

第七十五回 参議院建設委員会会議録 第十四号

昭和五十年六月十九日(木曜日)
午前十時十分開会

委員の異動

六月十八日
辞任

井上 吉夫君

渡辺 武君

補欠選任

遠藤 要君

上田耕一郎君

出席者は左のとおり。
委員長 理事

中村 波男君

大森 久司君

増田 盛君

沢田 政治君

上條 勝久君

古賀 雷四郎君

坂野 重信君

寺下 岩藏君

中村 稔君

望月 邦夫君

小野 明君

松本 守君

二宮 文造君

上田耕一郎君

春日 正一君

三治 重信君

国務大臣 建設大臣 仮谷 忠男君

政府委員
国土計画・調査局長 下河辺 淳君

建設大臣官房長 河野 正三君

建設省計画局長 高橋 弘篤君

建設省住宅局長 大塙洋一郎君

事官 大富 宏君

建設省都市局長 吉田 泰夫君

建設省道路局長 井上 孝君

建設省住宅局長 山岡 一男君

事務局側 常任委員会専門員 村田 育二君

建設省都市局長 吉田 泰夫君

建設省道路局長 井上 孝君

建設省住宅局長 山岡 一男君

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(第七十五回国会衆議院送付)

○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(第七十五回国会内閣提出、第七十二回国会内閣提出、第七十五回国会衆議院送付)

○委員長(中村波男君) たゞいまから建設委員会を開会いたします。

まず、委員の異動について御報告いたします。任され、その補欠として遠藤要君及び上田耕一郎君が選任されました。

○委員長(中村波男君) 都市再開発法の一部を改定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一括議題と

し、前回に引き続き質疑を行います。

質疑のある方は順次御発言を願います。

○沢田政治君 都市再開発と、余り長つたらしい法律ですから、大都市法案という略称で私は発言いたしたいと思いますが、この質問するわけがありますが、その前に、宅地開発公団法がきのうの本議会で通過をして、野党の反対にかかわらず成

立をいたしました。まあそれぞれ新聞が一齊にこれに関する報道を掲載しておるわけであります。ですが、その際に、やはりわれわれの不安と

いうものが建設省みずからによって裏づけられた

と、こういうような記事が出ておるわけですね。

といいますのは、当初から私どもは宅地開発公団法ができる、この公団ができる、低廉に庶民

の手の届くような価格で果たして宅地が造成されるとかどうかというものが論議の焦点になつたわけですよ。終始一貫して、まあわかつたようなわからぬような、十万円でできるというような弁解をしておつたわけですが、ある新聞の記事を見ますと、

十万円の宅地分譲はやはりこれはむずかしいと、法律が通つた途端に今度はむずかしいなんて、あ

る建設者の方の感想が載つておるわけで、非常に不信感を持つわけだ。通すまではこれは十万円で提供させますと、努力しますと言つて、通つた途

端に、建設省の参事官が何かこれはむずかしいだろうと言うのは、これは人をばかにしたことだ

と思うですね。これは国会軽視だと思う、愚弄していると思うんです。非常に不信感を持つわけ

だね。あの審議途中からむずかしいということを考えております。これは大臣、どうですか。

○政府委員(大塙洋一郎君) 宅地の価格につきま

しては、繰り返し御質問のあるたびに私どもは從

来の公的宅造の比較的大規模なものについて、い

までの経験から教訓してみましても、現在の価格

で言えば十万円、七万九千円ぐらいの平均に

なっておりましたから、まあ現在の価格で言えば十万円の程度の価格で供給し得る可能性は、モデ

ルではあるけれども、見通しはあるといふうに答えたのでありますし、したがつて、いまの段階

で推計すれば十万円程度のものは可能であろうといふうに、場所によつては違うけれどもといふ

いうふうに、前提を置きながら答えてきたのであります。したがつて、十万円で供給しますという意味ではつきり申し上げたことはございませんけれども、いま

の感じで言えば十万円の価格で供給可能であると

いう言い方で申し上げてきたとおりでございま

がつて、十万円で供給しますという意味ではつきり申し上げたことはございませんけれども、いま

の感じで言えば十万円の価格で供給可能であると

いう言い方で申し上げてきたとおりでございま

す。

○沢田政治君 もちろん三・三平方メートル十萬円というの、私どもの理解としても、将来も十

万円と考へておりませんよ。これは物価がどういふうな趨勢をするかわかりませんから、もう五年後、十年後は果たしていまの貨幣価値が貨幣価

値なのか、物価がどうなるのか、それはもう不確定要素が多いわけだ。だから、われわれ十万円と

言ったのは現在の価格で言っておるわけ、その限りにおいては理解と認識が一致しておるわけ

だ。ところが、参事官だから何か新聞に談話を發表した方が、恐らく現在の値段で言つておるという

言つたのは現在の価格で言っておるわけ、その限りにおいては理解と認識が一致しておるわけ

だ。ところが、参事官だから何か新聞に談話を發表した方が、恐らく現在の値段で言つておるとい

ういう見地であつて、あつらう新聞にあつて、あ

つらう新聞にあつたために、後で事後の報告を

受けたのでございますが、ああいう記事が出来ま

たのは、いま私が言いましたような言い方をそ

うふうに受け取られて書かれたものだといふ

うふうに私は聞いておりますし、またそのような答弁

をしたと私は聞いております。

○沢田政治君 この問題で押し問答しませんが、

法律を通すためにたてまえを主張しておつて、法律が通過した後に本音を出すなんて、こういう態度は許されないと思うのです。この点だけは厳重に今後国会審議に臨む態度として考えてほしいと思うのです。全く愚弄されたような感じを持つわけですからね。まあこれで余り押し問答はしません。

そこで、率直に言って建設省は実施官庁であるわけですね。ものを企画することはころじやない、実施していく実施官庁であるわけですね。工事を企画、施行していく官庁であることはこれは間違いありませんが、この実施官庁がやたらに法律が多いという感じを私は持つておるわけですね。これでもかこれでもかと同じ目的——完全に同じ目的だと思いませんが、大体同じような目的に対して幾つの手法を出してきて、次々法律を乱造していくというような傾向を私は感するわけですね。何も法律が少ないからいいとか、多いからどうとか、こういうわけじゃありませんが、いずれにしても多いような感じを持つわけですね。そしてそのできた法律がどういう作用をしておるのか、全然そこには反省もない。盲腸のような法律も出てきているわけですね、作用もしない法律。でありますから、私どもが建設関係の法律を見る場合非常にこんがらがっちゃうわけですね。ありますから、この際こういう法律の乱造というのは果たしていいのかどうか、これは総括してみると必要があるというふうに私は率直に感ずるわけですね。といいますのは、昭和四十七年制定の新都市基盤整備法の実施状況ですね。これと昭和四十八年制定の都市緑地保全法、昭和四十九年制定の生産緑地法、昭和四十六年制定の農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法、こういうふうに非常に多いわけだ。まだたくさんありますが、特にこの新都市基盤整備法、これはどういう功罪を持つていますか。全部、全然というわけにいきませんが、ほとんど冬眠しておるような状況じゃないかと思うのですね。そうして今度はまた大都市法を出してくる、要らぬものはもう整理し

ちやつたらいいじやありませんか。そういう感じを持つわけだが、どうですか。いま言いました四つの法律はこういうようにもう実施されて、どういう度は許されないと思うのです。全く愚弄されたような感じを持つわけです。

○政府委員(大塩洋一郎君)

まず、新都市基盤整備法につきまして御説明いたしますが、この法律

までのところ、首都圏近県の近郊緑地特別保全地

区など、從来から指定されていたものを含めまして三十二地区、千三百二十四ヘクタールが指定さ

れていますが、さらに引き続きいろいろ検討を、候

つた法律はこういうようにもう実施されて、どういう効果を上げて今日に至っているか、詳細にこの四つの法律の実施状況をここで説明してほしいと思

います。この法律は昨年二月に施行され一年有余期間を経過しておりますが、その間私ども制度の趣旨の周知徹底に努めてきました。なかなか権利の規制の程度が強いものですから、御指摘のようにまだその指定が十分進んでいない点は遺憾であります。なお建設省におきましては、都市における総合的な緑地体系のあり方を示すために、緑地に長所があると同時に短所があります。それは全面買収しなければいけない、一方は減歩化と、区画整理法を用いて大規模なものをやります場合は先行四割買収をしまして集約換地する、いざれも長所があると同時に短所があります。一方は全面買収しなければいけない、一方は減歩化と、区画整理法を用いて大規模なものをやります場合は先行四割買収をしまして集約換地する、いざれも長所があると同時に短所があります。あるいは換地という手法を用いながらその全面を整理していくかなければならぬ、相当時間もかかるというようなことで、大都市周辺の実態から見まして、この両者の長所を取り入れるような形の法律として制定の必要があるということで制定されたものでございます。しかし、そういう大型開発でございますために五百ヘクタールを——大体ヘクタール当たり百人ないし三百人としまして五万人という、だから大体五百ヘクタールぐらいの大型のものが必要だということ、そういう要件に合うような事業が二年半の間に、まだその間にはなかつたということでございまして、これはまだ行われておりません。宅地開発公団を中心としまして今後大規模開発の推進を図りますためにこの手法が大いに活用されるであろうというふうに考えておりますが、その制定されまして以後、二年半の間にはまだ活用されていなかった、こういう状況にあるわけでございます。

○政府委員(吉田泰夫君) 次に、都市緑地保全法について申し上げます。都市緑地保全法に基づく緑地保全地区は、現在

ごく近くにおいて松戸市で初めて行われる予定であります。さらに引き続きいろいろ検討を、候補地を固めつある都市もございます。施行後間隔はまだ五年といつたその市町村の農地奨励策で定められました。なお福岡市の十九ヵ所、七十七・三ヘクタールでござります。この法律は昨年二月に施行され一年有余期間を経過しておりますが、その間私ども制度の趣旨の周知徹底に努めてきました。なかなか権利の規制の程度が強いものですから、御指摘のようにまだその指定が十分進んでいない点は遺憾であります。なお建設省におきましては、都市における総合的な緑地体系のあり方を示すために、緑地に長所があると同時に短所があります。それは全面買収しなければいけない、一方は減歩化と、区画整理法を用いて大規模なものをやります場合は先行四割買収をしまして集約換地する、いざれも長所があると同時に短所があります。一方は全面買収しなければいけない、一方は減歩化と、区画整理法を用いて大規模なものをやります場合は先行四割買収をしまして集約換地する、いざれも長所があると同時に短所があります。あるいは換地という手法を用いながらその全面を整理していくかなければならない、相当時間もかかるというようなことで、大都市周辺の実態から見まして、この両者の長所を取り入れるような形の法律として制定の必要があるということで制定されたものでございます。しかし、そういう大型開発でございますために五百ヘクタールを——大体ヘクタール当たり百人ないし三百人としまして五万人という、だから大体五百ヘクタールぐらいの大型のものが必要だということ、そういう要件に合うような事業が二年半の間に、まだその間にはなかつたということでございまして、これはまだ行われておりません。宅地開発公団を中心としまして今後大規模開発の推進を図りますためにこの手法が大いに活用されるであろうというふうに考えておりますが、その制定されまして以後、二年半の間にはまだ活用されていなかった、こういう状況にあるわけでございます。

次に、生産緑地法でございます。これは四十九年八月末から施行されておりまして、その施行に当たりまして、建設省としても通達により指導いたしますとともに、とりえず三大都市圏の都府県、市町村、これが最も重要でありますので、こういったところに十分説明会を行つてきております。生産緑地地区の都市計画が決まりますのは、

御承知のように、生産緑地は権利者の同意を要するものですから、そういう点でも思い切った指定がしたい。やはりいろいろな趣旨を説明し、のと思い、こういった優遇面とあわせまして、今後さらに本法の趣旨が生かされるよう努めたいと思います。

次に、生産緑地法でございます。これは四十九年八月末から施行されておりまして、その施行に当たりまして、建設省としても通達により指導いたしますとともに、とりえず三大都市圏の都府県、市町村、これが最も重要でありますので、こういったところに十分説明会を行つてきております。生産緑地地区の都市計画が決まりますのは、

ごく近くにおいて松戸市で初めて行われる予定であります。さらに引き続きいろいろ検討を、候補地を固めつある都市もございます。施行後間隔はまだ五年といつたその市町村の農地奨励策で定められました。なお福岡市の十九ヵ所、七十七・三ヘクタールでござります。この法律は昨年二月に施行され一年有余期間を経過しておりますが、その間私ども制度の趣旨の周知徹底に努めてきました。なかなか権利の規制の程度が強いものですから、御指摘のようにまだその指定が十分進んでいない点は遺憾であります。なお建設省におきましては、都市における総合的な緑地体系のあり方を示すために、緑地に長所があると同時に短所があります。それは全面買収しなければいけない、一方は減歩化と、区画整理法を用いて大規模なものをやります場合は先行四割買収をしまして集約換地する、いざれも長所があると同時に短所があります。一方は全面買収しなければいけない、一方は減歩化と、区画整理法を用いて大規模なものをやります場合は先行四割買収をしまして集約換地する、いざれも長所があると同時に短所があります。あるいは換地という手法を用いながらその全面を整理していくかなければならない、相当時間もかかるというようなことで、大都市周辺の実態から見まして、この両者の長所を取り入れるような形の法律として制定の必要があるということで制定されたものでございます。しかし、そういう大型開発でございますために五百ヘクタールを——大体ヘクタール当たり百人ないし三百人としまして五万人という、だから大体五百ヘクタールぐらいの大型のものが必要だということ、そういう要件に合うような事業が二年半の間に、まだその間にはなかつたということでございまして、これはまだ行われておりません。宅地開発公団を中心としまして今後大規模開発の推進を図りますためにこの手法が大いに活用されるであろうというふうに考えておりますが、その制定されまして以後、二年半の間にはまだ活用されていなかった、こういう状況にあるわけでございます。

次に、生産緑地法でございます。これは四十九年八月末から施行されておりまして、その施行に当たりまして、建設省としても通達により指導いたしますとともに、とりえず三大都市圏の都府県、市町村、これが最も重要でありますので、こういったところに十分説明会を行つてきております。生産緑地地区の都市計画が決まりますのは、

今後とも市町村あるいは農協等を通じましてこの制度の趣旨の徹底に努力いたしたいと思います。

○政府委員(山岡一男君) 農住利子補給法の現状について御報告いたします。

本制度は昭和四十六年度に創設されました。

初年度は三百五十一戸、四十七年度に千三百八十四戸、四十八年度に千三百七十三戸、四十九年度に千六百一戸、いままでに四千七百九戸の実績がございます。予想いたしましたよりも契約戸数が少ないわけでございますが、この理由といたしましては、この間におります資材の高騰等もございましたが、市場金利が大変高金利になつてまいりましたが、本制度におきましては融資機関が九%以下の金利で融資を行うということを要件といたしております。それに対しまして国が三分五厘以下の利子補給をして、現実には五分五厘以下になるということを期待した法律でござります。したがいまして、農地所有者等に対します融資が、最近の高金利のために九%以下の融資がなかなか得られがたかったということが最大の理由でございます。

○沢田政治君 まあ、さつと聞いたわけですが、

特に昭和四十七年と言いますと三年前です。三年前制定された新都市基盤整備法が、この手法で何をやつていなければいけないというのは、やっぱり法律のつくり過ぎだよ、これは。大体実施官庁の建設省の法律というものは、ある目的と計画を持って、こうしたことでの法律でこうしてやるのだといふ一つの目的、計画がなければならないと思うのですね。事実が先であつて法律は後ということになるのが当然だとと思うのですよ。ところが、法律が先にあって、後はもう事業というのは、後でゆつくり考え方ようには法律万能主義だと思うのです。どう考へても。そうでしょう。いま出したらいいまこの法律が一応なつたら、いま出したらいいじゃないですか。もう三年も前に法律を出して何もやつておらぬなんというのは、こういう態度はいかぬと思うのですね。大変法律好きですね、皆さんは迷惑ですよ、こういうやらないような

法律をつくつてもらつて。これは反省すべきだと思つんだよ。どうだ、計画局長。

○政府委員(大塩洋一郎君) 当時はこの法律が制定されます場合に予定された地区があつたのでござりますけれども、その後こういった大型開発の拒否反応等もありまして、先ほど申しますように二年半たまたま行われなかつたのであります。

○政府委員(大塩洋一郎君) 当時はこの法律が制定されます場合に予定された地区があつたのが、今後大都市周辺地域における大型開発につきましては新住法とか区画整理法のほかに、その欠点を補う手法ができるおるということは、後で御審議いただきます大都市圏における大型開発等につきましての協議会等におきましてもいろいろな手法をそろえておるという意味において、私はこの事態を乗り切るために有力な手法として使い得るといふふうに評価しておりますが、確かにその当時予定しておつた地域につきましてまだ行われていないことははなはだ遺憾である。その二年半の間に行われました大型のものと言えば、三百四十六ヘクタールの竜ヶ丘団地ぐらのものであります。恐らく私はもう宅地開発公団もこれだから、やっぱりこういう点は反省すべきだと思つたのですね。恐らく私はもう宅地開発公団もこれの二の舞になるだらうということは予告しておかなくちやならぬと思うのです。恐らくそんなりますよ。だから、法律を出す場合、具体的な計画と、やらなくちやならぬという目的を持って法律を提出すべきだということを私はこの際警告しておきたいと思うのです。

○沢田政治君 答弁のための答弁を聞いておるわけですがこれは答弁にならぬと思うのですよね。だから、やっぱりこういう点は反省すべきだと思つたのですね。恐らく私はもう宅地開発公団もこれだから、やっぱりこういう点は反省すべきだと思つたのですね。恐らく私はもう宅地開発公団もこれの二の舞になるだらうということは予告しておかなくちやならぬと思うのです。恐らくそんなりますよ。だから、法律を出す場合、具体的な計画と、やらなくちやならぬという目的を持って法律を提出すべきだということを私はこの際警告しておきたいと思うのです。

次に、生産緑地の問題も余り事例としてはそぞろ進んでおらぬと思うのですが、特にばくは生産緑地と大都市法案は真っ向からぶつかる法律じゃないかと、こう考へるわけですね。というのは、この市街化区域内の農業ですよ、それに地権者に何とか、住宅街区整備事業を行いますので、そういうことがいつまでもやつちやうというわけですからね。恐らく

これはもう何というか、霸権主義というのか、権力をもつて農地を取りつぶすという手法なんだよ、これはね。細かいことはたくさんあるけれども、大ざっぱに言えば。だから、この前につづった生産緑地法と、いまのと、大都市法というのと非常に性格がうらはらなわけですね。われわれはやはり都市というのは、家がたくさん建つのがこれが非常に心に安らぎを与えておる良好な都市といふよう私どもは理解するわけだ。今度はそういうふうにがんばっておられちや困るからいろいろな地域指定をして、そしてこれはもう一拳にやりやすくしようと一つの法律だから、目的においては全くこれはもう背反する性格を持つておると思うんだけれども、これをどういうふうに理解認識していますか。

○政府委員(吉田泰夫君) 確かに生産緑地法は市街化区域内に生産緑地というものを計画的に残していくのだ。これに対しまして、区画整理等行つた地区におきましては、区画整理による宅地供給も非常に重要でありますから、おおむねその三割を限度として第二種の生産緑地地区を指定できると、こういふふうにいたしました。一方において、その有効期限を十年と限つておりますから、おおむねその三割をもつておらず、やはり特に大都市圏における住宅宅地の供給の増大という要請と、一方において生産緑地地区に指定するように直結させよう、こういうことであります。したがいまして、決して矛盾するものとは考

えておらず、やはり特に大都市圏における住宅宅地の供給が増大するのに直結させよう、こういふことであります。

○沢田政治君 もちろん質問する私の立場としても、都市計画法に基づいて縦引きをした、そこが全然開発されずにもう何というか、騰貴待ちといふふうに置しておいたやいかぬということは私もわかります。ただ、生産緑地というか、現になりわいと仕組みと私どもを考えます。

○政府委員(吉田泰夫君) 確かに生産緑地法は市街化区域内に生産緑地というものを計画的に残していくのだ。これに対しまして、区画整理等行つた地区におきましては、区画整理による宅地供給も非常に重要でありますから、おおむねその三割をもつておらず、やはり特に大都市圏における住宅宅地の供給の増大という要請と、一方において生産緑地地区に指定するように直結させよう、こういふことであります。したがいまして、決して矛盾するものとは考

えておらず、やはり特に大都市圏における住宅宅地の供給の増大という要請と、一方において生産緑地地区に指定するように直結させよう、こういふことであります。したがいまして、決して矛盾するものとは考

いていますから、何も目的は言わなくてもいいと

置しておいたやいかぬということは私もわかります。ただ、生産緑地というか、現になりわいと仕組みと私ども考えます。

○沢田政治君 もちろん質問する私の立場としても、都市計画法に基づいて縦引きをした、そこが全然開発されずにもう何というか、騰貴待ちといふふうに置しておいたやいかぬということは私もわかります。ただ、生産緑地地区に指定するように直結させよう、こういふことであります。したがいまして、決して矛盾するものとは考

いていますから、何も目的は言わなくてもいいと

置しておいたやいかぬということは私もわかります。ただ、生産緑地地区に指定するように直結させよう、こういふことであります。したがいまして、決して矛盾するものとは考

いていますから、何も目的は言わなくてもいいと

置しておいたやいかぬということは私もわかります。ただ、生産緑地地区に指定するように直結させよう、こういふことであります。したがいまして、決して矛盾するものとは考

いていますから、何も目的は言わなくてもいいと

置しておいたやいかぬということは私もわかります。ただ、生産緑地地区に指定するように直結させよう、こういふことであります。したがいまして、決して矛盾するものとは考

いていますから、何も目的は言わなくてもいいと

置しておいたやいかぬということは私もわかります。ただ、生産緑地地区に指定するように直結させよう、こういふことであります。したがいまして、決して矛盾するものとは考

いていますから、何も目的は言わなくてもいいと

置しておいたやいかぬということは私もわかります。ただ、生産緑地地区に指定するように直結させよう、こういふことであります。したがいまして、決して矛盾するものとは考

答申の中には、確かに土地のレンタル制ですね、これが出ておったと思うのですが、今度の法案の中にどこにこれは盛り込まれていますか。農住の問題は若干触れられておりますが、これはどうするんですか、これは活用するのですか。

○政府委員(山岡一男君) レンタル方式につきましては本年度から計画に入りたいということござりますけれども、先ほど先生もおっしゃいましたが、農協等とも相談いたしておりますけれども、まだ具体的な候補地が確定いたしておりません。本年度中に五ヵ所ぐらいをぜひとも計画にのせたいというために予算補助でございますが、国庫補助金の一千円を計上いたしております。現在制度化等につきまして農協中央会等と協議中でございます。本年度から五ヵ所選びましてモデル的に実施をする、将来これをいろいろな意味で軌道に乗せていくことを考えておるわけでございます。

○沢田政治君 この法案の中には、何かそういうことを示唆してますか。

○政府委員(吉田泰夫君) 農地のレンタル制度自体は、この法案には触れておりません。いろいろな農民等土地所有者の意向に即しながら宅地供給も促進するという手法の一つのあり方としてレンタル制度が提案されておるわけでございます。いま局長からお答え申し上げましたように、なお検討すべき点もいろいろありますですから引き続き検討しているわけでありまして、この法案では、同じく行政監理委員会提言の中でそれ以外の項目について述べられました点を中心にお案示しました。これによりましても、農家の方々の意向に即しつつ住宅なり宅地の供給に資することができるといつもりであります。レントル制度 자체には直接には触れていないということでございます。

○沢田政治君 この法案は組織法じゃないんだから、これは実施するための手法でしょう。それをレンタル制も活用したいなんて言っているんだけど、やっぱり法案に明確にすべきだと思うんですね。だから、農民とか農協に対しては非常にデリ

ケートな神経を持つておるんだなあ、建設省は。

こういうのに余りさわらない方がいいと、こういふようによけて通るべく、こういうような感じを持つておるわけですね。やっぱり開発するというところになると農地ですよ、対象は、その他の遊休地もあるでしょうが。だから、やっぱりこれと真正面に、農住の問題にしても、土地のレンタル制度も、非常に建設省の農民なり農民組織に対するデリケートな心理が明らかにこの中に浮き彫りされていると、こういうように、私の邪推かもわかりませんが、そう感じてならぬわけですね。とにかく、非常に建設省の農民なり農民組織に対するデリケートな心理が明らかにこの中に浮き彫りされています。だから、非常に建設省の農民なり農民組織に対するデリケートな心理が明らかにこの中に浮き彫りされています。

遠ざかるということじやいかぬと思しますよ。

正面に、農住の問題にしても、土地のレンタル制度も、非常に建設省の農民なり農民組織に対するデリケートな心理が明らかにこの中に浮き彫りされています。

だから、非常に建設省の農民なり農民組織に対するデリケートな心理が明らかにこの中に浮き彫りされています。

遠ざかるということじやいかぬと思しますよ。

正面に、農住の問題にしても、土地のレンタル制度も、非常に建設省の農民なり農民組織に対するデリケートな心理が明らかにこの中に浮き彫りされています。

遠ざかるということじやいかぬと思しますよ。

正面に、農住の問題にしても、土地のレンタル制度も、非常に建設省の農民なり農民組織に対するデリケートな心理が明らかにこの中に浮き彫りされています。

遠ざかるということじやいかぬと思しますよ。

正面に、農住の問題にしても、土地のレンタル制度も、非常に建設省の農民なり農民組織に対するデリケートな心理が明らかにこの中に浮き彫りされています。

遠ざかるということじやいかぬと思しますよ。

正面に、農住の問題にしても、土地のレンタル制度も、非常に建設省の農民なり農民組織に対するデリケートな心理が明らかにこの中に浮き彫りされています。

遠ざかるということじやいかぬと思しますよ。

正面に、農住の問題にても、土地のレンタル制度も、非常に建設省の農民なり農民組織に対するデリケートな心理が明らかにこの中に浮き彫りされています。

遠ざかるということじやいかぬと思しますよ。

正面に、農住の問題にても、土地のレンタル制度も、非常に建設省の農民なり農民組織に対するデリケートな心理が明らかにこの中に浮き彫りされています。

に伴う宅地化促進臨時措置法、いわゆるあめ法でございますが、そのほかにやはり予算補助で特定公共団体が一枚込みまして、やはり利子補給をするという制度でございます。そのうちの農住とあめ法につきましては五十年度限りで法律が終わるということになつております。それらのものをあわせまして、制度的にもう一遍抜本的に検討をしておる次第でございます。

○沢田政治君 次に、土地区画整理事業ですね、この実施状況についてお聞きしたいわけですが、まあいろいろな欠陥もありますね、区画整理事業には。あります、しかし、今までこの手法が非常に多く用いられてきたわけですね。表現をかえて言うならば、都市計画の母と、こう言ひほど、これによつてなされた戦後の戦災復興から公共事業、非常に多く用いられてきたわけですね。表現をかえてお聞きしてお聞かしください。

○沢田政治君 次に、土地区画整理事業ですね、この実施状況についてお聞きしたいわけですが、まあいろいろな欠陥もありますね、区画整理事業には。あります、しかし、今までこの手法が非常に多く用いられてきたわけですね。表現をかえてお聞きしてお聞かしください。

神戸の須磨ニュータウンの場合でございます。この五つのケースがございまして、そのうち多摩の場合は、地理的な条件から言いまして、新住の区域を決めましたときに除かれた川沿いの地域であるとか、あるいは一部の集団して固定されたところというようなものは、区域に適当でないというので外されたというようなタイプでございます。その外されたがゆえに、新住宅市街地開発事業としてはそれでいいんですけども、残されたところが、周辺が市街化して条件が変わってしまいますために、残された集落にどつては、これは出口もないとかいろんなギャップが出でまいります。これいわば一種の後始末と申しますが、それを一緒にやらなければその集落の非常に条件が悪くなると、こういうことで同時にやがては、これは出でまいります。このいわば一種の後始末と申しました。そのほかの研究学園都市あるいは名谷田地、神戸の。というものは、初めから地区選定に当たりまして、本当は一つの事業でございますけれども、地区的の要件から言いまして、これは区画整理に適する、ここは新住に適するということで、初めから団地を分けまして同時並行的にやつたものでございます。したがって、公团施設の整備の仕方等はほとんど同じような事業として、たとえば研究学園都市の場合は、同一主体が二つの手法を用いて相隣接してやつている。名谷の場合は神戸市と神戸市長とが、まあ同じ大体人格でございますから、そういうふうに隣り合わせでやつておる、こういう性格のものでございます。

○沢田政治君 特に土地区画整理事業の中で組合者が多ければ多いほど非常に複雑多岐な権利関係が錯綜していくわけですから、問題を非常にはらんでくるわけですね。そういうことで、ほくは余り何というか立ち入つて熟知しておませんが、組合を設立するということから始まるでしょう。そうして実際に事業をやると、清算事務、決算、

そのような減歩、これは受益の範囲内ではありますけれども、それにもわざ区画整理までしようという意欲をそく要因となりかねませんので、特に国庫補助を手厚く行うことにより一般の場合よりも大幅に保留地減歩率を引き下げ、大体二、三%程度の保留地を取つていただければ、あとは全部国費ないし公費で賄うという計画にしておりまして、そのほかに公共減歩があることは、これは一般並みであります。当然のことと考えております。

○沢田政治君 細かい内容に立ち入つて聞くようですが、大都市法の市町村等のこの施行代行ですね、それと区域内の行為制限について聞くわけですが、法案の第十一条及び第三十条で、市町村は土地区画整理促進区域または住宅街区整備促進地域の指定後二年を経過しても事業の認可を受けず、組合の設立認可を受けない場合はと、いう項目があるわけですね。「施行の障害となる事由がない限り」この特定土地区画整理事業または住宅街区整備事業を実施することと規定しておるわけです。この文言の中で「施行の障害となる」という、この障害というのは、これは非常に抽象的で何を称して施行の障害となるのかですね、幾ら解釈してみてもわからないわけだね。この障害といふのはどういうことですか、例示を挙げるならば。

○政府委員(吉田泰夫君) これは促進区域を指定した以上、これは権利者による区画整理等が促進されることが期待できるところを指定するわけでありますけれども、まさそれにしてもいろんな事情でなかなか予定どおりそれが進まないといふこともあります。その場合にいつまでも放置しておられるような方々のためにこれを使上げる必要があるということから設けた制度であります。がいまして、その所定の期間がたてば速やかに公共団体はこれを施行して仕上げなければならぬはずのものでありますけれども、やは

りその時点における公団体の実施能力、あるいは資金需要等とのようなことがないとも限りませんし、大変に時代の変化の激しいときでもありますので、こういった規定を置きました。したがいまして、具体的に考えておりますのは、これは一般並みであります。これは全部国費ないし公費で賄うという計画にしておりまして、そのほかに公共減歩があることは、これは一般並みであります。当然のことと考えております。

○沢田政治君 細かい内容に立ち入つて聞くようですが、大都市法の市町村等のこの施行代行ですね、それと区域内の行為制限について聞くわけですが、法案の第十一条及び第三十条で、市町村は土地区画整理促進区域または住宅街区整備促進地域の指定後二年を経過しても事業の認可を受けず、組合の設立認可を受けない場合はと、いう項目があるわけですね。「施行の障害となる事由がない限り」この特定土地区画整理事業または住宅街区整備事業を実施することと規定しておるわけです。この文言の中で「施行の障害となる」という、この障害といふのは、これは非常に抽象的で何を称して施行の障害となるのかですね、幾ら解釈してみてもわからないわけだね。この障害といふのはどういうことですか、例示を挙げるならば。

○政府委員(吉田泰夫君) これは促進区域を指定した以上、これは権利者による区画整理等が促進されることが期待できるところを指定するわけでありますけれども、まさそれにしてもいろんな事情でなかなか予定どおりそれが進まないといふこともあります。その場合にいつまでも放置しておられるような方々のためにこれを使上げる必要があるということから設けた制度であります。がいまして、その所定の期間がたてば速やかに公共団体はこれを施行して仕上げなければならぬはずのものでありますけれども、やは

したのは、生産緑地法の第二種生産緑地地区の指定要件とちょうど合わせているわけでございまして、なるほど緑地保全という意味あるいは農業振興という意味から言えば、この率が多いにこしたことはないかもしませんが、ほかならぬ三大都市圏の住宅宅地の非常に逼迫した土地で、大幅な国庫助成等を行つて行う区画整理事業でありますから、本来から言えども全部宅地に供出してもらいたいという、これは住宅宅地側の強い要請もあるわけでございます。その間の中をとりまして、全部宅地化すると言えども農民の協力も得られないではないか、それではせつかり、できさえすれば一〇〇%供給になるかもしれないが、そもそもできなければ何にもならぬじゃないかということを考えまして、従来の農家の方々の御意向としても全部残したい方もおられます。そういう場所はこの地区的指定に向かないわけですから、少なくとも一部は残して将来の安心感を持ちたい、あるいは農業自体を本気で継続したいという方もおられます。むしろそういう場合の方がかなり多いのではないか、つまり全部は手放したくないが、一部は手放すことも協力できるというそういう方を考えますと、まあ三〇%ぐらいを残すことにより、これは農家の方から見れば三分の一ぐらに当たります。残り七〇%といふものは宅地なり公益施設なりに回していくだく、さもなければ、この割合が余り大きくなりますが、せつかり経費をかけ、労力をかけて区画整理してもかいがないということになります。ただ、この三〇%といふのは、地区全体についての話でありまして、もし農業經營を希望しない方がおられましたならば、その人の分だけほかの人に余分に回せる勘定になります。たとえば三割の方しか農地は残してもらわぬでいいということになれば、その三割の方は一〇〇%残せるわけでありまして、そううまくもいかないでしょけれども、まあまあこの程度で協力していただきたいと、やはり宅地供給と農地の保全、両々相まつたいわば中和点と私どもは考えた次第でございます。

○沢田政治君 この三〇%の集合農地というのは、それを絶対超えちゃいかぬというそういうきつい三〇%、大体それをめどにしているのがどうかということが一つ、これはまあ計画局長にお伺いしたいわけですが、私ほゞ言いましたように、これは住宅宅地側の強い要請もあるわけでございますね。地表を全部はぎ取つ台もそだそだですね。地表を全部はぎ取つちやつて、後で緑をどつかからちよばちよば街路樹なんかを入れる、こういうもう都市づくりといふものはやめてほしいと思うのです。これはいろいろ一つの事業でありますから試行錯誤があるでしょう。そこから反省もあるでしょが、やはり自然を残す、ベッドタウンの場合でもニュータウンの場合でも残していくと、こういうやつばかり原則だけはつきり確立しなくちよいかぬじやないかと思うのですよ。失われた自然といふのは人工的につくつたて本当の自然じゃないわけですかね。やはり将来都市をつくる場合、ベッドタウンを含めてニュータウンをつくる場合、いままでやつぱり反省をどう考へてはいるか、そうしてどう結構だと思いますし、法律もそういうことを意図しているわけでございます。ただ、それを無制限に拡大していくと、ということになれば、宅地と農地との割合が、比率がおかしくなりますし、やはり生産緑地法の規定と合わせた意味からも、三〇%多少出入する程度ということを私どもは考へているところでございます。

○政府委員(大塩洋一郎君) 都市をつくります場合に、もちろんその規模あるいは位置等によって違いますけれども、できるだけ環境のいい自然の緑地等を多く残しながらつくり上げていくということは、これはもう都市計画上の一つの鉄則と申しますが、一つの理想であります。それが特に新しい市街地をつくるいくという場合には、初めから計画的にできるわけでありますから、われわれとしましては、できるだけ緑地を多く残した配置を考えるべきだというふうに考えておりまます。ただその場合に、これは私見にわたるかもしれません、自然ということの意味で申しあげますか、あんた。

○政府委員(大塩洋一郎君) 言葉が悪かったと思いますが、要するにそういう緑地的な配置というものは、これは自然のままでは必ずしも良好な配置にならない場合が多いという意味で申しあげます。

○沢田政治君 計画局長、自然をつくるって言つてゐるんだけど、あんた非常に偉大な神のごとき人間ですね。自然をつくれますか。自然といふのは漢和辞典開いたら何と書いてあるか、一回読んでもらいたいと思うのですね。自然をつくれますか、あんた。

そこで、再開発事業も、この法案をそもそも制定するときから私は審議に参加しておるわけですが、この手法では余り画期的な実績が上がらないでいるのか、能率が上がらないのか、なかなかと思いますね。自然をつくれるのだと、うな大げさな気持ちを持ってもらつたんだね、大げさなね。これは言葉じりをとらえては返つて来ないということですよ。その自然をもっと高度に使いたいという意味だったら私はわかると思いますね。自然をつくれるのだと、うな大げさな気持ちを持ってもらつたんだね、これは大変なものだからね。

そこで、大都市法に対して四分の一ぐらいい私質問したわけですが、一括審議ですから、再開発の方にも移りましょう。

そこで、再開発事業も、この法案をそもそも制定するときから私は審議に参加しておるわけですが、この手法では余り画期的な実績が上がらないでいるのか、能率が上がらないのか、こういうように考えておったわけであります。が、果たして私もそういう実績が出てると思うのですが、これは実績絶無とは言いませんよ。皆無とは言いませんが、しかし、思つたほどの所期の効果が上がらなかつたと、こう言わざるを得ない思ひますね。したがつて、いままでのこの再開発法が、今までどういう状況になつておるのか、この実績と経過をこの際お聞きしたいと思うのです。

○政府委員(吉田泰夫君) 都市再開発法が昭和十四年に制定されて以来、採択された施行地区の数は地方公共団体施行で六十地区、組合施行で二

十三地区、住宅公団施行で三地区、計八十六地区になります。そのうち都市計画決定まで済みました地区は、地方公共団体施行で三十三地区、組合施行で二十二地区で合計五十五地区でござります。そのうち完成を見ましたものは地方公共団体施行で二地区、組合施行で五地区、計七地区あります。事業そのものがある程度期間のかかる事業でもありますので、一応の成果をおさめているとは思いますが、とうてい所期の目的を達成し、国民の期待にこたえているとは言いがたい実情であります。

○沢田政治君 質問を整理しないで飛び飛びになつて困ると思いますが、その点は整理して聞いてほしいと思います。

二十四日ですが、江東地区を現地視察をするわけありますが、一般的の都市再開発で、特にデルタ地帯と言っているこういう地帯の都市再開発は同じ手法いいのかどうか。これは私個人的な見解ですが、疑問を持つておられるわけですね。单に良好な、都市環境をよくして住宅等もつくって高度な利用をしようということだけではないと思うんですね、江東地区の場合は。これはもう東京大震災のような大震災が来たら大変なことになるとと思うのだよ、あそこは。どういう津波が来るかわからないませんが、来ないと限らぬわけです。だから、やっぱり人命とか防災という見地からいって、江東地区の場合には特別の立法でこれはやる必要があるんじやないか、後顧の憂いがないように、防災といふ見地から。それを感じるわけです。そうでなければ、従来の都市再開発の手法では百年河清を待つようなものだし、災害というのは待つてくられませんから、いつ来るかはわからないのが災害の特徴だから。そういう防災という観点からいって江東デルタ地帯は即時やつぱり着手する必要があるんじやないか、こう考えておますが、どうですか。

○政府委員(吉田泰夫君) 確かに災害防止、人命尊重という最高の緊迫した要請を抱っております。この防災再開発につきましては、特段の配慮が必要です。

要であることはもとよりござります。一つには大規模たらざるを得ない、関係権利者もどうしても多くなる、しかも急ぐのだという特質があります。

一方では、防災のための工事でありますために基礎工事等に非常に堅固なものが要請されまして、特に江東地区では地盤が悪いわけですから建築費自体も一般以上にかかる。そういうものがそのまま権利交換等において割り当てられてはならないという、要するに国なり公共団体の助成の強化という面があります。

まず、第一点の急いでやれる手法という点につきましては、今回の法改正で、このような防災再開発を意識しつつ第二種再開発事業という制度を設けまして、権利者の保護は実質的に同等であります。個別処理を原則とする用地買収方式をとることによって相当事業の促進に効果があるであろう。特に江東防災拠点のように東京都が各種資金を導入しましてかなりの大規模な工場跡地をすでに先行取得している、いわば都自体は現行法のもとで地でいるといふところなどにはこの手法が非常に役立つのではないか、こういうふうに考えております。もとより白鷺東自体は現行法のもとに都市計画決定を行い、その後鏡島話合いを進めまして、それは当然権利交換方式を前提に話し合いを進めてきて、よくやく熟しつつある段階でありますから、いまから第二種ができるとしてもこれに切りかえるつもりはない、東京都も申されております。私はそれも当然だと思いますが、今後のいろんな他の地区あるいは他の都市における防災事業にはこの第二種事業が大いに活用できるんじゃないかな。

第二の点で、再開発全般も相当手厚く助成しなければなかなか事業の進みにくい事業であります。中でも防災拠点は多額の経費を要し、公共目的も高いということでありまして、特にこれにつきましてはドレンチャードといった防災のための特別の設備の工事費とか、あるいは基礎をがんじょうにするための基礎工事費等を特に補助対象にし

ておる次第でございまして、この補助対象額は建築費全体の二〇ないし三〇%にも及ぶ相当多額なものでありますので、そういうことを図るとともに、今後の防災再開発事業の進展を促進できる特定の地域だけを対象にしました特別立法というのも一つの考え方かもしれません、私どもはそういうことよりもます実質面を改善し、さらに国庫補助の配分等につきましても最優先に扱つていただきたいと、このように考えております。

○沢田政治君 国土庁にお伺いいたしますが、従来の計画というのはほとんど国土利用は開発計画であつたと思うんですね。大きな表現になるかもわかりませんが、産業中心で、生活從属なわけですよ。だから人が集まつた、だからこういう手法でこの家をつくらなくちゃならぬ、都市を開発しなくちやならぬ、こういうことでやつたと思うんですね。よしよしはここで議論しませんが、しかし、ここまで来たらね、資源等の問題あるいは環境等の問題からいって、これ以上日本の経済といふのは膨張できない状況に来ておることは、これはもう立場が違つてもその現実に対する認識といふものは、これはもう一致しておると思うんですね。したがって、本来国土といふものはどう利用すべきかと、こういうことを開拓抜きにして考へる時期に来ているんじゃないのかと思ひますね。これは国土庁に課せられている大きな私は今後の重大な任務だと思ふんです。国土を総合的にやつぱり考える国土庁ですから、これは通産省とか建設省、ちょこちょこ部分的な現象の目的をつくつてやるわけですが、そういう意味で私は国土の使命といふものはまさに大だと思うんですね。そういうことで、国土利用計画法にも全国

計画、都道府県計画、市町村計画のこの土地利用基本計画があるわけで、これがまだできておらずあります。その土地利用基本計画の中で、は、社会増はほぼとまつてくる段階に来ておりま

自然保全地域、こういうものを明確にしたそういうものでありますので、そういうことを図るとともに、今後の防災再開発事業の進展を促進できる特定の地域だけを対象にしました特別立法というのも一つの考え方かもしれないが、私どもはそういうことをも策定すべきだと思います。どういう構想を描いて、いつごろこれができるのか。きょうの段階では国土庁からそれ一点だけお伺いしたいと思うんです。

○政府委員(下河辺淳君) いま御指摘いただいたことは、まさに私たちもそう思います。いま作業をしている最中でございますが、作業の一端を申し上げますと、私どもとしては三十七万平方キロという国土の面積は変わらないわけでござります。これから、その限られた三十七万平方キロという土地をいかに有効に利用すべきだと、こういうふうに利用するということを前提にいたしまして、しかもそれがどういうふうな利用の仕方が一番よろしいかということについて現在検討を始めております。

一番先に議論しておりますのは、やはり人口の問題でございまして、いま一億一千万を超えてま

たが、やはり一億数千万ぐらいまで日本の人口は

増加するということはどうも避けがたい情勢にあります。

どうも経済政策とか経済成長ということに無関係ではございませんけれども、やはり人々の価値観あるいは住まい方に對する志向から見て、都市化はまだもう少し進んでくるだろうということを考えておりまして、現在大

体都市化された人口が六千万程度と見ておりますが、やはり八千万超えてくるということはどうも避けがたい情勢ではないかということを前提にいたしまして、それではどのよう

う程度さら集中するかということに問題がなってくるかと思ひますけれども、現在の趨勢で

すけれども、自然増はむしろ三大圏以外よりもるかに早い速度で自然増加の時代を迎えておりますので、特に人口急増地域の自然増加に伴う都市化の速度というものが非常に早いということで、それに対する事業をどうしたらよろしいかというようなことを議論し始めておりますが、御指摘のような観点で作業しておりますので、私どもの予定としては、できるだけ早い機会に全国計画としての国土利用計画を一応つくりまして、各都道府県へよく御説明をいたしまして、都道府県の国土利用計画をぜひ早くつくっていただいて、そしてそれをまた中心にいたしまして、市町村にできるだけ早い機会に国土利用計画と申しますが、土地利用計画を策定していただきたいという指導を始めております。市町村、都道府県という地方公共団体の土地利用計画が固まる段階で、もう一度国として改めて最初につくりました計画を見直して最終的な計画をつくりたいという作業をしております。

○沢田政治君 もう一点だけお伺いしますが、経済企画庁だったと思いますが、「巨大都市問題との対策」というのを見せていただいておるわけでありますと、大都市圏の人口集中がなお続くと、こういう示唆をしていますね。そして東京圏について昭和四十五年二千四百十一万人から、昭和六十年には三千八百万人と、まあその他鉄道型とか分散型とか、これを是認した上でやはり国土の利用計画をつくられたんじや困るんですよ。そこに人が集まるから、集まつた度合いによつて……、これは計画にならぬですよ、そうなればね。大勢順序です。やっぱり政治という力だと思うんですよ。そうでなければ政治はやらぬ。集まつたからこうやる、そこに山があるから登るということじやいかぬわけですから、したがつて、どういう施策でこれを分散させなくちゃならぬのか、どういう配置を人口的にもした方がいいのか、作業もした方がいいのかといつ

ぱり国土の利用計画であつてはいかぬと思います。こうあらねばならぬという、やっぱり全国民に向かって説得するぐらいの計画でなければなりません。こういう数字も出てきておるものだから、こういうものを、そうなるだろうと、予定じやないと思うんだけれども、その付近の考え方はどうですか。

○政府委員(下河辺淳君) いま御指摘いただきました、一昨年やりました巨大都市の総点検のこととござりますけれども、そのときに私どもが現在の趨勢延長上で三大都市圏がどうなるかという予測をいたしましたが、そのときには昭和六十年で約六千四百万人ぐらいまで増加する可能性があるということを一応推計しております。しかし、この六千四百万近くの人口になつた場合の三大都市圏の生活環境を水の問題であるとか、あるいは自然との関係でいろいろチェックをいたしますと、相当生活環境が悪化することを前提としなければならないということになりますので、私どもがある

一定の水準を前提としたとして議論をしました結果、六千四百万までの人口に増加するものを約五千五百万程度にまで集中を抑制することがであります。これが計画にならぬですよ、そういうふれることを実は議論をいたしました。最近ではそのことを通じまして地元の各都道府県と話し合いを進めおりますが、三大都市圏の各都道府県の事務レベルの作業といたしましては、約五千八百万程度まで下げるこどりでも容易ではないという意見が出されておりまして、その間の詰めを現在することにしておりまして、いまおっしゃられたようになりますが、第二種再開発事業はたてますことは買収方式、収用権というものがありますのでよく説明しなければなりませんけれども、結果としては希望者は必ず入居できる。ちょうど第一種事業が、原則は残るけれども、転出を希望すれば転出ができるというのと、どちらになつていいだけでありまして、権利者にとつても不都合な点はないわけですから、第一種がいいといふのならば第二種でもいいはずだと私ども思いました。そういうところがいまのところ具体的に考えられます。

〔委員長退席、理事上田総監着席〕

なお、恐縮ですけれども、こういった制度がまないために、いろいろ大規模にやらないければならない地区で、とても再開発ではやれそうもない、

の——自然にこうなつたからというは認めたやつぱり国土の利用計画であつてはいかぬと思います。こうあらねばならぬという、やっぱり全国民に向かって説得するぐらいの計画でなければなりません。こういう数字も出てきておるものだから、こういうものを、そうなるだろうと、前提じやないと思うんだけれども、その付近の考え方はどうですか。

○政府委員(吉田泰夫君) 大変御心配いただきまして恐縮でございます。私どもまだ東京都と具体的に話し合つたわけではありませんが、最もこの制度が有効に働く具体的な場所としては江東地区の防災拠点、これは六拠点ありますが、先ほど申しましたように現に現行法のもとで話し合いを進めてしまつておりますが、時間はかかりましたが、住民との話し合いがかなり進んできて、これならやれるというところまでいきました白鬚東地区、これは東京都もいまさら都市計画決定を取り直して第二種に切りかえるつもりはない、そうしない方が開発が進むだろうということをなさいますから、こういったところは別でございますが、今後に予定されます防災拠点、これは非常に広大でありますし、権利者も多い。一方におきましては工場跡地を相当すでに先行買収しておるわけでござります。ちょうど第二種再開発事業に適していると思ひます。まあ第二種再開発事業はたてますことは買収方式、収用権というものがありますのでよく説明しなければなりませんけれども、結果としては希望者は必ず入居できる。ちょうど第一種事業が、原則は残るけれども、転出を希望すれば転出ができるというのと、どちらになつていいだけでありまして、権利者にとつても不都合な点はないわけですから、第一種がいいといふのならば第二種でもいいはずだと私ども思いました。そういうところがいまのところ具体的に考えられます。

どうしたものかと思案している地区もあるわけですが、ざいますから、こういった地区ができれば、その制度の趣旨を徹底することにより他にもこういった地区が出てくると思ひます。また、防災拠点にしましても、ひとり東京のみに必要なわけではなく他の都市にも必要なわけありますから、そういったところでやつていけば必ず実績は出てくるものと考えております。

○沢田政治君 再開発をした後をどう使うかといふことによって、地域と、ある人は相当のやつぱり問題が出てくると思います。それで、高度に利用するという抽象的な表現じゃ私反対しないわけですが、保留床をどういうようにこれを使うか、これが非常に問題ですね。だから、保留床はやっぱり保育所とかそういう公的なみんなの利用するようなものに優先的にこれは使うべき便に供するようなものは、保留床ができてそれを処分する場合、だと思うんですね。その際、一部の方々が懸念しているのは、保留床ができてそれを処分する場合、大きなスーパーとかデパートが乗り込んでくるのじゃないかと、そうなつたならば中小企業の市場分野というものは確保できるかどうか、問題は生じるのではないか、どうなつたならば中央商業地であるとか、大きな駅前地区であるとか、こういったところありますけれども、特定の者がそのため大きなかつて、それがために鐘が鳴るじゃなく、だれがために再開発があるか。この地区の人がその利益を享受するのですね。これはどういうよう考えてますか。私はそういうことじやいかぬと思うんですよ。だつて、この利益を得ると、利益を得る道を譲ります。こういふことでは再開発の意義というものはないと思うのですね。これはどういうように考えてますか。それはある程度大型店舗がまいりましても、それはある程度大型店舗がまいりましても、それに

○政府委員(吉田泰夫君) 再開発事業の施行される場所にもよりまして非常に違うと思いますが、たとえば中央商業地であるとか、大きな駅前地区であるとか、こういったところありますけれども、それはある程度大型店舗がまいりましても、それによつてむしろその地区的衰えかかった商業業務機

能を復活させる、新しい魅力のある地区を形成できる、ひいては周辺にもその全体としての効果も及ぶということもあり得ると思います。したがつて、一概に申せませんが、商業地の繁華街以外の場所や、中小の地方の都市の場合にはなかなかそういう楽観的に見れない場合もあり、御懸念もごもつともな場合があると思います。そういうことで、私どもも再開発ビルの設計に当たって、この法律の趣旨に即しできるだけ地元権利者がまず入れ、次いでその周辺の方々の希望者が入れるような、

そういうまず設計からかかってもらいたいということを指導しております。とともに、地元の中小の方が、地区内の方、地区外の地元の方、ともに入りやすくするためには、何と申しましても保留床の処分価格というものを低廉化するということが必要であります。権利床、保留床ともに低廉に供給できるような方策として国庫補助等大幅に拡充するほか、金融・税制上の各種の措置を講じてあるところでございます。この法案自体におきましてもいろいろと中小企業者等が買いたいやすいような制度を開いたり、公庫融資の道を開いたり、あるいは法律外でありますが、中小企業金融公庫等の融資等を從来からやっているものをさらに強化していくと、そういうことを考えて、御指摘の方向へ再開発したためにいたずらに混乱を招くというようなことはならないよう配慮したいと考えます。

○沢田政治君 それから権利交換の場合ですね。非常に建築費も高くなつておるので等価交換といふ原則にしておるわけですが、この金の価値の問題、インフレの問題もありますので、等価交換じゃなく等床交換ですね、床ね。等床交換にすべきじゃないかと、こういう希望もあるわけですね。その方があるべき姿だと、こういう声もあるわけですが、いかがですか。

○政府委員(吉田泰夫君) 従来の権利者の権利の内容、大きさ等によつても相当差がありますからなかなか一概には申せませんが、言うならば標準的な権利を持つておられる方でさえも再開発ビル

に入ることによって床が減るということではなく、なか納得が得にくくと私ども考えております。従前の権利に対応していわば金銭補償をするかわりに、再開発事業では等価の新しいビルの床及びそれに対応する土地の権利という形で、現物で対價にかえて給付しようというものでござりますので、ちょうど一般の公共事業の場合は買収とか、収用の場合の補償の原則と一致しているわけでありまして、これ再開発事業だけがそうでない原則を打ち立てるわけにもいかないわけであります。

しかし、それは言いましても、最初に申し上げました事情がありますから、私ども何とか原則は等

価交換でありながら、結果的には、標準的には等床交換ができるようなことをぜひ考えたいという

ことで、そのためにはまず価値増につながらない

ようなクリアランスの費用とか、従前の建物の価値相当額の経費とか、あるいは仮住居、仮店舗費とか、そういったものをまず国庫補助対策、その

補助裏を含めまして公費の対象とし、事実かかる

原価ではありますけれども、権利交換計画上の原価からは控除できるよう、こういうことを考

えている次第でございまして、そのために四十八年

以後一般会計補助等を大幅に増強して今日に至つ

ております。まあそいつしたことや各種の優遇措

置を含めまして、まず持ち出しなしで等床までい

く、さらにできれば、これはまあ持ち出しなしと

いうわけにはいきませんが、その持ち出し費用に

ついても住宅金融公庫等の融資をリンクすること

によりまして、その機会に増し床をしたいと、あ

組みをぜひ考えていいたい、このように考え、こ

の法案にもそういった優先譲渡の規定を置いた

り、保留床取得についての公庫融資の道を附則に

よつて開いたりしてきているわけでござります。

ましても、さらにその点は重ねての御指摘であり

ますので、重ねて強力に指導したいと思ひますが、

その場合にはさらに具体的に、まず市街地再開発

が反対したと思いますが、その際の一一番この何と

いうかね、理由はたくさんあります

はこの権利を所有者とかその他の権利者と同じよ

うな地位にしなくて、これは弱肉強食になるじや

ないかと、ただ単に締め出しを食うだけになん

じやないかと、これは同等にせよと、こういう主

張、注文を再三再四行つてきたわけですね。まあ

衆議院でも今度議論したようですが、これはでき

ないですか。これは民法何とかかんとかと、こう

言つていますがね。これはできると思うんだけど

ね、見解どうですか。

○政府委員(吉田泰夫君) そういう御主張も從来から伺つておりましたので、本法案制定の際もなお念を入れてその点を検討いたしましたが、やはり市街地再開発事業が高度利用地区内で土地利用の形態を変更する事業でありますと、どうしても民法、借地法、借家法、こういった私法上のその権能があるものの、つまり土地所有者と借地権者でなければ事業施行の主体となることはできないと、つまり組合の場合は組合員となることができないという越すに越されぬ壁があることがはつきりいたしました。したがいまして、借家権者は組合施行の場合は組合員になるとか、あるいは個人施行の場合は施行者に加わるといったことができないわけになりますが、しかし、事業の実態、特に借家権者こそがその地区に入居し、営業し、生活しておられるわけでありまして、この生活設計を激変させる行為でありますから、借家権者の意向に即しなければ事業はできておりません。また、それを強行してやるべきものでもないともども再開発の結果を喜ぶという事業でなければならぬわけでありますので、從来からも借家権者はそういう意味の施行主体には入り得ないけれども、しかし、その意向というものは十分反映させなければならないということを念を

入れて指導しております。本法施行に当たりましても、さらにその点は重ねての御指摘があり

ますので、重ねて強力に指導したいと思ひますが、

その場合にはさらに具体的に、まず市街地再開発

組合の発起人が事業計画を作成するときには借家

権者と協議するようにしなさい、また組合が設立され

したりする、こういう重要な行為を行いますときには、借家権者が組織いたします協議会等と協議

いたしまして、その意見を十分考慮してこういつた計画の策定、変更を進めていくよう、具体的な内容を掲げてさらに指導いたしたいと考えております。

○沢田政治君 まあ、衆議院における答弁を一步

も出ておらぬわけですが、しかし、これで議論し

ても、議論だけで解決しない本質的な問題になる

と思いますので、この点についてはこれ以上言います。

そこで、再開発をして高度の利用をするとい

ることはいいわけですが、どういう形で利用するか、

どういう手段かということにもなるわけですね。

たとえば住居に供するものについては、いたずらに庶民の手の届かない高級マンションの再生産で

あつてこれは何にもならないわけですね、庶民に

かどうでもいいというような再開発

といふのはどれだけになるのか、これはやっぱり

想定をしていて思うんですですがね。まあ家賃なん

かとうでもいいというような再開発

といふのがいいわけだからね。どれぐらいになりますか。

まあそれを聞いて、さうは午前中は終わります。

残された時間は他日に譲ります。

○政府委員(山岡一男君) 再開発を行います際

に、零細な権利者の方、それから借地権者の方等

のためには公的賃貸住宅を供給しようとすること

で、予算補助でございますが、再開発住宅といふ

ものを計上いたしております。それにつきまして

のモデルの試算をしておりますので、その例を申

し上げてみたいと思います。

モデルの設定条件等いろいろございますが、や

はり大都市地域で平方メートル当たり約二十万

円坪で言いますと六十六万円くらいのところで、

やはり公営住宅と同様、一種と同様でございま

が、六十八平方メートルくらいの住宅をつくる。そういう場合の建物の容積率約二〇〇%くらいに想定をいたします。そういたしまして、現在そういうものに対しましては、用地費が三百万を超える場合には、その三百万を超えた用地費の二分の一を国が補助するという特別の措置を講じております。その措置を講じた結果の家賃といたしまして、原価で申しますと、約四万八千円くらいになります。しかし、そういうところでござりますので、再開発住宅につきましては、当初の家賃の激変を緩和しなきやならないということもございまして、傾斜家賃制度をとることにいたしております。傾斜の頭といたしましては、当該地区におきます公営一種住宅の当該年度の募集の程度と、いうことでございまして、たとえば公営一種大都市とということでございますと、二万数千円、二万七千円ぐらいだったと思います。それぐらいから始めて、当初据え置き期間を三年ぐらい置く。以後七年間ぐらいたる傾斜でだんだん上がっていくというような措置を地方公共団体との間で協議を済ませております。

○理事(上田稔君) 両案に対する午前中の質疑はこの程度とし、午後一時十分まで休憩いたします。

午後零時八分休憩

午後一時十六分開会

○委員長(中村波男君) これより委員会を開会いたします。

質疑のある方は順次御発言願います。

○二宮文造君 ただいま提案になつております二法案につきまして要點についてお伺いをしたいと思いますが、午前中も沢田委員から実は非常に法律が多過ぎるのじやないかということで、大都市法について関連する法律等々について質疑がございました。私もこの法案審議に入るに当たりまして、いわゆる広い意味での都市再開発、あるいは都市改造といいますか、そういう手法がこれ

まで幾つか試みてこられたわけです。したがって、これまで都市再開発ないしは都市改造成いう意味で手がけられてきた手法、その親法、そういう関係をひとつ御説明いただきたい、こう思うのですが。

○政府委員(吉田泰夫君) 都市再開発法には市街地再開発事業というものが法律で定められておりますが、このほかにおおしゃるような広い意味の都市再開発、あるいはそれに役立つような事業と申しますと、まず四十四年の再開発法制定のとき申しますと、すでに廃止いたしましたが、当時から継続中で、あつた事業についてなお現在生きたものとされて、いる市街地改造法(略称)による市街地改造事業、それから防災建築街区造成法に基づく防災街区造成事業というものがござります。そのほかに法律に基づくものといたしましては、住宅地区改良法に基づく住宅地区改良事業、それからそれと同様の内容であります。法律に基づかずに小規模な不良住宅地区を予算上補助対象としておりますものに小集落地区改良事業というのがござります。それから都市計画法あるいは建築基準法の一般的制度の活用という形で行われておりますものに特定街区あるいは総合設計というものがござります。それから公営住宅で市街地内にある木造の老朽化した建物を建てかえる事業を行つておりますが、こういった公営住宅の建てかえも、これは非常に限られたものであります。また、住宅公団は住宅公団法によつて公団住宅の建設とあわせて再開発を行ふというのもやつております。さらにごく最近から力を入れて始めようとしている特定住宅地区整備促進事業、いわゆる転がし事業、これは法律をえて待つまでもなく、事実上の行政措置によつて国の助成とあわせて行つて、こうという事業がござります。

○二宮文造君 それらのいろいろないま伺つたまでも一、二、三、四、五、六、七、八——公団の面開発が抜けております——九、それを含むと十の主な都市再開発の手法、それがそれぞれ部分

的ないわゆるその時代時代の要請といいますか、地域地域の要請に基づいてこういうふうな手法が出てきたと思うんですが、その進捗状況等はそれを資料をちょうどいいです。それで理解するとしてです、私はますのに、いわば都市の機能の更新を図るために事業、そういうことでたとえば良好な市街地の環境をつくるとか、あるいは都市の安全性を確保すると、住民生活の改善向上を図ると、あるいは住宅不足の解消を目指すとか、そういうふうなことを目的にして推進されることはまだですが、これらのいろいろの手法の中にいわゆる整備とか開発あるいは保全の方針という、何か一つ整合性を持ったそういう方針のもとにこれらの手法が手がけられてきたのかどうか、この点をお伺いしたい。あるいはは然たるもののが感じられるのは、いわゆる機運の盛り上がりといいますか、そのとき、あるいは特定の場所、そこではあるまいに、そういう要請が出てきてそれを手がけたと、いわば後追い行政になつたのではない。ここで一番求められるのはやはり整合性の問題ではないだらうか、こういうことを感ずるんですが、この点はいかがでしよう。

○政府委員(吉田泰夫君) 各種の手法、法律に基づくもの、あるいは事実上のもの、いろいろあります。確かにそれぞれの目的のもとにそれに最も適合したものを選んで実施してきたわけでございますが、こういったものが都市全体の整備、開発、保全の方針に基づきまして整然と行われるということが最も望ましいわけであります。私どももそうあるべきことをかねて主張もし指導もしてきましたが、なかなか既成市街地内の人々が住んでおるところを何らかの意味で再開発するといいます。

○政府委員(吉田泰夫君) これは一番理想的には都巿再開発基本計画といいうようなものだと思います。あるいはそれがある程度抽象化した都市再開発基本方針とか、さらに一步下がれば少なくとも都市再開発の行いたいというような地区についての選定基準と、こういったことになるらかと思ひます。

○二宮文造君 大臣ですね、いま都市局長が名前をつければ都市再開発の基本計画、基本法、そういうものがなかつた。したがつて、いろいろ手法の選定基準と、こういったことになるらかと思ひます。

○二宮文造君 議会の答申によりますと、すでに地域住民の意向

ば市街地再開発事業の要件、これは相当厳しい要件ですが、これに該当するところはこの法律に基づいて市街地再開発事業としてできるだけやつてもらおう。しかし、その要件に合わないけれども、それに近いような効果を期待したいといふ場所につきましては、特定街区、総合設計などの手法を用いる。また、再開発事業の要件に合致するか、あるいははしないにしましても、資力が乏しい居住者が多くて、しかも非常に不良住宅が密集しているというような地区であれば、これは住宅地区改良事業として賃貸住宅、改良住宅というものを建てることによってそれに入れしていく。こういったことが一番ふさわしい。それぞれにそいつた仕分けは一応やつておりますが、基本となる都市全体のマスター・プランと言ふべきものが、それに基づいて整然と行つてきたとは言いたい実情にあります。これが御指摘のとおりでございます。

○二宮文造君 いま都市局長言われたマスター・プランというものの、たとえば名をつければどういうものですか。マスター・プランがなかつた、したがつて整合性を持つて——こういう都市再開発の整備とか、開発とか保全に整合性のあるそういうものがなかつたと、マスター・プランがなかつたと、マスター・プランには名前をつければどういうものですか。

を十分尊重して都市再開発の基本計画を定める必要があると、こういう答申されているわけですね。したがって、今回のいわゆる都市再開発法の一部改正、これを提案するに当たってやはりそういう基本計画らしきものなぜ纏り込めなかつたんだろ、後追い行政ですと来たわけですが、この辺で一遍整理をしてみる、一切のものをここに集約をしてみる、そしてこれからでも整合性をとつていく、そういうふうな配慮がなきなかつたのでしよう。この点いかがでしよう。

○政府委員(吉田泰夫君) 本法案の提出に当たり私どもも真剣にその点を検討いたしました。しかしながら、法文にそういう基本計画を纏り込む以上は何らかの拘束力を持たせると、再開発基

本計画なしには再開発事業は実施できないとか、法律にあえて規定するその必要性の裏づけとなる

ような制度上の位置づけがどうしても必要である。そこまでの位置づけを持った再開発基本計画

うような選定基準を設定したと、このように聞いておりますけれども、その内容に照らして、先ほ

ども都市局長が言われたいわゆる選定基準らしき

ものですね、国側ではそういう市街地再開発の

選定基準といふようなものを用意されているんで

しょうか、あるいはそのお考えがあるのかどうか、

その点を伺いたい。

○政府委員(吉田泰夫君) 私どもも詳細具体的な

基本計画ということになりますと、なかなか容易

運と、そういうのも無視して計画が立てられるものではない。そななりますと、個々の具体的な個所を掲

げるように指導して、そこでは、たとえば、市街化区

域内の「整備、開発又は保全の方針」というよう

なものの中により具体的に今後書き込むようなこ

とを実行すれば、それと完全にダブってしまうのではないかといふようなことに検討の結果立ち至つたわけでございまして、そういうことであえ

て条文としては掲げることができなかつたわけでございます。が、本来あるべき姿はそういうたまに整備してしまって方において関係権利者の機運、こういったものも改めていく、積極的に接觸していくということでおわせまして事実上の基本方針を定めるべく努めたいと考えておる次第でござります。

○二宮文造君 いろいろ事情の説明があつたわけですから、そこで関係権利者の機運、こういったものも醸成していく、積極的に接觸していくということではもう遅いと思うんです。したがつて、こういうふうなことになるんではないかといふ

で、されども、神奈川県におきましては、御承知のように先ごろ昭和六十年までに市街地再開発の

必要な地域の選定基準、こういうものを設定しまして、ABC-Dとこういう地区に色分けをしまし

て、こういうふうなことになるんではないかといふ

で、どういう考え方で、どういう計画をお持ちで

具体的にそういう作業を進められていくとする

のか。たとえば五十一年度にでもそういう選定基

準をつくるための助成措置を講ずるといふところにまで考えを決めていられるかどうか、この点をお伺いしたい。

○政府委員(吉田泰夫君) 実は全国わざか二都市

でございまして、はなはだ少ないんですけども、それをモデルとして、そういう選定基準等の策定

のあり方のモデルをつくろうという調査を四十九

年度から始めておりまして、五十一年度も継続して

行うこととしております。まあ五十年度の調査に

よりまして何とかそのモデルまでは一応こぎつけ、それを個々の都市に当てはめる研究をもう少

し時間をおいて固めました上で、これは将来の問題になりますが、それを示して各都市にそ

いつた基本方針をぜひともつくるようなどうか

導をしておきました。それをただ一片の指導だけでも各都市ともになかなかやりにくい

でありますから、まあできるだけ国としても助成す

るといった構えの予算を伴つた形でやれれば最も

望ましいわけでありまして、そういうたものを、

五十二年にはちょっと間に合いませんが、五十二

年度ぐらいには始めたいと考えておるところでござります。

○二宮文造君 大臣、いままでの質問聞いていた

ところが、まあ次に入りますけれども、いろいろな手法が考へられてきた。それはそれなりに成果を上げたと思います。しかし、もう大臣

もお気づきのよう非常に再開発事業と、いうのは

結構してますね。結論は、なぜかといふと、それがやっぱり要請に基づいて次々出てきたとい

うことです。

○國務大臣(坂谷忠男君) お説はよくわかります。選定基準となる再開発基本計画を示して、そ

して誘導していくということですが、これは政府としても当然の課題だと思うんですけれども、過去の

例からいっても、その基本計画はどこまでも住民

の意向というのに即していかなきやならない、

といった問題がなかなか一挙に解決つかない、そ

こに非常に問題があつて進まない。そこで、新し

い手法として、一応先行投資したものについて、

都市再開発法をやってきましたけれども、一番の

問題になるのはそこなんとして、権利の交換合

むしろそれに積極的に開発をしていく、といふ

新しい手法を考えたわけで、そういう形のものが一

つモデルとしてでき上がる、なるほどいいもの

ができたんじゃないかといふ形で、現実

にひとつ物を見せて、それで遂行していくと、こういう考え方もある実はあるわけあります。しかし、それはあくまでも後追いになることは申し上げるまでありますから、やはり基本的なものをびしっと決めて、そうしてこの方針でいきます。

○政府委員(吉田泰夫君) いま申されましたように協力してくださいといふうな積極的な姿勢を持たなきやならぬことは当然であります。そういう面では私ども今後努力をいたしていきたく思つております。

○二宮文造君 なるほどいものができた、それが刺激になって他地区に対するあれになるというふうな考え方もありましよう、従来の実績を見ていますと、いいものができたときには次の手法に変わっているというようなことにもなっていやしないかと思つわけです。結局、事業の施行者になる地方公共団体が、主として施行者になる地方公共団体が非常にとまどいを生ずるようないまでの手法がこういろいろあつたんじやないかなと私は思うわけです。したがつて、そこに整合性を持てば、どういうものをやるにしても、一本のものからこう類推していくば、推しはかていけばその手法が描き出されてくると、こういうものが必要ではないだらうか。これはできれば急ぐ方がいいと、こういう考えでいま申し上げたわけですが。

さて、次に進みますが、政府はこの改正案で第二種再開発事業制度、あるいは個人施行制度、あるいは市街地再開発促進区域制度、こういうものを規定しようとおあります。そして再開発を促進するようにしておられます。そのためにはまた市街地再開発促進区域制度、これはいわば宅地の権利者による自発的な再開発を促進する、こういったものとして、ところが、宅地の権利者が再開発をすることが適切でない地域、たとえばその公共施設の整備のウエートがきわめて高い地区、こういうもの、あるいはまた資力の乏しい関係権利者の多い地区、こういうところの地区はこの制度の対象にはならないと思うのですけれども、そういう地区は再開発の必要性のあるこうい

う地域。しかもいま言ったような条件を持つてゐるようなどころは一体どこがやるのですか。○政府委員(吉田泰夫君) いま申されましたような地区は確かに権利者による再開発にかかる協力をしてくださいといふうな積極的な姿勢を持たなきやならぬことは当然であります。そういう面では私ども今後努力をいたしていきたく思つております。

○二宮文造君 なるほどいものができた、それがやはり陣容、財政力、組織力、おのずから限界がありますから、そういうた公団体しかできない場所にこそ力を振り向けるべきであつて、民間にでも再開発が期待できるような場所はできるだけこの促進区域等によって自力でやつていただく、その余った力を挙げて民間では期待できない場所に振り向けるという趣旨の制度でございます。

○二宮文造君 その促進区域に指定されると、宅地の権利者は五年以内——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で先ほども同じ趣旨の質問がありましたけれども、この促進区域に指定されますと、宅地の権利者は五年以内に事業に着手する努力義務が負わされているわけであります。この促進区域の指定に当たつては事前に関係権利者の了解をとつて指定することになるのか。あるいはまた促進地域の指定に当たつては種々の事情が考慮されると思ひますけれども、具体的な指定の基準、こういうものはどうなるのか、それをお伺いしておきます。

○政府委員(吉田泰夫君) 法律上は法定の要件が結びつけていくといふことになると、非常に細目にわたる詳細なビルの設計から始まり、権利調整のための話し合いかまとまっていかなければなりません。そういう意味で、やはり時間的にもある程度かかりますし、その間公共団体等による事実上の指導助言、あるいは相談を受ける等のこともどうしても必要になります。促進区域を指定したしますと、法律上はその促進区域の都市計画の事前の意向といふものがはつきりしまして、積極的にやろうと、少なくともやってもいいといふ

程度には機運が盛り上がりませんと、指定をしても何年たつても再開発にかかれないと、こうしたことになりますので、そういうことのないよう、実行上は単に法律手続以外にも十分事前に関係権利者の意向を打診し、その大方の意向に即して指定するということを考えたいと思います。

なお、指定の要件は法律に定められておりますが、そういうたこと、及びいま言つたような権利者による自発的な再開発が期待できるということをあわせ考えれば、具体的な指定基準としては、ある程度経済力もある、しかし現況は未建築物が大部分を占めている、今後建てかえ等による建築活動の活発化が予想されるようなところ、あるいは現在はさほどまだ盛んな商業地でないにしても、その地区全体の将来計画等から見てやがては相当の経済力を持つよう、したがつてまた建設業等の機運も出てくるような地域などが具体的に指定されることになると思います。

○二宮文造君 ちよつと私非常に初步的な質問で恐縮なんですが、いま答弁伺つていますと、地元の意向、いわゆる地元の意向を十分に事前に盛り上がりを待つてといふお言葉がありましたが、そしてその都市計画決定をする。こうしたことになりますと、促進地域に指定する必要がないんじゃないだらうか。促進地域に指定することによって事業が促進されるという理由はどこにあるのでしょうか。

○政府委員(吉田泰夫君) 再開発の機運があると申しましても、実際に再開発の計画を立て、それを事業計画に結びつけ、さらには権利交換計画に結びつけていくといふことになると、非常に細目にわたる詳細なビルの設計から始まり、権利調整のための話し合いかまとまっていかなければなりません。そういう意味で、やはり時間的にもある程度かかりますし、その間公共団体等による事実上の指導助言、あるいは相談を受ける等のこともどうしても必要になります。促進区域を指定したしますと、法律上はその促進区域の都市計画の中のものとに事業計画といふものをつくつていくようになれば、選定基準ができれば促進地域に指定す

らにそれ以後の開発の最小単位とも言うべき単位整備区といふものが定められまして、再開発の目指すべき根本的な事項がかなり具体的に示されることがあります。さらに再開発の支障となるような新たな建築行為等が厳しく規制されることになります。また、促進区域が指定されたことによって、将来設計を立てた場合に、残留して再開発に加わるというよりも、それならば地区外に転出したいという方も出てくると思います。そういう方のためには土地の買い取り希望の申し出も開けてくることになります。

以上のようない法的上の効果のほか、実務上としても促進区域を指定して明確化すれば、他の地区のように一般的な指導あるいは説得といつた程度にとどまらず、もう促進区域に指定して何としてもいすれば再開発しようということになりますから、市町村等の技術者、経験者も挙げてこういつた地区に集中し、きめ細かな指導ができることになりますし、再開発やれと言つても大体どういう計画だつたらいいのか、たたき台ぐらいつくれと言われた場合にはマスター・プランをつくる、あるいはもっと事業計画の骨格ぐらいは示してもいいと言えれば、そういうた要請を受けて、そういうたものもつくるてお示しするといふような具体的な促進のための措置が図られる事になると思ひます。促進区域が指定にならなくても、広くまんべんなく必要と思われる個所をシラミツぶしにそろいうふうに接触すれば、それはこれにこしたことはありませんが、やはり能力にも限界がありますから、はつきりそういう決めた地区につきましては、それこそ全力を挙げて一緒につくり上げていくといふらしいの気持ちで御指導申し上げることになるんではないか、こう考えます。

○二宮文造君 そうしますと、立場を変えて考えますと、国あるいはその都市のいわゆる再開発の選定基準といふものが明確になれば、すれば、ここのう促進区域に指定しなくとも、その選定基準のもとに事業計画といふものをつくつしていくようになれば、選定基準ができれば促進地域に指定す

えるというわけでもありませんけれども、そういうふうに東京都で考えていけば、おのずからまずやらなければならぬところがこう認定できてくるといふわけでありまして、そういう意味から、ほ

うつておけば自分たちの生命も財産も災害のときに危ないのだから、だからみんなが一緒になって将来永久に安心して住まいのできる町づくりをしてやるだけのことをやつていこうと、こういう趣旨から私は出発し、そうして双方、民間も政府も協力しながら、お互いの生命財産を保持し、将来安心して住まえる町づくりをしようという、そういう

ところからひとつ出発する、そういうところから協力をいただく。そのための手法としては弱い者いじめにならないよう、これは十分な配慮をしてなければならないかぬことは当然であります。そういうものはあるんじやないか、こういう感じが実はいたします。

○二宮文造君 こういう一般的な都市再開発法の一部改正ということでなしに、時限立法みたいなやり方あるいは特定の地域を対象にするやり方、特別措置法、そういうものでやるべきであつて、こんな一般的な都市再開発法を一部改正するという中に特定のものを当てはめていこうとするから、この再開発の手法が非常に複雑になつて困るのではないかと、これは私いまこの場で直観的にそう思うわけです。それで、問題はそのまま残します。

次、個人施行者制度の創設がここでうたわれておりますが、この制度によりますと、宅地の権利者の数は指定しておりません。制限しておりません。それからまた説明によりますと、事業の手続が簡素化されて、都市計画の決定を得ることなく第一種再開発事業の施行ができる。そしておむね組合施行と同様の助成措置を受けることができると、こうされておりますけれども、個人施行の

場合と組合施行の場合と、やり方によつて利害得失というのが出てくると思うのですが、それを説明いただきたいと思います。

〔理事沢田政治君退席、委員長着席〕

○政府委員(吉田泰夫君) 組合施行の特色は、相当数の権利者がおられまして、その複雑多岐にわたりる権利関係を処理するためには市街地再開発事業の施工主体としての単一の法人である組合といふものを設立しまして、それが法律上の主体となつていくことによって法律上の権利関係が单纯化されるという点に着目したものです。したがいまして、権利者が相当数に上るときには実際上個人施行ということはできないと思います。

○二宮文造君 もちろん個人施行は人數の限定がありませんから、いかにも多数の方であつても全員完全に合意されなければいけないわけではありませんが、しかし、基本的には合意されても個々の細かい事業計画や権利変換計画を策定する段階で、完全にすべての場合意見一致するとは限りませんから、そのささいなことを調整する手段がないわけでござります。そういう意味で、組合施行であれば組合と

いう單一法人のもとにそこが原案をつくり、意見をたたいて進めていくことですから、多数の権利者がおられる場合は組合施行しかあるまいと、こう考えるものでござります。個人施行はそのうちはらになりますから、数が少ない場合、二三人とか、五、六人といった程度の場合には、何も組合までつらなくて全員同意ということは優に考えられますので、そういう場合に非常に適しているんじやないか。

なお、組合施行の場合は、五人以上権利者がおりませんと組合設立もできないわけですから、四人以下でやろうとすればいままで再開発事業ができるなかつたわけですが、今回の措置により個人施行としてやる道が開かれることになります。まことにあります、この制度によりますと、事業の手続が簡素化されて、都市計画の決定を得ることなく第一種再開発事業の施行ができる。そしておむね組合施行と同様の助成措置を受けることができると、こうされておりますけれども、個人施行の

から逆に弱まるということも間々あることがありまして、そういう場合で、小人数であれば個人施行の方でむしろ金融機関の信用も得やすいかも知れません。

また、再開発事業の実施には賛成だけれども、自分が施工主体の一員になつて責任までかかるというのはいやだという場合も考えられます。こういふ場合には個人施行者の制度によつて個人施行者の中には入らないけれども、全員同意の中には入るという形でやることができます。組合施行ですと、そういう場合でも強制加入でござりますから、いやでも組合員になるという違いがあります。

○二宮文造君 中身は同じなんですね、大体助成措置は。そうしますと、どうでしようか、従来行なわれきました民間デベロッパーの建てかえ事業に利用される——利用されるというか、むしろそういうことを頭に置いて個人施行というものをここに取り入れようと思つてゐるんじやないかと思うんです、私は。そこで、もしそなりますと、民間デベロッパーが不當に利益をする、こういうふうになるのではないかと心配がされますか、そ

の歯どめはどうお考えになつていますか。

○政府委員(吉田泰夫君) 個人施行の場合も組合施行とほぼ同様の国庫補助等の助成を行なうと言つておりますが、これは限定がありまして、いま言わされたようにデベロッパーが施行者となるというような場合には補助までいたしません。つまり、個人施行でも数人集まつていわば小型の組合のように構成になつているそういう場合に初めて国庫補助しようというものです。民間デベロッパーが建てるかえ事業を盛んに行なつております

は、この法律に定める知事等の法律上の監督権限、事業認可権限でござりますが、そういうふうなことを私強調した意味ではなくて、まず申し上げるのは、デベロッパーが建てるかえを行な場合には、まずはほとんどの場合、再開発事業の法定要件を満たさないということです。次いで、デベロッパーが再開発を行なう場合には国庫補助はいたしませんとか。

○政府委員(吉田泰夫君) うるさい監督というの

は、この法律に定める知事等の法律上の監督権限、事業認可権限でござりますが、そういうふうなことを私強調した意味ではなくて、まず申し上げるのは、デベロッパーが建てるかえを行な場合には、まずほとんどの場合、再開発事業の法定要件を満たさないということです。次いで、デベロッパーが再開発を行なう場合には国庫補助はいたしませんとか。

○二宮文造君 ちょっといまの説明、なお納得できませんでした。といひますのは、土地の権利者の中にも民間デベロッパーが加わつて、組合ではないけれども、組合の構成員みたいなかつこうで入つてくる場合には、むしろそれは都市の再開発のた

きおつしゃった。この一言を耳にする限りは、民間デベロッパーが加わって、いわゆる私の言う建てかえ事業に利用する、そういう道も開かれているんじゃないかと私心配するわけです。はつきりと民間デベロッパーが加わった場合はもう補助も助成措置もありません、建てかえ事業にはもう利用させません、こういう御答弁であれば納得できるんですが、その点はどうですか。

○政府委員(吉田泰夫君) 単なる建てかえ事業に利用させるつもりはありません。私が申し上げましたのは、いわゆるデベロッパーの方が、たまたま土地所有者なり借地権者の立場で、あまたある権利者の中に入っている場合に、そういうことはあり得ないわけではありませんので、そういう場合に、土地の利用が細分化されて不健全で再開発を要するという法定要件に該当する場合もないことをないでしょうと、こうことを申し上げたわけでも、御指摘のようなデベロッパーが中心になっているようなところでは、まず法定要件にも該当しないと思いますし、仮に法定要件に該当しましても国庫補助するということは考えておりません。

○二宮文造君 これで問答していくもしようがあ

りません。それで、議事録にとどめましたので、

あとは事実をもって、また将来問題になるかとも

思いますし、いまおつしゃった建てかえ事業に利

用されるようなことはさせないという、それを中

心の御答弁と私は了解をします。しかし、ちょっとまだ納得のできない点もあるんですが、次に進みます。

ところで、こういう個人施行の場合に周辺地域

に影響を与えることがあるんじやないかと、こう

思ふんです。その場合、その周辺の地域住民の意

向を無視してこういういわゆる再開発事業をやろ

うとする場合は、どういうふうに監督していくつ

もりでしょうか。

○政府委員(吉田泰夫君) 個人施行者の場合で

も、組合設立認可と同様に、規準または規約と、

事業計画につきまして知事の認可を必要としてお

るわけでございます。したがいまして、その地区

が再開発を必要とするという法律に定めた厳重な

要件に該当しなければなりませんので、幅広く再

開発事業の形をかりよようというわけにはいかない

わけでございます。この認可に際しましては、周

辺との調和ということも配慮するよう指導する考

えであります。もともと再開発事業は、個人施行

の場合も含めまして、高度利用地区内でしかでき

ませんので、この高度利用地区というものを都市

計画で決定する際に、都市計画法による付近住民

をも含めた総質、意見書の提出といったことがあ

りまして、それによって高度利用地区が定められ

たところで再開発が行われるわけでございますか

ら、そういう意味でも制度的な担保があると考え

ております。

○二宮文造君 それから次に、第二種再開発事業

の問題についてお伺いをするわけですが、この第

二種再開発事業の施行区域に該当する大規

模開発を必要とされる区域であっても、権利交換

方式による第一種再開発事業の施行区域として都

市計画で定め、同事業を実施することができる

こと、と、いわゆる借家人を含めて零細な居

住者の権利を守る、立場を守るといつた附帯決議を

つけておられるわけではありませんが、今回の改正

案で借家人は市街地再開発の組合の組合員になれ

ない。こうしたことになつておりますけれども、

事業の円滑な推進を図るためにこういふ借家人

も組合員にしてよろしかったのじやないだらう

か。土地の権利者なしは建物の権利者、そういう

ものと、それから借家人とのいわゆる持ち分と

いうものはおのずから明らかになつております

し、組合員にしてよろしかったのじやないだらう

か、その方が心配がないし、かえつて事業が円

滑に推進するのではないか、こう私は思うんです

が、加えられませんか。

○政府委員(吉田泰夫君) この点も今回の法改正

案を、原案を作成するに当たり十分慎重に検討し

たところでございます。しかしながら、やはり再

開発を必要とするような場所におきましては、権

利者数も多いし、実際事業を実施しようとする場

合に、いままでの第二種の制度がありませんから、

やむを得ず第一種で苦心して話し合いを続けてき

ているわけですから、こういった制度ができる

れば、恐らく第二種の方がはるかに施行促進にな

るはずのものでござりますから、第二種になる

と思います。しかし、法律上の制度としては、多數

権利者かおられましても、第一種の方でも十分う

まくいくという場合があり得ないときめつけるわ

けにもいきませんので、そういう場合に第一種

ができないというふうにまで法律上否定するのも

どうか、やはり両者相どちらでもあり得るよう

にして、そうしておけば、恐らくは第二種の方がや

りやすいと思いますからそちらになると思いま

すけれども、たまたま、うまくいって第一種でもいけ

るという場合には第一種もあり得ると、こういう

ふうに余地を残しておこうという趣旨でございま

す。

○二宮文造君 それで、四十四年の四月十七日に、

いわゆる都市再開発法が参議院の建設委員会で審

議をされましたときに、附帯決議の第三番目に「市

街地再開発事業の実施に伴い、権利を失うことと

なる零細な居住者の補償等について、十分に配慮

すること」と、いわゆる借家人を含めて零細な居

住者の権利を守る、立場を守るといつた附帯決議を

つけておられるわけではありませんが、今回の改正

案で借家人は市街地再開発の組合の組合員になれ

ない。こうしたことになつておりますけれども、

事業の円滑な推進を図るためにこういふ借家人

も組合員にしてよろしかったのじやないだらう

か。土地の権利者なしは建物の権利者、そういう

ものと、それから借家人とのいわゆる持ち分と

いうものはおのずから明らかになつております

し、組合員にしてよろしかったのじやないだらう

か、その方が心配がないし、かえつて事業が円

滑に推進するのではないか、こう私は思うんです

が、加えられませんか。

○政府委員(吉田泰夫君) この点も今回の法改正

案を、原案を作成するに当たり十分慎重に検討し

たところでございます。しかしながら、やはり再

開発を必要とするような場所におきましては、権

利者数も多いし、実際事業を実施しようとする場

合に、いままでの第二種の制度がありませんから、

やむを得ず第一種で苦心して話し合いを続けてき

ているわけですから、こういった制度ができる

れば、恐らく第二種の方がはるかに施行促進にな

るはずのものでござりますから、第二種になる

と思います。しかし、法律上の制度としては、多數

権利者かおられましても、第一種の方でも十分う

まくいくという場合があり得ないときめつけるわ

けにもいきませんので、そういう場合に第一種

ができないというふうにまで法律上否定するのも

どうか、やはり両者相どちらでもあり得るよう

にして、そうしておけば、恐らくは第二種の方がや

りやすいと思いますからそちらになると思いま

すけれども、たまたま、うまくいって第一種でもいけ

るという場合には第一種もあり得ると、こういう

ふうに余地を残しておこうという趣旨でございま

す。

○政府委員(山岡一男君) 再開発事業が進められ

ます場合に、公営住宅のみならずいろいろな公的

資金による住宅をできるだけ建てていくというよ

うなことを検討したいと思っております。けさは

御説明しました再開発住宅というのは、やはり

零細権利者、借家権者の皆さんのために準備をし

ようということで始めたのでござりますけれども

も実際問題といたしまして、そういう当該場所

で公的な賃貸住宅に入りたいとおっしゃる方に対

しまして公営住宅を持っていきましてもやはり取

るというような意味になるわけでございまして、そういうことはやはりこの権利の性格、上限界を越えるのだと、こういうことになりまして、借家人を組合員に入れることができなかつたわけであります。しかしながら、御指摘のように借家人の意向を反映しなければ事業はできませんし、また、すべきでもないわけでございますので、従来からその点は十分指導しておりますが、今後はさらに念を入れまして、借家権者の意向をあらゆる手続で十分協議を行なうなどにより組み入れるよう指導したいと思います。

○二宮文造君 そこで、借家人の問題なんですが、それから次に、第二種再開発事業の問題についてお伺いをするわけですが、この第二種再開発事業の実施に伴い、権利を失うこととなる零細な居住者の補償等について、十分に配慮されること」といふふうにされておりますけれども、大規模開発を必要とする区域であっても、権利交換方式による第一種再開発事業の施行区域として都

市計画で定め、同事業を実施することができる

こと、と、いわゆる借家人を含めて零細な居住者の権利を守る、立場を守るといつた附帯決議をつけておられるわけではありませんが、今回の改正案で借家人は市街地再開発の組合の組合員になれない。こうしたことになつておりますけれども、事業の円滑な推進を図るためにこういふ借家人も組合員にしてよろしかったのじやないだらうか。土地の権利者なしは建物の権利者、そういうものと、それから借家人とのいわゆる持ち分といふものはおのずから明らかになつておりますし、組合員にしてよろしかったのじやないだらうか。その方が心配がないし、かえつて事業が円滑に推進するのではないか、こう私は思うんですが、加えられませんか。

○政府委員(吉田泰夫君) この点も今回の法改正案を、原案を作成するに当たり十分慎重に検討したところでございます。しかしながら、やはり再開発を必要とするような場所におきましては、権利者数も多いし、実際事業を実施しようとする場合に、いままでの第二種の制度がありませんから、やむを得ず第一種で苦心して話し合いを続けてきているわけですから、こういった制度ができるれば、恐らく第二種の方がはるかに施行促進になるはずのものでござりますから、第二種になると思います。しかし、法律上の制度としては、多數権利者かおられましても、第一種の方でも十分うまくいくという場合があり得ないときめつけるわけにもいきませんので、そういう場合に第一種

ができないというふうにまで法律上否定するのもどうか、やはり両者相どちらでもあり得るようにして、そうしておけば、恐らくは第二種の方がやりやすいと思いますからそちらになると思いますけれども、たまたま、うまくいって第一種でもいけないという場合には第一種もあり得ると、こういうふうに余地を残しておこうという趣旨でございま

す。

○政府委員(山岡一男君) 再開発事業が進められます場合に、公営住宅のみならずいろいろな公的資金による住宅をできるだけ建てていくというようなことを検討したいと思っております。けさは御説明しました再開発住宅というのは、やはり零細権利者、借家権者の皆さんのために準備をしようということで始めたのでござりますけれども、実際問題といたしまして、そういう当該場所で公的な賃貸住宅に入りたいとおっしゃる方に対してその利用の状態を変更する、こういった事業でございますので、民法等の私法上その権能があるのでなければ組合員とすることはできない。組合員といふのは要するに施行主体である組合、その構成員になるということですから、施行主体にな

入制限がございます。したがいまして、収入制限にかかるらず入つていただく公的住宅ということで実はこれは始めたものでございます。したがいまして、けさほど申し上げましたように、三年間はとにかく公営一種並みでやつていただく、あと傾斜をかけて順次限界値まで上がっていくようなことを検討してまいりたわけでござります。先生おっしゃいますように、欧米諸国でそういう制度があることございますが、一般の応能制に基づく家賃補助制度についてわれわれ勉強したことございますけれども、そこまでの勉強は実はいたしておりません。

ただ、そういう考え方の方はわれわれ持つことはございまして、昨年も予算では一応要求をいたしました。差額につきまして補助金を出したいという要求を出しましたけれども、まだそこまでの補助が成立しておらないというのが現状でございました。差額につきまして補助金を出したいといふことを出しまして、地方公共団体が補助をしまして、その二分の一を国が補助するという制度をことしから始めることにいたしております。たゞ、一部転がし住宅等につきましては、從前家賃との差額につきまして地方公共団体が補助をしまして、その二分の一を国が補助するという制度をことしから始めることにいたしております。たゞ、その年限を公共住宅といいますが、公共事業によって移転をした住宅に対する二年間の補助というのにならいまして、いまのところまだ二年間という予定であります。そういうものについて、今後もそういうことも含めまして十分検討してまいりたいと思っております。

○二宮文造君 これはひとつやはり再開発のネットになる問題だらうと思うのです。たとえば、私の方に建つてある方が、国有地に建つて、いわゆるもと大蔵省関係にお勤めの方が、その家族の方が住んでいた、いわば何とぞのひいとお見合みたいたいのが本当に目と鼻の先にあるわけです。そこにはもうすでに役所関係の人は住んでおりませんで、すでにもう何といいますか借家契約もないまま非常に安い家賃で住んでいるわけです。しかも戦前の建物でして、軍の建物でして、もうほとんど何といいますか使用に耐えないような状況なんですけれども、そこに家賃が安いということ、

○政府委員(吉田泰夫君) 法律にその根拠があり、政令で定めるところによつて補助することができるのですが、それにに基づく政令といふものが本当に目と鼻の先にあるわけですね。そこにはなぜ今まで定められておらないのでしょ

うか。

○政府委員(吉田泰夫君) たてまえから言えれば、この補助は本来ならば百二十条に基づいて行われるべきだと思いますが、それに基づく政令といふのが本当に定められておらないのです。それはなぜ今まで定められておらないのです。

○政府委員(吉田泰夫君) 予算措置といふ答弁でしたが、こ

の明確なものが出ておった方が事業立案の上にも非常にいいんではないか。しかも法律で政令で定めたかき立てるしくよくなうことになるんではないのか。これはどちらがいいかは私も判断つきませんが、これほどちがいいかは私も判断つきませんが、これを打ち切りたいとねらっているようなものもありますが、この再開発事業は年々増強されこそれ、かなり長期的な計画に基づいて次々と継続的に実施している事業でありますから、これを予算補助だからといって打ち切つたり手薄にするということは実際はあり得ないと考えておりま

す。まあ私どもとしては、そういう懸念があればそれからもう九段のすぐそばですから非常に便利だということ、だから住宅環境としてはきわめて悪い、しかし便利だし、安いし、そういうことでしがみついているようにしてそのお家にいらっしゃる。ただし、その人たちももっと環境のいいところには住みたい。ただ、公団住宅をあつせんしましても、そこは家賃がきわめて高い、もう仕方なくその土地に住んでいます。われわれが見ますと、これを從来の家賃を基本にしてもっと住環境のいいところへあつせんをすれば、この広大な土地が再利用できるのにと業人考えではそう思うのですが、なかなかそれが進みませ

ん。

国有地に建つてある國の建物の場合もそうです。たゞ、民有地の場合ですね、この都市再開発というものをこれから防災の関係からも進めいかなければならぬとして、いま住宅局長のおっしゃつたように、予算の要求の場合に配慮したように、従前の家賃をどういうふうにめどを置いて、そしてその負担にならないようにならうに考えてあげるかといふことは、再開発事業を推進していく場合の非常な大事な要件にならうかと思ひます。これはひとつ別途研究もしていただきし、推進でけるように前向きに御検討いただきたいと、こう要望しておきま

す。

○二宮文造君 しかし、それはよくないんじやないでしょかね。大体百二十二条の二項に「国は、地方公共団体が、前項の規定により補助金を交付し、又はみずから市街地再開発事業を施行する場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その費用の一部を補助することができる。」明確にこのように法で規制しながら、いまだにフリー・ハンドを残して、予算措置でやっていくというのは、これはやっぱりちょっとあれでしょ、その事業を施行しようとする地方公共団体にとっては非常に何といいますか、あいまいなやう方に終始していふと、こういうことになります。政令をいつ定める用意があるんで

これはぜひ政令で歯どめしておかなければならぬ

と思いますが、むしろ地方公共団体側からも、かなり助成は手厚くなつたけれども、まだ十分でない、いろいろ理屈を考え、できるだけの手当であります。たゞ、その人たちももっと環境のいいところには住みたい。ただ、公団住宅をあつせんしましても、そこは家賃がきわめて高い、もう仕方なくその土地に住んでいます。われわれが見ますと、これを從来の家賃を基本にしてもっと住環境のいいところへあつせんをすれば、この広大な土地が再利用できるのにと業人考えではそう思うのですが、なかなかそれが進みませ

ん。

国有地に建つてある國の建物の場合もそうです。たゞ、民有地の場合ですね、この都市再開発というものをこれから防災の関係からも進めいかなければならぬとして、いま住宅局長のおっしゃつたように、予算の要求の場合に配慮したように、従前の家賃をどういうふうにめどを置いて、そしてその負担にならないようにならうに考えてあげるかといふことは、再開発事業を推進していく場合の非常

な大事な要件にならうかと思ひます。これはひとつ別途研究もしていただきし、推進でけるように前向きに御検討いただきたいと、こう要望しておきま

す。

○二宮文造君 しかし、それはよくないんじやないでしょかね。大体百二十二条の二項に「国は、地方公共団体が、前項の規定により補助金を交付し、又はみずから市街地再開発事業を施行する場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その費用の一部を補助することができる。」明確にこのように法で規制しながら、いまだにフリー・ハンドを残して、予算措置でやっていくというのは、これはやっぱりちょっとあれでしょ、その事業を施行しようとする地方公共団体にとっては非常に何といいますか、あいまいなやう方に終始していふと、こういうことになります。政令をいつ定める用意があるんで

これが、かなり長期的な計画に基づいて次々と継続的に実施している事業でありますから、これを予算補助だからといって打ち切つたり手薄にするということは実際はあり得ないと考えておりま

す。まあ私どもとしては、そういう懸念があれば

とつまある要望と、うること、その程度にとどめておきたいと思います。

この都市再開発法について最後の質問ですが、従来施行されてきました再開発事業、これは一部の防災拠点地区を除きまして、地方公共団体施行、組合施行を問わず、駅前などの業務地区やあるいは商業地区を中心と利潤の追求のために行われてきた、こういうふうな見方が一部に——一部といいますか、大方にあるわけです。今後は不良住宅地区あるいはその混合地域で、良好な環境をつくり出し、住民生活の改善のための再開発にこれが使われていくと、こういうふうに期待したいわけありますけれども、今回の改正を機に、いま申し上げましたような意味でのこれらの地域での再開発が大きく推進されると、こう期待してよろしいかどうかお伺いしたい。

○政府委員(吉田泰夫君) 私どももそういう方向

でぜひともいきたいと思います。ただ、まあいろいろいういた地区にも特色がありまして、やはり三分の二の国庫補助をもつてする住宅地区改良事業の方があさわしいような場所もありますので、幾つものしようがあつて恐縮であります。やはりそういうところは住宅改良事業が今後とも中心になるのではないか。しかし、住宅地区改良法の弱点は、借家人としてしか入居できないところにあるわけであります。それに比べれば再開発事業は従来の持ち家の方は持ち家に、借家人の方は——原則として借家人ですが、保留床を希望して持ち家に切りかえるような道も開かれている、それに対する住宅金融公庫等の融資も強化されています。というようなことがありますから、そういうふうなことがありますから、そういうふうなことを思つておきます。また、混合地域につきましても、これも再開発が望ましいと言えますけれども、用途を純化する必要から再開発後残つても

らつては困るという業態の方も多い地区でありますけれども、残りの農業経営継続を希望する方の主体と考えた再開発は、運用のやり方はありますけれども、本来はちょっとなじみにくい。むしろそいつた用途純化の方向を目指して、用途不適格の工場等を都市再開発資金等で先行買収して、そこ跡地を核に他の手法により行うというよなことが適切かもしれません。そういうふうに細々したことはあります。今後は駅前商業地区に偏することなく、最も重要な居住地域、不良住宅の密集地域、そういったところに再開発事業の本來の力を振り向けて、こう考えているところでございます。

○二宮文造君 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、この関係でお伺いしたいんですが、けさほどこの委員会で、たとえば新都市基盤整備法、あるいは都市緑地保全法、生産緑地法、さらには農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法、そういうふうなものとの関連において指摘があつたわけですから、それとも、それを頭に置きました、国土庁が先ごろまとめました東京圏近郊の農家の土地所有者等に関する意識の調査、こういうものを見ますと、対象農家千五百戸のうち、約二九%が土地を手放すことは全く考えていないと言つておりますし、機会があれば売りたいという農家の方はわずかに三%，また、今後とも農業中心でやっていきたいという人が三二%、兼業でやつても農業を続けたいが五四%，貸し家などで暮らしていくはわずか一二%，こういうふうな意識調査になつております。こういう中でまたこの特別措置法による新たな手法が試みられようとしておりますけれども、現在までの農地所有者、農家の方のこういう意識の中でこの特別措置法による宅地の造成というものが進むでしょうか。大臣、こういう農家の皆さんは——農地——いわゆる土地に対する執着とは言いませんか。農地に対する執着、それがたとえいまのようになりますと、ちょっといわゆる農家の皆さんのが、やつぱり宅地を造成し、住宅を建設するといふこと、これが先取りをしよう、しかし、ともに実績が余りうまくない。こういう関係にありますのか、あるいは整理をしなければならぬのじゃないか、大臣、

どうを考へているといふ人は一二%程度にすぎませんけれども、残りの農業経営継続を希望する方の中でも、農業を中心とやつていただきたいという人はその約三分の一程度であります。残りはいわば兼業農家として農地の一部は残したい、少なくとも一部は残したい、こういう御希望のようござります。本法による特定土地区画整理事業などは、こういった農家の意向に即しまして集合農地区という制度を設け、一部農地を残しつつ、一方においては手厚い国庫補助等の助成を行いまして残りの土地を宅地化していただく。あるいは住宅經營に切りかえていただく、こういう制度でございます。したがいまして、本法が成立いたしましてその内容を十分周知徹底することができましたならば、こういった農家の意向に即しまして集合農地区といふ制度を設け、一部農地を残しつつ、一方においては手厚い国庫補助等の助成を行いまして残りの土地を宅地化していただく。あるいは住宅經營に切りかえていただく、こういう制度でございます。したがいまして、本法が成立いたしましてその内容を十分周知徹底することができましたならば、こういった農家の意向には恐らく合わないでしようけれども、その他の方にとりましては、一部農地を残しつつ一部は宅地に切りかえる、あるいは住宅經營に切りかえるということになりますから、こういった方々の相当数の方の御希望には沿えるのではないか。したがいまして、一部農地を残しつつ一部は宅地に切りかえる、あるいは住宅經營に切りかえるということになりますから、こういった方々の相当数の方の御希望には沿えるのではないか。したがいまして、いまの調査結果に徴しましてもあなたがち悲観的になる必要はない、むしろそういう御意向の方とよく話を詰めていく余地は十分にあるのではないかと思ひます。

○二宮文造君 しかし、けさほど沢田委員が質問されたいわゆる新都市基盤整備法、あるいはその他もろもろの事業の進捗状況といふものと参照してきますと、ちょっといわゆる農家の皆さんのが、やつぱり宅地を造成し、住宅を建設するといふこと、これが先取りをしよう、しかし、ともに実績が余りうまくない。こういう関係にありますのか、あるいは整理をしなければならぬのじゃないか、大臣、

率直に見解いかがですか。

○国務大臣(仮谷忠男君) お説のような議論もあることは十分私どもも承知をいたしております。今日は、農業に対する執着というのは、どう局長がおっしゃるほど簡単なものでは私はないと思う。むしろ兼業農家があえていくところは、そこ理由があるわけですよ。ですから、いろいろなペーパー、テレジの読み方がありますけれども、なかなかこの措置法によって、おっしゃるとおり農地の宅地化というものがそう進まないんじゃない。やるべきではないかという意見もあったわけであ

りまして、その中で宅地開発をやろうということになれば、やはり市街化区域内にあるところの農地等を開発することを考える。これ以外に大量の宅地を供給する方法というものはないではないか。もつとも民間の業者が持つておる用地もあると思います。それはそれなりにまた放出する方策といふものは私は考へるべきだと思います。そのままでうつておくべきではないと思うのですが、やはり市街化区域内にある農地を、これは決して強制的ではないのでありますし、土地を持つておる人みずからが土地開発方策を考えてもらう、こうしたことを探しておるわけあります。

國土庁の調査はこんな形になつておるかと思うのは調整といったような線引きのときの一體農民意識はどこにあつたかという問題、私もその間にはいろいろこの問題に立ち入つて、いろいろ事情も承知をいたしておるわけですが、そんな面から事態は変わつてしまつて、いまやはり、むしろ農地を大事にし、さらに農業にJターンしようという考え方もできてきておりますから、意識は大分変わってきておると思います。

ただ、もう一つ、しかし考えられることは、土地がどんどんと上昇しておるときには、ほうつておいても土地の価格は上昇するだらうという期待感を持っておりましたけれども、最近は土地が非常に鎮静化してきだし、将来持つておつても見通しが立たないということになると、むしろみずからの方でよりよき宅地を開発するといふことがります。それがどの程度あるかという問題になりまますと、これはまだ私どもはつきりつかんではおりませんけれども、いずれにしても、そういった人々にもひとつ協力してもらつて市街化区域内の宅地の大量供給というものをやらなきゃならぬ、これまた一つの私どもの大きな課題でありますか

ら、そういう面で、その手法としてこの法律案が提案されたわけでありますから、御理解をいただきたいと思うわけあります。

○二宮文造君 土地に対する、地価に対する見解、これはまた議論になりますからあれですが、地価が一時鎮静をした、しかし全体はやはりインフレに対する考え方、農地に対する考え方の方はちょっと大臣の御意見とは違うのじやないかなという気がします。それはそれとして、従前の土地整理事業において、大都市周辺ではすでに事業が完了したところもあるわけです。にもかかわらず、地価の値上がりを期待して遊休地や農地として放置されているところがかなり見受けられると思いま

す。こういう状況を建設省はどういうふうに把握をされているかどうか、これを伺いたい。

○政府委員(吉田泰夫君) 一般について十分な追跡調査を行つていないのでございますが、完了後

数年を経過した地区的サンプル調査を行つております。これによりますと、いろいろ違ひはあります。政府委員(吉田泰夫君) 従来の土地整理事業についての建設大臣に提起されました不服申立ての件数は、昭和四十年から十年間の数字を立ててみると、大体毎年二百件程度、年によつては集団的に不服申立てが出たような年では六百件、あるいは年間一千件というようなものもあります。これにて、十年間の合計では約三千五百件にも上つております。ただ、この不服申立てのほとんど大部分といいますものは、戦災復興土地区画整理事業などの既成市街地の中で行われます区画整理事業に関するものでございまして、農地など他の更地について行われるいわゆる宅地造成区画整理につきましては、不服申立ては非常に少ないわけでございます。

○二宮文造君 そうしますと、いまの答弁によりますと、とにかくこの特別措置法が区画整理事業によって進んでいくという手法をとるだけに私は心配なわけですが、いま御報告受けましたような、相当数、非常に多くの紛争の件数がある。しかし、まあこれをこれから進めていく場合に、私は新たに火種をまき散らすことになるのではないかと、紛争の。こういう心配を持つわけでありますけれども、この点はどうでしよう。

○政府委員(吉田泰夫君) そのような御心配も一応こもつともあります。先ほど申しましたように、従来の土地整理事業についての不服申立て、紛争の大部分は既成市街地におけるものでありますから、少なくともこの事業が始まつたために、さらに紛争の火種となるといふようなことはこれはないと確信いたしております。

○二宮文造君 具体的にこの特定土地区画整理事業と住宅街区整備事業によりまして、どのくらいの宅地あるいは住宅が供給できる、このように想定されていますか。

化されておりますし、借地権とかその他の各種の権利が複雑に入り組んでおります上、権利者の数も非常に膨大であります。また、家屋も立て込んでおられます。さらに既成市街地ですから、もろとも道路が狭いとか、ろくな道路がないとは言つても、一応宅地ではあつたわけございまして、区画整理によって整然たる市街地になつたとしましても、宅地は宅地になつただけだというこ

とで、さほど土地利用増進が図られたとは思われない。まあそれに比べますと、いかにも減歩が大きいやないか、こういった不服が多いわけであります。その他多數の権利者がおられますから、他の人と比べて不公平だというようなお互いの不平等論といふものがどうしても全部はぬぐい切れません。こういった事情にあります。ところが、この法律案で予定しております促進区域並びに土地整理事業の実施区域は、主として農地等の建築物が建つてないそういう地区でございます。

権利関係もそうふくそうしているわけではありません。他の人と比べて不公平だというようなお互いの不平等論といふものがどうしても全部はぬぐい切れません。こういった事情にあります。ところが、この法律案で予定しております促進区域並びに土地整理事業の実施区域は、主として農地等の建築物が建つてないという地区でございます。

○政府委員(吉田泰夫君) また具体的に宅地について要望を十分取りまとめておるわけでもありますせんし、将来計画ともなるとなかなか見込みも立つにくいわけがありますが、一応私どもはこの法律の制度が相当農家等によりまして魅力ある事業であると思つておりますので、その内容を十分周知徹底する、複雑そうに見える仕組みであつても人數が小人數であればさほど複雑ではないんだというようなことも含めまして周知徹底することを前提に、一応昭和六十年までの全体計画を私ども部内限りで持つてゐるものがござります。

それは特定土地区画整理事業につきましては、約七万ヘクタールに着手いたしまして、うち事業が完成して土地として整備される面積が約四万ヘクタール、この中には集合農地区とか公共施設用地が入っているグロスでありますから、これをディームグロスのいわゆる宅地供給面積に換算すれば約半分の二万ヘクタールということになります。ここに住宅を建てることになりますが、住宅の建設は特定土地区画整理事業の内容ではありませんけれども、一戸当たりの敷地面積をおよそ想定しまして算定すれば約百二十万戸分ぐらいいに当たるのではないか。

次に、住宅街区整備事業は、さらに市街地に近い区域で細かく行うわけでありますて、中高層住宅の建設まで伴うわけでございますから、量的にはどうてい特定土地区画整理事業などには見込めないと思います。しかし、面積は少なくとも中高層住宅を建てるということにより戸数にすればある程度のものが期待できるのではないか。こう考へます。

○二宮文造君 これ、いまの時点では無理かもわかりませんけれども、住宅街区整備事業による共同住宅の一戸当たりの価格というのはどのように試算されていますか。出ていますか。

○政府委員(吉田泰夫君) これはいろいろな前提を置かないト試算できないんすけれども、造成後の地価が平方メートル当たり約七万円、つまり坪、三・三坪米当たり二十三万円程度と想定し、坪で六十三坪米の場合は敷地価格ともで約千百六十万円になると試算されます。それから二DKタイプ、一戸当たり共用部分も含めまして四十八平米のものを考えると、これも敷地含めで約八百八十万円ということに試算されております。

○二宮文造君 もう一点、特定土地区画整理事業の場合、従前の土地区画整理の場合と同様に事業が完了する、そして遊休地のままで放置される危険性といふものもないではないと、こう思うのですが、早急に住宅建設に結びつけるための歯どめはお考えになつておりますか。

○政府委員(吉田泰夫君) 従来の区画整理事業の実態がいろいろ場所により違いますが、全般的に必ずしも完成後早急に建築が進んでいるとは言えない状況でありますて、貴重な三大都市圏の市街化区域内の土地を特別な助成までして区画整理していただきながらござりますので、その完成後は一刻も早く国民大衆の需要に応じて供給されるということではなければならないと思います。権利者が所有している土地でありますから、保留地を除いてはその市街化を強制するというわけにもいきましてはその市街化を強制するといふわけにもいきませんけれども、過去の例から見ても、事業の整備水準を高め、完全な宅地として造成した上、各種の公益施設とか公的住宅などを導入しますと、それが核となりまして市街化が促進されるといふことはつきりした傾向もありましたから、その辺は明瞭にして、特にこの特定土地区画整理事業につきましては促進策の活用を図つていくということを心がけたいと思います。

○二宮文造君 大臣ですね、これは通告していなかつたんですが、区画整理事業というものを検討してまいりました。ただ私、いまの沖縄のいわゆる地籍調査の問題とか、あるいは返還された軍用地とか、これが復元補償ができるといふと云々のためにあるいは地籍が明確でないということ、そういうことで非常にいわゆる新しい沖縄の国づくり、県づくりといふものの隘路になつてゐるわけですね。たとえば沖縄の道路一つ見ましても、これはもう先般もちょっと問題にしたわけでありますけれども、いわゆるつぶれ地のまま使用料も払わないでやつてゐる。国道につきましては早急に土地の買い上げを図つてゐるし、しかしながら県道や市町村道は財政的なものがあつてこれはいつになるかわからない。こういうことですが、しかも沖縄のいわゆる都市構造といふものは道をひとつ歩いてみましても、あの戦後の混乱の中で家が勝手に建つたその家の建つていないところを道路が走つてゐる、こういう感じの道路になつておりますね。要するに地籍が明確でない。それからまた区画整理事業といふものを行われていない。いわゆる都市の基本的な要件といふものをしていくと、国民大衆の需要に応じて供給されるということではならないと思います。権利者が所有している土地でありますから、保留地を除いてはその市街化を強制するといふわけにもいきませんけれども、過去の例から見ても、事業の整備水準を高め、完全な宅地として造成した上、各種の公益施設とか公的住宅などを導入しますと、それが核となりまして市街化が促進されるといふことはつきりした傾向もありましたから、その辺は明瞭にして、特にこの特定土地区画整理事業につきましては促進策の活用を図つていくということを心がけたいと思います。

○政府委員(河野正三君) 先生の御質問、区画整理の問題でございますが、その前提といたしまして、国土調査の問題でございますので一言御答弁申します。おっしゃいますように、内地でございますと、

地籍が不明確だと申しましても所有権の境界は大体確定し得るのでござります。ところが、先生おっしゃいますように、地籍不明確の前提として、所有権対象地が戦争によりまして不分明になつてしまつて、國土調査法に基づきます國土調査をやります。

そこで、國土庁といたしまして、國土調査事業を進めておりますが、二つの方法をもちましてござりますが、いたしまして、昔ここに井戸があつたはずだが、というようなところを掘削をいたしました

階で、県の方が中心になりまして、市町村単位に旧部落についての協議を——集団協議と言つておられます。一つは、正規の國土調査法に基づきます段階で、縣の方が中心になりまして、市町村単位に

協議書の上に立つて地籍の確定を國土調査法によ

る國土調査として行っていくというのが一つの方

法でございます。

それからもう一つの方法は、基地につきまして、防衛施設の返還に伴う補償の金がござりますの

で、その事務の延長といたしまして、防衛厅にも入つていただきまして、やはり集団協議的なもの

を進めようということで、この二つの方法で現在もう着手をいたしておりますけれども、なかなか遅々として進まないということにつきましては、

まことに責任を感じてゐるような次第でございま

す。今後、鋭意努力をいたしまして、なるべく短期間にこの地籍の確定を図つていただきたいというよ

うに考えます。どうぞよろしくお願いいたします。

○政府委員(吉田泰夫君) 沖縄でも從來から区画

整理は補助率十分の九といふ特別の補助率で実施されてきておりますが、もとの地籍といふが所有

権境が困難な場合に、何とか区画整理法を活用して使うことにより、うまく処理できないかといふ

点は研究をしておりますけれども、やはり本来から言えども、もとの土地がある程度はつきりしませんと、区画整理を使つても新しく換地する計画が

確定しないといふ隘路がありまして、少々応用動

作を考えましてもちょっと限界があると思います。地籍がはつきりわからなくなっている事態をどのように解決するかはさらに基本的に検討して、

混乱状態が一刻も早く解決できるような方途を見出したいと考えております。

○二宮文造君 検討してくださいね。じゃ、結構です。

○三治重信君 都市再開発法と大都市地域の特別措置法の二法について簡単な御質問を若干してみたいと思います。

去る宅開公団法の審査のときに、宅地供給並びに住宅の供給に非常に不足地帯においての供給のやり方として、大量に宅地を集団的につくって供給するのと、大都市の中の再開発と、それからもう一つは、いわゆる市街化区域の中における農地

をどういうふうにして宅地化、市街地にしていくかという三つの方法があるよういろいろ政府も考えておられるようですが、まあわれわれそれを一応前提にしていくと、その中で、政府、建設省といいますか、この大量不足の住宅並びに宅地の供給をどういうふうな割合で供給していく、またそれを積極的にやっていくかという問題で質問したことがござりますが、まだしつかりした割合なり具体的な計画はできていませんが、そのためのときから、ちょうど今回の再開発法と、大都市地域に限つてですが、住宅地の供給の特別措置法が提案された。こういうのは政府の非常に積極的な住宅並びに住宅地の供給をやろうという意欲であろうと思って、ことに二者については非常に私たちも賛成をするところでございますが、中身について質問をしてまいりたいと思います。

したがって、その最初に、当然おわかりのことだらうと思うんですが、いわゆる市街化区域として線引きをされました。この市街化区域として線

引きをした場合に、どの範囲の線引きと申しますか、当時線引きをした場合には、大体これによって都市の住宅並びに宅地の供給は五年ないし十年の間でできるんだということを線引きをしたんではないでしょうか。

○政府委員(吉田泰夫君) 市街化区域の線引きは、早いところは昭和四十五年ごろから行われてきたものでございます。現在ほとんどのところで指定されておりますが、おっしゃるように、おおむね十年を以て、市街化を優先的に促進すべき

ところという意味で線引きしたわけでございます。

から、この区域の中に適切な人口密度で人口が配置されていくならば、各都市における想定される人口は収容できると、もちろんその後の事態の推移により、漸次将来の人口計画も変わりますから、そういう意味では変わり得るわけですねども、少なくとも当初の時点において想定した市街地人口というものは、市街化区域の中に量的にはおさめ込み得るという数字になっておるわけでござります。

○三治重信君 そうしますと、市街化区域内における農地を宅地化していく対策として、今までこの特別措置法が出るまでに、どういう農地の宅地化、また線引き内の土地の市街化並びに住宅地としての供給体制を考えましたか。

○政府委員(吉田泰夫君) 市街化区域の中の宅地化促進の方策としては、大きく分けて区画整理など換地、つまり土地を取り上げない手法による事業と、それから買収方式による事業と、二つあるわけですが、こういったものをそれぞれがみ合わせて実際の具体的な事業として実施してきております。中でも土地整理事業は、土地所有者にとって基本的には土地を取り上げられる事業ではありません。若干の減歩はあります、そのかわり良好な市街地に換地されるというメリットが大きいわけあります。そういう意味で、從来

どちらに融資をするものでございます。それから土地担保貸付、これは例のあめ法以外の一般的な土地担保貸付でございます。そのほかに先ほどから問題になつておりました農住法に基づく利子補給、それから予算措置でございますが、特定賃貸住宅というのがござります。これは地方公共団体が土地を所有する個人に対しまして、融資を受けて賃貸住宅を経営なさる場合にその利子補給をいたします。それに対して国が利子補給をするという制度でございます。それから公団の民営特分というものがござります。これは公団が土地を持つていらっしゃる農家の方のところへアパートをつくつて差し上げてそれを分譲する。農家の方はそれをアパートとして経営なさるというような手法でございます。それらのものをいろいろとやつてま

う一つは、いわゆる市街化区域の中における農地をどういうふうにして宅地化、市街地にしていくかという三つの方法があるよういろいろ政府も考えておられるようですが、まだしつかりした割合なり具体的な計画はできていませんが、そのためのときから、ちょうど今回の再開発法と、大都市地域に限つてですが、住宅地の供給の特別措置法が提案された。こういうのは政府の非常に積極的な住宅並びに住宅地の供給をやろうという意欲であろうと思って、ことに二者については非常に私たちも賛成をするところでございますが、中身について質問をしてまいりたいと思います。

したがって、その最初に、当然おわかりのことだらうと思うんですが、いわゆる市街化区域として線引きをされました。この市街化区域として線

引きをした場合に、どの範囲の線引きと申しますか、当時線引きをした場合には、大体これによって都市の住宅並びに宅地の供給は五年ないし十年の間でできるんだということを線引きをしたんではないでしょうか。

○政府委員(山岡一男君) そうすると、線引きをして、農地も近く宅地あるいは市街化できる土地として線引きをしたけれども、その中においての農地の対策は、A B農地とかこの農地の課税の処置とかいうようなことで、具体的に積極的に宅地化とか住宅化についてのやり方は今回が初めてなわけです。

○三治重信君 そうすると、線引きをして、農地も近く宅地あるいは市街化できる土地として線引きをしたけれども、その中においての農地の対策は、A B農地とかこの農地の課税の処置とかいうようなことで、具体的に積極的に宅地化とか住宅化についてのやり方は今回が初めてなわけです。

○政府委員(山岡一男君) 大都市の農地の活用につきましていろいろな施策を講じてまいっております。一つは、特定土地担保賃貸に次ぐものでございまして、やはり土地を持つていらっしゃる農家の方々に融資をいたしまして賃貸住宅を経営していただくということで、既存のものでございます。やはり特定土地担保分譲というのがございまして、これはやはり農地の上で一部を分譲住宅の経営なさるという方に融資をするものでございます。それから土地担保賃貸、これは例のあめ法以外の一般的な土地担保賃貸でございます。そのほかに先ほどから問題になつておりました農住法に基づく利子補給、それから予算措置でございますが、特定賃貸住宅法の中はどうして取扱選択して取り入れなかつたのですか。

○三治重信君 そうすると、時限立法にしても、一応こういう線引きの中ににおける農地を宅地化あるいは住宅街化しようとしていろいろ処置をとられたわけなんですが、その処置を今度の特別措置法の中はどうして取扱選択して取り入れなかつたのですか。

○政府委員(吉田泰夫君) この法律の施行地区は、たとえばいわゆるA B農地も当然含んでおります。そういうところに施行される場合には、特定市街化区域農地の臨時措置法の適用もあわせ受けられるよういたしておりますが、この法案にあって一本化しないでも、あちらは時限立法でござりますし、こちらは恒久立法でありますから、その有効期間が共通している間は両方の法律があわせ使えるようにさえ仕組んでおけば、それはそれで動いていくのではないか。その他のいろいろな予算上、金融上の各種援助措置につきましても同様であります。両方あわせて使えるはずのものを使えるようにさえ仕組んでおけば、それはそれが使えないということさえなければ、それはそれ

る特別措置法ができる、そのままそういう特典といいますかは継続されるのですか。なくなるのですか。

○政府委員(山岡一男君) ただいま申し上げまして、農業それからあめ法に基づきます特定賃貸分譲等につきましては、時限立法でございまして五十年で一応打ち切られることになつております。

○三治重信君 そうして、どのように処置するかということになつて、どう申上げましたような諸制度を全部見直しますが、いかつこうで新しい制度を要求したいと思っております。

○三治重信君 そうすると、時限立法にしても、一応こういう線引きの中ににおける農地を宅地化あるいは住宅街化しようとしていろいろ処置をとられたわけなんですが、その処置を今度の特別措置法の中はどうして取扱選択して取り入れなかつたのですか。

○政府委員(吉田泰夫君) この法律の施行地区は、たとえばいわゆるA B農地も当然含んでおります。そういうところに施行される場合には、特定市街化区域農地の臨時措置法の適用もあわせ受けられるよういたしておりますが、この法案にあって

われる三大都市圏のA B農地を対象とした種々の

○三治重信君 今度農地や農民に対するそういう

○三治重信君 このタイトルが住宅地というもの

を主としてやっているということからかもしれません、やはり一応大都市地域において緊急にこういう特別措置法をとるからには、今まで臨時にやついたものも総合して、ことなります、新しい市街化地域あるいは大量な住宅をつくろう、土地をつくることによって住宅をつくろうといふからには、その住宅にまでどういう手を差し伸べて早くつくるんだということが一覧表になるような特別措置法ではしかったと思うのですが、そういう問題については全然検討はされなかつたんです。

○政府委員(吉田泰夫君) いろいろ期限を切つた仕組みとか、期限は切らぬまでも予算上の仕組みとして行われているものとか各種あります。それにも多少ずつ違った角度から特定のものを拾っているものが多いのですから、そういうものをして通じるような基本法のような形でならばまとめて得るかもしれないけれども、この法律もちょっと題名から見ればいかがかとは思いますが、主として促進区域といふ二つのものを考え、その中における優遇措置と特例措置を考える。あとは若干宅地開発協議会のような規定を追加したところをすべて通じるような基本法のような形でなれば、それと並ぶという意味では、なかなか現在現に行われている他の各種のものが法律の中には取り込まれなかつたということでありまして、将来のあり方としては、もっと明快にわかりやすく一元化するような方向を当然検討しなければならないと思います。

○三治重信君 この線引きの中におけるいわゆる市街化区域の開発を優先——もちろん優先ということなんですが、優先して住宅地の供給、住宅を建てるということを具体的に出してきたことにわれわれは賛成なんですねけれども、この中で、この促進区域を決めるに当たって、この全体の何といふのですか、都市のあり方といいますか、その特徴、ビジョンといいますか、どういう考え方のものとに——ただその土地が住宅化しないからそことを指定して開発しようということであるのか。

定の都市の中におけるその線引きの中で、全体を見てこちらの方を先開発していく、それからその都市開発の一つの順序に計画というものの持つた上でこういう促進地域を指定していくつものか。それともこういう一定の手法を提供しておいて、地元の方からあっしこちサウンドしてやりたい、こう空氣を出したところから、逐次その地元の意向だけでやっていくつもりなんか。私はこの全体のせつから線引きをしたからには、その線引きの中において、全体としての都市のあり方と、またその都市の特徴をいろいろこの都市計画の中でたくさん区域を指定しますね、そういうものを全体として持つた上で推進区域を指定していくつもりなのか。

○政府委員(吉田泰夫君) これは市街化区域の整備開発、保全の方針の中に、本来かなり詳細な選定基準なり方針というものが定められて、それに即して整然たる計画のもとに計画的に逐次優先順位をつけて開発整備されていくというのがあるべき姿であると思います。実際にはなかなか地元の権利者の方々との意見の調整、意向の反映ということが先に立ちまして、まあ行き当たりばったりのような感がなきにしもあらずでございましたが、今後はやはりそういった民意の尊重ということが当然必要でございますけれども、その同じく見ながら第一種居住専用地域とか第二種居住専用地域といったことに、専用化された用途地域に切りかえてこうとういう含みであります。そういう方は多いわけであります。これはもう少し様子を見ながら第一種居住専用地域とか第二種居住専用地域といつたことに、専用化された用途地域に切りかえてこうとういう含みであります。そういう方が多いわけであります。ただ、将来の本當にやつていくのか。そういうまだ用途指定をしないで、まず促進をさしてやつてみて、そういうことがまあ大体住宅地としてできたら住宅地城として指定していくんです。

○政府委員(吉田泰夫君) 現在、市街化区域につきましては法律上も定めがありますので用途地域は一応指定されています。ただ、将来の本當にやつしていくのか。そういうまだ用途指定をしないで、まず促進をさしてやつてみて、そういうことがまあ大体住宅地としてできたら住宅地城として指定していくんです。

○政府委員(吉田泰夫君) 現在、市街化区域につきましては法律上も定めがありますので用途地域は一応指定されています。ただ、将来の本當にやつしていくのか。そういうまだ用途指定をしないで、まず促進をさしてやつてみて、そういうことがまあ大体住宅地としてできたら住宅地城として指定していくんです。

○三治重信君 特定区画整理事業の中において農地を三割程度集めて残すという非常に新しいアイデアといふんですか、あるようですが、こういうのは今まで実際農民の、いわゆる全部住宅地にすることは面倒なけれども、農地として残したいと思いますが、土地地区画整理の事業で実例があるか。それはどこでもいいわけであります。住宅街区整備促進区域などは第二種居住専用地域でなければならぬことになつております。

実際に第二種居住専用地域がそれほど広く指定されているかといいますと、市街化区域全域の二割程度しか現に指定されていないわけでありますので、そこに住宅街区を現に第二種居住専用地域に指定されている中から選ぶとすれば、非常に限られてしまします。私どもは将来の利用の方向を見きわめるまで、仮に第一種居住専用地域にしておくとか、仮に居住地域にしておくところも東京周辺初めたくさんありますから、そういういわば過渡的地域につきましては、もし地元に住宅街区整備をやりたいという機運が盛り上がりつつあるとすれば、それはその法律に基づく良好な面開発が行われることが間違いないということになりますので、いわばそういう新しい土地利用の方

種居住専用地域とか、住居地域と、まあ住宅地として三つですか、専用的なものは。

〔委員長退席、理事沢田政治君着席〕

こういうところに指定して、そしてまた促進地域にやつしていくのか。そういうまだ用途指定をしないで、まず促進をさしてやつてみて、そういうことがまあ大体住宅地としてできたら住宅地城として指定していくんです。

○三治重信君 特定区画整理事業の中において農地を三割程度集めて残すという非常に新しいアイデアといふんですか、あるようですが、こういうのは今まで実際農民の、いわゆる全部住宅地にすることは面倒なけれども、農地として残したいと思いますが、土地地区画整理の事業で実例があるか。それはどこでもいいわけであります。住宅街区整備促進区域などは第二種居住専用地域でなければならぬことになつております。

○三治重信君 そうしますと、この地域地区の用意で、用意地域に切りかえることにより住宅街区整備促進区域を追っかけて指定するというような運用があつてかかるべきだと考えております。そういう意味で、用意地域は現にありますけれども、これを変更することも踏まえて具体的な促進区域を決めていきたいと思います。

○三治重信君 特定区画整理事業の中において農地を三割程度集めて残すという非常に新しいアイデアといふんですか、あるようですが、こういうのは今まで実際農民の、いわゆる全部住宅地にすることは面倒なけれども、農地として残したいと思いますが、土地地区画整理の事業で実例があるか。それはどこでもいいわけであります。住宅街区整備促進区域などは第二種居住専用地域でなければならぬことになつております。

○三治重信君 この線引きの中におけるいわゆる市街化区域の開発を優先——もちろん優先といふことなんですが、優先して住宅地の供給、住宅を建てるということを具体的に出してきたことにわれわれは賛成なんですねけれども、この中で、この促進区域を決めるに当たって、この全体の何といふのですか、都市のあり方といいますか、その特徴、ビジョンといいますか、どういう考え方のものとに——ただその土地が住宅化しないからそことを指定して開発しようということであるのか。

○三治重信君 そうしますと、この地域地区の用意で、用意地域に切りかえることにより住宅街区整備促進区域を追っかけて指定するというような運用があつてかかるべきだと考えております。農地のためには、まあ運用としては從来住宅公団が相当の面積を先買いたしましたものを、ばらばらでは公団住宅が建てにくいのですから、区画整理の手法を使いまして集めるというようなことが行われた例はあります。農地のためには、まあ運用としては從来住宅公団が相当の面積を先買いたしましたものを、ばらばらでは公団住宅が建てにくいのですから、区画整理の手法を使いまして集めるというようなことがあります。農地のためには、まあ運用としては從来住宅公団が相当の面積を先買いたしましたものを、ばらばらでは公団住宅が建てにくいのですから、区画整理の手法を使いまして集めるという

してまとめ、一定割合を住宅地としてまとめ、いわばそういう農地と住宅地が一つの地区に隣接しながら、しかし、はつきりと区域を分けてつくられるということが望ましいわけですけれども、それを法律的に支える手法がないということで從来苦労していたわけでございます。完全に全員同意のもとにやるしか道がなかったわけでありまして、そういう意味では区画整理という手法によつて農地が集合して集められるということは全く新しい制度であり、農住構想、仮にこの特定土地区画整理事業の手法を使えば、この要件に該当する事業に関する限り従来の農住構想の一番の陥路は打開されることになります。

この法案を策定する際、都市計画中央審議会でもある議論を経て、その答申を基礎に法案化したものでございますが、その際にも農業会議所等の方に委員として入つていただき、農林省とも十分話を詰めましてこの制度をつくりました。個々の農家の方と私どもが直接接觸したわけではございませんが、そういう農協、農業会議所、農林省等を通じまして都市近郊の農家の方々の御意向、つまり少なくも一部は農地として残したい、全部を宅地化しろと言われても無理だしかし、まあ一部宅地に切りかえるといふことも場合によつては考えられる、こういった意向といふものは踏まえているつもりでございます。

○三治重信君 それからこの住宅街区の整備事業にもまあ農地が主として取り入れられるわけなんですが、こういう中で、高層住宅あるいは共同住宅をつくっていく中に、いまお話しのように、いわゆる一番とやかく言われております農住住宅の構想も取り入れられるということなんですねけれども、建設者としては農住住宅について、今度のこの特別措置法によってさらにうまく推進していくと思われるのか。あれはあれで一応試験的にやつたけれども、どうもうまくいかないから、この中にはそつ特強くは考えているわけでもないんだというふうに考えておられるのか。

○政府委員(吉田泰夫君) 従来、農住構想と言わ

れたものは幾つかのタイプがありまして、私どもは、本法による住宅街区整備事業というものは、その一つのタイプを制度化したものと考えております。

一つのタイプというのは、先ほどの御質問にありました、集合農地区は法律制度に基づいて、農地が集合して集められるということは全く新しい制度であり、農住構想、仮にこの特定土地区画整理事業の手法を使えば、この要件に該当する事業に関する限り従来の農住構想の一番の陥路は打開されることになります。

この法案を策定する際、都市計画中央審議会でもある議論を経て、その答申を基礎に法案化したものでございますが、その際にも農業会議所等の方に委員として入つていただき、農林省とも十分話を詰めましてこの制度をつくりました。個々の農家の方と私どもが直接接觸したわけではございませんが、そういう農協、農業会議所、農林省等を通じまして都市近郊の農家の方々の御意向、つまり少なくも一部は農地として残したい、全部を宅地化しろと言われても無理だしかし、まあ一部宅地に切りかえるといふことも場合によつては考えられる、こういった意向といふものは踏まえているつもりでございます。

○三治重信君 そこで、この農住住宅の関係は、いわゆる市街化や宅地化される農地のいわゆる農民の問題なんですねけれども、これはほんの一例なんですが、名古屋なんかの市の区域の中における農協なんかでは、なかなか共同的にやる意欲はあるとしても、具体的にそこにそれを指導していく人がいるといふことがよく聞かれるし、それから住宅は管理がなかなかむずかしいから、むしろそれより倉庫とか事務所とか自動車の駐車場とか、そういう対人的なではなくして物をやる方に興味を持っている面が非常に強いよう感じられるのでございますが、したがって、むしろ私は、農民が農地を離れていく場合の生活の道を考えることとして、農住住宅の経営のやり方、ことにそういう分譲住宅でも管理権を握つておると、あるいは、これも前に御質問したんですけれども、土地は手放さぬで上に上屋を建てて、そして土地は賃貸で、上上の上屋は分譲しても賃貸でいく、しかし、その分譲した住宅についての共同的な管理者となつて、いくとか、そういう住宅の管理、あるいは住宅に

入っている住民とのいわゆるコミュニケーション

につきまして、管理のための準則といいますか、

どうやって管理をしたらと、そういう検討は絶えず進めております。そういうような問題につきまして、いまでは家をお建てなさいといふ方の宣伝の方に力を入れております。こんなパンフレットなどもつくりまして一生懸命やつております。

高層アパートというようなものを管理する能力をこういう人たちにまた持つてもらお、農協なら農協でやるか、こういうものについてやはりもう少し後利用のことを、またその中で生活できる職業としてやり方を住宅局の方で私は考えてもらいたいと思います。しかし、たとえば半分ぐらい残したいとあります。あるいは逆に宅地化の方を三割ぐらいにしたいとあります。

構想であればこの制度がそのまま活用できると思いませんが、たとえば半分ぐらい残したいとあります。しかし、たとえば半分ぐらい残したいとあります。しかし、たとえば半分ぐらい残したいとあります。

構想であればこの制度がそのまま活用できると思いませんが、たとえば半分ぐらい残したいとあります。しかし、たとえば半分ぐらい残したいとあります。

構想であればこの制度がそのまま活用できると思いませんが、たとえば半分ぐらい残したいとあります。

構想であればこの制度がそのまま活用できると思いませんが、たとえば半分ぐらい残したいとあります。

構想であればこの制度がそのまま活用できると思いませんが、たとえば半分ぐらい残したいとあります。

構想であればこの制度がそのまま活用できると思いませんが、たとえば半分ぐらい残したいとあります。

構想であればこの制度がそのまま活用できると思いませんが、たとえば半分ぐらい残したいとあります。

構想であればこの制度がそのまま活用できると思いませんが、たとえば半分ぐらい残したいとあります。

構想であればこの制度がそのまま活用できると思いませんが、たとえば半分ぐらい残したいとあります。

構想であればこの制度がそのまま活用できると思いませんが、たとえば半分ぐらい残したいとあります。

構想であればこの制度がそのまま活用できると思いませんが、たとえば半分ぐらい残したいとあります。

とにつきまして、管理のための準則といいますか、どうやって管理をしたらと、そういう検討は絶えず進めております。そういうような問題につきまして、いまでは家をお建てなさいといふ方の宣伝の方に力を入れております。こんなパンフレットなどもつくりまして一生懸命やつております。

高層アパートといふようなものを管理する能力をこういう人たちにまた持つてもらお、農協なら農協でやるか、こういうものについてやはりもう少し後利用のことを、またその中で生活できる職業としてやり方を住宅局の方で私は考えてもらいたいと思います。しかし、たとえば半分ぐらい残したいといふような構想をつきましたが、この法律は残念ながら使えないわけでありまして、これにつきましては従来同様任意の手法と各種の行政措置をかみ合わせてやつていくしかございませんが、少なくも七割宅地化していくしかございませんが、この法律にその構想を合わせていただけるならば、恐らくできるであろうと考えております。

○三治重信君 そこで、この農住住宅の関係は、いわゆる市街化や宅地化される農地のいわゆる農民の問題なんですねけれども、これはほんの一例なんですが、名古屋なんかの市の区域の中における農協なんかでは、なかなか共同的にやる意欲はあります。しかし、農家の皆さんはいろいろお話をされたり、農家の皆さんはいろいろお話をされていますと、もしわざわざが家主になつた場合でも、まず最初は借り手があるだろうか、借り手があつても後の管理が非常にむずかしいがどう考えたらよからうかといふようなことがたびたび出でています。

〔委員長退席、理事沢田政治君着席〕

昔、農家の方々のそういう御不安にこたえるといふ意味で、一遍われわれ調査をしたことがござります。といいますのは、たとえば農家の方が賃貸住宅をおつくりになつたときに、社宅として一括借り受けけるというような希望はどこかございませんかといふことでございまして、その点について一回商工会議所等を通じまして三千社ばかりからアンケートをとつたことがござります。その中で、大部分が適切な値段であれば社宅として一括管理も引き受け借りようといふようなお話をございました。そういうような社宅的な方法も一つのお勧めができる方法だらうと思います。

それからもう一つは、住宅公団が分譲住宅もしくは賃貸住宅等につきまして世界で一番の家主ございまして、今まで契約約款等の中身を見ましても一番すぐれています。そういうようなこ

よりかやはり土地を貸す、農民は手放さないで所
有権を持つ、そしてその上にいろいろの必要な
住宅なり公共施設を——公共施設はあるいはうま
くいかないかもしませんけれども、住宅なりそ
の他利用できる施設をやつて、そこに農民が利益
を得る道をやはり考えて、そういうことは企業な
んだからいいんだと言えばそんなんですけれど
も、やはり大量の住宅地の供給を得るということ
について、農民に先祖代々の土地についての利用
の仕方を転換させということについての発想法が
非常に、何と申しますか、余りにも恵まれている
がために発想ができるにくいという問題を特に考
えていたので、その収益、またはそこに収益とそ
れから自分たちがどういう仕事をしていくべきい
のかと、ただ金を持っておつても働く場所がない、
働く興味がないと、仕事についての興味がないと
いうことは非常に人間的にもやはり意欲を失うと
いう問題があつて、住宅の管理について、あるいは
はその地域のいわゆる新しく入ってくるサラリー
マンその他いろいろの住民に対するコミュニ
ケーション、環境の住みよい土地のリーダーとし
て——リーダーとまではいかなくとも、一つの何

それで、あと再開発の方の問題に移りますが、
再開発法の問題につきまして一番私が関心を持つ
のは、いわゆるもう既成市街地で再開発をしなく
ちゃならぬということはすなわちそこでは住宅
にしても、また都市生活においてもまずいから、
たくさん金をかけて直そうと、こういうわけな
土地が高くなる。こういうところは何か歯止めを
するのですが、一たんまた現代の大都市の中、あるい
は都市の中、ことに大都市の中においてそんなん
でしかれども、非常に再開発をしなくちゃならぬ
ような住宅街区あるいは商業地区にしても、すべ
て土地の物すごい値上がりと人口の密集によつ
て、いわゆる不良住宅化 不良市街化区域という
ものにどんどんなっていくところがすいぶんある
のじゃないか。その一つとして、前から申し上げ
ておるのですけれども、いわゆる一つの二百坪な
り三百坪、百五十坪の土地があると、それをそ
のままではすぐ売れないので、十五坪とか二十坪
とか三十坪に非常に細分化して、そして建て売り
住宅なりあるいは住宅地として提供をする。そう
いうところになると、非常に住宅の密集地で、し
かも市部の中で非常にそういうふうに十五坪とか
二十坪の土地でどんどん土地が細分化される。
これは御承知のように、東京都の土地に対する
白書と申しますか、報告書の昨年出たのでもわか
るのですが、個人の所有分は法人の所有地分のた
されていく。全体の面積は、個人の所有がだんだ
ん減り、所有者の数は非常にふえているけれども、
しかし、その持つている部分、ことに一人当たり
の所有地が非常に細分化していっている。これす
なわち私は、将来そういうふうにした土地は、細
分化された土地は、またこの都市の再開発法で国
が指定して、たくさんお金を使つて再開発をし
地域にそういうことは非常にむずかしいかもしれ
ないが、一定の土地の、非常に土地の高いところで
そういうふうに細分化といつても、本当に五十坪
以下で二十坪、三十坪といふような
いろいろ検討が必要なんでしょうけれども、そい
うふうに非常に一定の土地が高いために細分化さ
れ、細分化されるからますますそういうところは
うな場所は初めから共同住宅区をつくつたり、住
宅街区整備事業として施行することによって中高
層化した住宅としてつくり上げてしまつ。こうす
れば二戸当たりの面積は少ないのでけれども、
非常に土地の値上がりによって、都市のそ
うした方策をやらぬと、片方悪いところを一つず
つつまみ上げて直していく、しかしながら、その
隣ではどんどんどこ土地の値上がりによつ
て細分化されて、また何といいますか、不良住宅街
や商店街地区になつてしまつ。こういうおそれが
非常にあると思うのですが、こういうことについ
て、非常な土地の値上がりによつて、都市のそ
ういう地価の高い地域がいわゆる市街地としても住
宅地としても非常に不良化していくということに
ついて認められるか。また、そういうものに対し
て対策なり何なりを研究されていることがあります
か。

○政府委員(吉田泰夫君) おっしゃるよう、手
戻りをなくし合理的な土地整備を進めていくとい
うためには、当初から将来における再開発の必要
がないような、そういう形で市街化を図るという
ことが最も望ましいわけであります。そのことで
いろいろ不十分ではありますけれども、市街化区
域の制度とか、あるいは用途地域の指定の制度と
か、あるいは道路、公園等の都市計画決定及びそ
の整備の制度であるとか、なかなか土地区画整
理事業等の面開発事業による公共施設整備を伴つ
た良好な市街地開発の制度を設けているところで
ございます。実際にも住宅公団や地方公共団体の
大規模団地などでは、駅前地区あるいはターミナ
ル地区をあらかじめ設定いたしまして、そういう
ところは商業を中心として高度利用されるべき土
地として、初めから高い建物を建て、次いでその
周辺、比較的近い場所に中高層住宅を建てる、さ
らにその周辺部を二階建て程度の低層別棟住宅地
に充てる、こういったことも行つてきているとこ
ろでございます。また、この法律による住宅街区
整備事業の制度や特定土地区画整理事業における
共同住宅区の制度などはまさにそういう点をあ
らかじめ考えまして、地価が高くて、ほうつてお
けば住宅地の切り売りになりかねない、そういうこ
とは切り売りする方にもさほど好ましいわけでは
ないし、切り売りを買って家を建てるという人に
とってはなおさら将来に問題を残す、そういうよ

つける方策をやらぬと、片方悪いところを一つず
つつまみ上げて直していく、しかしながら、その
隣ではどんどんどこ土地の値上がりによつ
て細分化されて、また何といいますか、不良住宅街
や商店街地区になつてしまつ。こういうおそれが
非常にあると思うのですが、こういうことについ
て、非常な土地の値上がりによつて、都市のそ
ういう地価の高い地域がいわゆる市街地としても住
宅地としても非常に不良化していくということに
ついて認められるか。また、そういうものに対し
て対策なり何なりを研究されていることがあります
か。

は再開発事業では増し床といつた制度もありまし
て、従前の権利、土地や床が余りにも小さい場合
には、これを適正規模まで特にふやして権利変換
などできる制度も起こしております。御指摘のよ
うに、たとえ特定の土地を限りまして、土地と
いうものは住宅や建築物ばかりでなく各種用途
に供されるものでござりますから、どのような用
途を考えるかにもよりますけれども、およそ分割
できる最低限度の規模といふものはなかなか言い
にくい。問題はやはり住宅等の建築物の用に供す
る宅地の細分化であると思ひますので、これはや
はり建築基準法に基づく建蔽率の制限、これがあ
るわけでございますから、これを厳格に適用し、
違反があれば厳重に是正するというようなことに
よつてやるのかやはり本筋ではなかろうか。こう
すれば実質上細分化できる限度がおのずから定
まつてきますので、直接に土地分割そのものを規
制する法律とほほ同様の効果が期待できるのでは
ないか。現行の建築基準法の建蔽率の規定自体が
それでは十分将来の再開発を不要とするものに
なつてゐるかと言ひますと、これまで日本の土地利用
の稠密性、希少価値から見まして、なかなか思ひ
切つた厳しい建蔽率になつておりますが、これも
も、それにしても最小限度の抑制効果はこれを勵
行することによつて果たせるのではないかと思ひ
ます。直接の法律による土地の細分化の禁止措置
といふものは気持ちとしては私も先生と同様でござ
いますが、そういう形ではなかなかわが国では
実現むずかしいんじやないかと、こう思います。
○三治重信君 その点ひとつぜひ研究をしていつ
ていただきたいと思うんですが、さいの河原にな

らぬようにやらぬと、非常に日本人はせつかちだから、一つは直しても片方じやまたそれが逆行するようなことがどんどん行わされている。こういうことについて、自分たちの住む都市をどういうふうに住みよい都市にしていくかということについてひとつ考えてみたいと思つております。

そこで、今度新しく立てられた第二種開発事業は買収方式と、こうしたことなんですが、これは前に廃止した法律にはそういうやり方でやつていたんで、それをとめたんだけれども、またやるんだと、こういふことなんですが、それはさておき、その買収方式でやつた場合に、非常に住宅地が不足のときに、いままで各地で少々見れるいわゆるげたばきの何と申しますか住宅、土地、何と申しますか下に事務所あるいは商店街があつて、その上に住宅公団が住宅を建て増ししていく。これは何も単に下に住宅とかいうばかりではなくていいわけなんですが、こういうふうな第二種である場合に、住宅公団が全部の施行主体になれるよう書いてあるんですが、全部ならぬでもこういふことをやる場合には、住宅公団が必ず土地は買わぬでも上に建て増しできるような方策とか、あるいは法律に書かぬでもそういうことが事実上できるのか。こういうせつかくやる場合に、高層住宅の中へ庶民の住宅が入るよなために住宅公団なんかが介入できる、一部そこで住宅を建てていけるというようなことは考えていないんですか。

○政府委員(吉田泰夫君) 住宅公団は、公団住宅の建設に関連して必要な再開発を本来権限として持っておりますが、御指摘のように何も全部をやらなくとも、上物の住宅部分、上層階の住宅の部分だけ受け持つということが実際的ではないかと、いう御趣旨かと思ひます。

現行法におきましても、組合施行のようの場合に参加組合員という形で住宅公団が組合施行の中に入り込み、あらかじめ公団住宅として完成後引き取る部分の金額を組合に納めるということによって、組合も資金確保上得策であるし、住宅公団としても計画的に公団住宅が確保できるという

方法がございます。また、参加組合員に入らなくても保留床をあらかじめ住宅公団が買いたい、売ることによつて、必要な資金を予納していくといし合いに基づいて必要な資金を予納していくといふような方策もとれると思ひます。

○三治重信君 最後にしますが、大臣、私は二法案に賛成をいたしましたが、前の宅開公団のやり方より、この二つの方法についての住宅供給、またこの中で庶民の住宅をできるだけたくさん分譲あるいは賃貸で供給できる具体的な目標をぜひひとつ立てていただきたい。こういう手法は新しくて、私は賛成、われわれはぜひやっていただきたい。今度は国民に希望を与えるためには、こういうやうな方で政府としては全体として建てる建物の中で、また供給される宅地の中でも、いわゆる一般サラリーマンがに入る住宅が、政府住宅あるいは民間住宅で、こういうところの地域で、こういうことをやることによってどの程度供給できる、こういう一つの目安を今度の住宅計画を立てられる場合に、せっかく法律をつくったけれども、計画は計画として別の方のメールで計画をするんじやなくて、ひとつ新しく手法を開発して法律をつくってやつたからには、そういう法律に基づいて庶民の住宅をどういうふうに供給していく予定だというものを今度はぜひ新しい住宅計画の中でつくつて、そこに一つの何と申しますか国民に対する希望というものをしっかりと与えていただきたいと思います。

○国務大臣(坂谷忠男君) いろいろ二法案についても同意をいただいております。大変貴重な御意見も承つたわけであります。申し上げるまでもなく、いまの場合に住宅の積極的な対策を立てなくなりながら検討いたしません。大臣のおつしやつた趣旨のようにつくられるわけでござりますが、再開発住宅は何戸というような表示は残念ながら検討いたしません。

○理事(沢田政治君) 両案に対する本日の質疑はこの程度とし、これにて散会いたします。

午後四時十一分散会

緊急の状態であることも御承知のとおりであります。それで、先般宅開公団法をお願いいたしたのも、今回また特に大都市地域内の都市計画区域内における宅地の大盤供給を考えましたことも、さらに都市の再開発法、これはもう環境の悪化や災害の危

険の問題、こういうものを考えながら、そういう対策を立てつつも、さらに宅地の供給も考えたいといったような、いずれにしましても住宅建設を進めていくための宅地開発の条件をそれぞれの法律に基づいて一応私どもはお願いをいたしております。法律が多過ぎるということでおしかりも受けおけあります。それはまたそれとして、われわれとしても交通整理をしておればならない時期もあると思うのであります

が、いずれにいたしましても、こういった条件をつくり上げるための法案を御協力いただきことによりまして、これをもとにいたしまして五十年一度の住宅計画はひとつ思い切つて確立しなければなりませんが、それとともに、御希望に沿えるよう最善の努力をいたしてまいりたいと存じます。

なお、詳細、局長から御答弁させます。

○政府委員(山岡一男君) いまの大臣の申されたことで尽きるわけでございます。ただ、具体的の計画の中に手法別の戸数を全部挙げるということはまことに不可能でございますが、現在のところ検討いたしておりませんので、方向といたしまして、もちろんバックでは当然検討いたしますし、大臣のおつしやつた趣旨のようにつくられるわけでござりますが、再開発住宅は何戸というような表示は残念ながら検討いたしません。

昭和五十年七月十二日印刷

昭和五十年七月十四日發行

參議院事務局

印刷者 大藏省印刷局