

第三十八回国会 建設委員會議録 第二十三号

昭和三十六年四月二十日(木曜日)

午前十時四十六分開議

出席委員

- 委員長 加藤 高藏君
- 理事 木村 守江君 理事 佐藤 虎次郎君
- 理事 藤原 雄次君 理事 瀬戸山 三男君
- 理事 松澤 雄藏君 理事 石川 次夫君
- 理事 山中 露史君

- 逢澤 寛君 綾部 健太郎君
- 大倉 三郎君 大沢 雄一君
- 金丸 信君 二階堂 進君
- 廣瀬 正雄君 岡本 隆一君
- 栗林 三郎君 兒玉 末男君
- 三鍋 義三君 三宅 正一君
- 田中 幾三郎君

出席國務大臣

建設 大臣 中村 梅吉君

出席政府委員

建設政務次官 田村 元君

建設事務官 關盛 吉雄君

(計画局長) 建設技官 神田 治君

(住宅局長) 委員外の出席者

建設事務官 (計画局都市計画課長) 吉兼 三郎君

専門員 山口 乾治君

四月二十日

委員山口好一君辭任につき、その補欠として大高康君が議長の指名で委員に選任された。

四月十五日

建築基準法の一部を改正する法律案 (内閣提出第一八二号)(予)

同日

主要地方道飯田下呂線の国道編入に關する請願(増田甲子七君紹介)(第二六七二号)

最上川流域の直轄改良工事施行に關する請願(牧野寛索君紹介)(第二七二五号)

県道中上左沢線及び月山沢中上線の主要県道指定に關する請願(牧野寛索君紹介)(第二七二六号)は本委員会に付託された。

本日の會議に付した案件

建築基準法の一部を改正する法律案 (内閣提出第一八二号)(予)

公共用地の取得に關する特別措置法案(内閣提出第一七九号)

防災建築街区造成法案(内閣提出第一三六号)

公共施設の整備に關連する市街地の改造に關する法律案(内閣提出第五九号)(予)

○加藤委員長 これより會議を開きます。去る十五日予備審査のため付託になりました建築基準法の一部を改正する法律案を議題とし、審査に入ります。

建築基準法の一部を改正する法律案

建築基準法の一部を改正する法律案

建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)の一部を次のように改正する。

目次中「第五十九条」を「第五十九條の二」に、「第六十七条」を「第六十七條の二」に改める。

第三条第三項第二号中「又は二」を「、ニ又はホ」に改め、同号ニを同号ホとし、同号ハを同号ニとし、同号ロの次に次のように加える。

ハ 別表第五(欄)の各項に掲げる特定街区

第九条第十項に後段として次のように加える。

この場合において、これらの者が当該工事の現場にいないときは、当該工事に従事する者に対して、当該工事に係る作業の停止を命ずることが出来る。

第二十四条第一号中「、公衆浴場又は自動車庫」を「又は公衆浴場」に改め、同条第二号を第三号とし、第一号の次に次の一号を加える。

二 自動車庫庫の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が五十平方メートルをこえるもの

第三章第四節第五十九条の次に次の一条を加える。

(特定街区)

第五十九條の二 建設大臣は、都市計画上市街地の整備改善を図るため必要があると認める場合においては、住宅地区改良法(昭和三十

五年法律第八十四号)第二条第三項に規定する改良地区、防災建築街区造成法(昭和三十六年法律第 号)第二条第三号に規定する防災建築街区その他その土地の区域において建築物及びその敷地の整備が行なわれる地区又は街区について、都市計画法の定める手續により、都市計画の施設として、その街区内における建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定めて、別表第五(欄)の各項に掲げる特定街区を指定することができる。

2 第四十八條第二項の規定は、前項の規定による指定をする場合に準用する。この場合において、関係市町村の申出は、政令で定める利害関係を有する者の同意を得てするものとする。

3 別表第五(欄)の各項に掲げる特定街区内においては、建築物の延べ面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計)の敷地面積に対する割合は、同表(欄)の当該各項に掲げる限度以下でなければならない。

4 別表第五(欄)の各項に掲げる特定街区内においては、第一項の規定により定められた高さをこえて建築物を建築し、又は建築物の地盤面下の部分及び建設大臣が指定する床面の柱その他これに類するものを除き、同項の規定により定められた壁面の位置の制限に反して建築物の壁若しくはこれに代わる柱を建築してはならない。

5 別表第五(欄)の各項に掲げる特定街区内の建築物については、前六条の規定は、適用しない。

第三章第五節第六十七條の次に次の一条を加える。

(第三十八條の準用)

第六十七條の二 第三十八條の規定は、予想しない特殊の建築材料又は構造方法を用いる建築物に対するこの節の規定又はこれに基づく命令の規定の適用について準用する。

第六十九條中「構造」の下に「、用途」を加える。

第八十六條第一項中「第五十八條」の下に「、第五十九條の二第三項」を加える。

第九十八條中「第十項」の下に「前段」を加える。

第九十九條第一項第三号中「第十條第一項又は」を「第九條第十項後段(第八十八條第一項若しくは第三項又は第九十條第三項において準用する場合を含む)又は第十條第一項若しくは」に改め、同項第五号中「第五十八條第一項」の下に「、第五十九條の二第三項若しくは第四項」を加える。

められた壁面の位置の制限に反して建築物の壁若しくはこれに代わる柱を建築してはならない。

5 別表第五(欄)の各項に掲げる特定街区内の建築物については、前六条の規定は、適用しない。

第三章第五節第六十七條の次に次の一条を加える。

(第三十八條の準用)

第六十七條の二 第三十八條の規定は、予想しない特殊の建築材料又は構造方法を用いる建築物に対するこの節の規定又はこれに基づく命令の規定の適用について準用する。

第六十九條中「構造」の下に「、用途」を加える。

第八十六條第一項中「第五十八條」の下に「、第五十九條の二第三項」を加える。

第九十八條中「第十項」の下に「前段」を加える。

第九十九條第一項第三号中「第十條第一項又は」を「第九條第十項後段(第八十八條第一項若しくは第三項又は第九十條第三項において準用する場合を含む)又は第十條第一項若しくは」に改め、同項第五号中「第五十八條第一項」の下に「、第五十九條の二第三項若しくは第四項」を加える。

別表第一(欄)欄項中「展示場」の下に「、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー」を加え、同欄内項中「自動車庫」の下に「又は自

自動車修理工場」を加える。
別表第二(別項第二号中「印刷所」の下に「及び作業場の床面積の合計が三百平方メートルをこえない自動

車修理工場」を加える。
別表第四の次に次の表を加える。
別表第五 特定街区の種別及び特定街区内の建築物の制限

特定街区の種別	(a)	(b)
第一種特定街区	延べ面積の敷地面積に対する割合	十分の十以下
第二種特定街区		十分の二十以下
第三種特定街区		十分の三十以下
第四種特定街区		十分の四十以下
第五種特定街区		十分の五十以下
第六種特定街区		十分の六十以下

附則

(施行期日)
1 この法律は、公布の日から起算して六月をこえない範囲内において政令で定める日から施行する。
(罰則に関する経過措置)
2 この法律の施行前にした行為に對する罰則の適用については、なお、従前の例による。

(都市計画法の一部改正)
2 都市計画法の一部を次のように改正する。
第十條第一項中「又ハ地区」を「地区又ハ街区」に改める。

理由

建築基準法の施行後の状況にかんがみ、特定街区の制度を設け、その街区内の建築物の規制について市街地の整備改善を図るための特例の措置を講じ、特定の建築物に関する制限を合理

化し、及び違反建築物に対する違反の是正に関する規定を整備する等の必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

○加藤委員長 提案理由の説明を聴取いたします。

○田村政府委員 たいいま議題となりました建築基準法の一部を改正する法律案の提案理由とその要旨を御説明申し上げます。

御承知の通り、建築基準法は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護をはかり、もつて公共の福祉の増進に資することを目的として昭和二十五年に制定され、数次の改正を経て今日に至っております。しかしながら、近年における人口の著

しい都市集中に伴う市街地における建築物の密集と自動車交通の激増等社会情勢の変化に伴い種々実情に沿わない面も生じて参りましたので、今回同法施行の災禍に徴して慎重なる検討を加え、所要の改正をいたそうとするものであります。

今回の改正の主要な事項は、次の通りであります。
第一に、市街地の整備改善をはかるため、建築物に関する制限の特例を設けたこととあります。

すなわち、建設大臣が都市計画上市街地の整備改善をはかるため必要があると認める場合において、防災建築物区、住宅改良地区その他建築物及びその敷地の整備が行なわれる地区または街区について指定する特定街区におきましては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合、高さ及び壁面の位置についてその街区の整備を主眼とする規制を行ない、そのかわりに従来実施して参ります建築物の建築率、高さ等に関する制限規定を適用しないこととし、その街区の整備改善に関する制限の合理化をはかることといたしました。

第二に、自動車車庫及び自動車修理工場に関する規定を整備したこととあります。

自家用の自動車等を格納する小規模な自動車車庫に対する防火上の構造制限の一部を緩和し、また、自動車修理工場につきましても、自動車交通の発達に伴い、商業地域内に建築できる規模の限度を若干引き上げることといたしました。

第三に、特殊建築物の防火に関する規定を整備したこととあります。

すなわち最近の災害例にかんがみ、キャバレー等の用に供する建築物または自動車修理工場の用に供する建築物で一定規模以上のものについて、防火上の構造制限を強化することといたしました。

第四に、違反防止の措置を強化したこととあります。

法令に違反することが明らかな工事中の建築物について確実に工事を中止させるため、一定の場合に工事従事者に対して作業の停止を命ずることができるとし、違反防止の措置に遺憾なきを期することといたしました。

第五に、建築協定に関する規定を整備したこととあります。

すなわち、住宅地としての環境または商店街としての利便を高度に維持増進するためには、現行の協定事項のみでは不十分でありますので、建築物の用途についての基準を協定することとすることができることといたしました。

以上がこの法律案の提案理由及びその要旨でございますが、何とぞ、慎重御審議の上、すみやかに御可決下さるようお願いいたします。

○加藤委員長 次に、公共用地の取得に関する特別措置法案を議題といたします。

政府当局より補足説明をいたしたい旨の申し出がありますので、これを許します。

○關盛計局局長 關盛政府委員 たいいま議題となりました公共用地の取得に関する特別措置法案につきましても、逐条説明を申し上げます。

第一条は、この法律の目的を定めたものでございます。公共用地の取得に関する特別措置として土地収用法の特例その他所要の事項を規定することによりまして、公共の利害に特に重大な関係があり、かつ、緊急に施行することを要する事業を円滑に遂行できるようにするとともに、あわせてこれらの事業に必要な土地等の取得に伴う損失の適正な補償を確保することを目的としております。

第二条は、この法律に規定する特別措置の適用を受ける事業について定められたものでありまして、現行法で土地等を取用または使用することができるとされ、かつ重要なものを本条の各号に限定して列挙し、さらにこれらのうちから個々の事業について具体的に建設大臣が認定いたしましたものについてのみ特別措置の適用を受けることといたしております。この法律におきましては、便宜上これらの適用事業を特定公共事業と称しております。

第一号には、現在公共投資において最も重点を置かれております道路法による道路のうち特に重要性の高いものを掲げております。

第二号は、目下その建設を急がれております東海道新幹線その他日本国有鉄道的主要な幹線を取り上げたものであります。

第三号は、国際空港に限って掲げたものであります。

第四号は、大都市における交通の混雑がすでに飽和状態に達している現状にかんがみ、その緩和を目的とする主要な道路、鉄道等の交通施設を取り上げたものであります。

以上が、この法律案の提案理由及びその要旨でございますが、何とぞ、慎重御審議の上、すみやかに御可決下さるようお願いいたします。

第五号では、大都市の区域内における電話に対する著しい需給の逼迫を緩和するための主要な施設及び全国主要地を結ぶ通信網整備のため必要な主要施設について規定しております。

第六号では、国土保全のためその影響するところの大きい治水施設と、上水、工業用水、灌漑用水等の不足を緊急に緩和するための大規模な水利施設を取り上げております。

第七号は、今後ますます激増することが予想される電力需要を充足させるために必要な送変電施設で主要なものに掲げたのであります。

第八号は、以上の各事業を施行するにあたりまして欠くことのできない工業用施設等を規定したものであります。

第三条は、第一項におきまして、特定公共事業の認定を受けようとする起業者は、その事業について地元住民等の協力を得るために、これらの者に対して、事前にPRを行なうべき義務を課したものでございます。また第二項では、この事業の用地取得について関係地方公共団体の長の協力義務を規定しております。

第四条は、特定公共事業の認定の申請について規定したものでありまして、現行土地収用法による事業の認定の申請の場合とほぼ同様であります。が、新たに前条の規定によつて行なつた説明等の経過説明書を添付させることとしております。また、添付書類のうち行政機関等の意見書の添付につきましては、現行土地収用法において、相当な期間を経過しても得られなかつたときに免責してありますのを、三週間を経過しても得られなかつたときに

免責するものとしたしまして、期限を明確にしてあります。

第五条におきましては、特定公共事業の認定を申請する場合の手数料について規定いたしております。

第六条におきましては、特定公共事業認定申請書の欠陥の補正及び却下につきまして、現行土地収用法とほぼ同様の規定を置いてあります。

第七条は、特定公共事業の認定の要件についての規定でございますが、現行土地収用法による事業認定の要件よりも、その認定の要件が加重されておりました。単なる公益性の判断にとどまらず、その事業が公共性の高いものであり、かつ緊急性を有するものであるかどうかを判断することとしております。また、建設大臣が認定するにあたりましては、慎重を期するため、新たに建設省に置くこととしたしました公共用地審議会の議を経なければならぬこととしたしております。

第八条は、特定公共事業の認定の手続につきまして、土地収用法の規定を準用したものであります。

第九条は、市町村長が行なうべきものとされております特定公共事業の認定申請書の縦覧等の手続を怠つたときには、都道府県知事がかわつてその手続を行なうことができる旨を定めたものであります。

第十条は、建設大臣が特定公共事業の認定をした後の手続及びその効力につきまして規定しております。

第十一条は、建設大臣が特定公共事業の認定を拒否したときには起業者に通知する旨を規定したものであります。

第十二条は、特定公共事業の認定と

土地収用法による事業の認定との関係の規定したものでありまして、第一項におきましては、特定公共事業の認定があつたときは、土地収用法による事業の認定があつたものとみなして、あらためて土地収用法による事業の認定は要しないこととしたしております。また、第二項におきましては、土地収用法による事業の認定が失つたときは、特定公共事業の認定も効力を失うこととしてあります。

第十三条は、現行土地収用法におきまして、事業の認定の告示があつた日から三年以内に土地細目の公告の申請をしなかつたときには事業の認定が失効する旨を定めておりますが、特定公共事業につきましては、緊急に施行する必要のあることにかんがみまして、この有効期間を一年に短縮したものであります。

第十四条は、現行土地収用法におきまして、あつせん継続中の場合には、一定期間土地細目の公告の申請ができない建前となつておるのであります。が、特定公共事業につきましては、事業の認定の有効期限が迫つてきたときには、あつせん継続中であっても土地細目の公告の申請ができることを定めたいものであります。

第十五条におきましては、特定公共事業にかかると土地調査または物件調査の作成のための立ち入りや拒まれ、または妨げられた場合の起業者の免責について規定しております。

第十六条は、現行土地収用法におきまして、土地細目の公告があつた日から一年以内に裁決の申請をしなかつたときは土地細目の公告が失効する旨を定めておりますが、特定公共事業につ

きましては、緊急に施行する必要があることにかんがみ、この有効期間を六カ月短縮したものであります。

第十七条は、第十五条の規定により免責された場合におきまして、裁決申請書の記載事項につきましては、同様の免責規定を置いたものであります。

第十八条は、市町村長が行なうべきものとされております特定公共事業にかかると裁決申請書の縦覧等の手続を怠つたときには、都道府県知事がかわつてその手続を行なうことができる旨を定めたものであります。

第十九条は、特定公共事業にかかると裁決を却下する場合の土地収用法の読みかえ規定であります。

第二十条及び第二十一条におきましては、緊急裁決について規定しております。すなわち、第二十条は、特定公共事業にかかると取用または使用の裁決が遅延することによりまして事業の履行に支障を及ぼすことのないよう、そのおそれがあるときには損失の補償に因する事項でまだ審理を尽くしていないものがある場合であっても、緊急裁決をすることができると規定したものであります。

また、第二十一条におきましては、緊急裁決をいたします場合には、損失の補償をすべきものと認められる限りは審理を尽くしてないものについても概算見積りによる仮補償金を定めなければならぬ旨を規定しております。

第二十二条におきましては、緊急裁決にかかると土地にある物件につきまして、その所有者側から物件の取用の請求を認めることとしたしております。

第二十三条は、緊急裁決にかかると

地に居住している者が移転するに際して仮住居を必要とするときには、取用委員会に対して仮住居の提供の要求を認める制度を規定したものであります。

第二十四条は、前二条に規定いたしました物件の取用の請求及び仮住居の提供の要求をする期限等を定めたものであります。

第二十五条におきましては、被補償者の権利の保護に万全を期するため、取用後または使用後においても補償金額を適正に算定できるように必要な調査をすることを取用委員会に義務づけてあります。

第二十六条は、緊急裁決をしようとする場合におきまして、起業者の損失補償の義務の履行を確保するため、取用委員会が必要と認めるときには、起業者に担保を提供する義務を課することとした規定であります。

第二十七条は、取用または使用の効果の発生等につきましては、緊急裁決において定められた仮補償金が、現行土地収用法による裁決にかかる補償金と同様の性質を持つものとみなした規定であります。

第二十八条は、第二十六条に規定する担保の供託方法について規定しております。

第二十九条は、第二十三条に規定する仮住居の提供に関し所要の事項を定めたものであります。

第三十条におきましては、補償の金額等を確定させる補償裁決を遅滞なく行なうべきこと及びその効果について規定しております。

第三十一条は、残地取用または使用

にかわる取用の場合における補償額算定の時期を定めたものであります。

第三十二条は、担保物権の目的となつていた土地等に対する補償として仮補償金を受けている場合に、被補償者が補償金にかえて現物給付の要求をするときは、抵当権者等の同意を要する旨を規定したものであります。

第三十三条は、補償裁決で定められた補償金額と緊急裁決で定められた仮補償金の額とに差額があるとき等におきましては、利息を付して清算すべき旨を規定しております。

第三十四条では、補償裁決におきましては、清算金等の額及び補償裁決で定められた事項の履行期限をあわせて定めるべき旨を規定し、また起業者の義務の履行遅滞の場合の過怠金を定めることができる旨を規定しております。

第三十五条は、担保物権の目的物が取用され、または使用された場合には、清算金に対しても物上代位を認める旨を定めたものであります。

第三十六条は、補償裁決で定められた現物給付と被補償者が支払うべき清算金及び利息の支払いとの間に、同時履行の抗弁を認めたものであります。

第三十七条は、補償裁決に対して訴えの提起がないときにおきましては、その裁決を債権名義といたしまして、清算金等に関して強制執行ができることとした規定であります。

第三十八条におきましては、取用委員会が、特定公共事業にかゝる被補償者の要求に基づき、建物または建物の賃借権をもって損失を補償すべき旨の裁決ができる制度を創設しております。

第三十九条では、すでに土地取用法による事業の認定を受けている事業または都市計画事業について特定公共事業の認定を受けようとする場合の手続または特定公共事業認定を受けた場合における事業認定等の有効期間等につきましての特例を設けております。

第四十条におきましては、都市計画事業であつて特定公共事業となつたものについての取用裁決につきまして都市計画法の特例を設け、裁決事項のすべてを取用委員会の裁決により定めるものとしたしております。

第四十一条では、特定公共事業につきましては、緊急裁決の制度を設けたことにかんがみまして、現行土地取用法の緊急使用の規定を適用しないこととしております。

第四十二条におきましては、物件の逆取用の請求にかゝる裁決に関する訴訟を提起することができるものとし、また、緊急裁決において仮補償金その他未確定とされた事項については、まだ取用委員会の審理が継続しておりましたので損失の補償に関する訴を提起することができない旨を規定してあります。

第四十三条及び第四十四条は、この法律またはこの法律に基づく命令の規定による期間の計算及び通知の方法並びに手続の承継等につきまして、土地取用法の該当規定を準用することとしてあります。

第四十五条は、この法律の諸規定が、土地のみならず、借地権等の権利、建物等の物件あるいは土石砂れきの取用または使用につきましても準用されることを定めたものであります。

第四十六条は、特定公共事業に必要な土地等を提供する者から現物給付の要求があり、かつ、その要求が妥当であるときには、事業施行者にその要求の実現の努力義務を課した規定であります。

第四十七条は、いわゆる生活再建対策について所要の事項を定めたものでございます。

すなわち、特定公共事業に関する限り、土地等の提供によつて生活の基礎を失ふこととなる者は、土地もしくは建物の取得、職業の紹介、指導等またはやむを得ず環境不良の土地に転居した場合の環境整備に関する措置のあつせんを都道府県知事に申し出ることができるとしてあります。また、都道府県知事は、その申し出が妥当であるときには、関係者と協議の上生活再建計画を作成するものとし、事業施行者にはこれに基づき現物給付等の実施義務を、また、国及び地方公共団体にその計画の実施努力義務を、それぞれ課することとしたしております。

第四十八条及び第四十九条は、さきにも申し上げました公共用地審議会につきまして所要の事項を定めたものでございまして、その任務の重要性にかんがみ、委員の任命方法には特に留意し、内閣の承認を得ることとしたしております。

第五十条は、この法律の実施に関する必要事項を政令に委任する規定であります。

附則の第一項は、この法律の施行期日に関する規定であります。

第二項では、公共用地審議会の設置に関連して建設省設置法の一部を改正し、特に本年度中に限り、同審議会において公共用地の取得に伴う損失の補償の基準その他公共用地取得制度に関する重要事項の調査審議等ができるように規定してあります。

以上、公共用地の取得に関する特別措置法案につきまして、条を追つて御説明申し上げた次第であります。

○加藤委員長 次に、防災建築街区造成法案及び公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律案の両案を一括議題といたします。

石川次夫君。質疑の申し出がありますので、これを許します。

○石川委員 市街地改造法と防災街区の造成法に非常に密接な関係のある記事が、昨日の各新聞に一せいで出ておりました。このことについて緊急に一つ建設大臣の所見を伺つておきたいと思ひます。

これは御存じだと思ひますけれども、東京の産業集中と、それに伴う交通、住宅が非常に難渋をきわめておるということが対処いたしましたして、東京都を中心として首都圏整備計画というものを練り直さなければならぬ、十年計画でその計画を練り直すというこの考え方は、われわれとしても非常に賛成であります。非常に短かい目でこの計画をその場つなぎでやつていくというところについては、われわれとしていふことについては、われわれとして賛成いたします。ただ、この内容については、いろいろいわれておりますけれども、すでに二十六日から副知事が、アメリカ、西ドイツあるいはスイスなど

の金融機関に打診をいたしまして、外債募集についての具体的な交渉を始めるといふ記事が載つておるわけであります。これについて、建設省の方に何か御相談があつたかどうかということをお願いいたします。

○中村国務大臣 私も実は新聞の記事を見まして、東京都の鈴木副知事が外遊をされるにあたりまして、今御指摘のような外債の打診をされるということを見たのでございまして、まだ建設省の方には、東京都からは具体的に何らの協議もございせん。私の方から至急に、折を見て、その考え方を確かめてみたいと思つておりましたやきでございまして、まだ事情を存じていないような次第でございまして。

○石川委員 これは各新聞に出ておりますけれども、朝日新聞によりまして、知事の話といたしまして、「いろいろな方面から外債募集をすべきだ」といふ声があり、私も募集すべきだと思ふ。政府も外債の募集については積極的だし、保証も得られると思ふ。」「というふうな記事が出ておるわけです。これはしかし、建設省に何らの話もなしにこつこつ意見が堂々と発表されるといふことについては、私、問題があると思ひます。この点について建設大臣の御意見を伺ひたい。

○中村国務大臣 それだけの記事が各紙に載るようなことから見まして、多分、副知事か知事が、何か機会のあつた際にそういった考え方を明らかにしたんだと思ひます。建設省としましては、もちろんこの東京都の道路事情あるいは地下鉄その他促進をされることには異存はないわけで、主として東京都内は東京都が有力団体でございまして

の金機機関に打診をいたしまして、外債募集についての具体的な交渉を始めるといふ記事が載つておるわけであります。これについて、建設省の方に何か御相談があつたかどうかということをお願いいたします。

に善処したいと思っております。

○加藤委員長 岡本隆一君。

○岡本(隆)委員 この前に引き続き、市街地改造法案についてお尋ねいたして参りたいと思つております。前回は、この法案の総論的な事柄について、第一章についてお尋ねいたしましたので、きょうは各論的な問題について、第二章、ことに第二節からお尋ねしてみたいと思つております。

第二節の事業計画及び管理処分計画のところでございますけれども、もう一度、局長の方から、この計画の設定、それからその進め方というふうなものについて、具体的にわかりやすく説明していただきたいのです。

○關盛政府委員 ただいまのお尋ねでございますが、前会にお手元に市街地改造事業の手続一覧という印刷物をお配りいたしておきました。これがお手元にありますら、これによって、この法律の主要な事項に触れまして御説明申し上げました方がわかりがいかと思つております。

ただいまお手元でございます段取りにつきましては、市街地改造事業の実施にあたりましては、この法律の第三条、第四条の規定によりまして市街地の改造に関する都市計画の決定が行なわれまして、それから第五条の規定による市街地改造事業についての都市計画の事業決定が行なわれるというところまでが、大体においてこの第一章の關係でございます。

それで、第二章の第二節の十八條以下が事業計画の決定、認可及び公告からずつと順序を経て移るわけでございますが、十八條が、ただいまの都市計画事業決定で定められましたものにつ

いて、具体的に事業の実施に関する細目を定めていくのが事業計画の決定、こういうことになるわけでございます。従つて、事業計画におきましては、施行者でありますとか、あるいは年度割でありますとか、設計とか財政計画、こういったようなことがそのおのなる内容でございます。すなわち十九條にそのような規定を掲げておるわけでございます。それを二十條の規定によって事業計画を公告する。その公告がありまして、第二十一條の規定によって、施行地区内の土地の所有者、その他の關係権利者が、新しくできますところの建物を譲り受ける、あるいは賃借りをしたいという希望を申し出ることができるようになるわけでございます。その場合に、第二十一條にありますが、事業計画の公告の日から三十日以内に、施行者から、「当該土地、借地権又は建築物の対償に代えて」とありますからして、従前の關係の権利の価額に對するものでございますが、譲り受ける内容は施設建築物の一部及び施設建築敷地の共有持ち分、すなわち新しくでき上りまゝの建物の占有地と、それから廊下、階段等というふうな共用部分及びその建物が乗つておる一帯敷地の共有持ち分、これだけを一括して譲り受ける。それからまた、その一部について賃借りをするという希望を申し出る、というのが第二十一條の第二項に書いてあるわけでございます。

このようにして、譲り受け希望なり、賃借り希望の申し出がありまゝと、そこで、第二十三條によつて、施行者が管理処分計画というものを定めるわけでございます。この管理処分計

画は、希望者の範圍がこのようにしてわかりまゝで、第二十三條各号に列記しております。現実にその人たちが入る建物の各人持ちの配置設計、それから建物の概算額、あるいは賃借りする人の部屋、それから第七号におきましては、さらに従前の關係権利者以外の人に譲り渡すところの保留床の部分を合せて管理処分計画の内容として定める。そしてそれを、手続上は第二十九條の規定によって縦覧をする、こういう形になっていくわけでございます。

その重要な管理処分計画がどのような基準で作らるべきかというところは、法律の第二十四條、第二十五條というところが、このおのなる管理処分計画の基本となるところでございます。市街地改造事業によつてでき上りますところの建物は、第二十四條にありますが、「災害を防止し、衛生を向上し、その他居住条件を改善する」、そして、この建築施設の合理的利用をはかるように定めるということが基準でございまして、第二十五條以下には、それぞれ譲り受け希望者なり、賃借り希望者の申し出によつて建物を与える内容を定めまして、特に第二十五條第二項におきましては、従前の施行地区内に關係権利者の持つておりました建物なり土地等の位置あるいは環境、利用状況に照応する新建築物に床面積なりあるいは階層別の部分を与えるということを規定いたしましたのでございまして、お互いに關係権利者相互間の不均衡のないようにも定めなければならぬというところが、第二十五條の二項に書いてあるわけでございます。

者に与えらるべき管理処分計画ができませんと、それを縦覧をいたしまして、そして、その一定の縦覧期間中に意見が出てきた場合におきましては、第二十九條の二項なり、三項によりまして、審査委員の意見を聞きまして処理をいたしまして、そして最後に、三十條によりまして、管理処分計画が定まるとして、それを公告、通知をする。このことによつて、譲り受け権者、賃借り権者の地位というものは確定をする。こういうことが第二節の事項の内容でございます。

○岡本(隆)委員 そういたしますと、この事業計画を決定するのあたりまして、大体一区画一工区ということが出ておりますが、その施行地区、工区というふうなもの規模は、面積と事業金額でどの程度のものをお考えおられるか。

○關盛政府委員 ただいまのお話は、実は第一章の部分になるわけでございますが、第一章の第三条と第四条が要するに市街地改造事業を行なうべき区域の範圍を決定する要件になっております。従つて、これらを通覧いたしましてごらんの方に、第四条第二号におきまして、「公共施設の整備によつて生ずる空間の有効な利用及び建築物相互間の開放性の確保を考慮して」、建築物がその区域にふさわしい高度利用形態となるような用途構成なり階層を持つたものでなければならぬということ、建築物の質、高さを一応書いてございます。

お尋ねの点に直接答へておりますのは三号で、「前号の高度利用形態に適合した適正な街区が形成されるように定めらるること」、こういうことに

なっております。すでに都市計画で、重要な公共施設としての道路というものが都市計画が先に定められておるわけでございますから、その道路と接続いたしますと奥行きはどのくらいかの街区であるかというお尋ねに歸するわけでございます。まして、街区と申しておりますのは、区画街路でもって仕切られましたところの一つの街区です。ですから、奥行き四十メートルないし五十メートル、こういうものが一つの標準的な街区の奥行きだ、こういうふうな都市計画で、設計の基準に用いておられます。もとより、これは地形の關係とかが、あるいはまた場所によりまして、五十メートル、四十メートルというものが前後をして、短縮する場合もあると思つておられるけれども、要するに、区画街路によつて仕切られた一つの街区というものを考えておるわけでございます。それが第三条の各号列記の要件を具備しておるところについてでなければならぬことはもとよりでございますが、そのような要件の部分について、都市計画の市街地改造事業を決定いたす。そうすれば事業計画がその範圍において行なわれる。こういう形になるというふうにご理解願ひたいと思つております。

○岡本(隆)委員 相当まとまつた事業になつてくると思つてますが、その財源、それは各施行者によつて違つて参りますけれども、施行者別に、国でやる場合にはどうなる、府県でやる場合にはどうなる、あるいは市町村でやる場合にはどうなるというふうな点について、もう少し詳しく御説明願ひたい。

○關盛政府委員 この事業は、現実に

は地方公共団体、三十六年度で考えておられます。大都市の存する府県なり、それから五大市関係が多いと思えます。これらが事業を実施いたします場合には、公共施設の整備がまずその内容の根幹になっておきますので、所要の道路の整備費からまず金を出す。これが国費として出ますので、この分が施行者の直接の収入になるわけでございます。

そこで、この事業の要点は、先ほど譲り受け権のところでも申し上げましたように、でき上がった土地と建物を関係権利者に給付いたしますので、その過程におきましては、当然その関係権利者は新しい建造物の中に入るということになり、まず補償金を払うというやり方ではなく、譲り受け権を設定するというやり方をとっております。従って、個人との間におきましては、でき上がった経費を見込みまして、買い取りの場合の時価の補償金の額と清算する、こういうやり方になっております。そして、この事業を、今の体制において考えておきますのは、裏宅地の土地というものは、でき上がったあとにおいては前面の土地になる、道路に面する土地になるわけでございますから、この事業を実施する直前の価額よりは、この事業を実施した後においては、評価でもって評価額というものが考えられるわけでございます。時価の差額というものが考えられる。従って、その市街地改造事業を実施するときに評価されたものと、実施後における土地の評価差額というものが、裏宅地に存する家屋その他の権利の買取費の額とほぼ同様である、こういうときには、

この事業はその他の補助金なしに一応事業ができる、こういう形になるわけでございます。すなわち道路の前面、道路用地となるところにつきましては、これは全部買取をしてしましますから、そこで、裏宅地の部分につきましては、これは建前といたしまして譲り受け権を全部設定するという場合には、建前上一応現金は要らないことになり、かりに必要があったとしたしましても、それは運転資金である。その運転資金につきましては、別途準備をすることはあとから申し上げますが、前面の用地は全部買い上げてしまします。今度、裏の方にござります、一応市街地改造事業を実施するときに、用地を評価いたしました額額と、それから改造事業実施後における、土地等の評価の間におきましては、必ず評価の差額というものがあられるわけでございます。その差額が家屋その他の物件を購入した経費を上回っている場合におきましては、特別の引き当て財源というものは要らないということになるわけでございます。そこで、当面の運転資金というものは、道路整備の財源、それと、住宅部分につきましては、中高層の融資、それからまた事務所、店舗その他の部分を建築する場合におきましては、地方債を準備いたしておきまして、それによってこの事業の達成に必要な資金を確保する。従って、現在のところ、そういう形でこの事業を実施することによって、緊急に整備を必要とするところは、いずれも繁華街の、しかもその町なら町に限られた特定の場所しかないというところがございますので、そのような資金繰りと引き当て財源の考え方でこの事業を実施

して、こういう考え方でございます。

○岡本(隆)委員 以前に色刷りの図をいただきました。この図について見て参りますと、この公共用地として使用される部分の土地の取得費というものは、建物及び土地代金、除却費、そういうふうなものを含めたものが全部が一応国のなとして認められていくわけですか。

○關盛政府委員 この道路用地となるところに存します土地はもとより、それから家屋につきましても、この法律によって、ほかへ引越しをしていくということが建前になっておりませんので、この人たちは、ここに建前すること、請求があれば全部買い上げるということになっております。この法律の条文では、第十四条の第二項に、「前項の規定により土地又は権利が収用される場合において、権原により当該土地又は当該権利の目的である土地に建築物を所有する者は、その建築物の収用を請求することができる。」というところで、これは道路用地になるところですが、その道路用地になるところにおいて、権原によって建物を持つている人は一般の土地収用法の原則にかかわらず、これを買って、これと云ったときには、全部買わなければならぬというようにいたしまして、この用地取得、並びに建物は一切買上げる。こういうことで、その経費支弁は道路の経費から出す、こういうことになるわけでございます。

○岡本(隆)委員 事業全体といたしますと、この事業を行なうための土地の造成費というものは、すべての土地の

買取価額・プラス家屋の買取価額・プラス除却費、整地費、こういうことになってくる。そうして、その中から、公共用地として使われる部分については、それだけ全部国の費用で差し引く。そうすると、残った建物、今度新たに改造地区として造成された土地の費用、こういうことになって参りますね。計算の上ではそうなるでしょう。

○關盛政府委員 ただいまのお尋ねの通りでございます。もう少しわかりやすくするために、今用意いたしてきております印刷物をちょっとお配り申し上げてみたいと思っております。

お手元に「施設建築物建築費引き当て財源内訳」というのが行っていると思えます。そこで、その下に書いてあります土地という欄に、a、b、c、それから施設建築物にa、b、cと、こうなっております。その横に意味を書いてござります。aと書いてありますのは道路関係権利者分の建築費、つまり道路の敷地となった部分で、そこにおいた権利者に必要な経費。それから、bは裏宅地関係の権利者分の建築費。cは保留分の関係分の建築費。建物の方を分けますとこの三つの種類に分かれる、こういうことになるわけでございます。cは、関係権利者ではない、この事業を実施するために、新たに施行者が積み上げる部分でございます。それから、土地につきましても、aは道路関係分の土地の価額、bは裏宅地関係分の土地の価額、cが保留分の関係分の土地の価額、こういうことにならるわけでございます。

の一部分、つまり道路関係の権利者の土地、建物等の対償、それにかえまして、代物弁済で土地と建物を給付するわけでございます。道路整備費のうちの一部——これは道路整備費のうちでも、舗装でもって道路を最後に作るという舗装費はこういうところへ入れているわけですから、その意味で用地取得と、先ほど岡本先生がお話になりました権利取得する金と、それから清掃費、そこまですべておるわけ、改築費の舗装費とか、あとの部分、工事費に相当する部分は入れないという意味で、一部と申しておるわけでございます。これが道路関係の権利者の土地、建物の対償の部分に充てられるということになるわけでございます。

その次は、cの費用でございます。cはこの仕事の関係権利者でない人に充てらるべきものでござりますから、この事業の方から申しますと、cは施行者が新しく別途に資金を準備いたしまして建物を建てさせていただきます。もう一つは、継ぎ足すためには、その下の土地を買わなければ上に建物が継ぎ足せませんので、この人にはcの費用として建物の部分と土地を売るといふ格好になるわけでございます。つまり、保留分の売却代金がcの費用に充てられる。

bの費用、これが裏宅地関係権利者分でございます。これは(a、b、c)の金額を充当することができ。つまり、道路整備の表宅地の部分と、それから、先ほど申しました保留床を施行者が建てますので、その関係で、その部分を引当ててbの費用を捻出することができ、こういう意味でございます。

ます。

理由①(a+b)のうちaの建築費を差引き、bの価額に相当する道路整備費が施行者の手元に残っている。

②cの保留分の建築物を売却する場合にも、bの土地と併せて売却するのであるから、bの価額に相当する売却代金が施行者の収入となる。従って、(a+b)の金額がbの費用に充たされることとなる。

こういうわけで、土地に関しては直接現金支出はない。こういう建前で一応計算をいたしまして、現実に見れば、財源はどういうところから見ればか、こういうことで計算いたしますと、こういう形になるわけでございます。

(注)として「土地所有者及び借地権者が全部譲渡を希望し、地区内に残るものと仮定した場合には、譲渡(売却)する土地の買取代金は、代物弁済による建前上、関係権利者に支払うことを要しないから、施行者がいわば無償で取得した土地を譲渡(売却)するものと考えることができる。」です。つまり、つまり財源の引き当て方法を一応考えたわけでございます。

しかし、仕事を現実に行う者がやる時には現金が要るわけでございます。その現実には要る資金の資金繰りというものは、道路整備費の金と、中高層等の融資の金と、地方債のいわゆる三つの操作をやつていきたい。こういう考え方でございます。

○岡本(隆)委員 もう一つよくのみ込めないです。私がさっき言ったこの色刷りの図でいきますと、全体の土地の取得に要した費用から道路該当分に

要した費用を全部差し引いた残りの分が、あとの建物を建設するのに要する、つまり改造された街区に必要な土地の取得代金ということになるわけですね。

○關盛政府委員 そういふことです。

○岡本(隆)委員 そういたしますと、その土地は、階層別に積み重ねますから、坪単価は落ちて参りますけれども、積み重ねないという場合においては非常に高価な土地代についているわけですね。間違ひありませんね。——

そうでしょう。高層建築を作るんでは、高層建築を作りまして、一坪の土地は幾坪にも、五階にすれば五坪に通用しているわけですね。それから、共用面積も空地のままに置かれておる。しかしながら、現実においておる。しかしながら、現実においておる。その土地は通風、採光その他に必要な土地でありますから、それも五階に對する必要な共用面積として通用しているわけですね。従つて、たとえば具体的に坪単価五万円の土地が一坪といたしますと、その買取費が五万円かかりますね。それから、街路の分は残されておりますから、その分が全部負担されておるとすれば、その五万円と、裏地にたくさん密集しておいたところの家の買取費、それがかりに坪単価二万五千円として、かりに五千坪のところを延べ二千坪建てるとするならば五千万円ですか、そうすると、その土地の造成費は一億五千万円ということになってくるわけじゃないですか。

○吉兼説明員 局長から申し上げました点、ちょっと補足してお答え申し上げます。大体、先生がお話になりました考え方では、二千万坪の

じゃないかと思ひます。改造前の裏宅地の地価というものは、いわゆるクリアランスをやることによりまして要したところの経費、つまり既存建物買取り費、それから除却したあとの宅地の造成費、そういうふうな経費がかかるわけでございます。それが結局、従前の土地の買取にプラス経費になるわけでありまして、新たに土地を処分する場合にはおきましては、そういった損失的な経費が加算されるのでございます。加算されたものが新たな宅地のコストになる。そのコストが、新たな宅地の時価でございますか、環境が整備される等によりまして評価されるであろう時価との見合ひということになりますね。それがこの事業の収支採算の一つのポイントになるのであります。

それから、御指摘の、改造された宅地を平面的に使うのはございませんで、立体的に使いますので、土地の持ち分というものがそれぞれの階層によって配分されるわけでございます。でありますから、わかりやすい例え、裏宅地を一人の人が持つておる、地主が一人である。こう仮定した場合、かりに三千坪の土地があるという場合に、道路側の人に一千坪の土地を売る。それから、高層利用をするにによりまして保留分が出ます。保留分の人の持ち分として一千坪売ります。結果として、三千坪の裏宅地の地主さんが二千坪の土地を売却したことになる。道路側の人と、それから保留分に相当する分。残りの一千坪が、大体従前と同じような床面積のものが、そこに立体的な利用によりまして確保できる。といひますことは、二千坪の

土地を裏宅地の地主が売ることによりまして、その売却代金がその地主さんの建築費に充たされる、こういう考え方にならうかと思ひます。

○岡本(隆)委員 これはもう一べん、委員会でもよく御説明を聞かないと私たちが了解しにくいと思ひます。

ここで、誤解が知りませんが、こういう不審が出てくるのです。つまり、一区画の面積について、今おっしゃる通りに、その道路に取用された部分の土地及び家屋の所有者が、表の道路側に新しくできたところに入居する権利がある。その分を金を払わなくていいのだということであるとすると、その分だけ結局裏の土地の所有者は食ひ込まれることになるわけですね。従つて、施行者の方は、裏の居住者の犠牲において道路用地を獲得するということになる。だから、そういう点がないということをはっきりしていただくか、なればならぬ。それはやはり公共用地として固なり、都道府県なり、その他の道路を作るのだから、その道路分の土地を取得するための経費として差し引いていかなければ、裏の所有者は非常に大きな犠牲を払うわけですね。だから、そういう犠牲がないということをまず確認しておいていただくか、なればならぬ。その次に、それにして、クリアランスをやるのには建物の買取費、除却費その他相当経費がかかる。そうして、それによって初めてその土地だけができるのです。その上に、今度新たに建設費が乗っかけてくるわけですね。従来は木造の建物、今度の建物は鉄筋コンクリートの建物ですから、建設費の単価が相当違つて

きます。だから、新たに造成された土地が、建物の買取費及び除却費を含んだところの相当高価につく土地になつておるのに加えて、今度新たに建てられた建物が非常に高価ついでおる。だから、従前の、クリアランスをしなればならないという裏通りに住んでおる人たちが入居するための買取費あるいは借賃は、手に合わないような高いものになりはしないかという心配があるわけですね。そういうようなおそれなからしめるために、その事業をやる者あるいはやらせる者がそれだけの責任を負うという責任体制を、はっきりしておいていただかないと、なるほど公共用地ができ、町が美しくなつた反面において、居住者が非常に大きな犠牲を払つたり、あるいは入居にも入れないような高い家賃や取得費になつていくために、あなた方はきれいになりまして、きれいなところに住まわしてあげますよ、というふうな意味においてできた法律案が、結局は、きれいなところは別な富裕な人が入つてきて、以前に住んでおった人たちは、みな荷物を持って、他のところへ転出していかなければならないというふうな心配ができはしないか。こういうことを私たちが懸念しておりますので、その辺のことを、よくわかりやすく、そういうことはないので、ということとを、よく私たちに説明していただきたいと思ひます。

○吉兼説明員 ただいま御指摘のありました二点につきましてお答え申し上げます。まず最初の点は、道路側の者が裏宅地の方へ割り込んでくる、こういう形になるわけですが、その際に、裏宅地

の者がただで自分らの土地を彼らに提供するということはないわけでは、これは先生もおわかりのことだと思ひますけれども、つまり、道路側の者を裏宅地に収容するわけでございますが、その際に、道路側の権利者には裏宅地の土地を共有持ち分という形で、相当にそれを買い取つてもらうという形になる。その費用は、買取費として道路費の方から出ているわけです。ですから、買い取つてもらいますから、そこに損得はないと一応割り切れるわけでありませう。裏側の犠牲において云々ということはないわけです。

それから第二点の、裏側の者が——これは裏側に限りません。この事業をやることによりまして、関係権利者が高いものをつかまされるんじゃないかという心配、これは一見考えられる点でございますといふことは、先ほどお話のございましたように、この事業がかなり経費のかかる事業である。現在ある建物を、しかもそれを買い取つて、こわして、そして清掃して作り直すという再開発事業でございますので、そういうロスのな、損失的な経費がかかる。起業者という立場から施行者が採算を立てます場合に、そういう諸経費を見込んだ考え方で新たな土地を処分する場合、坪当たりどのくらいになるかということになるわけでは、

そこで、その法律の建前が原価主義の建前をとっていますれば、御指摘のように、原価は高くついたので、改造後の宅地が原価からいって坪五万円かかった、だから、あなた方は一つ五万円で購入してくれ、こういう考え方になると思ひます。しかし、時価は近傍類地その他からいって四万円であると

いう場合、結局一百万の分だけ高いものをつかまされたという場合があるわけですが、法律の建前がそういう考え方をとっておりませんので、処分する場合もあくまでも時価でとる、買い取る場合も時価で買い取る。でありますから、売る場合も時価で売る。時価と時価という考え方であります。従つて、非常に割高な費用がかかつて、処分価額が時価よりも非常に高くなるという場合もなきにしもあらずであります。そういう地区を、しかもやらなければならぬ場合におきましては、その赤字分は当然公共団体である施行者がかぶる、権利者にそれを転嫁させない、という法律の建前になっております。でありますから、御指摘のような点はな

いと思ひます。ただ、別な意味におきまして、非常に零細な権利者がございまして、そういう零細な権利者が、はたして従前と同じような環境の土地建物を確保できるかどうかという点は、これは個々の場合によつていろいろ問題があるかと思ひます。そういうものにつきましても、個々の権利者についての低利融資なり、長期融資という点については考へていかなければならぬというふうに考へております。

○岡本(隆)委員 時価と時価とで交換していく、こういうことになって参りますと、従前の土地の使用者と新たにできた建物とは相当条件が違つておられますから、使用面積というものが必ずしも一致いたしませんね。空閑地、建物が建つておらない土地というものが共有になつておられますから、相当違つてはおりますが、使用するところの畳の枚数といふか、坪数というものが

は大体同じくらいにならないければ、うそだと思ひます。そこで、それらについての実質的な居住部分というものが同じである。そうすると、実質的な居住部分と同じであれば、結局は実質的な居住部分についての坪単価というものが大体同じで交換されるのが時価主義だと思ひます。そうすると、結局従前の土地部分だけは時価でもって交換される。今度新たに建設する部分の費用というものは、新たな荷物となつておつかふさつてくるということに考へられるわけなのですが、その点はどうでしょうか。

○吉兼説明員 実質上の床面積ということになりますと、従前木造の建物十坪、しかも、相当ボロ家であることを仮定した場合、そういうものと鉄筋コンクリートの十坪というものが等価で交換されるということになります。これはちょっと問題じゃないかと思ひます。やはり、かかった新しい構造の建物の時価というものがおのずから出て、それによつて給付することにならなければおかしくないか。そこで、非常に持ち出しが要するというような零細な権利者が出てくると思ひます。それはまた別な方法でもって救済の方法を考へていきたいと思います。

それから、先ほど私ちょっと申し落としてしまつたが、裏宅地の改造前、後の地価が非常に違つておられます。改造前ならば、現道に面した表宅地からさらに二、三間裏の地域でございますので、地価が改造後よりは非常に安い。改造すれば、新たな街路に面した土地として、少なくとも従前の現道に面した地価程度までは再評価できるわけ

でございます。その再評価の差額、差益というものが出てきますので、これが損失的な家屋の買い取りとか、敷地造成費とか、そういうものに見合うというふうに考へていってよろしいのじゃないかと私は思ひます。

○岡本(隆)委員 これはこの法案の管理処分計画、それから譲渡価額の算定基準と非常に密接な、いわばそれらの内容を示す問題なので、また、そのことが関係住民にとつて非常に大きな利害関係がございまして、もつと具体的な形で御説明願つて、私たちがのみ込んでおらないといけません。思ひますので、明日、何か一つサンプルを設定していただいて、あるいは青山かどこかで、この法律ではないけれども、これに該当するような形でも、そういうことも聞いておられますから、そういうところでどういふことでもって計算されていったかということ、実際のいは想定されたところの一つの計画について、具体的な御説明をお願いしたいと思います。

ただ一つ、あなたが今おっしゃる、裏側にあったのが表に面するから、今度新たに高くなつてもいいじゃないかという御意見のようでもあります。従来裏におられる人は、裏でなければ住めない人であり、自分の経済状態に見合つて裏に住むことをやむを得ないとしていた人たちが、そういう人たちが、今度新たに表の街路使用部分がつつ(割)られた、自然的に表に面するようになつた。その三階なり四階なり、五階なりに住まわされることになつて、表に面しているから土地の値上がりがあつ

たとしてもやむを得ぬぞ、というようなことがあつても、その人たちは、自分の意思に反して、うんと高い、毎日階段をどんどん登らなければならぬところに押し上げられた。それでもつて、お前、表に面するようになって通風採光もよくなったから、それだけ高くなつてもしょうがないぞと言われたところで、それらの人たちは、それだけの説明では納得できないと思ひます。だから、そういう点は、明日も一度、具体的な想定計画を作つていただいて、できましたらそこへ大きな図でも張つて、それについて具体的にわかりやすく説明していただきたい。今度私たちが関係住民から説明を求められても、君たちはちつとも損はしてないのだ、君たちに迷惑かけずに改造計画というものがやつていけるのだ、ということをお私たちが説明できるよ

うに、一つあなた方から解説をしていただきたいと思ひますので、その点お願いしたいと思います。

○石川委員 関連して、今盛んに具体的な問題について質疑応答があつたわけですが、どうも、聞いていればいけるほど混乱してしまつて、私の頭が弱いのかどうか知りませんが、非常にわかりにくい。具体的な説明をします場合に、この図面で言いますと、道路にかかった家がこのうち三軒と仮定しまして、借地と、借家と、自分の土地建物に住んでいる。また、裏宅地の方で新しい建物に移るのが、借地と、借家と、自分の土地建物という三軒になつておられる。こういう三軒が、新しいうちに移つた場合にどういふ計算になるかということ、具体的な数字を出して御説明を願ふと、非常にわかり

ます。

ます。

ます。

いいのじゃないかと思うのです。それができないくらいなら、とてもあとの施行はできないと思うので、具体的な数字でわかりやすく説明してもらいたい。

もう一つは、この店は除去しなければならぬということ、休業になりませぬ。その休業補償の具体的な措置ということ。

この二つをわかりやすく数字で説明願いたい。そうでないと、幾ら聞いても、ちよつとわかりにくいと思うのです。

○關盛政府委員 いろいろお話がございましたが、最初にもちよつとお断わりしておかなければならぬと思ひますのは、たゞいまの資料の問題につきましても、内容的に御説明申し上げますが、この仕事は、関係権利者の従前の環境と見合つてどのようなことになるかという、個々の生活の本拠の実体の移り変わりについての論争が、今ここで御質問の中心になつたわけでございます。本来この仕事は、公共施設の整備と市街地の高度利用をはかる都市計画事業としての新しい市街地改造事業でございます。そういう一つの大きな旗を立てまして仕事を進めていくわけでございますから、そのような場所におきましては、関係権利者の権利も非常に錯綜しておりますと同時に、また、このような事業を行なわなければならぬ地域における関係住民というのは、その地域に居住するということについて、その土地以外の部分には住めないという、その土地の必要性を痛感しておられる方々の地域でございます。しかも、非常に密集しておる。こういう公益的な立場で困難な仕事を突

施するわけでございますが、それだけに、関係権利者の権利を、いかに従前の形を尊重して新しい町作りに移し変えをするかということに重点があるわけでございます。従ひまして、その立て方で規律をいたしておりますので、結果として、従前の関係権利者の権利に相応した補償金の額に見合つた建築物等を給付するという格好と、各個人の補償対策が現物補償という形で講ぜられる。こういうところを結果としてねらつておるのが、実はみそなんです。

○關盛政府委員 いろいろお話がございましたが、最初のちよつとお断わりしておかなければならぬと思ひますのは、たゞいまの資料の問題につきましても、内容的に御説明申し上げますが、この仕事は、関係権利者の従前の環境と見合つてどのようなことになるかという、個々の生活の本拠の実体の移り変わりについての論争が、今ここで御質問の中心になつたわけでございます。本来この仕事は、公共施設の整備と市街地の高度利用をはかる都市計画事業としての新しい市街地改造事業でございます。そういう一つの大きな旗を立てまして仕事を進めていくわけでございますから、そのような場所におきましては、関係権利者の権利も非常に錯綜しておりますと同時に、また、このような事業を行なわなければならぬ地域における関係住民というのは、その地域に居住するということについて、その土地以外の部分には住めないという、その土地の必要性を痛感しておられる方々の地域でございます。しかも、非常に密集しておる。こういう公益的な立場で困難な仕事を突

を申し上げなければならぬと思つておりますので、そのような準備をいたしたいと思つておられます。石川先生のお尋ねの休業補償の問題、これはできるだけ営業を続けながら、この市街地改造事業ででき上がる建物に移つてもらう、こういうやり方が、工事の段取りとして一番必要なことだとわれわれ考へております。現実には、事業施行予定の地区の関係の公共団体において準備をいたしておりますのは、裏宅地の方の人たちなんかは、割方、住宅等があります場合におきましては、仮住居という一つのものを作りまして、東京の場合でございますと放射四号線内に一つの集約的な建造物を作つておられますが、そういうところにはしばらく移つてもらつて、裏側から逐次建築物をやつていく。裏側は早く新しい建築物に入れる。前の人はおくれるけれども、現実には営業を閉鎖するということにはなるべく少なくて済む。しかしながら、真に営業を閉鎖しました間におきましては、もとより休業補償金を支払うということになりますけれども、事実上の営業とか居住につきましましては、改造事業を片方に進めながら、そして新しくでき上がる建物に移りやすいような段取りにしてい

く。こういう段取りの工夫を、工事の実施について考慮しながらやつていくということをお考へたいと思つております。これは場所等につきましても、そういうものも場所等も考へられるところもございまして、そういう万全の注意を払つて進めていくという考へ方でございます。

○山中(日)委員 たいだいまの岡本委員の質問に関連いたしまして、二、三お尋ねいたしたいのであります。

第一は、今度の法律のみそというものは、従来の土地収用法と違ひまして、土地を失つた者あるいは借地権を失つた者に対しては、金でなしに、施設建築物の一部を譲与することによつて、被害者の損害をできるだけ軽くしていく、こういうことが今度の法律の特色だと思つております。その場合に問題になりますのは、土地の所有権者と、その土地を借りてその土地の上に建物を所有しているいわゆる借地権者、この両方ともが施設した建築物の譲渡を請求することができるようになつておるわけです。その場合に、施設建築物の申し出の箇所と、それから、従来土地借地権者が賃借しておつた場所を要求する。その箇所というのが競合する場合があります。そういう競合した場合に、一体土地所有権者の申し出と、賃借権者の申し出に対して、どういふふうに調整していくか。こういう点をちよつとお尋ねしておきたいと思ひます。

なるという考へ方で、法律の条文ができておるわけでございます。従つて、土地を利用しておる人、借地権を持つて営業をやつておる人、これの現実の姿が営業をやつておるといふ利用状況であり、位置である。それにふさわしい場所をまた新しい建物でもらうべきだ、こういう形でございます。やはり従前の土地の所有権者は、土地は持つておりますけれども、現実にはその土地の利用というものは、借地権を設定いたしておりまして、一種のそこの地という形になつておるわけでございます。まず土地の所有権者としては、土地を貸し与えておるといふ形の利用でございます。それから、同一目的のために当該土地の部分に全面的に借地権を設定しておつたという場合におきましては、新しくでき上がる建物に余裕のない場合におきましては、従前の借地権者の方の土地の利用状況が、店舗等につきましましてはまず優先とする、こういう考へ方にならうと思ひます。現実の運用をいたしましては、譲り受け権者の要望をできるだけ開きたいという形を以ていたしておりますけれども、せり合つてきたときには、そういう形に法律の条文がなると思ひます。

○關盛政府委員 お尋ねの通り、所有権者も借地権者も、一個の建築物の床面積と土地の共有部分を譲り受ける請求権を持つております。従つて、その配分の問題につきましましては、管理処分計画におきまして規程すべき重要な事項でございます。従つて、従前の権利者間の相互に不均衡のないようにしなければいかぬということでございます。この二十五条の第二項にありますが、それが一つの相互間における原則でございます。それが、その場合において考慮すべき問題は、やはり土地なり、その当該地域内のいわゆる利用状況が根本に

○山中(日)委員 たいだいまの岡本委員の質問に関連いたしまして、二、三お尋ねいたしたいのであります。

第一は、今度の法律のみそというものは、従来の土地収用法と違ひまして、土地を失つた者あるいは借地権を失つた者に対しては、金でなしに、施設建築物の一部を譲与することによつて、被害者の損害をできるだけ軽くしていく、こういうことが今度の法律の特色だと思つております。その場合に問題になりますのは、土地の所有権者と、その土地を借りてその土地の上に建物を所有しているいわゆる借地権者、この両方ともが施設した建築物の譲渡を請求することができるようになつておるわけです。その場合に、施設建築物の申し出の箇所と、それから、従来土地借地権者が賃借しておつた場所を要求する。その箇所というのが競合する場合があります。そういう競合した場合に、一体土地所有権者の申し出と、賃借権者の申し出に対して、どういふふうに調整していくか。こういう点をちよつとお尋ねしておきたいと思ひます。

○關盛政府委員 お尋ねの通り、所有権者も借地権者も、一個の建築物の床面積と土地の共有部分を譲り受ける請求権を持つております。従つて、その配分の問題につきましましては、管理処分計画におきまして規程すべき重要な事項でございます。従つて、従前の権利者間の相互に不均衡のないようにしなければいかぬということでございます。この二十五条の第二項にありますが、それが一つの相互間における原則でございます。それが、その場合において考慮すべき問題は、やはり土地なり、その当該地域内のいわゆる利用状況が根本に

産を取得するというのができるという事になりますと、その不動産の一部を強く要求するというのが出てくると思うのです。そういつたことから、この調整というのは非常にむずかしくなってくるんじゃないかと思ひますので、お尋ねしたんですが、この調整をするのは審査委員でできるんですか。

○關盛政府委員 この管理処分計画は、施行者がその案を定めまして、その審査委員の同意を得なければならぬ、こういうことになっておりません。従って、その審査委員自身が相当な人を選ぶことになっておりますので、適正な管理処分計画ができることを審査委員の制度によって確保しよう、こういう考え方でございます。

○山中(日)委員 そうすると、その審査委員の裁定というのではなくて、施行者が同意を得てやるということだけのこと、審査委員はそのことに關しては決定権はないわけなんですな。つまり、そういう場合には、利用關係から見ても借地権者にその場所を与うべきだ、こういうことについての審査委員の決定権というものはないわけですか。

○關盛政府委員 決定するのは施行者が決定するわけですが、審査委員の同意がなければ決定はできない、こういうことになっております。

○山中(日)委員 それからもう一つは、物上代位の問題であります。この物上代位の關係は、この法律だけでなしに、いろいろなこういつた關係の法律には出てくる問題です。特に今度の場合は、担保物権の対象となつておりました土地あるいは建物が消滅した場合

合には、従来でありますと、その消滅した対償、つまり金に担保物権は物上代位するということと済んだと思うのですが、今度は、その金のかわりには、この法律によつて、担保物権が及ぶと、担保物権は、新しい施設物に對しては、担保物権は全然及ばないのかどうか。この法律を見ますと、この担保物権者の権利は、この施設物の一部を要求することのできる権利に對して及ぶという書き方になっておりますが、この三十二條の「給付を受ける権利」に担保物権が及ぶというのは、一体どういうことを意味するのですか。

○關盛政府委員 これは、今お尋ねのように、施行者が担保物権者に給付すべき建物の譲り受け権というものが新しく設定されるわけでございますが、従前の關係権利者の権利が契約または取用によりまして消滅した担保物権というものが、三十一條の三項によつて消滅する。そのときに、しかしながら譲り受け権という債権を新たに關係権利者が取得いたしますので、その譲り受け権をしてこの法律による債権に物上代位をして、こういうわけでございます。それが三十二條の規定でございます。

○山中(日)委員 そこがわからない。従来のように、土地がなくなつて、そのかわりに金がかかる、そのくる金に對して優先的に権利を行なうというのならばわかるのですけれども、建物を譲り受け権に担保物権が及ぶというのは、一体どういうことなのか、その不動産そのものには担保物権は及ばないが、譲り受け権に担保物権が移ると

いうのはどういうことか。金でもない。対償を請求する。その金銭給付を受ける権利について担保物権が優先的に他の債権者を排除して弁済を受けられるのなら、話はわかるのですけれども、その施設の一部を譲り受け権に担保物権が及ぶというのは、どういふことを意味するの。それがわからないのです。

○關盛政府委員 これは要するに、譲り受け権という債権でございますから債権といひましても、担保物権に入つておつた家屋が焼けた場合に債権者が火災保険金に物上代位をすると同じように、施行者から一定の期限までの請求付してもらつた一定の期限までの請求権。それに担保物権が及んでいふというのでありまして、これはそのこと自体で御理解をお願いしたいと思ふのです。なぜ、こういうことにしたかということについての説明を申し上げなければならぬかとも思ひますけれども、それがおかしな意味なのでございますか。

○山中(日)委員 聞く理由は、もう一ぺんあとで大事なことは聞きますけれども、今聞きたいのは、ただ、その給付を受ける権利に担保物権が物上代位するといふだけでは、担保物権者は、何によつて、どういふことでその担保物権の満足を得ることができるといふのか、いわば弁済を受けることができるのか。そこがわからない。

なぜ、私がこういうことを聞くかといふこと、こういうことなんです。つまり、今度の法律では、市街地改造によつて従来の建物はなくなるわけですから、そうすると、原則からいへば、担保物権は消滅したわけですから、担保

権も消滅してしまふ。ところが、今度の法律では、そのかわりに別な建物がまたくるわけなんです。けれども、その建物は担保物権は及ばないわけだ。ところで、この法律から見ますと、建物の所有者、つまり賃借権者が施設物の一部を譲り受け権があるわけですから、その担保物権の方を弁済しないと、結局譲り受けの申し出は撤回したものとみなすということになっていふ。ですから、建物を担保に入れて、そして土地を借りておつた人が、この法律によつて施設物の一部を譲り受け権の場合には、とにかく前の建物はなくなつてしまつたのですから、担保物権は、債権の弁済期限が当然到来します。そうすると、その施設施行者から受ける金を優先的に持つていつてしまふ。それを扱わないといふと、今度は施設物譲り受けを要求する。その譲り受け権者は撤回したものとみなされまふから、結局金は一ぺんに債権者に取られてしまふ。また建物は自分には、はいれない。こういう結果になることを私はおそれるわけなんです。ですから、私の考えでは、そういう場合には、やはり新しい建物にも担保物権が及ぶということになれば、担保物権も、弁済期はまだ先であれば、その新しい施設物の担保に基づいて債権は保存されるであろうし、また債権者は、譲り受けられた施設物に担保物権がつくことによつて、順次弁済期までに弁済していけばいい。

○關盛政府委員 この三十一條の第三項の規定の、契約等によつて取得されたときにも担保物権が消滅するというのが、民法の特則でございます。そのかわりに、今御質問のような、三十二條によつて譲り受け権にいわゆる物上代位をしていくという形にいたしましたのでございます。これは、この事業の実施ということから見まして、施行者の立場からいいますと、どうしてもそういう担保物権に基づく権利が行使されるということがないようにするためには、施行者が担保物権を全部消滅さす。それからまた、担保物権の側から考えましても、スムーズにこの仕事が進んでいくということによつて、また同時に、この事業は、従前の土地、家屋等よりはもっと安定したところの、堅固な、市街地改造事業による建築物ができるわけでございますから、担保物権といたしましては相当なものになるわけでございますから、担保物権の調整との關係におきましても、この事業を実施する直前にこういうことを清掃するよりは、むしろ新しくでき上

ことになりますと、結局そういう債務者が、借金は一ぺんに扱つてしまふなければ施設物の権利はないということになるおそれがあると思ふ。その点を聞いていられるわけなんです。

ことになりますと、結局そういう債務者が、借金は一ぺんに扱つてしまふなければ施設物の権利はないということになるおそれがあると思ふ。その点を聞いていられるわけなんです。

○關盛政府委員 この三十一條の第三項の規定の、契約等によつて取得されたときにも担保物権が消滅するというのが、民法の特則でございます。そのかわりに、今御質問のような、三十二條によつて譲り受け権にいわゆる物上代位をしていくという形にいたしましたのでございます。これは、この事業の実施ということから見まして、施行者の立場からいいますと、どうしてもそういう担保物権に基づく権利が行使されるということがないようにするためには、施行者が担保物権を全部消滅さす。それからまた、担保物権の側から考えましても、スムーズにこの仕事が進んでいくということによつて、また同時に、この事業は、従前の土地、家屋等よりはもっと安定したところの、堅固な、市街地改造事業による建築物ができるわけでございますから、担保物権といたしましては相当なものになるわけでございますから、担保物権の調整との關係におきましても、この事業を実施する直前にこういうことを清掃するよりは、むしろ新しくでき上

いいのではないかと、物上代位という制度をとりまして、管理処分計画を、最後に始末をいたしますときに、担保物権者と譲り受け権者の合意というところを持つていつたわけでございます。

そこで、この全体の考え方といたしましては、新しくでき上がる建物の部分譲り受ける権利に物上代位しておりました担保物権の消滅に關する合意が、關係の権利者間において話ごととのいまずれば、この法律のように、譲り受け権を持っておる人が新建築物の部分に入居するわけでございます。權利を取得するわけでございます。しかし、合意が成立しないというところを今お尋ねがあったわけでございますが、この場合におきましては、御説のように、申し出の撤回があったものだという事になります。これは、通常の場合におきましては、先ほど申しましたように、譲り受け権者が取得するところの建物は、市街地改造事業によつて、従前よりはもつと担保価値のりつぱなもののでき上がりますので、担保権者、いわゆる債権者の立場からいへば、担保の価値については十分であろう。だから、合意が成立することが当然であろう。こういう考え方で、これができておるわけでございますが、万が一にも、そういう合意が得られないという場合におきましては、その部分は施行者が処分できる保留部分ということになるわけでございます。譲り受け権者がなくなるわけでございますから、工事完了後において譲り受け権者のない部分ができるわけでございます。これは施行者のものになるわけです。そこで、管理処分計画の際にも、そういう譲り受け権者が、この仕事の完了の直前に譲り受け権を喪失するということになってくるような場合におきましては、施行者が取得する部分を受け取るか、あるいは貸貸するようにするか、このいずれかの方法を

とりまして、従前の關係権利者が、担保権を新しい建物に設定する合意が得られなかった場合における地位確保するようにしたい。その保留部分は、既存のいずれの關係権利者についても影響のない部分でございまして、施行者がそういう人に賃貸または譲渡できるといふ形に省令の基準を定めることによつて解決をする。こういうふうにならぬかと考えておるわけであります。

○山中(日)委員 合意ができればまことに、道路側に店舗を張つておつて、自分が建物を所有しておつて、その建物を担保にお金を借りて営業をしておつた人が、今度はこの法律のために担保権者の担保権を消滅させなければならぬ、払わなければならぬ。そうすると、その場所でもた引き續いて商売をしようと思つても、今度それを払わなければ、そこへはいれない。保留部分なんて、どこへ行くかわからないでしよう。三階へ行くかどこへ行くかわからないと思つて、従つて、そういう場合に、その人はこの法律によつて、従来ならば三年先に弁済期のある貸し金が、担保物権の消滅によつて弁済期が到来して、その対償として弁済金から弁済を受ける。債権者はすぐ金が入つた方がいいですから、必ずそれに強い権利を主張してきますよ。また、施行者はその金を供託するでしょう。供託金から持つていってしまふ。そうしますと、結局その人は、入居することはできないということになるので、給付を受ける権利というものがどういう権利なのか。担保権者が物上代位をする、その譲り受け希望者が施設建築物の一部に対する権利に物上代位

をするという意味がはっきりしないから、こういう場合に困るのです。つまり、私の言うのは、この新しい建築物に担保権がそのまま移つていくという考え方なら、これはよく理解ができるのです。またもう一つは、担保権は消滅してしまつたのだから、話し合ひがつかなければだめなんだと言つてしまえばそれまでなんです。ただそこに中間に、その譲渡申出者の申し出る給付を受ける権利に担保権者が物上代位をするというから、一体どういふ担保権者がその権利を取得するのか。そこが理解できないから、むずかしくなつておると思つて、そこを一つ説明してもらいたいと思つておる。

○關盛政府委員 これは、賃借人の場合と明らかに違つております。ですから、担保権といふものは、従前の対象物に乗つておつた担保権の客体が、土地等の取得によつて施行者が取得しますから、こわされていくわけでございまして、全然違つた形になつてしまふので、これは消滅させるという事で譲り受け権に物上代位をなつたわけでございます。

そこで、今御心配の点は、四十一條の条文の場所でございます。これは、この建築施設整備事業というものが完了いたしました場合において、その工事の完了の公告の日までにその担保権者と、それから新たな建物を取得することになる譲り受け権者が、その債権債務について履行期の到来したものであるか、あるいはまた新しい建築物に担保権を設定するといふことの合意に、取得の行為をからかしておるわけでございます。ですか

ら、合意がなければ撤回したものとみなして、施行者はお金を供託することによつて、そのお金が担保権者の債権の担保になる、こういう形に始末したものでございまして。今お尋ねの点は、そのような従前の譲り受け権者は、保留床と言つておつたつて、とんでもないところかもしれないとお話でございますが、これはもうすでに工事完了の直前の段階までございまして、もうその管理処分計画で、譲り受け権者である担保権者、いわゆる担保物権を設定されておる人であつても、その譲り受け権者の譲り受け部分といふものはきまつておるわけでございまして。従つて、その人がその部分を取得することができなくなつても、商売なら商売している部分に、一階なら一階にその床面積が入つておるわけですから、ほかの人にそれが行きようがないわけでございまして。ですから、その部分は、施行者からさらに譲り受けられる人のある人であれば譲り受けられるし、それからまた、譲り受けられない人は、それを施行者が賃貸します。こういう方式をとることによつて、従前の譲り受け権者の地位を場所的に明らかに確保してあげるようにしたい、またできる。こういうわけでございまして。

○山中(日)委員 そうしますと、結局こういうことですか。その債務者は、結局新しくできた建物の一部を譲り受ける申し出ができる権利があるわけですが、その権利に担保権者が物上代位をするといふことは、言いかえれば、結局その新しい施設物には担保権は及ばないのだ。ただ、その給付を受ける権利となりますと、結局金という

ことになるのじゃないですか。貸し金は、対償金に担保権が代位して、その譲り受ける金から担保権者は優先弁済を受けるということになつてしまふ。そうでもないということになれば、その譲り受け申し出権者が新しい建物を譲り受けをする権利に担保権が代位するといふことだけでは、何のことかわからないのですよ。実際にどういふことなのか。つまり、家が焼けて、保険に入つておつた金が入る、それはわかるのです。そうではなしに、その新しい建物を譲り受ける権利に担保権者が物上代位するといふことは、結果的にどういふことをいふのか。金で弁済を受けるといふことではなければ、建物にも担保権が及ばないんだということになれば、一体それは何だということになるのです。それがはっきりしませんから、先ほど申し上げたように、保留分は別としても、結局その人は金を払わなければ、その新しい施設には、はいれないという結果になるわけですね。そうなるでしょう。そうすると、私は非常に困つたことになるのじゃないかと思つて、給付を受ける権利に代位するといふことは、一体何をいふのか。これがはっきりしませんが、大へんです。

○關盛政府委員 物上代位しておるのは、譲り受け権に物上代位しておるわけでございまして、これのものになつておりました債権債務の契約におきまして、債権の弁済期限が建築物の完成途上において到来したという場合におきましては、その債権者は優先弁済を受けるという形になるわけでございまして。換金をいたしますれば、譲り受け権はいつでも換換できるわけでござ

いますから、優先弁済を受ける。こういふ形になるわけでございますから、そういう意味におきまして、この物上代位というものは、あたかも火災保険金の代位と実質上は変わらないといふふうに考へるべきものだと思います。それで、合意が成立するという場合は、今度新しくできる建物にさらに担保権を設定する、こういう合意であります。ですから、従前の建物に存しておいた担保権というものは、一応権利の取得によって消滅せしめるといふ形をとっておるわけでございます。

○山中(日)委員 そうしますと、結局は先ほど聞いたように、物上代位というのは火災保険金のように、その担保物権の消滅にかわってくる金銭的な給付にその担保権が代位して、それから優先弁済を受けるということであつて、そのことを給付を受ける権利、こういうふうな結局解釈していいわけですね。

○吉兼説明員 ちょっと補足して申し上げます。担保物権の処置につきましては立法上いろいろ問題がございます。考へ方が二つあったのでございませぬ。

一つは、いろいろ御指摘がございましたように、これらの担保権者と債務者だけの問題にして、施行者が土地を買取る場合に、そういう担保が入っている場合は債務の弁済をなさず、弁済して更地にしてから、債権者と土地収用または買収によって契約する土地を施行者が取得するという考へ方、一応これは素朴な考へ方でございます。この考へ方につきましては、そういう前提でこの法律を立てますと、非常に債務者が過酷な経済的負担を、

この事業のために一時的に負わなければならない。従つて、どつちみち等価交換で新しい建物なり不動産をもらうことになるのに、まだ債務の履行期が到来していない前において、そういう借金を返さなければならぬという経済的負担をいられる。そのことが、ひいてはこの事業の円滑な実施上問題があるということにつきまして、いろいろ意見があります。担保権者も保護しなければならぬ、債務者も何とか保護しなければならぬ、ということから、担保権者としましては、普通の債務者が土地建物を売り払う場合でなくて、この事業によって新しく不動産をもらうわけでありまして、要するに担保価値としては変わらないのだから、その事業の着手前において、一次的なそういう紛争を起さないように、うまく両者の権利が調整されて、この事業に乗つかつていよう方法はないものだろうかということ、まず考へられたわけでありませぬ。

そういう乗つけていく場合の方法としまして、先ほど先生からお話のありました、この事業によって施設建築物を譲り受け権者が取得する場合に、それに担保権者が物上代位してくれば、ストレートに担保権が乗り移つていっていいのじゃないか、そういう制度も考へていっていいのじゃないかというところが、まず考へられるわけでありませぬ。これは、常識的には非常におかしくないものであつて、けっこうなことなんでしょう。その他法務省の民事局の意見等も十分、中で検討してもらつたのでございませぬが、やはり立法技術上、新たな施設建築物に従前の土地建物にある担保

権がストレートに乗り移つていくといふことは、非常にむずかしい。たとえ申しますと、共同抵当に入つておると、順位の問題がございまして、そういう調整が立法技術上非常にむずかしいといふことに、結論としてなつたのでございませぬ。

そこで、両者の折衷案みたいな考へ方、現在の制度が生まれてきたわけでありませぬ。折衷案でありませぬから、非常に中途半端であるといふ御批判もあろうかと思ひますけれども、こういう制度を設けない場合よりは、こういうことによつてつないでいませぬと、建物ができ上がりますと、担保権者としても、すでに譲り受け権者が建物をもらうということが目に見えておるといふ場合には、債務の履行期がきておる場合は別ですが、きていない場合は、あなたのもう新しい建物に抵当権を新たに設定しようという話し合いも容易に行なわれることでありませぬ。つまり、事実上そういうふうな問題がうまく片づいていくのじゃないか、こういうことではないかと思ひます。

(瀬戸山委員長代理退席、委員長着席)
確かに不満な点もあろうかと思ひます。いろいろな立法技術上の問題がありませぬ。その辺に妥協したのが事実なんでしょう。ございませぬ。

○山中(日)委員 御苦心のほどはよく了解できましたが、結局は先ほど申し上げたように、新しく施設を譲り受けようという人は非常に迷惑をこうむることになりはせぬか、ということをお尋ねしてお尋ねしてお尋ねしては、この法律によりませぬ。これは議論になりませぬから、こ

れでやめませぬ。私の考へは、今度の法律は今までにない、こういうた金銭給付にかえて当然物上代位ができるということが、従来の取用法とは違つた観念でございませぬ。お話しした通り、民法の原則は、抵当物権が消滅すれば一時消滅する、それにかわるべきものに物上代位する、という原則は生かしていいと思ひます。金銭給付でない、対償にかえて物を渡すという場合には、特別法として、その場合においては新しい施設物に対して抵当権が及ぶといふふうにするにございませぬ。それから担保権者も助かる。こういうふうになるのじゃないかと考へておられますが、この点は議論になりませぬから、この程度にしとておきます。

それからもう一点は、第十三条の規定です。これは結局、計画を立てた土地の中にじやま物があつてはいけなから、そういうじやま物を建ててはいかぬ、建てる場合は許可を得る、こういう趣旨の規定であります。この障害になるおそれがないのに許可をしないか、建てる場合、それに対して異議の申し立てができるのかどうか、その点がこの法律で、はっきりしておらないのでございませぬ。つまり、許可を得なければならぬといふことになつておる。ところが、それを許可しないという場合に、申請した者を救う道はないわけなんでしょう。それはどうなつていませぬ。

○關盛政府委員 この建築行為等の制限に関する規定の事項につきましてのお尋ねでございますが、十三条の第一項の不許可の決定に対しましては、この法律によりませぬ。

願をすることができるといふことにいたしておるわけでありませぬ。この異議申し立ての制度につきましては、いろいろ検討いたしましたのでございませぬが、不許可の決定に対する異議の申し立てを認めておられない制度につきましては、昨年制定された住宅地区改良法の例もありました。これはむしろ訴願にやつた方が適當じゃないか、こういうことで、訴願によつてその場合の措置を解決するといふ形にいたしたわけでありませぬ。

○山中(日)委員 そうしますと、私はまずまず疑問になるのです。第六十三條によりますと、その障害物を除けたい除去命令が出たときはそれに対して異議の申し立てができることになつておつて、命令が出る前に許可してくれと願つたけれども許可しなかつた場合は、異議の申し立てができなかつた。訴願の方に回してしまふ。そして、除去命令が出たときに異議の申し立てができるのだといふのは、私はおかしくないか、建てる場合、許可を得るの、規定だと思つておる。しかも、これは異議の申し立てという手續を経ないで、いきなり訴願に持つていけるのかどうかといふことも問題です。かりに訴願に持つていくとしても、この法律の建前からいけば、六十三條では障害物を除けたい命令が出たときに異議の申し立てができる。その前に、こへ建てることを許可してくれといつたのに対して不許可のときには異議の申し立てができなから、それを除けたいといふのは、ちょっとおかしいのじゃないかと思つておる。その点はどうか。

○關盛政府委員 除けといつたような

直接的な行為を命ずるような場合には、この裁定につきましてはやはり異議の申し立てという制度をまず直接とらした方が現地の人に対してはいいのじゃないか。こういうことで、異議の申し立てを追加したしておるわけでございます。

○山中(日)委員 そうしますと、その計画された土地の中に、障害にならないと思つてある一つの臨時のものを建てようといつて許可を求めたときに、これに対して不許可にした。それに対して、異議の申し立てということがおつて、異議の申し立てというものがおつて、今度それがじゃまになるから除けて今度命令が出たときに、初めて異議の申し立てができる。こういうのはおかしいじゃないですか。つまり、臨時のものを障害になりはしないから建てよう、そのときには、計画された土地の中ですら、必ず許可を得なければならぬ。これはそうだと思つたのです。これを許可しないといつたときには、もう訴願の方に持つていつてしまつて、そして、今度はじゃまになるから、その建つてあるやつを取り除けといつたときに初めて異議の申し立てができるという事は、おかしくないですか。

○關盛政府委員 これはいろいろな立て方があるのかと思ひますけれども、この六十三条の場合におきましては、建築制限の違反でありますとか、あるいは物件の移転命令、こういうふうな直接的な場合につきましては、関係の裁定を受けた人に対するいわゆる救済の道といたしまして、そういう場合には一応そういうことを命じたところへ文句を言うというのが一番直接的じゃないか、まず文句を言わす機会を与えて、それから上級庁が、訴願法によつて、訴願の裁決をする段取りを講じさせた方が、一般的にはいいわけになつておりますから、そういうやり方をとる方が、この事業の性質から見ましても、また住宅地区改良法の例によりまして、適当であらう、こういうことで、この案ができておるわけでございます。

○山中(日)委員 そうしますと、すぐ訴願ができるということは、どこにあるのですか。普通は、そういう異議の申し立てをして却下されて、それに対して訴願をするというのが順序なんです。これがいきなり訴願できるという法律規定が、何かあるのですか。十三条第一項の不許可に対して直ちに訴願ができるというのは、何かそういう規定があるのですか。

○關盛政府委員 これは、訴願法の規定によりまして訴願をできる、この点は法制局とも十分打ち合わせの上で、この立法をいたしておる次第でございます。

○山中(日)委員 一応この程度にしておきます。

○加藤委員長 本日はこれにて散会いたします。

午後一時十一分散会

建設委員会議録第十九号中正誤

へし 段 行 誤 正
四一 七 基づく 係る
四三 三 基づく 係る