

第三十八回国会 建設委員會議 第二十六号

昭和三十六年四月二十六日(水曜日)

午前十一時開議

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

理事石川 次夫君 理事中島 巖君

理事山中 露史君

出席委員

達澤 寛君 綾部健太郎君

大倉 三郎君 大高 康君

金丸 信君 齋藤 邦吉君

二階堂 進君 丹羽喬四郎君

山口 好一君 岡本 隆一君

兒玉 末男君 實川 清之君

三綱 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

建設事務官 關盛 吉雄君

(計画局長)

建設技官 稗田 治君

(住宅局長)

委員外の出席者

専門員 山口 乾治君

本日の會議に付した案件

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)(參議院送付)

防災建築街区造成法案(内閣提出第

一三六号)

○加藤委員長

これより會議を開きま

す。

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、兩案を一括して議題とし、
審査を進めます。

質疑の通告がありますので、これを
許します。

瀬戸山三男君。

○瀬戸山委員 ただいま議題になつて
おります防災建築街区造成法案につい
て、二、三の疑点を明らかにしたいた
めに質疑をいたしたいと思ひます。

この法案のねらいと申しますか、趣
旨とするところは、従来ありました耐
火建築促進法によつて耐火建築を促進
するやり方をやつてきたのであります

が、これについては、ただ帯狀の耐火
建築帯を作るといふことよりも、これ
に書いてあります一つの街区と申しま

すか、一団地として火災あるいはその
他の水害、高潮等のいわゆる災害を防

ぐようになつてほしい、その方がよ
からうといふことで、耐火建築促進法

を廃止して、それにかわるものとし
てこの法案を提出されておるのであり

ます。そこで、この法案を見ますと、
現在並行して審議をいたしております

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、いわゆる市街地改

造法があります。この防災建築街区
造成に關する事業を行なう場合には、

市街地改造法の規定をほとんど全部を
準用する、こういう組み立てになつて

おります。ただ、その際、こういうい
わゆる耐火建築街区の制度をやる場合

に、その事業を実施する機関として、
關係住民の組合である、あるいはその

他市町村のいわゆる公共団体である、
こういうふうな点がこの法案の骨子に
なつておる、こういうふうな私どもは
考へてゐるわけでありまして、そこで、
この法案の条文を追ひまして、多少の
疑点を明らかにしてもいい、こう
いふわけでありまして。

そこで、第三条、いわゆる防災建築
街区の指定であります。第三条には、
建設大臣が關係市町村の申し出に基づ
いて、建築基準法の災害危険区域ある
いは都市計画法の關係等で防災建築街
区をきめることになつております。こ

れは、いわゆる市街地改造法にもこう
いうところがあつたわけでありまして
けれども、一体どういふところを、ど

くらの規模でこの事業を実施するの
か。こういうことについて政府の考へ
方、構想を一つ明らかにしてもらいた
いと思ひます。

○福田政府委員 防災建築街区の指定
の仕方でありまして、第三条に書いて
ありますように、建設大臣は關係市町

村の申し出に基づきまして、災害危険
区域内で都市計画法の都市計画区域内
といふようなところ、あるいは防火地

域内におきまして防災建築街区を指定
するわけでありまして、これは第二項
にございまして、一、「都市の重要地

帯において、災害を効果的に防止す
る」といふように、おのおの指定さ

れました防災建築街区がある関連性を
持ちまして都市の大災害を防止するこ

とにございまして、という考へ方であ
ります。具体的に申しますと、従

来耐火建築促進法によりまして防火建

築帯、防火帯を指定しておつたわけ
でございますが、その防火建築帯の中

で、地方公共団体の方から、いろいろ
防災上から重点的に、ここを優先的に

完成したいといふ申し出があつた防火
帯の地区があるわけでありまして。た

だ、これは帯狀になつておりますけれ
ども、法律用語ではございせんけれ

ども、その防火建築帯の中で重点的に
考へておりました防火建築帯、そこを
街区のところまで広めまして、防災建
築街区といふことで指定をして参りた
い、かように考へておるわけござい
ます。

なお、この街区でございましてけれ
ども、これは、区画道路などによつて区

画されました一団地を街区といふ大
きさに考へるわけでございますが、な

お、背割り下水道のところを境界にし
まして街区といふものを指定する場合

も、運用上はあり得るか存じており
ます。

○瀬戸山委員 考へ方と申しますか、
趣旨はそういうことでありまして、市街

地改造法案に於いておきたいことは、市街
地改造法案に於いておきたいことは、市街

地改造法案に於いておきたいことは、市街
地改造法案に於いておきたいことは、市街

地改造法案に於いておきたいことは、市街
地改造法案に於いておきたいことは、市街

地改造法案に於いておきたいことは、市街
地改造法案に於いておきたいことは、市街

地改造法案に於いておきたいことは、市街
地改造法案に於いておきたいことは、市街

地改造法案に於いておきたいことは、市街
地改造法案に於いておきたいことは、市街

地改造法案に於いておきたいことは、市街
地改造法案に於いておきたいことは、市街

地改造法案に於いておきたいことは、市街
地改造法案に於いておきたいことは、市街

地改造法案に於いておきたいことは、市街
地改造法案に於いておきたいことは、市街

する、同時に土地の立体化をはかる、
こういうことが考へられておるわけ
であります。市街地改造法に關連して
問題になつたわけでありまして、これ
も、これはどうなんですか。日本の町

は、大都市はどこの、今度の法律
でやりたいといふところばかりです。

海岸地帯の町なんかは津波あるいは高
潮、あるいは大川の沿岸地帯におき

ましては水害、これは部分的なもの
でなく、相当延長と申しますか、長さ

に關係がある。そういう場合に、そ
う一連の長さのものを防火、いわ

ゆる耐火建築街区と定めるのか。市街
地改造法ではそういう市街地改造事業

地帯をきめるが、その中でまた街区とい
うものを別々に道路の区画によつてき

めるのだ、こういうふうになつており
ます。その点が、どういふふうな考へ

られておるかといふことであります。

もう一つは、いわゆる耐火建築街区
を作つてその事業を施行するものは市

町村の場合が多いのじゃないかと思ひ
ますが、この法案の構想では、当初に

申し上げましたように、組合を作つて
やるというふうになつております。そ

うすると、たとえば大都市なんかで
は、長い地帯をこゝういふ耐火建築帯

にしたいといふ場合に、その街区とい
うものをしなれば、一キロも二キロも

あるようなところで組合を作るとい
うのは、なかなか困難じゃないかと思

うのですが、この街区の關係と全体の防
災といふ地帯の關係とで、いわゆる組
合なんかは別々に作るのか。これは、

どういふ考え方でこの案を立てておりますか。

○神田政府委員 この防災建築街区の実際の指定にあたりましては、要するに今回の法案におきましては、集団的に防災建築物をまとめて、市街地の街区について改造をはかるという考え方でございまして、即効的な効果を期待しなければなりませんので、路線沿いに相当の長い街区を一度に全部指定するという考え方はないわけでございします。なるべく事業実施の見通しのついた街区につきまして、指定をしていくわけでございします。ただ、将来の全体の都市の防災上の考慮というものが、当然将来防災街区として予定される予定地区というよりなものは、もちろん計画を持たなければならぬわけでございします。大体一街区ごとに指定をしていくというつもりをしておるわけであります。

なお、この施行でございしますが、原則として防災建築街区造成組合を作りまして、組合の自主的な要望によりまして事業を達成していくというところを考へておるわけでございします。その組合も、一街区の場合に、できれば一街区一組合というのが一番適当かと存じますけれども、場合によれば、一街区が二組合というように、数個の組合に分かれる場合もあり得るかと思ふわけでございします。従来耐火建築促進法におきまして、防火建築帯を造成して参りました場合におきまして、この事業を行なう路線におきまして、防火建築帯の期成同盟といったような組合が実際に作られて、受け入れをいたしておったわけでございします。従いまして、これが帯状から広がります

して、街区にまで広がるわけでございしますけれども、組合を結成して進めていくという機運は非常に最近盛り上がつておるわけでございします。

○瀬戸山委員 これは今お話しのように、従来防火建築帯を作ろうというときに、共同建築というから、組合を作つて共同建築をしよう、あるいは住宅金融公庫の金を借りて中高層の商店街を作ろう、共同で組合を作つてやろう、こういうふうなことが実際にあつたわけでございします。それを活用してやろうという御趣旨だろうと思ふのでありますが、これは組合に対しては、もちろん強制加入ではないことになつておる。当然なことと思ひます。

そういう場合に、防火建築帯のときには、普通商店道路沿いの前通りでございしますから、話がだんだん一致して、全部その趣旨でやろうということになり得る可能性が相当強いのですが、街区となると、いろいろ裏地が入つてくるのだと思ふ。そういう場合に、おれはそんなものにはどうも、いいこともあればぬけれども、かなりあつた、というふうな場合がある。それは、どうなのですか。そこだけは別に、いわゆる街区といふんです、街区が作られれば、それをはずして、「事業の範囲」にも、第九条にいろいろ書いてありますように、その建築設備の基準等は、はずしてやる、——これはやむを得ないといふはやむを得ないのですが——そういう考え方でございします。

○神田政府委員 御指摘のように、この組合は合意の組合でございまして、強制加入の制度にはなつていないわけでございします。しかしながら、街区全体としていろいろな総合的な改造計

画を立てます関係上、建築協定その他の街区全体にわたるものが望ましいわけでございします。従いまして、五十一條でございしますが、都道府県知事または市町村長等が、組合員となる資格を有する者に対して組合への加入を勧告をするというふうな、勧告権を与えておるわけでございします。なお、土地または建物につきまして権利を有しておる者の間に紛争があるために、組合がなかなか結成がでないというふうな場合にございましては、当事者間の権利関係の調整につきましては、行政指導を通じて、できるだけ街区全体がまとまるように指導して参りたいと思つておるわけでございします。

○瀬戸山委員 それは、当然そういうあつせんと思ひますが、指導はやらなければならぬと思ひますが、それに応じなければならぬが、こういうことですね。

それから、もう一つ。これは小さな問題であります。第九条の三号に、「組合員のために、防災建築物の建築及びその敷地の整備に要する資金の借入れをあっせんし、又はその借入れについての保証をあっせんすること」とあります。借り入れのあっせんというものはよくわかるのですが、保証をあっせんというのはどういふことを想定されておるか、これを御聞きします。

○神田政府委員 借り入れについての保証をあっせんということでございますが、これは信用のある保証人を御世話するといふような意味で書いたものでございします。なお、その組合が定款に定めますれば、組合自体が保証人になることも考えられるわけでございしま

す。この三号の場合は、他の信用のある適当な保証人をお世話するということとでございします。

○瀬戸山委員 規定として悪いことはないのでしようが、人の保証人を組合がお世話するというのが、実問題としてどんなものでしょうか。これは、組合がそういうなら保証してやるといふ篤志家もあるでしようが、借金の保証を組合があつせんする——組合が保証するといふのは、これもまた将来可能性といふんです、当然あるのではありませんけれども——保証をあっせんするといふことは、どうですか。あなたが、だれか、あるいは友達が金を借りるのを保証をあっせんするといふことは、ないとはいへませんが、相当可能性があると考へてこれを出しておられるわけですか。

○神田政府委員 実際問題といたしましては、従来の防火建築帯の造成組合等におきまして、その人に組合の中で連帯して保証してもいいから、何か融資のしやすいうちにしてほしいというふうな要望があつたわけでございします。従いまして、ここに保証のあっせんをするといふことになつておりますけれども、おそれるこのあっせんされる保証人といふのは、その組合の中になら信用のある方が、そんならなつてもいいというふうな人をあっせんするといふことになるかと思ひます。

○瀬戸山委員 それから、次は組合員の資格、第十条、「組合員たる資格を有する者は、組合の地区内において土地の所有権又は借地権を有する者」、これは当然であります。「及び定款で定めるその他の者とする。」「定款で定めれば何でもできることになるかもしれ

ませんが、これはその土地の所有者でも借地権者でもないその他の者でしようが、そういうものを予定して、あるいは想定してこの組合員たる資格を与えられているのですか。それを伺ひたい。

○神田政府委員 第十条の組合員の資格でございしますが、防災建築街区造成法と申しますのは、目的は、そこに防災建築物で街区を建てかえようといふこととでございします。どうしてもでき上りがありました建物につきましての所有権を取得する者が主体になるわけでございします。そこで、普通に土地所有者あるいは借地権を有する者がこの建築をする権限を有する者でございします。場合によれば、でき上りました防災建築物の一部を買ひ取りたいという借家人等もあるわけでございします。そういう、でき上りしました建物を買ひ取りたいという借家人がございした場合に、その借家人を定款で定める、こういうふうな考へておるわけでございします。

○瀬戸山委員 それから、ずっと飛びまして、「第四章 国及び地方公共団体の援助」、これはこの法律が想定しておりますように、いわゆる耐火建築促進法を廃止してこれにかわつたというわけでありますが、第五十六条「地方公共団体の補助」及び第五十七条「国の補助」、これはどういふことを予定しておられるのですか。

○神田政府委員 この「国及び地方公共団体の援助」でございしますが、五十六條の方は、都道府県または市町村は、防災建築物の建築をする者に対して経費の一部を補助することができ

ということになっておりまして、五十
七条の方で、国は、都道府県または市
町村が今申し上げました補助金を交付
した場合にまたその費用の一部を補助
する、つまり間接補助をうたつておる
わけでございます。それから、地方公
共団体が五十五条等の規定によりまし
て直接行なう場合には、地方公共団体
に直接補助をするということが五十七
条に書いてあるわけでございます。

内容としては、従来の耐火建
築促進法におきましては、防火建築帯
地域内に入った建物の三階程度の床面
積につきまして、木造と耐火建築物の
差額の四分の一を国が補助しまして、
地方公共団体が四分の一補助をいたし
ます。合せて木造と耐火建築物の床
面積の坪当たりの差額の二分の一の補
助金が建築主に渡るようになっておつ
たわけでございます。今回は、こので
き上がる建築物に対する補助という思
想を改めまして、この防火建築物その
ものを建築する資金としましては低利
融資等の他の施策に全部譲ることとい
たしまして、防火建築街区全体を総合
的に建築協定等に應じまして建てか
えるということから、調査設計費に
対する補助、それから古い建物、耐
用年数のまだ過ぎていない建物もで
きるだけ同時施行になりますので、
除却したりしますので、除却の費
用、それから共同付帯施設であります
が、一街区一緒に工事をいたしますの
で、場合によれば建物の配置等が変
りまして、下水あるいは水道管等の位
置が変わるといふようなこともござ
いますので、そういった共同付帯施設を
つけかえるというような費用に対する
補助、というようなことに考えておる
わけでございます。補助の割合につき

ましては、従来の耐火建築促進法にお
きましては、木造と耐火建築物の床面
積の建築単価の差額でございましたか
ら、母数が大きいわけでございます
が、今回の法案におきましては、設計
調査費、除却費、共同付帯施設費とい
うような費用の補助になりますので、
母数が小さくなるわけでございます。
従いまして、補助率は三分の一とい
うことにいたしまして、従来の補助金と
額そのものにおいてはあまり差のない
ように配慮をいたしましたわけござい
ます。従いまして、地方公共団体が、調
査設計費、除却費、共同付帯施設等に
つきまして組合の方に三分の二の補助
をいたした場合には、国が三分の一
を補助する、ということになるわけ
でございます。それから、地方公共団
体が直接この事業を行なう場合には、
地方公共団体につきまして三分の一
の補助を国が直接交付する、こうい
うことになるわけでございます。

○瀬戸山委員 今、明確に私記憶して
おりますが、三十六年度のこれに関
係する国の予算が一億五千万くらい
だったと思うのですが、どの程度のも
のを計画されておるか。この防火建築
街区を造成するその構想がありました
ら、一つお示しを願いたい。

○神田政府委員 たいだいまお尋ねの本
年度の補助金の予算額でございます
が、二億五千万円でございます。一部
その中に、昨年の五月に起きましたチ
リ津波による災害のあとに大船渡に防
火建築帯を造成しておりますので、そ
れの高率補助というものが一年間有効
でございますので、若干その費用は入
っております。それで、この二億五千万
円で補助を行ないまして完成できる街

区の面積でございますが、約十五万平
方メートルというように推定をいたし
ておるわけでございます。床面積にい
たしますと、二十五万平方メートルと
いうことでございます。

○瀬戸山委員 この第五十八条に技術
的援助等が書いてございまして、
この前のいわゆる市街地改造法、ある
いは今度の防火建築街区造成法、それ
から今提案されております建築基準
法、これは全部一連の——都市改造と
申しますか——構想に基づく法律案で
あります。この防火街区を作る場合
に、市町村等がやりますときには、そ
れぞれ専門技術者もおるわけござい
まして、なるほど防火街区に適當な構
想と申しますか、技術的な整備をした
構想ができればいいと思つて。しかし、
いわけの任意組合でやる場合には、な
かなかそういう専門家も中にはお
らぬのじゃないか。ここに援助を求め
るということがありますが、防火街区
を、こういうふうにするが、一部分で
あります。補助金を出してやるという
場合に、街区の計画、建築の基準、そ
ういふふうなものについて何か指導的
な基準を、省令か何かで定めるとい
う考えが、あります。

○神田政府委員 防火街区の造成をす
る場合の建築計画等についての基準に
つきましては、地方公共団体が直接施
行する場合におきましては、省令で定
めることになっております。それから、
一般の組合施行等の場合におきまして
は、これは一応設計基準等を定めまし
て、地方公共団体を通じてその基準を
できるだけPRいたしまして、その線
に沿うように指導して参りたいと思
います。

○瀬戸山委員 こういうことは非常に
けつこいなことでありまして、大いに
促進をすべきものだと思つて。
最後に、問題は、そういう計画を
持つておつても、個人々々の資金の問
題がありますから、それがうまくい
くかどうかということにかかるとい
うか、こういうふうに思つて。そこ
で、この法案では、附則の八項に住宅
金融公庫法の一部改正が載つており
ます。その中に8として、「第一条第三
項に掲げる目的を達成するため、相当
の住宅部分を有する中高層耐火建築
物を建設する者」といふふうに書いて
ある。この「相当の住宅部分」とい
ふのは、どういふことを予定されて
いるか。それをまずお聞きしたい。

○神田政府委員 住宅金融公庫の防火
建築街区造成に融資できる資金の種
類といたしましては、最もふさわしい
のが中高層の耐火建築に対する融資
でございます。そこで、御承知のよう
に、中高層の耐火建築物も、市街地の立
地をはかり、しかも、できるだけ市街
地に住宅用地を、商業建築物等の上
に乗せて住宅用地に対処するといふ
意味も含まれておりますので、住宅部
分がなければ融資ができないことに
なっております。その中で、住宅部
分がある程度乗つておりましたら、住
宅部分がある程度乗つておりましたら、
下の商業部分につきましても融資があ
るわけでございます。その場合に住
宅部分が非常に少ない場合は、商業建
築物に対する融資の対象面積が減ると
いうことになるわけでございます。相
当部分と申しますのは、数字的には
ちよつと限定されてはいないわけ
でございます。

○瀬戸山委員 私の記憶違いかもしれ
ませんが、いわゆる住宅金融公庫が中
高層に融資をする場合には、住宅部分
が少なくとも二分の一以上なければ
ならない、こういうふうになっておる
と思つて。相当部分と書いてあるの
は、その基準と同じかどうか、これを
聞いたわけですが、どうなんですか。

○神田政府委員 全体の建築物の床面
積のうち住宅部分がございまして、貸
付の対象になるわけでありまして、そ
れでは商業建築物のところは全部融資
がいくかと申しますと、住宅面積に
対応する面積まで、ということにな
るわけでございます。

○瀬戸山委員 具体的な場合に、どう
なんですか。中高層の建築物、その上
に乗つかるものが、少なくとも総面積
の二分の一以上住宅部分でないとい
ふのじゃないですか。それはどうなん
ですか。私もはっきりした記憶がな
いのですけれども……

○神田政府委員 中高層の耐火建築物
の融資につきまして、住宅金融公庫法
の第二十条五項に、「第十七条第八項
の規定による貸付金の金額の限度は、
中高層耐火建築物等の住宅部分につ
いてはその建設費、住宅部分以外の部
分については住宅部分の床面積と等しい
床面積の部分の建設費のそれぞれ七割
五分に相当する金額とする。」というこ
とになっておるわけでございます。従
いまして、五階建の建物がございま
した場合には、上の五階、四階が住宅で
あり、下の三階までが商業建築物であ
るという場合に、これも貸付の対象にな
るわけでございますけれども、下の商
業部分の床面積につきましては、三階
でございますけれども、その住宅に相当

する二階のところまでしか貸付の対象にならないことをごさいます。
○瀬戸山委員 ですから、半々にしか貸さぬ、こういうことじゃないですか。上から四階、五階が住宅であれば、二階、三階の同じ面積、それまでの分は貸すが、その下の分は完全に自己資金でなくちゃならない、こうなっている。

それはそれでいいのです。私がここで聞きたいのは、これをなぜ私が問題にしておるかという点、これはほかの場合にも申し上げたのですが、大臣は一つ考えてもらいたい。これはなるほど、住宅金融公庫が住宅を対象としている制度でありますから、今のところやむを得ないのですけれども、しかし、この防災街区の制度を作ろうというのには、必ずしも住宅を目的としているのじゃない。もちろん住宅も商店もありましようけれども、そうすることが、そこにおける個人だけの問題じゃないに、いわゆるその地方の町と申しますか、都市の災害を防止するために、そういう個人が住んでおる商店あるいは住宅の建築物を防火的に作らなくちゃならない。また、防火的に街区を施設する方がよろしい。それは、そこにおける個人の利益だけでなく、その地方一帯の防災のためにこういう制度を作るのだということでもあります。でありますから、こういう場合には、ある程度個人の自由を制限してもやらなければならぬ問題だと思ひます。従って、そういう際には、なるほど公共のために、あるいは大衆のためにそれは必要であるとは思ひけれども、個人個人の事情によつてそれに応ずるだけの資金がない。でありますから、私が最

初に資金が大事だと申し上げたのは、そこにあるのであります。そこで、せっかく住宅金融公庫法の一部をこうやつて改正して、そしてこれにも充てののだということになっておりますが、その率は書いてありませんけれども、考え方は、今申し上げたように、現在の住宅金融公庫法の範囲内でやろう、こういうことであると思ひます。でありますから、住宅を建てる場合の法律、その上にプラス・アルファと申しますか、今申し上げましたように、災害防止のためにそういうことをするのだ、一つのプラスとして別な防災という要件がついておられます。でありますから、そういうときには、心やすくと申しますか、あまり苦しまないで、こういう制度、こういう構想に依じて、日本の非常な災害にかかりやすい町を災害から免れるようにするために個人々々の協力が要る。そのためには、やはり国の低利長期の資金を、それに依じられるように貸す制度を作らなければ、幾らよい構想であつてもなかなかそれに依じられない。従つて、トラブルが起きて、この構想がうまく伸びない。こういうのが、申し上げるまでもなく現実の姿であります。でありますから、私がこの問題を聞いたのは、そういうふうにするべき時代じゃないかということだ。

これは、これと直接関係はない余談でありますけれども、たとえば市街地改造法にしても、あるいは土地収用法の改正の問題にしても、道路を作る場合でもそうでありますが、道路を作る場合、道路を広げることは非常に賛成であります。しかし自分たちは、この際それに依じて家を建てるのには、補償金だけでは足りない、せっかく道路を拡張して家を移動してやるのなら、将来の計として、この際あるいは立体的にしたい、あるいは不燃建築にしたい、あるいは希望を持っておる人は、みんなそうでありたい。ところが、その資金に充てることができない。それは、住宅部分がこれだけなければ貸さない、住宅は要らない。せっかく防災不燃建築をしたが、普通の銀行では貸さない。道路拡張には、なかなかおあいそれと申じられない、というのが実情であります。でありますから、こういう問題を全部考え合わせ、こういう大きな国の施策をする場合には、やはり個人が喜んでと申しますか、実際問題として、そう苦しまれなくて済むだけの別の手当をすることが必要じゃないか、私はこういう考えを常に持つておるわけです。

そういう意味で、ここに問題になりました防災街区の問題についても、せっかく住宅金融公庫法の一部を改正するのであるから、今の住宅を目的としておる住宅金融公庫法のそのまゝをここに適用するということは、プラス・アルファの防災というもののついて配慮がないじゃないか。防災の問題については三分の一でもいいという程度の、あるいはもっと長期に、あるいは低利にするか、あるいはプラス・アルファが、やはり融資の面においてもあつてしかるべきじゃないかと思ひます。が、建設大臣のこれについての考え方を聞いておきたいと思ひます。

○中村国務大臣 この制度の場合におきましては、先ほど住宅局長から御説明申し上げましたように、調査設計費及び既存建物の除却費、共用にかかるその他の付属施設、この分についての補助を行なうというところが、防災建築に対する国の補助としての本質でございます。この点につきましては議論のありますところだ、むしろ今のお話のような説からいたしますと、従前の防火建築の場合のように、木造建築と不燃建築との差額の四分の一を国が補助する、そして地方公共団体が四分の一補助する、結局半額補助ということになるわけでありまして、その方が防災建築を奨励するに補助がはつきりしておつていいじゃないか、という議論が成りたつと思ひます。であります。従来建設省としましては、そういう考え方でやつて参つたのであります。が、財政当局の大蔵省にしてみますと、結局これらの建物は防災の目的はあるけれども、個人の所有の建物である、個人のものに對して国が補助するというのは筋合いがおかしいというよりなこと、例年防火建築に対する補助が予算編成段階の査定で切られまして、復活に例年皆様に御心配をかけた、辛うじて復活をしてきたというよりな状態でありまして、この点になりますと、財政当局の方では、同じ補助するならば、個人の資産に補助するといふのでなしに、もっと合理性を持つべきであるということから、結局補助額は同様でございます。あるいは今度の方が、結果的に計算しますとふえるのじゃないかという見込みをしておるのであります。

今度の補助の方法は、新しいという防災建築をするのについての調査設計費、それから古い建物、既存物の除却費、それから共用の付帯施設、こういうふうに限りまして、これに對して補助をするという建前であるわけでございます。この補助額の多少については、今後考慮していくべきであらうと思ひますが、もう一つこれと並行しまして、住宅金融公庫の融資というものがこれに関連してくるわけで、当然中高層建築になりますから、これも応用して促進をはかつていきたいという併用措置をとつておるわけでございます。しかし、住宅と申しますのは、必ずしも賃貸住宅でなければならぬ、ということではありまじいので、自分たちが住む住宅でもよろしいわけでありまして、あるいは従業員が居住する住宅でもよろしいわけでございます。ですから、店舗を下へ作るといふ場合には、上に必ず住宅が併置されますので、ことごとくと言つていいと思ひますが、住宅金融公庫の融資対象にはなつて参りますから、この融資の幅を三十六年度は、補助金の方は二億五千万円、融資が百六億のうち約四十億を見込んでおる、こういうような状態でございます。これらの幅をもつと今後努力して、できるだけ防災中高層建築が活発に行なわれますように措置することは必要かと思ひますけれども、補助につきましまして、そういうような純理論的な論争がいろいろございまして、議論のあるところでございますが、今回の場合、さような処置に落ちついたような次第でございます。

○瀬戸山委員 その補助の問題は、今大臣がお話のように、個人に對する補助はどうかという議論があるわけでございます。補助問題は、私はこの際ここでとやこう申し上げないのであり

ますが、今申し上げましたように、住宅金融公庫の金を貸す、これは住宅を建てるための住宅資金を貸す制度でありますから、すべての割合等も、それを主眼としてできたということは大臣御承知の通り。そこで、実際問題として、大臣も御承知だと思ふのですが、道路を拡張する場合に、この際市街地においては中高層あたりの、少なくとも四階ぐらいのものを作りたい。そこまできなくとも、三階ぐらいのものを作りたい。しかし、そういうものについて、なかなか一般市中銀行は、御承知のように、融資いたしません。全然しないとは言いませんが、あまりしない。そこで、住宅公団なり、あるいは住宅金融公庫の方に相談をしてみよう。ところで、今申し上げましたように、住宅が主たる金融機関でありますから、住宅部分に非常に大きなウエートを置いておる。これは当然といえば当然であります。そこで、どうしてもその金を借りるについては、必要ではないのだけれども、住宅部分としてちゃんと区割りをした、住宅の格好をしたものを作らなくてはならぬというのが実情なんです。要らないんだけれども、そうしなければ金を貸してもらえない。やはり主たる店あるいは事務所の面積というものが、これだけは必要なんだ。そうすると、さつき申し上げたように割合があるから、どうしてもそれに応ずるだけの、上の方に——上に限りません。上でも横でもいいですが、大体上になつておる。——その住宅部分を作らなければならぬ。設計上どうしてもこれは必要になつてくる。そこへ店員さん、あるいは自分も入るといふこと

はけつこうであります。それ以上のものを作る。東京あたりであります。住宅不足が非常に叫ばれておるところでありますから、また、そのぐらいの家賃を払つても、その住宅部門に宿をするところもありません。しかし、地方においては、なかなかそうはいかない。せつかく作つたけれども、物置にするよりしょうがない。これは非常に不生産的なんです。こういうものがあつてから、この際は、その住宅を目的としたばかりでなくて、防災をこれに加えて町作りをしよう。ほかの問題は、きょうは触れません。土地取用法の改正なんか触れてきますが、それはきょうは申し上げませんが、この問題だけにしても、防災のためにその一つの街区々々をきめて、個人もそういうものを作るように奨励していこうというのですから、住宅部分にあまり今までのような考え方をした貸し付け方をすると、要らないところに住宅を作らなければならぬ。そういうふうにしなれば、金を貸してもらえないという実情にあります。これはプラス・アルファと申しますか、防災という一つの要件が加わつておるのですから、少なくとも、今までのように総面積の二分の一以上の住宅部分がなければならぬ、そういうことでなしに、三分の一程度の住宅部分でいいのだというふうな割り振りをしなければ、せつかくこの防災建築街区の事業の促進がうまくいかないのじゃないか。さつき申し上げましたように、この地区の人々がこの構想に喜んで協力する体制を作るには、そういう住宅金融公庫の貸付の制度をある程度変える必要がありはしないか。こういうことについて、大臣のお考えをお尋ねしておるわけなんです。

○中村国務大臣 確かに考え方として、防災建築を活発に進め、防災建築街区を完成していこうというのには、防災建築独立の融資機構というものがあればその方がいいという感じは、私も同感でございます。今後この点、一つ研究をいたしたいと思ひます。ただ、反面、店舗とかあるいは事務所とかの部分につきましては、権利金とかその他の経済価値が相当にある。従つて、この分については、銀行融資も可能ではないか。上の方の住宅部分は、なかなか経済価値がそういうふうに出て参りませんから、他の金融機関から融資を受けることは不可能だから、その部分の融資があれば可能じゃないか、という議論もあるわけがあります。しかし、防災建築を活発に進めようというのには、防災建築独立の融資機構というものが考えられてしかるべきであるということも、私は確かに一つの理論だと思ひます。そこで、そういう問題につきましては、今後この法律の制定をいたしまして、運用して参ります段階において、一つ十分研究をしてみたいと思ひます。

○加藤委員長 石川次夫君。この法案は、御承知のように、社会党自体としても、こういう方向で市街地を改造しなければならぬというようなことを、前から提案しておつたという建前もありますので、基本的な立場としては、もちろん反対ではございませんけれども、実施上の面で、いろいろな問題が出てくるだらうというこ

とを非常に心配をいたしておるわけでございます。

そこで、特にほかの法令との関係でそういうものが出てくると思ひますが、これは前にどなたから質問があつたと思ひます。今度の公共用地取得の特別措置法とこの市街地改造法との関係というものは、ちよつと御答弁があつたと思うのですが、私、はつきり聞きませんでしたもので、私、はつきり聞きませんが、もう一度念のために大臣のお考えを伺いたいと思ひます。

○中村国務大臣 市街地改造法の建前は、補償にかえて新たにできます建造物を分割所有を願ひまして、旧関係権利者に交付することになっておりますので、そのために管理処分計画及び管理処分の道があるわけでございます。一方、公共用地の取得に関する特別措置法の方は、公共用地の取得だけが目的でありまして、管理処分というものは全く食い違つた考え方でございますので、並行して適用されるということでは考えられない制度になつておるわけでございます。

○石川委員 私も大体そのように思ふのですけれども、ただ、問題は、非常に交通混雑なところで高層道路を作らなければならぬという問題がたまたま出てくることが多いと思ふのです。その場合に、これは私の考え方というのじゃなくて、一つの考え方として、公共用地の取得に関する特別措置法というものの適用によつて、取得の迅速をはかるという考え方がないと、どうしてこの迅速な施行ができないのじゃないかという考え方が出てくるわけなんです。そういうことがあつても、これは性格が違ふということ、これを並

行して用いる、あるいは公共用地の取得をその区画全体に対して適用するということは絶対にあり得ないという考えですか。

○中村国務大臣 並行して適用することはあり得ないということでございます。

○石川委員 それでは、次に計画局長に伺いたいです。この三条によりまして、この対象となる一つの区画、それは大体どのぐらいの面積をお考えになつておられますか。この間の御答弁によると、六千平方メートルくらいが大体の基準だといふふうに向つておりますけれども、念のために伺ひたいと思ひます。

○關盛政府委員 前回御説明申し上げましたわけでございますが、第三条に掲げる要件をすべて具備いたしてありますところについて市街地改造事業を実施いたすのでございますが、その実施の目的は、公共施設の整備と建物と敷地の整備、この三つの仕事が一括になつております。その公共施設につきましても、政令で定める重要な道路、広場でございます。重要な道路といふのは、幅員二十メートル以上となる道路、それと、広場と申しますのが、今お尋ねのございました六千平方メートル以上の広場。そういうものがこの公共施設として整備すべき対象となる施設でございます。

従つて、その付近地における広がりというものが、どのようなものであるかといふふうにお答え申し上げた方がいいのではないかと思います。これにつきましても、かりに道路の場合をとつてみますと、都市内の道路でございいますから、相当な区城内の延長を

持っております。今計画いたしましたしておりますのは、第三条と第四条を総合してお読みになっていただきましてこの内容が出てくるわけでございますので、これらの要件を具備しておりますところにつきましては、この手法でもって事業計画を進めようことにいたしました場合の素案といたしましては、場所によりまして違いますけれども、道路延長といたしまして、一つの改造地区にかかる延長が三百メートルあるいは四百メートルというふうなところの延長の区域につきまして、その奥行きが適正な街区ができるというように考えますので、奥行きが地形とか場所によつても違いますけれども、一つの標準型を申し上げますれば、四十メートルあるいは五十メートルというふうなところが一つの適正街区の基準であり、そういうふうな御理解願いたいのでございます。

○石川委員 それから、次に伺いたいのは、第三条の該当地区といたしまして、高度地区がこの対象になっております。それから、防火地区というふうなものも対象になっております。これの高度地区というのは、大体日本全国でどのくらい指定されておられるのか、特に東京はどうかというふうなことになるか。それからまた、防火地区、これは一体全国でどのくらいの指定があるかという点を、御参考までに一つ教えていただきたいと思ひます。

○關盛政府委員 第三条の第三号の要件は、土地の高度利用を要請されておるといふ意味において、建築基準法の所定の高度地区の指定のあるところというふうになっておるわけでございます。

して、この高度地区の指定につきましては、今日までその指定が行なわれております都市は、東京、大阪等を含む七都市でございます。この場合におきましては、一定の、何階以下の建築物が建てられないことになっておる地域とすることでございます。このような地域は土地の経済力の非常に高いところであります。ことに、これから新しく建物を改善いたしましたりする場合においては、この制限に服するということになっておりますので、この高度地区の指定と高度地区制度というものが守られることが非常に不可分の関係になっておりますので、都市計画の面から見ますと、やはりこの制度がだんだん実現されるように、中高層融資の実現が伴いました場合に積極的な活用をはかるようにいたして、今日までしておるわけでございます。しかし、まだ客観的にそういう要請が多い地域がございまして、こゝろい本法のよるな制度ができますれば、都市の建築構成におきまして、高度地区の活用面がまだまだ今後出てくるというふうな考えられます。

それから、次のお尋ねの防火または準防火地域でございます。これにつきましては、かなりの都市において指定が行なわれておまして、防火地区につきましては九十都市、準防火地区につきましては二百都市につきまして、その指定が行なわれております。いずれも都市の不燃化の要請上、最近におきましてこの制度は相当に活用されておるのでございます。

○石川委員 高度地区で今度の市街地改造の対象になるといふよりは、むしろ防火地域あるいは準防火地域の対象

になるところが多いと思ひます。これは建築基準法の第六十条によつて定められた防火地域、こう考えられますが、そのほか高度地区についても、あるいはまたこの建築基準法六十条の法律は、建築基準法の四十八条「用途地域」の第二項を準用することによっておるわけでございます。これによりまして、建設大臣は、この「指定をする場合においては、関係市町村の申出に基いてしなければならない」といふようにになっておるわけでございます。

これは、めつたにこゝろいうことはないうと私は思ひますけれども、地方で防火地域に指定したい、あるいは用途地域別の指定をしたいという場合に、有力な市会議員などがおつてこれに對して反対をするというふうなことで、この地域の指定ができないという例がたまにはあるやうであります。そうなりますと、これは用途地域に指定をされない、また防火地域に指定をされないというふうになりますと、建設大臣はその地域の指定ができないというふうなことになるか、今度のせつかくの市街地改造法という法律によつて都市計画を促進しようとはかりましたも、その促進ができないというふうになるおそれが出てくるのではなからうか、こう考えられるわけなのです。その点についてのお考えを一つおっしゃっていただきたい。

○關盛政府委員 用途地域制度につきましては、現在二百三十七の都市につきまして、都市計画の施設としての用途地域の決定が行なわれておりまして、用途地域制度の面から見ますと、土地利用の計画が相当重要な都市についてすでに指定が行なわれている、こ

ういふふうに見て差しつかえないと思ひます。準防火あるいは防火、または高度地区等につきましては、いずれもただいま御指摘のありました通りに、申し出の建前をとつておるのであります。これはやはり、先ほど御説明を申し上げましたように、いわゆるこれらの地区制、地域制というものは、相当公益的な要請のもとに指定をされるわけでありませうけれども、当該地域内の関係権利者の権利にも影響を与えますので、今のような体系になつておるわけでございます。これはやはり、この制度の活用というものが、この事業面についての裏づけと申しますか、ただ単に個人の経済力に依存してこの制度の実現をはかるといふだけでは、なかなか困難でありますので、街区の造成に関する法律でありますとか、あるいはこの市街地改造の法律による事業の実施面を、地方公共団体なりあるいは公共施設の管理者の側が実施できるやうな体制に、この法律ができますれば、なることによつて、この指定の促進という事柄もおのずと期待できる形になりますので、面々相待つて都市計画の面からの土地の要請に対する都市構築の実現に向かつて進んで参りたい、こう考えている次第でございます。

○石川委員 私の御質問申し上げたのは、大臣の指定というのが一方的にできないで、関係市町村の申し出によつて初めて用途地域に指定される。されなければ、この市街地改造の対象にならないということだと、せつかく市街地改造をしたいと思ふ地域が、市町村長からの申し出がなくて、地域指定がないために、できないということになつたのでは困るのではないか。従つて、今後そういう場合には、法律の改正が必要になるでございませうけれども、関係市町村の申し出がなければ、建設大臣の指定によつても強行するという意思があるのかどうか。そういう方途をとらないと、この市街地改造が行き詰りになる。近い将来にはないかもしれないが、遠い将来になきにしてもあらうというところが考えられるが、その点についての見通しはどうか、伺いたいのです。

○關盛政府委員 極端な、詰めた場合の御議論でございますが、現在の段階におきましては、重要な市街地改造事業を実施することがぜひ必要である、こゝろい地域につきましては、大体において用途地域制なり、それからまた防火、準防火等の地域指定が行なわれておるわけでございます。これは、今御質問がございましたやうな、直ちにそのやうな事態になるというふうにはわれわれ考えておりません。しかしながら、将来の問題につきましては、その運用と相待つて、なお十分検討したいと考えております。

○石川委員 それから、話がちよつと変わりますが、土地区画整理法の第九十三条によりまして「宅地の立体化」というのが出ておるわけでありまして、こゝろで、この宅地の立体化という法律だけではまだ十分だといふことで、この法案が出てきたといふふうな考えられないこともないのでございませうけれども、今まで土地区画整理法の第九十三条によつて、宅地の立体化によつて立体換地がどの程度行なわれておったか。また、それではどうしてできないという事情がどこにあつた

なつたのでは困るのではないか。従つて、今後そういう場合には、法律の改正が必要になるでございませうけれども、関係市町村の申し出がなければ、建設大臣の指定によつても強行するという意思があるのかどうか。そういう方途をとらないと、この市街地改造が行き詰りになる。近い将来にはないかもしれないが、遠い将来になきにしてもあらうというところが考えられるが、その点についての見通しはどうか、伺いたいのです。

のかどうかという点を、過去のいきさつに照らして、一つお知らせを願いたいと思います。

○關盛政府委員 ただいま土地法改正法の第九十三条の「宅地の立体化」についての制度の運用の実績についてお尋ねがあったわけでございますが、現在のところ、この九十三条の規定による立体換地制度の実施をいたしたことは、まだございません。この九十三条は、非常によく似ております点は、第二項の規定でございます。市街地における土地の合理的利用を図り、及び災害を防止するため特に必要がある場合には、建築基準法の高さ地区の区域内におきまして、宅地の全部または一部について、宅地もしくはその部分を定め、建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与える、こういうことになっておるわけでございます。この立体換地は、その各区域内における所有権なり借地権を持つておる人たちが積み上げるといふことのほかに、さらにそれを高度利用するといふような場合につきましては、施行者がその宅地もしくはその部分を定め、いわゆる処分できる権能を持つておる土地等の権利を持つていなければならぬわけでございまして、まさにこの九十三条第二項のようないふ場合でございます。施行者といふことも容易にそのような宅地の権利を取得するといふことがきわめて困難な場合が多いのでございまして、関係の者の間におきまして話し合いがつくといふふうなことで、初めて従前の権利者の部分の立体換地の上にさらに積み上げられる。まあ、保留分のよ

うな形になりますので、今回の市街地改造法におきましては、従前の関係権利者のほかに、施行者が、この事業によって整備されます道路その他にふさわしい部分をさらに高度利用できるように、土地等を施行者が一括取得をいたしまして、そして、その取得したものに管理処分計画に基づき建築物を新たに建築いたしまして、関係権利者に給付するし、また施行者が管理する部分も取得する、こういう形にいたしたわけでございまして、

○石川委員 その点は了解できました。それから、話があらちちら飛び飛びになって恐縮でございますが、一回除却をして新しい建築物ができた場合に、新しい建築物は比較的確りばなものができると予想されるわけで、当然建築物の値段の差額ができると思うのです。土地の値上がりやその他についてこれをカバーするといふようなこともお考えのようでございますけれども、この差額が出るということは当然予想しなければならぬ場合が多い。その場合に、差額については、やはり代金をさらにもらわなければならぬということになると思ひます。その場合の分割払いといふことになりまして、その分払いをするときには、利子はどのようにするのだ、期間がどうなるのだ、というよりなことは規定されておるまいか、と

ふりな形になりますので、今回の市街地改造法におきましては、従前の関係権利者のほかに、施行者が、この事業によって整備されます道路その他にふさわしい部分をさらに高度利用できるように、土地等を施行者が一括取得をいたしまして、そして、その取得したものに管理処分計画に基づき建築物を新たに建築いたしまして、関係権利者に給付するし、また施行者が管理する部分も取得する、こういう形にいたしたわけでございまして、

○石川委員 その点は了解できました。それから、話があらちちら飛び飛びになって恐縮でございますが、一回除却をして新しい建築物ができた場合に、新しい建築物は比較的確りばなものができると予想されるわけで、当然建築物の値段の差額ができると思うのです。土地の値上がりやその他についてこれをカバーするといふようなこともお考えのようでございますけれども、この差額が出るということは当然予想しなければならぬ場合が多い。その場合に、差額については、やはり代金をさらにもらわなければならぬということになると思ひます。その場合の分割払いといふことになりまして、その分払いをするときには、利子はどのようにするのだ、期間がどうなるのだ、というよりなことは規定されておるまいか、と

ふりな形になりますので、今回の市街地改造法におきましては、従前の関係権利者のほかに、施行者が、この事業によって整備されます道路その他にふさわしい部分をさらに高度利用できるように、土地等を施行者が一括取得をいたしまして、そして、その取得したものに管理処分計画に基づき建築物を新たに建築いたしまして、関係権利者に給付するし、また施行者が管理する部分も取得する、こういう形にいたしたわけでございまして、

○關盛政府委員 ただいまのお尋ねは、従前の関係権利者に給付すべき建

物の評価額と、従前の土地等を持つておりました関係権利者の補償金の額との間における差額の問題でございます。これは、この事業の性質上、びたりと一緒になるということとはなかなか困難だと思ひます。といふことは、概算で定めますので、従つて、出入りは、若干のものについてはあるわけでございまして、全体の建前といたしましては、従前の補償金に見合う財産価値のものを施行者が関係権利者に給付する、こういう形になりますので、若干の点でございまして、

○石川委員 そのお考えはわかるので、わかつたところで、分割払いのときに、そのつど打ち合わせて、どのくらいにするとか何とかいって、そのつど、そのつどの打ち合わせということ、基準がないということになりますと、そのことに多少の混乱が起るということも考えられます。この分割払いのどのくらいの期間で、金額がどのくらいのとときはどのくらいだ、期間はどうするのだ、利子はどのくらい、というのを一応基準をきめないと、円滑にいかないのじゃないかという懸念が出てくるわけなんです。その点を一つ伺いたかつたわけであります。

○關盛政府委員 これは今、政令として準備をいたしております考え方を申し上げたいと思ひます。施行者が徴収すべき額が清算金として二万円をこえておる、こういう場合におきましては、納付すべき者から施行者に分割納付の申し入れがありましたときには分割徴収ができる、ということにいたしまして、そして、清算金を分割して徴収する場合における清算金に付すべき利子は年六分。それから、清算金を分割して徴収する場合におきまして、第一回の徴収すべき期限の翌日から起算いたしまして十年以内とする。こういう基本的な考え方に基きまして、具体の例につきまして、施行者が関係の譲り受け権者と十分話し合いをいたしまして定めていく。そして、分割納付の回数等も、できるだけ関係権利者のそういう人の要望に沿うようにしてやっていく。こういうふうな政令を作つて、この仕事の実施をはかりたい、こういうふうに考えております。

○石川委員 今のことに若干関連いたしますが、今の点は了解しましたけれども、この市街地改造地域あたりは、相当ほろ家もあるのです。それが鉄筋コンクリートの防災建築といふことになりまして、かなり価格が出てくるという場合もある。そうなりますと、そういう建築物は要らない、もうその前の、金でもらつただけでよろしいのだ、ということも起こり得る可能性があるわけなんです。

○關盛政府委員 この市街地改造事業によつてできますものは、その建物

利者のそういう人の要望に沿うようにしてやっていく。こういうふうな政令を作つて、この仕事の実施をはかりたい、こういうふうに考えております。

○石川委員 今のことに若干関連いたしますが、今の点は了解しましたけれども、この市街地改造地域あたりは、相当ほろ家もあるのです。それが鉄筋コンクリートの防災建築といふことになりまして、かなり価格が出てくるという場合もある。そうなりますと、そういう建築物は要らない、もうその前の、金でもらつただけでよろしいのだ、ということも起こり得る可能性があるわけなんです。

○關盛政府委員 この市街地改造事業によつてできますものは、その建物

○關盛政府委員 この市街地改造事業によつてできますものは、その建物

と、土地の共有持ち分というものが、一つの一体となったものを譲り受けるわけでございます。従つて、土地だけが遊離しておるということにはならないわけでございます。建築部分と、それから土地の共有持ち分が一体となった譲り受け権ということになるわけでございます。

施行者の場合につきましては、施行者は、前々回に同本委員にこの事業の財源引き当分のいわゆるサンプルを圖でもつてごらんに入れましたように、いわゆる施行者は譲り受け権を関係の権利者に給付いたしますので、一応考え方をいたしました。現金を施行者が支出しないという建前になっております。しかし、お尋ねのように、この市街地改造地区内に残らない、市街地改造事業によつて建物は要らない、という人のためには、これは補償金を支払つていくわけでございます。それから、その補償金の支払われた部分は、現実の金繰りといつたしましては、いわゆる融資という形で、それが最終的に管理処分計画におきまして施行者が自分で保留部分として取得するわけでございますから、その処分によりまして、立てかえたところの、従前の権利者で市街地改造地区内に残らない人のために支払われた金に引き当てされる。こういうふうな構成になっておるわけでございます。従つて、従前の過小宅地であつて、とても今度もらう建物の中には、自分で所有権を持つ建物の部分を持つことが経済的にはおぼつかない、こういう人は、前段にお尋ねのありましたように、それは賃借人としてなら希望するという場合におきましては、施行者が建てます賃貸の部分

に入居する一つの要求を出すことによつて、その人が市街地改造地区内に残る場合は賃借人として残る、という道が開いてございます。しかし、全然本人の希望によりましてこの地区内に残らないという人に対しては、先ほど申しましたような方法で、補償金を支払うわけでございます。大体、この事業を実施いたします過程におきましては、東京とか大阪というふうな地方公共団体がこの仕事をやるわけでございます。建前といたしましては国も行なうことになっておりますけれども、現実の場合といたしましては地方公共団体が行なう。こういうことでございまして、それに対する地方債、それと、中高層の部分につきましてはその融資というものを考えますことによつて、そのいわゆる資金繰りを道路整備費と相対して実施する、こういう立て方でございます。

○石川委員 今の御説明で大体概念的にはわかるのですが、実際、具体的な問題として、土地だけを所有しておるという人でありまして、その土地は要らぬ、共同所有なら要らぬ、という場合がかなり現実の問題として出てくると思ふのです。そうしますと、いろいろ問題が残るわけですね。それと同時に、そういう場合も含めての予算措置も一応考えなければならぬということになって参ります。特に今度の予算は八億四千六百万円ということ、大都市だけに適用することになりますけれども、これだけで足りるかどうかという問題も一つあります。将来大都市だけでなくて、中小都市にも適用して参るといふことになれば、大都市とはまた違つた面で考え直さなければなら

ぬ面が多々出てくるわけでありまして。従つて、今度の予算といふものは、今度の思い切つた考え方を具体化するための予算としては、非常に過小だといふふうに、その他の具体的な問題も含めて考えるわけでございます。将来、土地の安い地方中小都市にいきますと、なおさらこの問題が大きくなつて参りますので、そうなりますと、今後の市街地改造に関する予算といふものを相当積極的に確保する決意を持たない、なかなか所期の成果はおさめられない。今申し上げたようないろいろ複雑な事情が具体的に参りまして、必ずしも、もとの所有者がそのまゝ所有権を主張して確保するといふ形にはばかれない例があるのではないかと、いふことも含めて、一つ建設大臣に、今後の予算措置については、そういう面も考へて善処することをお考え願ひたいといふことを要望いたします。

それから、いろいろあるのでございますが、最後に一つだけ伺ひたいと思ひます。それは、二十二条と五十三条に審査委員の規定がございます。ところが、きのうも民社党の田中委員からもいろいろ質問がありまして、その中で、現在の土地収用制度の中で、土地収用委員の選び方といふものを考え直さなければいけないのじゃないか、という貴重な意見が出されました。私も本会議における質問において、収用制度といふもの、土地収用委員といふものを選び方、そのことについて再検討が必要ではないかといふことを申し上げたわけでございます。それと大なり小なり同じような関連をもちまして、この審

査委員といふものに対する基準といふものは、全然この法律ではきめられておりません。ただ、政令にまかせるというふうなばく然たる言い方でありまして、けれども、この審査委員の選ばれ方によつて、相当いろいろな問題がまた出てくるのじゃないかという懸念があるわけでございます。政令にまかせるといふことでは、非常にわれわれとしては不安に感ずるわけでございます。従つて、審査委員の基準を一体どういふふうにお考えになつておるか、政令ではどういふふうな規定をされるつもりか、といふことを伺ひたいと思ひます。

○關盛政府委員 審査委員は、この法律の実施につきましては、ただいま御指摘のございましたように、管理処分の計画等の重要なことを審査または同意し、あるいは借家条件の決定とか同意とかいふ重要なことを担当いたしますので、審査委員の資格につきましては、いろいろ配慮をいたしておるわけでございます。もつとも、区画整理事業等にもこれと似た制度がございますので、比較検討いたしまして、少なくとも審査委員は、土地または建物の評価について非常な経験を持つておられる方であつて、かつ、この市街地改造事業に關しまして公正な判断をすることが出来る人から選ぶ、ということをまず基本的な考え方にいたしております。そして、この審査委員の選任を施行者がいたした場合におきましては、五十三条の規定によりまして、譲り受け希望の申し出をした者及び賃借希望の申し出をした者にその選任について賛否を求めまして、二分の一をこえる者の反対があつた人は選任できない

い。こういうことで、先ほど申しましたような条件に該當する人は、必ずしも市街地改造地区内からその適任者を得られるかどうかという点もありますので、選任制度にいたしました。しかしながら、関係権利者の権利の審査に重要な役割を果たす方でありまして、五十三条の第二項に定めるような規定をその選任の要件としておるわけでございます。

○石川委員 なるほど、五十三条の二項には、二分の一をこえる者の反対があつた者は審査委員に選任することができない。といふことが書かれておりますけれども、一つの問題として、どうしても権利者の中から、地域代表といふ形になるかどうかは別問題でございますが、推薦をさせるというよりなこと、少なくとも一人くらいはそういう形で出さなければいけないのじゃないか。これは、その費用が多くなるわけではございませんから、そういうことを一応考へてみたかどうか。

それから、あと一つは、任免権は施行者の方にあるわけでございます。任免権の方でどうしても気にいらぬといふようなことで、自由にできる。まあ、一応賛否を問うといふことはしなければならぬ建前にはなつておりますが、現実の問題として、その人間を目前にして半分以上が反対をするといふことは、ほとんどあり得ない。従つて、この賛否を問うといふこと自体には、私は大した効果は期待できないのではないかと思ふので、そういうことを申し上げるわけなんです。それと同時に、任免権は施行者にありますので、任免権者が勝手に——勝手にと

そういうようなことを一応要望として申し上げておきまして、本日はこの程度で私の質問を打ち切りたいと思います。

○田中（機）委員 私は、防災建築街区造成法案について少しお伺いをしたいと思いますのであります。

そこで、私が伺っておきたいのは、
 第四条の「目的」を見ましても、第九
 条の「事業の範囲」を見ましても、一

第一類第十二号 建設委員会議録

○稗田政府委員　この防災建築街区造

彩は濃厚な組合ということになるわけ
でございますが、直接には組合員の共
同の利益となる事業を行なうものであ
りまして、いわゆる土地区画整理組合

○田中(機)委員 この目的と事業の範囲を見ますと、あなたのおっしゃったような組合だと私も思います。しかし、出資についても強制はしていない

しまして、この法律によつて組合員に経費の負担をさせる。しかも、公共的な面が多くて、営利の面がほとんどな

二十六号 昭和三十六年四月二十六日

○稗田政府委員 この組合でございますが、組合の事業に、九条の第一項のほか、第二項の方に、組合自体が防災建築物の事業も行なえるように定め

第一項の事業におきましては、いわゆるあつせんをするような組合でございますが、この場合におきまして、組

なお、組合の役員その他についての、有償か無償かという点でございしますが、これも全部組合の定款にまかせておるわけでございます。従いまして、定款の定め方によっては、組合役員の待遇が有償になるという場合がある

いのでありまして、「敷地、位置、構造、形態、意匠又は建築設備に関する基準を作成し」というので、街区を造成するについて非常に指導的な立場に立つて仕事をする。金は要つても、別にこれによって報酬が入るわけではなく、（中略）と思いますから、仕事の量が相当多

○**稗田政府委員** 防災建築物を建築する者、という中には、組合等も含めて考えておるわけでありませう。

○**田中(繼)委員** そういふ点で、この

計画があるように伺っておりますが、どのくらい計画をしておりますか。

○神田政府委員　大体約四十都市の要望がございます。重立ったところで、非常に具体化して進んでおるところを

堀(いちばり)。名古屋におきましては、もと進駐軍が接収しておりますが、俗称白河村といっておりますが、そこを街区造成をしよう、それから築地口におきましては、災害危険区域のところを街区造成しよう、というよう

九

で、最近全国的に都市の不燃化ということが非常に徹底して参りまして、組合の結成の機運は非常に高まって参つておるわけでございます。実は、この防火帯という带状でなしに、街区全体に広げてという、そういった全国の連合会等において要望された線に沿ひまして法案を考えたわけでございます。

○中島(總)委員 議事進行。大体先ほどの理事会でも、法案を非常に早くあげるといふ要望があつて、あすも引き続いて委員会を開いてあげようと努力しておる。ところが、与党の出席はどうです。

○加藤委員長 ちょっと速記をとめて。

〔速記中止〕

○加藤委員長 速記を始めて。

○田中(總)委員 要望が高まってきておるのならば、これは非常にけっこうだと思ひますから、これはやはり何か指導して、そういう空気のところに、おそらく政府の方から指導をする立場の人か何か作つて、初めの準備行為だけはお手伝いをしなければならぬ。

それから、この組合の行なう事業については、これは任意組合ですから、何も外部に対する権限もないし、権利もないし、非常に力が弱いわけです。

そこで、都市計画法による仕事とはこれはどういふ関連に立ちますか。それとどうも並行していきますか。これは非常に力が弱い。都市計画をやる方は強いのですから、これは仕事はどうも進んでいくと思ひます。この方はみな任意に集まつてきて、加入を勧誘しても入つてこないというふうな事態が、もしできた場合には、なおさら

これは微弱な組合になつてしまひますが、都市計画とはどういふ関係に立つておりますか。市町村とか公共団体でやる場合には少し権限が強いように見えますけれども、任意の組合というのは、どうもちよつと弱いような感じがいたしますが、どうなりますか。

○神田政府委員 この組合につきましても、この法案が成立いたしますれば、この法律に基づくところの法人格を持つわけでございます。そして、要するに、全員合意で作る組合でございますので、一街区の人たちが全部心を合せてなくちやならぬわけでございますが、二、三の反対者があつていふような場合には、なかなか組合の結成がでないわけでございます。そこで、先ほども申しましたように、地方公共団体、県知事とか市町村長が組合に加入を勧誘する、あるいはいろいろ権利上の紛争がある場合に調停のあつせんをする、というふうな行政的な指導をもちまして、できるだけ自発的に全員合意でできるように運営して参りたい、かように考えておるわけでござい

と。という二号がございまして。これは、その土地柄からいひまして、融資等の施策をもつて改造のできる負担力がある、という認定を一応書いておるわけでございます。こういふような一号、二号、三号に該当するような場合におきましては、三分の二の権利者が申し出て参りますれば、地方公共団体が市街地改造法に準じて公共団体の事業としてこれを行なつて、あとのでき上りになりました建物を権利配分するということになつておるわけでござい

○田中(總)委員 今の五十五条は、ここに書いてある通り「地方公共団体が施行する防災建築街区造成事業」、こゝなつておるから、これは改造法の準用によつて相当力をもつて事業が推進できますけれども、組合の方にはこの規定は適用はないでしよう、どうなんですか。

○神田政府委員 組合の場合には、強制的に執行する権限がないわけでございます。従ひまして、組合がなかなか結成されないというふうな場合におきましても、三分の二の組合員になるべき方々が地方公共団体の方に申し出ていたしてくれば、その場合には地方公共団体が直接施行することと、どうしても都市災害の防止上必要な箇所につきましては、強制執行の道を開いておるわけでござい

○田中(總)委員 この経費の一部の補助ですが、これはどういふ割合で補助することになつておりますか。

○神田政府委員 経費の一部の補助でございますが、これは一応組合等を結成しまして事業をする場合には、間接補助になるわけでござい

共団体が組合に補助金を出すわけでござい

○田中(總)委員 きようはこの程度で……。

○加藤委員長 次会は明二十七日開会することとし、本日はこれにて散会いたします。

午後一時一分散会