

第三十八回国会 建設委員會議事録 第二十四号

昭和三十六年四月二十一日(金曜日)

午前十時四十三分開議

出席委員

委員長 加藤 高蔵君

理事木村 守江君 理事佐藤虎次郎君

理事薩摩 雄次君 理事瀬戸山三男君

理事松澤 雄蔵君 理事石川 次夫君

理事山中 日露史君

出席政府委員

逢澤 寛君

大倉 三郎君

大高 康君

徳安 實蔵君

丹羽 喬四郎君

岡本 隆一君

日野 吉夫君

三宅 正一君

出席閣務大臣

建設 大臣 中村 梅吉君

建設政務次官 田村 元君

建設事務官 鬼丸 勝之君

(大臣官房長)

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 吉兼 三郎君

(計画局都市計課長)

専門員 山口 乾治君

四月二十一日

委員大高康君辞任につき、その補欠として山口好一君が議長の名で委員に選任された。

同日

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

四月二十日

一級国道改修費全額国庫負担に関する陳情書(愛知県議会議員橋本繁蔵外九名)(第六二〇号)

公営住宅不燃化のための予算措置に関する陳情書(愛知県議会議員橋本繁蔵外九名)(第六二二号)

公共用地買収補償費の適正化等に関する陳情書(松山市一番町愛媛県町村会長長末永芳朗)(第六七三三号)

災害防除の基本対策確立に関する陳情書(松山市一番町愛媛県町村会長末永芳朗)(第六七四号)

四日市市、敦賀市間道路の国道昇格に関する陳情書(長浜市議会議員片山喜三郎)(第六七五号)

雪害対策確立に関する陳情書(福井県議会議員笠羽清右衛門)(第六七六号)

公共施設の整備に関する市街地の改造に関する法律案に関する陳情書(大阪府北区曾根崎中二丁目十番地桑田政悦外二十名)(第六七八号)

特殊土より地帯災害防除及び振興臨時措置法の期限延長に関する陳情書(静岡県議会議員長崎岩崎)(第七一〇号)

昭和三十四年度の災害復旧事業を改良復旧事業として実施に関する陳情書(長崎市袋町三十三番地長崎県町

村議会議長会別当勝三)(第七二三号)

最上川上流の堤外民有地政府買上げに関する陳情書(山形県東村山郡中山町最上川上流域農地災害対策農民協議会長五十嵐秀)(第八〇四号)

首都の都市計画事業推進に関する陳情書(東京都議会議長村田宇之吉)(第八二八号)

二級国道百十二号線の舗装に関する陳情書(山形県東村山郡中山町長服部久)(第八二九号)

は本委員会に参考送付された。

本日の會議に付した案件

参考人出頭要求に関する件

測量法の一部を改正する法律案(内閣提出第一七三三号)

防災建築街区造成法案(内閣提出第一三六号)

公共施設の整備に関する市街地の改造に関する法律案(内閣提出第五九号)(予)

〇加藤委員長 これより會議を開きます。

測量法の一部を改正する法律案を議題といたします。

ただ、この機会に一言承っておきたいことは、従来の測量法ではどうい

点に一体欠陥があったのか、不都合な点があったのか、この測量法の改正の

いわるねらいとするところはどうか、う点にあるのか、という点を一つ承

ておきたいと思ひます。

〇鬼丸政府委員 現行の測量法にお

ましては、測量士に関する制度は確立

されておまして、測量の技術につ

ましては、測量士あるいは測量士補

という資格を法定いたしておいて、

技術の確保は、はかられております。

ただ、先生も御承知のように、近年公

共事業等の伸びに伴ひまして、測量事

業が相当伸びてきておいて、しかも、

その事業につきましては、民間の業者

において担当する部分が増加する大

きになってきております。そこで、単

に測量士なり測量士補という技術者の

制度だけでは不十分でございます。た

とえば技術者のほかに機械の設備あ

るいは機具を備えるというようなこと

また、測量事業を業として営む場合

に経営上の問題もございまして、こ

らの面を何らかの規制をしないでは

うっておきますと、結局測量事業そ

ものが適正に実施されないというう

らみがございます。現在いろいろ調

べておりますと、測量事業の結果が、

精度の低いものが相当出てきてお

るという事態にかんがみまして、測

量事業を業として行なう業者の規

制を法律によつて行ないまして、

測量事業の適正な運営と健全な発

達をはかつていく必

要がある。かような観点から今回の

改正案の提案を申し上げた次第で

ござい

○山中(日)委員 将来、登録されますと、その登録された測量業者の間に何か格づけのようなことがなされることがあるのかどうか。その点を最後に伺いたいと思います。

○鬼丸政府委員 この法律が成立いたしますと、大体千二百くらいの業者が登録を受けることになるかと推定されております。しかも、いずれも大臣登録一本でございまして、この千二百程度の業者を一々格づけをいたしてその経営能力等を分類するという必要は、私どもとしては、ただいまのところないと考えておりますから、格づけはいたさないつもりでございします。

○加藤委員長 岡本隆一君。

○岡本(隆)委員 この改正のねらいとするところについて、ただいま山中委員から御質問がございましたが、従来の測量法ではいろいろの弊害がある、その一つとして精度が低い場合も出てくる、というふうな御答弁でございした。

そのほかに、この測量法のねらいとするところで、従来の測量法のままではどうも弊害があると思われる点で、お気づきの点があれば、もう少し具体的に御説明を願いたいと思います。

○鬼丸政府委員 先ほど申し上げましたほかには、たとえば機械器具が非常に不備であるということのために、測量事業を請け負いまして、能率が上がらない、こういうような面も憂慮されます。

それから、全体といたしまして、測量業者は現在千二百程度おると申しましたが、これらのうちには比較的零細な業者もおりまして、こういう業者については、事業の伸びとともに、無理

な受注をするというよりなことになる、測量自体がうまくいかぬのじゃないか。従いまして、特に機械器具の整備が中心でございまして、金融面の心配等も今後研究いたしまして、できるだけ考えていかなければならぬ。そのためには、あるいは機械器具の抵当制度、あるいは測量事業を請け負いしした場合に、やはり前払い補償というよりな制度をこれに適用する。こういう問題がございまして、今回の法律改正におきまして、まず登録制度をやつて規制をいたしましてから、さらに実態を把握して、ただいま申し上げました機械抵当とか、前払い補償制度の適用を逐次考えて参りたい。ということでは、結局測量業全体の、登録された業者の健全な発達を積極的にはかかっていくという必要があるのじゃないか、こういう面もございまして、単なる消極的な規制という趣旨だけではございせん。

○岡本(隆)委員 千二百人おそろく登録を受けるであろうという先ほどの御説明でございしました。私、しろうとで、一向こういうことには暗いのでありますけれども、従来から、たとえて言へば、工務店とかいうような名前でもって土地の登記をしたりする場合に、面積をはかつたりします小さな測量会社もございする。そういうものに入るのございししょうか。あるいは、それらはまた別なものでございししょうか。

○鬼丸政府委員 ただいま御指摘のような、個人の宅地を測量する、あるいは小さな私道のようなものの一部を測量する、こういうようなものは、今回の登録の対象に考えておりません。こういうものは、主として土地家屋調査士が営業としてやっております。これは対象外にいたしております。そういう個人業者がそのほかに千二百ぐらゐるというふうに推定いたしております。

○岡本(隆)委員 そういたしますと、今度の改正法にいうところの「公共測量以外の測量」という言葉がございすね、それには該当しないのでしょうか。私はやはり、そういう小業者といえども、すべての測量業務の正確を期するために、こういうふうな意味におけるところの測量業、あるいは測量業者というふうな考え方で考えなければならぬのじゃないか。また、そういうふうな人も、いずれはだんだん測量的な仕事で自分の事業を広げていって、一般の測量にも入って行くと思うのであります。その点はどうなりますのでししょうか。

○鬼丸政府委員 登録を受けた測量業者でなければ請け負うことのできないという測量は、この法律の第四条の基本測量、法律第五条の公共測量、それと第六条の基本測量及び公共測量以外の測量ということになっております。ただいまお話しした軽微なものは除かれております。従つて、それは法律の第五条と第六条にそれぞれございしますが、「小道路若しくは建物のため等の局部的測量又は高度の精度を必要としない測量で政令で定めるものを除く。」というのが第六条にございします。

の登録を受けなくてもやれる、こういうふうなことを考えております。

○岡本(隆)委員 そうすると、そういうふうな小さなものは政令でもって、はずしてある、こういうことなんですか。そういう意味に理解すればいいのですか。

○鬼丸政府委員 お尋ねの通りでございします。

○岡本(隆)委員 きょうの新聞に偶然「空から宅地さがし」というふうな記事が出ておりました。こういうこともやはり測量業の仕事の範囲に属するのでしょうか。

○鬼丸政府委員 ただいまお尋ねのような航空測量も、この法律上の測量に入ります。

○岡本(隆)委員 先ほどの質問にもあつたのでございしますが、測量業者がトンネル機関になつてはいけない。その意味はよくわかります。

それでは今度は、一つの大きなものをまとまつて請け負ひまして、それをかりに三人なら三人の業者に三つに分割して請け負ひしてしまつたというふうなときにも、それはやはりトンネル機関になつておると思ふのであります。この法律では、そういうことは禁止しておらないように思ひますが、それはどうなりますか。

○鬼丸政府委員 先ほどお答え申し上げました一括下請負の禁止は、一括してある業者に――丸投げといつておられますが――請け負わせる場合を禁止しておりますので、部分的に請け負わせることは差しつかえないのでございします。

○岡本(隆)委員 そういうことになりましたと、先ほど官房長の言われました中間搾取をなくする意味だという御趣旨は、この法律では抜け道が大きく残されておる、こういうふうに思ふのであります。みづからが行なう測量以外のものは請け負つてはならないということであれば、官房長の言われるところのトンネル搾取を防ぐ道にはなりません。しかしながら、一括して請け負わしてはならないが、それなら二つに分けて半分ずつ二つの業者に渡したのなら、ちつともこの法律に触れないということになつたら、この規定は全く無意味にひつしものになりはしないか。こういうふうに思ふのであります。いかがでししょうか。

○鬼丸政府委員 一括して一人の人に請け負わせる場合は、元請業者は何にも関係しないというケースになります。そこで、そういう場合は完全なるトンネル機関になつてしまふのじゃないか。二人以上の下請に仕事を請け負わせる場合は、いわゆる工程管理等につきましては、やはり元請が直接これにタッチして、自分で管理するという仕事は残りますので、私どもとしては、二人以上の者に部分的に請け負わせることは禁止しない、こういうふうに考えておるのでございします。

○岡本(隆)委員 それだけでは私は、おっしゃるところのトンネル機関になることは禁止する、弊害を除くというふうな意味におけるところの規制的な効果が薄いように思ふのであります。従つて、実質的に、この法律ではそうでなくとも、やはりそういう御趣旨であれば、この法律をもう少し修正するなり、あるいはまた政令でもつてそういうふうなことができないようにしななくてはならないと思ふのであります。

しろうとの私にすら抜け道があるといふことがはつきりわかつておるような法律の改正を、どうしてやらなければならぬのか、私にはもう一つのみ込めないのでございます。もう少し、のみ込めるように御説明願いたいと思ひます。

○鬼丸政府委員 一括下請負制の禁止は、これは建設業法と全く同趣旨の同じ規定でございます。私どもの考え方は、先ほど申し上げましたように、元請業者が何ら仕事をしないというのはいけないうえに、丸投げは困る。丸投げを押えれば、それ以外の下請は請負事業の本質から考えましてやむを得ないと申します。事業そのものを円滑に施行するためには必要な場合が相当あるわけでございますから、そういうものは認める。そこで、部分下請になりますと、実際問題は工程管理を直接担当しなければいけません。あるいは一時的な金融を下請業者にしまし、あるいは機械を貸与するとか、そういう仕事を部分下請の場合には、程度の差はありますが、必ず元請業者がやっております。そこで、部分下請は差しつかえない、こういうふう

に規定されておるのでございます。○岡本(隆)委員 それから、もう一つお尋ねいたしておきたいのでございます。現在の測量事業というものの実態でございますが、どういふふうになっておりますか。現在登録を受けられるであろうと思われる測量業者が千二百人ある。その測量業者はどのような規模の経営状態にあるのか。たとえていへば、百名以上の人を使っているのが幾らあり、それからまた五十名以下が何名あり、十名以下の何名というふう

な、規模別に、大体測量事業というものがどういふ情勢の中にあるのか。しろうとの私たちには何にもわかりませんので、一つそういう点を御説明願いたいと思ひます。

○鬼丸政府委員 測量業者の現況でございますが、大体のところを申し上げます。まず、兼業、兼業というふうな関係が相当ございまして、専業別、兼業別を申し上げますと、専業とするものが三百五十軒ございまして、そのうち法人組織になっておりますものは百五十二社、あとの百九十八は個人業者になっております。

それから、兼業の関係で申し上げますと、おもに測量をやっておりますのは軒を兼業しておるものが三百七十軒。それからおもに建設業を営んで測量を片手間にやっておりますのが四百八十軒。そのほかに、こまかい測量をやりますものが、先ほど申し上げました土地家屋調査士が営んでおる兼業といしまして千二百軒ございまして、これは個人業者でございます。以上で大体二千四百が測量業者の全体の数になっております。

なお、この法人につきまして、資本あるいは出資の額からちよつと申し上げますと、百五十二社の法人のうち、一億円以上の資本を持つておりますのが二社ございまして、一千万円以上の資本の会社が十社、百万円以上一千万円未満が四十社、百万円未満の資本のものが百社、こういうわけでございます。資本的に見ますと、やはり零細な業者が多いことになっております。従業員等も、あまり多くございませんで、法人会社の大きい方で一億円以

上のものが二百五、六十人の社員を擁しております。大体ざつと申しますと、以上のような状況でございます。

○岡本(隆)委員 そうしますと、現在測量業と見られるようなものを営んでおるのが二千四百である。そうして、登録を申請するであろうというのが千二百である。それから、土地家屋調査士が千二百名おるから、一応この土地家屋調査士の千二百名というのは登録をしないであらう。登録をするのは土地家屋調査士以外の、やや規模の大きい程度のもので登録を申し込むのではないか。こういうふうな見通しのよう

に受け取れるのでございまして、土地家屋調査士で、登録をしたいというふうな意思を持ち、同時に測量士あるいは測量士補の資格を持つておるものであれば、登録を申し込めば、これは断わることはできないのではないかと申すのでありますが、その点はいかがでしようか。

○鬼丸政府委員 ただいまお尋ねのように、土地家屋調査士が測量士あるいは測量士補の資格を持つておる場合には、みづから測量業を営むものとして登録を受けて差しつかえないわけでございます。○岡本(隆)委員 そこで、一億円以上の資本金を持つておるのが二つある。その一億円以上の資本金を持つておるところの測量業者というものは、どういふ設備に一億円というふうな、非常に大きな資本を投資しておるのでしようか。少し御説明願いたいと思ひます。

○鬼丸政府委員 一億円以上の資本を持つておるこの二つの会社は、航空測量をいたしますもので、航空測量に要する写真機の一式のものを、それから航空写真から図化をいたしますその図化の機械器具、これは相当高価なものでございまして、こういうものを装備いたしております。

○岡本(隆)委員 私どもも、指導あるいは監督がやりやすいようにこういう法改正をやられることに決して反対ではございませんけれども、この法律改正でこういうふうな登録の制度が設けられますことが、やがては大資本の測量業者にその制度が便利になつて、零細業者にだんだん窮乏になつてくるというふうなことがあれば、それはかわいそうである。こういうことを懸念いたしておりますので、今後そういうことがないよう、一つ十分この法の運用をいたいただくことを特にお願ひいたしておきまして、質問を終わります。

○加藤委員長 はかに御質疑はございせんか。なければ本案について質疑はこれにて終局いたしました。

○加藤委員長 これより討論に入るのであります。討論の通告がありませんで、討論を行なわず、直ちに採決いたしたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○加藤委員長 御異議ないものと認め、そのように決しました。

○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關連する市街地の改造に關する法律案の兩案を一括議題といたします。

○瀬戸山三男君 私は、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につきまして、若干の質疑を行ないたいと思ひます。

この法案については、他の委員の皆さんから相當詳細な質疑が行なわれてきておりますので、できるだけ重複を避けまして続けたいと思ひますが、あるいはやや重複するところもあらうかとも思ひます。

に疑義を残さないという考え方から質疑を進めていきたいと思ひます。そこで、条を追うて、やや疑問と思はれる点を明らかにしていただきたい、こういうつもりで進めます。

まず、この法案の第三条、第四条。

これは「市街地の改造に關する都市計画」という項目になつていて、それぞれ、いわゆる改造計画をする場合の各種の要件をここに並べてあるわけでありまふ。そこで、この第三条及び第四条のそれぞれの要件というものは、全部この改造計画には備わらなくちゃならないのか、こういう点を一つお尋ねをいたします。

○關盛政府委員 だいたいのお尋ねは、市街地改造事業を施行すべきことを都市計画として決定することができまふ。地区の要件は、第三条一号から六号までに掲げるすべての要件を具備しておらなければ、都市計画の決定をすることができないわけでございます。かつ、その都市計画の市街地改造事業として行ないます内容は、第四条に掲げる内容を持つておるものであるということになっておりまして、その第四条に關係する引き續いての条文が、市街地改造事業の事業計画の内容に盛らるべきことである、こういうことになつておるのであります。

○瀬戸山委員 条文の書き方はさうなつておるわけでありまふ。そこで、特に私がさういふことを承つたのは、さつき申し上げましたように、これは今日の大都市を中心とした——大都市ばかりではありませんが——市街地の改造ということがきわめて必要である、そういう趣旨で立案されておるわけでありまふ。さういふふうになり

ますと、これは、やつてみなければわからぬということになるでしようけれども、非常に要件が窮屈にできておる。東京その他の大都市ではこれに當たる部面も相當にあると思ひますが、たとえば第三条の第二号の要件として、当該区域が建築基準法第四十八条第一項の用途地域にあること、という、いわゆる用途地域の指定をする制度があるわけでありまふ。さういふような要件があるということになりますと、地方の都市なんかで、さういふ都市改造の制度に従つて部分的な都市改造をしたり、公共施設と一緒に改造したり、さういふ場合も相當あるのじゃないかと思ふ。法律制度を作る場合に、予算等の關係で直ちにそれが実行されるかどうかはわかりませんが、しかし、その道を開いておく必要があるのではないかという気がいたしたのであります。さういふふうには特別な要件がある、たとえば今申し上げましたように、第二号のようなものがあると、さういふ用途地域の指定をしておられない地方都市等においては、せつかくこの制度ができて、この制度を活用するということができる場合が相當あるのじゃないか。さういふふうには、思ひますが、さういふ点については、さういふお考えをしておられますか。

○關盛政府委員 だいたい御指摘のありましたように、第三条第二号の建築基準法の用途地域の指定がある区域でなければならぬわけでございます。まして、この条文の趣旨は、おわかりの通り、土地利用の計画が確定されておるといふことを基本としておるわけでございます。従ひまして、この用途

途地域制の指定が都市計画として行なわれているというものは、非常に重要な問題になる。この法律の実施の關係から申しますと、重要な実施の要件になつておりました。現在この用途地域制の指定されております市や町は、全国で二百三十七の都市になっております。うち、市につきましては、二百二十六の市が用途地域制の指定を持っております。町で、十一の町が用途地域制の指定を行なつております。従ひまして、当面重要な都市につきましては用途地域制が行なわれているわけでございますが、これは今後の都市計画の内容の実施と相俟つて用途地域制の合理的な指定を行なつていきたい、さういふふうにお考えをしております。

○瀬戸山委員 それから、この事業を実施するについては、第二条の五号で、「政令で定める重要な道路、広場その他の公共の用に供する施設」とさういふふうになっている。道路あるいは公園、公園に類する広場、さういふものはよくわかるのであります。その他に、あるいは都市改造と申しますか、都市計画の中で下水道の計画、あるいは最近自動車交通で非常に問題が多いのであります。自動車駐車場と申しますか、さういふ意味の広場は政令で定めさういふふうになつております。第二

の五号の場合、結局都市改造をするときの公共施設は政令ということになつておりますが、これはさういふふうにお考えをしておりますか。

○關盛政府委員 「政令で定める重要な道路、広場その他の公共の用に供する施設」とありまして、この道路は幅員二十メートル以上となることに定め

られておる道路、都市計画で申しております道路をいふわけでございます。交通の状況から申しますと、一日一万台以上の交通量を考へておるような重要な幹線の道路といふことになつてまふ。それから、広場につきましても、六千平方メートル以上の駅前広場といふものを、この重要な公共施設として政令で定める考へてございませう。ただいまお尋ねの、その他の公共施設としては、もとより下水道あるいは駐車場、あるいは公園等、都市計画として都市計画法に定めておる施設がございませうけれども、現在のところ、この重要な道路、広場と申しますのは、ただいま申し上げた二つの公共施設に限つて、緊急に整備する必要があると考へたものに限つて、進めていきたい、さういふ考へ方でございます。

○瀬戸山委員 さうすると、「その他の公共の用に供する」といふのは、どういふものを予定しておられるんですか。

○關盛政府委員 この「その他の公共の用に供する施設」につきましては、現在のところ、直接予定しておるものはないのでございませう。

○瀬戸山委員 直接予定しておるものはないといつても、法律にさう書いてあるんだから、それを全然考へないで——道路、広場はあがつておりますが、もしそれを予定してなければ、道路、広場だけでいいように思ふのです。道路、広場その他の公共の用に供する、さういふふうになつておるから、この案を立てるにについては何かその他の問題があるように思ふので

す。特に自動車の駐車場なんというものは非常に必要なものじゃないか、さういふふうにお思はれるのですが、それはどう考へておられますか。

○關盛政府委員 「その他の公共の用に供する施設」につきましては、将来その緊急性の必要があるものがだんだんと出て参ると思つておりますが、ただいまのところは、道路、広場の重要施設に限つて行なうことが適當ではないかと考へております。駐車場等につきましては、これも都市計画の重要施設といつたしまして路外駐車場の整備を急いでおりますが、その駐車場の設置につきましては、道路の路下を利用する、あるいはまた公園等の公共施設の地下を利用するといふことで、路外駐車場の整備をいたしております。目下のところ、当面の公共施設として考へておるのは、道路、広場を予定しております。将来の緊急性の度合いによりまして追加せられるべきものもあろうかと考へまして「その他の公共の用に供する施設」という字を条文中規定いたしておるわけでございます。

○瀬戸山委員 それから、さつきも触れたのでありますが、これらの公共用地は、多くの場合は道路が一番關係が深いと思ひます。そこで、いわゆる都市改造事業の規模と申しますか——東京あたりはどこでも都市改造をしなければならぬような状況になつておるやうに思ふのですが、——その規模は、さういふふうにお考へておられるか。今までの質疑応答の中で、いわゆる街路区は、道路で囲まれた一団地と申しますか、さういふところだといふ御説明があつたわけでございます。道路は非常

に非常に重要なものではないか、さういふふうにお思はれるのですが、それはどう考へておられますか。

○關盛政府委員 「その他の公共の用に供する施設」につきましては、将来その緊急性の必要があるものがだんだんと出て参ると思つておりますが、ただいまのところは、道路、広場の重要施設に限つて行なうことが適當ではないかと考へております。駐車場等につきましては、これも都市計画の重要施設といつたしまして路外駐車場の整備を急いでおりますが、その駐車場の設置につきましては、道路の路下を利用する、あるいはまた公園等の公共施設の地下を利用するといふことで、路外駐車場の整備をいたしております。目下のところ、当面の公共施設として考へておるのは、道路、広場を予定しております。将来の緊急性の度合いによりまして追加せられるべきものもあろうかと考へまして「その他の公共の用に供する施設」という字を条文中規定いたしておるわけでございます。

○瀬戸山委員 それから、さつきも触れたのでありますが、これらの公共用地は、多くの場合は道路が一番關係が深いと思ひます。そこで、いわゆる都市改造事業の規模と申しますか——東京あたりはどこでも都市改造をしなければならぬような状況になつておるやうに思ふのですが、——その規模は、さういふふうにお考へておられるか。今までの質疑応答の中で、いわゆる街路区は、道路で囲まれた一団地と申しますか、さういふところだといふ御説明があつたわけでございます。道路は非常

に長い区間にわたって、いわゆる二十メートル以上でありますか、それを拡張しなければならぬ。それに応じて都市改造をしなければならぬ。こういうふうになると思うのですが、いわゆる街区ということ、ここにあげておる都市改造の計画事業の範囲は、実際問題としてどの程度に考えておられるか。これをお伺いしたい。

○關盛政府委員 市街地改造事業を施行いたします区域の範囲と申しますか、広がりでありまして、たとえば東京の場合でございますと、放射四号線というものが、四十メートルに幅をいたす都市計画の事業決定が、ごく最近に全線について行なわれております。従いまして、その沿線の状況について、いろいろ長い沿線全部というわけにも一挙に参りませんので、今かりに一、二の場所について申し上げますと、三軒茶屋のようなどころで、もし市街地改造事業をやるといたしますれば、三軒茶屋の三差路を中心といたしまして四百メートルの道路の沿線の区間が、まず道路沿いにその対象の長さを持った区間になります。背後地につきましては、今お話のごさいましたように、でさうがります地区が適正な街区ができるようにするということでございます。その街区の広がりというものは、四十メートルないし五十メートルという区画、街路によって囲まれたものが、かりに四百メートルぐらいの地域についてやるといたしますれば、六つの街区がでさう上がる。こういうふうなことになるわけでございます。あるいは大阪の駅の前に面しておられますところの地域におきましては、これは四つのブロックの街区がでさう

がる。こういうふうな関係になります。大体において、場所によりまして、道路沿いの延長幅でございまして、けれども、二百メートル程度のものが一番短い。特殊な条件のところで三百ないし四百、こういったような道路沿いというものが、一つの施行地区の想定されております規模で、従って、その中には街区が少なくとも三ないし四、六というふうな考えられる形の設計がでさう上がる。こういうふうな御理解願いたいと思ひます。

○瀬戸山委員 そういふ範囲と申しますか、区画の市街地改造事業をやる。それで、さつき私は三条で要件をお尋ねしたわけでありまして、三条の四号以外の建築物で階層を除く階数が二以下であるものの建築面積の合計が当該区域内にあるすべての建築物の建築面積の合計の三分の二をこえていないこと、こういう条件が出ております。これはどういふ計算から出てきたのか、私もどうもわかりませんが、実際の場合には、いろいろな状態になつておると思ひます。それで、こういうふうな一つの基準を定められておると思ひますが、三分の二というものは、一体どういふ計算と申しますか、めんどいいますか、どういふところからこういう条件をつけられたのか。

○關盛政府委員 ただいまお尋ねのございました第四号の、当該区域内の建築面積が非常に低層な、二階以下の木造建築物等が並んでおるというふうなことをとらえた意味は、土地の利用が効率的ではない。つまりこういう土地は、前段に御議論がなされたように、土地の利用計画がきまつてお

て、しかも、一定の高さを要求されるような建築物で高度利用を要請されておつたり、あるいは不燃建築物を建てておくべきことを要請されておる土地柄であるにもかかわらず、客観的にさういふ土地について、土地の利用が効率的ではない。しかも、不燃建築物が建つておる、木造建築物がたぐさん建つておる、ということをとらえたのでございまして、三分の二と申しましたのは、一つの効率的ではないという、大部分、二分の一というところ、さうやう三分の二というところ、さういふ効率的ではないという一つの把握の仕方、建物の状況と高さのことで把握したわけでございます。御承知のように、道路用地となる付近地の超過利用もいたすわけでございますので、この要件は客観的にきめておかなければならないということで、大部分の土地の利用が効率的ではないという意味のことを、三分の二という数字でこの条件を書いた、こういうことでございまして。

○瀬戸山委員 次は、ずっと飛びまして、第十三条についてお尋ねしてみます。この第十三条については、昨日他の委員から、岡本さんでありましたか、訴願あるいは異議の問題でいろいろお尋ねがあったやうであります。この第十三条には、今お話がありましたやうな、いわゆる市街地改造事業をやるんだ、こういうことを区域を決定いたしますと、そこに建築その他の制限をする。当然なことでありまして、さういふふうになつておる。そこで、さういふ事業をどういふふうに予定されておるかということなんです。予算の関係等によつて、事業の決

定はしたけれども、なかなか進まないということがしばしばあつては、地域の住民たちに大へん迷惑がかかることでもあります。従来、御承知のように、いわゆる都市計画、あるいは東京あたりにては戦災復興計画をして、計画はできておるが、今日までまだその実行に移されな。しかも、これと同様な制限がありまして、そこにおる人たちは建築もできない。いわゆる不燃建築物として、立体的に使おうとしても、その計画は実施されないで、それが行なわれな。非常に迷惑をこうむつて、十数年間その地域におる人だけが不利益をこうむつておる。さういふ実情は、私が申し上げなくても御承知の通りであります。

そこで、今度この市街地改造事業計画をする、そして、さういふふうな制限を加える。こんなものは、計画はしたけれども、またいつまでも実施が進まないというふうなことになるまいと、せつかくの親心が、かえつてうらまれるという格好になるおそれがないとは言えないと思ひます。事業の予算等も準備しておられるやうであります。が、一体、さういふ事業計画をしたが、どのくらいで済ませるやうな見当か。これに期限をつけるということも、それは法律ではできませんが、従来のあり方が今申し上げましたやうな事情にあるから、特にその問題について、どのくらいいめどで一つの事業計画は完成をするのだ。これは、きめるわけにいきませんけれども、考え方で、東京、大阪の話が出ましたが、あらまし大体的見当はついておると思ひますが、さういふふうに考えておられるでしよう。また、予算等につ

て、さういふふうな考えておられるか、これを一つ伺ひたい。

○關盛政府委員 確かに、お尋ねのございましたこの十三条プロポーの問題に、一般の都市計画決定と事業決定との間におきまする相当な期間的なズレから、都市計画なりその関係区域の権利制限の及ぼす影響が非常に大きいことになつておるもので、この市街地改造事業の実施にあつて行ないます第十三条の建築制限は、都市計画として市街地改造事業を施行すべき事業決定が行なわれましてからその市街地改造事業の終了の日まで、十三条の建築行為等の制限にかかる期間になります。実質上は、市街地改造事業を実施いたしますと、施行者が土地の権利を取得いたしましたし、あるいは収用いたしますので、実質的には、施行者が土地、建物を取得いたしましたので、関係の権利者のつまり権利制限ということが働く時期になります。市街地改造事業の今考えております個所につきましては、これは全体として場所はいろいろございまして、さういふ特殊な規模のものでない限りは、三年くらいの間に全部建築物を完成いたしましたとして、関係の権利者が入居できることが終わつてしまふ。さういふ状態のものにならないけれども、さういふスピードで進める計画でございまして、この建築行為の制限は、先ほど申しましたやうに、施行者がさういふ建築物を建てる前には、もとより管理処分計画で関係住民の工事の権利関係の移しかえを定めまして、工事に着手する前には、もうすでに施行者が全体の土

地権利を取得いたしますので、この関係の仕事はそういう三年じゃなくて、必要があるところから買いますけれども、一括してそういう計画を立てなければいけませんから、少なくとも二年から四年には片づけてしまわなければ、建築が全部完了いたしません。そういうことを現実にするべき性質の事業でございますからして、御趣旨のような点につきましては、この事業の実施そのものが、そういうスピード・アップしなければならぬ性質のものでありますから、一般の都市計画事業につきましても御注意につきましては、万々注意いたしますけれども、この建築制限は、さようなわけで、その期間を極力短縮すべきものであるというふうに考えております。

○瀬戸山委員 私は今の問題に触れて、むしろ現在までの都市計画事業は、その関係住民に非常に迷惑をかけておることを申し上げておるわけでありまして、どうか一つ、法律の制度は作るが、そのために関係住民に迷惑がかかるということのないように、今のこの問題については、そういうふうな善処されることを特にお願いをいたしておきます。

それから、十四条であります。これは十四条に限ったことではありますせん。この法律には、現行の土地収用法がいろいろ適用される場合があるわけでありまして、そこで、今、衆議院に提案されております今度のいわゆる土地取得の特別の制度、収用法の特例措置と申しますか、これとの関係は、一体どういうふうになることになっておりますか。たとえば今度の特別措置法によりまして、御承知のように、一定

の規模以上の道路については、それを建設するときには収用の特別措置ができるように案が立てられてあります。今お話しのように、道路については、街路について二十メートル以上のものについて、いわゆる街路事業を行なうということになるのですが、裏宅地については、これは今度の特別措置法が成立いたしましたけれども、直ちに問題になりません。これは道路の拡張、用地を取得すると同時に、裏宅地のいわゆる建築の整備をしよう、こういう建前でありまして、一部これに適用されるようにも思われるのですが、この点についてはどういふふうに解釈しておられるか。あるいは立案はどういふふうになされておるか。こういう点をお伺いしたいと思います。

○關盛政府委員 この市街地改造事業は、確かにお尋ねのように、重要な幹線街路を整備する事業がその原因となつて、裏宅地を含めた収用をいたして、新たに関係住民がその中に入る建築物等を整備いたしました。その権利を与えるわけでございます。市街地改造事業は、この法律によつて新しい事業としてでき上がったのでございまして、その中身が、公共施設の整備、建築物の整備、建築敷地の整備、この三つの事業を総合いたしましたものを市街地改造事業、こう申しておるわけでございます。従いまして、その重要な部分の中に、たゞ整備すべき公共施設が道路であつて、しかもその道路が、たゞいまお話のございましたように、公共用地の取得に関する特別措置法の一定の人口を持つておる大都市地域における交通の混雑を緩和するため整備を要する道路の幅員と全く一様

でありまして、市街地改造事業によつて土地等関係の権利を取得する方は、特別措置法によることなく、現行のこの土地収用法の規定によりまして収用をする。こういう体系で立案されておる次第でございます。

○瀬戸山委員 いずれ特別措置法はこの委員会でも審議されるわけでありまして、その問題はぜひ明らかにしておく必要がある、こういう考えからお尋ねしたのであります。

次は、第二十条に關してであります。施行者は、事業計画を定め、若しくは変更したとき、又は事業計画若しくはその変更の認可を受けたときは、その旨を公告しなければならぬ。各所に公告ということがありますが、第二十一条は、その公告があつた日から起算して三十日以内にいわゆる譲り受けの申し出をしなければならぬ、こういうふうになつております。これは一団地と申しますか、先ほど来御説明のありましたような特定の区域についてやるわけでありまして、万々そういう事態はないと思ひますが、期限を切つて権利の喪失をきめておるわけでありまして、そこで、一体、この公告というのは、どういふ方法でやられるのか。周知徹底させるためには、どういふふうな公告の方法を考えておられるか。これを一つこの際明らかにしておいていただきたい。

○關盛政府委員 たゞいまお尋ねのございました第二十条の事業計画の公告等は、現実に譲り受け希望なり、賃借り希望を申し出る権利者たる地位を与えるための重要な手続の始まる公告というこの性質を持つておりますので、関係の権利者がぜひ知らなければ

ならないわけでございますからして、この公告の方法については、地方公共団体の公報で公告いたしますことはもとより、施行地区にその旨を掲示する方法を講じまして、第二十一条の引き続いて関係権利者が譲り受けまたは賃借り希望を申し出る機会が必ず得られるように取り計らつていきたい、このことを関係の政令で定めていきたい、こういうふうに考えております。

○瀬戸山委員 第二十条のこの公告について、そういう方法は政令で定めるといふ規定は、何かこれにあるのですか。どこにありましたか。

○關盛政府委員 その政令は、この法律の第六十七条の規定によりまして、「この法律に特に定めるもののほか、この法律によりなすべき公告の方法その他この法律の実施のために必要な事項は、政令で定める。」、こうありますので、これによつて政令を定めたいといふふうに考えております。

○瀬戸山委員 どうか一つ、政令は皆さんの方で定められるのですから、地方公共団体の公報なんというのは一般住民はほとんど知らないのではありませんか、こういう重要な権利の得喪に關係のある公告でありますので、いわゆる親切によく周知徹底するよりな方法を案出されて、そして、政令で定めたい、たゞこのことを特に希望を申し上げておきます。

それから、次は第二十三条。これは第二十一条にも関連しておりますが、この第二十三条の規定というのは、前にも他の委員からお話があつたかもしれませうが、借地法や借家法との関係はどういうふうになつておるのか。たとえ

ば、改造計画に入つたところの土地を借りておる、あるいは家を賃借りをしておる、こういう人がある場合に、その借家期限が切れておれば問題ないのですけれども、借家期限が幾らか残つておる。こういう場合に、あとで譲り受けあるいは賃借りした人たちのこの借家権の期限あるいは期間といふものが、そういうものとの関係で、借地法、借家法との関係はどういふふうになつておる。一つその点を明らかにしておいていただきたいと思ひます。

○關盛政府委員 この法律全体の中に出て参ります借地権、借家権といふこの定義につきましては、第二条にありますが、借地権は借地法の規定する借家権といふふうに規定いたしております。そこで、この譲り受け希望の申し出のできる人は、土地所有者はもとより、借地権を持つておる人、それから建物を持ておる人、この三つの権利を持つておる人がそれぞれ譲り受け希望の申し出がございまして、譲り受け権を得るわけでございますから、借地権の問題は、新しい建物ができますときには、土地の所有者と借地権が分離いたしまして、一個の譲り受け権を申し出る、こういう格好になりますから、借家権が問題になるわけでございます。

借家権は、たゞいま申しましたように、借家法の定める借家権のことでございます。いま申しましたところの借家権といふものは、従前の家主さんが建物をもつたときに、そのもつた建物に借家権が設定されていく。従前の家主さんが

建物をもらわれないという場合には、施行者が作り出した建物に借家権を設定する。こういうやり方をとっておくわけでございます。従いまして、従前の借家人の地位というものは、必ず新しく賃借りできる地位を取得いたしました。問題は、新しい建物に移った場合における借家条件というものをどうするかという問題が残るのみということになります。

この借家条件につきましては、お尋ねのように、四十三条によりまして協議をいたしまして、協議がととのわないうときは、施行者が審査委員の同意を得て裁定をする、こういうわけでございまして。従って、借家法上の借家権でございますから、非常に極端な争いがあつてきまらぬという場合でも、借家法には一年未満の借家権は認めないという強行規定もございしますが、しかし、こういう問題は、新しい建物ができましたときに、新たに借家条件を相談するわけでございしますから、施行者といたしましては、できるだけこの関係当事者の借家条件の定め方について乗り出して、この借家条件をきめるのにブッシュをする役割を果たさなければいかぬと思つております。

従つて、これはあつせんという形になりますけれども、従前の賃借権の残存期間というものは、ただいまお尋ねになりましたのは、残つておる期間がある、何年できるかというところは、新しく協議するわけでありまして、残存期間というものはもとより、その裁定をする場合の重要な参考になるというふうに考へております。

○瀬戸山委員 家が新しくなるわけですから、前のものはなくなつてしま

う。そこで、賃借りの引き継ぎをするように法律ではできているわけでありまして。その際に、さつちもちよつと触れましたが、最大二十年ということに借家法などでは書いてあります。あと三年か、あるいは五年でもけっこうですというところになっておると、それはがんばるのかどうか。この法律で一応賃借り権は引き継ぐようになっておりますが、残存期間だけはやむを得ない。家主さんは、新しくその建物を得た人が、賃借りに対しても、前の古い建物の賃借期間がこれだけだから、残存期間だけは貸します、ということになるのか。新たに建つた家について、話し合いがつかぬと問題にはあつせん。話し合いがつかぬときには、どうなるのか。これは借家法の規定に従つてやる、こういうことですか。

○關盛政府委員 これは、借家法の規定に最終的にいふところを求めなければならぬ場合はいたし方ないといひました。また、借家条件の協議から裁定という手続をとりまして、できるだけこの借家条件が、施行者がこの事業を行ないましたことによつて、新しい建物に借家人の地位が安定できるような関係をいたしたいという趣旨でございします。従いまして、争ひがあつて大へんなことになつておるといふ場合の想定でお尋ねがあつたと思つておりますが、そういう最悪の事態につきましましては、残存期間といふのも一つのよりどころになるのではないかという意味で、御答弁を申し上げた次第でございします。できるだけ施行者といひましては、借家権が当事者間の協議でまざるものであるという傍観的態度でなしに、裁定といふところまで入れ

ました以上は、積極的に借家人の地位が安定できるような行政指導をいたしていきたいという趣旨のものでございします。

○瀬戸山委員 それから、ずっと先の五十三条に、各種の問題につきましまして、先ほどお話しした事業計画ごとに審査委員を作つて適正をはかる、三名以上を選任しなければならぬ、こういうふうになつておるわけでありまして、それはどういふふうに考へておられるのかといふことでございします。たとえば、先ほど東京では三軒茶屋の話し地区があるし、また、そういう事業ができてくると思ひます。そういう事業を、その事業ごとに審査委員といふものを作らなければならぬのか。その審査委員といふものは事業区域内の人を

選ぶのか。そういうことはしてないないと思ひますが、将来どういふたものの運営については疑義のないようにしておかなければいかぬと思ひますので、そういう点はどうか。

それから、審査委員が三人以上といふことになつておりますから、そのときに適宜きめるのでありまして、よくけれども、大した費用は要らぬと思ひますけれども、ある程度の審査委員に対する日当その他の経費が要ると思ひます。そういう経費は、予算上と申しま

すか、これはだれが出すのか。あるいはその事業計画全体の資金の中から審査委員の経費を払ふのか、あるいはその他いろいろ地方公共団体の別の費用からこういう審査委員の費用を出すのか。私の考へでは、理屈からいふと、事業計画そのものに關連した審査委員だから、その中から払ふのがあたりま

えのようにも思ひます。きのうも、岡本さんでありましたか。これはやつてみなければわかりませんが、あとでちよつと触れますけれども、この事業をするにいつてこで頭で考へるよう

に、あるいは紙の上に書くように、うまくいくかどうかといふことは、なかなか心配があると思ひます。従つて、せつかつくりつぱなものを作つてもらつたが、高いものを作つてもらつたのはありがた迷惑だ、といふことが起こり得ないとは断言できないと思ひます。そういうことから、できるだけあつた引き継ぐ関係住民に大きな負担をかけないといふことを一番の眼目にしなければ、せつかつくりつぱの事業が喜ばれないで、うらまれない。こういう事業を個人のためではなくて、国のためと申しま

すか、その市街全体のために、市あるいは地方公共団体全体のためにやるのでありますから、できるだけそういう個人に重圧を申しますか、迷惑のかからないようにするといふことが、この法律の運用上の大眼目であると思ひま

す。

〔委員長退席、木村(守)委員長代理着席〕

そういう意味で、小さな問題でありまして、けれども、尋ねておきたいのは、できればそういう経費をこの事業計画の中に入れてない方がよいのではないかと思ひます。そこで、政府はどういふような考へ方でこれを立案されたか、あるいは将来どういふふうになされるお考へであるか、これを確かめておきたいと思ひます。

○關盛政府委員 第五十三条の審査委員の選任すべき区域と申しますのは、市街地改造事業ごとに選任をするとい

うことになつておりますので、市街地改造事業を実施いたします区域ごとに審査委員を三名以上設置する、事業区域ごとである。従つて、東京でかりに三十六年度二カ所の市街地改造事業を実施いたしますとすれば、その一地区ごとに二カ所の区域について審査委員が置かれる、こういうことになるわけでございます。

この審査委員を施行者の選任にいたしましたのは、審査委員の仕事が、管理処分計画なり、あるいは建築物等の評価の問題なり、いろいろな点で専門的な知識を必要といたしますので、必ずしもその地区にその人を得られない場合もあるのではないかと。従つて、選任にいたしましたわけでございます。この選任の意味は、そのようなことから出たのでございしますから、必ずしも市街地改造事業の実施されます当該地区の人でなければならぬといふことはないといふ考へた法律でござい

ます。ただし、その場合におきましては、やはりその当該審査委員候補に対しては、やはりその当該審査委員候補に対しては、二つの一をこえる者の反対があつたときには選任できないといふことになつておるわけでございします。

審査委員の権限といたしましては、管理処分計画に対する同意でありますとか、あるいは借家条件の裁定の同意とか、あるいは管理処分計画の縦覧途上における意見の審査等の重要な権限を持つております。従いまして、審査委員は、これを設置いたします地方公共団体の条例でその審査委員の費用の額を定めるわけでございします。現在これに類似いたしました制度といたしま

しては、土地区画整理法に評価員という制度がございます。評価員について申し上げます。日当が大体千円程度のもを出してあるというのが、評価員の選任をいたしております地方公共団体の常例でございます。この審査委員につきましては、さらにもっといろいろな点において重要な仕事をおやりになりますので、千円ないし二千円程度が、そういう日当の一つの標準ではなからうかと考えております。何分にも、この審査委員の経費につきましては支弁の方法は、これは政令事項にならうと思っております。もしこれに對しまして他の前例を申しますれば、土地区画整理の場合におきましては、今申しました類似制度の評価員なり、あるいは審議会の経費に要する一部につきましては、土地区画整理事業費の一部として事業費の対象に、単価は低いのでございますが、行なっておりますという例等もございまして、事業計画の中に、審査委員の現実の権限を実施するに必要な経費の一部が繰り込めないということはないように思っておりますが、できるだけそのようなことで、まずわれわれ政令の段階で関係のところと相談をいたしていききたいというふうに考えておるの、今の実情でございます。

○瀬戸山委員 もう大体終わりますが、きのう閣下委員から御質問がありました。局長からいろいろお答えがありました。というは、この事業をするにについては、申し上げるまでもなく相当膨大な経費を要するわけでありまして、道路を作り、それを立体化された不燃建築物を多数作らなければなりませんので、事業の資金というものは非常に大きなものになるであろう。その

事業の資金はどういうものであるかということが、きのうの質疑応答で出ております。道路あるいは広場等の公共施設については、それぞれの法律によって国あるいは地方公共団体の負担がある。それから、建築については中高層の資金が出る。全部中高層にすることもできないで、よりから、あるいは地方公共団体の起債をしてこれを実施するんだ、計算をすると、とんとんになるんだという御説明でありました。そう、うまくいくのかどうか、これはなかなか問題であります。とにかく、さつきも申し上げましたように、せつかく町をよくしよ。これは、そこにおる人々のためにばかりやるのではないのであります。きのうもお話がありましたように、われわれはそういうところへ入ると生活がかえりつらくなるのだ、できないのだ、ということになっては、この事業の魂が入らない。余談でありますけれども、進駐軍が来ておったときに、アメリカ人が入った跡には、日本人は生活費がよけい少なくて、はいれないといふことをよく聞きました。生活程度が上がればけつこうであります。今の日本の状態では、必ずしもそうばかりはいかない。しかもやらなくちゃならない仕事だ。こういう実情であります。

そこで、今政府はそこまで考えておられないと思うので、私にはこれは一体とした大きな公共事業のよある感じがいたします。道路であるとかあるいは公園、広場というよりも、もちろんこれは純然たる大衆のための公共施設であります。個人の家がここに入っておりますけれども、しかし、こういう構想を立てて実施をしなければならぬというの、国家的に申しますと、その地域社会と申しますと、相当公共性のある事業であります。であるから、こういうことをやらなくちゃならぬ。そうなりまして、その住民に大きな負担をかけないようには、この市街地改造事業というものをほかの公共施設と同じような程度に考えるわけには参らないと思ひますけれども、一つのセツトとして、公共事業的なものと申します。含みと申しますか、これを立てるべき時代じゃないかと思ひます。申しますのは、きのうも、岡本さんでしたか、お話がありました。また、局長からもそういう趣旨のお話がありました。が作つてやつて、そして譲り受けあるいは賃借をしてそれほど困らない状態になります。というお話がありました。そういうふうにするためには、そういう程度で押えて、その他は全部国なり地方公共団体がその改造の費用を負担するんだ、こういう制度にしないと、せつかくのものが、ありがた迷惑になつて、なかなか進まない。従つて、日本の都市の改造というものがうまく進まない。こういう結果になるおそれが多分にあるように思ひます。今は、そういうことを言ひわけにはいかないと思ひますけれども、そういうことをぜひ将来は考へべきだ。将来といったって、遠い将来でなく、この実施の段階に移つて、その実績を見て、そういう考えでこれを進めるといふ構想にだんだん改めていかなくてはならぬのじゃないかと思ひます。その点については、一つ建設

大臣のお考えをこの際聞いておきます。

その前に、この事業について、これはまだ当然考へておらないと思ひますけれども、地方公共団体の事業のいわゆる交付率の算定基準には、これは入つておらないと思ひます。これは道路や広場というものはもちろん入つておりますけれども、ワン・セツトとしての都市改造事業自体についての地方公共団体の負担等について、それを一つの算定基準にしておるということには、今考へておらないと思ひます。なつておるかもしれせんが、その点は局長からまずお答え願つて、それから大臣にお答えいただきたい。

○關盛政府委員 ただいまお話の出ましたように、この法律が実施されます当面の考へ方としております根本は、きのうもお話申しましたように、この事業による裏宅地の再評価と、裏宅地の建物買取除却消滅費等の出費が、その比較において再評価の利益の範囲内であればやれる、大体そのとんとんくらいのところ、そういうところを考へたのでございます。従つて、施行者が赤字が出た場合におきましては、赤字は、今の建前ですと進んでいきます、施行者が負担をしなければならぬ、こういうことになるわけでございます。もとより、関係権利者のために帰属する建物ができ上がるわけでございますけれども、従前の権利者の土地、建物等の評価を時価でいたしまして、新しくでき上がる建物のその人に帰属すべき財産を、それに要した費用を基礎にして時価を考

慮して定める、ということにいたします。体制はやはり変わらないと思ひます。各個人間の問題は、従前の財産以上のものを差し上げるということ、補償という観点からなかなかむずかしい一つの壁にぶつかる問題だと思ひますけれども、少なくとも、ただいまお話しのように、この市街地改造事業は新しい町作りの事業でございます。従来、こういうことが都市計画として、従来のように平面的な土地の横ばいをのみ繰り返してあるような都市計画じゃなくて、立体的な積み上げ、しかも公共団体がやれるような仕組みのものが初めてできるわけでございます。

問題は、お話のように、この法律の実施によつて赤字が出るのではないか、また、赤字が出てもしやういふところをやるような体制を考へていかなければならぬのが、これからの問題でございます。それはお話のように、ワン・セツトとしての事業という考へ方にならなければいけないのでございまして、従つて、現在の段階はそういうところまでは至らないというのが実情でございます。この法律の実施によつて、関係地方公共団体は地方交付税というものの算定からは直接今この事業に要する金はない。ただ、この事業を実施するに必要ないわゆる財政資金の融資というものを考へていくというところで、自治省と相談をいたすような次第でございます。だんだんとお尋ねの最後の点になります。ば、当然この事業独特の財源構成なり、あるいは地方公共団体関係の交付税等を、その性格上当然見るべき検討をしなければならぬ、こういうふうに

考えておるのが今の実情でございます。

○中村国務大臣 ただいまのお尋ねの趣旨は、譲り受け権利者あるいは賃借り申し出権利者の立場が、従前よりも生活費等において負担が重くなるというふうなことはないか、そういうふうなことがあつては、あまり喜ばれないことになるのではないか、歓迎されないことになるのではないか、という点についてのお尋ねのように拝聴いたしました。これは要するに、その場所にごさいました土地所有者は土地の代金にかえて、あるいは建物所有者は建物及び付属関係の施設の補償代にかえて、新たにできる近代的な不燃建築を、いわば代物弁償の形で受け取るることになっております。従つて、場合によりましては、木造建物の価額が不燃建築の近代的施設に代替するわけでございますから、面積は、価額に比例した面積で構造ができて参りますから、多少減らざるを得ないと思ひますが、負担関係におきましては増強されるようなことが起こらない。あるいは考へようによりましては、固定資産税が若干変動するかどうかというに考へられますが、お尋ねの点については、負担の増というところは起きないと思ひでございます。ただ、面積が狭まりますが、同時に、この市街地改造をやりますについては、事業施行者がやはり関係者の要望等をいれて設計から始めていきますから、面積は縮まっても、住まいよい近代的な住居ができ、あるいは近代的な店舗ができるということに相なりますから、木造の今までの簡易な建物の面積の減つた分に對する他の意味の価値は増強されるだらうと思ひます。

うのでございます。特にこの法律の施行にあたりまして、事業施行者は都道府県あるいは重要な市が施行することになると思ひますので、われわれ行政指導の面におきまして、この法律を実施いたしました場合に、関係権利者の負担増にならないよう、不利益にならないような方法において、十分遺憾なきを期して参りたいと思ひます。

○瀬戸山委員 最後に、もう一つです。こういうことをぜひ考へてもらいたいというところであります。というのは、最近いろいろな法律が出てくるわけでございますが、都市が従来の概念とは違つた形になって参りますので、従つて、新しい制度、新しい法制をそれに應じて努力を積み重ねておるわけであり参ります。御承知のように、都市の市街と申しますか、それに關連して、現在の都市計画法あるいは区画整理法、あるいは今審議中の防災建築街区造成法、それから今提案されている建築基準法の一部改正、これとやはり同じようなものであります。それから、直接というわけでもありませんけれども、土地収用法の特例法。こういうふうな、非常に複雑な法体系になってきておる。これは、現在の非常に進歩発展しますのを追つかけておる状態であり参りますから、こういうふうな部分的改良をしなければならぬし、従つて、それについての制度を作る、これはやむを得ないと思ひます。こういうふうになりますと、相当の専門家でさえも、一体何の法律でどこをどうすればいいかというところが、なかなか理解しにくくなつておる。今の市街地改造法自体も、これなんか、ちよつ

と見ても一向頭に入りにくいというものが実情であります。そういうことでありますから、それが一本になるとは私自身も考へませんが、そういう近代的な姿になりつつあり、またなつて現在の在に即応するような法制を再検討してみる必要がある。そして、こんな複雑怪奇な諸制度を作らないで、もう少し組織立った、体系的なものを研究して立てるべき時代じゃないか、こういうふうな私は痛感するのであります。これは、そうしますというところをここで答え願うというわけではありませんが、どうか一つ、そういうふうな考へてもらいたいというところであります。もう一つは、これもしばしば大臣が言つておられたが、こういうふうな政治は、根本的に間違ひであります。しかも、簡単にいかなければ、やむを得ず急場を間に合わせるということでおるわけであり参ります。最近大きな問題となつておりますように、東京あたりは根本的に考へ直さなければならぬ時代であります。これは私が言うばかりでなく、世間で多く言われておる。制度を作つて追つかけるというより根本から再検討して、どうするか、どうしなければならぬかということ、一つ相当思い切つた整理をしなければならぬ。これはもう、目に見えて行き詰まりのような状態にあるわけであり参ります。これは大臣も考へておられますので、多くを言いませんが、今の法制の問題と、もう一つ前提になる大都市の問題というものを考へていただきたい

い。われわれも考へますが、これを一つお願いして、私の質問を終わることにいたします。

○木村(守)委員長代理 岡本隆一君。岡本(隆)委員 せっかく計画局の方で表を作つて持ってきて下さいましたので、きょうはこれの御説明をいたしたい、残余の質問は次会にいたしたいと思ひます。

その前に、計画局長から瀬戸山委員への御答弁の中で、裏宅地の所有者の評価益という言葉がございましたが、この問題についての考へ方をお尋ねいたしておきたいと思ひます。裏宅地の所有者に評価益があるのか、ないのかという問題は、重要な問題だと思ひます。これは、表を道路として削られたならば、裏宅地は表通りに面します。だから、その裏宅地の人には評価益があるんだ、というふうな考へえであらうと思ひます。ところが、私は、裏宅地の所有者にはこの改造法においては評価益はない、こういうふうな思つております。というところは、たまたま表が道路としてはつ(削)られたために裏宅地が道路に面してくる。なるほど、その宅地の所有者が、そのまゝその土地を使うことができませんならば、表通りになつたということについての大きな評価益があります。ところが、そのはつられた残余の土地へ建てた建物の一階へは、従来表通りに面していた人が入居するわけであり参りますから、裏宅地の所有者もしくは裏宅地の居住者というものは、その階上であるとか、あるいはそのうしろ側に建つ建物に住むことになりました。実質的には、表通りに面したところの一階というもののについては、何ら使用権や入居

権を持つておらない。だから、そういうふうな人たちに評価益があるという考へ方に立つて、対価の決定のときにその評価益を算定されるというふうなことになるかと、いろいろ問題が起こつてくると思ひます。だから、どういうふうな御理解の上で裏宅地所有者の評価益という言葉をお使いになつたのか、局長の御意見を承りたいと思ひます。

○關盛政府委員 私が先ほど申し上げましたのは、裏宅地に住んでいる関係権利者が評価益を受けるという意味で申し上げたのではないのでございませう。この事業を実施いたします場合に、施行者が表の道路用地を時価で買ひます。裏宅地は、道路ができまして、道路に面する表宅地になるわけでございます。その表宅地になった場合におきましては、裏宅地であつたときの現況に比して評価益がある、という意味で申し上げたのでございませう。従つて、関係の権利者は、そういうことで律するものではないに、現在の位置と建物の財産価値によつて対価の価額をきめます。また、新たにでき上がった建物なり土地を評価いたす場合におきましては、整備された土地、建物の現況において、関係権利者の有する対価の額に見合つたものを差し上げる、こういう意味でございませう。先ほど申し上げましたのは、施行者の立場における話をいたしたのでございませう。その点、ちよつと説明が足りなかつたかと思ひますが、御訂正を願ひます。

なお、都市計画課長から、きのう御要望のございました資料の内容につい

て、簡単に御説明させていただきたい
と思います。

○吉業説明員　それでは、お手元にお
配りいたしました一枚の刷りもの、
「市街地改造事業収支計算例」(A)と(B)と
両方ご覧いただけますが、まず(A)の方につい
て簡単に御説明申し上げようと思いま
す。

昨日の御指摘は、この事業を行なうにあたりまして、個々の権利者のふところ工合はどういうふうになるかということと、施行者という立場においてどういふふうな収支計算になるのか、こういう問題につきまして、具体的な地点について何か試算したものはない

だいまのところ、そういう具体的な地点についての具体例を持ち合わせておりませんが、大体の基本的な形といえますものは、お配りしましたこの資料で御理解いただけるのじゃないか、かように思っています、このようなものを準備いたしました次第でございます。

ます。(A)の計算例は、基本的な非常
にわかりやすい例でございます。とい
いますのは、借地権者がいない場合
つまり地主が自分でそこに家を建てて
住んでいる、こういう場合を想定した
例でございます。改造前という欄がご
さいますが、右の方の図面に表示して
ございますように、かりに現在道路に
面しましたここに二宅地の土地があ
る。計四十坪と一畝試算しております。
これがaという所有者とbという所有
者がございまして、aが表宅地、bが
裏宅地、かりにこういう想定でござい
ます。これがこの事業によって、aの
表宅地が道路用地になるわけでござい
ます。従いまして、bの奥宅地という

ものが新しい街路に面する宅地になるわけでありませう。表の方も二十坪でございませうが、このもの奥宅地の二十坪に高層建築を作る。これが、下の欄にございませうように、三階建てのものをかりに作ったといたします。現在木造の十坪の建物が存しておるといふ仮定に立ちまして、新たに三階建てのものを作りまして、それぞれの床面積が各階とも十坪ずつ、一階はaに与える、二階はbに与える、三階がかりに保留分ということにいたしまして、計三十坪の鉄筋コンクリートの建物ができる。こういふふうになった場合の例でございませう。

もへ返りまして、西芝原においては、はほどという財産を持つておったかということになりましたが、まず、土地が二十坪でございます。かりにこれが坪十万円と仮定いたしますと、二百万円の土地を持つておる。建物が既存建物でございまして、これもかりに坪三万円といたしますと、十坪で三千万

という権利者の権利価額でございます。それから、裏宅地の方のbは、土地が裏宅地になりますので、若干その評価を落として七万円といたしますと、二十坪で百四十万円。建物が坪二万円としまして、十坪で二十万円。合わせまして百六十万円という権利価額を持つておる。合計三百九十万円というのがこの地区内の土地、建物の価額の総額でございます。

そこで、この事業では、このaに対しましては、二百三十万円の権利に對しまして、対償の給付として新たな建物ないし土地の共有持分を与えるわけでございます。bについても同じで

あります。改造後におきましては、どういふことになるかといいますと、a、b、c — c というのは保留分でございますが — a、b、c の四百四十万円の財産がそこに新しく作られる。その内訳といたしましては、まず裏宅地の二十坪が、今度は道路に面します関係で、かりに従前の道路予定地のa宅地と同じ価額の坪十万円と踏んでみました。つまり従前七万円の土地が十万円になると仮定したのでございます。そういったしますと、二十坪でもって土地の価額が二百万円になります。それから、建物につきましては、鉄筋コンクリートの構造物でございますの

で、坪八万円といたします。これが延べ三十坪で、二百四十万円。合計いたしまして、四百四十万円というものがそこにある、こういうことになるわけでございます。

そこで、管理処分計画においてはどうかということになるかと、いうことでございますが、まず、aに対しましては、一

階の床面を確保する。給付されるわけでございます。これは、土地はどういう共有持ち分になるかということでございますが、右の図面のような共同建物でございますので、土地の共有持ち分率というものを定めます。かりに一階が五割、二階が三割、三階が二割といったした場合に、aは新たな土地二十坪の、さっき十坪で評価しました二百萬円のうち、その五割、つまり百萬円の土地の持ち分を持てるわけでございます。それから、建物は十坪で、坪八萬円でございますから、八十萬円の建物をもらう。計百八十萬円の新たな施設をもらうわけでございます。そういったしますと、そのカッコに

書いてございますが、aは従前二百三十万円の権利価額を持っておったところから、こいう新たな建物と土地の持ち分で百八十万円のものをもろう。差し引き五十万円のおつりが出る。これは施行者が清算金として現金で交付する。こいう形になるわけでございます。

それから、cは保留分でございます。て、地区内の関係権利者に関係はないわけであります。これを施行者が一般に処分するわけであります。これが持ち分率が二割として土地代が四千万円、建物が八千万円で、計百二十万円。以上合計いたしましたものが全体

の価額四百四十万円に合致するわけ
でございます。

次のページをめくっていただきます
と、施行者はこの事業を行ないますに
あたつて、それじゃ、どういう資金関
係になるかという例でございます。こ
の事業を行なうにあたりまして、まず
収入としましては、施行者は道路整備
費、つまり道路予定地になる部分につ
きまして、道路整備の方で用地費とし
ましてその経費が見られておるわけ
であります。つまりaの土地と建物の買
収費でございます二百三十万円、これ
がこの事業の収入に上がつて参ります
。それから、もう一つの収入としまし
ては保留分の処分金でございます。

これに三階を新たに積み上げましたので、その分の処分代金が百二十万円、これが収入に上がってくる。計三百五十万の収入に對しまして、支出の方としましては、清算金が七十万円。先ほどございましたように、aに對しましては五十万円の清算金を現金で交付します、bは二十万円でございまして、計七十万円の清算金を交付いたしました。それから、建築費が坪八万円で三十坪の建物でございまして、二百四十万円かかります。それから、除却整地費でございしますが、これは裏宅地の建物の買い取り費とか、あるいは整地費とか、その他各種補償費がかりに四

で計三百五十万円の支出になる。結局、その三百五十万円で収支ゼロということになるわけでございまして、この収支ゼロの内訳をそこに書いておきました。この収支採算のめどは、結局宅地の評価額——施行者が改造前の現状の地価でもって一応評価して買取

る。それが裏宅地につきましては四百
十万で施行者が買い取って、それを新
たに二百万円の評価をいたしまして、
それぞれ建築して与えるわけござい
ますから、その差六十万円が施行者の
いわゆる宅地の評価益ということにな
るわけであります。施行者の取り分と
いうことになるわけであります。

次は、この事業のための損失的な経
費としましては、建物の買収費、つま
り裏宅地の方の建物を買わなければな
らぬ。これは買つても、こわしますか
ら、残材になるわけでございます。そ
の建物の買収費が、先ほどおについて
二十万円ございました。それと、あと
除却整地費とか、その他各種補償費、

そういうものが、かりに四十万—先
ほど四十万の中に建物買取費が入ると
申しましたが、これは訂正さしていた
できます。この二十万と四十万がこの
評価差と見合いますれば、この事業の
バランス・シートは施行者としては
合っておる、ということになるわけ
あります。

個々の権利者につきましては、先
ほど申し上げましたような金の出し入れ
でございます。たまたまこの例でい
きますと、清算金の交付になっており
ます。しかも、総床面積は、従前と同
じ床面積が確保されるという考え方に
なっておりますが、具体的の場合にお
きましては、あるいは清算金を新たに
徴収する、施行者に納めなければなら
ぬという場合も出てこようかと思いま
す。

この計算例の一番ポイントになりま
す点は、b宅地のbという権利者が、
従前百四十万円の土地を持っておりま
した。この百四十万円の土地を、今度
はa、b、cの三者がそれぞれ共有で
持ち合う。ということは、つまりbは、
百四十万円の土地に十坪の木造の建物
があったのが、今度はこういう区分所
有権で、同じ十坪であるが、土地の持
ち分がbは、処分計画の中にございま
すように、六十万円の土地の持ち分
でいい。かりに再評価しても、六十
万円の持ち分がいい。つまり土地の百
四十万円という財産が、ほんとうは土
地は六十万円といふこと、その
の差額八十万円がbにとっては建築費
に化けた。bの新たに取得する建築費
にそれが振りかわった、というように
考え方になろうかと思うのです。
それから、計算例の(四)でございます

が、これは考え方は(A)と全く同じでござ
います。ただ、複雑になっておりま
すのは、底土権者と借地権者がある場
合にどういうふうな権利の移しかえに
なるかという計算例でございます。考
え方は全く(A)と同じでございます。説
明は省略させていただきます。

○木村(守)委員長代理 この際お諮り
いたします。

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につきまして、来
たる二十五日火曜日午前十時三十分よ
り、参考人として早稲田大学教授松井
達夫君並びに都立大学教授磯村英一君
の出席を求め、意見を聴取したいと存
じますが、御異議ありませんか。

〔異議なし〕と呼ぶ者あり

○木村(守)委員長代理 御異議なしと
認め、さよう決しました。

次会は来たる二十五日火曜日午前十
時三十分より開会することとし、本日
はこれにて散会いたします。

午後零時四十三分散会

〔参照〕

測量法の一部を改正する法律案(内
閣提出第一七三号)に関する報告書
〔別冊附録に掲載〕

昭和三十六年四月二十八日印刷

昭和三十六年五月一日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局