

○参考人(山田正男君) たゞいまの御
舟を求めてます。 紛糾してくるのです。 一つ山田君の答
えはできません。 ということは、そこ
に新しいこととくいうよらないや
な――国民党はそんな氣持を、都民はそ
んな氣持を持っておらないのですが、
いやな印象を与えて、ますます問題が

指摘の件は、この法律案がもし制定された後ににおいて、都是どういこうこの法律の運用、推進をしていくか、こういう点であつたと存ずるのであります。そこで、それに関連いたしまして、從来土地収用法の運用の仕方がまずいじやないか、こういう御指摘があつたわけでございます。この点につきましては、私ども都の内部におきましても、從来のような土地収用法の運用の仕方がいいかどうか、こういうことは、いろいろな協議会を設けまして研究をいたしておりますわけでござりますが、ただ、こういう点があると存ずるのであります。と申しますのは、土地収用法という意味が、とがく一般の市民には、これが伝家の宝刀であるといふような概念を持たれておるのでございまして、私は土地収用法の精神は、一方的に土地を収用するという精神ではないと思つておるのであります。むしろ、私個人の考え方から申しますならば、公共施設を造成するために他人の土地を一番望ましいと思うのであります。でき得ればそういう組織のできることを常々切望いたしておるのでございます。しかし、もちろん現在の土地収用

法におきましても、そういう運用をすることによりまして、ただいま御指のようだ、現在の法律がうまく運用できるはずのものと私は考えております。それにいたしましても、とかく従前の慣習をござりますし、あるいは市町側のこれに対する偏見と申しますか、受け方をもございます。そういう意味でおきまして、都いたしましては、この土地収用法の精神そのものを生かしまして、土地収用法によって収用する場合でなくとも、任意協議によりまして話がとのり場合におきましても、たとえば、代替地を提供するとか、あるいは代替地をあつせんする、あるいは代替施設を提供する、公営住宅の優先入居を認めるとか、あるいは移転資金の貸し付けを行なうとか――いろいろものは条例を作つておりますが、あらゆる施策を講じまして、土地収用法そのものの運用と同様な方法を講じつゝある。こういうのが実情でござります。それにいたしましても、とにかくこういう市街地の中の公共用地の取得につきましては、最近の地価の変動が非常に異常な高騰を示しておりますために、必ずしもうまくはいっていないのをございます。今後、ただいま申しおげましたような従来の方法も運用いたしますし、また、この従来の土地収用法に対する市民の理解、こういうことも私ども努めまして、ともども事業の推進をはかっていきたい、こう考るのでござります。

案の精神が適用されなければ、これはまことに理想的であり、望ましいことだと思いますが、やはりそれぞれの土地柄によりまして、いろいろなケースが起つてくると思うのでございまして。そこで、この法律案の内容にも、この法律案を適用するに必要な条件がいろいろ列挙してござります。都といたしましては、これを運用するにあたっては、その条件の上に、都がまたこの事業を実施していく、こういう際の条件を、抽象的な条件でございますが、そういうものを作りまして、そろしてこの実際の運用をはかっていきたい、こういうふうに考えておるのであります。そういう意味におきまして、この市街地改造法が制定されました後、むやみやたらに従来の土地収用法を振り回すというようなことを考えておるわけではございませんが、また、土地収用法といふものの正しい理解が市民に得られるならば、その意味におきましてこの土地収用法を運用していく、こういうふうに考えておるのであります。

を重点に置いてあるのです。十年前新しい憲法が生まれると同時に誕生したものだけに、何といつても国民の権利、人民の持つ権利というものを非常利益に大きく表わしておるのが現行法なんです。これを乱用なんという言葉を使つておる東京都首都整備局長の頭の惰性といふもの、旧法による頭の惰性といふものを使つなければ、この事業はできないと思うのです。あなたの自身の弁争の中に、語るに落ちておるといふところが見受けられるのです。私が希望するのは、全面的に土地収用法を使っておやりなさいということになると、何のために、今別の法律案としての土地収用法の特例、公共用地取得法に関する特例といふものが出そろっておりますか、まあ、現在出ておりますが、これはどこまでも土地収用法の事業者側の方に不便なところはこれをカットして、時間的に便利なようにして、収用法を全面的に使ってやろうよという意思表示なんです。不幸か幸いか知りませんが、この市街地改造事業といふものに対しても、今度の特例は適用されておらないといふような原案になつております。今までのよくなつた説得による買収等でかかる公共事業を行なうには、とうてい困難がある。早期の事業の遂行ができるないといふところから、政府は今度そういう土地収用法の特例法といふものを提案しておるわけなんです。これは土地収用法を全面的に使うといふ思想なんですね。これはまだ提案されて、審議に入つておりますが、ここにやはり旧土地収用法の権力的な思想が織り込まれていれば、これはわれわれはどううilogに容認できません。しかし、現行法と

いろいろのは、乱用じゃなくて、完全にこれを使ふことによつてのみ、国民の利益といふものが明らかになるわけなんですよ。先ほどの答弁の中にも、公正な第三者の評価、認定等によつてスマーズに行ないたいという、あなたの持つておる気持は現われておりますけれども、公正な第三者の評価等といふ言葉は、法律によりますと、土地収用委員会以外にはないわけなんです。買取なんといふ行為は、事業を行なうといふものが、一方的に、あなたの持つておる土地を売つてくれ、あなたの持つておる建物を売つてくれといふ契約行為なんです。この契約行為の中でもつて、相手が十万円で売つてくれと言えば、百万円じゃなければいやだといふのはあたりませんで。十万円のものを百円なら売りましょうと言うと、あいつは太いやつだと、そういうことを言つたのです。また、とんでもないやつだということを言つて、村八分にするといふような空氣を、事業の執行者がその地域において醸成しているのです。そこに反国家的な、反人民的な、同じ区域の同じ該当者に対する離間策をはかるといふのが、今までのあなたの方の常套手段なんです、事業の執行者の私たはたくさん知つております。事例を明らかにしてもかまいません。あの手この手を使って、何とか自分のところで持つておる予算内でもつて買ひ取らうといふよくなき思ひが、あなた方のよくな上級地方公務員にはないかもしけないけれども、末端の出先関係の職員といふものは、この予算はこれなんだといわれば、それによつてきみやきゅうとして、それをおつけようと努力するのは、これは当然なことなんですよ。

もう一へん伺います。あなたは土地取用法を完全にここで使って、そして買収行為を行なわない、取用委員会にまかして、取用委員会の正しい評価その他の問題はござります。まだ取用委員会の役目はありますから、それらのものにおまかせするという態度でこの事業を遂行しようとするが、さもなければ、現在まであなた方がやつておる、うしろに刀を隠して魯かすよくな、権力的な買収交渉を行なうか。どちらをとるかということを伺つておるのです。今までの答弁は、好意的に考えても、今の答弁は、あなたが、どつちをやつたら田中は納得するかと、どう思惑があつたから、あいまいなことを言つております。従つて、はつきりしていただきたいと思います。

ます。ただ、これを受け取る市民の側がなかなか理解をしてくれない、そういう意味におきまして、この土地収用法の精神をそつくり生かしませんでした。こうなことを申し上げたのでござります。それにもかわらず、必ずしも公共用地の取得は円満にはいつていいのであります。そういう意味におきまして、今後市民の土地収用法に対する考え方を改めていただくよう极力PRをいたします。それと同時に、この土地収用法を極力活用いたしていきたい、こう考へるのであります。そういう意味におきまして、この市街地改造法案が制定された際に、必ずこの法律を適用するかどうかといふ御質問でございますが、この土地収用法によって土地を取得することが、私どもから考へましても最も理想的であり、望ましいことである、そう考へております。ただ、今申し上げましたように、これを受ける市民の側の頭の切りかえもあわせながら進めていきたい、こう考へるのでございます。

の理解とか国民に対するPRとかいうことは、あとの問題なんです。収用法によって収用委員会に一切まかせて、補償の問題その他の問題を全部やつてもらひのだと、裁決を受けるのだと、態度をとつて、そこで初めて国民が理解をするのです。

じや伺つておきますが、今までに東京都において一つの計画されている事業を、全面的に収用法によつて行なつたことがござりますか、私はないと思うのです。どうもあれが反対するからといって、その部分の買収行為が不調になつて契約ができないで、その部分を収用委員会にかけた例は多々あると思いますが、事業そのものを全部、一つの計画を収用委員会にかけた例は私ではないと思うのです。従つて、あなた方は、このいい法律を使っておらないのです。使つておらなければ、どこに国民党がこれに対する理解が得られるでございましょう。得られませんよ。国民党が受けた印象といふものは、あの人は、田中一はこねている、こねているから、とうとう収用法にひつかつて収用委員会にやられた、こういう見方をしているのです。いいですか。あなた自身が、また、どこまでも抵抗する者に対してもみ収用法を適用しているのが現状じやありませんか。そういう実態において、国民党の理解なんといふ言葉が、これはちよつと言ひ過ぎでございます。あなたの自身の、事業の執行者の方の頭の入れかえをしなければならないのです。もし全面的に収用法によつて収用委員会にゆだねて事業を遂行するならば、私どもは法律を作つている人間であり、その法律のよ

き、その法律がいかに国民の権利を全面的に守っているかという実事実を教え込みまして、この法律が通った暁に、特に三軒茶屋は私の地元です。喜んでこの法律のよさといふものをP.R.して上げます。協力して上げます。しかし、そうではなくて、今まで通りの買収行為、これも一面必要であると思います。全面的に収用委員会にゆだねて、そうして後に、そうした裁決を経ないでも、買収によって話がきまる場合もあると思います。これは好ましいと思います。その場合には、収用委員会にゆだねたものと同じような数々の特例というもの、これは認めてやりながら行なうことが必要だと思うのですよ。現に東京都は一べんだけ一つの事業計画に対して全面的に収用委員会にゆだねてもらつた例がないじゃありませんか。あるなら一つ説明して下さい。私はあなたの頭こそ強い理解を持たせなければならぬと思うのです、この法律に対する。もう一べん伺います、重ねて。

密な工程計画を立てまして、その工程の誤らないように事業を実施していくたい、こういうふうに考えております。従いまして、事業の実施にあたりましては、土地収用法の定むる、たとえば土地細目の公告、こういうような手続を可及的すみやかに進めまして、そうして、ただいま御指摘のありましたように、その間協議とのうものは協議による買収を行なう、売買を行なう、こういうような進め方をとつていただきたい、こう考えておりまして、実は寄り寄りその手続を進めておる次第でございます。そういうことでございまして、従来全面的に土地収用法を適用したことがあるが、こういう御質問に対しましては、遺憾ながら従来そういう例はないであります。以上でございきます。

○田中一君 山田参考人は帰るそらですから、帰つていいでですが、もう一度山田参考人を呼んで、いたぐことを申し入れておきます。どうぞ帰つてがまいませんから。

○委員長(福浦鹿藏君) どうも山田君ありがとうございました。

それでは次に、予定地区の代表の方から御意見を承りたいと存じますが、時間の関係上お一人大体十五分程度にてお願いいたしたいと存じます。

○内村清次君 ちょっとその前に山田参考人にお尋ねしますが、先ほどこの法律につきまして、わしろおぞきに失する、こういうよくな御発言がありましたが、東京都の方では、たとえばこの法律が成立いたしたといたしまして、予定地区というのが、法律に従つた地区があるたれうと思うのです、何方所か、これをどういうふうな形で、順

序で、また向こう何年くらいで造成していくか、そういう御計画がこの法律の立案当時と一緒にできておるかどうか。

それから、それに従いまして、その予定地区の付近の方にP.R.と申しま
すが、いろいろな折衝過程といふもの
があつたでござれども、かどうか、
こういう点を一つお聞かせ願いたいと
思ひます。

(参考人) 山田正男君 実は都といたしましては、こういう趣旨の法律の制定をかねてから切望いたしておつた次第でございます。そういう意味におきまして、こういう法律ができれば、どういう個所に、この法律の適用される、該当する個所があるか。こういうことはかねてから研究いたしておるのをごぞいます。たとえは新宿にただいま都が副都心の建設をいたしております。その中に相当部分は都原有地がございますが、他の土地は民有地である、こういうところがござります。そういうところも一つのこの法律を適用する候補地でござります。そのほか都心部の駅広場の造成に因する場合、あるいは放射四号線とか、そういうた重量幹線街路の沿線、こういふものは相当部分がこの法律を適用する候補地でござります。ただ、これは候補地でございまして、必ずしもこの法律のみが手段ではないと思うでござります。と申しますのは、この法律の精神とおむね類似する他の方法がないわけではないのであります。まあ法律的な制約がないというだけでございまして、結果として同様な目的が達せられる手段がないわけではない。たとえば中高層の建築物を作ることによりまし

こういう行為が任意で行なわれている場合が若干ござります。あるいはこの国会で御審議を別に願つておると伺つておりますが、防災建築街区造成法の制定されれば、そういう手段でもし得る場合もある。こういうようなことでござります。候補地につきましては相当たくさん候補地を持つておる次第でございます。

○委員長(稻浦鹿藏君) それでは初めに若菜参考人にお願いいたします。

○参考人(若菜三郎君) まず三軒茶屋の特性からちょっとお話ししたいとお思つております。御承知のようここの三軒茶屋は周辺のセンターといったまして、現在はこの交通がきわめてひんぱんのところになつております。それと同時に、最近のあの周辺は地価が非常に暴騰いたしまして、特にそれは銀行、あるいは今度証券会社の進出によりまして、もう極度に暴騰をしておるようでございまして、所によりましては、中央の銀座にあるいは匹敵する価格を呼んでおるのであります。こういう非常な特性のあるところでございまして、あるいは旧市内の中央とまた違った意味があるのでござります。それから、土地に対する観念が一般の人たちにいろいろこの異なるところがありまして、第一、現在では土地といふものは私有財産のきわめて最大のものであることは言えるのであります。それで私有財産ではありますけれども、この土地はきわめて公共性のあるものであるということを、一般の住民が認識しなければいけないと思っております。

それから、市街地改造法案といふも

のは、私もこの法案を読んでみましたが、これでも、なかなか広範複雑なものございまして、一たび目を通したところ、なかなか理解し得ないところであります。それで、一般の人、理解していないんじゃないと思ふです。それで、ごく少數の関心を持ておる人においても、はたしてこれら正しく理解しているかどうか、これなかなか疑問であると思つております。ただ、この法案の趣旨、すなはち高層建築を作るということ、それから、この防災建築を作り、土地を高層に利用する、そういうことは、まあよほろげながらも大体理解しておるゝとと思つております。それで、ただ赞成、反対といいましても、この法案を正しくあるいは理解し、その場合においては、一べんの賛成、反対といふ意見もあるいは順次変わつくるものかじやないかと私は考えております。

概説的に言ひますと、私の理解によれば、この法案においては、この法案に対しては全面的に反対である。御承知のように、三軒茶屋の道路の拡張といふのは、もちろん立地のきには無条件で立ちやうござりますが、それでそのあとに、うしろ側の土地が自主的に高層の建築なり不燃住宅のプランが、ますます計画が熟成してしまつたのであります。それでそのあとに、うしろ側の土地が、もうすでに二十数年前からの案であった。そして戦争のときにも軍の指令によりまして、表側、今のおお側でござりますけれども、あすこは当然無条件立地のきを条件にしてでありますのであります。それで前の、この商店街の大多数は、これを、この件のものにあすこに店を開いて、それで住居をかまえたものであります。それが十年余りたつ現在、転々と売却されて参りまして、当時の事情をあらは正しく理解して、ない今の人たるものあるかもわかりませんけれども、いう特別の条件のものにできた商店街であるので、だからこの際、土地の用法によりまして、前の商店街が取扱われたところで、これはもう当然のものであります。ですから、うしろ側の人たちは、すでに前側の取り扱われるということをもう予期しておるところで、それで予期して、すでにその町通りの自分たちの将来の建築のことについても、いろいろのプランを持っておる。それを今になつてうしろ側よりも犠牲を要求するような新法案を作りたいと思う。こういうの必要はないと思う。これが第一の反対の理由であります。

く、そういう状態にあるのであります。そうしますと、第三の反対の理由です。自主的に防災建築を、あるいは改造法の必要を作りをするなら、特に改造法の必要なものじやないかと思う。それから第四、もしこの改造法案によりまして共同の建築物ができる場合、今までの隣にできた建物を見まとい、いわゆる既製服式のものでござまして、その中の個人の占有区分の部分、この配分にはきわめて不安な点が多いのでありますて、将来これが個々の間の紛争のもととなるのでないか、こういう懸念は多分にあるのではあります。さうに、この建築物が収益を得る利用価値が一体どれくらいあるか、この点も非常に疑問を持つております。

まほ田で町は安はるに場所をあわせたが、高人か黒配がいさぎをあわせたが、街をげやあわせたが、馬けすつあやげトがし街のこよの共、とす。

も作ることができるのじゃないかと思
います。補償金額によつては、こうい
うこともあるいは可能じゃないか、そ
ういうふうにうしろ側の人は考えてお
ります。

それから、土地の値段によりましていろいろそろばんをはじめてみますと、今の改進法によりますと、大体前の方の側の人の利益を主とするものであります。前の方とうしろ側では主従の関係になるのであります。それでこの法案には反対する。これが第六のものであります。

それで第七、本法によらずに、自主的に防災建築街区をうしろ側の人が作る場合においても、前の側の人たちをこれに収容することについては十分話し合ひする用意がある。そういうことにならうしろ側の人は言つております。以

上七項目の理由から、本法の三軒茶屋地区の適用については反対する。しかし、本法の趣旨にはあえて反対するものではない、こうしたことになつております。

[View all posts by admin](#)

のじやないかと、私は思つておるのでありますけれども、ただいま補償額のあれもございませんし、ただ、ぼく然と前後の人たちが寄りましたところで、何ら得るところが今のところはないのであります。

る、あの道幅の中に交通関係のもので
一ぱいにふさがつてゐる状況でござら
ます。そういう放四の一つの問題でござ
ります地城、このたび御審議いただい
ています法律をもつてこの地域を指定
いたして下さいますれば、非常な渋
滞、あるいは私どもが希望いたします
町作りに対し、新しい形で問題も解
決されるのではないかというふうにお

さに沿ひももざいります。たとえば、われわれの商店の側にしましても、うしろ宅地の人とのいろいろな話合いの場においてはどうかと申しますれば、一宅地うしろの人たちは、お前たちが五十万円もらうなら、われわれは二百万もわななければならぬのだ、いわゆる期待価格

ども思うのとござります。ただいまましましたけれども、私どもは商店街七士名の生命と財産を守る一つの理事長といたしまして、この法律には全面的に賛成させていただきます。

同時に、私どもは、今まで過去数年にわたって、こういう法律がどうあるべきかということは、私どもしるうとござりますからわかりませんけれども、三軒茶屋地域に対しましては、区の理事者並びに区議会当局あるいは東京都の方々と協力いたしまして、初期にはこの地域を区画整理してはどうかと、どのような御意見もいただき、あるいはその方法によつて、いろいろと地元並びに東京都とも組んで勉強して参りましたけれども、何分にもその地域がどうなまですかということも問題でありまつたし、区画整理そのものが実情には合つてこないといふようなことを承て参りました。しかし、一部においては、今の中長さんも、そういうことはないのだといふ立場から、三十四年の

われわれはその後、そういうふうに運動とともに、御審議願つております。ような法律もできるということを仄しておりますので、でき得るならば、そういうものによって、われわれ町、特にわれわれのより弱小資本ございまして商店を救つていただきよくな法律によつて、裏の人たらと同じような権利を持つて、ともどもにいけにけ町にしていきたいということを希望してきたわけでございます。この間、ここに参りますのに渡されました新法案を私ども読ましていただきましたところが、権利者として認められるの平等の精神といふものは、りっぱな法律であり、そのもとにいくなればわれわれの商店街も双手をあげて裏の人たちとともに新しい建設に入れるのではないかというふうに思つたのです。特に所有権の問題についても、諸外国でもそうでございましょうが、現在の新しい流れに対しても、いう所有権の問題がどこでもあるが度解決され、新しい土地制度のもとで

現状においては言つておる姿でござります。これらも、今度の法律によつていろいろとその問題を解決するならば、お互いの権利が平等になり、さらには、またその権利を平等にして、理想的な都市を建設するといふ一つの希望条件さえあれば、うまく解決するのではないかと思ひます。

私どもは再三にわたつて陳情をして参りましたその趣旨も、決してこういふものによってうしる宅地の人たちを侵すのではないと、われわれが前進しようとするのは、ともどもに、日本の国民として恥じない公共的な場所を提供して、そうして新しい町を作つていきたいのだという、そういう希望にしかないのでござります。これが適用されるか適用されないか、わかりませんけれども、できますするならば、先生方にお願いいたしまして、この法律を通していただき、さらに法律を通した後までもよくお見守り願いまして、われわれの地域に決定されるようにお願ひしたいでござります。同時に、きよ

十二月二十五日に三軒茶屋放四に聞いて、周辺の地域を一緒にした整理の実施に関するお願いを東京都や、あるいは関係官厅にいろいろとお願ひします。その後再びその趣旨をわれわれが希望いたします。今法律で

で き て お り ま す この 問 題 そ ら い う も の が 非 常 に よ く 理 解 さ れ る の は な か。交 鑑 し て お り ま す 私 ど も の 町 ら に 一 宅 地 う し ろ の 人 た ち さ ら に よ う 一 つ う し ろ の 人 た ち と い ろ い る も 意 み で 話 し 合 い の 場 も で き る の で は な

うは東京都の方もおいでになつていいと思いますけれども、われわれの三軒茶屋という特殊条件、自然発生的な非常に不整理な町というものをよく御理解願つて、そうしてここにこの法律の通過の後に御適用願つて、一つ

のモデル・ケースとして、國も、そして都も、モデル・ケースの立場でこの町というものをお考え願いたい。そうしてできれば、オリンピックまでにはこの町を整備して、外國の人たちにも、日本人の手によってこんな町もできたということをごらん願いたいと思うのでござります。われわれは決して反対というような立場でこの道をふさぐのではなくて、広くあけて、諸外国人を迎えるたいと思うのでござります。さぞやかな商人の考え方でござりますけれども、どうかそういうことを御理解願つて、この法をお通し願うことをお願いしたいと思います。

○委員長(稻浦鹿藏君) ありがとうございました。

これから質疑に入ります。御質疑の方は、順次御発言願います。

○内村清次君 茄菜さんによつて御質問申し上げますが、先ほど私もありて東京都の首都整備の局長に簡単な前提的な質問をしたわけですが、まだ私の質問に対し、十分な回答がなかつたわけです。

というのは、こういつた法律ができて参りますすると、所有權の移動と、いうものが激しくなつてくる。それから、あなたの御陳述のよくな、反対の方々も相当あるんであろうし、賛成の方々もあるんであらうし、あるいは地上權や所有權に対し、いろいろな紛争の問題もできてくるんだから、こういつた心配しておりますんで、そこで、一体こういう御計画がある場合のときに、

あなたの方には、どういうような都などなされておるかどうか。いつごろあなたの方に、そいつた改造法といふものができる、ここは該当地区になるんだといふようななことが、あるいは、法審は曲がりなりにも立案中だから、どう形で行くんだというような大筋だけの話があつたんだろうかといふやうを、実はまず責任者から聞きたかったんです。でまあこの点は、一つあなたの方から、いつごろから、そういうお話を聞いて、そして、お話をりますするとか、裏側の関係の方々は再三御会合をなさつたと、こういうお話ですが、現在反対の側に立つておられる方々が、全地区の全戸数のどれぐらいの人たちが反対をしていらっしゃるかといふようなことがありますね。

それから、先ほど——まあ、それだけ聞いて、またあと聞くことにいたしましょう。

法案自身の趣旨をさえも理解していない状態じゃないかと思つております。それで、中には、私有財産というと非常に強調いたしまして、あるは、中には、先祖代々の所なんだよ、上に上がるのほんといやだとか、そういうことまでも言う人があるのですが、抜きの古い人も多い所でござりますから、もちろんこんな簡単な感情的なことで反対する人もあると思っておりませんけれども、昨晩、日本住宅公団の士官が見えまして、改造法ではないんすけれども、それに類する高層住宅で町づくりについての話がきわめて詳しげにございまして、それによりますと、非常に從来の考えとは、また変わりまして、なるほどというふうなところを見受けられるのであります。それで、現在のことろ、確かにうしろ側の方も大体、非常に関心を持った方でもこの法案を読んでみて、それを正しく理解するということは、ちょっとむずかしいような状態でありますから、一般の方においては、さらには P.R. の必要も十分にあると思っておりますし、このよを当局においても十分御理解なさいをしてやつていただきたいと思っております。

で、それでこの前だ、つい一週間ぐらい前に、初めて前側の会長さんの櫻さんと、うしろ側の会長の高橋信吉さんという方がおられますけれども、その方と、隣合わせの方が、初めて面会されたのですございます。そういうよな状態ですから、この話し合いによつて、さらにこの法案の趣旨をうしろ側の人も徹底的に理解し、前の側の人も、この法案さえ通れば、自分たちの権益が擁護されるという、一方的なえを持つということ、これも少しよりまして、そして正しくこの法案を理解していくたら、もっと、あるはこの法案以上の町づくりといふことが可能になるといふふうに私考えてるのであります。

○参考人(若菜三郎君) ただいま、この土地取用法によらずに、最近は、青山、あるいはいろいろな所に、高層の住宅ができるおるのであります。それは、自主的に組合を作つてできたものもあるでしょうし、それで前の立ちのきのすぐうしろに、いわゆる共同のビルディングができるおのであります。それけれども、このビルディングの運営が、聞くところによりますと、非常にむずかしいようございまして、その中の占有区分の配分ということは、きわめて數字的に専門家がはじき出した数で、いろいろにそれが、ある専門家によつて初めて按分されているようですが、ございまして、かつこのビルディングの運営がやられておるの

○参考人(若菜三郎君) 後もそれを引き継ぎまして、都市計画整理事業がござります。新しく今度としては、あそこの道路が四十メートルに広がるということはきまつております。ただ、計画が決定をしておりましたので、それの事業の決定は、ちょっと四年だと思います。三十四年に、あと四年だと思います。三十四年に、あそこの場所を事業に決定いたしまして、道路の拡張をいたしたいといふことでござります。

ただ、道路拡張の方法につきましては、現在御審議をいたしております市街地改造法によるか、あるいは単独買収によるか、そういう点は、きまつておらないといふ段階でござります。それから、さつき、たしか商店街が無条件の立ちのきという条件が入つておるというお話をございましたが、これは、こうしたことだらうと思いまして、戦災直後は、俗にバラック令と称しまして、東京都区部全区域はバラック令の適用になりまして、そのバラック令の——勅令でございますが、それによって条件がございまして、区画整理とか、その他の事業をやる場合には、法律上は、社会党の立場で申し上げるのですが、やはり最後までいやだという意思表示を貫く方法はあるのです。けれども、結局裁判できまれば、あなたもそれに服す、これは当然だと思います。日本人である以上、とにかくこれは十分に理解しようといふ考え方を持つ人たちは、きをいたしますといふ条件がついております。現在は、そのバラック令がなくなりまして、法律的には効果がないといふのが現状でございます。

○参考人(若菜三郎君) 田中一君 そこまで、私ども——私は、もちろん国民である以上は、法律に従うべきじゃないかと思つております。○参考人(若菜三郎君) これはもう、あなたは法律を守る立場から、これに従うということになりますね。

○参考人(若菜三郎君) 田中一君 そこで、私ども——私は、社会党の立場で申し上げるのですが、やはり最後までいやだという意思表示を貫く方法はあるのです。けれども、態度は、まだきめておりませんが、いやだという場合には、法律上は、立場からいって、それで、そういう立場からいって、十分に理解しようといふ考え方を持つには、ここにいる東京都の都市計画部長あたりに言つたのでは、だまさされるのじやないかといふような気持をわらえますね、あなた方は。それはどうですか。

○参考人(若菜三郎君) 私、これは個人の考え方でございます。これは、前の例でもなし、うしろ側でもないのではあります。私はきょうは、うしろ側を代表します。私はきょうは、うしろ側を代表します。私はきょうは、うしろ側を代表します。私はきょうは、うしろ側を代表します。

三軒茶屋は、特殊なところであります。特にそこに地下鉄が入つてくる。それで高層住宅といましても、私は住宅といふよりも、収益的なものでなくちゃいかぬと思うのです。たとえば、同じビルディングであつても、ある。それで申し上げたいのは、この事業がどういう形になるかということに御理解がない——ないといふお話をすが、私ども今審査中なんです、十分

○参考人(大河原泰雄君) ただいまの御質問の点でございますが、御存じのように、放射四号につきましては、戰

前から計画がきまつておりますが、戦後もそれを引き継ぎまして、都市計画整理事業がござります。新しく今度ここに市街地改造事業というものが、この法律案によつて誕生するわけなんですが、そこで、これは酷なことを伺はりますが、そこでは、この法律が通つた場合に、それはあれでなければども、三軒茶屋地区にはたして適用になるかどうか、これは……。

○参考人(若菜三郎君) 法案が通れば、それはあれでなければども、三軒茶屋が適用になつた場合には、やはりあなたは法律を守る立場から、これに従うことがありますね。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれを得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

うといふための反対の考え方ではないと私は信じております。

そこで、そういう立場からいって、私は信じております。

○参考人(若菜三郎君) これがだれが見てもしなければならぬ工事だと思つ

るのです。そうして、損してはいけない

ことが第一です。あえてそれ得がつ

ては、なぜだれがよけいにもうけよ

けば、なおさらいでしょうけれども、これは評価の問題になりますけれども、私ども、とにかく損をしないといふこと

ですね、おれだけがよけいにもうけよ

それと同時に、そろばんの勘定もあるかもわかりませんけれども、市街地の、東京のこの現在の交通のあれを考えてみましても、より高層化されなくちやいかなことは、これはもう事実なんありますて、道路に面する、道路関係のところだけの市街地といふものは、これは市街地造成のまだ第一歩なんであります。将来この旧市内、あるいは広い庭園を持っておる旧市内の住宅、そういうものが、順次市街地あるいはこの住宅地の造成といふことになつてくるものと思つております。この法案は、この都市の造成のまだ第一歩だと私は思つております。これから二十年あるいは二十年先には、この住宅地の造成といふことが、もっと大きな問題になつてくるんじゃないかと私は思つております。

○田中一君 櫻井さん、あなたのお店は、戦前からのお店ですが、それとも先ほど大河原部長が言つているように、バラック時代にあすこを借りて——あれは疎開地でしたね。戦争中は。

○参考人(櫻井正信君) 疏開地でございました。

○田中一君 あれを借りてお建てになりました。

○参考人(櫻井正信君) 私の店は、戦前ではなくて、戦後でござります。初めはバラックでございました。その後それを直しまして、本建築にいたしました。大部分のところは、そういう形でございます。戦前からのバラックといふものは、今の商店街にございません。

○田中一君 大河原君ね、今お話を聞いて、バラックの立ちのきの条件であつて建築を許可したと、しかし戦時

中の中疎開地といふものですね、これはやはり放四の幅まで疎開させたんでしょか。それとも、あるいはそれよりも四十メートルにならない程度でもつて疏開させたんでしようか、どっちでしたか。

○参考人(大河原春雄君) そこまで調べて参りませんで、私はつきりは申しあげかねますが、想像であります

が、おそらく四十メートルのところまで疎開したのじゃないかというふうに考えております。もつともちょっと

はつきり調べてみませんと、違つておるかもしませんが、おそらくそりしゃ

ないかというふうに考えております。

それは、あそこの場所をいつまでに事業をやりたいのかということがございましたが、さつきお答えを忘れました

たが、それは私どもとしましては、昭和三十八年度末までに完成をいたしました

いというふうに考えております。

それから先ほどの放射四号の事業決定の日付が違つておりますので、御訂正を申し上げたいと思います。あそ

この事業決定をいたしましたのは、昭和三十四年の十一月二十一日でござい

ます。

○田中一君 それからこの立ちのきを作つたものが、だんだん手直しをして、そのまま現在まであるのは、どう

いますから、もう現在では、その条件は抹消されているのだといふ答弁でよ

かつたのですが。

○参考人(櫻井正信君) 御説明申し上げます。御承知のように、バラック

今は区画整理の關係上、昭和二十五年まで生きておりました。その際は、区

画整理その他の事業の場合には無償であります。それが、バラック令が、建築基準法が制定と同時に消滅をいたしました。それで建築基準法におきました。

○参考人(大河原春雄君) わかりました。あそこの場所が計画道路内でござた。

さりますので、木造の二階建あるいは鉄骨の二階まではできることになっております。それに条件は、従つてついておりません。先ほど本建築と申されたのは、おそらく木造の、バラックでないという意味の本建築であります。

○田中一君 そうすると、現在の条例でやつておるのでしょけれども、あ

そこは鉄筋の二階建ができるのですか、あの地域は……。

○参考人(大河原春雄君) これは条例でありますんで法律でございますが、

計画道路の中でありますから、木造の二階あるいは鉄骨造の二階まではできることになつております。しかしこれは、昭和三十二年十一月以降は事業を

決定いたしておりますから、そういうものは一切できない、改築も一切でき

ないと、いろいろな状態になつております。

○田中一君 それから、バラックで

うだらううと思つております。立ちのきの補償金、いろいろのことがありまし

う認定をするのですか。

○参考人(大河原春雄君) それは、そういう政令が切れた關係上、そういう

条件がつかないと同様に扱うことになります。

○田中一君 若菜さんね。あなたの陳述の中の、いわゆる放射四号線の計画

は新法によらずに前の立ちのきになつた場合は、あるいは十、二十、五ぐら

い、あるいは十、二十、十ぐらの割合が、立地のときは、あるいはその立ちのき

の——大体想像される、あの辺の方

が、そういうふうに考えるでござい

ます。ですが、……。

○田中一君 私は、そう考えないで

す。現在、かりに本通りの方にその一

なら一といふ値は確かにあるわけです。経済価値というものは、今度そ

れは、今二か三か五かわからぬけれども、今度一になるということなん

です。そこが、その一という部分が一と

三倍、五倍じゃない。表通りが一なら

三倍、五倍ではない。表通りが一なら

三倍、五倍ではない。表通り

○政府委員(關盛吉雄君)　ただいまお尋ねのありました臨時設備その他一時使用ということをございますが、これに於けるべきは借地法の第九条の規定を引用したわけでございまして、建物の所有を目的とする借地権につきましての規定を一条から七条までその態様を規定いたしております。堅固な建物であるとか、あるいは堅固でない建物の特約にして、その場合におきまして、いわゆる臨時的な一時使用のためにつきましては、この借地法の規定を適用しない、こういうことの条項でござりますので、この意味の建物の所有を目的とすることはない一時使用のための借地権、こういう意味でございまして、借地法第九条の規定の引用でございます。

○田中一君　だから一時使用の一時といふ、その一時使用の権利はあるわけなんですね。権利としては一時使用の権利というものが、ちょうどどの事業遂行のときのどの部分かにぶつかった場合、それは賃借権があるかないかの問題ですね。賃借希望の申し出ができるかどうかという問題です。一時使用といふものの期限は何日ぐらいを一時といふのですか。臨時一時使用といふのは一年をいいてゐるのか、十日をいいてゐるのか、五時間をいいてゐるのか、これはむろんそういう契約によってそういうものができるわけなんですね。契約といふのは文書による契約もあれば、口頭の契約もあるなら口頭契約も契約のはずなんです。それをどういふべきでいくのですか。ことにあいいうところは、そうした権利がたくさんある

○政府委員(鶴盛吉雄君)　これは本来いう時間的なものは適用から除外するということはどれくらいの期間をいつているのか聞いておきたいのです。

この目的は、いわゆる臨時的なもので、しかも明らかである。従つて具体的の例につきましては、たとえば選舉期間中に臨時の選舉事務所としていわゆる建物を借りるというふうなもの、これはその性質上期間が臨時的一時的であると、こういうふうなことになろうと思ひます。従つてこの意味の場合は、具体的には当人たちの契約の内容によって明らかになることは、もう具体的の事案で、もう明らかになる場合が非常に多いと思いますが、またことの性質上、それが一時使用のものであるといふことが客觀的に明らかである、といふことをこの規定に入れておるわけでござりますして、従つてこのよしな場合におきましては、譲り受け権は発生しない、こういうわけでございます。

○田中一君　たとえば先ほど大河原部長の言つておるようすに、店の前の方の商店街は商売はそのままやつていける、そうするとその間に三坪なら三坪を借りる場合ですね、竣工間近になつて。ところが竣工が早まつた場合に借りるという期間の中に入り込んだ場合には、それは認めるのか、というのは五月一日にいよいよ向うが竣工して移るのだ。ところが一年間の一時使用の契約を結んでいる。そして八月まで借りられるのだといふ場合には、一時使用といふけれども、一時使用といふようないかねは結んでおりません、一年なら一年という契約を結んでおるわけです。民法上の賃貸契約に何にも期限を限つていない場合は、これは永久とい

うことになりますね。期限を限つておるものはその期間だけということになりますがね。おおむね期限といふのは一時使用か一時使用でないかといふ問題は文章にしないで、そのまま三坪か四坪しかないという店舗を貸す場合はおおむねそれなんですよ。そういう場合の賃貸申し入れの権利は保有されるのかどうか、一時使用といふ期間はどこのくらいに押さえておるか。本人同士の契約、一年間の契約だつて一時使用ですよ、百年から見た場合はね。また頭の契約もあるのですよ。そういうものが明文化されないと紛争を起します。

●田中一君 実体法から聞きますが、
実体論として普通借地権などといふ
権者につきましては建物の譲り受け権
はない、こういう意味でございます。
す。三年なら三年といふきめ方をして
て、三年はそのまま継続するのだといふ
う前提で三年とやっておるのです。
そこでそういう点を明文化できない
かどうかということなんですよ。たとえば
いふべきなうことなんですよ。これは志村君よく聞いてくれ。自分の土地は
地に自分の家を持つておる。自分で商業
売をしておる。しかしながら賃貸申し入れ焼
といふものは設定されると、土地は
自分のものにして、建物は女房に賃貸
権を与える。地上権を与える。今度は息子君
に建物の所有権を与えて、営業は弟君に
させるということになると、持つておる
る権利が四つに分割されると四つの要
求ができるということです。土地区画
整理法はその点を非常に心配してた
か制限があるわけです。たしかあつたな
と思いますよ、調べてごらんなさい。
自分の家に自分が家を建てて、そし
自分で商売している。それを今度は四
つに権利を分割すると、四つの賃貸、
譲り受けもできるかもわからぬとい
う賃貸希望の申し出でもできるわけで
す、権利としては、当然そなります
ね。そういう現象が起る、こういふ事
のです。しかしこれは否定することとは
できないのです。なぜならば実際にはそ
ういう形の権利が今までの実態として存
在した場合には、それでいいけれども、
今度悪用する場合にはそのようにす
べく、そこにそれぞれの一つの権利が生
じる。

ははどういう立合にそれもいいのだと
うような考えに立つておるのか、そ
は不^レ当であるという考え方に立つて
なるおそれが多分にあります。このの
うの立合にそれもいいのだと
いうものが生まれる、こういふこと
はいか聞いておきたいのです。

○政府委員(關盛吉雄君) 非常に理趣
的むずかしい問題の御質問でござ
ますが、これはもう理論的にはこの法
律の体系から見まして、各権利に對し
した、いわゆる補償金の額、それと日
合つた一戸の建物部分と敷地の持^ハわ
を提供することになるわけございま
す。しかしながらそのような場合によ
きましては、小規模な土地等について
分割した権利の集積があります場合は
おきましては、あるいはその評価のせ
果その評価に見合つた建物部分が非常
に過小になるといふふうなこともあります。
とは言えないと思います。しかしながら
それはそれといたしまして、建前によ
いたしましてはそういうふうな場合には
おきましても、権利に見合つた一戸の
建築物と敷地の持ら分を、評価によ
て等価のものを提供するということにな
るわけでござります。

うに三軒茶屋では、私どもの調査の範囲内におきましては、自分で自分の用地を持つておるというのと、それから借地になつております。それから今度改修計画を立てておりますが、その計画によりますと、店舗は現在は二百二十軒ばかりございます。それが今度は改修までは六百軒あまりになります。それから住宅等も現在は約二百軒ばかり、それが八百から九百申されます。これは標準の単位と分充足ができるだらうといふように考えております。それから標準の単位と申されますが、これはきざつておりますが、大体住宅十二坪程度のものが一単位、それから店舗の方は十五坪程度のものが一単位だと考えております。

○田中一君 そうすると、たとえば自

分が土地を所有し、建物を持ち、営業

をする者が、これはむろんそこに

実態として存しておらない借地権な

り、借家権なりといふのは含まない

ものが譲受け権の範囲だといふ理解

をしている者が、これは税

実態として存しておらない借地権な

り、借家権なりといふのは含まない

ものが譲受け権の範囲だといふ理解

をしておる者があるんで困るから、次

までに一つよく考えて、これは、むろ

ん今答弁になるように、それらの権利

は全部認めますといふことなんですか

らね。人格が一緒であらうと、人格が

異なるのであらうと、認めますといふ

ことなんですよ。そう理解していいん

でしよう。それがどうい形に分割さ

れるか。それから、たとえば買い取ら

れる。全部買い取りになりますけれど

も、買い取りになります全同じな

んだから、今度のこの法律の事業の場

合には。それがどうい形で希望者に

対しては再譲渡されるか。それを一つ

図解で次まで出してほしいんです。

○政府委員(關盛吉雄君) 今のお話は

更地の所有権と、その所有権の上に借

地権等がのつかっている、という場合

における底地の所有権の衝突の問題、

ということの方程式のように理解した

のですけれども、まあ全体として所

有権といふものは一と見えますれば、借

地権がかりに市街地であります場合に

おきましては七十、底地の所有権に相

当するものは建物が堅固な建物と、あ

るいは堅固の建物でない場合と場所に

よつていろいろ違いましょうが、かり

にそれを借地権の部分を七十すりとら

さつき言つているように四つか五つの

権利を認めているといふことになれ

ば、四つ、五つの権利は今一つしかな

いのですよ。四つなら四つの権利を重

なつて一つ持つておるといふ場合、分

割すれば四つの譲受け権と賃貸権といふ

ものが新しく設定されるはずです。そ

れが認めるのか認めないのかといふ点

を聞いておるのです。

○政府委員(關盛吉雄君) 一定の土地

に人格を異にした権利者が借地権な

り、あるいは建物所有権を持つておる

場合において、それぞれの権利者が譲

受け権を持つというのと、各個人の場

合におきましては、それは同様でござ

ります。しかし全体としての財産価値

といふものは、そのことによって変わ

ります。そこで、経済的にも出で参ります。

従つて現在の状態から申上げますと、今の状態ならば十分充

足ができるだらうといふふうに考

えております。それから標準の単位と申されますが、これはきざつておりますが、大体住宅十二坪程度のものが一

単位、それから店舗の方は十五坪程度のものが一

単位だと考えております。

○田中一君 それじゃ一つこの単位を

一としてその方程式を書いて下さい。

○政府委員(關盛吉雄君) 今のお話は

単位を一として方程式を書いて下さい。

○田中一君 ちよつと圖解してくれ

ます。

○田中一君 これは非常に重大な問題

ですから、今こそこもつてすぐに図解

できますと、いよいよこれを立てま

るわけにはございませんで、経済的にも出で参ります。

○田中一君 これは、別でございませんで、現実の管理処分計画の内容

映するかどうかにつきましては、別で

ござりますけれども、権利といたしま

してはこの立て方は別々でございま

す。

○田中一君 これは、別でございませんで、現実の管理処分計画の内容

映するかどうかにつきましては、別で

的に優先せしめるというのが建前でございますので、前面の土地に面する部分の関係権利者分が明きまして、しかも関係権利者の中で住宅地等に居住しておった人で希望する者があるという場合におきましては、まずそれを順序として選考せしめ、かかる後保留分といふものに充当すべきものであると、こういう考え方でござります。

○田中一君 その考え方はどこにあります。明文化されていますか。

○政府委員(關盛吉雄君) これは関係権利者の権利を全体として、新たな建築物に照応する原則に従いまして、移すのが配分の原則でございますので、保留分といふものはそのいわゆる特別の必要のある余裕をもって実施するわけでございますので、これはこの全体の法律の規定の精神また運用の実際において、実施すべきこととわれわれ考えておる次第でございます。

○田中一君 おおむね照応の原則が守られないから問題が起きるんです。また、その解説もはなはだまちまちなんですね。たとえば、同じような希望の人たちが三軒あつた。三軒どういう形でそれをきめるのか。一つ穴があつて一人の希望者があつたら充足するからいいかもしませんけれども、十五坪の店铺に五人あつた場合、これはおののの同じような形で権利関係を持つた人の場合にはどうきますか。そういうこまかい問題までが、政令なりあるいは政令によるところの地方的な何らかの異なるた性格があるならば、条例等できめるような形にしなければ納得しないのです。そういうものを全部、これは初めてこういう仕事をする上において明文化されてなければ納得しない

ことは、一番今までの事例で明らかなんですよ。土地区画整理法ですら仮換地の問題じゃ常に紛争がある。それこそその地区区画整理法の場合にはその区域内の五町も先の、全然商店街でない竹やぶがあつて、これも所有権といふ立場で仮換地の対象として、それぞれを提供して、いい地方に、今までより余分な店舗の敷地の換地を受けるということ等があたりまえに行なわれている

化をはかるといふことが、これが一番重要な問題でござります。従いまして今回の場合におきましては、区画整理事業の関係と違いまして、当該市街地改造事業を実施いたします区域内の換地処分計画につきましては、知事に委任することなく、大臣の承認にからしめる。同時に審査委員の制度を活用いたしまして、ただいまのような具体的な配分についての適正化、現場の実態との法律の実施に伴う過程におきまして適正化をはかつていただきたい、こういうふうに考えておるのでございまして、その上もし具体的な内容についての実施の方針が明らかになりました場合には、競争が生することとのないように適正化をはかる必要があると、いう事項が出ました場合におきましては、先生のお尋ねのような準備もいたしていきたい、こういうふうに考えておきたい次第でございます。

まだあるのです。一回や二回じゃ足りない、十分納得しない問題がたくさんあるのですよ、そういう問題を解明して初めて事業はスムースに行なわれます。ということになるのですから、今までたくさん問題があつたところ、たとえば広島市あるいは浜松市その他二、三の事例をお取り寄せになって当委員会に、この場合はこういう精神で、こという解釈でござりますということを昭らかにしていただきたいのですよ。ここでもって先ほど雑談的に委員長に尋ねたように、なるべく早くあげてください。したく、なるべく早くあげてくださいと、早くあげたいために、そのためには事業がおくれることがあつちやならないのです。この法律が出来れば、その法律の条文の解釈はかくかくあるとして、これが明らかになつて初めて事業が進行するのです。今の計画局長の答申では納得しない、そういう具体的な、なかなかたきぎと、口を開けば法律ができからそれをやりますと言うのです。法律ができたらばそぞくこととも、実施計画というものを立てられるのだといふ、仮定でもいいです、仮定でも実施計画といふものが立つて、そうした権利関係というものはこの場合どうするか、ということを十分検討して、初めてわれの方に提出していただきて、なまほどのそれならば心配ないということにならなければ、ほんとうの法律の審議にならないわけなんですよ。あなたたけで、これならやれるんだということだけを考えておる。実体の問題御存じない。だから前回の委員会で質問した、たとえばこの審査委員の問題にしても訂正してまた持ち出すんです、また再提

出、第二次次案というものを出さなければならぬ羽目に陥るんです。どうも委員長からだいぶ急いで審議してくれて、いろいろな要求があるから、私も非常に困るだけれども、そうした問題がたくさんあるんですね。そういう問題を一々解明して、そうしてあなたの方の言つておることが、なるほど当該関係者がこらうなるのかという理解をもつて事業を進めなければならぬと思うのです。あしもどろしてもそういうことをわれわれの方に明示しないで早くあげるとなれば、これはわれわれも反対せざるを得ないです。これも雑談的にさつき局長と話したときにも、法律が通れば実施計画立てますと、どうも少しこまかに思ひますが、あなたの言うことは正しい、正しいけれども、じゃ仮定の計画を立てなさい、たくさん問題があると思うんですよ、その点どうですか。審議の態度として、一々その問題は実施計画やつてみなければつかりませんということじや因る、こういう問題もぶつかるんじやなからうか、その場合にはこういう解釈しなければならぬ、こういう問題があるんじやなからうかということで、われわれの目の前に解明していただきたいと思うのです。

て適切な処理をして御納得をいただき、この事業も、将来いろいろ騒ぎになることをいたしまして、最も近道じゃないかなっておる地域についてのこの事業としての実施計画の調査も、正式にできまして、つまり法律の制定によって初めて初めてこの事業も、将来いろいろ騒ぎになることをいたしまして、関係住民に対する説明等につきましても、やはり施行者が正式にその実施の法律の精神としての実施計画の調査も、正式にできることでございまして、関係住民に対する説明等につきましても、やはり施行者が正式にその実施の法律の精神と元住民の方々の相談にのれる、こういう形になるわけでございますので、われわれといたしましてはいわゆる従前の試案的なものの調査で判明いたしている部分がござりますけれども、たゞいま先生のお尋ねの権利関係なり、あるいは管理処分計画において譲受け権利をもらう人が、新しい建築物の同一部分に競合するようなことは、どういう業態などという職種についてあるかないかというふうなことは、いまだ關係住民と、そのような話を東京都の方におきましても、そこまで突っ込んだ話ををしておらないのが実情でありますからして、御趣旨に合うようなことは、今直ちにここでお答えするわけには参らぬのがまことに残念でございまするけれども、努めて先ほどから申し上げているような方法で極力検討し、またこの法律の所期の事業をやつていきたい、こういうのがわれわれの念願でございます。

案の懸案事項については、それぞれの地域について目下指導をいたしているようなものが実際でござりますので、お尋ねの個所等につきましては、その法律として必要な資料を調製いたしまして、また委員会でお話を申し上げたいと思っております。

○田中一君 それは計画局の立場ではそれ以上できぬと思うのです。やはり実施するとなれば地方公共団体が苦い経験をなめているわけです。それを生かせといらうのです、私が言っているのは。何も戦災復興事業等のそういう紛争の事例をここへ出してくれぬでもいいのです。そういうものを十分生かせというのです。生かして、その場合に条文上に書けないことが多いと思うんです。従つてその範囲を、仮定の紛争として、そこでこの議事録に残しておきたい。この場合にはこういう解釈をするのだ、それがやはり裁判になつても、それが法律を作つたところの精神というものはこうあるべきものだ、運用はかくかくであるべきだということがきまれば、裁判もそれが勝つんです。たくさんそういう例がございます。紛争があつた場合には早く解決したいということ、紛争がないように問題点をここで解明しておこうといふとなんですよ。

○小平芳平君 簡単に二、三お伺いいたい。

さよ午前中に参考人の意見をお聞きしまして、それからまたこの法律施行令第二次案というのをいただきまして、それでちょっと第七になりますが、第七の「共用部分の共有持分の割合は、その者が譲り受ける施設建築物の一部の床面積の施設建築の床面積に対

○政府委員(關盛吉雄君) ただいまお尋ねの「(施設建築物の共用部分の共有持分の割合)」いわゆる廊下、階段等の共有持ち分をどのように考えるかということにつきましては、お話をようこの立て方については學問的にもいろいろな議論のあるところでござります。しかしながらここでお示しいたしておりますのは、最近の実際のこの種建築物の実例の階層等も考えまして、床面積の専用部分の割合に按分をいたしておる。この種建築物につきましては、第八にありますように、敷地の共有持ち分といふものが經濟的利便ということを考慮いたしまして、すなわちその土地の専用部分の、つまり質というものを考慮いたしておる。従つてこういう共同建築物でありますれば、道路に相当するのがまあ廊下であつて階段もその通りである。だから、これは一つの床の専用部分の付属物である、まあこういう考え方でこの共用部分の共有持ち分の割合について質的な要素をこまかくとらえるのが實際に適したものかどうか、むしろ施設建築敷地の方の要素において各棟、各階層の位置による經濟的利用可能性ということを考えまして、敷地でつまり総合的な判断をいたした方が、共有持ち分が割合の定め方としては適切ではなかろうかと、こういう学説なりました実際

○小平芳平君 どうしてこういうことをあらためてまたお伺いするかと言いますと、午前中の参考人の反対の方の御意見なんですが、これは三軒茶屋の特殊性から来ている反対理由がすいぶんあったと思いますが、大体、これがほかの方にも共通する一つの不安、実際にこれが運営施行される場合の不安として、そういう問題が起きると思いますからあらためてお伺いしたいのですが、そうしますとこの共用部分の共有持ち分は面積によって割り切つてよろしいわけですか。

○政府委員(關盛吉君) ただいまのお尋ねのように、原則的にそのような考え方で出发をいたしまして、そして施設建築物の共用部分の共有持ち分、及び敷地につきましての共有持ち分については、容積補正なり特定部分の補正をいたすという考え方で進んだらどうかと、こういうふうに考えておりま

す。

○小平芳平君 で、参考人の方も反対理由として言っておられた、その実際問題、自分がどのくらいの部屋を割り当てるものか。聞くところによると、共同ビルを建てた、だけれども、その専用室ですか、専用室をきめるについてずいぶんむずかしい問題にぶつかったというような事例もあるというようなことで、まあ不安が将来ともあるのではないかと思います。

で、この前いただいたこれですね、

「分担率算定の基礎的」例」というので、「経済的利用可能性により」……第一例、第二例、第三例とあります。商店街の住商併存ビル」「住宅地内の高層アパート」「商店街の商店ビル」というこの一つの例が示されているのですが、これは相当権威のある一つの例なんでしょうか。これの根拠について伺いたいのですが。

○政府委員(關盛吉雄君) この設例につきましては、お配りいたしましたときだ。

この掲げてある階層別の数字はすべての場所に適用する数字であろう、というふうな御理解はいただかな

いように、という前提で申し上げまし

たが、資料のこの第一例、第二例、第三例といふのは、それぞれ具体的の場

所があるわけでございます。これはこ

のようなどとえば第三例の「商店街の商店ビル」とこう書いてござります

が、全体が商店ビルであるという建物

の場合における各階層別の分担率は、

で、五階の建物であつて、そつとしてそ

の商店の売上実績といふものも重要な要

素になつて階層別の分担率ができる

る。これはやはり東京のある地区の商

店ビルの例でございまして、このよ

うな分担率を定めます作業を専門家の集

まりであります学会に頼みまして出し

た作業を、現実にまた実績的な例とし

て、たまたま抜つてある例としてあげ

ているわけでござります。その他第二

例といつしましても、これはエレベー

ターがある場合とない場合とによって

違いますが、これはエレベーターがあ

る場合だと私聞いておりますが、九階

の例でございますが、住宅専門の高層

アパート、これもやはり学会の入れま

したこのような数値が、現実の現物に

ついてある例を申し上げておる、こういうわけでござります。

○小平芳平君 それで現地の人々に実際

つきましては、お配りいたしました

ときだ。この掲げてある階層別の数字

はすべての場所に適用する数字である

う、というふうな御理解はいただかな

いように、という前提で申し上げまし

たが、資料のこの第一例、第二例、第三

例といふのは、それぞれ具体的の場

所があるわけでございます。これはこ

のようなどとえば第三例の「商店街の

商店ビル」とこう書いてござります

が、全体が商店ビルであるという建物

の場合における各階層別の分担率は、

で、五階の建物であつて、そつとしてそ

の商店の売上実績といふものも重要な要

素になつて階層別の分担率ができる

る。これはやはり東京のある地区の商

店ビルの例でございまして、このよ

うな分担率を定めます作業を専門家の集

まりであります学会に頼みまして出し

た作業を、現実にまた実績的な例とし

て、たまたま抜つてある例としてあげ

ているわけでござります。その他第二

例といつしましても、これはエレベー

ターがある場合とない場合とによって

違いますが、これはエレベーターがあ

る場合だと私聞いておりますが、九階

の例でございますが、住宅専門の高層

アパート、これもやはり学会の入れま

したこのような数値が、現実の現物に

ついてある例を申し上げておる、こう

いうわけでござります。

○小平芳平君 それで現地の人々に実際

つきましては、お配りいたしました

ときだ。この掲げてある階層別の数字

はすべての場所に適用する数字である

う、というふうな御理解はいただかな

いように、という前提で申し上げまし

たが、資料のこの第一例、第二例、第三

例といふのは、それぞれ具体的の場

所があるわけでございます。これはこ

のようなどとえば第三例の「商店街の

商店ビル」とこう書いてござります

が、全体が商店ビルであるという建物

の場合における各階層別の分担率は、

で、五階の建物であつて、そつとしてそ

の商店の売上実績といふものも重要な要

素になつて階層別の分担率ができる

る。これはやはり東京のある地区の商

店ビルの例でございまして、このよ

うな分担率を定めます作業を専門家の集

まりであります学会に頼みまして出し

た作業を、現実にまた実績的な例とし

て、たまたま抜つてある例としてあげ

ているわけでござります。その他第二

例といつしましても、これはエレベー

ターがある場合とない場合とによって

違いますが、これはエレベーターがあ

る場合だと私聞いておりますが、九階

の例でございますが、住宅専門の高層

アパート、これもやはり学会の入れま

したこのような数値が、現実の現物に

ついてある例を申し上げておる、こう

いうわけでござります。

○小平芳平君 それで現地の人々に実際

つきましては、お配りいたしました

ときだ。この掲げてある階層別の数字

はすべての場所に適用する数字である

う、というふうな御理解はいただかな

いように、という前提で申し上げまし

たが、資料のこの第一例、第二例、第三

例といふのは、それぞれ具体的の場

所があるわけでございます。これはこ

のようなどとえば第三例の「商店街の

商店ビル」とこう書いてござります

が、全体が商店ビルであるという建物

の場合における各階層別の分担率は、

で、五階の建物であつて、そつとしてそ

の商店の売上実績といふものも重要な要

素になつて階層別の分担率ができる

る。これはやはり東京のある地区の商

店ビルの例でございまして、このよ

うな分担率を定めます作業を専門家の集

まりであります学会に頼みまして出し

た作業を、現実にまた実績的な例とし

て、たまたま抜つてある例としてあげ

ているわけでござります。その他第二

例といつしましても、これはエレベー

ターがある場合とない場合とによって

違いますが、これはエレベーターがあ

る場合だと私聞いておりますが、九階

の例でございますが、住宅専門の高層

アパート、これもやはり学会の入れま

したこのような数値が、現実の現物に

ついてある例を申し上げておる、こう

いうわけでござります。

○小平芳平君 それで現地の人々に実際

つきましては、お配りいたしました

ときだ。この掲げてある階層別の数字

はすべての場所に適用する数字である

う、というふうな御理解はいただかな

いように、という前提で申し上げまし

たが、資料のこの第一例、第二例、第三

例といふのは、それぞれ具体的の場

所があるわけでございます。これはこ

のようなどとえば第三例の「商店街の

商店ビル」とこう書いてござります

が、全体が商店ビルであるという建物

の場合における各階層別の分担率は、

で、五階の建物であつて、そつとしてそ

の商店の売上実績といふものも重要な要

素になつて階層別の分担率ができる

る。これはやはり東京のある地区の商

店ビルの例でございまして、このよ

うな分担率を定めます作業を専門家の集

まりであります学会に頼みまして出し

た作業を、現実にまた実績的な例とし

て、たまたま抜つてある例としてあげ

ているわけでござります。その他第二

例といつしましても、これはエレベー

ターがある場合とない場合とによって

違いますが、これはエレベーターがあ

る場合だと私聞いておりますが、九階

の例でございますが、住宅専門の高層

アパート、これもやはり学会の入れま

したこのような数値が、現実の現物に

ついてある例を申し上げておる、こう

いうわけでござります。

○小平芳平君 それで現地の人々に実際

つきましては、お配りいたしました

ときだ。この掲げてある階層別の数字

はすべての場所に適用する数字である

う、というふうな御理解はいただかな

いように、という前提で申し上げまし

たが、資料のこの第一例、第二例、第三

例といふのは、それぞれ具体的の場

所があるわけでございます。これはこ

のようなどとえば第三例の「商店街の

商店ビル」とこう書いてござります

が、全体が商店ビルであるという建物

の場合における各階層別の分担率は、

で、五階の建物であつて、そつとしてそ

の商店の売上実績といふものも重要な要

素になつて階層別の分担率ができる

る。これはやはり東京のある地区の商

店ビルの例でございまして、このよ

うな分担率を定めます作業を専門家の集

まりであります学会に頼みまして出し

た作業を、現実にまた実績的な例とし

て、たまたま抜つてある例としてあげ

ているわけでござります。その他第二

例といつしましても、これはエレベー

ターがある場合とない場合とによって

違いますが、これはエレベーターがあ

る場合だと私聞いておりますが、九階

の例でございますが、住宅専門の高層

アパート、これもやはり学会の入れま

したこのような数値が、現実の現物に

ついてある例を申し上げておる、こう

いうわけでござります。

○小平芳平君 それで現地の人々に実際

つきましては、お配りいたしました

ときだ。この掲げてある階層別の数字

はすべての場所に適用する数字である

う、というふうな御理解はいただかな

いように、という前提で申し上げまし

たが、資料のこの第一例、第二例、第三

例といふのは、それぞれ具体的の場

所があるわけでございます。これはこ

のようなどとえば第三例の「商店街の

商店ビル」とこう書いてござります

が、全体が商店ビルであるという建物

の場合における各階層別の分担率は、

で、五階の建物であつて、そつとしてそ

の商店の売上実績といふものも重要な要

素になつて階層別の分担率ができる

る。これはやはり東京のある地区の商

店ビルの例でございまして、このよ

うな分担率を定めます作業を専門家の集

まりであります学会に頼みまして出し

た作業を、現実にまた実績的な例とし

て、たまたま抜つてある例としてあげ

ているわけでござります。その他第二

例といつしましても、これはエレベー

ターがある場合とない場合とによって

違いますが、これはエレベーターがあ

る場合だと私聞いておりますが、九階

の例でございますが、住宅専門の高層

アパート、これもやはり学会の入れま

したこのような数値が、現実の現物に

ついてある例を申し上げておる、こう

いうわけでござります。

○小平芳平君 最後に一つお伺いして

おきたいのは、三軒茶屋の場合は昭和

三十八年までに完成したいというよう

う、そのものずばりのお話があつたの

で、施行者がもしそのため必要な専

門的な知識を考えなければならぬと

ころでござります。この法律が今なされ

たからなりませんので、そのような形

で作業にかかる。こうしたことになる

わけでござります。

○小平芳平君 それで現地の人々に実際

つきましては、お配りいたしました

ときだ。この掲げてある階層別の数字

はすべての場所に適用する数字である

う、というふうな御理解はいただかな

いように、という前提で申し上げまし

たが、資料のこの第一例、第二例、第三

例といふのは、それぞれ具体的の場

所があるわけでございます。これはこ

のようなどとえば第三例の「商店街の

商店ビル」とこう書いてござります

が、全体が商店ビルであるという建物

の場合における各階層別の分担率は、

で、五階の建物であつて、そつとしてそ

十分な方法で調査をいたしまして、最終的な買収または取用までの段階で、ぜひ物事が明らかになるよう努めていきたいと、こういうふうに考えてお

○田中一君 私は、そういうふうなことを言わないで、率直に伺つておるのですから率直に答えて下さいよ。立ち入り禁止の仮処分している物件

処分をしますか、どういう態度をとりますが、それも越えて取れますかということです。係争中のものだから、どちらかから立ち入り禁止の仮処分でもしていれば、これは取用できませんわね。その場合にはそれは除外されるのでしょうか。判決があるまで待たなければならぬのじゃないですか。書類の上では所有権といふものははつきりしている。しかしながら立ちのきの訴訟で係争中のものがある、その場合には、所有者が買収を応諾した場合は、直ちにそれを取ってしまう。そして借地権の争いといふものは、譲り受け希望の申し出をした場合に、これはそういう権利がないと、あなたはそういう権利はございません、裁判が済んでから権利がござります、判決が確定してから権利がござりますということになるのか。また所有権の問題は、これはおれのものだ、境界線の問題は、これはおれのものだと、いう所有権はあるほどはっきりしている。区分が明らかにならなければ、むろんそれに対するところの取用はできないわけですね。その場合には、それを越えて、それが取用し得るようなことができますかと聞いておるのです。またできるならばどういうふうにやるのか教えて下さい。

○政府委員(福盛吉雄君) この問題は権利の確認の方法でございますが、これはいろいろな方法でたとえば施行者いたしましては、管理処分計画を定める場合には、権利を証するに足る資料というものを譲り受け希望者から取るということがまず一番必要なことだと思つております。たとえば賃借人と家主との間におきましては連署を求める、争いがあるから連署をとれないと思うております。また確定判決書がありまして申し分ないわけがありますが、領収書でありますとか、あるいは契約書といふうなものも一つの証拠だと思います。また確定判決書がありますれば申し分ないわけではあります。和解調書とかあるいは公正証書といいうようなものも権利を確認する一つの有力な資料だと思っております。従つて、登記のないものにつきましては、その占有状態、これらをつまりよく調べまして、そして最善の注意を払いまして、権利関係を譲り受け希望者を定める、こういうことが施行者の責任であるうと思います。

分をしようとするのか、この事業が優先するといふ建前ならば、それをつくるめてそのままの現実のありのままの姿でもってこれが収用し得るのかどうか。処分はおそらく一応の仮の処分をしても確定処分にはならぬと思ふ。それが三年五年かかる場合もあります。そういう問題は確かな証拠書類があればいいということはあたりまえなことなんですよ。その場合にははどうなりますかと伺つておる。それを越えて事業が前進するような準備をしておるかどうかといふことを伺つておるので

しては管理処分計画をいたしまして一応終りましたしておりますので、その場合においては眞の権利者がかりにわれたという場合におきましては、これはこの制度の問題ではなくつて、しそれが過失があり、あれした場合おきましては損害賠償という問題と、うことに施行者がなるんじやないか。こういうふうに考えております。

○田中一君 判決がない、判決がねたとえば所有権の問題の争いがあつたんですね。そうすると二名の所有ということはあり得ないです。一方の所有はあり得ない。同じ物件を持つている、これはあり得ないと思ひますよ。政治家ならば、大野さんならばそれは半分にしろと言うかもしないけれども、それはしない。裁判の場合にそすると一個のやはり譲り受け

しては管理処分計画をいたしまして、一応終了いたしておりますので、その場合においては眞の権利者がかりにわれたという場合におきましては、これはこの制度の問題ではなくって、しそれが過失があり、あれした場合におきましては損害賠償という問題とおきましては所有権の問題の争いがあつて、ことに施行者がなるんじやないか。こういうふうに考えております。

○田中一君 判決がない、判決がねたといえば所有権の問題の争いがあるとするんですね。そうすると二名の方の所有はあり得ないですね。持つている、これはあり得ないと思ふのですよ。政治家ならば、大野さんなら、らばそれは半分にしろと言うかもしないけれども、それはしない。裁判の場合にそろすると一個のやはり譲り受け権といふものを認めておくだけでしょう。係争中のものは、そろするものに譲り受けられないということの人たとえ完成してもそれを自己のものに譲り受けられないということですね。双方ともに、判決がくまでは、短く答弁してくれればいいのですよ。

○政府委員 關盛吉雄君 権利の実質

について違つたという場合に、ただいまのように一個の建物について二個の人が争つてゐるという場合においては、譲り受け希望者が二人でありますてもどちらか一つになると思います。従つてその場合はまず用地の取得、つまり補償の段階から物事が明らかになると、わけでございまして、供託の方法によつてその人が残らなければ供託をする、残る場合におきましては、その申請が適格者たるべき人が譲り受ける建物を予定するという形になると思ひます。

○田中一君 そろそると反対の諸君が、もうお互に相談し合つて、一番費用のかからない訴訟を一生懸命起こしていいればいい。そうするとやはり時間がせきになるわけだね。そういうこともあるね。これは一つ大河原さんに関するが、そういうことが今まであつたかどうか、係争中のものをどう扱っているか、土地区画整理法で説明して下さり。収用法を適用して収用するにも、相手が書類上じやなるほど地主なら地主を相手にするということになるが、これはできますよ。そうするとこれ否認の訴訟もまたできるわけですね。ことに借地権の場合には、これはもう書類なんかないです。正式な契約をしてくれと、借地をしているものが地主に一つ契約してくれといつたって、契約は絶対しませんよ。ただ領収書があつたところで、その領収書といふものはおそらく一年前の領収書でもいいといふのが、二年前の領収書でもいいというのか、あるいは前月の地代の領収書を持たなければダメだというのが、そういう点は間違いないようやれといっておりますけれども、そういう場合の判定というものが、やはり一つの基準をきめておかないと、紛争のもとになるのですよ。どうも法律を作る——建設省なんかそうです。法律を作るのはいいけれども、実際仕事をする者が困るようなことをかりを考えているのですよ。法文だけで解釈するから、これならいけるのだと云々とか、今度立ちのきの要求をすると、はつきりと所有者がきまつた場合には、そんなことだつてこでも動くものじゃないですよ。そういう場合に

はね。判決の下る前にだれか確かにその土地を所有しているのだという証拠があるから、この人をかりに入れるとする、その場合に今度裁判の結果、そうでない相手方が入ってない方の側の人間の所有としまった場合には、立ちのきだうだと損害賠償などいつたところが、そんなものは結局何もないのですよ。入っている方が勝つのです。強いのです。そんなことは戦後における土地の問題、家の問題でもつてわれわれはたくさん知っているのですよ。戦後十六年たって、とにかく平和な一応安定した社会になつたのだから、そういう問題がないようなのです。そういうことにならないようなるのを含みとして持つていただきたいのですよ。何でも裁判でもつてきあればいいのだということじゃないのです。その点どうです、そういう場合には。それは供託すればいいのだと、実際の登記されているものが所有者だとか、いうものを判定して、それでいいのだということだけでは済まないということなんですね。

画において施行者が、最終的に責任を持つて調査をいたしまして、定めた内容と違った権利者にかかるものが発見された、このようなときには、これは当該……、あとで現われました権利者に対しましては、これは施行者としては、もしその調査並びにその真偽の發見について遺憾な点があつた場合、故意または重大な過失があつた場合におきましては、これは今法律によつて損害賠償をすべきものだ、こういうふうに考えらるを得ないということを申上げたわけでござります。

したところの権利者に対しましては、施行者は、民法の不法行為の責任がある場合におきまして損害賠償を支払うべきものであると、こういう意味で申し上げたのでございます。ただし、現在入居しておる人は権利がないということにまた反対的に自然になるわけでござりますから、この者に対しては施行者はやはり不当利得の返還請求ができるというふうな場合も生ずるというふうにも考えられます。

○田中一君 その手落ちがなかつたと
いうことを施行者が認めるには裁判以外にないので。どの場合でも都の今

いいですか、二十万の賠償金です、七年間かかるって、いいですか、そういうことが権力との訴訟の姿なんですよ。なるほど法は守られたというふとを言っております。法は守られてゐるという悲惨な目にあらうのが現状なんですね。でありますからそういう場合にもそれを數えべき条文なり制度なりを設けなければならぬと思うのです。今局長が言つておられるように、窮屈において判決は、不当なる入手だ、権利のない者がそれを取得しておるのだとということになると、その者に対しても返還の請求をしなければならない

いう盲点がある法律は、これは認めがたいです。そういう問題も早く解決されねばいかぬ。条文ではなっておりましたが、実態ではならない。それはさつきの梅毒を輸血された奥さんのように立ち上がるることもできないような目にあうのです。それでも法を守つたといふのが権力者の言葉なんです。法を作った闘盛君はそういうことは知らぬだらうけれども、やはりそこまでのことを考えてくれなければ困る。

画において施行者が、最終的に責任を持つて調査をいたしまして、定めた内容と違った権利者にかかるものが発見された。このよろなときには、これは当該……、あとで現われました権利者に対しましては、これは施行者としては、もしその調査並びにその真偽の発見について遺憾な点があつた場合、故意または重大な過失があつた場合におけることは、今は今法律によつて見ましては、これは今の法律によつて損害賠償をすべきものだ、こういうふうに考えるを得ないということを申し上げたわけでござります。

○田中一君 そうすると、事業の施行者が損害賠償の責に任するのだということですね。そして先に入居してしまって譲り受けてしまつておる者に対して立ちのきを命ずることができるのは、あるいはその人居……、店舗なら店舗を占拠してしまつた者に対するは、都の方は――事業の施行者の方はどういう権利を持っておるのか、施行者はそういう場合にはどういう基準でそれを支払おうとするのか、損害賠償責任といふものを東京都なんか訴訟を起こしたら敗けちゃいますよ、こっちが。それはもう損害賠償の訴訟なんか起こそらものなら五年かかるか、十年かかるわけがわからしませんよ。結局その人間が損失があるとか、非常な苦しい立場に追い込まれるのであります。その場合どうしますか。

○政府委員(關盛吉雄君) 管理處分計画の内容について、事業施行者が申請の権利者をいろんな方法によつて調査をいたしまして、なつかつその手続に遺憾な点がなかつたということで、管理処分計画が一応適法に行なわれた、こういう解釈をせざるを得ないとと思つております。従つてその後に現われま

したところの権利者に対しましては、施行者は、民法の不法行為の責任がある場合におきまして損害賠償を支払うべきものであると、こういう意味で申しますから、この者に對しては施行者はやはり不当利得の返還請求ができるというふうな場合も生ずるというふうにも考えられます。

○田中一君 その手落ちがなかつたということを施行者が認めるには裁判以外にないのです。どの場合でも都の今まで行政上の手落とで善良な都民がどのくらい苦しめられたかわからないのです。これは都のある場によつては悪意、作意……、なるほどこれは書類じゃとつてない、書類一つでもって、それをやつた例がたくさんあるのです。やるならあと裁判。そうしてここにあらうように、異議の申し立てなんといふのは二週間とか、三週間とか时限がきめられているのです。それをのがしたらもう再びこの通り期限が過ぎましたからためでございますということで、すまされてしまうのです。私はこの事業を遂行し、円満に進めていくことに手を貸さなければだめだと思うのです。裁判なんてやつたんではとうていこの問題は解決する間題じやないのです。解決するにも善良な市民の方が倒れてしまります。國や公共団体と訴訟を起こして、先だっての梅毒の血を國立病院で輸血されて梅毒になつて、御主人からは離婚され、そして長い間煩悶しながら過敏した生活をしている奥さんがございました。この奥さんが、

いいですか、二十万の賠償金です、七年間かかるって、いいですか、そういうことが権力との訴訟の姿なんですね。なるほど法は守られたというふうとを言っております。法は守られて度なりを設けなければならぬと思うのです。今局長が言っているように、窮極において判決は、不当なる入手だ、権利のない者がそれを取得していいるのだとということになると、その者に対しても返還の請求をしなければならない。これも訴訟できるでしょうけれども、これも一年かかるか二年かかるかわからぬです。そうして善良な、正当事権利者はそのために商売もできなくなる。あるいは生活までできなくなってしまうかもわかりません。ことに三軒茶屋の例をとれば、ああいう店舗といつたって、一坪か三坪の店舗が縮んでいるところです。そういうところの人たちは、そんな東京都と訴訟を起こしたなんといつたら、もう訴訟費用がありませんよ、民事訴訟を起こすのですから、そういうことがたくさん事例があるのです。そういうものに對して、そういう間違いがあつた場合に、こうして救うのだというような明文、制度がなければ、やはりああいう零細な権利者というものは応じられないくなつてくるのです。これはこの法律のすべての権利の問題の、民法関係の訴訟の実態です、実際どの場合でも、なるほど事業はしなければならない、事業をする法律案ですから事業を進めいく、善良な者がそりとして取り残されて不幸な目にあうことがあり得ると

いう盲点がある法律は、これは認めがたいです。そういう問題も早く解決され、そうして正当な権利者はその権利を守られるのだということにならなければいかぬ。条文ではなっておりましたが、実態ではない。それはさつきの梅毒を輸血された奥さんのように立ち上がることもできないような目に立つのです。それでも法を守つたといふのが権力者の言葉なんです。法を作った關盛君はそういうことは知らぬだろうけれども、やはりそこまでのことを考えてくれなければ困る。

この権利が行使できなくなることのないように、十分実行者並びに関係の住民に徹底をはかりまして、慎重に取り扱いたいと、こういうふうに考えております。

○参考人(大河原春雄君) 私は区画整理専門でございませんのではつきり申し上げかねますが、さつき御説明がありましたがように、区画整理の場合は大てい平面的でございますので、私が経験した例を申し上げますと、よく土地に対する争いがございます。自分の家であるとか家でないとか、そういう問題は換地上へ東京都が行政代執行的な方法をもちましてそこへ建物を移しまして、あとはその土地で争えという方法をとっております。そういう事例は東京都にもたくさんございます。

○説明員(志村清一君) ただいまの正当な権利者があとから出てきたといふ場合でございますが、局長から緊次御説明申し上げましたように、さような事態のないような事前の調査を十分にいたしたい。しかし万一そのようなことが起きたというような場合におきましては、施行者といたしましてはその権利者を確認するのに過失があつたとした場合、当然損害賠償の責めにも応じなければなりませんし、また正当な権利者は権利の確認の訴えと同時に、それによって不正に建物を得た者に対する不当利得の返還請求もあわせます。権利が正確な権利者に確認されました場合には、不当利得の判決も同時におり得るのではないかと考えられます。権利ができるよう付帯判決か、が行なわれる場合にはその通りになりますがね。その誤認によって正当な権利者が何年か、あるいはそういう場合は最高裁——これはまあ建設大臣は弁護士だからよく知っている、町のことともすいぶんめんどくさいているからよく知っていますが、最高裁まででけば三年や五年かかるんです。その間の損害賠償は施行者がそれを払うといふけれども、——これまた問題ですがね、それこそ、彼らが損害賠償の額かとい

うことになると、これはまあ東京都の方では都民の税金ですから、一钱でも安く払おうという努力をするのが当然です。それでまた合法的に、何とかして延ばすらといふのも、これは地方公務員として、公務員としては当然のことなんですよ。安く長くといふことにならざるを得ないんですよ。これは、その場合に、誤認されて相当な損害を受けた善良な権利者だけが不當に悲惨な目にあつ。それはさつき言つたように、一番いい例が、十一年かかつて二十万円の梅毒注射の国家賠償をもらつたという悲惨なる例がありましょ。これと同じような悲惨な例が出てくるんです。やはりそういう者を守るということになれば、地元の該当する人たちも協力はしないと思うのです。訴訟も東京都と訴訟を起こしたらそらくことになりますよ。金がかかつて。そうして、あるいはその人が消えてしまふかもわからないです。こういう点は建設大臣、私はこの法律が早く成立して、早く実施される段階になることを希望しているがゆゑに、こういうこまかい問題までも質問しているわけなんですよ。で、先ほども反対、賛成の両名の参考人、ともにこれは善良な市民です。やはりその不安がある。これはなるほど法律だから、法律でおやりなさい、争うなら法律で争いなさいといつたらこれは参つちやいます。これはあなたによく知つている通りです。そういうことが守られるような基準なり制度なり、条文に書けなければ何らかの形で残さなきやならぬと思うのです。そして言ふなら東京都はその場合に、裁判所からその紛争について正しく権利者だという判断が下つた場合に

れに、その事件が行なわれた場合には、付帯して損害賠償といふものはそのままに付帯してその訴訟もあわせて出され、そして、その判決と同時に東京都は自動的に――その施行者は自動的に損害賠償をするんだというようなことになれば、これはいいと思う。必ずそうしなければならぬ。訴訟する費用がない場合には東京都がそれを貸してやるんだけ、いろいろな扱いをしなければ、これは納得するものじゃないです。訴訟費用は当然都が払んだけれども、都はつかみ金で判断できないから、裁判の結果によつて払いましょうということを言うのですから、その場合には訴訟費用がなければ東京都はこれを立てかえましょう、というくらいあつたつていいと思うのですよ。

○ 説明員(志村清一君) 先ほど不当利得の返還請求につきましてちょっとお話を書いている。

○ 田中一君 不当利得返還のことを書いているのではなく、善良な権利者のことを書いている。

○ 説明員(志村清一君) 説明が不十分でしたので追加して申し上げますが、民法の七百三條には、A、B両氏が争つておりますて、Aが正しいものと考えた場合、Aも善意であつたという場合におきましては、しかし最後にきつたものが、Bがほんとうの権利者であるということが明らかになりました場合におきましても、それによって他人に損失を及ぼした者は、その利益の存する限度においてこれを返還請求ならぬというのが不当利得の返還請求でございます。またA、B両氏が争つておりますて、一応Aときめたが、後にBになつたという場合であつ

きましては、別の条文を立てまして、その場合におきましては、悪意の受益者が受けた利益に利息を附しまして、これを返還することが必要でありまして、A、B両氏で権利を争った場合、その権利の確認と同時に、当然不当利得の返還請求の訴えもあわせて行なわれると存せられますので、どちらが真正な権利者であるかということがわかり、そして不当利得を得た人も善意であるか、悪意であるかという判断がつきまするわけでございますので、その際におきましては、民法上は十分に真正な権利者は保護される形になっているわけでござります。

○田中一君 それは裁判所に出れば真正となりましよう。事業の施行者が正しい権利者を正しくないという判断をして、権利を持たない者は、窮屈のところ判決は権利を持たない者になつたわけですが、その人間が正しい権利者であるといふ誤認をして、判断をしてやつた場合には、施行者がその損害賠償の責任があるのだということを、計画局長は言つたのです。

○説明員(志村清一君) 先ほど申しました不当利得の返還請求とあわせまして、起業者に対する損害賠償の訴えもできるわけでござります。

○田中一君 これは損害賠償の訴えをすればいいけども、損害賠償の訴えを国や公共団体に対してやつた場合には、もうやつっているうちに、こつちはつぶれちやいますよ。それを保護するようなことをやはり考えなさいとい

過失によって不当の損害を受けたら裁判をしなさいでは、裁判もできない人間が多いのですよ。こうして表側の人たちは、収用によつて補償金をもらつて立ちのけはいいのですよ。裏側の人たちはそうじやないのです。表側の人を生かすために自分たちのねぐらを襲われるわけですよ。そしてもういゝ平和な生活を営んでいる者が、現行法では何も直接影響のない自分の土地がぬすべられる、こういう一面から見れば、なるほど土地の整理といゝものに対しても、これは当然現実の問題として賛成するけれども、善良な平和な市民がねぐらを襲われ、ゆすべられるということは戦争と同じですよ。侵略戦争と同じですよ。その人たちをやはり安心してこの事業に協力させるようあなたたかみのある、法でできなければ、含みとして、そういう具体的な制度を作るべきであるといつてゐる。そししなければ協力しないぞといふことを言つてゐるのです。何でも訴訟できませんといふことであつちやならぬと思う。何とか建設大臣、方法はないでしょうか。これはたとえば正当な権利者が除外されて、正しくない権利者が入つたという場合もある。いろいろな場合があります。施行者の誤認によつて、正しくない判断によつてといふことなんです。過失によつてです、結局。その場合には、賠償等は訴訟を起さないで、あるいは訴訟といふものが一審の判決でもつてものがきまるといふようなことでいつくれれば一番

○國務大臣(中村梅吉君) 実際この法律はそういうふうに現地に即して、物なり土地について係争中があつたところ、あるいは自分は借地権がある、あるいは借家権があると主張するけれども、土地所有者なり家屋の有者は、彼には所有権はないのだが、期限が切れているのだと、ある一時使用の約束であつて、恒久の権はないのだとかいう主張をする場合ですね。そういうことは数多くのものには、この法律を執行したらたくさん具体的に出てくると思うのです。なんざぱいくかということ、一体どうして田舎生今こまかく配慮しての御説だと思ひますと、建前としましては、起業

この四十三条、四十四条ですか、四十
五条、この辺に規定がございまして、
まず当事者にその条件とかそういうこ
とについて協議をさせる。協議のとと
のわないときには、起業者が、審査委
員会と言いますかね、その審査委員会
の議を経て、過半数の同意を得て、そ
して「裁定」という言葉を使っており
ますが、裁定をする。裁定は、結果的
には「当事者間に協議が成立したもの
とみなす。」といふ四十五条の規定が
あります。これでさばけていく。それ
からなお当然そういう裁定に対し不服
のものが出てくる。こちらは借地権
とか借家権があるものと認めて、敷金
は幾ら借家条件はこうという裁定をし
た場合に、家主の方はもう彼には借家
権——住んでいる権利はないのだ、こ

借地権がないのだ、家主が借家人を出さうとする場合は、やはり話し合いで出もらうか、譲りで出もらうか……。それも、その調停がとのわなければ裁判をして出てもらわなければならぬ。地主が、彼は借地権がないといふ主張をされる場合に、その土地に建物を所有しておるものは、ああそうですかと言つて建物をこわして立ちのいていくといふことは、現実社会としてあり得ない。やはりそれは地主としてはやはり訴訟を起こさなければならない。これがなくともそろしなければ解決しない問題がそこに伏在しておるとすれば、やはり事業が行なわれても、できだけ証拠に基づいて起業者は適正な判断をして実施をする。実施をする反

お考えいただくということはありますまい。
いとなんですが、どうも私ども実は
そういうふうに考えるわけなんです。
O田中一君 これは裁定に不服がある
場合に訴訟があるのですよ。それから
ら、私の言つておるは、大臣はこの仕
事を進めるための立場でものを言うか
ら……それはいいでしようよ。そのた
めにどれだけの人間が泣きの涙でいて
も一向に差しつかえないという気持を
持つておるかもしらぬけれども、ほん
とうに協力させるにはやはりそういう
ような違ひがあつた場合には、こう
すればあなたの方に損がいかないよう
になるのですよということにならなければ
P.R.にならないのですよ。あなた
の言うように言つたら、おそらく全部
立ち上がって反対々々となりますよ。

いいのです。東京都は一審の判決には服さないですよ、いつも。国だって一審の判決に服したものは少ないのです。最高裁まで行って初めて服すという例が多いのです。こうして何にも罪とがのない市民がこの事業によってゆすぶられるということですね。というのは、何かそういう裁判によらないでてものが解決するような便法を含みとして持たなければならぬと思うのですよ。これはもう民法上の訴訟でもつていらっしゃいと言うが、訴訟にたどられないのです。これは係争中の物件に対してはどうかということからそこまで発展したのですがね。係争の中のものでも、それは書類上の権利者があれば、その権利者が承知すればそれは收用し得るという前提の議論なんですよ。何とか考えてみようとか、何とかかんとか言ってくれれば、一応これで別の問題に移るのだけれども……。

は、現に住んでおるといふものは、ま
ず一応借地権がある、借家権がある、
あるいは現に、ある土地に――他人の
所有しておる土地に建物を所有してい
る、土地を利用しているものは、一応借
地権があるものという前提に立つて、
その主張が裏づけられるかどうかとい
うことが問題だと思うのです。借地契
約書があるか、借家契約書があるかで
すね。あるいは契約書はあつたけれど
も、その契約書には明瞭に、これは一
時使用、臨時使用であつて、恒久的な
権利ではないということをはつきり明
記してあればこれはもう明らかであ
ります。そといふ明記もない場合の実
際の運用としては、現実を尊重すると
いう建前をとつていく以外にはないの
じゃないかと私は思うのですがね。も
しそうでなければこれは大へんな現実
を無視することになりますので、まあ
借家の場合で申しますと御承知の通り

ういうことで異議がある場合には、桂局六十三条以下の「異議の申し立て」、「訴願及び訴訟」の手続でまず異議の中止して立てができますし、それがさらに不服なら訴願ができますし、そのままさらによつては、当事者にとっては、ひまもかからず、金もかからず迷惑なことであります。が、私権の紛争でありますから、私権の紛争に公的機関がいつまでも入っておるわけにいきませんので、結局は最終的にこの手続をこめんどうでもつとめていただいて最後の決がきます。果してその裁定をした、まあ方がないのか悪かったか、悪かったかという結論が出るわけだと思うのですがね。そういうふうなことで裁いていく以外には道がないのかどうかと私は思うのです。かりに現実に市街地改造法がそこで可行ならないにいたしましても、彼にはあるべき

面において適正な証拠といふことと、書面証拠も必要でありますけれども、現実というものとある程度やはり私は関連があると思うのです。現実を無視してはお互いの水かけ論です。あるいは場合によつては両方に、借地権についても借家権についても契約書はどうちかもしれない。両方の言い分によつて水かけ論といふことも起きてくると思うのです。そういう場合は現実といふものを尊重しその他の資料を調査して、これが適正であるといふ判断を進めていくて、あとの争いはこの市街地改造によつて変わつた地所なり建物なり借家なりについて、やはり從前の不動産の争いと同じ争い方でいつてもらより手がないと思うのです。こまかく振り下げてきりますと、確かにこの法律は現実のいろいろの込み入つた社会をさばいていくのだから、疑問の出てくるのは無理もないし、その疑問の出てくる前に

そうなりますよ、ほんとうに。いや
だつたら訴訟でいらっしゃいと言つた
ら、なりますよ。そういうことになら
ない含みある答弁をしておきなさいと
言つておるので。もつとも計画局長
はできないかもしらぬけれども、しか
し……

特殊の、世田谷の話は私もよく知らな
いのですが、強制疎開になつて道路が
広がつた——道路じゃないのですが、
強制疎開で、道路の沿道になつたもの
が、強制疎開後にまた建てたというの
は、臨時使用のような話のようにも先
ほど伺つたのであります。そいつ
たよくな特殊の事情のあるところは別
として、さもないところに土地を使わ
しておるもののは借地権証書がある。あ
るいはもし証書を焼くなり紛失した場
合は証人があるとか、あるいは地代の
領収書というものがあります。家賃の
場合は家賃の領収書があります。契約
がなくても領収書に、これはこれこれ
のものであると、特殊の名義がなけれ
ば、やっぱり地代を払い、家賃を払っ
ている者は借地権があり、借家権があ
ると見なきやならぬと私は思うのです
が、具体的にはやっぱり双方の権利の
保護ということには、起業者はこの問
題を具体的にさばいていくのには、よ
ほど考慮しなきやならないと思うので
す。

それから裏地の方々は、確かに特殊
事情のあるところは別として、表が單
なる土地取用法で收用されて道路が拡
幅されれば、裏地が前面に出て地価が
高騰するので、まあそういう関係にあ
りますけれども、しかし都市計画決定
で、これは市街地改造地域として市街

市計画決定になれば、もうこれはある程度あきらめていただいて、あとは裏地の人たちがいかに幸福になるかということの相談に入つていただくなりようがないんじやないかと思うのです。が、できるだけ裏地の方々が幸福になれるような建物構造なり、あるいは高度利用なりを考えいくのがこの事業の施行者の努めなきやならないところであり、また法律を運用する者の常に心がけねばならないところだと思うので、公正にいえば裏地の方々も、これをやって普通ならば損があるはずはないんで、必ず私はかえって古かつた、裏にあった腐朽建物が、今度は高度利用された近代建築に、相当のスペースをとつて住居ができるというふうになると、公正にいえば幸福になれる私の結論を作り上げることができるとと思うのですがね。

してそれぞれのものは住宅の部分だから、あるいは計画局が持つのか。それから建設も公団の場合には公団がやるのか、事としてやるのか、そういうところ、一つ非常に広範に質問してますが、説明して下さい。

○政府委員(調盛吉雄君) この法律の、いわゆる施行者が、従前の関係権利者に譲り渡さないで、別途保留の部分、増加いたします部分について公団の住宅との関係についての御質問がございましたが、公団はこの法律では施行者の範囲から除外されております。公園は今後の検討におきまして、公団法では現在公団が建てるものを管理し分譲するということになつておりますので、施行者から除外されておりますので、現在の段階におきましても、二十六年度の予算におきましても、公団が直接市街地改造事業を実施するということはないことになつております。将来にわたってこれは検討いたしたいと思っておるわけでございます。従つて、公営住宅がのつかると、いう場合は、理論的にはあるわけでございまして。現に公営住宅は公共団体が実施いたしておりますので、その場合におきまして施行者が第六条三項によつて行ない得る規定を入れておるわけでござります。ただ、今三十六年度においては、つきましては具体的の適用はないのじゃないか。しかし、ただいまのお尋ねの公営住宅がのつかる場合は公営住

宅の基準でいくのかといふことをどうぞお聞きなさいますから、それはその基準でやるべきわけでございます。
それから、この計画全体の実施につきましては、建築物等、住宅局の街並みの公共団体が実施する部分もこの法律を適用いたしておりますので、全体として両局で十分相談し、また指導をして両局で十分相談し、また指導をしておる部分もありますので、予算なりながら関係の地方公共団体を指導していきたい。そして財政投融資等の問題につきましても、住宅局で所管されおる部分もありますので、予算なり財政投融資につきましては、今後両方面で協議をしてきめていきたい、こういうふうに相談をいたしております。

○田中一君 そうすると、公団住宅はいることはあり得るのですか。公営ではない今の段階ではないのですか。公団の場合は、資金だけ出して預託して建設してもらうということなの、公団はある得ないの。

○政府委員(關盛吉雄君) 日本住宅公団とこの法律の関係でございますが、日本住宅公団はこの施行者にはなつておらないのでござりますから、ない。それから日本住宅公団は、従つて、もしやるとすれば、保留分を買い上げる、こういう制度があるわけござりますが、これは今のところないわけでございます。公団法の業務の問題に關係いたしますので、これは今後検討いたしていきたいというふうに考えております。

○田中一君 そうすると、家賃の基準は、独自の市街地改造住宅ですか、市街地改造住宅という名称の住宅が生まれるわけですか、その市街地改造住宅の家賃の基準というものはきまるわけだね。

○政府委員(關盛吉雄君) ただいまの
お話を通りでござります。
○田中一君 譲り渡し価格は、
よつてできましたものは、この法律に
定めることに従いまして、施行者が
四十六条の規定によりまして評価をい
たしまして決定をするわけございま
して、要するに整備に要した費用、そ
れを基準といたしまして近傍類地の価
格の限度内において定める、こういうう
ことになつております。
○田中一君 御承知のように厚生省の
住宅なんかでも、厚生年金住宅にし
てもやはり住宅局の方に持つてこいと
いつてるので、これはこの住宅に対
する監督権というか指導権というか、
管掌する部局は計画局であつて住宅局
にはない。この事業に対しても国が
補助も出るのでしょうか。國自身の事業
になつているのだこれは、これは委任
することができるとなつてゐる。
そうするとこの部分についてはこれは
住宅局は関係がないのですか。
○政府委員(鶴田治君) もし施行者が
住宅金融公庫の中高層の貸付資金等の
融資を受けて施行する場合には、住宅
金融公庫の関係の監督はいたすわけで
ござります。
○田中一君 大臣伺いますが、どう
も住宅行政といふものはそういう多角
的なものじやないかぬというのですよ。
一元的にしなければいかぬというので
すよ。これは最近幸い徹底してきて、
厚生省も相当折れてきております。そ
ういう考え方の方はやめていただきたい。
そうしてこれは公募をする部分も含む
のです。これはかつての権利者だけが
住むべきものじやなくて、公募をする

ものも含むのですよ。そうして家賃の基準等もそれはどういう算定をするか知らぬけれども、あれもこれも違うのだという考え方はいけないです。私どもは御承知のように、社会党としては地代家賃統制令の撤廃に対しては全面的に反対します。と同時に零細な家主がたくさんおるからこれも教わなければならぬと思うのです。そういうふうな形で家賃もそこで性格によってみな家賃が違ってくるのだということでは、これは私はとれないわけですよ。そういう行き方は、もちろん原資の違いもありますから、だから合理的にやれば多少のこぼはあると思いますけれども、しかし家賃の体系としてはやはり一本のものになつて、それで原資の部分がこれこれであるということでききまるべきものです。家賃を一體どのくらいにきめようとするのか、今の予定では、これを一つ、算定の基準も公営住宅にもある通り、住宅公団のやつもありますからそれを一つ明らかにして下さい。

○政府委員(關盛吉雄君) この法律の実施に伴う政令の案をお手元に差し上げてございます。法律施行令案要綱、その第九の二項でございます。ページでございます。施行者が賃貸いたしまして場合の標準家賃の概算額を示しておりますが、これは建設費の償額に修繕費、管理事務費、地代相当額、損害保険料並びに公租公課を加えたものを基準として定める、こういう考え方でござります。

○田中一君 これは公営住宅の何の基準とちつとも変わつてないですか、住宅局長。

○政府委員(稗田治君) 建設費の償却

額

のようになります。すから補助金は差し引くわけでござります。

○政府委員(稗田治君) 公團の市街地

でござりますが、御承知のように

場合に國の補助金が入つております

と、その補助金を差し引いた地代相当額になつてくるわけでございます。

○田中一君 大体今三軒茶屋、渋谷等

でこの市街地改造事業といふものは十

二坪の基準で考えていると、さつきそ

ういう説明がありましたけれども、大

きりますか。同じ十二坪の規模で、住宅

局長どう考えますか。

○政府委員(稗田治君) もしたとえば

三軒茶屋のところを市街地改造法を適

用して施行いたします場合に、保有床

につきまして公営住宅をのせるといふ

ことになりますれば、建築費につきま

して補助金を差し引いて償却するとい

うことになつて参りますし、その場合

は地代相当額といふのは別な上にのる

何といいますか、空中権を取得するよ

うな費用になつて参りますが、その場

合にも補助金の分だけは差し引いたこ

とになりますので、もちろん家賃は安

くなると思います。

○小平芳平君 いやお聞きしているの

は簡単なことなんですかね。外

觀上見分けがつかない、そろしますと

たとえば今その三軒茶屋地区の人が、

市街地改造、こちらの方の事業が行な

われるかもしれない。そろかと思うと

また公團の方から高層住宅についてい

るいろいろ説明を聞いた、そうするとやは

り高層住宅でなければならないとい

うことです。

それから先ほど来お話を出ておりま

した市街地改造事業をやりまして、前

が上のつてはいる、こっちが改造住宅

でこっちが公團の住宅だという見分け

はつきませんね。実際問題としてどう

でしよう。

○政府委員(稗田治君) 公團の市街地

住宅でございますが、御承知のように

公團の市街地住宅は公團が所有いたし

まして、公團がずっと管理をいたして

いくわけでございます。従いまして家

額になつてくるわけでございます。

○田中一君 大体今三軒茶屋、渋谷等

でこの市街地改造事業といふものは十

二坪の基準で考えていると、さつきそ

ういう説明がありましたけれども、大

きりますか。同じ十二坪の規模で、住宅

局長どう考えますか。

○政府委員(稗田治君) もしたとえば

三軒茶屋のところを市街地改造法を適

用して施行いたします場合に、保有床

につきまして公営住宅をのせるといふ

ことになりますれば、建築費につきま

して補助金を差し引いて償却するとい

うことになつて参りますし、その場合

は地代相当額といふのは別な上にのる

何といいますか、空中権を取得するよ

うな費用になつて参りますが、その場

合にも補助金の分だけは差し引いたこ

とになりますので、もちろん家賃は安

くなると思います。

○小平芳平君 いやお聞きしているの

は簡単なことなんですかね。外

觀上見分けがつかない、そろしますと

たとえば今その三軒茶屋地区の人が、

市街地改造、こちらの方の事業が行な

われるかもしれない。そろかと思うと

また公團の方から高層住宅についてい

るいろいろ説明を聞いた、そうするとやは

り高層住宅でなければならないとい

うことです。

それから先ほど来お話を出ておりま

した市街地改造事業をやりまして、前

が上のつてはいる、こっちが改造住宅

でこっちが公團の住宅だという見分け

はつきませんね。実際問題としてどう

でしよう。

○政府委員(稗田治君) 公團の市街地

住宅でございますが、御承知のように

公團の市街地住宅は公團が所有いたし

まして、公團がずっと管理をいたして

いくわけでございます。従いまして家

額になつてくるわけでございます。

○田中一君 大体今三軒茶屋、渋谷等

でこの市街地改造事業といふものは十

二坪の基準で考えていると、さつきそ

ういう説明がありましたけれども、大

きりますか。同じ十二坪の規模で、住宅

局長どう考えますか。

○政府委員(稗田治君) もしたとえば

三軒茶屋のところを市街地改造法を適

用して施行いたします場合に、保有床

につきまして公営住宅をのせるといふ

ことになりますれば、建築費につきま

して補助金を差し引いて償却するとい

うことになつて参りますし、その場合

は地代相当額といふのは別な上にのる

何といいますか、空中権を取得するよ

うな費用になつて参りますが、その場

合にも補助金の分だけは差し引いたこ

とになりますので、もちろん家賃は安

くなると思います。

○小平芳平君 いやお聞きしているの

は簡単なことなんですかね。外

觀上見分けがつかない、そろしますと

たとえば今その三軒茶屋地区の人が、

市街地改造、こちらの方の事業が行な

われるかもしれない。そろかと思うと

また公團の方から高層住宅についてい

るいろいろ説明を聞いた、そうするとやは

り高層住宅でなければならないとい

うことです。

それから先ほど来お話を出ておりま

した市街地改造事業をやりまして、前

が上のつてはいる、こっちが改造住宅

でこっちが公團の住宅だという見分け

はつきませんね。実際問題としてどう

でしよう。

○政府委員(稗田治君) 公團の市街地

住宅でございますが、御承知のように

公團の市街地住宅は公團が所有いたし

まして、公團がずっと管理をいたして

いくわけでございます。従いまして家

額になつてくるわけでございます。

○田中一君 大体今三軒茶屋、渋谷等

でこの市街地改造事業といふものは十

二坪の基準で考えていると、さつきそ

ういう説明がありましたけれども、大

きりますか。同じ十二坪の規模で、住宅

局長どう考えますか。

○政府委員(稗田治君) もしたとえば

三軒茶屋のところを市街地改造法を適

用して施行いたします場合に、保有床

につきまして公営住宅をのせるといふ

ことになりますれば、建築費につきま

して補助金を差し引いて償却するとい

うことになつて参りますし、その場合

は地代相当額といふのは別な上にのる

何といいますか、空中権を取得するよ

うな費用になつて参りますが、その場

合にも補助金の分だけは差し引いたこ

とになりますので、もちろん家賃は安

くなると思います。

○小平芳平君 いやお聞きしているの

は簡単なことなんですかね。外

觀上見分けがつかない、そろしますと

たとえば今その三軒茶屋地区の人が、

市街地改造、こちらの方の事業が行な

われるかもしれない。そろかと思うと

また公團の方から高層住宅についてい

るいろいろ説明を聞いた、そうするとやは

り高層住宅でなければならないとい

うことです。

それから先ほど来お話を出ておりま

した市街地改造事業をやりまして、前

が上のつてはいる、こっちが改造住宅

でこっちが公團の住宅だという見分け

はつきませんね。実際問題としてどう

でしよう。

○政府委員(稗田治君) 公團の市街地

住宅でございますが、御承知のように

公團の市街地住宅は公團が所有いたし

まして、公團がずっと管理をいたして

いくわけでございます。従いまして家

額になつてくるわけでございます。

○田中一君 大体今三軒茶屋、渋谷等

でこの市街地改造事業といふものは十

二坪の基準で考えていると、さつきそ

ういう説明がありましたけれども、大

きりますか。同じ十二坪の規模で、住宅

局長どう考えますか。

○政府委員(稗田治君) もしたとえば

三軒茶屋のところを市街地改造法を適

用して施行いたします場合に、保有床

につきまして公営住宅をのせるといふ

ことになりますれば、建築費につきま

して補助金を差し引いて償却するとい

うことになつて参りますし、その場合

は地代相当額といふのは別な上にのる

何といいますか、空中権を取得するよ

うな費用になつて参りますが、その場

合にも補助金の分だけは差し引いたこ

とになりますので、もちろん家賃は安

くなると思います。

○小平芳平君 いやお聞きしているの

は簡単なことなんですかね。外

觀上見分けがつかない、そろしますと

たとえば今その三軒茶屋地区の人が、

市街地改造、こちらの方の事業が行な

われるかもしれない。そろかと思うと

また公團の方から高層住宅についてい

るいろいろ説明を聞いた、そうするとやは

り高層住宅でなければならないとい

うことです。

それから先ほど来お話を出ておりま

した市街地改造事業をやりまして、前

が上のつてはいる、こっちが改造住宅

でこっちが公團の住宅だという見分け

はつきませんね。実際問題としてどう

でしよう。

○政府委員(稗田治君) 公團の市街地

住宅でございますが、御承知のように

公團の市街地住宅は公團が所有いたし

まして、公團がずっと管理をいたして

いくわけでございます。従いまして家

額になつてくるわけでございます。

○田中一君 大体今三軒茶屋、渋谷等

でこの市街地改造事業といふものは十

二坪の基準で考えていると、さつきそ

ういう説明がありましたけれども、大

きりますか。同じ十二坪の規模で、住宅

局長どう考えますか。

○政府委員(稗田治君) もしたとえば

三軒茶屋のところを市街地改造法を適

用して施行いたします場合に、保有床

につきまして公営住宅をのせるといふ

ことになりますれば、建築費につきま

して補助金を差し引いて償却するとい

うことになつて参りますし、その場合

は地代相当額といふのは別な上にのる

何といいますか、空中権を取得するよ

うな費用になつて参りますが、その場

合にも補助金の分だけは差し引いたこ

とになりますので、もちろん家賃は安

くなると思います。

○小平芳平君 いやお聞きしているの

るか、というようなことできまつてしまふわけですか。

○國務大臣(中村梅吉君) 問題はその地区における、物件を所有しておる人た

ちの意見の問題だと思うのです。なか

なか、現に放射四号の青山の通りなど

では話し合いで住宅公団に建物を建て

てもらつて、そして、下がるべきところは下がつて、前の土地は道路用地

に買取してもらつて、自分らで自治的

にやろうというのがすでにでき上がつ

ております。固定資産税につきましては他

の場合はね上がるということはない

が一致した場合にはできると思うので

すが、全員の一一致ということの困難な

場所が多いのじゃないかと思います。

○田中一君 この場合、保留部分も自

分らが建てて、貸家業をやるのだと

言つたらば認めますか。

○政府委員(關盛吉雄君) この保留分

というのは管理処分計画にありますよ

うに施行者のみやれる。こういうこと

になつておりますからだいまのよう

な場合は困難だと思います。

○田中一君 今度は土地の問題があつ

とかえりますけれども、公用部分の

共有ですか、この共有といふのはどつ

ちみちこれはその土地の所有権はそ

の共有者に所属するものですね、当然

ね、そうなるですね。そうすると、

この事業を行なつたために固定資産税

がびんとはね上がるというような危

険性はどうですか、またこれに対し

何か促進するために緩和的な考え方を

持つてあるのかどうか。

○政府委員(關盛吉雄君) この固定資

産税につきましては、このことによつ

てはね上がるということはないと思ひ

ます。

法令の場合においてこの減免措置があ

りますように、減免をまず取得の場合

にいたしております。それからなお評

価につきましては、この時価で取得し

た価額に応ずるものと差し上げるわけ

でござりますから、これはこのことだ

けのためにはね上がるということはな

いというわけでござります。

○田中一君 これ一つ出していただき

たいのですがね、三軒茶屋でも渋谷で

もけつこうです。現在の計画で、一応

標準的な保留部分を施行者が所有し

て、そうして投資額それから償却その

他の全部合わせてみて、道路の拡幅を要

する部分、公共施設に対する部分を除いて、そ

れは買収という資金を投するわけです

ね。そういうことだと思うのです。そ

の部分を除いた事業費の全部から見て

どういうバランスになるか一べん出し

てみていただきたいと思います。いい

バランス。

○田中一君 どうも今現在各種委員の

資料でござりますが、調製したもののが

ありますので差し上げたいと思いま

す。

○田中一君 それから審査委員には常

任とも何とも書いてないんだな。常任

といふことになるんですか、審査委員

は。

○政府委員(關盛吉雄君) 審査委員は

非常勤でござります。

○田中一君 審査委員の非常勤という

ことは、賃金というか報酬はどういう

ふうになつておりますか。

うものは決定的な判断をするんではない

うになつておりますが、これはどれほど

出ていますか。

○政府委員(關盛吉雄君) 審査委員の

公務員で申しますと、非常勤の地方公

務員であつて非常勤の特別職でござい

ます。従つて刑法上の公務員といふ扱

いが評議委員の例によつて申し上げま

すと、神奈川県等におきましては日当

千円ぐらいを出しております。

○田中一君 あと交通費その他は実

費でございまして、距離的に遠い人がお

いでになるような場合は一等旅費を出

す、こういうのが慣例でござります。

○田中一君 剽則の中に審査委員に対

する剝則はありますか。ありません

ね。

○政府委員(關盛吉雄君) 審査委員は

罰則の規定はないでござりますが、

これはここにありますように解任の手

続があると、こういうことでございま

す。

○田中一君 問題は、この審査委員に

よつて施行者は自分の責任を一応ののが

責任を追及するところは追及するとい

う形が望ましいと思うのです。私は、

三つの二の同意があれば解任も任命

もできるということになると、場合によればしおちゅう審査委員がかかる

ことがあります。考えられま

る仕事の分担ですね、政令でできるよ

うに立つておりますが、これはどれ

ほどあります。

○政府委員(關盛吉雄君) 審査委員の

数にはおのずと違ひがある

が、何名くらい考えておりますか。

○政府委員(關盛吉雄君) この市街地

改造事業の事業区域の大きさによりま

して、審査委員の選任されるべき員数の

違いがあろうと思ひますけれども、地

区が大きければやはり相応に数を

ふやさなければならぬと思っておりま

す。現在まあ、先ほども申し上げました

土地区画整理法の評議委員につきまし

ては、はつきり全国的なあれがあります

せんが、置いておられますところの資料

によりますと、五名というのが普通の

状態でございます。五名ないし七名、

そういうふうなことでございまして、

これが地区の広狭の範囲によつて

いたしております。

○田中一君 もう四時半だから僕の質

疑はこの次に譲ります。

○委員長(稻浦鹿藏君) ちょっと速記

を止めて下さい。

【速記中止】

○委員長(稻浦鹿藏君) それでは速記

をつけて下さい。

次回十八日は市街地改造法等の審議を行なった後、調査案件といたしまして全建勞の処分問題の調査を行ないます。

つきましては、当日、本件調査のため東北地方建設局長を参考人として出席要求することにいたしたいと存じます。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(稻浦鹿藏君) 御異議ないと認めます。

本日はこれにて散会いたします。

午後四時三十二分散会

四月十一日本委員会に左の案件を付託された。

一、特殊土じょう地帯災害防除及び
振興臨時措置法の一部を改正する
法律案(予備審査のための付託は
四月七日)

昭和三十六年四月二十一日印刷

昭和三十六年四月二十二日發行

參議院事務局

印刷者 大藏省印刷局