

第六十一回国会 建設委員会 議 録 第十八号

昭和四十四年五月十四日(水曜日)

午前十時三十七分開議

出席委員

委員長 始関 伊平君

理事 天野 光晴君

理事 金丸 信君

理事 田村 良平君

理事 佐野 憲治君

理事 伊藤宗一郎君

理事 稻村左近四郎君

理事 進藤 一馬君

理事 廣瀬 正雄君

理事 堀川 恭平君

理事 山口 敏夫君

理事 岡本 隆一君

理事 福岡 義登君

理事 渡辺 惣蔵君

理事 小川新一郎君

出席國務大臣

建設 大臣 坪川 信三君

出席政府委員

建設政務次官 渡辺 栄一君

建設省都市局長 竹内 藤男君

建設省道路局長 義輪健二郎君

建設省住宅局長 大津留 温君

委員外の出席者

建設省都市局都 市再開発課長 森田 松仁君

専門 員 曾田 忠君

五月十四日

委員葉梨信行君辞任につき、その補欠として塩

川正十郎君が議長の名で委員に選任された。

同日

委員塩川正十郎君辞任につき、その補欠として

委員塩川正十郎君辞任につき、その補欠として

委員塩川正十郎君辞任につき、その補欠として

委員塩川正十郎君辞任につき、その補欠として

委員塩川正十郎君辞任につき、その補欠として

委員塩川正十郎君辞任につき、その補欠として

委員塩川正十郎君辞任につき、その補欠として

委員塩川正十郎君辞任につき、その補欠として

委員塩川正十郎君辞任につき、その補欠として

葉梨信行君が議長の名で委員に選任された。

五月九日

建設業法の一部を改正する法律案(内閣提出第

九六号)

同月十三日

道路整備特別措置法の一部を改正する法律案

(内閣提出第一〇八号)

同月十二日

自転車道の整備等に関する法律の制定に関する

請願(井村重雄君紹介)(第六一四六号)

同(稻村左近四郎君紹介)(第六一四七号)

同(大久保武雄君紹介)(第六一四八号)

同(大柴滋夫君紹介)(第六一四九号)

同(桂木鉄夫君紹介)(第六一五〇号)

同(久保三郎君紹介)(第六一五一号)

同(坂田英一君紹介)(第六一五二号)

同(坂本三十次君紹介)(第六一五三三三)

同(渡海元三郎君紹介)(第六一五四四四)

同(永江一夫君紹介)(第六一五五五五)

同(野口忠夫君紹介)(第六一五六六六)

同(野間千代三君紹介)(第六一五七七七)

同(福永一臣君紹介)(第六一五八八八)

同(細谷治嘉君紹介)(第六一五九九九)

同(益谷秀次君紹介)(第六一六〇〇〇)

同(松前重義君紹介)(第六一六一一一一)

同(本島百合子君紹介)(第六一六二二二)

同(森本靖君紹介)(第六一六三三三)

同(山下榮二君紹介)(第六一六四四四)

同(受田新吉君紹介)(第六一六五五五)

同(河上民雄君紹介)(第六一六六六六)

同(中曾根康弘君紹介)(第六一六七七七)

同(山中吾郎君紹介)(第六一七八八八)

同(渡部一郎君紹介)(第六一七九九九)

同月十三日

同月十三日

同月十三日

同月十三日

同月十三日

同月十三日

同月十三日

同月十三日

中央自動車道長野線等の建設促進に関する請願

(井出一太郎君紹介)(第六四二五五号)

同(小川平二君紹介)(第六四二六六号)

同(小澤孝孝君紹介)(第六四二七七号)

同(吉川久衛君紹介)(第六四二八八号)

同(小坂善太郎君紹介)(第六四二九九号)

同(下平正一君紹介)(第六四三〇〇号)

同(羽田武嗣郎君紹介)(第六四三一一号)

同(原茂君紹介)(第六四三二二二)

同(平等文成君紹介)(第六四三三三三)

同(増田甲子七君紹介)(第六四三四四四)

同(自転車道の整備等に関する法律の制定に関する

請願(受田新吉君紹介)(第六五六一一一)

同(勝間田清一君紹介)(第六五六二二二)

同(唐橋東君紹介)(第六五六三三三)

同(田中角榮君紹介)(第六五六四四四)

同(田中武夫君紹介)(第六五六五五五)

同(谷垣專一君紹介)(第六五六六六六)

は本委員会に付託された。

五月十三日

建築基準法の改正に関する陳情書(東京都千代

田区九ノ内三の一四東京商工会議所会頭足立

正(第三六七号)

東京湾沿岸に環状道路建設に関する陳情書(関

東一都九県議会議長会常任幹事東京都議会議長

大日向萬次外九名)(第三六八号)

水源地域開発法の早期制定に関する陳情書(関

東一都九県議会議長会常任幹事東京都議会議長

大日向萬次外九名)(第三六九号)

西湘国道の全面開通促進に関する陳情書(神奈

川県中郡二宮町議会議長水島利恭(第三七〇

号)

名四国道の建設促進に関する陳情書(愛知県議

会議長橋本繁蔵(第四五三三三)

東京秩父茅野線の国道編入に関する陳情書(東

京秩父茅野線国道編入促進期成同盟会長長野県

知事西沢権一郎)(第四五四四号)

中部横断道路の国道編入に関する陳情書(中部

横断道路整備促進期成同盟会長静岡県知事竹山

祐太郎外一名)(第四五五五号)

霧ヶ峰有料道路八島線の道路変更に関する陳情

書(諏訪市大手一の一八の五諏訪の自然と文化

の会代表青木正博外二十二名)(第四五六六号)

自転車道の整備等に関する法律の制定に関する

陳情書外三件(福岡市網場町八の二五福岡県輪

業卸協同組合理事長新開嘉次郎外五名)(第四五

七号)

公営住宅法の一部を改正する法律案反対に關す

る陳情書外一件(三鷹市議會議長指田正治外一

名)(第四五八八号)

は本委員会に参考送付された。

本日の會議に付した案件

道路整備特別措置法の一部を改正する法律案

(内閣提出第一〇八号)

都市再開発法案(内閣提出第七六号)(参議院送

付)

〇始関委員長 これより會議を開きます。

内閣提出、道路整備特別措置法の一部を改正す

る法律案を議題といたします。

道路整備特別措置法の一部を改正する法律案

道路整備特別措置法の一部を改正する法律

案(昭和三十一年法律第七号)

道路整備特別措置法(昭和三十一年法律第七号)

の一部を次のように改正する。

第三条次に次の一条を加える。

第一類第十二号 建設委員會議録第十八号

昭和四十四年五月十四日

第一類第十二号 建設委員會議録第十八号

昭和四十四年五月十四日

第一類第十二号 建設委員會議録第十八号

昭和四十四年五月十四日

第一類第十二号 建設委員會議録第十八号

昭和四十四年五月十四日

第一類第十二号 建設委員會議録第十八号

昭和四十四年五月十四日

第一類第十二号 建設委員會議録第十八号

昭和四十四年五月十四日

第一類第十二号 建設委員會議録第十八号

昭和四十四年五月十四日

第一類第十二号 建設委員會議録第十八号

昭和四十四年五月十四日

第一類第十二号 建設委員會議録第十八号

(日本道路公団の行なう料金の徴収の特例)

第三条の二 日本道路公団は、前条第一項の許可(同条第四項の許可を含む。以下同じ。)を受けて料金を徴収している二以上の道路につき、次の各号に掲げる条件が存する場合に、建設大臣の許可を受けて、これらの道路を一の道路として料金を徴収することができる。

一 当該二以上の道路が、通行者又は利用者が相当程度共通であるか、相互に代替関係にあることにより、交通上密接な関連を有すると認められること。

二 当該二以上の道路についての料金の徴収を一体として行なうことが適当であると認められる特別の事情があること。

2 日本道路公団は、前項の許可を受けようとするときは、建設省令で定める書面を添附して、次に掲げる事項を記載した申請書を建設大臣に提出しなければならない。

一 収支予算の明細

二 料金

三 料金の徴収期間

3 日本道路公団は、第一項の許可を受けた後、前項第二号又は第三号に掲げる事項を変更しようとするときは、建設大臣の許可を受けなければならない。

4 日本道路公団は、第一項の許可を受けた後、第二項第一号に掲げる事項のみを変更しようとするときは、建設大臣に届け出ることをもって足りる。

5 建設大臣は、第一項若しくは第三項の許可をしたとき、又は前項の規定による届出があつたときは、その旨を当該道路の道路管理者に通知しなければならない。

第四条中「前条第一項の許可(前条第四項の許可を含む。以下同じ。)」を「第三条第一項の許可」に改める。

第六条第一項中「第三条第一項の許可」の下に「、第三条の二第一項の許可(同条第三項の許可を含む。以下同じ。)」を加え「前条第四項」を「同条第

四項」に改める。

第八条第一項中「この条」の下に「、次条、第八条第一項」を加える。

第八条の二第二項中「前条第一項」を「第八条第一項」に改め、同条を第八条の三とし、第八条の次の次の一条を加える。

(道路管理者の行なう料金の特例)

第八条の二 道路管理者は、前条第一項の許可(同条第四項の許可を含む。以下同じ。)を受けて料金を徴収している二以上の道路につき、第三条の二第一項各号に掲げる条件が存する場合に、建設大臣の許可を受けて、これらの道路を一の道路として料金を徴収することができる。

2 道路管理者は、前項の許可を受けようとするときは、あらかじめ、道路管理者である地方公共団体の議会の議決を経た上、建設省令で定める書面を添附して、第三条の二第二項各号に掲げる事項及び元利償還年次計画を記載した申請書を建設大臣に提出しなければならない。

3 道路管理者は、第一項の許可を受けた後、第三条の二第二項第二号又は第三号に掲げる事項を変更しようとするときは、建設大臣の許可を受けなければならない。

4 道路管理者は、第一項の許可を受けた後、第三条の二第二項第一号に掲げる事項又は元利償還年次計画のみを変更しようとするときは、建設大臣に届け出ることをもって足りる。

第九条第一項中「同条第四項の許可を含む。以下同じ。」を削る。

第十条第二項中「工事を廃止しようとするとき」の下に「(第二十七条の二第一項の規定による協議に基づき、日本道路公団が道路の新設又は改築に関する工事を廃止しようとするときを含む。)」を加える。

第十一条第二項中「第三条第一項、第五条第一項又は第八条第一項の許可」を「第三条第一項の許可、第三条の二第一項の許可、第五条第一項の許可、第八条第一項の許可又は第八条の二第一項の許可(同条第三項の許可を含む。以下同じ。)」に改

める。

第十二条第一項中「第三条第一項、第五条第一項又は第八条第一項」を「第三条第一項の許可、第三条の二第一項の許可、第五条第一項の許可、第八条第一項の許可又は第八条の二第一項」に改め、第十三条第一項中「第三条第一項又は第八条第一項」を「第三条第一項の許可、第三条の二第一項の許可又は第八条の二第一項」に改め、第十三条第二項中「第三条第二項第六号」の下に「又は第三条の二第二項第二号」を加える。

第十四条の二中「第三条第一項」の下に「、第三条の二第一項」を加える。

第十五条第二項中「第二条の三」を「第二条の三の認可」に、「第三条第一項」を「第三条第一項の許可」に改める。

第二十三条中「第三条第一項」の下に「、第三条の二第一項」を加える。

第二十五条中「第三条第一項」の下に「、第三条の二第一項」を加える。

第二十七条の次に次の一条を加える。
(日本道路公団の管理する都道府県道及び指定市の市道の道路管理者への引継ぎ)

第二十七条の二 道路管理者(都道府県及び指定市である場合に限る。以下この条において同じ。)は、第三条第一項の許可又は第三条の二第一項の許可を受けて日本道路公団が新設し、若しくは改築し、又は料金を徴収している都道府県道又は指定市の市道につき、日本道路公団と協議し、かつ、建設大臣の許可を受けて、日本道路公団が新設し、又は改築している道路にあつては当該道路の新設又は改築及び料金の徴収を、その他の道路にあつては料金の徴収のみを行なうことができる。ただし、当該道路の新設又は改築に要する費用(当該道路管理者が、当該協議に基づき、日本道路公団が当該道路の

新設又は改築に要した費用を支弁するのに要する費用を含む。)の全部又は一部が償還を要する場合以外の場合については、この限りでない。

2 前項の規定により道路管理者が協議しようとするときは、あらかじめ、道路管理者である地方公共団体の議会の議決を経なければならない。

3 第一項の許可があつた場合には、当該道路に係る日本道路公団に対する第三条第一項の許可又は第三条の二第一項の許可と同一内容の当該道路管理者に対する第八条第一項の許可又は第八条の二第一項の許可があつたものとみなし、日本道路公団がした第十四条第一項の規定による公告は、当該道路管理者がした同条第二項の規定による公示とみなす。この場合において、当該道路に係る日本道路公団に対する第三条第一項の許可又は第三条の二第一項の許可は、その効力を失うものとする。

附 則

1 この法律は、公布の日から施行する。

2 道路整備特別会計法(昭和三十三年法律第三十五号)の一部を次のように改正する。
第三条中「第八条の二第一項」を「第八条の三第一項」に改める。

理 由

有料道路の効率的な整備を図るため、日本道路公団又は道路管理者が建設大臣の許可を受けて料金を徴収する二以上の道路を一の道路として料金を徴収すること並びに日本道路公団の管理する都道府県道及び指定市の市道を道路管理者に引き継ぐことができることとする必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

○始関委員長 まず、提案理由の説明を求めます。坪川建設大臣。

○坪川国務大臣 ただいま議題となりました道路整備特別措置法の一部を改正する法律案につきま

して、提案の理由及びその要旨を御説明申し上げます。

政府におきましては、従来から長期的な視野に立ち道路整備事業の一環として有料道路の整備を推進し、今日まで相当の成果をあげてまいりましたことは、御承知のとおりであります。

しかしながら、自動車交通量の伸びに對し道路の整備はなお著しい立ちおくれを示しており、国土の総合的な開発と交通事故防止のためには、一般道路とあわせて有料道路についてもさらに強力にその整備を推進する必要に迫られている次第であります。

このような観点から、政府といたしましては、有料道路の整備の効率化とその管理の適正化をはかるため種々の施策を講じておりますが、このたび道路整備特別措置法の規定に基づく有料道路の料金徴収の特例を設ける等の措置を講ずることとし、この法律案を提出することとした次第であります。

次に、この法律案の要旨を御説明申し上げます。まず第一に、日本道路公団または道路管理者は、高速自動車国道を除く二以上の有料道路で、交通上密接な関連を有すると認められる等の一定の条件に該当するものを、建設大臣の許可を受けて、一つの道路として合併採算して料金を徴収することができるといたしました。

第二に、道路管理者は、日本道路公団が管理している都道府県道または指定市の市道である有料道路については、日本道路公団と協議し、かつ、建設大臣の許可を受けて、その管理を引き継ぐことができることといたしました。

以上が、この法律案の提案の理由及び要旨であります。何とぞ慎重御審議の上、すみやかに御可決くださるようお願い申し上げます。

○始末委員長 以上で本案の趣旨の説明は終わりました。

本案に対する質疑は後日に譲ります。

○始末委員長 都市再開発法案を議題といたします。

質疑の通告がありますので、順次これを許します。吉田之久君。

○吉田(之)委員 都市再開発法案につきまして若干の御質問をいたしたいと思います。

まず、大臣並びに局長にお伺い申し上げたいのですが、この都市再開発法案は、言うまでもなく、市街地改造法と防災建築街区造成法、こういう二つの法律の流れを受けて、その成果と、欠陥を正しながら、さらに総合的な一元化された新しい法律をつくらうという発想から行なわれていることは、すでにお互い熟知いたしておりますが、この市街地改造法と防災建築街区造成法が、昭和三十六年ですから、今日まで八年間にわたって運営されてきたわけでございますが、われわれの受けまます感じでは、その進みぐあいというものは、ビッチというものが非常に遅々としておったのではないかと気がするわけでございます。特に、この前この法案は参議院のほうで先議されておりますけれども、昭和四十四年三月二十五日、参議院の宮崎委員に対する答弁の速記録によりますと、その中で竹内局長は「防災建築街区は百四都市で行なっております。組合が四百六十九組合でございます。整備済みの街区面積が二十六ヘクタール」とおっしゃっているのですけれども、この二十六ヘクタールというのは何か間違ひ、じゃございませんか。

○竹内政府委員 三十六年から四十三年におきます防災建築街区造成事業の実績でございますが、整備済み街区は二十六ヘクタール、それから、そのときは整備中の街区を申し上げてなかったのでございますが、整備中の街区が百三十四ヘクタールでございます。したがって、整備がすでに終わっているのは、防災建築街区の関係では、面積をいたしまして二十六ヘクタール、こういうことでございます。

○吉田(之)委員 そうすると、「都市再開発法案のあらまし」という資料をいただいておりますが、このほうでは、現在までに「防災建築街区造成事業」というのは、昭和三十六年以来約四百七十組合「こちらには四百六十九組合、大体一緒ですね。」が設立され、約二百三十三ヘクタールについて街区の整備が進められており、」となっております。それから局長の答弁では、二十六ヘクタールで、整備中のものが百三十四ヘクタール。どう計算してもこれは合わないのですが……。

○竹内政府委員 数字がいろいろあるものですが、全部申し上げますと、防災建築街区というのは、まず街区の指定をするわけでございまして、その街区の指定は、そこに申し上げておられますように百四都市ございまして、街区を指定した指定面積は三百四十ヘクタール。それから、その街区の中で組合ができるわけなんです。その組合の設立認可の際に一応どこをやるかというのをきめますので、その組合の設立認可の際に、組合がその地区において行ないます区域、その面積が二百二十ヘクタール——二百三十、ちょっと違っておりますが、約二百二十ヘクタール。それで、組合ができまして、それに対して補助なり融資なりをいたしまして整備を進めていくわけでありまして、その整備を終わりました面積が二十六ヘクタールで、整備中のものが百三十四ヘクタールでございます。ただ、組合はできましたけれども、事業計画をつくって整備にかかってないというのがあるわけでありまして、ですから、街区面積は三百四十、組合の設立認可をいたしましたのが二百二十、整備済みが二十六、整備中が百三十四、こういうふうに御理解いただきたいと思っております。

○吉田(之)委員 そうすると、やはり参議院のほうでおっしゃっているこの数字は、現に整備された面積としては正しい。——よけいなことを言いますけれども、ちょっとこの書き方はおかしいでしょう。

それで、市街地改造のほう、これはすでに三十ヘクタールの整備が進められておる、そして現在までに使われた事業費というものは五百億円だということ間違ひはございませんか。

○竹内政府委員 三十七ヘクタールで、約五百億で間違ひございません。

○吉田(之)委員 そうすると、この市街地改造の場合も、あるいは防災建築街区の場合も、どちらも、われわれの計算によりますと、前者のほうは一ヘクタール四、五十億円かかっておる、それから後者のほうは約二十億円かかっておる、こういうことでございますので、金額から見ると相当かさの高い事業であることは事実だと思っております。しかし、八年間かかって全国でわずかに三十ないし四十ヘクタールしかこの二つの法律によって実施できなかった、整備できなかったということは事実でございます。実は大臣は、参議院のほうで、「防災建築街区造成法」といい、あるいは市街地造成法といい、両方とも今日まで相当の役割りを果たしてまいっております。また別のところで、「非常に役割りを果たしてまいった次第でございますが」ということで、この二つの法律について非常に高くその成果を評価しておられるようにわれわれは受け取るわけなんですけれども、実はそれが、実際のところ、率直に申されてそれほどの成果があったとお考えなのですか、それとも、実はそうは言いたくないけれども、十分成果があがらないのでこの都市再開発法に踏み切ったのだということなのか、その辺のところを、もう少しすなおに実情を吐露されたほうがいいのではないかと思います。

○坪川國務大臣 吉田委員御指摘になりました従来の二法律によるところの効率的な効果をあげてまいったことは事実でございます。しかし、立法をいたしました当時から今日に至るまでの間に、おいて急激な都市化現象の大きな変化を来したつたところも、吉田委員御承知のとおりでございます。したがって、これらの複雑化した都市化現象に対応する措置をいたしまして、従来の法制措置によつてとり得るということからくるその効率的な効果というものは、かなり期待が薄らいでまいったと思っております。その効率、あるいはその法的措置によつてのねらいというものの成果が決して満足いく成果をあげていないという観点から、

○竹内政府委員 この法律施行の際におきまして——この法律施行は、都市計画法の施行日に合致しておりますので、六月になると思いますが、

その際に、すでにもう組合ができていて、そういう組合につきましても、この法律でも、附則四条二項におきましてはつきりと、この法律施行後も、なお従前の法律の適用があるというふうに書いてございます。現在の防災建築街区造成法におきましては補助の規定もございまして、法律の適用はもとより、予算措置等につきましても従前と同様の線で援助してまいりたい、こういうふうに考えております。

○塩川委員 それでは、もう一度、くどいようでごさいますけれども、要約して確認いたしますと、これはひとつ大臣にお答え願いたいと思うのですが、先ほど竹内局長のお話では、法施行時に組合が結成されて、これが確定しておる組合に対しては、従前と同様の行政指導並びに補助金的な対策、これは従来と変わるところがない、しかもその補助金の内容につきましても、現在まで継続されてまいります各組合に対する規定そのとおりに行なうということでございますが、それに間違いございませんでしょうか。

○坪川国務大臣 まことに大事な問題で、これに協力をし、大きな意欲を持ってそれぞれの組合をつくらせていただく事業の推進をはかっていただいているこれらの重要な地区に対するところの今後の方針は、何ら変更なくして、これの予算的裏づけをいたしながら事業を建設省は責任もって推進いたします決意でございます。

○塩川委員 私たちの一番心配いたしますのは、要するに、この種の補助金は行政部費の補助金でございまして、したがって、事業所数の増加により一事業所が受ける補助金が薄められていく、規定を質的に落とされていくという心配を持っております。そういうことのないようにひとつ善処していただきたいと思ひます。

それから二番目の問題といたしまして、現在防災街区建築造成法の適用を受けて補助金を受けておる組合がございまして、この組合が、いわゆる地域的な広い面における再開発法の適用を受けてそれに呼応いたします場合に、この防災建築街

区造成法に基づくところの補助金を受けておる組合、これは再開発法の適用を受けにくいということとを聞いておるのでございますが、私はこれはどうもおかしいと思うのです。より積極的に、より地域を広げて行なおうという再開発法に参加しようというのに、補助金を受けておる組合はこれの適用を受けられないということはおかしいと思うのですが、この間の事情をひとつ説明していただきたい。これは局長でけっこうでございます。

○竹内政府委員 すでに補助金を受けて事業が進められているものにつきまして、別の事業に切りかえるということとはなかなかむずかしいという意味で、すでに補助金が交付されておるものにつきましても、組合の切りかえがむずかしいというふうにしては組合の切りかえがむずかしいという検討に申し上げたわけでございますが、いろいろ検討いたしました上で、防災のほうは、補助金を受けるのは、建築物について補助金を受けるわけでございます。したがって、まだ幾つかあと残っている建築物でこれからやろうというものがあるわけでございますので、その補助金を受けておる建築物を事業計画の中から何とか除外いたしまして、そして残りのものについて新法の組合で仕事をしたい、こういうふうな事業移行を考えてまいりたい、こういうふうに思っております。

○塩川委員 それでは、そういう指導につきましてもは実態に即するようにひとつお願いいたしたいと思ひます。

最後にもう一つだけお聞きいたしたいのですが、本法によりますところの高度利用地区というのがどうももうひとつ私たち明確に理解できておらないのですが、この地区というのは、具体的に言いましたらどういふ地区をさすのか、また、この地区におきまして再開発法によるところの再開発事業、これは大体どの程度の面積を対象としてやっておりますかとされておるのか、そういう点につきましてもひとつ具体的に御説明いただきたい。

○竹内政府委員 現在のところ、用途地区におきましては建築物の高さあるいは建築面積の最高限度を押し、容積地区では建築物の延べ面積の最高限度を

押える。この高度利用地区は、最高限が押えられている地域地区制の中におきまして、延べ面積の最低限をきめようということでございます。同時に、建築物の底面積の最低限をきめよう、こういうことでございます。したがって、一般的な地域地区制のかかっているところにおきまして高度利用地区を指定していく形になるわけでございます。その指定の最小限度は、私どもがいたしましては、高度利用地区のほうは大体一ヘクタール以上でなければおかしいのじゃないか、そういうふうに考えております。

それから、では一体指定はどういう都市で行なわれるかといふと、これは用途地区の指定があるところではどこでも指定ができるというふうな、前の法案と違ひまして今度そういうことになつておりますので、中小都市においても高度利用地区の指定ができる。

それから事業のほうでございますが、事業のほうは、われわれといたしましては、できる限り広く事業をやつていただきたいわけでございますけれども、一般の住宅地、商業地等におきましてまとまってやるということのむずかしさもございまして、大体二万平米から五千平米くらいをいまいところと考えておるわけでございます。

○塩川委員 用途地区の指定のあるところは適用し得る資格がある、こういうことでございまして、用途指定と申しますのは、高度利用地区という用途指定ですか。

○竹内政府委員 住居地域とか商業地域、工業地域、準工業地域というふうなものも指定されております。そういうような地域制の塗つてあるところという意味です。基本的な用途地域が塗つてあるところを高度利用、こういうことです。その塗つてあるのは、現在都市計画法が適用されておりますところはかなり塗つてございますが、さらに新都市計画法でこれは塗らざるを得なくなるわけですが、したがって、実地的には、都市計画をやっている都市におきましてはどこでもかけられる、こういうことにならうかと思ひます。ただ、

その用途地域を塗っていない白地のところがございます。そこは入らないということでございます。

○塩川委員 私は、時間の制限がございまして、もう一問だけお願いしたいと思ひます。この再開発法は公共事業とセットで行なわれる。したがって、再開発法の指定を受け再開発事業をやるときには、必ず公共事業をその中に書き込んでおらなければならない、こういうふう聞いておるのですが、必ずしもそうでないかも知れません。そこでお尋ねしたいのは、公共事業が終つた後において、その公共事業を利用しようとするために行なうところの再開発、これはこの法の適用を受けられるかどうかということでございますが、この点につきましてもひとつお願いいたします。

○竹内政府委員 法律の二条におきましては、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業と書いてございまして、公共施設の整備がないと再開発事業は行なえないというふうに誤解される方もあると思ひます。これは、公共施設の整備があつて行なわれる場合には、これを一緒に塗ら込んで再開発事業でやりなさいというところでございまして、すでに公共施設は整備されている、道路はちゃんとできているというところにおきましても、この再開発事業はできるわけでございます。

○塩川委員 最後に大臣にひとつ特にお願ひしておきたいのですが、実は防災建築街区が全国的な規模において広がつてまいりまして、そういう関係者が非常に強い意向として申しておりますこと、しかもそれに関係ございまして公共団体等が意思表示しておりますことは、結局、一番最初に私がお願いしたことがお尋ねいたしました補助金の継続の問題でございまして、要するに、現在の存続しておるところの防災建築街区造成組合、これにつきましても、従来同様の補助金、それから融資の助成措置並びに減免税措置、技術的援助、こういうものを継続していただいて完全なる事業の完

よって契約を結んで入っているという実態が相当多くあると思うのです。短期間学生が下宿しているというような状態と必ずしも同様でない間借り人というものが相当あるはずです。しかも日本の今日の現状では、その家屋の構造からいって、隣の座敷を通じていかなければ自分の部屋に入れなないというふうな部屋が相当ございます。ところで、たまたま今度の再開発法によって家が大きく近代的に建ちかわって一つのビルの形式になくて、やれ、うれしやと思っておたら、これはおお、まあ私たちの入る資格も権利もない、また組合員たることもできないのだというような問題になってまいりますと、これは入っている間借り人の人たちににとっては非常に深刻な打撃を与えることになるだらうと思います。その生活の設計においていろいろとそこを来たすだらうと思います。こういう点で何とか配慮し得る考え方はないのかどうかという点についてお伺いしたい。

○竹内政府委員 問借り人が常に借家権がないかという、これは判例がございまして、いろいろな場合がございまして、先生がいま御指摘になりましたような、他人の占有しております隣の座敷を通らなければ出られないというような場合には、おそらく借家権が与えられないことになると思います。つまり、借家法において保護されていない権利でございまして、したがって、借家法に借家人のためにいろいろな規制がございすけれども、それが適用されないような権利でございす。したがって、私どもの今度出しましたいわゆる再開発法は、これは権利調整の法律でございすので、そこでは借家権者としての取り扱いを受けてないという形になるわけでございす。先生おっしゃいましたように、気の毒だという事情はあるわけでございす。問借り人に対する措置はどうなるかということもございす。これは普通の通常損失と申しますか、問借り人がある程度通常損失として補償されるという場合は出てくると思います。それから、この事業によりまして、いわば住居を失うわけでございすので、そのような場合には、住宅金融公庫の貸付けその他公的住宅のほうで優先的に取り扱うということとは考えられると思います。また、保留床を希望してそこに入りたいというところがありますれば、そこに入れるということもできると思ひます。ただ、いま申し上げましたような実体の権利がそういう権利になっておりますので、法律上の権利調整を行なう私どもの再開発事業では、当然の権利として借家権は与えられない、こういう形になっておるわけでありまして、気の毒な面につきましては、他の手段によりましてできる限りそういうことのないようにしてまいりたい、こういうふうに考えているわけでございす。

○吉田(之)委員 他の手段とは、たとえば公営住宅なんか特別優先的に入居させてやるとか、あるいはやはり住宅金融公庫の融資を優先的に受けさせるとか、いろいろな方法が具体的に受けられないと思うのです。この再開発に伴って、犠牲になるというばや大げさかもしれませんがけれども、問借り人の資格を失う——もちろん、できるだけ問借り人も込みでビルに移させるという指導はまず十分なさっておると私は思います。しかし、どうしてもそういういかなる場合の救済措置につきまして、よほど十分な手当てをしていただかなければならないのではないかと、いふうに考えます。大臣、この辺いかがでありますか。

○坪川国務大臣 これらのお気の毒な方々に対しては、建築物の一部にお入りをいただくという優先的に分譲することもできますし、また、融資の面におきましても、住宅金融公庫等を通じてこれらの方々に優先的に融資をいたすという方針をとって、こうした不幸なといひますか、お気の毒な方々に対する措置を十分講じてまいりたい、こう考えております。また、公営住宅等に対するところの優先入居等も十分配慮いたしてまいりたい、こう考えております。

○吉田(之)委員 第十四条ですが、「施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの三分の二以上の同意を得なければならぬ」という表現がなされております。この「それぞれ」というのは、所有権を有する人間の三分の二と、借地権を持つておる人間の三分の二、どちらも三分の二を満たさなければならぬ、そういう考え方でございす。○竹内政府委員 そういう考え方でございす。

○吉田(之)委員 第十六条で、都道府県知事に対して、その縦覧期間満了の翌日から起算して二週間を経過するまでの間に意見書を提出することができ、こうなっております。意見書を出した場合には、一体その意見書というのはどのように尊重されるのかという問題が一番大きな問題になってくると思うのです。この意見書がきわめて正当なものである場合には、都道府県知事はもう一度その再開発組合に対していろいろと修正を求めたりすることができるといふうにわれわれは認識をいたしておりますけれども、その判断をだれがど

のように正確にやるのか。また、その意見が正しいといわれた場合に、当然手直しを命じなければならぬと思うのです。その間に相当めんどうなトラブルが起こるであらうと思うのです。それぞれみずからの主張を十分に張り合つての論争になってくるだらうと思ひます。その辺の指導あるいは具体的な調整のしかた等につきまして、局長はどのようにお考えになっておりますか。

○竹内政府委員 組合を設立いたします際に、発起人が、事業計画、それから定款というものを定めて、知事の認可を受けるわけでございす。その際に知事は、認可申請がありますと、市町村長に二週間の縦覧期間で縦覧させ、その間に関係権利者からの意見書の提出を求めるわけでございす。その意見書の処理でございす。これにつきましては、主として、定款もございすし、事業計画もございすし、したがって、法律におきまして行政不服審査法の異議申し立ての審理に関する規定を準用する、こういうことになると思ひます。手続といたしましては、原則としては書面審理になると思ひますけれども、権利者の申し立てによつて、口頭弁論をお願いしたいということになれば、口頭で意見陳述の機会を与えなければならぬ、こういう形で手続的には処理されると思ひます。実際問題といたしましては、やはりその地区の権利者の意向を相当聞きまして、知事が具体的な判断で片をつけていくというはかないのではないかと、いふうに考えておるわけでございす。

○吉田(之)委員 その次に、これは七十七条に關連する質問になるかと思うのですが、いままで入ったおった人が、今度再開発されたビルの中で、さらに普通与えられる権利以上に余分の床を求めたい、またその増床に対して応じ得る余地はあるといふうな場合に、しかし相当多額の金を出さなければこれはその権利を得ることはできないと思ひます。床はほしいけれども金はないといふうな事例が今後しばしば出てくるだらうと思ひます。この人たちに對してどのような融資上の手当てをしていくかという問題につきまして、御説明をいただきたいと思ひます。

○竹内政府委員 七十九条におきまして、床面積が過小となる施設建築物の処理ということですが、権利交換自体は、いわば照応の原則によりまして、従前と新しい建築物の床面積とがそれぞれ見合うような形、権利者の間に不均衡が生じないような形において処理するとともに、価値的に著しい差が生じないようにせよといふことになっておるものです。たとえば、従前の土地建物の権利価値が小さいといふような場合には、小さい新しい権利が与えられるという形にならうかと思ひます。一方におきまして、権利交換の基準といたしまして、七十四条におきまして、災害を防止し、衛生を向上し、その他居住条件を改善するように定めなければならぬという原則がございすので、あまり小さい区画をつくるということとは、再開発の面からいまして望ましくないといふことでございす。そこで、著しく従前の権利価値が小さい人、照応的な価値的に同じという原則によりまして床面積が小さくなつてしまふといふものにつきます。床面積をやはり適正な床面積になるようにするといふ原則が、同じく七十九条に書いてあります。再開発の場合には、保留床といふか、処分床と申しますか、そういうものがございすので、それをさいて与えるということが可能なので、その場合は当然お金を出さなければならぬ。そこで、お金につきまして——もともと床面積が小さくなるのを助ける規定でございすので、床面積が小さくなりますものにつきます。は、資金的な手当をどうするかということもございす。一つは、事業そのものをやつてまいりま

す施行者におきまして清算金の分割納付の制度をとつてまいる。従前も市街地改造事業等におきまして十年の分割を認めております。組合の場合におきましても、組合に対する融資は、たとえば住宅金融公庫でございす。十年という融資が組合自体に与えられておるわけでございす。そう

いう方々に対しては、組合が施行者の場合におきましては、清算金の最長十年くらいの分割は可能じゃないか、こういうふうに思います。さらに、それが住宅である場合におきましては、その増し床部分の住宅につきまして住宅金融公庫の資金の個人貸し付けのワケがございします。個人貸し付けを特別に考えて——特別と申しますか、一般の抽せんによらないで優先的に貸し付けるといふことをやってまいりたい、こういうふうな考えております。

○吉田(之)委員 次に九十七条でございますが、これは局長も参議院のほうで高山委員にお答えになつておるわけなんです。床を与えられた場合には、建物が建つまでの間よそにいていなければなりませんので、営業をやっておりますとすれば、仮営業所を設置するための費用の補償でございますとか、そういういろいろな移転料あるいは休業補償、仮店舗、住居等の補償、そういうものが必要にならないんだというふうにお答えになつております。これはなかなかこまやかな配慮がなされておつて、いいと思う。しかし、これは自分たちが自分のものを建てるわけですね。その間そこで営業ができないわけですから補償する。結局、自分で自分の足を食つておるようなことにならないか。

○竹内政府委員 補償費は当然事業費になつてまいるわけでございます。組合の行ないます場合には、施行者である組合の負担になる、最終的には組合員の負担になるわけでありまして、ただ、その事業費を何でまかなうかといふと、処分床でまかなう、こういう考え方であります。

○吉田(之)委員 次に百二条、家賃の問題ですけれども、家賃その他の協議の中で、当事者の一方または双方の申し立てによつて、審査委員の過半数の同意を得て裁定することができるといふようなことがここに書かれてあります。借家権者がどうしてもついていけないような家賃、これはいろいろと主観によつても違いますけれども、その入っている人たちのいままでの家賃と新しく改定

される家賃、当然入りたいという意欲はあるけれども、一挙に十倍くらいにもなつてしまつた、その家計上からついていけないというふうな場合、裁定というものは、あくまでもそういう個々の生活の実態とはかわりなく公正になされるだろうと思ふのです。そういう場合に、まず裁定のしかたですね。そういう入っている人たちの事情というふうなものは全く無視されるかどうか、それからどういふ形で何人くらいで正当な裁定がなされるのだろうか、それから、裁定されてなおかつついていけない人たちに對しては、当分の間何か家賃の暫定的な補助というふうなものが考えられないかというふうなことをお尋ねしたいと思ひます。

○竹内政府委員 ここで書いてあります裁定の場合には、本来、権利者同士が、つまり、大家さんと借家人同士が協議によつてきめるものを、協議できまらぬ場合に施行者が審査委員の同意を得てきめるといふことでありますので、あくまでも民事的な問題であります。したがって、裁定につきましても、具体的な事例に即してなされると思ひますけれども、賃借人と賃貸し人の両方の立場を考へて裁定がなされる、こういうふうに考えます。したがって、いままで非常に安い家賃で入つていた人が高い家賃になるといふ場合があるいは出てくるかと思ひます。ただ、私ども、裁定につきましてもあくまでもそういうような性格のものでございしますが、一方におきまして、家主さんが出ていった場合に施行者が床を与える、借家権を与えるという規定に對した家賃につきましても、政令でこれをきめるといふことになつております。標準家賃につきましても、政令できめます。その政令の中身といたしまして、家賃の算定の基礎になるいわば償却額の算定におきましては、従前借家権者が持つていた借家権の価額というものを差し引いてきめるように政令で書きたい、従前借家権者が借家権を持つていたわけございまして、そのまま当然借家権が与えられるわけでございますので、その借家権価額というものは差し引いて、その残りのものについて何年でどれぐらゐの利回りか家賃をきめるといふふうにしてまいりたい、こう考えております。と申しますのは、逆に言いますと、家主さんに対する補償と申しますか、与え方というものは、借家権分を差し引いたもので与えるという形になるわけでありす。そういうふうな形で考えておるわけでございます。したがって、従前に入つておりました家賃が極端に安いという場合は別でございますけれども、通常の家賃で入つておるといふ場合は、構造物が変わつたとか、あるいは環境がよくなつたとかいふ点は別にいたしまして、借家権分を差し引きますとかなり安くなる、こういうふうなことを考へておりました、その標準家賃についての考へ方を、裁定の際にもわれわれの指導といたしまして、そういうふうな指導をしてまいりたい、借家権というふうな考へておるわけでございます。

それから、先生申されました、借家人に対しまして特別に公共団体なり国なりが補助をするということは、現在考へておりません。借家人に対しまして別の立場の国なり公共団体が補助するといふことは、現在考へておりません。私どもといたしましては、あくまでも元本の価額が安くなるように税金等で措置をする、あるいは補助金を与える、低利融資を与える、それからまた、具体的な家賃の裁定にあつては借家権分を差し引く、そういうことによりまして家賃の低減をはかつてまいりたい、こういうことでございす。

○吉田(之)委員 何かイギリスのほうでは、都市再開発をやる場合に、その新築住宅について家賃補助をやつておる、また、その他各施設については各関係法によつて補助をしておるといふふうなことをちらつと聞いていますので、これは、どういふ実態なんですか。

○竹内政府委員 イギリスの制度はあまりよく勉強しておりませんが、おそらく、公共団体が施行する場合におきまして公共団体の管理する住宅についての話ではないかというふうな考へるわ

けでございます。これは実際よく調べてないことをあまりくだくだし申し上げてもなにごさいます、そういう場合、体系がちょっと違ひますので、公共団体が管理している住宅であればそういうことができるのじゃないか、あるいは何か公共団体に近いような主体がやっている場合にはできるのじゃないかと思ひます。純然たる民間で営利事業的にやっている住宅について家賃の補助があるかどうか、そのところちょっと私も勉強しておりませんので……。

○吉田(之)委員 皆さんのほうから資料が出ています。『都市再開発法案資料(第一集)』建設省から出ています。四三ページ。御説明願ひます。

○竹内政府委員 これは、ここに書いてございすように、「スラムクリアランス又は再開発の目的で地方庁が供給する住居について、完成後六十年間毎年一定の金額が地方庁に交付される。(いわゆる家賃補助)」ということでございますが、私もこれの根拠を詳しく調べておりませんが、これに関する限り、地方庁に対するものです。

○吉田(之)委員 最後に、大臣にこれの要望を申し上げておきたいと思ひます。

お聞きのとおり、この法案にはいろいろ問題があります。特に、じゃま者は三分の一程度は追い出して推進しなければならぬのだ、貧乏人ははうり出せばいいのだというふうな法律であつてはならないと思ふのです。決してそういう趣旨でつくられたものではないだろうと信じますけれども、しかし、運営のいかんによつてはそういう問題が随所に出てくるだろうと思ひます。特に家賃の問題、間借り人の問題等が重要だとわれわれは判断いたします。

そこで、いま局長もお答えになりましたように、イギリスの場合、われわれもつと検討しなければよくわかりませんけれども、どうやら向こうのほうでは民間事業が行なうのは例外的といわれている——ということは、結局、公共事業がほとんど主体となつて再開発をやつてきているのだ

ろうと思います。しかし、わが国の場合、いかに組合形式といえども、いかに民間事業といえども、これから行なわれる再開発というものは、多分に公共的な性格を帯びた再開発であろうとわれわれは判断しております。それが公共的な性格を帯びて全体の日本の都市計画のバランスある前進のためになされる再開発である以上は、その再開発の実施の過程の中で犠牲となるべき人たちが、そのまま泣き寝入りし、そのままだり出されつぱなしになるようであつてはならないと思います。したがって、私は、この再開発法が実際に運営されていく場合に、そういう弱い人たちに對し、これは民間事業でございますので、われわれ政府のいろいろな援助、補助のしかたには限界がございますという冷ややかな態度で進んだのでは、将来非常に社会問題になるだらうと思います。その点十分配慮されるべきことを申し添えまして、私の質問を終わります。

○坪川国務大臣 吉田委員の御指摘になりました問題は、非常に重要な問題でございますので、私も私なりに、この法案の制定に際しましての、間借り人の問題、あるいは家賃の問題その他の犠牲的な立場になられるような予想をされるような点につきましては、十分ひとつそれぞれ配慮をいたさなければならぬと深く考えてこの問題に取り組んでおるようなわけでございますので、不幸な大衆各位の犠牲者の方々に對する行政配慮あるいは指導その他につきましては、先ほども申し上げましたように、十分こまかく配慮をいたしまして、これらの協力をしていただく各位に對しまして不幸な事態のなきよう最善の配慮をいたす決意であることを申し上げておきたい、こう思っております。

○吉田委員 質問を終わります。

○始閣委員長 北側義一君。

○北側委員 都市再開発法の審議を進めさせていただきます。

この法案を読ましていただいたわけですが、いろいろと問題点があるわけでありまして、それに

ついては順次お聞きしてまいりますが、御存じのとおり、都市は、非常なる産業及び人口の集中によりまして、非常に交通もふくそうしておりますし、また公害も起こっておりますし、また住宅難も非常に激しくなっております。そういう都市機能を、土地の合理的な利用をしてそして公共の福祉に寄与する、こういう目的でこの法案がつくられたわけでありまして、その都市機能を改善する都市再開発事業の基本構想、またはマスタープランといましようか、そういうようなものをまずお聞きしたいのです。これは当然市街地を段階的に再開発してやっていく、このように考えておられるのであらう、このように思うわけです。それについての地区の選定、また事業を実施していく順序、また将来の都市像、こういうものはどのようにするのか、大臣からひとつ伺いたいのです。

○坪川国務大臣 非常に重要なこの問題に對しましての私の基本的な構想、考え方につきましては、それぞれ申し上げておるとおりでございますが、最近の不幸な都市の現象を見ますときに、住宅難あるいは交通難あるいは交通麻痺、また、難然たるところの住宅、都市環境の現状を見ますときに、ここに新たな考えをもちまして、住宅環境の整備をはかりながら、公園あるいは下水あるいは道路等の整備をいたしつつ、立体化いたしました都市開発、土地利用の促進を行ないまして、そして秩序あるところの都市建設をいたしたいということが、本法案制定の最終目標である次第でございます。そうした意味において、私といたしましては、いま御心配をいたしておるような今後都市現象といふことを想像いたしますときに、非常に憂慮される点があり、また、都市化現象といふものはその国の文化のパロメーターともいわれおることを考えるときに、われわれはそこに総合的な計画的なる都市計画の建設をいたしたい、そのねらいのもとにおいて本法案を提案いたしましたので、御了承をいただきたいと思ひます。

○北側委員 いまここでのような地区を選定する

るかといふことについてはすぐにはお答えいたさないかも知れませんが、聞くところによりまして、本年度で四カ所、このように聞いておるわけですが、やはり本年度の分四カ所、それから今後の見通しですね、そのようなものについてお伺いしたいのです。

○竹内政府委員 再開発事業をどういふところで行なうかという地区選定の問題でございますが、考え方としては、もうすでに機能が低下してあります中小商店街及びその周辺というものが一つ考えられると思ひます。さらに、都市の中心部または周辺部の付近にありますが、低層木造の住宅地、将来これを中高層住宅地区として整備すべき地区といふようなものが、二番目に考えられます。三番目としては、不良住宅と工場が混在してありますとか、家屋が密集してありますために災害の危険性が高い、あるいは公害によつて環境が劣悪で、都市防災上、公害防止上かなり緊急に大規模な計画を立てなければならぬといふようなところが考えられます。それから四番目としては、幹線道路なり駅前広場の整備を行なうために当然再開発をやつていかなければならぬといふようなところが考えられると思ひます。そういうようなところにつきまして再開発事業を進めてまいるのでございますが、今年度は、先ほど御質問がございましたように、四地区で考えておまして、これはいわば公共団体が施行する再開発事業でございます。場所といたしましては、小樽、桑名、大阪阿倍野、宝塚といふようなところを考へておるわけでございます。組合のほうは、まだこの法律が制定されておきませんので、組合のほうからどういふところをやつていくといふような問題は出ておりませんので、四十四年度の予算としては、組合につきましてはこれを計上しておりませんが、この法律ができてから、四十五年度を目ざしまして、われわれのやりたい地区につきまして組合を結成していきうような指導を公共団体にお願ひをしましてまいりたい、こ

ういふふうに考へておるわけでござい

ます。

○北側委員 本年度の分はそのように四カ所は地方公共団体が施行する、このようになっておりますが、かなりこの再開発事業を行なうことについて、公団住宅とか、または公営住宅、これを上乗せする場合に、その地方公共団体なり、また日本住宅公団、これと、このたびでございますところの再開発組合の意見が――たとえば、地方公共団体としては、スラムの住宅街であるので、公営住宅を上乗せしたい、このような意見がある、ところが、その再開発組合のほうでそういう意見を取り入れない、そのように意見を異にする場合も出てくるのではないかと申すのです。そういう場合はどうするのか、また、そういう手続は具体的にどのようにやつていくのか、これをお伺いしたいのです。

○竹内政府委員 組合が事業の設立認可、つまり事業認可をとります際には、公的な住宅の供給主体と十分協議する機会を持たなければならぬといふふうに法律に書いてございます。したがって、設立認可の申請を出します前に、組合の発起人は、公的住宅供給主体に對しまして、いわゆる処分床につきまして、これを引き受けて参加組合員にならないかどうかということを相談させるわけでございます。その際に、先生おっしゃいましたように意見が合わないという場合も出てくると思ひます。公共団体としては乗せたいけれども、組合のほうは自分のほうで何か住宅を持っていきたいといふようなことが出てくると思ひます。そういう場合には、結局最後には知事が認可の際にチェックするものでありますので、やはり県が間に入りまして調整するといふような形になつてまいらうかといふふうに思つてゐるわけでございます。

○北側委員 このたびでございます再開発組合が都市再開発事業を行う目的、これはどの辺にあるのか。また、その再開発すべき地域が二つの市または三つの市にまたがっている場合に、かりに高度利用地区としての網をかぶせても、これは再開発の目的

が違ふ場合には非常にやりにくいのではないかと、このような心配もするわけですが、その点どうでしょうか。

○竹内政府委員 再開発の目的といひますか、動機といひるのはいろいろあると思ひます。たとえば、その地域におきまして公共施設が十分でないから、公共施設を整備するために再開発をしよう、あるいは中小商店街を改造するために再開発をしよう、あるいは防災拠点をつくるために再開発をしよう、あるいは住宅地域の高層不燃化というのを目的として再開発をしようというように、いろいろ動機、目的の違ふ場合はあるかと思ひます。そういうものが目的の違ふもの同士を一つの事業として行なう場合に、いろいろ意見の食い違い等が出てくるのじゃないかということでございますが、私もといたしましては、できる限りそういうような再開発事業を行なわれる地区が広がっていくことが望ましいわけでございます。一定の形でやることのできるのじゃないかというふうに思つてゐるわけですが、たとえば、よく私も申しております、江東地区で防災拠点をつくるために再開発をやるということは、形といたしましては、人工広場をつくり、高層住宅をつくるということでございますので、住宅の高層化あるいは不燃化ということと同じような関係にもなるわけでございます。また、別の見方をいたしますと、居住環境を向上させるという形になるわけでございます。したがひまして、そういうような地区におきましては、いろいろねらいは違ひましても、形といたしましては、その形の中で再開発事業は統一的行なわれるというふうに考えておるわけでございます。

それから、市町村が二つ、三つにわたる場合におきまして、これは市町村自体が事業をそれぞれやるというふうな場合は別でございますが、組合なり公団なりでやります場合には、地区がわたつてゐるから再開発事業が困難になるということはないというふうに考へております。

○北側委員 私心配しますのは、いままでのような市街地の改造事業ですか、こういう場合ですと、これは公共団体がいままでやつておるわけですが、ところが、今回の場合は、やはり再開発組合ができて、これは当然企業として採算が合なければやらないのじゃないかと思ふのです。だから、いままでの市街地改造事業と、今回行なわれる再開発組合の目的といふものは、おのずからそこに相違点が出てくるのじゃないか。ここがやはり市街地改造事業と非常に違ふところじゃないかと思ふのです。昭和三十六年にこの市街地改造事業の法律及び防災建築街区造成法が制定されたわけですが、今回の都市再開発法案との相違ですね。大臣の趣旨説明によりますと、この二法は不備な点があつた、このように言われておるわけですが、そのおとな違つた点は何のようなところですか。

○竹内政府委員 市街地改造法におきましては、大臣も先ほど申されましたように、まず施行者が違ふわけでございます。その前に、目的が違ふわけでございます。市街地改造法は、先生御承知のように、特定の公共施設の整備を行なうために市街地の再開発をするということでございます。たとえば道路について申しますと、ある道路の裏宅地について一定の限度があるわけでございますが、その裏宅地につきまして再開発が行なわれるということでは、正面から市街地の経済的な再開発を目的とするということにいたしておりますので、目的的な限定がなくして——限定がないと言ふとちよつと表現が悪うございますけれども、正面から再開発自体に取り組めるわけですね。前回は、道路を整備するために再開発をする、そういう付随的な立場で再開発が行なわれたわけでございますが、今度は正面からできるわけでございます。その点が第一点でございます。

したがひまして、区域の取り方も、先ほど申し上げましたように、改造事業でございますと限定がありましたが、今度は広くなります。第三番目は、施行者が違ひます。改造法におき

ましては、そういう道路の整備のためとか、公共施設の整備のためとかいうことでございまして、いわゆる公共施設の管理者でなければ施行者になれないが、このたびは、組合なり住宅公団なりあるいは一般的な公共団体といふものが施行者になれるという点が違ふ点であります。

それから四番目は、権利の調整のやり方が、前は、一ぺん公共団体が収用してお金で与えるのが原則だけれども、本人の申し出があれば現物で与える形になっております。今度は、原則的に、従前の権利を消滅させて新たな権利を発生させるという、権利交換の方式をとられたわけでありまして、これは具体的な内容に入りますと、収用の場合と権利交換の場合では権利調整のやり方が変わつてくるわけでありまして、それ以外には、たとえば優遇措置あるいは管理等について変わつてゐる点があるわけでありまして。

○北側委員 ただいまのお話、また、私の知るところでは、今回の都市再開発法案のほうが、市街地改造法よりも、どうしても私権を制限するあれが強くつてゐるようには私感するわけですね。そこで、この再開発組合は当然民間が中心となつてくるわけでありまして、その場合、先ほども言ひましたとおり、採算が合ふなければどうしてもやらない、したがつて、建物の高層化、不燃化といふものができても、公園及び緑地という生活環境の施設が十分整備されないのではないかと、このことを心配する向きもあるわけですね。また、このでき上がったビルにおいては、どうしても企業性の強いそういうオフィスとか商店といふものが主体となつて、もうけの薄い住宅のようなものはあと回しになるという不安が出てくるわけですね。そういう場合には、結局、そこに住んでおられますところの住民が、都心に住みたいという希望が裏切られて、どうしてもそういう高層ビルには入居できないようになつてくるのではないかと、そうしますと、この都市再開発事業の目的が果たせない、このように私は思ふわけなんです、その点はどうか。

○竹内政府委員 建物の高層不燃化はできても、公園、緑地その他の余地が十分とれないではないか、それから、でき上つた建物の中に商店や事務所等が多く入つてくるのではないかと、この心配、そういうことで採算をとらうとすると、処分床が高くなつて、なかなか一般の人が入れないということになるのではないかと御質問かと思ひます。

私も、まず第一点につきましては、ある程度広く地区をとることにしまして、いままでこま切れた区域をまとめた区域にする。たとえば道路につきましても、木造の非常に小さなうちが並んでおるところでございまして、私道が多いので、私道を統合すれば広い道になるではないかという考へてございまして、それがなぜできなかったかといふと、やはり広くまとめるためには、権利者の数が多いのですから、なかなか全体がまとまり切れなかつたといふところに一つ大きな原因があります。したがひまして、再開発をやつてまいりますれば、まとまつた空地が得られる、そのまとまつた空地を公園なり駐車場なりあるいは共同の荷さばき施設なりに使つていくということによつて、再開発は、一方において土地利用を高めながら、片方において有効な、まとまつた空地をとることができるといふふうに考へてゐるわけでございます。

それから、でき上がった建物が商業的な建築物で占められるおそれがあるということでございますので、先生方の御意見も取り入れまして、住宅の建設目標といふものを都市計画できめ、この都市計画できめられた住宅建設の目標に事業者は縛られるということにいたしたわけでありまして。そういたしますと、確かに採算上の負担といふものがかかるわけでございます。本来こういう採算上の負担がかります一番大きな原因は、従前の建物を取りこわす、あるいは共同施設の整備をするとかいうところに費用がかかつてくるために、一般のさら地に建物を建てます場合よりも費用がかかつてくる場合もありますが、その点は、従前防

災でやっております補助によりまして地方公共団体が補助していくという考え方を取り入れているわけでございます。たとえば、設計の費用、あるいは除却の費用、あるいは共同施設の費用というものにつきまして、一部ではございますが補助をしていくことを進めていく、少なくとも従前防災でやっておりますような補助は確保する、さらにそれを内容的に拡充していきたい、こういうふうな考え方で再開発をやってまいりたい、こういうふうな考え方をします。

○北側委員 たいまお話しありましたとおり、住宅建設の目標を今回取り入れられて、それを都市計画の中にはめ込んでおられる。しかし、たとえば都市再開発事業が行なえる地域といふのは、当然もう都心の非常に地価の高いところではないかと思うのです。そうしますと、地方公共団体としてそういう地価の高いところにかりに公営住宅を建設する場合に、非常に家賃が高くなると思うのです。そういうことで地方公共団体がこれを拒否するような場合が考えられるか、その点はどうですか。

○竹内政府委員 私どもの試算によりますと、たとえば公営住宅の家賃を――二種の場合、一種の場合で違いますが、それぞれ六千七百円、九千三百円くらいに押えたといまして、現在の公営住宅の制度のもとにおいてどれくらいの土地のところでこれが収容可能かというのを計算したものがござります。容積率、つまり一つの敷地、一団の土地に対して建物の延べ面積の割合を二〇〇％というふうに考えますと、坪大体二十九万円ぐらいのところでも現在の公営住宅法でつき合っている。それから三〇〇％ということにいたしますと――三〇〇％の場合は当然下に店舗が入ってまいります。そういたしますと、四十二万円ぐらいの土地のところでも現在の公営住宅のやり方でもつき合っている、制度的にはそういうふうな考え方をさせていただきます。

○北側委員 そうしますと、今日まで実施されて

きました市街地改造法による地域、これは十六カ所ある、このように聞いているわけです。これで公営住宅が改造された地区があったら、いつごろ建設されて、その家賃は一体幾らぐらいになっておるのか。

○森田説明員 市街地改造法におきまして公営住宅が建設されたケースは一件ございます。昭和三十八年度におきまして、神戸の大橋地区において記録されております。この整備後の家賃は五千円でございます。

○北側委員 そうしますと、かりに、いま具体的な計画としてこの都市再開発事業を行なう場合に、めんどとして、いつごろまでにどれだけの公営住宅なり公団住宅を上乗せしていきたい、そういう基本的な計画といふまいしょうか、そういうものはあるのでしょうか。

○竹内政府委員 まだ法律施行になっておりませんので、組合がどれくらい今後どういう年次割りでやっていくのかというのが明らかになっておりませんので、その事業につき合っていく公営住宅なり公団住宅がどれだけかというのはいまだきめてないと思っております。ただ、現在の予算におきましても、高層公営住宅はどれくらい、あるいは高層公団住宅はどれくらい、あるいは住宅金融公庫の融資いたします高層住宅の建物とどれくらいということに予算でなっておりますから、それらを運用することによって十分つき合っている、こういうふうに考えております。

○北側委員 たとえば、先般参議院で先議されました都市再開発法案、これと今回の違いは、住宅建設のここにあろうかと思うのです。ところが、このように法案が変わりましたも、実際の具体的な建設上の計画といふものがなければ、私は何にもならないと思うのです。実際の問題として、たとえば今回行なわれます四地区のうち、私は全部は知りませんが、宝塚の南口にしまして、阿倍野にしまして、おそらくは無理ではなからうか。これから再開発をやっていきますと、そういう住宅建設を主体に置くよりも、むしろ――一般の住宅は建つ

でしようが、当然、商店が一階で、二階、三階がオフィス、その上が住宅、こういう姿になっていくと思うのです。そのように、一般住宅は建ちましても、公営住宅が上乗せするような、そういう再開発といふのはごくまれではないか、このような考えを持っておるわけなんです。そうしますと、こういう法案ができましたも、かりにそこに住んでいる人たちが、そういう再開発組合がその事業を行なう場合に、もしそういう高い一般の住宅ですと当然入居できない、こうなりますと、職住近接という再開発事業の目的からはずれていくのじゃないか、そういう意味におきまして、当然公的住宅、これをやはりはつきりとその目標なり計画なりを示していただきたいと思うのです。それがあるんだということだけで、なかなか納得いきかねるわけですが、この点、住宅局長どうでしょうかね。

○大津留政府委員 新しい法案になりました、住宅をできるだけ計画的に乗せるという方針がはっきりとされました。住宅局といたしまして、御指摘のように、職住近接という大目標に沿いまして、再開発事業に伴って、公的住宅、あるいは民間住宅でもけっこうと思っておりますが、住宅ができるだけこれに織り込まれることを歓迎するわけでござります。先ほど御指摘のように、四十四年度からは、公営住宅におきましても高層住宅を三千戸予算化したしました。また、公団住宅におきましても一戸以上の高層の予定を持っておりまして、これを極力こういう再開発事業に乗せる、あるいは単独で建てるということにいたしたいと思っております。また、再開発事業に伴いまして、借家人等の方が、その再開発によってできたところに住めないような御事情が出てまいります場合にしましては、他の公営住宅にそういう借家人の方が優先的に入居できるような措置もとってまいりたいということで、住宅行政といたしまして、この再開発事業のために住宅も大いに伸ばし、また、この再開発事業を側面から住宅行政

面でも応援できる面は積極的に応援していくというつもりでおるわけでございます。

○坪川国務大臣 北側委員のいま御指摘になっております問題は、非常に重要な問題でございますので、住宅局長がその基本方針を申し上げたので、尽きていると思えますけれども、責任者である私といたしましては、付言申し上げておきたいと思えます。

本法案の立法の最終の目標は、都市政策の基本線に触れる重要な問題であり、都市政策の重要な基本問題は、土地問題であり、地価問題であり、住宅問題である。しかもその住宅問題の基本線は、私は、職住近接という基本線を打ち立ててその遂行に鋭意努力いたしておるような次第でありますので、いま局長が申しましたように、本年度、いわゆる中高層住宅政策を具現化するために、それぞれ三千戸を目標にしての予算措置を講じてまいりました私の気持ちもここにござりますので、都市再開発法の制定こそ、私は、いづゆる鉛筆ビルといいますが、敷地を十分利用いたしまして、そして横でなくして縦への人口の流れを形成して、そして住宅政策の大きな一環にいたしてまいりたいというのが私の願いでありますので、この点ひとつ御了承をお願いしたい、こう思います。

○北側委員 念のために聞きたいのですが、たとえば、再開発される地域において狭小床を持つておられる人がやはり相当おるんじゃないかと思うのです。たとえばアパート居住者、今度再開発されることしの四つ分です、そのうちの阿倍野地区なんかずいぶんアパートがあるわけですね、そうしますと、そういう人たちに借家権者として公営住宅をあっせんしていただけるのでしょうか。その点どうでしょう。

○大津留政府委員 再開発事業でそこに住宅を持つてお入りいただければ一番いいのですが、家賃の関係その他でそこに入ることを希望されない、あるいはいろいろ事情で他に移りたいというような人も出てこようかと思えます。そういう場合には、公営住宅におきましては、この再開発事

業は公共事業の一種とみなしておりまして、その公共事業の施行に伴って家を必要とする方には、優先的に入居するという道がございますので、状況によりましてその道を相当活用いたしまして公営住宅に優先的に入居いただくという考えでございます。

○北側委員 それは法的にはどのように明記されているのですか。

○大津留政府委員 公営住宅法第十六条の第一項に、特別の事由がある場合には、一般の公募によらないことができるという規定がございます。それを受けまして施行令の第四条の三に、特別の事由というの、先ほど申しました公共事業に伴う住宅の除却、住宅を失うというので、その中に都市計画事業というものがあっております。

○北側委員 念のためにもう一度お聞きしておきますが、そういうアパートのような狭小床を持つた人でも、そういう再開発事業の行なわれたような場合には、この法律によって公営住宅を供給する、こういうことですね。

○大津留政府委員 この事業の中に入りまして公営住宅と一緒に建てられるという場合は、そこに入っていただくということもできます。また、先ほど申しましたように、いろいろの事情でその再開発事業によってできる住宅にお入りにならない、あるいは入れないという事情が生じられた方につきましては、他に足りなかった公営住宅の空き家なり新設、そういうところに優先的に入ってもらうということでございます。

○北側委員 では次に移りまして、この法案の第五条に「住宅建設の目標の設定義務」、このようになつておるわけですが、これは第四条の二項の規定に抵触しない限り、住宅不足の著しい地域において市街地再開発による住宅建設を行なう、このようにあるわけですが、この住宅不足の著しい地域とは、具体的にどのような地域なんですか。

○竹内政府委員 住宅不足の著しい地域と申しますのは、その市街地の区域なり、あるいはその市街地の区域を含みます都市の圏域におきまして人

口増が自然増を上回る、あるいは非住宅居住、老朽住宅居住、老朽過密居住の世帯が多いというようなところを、住宅不足の著しい地域と考えておりますので、大都市圏等の場合には、いわゆる通勤圏と申しますか、そういうところは全部住宅不足の著しい地域に該当すると思います。また、地方におきまして、その都市自体は自然増加よりも以下の人口の伸びでありまして、当該地域におきましては非常に人口が集まっている、人口が自然増を上回る集まり方をしているというような場合でも、それは住宅不足の著しい地域、こういうふうにも考えておるわけでございます。

○北側委員 では次に、日本住宅公団がこういう再開発事業を行なう場所に上乗せする場合に、本年度の家賃を見ましても非常に高いわけなんです。たとえば、ことしで一番高いのは、面開発が三万円になっておりますね。これと同じような家賃になってくるんじゃないかと思うんです。これは前にも私お聞きしたのですが、やはりこらで——この公営住宅の場合は家賃補助があります。この公営住宅の場合はそういうあれがないわけですね。これは原価主義になっておりますので、そうしますと、どうしても相当な家賃が見込まれるわけなんです。これについて家賃補助をやるような考え方をとったかどうかということ、私は前に申し上げたのですが、こういう再開発事業が始まりますと特にそのような傾向が強くなるんじゃないか、こういう心配があるわけなんです。それはどうでしょう。

○大津留政府委員 この再開発事業もそうでございますが、御指摘のように、公団の面開発といつて、都市の内部に高層のアパートをつくり出す場合の家賃が非常に高くなる、私どもとしても、これをいかにするか、非常に大きな問題でございます。そこで、実はこれは私どもだけのいろんな構想でありますけれども、一つは、やはり建設資金のコストをもう少し安いものにする必要があるんじゃないか。現在は政府資金等によりまして五分の資金でやっておりますが、できれば四分程度の

資金にしたいということ、これは財政当局との折衝の問題で、今後の問題でございますが、私どもとしてはそういうこともひとつぜひ検討していきたいと思っております。

なおもう一つは、当面の問題といたしましては、これはいつか建設大臣からこの席でもお話があったかと思いますが、いわゆる傾斜家賃という、勤労者の所得も年々向上しておることでございいますから、当面家賃負担が非常に苦しいということとございいます。行く行くは負担力もついてくるというところに目をつけまして、最初の数年間は家賃を割り引くような制度を研究したいというところで、これも検討しておるようなわけでございます。

○北側委員 ただいまの住宅局長さんの御答弁で五分を四分、また傾斜家賃、こういうことを言われたわけですが、大臣どうでしょう。

○坪川国務大臣 いま住宅局長がこの問題に対する二点を取り上げて答弁いたしておるのでございしますが、私もその二点の問題点を十分考慮いたしまして、その方向に、創意をこらしながら、ぜひ私持っておるようなわけでございます。何とかして、これを検討の段階でなくして実施の段階の方向に最善の努力をいたしてまいりたい、こう考えておるので、御了承願いたいと思っております。

○北側委員 聞くところによりますと、大蔵省のほうがこの傾斜家賃なんかには非常に反対しているという聞いておるわけなんです、ひとつがんばっていただきたいと思います。

そこで、最後に、さっき忘れたのですが、今回、四十四年度に計画されておりますところの四地区、これでは公営住宅のほうへそういう借家権を持つておる人を入居させるようなあれはとっていないのですか。これは四カ所とも含んでおるのですか。

○竹内政府委員 まだ法律が通っておりませんので、事業が進んでおりませんので、どれくらいの方がか中に入りになるか、あるいは外へ出たいのかということがわかりませんので、具体的にはどれくらいの方を公営住宅に入れるかというところはまだきめておりませんけれども、この事業は本年度は大体すべり出しの費用でございますので、本格的には来年度以降になるかと思っておりますが、調査いたしましたので、そういう計画を立ててまいりたいと思っております。

○北側委員 次に、市街地の再開発組合を法人とした理由、また、組合設立を都道府県知事の認可にした理由、これはどうでしょう。

○竹内政府委員 これは施行者でございますので、法人格を持つていろいろな法律的なことをやっておりますので、この法律に基づく規定によりまして特別の法人にしているわけでございます。それから、知事の認可によりましては、やはりいろいろな再開発をやっております場合には、この事業計画なり、その事業を進めます際の基本的な問題であります定款なりというものは、合理的な適正なものでなければならぬわけでございまして、さらに、この事業は権利者の利害に非常に密接な関係がございしますので、組合だけにまかせるというのでは適当ではないということで、将来の監督規定あるいは事業代行規定と並びまして、設立の際にも十分知事が審査できるようにということで知事に認可権を与えたというわけでござい

ます。

○北側委員 先ほど話もあつたわけですが、市街地再開発組合が、施行区域内における宅地について所有権を有するすべての者、及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者、それぞれ三分の二以上の同意を得なければならぬ、このようになっておるわけですが、ここで、借家権者、この同意を求める必要はない、このようになっておるのですが、その理由はどこにあるのでしょうか。

○竹内政府委員 再開発事業と申しますのは、従前の建物を除却いたしまして、土地の高度利用をはかりましたために新しい建物を建てる事業でございます。

います。したがって、建物を除却する権限を持つてゐる者と、その土地の上に新しい建物建築する権限を持つてゐる者が寄り集まって組合をつくつて事業を行なうということでございますので、組合の構成員になります者の同意を要するといふ意味で、第十四条に同意の規定を置いたわけでありませう。借家人はそういうような権限を持たない、つまり、一つの与えられた建物について、それを使つていく、利用していくという権限を持つてゐるだけでございますので、いわゆるこの市街地再開発組合の構成員にならないといふことで、同意の対象にしないわけでございますが、しかし、借家人といへども建物の権利を持っているものでございますので、事業計画の縦覧、意見書の提出、それについての処理という形で借家人の意向を十分反映させることができるようにしたいといふことでこの法律はできておるわけでございます。

○北側委員 私思うのですが、いままでの市街地改造事業その他見まして、借家権者というものが非常に権利が弱いように思ふのです。今回の法律によりまして、どうしても宅地の所有者、また宅地の借地権者、こういう人が非常に有利になるのではないかと思ふのです。たとえば、その事業を施行していこうとする場合に、その地域内のそのような所有者の三分の二が同意したら事業が執行できるわけです。そうしますと、事業を執行するために、そのような宅地なり借地権、こういう所有権を持つてゐる人が、権利変換計画、このようなものを立てた場合に、非常に有利になるのではないかと、また有利に進めていくのではないかと、このように心配するのです。いままでのいろいろな紛争の原因は全部ここにあったわけなんです。そして事業が執行できなかった。これがいままでの原因なんです。この法案が市街地改造事業法と違ふところは、ここらで違ふのではないかと思ふのです。今度は三分の二の同意があつたらびしつとできるわけですから、かりに意見を具申しても、その意見はおそらく私は通らないのではな

いかと思ふのです。そういう点が非常に心配なわけなんです。その点どうなんでしょうか。

○竹内政府委員 そういふ点は実は私も非常に心配したわけでございますが、したがって、借家権者、この権利がそこなわれるとか、あるいは不利に扱われるといふことがあつてはならないわけですね。したがつて、借家権者には必ず新しい借家権を与えるのだといふ体制をとると同時に、それが具体的にどうなつていくのは、権利変換計画、そこにおきまして、だういふ借家権が与えられるかといふことが規定されるわけでございますので、権利変換計画を立てます場合には、公平な第三者と申しますか、いわゆる審査委員といふものに必ずかけなければならぬ。さらに、知事が認可する際に十分チェックするということにして同時に、権利変換計画の際におきましても、権利者といつたしまして借家人に意見書を提出させる機会を与えてゐるわけでありませう。その処理につきましても、先ほどの審査委員にかけ、認可される。そういうようにいたしまして、審査委員という制度と、それから知事の認可という作用によりまして、もちろん、この基本は法律に書いてあるわけでありませう。法律の、借家権者に対する取り扱ひが十分公平に、また不利にならないように行なわれることを担保しなければならぬといふことで、意見書の提出、あるいは認可、あるいはまた審査委員の関与といふような規定を置いて、そういうことがないようにこの法律ではしてゐるつもりであるわけでございます。

○北側委員 借家権者といつてもいろいろあると思ふのです。たとえば、戦前からその土地に住んでおつて、家を借りてずっといままで生活をやつておつた、そういう人の場合。たとえば戦前、昔よく貸し家なんといふ札がかかつておつたわけですね。その当時のいわゆる借家権といふもの、その当時から持つておつた人の権利と今日ではだいぶ違ふと思ふのです。そこで、借家権といふのは、一体財産権か、それとも借権か、こういうことが問題になつてくると思ふのです。たとえば、

やはり昔から三十年も四十年もずっと入つておるような人たちは、一つの財産だと思ふのです。それが今度再開発事業を行なつて、三分の二のいわゆる所有権者が組合をつくる。借家権者は組合に入れない。そういう意見を述べる道は講じてあつても、実際の問題としてはなかなか通るものではない、そういう心配がどうしても出てくるわけなんです。たとえば私の知つてゐる例では、谷町の市街地改造事業、これを例にとつてみますと、新しくできたビル、これに入居する場合に、当然これは階数、その入居する場所、これによつて家賃の値段は違ふわけですね。たとえば、事業前に家賃が坪当たり百円ないし三百円、このようなものが、店舗の場合で平均坪二千八百円、また三階以上の住居の場合で平均坪千五百円程度、このようになつておる、こういう実態なんです。そうしますと、坪当たり大体百円ないし三百円くらいで入つておつた人たちが入つていくには、坪千五百円もするところでは、これはもう相当高い家賃になるわけですね。十坪ありますと、もう一万五、六千円から二万円、このようになつてくるわけですね。いままで相当広いところに住んでおつた人が、今度その同じ広さを保とうとすると、これはもうたいへんなことになるわけですね。そこで、しかたがないから出ていく。これがいままでの私の知つた実態なんです。そういう点が非常にこの法案で一番問題のあるところではないか、このように、私ずつと法案を読んで考えたわけなんです。これが、これに対する考え方といふものを何かこれは講じなければならぬんじゃないか、こう思ふのです。大臣、どうでしょうか、これは非常に大事な問題だと思ふのです。

○坪川国務大臣 非常に大事な問題で事例をあげての何でございませうが、大幅に家賃が値上がりするといふような地域に対する借家人の保護については、今後十分配慮をいたしながら行政措置を講じてまいりたい、こう考えております。

○北側委員 たとえばいままでの市街地改造事業、これにおけるいろいろな紛争があるわけでは

す。たとえば大阪駅前においても行なわれておりますし、谷町においてもいたしましたし、三宮においてもいたしましたし、どこもやつたところは必ず出てきておるわけなんです。これがやはりいままでの市街地改造事業の進行を非常におくらせた。また、非常に平和に暮らしておつた人たちが、この事業が行なわれたために、市役所へどつと押し寄せる、こういうような例はしばしば随所で見えておるわけなんです。こういう紛争が行なわれた内容、これは大体三点あるのじゃないかと思ふのです。まず第一点は、借家権をどう取り扱うのか。これはやはり非常に大きな問題になつておるわけですね。二番目としては、再開発の負担金を一体どのような状況でこれを出すのか。また三番目は、たとえば雑貨屋さんとか古着商、そういう小さな店がある場合の再開発をやつた場合に、そういう再開発をやつて新しいビルなんかに入つても似合ふぬ商売があるのです。そういうビルに入居する場合は他から入つてくる場合が非常に多い。もしかりに入つたとしても、その営業が成り立つまでの状況をどのように施行者はやつていくのか、ここらが非常に問題になつておるのですが、どうでしょうか。

○竹内政府委員 第一点の、借家権をどう取り扱うか、これが改造法ですと非常に不明確だ——といふのは、改造法は収用方式でございます。建物について直接補償する。公共事業は、建物はすべて移転といふことを原則に考えております。したがって、その建物について借家権を持つてゐる人に対するものは、大体大家さんとなつた子さんの話し合いによつて解決するといふのが、考え方の基本になつております。そこで公共団体もなかなか乗り出せないといふことでございませうが、今回の再開発法におきましては、権利変換計画で、借家権者と借地権の關係はもろろんのこと、借家権の価額自体もこれは明記するようになつておりました。借家権といふものを、いわば民事的な取り扱ひにまかせないで、施行者がきつときめ、こういう形にしたわけでありませう。この点は

改造法よりも私どもは取り扱いとしては前進しているのではないかと、こういうふうに考えるわけですね。

それからその次は、再開貸負担金をどうして出すのかという問題でございます。負担金というのは、個々の組合員なりあるいは借家人の方々なりがどういふような金で出すのかということだろうと思いますが、これは床でも入ります場合は、借家の場合を除きまして、現物で与えられるわけでございます。たとえば増し床をするというような場合にその金をどうするかということでございます。実際問題といたしましては、施行者に対する長期融資というものが行なわれれば、施行者はその資金をもって個々の権利者に対して清算金の徴収猶予的な措置を講ずることができるとはなないか、また、金利等につきましてもある程度施行者が考慮していくというように、市街地改造の場合には実際問題としてやっているわけでございます。今後再開貸を行ないます場合におきましても、公共団体がやる場合はもちろん、組合に対しましては長期の資金を導入してまいりたいと思っております。組合がその組合員なり権利者に対してそういう措置がとれるのではないかと、こういうふうな考え方をしております。

それから一番むずかしいのは、最後の、新しいビルに入って商売するのに似合わないというような業態のものでございますが、これも実際はいろいろ苦心してやっております。

一つは、いままでたとえばパチンコ屋をやっていたという方、パチンコ屋さんが新しい建物に入ると、近隣に対するいろいろな迷惑というふうなこともありますが、必ず悪いというわけではございませんが、その方が営業の転換をされて、神戸ではボーリング場を経営しているというふうなことで、ある場合には、似たような商売であまり迷惑のかからないものに転換をしているやり方もあると思っております。もう一つは、従前の営業をやります際に、たとえば新橋あたりでもそうでございますが、小さな小料理屋さんという

方々が集まって地下のある階に入れば、そこがそういう営業業態の方々ばかりというふうな形で営業をすることによって、ほかの人たちに対する迷惑を回避するという形で処理していくというふうなこともございまして、これは実際問題としてはいろいろなやり方があるかと思っておりますけれども、そういうようなやり方をして収容している場合もございまして、どうしても入れないという方に付きましては、やはり他に土地を求めて営業せざるを得ないということになろうと思っております。その場合に、金銭補償になるわけでございます。その金銭補償につきましては、今回の法律でも租税特別措置法を改正いたしまして、譲渡所得税におきましてはこれは所得があつたと見なさない、そういうような形において解決をしているわけでございます。

○北側委員 そうしますと、たとえば、たゞいま借家権を持っている人はその価額を明記されている、このように言われているわけですね。大体借家権者が立ちのく場合、この補償金の算出方法は具体的にはどうなんでしょうか。

○竹内政府委員 再開貸事業におきまして新しいビルについて借家権の取得を希望しない人につきましましては、施行者が直接その借家権を評価して補償するということになっておりますから、その借家権の評価にあたりまして考えられる問題といたしましては、近傍同種の借家権の取引に権利金授受の慣行があるかどうか、そういう形によって借家権価額の存在が認められる場合には、その同種の取引価格というものをまず考えなければいかぬ。それから、現在の家賃とその家賃の値上げの見込みあるいは権利金等の契約条件、あるいは、借家権が期間がございまして、借家権の残存期間というふうなものを考慮して評価していくということになりますので、その具体的場合にそういうような考慮要件を考えながらきめていく、こういうことになるわけでございます。

○北側委員 先ほど申しましたとおり、この施行者というのはどうしても再開貸組合になるわけ

ですね。そうしますと、これに宅地の所有者であり、権利を持つておるのです。家主なんかもこれに入るわけですね。家主とたな子、これは全然相反するものなんです。いつもここで問題が起きるのです。この法案の大きな問題点は私はここにあると思うのです。これをやはり合理的にやっていくような方法を講じなければ、この都市再開貸事業というのは非常にやっかいな紛争を起こす原因になってくるのじゃないか、このように私は思うわけですね。そこはやはり合理的にやるように方法を改めなければいけないのじゃないか、こういう考えを持つておるのですが……

○竹内政府委員 そのために、組合につきましても、審査委員というものを置きまして、審査委員の同意がなければ権利交換計画がきまらないというしなかりをされているわけでございます。審査委員は、土地及び建物の権利関係または評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることが出来る者を審査委員にする、こういう規定になつてはいるわけでございます。

○北側委員 厳正公平な審査委員をやはり選ばなければならぬ、このようになってくると思うのです。また、この場合、先ほど言われたとおり、借家権者がたとえば公団住宅、公営住宅に入居した、この場合もその補償金は課税の対象にならないのですか。

○竹内政府委員 借家権につきましても同様に、やむを得ないという事情が認められます場合には、譲渡所得の特例措置を講ずる、こういうことでございます。詳しく申し上げますと、借家権の価額は、通常譲渡所得の対象にならないわけでございます。したがって、法律上、当然譲渡所得税の軽減措置に当たらないわけでございます。具体的には現在大蔵省と建設省で詰めておりますけれども、通達等によりまして、借家権につきましても同様の措置を講じたい、こういうふうな考え方をしております。

○北側委員 時間があまりありませんので、できるだけ詰めてお伺いしたいと思うのですが、この

法案で、たとえば再開貸組合をつくる場合に、それは全員でなくて、区域内の権利者の三分の二以上の同意があれば、土地の高度利用のための組合を設立して、各人の所有する権利をその組合にかせる法的措置と、このようになっていくわけですね。これを三分の二としたことが適当なのか、四分の三でいいのかなのか、こういうことなんですね。どうでしょうか。

○竹内政府委員 三分の二の同意といふのは、総会の議決も、特別の場合には三分の二にいたします。単純多数決じゃなくて、特別多数決、こういう趣旨で、実はこの法律で廃止いたします防災建築街区造成法におきましても、権利者の三分の二以上の申し出があれば、公共団体が防災街区の仕事を進めることができるという規定がございまして、それから区画整理におきましても、三分の二の同意があれば区画整理組合の設立ができます。類似の立法例がございまして、大体特別多数決というのは三分の二にしているのが通例でございます。そういうふうなことから、特別多数決という意味で三分の二をとったわけでありまして、

○北側委員 公共の福祉ということで、三分の一以下の権利者が、自分の住みなれた家屋や土地、そういう財産権の変更なり処分をすることは、非常に三分の一以下の反対者にとってはつらいことだと思つて、憲法二十九条の三項で「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる」というように規定されておるわけですね。この「正当な補償」がどのように決定されるかということが、非常に大きな問題であらうと思つて、そういう点については抜かりなく権利交換計画を立ててやっておられると思うのですが、たとえば、これはこの都市再開貸事業とは関係ありませんが、こういうことが起こつておるのです。これは大臣も御存じだと思つて、青森において、戦後、戦災復興都市計画、土地区画整理換地計画というのがあつたわけですね。これは現在約二十億という大きな清算金で、いまその清算

金が青森市のある一部の市民の負担になっておるわけなんです。これは昭和二十一年に、青森市に戦災復興特別都市計画法が制定されて、その後、昭和二十二年に新憲法が制定されて、この新憲法によるとこれは私有財産権に抵触するという事で、昭和二十四年にこれを改正して、従来の地積換地方式というのが、価格換地方式、すなわち、事業前の地価と事業後の価格の差によって清算するという方式に変わったらしいのです。そうして国道、県道、市道、この拡張分の価格として、公共のために用いられた千数百名の人に支払うその二十億を支払わなきゃならない、このようになってきたらしいのです。それを計算しますと、市民一世帯で平均三十五万円、このような金額になっておるのだ、こういう問題が出てきたわけなんです。この間も実は青森の人からこの話を聞いたのですが、非常に驚いたわけです。この件は大臣御存じでしょうか。

○竹内政府委員 私どもも青森の関係の方から先般陳情を受けたわけでありまして、青森の戦災復興区画整理につきましては、たしか三十七年だったと思いますが、最終の換地処分をしようということとでやりました際に、先生のおっしゃいました十九億何がしの金を清算金として徴収しなければならぬということになったわけです。これは先生御承知のように区画整理でございますので、整理前の土地の「筭出×面積」と整理後の土地の「筭入×面積」が合うような形で減歩換地というものが行なわれるわけでございますが、清算をいたしました結果不均衡が出て来ているわけでございます。当初は不均衡にならないように立てるわけでございますが、実際に事業をやってみますと不均衡が出て来ますので、本来ならばこれだけの土地が清算の結果もらえたのに、それより少ないものしかあらかじめ換地されないということになりますと、その方々に対してはお金を渡さなきゃならぬ。逆の場合にはお金を取らなきゃならぬ。二十億と申しますのは、片方で取って、片方で与える清算金でございます。

青森の場合には、かなり思い切った区画整理をやっておりますので、今後問題はございますが、現在私どものほうでは、三十七年の換地処分は、いま、やり直し、再検討ということになっておりますけれども、青森県、市と相談いたしまして、できる限り清算金が余分に取られないような方法はないかという事で検討いたしておりますが、何ぶんにも口数が多いものでありますから、来年中ぐらいになるのではないかと考えております。しかしながら、戦災復興事業には当然国の補助もあつたわけでございます。したがって、二十億は、国道や県道をつくるための費用を減歩という形でとつたものが二十億であるという事にはならないわけでありまして、区画整理は区画整理なりの考え方では十分憲法の条項に合っているというふうに私は考えているわけでありまして。

○北側委員 憲法の条文に合っているのはわかるのですが、一世帯当たりが三十五万円というのは正当なものであるというようには考えられない。これは何とか考えてやらなければいけないのではないかとというふうに私は思うわけです。

問題がまだだいぶ残っておりますが、時間もありませんので、最後に、この法案を審議させていただきますかと思ひますことは、やはり具体的な都市再開発のマスタープランというものを立てなければいけないのではないかとというふうに私は思うわけです。それとあわせて、地方公共団体が住宅建設の目標を立てて、都市再開発事業についてはこれだけの公営住宅を建てていくというようにな、そういう歯どめといひましようか、そういうものがなければ、実際は、第五条にあのようになつておつても、なかなか住宅建設ができないのではないかと、こういうふうな心配されるわけなんです。この二点がこの法案で一番大きな問題ではないかというふうに思つておりますが、どうかひとつこの点につきましても留意していただきますまして、法案が通りましたら実行していただきたい、このように思つ次第であります。

○坪川国務大臣 先ほどの適切な御質疑に對しまして十分傾聴をいたしておりますが、最後に御要望に相なりました二点、すなわち、本法案の最終の目標は、やはり住宅建設という大きな目標を持つてゐることも御理解いただいてゐるようなわけでございますが、それとともに、それぞれの十分対応でき得るところのマスタープランを立案すべきである、また、対処すべきである、方途を講ずべきであるということも、ごもつともな御意見でございますので、御審議をいただきました上は、これらにつきまします政令その他における行政あるいは予算配慮等も十分熟慮し、また、それに対応するだけの努力をいたし、その実績をあげてまいりたい、こう考えておるような次第でございます。

○北側委員 これで質問を終わります。

○始開委員長 次回は、来たる十六日、午前十時理事會、午前十時三十分委員會を開會することとし、本日はこれにて散會いたします。

午後一時七分散會

昭和四十四年五月二十四日印刷

昭和四十四年五月二十六日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局