

第五十五回
参議院建設委員會會議錄第七号

(104)

昭和四十二年五月十六日(火曜日)
午前十時五十二分開会

委員の異動

五月十六日

辞任

白木義一郎君

補欠選任

矢追 秀彦君

出席者は左のとおり。

委員長

松永 忠二君

理事

稲浦 鹿藏君

大森 久司君

山内 一郎君

大河原 次君

委員

青木 一男君

石井 桂君

内田 芳郎君

奥村 悦造君

中津井 真君

平泉 涉君

田中 一君

藤田 進君

矢追 秀彦君

片山 武夫君

春日 正一君

國務大臣

建設大臣

西村 英一君

政府委員

建設省計画局長

志村 清一君

事務局側

常任委員会専門員

中島 博君

本日の會議に付した案件
○宅地建物取引業法の一部を改正する法律案(内閣提出)

○委員長(松永忠二君) ただいまから建設委員會を開会いたします。

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案を議題といたします。前回に引き続き、質疑を行ないます。質疑のある方は、順次御発言願います。

なを、政府側から西村建設大臣、志村計画局長が出席しております。

○大河原 次君 前回田中委員のほうから大所の問題についていろいろと論議されたので、私のほうからは、ごくわずかに小さな問題について御質問申し上げようと思っておりますが、前回の田中委員の発言の中に、宅地建物に関する業者が四万人おるといふことが言われておりますが、この四万人の方々は、全部登録されておる方でありまして、うか、それを一つ。

○政府委員(志村清一君) 免許を受けた業者の数が四万三千五百七十七名でございます。

○大河原 次君 その中で、ばくらくと東京都内でもちよつと足を入れて見ますが、あそこにもここにも小さないわゆる不動産業者があるわけですが、東京都内にはどのくらいあるんですか、都内だけで。

○政府委員(志村清一君) 大体一万から九千の間くらいでございます。

○大河原 次君 これは四万人の中に含まれるんですね。ほかに登録されていない、むしろ私はこういう方々がいろいろ虚偽なりあるいは誇大広告等によつて問題をかもしだしておるんじゃないかと思われまして、いわゆるこの登録されていない方、何といひますか、アウトサイダー、そういう数は全国でどのくらいおりますか、大体見通し

がありまして……。

○政府委員(志村清一君) 免許を受けずして営業することは法律上禁止されておりますので、無免許業者がおります場合には、直ちにこの宅地建物法に基づいて所定の監督をいたしているわけでございますが、一体無免許の業者がどれくらいおるかという点については、過日田中先生からも御質問ございました。明確にその数字を把握いたしておりません。相当数おるといふふうなことはよく言われておりますが、今後とも十分な取り締まりを続けてまいりたい、かように考えております。

○大河原 次君 東京都内にはどれくらいおるかわかりませんが、アウトサイダーと称するものの東京都内における大体の数は。

○政府委員(志村清一君) 東京都内にはどのくらいいるかという点につきましては、相当数いることは間違いないと存じますが、これを絶滅する努力はいたしておりますが、数までつかんでおりません。ただいわゆるアウトサイダーということばの中に、業者団体に加盟してない方ということばで、免許は受けているけれども業者団体に加入してない方ということばで使う場合がございまして、そういう方々は大体一万くらいじゃないかと思っております。

○大河原 次君 アウトサイダーは別といたしまして、この四万人と称する業者の方々は、当然各団体ありますね、所属する団体が、その団体数が、この前田中先生のほうから質問が出ておったかと思ひますが、団体数はどのくらいあります。資料を見ておりませんが、何々協会というのがあるでしょう。その協会というふうな団体、組織がどのくらいあります。全国で。

○政府委員(志村清一君) 本日お配りいたしました資料の三ページを御参照願いたいと思ひます

が、宅地造成関係でも、ここにございますように社団法人の全国宅地造成連合会やあるいは不動産協会、私鉄経営者協会、日本分譲住宅協会等がございまして、そのほか一般的な組織といたしましては社団法人の日本不動産協会、それから全国宅地建物取引団体連合会、社団法人の全国宅地建物取引連合会というのがございます。この三団体につきましては前回の法改正を契機といたしまして、今後一本化しようという動きが非常に高まっております。近い将来一本化が可能になるのではないかと考えております。

○大河原 次君 今度の法改正によつて実施の段階になれば、先ほど申し上げましたアウトサイダーの方々に對しては、当然法の規制を受けるわけですね。それでいいのですか。

○政府委員(志村清一君) いわゆるアウトサイダーにつきましては、先ほど先生のおっしゃいました無免許業者につきましては、宅地建物取引業が全く行なえないのでございまして、宅地建物取引を行なつた場合には、直ちに処罰されるということになるわけでございまして、それから次の、免許は受けているが団体に加入してない方々でございまして、これについても、宅地建物法の各種の規定は当然適用になるわけでございまして。

○大河原 次君 わかりました。そこで先般も建設大臣が言われましたように、この業者はほんとうに大きなところはこれは何ですか、三井ですか、四十数億の資本金を持つてゐるものもあるわけ、同時にまた電話一本、わずかに机一つというふうな立場でゐる業者もあるわけですが、こういう種々雑多な業界が、それ自身が何か一つの混乱なりいろいろな問題を起しているのではないかと、いふふうにも考えられるわけでありまして、今後の問題として、私は法制定の経過はよくわかりませんが、今後の問題とい

たしましては、たとえば資本別、あるいは経営規模等に整理統合するというようなそういう考えはおありにならないのですか、どうですか、その点をお聞かせします。

○政府委員(志村清一君) 宅地建物取引業が千差万別である、それらにつきまして、業態あるいは規模別に免許制度を考えたらどうかという御意見かと拝察いたしますが、さような問題につきましても種々検討いたしましたのでございますが、規模別の規制というところにつきましては、取引限度額の制限に関する実効ある規制方法といったようなこと等につきましても、なお取引の実情と見合わせまして十分検討する必要があると考えられるわけでございます。当面は、さような規模別云々というところにつきましては、なお今後の検討課題として検討を進めてまいりたい、かように考えております。

○大河原一君 もちろん私は、そういう将来にわたって経営規模別、資本別等によって整理統合するという中には、いろいろ営業権の侵害という問題も派生するかもしれませんが、そういう問題については十分に考慮して慎重を期すべきだというふうに考えますが、しかしいづれにいたしましても、将来やはりそういう方向に向かうことも、一つはこの問題を是正することにもなるのではないかと、かように考えておるので御質問申し上げたわけですが、そこで現在のところ、法によればいわゆる免許制ということになっておるが、しかし十万円という保証金を出すことによってこれはどなたにも自由に免許が与えられるということ、いわば免許制であつて同時に登録制だということ、うにも考えられるわけですが、この点についてはどういうふうになっておられますか、この点一つお聞かせしたいと思います。

○政府委員(志村清一君) 宅建業者は、免許営業する場合の保証金として、主たる事務所につき十万円の保証金を出さねばならぬことになっておりますが、そのほかに、免許にあたりましては、免許の基準がございまして、たとえて申しますれば、

事務所について取引主任者、これは試験を受けて合格した者だけがなれる、取引主任者を置かねばならぬとかあるいは免許の申請にあたりまして、過去に不正または著しく不当な行為をしない者というふうな各種の制限がございまして、かような制限を通りました者が免許になる、かようなことになっております。

○大河原一君 そこで結局十万円という問題、これは実際経過はよくわかりませんが、議員提案だということを先ほど田中先生のおうからお聞きしたので、十万円の保証金をきめたあれはいつですか。

○政府委員(志村清一君) 三十二年の法改正の際でございます。

○大河原一君 そうすると相当経過を経てるわけですが、これはしろうとと考へてすけれども、現状において十万円という保証金が、これはもちろん千差万別であり、とにかく資本金が四十数億もあれば、電話一本のところもあるというぐあいですから、それを一律一十万円、今後現状の十万円をやつていくということにして、何か見通しとかお考へがございましたら、ひとつお伺いしておきたいと思ひます。現状において十万円というのが妥当であるかどうか。

○政府委員(志村清一君) 営業保証金は、先生のおっしゃられたとおり、依頼者の損害を担保するために一定の限度の営業保証金を供託する制度でございまして、御承知のとおり、場合によつては少額過ぎるのではないかと御議論もあらうかと思ひます。他の営業保証金の例、たとえば前払割賦販売業とか割賦購入あっせん業、旅行あっせん業いろいろの事業について営業保証金がございまして、それにつきましても、大体宅建業法で述べられてる保証金の額と類似した額を保証金として積み立てるということになっております。しかし、今後これらの保証金についても少しいろいろ考へたらどうかという御議論も、宅地審議会等においてあつたわけですが、これらにつきましては、将来の問題といたしまして、たとえ

ば保証金基金のようなもの、あるいは損害保険等のようなものについて十分検討した後にいろいろきめてまいりたい、かような議論になつてゐる状況でございます。

○大河原一君 ところで、先ほどお聞きしたのですけれども、やはり将来統合、整理をやるといふ場合に、これを資本別、経営規模別にたとへばAクラス、Bクラス、Cクラスくらいに三段階程度に——これは私の私見にすぎないが——分けて、この中でAクラスに対して保証金が幾ら幾ら、Bクラスに対しては幾ら幾ら、Cクラスに対しては幾ら幾らというふうな保証金の取り方をきめたらどうかというふうにも考へます。この点についてはどういふふうに考へますか。

○政府委員(志村清一君) 宅建業者の営業の実態というのが具体的に應じて、適当な取引態様によつて処理しているのが実態でございまして、業種について明確な区分をするというのとは、なかなかむずかしい現況でございまして、それらのこともございまして、将来におきましては、さような検討も十分進めてまいりたい、かように考へております。

○大河原一君 ところで問題になつております法案の条文にありますが、虚偽または誇大な広告をしてはならないという問題でございまして、虚偽の問題は、事実と全く相違した問題であるから、これは問題ないのですが、誇大広告ということなんです。誇大広告というのは一体何かという問題だと思ひますが、旧法においては著しく事実と相違した場合が云々という問題もあつたと思ひますが、今回は誇大な広告をしてはならないという条文がちょっとあつたと思ひますが、一体誇大な広告というのは、どのような考へ方に立てばいいのか。具体的に言うならば、たとえば駅からここまで行くのには普通の足で三十分かかるものを、これを駅から十分程度歩けばここまで行けるのだというふうなことは、やはり誇大広告になるのか、あるいは具体的な言えはそういう問題です

か、誇大広告に対する解釈はむずかしいと思ひますが、論議のあるところじゃないかと思ひます。この前は、著しく事実と相違した場合は、ということがあつたのですが、なぜ誇大な広告をしてはならないというふうに変更せざるを得なかつたのか、そういう点もあわせてひとつ御意見を賜わりたいと思ひます。

○政府委員(志村清一君) 先生のおっしゃられるように、現行の二十条の二項の五号で「宅地建物取引業に關し不正又は著しく不当な行為をしたとき」という表現がございまして、これらにつきましては、広告までにこの条文の規定が及ぶかどうかというところについては、解釈上は当然考えられますが、明文にはつきりいたしておりませんので、新たに十四条を設けて、誇大広告等の禁止を規定したのですが、この十四条の中におきましても、一体誇大な広告とは何を言うかということ、著しく事実と相違した表示をしたり、あるいは実際のものよりも著しく優良である、もしくは有利であるというふうな人を誤認させるような表示をしてはならないという規定をいたしておるわけでございます。さような意味におきまして、まあ広告というのは一般的にある程度誇張もあるわけでございますが、通常の通念以上に、通念を越える程度のものはいかぬ、まあ広告に書いてあることと事実の相違を知つておれば、当然契約に誘ひ込まれるというふうなことはないと、うようなことを限界として考へておりますが、先ほど御指摘になりましたように、駅から三十分以上かかるのに、わずか五分であるとか、十分であるとかいう表示をすることは、これは著しく事実と相違する表示である、かように考へております。ただ、こういつたこまかいことまで具体的に展開するためには、広告の基準について明白にする必要があつたかと存じます。これにつきましては、現実には誇大広告等の取り締まりをやつております公正取引委員会等とも十分協議をいたしまして、われわれの広告の基準というものを作成して、實質的に第一線で監督する知事等にも通達い

たしたい、かように考えている次第でございます。

○大河原一君 これは建設省所管ではなくて、公正取引委員会の方だと思つたのですけれども、この前に私ちょっと調べたものがあるのですけれども、公正取引委員会による宅地建物取引の表示に関する公正競争規約という、その中にその基準というものが示されたものがあつたわけですが、その中でこの誇大なる広告云々という問題ではなくて、不当景品類及び不当表示防止法というものが示されておるのですが、この不当景品類あるいは不当表示というものが不当ということばがある、公正取引委員会の方ではかつて三十七年でしたか、宅地建物の取引にこのような公示がされておる、告示がされておるわけです。今回は不当な表示という問題が取り残されて、いわゆる誇大な広告云々というところで取り上げられておるのですが、その点の御見解はどうですか。

○政府委員(志村清一君) 御指摘のとおり公正取引委員会におきましては、不当景品類及び不当表示防止法に基づきまして広告の取り締まりをいたしておるわけでございますが、その第四条に、不当な表示というものは何かということが具体的にうたわれておりますが、中身は「著しく優良である」と一般消費者に誤認されるため、不当に顧客を誘引し、公正な競争を阻害するおそれがある」というふうに書いてございます。したがって、内容的には宅建業法、今回改正の第十四条とはほぼ同様かと存じます。

○春日正一君 法案の内容について、いま詳しく質疑があつたのですが、この法案の中身でなく、直接まあ関係することですが、この法案は、まあ宅建業者が不当あるいは不正な取引をして一般国民に迷惑をかけるかという趣旨だと思つたのですが、ところで、もう一つこれと関連して、やはり国あるいは公共団体のやる事業における不当な取引、そういったようなものを防止するという措置ですね、こういうことは考えられておるのですか。

○政府委員(志村清一君) 国あるいは地方公共団体等が、不動産宅地建物を買収したり、あるいは住宅を貸したりというふうなことにつきましては、当然に公正な秩序をもって行なうのが当然かと思ひます。

○春日正一君 私の言つておるのとはそれじゃないんですわ。そこへいく前の、たとえば今度の国会でも問題になつたし、これまで問題になつてますけれども、光明池の団地の問題というふうなことになると思います、そのほかいろいろ信濃川の問題とか、建設委員会でもずいぶん問題になりましたよ。こういうものを見ますと、非常に、国がここでも何かの事業をやろうというのを事前に察知して土地を安く買い占めて、それを五倍、十倍というふうな高い値段で国あるいは公団、地方自治体等に売りつけるというふうなことがしばしばやられて、しかもこれが、まあここで問題になつた光明池のような問題になれば、いろいろ政治的な問題になるけれども、法律上の問題からいけば、何倍に売ろうと自分のもうけだということに実際上なつて通つておるんです。そうすると、そういうこと自体が、一つはいま建設省が困られておる宅地の価格暴騰の一つの有力な要因になつておる。何か国で仕事をしよう、何かやろうということになると、ある業者が入り込んで買占めて高く売りつけるというところで、土地の値が上がつて相場ができるから、まわりがずつと上がつていつてしまふ。それを防止するという方法ですね、そういうことを考えておられるのか。

○政府委員(志村清一君) ただいま御質問のような事例がございまして、これらにつきましては、ただいま国会におきまして、事業認定をいたす、その改正等におきまして、事業認定をいたす、その事業認定時の価格を基準にして補償額をきめるといふような方向で、いわゆる開発利益あるいは投機的利益を排除する方向で考えてまいりたいということが一点でございます。また、いわゆる面的な開発ということにつきまして、御指摘のございましたような例が比較的起りやすいのではない

かという意味におきまして、新住宅市街地開発等におきましては、事業決定がございまして、いわゆる先買権を起業者が持つ、それに対して地主側からは買取り請求権があるというふうなことで、不当な第三者がよいに介入できないような法制も考えておるわけでございます。と同時に、税制面におきましても、短期的に買つてすぐ売るといふふうな投機的な要素の高いものについては、短期保有の譲渡所得の特例がございまして、通常の場合には譲渡差益の二分の一が所得税に加算されるわけでございますが、保有期間一年以内でやる場合におきましては、まるまる所得税に加算されて税金がかけられるというふうなことで、ただいま先生の御質問のようなことを排除すべく進めておるような状況でございます。

○春日正一君 たとえば光明池の場合なんか見ますと、転売、転売、転売といふことをやつて、一年くらいの間に約十倍近くつり上げておる。そういう場合に、大体建設省として、あれですか、宅建業者の当然正当な利益といふんですか、大体買つたりいろいろしたという経緯の何%とかいう目安があると思うのですが、世間一般に、どのように見ておられるのですか。

○政府委員(志村清一君) 宅地建物取引に関連いたしましては、直接どの程度が適正な利潤かという御質問に対しては、ちよつとお答えしにくい問題でございますが、一応手数料としてきめられておる分につきましては、報酬でもつて双方から金額によつて違ひますけれども、双方からまあ五%程度の手数料はとれるというたてまえになつております。合計いたしますと一割、最高で一割ということにならうかと思ひます。

○春日正一君 つまり手数料でなくて、自分で買った、それを今度売つた、おれのものだから十倍に売ろうと、二十倍に売ろうとあたりまえじゃないかというものも出てくると思うのですけれども、そこら辺の論はどういうことになつておるのですか。

は、売り値について特に法律において規制するということはいたしておりません。

○春日正一君 最後に一つお聞きしておきますが、光明池団地の買った土地ですね、あれはその後どういふふうになつておるのですか。

○政府委員(志村清一君) 光明池の土地につきましては、あの土地を取得いたしました宅地開発を進める予定でやつておりますけれども、御存じのとおり大阪府の泉北丘陵の大団地がすぐそばで連続して行なわれております。これらとの関連において事業計画を設定いたしまして進めようというところにいたしておりますが、実はこのほかにもう一つ問題がございまして、同様の地区に信太山という住宅団地がございまして、これも土地の取得はほぼ完了しておるのですが、この信太山のほうで光明池よりも先に用地の取得が終つてしまつて、先に造成工事からかかればならぬという情勢になつております。ところが、信太山地区につきましても、宅地造成に関連する公益施設の建設をいかにするかという点について、地元である和泉市との話し合いが十分つておりません。和泉市といたしましては、信太山の話を付けてから光明池の話をつけたというふうなことで、さうな意味で多少おくれを見ておりますが、なるべくすみやかに地元とも十分話し合いを済ませて工事に着手したいと、かように考えておる次第でございます。

○田中一君 せんだつてに引き続いて今度は条文に入つてまいりますが、最初の第十四条の二、この問題で質問いたします。この依頼者、受託者相互の行為というものが文書によらなければ成立しないという考え方を持っておりますか。これは精神規定的にこの条文としては文書で出せということになつておりますが、これは取引というもののが、受託、依頼——委託という問題は、法律的な効果というものは文書で出さなければならぬのだというようにしようとしておるけれども、どういふ見解を持っていますか。

○政府委員(志村清一君) ただいまの先生の御質問

問は、十四条の二の取引態様の明示に關してかと存じますが、十四条の二におきましては、書面によることを義務づけておりません。口頭による場合でも差しつかえないということにいたしてあります。

○田中一君 そこでいわゆる具体的な問題ですがね。かつて所得税法による宅地建物あっせん業者の調書の提出の義務というものを課せられたことは、御承知のとおりでございます。これはまあそういう事例が証券取引業者にもあるのだということを知りておりましたけれども、で取引業者というかあっせん業者ですね、これが廃案となった経緯について、ひとつ建設省の見解を説明してほしいと思います。

○政府委員(志村清一君) あっせん調書の問題につきましても、いろいろ問題がございましたことは、先生御承知のとおりでございます。他に例も少のうございまして、業者側に与える負担も相当大きいようなこと等から、あっせん調書提出の問題につきましてもこれを廃止するというに御決定を願つた次第でございます。

○田中一君 なぜ廃止するのが妥当だとお考えになつたわけですか。

○政府委員(志村清一君) 取引関係につきましても業者が扱う分は大体三〇%程度でございます。これらにつきましても業者にあまり大きな負担をかけるということ等については、問題があるのかというところでございます。

○田中一君 建設大臣、この問題、あなたまだ大臣にならない時代だったろうと思つけれども、お聞きになつていまね、建設大臣は。

○国務大臣(西村英一君) ちょっとばかり聞いておりますが、詳しく調べておりませんから御返事がちょっとできません。

○田中一君 この十四条の三、これはその実態の説明、同時にまた書類交付ということが原則になつてゐるんですが、また十四条の四、これも書類で一切の問題を処理しろと、処理するように義務づけてゐるわけなんです。この取引の実態と

いうものが書類によらないでも——書類でそれを義務づけようとする考え方とそれから口頭でいいよ、おれはおまえさんを信用してゐるんだ、また売り人も信用してゐるんだ、買い人も信用してゐるんだ、あなたに一切まかせますという形で、書類は要らないという意思表示が双方からあつた場合には、これはどういうことになりますか。

○政府委員(志村清一君) 十四条の三、重要事項の説明等について、すべての個条について書類を交付することを義務づけてはおりませんので、一号から四号まで通常契約書などにも書かれないうな事例につきましても、あらかじめ書面で明白にしておくことが、業者側にとりましてもあるいは顧客側にとりましても、双方の紛争を防ぐ意味において適當ではないかと考えてゐるわけでございます。いづれにいたしましても十四条の三、四、書面の交付ということがあつたわけでございますが、いろいろな事情によりまして相手方等がこの書面の交付を希望しない場合もあるかと存じます。その場合に希望しない場合は、一応法律で定められておりますので、業者としては書面の交付をする義務はあるわけでございますが、相手方が受領をしないという場合には本条の違反にはならない、かように考えておる次第でございます。

○委員長(松永忠二君) この際、委員の異動について報告いたします。

本日、白木義一郎君が委員を辞任され、その補欠として矢追秀彦君が選任されました。

○田中一君 そうすると、売る者——売却を依頼した者もそれから買い取りを依頼した者も、そうした書類は要らないと言つた場合には、その義務づけは要らないということじゃないでしょう。必ず書類を出さなければならぬように義務づけてゐるわけでしょう。その場合には違反になりますか、業者は。

○政府委員(志村清一君) 書面は交付することが

義務とされておりますので、書面は一応つくらねばならぬと思いますが、それを相手方あるいは依頼者が受け取らなくていい、これを拒んだ場合まで無理に押しつけるというところまで義務は及んでいない。したがつて相手方が受け取らぬというような場合には、本条の違反にはならない、かように考えております。

○田中一君 くだく言ひますけれどもね、双方の依頼者が書類は要らないと言つた場合に、それを指摘された業者は違反になりますか。

○政府委員(志村清一君) 双方が受け取らぬと言つた場合には渡さなくても違反にはなりません。

○田中一君 そうすると、双方が書類は要らないのは、だからそうした書類をつくらぬという場合は違反になりますか。

○政府委員(志村清一君) 各両方の条文におきまして書面を交付することが義務づけられておりますので、書面は作成することが必要である、かように考えております。

○田中一君 その書面がかりに事実と相違している内容の書類であつた場合にはどうなりますか。

○政府委員(志村清一君) 先生御承知のとおり、不動産の取引におきましてはいろいろな事情がございまして、相手方あるいは依頼者が書面に事実の記載をすることを希望しない場合もあるかと存じます。かような相手方または依頼者の了解の上で事実と相違する記載をするということにつきましても、紛争を生ずるおそれがないとは言えないので、好ましくはないかと存じますが、しかし、このような事実の記載をしなかつたような場合に刑罰を科するということとは、本改正法においては考えておりません。

○田中一君 これは、この点は非常に重要なんで、ちょっとくどく聞きましてもいい、たいした手数料をもらつたわけでもないのに、ここに例示されてゐるようないろいろな問題を常識的に考えれば、書類は要らないという問題までも、たとえば

都市計画法でどうか、私道かどうか、何がどうの、これがどうのということを一々正しく立証する証拠書類をつけて作成することが正しい書類になるわけなんです。そういうわけなんです。それで建物一つ一つの団地にある、百戸、二百戸というものがだんだん売るといふ性質のものもあれば、また点在してゐる間借り、アパートの部屋等もそれぞれる場合もある、あつせんする場合もある。その場合に一々こまごまのきびしい、こんな問題を全部調査して、そうしてそうした書類を調製しなければならぬということ、義務づけられることは、相当な事務量になるわけなんです。たとえば御承知のように、東京並びに東京周辺には地域指定が相当あります。そういうものと、建設率とかいうものを一つ一つ、零細な業者の場合をばくばく指摘してゐるわけですが、それを調べてやるというところになると、たいへんな事務量になつてくるんです。そういうことはもう直感で大体わかつてゐる。わかつてゐるけれども、あつせんを受けたほうが今度因縁をつける場合には因縁つけてきますよ、そういう場合があるんです。その場合に、そういう書類が出てないからおまえは違反だというように指摘を受ける場合もあるんです。そういう場合、それを事務的に追つかけていくという事務量というものはたいへんなことなんです、實際をいうと。そういう問題は煩瑣な手続等を簡略化するという方法が、今度の改正の条文のどこかで見出されないのですか。

○政府委員(志村清一君) 確かに先生のおっしゃるような問題がございまして。ただ公法上の制限がどうか、私法上のいろいろな第三者の権利の設定条件はどうであるということが、従来の宅地建物の取引におきましてしばしば問題になる事例でございまして。優良な業者におきましては、大体かようなことについては、一応の取り調べをいたしまして、自信のある品物を提示するというようにして、顧客の信用も確保してゐるようなわけでございますが、これらの点につきましても、書面の書き方、あるいは標準的な様式といったような

もの等を通じまして、できるだけお互いに煩瑣な手続に至らぬように努力をいたしたい、かように考えておる次第でございます。

○田中一君　たとえば、十世帯が入るアパートがある、このアパートに世話になって入居した。これは五年契約なら五年契約、三年なら三年で契約を結ぶ。ところが、そのアパートはどっかに担保に入っておいて係争になっておる、それが大体負けそうになってきた、そういう事態が陰には起こつておる、現実にはあるいは敗訴になった、これは人のものになってしまふのだという事態、それで、もの入居して手数料を払つて一カ月もたぬうちに、立ちのきを新家主から命令されたというように、裁判所の経緯等を調べなければならぬといふことになるのですか。

○政府委員(志村清一君)　御設問の場合につきましては、そのアパートに抵当権が設定されておるといふ、そしてその抵当権が実行された。したがって間借り人でございますか、追い立てを食うという事例だと存じますが、抵当権が設定されているのかといふことにつきましては、登記簿上明白になっているわけでございます。で、抵当権が設定されておるといふことについて間借り人に知らせれば、ただいまのようなこともあり得るということを了知できるわけでございます。そのようなことを了知した上で借りるというようになるとにいたしたい、かように考えておる次第でございます。

○田中一君　そこまでの書類を出さなければならぬという義務づけなんでしょうか、これは。そここのところ明確に言つてほしいのですよ。

○政府委員(志村清一君)　登記簿に明白に書かれた分につきましては、明らかにしてほしいという趣旨でございます。

○田中一君　通例管理人に頼んでおくアパートならアパートは、管理人に一切の権利をまかしておる。家主なんというものは、たとえば東京の練馬のアパートの所有者は九州にいる、一切まかしてお

る、どういう事態が起きているか管理人にわからない。管理人のことを信用して、そのような調書をとる、そのような管理人のことはそのまゝ帳簿に記載して書類を出そうとか、かりに仮定する。ところが、それが管理人のことはと所有権者の実態とが異なっている場合、その場合にはどちらに責任があるのですか。

○政府委員(志村清一君)　ただいまの問題につきましては、そのアパートのある地域における登記所に、そのアパート自身が抵当権が設定されておるかどうかといふことの登記がなされるわけでございまして、管理人自身の発言が十分でないという場合におきましては、登記所の登記簿を調べるといふことも必要であらうかと考えるわけでございまして。

○田中一君　そうすると、一つ一つの物件については、かりに登記面だけの抵当権設定といふこともあれば、書類が、売り渡し書類を与えて相手にやつてしまふ、債権者にやつてしまつて、登記簿上は無効になっている。ところが、売り渡し書類を全部渡して、いつでも売買契約をやつて、金を借りる場合もあるのですよ。債権者としてそれまでも調べなければならぬのですか。

○政府委員(志村清一君)　ただいまの事例は、これは善良なる宅建業者として相当の注意を払いましても知り得ない事例についてまで追及しているわけではございません。

○田中一君　そうすると、一切の権限を持つている管理人が虚偽の申し出をして、そのあつせん業者にあつせんを依頼した場合、この場合には、その責任はあつせん業者にはないという解釈をしていいのですか。

○政府委員(志村清一君)　そのような問題につきましては、ただいま申し上げましたように、宅建業者が宅地建物の取引に関する限りは専門家でございまして、したがって、専門家としての相当の注意を尽くして、その結果知ることができなかつたような場合におきましては、それが誤りましてもやむを得ないものと考えるわけでござい

す。

○田中一君　それはやむを得ないのですか。注意をしても誤りだといふことがわかつた場合には、やむを得ないと言つていいのですか。

○政府委員(志村清一君)　免責されると考えます。

○田中一君　あなたのほうから資料で出してもらつた審議会の審議経過の議事録を拝見しても、部会長をしておつたところの幾代という人ですが、この人が、全体から見ても一般大衆過保護の感じを受けるというところを言つておるのです。相手はみなどろぼうなんだ、犯罪者なんだという考え方で法の制定をされることはどうかと私も考えるわけなんです。これは、社会通念として許される間違い、思い違い、それから文書によらないでも了解し得るもの、これは文書によらずにお互いに了解しているものだったから、これはもし過誤があれば、五分五分の責任です。これは、取引というものはそういうものです。それがござらぬに宅建業者だけにしわ寄せされるという考え方は、なるほど完璧な、それこそ——いいですか、図面から、間取りの図面から、から紙の破れから、畳のほつれから、全部説明しなければいけないんだという前提に立つならば、これは、確かに幾代部会長が言つておる通りに、過保護です。保護に過ぎるのではないかといふことにならざるを得ないですね。お前さんは専門家だからといつて、専門家だから人間の一般社会通念からくるところの常識的な判断というものが、書類になった場合に、非常に大きな問題になるのです。あつせん業者に、あなたが、畳が破れてないと言つたが破れているじゃありませんかといふことを言えるし、これは、そうしたことは専門家だからといふことばで局長は説明していただけますけれども、専門家だから、専門家でないからといふ問題じゃないですよ。私はこうしてこういう質問をするのも、何も不正とかそれから間違ひとかごまかしとかを認めよといふのじゃない。善意な、常識的なそれらの一つの過誤を取り上げて監督官庁が追及するのは行き過

ぎじゃないかと思うのです。ことにそれを書類で出すといふことになりまして、それは立証されるものが残るわけですから、逆にこれから出発する協会に入らない者とか、それから登録をしない者とかがはびこるようなことになり、逆効果を生ずるというおそれがあるのではないかと思うのです。それから先ほど申し上げたあつせん調書的な書類にこれが変貌するといふことの危険が多分にあるのではないかと。税務署は税関係の立ち入り検査ができます。そういう書類を必ず持たなければならぬといふことになれば、必ず、あるのだという前提のもとに税務署は臨みます。書類を引つくり返します。そうすると、そこにいろいろないわゆる正しい書類といふか、が出てくる。これはむしろ、正しいことは正しいことであつて、これは持つていて悪いといふことじゃありません。しかし、それらの問題が結局、あつせん調書の役割りを果たすといふようなことになるのではないかと。これは建設大臣に伺つておきます。そういうことは一切ない、あるいはその書類は取引が終了したならば破つてもいいのかどうか。これは何年間保存するといふたし書きはしないようだけれども、その書類は、お互いに了解して、お互いに済んだならば、それはすぐ廃棄してしまつてもいいのかどうか。取引台帳といふのは本法にもありますけれども、これは台帳にあるのです。内容はそこまで書かない場合もありますね、いままでは。ところが、この際はそういうものは何年間か保存して、そういうものを税務署にも提示しなければならぬ義務があるのかどうか。建設大臣と大蔵大臣との間でそういう話し合いでもしてこういうことに踏み切つたのかどうか、その点を正直にひとつ大臣からも御説明してほしいと思つたのです。

○国務大臣(西村英一君)　この法律のこういうようなことをした主眼は、やはり依頼者を保護するのと同時に、また業者の方々にあまり不当に介入を省いてはいけなかつたと思つた。したがって、いま計画局長からお話した真意もそうでありまして、実はその書面を税法上の税務署関係にこ

れをどうしなければならぬとか、こうしなければならぬというものは、大蔵省と打ち合わせはしておきません。税法上の問題は、これは全く別個の問題でございまして、やる問題でございまして。ただ、私たちがこの法律で期待した意味は、非常に何もかもわからぬということでは、これは依頼者も困るというふうなことで、両者の保護を十分にやつて、正当な取引をさしやうということでございますから、あくまでこれはやはり、社会通念上必要なものだという点に対して主眼を置いておるのでございまして、いま田中さんが言うように、この条文の二からあれを書き込むということなら、これは正確にやらなければならぬということなら、手数料の問題というふうなことで、これは相対な、よいといふとなければ、とてもこれはそんなことに対応できないと思います。いわずや、ますます業者をいじめるということになれば、また業者の潜行ということも先ほど指摘がございましたが、そういうことでございまして。あくまで、何と申しますか、妥当な線でこれはやるものだと思います。この文書をいつまで保管しなければならぬかというふうなことは、この法律の中に書いてありませんから、それもやはり、良識によつてやつていただければいいんじゃないかと、私はさように思うわけでございまして。

○田中一君 もう一つ伺いたいんですがね。所有権のあるものは登記されていまして。しかし、いわゆる通例登記されない権利というものが存在しますね。これらを譲渡してどうか、その人が譲渡したから自分のうちからどうか行つてしまふという場合に、その人間が偽名を使う。どこへ引越したか、そのあつせん業者には言わない。それまで追及する権利はないはずなんです。どうかへ行くのに、あるいは本名が偽名かわからぬけれども、実際に自分は明け渡して、これを次の人に入れるんですから、どうぞお入りください、私は引越しますと言っていく、その相手はどこへ行つたかわからない。何も一々あつせん業者に向かつて、私はどこそこへ行きます。引越しま

すと言う義務はないはずなんです。どんな商品でも同じですよ。これは商品です。その場合に、それはどこへ行つたかわからぬから、おまえはと言つて、それを指摘される、処分されるというふうなことはありませんか。これは確かに正しい書類なんです、こいつは。権利を売った売り人がわからぬという点だと、これは正しいと見られなくなつてくるのですよ。往々そういうものがある。また自分の氏名、住所というものを明記しないでくれいと、確かに自分が住んで、このとおり家主もわかつてるんだから、家主も承知しておるからこれをあなたに譲りますからと言つた場合、そういう場合も何かこれは犯罪というのか、業法違反としての指摘を受けるんですか。

○政府委員(志村清一君) 権利関係につきまして、未登記の権利等があるわけでございまして、それらまでも全部調べ上げて、そしてお客に明示しなきゃならぬということまで要請しているわけではございません。未登記の権利につきましては、できれば全部わかるということがきわめて望ましいのでございまして、事実上さうなことはできかねるわけでございまして。登記のない権利は、しかも原則として第三者に対抗できませんし、そこまで要請しているわけではございません。

○田中一君 大体よくわかりました。そこで、そうすると、私はそれによつてそうした不十分な常識から見てもおかしいんじゃないか、売り人もわからない書類をつくつたらおかしいじゃないかといつてそれが指摘されないという事態もありまして、またさういふことを奨励しようといふつもりで言つてゐるんじゃないんです。私は大体、そうした正規な認可を受け、あつせん業者を営んでいる者は正しいという前提からのものを考えるのです。あいつらみんな悪いやつだといふ前提でのものを考えないですから、こういうことをくどくど申し上げるわけなんです。したがって、行政指導の面については、相手は全部悪人だといふ考え方を持たうとするということは、私は間違いだと思

のです。その意味で言つてゐるんです。だから誤解しないでください。決して、何というか、法律をつくつたけれども、書類上の抜け道をここで教へてる質問してるわけじゃないのですよ。その点はひとつよくわかつてほしいと思つたのです。それで次に、取引の金額というものは、現在取引台帳にはどういふ程度のもを記載しているのですか。金額とか物件というものはどういふ形でもって記載されておるのですか。

○政府委員(志村清一君) 帳簿には、売買金額を記載するということと定められておりますが、取引された金額を原則として記入するというになつておると考えております。

○田中一君 これは実際、実態論としてむづかしい問題なんですけれども、私かつてある労働組合の会館の敷地を買つてやつたことがあるんですよ。宅建業者に頼んで買つてもらつたんです。そうすると、売るほうも、帳簿価格といふんですか、税金の、固定資産税の対象の価格といふものは一応きまつておりますね。それから二割程度のものの価格ならば、所有土地価格として通例行なわれておるのだそうです。それに今度加えて、あと地上権的なもので評価すれば、これも事実認められておるものだが、いまはだいたい変わつてきていますけれども、昔はそれでもって税金が非常に相互に得をするのです。何もことさらに税金を、これもあつた、あれもあつたといつて出す必要はない。免除されるべき性質のものは免除してもらふのが当然なんです。それが、私はいつも冗談に言うのですが、売り人も買い人も、あつせんする人たちが、相互に利益になるんだから、それで話をまとめましようといふのか常識なんです。私契約であり私の取引なんです。これ、さういふところに目をつけて、若干さうした地上権にも課税するんだといふことになつてゐるんです。税庁、税務署あたりが、あなたあれ幾らで買いましたとか、こういう質問をする。あなたにそんなことをお知らせする必要はございませんと断られ

ば断られるのです。税法上断られる。税法に書いてありますよ、拒否できるんだ、そんなことを報告する義務はありませんと言へば、それで済んじゃうんです。買つたほうはこれで買いましたと申告しますからね、どつちみち。というふうな問題が三者とも利益だという形で巷間行なわれておるの、これは常識なんです。またさうして、売人のためにも、買う人のためにも、ほんとうの利益を考へるのがあつせん業者の役目なわけですよ、これは税務署の片棒かつかいてゐるわけじゃないんですから。そういう点は、一体、私は一つの良風だと思つてゐるんですよ。税金はきびしいですよ。重箱のすみをついてとらうというふうなひとつの税法上の姿勢になつておりますので、さういふ点の正しさを求めるというのは、どういふうかい行政指導しようとするのですか。

○政府委員(志村清一君) 先生御指摘のとおり、不動産の取引に關しましてはいろいろな事情がございまして、売買代金につきましても、実際の価格といふものについて、当事者双方あるいは業者ともいろいろな考へ方で処置したほうがよろしいというふうな場合もあろうかと存じます。さういふふうな三方了解した上でさうなことが行なわれますならば、紛争を生ずるおそれはないといふふうな考へられますけれども、しかし、これは一般的に好ましいこととは言えない、かように考へております。ただし私もいたしましては、十四条の四項の書面の交付義務におきまして、先ほど申し上げたような事例がございまして、好ましいことではございませぬが、かような場合に刑罰を科するといふようなことは考へないといふふうな処置いたしておる次第でございまして。

○田中一君 この罰則の問題についてひとつ詳しく説明してください。

○政府委員(志村清一君) 本日お手元にお配りいたしました関係資料の末尾(ウ)を御参照願ひたいと思ひます。宅建業法の罰則の新旧対照が出ておるわけですが、まず二十四条でござい

が、三年以下の懲役もしくは三十万円以下の罰金またはこれの併科というところをございまして、現行法では不正の手段によって免許を受けた者あるいは無免許営業あるいは業務の停止命令違反、これらについて二十四条の規定の適用があるわけをございまして、改正法案におきまして、免許を与えた知事以外でもその知事の管轄範囲内で業務を行なう業者について業務停止命令ができるというふうに規定いたしましたわけをございまして、その違反も同様に二十四条の規定の適用を受けることとしたしております。

二十五条は一年以下の懲役もしくは十万円以下の罰金またはこれの併科をございまして、これは十八條違反について規定をいたしておる次第でございます。

第二十六条は五万円以下の罰金をございまして、現行法におきましては、取引主任者の設置義務に違反して置かなかつた、あるいは無免許営業者が営業する事前の広告などをしたという場合、あるいは営業保証金を供託した旨の届け出後の営業開始義務違反、さらには不当なる履行の遅延あるいは報酬額の告示をございまして、それをこえて報酬額を受領した場合等が二十六条の規定の適用を受けるわけをございまして、改正法案におきまして、誇大広告等の禁止あるいは手付貸与等による契約の締結の誘引を禁止いたしておりますが、この二項目につきましても二十六条の罰則を適用することとしたと存しております。

次に二十七条二万円以下の罰金をございまして、これは変更の届け出義務違反、営業の届け出義務違反等々をございまして、改正法案におきましては、書面の交付義務を課しておりますが、この書面を交付しないという場合におきましては、二十七条の規定の適用を受けたい、かように考へておる次第をございまして、

なお二十九条は、一万円以下の過料をございまして、名称使用の制限違反に關して科せられるものでございまして、

○委員長(松永忠二君) 他に御発言もなければ、

質疑は尽きたものと認めて御異議ございませんか。

「異議なし」と呼ぶ者あり」

○委員長(松永忠二君) 御異議ないと認めます。それでは、これより討論に入ります。

御意見のある方は、賛否を明らかにしてお述べを願います。

○田中一君 私は日本社会党を代表して、本一部改正案に対して賛成の意を表明するものであります。

しかしながら、この法案は、大体において取引業法適用の業者に対して不正な行為を取り締まろうというところに主眼があるものでありまして、それが審議会においても指摘されたところと多少齟齬な面もございまして、その意味において、法律が改正されたからといってその実態が改良されるものとも限りません。なぜならば、かつての法改正によりまして、この四月一日から業協会という団体が、各地方長官の許可を受けた社団法人として、あるいはその連合会が建設大臣の許可を受けて発足いたします。この協会に加入しない業者も相当残るのではないかと懸念を持つと同時に、回復して業者のな行為を行なっている未登録業者が相当あるのではないかと懸念をするわけでありまして、したがって、手続等につきまします煩瑣な事務処理とかあるいは売買相互の間における実態の把握のための書類調製とか、売り人、買い人ともに複雑な処理をしなければならぬということになりますと、未登録業者のほうにこれらの実態が移る懸念が多分にある。そこで今日まで土地、家屋等の売買はこの業法によって適用されるのは全国の年間取引の三〇%にすぎないわけでありまして、残余の七〇%の取引にすぎないわけでありまして、行なっておるのかということになりますと、これらの取引による犯罪は、業者以外の方にたゞさんあるんではなからうかと考えられるわけでありまして、したがって、今後この法の制定後は行政指導というものを強化する、またこの法適用以外

する、そうしてその実態を明らかにする、この改正法案に織り込んだと同じような手続、資料、書類等を調製させなければならぬというふうな指導をしなければなりません。そういう意味でこの法律の改正後におけるところの政府の責任は重大です。年間取引の三〇%を占める業者に対する行政指導、取り締まりはむろんのこと、それ以外の七〇%を占める取引に対して政府は責任をもつて善処すべきものと考えます。

これを意見として申し上げて本法案に賛成いたします。

○春日正二君 共産党としては、本来、業者の自主規制でこういうところのいろいろ弊害が起ころぬように業者の信用を高めていくということが一番望ましい。できるだけ罰則規定その他で縛るということはやってもいいけれども、現状の状態でやはりこういう罰則規定をつくっていくということもやむを得ないだろう、そういう立場で賛成します。

○委員長(松永忠二君) 他に御意見もないようでございますから、討論は終局したものと認めて御異議ございませんか。

「異議なし」と呼ぶ者あり」

○委員長(松永忠二君) 御異議ないと認めます。それでは、これにより採決に入ります。

建設業法改正に関する請願(第一〇五二号) 滋賀県大津市京町四ノ一ノ一 滋賀県議会議員 福谷三郎兵衛

○委員長(松永忠二君) 他に御意見もないようでございますから、討論は終局したものと認めて御異議ございませんか。

建設業法の改正にあたっては、その改正が、すべての建設業者のための改善となるよう、とくに、零細業者に対しては、保護育成の立場にたつて十分配慮されたい。

「賛成者挙手」

理由 政府は、建設工事の適正な施工を確保し、建設業の健全な発展を図るため、建設業法の改正を意図し、目下検討中といわれるが、これが改正は、建設業を営む大、中業者ならびに零細業者すべてにとつて最大の関心事である。

○委員長(松永忠二君) 全会一致と認めます。よつて、本案は全会一致をもって原案どおり可決すべきものと決定いたしました。

第一〇一七号 昭和四十二年四月二十二日受理 国道一七線の改修促進に關する請願 請願者 滋賀県大津市京町四ノ一ノ一 滋賀県議会議員 福谷三郎兵衛

○委員長(松永忠二君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

「異議なし」と呼ぶ者あり」

○委員長(松永忠二君) 他に御発言もなければ、

本日はいかにて散会いたします。

午後零時十一分散会

五月十二日本委員会に左の案件を付託された。

一、建設業法改正に關する請願(第一〇〇二号)

一、国道一七線の改修促進に關する請願(第一〇一七号)

一、公共地下道駐車場開発基金設定に關する請願(第一〇二九号)

一、特別不動産鑑定士試験及び特別不動産鑑定士補試験制度の期限延長に關する請願(第一〇三六号)

が国の最重要幹線道路であり、その車両交通量は
おびただしく、本県内においても一日三万台をこ
え、さらに激増の一途をたどっているが、現在の
交通量からみて道路幅員が狭いのが、交通の
混雑がはなはだしく、また交通事故もさる三月六
日発生の鈴鹿トンネル内車両火災の大惨事をはじ
めとして、他に類のないほどの件数で、今後また
ますます激増する交通量を考えると、きわめて憂慮
すべき事態に至っているから、三重県関町から本
県内区間の全面的な拡幅工事をすみやかに実施さ
れるとともに、鈴鹿トンネルの新設を強く要望す
る。

第一〇二九号 昭和四十二年四月二十五日受理
公共地下道駐車場開発基金設定に関する請願

請願者 東京都千代田区九ノ内一ノ二三菱

仲二八号館二〇六号B都市公衆防
災開発協会内 磯部周吾

紹介議員 米田 正文君

現下の都市交通災害を防止し、高度安全を保障す
るため、左記の内容による公共地下道駐車場開
発基金の設立を一日も早く具現せられたく要望す
る。

一、公共地下道駐車場の建設に、政府半額（必要
に応じて全額）、民間半額出資（案）の開発基
金とすること。ただし、毎年度の開発計画によ
り新規基金を準備するものとする。

二、開発基金により、交通災害統発地点、または
駐車困難な地点に建設しようとする民間、公共
地下道駐車場計画に建設資金の保証を与え、建
設を容易にすること。

三、建設資金の保証の範囲は、都市計画特許、免
許の必要条件となる建設費の全部または一部と
すること。

四、開発基金の適用を受けた民間公共地下道駐車
場は、返済完了まで開発基金機構により業務監
査を受けるものとする。

五、開発基金機構の業務監査内容は、民業を圧迫
しない限度とすること。

理由

一、都市交通の逼迫は、いよいよ急を告げる事態
となり、東京都だけでも毎日数人が殺され、数
十人が負傷しており、まさに「交通戦争」とい
われる事態となっている。ここに至っては、国
家による本格的な対策が必要である。

二、交通災害防止の民間協力による最も合理的な
対策の一つとして、都市駐車場の建設がある。
すでに、国に駐車場法があり、都道府県の主要
都市に駐車場条例があるが、いづれに地下道
駐車場の建設はすすめられていない。その原因
として少なくとも次の事項を指摘することがで
きる。

(1) 地下道、地下駐車場の建設費が高額であ
り、純民間企業として不適であること。
(2) この高額な建設費は、政府事業としても成
算が立たないこと。

(3) 地下道、地下駐車場周辺の路上駐車につい
て、徹底した禁止が行なわれないため、その
利用が少ないこと。

(4) 地下道、地下駐車場経営の負担軽減となる
べき、政府事業各機関の協力体制がまったく
ないこと。

(5) 現行自動車駐車料金は、工事費とのアン
バランスがあるため、設備費償却の採算が
まったく立たないこと。

三、都市交通問題のかぎを握る地下道駐車場の建
設が、欧米にできているのに、日本にできない
はずはない。

第一〇三六号 昭和四十二年四月二十六日受理
特別不動産鑑定士試験及び特別不動産鑑定士補試
験制度の期限延長に関する請願

請願者 北九州市戸畑区正津町七 河野必

外四百三十一名

紹介議員 梶原 茂嘉君

不動産鑑定士並びに土補の特別試験制度の期限
を、本年から三箇年延長されたい。

理由

特別試験制度は、昭和四十一年をもって期限がき
れたが、この期限を延長して、広く不動産の評価
業務に従事し、かつ向学の志を有する関係老壮年
者にさらに勉強、受験の機会を与えることが、鑑
定評価並びにその制度についてより広く社会一般
の認識と理解を深め、信頼度を高めるとともに、
その進歩改善に寄与する早道である。

第一〇五一号 昭和四十二年五月一日受理
日本住宅公団神奈川県辻堂団地における店舗の新
設に関する請願

請願者 神奈川県藤沢市辻堂七、一八一ノ

六日本住宅公団辻堂団地 加藤裕

一郎外二千九百三十三名

紹介議員 佐藤 一郎君 岡 三郎君

河野 謙三君

日本住宅公団神奈川県辻堂団地に居住する二千余
世帯住民の、明るく、住みよい消費生活を保障す
るため、一日も早く、当団地内に生鮮食品を販売
する専門店を新設せられたい。

五月十五日予備審査のため、本委員会に左の案件
を付託された。

一、近畿圏の保全区域の整備に関する法律案

近畿圏の保全区域の整備に関する法律案
(目的)

第一条 この法律は、近畿圏の建設とその秩序あ
る発展に寄与するため、近郊緑地の保全その他
保全区域の整備に關し特別の措置を定め、保全
区域内における文化財の保存、緑地の保全又は
観光資源の保全若しくは開発に資することを目
的とする。

(定義)

第二条 この法律で「既成都市区域」とは、近畿圏
整備法（昭和三十八年法律第百二十九号。以下
「法」という。）第二条第三項に規定する区域をい
う。

う。

2 この法律で「保全区域」とは、法第十四条第一
項の規定により指定された区域をいう。

3 この法律で「近郊緑地」とは、既成都市区域の
近郊における保全区域内の樹林地（これに隣接
する土地でこれと一体となつて緑地を形成して
いるもの及びこれに隣接する池沼を含む。）で
あって、相当規模の広さを有しているものをい
う。

(保全区域整備計画の承認)

第三条 保全区域の指定があつたときは、関係府
県知事は、法第八条に規定する基本整備計画に
基づき、関係市町村長と協議して、当該保全区
域に係る保全区域整備計画を作成し、政令で定
めるところにより、内閣総理大臣に承認を申請
しなければならない。保全区域整備計画を変更
しようとするときも、同様とする。

2 内閣総理大臣は、前項の承認をしようとする
ときは、近畿圏整備審議会の意見をきくことに
し、関係行政機関の長に協議しなければならない。

3 内閣総理大臣は、第一項の承認をしたとき
は、その承認に係る保全区域整備計画を関係行
政機関の長に送付しなければならない。

(保全区域整備計画の内容)

第四条 保全区域整備計画には、次の各号に掲げ
る事項につきその大綱を定めるものとする。

一 保全区域の整備の基本構想

二 土地の利用に関する事項

三 文化財の保存、緑地の保全又は観光資源の
保全若しくは開発に關連して必要とされる道
路、公園その他の政令で定める施設の整備に
關する事項

(近郊緑地保全区域の指定)

第五条 内閣総理大臣は、近郊緑地のうち、無秩
序な市街地化のおそれがあり、かつ、これ
を保全することによって得られる既成都市区域
及びその近郊の地域の住民の健全な心身の保持
及び増進又はこれらの地域における公害若しく

は災害の防止の効果が著しい近郊緑地の土地の区域を、近郊緑地保全区域として指定することができる。

2 内閣総理大臣は、近郊緑地保全区域の指定をしようとするときは、関係地方公共団体及び近畿圏整備審議会の意見をきくとともに、関係行政機関の長に協議しなければならない。

3 近郊緑地保全区域の指定は、内閣総理大臣が総理府令で定めるところにより告示することによつて、その効力を生ずる。

4 前二項の規定は、近郊緑地保全区域の変更について準用する。

(近郊緑地特別保全地区の指定)

第六條 建設大臣は、近郊緑地保全区域内の次の各号に規定する条件に該当する土地の区域について都市計画法(大正八年法律第三十六号)の定める手続によつて、都市計画の施設として、近郊緑地特別保全地区を指定することができる。

一 地形、交通施設の整備の状況、周辺の土地の開発の状況等に照らして無秩序な市街地化のおそれが特に大であること。

二 近郊緑地特別保全地区として指定することによつて得られる既成都市区域及びその近郊の地域の住民の健全な心身の保持及び増進又はこれらの地域における公害若しくは災害の防止の効果が特に著しいこと。

2 建設大臣は、近郊緑地特別保全地区の指定をしようとするときは、あらかじめ、近畿圏整備長官の意見をきかなければならない。

3 建設大臣は、自然公園法(昭和三十一年法律第六十一号)第十條第一項又は第二項の規定により指定された国立公園又は国定公園の区域について近郊緑地特別保全地区を指定しようとするときは、あらかじめ、公園計画上の観点からする厚生大臣の意見をきかなければならない。

4 建設大臣は、鉱業法(昭和二十五年法律第二百八十九号)に規定する鉱区について近郊緑地

特別保全地区を指定しようとするときは、あらかじめ、鉱物資源開発上の観点からする通商産業大臣の意見をきかなければならない。

(指定の準備のための土地の立入り等)

第七條 内閣総理大臣又は建設大臣は、近郊緑地保全区域又は近郊緑地特別保全地区の指定の準備のため他人の占有する土地に立ち入つて調査を行なう必要がある場合においては、その必要限度において、他人の占有する土地に、みづから立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることができる。

2 前項の規定により他人の占有する土地に立ち入ろうとする者は、立ち入ろうとする日の前日から起算して前四日目に当たる日が終わるまでに、その旨を土地の占有者に通知しなければならない。

3 第一項の規定により、建築物が所在し、又はかき、さく等で囲まれた他人の占有する土地に立ち入ろうとする場合においては、その立ち入ろうとする者は、立ち入りの際、あらかじめ、その旨を土地の占有者に告げなければならない。

4 日出前及び日没後においては、土地の占有者の承諾があつた場合を除き、前項に規定する土地に立ち入つてはならない。

5 土地の占有者は、正当な理由がない限り、第一項の規定による立入りを拒み、又は妨げてはならない。

6 第一項の規定により他人の占有する土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつた場合において、これを提示しなければならない。

7 国は、第一項の規定による行為により他人に損失を与えた場合においては、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償する。

8 前項の規定による損失の補償については、内閣総理大臣又は建設大臣と損失を受けた者が協議しなければならない。

9 前項の規定による協議が成立しない場合にお

いては、内閣総理大臣若しくは建設大臣又は損失を受けた者は、政令で定めるところにより、収用委員会に土地収用法(昭和二十六年法律第二百十九号)第九十四條第二項の規定による裁決を申請することができる。

(標識の設置等)

第八條 府県は、近郊緑地特別保全地区の指定があつたときは、その地区内に、近郊緑地特別保全地区である旨を表示した標識を設けなければならない。

2 近郊緑地特別保全地区内の土地の所有者又は占有者は、正当な理由がない限り、前項の標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

3 何人も、第一項の規定により設けられた標識を設置者の承諾を得ないで移動し、若しくは除却し、又は汚損し、若しくは損壊してはならない。

4 府県は、第一項の規定による行為により損失を受けた者がある場合においては、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償する。

5 前条第八項及び第九項の規定は、前項の規定による損失の補償について準用する。この場合において、同条第八項中「内閣総理大臣又は建設大臣」とあり、及び同条第九項中「内閣総理大臣若しくは建設大臣」とあるのは、「府県知事」と読み替へるものとする。

(近郊緑地保全区域における行為の届出)

第九條 近郊緑地保全区域(近郊緑地特別保全地区を除く。以下この条において同じ。)内において、次の各号に掲げる行為をしようとする者は、総理府令で定めるところにより、あらかじめ、府県知事にその旨を届け出なければならない。

一 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築

二 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更

三 木竹の伐採

四 前三号に掲げるもののほか、当該近郊緑地の保全に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの

2 府県知事は、前項の届出があつた場合において、当該近郊緑地の保全のため必要があると認めるときは、届出をした者に対して、必要な助言又は勧告をすることができる。

3 国の機関は、第一項の規定による届出を要する行為をしようとするときは、あらかじめ、府県知事にその旨を通知しなければならない。

4 次の各号に掲げる行為については、前三項の規定は、適用しない。

一 保全区域整備計画に基づいて行なう行為で政令で定めるもの

二 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

三 近郊緑地保全区域が指定され、又はその区域が拡張された際すでに着手していた行為

四 非常災害のため必要な応急措置として行なう行為

五 前各号に掲げるもののほか、公益性が特に高いと認められる事業の実施に係る行為のうち当該近郊緑地の保全上著しい支障を及ぼすおそれがないと認められるものであつて、政令で定めるもの

(近郊緑地特別保全地区における行為の制限)

第十條 近郊緑地特別保全地区内においては、次の各号に掲げる行為は、府県知事の許可を受けなければならない。ただし、当該近郊緑地特別保全地区が指定され、若しくはその区域が拡張された際すでに着手していた行為、非常災害のため必要な応急措置として行なう行為又は前条第四項第五号の政令で定める行為に該当する行為については、この限りでない。

一 前条第一項第一号から第三号までに掲げる行為

二 前号に掲げるもののほか、当該近郊緑地の保全に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの

2 府県知事は、前項の許可の申請があつた場合において、その申請に係る行為が当該近郊緑地の保全上支障があると認めるときは、同項の許可をしてはならない。

3 府県知事は、第一項の許可の申請があつた場合において、当該近郊緑地の保全のため必要があると認めるときは、許可に期限その他必要な条件を附することができる。

4 近郊緑地特別保全地区が指定され、又はその区域が拡張された際当該近郊緑地特別保全地区内において第一項各号に掲げる行為に着手している者は、その指定又は区域の拡張の日から起算して三十日以内に、府県知事にその旨を届け出なければならない。

5 近郊緑地特別保全地区内において非常災害のため必要な応急措置として第一項各号に掲げる行為をした者は、その行為をした日から起算して十四日以内に、府県知事にその旨を届け出なければならない。

6 近郊緑地特別保全地区内において前条第四項第五号の政令で定める行為に該当する行為で第一項各号に掲げるものをしようとする者は、あらかじめ、府県知事にその旨を通知しなければならない。

7 府県知事は、第四項若しくは第五項の届出又は前項の通知があつた場合において、当該近郊緑地の保全のため必要があると認めるときは、届出又は通知をした者に対して、必要な助言又は勧告をすることができる。

8 国の機関が行なう行為については、第一項の許可を受けることを要しない。この場合において、当該国の機関は、その行為をしようとするときは、あらかじめ、府県知事に協議しなければならない。

9 次の各号に掲げる行為については、第一項から第七項まで及び前項後段の規定は、適用しない。

一 保全区域整備計画に基づいて行なう行為で政令で定めるもの

二、通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの。

(原状回復命令等)

第十一条 府県知事は、前条第一項の規定に違反した者又は同条第三項の規定により許可に附された条件に違反した者がある場合においては、これらの者又はこれらの者から当該土地、建築物その他の工作物若しくは物件についての権利を承継した者に対して、相当の期限を定めて、当該近郊緑地の保全に対する障害を排除するために必要な限度において、その原状回復を命じ、又は原状回復が著しく困難である場合に、これに代わるべき必要な措置をとるべき旨を命ずることができる。

2 府県知事は、前項の規定により原状回復又はこれに代わるべき必要な措置(以下この条において「原状回復等」という。)を命じようとするときは、あらかじめ、当該原状回復等を命ずべき者について聴聞を行なわなければならない。ただし、その者が正当な理由がなく聴聞に応じないときは、この限りでない。

3 第一項の規定により原状回復等を命じようとする場合において、過失がなく当該原状回復等を命ずべき者を確定することができないときは、府県知事は、その者の負担において、当該原状回復等を命ずるから行ない、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行なわせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該原状回復等を行なうべき旨及びその期限までに当該原状回復等を行なわないときは、府県知事又はその命じた者若しくは委任した者が当該原状回復等を行なう旨をあらかじめ公告しなければならない。

4 前項の規定により原状回復等を行なおうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつた場合においては、これを提示しなければならない。

(損失の補償)

第十二条 府県は、第十条第一項の許可を受ける

ことができないため損失を受けた者がある場合においては、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償する。ただし、次の各号の一に該当する場合における当該許可の申請に係る行為については、この限りではない。

一 第十条第一項の許可の申請に係る行為をするに於いて、他に、行政庁の許可その他の処分を受けるべきことを定めている法律(法律に基づく命令及び条例を含むものとし、当該許可その他の処分を受けることができないため損失を受けた者に対して、その損失を補償すべきことを定めているものを除く。)がある場合において、当該許可その他の処分の申請が却下されたとき、又は却下されるべき場合に該当するとき。

二 第十条第一項の許可の申請に係る行為が社会通念上近郊緑地特別保全地区の指定の趣旨に著しく反すると認められたとき。

2 第七条第八項及び第九項の規定は、前項の規定による損失の補償について準用する。この場合において、同条第八項中「内閣総理大臣又は建設大臣」とあり、及び同条第九項中「内閣総理大臣若しくは建設大臣」とあるのは、「府県知事」と読み替へるものとする。

(土地の買入れ)

第十三条 府県は、近郊緑地特別保全地区内の土地で当該近郊緑地の保全上必要があると認められるものについて、その所有者から第十条第一項の許可を受けることができないためその土地の利用に著しい支障をきたすこととなることにより当該土地を府県において買入れをすべき旨の申出があつた場合においては、これを買入れをしようとする。

2 前項の規定による買入れをする場合における土地の価額は、時価によるものとする。

(買入れた土地の管理)

第十四条 府県は、前条第一項の規定により買入れた土地については、この法律の目的に適合するように管理しなければならない。

(費用の負担及び補助)

第十五条 近郊緑地保全区域又は近郊緑地特別保全地区の指定があつた後における当該近郊緑地保全区域又は近郊緑地特別保全地区内の近郊緑地の保全に要する費用は、府県の負担とする。

2 国は、第十二条第一項の規定による損失の補償及び第十三条第一項の規定による土地の買入れに要する費用については、政令で定めるところにより、その一部を補助する。

(報告及び立入検査等)

第十六条 府県知事は、近郊緑地特別保全地区内の近郊緑地の保全のため必要があると認めるときは、その必要な限度において、第十条第一項の規定による許可を受けた者又はその者から当該土地、建築物その他の工作物若しくは物件についての権利を承継した者に対して、当該行為の実施状況その他必要な事項について報告を求めることができる。

2 府県知事は、第十条第一項若しくは第三項又は第十一条第一項の規定による処分をするために必要があると認めるときは、その必要な限度において、当該職員をして、近郊緑地特別保全地区内の土地若しくは建物内に立ち入らせ、又は第十条第一項各号に掲げる行為の実施状況を検査させ、若しくはこれらの行為の当該近郊緑地の保全に及ぼす影響を調査させることができる。

3 前項に規定する職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつた場合においては、これを提示しなければならない。

(大都市の特例)

第十七条 この法律の規定により、府県が処理することとされている事務又は府県知事の権限に属するものとされている事務は、地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市(以下この条において「指定都市」という。)においては、指定都市が処理し、又は指定都市の長が行なうものとする。この場合においては、この法律中府県又は府県

知事に関する規定は、指定都市又は指定都市の長に関する規定として指定都市又は指定都市の長に適用があるものとする。

(施設の整備等)

第十八条 国及び地方公共団体は、保全区域整備計画を達成するために必要な施設の整備の促進及び資金のあつせんに努めるものとする。

(近郊緑地特別保全地区内の近郊緑地の保全のために必要な資金についての配慮)

第十九条 国は、府県が近郊緑地特別保全地区内の近郊緑地の保全のために行なう事業に必要な資金については、法令の範囲内において、資金事情及び当該府県の財政状況が許す限り、配慮するものとする。

(土地調整委員会の裁定)

第二十条 第十条第一項の規定による処分不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、土地調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合には、行政不服審査法(昭和三十七年法律第六十号)による不服申立てをすることができない。

2 行政不服審査法第十八条の規定は、前項に規定する処分につき、処分庁が誤って審査請求をすることができ旨を教示した場合に準用する。

(罰則)

第二十一条 第十一条第一項の規定による命令に違反した者は、一年以下の懲役又は十万円以下の罰金に処する。

第二十二条 次の各号の一に該当する者は、六月以下の懲役又は五万円以下の罰金に処する。

一 第十条第一項の規定に違反した者

二 第十条第三項の規定により許可に附された条件に違反した者

第二十三条 次の各号の一に該当する者は、一万円以下の罰金に処する。

一 第七条第五項の規定に違反した者

二 第八条第三項の規定に違反した者

三 第九条第一項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者

四 第十六条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

五 第十六条第二項の規定による立入検査又は立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第二十四条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して前三条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

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。

(都市計画法の一部改正)

2 都市計画法の一部を次のように改正する。

第十条に次の一項を加える。
都市計画区域内ニ於テハ近畿圏の保全区域の整備に関する法律ニ依ル近郊緑地特別保全地区ノ指定、変更又ハ廃止ヲ為ストキハ都市計画ノ施設シテ之ヲ為スベシ

(建設省設置法の一部改正)

3 建設省設置法(昭和二十三年法律第十三号)の一部を次のように改正する。

第三条第六号の四の次に次の一号を加える。
六の五 近畿圏の保全区域の整備に関する法律(昭和四十二年法律第 号)による近郊緑地特別保全地区の指定及びその地区内の近郊緑地の保全に関する事務を管理すること。

(土地調整委員会設置法の一部改正)

4 土地調整委員会設置法(昭和二十五年法律第二百九十二号)の一部を次のように改正する。

第四条中第二十三号を第二十四号とし、第二十二号の次に次の一号を加える。

二十三 近畿圏の保全区域の整備に関する法律(昭和四十二年法律第 号)第二十條第一項の規定による異議を裁定すること。

第二十五条第一項中「又は首都圏近郊緑地保全法第十八条第一項」を、「首都圏近郊緑地保全法第十八条第一項又は近畿圏の保全区域の整備に関する法律第二十條第一項」に改める。

第四十五条第一項中「首都圏近郊緑地保全法」を、「首都圏近郊緑地保全法」を「近畿圏の保全区域の整備に関する法律」に改める。

第四十五条に次の二項を加える。

6 第一項の規定により近畿圏の保全区域の整備に関する法律の規定による許可があつたものとみなされる場合においては、委員会は、裁定で、近郊緑地特別保全地区内の近郊緑地を保全するために必要な限度において、鉱業権者若しくは租鉱権者又は採石業者が守るべき事項を定めることができる。

7 前項の規定により近郊緑地特別保全地区内の近郊緑地を保全するために定められた事項は、近畿圏の保全区域の整備に関する法律の規定の適用については、同法第十条第三項の規定により許可に附された条件とみなす。

(近畿圏整備法の一部改正)

5 近畿圏整備法の一部を次のように改正する。

第四条中第七号を第八号とし、第六号の次に次の一号を加える。

七 近畿圏の保全区域の整備に関する法律(昭和四十二年法律第 号)の施行に関する事務(建設省の所掌に属するものを除く。)を処理すること。

昭和四十二年五月二十日印刷

昭和四十二年五月二十二日發行

参議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局