

一 換地處分に關する諮問に對し整理委員會の答申後土地又は土地に關する權利に變動ある場合の處分方の件

### 第五節 整理委員會の經過

整理委員會は市長施行地區に於ては、第十九地區の大正十三年五月七日を初とし、第二十二地區の大正十四年二月六日を以て全地區共開催するに至り、諮問案の審議は第四地區の昭和二年四月八日を初めとして、第二十地區の同五年二月二十五日を以て全地區共其の議了を見たり。

又内務大臣施行地區に於ては第六地區第十四地區第十七地區の大正十三年五月六日を初めとし、第六十四地區第六十五地區の同年八月十八日を以て全地區開催し、諮問案審議に付ては第六地區の大正十五年九月二十八日を初めとし、第三十四地區の昭和四年九月三日を以て全地區議了せり。

整理委員會開催せらるゝや、當局より參考として整理前後街路の概況圖を示したるに、之に付各種の意見出でたり、然るに街路運河小公園等の計畫は、何れも特別都市計畫委員會に於て議定せられたるものにして、整理委員會の審議の權限外なりしを、區劃整理街路又は小公園の位置にして換地設計上委員會の意見を容るゝを適當なりと認めたるものに付ては、換地位置決定案の審議の際多少之れを容れ、議定變更の手續を取りたるものあり。

諮問事項中第一項に提案したるは、整理前の土地面積決定期日に關する件にして、本案は換地設計上の基準として急を要したるのみならず、繩延ある土地の誤謬訂正に付ては、委員會に於て其の必要を認めたるを以て容易に之が決定を見たり、次で整理前後の路線價指數並土地各筆坪當指數に關する件は、清算金及土地補償金の基本となり關係者の利害極めて重大なるを以て、當局に於ては慎重に講究し、路線價による新計算法を採用し、價格を指數にて示したる原案を提出したるが故に、當初は委員會の了解を得るに困難なりしも、數次の説明に依りて漸く其の内容を知悉するに至り、多くの地區に於ては土地各筆清算審議に當り、多少の修正を爲し得るの條件を保留して之を議了せり。

換地位置決定案は地區全部を一括諮問する方法に依れり、本案は區劃整理事業の基幹をなす重要議案なるを以て、委員會に附議せらるゝや、委員會は最も緊張して之が審議に當り、或は地區を數部



に分ち各部毎に擔當委員を定め、當局竝地區民との折衝に努めたり、此の間陳情嘆願書を當局竝委員會に提出するもの續出し、一々之を協議して其の容る可きは之を容れ、各地區共案を改むること數回、會を開くこと數十回の多きに及び、漸く圓滿に議了することを得たり、又換地面積決定案は換地位置案の議了したる「ブロック」より諮問し、前記同様の審議を経て決定したり、而して右兩案は審議長期に亘り、一二の地區は數箇月を以て決定したるものありたるも、多くは兩三年を要せり、以て其の如何に困難なりしかを知るに足る可し。

換地處分案は整理委員會の最後の諮問案にして、區劃整理事業の結末をなす重大案なるを以て、委員會は最も慎重に審議に當りたり、而して本案は位置、面積、土地價格等の基準となる可き案件の決定を見たる上なりしを以て、短時日の間に圓滿に議了することを得たり。

整理委員會の議事の狀況は、各地區の事情に依りて之を異にすと雖、事業の當初に於ては全般を通じ區劃整理に對する反對意見多かりしのみならず、又土地區劃整理の内容に付各地區共種々の質問續出したるを以て、當局は懇切に之に應答説明して其の徹底に努めたり。

左に文書を以て提出したる質問書に對する應答中、其の主なるものを抄録すべし。

第十一地區整理委員會質疑應答抄録

一問

所有者を異にし連續せる甲乙二個の土地を借り受けたる借地權者が、此の兩地に跨り一個の家屋を建築し居りしに、換地が甲乙各別の場所に指定せられ家屋を兩斷せざるを得ざるに至れる結果、相方共或は一方が獨立して用を爲さざるに至れるときは如何に補償せらるゝや

答

換地設計に際しては本問に該當するが如き場合は絶対に之を生ぜしめざる方針なり

二問

諮問案第一號に依るときは従前の土地面積に依らむとするものにして、施行者は土地所有權の基礎を土地臺帳に求めむとするものゝ如きも、土地臺帳は本來租稅徵收の爲に設けられたる帳簿にして所有權を表示する唯一の公簿と言ふを得ず、而して所有權は所有の事實に基礎を措くべきものにして其の事實を證する

答

に足るものにあらず、土地臺帳に依據することなく之に基きて其の所有權を認めざるべからず、然るに施行者は單に土地臺帳のみに依りて所有權關係を定めむとするは如何なる理由なりや

土地臺帳は租稅徵收の爲に制定せられたるものにして所有權を證すべき唯一の公簿にあらず、従つて所有權を認むるに足る證左ある場合は土地臺帳に依ることなく之を認むべきは勿論なりと雖、斯の如きは通常所有者の申出に依りて之を認むべきものにして施行者に於て進むで之を調査し能はざるものとす、されば従前の土地面積は一應之を土地臺帳の面積に依らむとするものにして蓋し已を得ざる措置と認む、尤も土地臺帳と異なる確證ある場合は之に依るべき見込なり

三問

都市計畫法施行令第二十四條第一項に「所有したる者又は其の相續人」とあり、其の相續人の内には一般承繼



二問

諮問案第一號に依るときは従前の土地面積に依らむとするものにして、施行者は土地所有權の基礎を土地臺帳に求めむとするものゝ如きも、土地臺帳は本來租稅徵收の爲に設けられたる帳簿にして所有權を表示する唯一の公簿と言ふを得ず、而して所有權は所有の事實に基礎を措くべきものにして其の事實を證する

答

に足るものにあらず、土地臺帳に依據することなく之に基きて其の所有權を認めざるべからず、然るに施行者は單に土地臺帳のみに依りて所有權關係を定めむとするは如何なる理由なりや  
土地臺帳は租稅徵收の爲に制定せられたるものにして所有權を證すべき唯一の公簿にあらず、従つて所有權を認むるに足る證左ある場合は土地臺帳に依ることなく之を認むべきは勿論なりと雖、斯の如きは通常所有者の申出に依りて之を認むべきものにして施行者に於て進むで之を調査し能はざるものとす、されば従前の土地面積は一應之を土地臺帳の面積に依らむとするものにして蓋し已を得ざる措置と認む、尤も土地臺帳と異なる確證ある場合は之に依るべき見込なり

三問

都市計畫法施行令第二十四條第一項に「所有したる者又は其の相續人」とあり、其の相續人の内には一般承繼人を含むものと解すべきにあらずや

答

「相續人」中には他の承繼人を含まざるものとす

四問

耕地整理法第三十條第一項の清算金に不服ある場合の救濟方法如何

答

清算金の決定に對し不服ある場合に於ても、耕地整理法第六條準用の結果救濟の途なきものと認む

五問

買收地は地區内に限らず、地區民の希望に依りては之を地區外に求むるの意なきや

答

土地の買收は其の地區内に於ける換地設計を容易ならしむるが爲に外ならず、然るに地區外に於て之を求むるは地區内の土地に對し地區外の土地を換地として交付することゝなるべきも、斯の如き換地處分は法規に違反するものと認めらる

六問

買收地は所有權のみに限らず單に借地權又は借家權をも買收するの要あり所見如何

答

法律は借地權の補償を認めたるを以て、換地設計上必要あるときは補償金の交付に代へ之を買收することを得べきも、借家權に對する補償は認められざるを以て之を買收すること能はざるものとす

七問

指數は之を實際の價格を以て示さざれば完全なる調査不能なり、價格は之を示すを得ざるや

答

整理委員會に於て整理前の路線價指數並各筆平均坪當指數の決定を見たる上、補償審査會に於て補償金の算定上右指數の單價を決定せらるべき方針なるを以て、右決定の上は速かに之を開示すべし

甲 第二章 土地區劃整理委員會



第十二地區土地區劃整理委員會質疑應答抄録

一問

指數に依り換算する土地の代價は、其の土地に借地權、地上權の如き支分權を包含するか

(イ) 地上權、借地權を包含するものとせば、其の土地所有者との割合如何

(ロ) 前回の委員會に於て説明ありたる如く之を包含せずとせば、之れが清算勘定は如何にするか、當地區には二業組合の許可地あり、此の許可地は他の宅地より非常に高價を以て取引せられ居るものなり、

又他の宅地に於ても甲乙あり、濱町公園の借地權の買収に付ても十一番地と十二番地とに於て差等を附したり、又地代の高低、期限の長短に依り借地權の價格に差異を生ずるものなりと信ず

答

指數により換算する土地の代價は其の土地の借地權、地上權をも包含す、地上權者、借地權者と土地所有者との配當割合は整理委員會の意見を聞きて之を定む

二問

借家人が整理後住家を失ひたる場合は、其の損害を補償するか

答

區劃整理の施行は家主借家人間の既往の法律關係に對し何等の變更を加ふるものに非ずして、法律關係は現状の儘とし換地豫定地に建物の移轉を命ずるものなるを以て、借家人が住家を失ふが如き事を豫想せず借家人が借家するとき權利金を提供したるに、土地區劃整理に依り借家を失ひ、又從來間口三間の家が二問となりたる時は、其の補償は何人が爲すか

三問

借家人と土地所有者又は借地權者との間の問題なり

四問

借地人が其の借地に地盛を爲し又は溝渠を造る等土地に附合したるものある時は之を如何にするか、即ち借地人が地上げをなしたる時は其の土地は借地人の所有にして地主のものにあらず、民法の附合の規定に依り土地所有者の物となりたる時は地主との關係と認め復興局は之に干渉せざるか、又は移轉費を與へるか、又は買収するものなるか將又其の他の方法に依り其の損害を補償するか

答

借地人のなしたる盛土又は溝渠にして土地と一體をなし其の價格に増加を來したるものは、其の土地價格を増加評定すべく、右増加價格の處置に關しては當事者間の協定に委すべき見込なり

五問

私道は買収するか

(イ) 耕地整理法第十一條第二項に「耕地整理ノ施行ニ依リ開設シタル道路、堤塘、溝渠、溜池等ニシテ前項廢止シタルモノニ代ル可キモノハ無償ニテ之ヲ國有ニ編入ス」とあり、道路法第六條には「道路ヲ構成スル敷地其ノ他ノ物件ニ付テハ私權ヲ行使スルコトヲ得ス但シ所有權ノ移轉又ハ抵當權ノ設定若ハ移轉ヲ爲スハ此ノ限ニ在ラス」と規定せられたり、此の但書の場合に於ても無償にて國有地に編入すべきものなるか

(ロ) 道路が無償にて國有地に編入せられたる結果、抵當權者に損害を生じたる時は復興局は補償するか

答

耕地整理法第十一條の規定は、耕地整理施行の爲國有に屬する道路等が廢止されたるに依り不用に歸した土地は無償にて之を整理施行地の所有者に交付し、耕地整理の施行に依り開設したる道路等にして右廢止



五問

答  
借地人のなしたる盛土又は溝渠にして土地と一體をなし其の價格に増加を來したるものは、其の土地價格を増加評定すべく、右増加價格の處置に關しては當事者間の協定に委すべき見込なり  
私道は買収するか

答

(イ) 耕地整理法第十一條第二項に「耕地整理ノ施行ニ依リ開設シタル道路、堤塘、溝渠、溜池等ニシテ前項廢止シタルモノニ代ル可キモノハ無償ニテ之ヲ國有ニ編入ス」とあり、道路法第六條には「道路ヲ構成スル敷地其ノ他ノ物件ニ付テハ私權ヲ行使スルコトヲ得ス但シ所有權ノ移轉又ハ抵當權ノ設定若ハ移轉ヲ爲スハ此ノ限ニ在ラス」と規定せられたり、此の但書の場合に於ても無償にて國有地に編入すべきものなるか

六問

(ロ) 道路が無償にて國有地に編入せられたる結果、抵當權者に損害を生じたる時は復興局は補償するか  
耕地整理法第十一條の規定は、耕地整理施行の爲國有に屬する道路等が廢止されたるに依り不用に歸した土地は無償にて之を整理施行地の所有者に交付し、耕地整理の施行に依り開設したる道路等にして右廢止したるものに代るべきものは之を國有地に編入すべき旨を規定せるものにして、私道は無償にて國有地に編入するの趣意に非ず、現在の私道が整理後道路として國有地に編入せらるゝときは之に對し換地又は之に代べるべき金銭が交付せらるべく、抵當權は右に及ぶべきを以て抵當權者に損害を生ずることなし  
特別都市計畫法第八條第一項の整理地區内の宅地の總面積を整理後に比較し、一割以上減歩したる時は其の一割以上減歩したる部分に對し補償すと規定するが故に、若し總面積に於て一割以下の減歩に止まる場合は補償金なしと諒して然る可きか、尙左の場合には如何

(イ) 其の地區内の小敷地主中には所有地一割以上減少したるものありとすれば、此の地區に對する補償金なきが故に、其の地主は補償金を交付せられざるものなるか

(ロ) 路線價決定の結果、前段減歩したる宅地が整理後地價平均率以上に騰貴したる時は、尙此の上清算金を徴せらるゝか

(ハ) 甲所有の一番地宅地は二割減、乙所有の二番地宅地は一割五分減、丙所有の三番地は増減なしと假定せば、其の補償金は甲に對しては一割は無償提供し超過一割、乙に對しては一割の無償提供超過五分に對して配當せらるゝか、又は各減歩高に應じて配當せらるゝか

(ニ) 一割無償提供を原則とするが故に(ハ)の三番地の丙地主は増減なきが故に、一割に相當する現金を提供

第二章 土地區劃整理委員會



すべきものなるか、果して然りとせば現金提供を命ぜられたる法令上の根拠は如何

(ホ) (ニ)の場合一割相當の現金は清算金として丙より徴收し彼我の公平を期するとの説あるも、所謂清算金は耕地整理法第三十條の準用に依り徴收するものと信ず、而して同條は其の算出の基礎を定む、即ち「整理前と同様の土地を換地すること能はず優劣の差を出したる場合、整理前後の土地を對照して其の得失を地目、面積、等位等にて相殺を爲すこと能はざる部分に關し金錢を以て清算す」と規定したるものなり、特別都市計畫法第八條の規定は耕地整理法の清算勘定の例外法規であるが故に、減歩なき丙に一割相當の價格を直に清算金名義を以て賦課することを得ずと信ず、當局の所見如何

(ヘ) 前示丙の場合は一割を減少したる宅地を以て元地となし計算すべきものなり、何となれば區劃整理は地區全體の共同負擔にて施行するものなり、換言すれば地區全體を一筆として整理するものなるを以て、地區の減歩は地區全體の減歩なるを以て元地の減歩を來すと言ふものあり、果して然るか

(ト) (ヘ)の如くせば當局が吾人に何等の協議を経ず地區を定め、其の地區に依り減歩割合に甲、乙を生じたるときは、其の地區の分割によりて所有權の侵害の程度を異にする結果を生ず

例へば甲地區は八分減、乙地區は一割以上減と言ふが如き場合は如何にする考へなるか

答

(イ) 總面積に於て一割以下の減歩に止まる場合は補償金を交付せず

(ロ) 整理前の宅地總價額を以て整理後の宅地總價格を除したるものを該宅地の整理前の價格に乘じ、其の得たる額と換地の價格とを比較して清算金の徴收交付を決するものとす

(ハ) 補償金は特別都市計畫法施行令第三十條に依り計算したる總額を、整理前の各筆價格に按分して配當すべき見込みなり

(ニ) 一割無償提供は宅地總面積に付謂ふことにて、各土地所有者に對し一割地積を提供せしむる趣意に非ず、從つて面積に於て増減なき地主あるも之より一割に相當する現金を提供せしむるが如きことなし  
(ホ) 前項參照

(ヘ) 御質問の如きことなし

(ト) 地區は各地區間に於て減歩率に大差なく、且一割内外より二割内外の減歩に止まる様之を定め、一割を超過するものありては土地を買收して減歩の緩和に努めつゝあるを以て、各地區に於ける實際の減歩は一割を超ゆること餘り大ならざる程度にあり、而して間々減歩一割未滿に止まる地區あるも、かゝる地區に在りては其れ丈區劃整理の利益を受くること少き譯なるを以て、之が爲公平を失するが如き虞なきものと信ず

現行施行の區劃整理は耕地整理法に據る整理施行の如く、整理地區内の土地所有者及借地人が整理組合を



(ニ) 一割無償提供は宅地總面積に付謂ふことにて、各土地所有者に對し一割地積を提供せしむる趣意に非ず、從つて面積に於て増減なき地主あるも之より一割に相當する現金を提供せしむるが如きことなし

(ホ) 前項參照

(ハ) 御質問の如きことなし

(ト) 地區は各地區間に於て減歩率に大差なく、且一割内外より二割内外の減歩に止まる様之を定め、一割を超過するものありては土地を買収して減歩の緩和に努めつゝあるを以て、各地區に於ける實際の減歩は一割を超ゆること餘り大ならざる程度にあり、而して間々減歩一割未満に止まる地區あるも、かゝる地區に在りては其れ丈區劃整理の利益を受くること少き譯なるを以て、之が爲公平を失するが如き虞なきものと信ず

七問

現行施行の區劃整理は耕地整理法に據る整理施行の如く、整理地區内の土地所有者及借地人が整理組合を組織し之に各自の所有權乃至使用權を處分する行爲を一任したるものにあらざるが故に、特別都市計畫法第六條は「特ニ必要ナル場合ニ限り換地處分ヲ爲スコトヲ得」と規定し全宅地を換地とし又整理後は當然換地として生ずるものと規定せず仍つて整理施行者より従前の土地の地目、面積地形等を變更するの必要なく依然現形を保持する場合、又は現形を一部切取りたる場合は換地の必要なし、即ち該土地は整理後と雖整理前と同一宅地にして換地として新に生じたるものにあらず、換言すれば特別都市計畫法に依り一割無償提供を命じたる以外在來の都市改造と大差なく、其の地區内の土地所有者及借地權者は其の權利の自由處分を法令又は契約により事業施行者に一任したることなし、從つて宅地が一割以下減少の場合其の所有權は始終不動にして主體客體とも變更なきを以て、整理後の土地は即ち整理前の土地なり、然るに漫然之を換地と稱して負擔を命ずるは法律に因らずして所有權を侵害する憲法違反の行爲なりと信ずるが當局の所見如何

答

都市計畫法は都市計畫區域内に於ける土地に付其の宅地としての利用を増進する爲土地區劃整理を施行することを得せしめ、其の施行に關しては別段の定めある場合の外耕地整理法の規定を準用することとし、都市計畫法第十二條は行政廳又は公共團體が區劃整理を施行する場合に於ては、耕地整理法に於ける總會に該當する意味を以て土地區劃整理委員會を設け、換地處分其の他の重要事項は其の意見を聞きて之を定むることとせしむるものとす(特別都市計畫法第五條)特別都市計畫法第六條は區劃整理の施行の爲必要あるとき地區内

甲 第二章 土地區劃整理委員會



に存する建物其の他の工作物の移轉を命じ得るの規定にして直接換地處分に關し規定するものに非ざるなり、尙換地とは従前の土地に代へて交付する整理施行後の土地の謂にして、假令位置、形質又は面積等に於て従前と少しも異ならざるものを交付するも亦換地たるを失はざるものなり

八問

借地権者には耕地整理法第三十條の規定の適用なきものなりや  
果して然りとせば如何なる法律に依り借地権者の權利を處理するか、換地及清算勘定等の方法を明示せられ度し

答

適用あるものと解す

九問

區劃整理前の宅地又は借地と雖道路に面せざるものなし、尙從來は貸地利用を増進する爲貸地外に地主は自己の負擔を以て路次を開設して便宜に供したり、然るに區劃整理により借地權を指定するに際し路次を設けざるは宅地の利用増進を目的とする區劃整理の本旨に反し甚だ不親切の取扱ひと信ずるが如何

答

宅地又は借地は夫々道路に面することとし、従つて路次の必要なきを原則とするも特別に之を設くる必要あるときは設計中に之を加へたり、其の他に於て相互の便宜に基く路次は地主及借地権者の自治に委すべきものとす

十問

區劃整理は換地を爲すに際し、届出主義によりたるか又は實測主義を採用したるか、若し實測と届出と相違ありたる時は如何に處理するか

答

借地權に付ては申告を基礎とし、申告と實測とに相違ある場合に於ては、必要に應じ關係者に付調査の上決定するものとす

第十四地區整理委員會質疑應答抄録

一問

都市計畫法第十二條を見るに、市内に於ける土地區劃整理の施行は宅地としての利用を増進する場合に之を施行するものと思惟さるゝ處なるが、現に我が十四地區の如き明治十年及同四十年の兩回到市區の大改正を實行されたれば街衢は概ね整然として間然する處なく、區劃整理の新名義こそ無けれ事實に於ては既に「整理濟」と言ふべき現況なり

答

然れば今回第十四地區に豫定せられたる區劃整理設計圖を整理前に比較するに、整理されたるの實跡を見出さざるのみならず毫も宅地としての利用増進とは認められず、寧ろ幹線道路の新設又は擴張の爲宅地を無残に犠牲とせらるゝものゝ如し、是れ區劃整理を適用すべき本來の趣旨に相違するものにあらずや  
土地區劃整理は都市計畫事業中最も重要な事項にして其の目的は都市計畫區域内の宅地の利用を増進するにあり、第十四地區は往年市區改正を行ひ街衢比較的整然たるものありと雖、尙交通保安衛生經濟等に關する施設完からざるものあるが爲、都市計畫事業として區劃整理を施行し永久に公共の安寧を維持し福利を増進せむとするものなり、道路の新設又は擴張の爲宅地の減少著しきものあるは都市計畫上止むを得ざるが爲にして決して、區劃整理を適用すべき本來の趣旨に反するものにあらず



を施行するものと思惟する處なるが、現に我が十四地區の如き明治十年及同四十年の兩回到市區の大改正を實行されたれば街衢は概ね整然として間然する處なく、區劃整理の新名義こそ無けれ事實に於ては既に「整理濟」と言ふべき現況なり

答

然れば今回第十四地區に豫定せられたる區劃整理設計圖を整理前に比較するに、整理されたるの實跡を見出さざるのみならず毫も宅地としての利用増進とは認められず、寧ろ幹線道路の新設又は擴張の爲宅地を無残に犠牲とせらるゝものゝ如し、是れ區劃整理を適用さるべき本來の趣旨に相違するものにあらずや

土地區劃整理は都市計畫事業中最も重要な事項にして其の目的は都市計畫區域内の宅地の利用を増進するにあり、第十四地區は往年市區改正を行ひ街衢比較的整然たるものありと雖、尙交通保安衛生經濟等に關する施設完からざるものあるが爲、都市計畫事業として區劃整理を施行し永久に公共の安寧を維持し福利を増進せむとするものなり、道路の新設又は擴張の爲宅地の減少著しきものあるは都市計畫上止むを得ざるが爲にして決して、區劃整理を適用すべき本來の趣旨に反するものにあらず

二問

土地區劃整理の場合に於て設計、換地處分及補償金の配當に關する事項の區劃整理委員會の意見を聴き之を定むることは特別都市計畫法第五條に明記あるに拘らず、今回直木長官より第十四地區區劃整理委員會に諮問されたる第一號議案には、地區内最も重要路線設計の一部に對し除外せらるゝは如何なる法規に基くものなるや

答

諮問第一號但書に於て特に除外したる路線は、都市計畫法第三條の規定に依り本年二月二日特別都市計畫委員會の議を経て内務大臣之を決定し、三月十一日内閣の認可を受けて之を告示し、特別都市計畫事業として既に確定せるものなり

該路線は主として土地區劃整理施行區域に系統的關係を有するものなるを以て、特別都市計畫委員會の議を経べきものなるも、土地區劃整理委員會の意見に依り濫りに變更するを許さざるものなり

特別都市計畫法第五條には土地區劃整理の設計に關する事項は土地區劃整理委員會の意見を聞くを要する旨を規定せるも、土地區劃整理の設計とは換地設計及之に伴ふ路線設計を意味するものにして、特別都市計畫委員會の議定したる路線計畫は之を包含せざるものと解す

三問

今回示されたる第十四地區整理豫定圖によれば、豫て區劃整理の効能として専ら宣傳されたる處のもの、即ち道路取擴げの爲の潰地は沿道ブロック内各筆地に目白押に均霑する爲、一部の者の迷惑とならざる點

甲 第二章 土地區劃整理委員會



に於て舊市區改正計畫と相違せりとのことなりしが、今回の豫定圖には其の實なく甲は三四割減、乙は二割減、丙は毫も減地せざる場合等平衡を失するもの尠少ならず、所謂羊頭を掲げて狗肉を賣るの嫌なき能はず此の點に對し御明示を乞ふ

答

區劃整理は土地の交換分合を行ひ區劃を修正して宅地の利用を増進するを目的とし、道路運河等の新設擴張に要する潰地に對しては地區内に於て適當の換地を交付する點に於て、從來施行されたる市區改正事業と其の趣を異にするものなり、換地は成るべく従前の位置面積を尊重し整理前後の地位を參酌して交付する方針にして、換地の位置に依り其の減歩率を異にするは當然なり、減歩率異なるが爲決して換地の平衡を失するものにあらず

換地位置決定に關する諮問案に添付せる區劃整理豫定圖は、單に大體換地の位置を示したるものにして其の面積を表示したるものにあらず、換地位置決定せば整理前後の指數に依り其の面積を定めて、更に區劃整理委員會に諮問するの豫定なり

四問

道路取擴げの爲潰地となりたる減地積を附近ブロック丙各筆地に均霑減地する場合は飽迄公平なる減歩率を一様に施行することを要すべし、然るに復興局にて計畫さるゝ換地交付坪數は整理前後の地位指數を顧慮計算し、成るべく最後に於て金錢清算受授なき様換地坪數に於て加減を爲す精神なる様承知せるが、右は事實なるか果して事實ならば本末を誤りたることならずや、我々は土地所有者又は借地の権利の如きは人民に屬する最高なる權利にして憲法上に於てすら之を保障さるゝ類のものなれば、公益の爲止むを得ざる場合の外漫りに之を奪取すべきものにあらざるが故に、止むを得ざる減歩率は出來得る限り之を一率とし整理前後に起る地價の相違の如きは金錢を以て清算すべきものと思考す、此の點に對し御明示を乞ふ、加之整理前後の地位に就ては當局に於ても定めて相當御取調の上原案御提出されしものとは推察するも、就中整理後の評價の如きは所謂未來の假想に過ぎざることゝて、果して一般關係人民は之を至當なる標準と認諾し換地の際に起る減地に對し満足すべきや否や甚だ懸念不安なき能はざる所なれば、斯かる懸念ある標準は之を避くること事業進捗上賢明なる處置にあらずや

答

換地交付の方針は前項に述べたる如くにして、單に面積のみを標準として各筆の減歩は一率平等に按分し、整理前後の地價の相違は全部金錢を以て清算するものとするときは、換地の公平を缺くのみならず清算金多額に上り實行甚だ困難にして適當ならずと認む

整理前後路線價指數の基準たる土地評價に關しては、關係公衙銀行會社等に於ける經驗者の意見を徴し、尙實例を調査し實地を調査したる上決定したるものにして、公正を期する上に於て萬遺憾なきを期し、加之路線に依る土地評價方法は從來我國に行はれたる達觀的評價方法に比較して遙に合理的にして實際に適當したるものなれば、換地交付の標準として懸念すべき點なしと思考す、從つて當局は換地處分に對する



京中整理後の評価の如きは所請未済の債権に過ぎざることを以て、果して一應賠償人民に之を至當なる標準と認諾し換地の際に起る減地に對し満足すべきや否や甚だ懸念不安なき能はざる所なれば、斯かる懸念ある標準は之を避くること事業進捗上賢明なる處置にあらずや

答

換地交付の方針は前項に述べたる如くにして、單に面積のみを標準として各筆の減歩は一率平等に按分し、整理前後の地價の相違は全部金銭を以て清算するものとするときは、換地の公平を缺くのみならず清算金多額に上り實行甚だ困難にして適當ならずと認む

整理前後路線價指數の基準たる土地評價に關しては、關係公衙銀行會社等に於ける經驗者の意見を徵し、尙實例を調査し實地を調査したる上決定したるものにして、公正を期する上に於て萬遺憾なきを期し、加之路線に依る土地評價方法は從來我國に行はれたる達觀的評價方法に比較して遂に合理的にして實際に適當したるものなれば、換地交付の標準として懸念すべき點なしと思考す、從つて當局は換地處分に對する標準を變更するの意思を有せず

五問

土地評價指數計算に對し左の件御説明を乞ふ

一宅地内の土地數筆より成立したる場合、之が指數計算は各筆毎にするや又は合同計算するや

一宅地とし使用中の土地にして自家所有の分と借地の分とより成立したる場合、各筆毎により指數を計算するや又は合併して計算するや

角地評價の場合に於て現に一宅地として數筆の自家所有地及借地ありとせば、之を併合したる土地を以て角地と認め併合指數計算すべきや、將た各筆中某一筆の角に面する分のみを以て角地と認め計算すべきものなるや

答

(1) 一宅地内の土地數筆よりなる場合は合同計算す

(2) 一宅地として使用中の土地にして自家用、借地用とある場合は各筆毎に計算す

(3) 角地にして一宅地として數筆の自家所有地及借地ある場合は角地の影響は筆界に依らず所定の範圍内全部に及ぶものとして計算す、從つて所有者を異にする場合と雖影響範圍内にあるものは角地として計算す

六問

路線價を整理前と整理後の二種とされしが、其の整理前並整理後と言ふ明確なる時期を示されたし

答

(1) 整理前の價額は大體震災以前の價額を基準とし、之に對し土地區劃整理著手前即ち土地區劃整理地區の

甲 第二章 土地區劃整理委員會



告示直前の價格を參酌し決定したるものとす

(2) 整理後の價格は工事完成後の價格を豫想し、其の時期より換地告示當時迄の金利を酌し決定したるものとす

七問

今回示されたる第十四地區換地豫定圖に據るに、換地の交付公平妥當を缺き各個人が受くる幸不幸は頗る大差あるものゝ如し、今幸なるものゝ内其の顯著なるもの二三を擧ぐれば、殘存建物として平松町住友加島銀行、新右衛門町日本興業銀行の如き、又燒失建物中に在りても通一丁目伴傳商店及吳服町に約一千坪を占むる山下龜三郎氏所有地の如きは、何れも殆んど寸地の減少をも被らず、然るに一方に於ては横町線及一號路線に恰も該當したる部分の如き、四分五裂殆んど蜘蛛の子を散せる如く各所に散亂するもの(例へば下横町一圓及上横町の大部の如き)従前路面に於て營業したるものが俄に路次内に換地せられて即日其の業を失ふもの(例へば本材木町二丁目八番地土肥武次郎氏外二名の如き)永年角店として賣込みたるものが横町に逐はれたるが如き(例へば通三丁目五番地長岡源藏氏の如き)在來の借地が二箇所乃至四箇所に分割換地せられて途方に迷ふもの(例へば上横町十五番地安見與吉氏及下横町柴田定吉氏の如き)其の他不幸に沈淪するもの枚擧に遑あらず

答

以上幸不幸を比較對照せば其の間の懸隔霄壤も童ならざるべし、爲に到る處怨嗟の聲を聞き不平不滿の叫びに充たされむとす、如斯は當局者當初の聲明に反するのみならず果して區劃整理が無事に遂行し得らるべきかと竊に憂慮せらるゝ處なるが、當局に於て此の二者の平衡を保ち公平を期する爲、比較的幸と見られ居るものに對し徵收せらるべき換地清算金以外何等課せらるべきものあるや、同時に又不幸と見られ居る者に對しては同じく換地清算金以外特に支給せらるべきものありや、具體的の方案提出せられたし換地は成るべく従前の位置面積を尊重し整理前後の地位を參酌して之を交付し、面積等位等を以て相殺すること能はざる場合は其の部分に對し金錢清算を行ふ方針なるも、換地割當上場所に依り舊態の儘換地せるあり或は甚敷く其の位置を變じたるものありと雖、此等は清算金に依り相殺することを得るを以て、換地處分に關しては換地清算以外の徵收交付金に付ては考慮の要なきものと認む、然し特別都市計畫法第八

條の補償金の割當に關しては目下是等の件に付考究中なり

第二十三地區整理委員會質問應答抄錄

一問

土地區劃整理施行に當り關係者の異議、訴願、訴訟權行使に關する法條關係者の異議、訴願、訴訟權行使に關する法條左の如し

答

イ 特別都市計畫法第六條第四項土地收用法第八十二條第一項準用)

(要旨建物其の他の工作物の移轉に因る補償金額の決定に對する不服の訴

ロ 特別都市計畫法第八條第三項土地收用法第八十二條第一項準用)





地處分に關しては換地清算以外の徴収交付金に付ては考慮の要なきものと認む、然し特別都市計畫法第八

條の補償金の割當に關しては目下是等の件に付考究中なり

### 第二十三地區整理委員會質問應答抄録

一問 土地區劃整理施行に當り關係者の異議、訴願、訴訟權行使に關する法條關係者の異議、訴願、訴訟權行使に關する法條左の如し

イ 特別都市計畫法第六條第四項土地收用法第八十二條第一項準用

（要旨）建物其の他の工作物の移轉に因る補償金額の決定に對する不服の訴

ロ 特別都市計畫法第八條第三項土地收用法第八十二條第一項準用

（要旨）宅地面積の減少に因る補償金の決定に對する不服の訴

ハ 特別都市計畫法第十一條都市計畫法第二十五條及第二十六條準用但換地處分に付ては適用なし

（要旨）不當處分又は違法處分に對する不服の訴願又は訴訟

ニ 耕地整理法第八十七條

（要旨）特別の價值又は用途ある土地の地區編入に因る補償金の決定に對する不服の訴

（参照）異議を述ぶることを得ざる規定

耕地整理法

第六條 本法中別に規定ある場合を除くの外土地の所有占有者關係人其の他整理施行地に付權利を有する者は耕地整理の施行に對して異議を述ぶることを得ず

二問

借地權者に換地處分を行ふや否や並其の法の根據

質問の趣旨は借地權者に對し清算金の徴収交付を爲すや否やと謂ふに在りと思料す、仍て考ふるに耕地整理法第三十條は整理の直接關係者即ち一人施行共同施行の場合に於ける施行者、組合施行の場合に於ける組合員に對し換地を交付し清算金の徴収交付を爲すものと解すべし、而して耕地整理法第二條の二の規定に依れば登記したる地上權永小作權土地賃借權を有する者又は國有林野法若は元官有地取扱規則に依る豫約開墾者は、土地の所有者及賃貸人の同意を得たるときは整理施行者と爲り又は整理組合を設くることを

甲 第二章 土地區劃整理委員會





得るものにして、此の場合に於ては土地所有者以外の者が直接の關係者にして換地處分の當事者たるものと謂ふべし、土地區劃整理に於ては耕地整理法第三十條を準用せらるゝものにして、其の直接の關係者と見るべき者は區劃整理委員を土地所有者及借地人側より各同數を選出する規定及特別都市計畫法第八條の補償金は同法施行令第二十八條に依り借地權者等に對しても交付する規定等に徴するも、特別都市計畫法施行令第二十八條に掲ぐる權利者即ち土地所有者及借地權者等なりと謂ふべく、從て是等の者に對し清算金の徵收交付を行ふべきものと解せらるゝを以て、大體右の見解に従はむとする豫定なり

三問

答

民法の所有權限界規定は市街地建築物關係法令以外に適用せらるゝや否や  
民法の所有權限界規定は市街地建築物關係法令の適用せらるゝ外尙其の適用あるものと解す、但し市街地建築物法第十三條の規定に依り、防火地區内に於ては建築物の部分を爲す防火壁は土地の境界線に接して之を設くることを得るを以て此の點は民法に對する例外規定と解せらる

四問

答

防火地區の指定は大正十一年八月一日内務省告示第一九二號に止るや  
防火地區の指定は本年四月二日内務省告示第六十二號を以て變更し、本年四月二十二日より之を施行することゝなれり

五問

答

電車及高速鐵道を設くる道路の幅員の最少限度  
(イ) 路面電車を設くる道路の幅員は、交通の關係上大體に於て歩車道の區別を必要とし、又電車軌道の複線を敷設するものとして十二間を最少限度とす

(ロ) 市街地の道路は其の地下に收藏すべき多數の埋設物を有し、廣濶なる街路に非ざれば路下の殆んど全部は一般公共用地下埋設物の爲に占用せられ、新に地下鐵道の如き大なる構造物を收容すべき餘地なし、而して地下鐵道築造に適する道路幅員は通常三十三米突以上なるを必要とす

六問

答

道路舗裝工事を行ふ道路幅員の最少限度  
(イ) 國の負擔に屬する幹線街路の舗裝工事の豫算は十五間となり居るも、實際に於ては幅員十二間以上に對し、可成舗裝工事を施す見込なり

七問

答

(ロ) 市の負擔に屬する補助線以下の街路の舗裝工事の最少限度は十一米突なり、然れども必ずしも全部に亘り舗裝を施すに非ずして、豫算の範圍内に於て主要街路に對し施行するものなり

區劃整理後の地價を定むる勅令の公布時期  
土地區劃整理の地價に付ては、都市計畫法第十五條に土地區劃整理を施行したる土地の地價は勅令の定むる所に依り之を定むと規定し、同法施行令第二十條に右に關する規定を設けたるも、尙今回の區劃整理に對し特別都市計畫法施行令第三十八條の規定を設けたるを以て、以上の關係規定に依り耕地整理法中地價に關する規定を準用し、整理後の地價を定むることになり居るを以て、新に勅令を公布せらるゝことなき



答 (イ) 國の負擔に屬する幹線街路の舗装工事の豫算は十五間となり居るも、實際に於ては幅員十二間以上に對し、可成舗装工事を施す見込なり

七問 (ロ) 市の負擔に屬する補助線以下の街路の舗装工事の最小限度は十一米突なり、然れども必ずしも全部に亘り舗装を施すに非ずして、豫算の範圍内に於て主要街路に對し施行するものなり

答 區劃整理後の地價を定むる勅令の公布時期  
土地區劃整理の地價に付ては、都市計畫法第十五條に土地區劃整理を施行したる土地の地價は勅令の定むる所に依り之を定むと規定し、同法施行令第二十條に右に關する規定を設けたるも、尙今回の區劃整理に對し特別都市計畫法施行令第三十八條の規定を設けたるを以て、以上の關係規定に依り耕地整理法中地價に關する規定を準用し、整理後の地價を定むることになり居るを以て、新に勅令を公布せらるゝことなき見込なり

八問 耕地整理法第四十四條の「特別の價值又は用途ある土地」とは何か區劃整理は如何なる土地に該當するや

答 特別の價值又は用途ある土地とは其土地の性質上耕地整理又は區劃整理と其の利害の一致せざる特別の價值又は用方を有する土地を指すものにて、耕地整理に付て其の事例を擧ぐれば防風林風致林又は石材白土の類を採取する土地の如きを謂ひ、要するに耕地の利用増進の目的を以て爲せる事業と必ずしも利害の一致せざるものを指稱す、而して區劃整理の事業は市街地の利用増進を目的とするが故に、其の目的とする所廣汎にして耕地整理に於けるが如く其の目的狭少ならず、從て區劃整理の事業と利害一致せざる特別の價值又は用方を有する土地と認めらるゝものは目下の處該當地を發見せざるなり

九問 歩道車道を設くる道路幅員の最小限度

答 歩道車道を設くる道路幅員の最小限度は大體十一米突にして、其の歩道片側の幅員の六分の一なり

一〇問 耕地整理法第三十條の等位の意義及諮問の指數との關係

答 (イ) 耕地整理法第三十條第一項に所謂等位とは土地の品位等級を謂ふ、例へば宅地の等級の如し  
土地の品位等級は交通(水利を含む)の便否、傾斜の有無、區劃の整否、水害等の有無、所得の多寡、近傍の情況等を參酌して定むるものなり  
換地に就ては整理施行前と施行後とに付等位を標準とし、清算金の徵收交付は其の土地の價格を計算



比較するものなり

(ロ) 諮問の指數は前記等位に相當するものなり、尙清算金の徴収交付は此の指數を標準として、施行前と施行後との價格を算出し比較計算するものなり

一一問

今回の區劃整理上或る場所に限り私道を指定せる理由

答

土地區劃整理の計畫施行の當初に於ては、從來存する私道路地は之を廢して交通整然たる公共用道路特別都市計畫法第七條同施行令第二十五條に該當する道路と爲すべき方針なりしが、極めて狭少なる借地多數ありて現在私道又は路地を以て其利便を補足し居る同一所有地内に就ては、理想的公共用道路を設けるときは潰地増加の爲借地の利用を妨ぐるのみならず、將來借地權消滅の場合又は借地權を買収して大家屋を建設せむとするとき(例令「デパートメント」又は「ビルディング」の如き建物を建設せむとするとき)私道なれば容易に之を廢止し得るも、公共用道路なるときは之が廢止及拂下等頗る困難なるべく、是等の事情を考量し私道を設置することゝ爲したるなり

一二問

區劃整理上一宅地を爲すに足るものゝ最小限度面積

答

都市計畫法施行令第二十六條に「一宅地を爲すに足らざる殘地は云々」の規定あるも、其の最小限度を何坪と爲すべきやに付ては一定したる解釋又は判例等なく、其の他區劃整理上一宅地を爲すに足るべき最小限度の面積に付具體的に定まりたるものなし

要するに宅地として其の利用可能なりや否やは、事實に付き判斷するの外なかるべし

一三問

施行者が工作物の強制移轉を爲す場合、市街地建築物法の建築制限規定及民法の所有權限界規定に準據するや

答

土地區劃整理施行地區内の建築物は、大正十二年九月勅令第四百拾四號及大正十三年八月勅令第九拾八號の規定に依り、市街地建築物法中其の主要條項の適用を除外されたるものなれば、強制移轉を爲す場合に於ても同法の建築規定は除外せられざる部分のみに付準據すべく、而して民法の所有權限界規定は從來の慣例に徴すれば遵守せられざるものある實況なるを以て、此の際假設建築物の移轉に付ては實況に應じ

施行する見込みなり

一四問

換地確定の時期

答

換地確定の時期は、特別都市計畫法施行令第三十三條に依る告示の日とす

一五問

土地臺帳に依り宅地各筆の面積を計算するは當局の方針なるか

實測坪數が臺帳面積より増減する場合には如何に處理するか、假令土地臺帳面積百坪なるも實測面積は九十坪又は百十坪の場合あるが如し

答

宅地各筆の面積は一應土地臺帳に登録され居る面積を基礎とする方針を執り、尙左の方法を講じたり



に於ては同法の規定に除外せられざる部分のみに付準據すべく、而して民法の所有權界限規定は從來の慣例に徴すれば遵守せられざるものある實況なるを以て、此の際假設建築物の移轉に付ては實況に應じ

施行する見込なり

一四問 換地確定の時期

答 換地確定の時期は、特別都市計畫法施行令第三十三條に依る告示の日とす

一五問 土地臺帳に依り宅地各筆の面積を計算するは當局の方針なるか

答 實測坪数が臺帳面積より増減する場合には如何に處理するか、假令土地臺帳面積百坪なるも實測面積は九十坪又は百十坪の場合あるが如し

答 宅地各筆の面積は一應土地臺帳に登録され居る面積を基礎とする方針を執り、尙左の方法を講じたり

- (イ) 實測面積が土地臺帳の面積に對し百分の一以上差異ある土地に付ては、面積誤謬訂正の申請を爲さしむることとせり、尤も事業の整理進捗を期する爲願出の期限を委員會に於て定め、其の期間内に要件を具備したる願出のみに對して、其の面積を實測し之に依ることとせり
- (ロ) 右期間内に願出を爲さず又は要件を缺くものに付ては土地臺帳面積に依るものなるも、二ブロック毎に面積を實測したるを以て、其の二ブロックに於ける土地臺帳の總面積と實測總面積とを比較し、増減あるときは之を各筆に按分して計算す

一六問 特別都市計畫法施行令第三十八條の「特別都市計畫法第五條ノ土地區劃整理施行ノ土地ノ地價」の意義

答 土地臺帳に登録せらるべき法定地價を謂ふ

而して特別都市計畫法施行令第三十八條及都市計畫法施行令第二十條の地價に關する規定は、地價配當又は拂下地の地價設定等に關する規定なり

一七問 指定商業地域内の現在建物にして、市街地建築物法施行令第二條に牴觸の建物に對し、移轉又は除却を命ずるや

答 市街地建築物法第十八條の規定に依り地域指定の際之が規定に矛盾するものは其の除却使用禁止使用停止

其の他必要なる措置を命ずることを得るも、又一面に於ては同法施行令第三條ノ二の規定に依り地區の指定又は變更の日より十年間を限り行政官廳の許可を受け、一定の制限内に於て増築改築又は用途の變更を

甲 第二章 土地區劃整理委員會



爲すことを得るものなるが故に、區劃整理に於ては同法施行令第三條ノ二の規定に依り處理し、地域外に移轉又は除却を命ずることなき見込なり

一八問

特別都市計畫法第五條の區劃整理設計の範圍内容如何

答

設計の範圍は大體土地の異動に關する計畫にして、其の主なる内容左の如し

(イ) 當該地區内の土地の現況調

(ロ) 整理施行に因り現在の狀況を如何に變更せしむべきやに關する計畫但し特別都市計畫委員會に於て議定せる事項を除く

(ハ) 現況及整理豫定圖の作成等

一九問

特別都市計畫法第五條の區劃整理と、都市計畫法に於ける區劃整理の差異

答

都市計畫法に依り施行する區劃整理にして同法第十二條に依り個人の施行するものを除くときは、同法第十三條第一項の規定に依り公共團體が都市計畫事業として施行するものなるも、特別都市計畫法第五條の區劃整理と都市計畫法に依る區劃整理との差異なく、而して東京及横濱に於ては都市計畫法第十三條第一項の規定に依り公共團體が施行する場合に於ても、特別都市計畫法の規定に依り施行すべきものなるが故に全く同一なるものとす、然れども東京及横濱以外の他の地方例へば大阪京都神戸名古屋等に於て施行する區劃整理は、特別都市計畫法の適用なく都市計畫法の規定に依るべきものなるが故に、兩者の間に著しき差異あり、其の主なる事項を擧ぐれば左の如し

(以下特別都市計畫法第五條の區劃整理を前者と稱し、都市計畫法第十三條第一項に依る區劃整理を後者と稱すべし)

(イ) 前者は建物ある宅地を地區に編入し得るも、後者は其の同意あるに非ざれば之を編入することを得ざること

(ロ) 前者は整理施行地區の全部に付工事完了せざるも換地處分を爲し得るに反し、後者は耕地整理法第三十一條の規定に依り、整理施行地區の全部に付工事完了後に非ざれば換地處分を爲し得ざること

(ハ)

前者は特別都市計畫法第五條の規定に依り、設計換地處分及同法第八條第一項の補償金の配當に關する事項は土地區劃整理委員會の意見を聞いて之を定むるものなるも、後者に在りては公共團體に於て設計書費用負擔方法及耕地整理法第三十條第二項の規約に代るべき特別處分法を定めて之を告示し、十日間土地所有者及關係人の縦覽に供したる後地方長官の認可を受くるものとす都市計畫法施行令第十七條前者は建物其他の工作物の所有者に對し其の移轉を命じ、又其の占有者に對し移轉命令の豫告を爲し得るも、後者は斯の如き規定なきを以て、建物ある宅地を地區に編入したる場合に於ても移轉命令を發することを得ず

(ニ)



(ロ) 前者は整理施行地区の全部に付工事完了せざるも換地處分を爲し得るに反し、後者は耕地整理法第三十一條の規定に依り、整理施行地区の全部に付工事完了後に非ざれば換地處分を爲し得ざること

(ハ) 前者は特別都市計畫法第五條の規定に依り、設計換地處分及同法第八條第一項の補償金の配當に關する事項は土地區劃整理委員會の意見を聞きて之を定むるものなるも、後者に在りては公共團體に於て設計書費用負擔方法及耕地整理法第三十條第二項の規約に代るべき特別處分法を定めて之を告示し、

(ニ) 十日間土地所有者及關係人の縦覽に供したる後地方長官の認可を受くるものとす(都市計畫法施行令第十七條)前者は建物其の他の工作物の所有者に對し其の移轉を命じ、又其の占有者に對し移轉命令の豫告を爲し得るも、後者は斯の如き規定なきを以て、建物ある宅地を地區に編入したる場合に於ても移轉命令を發することを得ず

(ホ) 前者は區劃整理の施行に因り公共の用に供すべきものと爲りたる道路、廣場、運河等の土地は其の費用を負擔する國又は公共團體の所有地に無償にて編入するものなるも、後者に在りては耕地整理法の準用に依り同法第十一條第一項の規定に依り無償にて交付したるものに代はるべき公共用地を、同條第二項の規定に依り無償にて國有地に編入するのみにして、公共團體に無償にて編入する規定なし(ヘ) 區劃整理の施行に因り施行後の宅地の總面積が施行前の宅地の總面積より一割以上減少したるときは、其の一割を超ゆる部分に對し補償金を交付するものなるも、後者に在りては縦令一割を超過して減少することあるも補償金交付の規定なし

## 二〇問 換地處分に關する關係法規の條文

答 換地處分に關する基本的條文は耕地整理法第三十條なるも、その他主なる關係法規の條文を掲ぐれば左の如し

(イ) 特別都市計畫法第三條

(要領) 地區内全部の工事完了せざるも換地處分を爲し得ること

(ロ) 同法第五條

(要領) 換地處分に關する事項を委員會に諮問すること

(ハ) 同法施行令第三十二條

甲 第二章 土地區劃整理委員會



甲 第二章 土地區劃整理委員會

(一) (要領) 市長が換地處分を爲す場合内務大臣の許可を受くること

(二) 同法施行令第三十三條

(要領) 換地處分の告示

(ホ) 同法施行令第三十六條

(要領) 未登記所有權以外の權利の指定

(ヘ) 同法施行令第三十七條

(要領) 換地の特別處分に付委員會に諮問して定むる規定

(ト) 耕地整理法第三十三條

(要領) 既登記所有權以外の權利の指定

(チ) 同法第十七條

(要領) 換地は告示の日より従前の土地と看做す規定

二一問 耕地整理法第二十二條の地役權に關する規定と區劃整理との關係

答 耕地整理法第二十二條の規定は區劃整理に之を準用せらるゝものと認む

二二問 特別都市計畫法第七條の公共用地編入の主體に之が編入の場合に於ては無償の意味なりや

答 (イ) 公共用地編入の主體は區劃整理の施行に要する費用を負擔する國又は市なり

(ロ) 道路其の他の公共用地の面積が増加するが爲に、整理後の宅地の面積が整理前の宅地の面積に比し一割以上減少したるときは、其の一割を超過する部分に對し補償金を交付するを以て、一割迄は無償なるも一割を超過する部分は無償なりと謂ひ難し

二三問 耕地整理法第十一條の國有地の全部又は一部を廢止したるに依り不用に歸したる場合整理施行地の所有者

に交付し、夫れに代りて新設用地は無償にて國有地に編入すとある規定と、今回の區劃整理の關係如何都市計畫法の條文との關係を知りたし

答 耕地整理法第十一條第一項耕地整理施行の爲不用に歸したる道路堤塘溝渠溜池等の國有地を整理施行地の

所有者に無償交付の規定は區劃整理に準用あるも、同條第二項に所謂夫れに代りて新設したる道路其の他の公共用地に付ては特別都市計畫法に特別の規定を設け、同法施行令第二十五條に掲ぐる土地は同法第七條の規定に依り費用を負擔する國又は公共團體の所有地に編入せらるゝことゝなるを以て、自然耕地整理法第十一條第二項の準用なきことになるものとす、故に同法施行令第二十五條に規定せらるゝ以外の土地(例之溜池の如き)のみに付て、耕地整理法第十一條第二項の準用あるものと認む

二四問 都市計畫法施行令第二十七條の國有地を無償にて供用し該地上の建築物を無償にて交付する規定と、區劃

整理との關係



答

市計畫法の條文との關係を知りたし  
耕地整理法第十一條第一項耕地整理施行の爲不用に歸したる道路堤塘溝渠溜池等の國有地を整理施行地の

二四問

所有者に無償交付の規定は區劃整理に準用あるも、同條第二項に所謂夫れに代りて新設したる道路其の他の公共用地に付ては特別都市計畫法に特別の規定を設け、同法施行令第二十五條に掲ぐる土地は同法第七條の規定に依り費用を負擔する國又は公共團體の所有地に編入せらるゝことゝなるを以て、自然耕地整理法第十一條第二項の準用なきことになるものとす、故に同法施行令第二十五條に規定せらるゝ以外の土地(例之溜池の如き)のみに付て、耕地整理法第十一條第二項の準用あるものと認む

答

區劃整理の施行に因り道路廣場運河等の公共用と爲りたる土地は、其の施行に要する費用を負擔する國又は公共團體の所有地に編入すとの特別都市計畫法第七條の規定に依り、之等の公共用と爲りたる土地に付ては都市計畫法施行令第二十七條の適用なきも、夫れ以外の土地及該地上の建築物に付ては區劃整理に適用あるものと認む、尤も國有建築物の無償交付に付ては東京市に付て之が事例なし

二五問

現行建築法令に於ては道路の幅員を標準として建物の高さを定めらるゝを以て、本建築完成の曉に於ては大路に面したる建物は數層樓の高さとなるも、其の背後の建物は一階又は二階の低き建築となり、更に其の背後にある建物を相當幅員を有する道路に面する場合に於ては又相當の高さを有することゝなるべきを以て、恰も凹字形となるやう考へらるゝも果して然るや

答

と  
イ) 小なる幅員の道路が大なる幅員の道路に挟まる場合は、御質問の通り建築物の高さは凹字形となるべし  
ロ) 幅員三米突の道路に面したる建物の高さの限度は左の如し市街地建築物法施行令第七條)

(a) 住宅地

道路の境界線に接して建築する場合は三米突の一倍四分の一即ち三米七五なるも、道路の境界線より尺五寸後退して建築する場合は普通の日本家屋なれば一階を限度とし、九尺後退する場合に二階

甲 第二章 土地區劃整理委員會







三 同 九、二 七 同 八、五 一 同 四、二 一 九 同 四、一〇

二〇	二一	二二	二三	二四	二五	二六	二七	二八	二九
同	同	同	同	同	同	同	同	同	同
六、五	五、〇	八、五	五、〇	六、六	七、〇	七、六	七、五	五、〇	四、五
三〇	三二	三三	三五	三七	三八	三九	四〇	四一	四二
同	同	同	同	同	同	同	同	同	同
五、五	八、一	七、五	七、〇	七、〇	八、〇	七、一	八、六	六、〇	五、五
四三	四四	四五	四六	四七	四八	五〇	五一	五二	五三
同	同	同	同	同	同	同	同	同	同
八、九	五、一	八、二	四、〇	六、〇	八、〇	七、〇	八、五	六、一	八、五
五四	五五	五六	五七	五九	六〇	六一	六二	六六	
同	同	同	同	同	同	同	同	同	
六、三	五、五	九、五	七、六	七、五	七、五	九、六	七、五	八、二	

而して土地の調査に付ては土地臺帳記載の地目、面積、等位等の調査を必要とするのみならず、本事業に於ては殊に土地補償金を交付するを規定し其の補償金は土地の地目の如何に拘らず道路、廣場、堤塘、溝渠、運河、河川、公園又は共同物揚場の用に供する公共用地以外の宅地を以て計算の基礎となすを以て、實況に依る用途別に付ても調査を必要とせり、尙今回の土地區劃整理には土地所有權者の外地上權、永小作權又は賃借權を有する者、國有財産法第二十四條の規定に依り土地の貸付を受くる者及國有又は公有の墳墓地を管理する寺院又は佛堂をも参加せしめたるを以て、其の全部に付調査を爲し、又耕地整理法第四十三條該當地に付ても同意を得て編入せざるべからざるを以て、共に之が調査を爲せり。

之等の調査は主として稅務署及登記所に於て行ひ、關係官署に對する書類一覽の申請手續を省略し、



且事故防止の爲協議の上、左記様式に依る調査證を制定し、掛員出張に際し之れを提示する事とせり。

第 號

土地區劃整理調査章

調査員

裏

本章ハ表記職員ニ於テ土地區劃整理  
施行ニ關シ土地建物其ノ他ニ付實地  
調査ヲ爲シ又ハ關係官公署ニ出頭シ  
文書ノ閱覽ヲ求ルトキ之ヲ呈示スル  
モノトス

第二節 土地の調査

土地の調査は其の地籍及用途別に依る實況に付之を行ひたり、而して土地の面積に付所謂繩延ありと認めたるものは、整理施行者に訂正方出願し得るの特別取扱ひを爲したるを以て、之が出願地に對しては其の調査を爲したり。

第一項 地籍及用途別調査

本調査は所轄稅務署、稅務監督局其の他關係官廳竝本市主管課に付調査し、尙現場に於て大體次の如く調査せり。

一 地籍圖の調査

所轄稅務署に就き地籍圖を謄寫し、之を土地臺帳と照合し、更に本市地理課備付の査定圖地籍圖を

参照し、之が調査の正確を期したり。

二 地番調書の作成

前記地籍圖と土地及權利調書第三節参照とを照合し、左の様式に依り地區毎地番調書を作成せり。

(様式)

地番調書

町	名	地	番	備	考



所轄稅務署に就き地籍圖を謄寫し、之を土地臺帳と照合し、更に本市地理課備付の査定圖地籍圖を

参照し、之が調査の正確を期したり。

二 地番調書の作成

前記地籍圖と土地及權利調書第三節参照とを照合し、左の様式に依り地區毎地番調書を作成せり。

(様式)

地番調書

町	名	地	番	備	考

備考 備考欄には分合筆其の他沿革を記載す。

三 民有、公有及國有別調査

前記地番調書に基き、更に民有地にありては土地臺帳に就き面積、地目竝改租以降實測したる形跡の有無、若し實測したる形跡あるときは其の年月日及事由を調査し、公有及國有地に付ては所管官廳又は東京稅務監督局所管の國有財産臺帳等に依り、面積及地目の調査を爲せり。

四 用途別に依る調査

土地の實際使用の狀況に依り、特別都市計畫法第八條の宅地と公共用地とに分ちて調査したり、即ち地目の如何に拘らず現在使用目的の實況を調査し、民地にして公共性の道路に使用するものは之を私道とし、其の位置面積を調査し、公有及國有地にして公共の用に供するものは道路、廣場、堤塘、溝渠、運河、河川、公園又は共同物揚場の別に調査し、面積調書竝圖面を作成せり。

以上の調査に依り區界の誤れるもの、本市有の河岸地の地番設定なきもの、公園地にして面積相異

甲 第三章 土地及土地に關する權利の調査



せるもの、所管官廳を異にせるもの、或は民有免租地にして土地臺帳登載洩等を發見したるもの多々ありたるを以て、夫々是等處理訂正の手續を爲せり。

第二項 整理前土地各筆面積の調査

換地設計、土地補償金算定の基準となる可き整理前の土地各筆面積の決定は、土地所有者其他權利者の利害に重大なる關係を有するが故に、當初は各筆全部を實測に據りて決定する計畫を以て著手したるも、各筆の境界認定以外に困難にして、實行不可能なるを認めたるを以て其の方針を變更し、原則として土地臺帳面積國有地に付ては國有財産臺帳面積、東京市有地に付ては市有地臺帳面積並借地にありては借地申告面積に據ることとせり、公共用地を以て圍まる各ブロックの實測面積と、當該ブロック内の各筆土地臺帳面積の合計に差異ある場合には、其の差額を各筆の土地臺帳面積に分したるものを以て、更正面積とし之に據ることとせり(關係通牒参照)但し各筆中曾て土地臺帳面積の訂正を爲したるものに付ては按分更正せざるの方法に據れり、以上の方針に基き取扱ひたるに、其の後稅務署に對し土地臺帳面積の訂正を出願するもの續出し、之が決定に至る迄長時日を要するを以て其の訂正を待ちて處理するに於ては土地區劃整理事業の進捗を阻害するの虞あり、且土地區劃整理委員會に於て之が處理に付適當なる方法講究方の希望多かりしを以て、稅務當局と協議の結果關係通牒参照整理委員會に諮問して決定したる一定期間迄に、整理施行者に面積誤謬訂正を出願したるものに限る、其の實測面積を以て更正面積として取扱ふこととし、又土地臺帳に付ては整理委員會に諮問して決定したる一定期日の現在に於ける臺帳面積を採用することとせり、尙其の期日を諮問決定したる後、寺院佛堂境内地及墓地を編入したる地區及一部の區域を追加編入したる第二地區に於ては、之等編入土地に對し更に前記同様の諮問を爲し期日を決定せり。

右に關し各地區區劃整理委員會に於て決定したる期日左の如し。  
東京市長施行地區

地區名	積土地 決定臺帳 期日面	正面積 出積願誤 期日訂	地區名	積土地 決定臺帳 期日面	正面積 出積願誤 期日訂
一	大正十四年二月二十日	大正十四年二月十日	二四	大正十四年八月二十日	大正十四年八月十日
同	十五年一月二十日	同	同	同	同
追加編入の分同日		同	二五	同	七月三十一日



後 寺院佛堂境内地及墓地を編入したる地区及一部の區域を追加編入したる第二地區に於ては 之等  
編入土地に對し更に前記同様の諮問を爲し期日を決定せり。

右に關し各地區區劃整理委員會に於て決定したる期日左の如し。

東京市長施行地區

地區名	積土地 決定臺 期帳 日面	正面 出積 願誤 期謬 日訂	地區名	積土地 決定臺 期帳 日面	正面 出積 願誤 期謬 日訂
一	大正四年二月二十日	大正四年二月十日	二四	大正四年八月二十日	大正四年八月十日
二	同 五年一月二十日 追加編入の分同日	同 五年一月十日	二五	同 八月十日	同 七月三十一日
三	同 四年七月三十一日	同 四年七月二十日	二六	同 九月十日	同 八月三十一日
四	同 三年十二月二十日	同 三年十二月十日	二七	同 六月十日	同 五月三十日
五	同 四年六月十日	同 四年五月三十一日	二八	同 二月二十八日	同 二月二十八日
七	同 四年十二月二十日	同 四年十二月十日	二九	同 七月十五日	同 七月十五日
八	同 七月三十一日	同 七月二十日	三〇	同 二月二十八日	同 二月二十日
九	同 九月十日	同 八月三十一日	三一	同 五年六月三十日	同 五年六月二十日
一一	同 五年三月十五日	同 五年二月末日	三三	同 六月十日	同 五月三十一日
一五	同 四年二月二十日	同 四年二月十日	三五	同 五月十五日	同 五月十五日
一八	同 六月二十日	同 六月十日	三七	同 六月十日	同 六月十五日
一九	同 五月三十日	同 五月二十日	三八	同 六月十日	同 六月十五日
二〇	同 七月十日	同 六月三十日	三九	同 六月五日	同 五月三十一日
二二	同 八月二十日	同 八月十日	四〇	同 七月十日	同 六月三十日
二二	同 十月三十日	同 十月二十日	四一	同 六月十日	同 五月三十一日
二三	同 二月二十日	同 二月十日	四二	同 二月十日	同 一月三十一日

甲 第三章 土地及土地に關する權利の調査



四三	大正十四年六月十日	大正十四年五月三十一日	五四	大正十四年六月二十日	大正十四年六月十日
四四	同 四月二十日	同 四月十日	五五	同 五月十日	同 四月三十日
四五	同 七月一日	同 六月三十日	五六	同 七月三十日	同 七月二十日
四六	同 十五年七月十日	同 十五年七月三十日	五七	同 六月二十五日	同 六月十五日
四七	同 十四年三月五日	同 十四年二月二十五日	五八	同 六月三十日	同 六月二十五日
四八	同 七月二十日	同 七月十日	五九	同 六月二十五日	同 六月十五日
五〇	同 四月三十日	同 四月二十日	六〇	同 五月二十五日	同 五月十五日
五一	同 五月二十五日	同 五月十五日	六一	同 六月二十日	同 六月十日
五二	同 四月二十日	同 四月十日	六二	同 五月二十日	同 五月十日
五三	同 七月二十五日	同 七月十五日	六三	同 五月二十日	同 五月十日

内務大臣施行地區

六	大正十五年九月二十日	大正十五年九月十日	一六	大正十五年七月十日	大正十五年七月三十日
一〇	同 十四年一月二十日	同 十四年一月十日	一七	同 十月十日	同 九月三十日
一一	同 十五年十月十五日	同 十五年十月五日	一八	同 九月三十日	同 九月二十日
一二	同 十一月十日	同 十月三十日	一九	同 四月五日	同 三月二十二日
一三	同 十月十日	同 九月三十日	二〇	同 六月五日	同 五月二十日
一四	同 十月十日	同 九月三十日	二一	同 五月二十五日	同 五月十日

四九	大正十五年十月三十一日	大正十五年十月十五日	六四	大正十五年七月十五日	大正十五年七月五日
五八	同 十月十日	同 九月三十日	六五	同 七月末日	同 七月二十日
六三	同 十月三十一日	同 十月二十日			

備考 左側期日は寺院佛堂境内地墓地に關する決定期日なり。

以上の期日決定するや、當局は直に之を各所轄稅務署に通知せり。







- 四 反別丈量誤謬により訂正の許可を受けたる土地は其の面積に依る。
- 五 實測したる形跡ある土地と然らざる土地とを合併したる土地に付ては、合併後の土地面積より合併したる土地中實測の形跡ある土地の面積を控除し、殘面積は實測せざるものとして取扱ふこと。
- 六 前項の合併したる土地を更に分割したる土地に付ては、其の異動に關係を有する土地全部を調査し、第二項に準じ處理すること。

## 第二 土地臺帳面積誤謬訂正の取扱

面積誤謬訂正出願期日決定したるときは、直に左記様式に依り各土地所有者に對し夫々通知し、大正十四年一月六日復興局整地部長通牒土地面積誤謬訂正事務取扱手續關係通牒参照に據りて處理したり。

(様式)

土地面積訂正ニ關スル件通知

第何地區ノ土地區劃整理ニ關スル從前ノ土地面積ハ來ル大正 年 月 日現在ノ土地臺帳面積ニ依ルコトニ決定致シ候處若シ實測面積ニ依ルコトヲ希望セラシムル、トキハ左記事項御承知ノ上來ル大正 年 月 日限り當出張所ニ出願セルモノニ限り實地調査ノ上實測面積ヲ採用可致候條右御了知相成度此段及通知候也

記

- 一、願書ニハ隣地主ノ連署又ハ同意書ノ添付ヲ必要トスルコト
- 一、願書ニハ實測圖(六百分ノ一)ヲ添付スルコト
- 一、實地調査ノ際ハ地主及隣地主立會ノコト
- 一、實測面積カ臺帳面積ニ對シ百分ノ一以下ノ差異ナルトキハ訂正セス

一、期限經過後ハ絶對ニ願書ヲ受理セス

右通知により提出せる願書を調査し、隣地主の連署若は同意書なきも、隣地主の關係地界に異議なく、且立會ふべき旨を表示したる同意書を添付したるものは之を認め、尙是等の添付書類なき場合は相當期日を指定し之が補正を促す等出來得る限り地主の便宜を圖り、其の期日迄に補正せざるものは之を却下したり。

提出書類を調査し其の完備せるものに付實地調査の日取を定め、之を地主並關係隣地主に通知して



一、實測面積カ臺帳面積ニ對シ百分ノ一以下ノ差異ナルトキハ訂正セス

一、期限經過後ハ絶對ニ願書ヲ受理セス  
 右通知により提出せる願書を調査し、隣地主の連署若は同意書なきも、隣地主の關係地界に異議なく、且立會ふべき旨を表示したる同意書を添付したるものは之を認め、尙是等の添付書類なき場合は相當期日を指定し之が補正を促す等出來得る限り地主の便宜を圖り、其の期日迄に補正せざるものは之を却下したり。

提出書類を調査し其の完備せるものに付實地調査の日取を定め、之を地主並關係隣地主に通知して實地の調査を爲し、土地臺帳面積に比し百分の一以上の差あるものに付、整理施行者の實測したる面積を以て決定面積とし、之を出願者に通知せり。

市長施行地區別訂正出願面積、訂正面積及訂正件數等を擧ぐれば左の如し。

地區名	土地臺帳面積	訂正出願面積	調査面積	訂正面積	訂正件數	申請取下 願書取出 に依る件數	隣地主 不承諾 却立	調査面積と 臺帳面積との 差百分の一 以内にて不 採用件數
一	四九、九九・七〇 <sup>坪</sup>	五、三七・五九 <sup>坪</sup>	五二、三七・四六 <sup>坪</sup>	五、三七・四六 <sup>坪</sup>	一九	一	六	五
二	二、三一・四四	二、〇七・六一	二、九六・五五	二、九六・五五	五〇	一	一	四
三	五、三五・六九	五、四三・六一	五、四六・六四	五、四六・六四	二	一	一	一
四	一〇、四九・五二	一、六五・九五	一、六四・六一	一、六四・六一	二	一	二	一
五	一三、〇七・八一	二、八二・五〇	二、九四・八六	二、九四・八六	六四	一	一	三
六	二五、九六・三三	二、九三・七一	二、〇三・〇三	二、〇三・〇三	八	一	三	八
七	六八、二七・二二	七〇、九七・八八	七〇、九七・四二	七〇、九七・四二	三九	四	一三	一
八	三三、四五・六六	三五、一六・八九	三五、一四・七六	三五、一四・七六	二九	四	二	一
九								

甲 第三章 土地及土地に關する權利の調査



一一	一四、〇九二・三	一五、一五七・七一	二五、〇五八・八四	二五、〇五八・八四	一八
一五	三、五八一・八一	三、六三二・二七	三、六二二・四〇	三、六二二・四〇	一七
一八	一〇、八四五・二四	二、二四四・七九	一一、二九二・二	一一、二九二・二	一六
一九	三六、一四八・〇五	三九、四八七・二七	三九、五九七・四六	三九、三九七・四六	一五
二〇	二、三二七・七三	二、三六〇・四五	二、三六一・一九	二、三六一・一九	一四
二一	一〇、〇三五・三	二〇、八七二・二	二〇、八二二・二七	二〇、八二二・二七	一三
二二	四五、八二八・〇一	四七、六五四・〇四	四七、五〇〇・九一	四七、五〇〇・九一	一二
二三	一四、四六四・九六	一四、七五二・七八	一四、七六六・四二	一四、七六六・四二	一一
二四	一九、五四〇・七七	二〇、二八七・五	二二、〇〇六・五三	二二、〇〇六・五三	一〇
二五	三三、二八三・一四	三三、八〇九・二二	三三、六九五・七〇	三三、六九五・七〇	九
二六	四、五九二・一〇	四、七七二・四八	四、七八七・二一	四、七八七・二一	八
二七	四、二六九・〇七	四、四五二・〇七	四、四四八・八七	四、四四八・八七	七
二八	二〇、七〇九・三	二二、九四二・六六	二二、八七八・九八	二二、八七八・九八	六
二九	一三、四四二・七九	一四、〇五九・八二	一三、九五五・四一	一三、九五五・四一	五
三〇	七、三〇四・八	七、七四二・二五	七、七三九・八五	七、七三九・八五	四
三一	四七、八〇〇・八一	四九、九四六・〇一	四九、八四四・二四	四九、八四四・二四	三
三二	三二、六三二・一一	三三、六〇〇・六八	三三、三五六・九五	三三、三五六・九五	二
三五	五七、〇九七・七七	六一、〇二七・五九	六〇、九八八・〇三	六〇、九八八・〇三	一
三七	一五、六三三・三二	一六、七八五・〇九	一六、八四二・一六	一六、八四二・一六	〇

三八	三二、七〇六・〇七	三三、一四六・七九	三三、八五二・七七	三三、八五二・七七	一五
三九	一五、二六〇・八七	一七、二〇五・八六	一七、一〇一・三九	一七、一〇一・三九	一四
四〇	三〇、〇〇四・六三	三二、七九四・二八	三二、六三三・八八	三二、六三三・八八	一三
四一	三九、一八六・二九	四三、一五四・五九	四二、九一四・五四	四二、九一四・五四	一二
四二	四、六九五・六七	五、〇〇三・五八	四、九九一・〇七	四、九九一・〇七	一一
四三	二〇、三六六・九〇	三三、一五四・三	三三、一四九・〇一	三三、一四九・〇一	一〇



甲 第三章 土地及土地に關する權利の調査

五七	五六	五五	五四	五三	五二	五一	五〇	四八	四七	四六	四五	四四	四三	四二	四一	四〇	三九	三八
五九、三九八・四二	八三、五四・八二	三四、〇六四・三三	三九、六七〇・五五	七四、〇九六・〇六	二五、五七二・八九	一九、九五・五八	一〇、一四八・七四	三七、六八・八一	一八、四一五・〇一	二四、七八〇・九	三七、一八・九五	二二、六四二・五七	二〇、三六六・九〇	四、六九五・六七	三九、一八六・二九	三〇、〇四・六二	二五、二六〇・八七	三四、七〇六・〇七
六一、六四三・三九	八八、〇八五・六一	三六、二四・二〇	四一、九〇・一三	七八、五〇〇・七九	二七、一五一・九四	一〇、三五・一九	一〇、四九三・九五	三九、二七六・〇五	一九、一四九・四五	二六、八〇六・五三	三九、七九八・〇七	二二、八〇〇・六四	二二、一五四・三三	五、〇〇三・五八	四三、一五四・五九	三三、七九四・二八	二七、二〇五・八六	三七、一四六・七九
六一、四三〇・五〇	八八、〇八三・四三	三五、七六・六一	四一、四九七・五一	七八、三四・九三	二七、〇三三・九七	一〇、二二三・七八	一〇、四一八・四八	三九、二七五・五七	一九、一〇二・三七	二六、四九〇・三二	三九、五四九・二〇	二二、七六四・五三	二二、一四九・〇一	四、九一・〇七	四二、九一四・五四	三三、六三・八八	二七、一〇一・三九	三六、八五・二七
六一、四三〇・五〇	八八、〇八三・四三	三五、七六・六一	四一、四九七・五一	七八、三四・九三	二七、〇三三・九七	一〇、二二三・七八	一〇、四一八・四八	三九、二七五・五七	一九、一〇二・三七	二六、四九〇・三二	三九、五四九・二〇	二二、七六四・五三	二二、一四九・〇一	四、九一・〇七	四二、九一四・五四	三三、六三・八八	二七、一〇一・三九	三六、八五・二七
一一五	九二	八七	九一	二四	九	五	三	八	七	五	八	一八	八	一六	一六	二五	四	一五
				四		七					六	三						
三	七	五	六	八	五			四	八	三		三		三		四		
三	一	二	八	五	五		一	三	六	五		五	四	三	一	三	一	一

九五

三七  
一五、六三・三二  
一六、七八五・〇九  
一六、八四二・二六  
一六、八四二・二六  
九  
一  
六  
四



五九	五二、〇五・八五	五四、二八二・四六	五四、〇六・三六	五四、〇六・三六	一四三			
六〇	五四、九六・八六	五八、六三・八八	五八、六七・七六	五八、六七・七六	四三			
六一	三九、五九・六七	四二、〇七・三四	四二、六九・七九	四二、六九・七九	三三			
六二	三、二八四・六〇	三、五二〇・四六	三、五八・三二	三、五八・三三	四			
六六	一六、三六・八九	一七、三〇三・四一	一七、三〇一・〇一	一七、三〇一・〇二	五二			
合計	一、四五六、九七三・七七	一、五五八、九七三・四九	一、五五六、五二一・二七	一、五五六、五二一・二七	四、八四二	一九三	五九二	三六〇

第三項 土地各筆面積の決定

第一 整理前土地各筆面積の決定

整理前土地各筆の面積は原則として土地臺帳面積を基礎とし、會て土地臺帳面積を訂正したるもの並整理施行者に面積誤謬訂正を出願して決定したるものは訂正面積に依り、其の他は「ブロック」の實測面積より訂正面積を控除したる面積が土地臺帳面積と差異ある場合、其の差を各筆の臺帳面積に按分更正する方法に據りたり、但し左記土地に付ては實測面積に據ることとせり。

- 一 潰地充當用の買收地但し面積訂正期限後に於ける買收地は他の土地と同様に取扱ひたり(關係例規參照)
- 二 鐵道用地(借地を含む)鐵道敷擴張充當用の買收地(附錄關係例規參照)
- 三 特別都市計畫法施行令第二十七條該當の公共用に供する私道

而して各「ブロック」毎に按分更正すべき按分率を、左の方式に據りて算出し、更正を要する各筆の更正面積を決定せり。

$$\text{按分率} = \frac{\text{ブロック實測面積} - \text{誤謬訂正面積及更正を要せざる土地の面積}}{\text{ブロック内土地臺帳面積} - \text{誤謬訂正及更正を要せざる土地の臺帳面積}}$$

$$\text{各筆更正面積} = \text{更正を要す可き各筆土地臺帳面積} \times \text{按分率}$$

各筆面積の決定を了したるときは、次の様式による整理前各筆面積決定簿を作製し、各「ブロック」毎に之を整理せり。



而して各ブロック毎に按分更正すべき按分率を、左の方式に據りて算出し、更正を要する各筆の更正面積を決定せり。

$$\text{按分率} = \frac{\text{ブロック内土地臺帳面積} - \text{誤謬訂正面積}}{\text{ブロック實測面積} - \text{誤謬訂正面積}} \times \text{土地の面積}$$

$$\text{各筆更正面積} = \text{更正を要すべき各筆土地臺帳面積} \times \text{按分率}$$

各筆面積の決定を了したるときは、次の様式による整理前各筆面積決定簿を作製し、各ブロック毎に之を整理せり。

整理前各筆面積決定簿

街區 番號	測定 面積	坪		按分率	備考		
		臺帳面積	訂正面積				
區町名地番	所有者地	臺帳面積	訂正面積	更正をなさざる面積	按分更正面積	決定面積	備考
		坪	坪	坪	坪	坪	

備考 誤謬訂正面積欄には整理施行者に於て訂正處理したるものを、更正を爲さざる面積欄には曾て土地臺帳を訂正したるもの及實測面積によるものを、按分更正面積欄には按分率により算出したる按分更正面積を、決定面積欄には上記の中採用したる面積を掲記す。

整理前の借地面積は申告面積を以て決定し、別に定むる權利調査簿に記入す(第三節参照)

## 第二 整理後土地各筆面積の決定

整理後の土地各筆面積並借地面積は實測し、次の様式により整理後各筆面積決定簿を作製し、各ブロック毎に之を整理せり。

整理後各筆面積決定簿

甲 第三章 土地及土地に關する權利の調査



街區 番號	筆	測定 面積		借地(地主保留地トモ)				坪
		坪	符	區分	借地面積	借地權者	備考	
區町名	地番	土地所有者	各筆面積	符號	區分	借地面積	借地權者	備考

第三節 土地に關する權利の調査

今回の土地區劃整理事業には土地所有權者の外地上權、永小作權、賃借權を有する者、國有財産法第二十四條の規定に依り土地の貸付を受くる者及國有又は公有の墳墓地を管理する寺院又は佛堂にして、既登記權者は勿論未登記權者をも参加せしめたるを以て、之が調査を必要とし、又従前の土地に付抵當權、質權又は處分の制限あるときは、耕地整理法第三十三條に依り其の部分の指定を要するを以て併て之を調査せり。

第一項 土地所有權の調査

土地所有權に關しては地籍調査と同時に土地臺帳、市有地臺帳及國有財産臺帳に就き基本的の調査を行ひ、權利調査簿の作製を爲し、併て登記簿及戶籍簿を照合し、其の不突合のものは更に證憑簿書に依り、又は土地所有權者の出頭を求め之を確實ならしめたり、而して市長施行地區に於て土地臺帳登記簿不突合事故に付、本調査の開始より大正十五年三月迄に基本的調査の結果處理したる件數は、地番に於て七百五十六件、地目に於て九百九十三件、坪數に於て千九百七十五件、住所に於て千四百

七十七件、氏名に於て千三百三十三件、分合等に於て千四百四十九件、合計七千九百八十三件の多きに上れり。

尙國有地中其の面積、所轄官廳等の判明せざるものに付ては、特に證憑書類に依りて沿革を究め、又は關係官廳に照會する等の方法により、漸く確認するに至れるもの尠からず。

以上の如くにして土地所有權の基本的調査を完了したるも、其の後に於て換地設計各筆清算書作成並換地處分を行ふに際し、屢々之が移動を調査し、遺漏なきを期し、而して其の調査は次第に完成







借地權		簿		區分	登記年月日	權利又は處分制限の種類	債權金額	契約期間	事項	權利者又は關係者の住所氏名	備考
	符號	種類	面積								
	登記年月日	申請年月日	住權								
	權利指定の要否	權利價の有無	利者名								
	備考										

第二項 地上權賃借權永小作權の調査

各種權利の内永小作權は本事業施行區域を通じて存在せず、而して地上權、賃借權は殆ど建物の所有を目的とする借地法に謂ふ借地權にして、特別都市計畫法施行令第三條に該當するものなり。

之等の權利者は登記の有無に拘らず、區劃整理事業に参加するを以て總て其の調査を必要とし、之を基本的の調査、期限後の申告並異動の調査の二段に分ちて施行せり。

第一 基本的の調査

既登記の權利は登記所に就き土地所有權の調査と同時に、未登記の權利は特別都市計畫法施行令第三十六條に據りて權利指定に關する申告書を提出せしめ、之に基きて調査を行ひたり。

一 申告書の提出

權利申告書の提出は施行地區告示の日より十日以内に提出するの規定なるを以て、當局に於ては豫め別紙様式による申告用紙を配布し、地區の告示をなしたる大正十三年三月二十七日より同年四月五

日迄の間に、權利の所在する土地の管轄區役所に提出す可きものとしたり、然るに當時未だ人心安定せず且住居の移動甚しく、短期日の間に此等申告を完全に取纏むることは頗る困難なる事情ありしに鑑み、更に五日間の猶豫を爲し、此の間の申告は最終期日たる四月五日の届出と見做して處理するにとせり。



め別紙様式による申告用紙を配布し、地区の告示をなしたる大正十三年三月二十七日より同年四月五

日迄の間に、権利の所在する土地の管轄區役所に提出す可きものとしたり、然るに當時未だ人心安定せず且住居の移動甚しく、短期日の間に此等申告を完全に取纏むることは頗る困難なる事情ありしに鑑み、更に五日間の猶豫を爲し、此の間の申告は最終期日たる四月五日の届出と見做して處理するこ

とせり。  
(様式) (表面)

権利指定に関する届書

大正十三年 月 日届出

(用紙美濃判)

現	住	所	氏	名	印
權		利		者	

復興局長官殿  
東京市長殿

権利の目的たる土地

郡區	村町大字	番地	坪數	種類	權利殘存期間	地代	地主(轉借の場合には轉貸人共)	備考
							現住所氏名印	

甲 第三章 土地及土地に関する権利の調査



見取圖

(裏面)

復興局  
東京市

權利指定に關する届出注意書

- 一、此の届出は別表記載の土地區劃整理施行區域内に於て同一地番の土地の一部に未登記の所有權以外の權利(例へば地上權、永小作權、借地權等)を有する人に必要であります。
- 二、此の届出がなければ一筆地の土地の一部に所有權以外の權利を有する場合に新しく交付を受けたる一筆地換地の上に其の權利の區域の指定を受くることが出來ぬことになり他日權利の境界に付て權利者と地主との間に面倒な問題が起らぬとも限りませぬから必ず漏れなく届出を希望します。
- 三、此の届出は來る四月五日までに必ず提出して下さい期限を超過すると効力がありませんから期限に後れぬ様御注意を願ひます。
- 四、權利の所在は一筆地の何れの部分に當るかを簡単な見取圖で表示して下さい。
- 五、届書には其の權利を證すべき書類例へば地主轉借の場合は地主及轉貸人以下同じの證明書を添付する必要がありませぬ但し地主の住所氏名欄に地主の捺印あるときは證明書の添付を省略するも差支ありません。
- 六、證明書の添付も地主の捺印も期限に合はない事情があるときは其の理由を欄外に記載して此の届書を提出して下さい此の場合には證明書は後日至急に提出を要します。

二 申告書の配布及收受

- 七、届書は便宜本紙の裏面に記入して提出するも差支ありません。
- 八、尙別紙土地區劃整理の説明を御覽下さい。
- 九、届書は其の土地所在の區役所(郡部は町村役場)に御差出を願ひます。

申告書用紙の配付並其の收受は關係區役所に於て取扱ひ、之が配布に付て遺漏なからしむる爲町會警察官等の援助を受ける等其の徹底に努めたり、而して申告書の收受に付ては特に復興局員及本市吏



出して下さい此の場合には證明書は後日至急に提出を要します。

七、届書は便宜本紙の裏面に記入して提出するも差支ありません。

八、尙別紙土地區劃整理の説明を御覽下さい。

九、届書は其の土地所在の區役所郡部は町村役場に御差出を願ひます。

## 二 申告書の配布及收受

申告書用紙の配付並其の收受は關係區役所に於て取扱ひ、之が配布に付て遺漏なからしむる爲町會警察官等の援助を受くる等其の徹底に努めたり、而して申告書の收受に付ては特に復興局員及本市吏員を分派し、區吏員と協力申告に關する質疑應答に努め連日夜を徹して其の處理を爲せり。

當時市民は未だ區劃整理事業を諒解するに至らず、加ふるに前例なき届出なりしが故各種の事例續出し、之が處理上極めて困難なりしを以て、關係員の協議會を開き取扱方針の打合せを爲したり、其の主なるもの次の如し。

一 地主と繋争中にして借地權を證すべき書類を提出し能はざるも、繋争中なる證據書類を提出するものは繋争地として處理し、判決確定の上其の旨申告ありたる時は判決によりて處理するものと。

二 權利の殘存期間記入なきも、地主の連署あるか又は之れに代る可き證憑書類を提出せるものは、權利あるものとして處理すること。

三 借地權の殘存期間ありと主張するも、之を證す可き書類は震災當時焼失し、其の後地主は地代を受取らざるが爲、之を供託したるものに對しては地主に質し、地主が賃貸を認めざるときは繋争地として處理すること。

四 地代領收證の寫を添付したるものに對しては之を認むるも妨げなきこと。

五 震災前迄の地代領收證又は其の寫を添付せるものは、其の後の地代に關し借地人及地主に付調査し、地主が賃貸料不拂の理由に依り契約を解除したるときは、權利なきものとして其の旨借



地人に通知し、借地人が異議を申立てたるときは、繫争地として處理すること。

六 借地期限を經過したるものにして、地代値上げ要求に關し交渉中なるが爲、地主の證明を得る能はざるものに對し、地主に於て貸付を否認したるときは、繫争地として處理すること。

七 何等の理由を示さずして地主の證明を缺くものに對しては、權利を證明すべき書類の提出を促し、尙提出なきときは之を認めざることを。

八 地主は毎月地代を收得するも故なく捺印せざる旨を申出たるものに對しては、領收書あるものは之に依り、然らざるものに付ては地主の意見を徴したる後處理すること。

九 一時使用のものにして賃借の證明あるものに對しては、之を認むること。

一〇 既提出の届書に付地主が證明の取消を申出で、其の申出が相當の理由なく且申告者が同意せざるときは、之を認めざることを。

其の申出が相當の理由ありと認むるも、申告者の同意なきときは、繫争地として處理すること。

一一 バラツク使用料、同占用料、同損害料、同物置料其他名稱を附したる證憑書類を添付したるものにして、其の書類に依り地代たることの確證を得たるものは之を認むるも、其他は一應地主につき調査したる後處理すること。

一二 坪數増加の申出ありたるときは、地主の同意を得て處理すること。

一三 届書の坪數が登記したる坪數を越ゆるものは、登記坪數を越ゆる部分が新なる賃借なりや否やを調査し、別個の貸借關係なるときは未登記のものとして取扱ふこと、此の場合に在りては地主の同意を要するは、勿論圖上に於て未登記の部分を表示せしむること。

## 第二 期限經過後の申告並異動の調査

申告期限經過後に於ける届出の權利に關しては、特別都市計畫法施行令第三十六條に依り換地の指

定を要せざるも、整理の實施に際して權利者の換地を指定せず移轉せしむるが如きは實情に副はざるものあるを以て、期限經過後の申告と雖正當權利者は之を認むるの取扱を爲せり。

既に申告したる權利にして異動多く其の確認困難なるもの尠からず、従つて之が調査は既登記の借地權に對しては登記簿に照合し遺漏なきを期し、未登記の借地權に對しては届出の申告に異動を來したるもの、又は新に權利を設定したるもの等に付、換地位置設計案審議に際し土地區劃整理委員と協力して申告を爲さしむるに努めたり、即ち新に借地權を設定したるものに付ては前述同様の申告用紙



申告期限經過後に於ける届出の権利に關しては、特別都市計畫法施行令第三十六條に依り換地の指

定を要せざるも、整理の實施に際して権利者の換地を指定せず移轉せしむるが如きは實情に副はざるものあるを以て、期限經過後の申告と雖正當権利者は之を認むるの取扱を爲せり。

既に申告したる権利にして異動多く其の確認困難なるもの尠からず、従つて之が調査は既登記の借地權に對しては登記簿に照合し遺漏なきを期し、未登記の借地權に對しては届出の申告に異動を來したるもの、又は新に權利を設定したるもの等に付、換地位置設計案審議に際し土地區劃整理委員と協力して申告を爲さしむるに努めたり、即ち新に借地權を設定したるものに付ては前述同様の申告用紙を以て申告を、既に届出の借地權の外に新に權利を設定したるものに付ては追加申告(第一號様式)を、借地坪數に異動を生じたるものに付ては面積訂正届(第二號様式)を、借地契約を解除したるものに付ては取消届(第三號様式)を、又借地人の名義を變更したるものに付ては名義變更届(第四號様式)を夫々提出せしめ、之が異動を修正の上權利を明確ならしめたり。

以上の如く權利の調査に努めたりと雖、尙正確を期する必要上、換地處分前に於て借地權の申告ありし土地に付ては、第五號様式の用紙に既申告に係る借地權記入の現形圖を添付し、又權利設定なかりし土地に付ては第六號様式による權利設定の有無に關し、更に各土地所有者に照會して其の回答を求め、前に届出たる申告書と相違あるものは、権利者双方の出頭を求め其の意見を聽取して權利を確認し、紛議あるものは繫争地としての取扱ひを爲せり。

前述の如く調査確定したるものは前項記載の權利調査簿に記入整理せり。

(第一號様式)

權利指定ニ關スル追加申告

權利ノ目的地	區	町	番地
--------	---	---	----



坪數	坪	合	勺
曩ニ提出シタル屆書補充事項			
地主住所氏名印	區	町	番地
土地管理人住所氏名印	區	町	番地
轉貸人住所氏名印	區	町	番地
借地人住所氏名印	區	町	番地

借地權指定ニ關スル屆書 年 月 日 屆出置候處今般更ニ前記ノ通り追加申告候條  
換地指定ニ際シ權利御認定相成度候也

昭和 年 月 日

借地人

復興局長官 殿  
東京市長

(第二號様式)

借地面積訂正屆

借地ノ所在	區	町	丁目	番地
曩ニ申告シタル坪數	坪	合	勺	
訂正坪數	坪	合	勺	
訂正事由				

右ノ通訂正相成度連署ヲ以テ御屆候也

昭和 年 月 日

借地人

復興事業局 出張所御中

地主又ハ管理人

(第三號様式)

借地權取消屆

昭和 年 月 日 屆出



右ノ通訂正相成度連署ヲ以テ御届候也

昭和 年 月 日

借地人

地主又ハ管理人

復興事業局 出張所御中

(第三號様式)

借地權取消届

昭和 年 月 日届出

借地ノ所在	借地ノ坪數	地主住所氏名印	轉貸人住所氏名印	届出人住所氏名印	記事
區 町 丁目 番地	坪 合 勺	區 町 丁目 番地	區 町 丁目 番地	區 町 丁目 番地	フ 曩ニ届出タル本書記載ノ借地權ハ借地契約ヲ解除セルニ付取消ヲ乞

復興事業局 出張所御中

(第四號様式)

借地人名義變更届

昭和 年 月 日届出

借地ノ所在	借地面積
區 町 丁目 番地	坪 合 勺

甲 第三章 土地及土地に關する權利の調査



地主住所氏名印	區	町	丁目	番地
轉貸人住所氏名印	區	町	丁目	番地
舊借地人住所氏名印	區	町	丁目	番地
新借地人住所氏名印	區	町	丁目	番地
記 事	曩ニ届出タル借地權ハ本書記載ノ如ク其ノ名義人ヲ變更セルニ付訂 正セラレタシ			

復興事業局 出張所御中

(第五號様式)

昭和 年 月 日

殿

復興事業局 出張所

土地區劃整理第 地區内貴殿御所有ノ土地ニ對シ借地人ヨリ別紙借地調査書記載ノ通り申告致居リ候ニ就テハ相違ノ有無御調査ノ上左記注意書ニ依リ夫々記入來ル 月 日迄ニ御返送相成度借地圖添付此段及照會候也

注 意

- 一、左記ノ場合ハ別紙借地調査書ノ「地主記載事項欄」ニ明瞭ニ御記入相成タシ
  - (イ) 借地面積、權利ノ種別、借地期間ニ相違アルモノハ「訂正」スベキ各事項ヲ記入スルコト
  - (ロ) 借地權ノ讓渡ニ依リ借地人ノ名義變更ノモノハ「讓受人ノ住所氏名」ヲ記入スルコト
  - (ハ) 借地權ヲ取消シタルモノハ「年 月 日取消」ヲ記入スルコト

(ニ) 借地權ガ係争ニ繫ルモノハ「何々ノ爲係争」下記入スルコト

(ホ) 臨時設備又ハ假設建築物等ノ如ク借地ノ目的ガ一時的ニシテ隨テ其ノ借地期間モ亦短期ノ特約アルモノ即チ其ノ借地ガ事實上一時使用ノ目的ヲ以テ契約セルモノハ「一時使用」下記入スルコト

(ハ) 右ノ外特ニ届出ヲ要スベキ事項アラバ簡單ニ明記スルコト

二、借地調査書記載以外ニ借地契約ヲ爲シタルモノアルトキハ、借地面積、權利ノ種別、借地ノ期間、借地人ノ住所氏名ヲ記載シ借地連署ノ届書ニ尙其ノ借地ノ圖面(借地ノ位置、奥行間口ノ間數ヲ表シタルモノ)ヲ添へ提出セ



(ロ) 借地権ノ讓渡ニ依リ借地人ノ名義變更ノモノハ「讓受人ノ住所氏名」ヲ記入スルコト  
 (ハ) 借地権ヲ取消シタルモノハ「年 月 日取消」ヲ記入スルコト

(ニ) 借地権ガ係争ニ繫ルモノハ「何々ノ爲係争」下記入スルコト  
 (ホ) 臨時設備又ハ假設建築物等ノ如ク借地ノ目的ガ一時的ニシテ隨テ其ノ借地期間モ亦短期ノ特約アルモノ即チ其ノ借地ガ事實上一時使用ノ目的ヲ以テ契約セルモノハ「一時使用」下記入スルコト  
 (ヘ) 右ノ外特ニ届出ヲ要スベキ事項アラバ簡單ニ明記スルコト  
 二、借地調査書記載以外ニ借地契約ヲ爲シタルモノアルトキハ、借地面積、權利ノ種別、借地ノ期間、借地人ノ住所氏名ヲ記載シ借地連署ノ届書ニ尙其ノ借地ノ圖面(借地ノ位置、奥行間口ノ間數ヲ表シタルモノ)ヲ添へ提出セラレタシ

尤モ換地ニ對シ新ニ借地契約ヲ爲シタルモノハ届出ヲ要セズ  
 三、借地調査書ハ其ノ申告要領ニ相違ナキ場合ト雖期日内ニ必ズ返送セラレタシ  
 (一) 地區

左記ノ通相違無之候 (住所)  
 昭和 年 月 日 (氏名印)  
 復興事業局 出張所御中

借地調査書

一 借地ノ存スル土地(地主所有地)

町名	地番	地目	土地臺帳面積 <small>坪</small>	(土地所有者)住所	氏名	備考

二 前記ノ土地ニ對スル借地人申告ノ要領

甲 第三章 土地及土地に關する權利の調査



地主ヨリ直接借地セルモノ			轉貸借セルモノ		
面積	借地ノ權利別	借地期間	面積	借地ノ權利別	借地期間
至自	至自	至自	至自	至自	至自
氏名	借地人	捺印	氏名	轉貸人	捺印
無	有	備考	無	有	備考
欄載貸地主			欄載貸地主		
事人記			事人記		
項			項		

(甲號用紙)

添付圖面省略

乙號用紙雛形省略

(第六號樣式)

昭和 年 月 日

殿

復興事業局

出張所

土地區劃整理第 地區内左記土地ニ對シ所有權以外ノ權利設定有之候ハバ別記樣式ニ依ル屆書ニ權利所在ノ位置、間口、奥行ヲ記載シタル圖面ヲ添付シ來ル 月 日迄ニ提出相成度換地ニ對シ新ニ權利ヲ設定シタルモノハ届出ノ要ナシ)

右及通知候也

追テ同日迄ニ届出ナキ時ハ權利設定ナキモノトシテ處理可致爲念申添候

權利ノ所在地 區 町 丁目 番地

第 地區

權利指定ニ關スル屆

土地ノ所在	權利ノ種別	面積	坪合	丁目	番地

(賃借權、地上權)  
(圖面ノ通り)



道ヲ同日迄ニ届出ナキ時ハ權利設定ナキモノトシテ處理可致爲念申添候  
 權利ノ所在地 區 町 丁目 番地

第 地區

權利指定ニ關スル届

土地ノ所在	區	町	丁目	番地
權利ノ種別	(賃借權、地上權)			
借地面積	坪	合	勺	(圖面ノ通り)
借地期間	自	年	月	日
借地人ノ住所氏名	郡區	町	丁目	番地

右ノ通り相違無之此段及御届候也

昭和 年 月 日

土地所有者住所氏名印

右借地人氏名印

復興事業局 出張所御中

第三項 國有財産法第二十四條の規定に依る者、國有又は公有の墳墓地を管理する者の調査

國有財産法第二十四條に依る寺院又は佛堂の用に供する雜種財産の管理者は、大正十四年法律第四號特別都市計畫區域内に於ける寺院の國有境内地讓與等に關する件の第四條に依り、借地法に謂ふ借地權者と看做され、又市有墳墓地の管理者は其の沿革に鑑み、國有財産法第二十四條該當者と其の性質を同じくし、且特別都市計畫法施行令第二十八條に依りて土地補償金の交付を受くるを以て、之を

甲 第三章 土地及土地に關する權利の調査



賃借權者として取扱ひ、何れも特別都市計畫法施行令第三十六條による權利の申告書を提出せしめたり。

而して其の調査は右申告書に基き、東京稅務監督局所管雜種財產臺帳並本市備付の墓地管理に關する臺帳と照合して其の正確を期したり。

第四項 先取特權、抵當權、質權並處分の制限ある土地の調査

先取特權、抵當權、質權の目的たる土地に付ては耕地整理法第二十五條に依り、同法第三十條第一項の換地處分に依る清算金並特別都市計畫法第八條に依る土地の補償金は供託するを要し、處分の制限あるものは耕地整理法第三十三條に依り換地上に之を指定するを要するを以て、何れも之が調査を必要とせり、而して其の調査は登記簿に就きて行ひ先取特權、抵當權、質權に關しては其の所在地、物件種類、面積、權利種類、契約期間及債務者、權利者等を、處分の制限あるものに關しては所在地、地目、面積、處分制限種類、所有者、關係人及指定の要領等を調査し、次の様式に依る調査簿に記入し地番順に整理せり。

耕地整理法第二十五條該當者調査簿

所 在 地	町 名 地 番	物件種類	面 積	權 利 契 約 期 間	種 類	拂渡スヘ キ 金 錢 ノ 類	同 上 金 額	供 託 年 月 日	拂 渡 濟 年 月 日	者務債
										者利權
	名氏所住									名氏所住
										考備

處分制限地調査簿

所 在 地	町 名 地 番	地 目	面 積	處 分 制 限 種 類	所 有 者 關 係 人	住 所 氏 名	住 所 氏 名	指 定 要 領

備考 種類欄には例へば強制競賣、強制管理、假差押、假處分、競賣、保存處分、遺留財産設定、華族



者務	名氏所
者利	名氏所
考	名氏所

處分制限地調査簿

町名	所在地	地目	面積	種類	處分制限	所有者	關係人	指定要領
			坪			住所氏名	住所氏名	

備考 種類欄には例へば強制競賣、強制管理、假差押、假處分、競賣、保存處分、遺留財産設定、華族世襲財産の創設、滯納處分差押、神社財産の保安、買戻登記地、豫告登記地、又は土地收用法の返戻地等の種類を記入するものとす。

第四節 耕地整理法第四十三條該當地の調査竝編入

耕地整理法第四十三條に於て、左記各號の土地を整理施行地區に編入せむとするには、第一號乃至第三號の土地に付ては主務官廳又は公共團體の認許、第四號乃至第八號の土地に付ては土地所有者、關係人及建物に付登記したる權利を有する者の同意を得るを要す可きを規定せり。

- 一 御料地、國有地
- 二 官の用に供する土地
- 三 府縣、郡、市町村其の他勅令を以て指定する公共團體の公用又は公共の用に供する土地
- 四 名勝地、舊蹟地
- 五 古墳墓地、墳墓地
- 六 社寺境内地
- 七 鐵道用地、軌道用地

甲 第三章 土地及土地に關する權利の調査



八 建物ある宅地

然るに右の中建物ある宅地に付土地所有者、關係人等の同意を得ざれば地區に編入し得ずと爲すが如きは、當時の状態に鑑み本事業の施行をして不能ならしむるは明瞭なる所なりしが故に、特別都市計畫法第三條に於て、耕地整理法第四十三條に拘らず之を編入し得る旨を規定せり。

尙寺院境内地竝墳墓地に付ては地區編入の同意を得る事困難なしりを以て、後述の如く新に法律を制定して耕地整理法第四十三條に拘らず地區に編入し得ることとなれり。  
其の他の土地に關しては各地區に於て調査の結果、夫々地區編入の同意を得たり。

第一項 耕地整理法第四十三條該當地の調査

本調査は土地及權利の調査と同時に、各地區毎に各號に分ち之を施行したり。

一 御料地、國有地

整理施行地區内に所在する御料地は何れも普通御料地にして、其の主なるものは大手町一丁目所在内務大藏兩省敷地、芝區愛宕町二丁目慈惠病院敷地、深川區猿江町及豊住町所在帝室林野局貯木場敷地等なり。

國有地は各省の官衙敷地、雜種財産竝道路、河川、運河敷地等にして、右の内河川敷は耕地整理法第十一條に該當するや否やにつき疑義ありたり、即ち同法の規定は整理を施行する爲國有に屬する道路、堤塘、溝渠、溜池等の全部又は一部を廢止したるに依り、不用に歸したる土地は無償にて之を整理施行地の所有者に交付すとせるものにして、河川に付ては明記する所なかりしも、左記前例に依り溝渠と同様、同法該當地として之を取扱ひたり。

一 官有川敷を整理施行地區に編入したるときは、耕地整理法第十一條の適用あり  
(宮崎縣知事照會明治四十四年十月六日內務省地理課長回答)

二 耕地整理法第十一條の道路、堤塘、溝渠、溜池は公用に供したるものゝ類例を示したるものなるが故に、國有

地にして公用に供しあるものは其の名稱の如何に拘らず之を包含す  
(廣島縣知事照會明治四十五年四月九日農務局長回答)

又整理施行地區告示後國有に歸したる土地に關し、更に耕地整理法第四十三條の手續を要するや否やに付ては、其の必要な旨大正十四年六月十九日復興局長官より陸軍次官宛左記要旨の照會を爲したり。  
土地區劃整理地區の告示に依り、當然地區に編入せられある横濱市野毛町三丁目一一四番ノ六及一一四番ノ八を、



一 官有川敷を整理施行地區に編入したるときは、耕地整理法第十一條の適用あり（宮崎縣知事照會明治四十四年十月六日內務省地理課長回答）

二 耕地整理法第十一條の道路、堤塘、溝渠、溜池は公用に供したるものゝ類例を示したるものなるが故に、國有

地にして公用に供しあるものは其の名稱の如何に拘らず之を包含す（廣島縣知事照會明治四十五年四月九日農務局長回答）

又整理施行地區告示後國有に歸したる土地に關し、更に耕地整理法第四十三條の手續を要するや否やに付ては、其の必要な旨大正十四年六月十九日復興局長官より陸軍次官宛左記要旨の照會を爲したり。

土地區劃整理地區の告示に依り、當然地區に編入せられある横濱市野毛町三丁目一一四番ノ六及一一四番ノ八を、横濱憲兵隊廳合敷地として客年十二月貴省に於て買収せられ、之に對し近衛師團經理部に於ては耕地整理法第四十三條に依り、更に地區編入同意の手續を要するとの見解を持せらるゝ趣なるも、都市計畫法第十二條に依り準用せらるゝ耕地整理法第四十三條の規定は、地區編入告示當時に於ける同條列記の土地に限り適用せらるべきものにして、本件土地の如く當時民有地にして同條に該當せざりしものは、告示に依り當然整理施行地區に編入の効果を生じ、後日國有に歸するも整理施行地區内の土地たる關係に何等の影響を及ぼすなきは、該告示の効力が耕地整理法第四條の規定に依り當然承継人に及ぶものにして、地區編入手續更正の必要を存せざるものとす。

## 二 官の用に供する土地

所有者の如何を問はず官の用に供する土地にして、官衙敷地、その他各官舎敷地、電信取扱所敷地等なり。

三等郵便局敷地は耕地整理法第四十三條該當地として取扱ふ可きや否やにつき疑義ありたるも、大正十四年七月七日復興局整地部長より左記理由により、其の敷地は國有又は公有借地の場合の外は、該當せざるものとして取扱ふ可き旨通牒ありたり。

三等郵便局長が三等郵便局長服務規約に基き、家屋を無料にて供給する場合に於ては、其の家屋が公用に供せらるゝが爲其の敷地も亦公用に供せらるゝこととなり、耕地整理法第四十三條第一項第二號の官の用に供せらるゝ土地中に包含せらるゝが如き感なきに非ざるも、斯る場合に其の敷地が公用に供せらるゝは、家屋が公用に供せらる



、間接の結果にして、敷地其のものが直接公用に供せらるゝにあらず、耕地整理法第四十三條第一項第二號に所謂官の用に供する土地とあるは、土地其のものが直接公用に供せらるゝ場合を意味するものと解すべきが故に、斯る場合に於ける三等郵便局敷地は、耕地整理法第四十三條に該當せざるものと解するを至當とす。

三 府縣郡市町村其の他勅令を以て指定する公共團體の公用又は公共の用に供する土地

右の内勅令を以て指定する公共團體に付ては、明治四十二年十月十二日勅令第二百三十二號を以て左記の通指定せられたり。

郡組合 市町村内の區、町村組合、町村學校組合及其の區 市制町村制を施行せざる地

の區町村内の部、町村組合、町村學校組合及其の區 水利組合 北海道土地組合

而して施行區域に於て以上を含みたる公共團體の公用又は公共の用に供する土地の主なるものは區役所町役場敷地、給水場、倉庫敷地、府市町立學校敷地、公園敷地、社會事業用敷地、塵芥取扱敷地及公共物揚場等なり。

本號に關しては整理地區告示後公用に供するに至りたる土地の編入に付ても、亦第一號と同様に處理したり、即ち市長施行第五十五地區内に於て大正十三年十二月二十六日日本市電氣局が買収して軌道用地に供用したる土地に對し、耕地整理法第四十三條の規定により更に同意の手續を要す可しとの主張ありしを以て、念の爲大正十五年三月二十三日農務局長に對し照會したるに、前記國有地の場合と同様の解釋による回答を得たり。

四 名勝地、舊蹟地

名勝地、舊蹟地は其の保存保護の爲必要あるものに付て、大正八年四月發布の史蹟名勝天然記念物保存法に依り内務大臣に於て指定するものにして、未だ其の指定に至らざるも保存の必要あるものは府縣知事に於て假指定をなすものなり、而して同保存法に謂ふ所の名勝地は本事業施行區域中に該當

するものなきも、舊蹟地中指定又は假指定ありたる著名の墓碑相當數に上り、其の多くは寺院境内地又は墳墓地に存せり。

五 古墳墓地、墳墓地

本號に付ては當初耕地整理法第四十三條該當地として調査したるも、大正十四年三月法律第四號の制定により同意なきも地區に編入し得るに至りたるが爲、面積誤謬訂正出願期日並土地臺帳面積期日に關する件に付已に委員會の決定したる地區に於ては、更に右の編入土地に關し特に期日を諮問決定



保存法に依り内務大臣に於て指定するものにして、未だ其の指定に至らざるも保存の必要あるものは府縣知事に於て假指定をなすものなり、而して同保存法に謂ふ所の名勝地は本事業施行區域中に該當

するものなきも、舊蹟地中指定又は假指定ありたる著名の墓碑相當數に上り、其の多くは寺院境内地又は墳墓地に存せり。

### 五 古墳墓地、墳墓地

本號に付ては當初耕地整理法第四十三條該當地として調査したるも、大正十四年三月法律第四號の制定により同意なきも地區に編入し得るに至りたるが爲、面積誤謬訂正出願期日並土地臺帳面積期日に關する件に付已に委員會の決定したる地區に於ては、更に右の編入土地に關し特に期日を諮問決定するの手續を執れり、而して該法律の制定に至りたる經緯左の如し。

土地區劃整理施行地區内の寺院境内地及墓地は約十萬坪、二十九箇地區に亘り、此等の土地の編入同意の有無は、土地區劃整理施行上重大なる關係を有するも、特別都市計畫法制定當時に於て容易に諒解同意を得らるゝ見込なりしが、其の實施に當りて意外にも全施行地區の寺院聯合して各種の條件を提出し、其の折衝頗る困難を生じたり、依て大正十三年十一月復興局に於て寺院側代表と左記要領の懇談を遂げたり。

一問 寺院を尊重して特別都市計畫より除外せられしものなれば、特に特別都市計畫に付て寺院に對する根本方針を確立せられたきこと。

答 寺院に對する根本方針に付ては、東京市從來の方針たる墓地は郡部に移轉し、寺院は現狀に存置すると言ふことを踏襲するに止り、別に局としての方針を有せず。

區劃整理の如き公共事業に付ては、寺院は自發的に賛同せらるゝを信じ、特に尊重して強制編入の途に出でざりしなり、寺院の参加を要せざる趣旨に於て参加除外せしものにあらず、帝室御料地の如き特に尊重して除外せしも、實行に際して参加賛同を得つゝある次第なり。

二問 寺院をして教化機能を發揮せしむる爲、適當に各區に分布せられたきこと。

答 復興計畫に於ては右に關し全く觸れ居らず、之は文部省關係の事項なるべし。

三問 寺院が社會事業を行ふ場合には、其の施設に對し政府は相當便宜を與へられたきこと。

甲 第三章 土地及土地に關する權利の調査



答 右は文部省若は社會局の問題にして、當局とは直接の關係なし、但し便宜を計り得る場合は勿論盡力すべし。

四問 特別都市計畫と寺院の關係に就き法規の制定改廢の場合、又は寺院の復興に重大なる影響ある施設を行はるゝ場合には、豫め佛教聯合會に諮議せられたきこと。

答 諮議は不可なるも、重大なる事項に付ては事の進捗を計る爲、豫め内議するは雙方に便利なるべし。

五問 寺院が従前より享有したる特典利益は、其の儘に繼承せしめられたきこと、即ち境内は官有民有を問はず、墓地は寺有共有市共葬墓地の別なく、同一に補償をせられたきこと。

答 罹災地に於ける寺院官有境内地に付ては、當局に於て考慮し大藏省とも交渉を進め、寺院側に有利なる展開を爲しつゝあり、官有境内地の補償は民有境内地と同一に爲すべきや否やは、兩者經濟上の價値の程度に依り補償する外なかるべし、墓地の補償も經濟上の價値の程度に依りて補償を與ふべし。

六問 墓地は現存以上増加せざる方針なり、換地設計の結果減少せる場合は減少の儘とし、減少せる部分に付ては境内地に於て相當考慮する方針なり。

答 寺院が土地區劃整理に参加したる場合に於て、其の境内竝墓地が道路面に出て、若は換地のため評價上特に不利益を蒙ることなき様せられたきこと。

七問 土地評價は最も公平なる方法に依るを以て、區劃整理に参加する場合に於ても、特に寺院に不利益を計ることなし。

答 宗教に特別の由緒を有し、又は代表的寺院として教線分布の必要上、當該寺院の現状復興を要する場合には、特に路線を變更せられたきこと。

八問 區劃整理に参加せざる場合に於ては、或る殘存境内地が寺院として用を爲さざる如きものを生ずるやも計られざるも参加するときは寺院が路面に沿ふ場合に於ても、或る可く寺院として用を爲す丈けの換地を與ふるを以て支障なかるべし。

九問 土地區劃整理に参加したる寺院に對しては、其の存立に必要な本堂庫裡を建築し得ざるが如きこと無き

様せられたきこと。

答 區劃整理に参加せば面積に付或程度の減少は免れざるも、或る可く寺院としての用を爲す丈けの換地を與ふる方針なり。

九問 寺院の大部分が路線等に充當せられ、殘地が寺院の所用を爲さざる場合には、當該寺院の希望に依り殘地も買収せらるゝこと。

答 區劃整理に参加すれば斯る場合を生ぜず。

一〇問 寺院境内の換地を行ふ場合には、寺院境内と墓地とを分離せざること。



ふるを以て支障なかるべし。  
土地區劃整理に参加したる寺院に對しては、其の存立に必要な本堂庫裡を建築し得ざるが如きこと無き

様せられたきこと。

答 區劃整理に参加せば面積に付或程度の減少は免れざるも、成る可く寺院としての用を爲す丈けの換地を與ふる方針なり。

九問 寺院の大部分が路線等に充當せられ、殘地が寺院の所用を爲さざる場合には、當該寺院の希望に依り殘地も買收せらるゝこと。

答 區劃整理に参加すれば斯る場合を生ぜず。

一〇問 寺院境内の換地を行ふ場合には、寺院境内と墓地とを分離せざることを。

答 寺院境内地と墓地とは分離せざる様換地設計を爲す方針なるも、場所に依りては道路を隔つる位のことあるやも計られず。

一一問 區劃整理に伴ふ寺有財産の處分に關しては、其の宗派管長の添書を要すること。

答 區劃整理は一般の財産處分と同一に律すべからざる事由有るを以て、右に就ては事業進捗の便宜上添書を要せざることに目下文部省と協議中なり。

一二問 寺院跡地を買收する場合に於ては、復興局より直接交渉せられたきこと。

答 直接交渉すべし。

一三問 寺院郡部移轉に關しては、相當便宜を與へられたきこと。

答 府市と連絡を取り出來得る限り便宜を計るべし。

一四問 寺院が區劃整理に参加せるものとしての設計圖を、豫め寺院側に内示せられたきこと。

答 整理委員會に附議さるゝ以前に寺院側に内示するは不可なるも、之と同時に寺院側に示すことに取計ふべし。

一五問 寺院代表の區劃整理委員を選出する様取扱はれたきこと。

答 委員選出は今に至りては如何とも致し難し、但し寺院側の意志發表は他に適當の方法を以て爲し得べきを以て、當局に於ては此の問題に依り寺院側が不利益を蒙るが如きことなき様充分に留意すべし。

甲 第三章 土地及土地に關する權利の調査



一六問 墓地の一部が道路其の他の用地に充當せられたる場合、其の殘存墓地に付ては之が移轉料の支給を受け、更に其の跡地は寺院に無償交付せられたること。

答 右は殘存墓地の整理方法を以て、東京市の問題にして直接復興局とは關係なし。  
一七問 寺院が編入に同意せざる場合、當局の處置は如何にせらるゝや。

答 寺院が區劃整理事業の趣旨を了解して自發的に整理に参加せらるゝは、當局の熱望して止まざる所なり、然れども不幸其の參加承諾を得ざる場合に於ては、復興計畫遂行の必要上、其の儘に放置することを得ざるを以て、當局は止を得ず地帯收用の方法か若は勅令の改正に依り、區劃整理參加と同様の結果を得べき方法を採るの外なきに至るべし。

斯くして寺院側代表者と懇談する外、各地區に於て寺院に諒解を求めたるも容易に同意を得るに至らず、之れが爲區劃整理の進捗を阻害するのみならず、計畫路線の實行に支障を來したる爲、關係地區民殊に淺草區方面の町民は、寺院境内地墓地の編入に同意せざるを不當なりとし、當局に對し速に之れを編入して事業の速進を計られ度旨の陳情を爲すに至れり(第三編各說第三十六地區第三十八地區参照)依つて種々考究の結果、大正十四年一月國有財産調査會總會に於て、特別都市計畫法に依る土地區劃整理地區内に編入せられたる寺院又は佛堂の國有境内地無償下付に關する法律案を可決し、同年二月政府は之れを議會に提出し、大正十四年三月法律第四號を以て公布せるに依り、寺院境内地墓地は耕地整理法第四十三條に拘らず地區に編入し得ることとなり、本編入問題の解決を見たり。

#### 六 社寺院内地

本號中寺院境内地は前號同様の取扱ひを爲したり、社寺院内地の多くは官有地なれども、公有地又は民有地なるものあり、而して本事業區域内所在の社數百六十個所に及び、之を社格により見るに府社五社、村社三十八社、郷社八社、無格社百九社なり、右の内無格社並個人有神社敷地を本號該當地として取扱ふや否やに付疑義ありたるも、大正十四年七月七日復興局整地部長の通牒により、無格社の敷地なると個人有神社敷地なるとを問はず、社明細臺帳に登載せられたる場合は、左記解釋に依

り本號社寺院内地に該當するものとせり。

#### (一) 無格社の敷地

茲に無格社と稱するは法令上の用語に非ずして、社格を有せざる神社の俗稱に外ならず、而して社格を有せざる神社が、果して耕地整理法第四十三條の所謂神社に該當するや否やを案ずるに、明治二十七年勅令第二十二號第二條には村社以下の神社に神職を置く旨を規定し、村社以下即ち社格を有せざる神社の存在する旨を明かにし、又大正二年内務省令第六號第十二條は、境内地の面積制限に關する規定を設け府縣社、郷社、村社の外其の他の神社と



の敷地なると個人有神社敷地なるとを問はず、神社明細臺帳に記載せられたる場合は、左記解釋に依

り本號神社境内地に該當するものとせり。

(一) 無格社の敷地

茲に無格社と稱するは法令上の用語に非ずして、社格を有せざる神社の俗稱に外ならず、而して社格を有せざる神社が、果して耕地整理法第四十三條の所謂神社に該當するや否やを案ずるに、明治二十七年勅令第二十二號第二條には村社以下の神社に神職を置く旨を規定し、村社以下即ち社格を有せざる神社の存在する旨を明かにし、又大正二年内務省令第六號第十二條は、境内地の面積制限に關する規定を設け府縣社、郷社、村社の外其の他の神社と規定し、村社以下に社格を有せざる神社の存在を認めたるに徴するときは、無格社も亦神社の一にして、耕地整理法第四十三條に所謂神社に該當するものと言ふを得べし、只世俗に神社と稱するものの中には、また神社として公認せられず、従つて神社明細臺帳に記載せられざる神社もありて、之等を法令上神社と目すべからざること勿論とす、又神社敷地中にも境内地に屬せざるものあるが故に、神社明細臺帳に神社境内地として記載せられたるもの限り、同條該當地として取扱ふべきは勿論なりとす。

(二) 個人有神社敷地

神社は國の營造物なるが故に、其の敷地は國有地なるを原則とするも、明治四十一年法律第二十三號神社財産に關する件を以て、神社は獨立して財産權の主體たり得る旨を規定するが故に、神社敷地にて神社所有に屬するものあり、其の他神社は一人より賃借其の他の方法に依り、他人の土地を神社敷地として使用するが如きは敢て不能にあらず、之等總ての場合に於て該土地が土地整理法第四十三條に該當するや否やは、神社明細臺帳に神社境内地として登録せられたるや否やに依りて決するの外なし。

尙天理教會、基督教會其の他の教會敷地に付て疑義ありたるも、前記同様復興局整地部長の通牒ありて、左記解釋に従ひ耕地整理法第四十三條に該當せざるものとせり。

天理教其の他の教會所(基督教を除く)は佛道各派に屬し、其の教義を宣布し又は其の儀式を執行することを目的とする設備なるも、其の寺院佛堂に非ざること、大正十二年七月二十四日文部省令第三十二號神佛堂教會所規則第一條に徴し明かなり、又基督教は神佛道以外の宗教にして、其の教會所の設立は明治三十二年内務省令第四十一號



に依るものなるを以て、寺院佛堂に非ざること明かなり。

七 鐵道用地、軌道用地

鐵道用地は鐵道省に於て敷地を擴張する部分及施設物存在せずして換地設計上必要なる土地に限り編入し、其の他は除外するの方針を採れり、軌道用地は本市電氣局各出張所、車庫、變壓所等の敷地なり。

以上各號の調査に基きて各地區毎に、左記様式に依る調査書を作成したり。

耕地整理法第四十三條該當物件調査書

町名地番	所在地	種類	使用目的	面積	所有者		借地權者	同意要否	備考
					住所氏名	住所氏名			

而して設計當初調査したる本市全施行區域の耕地整理法第四十三條該當地總數次の如し。

區分	面積	積	筆數又は箇所數
一、御料地、國有地		一五六、八四一・六七 <sup>坪</sup>	三八
二、官の用に供する土地		三七八、〇一六・四三	一、二四三
三、公共團體の公用又は公共の用に供する土地		三五二、八四六・〇五	七九七
四、名勝地、舊蹟地		一	一〇一 <sup>箇所</sup>
五、古墳墓地、墳墓地		八七、六二七・九五	四三五 <sup>筆</sup>
六、社寺境内地		六七、七〇〇・〇九	二〇〇

七、鐵道用地、軌道用地	七四、二〇八・五二	三一四
計	一、一七、四四〇・七〇	三、〇二七 <sup>筆</sup>
		一〇一 <sup>箇所</sup>

備考 面積は實測に依る。



七、鐵道用地、軌道用地	七四、二〇八・五二	三一四
計	一、一一七、二四〇・七〇	三、〇二七筆 一〇〇二箇所

備考 面積は實測に依る。

第二項 耕地整理法第四十三條該當地の編入

耕地整理法第四十三條第一項第一號乃至第四號及同第七號該當地に關する地區編入同意の手續に付ては、復興局並本市協議の結果、連名を以て各關係官廳公共團體宛大正十三年三月二十九日左記様式の照會を爲したり。

耕地整理法第四十三條關係地を土地區劃整理施行地區に編入の件

今回東京市及隣接町村に於て別紙圖面表示の區域内に於ける土地區劃整理を都市計畫事業として施行することに相成り近く著手の見込に有之候處右地區内に貴省所管國有地並公用借地[あらば全部當該整理地區に編入致度候間御承認相成度都市計畫法第十二條及耕地整理法第四十三條に依り此段及照會候也

追而本件は差掛りたる義に付總て復興局へ至急御回答相煩度爲念申添候

大正十三年三月二十九日

復興局長官  
東京市長

備考

本文中「の間宮内次官の分御料地」、東京府知事の分貴府所有の公用地、公共用地、古墳墓地又は墳墓地、東京市、區長の分貴市區所有の公用地、公共用地、古墳墓地又は墳墓地」

甲 第三章 土地及土地に關する權利の調査



右照會に依り各關係官公署より夫々其の同意を得たり、本市に於ては各土地に付市參事會に提案承認を得たる上同意をなせり。

其の他神社に付ては、各地區に於て社掌並氏子總代の連署を以て同意を得たり、又寺院境内に付ては既述の如く後日に於て同意を得るの必要なきに至りたるも、當初編入の同意に付管長の添書を要するや否に付宗教局長照會ありたるに對し、大正十三年十月一日復興局長官より左記要旨の回答を爲し管長の添書を要せざる取扱を爲せり。

耕地整理法第四十三條に依り、寺院の住職及檀徒總代の連署したる編入同意書の提出を以て手續完了とし、別に宗派管長の添書を要せざることに取扱ふ。

追而寺院境内地の地區編入に際しては、明治六年太政官布告第二四九號に依り、所轄行政廳の認可を必要とするが如き疑有之候得共、地區編入の結果區劃整理に依りて交付せらるゝ換地は、耕地整理法第十七條に依り、同法第三十條第四項の告示の日より之を従前の土地と看做さるゝことに相成居に付、之が爲何等權利の喪失を來すが如きことなく、同布告に所謂寺院財産の處分に該當せず、從つて所轄行政廳の認可を必要とせざるものと解せらるゝも、一應貴局の御意見承知致度、若し萬一寺院境内地の地區の編入同意に對し、所轄行政廳の認可を必要とせらるゝときは速に御認可相成度、尙明治十七年内務省達乙第三十七號に依れば、該認可出願に對しても管長の添書を必要とするが如く解せらるゝも、管長添書を必要とするときは之が爲往々にして多大の日子を要し、區劃整理事業進行上遺憾不尠候間、明治二十一年社寺局通牒甲第十七號後段に準じ、管長添書を必要とせざることに御取扱相成。

## 第四章 測量

### 第一節 概説

土地區劃整理に於ける土地測量は、主として現形測量並確定測量の二と爲すも、特に必要ある部分

は高低測量を實施し、且面積誤謬訂正申請の途を開かれたる爲之が測量を施行せり、而して整理施行上直に必要なるは精確なる土地現形測量圖にして、復興院に於て土地各筆の實測に著手したるも、大震災の爲各關係稅務署、登記所に於ける圖書の大部分を焼失し、重要な資料を得る能はざるのみならず土地所有者、借地權者等所在不明の者多く、又實地の立會を求めたるも土地の境界に付紛議を生じ、到底作業の進捗不可能なる狀況を呈せり、依つて方針を更め街區の現況と主なる工作物等の位



土地區劃整理に於ける土地測量は、主として現形測量並確定測量の二と爲すも、特に必要ある部分

は高低測量を實施し、且面積誤謬訂正申請の途を開かれたる爲之が測量を施行せり、而して整理施行上直に必要なは精確なる土地現形測量圖にして、復興院に於て土地各筆の實測に著手したるも、大震災の爲各關係稅務署、登記所に於ける圖書の大部分を焼失し、重要な資料を得る能はざるのみならず土地所有者、借地權者等所在不明の者多く、又實地の立會を求めたるも土地の境界に付紛議を生じ、到底作業の進捗不可能なる狀況を呈せり、依つて方針を更め街區の現況と主なる工作物等の位置を實測するに止め、他は本市地理課備付の査定圖を參照して現形の基本圖作製を爲すに決したり、然るに諸準備未だ整はざりし當時に於て廣大なる區域に涉り、短時日の間に其の實測を完成する事は極めて難事なりしが故に京橋、日本橋兩區のみ復興院に於て施行し、其の他の全部を陸地測量部に依頼し、大正十三年一月實測に著手、晝夜兼行の努力を以て同年三月末日其の完了を見、四月十日に至り地區毎に縮尺六百分の一基本圖の製作を了せり、而して各地區に於ては該基本圖に據りて更に細部に亘る現形の測量を施行せり。

確定測量は換地の設計進捗するに従つて其の必要を生じ、總て出張所に設けたる確定測量班に於て各地區毎に之れを施行せり、即ち換地の位置決定したるときは直に新計畫の街區を實地に杭打し、其の結果を縮尺三百分の一に製圖し面積決定の資料に供せり、而して換地面積決定するに及び更に實地に杭打を施行し、關係權利者に換地の指示を爲すと共に移轉實施の用に資せり、又高低測量、誤謬訂正測量は各地區に於て現形測量の一部として之を施行せり。

之等現場の調査に際し多數従業員宅地内に立入るの必要ありたるを以て、身分を證する爲徽章を制定して佩用せしめたり。

本事業開始當初に於ては技術者の充實、器械器具及製圖用品の蒐集等に多大なる苦心を要したり、殊に技術者は急速に多數の適任者を得る爲各種の手段を盡し、又確定測量に付ては優秀なる測量技術







甲 第四章 測量

三九〇	三九四	四九九	五七四	四六五	四四九	三八五	二九二	二七九	三三六	二八四	二三八	四三三	二七九	三三三	二五七	一〇四	一四〇
二、七四二	二、二七一	一、九五〇	二、七七八	一、八五五	一、七五三	二、二八一	七三一	九二二	八八三	七三五	一、一九三	九二	一、一五八	七六	五三三	七三三	一、一九二
六、三四八	二、九七七	七、一〇〇	二、〇三三	一六、四七〇	八、二四七	四、三五五	—	一〇、二六〇	一五、一〇七	八、九〇〇	九、二二〇	二四、八〇五	一〇、二七六	一〇、七六六	九、六六五	七、八七七	一四、二一八
一、九三二	三、三五〇	四、五五五	五、三五〇	二、八五三	二、四五〇	一、五五〇	—	一、九八八	二、八八二	二、五三一	一、九九八	五、一三〇	二、二〇〇	二、五四二	二、〇九九	一、五〇六	三、二四四
二、三三二	一八、八九二	一四、〇七四	二九、七二五	二、六四三	二、八九八	八、五四一	一、〇三三	一三、四八八	一九、三三三	二、六八八	二、〇八一	三、五五九	一三、六六六	一四、七九九	二、七四九	一〇、〇八一	一八、六九四
一一九·八四	二三〇·五〇	一〇一·〇〇	一四〇·三三	一五三·三三	九九·三七	七五·〇〇	—	二六·八七	二一五·五	一一·六五	二九·四二	一一五·二四	一四八·九二	一〇三·一六	二一八·〇八	二七·九九	一一二·七三



三八	四二五	二、六七二	一三、五〇七	二、八九五	一九、四九九	二七、二四
三九	四〇五	一、三〇九	一〇、二〇五	二、七八四	一四、七〇三	九四、四四
四〇	四〇〇	一、五八三	二、八五一	三、四三八	一八、二七二	九七、三四
四一	三九五	一、二二三	一一、九八八	三、七五三	一七、三四九	一〇三、七七
四二	三三〇	二、二三九	一〇、二四	三、三三七	一六、〇〇	一三三、九八
四三	三五	二、六四五	八、七五八	二、二〇〇	一三、八四八	一三三、九五
四四	七五二	七五〇	一〇、八八一	一、八三〇	一四、二二三	六八、〇八
四五	九四八	六三三	八、七三九	一、四八〇	一一、七九〇	七四、三三
四六	六九六	七三五	四、四四五	一、四七六	七、三五二	四八、一五
四七	一、〇七一	八六八	四、八五一	一、五三〇	八、三三〇	五〇、三三
五〇	九五〇	八七〇	九、一五八	二、一三〇	一三、一〇八	六八、七一
五一	九二七	七七五	三、七二〇	一、三四〇	六、七四二	六三、八五
五二	六八一	七七七	四、四〇七	一、五〇〇	七、三六五	六五、六四
五三	七九三	九八四	八、三七八	一、八三〇	一一、九七五	五六、六九
五四	一、一六八	九三八	八、五六一	二、一九四	二二、八六一	五八、九一
五五	一、〇〇一	一、一〇三	一〇、三四二	三、一九五	一五、七四一	五七、三五
五六	五三六	七四一	六、八五九	一、八二四	九、九六〇	五六、三八
五七	一、〇四八	八三三	六、一三三	一、九七〇	九、九八四	五三、一五
五八	八六二	一、一七〇	八、七八七	三、六四〇	一四、四五九	五四、六二

五九	九六四	七七七	五、六八四	一、八二二	九、二五六	五三、四一
六〇	六四	七〇六	六、〇六	一、二七〇	八、六六	五四、六六
六一	八七七	一、二三	七、二七一	一、四三〇	一〇、七〇一	四五、八八
六二	三三三	六三三	三、五四四	九一七	五、四〇七	五五、七五
六六	八元	五七五	四、六四六	一、二六七	七、三七	六七、二八



五八  
八六三  
一、二七〇  
八、七六七  
三、六四〇  
一四、四五九  
五四・六二

計	五九	六〇	六一	六二	六六
	九四	六四	八七	三三	八元
	七七七	七〇六	一、二三三	六三三	五七五
	五、六八四	六、〇二六	七、一七一	三、五四四	四、六四六
	一、八三二	一、二七〇	一、四三〇	九一七	一、二六七
	九、一五六	八、六二六	一〇、七〇一	五、四〇七	七、三三七
	五二・四一	五四・六六	四五・八八	五五・七五	六七・二六
					八〇・〇〇

第二節 現形測量

現形測量は整理前の土地竝建物工作物等の現況を實測し、土地區劃整理の設計に供するものにして、基本測量及細部測量に分ち、尙必要あるものに付ては高低測量、誤謬訂正測量を施行せり。

第一項 基本測量

基本測量は區劃整理施行區域全般に亘り、關聯して設定したる多角測點に基きて街路、運河等の位置を實測するものにして、復興院に於て陸地測量部の援助を求めて施行したり、而して其の測量實施に當りては別に定められたる多角測量規程により基點の測量を爲せり、右各點の成果を正確ならしむる爲既存の陸地測量部設定の三角點を利用するを便なりとせるも、震災に因る異動の點檢未濟なりしを以て、止むを得ず左記六箇所にて北極星觀測を爲し方位角を決定し、全多角點の正確を期したり。

- (一) 神田區和泉橋南側 方位角は北極星の最大離隔觀測に依る
- (二) 吾妻橋三角點(既設) 方位角決定右に同じ











第三項 水準測量

水準測量は本所、深川兩區に於て土地價格評價及宅地造成の必要上、全區域に亘りて統一したる基準に依り施行したり、即ち其の基準點は本市設定の靈岸島水準基準に據りたり(復興局に於ては參謀本部設定の水準標を採用せり、參謀本部基準標と本市靈岸島基準標との差三尺六寸七分あるを以て、實測に際し參謀本部水準標を使用したる場合は、其の成果に三尺六寸七分を加算す)

其の他の地區にして高低甚だしく水準測量を必要とせるもの例へば第一、第二、第二十八、第二十九地區の如きは、各地區毎に基準高を定め土地の高低を表示したり。

第四項 土地面積誤謬訂正測量

本測量は土地臺帳面積に比し繩延ある土地にして、各地區土地區劃整理委員會議決の期日内に、土地面積誤謬訂正方出願したるものに付、左記土地面積誤謬訂正事務取扱手續に依りて實測を行ひ、其の面積を更正し縮尺三百分の一の圖面を作製せり。

土地面積誤謬訂正事務取扱手續 (大正十四年一月六日復興局整地部長通牒)

- 第一條 土地面積誤謬訂正願書ニハ隣地主ノ連署若ハ同意書ヲ添付セシムベシ但シ隣地ガ國有地御料地又ハ公有地ナルトキハ其ノ連署若ハ同意書ノ添付ナキモ一應之ヲ收受スルモノトス
- 前項ノ場合ニ於テ接續地ガ出願地ト同一所有者ニ屬スルトキハ一筆地ト看做シ其ノ隣地主ノ同意ヲ必要トス
- 第二條 第一條ノ願書ハ各「プロツク」毎ニ取纏メ可成同一「プロツク」ハ同時ニ實地調査ヲ爲スベシ
- 第三條 實地調査ヲ爲サムトスルトキハ豫メ調査日時ヲ出願人ニ通知シ(第一號様式附錄參照)調査ニ立會ハシムベシ
- 第四條 實地調査ハ左ノ方法ニ依リ之ヲ行フベシ

- 一 丈量ハ各筆毎ニ之ヲ爲スベシ但シ接續地ガ同一人ノ所有ニ係ルトキハ合併丈量スルモノトス此ノ場合ニ於テハ其ノ出願ニ係ラザル土地ノ臺帳登錄面積ヲ合併丈量面積ヨリ控除シタルモノヲ以テ出願地ノ面積トシ出願ニ係ラザル土地ノ臺帳登錄面積ハ之ヲ實測面積ト看做ス
- 二 實測圖ハ縮尺三百分ノ一トス

實測調査完了シタルトキハ境界點ヲ標木ヲ以テ明示シ置クベシ

第五條 訂正面積ハ總テ調査面積ニ依ルベシ但シ調査面積ガ土地臺帳登錄面積ニ對比シ百分ノ一以内ノ差異ニ止マ



第四條 實地調査ハ左ノ方法ニ依リ之ヲ行フベシ

一 丈量ハ各筆毎ニ之ヲ爲スベシ但シ接續地ガ同一人ノ所有ニ係ルトキハ合併丈量スルモノトス此ノ場合ニ於テハ其ノ出願ニ係ラザル土地ノ臺帳登錄面積ヲ合併丈量面積ヨリ控除シタルモノヲ以テ出願地ノ面積トシ出願ニ係ラザル土地ノ臺帳登錄面積ハ之ヲ實測面積ト看做ス

二 實測圖ハ縮尺三百分ノ一トス  
實測調査完了シタルトキハ境界點ヲ標木ヲ以テ明示シ置クベシ

第五條 訂正面積ハ總テ調査面積ニ依ルベシ但シ調査面積ガ土地臺帳登錄面積ニ對比シ百分ノ一以内ノ差異ニ止マルモノハ之ヲ訂正セザルモノトス

第六條 立會人が境界ニ付異議ヲ申立テ境界決定セザルトキハ實地調査ヲ中止シ理由ヲ附シテ申請ヲ却下スルモノトス

第七條 實地調査ノ願末ハ左記事項ヲ記載シタル調書ニ實測圖ヲ添付シテ其ノ事蹟ヲ明瞭ナラシムベシ

- 一 土地臺帳登錄面積
- 一 出願面積
- 一 調査面積
- 一 立會人ノ住所氏名
- 一 其ノ他必要ナル事項

第八條 國有地御料地又ハ公有地ニ隣接スルトキハ實地調査ニ當該關係公署ノ立會ヲ求メ立會ナカリシトキハ境界判明セルモノニ限り實地調査ヲ遂ゲ一件書類ノ寫ヲ添付シ之ガ同意ノ有無ヲ照會シタル上處理スベシ

第九條 出願ニ對スル處理ヲ了シタルトキハ遲滞ナク其ノ旨出願人ニ通知スベシ

本測量中最も注意を要したるは一筆の土地を分筆して其の一部を出願したるもの、又は數筆連續所有の土地の一部のみを出願したるもの等にして、往々不正のものを發見したるを以て、前記手續第一條第四條を嚴重に實行せり、而して測量實施に當り隣接土地所有者の立會は、原則として出願人同伴をなす事とせるも、立會なかりしときは當局より直接立會を求めたり。



出願の土地にして道路、溝渠等公共用地に隣接する場合には本市地理課の立會を求め、尙國有財産法第二十四條該當地、即ち寺院又は佛堂の用に供する土地の面積訂正出願又は立會に關しては、當該寺院又は佛堂をして便宜出願せしめ、立會方を所有者たる國に求むる事とせるも、實際に當り一々國の立會を求むるは煩雜なるを以て、大正十四年八月復興局に於て大藏省と協議の上左記に依り處理したり。

- 一 實地調査を爲す場合は豫め土地の所在、寺院佛堂の名稱、面積及實地調査の日時を東京稅務監督局長へ通知すること。
  - 二 東京稅務監督局長前項の通知を受けたるときは立會の要否を調査し、立會を必要とする場合は其の旨通知の上當日立會すること。
  - 三 國に於て立會したると否とを問はず、從前の面積訂正の場合は土地の所在、寺院佛堂の名稱、面積を通知すること。
- 又本市有墓地に付ては、復興局と本市との協議に依り、管理者たる寺院に於て出願立會を行はしむることとせり。

### 第三節 確定測量

確定測量は土地區劃整理確定測量規程に依り、換地設計の結果を實地に杭打測量するものにして、換地設計の進捗に伴ひ之れを街區確定測量並細部確定測量に分ち施行せり、尙移轉計畫實施の必要上確定圖上に在來現存せる建物、工作物を實測描入したり。

本測量は建物稠密にして且交通頻繁なる所に於て施行するが故に、作業極めて困難なるのみならず、精密且正確なる結果を要するを以て、確定測量班をして専門に施行せしめ事業の促進を圖れり、而し

て本測量は大正十四年一月第四地區に著手したるを始めとし、逐次各地區に及ぼし、昭和四年十一月第八地區を最終とし、全部の確定測量を終了したり、市長施行地區に於ける作業の著手及完了狀況次の如し。

地區	著	手	完	了	地區	著	手	完	了	地區	著	手	完	了
----	---	---	---	---	----	---	---	---	---	----	---	---	---	---







五四	大正 一四、七	昭和 四、三	五七	大正 一四、六	昭和 四、一〇	六一	大正 一四、七	昭和 三、三
五五	同	同	五九	同	三	六二	同	同
五六	同	八同	六〇	同	六同	六六	同	六同
					三、九			一四

第一項 街區確定測量

本測量は前項記述の六百分の一現形圖上に設計し、換地位置決定したる區域より逐次新計畫の街區、街路の中心、幅員等を現地に杭打し、又は直接杭打を爲し得ざるものは補助點を設け、點の坐標を算出確定するものなり(幹線補助線街路の中心點、幅杭及屈曲點、運河の法線は復興局に於て施行したるを以て、杭の位置並坐標計算書の引繼を受けたり)而して其の測定基準を確定する爲更に各地區毎に多角測點を設置し、之を前記基本測量の爲設けたる多角測點と連結するのみならず、隣接地區の境界は同一點を使用して互に連絡を保ち地區界、街路、運河に齟齬なからしむるに努めたり、斯くして實測したる結果計算によりて各點、各街區の坐標を決定の上其の位置を確定し、且、ブロック面積を算定せり。

實測に當り新計畫線は殆ど直接見透不可能なるを以て、先づ在來街路の改修又は擴張せらるゝものより著手し、現地に於て中心杭、幅杭並必要なる補助杭等を設定し、又實地に杭打し能はざるものは坐標計算に依り逐次新設街路に及ぼせり、而して其の結果を一街區を標準とせる縮尺三百分の一街區確定圖に作製し、街區の邊長、角度、街路の幅員等を記入し、換地面積決定案作成に資せり。

第二項 細部確定測量

本測量は街區確定圖に基き設計せられたる換地面積借地面積共中、土地區劃整理委員會に於て決定

せられたる部分より、各筆各借地界を現地に於て杭打を施行し、整理後の面積を確定するものなり、而して之れが實施は筆界、借地界を確定する最も重要なるものなるが故に、主として坐標計算によりて決定せられたる街區確定測量の結果を、實地に檢證したる上行ふ事とせり、而して本測量を準備作業並確定杭打作業の二段に分ち施行し其の確實を期せり。

準備作業は新計畫を現地に表示し又坐標計算に據る成果を檢證すると共に、確定杭打の基準點を設



本測量は街區確定圖に基き設計せられたる換地面積借地面積共中、土地區劃整理委員會に於て決定

せられたる部分より、各筆各借地界を現地に於て杭打を施行し、整理後の面積を確定するものなり、而して之れが實施は筆界、借地界を確定する最も重要なるものなるが故に、主として坐標計算によりて決定せられたる街區確定測量の結果を、實地に檢證したる上行ふ事とせり、而して本測量を準備作業並確定杭打作業の二段に分ち施行し其の確實を期せり。

準備作業は新計畫を現地に表示し又坐標計算に據る成果を檢證すると共に、確定杭打の基準點を設置するを目的とす、之が爲街路、路地、空地等の出入し得る所は勿論、宅地内の間隙又は建物内をも利用して杭打を行ひ、其の諸點並成果を三分の一確定圖に記入するものとす。

確定杭打作業は換地設計の全部を現地に杭打表示する爲、前記の基準點に基き既定の標式に據る杭を設定するものとす、而して確定杭打を了したるものは、移轉係員立會の上權利者に指示し、全街區を完了したるときは街路の中心、街角、幅員杭を道路、橋梁係員に引繼ぎを爲せり。

前述の作業終了したるときは、之を六百分の一に再製一地區を綜合したる確定圖を完成するものとす。

### 第三項 現在建物及工作物の測量

本測量は建物及工作物の現在位置と計畫街路並換地位置等の關係を明かにし、移轉計畫實施の基礎と爲すを目的とし、換地面積の決定したる部分より確定測量規程に基き、三分の一街區確定測量圖に現在建物及工作物を測量描入し、且決定したる各筆及借地界を記入するものとす。

## 第五章 土地及土地に關する權利の評價

### 第一節 概 説



土地區劃整理に於て土地評價を必要とするは、換地設計の標準とし且清算金を算定する場合及土地補償金を算定する場合とす。

一 換地設計の標準とし且清算金を算定する場合 耕地整理法第三十條は土地區劃整理に準用するを以て、換地設計に當りては従前の土地の地目、面積、等位等を標準として換地を交付するを原則とするも、本事業は街路、運河の新設、擴築變更等大規模に行はれ、土地價格の變動著しき爲、耕地整理の場合とは其の趣を異にし、簡單に面積、等位を標準として換地を行ふ能はず、整理前後の土地の價格を對比考慮し、所謂價格換地の方法を加味したる換地を行はざる可からず、然るに市街宅地は同一の面積に於ても、間口奥行の長短形狀の如何に依りて其の價格を異にし、設計上整理前後の價格を一致せしむる様、換地を交付するは到底不可能にして、勢ひ耕地整理法第三十條第二項の規定の清算金により、相殺を爲さざる可からざるに至ること多きを以て、土地の評價は區劃整理事業上極めて必要なる事項とす。

二 土地補償金を算定する場合 特別都市計畫法第八條、同施行令第三十條の規定により、整理後の宅地面積整理前に比し一割以上を減少するときは、其の一割を超ゆる部分の面積に對して地區内の宅地の平均價格を乗じたる額の補償金を交付するを要するを以て、補償金の算定上土地の評價を必要とする事言を俟たず、而して今回の土地區劃整理施行地區の狀況を見るに、全施行地區中第一區、第三地區及第二十地區を除きたる六十二箇地區は、其の宅地の減歩率何れも一割以上に達し、凡て補償金の交附を要したるを以て、何れも補償金算定上土地の評價を必要とせり。

以上述べたる如く土地の評價は土地區劃整理事業に密接の關係を有し、之が評價の適否は權利者に及ぼす影響至大なりとす。

從來土地の評價は宅地の現況、將來の發展及商業の繁閑等を考慮し、或は隣地若は近似地の賣買實例又は從來の經驗に據り、更に賃借料に依る利廻りより還元せるもの等達觀を主としたるものなれども、今回の區劃整理事業の如く短期間に多數の土地を評價する場合に於ては到底斯かる方法を採用するは困難とする所なるを以て、種々調査研究の結果、現今科學的評價法として認めらるゝ米國クリヴランド市の評價法を基礎とし、之に本市の事情を參酌して新評價方法を創定したり。

而して本事業に於ては土地所有權者の外、土地に關し權利を有するものも亦參加したるを以て、其



及ぼす影響至大なりとす。

從來土地の評價は宅地の現況、將來の發展及商業の繁閑等を考慮し、或は隣地若は近似地の賣買實例又は從來の經驗に據り、更に賃借料に依る利廻りより還元せるもの等達觀を主としたるものなれども、今回の區劃整理事業の如く短期間に多數の土地を評價する場合に於ては到底斯かる方法を採用するは困難とする所なるを以て、種々調査研究の結果、現今科學的評價法として認めらるゝ米國クリヴランド市の評價法を基礎とし、之に本市の事情を參酌して新評價方法を創定したり。

而して本事業に於ては土地所有權者の外、土地に關し權利を有するものも亦參加したるを以て、其の各權利に對する評價の方法をも併せ講究したり、尙一地區内の土地價格算出取扱の便宜上、簡單にして且對比明瞭なる指數を採用し、最後に清算金、土地補償金算定に當り、地區毎に指數一個の價格を定め換算することとせり。

## 第二節 土地の評價

市街宅地の價格は其の路線に接する部分に於て最も高く、之れを遠ざかるに従つて漸次低落するの實情に鑑み、新評價の方法は宅地に接する路線に一定の價格を定め、之れを路線價と爲し、宅地の奥行間數に對して制定したる百分率を乗じ、其の價格を算出せむとするにあり。

### 第一項 土地評價の原則

#### 一 路線價の設定

路線價は新評價法に於ける重要基礎にして、路線に直角に接する間口一間、奥行五間の土地、即ち東京市に於ける所謂表坪と稱せらるゝ部分の平均一坪當價格を以て之れを表示せり。

而して路線價は土地評價の基礎を爲すものにして、其の決定の當否は直に土地各筆評價の當否に影響するを以て、之が原案作成に付ては復興局に於て深甚の考慮を拂ひ、各方面の經驗者、専門家に依頼し且實地に付慎重に調査したるものなり。



二 奥行價格百分率の適用

奥行價格百分率は路線價と共に土地價格計算上重要な一要素にして、土地價格の路線に面する部分より奥行間數に應じて遞減する割合を基礎として、各奥行間數の價格を百分率にて表示したるものなり。

而して奥行遞減の狀況を最初數字を以て表示したる米國紐育州判事ホフマン氏の法則は、奥行百呎の標準宅地を各二十五呎宛に四等分し、路線に接する部分より順次に其の價格を全土地價格の十分の四、十分の三、十分の二、十分の一の割合なりと定めたり、復興局に於ては此の割合を參酌し、且東京府市、勸業、農工兩銀行等の意見を徵し、又賣買實例に就き調査研究したる結果、次の四階級に分ち、各異なる奥行價格百分率を適用することとせり。

- 一 特別率 最上級の商業地に適用
- 一 甲 率 上級の商業地に適用
- 一 乙 率 中等級の商業地に適用
- 一 丙 率 下級の商業地、住宅地、工業地又は之に準すべき土地に適用

而して四階級の土地に於ける價格の遞減は、表地一坪の土地價格を百とし、二十間に至る迄五間毎に毎坪の割合は次表の如く、特別率に於て最も急に、丙率に於て最も緩に遞減する様決定せり。

區	分	特別率	甲 率	乙 率	丙 率
路線に直接する一坪の土地の價格の割合	特別率	一〇〇%	一〇〇%	一〇〇%	一〇〇%
	甲 率	五〇%	六五%	八一%	九二%
	乙 率	三一%	四七%	六五%	八二%
路線より五間目の一坪の土地の價格の割合	特別率	一〇〇%	一〇〇%	一〇〇%	一〇〇%
	甲 率	五〇%	六五%	八一%	九二%
路線より十間目の一坪の土地の價格の割合	特別率	一〇〇%	一〇〇%	一〇〇%	一〇〇%
	甲 率	五〇%	六五%	八一%	九二%

路線より十五間目の一坪の土地の價格の割合	特別率	一三%	三八%	五五%	七五%
	甲 率	一八%	三三%	五〇%	六九%
路線より二十間目の一坪の土地の價格の割合	特別率	一三%	三八%	五五%	七五%
	甲 率	一八%	三三%	五〇%	六九%

備考 二十間以上は遞減せざるものとせり。

而して前表の基準間數以外の中間々數に對する價格の割合は、拋物線を以て算出せり、之れを表示すれば次の如し。



路線より十間目の一坪の土地の価格の割合

三二%

四七%

六五%

八二%

路線より十五間目の一坪の土地の価格の割合  
路線より二十間目の一坪の土地の価格の割合

一三%  
一八%

三八%  
三三%

五五%  
五〇%

七五%  
六九%

備考 二十間以上は遞減せざるものとせり。

而して前表の基準間數以外の中間々數に對する價格の割合は、拋物線を以て算出せり、之れを表示すれば次の如し。

奥行價格遞減割合表

率 奥行間數	特 別			甲			乙			丙		
	遞減割合	五間平均價	同百分率	遞減割合	五間平均價	同百分率	遞減割合	五間平均價	同百分率	遞減割合	五間平均價	同百分率
1	100.0			100.0			100.0			100.0		
2	76.5			82.6			95.0			98.0		
3	64.2	69.4	100.0	75.0	78.3	100.0	90.0	90.3	100.0	96.0	96.0	100.0
4	56.5			69.4			85.6			94.0		
5	50.0			64.3			81.3			92.0		
6	45.2			60.3			77.5			90.0		
7	40.5			56.5			74.0			88.0		
8	36.7	37.4	53.8	52.9	53.2	67.9	70.7	70.8	78.4	86.0	86.0	89.5
9	33.8			49.6			67.5			84.0		
10	31.0			46.8			64.7			82.4		



11	29.2			44.2			62.0			80.8		
12	27.4			42.3			60.0			79.3		
13	26.0	26.0	37.4	40.8	40.9	52.2	58.1	58.2	64.4	77.8	77.8	81.0
14	24.6			39.3			56.4			76.3		
15	23.2			38.1			54.8			74.9		
16	21.8			36.9			53.5			73.5		
17	20.8			35.8			52.5			72.2		
18	19.8	19.8	28.5	34.8	34.8	44.4	51.6	51.7	57.2	71.1	71.2	74.1
19	18.8			33.8			50.8			70.1		
20	18.0			33.0			50.3			69.1		

備考 五間毎の平均價は其の間の低減率を累計し五を以て除したるものにして、同上百分率は路線より五間迄の平均價を一〇〇とし各五間毎平均價の割合を算出したるものなり。

奥行價格百分率は上述の遞減割合を基準として作成したり、即ち前表の遞減割合を加算したる累價(次表遞減率累價)を、一間より五間迄の平均價前表参照を以て除したる商を百倍したる數字を以て表示し、奥行相當の一坪單獨百分率は其の相當間數の百分率より一間短き奥行相當の百分率を減じたる數を以て表示せり、例へば特別率路線より六間迄に於ける奥行價格百分率は、累價三百九十二個四を一間より五間迄の平均價六十九個四を以て除したる五個六五を百倍したる五百六十五個なり、而して六間目の一坪の單獨百分率は、六間の百分率五百六十五個より五間の百分率五百個を減じたる六十五個なり。

尙實際使用の際、奥行間數相當の區域の一坪當平均を算出するの便宜上、平均百分率を併せ作成し

たり、即ち奥行間數相當の奥行價格百分率を其の奥行間數を以て除したる數字を以て表示せり、例へば特別率奥行六間の土地の平均百分率は、奥行價格百分率五百六十五個を奥行六間を以て除したる九十四個一なり。

以上の各百分率の數字を表示すれば次の如し。

奥行價格百分率並平均百分率表



尙實際使用の際、奥行間數相當の區域の一坪當平均を算出するの便宜上、平均百分率を併せ作成し

たり、即ち奥行間數相當の奥行價格百分率を其の奥行間數を以て除したる數字を以て表示せり、例へば特別率奥行六間の土地の平均百分率は、奥行價格百分率五百六十五個を奥行六間を以て除したる九十四個一なり。

以上の各百分率の數字を表示すれば次の如し。

奥行價格百分率並平均百分率表

率 奥行 間數	特別			甲			乙			丙		
	遞減率 百分率	單獨 百分率	平均 百分率	遞減率 百分率	單獨 百分率	平均 百分率	遞減率 百分率	單獨 百分率	平均 百分率	遞減率 百分率	單獨 百分率	平均 百分率
1	100.0	144.0	144.0	100.0	127.6	127.6	100.0	110.6	110.6	100.0	104.1	104.1
2	176.5	254.1	110.1	182.6	233.0	105.4	195.0	215.7	105.1	198.0	206.2	102.1
3	240.7	346.6	92.5	257.6	328.7	95.7	285.0	315.3	99.6	294.0	306.2	100.0
4	297.2	427.9	81.3	327.0	417.3	88.6	370.6	410.0	94.7	388.0	404.1	97.9
5	347.2	500.0	72.1	391.8	500.0	82.7	451.9	500.0	90.0	480.0	500.0	95.9
6	392.4	565.0	65.0	452.1	576.9	76.9	529.4	585.7	85.7	570.0	593.7	93.7
7	432.9	623.4	58.4	508.6	746.5	72.1	603.4	667.6	81.9	658.0	685.4	91.7
8	469.6	676.2	52.8	561.5	716.5	67.5	674.1	745.8	78.2	744.0	775.0	89.6
9	503.4	724.9	48.7	611.1	779.8	63.3	741.6	820.5	74.7	828.0	862.5	87.5
10	534.4	769.5	44.6	657.9	839.5	59.7	806.3	892.1	71.6	910.4	948.3	85.8
11	563.6	811.6	42.1	702.1	895.9	56.4	868.3	960.7	68.6	991.2	1032.5	84.2
12	591.0	851.0	39.4	744.4	949.9	54.0	928.3	1027.1	66.4	1070.5	1115.1	82.6
13	617.0	888.5	37.5	785.2	1002.0	52.1	986.4	1091.3	64.2	1148.3	1196.1	81.0
14	641.6	923.9	35.4	824.5	1052.1	50.1	1042.8	1153.7	62.4	1224.6	1275.6	79.5

甲 第五章 土地及土地に關する權利の評價



15	664.8	957.3	33.4	63.8	862.6	1100.8	48.7	73.3	1097.6	1214.4	60.7	80.9	1299.5	1353.6	78.0	90.2			
16	686.6	988.7	31.4	61.7	899.5	1147.9	47.1	71.7	1151.1	1273.6	59.2	79.6	1373.0	1430.2	76.6	89.3			
17	707.4	1018.7	30.0	59.9	935.3	1193.5	45.6	70.2	1203.6	1331.7	58.1	78.3	1445.2	1505.4	75.2	88.5			
18	727.2	1047.2	28.5	58.1	970.1	1238.0	44.5	68.7	1255.2	1388.8	57.1	77.1	1516.3	1579.4	74.0	87.7			
19	746.0	1074.3	27.1	56.5	1003.9	1281.1	43.1	67.4	1306.0	1445.0	56.2	76.0	1586.4	1652.5	73.1	86.9			
20	764.0	1100.2	25.9	55.0	1036.9	1323.2	42.1	66.1	1356.3	1500.6	55.6	75.0	1655.5	1724.4	71.9	86.2			
一間より五間に至る遞減率平均單價																69.4	78.3	90.3	96.0

備考 本表の果價は前掲奥行價格遞減割合を累加したるものなり。

以上は一般宅地に於ける根本原則にして、尙宅地の角地なる場合、又は地形の三角形を爲す場合は更に影響率を加算することとせり。

### 三 側方路線影響百分率の適用

一 宅地敷二以上の路線に接する場合、即ち所謂角地は正面路線に接する宅地に比して其の利用價值多きを以て、價格の高價なるを普通とするが故に、正面路線より算出したるものに相當價格を加算するを要し、此の場合側方路線影響百分率を適用せり、而して側方路線の影響する範圍には自ら限度ありて、「クリーヴランド」市に於ては百呎とせるも、今回は前述奥行遞減割合調査と同時に之を講究し、其の影響範圍を左の如く決定し、丙率を適用のものは側方路線の影響なき事とせり。

#### 一 特別率及甲率は側方路線より十間の範圍

#### 一 乙率は側方路線より五間の範圍

以上の範圍に於ける側方路線の影響の及ぼす増價計算方法に關しては、米國に於ては曾て正面路線より計算したる價格に、側方路線の路線價に奥行價格百分率を適用して算出したる價格を其の儘加算したるも、斯くては同一土地を二重に評價加算せられ過大なる價格となるを以て、「クリーヴランド」市

の「ザンガール」氏は稍合理的側方影響百分率を制定したり、今回は是等を參考として其の百分率を決定せり、即ち側方路線の影響は側方路線に接する部分に於て最も大にして、漸次遞減し十間(特別甲率)又は五間(乙率)に於て止まるものとしたるを以て、前記奥行百分率の十一間目又は六間目の單獨百分率(前表参照)を該百分率の一間より十間に至る各間數相當の單獨百分率より減じ、其の殘存單獨百分率を側方路線の影響に依りて生ずる價格の増加割合とせり、然るに之を基礎とし算出したる影響は、尙實際の評價に比して低き傾向ありしを以て、更に之を更正せり、即ち一間目單獨百分率より十一間目の單



より計算したる價格に、側方路線の路線價に奥行價格百分率を適用して算出したる價格を其の儘加算したるも、斯くては同一土地を二重に評價加算せられ過大なる價格となるを以て、「クリーヴランド市

の「ザンガール」氏は稍合理的側方影響百分率を制定したり、今回は是等を参考として其の百分率を決定せり、即ち側方路線の影響は側方路線に接する部分に於て最も大にして、漸次遞減し十間(特別甲率)又は五間(乙率)に於て止まるものとしたるを以て、前記奥行百分率の十一間目又は六間目の單獨百分率(前表参照)を該百分率の一間より十間に至る各間數相當の單獨百分率より減じ、其の殘存單獨百分率を側方路線の影響に依りて生ずる價格の増加割合とせり、然るに之を基礎とし算出したる影響は、尙實際の評價に比して低き傾向ありしを以て、更に之を更正せり、即ち一間目單獨百分率より十一間目の單獨百分率を控除したる殘存單獨百分率は、特別率に於て一〇・九となるを一四四に、甲率七一・二となるを一〇〇に、乙率二四・九となるを五〇に各々更正し、其の他の各間相當百分率を按分更正したる數字を基礎として、側方路線影響百分率並同平均百分率を左表の如く作成せり。

側方路線影響百分率並平均百分率表

區分	側方間數	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
特別	單獨百分率	144.0	110.1	92.5	81.3	72.1	65.0	58.4	52.8	48.7	44.6	42.1
	十一間目の單獨百分率を控除したる單獨百分率	101.9	68.0	50.4	39.2	30.0	22.9	16.3	10.7	6.6	2.5	—
率	十一間目の單獨百分率を控除したる單獨百分率	144.0	96.1	71.2	55.5	40.8	32.5	22.9	15.2	9.3	3.6	—
	側方路線影響百分率	144.0	240.1	311.3	366.8	407.6	440.1	463.0	478.2	487.5	487.5	—
甲	同上平均百分率	144.00	120.05	103.76	91.70	81.52	73.35	66.14	59.77	54.16	49.11	—
	單獨百分率	127.6	105.4	95.7	88.6	82.7	76.9	72.1	67.5	63.3	59.7	56.4
甲	十一間目の單獨百分率を控除したる單獨百分率	71.2	49.0	39.3	32.2	26.3	20.5	15.7	11.1	6.9	3.3	—
	側方路線影響百分率	100.0	68.8	55.1	45.1	36.9	28.8	22.0	15.5	9.6	4.6	—
甲	同上平均百分率	100.0	168.8	223.9	269.0	305.9	334.7	356.7	372.2	381.8	386.4	—



率	同上平均百分率	100.00	84.40	74.63	67.25	61.18	55.78	50.95	45.52	42.46	38.64	
乙	單獨百分率	110.60	105.1	99.6	94.7	90.0	85.7					
	六間目の單獨百分率を控除したる殘存單獨百分率	24.9	19.4	13.9	9.0	4.3						
	一問目を殘存單獨百分率に更したる間目	50.0	38.8	27.7	17.9	8.4						
	側方路線影響百分率	50.0	88.8	116.5	134.4	142.8						
	同上平均百分率	50.00	44.40	38.83	33.60	28.58						

備考 側方路線影響百分率は殘存單獨百分率の累價なり。  
同上平均百分率は其の單價を相當間數にて除したるものなり。

四 三角形遞減百分率の適用

一宅地の形狀三角形を爲し其の底邊を以て路線に接する場合、其の面積は其の間口を底邊とし頂點迄を高さとする矩形の二分の一に相當するも、其の土地の價格は之れを矩形として算出したるもの、二分の一となすこと能はず、即ち三角形に於ては路線に近き土地を多量に含むを以て、矩形として算出したる價格に相當増價するを要し、此の場合三角形遞減百分率を適用せり、又宅地の形狀之に反し其の頂點を以て路線に接する場合、其の價格は底邊を以て矩形として算出したる價格より、前記三角形の價格を減じたるものに相當するを以て、一〇より三角形遞減百分率を減じたる數を其の適用率と爲したり、而して遞減率算定の基礎は「クリーヴランド」市に於て用ゐたる左の算式を採用し、算式中呷を間に改め左表を作成したり。

$A_1$  = 奥行一呷目の奥行價格單獨百分率

$A_2$  = 奥行二呷目の同上

$A_n$  = 奥行N呷目の同上

N = 三角形の奥行呷數

奥行N呷の三角遞減率

$$= \frac{\left\{ \frac{A_1}{2} + (N-1)A_1 \right\} + \left\{ \frac{A_2}{2} + (N-2)A_2 \right\} + \dots + \left\{ \frac{A_n}{2} + (N-n)A_n \right\}}{N(A_1 + A_2 + \dots + A_n)}$$



$A_2$  = 奥行二呎目の同上

$A_n$  = 奥行  $N$  呎目の同上

$N$  = 三角形の奥行呎数

奥行  $N$  呎の三角遞減率

$$= \frac{\left\{ \frac{A_1}{2} + (N-1)A_1 \right\} + \left\{ \frac{A_2}{2} + (N-2)A_2 \right\} + \dots + \left\{ \frac{A_n}{2} + (N-n)A_n \right\}}{N(A_1 + A_2 + \dots + A_n)}$$

三角形遞減百分率表

三角 高さ の 形 の 間 敷	特 別 率	甲 率	乙 率	丙 率	三 高 角 の 形 の 間 敷	特 別 率	甲 率	乙 率	丙 率
1	50.0	50.0	50.0	50.0	11	60.9	56.9	54.3	51.9
2	53.3	52.3	50.6	50.2	12	61.3	57.3	54.6	52.1
3	54.9	53.2	51.1	50.4	13	61.8	57.6	54.9	52.2
4	56.0	53.7	51.6	50.6	14	62.1	57.9	55.2	52.4
5	56.9	54.2	52.0	50.8	15	62.5	58.2	55.4	52.5
6	57.6	54.7	52.4	51.0	16	62.9	58.4	55.6	52.7
7	58.4	55.2	52.8	51.2	17	63.2	58.7	55.8	52.9
8	59.1	55.6	53.2	51.4	18	63.6	58.9	56.0	53.0
9	59.7	56.1	53.6	51.6	19	63.9	59.1	56.1	53.1
10	60.3	56.5	53.9	51.7	20	64.2	59.2	56.3	53.3

## 第二項 土地評價の方法

### 一 各種百分率表の作製

前項土地評價新計算法に基きて、各筆の土地價格算出に便する爲、奥行價格百分率及同平均百分率並側方路線影響百分率表を特別、甲、乙及丙の各率毎に作製したり。

甲 第五章 土地及土地に關する權利の評價



興行價格百分率表

1. 特別率

(一)

興行間數	間未滿									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	0 (0)	14.4 (144.00)	28.8 (144.00)	43.2 (144.00)	57.6 (144.00)	72.0 (144.00)	86.4 (144.00)	100.8 (144.00)	115.2 (144.00)	129.6 (144.00)
1	144.0 (144.00)	155.0 (140.90)	166.0 (138.33)	177.0 (136.15)	188.0 (134.28)	199.0 (132.66)	210.0 (131.25)	221.0 (130.00)	232.0 (128.88)	243.0 (127.89)
2	110.1 (127.05)	263.3 (125.38)	272.6 (123.90)	281.8 (122.52)	291.1 (121.29)	300.3 (120.12)	309.6 (119.07)	318.8 (118.07)	328.1 (117.17)	337.3 (116.31)
3	92.5 (115.53)	346.6 (114.41)	354.7 (113.37)	362.8 (112.39)	370.9 (111.50)	379.1 (110.62)	387.2 (109.80)	395.3 (109.05)	403.5 (108.31)	411.6 (107.61)
4	81.3 (106.97)	427.9 (106.12)	435.1 (105.30)	442.3 (104.53)	449.5 (103.79)	456.7 (103.08)	463.9 (102.41)	471.1 (101.76)	478.3 (101.14)	485.5 (100.55)
5	72.1 (100.00)	500.0 (99.31)	506.5 (98.65)	513.0 (98.01)	519.5 (97.40)	526.0 (96.81)	532.5 (96.25)	539.0 (95.70)	545.5 (95.17)	552.0 (94.66)
6	65.0 (94.16)	565.0 (93.57)	570.8 (93.00)	576.6 (92.46)	582.5 (91.92)	588.3 (91.41)	594.2 (90.90)	600.0 (90.41)	605.8 (89.95)	611.7 (89.49)
7	58.4 (89.05)	623.4 (88.53)	628.6 (88.04)	633.9 (87.56)	644.5 (87.09)	649.8 (86.64)	655.0 (86.18)	660.3 (85.75)	665.6 (85.33)	670.9 (84.92)
8	52.8 (84.52)	676.2 (84.07)	681.0 (83.64)	685.9 (83.22)	690.8 (82.80)	695.6 (82.41)	700.5 (82.02)	705.4 (81.63)	710.2 (81.26)	715.1 (80.89)
9	48.7 (80.54)	724.9 (80.14)	729.3 (79.76)	733.8 (79.37)	742.7 (79.01)	747.2 (78.65)	751.6 (78.29)	756.1 (77.94)	760.5 (77.60)	765.0 (77.27)

1. 特別率

(二)

興行間數	間未滿									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
10	44.6 (76.95)	773.7 (76.60)	777.9 (76.26)	782.1 (75.93)	786.3 (75.60)	790.5 (75.28)	794.7 (74.97)	798.9 (74.66)	803.1 (74.36)	807.3 (74.06)
11	42.1 (73.78)	811.6 (73.46)	815.5 (73.16)	819.4 (72.86)	823.4 (72.57)	827.3 (72.28)	831.3 (72.00)	835.2 (71.71)	839.1 (71.44)	843.1 (71.17)



9	48.7	724.9 (80.54)	729.3 (80.14)	733.8 (79.76)	738.2 (79.37)	742.7 (79.01)	747.2 (78.65)	751.6 (78.29)	756.1 (77.94)	760.5 (77.60)	765.0 (77.27)
---	------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

1. 特 別 率

(二)

間 未 満	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	間 行 間 數		
											單 價	價	
10	44.6	769.5 (76.95)	773.7 (76.60)	777.9 (76.26)	782.1 (75.93)	786.3 (75.60)	790.5 (75.28)	794.7 (74.97)	798.9 (74.66)	803.1 (74.36)	807.3 (74.06)	44.6	769.5 (76.95)
11	42.1	811.6 (73.78)	815.5 (73.46)	819.4 (73.16)	823.4 (72.86)	827.3 (72.57)	831.3 (72.28)	835.2 (72.00)	839.1 (71.71)	843.1 (71.44)	847.0 (71.17)	42.1	811.6 (73.78)
12	39.4	851.0 (70.91)	854.7 (70.63)	858.5 (70.36)	862.2 (70.09)	866.0 (69.83)	869.7 (69.57)	873.5 (69.32)	877.2 (69.07)	881.0 (68.82)	884.7 (68.58)	39.4	851.0 (70.91)
13	37.5	888.5 (68.34)	892.0 (68.09)	895.5 (67.84)	899.1 (67.60)	902.6 (67.35)	906.2 (67.12)	909.7 (66.88)	913.2 (66.65)	916.8 (66.43)	920.3 (66.20)	37.5	888.5 (68.34)
14	35.4	923.9 (65.99)	927.2 (65.75)	930.5 (65.52)	933.9 (65.30)	937.2 (65.08)	940.6 (64.86)	943.9 (64.65)	947.2 (64.43)	950.6 (64.22)	953.9 (64.02)	35.4	923.9 (65.99)
15	33.4	957.3 (63.82)	960.4 (63.60)	963.5 (63.38)	966.7 (63.18)	969.8 (62.97)	973.0 (62.77)	976.1 (62.57)	979.2 (62.36)	982.4 (62.17)	985.5 (61.98)	33.4	957.3 (63.82)
16	31.4	988.7 (61.79)	991.7 (61.59)	994.7 (61.40)	997.7 (61.20)	1,000.7 (61.01)	1,003.7 (60.83)	1,006.7 (60.64)	1,009.7 (60.46)	1,012.7 (60.27)	1,015.7 (60.10)	31.4	988.7 (61.79)
17	30.0	1,018.7 (59.92)	1,021.5 (59.73)	1,024.4 (59.55)	1,027.2 (59.37)	1,030.1 (59.20)	1,032.9 (59.02)	1,035.8 (58.85)	1,038.6 (58.67)	1,041.5 (58.51)	1,044.3 (58.34)	30.0	1,018.7 (59.92)
18	28.5	1,047.2 (58.17)	1,049.9 (58.00)	1,052.6 (57.83)	1,055.3 (57.66)	1,058.0 (57.50)	1,060.7 (57.33)	1,063.4 (57.17)	1,066.1 (57.01)	1,068.8 (56.85)	1,071.5 (56.69)	28.5	1,047.2 (58.17)
19	27.1	1,074.3 (56.54)	1,076.8 (56.37)	1,079.4 (56.21)	1,082.0 (56.06)	1,084.6 (55.90)	1,087.2 (55.75)	1,089.8 (55.60)	1,092.4 (55.45)	1,095.0 (55.30)	1,097.6 (55.15)	27.1	1,074.3 (56.54)
20	25.9	1,100.2 (55.01)	1,102.7 (54.68)	1,105.3 (54.71)	1,107.9 (54.57)	1,110.5 (54.43)	1,113.1 (54.29)	1,115.7 (54.16)	1,118.3 (54.02)	1,120.9 (53.88)	1,123.5 (53.75)	25.9	1,100.2 (55.01)

括弧内ノ數字ハ平均坪當百分率、單價欄ノ數字ハ單獨坪當價格トス

甲 第五章 土地及土地に關する權利の評價



2. 甲

率

150

(一)

間 未 滿	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	0 (0)	12.7 (127.60)	25.5 (127.60)	38.2 (127.60)	51.0 (127.60)	63.8 (127.60)	76.5 (127.60)	89.3 (127.60)	102.0 (127.60)	114.8 (127.60)
1	127.6 (127.60)	138.1 (125.54)	148.6 (123.83)	159.2 (122.46)	169.7 (121.21)	180.3 (120.20)	190.8 (119.25)	201.3 (118.41)	211.9 (117.72)	222.4 (117.05)
2	105.4 (116.50)	242.5 (115.47)	252.1 (114.59)	261.7 (113.78)	271.2 (113.00)	280.8 (112.32)	290.4 (111.69)	299.9 (111.07)	309.5 (110.53)	319.1 (110.03)
3	95.7 (109.56)	337.5 (108.87)	346.4 (108.25)	355.2 (107.63)	364.1 (107.08)	373.0 (106.57)	381.8 (106.05)	390.7 (105.59)	399.5 (105.13)	408.4 (104.71)
4	88.6 (104.32)	425.5 (103.78)	433.8 (103.28)	442.1 (102.81)	450.3 (102.34)	458.6 (101.91)	466.9 (101.50)	475.1 (101.08)	483.4 (100.70)	491.7 (100.34)
5	82.7 (100.00)	507.6 (99.52)	515.3 (99.09)	523.0 (98.67)	530.7 (98.27)	538.4 (97.89)	546.1 (97.51)	553.8 (97.15)	561.5 (96.81)	569.2 (96.47)
6	76.9 (96.15)	576.9 (95.75)	584.1 (95.37)	591.3 (95.00)	605.7 (94.64)	612.9 (94.29)	620.1 (93.95)	627.3 (93.62)	634.5 (93.30)	641.7 (93.00)
7	72.1 (92.71)	649.0 (92.35)	655.7 (92.01)	662.5 (91.67)	676.0 (91.35)	682.7 (91.02)	689.5 (90.72)	696.2 (90.41)	703.0 (90.12)	709.7 (89.83)
8	67.5 (89.56)	716.5 (89.23)	722.8 (88.91)	729.1 (88.60)	741.8 (88.30)	748.1 (88.01)	754.4 (87.72)	760.8 (87.44)	767.1 (87.17)	773.4 (86.89)
9	63.3 (86.64)	779.8 (86.34)	791.7 (86.05)	797.7 (85.77)	803.6 (85.48)	809.6 (85.22)	815.6 (84.95)	821.5 (84.69)	827.5 (84.43)	833.5 (84.19)
10	59.7 (83.95)	839.5 (83.67)	850.7 (83.40)	856.4 (83.14)	862.0 (82.88)	867.7 (82.62)	873.3 (82.38)	878.9 (82.14)	884.6 (81.90)	890.2 (81.66)

2. 甲

率

(二)

間 未 滿	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	0 (81.44)	901.3 (81.19)	906.7 (80.95)	912.1 (80.71)	917.5 (80.48)	922.9 (80.25)	928.3 (80.02)	933.7 (79.80)	939.1 (79.58)	944.5 (79.36)
11	56.4 (81.44)	901.3 (81.19)	906.7 (80.95)	912.1 (80.71)	917.5 (80.48)	922.9 (80.25)	928.3 (80.02)	933.7 (79.80)	939.1 (79.58)	944.5 (79.36)
1	949.9	955.1	960.3	965.5	970.7	975.9	981.1	986.3	991.5	996.7



10	59.7	(83.95)	(83.67)	(83.40)	(83.14)	(82.88)	(82.62)	(82.38)	(82.14)	(81.90)	(81.66)
----	------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

2. 甲

率

(二)

履行間數	間未滿 單價	率									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
11	56.4	895.9 (81.44)	901.3 (81.19)	906.7 (80.95)	912.1 (80.71)	917.5 (80.48)	922.9 (80.25)	928.3 (80.02)	933.7 (79.80)	939.1 (79.58)	944.5 (79.36)
11	54.0	949.9 (79.15)	955.1 (78.93)	960.3 (78.71)	965.5 (78.49)	970.7 (78.28)	975.9 (78.07)	981.1 (77.86)	986.3 (77.66)	991.5 (77.46)	996.7 (77.26)
13	52.1	1,002.0 (77.07)	1,007.0 (76.87)	1,012.0 (76.66)	1,017.0 (76.46)	1,022.0 (76.26)	1,027.0 (76.07)	1,032.0 (75.88)	1,037.0 (75.69)	1,042.0 (75.50)	1,047.0 (75.32)
14	50.1	1,052.1 (75.15)	1,056.9 (74.95)	1,061.8 (74.77)	1,066.7 (74.59)	1,071.5 (74.40)	1,076.4 (74.23)	1,081.3 (74.06)	1,086.1 (73.88)	1,091.0 (73.71)	1,095.9 (73.55)
15	48.7	1,100.8 (73.38)	1,105.5 (73.21)	1,110.2 (73.03)	1,114.9 (72.86)	1,119.6 (72.70)	1,124.3 (72.53)	1,129.0 (72.37)	1,133.7 (72.21)	1,138.4 (72.05)	1,143.1 (71.89)
16	47.1	1,147.9 (71.74)	1,152.4 (71.57)	1,157.0 (71.41)	1,161.5 (71.25)	1,166.1 (71.10)	1,170.7 (70.95)	1,175.2 (70.79)	1,179.8 (70.64)	1,184.3 (70.49)	1,188.9 (70.34)
17	45.6	1,193.5 (70.20)	1,197.9 (70.05)	1,202.4 (69.90)	1,206.8 (69.75)	1,211.3 (69.61)	1,215.7 (69.46)	1,220.2 (69.32)	1,224.6 (69.18)	1,229.1 (69.05)	1,233.5 (68.91)
18	44.5	1,238.0 (68.77)	1,242.3 (68.63)	1,246.6 (68.49)	1,250.9 (68.35)	1,255.2 (68.21)	1,259.5 (68.08)	1,263.8 (67.94)	1,268.1 (67.81)	1,272.4 (67.68)	1,276.7 (67.55)
19	43.1	1,281.1 (67.42)	1,285.3 (67.29)	1,289.5 (67.16)	1,293.7 (67.03)	1,297.9 (66.90)	1,302.1 (66.77)	1,306.3 (66.64)	1,310.5 (66.52)	1,314.7 (66.39)	1,318.9 (66.27)
20	42.1	1,323.2 (66.16)	1,327.4 (66.03)	1,331.6 (65.92)	1,335.8 (65.80)	1,340.0 (65.68)	1,344.2 (65.57)	1,348.4 (65.45)	1,352.6 (65.34)	1,356.8 (65.23)	1,361.0 (65.11)

括弧内ノ數字ハ平均坪當百分率、單價欄ノ數字ハ單獨坪當價格トス。

甲 第五章 土地及土地に關する權利の評價



3. 乙 率

1 年 11 月

(一)

奥行間數	間未滿									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	0 (0)	11.0 (110.60)	22.1 (110.60)	33.1 (110.60)	44.2 (110.60)	55.3 (110.60)	66.3 (110.60)	77.4 (110.60)	88.4 (110.60)	99.5 (110.60)
1	110.6 (110.60)	121.1 (110.09)	131.6 (109.66)	142.1 (109.30)	152.6 (109.00)	163.1 (108.73)	173.6 (108.50)	184.1 (108.29)	194.6 (108.11)	205.1 (107.94)
2	215.7 (107.85)	225.6 (107.42)	235.6 (107.09)	245.5 (106.73)	255.5 (106.45)	265.5 (106.20)	275.4 (105.92)	285.4 (105.70)	295.3 (105.46)	305.3 (105.27)
3	315.3 (105.10)	324.7 (104.74)	334.2 (104.43)	343.7 (104.15)	353.1 (103.85)	362.6 (103.60)	372.1 (103.36)	381.5 (103.10)	391.0 (102.89)	400.5 (102.69)
4	410.0 (102.50)	419.0 (102.19)	428.0 (101.90)	437.0 (101.62)	446.0 (101.36)	455.0 (101.11)	464.0 (100.86)	473.0 (100.63)	482.0 (100.41)	491.0 (100.20)
5	500.0 (100.00)	508.5 (99.70)	517.1 (99.44)	525.7 (99.18)	534.2 (98.92)	542.8 (98.69)	551.4 (98.46)	559.9 (98.22)	568.5 (98.01)	577.1 (97.81)
6	585.7 (97.61)	593.8 (97.34)	602.0 (97.09)	610.2 (96.85)	618.4 (96.62)	626.6 (96.40)	634.8 (96.18)	643.0 (95.97)	651.2 (95.76)	659.4 (95.56)
7	667.6 (95.37)	675.4 (95.12)	683.2 (94.88)	691.0 (94.65)	698.8 (94.43)	706.7 (94.22)	714.5 (94.01)	722.3 (93.80)	730.1 (93.60)	737.9 (93.40)
8	745.8 (93.22)	753.2 (92.98)	760.7 (92.76)	768.2 (92.55)	775.6 (92.33)	783.1 (92.12)	790.6 (91.93)	798.0 (91.72)	805.5 (91.53)	813.0 (91.34)
9	820.5 (91.16)	827.6 (90.94)	834.8 (90.73)	841.9 (90.52)	849.1 (90.32)	856.3 (90.13)	863.4 (89.93)	870.6 (89.75)	877.7 (89.56)	884.9 (89.38)
10	892.1 (89.21)	898.9 (89.00)	905.8 (88.80)	912.6 (88.60)	919.5 (88.41)	926.4 (88.22)	933.2 (88.03)	940.1 (87.85)	946.9 (87.67)	953.8 (87.50)

3. 乙 率

(二)

奥行間數	間未滿									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
11	68.6 (87.33)	967.3 (87.14)	973.9 (86.95)	980.6 (86.77)	987.2 (86.59)	993.9 (86.42)	1,000.5 (86.25)	1,007.1 (86.07)	1,013.8 (85.91)	1,020.4 (85.74)
19	66.4	1,027.1	1,033.5	1,039.9	1,046.3	1,052.7	1,059.2	1,065.6	1,072.0	1,078.4



10	71.6	(89.21)	(89.00)	(88.80)	(88.60)	(88.41)	(88.22)	(88.03)	(87.85)	(87.67)	(87.50)
----	------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

3. 乙 率 (二)

間 未 満	興行間數										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
11	68.6	960.7 (87.33)	967.3 (87.14)	973.9 (86.95)	980.6 (86.77)	987.2 (86.59)	993.9 (86.42)	1,000.5 (86.25)	1,007.1 (86.07)	1,013.8 (85.91)	1,020.4 (85.74)
12	66.4	1,027.1 (85.59)	1,033.5 (85.41)	1,039.9 (85.23)	1,046.3 (85.06)	1,052.7 (84.89)	1,059.2 (84.73)	1,065.6 (84.57)	1,072.0 (84.40)	1,078.4 (84.25)	1,084.8 (84.09)
13	64.2	1,091.3 (83.94)	1,097.5 (83.77)	1,103.7 (83.61)	1,110.0 (83.45)	1,116.2 (83.29)	1,122.5 (83.14)	1,128.7 (82.99)	1,134.9 (82.83)	1,141.2 (82.69)	1,147.4 (82.54)
14	62.4	1,153.7 (82.40)	1,159.7 (82.24)	1,165.8 (82.09)	1,171.9 (81.95)	1,177.9 (81.79)	1,184.0 (81.65)	1,190.1 (81.51)	1,196.1 (81.36)	1,202.2 (81.22)	1,208.3 (81.09)
15	60.7	1,214.4 (80.96)	1,220.3 (80.81)	1,226.2 (80.67)	1,232.1 (80.52)	1,238.0 (80.38)	1,244.0 (80.25)	1,249.9 (80.12)	1,255.8 (79.98)	1,261.7 (79.85)	1,267.6 (79.72)
16	59.2	1,273.6 (79.60)	1,279.4 (79.46)	1,285.2 (79.33)	1,291.0 (79.20)	1,296.8 (79.07)	1,302.6 (78.94)	1,308.4 (78.81)	1,314.2 (78.69)	1,320.0 (78.57)	1,325.8 (78.44)
17	58.1	1,331.7 (78.33)	1,337.4 (78.21)	1,343.1 (78.08)	1,348.8 (77.96)	1,354.5 (77.84)	1,360.2 (77.72)	1,365.9 (77.60)	1,371.6 (77.49)	1,377.3 (77.37)	1,383.0 (77.26)
18	57.1	1,388.8 (77.15)	1,394.4 (77.03)	1,400.0 (76.92)	1,405.6 (76.80)	1,411.2 (76.69)	1,416.9 (76.58)	1,422.5 (76.47)	1,428.1 (76.36)	1,433.7 (76.26)	1,439.3 (76.15)
19	56.2	1,445.0 (76.05)	1,450.5 (75.94)	1,456.1 (75.83)	1,461.6 (75.73)	1,467.2 (75.62)	1,472.8 (75.52)	1,478.3 (75.42)	1,483.9 (75.32)	1,489.4 (75.22)	1,495.0 (75.12)
20	55.6	1,500.6 (74.93)	1,506.1 (74.83)	1,511.7 (74.73)	1,517.2 (74.64)	1,522.8 (74.55)	1,528.4 (74.46)	1,533.9 (74.37)	1,539.5 (74.27)	1,545.0 (74.17)	1,550.6 (74.07)

括弧内ノ數字ハ平均坪當百分率、單價欄ノ數字ハ單獨坪當價格トス。

甲 第五章 土地及土地に關する權利の評價



4. 丙 率

一五四 (一)

興行間數	間未滿		率								
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
0	0 (0)	10.4 (10.41)	20.8 (10.41)	31.2 (10.41)	41.6 (10.41)	52.0 (10.41)	62.4 (10.41)	72.8 (10.41)	83.2 (10.41)	93.6 (10.41)	
1	104.1 (104.10)	114.3 (103.90)	124.5 (103.75)	134.7 (103.61)	144.9 (103.50)	155.1 (103.40)	165.3 (103.31)	175.5 (103.23)	185.7 (103.16)	195.9 (103.10)	
2	206.2 (103.10)	216.2 (102.95)	226.3 (102.81)	236.2 (102.69)	246.2 (102.58)	256.2 (102.48)	266.2 (102.38)	276.2 (102.29)	286.2 (102.21)	296.2 (102.13)	
3	306.2 (102.06)	315.9 (101.90)	325.7 (101.78)	335.5 (101.66)	345.3 (101.55)	355.1 (101.45)	364.9 (101.36)	374.7 (101.27)	384.5 (101.18)	394.3 (101.10)	
4	404.1 (101.02)	413.6 (100.87)	423.2 (100.76)	432.8 (100.65)	442.4 (100.54)	452.0 (100.44)	461.6 (100.34)	471.2 (100.25)	480.8 (100.16)	490.4 (100.08)	
5	500.0 (100.00)	509.3 (99.86)	518.7 (99.75)	528.1 (99.64)	537.4 (99.51)	546.8 (99.41)	556.2 (99.32)	565.5 (99.21)	574.9 (99.12)	584.3 (99.03)	
6	593.7 (98.95)	602.8 (98.81)	612.0 (98.70)	621.2 (98.60)	630.3 (98.48)	639.5 (98.38)	648.7 (98.28)	657.8 (98.17)	667.0 (98.08)	676.2 (98.00)	
7	685.4 (97.91)	694.3 (97.78)	703.3 (97.68)	712.2 (97.56)	721.7 (97.45)	730.2 (97.36)	739.1 (97.25)	748.1 (97.15)	757.0 (97.05)	766.0 (96.96)	
8	775.0 (96.87)	783.7 (96.75)	792.5 (96.64)	801.2 (96.53)	810.0 (96.42)	818.7 (96.31)	827.5 (96.22)	836.2 (96.11)	845.0 (96.02)	853.7 (95.92)	
9	862.5 (95.83)	871.0 (95.71)	879.6 (95.60)	888.2 (95.50)	896.8 (95.40)	905.4 (95.30)	913.9 (95.19)	922.5 (95.10)	931.1 (95.01)	939.7 (94.91)	
10	948.3 (94.83)	956.7 (94.72)	965.1 (94.61)	973.5 (94.51)	981.9 (94.41)	990.4 (94.32)	998.8 (94.22)	1,007.2 (94.13)	1,015.6 (94.03)	1,024.0 (93.94)	

4. 丙

率

(二)

興行間數	間未滿		率								
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
11	84.2 (1,032.5 (93.86))	1,040.7 (93.75)	1,049.0 (93.66)	1,057.2 (93.55)	1,065.5 (93.46)	1,073.8 (93.37)	1,082.0 (93.27)	1,090.3 (93.18)	1,098.5 (93.09)	1,106.8 (93.00)	
12	82.6 (1,115.1 (92.92))	1,123.2 (92.82)	1,131.3 (92.72)	1,139.4 (92.62)	1,147.5 (92.52)	1,155.6 (92.42)	1,163.7 (92.32)	1,171.8 (92.22)	1,179.9 (92.12)	1,188.0 (92.02)	



10	60.0	(94.83)	(94.72)	(94.61)	(94.51)	(94.41)	(94.32)	(94.22)	(94.13)	(94.03)	1024.0
----	------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------

4. 丙 率 (二)

與行間數	間未滿	率									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
11	84.2	1,032.5 (93.86)	1,040.7 (93.75)	1,049.0 (93.66)	1,057.2 (93.55)	1,065.5 (93.46)	1,073.8 (93.37)	1,082.0 (93.27)	1,090.3 (93.18)	1,098.5 (93.09)	1,106.8 (93.00)
12	82.6	1,115.1 (92.92)	1,123.2 (92.82)	1,131.3 (92.72)	1,139.4 (92.63)	1,147.5 (92.54)	1,155.6 (92.44)	1,163.7 (92.35)	1,171.8 (92.26)	1,179.9 (92.17)	1,188.0 (92.09)
13	81.0	1,196.1 (92.00)	1,204.0 (91.90)	1,212.0 (91.81)	1,219.9 (91.72)	1,227.9 (91.63)	1,235.8 (91.54)	1,243.8 (91.45)	1,251.7 (91.36)	1,259.7 (91.28)	1,267.6 (91.19)
14	79.5	1,275.6 (91.11)	1,283.4 (91.02)	1,291.2 (90.92)	1,299.0 (90.83)	1,306.8 (90.75)	1,314.6 (90.66)	1,322.4 (90.57)	1,330.2 (90.48)	1,338.0 (90.40)	1,345.8 (90.32)
15	78.0	1,353.6 (90.24)	1,361.2 (90.14)	1,368.9 (90.05)	1,376.5 (89.96)	1,384.2 (89.88)	1,391.9 (89.80)	1,399.5 (89.71)	1,407.2 (89.63)	1,414.8 (89.54)	1,422.5 (89.46)
16	76.6	1,430.2 (89.38)	1,437.7 (89.29)	1,445.2 (89.20)	1,452.7 (89.12)	1,460.2 (89.03)	1,467.8 (88.95)	1,475.3 (88.87)	1,482.8 (88.79)	1,490.3 (88.70)	1,497.8 (88.62)
17	75.2	1,505.4 (88.55)	1,512.8 (88.46)	1,520.2 (88.38)	1,527.6 (88.30)	1,535.0 (88.21)	1,542.4 (88.13)	1,549.8 (88.05)	1,557.2 (87.97)	1,564.6 (87.89)	1,572.0 (87.82)
18	74.0	1,579.4 (87.74)	1,586.7 (87.66)	1,594.0 (87.58)	1,601.3 (87.50)	1,608.6 (87.42)	1,615.9 (87.34)	1,623.2 (87.26)	1,630.5 (87.19)	1,637.8 (87.11)	1,645.1 (87.04)
19	73.1	1,652.5 (86.97)	1,659.6 (86.89)	1,666.8 (86.81)	1,674.0 (86.73)	1,681.2 (86.65)	1,688.4 (86.58)	1,695.6 (86.51)	1,702.8 (86.43)	1,710.0 (86.36)	1,717.2 (86.29)
20	71.9	1,724.4 (86.22)	1,731.5 (86.14)	1,738.7 (86.07)	1,745.9 (86.00)	1,753.1 (85.93)	1,760.3 (85.86)	1,767.5 (85.80)	1,774.7 (85.73)	1,781.9 (85.66)	1,789.1 (85.60)

活弧内ノ數字ハ平均坪當百分率、單價欄ノ數字ハ單獨坪當價格トス。

甲 第五章 土地及土地に關する權利の評價







括弧内ノ數字ハ平均坪當百分率、單價欄ノ數字ハ單獨坪當價格トス。

2. 甲 率

奥行間數	間未滿		率								
	0	1	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	0 (0)	10.0 (100.00)	20.0 (100.00)	30.0 (100.00)	40.0 (100.00)	50.0 (100.00)	60.0 (100.00)	70.0 (100.00)	80.0 (100.00)	90.0 (100.00)	
1	100.0 (100.00)	106.8 (97.09)	113.7 (94.75)	120.6 (92.76)	127.5 (91.07)	134.4 (89.60)	141.2 (88.25)	148.1 (87.11)	155.0 (86.11)	161.9 (85.21)	
2	168.8 (84.40)	174.3 (83.00)	179.8 (81.72)	185.3 (80.56)	190.8 (79.50)	196.3 (78.52)	201.8 (77.61)	207.3 (76.77)	212.8 (76.00)	218.3 (75.27)	223.9 (74.63)
3	223.9 (74.63)	228.4 (73.67)	232.9 (72.78)	237.4 (71.93)	241.9 (71.14)	246.4 (70.40)	250.9 (69.69)	255.4 (69.02)	259.9 (68.39)	264.4 (67.79)	269.0 (67.25)
4	269.0 (67.25)	272.6 (66.48)	276.3 (65.78)	280.0 (65.11)	283.7 (64.47)	287.4 (63.86)	291.1 (63.28)	294.8 (62.72)	298.5 (62.18)	302.2 (61.67)	305.9 (61.18)
5	305.9 (61.18)	308.7 (60.52)	311.6 (59.92)	314.5 (59.33)	317.4 (58.77)	320.3 (58.23)	323.1 (57.69)	326.0 (57.19)	328.9 (56.70)	331.8 (56.23)	334.7 (55.78)
6	334.7 (55.78)	336.9 (55.22)	339.1 (54.69)	341.3 (54.17)	343.5 (53.67)	345.7 (53.18)	347.9 (52.71)	350.1 (52.25)	352.3 (51.80)	354.5 (51.37)	356.7 (50.95)
7	356.7 (50.95)	358.2 (50.45)	359.8 (49.97)	361.3 (49.49)	362.9 (49.04)	364.4 (48.58)	366.0 (48.15)	367.5 (47.72)	369.1 (47.32)	370.6 (46.91)	372.2 (46.52)
8	372.2 (46.52)	373.1 (46.06)	374.1 (45.62)	375.0 (45.18)	376.0 (44.76)	377.0 (44.35)	377.9 (43.94)	378.9 (43.55)	379.8 (43.15)	380.8 (42.78)	381.8 (42.42)
9	381.8 (42.42)	382.2 (42.00)	382.7 (41.59)	383.1 (41.19)	383.6 (40.80)	384.1 (40.43)	384.5 (40.05)	385.0 (39.69)	385.4 (39.32)	385.9 (38.97)	386.4 (38.64)
10	386.4 (38.64)	386.8 (38.29)	387.3 (37.97)	387.7 (37.64)	388.2 (37.32)	388.7 (37.01)	389.1 (36.70)	389.6 (36.41)	390.0 (36.11)	390.5 (35.82)	4.6

括弧内ノ數字ハ平均坪當百分率、單價欄ノ數字ハ單獨坪當價格トス。

甲 第五章 土地及土地に關する權利の評價



興行間數	間未滿									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	0 (0)	5.0 (50.00)	10.0 (50.00)	15.0 (50.00)	20.0 (50.00)	25.0 (50.00)	30.0 (50.00)	35.0 (50.00)	40.0 (50.00)	45.0 (50.00)
1	50.0 (50.00)	53.8 (43.90)	57.7 (48.03)	61.6 (47.38)	65.5 (46.78)	69.4 (46.26)	73.2 (45.75)	77.1 (45.35)	81.0 (45.00)	84.9 (44.63)
2	38.8 (44.40)	91.5 (43.57)	94.3 (42.86)	97.1 (42.21)	99.8 (41.58)	102.6 (41.04)	105.4 (40.53)	108.1 (40.03)	110.9 (39.60)	113.7 (39.20)
3	27.7 (33.83)	116.5 (33.12)	118.2 (37.50)	120.0 (36.90)	121.8 (36.35)	123.6 (35.82)	125.4 (35.33)	127.2 (34.85)	129.0 (34.42)	130.8 (34.00)
4	17.9 (33.60)	134.4 (32.97)	135.2 (32.33)	136.0 (31.83)	137.7 (31.29)	138.6 (30.80)	139.4 (30.30)	140.2 (29.82)	141.1 (29.39)	141.9 (28.95)
5	8.4 (23.56)	142.8 (28.15)	143.6 (27.76)	144.4 (27.41)	145.3 (27.05)	146.1 (26.72)	147.0 (26.39)	147.8 (26.07)	148.6 (25.77)	149.5 (25.47)

括弧内ノ數字ハ平均坪當百分率、單價欄ノ數字ハ單獨坪當價格トス。

二 整理前路線價指數並指數單價

整理前路線價指數は已に述べたる如く、整理前に於ける土地各筆價格評價の基準を爲すものなるを以て、各地區毎に其の地區に於ける土地價格の最高個所の路線を千個とし、爾餘の路線及公共の用に供せらるゝ私道に對し相當個數を附したるものにして、路線に面する宅地は之によりて各筆毎に指數の計算を爲せり、然れども土地價格の狀況、道路の兩側によりて著しく異なる場合は特に道路の兩側に異なる指數を附したり、例へば第二十一地區新湊町四丁目、五丁目大通に於て東側指數五百五十個

西側六百個とせる等の如し、尙運河、河川にして舟運の便あるが爲之れに接する宅地に利便を與ふる場合には河川價を附し、路線價と同一の取扱を爲せり。

而して各地區の路線價を決定するに當りては、土地評價に經驗あるものゝ意見を徴し、且實地に付調査し其の原案を定めたり(第三編各説參照)

各地區調査の結果を抄録すれば左の如し。



に異なる指數を附したり、例へば第二十一地區新湊町四丁目、五丁目大通に於て東側指數五百五十個

西側六百個とせる等の如し、尙運河、河川にして舟運の便あるが爲之れに接する宅地に利便を與ふる場合には河川價を附し、路線價と同一の取扱を爲せり。

而して各地區の路線價を決定するに當りては、土地評價に經驗あるものゝ意見を徴し、且實地に付調査し其の原案を定めたり(第三編各説参照)

各地區調査の結果を抄録すれば左の如し。

東京市長施行地區

地區	所	路		東京市	勸業銀行	農工銀行	平均	稅務署
		適用率	線價					
第一地區	同麴町 五四丁目 麴町 三四丁目 山元町 三二丁目 三番 二番 上三	乙	1,000圓	270圓	300圓	350圓	360圓	1圓
第二地區	至自 九組段坂下橋 至自 九段坂下交叉點 至自 飯田町二丁目三七地先 至自 飯田町五丁目八ノ四地先	甲	1,000圓	460圓	500圓	450圓	470圓	400圓
第三地區	至自 大手町市電交叉點 至省線ガ1ド下	甲	1,000圓	900圓	1,100圓	1,000圓	1,000圓	1,000圓

甲 第五章 土地及土地に關する權利の評價







區地八十第	區地五十第			區地一十第			區地九第					
同	至自 彈高	至自 鎧櫻	至自 橋	北島町二丁目通	至自 同南茅場町二ノ一 地地先	至自 海南茅場町二ノ一 地地先	本石町一丁目通	至自 本銀町二丁目六ノ一 地地先	至自 日室町三丁目本	至自 東龍閑町一丁目先	至自 松田町八ノ一 地地先	至自 今鍛冶町七 地地先
甲	甲	甲	甲	甲	甲	甲	甲	甲	甲	甲	甲	甲
八〇〇	九五〇	一、〇〇〇	五〇〇	七七五	一、〇〇〇	四〇〇	六五〇	一、〇〇〇	四七五	五五五	一、〇〇〇	一、〇〇〇
五六〇	六六五	七〇〇	六五	九六九	一、二五〇	九二〇	一、四九五	二、三〇〇	五三三	五七八	一、一〇〇	一、一〇〇
五七〇	五七〇	七一〇	六二〇	九六〇	一、一五〇	九三〇	一、五〇〇	二、三〇〇	五二〇	五七〇	一、一〇〇	一、一〇〇
五七〇	五七〇	七〇〇	六三〇	九八〇	一、一〇〇	九二〇	一、五〇〇	二、三〇〇	五三〇	五八〇	一、〇〇〇	一、〇〇〇
五六〇	五六〇	七〇〇	六三〇	九八〇	一、一〇〇	九二〇	一、四五〇	二、三〇〇	五三〇	五八〇	一、一〇〇	一、一〇〇
五六七	五六七	七三三	六七	九七〇	一、二七	九〇	一、四八三	二、三三	五七	五七七	一、〇七	一、〇七
五五〇	五五〇	六五〇	六五〇	九五〇	一、一〇〇	九〇〇	一、四五〇	二、一〇〇	五〇〇	五五〇	一、〇〇〇	一、〇〇〇



