

(第一類 第十一号)

第七十五回国会
議院 建設委員会

昭和五十年六月四日(水曜日)

午前十時三十四分開議

出席委員

委員長 天野 光晴君

理事 内海 英男君

理事 唐沢 俊二郎君

理事 村田 敬次郎君

理事 稲岡 義登君

理事 今井 勇君

理事 三枝 三郎君

理事 塩谷 一夫君

理事 田村 良平君

理事 野中 英二君

理事 松野 幸泰君

理事 渡辺 栄一君

理事 阪上 安太郎君

中村 茂君

新井 彰之君

渡辺 武三君

出席政府委員

建設大臣

建設大臣官房長

建設省計画局長

建設省都市局長

建設省住宅局長

建設委員会調査室長

建設委員会調査室長

委員の異動

六月四日

辞任

大村 襄治君

三枝 三郎君

補欠選任
緒賀 民輔君

第一類第十二号

建設委員会議録第十七号

昭和五十年六月四日

同日

辞任

今井 勇君

補欠選任
今井 勇君

野中 英二君
浜田 幸一君

田中 寛君
今井 勇君

本日の会議に付した案件

都市再開発法の一部を改正する法律案(内閣提出、第七十二回国会閣法第八一号)、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法案(内閣提出、第七十二回国会閣法第九一号)

○天野委員長 これより会議を開きます。

内閣提出、都市再開発法の一部を改正する法律案及び大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法案を議題といたします。

質疑の申し出がありますので、順次これを許します。北側義一君。

ちょうどこの都市再開発法が昭和四十四年に成立いたしまして、それから今日まで約五年近くになります。北側義一君。

○北側委員 私は、都市再開発法の一部改正を中心として聞いてまいりたい、こう考えております。北側義一君。

ちょうどこの都市再開発法が昭和四十四年に成るわけありますが、いわゆる地方公共団体施行の都市再開発事業、これにつきまして今日までの経過を承りたいのですが、まず個所数は何カ所あるのか、それから都市計画決定されたのは何カ所か、事業計画決定されたのは何カ所か、権利交換計画が決定されたのは何カ所か、工事完了したのは何カ所か、これをまず承りたいと思います。

○吉田(泰)政府委員 地方公共団体の施行地区数

は五十六カ所でございまして、都市計画決定済み地区が三十一、事業計画決定地区が十二、権利交換計画決定地区が九、工事完了地区は二というところになっております。

○北側委員 いまのような実情ですが、この都市再開発法で一番問題になるのは、やはり権利交換計画までいかなければ実際問題としては非常に事業が伸びておるとはいえないと思うのですね。そ

ういう点、権利交換計画がいわゆる九カ所、完成が二カ所、こういう率から見ますと、進捗率が非常に悪いということなんですね。悪い何らかの原因を今度の一部改正で補おうとなさって一部改正が

出されたんだから、このように私は思うわけであります。また、特に私この一覽表をずっと見ますと、やはり施行面積の大きい場所、特にまた借家権者の多いところ、こういろいろところが非常に難航しておるようになります。それとあわせて、昭和四十六年以降の分につきましてやはり非常にくれておる、このように私思うのですが、その点どのようにお考えですか。

○吉田(泰)政府委員 御指摘のように面積が大きい、したがつて、関係権利者が多い場所、またどちらかと言えばその中でも借家権者の数が多いよ

うなところ、こういうところがおくれがちであります。また、最近採択されましたところは、まだ

当初の準備段階でもありますしかたがた建築費の異常な高騰等もありまして、さらに困難な原因が積み重なっているという状況でございます。

○北側委員 そこで、やはり今までの都市再開

発法は、借家権者、権利のふくそうした借家権者

の改修などを行っております。また法文上も、借

家権者とか地区内の権利者に増し床の優先譲渡規

定を置いたり、金融公庫法を改正してこの場合の融資の規定を改善したり、あるいは地方税法を改

正して再開発ビルの税制の改善、固定資産税の軽減を図ることとしております。その他、予算措置等によりまして、從来から行つてきているものを漸次強化しまして、これによつて新しいビルの原価を、権利交換計画上控除できる額をふやしました。それだけ権利交換計画としては安く仕上がる

というふうにすることにより、地区内権利者、借家権者等が新しくビルに入居されることによる権利の広さ等を極力確保するような措置を講じまし

た。

以上のことによりまして、現在の隘路がすべて打開したというような口幅したいことは申せませんけれども、かなり前進を見たのではないか。この制度によつて、また新しい決意で私どもも公共団体もあるいは地区内権利者の方々も御希望があれば相寄つて推進するということをやってみて、さらにもその実施の過程を通じて一つ一つ隘路を開いていくという決意でございます。

○北側委員 では、今回の一都改正の中のいろいろな問題についてお伺いしてまいりたいと思うのです。

市街地再開発促進区域制度が今度新しく制度化されたわけです。そこで第七条の第一項では、所要の要件が整い、その区域内の宅地の所有権者または借地権者による市街地の計画的な再開発の実施を図ることが適切であると認められるものについては、都市計画に市街地再開発促進区域を定めることができます。これについてお伺いしたいのです。

三番目は、促進区域の中にいる借家権者等が促進区域に定められることを反対する場合でも促進区域と定めることができるのか。

○吉田(泰)政府委員 再開発促進区域で地区内の権利者が施行することが適當と申しますのは、地区内の権利者によりまして再開発が実施されることが期待できるような場所。したがつて、非常に広大な面積でかつ大きな公共施設等も含み、あるいは事業の採算等の点から見ても権利者に期待するということは非常に困難だというような場所は指定すべきでないという意味でございます。これを逆に申せば、ますかなり権利者の間に再開発の

機運がある、やろうといふような機運が盛り上がります。

それから促進区域の中につきましては、これは大都市法と違いまして、促進区域の中でなければ再開発事業ができないというふうにはしておりません。したがいまして、再開発事業をやることに關しましては促進区域であらうとなからうと同様にやれるわけですが、たとえば個人施行の再開発事業などは促進区域内で行われる場合に限り国庫補助の対象にするというようないがります。

なお、促進区域につきましては、原則として市街地再開発事業、本法によるこの事業を期待するわけですから、必ずしもこの手法によらないで任意の手法でやつてもらつても結構だということでありまして、促進区域の都市計画に合つておればいいということになります。

次に、促進区域を指定する際は、関係権利者の意向を打診し、十分その意向に即して指定するわけございますが、その関係権利者の中には最も利害関係の深い借家人の方々も当然入るわけあります。そして、土地所有者、借地権者、借家権者、こういった方々の皆さんの意向を打診し、場合によつては説得もいたしましたけれども、いろいろ交渉、打診をした上で、いまのような適切、期待できることとか確認された段階で促進区域を指定するということにいたします。

○北側委員 この場合の借家権者の意思というものが非常に反映されない場合に、後の第七条の二では、促進区域の宅地の所有権者または借地権者はできる限り速やかに第一種再開発事業を施行する等により、高度利用地区に関する都市計画及び当該促進区域に関する都市計画の目的を達成するよう努めなければならない、努力義務があるだけですね。ここでは借家権者というの全然出て

ないわけですね。そこらの点を私、非常に心配しております。しかもたとえば、そう決定され、いわゆる宅地の所有者及び借地権者が三分の二以上賛成して都市再開発事業をやつても、今日は、公共団体が公正な立場でいろいろと市町村としての素案を示し、折衝を続けつつ、その中にはもできるわけですね。そういう場合の借家権者の意思といふものが果たして通じるのだろうか、私、こういう疑問を持っておるわけなんですよ。そこらはどのようにお考えでしょうか。

○吉田(泰)政府委員 おっしゃるとおり、再開発促進区域が指定された際の努力義務等にも、土地所有者と借地権者しか規定しておりませんで、これは要するに再開発事業といった土地の利用形態を変更するような事業につきましては、民法等の民事法上その権能があるとされます土地所有者と借地権者でなければこの種の事業は事業主体となることができないといふところから出でている問題であります。したがつて、そういう事業主体になれない立場の借家権者に努力義務を課すということもできないということでございます。

しかししながら、先ほど申しましたように、促進区域をかけますときも借家人の方々も含めた意向を十分打診するわけありますし、また促進区域が指定された後、土地所有者、借地権者の三分の二以上の同意で公共団体に、どうせやるなら早くやつてもらいたい、自分でやる気はないという意味の要請があれば、公共団体が五年以内の期間であつてもやれることになつておりますが、これはやれるというのには、まず五年間は公的機関は乗り出さないといふ原則をそこでひっくり返して、乗り出していいとしただけのことです。

まして、これは三分の二以上もの大数の方が自分らでやる気はないという意思を表明され、正式に要請を法律手続でされた以上、それ以上権利者による再開発を期待するというのも無理だらうといふことであります。だからといって、ちょうど三分の二そこそくらいの賛成のときに、あういふは借家権者がこそつて反対しておられるようなどは、公共団体が得たりやおうとこれを強行する

ということは決してやらせませんし、やれるものではありません。これは、その要請を受けければ公団体が施行することになりますけれども、今までありますけれども、今まで五年以内に実施いたしましたので、実質的には借家人の方が事業実施にかかるということを從来もやつてきたつもりですが、今後一層そういう方針を固めまして実施いたしますので、実質的には借家人の方が当然借家権者も含めまして折衝して、ほとんど大部分の方の同意を得るところまでこぎつけた上で事業実施にかかるということを從来もやつてきたつもりですが、今後一層そういう方針を固めまして実施いたしますので、実質的には借家人の方が特に意向が反映できないということはないわけでございます。

○北側委員 あなたのいまの答弁、議事録に残るわけですが、法律上ではやはりあくまでも五年以内の努力義務が課せられて、三分の二の賛成者があつたら、これは地方公共団体が、あなたがいま言われたとおり、乗り出していいけるわけですね。その場合、借家権者というものはやはり法律上では出でこないわけですよ。いまあなたの答えになつておられるとおり、そういうことは実際できかない、こうおっしゃつておられます。法律上に出てこないとやはり不安を持つわけです。たとえば、先ほど私申し上げましたとおり、借家権者の多い地区はやはり再開発事業が計画決定、事業決定等おくれておるのは、そこらに非常に大きな問題があるのじゃないかと思うのですよ。きのうも実は理事懇でその論議がなされたわけですが、これは非常に重要な問題だと思うのです。やはり、これから再開発を進めていく上においては非常に重要な問題になつてくると思うのですよ。

この問題はそれぐらいにしまして、この促進地域制度を仮に設けた以上は、やはり自治体が事業促進をするだけの条件と財政的裏づけ、これがなければ実際できないんじやないかと思うのです。自治体にしても、特に都市再開発事業というのは莫大な金がかかりますので、そういう問題については一体どうお考えになつておられるのか。

当たるという額でございます。その他の費目についてはちょっと試算しておりませんので、恐縮でございますが、そういう考え方だけ申し述べさせていただきました。

○北側委員 たとえば今までの再開発事業を見ておりまして、まあ余り進歩しないその状況の中に、この前の再開発法の審議のときも私お話し申し上げたわけですが、たとえばそういう事業地区におりまして、保留床を特定分譲を受けて残りたい、こういう人が非常に多いわけですね。そういう人に対する助成といふものは私非常に弱いように思うのですよ。大体反対なさっている方の意見を聞きますとそういう意見が非常に強いわけなんですね。仮に再開発事業が行われても私はここに残れない。どうせ地区外へ出でいかなければならない。私はここにおいてこれから老後の設計といふものをきちんと組み立てて今まで仕事をやつてきたと言うのですね。ところがその仕事も、そういう再開発ビルに入つて自分の跡継ぎする息子もおらないし、もうここで再開発事業をやつたらどうしても私は地区外へ出る以外にないのだ。そうすると、地区外でそういう固定の客をつかむこと自身がいまの自分の年齢ではもう不可能だ。だからどんなことがあっても私はこれは反対するのだ。こういう意見を言う人があつたり、たとえば借家権者でありながら、その場所が非常に商売に向くような場所であつて、自分がいわゆるその借家を買取るぐらいの価格を出して買った。にもかかわらず自分は借家権者として、今度仮にこの再開発事業が行われた場合に、いわゆるしにせというのか、そういうあれは全然——営業補償で出てくるという計算でしようが、それが低いために自分は再開発事業に対しては絶対反対だ。こういう意見を言う人が非常に多いわけなんです。だから、いわば転出する、どうしても再開発事業区内におれない、そういう特別な事情のある人に

に対する助成措置、こういうものは私はいまの再開発では非常に欠けておるのじゃないか、弱いのじゃないか、こう考えておるわけなんですが、その点についてははどうでしょうか。

○吉田(泰)政府委員 この再開発事業の特色と申しますか、ねらいは、よほどの場合以外はとにかく原則として地区内に残つていただく。ただし、従来の一階建て、二階建てのような居住なり営業の環境から、ビルの中に住むあるいはそこで商売するということになりますから、大分様子は変わりますけれども、しかしとにかく残れる道を保障しておこうという仕組みであります。そうは言つても、用途地域の用途制限の関係とかあるいは騒音を非常に発するような工場を従来やっておられたというような方は、地区全体の環境のために残れないということが例外的にあります。しかしこれはよほどの特殊な場合であります。普通の店舗の場合に中に残りたいと言つても残れないということは本質的にはないわけでございます。

ただおっしゃるよう、その際賃貸が上がるところ、なかなか権利床では面積が減つてしまふとか、そういうことが実態の面でありますから、

その方は極力助成、減税あるいは融資、こういったものを対応させまして、等価原則でありますから、ななかか権利床では面積が減つてしまふとか、そういうことが実質上標準的な権利者の方は等床を確保するというようなことにより、等床あるいはこの際に増し実質上標準的な権利者の方は等床を確保するといふことによっても、何よりも大事なのは、地区外に出ないで済むような、早期に手厚くやるというようなことではないかと考えております。

○北側委員 出たくなくとも、たとえば阿倍野地区で旅館がいっぱいあるのですよね。そういう旅館なんか私の見る限りでは、これはどうしても出でいかなければならぬ、そういう意見がやはり非常に強いですね。そういう人たちにとつては、いま商売やつて、十分生活設計も立つておるので、これをやることによって自分はもう全然生活は、一休次に何をやつたらよろしいのやうういうふうな、こういう心配があるわけなんですね。それらが猛烈に反対するのですよ、命がけで。これでは再開発進まぬですわ。だから、そこ

いろいろな御事情からありますし、一番私問題なのは、権利変換方式で非常に工事にかかるまでに何年も何年も話し合いを続ける。その間出るにも出られない。早く決めてくれと言つても、やはり反対者がかなりおられる間は権利変換計画はできない、工事に着手できないということで、しびれを切らして出でいかれる方も非常に多いわけでありまして、こういうものをいろいろ内容的に改善していくれば話し合いも早く進みますし、いわんや大規模な事業で第二種に該当するような場合は、第二種という一人一人のお話で進められるようになりますが、まあ極端に言えば「むねごとにでも話し合いをつけて工事ができるようなそういう仕組みでなければ、本当は残りたいけれども待ち切れなくて出る」というようなことだけでもなくなるのではないか、こう考えます。

まあいろいろな御事情で出られる方につきましては、従来からも中小企業金融公庫とか国民金融公庫からの設備資金融資の道なり、住宅の場合なら住宅金融公庫の特別の貸し付けがリンクされておつたり、また、転出の場合の所得税とかについては代替資産を取得したときの控除制度あるいは三千円控除といったいわゆる収用減税、いろいろなものがあるわけでございますが、私どもそれを出す方の対策を十分さらに手厚くしなければなりませんけれども、何よりも大事なのは、地区外に出ないで済むような、早期に手厚くやるという表現にいたしております。

(委員長退席、内海(英)委員長代理着席)

もちろんいろんな特別な事情がありましても、買い取りを申し出たのに買い取れないときには、本来これは建築許可できないものまで許可しなければならぬことになつておりますから、そのまますと再開発はまたやりにくくなるわけですから、そういうことの万ないよう、少なくとも資金の手当てその他は配慮しておくという必要があるとは思いますが、法律上はそういう一つの買い取らない例外の規定を置かざるを得なかつたということあります。

時価というのは、これもいろいろな法律にありますとおり時価であります、その近傍類地の交

換価値その他いろいろな鑑定評価理論から出でるそのものの現在の正当な価値、こういうことでございます。

○北側委員

これは大臣、ちょっと聞いてください。

たとえば再開発しますね。当然再開発をやれば地価が上がると私思うのですね、その周辺の地価は。たとえばここに一本街路があります。これを再開発やりますね。こっちの地域は地価が上がるのじやないかと思うのです。それをどう対処をしていくのか、どうお考えでしょうか。これは非常に重要な問題になってくるのじやないかと思うのです。いまの時価買取りは近傍類地の価格だ、こうおっしゃつておるんですね。そこはどうお考えでしようか。

○吉田(泰)政府委員

これは再開発事業が始まりますと、第一種事業では、事業認可の公示直後の基準時点を固定しまして、そのかわりに権利変換として与えられる方の価格もその時点の価格で固定して、両者時点を合わせていくということです。第二種事業の場合には、買収なし収用でありますし、その時点と建物譲り受け権に基づいて建物を与えられる場合の時点が違いますが、これもあり事業認可の時点から土地收用法によって物価修正した額が買い取り価格であり、さらにその後組みにしております。一方与える方の建物も、建ちましたときの物価ではなくて、事業計画認可、つまり收用権発生の時期と同じ時点の時価、建築費、これから同じ期間だけ物価スライドしてその間で比較精算しようということですから、これ実質的に同じ時点で統一されている、こういうことです。

問題は、事業が始まる前の促進区域時代の買取りの話でございます。この間は事業は全く行われておらないわけではあります。事業が行わるるということは、そういう機運もありますか

らその辺に知れわたってはおりませんけれども、それだけで事業が始まると現に道路ができているというほどに著しい値上げになるとは思いませんので、その時点では価格の固定等は一切やっておりません。まあ余り土地費にはね返ることはないと私は考えております。

○北側委員

そうでしようかな。ぼくはかなり周辺の地価に影響するよう思いますよ。再開発事業をなさる場所は大体駅前なんです。それは小さい再開発は結構なんです。小さい再開発はそう影響ないと思うのです。しかし、大きな再開発をする場合にはその周辺は必ず影響してくるのじやないかと思うのですよ。局長、御存じかどうか知りませんが、表通りと裏では地価が三倍ぐらい違う。そういう場所いっぱいありますよ。その場合、そこを再開発をやった場合に、その周辺の地価は必ず上がってくるのじやないかと思うのです。空き地は非常に少ないですからそちら影響しないように思いますが、しかし、やはりかなりな空き地もあることはあるんです。そちらの対応策はあるのかないのかということがありますね。野放しでそのままやるのか、そこはどうなんでしょうかね。

○吉田(泰)政府委員

地区によりましては、特にかなり奥行きのある広大な対象地域を考えますと、表通りに面した繁華な商店街の列と、ちょっと入りましても、非常に不良住宅地区のような場所では、わずかの距離でありますから、地価が現時点で非常に違うということですね。野放しでそのままやることで、再開発事業にまだかからない促進区域をかけた段階で、いろいろ将来

おるのじやないのですよ。しかし、その周辺部がそうなった場合に非常に高騰する恐れはないか、それが心配で申し上げたわけですから、その点考えていただきたいわけです。

○北側委員

その点、私何も時価が悪いと言つておるのじやないのですよ。しかし、その周辺部がそうなりました場合に非常に高騰する恐れはないか、それが心配で申し上げたわけですから、その点考えていただきたいわけです。

それから、今回の改正で、今までの権利変換方式のいわゆる第一種市街地再開発事業と合わせて、用地買収方式、全面買収方式の第二種市街地再開発事業、この第二種が新しく一種類できただけですね。いろいろな条件が整った場合に、第二種市街地再開発事業を行なう、このようになつておるわけですが、第二種でやるという権限は一体だけが決めるのでしょうか。そういうものに対しても、地域住民の声が反映されるのかどうか、これはどうなのでしょうか。

○吉田(泰)政府委員

市街地再開発事業の都市計画決定から始まりますので、その都市計画決定権者は知事であります。知事が市町村長の意見を聞いて都市計画を定めるということになります。なお、法律の規定によりまして、促進区域を指定するのは市町村の権限であります。この促進区域につきましては、第二種事業はできないことになっております。

い、事業にかかるならば買取るなり何なりしてもらひけれども、事業にかかるにもまだ時間がかかりそうだ、早く私は地区外に出て生活設計をしたい、ついては買取つてもらいたい、何となれば、建築物の建築も許可されないのでからという場合には、やはりそのときの価格で正当な価格で買取するということによつて気持ちよく立ち退いだとき、その時価をもつて同等の代替地なり代替建物を入手されて、そこで新しい生活設計を始められるようになります。御心配の点は私どもではないか、こう考えます。御心配の点は私どもわかりますので、また今後の運用によりまして、非常に重大な支障を生ずるようであれば十分考え方には、やはりそのときの価格で正当な価格で買取するということによつて気持ちよく立ち退いだとき、その時価をもつて同等の代替地なり代替建物を入手されて、そこで新しい生活設計を始められるようになります。御心配の点は私どもではないか、こう考えます。御心配の点は私どもわかりますので、また今後の運用によりまして、非常に重大な支障を生ずるようであれば十分考え方には、やはりそのときの価格で正当な価格で買取するということによつて気持ちよく立ち退いだとき、その時価をもつて同等の代替地なり代替建物を入手されて、そこで新しい生活設計を始められるようになります。御心配の点は私どもではないか、こう考えます。御心配の点は私どもわかりますので、また今後の運用によりまして、非常に重大な支障を生ずるようであれば十分考え方には、やはりそのときの価格で正当な価格で買取するということによつて気持ちよく立ち退いだとき、その時価をもつて同等の代替地なり代替建物を入手されて、そこで新しい生活設計を始められるようになります。御心配の点は私どもではないか、こう考えます。御心配の点は私どもわかりますので、また今後の運用によりまして、非常に重大な支障を生ずるようであれば十分考え方には、やはりそのときの価格で正当な価格で買取するということによつて気持ちよく立ち退いだとき、その時価をもつて同等の代替地なり代替建物を入手されて、そこで新しい生活設計を始められるようになります。御心配の点は私どもではないか、こう考えます。御心配の点は私ども

わけですね。この中でそれにふさわしいなと思うのは、どれでしようか。

○吉田(泰)政府委員

現在やつてゐるところから拾いますと、一番ふさわしいのは東京江東地区的防災拠点の再開発事業であります。その他にもあるかもしれませんのが、まず規模の面で三ヘクタール以上とかなり厳しくなっておりますし、従来この第二種の制度がありませんために、余りにも広大な場所ではもうとても再開発はできない。権利変換しかしないわけですから、初めからあきらめまして、計画も立てないということございました。この制度ができるますと、できるところからやつていくと、道が開かれ、内部的に転がしていけば全体の期間もかなり短縮してやれるということになりますから、そういう防災拠点を中心には、これは東京に限らず各都市でもそういう防災避難緑地というものが必要になつてまいりますから、そういう防災拠点では、駅前広場等で相当大規模なものなど、まあ第二種といふのは買収方式でいかにも追い出しがようですが、第二種でやるという権限は一体だれが決めるのでしょうか。そういうものに対しても、地域住民の声が反映されるのかどうか、これはどうなのでしょうか。

○吉田(泰)政府委員

市街地再開発事業の都市計画決定から始まりますので、その都市計画決定権者は知事であります。知事が市町村長の意見を聞いて都市計画を定めるということになります。なお、法律の規定によりまして、促進区域を指定するのは市町村の権限であります。この促進区域につきましては、第二種事業はできないことになっております。

い、事業にかかるならば買取るなり何なりしてもらひけれども、事業にかかるにもまだ時間がかかりそうだ、早く私は地区外に出て生活設計をしたい、ついては買取つてもらいたい、何となれば、建築物の建築も許可されないのでからという場合には、やはりそのときの価格で正当な価格で買取するということによつて気持ちよく立ち退いだとき、その時価をもつて同等の代替地なり代替建物を入手されて、そこで新しい生活設計を始められるようになります。御心配の点は私どもではないか、こう考えます。御心配の点は私どもわかりますので、また今後の運用によりまして、非常に重大な支障を生ずるようであれば十分考え方には、やはりそのときの価格で正当な価格で買取するということによつて気持ちよく立ち退いだとき、その時価をもつて同等の代替地なり代替建物を入手されて、そこで新しい生活設計を始められるようになります。御心配の点は私どもではないか、こう考えます。御心配の点は私ども

したいと考えている次第でございます。

○北側委員 私は第二種は悪いとは言つておらぬのですよ。ただ、たとえば三ヘクタール以上の適用条件が整った場合、そういう地区がこの中に、ずっと見て大分ありますよ。それが果たして、そこに再開発地域に住んでおる住民が、わが方は第一種でやつてもらいたいとか、わが方は第二種でやつてもいいとか、いろいろな意見が出てくると思うのですね。その場合それを決めるのは、住民の意思というものは、それは反映できるのか。これは一軒ずつばらばらではできないでしょうが、少なくともある単位のものがまとまつた場合にできるのかどうか。それはそういう意思があつてもできないものなのか。これを聞いておるわけです。

○吉田(泰)政府委員 まだ再開発事業の都市計画までついても、この段階でははつて、施行地区内の宅地の所有者もしくは借地権者または建築物の所有者及び借家権者は、事業決定のあった日から三十日以内に、施行者に対し、その者が施行者から払い渡しを受けることになる宅地等の対償にかえて、建築施設物の部分につき譲り受けの希望の申し出をすることができる、こういうようになつておられるわけですね。その場合、建築物のどの部分、どのぐらいの面積、こういうものがあらかじめわかるのかどうか、また借家権者の場合建築物の一部につき賃借り希望ができるようになつておりますが、その賃借りのいわゆる家賃及び面積、こういうものがこの申し出たときにわからでも切りかえたいとなれば、従来の都市計画決定を一たん取り消しまして、同時に第二種の都市計画を指定するというようなことを、運用上やれないことはないと思いますが、かなり無理になつてくると思います。その他事業がかなり進展してきているものは、まあこれはやはり現行法でやつていただくしかない、こういうことであります。今後新しいものあるいは手續がまだ進んでないもの、こういふものは十分御意向によつてやります。

やはり公共団体、施行者側が第二種をやりたいと幾ら言いましても、あるいは第一種でいきたいと言いましても、本体は権利者の方の同意を取りつけることです、そのためには第二種ならいいが第一種は困ると言われば、第二種の要件に該当する限り公共団体は寧んで第二種でやるでしょうし、第二種に該当していても、いや第二種はどうしてもいやだ、何と説得してもいやだと言われてもいやだ、何と説得してもいやだと言われ

られるということであらうと思います。

いたゞく、こういうことになります。

「内海(英)委員長代理退席、委員長着席」

だといふならば、第一種で踏み切るかもしません。あるいはさらに説得して、第二種はそんなに悪くない、第一種と実質的に変わらぬということをさらに説明して納得を得べく努力するかもしれません。そういう意味では、実質的な事業の手法を決める相当大きなウエートを権利者の方自体が持つておられると思います。

○北側委員 また第二種再開発事業の施行について、施行地区内の宅地の所有者もしくは借地権者または建築物の所有者及び借家権者は、事業決定のあった日から三十日以内に、施行者に対し、そ

の者が施行者から払い渡しを受けることになる宅地等の対償にかえて、建築施設物の部分につき譲り受けの希望の申し出をすることができる、こういうようになつておられるわけですね。その場合、建築物のどの部分、どのぐらいの面積、こういうものがこの申し出たときにわからでも切りかえたいとなれば、従来の都市計画決定を一たん取り消しまして、同時に第二種の都市計画を指定するというようなことを、運用上やれないことはないと思いますが、かなり無理になつてくると思います。その他事業がかなり進展してきているものは、まあこれはやはり現行法でやつていただくしかない、こういうことであります。今後新しいものあるいは手續がまだ進んでないもの、こういふものは十分御意向によつてやります。

○吉田(泰)政府委員 これは管理処分計画というものを立てるために、まず譲り受け希望なり賃借り希望の申し出がある方とない方と区分けするた

めに、期限を切つてお申し出をいたゞくわけであります。この段階では、まだその希望のぐあいに

おりましてもビルの設計も変わるわけですから、

はつきりとしたことがなかなか言えないと思いま

す。しかし、事業の仕組みとしては、最後の管理

が決定するまでは、いろいろ話し合われて後でト

ラブルが起こらないように、そこまで話し合いを

なさるのであろうと思うのですが、それができな

い場合、たとえば家賃も決まらぬ、自分の入る場

所もどこかわからぬ。これでは申し込みせいと

言つたつて申し込みできないですよ。そちらの問

題はどうなんですか。

○吉田(泰)政府委員 第一種の場合、残るのが原則で出るが例外になりますから、出たいとい

う人が一定期間内に申し出る、こういうことに

なっております。第二種の場合は、制度上は出る

のが原則で残るのが例外ということになりますか

で、まあ公共団体側も第一種でも何とかやれそうだといふ程度上がると思います。特に従来の家賃が非常に昔の値段で固定されているような場合に、それが率として目立つのですけれども、しかし、これについても再開発住宅といった国庫補助による住宅制度を設けたり、また家主自身が移転する費用を補助するとか、等床に近い床を与えれば、それだけ家賃を上げる要素もなくなるわけです。

また、家賃につきましても、新しいビルですか

いれにしても、途中でいろいろ予定以外の事情

が出でたり、思ったのと結果が違うというよう

なことで、一たん申し出たから永久におりられ

ないというようなことはないようにしております

が、第二種の場合で申せば、入りたいといふ申

出をしませんと後で入りたいとは言えませんの

で、大体初めから決心のかたい方以外は一応申

出されることになると思います。そういうやうに

御指導も申し上げます。そうしておいて様子を見

てだんだんおりていく。おりる方は自由とい

うか、同意が要りますけれども、事実上理由なく同

意を断わることはありませんから、そういうこと

にして、初めから入る希望のない方だけは一ヵ月

内に申し出がない、こういうことから始めること

になります。

○北側委員 この場合トラブルが起こらないよう

な指導というのが必要じゃないかと思うのです。

その点をお願いします。時間がないようですが

うも自分が希望するこの場所に、従前の権利との

関係上どうもびしやりともいきそらもないといふ

ような場合もありますから、そういう場合には譲

り受けを申し出た以上は出でもらつては困るとい

うことはないわけでございます。

○北側委員 いま言われたとおり、管理処分計画

が決定するまでは、いろいろ話し合われて後でト

ラブルが起こらないように、そこまで話し合いを

なさるのであろうと思うのですが、それができな

い場合、たとえば家賃も決まらぬ、自分の入る場

所もどこかわからぬ。これでは申し込みせいと

言つたつて申し込みできないですよ。そちらの問

題はどうなんですか。

○山岡政府委員 補助金の一定期と申しますのは、一戸当たり三百萬円を超えるような用地があつた場合にその二分の一を補助する。たとえば五百萬円ですと、三百万円との差が二百万円になります。その場合は百万円上積みをするといふ

こと四つについて……。

この四つについては、その居住なり営業をしておられた地理的な位置、そういうたものに大体対応するように配慮されると思います。対応すると言つても、高いビルになりますから、平面上の厳密な意味の対応にはなりませんけれども、要するに不当な変換のないような位置なり床面積が与えられます。

それから面積につきましては、現在のところ、これは地区内の借家権者、零細権者の方々で公的賃貸住宅を希望なさるという方におつくりするものでございますので、第一種公営住宅並みというふうに考えております。第一種公営住宅の五十年度の平均は六十八平方メートルでございます。

植段でござりますけれども、家賃につきましてはやはり先生おっしゃいましたようにいろいろな条件がございます。ただ四十九年に発足させましたけれども、実例がまだ一つも出ておりません。五十年度からの実施になると思いますが、大都市地域で平米当たり約二十万円ぐらいの地価のところを想定しまして、容積率二〇〇%、戸当たり先ほど申し上げました六十八平方メートルということで計算いたしますと、傾斜前の原価家賃で月額四万八千円ぐらいになります。ただ、これにつきまして地方公共団体とずっと打ち合わせをしてまいしておりますけれども、その地区における第一種公営住宅の当年度管理開始分ぐらいで最初三年間は据え置こう、あと七年ぐらいで傾斜で上がっていくというようなことを地方公共団体と相談をいたしております。大体公営一種の大都市並んで、五十年度の管理開始は二万四、五千円になります。

それから要件でござりますけれども、これは先ほど一番最初申し上げました借家権者、それから零細権者の方々から申し出があった場合には、計画が促進しますようにあらゆる場合に前向きに応援してまいりたいと思っております。特にこの再開発住宅につきましては、予算の補助ということになっておりまして法律補助となっておりません。特に収入制限も撤廃するということになつております。その地区のために大いに有効だろうと思っておる次第でございます。

○北側委員 先ほどお答えになつたのは、一平米大体五十万円ぐらいの土地について四万八千円といたことです。

○山陽政府委員 一平方メートル当たり約二十万円でございます。

○北側委員 大体一平米二十万というのはざらですね、再開発地域というのは。そうすると四万八千円、仮に四年据え置きで、あと五年傾斜家賃になるとすごい家賃になりますね。これは公団住宅並みですね。こうなってくると、なかなか再開発というと、これは借家権者的人はやはり出ていかざるを得ないですよ。そういう人が非常にふえるんじやないかと思うんですね。それからどうしても出て行かなきゃならない人たちについての損失の補償措置というのには、非常に重大になってくると思うんです。それがなければ、またこれは再開発発進みませんよ。

今日までの再開発事業区域で、代替地のあつせんとか公営公団住宅の特別入居あつせん、生活再建措置、このようなものがとられておるわけですが、今日まで大体どうやってこられましたか。

○吉田(泰)政府委員 各般の事情により、どうしても地区外に出て行かざるを得ないという方は、店舗の場合、住宅の場合いろいろな事実上措置してきているわけであります。店舗であれば先ほど申した中小企業金融公庫等の融資とか開銀の融資とかがあるわけであります。

また住宅であれば、公営住宅が近くに建つておりましたらそういうところ、あるいは公団住宅等に優先入居させるということになりますが、ただ基本的には借家人の方は、家主の方が零細権者の方々から申し出があつた場合には、計画が促進しますようにあらゆる場合に前向きに応援してまいりたいと思っております。特にこの再開発住宅につきましては、予算の補助ということになつておりまして法律補助となつておりません。特に収入制限も撤廃するということになつております。その地区のために大いに有効だろうと思っておる次第でございます。

○北側委員 先ほどお答えになつたのは、一平米大体五十万円ぐらいの土地について四万八千円といたことです。

○山陽政府委員 一平方メートル当たり約二十万円でございます。

は、いまの再開発住宅、公営住宅のような厳密な原価計算を恐らくは行わないで、十分納得のいく賃貸といふことになると思います。それらは管理処分計画などでその概算額を決めて明確にしておく、こういう制度でございます。

したがいまして、少なくとも住宅の場合にどうしても出でいかなければならぬことは普通はないわけでありまして、ただ商業地区の中心地のようなところで從来からも住宅は少なかつた。再開發になればいいよ商業中心のようなどビルの中に二戸か三戸住宅が入る、環境も余りおもしろくないというようなことが御本人の立場であるかもしれません。これとてもどうしても希望されれば、必ずそういう住宅はたとえ一戸でも二戸でもつくことになりますから、そういう意味では出ていかなければならぬといふことは本来はないと考えております。

○北側委員 いま言われたことはよくわかるのですが、たとえば再開発事業のおくれでいる地域を見ますと、非常に借家権者が多いわけですね。やはりそこらのことが明確にならなければなかなかむずかしいんじゃないかという考え方を私は持っているのです。たとえば、いま再開発されたところに家主が新しい建築施設を買わせてそこに入居される、家賃が前と格段の相違が出てくると思うのです。再開発住宅ですら平米二十万円のところで大体四万八千円になります。そうなると、かなりスペースが広い場合には相当の家賃になつてくると思うのですよ。ぼくの持つている考え方方が間違いならどうか知りませんが。しかし、計算上により下げるによることによりまして、家賃もさほど上げないで済むはずの計算になるわけであります。

従来の権利に対応して権利変換で新しい床が与えられますから、この新しい床の評価を国庫補助等によりますから、その中で一緒に借家人のままで残られるわけであります。これは、家主には権利が切りかわれば、環境もよくなりますから若干上がるとは思いますが、それでも不當な値上がりにならないよう家賃の裁定制度も置いていますし、また、いよいよ話が十分つかないというようなことであれば、施行者が家主にかわって施行者の持ち分を渡すわけです。これも再開発事業全体の計算には入りますけれども、公営住宅とか再開発事業のように住宅そのものの計算でいくわけではありませんから、からそいつた従来の権利者に対する割りが合わないのです。これは思ひ切つて低い、つまり権利として与えるに等しいものですから、思ひ切つて従来の権利者に優遇すると同じような頭ではじけば、それほどの額にはならない。もちろん従来の額が千円とか二千円とか非常に安い方もあります。こういう場合に、やはりいまどきでかなりの倍率にはなるかもしれませんけれども、絶対額として再開発住宅でさえ四万八千円だ、一般の家主と一緒にいけば、あるいは施行者から賃借りすれば、補助もな

いしそれ以上になるに違いないということは決してない。むしろずっと安くなるということが実態でございます。

○仮谷國務大臣 いろいろ御質問、具体的にわたりまして、それぞれ事務当局から御答弁を申し上げてまいったわけありますが、やはり御質問の一番の問題点の一つは、借家権者の権利をどう保障するか、こういう問題が第一だと思思います。これは先回もこの問題が大変議論されたわけでありまして、私どもは借家権者の権利保障はあくまですべきであるという考え方で、そういうふうに進めておりますし、これは法的にもそう解釈できると思います。ただ、計画設計の場合に借家権者が法的に介入できるかどうかという問題、これはおっしゃるよう、一体どんなものができるかといふことを考えますと非常に不安ができます。そういう場合に、借家権者にも少なくとも発言権を持たして、安心して計画に参加できるようにすべきである。これは理事会でもいろいろ御協議なさつておるようありますから、十分検討の上、御期待に沿うような方向で努力をいたしておりたいと思います。

それからもう一つの問題は、いまいろいろ議論のありましたいまの再開発の非常におくれておる原因はやはり等価交換の問題、権利交換の問題であります。等価交換をされた場合に後の生活設計が非常に狂ってくるという場合、そこに等床交換という問題ができてきているわけでありまして、これはどういう形かで、等床交換という形にならなくとも、その期待にこたえられるような方向で努力ができるかどうかという問題。もう一つは、大変強い御指摘のありました転出をする場合にそれをどう対処していくかという問題、これも重大な問題であります。等床交換の問題、転出の対策の問題、こういった問題は、私どもは一番大きな、この再開発法が将来成功するかしないかといふかなめじやないかという考え方を持っておりまして、十分に意を用いて対処しなければならぬと思います。そのためにはやはり国の助成と申します

すか、財政的援助というものが必要であります。でも金融にしましても、恐らく他の法案に比べて非常に優遇されておるのじゃないかと思う。それで万全とは考えておりませんから、さらに事態に応じてこの問題は積極的に乗り越していかなければならぬと思います。

いまいろいろ議論されました家賃の問題でありますが、これも再開発ができて、さて新入居してみると家賃が何倍にもなつてとても見えられないまでは、これがも再開発ができる、さて新入居してみるといふことになります。たしかに、それがなればならない、そのための国庫助成も考えなければならぬ、手法も考えていかなければならぬといふのが私どもの考え方であります。たしかに、現状のままで、千円がそのままの千円で入れるかというと、そうはない。これは御理解をいただいて、事態に応じて若干入居後の家賃が上がるこどもこれはひとつ御了解願いたいと思います。

そもそもこの法律の基本が、決して法律をつくって権力でやろうという法律じゃございません。先生一番御承知のように、住居の環境が非常に悪い密集地帯、ほうつておいてもし火事でもあつたらどうなるのか、第一、自分たちの生命、財産が保障されないじゃないかという認識に立たなければなりませんから、ひとつ御了解願いたいと思います。

○吉田(泰)政府委員 まず、公庫融資の相当の住宅部分を有する時は、四分の一以上住宅があると

りますから、そういう意味で御理解を願って、多少関係者にも不利な点やあるいは不便な点があるかもしれませんけれども、お互いにがまんをし合ってこの環境をよくしていこう、この法律を生かしていくこう、こういうことで進めておるわけでありますから、ぜひひとつ御了承賜って御協力をいただきたいと存じます。

○北側委員 そこのところが非常にネットになつておりますので、ひとつよろしくお願ひいたします。ではもう時間が——早くやめいというの何遍も来ておりますので、ずっと聞いていきますから……。

一つは、住宅金融公庫の融資についてですが、相当の住宅部分を有する施設建築物で住宅金融公庫の融資を受けないで建設されたものの工事につ

いても、融資ができるようになつておりますね。この相当の住宅部分とはどういうものなのか、これが一つ。

それから二つ目は、再開発事業により保留床の取得を望む關係権利者、これは借家権者も含むわけですが、これは公募によらず特定分譲できる、このようになっておるわけです。その公庫融資の部分でどのようにになっておるのか、これについてが二点。

三点目は、今回の改正で固定資産税が免稅されるようになつておるわけです。まことに結構なことだと思うのですが、これもやはり相当長期間の減税措置になりますので、これらに対する市町村の税収が減になるわけですね。これに対する補てん措置、これは考えておられるのかどうか、どのようにやられるのか。

以上をお聞かせ願いたいと思います。

○吉田(泰)政府委員 まず、公庫融資の相当の住宅部分を有する時は、四分の一以上住宅があると

で建物の所有者または借家権者が保留床の優先分譲を受ける場合の公庫融資の条件は、いずれも融資率九〇%、自己居住の住宅部分が八・二%、非住宅部分が九・〇%、それから償還期間が、自己居住の住宅部分が三十五年、その他の場合は二十年でございます。

それから、固定資産税の減免措置が書いてあります。この場合には地方交付税法の規定によりまして、減收になつた部分を交付税の算定の際の基準財政収入額から控除する、つまりそれだけ減税した額しか収入が入らないような計算です。とになつておりますから、交付税の措置によつて補てんはされているというわけでございます。

○北側委員 終わります。

○天野委員長 浦井洋君。

○浦井委員 私たちは、防災の意味での再開発でありますとか、あるいは住環境整備というような場合の再開発事業は、これは必要だというふうに考えるわけです。ところが、いまの質問にありますように、一般的に市街地再開発事業といふのは、他の公共事業に比べて進んでおらない。だから、住民の望む、国民の望む再開発といふものはどういうふうにすれば促進をできるのかどうかという立場でひとつ質問をしてみたいといふふうに思うわけです。

まず最初、再開発事業が、いまも話が出ておりましたように、いろいろなところで住民の反対に遭つて進まない。その原因を除去すれば、その事業が適切であれば再開発はスムーズに進むわけですが。だから、改正をやるならば、その原因を除去するような方向での改正が必要だらうといふふうに思うわけなんですが、そういうような方向になつておるのかどうか、ひとつ総論的に、これは都市局長に聞いておきたいと思います。

○吉田(泰)政府委員 市街地再開発事業が他のいろいろな事業に比べましてどうしてもおくれがちであつて思つままで進んでいないということは、御指摘のとおりであります。再開発法制定以来、

若干の個所には手をつけてまいりましたし、それなりにその都市都市では評価されているところもありますが、全般的に見ればまだまだ不満足であるということございます。

この大きな原因は、すでに建物が立て込んでいる既成市街地の中で行います事業でありますために、関係権利者も多く、また細分化されておりまして、こういった権利者の方々の合意を得るというのに非常に時間がかかります。また、既存の建物をすべて取り壊して全く新しい建物を建てる事業でありますから、営業形態とか居住形態もすっかり変わるということでありますので、よほど内容が見通しがつき、納得できるまでに固まっています。できませんと、権利者としても協力しようとしないがいいというようなことがあります。

また、権利交換という手法は、小規模で小人数の地区などではよさわしいのですけれども、大規模で人数も多いといふ場合、しかも急ぐといふような場合には、なかなか一挙に全体の権利者をまとめて計画を立てて、それからでなければ全く着工することができないといふシステムですから、こういう面でも着工までの話し合いに非常に時間がかかるてしまうことになります。

また、再開発を数多くの地点で本格的に実施しようとするれば、これは公共団体が幾ら張り切っても、渾容にも能力的にも限界があるわけですが、いまして、どうしても数多くやるとなれば、権利者の方々がみずから発意で再開発を行う、あるいは高度利用地区等の計画に適合して再開発に準ずるような建てかえを行っていただくというようなことをやりませんといけないわけですが、こういう道もはなはだ不十分であるということですから、こういったものに対応すべく、今回の改正では第一種再開発事業の制度とか、再開発促進区域制度とか、個人施行の制度とか、高度利用地区制度の改善とか、あるいは借家権者を含む関係権利者の優遇措置の一段の増進、あるいは特定入居といったものをかなりそろえたつもりでござります。

○浦井委員

いまの話を聞きまして、やはり障害になつておる根本問題を積極的に打開するようなります。技術的な新しい手法をつけ加えてみた

う結果になるんではないかというふうに私は思われるわけなんですね。技術的な新しい手法をつけ加えてみたい

り、やはりたとえば二種の場合でも同じような結果を得ぬわけなんですが、そこでひとつ東京の防災拠点である白鬚東地区で具体的に検討してみたい

と思うのです。

白鬚東地区は江東のゼロメートル地帯で非常に防火上必要な再開発である。東京都も五ヵ所の防火警戒点をつくろう、しかし、その白鬚東地区を除く他の地区では余り話し合いなり事業なりが進んでおらない、白鬚東地区が比較的住民と話し合いかが進んでおるという現状はお認めなるだらうと思ふ。それは一つは白鬚東地区が、再開発区域が二十七・六ヘクタール、その中の工場跡地が二十一ヘクタール。面積全体としては広いわりには権利者の数が少ないといふ利点が一つはあると思う。それはやはり比較的住民との話し合いが進み、事業の進み方が今後もスムーズにいくだらうというふうに考えられる理由は、住民側が白鬚東地区防災再開発協議会といふものを組織をして、都側も、東京都もこれと積極的に協議を重ねておる。

〔委員長退席、内海(英)委員長代理着席〕

そしてそこでは借家人も含めて全員が協議会に参加をして、防火上再開発をする必要がある、再開発をするならとのようにするかというふうに全員で協議しておる。この辺をひとつ大臣もごらんになっておると思う。私も行って聞いてみますと、当初いわゆる町の古いボスの人たちといいますかそういう人たち、こういう話し合いがどんどん進んでしまつたと思うのですが、よく認識していただきたいと思う。私も行って聞いてみますと、当初いわゆる町の古いボスの人たちといいますかそういう人たちのこけんにかかるというようなことで、再開発は必要ないとか、あるいは何ぼでも反対しておればどんどん条件がつり上がってそこにおる

人たちは得するんだ、だから反対するんだというようなことを言って、そういう人たちが当初再開発に反対の立場をとる。ところが先ほど申し上げましたように、この住民、借家人も含めた全員協議といふようななかつこうでどんどんと住民の中ではその全体の話し合いが進んでくると、地主も家主もそれから借家人、たな子も含めて全体で話が進んでおるものだから反対できなくなる、こういう姿が本来の住民参加の姿でないかというふうに私思はります。

うわけです。

ところが現在の再開発法を見ると、なるほど都計画法で総覽であるとか意見書の提出であるとか公聴会であるとかいう手だてはあるけれども、きわめて不十分であることは、これはもう大臣もよく御承知のとおり。特に再開発法ではさきのう以來問題になつておりますように、借家人、借聞人、こういう者の権利を認めておらない。だから、住民の中でそういう自主的に立ち上がり協議をしてやるというような民主的な力といいますか、雰囲気といいますか、こういうようなことのあるところでは、現行法を超えて実際には住民の意見を事業計画に反映させたり、あるいはいろんな苦労をしながら零細権利者の権利を保護する、守るというようなことができていつておるわけです。

お

申し上げたいわけなんですが、大臣、どうですか。

○吉田(泰)政府委員

関係権利者の中には土地所有者と借地権者と借家権者がおります。このうち

組合員となつて施工主体となることがありま

すし、公共団体施行の場合にも再開発審査会の構成員に一部代表の方がなるという仕組みあります。

そういうことですから、まさに住民参加そのものの仕組みが他の事業などに比べて格段にできていると私どもは考えております。

次に、借家権者につきましては、この市街地再開発事業の性格上、土地所有者あるいは借地権者とができないというために、組合施行の場合には組合員になるようなことも法律で外されておるわけ

でございまして、その点は法律上の限界として私どもやむを得ないと考えておりますが、しかし、実際にはおっしゃるとおり、借家権者こそが現にそこに居住し営業しておられるわけであります。借家権者の方の同意なくして事業もやれるはずがないし、またやるべきものではありません。

従来も、たとえば組合施行の場合は実際上は借家権者を含む全権利者との全員同意といふことで権利交換計画を作成している次第であります。このたびの改正でも、借家権者についてはいろいろ事前に検討しましたが、やはり法律上の壁がございまして、その点での改善はできませんでしたが、たびの改正でも、借家権者についてはいろいろ事前に検討しましたが、やはり法律上の壁がございまして、その後で開き直つて絶対反対というような形になつて、結果、事業がおくれるといふようなことになつておるわけなんです。

だから私は、やはり論理的にお伺いしたいので

利権利者と借地権者と借家権者がおられます。

の他の措置で講じたつもりでありますし、また今後の実際の運用につきましては、従来以上に借家権者を含めた権利者との話し合い、その意向を反映しての事業の計画、権利交換計画の策定といふことを励行するつもりでありますので、よろしくお願いいたします。

○内海(英)委員長代理

答弁は簡潔に願います。

○坂谷国務大臣 いま局長からお話し申し上げましたように、借家権者の新しい入居の権利はこれは保障しております。ただ、この計画を進めていくためには一体どういう計画でどういう方向に進むのかということが全く保障されず不安を持っておることと自体が、この制度を推進していくための一つの障害になることは当然であります。これは現実の問題として先日来からいろいろ議論されておることであります。そういう意味においては、たとえば法律的にはいろいろ問題があるとしても、実質的にはそれに近い何らかの形で借家権者の意見を十分に反映させて、そしてみんなで合意の上で問題を進めることでなんば現実の問題として進まないことは、これはもう過去の実例が示しておるところでありますから、そういう面は十分配慮していかなければならぬと思っております。

○浦井委員 大臣にお伺いしたいのですが、何ら

かの形でと言つて、法改正はできないけれども何ら

かの形で、確かに白鬚東なんかの場合に、そういう住民組織、協議会みたいなものがある。これは

各地にできているわけですから、こういうものを

実際に認めて、こととやはり計画段階以前からじっくりと相談していくようなことを、何

か通達でも出されますか。

○吉田(泰)政府委員 従来も全体的な再開発の進

制を機会に本格的な再開発が本当の意味で着実

に進められなければなりませんし、そういう意味

ではおっしゃるとおりでございまして、事実上の話合いを借家権者を除いてできるわけでありま

せんから、そういう意味を特に強調して通達を出

すことも考えております。

○浦井委員 ぜひその趣旨で出していただきたい

と思います。大臣、よろしいですね。ちょっと一

言だけ、それ大臣答えてください。

○坂谷国務大臣 いろいろ各党もこの問題につい

ては真剣に御協議いただいているようであつま

して、そういう意見も十分尊重いたしまして、いま

の局長の答弁のように通達を出して徹底を図つてまいりたいと思っております。

○浦井委員 やはり現在の再開発法の一番のかなめというのは権利変換だらうと思うのです。それは等価交換ということです。ある時点で経済的に等しいから等しいもの同士を交換するんだからよい

というような考え方のようでありますけれども、私はこの点がやはり問題だと思う。なるほど実態上、大きな権利を持つておる人は、等価交換してあるいはそれで済むかもしらぬけれども、実際

の局長の答弁のように通達を出して徹底を図つてその仕事が続くかどうかという問題、これは私が現実に見てきたのですよ。そうすると、その人たちはやはりある程度等床交換といいますか、それに近い、現実に近いものが確保されて現在の仕事が継続されるということが絶対条件でないと承認できないはずなんあります。それをどうい

う形で解決をつけるかということがこの法律の一

番の大きな山ではないかと思っています。それ

を、じゃあ等価交換をすぐ等床交換にする、そ

ういう形式的な法文化の問題でなくして、現実にそれをどう生かすかということが今後の課題でありますから、十分取り組んでいかなければならぬ

といふことは率直に認めています。

○浦井委員 権利変換方式と全く一緒であつて、しかも、一種

式ということがありますけれども、これも再開発

ビルの中に入るということになれば、これはもう

できないということになるわけです。だから反対

だと、こうなるのは当然だと思う。一種は買収方

式ということがありますけれども、これも再開発

が安いところで実施をされることになるわけです

から、ますますフロアが狭くなるということです。だからこういう点こそ二種事業をつけ加えられるなら、この点を十分に配慮した法改正がなされしかるべきではないかというふうに思うわ

けです。大臣どうですか。もう局長はいいです、

大臣の方から政治的な答弁をお願いしたいと思う

のです。

○坂谷国務大臣 率直に申し上げまして、いろいろ具体的な問題がありますので、政治的な答弁だけ逃れるわけにはいきません。率直に申し上げますが、そういう面は、私どもが発言した限りにまで逃れるわけにはいきません。率直に申し上げたから御存じだろうと思う。これはもう当然の要求だらうというふうに思うわけなんです。この程度はやっぱりかなえてあげなければあの白鬚東地区事業が進展しないのではないか、このよう

に思うのですが、ひとつ、これは局長ですか。

○吉田(泰)政府委員 白鬚東地区につきましては、事業主体である東京都当局も非常に熱心にた

び重なる権利者との会合、協議会を持って銳意進

めておられます。私どもその経緯を段階ごとに

の局長の答弁のように通達を出して徹底を図つてまいりたいと思っております。

○浦井委員 抽象的なお答えなんですが、もう少

し数字を見てみたいと思うのです。これは東京都の

出した数字なんですが、大体あの地域が四十六

年度に比べて地価が二倍になつておる。それか

ら、先ほども出ておりましたように工事費が四倍

になつておる。いわゆる採算ベースでいきますと

平米当たり事業費が二十三万円。ところが住民の

要求ということで等床といふことに対するためには

平米当たり九万八千円にしなければならぬ。だか

ら都は非常に、この二十三万円と九万八千円との

差ができるだけ縮めようということで苦労をして

おるわけなんです。先ほども言いましたように、

この点が解決しなければなかなかこれは事業も進

む、ひとつ裏地に住んでおられる方の実情なんか

をモデルにして、平均して一二五%、このくらい

は最低保険してほしい。これは私、大臣見に行か

れたから御存じだろうと思う。これはもう当然の

要求だらうというふうに思うわけなんです。この

程度はやっぱりかなえてあげなければあの白鬚

東地区事業が進展しないのではないか、このよう

に思うのですが、ひとつ、これは局長ですか。

○吉田(泰)政府委員 白鬚東地区につきましては、事業主体である東京都当局も非常に熱心にた

び重なる権利者との会合、協議会を持って銳意進

めておられます。私どもその経緯を段階ごとに

聞いておりまして、予算の配分その他東京都の要望を十分組み入れてやっておりますし、いろいろな予算の増額その他の要望につきましても、私どもできる限りこれを配慮するつもりでやっておるところでございまして、具体的にはいろいろな話を聞きながら等しいわけですから、そこに住んでいらっしゃる方々の意見を十分に反映させて、そしてみんなで合意の上で問題を進めることでなんば現実の問題として進まないことは、これはもう過去の実例が示しておるところでありますから、そういう面は十分配慮していかなければならぬと思っております。

○浦井委員 やはり現在の再開発法の一番のかなめ

は等価交換だらうと思うのです。それが等価交換といふことと、ある時点で経済的に等

しいから等しいもの同士を交換するんだからよい

というような考え方のようであります。

○吉田(泰)政府委員 これは余り関係がない、都の持ち出しになるに過ぎぬということになるわけですから、これは一体

建設省としてどう考えておられるのか、この問題についてひとつお答え願いたい。

○吉田(泰)政府委員 御質問の中におっしゃいました江東地区の防災拠点に限り特に採算性をかなり度外視した事業をやらなければならぬ、また、建築物基礎工事を特に強化しなければならぬ、あるいはドレンチャーチのような特別な防火施設を設けなければならぬということで、このドレンチャーチ設備工事費と特殊な基礎工事費を補助対象にしているわけであります。もちろん補助裏もありますから全部国が持つといふわけじゃありませんが、他の同種の事業との均衡も考え、國と公共団体とでとにかく本人の負担にならないような形でやろうというわけあります。したがいまして、そういった経費がいまの試算では建築費の三割にも達しようかという算定になっておりますから、この分は間違いなく原価から控除され、等床交換にする、あるいはそれに近づけるための相当有力な手段になると思います。

なお、今後の事業の進展、さらに白鬚以外の地区に及ぼしていく場合、いろいろなことを考えます。

これは都の方も楽になりましたとは言えぬです。

よだから、大臣にこの項をもう何回も繰り返すのはあればから、結論をひとつお尋ねしたいん

ですが、やはり国が、ここは防災上どうしてもやらなければならぬ、あるいはどうしても居住環境を整備するために再開発をやらなければならぬといふところがあると思うのですが、そういう

ところでは、大体先ほどからも出ておりますよう

に、一種事業なんかに比べると地価も安いし、一種事業のよらないわゆる商業ベースに乗りにく

いということだから、やはり特別な対策を立てる必要があると思う。だからもとと具体的には、こ

れは大臣にお尋ねしたいのですが、今回それは望ましいわけですが、私は思うのです。この点ひと

つ大臣から一言お答え願つて、次に進みたいと思

います。

○飯谷国務大臣 この間現地調査を行つたときに

都の責任者とも私は一緒に回つたわけですが、都

の責任者も非常に困っています。大きな金も要りますし、都の財政からいつてなかなかこれをどう

進めしていくか、国にやってもらつても私の受けざ

らができるかということまで心配しておったわけ

なんです。そういう意味において、国もそれぞれ

の関係自治体も、この問題とは真剣に取り組まな

ければならぬし、いわんやほうつておいたら将来

どうなるかわからぬ、生命財産が危ぶまれると

いうところにいつまでもそのまま住まわせるわ

けにいきませんから、これは国も都も積極的にや

らなければならぬと思っております。私どもそろ

う面においては、特殊な地域として特殊なケー

スとして積極的に今後の援助を考えるということ

は当然なことであります。私は現在でも、他の

例と比較をいたしますと相當に優遇されたようになつておると思いますけれども、なおそれで十分

とは思いませんから、今後もさらに努力をしてい

かなければならぬことは当然であります。その

つもりでございます。

○浦井委員 同じ白鬚東地区の中で、今度は改良

住宅問題についてお伺いしたいのですが、改良住

宅の場合、二種も同じでしようけれども、中層で

面積が共有部分を含めたグロスで一戸当たり五十

五・七平米、高層で六十四・七平米、公営一種で

中層で五十九平米、高層で六十八平米、ここまで

は補助がつく、こういうことです。補助対象にな

る。

そこで、私いま根本的に聞きたいのは、白鬚東

地区だけに限らず、改良住宅が二種並みで、一種

との間に差があるというのは根本的に解せぬわけ

なんですね。これはどうなんですか。

○山岡政府委員 改良住宅につきましては、補助率を三分の一、一種は二分の一といふことでござ

いますので、公営の二種にそろえておるというの

が現状でございます。

応じまして一DKから四DKぐらいまでの間に散

布いたします。それらの平均的なものの中で予算

補助を考えておるわけでございますが、その上限につきましてはやはり大きくしておかなければな

らぬということで、制度を改正したわけござい

ます。

○浦井委員 私は、やはり面積の上で一種並みに

広い面積でそれが補助対象になるようになさ

ることを申し上げたいわけなんです。この予

定はどうですか。

○山岡政府委員 改良住宅の補助対象規模につきましては、先ほど先生がおっしゃいましたとおりでございますが、実は最近の三年間で十平方メートルほどやってきておるわけでございます。今後も格段にふやしてまいりたい、予算要求上は大いに努力をしたいと考えておる次第でございま

す。

○浦井委員 そこで、白鬚の場合問題になりますのは、東京都が四十八年度の住宅需要実態調査で、これは公団も含めた公的借家人居者の調査ですが、やはり入居者の七七・五%は狭いといふ面を持ったおるわけなんです。だから白鬚東の場合は、これは大臣もよく御存じだと思います。

○浦井委員 そこで、白鬚の場合問題になりますのは、東京都が四十八年度の住宅需要実態調査で、これは公団も含めた公的借家人居者の調査ですが、やはり入居者の七七・五%は狭いといふ面を持ったおるわけなんです。だから白鬚東の場合は、これは大臣もよく御存じだと思います。

○浦井委員 が、いまのところ権利交換住宅よりも改良住宅を望む方が多いわけですね。そこで、この方たちは三DKの広い改良住宅を要求するのは当然のことだと思う。だから都もこれを了承して、住宅地区改良法ではネットで改良住宅六十五平米まで建てられるということを活用してこれをやろうとしておるわけなんですね。やるのはいいんですが、また都の持ち出しになるわけですね、そのはみ出た分は補助対象にならぬわけですから。だからこれは、住民の要求なりあるいは都の要望なりといふのは、私は当然の要望だらうと思うんですが、この辺をひとつ建設省としても解決していくなければならないじゃないか、このように思うのです。これは、住民の要求なりあるいは都の要望なりといふのは、私は当然の要望だらうと思うんですが、この辺をひとつ建設省としても解決していくなければならないのではないか、このように思うのです。

そこで、私いま根本的に聞きたいのは、白鬚東

地区だけに限らず、改良住宅が二種並みで、一種

との間に差があるというのは根本的に解せぬわけ

なんですね。これはどうなんですか。

○山岡政府委員 先生のお話にございましたとお

り、昭和四十八年度に住宅地区改良法の施行令を改正いたしまして、上限を従来の五十平方メートルから六十五平方メートルまで引き上げました。

これはネットで六十五平方メートルまでというこ

とでございます。これは、改良住宅と申しますのがその地区にいらっしゃる方々を必ず入れるとい

う制度でございますので、それぞれの世帯規模に

られるわけなんです。これに比べると、都の方が

非常に有利な融資制度をつくると考へておられるわけなんです。これはやはり建設省としてもよく考へて、住民の非常に大きな生活環境の変動を考慮する立場に立った制度をもつと積極的に考へるべきだと思うのですが、この点大臣に一言お答え願いたいと思う。

○仮谷國務大臣 住宅融資にしても新築にしても改良にしましても、できるだけそれは利子の安い方がいいし、できれば無利子が一番いいにこしたことはありません。ただし、建設省、国の仕事ですから、特定の東京都だけを特別に考へるとばならぬということは申し上げるまでもございません。私は、その意味で、東京都自体も積極的に考へられておるようですが、私の方から言つたら少し言い分もあるのですよ。それほど無利息でやるなら、公営住宅もつと建ててくれたらいいじゃないか。これだけ住宅が都は困難しておって、われわれもすいぶん苦労しておるのですが、都自体は公営住宅なんて全く建てていらないでありますか。やろうとする意思もないじやないか。これは答弁の要らぬことであったかもしませんけれども、私どもはそういう意味において、公営住宅等をやる場合においても、住宅問題に対処していく場合においても、関係県も建設省も十分相談しながら、そしてお互いに努力をしていく、お互いに責任を分担し果たしていく、そういう形にならなければならぬと思っておるわけであります。決して悪いとは言いません。最大限の努力をしていかなければいけることは当然であります。今後も努力をいたしまりますけれども、東京都だけ特別にそういうものを考へるといふことについては、いろいろ再検討をする必要があると思います。

○浦井委員 大臣、それは余分のことを言われるわけなんです。これはやはり建設省としてもよく考へて、住民の非常に大きな生活環境の変動を考慮する立場に立った制度をもつと積極的に考へるべきだと思うのですが、この点大臣に一言お答え願いたいと思う。だからこの地区の再開発というのは、単にローカルな局所の人の利益になるだけなしに、都全体といいますか、ゼロメートル地帯全体、ひいては都の仕事というのには影響を及ぼすだろうと思う。そういう観点でこそ私は住民の方も都の方も一生懸命努力しておられるわけなんです。そして国に、まだこういう点が解決できないんだということをやむなく上げてきておるわけなんです。だからその辺をより考えてやつていただきたいというふうに私は要望をしておきたい。特にこういう再開発事業に対する助成措置というのは、局長はいろいろ言われるけれども、実質上は薄い、貧弱であるわけなんです。だからこれはもつと厚くしなければならぬ。法改正をするならばこういう点にこそ焦点を当てた法改正が出てきしかるべきではないかというふうに私は思うのです。これはもう一遍大臣に。

○仮谷國務大臣 御趣旨は十分にわかりました。この個人施行は、都市計画事業として実施する場合は別としまして、単なる市街地再開発事業として行う場合は、促進区域内で行われるものに限り組合施行と同様の国庫補助を行うというような差が出ることになります。その他、促進区域が指定されますと、近い将来の再開発の支障となるような建築行為等を規制し、その保護のために買い取りの申し出、それに伴う減税措置、いろいろありますほか、促進区域はすべて高度利用地区でございますから、高密度利用地区に伴ういろいろな均一課税の適用とか、開銀の融資、公庫の融資の対象になるとか、容積率の割り増し、そういういろいろな特例が働くことになります。

○浦井委員 いろいろ言われたでしがれども、特記すべき点なしということだらうと思うのです。そこで私、これは主張といいますか、大臣に聞いていただきたいのですけれども、今度促進区域制度といふものをつくられたわけなんですが、この間からの委員会の質疑の中でも都市局長言われておるよう、いろいろ条件に合致して地元に再開発の機運が強いというようなところであれば、これは別に促進区域に指定しなくとも再開発が行われるはずだ。五年もたつてまだその事業が着手もされておらないというのは、やはりその場所、場所の条件が変わったり、いろいろな特別の事情があつてやれないわけなんです。そこを五年たつたからすぐに自治体がかわってやるといふのでは、私はやはりここに強権の發動と言つたらおか

部分だけれども、公共施設の整備のための事業等が計画されていて、だんだん地区の経済力が高まってくる、そういったこととともに建築活動も活発化するであろうというような場所とか、そういった期待可能な場所を考えているわけでございまます。

促進区域に指定されると、そこに技術的なあるいは調査、設計上等のいろいろな公的機関による手厚い援助等、相談に応ずる体制ができるということをございますが、特に小人数で全員の同意が得られる場合に個人施行の道を開きましたが、この個人施行は、都市計画事業として実施する場合は別としまして、単なる市街地再開発事業として行う場合は、促進区域内で行われるものに限り組合施行と同様の国庫補助を行うというような差が出ることになります。その他、促進区域が指定されますと、近い将来の再開発の支障となるような建築行為等を規制し、その保護のために買い取りの申し出、それに伴う減税措置、いろいろありますほか、促進区域はすべて高度利用地区でございますから、高密度利用地区に伴ういろいろな均一課税の適用とか、開銀の融資、公庫の融資の対象になるとか、容積率の割り増し、そういういろいろな特例が働くことになります。

そこで私は、建設省の考え方というのは、從来から一貫して役所の判断は正しいということから出発して、何事も上から進めようとする。そしてこの場合、促進区域の場合に例をとれば、何らかの公共性がある、だからこそ再開発を行うといふように判断する。そうすると促進区域に指定します。それを指定したのに、五年たつてもできない、それはできない方、協力しない方が悪いのだということで、公共団体が乗り出して再開発しなければならぬというような考え方がありますけれども、何かの公共性がある、だからこそ再開発しないふうに判断する。それで、それを指定したのに、五年たつてもできない、それはできない方、協力しない方が悪いのだということで、公共団体が乗り出して再開発しないふうに判断する。それを指定したのに、五年たつてもできない、それはできない方、協力しない方が悪いのだ

ところが、このごろは色々事情が変わってまいりました。住民の方の反発が強いわけですから、住民には十分に納得してもらうという大だらう書きはつけておられるようありますけれども、しかし、本当にこの地域で再開発をやる必要があるのかないのか、やるとすればどういうようなやり方で、考え方でやつたらよいのかというような根本的な問題が出ておると思う。

そこで私は、やはりここに強権の發動と言つたらおかだ、だからこれはひとつ指定区域でもつくって強権を發動してあくまでもやるのだというようなところ、そういうにおいを今度の法改正の、特に促進区域制度のところでは感じて仕方がないわけなんです。だから、この点についてひとつ大臣の御

意見を聞いておきたいと思います。

○飯谷国務大臣 先ほどからしばしば申し上げておりますように、決して法律をつくってその法律の権力でやつて、こうという考え方で出発したものでないということは、これは法の精神がそうでありますから、御理解いただけます。

私の答弁が、何か一部そういうふうにいま言われたようになります。よほど答弁を氣をつけませんと、衆議院の答弁が今度は参議院でまた引き合なしに、お互いに真摯な気持ちで議論をしてよりよきものを得たい、こういうつもりで申し上げておりますから、私は言ることは下手ですから、その点御了解願いたいと思います。

ただ、あの場合も確かに三分の二以上の同意があつた場合という問題から議論されまして、三分の二がじや一〇〇%なければいけませんかといふような問題が出たときに、百人か百人までといふことはいかぬかもしれないし、中には問題点があるから、そういう場合にはときには多数によって位置をしなければいかぬ場合があるという意図で申し上げたのじやないかと思つておりますが、これはともかくといたしまして、いずれにいたしましても促進法の適用は、大体関係権利者のやるういう意見がまとまって、そういうものを基本にしてやろうというのでありますから、私どもはこれは本当に自主的な問題として解決をつけていくのが理想だと思っておるわけです。では、みんなそういう気持ちでやるなら別に促進といふ名前をつけなくてもいいじやないかというふうに言われるかもしれませんけれども、これは現に権利者がやろうという機運になつても、なかなかそれが簡単に進まないところに今までの再開発法のおくれた原因があるわけでありまして、そこで促進区域を定めて、今までよりもより手厚い援助をして、そしてできるだけ促進をしていこうといふのが促進区域指定の趣旨でありますて、決し

て権力が介入しようなんて考えておりません。

五年たつたら地方公共団体が引き受けでやるというようなこともありますけれども、一たん出発をして、そして五年もたつてどうしてもその解決がつかない場合、これはいろいろ問題があると思います。仲間同士ではなかなか話がつかないが、第三者の地方自治体が入つてくれれば、あるいはそれにお任せしようという機運が出てくるかもします。そういう場合にはむしろ地方自治体でやつたまんし、事業計画や事業費の問題等もあって、やはり組合でやるよりも自治体でやつた方が有利だ、そういうふうに考えられる場合も出てきます。そういう場合にはむしろ地方自治体でやつた方がいいのじやないか。これ自体も、やはりその経過を十分見ながら、やるにしても、これもやはり地元の関係者の皆さんと十分相談の上でやるといふ形になるのが私は順序だと思っておりますから、決して強権を發動してまで押し切つてやろうという趣旨で出発したものでないということだけは御理解いただきたいと思います。

○浦井委員 それは大臣、私も特殊な例として住民エゴが全くないとは言えないと思うのですよ。しかし、町づくりですから、町づくりというのはやっぱり住民、そこに住んでおる方の意向を聞いて、その人たちが力を合わせて自発的に行うものだということを行政の方ではつきりと認識をして、そして指導なり援助をしなければならないと

いうことを私は強調したいわけなんです。先ほど申し上げましたように、私もいろいろなところを見まいりましてたけれども、やっぱりそこの見まいりましたけれども、やっぱりそういうような住民組織がいろいろな経緯でとにかく曲がりなりにもつくれて、そしてそこで十分話し合いがされ、検討を重ねていくと、住民エゴというのはほとんどどの場合はもうそういうようなふうな意見に包まれてしまつなくなつてしまふものなんです。これは、私いろいろなところを見てみて、大体そういういろいろな出費はまるで、五年間の間にずいぶんいろいろな出費はするだけ努力をしてもらつて、いかなければ自治体の方がやるということ、これも一つの促進の方法ではないでしょうか。五年間の間にできまつて、五年間の間にずいぶんいろいろな出費はしておるはずですが、それがまとまらぬからといつてそのまま終わつてしまつたのでは、これこそ国費のむだ遣いといふことになる。その責任はな

ういう経過をとつてゐるわけです。だからその場合に、やはり自治体の役目が大きいですね。住民が自分たちの町をどうするかと、いうときに、いろいろ考えてみても、やはり自分たちの立場が先行して視野も狭くなる。だから、自治体が町全体の立場に立つて意見を出して計画を示す、というような援助をしたり、あるいは他の地域との調整を図つていくという役割はきわめて重要だし、これは当然自治体の方でしなければならぬ。だから、まず地元住民が主体で、そして地元住民の意向が出发点になる。そして自治体が技術的にも援助をし、お金の上でも援助をする。國は余り

プロ野球で言うたら、金は出すけど口は差しはさまぬというような形で徹していく、というようなことが、私は特に再開発事業というようなものについては、この際必要ではないかというふうに思うわけです。これは、いやしくも五年たつてやれなけばもう公共が乗り出すんだというような権利的なものが先行したら、本末転倒であるといふふうに思うわけなんで、これはひとつ大臣によるとえただいて、私は、もうこんな促進区域制度というようなものはこの改正案から削除せといふとさえ思つてゐるわけなんで、この項の最後に大臣の決意を聞いておきたいと思います。

○飯谷国務大臣 いままで答弁申し上げたところでも、やはり自治体がこれを引き受けるということが御不満のようありますけれども、これはもう一つの促進の方法ではないでしようか。五年間の間にできるだけ努力をしてもらって、いかなければ自治体の方がやるということ、これも一つの促進の方法ではないかと私は思う。では一切それをのけてしまつて、五年間の間にずいぶんいろいろな出費はしておるはずですが、それがまとまらぬからといつてそのまま終わつてしまつたのでは、これこそ主眼になるわけですが、再開発の手法といふの

も、国民に対して責任を負うという面から言っても、私はこの条項はあつていいのじやないかと思います。運用の問題で、地方公共団体が加わって、そして住民の意思を無視して問題を解決をつけたところが解消の方法になるなれば、その方法もいのじやないかというふうに私どもは思つております。

最悪の場合に地方自治体が出ていて解決をつけたところが解消の方法になるなれば、その方法もいのじやないかというふうに私どもは思つております。そこで、今度は応用問題ですけれども、たとえば二種事業ですね。こういうところがある。大阪府の豊中市に庄内というところがある。これは建設省の方よく御存じだろうと思うのですが、面積が四百ヘクタール、人口が九万人。昭和三十年に二万一千人であったのが昭和四十年には八万七千人になっておる。人口密度は地域によっては非常に物すごい。たとえば一ヘクタール当たり四百人以上のところがこの庄内地区の三分の一以上にも達しておる。まあよく御存じだろうと思うのですが、四百ヘクタールで非常に広くて、しかも不良な住環境地域である。だから、防災上もあるいは住環境整備の上からも緊急に整備をしなければならぬという声は、当然府の方も市の方も、あるいは住民の中に出ておるわけです。そこで、そういう住民の声も出でるわけです。そこで、そういう住民の声あるいは市のいろいろな考え方とが合致して、庄内地域再開発基本計画作成委員会というものが構成されて、そして環境整備構想というような形で基本計画が作成された。いよいよ事業に取りかかるということで具体化していくと、いろいろな障害、壁が出てきたわけなんです。

まず第一点は、この場合住環境整備というのが、あれますけれども立川の駅前についても、これは単にその地方の問題ではなしに、行政のけじめをつけるといったような面から言っても、これがまた立派な問題でありますけれども立川の駅前についても、これは単にその地方の問題ではなしに、行政

で、ずっとこの法案で論議になつておりますように、一種は、これは地力の強いといいますか、高いところ、こういうところであるわけですから、あの地域で言えば阪急沿線ですから、阪急の庄内駅の駅前ぐらいしかない。そうしたら土地区画整理事業はどうなのか。これは零細権利者ばかりで、しかも密集地でとてもやれないということであるわけなんです。

そこで、都市局長にひとつ聞きたいのですが、こういう地域で結果たして今度改正をされようとしておる二種事業ですね、これがこの地域に適用できるだろうかということです。地価も駅前なんかに比べてそう高かない。何せもと湿田といいますか、遊水地であつたわけですから、とても商業ベースで再開発はやれぬ。これはどうですか、都市局長。

○吉田(泰)政府委員 豊中市の庄内地区、詳細を知りませんので二種に該当するかどうか直ちにお答えいたしかねますが、再開発事業でまず四百ヘクタールもの広範囲を一挙に再開発するということはなかなか考へにくい。したがって、その中の要所をある程度面積をまとめつやるというようになります。

第二種の事業は、まず面積的には三ヘクタール以上という規模がありますが、それだけの規模要件の場所は幾らもその中にあると思います。

次に、この法案の基準が政令にゆだねられておりますが、一つには建蔽率等が適合してない建物が四分の三以上あるとか、あるいは四メートル以上の道路に二メートル以上接していなければならないといういわゆる接道義務の規定等に適合していないものが四分の三以上あるとか、防火地域または準防火地域内の建築物のうち外壁、屋根等が耐火的でないもの、こういったものが四分の三あります。あるいは三つの要件のどれかに該当するものが十分の九以上あるということを私どもは考えております。

一方、重要な公共施設で政令で定めるものを含む事業であるという要件の方は、面積六千平米以

上の駅前広場とか防災拠点のようなものとか、あるいは重要な幹線道路等を含むもの、こういったものを考えております。

したがいまして、場所によりまして該当するところはあります。

○浦井委員 私はそれは実際に一遍行かれて調査

をされたらどうかなというふうに思うのですが、豊中市も確かに再開発という言葉は使っておるわけなんです。しかし、都市再開発から受ける再開発のイメージとは全く異った、住環境整備という点に重点を置いた再開発をやろう。ところが、考えてみて手法がないということで、この豊中市の方もあるいは住民の方も困つておるわけなんです。

だから私一つ要望したいのは、これは住宅局長も答弁に関係があるとは思うのですが、何かこういうようななところに適用できる手法がないものかどうか、あるいはそうでなければ何か新しい手法を考えてみられてはどうだろうか、この二点についてお伺いしたいと思う。

○山岡政府委員 御指摘の豊中市の場合につきましては、市長さん以下数回お見えになりまして打ち合わせを進めております。四十九年度から始めております転がし事業、これにつきまして非常に関心を持っておられまして、四十九年度から調査のための補助金をつけてまいっております。

それからなお、豊中市全域の中では大変むずかしいかもしませんが、部分的には住宅地区改良のための補助金をつけてまいっております。

〔委員長退席、内海(英)委員長代理着席〕

それらのもののかみ合せ、住宅地区改良それから再開発それから転がし、そういうようなもので全体の整備を図つていこうではないかという相談をいたしております。

それから、現在住宅地区改良事業につきましては全国で約三百七十カ所につきましてやつてまつておられます。

全体規模につきましてはちょっと資料を持ちしておりますので、後で御報告いたします。

○浦井委員 だから私、要望したいのは、そういう採択基準が窮屈なわけですから、もっとこれを緩和をして、もっと広範囲に使えるようにすべきでないかというふうに思つておられます。

○浦井委員 地区改良法と転がし方式が出てきたので、分けて住宅局長にちょっとお尋ねしたいのですが、確かに住宅地区改良法がこの場合に比較的適応しておるよう私も思つておられます。

〔内海(英)委員長代理退席、委員長着席〕

ところがこれは住宅地区改良法、面積要件〇・一五ヘクタール以上、それから不良住宅戸数が五十戸以上、不良住宅の割合、率が八〇%以上、

ところがこれは住宅地区改良法、面積要件〇・一五ヘクタール以上、それから不良住宅戸数が五十戸以上、不良住宅の割合、率が八〇%以上、

と対象にならぬというような窮屈さがあるわけですね。

だから、その前にひとつ住宅地区改良事業の、

これは非常におくれておる、達成率が悪いわけな

んですけど、このおくれの原因と、それから全国の

住宅地区改良事業の該当地区といふのはどれく

らいあって、整備されたらどれくらいになるか、こ

の辺ちょっとついでに聞いておきたいと思う。

○山岡政府委員 住宅地区改良事業がおくれてお

りますのは、やはり地区住民の方々との間の折衝

が非常に困難であるということでございます。從

来からも住宅地区改良事業を促進するには地元に

相当強力な意願が一人出なければなかなか進ま

ぬというくらいむずかしい交渉でございます。地

方公共団体等もそういうところには専従の人を住

み込ませましていろいろと指導をしておりますけ

れども、皆さんの総意がまとまるのになかなか時

間がかかるというようなことでおくれておるのが

一番多いと思います。

それから、現在住宅地区改良事業につきましては非常にアローランスがあつてよいという定評

になっていますから、これはもつと思い切つて

住宅局長としては緩和し、広げ、適用範囲を多く

いるという努力が必要ではなかろうかと思うのです

が、どうですか。

基準を見てみると、単体の不良度に重点を置いておるわけでしょう、家屋の単体。だから、やはり地域の環境の不良度というようなものを加味するとか、あるいはこの四条件すべて満たさなくてはいけないかというふうに私は思うわけなんですが、ひ

とつ住宅局長。

もつとこの緩和をして適用範囲を広げるべきではないかというふうに私は思うわけなんですが、ひとつは採択するとか、そういうような工夫をして、そのうちの一つあるいは二つに該当するときには採択するとか、そういうような工夫をして、そのうちの一つあるいは二つに該当するときには採択するとか、そういうような工夫をして、

もつとこの緩和をして適用範囲を広げるべきでは

○山岡政府委員 同和向けの小集落につきましては確かにそのように取り扱っております。ただ、これは法律補助ということではございませんで予算補助でございます。したがいまして、現在のところは同和の特例ということでやつておりますが、おっしゃるところ、将来の修復計画等の模索の際にはそういうものも取り込んで検討したいと思つておるわけでございます。

○浦井委員 そこでついでに住宅局長にもう一つ転がし方式についてお尋ねしたいのですが、これは大体順調にいっていますか。順調に転がつておるかどうか、この転がし方式……。

○山岡政府委員 まだ先生方にこれが転がしであるとお目にかけるようなものが現在のところございません。ただ一ヵ所、大体それに近い考え方で進めてまいりて、完成品が一部できているものがございます。門真市にございます。門真市のところに改良住宅と合併施行のようなかつこうでやつておりますけれども、駅の裏の方に相当大きな改良住宅をつくりまして、別の公営住宅の方をまた改良をかけまして、そこの人を一緒に入れる。さらにそのあきました公営住宅の跡地には新しい公営住宅をつくる、こういう意味の改良がらみの転がしを一ヵ所始めております。

○山岡政府委員 まだ先生方にこれが転がしであるとお目にかけるようなものが現在のところございません。ただ一ヵ所、大体それに近い考え方で進めてまいりて、完成品が一部できているものがございます。門真市にございます。門真市のところに改良住宅と合併施行のようなかつこうでやつておりますけれども、駅の裏の方に相当大きな改良住宅をつくりまして、別の公営住宅の方をまた改良をかけまして、そこの人を一緒に入れる。さらにそのあました公営住宅の跡地には新しい公営住宅をつくる、こういう意味の改良がらみの転がしを一ヵ所始めております。

○山岡政府委員 まだ先生方にこれが転がしであるとお目にかけるようなものが現在のところございません。ただ一ヵ所、大体それに近い考え方で進めてまいりて、完成品が一部できているものがございます。門真市にございます。門真市のところに改良住宅と合併施行のようなかつこうでやつておりますけれども、駅の裏の方に相当大きな改良住宅をつくりまして、別の公営住宅の方をまた改良をかけまして、そこの人を一緒に入れる。さらにそのあました公営住宅の跡地には新しい公営住宅をつくる、こういう意味の改良がらみの転がしを一ヵ所始めております。

○山岡政府委員 まだ先生方にこれが転がしであるとお目にかけるようなものが現在のところございません。ただ一ヵ所、大体それに近い考え方で進めてまいりて、完成品が一部できているものがございます。門真市にございます。門真市のところに改良住宅と合併施行のようなかつこうでやつておりますけれども、駅の裏の方に相当大きな改良住宅をつくりまして、別の公営住宅の方をまた改良をかけまして、そこの人を一緒に入れる。さらにそのあました公営住宅の跡地には新しい公営住宅をつくる、こういう意味の改良がらみの転がしを一ヵ所始めております。

○山岡政府委員 まだ先生方にこれが転がしであるとお目にかけるようなものが現在のところございません。ただ一ヵ所、大体それに近い考え方で進めてまいりて、完成品が一部できているものがございます。門真市にございます。門真市のところに改良住宅と合併施行のようなかつこうでやつておりますけれども、駅の裏の方に相当大きな改良住宅をつくりまして、別の公営住宅の方をまた改良をかけまして、そこの人を一緒に入れる。さらにそのあました公営住宅の跡地には新しい公営住宅をつくる、こういう意味の改良がらみの転がしを一ヵ所始めております。

○山岡政府委員 まだ先生方にこれが転がしであるとお目にかけるようなものが現在のところございません。ただ一ヵ所、大体それに近い考え方で進めてまいりて、完成品が一部できているものがございます。門真市にございます。門真市のところに改良住宅と合併施行のようなかつこうでやつておりますけれども、駅の裏の方に相当大きな改良住宅をつくりまして、別の公営住宅の方をまた改良をかけまして、そこの人を一緒に入れる。さらにそのあました公営住宅の跡地には新しい公営住宅をつくる、こういう意味の改良がらみの転がしを一ヵ所始めております。

○山岡政府委員 転がし事業につきましてはいろいろな金が必要ります。現在のところでは地方公共団体が負担する、その他につきましては、東京、大阪、豊中等におきましてそれぞれの種地につきまして現在いろいろ計画中でございます。四十九年度に計画費の補助をいたしておりますが、その計画を作成するための補助、それから実行に入りますものにつきましてはいろいろな補助金、メニュー方式で考えており、ますけれども、四億円強を計上しております、五十年度には少し進むと思いま

○浦井委員 お手並み拝見というところなんですが、豊中の庄内で話を聞いたのですが、やはり転がし方式でいつても種地として工場跡地を買う、坪三十五万ぐらいだ。そこに公的住宅を建てる、大体一種の公営住宅でまともにいけば家賃が五万円ぐらいだ。それは一応差しあいて、そこに周囲

○浦井委員 お手並み拝見といふところなんですが、豊中の庄内で話を聞いたのですが、やはり転がし方式でいつても種地として工場跡地を買う、坪三十五万ぐらいだ。そこに公的住宅を建てる、大体一種の公営住宅でまともにいけば家賃が五万円ぐらいだ。それは一応差しあいて、そこに周囲

から人に入つてもららう。そうしてその跡地をまた市が買うということになると、これは坪が四、五十分ぐらいになる。そうすると、そういう小さな土地を今度は集約しなければいかぬ作業が残つてゐるのです。そうして造成するということになるとますます用地費が高くなる。そういうふうに考えしていくと、公的住宅、特に公営住宅であるのに家賃がまとまにいけば七、八万ぐらいになる、傾斜家賃制度とかいろいろなものを適用しても、これはちょっと公的住宅の家賃としては不適で公的住宅の意味がなくなるというような悩みを豊中市当局は漏らしておるわけなんです。だから、転がし方式は確かに一つの着想ではあるけれども、二回以回目の転がしはうまいこといくけれども、二回以後はなかなかまいこといかぬ。だから転がるんでもなしに、やる方が転がつてしまつというようなことを言つておるわけなんです。この辺のことも十分に考慮しながら、私たち転がし方式は別に反対ではありませんから、しかしながら困難だろうではありますから、しかしながら困難だろうというふうに思つんで、ひとつこの辺のことについてもう一言住宅局長からお話を伺つておきたいと思うのです。

○山岡政府委員 先生のおっしゃいますとおり、転がし事業につきましてはいろいろな金が必要ります。現在のところでは地方公共団体が負担する、その他につきましては、東京、大阪、豊中等におきましてそれぞれの種地につきまして現在いろいろ計画中でございます。四十九年度に計画費の補助をいたしておりますが、その計画を作成するための補助、それから実行に入りますものにつきましてはいろいろな補助金、メニュー方式で考えており、ますけれども、四億円強を計上しております、五十年度には少し進むと思いま

○浦井委員 お手並み拝見といふところなんですが、豊中の庄内で話を聞いたのですが、やはり転がし方式でいつても種地として工場跡地を買う、坪三十五万ぐらいだ。そこに公的住宅を建てる、大体一種の公営住宅でまともにいけば家賃が五万円ぐらいだ。それは一応差しあいて、そこに周囲

から人に入つてもららう。そうしてその跡地をまた市が買うということになると、これは坪が四、五十分ぐらいになる。そうすると、そういう小さな土地を今度は集約しなければいかぬ作業が残つてゐるのです。そうして造成するということになるとますます用地費が高くなる。そういうふうに考えていくと、公的住宅、特に公営住宅であるのに家賃がまとまにいけば七、八万ぐらいになる、傾斜家賃制度とかいろいろなものを適用しても、これはちょっと公的住宅の家賃としては不適で公的住宅の意味がなくなるというような悩みを豊中市当局は漏らしておるわけなんです。だから、転がし方式は確かに一つの着想ではあるけれども、二回以回目の転がしはうまいこといくけれども、二回以後はなかなかまいこといかぬ。だから転がるんでもなしに、やる方が転がつてしまつというようなことを言つておるわけなんです。この辺のことも十分に考慮しながら、私たち転がし方式は別に反対ではありませんから、しかしながら困難だろうではありますから、しかしながら困難だろうというふうに思つんで、ひとつこの辺のことについてもう一言住宅局長からお話を伺つておきたいと思うのです。

○山岡政府委員 先生のおっしゃいますとおり、転がし事業につきましてはいろいろな金が必要ります。現在のところでは地方公共団体が負担する、その他につきましては、東京、大阪、豊中等におきましてそれぞれの種地につきまして現在いろいろ計画中でございます。四十九年度に計画費の補助をいたしておりますが、その計画を作成するための補助、それから実行に入りますものにつきましてはいろいろな補助金、メニュー方式で考えており、ますけれども、四億円強を計上しております、五十年度には少し進むと思いま

○浦井委員 お手並み拝見といふところなんですが、豊中の庄内で話を聞いたのですが、やはり転がし方式でいつても種地として工場跡地を買う、坪三十五万ぐらいだ。そこに公的住宅を建てる、大体一種の公営住宅でまともにいけば家賃が五万円ぐらいだ。それは一応差しあいて、そこに周囲

から人に入つてもららう。そうしてその跡地をまた市が買うということになると、これは坪が四、五十分ぐらいになる。そうすると、そういう小さな土地を今度は集約しなければいかぬ作業が残つてゐるのです。そうして造成するということになるとますます用地費が高くなる。そういうふうに考えていくと、公的住宅、特に公営住宅であるのに家賃がまとまにいけば七、八万ぐらいになる、傾斜家賃制度とかいろいろなものを適用しても、これはちょっと公的住宅の家賃としては不適で公的住宅の意味がなくなるというような悩みを豊中市当局は漏らしておるわけなんです。だから、転がし方式は確かに一つの着想ではあるけれども、二回以回目の転がしはうまいこといくけれども、二回以後はなかなかまいこといかぬ。だから転がるんでもなしに、やる方が転がつてしまつというようなことを言つておるわけなんです。この辺のことも十分に考慮しながら、私たち転がし方式は別に反対ではありませんから、しかしながら困難だろうではありますから、しかしながら困難だろうというふうに思つんで、ひとつこの辺のことについてもう一言住宅局長からお話を伺つておきたいと思うのです。

○山岡政府委員 転がし方式を推進いたしますに当たりましてやはり相当いろいろ問題があつたわけであります。いろいろな法律にしないで予算補助にしたというところで、まず最初にはモデルをつくつてそういうところから始めていこうといふことが根底でございます。事業を始める前に豊中、大阪市、府、それから東京都、皆さん方と十数回にわたり相談をして制度化を図つてまいつておるわけでございまして、そういう意味で一番最初にはできやすいところからやってみようという初にはできやすいところからやってみようというところではありますので、当面は予定地を固めまして、先買いの制度が直ちになくとも始まるだろうと思つておられます。

○浦井委員 必要があればやることで理解していいですか、考えるということです。

○山岡政府委員 何法に基づくということやる場合もあるかと思いますけれども、転がしの中でも当然考えていいかと思います。

○浦井委員 土地はそういうことをひとつ十分に考慮していただくということです……。

金の問題ですが、やはり都市再開発資金、こういうようなものの改善を図る、そうして用地の取得費の手当てをしてほしいというような要望もありますが、それぞの転がし事業の実態に合つた補助をいたしたいということございまして、したがいまして、これを予算補助で始めておるということがございます。現地の実行上の問題を聞きなさい内容の改善等につきましても十分努めてまいりたいと思っております。

○浦井委員 それはひとつよく現地とも連絡をしながらやつていただきたいと思うのです。それから、そういうふうに再開発をやるにしておるわけなんです。土地所有者がなかなか手放した人に対しても租税特別措置法の優遇措置が適用されない、それで非常に困つておるのだといふ話も聞いたわけなんです。土地所有者がなかなか

も、豊中のようないい環境整備事業といふようなものを進めるにしても、やはりある程度以上の土地が必要だ。豊中市当局の場合もそういう庄内のように土地を今度は集約しなければいかぬ作業が残つてゐるのです。そうして造成するということになるとますます用地費が高くなる。そういうふうに考えにくくと、公的住宅、特に公営住宅であるのに家賃がまとまにいけば七、八万ぐらいになる、傾斜家賃制度とかいろいろなものを適用しても、これはちょっと公的住宅の家賃としては不適で公的住宅の意味がなくなるというような悩みを豊中市当局は漏らしておるわけなんです。だから、転がし方式は確かに一つの着想ではあるけれども、二回以回目の転がしはうまいこといくけれども、二回以後はなかなかまいこといかぬ。だから転がるんでもなしに、やる方が転がつてしまつというようなことを言つておるわけなんです。この辺のことも十分に考慮しながら、私たち転がし方式は別に反対ではありませんから、しかしながら困難だろうではありますから、しかしながら困難だろうというふうに思つんで、ひとつこの辺のことについてもう一言住宅局長からお話を伺つておきたいと思う。

○山岡政府委員 現在、租税特別措置法の譲渡所得の課税の特例といたしましては、居住用財産を売り渡すという場合には三千万円の控除あるいは買いかえの特例の選択がございます。営業用財産の中で住宅、いわゆる木賃アパートなどを持つておった方が転がし事業のために売るというよう買いかえの特例が大都市地域の既成市街地ではできることで認められておりません。それは転がしのための特例法でございます。ただ、営業用財産の中でも非住宅分についてはまだ転がし事業の中でも非住宅分についてはまだ転がし事業の場合は、ことしから税制を変えておりまして、おられた方が転がし事業のために売るというよう買いかえの特例が認められておりません。そういう点につきましては、今後態に即応しながら税制の改正等についても大いに努力してまいりたいと思っています。

○浦井委員 それでもうあと二点ほどなんですが、街路、道路の問題なんですが、豊中の庄内の場合に、この事業計画を見ると、住環境整備といふことですから、やはり防災上の観点が非常に表に出でておる。そうして、その大きな自玉商品になつておるのが防災避難緑道という名前の事業なんですね。これはぜひやらなければいかぬ。これでやれなければほかの点がどれくらいいうまいこといつも意味がないという、この事業にとつては非常に重要な柱であるわけなんです。それと同時に、一般的の街路整備も行う必要がある。農道にもうスプロール的にべつたと小さな家屋が張りついでいるものですから、どうしても一般街路の整備もやらなければいかぬ。そういう点で、これは国に補助対象として見ていくもののかどうなのか、この点を聞きたいと思うのです。

○吉田(泰)政府委員 五十年度から新しく予算上の制度として街路費による居住環境の整備事業を

打ち立てました。これは從来幹線道路などを主体にしてきましたが、そういう幹線街路を整備して通過交通をそちらに受け入れられるようにすると同時に、その裏道になるような地区内の街区内の生活道路、こういったものから、日常生活とか緊急時の必要な車は円滑に入れるけれども、通過交通は排除できるようなそういう仕組みの区画街路、こういったものの改築についても特に補助しようとあります。

豊中市の庄内地區につきましては、本年度その調査費の補助を行つておりますので、その調査及び計画の策定を待ちまして、地元の要望を受け、幹線街路と区画街路の改築、その中におっしゃるような防災避難緑道といったものも含まれるわけでございますから、全体の面的な整備の一つの手法として十分考えたいと思います。

○浦井委員 それはいいです。これは豊中の庄内地区に限らず、一九六〇年代の初めごろからずっとそういうスプロール化が進んでおる地域が三大都市圏なんかにたくさんあるわけなんです。この点について豊中市の出している防災避難緑道といふような概念は非常に適切なものだと私は思うのですが、ひとつの全国的にも推進をしていくようにならぬかと建設省の方で指導していただきたいと思うわけです。

それは、区画整理の問題が含まれておりますから、土地区画整理の審議会の委員の問題なのです。土地区画整理法の五十八条の三項に、「知事又は市町村長は、土地区画整理事業の施行のため必要があると認める場合は、云々」などとあります。第三項ではなつておるわけですが、この「必要があると認める場合においては、」というのを第一にういう場合なのですか。これをちょっとお聞

きたい。

○吉田(泰)政府委員 土地区画整理審議会は、施行地区内の土地の所有者または借地権者の意向を反映するために、主としてこういった方々により構成されるべきものでありますけれども、次のように場合には学識経験者の委員を加えることが必要となりますので、実際にも若干の学識経験者を審議会の委員に加えているのが多いわけあります。その場合は、たとえば土地区画整理事業の仕組みは非常に複雑でありますから、施行地区内の土地の所有者とか借地権者だけではこれらの点を細目にわたって十分理解することが困難なようになりますが、やはり五十八条の一項で、土地所有者あるいは借地権者は選挙権、被選挙権を持つか助言というものが必要な場合が多いと思います。また、土地の権利者だけで審議会を構成しますと、その利害が対立したりして審議が進まないというようなことがありますので、学識経験者がそれを助言する必要がある場合が多いと思います。

○浦井委員 はつきりせぬわけですが、やはり混乱を生じているところもあるわけなので、ひとつ見解を統一していただいて、通達が何かではつきりと公共団体の方におろしていただきたいと思うのですが、やはり五十八条の一項で、土地所有者あるいは借地権者は選挙権、被選挙権を持つか助言というものが必要な場合が多いと思いまます。

○吉田(泰)政府委員 学識経験者が必要とする場合は、これは私も加えてよいと思うのですが、その「学識経験を有する者」の基準というのは何かあるのですか。法律を見てみましてもあるいは施行令を見てみましても何もないわけです。それが原因でいろいろトラブルを生じておるところもあるわけなのです。どうですか。

○吉田(泰)政府委員 学識経験者といふのは、いろいろな法律でも使われておりますが、この土地整理事業の実務に通じている者とか、都市計画とか土地区画整理事業を研究している学者とか不動産鑑定士等といったもののほか、こういった直接受けの学識経験者のほかにも、先ほど申しました学識経験者を選任できるという規定を置いた趣旨から見まして、もう少し広く土地の評価とかその他

土地問題についての関係事項についての学識経験者とか、あるいはさらに公正な立場に立つての調査役というような役割を重視しまして市町村内の住民の信望の厚い人、農協の理事長さんであるとか弁護士さんであるとかあるいは学校の校長先生であるとか、そういう人が広く入るものと考えます。

○浦井委員 はつきりせぬわけですが、やはり混乱を生じているところもあるわけなので、ひとつ見解を統一していただいて、通達が何かではつきりと公共団体の方におろしていただきたいと思うのですが、やはり五十八条の一項で、土地所有者あるいは借地権者は選挙権、被選挙権を持つか助言というものが必要な場合が多いと思いまます。

○吉田(泰)政府委員 これはまず学識経験が事実ある方、その意味も先ほど申したようなかなり広い意味で、そういう方で適当だという方が同時に土地所有者または借地権者である場合、そのためにこの学識経験者に該当しないということにもならないと思います。ただ、土地所有者、借地権者は本来の審議会の構成員として選挙等で出る場合があるわけですから、まあそれの方で出られなかつたから学識経験者というような形で入ってくるということは、御指摘のように問題があるかもしれません。しかしまあ実際には、実際の事情、個別的事情によりましてもいろいろありますから、一概に通達等でそういうものはいかぬとも言いしかねるわけがあります。

ただ、考え方としては、そういう土地所有者でも借地権者でもない公正な第三者である学識経験委員がおれば、これが一番望ましいわけでございまが、どうにもそういう方がおられない、そういう地元にも明るく学識経験者でもある方が、どちら見まして、もう少し広く土地の評価とかその他の

うしても土地所有者、借地権者の中に一番ふさわしい人がいるというような場合、それがいけないと言ふわけにもいかない。余り妥当とは思ひませんけれども、そういう意味で、はつきりした通達というわけにもいたしかねる次第でございます。

○浦井委員 その施行区域内に学識経験者が土地も持つており、居宅も持つておって住んでおられる。その人までいけないと、いうように私は言っておらないわけなんですよ。そこはどないい言うたらいいのか言うべき言葉が見当たらぬわけなんですね。だから原則としてそういう五十八条の一項で選ばれるような人は、土地所有者あり、借地権者あるいは選挙権を持つている、あるいは被選挙権を持つている。こういう人は望ましくないというよう、それはおたくは上手に書きはるのやから、思っているのですが、どうです。

○吉田(泰)政府委員 通達で文章の書き方が非常にむずかしいし、文章で書きますと非常にはつきりした意思表示になります。まあ行政指導にすぎないとはいえ、現在あまたある区画整理審議会の中にそういう方もある程度おられることが私ども承知しておりますし、そのために問題を起こしておるところもあるかもしませんが、別段問題もなくうまくいっているところもあるわけでございまして、一概になかなか、表現の問題を工夫しろとおっしゃいましても、ちょっとどこで何とかいたしますとはお答えいたしかねます。

○佐谷國務大臣 大臣、どうですか。局長は非常に迷っておられるようですが、大臣の決断をひとつ。

○佐谷國務大臣 これはいまさつそく局長も割り切つて、じやあひとつこの際通牒を出しますとはやはり責任上言えないと思います。

ただ、率直に言つて、当然権利者として出る道はあるし、学識経験、第三者の意見として聞く、これははつきり原則的には無理にせぬでいいとい

うことになつておるのでですから、たまたま人に
よつては両方兼ねた人もあるかもしないという
問題で、現実の問題としてどう分離するかとか、
あるいは通牒でどう取り上げるかというところに
問題があると思いますが、お説はよくわかりまし
たから、一遍検討させてください。十分検討して
みます。

○浦井委員 ちょっとさつき前段で忘れた質問が
あるのですが、都市局長、再開発の方に一問だけ
帰りますけれども、豊中の庄内地区のような住宅
居住環境の整備が必要な場合に、住宅局長の方か
ら住宅地区改良法あるいは転がし方式の話が出た
のですが、都市局長として何か――この再開発だ
けではこれはもう一種にしても二種にしてもやれ
ぬわけですね。部分的にやれたとしても、全体と
しては住環境整備にならぬわけです。何かその辺
で新法をつくるなり、これは大事業ではあります
けれども、あるいはお考えを持っておられるか、
その点だけちょっと聞いておきたい。

○吉田(泰)政府委員 先ほどのお答えでもちょ
と申し上げたのですが、予算上の措置として、五
十年度から区画整理もなかなかやりにくい、しか
し非常に居住環境が悪い、部分的には再開発事業
とか区画整理をやれるところもあるだらうけれど
も、全般としてなかなかやれない、したがつて多
少理想的にはならないけれども、きめ細かな地区
細かいものを地区内で次々とまとめて補助対象に
していくということがある程度環境整備に役立つ
豊中地区も考えておりまして、ことしから調査に
入りますので、その調査結果によりまして予算措
置による制度をしばらく実行してみたいと思いま
す。

○浦井委員 もう最後ですか。

いま都市再開発法に基づく再開発事業というよ
うなものがやられておる。どうしても商業ベース
になる、採算性というものがある。しかも一挙に
その人の生活環境を変更させるということです
ね、大臣。事業遂行の状況も非常に悪い。それで
先ほど阿倍野の話も出ましたけれども、豊中にし
ても、阿倍野にしても、おれたちの町はおれたち
が何とかしなければいかぬ、このままではいかぬ
という機運は相当あるわけなんです。そういう場
合に、いまのところ比較的住民に歓迎されるやり
方というのが豊中の庄内地区のような、たとえて
言えれば仮称住環境整備事業というようなものであ
るわけなんです。ここが避難道が行き詰まりに
なつておるため、火災が起つたときに、地震
が起きたときに、太い幹線道路に出られない。だ
からこの長屋を一つ取り除けば道が通ずるのだ、
あるいはここにちょっとした空地があればこここの
環境は非常によくなるのだというような修復的な
そういう再開発と言いますか、そういうようなこ
とが非常に望まれてきておる機運にあるわけなん
です。だからひとつこれは、非常にプロジェクト
的な商業ベースに乗った事業的な再開発だけを考
えるのでなしに、やはりそういう住民の安全と、
それから住民の生活環境を守つていくといふよう
なそういう再開発のあり方というものを、私は今
後もっと積極的に考えていかなければならぬとい
うことを強調して、ひとつ最後に大臣のお話を
承つて質問を終わりたいと思います。

○天野委員長 佐野憲治君。

〔委員長退席、内海(英)委員長代理着席〕

私は余り好きな方じやありませんが、お説は十分
わかりましたから十分に検討させていただきま
す。

○佐野(憲)委員 いま申されました各法律
は、いずれも住民投票に付された法律でございま
すが、首都建設法は東京都の区域で行う都市計画
事業について建設省等の行政官庁も直接施行でき
ます。

○吉田(泰)政府委員 憲法第九十五条のいわゆる
地方自治特別法は、自治体としての地方公共団体
に関する特別の定めをする法律であり、かつ
その対象である地方公共団体が法律上特定され
いるものを指すと解しております。その中でも、
都とか特別区とかまたは一定の人口以上の都市と
いった地方公共団体の一一定のランクや種類に着目
して特別の定めをするもの、あるいは単に経済的
利益を与えるにすぎないもの、こういうものは地
方自治特別法には該当しないと考えます。したが
いまして、国の計画の策定について定めるものと
か、地方公共団体の管轄する地域に関するもので
別法とはならないわけでございます。

この法案の内容につきまして憲法九十五条に関
連しそうな条項を拾つてみると、一つは宅地開
発協議会の規定であります。これは国の機関と
して設けられるものでござりますから、地方公共
団体の組織に関する特例を定めたものとは言えな
い。次に、いま御指摘にあつた、大都市地域の地
方公共団体は促進区域を定めて一定の行為制限な
どが行える、あるいは特定土地区画整理事業を施
行することができるというような規定がありま
す。この権能の付与は、この地方公共団体が大都
市地域にあるというその特性に対応してなされる

ものでございまして、その大都市地域に含まれる
かどうかといふことは、そのもとになっている首
都圈整備法等から見ても法律上特定されていな
い、現に首都圈整備法などもこの憲法の住民投票
の手続を行つていない法律でございます。

○佐野(憲)委員 首都建設法が昭和二十五年。法
律三百十九号、広島平和記念都市建設法、昭和二
十四年。旧軍港市転換法あるいは別府、熱海、伊
東等の温泉都市の建設法などが地方団体に適用さ
れる特別な法律となっておる。こういう意味から
考えてどうですか。

○佐野(憲)政府委員 いま申されました各法律
たとえば文化観光保存地区という一般的の都市計画
にない特別の地区を定めることができることと
して、そういう意味で憲法九十五条に該当するもの
と考えられます。

また奈良、京都、伊東等の特別都市建設法は、
たとえば文化観光保存地区という一般的の都市計画
にない特別の地区を定めることができることと
して、その中で、京都市が条例に定めるところによ
り工作物の新築、改築とか土地の形質変更とか竹
木土石の類の採取等の行為を禁止し、あるいは制
限することができるというような特別の権能を与
えております。いずれもそういう特別の権能を
与えるとともに、法律でばかりその対象となる公
共団体を特定しておりますので、憲法に言う特別
法として住民投票の手続を経たものでございま
す。

○佐野(憲)委員 この法律の前提として土地区画
整理法があるわけですね。これが一般の地方団体
に適用されておる。そういう意味におきましてや
はり特別法の性格を持つておるのじやないですか
か、いろいろ学者の見解もあるでしようけれども、
これは重大な、二年間の促進地域だ。二年たつて
やらなかつた場合には地方公共団体がやらなく
ちゃならぬ、この責任を負わせておるのでしよう、
拘束する内容となつておるのでしよう。一般法の

適用の場合、憲法九十二条に言う「地方自治の本旨に基いて、法律でこれを定める。」これはわかりますがない。その中で特に首都圏、近畿圏、中部圏、これらの町村を特定いたしているわけでしょう、地方自治体を。その場合におきまして特別法の性格を持つのじやないのですか。当然住民に納得してもらう、住民がこのよう区画整理事業が望ましいのだ、こういう特定の法律だ。この地方団体にしか適用できないんだ、他の地方団体には適用しない。皆さんの場合には、大都市という場合の法律がすいぶん出ておきます。たとえば流通業務市街地の整備に関する法律にいたしましても、大都市という規定を置いております。再開発の場合におきましても、大都市における——大都市といふのは一般的に一般法の中におきましてうたつておるわけでしょう。その適用を受けながら、特にその地方団体だけが拘束を受ける、権利義務が出てくる。この点に対してもう少し解説していただきたいのと、機関委任事務だ、一部は含まれておる、このことは関係がないじやないかと私は思ふのです。純然たる機関委任事務なら九十五条の適用から免れておりますけれども、特に宅地開發協議会というような制度が機関として行われるのだ、これは大臣どうですか。今までの質疑の中におきまして、協議会といふのはもと地方自治体を尊重しながらお互いが話し合っていくのだ、機関委任事務としてやるんだ、こういう形とは受け取っていかつたのですが、宅地開發協議会はどういう性格なんですか、もう少し明らかにしています。

○吉田(泰)政府委員 確かに促進区域を定め、公用制限を行い、特定の土地区画整理事業を行うことができるのは、この法律によって大都市地域の地方公共団体に権能を与えたわけでござりますけれども、その対象となる大都市地域なるものが、たとえば首都圏で言えば首都圏整備法の既成市街地と近郊整備地帯に含まれる市町村、こういうことになっておりまして、それでは首都圏整備法上近郊整備地帯とか既成市街地は法律上特定

しているかと、いうとそうではなくて、既成市街地は政令で決められておりまし、近郊整備地帯は内閣総理大臣が指定することになつております。内閣総理大臣は首都圏整備法の規定により「既成市街地の近郊で、その無秩序な市街地化を防止するため、計画的に市街地を整備し、あわせて緑地を保全する必要がある区域」を指定するということとでやつているわけあります。いずれにしても市街地の整備に関する法律にいたしましても、大都市といふ規定を置いております。再開発の場合におきまして、大都市における——大都市といふのは一般的に一般法の中におきましてうたつておるわけでしょう。その適用を受けながら、特にその地方団体だけが拘束を受ける、権利義務が出てくる。この点に対してもう少し解説していただきたいのと、機関委任事務だ、一部は含まれておる、このことは関係がないじやないかと私は思ふのです。純然たる機関委任事務なら九十五条の適用から免れておりますけれども、特に宅地開發協議会といふような制度が機関として行われるのだ、これは大臣どうですか。今までの質疑の中におきまして、協議会といふのはもと地方自治体を尊重しながらお互いが話し合っていくのだ、機関委任事務としてやるんだ、こういう形とは受け取っていかつたのですが、宅地開發協議会はどういう性格なんですか、もう少し明らかにしています。

○佐野(憲)委員 この憲法の規定を置きましたのは、旧憲法にはなかった規定だと思います。諸外国におきましてこういうのが取り入れられておる

ところが、そういうふうに政令あるいは内閣総理大臣の指定期と、いう行為によって結果的には特定されるにすぎないというものは、憲法に言う特別法に該当しないと解しておるわけでございます。

○佐野(憲)委員 この憲法に盛られました促進区域の指定に当たつてかかるいは特定土地区画整理事業を施行するに当たつての住民、権利者、こういった人の意向の反映ということは当然考えておるわけでございます。それと、憲法によつてこの法律を住民投票に付す必要があるかどうかはおのずから別の問題であります。従来こ

よつてこの法律を住民投票に付す必要があるかどうかはおのずから別の問題であります。従来この住民投票に付された特別法は、先ほど申されましたかつての首都建設法のほかは広島平和記念都

市建設法以下十四のいわゆる特別都市建設法だけでありまして、そのほかいろいろ地域の名称を冠したつての問題であります。だから、地方公共団体の平等権の保障、それから地方住民の意思を尊重して地方行政は住民の意見を尊重して行

う、こういう二つの前提の上に憲法上特別法の規定を置いているわけですね。ですから、地方自治が第一、第二としては地方行政における民主化

が第一、第二としては地方行政における民主化といふことをうながしておるわけですね。だから、この

憲法の手続を要するものとしては抜つてこず、その辺を考えましても、この法律による促進区域の法律上の位置づけとか、公用制限の内容とか、

土地区画整理事業の特例措置とか、それが騒動なものといふわけではありませんけれども、対象となる大都市地域の公共団体といふ、その大都市地域そのものが法律上特定していない、ということ

大蔵、どうですか、こういう協議会も、私は最近首長さんたちの御意見を見てまいりましても、たとえば住宅問題にいたしましても、公害問題を

いたしましても、あるいは神奈川県あるいは東京、埼玉、千葉、これらの広域的な処理、しかも

自主的な形で国と協議していくみたい、こういう意見が述べられているわけですが、そのときに、これは国の機関だぞ、だからおまえらそこに入つてくるんだ、こういう性格を持っているからこれは

特別法でなくいいんだという解釈もとられるといふようになつてくると、私は非常に危険じやない

いかと思うのですけれども、もつと自主的な、地方自治団体が住民の幸せのために、当面している困難な問題は一地方自治体で解決できない、それを広域的に話し合う、そういうための協議会を求めておられる。そういう協議会を援助する。そういう協議会の中に國は指導的なあるいは経験的なあるいはいろいろな意味において参加をする。このですけれども、非常に強い國の機関としての方針を地方自治団体に強要する。機関委任になればそういう形をとるのでしょうか。國の機関としての事務だ。こういうことに対して私は非常に危険に考えるのですけれども、どうですか。

○大堀(泰)政府委員 協議会の性格は、たびたび申し上げておりますように、國とそれから関係地方公共団体とがそれぞれ自主的な立場で、その共通の問題点を把握して、その合意を得るというための場を設定したものでありまして、そういう協議体でございまして、國の行政機関といふようなものである、協議体であるというふうに考えております。

○佐野(憲)委員 了解しました。どうも、先ほどの都市局長と話が少し違うような感じがいたしますけれども、そういうぐあいに統一した解釈をしていただけばいいと思いますけれども、この問題はまた別の機会に深めさせていただきたいと思います。

次に、土地区画整理事業をめぐりまして、今度新しい提案じゃなくて、現在までの土地区画整理事業の換地処分、いわゆる行政処分、従来の宅地を換地に転換して公共用地をつくり出す、あるいはまた区画の形質を変更する、こういう内容になります。しかも複雑な内容である。かつてはまた、数多くの法律行為なり事実行為を積み上げていかなければならない。こういう中におきまして、憲

法違反の問題、違憲の問題がすいぶん出てくるのではないかと思ひますけれども、現状はどうなつておるか。

特に四十五年の七月七日に名古屋市から七十七名の権利関係者から、市施行の区画整理事業は憲

法違反の問題、違憲の問題がすいぶん出てくるのか、それから現在どういう過程を裁判の中においてとられておるか、こういう点を簡単に、少しお聞かせ願いたいと思います。

○吉田(泰)政府委員 名古屋の戦災復興の土地区画整理事業につきまして、御指摘の訴訟が起つております。これは、施行者である名古屋市長が四十四年に換地処分を受けた権利者七十七名から換地処分の取り消し等を求めまして、名古屋市裁に四十五年に訴訟が提起され、現在審理中であります。相当同数審理を重ねていいという状況でございま

す。

訴訟の原告側の理由は、保留地を公益上必要とされる範囲を超えて設定していることは市民の財

産権を侵害するので憲法に違反するとか、仮換地に指定されてない土地、つまり未指定地というも

のを新たに仮換地または換地として解除して定め

るときに、工区間とか権利者間に不平等がある、これも憲法に違反する。それから土地区画整理審

議会を非公開にしていることも憲法に違反する。

○佐野(憲)委員 審理内容はどうですか。どうい

う状態を現在やつておりますか。これは区画整理法の条文に違反している。こういう主張でございます。

○吉田(泰)政府委員 現在までに公判が二十一回

行われましたが、その間双方から準備書面等の書類の提出等が繰り返されてきたものと聞いており

ます。

なお、四十八年八月二十二日以来は、原告側から公判の延期願が出されて、現在中断していると

いう状況でございます。

○佐野(憲)委員 その問題はその程度にいたしまして、憲法や行政法の問題ではなくて具体的な問題に対して、制度上有るいはまた運用上の問題で

しょうけれども、二、三お聞きしておきたいと思

います。

特に減歩の問題ですが、先般も富山、高岡両地区の区画整理事業を見てまいりました。それで

まだ言われたわけですから、そういうのを見つけてまいりましてふと感じたのですけれども、

たとえば富山市の場合は九十七ヘクタールで

すが、こういう大きな区画整理事業であるのです

けれども、これは同じく富山高岡広域都市計画事

業として取り上げられておるわけです、高岡地区

は、富山地区として。この場合におきまして減歩率を見てまいりますと、富山の場合におきまして

は、一七・五%の公共減歩率。保留地減歩はどつ

てない。高岡市の場合は九十九%の公共減歩率

歩が一六・三九で、保留地減歩を合わせまして一

九%の減歩をやっておる。こういうことで同じ広

域都市計画事業の中においてこのような相違が出て

くる。この点につきましても、地域住民から見

ればどうしてこういう差が出てくるか、こういう

点も指摘されたわけでありますけれども、減歩に

対しましてもうそろそろ考えなければならない時期を迎えておるのではないかという感じを持つわ

けです。

たとえば区画整理事業が非常に成功したと言わ

れている帝都横浜震災復興事業にいたしましても確かに一千四百万坪、しかも二十万二千九百戸を

移転しておる、大変な事業だったと思います。こ

の場合における減歩率が一割である。一割であつ

ても、江木さん、後に司法大臣を務めた方でありますけれども、一割の減歩に対しまして非常に激しい非難、当時の憲法においても違反するのではないか、こういう点を指摘しておられるわけであります。

あるいは昭和二十一年戦災復興事業が行われました。百十二の都市、八千六百万坪が区画整理事

業が行われておる。この場合におきましても一割

五分の減歩率であった。ところが昭和二十四年にありますと、この条項が削除になっておるわけ

ですね。

これらの点につきましてもお尋ねしておきたい

と思いますのは、戦災復興事業におきまして一五

八十九条に「照応」という言葉が使われております

けれども、対等換地という言葉が出てまいります

か。今度の土地区画整理法を見てまいりますと、

八十九条に「照応」という言葉が使われております

けれども、公共減歩率といふ言葉が出てこない

わけです。それだけにいろいろな問題が起こつて

いるのではないか。ある地区におきましては四割

の減歩をやっている。最近におけるところの減歩

率はいろいろまちまちでありますけれども、いろ

いろな事例の報告を見てまいりましても非常にま

ちまちである、こういう点が区画整理事業に対し

ましていろいろな不満の原因となつておるのではないか、こういう点に対し大臣どうお考えにな

りますか。あるいは局長でも結構です。

○吉田(泰)政府委員 土地区画整理事業の施行に

当たり、減歩率が大きいことが非常に権利

者の方々の抵抗感のもとにあって事業の進まない

大きな要因になつておることは承知しております

。しかしながら、特別都市計画法に一割五歩の

減歩の規定を置くと申しますか、一割五分を超える部分について補償金を交付する、逆に言えば

一律に定めた条文がございました。これはその後

昭和二十四年に、一割五分未満の減歩であつても損失をこうむる場合もあるし、これは地区にもよ

るし、同じ地区でも個々の宅地ごとに連うのだから、一律に一割五分なら補償なしに減歩できるという法律は憲法違反の疑いがあるという当時の法務府意見長官からの公式意見が建設省に提示されました。それに基づいて改正した次第でござります。

現行法ではこういう一律の規定ではなくて、区画整理施行前の宅地の総区画と施行後の総区画を比較いたしまして、施行後の総区画の方が減少した場合には減価補償金を交付するという法律の条文を置いておりまして、このように地区により、また同じ地区の中でも個々の宅地により違うはずの減歩率はそれぞれに即したように扱うべきものとして現在に至つておるのでございます。

○佐野(憲)委員 霊災復興事業の場合におきましても一部だつた、しかし最低は五・九%、最高は二三・一%、こういう形で補償金を出しておるわけですね。ですから、それのことから考えてまいりましても、やはり公共減歩率あるいは保留地減歩率に対する考え方を改めなくてはならない時期を迎えておるのじゃないかという感じを持つわけですから、そのためには今後改善の方向としていろいろな提案もあるでしょう。今回特定土地区画整理事業において八メートル以上道路というものを都市計画街路補助対象に採択された。地方に参りますと、同じことよりももつと一六メートル以下の道路あるいは公園なり緑地なり広場なりこういうものを公共減歩率で定めたらどうか、それ以上は公共団体が施行する、この方がもつと筋の通った形で整理されるのじゃないか、そこに減歩率の法定化というのもできてまいるのじやないか、こういう点を指摘されるわけですから、こういう考え方についてはどうですか。

○吉田(泰)政府委員 かつての戦災復興の根拠条文に、一部五分を一律に法定しまして、それ以内は無補償、それを超えるものは補償と書きました点は、先ほど申したように憲法違反だということありますから、これをいま復元するわけにはま

りません。しかしながら御指摘のように、減歩ができるだけ低いほど土地所有者には有利なわけ

であります。それだけ事業も進むわけであります。

○吉田(泰)政府委員 既に述べたとおり、区域の拡大とか補助率のアップ等に努めてまいります。

市地域につきまして、促進区域という区域に対応する促進にこだえるべき特別の事業という意味で補助対象を思い切って広げたわけであります。今後とも土地区画整理事業の大幅な推進はぜひとも必要でありますので、今回の法律におきましてはこういう特例にとどめておりますが、なおこれをさらに他の地域にも減歩の緩和という結果となるよういろいろな方法を考えつつ、私も研究してまいりたいと思いますけれども、いまのところは八メートル以上の道路に対して補助対象にするのを特定土地区画整理事業の特例として設けた次第でござります。一般的区画整理事業につきましては、十二メートル以上の道路というのを原則としている次第でござります。

○佐野(憲)委員 それと同時にもう一つ過小宅地の問題があるのですけれども、この過小宅地に対しまして、政令で、原則としては百平米、都市計画上の商業地域、防火、準防火地域においては六十五平米、こういう規定を置き、しかも審議会の同意を要する、こうしたことになつておるわけですから、この政令は変わつておりませんか。

○吉田(泰)政府委員 変わつておりません。十五平米、こういう規定を置き、しかも審議会の同意を要する、こうしたことになつておるわけですから、この政令は変わつておりませんか。

○佐野(憲)委員 富山市の場合を見てまいりますと、五十坪までは過小宅地として指定をしていきます。こういうところは地方自治体の方がすでに、各地を見てまいりましても五十坪あるいは六十坪を過小宅地としておる、こういうことになつておるわけです。政令において一つの基準を出しておりますけれども、もつと実情に合わせる必要があるのではないか。土地区画整理後ににおけるところの細分化その他を考えてしまりますと、やはり三百三十平方メートルぐらいを過小宅地として適用する、こういう考案方はないですか、あるいは政

なつてきているのが現状じやないかと考えるのですけれども、どうですか。

○吉田(泰)政府委員 区画整理事業も、大別しまして既成市街地あるいはその周辺部でかなり家が立ち込んでいるところ、こういうところと、それから市街化区域内ではありますが、かなり離れた、いわば更地が大部分であるところ、二つあります。

既成市街地等におきますものは移転工事費も非常にかかりますし、区画整理をしてもさほどの地価の増加がないであろうということから、現在では保留地減歩というものはだんだん影をひそめまして、事实上保留地減歩をとろうにもそれないというところが多くなつてゐることは確かでございます。

しかしながら、一方新市街地と申します郊外地で宅地造成を主として考えている区画整理事業の場合は、やはり区画整理事業による公共施設の整備、盛り土、切り土等による宅地の整地といったようなものの効用が非常に高くて地価にもはね返る部分が多いのですから、応分の保留地をとつていただいて、それを事業費の不足分に充てるということをやつております。

これはまあ開発行為とか宅地造成行為をやります場合に、市道その他、やはり最小限度の家が建てられるための公共用地は事实上とるわけですし、そのほか造成費そのものも金銭的に負担しているわけですが、区画整理事業の場合は金銭的に造成費を負担するかわりに、持ち寄った土地を合せまして保留地として処分し、その金を事業費に充てる、ですから金銭的には原則として権利者は負担しない、負担しないで造成するということになりますので、まあながら保留地減歩の制度が悪いとばかりも言い切れない、地区によることと思います。

○佐野(憲)委員 先ほどの富山市の場合、減歩率は高岡と比較して少ない。そこで資金計画を見てまいりましても、たとえば富山市の場合は国庫負担が四十一億円、地方自治体負担が二十億円、保

で、そういう形での復活ということは私ども考えられないと申し上げておる次第でございます。

○佐野(憲)委員 どうもその話はおかしいじゃないですか。どういうところに対価主義だと憲法違反にならないと……減歩というものを明確にして、その法的根拠を明らかにすればよいわけでしょう。諸外国でやっている土地増価税というものを対比するという場合もあるでしよう。いろいろな制度といふものがここだとられ得るわけでしょう、もしそういう問題が起るとするならば。

まあそういう問題は別としても、私は、もつとそういう意味において最小限度の公共減歩といふものは、それぞれの土地増価税なりいろいろな形でも補完できるし、あるいはまた、本来は都市計画税なりあるいは固定資産税なり、こういうものがいわゆる時価評価によつて上がつていることをも含めてよいのではないか。問題は、やはり地方政府が納得して参加できるということのために、ある程度のものを法定化して、たとえば公共用地の場合における三〇%に及ぶ地区があるかもわかりません。だが一五%あるいは戦前のようの一〇%減歩やることでやつていけるんじやないか。そういう点もひとつ考えてみたらどうだろうか。たとえば保留地処分によつて工事費を捻出する、実際上においてある程度のなにされあればそうしなくともやつていける。特に学校用地やその他といふのは、ある程度まで公共団体として必要なものですから、先行的に取得してもいいわけじやありませんか。あえてこの減歩の中に入れなくともいいわけじやどう。そういうことを考えてまいりますと、東京の場合におきましてもほとんど保留地減歩といふものは姿を消していく。表を見てまいりましても、しかも、地方都市におきましてもそうだといふときにもつと抜本的に考へてみると必要があるんじゃないか。という点を指摘しておいて、きよは最後の日でありますから余り議論してもしようがないと思ひますので……。

それから、そういう点に対しまして、自治省か

らおいでになっているんですけれども、先ほど申し上げましたような富山市の場合におきましては

二十億七千万円だと、これだけの市負担金が出でますか。どういう手当をしておられるか、また、この裏負担に対しましての起債関係は一体どうなつておるか、それから交付税としてこういう街路につ簡単に……。

○小林説明員 お答え申し上げます。

土地区画整理事業につきましては、まず補助対象事業とそれ以外のものがあるわけでございますが、補助事業につきましては、公共事業といつしまして地方債で三〇%、それから交付税の事業費補正といつしまして四〇%、その他の三〇%については都市計画税その他の一般財源で行うことになりました。

目的といつしまして土地区画整理事業、これについては処分金の範囲内において地方債を許可することにいたしております。そのほか、住宅用地の造成を合の具体的な数字はちょっと手元にないわけになりますが、地方交付税におきまして、四十九年度において約千三百万円、これだけを交付税で見ております。これは四十八年度等ずっと継続的に見ておるわけであります、そういう金額において一般的な形で交付税で措置をされておるわけがあります。

○佐野(憲)委員 もう少し一般の区画整理事業としてどういう形とつておられますか。単位費用は、あれは坪単位になつていますか。

○小林説明員 交付税で見ておりますのは、都市計画区域の人口を単位費用といたしております。○佐野(憲)委員 それは普通の都市計画で、区画整理事業に対しましては坪によつてやつておると思ひますけれども、測定作業に二つのランクが

申し上げました四割見ておると言いますのは、地方負担額の四割を見ておるわけでございます。

○佐野(憲)委員 そうしますと、富山の場合を見ても、どういう手当をしておられるか、また、この裏負担に対する裏金として、ちょうど三分の一となつておりますから、三分の二の補助対象になつておる高岡の場合を見てまいりますと、六億円だ。

そうしますと、保留地減歩が二億七千六百万円だ、こうすることになつてまいりますので、富山市におきましては、地方自治体として財政面からも非常に無理をしなくちやならない、こういうことが出てくるわけですね。

○吉田(泰)政府委員 保留地減歩をしていない事業と申しますのは、結局事業費を土地所有者が負担していない事業でありますから、その全額が補助対象になつているものと思われます。したがつて、国庫補助金はその三分の二という計算でびたり合うかと思います。

一方、多少なりとも保留地をとつております事業は、その分だけ土地所有者の負担がありまして、総事業費からそれが差引かれたものが補助対象の限度額になりますから、少なくともその分だけは国庫補助金が全体の額から見れば減るという計算になるわけでございまして、恐らくそういう観点からその差が出てきているものと考えます。

○佐野(憲)委員 まあ余り詳しいことを言つても何でけれども、私はやはりこういう場合における富山市は、表面上はこれは負担金はちょうど補助金になりますけれども、先ほど言いました学校用地なりその他の点において富山市が逆に一般会計から出しておる。だからこの姿が出てこない。大体こういうのが私は八億円ぐらいあるのじやないかと、ことしは内容を見ながら感じたのですけれども、そういう中でも私は六メートル以上のあれは補助対象を広げるということが一番必要じや

なかろうか。同時に街路に対する舗装、こういう点に対しましても、現在見ておる対象にしておりませんか。局長は現地の事情がよくわからないものだから、納得してもらおうと演説法的にあつちやこつちやを私問題を言つておるのですけれども、どうですか。

○吉田(泰)政府委員 最近の区画整理事業では、昔と違いまして、道路はかなり狭い区画街路まで含めて事業の中で舗装までするということが非常に多くなつてきています。私どもも、今日の世で区画街路といえども舗装するということがむしろ原則でなからうかと考えておる次第でございます。

○佐野(憲)委員 六メートルはどうですか。○吉田(泰)政府委員 繰り返しますが、狭い幅員の道路まで補助対象に加えれば加えるほど、国と公共団体の負担があえまして、差し引き計算すれば土地所有者の負担が減る、あるいはなくて済むようになる。したがつて保留地減歩はなくて済むようになる、こういう仕組みであります。そういうことで、一般の区画整理事業につきましては、いろいろ今までの間に補助対象を広げたりあるいは同じ補助対象であります。補助率を引き上げたりしてまいりました。今回はさらに三大都市圏の近郊整備地帯までの市街化区域の中で、特に宅地供給を促進する観点から、一方では促進区域という促進義務を課し、それに対応する促進義務にこたえるものとして土地所有者にも魅力ある事業とする必要上、八メートルまでの道路を補助対象にした。つまり七メートルという半端なものは余りありませんから、一般的に言えば八メートルの次は六メートルであります。六メートル以下のものだけ補助対象にしないということございました。八メートル以上の事業費を捨てれば、ごくわずかな保留地減歩をとれば足りるようになります。この法案の仕組みであります。

この法案を離れますと、全国的にそういう方向に向くべきであるという御指摘は、私どももよく

わかります。私、直ちにそういう方向で実現できるとは考えにくいのですけれども、今後十分検討させていただきまして、区画整理事業の進展のためには、土地所有者にも喜ばれる事業化という観点から、逐次改善の努力は続けていきたいと思います。

○仮谷國務大臣 大都市地域に限ってのいわゆる特別措置法であります。この問題については憲法上からもいろいろ佐野先生から御意見があることも承知をいたしましたが、憲法論議はしばらくおくといたしまして、いまの、率直に言いまして、全国的にもそうでありますけれども、とりわけ大都市の地域の中ににおける住宅問題が大きな政治の課題になつておること、これは与野党を問はず一致した意見であります。これを解決をつけるためにはどうするかということは、一番問題である用地の問題、いわゆる宅地供給が一番の大きな問題であります。これはいろいろとやってきましたけれどもなかなか前進しないところに、いろいろおしゃりを受けておるものがあるわけであります。そういう観点から、市街化区域内にありますとして、その際にも土地所有者に対するこの際は積極的に協力をしてもらおうということがこの法律の趣旨なんであります。そうすると、やはり何といつても土地所有者に自発的にこの問題に立ち上がりたいだいて、そして積極的にみずから開発をしていくという気持ちになつてもらわなければなりませんから、そのためにはやはりそれだけ国の施策が伴わなければならぬことはこれはもう申し上げるまでもございません。そういう点から考えてみると、先ほどからいろいろ議論されました減歩率の問題にいたしましても、当然思い切った措置を講じなければならぬことは私ども十分承認をいたしておりますのであります。そういう意味からは、補助率の採択基準の問題についていろいろと苦労をいたしてきたわけで、卒直にいって、公共的な事業についてはほとんど公的な費用によつてやろう。私どもから考へると、今までにない画期的な一つの方策だと実は思つております。予算折衝をする場合においてもこの問題が一つの

大きな問題として、建設省当事者としてはいまの時点では本当に精いっぱいやるだけのことをやつて、実はここまでこぎつけてきておるわけでありまして、もちろんこれがまださらに積極的に進んでいくことは、これは理想でありますけれども、しばしば局長が申し上げておりますように、いまの時点において直ちに右左ということはなかなか困難な状態にあります。しかし、やはり何といつても住宅問題、土地問題を解決していくためにはこの方法が、いまの場合私どもは最も大切な法案だと思いますから、将来これを遂行していくためにさらに減歩率を低く、できるだけ関係者の協力を得るような今後の方策を、公的な助成をふやしていくということ、そいつたことは当然われわれが努力をしていかなければならぬ問題であります。私どもそういう意味で今後は最善の努力をひとついたしまりたい、かように存しております。

○佐野(憲)委員 その問題はそれほどにしておきたいと思いますけれども、大臣、何だかんだと言つて、いま申し上げた特定土地改良事業促進地域と地方における区画整理事業の状況を見てまいりますと、逆に私は地方の方が非常に困難にぶつかりておるのじやないか。その困難を何とかやつて、施行者の態度もあるでしょう。それからまた工事などを行うとすれば事業の進捗が非常に遅ります。しかも、一ヵ所でも工事にかかりますと、それぞれ押せ押せでいきますので、施行地区全体を原則として仮換地指定しなければならないといふこともあります。こういうことになりますから、現実には、換地計画に基づいて換地処分を行つたため必要がある場合の方ではなくて、工事のため必要がある場合といふ方の要件を適用して仮換地を指定している実例が多いわけです。ただ、たとえ換地計画がなくても、もちろん法律による換地計画の決定の基準、たとえば手法の原則等は考慮しなければなりませんし、しかも実際には換地計画として固めるには時間がかかるけれども、その案といふものをつくりまして、これをあたかも換地計画であるかのごとく縦覧に供し、意見を聞くといふようなことを、換地計画を決定する場合と全く同様の手続をやつてある例が非常に多いのです。

そういうことをやりました上で、正式の換地計画は後になりますが、工事のためまず仮換地を指定するということが行われております。これについては、組合施行ならば総会などの同意が必要です。公団等でも土地区画整理審議会にかけることがあります。まあ実行上の問題として必要やむを得ないんではないかと考えておられます。

○佐野(憲)委員 一筆ごとに調査する、これは非常に重大な点じやなかろうか。やはり少しは時間かかる、人間も必要だ、金も要る。しかしながら何とかというような形じやなくて、もっと真剣に問題と取り組んで、場合によっては住民投票法は、換地計画に基づかない仮換地を予定してお尋ねしておきたいと思います。

おります。

○佐野(憲)委員 清水さんが、建設省のそういう担当者としての立場から、また実務家の立場として、「住宅問題講座」の中で紛争の原因として取り上げられているわけですね。ですから、仮換地の指定、そのほとんどすべてが換地計画の存在を前提とせざつたがつて、関係権利者間に無用の不安と不快を抱かしめておる。こういう点につきまして、「住宅問題講座」の中でも紛争の原因として取り上げられておる、こういうぐあいに問題点として指摘されておるわけですが、その問題は一体どうなんですか。

第二巻「区画整理事業」清水一郎さん——これは建設省におられた方だと思いますけれども、これは建設省におられた方だと思いますけれども、この方がそのように指摘しておられます。しかし、やはり何といつても住宅問題、土地問題を解決していくためにはこの方法が、いまの場合私どもは最も大切な法案だと思いますから、将来これを遂行していくためにさらに減歩率を低く、できるだけ関係者の協力を得るよう今後の方策を、公的な助成をふやしていくということ、そいつたことは当然われわれが努力をしていかなければならぬ問題であります。私どもそういう意味で今後は最善の努力をひとついたしまりたい、かように存しております。

○吉田(泰)政府委員 御指摘のように土地区画整理法の条文では、仮換地指定は、工事のため必要がある場合と、それから換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合にできることになります。実際に換地計画を決定するまでには相当の期間を必要としまして、その決定をまつてから工事などを行うとすれば事業の進捗が非常に遅ります。しかも、一ヵ所でも工事にかかりますと、それぞれ押せ押せでいきますので、施行地区全体を原則として仮換地指定しなければならないといふこともあります。こういうことになりますから、現実には、換地計画に基づいて換地処分を行つたため必要がある場合の方ではなくて、工事のため必要がある場合といふ方の要件を適用して仮換地を指定している実例が多いわけです。ただ、たとえ換地計画がなくても、もちろん法律による換地計画の決定の基準、たとえば手法の原則等は考慮しなければなりませんし、しかも実際には換地計画として固めるには時間がかかるけれども、その案といふものをつくりまして、これをあたかも換地計画であるかのごとく縦覧に供し、意見を聞くといふようなことを、換地計画を決定する場合と全く同様の手續をやつてある例が非常に多いのです。

そういうことをやりました上で、正式の換地計画は後になりますが、工事のためまず仮換地を指定するということが行われております。これについては、組合施行ならば総会などの同意が必要です。公団等でも土地区画整理審議会にかけることがあります。まあ実行上の問題として必要やむを得ないんではないかと考えておられます。

○佐野(憲)委員 一筆ごとに調査する、これは非常に重大な点じやなかろうか。やはり少しは時間かかる、人間も必要だ、金も要る。しかしながら何とかというような形じやなくて、もっと真剣に問題と取り組んで、場合によっては住民投票法は、換地計画に基づかない仮換地を予定してお尋ねしておきたいと思います。

ら、やはり從來の宅地に対して、公簿上じやなくして実測をする。このことで地積が明らかになつて来る。そうでなければ、やはり昔のなわ延びもありますし、いろいろな形において土地のただ取りだ、こういう非難が浴びせかけられて、第一線の人たちは非常に苦労している。ですから、都市計画の場合におきましても、何としても一筆調査が行われることが——共通の財産だと思います。それだけにやはり從前の地積に対しまして、都市計画の問題とも絡んでくるのですけれども、予算の問題、財源の問題あるいは人員の問題、非常に必要としますけれども、やはり土地区画整理事業を成功させるためにはどうしてもこのことをやらなければ紛争というものは尾を引いてくるんじやないか、かように考えますので、そういうことに対し、自治省もおいでになつておりますけれども、そういう区画整理事業あるいは都市計画事業に対する一筆調査なり、これは大変な経費がかかつておりますけれども、そういうことを何か見込んでおるのですか、どうですか。

○吉田(泰)政府委員 区画整理事業に先立つて実

も事業にかかれないとすることが大いに予想されますので、やはり現実の問題として、そういう修むを得ない場合があるということをもたらす正の機会を与えるながら公簿でいくと、いうこともあります。そこで、いろいろな形において土地のただ取りだ、この問題と取り組んでおられない。机の上ではそうした問題と取り組んでおられない。机の上ではそうあらかにする、こういう点に対しまして、都市計画の問題とも絡んでくるのですけれども、予算の問題、財源の問題あるいは人員の問題、非常に必要としますけれども、やはり土地区画整理事業を成

功させるためにはどうしてものこのことをやらなければ紛争を引き起こしておるわけです。
○佐野(憲)委員 どうも實際現地においてこうした問題と取り組んでおられない。机の上ではそうあらかにする、こういう点に対しまして、都市計画の問題とも絡んでくるのですけれども、予算の問題、財源の問題あるいは人員の問題、非常に必要としますけれども、やはり土地区画整理事業を成

功させるためにはどうしてものこのことをやらなければ紛争を引き起こしておるわけです。
○吉田(泰)政府委員 清算金の基礎になる宅地の評定が明定されていない。そのことが原因となって無用の不安を与えておる。これはなぜ明定することができないわけですか。

○吉田(泰)政府委員 清算金の基礎になる宅地の評定は、運用上区画整理前と後で地価の区画整理による有効率が一番顕在化して地価が動くという段階としまして、工事概成時というものを考えております。工事が概成したことによって現実に道路その他ができ、ある程度の宅地造成もできておりまして、法律上は確かに明定しております。

評価の時点は、運用上区画整理前と後で地価の区画整理による有効率が一番顕在化して地価が動くという段階としまして、工事概成時というものを考えております。工事が概成したことによって現実に道路その他ができ、ある程度の宅地造成もできておりまして、法律上は確かに明定しております。

評価の時点は、運用上区画整理前と後で地価の区画整理による有効率が一番顕在化して地価が動くという段階としまして、工事概成時というものを考えております。工事が概成したことによって現実に道路その他ができ、ある程度の宅地造成もできておりまして、法律上は確かに明定しております。

○吉田(泰)政府委員 清算金の基礎になる宅地の評定が明定されていない。そのことが原因となって無用の不安を与えておる。これはなぜ明定することができないわけですか。

○佐野(憲)委員 ぜひとも制度としてこういう点は明定する必要があるのではないか。こういう点を指摘しておきましたが、次に評価の問題ですけれども、従前の宅地における評価において路線価式評価法を採用しておられるのですけれども、この点に対しても多くの問題がいま起こつておる

○佐野(憲)委員 いま区画整理関係に対しまして問題点を提起し、今後の改善の方向に対して検討していただきたい、こういう意味におきまして、特定区画整理事業よりも一般の区画整理事業、現

在どういうように行われておるか、そういう中から問題点を少し拾つて今後検討をしていただきたい

い、かような意味において指摘させていただいた

わけですから……。

時間も大変遅くなりまして恐縮ですけれども、最後に、再開発法の問題につきまして先ほど来い

るいろいろ議論がありましたので重複は避けますけれども、何としても私は、市街地再開発の場合にお

も、何としても私は、市街地再開発の場合におきまして、借家人なり間借りしている人たち、こ

の人が過半数を占めておると思います。この町をどうするか、こういう意味で、住民の過半数を占

めの借家権者が法的には参加をしない、このこと

は私は住民不在の再開発になる、こういうことを考

えるわけでございますが、それだけに私は大臣に指摘しておきたいのは、この再開発法が昭和四

十一年に国会に提案されました、参議院先議で、

私たちには都市計画法を先議として行ってまいつたのです。五十六国会からずっと継続審議になつた問題と取り組んでおられない。机の上ではそう

いうことになりますけれども、実際問題として大

変な紛争を引き起こしておるわけです。

それから、清算金の問題に対して一、二お聞き

しておきたいと思うのですけれども、清算金の算

とができるだけです。

○吉田(泰)政府委員 清算金の基礎になる宅地の評定が明定されていない。そのことが原因となつて無用の不安を与えておる。これはなぜ明定するこ

とができるだけですか。

○吉田(泰)政府委員 路線価式評価法といふの

は、区画整理では必ず実態に即するということから

廣く採用されている評価方法でございまして、一

言で言えば前面道路の幅員の広さ狭さ等によつて

その道路に面する宅地の価格が影響するだろう。

もちろん、幅が広くなつたから比例して高くなる

のじやなくて、著しく遅延はしますけれども、広く確

定できないということで、いつまでたって

う形で法律ができておきましただけに私はいろいろな問題点を持つておったわけです。ですから今日施行してまいりまして、そういう欠陥がないぶん出ておるのではないか。だから五年間たつても進まない。

やはり駅前広場なり商業地域なりあるいは防災街区がいま取り上げられておりますけれども、本当に最初に国会で大臣が説明されたこと、その法案の持つておる目的ということがほとんどかけ離れた存在になつてきているのじゃないかということを考えるわけですけれども、そこで大臣、私は新しい制度云々は時間があれませんから、現行法の中におきましても、たとえば関係権利者に対して借家人を入れることはできないか。この点に対し、再開発組合の中に資力なり信用のある者は参加組員となる。こういう規定を置いているわけですね。一般的の不動産屋の皆さんも参加できる。もちろん不動産屋を軽視するわけじゃないですけれども、できる。しかしそうであるならば、借家権というものは現在の法律の中でどういう位置を占めているであろうか。たとえば商法においても会社を設立する、合併をする、こういう場合におきましても借家の賃貸権が出資の対象となる、こういう規定を置いているわけですね。ですから商法におきまして、会社の合併あるいは新しくくる場合におきまして、出資として借地権、賃貸権が対象となる。こういう形まで来ておると共に、この再開発をやるために民法上の権利がないのだ、関係権利がないのだというのじやないか、それらの人が参加する道として当然法律的に私は考えられるのじゃないか。にもかかわらず、再開発の中心にならなくちやならないこの点を一つ考えていただきたいのと、第二の点として、現在におけるところの民法なりいろいろな判例なりがありますけれども、それを認められましても、たとえ更地における所有権に対しまして借地権が八割の価値を持つ、こういうぐらいい判例においても明らかになつてきておるわけです。だから三百円であるとするならば二百四十円が借地権者であり、六十円が土地所有者だ。そ

の上にまた判例として借地権に対する財産権に対して、片方におけるところの借家権に対しても五割の価値があるという判例が出ておるわけですね。ですから借家権利者は五割だ。しかし再開発のようにある種の土地なりあるいは居住空間というものがとられてくる場合におきまして、借家権といふものは借地権に対して八割にも相当するのじゃなか、こういう学者の意見も出てきておるわけです。そうしますと、権利として現在におけるところの判例なり何なりにおいてその程度までやつてきている。これが第二点です。それから大臣、現在の判例におきましても、たとえば借地人と土地所有者が契約を解除しても、借家人に対して対抗することができない、こういう規定で実は判例も出ておるわけです。

第三の点として指摘しておきたいのは、借家法の一条ノ二ですか、この規定を読んでまいりまして、借家権というのは借家法において非常に強く位置づけておるわけですが、こういうことを前提として、先ほど申し上げましたような裁判の結果判例が出てきておる。

こう考えてまいりますと、現在の法律において、民法あるいはこの判例において、学説においてもう定着しておるにもかかわらず、なぜ借家人を組員とすることはでき得ないのか、あるいはそういう点に対しても少し――私は理事会において、民法あるいはこの判例において、学説においては、これは当然のことになります。当然のことなら当然法制化すべきじゃないかという議論が出ておりますが、法制化の問題についてはいささかまだ検討の余地があるということになりますから、これはひとつ検討させてもらわなければなりませんが、同じ効果を発するように、できるだけそういった方向で努力していかなければならぬ、借家人の意見が十分尊重されて、そうして再開発が支障なく円滑に遂行できるような方策を考えるのは当然でありますし、それに対する御趣旨に沿つた対策を立てるということを申し上げたいと存じます。

○天野委員長 速記をとめてください。

○佐野(憲)委員 井上さんも詰めておりますが、いろいろまた御意見を検討していただきたいとのことです。しかし、いろいろな権利が錯綜するのも、判例において五対八になつておる。その三だとも、判例においては法律的な保護から捨てられておるわけですね、しかも、その借地権者にまだ五割の権利を持つておる借家人を全然法律の対象としない。これはどうして法律にならないのですか。そういう点だけを……。

○佐野(憲)委員 井上さんも詰めておりますが、いろいろな権利が錯綜するのも、判例においては法律的な保護から捨てられておるわけですね、しかも、その借地権者にまだ五割の権利を持つておる借家人を全然法律の対象としない。これはどうして法律にならないのですか。そういう点だけを……。

○天野委員長 速記中止。

○佐野(憲)委員 井上さんも詰めておりますが、いろいろな権利が錯綜するのも、判例においては法律的な保護から捨てられておるわけですね、しかも、その借地権者にまだ五割の権利を持つておる借家人を全然法律の対象としない。これはどうして法律にならないのですか。そういう点だけを……。

○天野委員長 速記を始めて。

○佐野(憲)委員 井上さんも詰めておりますが、いろいろな権利が錯綜するのも、判例においては法律的な保護から捨てられておるわけですね、しかも、その借地権者にまだ五割の権利を持つておる借家人を全然法律の対象としない。これはどうして法律にならないのですか。そういう点だけを……。

○天野委員長 速記を始めて。

○佐野(憲)委員 井上さんも詰めておりますが、いろいろな権利が錯綜するのも、判例においては法律的な保護から捨てられておるわけですね、しかも、その借地権者にまだ五割の権利を持つておる借家人を全然法律の対象としない。これはどうして法律にならないのですか。そういう点だけを……。

○吉田(泰)政府委員 お答え申し上げます。

○吉田(泰)政府委員 お答え申し上げます。

○井上(普)委員 ただいま佐野委員からも質問がございました。特に借家の権利につきまして、この法律でいかに担保させかということは非常に重要な問題であろうと存するのであります。先般の委員会において、この問題につきまして保留いたしましたが、建設省の統一のある見解をひとつお示し願いたい、このように思うのです。

○吉田(泰)政府委員 お答え申し上げます。

市街地再開発事業は高度利用地区内におきまして土地利用の形態を変更する事業でありますから、私法上その機能がある者、すなわち土地所有者及び借地権者、つまり建物所有を目的とする地主権者または質借権者に限りまして事業実施の主

体となることができる。組合施行の場合では市街地再開発組合の組合員となることができる」とされています。なお、この場合に、土地利用の形態の変更と申しますのは、現に建物が建つておらず、あるいは建つことが予想される土地につきまして、その建物を除却し、及び新しい建物を建築することによりその利用の状態を変更することを言っています。借家権者は既存の建築物をその用法に従って使用する権能はありますから、土地利用の形態を変更する権能はありません。したがいまして市街地再開発組合の組合員とする等、利用施行の主体となることはできないこととしております。

しかしながら借家権者は、その地区内で居住し、または営業している者でありまして、事業の施行により直接的な影響を受ける者でありますから、事業の施行に当たってはその意見を十分反映させる必要があります。市街地再開発事業の施行に当たり、借家権者の意向を反映させ、その円滑な施行を図るために、市街地再開発組合の発起人が事業計画を作成するときは借家権者と協議し、また組合の設立後、当該組合が利用計画の変更または権利交換計画の作成もしくは変更をするときは、借家権者の組織する協議会等と協議し、その意見を十分考慮してこれらの計画を定めるよう地方公共団体を指導することといたします。

○井上(曾)委員 ただいま佐野委員からも質問がございましたように、借家権といふものは権利として地上権に対しまして非常に大きい比率を占めるものであるし、かつまた、事業を遂行する上において借家権者の意見は大いに尊重しなければ仕事ができないのが実態じやございませんか。そのときに当たりまして、こういう再開発をやる際には、地上権に対し大きな権利を持ち発言権を持つておる借家人に對しまして、計画策定時の計画の改正規定の適用年度を改めることであります。

以上が修正案の趣旨でありますが、委員各位の御賛同をお願いいたします。(拍手)

○天野委員長 以上で趣旨の説明は終わりました。

本修正案について別に発言の申し出もありません。

第一類第十二号 建設委員会議録第十七号 昭和五十年六月四日

いたしますと、この法律の内容に対しましてはなはだ大きな不満を持つものであることを表明いたしました、私質問を終えさせていただきます。

○天野委員長 これにて本案に対する質疑は終りました。

○天野委員長 まず、都市再開発法の一部を改正する法律案について議事を進めます。

この際、唐沢俊二郎君及び渡辺武三君から本案に対する修正案が提出されておりまます。

まず、提出者唐沢俊二郎君から趣旨の説明を求めます。唐沢俊二郎君。

○天野委員長 まず、都市再開発法の一部を改正する法律案について議事を進めます。

この際、唐沢俊二郎君及び渡辺武三君から本案に対する修正案が提出されておりまます。

まず、提出者唐沢俊二郎君から趣旨の説明を求めます。唐沢俊二郎君。

都市再開発法の一部を改正する法律案に対する修正案

〔本号末尾に掲載〕

○唐沢委員 ただいま議題となりました都市再開発法の一部を改正する法律案に対する修正案について、趣旨の説明をいたします。

修正の案文はお手元に配付しております。

御承知のとおり本法律案は第七十二回国会に提出され、継続審査となつて今日に至っているのであります。しかし、この一年有余の期間の経過等に伴つて、所要の規定の整備を行う必要が生じたものであります。

修正の第一点は「国土総合開発公団」の名称を「地域振興整備公団」に改めること、第二点は、施設建築物の固定資産税の軽減に関する地方税法の改正規定の適用年度を改めることであります。

以上が修正案の趣旨でありますが、委員各位の御賛同をお願いいたします。(拍手)

○天野委員長 以上で趣旨の説明は終わりました。

本修正案について別に発言の申し出もありません。

第三点は、市街地再開発促進区域についての答弁も不満足なものであります。

○中村茂君 私は、日本社会党を代表いたしまして、都市再開発法の一部を改正する法律案及び同法律案に対する修正案について反対の討論を行います。

近年における都市化の現象、特に大都市の人口、産業の集中は著しく、大都市における過密問題が都市問題の中心的課題として大きな問題を提起しております。

このような都市の現状を開拓するためには、都市地域への人口集中の抑制を図りながら、一方では大都市人口の分散を強力に進めていかなければなりません。

そこで問題の第一点は、本法律案が環境の悪化、災害の危険の増大及び市街地内の住宅不足等に対する措置として提出されていますが、提案された法案の内容のみをもつてしては、以上のようないまして、自由民主党及び民社党を代表いたしましたが、この一年有余の期間の経過等に伴つて、所要の規定の整備を行う必要が生じたものであります。

修正の案文はお手元に配付しております。

第四点は、個人施行者制度は、その性格上、採算ベースのみを考慮した事業が行われ、地域住民との摩擦等の弊害が生ずるおそれがあると考えるに欠けるものと考えるのであります。

第五点は、本法律案は、新たに買取方式による第二種市街地再開発事業の制度を設け、公益性が高く、かつ、大規模な市街地再開発事業の早急な実施を図ろうとしていることは、一応了とするところであります。しかし、この規定は、単に事業手法に関するものであり、事業を推進するための担保となる措置について明文の規定を欠いていることがあります。

東京都江東区の防災拠点に例をとるまでもなく、都市住民の安全を守るために大規模な市街地再開発事業を緊急に実施するためには、國の手厚い助成措置を講ずるよう特別の規定を設ける必要があると考えるのであります。

以上の理由により、われわれは本法律案並びに修正案に反対することを述べ、討論を終ります。

(拍手)

○天野委員長 浦井洋君。

○浦井委員 私は、日本共産党・革新共同をして、都市再開発法の一部を改正する法律案及び修正案に対し、反対討論を行います。

改正案のうち、個人施行者の制度の新設については、借家権者を事業の発起人に含めておらなければなりませんが、本案においてもこの

がないなど、不十分な点を残しながらも、零細な店舗の経営者が共同して再開発事業を行い、共同ビルを建設できる点では一定の改善として評価できます。

しかしながら、本改正案は、都市再開発法の從来から持っている非民主的、強権的な性格については何ら改善せずに、新しい開発手法をこれに加えたものであるため、再開発事業の実施に当たって生ずる関係住民との矛盾がますます激化するであろうことは避けられないと考えられます。

原案において問題になるのは、市街地再開発促進区域についてであります。

この市街地再開発促進区域内では、住民は組合または個人によって五年以内に市街地再開発事業を行うことを義務づけられ、もしその期間内に事業にかかるとき、またとえその期間内であっても、権利者の三分の二以上の同意があれば市町村が代行できることとされております。

第一に、この区域指定の条件は、第七条に「その区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者による市街地の計画的な再開発の実施を図ることが適切であると認められるもの」とあるように、事業推進側の一方的な判断によって区域指定ができます。しかもこの段階では、どんな再開発事業を行うかの具体的な詳細計画は明らかにする必要なく、白紙計画のままで住民が望む望まないにかわりなく住民は再開発事業の実施を迫られることになります。

第二に、この区域指定の手続は都市計画法によるものであります。都市計画法では、決定する方に押しつけ、そこでの住民の意見や要求が組み入れられる保障はほとんどなく、住民参加の民主的な手続とはほど遠いものであります。

第三は、促進区域が指定されると、再開発事業はただ直進するのみであり、次の段階である市街

地再開発事業の都市計画決定や事業認可に対する住民の運動にブレーキをかける作用を果たし、住民の意思が十分に反映しない事業が推し進められることがあります。

全体としてこの制度は、住民の意向を無視して、上がり強権的に行うためという側面が強く、本来再開発は住民参加による民主的な町づくり運動として行われなければならないという原則とはおよそかけ離れた非民主的なものであります。

次に、第二種市街地再開発事業についてであります。

東京の江東地区を初め、老朽家屋の密集した地域での防災または住環境整備上再開発が必要であるということはわが党も十分認めるところであります。このような地域での再開発は、公的機関が住民の要求と創意とに密接に結びつき、協力をしながら事業を行っていくべきであると考えます。

ところが、第二種市街地再開発事業は、市街地改修法の手法を取り入れたものであり、第一種とは権利交換と全面買収の手法上の違いだけで、実質的には何ら変わらないものであります。それは、事業に要する費用は保留床処分金で賄うといふ独立採算の思想が貫かれており、そのためこれらの事業はこれまで地価の高い駅前や商店街での店舗や事務所を主とした再開発にならざるを得なかつたのであります。しかるに、地価が低く採算上引き合わない地域では保留床をいかにするかは大きな問題でありますが、この点に関して不明確であり、さらには公的機関が行う事業であるにもかかわらず、国の特別補助制度は設けられておらず、地方自治体の財政逼迫の折、この点をあいまいにすることははなはだ無責任であります。

第二には、この地域に多数を占める借家人に対して権利者として扱っていない点であります。政府は借家権者を権利者として認めない最大の理由は、市街地再開発事業として認識していない点であります。

まず第一点は、この法律案では、都市再開発事業が行われる地域において、弱者たる借家権者等がどうしても地区外に転出を余儀なくされ、強者たる資本ある者が再開発事業地に残って居住し、営利目的を達成できるような手法が残されて

いるものである以上、当然借家権者も権利者とされるべきだと考えるものであります。

第三は、借家人や零細権利者に対する何らの保護規定がないことであります。財産権に対する等価交換では、小さな財産権しか持っておらない者は最低限の床の確保も保障されず、生活権や営業権、生存権さえ奪かれるのは当然であり、これらの者に對して何らかの救済の措置が講じられてしかるべきであります。

第四は、住民参加の点が欠けていることとあります。住民の将来に大きな影響を与える事業に対して、住民の代表機関を設けて、計画の段階から公的機関と一体となって進めるることはとりわけ重要なことです。いままでの事業がなかなか進まなかつた最大の理由の一つに、住民の意見や創意が反映していない点があります。

以上、政府提出の都市再開発法の一部を改正する法律案は、再開発を進めていく上において最大の隘路を正面から取り除くのではなくして、強権の発動や手法上の問題としてのみで解決しようとすると、政府原案並びに事務官手続上の修正案に対し、わが党は反対を表明するものであります。(拍手)

○天野委員長 新井彬之君。

○新井委員 私は、公明党を代表して、都市再開発法の一部を改正する法律案及び修正案に対し、反対の討論を行います。

同法律案は、昭和四十四年に成立され、今日まで組合及び地方公共団体施行によって都市再開発事業が進められてまいりましたが、その進捗率はきわめて悪いと言わざるを得ないのであります。

以下、幾つかの点を挙げて、反対理由を明らかにしてまいります。

まず第一点は、この法律案では、都市再開発事業が行われる地域において、弱者たる借家権者等の進展に伴い、大都市はもちろん地方都市においても、環境の悪化、災害の増大、市街地における住宅の不足等の都市問題がますます深刻化

しております。これらの事態に対処するため、各都市における既成市街地の再開発を積極的に推進し、都市施設の整備、中高層耐火建築物の建設、職住近接を図る等、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進することがきわめて重要な課題となつております。

こうした実情から、本法律案においては、市街地の再開発の一層の推進を図るため、主として土地の所有者等による計画的な再開発の実施を促進するための市街地再開発促進区域及び個人施行者の制度を新設するとともに、公益性が高く、かつ、権利交換手続によつては実施が困難な大規模な市街地再開発事業を早急に施行するための買収方式による市街地再開発事業すなわち第二種市街地再開発事業の制度を新設するほか、関係権利者に対する助成を充実する等の措置を講じていることは、適切なものと考えるのであります。

なお、本法律案に対する修正案は、法律案提出以来一年有余の期間の経過等に伴う事務的な整理であり、当然の措置であります。

以上申し述べました理由により、私は都市再開発法の一部を改正する法律案及び同法律案に対する修正案につきまして、賛成するものであります。(拍手)

○天野委員長 以上で討論は終局いたしました。

○天野委員長 これより採決いたします。

ます、唐沢俊二郎君外一名提出の修正案について採決いたします。

本修正案に賛成の諸君の起立を求めます。

[賛成者起立]

○天野委員長 起立多數。よつて、本修正案は可決されました。

次に、ただいま議決いたしました修正部を除く原案について採決いたします。

これに賛成の諸君の起立を求めます。

○天野委員長 起立多數。よつて、都市再開発法

の一部を改正する法律案は、唐沢俊二郎君外一名提出の修正案のこととく修正議決すべきものと決しました。

○天野委員長 次に、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法案について議事を進めます。

この際、唐沢俊二郎君、福岡義登君、北側義一君及び渡辺武三君から本案に対する修正案が提出されております。

まず、提出者唐沢俊二郎君から趣旨の説明を求めます。唐沢俊二郎君。

○天野委員長 次に、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法案に対する修正案に対する修正案に付します。

[本号末尾に掲載]

○唐沢委員 大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法案に対する修正案に付します。

○中村(茂)委員 たゞいま議題となりました大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法案及び同法律案に対する修正案につきま

して、自由民主党、日本社会党、公明党及び民政党を代表して賛成の意向を表明いたします。

○天野委員長 これより本案及びこれに対する修正案を一括して討論に付します。

討論の申し出がありますので、順次これを許します。中村茂君。

○中村(茂)委員 たゞいま議題となりました大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法案及び同法律案に対する修正案につきまして、自由民主党、日本社会党、公明党及び民政

党、日本社会党、公明党及び民政党を代表して趣旨の説明をいたします。

○天野委員長 御承知のとおり本法律案は、第七十二回国会に提

出され、継続審査となつて今日に至つてゐるのでありますが、この一年有余の期間の経過等に伴つて、所要の規定の整備を行ふ必要が生じたもので

あります。

修正の第一点は、生産緑地法の法律番号に「第六十九号」を明記すること、第二点は、本法律の法律番号「昭和四十九年」を「昭和五十年」に改めること、第三点は「国土総合開発公団法」の名称を「地域振興整備公団法」に改めること、第四点は、地方税法の一部を改正する法律及び租税特別措置法の一部を改正する法律が昭和五十年三月三十一日に成立したこととに伴い、所要の規定を整

理していくことになります。

以上が修正案の趣旨であります。委員各位の御賛同をお願いいたします。(拍手)

○天野委員長 以上で趣旨の説明は終わりました。

本修正案について別に発言の申し出もありません。

○天野委員長 本修正案について別に発言の申し出もありません。

○天野委員長 以上で趣旨の説明は終わりました。

以来一年有余の期間の経過等に伴う事務的な整理であり、当然の措置であります。

以上申し述べました理由により、私は大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法案及び同法律案に対する修正案につきまして賛成するものであります。(拍手)

○天野委員長 濱崎博義君。

○天野委員長 私は、日本共産党・革新共同を代表して、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法案及び修正案について反対の討論を行ひます。

○天野委員長 反対の第一の理由は、本法律案は、さきの七十二回国会で成立したいわゆる宅地並み課税を受けて市街化区域内の農地の宅地化を強引に推し進めるものであり、都市近効農業の破壊に一層拍手をかけるものであるからです。

○天野委員長 都市の近効農業は、生鮮野菜の供給基地としての機能や都市の緑地としての機能をあわせ持つているものであり、その保全のための積極的施策が必要なことは、さきの生産緑地法の審議の際にも明らかにしてきたところであります。しかし、政府の都市近効農業保全の施策は、全く不十分と言わざるを得ないものであります。政府は法律案の集合農地区制度で生産緑地は確保できると述べてはいるが、このような貧弱な施策のもとで営農を維持する保障は不可能に近いと言わざるを得ません。

○天野委員長 反対の第二の理由は、本法律案の促進区域制度は農民の意向を無視して強権的に宅地化を進める危険性をもつてゐるからであります。

○天野委員長 政府は、指定が市町村に任せられているので、農民の意向は十分尊重できるとしているものの、そ

の根柢は全く薄弱であります。それは、現行の都

市計画による市街地開発事業がほとんど都道府県の指定であるのに比べれば、市町村指定によって一定農民の意向が聞けるというだけのことです。

○天野委員長 一定農民の意向が聞けるといつて、農民の意向が尊重できる制度的な保障は全くありません。また建設省が昨年三月発表した宅地・住宅供給可能な量の実態調査結果報告でも、市街化区域の農地の宅地化を義務づける制度については否

定的結果が出ており、その理はないものであります。

運用面で農民の意向を十分反映できると言つたる現行法で十分であり、促進区域制度を待つべくもありません。この促進区域制度が現行法で宅地化が進まない背景のもとで定められようとしていることからも、その強権性に一層疑問を抱かずにはおれないものです。

反対の第三の理由は、これらの宅地化によって年々一〇%以上の値上がりを示している市街地地価から見ても、労働者のための低廉な宅地供給という点には疑問を抱かざるを得ず、住宅難解決に大きく貢献するものではないからであります。

反対の第四の理由は、本法案では、農地に中高層住宅を建設する住宅街区整備事業の新しい手法が定められており、これらを開発によって大都市における人口が増大し、それに伴う地方自治体の財政負担が一層増大することになるからであります。

政府は、この法律で地方自治体は公営住宅用地を確保できると説明しているものの、現在の深刻な地方財政の実情のもとで地方自治体が買取れる現実性はきわめて薄いものであります。また、このよろなところにデベロッパーが介入すれば、安易に住宅用地を取得できる道が残されていることも見逃すことはできません。

最後に、本法案は、農民の宅地化にいろいろな恩典を講じてはいるものの、從前と変わりはなく、促進区域制度のむらのかわりにあめをやるといったたぐいのものでしかないことであります。

以上のように、本法案は、宅地並み課税によって深刻化する農民に強引に宅地化を迫るものであります。農地の宅地化に当たっては、農民の意向を十分尊重し、自主的な宅地化を図るべきであり、そのため国に十分な援助が必要なことは言うまでもありません。こうした農地の吐き出しがによる宅地化では、現在の深刻な住宅、宅地問題は解決できるものではありません。

以上の理由により、わが党は本法案及び修正案に反対するものであります。

いま求められているものは、わが党の提案した生活用地確保法案の実現や第二次土地改革を初めてする国民本位の住宅、宅地問題の総合的解決であります。

これを主張して、反対討論を終わります。(拍手)

○天野委員長 以上で討論は終局いたしました。

○天野委員長 これより採決いたします。

まず、唐沢俊一郎君外三名提出の修正案について採決いたします。

本修正案に賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○天野委員長 起立多数。よって、本修正案は可決されました。

次に、ただいま議決いたしました修正部分を除く原案について採決いたします。

これに賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○天野委員長 起立多数。よつて、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法案は、唐沢俊一郎君外三名提出の修正案のごとく修正議決すべきものと決しました。

附帯決議の案文はお手元に配布しておりますが、その要旨は、

第一に、大都市地域に集中する人口を地方に分散させること。

第二に、防災大拠点の整備等防災上必要な市街地再開発事業を最重点的に推進し、その助成に努めること。

第三に、市街地再開発促進区域の指定等に当たっては、借家権者を含む関係権利者の意向を十分把握し、その意向に即して行うこと。

第四に、借家権者等零細権利者の生活安定のための助成措置を講ずること。

第五に、個人施行者に対する指導監督を厳行うこと。

第六に、第二種市街地再開発事業により施行者が取得する保留床は、公的住宅等の公共施設に優先的に活用すること。

第七に、第一種市街地再開発促進区域に当たつて申しあげます。

附帯決議案の案文はお手元に配布しておりますが、その要旨は、

第一に、本法の施行により、大都市地域の人口集中を助長しないよう配慮すること。

第二に、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法案に対する附帯決議案について申しあげます。

附帯決議案の案文はお手元に配布しておりますが、その要旨は、

第一に、本法の施行により、大都市地域の人口集中を助長しないよう配慮すること。

第二に、大都市地域に準ずる地方中核都市に特定土地区域整理事業等を施行することについて検討すること。

第三に、土地区域整理促進区域等の指定等に当たっては、関係権利者の意向を十分把握し、その意向に即して行うこと。

第四に、特定土地区域整理事業等と近郊農業との調整について配慮すること。

第五に、特定土地区域整理事業等に対する融資の他の助成措置の強化を図ること。

第六に、公営住宅等の用地制度の活用等によりその趣旨を御説明申し上げます。

委員各位の御賛同をお願いいたします。(拍手) 以上であります。

○天野委員長 以上で趣旨の説明は終わりました。

都市再開発法の一部を改正する法律案に対する附帯決議(案)

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

一大都市地域における都市問題の基本的な解決を図るため、市街地の再開発の推進と併せて、大都市地域に集中する人口を地方に分散させるための総合的な施策を強力に推進すること。

二 地震・火災等の災害の発生に際して都市の住民の安全を確保するため、防災拠点の整備そのための総合的な施策を強力に推進すること。

三 市街地再開発促進区域に関する都市計画の決定及びその区域内における市町村等の公共団体による市街地再開発事業の施行に当たつては、事前に借家権者を含む関係権利者の意向を十分に把握し、その意向に即してこれを行ふよう指導すること。

四 市街地再開発事業の実施に当たつては、特に借家権者その他の零細権利者の生活の安定が図られるよう必要な助成その他の措置を講ずること。

五 個人施行者による市街地再開発事業については、その公共的な目的が達成されるよう嚴に指導監督を行うとともに、組合施行の場合と均衡のとれた助成措置を講ずること。

六 第二種市街地再開発事業については、保留床を公的住宅等の公共的施設に優先的に活用するよう十分配慮すること。

○内海英男委員 ただいま議題となりました兩案に対するそれぞれの附帯決議案について、自由民主党、日本社会党、公明党及び民社党を代表して、その趣旨を御説明申し上げます。

まず、都市再開発法の一部を改正する法律案に対する附帯決議案について申し上げます。

公営住宅の確保を図ること。

大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法案に対する附帯決議

(審)

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

一 本法の施行に伴い、大都市地域における人口集中を助長することのないよう適切な配慮をするうこと。

二 本法による特定土地区画整理事業及び住宅街区整備事業については、大都市地域のみならず、これに準ずる地方の中核的な都市周辺においても施行することができるよう、今後十分検討すること。

三 土地区画整理促進区域又は住宅街区整備促進区域に関する都計画の決定及びその区域内における市町村等の公的団体による特定土地区画整理事業又は住宅街区整備事業の施行に当たつては、事前に関係権利者の意向を十分把握し、その意向に即してこれを行うよう指導すること。

四 特定土地区画整理事業及び住宅街区整備事業の施行に當たつては、近郊農業との調整について十分配慮すること。

五 大量の住宅地の供給と良好な住宅街区の整備を図るため、特定土地区画整理事業及び住宅街区整備事業については、融資その他の助成措置をさらに強化するとともに、これらの事業に関連して必要となる公共公益施設の整備に要する費用についてもその助成措置の強化を図ること。

六 住宅に困窮する低額所得者に対する住宅を確保するため、本法による公営住宅等の用地制度の活用に努めるとともに、住宅街区整備事業による共同住宅の一部が公営住宅等に与えられるよう十分配慮すること。

右決議する。

○天野委員長 なお、お諮りいたします。

ただいま修正議決いたしました両案に対する委員長を初め委員各位の御指導、御協力を深く感謝の意を表し、ごあいさつといたします。

ありがとうございました。(拍手)

大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法案に対する修正案

大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法案の一部を次のように修正する。

第二条第八号中「昭和四十九年法律第六十八号」を「昭和四十九年法律第六十八号」に改める。

一任願いたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なし」と呼ぶ者あり〕

○天野委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

〔賛成者起立〕
○天野委員長 起立総員。よって、内海英男君外三名提出のとおり、附帯決議を付することに決しました。

〔報告書は附録に掲載〕

次に、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法案に対する内海英男君外三名提出の附帯決議を付すべしとの動議に賛成の諸君の起立を求めます。

した。

○天野委員長 起立多数。よって、内海英男君外

三名提出のとおり附帯決議を付することに決しました。

○天野委員長 次回は、来る六日金曜日午前十時理事会、午前十時三十分委員会を開くこととし、本日は、これにて散会いたします。

午前三時三十九分散会

都市再開発法の一部を改正する法律案に対する修正案

都市再開発法の一部を改正する法律案の一部を次のように修正する。

第二条の次に一条及び章名を加える改正規定のうち、第二条の二第五項中「国土総合開発公団」を「地域振興整備公団」に改める。

第七条の次に七条を加える改正規定のうち、第七条の二第四項中「国土総合開発公団」を「地域振興整備公団」に改める。

附則第十二項のうち、地方税法附則第十六条に一項を加える改正規定中「昭和五十四年一月一日」を「昭和五十五年一月一日」に改める。

附則第十三項中「昭和五十年」を「昭和五十一一年」に改める。

第十六条第三項、附則第四条、附則第六条及び附則第八条中「昭和四十九年法律第六十八号」を「昭和五十年法律第六十八号」に改める。

附則第九条(見出しを含む)中「国土総合開発公団法」を「地域振興整備公団法」に改める。

附則第十四条のうち、地方税法第七十三条の六号」を「昭和五十年法律第六号」に改める。

附則第十九条(見出しを含む)中「昭和四十九年法律第六号」を「昭和五十年法律第六号」に改める。

附則第二十条まで中「昭和四十九年法律第六号」を「昭和五十年法律第六号」に改める。

附則第十七条から附則第二十条まで中「昭和四十九年法律第六号」を「昭和五十年法律第六号」に改める。

附則第十五条を削る。

附則第十六条から附則第二十条まで中「昭和四十九年法律第六号」を「昭和五十年法律第六号」に改める。

附則第十七条から附則第二十条までを一条ずつ繰り上げる。

附則第十六条から附則第二十条まで中「昭和四十九年法律第六号」を「昭和五十年法律第六号」に改める。

附則第十七条から附則第二十条までを一条ずつ繰り上げる。