

第十九回 参議院建設委員會會議録第二十八号

(五二〇)

昭和二十九年四月二十日(火曜日)午前
十時五十一分開会

出席者は左の通り。

委員長 深川タマエ君
理事 石井 桂君
三浦 辰雄君

委員

石坂 豊一君
小澤久太郎君
島津 忠彦君
赤木 正雄君
飯島連次郎君
小笠原三男君
近藤 信一君
田中 一君
木村福八郎君

政府委員

建設政務次官 南 好雄君
建設大臣官房長 石破 二郎君
建設省計画局長 洪江 操一君
事務局側 常任委員 菊池 璋三君
会専門員 常任委員 武井 篤君
会専門員

法制局側

参事(第二部長) 岸田 実君
説明員 建設省計画局側 河野 正三君
市計画課長補佐

○建設機械抵当法案(内閣送付)

本日の会議に付した事件

○公共工事の前払金保証事業に関する法律の一部を改正する法律案(内閣送付)
○土地区画整理法案(内閣送付)
○土地区画整理法施行法案(内閣送付)

○委員長(深川タマエ君) 只今より建設委員会を開会いたします。

建設機械抵当法案につきまして提案理由の説明を政府から伺うことにいたします。

○政府委員(南好雄君) 只今提案になりました建設機械抵当法案の提案理由並びにその大要について御説明申し上げます。

近時電源開発事業の樹立を初め、治山治水対策事業、道路整備、農地開拓、災害復旧事業その他各種国土総合開発事業等の推進によりまして、建設工事の量はとみに増加すると共に、

工事の規模も非常に拡大いたして参つてゐるものであります。これら諸工事を機械化してその工期を短縮し、工費を節減してその能率的施行を図りますことは、我が国経済再建のため緊急不可欠のことと考える次第でございます。

而してこれらの工事に要する建設機械につきましては、一部の大規模な設備的な機械は、その多くは発注者において購入して建設業者に貸与いたすのを例としておりますが、その他の大部分は建設業者がみずから購入するを

通例とし、これに要する資金は莫大な額に上つております。然るに我が国の建設業者の自己資本は未だ貧弱であり

まして、到底建設機械の購入資金を賄うことは困難で、大部分を金融機関からの借入金に待たなければならない現状であります。

従来におきましては、建設業者はかかる建設機械購入に要する資金を主として銀行より借入れの短期運転資金によつて辛うじて調達して来たのであります。これは事業の経営に大きな負担となつており、新規建設機械の購入等は抑制されざるを得ない状態になつて参つておるのでございます。

従いまして、工事の機械化を促進いたしますためには、どうしても長期資金を確保いたさねばならないのであります。そのためには企業設備等を担保化する途を開き、建設業者に新たに担保能力を増加せしめることが必要であります。

現行法制によりましては、建設業者は、その事業の特殊性から、各種の財団抵当法によつて担保権を設定することはできないところであり、又、不動産等を担保化する途は開かれていて、それによつて膨大な建設機械の購入資金を調達することは到底不可能であります。

従つて、かかる建設機械について動産抵当制度を確立して、従来適当な担保物を有しなかつた建設業者に建設機械を担保化する途を開き、金融機関からの長期融資を容易ならしめ、これにより建設工事の機械化を促進し、欧米各国に比べて著しく立ち遅れている我が国建設業の合理化をも推進しようとするのが、この建設機械抵当法案提案の理由であります。

以下本法案の概要を御説明申し上げます。

第一に、本法案におきましては、農業動産信用法における農業動産、自動車抵当法における自動車及び航空機抵当法における航空機の例に従つて、建設機械につきまして個々に担保権を設定することとしたのであります。

この建設機械は建設工事の用に供せられる機械類であります。これが範疇は相当規模以上のものに限定することとし、政令で明確に規定することとしたしました。

第二には、公示の方法といたしまして登記制度をとることとしたしたのであります。建設機械抵当制度の堅実な運営を図りますためには、建設業法に規定する建設業者で、建設大臣又は都道府県知事が記号の打刻を行なつた建設機械についてだけ所有権保存の登記をなすことができ、この保存登記がなされたものについてのみ担保権が設定できることとしたのであります。

第三に、担保権の内容、對抗要件、抵当権の効力の及ぶ範囲、不可分性、物上代位、物上保証人の求償権、担保権の順位、被担保債権の範囲、代価弁済、第三取得者の費用償還請求権、共同抵当の代価の配当、一般財産からの弁済、時効による消滅、取得時効による消滅、抵当権の処分等につきまして所要の規定をいたしたのであります。

が、いづれも民法の規定に準じて規定いたしてあります。又、先取特権との

順位につきましては、動産の先取特権の第一順位と同順位とし、他の動産抵当法におきまして同様に優先は認めないこととし、既登記の建設機械につきましては質権の設定を禁止いたしました。

第四に、強制執行、競売等につきましては、登記制度を採りました関係上、不動産についてと同様、地方裁判所が執行裁判所として管轄することとしたしました。その手続等必要な事項は最高裁判所がこれを定めることとしたしました。

第五に、この法律の実効を確保いたしますために所要の罰則を付しました。

第六に、この法律の実施によりまして、自動車抵当法、道路運送車両法につきまして若干の調整を加える必要がございますので、それらの各法律の改正及び経過規定を本法案の附則において行いますと共に、登録税法、担保付社債信託法、国税徴収法、建設省設置法等につきまして所要の改正を行なつております。

以上が建設機械抵当法案の大要であります。何とぞ慎重御審議の上速かに御可決あらんことをお願い申し上げます。

○委員長(深川タマエ君) 次に公共工事の前払金保証事業に関する法律の一部を改正する法律案につきまして、政府より提案理由の説明を伺うことにいたします。

○委員長(深川タマエ君) 次は公共工事の前払金保証事業に関する法律の一部を改正する法律案につきまして、政府より提案理由の説明を伺うことにいたします。

○委員長(深川タマエ君) 次は公共工事の前払金保証事業に関する法律の一部を改正する法律案につきまして、政府より提案理由の説明を伺うことにいたします。

○委員長(深川タマエ君) 次は公共工事の前払金保証事業に関する法律の一部を改正する法律案につきまして、政府より提案理由の説明を伺うことにいたします。

○政府委員(南好雄君) 公共工事の前払金保証事業に関する法律の一部を改正する法律案の提案の理由並びにその概要について御説明申し上げたいと存じます。

本法律案は只今御説明申し上げました建設機械抵当法案と同様、我が国建設工事の機械化を促進することをその目的としたものであります。即ち、公共工事の前払金の保証事業に関する法律により設立せられております保証事業会社をして、従来の業務のほか、新たに政府、地方公共団体が建設機械の製造代金の前払いをいたします際におけるその保証をなし得ることとすると共に、建設業者が建設機械購入のための資金の融通を受ける際に、その債務の保証をなし得る途を開き、以て建設業の機械化促進に寄与せしめんとするものであります。これが本法律案提案の理由でございます。

以下本改正案の主要な点につきまして御説明申し上げます。

まず第一に、現行法による土木建築の工事に關する前払金保証に關するに、これらの建設機械の製造に關する前払金を前払金保証の対象としたし、建設機械の製造を容易ならしめ、以て公共工事の適正な施工に万全を期することにいたしましたのでございます。

第二に、建設機械抵当法案による建設機械の抵当制度のみでは金融機関に關する担保として十分でない場合も考えられますので、これらの金融機関による長期融資をより確実ならしめるため、建設業者の建設機械購入のための長期借入金につきましても、現行法において保証事業会社が兼業として営むことを認められていた運転資金に關

する債務の保証事業と同様に、債務の保証を行ひ得るよういたしましたのでございます。

第三に、保証事業会社の兼業として行います金融保証事業は、今後重要性を加えて参りますので、前払金保証約款におきますると同様、その約款につきましても建設大臣の承認を受けることを必要としたのでござい

以上、公共工事の前払金の保証事業に關する法律の一部を改正する法律案の提案理由並びに主要な事項について御説明申し上げたのでござい

○委員長(深川タマエ君) 次に土地区画整理法案並びに同施行法案の逐条審議を継続いたします。

○小笠原三男君 その審議に入る前に、私、政府にこの両法案の提案に關連して質問したいことがあります。

○委員長(深川タマエ君) 皆さん、提案理由の説明に對して御質問があるそうでございますから、その御質問を今なさつて頂くことにいたしますよう

速記をやめて下さい。

○委員長(深川タマエ君) 速記を起して下さい。

○小笠原三男君 では発言のお許しを得たのでお尋ねしますが、この両法案はいづれ本院に予備審査として御提案になつた法案でござい

○政府委員(石破二郎君) 私のほうは閣議に提案いたしまして、あとは内閣

のほうで扱っております。その日取りをはつきり覚えておりませんから、御入用とありますれば調べてお答えいたします。

○小笠原三男君 提案なさつて、實際上、趣旨説明或いは本案の通過を速やかに願うという政府側で、本院に予備審査に出した日付も即答できないようでは、これは余り大して重要視してない法案と認定したいのですが、如何ですか。

○政府委員(石破二郎君) 小笠原委員のお話ですが、私のほうは、閣議が通りましたら、一日も早く国会に提案してこれという事で、内閣のほうで一切手続をいたしておきますので、日付は覚えておりませんが、たしかうろ覚えでございますけれども、九日の閣議を通じておりまして、今日の十三日に国会に提案になつております。恐らく予備審査の請求は十三日に当院にいたしましたことと考

○小笠原三男君 それでは、今の政府の腰がふらふらしてこういう状態になつておる中に、速やかに本法案を審議して可決してくれといいますが、可決するときは、この内閣は生き残つておるといふ御決意を持つて御提案になつておるのでありますか。

○政府委員(南好雄君) 小笠原委員の御質問にお答え申し上げます。政府といひましては、只今御質問になりましたように、現下の建設業務の実態から考へまして、両法案を通して頂くことが建設事業発達のためにも是非必要と

考へておりますので、御審議をお願いしておるのでございます。それ以外の状況判断その他のことにつきましては、これは皆さんの御判断に任せることにいたしました。政府といたしましては、業界の発達のため、発展のため、両法案が一日も速やかに国会において御審議の上、御可決あらんことをただお願い申し上げるばかりでござい

○小笠原三男君 国会の判断で適宜に措置してもらいたい、而も速やかに審議を終了してもらいたいということであれば、私は、今の政府の汚職に絡んだ、こういう状況においては、政府の最高責任者に出てもらつて、そうしてしつかりした御決意を聞かなければ、ただ安易な気持で本案を審議することはできないと考へる。で、この内閣の掃蕩について政府の所信を今日に

○政府委員(南好雄君) お答え申し上げます。本案の審議につきましては、建設大臣がみずから出席してその答へに當つたほうが万全であるとは考へております。併し御承知の通り今建設大臣が病気で休んでおります。本案そのものの御審議につきましては、私なり担当局長もおりますので、一つ御審議をお願いいたしまして、いずれそのうち又機会をみまして、大臣なり或いは適当な政府の意見を発表できるかたに出席

して頂きまして、お答えして頂く予定ではございますが、まだこの法案につきましてはその段階でないようにも思われます。一つさう御了承願ひ

○小笠原三男君 私たち立法府にある者としては、政府の、いわゆる内閣の運命如何が法案の審議に大きく影響することは当然だと考へます。少くとも政府の提出する法案について、その政府が責任を以て法案の実施なり運用なりについてやつて頂かなければなら

○政府委員(南好雄君) 政府の責任を以て法案の実施なり運用なりについてやつて頂かなければならぬ、これは徒勞に掃するものである。私たち委員の立場としてはそれと審議に關する考へが違つて来るわけ

○政府委員(南好雄君) 政府の責任を以て法案の実施なり運用なりについてやつて頂かなければならぬ、これは徒勞に掃するものである。私たち委員の立場としてはそれと審議に關する考へが違つて来るわけ

○政府委員(南好雄君) 政府の責任を以て法案の実施なり運用なりについてやつて頂かなければならぬ、これは徒勞に掃するものである。私たち委員の立場としてはそれと審議に關する考へが違つて来るわけ

○政府委員(南好雄君) 政府の責任を以て法案の実施なり運用なりについてやつて頂かなければならぬ、これは徒勞に掃するものである。私たち委員の立場としてはそれと審議に關する考へが違つて来るわけ

の上で法案の審議をして頂くように運
行して頂きたい。従つて私としては政
府責任者の出席を委員長において求め
てもらいたいと考える次第であります。

○委員長(深川タマエ君) 只今の小笠
原委員のお言葉に對しまして、他の委
員の方々の御意見を伺うことにいたし
たいと存じます。

○田中一君 今の小笠原君の発言でい
いと思うのです。そこで、今、小笠原
君の、審議は委員会ですけれども、
先ずその前に、現在のこの不安定な政
局、殊に新聞紙上にいろいろ報道され
ている状態について、当然説明する義
務があるのではなからうかと思つたの
です。その小笠原君の要求に對してはそ
の通りお取上げ願ひたいと思ひます。

○三浦辰雄君 小笠原委員、又、田中
委員の考え方、これも御尤もだと存
じますが、私はいづれその問題は、こ
の審議というものの過程において当然
この委員会としても求めなければなら
ん問題であることは私も同感ですが、
この委員会としては、まだ審査を付託
された法案があることであり、現に区
画整理法のごときは逐条に入つて、ま
だその過程にあるわけでありするから、
それらのものを審議している間に、
適当な機会にそういうことは是非
我々も希望する。そこで前回休会中
でありましたが、私は委員長にまでお
願ひを申上げておきましたが、今後の
議事の進行についてお打合せを願ひた
い。いわゆる各派懇談でお願いをした
い。このことを併せて提案します。

○赤木正雄君 私も大体三浦委員と同
じ意見であります。私の希望は、先
ず懇談に願ひして、各委員にいろいろ

ろとお考えがあらましようから、よく
その懇談をお聞きしたいと思ひます
が……。

○石川肇一君 遅刻して参りましたか
ら、情勢がよくわかりませんが、小笠
原委員、並びに田中委員の、政局の見
通し、政局担当に關する政府の決意如
何というふうなことは、事、非常に重
大であります。敢えてこれは本委員
会ばかりでなく、両院ともその点を皆
不安に考へられて、この究明をするこ
とであらうと思ひます。そこで本委員
会だけでこの問題を取上げるというこ
とも一つの方法ではあります。が、こ
れらはいずれ別に議運等で御相談を願
つて、大所高所からそういう点を政府
の所見を質すということにいたして頂
いて、この委員会は、先ほど三浦先生
も仰せられた通り、今、土地区画整理
法案のごときも逐条審議に入つておる
中段でありますので、これらを審議す
るについて、できるならば議運等で
論議をされた上で、その点を明らかに
して頂くということに願ひしたらどう
うかと思ひますが、如何でしょう

か。

○小笠原二三男君 私は政府責任者の
出席を要求しているのです。

○委員長(深川タマエ君) それに對し
まして、他の委員さんの御意見も今伺
つてゐるわけですね。

○小笠原二三男君 出席させて下さ
い。少くとも担当大臣に代るべき人を
出席させて下さい。

○委員長(深川タマエ君) ちよつと速
記を止めて下さいましてやるといふこ
とは如何でしょうか。

○委員長(深川タマエ君) ちよつと速
記をお止め下さい。

午前十一時二十六分速記中止

午前十一時四十二分速記開始

○委員長(深川タマエ君) それでは速
記を起して下さい。

土地区画整理法案並びに同施行法案
の逐条審議を継続いたします。

本日は百五ページの第三節からにな
つております。百五ページから百十二
ページまででございます。

○田中一君 前回の委員会では百二
ページの九十五条までが済んでゐるは
ずなんです。九十六条から残つてゐる
はずなんです。

○委員長(深川タマエ君) まだそれで
は残つてゐるかたがおりる様子であ
りますから、田中委員のおつしやいま
す通り百二ページの九十六条からにい
たします。二節の終りまで。

○田中一君 前回の委員会では法制局に
一応質疑をしておいた点につきまし
て、法制局の御答弁を伺いたいと思ひ
ます。

○法制局参事(岸田英君) 先回田中先
生から私に御質問があらました点の要
点は、未登記の借地権の存否乃至は借
属について紛争のある土地が現在非常
に多い、こういう場合の借地権の取扱
はこの法律上どういふふうにするかと
いう点が第一点、仮りにこういう紛争
中の借地権につきましては、権利の存
否乃至は借属が明らかでないという理
由で申告を交付しない、或いは権利者
としての行使を認めないということに
すると、後にそれが正式裁判等により
まして正しな借地権者であつたという
ことが確定いたしました場合に、その

者から遡つて整理組合その他の施行者
の種々の決議等について異議を申述べ
て来るといふようなことがありはしな
いか。そういうことがあると、この事
業の迅速な運営にいろいろ障害を来た
すのじやないかという御質問の点であ
つたと思ひます。この二点につきまし
てお答え申し上げます。

先ずこの法律では、土地の所有者乃
至は借地権者というものは、土地区画
整理施行に關係のある権利者として、
或いは組合の場合ですと組合員として
いろいろの権利を行使するということ
になつておりますので、その権利者の
範圍を確定しなければならぬというこ
とになるわけでございますが、未登記
の借地権等につきましては、第三者で
ある施行者はこれを實質的に確認する
ことはできないわけでありまして、従
ひまして、この法律といたしましては、
権利者の申告を待つて、その申告を受
けた後において借地権者として扱つて
いう建前をとつておるのでありまし
て、従ひまして、御質問の紛争中の借
地権につきましては、同様にそれらの
権利者である主張する者から申告が
あらました場合には、それがこの法律
所定の適法な、例えば権利を証する書
面或いは書類等を添付してあるかどう
かというところを見極めまして、そして
その要件を備えておれば受理する、備
えておらなければ受理しないというこ
とになるのではないかと思ひます。勿
論、この申告の受理と申しますのは、
いわゆる形式的な審査でございます。い
ふ権利が實際にあるかないかという
ようなことを裁判所のように實質的に
調べて、それを最終的に確定するとい
う性質のものではないから、

一応の形式的な審査でその受理、不受
理をきめることになるのではないかと
思ひます。

それから第二点の、そういうふう
にいたしました紛争中の借地権につきま
してはつきりしないからと言つて受理
しない場合に、後にそれが正しい借地権
者であつたというところがきまつた場合
でも、遡つて自分が關係しなかつた各
種の権利等について異議を申述べると
いうことは、この法律では禁じてある
わけでございます。それは、この法律
の例は二十五条、八十五条等にあり
ますように、この申告のない者は借地
権がないものとして扱ふという規定を
設けておりました。従つて、正しい借
地権者でありまして、申告がない以上
は借地権者として扱われたいという
建前をとつておりますので、遡つて異
議を申述べるといふことはできないこ
とになるわけでございます。従ひまし
て、裁判等で確定いたしました場合に
は、そのときに改めて申告をいたしま
して、それ以後、組合なら組合員とし
ての権利を行使するということになる
わけでありまして、こういう点におきま
しては、いわゆるその借地権者である
個人にとつては一つの権利の制限にな
るわけでございますが、この土地区画
整理事業というやうな公共の福祉のた
めに必要な事業につきまして、而も多
数の権利者が關係して事を運ばなければ
ならないという性質のものにつきまし
ては、個々の権利者についてこのよう
な若干の権限の制約というものは、公
共の福祉に基く制約として受忍しなけ
ればならないものである。又そういう
取扱を受けたということ自体が、自己
の権利を、例えば登記するなり、その

他権利の存在を明確ならしめるということ、御本人がやつておらなかつたということのために起つたことでもありますが、この程度の制約は受忍しなければならぬものではないか、かように考えるわけではございまして、この法律のみならず、例えば私法関係の規定でも、破産法とか会社更生法等によりまして、やはり権利者の申告を待つて、報告を待つて権利者として扱ふ。若し申告がなければ財産整理、負債整理の中に入れてもらえないというふうな取扱ひをやつておるわけではございまして、こういう集団的な複雑な権利関係がからんで参るような場合におきましては、個々の債権につきまして若干の制約は免れ得ない、そういったさなげればこういう種類の事業というものを迅速に円滑に実施することはできないというふうな考えられるのでございまして、御質問の趣つて異議を申述べるということはできない。できないことは、権利の制限にはなるかも知れませんが、これは公共の福祉上の避け難い制限で、受忍しなければならぬ制約であつて、この法律の原案はその意味において適当ではないかと考えるわけではあります。

○田中一君 よくわかりました。これにつきまして政府のほうに伺います。が、大体、戦災復興都市として区画整理を今後行おうとする地点が、おおむね権利義務の問題が複雑で、あらゆる点において困難な状態になつておるために、区画整理が遅れておるという現状だと考えられるのです。そこで、その場合、今法制局のほうから説明があつたように、区画整理事業を行うために新しい係争が生れる可能性が多

分にあるのです。例えば高田寺なら高田寺の駅前あの区画整理をやるという場合に、非常に錯綜した権利関係が競合してゐる。仮に、最初は土地を不法占拠してバラックを建築した。そのバラックが不法占拠の事実を知らないうちに、善意の第三者の手に売却されたという場合、八年たつておりますならば、その建物の建つておる敷地そのものが地上権というものがおのずから確立されておるものと考えられるのです。無論、建物の保存登記をいたしまして、出す場合には、その出す範囲の敷地というものは、無論、地上権というものは確立されておるものと思ふのです。そういう場合には、事件というものは、仮に借地権者と土地所有者によつて組合を結成される場合、大部分のものがそのように係争中であつた場合に、どういう工合にこの法律の施行を考えられるか。地上権者が又貸し、又貸し、と、三人から四人あつた場合、これは附則百何条かその又貸しの権利も借地権として認める。併しなからそれは五人又貸しすれば五人が一本になつて一票の権利の行使があるのだ。こういうふうな規定しております。そういうものが数多い組合員の半分以上そういう者があつて、権利者が明確でない場合には、どういう方法を以つて仕事を遂行しようとするか。計画部長に伺いたいと思ひます。

○政府委員(渋谷一君) 事業着手の一つの手段条件としましては、組合員の資格をいたしまして、それ／＼所有権者、借地権者であることを条件としておるわけではあります。今御質問の中にございまして借地権なら借地権について、その存在、或いは帰属について紛争があるというところではございまして、この法律をいたしましては、さうな紛争中の借地権の存在について、これを裁判と同様の意味で、新しい権利の確定を定めて行くというふうな、こういう法律的效果は予定はいたしておりません。従つて紛争中の借地権という取扱ひをいたすほかの方法はないのであります。さうな権利者、これが組合員の中に相当多いというお話であります。これははいやゆる組合員たる資格そのものがすでにないというふうな、この法律の上では取扱ひよりほかの方法はない。そういう意味合におきまして、確定し得る権利者を一応対象といたしまして、そうしてその組合員の同意の上に仕事を始めて行く、こういうことではあります。御質問の趣意がその点ちよつと私も要点がつかみかねますけれども、地区内の組合員と考えられる借地権者、これは法律上の規定の要件を備えておる、確定しておる借地権者と、私もは考へておりますが、それと紛争中の権利の取扱ひというところは別問題として一応考へて、この事業は法律的な取扱ひとして行ふべきではないかというふうな考へております。

○田中一君 係争中の借地権に対して、この法律では権利を認めないという建前をとつておるというところは、ちよつとおかしいと思ふのですが、借地権があるというところを申告すればその権利が認められることになつておるのです。この法律の二十五条では……、さうですね。ところが係争中であつて二人とも申告をする、甲はおれが借地権者だと言ひ、乙も本当はおれが借地権者であつたという場合、係争が起きるわけですね。併しこれは権利があるものであつて、権利の行使が中断されただけであつて、権利がある。さうな結果確定されたものがどつちかの権利者というものになる。併しなからその場合に、組合としては、両方から来たところの権利、同一の権利を二人が申告した場合、これをどう扱うのですか。権利があるはずなんですが、この法律では……。

○政府委員(渋谷一君) 今御質問の点は二重権利の申告があつたという場合のことではございまして、これにつきましては、両方共どちらが正当の権利者であるという最終的な確定は、これは裁判等で確定される結果になるわけではあります。一応申告の条件をこの法律の要求するところから従つて備えておるということであれば、施行者としてはこれを受理するほかに方法がございせん。権利者としての取扱ひをする。ただその場合に、同一部分に対する借地権者が二重にあるということ、換地計画その他の操作の上においては極めて複雑な事態を将来生じますので、これらについては百三十条に一応規定をしてございまして、二人以上の借地権者のあつた場合の取扱ひをいたしまして、二人以上の借地権者に対して結局一票の議決権、選挙権を与へる、こういう取扱ひをすることによつて問題を解決し、最終的にその権利の帰属が確定したときに、換地計画の途中でその事態がはつきりいたしますれば、その結果に基づきまして、係争になつた場合には改めて行われ、これによつて最終的な換地処分の確定をするこ

とができる。こう考へておるわけではあります。

○田中一君 百三十条の規定というものは、何人あつてもかまわない。併しそれが五人あれば、五人が合同して一票の権利を持つてゐるのだということ、これはわかりません。わかりませんが、これは又貸しの場合ですね、又貸し又貸しの場合なんです。併しなからそのものが二人のものじゃない。一人のものだという主張をする者が二人あつた場合はどう扱うのか。今の局長の説明は係争じゃないのです。その部分が重なつて借地権があるということなんです。これはあり得るのです。さうじゃないで、一つのものを自々二人のものだという主張が二人乃至三人から出た場合はどういたしますかというのです。

○政府委員(渋谷一君) 只今お話のような場合におきましては、結局同一の宅地について、同一の権利の内容を持つてゐる申告が、条件をそれ／＼備えて申告されたという場合でございまして、これは施行者として、これに對してはもう一つの確認方法をもつと突込んで求めるということも考えられます。即ち地主に對しまして、この中のいずれが……同じ条件を備えておるのですけれども、それに対しての更に地主の意見その他を徴すること、これは可能であると思ひますけれども、そういう場合においても、なお且つ三者同様に地主が契約を申しますか、それについて捺印を申しますというふうなことであります。これはやはり先ほど申し上げましたように、同一部分に二人以上の借地権者があるとして、百三十条の規定を發動するより

ほかに方法がない、こういうふうにか
えておられます。

○田中一君 例え、新宿の駅前に和
田組マーケットがあります、これは
事実最初は不法占拠であつたのです。

ところが地主が腰を折りまして、お前
に売つてもいいということになりまし
て売つた場合、或いは一応貸すこと
を、土地を占有することを承認した場
合、地主は、あなたの言うように地主
に相談しますと、地主は和田組にこれ
を貸しているのだ、こう言います。和
田組はその地上物件であるところの建
物をこま切れのように売つてしまつ
た。そうすると、和田組から売つても
らつて三坪なら三坪のバラックを持
っている人は登記もして、これは証明さ
れます。はつきりと地上権と借地権
が……。このぐらゐ立派な証書類は
ないのです。建物を自分が持つてい
る、家を持つていると届け出ている限
り、自分の建物を持つていいる部分は借
地権は確立しているのです。この借地
権に対してどうかというのを地主に
言つたところが、おれはそんなものに
貸してある覚えがない。こういうケー
スが相当あるのじやないかと思ふので
す、盛り返しには……。そうすると、地
主は和田組に貸している。本人には貸
していない。片方には、はつきりと証
書類があるわけですね。建物の地上
物件を登記している……。これにはお
のずから借地借家の権利が認められて
いるわけですね。こういう場合はどうな
りますか。あなたの言うように地主に
相談しても、地主が異なつた答弁をし
ている場合ですね。

○政府委員(渡江操一君) この土地
画整理法の法律の原則といたしまして

は、権利の帰属関係について裁判所と
同様の効果を持つて、同様の効果と申
しますか、裁判的な機関としての働き
をこの土地画整理の施行者がするわ
けには参らんとすることだけは、はつ
きりしてゐると思ふ。従つて一つ
の手続の上において、裁判の結果に影
響を来さないという条件の下に取扱
いをする。つまり裁判の結果として
のじやないか。つまり裁判の結果とし
て権利の帰属が確定した場合に、それ
ぞれの主張されている、申告されてい
る権利者が権利を持つたということに
対する利益を喪失するという機会をな
いような方法において、この処理をし
て行くよりほかに方法がない。こうい
うように私は考へてゐる。こういう
す。そういう意味で、只今お話をござ
いまして、一般的なケースの場合につ
いては、いづれ一般的な民法なり借地法
のそれなり、対抗要件を備えているとい
うことであり、それなり、その土地
地区画整理法の上における権利者の取
扱いにおいては、対抗できる権利者とし
ての取扱いをして行くよりほかに方
法がないと思ふ。法がないと思ふ。

○田中一君 そうすると、二人或いは
三人が同一物件の同一条件を備えて権
利を主張した場合、権利を立証する証
書類を一つだけ申告をした場合、みん
な認めるといふのですか。

○政府委員(渡江操一君) それは認め
ざるを得ないと思ふ。只今私が御
説明したような意味におきまして、而
してそのいづれの権利が正当な権利で、
他の権利が主張すべき理由がないかと
いうことの確定は、これは裁判所にや
つてもらう。こういう考え方にいたし
ております。

○田中一君 そうしますと、換地処分
というものがなかつて困難になるのじ
やないかと思ふのです。或いは一応の
換地決定をしても、権利の帰属が明ら
かになつた場合には、減る場合もある
し増える場合もあるということになる
と思ふのです。で、二人のうちどちら
かの権利が正しいのだという考えで
やりになるのか。そうすると権利の主
張者が二名あつた場合には、この部分
に対する換地はここだと言つた場合に
は困るという場合もある。その場所じ
や困るという場合もある。従つてその
計画そのものが樹立しないということ
になるのじやないですか。

○政府委員(渡江操一君) 非常に細か
い問題になるわけですが、換地
計画の上で、今お話のように、同一
の権利を持つていいる者が、同一宅地
について、申告の上で、或いは対抗条件
の上で、差別ない形で一応出された
仮定をいたします。今お話のように、
併しその権利者に対しての取扱いは、
これは先ほど申し上げましたように百三
十条の取扱い、例えは一票一つの議決
権、一つの選挙権という取扱いになり
ます。ところがその議決権なりを行使
する上におきまして、二人の意思が合
致しない、合致しないという意味だろ
うと思ふ。合致しないという意

思ふ。結局それだけの意思表示をするこ
とができない、議決権を行使すべくし
て行使することができないという事態
に結局立ち至るわけであり、これは
権利を持ちながら権利の行使をしな
かつた権利者と同様の取扱いをいたす
よりほかに方法がない。つまり反対の
意思表示があつたというふうに取り扱
われるわけには行かないし、同意があつ

たとして取扱うわけにも行きません。
意思表示がなかつたものとして取扱う
よりほかに方法がないと考へておりま
す。

○委員長(深川タマエ君) ちよつと速
記をとめて。

午後零時九分速記中止

午後零時三十分速記開始

○委員長(深川タマエ君) 速記を起し
て。暫時休憩いたします。一時半から
再開いたします。

午後零時三十七分休憩

午後二時二十二分開会

○委員長(深川タマエ君) 只今より建
設委員会を再開いたします。

百五ページの三節から御質疑願いま
す。

○田中一君 今朝私の質疑の継続中だ
つたのです。九十五までで、私が質
疑の継続中にさつき休憩になつたわけ
なんです。それからやつて頂きた
いのです。

○委員長(深川タマエ君) 九十五条の
ところをございしますか。

○田中一君 九十六条の前にまだ質疑
が残つてゐるのです。

○委員長(深川タマエ君) では田中委
員をこをなさつて下さい。

○田中一君 九十五条の特別の考慮を
払つて換地をきめるといふ一項から六
項までの間ですね。そこで上水、下水
という問題は原則としてはどういう工
合に考へたいのですか、上水と下
水の問題ですね。

○政府委員(渡江操一君) 上下水道に
つきましては、この第一項の政令で定
めるものの用に供してゐる宅地という

中へ上下水道の関係を織込む考へでござ
います。

○田中一君 区画整理の一番大きな問
題は結局上下水道の問題だと思ふので
す。よ。ほかの問題は側溝でも何でも
当然入れなければならぬ。この上下水
道に対する特別の考慮を払うというこ
とですね、これはどういふ意味なん
です。若し水道があると、水道は全部一
遍掘り返して新しく敷設をするとい
う考へ方なのか。これは設計の問題に
なるでしょうけれども、それとも、あ
るものはあつて、ただ蛇口程度の、蛇
口というか地中から立上りの部分だけ
を自由にやつて行くということである
のか。例えは上水の水道の問題です
ね、上水道の問題……。下水の問題に
しましても幹線になる下水道というも
のは、恐らくその道路に、相当な道路
に地下埋没して新しく作ると思ふの
です。併しそうでない小さい側溝や下
水がありますね、そういうものはその
ままにして工事を進めて行くのか。そ
の点は明確に出ていない、やはり事
業をする者の意思で自由にされる虞れ
があるのではないかと思ふのです。例
えばその結果、自分の家の宅地によそ
の家の水道管が通つて自分の家を通過
して向うに行つてゐる場合がある。下
水も、自分の宅地を横切つて、隣りの
家の例えは傾斜地なら高い家から水が
流れて来る、こういうことはあると思
ふのです。そういう点はやはり設計
上明確にするのか、それとも法律上明
記しないでもいいのかという点です
ね。

○政府委員(渡江操一君) この上下水
道につきましては、これはお話のよう
に、施設の中で、土地区画整理の上で

考えられる施設、これは分けて考えなければならぬと思います。浄水池、貯水池

とらへ上下水道の施設それから送水管排水管といったものの施設、それから今お話にございましたように、この宅地内を通る給水管等の施設というふうにいる／＼これは施設の種類によつて違ふと思います。違ふと思いますが、特別の考慮を払ふということとは、各施設についてそれ／＼問題が出ると思ふのでございませう。で、各施設に共通する一つの設計の基準と申しますか、特別の考慮を払ふべき基準というものは、私はこれは区画整理の常識上から考えまして、一本にして考えるということはむしろかしいであらう、で、お話のように、送水管或いは排水管につきましては、これは道路上につくるとする原則に当然立つべきだと思います。それから給水管につきましては、今お話のような他人の宅地内をできるだけ避けてこのメーンパイプから直結する方式をできるだけとる、自己の宅地内にしないということが、これが区画整理の結果としてもあつて欲しいと、こういうことが言えると思います。それらにつきましては、法律で明記するといひますか、一つの設計上の通則といひますか、基準というものとして考へて行けば、それでいいのじやないかというふうに思ふので、あらゆる地形、土質の關係を考慮して一つの準則を立てて行きますしても、それは結局原則だけでありまして、例外というものも必ずあり得るといふふうなことになるまして、これは法律的に規定して取扱ふべきものだとは考へない。むしろそういう設計上の一つの基準といひますか、そう

いう形で考えて行くべきものであると
いうふうに思つております。

○田中一君 私はそこに大きな問題があるだろうと思うのです。それは浜江局長にも御覧に入れたように、浜松の第六工区の区画整理というものは、予算の關係上、現在ある道路を成るべく尊重しよう、現在ある下水道を尊重しよう、従つて区画整理というものは、下水、道路、これらを主としてやつてゐる。政府がこれに許可しようとしてゐる。私はむしろ法律的にそんなものはしないほうがよいと思う。現存する下水管なり、排水管なり、排水溝なり、道路なりが、これで本當の意味の目的を達するには……。区画整理をしなければならぬというものをきめられて、事業を行うのに、既存の下水なり、成るべく下水沿ひに道路を持つて行こうとか、既存の道路のほか予算の關係上できないので、成るべく元の道路をそのまま使つて行こうかというような考え方で現にやつてゐる。これに對してやはり政府もそういうところに最後の許可をしていない、技術上の許可をしていないのですけれども、現にそういう形が行われてゐる。無論この予算上の關係から、その場合には止むを得ぬのじやないかというような発言も政府の一部から出ているのです。従つて技術的なものをはつきりと例を挙げてここに法律に表わせとは言いません。言いませんが、少くとも常識的に、かかるものだということくらいは、ここで明示をしないと、下水のために彎曲された区画整理になるということになり勝ちだと思ふのです。

○政府委員(浜江操一君) 今、浜松の例を引かれましていろいろお話になつ

たのでありますが、その関係は、つまり現在の浜松の区画整理事業における

下水よりの施設の原形尊重主義というものが、区画整理方式の本来の目的を非常にゆがめるような結果になるという意味でお話が出たのだらうと思えます。ここに九十五条に「特別の考慮を払い」というのは、必ずしもその原形尊重主義という意味を言つたわけではございません。それならば、そうようにはつきり原地換地をするのであるということを明確にすべきものと思いますが、さような意味でなくて、たとえて申しますれば火葬場にしましても、墓地の問題にしましても、これは戦災復興事業で、墓地においては、都心部に墓地のある場合においては郊外移転の方法をとつて、郊外に換地して、むしろ墓國的な施設を作つたほうがいいという換地方法もつております。そういう意味も含めまして、「特別の考慮を払い」ということを言つておるのであります、一般宅地の換地方式を必ずしもこの際はとらないのであるということ、この九十五条の「特別の考慮を払い」という意味はそういう意味で申しておるだけでありまして、今、浜松の例を引かれたようなことからいたしまして、上下水道については原形尊重主義の区画整理をやるということを「特別の考慮を払い」という意味だというふうに結論付けて頂くことは、必ずしも立案者の本意ではないのであります。

○田中一君　今の説明でわかります。わかりますが、九十五条の四項に「電気工作物、ガス工作物その他の公益事業の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地」となつてい

るのですが、一応宅地となつておりま
すが、やはり上下水道の地下埋没物

はやっぱり公共用の施設に違いはないと思うのです。下水なんていうものは……。そういうものが、電気、ガスだけをここに載せられて、大下水とか、あなたのおつしやつたような排水とか、主たる幹線であるところの飲料水の水道、水道の埋没物というものがやはり考慮されて換地をきめなければならぬと思うのです。考慮を払って換地をきめるのですから、そういう点も法律に織込んだほうがいいのじやないかという気持がしておりますが。

○政府委員(浜江操一君) その点は、電気工作物、ガス工作物その他と同じ意味で、上下水道施設というものを法文の上に載せておくか載せておかないかという一つの……私は田中委員が仰せになったような上下水道を電気工作物その他と区別して取扱いを輕視するというような考え方で、規定の条項の文言のうちに出すことを避けておるという意味ではございません。現在の都市計画法の上でも例示的に出してあります公共施設、ここに言う公共施設と同様な意味の施設を掲げておりまして、その中に上下水道のほうは政令等に委任しております。そういう関係にもございまして、それから先ほど申し上げましたように、上下水道施設の中にいはゆる特別の考慮を払うべき一つの準則と云うものは施設の内容によつていろいろ違うのである、こういう点も含めまして、一応政令に譲るといふような形を取つたのであります、電気工作物、ガス工作物とか、そういうたようなものの公共的性格の上から区別すべしという考え方は勿論ございませ

ん。ここに宅地という表現を使っておりますが、電気工作物の宅地、それ

から下水用の宅地、上水道用の宅地という表現は、これは何か矛盾しておるようでありませうけれども、ここにいう宅地の意味は、公有地とか国有地でないという意味の宅地という表現を行なつておるだけでありまして、その点では、宅地という表現が、この法案の中で最初の定義のときに申上げたような取扱ひになつておることから来ておるわけでありまして、その点、御了解を願いたいと思います。

○田中一君 組合の場合には割合にお互いさまの考えでやるのですが、地方公共団体の施行の場合、それから行政庁施行の分というものは、下水の管理者は公共団体が管理しております。水道もおおむね民営水道はないと思います。そうすると、やはり予算上の制約を受けて、すべて官が主体となつて工事を進められておる現状がたくさんあるのです。又今後ますます多いと思うのです。そうすると、その地方公共団体或いは行政庁施行の分が、よほど強い縛り方をしないと、本来の意味の区画整理の本旨から離れて變曲したものに成り勝たないのです。予算上も、政府は必ず金がないのだからその点止むを得ないやないかということをやります。若し強いて言うならば、あなたのおしやるようなことを了承するとするならば、ガスでも、主なものとは道路沿いを通つておる。下水も通つておる。やはり特別の考慮を払わなければならぬということの規定して、特別の考慮という意味は、結局今言ふその該当するところの工区の住民

けではございません。土地区画整理審議会の同意を得なければできないわけでありまして、その意味で権利者の意思を参酌しつつきめて行くわけでもあります。これは今の御質問の趣意から申しますれば、最初にきめておくわけでありまして、最初にきめるにいたしましても、大体どういう方法できめようかということが一つの問題点であるかと思うのでありますが、この土地区画

整理事業の施行後の宅地の価格と施行前の宅地の価格との差額の範囲内で事業の施行費用に充てる、その範囲内にとどめてこの保留地というものを考えて行くということを出しておりますので、従つて、今、田中委員のお話にあらば、或る程度の土地区画整理の事業費というものは、これは当然算定される。その結果として、その施行に要する費用も、金銭の負担の上において考えられる費用の範囲というものものも、のずから考えられると思います。そういう金銭出賃を伴う額の範囲内においての保留地の面積というものを或る程度想定いたしましたして、これを事業計画

の中へ盛込んで行く、こういう考え方を換地計画の中へ盛込んで行く、こういう考え方になるわけであります。短期的な関係から言えば、最初にその保留地の問題をきめてかかる、こういうふうに考えております。

○田中一君 例えは九十三条の三項にあるように、地上権、永小作権、賃借権云々とありますね、まあ大体においてあらゆる権利は一応認めようという建前が主眼かと思うのです。例えは営業権ならば、それが何条かにありますように、それと余り変らない場所を

与えるということになつておると思ふのですけれども、そこで組合施行、個人施行の場合には、話はずつと進みます。公共団体施行、それから行政庁施行の場合、一つの原案というものは大体押切ろうとする形のものです。事業執行者は必ず自分の敷下というか、仲間を作つて、その部分におけるところの或る特定の市会議員なり町村会議員なりを含めて、それに自分のふところ勘定と合せながら、その原案をどこまでも押し切ろうというふうな形がおおむね今までの区画整理にはあつたのです。そのために円満な事業計画ができなかつたのです。これはなぜかと申しますと、政府自身が設計上の権限を持つていながら、予算というもののよらないと、やはり自分のほうのふところから出す補助金も、もつとこれと言われても出す途がないから、まあくその辺でということと妥協の形があるのです。この保留地の問題にしまして、過大な保留地を見積るといふことも考えられるのです。それから現在やつていられるように、二割五分乃至三割程度までの減歩率というものが現在行われておるものの姿だと思ふのですが、どのぐらいのものを保留地と考へ、現在のこの区域の広さとか、或いは道路とか、或いは公用地とか、敷地とかいふようなものをも勘案して、この法律に對してやはりどのぐらいのものに減歩率になり、且つ保留地というものは何%に或いは何十%に當るものかを考へておられるかというのを一つ説明して頂きたいのです。

○政府委員(波江操一君) この保留地と区画整理全体面積との、現在行われている実例として何割ぐらいが保留地

に取られるという御質問の点でございしますが、これはまあ全然保留地を取らないでやつておる場合もございします。この区画整理のほうの問題点は、保留地をどの程度取るかということにより、結局そのぐらゐ取ることによつて減歩の率が高くなるかどうかというところが、むしろ区画整理計画施行者なりこの設計を立てて行く上において最も心配している点でありまして、そういう点から申しますと、この保留地というものを減歩率を高くしてまで取るということは、実際問題としてよほど慎重に考へて行かなきゃならないというものを申上げられると思ふのですが、具体的な現在行われている施行中のあれにつきまして、大体保留地が全体施行面積のどのぐらゐの割合になつているか、これはまあ調査いたしました上でお答え申上げたいと思ひますが、現在のところは具体的な実例の集計を持ち合せておりませんので、なお調べましてお答えいたしたいと思ひます。

○田中一君 その御答弁は次の委員会

です。山です。あの土地をかうのです。そしてあつたに区画整理して市庁舎が建つことになつてゐる。併しその換地がないものだから、例えば田町の繁華街に換地を与える。その換地を付けるのはそれは市会議員です。わざわざ市会を以て、市庁舎を建てる場所に土地を買い求めて置いて、換地を請求して、それでその人間はどうするかという、その人間はわきの所に行つて、今までの三十坪なり三十五坪で角店がわきに引込むというふうなことが往々行われるのです。私は法律を審議するとかいふ問題のほかに、できるならばその保留地の問題も明確にして、何とかこういふものを例外規定を設けるというふうなことにしたほうがいいのではないかと思ひますけれども、これは修正するわけじゃないのです、私はそこまでの親切さがあつて、そうしたボスの暗躍を防ぐような形の立法が必要じゃないかと思ふのです。それは運営だから止むを得ないじゃないか、運営でいいじゃないかと言へばそれまでですが、市長なんかの権限は何にもありません。市会の議長がみんな牛耳つてやつてゐるのです。こういう点を、本當の善良なる市民の利益を図るといふならば、そうした形のものを考へてほしい。先だつても伺つたところによると、市会議員が、或いは市会の議長が区画整理委員を兼ねることも自由だといふような御答弁もあつたので、なお更それる痛感するのです。事前にいろいろな計画というものを知つておつて、そして保留地なんという甘い蜜を吸えるようなものを残して置いて、事

前にそうした工作をするという傾向が

多分にある。こう考へるわけですね。○政府委員(波江操一君) まあ保留地の限界、或いは限界をかなり厳重な意味で確立するために一つの比率を立てる。或いは保留地の過大な取り方を防止するために、或いは保留地に便乗して特定の者の利益を確保するような結果になることを防ぐために、いろいろ御心配になつた点を御質問でございます。施行面積との比率で定めるといふことよりも、私どもは、ここに掲げましたように、宅地価格の値上りの比率を越えてはいけないということを諷すること、これはまあいゆる権利者の補償の一つの基準からいたしまして、当然であらうと思ふわけでありまして、それを具体的に、宅地の価格の施行前後の差額によつてきめて行く、こういう考へ方が最も合理的だといふふうに考へたわけでありまして、併しその場合においても、施行面積は価格のとり方如何によつては非常な開きができるのではないかと御懸念もあるかと思ふのです。その価格の評価方法、そのことについては、これは前回、前々回にも申上げましたように、できるだけ客観的な評価方法に持ち込みたいといふふうに考へております。制度的にはそういう客観的な評価方法を基準にして、而も評価された価格の施行前後の差額によつて、保留地の全体面積をそれ以上に出てはいけないという限度を抑えてしまふ、まあこういう考へ方で進んでおるわけでございますが、これを仮に比率に直しまして、問題は同じような原則にやはり立たざるを得ないのではないかと、いふふうに思つておるわけでありまして、それ

から保留地の取るべき位置或いはそ

いつたような評価方法に對して、保留地の取り方が過大になつた場合の取扱ひ方、そういうつたような場合の個々の換地計画の内容に亘つての審査、これについては、やはり一つには、区画整理審議会の良識ある活動に待たなければいけないと考へますと同時に、この設計の認可に當ります建設省のこの新しい区画整理法の運用の上でキイポイントはどこにあるか。今の保留地の濫用というふうな問題も、やはり一つのキイポイントとして、この運用の上で十分注意を払わなければいけない、こういうふうな考へて、あらゆる配慮を払いながら運営することによつて、今お話の点を完全に防止することに努めなければならぬわけでありまして、従来そういう点がやまればおろそかになつておる点がなきにしもあらずと思ひますから、そういう点について今後の注意を更に一段と深めて参りたい、かように考へておるわけであり

○田中一君 九十六条の二項の立体化

ういうふうな考えですか。恐らく二万円の土地の上に建築物を作る場合には、これは五万円以上のものになるのです。三階のものを作る場合にはこれはどういふことになるのですか。

○政府委員(渡江謙一君) 建築物の建つております敷地、並びにその上における建築物の全体の評価、これを含めて立地換地の際の施行後の宅地の価額というふうなきめて参りたいと思つております。

【委員長退席、理事三浦辰雄君委員長席に着く】

○田中一君 そうしますと、過小宅地の者或いは借地権を持つている者というものが、やはり権利が二階なり三階、三階ならば三階を宅地として与えることがこの法律ではできるようになつていますね。そうすると建物が組合施行の場合なら無論組合のものでなくちやならんと思ひます。それから行政庁施行の場合でも、市町村施行の場合でも、その事業単位のものでなければならぬと思ひます。個人の場合には、それは認められたものなからしいですが、そこで一階は一万円で借りられるだけの土地が、三階の場合におけるその空間の場合には、高い負担率になるのじやないかと思ひますが、その点どうです、負担率は……。

○政府委員(渡江謙一君) 高い負担率という意味をもうちよつと伺ひたいのですが。

○田中一君 こういうことです。借地権を坪一万円で権利を買つた、そうして地代は仮に五円払つた。五円というのは少いかも知れないが、まあ五円ですね、そうすると、空間における三階の建築物の上に換地を与えられた、そ

うすると大体どのくらいに見えますか。その権利は幾らに評価されるべきものとお考えになるか。平面の場合には一万円でもいい。三階の鉄筋コンクリートの場合はおおよそ高いものですか、建築物というものがかつているから、そうすると、価格で来れば、当然一階ならば二十坪の換地がもらえるところを換地になつてから五坪になつたというふうなことがあり得ると思ひます。それから、さもないければ、三十坪欲しいければその分担保を出さなければならぬという事になると思ひます。そうしてなお地代よりも高い家賃を払わなければならぬ。そうしなければ建築物に対する償還ができないのです。こういう点はどうか考えられておるのです。

○政府委員(渡江謙一君) この九十六条の一つ／＼の問題を片付けさせて頂きたいと思ひますが、この九十六条の全体的な趣意としては、今申し上げましたように、建築物全体の評価額を加えたものを以て施行後の宅地の価額という算定をする方法になつておるわけですが、従つてこの立地換地の場合においては、今言つたような高層建築物を建てることによつて、施行後のい

わゆる宅地価額というものは、施行前に比べて普通の平面的な操作の場合よりも非常に増えるという勘定にはなつて来るはずですが、従つて、それをもう一つ言い換えますと、これは保留地を取り得る部分がかなり増えて来ると、こういうことになつて来ると思ひます。こゝには、畢竟これは又換言いたしました、区画整理事業の施行の費用、即ちその一部には立地換地の目的である建

築物の建築費用というものが当然織込まれておるわけでありますが、そういうものの保留地を財源として持つて来ることの幅というものが広がつて来ると、こういう関係になつて来るわけでありまして、そういう意味で、この評価方法は、当然上の、上物の評価を全部含めて考へて行くべきだといふふうな考へておるわけでありまして、そこで今お話がありまして負担率の関係であります。いゝゆる換地の方法といひましては、過小宅地の場合におきましても、できるだけ従前の宅地と環境等におきましてこの従前の権利を補償し得るような形において立地的な換地をするといふ建前になつておるわけでありまして……、そこで今お話の中にございまして地代等を含めたものとして、或いは建築物の権利を割当てられた結果として、換地の当事者に対して余計の負担がかかるんじやないかというお話の点でございしますが、私もこの考え方といひましては、従前の土地にある借地権者に立地換地の上で与えらるべきものは建築物の所有権という形になつて参ると思つておるのであります。従つて、そういう地代を取立てるという事を前提にした、借地権の代りに建築物の所有権という形に立地換地の結果としてはなるのでありまして、そういう点についての建築物の所有権を取得た結果が、直ちに負担率が高くなるとか安くなるとか、そういう考へ方ないきなり結論的にはなるものじやないといふふうな思つております。

○田中一君 そうするとおかしいのですが、空間というものを宅地の一部とみなすことになつておりますね。空間をです。それが所有権者だろが、

借地権者だろが同じです。所有権者だけにその空間に宅地を与えるといふことじやないのです。借地権者にも空間を与えることになるわけですね。そうすると、その建築物というものは、誰がその維持管理をし、その建設費といふものはどこから生み出すといふ……。

○政府委員(渡江謙一君) 田中委員の御質問の点では、その建築物はこの換地を、空間を一応与えられた。つまり従前の土地の所有者に空間というものが与えられて……。

○田中一君 土地ばかりではないのです。借地権者……。

○政府委員(渡江謙一君) 所有権者にしましても、借地権者にしましても、従来の土地の上に持つていた所有権者、借地権者の与えられるものは、一定の土地の空間である。空間を利用した建築物の負担というものが、当然空間を与えられても、この建築物を建てる費用そのものの負担というものは、そういう所有者なり従前の権利者の負担にかかつて来るのじやないかというふうなお話のようでありまして、その点は法文のほうにもはつきりいたしております。決して所有者の負担にかかつて来るものではない。これは強いて申しますれば、施行者の負担、施行者が区画整理事業全体の費用の中でそれを出して行かなければならないという関係になつておるのであります。

○田中一君 建築する相手がめつかりましたが、今度それに借地権を或いは所有権を換地された場合に、そこに換地を与えられた場合、その空間に、若し、平たく言えば建築物の三階に自分の換地を与えられた場合に、この場合

は無償ではないはずなんです。併しながら負担者の利益があるから、その利益率といふものを出すのか。或いは三階に上るのは不便だから一階のほうがおれはいいというにもかかわらず三階に持つて行かれた。おれは不便だからこれに対して補償しろということになるのか。殊に三階の建築物に対しては相当の費用が出て来るのです。これは家賃を取るでしよう。ただでないでしよう。それはどういふことになるのですか。ただ地上だけを整理するのではなくして、空間に建築をしなければならぬ土地といふものは現実にはやれないのです。その場合に借家権者が与えられたところの換地の空間といふものが即ち建築物の一室です。鉄筋コンクリート建築物の一室です。この一室の価値といふものが、地上におけるところのものとのくらゐ食違ひがあるのか。それが利益があるとして負担金を出すのか。不利益があると言つて……同じ一つの線から、地上の一坪と三階の一坪と今度は不利益があるからと言つて補償料を出すのか。これをどういふふうな解釈するの。

○理事(三浦辰雄君) 田中委員に相談しますが、大分詳細のようですが、河野説明員がそこにおいて渡江さんと打合せてやつておられるようで、説明員のはうが手近かでないならば説明員に説明させますが、どうですか。

○田中一君 結構です。

○政府委員(渡江謙一君) 細かい質問でありましたら河野説明員のほうへ譲ります。

○田中一君 細かい質問と言ひけれども、大眼目なんです。空間に一つの法文を出して実体といふものを掴んで説明してくれないと我々困るのです。

○田中一君 細かい質問と言ひけれども、大眼目なんです。空間に一つの法文を出して実体といふものを掴んで説明してくれないと我々困るのです。

○田中一君 細かい質問と言ひけれども、大眼目なんです。空間に一つの法文を出して実体といふものを掴んで説明してくれないと我々困るのです。

○理事(三浦辰雄君) これは、私、思ふのに観念的なことです。結局、何と申しますか、換地に關し、そうして保留地に關して、非常に観念的に、或る場合においては、結局、金に換えなければならぬほどの借地権なり土地の所有権の場合もあろうし、そうでない場合に今の建物としての部分をとる場合もあろうし、だからこれはもう少し具体的に適當に話合つて、それから正式に適當な機会に速記に載せるようにしたらどうかと思ひますが。

○田中一君 それは私、委員長のアドバースにお答えしますが、この問題は一番大事なことでございまして、新しいケースを今出しておるのです。それで、これは平面的なものならば、元の十円は十円で済む。併し貨幣価値のなにて十円が二十四になるかも知れないけれども、そこに建築費というものが入るといふことを……。

○政府委員(淡江操二君) 一応今の問題について答弁させて頂きます。そこで、この平地の中の一例を申上げて見ますと、具体的に申しますと、平地の二十坪の建物を持つておる借地権者とお考えになつて、平地の二十坪の上に建つておる家屋を持つておる借地権者、これに三階のビルの一室九坪程度の部屋を与えたと仮定いたしました場合に、これはその場合における計算の方法としては、二十坪に対する土地の借地権の価格、それと家屋の補償費というものを合算したものと、三階の九坪の評価額と、大体見合つて行くということであれば、これはもう問題がないわけでありませう。私どもの一応試算しておる範囲内では、二十坪の宅地の借地権者であつて家屋を持つておる者

に對して、今言つたように、換地の
で二十坪に相當すべきもの、借地權に
相當すべきもの、並びにその家屋とい
うものを補償費として与えることに代
るに、今の三階の九坪程度の一室を
与えることによつて、大体見合つて行
く、こういう大體の試算を立てておる
わけであります。

○田中一君 その場合には、その建築費用も入るわけですね。

○政府委員（渋谷操一君） その通りであります。

○田中一君　それでは私は非常に立休
換地を行なつた人のほうが不利益では
なからうかと思うのです。あなたは価
格だけでものをきめるというならば、
何も無論この価格に押されて……見合
つておるならばいいのですが、この前に
あつた条件としては価格ばかりじゃな
いですよ。ここに、水利利用状態、環
境等に照応せしめなければならぬとい

いう原則があります。これは格段の相違ですよ。天と地ですよ。御承知のようには、天と地の相違があるということではなくて、これは環境に照応するなんということじゃないですよ。これは俗に言うところ、天と地の違いですよ。そうして仮に二十坪の地上における建築物を、住宅ならば住宅を持つておつた者が、今度は天井に行つて、仮に九坪になつてしまつて、何も建築費というものを、鉄筋コンクリートの建築費というものを求めなくてもいい、或いは空間というものがある、これはどこまでもこの法律ですと耐火建築でなければならぬときまで耐火建築です。併しながら耐火建築でなくてもいい土地もあるはずですよ。この問題は総括質問で何おうと思つ

たのですが、鉄筋コンクリートでなくちやならないというきめ方はどこから出て来るか。それは防火建築帯並びに防火指定地ならば……曾つての甲種防火地に対しては当然そうなんです。ところがそうでないものに對しても、鉄筋でなければならぬときめておきながら、私はそんな高い建築費の、坪七万も八万もするような家は要りません。木造の二階で結構でございます。だから二万八千円か三万円程度のもので結構です。その分を下さいという要

求も出るわけです。そうして天と地の環境の違いがありながら、少くとも価格だけでものを規制するということとは、これはもう環境に照応したものではありませんで、金に制約されたものに尽きるのです。この点がもう少し……私はこれは賛成なんです。賛成だから納得するような形を打出さないと害があると思うのです。

○政府委員(澁江操一君) その今の環境云々の問題からいたしまして、この高層建物のビルの一室と、平地の家屋の居住条件とは非常に違つて、高層ビルの三階以上の居住条件なるものは却つてそれは環境上から言へば居住者にとつては不利である、まあこういうお話のようでございます。その点は私はまあ、ビルの、何と申しますか、建築の設備その他の居住条件に相当すべきものの内容を、更にもう一段掘り下げて、いろいろ考えてみなければ、いいとも悪いとも私は言えんと思ひますけれども、仮に悪いことだ、仮にこの当事者にとつて、仮定した場合において、当事者がその判断の上で、これは立地換地で、いわゆる建築物を以て換地をもちうよりも、金銭清算にして欲

しいという申出があるならば、これは先ほど立体換地の規定の際に申し上げたと思いますけれども、当事者はその用途を選ぶことも可能なであります。即ち金銭清算のほうに、むしろ求めて行くということも可能なのでございます。まあそういう意味で、土地の立体化に対しては、やや当事者の建前をかなり認める立場をとった関係上、一面においては食い足りないという問題が出ておりますが、併し今、田中委員の仰せられましたように、これが一つの

問題点であるということになりますれば、そういうたような当事者の申出でによつて、金銭清算の方向に移すということも考えられるわけだと思つてあります。

つうなですね。ところが環境がそれに照応しないというだけの問題になつて来るのです。地価が一万円土地でも、建築物は七万円なり八万円なりするので、一坪の所が。これは当り前です。これは地価が七万円の場合、その三階が七万円のときには、これは計算上、別でありますが、ところが二十坪ならそこに二十坪持つて行つて、あとマイナスかプラスかのアルファがつく。それがどちらかにつくわけなんです。環境の照応という点からいつて……。従つて地価二千万の土地でも、まあないでしようけれども、仮に五百円の土地でも、空閑の土地というものは、この法律に見ますと七万円以上するのです。必ず七万円以上するので、これが地価二千万の所でも、そ

の場合なら一応建築費というものは標準価格です。これが七万円ですよ。そういう点から見ると、空間に換地を与えられた者に対する負担率が必ず大きくなるということとは、私は言えるのではないかと思うのですよ。若しもそれを追いやつて、今度その場合には、金銭補償で以て満足せよということであつてはならないのです。それじや新らしく土地を空間に求めなければならんというとき、その親切さというものが、却つて悪い結果になる。自、

ま、これは終身にわたる、近い将来のことになる。お前、出て行けということになる。この点を相当お考えにならないと、例えばこの事業を育成するため、事業を完全に遂行するために、市なら市が、その土地の価格と同じ価格でこれをきめる。地価二万円なら二万円分として見てやるということになる。なら別ですが、何も求めている、一万円の平面と、たとえその土地に、奥地に百

言はれるが、この土地に、地中に当
るものが八万円、十万円の、そんな換
地をもらふ必要はない、希望しませ
ん。希望する者があれば結構ですよ、
私は恐らく希望しません。そうして二
万円の評価だから、二万円の金銭補償
をするから出て行けということでは、
完全な田舎な区画整理はできない。も
う少し研究しないと……私は原則的
には賛成なんです。そういうような形
で行きたいい。住宅金融公庫、あれが
この精神を呑みこんでやつたら、もつと
立派なものができる。資金があるの
ですから。百七十億の金があつて、あれ
にやるともつといいものができるので
す。計画局長の考え方は、一歩前進し
たということに対しては敬意を表しま
すが、そのようなことでは行こうとし
ては行けません。……

もう少し御研究にならないと、私のほうで、我が会派のほうから、衆議院からこつちへ来ますと時間がかりますから、衆議院におきまして修正させるつもりです。もう二つばかり修正させるように連絡しております。この法律を一日も早く通すため……参議院の我々のほうで修正しても、ごたくしして、手党的な人が多いから、私の修正はいつも否決されるのです。衆議院に持つて行つて修正するように、もう二点だけ渡しております。この問題もここまで追究されて、どうも明確な答が出ないと……計開局長も私と一緒に、一つ御相談願つて、そして衆議院のほうで修正して、こつちへ持つて来て、こつちでやるという形に持つて行かうというのを考えているのですが、その点一つ、若しそういう資料があるなら、私の申上げた質問に対して納得するだけの説明をしてほしいのです。今できなければ次回までに研究願つて答弁してほしいのです。

○政府委員(荒江操一君) 田中委員の仰せになりました要点が、ちよつと私は明確に把握しかねておりますので、或いは一応これに対する私の意見は次の機会に申上げることにして頂いたほうがいいかと思ひます。要するに問題は、立体換地を行うべき場合に、従前の宅地に関する評価方法というものを、どういふふうな取扱ひ方にするかということが根本のようであります。即ち建築物を与えらるべき場合の敷地の評価というものは、平地の宅地の評価の場合と、高層建築物の敷地となるべき宅地の評価とは、おのずからそこに宅地の利用の上において違ひ。従つてそれが評価の上に、宅地価格の上

に、私は現われて来るというふうな考えられますが、これは立体換地を促進する上において、従前の宅地所有者の、宅地の価格の評価の上において、いわゆるそういう立体換地を予定せられる、新しい換地の上に高い建物が建つた場合の敷地というものの評価の場合と、相ひつたという形で換地をして行くかどうかということが、一つの問題点ではないかというふうにも思ひます。そういう評価方法をとることによつて、いわゆる清算の上で、立体換地を与えらるべき権利者が、受益者負担というものを徴取されることになし、立体換地がスムーズに行われ行く、こういう方法も一つの研究すべき問題だと思ひますけれども、実はその問題につきましても、なお一応相談いたしまして、その上で意見を申述べさせていただきます。かように考えております。

○理事(三浦辰雄君) それでは委員長からちよつと整理しますが、整理というか、私も関連して聞きたい。この環境に照応して行くという換地を一面においてお持ちになつておつて、一面においては過小宅地の整理という、高層化という問題との関連において、やはり照応するという頭があるものですか、更に問題は複雑化しておると思うのです。その辺も併せて次の回答の際に願ひたいと思ひます。

○石井桂君 今の立体換地についてですけれども、従前の換地の方法は、平面的な価値を比較して、従前の価値に對して今度の価値が上つたところは敷地を狭くしてもいいというふうなことで、地球のそれこそ中心から無限大の天上までの値を考へておると思ひま

す。ところが立体換地になりますと、その家のところで局限されてしまつて、将来どのくらい伸びるかというところは考へていないと思ふのですよ、立体換地の場合は……従前は、平面的にお考へになつても、将来このくらい伸びるだろうという換地の比較ができたろうと思ふのです。ところが今度のは、旧敷地は利用の方法によれば相当に広幅に利用ができる。ところが新しい換地のビルの一室ということだと、横にも縦にもちよつとも伸びない。こういうことになるところが重大な違いなつてのつまり御研究だと、納得が行くと思ふのです。だから私もこの法案が問題になつたとき、抽象的にはそういう意味を含めて御質問したつもりなんです、あらゆる場合を想定して換地をお考へになるというふうな抽象的な御答弁だつたので、一応了承いたしました。今、田中委員の質問の過程でも、ます／＼そのこの御研究を必要とするものが痛感されております。ですから、等しくこの問題はやはり真面目にお考へ、御研究下さることを希望いたします。

○田中一君 前問だつたか、前々問だつたか、委員会で、空間の権利の侵害ですね。自分の保留地の場合はその事業執行者が一応預かつておるのだからいいのですけれども、個人のものです。できるという御答弁がその前あつたのです。一応区画整理事業というものは、その事業の執行者に白紙委任状を預けたというふうな格好になつてゐるのです、一時はね……併しながら、当然これは終了後においては、現物があらうと、一応事業執行者のものではない

のです。保留地に対しては、おのずからそこにそれを処分するまでの間の白紙委任状を持つておられますから、その面に対しての立体換地を考へるならば、これは又一応肯けます。併し先般の答弁の中には、他人のものでできないのだというふうな議論があつたのです。そこで僕は、その他人のものというものは、同意が得られるならばという仮定の下でですね。或いはこの保留地のみに對する空間宅地というもののならばわかりますが、全体に對して空間宅地というものをばんと打ち出すことは、これは仮にきめられたところの誰かのいわゆる所有権に對する侵害ということになると思ふのです。特定なるこれに對する空間宅地ということに法律に謳うならば、これはいいです。併しながら、そうでない、誰のものでもない、併し誰かのものであるというものであるにかかわらず、事業執行者のものでは少くともないのです。併し白紙の委任状を預かつておるから、一応その面では考へられますけれども、誰かのものであるところの空間宅地というものに對して、これをやるの、やらないのということに對しては、精神的にも、手続の順序の上から言つても、これは私権の侵害ということになるのではないだろうかという疑問を質問したところが、あなたは、まあ自分の役所へ歸つて研究してお答へするということになつておるのですが、この点はお調べになりましたか。私は法律家でないものだから、常識論でやつておるのですから、場合によつたら法制局でも一廻来てもらいたいのだが、第二部長にちよつと来てもらつて質問したいと思ふ。

○理事(三浦辰雄君) そうすると、どうでしよう、お諮りいたしますが、今参議院の法制局の第二部長さんへ来てもらつて連絡いたしました。が、その間、第三節の仮換地の指定、これに入つたら如何かと思ひます。

○田中一君 結構です。

○理事(三浦辰雄君) それでは第三節仮換地の指定、この第三節全部を議題に供します。田中委員に申し上げますが、又、皆さんに申し上げますが、今、法制局の部長は不在だそうなんです。それで来次第、来てもらつてに第三節全部についての質疑をお願い申し上げます。私の考へを申し上げます。この仮換地の指定はなか／＼面倒でむずかしいようです。そこで議事の進行を速かにするといふか、無駄のないようにするために、むしろ要点を説明されたほうが、質問するにいたしましては要点がわかると思ふのですが、皆さん如何ですか。

「異議なし」と呼ぶ者あり
○政府委員(荒江操一君) それでは仮換地の指定の概略につきまして申し上げます。換地は、前節につきまして御審議願ひましたように、一つの換地計画を固めまして、それを換地処分に移すといふことで区画整理の最終目的が達せられるわけでございますが、併しこの換地処分なるものは、施工地区内の甲乙丙丁と各地区に分れたそれ／＼の土地につきまして、換地を一挙に同時に行うといふことは、これは到底不可能でありまして、そういう意味からいたしまして、本来の換地処分に移行する準備段階をいたしまして、換地の予定

地、或いはこの法案におきましては仮換地という制度を設けまして、そこに一応旧土地所有者の権利、所有権乃至借地権を移すという方法をとりまして、その方法をいたしましては、甲の土地所有者を乙の仮換地に指定する。そして甲の土地のあいたところへ持つて来て丙の土地所有者を次に移す。こういったように順次換地予定地を設けることによつて最終的に全体の換地処分が結末を付ける。こういう方法を手法として考えました。これは何も今回の法律が新しく考へ出したわけではありませんが、従前の土地区画整理事業におきまして、例えば都市計画法の十三条に基きまして換地予定地制度を設けておりましたが、これも同じ趣意であります。そういう方法において仮換地制度を新しく今回の土地区画整理法案にも盛り込んだわけでありまして、そこで今の趣意を達成するための手続きを第三節には掲げたわけでありまして、

先ず第一に九十八条でございまして、九十八条に仮換地の指定をする条件を第一項に掲げたのであります。即ち換地処分を行う以前におきまして仮換地を指定することができ、これは先ほど申し上げましたように、仮換地指定制度が換地処分を最終的に行う一つの準備的措置であるという意味であります。前におきまして、目的をいたしましてここに二つそれを掲げたのでございまして、その一つに土地の区画形質の変更、それから公共施設の新設、変更に係る工事のため必要がある場合、即ち土地区画整理事業の方法をいたしまして、土地の区画を整理いたしますとか、或いは盛土等によりまして宅地の整理を行いますとか、そういった工事

も必要がある場合もございまして、それから公共施設に関する工事を行う必要がある場合もございまして、こういったような場合におきまして必要があり得る場合と、それから「又は」以下の分は第二段の条件でありまして「換地計画に基き換地処分を行うための目的に即ち応じまして換地処分を行う必要がある」と認められた場合、こういう二つの条件を考へております。こういう場合におきましては仮換地の指定を施行者としたわけでありまして、

それから第二項におきましては、換地計画において取上げております事項或いは一換地計画の決定の基準、これはやはり仮換地の指定の際にも当然考慮して行われなければならないことを規定しておるわけでありまして、この際の「換地計画の決定の基準」と申しますのは、前に換地計画の際に御説明申上げましたような八十九条「換地」の一つの原則をいたしまして、換地の基準をいたしましては、「従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等」に即応して、従来の宅地と新しい宅地との換地方法を定めなければならないというのであります。かような換地の原則、或いは九十一条に規定いたしております。過小宅地の際の換地方法の一つの特例、更に九十三条の立体換地方法、或いは九十五条の特別な施設に対する換地の方式の特例、こういったような換地計画の際に考慮せらるべきそれぞれの基準を、この仮換地指定の際においても同様にならなければいけません。これは仮換地の指定をしなければいけないという規定しておるわけであり

ります。その趣意は先ほど申しましたように、仮換地の指定と申しまして、これは換地処分が最終的に移行する一つの手法でございまして、そういった点からいたしまして、仮換地の指定の効果は最終的には換地処分の効果に繋がるわけでありまして、そういう点からいたしまして、換地計画全体に對して定められた基準というものは、併せて仮換地の指定の際にも取入れなければならないということにいたしておるわけでありまして、

それから「仮換地の指定の効果」といいますのは、仮換地の指定の効果といたしましては、先ず九十九条の第一項に掲げてございまして、換地指定の効果の発生の日、これはそれと仮換地の指定の際に、新しい換地の土地使用者、それから旧来の土地の使用者に對します。それと通知によつて、この効力発生の日を定めるわけでありまして、そういう指定の効力の発生の日というものは最終的な換地処分の効力確定に至る日の間までは、従前の土地の使用収益権者は、同じ使用収益権の内容を持つた権利を新しい仮換地の上に行使することができ、こういうことを先ず効果の第一に規定いたしてあります。それと同時に、従来の宅地における使用収益権というものは行使することができない。これは当然であると思ひます。使用収益権の動きというものが、従前の土地から新しい仮換地を指定された土地に移る、こういう指定の効果が出て来るということ、これを第一項に規定いたしておるわけであり

ます。その趣意は先ほど申しましたように、使用収益権を動かせようと思つても、實際上障害物件が存します場合等におきましては、これを除去して後に使用収益させようというようにする必要があり得るもので、それと對しましては施行者が開始できる日を別に定めまして通知をし、その使用収益の効力発生の日を定めるということにいたしておるものであります。それから第三項におきましては、これは今申しました仮換地に使用収益権を持つております者は、その指定の日乃至は効力発生の日から当然仮換地の上に使用収益権というものはそこで停止をする、これは当然のことでありまして、それを明確に述べたわけでありまして、これが仮換地指定の効果の一助に相当するわけでありまして、従前の土地の使用収益権というものは仮換地の上に移り、従来の使用収益権というものは従来の土地の上にはもう動かない。それから新換地の上の前からの権利者というものは使用収益権を行使することはできない。こういう一助の仮換地の指定の効果というものを順次繰返すことによつて、仮換地の指定が最終的には換地処分の全体に及ぶ。こういうことを規定いたしておるわけであり

ます。第百条でございまして、百条は仮換地方式に移行することができない権利者の取扱ひをきめておるわけでありまして、即ち換地計画において換地を定め、新しい宅地の所有者につきましては、これは新しい換地の指定が当然でございせん。従つて換地の指定も当然その結果として出て来ないことになりまして、それらに對する宅地所有者に對する措置をいたしましては、従来の土

地の使用収益権は、これは施行者が一定の期日を定めまして、その期日から使用収益を停止させるということによつて権利者の権利行使を一応ストップするということ規定をいたしておるものであります。勿論、使用収益をストップして、従前の土地に行使しておつたと同様の権利内容のものを使用収益すべき新しい換地を与えられないのでございまして、これらにつきましては当然これに對しまして相当の期間を置いて通知をするという措置をきめておるわけであり

ます。第二項は、さういふ施行者の権限に基きまして停止措置を講じた場合の効果であります。これは当然その効果といたしまして、今の施行者の通知を受けた以後におきましては、その期日以後使用収益を行うことができないということとを法律の上で明定いたしまして、権利の行使を停止する。こういうことをこの施行者の権限行使の効果として明記いたしておるわけであり

ます。それから第百一条、これは仮換地の指定等に伴う補償措置でございまして、通常、仮換地の指定は、順次只今申し上げましたような方法によつて行われま

場合に對しましての補償を先ず解決しなければいけないということを百一条の第一項に規定いたしておるわけであります。先ほど申し上げましたように、九十九条の第二項と申しますのは、障害物等が仮換地にあつた場合に、それを除去した上で初めて指定の効果として使用収益権を動かすというふうなことにによりまして、従前の宅地についての使用収益権は一応施行者から指定の結果としてストップされたにかかわらず、新換地に対する使用収益権の行使は障害物が除去されるまでの間というものは行使することができない、かようなことに相成つた場合におきましては、その損失を受けた者に対しての補償をしなければならぬ、こういうことを規定いたしておるのであります。

それから第二項は、九十九条の第三項、即ち仮換地の使用収益ができなくなつたという結果をいたしまして、これは当然仮換地に対しての指定を受けた結果をいたしまして、権利行使ができなくなる、これに対しては当然その損失を補償しなければいけない。尤もこれは、仮換地の所有者或いは使用収益権者が、通例の場合においては、先ほど申し上げたようにストップされる、又それに対応いたしまして新しい換地指定があるという結果になるのが予想されるわけでありまして、そういう通常の予想される例をとらずして、相当の期間、権利行使ができなくなつたというに對しての損失補償の規定でございます。それを第二項は規定いたしておるのでございます。

それから第三項は、新しい換地を手えられない権利者に対する使用収益を停止するといふ方法を百一条に規定いたしてございまして、その施行者の使用収益の停止通知、この結果として使用収益権を動かせることができなくなつた、こういう場合に對する権利者に対する補償措置であります。

四項、五項は、これらの補償金額の裁定方式、或いは補償金の供託方法によつて債権者の保護の措置をとるといふ前々の規定をそれ／＼準用する規定でございます。

それから百二条は仮清算金の徴収交付の規定でございます。先ほど申し上げましたように、九十八条による仮換地の指定をした場合、或いは百一条によりまして施行者が使用収益権を停止をされた場合にございましては、本来、換地処分が全部完了した後に於いて清算金をそれ／＼交付いたします。九十四条と申しますのは、本来の清算金の算出方法を規定いたしておるわけでありまして、この本来の清算金の算出方法の例にならしまして、最終的な清算金の交付の段階に至る事前におきまして仮清算金を交付することができるといふことを規定したわけでありまして、これは仮換地指定制度をできるだけ早く片付けて、本換地の結果としての最終段階の時期を待つことなく、権利の確定、それによる清算金の処分というものをそれ／＼中間段階においても考慮できるというように規定いたしたわけでありまして、

これをそれ／＼この新しい法文の体裁の上に現わしまして、実際と法律のほうの手續とを併せたような配慮を払つたつもりでございます。

○理事(三浦辰雄君) 只今詳細な説明がありましたが、第三節、これについて御質問のあるかたは御質問を願ひます。

○田中一君 この第九十八条、仮換地はどこまでも仮換地なんですね。決定換地じゃないのですか。

○政府委員(荒江操一君) その通りであります。

○田中一君 それから百一条の第一項、これはどんな場合を想定されますか。具体的に……

○政府委員(荒江操一君) これは別段特別な例といふやうにも考えておりません。障害物があつた土地等に関しましては、先ず施行者としては障害物を一応取払うといふことを区画整理事業の方法としてはどうしてもやらなければならぬ。それまでの間にも仮換地の指定は一応行なつて、それが例えば堅牢建築物が全部除去されるまで仮換地の指定というものを全体的にストップするといふわけに参りません場合があると思ひます。さうな場合におきましては、一応施行地区内の仮換地の指定は順次行ひまして、その堅牢建築物の現在あるところの宅地に所有権なり借地権を与えらるる権利者、これに對してはそれまで一時権利行使をストップしておき、効力発生の日を一応除去する期限まで待つていふことにいたしておく結果をいたしまして、そういうものに對する營業補償でありますとか、そういうふうなことを当然考えなければいけない、こういう考えでございます。

○田中一君 仮換地へ自分の物件を移転する場合の費用並びに仮換地から本換地に移転する場合の費用は誰が持つのですか。

○政府委員(荒江操一君) それはいづれも施行者の負担になつております。

○田中一君 一応その仮換地を指定する場合、少くとも全体の駒を動かす仮換地計画が立たなければ指定ができないわけですね。そうすると、自分は与えられた仮換地に行こうと思つても、向うは動かないから、障害を受けた場合、これは当然補償の対象になりますか。

○政府委員(荒江操一君) その通りでございます。

○田中一君 そうすると、将棋の駒を並べるやうなもので、一つが動かぬと全部が動かぬことになる虞れが多分にあります。その場合に、一つが動かぬからといつて、全部に對してすべての營業權その他のものを一応法文上停止するわけですか。併しながら事實上には商売なら商売をやつておる。それを利用して利益を受けておるという場合に、何で認定して補償金を払うのですか。例えば仮換地の指定があつた、一方所動かん場合ですね。その場合に、行かれないことは行かれないわけです。だけれども自分のところは現在換地で商売しておる、日を限られて行けといふことになつて、行かれない。併しこつちで以て土地による収益があるのです。その場合には補償はしてくれないのですか。

○政府委員(荒江操一君) 従来の、商売なら商売をやるやうなことはでき、併し指定された換地のほうの商売はまだできるところまで行かない、こ

○政府委員(荒江操一君) 併しこつちで以て土地による収益があるのです。その場合には補償はしてくれないのですか。

○政府委員(荒江操一君) 併しこつちで以て土地による収益があるのです。その場合には補償はしてくれないのですか。

○政府委員(荒江操一君) 併しこつちで以て土地による収益があるのです。その場合には補償はしてくれないのですか。

○田中一君 それから仮清算金の問題ですが、これはやはりどこまでも仮の清算金ですね。そしてどのぐらいたまのものを払うのですか。余分に払うのですか、少く払うのですか。

○政府委員(荒江操一君) 一応説明員から……

○説明員(河野正三君) それは大体多

○田中一君 その清算の基準は、全体を、全部脱み合してのものになつて初めて清算されるのですか。それとも一応その部分に對する清算という基準がきまつてあつてやるのですか。

○田中一君 その清算の基準は、全体を、全部脱み合してのものになつて初めて清算されるのですか。それとも一応その部分に對する清算という基準がきまつてあつてやるのですか。

○説明員(河野正三君) これは第六節の清算のところに、この仮清算金を徴収、交付した場合においては、その確定した場合において、その差額についてのみ徴収し或いは交付するという、最後の正しい清算の規定があります。

○田中一君 定足数が欠けているから、この辺で今日は散会したら如何ですか。

○理事(三浦辰雄君) ちよつと速記をとめて。

○速記中止

○理事(三浦辰雄君) 速記を起して。

○田中一君 仮換地をもらった、それが本換地になる場合もありますね。

○説明員(河野正三君) 仮換地は、一つの性格といたしましては、最終的な換地に行き着くまでの一時的な利用地という性格と、それから換地の予定地であるという性格と、二つの性格を持つております。従いまして最もよい手法によりまして、仮換地がそのまま換地になつてしまふ、そういうふうに考えております。

○田中一君 三節は質疑がありません。

○理事(三浦辰雄君) それではお諮りしますが、第三節を終了して第四節の換地処分に入りたいと存じます。質問のあるかたはどうぞ。

○田中一君 定足数が欠けているから、この辺で今日は散会したら如何ですか。

○理事(三浦辰雄君) ちよつと速記をとめて。

○速記中止

○理事(三浦辰雄君) 速記を起して。

○田中一君 第四節換地処分、第四節全部を議題に供します。どうぞ質問のあるかたは質問をお願いいたします。

○田中一君 これは特別都市計画法とどこが違つておりますか。

○政府委員(渡江謙一君) 都市計画法と殆んど違つておりません。ただこの中で、或いは換地処分の結果として施行者がこの義務を負います区画整理の登記手続でございまして、或いは町とか字とかの区域の変更或いは名称の変更といったようなこと、それから申し落しました公共施設の用に供する土地の帰属、これは従来も、この点はやや今申上げました私の言葉で足りませんでしたが、従来の特別都市計画法等においては換地の上では、これは法律の上では明確に謳つておりませんのであります。今回の法律の改正におきましては、この換地計画において新しく公共施設の用に供する土地ときめられた場合におきましては、それらの公共施設の所在する市町村の管理に帰属するということを、これは百六条に明確に規定をいたしました。この点は従来の特別都市計画法の中に明確な規定がございませんでしたので、さような点が従来の特別都市計画法とやや違つておる点であります。

○田中一君 それじゃ前段は私はわかつていますからいいですが、百五条の公共施設の用に供する土地の帰属、これは主として道路その他何ですか。

○政府委員(渡江謙一君) ここにいう公共施設は、道路とか公園、広場、

河川等でありまして、最初の総則のころの第二条の五項で謳つてある公共施設の用に供する土地、こういう意味でございまして。

○田中一君 従来はこの部分はどういうふうになつて処理されておりましたか。

○説明員(河野正三君) 従前は、お手許にお配りしてございまして土地区画整理法案新旧対照表の該当条文の下に書いてございまして、耕地整理法の第十一条で、耕地整理を施行するため国有に属する道路等々の一部を廃止したことに伴ひて不用に帰した場合には、無償でこれを施行地の所有者に交付するという規定がございまして、なお都市計画法の第十五条の三にも、土地区画整理の施行によつて道路、広場、運河、公園その他の公共の用に供すべきものとなつた土地は、政令の定めるところによつて国又は公共団体の所有地にこれを編入するということになつておつたわけがございまして、それを受けまして、都市計画法施行令の第二十条の三、二十条の四にそれらの規定がございまして、大体大きな変動をこの法案において加えたわけではないのであります。今御説明申上げた点で明らかになりました、それではその土地がいつ誰の帰属になるか、誰のほうは規定がございましたが、いつという規定において欠けるところがあつたのであります。

○田中一君 百七条の四項、不動産登記法の特例を定めることができるという規定はどういう意味ですか。特例を定めようとしておられることだろうかと思つてますが、どういふことですか。

○説明員(河野正三君) これは現在在は耕地整理登記令、明治四十二年に制定

されました耕地整理法に基づく勅令を準用してやつております。これの必要理由は、換地処分をやりまして、一定の時期に臨時的に所有権がばつと整理されますので、各所有権者の申告によつて初めて登記するといった一般制約によりがたい。施行者が代位して申告して、その代位申告に基いて登記官吏が一時に整理をするという形をきめる必要がある点に主眼点があるわけでありまして。

○田中一君 その場合の登記料は、事業執行者がしなければならぬのですか。

○説明員(河野正三君) 現在登記税法の中に規定がございまして、登録税はその際の登記に関しましては免除されております。なおこの法案の施行法案におきましてやはり字句の修正だけを行いました。登録税が今後により効力を持つ形にいたしてあります。

○田中一君 この保留地の処分について特別都市計画法と違ひはないのですか。

○説明員(河野正三君) 第八八条は、保留地それから立地換地の際の建築物の処分保留に関する特例を定めたものであります。その必要とする点は、地方自治或いは代人施行の場合には国の財政諸法律によりまして、一般競争入札をやらなければ処分できないといふいろいろな関係がございまして、併しなからずで御説明申上げましたように、保留地につきましては、一定の目的を以て一定の者に売るといふ場合もございまして、建築物のごときは換地の代りに与えるものでございまして、から、初めからの行政区画は誰たというふうには確定しておるものでござい

して、入札制度は非常に不都合だといふことになりまして。そういうことからこの規定を置いたのでございまして、現在はどうなつておるかという御質問でございまして、現在はこの間に規定を欠いておられます。それで非常にはつきりした形をとつておりませんものから、法文上に明確にする必要があるといふことで設けたわけがござい

○理事(三浦辰雄君) それでは第四節についての御質問はほかにございませうか……なければ第四節の換地処分、この節は質疑を終了したものと認め

○田中一君 それでは午前中から問題になりました、本日の委員会で副総理の出席を当委員会として求めていたのでござい

したが、この時刻までその出席を得ませんでした。誠に残念であります。このことは引續いて次回になるべく早い機会にその実現を図りたい、なお九十六条保留地に關連して空間宅地或いは宅地の立体化、これについての答弁を次回にお願いいたします。

本日の委員会はこれにて散会いたします。

午後四時二十一分散会