

参議院建設委員会會議録第十八号

昭和三十六年四月六日(木曜日)

午前十時三十分開会

委員の異動

四月五日委員鍋島直紹君辞任につき、その補欠として西田隆男君を議長において指名した。

出席者は左の通り。

委員長 稲浦 鹿藏君
理事 田中 清一君
松野 孝一君
武藤 常介君
内村 清次君

委員

岩沢 忠恭君
小沢久太郎君
太田 正孝君
小山邦太郎君
米田 正文君
木下 友敬君
田中 一君
武内 五郎君
藤田 進君
田上 松衛君
小平 芳平君
村上 義一君

政府委員

建設大臣 中村 梅吉君
建設省 長 關盛 吉雄君
建設省 長 種田 治君
住宅局長 長 種田 治君

事務局側

常任委員会 武井 篤君
専門員 員

本日の會議に付した案件

○参考人の出席要求に関する件

○防災建築街区造成法案(内閣送付、予備審査)

○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)

○委員長(稲浦鹿藏君) ただいまから建設委員会を開会いたします。

初めに、参考人の出席要求についてお諮りいたします。

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につきまして、東京都首都整備局長山田正男君、市街地改造事業工事地区代表、三軒茶屋地区の桜井正信君、同じく若菜三郎君の三君から参考意見を、來たる十三日の委員会において聴取することにいたしました。と存じますが、さよう決定することに御異議ございませんか。

「異議なし」と呼ぶ者あり

○委員長(稲浦鹿藏君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

○委員長(稲浦鹿藏君) ただいまから、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を議題といたします。

つきましては、本案には防災建築街区造成法案が關連しておりますので、まず、防災建築街区造成法案につきま

して、逐条説明を聴取いたします。
○政府委員(種田治君) ただいま議題となりました防災建築街区造成法案につきまして、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。都市の主要地帯において災害を効果的に防止するよう、系統的に配置された耐火建築物によつて構成された街区の造成によつて、都市における火災または津波、高潮もしくは出水による災害を防止し、あわせて土地の合理的利用を増進し、環境を整備改善して、公共の福祉に寄与することを目的としております。

防災建築街区における防災建築物及び敷地の整備について、組合制度、国、地方公共団体による援助、地方公共団体による事業の施行方法等の必要な事項を定めることとしてしております。

第二条は、この法律において用いてゐる特別の用語の意義を定めたものでございます。

第一号は、「災害」について定めてございます。この法律において防止しようとする災害の範囲は、火災または津波、高潮もしくは出水による災害といはれました。これらの災害は、いずれも耐火建築物によつて構成された街区を系統的に配置することによつて、有効に防止できるものでございます。

第二号は「防災建築物」について定めてございます。防災建築物とは、災害の防止上有効な性能を有する耐火建築物及びその附帯施設でありまして、構造以外の要件及び附帯施設の範囲につきましては、政令で定めることとしてございます。

第三号は「防災建築街区」について定めてございます。防災建築街区とは、従来の防火建築帯にかわるものでございまして、災害危険区域で都市計画区域内にある土地または防火地域内にある土地について、防災建築物及びその敷地を整備すべき街区として建設大臣が指定したものでございます。

第四号及び第五号は「借地権」及び「借家法」について定めてございます。借地法、借家法の適用される範囲と同一のものとしてございます。

第三条は、防災建築街区の指定について定めてございます。建設大臣は関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区域内にある土地または防火地域内にある土地について、防災建築物及びその敷地を整備すべき街区を防災建築街区として指定することができるといたしました。

従来の防火建築帯にかわるものでございまして、防火建築帯を防災建築街区に拡大いたしますとともに、火災防止ばかりでなく水害防止の目的を持つものであることに伴ひ、災害危険区域についても防災建築街区を指定できることとしてございます。この場合におきましては、火災等の災害を予防することを所掌する自治大臣と協議し、災害の防止に万全を期することとしてございます。

第二項は、防災建築街区の指定の原則を定めたものでございます。防災建築街区は、都市の主要地帯において、災害を効果的に防止することを考慮し、系統的に配置されるように指定しなければならぬものと定めてございます。

第三項は、その告示の方法について定めたものでございます。

第四項は、防災建築街区造成組合の設立目的について定めたものでございます。防災建築物はいずれも耐火建築物で恒久的な構造のものでありますから、その建築は、街区全体の構成を考慮して、建築物の位置、構造、形態等を定めることが必要であります。このような適正な建築形態を実現するためには、街区内部において防災建築物を建築しようとする者の相互の協力が必要でありますので、そのために必要な協同組織として防災建築街区造成組合を創設することとしたいたしました。組合は防災建築街区における適正な防災建築物の建築を促進し、土地の合理的利用と環境の整備改善をはかるという目的を達成するため、組合員の共同の利益となる事業すなわち建築物の構造、形態等についての基準の作成、組合員のための建築事業の事務の代行等を行うこととしたいたしました。

第五項は、組合が法人格を有し、権利義務の主体となりうることを定めたものでございます。組合は、防災建築物又は組合員の共同の利便に供する施

設の建設を行なう等、対外的にも一個の権利義務の主体として働くものであり、又これについて国または地方公共団体の補助または住宅金融庫の融資を行なうためにも、組合をこの法律による法人として法人格を与え特別の監督を加えるのが適當であるという趣旨によるものであります。

第六條は、組合の名称中に防災建築物造成組合という文字を用いなければならぬこととするとともに、組合でない者がこれを用いてはならぬことを定めたものであります。

第七條は、組合は法人格を有するものでありますから、その設立、解散等について登記を必要とすることを定めたものであります。

第八條は、組合の役員が職務を執行するにあたり、第三者に損害を与えた場合の組合の責任及び組合の住所については、民法の規定により設立された法人に準ずることを定めたものであります。

第九條は、組合の行なうことのできる事業の範囲を定めたものであります。

第一〇條は、組合員の建築する防災建築物の敷地、位置、構造等に関する基準を作成してその調整をはかること、その他その建築については組合員に助言指導を行なうこととあります。

第一一號の事業は、組合員の委託を受けて、組合員が建築する防災建築物の建築、既存建築物の除去等についての組合員の事務を代行することとあります。

第三號の事業は、組合員が建築する防災建築物の建築及びその敷地の整備に必要な資金の借入れのあっせん、ま

たはその借入れの保証のあっせんを行なうこととあります。

第四號の事業は、防災建築物の建築期間中の共同仮営業所、仮住居等組合員の共同の利便に供する施設を建設することとあります。

第五號の事業は、防火建築物の建築についての資料の収集、講習会の開催等前各號の事業に付帯する事業を行なうこととあります。

第二項は、組合は右の事業のほか、みずから防災建築物の敷地を取得し、その土地にある既存の建築を売却し、その土地に防災建築物を建設して組合に譲渡する事業その他組合の目的の達成に必要な事業を行なうことができることとしております。

第十條は、組合の組合員の資格について定めてあります。組合員の資格を有する者は、組合の地区の土地所有者と借地権者とし、そのほか組合の定款で定めたものも資格があることと定めてあります。

第十一條は、組合が定款で定めた場合には、組合員に出資させることができる旨を定めてあります。防災建築物を建築する場合その他一時に資金を必要とする場合に備えたものであります。

第二項は、組合の債務の整理について、組合に出資した組合員の責任の分担について定めたものであります。非出資組合員につきましては定款の定めるところによるものとして、この法律には特別の規定は設けないこととして定めてあります。

第十二條は、組合員は、原則として平等の議決権と役員を選挙権を有することを定めたものであります。定款

によつて特別の定めをすることができるとしたものは、組合員に出資組合員と非出資組合員との別があることに基づくものであります。

第十三條は、組合が事業を行ないますのに必要な経費に充てるため組合員に対して経費の賦課徴収をすることができ旨を定めてあります。

第十四條は、組合が定款で定めた場合には、経費の支払いなどの義務を怠つた組合員に対して過怠金を課することと定めてあります。

第十五條は、組合員が、組合員たる資格を失つた場合、組合員が死亡した場合または組合員である法人が解散した場合、及び組合員が除名された場合には、当該組合員は法律上当然にその組合から脱退することを定めてあります。

第二項及び第三項は、組合が組合員を除名することのできる場合とその手続等について定めてあります。

第十六條は、前條の規定によりまして、組合員が脱退した場合に、その組合員の土地の所有権及び借地権その他の権利を承継した者が、定款で定めるところによつてその組合員の地位を承継することができることを定めてあります。

第十七條は、組合を設立する際の発起人の数を五人以上でなければならぬことと定めてあります。

第十八條は、組合の設立に際して開かなければならない創立総会について定めてあります。

第三項から第五項までは、創立総会における議事、その議決を要する事項等について定めてあります。

第六項では、組合の総会における組合員の議決権、議長に関する規定及び株式会社における株主の議決権の代理行使、総会の議事録の作成義務、総会決議の取り消しの訴え等に関する商法の規定を、組合の創立総会について準用することを定めてあります。

第十九條は、組合の設立について建設大臣の認可の申請手続及び認可の基準について定めてあります。

第二十條は、建設大臣が組合の設立の認可または不認可の処分をしたときは、遅滞なく通知しなければならないことを定めてあります。

第二十一條は、発起人と理事との間の事務引き渡しについて定めてあります。

第二十二條は、設立の登記により組合が成立することを定めてあります。

第二十三條は、会社の設立無効の訴えについての商法の規定を組合の設立無効の訴えについて準用するものとすし、その訴えの期間を組合成立後六ヶ月以内に限りものと定めてあります。

第二十四條は、組合の目的、名称、事業等、組合の基本的事項については、必ず定款で定めなければならないことを定めてあります。

資格及び選任の方法について定めてあります。組合の役員としては理事及び監事を置くものとし、総会で選任することとした。また、組合は組合員の互助団体でありますから、役員は組合員でなければならないこととした。

第二十七條は、役員の変更があつたときは遅滞なく建設大臣に届け出なければならないことを定めてあります。

第二十八條は、役員任期について定めてあります。設立当時の役員は一年をこえない期間、その他の役員は二年以内の期間ごとに改選すべきことを定めてあります。

第二十九條は、役員が任務を怠つたときの組合に対する責任、及び職務執行にあつたとき故意または重大な過失があつたときの第三者に対する責任について定めてあります。これらの場合には役員はいずれも連帯して損害を賠償する責任を負うべきものと定めてあります。中小企業協同組合法、農業協同組合法等による組合の役員責任と同様とした。

第三十條は、監事は、その職務の性質上理事または組合の使用人と兼ねてはならないことを定めてあります。

第三十一條は、通常組合の代表権を有する理事が組合と契約を締結する場合等、理事と組合との利益が相反する事項については監事が組合の代表権を有することを定めてあります。

第三十二條は、理事が定款、規約、総会の議事録及び組合員名簿を主たる事務所に備えつけ、組合員または組合債権者の閲覧に供さなければならないことを定めてあります。

第二十六條は、組合の役員の定数、

第三十三條は、理事が財産目録、貸借対照表等の決算関係書類について通常総会で承認を求めなければならないこと、これらの書類を総会前一週間前までに主たる事務所に備えつけ組合員または組合債権者の閲覧に供さなければならないこと等を定めておきます。

第三十四條は、総組合員の十分の一以上の合意を得た組合員が会計帳簿の閲覧を理事に対して請求できることを定めておきます。

第三十五條は、民法による法人における理事が数人あるときの決定方法、理事の代表権、その制限の効力等に関する民法の規定を組合の理事について、民法による法人の監事の職務の範囲についての民法の規定を組合の監事に、株式会社における会社と取締役との法律関係、取締役の職務執行上の義務等に関する商法の規定を組合の役員にそれぞれ準用することを定めておきます。

第三十六條は、理事が毎年度ごとに通常総会を招集しなければならないことを定めておきます。

第三十七條は、総組合の五分の一以上の同意を得た組合員の請求があるときは、三週間以内に理事が臨時総会を招集しなければならないことを定めておきます。

第三十八條は、前条の場合に理事がないとき、または理事が正当な理由なくその手続をしないときは、監事が臨時総会を招集しなければならないことを定めておきます。

第三十九條は、総会招集にあたっての通知の時期、及び通知事項等について定めておきます。

第四十條は、第一項において総会の

議決を経なければ決定することのできない事項を定め、第二項において、建設大臣の認可が定款変更の効力発生要件であることを定めておきます。

第四十一條は、総会開催に必要な定足数、総会の議事の決定方法及び議長について定めておきます。

第四十二條は、定款の変更、解散及び組合の除名を行なうには、総会において三分の二以上の多数による特別議決を必要とすることを定めておきます。

第四十三條は、民法による法人の総会において議決することができる事項についての民法の規定、及び株式会社における株主の議決権の代理行使、総会の議事録の作成義務、総会決議の取り消しの訴え等に関する商法の規定を組合の総会について準用することを定めておきます。

第四十四條は、組合が設立の登記または主たる事務所の移転をした場合の建設大臣に対する届出義務、及び毎事業年度の決算関係書類の建設大臣に対する提出義務について定めておきます。

第四十五條は、建設大臣の組合に対する監督権として、業務に関する報告命令または帳簿等の検査権限について定めておきます。

第四十六條は、建設大臣の違法または著しく不当な組合運営に対する処分については、まずその運営を是正するよう警告し、なお改善されないときは、あらかじめ関係市町村の意見を聞いた上で、業務の一部の停止または設立認可の取り消しをすることができるとおいたしました。

第四十七條は、組合の解散事由として総会の決議、破産、存立時期の満了を定め、総会決議による解散については、建設大臣の認可を効力発生要件とすることを定めておきます。

第四十八條は、解散した組合の清算人が遅滞なく、清算事務を行ない、組合財産の処分方法等について総会の承認を得なければならないことを定めておきます。

第四十九條は、清算人が清算事務終了後、決算報告書について総会の承認を得なければならないことを定めておきます。

第五十條は、民法による法人の解散または清算の際の清算人の選任方法、清算事務の執行方法、監督等についての民法の規定及び民法による法人または商法による会社の解散または清算の際の裁判手続についての非訟事件手続法の規定を、それぞれ組合の解散または清算について準用することを定めておきます。

第五十一條は、都道府県知事または市町村長が必要があると認めるときは組合員たる資格を有する者に組合への加入を勧告できると及び都道府県知事、市町村長または組合が組合の地区内での関係権利者間に紛争がある場合において、その権利関係の調整についてあつせんできることについて定めておきます。

第五十二條は、組合の建築基準法の規定による建築物についての位置、構造等に関する建築協定のあつせんについて定めておきます。

第五十三條は、組合に対する建設大臣の処分についての不服申し立ての方法について定めておきます。

第五十四條は、防災建築街区の造成を積極的に推進するため、都道府県または市町村は、みずから必要な権利を取得し、または関係権利者の委託を受けて防災建築街区造成事業を施行することができ旨を定めておきます。

第五十五條は、都道府県または市町村が、防災建築街区内の地上階数三以上の耐火建築物を建築する者がいない部分で、当該区域内における防災建築街区造成事業の完成が、当該都市における災害の防止及び都市機能の向上に著しく貢献すると認められること、その他の条件に該当する土地の区域につき、当該区域内の土地の所有者、その土地に就いて借地権を有する者及びその土地にある建築物について、借家権を有する者の総数の三分の二以上の申し出に基づいて施行する防災建築街区造成事業については、公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律（以下「市街地改造法」と申し上げます。）に準じて行なうことを定めておきます。

第二項の規定は、前項の場合において建設大臣が事業計画またはその変更について認可するときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聞かなければならないことを定めておきます。

第五十六條は、防災建築街区を積極的に造成するため都道府県または市町村は、防災建築街区において防災建築物の建築を行なう者に対して、これに要する経費の一部を補助することができ旨を定めておきます。

第五十七條は、国が防災建築街区の造成を助長するため、国は、都道府県または市町村が前条の規定により補助金を交付し、またはみずから防災建築

街区において防災建築物を建築する場合においては、予算の範囲内において、その費用の一部を補助することができ旨を定めておきます。

第五十八條は、防災建築街区の造成が円滑に行なわれるように、防災建築物を建築しようとする者または組合は、都道府県知事及び市町村に対し、市町村は建設大臣及び都道府県知事に対し、都道府県は建設大臣に対して技術的援助を求めることができ旨を定めておきます。

第五十九條は、防災建築街区の造成を促進するため、第五十六條の規定によつて都道府県または市町村から補助金を受けて建築した防災建築物に対して課する固定資産税については、不均一の課税とすることができ旨を定めておきます。

第六十條は、建設大臣に属する権限の一部を都道府県知事に委任できることを定めておきます。

第六十一條、この法律の実施に必要な事項を政令に委任することを定めておきます。

第六十二條から第六十七條までは罰則について定めておきます。

付則の第一項は、この法律の施行の日について定めておきます。

第二項は、この法律施行の際、現にその名称中に防災建築組合という文字を用いている者は、この法律施行の後六か月間は、なお、従前の名称を用いてもよいことを定めておきます。

第三項は耐火建築物促進法を廃止することを定めておきます。第四項は耐火建築物促進法の廃止に伴う経過措置について定めておきます。すなわち、旧耐火建築物促進法（以下「旧法」と申

し上げます。第五条、第六条または第十一条の規定によつてした補助及びその補助にかゝる耐火建築物については、従前の例によることとなつております。旧法第六条の規定による国の補助金で、昭和三十六年度に繰り越された歳出予算の経費にかゝるもの及びその補助にかゝる耐火建築物につきましても、同様とすることと定めてございます。

第五項は非常災害を受けた市町村に於いての経過措置について定めたものでございまして、この法律の施行前一年以内に制定された旧法第七條第二項の政令により定められた区域内における耐火建築物につきましても、この法律の施行の日から一年間は、旧法の規定の例により高率補助が受けられることとその他従前の例によることを定めてございます。

第六項は登録税法の一部改正を定めたものでございまして、都道府県または市町村が、市街地改造法の手続に準じて行なう防災建築物造成事業の施行のため必要な土地または建物に関する登記で、施行者が囑託するものについては登録税を課さないことを定めたものでございまして。

第七項は、この法律の施行に伴う建設省設置法の一部改正について定めてございまして。

第八項はこの法律の施行に伴う住宅金融公庫法の一部改正について定めたものでございまして、住宅金融公庫（以下「公庫」と申上げます。）は防災建築物区内において相当の住宅部分を有する防災建築物を建築する者に対して、その建設に必要な資金の貸し付けの業務を行なうことができること、及び組合が公庫から資金の貸し付けを受けて建築した防災建築物をその組合員に譲渡した場合における公庫の貸付金の償還は、割賦償還の方法によることを定めてございまして。

第九項は住宅金融公庫法の一部改正に伴う経過措置について定めたものでございまして、公庫は昭和三十七年三月三十一日まではこの法律の施行の際現在指定されている防災建築物の区域内において、相当の住宅部分を有し、基礎及び主要構造部を耐火構造とし、基礎及び主要構造部を地上第三階以上の部分の建築を予定する構造とした二階建の建築物を建設する者に対して、その建設に必要な資金の貸し付けをすることができるとを定めてございまして。

第十項は、住宅金融公庫法の一部改正及び前項の経過規定に伴う経過措置について定めたものでございまして、前項の規定により、その例による場合を含めまして付則第七項による改正前の住宅金融公庫法第十七條第八項の規定により、防火建築帯の区域内において建築物を建設するため必要な資金の貸し付けを受けた者の当該貸付金の償還等については、なお従前の例によることを定めてございまして。

第十一項はこの法律の施行に伴う地方税法の一部改正について定めたものでございまして。

その第一は耐火建築促進法の廃止に伴う形式的な改正でございまして。

その第二は、地方公共団体が市街地改造法の手続に準じて防災建築物造成事業を行なう場合の建築施設の譲り受け予定者が、建築施設の部分を取得

した場合における不動産取得税について、その軽減の措置を講じようとするものでございまして。

その第三は、防災建築物区内におきまして、公庫から貸し付けを受けて防災建築物である家を新築する者に対する不動産取得税について、その軽減の措置を講じようとするものでございまして。

その第四は、組合が防災建築物を建築しまたはその敷地を取得する場合における不動産取得税について、その免除措置を講じようとするものでございまして。

第十二項は、旧法におきましては防火建築帯の中で補助金の交付を受け得るいは公庫から資金の貸し付けを受け得る家は公庫から資金の貸し付けを受け得る家の軽減の措置については、なお従前の例によることを定めてございまして。

第十三項はこの法律の施行に伴う租税特別措置法の改正について定めてございまして。

その第一は、土地収用法等による収用等の場合の譲渡所得等に対する所得税または法人税の賦課の特例を、この法律による収用等の場合についても認めようとするものでございまして。

その第二は、旧法第二十六條の規定と同一趣旨の規定でございまして、防災建築物の新築に要する費用に充てた補助金の金額は、所得税の計算上総収入金額に算入しないことを定めたものでございまして。

なお、お手元にお配りしてございまして市街地改造事業、防災建築物造成事業及び従来の防火建築帯造成事業の比較一覧表がございまして、それに

つきまして御説明申し上げます。

まず施行者についてでございますが、市街地改造法の場合は、施行者は公共施設の管理者であるまたは管理となるべき建設大臣、都道府県知事、市町村長といったような地方公共団体ということになるわけでございまして。

それから防災建築物造成の方におきましては、施行者は特に限定はしてないわけでございまして、ただ防災建築物造成組合につきまして法定をしておるわけでございまして。つまり地方公共団体もやる場合もありますが、一応建前として防災建築物造成組合を作つてやうにいくということと

それから耐火建築促進法におきましては、やはり施行者はそれぞれの防火建築帯において建築をする人たちが、あるいは地方公共団体もやれるということと、これは限定はされてないわけでございまして。

次に区域の決定の手続でございまして、市街地改造法におきましては、都市計画審議会の議を経まして、都市計画として決定するわけでございまして。防災建築物造成におきましては、関係市町村の申し出に基づきまして自治大臣と協議の上建設大臣が指定するといふわけでございまして。耐火建築促進法の方は、当該市町村長、都道府県知事及び消防庁長官の意見を聞いて、建設大臣が指定するといふようになって

いるわけでございまして。

それから都市計画との関連でございまして、市街地改造法は都市計画事業でございまして、それから防災建築物造成事業は都市計画事業ではござい

せん。それで、地方公共団体が市街地改造法を準用して施行する場合におきましては、事業計画につきまして都市計画審議会の意見を聞くということになつておるわけでございまして。それから旧来の耐火建築促進法におきましても、この防災建築物造成と同様でございまして、強制施行する場合に、建築計画につきまして都市計画審議会の意見を聞いて都市計画との調整をはかるというわけでございまして。

それから対象区域でございまして、まず市街地改造法の方でございまして、都市計画区域内にあるということと、それから当該区域に公共施設に關連する都市計画が決定されていること、次に当該区域が用途地域にあること、工業地域を除く。次に当該区域の中にありまして、公共施設の用地を除きまして、二分の一をこえる部分が最低限の高度地区または防火地域もしくは準防火地域内にある、こういうことが条件でございまして。次に当該区域内の耐火建築物以外の建築物の建築面積の合計が、全建築物の建築面積の合計の三分の二をこえていること、次に、当該区域内の公共施設の整備に伴い、不整形または過小の建築敷地が、公共施設に隣接するために、市街地の環境が著しく害されるおそれがあるといふようなこと、次に、当該区域内に建築物が密集しているために、土地の区画形質の変更のみでは、土地の合理的利用の増進をはかることが困難であるといふようなことが、改造法の場合の対象区域でございまして。

次に防災建築物造成の区域でござい

ますが、都市計画区域内にあるといふことは改造法と同様でございまして、

せん。それで、地方公共団体が市街地改造法を準用して施行する場合におき

ましては、事業計画につきまして都市

計画審議会の意見を聞くということに

都市の重要地帯にあるということ、それから区域は災害危険区域内か、または防火地域内ということになるわけでございます。

それから耐火建築物促進法におきましても大体同様でございますが、ただ耐火建築物促進法では防火地域内であるという条件がございまして、災害危険区域内という条件はなかったわけでございます。

なおこの防火街区造成法、それから旧来の耐火建築物促進法におきまして、地方公共団体が施行する場合の対象があるわけがございまして、それはまず防火街区造成法の方にはおきまして、地方公共団体が施行する場合の付加条件としたしましては、三階以上の耐火建築物を建築する者がない部分ということ、次に、土地の所有者、借地人、借家人の総数の三分の二以上の申し出があるということでございます。この点は非常に市街地改造法と違っておりますのでございまして。

次に、ちょっと脱字しておりますが、「防火地域内または災害危険区域内」ということになるわけでございますが、「防火地域」と書いてございまして、③のところでございます。「災害危険区域」が落ちてございまして、防火地域内または災害危険区域内、まあいずれが先になってもよろしいわけでございますが、「災害危険区域」が抜けておるわけでございます。それらの区域内に不適格の建築物が四分の三以上ありまして、これが密集しているため災害の発生のおそれがあるというところ、それから居住専用住宅の建築面積が、全建築物の建築面積の四分の一、これは非常な間違いでございますが、

「以下」です。「以上」となっておりますが、「四分の一以下である」ということでございまして。それから、「事業の完成が都市の災害防止及び都市機能の向上に著しく貢献するものである」ということでございまして。

それから、耐火建築物促進法の方で地方公共団体が強制施行した場合でございますが、三階以上の耐火建築物を建築する者がないというところについてやるというところは、同様でございます。それから土地の所有者、借地人、借家人のそれぞれの総数の三分の二以上の申し出ということになっておったわけでございます。防火街区造成法の方は全体の総数の三分の二でございますが、もとの耐火建築物促進法は、それぞれの総数の三分の二以上の申し出ということになっております。それから特に緊急に防火建築物を造成する必要がある、こういう条件で強制施行ができる場合があつたわけでございます。

それから市街地改造のまづ資金面でございますが、これは道路整備事業費についての補助がございまして、これは道路法、道路整備緊急措置法等によるものでございまして。それから住宅金融公庫法による中高層の耐火建築物の融資、地方債、都市計画事業でございまして、そういうことがあるわけでございます。

それから防火街区造成法の場合でございますが、これは防火建築物の建築に要する費用の一部に補助金があるわけでございますが、補助金の内容いたしましては防火建築物の設計、権利調査、既存建築物の除却工事、共同付帯施設の設置等に要する費用の三分の二以内を国と地方公共団体が折半補助

をするように、これは政令事項でございますけれども、定める予定でございます。国が三分の一、地方公共団体が三分の一、こういうふうになるわけでございます。

それから住宅金融公庫法による中高層耐火建築物等の融資があるわけでございますが、特にこの法律に、防火街区のときにははつきりうたつておるわけでございますが、と申ししますのは、防火街区造成の場合におきましては、現行の中高層と違つた融資をする場合があるわけでございます。三階建以上というものが普通の中高層でございますが、たとえば災害危険区域内等におきましては、二階建の耐火建築物というやうなこともございまして、これははつきり法律に、防火街区内における融資を、住宅金融公庫の中高層を、耐火建築物によつて融資をするということとをうたつておるわけでございます。もとの耐火建築物促進法の場合におきましては資金関係でございますが、これは耐火建築物と木造建築物との建築費の差額の二分の一を国と地方公共団体で折半して補助をしておつたわけでございます。四分の一ずつの補助というところでございまして。それから住宅金融公庫法による融資は、防火街区と同様でございます。

次に、事業の施行の方法でございますが、市街地改造法の方は、まづ土地等につきましても全面的にこの買取または収用というもので、もとの権利者を一応ここで断ち切るわけでございます。それから都市計画事業の決定をもって土地収用関係の事業の認定とみなすということになっておるわけでございます。それからでき上がりまして

から、旧土地所有者、旧借地権者、旧建物所有者は、それぞれ土地等の補償金にかえまして、新たな建築物の一部またはその敷地の共有持分を取得するというわけがございまして。それから旧借家人につきましても、新たな建築物の一部の借家権を取得する。で、防火街区造成の運用におきましては、組合で行ないます場合には、全然これらと合っていないわけがございまして、地方公共団体が強制的に施行する場合これを準用いたしておるわけがございまして。そこで、その準用されて行なう場合には、土地等の買収または収用という点は全然市街地改造法と同様でございます。それからこの場合には、都市計画事業というわけではございませんので、土地収用関係の事業の認定が必要となつて参ります。それからもとの権利者に対する現物補償の形は、市街地改造法のそのまま準用するわけでございます。それから耐火建築物促進法の施行する場合でございますが、この場合は土地については強制使用ができるということになっておつたわけがございまして。それから強制使用されては不利だということで、土地も収用してはほしいというように、逆収用も規定されておつたわけがございまして。

それから事業の認定でございますが、これは建築計画の承認をもって事業の認定とみなすとなつておつたわけがございまして。それから、このもとの権利者に対しては、あとの現物補償的な考え方が非常に差がございまして。旧土地所有者につきましてもは補償金にかえて新たな建築物の一部の所有権または敷地の賃借権、または新たな建築物の一部の賃借権を取得する。それから旧借地権者につきましてもは、補償金にかえて新たな建築物の一部の賃借権を取得する。これが非常に違つておる点でございますが、もとの耐火建築物促進法におきましては、借地権者が新たにできました建築物の所有権を獲得する道はなかったわけがございまして。

それから旧借家人でございますが、これは補償金にかえまして、新たな建築物の一部の賃借権または賃借権を得取するといふふうになっておつたわけがございまして。それで市街地の外部におきまして、こういった権利調整が、市街地改造法の場合と、防火街区造成の場合と、権利の調整の仕方が違つたというのでは、非常に不合理でございますので、準用をいたしたわけがございまして。それから、なお耐火建築物促進法におきましては、土地を地方公共団体が強制施行する場合には、補償金の担保の提供が必要であるということになつておつたわけがございまして、従いまして、一時、資金が二重に要するといふふうなことになるわけがございまして、実際には運用しにくくておつたわけがございまして。防火街区造成法におきましては、補償金の担保の提供を要しないわけがございまして。

以上が、この旧来の耐火建築物促進法と、それからただいま御審議願つております市街地改造法、防火街区造成法、三者のそれぞれの違いを、概略申し上げたわけがございまして。

○委員長(稲浦鹿蔵君) それでは市街地改造に関する法律案につきまして、前回に引き続き、小節別の質疑に入ります。

本日は第二節事業計画及び管理処分計画から始めます。十八条から三十条まで説明願います。

○政府委員(岡盛吉雄君) たいまお話しになりました第二節事業計画及び管理処分計画、この御説明をいたします前に、前回資料の要求がございましたので、その部分をお手元に差し上げたいと思います。若干申し上げたいと思います。

第一は、資料の高度地区指定状況につきましては、小樽市以下関係都市の指定地区の所在地、形状指定年月日、建築物の規定の高さ等を一覧にして出しておきます。図面で指定をいたしてありますので、番地等の詳細をここに書きにくくなっておりますので、図面を持ってきておりますから、ごらん願いたいと思います。

それからその次は、その表の、「市街地改造事業予定地附近の地域又は地区指定状況」でございます。たとえば「東京三軒茶屋」といたしまして地区を掲げてございまして、そのうちに「渋谷寄」駒沢寄」とこう分けてございまして、その地区の用途地域の状況がどうなっているかということとをまず記載いたしました。それらは商業地域、住居地域になっておいて、道路の現況との関係における幅の状況をお示しいたしております。それから防火、準防火地域につきましては、道路の防火地域は両側二十メートル、それから準防火の場合でございますと、ここに表示いたしておきましたように「駒沢寄」の場合は「準防火地域(三軒茶屋周辺)」となつておりますが、これも図面で表示をいたしておりますので、この周辺の範囲というものを、図

面でお示しいたしたいと思っております。

それから「その他の地域」を書いてあります最後の欄は「地区」の誤りでございまして、これは高度地区として決定されておりますのは、現在のところ「大阪駅前」と称する地域だけに限っております。これで資料の第一の御説明にかえたいと思います。

それからお手元に、さらに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中に、政令及び省令等にかかる事項を、逐条的に現在の段階におきましてまとめたいものを、要綱案の形で差し上げてございまして、御審議の御参考をお願いいたしたいと思っております。

では続きまして、第二節の十八条から、概要の説明を申し上げたいと思っております。

第十八条でございますが、前回までの御審議の通りに、市街地改造事業は、都市計画で決定をいたしまして、さらに市街地改造事業についての都市計画事業決定を行なうわけでございまして、その次の段階におきましては、施行者が事業計画を定める、こういう形になるわけでございまして、それからこの事業計画を定める場合におきましては、建設大臣以外の施行者である場合においては、大臣の認可を受ける、こういうことになるわけでございまして、都市計画の事業決定におきましては、施行者でありますとか、あるいはその事業の年度割り、あるいは設計、財政計画の概要というものをきめるわけでございまして、その細目に関する事項を、ここで事業計画と申しているわけでございまして。

それから次は第十九条でございます。その事業計画の内容といたしまして、施行地区の行なう範囲につきまして、設計、資金計画——先ほど申しましたような形の内容のものを定めるわけでございまして、第二項におきまして「事業計画の設定の技術的基準その他事業計画に關し必要な事項は、建設省令で定める。」ということにいたしておりますが、これはたとえば市街地改造地区内の敷地でありまれば、区画街路基準でありまれば、建築物につきましても、集団的な共同建築物の建築率でありまれば、あるいは容積率でありまれば、あるいは隣棟間隔、形体等がこの技術的基準として定めるおまな内容として考えているのでございまして。

第二十一条は、事業計画を定めまたは変更した場合における、その次の手続といたしましての項目の規定でございます。第二十一条は、事業計画を定め、または認可を受けた旨の公告がありまれば、施行地区内の土地の所有者、その土地について借地権を有する者、転賃借を受けている者も含むわけでございまして、その他権原によりその土地に建築物を所有している者は、公告の日から起算いたしまして三十日以内に、施行者から払い渡しを受けることとなる土地、借地権、建築物の対価にかえて、で上がる建物、その建物の共有部分を含みまして、それから敷地の共有部分を譲り受ける、こういう希望を申し出る、こういうことになるわけでございまして、これが今後法律では簡単に「譲受け希望の申出」ということになつております。そのうして、その譲受け希望の申出という

のは、ただいま申しましたように、所有権、借地権それから建物を持つておる人、これが譲受け希望の申出をする権利者であるということとを第一項に規定いたしました。第二項におきまして、前項の建築物について借家権を有する者、この借家権を持つておる者は、施行者に対して、三十日以内に、で上がる建物の一部分の賃借りを希望するという賃借り希望の申出をすることができるということになつておるのでございまして。

第三項におきましては、そのような借家権を有する者からの賃借り希望がありましたときは、施行者は建物を買受ける従前の家主に通知をする、こういう規定でございます。このようにいたしまして、譲受け希望の申出、賃借り希望の申出の権利者の範囲及びその手続の規定を掲げたのでございまして。

この譲受け希望、賃借り希望の申出がありまれば、第二十二條に参りまして、施行者は、前条の規定による手続に必要な期間の経過後、遅滞なく、施行地区ごとに建築施設の管理処分計画を定めなければならぬということになつておりました。その管理処分計画につきましては、建設大臣の認可を得ることに定められております。この管理処分計画は、その内容につきましては第二十三條以下に定められてございまして、あたかも土地区画整理法における換地処分計画のようなものでございまして、従つて、この管理処分計画を定めます場合におきましては、施行者は、後に規定されております審査委員の過半数の同意を得なければならぬということにいたしまして、その管理処分

計画の内容の適正化をはかることに努めておるわけでございまして。

第二十三條は、ただいま申しました管理処分計画の内容に關する事項を規定いたしましたのでございまして、第二十三條の一号から九号に掲げる事項を内容として定めなければならぬということにいたしております。この一号から九号の部分を大別いたしますと、一号から三号に掲げる事項、まあちよつと申し上げましたが、第一号は、配置設計というものを掲げてございまして。

この配置設計は、で上がりますところの建物の配置の設計を意味しておるわけでございまして。まして、それで各人の部屋、特に街路に面した所は、一階に店舗とか事務所を置くとかあるいは住宅部分をどのようにするとか、というのを含みました各権利者のいわゆる建築物として給付されます部屋の配置の設計でございます。そこで、第二号は、これは譲受け希望の申出をした建築施設の部分を譲り受けることのできる者の氏名、名称及び住所でございまして、建物を譲り受けることができない人の氏名、名称及び住所。それから第三号は「前号に掲げる者の土地、借地権又は建築物並びにその者がその対価に代えて譲り受ける建築施設の部分の明細及びその価額の概算額」ということになつておりました。従前の市街地改造地区内における権利者の権利に相応するものを、新しくで上がる建築物の部屋の部分として給付いたしますので、従前の権利者の権利の評価額と、新しくで上がる建物の明細とその価額の概算額を記載する、ということとを第三号に規定いたしておるわけでございまして。それから第四号は、賃借り

することが出来るものの氏名、名称、住所。それから第五号は、賃借りする部屋のことを規定いたしております。それから第六号は、それから譲り渡しまたは賃借りするところの建物が、管理処分計画の決定後建築施設が完了するまでの間、どれくらいの期間がかかるか、これが引き渡しの期間ということになるわけでございまして、その引き渡しの期間がどのくらいであるかというところを書き、というのが第六号でございまして、第七号は、これから従前の権利者である人に譲り渡す以外の部分、まあ施行者がかりにここで保留する床と、こういうふうに申し上げますならば、保留床に関する施行者の部分を今度でさうがります建物に、さらに追加して建築する場合は、その部分の明細とそれの管理処分の方法を記載する、ということの規定いたしておるわけでございまして。それからまた、施行者がこの建物の一部を賃貸するといふ場合におきましては、その標準家賃それから家賃以外の借家の条件、こういうことを第八号でその概要を記載するということでございます。第九号におきまして「その他建設省令で定める事項」ということは、たとえば「上がりますところの建築物の価額が、買収代金なり補償金をかりに上回った——下がった場合をありまして、上回ったという場合におきましては、清算金等の徴収をどのようにするかというふうなことに於いての具体的な事項も、この第九号の省令の事項として考えられるわけでございまして。

以上のような管理処分計画の内容によりまして、従前の権利者に譲り渡すべきもの、またどのような地位の建物を渡すかということについての概要を明細に記入いたしましたものを、管理処分計画として施行者が定める、こういうことについての規定でございまして。

それから、そのように管理処分計画を定めます場合の基準は、第二十四条に掲げてございまして、第二十四条は「管理処分計画は、災害を防止し、衛生を向上し、その他居住条件を改善する」とともに、建築施設の合理的利用を図ることに定めなければならない。」という意味は、「災害を防止」でございまして、耐火構造であり、あるいは詳細には避難階段を設けるとか、あるいは日照、排水等、隣棟間隔を考慮するという意味を含めまして、衛生を向上し、あるいはその敷地の中に空地等を設けることによる、その他の方法による居住条件の改善とか、あるいは建築施設の合理的利用ということで、高層化というふうな意味のことを含めまして、この二十四条の基準を規定せんとする趣旨のものでございまして。

そこで第二十五条におきましては、管理処分計画におきましては、譲り受け希望の申し出をした者に対し、譲り受け希望の部分を譲り渡すべきことと、建築施設の部分を譲り渡すべきこととは当然でございまして、それからまた、賃借り希望を申し出た者につきましても、賃借りすることが出来る建物を賃借りするように定めるわけでございまして、それは、譲り受け希望を有する者となる人が譲り受け希望をする場合と、それからまた借家人の入つておる所有権者が譲り受け希望をしない場合と、二つに分かれますように思ひます。従つて、所有権を持つておる建物の所有権者が、譲り受け希望をする

場合は、借家人は乗つていきますが、所有権を持つておる人が譲り受け希望をしなかつた、こういう場合に於いて、施行者が、その一部を賃借りすることが出来るように定めるといふ事柄を、二十五条の第一項に規定しておるものでございまして。

それから二十五条の第二項におきましては、趣旨は、土地の整理法の換地処分に関する照応の原則の精神を生かしまして、従前の権利者が地区内の土地または建築物の位置あるいは床面積、土地の面積、あるいは環境、利用状況をそれらの者が譲り受けるところの建築物の一部の位置、床面積、環境等、総合的に勘案して、不均衡のないように相互に管理処分計画の内容を定める。一口に申しますと、換地照応の原則という形のもので、従前の権利者に新しくでさうがりますところの施設建築物の一部の面積なり、あるいは場所なり、あるいは階層なりを渡すべきものである、そういう計画を立てるべきものであるというところについての規定でございまして。

それから第三項は、管理処分計画を、ただいま申しましたような二十四条の基準に適合せしめよう場合には、特別に必要があるという場合、それは従前の状態が新しいでさうがります建物に権利を移した場合には、今度もらうであらう建物の部分が、補償金の額とか、従前の状態を移しますと非常に小さな床面積しかもらえない、こういうふうな状態になつた場合におきましては、これは二十四条といふ一つのいわゆる市街地改造事業によつてでさうがります高層の建物のあり方といたしましては、必ずしも適当ではない場合があり得ま

すので、その場合におきましては、適正床面積にふやすことが出来るようにしよう。その適正床面積に、過小な床面積をもらわざるを得なくなつた場合におけるふやしの方法といたしましては、もとより先ほど申しましたように、施行者が追加いたしまして、保留の建築部分を増築するというものがあるれば、それを減らすことによつて操作することを第一段階において努めますが、次いで、必要な限度において、前項の規定によれば、床面積が大量に余裕があるという人の部分を、その場合において、しいて求めるところがなければ減らすことも出来る、こういうのが第三項の規定でございまして。この建物は、すべての希望者に対しまして、その希望に充足するところの施設建築物の一部を与えたい。ただ、従前の権利者に対する補償に相当する対価にかえて与える場合におきまして、二十四条といふ一つの管理処分の基準に適合しないような小さなものが出たときには、それを少しでも適正基準にふやしてあげよう、こういう考慮が第三項の規定でございまして。

第四項におきまして、しからば、床面積の過小という基準は、一体どのようにな基準で定めるかということでございます。これは、その絶対の基準をいたしましては、政令事項に基準を譲つておりますが、たとえ、そのようになりましても、審査委員の過半数の同意を得て、その基準内容について定めるといふことになつておりまして、区画整理その他の例等から見ても、住居の用に供せられる床面積等につきましては三十平米以上、事務所、店舗等は十平米、そういうふうに考えてお

ります。これは案でございまして。それから第五項におきましては、先ほど申しましたように、適正基準の床面積に達しないものに對しましての床面積に達する操作をいたしまして、さらに著しく床面積が小さいものしか渡せない、こういうことが理論的にも考えられるといひます。したが、このようにするといふための、念の入れの規定でございまして、その場合におきましては、この施設建築物の一部を譲り渡さない、また、賃借りさせないということも出来る、こういうこととでございまして。しかし、これがこの法律の条文の本則ではございまして、先ほど申しましたように、すべてのそれらの権利者に対し希望に充足するところの従前の権利の対価にかえた建築物の一部を寄附しよう、そのための順序を原則に並べた一番最後の部分でございまして。

それから第二十六条におきましては、「譲り受け希望の申し出をした者に譲り渡す施設建築物の共用部分の共有持分及び施設建築物敷地の共有持分の割合は、政令で定めるところにより、その者に譲り渡す施設建築物の一部の位置及び床面積を勘案して定めなければならない。」ということになつております。

今までは施設建築物、でさうがりますところの建物の、建造物のそれぞれに専用部分の条文中に於いての規定を申し上げたのでございまして、第二十六条におきましては、このような建築物は、まず敷地というものと、それから建物につきましては、廊下、階段あるいは屋上その他いろいろございしますが、代表的なものを申し上げます

と、そういったような部分は、これはその建築物のいわゆる専用部分を持つておる人々の共有部分——共用される部分でありまして、その共用部分は共有ということになるわけでございます。従つて、その施設建築物の共通に使われる部分、その共通に使われる部分を権利者が共有するのは、どのような共有の持ち分にするかということを含めて、建築物について、そのような問題が起りますと同時に、建築物が建つておりますところの敷地につきましても、同様この共有の形になりますので、権利関係といたしましては、施設建築物の共用部分の共有持ち分と、それから施設建築物敷地の共有持ち分の割合を定めることになるわけでございます。この定め方につきましては、政令の定めるところによるわけでございますが、その政令をきめます場合におきましては、この法律で書いてありますことは、譲り渡す施設建築物の位置、床面積を勘案するというわけでございまして、位置でございまして、一階から五階までの間の位置ということもございまして、それから道路に面するのと、それから裏の方になる部分という位置もございまして、それから床面積につきましても広さ、狭さということも一つの共有持ち分の割合をきめます一つの重要なファクターということになりますので、そのようなことを勘案して定めるといふのでござい

は、現在の段階におきまして検討いたしました内容をお示しいたしております。従来の実績と住宅公団その他共同建築物につきましても、建物の共用部分の共有関係あるいは敷地の関係等の実績もあつて、今後こういう形のものが、だんだんと増加いたしますので、それらの結果を見まして、慎重にきめなきゃならぬが、今お手元に差し上げましたが、一つの準備をいたしておる次第でございまして、先ほどお手元にお配りいたしました施行令案要綱の第七、この第七のところが、ただいま申し上げました第二十六條の共同部分の共有持ち分の割合についての建物についての部分に関する考え方でもございまして、これは共同部分の全体の面積というものがあつたわけでございまして、廊下、階段等々、その他の共有部分の全体の面積に對して、算術で申しますと全体の面積に對する比率、それを、各自分の専用室の全体の面積を分母といたしまして、それに対して各個人の専用室の面積を分子といたしましたものをかければ、共用部分の共有持ち分の個人の割合が一応面積的に出るのじゃないか、こういうのがこの第七の考え方でありまして、読んで参りますと「譲り受け希望の申出をした者に譲り渡す施設建築物の共用部分の共有持ち分の割合は、その者が譲り受ける施設建築物の一部」「その者が譲り受ける施設建築物の一部」「これは、自分の専用室というふうに御理解願えらばいいと思ひます。その専用室の床面積が施設建築物、これは、全体の建築物でございまして、それから、この共有部分を除きますから、全体の専用室の面積に對する割合という

ものに対応する、こういうことでございまして。全体の共用部分の面積に對する専用室全体の総和の中で、どれくらい自分の個室が面積的に占めておるか、こういうものが比例的に一つの基準として考えられるのではないかと、こういう意味でございまして、それから、建築敷地の問題でござい

ます。これはまあ、一応の計算で出るわけでございますが、その場合に、先ほど法律にありますが、位置、床面積を勘案するということ、この政令の中には、「前項各号の共有持ち分の割合は、当該施設建築物の一部」「これは専用室でございまして」「及び当該施設建築物の共用部分の各棟及び階層ごとの位置による経済的利用可能性を勘案して定めなければならない」従つてこういうことについても、いわゆる建造物のブロックが二つ建つとか、あるいは一つ建つとか、いろいろな形によつても違ひましようが、そういう各棟、それから階層ごとの位置による経済的に受ける利便というものを勘案して定めるといふことでございまして、全体における考え方といたしましては、第八は、第一項におきましては、数量的な部分を出し、それから第二項におきましては、その数量的な面積の広がり、敷地に對する割合を出しますと同時に、その各質の経済的利便——質というものは、品質の質でございまして、その品質というものを考慮した部分を考えまして、この敷地の共有持ち分の割合を出す、こういう精神を言わんとしておるわけでございまして、これはいづれ政令になりますときに、かなり数学の方程式を使わないと、どうもこれは文章では、とても説明ができませんのでございまして、私もこれ相當勉強したのですけれども、なかなか専門家がありませんのでわかりにくいのです。私の方では、この建築の方で、このために今建築学会に、博士論文を出している人が今この作業を

やつておるのでありまして、いづれこれは影響するところも非常に多いことではございますが、この内容については、ほんとうに皆さんに納得のいけるものを、これはどうせ法律の制定後におきまして、実施の前によく御説明申し上げたいと思ひます。非常になかなか重要な問題でございまして同時に非常に難解な問題でございまして、とにかく政令事項といたしましては、まあこういう輪郭で一つ、まず御理解をお願いしたいと思ひます。次は、この二十七條でございまして、これはその次にいたしまして、各個人の建物の共有持ち分の割合、敷地の共有持ち分の割合を定めるわけでござい

ますが、一、号は「譲り受け希望の申出をした者に譲り渡す施設建築物の一部」これが専用室でございまして。専用室のつまり施設建築物敷地の共有持ち分の割合、専用室というものが、これが出ますから、その専用室に對する、つまり敷地の共有持ち分の割合、これが一つあるだろう、計算上から出てくるわけでございます。

それから第二号は、「譲り受け希望の申出をした者に譲り渡す施設建築物の共用部分に係る施設建築物敷地の共有持ち分の割合」これが一つのファクターでございまして、ここに書いてある意味は、専用室には、これは関係のない部分でございまして、共用部分について敷地の共有持ち分の割合、これをまづ一つのファクターと見ておるわけでありまして、それからその次のことは、「割合に前号の施設建築物の一部に係る施設建築物の共用部分の共有持ち分の割合」これがつまり専用室でござい

ますが、二十七條におきましては、譲渡価額と賃賃価額についての算出の基準を規定いたしておるのでござい

ます。その譲渡価額につきましては、「譲り受け希望の申出をした者に譲り渡す建築物施設の部分の価額の概算額」それから「施行者が施設建築物の一部を賃貸しする場合における標準家賃の概算額」それは、「政令で定めるところにより、建築施設整備事業及び建築敷地の取得に関する事業に要する費用」これが現実的に整備に使つた金でござい

ます。「並びに近傍類似の土地又は建築物の価額を基準として定め」る、時価という精神が出ておりますが、時価を限度として、コストを中心として考える、こういう精神でござい

は、先ほど、従前の権利者に譲り渡す部分でない部分を、施行者が保留床として増築する計画を管理処分計画の中に取り込み得るようになっておりますが、その施行者が、いわゆる保留床と

と、それらにつきましては、政令の内容を定める非常にむづかしい問題になるわけでございまして、今お手元に

は、現在の段階におきまして検討いたしました内容をお示しいたしております。従来の実績と住宅公団その他共同建築物につきましても、建物の共用部分の共有関係あるいは敷地の関係等の実績もあつて、今後こういう形のものが、だんだんと増加いたしますので、それらの結果を見まして、慎重にきめなきゃならぬが、今お手元に差し上げましたが、一つの準備をいたしておる次第でございまして、先ほどお手元にお配りいたしました施行令案要綱の第七、この第七のところが、ただいま申し上げました第二十六條の共同部分の共有持ち分の割合についての建物についての部分に関する考え方でもございまして、これは共同部分の全体の面積というものがあつたわけでございまして、廊下、階段等々、その他の共有部分の全体の面積に對して、算術で申しますと全体の面積に對する比率、それを、各自分の専用室の全体の面積を分母といたしまして、それに対して各個人の専用室の面積を分子といたしましたものをかければ、共用部分の共有持ち分の個人の割合が一応面積的に出るのじゃないか、こういうのがこの第七の考え方でありまして、読んで参りますと「譲り受け希望の申出をした者に譲り渡す施設建築物の共用部分の共有持ち分の割合は、その者が譲り受ける施設建築物の一部」「その者が譲り受ける施設建築物の一部」「これは、自分の専用室というふうに御理解願えらばいいと思ひます。その専用室の床面積が施設建築物、これは、全体の建築物でございまして、それから、この共有部分を除きますから、全体の専用室の面積に對する割合という

ものに対応する、こういうことでございまして。全体の共用部分の面積に對する専用室全体の総和の中で、どれくらい自分の個室が面積的に占めておるか、こういうものが比例的に一つの基準として考えられるのではないかと、こういう意味でございまして、それから、建築敷地の問題でござい

ます。これはまあ、一応の計算で出るわけでございますが、その場合に、先ほど法律にありますが、位置、床面積を勘案するということ、この政令の中には、「前項各号の共有持ち分の割合は、当該施設建築物の一部」「これは専用室でございまして」「及び当該施設建築物の共用部分の各棟及び階層ごとの位置による経済的利用可能性を勘案して定めなければならない」従つてこういうことについても、いわゆる建造物のブロックが二つ建つとか、あるいは一つ建つとか、いろいろな形によつても違ひましようが、そういう各棟、それから階層ごとの位置による経済的に受ける利便というものを勘案して定めるといふことでございまして、全体における考え方といたしましては、第八は、第一項におきましては、数量的な部分を出し、それから第二項におきましては、その数量的な面積の広がり、敷地に對する割合を出しますと同時に、その各質の経済的利便——質というものは、品質の質でございまして、その品質というものを考慮した部分を考えまして、この敷地の共有持ち分の割合を出す、こういう精神を言わんとしておるわけでございまして、これはいづれ政令になりますときに、かなり数学の方程式を使わないと、どうもこれは文章では、とても説明ができませんのでございまして、私もこれ相當勉強したのですけれども、なかなか専門家がありませんのでわかりにくいのです。私の方では、この建築の方で、このために今建築学会に、博士論文を出している人が今この作業を

やつておるのでありまして、いづれこれは影響するところも非常に多いことではございますが、この内容については、ほんとうに皆さんに納得のいけるものを、これはどうせ法律の制定後におきまして、実施の前によく御説明申し上げたいと思ひます。非常になかなか重要な問題でございまして同時に非常に難解な問題でございまして、とにかく政令事項といたしましては、まあこういう輪郭で一つ、まず御理解をお願いしたいと思ひます。次は、この二十七條でございまして、これはその次にいたしまして、各個人の建物の共有持ち分の割合、敷地の共有持ち分の割合を定めるわけでござい

して作り出す部分、これをいかように処分をするかということについての問題でございまして、二十八条の規定は、管理処分計画の第二十三条の第七号にかかる部分の規定でございまして、これは原則として、公募により譲り渡しもしくは賃貸することとしないけれども、そのような管理処分計画を定めずと、施行者は二週間縦覧を……縦覧の規定ということと、あとは公告の規定でございまして。

○委員長(稲浦鹿藏君) それでは、ここで一応切りまして質疑に入ります。

○内村清次君 ここが法の案の骨どころですが、ここで私、二つの問題を提起して御答弁をお願いしたいのですが、第二節の十八条、十九条、二十条というのはこれはもうほとんど条文通りですね、問題は二十四条、二十五条ですが、二十四条でこの管理処分計画において、関係者が権利を持つておると、そうやって権利を持った者の相互間において従前の権利との関係で、前の自分の権利、この家を取りわけてしまおうというふうな、こうやって関係で、さらに不均衡をなくしていくというふうなことが一番大切なことと思ひますけれども、その基準は一体どこに置いておるかということですね。不均衡のないような基準は、一体どこにあるかと、この基準を具体的に説明していただきたいと思うのです。

○政府委員(関盛吉雄君) 今お話の出した関係権利者相互間における不均衡ということ、この市街地改造事業を実施する場合一つの重要な問題でございまして、この市街地改造事業の管理

処分計画の根本は二十四条に掲げてあるこの条文が根本でございまして、この根本を生かして相互間に不均衡のないようにするというのが、このたまたま御質問のございました二十五条の第二項でございまして。

そこで、当該市街地改造地区にふさわしい、街区にふさわしい建築物の配置設計を立てますことと、それから従前の関係権利者が持つておりました土地、建物の位置とか、それから面積とか床面積を十分考慮いたしまして、相互間に不均衡のないようにするというのが、この第二項の骨子になっておるわけでございます。従って、この関係におきまして、一番強調したいところは、従前の土地の利用状況というものを、まず尊重いたして、新しくでき上がりますところの建物に、その状況にふさわしい均衡のとれた移し方をすると、こういうのが、この第二項からくる規定の根本内容になっておるわけでございます。そのために管理処分計画の内容を関係住民に縦覧をいたしまして、意見を聴取する、そして管理処分計画の適正化をはかるために審査委員の議を経る、こういう形にいたしております。

○内村清次君 これは二十四条は、簡単にです、たとえば災害を防止するとか、衛生を向上するとか、それからその他の居住条件を改善するとか、それから建築施設の合理的利用をはかる。利用の点では、これは詳しく言われまして、たとえばこの図面を見ても、たとえば街路を広げるというのが目的だと、街路に接したところは店舗も多いわけですね。それからまたこの街路に面した店舗の部分

が、今後改造されて、あるいは耐火の一つの大きなアパート式家になってくると、そうすると前の店舗部分が一階になるか二階になるか、あるいはまたそのときの床面積というものの割合というものは、先ほどの政令その他を含めて非常に配分はむずかしい、こうおっしゃって、これは専門学者にも聞いていく、あるいは法律にも、そうやって表わしていく、政令にも表わしていくと言われるけれども、一体店舗部分は、一階あるいはまた二階と、そしてその床面積は、どういう割合でいくか、あるいはまたその三階以上は賃貸しその他するところの場合のときに、どういふようなことで公平な配分をやっていくかということ、今後この問題の一番心臓部になりはせぬかと私は思うわけです。

それを具体的に、この二十四条によつて、合理的な利用をはかるとおっしゃっているけれども、その合理的な利用というのは具体的にどういふことかというところをお尋ねしているのです。

○政府委員(関盛吉雄君) この法律の条文から御説明申し上げますと、施行地区内の土地、建物の位置、地積というところをまず書いてございまして、位置は、従前は道路に面しておりましたところ、今お尋ねのような道路の前面に面しておりますところの店舗、それが道路に一番近く面しておりますわけでございます。建築敷地となつた部分が、公共施設の整備によつて圧縮せられましたので、従前は横に広がっておつた土地が、今後はその横の広がりを狭くいたしましたので、今度は横に利用しておつた状況、これを、立体的

に移しかえをするということでございます。従つて、従前横の平面的に寝ておつた前面のものは、今度は立体的の場合に、それをどういふふうに移しかえをするというつもり考え方でありまして、道路に、公共施設に面しておつたその位置、その位置というものを、今度のいわゆる施設建築物の建物の中において占める位置というものは面積的にどういふこと、そういうたまたま申しましたようなことで、店舗はどこへ行くの、だういふ、店舗は従前の位置に従つて、そういうで上る建物のそれとふさわしい位置を持つという意味でございまして。

従つて二十四条の「建築施設の合理的利用を図る」ということ、いわゆる高層化ということと二十四条の管理処分計画の一つの基準にいたしておりますが、その基準に従ひまして、関係権利者間の権利の配分についての不均衡をなくする最も重要な要素として、土地建物の位置ということが一つの重要な要素として第二項に書かれてあるというわけでございます。

○内村清次君 これはですね、なかなか、あなたの説明もむずかしいからもう思うのですが、一応あなたの方から出したこの図面によりまして、街路部分に面しまして、一、二、三、四、五、六、六つの面積を持つたところの建物が従来あった。ところがこの間口というものは、今度改造法に従つた改造をやります改造住宅ですね、これはまあマーケット式か、あるいはまたアパート式か、とにかく耐火式の立体的な建物に変わってくる。そういう場合のときに、この六間の間口が、あるいは

この二十四条の管理処分計画の基準の中に、六間のものが、ことごとく従来の間口を持つて配分されていくのか。あるいはまたこれが奥行きが長くマーケット式をとつたために、その割合というものが、この表面の街路に面したところの間口に、あるいは七間あるいは八間というふうな区分をされた間口になっていくのか。そういう点は、合理的利用という面がありますから、まあ政令やその他で、そういう点は、將來出てくるようなことはありはしないかどうかということ聞いておるわけですよ。

○政府委員(関盛吉雄君) ただいまお話のように、そういうことについての具体的な処分についてはどうするかというところが、現実の問題となろうと思ふのです。これはやはり、根本は二十四条の規定から出てくるわけでございますが、建築施設の合理的利用なことから、また居住条件の改善というふうなことから、すなわち従前の、今後でいきますが、営業をする部分と、それから居住の用に供する部分とに分ける。いわゆる営業階と居住階というものを、努めて分けるようにいたしまして、で、上がるところの建物の能率的な、効率的な、合理的な利用というものができるといふことにはなればならぬという一つの要請もあるだろうと思ふのでございまして。従つて、従前の建物の利用状況、営業であるとか居住の用に供しておるといふ場合に、いまの土地の状態による利用状況というものは、新しくできるところの建物のつまり用途配分の中においては、やは

り一たん通過して考えるべきものじゃないかと思つております。ただ商店街が非常に多くて、そのために一階の利用方法としては、それぞれの利用の専用室では困難であるという場合におきましては、ただいまのお話のようなスーパーマーケットのような仕方というよりも、現実にはこの設計の内容によりましてでき上がると思ひますが、これは各地の状況によりまして、それぞれの配置、設計等の基準が出てくると思ひますけれども、精神といたしましては、一階あるいは二階というものは店舗あるいは事務所、それからそれ以上の階層のところには居住部分を入れる、こういうふうな方法によつて全体の建築施設の合理的利用ができるようにするということも一つの管理処分計画の内容として考えるべきことじゃないかというふうに考えておる次第でございます。

○内村清次君 そこでですね、私が言いましたように、たとえば旧来の道路側にあったところの六間なら六間の間口というものが、今度は事業が変更されて八間になった。これは間口の区分が従来のものは二間間口もあろうし、それから五間間口もあろうし、あるいはまた三間間口もあつたらうが、今回の改造住宅では大体均等にしよう、間口だけは均等にしようというところ、従来六間のものが八間になったとかりにするのです。しかしながら、それでは不公平になるから、それは奥行の面積で一つ均衡をとつていこうという場合も出てくるでしょう。そうやつた場合のときには、一応事業計画というものを審査委員会なら委員会にはかり、そしてその権利者に具体的にそれ

を見てもらつて、これでよろしいと、権利者の方ではそれでよろしいというふうな認定事項ということがこの二十四条の中にあるいは政令を含めた中に、はっきりと書き表わしてあるかどうかというのを聞いておるわけですね。

○政府委員(岡盛吉雄君) ただいまこの関係権利者が定められるところの管理処分計画に対する意見の申し出の事柄と、どういふまあ機会があるかということにもお触れになった御質問でございます。現実の表に宅地として営業しておる人々の面積等につきましては、全体として縮まる場合は均等のとれた縮まり方が考えられるのが実際の一番標準的な例だと思ひますけれども、以下のような場合におきましては、その管理処分計画につきましても、ただいま御説明申し上げました第二十九条の規定によりまして縦覧をいたすわけでございまして、その縦覧に對しまして、二十九条の第二項の規定によりまして、関係の譲り受け権利者、それから賃借の希望する者が、施行者に意見を提出することができるようになっております。この意見の提出がありましては、その意見の取扱いについて審査委員会の審査に付するわけでございまして、そうしてこれを採択すべきものと認めた場合におきましては、その結果管理処分計画を変更する、修正をする。それからまた、その意見は採択すべきものでないか認めた場合におきましては、意見書の、そういう決定の旨を関係権利者に通知をする。その採択されないというところで、その結果、その通知を受けた場合におきましては、

その通知を受けた日から一週間以内に譲り受け希望、または賃借り希望の申し出の関係権利者に対しては撤回をさせる、こういう機会も与えておるわけでございまして。これが関係権利者の管理処分計画との関係における意見の仕方についての規定でございます。

○内村清次君 そこで、まあ一つ、二十五条の問題ですが、これもまたこの法案の心臓部だと思ひますが、この二十五条をずっと読んでみますと、大抵市街地改造事業というものは、施行者になった人がその地区を定めて、そうして建物を取りこわしてしまふ。そうしてその取りこわしてしまつて、取りこわされたところの土地の権利者あるいは建物の権利者というものは、補償金をもらつて他に移るといふのが、これが主體的な法案の精神じゃないのです。これはやはり建物を別に作つて、そうしてその建物の中に入つてもらうのだというのがこの精神ですね。しかし、まあその権利者は、他に自分はこの際一つ移りたいのだという人もあるいはあるかもしれない。しかし、まあきれいな家がでるのだから、その中に入つていきたい、こういうのが、今回の法律の精神ですね。ところが、その一番問題なことは、町側の店舗を持つておる人だとか、あるいはまた相当地面を持つておる人、あるいはまた金も相当持つておる人というふうな権利者ならば、まあ建物がつぶになつて、そうしてそこに不公平のない法律の規定、政令の規定で入つていく。あるいはまた、審査委員会その他を通じても自分の認定がこれでよろしいという同意のもとに入つていくのですから、それはいいのだけれども、裏長屋

におつたような、非常に金も持たない、建物は取りこわされてしまった。他に補償金も大した補償金もない。ところが今回の建物は相当耐火式の建物でもあるからして、それに移つていくには補償金以上の、自分の何といひますか、金を支払わなくちゃならないというふうな人たちが相当出てきやしないか、こうやつた人たちの、どういふようなことで不公平なくその人の同意を得て入らしかつていくかどうかということが、私は今回のこの法律の一番心臓じゃないかと思ひます。この点についてどういふ具体的な考え方がありますか、どうですか、その点を説明していただきます。

○政府委員(岡盛吉雄君) お尋ねのようによつて、この市街地改造事業は、市街地改造地区内の権利者の申し出によりまして、補償金にかえて、新しくできる建造物の建物を現物で給付する、こういう建前でございまして。従前の権利者の持つておる建物等の権利にかかるところが、補償金に見合う建物をもらつたわけでございますからして、ただいまのお尋ねのように、建物をもらつた権利はあつても、相当持ち出しをしなけりば入れない、こういう場合は一体どうなるかを、こういう御質問のようでございます。これはこの事業にとつてい乗つたらぬといふ場合と、それから持ち出しにつきましては、一時金では出せないけれども、ある程度分割納付をして、そして長期割賦でやつていけばやつていけるというふうな場合があるかと思ひます。それからまた、従前のその権利者でも、あるいは賃借人のような場合でも、まあ賃貸住宅に入られるというふうな場合もあるだ

らうと思ひます。結局この法律には、補償金はもらへるけれども、その補償金の額に見合う、この事業の性質上、あまりにも小さな住宅部分を供給するのは、過小宅地ということになりますので、工合が悪いという基準もありまして、それに乗つていける人につきましては、分割納付の手続を認めております。それからまた、それはとうてい乗つたらぬと、こういう場合につきましては、これは一般の都市計画事業等によつて土地等を取られるという問題につきましては、公営住宅の優先入居という制度がございまして、最悪の場合にはその方の救済的な方法をとるということにならうと思ひます。いずれにいたしましても、この事業の実施によつて従前の関係権利者に対しましては、相当な補償金に見合う建築物の一部を給付するというのが建前でありまして、そのようなベースに乗つて直ちにいけないという場合に付きましては、清算金も分割をして納付をしてもらつて、こういう道を開いておる。この法律に關する限りにおきましては、さらに施行者が別途に施設建築物を作りまして、関係権利者のうちで譲渡を受けられないという人に対しては、賃貸をするという部分も、この建築物の一部については予定をいたしておるわけでございまして。

○内村清次君 そうすると要約して聞きますと、まあそこにはどうしても家賃も高いし、また補償金で自分の権利を取ることもできない、他に移らなければならぬというふうな人たちに對しては、公営住宅によつて優先入居の権利というものが与えられてあるというところでですね。それからまた、あるい

○田中一君 あかね、先に伺っておきたいのですがね。この二十二条に審査委員がばかっとな出ております。五十三條の審査委員の条文を読んで、かつお示しの政令案の第十七、この政令を見ると、あらゆる問題を、一つの立案、それから確認するのが審査委員になっ

審査委員たるに適しない」というように、ちよつと行き過ぎのような書き方もあるうと思いますが、これは最終案でございませんで、この審査委員は、もとより任命するときには、関係住民の権利者の半分以上の同意がなければ、賛成がなければ選べないという

方は、あいつはけしからぬ、あいつは一時間会合におくれた。そういう理由でもって首を切ることができるといふようなことがあちゃならぬですよ。そういう盲点を残しておいちゃ困るのですよ、こういう問題に対して、政令の案でございますというので、こういう

下げるんだという前提に立っているわけですね、そうでしょう。一ぺん買い上げた土地も公共施設の部分はこれは買ってしまう、収用いたします。しかしそうでない背後地の場合ですね、その場合には、買ってしまうけれども、またそれを必要ならばお返しす

買って下さい、施行者に、しかし居住権と営業権、これだけは私は持つておきたいのだ、譲り渡し申し出は受けるんだ、しかし土地は要りませんという場合には、一体買い取る義務ですね、が当然あるわけなんです。前提が、どこまでも地主と居住者、居住権

というものと一緒の場合には、この場合には土地だけ買って下さい、私はここで商売を始めますという場合ですよ。その土地というものを施行者は買収する義務があるのかないのかという問題はどうか。そこところがどうでしょう。もうはつきりしてないんですよ。もしもおしまいの方で、条文ではつきりしているかもしれませんが、問題として伺っておきたいのです。

○政府委員（関盛吉雄君）最後のちよつと質問、わかりませんですが、最後の、施行者が……。

○田中一碧 公共用地はかまいませんよ、公共施設はかまいませんよ。地主があつて、それが自分でもつて、そこにうちの方に、小さい商店でもできて商売を始めているんだ。そしてどつちみちそこには建物がある。買います、譲り渡しを受けます、土地は要りません。土地はどうか施行者が持つて下さい、むしろ地代に相当するものは払いますという場合ですよ。という場合、施行者はその土地を買わなきゃならないことになるのか、土地が要らなきゃよそへお売りなさい、第三者に。だれも買う者いませんよ。私なら私が持つている、建物を持つているその部分の譲り渡しを受けて、ところが土地を持つたところでしょうがないんだ。今はかりに十萬ぐらいの値打ちか知らないけれどもそれが事業遂行後は百萬の価値になるかもわからない。しかしそんなものは百萬の価値を持つたところでしょうがないから、これはもう要りません、買って下さいという場合には、土地を持つているのに要らないというならば、お前、うちも売つてやらない、譲り渡しもしてやらないという

ことになるのか、あるいは土地は、じゃ、施行者が買いましようということになるのか、その点が明確になっていないから、どうするのかということを開いているんです。これは盲点ですよ、もしないとするならば。

○政府委員(関盛吉雄君) 非常にむずかしい問題でございますが、この市街地改造法の立て方でございますが、問題の論点の一つは、この市街地改造法は、各国の、市街地改造法じゃなくって市街地改造事業という……。

○田中一君 土地計画事業でもいいですよ。

○政府委員(岡盛吉雄君) 土地再開発といいますが、さういったような事業で、また世界の国のやり方の中には、今、田中先生のお話のように、別個の土地まで買ってクリアランスしてしまつて、そうしてそれをあとで建築物を造成するという仕事を実施する、こういうやり方をとっている国の例もあります。しかし今回の市街地改造法という立て方は、これはそのような考え方をとりませんで、都市計画法のいわゆる十六条第二項に規定いたしてあります。すなわちゆるる建築敷地造成のために、公共施設の付近地における超過取用という建前をとっておりまして、公共施設は公共施設として整備されるわけでございますが、その建築敷地として造成する部分は、これは従前の権利者に譲渡するということで、建築敷地の造成を行なう、こういう形になります。その形を区画整理の方法で今までやっておったのでございますけれども、区画整理のような手法ではできないという、権利関係の錯綜なり、また区画整理の立体換地、これも権限を有

するものでなければ、立体的に施行者が積み上げられませんので、今論じているような地域につきましては、全く区画整理の立体換地も行なうことができない、こういう状況でございます。従って公共用地の付近地を皆さんが買って下さるといふふうなことであれば、それは場合によっては区画整理のいわゆる保留地として施行者が取得をいたしまして、公共用地も整備できるというところも可能な場合には、ということになるかと思うのでございまして、従って、そのような形のもものはこれではないという地域について行なうわけでございますからして、公共敷地に接する部分につきましては、ただいまの御質問の点とは違った取り扱いにいたしておるわけでございます。

○田中一君 違った扱いをする条文はどこにあるのですか。たとえば、その指定された区域の以外に残地があった場合、これは収用法の第七十六条の残地収用の請求権というものがあつて、買つてもらわなければならぬ。これは市街地の場合には、非常にそのために不利な条件に置かれてゐる場合は、これは請求権があるわけです、買い取り請求権が。これと同じような思想が残つてゐる以上は、この土地収用法の精神がどこまでも運用上持たれるというならば、やはりこの精神というものについても貰ふなければならぬわけですよ。従つて条文のどこに——これはどうしても自分の土地はもう一ぺんお前が買わなければならぬのだという条文がございますか。ちよつとこれ全部見ないとわからぬけれども、あ

りますか、あつたら教えて下さい。

○政府委員(岡盛官雄君) ただいまの
お尋ねの点でございますが、これは法
律の第二十一条でございます、いわ
ゆる関係権利者が「建設省令で定める
ところにより、その者が施行者から私
渡しを受けることとなる当該土地、借
地権又は建築物の対償に代えて」とい
うことでございまして、対償と申しま
すのは、つまり、代金または現物補償
で行なう補償、補償のやり方もありま
しょうが、それを総称いたしまして対
償と、こう言っておるわけでございま
して、その「対償に代えて、施設建築
物の一部」、専用室、それと共有建物
の部分を含む、それから「建築敷地の
共有持分の譲受けを希望する旨の申出
をする」ということでございます。

○田中一君 要らない場合はどうするのですか。たとえば、先ほど言ったように、当然自分が貸借りの権利はある。しかし、貸借りの権利は放棄するのだという場合には、今、田上君にも説明しているように、それは補償でもって、全体でもらう部分でどこかへお移りなさいということなんです。土地の所有者だけが理不尽に——自分の土地でもって利用できないというのを理不尽に、それが私物化されるような形でもって残るようなことではかなわないから、どこかへ行きたいのだというような場合、これはやっぱり今の賃借り希望、それから賃借り希望の申し出とか、それから施設の譲り渡しの申し出と同じことなんです。申し出しがない場合にはしないでもいいわけなんです。これは権利の放棄じゃ決してございませんよ、権利の放棄では。どうしてもそれはもう譲り受けを希望

しないものは一切の権利は放棄されるのだという前提に立つのか、その点是非常にむずかしいところなんですよ。今、内村委員に対しては、どうしても住み切れないものに對しては、別途住めるような方法をとりましようという、この親切さがあるわけなんです。譲り受け希望者が自分でもってそれをしない場合ですね、これは権利放棄になるのか、その点はどうなんです。もう少し実際に損がないような形の結論にならなければいかぬと思うのです。私は、地主が一番不当な、何というか、さら地であるのなら何とかなるけれども、それをむりやりに建てられてしまつてどうにもならないということであつてはならない。もしそれならば、地代というものは共有部分なんと言つておるけれども、そこには騒騒しておる、たくさんいろいろな権利がある。こういう場合には、それを守るような道がやはりなければならぬと思うのですよ。もう少し納得するような形で説明して下さいよ。

○政府委員(岡盛吉雄君) この法律の建前は、二十一条にありますように、関係の権利者が対償にかえて建物の一部、共有持ち分も含みます、それと建築敷地の共有部分を一体として譲り受け希望の申し出をするという形になっておりますので、一体としないことはない、そういう場合はこの法律の考えでおる事項ではない、こういう建前でございます。従つて、土地の所有者に對しましては、いわゆる底地権に相當する關係になります、現実の狀態は、その底地権に相當するものを適正に評価をいたしまして、そうして新しくできる建築物の一部と、それから新

たに造成される敷地の共有持ち分の申し出を受ける、こういう形になるわけでございます。

○田中一君 それはわかります。あなたの説明はわかるのですよ。しかし、私はもうもらいませんとした場合はどうなんですか。もらわなければならぬのだというきめ方をどこまでも押し切るつもりなのかどうか。だからそういう問題はなしにするには、もうそうした土地は全部が、施行者が買い取っちゃうのです、初めから。都のものにしてしまおう。それから建物だつて、全部都のものにしてしまつて差しつかえない、私は進めていくにはそれではなければならぬと思うのですよ。やたらにいろいろな形でもって私権というものを制限されるということは、これは好ましくないのです。そこに抵抗があるのです。これは買い取り制度はとれないのですか、全部。全部土地というものの、敷地というものは施行者が買つてしまふ。それは財源の問題でしよう、結局。そういうことになるのでしよう。財源が苦しいから、むりやりに、もう一ぺん私権で、買い取つたものでもそれを押しつけようということなんですよ。その点はどうなんですか。私が今言つておるような希望はおそらく地元で出ると思うのです。

○政府委員(関盛吉雄君) 一等最初に申し上げました通りに、こういう事業を実施する立て方の問題につきまして、ただいま田中先生が言われましたように、建築敷地を明らかに公共団体なり国なりが、いわゆる取得をいたしまして、整備をして、その上で公有なり公共団体有にして、その上で改造住宅というものを、市街地改造事業とし

て行なう、こういうやり方とも理論的には考えられるわけでございます。しかしながら、今の現行の規定におきましては、土地の公共施設の付近地における用地の獲得ということとはなかなか取得取用理論というものはなかなかかそこまでは直ちに一挙には参らないわけでございます。この制度はやはり公共施設の整備の急務、いわゆる主要な公共施設の急務であるという一つの公益と、それから当該公共施設に接する地域の、つまり現状というものが、都市計画に要請されておる地域の土地の利用の状況に比して非常に、それに反するような状況を示しておる、こういう一つの客観的事実に即しまして、初めてこの土地の取得というものが取用理論にまで結びつくわけでございます。

○政府委員(関盛吉雄君) 土地取用法の一般の残地取用はもとより許されるわけでございます。

○田中一君 土地はどうするんですか。そうするとこれは土地取用法七十六条の残地取用の請求権というものはないんだ、それはその対象にならないんだということを言っておるんですか。

○政府委員(関盛吉雄君) その用地取得の特別措置法ですか、それならこれは公共用地の分だけしか適用しない。全体は適用しないわけです。道路とか、公共用地……。

○田中一君 これはしようがない、言つたところがなおされるかどうか……。そうすると残地取用の請求権は当然これに付随してございませぬ。

○田中一君 そうするとここで建設大臣の答弁を願ひたいのですが、一昨日の委員会では答弁を保留された点について一つ答弁願ひたいと思ふ。

○田中一君 それじゃあこういう受け取り方をしたいんですか。たしか今度きめられた道路は二十メートル以上の道路をしようとするのですか、今度の

○田中一君 もう一ぺん確認します。そうするとこれから、今準備しているのだから、次官會議、閣議でもつてどうにでも変わるから、どうなるかわからないけれども、それで二十メートル以上の主要幹線道路、主としてこれはこれに該当するんだと、今度出そうとする特別措置法に該当するわけですね。背後地の、いわゆるそれを含めた都市改造事業であるけれども、その背後地の、道路以外の部分に対しては適用いたしませんと、そういうことですね。

○田中一君 これはしようがない、言つたところがなおされるかどうか……。そうすると残地取用の請求権は当然これに付随してございませぬ。

○田中一君 そうするとここで建設大臣の答弁を願ひたいのですが、一昨日の委員会では答弁を保留された点について一つ答弁願ひたいと思ふ。

○田中一君 それじゃあこういう受け取り方をしたいんですか。たしか今度きめられた道路は二十メートル以上の道路をしようとするのですか、今度の

○田中一君 もう一ぺん確認します。そうするとこれから、今準備しているのだから、次官會議、閣議でもつてどうにでも変わるから、どうなるかわからないけれども、それで二十メートル以上の主要幹線道路、主としてこれはこれに該当するんだと、今度出そうとする特別措置法に該当するわけですね。背後地の、いわゆるそれを含めた都市改造事業であるけれども、その背後地の、道路以外の部分に対しては適用いたしませんと、そういうことですね。

○田中一君 これはしようがない、言つたところがなおされるかどうか……。そうすると残地取用の請求権は当然これに付随してございませぬ。

○田中一君 そうするとここで建設大臣の答弁を願ひたいのですが、一昨日の委員会では答弁を保留された点について一つ答弁願ひたいと思ふ。

○田中一君 それじゃあこういう受け取り方をしたいんですか。たしか今度きめられた道路は二十メートル以上の道路をしようとするのですか、今度の

○田中一君 もう一ぺん確認します。そうするとこれから、今準備しているのだから、次官會議、閣議でもつてどうにでも変わるから、どうなるかわからないけれども、それで二十メートル以上の主要幹線道路、主としてこれはこれに該当するんだと、今度出そうとする特別措置法に該当するわけですね。背後地の、いわゆるそれを含めた都市改造事業であるけれども、その背後地の、道路以外の部分に対しては適用いたしませんと、そういうことですね。

造法でやる。その他の住宅部分とか、一般の地域は特別措置法でいく、こういうことになっていくと思うのです。

○田中一君 ますますちよと理解に苦しむけれども、少なくとも、今度きめようとする場合には、二十メートル以上の幹線道路というものは特別措置法でもって、これを何とかいうか、早く取用するような措置をとろう、背後地の市街地改造事業として持っている——市街地改造事業というものは必ず公共施設と不可分のものなんです。一体のものなんです。道路の部分だけは今度の措置法でやるけれども、背後地の道路以外の部分に行なおうとする市街地改造法の事業指定地は、それは今度の特別措置法では適用いたしませんと、こういうわけですか、それでいいんですか。そうすると市街地改造法で市街地改造事業を行なう地区は、全部この特別措置法の中に入りますか、こういうことですか。

○國務大臣(中村梅吉君) 入れないという事です。重複施行しないということですね。市街地改造事業でいこうという地域に都市計画を決定したところは……。

○田中一君 閣下君にでも答弁してもらえば……大臣も僕もしらうとだから、なかなか……。

○政府委員(關盛吉雄君) 市街地改造事業におきましては、道路用地のみならず、これに隣接する裏宅地をも建築敷地の用に供するために、道路用地と合わせて施行者が買取または取用することになっておりますが、その取用の手続は現行取用法の規定によって行なうこととなります。

○田中一君 わかりました。そこで、個々の、かかる事業が全部取用法の、これは事業認定をしないでも、どちらみちこれが都市計画法の指定をすれば、これはいつでも即刻取用委員会にかけられるわけですからね、事業認定そのものにならなくて済みますね。そういう扱いをしていくとするのか、あるいは、どこまでも買取という形で進めていくとするのか、今の考え方はどうですか。対象はさつきおっしゃった通り、三つか四つかないわけですが、どういう考え方を持っていますか。

○政府委員(關盛吉雄君) これは法律的には、ただいま先生から御指摘の通りに、都市計画事業決定がありますれば、土地取用法事業認定の効力を具備するわけでございます。従って、それから以後は、起業者といたしましては、土地細目の公告、協議と、こういう手続によって、最終的には土地の区域について大臣が裁定をいたしまして、都市計画法の規定によりまして、損失補償の額の決定が取用委員会にかかること、こういうこととなります。実際の運用につきましては、この地域内につきましましては、できるだけ時価で適正な評価をすべきものでございますからして、あらかじめ用地取得が困難な場所につきましましては、ただいまの手続を進めるといことが建前だと思っております。

○田中一君 その場合、ある地主が、一つの区域を指定した、その場合に、残地取用というものを取用委員会にかけなければ、残地取用なんということはおそらく買取する人の方ではないかと思うのです。要らないものなんだから、そんなものを、ぽかんと三十二、

三坪ぐらいのものが余っておつてもしょうがない、あるいは八坪五合余つてもしょうがない。しかし、これは請求はするという場合に、それを買収しようというような親切さがあるような運用をさせようとするのか、あるいは、そういうものはお隣にあつてんして売ろうようにして上げようというようにすることをするのか、そういう点は、地主に対する非常な保護を怠っていないのが今度の法律なんです。なるほど、ああいう権利があるのだから、地主が非常に権利が制限されているというように印象を受ける法律なんです。その場合にはどういうような指導をしようとするのか、伺っておきます。

○政府委員(關盛吉雄君) ただいまのような場合には、市街地改造地区の行なうべき区域の境界にまたがるようなところ等についてあり得る場合だとおっしゃいます。これは土地取用法の規定に従ひまして、第七十六条に、この所有者が残地取用の請求権があるわけでございますが、これは、従来利用していた目的に供することが、残地だけでは著しく困難であるというとき、この条件がついておきますが、この条件に該当する限りにおきましては、施行者は買取すべきものである、こういう建前で進んでいくものと考えております。

○田中一君 それではもう一つ、譲り受け希望権という権利を一ついいましよう。それから賃借り希望権、賃借り権、譲り受け権というものは、権利と見る認め方をしようとするのか、これは後段にそういう問題に対する考え方が、条文が出てくるかもしれないけれども、伺っておきたいのです。権利

という認め方をしようとするのか、それともそうでないのだということなのか、伺っておきます。また、おしまいの方にそういう条文があれば、条文も一つ示して下さい。

○政府委員(關盛吉雄君) ただいまのお話の段階における譲り受け請求というものは、これはそういう譲り受け請求ができるという地位を規定したというところの段階でございまして、まだ御説明、御審議いたされておられません。第三節以下が、建築施設の部分に対する対償の給付、つまり従前の補償金にかえまして代物弁済をする、その考え方を規定したのでございまして、これが三十一条第一項の後段におきまして掲げてございまして、当該建築施設の部分が給付されるものとします。こういうことがいわれる譲り受け権ということになるわけでございます。そして、三十二条以下に、その権利が担保権との関係等について明らかに規定したしているわけでございます。これは一つの請求権という債権である、この法律上新たに生じた債権である、こういう考え方でござい

○田中一君 その債権に対して、売買に対する制限はないですね、あります。か。

○政府委員(關盛吉雄君) これは、債権というものは、債権譲渡をすることができ、一般民法の規定があります。ただし、三十九条におきまして、債権譲渡に関する対抗要件として、指名債権の扱い方をいたしておりますので、債権の譲渡あるいは買入れ等につきましては通知等を行なわなければ、施行者その他の第三者に対抗することができ

ないというものを規定いたしました、施行者及び第三者の保護を規定してやるわけでございます。

○田中一君 それから現在考えられておる対償に対しては、保留部分が何%ぐらい建築物として残れると考えられるのか、保留部分、今の権利というものを、請求権というものを全部充足して、なおどのくらい余るかというところの標準を伺っておきます。

○政府委員(關盛吉雄君) ちょっと今ある個所の一つのサンプルでございまして、もっと正確に申し上げないといけません。今、とさの御質問でございまして申し上げますと、従前の権利者の部分が、でさう上る建物の中で占める割合が六で、保留部分に相当するものが残りの四というケースがござい

○田中一君 地下室がない現在の建築物内に新しく地下室を設けるといふ要求があつて設ける場合、その補償の対象といえますかね、譲り受け請求権が、譲り受け請求権の対象になるかどうか。ということとは、今から掘ればいいんですから、簡単に掘って、一階だけ作る、それを地下室だといふ、これがなるかどうか。

○政府委員(關盛吉雄君) 現在、その地下室の構造について、まあ設計を考えます場合に、通称ここで、先ほどの資料で大阪駅前と申しておりますが、あそこにつきましましては、地下は、いわゆる保留分として考えた設計を一応立ててみたことがあります。しかしながら、これはやはりお話のように、関係権利者に地下の相当な、従前の環境なり、また従前の利用状況に適應した部分等を差し上げるといふ

計画も設計上また可能でございます。またそういうふうな指導すべき場所もあると思います。

○田中一君 そのところ非常に重大なんですがね。今バラックが建っている。倉庫もないものだから、今から地下を掘る。これは簡単ですよ。六尺ぐらゐの地下を掘って、そこに物を置いておく、これは地下室です間違いない。その場合に、それは権利と認められるということになるのかですね。これはもうそういうことが今ここでもって明らかになると、もう該当されるところは、ほとんど地下を掘っちゃいますよ。それが権利になるかどうかという事です。

まだまだずいぶんそういう一つ一つのケース、ケースでもって考えなければならぬのですよ。これはもう賛成です。この法律に賛成なもので、盲点があつたり、施行上直ちにトラブルがあつたり、あるいはこねる人があつたりすると目的が達せられないから、僕は非常に詳しく事例々々で伺おうと思つてゐるのです。その問題は一つ、この次まで答弁していただきたいと思ひます。

それから今、一階のバラックを持つてゐるんです。直ちにこれを二階にする、バラックで、不法建築でも何でもかまいません、建ててしまふのです。木造は、御承知のように、何も許可制じゃございません。届け出制度です。そうだったね。

○政府委員(神田治君) いや、全部確認制です。

○田中一君 確認制ですか。確認してくれてもくれないでも、これは建っちゃう。そんなことはあり得ることな

んです。

その場合に、そういうようなものもやはり権利と認めるか。いつからいつまで、事業認定がでないような場合でも、都市計画法でもってきまらない前ならば、ある程度自由じゃないかということになる。現に三軒茶屋の銀座通では、住宅金融公庫が融資をして、あのままの形でもって不燃建築なんかを作ろうという人もあるんです。今、そういうところが徹底してないんです。おそらく事業施行区域になると思ふんですがね、そういうものもあり得るんです。現行法では自由ですから、まだなんている場合じゃございませんよ。現行法からいつた場合に、そういう場合には、それをどういう権利として認めるか、それも一つ、この次までに答弁して下さい。

○政府委員(関盛吉雄君) この法律では第二十一条に、事業計画を定め、又はその認可を受けた旨の公告があつたときは、「この公告の時点で押えておきます。ですから、建築基準法の問題とか、そういうたようなことに關係する問題につきましては、これは具体的な事例でないところと申し上げられな

○田中一君 そうすると、事業認定を受けたときが、その時点であるならば、それから後に、さつき言つたような地下室を掘つたつて、これはごまかされるのですけれども、これは掘つてあつたのですよといつて……。その問題を、調べて下さい。

それから、二十三条の標準家賃の概算額、家賃以外の借家条件の概要と

か、それから譲り受ける建築施設の部分の明細及びその価額の概算額とか、こういうものは審査委員会できめるのでしようけれども、このきめた額と、土地収用委員会できめた額と違つた場合は、どういうことになるか。かりにこれをきめた、しかしながら不当だといふので、収用委員会にかけた場合に、この問題について、解決すべきものはないかも知れぬけれども、そういう点は、どういうふうになるか。

○政府委員(関盛吉雄君) この譲り受ける建物のつまり明細、概算額は、これは施行者が審査委員会の議を経て定めるわけでございます。収用委員会補償金は、収用委員会できるとすれば、収用委員会が決定する、こういうことでございまして、その補償金と見合つたものを、つまり管理処分計画の内容において定めると、こういうこと

○田中一君 その一つの位置に権利が反映してゐるのは、もう御承知の通りです。先ほど内村委員の質問に答えては、さっきの図解されてゐるものを、もつて、そこには、それがいるんだといふことを言つておりましたけれども、その地主と、それから借地権者、それから建物の所有者、それから借家権者という四つのものが、そこに反映すると思ふのですよ、一つの物件に……。

その場合に、法律上、民法上何が、それが一番優先するかということ。というところは、主として永代借地権なんという契約をもつて賃貸してゐる土地はないわけ。内容証明でも、ぼんと何月何日まで立ちの

いていただきたいという一つの訴訟を地主の方で起こす。そうすると、その問題の効力は、どういうことになるのか。土地区画整理法でも、そういう訴訟が起きた場合には、賃貸契約上の訴訟が起きた場合でも、その問題は解決がつかないのです。事業がストップするわけなんです。そういうような場合の民法上の解釈というものを、一つ権利が反映してありますから、そういう問題を明らかにしてもらいたい。それを、いづつという機関で、それを決定しようとするのか、裁判が終わつてから、それを認めますといふことになるのか、それを一つ調べて返事して下さい。

それからもう一つ、この敷地の共有部分ですね。なるほど地主は、自分の共有部分、自分の持分、専有部分というものはきまります。それで、敷地の賃貸料というものは、地下の人から取るのか、所有者がですね。二階から三階から、四階から、五階からも取れるということになるのです。よ、土地所有権というものはね。それはどういう制限をしようとするのか。これは今言う通り、土地はあなたの言つてゐる対象として当然地主がもう一ぺん買戻るものだというきめ方を、それを対する地代というものは、各階から取る権利があるわけ。地代のきめ方をどうするか、地代は、どこからどこまで取るかということですね。かりに、一階を貸して、一階だけの人

が地代を払えばいいんだ、二階の人、三階の人は払ふ必要がないということになるのか。つまり住宅金融公庫等で貸してゐる場合も、やはり現在権利金

的な地代というものを認めておりますね。そういう点は、どういう工合にそれを認めようとするのか。それも、今時間がなければ、あとで答弁して下さい。

○藤田進君 大阪の場合は、これは地盤的に見ても、経済価値から見ても、構造上地下何回にしておられる。これは当然そうされるのだからと思ふが、かりに今の例で三軒茶屋の場合に、経済価値から見ても、今まで、あそこは大体中高層以上をほとんど作つております。それは利用ということだけであつて、地価として、土地の値段として、あるいは構造上の若干の基礎も必要だ。たとえば地下一階程度なら、今度道路も広くなれば、あの周囲の環境をさつとみて……。あの場合は、そうすると、施行者としては、当然経済価値論からみても、地下室は作られた方がいんじやないだろうか、計算をしてみても。しかし、それは漠然と私はそう思うので、上に一階を延ばすよりは、利用価値あるいは工事計算上、その関連において地下室を設けた方がいいのではないだろうか、私はほのかに思う。今の説明を聞くと必ずしもそうではないように思ふので、三軒茶屋の場合に、地下一階あるいは二階を、経済価値論からみてもつた方がいいのか悪いのか、これは、ごく概算でいいんですけれども、試算してもらいたい。

○政府委員(関盛吉雄君) ただいまの各場所についての設計でございますね、これはわれわれの方で熟したものと熟していないものとございまして、先ほどのようなお話を申し上げたので、大阪の駅前と称する部分は、区

画整理の段階から相当準備を、設計もしておりましたので、コンクリートなものができておったので明らかに申し上げたのであります。三軒茶屋の個所につきましても、お尋ねがありましたので、検討したいと思っております。

○藤田進君 かし問題点は、地下室などというものは金もかかるので、上に延ばした方がいいのか、やっぱりつけた方がいいのかということですが、ざっと今までの例もあることですから……

○政府委員(関盛吉雄君) わかりました。

○田上松衛君 資料の要求だけ。
施設建築物の共用部分の共有持分の割合、いわゆる政令の第七です。それから、及び建築敷地の共有部分の割合、政令の第八、これについては、さつき非常にお話があった、それは、よく了解しているわけですが、少なくともその数量等に関する部分だけは、やりようによれば、図解でわかりやすくお願いできないかと思っておりますので、次の機会に、これをお願いできませんか。

○政府委員(関盛吉雄君) これは図解と数式をうまく説明する人がくれば、非常に簡単にわかるのでございますので、なるべくそういう準備をいたしたいと思っております。

○委員長(稲浦鹿蔵君) 本日は、これにて散会いたします。

午後一時三十七分散会

四月三日予備審査のため、本委員会に左の案件を付託された。

一、測量法の一部を改正する法律案

測量法の一部を改正する法律案

測量法(昭和二十四年法律案第百八十八号)の一部を次のように改正する。

目次中「第十条」を「第十条の三」に、「第六章 罰則」を

「第六章 測量業者」

第一節 登録(第五十五条第一

第三節 監督(第五十六条第一

第四節 雑則(第五十七条第一

第五十五条の十四)

五十六條の六)

五十七條の三)

五十九條)

に「第六十五

条」を「第六十六条」に改める。

第一条中「確保し」を「確保すると

ともに、測量業を営む者の登録の実

施、業務の規制等により、測量業の

適正な運営とその健全な発達を図

り」に、「を図る」を「に資する」に

改める。

第五条中「又は建物のため等の局

地的測量で、政令の定める範囲内

において建設大臣が指定したもの」を

「若しくは建物のため等の局地的測

量又は高度の精密を必要としない測

量で、政令で定めるもの」に改める。

第六条を次のように改める。

(基本測量及び公共測量以外の測

量)

第六条 この法律において「基本測

量及び公共測量以外の測量」とは、

基本測量又は公共測量の測量成果

を使用して実施する基本測量及び

公共測量以外の測量(小道路若し

くは建物のため等の局地的測量又

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)をい

う。

第十条の次に次の二条を加える。

(測量業)

第十条の二 この法律において「測

量業」とは、基本測量、公共測量

又は基本測量及び公共測量以外の

測量を請け負う営業をいう。

(測量業者)

第十条の三 この法律において「測

量業者」とは、第五十五条の五第

一項の規定による登録を受けて測

量業を営む者をいう。

第十五条第一項中「基本測量に従

事する国土地理院の職員は、測量

を「国土地理院の長又はその命を受

けた者若しくは委任を受けた者は、

基本測量」に改め、同条第二項中「立

ち入る場合においては、測量に従事

する者」を「立ち入ろうとする者」に

改め、同条第三項中「第一項の職員」

を「第一項に規定する者」に、「証票

を「証明書」に改め、同条に次の一項

を加える。

4 前項に規定する証明書の様式

は、建設省令で定める。

第十六条及び第十七条中「命を受

けた国土地理院の職員」を「命を受

けた者若しくは委任を受けた者」に

改める。

第十八条中「基本測量に従事する

国土地理院の職員は」を「国土地理

院の長又はその命を受けた者若しく

は委任を受けた者は、基本測量を実

施する場合において」に改める。

第二十五条中「基本測量に従事す

る国土地理院の職員は」を「国土地

理院の長又はその命を受けた者若し

くは委任を受けた者は、基本測量の

ため設置した」に改める。

第三十九条後段を次のように改め

る。

この場合において、第十四条から

第十八条まで、第二十一条及び第二

十三條から第二十六條まで中「国土

地理院の長」とあるのは「測量計画

機関の長」と、第十九條及び第二十

条中「政府」とあるのは「測量計画

機関」と、それぞれ読み替えるもの

とする。

第四十七條の見出しを「(第五條の

測量に準ずる測量)」に改め、同条第

一項を削り、同条第二項を同条とす

る。

第五十二條(見出しを含む)中「ま

つ、消」を「削除」に改める。

第六章を次のように改める。

第六章 測量業者

第一節 登録

(測量業者の登録及び登録の有効

期間)

第五十五条 測量業を営もうとする

者は、この法律の定めるところに

より、測量業者としての登録を受

けなければならない。

2 前項の登録の有効期間は、三年

とする。

3 第一項の登録の有効期間の満了

後引き続き測量業を営もうとする

者は、更新の登録を受けなければ

ならない。

4 前項の更新の登録を受けようとする

者が次条第一項の規定による

申請をした場合において、第一項

の登録の有効期間の満了の日まで

に、第五十五条の五第一項の規定

による登録又は第五十五条の六第

一項の規定による登録の拒否の処

分がなされないときは、それらの

処分があるまでは、第二項の規定

にかかわらず、第一項の登録は、

なお効力を有するものとみなす。

(登録の申請)

第五十五条の二 前条第一項の規定

により登録を受けようとする者

(前条第三項の規定により更新の

登録を受けようとする者を含む。

以下「登録申請者」という。は、建

設省令で定めるところにより、建

設大臣に、次の各号に掲げる事項

を記載した登録申請書を提出しな

ければならない。

一 商号又は名称

二 営業所(本店又は支店若しく

は政令で定めるこれに準ずるも

のをいう。以下同じ)の名称及び

所在地

三 法人である場合においては、

その資本又は出資の額及び役員

の氏名

四 個人である場合においては、

その氏名

五 主として請け負う測量の種類

及び測量業以外の営業を行なっ

ている場合においては当該営業

の種類

(登録申請書の添付書類)

第五十五条の三 前条の登録申請書

には、建設省令で定めるところに

より、次の各号に掲げる書類を添

附しなければならない。

一 営業経歴書及び法人である場

合においては、定款

二 直前二年の各事業年度におけ

る測量実施金額を記載した書面

三 直前一年の事業年度の財務に

関する書類で建設省令で定める

もの

四 使用人数、営業所ごとの測量士及び測量士補の人数並びに営業用機械の種類、名称、能力及び数量を記載した書面

五 登録申請者（法人である場合においては、その役員を含む。）及び法定代理人が第五十五条の六第一項第一号から第五号までに該当しない者であることを誓約する書面

六 第五十五条の十三に規定する要件をそなえていることを誓約する書面

（登録手数料）

第五十五条の四 登録申請者は、政令で定めるところにより、登録手数料を納めなければならない。

（登録の実施及び登録の通知）

第五十五条の五 建設大臣は、第五十五条の二の規定による登録の申請があつた場合においては、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除くほか、遅滞なく、第五十五条の二各号に掲げる事項並びに登録年月日及び登録番号を測量業者登録簿（以下「登録簿」という。）に登録しなければならない。

2 建設大臣は前項の規定による登録をした場合においては、遅滞なく、その旨を当該登録申請者に通知しなければならない。

（登録の拒否）

第五十五条の六 建設大臣は、登録申請者が次の各号の一に該当する者であるとき、又は登録申請書若しくは添附書類に重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているとき

きは、その登録を拒否しなければならない。

一 破産者で復権を得ないもの
二 第五十七条第一項第一号若しくは第三号又は同条第二項各号の一に該当することにより登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者（当該取消しに係る測量業者が法人である場合においては、当該取消しの日前三十日以内に当該測量業者の役員であつた者で当該取消しの日から二年を経過しないものを含む。）

三 第五十五条の十四の規定に違反して刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつた日から二年を経過しない者（当該刑に処せられた者が法人である場合においては、当該刑に処せられた日前三十日以内に当該法人の役員であつた者で当該刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつた日から二年を経過しないものを含む。）

四 営業に關し成年者と同一の能力を有しない未成年者又は禁治産者でその法定代理人が前各号の一に該当するもの

五 法人でその役員のうち第一号から第三号までの一に該当する者があるもの

六 営業所について第五十五条の十三の要件を欠く者

2 建設大臣は、前項の規定による登録の拒否をした場合においては、遅滞なく、その理由を示して、その旨を登録申請者に通知し

なければならない。

（変更登録の申請）

第五十五条の七 測量業者は、第五十五条の二各号に掲げる事項について変更があつたときは、建設省令で定めるところにより、遅滞なく、建設大臣に変更登録の申請をしなければならない。

2 測量業者が前項の変更登録の申請をしようとするときは、当該変更に係る事項を記載した申請書を建設大臣に提出しなければならない。この場合においては、当該変更に係る事項が法人の役員の増員若しくは交代又は営業所の新設に係るものであるときは、第五十五条の三第五号又は第六号に規定する書面を添附しなければならない。

3 第五十五条の五及び第五十五条の六の規定は、第一項の規定による変更登録の申請があつた場合に、準用する。

（書類の提出義務）

第五十五条の八 測量業者は、毎事業年度終了の日から二月以内に、当該事業年度の営業経歴書及び当該事業年度に係る第五十五条の三第三号の書類を建設大臣に提出しなければならない。

2 測量業者は、定款を変更したときは、その都度、毎事業年度終了の時において、第五十五条の三第四号に規定する書面の記載事項について変更があるときは当該事業年度終了の後遅滞なく、建設省令で定めるところにより、その変更に係る事項を記載した書面を建設大臣に提出しなければならない。

（廃業等の届出）

第五十五条の九 測量業者が次の各号の一に掲げる場合に該当することとなつたときは、当該各号に掲げる者は、その日から三十日以内に、建設大臣にその旨を届け出なければならない。

一 測量業者が死亡した場合、その相続人
二 法人が合併により解散した場合、その法人を代表する役員であつた者
三 測量業者が破産により解散した場合、その破産管財人
四 法人が合併又は破産以外の理由により解散した場合、その清算人

五 測量業者を廃止した場合、測量業者であつた個人又は測量業者であつた法人を代表する役員

2 測量業者は、第五十五条の六第一項第一号及び第三号から第六号までの規定に該当するに至つたときは、建設省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を建設大臣に届け出なければならない。

（登録の消除）

第五十五条の十 建設大臣は、次の各号の一に該当するときは、登録簿につき、当該測量業者の登録を消除しなければならない。

一 前条第一項又は第二項の規定による届出があつたとき
二 登録の有効期間の満了の際、更新の登録の申請がなかったとき
三 第五十七条第一項又は第二項の規定により測量業者の登録を取り消したとき

2 第五十五条の六第二項の規定

は、前項の規定により登録を消除した場合に、準用する。

（登録の消除の場合における測量の措置）

第五十五条の十一 前条第一項の規定により測量業者の登録が消除された場合においては、測量業者であつた者又はその一般承継人は、第五十五条の十四の規定にかかわらず、登録が消除される以前に締結された請負契約に係る測量を引き続いて実施することができ

この場合においては、当該測量業者であつた者又はその一般承継人は、登録を消除された後、遅滞なく、その旨を当該測量の注文者に通知しなければならない。

2 前項に規定する測量の注文者は、前項の規定による通知を受けた日又は当該測量業者の登録が消除されたことを知つた日から三十日以内に限り、その測量の請負契約を解除することができる。

（登録簿等の閲覧等）

第五十五条の十二 建設大臣又は都道府県知事は、次に掲げる書類又は送付を受けた書類を、政令で定めるところにより、公衆の閲覧に供さなければならない。

一 登録簿
二 第五十五条の三各号に規定する書類
三 第五十五条の七の規定により変更登録をした場合においては、同条第二項後段に規定する書類
四 第五十五条の八第一項及び第二項に規定する書類

2 建設大臣は、次の各号に該当す

る場合には、当該各号に掲げる書類を、遅滞なく、当該測量業者の営業所の所在する区域を管轄する都道府県知事に送付しなければならない。

一 第五十五条の五第一項の規定により測量業者の登録をした場合 前項第一号及び第二号の書類の写し

二 第五十五条の七の規定により測量業者の変更登録をした場合 前項第一号及び第三号の書類の写し

三 測量業者から第五十五条の八第一項又は第二項の書類の提出があった場合 当該書類の写し

3 建設大臣は、第五十五条の十の規定により測量業者の登録を消除したときは、遅滞なく、当該登録の消除に係る測量業者の営業所の所在する区域を管轄する都道府県知事にその旨を通知しなければならない。

(測量士の設置)

第五十五条の十三 測量業者は、その営業所ごとに測量士を一人以上置かなければならない。

2 前項の規定は、測量業者（法人である場合においては、その役員のうちいずれかの役員）が測量士であるときは、その者が自ら主として業務を行なう営業所については、適用しない。

(無登録営業の禁止)

第五十五条の十四 第五十五条の五第一項の規定による登録を受けない者は、測量業を営むことができない。

第二節 業務

(業務処理の原則)

第五十六条 測量業者は、その業務を誠実に行ない、常に測量成果の正確性の確保に努めなければならない。

(二括下請負の禁止)

第五十六条の二 測量業者は、いかなる方法をもつてするかを問わず、その請け負った測量を一括して他人に請け負わせ、又は他の測量業者から当該他の測量業者の請け負った測量を一括して請け負ってはならない。

2 前項の規定は、元請負人があらかじめ注文者の書面による承諾を得た場合には、適用しない。

(測量業者以外の者に対する下請負の禁止)

第五十六条の三 測量業者は、その請け負った測量（第四条から第六条までに規定する測量に限る。以下第五十九条において同じ。）を測量業者以外の者に請け負わせてはならない。

(下請負人の変更請求)

第五十六条の四 注文者は、測量業者に対して、測量の実施につき著しく不適当と認められる下請負人があるときは、その変更を請求することができる。ただし、あらかじめ注文書の書面による承諾を得て選定した下請負人については、この限りでない。

(標識の掲示)

第五十六条の五 測量業者は、その店舗ごとに、公衆の見やすい場所に、建設省令で定める標識を掲げなければならない。

(建設大臣の助言)

第五十六条の六 測量業者は、その業務の改善又は測量技術の向上のために必要があるときは、建設大臣に対して、必要な助言を求めることができる。

第三節 監督

(登録の取消し又は営業の停止)

第五十七条 建設大臣は、測量業者が次の各号の一に該当するときは、当該測量業者の登録を取り消さなければならない。

一 不正の手段により第五十五条の五第一項の規定による登録を受けたとき。

二 第五十五条の九第一項の規定による届出がなくて同条同項各号の一に該当する事実が判明したとき。

三 第五十五条の九第二項の規定による届出がなくて第五十五条の六第一項第一号及び第三号から第六号までの規定に該当する事実が判明したとき。

2 建設大臣は、測量業者が次の各号の一に該当するときは、当該測量業者に対し、六月以内の期間を定めて、その営業の全部若しくは一部の停止を命じ、又はその登録を取り消すことができる。

一 第五十五条の七第一項の規定による変更登録の申請をせず、又は虚偽の申請をしたとき。

二 正当の理由がなくて第五十五条の八第一項又は第二項の規定による書類の提出を怠り、又は虚偽の記載をしてこれらの書類を提出したとき。

三 第五十六条の二第一項の規定に違反して、その請け負った測量を一括して他人に請け負わせ、又は他の測量業者からその請け負った測量を一括して請け負ったとき。

四 第五十六条の三の規定に違反してその請け負った測量を測量業者以外の者に請け負わせたとき。

五 測量業者（法人である場合においては、その役員）が禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律若しくは測量に関する他の法令に違反して刑に処せられたとき。

六 この法律の規定に基づく建設大臣の処分違反したとき。

七 その他業務に関し著しく不当な行為をしたとき。

3 第五十五条の六第二項の規定は、前二項の規定により建設大臣が登録を取り消し、又は営業の停止を命じた場合に、第五十五条の十一第一項の規定は、前項の規定により測量業者が営業の停止を命ぜられた場合に、準用する。

(聴聞)

第五十七条の二 建設大臣は、前条第一項又は第二項の規定による処分をしようとするときは、当該処分に係る測量業者について聴聞を行ない、なお必要があるときは、参考人の意見を聞かなければならない。ただし、当該処分に係る測量業者が正当な理由がなくて、聴聞に応じないときは、聴聞を行なわないで当該処分をすることができ。

(報告及び検査)

第五十七条の三 建設大臣は、測量業の適正な運営を確保するため必要があるとき、測量業を営む者について、その業務、財産若しくは測量実施の状況につき、必要な報告を求め、又はその職員に営業所その他営業に係るのある場所に立ち入り、帳簿書類その他の物件を検査させることができる。

2 前項の規定により立ち入り検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立ち入り検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

第四節 雑則

(参考人の費用)

第五十八条 第五十七条の二の規定により意見を求められて出頭した参考人は、政令で定めるところにより、旅費及び手当を請求することができる。

(測量業等とみなす場合)

第五十九条 委託その他のいかなる名義によるかを問わず、報酬を得て測量の完成を目的として締結する契約は請負契約と、これらの契約に基づく測量を行なう営業は測量業とみなして、この法律の規定を適用する。

第六十一条の次に次の一条を加える。

第六十一条の二 次の各号の一に該当する者は、一年以下の懲役又は十万円以下の罰金に処する。

一 第五十五条の十四の規定に違反して登録を受けないで測量業を営んだ者

二 第五十七條第二項の規定による營業の停止の処分違反して測量業を営んだ者

三 不正の手段により第五十五條の五第一項の規定による登録を受けた者

第六十三條の次に次の一條を加える。

第六十三條の二 次の各号の一に該当する者は、三万円以下の罰金に処する。

一 第五十五條の七第一項の規定による変更登録の申請をせず、又は虚偽の申請をした者

二 正当な理由がなく第五十五條の八第一項又は第二項の規定による書類の提出を怠り、又は虚偽の記載をしてこれらの書類を提出した者

三 第五十五條の九第二項の規定により届出をしなかつた者

四 第五十五條の第十一項後段の規定による通知をしなかつた者

五 第五十七條の三第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者

第六十五條中「前四條」を「前六條」に改める。

第十五條の次に次の一條を加える。

第六十六條 次の各号の一に該当する者は、一万円以下の過料に処する。

一 第五十五條の九第一項の規定による届出を怠つた者

二 第五十六條の五の規定による

標識を掲げない者

三 第五十七條第三項の規定により準用する第五十五條の十一第一項後段の規定による通知をしなかつた者

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。ただし、第十五條から第十八條まで、第二十五條及び第三十九條の改正規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 第五十五條の十四の規定は、この法律の施行の際現に測量業を営んでいる者については、次の各号の一に該当する場合に限り、適用しない。

一 この法律の施行の日から六十日間（その期間内に第五十五條の二の規定により登録を申請した場合において、その期間内に第五十五條の五第一項の規定による登録又は第五十五條の六第一項の規定による登録の拒否の処分がなされないときは、それらの処分がなされるまでの期間）その測量業を含む場合

二 前号の期間が経過した後において、この法律の施行前に締結した請負契約に係る測量を完了する目的の範囲内で測量業を営む場合

3 この法律の施行の際現に測量業を営んでいる者がこの法律の施行の日から六十日以内に第五十五條の二の規定により登録を申請し、

その申請に係る登録が第五十五條の六第一項の規定により拒否された場合において、その者がこの法律の施行の後その登録が拒否されるまでの間に締結した請負契約があるときは、その契約に基づく測量の実施については、その者を第五十五條の十第一項の規定により登録が消除された測量業者とみなしてこの法律の規定を適用する。

(建設省設置法の一部改正)

4 建設省設置法（昭和二十三年法律第百十三号）の一部を次のように改正する。

第三條第二号の次に次の一号を加える。

二の二 測量業の発達及び改善を助長し、並びに測量業者の監督に関する事務を管理すること。

第七條中「第三條第二号に規定する事務」の下に「同條第二号の二に規定する事務のうち測量業者の登録に関するもの」を加える。

(国土調査法の一部改正)

5 国土調査法（昭和二十六年法律第百八十号）の一部を次のように改正する。

第二十二條の次に次の一條を加える。

第二十二條の二 内閣総理大臣又は主務大臣は、国土調査の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、国土調査に従事する測量業を営む者に対し、当該国土調査の実施の状況につき、必要な報告を求めることができる。

2 都道府県知事は、国土調査の適正な実施を確保するため必要

があると認めるときは、国の機関及び都道府県以外の者が実施する国土調査に従事する測量業を営む者に対し、当該国土調査の実施の状況につき、必要な報告を求めることができる。

第二十三條の二の次に次の一條を加える。

(内閣総理大臣又は主務大臣の助言)

第二十三條の三 国土調査に従事する測量業を営む者は、当該国土調査の実施のために必要があるときは、内閣総理大臣又は主務大臣に対して必要な助言を求めることができる。

第三十七條第二号中「第二十三條」を「第二十二條の二又は第二十三條」に改める。

昭和三十六年四月十四日印刷

昭和三十六年四月十五日發行

参議院事務局

印刷者 大藏省印刷局