



市街地區劃整理制度及地域的土地收用制度(2)

關, 一

(Citation)

經濟學商業學國民經濟雜誌, 23(2):195-213

(Issue Date)

1917-08

(Resource Type)

departmental bulletin paper

(Version)

Version of Record

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/00052745>



經濟學
商業學

國民經濟雜誌

第二十三卷

第二一號

(大正六年
八月一日發行)

論

說

市街地區劃整理制度及地域的土地收用制度 (三)

法學博士 關

一

第二章 地域的土地收用制度

地域的土地收用制度ハ公用徵收ノ原則ヲ基礎トシ現行法ヨリモ其適用範圍ヲ擴張シ都市改良計畫ノ實行ニ便セントスルモノナリ本邦現行ノ土地收用法ノ規定ニ從ヘバ市區改正ニ必要ナル道路公園等ノ新設改築擴張等ニ必要ナル土地ハ強制的ニ收用又ハ使用スルコトヲ得ベシト雖モ都市改良計畫ノ實行ニ關シテハ次ノ三種ノ土地收用ヲ必要トスベシ。

(一)道路公園廣場等ノ用地ニ關スルモノ。

(二)是等ノ用地ヲ收用シタル場合ニ生ズル一宅地ヲ爲スニ足ラザル殘地ニ關スルモノ。

(三)衛生上又ハ交通上ノ必要ニ基キ改造ヲ要スベキ地域ノ全部ニ關スルモノ。
以上三種ノ土地ニ就テ第一種ノ土地ハ現行法ニ於テ公用徵收ヲ認ムル所ナルモ、第二種及第三種ノ土地ニ關シテハ、現行法中ニ全ク其規定ヲ缺クヲ以テ公用徵收ノ方法ヲ採ルヲ得ズ第二種ノ土地ニ就テハ土地收用法第五十條ニ依リ土地ノ一部ヲ收用スルニ依リテ殘地ヲ從來用キタル目的ニ供スルコト能ハザルトキハ土地所有者ハ其全部ノ收用ヲ請求スル事ヲ得トシ、土地所有者ノ請求權ヲ認ムルモ、收用者ニ收用ノ權利ヲ認メズ、又同法第四十九條ニ殘地ノ價格ヲ減ジタル時ハ其損失ヲ補償スルヲ要スルモノトシ、第五十一條ニ地上物件ノ移轉料ニ就テモ所有者ニ全部ノ移轉料ノ請求權ヲ認メタリ。是等ノ規定ハ市區改正事業ノ如キ街路ノ整理ヲ目的トセザル事業ニハ適當スベキモ道路、公園廣場等ノ新設、擴築ニ伴ヒ一宅地ヲナスニ足ラザル殘地ヲ生ジ、其所有者ガ都市ノ中樞ヲ占ムル地域ニ於テ空地ノ儘、假園ヲナシ永ク之ヲ拋棄シ若クハ市街ノ美觀ヲ害スベキ方法ヲ以テ之ヲ利用スル等ノ場合ニモ、公共團體ハ何等之ヲ矯正スベキ權能ヲ有セズ、巨額ノ費

用ヲ抛テ遂行セントスル市區改正事業ノ目的ハ正ニ其一半ヲ沒却スルニ至ルベキナリ。若シ大阪市内電車線路沿道ニ於テ收用殘地ノ利用狀態ヲ一瞥セバ現行法ノ不備ヲ知ルニ難カラザルナリ。

上述ノ現行土地收用法ノ例外ヲナスモノハ明治二十二年勅令第五號東京市區改正土地建物處分規則ナリ。同規則第二條ニ依レバ、市區改正ノ爲メ民有地買上ノ場合ニ於テ一宅地ヲ爲スニ足ラザル殘餘ヲ生ズルモノハ併セテ買上グベシ、又市區改正ニ關シ不用ニ歸シタル土地一宅地ヲ爲スニ足ラザルモノハ、其接續地ノ所有者之ヲ買受クベキモノトシ、第三條ニ依レバ、若シ其所有者之ヲ買受クルヲ欲セザルトキハ東京府知事ハ強制的ニ其接續地及建物植物等ヲ買上グベシトシ、一宅地ト稱スルモノハ市街ノ狀況ニ依リ東京府知事之ヲ定ムルコト、セルヲ以テ、不完全ナガラモ、不用殘地ノ處分ニ關シ市區改正ノ目的ヲ失ハザルベキ方法ヲ設ケタリ。然レドモ同規則ハ東京市ノミニ適用セラル、特別法ナルヲ以テ、其他ノ大都市ニ於テハ收用殘地ノ處分ニ關シ何等ノ救濟方法ナク、之ガ爲ニ種々ノ弊害ヲ助長スルノ現狀ナリ。

更ニ第三種ノ土地收用ニ關シテハ現行土地收用法ニ全ク其規定ヲ缺クノミナ

ラズ、東京市區改正條例及其附屬法令中ニモ何等ノ規定ナシ。然レドモ都市改良事業ガ眞ニ其目的ヲ達センニハ家屋ノ稠密ニシテ過度ノ密集住居ヲ見ル特定ノ地域ノ全部ニ對シ改造計畫ヲ立テ、之ヲ實行スルヲ要シ、地域的土地收用制度ノ必要ヲ生ズルモノトス。而シテ此ノ地域の改造ヲ要スベキ理由ノ主タルモノニアリ

(一)公衆衛生上、社會政策上ノ必要(二)經濟上、交通上ノ必要是ナリ。

先ヅ、公衆衛生上、社會政策上ノ理由ヲ述ベンニ都市ニ於ケル衛生上ノ改善ヲ圖ラント欲セバ、家屋新築ノ場合ニノミ嚴重ナル警察上ノ取締ヲナスモ其目的ヲ達スル能ハザルヲ常トス。則チ都市ノ場末新開地ニ衛生上住居ニ不適當ナル家屋ノ發生ヲ見ルト同時ニ、都市ノ舊來ヨリ發達セル部分ニ在ル貧民窟ガ傳染病ノ源泉トナルコト稀ナリトセズ。住居法及住居監督制度ヲ設ケ、此種ノ家屋ニ居住スルコトヲ禁ジ、其改造ヲ命ジ、進ンデハ是等ノ建物又ハ是等ノ地域ノ全部ニ互リテ改善ヲ圖ランガ爲ニ、此地域内ニ存在スル土地家屋ヲ收用シ、根本的ニ不良家屋ヲ除去スルハ、市民衛生上ノ必要ヨリ已ムヲ得ザル處置ト云フベキナリ此種ノ政策ハ十九世紀ノ中葉ヨリ佛蘭西、英吉利、獨逸、白耳義等ノ諸國ニ行ハル、ニ至リタル制度ナリ。

(註) 拙著工業政策下卷九二八頁以下參照

衛生上必要ナル住居行政ハ第一適當ナル新築家屋ヲ増加スルコト、第二不良ナル家屋ノ改良又ハ取毀ヲ行フコト是ナリ。第一ノ適當ナル家屋ノ供給ヲ増加スベキ方法ニモ直接ノモノト間接ノモノトヲ區別スルヲ得ベク、直接ノ方法ハ公共團體ガ自ラ家屋ヲ建築シテ吏員又ハ一般市民ニ使用セシムルモノニシテ市營貸家ノ如キ是ナリ。間接ノ方法ハ、前章述べタル市街地區劃整理制度ヲ設ケテ宅地ノ秩序の發達ヲ促ガスガ如キ、都市計畫ヲ遂行シ、建築規程其他ノ法規ニ依リテ模範の家屋建築ヲ獎勵シ、建築組合、公益團體ニ資金ヲ供給スル等各種ノ方面ヨリ實行スルヲ得ベシ。然レドモ新築家屋ノ供給ヲ増加スル政策ノミニテハ到底充分ニ住居改良ノ目的ヲ達スル能ハズ。何トナレバ、從來存在スル衛生上最不良ナル家屋ハ常ニ賃借人ヲ有シ、殊ニ市ノ中央部ヲ占メ、勞働上ノ便宜多キ貧民窟ニハ、家族數ノ多ク、收入ノ少キ經濟上最貧弱ナル階級ノ密集住居ヲ見ルヲ常トシ、其結果トシテ最非衛生的ニシテ劣等ナル家屋ハ家主ニ對シテ比較的多額ノ利益ヲ與フル事トナルヲ以テ容易ニ其除去ヲ見ル能ハズシテ、直接間接ニ市民衛生上ニ多大ノ損害ヲ蒙ラシムルニ至ルモノナリ。サレバ、家屋新築獎勵ト同時ニ是等ノ不良家屋ヲ除去

スル方法ヲ探ルヲ要ス。而シテ是等ノ住居ニ適セザル家屋中ニハ其原因ガ建物自身ノ缺陷ニ存スルモノアリ、又建物ノ集合配列ノ狀態ガ不良ノ原因トナルコトアリ。建物ノ密集過度ニ失シ、街路ノ幅、一宅地區劃ノ廣狹等ノ關係ヨリ採光通風ノ不完全ヲ來シ、一建物ヲ改造スルモ不良狀態ヲ改善スル能ハザル場合アリ。又下水溝渠ノ不完全ニシテ一地域全體ニ地下又空中ニ病菌ノ浸潤飛散ヲ防グ能ハザル場合アリ。本邦ニ於テ「ベスト」コレラ等ノ急激ナル傳染病流行ノ際、部落遮斷ヲ實行スルノ必要アルハ衛生上ノ危險ガ一建物ニ存セズシテ集團ノ狀態ニモ存スルコトヲ示スモノナリ。是等ノ不良ナル家屋ノ集團ヲ根本的ニ除去スル方法トシテ、慈善團體又ハ個人ノ活動ニ依リテ成功シタル實例ナキニアラズ。倫敦ニ於ケルオクテ「ヂイア、ヒル」嬢ノ改良運動ノ如キ是ナリ。然レドモ、公共團體モ是等ノ慈善團體ト協力シ、且ツ強制的ニ、特定ノ地域全部ノ不良家屋ヲ收用シ、新計畫ニ依リテ、街路及宅地區劃ノ整理、排水設備ノ改善、建物配置ノ完備ヲ期スルヲ要ス。サレバ、地域的土地收用制度ハ都市衛生上最重要ナル意義ヲ有スルモノト云フベキナリ。

次ニ經濟上交通上ノ理由ヲ述ベンニ往時ノ都市生活又ハ交通方法ニ應ジテ發達セル「都市」ノ狀態ハ商工業ノ活動全ク面目ヲ改メ、住居ト商店若クハ工場トガ漸

次ニ分離シ、交通方法ニ機械力ヲ應用スルニ至リタル現時ニ於テ種々ノ改善ヲ要スベキハ論ヲ俟タズ。例ヘバ煤煙問題ノ如キ全ク之ヲ曩日ノ都市ニ見ル能ハザル所ニシテ、其根本的ノ解決ハ工場地區ト住居地區トノ分離ヲ要スベク、都市ノ膨脹愈々其度ヲ加ヘ、商工業ノ活動益々烈シキヲ加フルニ從ヒ、舊態ヲ改メザル都市ノ不完全ハ益々明白トナリ、都市ヲ其利用目的ニ從ヒテ各種ノ地區ニ區別シ之ニ應ジタル運輸交通ノ整理ヲナサンガ爲ニ大小道路ヲ適宜ニ改築、新築シ、公園空地ヲ増加シ、各利用目的ニ適ヒタル建築ヲナサシムルヲ要ス。

交通機關ノ發達竝ニ都市人口ノ増加ニ伴フ都市ノ樞要部ニ於テ運輸交通ノ不便(Traffic Congestion)ヲ救済スベキ方法トシテ高架、地下鐵道等アリト雖モ是等ノ具體的ノ方法ハ暫ク措イテ論ゼザルコト、スルモ、主要街路ノ擴築、改築ハ都市改良上避クベカラザル所ナリ。是等ノ場合ニ單ニ建築線ヲ決定シ、他日家屋改築ノ際ニハ此規定ノ線迄引下ゲシムルコト、セバ、費用ヲ要スルコト少キモ其目的ヲ達スルコト容易ナラズ。今一時ニ相當ナル延長ヲ有スル街路ノ擴築ヲ實行センガ爲ニ現行收用法ニ據リテ收用ヲ實行ストセバ、其經費巨額ニ上ルノミナラズ、甚シキ不公平ヲ生ズルニ至ルベシ。則チ既述ノ如ク地上物件ノ一部ヲ收用スルトキハ其全

部ノ移轉料ノ支出ヲ要スルコト少カラズ。土地ニ關シテモ、道路用地ニ該當スル部分ヲ收用スルニ當リ殘地ノ價格ヲ減ジタルトキハ其損失ヲモ補償セザルベカラズ。シカモ、此土地建物ノ所有者ガ其附近ニ有スル他ノ土地ニ對シ同一工事ニ依リテ地價騰貴ノ利益ヲ收得スルモ補償額ヲ減少スルノ餘地ナキハ、現行法ノ規定ナリ。且ツ殘地ガ坪數少キニ失スルカ又ハ形狀不整ナル時ハ建築ノ目的ニ使用スル能ハズ、所有者ハ殘地ノ收用ヲ請求シ市ハ殘地ヲ收用スルモ、市自ラ之ヲ利用スルノ途ナク、接續地ヲモ買收シ適當ナル整理ヲ實行スベキ權能ナキ時ハ、接續地主ニ不當ノ利得ヲ與ヘテ賣却スルカ又ハ大都市ノ中央部ニ無用ノ空地ヲ存置シ、國民經濟上ノ損失ヲ惹起スルヲ免レズ。ルイス氏ノ著書ニ説キタル實例ニ依レバ、嘗テ米國ノ一都市ニ於テ五十呎ノ幅員アル道路ヲ八十呎ニ取擴グントセルニ當リ、該道路ノ片側ニ於テ三十呎ヲ取擴グルノ方法ヲ採リ百呎ノ奥行ヲ有スル宅地ヲ七十呎ニ改ムルコト、ナリシガ、一土地投機業者ハ此擴築ニ先チテ一萬一千弗ヲ以テ間口二十呎ノ舊式ナル三階家屋ヲ有スル土地ヲ購入セリ。茲ニ於テ該地主ハ家屋ヲ移轉竝ニ奥行ノ減少ヨリ生ズル殘地ノ價格減少ヲ補償トシテ、道路擴築ニ關シ市ヨリ一萬弗ヲ受取リシガ、道路工事ノ竣工後、奥行七十呎ノ空地ヲ一萬二千弗

ヲ以テ他人ニ賣却セリ。然ルニ此事業ハ該市ガ二百萬弗ヲ費シテ遂行セル事業ニシテ、該投機者ハ殘地ヲ自己ノ買收價格以上ニ賣却セル外ニ、市ヨリ一萬弗ノ補償ヲ受ケ市民ノ負擔ヲ以テ不當ノ利益ヲ獲得セリト云フ(註)。此ノ如キ實例ハ決シテ稀ニ起ルモノニアラズ。我國ノ都市ニ於テモ常ニ行ハル、所ナリ。サレバ、大都市ノ中央部ニ於テ發生スル運輸交通上ノ不便ヲ除去スベキ街路ノ改造ノ如キハ收用制度ノ改正ニ依ルニ非ザレバ、殆ンド實行ヲ望ミ難ク、現行法ノミヲ以テ實行セムト欲セバ莫大ナル費用ヲ要シ不公平ヲ生ズルノ嫌アルヲ免レザルベシ。反之、地域的收用制度ヲ認メ、道路用地以外ニ一定ノ幅員ヲ以テ土地ノ公用徵收ヲナスコトヲ得ルモノトセバ、短時日内ニ比較的少額ノ費用ヲ以テ改造ノ目的ヲ達シ得ベク土地建物所有者モ全部ノ買收價格ヲ收得シ、他ノ區域若クハ新道路ニ沿フテ全ク新ナル土地建物ヲ得ルノ便宜ヲ有スルニ至ルベキナリ。

(註) Lewis, The Planning of The Modern City, P.381.

又道路ノ改築等ノ場合ニ切取又ハ地上ゲノ必要アル時ハ現行收用法ハ何等ノ補償ヲ認メズ。之ガ爲ニ接續地ノ所有者ハ屢々不利益ヲ蒙ルコト少カラザルノミナラズ、都市改良ノ目的ニ適ハザル、建物ノ狀態ヲ現出スルコトアリ。是等ノ場合ニ

モ地域の收用法ニ依リ一地域全部ノ改造計畫ヲ實行シ、道路ノ勾配ヲ改メ、排水設備等ヲ完備シ、改良ノ目的ヲ達スルヲ要スベシ。殊ニ都市ノ中央部ニ於テ舊來ノ格子形ノ街路系統ヲ斜斷シ大幹線タルベキ對角線ノ新道路ヲ築造シ交通上ノ利便ヲ促進セントスル場合ノ如キ現行土地收用法ノ不備ハ最明白ナルベク、對角線ノ新道路ハ其接續地域ノ宅地區劃ノ全部ヲ改定スルヲ要シ、從來ノ儘ニ放任スルトセバ建築ニ適セザル多數ノ宅地ヲ生ズベク、之ガ爲ニ交通ノ改善上ニ必要ナル新道路ヲ設クルノ計畫ヲ拋棄セザルベカラザルニ至ルコトアルベシ。

要之、地域的土地收用制度ハ、從來既ニ建物ノ密集シ都市衛生上社會生活上種々ノ危險ヲ惹起ス都市ノアル部分ニ於テ、文明人ノ居住ニ適セザル家屋ヲ除去シ、新時代ニ應ジタル交通上ノ必要ヲ充タスニ缺クベカラザル所ナリ。サレバ、此制度ハ二種ノ方面ニ其發達ノ起原ヲ有ス、則チ貧民窟ノ掃蕩ハ其一ナリ都市中央部ノ交通運輸ノ整理ハ其二ナリ。前者ハ近代大都市ノ暗黒面ヲ除去センガ爲ニシテ、採光通風ノ不充分ナル家屋ハ病菌ト犯罪ノ巢窟ニシテ完全ナル住屋ハ健康、道義ノ源泉トナリ、家族制度ノ頽廢ヲ防ギ、社會生活ノ根帶ヲ鞏固ナラシメムガ爲ニ、地域的土地收用制度ノ發達ヲ促ガシ、後、者ハ大都市ノ營利生活ノ活動ヲ促ガスコトヲ目

的トスルモノニシテ、市内ノ交通問題ハ市民ノ福祉ニ關係スルト共ニ商工業ノ進歩ニ資スル所大ナリ。交通ナキ都市ハ衰頹ヲ免レズ、舊市ニ於ケル交通減少シ、新市ニ於テ頻繁ナル交通ノ現出スルハ街路ノ舊態ヲ改メザルニ依ルコト少カラズ。是等ノ街路ノ擴築、新道路ノ開設ハ大都市ノ中央部ニ特殊ノ必要ヲ見ルモノニシテ、地域の土地收用制度ハ此必要ニ基ヅキタルコトモ亦少カザルナリ、今各國ノ沿革ヲ略述シテ之ヲ示サン。

夙ニ産業革命ニ遭遇セル英國ハ最モ早ク住居問題ノ解決ニ着手セザルヲ得ザリキ、サレバ同國ニ於テ地域收用ノ名ヲ附セザルモ、公衆衛生上特定ノ地域ノ全部ノ取毀若クハ改造ノ必要ヲ認ムル場合ニハ、全地域ニ對シ公用徵收ノ原則ヲ適用スルコトヲ認メタリ。一八七五年ノ職工住宅改良法ハ其先驅ヲナスモノニシテ、人口二萬五千人以上ノ都會ニ於テ、保健上不適當ト認メラル、十五軒以上ノ建物ノ一集團ヲ發見スルトキハ、其取毀改築ヲ強制シ得ベキコトヲ規定セリ。此法律ハ爾後一八七九年、一八八二年、一八八五年ノ改正ヲ經テ、一八九〇年ニハ勞働者住居法トシテ他ノ住居ニ關スル法律ト合セテ一大法典ニ統一セラレタリ。是等ノ法律ハ一八七五年ノ法律ノ發案者ノ名ニ依リテクロス法(Cross Act)ト總稱セラレ、一九

○九年ノ住居及都市計畫法ノ第一篇トナリ益々完成ノ域ニ達シタリ。同法ニ於テハ不健康地域(Unhealthy Areas)ニ關シ改造計畫ニ依ル強制買收ヲ認メ、其資金ハ借入金又ハ地方税ニ依ラシムルコト、セリ。サレバ英國ニ於ケル地域的土地收用制度ノ起原ハ主トシテ公衆衛生上ノ理由ニ在リト雖モ、實行的ナル英國民ハ倫敦市内ノ交通整理ノ必要ニ應ゼムガ爲ニ同一ノ制度ヲ實行シ、ホルボヴァイダクト、クイン、ヴィクトリア街、チャーリング、クロッス街等ニ關スル改良計畫ノ實施ニ際シ同一ノ方法ヲ採リテ財政上ノ負擔ヲ減少シ、市區改正ノ目的ヲ達シタリ。

(註) 英國ノ住居法ニ關シテハ法學士伊藤眞雄氏ノ詳細ナル研究アリ。商業及經濟研究第四冊及第六冊ニ掲載セリ。特ニ第六冊一二三頁以下「クロッス」法ニ關スル部分參照。

次ニ佛蘭西ニ於テハ先ヅ市内交通上ノ利便ヲ増進スル目的ヲ以テ地域的土地收用制度ヲ實行シ、一八四八年五月三日ノ命令 Décret relatif à la prolongation de la rue de Rivoli ヲ以テ巴里市内ノリボリー街ヲ延長スル目的ヲ以テ關係アル地域ノ全部ヲ收用シ、街路築造後不用ニ歸シタル土地ハ適用ナル區劃ニ分チテ賣却スルヲ得ルコト、セリ。次デ一八五〇年四月十三日公衆衛生上ノ必要ニ基ヅキタル地域的土地收用ニ關スル法律 (Loi relative à l'assainissement des logements insalubres) ヲ發布シ不健康地域ノ全部ニ互リテ、土地建物ヲ強制的ニ收用シ、新計畫ニ依リテ改造セル後

道路用地以外ノ土地ハ原所有者ノ買戻權ヲ認ムルコトナク、自由ニ賣却シ得ベキコト、セリ然ルニナボレオン三世ノ時代ニ及ビ、一八五二年三月二十六日ノ命令(Décret relatif aux rues de Paris)ヲ發シ巴里市ノ改造ニ必要ナル街路ノ擴築新築等ニ關シ、道路用地以外ノ土地建物ヲ收用スルコトヲ認メタリ、男爵オースマンノ有名ナル巴里市ノ大改造ハ此法律ニ依リテ行ハレタルモノニシテ、爾後他ノ都市ニモ其適用範圍ヲ擴張シ、佛國ノ諸都市ガ其美觀ヲ維持シ、都市改良計畫ノ模範ハ巴里市ニ求ムルノ外ナキニ至リ、世界各國ノ遊覽客ヲ集メ、巨億ノ收入ヲ佛蘭西ニ吸收シ得ルコト、ナレリ。

白耳義ハ佛蘭西ニ倣ヒタルモ最モ完全ナル規定ヲ設ケテ、地域的土地收用制度ヲ認ムル邦國ナリ。同國ニ於テ始メテ此制度ヲ認メタルハ、一八五八年七月一日ノ法律ナリシモ、其施行後同法ノ不備ニ對スル非難少カラズ。一八六五年リエージ市ヨリ同法ノ改正ヲ請願スルニ及ビ、改正運動ハ漸ク其勢力ヲ増加シ、内務省ハ各都市ニ諮問シ其意見ヲ徵セシガ、各市ハ市區改正ニ伴フ財政上ノ見解ヨリ同法ノ改正ヲ主張シ、ガン市長ハ次ノ主旨ヲ以テ改正ノ必要ヲ唱ヘタリ。則チ市區改正ノ如キ公共事業ノ遂行ニ際シ、事業ニ關係アル土地ノ接續地主ハ地價ノ騰貴ニ依リ巨

額ノ不勞所得ヲ收ムルニ當リ、市民ハ一般ニ莫大ナル改正費用ヲ支辨セムガ爲ニ重稅ヲ負擔シ、其一部ヲ以テ是等地主ノ財囊ヲ肥ヤスガ如キハ不公平ノ甚シキモノニシテ、地域的土地收用制度ニ依リテ始メテ此弊害ヲ矯正スルヲ得ベシト茲ニ於テ白耳義政府ハ是等ノ意見ヲ參酌シ一八六七年十一月十五日ノ法律ヲ發布シ、各國ノ同種類ノ法律中最モ完備セル規定ヲ設クルコト、ナレリ。

其他ノ歐洲大陸諸國中伊太利、瑞西、獨逸等ニ於テハ白耳義ノ如ク完全ナル法律ヲ制定スルニ至ラザルモ、地域的土地收用ノ主義ヲ認メタル實例アリ。又北米合衆國ニ於テハ一八六七年フイラデルフイヤ及ボストンノ市區改正ニ際シ超過收用(Excess Condemnation)ヲ認メタルモ、爾後約四十年間此原則ヲ認メザリシガ、近年都市計畫運動ノ盛ナルニ從ヒ此種ノ立法ヲ要求スルノ聲高クオハイオ、マツサチユーセツツ、メリーランド、バージニア、カツネチカット等ノ諸洲ニ於テ新ニ法令ヲ發布シ、一九一三年紐育州ハ憲法ヲ改正シ、公園道路等ノ開設、改築、擴築等ノ場合ニ必要ト認メタル沿道ノ土地建物ヲ收用シ、工事ヲ終リタル後、其不用地ヲ他人ニ賣却スルノ權能ヲ公共團體ニ附與スルヲ得ルコト、セリ。

今進ンデ地域的土地收用制度ノ財政的方面ヲ觀察セムニ、衛生上ノ理由ニ基ヅ

キ貧民窟ノ掃蕩ヲ目的トセル場合ハ、市民ノ負擔ニ歸スルトコロ大ナルハ論ヲ俟
 タズ。次ニ主トシテ道路擴築公園新設等ノ實例ヲ述ベンニ、ルウイス氏ノ著書ニ依
 レバ、倫敦カウンテী、カウンシルノ一八五五年以降實行セル各種ノ場合ヲ比較ス
 ルニ支出額ト不用地賣却代價トノ比例ハ區々ニシテ一定セザルモ、一八六一年ガ
 ツリック街ノ場合ニ七割二分、一八六四年、サウス、ワーク街ノ場合三割七分、一八七
 一年クイーン、ヴィクトリア街ノ場合五割三分、ハイストリートノ場合三割三分、シ
 ャフツベリー街ノ場合三割三分ナリ、而シテシヤフツベリー街ノ改造ハ其買收セ
 ル地積ノ狹少ナリシガ爲ニ、却テ市ノ負擔ヲ増加セシノ嫌ナキニアラズ。又倫敦ニ
 於テ十八世紀以降ノ懸案トシテ研究セラレタルストランド、ホルボーン間ノ改造
 ハ一八九九年ニ至リ特別法ヲ以テ實施セラル、コト、ナリシガ、一九一〇年三月
 末日迄ノ收支決算ハ左ノ如シ、

不動産買收費

五四、四七四、〇〇〇_{PI}

雜支出(移轉家屋費用、設計費ヲ含ム)

一、八八八、〇〇〇

工事費(地下道及軌道費ヲ含ム)

三、八一二、〇〇〇

合 計

六〇、一七四、〇〇〇

不動産賣却代

三、七八二、〇〇〇

賣却又ハ貸貸シ得ベキ不用地ノ推算價格

三五、一七六、〇〇〇

合計

差引支出超過

三八、六五八、〇〇〇
二一、五一六、〇〇〇

又倫敦ニ於テハトラフアルガー、スクエーアヨリテームス河畔迄ノーザムパー
ランド街ヲ開設セルニ當リ當初買收セル土地ノ内不用ノ部分ヲ賣却シタル結果、
地下道ノ工事費ヲ支辨シ、尙百貳拾萬圓ノ剩餘ヲ生ジタル實例アリ(註)。

(註) Lewis, The Planning of The Modern City, P. 384 ニ據ン。

英領加奈陀ニ關スル實例ヲ舉グルニモントリール市ノ場合左ノ如シ。

セント、ローレンス、ブールパール廣小路ノ改造

買收地面積 一〇二、〇〇二^{平方呎} 買收代金 六九〇、五七〇^弗

道路用地面積 四八、九一〇 賣却代金 七一六、一九四

賣却地面積 五三、〇九二 剩餘金 二五、六二四

カルチエー街ノ改造

買收地面積 一三〇、八一七^{平方呎} 買收代金 九九、六二六^弗

道路用地面積 五五、六三七 賣却代金 一一二、四四三

賣却地面積 七五、一八〇 剩餘金 一二、八一七

ジョージ、エチエンヌ、カルチエー廣場^{スクエーア}

買收地面積 一六四、五〇四^{平方呎} 買收代金 八二、二五二^弗

道路及廣場用地面積 八二、四二六 賣却代金 九九、〇三二

賣却地面積 八二、〇七八 剩餘金 一六、七八〇

(註) Nolen, City Planning, P. 398. ニ據ン

上述ブル所ニ依リ大都市ノ改良ヲ實行セント欲セバ現行土地收用法ヲ改正シ公用徵收ノ原則ヲ適用スベキ範圍ヲ擴張スルヲ要スルコト明ナリ大都市ニ人口ノ集中スルニ伴ヒテ發生スル其中央部ニ於ケル地價ノ騰貴ヨリ生ズル不勞所得ハ地主ノ收得スベキモノニアラズ況ンヤ市民全般ノ負擔ヲ以テ街路ヲ新築改築スルニ際シ其沿道地主ガ是等ノ工事施行ノ結果トシテ發生スベキ地價ノ騰貴ヲ利得スルノ理アルベキ筈ナキナリサレバ公用徵收ノ適用範圍ヲ擴張シテ新街路ノ兩側一定ノ距離迄ノ土地ヲ收用スルモ地主ハ之ニ對シテ不當ヲ訴フベキノ理由ナキナリ且ツ實際上ニ於テモ道路擴築ニ際シ狹少ナル殘地ヲ生ジ其整理ノ途ナキガ爲ニ電車線路ニ面シタル街路ノ一部ニ與行六尺ニ滿タザル狹少ノ土地ヲ殘シ材木置場トナリ廣告立札ノ場所トナリ市街ノ美觀ヲ害スルニ至テハ市區改正ノ目的ヲ沒却スルニ至ルコト喋々ヲ要セズ本邦ニ於テモ東京市以外ノ大都市ニ於ケル都市改良ガ焦眉ノ急務タラントスル現時ニ在リテ土地收用法ノ改正ハ一日モ忽ニスベカラザル所ナリ

然レドモ公用徵收ノ原則ノ適用範圍ヲ擴張セントスルニ當リテハ其濫用ヲ防止シ土地所有者ノ權利ヲ保護スルト同時ニ公共團體ガ土地投機ニ指ヲ染ムルノ

弊ヲ避ケ、眞ニ都市改良ノ目的ヲ達スルヲ勉メザルベカラズ、則チ地域の土地收用ヲ實行スルニ當リ衛生上社會政策上ノ理由ニ基ヅク場合ト交通ノ整理ヲ目的トスル場合トハ其實行方法ヲ異ニスルヲ要シ、前者ノ場合ニハ貧民窟ニ關スルヲ以テ其取毀ノ結果トシテ住居ヲ失フベキ下層階級ニ對シ豫メ相當ノ方法ヲ講ズルヲ要シ、此方法ヲ探ラザル時ハ收用地域ノ附近ニ再ビ貧民窟ヲ生ズルノ失態ヲ呈スルニ至ルベク、東京、大阪ニ於テ曩日ノ貧民窟ガ消滅セルト同時ニ新ナル一層廣キ地域ニ互ル他ノ貧民窟ヲ發生セルノ事實ハ上述ノ注意ヲ怠リタルノ結果ナリ。次ニ市ノ中央部ニ於ケル交通ノ整理ヲ目的トスル場合ニ關シテハ、一小部分ノ道路改修ヲ行フトキト市ノ大部分ニ關係アル大改造ヲ行フトキトヲ區別シ、前者ニ就テハ殘地處分ノ規定ヲ完全ナラシムルノミニテ充分ナルモ後者ニ就テハ純然タル地域の收用ヲ斷行スルヲ要スルコトアルベク、其規定ノ細目ニ至テハ各都市ノ狀況ニ從ヒテ酌量ヲ要スベキナリ。

終ニ區劃整理制度ト地域の收用制度トノ關係ヲ一言センニ前者ハ換地ヲ交付スルヲ主タル方法トシ、例外ノ場合ニ金錢的補償ヲナスモノニシテ、後者ハ金錢的補償ヲ原則トスルモノナリ。然レドモ、地域の收用ノ場合ニモ金錢的補償ニ依ラズ

シテ目的ヲ達シ得ベキトキハ換地交付ノ方法ヲ採ルヲ得策トスベク、兩制度ノ結合ヲ生ズルニ至ルベキナリ。例ヘバ格子形ノ街路系統ヲ有スル市ノ一部ヲ斜斷セル新道路ヲ開設セントスル場合ノ如キハ新道路ノ兩側ニ三角形ノ殘地ヲ生ズベク、其整理ニ依リテ、沿道地主ニ換地ヲ交付スルヲ得策トスル場合ナキニアラザルベシ、アッヂッケス法案竝ニ瑞西バーゼル市ノ法案ハ共ニ兩制度ヲ結合シテ都市改良ノ便ニ供セントセルハ注目ヲ要スベク、兩制度ハ其主タル方法ヲ異ニシ、理論上正反對ナルガ如シト雖モ、實行上ニ於テ彼此關係ノ密接ナルヲ認ムベキナリ。

(完)

前號掲載市街地區劃整理制度及地域の土地收用制度(一)中左ノ通り正誤ス

頁 行

誤

正

四八

一三

「北米合衆國於ニ」

「北米合衆國ニ於テハ」

五一

一二

Dawson

Dawson

五二

一七

六割

六倍

五七

二

一九九二—三年

一八九二—三年

六二

一五

「ナサールニ至リ」ノ次ニ「タル後チ」加フ