始

復興局調査彙報第九號

# 獨逸ニ於ケル都市計畫法制及行政（續）

## ―ザクセン一般建築法―

復興局長官房計畫課

# 序

本冊子はザクセンの一般建築法(Allgemeine Baugesetz)を中心として獨逸の都市計畫法制及行政を研究したるものにして、復興局調査彙報第四號(ブロイセンの建築線法を中心として獨逸の都市法制及行政を研究したるもの)の姉妹篇である。

ザクセン一般建築法には土地區劃整理に關し可成り詳細な規定があるから、帝都の復興事業に就て參考となる點が尠くないと信ずる。

ザクセンの一般建築法はウイリアム氏の「The Law of City Planning and Zoning」の英譯より飜譯したるものにして、飜譯の不正確な點無きを保し難い。此の研究のするに就て主として參考したる書物は次の如くである


Williams, The Law of City Planning and Zoning 1922

Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage 1920

Heiligenthal, Deutscher Städtebau 1921.

Handworterbuch der Kommunalwissenschaften 1, Band


大正十三年十月

# 目次

## 獨逸に於ける都市計畫法制及行政

### ——ザクセン一般建築法——

## ザクセン一般建築法





# 獨逸に於ける都市計畫法制及行政

## ——ザクセン一般建築法——

### 第一章　總說

#### 第一　獨逸の都市計畫立法

革命前の舊獨逸帝國に於ける都市計畫に關する事項は、概して帝國の權限に留保せらるゝことなく、各聯邦國の權限に屬して居た。然し、產業に關する事項中或ものは帝國の權限に留保せられ、之れに付、帝國法律たる所謂「營業條例」(Gewerbeordnung)が制定せられて居た。從つて都市計畫の中、各種工場の建築に關する事項は、其の「營業條例」の中に規定せられたのである。然し「業條例」の執行は各聯邦國の中央及地方の官吏の權限に屬し、且又「營業條例」に對する追加補充規定及「營業條例」の細則は、各聯邦の官吏に於て之を定むることを得たから、右帝國

法たる「營業條例」が存在するに拘らず、建築規則及地域に關する事項は事實上、殆んど全部が各聯邦國の權限に屬して居ると云ふことが出來る。建築規則及地域制以外の都市計畫に關する事項に就ては、帝國の權限と爲さむとせば、勿論帝國の權限に留保し得るのであるが、實際に於ては之を全部擧げて各聯邦國の權限に委任して居たのである。右の次第であるから、獨逸の都市計畫立法は、各聯邦國の立法又は其の委任を受けたる地方行政廳の命令にして、帝國共通の都市計畫法なるものは存在しない。從つて獨逸に於ける都市計畫法制の研究は、各聯邦國の法律及此の法律に基きて發する地方命令の廣きに亙らねば全きを期し難いのである。舊獨逸帝國の二十五の各聯邦國は、都市計畫に關する事項の全部又は大部分に付各其の適當と認むる立法を爲したのである。而して、各聯邦國の都市計畫法制は、相互に多くの重要なる差異を有するけれども、而も又共通の歴史、國語及環境の下に相互に影響を受けつゝ、其の輪廓に於て、將又其の原理原則に於て、相通ずる所が頗る多いのである。

獨逸の都市計畫法制は、之を分つて二大系統と爲すことが出來る。



第一法系――プロイセン及他の二三の聯邦國に於ては、聯邦國の立法は、大體街路境界線及建築線に關する法規に止まり、建築規則及住居法規は、之を擧げて市町村の條例及地方警察命令等地方の立法に委任して居る。(住居法規に就ては近年に至り稍例外的現象を見るに至つたことを注意せねばならぬ。即ち、千九百十八年三月二十八日のプロイセン住宅法)。

第二法系――之に反してザクセン及他の多數の聯邦國(ヴュルテンベルヒ、バーデン等)に於ては、都市計畫法規は建築物の建築利用及檢査を規律する聯邦國の一般建築法の中に之と合併して規定せられ、(我が都市計畫法と市街地建築物法とを一緒に規定したるが如き形式である)此の一般建築法は、市町村條例其の他地方令を以て、此の一般規定の變更及追加規定を設けざる限りは、聯邦國內全部を劃一的に拘束する一般法又は普通法として適用せらるゝのである。

獨逸に於ける最初の近代的都市計畫立法としては、千八百七十五年七月二日のプロイセンの「都市及地方市街地に於ける街路及廣場の新設變更に關する法律」卽ち所謂「街路境界線及建築線法」を擧げねばならぬ。此の法律は曩に述べた建、

築線法型の都市計畫法の模範的のものである。プロイセン建築法は實に都市建設に對する大憲章とも謂ふべきものにして、本法律は都市計畫立法に就ては、他の聯邦諸國に對して水先案内と成り、右法律及其の附屬的諸規程は全獨逸帝國に大なる影響を與へたのである。然し、又青は藍より出て藍よりも青きが如く、其の後の他の聯邦の都市計畫法規はプロイセンの建築線法に比し、諸種の點に於て改良を加へた諸規定を包含して居るのである。(プロイセンの「街路境界線及建築法」に就ては復興局調査彙報第四號を參照せられ度し。)

獨逸の都市計畫法の著しきものとしては、プロイセン建築線法の外バイエルンには千九百一年二月一日の建築令があり。ザクセンには千九百年七月一日の一般建築法あり。ヴュルテンベルヒには千九十年七月二十八日の建築令あり。バーデンには千九百八十年十月十五日の里道法あり。ヘッセンには千八百八十二年四月三十日の法律あり。何れも都市計畫に關し必要なる規定を設けて居る。而して本研究はプロイセン建築線法と相對して獨逸都市計畫法の二大法系の一を代表するザクセンの一般建築法を中心として、獨逸都市計畫法制及行政の大要を窺知するを目的として居る。

革命後に於ても、都市計畫立法に關する獨逸共和國(ライヒ)と各邦(ランド)との權限の分配には變化が無い樣である。則ち、革命前の獨逸帝國と各聯邦國との關係と同一と考へて差支ない。則ち、獨逸新憲法に據れば、都市計畫に關する特定の事項に就ては獨逸共和國の法律を以て必要なる規定を設け得るけれども「立法權が國に專屬する事項を除くの外、國が未だ立法を爲さざる間及立法を爲さざる事項に就ては邦が立法權を有す」と規定し、又假令國が立法を爲しても「國の法律は國の法律に別段の規定ある場合を除くの外、各邦の官廳之を執行す」と規定するが故に、各邦は從前通り都市計畫に關して立法權及行政權を有するものと謂ふことが出來る。尙、獨逸新憲法の經過規定及附則中には革命前の「獨逸帝國の法及命令は獨逸新憲法に牴觸するものを除くの外、有效であり又從來の法律に基き適法に發せられたる官廳の命令は、他の命令又は法律に據り廢止せらるゝ迄は、其の效力を有す」と規定して居るから、都市計畫法制及行政は革命後も大なる變化が無いのである。

## 第二　ザクセン一般建築法の輪廓及本研究の範圍

ザクセン建築法は千九百年七月一日に發布せられ、千九百四年五月二十日の法律を以て追加、改正せられ、其の後も多少の改正を受けて居る。本法は曩に述べた如く、建築線法型に非ざる都市計畫法の典型的のものにして、廣く都市計畫及一般の建築に關する法規を網羅して居る。本法は建築物の全體に亙り、材料、建築の方法、光線及空氣の最少限度竝劃地に於ける建築面積の最大限度の規定竝農耕地を建築敷地に造成すること、將來の都市擴張の計畫、土地區劃整理及地帶收用に關する諸規定をも逼く包含して居る。恰も我國の都市計畫法及其の附屬命令及市街地建築物法及其の附屬命令を合併したるが如き法律である。本法は又邦の政府と地方行政廳との權限の關係に付規定を爲し、一方に於ては自治團體は、一定の場合に一般法たる本法の規定と異りたる特別規定を定め、又必要なる補充規定を追加することを得るの權限を有すると共に、他方に於ては、邦の政府は一定の範圍内に於て自治團體の事務に干涉し得るの權限を有することを規定して居る。



本研究は主として都市計畫の部門たる建築計畫、土地收用及土地區劃整理の範圍に之を限定し、建築に關する規定の研究は之を他日に讓る。但し、建築に關する重要なる規定の譯文は之を併せて末尾に登載する事とした。本研究を進むるに付重要なる二三の點に就ては特にブロイセン建築線法と比較研究するも、其の他の點に就ては單に本法の特徵を强調し、及其の細目を說明するに止め一彼と比較することは之を避くる事とした。然し本法の說明に際しては、他の聯邦國の都市計畫法規の或ものにも多少觸れたいと思ふ。

本冊子中の街廓は Block, Bauble ck の譯語、劃地(我筆地に該當す)は lot, Baustelle の譯語として採用した。

## 第三　ザクセン建築法の共通規定と建築に關する地方條例及警察規則

本法の共通規定卽ちザクセン全體に一般的に適用せらるゝ條項は、二つの作用を有して居る。其の第一の作用は、自治團體に對し一般原則を授けたるものにして、例へば街廓(ブロック)及街路を設定する場合には地形、卽ち土地の自然條件に適合することを要するとか、或は居室には十分なる光線を入るゝ樣に爲すべしとか、或

は街路の幅員は交通の需要に應じて之を決定すべしとか、或は地域を定むるに就ては、其の地方の從來の特質及現在の需要の兩方面より考察するを要するとかの規定である。第二の作用は、一定の確定的事項を命ずるものにして、例へば建物の階數の制限に就て、村落地方及別莊地域に於ては三階、其の他の地方は四階を超ゆることを得ずとか(但し、都市の內部地區卽ち中心地區に於て特に幅員の廣い街路に沿うて建築する場合又は沿道者に重き負擔を課徵したる場合等には五階を許すの例外規定がある)、或は建築物の階數は土地の狀況及街路の幅員に應ずることを要するとか云ふ規定の類である。

斯の如くザクセン建築法の共通規定は、都市計畫及建築に關する一般原則を示したるに過ぎざるものか、(第一種)又建築に關する一定の必要條件を規定したるものは(第二種)自治團體に於て適當の變更を爲し得るものなれば、或は相當の理由無くして自治團體が此の共通規定を無視して自由行動を執るの虞無きやの疑問あれど、邦の政府は何時にても必要あらば、監督權を以て共通規定を强制し得るが故に斯る心配は全く杞憂に過ぎない。



前述の如くザクセン建築法は共通規定を廣汎なる範圍に亙つて定めて居るけれども、之等の規定たる、到底事情の異つた各地方に對し何等の例外を認めず、其の儘にて劃一的に適用し得るものでは無いし、又斯の如き法の適用は決して適當のもので無いから(一般的妥當性を有し乍ら具體的妥當性を缺くものあり)、各地方に於ては、其の土地の事情に適合する樣に、本法の規定を變更して適用し、又は之に必要なる補充追加を爲して適用する事が出來る旨の規定を設けて居る。公共團體は條例を以てザクセン一般建築法に對する特別規定を設くる事を得る。而して、本法の規定と異る規定を定むるのは、本法に於て特に之を認めて居る場合であるか、又は其の地方の事情が之を要求する場合でなければならぬ。

(法第八條)

特別規定は自治團體の行政廳及自治團體の議會(市町村會)之を發し內務大臣の認可を受くることを要する。特別規定の制定又は其の內容に付、市の行政廳と市會と意見を異にする場合に於ては、內務大臣が郡參事會の意見を聽き之を決定する。(法第十條)

急迫の必要ある場合に於ては、監督官廳は本法の精神に從ひ、自治團體に對し條例を發せしめ、又發したる條例の改正を要求することが出來る。此の場合には其の條例の內容は本法の要求に適合するのみならず、且つ其の地方の狀況に適應することを要する。自治團體が其の要求に從はざるときは內務大臣は代執行として自治團體の條例と同一效力ある命令を發することが出來る。右は監督に就て寔に用意周到な規定である。(法第十三條)

次に本法及本法に基きて發する條例と警察官廳の命令との關係を見るに、地方警察官廳は、自治團體の條例を以て定むる事項として、特に留保せられたるものを除くの外、地方警察命令を以て、建築規則を發布することが出來る。此の警察規則は、警察上の必要の爲のみならず、又一般の福利增進の目的の爲にも、之を發布することが出來る。即ち、建築警察に關する規定は、自治團體に於て條例を以て之を定むることも出來るし、又地方警察官廳に於て地方警察命令を以て、之を定むることも出來る。建築警察規則は兩者の共同的領域であるが、唯自治團體が警察官廳よりも優先權を有して居るのである。(法第十四條)

## 第四　獨逸に於ける都市計畫の新基調

獨逸人は都市計畫を言はずして都市建設(Städtebau)を言ふ。都市を合理的に建設し都市構成を科學的ならしむることは、即ち都市計畫の眞諦である。都市計畫と言ふも都市建設と言ふも、內容に於て將又目的に於て、敢て差異は無い。獨逸に於ける都市計畫、即ち都市建設の法制及行政を研究する爲には、先づ現代に於ける獨逸の都市建設の基調の何たるやを明確にせねばならぬ。故に、今茲に獨逸に於ける從來の都市建設と現代の都市建設との對照を爲して、近代的都市建設の目的とする所が那邊に在るかを說明したいと思ふ。

(イ)都市建設の中心が、都市の中央から郊外地へ移動したことは、近世都市計畫の特徵の第一點である。

舊都市建設に於ては、都市內部が最優最良の住宅地域を成して、都市外部及郊外は殆んど價値無きものゝ如く看做されて居た。封建時代の王侯の下に行はれたる都市建設に於ては、王侯の居城が華かな主要中心を爲して此の中心が其の都市全體の外觀を支配し、其の周圍へ之に最も都合好き街衢が附加し

て居つた樣である。又、中世都市施設に依り發達した都市に於ては、適當な住宅地域が、都市の中心より餘り遠からぬ所に、存在したのである。斯の如くして、獨逸に於て、は十九世紀の半頃までは、都市內部と都市外部及郊外との關係に就ては、實質的の變化が無かつたのである。然るに、今や如何なる都市に於ても、都市の中央部又は王侯居城の周圍は最良の住宅地域を爲さざる樣になり、而かも住宅地として唯特定の住宅地(必然的に商工業中心地域に接近して居住するを要する人々に對する住宅地)として考へらるゝに至つた。之に反し、都市外部及郊外は著しく其の價値を增す樣になり、都市の新擴張區域が谷方面に向つて展開しつゝあるのである。略言すれば、從來の都市建設は求心的性質を有したのに反して、近世の都市建設は遠心的性質を有するのである。

(ロ)從來住居の場所と、營業勞働の場所とは、概して混在して居つたのに反して、近世大都市に於ては、兩者は原則として分離せられむとしつゝあることが第二の特徵である。



住居の場所と勞働の場所とが分離するの結果として、大實業家も手工業者も、總て仕事場と店舗と住宅とを同一家屋の中に有することを前提とする從來の(尙未だ根强い根柢を有つて居る)都市建設のシステムは、勢ひ變化せざるを得ないのである。現今に於ける大都市に於ては都市の中央は程度の差こそあれ、商工業地域と化して仕舞つた。大都市の中央部以外の部分に於ても大商人及大企業者は、概して營業所に其の住居を爲さないことに成りつゝあるのである。都市に於ける多數の勞働者及被傭者が其の住居の場所と勞働の場所とを異にするに至るのは全く當然の事である。卽ち、現代の都市建設は純然たる住宅地域を健全に、快適に、經濟的に、合理的に造るべき使命を有つて居るのである。

(ハ)現代に於ける都市住民の階級が、從前と全く趣を異にするに至りしことに基き、現代都市建設は第三の特徵を生ずるに至つた。

現代都市は、所謂細民なるものが極めて少數に過ぎなかつた第十九世紀半頃までの都市とは、趣を異にして居る。現代に於ける都市居住者の大部分は、制

限された勞銀、給料のみの收入を以て生活する人々である。小住宅及中住宅(小住宅に近い)の需要は、都市全體の住宅の八十五%にも騰るのである。大都市に於ける高級住宅の需要率は極めて低い。純然たる工業都市に於ては、此の比例はもつと甚しいことは勿論である。從つて現代の都市建設は、寔に小中住宅の問題に重きを置かざるを得ないのである。

(二)現代の都市建設(都市擴張)は、原則として、其の公共團體の區域を超えて他の公共團體の行政區劃に亙り、現在に於ては行政上一單位を爲さず且經濟上の性質を異にする地域までに及びつゝあるのが第四の特徵である。

租稅負擔力も、資本も、又必要なる技術上の設備をも有たない隣接町村が、都市擴張の區域に引込まれるのである。他方に於ては、各郊外地は漸次發展して最も租稅力大なる人々の集合地となるのである。尙又當局が一定の計畫の下に都市擴張を統制せむと欲するも、行政區劃上の權限問題が屢々其の障害となるのである。此の場合關係市町村の合併を爲さむとするも、中々に相互に不滿があり容易に進捗せず、遂には全然絕望に終ることも無しとしないの



である。往々にして、而も公共團體の活動は、其の本來の區域內に於てすらも、尙都市的發達の必要とする要求に遲れ勝なることすら珍らしくないのである。斯る狀況の下に、都市擴張の實際の仕事は、屢々各行政區劃の問題に超然たる土地所有者又は土地會社の如き企業者の手に委ねらるゝに至り、都市郊外開發の統制、都市擴張の統一は殆んど期し難き結果となるの虞が有るのである。

之を要するに、現代に於ける都市擴張及都市施設は、次の諸點を著眼點とし經營せられ又せられねばならぬのである。則ち(一)郊外地開發を特に重要視すること。(二)住居地域と商業及工業地域とを分離すること。(三)小住宅の需要の特に著しきことを考慮すること。(四)現在の公共團體の活動は公共團體の區域を超越して都市擴張の統制を爲すことが、緊急の要事たることの四點是れである。茲を以て獨逸の都市計畫の法制及行政は、此の四點を背景として研究せられ且改善せらるべき必要と運命とを有つて居るのである。實に獨逸に於ける都市計畫の法制は此の時代の背景の下に立法せられたものであ

り又此の時流の變化に伴ひ改正を受けつゝあるのである。封建的都市建設より民衆的都市建設に、集中的都市建設より分散的都市建設に變轉しつゝ、今や都市計畫法制及行政は又民衆的社會的立法に進まねばならぬのである。



## 第二章　建築計畫 (Bebauungsplan)

### 第一　建築計畫の基本觀念

都市建設は合理的な建築計畫(Bebauungsplan)を必然的に要求する。建築の爲に、使用する土地又は將來都市の擴張せらるべき地域内の土地は、建築物を建築するに先ち豫め之を適當に細分して合理的な建築敷地と爲すを要する。兎に角都市の建築敷地と成るべき土地の區域を適當に設定することが、絶對的に必要である。蓋し都市は立體的には建築物の集合であり、又平面的には建築敷地と街路及廣場との集合體である。建築敷地と街路及廣場は骨であり、建築物は肉である。骨肉相整うて始めて健全なる都市を構成することが出來る。而して土地の區劃を設定する施設、即ち建築敷地造成の事業の計畫的基礎は所謂「建築計畫」に依り決定せらるべきものとす。「建築計畫」と謂ふは、即ち都市建設計畫設計であつて街路廣場其の他の交通線路を定むるに依り、市街的建築敷地の分劃の設定を爲すことに關する一切の事項の設計を謂ふのである。從つて、就中建築計畫設計に依り、街路の數及設計が定まると共に、建築敷地の區劃が決定するのである。(街路、廣場其の他の公共用地となるべき部分と、建築の用地となるべき部分とが分割決定せらる)右建築計畫に依り生ずる一般的の區劃に從ひ各個の建築の爲にする各個建築敷地の分割(細小の分割)即ち劃地(ロット)割——筆地割が行はれるのである。

建築計畫を設定するのは次の二の場合がある。第一は都市擴張計畫の場合であつて、都市膨脹發展の趨勢に應じて郊外に新しき住宅地域を設定し、又は適當の場所に新しき工業中心地を新設する計畫の如き是れである。大都市の郊外が急激に展開せられて行く場合に於ては、豫め之れに對する一定の計畫を定めて、其の都市の合理的にして經濟的なる擴張に備ふる所がなければならぬ。第二は、都市改造計畫の場合であつて、現在の市街の既建築地に付、建築物を破壞し

又は建築物の破壞せられたる場合に其の改造を爲すの計畫である。此の場合には、多額の經費を要すること勿論であるから、貧民窟整理の如く萬已むを得ざる場合とか、火災後に行ふ轉禍爲福の土地改造の如く、比較的經費を節約し得る場合に非ざれば容易には實行し難い。則ち、建築計畫は過去の過誤を補正する爲に爲す場合と、將來の同樣の過誤を豫防する爲に爲す場合との二つの方面があるが、建築計畫の最も必要にして、且效果の多いのは、後者の場合であること敢て言を俟たない所である。

獨逸に於ける都市計畫法制が、將來に於ける建築敷地造成を目的とする建築計畫を中心として發達し、寧ろ例外的に既建築地に於ける建築計畫を認めて居ることは寔に當を得て居る。

**第二　建築計畫の決定權**

ザクセン建築法第十五條前段は、大部分建築物を有せざる地域を建築敷地として開發せむとする場合には、原則として建築計畫を決定することを要する旨を規定して居る。



農耕地が其の儘に何等の規律なく建築敷地となるときは、遂には交通上、衛生上、保安上、經濟上、美觀上憂慮すべき市街地の發生すべきを以て、此の規定は將來生ずることあるべき禍根を、未然に防止せむとするものにして、其の立法的理由は實に重要な意義を有する。同條後段には、既建築地域に就ても建築計畫を決定することを得る旨を、寧ろ例外的に規定して居る。

未建築地と既建築地との法律上の區別に就てはザクセン建築法は、頗る特色あり興味ある規定を成して居る。則ち第五條には「建築物が其の所有者の過失に因らず火災、水害其の他の不可抗力に因り破壞せられたる場所に於て、其の後五年內に建築物を再築する場合には建築物無き劃地に關する規定を適用す」と規定するが故に、法律上火災後の燒失地は郊外の未建築地と同一に看做され、從つて燒失地に建物を再築するには、未建築地に於ける建築と同一視せられ、結局建築計畫を決定したる上でなければ建築が出來ないことゝなり、間接に建築敷地として利用價値の尠い、且不適當なる既成市街地の改造を庶幾して居る。又火災其の他不可抗力に因り市街が破壞せられたる場合には、當該市町村に對し建

築計畫を設定することを强制するの途をも開いてある。(法第二十條第二項)

建築計畫決定權の所在に關する各國の法制は其の揆を一にしない。從來白耳義及英米の如きは、殆んど此の權利は土地所有者の自由に放任されて居つた。之に反して、特に獨逸に於ては一般に行政廳が建築計畫の設定に付干涉的權限を有して居る。則ち獨逸に於ては建築計畫の決定は自治團體の權限に屬して居る。ザクセン建築法に於ては建築計畫は自治團體の條例を以て決定すべきものとして居るから、土地所有者は之を決定する權能が無く、從て未だ建築適格を有せざる土地には原則として建築物の建築が出來ない譯である。(法第十五條)

建築計畫の決定と區別すべきは、其の提案及確定である。土地所有者は自ら建築計畫を決定するの權利を有せざるも、之を提案するの權利を有する。土地所有者の提案したる建築計畫も、市町村に於て之が採擇を條例を以て決定しないならば計畫として成立しない。建築計畫決定權を有する市町村は自ら其の提案を爲し得るのは言を俟たぬ。(法第十九條及第二十條)

條例を以て決定したる建築計畫は、縱覽、異議の裁定、內務大臣の認可、及公告の順序的手續を經て確定するに至るのである。

建築計畫の決定を市町村の權限とし、且其の決定は條例を以て爲すべきものとしたるザクセン建築法は正當であると思はれる。建築計畫は、市町村構成の基本的計畫にして、其の適否如何は市町村百般の施設經營に重大なる關係を有する。斯る重要なる根本計畫の決定は、之に重大なる利害を有する市町村に於て、之を爲すべきこと寔に當然の事由にして、而も市町村が之を決定するには條例を以てすることを要するを以て、結局市町村住民の代表者たる市町村會と市町村の執行機關たる行政廳との協同行爲を以て成立すべき筋合であるが故に、市町村の公益の保護增進と計畫執行の確實性を保障することが出來る。我が都市計畫の決定が自治體の權限より剝奪せられて、內務大臣の意思と變態的な都市計畫委員會の議決とに依り決定せらるゝのに比較して、極めて其の合理的であることを思はざるを得ない。

**第三　建築計畫の內容**

建築計畫を以て決定する事項如何。ザクセンに於てはプロイセンよりは其の

事項の範圍が廣汎に亙つて居る。プロイセン建築線法に於ては公共の必要に從ひ街路、廣場、小公園、遊戯場及休養娯樂地(遊樂地)の新設變更の爲に、街路境界線及建築線の計畫を定むることを規定して居る。則ち、建築計畫の內容は建築線の指定に限定せられて居るのである。建築物及地域制の規定は建築警察の權限に屬し(建築警察權は邦の官吏之を執行するものあり又委任に依り、市町村の吏員——市町村長——之を執行するものあり)て其の組織一定せず)建築計畫の內容に屬しない。然るにザクセン建築法に於ては建築計畫の內容は、街路境界線のみならず、建築物の性質(一戶建、二戶建又は長屋建の別)、街路境界線及隣地境界線より建築物を後退して建築すべきこと、公共建築物の敷地に關すること、地域制に關すること、劃地背面に於ける建築物に對する制限、建築物の高さ等に關する事項竝計畫地域內の水流及排水に關する事項に迄及ぼして居る。(法第十六條)其の他の必要なる事項は尙條例を以て追加し得るのである。(法第八條)

建築警察事項に付建築警察官廳か警察命令を以て規定し得ることに就ては既に說明した。(法第三條參照)



建築計畫の設定に就ては、防火、將來の交通、衞生、上水、下水、當該地方の現在の狀況、及將來の發展、住宅上の需要竝街路及廣場の體裁美觀に付注意を拂ふべき事を規定し、計畫の實施に依り街路及街衢の體裁を傷付くる虞ある時は、內務大臣は設計の認可を拒否する事が出來る旨の特別法規がある)尙進んで右事項を具體的に詳細に規定し、其の準據すべき所を極めて詳細に示して居る。(法第十八條)。ザクセン建築法が特に住宅上の需要に付注意を拂ふべきことを規定して居るのは千九百十八年のプロイセン住宅法が千八百七十五年プロイセン建築線法を改正して、特に住宅の需要に關し注意を拂ふべき規定を追加して居るのと比較して最も興味がある。我都市計畫法が「都市計畫とは交通、衞生、保安、經濟等に關し永久に公共の安寧を維持し、又は福利を增進する爲の重要施設の計畫」なることを示すのみにて、都市計畫の具體的內容の何たるやを明確にせず、一つに行政官廳の解釋に一任して居るのは、伸縮自在にして彈力性と融通性を有する點に於て便利なるが如しと雖、之が爲に却つて其の妥當性と確實性とを缺くの虞尠しとしない。從つて我都市計畫決定の行政に當る者の之を熟讀含味して參

考資料と爲すの價値多大であると思ふ。今其の二三に付研究すれば次の如くである。

街廓(同一價値又は同一種類の街路を以て圍まれたる建築劃地の集合體)街路境界線、建築線の設定は地形に適應し、十分採光し得る樣にして、街廓の面積は土地の狀況に從ひ、最も經濟的に利用し得る樣、最も土地の利用效率を發揮し得る樣に定むることを要す。街路の幅員は沿道建築に影響すること重大にして交通上重要の關係を有するを以て、其の土地の實情に鑑み、其の土地の交通上の需要に適應する樣之を定めなければならぬ。主要幹線、局部的小交通路線等に付各其の幅員の標準を示し、又將來に於ける土地の發展に伴ひ電車を敷設すると云ふ如く、或時期に於ては、之が擴築を爲すの必要ありと認めらるゝ如き街路に就ては、其の兩側に街路境界線より相當後退して建築線を指定して、之を前面庭園地帶と爲さしめ、將來の擴築の場合に建築物を移轉せずして、容易に必要なる幅員を有する街路に擴築し得らるゝ樣、準備し置くと共に、一方に於ては現在の必要の程度を超えて、不相當に廣き街路を新設し、土地所有者の苦痛を大ならしめ、不必要なる多額の街路費を徒費する事無からしめむことを期して居る。

廣場の如き自由空地及花卉樹木を有する植物園、並木路、公園式通路の如き植樹地帶(植栽地)は交通上、衛生上、美觀上等より都市生活に最も必要なるものであるから、其の廣狹、位置及數は交通の必要に應じ、且公共の福利の需要に應じて之を定むべき事ゝして居る。又教會、學校用地、遊戲場、運動場、休養、娯樂地は何れも市街の內部に於て、而も之を利用する者の最も便利とする場所に於て、其の位置を定むるを要する關係上、將來に於て之を新設又は擴張する場合には、常に繁華なる場合を犧牲とせねばならず、從つて其の苦痛經費共に計り知り難く到底困難なるべきを以て、建築計畫を定むる當初に於て、十分廣く且多數に準備留保して置くべきことを規定して居る。建物と街路との中間に前面庭園地帶を設くことは曩に述べたる如く、商工業街に於ては將來に於ける街路擴築の餘裕を存せしむる爲必要なるのみならず、住宅街に於ては衛生上美觀上からも、必要であるが、其の廣さは、將來の街路擴築の爲のみに非ざるときは、四米半以上の幅員を有せしめねばならぬと規定して居る。前面庭園地帶存置の目的を、有名無實に終

らしめない用意周到な規定である。其の他、建築物の階數の制限及直接に街路に面しない劃地の背面に於て建築する場合の制限等詳細なる規定がある。建築計畫は建築計畫に必要なる設計と建築に關する共通規定の特別規定條項(一般建築法に對し市町村が特別規定を定め得る事に就ては已に說明した。法第三條參照)より成るもので、建築計畫の樣式及建築計畫に必要なる設計に關する細則は施行命令又は條例を以て別に定めらるゝ事となつて居る。(法第十七條)

**第四　建築計畫の提案及採擇**

ザクセン建築法に據れば、建築計畫は市町村の行政廳及土地所有者何れも之を提案することを得る。建築計畫に關する書類は少くとも二通作成して、之を建築警察官廳に提出する。(條例を以て多數の謄本を提出すべき旨を規定することが出來る)(法第十九條)

市町村自ら建築計畫を提出せざる場合には、建築警察官廳は之を受理して、法定の審査手續を進むるや、又は之を却下するや否やを遲滯なく決定することを要する。建築計畫が法令若は公益に反し、又は其の計畫の提案せられたる土地が



提案者の所有に屬せざる場合には其の計畫を却下することを得る。建築警察官廳が其の計畫を受理するときは、建築警察官廳は、當該自治團體に對し、條例を以て其の計畫を採擇するや否やの決定を求むるのである。(法第二十條第一項)正當の理由なく其の決定を遲延し、又は不當に其の計畫の採擇を拒否したる場合には、地方監督官は郡參事會又は縣參事會の協力を得て、之が採擇の條例發布を要求することが出來る。此の要求を爲すには、其の計畫が本法の要求に適應し且其の地方の事情にも適合したものでなければならぬ。市町村會が指定の期間內に、地方監督官の要求する採擇の條例發布の手續を爲さざるときは、內務大臣は條例と同一の效力を有する命令を以て、其の採擇を決定する事が出來る。火災、水害其の他不可抗力に依り破壞せられたる建築物の復興を必要とする場合には、速に其の好機會を利用して建築計畫を設定し、適當なる街衢の改造を爲し、速に其の建築復興を促進する必要あるを以て、右と同一の方法に依り建築計畫の設定を當該自治團體に對して要求することが出來る。(法第二十條)此の同趣旨の規定はプロイセンの建築線法も規定して居る。

火災、燒失、地域の、改造に對する建築計畫設定に付、獨逸の都市計畫法が特別の強制規定を設けて居るのは、寔に其の當を得たもので、右の外ザクセン建築法第五十五條には、自治團體に對し區劃整理の施行を強制するの途をも開き、又必要あるときは內務大臣は公共團體の申請に依り、其の地域の地帶收用を許可することを得る旨をも規定して居る。

**第五　建築計畫の審査、公告(通知)、異議及確定**

ザクセン建築法第二十二條に據れば建築警察官廳は、專門家の援助を得て其の建築計畫を調査して、其の計畫設定に就ては公共の利益が安全に保障せられて居るや否や、又關係人の個人的利益が出來る限り衡平に按配せられて、相互の間に著しき損得の差異なきや否やを確むる必要がある。此の爲には、關係各官公署と協議折衝を遂げ、又必要あれば利害關係人とも協議しなければならぬ。而して其の結果必要があれば計畫の變更を爲さしむるのである。

大規模の建築計畫は、之か報告及豫備的審査の爲に之を豫め內務大臣へも提出して置く取扱となつて居る。

以上の手續を履行したる後、建築計畫は少くとも四週間之を公衆の縱覽に供し、異議ある者は縱覽開始の日より四週間內に建築警察官廳に異議の申立が出來る。(建築計畫區域が特定の一地區に限られて居るときは、關係者に通知するを以て足り尙異議申立期間は二週間に短縮されて居る)(法第二十二條)。

異議は第一次に建築警察官廳、第二次に郡長、第三次に行政裁利所之を管轄す。

此の點に關する我が國の法制は一切秘密主義であつて確定前計畫の漏洩するを極力防止せむと努むる。秘密主義も全く理由か無い譯ではないが、其の爲に最も利害關係の深い人々の利益が、事前に正當に保護せられないことは立憲治下の行政として適當でない。計畫確定後、訴願訴訟の途は開かれて居るけれども、結局は有名無實の空文に終つて仕舞ふのが通例である。デモクラシイの精神に反した秘密嚴守主義の立法及行政は成る可く速に改めなければならぬこと、思ふ。

異議の申立が無く又は異議の申立あるも異議が理由なしとして却下せられ、又は任意の協議若は裁定に依り其の異議が決定せられるときは建築計畫は內務

大臣の認可を受くることを要する。特に計畫實施の結果街路及街衢の體裁を傷付くるの虞ありと認めらるゝときは、認可を拒絶し得る旨の特別規定あり(千九百九年三月十日の法律)。内務大臣の認可を經たる建築計畫は、自治團體の行政廳に於て之を公告し更に公衆に縱覽の機會を與ふることを要する。建築計畫は此の公告により正式に確定するのである。

建築計畫の確定には内務大臣の認可を要することはプロイセンの建築線法と趣を異にする。ザクセンに於ては國家的監督が彼に比し濃厚にして、十分干渉を爲すの餘地が有るのである。バイエルンに於ても一般建築線計畫(ゲネラールバウリニープラン)は内務大臣まで提出せられることになつて居る。

建築計畫が内務大臣の認可を受けたるときは、其の計畫を設定したる場合と同一方法を以てのみ、之に追加又は變更を爲す事を得る。但し、其の變更にして輕易なるものは、關係土地所有者の意見を聽きたる上異議無きときは、單に建築警察官廳に限り、之を認可する事を得る事とし、極めて簡易なる手續を認めて居る。

**第六　建築計畫に依らざる街路境界線及建築線の設定**

建築計畫の内容として街路境界線及建築線を設定すべきことに就ては以上說明した如くである。然るに、既に建築物を有する街路に接する單獨地區、面積の廣からざる新建築地域及重要ならざる建築開發地域又は其の一部に就ては大規模な建築計畫を設定するの必要が無い場合がある。斯るものに就ては建築計畫の設定の方法に依らずして、單純に街路境界線及建築線を設定することが出來る。街路境界線及建築線を設定することは、建築警察官廳の權限に屬し、利害關係者の意見を聽いて之を爲すことを要する。街路境界線及建築線設定の結果自治團體の負擔を生ずる場合には其の自治團體の行政廳の意見をも聽かねばならぬ。右街路境界線及建築線を採擇したるときは、利害關係者及自治團體の代表者に通知することを要する。右採擇に就ては訴願を認めて居る。(法第二十七條)

**第七　街路境界線及建築線の變更**

條例を以て又は建築警察官廳に於て設定したる街路境界線及建築線は重大なる公益上の理由ある場合又は既定計畫を其の儘遂行するの見込なき場合に非

ざれば之を變更することを得ない。建築物が既定計畫に從ひ建築せられたる場合に於ては、既定計畫の變更に就ては、其の建築物に相當の考慮を拂ひ、其の建築物の存在する土地所有者の意見を聽きたる後に非ざれば、之を爲すことを得ない。右は正當の理由なき又は利害關係者の正當なる利害を無視したる計畫の變更を禁止したる規定である。

條例を以て又は建築警察官廳に於て設定したる街路境界線及建築線に接觸する土地所有者が、未だ街路境界線及建築線の計畫に從ひ之に適合する樣に建築に着手して居ない場合に於ては、街路境界線及建築線の計畫を變更したる爲損害を生ずることあるも之が補償を請求するの權利を有しない。(法第二十八條)

**第八　建築計畫又は街路境界線及建築線の計畫設定の効果**

ザクセン建築法に據れば、建築計畫又は街路境界線及建築線の計畫が設定せらるゝときは、其の計畫は其の計畫區域內に於ける總ての建築を拘束す。即ち此の計畫に違反したる方法に於て建築物を建築することを得ざるに至る。街路廣場其の他の公共用地と成るべきものと定められたる土地は自治團體に取得せられ又は自治團體に交付すべき拘束を受くるに至る。然し乍ら一般の交通の用に供すべき街路敷地となるべき土地に就ては之を自治團體に交付するまでは、土地所有者は建築の目的以外の目的には利用して差支ない。尙必要なるときは、墻塀を以て之を圍ふことをも妨げない。又自治團體も直ちに此等の土地の取得に着手すべきを公告するまで、又は內務大臣が其の收用の認可を與ふるまでは、土地所有者は耕作の目的ならば、其の土地に改良を加へても差支ない。其の爲に土地の價格が騰貴すれば、收用又は賣買の際に其の增加價格に對しても補償を受くるの權利を有する。即ち街路用地には建築物を建築することは許されない、又耕作以外の目的を以て其の土地に價格の騰貴を來すが如き改良を加ふることは許されない。(法第二十九條)

計畫の採擇に依りて建築に關する制限が、有效に設定せられたるときは、未建築地にして、其の計畫に依り街路用地又は其の他の公共用地と成るべき部分に於ては、原則としては建築物を建築することを許さないことになる。但し、屋根、露臺、張出窓、其の他之に類似の突出物を突出せしむる許可を受けたる場合、又は其

の公共用地が單獨の建築物殊に公共建築物の用地として留保せられたる土地なる場合(ザクセン法第十八條(ヘ)參照)は此の限でない。(法第三十條第一項)

街路用地に普通の建築物を建築することは、之を禁止して居るが一時的の假設建築物及墻塀は如何なる場合と雖之を建築するを妨げない。此の爲に別段許可も必要でない。但し、其の土地が自治團體に依り取得せられたる時に、直に、補償を受くること無しに、所有者自己の費用を以て、自ら之を除却するか又は他人が之を除却することを認容しなければならない。此の場合には損失の補償を請求することも出來ず、又除却の費用は所有者に於て之を負擔せねばならぬ。(法第三十條第二項)

又計畫に依り前面庭園又は前面中庭と成るべき地面も其の目的外には使用することを得ない筈なるも、一時的假設建築物又は墻塀の爲の一時的の使用は以上述べたる所と同樣に之を認めて居る。然し乍ら、其の前面庭園又は前面中庭に接して街路が新設せられ、街路用地が自治團體に依り取得せられたる場合に於て、建築警察官廳より要求あるときは、其の一時的假設建築物及墻塀は之を除却しなければならぬ。(法第三十條第三項)

街路境界線及建築線が、既に建築物を有する劃地の中に指定せられたる場合に於ては、建築物敷地は街路境界線又は建築線を超ゆることを得ないから、其の建築物を引き下げねばならないが、之が引き下げを直に實行することは建築物所有者の苦痛甚からざるが故に、其の建築物を改築若は增築し又は其の高さを增す場合に初めて之を引き下ぐべき事とし、而して建物を引き下げた跡地が街路用地又は其の他の公共用地と爲るべきものであれば、自治團體の要求に依り之を自治團體に交付しなければならぬ。此の場合には協議を以て別段の定を爲さゞる限り土地所有者は交付したる土地に對し補償金を受くることが出來る。蓋し、此の場合は既に開發地に適法に建築したる建築物を、其の後の計畫の變更の爲、斯る土地の交付を爲さしむるものであるからである。(法第三十一條第一項)

建築物ある劃地に就て、街路境界線より後退したる建築線を設定せられたる場合に於ては(此の場合は前の如く街路とする目的で無い場合である)所有者は其

の線と一致せしむる爲、突出したる建築物を其の線まで後退せしめなければならぬ。此の場合には此の建築線指定に因り受けたる損害の補償を請求することが出來る。其の補償請求權を認めたる理由は前述と同樣である。(法第三十一條第二項)

計畫に依り公道を廢止することを定めたる場合に於て、其の街路に接したる劃地が其の出入の通路を失ふに至りたるときは、其の劃地が建築物を有すると否とに拘らず、其の所有者は、其の需要に應ずる爲充分なる他の方法を講ずることを、自治團體に要求することが出來る。若し、此の要求にして容れられざるときは、補償を以て其劃地を取得すべきことを自治團體に要求することが出來る。茲に其の需要に應ずる爲に充分なる他の方法を講ずると謂ふことは、如何なる事を指せるかと言ふに、これは土地區劃整理を施行するが如きを謂ふものにして、土地區劃整理は斯る場合に最も有效にして適切なる施設である。(ルンペルトのザクセン建築法第四版百五十一頁、註二、及ザクセン建築法第五十四條以下參照)



街路が廢止せらるべき見込ある場合には、廢止の曉には建築物の利用に不都合を生ずる虞ある故に、劃地に建築物を新築增築改築するの許可は豫め之を見合すことが必要である。然し乍ら、現に其の劃地に建築物ある場合に於ては、將來街路の廢止せらるべきことを理由として、其の建築物の利用保全の爲に必要なる新築改築の許可を拒否せらるゝときは、現在の建築物の適當なる利用を完うすること能はず、多大の犧牲を拂はしむる結果となるから、斯る場合には其の劃地の取得を自治團體に要求することが出來るのである。(法第三十四條)

建築計畫確定後は、其の計畫區域內に於ける劃地を分割することは、其の計畫の圓滿なる遂行を期する障害と成るの虞あるを以て、建築警察官廳の許可を受くるに非ざれば之を爲すことを得ない。而して、其の分割の爲建築物に影響を及ぼす場合、例へば分割の爲に中庭及庭園等の空地を存せしむることを必要とする空地制限の規定に違反するに至り、又は建築計畫の施行が一層困難と成り、又は分割後の殘地が建築敷地に適せざるに至るが如き場合等に於ては、分割許可を拒否することが出來る。(法第三十六條)

建築計畫又は街路境界線若は建築線の設定變更の結果土地所有者等の受くべき損害に對する補償に就ては、以上一二説明したるものゝ外研究すべきものが多い。之は別項に説明する。

**第九　都市計畫と土地所有者に對する損失補償**

獨逸に於ては一般土地收用法に據れば、土地を收用したる場合及土地の使用を制限したる場合には、收用又は使用制限に因り生ずる損失は之を補償しなければならぬけれども、都市計畫法規に據つて土地の使用を制限したる場合には其の損失を補償することを要しないのを原則とする。公共の利益の爲の計畫に伴ふ制限及土地所有者の利益の爲に、農耕地を建築敷地に開發することに伴ふ制限に就ては、損失補償を請求することが出來ないのである。即ち、計畫に依り定めたる公共用地が自治團體に依り取得せらるゝ場合には其の取得のときに補償金を請求することが出來るに過ぎない。使用制限には補償を認めないのを原則とする。ザクセンに於ても、プロイセンに於ても、此の原則に對する例外は極めて瑣々たるものである。其の例外の根本を擧くれば、既に建築物を有する土地又は未だ建築物を有せざるも、既に建築物を建築する適格を有する土地が、都市計畫の爲に其の使用の制限を受け、建築敷地として利用することを得ざるに至るときには、損失補償を請求することが出來るのである。此の場合は之に因り既に存する土地の建築價値を奪ふことに成るから、之に就ては其の價格を奪ふとき、補償金を支拂なければならぬのである。詳細は後段に説明する。然し乍ら、ザクセン及プロイセン以外の諸邦に於ては、補償請求を爲し得る場合を稍廣く認めて居る。バーデンに於ては其の劃地が建築物を有する場合に於ては建築線又は街路境界線が設定せられたる爲、其の再建築を爲すことを妨げられたる所有者は、補償を請求することが出來、而も其の再建築の許可が拒否せらるゝや否や、直に其の補償金の支拂を請求することが出來る。又土地が廣場の内部に位するに至りたるときは、其の周圍の街路用地が公共用の爲に取得せらるゝや否や補償金を請求することが出來る。尙又如何なる劃地と雖、改良事業の中に包まれて仕舞ふときは其の計畫が採擇せらるゝや否や、補償金を請求することが出來る。（千九百八年十月十五日の道路法第八條第九第及第三十條）

以下ザクセン法の損失補償の規定を說明すれば次の如くである。

既に建築物を有する劃地の中に街路境界線及建築線が設定せられたるとき、又は既に建築物を有する劃地に付、街路境界線より後退したる建築線が設定せられたるとき損失補償を請求し得ることに就ては曩に說明したから繰返さない。

（後退建築線の設定と損失補償に就ては、復興局調査彙報第五號「都市計畫地方開發道路施設の財源に關する調査」中の「後退建築線の活用」を併せて參照せられたい。）

劃地の一部が公共用地として取得せられ、又は劃地の建築用地としての利用が水流の整理に因り制限せらるゝ場合に於て、其の殘地又は制限を受けざる部分が建築警察規則に依り、建築敷地として使用することを得ざるに至つたときは、土地所有者は其劃地全部の取得を請求すると共に、其劃地全部に對する補償を請求することを得る。建築敷地に適せざるに至ると謂ふのは、卽ち既に建築物を有する劃地に於て再建築を爲すことを得ざるに至つたとき、又は建築の目的に適し、且沿道建築の爲に開設せられて現に供用を開始せられて居る既存街路に接する未建築劃地に於て、建築を爲すことを得ざるに至つたときを謂ふのである。（法第三十二條）

街路の路面を嵩上げし又は計畫に依り水流が變更せられたる場合に於て、街路の新水平線の決定前に、其の街路の沿道に建築せられたる建築物所有者、又は新水流の確定前に水路に接して建築せられたる建築物の所有者が、其の嵩上げ又は變更に因りて、從前の如く其の財產を使用することが出來なくなり、又は其の損害を避くる爲建築物を變更するの止むなきに至りたるときは、其の所有者は其の損失の補償を自治團體に請求することが出來る。（法第三十三條）

街路の路面の嵩上げの結果、劃地の地上げを爲すを餘儀なくせられても又街路の勾配を切下げ、其の結果別に石垣を設け、階段を造ることを餘儀なくせられても、我都市計畫法及道路法には（附帶工事として起業者自ら或程度の損害防止の施設をするであらうが）之に對する補償の請求權を認めて居ない。一般に都市改良事業の爲に、其の土地所有者が不當の損害を蒙ることあるのみならず、又其の結果其の土地及建築物に就て都市改良の目的に適せざるの狀態を現出する

こと(道路が改良されても沿道の建築物が之に不調和の儘にて放置せらるゝが如し)がある。斯る場合に相當の補償を與へて、損害防止の施設を爲さしめ、又は其の不可能なるときは其の損害をば補償することが、不當に偶々特定の個人のみに不利益を及ぼさるゝ所以であり、且又都市改良の目的より見て眞に適當の方策と言ふべきではあるまいか。勿論接壤地所有者が、街路改修其の他の都市改良事業の爲に特別の利益を得て、結局損失を蒙らざる場合には、損益相殺の原則を應用して、補償を爲さゞることゝするも一方法であり(此の場合には現實には何等の損害を蒙らざりしものと看做すことが出來る)、或は受けたる利益は受益者負擔として特別課徴を爲す事とし、損失に對しては補償金を支拂ふ事とするのも、亦一方法であると信ずる。一般に都市改良事業に伴ふ公法上の損失補償の問題は、之に伴ふ受益者負擔の問題とも關係して重要なる研究問題たるを信ずる。

計畫に依り公道の廢止を定めたる場合に於て、其の街路に接したる劃地が建築物を有すると否とに拘らず其の出入通路を失ふに至つたときは、其の必要に應ずる充分なる施設を爲すべきことを自治團體に請求し、若し之を容れない場合には、其の劃地の取得を請求して之が補償を請求することが出來る。

以上を要約するに建築計畫の設定又は其の實施に因り、公共團體が關係者に對し義務を負擔するに至るのは左の場合に限る。

(一)單に損害補償を爲す場合

(a)既建築地に於て公共交通用地を提供せしめ又は建築線が建物を中斷して指定せられたる場合に於ける建物の價格の減少

(b)街路の路面の高さの變更又は水路の整理の爲に現在の建築敷地の利用が困難となり又は建築物を變更するに非ざれば不可能となりし場合

(二)補償を爲して建築敷地を取得する場合

(a)建築適格を有し且交通及沿道建築に適する街路に面する建築敷地が建築線の設定又は水路の整理計畫に因り建築の可能性又は現存の建物の改增築の可能性を喪失するに至るとき

(b)公道の廢止に因り之に代るべき適當なる通路なきが爲に建築敷地が出

入口を失ふに至るとき

## 第十　建築計畫の設定又は變更と建築の禁止(未開發地及未建築地に於ける建築の禁止)

ザクセン建築法に據れば、建築計畫の設定又は變更を必要と認めたるときは、建築警察官廳は計畫を要する地域に對し建築禁止を命ずることを得。建築禁止の結果、建築物の新築及變更の許可を拒否することを得る。然し乍ら、之を許可するも新計畫の遂行を更に困難ならしめざる場合には、之を許可することを得べきは勿論である。許可の許否は一に建築警察官廳の自由裁量に依る。但し、不必要なるに拘らず許可を與へざることを得ない。即ち許可を拒否するのは新許計畫の遂行を一層困難ならしむる虞ある場合に限るのである。(法第三十五條第一項)

此の建築禁止は建築計畫確定後に於ける未完成街路の沿道建築禁止とは異る。建築計畫確定前に於て必要ある場合に、建築を禁止せざれば、將來の適當なる建築計畫樹立を阻害し、又は其の效果を著しく減少するの虞あるを以て、建築計畫



設定前に建築禁止を爲し得るの途を開いて居るのである。此の建築禁止制度の運用宜しきを得ば、郊外の未開發地に對する統制支配の完璧を期することを得るのである。獨逸に於ては夙に一定の制限を設けて、未だ建築計畫の確立せざる未開發地域を、亂雜無秩序の建築的利用より保護し、且建築計畫を設定した る未建築地域に對しても、一定の制限を設けて之が開發を統制支配せむとする、の必要が、十分に認められて居たのである。即ち此の必要に鑑みて、計畫無き土地に就ては原則として建築を禁止して、且未建築地域の建築に就て適當なる取締を講じて居る。

ザクセン建築法第十五條は「大部分が建築物を有せざる地域を建築敷地と爲さむとするときは其の地域に付原則として建築計畫を必要とする」と規定して居る。ヴユルテンベルヒ建築法第二十二條及第六十五條も同樣の規定を爲して居る。之に依り未開發地に對する建築計畫設定の權能を市町村に確保して居るのである。實に都市計畫の目的は都市構成の統整に在るのであるから、此の爲には單なる建築敷地開發計畫の設定のみを以ては尙足らない。建築敷地開發

の順序と時期とを決定することが必要である。然らざれば、尙早なるに農耕地が建築敷地に變じ、其の結果不必要なる失費と不秩序なる都市擴張が出現する。プロイセンの建築線法に據れば、市町村は條例を以て未完成の街路(街路として施設が完備せざるもの)の沿道に、住居に使用する建物を建築することを禁止することが出來ると規定して居る。此の街路と謂ふは公私の道路及計畫の決定した道路の兩者を含んで居る。然し乍ら、プロイセン建築線法に於ては、未だ街路構築の見込も無い樣な、未だ計畫の決定せざる地域に於ては、建物の建築を禁止することは許されて居ない樣である。

然しプロイセンの或州に於ては、他の規程例へば千九百〇四年八月十日のAusfuhrungsgesetz に依り、未だ計畫の決定せざる地域には許可を受けざれば、建築することを得ないとの制限を設けて居る。而して此の意味は、實際は都市及村落に於ける中庭や庭園を有する建物の建並んで居る地域の外部に於て、卽ち所謂郊外地に於て、家屋を建築するには許可を受けねばならぬと謂ふ意味だと解釋せられて居る。又千九百十八年のプロイセン住宅法第四條第一項は建築線の決



定せざる一定の地域に於ては、建築物の建築は階數二を超えざる一戸建の家屋に限る旨を建築規則を以て定むるを得ることを規定して居る。以上の如き建築制限に付、土地所有者は補償を請求する事を得ないのである。之等の規定は、一方に於て計畫を設定する理由さへ明になれば、何時にても適當の地域に對し計畫を設定することを得るの權能を市町村に認むる規定と相俟つて、市町村に對して、街路廣場の計畫ある地域及此の計畫なき地域に付、兩者の開發に關し完全なる支配統制の權を與へて居るものと言ふことが出來る。

之を要するにプロイセンに於ては、市町村の行政廳が街路廣場に就て街路境界線及建築線を決定し、之に依り公共用地と爲すべき土地が決定したるときは、其の計畫に依る公共用地の保全の爲に、街路廣場の施設を完成する迄、條例を以て建築許可を拒否することを得るのである。之に依り市町村は其の希望する通りに都市擴張を導くことを得るのである。

バイエルンに於ても未開發地の建築制限は大體同樣にして、建築線の設定無き場所に於て建物其の他の建築物を建築せむとするときは、先づ建築線の設定を

受けねばならぬ。たゞ特殊の建物の場合又は公共の利益に關係なき場合には例外として建築線の設定無くとも、建築を許さゞることを認めて居る。(千九百一年二月十七日の建築法)

然るにザクセンに於てはプロイセンよりも尙一歩を進めて、建築警察官廳は積極的に當に計畫を樹てむとする地域全部に(未だ計畫の定つて居ない地域)建築禁止を定め得るのである。(之と大體同樣の規定は千九百十七年七月二十八日のヴュルテンベルヒ建築法第十二條及バーデン道路法第三條にもある)

ザクセン建築法に據れば、建築禁止の設定に關する公告は、之に因りて影響を受くべき地域を精確に記載して、之を爲すことを要す。建築禁止は公告を爲した る日より法、律上其の效力を生じ、其の日以後少くとも二年內に建築計畫が有效に確定せざるときは其の效力を失ふ。建築禁止は建築計畫の設定と相俟つて、其の意義を完うする。建築禁止を受けたる土地所有者は自ら建築計畫を提案することが出來る。又市町村も自ら之を設定する必要ありと認むれば、自ら之を提案することが出來る。建築計畫が確定すれば、街路其の他の公共設備の構



築が、直接間接に强制せられて、適當にして有效なる郊外地開發が完成せられるのである。建築禁止の期間中は、該計畫區域內に於ける劃地の分劃は、之を土地所有者の自由に放任せず、建築警察官廳の許可を受くるに非ざれば之を爲すことを得ないのである。而して法定の場合には其の許可を與へざることを得るのである。(法第三十六條)

建築警察官廳は遲滯なく土地分割の制限に依り影響を受くべき劃地、其の登記番號及所有者の氏名を記したる明細書を添附し、右制限の效力を生ずべき旨を土地登記所に通告することを要する。(法第三十六條第二項)

我國の法制に於ては國家又は公共團體の未開發地に對し建築敷地に就て支配統制を爲すことを得るの權力は殆んど皆無に近いと言つても良い。都市計畫法の土地區劃整理の規定及市街地建築物法の建築線の規定は其の運用の如何に依りては、郊外地開發、未建築地の統制支配の效果を收め得るも(都市計畫區域と市街地建築物法適用區域とが一致しないのは制度として正しくない)之に關聯して建築禁止の制度が確立して居なければ、跛行的な不完全な制度とならざ

るを得ない。郊外地に於ては今や殆んど何等の制限もなく、無秩序に不整頓に家屋が建築されて將來救濟すべからざる禍根の種が播かれつゝある。速に之に對して何等かの適當の方策を講ずるの緊要なるは、敢て言を俟たない所である。獨逸に於ては建築禁止の制限が嚴に失し、不當に建築敷地の供給を少からしめ、從つて其の價格を騰貴せしめ、又土地開發の負擔重きに失し、私人の企業心を抑壓し、(此の點は後に詳說する)爲に土地價格、地代を騰貴せしめ、高層建築の奬勵となり、住宅政策上失敗して居ると非難するものなきに非ざるも、大體に於て無計畫地に建築を禁止して、未開發地に對し公的支配を加へんとするの制度は、極めて妥當なことであると思はれる。唯、解決を要すべき重要問題は如何にせば未開發地を公に支配統制するの利益を犧牲にせずして、建築制限の缺點を補正することを得べきかに在る。

獨逸に於ては、以上述べたるが如き土地自由開發禁止制度及集中主義の都市建設の結果都市の郊外擴張及び郊外開發は極めて規則正しく且劃一的であつて(uniform development)郊外は自治團體の適當と認むる方向に向つて差し向き建築敷地の必要なる最少限度づゝ順次に外部へ外部へと開發せられ、都市が擴張せられて建物がぎつしり建て込められ、かの土地の開發に自由放任主義を採つて居る英米の如く、彼處に此處に飛び飛びに建築敷地が開發せられて、而も建築敷地にして建物が一向に建築せられず空地の儘に放置せらるゝものが尠からざるが如き狀況を呈することはない。即ち、獨逸の正統派都市計畫家は次の諸理由の下に米國の如き都市建設都市擴張に關する自由放任主義に反對の意見を有つて居るのである。(一)散在的土地開發は警察費、遞信費の如き行政費を膨脹せしむるのみならず又瓦斯、水道、交通、水道施設の費用を多額ならしむる。(二)散在的土地開發は全然利用せざる又は一部分しか利用せざる諸施設の建設及維持費をも含んだ所の土地開發費を負擔する事となるから、勢ひ土地開發費は多からざるを得ないで、從つて結局土地價格及借地料を高からしむる。(三)散在的土地開發は尙早なるに農耕地を不必要に建築敷地に變じて、永く事實上利用せずに放置するの結果、土地價格及借地料を高からしむる結果と成ると謂ふに在る。

然し、此の所論には疑問の點が少くない。即ち此の思想は所謂集中主義の都市

建設を根柢と爲し、分散主義の都市建設の利益と必要とを全然考慮せざるものであるのみならず、又之れを實際に見るに獨逸に於ては、歐洲大戰頃迄矢張盛に土地投機が行はれ且又逸獨の經濟學者は都市の狹少なる周圍地帶(narrow strip of land)に建築敷地が制限せらるゝ結果として土地價格の獨占的傾向を生ずるのだと指摘して居る。此の獨逸の正統派都市計畫家の主張に對して反對論者は散在的自由放任的開發の結果建物の建築せられない空地が殘れば却つて周圍の建物に多量の日光と空氣とを供給する利益あるのみならず、混雜を緩和するの利益があると主張する。此の反對論者に對しては又辨駁が爲される。即ち劃一的集中的開發より生ずる弊害は建築物の高さ及空地の制限竝必要あらば、地域制に依り之を豫防し得べく、之に依り日光又は空氣の供給竝混雜豫防に對する保障は十分に得らるゝと謂うて居る。都市擴張に關する獨逸主義と英米主義との是非の問題は都市計畫に當る者の十分なる研究に値すると思ふ。

**第十一　大地域建築計畫の設定**

ザクセン法第三十八條には、將來の土地開發上廣大なる建築地域の爲に、豫め主要街路竝下水及上水系統の大要を決定することを便宜と認めたるときは、建築警察官廳は地方行政廳の意見を聽き、建築計畫設定の手續に準じ、其の地域に付、適當なる市町村擴張計畫を設定することを得ると規定して居る。此の擴張計畫は相累積して市町村の廣大なる擴大區域と爲るものであるから、之を設定するに際し、狹少なる小地域に局限せず、克く之が大局に目を注ぎ、包括的統一的計畫を目安に置き、街衢擴張に前後矛盾撞着を招徠するが如きこと無きを期せねばならぬ。此の爲には、豫め廣く將來の擴張區域に亙りて開發計畫の根幹と成るべき大體の擴張計畫を樹立すること、即ち主要なる街路系統、下水及上水の系統の大要を決定して置くことは、之に依り個々の小地域的の建築計畫を統一的系統的ならしむるのみならず、又之が將來に於ける各個の建築計畫の基礎となつて、之を提案する者にとつても非常に便利であり又間接的には建築計畫の促進、土地開發の奬勵にも成る事であると思はれる。殊に近代大都市の都市建設は將來の都市發展の趨勢を豫想して、其の計畫區域は單に一自治團體の行政區劃に限局せず、之を超えて未だ行政上も一體とならず又經濟上も共通の點無き

他公共團體の行政區劃へも擴張しなければならぬのであるから、各自治團體の局部的都市建設計畫の外に、之を包括する一般的都市建設計畫を必要とするのである。此の見地より各自治團體の建築計畫の基礎と成るべき一般的包括的の建築計畫大綱を設定するの必要がある。

ザクセン建築法が斯る場合には、建築警察官廳が關係自治團體の行政廳の意見を聽きたる上、適當なる擴張計畫を設定することを得ると規定して居るのは極めて妥當な規定なりと思ふ。之は大地域都市計畫の思想に觸れて居るものである。プロイセン建築線法第九條は、數個の自治團體に關係ある街路境界線及建築線設定には關係自治團體の協議を必要とする旨規定して居るが、之はザクセン法の規定と同樣の趣旨に基いて居る。然し乍ら、實際上の問題としては、大地域都市建築計畫、殊に土地政策問題に關するものは、其の目的の爲に市町村組合を作るとか(例へば、舊大伯林組合の如き一部事務組合)、進んでは各市町村が合併するとか(千九百二十年大伯林組合は伯林七市、五十九町村、二十七私領地を包括した大伯林市となつた)の方法を採らねば、結局都市擴張の理想に到達し得ないのではあるまいか。殊に或大都市が中核となつて、其の周圍の隣接町村の方へ漸次に擴張せられ、其の隣接町村が社會上及經濟上有機的に其の大都市の一部たるの觀を呈するものに至りては、速に隣接町村を合併するの必要が極めて大きいのではあるまいか。

我國の都市計畫法も大都市的(都市)計畫(Metropolitan planning)及大地域(都市)計畫(Regional planning)の趣旨を採用して、單に市の地域に拘らず別に都市計畫區域なるものを定めて都市計畫を施行し、都市計畫施設の統一を期せむとして居るが、之を其の實際に見るに其の理想の實現は未だ尙遼遠であり、中々に困難極まるものと言はねばならぬ。東京都市計畫たる環狀線、放射線の計畫等は此の意味に於ける都市計畫施設の一端ならむも、其の他は下水道と言はず上水道と言はず何れも殆んど東京市及其の隣接町村に付各自各別に之が計畫と事業とを定むるの實情たるのみならず、土地開發計畫たる土地區劃整理、建築線の指定等の根本的基礎となるべき東京都市計畫區域の廣きに亙りたる大體計畫の定まれるものなく、各市町村の一小地域に局限したる井蛙の計畫を以て、一時を彌縫せ

むとするの傾あるは、東京郊外發展、殊の外著しき現狀に善處する所以ではないと思ふ。速に第二、第三、第四の放射線、環狀線等の主要街路竝上下水道等の大體計畫を確立し、之に準據して各地方の都市計畫、殊に建築計畫(土地區劃整理、街路境界線、建築線等の計畫)の設定せらるゝことが都市計畫上特に必要である。我都市計畫法に於ては、土地區劃整理の如きも、都市計畫又は都市計畫事業と爲さずして單に行政廳の認可のみを以て之を施行することを得べきが故に、速に各地の土地區劃整理設計の準據となるべき當該地方の大體計畫を豫め設定して置くの必要、特に著しきを覺ゆるのである。

尙又之に關聯して伯林等の先例に鑑み、東京都制の制定の急務を思ふのである。蓋し社會上、經濟上有機的統一體を成して居る大都市及其の隣接町村が、行政的に分離して居ることは自然的では無い。同一地域內に多くの行政的單位が存在することは、遲延と無駄費ひとを甚しからしむ。地方的嫉妬心は全部に關係したる事項の圓滿なる施設を妨ぐる。全部の利益は各部分の利己心の犧牲になる。斯の如くして、必ずや全部又は一部の統一問題が持上らざるを得ない。



即ち大都市全般的の諸問題を一行政廳の權限に集中せむとする運動の起るや必然的である。斯る運動に就ては、當に小町村の如き傳統的に、他に併合せられて一大集合體になることを潔しとしない傾向を有するが故に、常に中々容易ならぬ障害が前途に横つて居るけれども、之に對抗する推進力も亦强大であるから、多くの場合に於て大都市統一の事業は單に時の問題たるに過ぎないのである。(マンロー氏)

而して隣接町村が行政的に中央大都市に併合せられても、社會上及經濟上も全然獨立を失はしむるの必要は無い、否寧ろ全然獨立を失はしむることは都市計畫上策の得たものでは無い樣である。舊大都市は其の周圍一定範圍の住居地域と共に統一後の中央の大中心として、社會上及經濟上の中樞部を形成し、其の周圍には舊隣接町村が其の地理的條件其の他土地の狀況に依り、其の特性を保有しつゝ適當に社會上、經濟上地方的小中心を形成し、茲に大中心と小中心とが有機的系統的に綜合せられて居る一大有機組織體を現出すべきである。恰も太陽系に於て太陽を中心とした幾多の衞星があり、此の衞星か、又小衞星を率ゐ

て一大系統を爲す樣に計畫せられねばならぬ。

## 第三章　街路廣場の構築及維持

**第一　建築用地の準備(街路廣場の構築)**

未完成街路に沿うて建築物を建築することは許されない。ザクセン建築法第三十九條に據れば、街路境界線及建築線の計畫に依りて設定せられたる街路の沿道に建築せむとするときは、街路の兩側に建築すべき場合に於ては幅員二十四米迄、片側にのみ建築すべき場合に在りては十五米迄、街路用地をば計畫に依る幅員に從ひ、自己の費用を以て、障害物の除却其の他の整理を爲したる上、且抵當權其の他の法律上の負擔を除きたる上、之を自治團體に無償を以て提供しなければならぬ。而して、自治團體自ら街路工事を施行しない時には、土地所有者は其の街路及其の下水を築造しなければならぬ。(土地が街路に接せざれば此の義務はない)

角地は兩側の街路を構築することを要し、又交叉點より交叉點まで街路を延長



する必要ある場合、及現に公共用に供せらるゝ交通街路と連絡する爲建築すべき劃地より其の方向に街路を延長する必要ある場合に於ては、自己の劃地を超えて街路の築造を爲さねばならぬ。即ち自己の建築する劃地の前面部分の構築を以て足らず、最も近き交叉點――街角まで街路を構築して、公共團體に提供せなければならぬ。此の費用は其の後其の街路の沿道に建築したる者より回收することが出來る。此の事は後に詳說する。

又公共用廣場に接壤する土地に建築する者に就ても大體街路の場合と同一である。ザクセン建築法第四十條に據れば、公共用廣場に接壤する土地に建築せむとする者は、幅員二十四米を限度として(丁度沿道土地所有者の義務に屬する街路の幅員に相當す)、其の廣場用地の中にて、計畫に依り街路と成るべき部分の土地を自治團體に無償提供し、之を街路として構築することを要する。又街路に充當すべき部分以外の廣場の中央部に當る部分の土地をも自治團體に提供することを要す。但し、此の部分に就ては自治團體より補償を受くることが出來る。此の中央部の構築は自治團體の負擔にして接壤地所有者の負擔ではな

い。獨逸に於ては無計畫地域に於て、土地所有者が自己の任意に建築することを禁じ、自治團體が公共の利益の爲に建築計畫、街路境界線、建築線及劃地決定の權を留保して、以て亂雜にして不合理不經濟なる土地開發を阻止し、將來の禍害を未然に防止せむとして居ることは既に說明した通である。

而して建築計畫、街路境界線及建築線が設定せられたる場合に於て、其街路の築造義務、維持義務は何人の負擔なりやと云ふに、原則として之を沿道土地所有者の負擔として居る。プロイセンに於てもザクセンに於ても自治團體は未開發地に於ける街路を構築するの義務を負擔して居ない。然し、自治團體は自治團體たるの本質上重大なる公益の爲に、街路構築を公共事務として處辨せねばならぬと云ふ一般的概括的拘束を有して居ることは勿論である。（此の意味に於てヴュルテンベルヒ及バーデンに於ては一定の場合には、自治團體が街路構築を爲さねばならぬことの規定を設けて居る）。卽ち、土地所有者、土地開發者が自ら土地を無償提供して、法令の要求する程度に街路構築（排水施設を伴つて居る）を爲した上でなければ、沿道建築を許されない。斯る制限が公益上必要な事は、敢て多言を要せぬ所である。又同時に私經濟上も結局に於て利益する事となるのである。蓋し、街路廣場は建築敷地の延長にして、建築敷地の利用價値は街路幅員の大小及街路施設の良否と密接の關係を有して居る。街路を完成せずして建物の建築を爲さむとするは本末顚倒であり、土地の開發利用を完うする所以でない。

街路用地無償提供及其の築造負擔の義務は、兩側に建物を建築する場合に於ては幅員二十四米迄、片側に建物を建築する場合に於ては幅員十五米迄に限られて居る。右の義務は建築物を建築せむとする場合に始めて發生するのである。劃地に永久的構圍（Permanent enclosure）を築造する場合は、條例を以て建築物を建築するものと看做し、而して永久的構圍を爲さむとする者にも、右の街路用地無償提供及其の築造負擔の義務に關する規定を適用することが出來ると定めて居る規定は（第四十二條）一寸注意に値すると思ふ。然し乍ら、單に警察上の義務を履行する爲に設けたる構圍には此の規定の適用がない。

新街路築造の義務には原則として其の排水設備を爲すの義務をも包含して居

る。此の費用は地上水、下水其の他を處理する費用と共に街路構築の費用を負擔する者、卽ち街路沿道に於ける建築物の所有者が之を負擔するのである。下水道の種類、深度、及能力は條例を以て別段の定をしない限りは、建築警察官廳が之を定むることになつて居る。(法第四十四條)

必要を生じたる場合に於ては、下水道の構築は建築警察官廳の認可を得て設定したる下水道計畫の樣式に從ひ、既に建築物を有する土地の部分の爲にも之を爲すことを要する。(法第四十五條第一項)

而して下水道設備を有する街路の沿道に於ける建築物にして人の居住するものは、原則として其の下水道に下水を排水するの施設を爲すことを要するものとす。(法第四十五條第二項)

未完成街路の沿道に建築する事は原則として許されない。然し左の條件に該當する場合には、例外として街路築造及之に附隨する義務の履行前と雖、建築許可を爲す事を得る。而も此の許可を爲すのは、一時的假設建築物とか農業用建築物、溫室、倉庫、工場等の如く住宅の性質を帶びざる種類のものに限らるるのである。

左の條件とは(イ)建築物の所有者が建築警察官廳の要求に依り建築計畫又は街路境界線及建築線計畫に定められたる街路及廣場の構築に必要なる土地若は其の目的の爲に將來必要と爲るべき土地又は現存街路の擴築に必要なる土地を無償にて自治團體に交付し且法律に定むる他の義務を將來履行すべきことに付充分なる保證を與へたるとき。(ロ)新開發地と既存市街地との連絡が完成せるとき。(ハ)佳良にして多量なる飲料水其の他の家庭用水竝地上水及下水の處理に關する施設が建築警察官廳の定むる要求に應じて爲されたるときを謂ふのである。(法第四十八條)

街路を築造する場合には、建築計畫に依つて定まつて居る幅員に從つて、少くとも街路交叉點より街路交叉點に至る迄を一施行單位として、之を構築することを要する。街路の路床を塡充する必要あるときには、其の材料は腐朽せざるものにして且土壤又は地下水を汚染する虞無きものを使用することを要する。

汚きものが堆積して居る場合には之を除却した上工事を施すことを要す。

以上は街路の構築に對する法定の一般的の工事上の規則であるが、其の他の詳

細なる點及歩道の築造等に就ては條例を以て之が築造細則を定むることとなつて居る。(法第四十三條)

街路及其の附屬設備の構築が沿道建築を爲す者の義務であることは前に述べた如くであるが、事情に依りて其の工事は沿道建築を爲す者をして施行せしめず、自治團體が自ら施行するの必要があり又は之を便利とする場合がある、斯る場合には自治團體は沿道建築を爲す者に對して求償權を留保して、自己の費用を以て自ら街路工事の起業者の資格に於て、又は沿道の建築物所有者の費用を以て其の代理者として街路、橋梁、下水、公用井戸、及水道を築造することが出來ることを規定して居る。(法第四十六條)

所謂直接施行又は代執行を認めて居るのである。此の場合には自治團體と沿道建築者と費用の支出に付種々の交渉がある故に、之が協議、計算、保證其の他に付種々の規定を設けて居る。(法第四十六條)

**二　街路及其の附屬物の維持、其の他沿道者の義務**

ザクセン建築法に據れば、街路及其附屬物の維持は自治團體に於て之を引受くるまで、建物所有者に於て之を負擔せねばならぬ。而して此の義務は一戸たりとも建築物を建築したるときより、之を負はねばならぬ。自治團體が街路の引繼を拒絶したる場合と雖、建築物所有者は街路を閉鎖す事とを得ないのである。其後に至り、建築物を建築したる者があれば、沿道建築を爲したる者が全體に於て法定の割合を以て街路負擔義務を分擔せねばならぬのである。(法第五十條)

街路及其の附屬物維持の義務は永久的でない。街路が計畫及築造規程に從ひ築造せられ、其の排水設備が築造せられ、且其の街路に接する土地の三分の一(街路の兩側を計算するものとす)が建築物を有するに至つたときには、其の街路は建築物所有者の申請に依り、自治團體に於て之が維持を引受くるに至るのである。(法第四十八條)

自治團體が建築物所有者の費用を以て街路を構築し且其の排水設備を築造したる場合に於て、前記の如き條件が既に充たされて居る場合に於ては、其の街路維持の義務は直に自治團體の負擔と爲る。(法第五十一條)

街路及歩道に於ける塵芥及氷雪を除去し、竝冬期歩道に於て砂及灰其の他を撒

布することは警察命令を以て沿道居住者の義務と爲すことを得るのである。

（法第五十四條）

**第三　建築計畫と住宅問題（小中住宅と街路の幅員）**

獨逸に於てはプロイセン建築線法及ザクセン建築法等何れも建築計畫を以て定むべき街路の幅員は、建築計畫又は街路境界線計畫を以て定められ、其の用地は市町村により收用せられ又は市町村に無償提供せねばならぬ。廣場用地も亦街路用地と大體同樣である。

斯の如くして、土地の狀況に依り一律には言ひ得ないけれども、正味の建築用地を得る爲には、其の土地には全然水面、澤地、其の他建築に適せざる傾斜地等存在せるものと假定して、平均全土地の三割五分は街路及廣場用地に占められて仕舞ふ。其の上街路構築及維持の費用は沿道建築を爲す者の負擔たることを法律を以て定められて居るが故に、未開發地を建築敷地に開發する爲には、土地所有者は相當多額の負擔を爲さねばならないのである。從つて建築敷地は勢ひ著しく其の價格を騰貴せざるを得ないのである。勿論獨逸に於ける郊外地開



發が此の法律の結果として世界に冠たる整然たる美しい市街地に成り得たと云ふべく、其の功績たるや大いに推奬すべきではあるが、一方に於ては右の如く沿道建築を爲す者の負擔重き結果として、地價の騰貴を來たし、地價の騰貴は勢ひ土地の集約的利用を爲す必要があるに拘らず、住宅地域に於ては特に嚴重なる建築規則の制限を課せらるゝに因り、極度の集約的利用を許されざるが故に、遂には小住宅の建築は極めて不利益なる境遇に立たざるを得ざるの結果となつたのである。（然し、之も一概には言へないので、獨逸に於て建築規則の巧なる運用に依り好結果を收めて居る地方もある）

茲を以て、高層建築發生の傾向と小住宅建築企業心の阻止の實狀に鑑み、小住宅の建築殊に細民住宅の建築には例外を認むべしとの意見が優勢となり、千九百十八年のプロイセン住宅法は、此の見地よりプロイセン建築線法の嚴格なる規定を改正して、緩和を圖ることに至つたのである。惟ふに建築計畫即ち街路計畫及建築敷地割計畫は交通、防火、衞生等の要求の外住宅の需要と言ふことをも度外視することは、許すべからざることであらう。殊に都市住居者の大部分が

中小住宅を需要する現時の實情に鑑みて、中小住宅の需要と云ふ點を特に考慮しなければならぬ。

建築計畫と住宅問題に對する關係に就て、特に研究を要するのは街路の幅員である。住宅地域に於る街路は之を二つに分つて考察するを要する。街路幅員の決定に就ては通過交通の用に供せらるゝ街路、即ち主要街路(Hauptverkehrstrasse)及(Neben Verkehrstrasse)——大通、幹線、補助線等と住宅專用の局部的交通街路及道路(Wohnstrasse Wohnwege) (Wohngang)住宅街路、横町、路地、裏道等と嚴に區別することを要する。主要街路に就て眞理である所の「十分幅員を廣からしむることを要す」とか「街路は必ず鋪裝することを要す」と云ふ原則を、文字通に横町に迄適用するときは、却つて住宅專用の局部的交通の用に供する目的に副はざるのみならず、建築敷地の價格を不當に騰貴せしめ、適當なる住宅建築を阻止するの結果を來す虞がある。大體住宅地域に於ては比較的街路の幅員は狹くても差支ない。

「然し、街路の幅員が狹くても差支無しと言ふことは、建築物と建築物との間隔が狹くても差支ないと言ふ意味ではない。住宅地域に於ては後退建築線、空地制



限、前面庭園施設等の運用により、各建築物間の距離は街路幅員とは反對に廣くならなければならぬ。通常住宅街路は五米以下に下つても差支ないとされて居る。然し、狹い住宅街路が行詰りになつて居るものには、退避場又は引返場の施設の必要がある、但し兩端へ通り抜けられる一本道又は其の長さが一定の限度を超えざる短きものに在りては、退避場又は引返場をも必要としない。然し之に反し、全然八百屋、魚屋、等の商人の車さへも這入り得ざる樣な狹い路地を設くることは、其の結果居住者が遠く車の止る場所まで出掛けて行かねば、必要なる品物を入手し得ないから、不便極まる譯である。故に可成的、斯の如き狹きに過ぎたる街路は之を避けねばならぬ。

住宅地の街路及通路に在りては、特に人道の施設を爲すの必要はない、人道車道を分つことの必要がない。且小住宅地に於ては寧ろ街路費を節約する爲、之が施設を爲さゞるを良しとする。以上の如く街路の幅員は之を小ならしめて經費の節約を圖ると共に其の代りとして建築物と街路との間、一定の前面庭園の如き空地を存し、之に適當の植物を植ゑ芝生を造り、衞生及保安の目的を達する

と共に美觀を呈せしむるを可なりとせらる。

プロイセンに於ては千八百七十六年五月十八日の主務大臣の施行細則に於て街路の幅員は幹線は三十米以下たることを得ず、補助線は幅員二十米、夫れ以下の街路は全部十二米を要すると定めて居るに反し、千六百六年十二月二十日の工部大臣の訓令に於ては、街路幅員に關する右規定を廢止し、住宅街に就いては法定するところより幅員を小ならしめ且商業街に於けるより簡單なる工事を以て足ると定めて居る。殊に、十二米以下に下ることを許して居るのである。千九百十八年住宅法は建築線法を改正し、建築計畫を定むる際には、各種住宅の需要に從ひ、普通の幅員より狹き街路を構築し且建築敷地も住宅建築の要求に從ひ、其の地割を定めねばならぬ旨を規定して居る。

ザクセンに於ては、千九百十三年十一月十日內務大臣は訓令を發し、特に一家族及二家族用の小住宅を建築すべき住宅街の街路施設に付、次の如く定めて居る。街路の幅員は、人道無しにて、六米半乃至五米まで減ずることを得る。然し乍ら右は街路の幅員を減ずるも建築物と建築物との距離を減ずるの趣旨では無く、



して街路構築費を減ぜむとする趣旨であると謂うて居る。即ち、街路の幅員が減ずるに反して之に伴ひ前面庭園は廣くならざるを得ない結果となるのである。プレイメンに於ては千九百十三年七月十八日の法律を以て、住宅在路及庭園道 Gartengang (兩側に庭園の在る道路の意ならん)の施設に付規定し、住宅街路は其の幅員六米三〇(其の中四米二五は車道)とし、歩行者及手車の通行にのみ供用せらるゝ庭園道は其の幅員三米を以て施設することを得る。但し、其の街路の長さが百五十米を超ゆるときは此の限りでないとして居る。

未完成街路の沿道建築に關する制度の確立せず、且沿道建築を爲す者の街路用地無償提供及街路構築費負擔の義務なく、又殆んど無條件に建築線間の距離の僅かに九尺なるを認むる我現行法制の下に於ては、街路幅員減少問題に就ては、寧ろ廣からむことをこそ望め、廣きに過ぐるを咤つこと全然なき筋合なれども、獨逸に於ける從來の經驗は、將來住宅地開發の際に於ける街路幅員を如何に定むべきか、街路の幅員と後退建築線指定とを如何に運用すべきかに就て重要なる參考資料たることを信ずる。

# 第四章　土地區劃整理

## 第一　土地區劃整理の概念

建築敷地(劃地(ロット)——筆地)は地域(住宅地域、商業地域、工業地域等の別)、街路其他土地の狀況に適應したる位置、形狀及面積を有しなければならぬ。農耕地を其儘建築敷地と爲す事の適當で無い事は言を俟たぬ所である。(獨逸に於ける農耕地は概して極端に狹長な帶の樣な區劃に成つて居る爲特に此の事情が著明である)。農業上の利用を主眼として區劃せられたる土地をして宅地としての利用を完うし得べからしむる爲には、建築敷地に適すべき樣な地割と爲さねばならぬ、即ち地割の變更を爲すの必要があるのである。農耕地を建築敷地として開發せんには、必ずや之に對して建築計畫を設定し街路境界線及建築線を決定し(即ち街廓(ブロック)を定め)、之に相當する建築の方法を定むる必要がある。然るに、此の場合街路境界線及建築線を設定することに因つて、一部の土地は住宅を建築するに適せざるものと成る(過小な狹長な不整な殘地が生ずる)。即ち土地の合理的利用



を爲すが爲には唯單に建築計畫又は街路境界線及建築線計畫を設定するのみを以ては足らない。進んで其の計畫に關係ある土地の全體に亙つて其の地割を整齊する(に非ずんば、建築敷地造成の目的を達することを得ない。此の地割を改むること、即ち土地の再分割(Neueinteilung)は單純なる境界の變更(änderung der Grenzen)の方法を以て爲すことも出來るが、通常は各種の權利狀態錯綜するが故に土地の交換分合(Umlegung, Zusammenlegung. Eineigung)の方法即ち關係土地を一團地に編入し、之を一定の計畫の下に適當の區劃に分割したる上、再交付するの方法を以てするものとす。此の結果として土地に關する所有權關係は交換分合を生ずるものとす。此の土地再分割(土地區劃の改定——境界の變更及土地の交換分合)の手續を土地區劃整理と稱するのである。即ち土地區劃整理とは位置、形狀又は面積の不良なる爲建築敷地として適せざる土地を適當なる建築敷地と爲す目的を以て土地の再分割を爲すことを謂ふのである。

土地再分割は未開發地を建築敷地に開發する場合に施行せらるゝと共に、又火災其の他の不可抗力に因り、建築物が集團的に破壞せられたる場合にも之を施

行せらるゝものとす。後者の場合は現在の不合理なる建築敷地を合理的なる建築敷地と爲さむとするものである。

土地區劃整理は土地の合理的再分割を爲して土地の建築敷地として利用を增進する事を以て、其の主たる目的と爲すと雖、又之と同時に交通衞生保安上の目的をも併せ有するものとす。蓋し、劃地の形狀及面積は其の上に建築せらるべき建築の形及此の中に居住し、又は勞働する人々の求むる光線と空氣の量を決定するものであるから、區劃整理は採光通風を良好にし衞生上の需要を充すものと言ふことが出來る。又適當なる形狀及面積を有する劃地を得るが爲には、先づ適當なる街路系統に依り適當なる街廓(ブロック)を得ることを前提とする。蓋し、街廓は分れて劃地と成り、劃地は集りて街廓を爲す。(街廓とは街路を以て包圍せられたる劃地の集合體である)。從つて區劃整理卽ち宅地割を適當に改むることは、原則として町割を適當に改むることを前提とするのみならず、否寧ろ進んで街路計畫を適當に改むることを前提として居る。(一街廓の範圍內に於て劃地の再分割を爲す場合は、街廓及街路計畫の變更を必要としない)。從つて區劃整理計畫は、通常街路及街廓の改正の計畫と、街廓內の劃地の改正の計畫の兩者を包含して居る。(尙適當なる街路は區劃整理に依るときは、最も容易に且最も輕少の經費を以て之を得ることが出來る。) 故に區劃整理は交通上の利便を增進するものと言ふことが出來る。

若し夫れ、整然たる街廓及適當なる劃地が防火其の他保安上の、需要を充たすものであることに至つては殆んど說明を要せぬ。土地區劃整理は必らずしも法律的强制を要しない。關係者の任意協定の方法を以て適當の建築敷地を得ることが出來る。然るに區劃整理の利益は殆んど疑ふの餘地が無いに拘らず、利己的偏執より全部の關係者の協定を得ること能はずして、遂に有利なる事業も實行せられ無い結果に陷ることが少くない、否比々皆然りと言つても良い。

茲を以て公益上必要と認むる場合に於ては法律的强制の方法を講ずるの必要がある。土地區劃整理法規を制定する所以は茲に在るのである。土地區劃整理法規を定むる事の效果は夫れのみに止まらない。其の法律的威嚇の爲、元來は常に反對的態度に出で勝ちな土地所有者も、先づ第一に任意的區劃整理を考

慮するやうに成るから、實際に於て法律を適用するのは、却つて少くなるの結果となる。現に彼の有名なるアディケス法(千九百二年七月二十八日のフランクフルトアムマインに於ける土地區劃整理に關する法律の別名にして、同市の市長(アディケス氏の名譽の爲に通常アディケス法と稱せらる)はフランクフルトアムマインに於ける自發的區劃整理を奬勵するに與つて力あり、各土地所有者は自發的に土地區劃整理を施行するを常とするに至つたと謂はれて居る。

**第二　土地區劃整理施行の要件**

土地區劃整理は、土地に關する權利に干渉する事業で有るから、之が施行に就て法律は相當の條件を必要として居る。ザクセン建築法第五十四條に據れば、土地區據整理を施行するには左の諸條件を具備しなければならぬのである。

(此の要件はバーデン里道法第十三條の道路の新設改修に伴ふ土地區劃整理の規定と大體同一である)。

(イ)建築計畫の區域內に在る土地を適當なる建築敷地として開發することが、劃地の位置、形狀又は面積の不良に因り妨げられ、又は著しく困難なる場合なること、即ち劃地が建築敷地として必要なる位置、形狀又は面積を有せざるとき

(ロ)右の土地を適當なる建築敷地を得る爲に再分割することが公益上必要なること、即ち其の結果が公共の利益に成ること

(ハ)自治團體の行政廳より申請するか又は劃地の所有者の二分の一以上にして全面積の二分の一以上に當る土地所有者より申請すること

右の條件の中(イ)に關聯して說明することを要するのは土地區劃整理を現に建築物ある地域即ち既建築地に施行することを得るや否やに就てである。ザクセン建築法に於ても「建築計畫區域內の土地を建築敷地として開發することが……」と規定して居るから、建築敷地を取得するを目的とすることを言明して居るのみならず、又後に說明するが如く、既建築敷地を土地區劃整理の團地中に編入したるときは、元土地所有者に之を換地として交付すべきことを規定して居る。から、原則として土地區劃整理は未建築地未開發地に施行するの目的なることは明瞭である。即ち、法文の解釋上既建築地に土地區劃整理を施行することを本旨として居ないことを知るに足るのである。此の點に就ては獨逸の他諸

邦の規定何れも其の軌を一にして居る。殊に有名なるプロイセンのアデイケス法(註)第一條には土地區劃整理は大部分が未建築地なる市の部分に施行することを明文を以て規定して居る。唯、問題となるは火災其の他の災害後の復興を目的とする土地區劃整理であるが、惟ふに斯る地域は事實上大部分が建築物を有せざる地域と同一視することを得べく、未建築地と同樣の地位を有するものと斷定することを得るが故に、此の場合も實際は建物ある既建築地に對して土地區劃整理を施行すると云ふ事にはならないのである。ザクセン建築法第五十五條が斯る災害地に土地區劃整理を施行すべきことを規定して居るのは卽ち右に述べたる如き意味からである。(法第五條參照)

(註) 「アデイケス」法は千九百二年七月二十八日に制定せられ千九百七年七月八日改正せらる。「法は當初フランクフルトアムマインにのみ適用せられたが、其の後漸次プロイセンの他二三の都市に施行せられ千九百十八年のプロイセン住宅法第十四條の二に據り如何なる自治團體も條例を以て其の行政區劃内に於て施行することを得ることとなつた。

次に右の條件の中(ロ)に謂ふ所の區劃整理を爲すことが公益上必要あること卽ち公共の利益と成ることを要するとの條件は、土地區劃整理は私所有權に對する重大なる干渉なるが故に、重大なる公益上の理由がなければ、濫りに之を許さざることを明にしたものであるが、然らば公益上必要なりとは何を意味するか。(ザクセン建築法のみならずアデイケス法及バーデン里道法に於ても特に此の要件を掲げて居る)。學者或は說明して、有利にして經濟的なる土地の開發は低廉にして且多數の建築敷地を得るものにして、如何なる場合に於ても充分に公共の利益と爲るものと認むることを得ると謂つて居る。(ウイリアム氏「都市計畫及地域に關する法制」八十五頁、復興局調査彙報第二號第三十四頁)。

右の說明は土地區劃整理の合理的基礎を、其の經濟的利益の增進のみに求むるものにして、郊外地に於ける建築敷地造成を目的とする土地區劃整理に就ては、極めて適切なれど、既成市街地に於ける火災後の復興を目的とする土地區劃整理が、公共の利益を增進するものであると言ふことの合理的基礎を說明するには之のみを以ては未だ充分に非ずと思惟せらる。玆を以て、土地區劃整理の公益的施設たるの合理的基礎は單に之を經濟的方面のみに求めず、(土地の宅地としての利用を增進することは個人經濟より見れば私益的たると共に國民經濟

より見れば公益的たり)加之區劃整理が公共の保安、衞生及交通の利益を增進する重要施設たる方面をも擧げる事が適當であらうと思惟せられる。此の點に就ては既に述べたから再び繰り返すことを避ける。卽ち、土地區劃整理は土地の經濟的價値を增進し、併せて公共の健康、公共の保安、交通の利益を增進するの手段と成るものなれば公共の利益と成るものと斷言し得るのである。

最後に右の條件中(ハ)に就ては、獨逸の他の諸邦の規定は多少異つて居る。アデイケス法はザクセン建築法と大體同一である。ハンブルグの法律に據れば市の權限に依り又は全面積の二分の一以上に當る土地所有者の申請に依り之を施行することが出來る。バーデンの法律に據れば市と土地の價格の二分の一以上にして土地所有者總數の二分の一以上に當る土地所有者との兩者の協同行爲として之を施行することが出來るのである。

**第三　建築物ある土地及特別の用途ある土地の除外**

ザクセン建築法第五十六條に據れば、區劃整理の區域內に在る總ての土地は、原則として一團地に編入せられ區劃整理を爲すべきであるが、既に建築物を有する劃地又は特別の用途ある土地(例へば特別菜園、苗圃其の他は、特別の價格を有するが爲に、他の土地と一所に整理することは種々の困難を伴ふを以て、斯る土地は其の全部又は一部を區劃整理より除外することを得ると規定して居る。斯る場合には經費を節約する爲に、當該土地所有者又は他の土地の所有者何れかの申請に依り、區劃整理より除外するのである。アデイケス法にも同樣の規定がある。然し乍ら、區劃整理より除外せられたる場合に於ても、其の境界線を單純なる整理を爲すことには忍從しなければならぬのである。(法第五十六條)特別の用途に供せらるゝ土地、例へば菜園の如きは特別に資本を投下して造營したるものにして、現在に於ても他の一般の田畑よりも高き價格を有し、整理施行後も、或は夫れ以上に價格の騰貴を來たさゞるものもあるから、無用の費用を節約する爲に斯る規定を設けて、之が實施を容易ならしめたのである。

然し乍ら、斯の如き理由にて區劃整理より除外せられても、新設街路の費用の分擔額は之を負擔しなければならぬと解釋されて居る。(ルンベルト氏、ザクセン建築法第四版百八十一頁。註)

## 第四　區劃整理施行手續

ザクセン建築法に據れば、公共團體の行政廳は區劃整理事業施行の爲に必要なる區劃整理計畫を設定することを要する。此の場合には、之と共に區劃整理事業實施の爲に必要なる諸規定(實施手續にして法律に規定なきもの)をも設定するのである。此の區劃整理計畫は原則として自治團體の行政廳に於て之を設定するけれども、其の區劃整理が土地所有者の申請に基き施行せらるゝ場合に於ては、申請したる土地所有者よりも之を提案することが出來るのである。(法第五十七條)

曩に述べたるが如く區劃整理施行の申請は建築警察官廳に之を爲すのである。(法第五十四條)

區劃整理計畫が建築警察官廳に提出せられたるときは、建築警察官廳は先づ第一に其の區劃整理計畫に依り影響を受くべき各種關係者と商議して、成る可く其の同意を求むることに努力するのである。茲に謂ふ關係者には區劃整理の區域外に在る土地の所有者にして、區劃整理を施行すべき土地に地役權を有す



るものを包含する。關係者の同意を得たるときは之を直に內務大臣に提出して認可を受くるのである。此の場合には更に區劃整理計畫の公益上必要なることを立證するの必要はない。(法第六十條)

右關係者の同意を得ること能はざるときは、區劃整理計畫は其の報告及豫備調査の爲に、先づ之を內務大臣に提出するものとす。右計畫は異議及意見を適當に處理したる後(變更すべきものは適當に變更して)建築計畫と同一の方法に依り、之を一般公衆の縱覽に供するのである。然る後、建築計畫と同樣の手續を爲したる上にて確定せらるゝに至る。此の場合には建築法第二十一條乃至第二十五條の規定を適用する。(法第六十一條)

區劃整理計畫の作成、提出、公示及認可は、之に必要なる建築許畫の夫れと合併して一緒に之を爲すことを得るのである。又區劃整理計畫の施行は建築計畫の確定したる後に非ざれば之を爲すことを得ない。(法第六十二條)

本規定は區劃整理は街路境界線建築線其の他の建築計畫と密接不離の關係を有するものにして之を別々に切り離すときは、跛行的の不具な計畫を實現する

の虞があるから、斯る弊害を豫防するが爲に設けられた規定である。

## 第五　區劃整理の原則

區劃整理の原則に關するザクセン建築法の規定を要約すれば、凡そ次の如くである。此の點に就て、獨逸の他の諸邦の規定、殊にアディケス法の規定と對照するときは、興味津々たるものがあるが、之が研究は別の機會に讓ることゝして、茲には詳細なる比較法制的説明をせぬことゝする。

先づ關係者全部の劃地を一團地に編入する。尙建築計畫に依り不用に歸すべき既存の公道も、之を其の一團地中に編入するのである。各劃地及不用に歸すべき公道は一團地中に編入せらるゝことに依りて、從前の存在を失ふに至るのである。

右の一團地の中より建築計畫に依り新に街路及廣場の用地と成るべき土地は先づ第一に之を取除くのである。街路廣場用地を取除きたる殘餘の土地は、各土地所有者が整理前の土地の價格に比例して土地の配當を受け得らるゝ樣に之を分割する、即ち各所有者が從前の土地價格の從前の全體土地の價格に對する割合と同一割合にて整理後の土地を配當せられ得る樣、區劃を定むるのである。換地配當の基礎として、所謂價格換地主義を採用して居る。有名なるアディケス法其の他の獨逸諸邦の法律が所謂面積換地主義を採用して居るのと著しき對照を成して居る。從つて區劃整理に於ける土地價格の評價と言ふことは、極めて大切なる仕事であるから、之は專門家の協力を得て爲すべきは勿論にして、土地評價を爲すに就ては土地の價格の高低に影響を及ぼす總ての事實上及法律上の事情を考慮して之を決定しなければならぬ。法律は特に此の事を規定して居る。

區劃整理以前より建築敷地として適して居た樣な劃地の換地は、出來る限り以前と同一の位置に於て之を配當しなければならぬ。又建築物を有する劃地は、成る可く其の位置を變更したり又權利者を變更したりせぬ樣に、原則として必要なる境界線の變更を爲したるのみにて、之を前の所有者に配當する樣にすることを要する。

街路廣場用地は前に一團地に編入したる廢道敷地の代價として公共團體が其

の所有權を取得するのである。兩者の間に於ける面積、價格等の差異は之を論せず、包括的に交換せらるゝものとす。廢道敷地は各土地所有者に換地の一部として分割配當せらるゝのである。

ザクセン建築法に據れば街路廣場用地は全部無償を以て公共團體に提供すべき筋合にて、唯廢道敷地が其の代償として所有者に分配せらるゝのである。アイケス法が市の申請に基くときは三割五分、關係人の申請に基くときは四割までで無償提供せしめ、夫れ以上に對しては金錢賠償を與ふることゝ爲して居るのと稍趣を異にして居る。

建築計畫に依り街路と成るべき土地は、自治團體の所有に歸屬するを原則とするけれども、直に街路の目的に供せざるものは、新劃地の爲に必要と認めらるる適當の農業用道路を構築したる後(新劃地も建築物を建築するまでは從前通り農耕地として利用せらるゝ故此の必要がある)、建築敷地配當と同一の比例を以て、之を各所有者に分配する。然し、此の部分は將來街路と成るべき運命の下に在るものであるから、此の部分を將來、街路敷地と爲す曉に於て、其の殘地が丁度



適當なる建築敷地として利用することが出來る樣に、將來建築敷地たる部分と、將來街路用地と成るべき部分とを合併して、一劃地として配當する樣にせねばならぬのである。(法第五十八條)

以上の如く換地は從前の土地の價格に比例して配當するのであるが、前に提供したる土地價格と、換地として得た土地の價格との間が、正確に比例を保つことが出來なくて些少の差異を生ずることは避く可らざる事である。此の場合には所謂清算處分を爲すので、補償金の授受に依り不權衡を平均するのである。

一宅地と爲すに足らざる小劃地は、之れを換地として配當することは區劃整理目的に反するから之を許さない。斯る土地は關係土地所有者の間に協議を遂のげしめて、賣買等の方法に依り適當の解決を得しむるものであるが、若し關係土地所有者間の協議に依り滿足なる結果を得ること能はざるときは、自治團體が補償を爲して其の所有權を取得するのである。自治團體は補償金を辨償せしめて、其の劃地を他の所有者に分配することが出來るのである。(法第五十九條)

區劃整理計畫の設定と共に、新に割當てられたる劃地、卽ち換地は、前に提供したる劃地、卽ち從前の土地の法律上の地位を繼承するものにして、法律上所有權使用權其の他の土地に關する各種の權利竝各種の公の負擔は前に提供したる土地より離脫して、新に割當られたる劃地に附着することゝなり、新劃地は舊劃地の法律上の屬性を全部繼承するに至るのである。而して、土地の拘束例へば承役地として地役權に服從するの拘束、又は物權的に舊劃地の使用方法を限定したる制限の如く、區劃整理に依り移轉又は變更することを得ざる者は舊劃地に殘留するものとす。而して、尙若し區劃整理後新に土地の拘束を必要とするときは、新規に之を設定することを得るのである。右の如き新劃地が舊劃地に代る、の效力發生するの時期は區劃整理計畫、卽ち劃地の再分割計畫の確定と共に發生するものとす。

**第六　區劃整理と建築禁止**

有効にして容易なる區劃整理は各劃地の中に建築物の存在せざるを以て便利とす。前に述ぶるが如く、建築物を有する劃地に就ては、原則として其の位置を變更せず、舊位置に於て舊所有者に之を交付して、建築物の移轉除却又は破毀を爲さしめざる樣にするの規定を設けたるが故に、建築物の存在は區劃整理の遂行に著しき障害となる。茲を以てザクセン建築法第六十五條には、建築物の築造が有效なる區劃整理施行を妨げ、又は著しく之を困難ならしむる場合に於ては、斯る建築は之を禁止することを得ると規定して居る。但し、此の建築禁止の有效期間は二年にして、二年內に區劃整理計畫が設定せられ、再分割が行はれざるときは其の效力を失ふ可きものとして、計畫設定遲延に基く關係者の不當の損害を生ぜざらしめて居ること特に注意深い規定である。（法第六十五條）此の建築禁止に因り損害を生ずることあるも、之に對して補償を爲すべき旨の規定なきを以て、之が請求を爲すことを得ざるものと解すべきものとす。斯る場合に補償の請求權なきことに就てはアディケス法には特に明文を以て其の旨を規定して居る。

**第七　區劃整理の手續に依らざる境界の些少の變更**

劃地の位置、形狀及面積の狀況に依りては、其の境界を極めて僅かばかり變更す

れば、建築敷地としての利用を完うすることを得るものもある。斯る劃地に就ては、煩雜なる區劃整理の手續を實行することは、其の必要無きを以て、區劃整理の手續に依らず、其の境界に些少の變更を爲さしめて、所期の效果を收むるが妥當である。ザクセン建築法は建築許可を爲す際、建築許可の申請者又は其の隣地所有者の建築敷地をば適當に整理する爲、相互間に必要なる少部分の土地を取得すべきこと、又は交付すべきことの條件を附して之を爲すことが出來ると規定して居る。右は此の目的を達せむが爲である。此の手續は街路境界線の廢止の結果、前に街路の一部を爲したる土地が、建築敷地の一部と成る場合には特に適用すべきものなることを規定して居る。(法第六十六條)

## 第五章　土地收用

### 第一　都市計畫と土地收用

都市建設の爲に爲す公共施設に就ては、自治團體は之を必要なる土地を收得し、又は之に必要なる範圍に於て他人の土地を使用する權利を取得しなければならぬことは言ふを俟たぬ所である。而して土地の收用又は使用權の設定は土地所有者との協議を以て之を爲し得ること勿論なるも、協議を以て之を爲し得ざる場合に於ては、之を强制的に之を爲し得るの途がなければならぬ。ザクセン建築法第六十七條乃至第七十五條に土地の强制的收用又は使用權の强制的設定に關する規定を置いて居るのは此の理由に基く。

ザクセン建築法に於ては、强制的に土地を收用し又は地役權を設定し得る場合(地役權を設定すると言ふ意味は我土地收用法に所謂土地の使用に該當するものにして都市建設事業の爲に土地を使用することは民法上の地役權と類似して居るが故に、之を公用地役權と認めて居るのである)を列擧して居る。即ち左の六つの目的の爲に土地を取得し、又は地役權を設定することの必要なるときに限り强制的收用又は地役權設定を認めて居る。

(イ)市內交通の用に供せらるべき街路、道路及廣場を擴築し、屈曲を整理し又は延長する爲

(ロ)市內交通の用に供せらるべき街路、通路及廣場を新設(laying out and cutting thro-

ugh) する爲

(ハ) 橋梁を築造し又は擴築する爲

(ニ) 河岸及堰堤を構築する爲

(ホ) 上下水道を築造するとき又は上下水道を各劃地に連絡し及他の公共團體の上水道と連絡する爲

(ヘ) 既に建築物の建込められたる場所に於て建築の目的に適せざる土地を擴大し又は併合する爲(zur Ergänzung oder Verschmelzung unbebaubarer Grundstücksflächen in der geschlossenen Häuserreihe; for the enlargement or merger of building areas not suitable for building Purposes, in the solidiy built up part of the locality)

ザクセン建築法第六十七條の規定する土地收用を爲し得る事業の範圍は、極めて限局されて居る。即ち、街路廣場の新設を擴築する爲に土地收用を爲し得ることを認めて居るに拘らず、公園及公共建築物の敷地の爲にする土地收用を認めて居ない(此の點は、獨逸の諸都市何れも同樣である、之は獨逸に於ける都市計畫なるものが極めて限局された狹い意義のものである結果であらう)。反之亞米利加に於て之を認めて居るのは、特に注目に値する所である。(亞米利加の都市計畫は從來公園に對し特別に力を注いで居た。)

プロイセンに於ては千八百十九年のプロイセン住宅法の制定に依り、小公園及遊戯場の用地は街路廣場と同樣、土地收用を爲し得べく又千九百二十六年十二月三十一日迄は無產者の住宅の爲及不健康地區の衞生的改良の爲に土地收用を爲し得るの途を開いたことは亦注目すべき點である。住宅建築の爲にするものも、之が住宅政策上の目的を有するものは、公共の利益に適する事業と認むべきものである。(不健康地區の整理の爲の土地收用に就ては、尙次項を參照せられ度)。又千九十八年五月九日のバイエルンの法律は、中產階級以下の住宅地の爲に土地收用を爲し得るの途を開いた。財產及自由の不可侵を特に八釜しく主張する米國に於ても、無產者の住宅の爲に土地を收用することは、土地を收用する爲の必要條件たる公益の目的に適合する正當なものであると裁判所も判決するであらうとの思想を生するに至り、既に此の意味を以てマッサチユウセッツ州の如きは、其の憲法を改正して之を認むるに至つた。中小住宅の供給

の爲にする土地收用の問題は、今後大いに研究すべき問題である。(我國の都市計畫法令は一團地の住宅經營、公園、運動場其の他可成り廣汎なる範圍に亙り土地收用を爲し得ることを規定して居る)。

バイエルンに於ては最近まで自治團體の修築する里道の爲には土地收用を認めて居ない(但し國道の爲には別に土地收用を認めて居る)。然るに千九百十八年の法律に據り人口五千人以上の自治團體の修築する里道には土地收用を認むることになつた。

右に列擧したる事業の爲に土地の取得を必要とする場合、又は地役權の設定を必要とする場合に於ては、公共團體の行政廳が建築警察官廳を經て申請書を提出し、內務大臣の認可を受くれば關係土地所有者の意思に反したる場合と雖其の土地は補償を以て之を收用し又は公益上必要と認めらるゝ場合に於ては地役權を設定することを得るのである。(法第六十七條)

**第二條　都市計畫と地帶收用**

土地區劃整理の施行又は建築計畫の設定に依り合理的なる土地の開發を爲すと共に、既成市街地に於ても、家屋稠密して過度の密集生活を爲す地域の全部に對して改造計畫を樹つることは、都市計畫の重要施設である。此の爲には其の地域全體を收用して適當に市街改造事業を行ふに非ざれば、十分なる效果を收め難い。其の顯著なる場合は貧民窟の整理である。密住不健康地域の全部に亙りて改善を圖らむが爲、其の地域內の土地家屋を包括的に收用して、其の不良家屋を除却し、街路廣場の新設擴張を行ひ、劃地の區劃を整理して、適當の新建築を爲さしむることは、公共衞生の增進の爲且は交通上の利便增進の爲、極めて必要なことである。又建築物が火災、水害其の他不可抗力に因り破壞せられたる場合には、此の機會に於て其の地域に對し建築計畫を樹立して、根本的に之が改造を爲すこと亦極めて必要であるが、通常の方法を以てせば、既建築地既開發地に於ては權利關係の錯雜其の他の理由より、到底根本的改造を爲し、街衢の面目を一新すること能はざる場合が多い。斯る場合には其の地域を包括的に收用したる上、之を爲すの必要がある。

ザクセン建築法第六十八條は、斯の如き場合には全地域を包括的に收用するの

規定を設けて居る。即ち交通又は公共衛生の利益の爲、建築物又は其の集團を破毀することの已むを得ざる場合、又は建築物が火災、水害其の他不可抗力に因り破壞せられたる地域の建築計畫が、他の方法を以てしては、將來同樣の危險を防止し得る樣施行することを得ざる場合に於ては、內務大臣は公共團體の行政廳の申請に基き、其の事業の適當なる施行に必要なる全地域を收用すべき許可を與ふることを得るのである。斯る收用を通常地帶收用又は地域的收用と稱する。一條の地帶又は一團の地域內の土地建物其の他の工作物を包括的に收用するのである。土地建物其の他の工作物を收用して、其の建物其の他の工作物は之を破毀し、其の他適當に處分したる後、適當の建築計畫の下に街路、街廓、劃地の適當なる改造を行ひたる上、之を再び賣却するのである。

地帶收用又は地域的收用は區劃整理と其の目的を一にすれども、其の方法が著しく異つて居る。區劃整理は曩に說明したる如く、土地建築を買收せずして、共同團地に編入したる儘、劃地の再分割(區劃の改定)を爲したる上、前土地所有者に從前の土地の價格に比例して、換地を交付するものなれども、地帶收用は一旦全部の土地の補償を爲して取得(買收)し、建築計畫實施の上、前所有者に賣却するものとす。從つて地帶收用の場合は最初多額の買收費を必要とする。

**第三　土地收用の手續其の他**

ザクセン建築法に據れば、收用に關する許可の申請書には建築計畫を添付すべく、其の收用が建築計畫を含まざる場合、即ち收用に關し建築計畫無き場合に於ては、收用の爲の收用特別計畫を添附することを要する。(法第六十九條)

建築警察官廳は收用申請書を內務大臣に進達するに先ち、成る可く協議を以て買收し得る樣努力するのである。(法第七十條)

收用の行爲及之に關する補償金の決定は建築警察官廳の權限である。若し其の事業が、建築警察權を有する自治團體に關するときは、之は內務大臣の權限に屬する。收用を爲さむとするときは、一定の場所に於て關係者と協議會を開催するを要する、此の協議會には補償金決定の爲、其の專門家をも參加せしむることを要する。

其の他土地收用の手續に就ては、千九百二年七月二十四日の土地收用法の規定

が多少變更されて適用せらるゝのである。此の千九百二年七月二十四日の土地收用法には收用に因り生ずる損害と利害とを相殺する損益相殺の規定(第二十四條)等興味ある規定を包含するも玆には之に觸れないことゝする。

自治團體は、條例を以て次の樣な特別收用手續を規定し得る。條例を以て定めたる建築計畫に依り新設せらるゝ公共廣場の用地を直に收用すべき事を要求することが出來る旨(Recht zur sofortigen Entzignung plannässig Festgestellter grundflächen zu Vorbehalten)を規定して此の權利を留保して置くことが出來得る。即ち右の條例を制定すれば自治團體は直に收用を要求することが出來る譯である。(法第七十二條)

**第四　區劃整理又は土地收用者及借家人に對する救濟施設**

區劃整理又は收用に依り街路廣場用地として、自治團體の取得すべき劃地が、既に住宅を有するとき、又は建築物を有する劃地と認めらるゝものなるときは、劃地に存在したる建築物が其の所有者の過失に因らず火災、水害其の他の不可抗力に因りて破壞せられたるとき、(第五條參照)土地所有者は金錢的補償を受くるけれども、土地を失ひ又他に適當の建築すべき土地を得るに苦しむべきが故に、自治團體は成る可く其の附近に於て適當なる價格を以て他の建築敷地を買受け得らるゝ樣、特別の配慮を爲すことを要する。又自治團體は區劃整理又は收用の結果、家屋を立退かねばならぬ居住者(借家人等)に對しても、借家、一時の宿泊其の他に付、相當の便宜を得しむる樣特別の配慮を爲さねばならぬのである。(法第七十五條)

之を我國の土地收用制度の登記無き借地權者及借家權者の受くべき損害に對する補償さへ之を認めざるに比較し其の用意周到を極めて居る。

## 第六章　受益者負擔

**第一　都市計畫と沿道者負擔金**

ザクセンに於ては、街路境界線又は建築線の計畫に依り、設定せられたる街路の沿道に建築物を建築せむとするときは、起業者(建築主)に於て一定の幅員を限度として、其の街路用地を更地として市町村に上地したる上、之を自ら街路として

構築しなければならぬことは、前に說明した如くである。

然るに此の街路費(其の附屬物たる橋梁、下水其の他の施設の費用を包含す)は、其の最初の起業者のみの負擔に歸せしむるときは、其の後其の街路の沿道に建築したる者は、他の犧牲に於て自ら不當に利得するものなれば、衡平の觀念に反す。ザクセン建築法は此の場合には、其の費用は之に依り利益を受くべき者の總員に於て分擔すべきを正當とするの思想よりして、其の後其の街路の沿道に建築したる者あらば、其の者より一定の標準を以て其の費用を辨償せしむることゝして居るのである。

分擔標準は、建築敷地の沿道間口の廣狹を以てするのである。唯、稍疑問と思はるゝのは、此の間口割が正當の標準であるや否やに就てゞある。建物の階數を標準とし、階數の多きものに就ては比較的多額の負擔を爲さしむべきものに非ざるか、又角地に此の原則を適用するときは角地に建築する者は比較上稍過重に失せざるか、(此の場合は尙住宅地域、商業地域等に依り區別して考ふるの必要なきや)。更に其の建築樣式の異るに從ひ、受益の程度が異るが故に何れも區別



して考ふるの必要なきか。此の點に付或は沿道間口の長さの外、奥行をも標準として順次差等を設けむとするの試を爲したることあるも、多くは其の手續の煩雜なるにも拘らず、滿足の結果を得難いと實際家は言つて居る。又既存の建築物が街路の改良に依り窓を開くを得るに至り、又下水道及街路への出入口を得るに至りたるときも、其の費用を、其の後に建築したる建築物所有者に對し其の費用を求償するを得る。又新建築物を一層便利低廉に建築することを得るに至りたる場合、又は其の建築面積及建築物の高度を增加することを得るに至りたる場合に於ては、其の建築敷地の價格を騰貴し利益を受くるに至るを以て其の價格增加割合に比例して其の費用を求償することを得る。

此等の費用の求償の保障としては、之を支拂ふか又は保證を立てざる限りは、建築許可を拒否することに依り、支拂を間接に强制することが出來るの途を開いて居る。以上述べたる求償權行使の權能は、自治團體が街路其の他の構築を爲したるときは、其の自治團體が之を有するのである。

ザクセン建築法に依れば、自治團體は街路の構築及改良、又は建築計畫、區劃整理

計畫及收用特別計畫に要する費用竝建築法に據り支出したる費用(例へば補償金の如し)にして他の方法に依り返還を受けざるものに關し、條例を以て之が求償方法を講ずることを得るの權利を取得することが出來る。右求償の方法は建築負擔(建築を爲すの權利を有することに對する報償金)として事實上利益を受くる者(利益を受くる總ての土地所有者)より、其の全部又は一部を徴收するのである。公共施設の費用を其の事業に因り利益を受くる土地所有者に轉嫁するのである。之をザクセン建築法にては建築負擔又は建築税と稱して居るが、右は所謂受益者負擔の性質を有する特別課徴である。其の額を定むるには、或は建築敷地の間口割に依り、或は建築の方法、就中建築面積、階數及收容世帶數(一家族又は二家族等の別)を標準とするのである。(以上法第七十六條乃至第七十八條)

街路に關する負擔を賦課する場合に於て、街路の敷地の存在する自治團體と其の街路に關する負擔を賦課せらるべき土地の存在する自治團體とが異なる場合に於て、(換言すれば街路が甲乙兩自治團體の境界に接して存する場合に於て)、甲なる自治團體が其の街路に關する負擔を、其の街路に接壤する乙なる自治團體內の土地所有者に賦課することは、自己の管轄區域外に財政權を行ふことになる故、特別に法規の根據なくば爲し能はざるを條理とするを以て、ザクセン建築法第九條には特に此の場合に關する規定を設けて、甲なる自治團體が乙なる自治團體の土地所有者に對し負擔を賦課すべき重大なる理由存するときは、條例を以て其の負擔を賦課するに關する規定を設くることを得ることを規定して居る。但し、其の條例を認可するに就ては、豫め其の隣接の自治團體、卽ち乙なる自治團體の議會及土地所有者の意見を聽くことを要するのである。此の規定に依り負擔賦課に就ては市町村は自己の管轄區域外にも其の財政權を擴張し得る事となつて居るのである。

# ザクセン一般建築法

（千九百年七月制定）
（千九百四年五月改正）

Allgemeines Baugesetz für das Königreich Sachsen von 1.
VII. 1900 mit dem abänderungs Gesetz vau 20. V. 1904

# ザクセン一般建築法

## 第一章　一般規定

**第一條**　本法ニ於テ建築物ト稱スルハ地上ニ起立スル各種ノ建築物ノミナラス、之ニ必要ナル下水、水道及點燈ニ關スル設備竝橋梁及堰堤其ノ他ヲモ之ヲ含ム。

**「第二條乃至第四條」**（建築警察上ノ制限ニ關スル規定ナリ）

**第五條**　建築物カ其ノ所有者ノ過失ニ因ラス火災、水害其ノ他ノ不可抗力ニ因リテ破壞セラレタル場合ニ於テ、其ノ後五年以內ニ建築物ヲ再築スルトキハ、建築物ナキ劃地（ロット）（筆地 lot, Baustelle）ニ關スル規定ヲ之ニ適用ス

**第六條及第七條**（行政官廳又ハ警察官廳カ關係者ノ意見ヲ聽キタル後本法ニ規定スル事項ニ關スル例外ヲ許シ得ルコトニ關スル規定ナリ）

## 第二章　自治團體ノ條例及警察規則

**第八號**　建築物ノ事項ニ關シ地方ノ狀況ニ依リ、本法ノ規定ニ從ヒ又ハ之ニ追加

シテ、特別規定ヲ定ムルノ必要アリト認ムルトキハ、條例ヲ以テ之ヲ設クルコトヲ得。

本法ノ規定ト異ル條例ノ規定ハ本法ニ於テ之ヲ認ムル場合、又ハ地方ノ狀況ニ依リ必要アリト認メラルル場合ニ限リ之ヲ定ムルコトヲ得。

**第九條** 條例ハ自治團體若ハ私領地又ハ其ノ一部ノ爲ニ之ヲ定ムルコトヲ得。

街路ニ接スル劃地カ其ノ街路ノ敷地ノ存在スル自治團體又ハ私領地以外ノ自治團體又ハ私領地ノ區域ニ存在スル場合ニ於テ、本法第四章及第六章ニ規定スル街路ニ關スル負擔ヲ、街路敷地ノ屬スル自治團體又ハ私領地ノ區域外ノ劃地所有者ニ賦課スルコトヲ必要トスル重大ナル理由存スルトキハ、其ノ負擔ニ關スル規定ハ其ノ街路ヲ管轄スル行政廳ニ於テ條例ヲ以テ之ヲ定ムルコトヲ得。

此ノ規定ヲ認可スル場合ニ於テハ豫メ其ノ隣接自治團體ノ議會及劃地所有者ノ意見ヲ聽クコトヲ要ス

**第十條** 本法ニ依リ定ムルコトヲ得ヘキ條例ハ、改正市制ノ適用ヲ受クル市ニ於テハ市會及市ノ行政廳(又ハ行政廳ト市會トヲ合同シタル市ニ於テハ合同議會)之ヲ發布シ、町村ニ於テハ町村會(單ニ集會ヲ以テ地方行政機關トスル地方ニ於テハ其ノ集會)之ヲ發布ス。

獨立私領地(譯者註)ニ於テハ所有者ノ申請ニ基キ縣參事會ニ協議シ、郡長之ヲ發布シ內務大臣ノ認可ヲ受クルモノトス。

條例ノ發布又ハ其ノ內容ニ關シ市會ト行政廳ト其ノ意見ヲ異ニスルトキハ內務大臣ハ郡參事會ノ意見ヲ聽キ之ヲ決定ス。

(註) 私領地ハ千九百十八年十二月三十一日ノ命令ヲ以テ廢止セラルルコトトナッタ

**第十一條** 條例ハ數個ノ自治團體ノ所定ノ代表機關ノ同一ノ決議ニ依リ、且獨立私領地ニ關係アル場合ニ於テハ其ノ所有者ノ同意ヲ得テ、數個ノ自治團體ノ爲ニ、又ハ自治團體ト私領地トノ爲ニ、之ヲ發布スルコトヲ得。

**第十二條** 條例ハ國(ライヒ)ノ法令、又ハ邦(ランド)ノ法令ニ關係ヲ有スルモノヽ外ハ發布ノ場合ト同一ノ方法ニ依リテ之ヲ修正又ハ廢止スルコトヲ得

**第十三條** 急迫ノ必要アル場合ニ於テハ監督官廳ハ郡參事會又ハ縣參事會ノ協

力ヲ得テ本法ノ精神ニ從ヒ條例ノ發布又ハ其ノ改正ヲ自治團體ノ議會ニ要求スルコトヲ得。

此ノ場合ニ於ケル條例ノ內容ハ本法ノ要求ニ適應スルト共ニ地方ノ事情ヲ斟酌シタルモノナルコトヲ要ス。

當該自治團體ノ議會カ監督官廳ノ要求ニ從ヒ、指定ノ期間內ニ條例發布ノ手續ヲ爲ササルトキハ內務大臣ハ之ニ代ヘテ同一ノ效力ヲ有スル命令ヲ發布スルコトヲ得。

**第十四條** 特ニ自治團體ノ行政廳ノ發布スル條例ニ於テ建築警察事項ニ關スル規定ヲ定ムヘキ旨ノ留保ナキトキハ、建築警察ニ關スル事項ハ地方警察命令ヲ以テ之ヲ規定スルコトヲ得。

(千八百七十三年四月二十一日組織法第十二條第一號、改正市制第百〇二條、中小都市ノ市制第八條第三項、改正地方行政法第七十條第三項、第八十四條)

## 第三章 建築計畫、建築線計畫及擴張計畫ノ設定及效力

**第十五條** 大部分カ建築物ヲ有セサル地域ヲ建築敷地ト爲サムトスルトキハ、其ノ地域ニ付原則トシテ條例ヲ以テ決定セラルヘキ建築計畫ヲ必要トス、但シ建築計畫ハ既ニ建築物ヲ有スル地域ニ付テモ之ヲ決定スルコトヲ得。

**十六條** 建築計畫ニ依リ決定スヘキ事項中特ニ重要ナルモノ左ノ如シ

(イ) 建築線、劃地ニ於ケル建築線ヲ超エサルモノニ限リ之ヲ許可シ、且此ノ建築線ニ依リ一般交通用又ハ前面庭園用ニ供スヘキ土地及當該行政官廳ノ決定シタル又ハ條例ヲ以テ決定シタル高水線以下ノ土地(本法第八十四條參照)ニ於テハ建築物ヲ建築スルコトヲ得サルモノトス

(ロ) 建築物ノ性質(開放獨立式、群團共棟式又ハ長屋建等)街路境界線及隣地境界線ヨリ建築物ヲ後退セシムルコト及隔離、建築物ノ高サ、工場其ノ他ノ工業的設備ニ關スル各種ノ制限竝建築物ノ建築面積ノ建築敷地ニ對スル割合

(ハ) 水路ノ決定、計畫地域内ノ排水、竝或街路ノ他ノ街路ノ上又ハ下ニ於ケル横斷ト

**第十七條** 建築計畫ハ之ニ必要ナル設計及建築ニ關スル特別規定事項ヨリ成ルモノトス

建築計畫ノ樣式及建築計畫ニ必要ナル設計ニ關スル細則ハ施行命令又ハ條例ヲ以テ之ヲ定ムルコトヲ得

**第十八條** 建築計畫ノ設定ニ付テハ防火、將來ノ交通、衞生、用水ノ適當ナル供給、排水、當該地域ノ全部又ハ一部ノ情況及開發、當該地方ノ住宅ノ需要竝街路及廣場ノ體裁ノ保護等ニ付注意ヲ拂フコトヲ要ス。

右ニ付特ニ注意ヲ要スル事項ハ左ノ如シ

(イ) 街廊竝街路境界線及建築線ノ設定ハ地形ニ適應スルコトヲ要ス、居室ニ多量ノ日光ヲ容ル、樣特ニ注意スルコトヲ要ス

(ロ) 各街廊ノ面積ハ土地ノ有效ナル利用ニ適スルコトヲ要ス

(ハ) 街路及歩道ノ幅員ハ當該地域ノ交通上ノ必要ニ應シテ決定スルコトヲ要ス。重要街路ニ在リテハ廣キ幅員ヲ、重要ナラサル街路ニシテ住宅專用ノモノニ在リテハ狹キ幅員ヲ有スルコトヲ要ス。

沿道ニ開放獨立式 (Offene Bauweise) 建築ヲ有スル街路ニシテ通過交通ノ用ニ供セサル街路ニ在リテハ其ノ幅員ハ八米ヲ超ユルコトヲ要セス。

將來通過交通(殊ニ電車交通)ヲ有スルニ從テ其ノ擴築ヲ必要トスル見込ノ街路ニ在リテハ其ノ兩側ニ適當ノ幅員ヲ有スル前面庭園地帶ヲ設クルコトヲ要ス。

背面ニ在ル多數ノ劃地ノ出入口ト爲ル私有道路ハ其ノ幅員六米ヲ下ルコトヲ得ス。

沿道ニ開放獨立式建物ヲ有シ、且相當ノ通過交通ヲ有スル街路竝沿道ニ群團共棟式 (Geschlossene Bauweise) 建築ヲ有スル街路ハ少クトモ其ノ幅員ヲ十二米ト爲スコトヲ要ス。右街路カ商店家屋ヲ有スルカ又ハ通過交通ヲ有スル場合ニ於テハ其ノ幅員ヲ少クトモ十七米ト爲スコトヲ要ス。

(ニ) 街路ハ成ル可ク平坦ナラシメ、急坂、特ニ低キ所及特ニ高キ所竝過度ニ長キ直線街路ヲ避クルヲ要ス

(ホ) 街路ノ方向ヲ決定スル場合ニ於テハ他ノ街路トノ相互ノ關係及交通ノ主タル中心地トノ關係ニ於テ最モ近クシテ且有效ナル路線ヲ選定スル樣注意スルコトヲ要ス

(ヘ) 自由空地及草木植栽地ノ廣狹、位置及數ハ交通及公共ノ福利ノ爲ノ需望ニ應シテ之ヲ定ムルヲ要ス。敎會及學校建築用地竝公共運動場及休養娛樂場ノ用地ハ十分廣ク且多數ニ之ヲ留保シ置クコトヲ要ス

(ト) 建築物ノ性質(開放獨立式又ハ群團共棟式)及工場其ノ他ノ工業的施設ノ許可ニ關スル規定ヲ定メムトスルトキハ、其ノ土地又ハ地方ニ於ケル從來ノ一般的狀態及現在ノ要求ヲ考慮スルコトヲ要ス、但シ群團共棟式ノ建築物ヲ有スル街路ハ、條例ヲ以テ禁止セラレサルトキハ、開放獨立式ノ建築物ヲ有スル街路ト相互混在セシムルコト、竝如何ナル場合ト雖外部地區ニ於テハ建築物及居住ノ密度ニ關スル制限ヲ設クル樣注意スルコトヲ要ス

(チ) 前面庭園地帶ハ單ニ將來ノ街路擴築ノ爲ノミニ非サルトキハ少クトモ四米半ノ幅員ヲ有スルコトヲ要ス



(リ) 建物ノ數ノ制限ハ各場合毎ニ場所ノ性質及街路ノ幅員ニ應シテ之ヲ定ムルコトヲ要ス。

農村地及田舍家(別莊)地域ニ於テハ最高三階、其ノ他ニ於テハ最高四階ノ建築ヲ許可スルコトヲ得。

大都市ノ內部地域ニ於テ特ニ廣キ街路又ハ廣場ニ面スル場合又ハ水路ヲ整理スル費用ニ充ツル爲多額ノ負擔ヲ沿岸居住者ニ對シ賦課シタル場合ニ限リ例外トシテ五階ノ建築ヲ許可スルヲ得。建物ノ階數ニハ地階、各種ノ半階及居住ノ目的ニ使用セラルル屋階ヲ包含シテ計算ス。

(ヌ) 街廊ノ內部ニ於テ必要ナル中庭(court od Hof)及庭園(garden ad Garten)ニ付テハ其ノ面積及位置ニ關スル規定ヲ設ケ且必要アルトキハ背面ノ建築線ヲ設定シテ之ヲ確保スルコトヲ要ス。

(ル) 劃地ノ背面ニ於ケル建築ヲ許可セムトスルトキハ中庭及庭園ノ面積ノ廣狹ヲ考慮シテ之ヲ爲スヘク、背面ニ於ケル建築物カ住宅用ニ供スルモノナルトキハ原則トシテ其ノ建築物ノ窓ハ少クトモ四十五度ノ角度ノ光線ヲ容ル

ルコトヲ得ルノミナラス且前面ノ建築物ト背面ノ建築物ノ間ニ介在スル空地ヲ適當ナル時期ニ庭園ト爲スヘキ場合ニ限リ之ヲ許可ス。大都市ノ内部地區ニ於テハ特別ノ事情アルトキハ例外ヲ許スコトヲ得。如何ナル場合ニ於テモ街路ノ背面ノ建築物ハ連續シタル長屋建タルコトヲ得ス。

(ヲ) 面積ノ大ナル街廓ニシテ必要ト認ムルモノニ付テハ建築警察官廳ハ利害關係者ノ申請ニ依リ沿道ニ將來最高三階ヲ超エサル開放獨立式住宅ヲ建築シ得ヘキ街路ヲ新設スルノ權利ヲ保留スルコトヲ得。

**第十九條** 建築計畫ハ少クトモ二通ヲ建築警察官廳ニ提出スルコトヲ要ス。條例ヲ以テ多數ノ謄本ヲ提出スヘキ旨ヲ定ムルコトヲ得。

**第二十條** 自治團體ニ於テ自ラ建築計畫ヲ提案セサル場合ニ於テハ建築警察官廳ハ遲滯ナク第二十一條以下ノ規定ニ依ル審査ヲ爲ス爲之ヲ受理スルヤ又ハ之ヲ却下スルヤヲ決定スルコトヲ要ス。

建築計畫カ法令若ハ公共ノ福利ニ牴觸スルトキ、又ハ計畫ノ提案セラレタル土地カ提案者ノ所有ニ屬セサルトキハ其ノ計畫ヲ却下スルコトヲ得。



建築警察官廳カ其ノ計畫ヲ受理シタルトキハ條例ヲ以テ其ノ計畫ヲ採擇スルヤ否ヤニ關スル自治團體ノ決定ヲ求ムヘキモノトス。

正當ノ理由ナク決定ヲ遲延シ又ハ不當ニ其ノ計畫ノ採擇ヲ拒否シタル場合ニ於テハ第十三條ノ規定ヲ適用ス。

火災、水害其ノ他不可抗力ニ依リ破壞セラレタル建築物ノ再築ヲ必要トスルトキハ同一ノ方法ニ依リ當該自治團體ニ對シテ建築計畫ノ設定ヲ强制スルコトヲ得。

(以下農村地方其ノ他ニ於ケル手續ニ關スル規定アリ)

**第二十一條** 建築警察官廳ハ專門家ノ援助ニ依リ、建築計畫ヲ調査シテ各種ノ公共的利益カ安全ニ保障サレタリヤ否ヤ、及關係者ノ個人的利益カ成ル可ク衡平ニ按配セラレタリヤ否ヤヲ確認スルコトヲ要ス。

警察官廳ハ關係官廳ト右事項ヲ審議シ且必要アリト認メタルトキハ他ノ關係者ト審議スヘシ、調査又ハ審議ノ結果必要アルトキハ其ノ計畫ヲ變更セシムヘシ。

**第二十二條**　建築計畫ハ少クトモ四週間之ヲ一般公衆ノ縱覽ニ供スヘシ。縱覽ノ時期及場所ハ之ヲ公告スヘシ。

建築計畫ニ對スル異議ハ縱覽期間ノ開始後四週間以內ニ之ヲ申立ツヘシ。期間內ニ異議ヲ申立サルトキハ異議申立ノ權利ヲ失フ。右失效ニ關スル告示ハ前記ノ公示ト同時ニ之ヲ爲スヘシ。

建築計畫カ單獨ノ一地區ニ關スルモノナルトキハ一般公衆ノ縱覽及公告ニ代ヘテ、關係者ニ對シ異議アルトキハ少クトモ二週間以內ニ申立ツヘキ旨ヲ附記シタル通告ヲ發スルコトヲ得。

**第二十三條**　建築警察官廳ハ一定期間內ニ申立テラレタル異議ヲ裁定スヘシ。

**第二十四條**　異議ノ申立ナキトキ、又ハ却下、協議或ハ裁決ニ依リテ異議ノ處理セラレタルトキハ建築計畫ハ之ヲ內務大臣ニ提出シ其ノ認可ヲ受クヘシ。

**第二十五條**　建築計畫カ認可ヲ經タルトキハ自治團體ノ行政廳ハ之ヲ公告シ、公衆ニ對シ縱覽ノ機會ヲ與フヘシ。建築計畫ハ右公告ニ依リ、若シ二回以上公告ヲ爲シタルトキハ第一回ノ公告ニ依リ確定スルモノトス。

**第二十六條**　內務大臣ノ認可ヲ受ケタル建築計畫ニ付テハ其ノ計畫ヲ設定シタル場合ト同一ナル方法ニ依リテノミ之ニ追加又ハ變更ヲ加フルコトヲ得。

輕易ナル變更――例ヘハ高度、街路境界線及建築線ノ變更竝街角ノ隅切其ノ他之ニ類スル小變更――ハ關係土地所有者ノ意見ヲ聽キタル後異議ノ申立ナキトキハ單ニ建築警察官廳ニ於テ之ヲ認可スルコトヲ得

**第二十七條**　既ニ建築物ヲ有スル街路ニ接スル單獨地區、面積ノ廣カラサル新建築地域及重要ナラサル建築開發地域、又ハ其ノ一部ニ付テハ建築警察官廳ハ利害關係者ノ意見ヲ聽キ街路境界線及建築線ヲ設定スルコトヲ得。

右街路境界線及建築線設定ノ結果、自治團體ニ負擔ヲ生セシムルトキハ其ノ自治團體ノ行政廳ノ意見ヲモ聽クコトヲ要ス。

右街路境界線及建築線ノ計畫ヲ採擇シタルトキハ利害關係者及自治團體ノ代表者ニ通知スルコトヲ要ス。

右採擇ニ對シテハ訴願ヲ爲スコトヲ得。

**第二十八條**　條例ヲ以テ又ハ建築警察官廳ニ於テ設定シタル街路境界線及建築

線ニ接觸スル土地ノ所有者カ、街路境界線及建築線ノ計畫ニ從ヒ建築ニ着手シタル場合ニ非サレハ、其ノ土地所有者ハ計畫ノ變更ニ基ク損害ノ補償ヲ請求スルノ權利ヲ有セス。

既定ノ街路境界線及建築線ノ變更ハ重大ナル公益上ノ理由アル場合、又ハ既定計畫遂行ノ見込ナキ場合ニ限リ之ヲ爲スコトヲ得。

建築物カ右計畫ニ從ヒ建築セラレタル場合ニ於テハ、其ノ計畫ノ變更ニ付テハ其ノ建築物ニ相當ノ考慮ヲ拂ヒ、其ノ建築物ノ存在スル土地ノ所有者ノ意見ヲ聽キタル後ニ於テノミ之ヲ爲スコトヲ得。

**第二十九條** 確定シタル建築計畫又ハ街路境界線及建築線ノ計畫ハ其ノ計畫地域ニ於ケル總テノ建築ヲ拘束ス。

一般交通用地(街路敷地)ニ充ツヘキ土地ノ所有者ハ其ノ土地ヲ自治團體ニ交付スルマテ、建築ノ目的以外ノ用途ニ之ヲ利用シ、尙必要アルトキハ墻塀ヲ以テ之ヲ圍フコトヲ得。

自治團體カ直ニ此等ノ土地ノ取得ニ着手スヘキ旨ヲ公告シ又ハ內務大臣カ其



ノ收用ノ認可ヲ與フルマテ、土地所有者ハ其ノ土地ノ價格ヲ增加スヘキ方法ニ依リ耕作ノ爲之ヲ改良シ得ルノ權利ヲ有ス。此ノ場合ニハ其ノ後ニ於ケル收用又ハ賣買ノ際、其ノ所有者ハ其ノ增加價格ニ對シテモ補償ヲ受クルノ權利ヲ有ス。

**第三十條** 計畫ノ採擇ニ依リテ建築ニ關スル制限カ有效ニ設定セラレタルトキハ、未タ建築物ヲ有セサリシ土地ニシテ、其ノ計畫ニ依リ街路用地又ハ其ノ他ノ公共用地ト爲ルヘキ部分ニ於テハ、屋根、露臺、張出窓、其ノ他類似ノ突出物ヲ突出セシムルコトヲ許可セラルル場合(本法第九十七條參照)ノ外、又ハ公共用地カ單獨ノ建築物、殊ニ公共建築物ノ爲ニ留保セラレタル場合ノ外ハ、建築ヲ爲スコトヲ得ス。

一時的ノ假設建築物ハ前項ノ規定ニ拘ラス之ヲ建築スルコトヲ得、但シ其ノ土地カ街路用地其ノ他ノ公共用地トシテ取得セラレタルトキハ直ニ土地所有者ハ補償ヲ受クルコトナク自ラ其ノ建築物ヲ除却シ、又ハ他人ニヨリ除却セラルルコトヲ認容スルノ義務ヲ負フ、除却ノ費用ハ所有者ノ負擔トス。

計畫ノ確定後設立セラレタル墻塀ニ付亦同シ。

計畫ニ依リ前面庭園又ハ前面中庭ト成ルヘキ地面ノ一時的使用ニ付テモ亦前項ニ同シ。此ノ場合ニ於テ其ノ一時的假設建築物及墻塀ハ前面庭園又ハ中庭ニ接スル街路カ新設セラレ之ニ要スル土地カ自治團體ニ依リ取得セラルルトキハ建築警察官廳ノ要求ニ依リ之ヲ除却スルコトヲ要ス。

**第三十一條** 確定シタル街路境界線及建築線カ既ニ建築物ヲ有スル劃地ヲ中斷(strike)シタル場合ニ於テハ、其ノ劃地ニ於ケル建築物ヲ改築若ハ增築シ、又ハ其ノ高サヲ增加スルトキ、之ヲ確定線マテ後退セシメ、且其ノ土地カ街路用地其ノ他ノ公共用地ニ供セラルヽモノナルトキハ、自治團體ノ要求ニ依リ之ヲ其ノ團體ニ交付スヘキモノトス。

自治團體カ土地所有者ト別段ノ協議ヲ爲ササルトキハ土地所有者ハ交付シタル土地ニ對シ補償ヲ要求スル權利ヲ有ス。

建築線カ街路境界線ヨリ後退シテ設定セラレタル場合ニ於テ所有者カ其ノ線ト一致セシムル爲突出シタル建築物ヲ其ノ線マデ後退セシメタルトキハ其ノ線ノ設定ニ因リテ受ケタル損害ノ補償ヲ受クルノ權利ヲ有ス。

**第三十二條** 劃地ノ一部カ公共用地トシテ取得セラレ、又ハ建築用地トシテノ劃地ノ利用カ水路ノ整理ニ依リ制限セラルル場合ニ於テ、其ノ殘地、又ハ制限ヲ受ケサル部分カ建築警察規則ニ依リ建築用地ニ適セサルニ至レルトキ、卽チ之ニ因リテ(イ)建築ノ目的ニ適シ且一般交通及沿道建築ノ爲ニ開設シタル既存街路ニ接スル未建築劃地ニ於ケル建築カ不可能トナリ、又ハ(ロ)既ニ建築物ヲ有スル劃地ニ於ケル再建築カ不可能トナリタルトキハ其ノ所有者ハ其ノ劃地全部ノ取得及補償ヲ自治團體ニ要求スルコトヲ得。

條例ハ主トシテ一地點ヨリ一地點ニ達スル交通ノ用ニ使用セラルル街路(國道又ハ里道及所調街道)ハ本條ニ於ケル既存街路ト看做サルルコト、及如何ナル場合ニ於テ右街路ヲ既存街路ト看做ササルヤヲ規定スルコトヲ得。

**第三十三條** 街路ヲ高ク改築シタル場合、又ハ計畫ニ依リ水路カ變更セラレタル場合ニ於テ、街路ノ新水平線ノ決定前ニ街路ニ沿ヒ建築セラレタル建築物又ハ新水路ノ確定前ニ水路ニ接シ建築セラレタル建築物ノ所有者カ、其ノ改築又ハ

變更ニ因リ損害ヲ受ケ從前ノ如ク其ノ財産ヲ使用スルコト能ハサルニ至リタルトキ又ハ其ノ損害ヲ避クル爲建築物ヲ變更スルノ止ムナキニ至リタルトキハ其ノ所有者ハ其ノ損害ノ補償ヲ自治團體ニ要求スル權利ヲ有ス。

**第三十四條** 計畫ニ依リ公道ノ廢止ヲ定メタル場合ニ於テ其ノ街路ニ接シタル劃地カ其ノ出入通路ヲ失フニ至リタルトキハ其ノ劃地カ建築物ヲ有スルト否トニ拘ラス其ノ所有者ハ其ノ需要ニ應スル爲充分ナル他ノ方法ヲ講スルコトヲ自治團體ニ要求スルコトヲ得。若シ其ノ要求ニシテ容レラレサルトキハ補償ヲ以テ其ノ劃地ヲ取得セシムコトヲ要求スルコトヲ得。

劃地ニ於テ建築物ヲ有スル場合ニ於テ其ノ建築物ニ關スル新築又ハ改築ノ許可カ將來街路ノ廢止セラルヘキヲ理由トシテ拒否セラレタルトキハ其ノ取得ヲ要求スルコトヲ得。

**第三十五條** 建築計畫ノ設定又ハ變更ヲ必要ト認メタルトキハ建築警察官廳ハ計畫ヲ要スル地域ニ對シ建築禁止ヲ爲スコトヲ得。

右建築禁止ニ依リ新築又ハ改築ノ許可ヲ拒否シ、之ヲ許可スルモ新計畫ノ遂行ヲ更ニ困難ナラシメサル場合ニ於テハ之ヲ許可スルコトヲ得。

建築禁止ノ設定ニ關スル公告ハ之ニ因リテ影響ヲ受クヘキ地域ヲ精確ニ記載シテ之ヲ爲スヘシ。

建築禁止ハ公告ヲ爲シタル日ヨリ法律上其ノ效力ヲ生ス。其ノ日以後少クトモ二年内ニ建築計畫カ有效ニ確定セサルトキハ其ノ效力ヲ失フ。

**第三十六條** 建築禁止ノ期間及建築計畫ノ確定後ハ該計畫區域内ニ於ケル劃地ノ分割ハ建築警察官廳ノ許可ヲ受クルニ非サレハ之ヲ爲スコトヲ得ス。

(イ)新設境界線ニ沿ヒ必要ナル墻塀ノ設立セラレサル場合

(ロ)分割ノ爲ニ中庭及庭園ニ關スル規定ニ違反スルニ至リ又ハ建築計畫若ハ區劃整理(本法第五章參照)ノ施行ヲ一層困難ナラシムル場合

(ハ)殘地カ建築用地ニ適セサルニ至ル虞アル場合ノ如ク其ノ分割カ建築物ニ影響ヲ及スヘキトキハ分割ニ關スル許可ハ之ヲ拒否スルコトヲ得。

建築警察官廳ハ遲滯ナク土地分割ノ制限ニ依リ影響ヲ受クヘキ劃地、其ノ登記番號及所有者ノ氏名ヲ記シタル明細書ヲ添附シ、右制限ノ效力ヲ生スヘキ(制限

開始ノ旨ヲ土地登記所ニ通告スヘシ。

**第三十七條** 一定ノ土地カ公用徴收權ヲ賦與シタル起業ノ爲ニ使用セラルルトキハ、右土地ハ必要ナル道路、排水設備其ノ他ノ構築ニ關シ一般公衆ニ對シ義務ヲ有スルニ拘ラス、公用徴收權ヲ有スル起業者ノ申請ニ依リ直ニ既定建築計畫ヨリ之ヲ除外ス。此ノ場合ニ於テハ右除外ノ結果トシテ建築計畫ニ依リ確保セラレタル權利ヲ喪失シ、若ハ制限セラレ又ハ增加負擔ヲ爲スヘキ土地所有者ハ公用徴收ニ關スル利害關係者トシテ之カ損失補償ヲ公用徴收權ヲ有スル起業者ニ請求スル權利ヲ有ス。

**第三十八條** 將來ノ土地開發上廣大ナル建築地域ノ爲ニ豫メ主要街路竝下水及上水系統ノ大要ヲ決定スルコトヲ便宜ト認メタルトキハ建築警察官廳ハ地方行政廳ノ意見ヲ聽キ第二十一條乃至第二十六條ノ規定ニ從ヒ其ノ地域ニ付適當ナル擴張計畫ヲ設定スルコトヲ得。

右擴張計畫ハ將來ノ個々ノ建築計畫ノ基礎ト爲ルヘキモノトス。



## 第四章　公共交通用地等ノ提供、築造及維持

**第三十九條** 街路境界線又ハ建築線ノ計畫ニ依リ設定セラレタル街路ノ沿道ニ建築セムトスル者ハ、街路ノ兩側ニ建築スヘキ場合ニ在リテハ幅員二十四米マテ、又其ノ片側ニノミ建築スヘキ場合ニ在リテハ幅員十五米マテ、自己ノ費用ヲ以テ計畫ニ定ムル幅員ニ從ヒ其ノ街路用地ヲ準備シ、其ノ上ノ物件ヲ取拂ヒ、其ノ土地ノ負擔、抵當權及義務ヲ除キタル後、之ヲ自治團體ニ交付スルコトヲ要ス。

且又自治團體カ自ラ其ノ事業ヲ執行セサルトキハ土地所有者ハ第四十三條以下ノ規定ニ從ヒ右街路及其ノ下水ヲ築造スルコトヲ要ス、但シ劃地カ其ノ街路ニ接セサル場合ハ此ノ限ニ在ラス。

街角ノ劃地(角地)ニ在リテハ兩側ノ街路ヲ築造スルコトヲ要ス。尙交叉點ヨリ交叉點マテ街路ヲ延長スルコトヲ必要トスル場合及現ニ公共交通ノ用ニ供スル街路ト連絡スル爲、建築物ヲ建築スヘキ劃地ヨリ其ノ方ニ向ヒ街路ヲ延長スル必要アル場合ニ於テハ自己ノ劃地ヲ超ヘ街路ヲ築造スルコトヲ要ス。

**第四十條**　公共用廣場ニ接スル土地ニ建築セムトスル者ハ第三十九條ノ規定ニ從ヒ幅員二十四米ヲ限度トシ、廣場用地中計畫ニ依リ街路ト爲ルヘキ部分ノ土地を提供シ之ヲ街路ニ構築スルコトヲ要ス。

右ノ者ハ又廣場ノ中央ニ當ル土地ヲモ自治團體ニ交付スルコトヲ要ス、但シ此ノ場合ニ於テハ補償ヲ受クルノ權利ヲ有ス。廣場ノ中央部ノ構築ハ自治團體ニ於テ之ヲ爲スヘキモノトス。(本法第七十二條)

廣場ノ構築ニ付テハ運クトモ周圍ノ街路カ竣功シ廣場用地ノ全部カ取得セラレ、少クトモ廣場ニ面スル土地ノ三分ノ一ニ建築物カ建築セラレタルトキハ之ニ着手スルコトヲ要ス。

**第四十一條**　建築物ヲ有セサル劃地カ從來效力ヲ有シタル街路境界線ノ代リトシテ新ニ街路境界線ノ設定セラレタル街路ノ上ニ在ル場合ニ於テモ亦第三十九條及第四十條ノ規定ヲ適用ス。(第三十二條參照)

既存ノ建築物カ新街路境界線ニ依リ中斷セラレタルトキハ第三十一條ノ規定ヲ適用ス。此ノ場合ニ於テ車馬道ヲ構築スヘキ義務ハ自治團體ニ於テ之ヲ負フモノトス。

**第四十二條**　條例ヲ以テ劃地ノ永久的構圍ハ第三十九條乃至第四十一條ノ適用ニ付テハ建築物ト看做スヘキコト、及如何ナル程度ノモノヲ以テ建築物ト看做スヘキヤヲ規定スルコトヲ得。

前項ノ規定ハ警察上ノ義務ヲ履行セムカ爲ニノミ設ケタル構圍ニ付テハ之ヲ適用セス。

**第四十三條**　街路ハ建築計畫ニ定メタル幅員ニ從ヒ少クトモ街路交叉點ヨリ街路交叉點ニ至ル區間ヲ一單位トシテ之ヲ構築スヘシ。

路床ノ塡充ヲ必要トスルトキハ其ノ材料ハ腐朽セサルモノニシテ土壤又ハ地下水ヲ汚染セサルモノヲ使用スヘシ。汚穢ナル既存ノ堆積物ハ之ヲ除去スヘシ。其ノ他街路ノ構築及歩道ノ築造ニ關スル樣式ニ付テハ條例ヲ以テ之ヲ定ム。

**第四十四條**　新街路ニハ原則トシテ下水道設備ヲ爲スコトヲ要ス。之ニ要スル

費用ハ地上水、下水其ノ他ヲ處理スル費用ト共ニ街路構築ノ費用ヲ負擔スル者(街路沿道ニ於ケル建築物ノ所有者)ニ於テ之ヲ負擔ス。下水道ノ種類、深度及能力ニ關シテハ條例ニ別段ノ定ナキ限リ建築警察官廳ニ於テ之ヲ定ム。

**第四十五條** 必要ヲ生シタル場合ニ於テハ下水道ノ構築ハ建築警察官廳ノ認可ヲ得テ設定セラルヘキ下水道計畫ニ定メタル樣式ニ從ヒ、既ニ建築物ヲ有スル地域ノ部分ノ爲ニモ之ヲ爲スコトヲ要ス。

下水道設備ヲ有スル街路ノ沿道ニ於ケル建築物ニシテ人ノ居住ニ使用セラルルモノニ付テハ原則トシテ其ノ下水道ニ疏通スルノ施設ヲ爲スコトヲ要ス。

**第四十六條** 自治團體ハ將來建築物ヲ築造スヘキ者ニ對シ求償權ヲ留保シ、自己ノ費用ヲ以テ起業者ノ資格ニ於テ又ハ沿道ノ建築物所有者ノ費用ヲ以テ其ノ代理者ノ資格ニ於テ、街路、橋梁、下水、公共用井戸及水道ヲ構築スル權利ヲ有ス。

(以下協議計算、保證其ノ他ニ關スル規定アルモ之ヲ略ス)。

**第四十七條** 第三十九條以下ノ規定ニ依リ課セラレタル義務ノ履行前ト雖左記ノ場合ニ於テハ例外トシテ建築許可ヲ爲スコトヲ得。

(イ) 建築物ノ所有者カ建築警察官廳ノ要求ニ依リ建築計畫又ハ街路境界線及建築線計畫ニ規定セラレタル街路及廣場ノ構築ニ必要ナル土地若ハ其ノ目的ノ爲ニ將來必要トナルヘキ土地、又ハ既存街路ノ擴築ニ必要ナル土地ヲ無償ニテ自治團體ニ交付シ、且法律ニ定ムル他ノ義務ノ將來ノ履行ニ付充分ナル保證ヲ與ヘタルトキ

(ロ) 新開發地ト既存市街地トノ連絡カ完成セルトキ

(ハ) 佳良ニシテ多量ナル飲料水、其ノ他ノ家庭用水竝地上水及下水ノ處理ニ關スル施設カ建築警察官廳ノ定ムル要求ニ應シテ爲サレタルトキ

右許可ヲ與フル權能ハ原則トシテ一時的假設建造物、別莊、公企業ニ使用セラレ建築物、農業用建築物ノ溫室、倉庫、工場其ノ他ノ工業用建築物、殊ニ音響若ハ震動ヲ發スル作業ヲ爲シ又ハ惡臭發生若ハ發火性物質ヲ使用シ若ハ生產スル工場ノ場合ニ限リ之ヲ行使スルコトヲ得。

**第四十八條** 街路カ計畫及築造規程(第四十三條參照)ニ從ヒ築造セラレ、其ノ排水設備モ築造セラレ且其ノ街路ニ接スル土地ノ三分ノ一——街路ノ兩側ヲ計算シ

テ――カ建築物ヲ有スルニ至リタル場合ニ於テハ其ノ街路ハ建築物所有者ノ申請ニ依リ自治團體ニ於テ之ヲ維持スヘキモノトス。

**第四十九條**（自治團體ニ於ケル街路ノ檢査及受領ニ關スル手續ニ關スル規定ナリ）

**第五十條** 自治團體ニ於テ街路ヲ引繼クマテハ街路ノ維持ハ其ノ附屬物ト共ニ建築物所有者ニ於テ之ヲ爲スモノトス。

街路ノ沿道ニ於テ少クトモ一戸ノ建築物ヲ建築シタル者ハ其ノ建築ヲ爲シタル日ヨリ街路ニ關スル義務ヲ負フモノトス。自治團體カ街路ノ引繼ヲ拒絶シタル場合ト雖建築物所有者ハ街路ヲ閉鎖スル權利ヲ有セス。

街路維持ノ義務ハ第七十七條第三項ニ規定セラレタル割合ニ應シ他日建築物ヲ築造スル沿道者ニ於テ之ヲ負フモノトス。

**第五十一條** 自治團體カ建築物所有者ノ費用ヲ以テ街路ヲ構築シ且其ノ排水設備ヲ築造シタル場合ニ於テ既ニ第四十八條ニ記載セラレタル條件カ充タサレタルトキハ其ノ街路ノ維持ハ直ニ自治團體ニ於テ引繼クモノトス。

**第五十二條** 前各條ノ規定ニ依リ建築物所有者ニ賦課スヘキ負擔ノ全部又ハ一部ハ條例ヲ以テ自治團體ニ於テ之ヲ負擔スヘキコトヲ規定スルヲ得。（建築物ニ對スル負擔金ニ依リ其ノ經費ヲ支辨スルコトニ關シテハ第七十八條ヲ參照）。

**第五十三條** 街路及歩道ニ於ケル塵芥及氷雪ノ除去竝冬期歩道ニ於ケル砂及灰其ノ他ノ撒布ハ警察命令ヲ以テ沿道居住者ノ義務ト爲スコトヲ得。（以下街路又ハ歩道ノ一部ガ他ノ自治團體ニ屬スル場合ノ手續規定ナリ）

## 第五章　土地區劃整理及土地收用

**第五十四條** 建築計畫ノ區域内ニ在ル土地ヲ適當ナル建築敷地トシテ開發スルコトカ、劃地ノ位置、形狀又ハ面積ノ不良ニ因リ妨ケラレ又ハ著シク困難ナル場合ニ於テ、適當ナル建築敷地ヲ造成スル爲新ニ土地ノ再分割（區劃改定）ヲ爲スコトカ公益上必要ニシテ且左記ノ者ヨリ建築警察官廳ニ申請シタルトキハ、土地所有者ノ意思ニ反スル場合ト雖境界ノ變更（änderung der Grenzen）又ハ區劃整理（Umlegung）ニ依リ新ニ土地ノ再分割（區劃ヲ改定スルコト）ヲ爲スコトヲ得

(イ)……自治團體ノ行政廳

又ハ

(ロ)……劃地ノ所有者數ノ二分ノ一以上ニシテ全面積ノ二分ノ一以上ニ當ル土地所有者

**第五十五條** 建築物カ火災、水害其ノ他ノ不可抗力ニ因リ破壞セラレタル劃地ニ付區劃整理ヲ必要トスルトキハ第十三條ニ規定セル方法ニ依リ區劃整理ノ施行ヲ自治團體ノ行政廳ニ要求スルコトヲ得。

**第五十六條** 區劃整理ノ區域內ニ於ケル、既ニ建築物ヲ有スル劃地又ハ特種ノ用途(菜園、苗圃其ノ他)ニ使用セラルル單獨ノ劃地ニシテ其ノ價格ノ爲ニ他ノ一般土地トノ權衡上整理ヲ爲スコト困難ナルモノハ其ノ全部又ハ一部ヲ區劃整理ヨリ除外スルコトヲ得。此ノ場合ニ於テモ其ノ所有者ハ境界線ノ單純ナル整理ニハ從フヘキモノトス。

**第五十七條** 公共團體ノ行政廳ハ區劃整理事業實施ニ必要ナル規定ト共ニ區劃整理事業施行ニ必要ナル區劃整理計畫ヲ設定スルヲ要ス。此ノ計畫ハ第五十四條(ロ)ノ規定ニ依リ區劃整理ヲ申請スル者ヨリモ之ヲ提案スルコトヲ得

**第五十八條** 關係者全部ノ劃地ハ之ヲ一團地ニ編入スルモノトス。建築計畫ニ依リ不用ニ歸スヘキ既存ノ公道モ之ヲ其ノ一團地ニ編入スルモノトス。建築計畫ニ依リ公共交通用地(街路及廣場)トナルヘキ土地ハ先ツ之ヲ其ノ一團地ヨリ取除クモノトス。

右ノモノヲ除キタル建築用地ハ各所有者カ區劃整理前ノ土地ノ價額ニ比例シ新建築用地ノ配當ヲ爲シ得ル樣之ヲ分割スルヲ要ス。

公共團體ハ前ニ團地ニ編入シタル公道ノ代償トシテ團地ヨリ取除キタル公共交通用地(街路及廣場)ヲ取得ス。

區劃整理ノ基礎ト成可キモノニシテ專門家ノ助力ニ依リテ爲スヘキ土地ノ評價ニ付テハ土地ノ價格ニ影響スル各種ノ事實上及法律上ノ事情ヲ考慮スルコトヲ要ス。

單獨ニ又ハ綜合的ニ建築敷地トシテ適當ナル劃地ノ換地トシテハ成ル可ク同一ノ位置ニ於テ一又ハ二以上ノ劃地ヲ配當スヘキモノトス、建築物ヲ有スル劃

地ハ原則トシテ境界線ノ必要ナル整理ヲ爲シタル後之ヲ前所有者ニ配當スルモノトス

建築計畫ニ依リ街路トナルヘキ土地ニシテ直ニ其ノ目的ニ使用セラレサルモノハ、新ニ再分割ヲ爲シタル劃地ノ爲ニ適當ノ農業用道路ヲ構築シタル後、建築用地ニ於ケルト同一ノ比例ヲ以テ之ヲ各所有者ニ分配スヘシ。而シテ成ル可ク將來ノ建築用地ト將來街路ノ一部トナルヘキ部分トハ一劃地ニ含マルル樣配當スルコトヲ要ス。

前ニ提供シタル土地ト換地トシテ得タル土地トノ間ニ於ケル價格ノ避クヘカラサル差異ハ補償金ノ授受ニ依リ之ヲ清算スルコトヲ得。

**第五十九條** 建築用地トシテ道小ナル劃地ニ付テハ關係者ノ協議ニ依リ滿足ナル結果ヲ得ルコト能ハサルトキハ自治團體ハ補償ヲ爲シテ其ノ交付ヲ受クヘシ。此ノ場合ニ於テ自治團體ハ土地ヲ交付シタル者ニ支拂ヒタル金額ヲ償還セシメテ右劃地ヲ他ノ所有者間ニ分配スルコトヲ得。

**第六十條** 建築警察官廳ハ先ツ提出セラレタル區劃整理計畫ノ影響ヲ受クヘキ各種關係者ト商議シ、其ノ同意ヲ得ルヘク努力スヘシ。

右關係者ニハ區劃整理ノ區域外ニ在ル土地ノ所有者ニシテ區劃整理ヲ施行スヘキ土地ニ地役權ヲスル者ヲ含ム。區劃整理計畫ハ關係者ノ同意ヲ得タルトキハ直ニ之ヲ內務大臣ニ提出シ其ノ認可ヲ受クヘシ、此ノ場合ニ於テハ更ニ公益上必要ナルコトヲ證明スルコトヲ要セス。

**第六十一條** 關係者全部ノ同意ヲ得ルコト能ハサルトキハ區劃整理計畫ハ其ノ報告及豫備調査ノ爲ニ先ツ之ヲ內務大臣ニ提出スルモノトス、

右計畫ハ提起セラレタル異議及意見ヲ適當ニ處理シタル後建築計畫ト同一ノ方法ニ依リ之ヲ一般公衆ノ縱覽ニ供スヘキモノトス。然ル後第二十一條乃至第二十五條ノ規定ヲ適用ス。

**第六十二條** 區劃整理計畫ノ作成、提出、公示及認可ハ之ニ必要ナル建築計畫ノ夫レト合併シテ之ヲ爲スコトヲ得。

區劃整理計畫ノ施行ハ建築計畫ノ確定シタル後之ヲ爲スヘキモノトス

**第六十三條** 區劃整理計畫ノ設定ト共ニ新ニ割當テラレタル劃地ハ所有權、使用

權其ノ他ノ土地ニ關スル各種ノ權利竝各種ノ公ノ負擔(千八百五十五年八月十五日ノ法律ニ從ヒ水路ノ構築及維持ニ關シ支拂フヘキ分擔金ヲ除ク)ニ付テハ前ニ提供シタル劃地ニ代ルモノトス。

而シテ新劃地ハ舊劃地ノ總テノ法律上ノ屬性ヲ繼承スルモノトス。土地ノ拘束ニシテ區劃整理ニ依リ移轉又ハ變更スルコトヲ得サルモノハ舊劃地ニ殘留スルモノトス。

區劃整理ハ新ニ土地ノ拘束ヲ課スルコトヲ得。

**第六十四條** 區劃整理ニ依ル土地ノ取得ニ付テハ移轉稅ヲ免ス。

**第六十五條** 街廓ノ內部ニ於ケル建築物ノ築造カ有效ナル區劃整理ノ施行ヲ妨ケ又ハ著シク之ヲ困難ナラシムル場合ニ於テハ建築ヲ禁止スルコトヲ得。此ノ建築禁止ハ區劃整理計畫カ二年內ニ設定セラレサルトキハ其ノ效力ヲ失ス。

**第六十六條** 建築警察官廳ハ區劃整理ノ手續ニ依ラスシテ境界ノ些少ノ變更ヲ爲サシムルカ爲其ノ申請者又ハ其ノ隣人ノ建築敷地ヲ適當ナラシムルニ必要ナル少部分ノ土地ヲ取得スヘキコト、又ハ交付スヘキコトヲ條件トシテ建築許可ヲ爲スコトヲ得。此ノ手續ハ街路境界線ノ廢止ノ結果前ニ街路ノ一部ヲ成シタル土地カ建築用地ノ一部ト爲ル場合ニ於テ特ニ適用スヘキモノトス。

**第六十七條** (イ)市內交通ノ用ニ供セラルヘキ街路、道路及廣場ヲ擴築シ、眞直ニシ、又ハ延長スル爲 (ロ)之等ヲ新設スル爲 (ハ)橋梁ヲ築造シ又ハ擴築スル爲 (ニ)河岸及堰堤ヲ構築スル爲 (ホ)上下水道ヲ築造セムカ爲、又ハ上下水道ヲ各劃地ニ連絡シ及他ノ公共團體ノ上下水道ト連絡スル爲 (ヘ)既ニ建築物ノ建込メラレタル地域ニ於テ建築ノ目的ニ適セサル土地ヲ擴大又ハ併合スル爲土地ノ取得ヲ必要トスル場合、又ハ地役權ノ設定ヲ必要トスル場合ニ於テ公共團體ノ行政廳カ建築警察官廳ヲ經テ申請書ヲ提出シ、內務大臣ノ認可ヲ受ケタルトキハ關係土地所有者ノ意思ニ反スル場合ト雖其ノ土地ハ補償ヲ以テ之ヲ收用シ又ハ公益上必要ト認メラルル場合ニ於テハ地役權ヲ設定スルコトヲ得。

**第六十八條** 交通又ハ公共衞生ノ利益ノ爲建築物又ハ其ノ集團ヲ破毀スルコトノ止ムヲ得サル場合、又ハ建築物カ火災、水害其ノ他不可抗力ニ因リ破壞セラレタル地域ノ建築計畫カ、他ノ方法ニ依リテハ將來同樣ノ危險ヲ防止シ得ル樣施

行スルコトヲ得サル場合ニ於テハ、內務大臣ハ公共團體ノ行政廳ノ申請ニ依リ其ノ事業ノ適當ナル施行ニ必要ナル全地域(全地帶)ノ土地ヲ收用スヘキ許可ヲ與フルノ權能ヲ有ス。

**第六十九條** 收用ニ關スル許可ノ申請ニハ建築計畫ヲ添附スルコトヲ要ス。若シ其ノ收用カ建築計畫ヲ含マサル場合ニ於テハ收用ニ關スル特別計畫ヲ添附スルコトヲ要ス。

**第七十條** 建築警察官廳ハ申請書ヲ內務大臣ニ進達スルニ先チ、協議ヲ以テ買收シ得ル樣努力スルヲ要ス。

**第七十一條** 第六十八條ニ該當スル場合ニ於テハ關係土地所有者ハ收用ニ關スル許可アリタル後、內務大臣ノ定メタル期間內ハ自己ノ劃地ニ於テ建築計畫又ハ特別收用計畫ニ依リ定メラレタル新建築物ヲ建築スル權利ヲ有ス。

土地ノ開發カ未タ計畫ノ如ク施行セラレサル劃地、又ハ地域(地帶)ノ收用ハ右定メラレタル期間ノ終了後之ニ着手スルモノトス。

**第七十二條** 自治團體ハ條例ヲ以テ定メタル建築計畫ニ依リ新設セラルヘキ公共用地ノ卽時收用ヲ要求シ得ルノ權利ヲ條例ヲ以テ留保シ置クコトヲ得。

**第七十三條** 收用及之ニ關スル補償金ノ決定ハ建築警察官廳ニ於テ之ヲ爲スヘシ。建築ニ關スル警察權ヲ有スル公共團體ノ事業ニ係ルトキハ內務大臣ニ於テ之ヲ爲スヘシ。

收用ヲ爲サムトスルトキハ先ツ一定ノ場所ニ於テ利害關係者ト協議會ヲ開クコトヲ要ス。其ノ協議會ニハ補償金ヲ決定スル爲必要ナル專門家ヲ參加セシムルコトヲ要ス。

**第七十四條** 建築警察官廳ハ區劃整理計畫又ハ收用ノ確定ニ基キ必要トナリタル登記事項ヲ土地登記簿ニ記入セムコトヲ土地登記所ニ要求スルヲ要ス。

**第七十五條** 區劃整理又ハ收用ニ依リ自治團體ノ取得スヘキ劃地カ既ニ住宅ヲ有スルトキ又ハ建築物ヲ有スル劃地ト認メラルルモノ(第五條參照)ナルトキハ自治團體ハ成ル可ク其ノ附近ニ於テ適當ノ價格ヲ以テ他ノ建築敷地ヲ取得シ得ヘキ機會ヲ其ノ所有者ニ與フヘシ。

自治團體ハ區劃整理又ハ收用ニ依リ家屋ヲ立退クヘキ占有者(借家人)ニ對シテ

モ等シク相當ノ便宜ヲ得シムル樣注意ヲ拂フコトヲ要ス。

## 第六章　損害賠償、求償權及建築負擔

**〔第七十六條乃至第七十八條〕** 街路(橋梁、下水其ノ他ノ施設ヲ含ム)ヲ適當ニ新設シ且其ノ經費ヲ支出シタル者ハ其ノ後其ノ街路ノ沿道ニ建築物ヲ築造シタル者ヨリ建築敷地ノ沿道間口ノ長サニ比例シ費用ヲ求償スヘキ權利ヲ有ス。

既存ノ建築物カ街路ノ改良ニ因リ窓ヲ開クヲ得ルニ至リ(新ニ街路ノ開設シタル爲許サルルニ至リ)又ハ下水、街路ノ出入口ヲ有スルニ至リタル場合等ニ於テモ其ノ費用ヲ求償スルコトヲ得。

新建築物ヲ一層便利ニ且低廉ニ建築スルコトヲ得ルニ至リ又ハ其ノ建築面積若ハ建築物ノ高度ヲ增加スルコトヲ得ルニ至リタル場合ニ於テハ其ノ建築敷地ノ價格ノ增加ニ比例シ其ノ費用ヲ求償スルコトヲ得。右費用ヲ支拂フカ又ハ保證ヲ立ツルニ非サレハ建築許可ヲ拒否シテ其ノ支拂ヲ强制スルコトヲ得。

自治團體ハ街路ノ構築及改良又ハ建築計畫區劃整理計畫及收用特別計畫ニ要スル費用、並建築法ニ依リ支出シタル費用ニシテ他ノ方法ニ依リ返還ヲ受ケサルモノニ關シ其ノ求償方法ヲ講スルコトヲ得ルヲ條例ヲ以テ定ムルコトヲ得。

右求償ニ付テハ建築ヲ爲ス權利ニ對スル負擔金トシテ事實上利益ヲ受クル者ヨリ其ノ全部又ハ一部ヲ徵收スルコトヲ得。其ノ額ハ建築敷地ノ間口ニ比例シ又ハ建築ノ方法、就中建築面積、階數及收容世帶數ヲ標準トシ之ヲ定ム。

## 第七章　劃地ニ於ケル建築

### 一、一般的必要要件

**第七十九乃條至第八十九條〕** 劃地ハ屑類其ノ他ヲ埋沒スルコトナク强固ナル基礎ヲ有スルコトヲ要ス。又用水設備ヲ有スルコトヲ要ス。劃地ハ公ノ計畫ニ依リテ設定セラレタル街路若ハ既存ノ道路ニ接シ又ハ建築者ノ爲ニ保障セラレタル出入口ヲ有スルコトヲ要ス。

劃地ハ建築警察官廳ニ依リ多少ノ例外ハ認メラルルト雖高水線ヨリ高ク且河

岸其ノ他ノ妨害トナラサルモノナルコトヲ要ス。又鐵道ノ妨害トナラサルコトヲ要ス。煙其ノ他ノ爲ニ附近地ノ妨害トナラサルモノナラサルコトヲ要ス。條例ハ一定地域ニ限リ又如何ナル程度ニ限リ工場建築ノ爲特ニ使用シ得ルヤヲ規定シ、他ノ地域ニ於テハ工場ノ建築ハ全然又ハ特別ノ制限ノ下ニ非サレハ之ヲ許可セサルコトヲ規定スルコトヲ得、(ザクセン營業令第二十三條第三項)。

建築物ハ國有林ニ餘リ接近セサルコトヲ要ス。(尙建築物ノ附近地ヲ保護スルコト、足場ノ爲附近地ヲ使用スルコト等ニ關スル規定アリ。)

## 二、建築物ノ建築

**第九十條** 建築物ノ構造及內部ノ設備ハ占有者ノ安全ト健康トヲ害セサル樣施設スルコトヲ要ス。居室及作業室ハ能ク乾燥シ且出入シ易ク、面積モ充分ニシテ多量ノ日光及空氣ノ供給ヲ受ケ得ルヲ要ス。條例ニ依リ特種ノ街路又ハ其ノ一部ニ付特ニ嚴重ナル建築上ノ要求ヲ定ムルコトヲ得。

〔**第九十一條**〕 第九十四條乃至第百三十八條ノ規定ハ條例ヲ以テ適用ヲ排除セラルルモノノ外ハ效力ヲ有ス。

**第九十二條** 人間ノ居住スル地域以外ノ獨立私領地ノ區域內、主トシテ農業用ニ供セラルル小地域及概シテ人口稀薄ナル地域ニ於ケル建築物ノ場合ニ在リテハ、安全ト健康トニ付必要ナル注意ヲ拂フ場合ニ於テハ、建築警察官廳ハ本法ニ依リ明白ニ許スヘカラサルモノニ付テモ、第九十四條乃至第百三十八條ノ規定ニ關シ例外ヲ許スコトヲ得。(以下自治團體ノ行政廳ノ右地域ニ關スル目錄ノ作成、事情變化ニ關スル通告及上級行政廳ノ目錄修正ニ關スル規定ナリ)。

**第九十三條** 建築警察官廳ハ既成市街地ヨリ隔リタル單獨ノ建築物ニ付テハ其ノ周圍ノ土地カ適當ノ期間內ニ建築敷地トシテノ開發ヲ爲スノ見込ナキ場合ニ於テハ第九十四條乃至第百三十八條ノ規定ニ例外ヲ許スルコトヲ得。

建築警察官廳ハ教會、學校、工場、大倉庫、事務所用建築物、劇場、音樂堂、舞踏場、公會堂、太鼓館其ノ他多數人民ノ集會スル類似ノ建築物ノ特種ノ性質及其ノ使用ニ基ク危險並汽罐、機械工場、昇降機其ノ他ニ付必要ナル補充的(特別的)要求ヲ爲スコトヲ得。地方警察會ヲ以テ此等ノ事項ヲ有效ニ實行スル爲此等ノ事項ニ關シ一般規定ヲ定ムルコトヲ得。

**第九十四條**　條例ヲ以テ建築物ハ開放獨立式ナリヘキカ又ハ閉塞(圍繞)式ナルヘキカヲ規定スルコトヲ得。村及條例ナキ郊外田舍家(別莊)地域ニ於テハ兩側ニ空地ヲ有スル建物、二戸建等ニ限リ原則トシテ之ヲ許可ス、但シ殊ニ工場、農業用中庭及農工業ノ勞働者住宅竝邦營事業及公共事業ニ付テハ例外ヲ許スコトヲ得。

**第九十五條**　開放獨立式建築物ノ場合ニ於テハ二個ノ相對スル建築物ノ間ノ空地ハ少クトモ高キ建築物ノ主要ナル蛇腹ノ高サト同一ニシテ建築物ト境界線トノ間ノ空地ハ少クトモ其ノ建築物ノ最高ノ蛇腹ノ高サト同一ナルコトヲ要ス。原則トシテハ四米以下ニ下ルコトヲ得ス。

街角劃地(角地)及之ニ隣接セル劃地ニ關スル場合竝共通ノ中庭(第百一條參照)ヲ有スル劃地ニ關スル場合ハ例外ヲ許スコトヲ得。

主タル蛇腹ノ高サカ建築物ノ屋上突出部ノ最高點ヨリ低キトキハ建築物ノ高サハ其ノ最高點ヨリ計算スルモノトス。右突出部ハ建築物ノ奥行ノ三分ノ一ヲ超ヘサルトキハ之ヲ算入セス。

**第九十六條**　長屋建ニ在リテハ建築物ハ原則トシテ其ノ間ニ空地ヲ留保スルコトナク建築セラルヽモノトス。建築物ト街路トノ間ノ空地カ幅員少クトモ十米ニシテ且街路ノ外觀カ粗末ナル墻塀ニ因リ毀ツケラレサル樣注意セラルルトキハ例外ヲ許スコトヲ得。

**第九十七條**　標柱、入口其ノ他類似ノ工作物ノ如キ突出部ハ、街路境界線ヨリ二十五糎以上突出セサル場合ニ於テ、幅員少クトモ十二米マテハ之ヲ街路ニ突出スルコトヲ許可スルコトヲ得。但シ、此等ノ突出部ノ幅員ノ合計ハ建築物ノ間口全體ノ二分ノ一ヲ超ユルコトヲ得ス。出窓、露臺其ノ他ノ突出部ハ街路境界線ヨリ一米半以上突出スルコトヲ得ス。而シテ其ノ突出部ノ高サハ歩道ヨリ三米以下ナルコトヲ得ス。

一階ノ床面ト同一ノ高サノ突出ニシテ將來除却スルモノハ長屋建ノ場合ニ於テハ、其ノ建築物ノ間口ノ三分ノ一マテ、開放獨立式建物ノ場合ニ於テハ其ノ二分ノ一マテ之ヲ許可スルコトヲ得。但シ此等ノ突出ハ前面庭園ノ廢止セラレタルトキハ無償ニテ之ヲ通常許可シ得ヘキ限度ニ縮小スルコトヲ要ス。

既ニ建築物ヲ有スルカ又ハ中庭若ハ庭園トシテ使用セラルヽ隣地ヲ一直線ニ瞰下スル窓其ノ他ノ採光面及隣地ニ面スル出窓露臺其ノ他類似ノ工作物ハ境界線ヨリ少クトモ四米ノ距離ヲ保ツコトヲ要ス。

**第九十八條** 街路ニ接スル建築物ハ高サ二十二米ヲ超ユルコトヲ得ス。(第九十五條參照)。又建築物ノ高サハ前面庭園ヲモ合シテ街路ノ幅員ヲ超ユルコトヲ得ス。但シ建築線ヨリ後退セル建築物ノ特殊ノ部分ニ在リテハ其ノ高サヲ增スコトヲ得。屋上突出部(切妻物見塔屋窓其ノ他類似ノモノ)ノ幅員ハ其ノ屬スル建築物ノ間口ノ幅員ノ二分ノ一ヲ超ユルコトヲ得ス。

都市ノ內部地區ニ於ケル建築物ハ實質的改良殊ニ其ノ屬スル劃地又ハ隣地ニ於ケル中庭ノ改良ヲ圖時ニ行フ場合ニ於テハ從來ト同一ノ高サヲ以テ再築スルコトヲ得。

片側ニノミ建築物ヲ有スル街路ニ在リテハ街路ノ幅員ヨリモ大ナル高サヲ許可スルコトヲ得。幅員等シカラサル二街路ノ間ノ建築物(例ヘハ街角建築物)ハ各街路ニ面スル高サニ關シテハ各其ノ街路ノ幅員ト一致スルコトヲ要ス。

但シ幅員小ナル街路十六米以下ナルトキハ其ノ街路ニ面スル部分ノ高サハ原則トシテ他面ノ大ナル高サト一致セシムルコトヲ得。

**第九十九條** 階數(其ノ數ニハ地階、中二階其ノ他ノ中間階及居室用屋階ヲ含ム)ハ農村地方及田舍家(別莊)地區竝從來概シテ高キ建築物ヲ有セサル町村ニ於テハ三階ヲ超ユルコトヲ得ス。其ノ他ニ在リテハ四階ヲ超ユルヲ得ス。但シ五萬以上ノ人口ヲ有スル都市ノ內部地區殊ニ廣キ街路、廣場整理セラレタル水路及之等ニ類スル空地ニシテ其ノ費用ヲ隣接地所有者ニ賦課シタルモノノ接壤地ニ於テハ五階ノ建築ヲ許可スルコトヲ得。

**第百條** 建築物ノ前面又ハ背面ニ於テハ其ノ建築物ノ所有者及其ノ法定相續人ノ財產トシテ周圍ノ建築物ニ適量ノ日光ト空氣トヲ供給スル爲且防火及救命ノ爲ニ必要ナル場所ト出入口トヲ供給シ得ヘキ空地(中庭又ハ庭園)ヲ留保スルコトヲ要ス。之カ爲ニ各住宅ノ前面又ハ背面ニ於テ此等ノ要求ヲ充タスヘキ中庭又ハ庭園ヲ留保スルコトヲ要ス。其ノ奥行ハ少クトモ建築物ノ高サト同一ナルヲ要ス。(第九十五條)

洗濯所、薪小舎其ノ他、家庭用ノ小一階建、物置、溫室、其ノ他類似ノモノニシテ其ノ合計面積空地ノ四分ノ一ヲ占有セサルモノハ之ヲ空地ノ上ノ建築物ト看做サルコトヲ得。

街角建築物、工場及農業用中庭又ハ既ニ建築物ヲ有スル地方ノ各部ニ於ケル建築又ハ改築ニ關シテハ建築警察官廳ハ土地ノ狀況ニ從ヒ例外ヲ許スコトヲ得。

**第百一條** 同一街廓內ナル二以上ノ隣接劃地ノ各所有者カ相互ノ協議ニ依リ第二條以下ノ規定ニ從ヒ各自ノ所有地ノ一部ヲ提供シテ共同空地ヲ造リタルトキハ其ノ部分ハ劃地トシテ計算セラレ所有權ノ有無ニ拘ラス第百條ノ要件ヲ充タシタルモノト看做ス。

**第百二條** 第百條ノ要件ノ充タサレタル場合ニ於テハ閉塞圍繞式建築ノ住宅ニ在リテハ奧行十六米マテ、開放獨立式建築ニ在リテハ二十米マテ建築スルコトヲ得。

**第百三條** 建築警察官廳ハ第一階ノ窓ノ採光ヲ減少セサル場合ニ於テハ第百條ニ規定セラレタル空地面積ノ二分ノ一ヲ超エス且六米ヲ超エサル高サマテ屋根ヲ施スコトヲ許可スルヲ得。

採光用中庭ハ水平幅員二米ニシテ十平方米ノ採光面ヲ有シ且如何ナル天候ニ在リテモ適量ノ日光ト空氣トヲ容ルルノミナラス適當ナル通風裝置ヲ有スル硝子張ノ屋根ヲ有スルコトヲ要ス。

二個ノ採光用中庭カ互ニ隣接シ而シテ中間ノ境界ニ高キ墻塀ヲ有セサル場合ニ於テ夫レ等ノ所有者カ第二條以下ノ規定ニ從ヒ其ノ中庭ヲ留保スルコトヲ協定シタルトキハ、夫レ等ノ面積ハ建築許可ノ際之ヲ共通ノ計算ニ用ユルコトヲ得。但シ右共同中庭ヲ隔テテ相對セル隣家ノ窓ハ水平距離少クトモ三米半ヲ有スルコトヲ要ス。

採光用中庭ハ常ニ人ノ出入ニ便ナラシムルノミナラス、水ノ侵透ヲ防キ且下水系統ト連絡ヲ有スルコトヲ要ス。

採光抗(屋根ヲ通シテ光線ヲ容レ、必要アルトキハ一階又ハ二階以上ヲ通シテ光線ヲ容レ、各其ノ下ナル一室ニ之ヲ導ク爲建築物ノ實體ヲ切開キ之ヲ硝子張トシタルモノニシテ通風ニ共用セサル竪抗樣ノモノ)ハ原則トシテ第一階面マ

テ之ヲ貫クコトヲ得ス。

第百四條　劃地ノ側面及背面ニ於ケル建築物ハ第百條ノ規定ニ一致シタル場合ニ於テ建築スルコトヲ得。但シ其ノ屬スル前面建築物ヨリ高カラシムルヲ得ス。之等ノ建築物ハ一方ノ境界ニノミ偏在セシメ且境界線ニ接セサル樣、之ヨリ少クトモ四米ノ間隔ヲ保ツコトヲ要ス。

蛇腹マテノ高サ四米以下ノ背面建築物ハ公共街路ニ接セサル限リ背面劃地ノ境界線ニ接シテ建築スルコトヲ得。

〔第百五條乃至第百十三條〕構造ニ關スル規定(此等ノ規定ハ特ニ構造ノ强度、屋根、突出部及階段用ノ材料、防濕及防火建築物ノ壁體、基礎、地下室、壔塀ノ適否其ノ他ニ關スル規定ナリ)

〔第百十四條〕(階段ノ必要條件ニ關スル規定ナリ)

第百十五條　居室、作業室及長時間人ノ居住ニ使用スル總テノ室ハ少クトモ正味二米八五ノ高サ、農村地方ニ於テハ二米二五ノ高サヲ有スルコトヲ要ス。

圓天井ヲ有スル室ノ高サハ撓腹線ノ最高點マテノ高サヲ以テ計算ス。條例ヲ以テ居室、殊ニ下宿屋ノ貸間ニ關シ面積其ノ他ノ要件ノ最小限度ヲ決定スルコトヲ得。

第百十六條　勅令又ハ條例ヲ以テ屋根裏居室ノ構造ヲ規定スルコトヲ得、地下ノ居室ハ從來存在シタル地方ニ限リ條例ニ依リ定メラレタル條件及衛生的要件ヲ充タス場合ニ於テノミ之ヲ許可ス。

第百十七條　人ノ絕ヘス居住スル爲ニ設計セラレタル室(居室)ハ充分ナル廣サヲ有シ、位置適當ニシテ且開閉シ得ル窓ヲ有スルコトヲ要ス。單獨ナル室カ第百三條第三項ニ依リ採光用中庭ニ接シテ配置シ得ル場合ヲ除クノ外、窓ハ直接ニ外氣ニ接スルコトヲ要ス。條例ヲ以テ窓ノ採光面ヲ定ムルコトヲ得。

〔第百十八條〕(三世帶以上ノ家族ニ貸貸センカ爲建築セラレタル家屋ノ地下室ニ於ケル洗濯室ニシテ鍋及爐ノ裝置ヲ有スルモノノ規定ナリ)

〔第百十九條乃至第百三十二條〕構造ニ關スル規定(此等ノ規定ハ特ニ煙突ノ構造、其ノ材料、高サ、太サ及建築物ノ壁體トノ關係ニ關スルモノニシテ煖爐ノ構造其ノ煙突及煙道ノ構造ニ於テモ多クノ規定アリ)

**第百三十三條**　各獨立居室、各作業室、及出來得ベクンハ各店舗ノ爲ニ各一個ノ便所ヲ設置スルコトヲ要ス。其ノ便所ハ成ル可ク家屋ノ北側ニ之ヲ置クコトヲ要スト雖街路ニ面スルコトヲ得ス。

便所ハ原則トシテ居室、店舗其ノ他ト同一ノ階床ニ之ヲ置クコトヲ要ス。便所ニ付テハ充分ニ採光通風ノ施設ヲ爲シ其ノ面積ハ〇米八ト一米トノ乘積ヲ下ルコトヲ得ス。

各便所ハ直接ニ外氣ニ接シ開閉シ易キ窓各一個ヲ有スルコトヲ要ス。(以下鉛管其ノ他ニ關スル規定ナルモ之ヲ略ス)

**[第百三十四條乃至第百三十八條]**　構造ニ關スル規定(便所、排水、下水溜、鉛管、厩舍及灰ノ排除ニ關シ規定スル所アリ。條例ヲ以テハ住宅地ニ厩舍ヲ建築スルコトヲ禁シ得ル規定アリ、禁止セラレサル場合ノ構造ニ付テハ十分注意ヲ以テ規定セリ。其ノ他ノ規定ハ委任事項ノ規定ナリ)

**第八章**　建築中ノ保安ニ關スル規定

**第九章**　建築物ノ檢査ニ關スル規定



**第十章**　手數料ニ關スル規定

**第十一章**　經過規定及舊法廢止ニ關スル規定

終