

第三十八回国会 参議院建設委員会會議録第十九号

昭和三十六年四月十一日(火曜日)

午前十時三十八分開会

委員の異動

四月六日委員米田正文君辞任につき、その補欠として二見甚郷君を議長において指名した。

四月七日委員二見甚郷君辞任につき、その補欠として米田正文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 武藤 常介君 内村 清次君

委員

岩沢 忠恭君 小沢久太郎君 小山邦太郎君 米田 正文君 武内 五郎君 田上 松衛君 小平 芳平君 村上 義一君

國務大臣

建設大臣 中村 梅吉君

政府委員

建設省計画局長 関盛 吉雄君

建設省住宅局長 神田 治君

事務局側

常任委員 武井 篤君 会専門員

説明員 建設省計画局 都市計画課長 久保田誠三君 課事務官

本日の会議に付した案件 ○連合審査会開会に関する件 ○参考人の出席要求に関する件 ○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(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。

初めに報告事項がございますので、これを報告いたします。東北、北陸地方の雪害対策に関する調査のため、関係委員会に対し連合審査会開会申し入れの件につきましては、去る三月十六日の委員会において委員長にその取り扱いを御一任願っておたつたのでありますが、関係委員長と協議の結果、明日、大蔵、農林水産、運輸、建設の四連合審査会を開会することとし、本日関係委員会においてそれぞれその旨決議することになっておりますので、この際御報告しておきます。なお開会の時間につきましては、決定次第お知らせいたします。

○委員長(稲浦鹿藏君) 次に先刻の委員長及び理事打合せにおきましても御協議願ったのでありますが、来たる四月十三日の市街地の改造に関する法律案については、前回の委員会において決議をいたしましたので、東京都都整備局長の山田正男君が当日十一時まで

に退席したいとのことであり、東京都の首都整備局都市計画部長大河原春雄君に対しても、追加して出席要求することにしたいと思っておりますが、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) 御異議ないと認めます。

それから次回の十三日は、午後委員会を執行することに申し合わせをいたしましたので、さよう御承知願います。

○委員長(稲浦鹿藏君) それでは本日の審査を行ないます。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を議題といたします。

章節別の質疑を続けますが、初めに要求資料について説明願います。

○政府委員(関盛吉雄君) 前回の委員会におきまして施設建築物の共有持ち分の定め方について、図表を持って御説明するようになつてお話をいたしましたので、資料といたしまして共有持ち分の定め方という印刷物をお手元に差し上げてございます。まずその部分から御説明を申し上げたいと思っております。

この共有持ち分の定め方は、前回御説明申し上げましたように、建物の共用部分の共有持ち分の問題と、敷地の共有持ち分の問題との二つに分かれるわけでございます。従つて、まず第一は、建物の共用部分の共有持ち分の

割合について申し上げたいと思っております。それが(1)でございます。ここに建物の図面を掲げてございますが、住宅A坪、住宅B坪というものは、その例に従いまして掲げてある、前回申し上げました説明では専用室という部分になるわけでございます。で、この表であります廊下、階段というものが、いわゆる建物の共用部分ということになるわけでございます。従つて、建物の共用部分の割合というものを出すのに、専用室A B C Dというものをのつたり面積、これを分母といたしまして、そして個人の専用室の面積、これを分子といたしまして、それが廊下、階段といふものが共用部分でありませうと、その割合とすることによって表示されるのでございます。ここで表示されるのが十分の二、この十分の二という割合が法律で、つまり政令事項に掲げてある、二十六条の法律の政令事項になる、こういう意味でございます。これがまあ原則的なことを掲げたのでございまして、これに対して前回御説明を細部にわたりますので触れませんでしたけれども、この機会に重要な部分でございますので追加して申し上げます。注一と書いてあります部分がございまして、これはたとえば映画館でございますとかいうふうな建築物が、この共同ビルの中に作られた場合におきましては、床面積のみで計算をいたしますと、これは適当ではないと思つたのでございます。というのは、天井の

高さが非常に高いわけでございますからして、こういうものにつきましては著しく容積が大きいという、たとえば映画館でありませうとか、こういったふうなものにつきましては、床面積につきまして補正をしなければならぬと容積補正をいたさなければならぬというところがまず第一点でございます。それから注の2として掲げてございまして、特定の階または特定の部分のみの方に供する共用部分、たとえば三階以上の部分だけが使つた非常階段、避難階段、こういうふうな特定の階のみの方に供する共用部分、そういう部分があるときには、その特定の階の部分のみで共用すると、こういう立て方にならうと思つて、従つて、こういう特定の部分とそれから容積の著しく大きなもの、これにつきましては、前段の原則的な床面積の割合による算出の仕方に対して、補正をすることになるわけでございます。前回の御説明申し上げました内容の実質的な追加を説明をいたしまして、要綱の修正にかえまして御説明申し上げる次第でございます。

それから敷地の部分につきまして、これは施設建築物敷地の共有持ち分の割合とすること、ここに地下一階から地上四階の建物を一応図で表わしたつもりでございます。そしてこの場合の建物の利用状況は、一階が店舗等でございます。二階以上が住宅と、こういうことになつておまして、地下が倉庫というふうな利用の仕方の表

示でございませう。それで、ここで意味のありますのは、一階の店舗に相当する部分のところから住宅のところにつきまして一・〇とか〇・三とかいふ数字を入れてございませう。この数字は一等最初に、一番上欄にありますように、分担率という言葉で表現されるわけにございませう。この分担率は(3)のところその分担率の算定の基礎的一例といたしまして述べてございませう。これは一口に申しますと、これらの建物の中におけるところの部屋の実、つまり経済的な利便、そのものを持つておるところの面積的な量、価値ではなくて、質的な要素、経済的価値、質的な要素をまあ意味する言葉として、分担率という比率で示してございませう。従って、その右の欄の数字を書きました部分の意味は、AならAという四階の住宅部分の人の持つておる敷地の共有持ち分の割合といふものは、〇・一Aといふのはそれぞれつまり各階層別の建物の質とそれから建物の広がり、この両方をかけ合わせたもの、それを各部屋ごとにならずとプラスをいたしましたものを分母といたしまして、それに対して当該専用部分のいわゆる面積と質、分担率をかけましたものを分子としたもの、これがAならAといふものの建物の敷地に対する共有持ち分の割合を現わす形になる。こういう意味でございませう。たとえば登記所に参りましてた場合には、敷地が何町目何番地の敷地百五十坪という所有権が表示されておりました、その所有権の百五十坪に対して敷地の共有持ち分の割合といふものを、この得たる数字がかりに十分の一ということでありませう、十分の一

一という不動産登記の表示をする、こういう結論になるわけにございませう。この持ち分の割合は、いわゆる管理処分計画、あるいは最終的な工事完了後における評価の場合における基準になるのでございませう。最終的には権利の登記の關係におきましては十分の一、敷地に対して十分の一と、地番地籍の表示と合わせてこういう表示になるわけにございませう。ここでは特に断わり申し上げておきますが、〇・一とか〇・二といふのは必ず四階が〇・一になるという意味ではございませう。一つの算出の過程におきまして、こういうふうな傾向をたどることになる一つの例を上げたわけにございませう。そこで、分担率の算出の仕方につきまして、(3)のところにおきまして、「各階層の分担率はその部分の経済的利用可能性により、現在する建築物の事例(家賃、権利金、売上高等)を勘案して決定する。」これは現実におきまぬような建築物ができておる例もございませう。また理論的な数値といふものを算出しながら、実際に即してこういうふうな表式の例になることを申し上げておるのでございませう。その要素といたしましては、たとえば建築物の家賃でありませうとか権利金とかあるいは場所々々による、商店なら一階の売上高と二階の売上高の違いといったような事柄も、二階、三階、一階といふもの持つ床面積の質の価値の影響に与えるものであるという意味でございませう。

の道路に面する商店街に住宅と店舗と並存いたしました場合のいわゆるビルディングを示しておるわけにございませう。一階が店舗、斜線部分に相当するところが店舗を意味してございませう。それから斜線のない階層の部分は住宅部分を意味してございませう。それを土地の各階層別の共有持ち分の分担率、それを事例で表わしましたのが、第一階の店舗は一、二階部分が〇・三、三階が〇・二、それから四階以上になりませうと通減率といふものが同じような比率をたどっていく、減らない。同じような状態である。四階、五階、六階といふものがあり得るのが多いのでございませう。一等上の階層がまたちょっと分担率が高くなっておりますが、これはやはりこういう建物の場合ですと需給関係、住宅として住むならば一番上の方に住みたいといふ、こういう需給関係の事情も示しておるのでございませう。それで第二例の場合ですとこれは住宅地区内の高層アパートのモデルでございませう。これを参考といたしたものでございませう。これも住宅のみでございませう。この場合におきましては、三階までの部分が分担率は同じような一階なみといふふうな形になっておる例が、また実際的にも理論的にも多いのでございませう。そうしてそれ以上の、四階以上の分担率の通減の割合といふものは、前の商店街の場合よりは通減する率が著しくはないという傾向をたどっております。

それから商店街の商店ビルというのが第三例にございませう。これは一階と二階との間におきましては、同じ店舗の場合におきましてはかなりの、同じ用途に使われている全体のビルディングではございませうけれども、分担率における開きが、そのような図のようになるという例でございませう。従って、こういうふうなことが第一例の説明になっておるわけにございませう。説明の第一は、第一例の場合につきまして、二階の分担率が〇・三でありませう。これは第三例の商店街の二階の〇・四八に比べて〇・三で小さいの、第三例の二階が店舗そのものに対しては、第一例の二階が住宅となつておるから、住宅の場合におきましては、店舗より分担率は下がるという意味でございませう。それから第二は、三階の分担率の二階の分担率に対する通減状態、これは〇・三それから〇・二と、こういうふうな第一例はなつておるわけにございませう。それは第二例に比べて大きいのでございませう。ところが第二例は、これはいわゆる土地柄が住宅といふことに向いておるところでございませう。第一例の場合でございませう。これは将来二階が店舗に変更される可能性があるといふふうな土地柄のために、こういうふうな土地柄による分担率の、必ずしも二階だからこうなるというわけじゃない、やはり用途変更の可能性のある場所といふ事柄も、この分担率のきめ方に影響するといふ意味でございませう。

それから第三は、四階以上の通減率、これは全体といたしまして、第一例のところは四階以上の通減率、通減状態が第二例とは類似しているといふのは、これは高層化に伴いまして住居環境といふものの階層別変化が第二例とはほぼ同様である、こういうことから、階層四階以上はほぼその通減状態が変わらない形になつた数値が出る、こういう意味でございませう。これはその結果として二、三の例として、実在しております例とそれからいろいろ理論的な検討を加えました結果で現われている例を、事例として参考のために申し上げたわけにございませう。いずれにいたしましても施設、建築敷地の共有持ち分の割合は、数量的な面積につきましては第一の建物の計算で広がりをもちまして、そうして廊下、階段等の共用部分は、もう敷地の分担の場合におきましては専用の部屋の付属物という考え方で、分担率の計算の中に加味されたものとして、実際の計算をすることが適当であるという立場で計算ができておる。従って、実情に即応いたしますと、このようになりませうので、前回お手元にお配りいたしました政令の要綱案の内容につきましては、かなり分析的すぎるくらいにございませう。これはあとで訂正いたしました。この委員会で正式に近い案を差し上げたい、こういうふうな考えております。以上で、前回までの共有持ち分の定め方についての御説明を終わります。いま一つお手元に藤田委員から御質問のありました、建物の地下を利用した場合にどのような形のものにコストがなるであろうかといふこと、ございませう。ここでは日本住宅公団の市街地アパートの資金のもので建てるといふ場合における例を引用してあるものでございませう。これは具体的な例といふわけではございませう、一般論とし

てこういう傾向が出るということとして御理解をいただきたいと思ひます。

第一例の場合は、これは五階建の形態で地上に建てます場合の平米当たりの建築費を掲げてございまして、それが一万九千四百円、それから第二例におきましては、もう一階積み上げる場合に、それを地上で積み上げた場合に、五階の場合の平米当たりの建築費と、六階にした場合の建築費の違いはどうなるかというのを掲げてございまして、第三例はその部分を地上五階、地下一階、こうした場合の建築費の状況を示しておるわけでございます。その結果、一階部分を増加することによつて、地上に上げます場合におきましては、一万九千八百円、従つて、第一例との関係におきましては、平米当たり四百円の増になる、それから、地下に五階の部分にプラスするものを作りました場合におきましては、これは八百三十三円の第一例に対する増加になる、こういう意味でございます。

そこで、この管理処分計画で、従前の権利者に地下の部分を提供するというところは、これはここに道路沿いのところがそういう商店を設置するのに適当であるというものが多くあるのでございまして、関係権利者に対しては、まして給付する場合におきましては、このコストの関係等をにらみ合わせまして考えなければならぬ要素が、この設例では出てくるのではないかと、このこと、それから全体におきまして、法律上も地下に關係権利者の部分を作るといふことは禁止しているわけではございせんから、これは必要があるところについて、地下にスローパーマーケット構造のものを作るといふこ

とも適当であるかと思ひます。ここではただ単に、この建設費の過程で見ますと、地上に作った場合と、地下に作った場合におきましては、關係権利者に給付されるべき建築費の部分が若干割高になる、こういう意味で御理解をお願いするといふ意味の参考と、こういうこと、御説明申し上げた次第でございます。

○小平芳平君 ただいまの説明で大体御説明なさいました部分はわかりましたのですが、(2)の施設建築敷地の共有持分の割合という項目ですが、この場合に、ある人が百五十坪の土地を持つていた、そこへこういうような地下一階、地上四階の建物ができた、そしてこの建築された部分は譲り受け希望者にそれぞれ売り渡された、百五十坪の土地はまたもと地主が譲り受け、こういうことですか。

○政府委員(関盛吉雄君) この法律は、建物とそれから土地と一括して譲り受け権利者が譲り受け、こういう形になっております。従つて、百五十坪なら百五十坪の敷地に五階なら五階、というものの建物が建つたといつたします。そういった建物が、その建物を持つておる権利者がその敷地を共有する、という形になるわけでございます。しからば、その建築物を持つておる人がどのような割合で敷地を共有する、かというところについての問題が、共有持分の割合といふことで財産配分、民法上の登記その他の関係を規律することになりますので、その意味で、法律も共有持分の割合を、施設建築物の位置とか床面積を勘案して定める、こうなつておりますので、その部分に關する政令で定めるべき内容のことを御説明

申し上げた、こういうわけでございます。申し上げた、こういうわけでございます。

○小平芳平君 そすると、この百五十坪分の地代をどのように分担するかというふうな問題は起きないわけですか。たとえば、この四階建の中の一人がその土地を持つておるような場合——ここにA、B、C、Dという四人の人が住んでおるとしますね、その中の一人がその土地を持つておる、というふうな場合に、その人に対して将来ほかの三人が地代を払うというふうなことはないのであつた。

○政府委員(関盛吉雄君) この法律では、A、B、C、Dという者がそれぞれ建物所有権者でありましたら、これは全部下の土地も持つておる、ということになりますので、ただいまのよう特定の個人だけが土地を持つておつて、そしてB、C、Dが地代を払う、ということはないわけでございます。家賃といふ形のものはありませんけれども、地代といふものはない、こういうことでございます。

○小平芳平君 もう一つ、この(3)です、ね、経済的利用の可能性、これは施行者がきめて売り渡すわけですね。○政府委員(関盛吉雄君) ただいまの分担率等の内容につきましては、施行者が案を作りまして、そして審査委員の過半数の同意を得て、管理処分計画において定めると、こういうことになるわけでございます。

○田上松衛君 今に關連して一つお伺いしておきたいのですが、今の(2)の問題ですが、この場合の事例は、地階を倉庫等ということにしておるわけですね。これがその後においてたとえは映画館等に内容が変わつた、という場

合においてはどうかなるのか、これが一点。

それから、もう一つついでですが、これはずっと将来の問題にわたるだらうけれども、今日のようないろいろな土地の高度利用等の問題から予想される問題は、地階が三階にも四階にもなつてくるという時代が来るのではないだらうか。こういう場合における分担率の算定といふものはどういふ工合になつていくだらうか、この二点について伺ひます。

○政府委員(関盛吉雄君) なかなかむずかしい問題でございますけれども、この法律が想定いたしました分担率の定め方といふものは、あくまでも当該土地の利用の客観的な可能性といふことを中心に規律することより、妥當な、公正な考え方はないのではないと思つておられます。従つて、ただいま先生の御質問にありましたように、当該建築物の所有者となつた者が、いわゆるそれに相當する他の用途のものを作るという場合は、こういう土地柄ではこういう部屋は何に使えるかといふことを客観的に判断いたしまして、分担率を定める。こういうふうにいふべきなのが、この法律を提案した法律内容から、管理処分計画審査委員が定めます一つの基準だと、こういうふうな考へておられます。従つて、今直ちに具體の例としてあげられましたが、この図面であらわされておる倉庫、これは確かに場所によりましては天井高とか何とかゆとりのあるとり方をすれば、映画館とか、もつと他の収益性のある用途にも転換できると思ひますが、それらのことを含めまして、やはり管理処

分計画の分担率を定めるべきだと、こういうふうな考へておられます。

それから、ただいまの地下の高度利用、これは時期的な問題も一つございまして、この事業が実施せられましてから、關係権利者に権利が帰属いたしました以後につきましては、これは当該土地の所有権といふものは共有でございまして、従つて、土地の改造その他の問題は、各権利者の民法に定めず権利の行使の仕方によりまして、特約のない限りは行なう。こういうことになりまして、事後におきましての措置は、民法上の問題として解決せらるべき御質問かと思つておられます。

○田上松衛君 私がお聞きしておる第二の点の問題は、その事後の問題でなくて、当初からこういうことにならざる土地である場合に、二階、三階等を計画する場合があるだらう。その場合にはここに出されておるところの事例、すなわち倉庫等の場合が○・三、店舖の場合が○・二、住宅の場合が○・三、Bが○・二、Aが○・一、こういう割合はおのずから変わつてくることなのかどうか。そのことをお聞きしておるわけですか。

○政府委員(関盛吉雄君) 今ここではほんとうに一階の場合だけを申し上げまして、変わるということの、一階との比較の一つの關係を明らかに御理解していただくためにこの数字を入れたわけでございますが、御承知の通り大阪のような場合でございまして、あの場所柄等といい、地下一階にとどまらないう、かなりの根本的な工事をやりまして、二階といふものに最少限度するといふ考へ方になります。しかし





でございますので今度は四節に移りまして、四十条から五十条まで御説明を願います。

○政府委員(関盛吉雄君) 第四節の部分は建築施設に関する権利関係の確定等でございます。これでは建築物がで上がるわけでございます。それから事後の手續を規定いたしましたわけでございまして、第四十条は、施行者は、建築施設整備事業に関する工事が完了いたしましたときにはこれを公告をする、そしてまた建物の部分の譲受け予定者、それからまた賃借りすることが出来る者と定められた者に通知をするというところでございます。

第四十一条は、そのような権利者は、ただいまの四十条の公告の日の翌日におきまして権利を取得する、その権利の内容を定めた建築施設の管理処分計画において定められた建築施設の部分の所有権を取得してございまして、また賃借りをする人にとつてはその賃借権の取得をするというところでございます。

第四十一条の第二項は、先ほど担保物件が従前の土地建物等に存しておいた場合において、その担保物件は従前の担保物件として消滅して、新たに譲受け権に物上代位していくという形の条項の際に申し上げましたが、そのよるな物上代位いたしました担保物件につきましても、いわゆる担保物件者とそれから債務者である譲受け予定者、この間におきまして物上代位した担保物件の消滅に関する合意を行なうことをまず前提いたしましたして、その消滅に関する合意が成立した場合におきまして、今度は従前の権利者は新しい建物を取得するし、また担保物件者と債

務者である譲受け予定者の間には新しい建物について担保物件が設定されるということになるわけでございます。

それでこの条文は、物上代位に関する担保物件の消滅の合意が成立したとき、譲受け予定者は希望の申し出を撤回したものとするという取り扱いは規定いたしました。そういう場合にございましては、施行者はその対償の額を供託をするというところになるわけでございまして、それから合意が成立いたしました場合には、第二項の規定で、所要の届出をするというところを規定してございまして、「第一項の賃借権は、次条第二項の賃借又は抵当権に對抗することができない」という規定をおいてございまして、これは担保物件と賃借権との関係についての對抗要件の問題を規定したものでございまして、賃借権につきましても、借家法によりまして對抗要件は建物の引き渡しによつて生ずることになるわけでございまして、ところが、担保物件につきましても、新たに設定されるのは建築物がで上がりまして合意が成立いたしました、新担保物件が四十二条の規定の嘱託による施行者の登記によりまして、担保物件の對抗要件が備わりますので、従つて賃借権との抵当権、質権等につきましても優先對抗要件の問題は、法律としてどの先に解決するかということが一つの大きな政策の問題であります。この点につきましても法務省の意見がこのようになりまして、要するに賃借権は担保物件との関係におきましては、對抗要件として担保物件の方がまさる、こういう形の結論でございます。ただしこれは必

ずしも賃借人が建物の中に入れないということを意味するわけでございまして、要するに新しい建物に担保物件が設定された場合におきまして、その担保物件の行使のために、その建物がその後におきまして、債権者に取得せられたという場合には、対抗できない、こういう形になるわけでございまして、賃借人そのものがこれによつてどうというところは直ちにはならないわけでございます。

それから第四十二条は登記に関する規定でございます。これは施行者が遅滞なく登記所に嘱託登記をいたす。当事者の請求によらないで施行者が直ちに登記をしなければならない、こういうことでございます。

それから第四十三条の規定は借家条件の協議といたしてございまして、賃借人は、管理処分計画の段階から、新しくできる建物の一部を賃借することのできる地位を取得してございまして、工事完了後、先ほど申し上げました規定によりまして法律上当然新しい建物に賃借権を取得する、こういうことになるわけでございまして、ただここでは家賃その他の借家条件について協議をするということになります。

で、この協議は、四十四条の規定によりまして協議が成立しないという場合におきましては、施行者は審査委員の過半数の同意を得まして借家条件について裁定をする。この裁定に関する規定の条項が四十四条の規定でございます。

四十五条は、その裁定がりましたときに当事者間における協議が成立したものとみなしてございまして、借家契約が成立すると、こういうことになるわけでございまして、

それから四十六条は、建築施設の部分の価額等の今度は確定の問題でございます。管理処分計画の内容等につきましては、事業の実施の推移に應じた実態に適應するように変更しながら進めていきますので、その段階において、概算額とこの確定額との間におきましては、若干の開きを生じますことは不可避でございます。従つて、この四十六条におきましては、施行者が、建築施設整備事業に関する工事が完了いたしましたときには、すみやかに事業に要した費用の額を確定いたしますとともに、譲受け人の建物の部分の価額と、それから賃借人の施行者から賃借りを受ける家賃の額を個別に確定すると、こういうことをしなければならぬことといたしてございまして、

そして、四十七条におきまして、従前の権利者に支払うべき対償の額と確定額との間における差がおりますときは、それらの差額に相当する金額を徴収または施行者が交付する金額を合算するもので、その規定が四十七条の清算に関する規定として掲げておるわけでございまして、特にこの条項では、第三項におきまして、清算金を関係権利者からとりまします場合におきましては、「政令で定めるところにより、利子を附して分割して徴収することが出来る」と、この条文の分割納付は、譲受け人が従前予定しておいた補償金の額よりは高いものになったという場合においては、その差額を徴収しなければなりません。従つてそれは分割納付もできるという規定でございます。その他、一般の清算金徴収等に関する督促等は、他の法令の例文規定でございます。

それから四十八条は、清算金あるいは延滞金の徴収に関する権利、これは公法上の債権でございますので、公法上の債権の消滅時効に関する期間五年というための規定でございます。

それから四十九条は、先取特権に関する規定でございます。この理由は、施行者が清算金を徴収いたします場合は、従前の財産価値以上のものを、関係権利者に給付したから生ずるわけでございまして、その場合における徴収する権利を有する施行者は、先取特権として民法にあります従前の先取特権の中で、不動産工事の先取特権というものを、新しくできまます建物の上に取得をするというところに関する規定でございます。

それから五十条におきましては、施行者が、従前の関係権利者でない人に譲り渡したり、または賃貸しすることのできる部分を、管理処分計画の中において高度利用のために実施することが出来ることは、御説明申し上げました通りでございます。いわゆる保留床につきましても、施行者は、管理処分計画で定めるところにより管理し、処分しなければならぬというところで、工事ができ上がりますと、建物がで上がりまして権利確定する段階の手続関係が、ただいま御説明申し上げました第四節になつておる次第でございます。

○委員長(稲浦廉蔵君) ついでに五節も御説明願います。五十一条、五十二条

○政府委員(関盛吉雄君) 第五節は、費用の負担等に関する規定として掲げてございまして、第五十一条は、この市街地改造法の第六十条の規定におきま

して、都市計画法の第五条、施行者関係の規定を除外いたしました。従って、これとの関係におきまして、都市計画法のそれに関係いたします条項は、これは市街地改造事業に適用しないということになりますので、五十一条の規定を掲げたわけでございます。費用負担の部分に関するところでございます。

それから第五十二条は、この事業によって整備されます公共施設、その他の施設の整備に要する費用に關しましては、施行者以外の者の費用の負担または補助に關する特別の規定がある場合におきましては、「それからの規定の適用があるものとする。」といったしましたのは、施行者以外の者の費用の負担でございますからして、国等の費用の負担あるいは補助、あるいは地方の負担、あるいは受益者負担等がまあこの内容のものになるわけでございまして、それはこの事業のその部分については、その規定の適用があるというところで、市街地改造事業によって整備されます公共施設の根幹的なものは道路でございますが、この市街地改造事業は道路と建築物とを一体として整備する事業でありまして、新しくそれを市街地改造事業と呼んでおりますけれども、この条文によりまして、公共施設の整備に關する道路法等に關する補助負担に關する規定の適用があるというところで、それらの方の補助適用の事業に對する実施ができる、こういう意味の規定でございます。

○田上松衛君 建設の部分の取得の第四十一条の第五項ですが、「賃借権は、次条第二項の賃借又は抵当権に對抗することができない」と、この規定されておるわけなんです。そこで、こういう問題はたくさん起こることだと考へるんですが、この場合において、賃借権者を何かほかの方法で救済するようないことはありませんか。

○政府委員(岡盛吉雄君) この第四十一条第五項の規定は、もっぱら担保物権と賃借権との関係のみについて規定したわけでございまして、この規定によりまして直ちに入居しておる賃借人がどうなるというわけではないのでございまして、この規定の趣旨は、先ほども申し上げましたが、賃借権も担保物権も、新しき建物につきましては、法律的には従前のものは別個の新しい賃借権、担保物権でありますからして、双方ともニュー・フェイスであるということについては同じでございまして、そこでこの何らかのような規定を置かざると、物上代位いたしました担保物権を有する担保物権者は、新しい建物の部分について、そのものために設定されます賃借権、抵当権との間に、対抗力の優劣の不明確を来たすわけでございまして、それからまた物上代位をする場合に、賃借人の意思にかかわらずしめるということも実情に合いませんので、こういう規定を置かざるを得なくなつたわけでございまして、これは担保物権が賃借権に對抗要件上優位な地位に立つと、こういう規定でございまして、直ちにそのことによつて賃借人の地位が奪奪されるということにはならないわけでございまして。

○田上松衛君 非常にこの点は、まあ実観しておられるようですけれども、自体こういう種類のものに賃借権あるいは担保権を設定するというようなもの側では、なかなかその法務局に登録をされたこの事実をもつて、いわゆる賃借人等を痛めつけているという、まあ言葉が悪いけれども、という事例が多いわけなんです。これは実際上の問題なんです。これは建設大臣が法律家ですから、かつてこういうことはいやというほど御体験なさつておるはずだと思はれるわけなんです。実際上この問題は起るわけなんです。観念の上でただどちらが優先するかというようなことをここで規定しておいて、そういう簡単なものではなくて、あとで起る紛争はこの点が一番多いのじゃないかと、こう考へるわけなんです。非常にこれは重要な事項だろろうと思ふ。そこでこういう場合において何かに別な救済の方法を考慮されなければならぬのじゃないかと考へるからお聞きしておるわけなんです。この場合、建設大臣の一つ御所感をこの点についてお聞きしておきたいと考へます。

○政府委員(岡盛吉雄君) この規定の理由につきましては、もう少し言い足りませんので御理解をいたしたために申し上げたいと思ひますが、これは先ほど申しましたように、従前の担保物権者とそれから譲受け予定者である債務者との間において、物上代位いたしました担保権の消滅に關しまして、合意があればその譲受け予定者が新たな建築物を取得するわけでございまして、それでその際に、この担保権者のために、新たな建築物等に新たな賃借権または担保権を設定することを条件として、物上代位した担保物権の消滅に合意して、その旨を施行者に届け出たときに、施行者が、この従前の担保権者のために、新しい担保物権の設定の登記を嘱託する義務があるわけでございます。そこでこの担保物権と賃借権との関係の問題が出てくるわけでありまして、やはり担保物権者との合意が成立するということのためには、建築物の賃借権との関係の対抗力の優劣が不明確であります。物上代位した担保物権の消滅に關する合意というものが、合意に至らないというところを来たすおそれが非常に多いと思つてございまして、従つて、そのために従前の譲受け予定者が、みすみす上る建物を目的前にして譲受け人としての地位を失格すると、こういうことになつては、これはこの事業が、従前の土地物件を持っておる人に対する現物による対償として給付するといふ形をとりますので、やはり合意に至ることができないと、やはり合意が必要であるというところから、この規定が必要であるわけでございまして、万が一従前の建物の担保権の、新しい建物に担保権の効力として、その債権が執行された結果、賃借人が第三者として対抗できないと、こういう場合が生じたときにおいては、これは一般の建物もそうでございますが、これは法律獲得の問題ではございませんで、この法律獲得の問題ではございませんで、これは賃借人として、その関係においては、その部分について賃借権を對抗要件として主張することは不可能である、こういうことになるわけでございまして。

○田上松衛君 御説明のようになるとなるから、別個に救済の道が考慮されなければならぬのじゃないかということなんです。くだいようですけれども、合意が成立する場合は、一体どういふところであるかというところ、これは三十二条の一項の場合です。それが合意が成立しなかつた場合は、これはあとで、もう一つ質問したい問題なんです。これはあとで譲り受けの希望の申し出を撤回したものとみなして行く。そうして施行者は、この対償のうち払い渡しをしていない部分の金額を払い渡しにかえて供託して行く。と、こういうだけでとどめてある。そうして、あとで、こういう裁定、登記の問題が考えられてくるわけなんです。私は、さつき御説明になつたような点をわかつておるだけに、何とかここへ、一般の問題と同じように、これはしていきよりしようがないということであらば、具体的には裁判所に訴を出すということにはかならなくなるでしよう。話し合ひができれば、そりなるのです。結局、そこでせりなれて済むよりな方法は無いのだからか。

もう少し私の意見をこの場合加えますならば、むしろ四十三条であるとか、四十四条であるとかいふような、この種の条件の協議あるいは条件の裁定、こういうような問題については、一々政令であらうだといふよりも、裁判所にあるところの民事調停法等を、あの機関を活用された方が一番適切でないか。納得しなかつたものも、頭づけて、こうきまつておるのだというのを押しつけるよりか、十分意思を出し合つて、譲りさせた方がよいのじゃないか、これは私のただ感じます。ところが、この場合において

は、逆になりましていて、政令等でこうずつと縛っていく、そして四十一条の五項と関連します。四十二條の二項、この場合において、これはどうにもこの場合では、一般のようになると同じような手段をとるしかしよがあるまいという事では、どうもそこが、実際は危険だ。そして紛争が起りやすいと、こう考えるわけだ。

さっきお願いしましたように、概念でいいのですが、この場合については、大臣の御所見をお聞かせいただければと思つてお聞きしますと、四十一条の五項は、特にそういうものを設けなくても、言えはいいのじゃないか。なまじつかここで、賃借権が質権または抵当権に対抗することができないと、ここでどうした、何といひますか裁判所で扱うような、裁判官が判定するようにな、こういう問題を、この種のものにぶち込んでくるから、かえつて物議をかますことになるのじゃないか。気持ち、そこからくるわけですよ。そうしますならば、適当にこの種の紛争があつた場合には、いろいろお互いの権利義務等について、民事調停等を持ち込む手段もあるだろうから、むしろその方が危険を避けることになるのじゃないか、こういう気持ちでお伺ひしているわけなんです。むしろない方が安全じゃないか。

○政府委員(岡盛吉雄君) これは立法的にも、こういう考え方で規律をした条文がありませんと、物上代位した担保物権の消滅の合意の成立という過程におきまして紛争を生ずるおそれが非常に多いのでございます。先ほども御

説明申し上げましたように、要するに新しい建物に新しい権利が設定されるわけでございますが、その新しい建物に従前の債務者が設定されており、その担保権、それを、乗り移つて新しいつまり新担保権が設定される、こういうことを規律をいたすことをストレートにやりますと、従前の権利者といはしましては、債権者といはしましては、その債権の目的物が変わりますので、従つて、従前のこの譲り受け予定者の地位というものが、非常に薄弱なものになるわけでございます。従つて、この合意の過程に、かりに賃借人の意思というものをを入れるという立場論をとる場合におきましては、賃借人が絶えず優先をしていくというふうなことになるけれども、債権者と、それから従前の権利者との間における地位というものを論ずるときには適切ではないと思つてございまして、従つて、これは調停問題ではございせんが、法律紛争を巻き起こさないようにするといふことを、立法論的にもぜひ解決しなければならぬ。そこで、万が一、担保権の実施の結果、賃借人がこの建物に入居してあるということができなくなつた、こういうふうな事態につきましては、あつせんの方法によりまして、他の入居することができ建物に、賃借人の人々をお世話をする。こういう法律外の問題として、一般的な措置をする、こういうのが適当だと考へておる次第でございます。

○田上松衛君 そのままで、賃借人のために考慮が払われておるとするならば、むしろこの問題は、質権者または抵当権者は、この地位を、私の考へでは逆にしちやつて、賃借人の何といひますか、この権利を無視してはならぬとか何とかいうような、そういう意味のことが、かえつて紛争を避けるためにいいのではないかと。もう一つ突つ込んで話をしますが、四十二條の二の場合で、こうした設定の登記をするといふことについては、これはこれでやつていいと思つて、登記をするに、賃借者または質権者といふものの権利といひますか、これはもうそこで確保されるわけでありまして、それはそれでいいので、それと、そのことを逆用して、それで賃借人をいじめるといふところに問題があるわけなんです。登記はするけれども、してはいくけれども、しかし以前からきていたところの賃借人の権利といふものは、決して無視してはならぬといふことにきめつける方が、むしろいいのではないかと、こう考へるわけでありまして、

○國務大臣(中村梅吉君) 考へる方が、いいのじゃないかと私は思つて、これは非常にややこしい法律です。から、この市街地改造事業をやります前に、建物なら建物に抵当権がついておつたと、それが市街地改造事業に該当しまして建物がこわされた。で、新しいものができました。で、できたのに対して、元の所有者は、やはりできた部分の自分の所有分の譲り受け権があるわけですよ。譲り受けの権利はあるわけですよ。その権利には、抵当権という負担がついてきておるわけですよ。そこで、譲り受けの権利は、譲り受けの人の間の調整が協議によつて整いますと、すると、

前の権利はもうこわされた建物の権利は消滅して、新しい建物に新しい抵当権がつくわけですよ。そこで、賃借人は借りの権利はあるわけですよ、やはり借りて入るわけですよ、賃借権の対抗力というものは、賃借人が借りて入つて居任しておれば、第三者に対抗力があるわけですよ。その人が先に入つてしまつて、あとから嘱託登記で、抵当権の登記をいふ場合があります。抵当権の方があつた場合が起きてくるわけですよ。ですから、そのあとになつても、それには対抗できないのだという規定を、ここに置くことによつて、従前と同様の状態が成立する。

○田上松衛君 そのあるべきものだと、こつちも理解し、それで、全般的にこれは実にいい法案だと考へて、私も心からのこれには賛意を表してゐるのです。この前提に立つて、考へてやつてみますと、第一項の賃借権、すなわち四十一条の賃借権というものは、ここで「取得する」と「その施設建築物の一部について賃借権を取得する」とあつて、これでよかつた考へておつたところが、次のことになつてどつこい五項へ持つてきて、「第一項の賃借権は、次条第二項の質権又は抵当権に対抗することができない。」これは何か、その誤解を解くような文句が欠けておるかどうかです。

○國務大臣(中村梅吉君) その条文は、条文ですから書きつ放しする以外にないのです。が、説明として付加いたしますと、前の、それでは市街地改造に着手する前の状態はどうかと言います、建物所有者があり、賃借人があり、それには抵当権がついておる、抵当権付の建物に自分が賃借をして入つておつたのだ、だからやはり賃借人が、もう当然の居住権があつて、新規の市街地改造建築物に入りました。入つてから後の、登記を付けかえになりますから、付けかえになつて、あとから登記が行われても、それは対抗できない。やはり譲り受け権者の所有権、抵当権者の抵当権、それに賃借権、こつち折り重なるのだという、意味をこまかく説明すると、そういう趣旨を表現するための条文だと思つて、それが、ちよつとあなたのおつしやるような誤解の起きそうな条文だと、私も考へるのです。けれどもね、状態を変更



しまいという趣旨の法律だと、そういふふうにも考えるのですが。

○田上松衛君 それじゃその通りに理解すること、了解いたしました。

○委員長(稲浦鹿藏君) それでは、次に第三章の雑則、五十三条から六十七条まで説明願います。

○政府委員(関盛吉雄君) 第三章の雑則に関する規定でございますが、五十三条は審査委員に関する規定でございます。この審査委員は、だんだんにお話を申し上げました通りに、市街地改造事業を実施する地区に三名以上の人を施行者が選任をいたします。そしてその選任に当たりましたは、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の二分の一をこえる反対のない人でなければならぬというところでございまして、これは非常に重要な権利関係の調整の仕事を担当されるわけでございますので、土地建物の評価について経験のある公正な判断をすることができ、いわば土地区画整理法の評価員の制度にも匹敵するような方々を、この市街地改造事業の審査委員として選任をして、その事務に携わっているわけでありまして、こういふ考え方でございまして。

五十四条の規定は、市街地改造事業の公益性なり、あるいはまた管理処分計画というものが、画一性をもって行なわれるように、その地区内の関係の権利の処分、または手続の効力に関しまして、施行者または地区内関係権利者の変更のために、手続の更新を必要としないというものを規定いたしましたわけでございます。

それから五十五条は、土地区画整理事業の例にならしまして、不動産登記

法の代位登記もしくは一括登記の特例を開きまして、事務の簡素化をはかる趣旨でございます。それから五十六条の規定は、この事業の特殊性と、施行の迅速化をはかりましたために、財産の管理に関する特例をいたしまして、区画整理法にもございまして、建築施設を管理し、または処分をする場合におきまして、施行者は財産の処分に関する法令の規定の適用がないということと規定いたしましたわけでございます。東京都府県の議会の同意でありまして、あるいはこの事業の性質上、そういう種類の都道府県、市町村、公共団体の財産の管理処分に関する法令の適用は行なわれぬという趣旨でございます。

それから五十七条は、関係の簿書の備付の関係の規定でございます。その他書類の送付にかかわる公告の手続五十八条。それから五十九条の意見書の提出の期間の計算等。あるいはまた六十条の、この事業に関する技術的援助の請求等は、これは他の類似的規定の例文でございます。

それから六十一條に参りまして、監督に関する規定を掲げてございまして、これが、これも同様でございます。それから六十二條は、この事業の施行に関する報告、あるいは勧告に関する規定でございます。

それから六十三條は、異議の申し立て、訴訟及び訴訟に関する規定でございます。いまして、建築物の制限に対する違反、あるいは物件の移転命令、あるいは借家条件の裁定等に対しまして、不服のある人々が異議の申し立てをする道を開いておるわけでございます。その他、その所要の手続を定めて、行政訴訟を提起することができることを規定いたしております。また訴訟法の訴訟に関する道も開いておるわけでございます。

それから六十四條は、この事業の施行者である場合の法律の技術的読みかえの規定をございまして、御説明を申し上げるまでもないと思ひます。

それから六十五條は、この法律に基づいて大臣の権限を知らし委任することと規定をございまして。

第六十六條は、大都市の特例に関する規定をございまして、現在の都市計画法におきまして、そのような大都市につきまして指定市と申しておりますが、五大市の区域につきまして、こういう特例の道を開いておりますので、市街地改造事業として行なわれることになりました事務につきましては、指定市の長が行なうということに関する規定をございまして。

それから六十七條は、法律の実施に関する政令への委任の規定をございまして。

○委員長(稲浦鹿藏君) 第四章も続けられて下さい。

○政府委員(関盛吉雄君) 第四章は、所要の事項に関する罰則の規定をございまして、特に御説明を申し上げることではないと思ひます。これは例文といたしましては、区画整理法と、この罰則の規定は平仄を合はしておる次第でございます。

おつたはずだと考えるわけですが、その中で、十七の第三の施行者が不適格者だと考えられる場合における審査委員の解任に関する問題、このことは、むしろ不必要な問題と考えるわけですが、これについて計画局長、この前の田中委員に對してのお言葉の中で、何とか、これは少し考え直してみようというふうなふうに私は受け取ったわけなんです。その点について、一つ御説明願います。

○政府委員(関盛吉雄君) お答え申し上げます。審査委員の解任につきましては、施行者が一存でできるということにつきましては、必ずしも全面的に適當ではないと思つております。従ひまして、関係権利者に諮らなくても解任できるような場合と、関係権利者にやはり諮らなければ解任できないというふうな場合に、この場合を分けて区分をすることが適當ではないか。

たとへば、そこに掲げてありますようなものは別といたしまして、他の法令等にもありますように、禁治産者であるとか、あるいは準禁治産者になつた、あるいは一定の刑に処せられその執行を終るまで、またはその執行を受けることがなくなるまでのもの、これらのものにつきましては、施行者はその事実が明らかになつたならば、解任というふうなことは適當であらう、解任のことを考えておりますが、ここに掲げてございまして、今お尋ねにありましたような問題の件につきましては、関係権利者のやはり賛否を求めまして、二分の一以上の反対があれば解任できないという形の政令内容にすべきだと、そういうふうにした方が

適當であらうというふうな考えをしまして、次回にその考え方を織り込んだものを、大臣にも御相談をいたしまして差し上げよう、というふうな目下、今準備をいたしております。

○田上松衛君 そうすると、まだきょうの段階では、具体的にこういふ政令を、こういふ条項にしたいというお考えはまだないわけですね。

○政府委員(関盛吉雄君) ただいま申し上げました内容につきましては、法制局とも若干打ち合わせをいたしましたので、お尋ねのように、大臣も適當だといふお話をございまして、実質ただいま申し上げました通りに規定をいたしたいと、こういうふうな考えをしております。

○委員長(稲浦鹿藏君) ほかにございませぬですか。――それでは、最後に、附則の説明を願います。

○政府委員(関盛吉雄君) まず、附則は、第一項は、この法律の施行のことにございまして、「公付の日から施行する」ということでございます。

第二項は、不動産登記法が先般改正されたのでございまして、この改正不動産登記法の全面実施までの期間におきましては、暫定処置をいたしまして、土地台帳法それから家屋台帳法が適用になりますので、家屋台帳、土地台帳にも登録することが必要であります。従つて、この新不動産登記法の規定による一元化措置につきましては、なお時日を要しますので、各登記所とに、法務大臣が指定する期日まで、従来通りの不動産登記法と廃止前の土地台帳法それから家屋台帳法の二本建とすることになっておるわけで、この法律による不動産登記等に関

する事項につきましても、まあこれにならうというにいたしましたためのものでございます。

それから、第三項は、登録税法の一部改正でございます。これは、この規定を入れますことによりまして、土地または建物に関する登記に対する登録税を免除することになるわけでござ

います。それから、第四項でございますが、これは、この事業ができませんことによりまして、都市計画法の一部の改正でございます。都市計画法の「十一條ノ二」の規定の市街地改造事業の区域内における建築物に関する制限の必要性にかんがみまして、十二條の現にありま

す規定の「土地区画整理事業」の下に、市街地改造事業のうち付近地の部分についての「建築敷地造成ニ関スル事業」を加えることとしたしております。こ

ういまして、建築敷地造成に必要な超過収用の条項でございます。この条項でござらん通りに、都市計画法の現行規定におきましては、「建築敷地造成ニ必要ナルモノハ政令ノ定ムル所ニ依リ之ヲ収用又ハ使用スルコトヲ得」と

ございまして、政令事項になっておるものでございまして、この内容は、政令事項として不適当でございます。都市計画法の「政令」を、この種の事項を決定することは、「法律」そのもので行なうべきものである、こ

ういふに直しました。従って、この「法律」の第一号が市街地改造法である、こ

ういふことになるわけでございまして。従前は「政令」ということになっておりました。これは、その政令事項は、土地区画整理法が制定されますときに、政令として定められておりました内容

のものが廃止されておりますので、今回新たに、実際に即応するよう、また理論的に、これを「法律」というふうに改めることとしたのでござい

ます。それから第二十一條の中の「第十六條第二項ノ規定ニ依リ収用シタル土地」というのを削りました。これは第二十一條は、都市計画法では、土地の管理または処分に関する規定でござ

います。必要がないので削ることとしたのでござい

ます。それから建設省の設置法の一部改正は、この法律の実施に伴いまして加える必要があるわけでござい

ます。それから、以下地方税法の一部改正につきましては、別に規定することによりまして、不動産の取得税というものの税の軽減に関する規定を入れてお

るわけでござい

ます。それから最後に、首都高速道路公団法の一部改正が出ておりますが、この一部改正は、首都高速道路公団が市街地改造事業を実施する場合は、い

つと最初条項で申し上げましたが、首都高速道路公団は高速道路そのものを

もより造る権限を持っており、また、公団の道路が建設されるいわゆる平面道路につきまして、これを関連街

路と申しておりますが、その関連する関連道路の整備事業を施行者から受託

を受けることができるという趣旨の規定を入れますことによりまして、現実に首都高速道路公団が現在の規定にお

きまして、関連道路につきましては、公共事業の受託を受けて実施いたして

おりますので、その関連道路につきま

して決定された道路に係るものを行うこと。とあったわけ。そこで「若しくは」にしたのは、あとに「又は」というのが入った関係で、技術的に、う

しろに「又は」と入れたので、前は「若しくは」にならざるを得なかったわけ

です。○田上松衛君 それだけのことなんで

すか。○説明員(久保田誠三君) そういうわけです。

○委員長(稲浦鹿藏君) はかに御質疑はございませんか。以上をもちまして、章節別の質疑は終了いたしました。次回は、先ほど申しましたように、十三日に続行いたします。

本日は、これにて散会いたします。午後零時五十三分散会

四月七日予備審査のため、本委員会に左の案件を付託された。

附則 この法律は、公布の日から施行する。

本案施行に要する経費 本案施行に要する経費としては、平年度約七十八億円、五箇年間に要する経費としては、約三百九十億円の見込みである。

四月七日日本委員会に左の案件を付託された。一、山梨県御坂トンネル建設に関する請願(第一五七四号)

第一五七四号 昭和三十六年三月三十日受理 山梨県御坂トンネル建設に関する請願者 山梨県都留市長 秋山 吉江 勝保君

紹介議員 吉江 勝保君 中央自動車道の完成は、地域開発を含みとしたらつ骨道路の実現によつてはじめて経済的価値をもつものであり、この見地から中央自動車道に連なる甲府と岳ろくを結ぶ高速道路の建設が重要な課題となつてくる。両地域を隔

絶する御坂山系を征服して既に国道八号線(二級国道百三十七号)があるのがあるが、日本の新交通幹線である中央自動車道の使命からこれをみるとつ骨道路としての条件にはいささか遺憾のある様子も見受けられるから、この御坂山系を貫通して一挙に岳ろくに達する新トンネル道路の建設を実現せられるよう特段の配慮をせられたいとの請願。

附則第二項中「昭和三十七年三月三十一日」を「昭和四十二年三月三十一日」に改める。