

報 廣

鳥 取

臨時号

発行日 7 月 5 日

鳥 取 市 西 町

発行所 鳥 取 市 役 所

印刷所 高 木 印 刷 所

# 鳥取火災復興土地區

## 劃整理の本質と概要

はじめに

鳥取市長 入江 昶

さしもの大事業の區畫整理も滿二十年を経過して計畫の八割を達成し、ぼつ／＼清算段階に入ろうとしています。清算がすみ、登記をしまわねばこの事業は完結いたしませんし、関係市民の皆様も御自分の不動産を確定して、貸借、売買あるいは抵当権の設定などによつてこれを経済活動の資本になさることも出来ませんので、市民お互のためにも、私どもも早く完了いたさねばなりません。

そのためには皆様の御理解と御協力を何よりも必要といたしますので區畫整理事業についての解説をいたしたいと思つていましたところ、幸いこの度の事業の権威者であられる東後琢三郎先生が苦情處理委員会の委員に就任されたので先生のお教えを乞うて市広報係に簡単な解説書を編せました。

この事業についての御理解を得たく存じます。

### 一、緒言

昭和二十七年四月十七日鳥取市吉方の一角に起つた火災は折柄の東南の強風に煽られ、たちまち中樞部に燃へ抜がり市の大部分はなめ盡され史上未だ見ざる大災害となつて市民は只自失茫然とし身を以て難を脱するに至つた。鳥取市は先に鳥取大震災で大災害を受け今又前に倍する大災害を蒙り住宅は勿論生産設備、營業施設さえ焼失し其の財産の大半は鳥有に歸したるに拘らず火災の鎮まると共に雄々しくも復興に立上り、復興には

一、再び斯くの如き災害を受くることなき鳥取市を建設すること

二、禍を転じて福となす様近代都市の要請に基き鳥取果中心都市として最も合理的な経済活動をなし得る都市を再建すること

を要望し之が目的達成の爲には焼失区域全部に土地區畫整理を行うことの基本方針を決定したので果市当局は直ちに其の

旨を携へて中央政府に之が助成方懇請したる処政府に於ても鳥取市民の雄々しき復興意慾に感念して直ちに夫々の専門家を派遣して立案せしむると共に土地區畫整理費の補助、公共建物、防火帯建設補助金を交付、建築資金の融資、生産資金の貸付等あらゆる救援の手が延べられたので鳥取市誕生以來未だ嘗て経験したことのない大事業に着手出来たのである。

従つて火災復興土地區畫整理施行者たる果は勿論、市当局も其の経費内容、施行方法、順序等について周知徹底せしむる必要を感じ機会あることに之が説明をなし関係者に了解せしむる様努めて來たのであるが其の後整理施行の途上に於て土地所有者及び関係人より種々の陳情を受けるのみならず遂に行政訴訟の提起となり難事業であるのに加之其の困難さは倍加されるに至つたので其の原因について検討すると土地區畫整理の内容が未だ充分徹底せず、一部誤解のきらいがある事を認められるのである。何分にもこの土地區畫整理の決定並施行については施行者側も何分早急の間でもあり最も利害關係の深い土地所有者、関係人も差当りの生活に追われている際でもあつたので止むなきこと、は云へ誠に遺憾の次第である。

元來土地區畫整理は土地所有者、関係人の共同事業であつて本來ならば土地所有

者の代表者によつて施行せらるべきものであるが市街地の改造をなす區畫整理は非常に複雑多岐であり従つて専門の知識を要するので土地區畫整理の監督者である知事の統轄する公共団体である鳥取果が土地所有者に代り事業を施行するのであつて事業施行の適否の利害關係は總べて土地所有者にあるのであつて果にあるのではない、施行者としては公正妥當に処理して而も急速に完成せしめ有終の美果を關係者に收めて貰うよう念願する外他意はない次第である。

就ては今日既に事業も八〇%進捗し残る二〇%の時期であるので今更土地區畫整理の説明をするのは聊か遅ればせの感なきに非ざるも念には念を入れての例もあることであるから今一度説明して關係者各位の一段の協力を御願する次第である。

### 二、土地區畫整理の性質

#### 性質

土地區畫整理とは法律に明定せられてい通り一定の区域内において土地の交換分合により道路、広場、公園、その他公共の用に供する土地を各互に出し合ひ工事を行い残る土地を其等公用施設に利用するに最も相応しい様面地して土地の利用価値を増進し従前の持分に依じて



配分するのであつて、換言せば従前の土地より面積に於て多少狭くなつても其の利用価値を増大する爲に土地所有者が共同して行う事業である。

従つて都市郊外地に於て山林田畑を開発して健全なる住宅地又は工場地を造成して都市の發展に貢献したり又は街路が狭く、広場、公園、緑地等不足して交通上は勿論、防火の点に於て極めて非能率である市街地を改造して街路の拡張、公園の増置、児童遊園地等を設置したりして近代都市の要求に応じ総合的土地利用を行う等広汎な事業をなし得るのである。

従つて少ししては和歌山県下の一万坪に満たない部落の復興、都市郊外において個人所有地二、三万坪を開発して住宅地の造成をなす場合から大は東京震災復興事業、終戦後の戦災都市復興等繪べて此の土地区画整理で行うのであつて此の法制があるので日本の都市が曲りなりにも近代都市の要請に応じ得るのである。

巷間よく土地区画整理に依らずして交通量が多くて街路が狭い場合は其の街路のみを拡張したらよいではないか、さすれば其の街路用地は總べて市が買収して其の上に存する建物は解体移転して工事を行へば誰も損とするものがなく、土地区画整理の如く、直接其の道路に關係のない者までわざ／＼難かしいことをせんでも良いではないかと言われるが、然し此の方法では市に多額の経費を要し

其の都市に收容してゐる人口に相應の施設は不可能であつて何時も時代遅れの非能率な都市生活に甘んじて居らなければならぬのみならず詳細に点検するとき

A 交通の多い街路を拡張するとき、それに接する宅地は高いがその裏は非常に廉いのである、従つて拡張用地を取られて僅かに土地が残る場合某は自分移転先としてすぐ裏の土地を用地になる部分から同一面積を安い値段で買収し用地にある建物を撤退せしめたと仮定すると、某は市より多額の用地費と家屋解体移転費を受けながら安い土地を買収して家屋を引移転して前と同じ面積の宅地で新街路に面して多大の利益を受け得ることとなる。

B 同様に奥行が非常に長い土地であつた場合もAの場合と同様の結果となる。

C 然るに宅地を全部取られる某は補償費を買つて他に行かなければならぬ、仮りに其の街路に接する土地を購入せんとせば値上りで市の補償額の何倍が支払わなければならぬのでそれも出来ず結局は他に落延びなければならぬ。

D 表通りの土地が全部街路用地として買収されれば裏の人は自然に表に出で勞せずして非常な利益を得

ることになる。

等種々な矛盾を生ずるのである。之と救済する方法として受益者負担金制度を設けたのであるが未だ以て公正なものとなすを得ないのである。

然るに甲の通りを拡張するのは多額の経費を要するので市財政の都合で乙の通りを拡張したとすると繁榮はこの通りに移り甲の通りは昔日の感なきに至り都市行政上からも都市の経済活動からも面白からぬ關係を生ずるのである。

そこで貧弱なる都市財政に頼らないで、その事業によつて利益を享ける土地所有者相集り自分等の負担で自分等の土地の一部を工事費（金を出し難いときは替費地）を出し合い都市の要求に応ずる施設をなし残る土地を最も利用価値を増す様画地して持分に應じて配分し都市計画に寄与するのは勿論自己の財産価値を増す様に先進都市に於ては土地区画整理が盛んに行われるのであつて市は自らなすべき公共施設の新設、改良を土地所有者のみに委して高見の見物して完成した公共施設を貰ひ受けることは虫が良すぎる点を考へて之が助成、協力する爲工事費の一部補助或は事務の指導或は此の事業を土地所有者に代つて公共団体自らが施行者となる等種々の方法で之に協力助長せしむる様努めて居るのである。

### 三、土地區画整理施行の順序

#### 1 事業の決定

都市の土地は、都市生産の基盤であるのでその権利關係が非常に複雑して居るのでそれを取扱う土地区画整理は非常に複雑多岐に亘ることを行わなければならない。

今其の順序及び内容の概要を記述すると先づ事業をする区域を定め、土地所有者又は組合に於て施行する場合

設計書規約を定め組合にありてはその区内の定数の土地所有者の同意を得て果知事の認可を受けるのである。都市計画事業として施行するには先づ都市計画法第三條の規定によつて区域並に設計書を都市計画法審議会の議に附し建設大臣之を決定し更にその事業の施行を關係公共団体に命令し公共団体は設計書並に規約に代るべき規定を定め果知事の認可を得て確定するのである。

#### 2 土地調査

区画整理地区内の土地各筆について其の土地の権利者及關係人の調査をなし土地原簿並に権利者名簿を作成する。



### 3 土地の現況測量

土地の現況は事業施行の基盤をなすものであるから厳密なる測量をする、広汎な区域では、三角測量をなしその三角網で骨格を作り、更に小多角網を作つて測量し図面には道水路、河川堤塘、橋梁、建築物、工作物残らず測量する、筆界は実測困難なので通常地積図から割込むのである、縮尺は土地台帳の面積が坪であれば六百分又は千二百分とする。尙高低測量をなし確定標高に依つて地形を判読し得るよう図面に記入しなければならぬ。

### 4 土地所有者各人の持分の決定

土地所有者各人の持分の面積並にその予定価格を定めるのである。土地所有者各自の面積を云うと我国土地台帳法は昭和二十二年に実施されたまゝであるが当時の測量技術の關係か又は当時の土地台帳法は専ら地租課税台帳たりし關係か、宅地にありては平均二一三%、田畑にありては平均五一六%、山林は一〇一三〇%の繰延があるから本来土地区画整理の場合、各自の利害關係が相對立し一方が利益となれば他は不利益となる關係上、なし得れば実測によると妥当とするも各筆境界を定むる事が非常に困難であつて境界が明かな場合でも隣地々主は承認しない場合が多いので広汎なる地域

に亘つて各筆実測といふことは過去の実驗例に照して不可能に近く勞して効なしのそしりを免れぬ。

何となれば實測地積と公簿地積との差異は区域全体としては当然出てくるので、それは公共用地として潰地となるのであつて若し実測差積なければそれだけ各筆減歩が多くなる結果となるのである。換言すれば全体としての実測差は、台帳地積に比例して按分して各土地所有者に割戻しを受けたと同じ結果となるので普通大して問題とならぬ。

寧ろ土地区画整理を見越して不当な利益を得んとして不自然な土地台帳の誤謬訂正をなすものが現れ、非常に非難されるようになったので平穩無事の一定期日の土地台帳地積に依ることにするを通常とする。

整理前の評価は整理後の評価との因果關係が非常に強いので施行令では工事着手前の決定されるよう規定されているが工事着手を急ぐ場合は適當の時期に定めるを通常とする。

### 5 建物竝に營業の調査

現存する建物については移転補償金算定の根拠となるよう調査すると共に其の建物の用途並營業狀況を調査しなければならぬ。

### 6 工事設計の測量

設計書に基き、道路、公園、其の他公共

施設の設計に必要な平面測量、縦横断面測量をなし直ちに工事に着手出来るよう細部の設計をしなければならぬ。

### 7 費用の徴收

各土地所有者が規約又は規約に代るべき規程に定める負担方法により費用を徴收しなければならぬ、規約又は規程に費用に充てる替費地を設ける場合は予め之を定めなければならない。

### 8 換地予定地の指定

区画整理工事を行い換地処分を終るまでには相當の日時を要するので此の間土地所有者又は關係人が土地に建物を建て、も何時移転の必要に迫られるか知れない爲不安定であるので工事着手前に換地として交付すべき予定地を定めてその換地予定地を使用収益することが出来るようにして區畫整理の円滿に遂行することは望ましいことである。

殊に災害復興の場合は民政の安定を期し建物移転費を節約するにも早急にこの換地予定地を指定する必要があるのである。換地予定地は指定後に於て変更される場合もあるが實際は換地予定地は即換地として指定されるので其の変更は容易に行うべきでないのである即ち法律上に於ては換地処分が効力を生ずれば従前の土地の權利義務は總べて換地に移動するのであるが換地予定地は換地処分の効力

が生ずるまで従前の土地に存する權利と同じ内容の使用収益をなすことが出来、その反面従前の土地は使用収益出来ないであつて換地予定地に移転又は除却を要する建物又は工作物があつて直ちに使用収益出来ない場合は別に使用開始の日を指定されるのである。

### 9 建物とその他工作物の移転

換地予定地の指定が終ると従前の土地に存する建物及工作物、木、石等は漸次換地予定地に移転しなければならぬ従つて施行者は工事施行の必要性から順次移転の協議を開始し移転に必要な通常生ずべき損害額は補償されるのである、若し移転の協議がまとまらなければ耕地整理法第二十七条の規程により施行者自らその移転工事を施行し又は除却しその移転又は除却によつて生ずる損害は補償するのである、こゝで注意を要することは法令に違反する建築物、例へば區畫整理地區内に於て知事の認可を受けずに建築したもの或は都市計畫法又は建築基準法に違反して建築したものについては損失補償はしない、此の場合、建物所有者が指定期日迄に原状回復に應じないときは行政執行法により原状回復の代執行をなし之に要した費用を徴收するものである。

### 10 工事の施行

公共用地となるべき土地に障害物なく、



空地となつたときは設計書に基き漸次必要な事業を行う。

### 11 現地明示測量及確定測量

工事を終了せば其の部分より漸次道路其の他の公共用地は勿論、換地予定地の厳密なる測量をなし其の地積を確定するのであるが未だ確定測量開始前に換地予定地に於て使用収益をなす必要を生じた土地所有者は現地において其の明示方願い出る者ある場合は現地において測量をなし現地で明示する必要があるのである。

### 12 整理後の土地の評定価格決定

整理後の土地に対し公正妥当な評定価格を決める。

### 13 換地処分

「換地は従前の土地の地目、面積等位等を標準として交付すべし但し地目、面積等を以つて相殺し得ざる部分に関しては金銭を以て清算すべし、特別の事情により前項の規定に依ること能はざるものゝ処分に関しては規約の定むる処に依る」と規定し、更に換地処分認可告示の日より従前の土地と見做すと規定せるように、先に使用地区に指定した換地予定地に法律的效果を与へる行政処分であつて換地処分には従前の土地に対して換地として交付する土地並に相殺し得ざる部分について即ち換地として土地を配分し

過ぎた部分或は配分の少かつた部分を清算金として算出し更に特別処分として土地を交付せざるものに対する清算金或は規約又は之に代る規定で特定の目的をもつた土地を其の目的に合うよう交付する等従前の土地、各筆に対する整理後の土地の配分關係を明瞭にした換地説明書を作成して知事の認可を受けて始めて換地が従前の土地と看做され従前の土地にあつた權利關係は換地に移るのである。換言せば先に指定した換地予定地は地區全体の計算上土地を与へ過ぎて居るものと少く与へて居るものと生ずるのでこの部分を清算金として算出して知事の認可を得るものである。

### 14 清算金の徴収交付

換地處分に於て決定した清算金を従前の土地に比し換地を貰い過ぎて居る人から徴収し貰い足りない人に交付するので全体としては差引零になるのが原則である。

### 15 工事費の精算

規約又は規約に代るべき規程に依る費用負担方法に依り工事費の精算をするのであるが替費地を設け之を處分して工事費に充当して残金を生じた場合は従前の土地の持分に比例して各土地所有者に還付しなければならぬのである。

### 16 換地の変更々正

換地處分認可後區畫整理登記完了迄の登記事務は閉鎖されるが換地予定地指定より換地處分認可までの間は相當の長期に亘り且つ整理によつて土地に変化が起つた關係上、分筆、合筆又は讓渡相統等土地の持分關係に相當の変化が起るので、それらの変化を詳細調査して其の変更に応じて換地も又変更々正しなければならぬ。

### 17 町名地番の変更

新しく構成された街路に依り町名の改称又は変更し、改称変更された新町名に基き新地番を設定しなければならぬ。

### 18 登記

土地台帳は勿論、登記は総て換地によつて登記すると云へば簡單であるが區域が広く筆数が多い場合容易の業でない然も所有者に代り代位登記並區畫整理登記とを終了しなければならぬのである。

以上各項目の總べての手續を終つて始めて區畫整理が完了して有終の美をなすので、此等多岐に亘る事務の整理には、夫々専門の知識と經驗を必要とするのみならず相當の年月を要するのである、先進

都市にありてもこれが完了までには十年或は十数年を費したのも珍らしくないのであつて殊に仮換地指定、建物、移転、工事の施行等は比較的働き甲斐のある派手な仕事であるが、其の後の仕事は地味な仕事で社会的に認められないので之に従事する者も優遇されないので勢い派手な仕事に流れる公算多く往々にして放任され勝である。

然し此の地味なやり甲斐のない様に見える事が終らないと土地所有者の経済活動に種々の障害をもたらすので一氣に片付ける様に努むべきである。

## 四、鳥取火災復興

### 土地區画整理の現状

鳥取市大災後其の復興に対する市民の大要望に応へるため直ちに政府の専門技術官の応援を求め都市計画再検討並其の実施の爲め土地區画整理決定に着手する都市計画法第三条の規定による都市計画並に土地區画整理は昭和二十七年五月二日に決定を見、建設大臣は昭和二十七年五月二日右決定の土地區画整理の施行を鳥取県に命じたので鳥取県は直ちに設計書及施行規程を作り十日間關係人の從覽に供し五月二十八日鳥取県知事の認可を



得て茲に鳥取市有史以来の大事業が確立したのである。

一方復興は一日も忽にすべきにあらす民政の安定を期するためにも早急に換地予定地の指定に漕ぎ付くべく土地区画整理の方針決定と同時に各地より専門家の応援を得て基本調査を開始すると共に四月三十日県令を以て土地所有者の利益代表機関として土地区画整理審議会を設置して換地予定地指定案を諮問して換地予定地の指定をなしたのであつて爾來漸次換地予定地指定に全力を注ぎ八月下旬には全地域の指定を終つたのである。

建設大臣より施行命令を受けてより僅か約百日の短日時に約五十万坪筆數約七千筆の広大なる地域に亘り換地予定地の指定を終り得たことは我が国土地区画整理史始まつて以來未だないことであつて此の間県当局の努力、関係者の一致協力の賜である。此の短日時に土地区画整理中難事業たる予定地の一応解決得たことは特筆大書に値するもので土地所有者関係人の直接、間接に受けた利益の絶大なるものがあることは何人も拒むことは出来ないものである。

然るに換地予定地を指定するや、土地所有者の一部に於て其の換地指定を不満なりとし、その変更を陳情するもの約壹千二百件に達したるを以つてこれら陳情書は検討の上夫々土地区画整理委員会に諮問し、理由の有るものは善処し、其の他

の理由なしと認められるものは之を却下したのであるが尙不満を有し、土地所有者の代表者より換地予定地指定案を各ブロック毎に協議して民主的に決定したいとの要望ありたるを以つて各ブロック毎の指定案を内示したる処ブロックによりてはブロック決定案と称する案に多数の反対があつたりブロック会議で決定した案と進つた案が提出されたりして各ブロックにより協議案全部を採用することは出来ない状態に立至つたので施行者は慎重に検討して異議のない限り地元の見解を尊重して変更すべきものは変更して指定したのである。

## 五、換地予定地に對する陳情内容

### 容

換地予定地の陳情に對する内容は種々雑多であるが夫等を検討し大別すると

#### A 区画整理に對して反對する者

土地所有者は鳥取市民で此の未曾有の大火災に罹災し、其の財産の大半は失ひ生活にあえいでいる際であるから所有地を減じてまで土地区画整理をする必要を認めないとなすのであるがこれは個人的な主観であつて、土地所有者が鳥取市民であり、鳥取市が發展の利

便を得ることにより土地の利用価値を増すのであつて他人の犠牲によつて自分のみ利益を得んとすることは社会公正の觀念に反するものである。

#### B 土地台帳地積と実測地積との差積を收奪するとなすもの

之の問題は訴訟に於ても最も多く紛争の重点であるのである。現在に於て都市の郊外整理は勿論戦災都市、其の他災害都市の区画整理で各筆実測により換地をなす都市はないと云つて過言ではない。

他の都市で余り問題でないのに独り当市で大問題になつてゐるのは如何なる理由か、或る程度誤解があるのではないかと疑はれるのである。我が国に於ては台帳地積は普通の場合実測地積と平均宅地213%田畑516%都市附近山林10120%の差が有るのである。実測と云つても其の時期、方法、用いた測量者の技術により多少の差異を生ずるのであつて嚴密な意味の一定不變の面積はあり得ないので100程度は測量の誤差として承認せられてゐるのである。個人の土地を売買するに當つては実測にすることがないのであるが之は取引価格を決める一つの方法であつて実測して誤謬訂正し取引することとはなく又買受け者も売買後誤謬訂正することなし台帳はそのまゝとするのであつて、売買の場合測量する土地の

境界は取引する兩人が承認することによつて確定し隣接主と直接関係はないのであるから境界の決定は容易であるから地方によつては売買の都度土地の面積が増し事実の面積より甚だしく増してゐる実例さえあるのである。然るに一度土地区画整理の持分決定の実測となると甲の面積の増大は直ちに隣接地主は勿論附近の地主の損失となるので其の利害は対立する關係上、容易に境界が決定しないのである。之が爲に隣同志で相争ひ平地に波乱を起す事例は過去に於て苦しい經驗をなめてゐるのである。特に土地区画整理にありては土地所有者は共同事業であつて其の持分が比例的に大であつても小であつても整理施行上損失はないのである。従つて大部分の土地が略同様の繩延のある場合は台帳地積によるものが土地区画整理の常識である、只換地予定地指定の段階に於ては台帳地積を標準として取扱ふので一見收奪されたかの如き觀あるも右は設計書の潰地關係を点検せば明瞭であつて全体の面積より潰地及替費地等必要な土地を差引き残つた土地を各筆より減歩するのである。

例えば潰地及替費地を二割必要とするると全体の實測差が五分あれば減歩平均一割五分と云う計算で換地予定地を指定し、尙各筆持分計算に於ては繩延の



同一状況の区域毎に台帳と実測との差積を割戻して各筆の持分として清算算定の基礎とするのである。

従つて或る特定の者のみが実測するときは実測しないものとの関連において不公平が起るので之を禁止するため無事平穩の一定期日を決めてその台帳地積によることにし農林省に於ても行政実例をして耕地整理途上に於ける土地台帳の誤謬訂正は認めないことにしてゐるのである。

従つて当市に於て実測によるべしと主張する人も又実測によるべしと主張しない人も是等の点を充分勘案して頂き皮引けぼ身が痛いとの例の通りであることを充分認識して頂きたい。

C 替費地の払下げに付き不満を持つもの

整理施行上替費地として保留した所謂三角地は、隣接地に換地予定地配当を受けた人又は後前の土地を所有したもののより換地を減歩して間口が減じて居るのであるから優先的に払下げるべきであるのに拘らず全々関係ない第三者に一時使用許可したことは不当であると主張されるのであるが、施行者としては、替費地を何人に払下げるにしても慎重に考慮し給て土地区画整理委員会に諮問して決定したものである。専ら復與土地区画整理の速進に重点を置き建物移転先のないもの、特別の事

情により建物が換地予定地に収まらないうもの、其の土地の上に存する建物所有者に一時使用を許可することにより建物移転の必要を生じなくなるもの、建物を目白押しに移転する最初ものが差当りの移転先のないもの等に一時使用を許可したもので旧縁故者又は隣地の人々がもつ不満は一応諾けるが専ら復與の促進、建物移転便宜とに重点を置いてゐる關係上大局的見地より了承されたい。

尙巷間此の一時使用の権利を他に売却したり未だ使用に至らないもの等については、近く整理して土地区画整理委員会の意見を聽いて時価により払下げ処分をし、問題を解決することにしてゐる。

D 他の換地予定地は非常に利用価値を増しているのに自分の換地予定地はそれ程利用価値が増していないとなすもの

これは整理後の土地の評価によつて始めてその事実が明らかになるのであつて仮りに他の換地予定地の利用価値が著しく増大した時は清算によつてその平均化を計ることになつてゐる。その故のみを以つて換地の公正受当を缺いて居るとは認められないのである。換地了定地の減歩が多過ぎるとするもの

るが此の換地予定地は従前の土地に比し、利用価値をあまり増しておらないから一割五分の減歩は損失となつてゐるのでその点考慮されたいとのことであるが、利用価値が増大してゐるかないかは、専ら客観的なものであつて鳥取市の場合には必ず従前の土地に比して増大してゐると確信するのであるが或る特定の土地が仮りに事實利用価値の減損を来たりしてゐる特定の者がありとすれば清算によつて補正されることになるのである。

※ 八頁の下段につづく

F 換地予定地使用上困るとなすもの  
換地予定地は使用する上に於いて従前の土地より悪い、即ち従前の土地と比較すれば減歩によつて間口は狭いし地積も狭いので従前の土地利用の觀念から云うと利用価値を減殺してゐるとの主張であるが之れは都市全体の要請で道路其の他の公共用地を取るものであるから残る土地は当然間口は勿論奥行も減じて来るのであつて都市全体がよくなることの利益は当然土地の利用価値が増大するのである。

狭い新しい換地予定地を新しい角度から利用用途を案出して其の土地相應の使用用途を樹てなければ狭くなつた土地を従来通りの用途で利用する途はな

いのである。  
換地予定地は給て客観的に考へて指定したのであるから指定を受けたもの、主観的な考へ方と若干の喰違ひから種々な問題が起るがこれは根本的な考へ方の相違でない限り了解し得る問題であつて要は両者が談合することによつて解決するものと信するのである。

G 換地予定地が妥当性を欠くとすもの  
換地予定地指定に當り其の基本となるべき従来の土地の在り方を誤つて取り扱つた爲め、全く換地予定地は妥当性を缺いてゐるとなすものであるが、誤つてゐるかどうか問題である。

人間のすることであるから絶対に誤りがないとは云ひ得ないが仮りに誤りがあつたとしても一度換地予定地を指定して、その換地予定地が使用開始をしてゐる時は相手方のあること故、変更するには相手方の同意を要すること、なり、相手方が変更を同意する場合に兎に角として一方的に変更することは不可能である。  
専ら清算により是正するより外方法はないが只売買等相手方の互譲に依るか未だ未処分の替費地との交換、又は第三者との換地予定地との交換等同意の上での変更はあり得るのである。



## 六、行政訴訟

換地予定地の指定を終るやこれを不満とするものは行政訴訟を提起するに至つたのであつて其の件数は五三件に達した、其の内訳は

- 果が勝訴となり其の後控訴なきもの 五件
- 果が敗訴し控訴中のもの 二件
- 現在地裁で審議中のもの 三四件
- 取下げ 一二件
- 此等訴訟理由を大別すると 二二件
- 換地予定地を不満とするもの 二二件
- 土地台帳地積と実測地積との差積とを収奪せりとするもの 一四件
- 建築の移転に就いて異議の有るもの 二件
- 其の他の理由 一六件

であるが其の内果が敗訴した理由の要點は、予定地の指定の内容が違法とするものではなく都市計画法施行法令第十七条により従覽期間中に異議が有つたにも拘らず果はそれを陳情なりとして取扱ひ知事が鳥取都市計画審議会に附議せず設計書並に施行規程の認可をしたことが違法であるから其の成立要件を缺いている、設計書及施行規程に基いてなした換地予定地の指定は無効なりと云うのであつ

て、これは大問題である。既に80%の既成事實を作り上げて現任在り、かかる理由で今迄なした総ての行政処分が無効となつては容易ならぬ問題であるので直ちに控訴して目下広島高等裁判所松江支部で審議中である。

有識者の一部は此の問題は徒らに法庭で争うべき問題ではない原被告は和解して円満に事を運ぶべきであるとして又鳥取地方裁判所に於ても両者和解すべきであるとの意見があり判決前後に亘つて和解勧説ありて両者和解の氣運高まりつゝあつたので市長自ら調停の勞を取り遂に昭和二十九年三月五日左の通り和解協定の調印をした。

### 協定書

鳥取市火災復興事業の速かなる實現を期するため大乗的見地に於て鳥取市長の本協定書を慎重審議検討の結果双方共に次の原則を承認する。

一、果は原告側の訴訟提起のありたることを諒とし原告は區画整理の速かなる遂行により市民生活の安定を計り事業遂行に協力する趣旨に於て目下の紛争を個々に処理するため双方が選定し相互が承認する同数の委員及び調停者の選任する三名の委員を以て苦情処理委員会を構成し之が事務局を鳥取市役所内に設置して具体的に逐次審議し公正

安当に処理方斡旋すること。  
二、前項の具体的処理に就ては次の原則による。

1. 特別の事情により實測地積と施行規程第三条の従前の土地台帳地積との差異の著しきものにして苦情処理委員会が自ら測量をなす等嚴密に調査し其の良識により土地區画整理施行上公平の觀念に基づきその差異を承認するものについてはその差額につき手續を経て假精算金を交付すを但し地積の差異とは平均減歩率を控除したものとす。

2. 著しき不公平な換地予定地著しくは特殊事情即ち墓地或伝説的土地又は宅地分断等の換地予定地は苦情処理委員会に於て審査の上他に影響なへ可能なる範囲内で之が變更に努める。

三、原告側は本協定に同意し逐次訴訟を取下げるとす、果は本協定調印と同時に土地所有者、関係人に周知徹底せしめる原告側の訴訟費用は市に於て負担し本協定書による事務処理費は果市に於て負担する。  
四、本協定實行の爲土地區画整理事業の遂行を妨げない。

五、前各項の協定原則を實現するため市は苦情処理に關する予算措置として差当り金壹千參百四拾万円を予算化してゐるが之は個々の具体的処理及び區画処理及び區画整理地區内に於ける係争外の者に対しても第二項の原則を適用する。

從つて假精算金の交付による必要に應じて之を増減補正す  
右原則に同意して茲に調印する。  
昭和二十九年三月五日

- |       |                         |     |           |
|-------|-------------------------|-----|-----------|
| 原告代表者 | 神谷 常治                   | 被告  | 鳥取県知事     |
| 同     | 桑原 正明                   | 調停者 | 鳥取市長      |
| 同     | 井上和嘉雄                   | 同   | 鳥取商工会議所会頭 |
| 同     | 花房由次郎                   | 同   | 鳥取市議會議長   |
| 同     | 門脇 秀雄                   | 同   | 西尾 紘平     |
| 同     | 川木光治郎                   | 同   | 米原 章三     |
| 同     | 長砂 鹿藏                   | 同   | 鳥取市議會議長   |
| 訴訟代理人 | 辯護士                     | 同   | 西尾 紘平     |
| 同     | 中山淳太郎                   | 同   | 入江 昶      |
| 同     | 鳥取都市計画事業鳥取火災復興土地區画整理施行者 | 同   | 鳥取市議會議長   |

## 七、苦情處理委員

### 会の任務

和解条項に依つて新たに市条例を以て



苦情處理委員會を設置し訴訟事件の處理に當ると共に其の他の土地所有者中土地區畫整理に対し不平不満のあるものについてよく其の希望を聴き、土地區畫整理の原則と社會公平の觀念に基いて、出来るだけその希望を達成し得る様善處し土地所有者のよき相談相手となる任務を帯びてゐるのである。

土地所有者はこの委員會を充分に活用されて一日も早く市民生活に重大なる影響をもつ土地區畫整理事業の円満なる完成を見る様協力せられたい。

## 八、鳥取火災復興 土地區畫整理 事務進捗度

鳥取火災復興土地區畫整理は換地予定地の指定を終り家屋移転も大半終了し工事も80%終つて居るので今後なすべき主要な事項を説明せば

### 一 建築物並に工作物の移転

建築其の他工作物の移転を要するもの一四三〇戸あつて、その移転費として支出した金額約八、〇〇〇万円に達したのであるが今後移転を要するもの三〇六戸あるので極力これが移転に努力中である

### 二 工事

道路其の他の工事にして残るもの

道路延長約八、〇〇〇米

橋梁では四橋（智頭、片原、鑄物師、若櫻）で

其の他附帯として起る下水、水路工事延長一、三七〇米

### 三 墓地移転

土地區畫整理区域内に点在する墓地については、左記により移転整理を実施し、亦は計畫を進めつゝあり他の事業に比べて、進捗の程度が少からずおかれてゐるのであるが今般愈々万端の準備が整つたので早急に着手する事に決定した。

### 二十七年年度事業

元鑄物師町旧顯功寺墓地 三十三基

### 移転済

### 二十八年年度事業

川外大工町本淨寺墓地 二二一基

### 移転済

寺町 最勝院 一七五基

### 〃

瓦町 管能寺 九九七基

### 移転中

計 一、三八三基

### 二十九年年度事業

川外大工町本淨寺墓地 六六七基

〃 淨宗寺 四一三〃

〃 眞宗寺 七二〇〃

〃 實珠院 七一三〃

川端一丁目淨覺寺 一〇八〃

寺町 最勝院 七五六〃

職人町 養源寺 二八三〃

計 三、六六〇〃

これらの工事移転を完了するためには予定の四億二千万円では不足するので本年度政府に一億二千万円増額申請したのである。

併し財政の都合で承認を受けることを得なかつたが明年度には萬難を排して増額を申請する覚悟である。

其の他の事務は目下換地予定地指定について種々の問題があるので換地処分の準備に着手する余猶がないが近い裡に其の準備体勢を整へる爲予算化し確定測量を併行して工事完了後一年以内には換地処分清算金徴収交付を終り其の他の残務も早急に進めて此の土地區畫整理を終わるのである。

## 九、結 語

以上土地區畫整理並に鳥取復興土地區畫整理途上に於ける諸問題について其の概況を説明したが要するに鳥取市未曾有の大災害の復興といふ大事業も既に八割進捗したことは市民の絶大なる協力の結果であつて此の間若干のトラブルがあつたことは止むを得ないとしても鳥取市の経済活動を旺盛にし住心持のよい鳥取を作

るにはこの事業完成以外にないのである。従つて残る二割の仕事も円滑に進捗せしむるためには関係者の尙一段の協力に依る外ないのであるから土地區畫整理の根本たる共同事業の實を再確認し互譲の精神を以つて大局的見地よりこれが完成を速進し以つてこの大業に依る有終の美をなさしめ其の美果を滿喫せんことを願つて止まない次第である。

### （六頁三段よりつづく）

※なほ大火災前市施行の驛前土地區畫整理及湯所町土地區畫整理區域は鳥取火災復興土地區畫整理の清算に先だつて市施行としての換地清算が市の施行規程に依り整理前と整理後の評価に依りなされるものであります、従つて減歩率についても事業費負担等もあるので鳥取火災復興とは多少相異があり而して鳥取火災復興土地區畫整理に引継ぐべきもので火災復興としては火災前市施行の換地を従前の地積として取扱ひ其の後に起つた変化既ち位置地積等の變動に依つて清算される事になります尚湯所町土地區畫整理は一部街路事業施行のため替費地等を處分して居るのでそれに対する精算をなして火災復興土地區畫整理に引継ぐことになりま