建南京新都市意見書(見蘇社特刊第二期地方自治號) 邱 轟

南京這個都會。在我國的歷史地理上。算是已經很有價值的了。想稍爲有點常識的人。都是曉得的。毋庸我再來多說的了。我現在所要說的。就是南京這個都市。處在現在國民經濟競爭的時代。有沒有發展的價值。關於國民經濟的發展上。有不合乎原則的地方。有沒有改造的必要。我懷挾這種疑問在心裏。也不是一天了。久想提出這個意見來。徵求留心社會事業的同志來研究研究。無奈這幾年來。政潮的起落。應接不暇。地方的元氣。又一天凋敝一天。人民的生計。又一天困難一天。弄得人沒有這種心思來注意地方事業的改良發展了。因爲這個緣故。所以我也把這個意見『捲而藏之』了。今天忽有本省幾位負社會重望並且熱心地方事業的前輩鄉先生。組織了一個蘇社團體。所標榜的主義呢。『研究地方建設事業。喚起人民對於自治之責任心……』我在新聞報紙上一見了這件事。心裏頭

就有一種很不容易形容出來的快樂。所以我今天『不度德量力。』把我這個意見提了出來。也無非是盡我個人『地方自治的責任心』一種。倘若各位前輩鄉先生。肯來指教指教。提倡實行。那又不僅我個人來『馨香頂祝。』並且我要代表住在南京城內外的一百三十餘萬父老兄弟諸姑姊妹等來『馨香頂祝』了。

論到南京這個都市的位置呢。恰生在長江流域出口的地方。長江流域是我國精華薈萃的地方。這條大江。就是我國全國的大動脈管。兩岸物產的豐富。人民的富庶。都要推爲全國的第一了。現在已成的鐵路。如津浦寧滬杭。凡往來南北的商人旅客。南京是必經過之地。未成的鐵路。如浦信寧湘。橫連京漢粵漢津浦三大幹路。那又不僅是往來南北的所必經。就是往來於東西的長江南北兩岸的。也是必經之地呀。加以這條大江。又橫貫東西。將來這個流域裏的工商業一齊發達。貨物出口。試問能不經過江蘇南京這個都市嗎。所以據我個人的眼光。來觀察南京這個都市。必有發展的價值。並且有急於求發展的必要。

我說到這裏。我必定有人要質問我了。說『南京已開放與各國通商了。下

關這個地方。就不是通商的碼頭嗎。何以自關作商埠以來。也有二十餘年了。怎樣不見如何的發達呢。』我就要以一句最簡單的話回答他。說。『經營不得其法。違反國民經濟學的原則了。』經營下關這個商埠的人。有沒有如何精密的計畫。我却不得而知。惟就外表所辦的事來觀測。那是我就不敢恭維了。最令人不解的。就是先要等到這個地方有了居民商家之後。然後再來修築馬路。安設路燈。現在我看見下關地方。還有幾條路的兩邊。已經有了不少的商家。道路仍是高低不齊。居民也任意的侵佔。弄得馬路東灣西曲。寬窄不均。真正令我索解不來。就是號稱最熱鬧的地方。馬路仍是狹窄。並且凸凹不平。路邊上仍然不甚清潔。白天裏對着馬路兩邊的商家一看。似乎有點新氣象。一到夜裏。馬路兩邊的路燈。名爲電燈。實同鬼火。慘淡無光的。到了九十點鐘之後。路上就會沒有人走的。至對於一切工商業的保護。建築物的取締。防備人民生命財產損失的一切設備。局外人雖不能詳知。但是以最近南京飯店失火一事證之。就不能不令我無疑了。聽說財產要損失去好幾十萬。焚斃的生命。也有好幾條。記得他開張的頭一天。我曾去一遊。覺得他的

『建築』『設備』很有許多不合法的地方。後來同友人閒談。預料他不出五年。必要坍塌的。但沒有料到失慎如此的快了。試問這種偉大的營業。沒有適當的法律來保護他。資本家肯來這裏作『孤注一擲』的嗎。並且下關的地勢。非常偏促。江岸常有坍塌。倘若單就一隅的地方求發展。勢必『因陋就簡』。成爲一種四不象的局面。這不過是單就下關一方面所發現的缺憾處說了。若要說到城內呢。更是傷心得極了。自從洪楊亂後。直到清末。四五十年來。元氣仍未能全復。南城一帶。雖人煙稠密。北城東城一帶。仍是人煙稀少。空地甚多。國體改革以來。屢遭兵燹。市面更覺得凋零極了。下關與南城一帶的商務。以交通不便的緣故。形成兩截。彼此不相聯綴。中間空曠的地方。又沒有人來經營他。所以城內的商民均壟集於南城一隅。屋宇有限。人的生發無窮。因此現在的境象。更是擁擠不堪。加以街道污狹。河流汗濁。說到公共的衛生。更是不能提及的了。請問這種有空地不去開發。任其擁擠於一隅。以求商業的發達。都市的發展。人民的生計充裕。簡直不是說夢話嗎。

再論南京這個地方。不是人人所知道是一省的首會嗎。既是一省的首會。就



算是一省文化的總樞紐。其中所有的道路。應如何的闡展。河川。應如何的暢達。公共的建築物。應如何的雄壯美麗。古代的遺物勝蹟。應如何的保存點綴。就可以代表一省的文明了。代表一省的文明。那就是代表全省人民的文明啦。請問我江蘇一省。是不是稱爲文化最發達的省分。以稱爲文化最發達的省分。乃有這種衰頹不振的首會代表他。求其像外縣的一個縣會都不如。是不是我們生長在這個城內的人民之羞麼。是不是我們江蘇全體人民的羞麼。況且這個南京城。在國內要算首屈一指了。在歷史呢。是稱爲繁華富庶的。什麼『六朝金粉之地』呀。什麼『龍蟠虎踞』呀。什麼『東南半壁』呀。無非是形象。這個地方的形勢雄偉。繁華綺麗的。喲。到今天六朝的勝蹟。徒賸一點『廢址殘墟』。但是形勢的『龍蟠虎踞』。作東南的一個『半壁』。依然如故。苟任其如此的淹沒下去。不去籌謀發展。又不獨爲江蘇全體人民的羞。東南各省人民的臉上。也沒有的光彩。照這樣說下去。南京這個都會。不獨有發展的價值。並且有急於求改造的必要了。

照以上所說的話看來。南京這個都市的改良。是不成問題了。所要研究的地

方就是如何樣的改良。現在有一般人已有覺悟。曉得南京的市政。有改良的必要了。但總是注意在南城一帶人煙稠密的地方來整理整理。即是現在已經將貢院這塊地方闢作商場。夫子廟一帶的秦淮河呢。也時常的雇人挖濬挖濬。但是這種不澈底的經營法。鄙人實有點不敢贊同。因為南城一帶。人煙已很稠密的了。如將這種人煙稠密的地方。再求市面的擴充。將來更不知道如何的擁擠了。秦淮河呢。如不將他的來源及出口。同時疏通。使河水暢行無阻。兩岸的居民。不嚴重的取締。仍然聽其任意侵佔河面。傾棄垃圾。那就無論你如何的挖濬。終不能得他的水利的。至於下關地方呢。就他現在自然發展的大勢來觀察。似逐漸的向東南方這邊來了。自從和記公司設立之後。寧滬鐵路的卸載貨物。已漸漸的移在神策門外附近來了。倘若再加上一點人力來經營。順其自然之勢來利導他。豈不能同後湖神策門豐潤門三牌樓等處的空地相聯成一系嗎。但是我現在觀察他人力上的設施。似乎違反他自然發展的趨勢。硬將他牽向背馳的方向去。即如現在儀鳳門的南方。新開一個城門名海陵門。由這個門外。修築一條小小的馬路。直達江邊。若是

照這樣的經營下去。我恐怕要地方的發展。不但是『事倍功半。』而且海陵門的陸地。距江邊很狹。海陵門內呢。又純是一帶的高岡。恐怕將來的發展。難於越過這樣的岡嶺。向城內來罷。若是我的主張呢。就是要使下關這個商埠。與城內南城一帶繁鬧的市面。聯成一氣。北城呢。從鼓樓以北一帶的空地。闢成最新式的街市。將南城一帶稠密的人戶。疏通一點在這邊來。互相調劑調劑。所以我這個計畫的主綱。就是首先要拆從儀鳳門起至太平門止一帶的城牆。然後因勢利導。下關的商務。移在後湖沿湖一帶。沿湖闢築環湖最新式大馬路。再求環湖一帶的發展。湖中切實疏浚。將各洲收歸公有。由公家建築一切公共的娛樂場。卽以之爲全市的公園。務使全南京城一個重心。移在這個環湖一帶。至於儀鳳門以南。經海陵門草場門。清涼門。漢西門一帶城牆。再相度地方的形勢。酌量毀拆。因爲這一帶的城牆。都是因山而築的。就此可藉以作修築寬大馬路之基礎。至於貼近這城內一帶的山岡。樹木都甚蒼鬱。可以保存他天然的風景。山內的平地如清涼古道一帶。則修築馬路。連貫環湖馬路。通行電車。馬路兩傍的山上。建築優麗清潔的住家房屋。供國

內的富人及外國的僑民住家之用。再由此清涼古道以西。至城牆邊一帶的山地。山勢的起伏既不高。地方又很僻靜。風景又最優美。真不下於『世外的桃源』。將來擬作新村之用。預備作將來新都市的中堅份子。這不過是我的計畫主綱而已。至於具體的計畫大綱。當逐件列舉於後。

我說到這裏。我料想又必有人要質問我了。說。『照你這樣辦法。南京的城牆一拆。豈不是將這個大都會的國防設備都破壞了麼。將來拿什麼抵禦外侮呢。城內的人民。用什麼東西來保護呢。』諸君。要曉得外侮要來。不是城牆可以擋得住的。況且當在這個火礮最利害。空中戰爭也發明的時代。城牆無論如何堅固。是沒得用的。最近辛亥癸丑兩回的戰事。不是個最顯明的例子嗎。若說保護城內的人民。難道城外的人民。就不應該保護嗎。何以眼光單注視到住在城內的人民。難道住在城外的人民。就不是南京的人民嗎。就不應當保護嗎。我恐怕保護人民的說。是一句『口頭禪』罷。保護他們少數人的權利是真的罷。若說到國防的建備破壞呢。那是我的見解。就與他完全不同了。據我所見到的。不但不是破壞。而且是極完

全。極鞏固的設備。何以故呢。據我的戰略眼光。來觀察南京現在的要塞設備。總嫌他的局面太狹了。各路的礮臺。距該堡（要塞中心）太近。南京一有戰事。城內的人民。每易爲流彈所誤傷。所以城內的人民。一聞城內戒嚴。就有一種驚慌的態度。就是這個緣故。按建築要塞的原則。以流彈不能及居於該堡內之人民爲主旨。所以我的意見。將下關的東西兩礮臺及獅子山的礮臺。移設在江北岸浦鎮及江浦縣兩處的附近山上。目的在一方面防堵由津浦路南下的敵人。一方面防堵由安慶蕪湖順江而下的敵人。富貴山的礮臺。移設在紫金山的後尾馬羣附近山上。方向對東。目的在防堵由鎮江陸路往西來的敵人。其餘烏龍山幕府山雨花臺各處的礮臺。皆仍其舊。這樣略略一改變。局面卽覺開展了。打開地圖一看。南京的全城市。仍不失其爲該堡的價值。果能照這樣辦法。試問還是破壞國防的設備呢。還是鞏固國防的設備呢。所以我的主張拆城。就是求人民的生命財產安全。都市的工商業發達。國防的設備鞏固。我說的話也太多了。此刻就要提出我的具體計畫主綱了。

第一 拆城 由太平門富貴山脚起。經臺城「臺城一段保存。並添設一點建築物在上面。以保存古蹟。作湖山風景的點綴。」豐潤門神策門金川門儀鳳門海陵門止。拆下的磚塊。作築環湖駁岸的用。其餘的變賣。充作建築費的一種。「這項收入。究竟能得若干。其精密的計算。另載詳細計畫書。」

第二 浚湖 用挖泥機開浚。其深度的最小限。要使冬季水涸時。還有丈餘的深度。所起出泥。卽以之作填平低窪等處之用。但有一件最應注意的事。就是後湖的湖底。比城內的地勢較高。將來開浚時的標準。必精密的測量。總期將來湖中的水。不至倒灌入城。

湖中原有的各洲。一律收歸市有。由市政廳經營作人民公共的娛樂場。各洲及與岸連的長堤。靠水的邊上。都加築駁岸。沿岸種植桃柳日本櫻花及四時不凋落的常綠樹等。作爲地方的公園。其適中的地方。建築最新式的大圖書館。收藏古今中外圖書。供人民公共閱覽。

第三 築路 要想市面的商務發達。首在交通便利。已成爲不可移易的原

則了。此番即是空前的改造。規畫上首先宜注意在此。若再畏難苟安。因陋就簡。成爲現在城內外最惡劣的馬路。則不但違反此次改造的主旨。而且將貽笑中外。故依鄙人所見。將來規畫路線。宜以後湖爲中心。環湖區分「幹」「支」兩大部。幹支兩大部分的當中。宜分爲「環幹」「直幹」「環支」「直支」等四種。幹路的當中。通行雙軌電車。支路。擇其較重要者。通行單軌電車。或雙軌電車。電車道的兩傍。爲車馬行道。車馬行道的兩傍。爲人行道。以這樣作標準。所以將來幹路的寬度呢。當定爲六十密達。「約營造尺二十丈」支路。看地方的衝要與否。定爲四十密達。「約營造尺十二丈餘」「二十密達」「約營造尺六丈餘」十密達。「約營造尺三丈餘」其路線的規畫。參閱附圖。茲畧舉其綱要於後。

#### 甲 環幹路

第一環幹路 卽貼近湖濱的路。

第二環幹路 卽沿湖的第二環。

第三環幹路 卽沿湖的第三環。這條路線的範圍較廣。起於下關的江邊。南

下。經城外的三汊河。清涼山及漢西門西北端的城牆脚。再由漢西門東行。經螺絲灣雙石鼓新街口盧政牌樓大行宮天津橋西華門出朝陽門經孝陵衛轉折向西北。經紫金山東麓的青馬黃馬到叉路口直至觀音門。再沿幕府山的江邊。經羊鞋峽江邊。直到下關的江邊。這個大環裏頭。包括紫金山幕府山兩個大山。這兩個大山。即擬作將來的市立第一第二造林場。因現在紫金山已由華洋義農會墾熟作耕種地及造林用者。已有千餘畝。成效已著。再求擴充推廣。將來的獲利。定是不能限量的。但是這樣路線的範圍太廣。擬俟將來新市發達後。再行完全築成環形。新市初辦時。僅擇其重要處修築一部分。

## 乙 環支路

第一環幹路與第二環幹路之間。暫定一條。路線的經過。

第二環幹路與第三環幹路之間。則視地形及將來市政發展的關係。暫定三條至五條。



### 丙 直幹路

暫定十二條。

#### 丁 直支路

兩幹路之間。一條或兩條。

右述之各『幹』『支』路。均按照最新式的方法建築。路面的電燈。路下的自來水。一律設置。並於路面適當的距離地方。安置公用的自來水龍頭。一任人民自由取用。至於自來火。則因南京地方。柴草價賤。人民習用煤油燈。一時恐難發達。擬暫不設置。俟將來市面發達之後。視地方之應需用與否。再行籌辦。

第四 疏浚主要河川 南京城內外固有的河川。本來是很多的。因為沒得人去注意疏理他。所以年代一久。大半都淤塞不通了。現在僅剩城內的秦淮主流一段。尚能保持與外河相通。其餘的主流及支流。大都湮塞。甚至於有僅存其河道形勢的。所以偌大一個城市。城內幾無水利之可言。就是這一段『差強人意』的

秦淮主流。因爲兩岸的居民任意侵佔。弄得現在的河面非常狹窄。且又任意傾棄垃圾。流水又因此非常的污濁。河底一天淺似一天。除春夏水漲之時。略能通航小艇而外。若說到飲用料。那是萬萬不能的了。所以此次改造的主張。非澈底的疏通不可。但沿河之路邊。禁止建築房屋。由公家經營種植『桃』『柳』及四時不凋的常綠樹。庶幾河水可以保持清潔。交通可以保持便利。今列舉其疏浚大綱於後。

### 第一期疏浚

第一段 由武廟後的『水閘』起。實行鑿通後湖。經武廟前的新橋珍珠橋。折而向西。經浮橋。通賢橋。北門橋。駱駝橋。乾河沿一直向西。經『隨園』舊址。『小倉山』麓。而至漢西門『烏龍潭』貫城。穿外河。而與莫愁河通。

這一段中。有由蓮花橋向北。經大石橋。至北極閣山麓。轉而向東。經武廟前而至新橋的一小支。於將來鑿通後湖之後。使水向城內來的時候。水性上大有關係。所以必定要附屬疏通的。

第二段 由後湖的西北端龍窩地方起。經神策門外及水關橋。而至下關

的寶塔橋。使後湖與外江的水相通。外江的帆船。務使能航駛至後湖來停泊。

### 第二期疏浚

第一段 由水關橋南行。進金川門。經大石橋向東。再經吳家橋及舊勸業會場的北端。一直向東。貫城堦而通於後湖。

第二段 由大石橋與吳家橋之間的三牌樓北端附近起。南下。經三牌樓及美德兩國的領事署一直南下。經陰陽營。而與隨園小倉山麓之河相接。

### 第三期疏浚

由珍珠橋起。向東。經太平橋竺橋南下。經天津橋復成橋大中橋。至東關頭出城。與通濟門外的九龍橋河道相接。

自此迤南及迤西的河川。大都兩岸的居戶稠密。若實行疏浚時。勢必損及多數居戶。而起絕大的阻力。反於進行的計畫上有礙。所以我的主張。從此

迤南及迤北的一段。暫緩疏浚。等北城新造的街市繁盛之後。那時南城一帶的市面。勢必蕭條不振。此時南城的人民。有了覺悟之後。再行規畫。如此。庶可減少阻力。否則。萬不能澈底的。

第五 興辦各種工商業。要想一個都市發達。勢必要興辦一切工商業。這兩項的關係。就如車之有兩輪。舟之有兩楫。其密切有如此。南京這個都市價值。已經我詳說在前。但是若無偉大的工商業來輔助。仍是不見得有如何樣發達的。所以據我所見到的。將來長江黃河兩大流域內的人民日常所必需的物品。南京這個地方。都可以作他的策源地來供給他的。並且除去供給國內之外。還可以求海外發展的。所以我的主張。將來在這個新都市內一切工商。除自來水廠電燈廠爲都市興盛的根本外。還有如下述各種應籌辦的必要。

(甲) 絲業染織廠 南京的花素緞。在中國的絲織工業上。已算是很有價值的了。其最著名的染色。就是玄色。價值尤在浙杭之上。據我現在調查所得的統計。合城廂內外。花素緞機。約共三萬三千七百餘張。絨機。約共九百餘

張（合絲絨漳絨天鵝絨）合計共三萬四千六百餘張。每一張機。平均需工人二人。約計就有六萬九千二百餘人。此外附帶的工人。如挑花幫。牽結幫。以及作白絲行的。合計起來。也有五六千餘人。（包括男女工人）除此之外。還有欄杆機。約五千張。帶機。約七千餘張。（合絲緞兩項）這兩項的工人。大概係婦女及將成年的男女小孩。合計起來。也有一萬二千餘人。總括起來。專恃此項絲工爲生活的人。就有八萬七千二百餘人。每人每日所入。平均以洋二角計。就有一萬七千四百四十元。一月以三十日計。就有五十二萬三千二百元。這不過是以工人的工資統計而已。一月之中。尙有如此的巨數。若以貨物的價值來統計。將不知有若大的價值。況且還有業染色的工人。以未得可靠的調查。不在其內。試想以工業未發達的國家。而一隅之地。一業之微。竟有如許的工人。恃此生活。經濟的流通上。一月之中。亦有如此巨大的收支。豈不令人詫異。所最可嘆的。這些機織業。均散處於民間。每家十張八張三張五張不等。所織的花色。雖有坐莊來收的人指導。但是一般

商人的眼光，只知注視於國內，迎合國內人的心理，不知道迎合外人的心理。推及海外，加以專靠人工的木機，出貨甚慢，所以現在南京絲織品業，仍落在浙杭之下。設有人來作一種有統系的經營，眼光兼注於外，推行至海外，多辦鐵機，使出貨多而花樣新，我料他的發達，一定不可限量的。

(乙) 棉業紡織廠 近年來我國的棉業，算要有一點發達了。上海有幾家大廠。這幾年都很獲利的。新近又添了幾家新廠，就是舊廠呢，也添了不少的錠子數。但是以我國棉的出產地來比較呢，還不能說是發達的。加以上海地方的地價之貴，已大可驚人了。據今年七月工部局所宣布公共租界的地價估定表，每畝最高的價，為一三〇〇〇元，最低的價，為一〇〇〇元。加之上海的人民，以生活加高的緣故，工價較他處為高。如此，來求事業的擴充，豈不有點危險嗎？若是南京呢，空地極多，可供無限的發展，人工比較上海為賤，論到交通呢，又極便利，貨物的進出口與上海相差有限，很可以求事業的發展的。

(丙)鋼鐵廠 (附機械廠、針釘廠、造船廠)我國二十二行省內『煤』『鐵』二

礦之出產最多者。莫過於山西直隸兩省。但是國內提煉鋼鐵之廠。僅湖北省一個漢陽鐵廠。這個漢陽鐵廠。又爲日股的合作所束縛。每年提煉的鋼鐵。大半供給於日本。自己國內。反不能得其實用。所以國內的一切鐵製品。大而機械。小而針釘。無不仰給於外人。若論其弊害。直接則每年數十萬萬的金錢。流之於外。間接則國內的各種工業。因此不能振興。豈不可嘆嗎。現在南京附近。已有了兩處大鐵礦發現了。一處卽南門外花山。礦苗甚旺。現在聽說已由皖紳李仲軒出面以九十萬代價。將全山購去。採掘的日期。想必不遠了。一處亦在南門外。地名牛首山。現已由張季直先在組織一個大陸公司。實行採掘。現在雖不知道他的成績如何。但以季直先生眼識。若是礦苗不旺。沒有良好的成績。我想他決不肯作此『孤注之擲』的。至於煤呢。那就是人人所知道成績最好。出產很旺的。本省銅山縣屬的『賈汪』煤礦。將來卽以此處的煤。來鍊花山牛首山的鐵。比較以礦砂出售於人。其利又

不知有若干倍了。設將來山西直隸兩省的煤鐵兩礦。全行開掘之時。就以這條津浦路的運輸力來吸收他。還愁不發達嗎。

(丁)玻璃廠 徐海道所屬的宿遷縣。向產玻璃礦砂。當歐戰之前。有人以土法採掘。出售礦砂。很獲利的。據經收的人說。『成分的純潔。在山東博山之上。很可以製造各種貴重玻璃』的。自從歐戰起後。銷路就絕了。現在聽說停掘好久了。設此刻南京附近有一製造玻璃的廠來整理他。吸收他的礦砂。製造各種玻璃。豈有不獲重利的麼。就丟開製造玻璃說。專就現在南京城內外。及附近的鄉鎮小縣。所需要的洋燈罩一項。已就很有可觀。據我現在所調查得的。南京城內。共有製造燈罩的廠四家。這四家中。三家係國人的股分有限公司。其他一家。係日本人獨力經營的。資本之最大者。不過五千元。最小者。五百元。所需的原料。係用各種的碎玻璃。無一用礦砂來製者。工人呢。四家合起來。不過二百人。每天所出的貨。四家合共出二千打。但是南京城內一處。每天的消耗。需二百打。其餘的均供給城外各鄉鎮小縣。遠



埠來購的。(如江北皖北等處)紛紛不絕。所出的貨供不應求。甚至外埠來定購的。先於一月前交定洋。一月後取貨。現在聽說出貨最多的。就是這家人。日本人所開的廠。坐視利權外溢。設有稍大的資本來購取礦砂。擴充廠務。僅就這燈罩一項的銷數。獲利已就不少的了。

(戊)其餘人民日用所切要的物品製造廠。如『化粧品』『洋燭』『肥皂』『火柴』『紙料』『搪磁』『陽傘』『革具』『呢絨』以及宜興特產的『陶磁』等等。均無不宜開廠興辦。我現在且舉一個已收實效的一個公司。以證明南京這個地方的實業。很有發達的價值。在下關英國人所開的一個和記公司。專收各種家畜。製成罐頭食物。據其中之辦事人云。『英人在歐陸戰爭四年。其前線兵士所需用的食物。概由這個公司供給。所以他自己的食品。毫不感受其影響。設於歐戰前。不得中國這個公司的地位。他們國裏的人民食品。也要同歐洲大陸上的國家一樣了。現在已引起了全歐洲的人。注意中國的南京來了。』這種情形。不但南京的人沒有注意到。恐怕江蘇

全省的人也注意不到這塊地方來了。你說這區區一隅的地方。產物一種之微末。竟有這樣大的勢力。豈不令人可驚可羨麼。可嘆我等居處在金甯的當中。天天的『啼飢號寒』。豈不笑話嗎。現在南京城附郭一帶的人口。據警廳的最近戶口調查。合各國的僑民。已有一百三十餘萬。每年還有徐海及皖北等處的貧民。來南京謀生的。其數亦約有數萬。但是這一隅之地。工商業既不振興。每年的人口。又有如此的增加。你說生計如何不困難呢。游民乞丐。如何的不多呢。

(己) 將來各種工廠的辦法。每一工廠。均應辦一專門學校。造就各種的專門人才。以期事業的『改良』『發達』。且每年挑選優秀的青年。赴歐美各先進國學習專門。費由廠給。學成回國。供職本廠。庶幾事業得有進步。此外另由市政廳直接經營一貧民工廠。範圍不妨闊大。專收無事的流民。使之入廠習藝。性質含具強迫。略如模範監獄。所習之藝。如『木器』『籐器』『竹器』以及各種『兒童玩物』之小工藝等。總之求此新都市將來無一游

民。無一乞丐。縱有『疲癯殘廢』者。亦必設法使之生利。此即將來之所希望。以上各種工廠未興辦之前。即將經營這個新都市的經費。一齊集合起來。開設一極有信用的『勸業銀行』。吸收人民的金錢。以資周轉。務使此項銀行。爲將來新市場經濟中心。不涉政治的臭味。亦不受政治的干涉。

第六 經費 以上所說各種事業。籌辦都甚容易。所最難解決的。就是經費問題。照上面所說的大綱。陸續去籌辦。至少非預先籌足三千萬的款。不能動手。但國家如此窮困。政府專恃借債度日之時。那裏再有餘款來補助地方。設我們人民此刻還不急起自謀。還想望政府來代我們籌生計。我恐怕到我們餓死後的三四代以下。還怕不見得有希望的。所以我的意見。這回興辦地方的市政經費。由我們人民自己去籌措。自己親自去興辦。政府應盡其保護義務。請其莫加摧殘。或者將來地方實業興盛之後。政府來搜刮我們。比較現在吸我們的枯骨要好一點的。現在將我個人的理想籌款方法。略述於後。

### 甲 開辦費

(一)請財政部發行一千萬地方公債。由政府將地方的地丁漕糧。向人民擔保。歸將來新都市的市政廳負責籌還。年息八厘。將來新市完全成立後十年。抽籤還利。(即由購債票日起後的十年)三十年後。本利抽還。由地方的議會監督。其債票先儘江蘇一省募集。擬分三次募齊。每次以一年為期。即儘三年之內募足。其分攤之法。以江蘇全省六十縣公攤。計大縣二十一。每縣各攤二十二萬元。共計四百六十二萬元。中縣二十四。每縣各攤十八萬元。共計四百三十二萬元。小縣十五。每縣各攤十四萬元。共計二百一十萬元。總共一千一百零四萬元。債票以九五扣出售。計可得一千零四十八萬八千元。除去一切手續費外。當可淨得一千萬整元。萬一江蘇一省不能募齊。則分向鄰省及海外僑民募集。票用記名式。禁止出售外人。如此項募債法。不能全數達其目的。則寧願募借外債。不願將此民權特重之債票。售於外人。

(二)全城牆拆下來的磚塊。除酌留建築之用外。其餘的變賣。約略估計。當

可淨得四百萬元。城拆之後。所有公家之地皮。除酌留建築之用外。其餘的變賣。約略估計。亦可淨得一百萬元。兩項約計。可共得五百萬淨元。

(三)發行有獎債券 此項債券。仿照彩票辦法。每月發行一次。每次預定三十萬號。每號售洋五元。但求每月能售去十五萬號。即可得七十五萬元。除給獎及一切手續雜費等開支。約去三十五萬元外。可淨得四十萬元。一年之後。即可得四百八十萬元。以三年為限。三年之後。酌量情形停止。此三年之中。照此最小限的預算。可共得一千四百四十萬元。(按此條恐弊多利少。萬不可行。炎培注)

此項債券。與彩票性質不同。擬定未得獎之號。俟將來歸市政廳直接經營的工商業辦有成效之時。一律收回換給股票。務期利益公之於人民。所以稱為有獎債券。

## 乙 經常費

將來新市建設完竣。其經常的開支。勢必浩繁。如僅恃各種徵收的捐稅。恐

有不敷的地方。勢不能不預籌一不竭之源。以資補助。查江蘇省的賦稅。比他省特重。此等不平等的苛賦。本爲前清初入關時。征服江浙等省的一種虐政。入民國以來。人民屢次要求減輕。未得中央允准。茲以拙意來調解。政府與人民。雙方讓步。政府不堅持征收。人民亦不堅持減免。提出應行減輕之幾分之幾。劃歸新市的經常費用。中央既可免橫征暴斂之譏。人民亦得以整理地方事業之實惠。豈不兩全其美。但此係將來新市成立後之事。開辦之先。擬不提出此事。

統括以上所說的種種。不過是我個人的意見。其中應建設的事業所最不可緩的。我算是已將他大體說完了。但我很希望的。就是我這個意見提出之後。盼望諸位前輩鄉先生。注全副的精神。來研究一個盡善盡美的方法來進行他。總期志在必行。不尙空論。如有人要來譏誚我是「癡人說夢話」麼。那麼就請他來南京看一看情形。現在從鼓樓迤西。一直往漢西門去的一帶地方。大半爲教會假「傳教」「興學」的名。來購買盡了。名爲作「教堂」「學校」的用。其實盡是西人建築的私人

住宅。記得我是民國二年離開南京的。今年纔回到南京。到了這些地方一看。較之民國二年以前。添築的房屋。甚是不少。甚至於有好幾處地方。完全改了形象。我已不能認識了。鬪雞鬧山上一帶。已闢有兩條小馬路。舉目一看。西式的房屋。『星羅棋布』。幾疑爲外人的殖民地了。設我們再不覺悟。來設法經營他。人家將要代我們經營了。到那個反客爲主的時候。恐怕要後悔嫌遲了。我更風聞那教會裏的人說。『某國人很想在我們這個南京城鼓樓迤西及迤北一帶。代我們來開闢街市。出面由中國人。款由他借助。』如果這事真見諸實行。那麼這個都市上的工商業。勢必受其壟斷。將來這個都市上的經濟中心。亦必受其『支配』『操縱』。我們住在這個城內外一百三十餘萬人的生命。不啻爲人扼其咽喉。試問可怕不可怕麼。至於以後的話。我也不忍說下去了。惟盼望愛國家愛地方的前輩鄉先生。速起！實行挽救！

## 第二節 甲 江蘇省浦東路政之建議

上海中華道路協會會員建議商辦浦東之道路全文如下。

浦東地居東海之濱。民氣敦厚。祇因墨守舊規。以致數千年來。仍如一日。近雖民氣開通。而迷信之風。尤未祛除。教育不能普及。智識何能開通。迎神賽會。動輒萬金。會議道路。側目輕心。斷橋無人顧問。燒香百姓助捐富。則以千金娶婦。誇耀鄉里。貧則積畢生之資。費於一旦。疾病則求巫。分家則涉訟。素封之家。俄而中落。小康之家。化爲赤貧。言之可歎。強迫教育。徧於一鄉。破除迷信。寡不敵衆。無農場之研究。有入幫之舉動。以致交通阻礙。各國工廠之普及。黃浦線邊。貪賣善價。土權喪失。若不亟起直追。坐視良好土地。將被外人越俎代勞。此躓之所以倡議建設道路。促進東浦文化。略舉數則。以資研究。進行教之。實深跂禱。

(一) 會議。開全浦東紳董聯席大會。分爲四區。各舉代表列席討論進行。

(二) 測量。測量全浦東路線圖。陸續修築。

(三) 道路。大路闊六丈。中路闊四丈。先置界石。如有建屋等情。須在預定路線之內。先鋪煤屑二丈。房屋築至何處。則道路二邊開放至何處。此爲節省經費起見。

(四) 警局。道路關至何處。警局設至何處。惟歸商辦。用人則歸警廳。以便劃一。

(五) 捐務。所有一概車輛建築房屋酌量取費。

(六) 招股。招股一百萬。一半開闢道路。一半收



買田地。將來地基增價。再行招股。承造房屋。該地即成爲各股東產業。(七)碼頭。規劃沿浦線碼頭。以利交通。舉以上法行之。全國人民自動築路。莫善於此。上海不乏資本家。若能衆志成城。聚沙成塔。非爲東浦人民之幸福。亦國家之幸也。成事在天。謀事在人。試看今日上海。以下將來之浦東。若得國民促進實行。躋當代全浦東人民九頓以謝。

乙 上海閘北自治會建議速築環租界馬路 (見申報)

閘北地方自治籌備會。前請規畫環租界馬路。已奉軍署批飭南北工巡捐局辦理。茲已將及三月未見進行。日前又函請軍署催兩局速辦。其函略云。軍使鈞鑒。謹肅者。竊上海商埠發達以來。租界外人。日謀推廣。限制計畫。惟有建築環租界馬路之一策。查中華道路建設協會。上年首倡是議。敝會深表同情。即於上年九月二十六日。函致滬北工巡捐局。會同滬南工巡捐局規畫。及滬西大西路曹家渡救火車所兩案交涉發生。敝會益知環租界馬路之不可或緩。又於本年二月二十三日。呈請鈞座通飭滬南滬北兩工巡捐局辦理。並規畫滬西市政。旋於三月一日。奉鈞

署批示內開。呈悉。該商等以滬西市政。日漸發達。擬請分令滬南北工巡捐局。劃界辦理。以杜外人侵越各節。具見尊重主權。關心路政。除分令該局長等會擬劃界整理。預定路線各辦法。呈候核辦外。仰卽知照等因。奉此。仰見鈞座保護主權。注重市政之至意。莫名欽佩。敝會痛國步之飄搖。悲主權之淪喪。昕日憂心。無時或輟。伏念鈞座衛國保疆。勳隆望重。敬此不避僭竇。來函陳請鑒核。俯賜飭屬從速規畫。先以測繪入手。以保國土而杜外勢。行見百里金湯。永得鞏固。千載歌謳。傳之不朽。地方幸甚。主權幸甚。謹肅上陳。敬請鈞安。聞北地方自治籌備會謹肅。

# 論新政市

此書有著作權翻印必究

中華民國十三年十一月初版

每冊定價大洋捌角

外埠酌加運費匯費

著作者 董修甲

發行所 上海寶山路 商務印書館

發行所 上海及各埠 商務印書館

A NEW TREATIES ON MUNICIPAL GOVERNMENT

By

TUNG SIU CHIA, M.A.

1st ed., Nov., 1924

4th ed., Sept., 1928

Price: \$0.80, postage extra

THE COMMERCIAL PRESS, LTD., SHANGHAI.

ALL RIGHTS RESERVED

商務印書館  
出版

# 市政叢書

新出兩種

## 市組織論

董修甲著 一册 定價五角五分

市組織為辦理市政之基礎此書於各國市制中市組織之沿革各國市組織及其優劣中國各省市制中之市組織及其比較市組織之採擇等分章敘述並有精確之評論

## 行道樹

張福仁編 一册 定價三角五分

本書就中國之行道樹分類詳述風土之宜并援引歐美良例切實研究栽植及管理方法末編專論地方行道樹尤足為鄉村築路之先導

## 城市計畫學概論

一册三角

鄭肇經著 此書分三章(一)論舊市之改良方法如展寬舊路添設新路改造不衛生城區等項(二)論新市之計畫原理如建築房屋地位之畫界鋪設道路置備廣場等項(三)論城市建築條例如建築條例之內容及其與人生之關係等

## 英國田園市

一册四角  
張維翰譯 田園市起源於英國其特點為能兼有城市之便利與田園之天趣而使居民在精神與物質兩方面但能享受充分之幸福本書計分八章於英國諸田園市之起源與發展作有系統之敘述

## 天津租界及特區

一册四角

南開大學政治分會編 天津租界各國肆方經營市政事業頗有可觀其制度雖非一律要皆足為吾人考鏡之資諸特別區原為租界收回之後市政設備較之內地亦覺優良此書本調查所得記其概況於其政治財政治安教育諸端均分章敘述而公有設備及公用設備一章所論尤詳

## 市衛生論

一册二角  
宋介著 此書一方面將外國市衛生之原理與方法作簡明之敘述一方面將中國市衛生之幼稚與缺點作中正之批評書中於市衛生與細菌學牛乳食物水穢水廢物隔離與消毒房屋沐浴衛生教育市衛生機關之職事與組織皆有專章論之

上海圖書館藏書



A541 212 0008 38978

# 商 務 印 書 館 出 版

## 市 政 用 書

### 市 政 原 理 與 方 法 (政 法 名 著)

此書專論市政之實際經營凡城市之規畫道路之建築自來水之設備廢物之處  
理暗溝之安置踏燈警察防火以及教育行政地方財政等各有專章詳論之

宋介譯 一冊 二元四角

現 歐美市制大綱……一冊 二角

市 政 工 程 學……一冊 八角

一 歲 之 廣 州 市……一冊 四角

都 市 問 答……一冊 三角  
新 村 市……一冊 三角  
道 路 計 畫 書……一冊 三角  
道 路……一冊 二角

### 市 政 學 綱 要 (政 法 叢 書)

董修甲編 本書於城市發達之原  
因各國市制之進化現行之市制與  
市行政等均有精確之討論對於適  
宜於我國國情之方法均一一陳明  
附錄中外市政法典市制法律及各  
項條例章程等二十件尤便參考

### 市 政 新 論

董修甲編 書分五章(一)城  
市設計綱要(二)實行城市設  
計理財法綱要(三)各國城市  
設計之進境(四)我國各省城  
市之計畫(五)我國各省城市  
設計上之建議

### 美 國 市 政 府 (政 法 名 著)

一冊 二元六角

臧啓芳譯 原書歷叙市  
政府與中央政府省政府  
之關係市政府之權限與  
責任市選舉市政黨市政

### 市 政 述 要

白敦庸編 本書分四編(一)城市  
不動產課稅法(二)街衢交通管理  
法(三)洩穢系淺說(四)北平城牆  
改善計畫書所論皆市政上之基礎  
智識且為實行時極易取則者

### 市 制 新 論

張 銳著 此書分十一章前  
七章分述英法意德日美諸國  
之市制後四章述市自治制廣  
州市市制青島自治制及中國  
之理想市制介紹歐美之市政  
制度頗為詳盡

府之組織立法及市政改  
革運動詳明確當譯者復  
加按語以為我國討論市  
政問要

1177

