



答弁であります。現在のよう市街地再開発事業の事業費を増加する床の売却によって賄うという方式をとつておる限りは、増加する床を住宅用にすることはきわめて困難であると考えます。なぜなら、毎年高くなつていく事業費を増加床の売却で捻出しようとすれば、住宅としてはきわめて高額なものとなり、賃貸住宅としても高賃貸となるからであります。したがつて、市街地再開発事業による住宅建設を促進しようとするれば再開発住宅に対する大幅な助成措置が必要となると考えますが、再開発住宅にどのような助成の措置をとつてこられたか。また、今後どのような助成の措置を講ずる用意があるのか、明らかに御答弁を願いたいと思います。

○政府委員(吉田泰夫君) まず、再開発事業による建築費が非常にかかりまして、それが割り当てるものですから保留床の単価も高くなるということがあります。まあこの場合に、かかる建築費そのものを動かすわけにいきませんけれども、その中で、再開発事業の原価計算としては、控除できる費用をやせばやすほど権利床はもとより保留床についても格安に提供できるということになります。そのため、まず昭和四十九年度の予算から保留床の延べ床面積の三分の一以上が公的住宅である施行地区につきましては、この場合公的住宅というのは公庫融資住宅も含んだ広い意味でございます。そういう場所につきましては、関連する通常生ずる損失の補償、つまり既存の建物を取り壊したり、それの買取費相当額を払つたり、あるいは移転補償費を払つたり、仮居住費や仮店舗費を出すといった、いわば価値の増加にならないそういった費用、しかも必要な経費、こういったものを新たに補助対象に加えることにいたしました。これによりかなり住宅の原価を引き下げるができるはずでございます。

さらに、同じく四十九年度予算から再開発住宅に対する国庫補助制度を新設いたしました。これは地方公共団体が国庫補助を受けた建設し、または購入する再開発住宅というものにつきまして、

収入制限なしに借家人等の関係権利者の希望に基づいて優先的に特定入居させるものでござります。また、五十年度予算からは新たに日本住宅公団施行の再開発事業につきましても、組合施行の場合と同様な国庫補助を行うことにいたしました。

次に、住宅金融公庫融資につきましては、従来住宅金融公庫からは相当な住宅部分、四分の一以上のお宅部分を持つ場合に、その建築費につきまして市街地再開発組合及びその参加組合員に対し融資することになっておりますが、さらにこの組合員に対して建設されました再開発ビルを購入するものに対しましても融資しております。ただ、従来は建設費を公庫から融資を受けた場合に限り購入についても融資が受けられるということにて、建設について融資を受けない地方公共団体施行の場合には、その保留床の購入者にも公庫融資はいかないことになつておりますが、本法の改正によりまして、そいつた公共団体施行で建設費融資を伴わないものも購入費だけの融資が開かれたのでございます。

それから関係権利者によります保留床の取得を容易にするために、同じくこの法律案の中で、関係権利者の居住または業務の用に供するため必要な保留床につきましては、公募によらないで特定分譲を行うことができるなどといたしました。とともに、四十九年度予算からこの保留床を購入する関係権利者に対します公庫融資の限度額を一般

度の予算から保留床の延べ床面積の三分の一以上が公的住宅である施行地区につきましては、この場合公的住宅というのは公庫融資住宅も含んだ広い意味でございます。そういう場所につきましては、関連する通常生ずる損失の補償、つまり既存の建物を取り壊したり、それの買取費相当額を払つたり、あるいは移転補償費を払つたり、仮居住費や仮店舗費を出すといった、いわば価値の増加にならないそういった費用、しかも必要な経費、こういったものを新たに補助対象に加えることにいたしました。これによりかなり住宅の原価を引き下げるができるはずでございます。

さらに、五十年度予算で相当の住宅部分を有する再開発ビルを建設する個人施行者にも融資する道を開きました。こういったことのほか、全般的に再開発事業に対する各種国庫補助を拡充しておられますので、そいつたものが相寄りまして施設建築物の原価の引き下げにつながつております。

それから購入する方々に対する購入資金の貸しだが、その次第でございます。

○松本英一君 市街地再開発事業に対する住宅金

融公庫の融資制度の概要と、これまでの実績について、住宅部門と非住宅部門とに区別をして住宅金融公庫の方から御答弁を願いたい。

○参考人(沖達男君) 住宅金融公庫の理事で貸しだけを担当しております沖でございます。

お答え申し上げます。

公庫におきましては、住宅金融公庫法の十七条の業務の規定に従いまして貸し付けの業務を行つておりますが、その業務の一つといいたしまして、この再開発事業に対する融資というものがあるわけでございます。再開発事業に対する融資としては、たゞいま都市局長からも御説明が若干ございましたように、建設資金を融資いたしますとともに、建設された建築物内の住宅または非住宅部分を購入する方々に購入資金を融資しております。

従来は建設費を公庫から融資を受けた場合に限り購入についても融資が受けられるということにて、建設について融資を受けない地方公共団体施行の場合には、その保留床の購入者にも公庫融資はいかないことになつておりますが、本法の改正によりまして、そいつた公共団体施行で建設費融資を伴わないものも購入費だけの融資が開かれたのでございます。

それから関係権利者によります保留床の取得を容易にするために、同じくこの法律案の中で、関係権利者の居住または業務の用に供するため必要な保留床につきましては、公募によらないで特定分譲を行うことができるなどといたしました。とともに、四十九年度予算からこの保留床を購入する関係権利者に対します公庫融資の限度額を一般

度の予算から保留床の延べ床面積の三分の一以上が公的住宅である施行地区につきましては、この場合公的住宅というのは公庫融資住宅も含んだ広い意味でございます。そういう場所につきましては、関連する通常生ずる損失の補償、つまり既存の建物を取り壊したり、それの買取費相当額を払つたり、あるいは移転補償費を払つたり、仮居住費や仮店舗費を出すといった、いわば価値の増加にならないそういった費用、しかも必要な経費、こういったものを新たに補助対象に加えることにいたしました。これによりかなり住宅の原価を引き下げるができるはずでございます。

さらに、五十年度予算で相当の住宅部分を有する再開発ビルを建設する個人施行者にも融資する道を開きました。こういったことのほか、全般的に再開発事業に対する各種国庫補助を拡充しておられますので、そいつたものが相寄りまして施設建築物の原価の引き下げにつながつております。

それから購入する方々に対する購入資金の貸しだが、その次第でございます。

○松本英一君 衆議院の建設委員会の附帯決議の中では「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」とあります。が、保留床を公的住宅に活用するためには、従来の公团住宅と公営住宅との間に位置すると考えられるような第三の住宅として新しく再開発住宅の制度を法制化し、必要な補助制度を確立し、その住宅対策上の位置づけを明確にすべきではないかと考えます。また、公営住宅、公営住宅、公社住宅等々がございます。それから購入する方々に対する購入資金の貸しだが、その次第でございます。

○政府委員(山岡一男君) 広い意味の再開発住宅といたしましては、先ほど都市局長から述べられましたように、公団住宅、公営住宅、公社住宅等々がございます。その中の一つといいたしまして、予算補助によります再開発住宅制度といふのは、地方公共団体が国庫補助を受けた建設し、または購入する再開発住宅というものにつきまして、

基準建設費の七五%以内ということにいたしておられます。それから貸付金額は公庫が定める基準建設費の七五%以内ということにいたしておられます。

そこで、建設資金の貸付条件でございますが、まず、貸し付けの金利は、住宅部分年八・二%、非住宅部分年九%。償還期間は、住宅部分二十年以内、非住宅部分は二十年以内で、その中に三年以内の据え置きを含むことができるというふうにあります。それから貸付金額は公庫が定める

利者等の方々で、公的賃貸住宅への入居を希望される者に対しまして、収入制限のない特定入居ができる公的賃貸住宅を供給するという目的で始めたものでございます。したがいまして、公営住宅等のように一般的な住宅困難者等を対象としたものとは若干異なる目的を持っております。したがいまして、先生御提案のように、そういうもののともございます。傾斜家賃の定め方等につきましては、地区ごとに実情を十分勘案しながら、相談をしながら進めておるというのが実情でござります。内容につきましても今後さらに充実したいと考えております。当分の間、法制化するといううえでの前に、予算補助によります彈力的な活用を図りまして、制度の成熟を図りたいと考えております。なお、そういうものが成熟いたします際には、先生おっしゃいますような法制化の方向についても十分検討したいと考えておる次第でござります。

けるし、人命財産に重大な影響を及ぼしますから、そういう意味で環境を十分に整備して、そういう点で従来も再開発を進めてまいったわけでありましたが、さりかといつて、大都市の中心地域には特に住宅困窮者が非常にあって、住宅対策を含めて考えるということになりますと、今後はそういった面にやはり重点的な再開発の焦点が置かれていかなければならぬということも当然であります。ですが、たゞ、土地の高度利用という問題だけではなく、おっしゃるとおり環境の改良と防災対策の強化ということがやはり重点に置かれて当然考へていかなきやならぬ、これは法の精神だと思つておるわけであります。

たような趣旨に即し、生活環境の改善が図られますように、事業計画の認可に当たりましても具体的に協議を重ね、指導もしながら認可しているという状況でございます。事業計画の認可には、その基準として、市街地再開発事業に関する都市計画に適合することが必要でありまして、その市街地再開発事業に関する都市計画につきましては、公共施設の配置及び規模、施設建築物及び施設建築物敷地の整備に関する計画を定めることとなつており、その中で道路、公園等の公共施設、オーパンスペースの配置とか、建築物相互間の開放性の確保、利用者の利便、地区にふさわしい容積、高さ、配列、用途構成、こういったものが定めなければならぬことになつております。こういった具体的な基準に即し、個々の地区について十分審査の上認可している実情でございます。

○政府委員(吉田泰夫君) いろいろな場所によりまして、計画前と後の人口、特に夜間人口の変化があり得べきものと思ひます。つまり、職住近接、夜間人口がなくて昼間人口ばかりであるというような、夜間に関する限りドーナツ化現象というようなこともありますから、こういった場合には極力、上に保留床等新規に供給するものを住宅として供給するということになれば夜間人口はむしろふえると思いますが、これはそういうことがむしろ必要だという地区で行われるわけでござります。昼間人口については、どうしてもかなりオーブンスペースはありますものの、高度利用を図るわけですから、床面積は相当大幅にふえるわけのございまして、床面積に比例するわけではあります。周辺における各種公共施設の取り合わせというのが非常に重要な点でありますので、そういった総合的な計画のもとに、再開発事業によって高度利用されましてもマイナス面が出ないよう、いい結果だけが生まれるよう配慮しなければならないと戒めておる次第でございます。

○松本英一君 昼間人口、夜間人口の点につきまして、これまで実施をされました、また現に実施中の市街地再開発事業について、施行前後の施行区域の人口密度の変化を調査をされたことがありますか。昼間働く人々を含めて人口密度の変化を調査する必要があるのではないかと考えますが、御答弁を願います。

○政府委員(吉田泰夫君) もちろん個々の地区について、現在人口を把握し、新しい再開発計画による想定された昼間、夜間の人口も計画のうち組み入れて設計しているわけでございますが、全体として調査を実施したことはいまだございません。まあ先ほど申しましたように、大方の傾向としては、現在行われている場所は商業業務地区が大部分でありますために、再開発後は夜間人口

○はむしろ減少しているものと思われ、逆に層間人口は床面積の拡大に伴つて、これは大体四、五倍程度にはなると思いますから、これに近い層間人口の増加の結果を来していると推定いたしております。まあ現在のところ、まだ再開発事業の施行地区もはなはだ少なく、かつ小規模でありますために、都市全体の、あるいはそのあたり一帯広くとらえた地区の人口密度に影響を及ぼす程度には至つておりますが、今後私どもの念願いたしまずようによく本格的に大規模に再開発をやっていくことになりますと、当然御指摘のような人口密度の変化というものにも十分留意しなければなりませんので、このための調査も必要になつてくると思います。十分心にとめて今後の計画を進めていきたいと思います。

○松本英一君 施行地区的土地の利用の高度化をいう御答弁でありますと、もう一度念を押します。調査をされる必要があるとの御答弁であります、そのように理解してよろしいですか。

○政府委員(吉田泰夫君) 全体としての調査はぜひしたいと思います。今後はその必要性もますます高まると考えております。

○松本英一君 施行地区的土地の利用の高度化を図つて、建築物の高層化によって市街地の再開発を行い、増加した床を保留床として、その処分で事業資金を捻出するという現在の再開発事業の仕組みでは、どうしても事業資金確保のために建築物の密度の増加が必要であります。その結果は、施行地域の人口密度の増加となり、都市の再開発は都市の過密化に拍車をかけるものと考えられますが、このような批判を甘受しなければならないことになる点について本省の御所見を伺いたい。さらには都市の過密化につながらない再開発を行ふためには、オープンスペース等の増加分に対し、国が補助を行う等の措置を講じなければならぬと考えますが、具体的な方策を検討されておるかどうか御説明を願いたいと思います。

○政府委員(吉田泰夫君) 生活環境の改善のため、おっしゃるとおり地区内に十分な公共施設、

なかなかよくオープンベースを確保しなければならないと考えております。そういったことによつて建築面積自体は大幅に縮小するはずでござりますが、何分にも相当高度利用を図りますから床面積としてはふえる。このふえました床面積も、でかきるだけ従来狭小過密に悩んでいた地区内権利者等の増し床などに活用することによつて、床面積のふえたわりには人口があえないというようなことも十分配慮しなければならないと考えます。保留在床の処分金で事業資金に充てるという仕組みは、これは再開発事業によつて建築物を新しく生み出すわけですからやむを得ない仕組みだと考えますが、しかし、そのために無理にやたらに高密度化して床をふやし採算を有利にしようという動機が働くことが考えられますので、そういうたごとにによって不必要的混乱を招くことのないよう、先ほど申し上げました再開発事業の都市計画決定におきましても、全体の容積率あるいは建物の配置、高さ等、最低限度のものは規制いたしますとともに、具体的な事業の進め方につきましては、そのような無理な保留床をふやすという計画でなくて事業が進められるよう、これには結局国庫補助等の優遇措置を拡大し、公共団体の費用負担と合わせて、事業資金の収支計算からそりあつたものを除いていける仕組みをつくることが先決であります。そういうことも從来もやってまいりましたし、今後もさらに一層努力して、必要な個所には必要な国庫補助金が配分できますよう最大限の努力を払いたいと存じます。

○松本英一君 英国では、わが国とは逆に、都市の再開発によつて施行地区内の人口密度を減少させ、減少させられた人口を郊外で新しく開発したニュータウンに収容する方式をとつてると住宅関係の本に書かれておりますが、わが国でも市街地再開発事業によって地区から出る人々に対する措置を講じなければならぬないと考えておりますが、市街地再開発事業と他の住宅政策が別々に行われている現状を改めて、両者の間に関連性を持

たせるような施策を講じることが市街地再開発事業の促進にもつながると考えますが、本省の御所見を伺いたいと思います。

○政府委員(吉田泰夫君) わが国の場合には、必ずしも再開発事業によつて住民——夜間人口といふものを外に出すという必然性は少ないのでないか、そういう場所は余りないんではないかと思ひますが、いずれにいたしましても再開発事業によつていろんな事情から地区外に転出を希望される方、転出を余儀なくされる方もございます。こういった方々のためには公営住宅法に基づいて公募なしに公営住宅に入居できる制度、あるいは同じく公募なしに住宅公団の賃貸住宅に入居できる制度がすでに開かれておりまして、その場合、郊外の住宅を希望される方には郊外のそういうた住宅に優先的に入居させるよう措置しているところでございます。本省における所管は局が分かれたうとしておりますが、各都市における事業の実態につきましては、御指摘のような住宅政策と再開発政策をあわせまして、両々相まって円満な事業の施行を図られるよう極力努めているところであります。それは言ってもなかなか不十分な点もござりますから、御指摘の機会に今後一層そういうた一体化の方向で体制を整えたいと存じます。

○松本英一君 環境優先の問題につきましては建設大臣から御答弁をいただきました。再開発事業は人間を法律で縛ることに始まるわけであります。人間関係が一番大切なこの事業を、法律はこう書いてあるからということで人間や権利を動かすことになるわけであります。これは基本的に誤りであります。事業の施行に当たつては人ととの信頼関係が一番大切なことであり、これまた大ことにされなければなりません。したがつて、法の運用も人間関係を重視して弾力的に運用すべきだと考えておりますが、大臣の御所見を伺いたいと思ひます。

○國務大臣(仮谷忠男君) 全くそのとおりであります。ただ、この再開発法は、法律で強制的に全部というよりも、むしろ関係権利者によつて自發

的に再開発を進めていくと、それに対しても国の方には積極的な力を添えていくこと、こういうわけでありますから、最初から地域住民の意思を無視して法律で全部縛ってしまうということではございません。そういう意味において、関係権利者の意見を十分に尊重しながら一体になってやらなければこの事業というものは円滑に遂行できないと思います。お説はごもっともでありまして、そういう方針で今後は進めてまいります。

○松本英一君 主要建設資材等の高騰、労賃の値上がり等の社会経済情勢は激しい変動を来ております。ところが、再開発はまず当初に固定してしまうもの、また固定しなければならないものがあり過ぎます。事業見込み額、権利床価格、建築原価、保留床価格、起債見込み額等がございますが、これが今日再開発事業を困難にしている原因であると考えます。急激なこれら主要建設資材の値上がり等に対してどのような対応策をお考えでありますか、御答弁を求めます。

○政府委員(吉田泰夫君) 地価が比較的鎮静したにもかかわらず、建築費が著しく增高いたしまして、その結果、現に施行中の再開発事業につきましては、すでに地区内権利者に約束した権利床価格を引き上げるわけにもいかず、まあそういったものを保留床に割り掛けて十分処分できれば何とかしのげるんですけども、それも思うに任せないというようなことで大変難渋した個所が幾つものござります。今後におきましては、再び経済が安定に向かい一つありますから、この新しい事態に即して計画が練られる限り、そら無理なくやれると思いますけれども、この物価狂乱以前に計画され、この狂乱の波をまとめてかぶった事業について御指摘のような事情がございまして、これに付きましては私どもなかなか十分なこともいたせませんでしたが、若干の国庫補助金をそいつたきわどい時期に遭遇いたしました個所に優先的にござります。まあ今後このような経済の激変と

いろいろな事態に対処でくるよう私どもかねてから検討しておかなければならぬと考へております。  
○松本英一君 再開発事業は単にその施行区域だけのものではありません。広域的な生活圏とまではいかなくとも、少なくともその県、市、地域全体にとってどうした役割りを持つかということが重要なことと考えておりますが、全県的あるいは全市的見地に立つ再開発計画として、街路、広場、公園、住宅対策、商店街対策が盛り込まれ、その中で市街地再開発事業が実施に移されるべきだと考えますが、この点についてどのような配慮がなされておるのか御説明を願いたいと思います。

○政府委員(吉田泰夫君) 御指摘のように、都市全体の再開発計画のあり方、いろいろこの法律に言う市街地再開発事業のみならず、各種の他の根拠に基づく広義の再開発を含めまして、こういったものを配慮するとともに、その基盤となる街路、公園、交通施設、こういった計画が基礎になつて、整々たる計画のもとに再開発を実施するということが最も重要であります。私どもそういうふうに心がけ、各公共団体にも通達により指導してきたところでござりますけれども一面やはり再開発事業というのは、現に多数の人が住み、営業しておられる場所でありまして、そういった方々の大の方の御意向というものが再開発の機運に向きませんと、これを一方的にどうしても再開発するのだと言つても実際上もできませんし、またそこまでしてやるべきかという問題がござります。その辺を考えますと、計画的に整然と申しましてもなかなか限界がございまして思うようにはいきませんが、まあしかし、何のめどもなく行き当たれば、たゞに一ヵ所一ヵ所拾っていくといふことではもちろんいけないわけでありまして、せめてそういういたいなり再開発事業をするといふのではないけれども、本来再開発が必要な場所ですよとか、こういった手法で再開発をやればや

れそな場所ではないでしようかといった選定基準あるいは大きな意味の地区選定の方針のよくなきものと定めまして、それによつて地区内の権利者にも徐々にそいつた機運が浸透していくというふうなことを期待し、また公共団体側としてもそういうものを後につけて地区住民と折衝に当たるといふような体制が当面必要ではないか、こう考えておる次第でございます。

史はありますけれども、一ヵ所について相当の人数が常時張りつくといふようなことまでいたしませんと、十分機運を醸成して指導していくくということでもきませんので、そういう意味では思いのほかに人手がかかるものでございます。できるだけ民間にやついていただければ指導助言等で済みますから、みずからやる場合よりは相当手が省けると思いますけれども、それについても相当きめ細かな指導助言が必要だということになります。現在

は官庁の窓口の一本化、諸手続の簡素化が必要であると考えますし、また再開発を担当する専門の民間コンサルタントの養成についてどのような策を講じられる用意があるかどうか御説明を願いたいと思います。

高値における横ばいであることを前提としてお考えを願いたいと思います。これに伴い事業費の大幅な増加を招き、等価交換を原則とする現行の都市再開発方式では、施行後与えられる床面積が施行前の面積の三割にも満たないという事態を発生し、等床交換を求める権利者の要求とぶつかり、再開発事業の実施をきわめて困難なものにしているのが現状であります。このような事態に対し、建設省はどうのような対策を講じようとしてされるのか

<sup>1</sup> See also the discussion of the relationship between the two in the Introduction.

は生活環境改善の見地から都市の再開発の必要性が強く主張されているにかかわらず、容易に市街地再開発事業が進展しない理由に、事業の実施に当たる地方公共団体に専門の職員の人々がいないことが挙げられます。都市再開発事業が遅々として進まない一つの理由として、普通の人間の限界を超えた仕事をさせようとしているからではないだろうかという疑問が、それら担当者のことから出されております。どちらを向いてもだら非難をされ、説得に回り、妥協せざるを得ない星のめぐり合わせは、担当者にとぎにひどい絶望感を感じさせております。したがつて、再開発の事業は都市計画や建築のはかに私法関係の法律に精通している専門職の職員を必要とされるものと考えます。再開発事業を担当する専門の職員の養成についてどのような対策を実施し、また今後どのような方策を講じられようとするのか、大臣の御所見を伺いたいと思います。

○政府委員(吉田泰夫君) ちょっと私からお答えをさせていただきます。

これから都市再開発を強力に推進していくためには、まずできるだけ権利者等民間による再開発を誘導することが必要でありますし、また公共団体がみずから施行しなければならない場所もありますから、そういう場所では直接施行する体制というものが必要になります。その体制としては組織の面もさることながら肝心の、有能で手がれた、知識も持った専門職員というものがなくてはなりません。御指摘のように、再開発事業は広い意味の再開発も含めればある程度の歴

の養成状況としては、いわゆる講義あるいは研修のようないかで組織立つて行われておりますのは、たとえば建設省の付属機関の建設大学校や地方公共団体の職員を集めまして毎年一回研修課程を行っておりますほか、地方公共団体相互間でも会合を持ちまして、それぞれの体験、知識を交換し合うというようなこと、あるいはセミナー等を行つておられます。御指摘のような組織立ったもの、かつ大量に行つておられる体制は現在のところございません。なかなか机上の知識だけでは役立たない面も多く、何としてもやはり実地に経験を積んでいくことが大事ではないかと考えております。

○松本英一君 今回の改正で個人施行の事業が認められることになりましたが、個人施行や組合施行の場合、計画から事業の実施、さらに完成後の生産段階まで一貫して指導、相談等に当たる民間コンサルタントが必要不可欠であることは言うまでもありません。このような再開発事業ぐらい關係する法令の多いものはないと思います。法律に疲れ果ててしまい、同時にそれは関係官庁とのつき合いがそれだけ範囲が多くなるということにならざるわけあります。地元権利者、いわゆる地権者、関係商店街、金融機関、コンサルタント、建設業界、報道関係者、テナンツ等々のほかに関係官庁等、再開発事業を行なうことは、こうした多くの窓口の中に担当者もろとも埋没してしまふのであります。再開発事業の促進を図るために

都市計画及び地方計画部門」というところで再開発のそういう業務も含めてその登録を行っております。それに登録されました業者につきましては、受注機会の確保を図るとか、あるいは金融の前借り保証等による円滑化を講じることによりまして助成をして、その養成に努めているという状態でございます。今後ともこういった再開発部門のコンサルタント業の振興を図りたいということで、これはほかにも区画整理部門のコンサルタント等についての要望もございます。そこで、そういう実態をよく調査いたしまして、制度上の問題につきまして関係省庁含めて検討してまいりたいと思っておりますが、このコンサルタント登録規程における登録部門につきましては、技術水準の向上ということが、維持ということが必要でござりますので、技術士法という法律が科学技術庁の管轄でございます。その本試験の中の選択科目とうものの中に、現在のところではいま申しまして、都市計画及び地方計画の部門、しかしながらいません。この再開発部門を独立してつくると直していく、これとリンクさせるということが必要だと考えておりまして、そちらの方の追加にきましては、技術士法を所管しております科局の方とも今後よく連絡をとつて検討してまする所存でございます。

御説明を願いたいと 思います。

同時に、これが解決のために、再開発事業の公共的な面に対する国の補助を大幅に増加させる必要があると思います。四十八年の都市計画中央審議会の答申の中でも、クリアランス等、価値の増加をもたらさない費用に対する補助、施設建築物の共同部分に対する補助、防災機能強化に対する補助、再開発住宅に対する補助等を掲げ、国の補助の強化を求めておられます。これら再開発事業の公共部門に対する国との補助の強化に対する建設大臣の御方針を伺いたいと思ひます。

○政府委員(中村弘海君) 先生の御質問の後段になります、再開発事業に対する国との補助を大幅に増加させる必要があるのではないかという御質問でございますが、今後の市街地再開発事業の大軸でございまして、この間は、今後の実施上の経験を通じまして必要な融資額な推進が図られるよう所要事業費の確保を図る所存でございますけれども、なお将来につきましては、今後の実施上の経験を通じまして必要な融資額その他の助成措置の拡充を図つてまいりたいと考えておる次第でござります。

○政府委員(吉田泰夫君) 等価交換の原則と申しますのは、必ずしも再開発法に限ったものではなく、より普遍的に一般の公共事業の場合の金銭補償にかえまして等価値の新しい権利を与えるよう、現物で補償しようというそういう仕組みの制度でござります。そういったことですから、再開発事業の場合だけこの等価交換の原則を振りかえるも活再建が図られなくては権利の保護にも欠けます。いうわけにはまらないわけでありますから、実際には現に居住し営業しておられる方の生

高値における構造費であることを前提としてお考えを願いたいと思います。これに伴い事業費の大幅な増加を招き、等価交換を原則とする現行の都市再開発方式では、施行後与えられる床面積が施行前の面積の三割にも満たないという事態を発生し、等床交換を求める権利者の要求とぶつかり、再開発事業の実施をさわめて困難なものにしているのが現状であります。このような事態に対し、建設省はどのような対策を講じようとするのか御説明を願いたいと思います。

同時に、これが解決のためには、再開発事業の公共的な面に対する国との補助を大幅に増加させる必要があると思います。四十八年の都市計画中央審議会の答申の中でも、クリアランス等、価値の増加をもたらさない費用に対する補助、施設建築物の共同部分に対する補助、防災機能強化に対する補助、再開発住宅に対する補助等を掲げ、国の補助の強化を求めておられます。これら再開発事業の公共部門に対する国との補助の強化に対する建設大臣の御方針を伺いたいと思います。

○政府委員(中村弘海君) 先生の御質問の後段になります、再開発事業に対する国との補助を大幅に増加させる必要があるのでないかという御質問でございますが、今後の市街地再開発事業の大規模な推進が図られるよう所要事業費の確保を図る所存でございますけれども、なお将来につきましては、今後の実施工上の経験を通じまして必要な融資その他の助成措置の拡充を図ってまいりたいと考えておる次第でございます。

○政府委員(吉田義夫君) 等価交換の原則と申しますのは、必ずしも再開発法に限つたものではなく、より普遍的に一般の公共事業の場合の金銭補償にかえまして等価交換の新しい権利を与えるよう、現物で補償しようというそういう仕組みの制度でございます。そういったことですから、再開発事業の場合だけこの等価交換の原則を振りかえるといふわけにはまらないわけでありますが、しかし、実際には現に居住し営業しておられる方の生活再建が國から離れては権利の保護にも欠ける

見を伺いたいと思ひます。

九三

特に大阪地区関係の概要を御説明を願いたいと思

す。そういうことで、各公共団体等実施主体にお

○田代富士男君　都市開発の問題はいろいろな間

い  
ま  
す。

きましても何とかせめて標準的な権利者についてぐらいいは結果的には等床交換ができるよう配慮してきているところでございます。これがすべて公共団体の持ち出しによって行われるというこ

題点があります。そういう問題点をどのようにして解決していくかということが大きなポイントではないかと思います。地区ぐるみで市街地を改造いたしまして、それによりまして住民生活を向上

○政府委員(山岡一男君) 転がし事業につきましては、現在のところ東京、大阪市、大阪府等につきまして、東京で四ヵ所、大阪市で五ヵ所、大阪府で三ヵ所、具体的な個所を実はここに手持ち

のとては国としても責任を持った態度とは申せませんので、ようやく近年漸次一般会計等の国庫補助を拡充してまいりました。現在の国庫補助の仕組みは、補助対象範囲において相当広がっておりますから、これが金額的に満配されるようになつてしまりますれば相当原価の引き下げに役立つものと思います。つまり、等床交換に結果的には近づけるということになります。まだ制度の方が先行いたしまして、肝心の予算額の伸びが不十分であります。伸び率としては相当高いんですけども、絶対額としてはなはだ不足しておりますので、今後ともこのせつから認められた補助対象が広く、文字どおり補助されるように、そのための補助金額の確保というものを最大の力点を置いて実施したいと考えております。

○松本英一君 持ち時間でありますので、その制約を守ります。

させ、高齢化社会にふさわしい市街地環境をつくり出していかねばならない。また、人口と産業が集中した過密都市でいかにして都市空間をつくり出していくのか。これがいま都市問題の大きさをテーマではないかと思います。建設省を初め国と地方においていろいろな施策を講じていらっしゃいます。悪化する一方の都市機能を更新したり、都市環境を改善するために、街路あるいは公園、下水道、まあ数多くの公共事業等がなされていますけれども、これは端的に表現するならば、外科的な手術の都市改造ではないかと私は思うのです。本当の都市再開発という事業はこのようなものではない。点や線でなくして、さらに範囲を広げて面的な整備をする。そして都市の体質を改造して健康を取り戻していく、というこの手法が都市再開発の根本ではないかと思うわけなんです。そういう意味から、いろいろ施策を講じられて

門真市の方で二ヵ所補助金をつけておりますけれども、本年度はそういう十二ヵ所について候補地を選びまして、現在地方公共団体と打ち合わせ中というのが実情でございます。個所につきましては、ちょっと手持ちしておりますので、すぐお届けするよういたします。

○田代富士男君 その他の個所は、進んでいいのか、全然進んでいないのか、概略で結構です。

○政府委員(山岡一男君) 現在までに本当にまあ事業の立ち上がりといいますか、事業として計画がまとまり進んでおるというものはまだございません。おおむね緒につきかけているものが大阪の方に一件ございます。それ以外につきましては全体の計画作成というのが現在の段階でございます。

最後に、今回の改正で用地買収方式による第二種市街地再開発事業が新設をされることになります。した。この事業の実施に当たっては、従来の権利交換方式による再開発事業に比べ、はるかに巨額の事業資金が必要になることは当然であります。事業を実施する地方公共団体が、この巨額の資金を調達することができるかどうかが最大の焦点とも言えるわけであります。この点について建設省はどのような方策を用意をしてあるのか。今後とも好転が望めない地方財政の現状では資金調達は容易ではございません。

おりますが、大阪市で現在採用されております敷  
がし方式なるものがあります。これはもうすでに  
御承知のとおりだと思いますが、これは都市空間を  
をつくり出すと同時に、密集の低層住宅を高層化  
することによりまして戸数をふやし、住宅問題を解  
決していくための非常な特徴があります。この方  
点についてはいま注目されているところであります  
が、この都市改造の転がし方式をひとつ本格的  
にやってみようというそういう意思をくんでか、  
建設省では去る五月二十日に、東京、大阪の十二  
地区を事業推進区に決定をされております。先日

が 今後いろんな施策の中の中心として大都市における住宅の転がし対策につきましては促進してまいりたいと強い決意を持っている次第でござります。

○田代富士男君 場所がわからば簡単にお尋ねしたいと思いましたが、場所がわかりませんから、これは次回に回したいと思います。

いま都市再開発法の一部を改正する法律案が審議されておりますが、この目的は、都市における環境の悪化、災害の危険の増大、住宅の不足等の事態に対処しまして、市街地の再開発の一層の推

そこで、一つの提案をいたしますが、本年から実施されることになった事業所税をこの再開発事業の財源とするよう、建設省として、自治省、関係地方公共団体と積極的に話し合いを進めるべきではないかという提案を申し上げて、大臣の御所

は当建設委員会が都市再開発の現場を東京の白百合地区、江戸川橋地区を視察いたしましたが、この十二地区の中で、特に大阪関係の地区はどういろいろところが指定されてあるのか。そしてどのように計画においてなされようとしているのか。まず、

進を図ることを目的とされているわけなんですが、内容を見てみますと、従来の権利変換手続による第一種市街地再開発事業のほか、用地買取方式による第二種市街地再開発事業の制度を新設されおりまます。これは三ヘクタール以上で公益性が非

常に高い、また現行の権利交換手続では事業の実施が非常に長期化するような大規模な市街地再開発事業を早急に実施することを目的としたままで、地方公共団体または日本住宅公団等に限って、これを施行させるという、こういった内容になつておりますが、私はこの内容を見たときに、こういうような問題点が考えられます。というは、土地所有者に対し買い取り請求権が与えられておりませんけれども、地方公共団体がそれに応するための財源対策というのは、どうなつておるか、この点に対してもお答えを願いたいと思います。

○政府委員 吉田泰夫君 再開発を行おうとする場所でございますから、いろいろな意味で非常に重要な場所ですし、公共団体ができれば各種資金を投入しまして、それで上がりまして保留床を購入して、公的住宅に充てたり、いろいろなコミュニティ施設に充てたりといふように

場所であると思ひます。したがいまして、買い取り請求があれば、そういった保留床取得といふことでなくて、いわば権利者になりまして、権利者として権利床を受けられることになりますから、むしろ公共団体としては買い取り請求を歓迎する

ではないかと私どもは考えております。

ただ、そういう買い取りました公共団体として、その地区についてはどうも特別の計画がない

といふ場合もないわけではありませんから、本法案におきましては、買い取りました土地は別に再開発の意欲を持ち計画的な再開発に協力しようとしております。したがいまして、その場合には短期的にはつなぎ資金が必要でございますが、すぐ第三者に譲渡すれば足りますので長期的な資金手当は要らない。しかし、あくまでも公的機関が買い取る以上は、そういう極必要な場所はなるべく公的機関自身が取得した上で保有もし、権利

床として必要な公的住宅その他に充てるといふことが本来の筋だと考えます。そういう筋だと思ひます。それ用意し、場合によつては他の個所の部分を一時

に買取らなければなりませんが、この買取を実現するためには、公的機関が買取る権利を認めなければなりません。これが買取権です。

○政府委員 吉田泰夫君 次の問題は、民間の旺盛な建築活動を計画的な再開発に融通するための措置として、市街地再開発促進区域及び個人施行者の制度の新設、高度利用地区の制度の改正がこの中で行

われております。まあこれに対して、市街地再開発促進区域に指定されますと、関係権利者は五年以内に再開発を義務づけられる、このような措置及び助成措置により再開発が円満に実施し得られるかどうかということが疑わしいんではないか

と、このように思うわけなんですが、この点に対してはいかがでございましょうか。

○政府委員 吉田泰夫君 促進区域は、なるほど御指摘のように、将来の再開発の支障になるよう

な建築行為等を厳重に規制することになりますから、そういう意味ではきらわれる制度になりますか

であります。しかし、もともと促進区域を指定する際に、単に法律に定める要件に合致するだけ

でなくして、ほかならぬ地区的権利者が主体となりがちであります。そこで、この点に対する御意見

を伺うために、まず、御指摘の御意見を御質問

をしておきますが、この御意見を踏まえて、この問題点をどのようにお考えになつていらっしゃるのか、お願いいた

します。

○政府委員 吉田泰夫君 いま局長がちょっと話されていましたが、この問題点

に即して促進区域を指定するということですね

ばならないと考えております。そういうことです

から、促進区域が指定されたことによって権利が

規制されるということは、とりもなおさず将来の

再開発の支障を抑えることになります。そこで

は、市街地再開発促進区域制度は、関係権利者による計画的な再開発の実施を図ることが適切と認

められている市街地について、都市計画に市街地

再開発促進区域を定めまして関係権利者による再

開発の実施を期待されるわけなんですが、その後

五年を経過しても再開発が実施されないときには

市町村等がみずから市街地再開発事業を施行する

と、このようになつております。これについて私

はこういう問題点が含まれているのじやないかと

思ひます。それは地区以外に転出する者に対する

損失の補償措置、いま局長が申されました、こ

れどうですか。

○政府委員 吉田泰夫君 いま局長がちょっと話されていましたが、この問題点

に即して促進区域を指定するということですね

ばならないと考えております。そういうことです

から、促進区域が指定されたことによって権利が

規制されるということは、とりもなおさず将来の

再開発の支障を抑えることになります。そこで

は、市街地再開発促進区域制度は、関係権利者による計画的な再開発の実施を図ることが適切と認

められている市街地について、都市計画に市街地

再開発促進区域を定めまして関係権利者による再

開発の実施を期待されるわけなんですが、その後

五年を経過しても再開発が実施されないときには

市町村等がみずから市街地再開発事業を施行する

と、このようになつております。これについて私

はこういう問題点が含まれているのじやないかと

思ひます。それは地区以外に転出する者に対する

損失の補償措置、いま局長が申されました、こ

れどうですか。

○政府委員 吉田泰夫君 いま局長がちょっと話されていましたが、この問題点

に即して促進区域を指定するということですね

ばならないと考えております。そういうことです

から、促進区域が指定されたことによって権利が

規制されるということは、とりもなおさず将来の

再開発の支障を抑えることになります。そこで

は、市街地再開発促進区域制度は、関係権利者による計画的な再開発の実施を図ることが適切と認

められている市街地について、都市計画に市街地

再開発促進区域を定めまして関係権利者による再

開発の実施を期待されるわけなんですが、その後

五年を経過しても再開発が実施されないときには

市町村等がみずから市街地再開発事業を施行する

と、このようになつております。これについて私

はこういう問題点が含まれているのじやないかと

思ひます。それは地区以外に転出する者に対する

損失の補償措置、いま局長が申されました、こ

れどうですか。

○政府委員 吉田泰夫君 いま局長がちょっと話されていましたが、この問題点

に即して促進区域を指定するということですね

ばならないと考えております。そういうことです

から、促進区域が指定されたことによって権利が

規制されるということは、とりもなおさず将来の

再開発の支障を抑えることになります。そこで

は、市街地再開発促進区域制度は、関係権利者による計画的な再開発の実施を図ることが適切と認

められている市街地について、都市計画に市街地

再開発促進区域を定めまして関係権利者による再

開発の実施を期待されるわけなんですが、その後

五年を経過しても再開発が実施されないときには

市町村等がみずから市街地再開発事業を施行する

と、このようになつております。これについて私

はこういう問題点が含まれているのじやないかと

思ひます。それは地区以外に転出する者に対する

損失の補償措置、いま局長が申されました、こ

れどうですか。

○政府委員 吉田泰夫君 いま局長がちょっと話されていましたが、この問題点

に即して促進区域を指定するということですね

ばならないと考えております。そういうことです

から、促進区域が指定されたことによって権利が

規制されるということは、とりもなおさず将来の

再開発の支障を抑えることになります。そこで

は、市街地再開発促進区域制度は、関係権利者による計画的な再開発の実施を図ることが適切と認

められている市街地について、都市計画に市街地

再開発促進区域を定めまして関係権利者による再

開発の実施を期待されるわけなんですが、その後

五年を経過しても再開発が実施されないときには

市町村等がみずから市街地再開発事業を施行する

と、このようになつております。これについて私

はこういう問題点が含まれているのじやないかと

思ひます。それは地区以外に転出する者に対する

損失の補償措置、いま局長が申されました、こ

れどうですか。

○政府委員 吉田泰夫君 いま局長がちょっと話されていましたが、この問題点

に即して促進区域を指定するということですね

ばならないと考えております。そういうことです

から、促進区域が指定されたことによって権利が

規制されるということは、とりもなおさず将来の

再開発の支障を抑えることになります。そこで

は、市街地再開発促進区域制度は、関係権利者による計画的な再開発の実施を図ることが適切と認

められている市街地について、都市計画に市街地

再開発促進区域を定めまして関係権利者による再

開発の実施を期待されるわけなんですが、その後

五年を経過しても再開発が実施されないときには

市町村等がみずから市街地再開発事業を施行する

と、このようになつております。これについて私

はこういう問題点が含まれているのじやないかと

思ひます。それは地区以外に転出する者に対する

損失の補償措置、いま局長が申されました、こ

れどうですか。

○政府委員 吉田泰夫君 いま局長がちょっと話されていましたが、この問題点

に即して促進区域を指定するということですね

ばならないと考えております。そういうことです

から、促進区域が指定されたことによって権利が

規制されるということは、とりもなおさず将来の

再開発の支障を抑えることになります。そこで

は、市街地再開発促進区域制度は、関係権利者による計画的な再開発の実施を図ることが適切と認

められている市街地について、都市計画に市街地

再開発促進区域を定めまして関係権利者による再

開発の実施を期待されるわけなんですが、その後

五年を経過しても再開発が実施されないときには

市町村等がみずから市街地再開発事業を施行する

と、このようになつております。これについて私

はこういう問題点が含まれているのじやないかと

思ひます。それは地区以外に転出する者に対する

損失の補償措置、いま局長が申されました、こ

れどうですか。

○政府委員 吉田泰夫君 いま局長がちょっと話されていましたが、この問題点

に即して促進区域を指定するということですね

ばならないと考えております。そういうことです

から、促進区域が指定されたことによって権利が

規制されるということは、とりもなおさず将来の

再開発の支障を抑えることになります。そこで

は、市街地再開発促進区域制度は、関係権利者による計画的な再開発の実施を図ることが適切と認

められている市街地について、都市計画に市街地

再開発促進区域を定めまして関係権利者による再

開発の実施を期待されるわけなんですが、その後

五年を経過しても再開発が実施されないときには

市町村等がみずから市街地再開発事業を施行する

と、このようになつております。これについて私

はこういう問題点が含まれているのじやないかと

思ひます。それは地区以外に転出する者に対する

損失の補償措置、いま局長が申されました、こ

れどうですか。

○政府委員 吉田泰夫君 いま局長がちょっと話されていましたが、この問題点

に即して促進区域を指定するということですね

ばならないと考えております。そういうことです

から、促進区域が指定されたことによって権利が

規制されるということは、とりもなおさず将来の

再開発の支障を抑えることになります。そこで

は、市街地再開発促進区域制度は、関係権利者による計画的な再開発の実施を図ることが適切と認

められている市街地について、都市計画に市街地

再開発促進区域を定めまして関係権利者による再

開発の実施を期待されるわけなんですが、その後

五年を経過しても再開発が実施されないときには

市町村等がみずから市街地再開発事業を施行する

と、このようになつております。これについて私

はこういう問題点が含まれているのじやないかと

思ひます。それは地区以外に転出する者に対する

損失の補償措置、いま局長が申されました、こ

れどうですか。

○政府委員 吉田泰夫君 いま局長がちょっと話されていましたが、この問題点

に即して促進区域を指定するということですね

ばならないと考えております。そういうことです

から、促進区域が指定されたことによって権利が

規制されるということは、とりもなおさず将来の

再開発の支障を抑えることになります。そこで

は、市街地再開発促進区域制度は、関係権利者による計画的な再開発の実施を図ることが適切と認

められている市街地について、都市計画に市街地

再開発促進区域を定めまして関係権利者による再

開発の実施を期待されるわけなんですが、その後

五年を経過しても再開発が実施されないときには

市町村等がみずから市街地再開発事業を施行する

と、このようになつております。これについて私

はこういう問題点が含まれているのじやないかと

思ひます。それは地区以外に転出する者に対する

損失の補償措置、いま局長が申されました、こ

れどうですか。

○政府委員 吉田泰夫君 いま局長がちょっと話されていましたが、この問題点

に即して促進区域を指定するということですね

ばならないと考えております。そういうことです

から、促進区域が指定されたことによって権利が

規制されるということは、とりもなおさず将来の

再開発の支障を抑えることになります。そこで

は、市街地再開発促進区域制度は、関係権利者による計画的な再開発の実施を図ることが適切と認

められている市街地について、都市計画に市街地

再開発促進区域を定めまして関係権利者による再

開発の実施を期待されるわけなんですが、その後

五年を経過しても再開発が実施されないときには

市町村等がみずから市街地再開発事業を施行する

と、このようになつております。これについて私

はこういう問題点が含まれているのじやないかと

思ひます。それは地区以外に転出する者に対する

損失の補償措置、いま局長が申されました、こ

れどうですか。

○政府委員 吉田泰夫君 いま局長がちょっと話されていましたが、この問題点

に即して促進区域を指定するということですね

ばならないと考えております。そういうことです

から、促進区域が指定されたことによって権利が

規制されるということは、とりもなおさず将来の

再開発の支障を抑えることになります。そこで

は、市街地再開発促進区域制度は、関係権利者による計画的な再開発の実施を図ることが適切と認

められている市街地について、都市計画に市街地

再開発促進区域を定めまして関係権利者による再

開発の実施を期待されるわけなんですが、その後

いはできないかといふお話をありました。まあこの点については私どもも今後そいつた税制改正を希望してまいりたいと思いますが、まああれはたとえば第二種事業で――現行法にないから仕方がないのですけれども、この法律が成立し、第二種事業でやりますれば、これは形式上収用事業でありますために、収用事業に伴う代替地を公的機関がかわりに買いまして、それを代替地希望者に再譲渡するという方法をとれば譲渡取得税の控除対象になるものでございます。まあ第一種につきましては実態は変わらないから、そういう収用事業と同様の代替地の譲渡取得税の軽減措置について今後要望してまいりたいと思います。なお、地区外に転出される方には、たとえば店舗を経営する中小企業者等であれば中小企業金融公庫とか国民金融公庫等から設備資金や長期運転資金の融資とか、あるいは住宅金融公庫から特別貸付等の道が開かれているところでござります。

○田代富士男君 次に、再開発建築物のうち、關係権利者に對しまして与えられている部分以外の部分、いわゆる保留床を關係権利者に優先的に質貸し、または譲渡する道を開くとともに、住宅金融公庫融資を行つたり固定資産税の軽減措置を図ると、こういう内容になつておりますが、この点に対してもいろいろ質疑がされておりましたけれども、再開発事業は従前の資産と与えられる資産とが価格において等価となるよう等価交換の原則によつて行われているわけなんです。これは午前中にもいろいろ質疑がされておりましたけれども、しかし、本事業では、中高層建築物を建築いたしまして土地利用を半永久的に固定化するという重大的な私権制限を伴います関係上、住民とのコンセンサスを得るには、政策的配慮をしてできる限り等価交換の原則を踏まえた上に等床交換に近づける必要があるのでないかと、このように思いますが、すけれども、いかがでござりますか。

○政府委員 吉田泰夫君 御指摘のとおりでございまして、従来の再開発事業の最大の問題点は、

この等床交換をしてもらえるかという点にかかりましたといつても過言ではないと思います。したがいまして、私ども努力いたしまして国庫補助、從来道路整備特別会計からの管理者負担金としての補助しか道が開かれていなかつたものを、道路幅員要件等大幅に緩和をするとともに、新たに一般会計からも補助をし、そういうふた経費が実際にかかるわけですから、そういう公費が投入されることによって事業収支の計算上は除外できる、それだけ計算上は割り安に提供できる。その割り安なもので原価計算して等価でいくならば、標準的な権利者につきましては等床あるいは相当等床に近づける、こういうもろみで実施してきましたところでございます。まあ最近建築費がまた上がりましたので、なかなか追いつきにくい事情もありますが、これが本問題、本事業の成否を決する事項でありますから、最大限の努力を払つて御指摘のような方向に持つていきたい。もちろん從前の権利者の権利の持ち方にも非常に差違がありますから、どんな零細な方でも、たとえば裏地の借地権しか持つていないと、非常に老朽している建物しか持つておられないといふような方等と、表地の土地所有者と、かなり新しく建てた建物を持っておられる方、まあそれは非常に差があることはやむを得ませんが、少なくとも標準的な権利を持つておられる方が等床、結果的に等床になるということがぜひとも必要だと考えておる次第でございます。

○田代富士男君 個数がわかつていて、場所がわからないのですか。

○政府委員(山岡一男君) おおむねこの程度という話は私も聞いておりまして、個所数だけは挙げてみたわけでござりますけれども、具体的の持つて見ている場所につきましてはいろいろ聞いておるのと違うようでござります。現在詳しくヒヤリング中ということござります。

○田代富士男君 新聞等で報道されている場所と現実には違うということなんですか。もし個所を何カ所か挙げるならば、根拠のない場合には、東京が四カ所で、大阪が八カ所という、そういう不明瞭な、大体このくらいだというあれでおやりになるのか、大体どの辺で考えていらっしゃったのか、それもわからないのですか。

○政府委員(山岡一男君) 五十年度予算では、実は計画作成補助金としましては二十地区を予定しておりますわけでございます。そのうちで出てきそうなところはどこかというところで聞きますと、当面出てくるのは十二、三カ所あるらしいと、しかもそのうちで先ほど申し上げたようなところについては、個所は大体この辺だということはわかっておりますというのが実情だそうでございます。私まだ細目を聞いておりませんので、まことに申しわけありません。

○田代富士男君 じゃ、これはまた次のときにしてたいと思います。これ以上ちょっと無理かと思います。

そこで、都市再開発事業を推進するに当たりまして、経済的諸条件の問題についてお尋ねをしたいと思います。再開発事業によりまして建設されます建築物の、いまも申し上げましたけれども、保留床を売り、その処分金を事業費の一部に充てることによりまして事業採算を図らなければなりません。これは江戸川橋地区市街地再開発事務所においてもこういう説明を聞きました。言うなれば、独立採算主義をとっているために再開発事業そのものの計画内容というものがどうしても保留床に関する計画に引きずられていくような、そ

いう事業計画を立てざるを得ないじやないかとうことになります。そういうことから考えて、さくら大幅に歪曲されることがあるんじやなからうかいうものが整っていたからあればでき上がったと、このようなことを考えるわけなんです。特に江戸川橋地区の市街地再開発事業をやっている組合の事務所で聞いたときには、すべての諸条件と、いう率直な感じを受けました。しかし、事業区域が広くなつた場合、区域内での計画内容についての競合が激化し事業化が困難じやないかと、こういう点を心配いたしましたけれども、この二点についてあわせてお答え願います。

○政府委員(吉田泰夫君) 市街地再開発事業の保留床は、それぞれの地区に合つた用途に大体供されることになるわけでございますが、従来主として行われてきました都市の中心的商業業務地区などであれば、いろいろな各種用途に供される余裕があると思いますけれども、その他の地区や地方の中小都市などでは、その地区あるいは都市全体としての購買力等の点もありまして、大型商業施設に保留床を譲渡するというふうなことは必ずしも適当でないというような場合も多いと思います。こういった場合に地元の店舗等を主として中大小商店舗を選定するというようなこととか、あるいは住宅需要が高い地区では、それこそできるだけ保留床を住宅として供給するというようなことが必要であります。重ねて再開発地区を核としてコミュニケーションティーを形成したいというような場合には、そういった必要な公益的施設にも利用できるような配慮が今後は必要になつてくる、現に一部実施しているところでございます。

従来は再開発事業全体に対する助成也非常に手薄かつたし、また保留床取得についてのいろんな援助措置も手薄かつたものですから、保留床を処分して事業費に充てるという場合の处分先が資金力のある相手方に偏りがちであるという弊害もありまして、まあそういったものを入れても差し支えないよしな場所ならないんですけれども、そ

いう場所ばかりでもありませんから、そういうふうにふさわしいかどうかまで吟味している余裕はないというようなことになって、保留床に関する計画が再開発計画を支配するということになつてはまことに本末転倒もはなはだしいわけであります。これをなくするというためには、やはりどう本柱の助成措置を格段に強化していくということが基本的な課題と考えております。市街地再開発事業に要する費用のはとんど大部分はこの建築費であります。都市整備費は全体のウエートから見ればわずかなものでありますので、この建築によって相当新しく供給される床があるわけでありますから、こういった価値の増加分に対しても当然建築主が自己負担するということだろうと思ひます。

その自己負担にかえて、金銭で負担するかわりに保留床処分金を充てるという仕組み自体は、そういう意味では基本的にはやむを得ない制度であろうと思いますが、問題は再開発事業の場合に、更地に任意にビル建築をする場合に比べますと、既存の建物価格を保証し、せっかくある建物を取り壊し、あるいは一部仮入居、仮店舗等まで必要になるというそいつた価値増を伴わない費用がばかにならないことになります。こういったものが建築費原価に何もかもかぶさってくるようでは、保留床はますます高くならざるを得ないわけでありまして、こういったことはおむね助成措置の強化によつて対応できる体制になりました。遺憾ながらまだ予算額そのものが少いのですから補助金そのものが完全に行き渡つておりますが、これを増額努力することによりまして、補助対象範囲であれば補助金が現実にも交付できるということになれば相当大幅に、権利床もそうですけれども、保留床の処分価格も無理のない価格となり、したがつて、立地上最もふさわしい相手方を選んで譲渡することができることなると考えます。

○田代富士男君 これはこの前江戸川橋地区の現地を観察したときに、私はあの建物を見ながら考えましたが、あの場所は、さつき申し上げましたとおりに、すべての条件が整ってでき上がったと思うわけなんです。しかし、あのようなことばかりは運ばないと思うのです。だから、組合施行の場合、事業施行者に対しまして保留床の高度処分による事業採算の安定化を要求するために、いまも局長がお話しになつていらっしゃいましたが、保留床のプライベート化が深化され、そのためには公共あるいは共同施設も深化され、私的空间に従属されるようになるんではないかと。そういたいしますと、都市再開発事業としてやつた目的というものが、再び公共あるいは共同施設の確保のために再々開発を行わなければならぬといふ、こういうのがいろいろ制約されている、こういう制約されてしまう以上、立地し得る地域が限られるのは当然であります。だから私は、いま局長のお答えを聞きながら思いましたけれども、まだまだ計画内容といふものがまだ困難じやないかと思うわけなんですよ。だから私は、いまからお答えますと、具体的に再開発事業を促進するということは、これは非常にまだ困難じやないかと思うわけなんですよ。この点について大臣ほどのようにお考えになつていらっしゃるんですか、建設大臣にお尋ねいたします。

ましたようには等価交換にされて、現実的には現在の自分の住まいやら仕事が将来どうなるかということを心配すると、これは等床交換に近づけるとともに努力しなければならぬし、たまたまその地域から外へ出る場合に、その外へ出る人に対するいろんな施策に対してもある程度の補償を考えてやらなければ先の自分たちの生活が不安定だということもありますし、そういうものも問題があることはもう私どもも十分承知いたしております。

ただ、ここでひとつぜひ御理解を願いたいのは、何のためにその再開発をやるかという問題、これは自分たちの住まいをしている地域が非常に環境が悪いから、何とかしてその環境を改善しようとという問題、一朝事あるときには、午前中でもお話を挙げましたように、自分たちの生命財産があるいは心配されるというそういうことを考えると、将来自分たちも安心して住まる地域を自分たちも一緒にやってつくろうではないか、そういうことから出発しなければ、そういう意味で特に関係権利者の自発的な考え方によつて出発をしてもらおう。国は最高限度のこれに対しても援助をしていくという形で本当は進めていきたいと思つておるわけでありまして、基本的には、このままでいいたら自分たちの現在の住まいは安心して住まいをすることができないから、ひとつ将来でもまくらを高くして眠れるような環境をつくっていくという、そういう基本的な問題から出発をしてこの問題を考えしていくことになりますと、若干の無理があつても、関係者の方々も御理解を願い、協力もいただくし、われわれも精いっぱいの努力をして、お互に力を合わせて問題の解決に当たっていくと、こういう形で進めます。しかし、それを進めていくためには大変困難な問題があることはお説のとおりでありますし、そういう問題をできるだけ解消していくことが私どもの政治的課題であると、かくいうに存じて努力しなければならぬと思っております。

と、これは私もそのように思います。しかし、やらなくてはならない、しかし困難な仕事であると、いろんな問題点が多いことも事実じゃないかと思います。

そこで、再開発事業による家賃というものは事業後高騰するのが通例になつておりますが、今までおやりになりましたそういう実例があります。ならば教えていただきたいし、また当然そこに入る権利のありました借家人の人で、そこから転出した数というものがわかつたならば教えていただきたいと思うんです。

そこで、これは借家人にも権利を与えられます。再開発ビルへの入居が保証されておりますが、家賃が高くなるために、借家人の多くは再開発されなかつたならばそこに住むことができたけれども、再開発をされたためにおることができない、転出をせざるを得ない。このようになりますしたならば、都市再開発というこの目的といいますか、総論的には恐らくすべての人も理解できるかわかりませんけれども、そういう借家人にとりましては事実上の追い出し事業になるのじやないかと受け取られる節もあるわけなんです。こういうことを納得させなければ、いま困難であると言ふわれました地域住民とのコンセンサスの問題、こういう点についてどのようにお考えであるか、お願いいたします。

○政府委員(吉田泰夫君) 再開発事業によつて新しく耐火建築の工事でもつて再開発ビルが建設され、そこに入居することになりますので、家賃がございもそれに応じて高くなるというのが実情でございます。まあ先ほどの御質問にありましたように、実質上、等床交換というものが実現いたしますと、これは家屋所有者にとりまして持ち出しなりますから、必ずしも家賃を上げる必然性はなくなつたるわけでございますが、しかし、実際の入居条件では借家人にとつてもよくなるわけありますので、家賃が上がるということ自体あなたがち不當申せないと思います。

問題は、その上がり方でありまして、従来の負担の実態が余りにも低い、昔の額でセットされその後大した値上がりもされてないといふところでは、倍率としては非常に高い倍率になるかもしれません、ふえる絶対額においてさほどでないということもあります。逆に上がる率がそう大きくなくとも、絶対額として非常にふえて、もともと負担の限界であつたものが、それを超えるということになれば非常に問題だということもあります。法律上は家主と借家人で借家条件をいろいろ協議することにいたし、協議が調わないときは施行者が学識経験者である審査委員の評価を得まして裁定することになりますから、そう不當なことにはならない制度になつております。また、施行者が持つ床に借家する場合には、施行者としてはあらかじめ標準家賃の額を示しておりますから、それと大差ない額で最終的にも決まるであろう、こう思います。いずれにしても、これは基本的には先ほど申されました実質的な等床交換といふものが実現されるような国庫補助の強化ということが基本になりますて、ます新築の床そのものの価格が評価上著しく上がらないということから出発しなければならないと思います。

までござりますので、このためにはそういうた家の賃等の条件のほか、入居しやすいよなビルの設計から始めなきやならぬと思いますが、そういうことも全体をとらえまして十分指導したいと思ひます。

○田代富士男君 今までいろいろ聞いてまいりましたけれども、このことを総括をいたしますと、再開発事業の可能性というものは、ひとえに保留床の高度処分の可能性にかかっているんじゃないかと、このように思います、一言で申し上げるならば。

そこで、その保留床買い受け側の立場、これによつてこれが可能か不可能かということが非常に大きくなつてくる。そうした場合に、社会的、經濟的基盤の変化によりまして、この再開発事業の可能性といふものは現時点におきましてはきわめて低くなつてくるんじやないかと、このように考えられますけれども、大臣いかがでございましょうか。いまいろいろ税制上の助成措置を講ずるというようなお話を聞きました。特にこの事業をやるには国庫補助、それから融資、減税の三本立てでやつていかなくちゃならないということもいま聞きましたけれども、社会的、經濟的基盤の変化というものが、現時点を考えたならばちょっと私はきわめて低くなつてくるんじやないかと思うのですが、その点どうでございましょうか。

○政府委員(吉田泰夫君) 社会的、經濟的基盤の変化と申されましたのは、あるいは従来のようないくつかの事務所、店舗等の創設傾向というようなものが著しく鈍化するというような、言うならば低成長時代というような意味ではないかと存じ上げまして御答弁申し上げますが、確かに再開発事業といふものは建築工事費が大部分であり、これは先ほど申しましたような理由で主として保留床処分金で賄う。施行者としては保留床処分金が高いことを望むものではないわけですがれども、実際にはまず地区内の権利者の権利保護のために権利床といふものは何としてもそう高くできない、勢い保留床はそれに比べはある

程度割り高なものと計画せざるを得ない。もともとそういうところへもつてき建築費がかさむ、それほど高い原価になつた保留床というものがそう思うような手がつくものだろうかということがあります。その後は、低成長とはいえ、一応新しい経済基盤で落ちつきまして将来を見通せることになつてしまひましたから、再びあのようない不測の事態はまたないものと思いますし、そういうことであればそれはそれなりに、絶対額としてはすでにもう高くなつてしまつてはおりませんけれども、その保留床の需要者は見つからないというわけではないと思ひます。まあ保留床の建築費といふものを低めるために、これは権利床ももちろんですけれども、先ほど来申し上げました国庫補助等の公的費用を投入するということが基礎であります。こいうことによつて少なくとも一般のビル建設事業に対するハンディとなつてゐる既存の建物の価値補償とかクリアランス費用、仮住居費等が計算外になれば、他の一般のビル建築事業と少なくとも同等の収支計算は立てるわけでありますから、そのようなものが売れるということであれば、再開発ビルはそのほかいろいろ開銀、金融公庫、中小企業金融公庫、中小企業振興事業団、いろんなところからの融資の道も開かれておりますし、また各種の減税措置もとられております。今回のこの法案の改正によって固定資産税も相当店舗部分も含めて減税されることになりますので、収支計算が一般と同等であれば、その有利になつた分だけは、少なくとも保留床の方が買ひやすいということにもなるんではないか。油断はできませんけれども、今後とも事態の推移を見守りつつ、再開発事業が保留床の処分のところで壁にぶち当たるということのないよう努力したいと考えております。

じやないかと思うのです。いかに手ころに一般庶民の方々にも提供できる、それでやるかという大きな問題点じやないかと思います。

そこで、市街地再開発事業の一般会計の助成措置のうち、土地整備費にかかる建物補償費につきましては、再開発事業を更地において行う、このようにされておりますけれども、それと同様にするために、これをすべての事業に適用するとともに、たとえば共同施設でありますエレベーター、あるいは江戸川橋地区のあの建物も見ましたけれども、建物内の廊下についてもこれは立体化するがゆえに支出増になるものでありますから、少なくともこういう単価を安く上げるために、せめて権利床部分にかかるものには補助をすべきではないか。そして庶民に提供できるそういうようなものをつくり上げるべきではないかと思うのですが、この点、大臣いかがござりますか。

○政府委員(吉田泰夫君) ちょっと事務的な面がありますので、私からお答えさせていただきま

す。

まず、クリアランス費をすべての事業に及ぼすべきではないかという御主張でございます。確かにそなすればすべての再開発事業の採算計算を楽にすることは間違いございませんが、私どもはこの要件として、クリアランス費をすべて国庫補助対象にするための要件としては、保留床の三分の一以上が公的住宅である再開発事業に限る。この場合、公的住宅というのは公営住宅や公団住宅ばかりではございませんで、住宅金融公庫の融資を受ける事業であれば、すべて広く公的住宅と読むということにいたしております。このような差がない方が公的住宅を三分の一も持たない再開発計画の個所については有利になりますけれども、逆に言えば、公的住宅に保留床を三分の一以上供給するということは、公的住宅としてもそろは当然でありますから、そういう協力もしよとうという意味合いのものでありますが、公庫融資

の対象になるということは、これによって余りぜいたくなものを封じようというような意味も含め、かつ良好な融資対象となる設計基準に合はして、こういった広い意味の公的住宅が、それも全部と言わない、三分の一でもあればということござりますから、これは何とかそういう公的住宅の供給をふやしたいという念願のあらわれとお感じとりいただきまして、なお当面はこの体制でいきたいものと考えております。

次に、エレベーター等について、せめて権利床、保留床ともに有利になるわけでございます。

エレベーターの費用というものが相当多額に上りますこと等もありまして現在の補助制度はそこまではいっていませんが、しかし、現在の補助制度でも建物周辺のちょっとした広場とか、ブレーロットとか、通路とか、この通路というのは私道でも一向構わぬわけでございます。あるいは電気、ガス、水道といった供給施設の本管、こういったものまで補助対象にしておりますので、エレベーターまではちょっととのところ考えにくいと思います。

○國務大臣(仮谷忠男君) 先ほどから保留床、それから権利床の問題がいろいろ議論されておりましたが、これも再開発事業のやはり一つの大きな課題でありまして、やっぱり保留床の処分益というものが再開発の一つの大きな寄与になっておることは、これは御指摘のとおりであります。だから、そんな独立採算制というようなものをやめてやらなければいかぬ問題でありますから、そういう意味において保留床もできるだけとらなければなりませんし、とれた保留床も少なくとも採算のとれるのを考えなければならぬことは、これはもう

いたくなものを封じようというような意味も含め、かつ良好な融資対象となる設計基準に合はして、こういった広い意味の公的住宅が、それも全部と言わない、三分の一でもあればということござりますから、これは何とかそういう公的住宅の供給をふやしたいという念願のあらわれとお感じとりいただきまして、なお当面はこの体制でいきたいものと考えております。

次に、エレベーター等について、せめて権利床、保留床ともに有利になるわけでございます。

エレベーターの費用というものが相当多額に上りますこと等もありまして現在の補助制度はそこまではいっていませんが、しかし、現在の補助制度でも建物周辺のちょっとした広場とか、ブレーロットとか、通路とか、この通路というのは私道でも一向構わぬわけでございます。あるいは電気、ガス、水道といった供給施設の本管、こういったものまで補助対象にしておりますので、エレベーターまではちょっととのところ考えにくいくらいにあります。

○國務大臣(仮谷忠男君) 先ほどから保留床、それから権利床の問題がいろいろ議論されておりましたが、これも再開発事業のやはり一つの大きな課題でありまして、やっぱり保留床の処分益というものが再開発の一つの大きな寄与になっておることは、これは御指摘のとおりであります。だから、そんな独立採算制というようなものをやめてやらなければいかぬ問題でありますから、そういう意味において保留床もできるだけとらなければなりませんし、とれた保留床も少なくとも採算のとれるのを考えなければならぬことは、これはもう

そのまま開発事業そのものが大きな支障を来すわけでありますから、そういう面が単なる民間と比較して安くつくのだという、そういう私どもは安易な考え方を持つております。できる限りひとつ保留床についてもこれは入居ができるやすいようになりますから、そのための高率補助を適用しなければならぬということは、これはもう一致した意見であります。ただ、やはりいまの場合そこに限界がありますから、将来もそういう問題にもさらには注意していかなければならぬという問題があります。

それから権利床だけでも特にそそうすべきではないかという御意見もこれもごもつともあります。今度の再開発法の改正の要点に第二種地域を設けたというのも、これはやはり今までのやり方ではどうも進まないからいわゆる用地買収方式でやろうということを考えておるわけです。そういうことになりますと、その間の権利者というものが仮に入居を希望するなれば優先的に保証しなければならぬということは、これもまた再開発事業の運営にかかる重要な問題であります。これもだから権利床の問題も確保し、この問題に対しても、これはより以上に優遇しなければならないということは、これもまた再開発事業を推進していくための関係権利者の協力を得る一つの要件であります。だから、そういう面においては

○田代富士男君 次に、またこれは減税の問題でござりますけれども、三本のうちの一本ですけれども、特に保留床の減税につきましては、御承知のとおりに所得税、法人税の割り増し償却制度がありますけれども、この制度は今後どのように扱われるのか、恐らく拡充していく以外にないと思

う意味において保留床もできるだけとらなければなりませんし、とれた保留床も少なくとも採算のとれるのを考えておられます。江戸川橋の場合もそういうふれをちょっとお尋ねをしたいと思います。再開発法は組合施行の場合、土地所有者、借地権者以外にも民間資本が参加組合員として事業に参加する道が開かれております。江戸川橋の場合もそういうふれをちょっとお聞きいたしましたけれども、問題

す特定事業用資産の買いかえの特例と同様に、市街地再開発事業についてもこれを適用すべきではないかと思いますが、この二つの点についてお答えを願います。

○政府委員(吉田泰夫君) 市街地再開発事業の施設建築物を取得いたしまして事業の用に供した場合におきましては、現在の税法でその所得税または法人税について五年間に限り十割増し以内の特別償却を認めていたところでございます。この優遇措置はいまのところ五十一年三月末に適用期限が来ましたときにどのようにこれを新たな観点から主張していくかということにつきましては、私どもも検討しなければならないと考えているところでございます。

第二番目の、高度利用地区内の都市計画適合建築物について現に認められております事業用資産の買いかえ特例、これを市街地再開発事業の施設建築物についてもあわせ適用することにつきましては、いま申したような五年、十割増し以内の特別償却の制度と比べまして、やはり一般的にはこの特別償却の方が有利でありますので、再開発事業はこの特別償却の方でいく、その適用を受けらるべきことになりますと、その間の権利者というものが仮に入居を希望するなれば優先的に保証しなければならぬということは、当然のことになります。これもだから権利床の問題も確保し、この問題に対しても、これはより以上に優遇しなければならないということは、これもまた再開発事業を推進していくための関係権利者の協力を得る一つの要件であります。だから、そういう面においては

○政委員(吉田泰夫君) 参加組合員を加えまして組合を設立することができるわけでございますが、この場合には、その定款で参加組合員に関する事項といたしまして、その参加組合員の氏名または名称、それから参加組合員の負担すべき負担金に関する事項等が定められることになつております。したがいまして、不動産業者等の参加組合員がその後組合から脱落しようと思いましょう。

この定款の変更が必要となりますので、定款の変更は組合の総会によりまして三分の二以上の特別議決、あわせて知事の認可といふことが必要でありますから、まあ脱落が自由といふわけにはまいらないわけでございます。また、一たん参加した参加組合員が脱落した例もございません。問題は、組合が結成されてからは間違なくそういうことなんですか、まあ脱落が自由といふわけにはまいらないわけでございます。

この定款の変更が必要となりますので、定款の変更は組合の総会によりまして三分の二以上の特別議決、あわせて知事の認可といふことが必要でありますから、まあ脱落が自由といふわけにはまいらないわけでございます。

○田代富士男君 次に、民間資本の導入についてちょっとお尋ねをしたいと思います。再開発法は組合施行の場合、土地所有者、借地権者以外にも民間資本が参加組合員として事業に参加する道が開かれております。江戸川橋の場合もそういうふれをちょっとお聞きいたしましたけれども、問題

地再開発に参加するのに必要な資力及び信用を有する、まあ具体的に言うならば大企業といいますか、これについて罰則権行使されてないといふことがあります。確かに民間資本の導入を拒否いたしましてはこの再開発事業の推進といふものは事実上は困難であるんじやないかと思いますが、いまのままの状態でいくならば民間デベロッパーの思ひままになりますから、一般の組合員には不利益をもたらすことになるわけなんです。こういう意味から、民間デベロッパーに対する規則、監督、罰則を強化する必要があるのではないかと思いましょう。

○政府委員(吉田泰夫君) 参加組合員を加えまして組合を設立することができるわけでございますが、この場合には、その定款で参加組合員に関する事項といたしまして、その参加組合員の氏名または名称、それから参加組合員の負担すべき負担金に関する事項等が定められることになつております。したがいまして、不動産業者等の参加組合員がその後組合から脱落しようと思いましょう。

この定款の変更が必要となりますので、定款の変更は組合の総会によりまして三分の二以上の特別議決、あわせて知事の認可といふことが必要でありますから、まあ脱落が自由といふわけにはまいらないわけでございます。

この定款の変更が必要となりますので、定款の変更は組合の総会によりまして三分の二以上の特別議決、あわせて知事の認可といふことが必要でありますから、まあ脱落が自由といふわけにはまいらないわけでございます。

○田代富士男君 次に、民間資本の導入についてちょっとお尋ねをしたいと思います。再開発法は組合施行の場合、土地所有者、借地権者以外にも民間資本が参加組合員として事業に参加する道が開かれております。江戸川橋の場合もそういうふれをちょっとお聞きいたしましたけれども、問題

いは準備組合といらうものが、参加組合員となるべき者との間で覚書などを結びまして、その中で覚書事項に違反した場合の損害賠償の規定などをしている例もござります。こういったものを今後一般化するよう指導いたしまして、設立以前における事実上の話し合いをひっくり返すというようなことがないようにさせたいと存じます。参 加組合員は原則として一般の組合員と同様、いかに多額の資金を出そとも一票の議決権を与えられるわけでございまして、組合の運営はその議決によって行使されていくわけであります。重要なことは特別議決、一般のことでも過半数議決が必要であるわけでありますから、少なくとも議決権に関する限り、いかに大手のデベロッパーといえども組合を牛耳ることはできないはずであります。

実際にはそういう法律上の形式的なことばかりでなくして、いろいろな言うに言われぬ力関係があるかもしれませんから従来からも特に注意しておりますが、組合員の利益に反して参加組合員の意のままに事業が進められるというようなことが決して起こらないよう十分監督を強化させたいと思います。一応法律上は必要な規制、監督等の規定もありますし、特に一番重要な権利変換計画については、同じく組合の総会の議決、審査委員会の公平な同意及び知事の認可を必要としているというようなことがありますから、実行上おかしな場合には抑える方法は整っていると思われます。

要はそういう運用の実態に目を光らせまして、表向きと実際とのように離れているか、その実情を誤らず見定めるということではないかと思います。

計画あるいは指定基準等を定める都市再開発の基本計画を定めるように法制化する必要があるのではないかと、このようになりますけれども、今回の改正案でその部分が抜けている理由はなぜなのか、この点をまず第一にお尋ねしたいと思います。

それから、これは改正案に纏り込まれないにしましても、実行可能なことでありますから、各都市を指導するとともに、基本計画作成に必要な助成措置を速やかに講すべきではないかと思いますが、建設大臣のお考えをお聞きしたいと思います。

程度の再開発を必要とすると思われる地区。あるいは地区的選定基準なり指針といったものぐらいは定めまして、これは法定するとまた拘束力が出ますから、別途の事実上の都市の基本方針としてつくり、それを市民にも周知徹底させ、担当職員も挙げてそういう選定基準に合うような場所を説明して回る、その中で極力そういう機運が盛り上がり、そこを期待し、盛り上がったところで再開発事業を持っていく、こういうことぐらいはしたい、しなければならないだろうと思っております。まあ法制化は種々の理由でできませんでしたが、実行上そういういた意味の計画とまではいかないが、

まびらかではございません。ございませんけれども、とにかく関係権利者が進んでやろうといふところに對して國が大いに協力して、まずそういうところから出発しようということから始まっておるのじゃないかと思うのであります。そういうことで進めていくのは当然でありますけれども、やはり基本的には、おっしゃるとおりに再開発に對する基本的な國の態度というものを明確にして、できれば法制化して進めていくことが、これが当然大きな政治の課題である。そういうふうに思つております。

○政府委員(吉田泰文君) 御指摘のようないつも再開発の基本計画を定めまして、計画的に緊急な場所から逐次再開発を実行していくということが理想であります。私どもも本法案の立案に当たり、この点に深く留意いたしまして、できれば法制化したいということで内部的に種々議論を重ねまして、まあしかしながら、法律に書く限りは何らかの拘束力を持たせ、再開発基本計画がなければそもそもその都市では再開発事業はできない、一つでも再開発事業をやるために基本計画をますづくれといふようなことになりかねないと考えたのでござります。そういうことになりますと、再開発事業は、反面では地区内居住者の意向といふものを無視しては実際進められませんし、そういう拘束力を持たせたような法的効果のある規定としては、その辺を考えますと、むしろその弊害も出てくるのではないか。各公共団体においてもそこまでのものでは困るという御意向も強うございましたし、私ども考えましても、まあちょっと理想と現実は段階ではまだ離れていると考えまして、しかしながら、それでは今までのようすに、ただ受け身で権利者の発意を待つかのうございます。そんなことでは再開発は進みませんから、これはあくまで権利者の意向といふものに即しえければならないわけですがれども、それを單に待っているというだけではなくて、やはりある

いと思ひますか。再開発の指針とか選定基準等といったものは、今後はある程度の都市ではやつてもらいたいということを強く指導したいと考えておる次第でござります。

○國務大臣(仮谷忠男君)　いまの御意見は、実はこの法案を審議する過程でいろいろ議論の出たところであります。確かに現在、全国どこを見ましても都市を中心にして環境が非常に悪化しておるし、あるいはもう悪化ばかりのところもあるし、あるいは災害の危険がますます増大してほおけないところもある。そういうようなことを考えてみますと、これからそういうところはますます増加してくるはずであります。そうすれば、国で再開発基本計画というものを立てて、そして一定の基準を設けて実施していくという、これは当然のことだと思うんです。ただ、率直に申し上げまして、そういう当然のことが、いろいろなこの問題に限らず、開発計画で進められながらなかなか停滞して思うようにいかないところに住民意識とのギャップがあるわけでありまして、そういう意味から、特にこういうふうな国民、住民の権利に直接関係した問題については、でき得ることなれば、これは少しずるい考え方ではありますけれども、関係権利者のひとつ自発的な発意に基づいてやるということを基本にして、国がそれにひとつ積極的に手を加えていこう。こういう形の法律になつた。私はこの法律の制定の経緯は実はつ

する特別措置法案であります。この法律の目的といふものは、私が言うまでもありませんが、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関するものであります。都市地域における住宅地等の供給の促進において、大都市地域における住宅地の供給と良好な住宅街区の整備を図り、もって大都市地域の秩序ある发展に寄与することが目的とされていますが、その内容に入りますと、国及び関係地方公共団体は、大都市地域において新たに必要となる住宅地の供給を確保するため、相当規模の住宅地を開発する事業の実施その他の必要な措置を講ずるよう努めなくしてやならない、まさこのようになっております。そこで、私はこれで心配なことがあるんです。ところは、超過密で悩む都市地域において、さらには産業、人口の過密、集中に拍車をかけるおそれはないか。少なくとも大都市地域への産業、人口の流入抑制策を並行して行う必要があるんではなかろうか。これは建設省も国土庁も一番取り組んでいらっしゃる問題ですけれども、これは矛盾点があると思う。いまも話しましたとおりに、大都市地域における人口、産業を地方へ分散させると考へ方がありますが、一方にあるわけなんです。政府はこれについてどのように考へ、どのようにやつていらっしゃるのか。また、いま話しましたとおりに、今度は人口、産業の地方分散政策と、大都市地域における住宅地の供給の確保と、これがだけを見るならば政策的に矛盾が映るわけなんですが

す。この点どのようにお考えになるのか、まあ将来図といふものを教えていただきたい。矛盾点がある。建設省、国土庁見えていらっしゃいますから、両方からこれはお答え願いたいと思うんです。

の集中に対処いたしまして、それに対しても現実の大都市の拡大を秩序あるものとして形成していくがなければならないという課題と、それから全国土的視野に立って均衡ある発展を果たすために分散計画を進めていかなければならぬという課題は、同時に並行的に行われなければならない現在の課題であります。確かにその対策の内容、性格が違います。一方におきましては、相当長期を要するし、かつ同時にやらなければならないと言いますが、それでも、その方策につきましては必ずしも一省の同一の性格のものではございません。一方はそういう国土の基本的な姿勢であり、それは緊急にやらなければならない問題であると同時に、全国土的な視野において総合的な対策を必要とするものである。一方におきまして、この住宅に対応して住宅難、交通難を緩和するために大都市の一つの秩序ある形成を図っていくという問題と私は同時に成立し得る問題であるといふに考えておきまして、これが大都市へ人口をますます過密、集中することを助成するのではなくて、現実にあるそういう趨勢をとらえまして、これをむしろ秩序づけていくくとという対策でござりますから、これにはおのずからその内容的に違いがあるといふふうに考えております。

ます。ただ、過密対策と言いますのは、基本的に  
はこういった人口・産業の集中抑制並びに諸機能  
を適正に配置しまして、また地方へこういった人  
口・産業を分散するということが必要でございま  
すが、ただ、後がどうでもいいということじゃござ  
いませんので、やはり過密対策という総合的な  
対策の中には、そういう規制・分散と並行いた  
しまして、大都市地域そのものの生活環境あるい  
は都市環境の整備改善を図るということが同時に  
必要であると考えております。特に現在大都市地  
域におきまする状況を申しますと、人口の自然増  
が非常にウエートを占めてまいっておりますし、  
この自然増、それからそれに伴いまして世帯がだ  
んだん分化してまいりますし、また居住条件の向  
上という問題もございまして、やはりこの住宅宅  
地難は非常に大きな問題でございます。こういつ  
た現実の問題に対処するということも現下の過密  
対策として必要であると考えております。ただ、  
それが過密の助長になるということは、これはあ  
くまでも防がなければいかぬということで、国土  
庁といたしましては、これからそういった住宅地  
の供給、そういうものが計画的に行われるよう十  
分所管の建設省等々と連携をとりまして調整をし  
てまいりたい。そういうことによつてこの両者が  
決して矛盾することのないよう両々相まってこ  
の施策の推進に当たる、こういうことになればい  
いんじゃないかというふうに考へておるわけでござ  
ります。

区等の要件に該当するところじゃないかと思うのです。その促進区域において施行されますから、住宅困窮者に対しまして適正な家賃で住宅を供給することが可能であるかどうか、この点が心配です。これはいまさきの法案でも質問をしたと同じ心配がありますけれども、この点はどうでございましょうか。

○政府委員(大塩洋一郎君) この協議会におきまして協議いたします事項は、その宅地の供給に関する円滑な施行を期すための諸般の事項が盛られます。その中にも、もちろんそういった共通の問題の中に家賃の問題あるいは宅地の低廉化を図るためにいろんな助成の問題等々が入っていくと思ひます。この協議会を設けただけで直ちにその問題が解決できるとは思いません。それにつきましては、諸般の補助率の問題その他につきまして、この協議会を通じて合意を得ました事項につきまして国及び地方公共団体がそれに向かつて努力をすると、こういうことが書かれておるわけであります。そして、その具体的な積み上げは、それぞれ住宅対策におきまして、あるいは宅地対策におきまして具体的な問題として積み上げなければならぬと思っております。

○政府委員(吉田泰夫君) 住宅街区整備事業によりまして建設された住宅の家賃は、土地所有者が取得しまして供給する住宅については、その取得の際極力住宅金融公庫による低利融資を行うということにいたしまして、その公庫法の定めるところによる制限家賃の範囲内で義務づけられるというになります。これは建設費とかの元利償還分とか修繕費、公租公課、地代相当額等による限度額が定められるわけでございます。

また、この事業によって供給される住宅は公的機関が参加組合員になる道も聞いておりますし、また参加組合員にならなくても公的機関による先買い権の規定もありますし、先買い権を発動するまでもなく、あらかじめ話し合つて一部公的住宅に確保するというような事前の協定を結ぶことも可能あります。そういうことで、できるだけ

多くのものを公営住宅とか公社住宅とか公団住宅に充てるようにならうにしたいと考えております。こういった場合の家賃はそれぞれの法律の定めるところにより定まることになります。特に権利床などはこれを取得するために特別の出費はないわけではありませんから、家賃計算上の利息相当額というのも不要でありますし、従来の農業収益を下回らない範囲で地代相当額なども相当割り安に算定しても可能なものです。だから、勤労者の需要には十分こたえられるものと思います。そうならないようでは大変でございますから、今後の実施状況を見まして、この家賃が高くならないようならぬ措置を講じてまいりたいと思います。

○田代富士男君　じゃ、時間だということござりますから、まとめて質問をいたしますから、よろしくお願ひします。

一つは、土地区画整理事業制度の新設のことです。ですが、これは内容を見ますと、大都市地域の市街化区域のうち一定の要件に該当する五ヘクタール以上の農地等の土地について、都市計画に土地地区画整理促進区域を定めて、その区域内の土地所有者等による土地区画整理事業等の実施を図り、区域指定後二年を経過してもその事業が実施されないときには市町村がかわって施行する。このようになっておりますが、これに対して私は心配な点は、促進区域に指定されると、権利者は二年以内に事業に着手する努力義務が明示されておりますけれども、この期間に宅地の権利者が施行者となるための調査、設計、事業の施行方法の検討、関係権利者に対する周知等の準備が十分に行われるかどうかという点が疑問であります。

それと、農林省にお尋ねしたいのですが、現在大都市地域内における農地の面積を閾域ごとに伺いたい。また、この事業制度によってそれらの土地のどの程度のものが宅地化される見込みであるのか伺いたいと思います。また、農業政策上農地の宅地化について異論がないというわけではないと思えますけれども、農林省、建設省ではいかな



○上田耕一郎君 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と都市再開発法の一部を改正する法律案の二つについて質問したいと思います。

前回この委員会を通過した宅地公法案とともに、この二つの法律は三大都市圏の住宅宅地政策、都市政策の根幹にかかる重要な法案だと思いまます。

○國務大臣(仮谷忠男君) さきに御審議をいたただいた宅開公団法にしましても、今回の大都市地域における特例法にしましても、これはやはりいま緊急の課題になつておる住宅供給。そのためには必要な宅地供給ということが一つの基本的な流れであるということを申し上げていいと思います。ただ、都市再開発法は、これはそもそも環境の整備と災害防止も加わつておりますけれども、これでひいては今回の改正点のねらいがやはり住宅の建設促進といふものも考えておることは当然でありますし、大体基本的にはそういう考え方で進めております。

○上田耕一郎君 いや、まあそれはそうなんですが、あることをやる場合、その問題の前段

容できないので、「工場・大学の分散、事務所規制、地方都市の建設整備、中枢管理機能の分散等、人口分散政策を強力に推進すること。」が一つの前提で、二番目は、「この「園域内的人口配分計画を含む土地利用基本計画を確立すること。」と、この二つが前提になつて、この前提がないと実効が上げられないということになつてゐるわけで、じや、この前提については、この二つの前提ですね、建設者としては、どういう立法措置を考え、どういう計画を立て、何をやるつもりなのかということをお伺いしたいと思います。

○政府委員(大塩洋一郎君) 行監の答申にありますように、三大都市圏を中心とする宅地問題の深刻化に対処するためには、前提として、まず第一

○上田耕一郎君　いまのお答えはやっぱり抽象的な言葉であつて、こういう「人口分散政策を強力に推進すること」と書かれているような前提が、いま実際に行われているとは、われわれ見ることもできないし、事実もそうではない。たとえばこの東京をとつてみても、どれだけ大きなビルが建ち進んでいるか、毎年ふえている。特に中心は産業、人口の集中ですよね。大資本の三大都市圏への集中、特に首都への集中です。こういう中枢管理機能の分散というようなことについて強力な施策が行われているとはとうてい考えられない。そのための立法措置も、今度事務所規制が若干行われましたけれども、今度の予算で。これもきわめて不十分

の十二年間に必要とされる住宅建設戸数は千二百万戸と推定いたしております。もとと数字はございませんけれども、この千二百万戸のうちで建てかえ、再開発等によって主として既成市街地等を利用しまして立地するものを除きますと、新たに宅地を必要とする戸数は四百四十万戸分というふうに見込んでおりまして、このための必要な宅地面積というのは七万六千ヘクタール、これを新規開発を必要とするというふうに推定いたしておるのあります。

それをどのように公共開発あるいは民間開発あるいは区画整理といった分担内容で遂行していくかということの中身の問題になりますと、これは第一次住宅五ヵ年計画あるいは第二次五ヵ年計画

には地方分散を図らなければならない。工場、大  
学その他例示がございますが、これにつきまして  
は、従来から地方分散を図りつつ国土の均衡ある  
発展を確保するということは、これは地価閑値協  
議会におきましても、この宅地開発の推進の前提  
として基本的姿勢として考えてきたところであり  
まして、その対策の具体例は、たとえば首都圏、  
近畿圏等における工場等の規制であるとか、ある  
いはその展開させる場所における優遇措置を伴つ  
た工場の移転促進であるというような問題、ある  
いは事務所規制とか、あるいは地方都市の整備發  
展を図りますための地域振興整備公団等による地  
方の助成、あるいはそれに対する振興策というよ  
うなことを従来から図ってきたところでございま  
す。

それからまた第二の、この土地利用の確立を  
図つて国と地方公共団体が協力体制を整えてやら  
なければいけない、こういう土地利用の基本計画  
につきましては、先般成立いたしました国土利用  
計画法を初めとする、それを頂点とし、さらに國  
土総合開発法等に基づきまして、それによって都  
市計画の再編成を行つていく。こういう安定し  
た、あるいは長期の見通しに基づいた大都市の再  
編成というようなものが土地利用計画の中で裏づ  
けられなければならないし、またそういう方向で  
現在も作業中であります。

○上田耕一郎君 いまのお答えはやっぱり抽象的  
な言葉であつて、こういう人口分散政策を強力に  
推進すること」と書かれているような前提が、い  
ま実際に行われているとは、われわれ見ることも  
できないし、事実もそうではない。たとえばこの東京  
をとつてみても、どれだけ大きなビルが建ち進  
んでいるか、毎年ふえている。特に中心は産業、人口  
の集中です。大資本の三大都市圏への集中、  
特に首都への集中です。こういう中枢管理機能の  
分散というようなことについて強力な施策を行わ  
れているとはどうい考えられない。そのための  
立法措置も、今度事務所規制が若干行われました  
けれども、今度の予算で。これもきわめて不十分

なものでしかないのであります。そういう点でころんなど、いろいろな点でござりますが、それによつて試算をいたしますと、三万戸と推定いたしております。もつと数字はござりますけれども、この千二百万戸のうちで建てかえ、再開発等によつて主として既成市街地等を利用しまして立地するものを除きますと、新たに宅地を必要とする戸数は四百四十万戸分というふうに見込んでおりまして、このための必要な宅地面積というのは七万六千ヘクタール、これを新規開発を必要とするというふうに推定いたしておるのあります。

それをどのように公共開発あるいは民間開発あるいは区画整理といった分担内容で遂行していくかということの中身の問題になりますと、これは第一次住宅五ヵ年計画あるいは第二次五ヵ年計画

○政府委員(大塩洋一郎君) 現在建設省が策定いたしております新國土長期構想という構想がござりますが、それによつて試算をいたしますと、三大都市圏におきましては、昭和四十九年から六年までという十二年間の単位でございますが、その十二年間に必要とされる住宅建設戸数は千二百万戸と推定いたしております。もつと数字はござりますけれども、この千二百万戸のうちで建てかえ、再開発等によつて主として既成市街地等を利用しまして立地するものを除きますと、新たに宅地を必要とする戸数は四百四十万戸分というふうに見込んでおりまして、このための必要な宅地面積というものは七万六千ヘクタール、これを新規開発を必要とするというふうに推定いたしておるのあります。

毛開公田法にしてもこの二つの法案にしても、次々と着実に手が打たれてくるといふところに非常的な問題があるので思つたのですね。そういうことを以て少しうまく結合して答申の中に触れられている方は、今までの実効ある措置が望められるところが、生まれてくるのは非常に大きな矛盾となる。私は思うわけです。そのことを以て少しうまく具体的に質問していきたいと思います。

一つお伺いしたいのは、衆議院での質疑でもいろいろお答えがあつたようですが、この三大都市地域での昭和六十年までの住宅宅地の需給の具体的な見通し、それとその中の、たとえば公的、民間、区画整理などの分担割合、これについてお伺いします。

等におきましてもその実績がございますが、おおむね民間開発が五〇%、公共開発が三〇%、区画整理によつて二〇%というような比率で推移しておりますが、大体第二期に入りますとおおむねそういう傾向をたどつております。これは全国の平均でございまして、三大都市圏についてだけ見ますと、民間の割合が約六割で公共開発の方がダウントしておるわけでございます。したがいまして、これからのことを考えてみると、やはり拒否反応といった、大都市圏における計画的な開発というものがますます困難になることが予想されますがときでございますから、第三次の住宅建設五ヵ年計画、あるいはいま現在検討いたしております長期構想の練り直し、見直し等におきまして、この中身につきましては、三大都市圏において、五、三、二というようなそういう水準まで高めるべきではないか、あるいはもつとそれ以上に公共の方への負荷を高めざるを得ないのではないかといふようなことで、そういう見通しのもとに立つて、公共開発の負担の方を重く見まして、またそうしなければこれから先その円滑な推進を図れないうといふので、宅地開発公团法を初め本法等の手当てをお願いをしておるような次第でございます。

にもむしる権利者側から市町村にやつてもらいたいという要請の制度もありますし、また特別の事情に基づきまして、最初から広大な面積を対象にした公的機関が特定土地区画整理事業……  
○上田耕一郎君 大体の予想ですよ、二年たってやらなければならぬ……。  
○政府委員(吉田泰夫君) ちょっとその数字はまだ——全体の七万ヘクタールというのも、われわれかなり希望的な観測も含めて努力目標として申し上げた数字でございますから、これ 자체はつきりしませんが、まあ中のウエートで言えば、当然権利者によるものがずっと多いと思います。  
○上田耕一郎君 まあ、やってみなければわからぬというお話をすけれども、大体宅地化されるのが特定区画整理事業で二万ヘクタールということですね。そのうち民間でやるのが多いだらうということですけれども、しかし、たつた二年ですかね、ある程度やつぱり公的——市町村で、ある程度よりも、二年でやらない場合には市町村でやるぞというふうに義務化しているわけですから、かなりの部分があるということになると思うのですね。そうすると、先ほどの大塙局長のお話ですと、七万六千ヘクタールのうち三大都市圏では大体三割のめどをつけたいと、公的機関で。これを掛けますと二万二千八百ヘクタール。ところが、宅開公団でもうすでに明らかにされたところによると、三大都市圏で三万ヘクタール、七十万户戸を目指だということになっていますね。そうすると、特定区画整理事業のうち、二万ヘクタールの宅地のうち、まあどのくらいになるかわかりませんけれども、五千ヘクタールになるか一万ヘクタールになるかわかりませんけれども、これを加えると、とにかく四万ヘクタール前後の公的開発をやるという計画が法案としてわれわれの前に提出された。ところが、局長の答弁ですと、三割まで目標にしたいと、そうすると私はここに一万ヘクタールぐらいの矛盾が出てきているというが、公的開発のスピードアップを考えているという点が出ているようだ思うのです。スピードアップする

のはなかなかいいようだということではなくて、私ももう一つ問題にしたいのは、三大都市圏の場合には六割があま民間だと言われた。そうすると、七万六千ヘクタールの六割ですと約四万五千ヘクタールぐらいになりますね。これを民間でやる計画のようにとられますが、六月三十日の新聞での報道を見ますと、この不動産協会が国に近く要望書を出そろとしている。この不動産協会の要望書は、新聞報道によると、昭和六十年には三大都市圏で新規宅地が二十一万三千ヘクタール必要だ。これは局長の七万六千ヘクタールと比べますと三倍近い数字を不動産協会としては考えている。このうち六割を民間でやりたいのだと、その六割の半分は大規模の民間デベロッパーでやりたいということことでこういう要望書を出すということですね。

り、この長期計画で言う計画よりも実際にはスピードアップしたプランが出されているのはないかと、そう思うのですけれども、そこら辺の関係と実態についてお考えをお伺いしたいと思います。

○政府委員(大塙洋一郎君) 諸般の社会情勢あるいは経済情勢の変化が最近大きくなればわれわれの前に立ちはだかりまして、これからいろいろなそういう環境の変化に伴って長期の見通しというものを練り直す段階にございます。しかし、いま私が申し上げましたのは、昭和四十七年の十二月において試算したものによつて計算すればということでお申し上げた次第でございまして、これから諸種の全総計画を初め、それらとあわせたそういう見通しをつくらなければならないことは言うまでもございません。いま申し上げられることは、いま不動産協会の推定の二十一万ヘクタールですか、ということとございますが、これは私はどうも根拠としては、あるいは憶測かもしれません、二千四百四十万戸というわれわれの持つておりますた全国の必要な戸数、そのうち千五百四十戸が建てかえ分で、それから九百万戸分が新規の戸数であると、新規宅地を必要とする戸数である。それを三大都市圏に直しますと、七万六千戸分が建てかえのものであつて、四百四十万戸分が新規に宅地を必要とするものである。その四百四十戸分をわれわれは七万六千ヘクタールと言つたわけですが、そうしますと、七万六千ヘクタールの、建てかえ分の方のもとの――全国でおっしゃつておられますから、恐らく千五百四十万戸の建てかえ分の方を言われば確かに二十一万ヘクタールぐらい必要なことになります。これは建てかえ分の方をおつしやつてある数字ではないかといふふうに思うわけですが、それほども、われわれはそれを十六万ヘクタールといふふうに踏んでおります。ですから、私どもの七万六千ヘクタールというのは、三大都市圏について新たに宅地を必要とするものについては七万六千ヘクタールであるということには、ほんと従来の実績

からいたしましてもトータルとして間違いはない数字ではないか、これに近い数字ではないかと、今までどおりの伸びでいくならばということでお申し上げたいと思うのでござります。

○上田耕一郎君 私も新聞報道だけですから、要望書全文見ていないからわかりませんけれども、これには明らかに新聞報道では「三大都市圏で」と書かれている。

大蔵省に要望を出すというのですが、その中にこういうのがあるのですね。「宅地開発について市街化調整区域、市街化調整区域の再検討を行い、市街化調整区域内の優良プロジェクトについては開発許可を与える」と、こういうことを必要な措置として建設省や大蔵省に要望するというのです。これは宅建公団法のときにもかなり問題になった問題で、やはり明らかに不動産協会は調整区域内の優良プロジェクト開発許可を求めるところだ。こういうのを出そうというわけですね。この点については、大臣もここで、そういういかげんなことをしないということを何度もお答えになりましたが、そういう要望書が出たとき、ここでお答えになつたような回答を厳しくしていただきたい

○政府委員(大塩洋一郎君) 私から先に問題を  
知つておりますので申し上げますと、調整区域の中において行われるものはわれわれは優良宅造ではありません。市街化区域の中にある、持つております宅地についてその水準を高め、優良な宅造としてわれわれはそれを大いに助成する用意はございます。

○上田耕一郎君 その点、デベロッパーがねらつてゐる調整区域内の買い占めということですね、これを何とか開発しようという、しかも公的資金今まで、公的な手も借りようといふやり方に對して厳しい措置を要望したいと思います。

それで、こういう問題とも関連するのですけれども、この大都市法案についての衆議院の附帯決議で、三大都市圏だけでなく、この法律を中核

都市まで広げたいという附帯決議のそういう動きがあつたわけですけれども、建設省としてはこの法律を全国的に適用するつもりかどうか、それをお伺いしたいと思います。

○政府委員(吉田泰夫君) この法案は、特に際立つて住宅宅地難の激しい三大都市圏を限りまして、そこにおける直接的には住宅宅地の良好な市街地としての供給促進策、その中身には学校用地の取得難とか、農家の意向等に従って農地の全部を宅地化してもらいたいということだけでは宅地開発そのものが進みにくいのではないか、こういった事情を反映させるような制度を考えたものでございます。したがいまして、義務教育施設用地をとるというような特例あるいは集合農地区がとれるというような特例、それに加えまして国庫補助を手厚く行うことにより、土地所有者にも区画整理のメリットが相當大きく反映されるような予算上の措置というものを加味しました。それらのもとになるものが促進区域である制度でござります。こういった促進義務と、これに対応して短期間に宅地化するということに見合う優遇措置、特別措置、あるいは学校用地の取得難に対する特別措置、こういったものを設けておりますから、当面のところは、やはり特にそこまでしてやらなければならぬ三大都市圏に限るというつもりであります。もともと今後的情勢の推移によりましては、他の地域におきましても三大都市圏に準ずる地域、あるいはさらにそれに準ずる地域と、漸次住宅宅地不足、それに対するこののような特例というものが法律上も許されるというようなところが出てくることが考えられます、それはその時点できやならない三大都市圏に限るというふうで再び考へることにいたしまして、当面はこの三 大都市圏に限つて施行したいと思つておる次第でござります。

○上田耕一郎君 当面は三大都市圏に限るけれども、それに準ずる地域というのがおいおい出るかもしれないという答弁、全国で市街化区域にある農地というのは二十八万ヘクタールですね。これをおいおい準ずる準ずるということで広げていき

ますと、この法案の中身は市街化区域の農地を事実上つぶして宅地化すると、それを強権的に進めたいというのがこの法案の本質だと私思いますけれども、これ全国的に広げていくと、結局市街化区域内農地二十八万ヘクタールは大体宅地になってしまふという方向に進まさるを得ないと思うんですね。これは有名な構想として、元首相の田中さんが四十八年の十一月に、当時の農林大臣に三十万ヘクタールの農地を一年間で宅地にしろといふことを言って大問題になつたことがありますけれども、高度成長が低成長になつた時代なので一年間じゃないにしても、どうも田中構想を数年延ばしておやりにならうとしているのではないかと、そういう問題点が私は浮かび上がつてくると

○政府委員(小幡琢也君) 国土庁におきまして、現在三全総計画の策定作業をやっています。また、その下にあります中位計画といたしまして、首都圏基本計画あるいは近畿圏基本整備計画、また中部圏基本開発整備計画、こういった計画を現在見直し、できれば本年度中に改定いたしまして、五十一年度から六十年目標の十ヵ年計画にしたい、こういうことでやつてているわけでございます。その中におきまして、こういった住宅宅地をどのように織り込むかという問題でござります。

私の所掌しております三大都市圏——首都圏、近畿圏、中部圏について申し上げますと、それぞれ現在圏域内の住宅宅地のその期間の試算と申しますが、見込みにつきましていろいろ作業をやっているわけでござります。したがいまして、必ずしも先ほどから建設省の方で申されている前の四十七年ぐらいの数字とはあるいは異なるかもしれませんけれども、全く新しい情勢を踏まえまして積み上げ作業というのをやっておりまして、まだ作業中でございますので、現段階においてはまだ幾らということは申し上げられませんけれども、そういうふうに新しい見地に立つてこういふものを見直しをしていると、そういうような段階でござります。

○上田耕一郎君 前提も先ほど申しましたようにちゃんと進んでいないにもかかわらず実行する。それから国土庁の三全総の作業は、いまいろんな数字を経済情勢のいろんな変化に応じて見直し中だと。ところが、建設省の方はもう余り見直してない古い数字でやっぱりやろうとする。古い

簡単に見過ごすことのできない日本の国政策、都市政策、住宅政策として重要な問題点があると思うのです。

○政府委員 小幡琢也君 国土庁におきまして、現在三全総計画の策定作業をやつております。また、その下にあります中位計画といたしまして、首都圏基本計画あるいは近畿圏基本整備計画、また中部圏基本開発整備計画、こういった計画を見直し、できれば本年度中に改定いたしまして、五十一年度から六十年目標の十ヵ年計画にしたい、こういうことでやっているわけでございます。その中におきまして、こういった住宅宅地をどのように纏め込むかという問題でございます。私の所掌しております三大都市圏——首都圏、近畿圏、中部圏について申し上げますと、それぞれ現在圏域内の住宅宅地のその期間の試算と申しますが、見込みにつきましていろいろな作業をやっているわけでございます。したがいまして、必ずしも先ほどから建設省の方で申されている前の四十七年ぐらいの数字とはあるいは異なるかもしませんけれども、全く新しい情勢を踏まえまして積み上げ作業というのをやっておりまして、まだ作業中でございますので、現段階においてはまだ幾らということは申し上げられませんけれども、そういうふうに新しい見地に立つてこういうものを見直しをしていると、そういうような段階でございます。

○上田耕一郎君 前提も先ほど申しましたようにちゃんと進んでいないにもかかわらず実行する。それから国土庁の三全総の作業は、いまいろんな数字を経済情勢のいろんな変化に応じて見直し中だと。ところが、建設省の方はもう余り見直していない古い数字でやっぱりやろうとする。古い

数字に、しかも先ほど私が立証したように実はスピードアップまで加わっている危険さえあるわけですね。そういう点で、私は今度の法案というの是非常にどろな方式で、前提もはつきりしない、全国的な計画数字についても科学的な見直しも行われていないということで、ただ農地だけつぶそうということで進んでいるという危険を強く感じるわけです。

次に、具体的に大都市法案について質問したいと思います。

この法案非常に問題を含んでいると思いますが、何よりも第一は、市街化区域の農地、これを大体つぶしていくこうということなので、それが最大の問題だ。農林省にお伺いしたいのですが、市街化区域にある農地ですね、これを農業政策上でう考え、どのようにしようという政策なのか、その点をお伺いします。

○説明員(大伏孝治君) 御承知のように、都市計

導というようなものについては、これは行うとい

うことで対処しておる次第でございます。

○上田耕一郎君 この市街化区域の農地は野菜の供給地として見直されておりまし、重要な役割を果たしておるし、また都市緑地としての機能も非常に持っている。建設省はどうもこの農地をすべて十年間に都市化するという考え方で見ているようですが、たとえば新全総でも昭和六十一年目標として都市公園の一人当たりの面積九平方メートルというのを出している。ところが、実績は全国平均はわずかその三分の一の三平方メートル、東京などの場合は二十三区内はわずか一人当たり一・四平方メートルしかないですね。そうしますと、緑地保全地区や生産緑地を含めて広義の緑地として都市政策上確保しなければならない面積、こういうものは大体建設省は長期計画としてどのくらいを目標にしてやろうとしているんですか。

○政府委員(吉田泰夫君) 従来は一人当たり九平

米、ちょうど欧米各都市の半分程度のものでございますが、せめてこの程度のものは確保したいとづけがされているわけでござります。この区画区分に当たりましては、建設大臣または都道府県知事は農林大臣と協議をすることになつております。この協議におきましては、集団優良農地あるいは土地基盤、農業生産基盤整備事業の対象農地等につきましては市街化区域に含めないという方針で調整をしておるわけでござります。そういう

調整によりまして、市街化区域の中に入りました農地につきましては、これはやはり市街化区域というものの性格上、先ほど申し上げました優先的にかつ計画的に市街化を図るという性格づけがされておるということからいたしまして、農業政策上の扱いといたしましては、長期的な効果を伴うような土地基盤整備事業、これは行わない。た

おりません。

○上田耕一郎君 どうもそういう数字がまだはつきりしていない。いつか三全総が問題になつたと

きに、新聞では一人当たり二十平方メートル考

えます。

意されるとも限りませんから、そのうちのある程

度の部分及び宅地並み課税に關係のないC農地、

あるいは三大都市圏外のABC農地においても多

少はそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地

を図ろうというような純粹な動機のものもない

わけでもなかろう、こういったこといろいろに

お話しします。

○上田耕一郎君 どうもそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地を指定される、同

時に、新聞では一人当たり二十平方メートル考

えます。

意されるとも限りませんから、そのうちのある程

度の部分及び宅地並み課税に關係のないC農地、

あるいは三大都市圏外のABC農地においても多

少はそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地

を図ろうというような純粹な動機のものもない

わけでもなかろう、こういったこといろいろに

お話しします。

○上田耕一郎君 どうもそういう数字がまだはつきりしていない。いつか三全総が問題になつたと

きに、新聞では一人当たり二十平方メートル考

えます。

意されるとも限りませんから、そのうちのある程

度の部分及び宅地並み課税に關係のないC農地、

あるいは三大都市圏外のABC農地においても多

少はそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地

を図ろうというような純粹な動機のものもない

わけでもなかろう、こういったこといろいろに

お話しします。

○上田耕一郎君 どうもそういう数字がまだはつきりしていない。いつか三全総が問題になつたと

きに、新聞では一人当たり二十平方メートル考

えます。

意されるとも限りませんから、そのうちのある程

度の部分及び宅地並み課税に關係のないC農地、

あるいは三大都市圏外のABC農地においても多

少はそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地

を図ろうというような純粹な動機のものもない

わけでもなかろう、こういったこといろいろに

お話しします。

○上田耕一郎君 どうもそういう数字がまだはつきりしていない。いつか三全総が問題になつたと

きに、新聞では一人当たり二十平方メートル考

えます。

意されるとも限りませんから、そのうちのある程

度の部分及び宅地並み課税に關係のないC農地、

あるいは三大都市圏外のABC農地においても多

少はそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地

を図ろうというような純粹な動機のものもない

わけでもなかろう、こういったこといろいろに

お話しします。

○上田耕一郎君 どうもそういう数字がまだはつきりしていない。いつか三全総が問題になつたと

きに、新聞では一人当たり二十平方メートル考

えます。

意されるとも限りませんから、そのうちのある程

度の部分及び宅地並み課税に關係のないC農地、

あるいは三大都市圏外のABC農地においても多

少はそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地

を図ろうというような純粹な動機のものもない

わけでもなかろう、こういったこといろいろに

お話しします。

○上田耕一郎君 どうもそういう数字がまだはつきりしていない。いつか三全総が問題になつたと

きに、新聞では一人当たり二十平方メートル考

えます。

意されるとも限りませんから、そのうちのある程

度の部分及び宅地並み課税に關係のないC農地、

あるいは三大都市圏外のABC農地においても多

少はそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地

を図ろうというような純粹な動機のものもない

わけでもなかろう、こういったこといろいろに

お話しします。

○上田耕一郎君 どうもそういう数字がまだはつきりしていない。いつか三全総が問題になつたと

きに、新聞では一人当たり二十平方メートル考

えます。

意されるとも限りませんから、そのうちのある程

度の部分及び宅地並み課税に關係のないC農地、

あるいは三大都市圏外のABC農地においても多

少はそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地

を図ろうというような純粹な動機のものもない

わけでもなかろう、こういったこといろいろに

お話しします。

○上田耕一郎君 どうもそういう数字がまだはつきりしていない。いつか三全総が問題になつたと

きに、新聞では一人当たり二十平方メートル考

えます。

意されるとも限りませんから、そのうちのある程

度の部分及び宅地並み課税に關係のないC農地、

あるいは三大都市圏外のABC農地においても多

少はそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地

を図ろうというような純粹な動機のものもない

わけでもなかろう、こういったこといろいろに

お話しします。

○上田耕一郎君 どうもそういう数字がまだはつきりしていない。いつか三全総が問題になつたと

きに、新聞では一人当たり二十平方メートル考

えます。

意されるとも限りませんから、そのうちのある程

度の部分及び宅地並み課税に關係のないC農地、

あるいは三大都市圏外のABC農地においても多

少はそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地

を図ろうというような純粹な動機のものもない

わけでもなかろう、こういったこといろいろに

お話しします。

○上田耕一郎君 どうもそういう数字がまだはつきりしていない。いつか三全総が問題になつたと

きに、新聞では一人当たり二十平方メートル考

えます。

意されるとも限りませんから、そのうちのある程

度の部分及び宅地並み課税に關係のないC農地、

あるいは三大都市圏外のABC農地においても多

少はそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地

を図ろうというような純粹な動機のものもない

わけでもなかろう、こういったこといろいろに

お話しします。

○上田耕一郎君 どうもそういう数字がまだはつきりしていない。いつか三全総が問題になつたと

きに、新聞では一人当たり二十平方メートル考

えます。

意されるとも限りませんから、そのうちのある程

度の部分及び宅地並み課税に關係のないC農地、

あるいは三大都市圏外のABC農地においても多

少はそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地

を図ろうというような純粹な動機のものもない

わけでもなかろう、こういったこといろいろに

お話しします。

○上田耕一郎君 どうもそういう数字がまだはつきりしていない。いつか三全総が問題になつたと

きに、新聞では一人当たり二十平方メートル考

えます。

意されるとも限りませんから、そのうちのある程

度の部分及び宅地並み課税に關係のないC農地、

あるいは三大都市圏外のABC農地においても多

少はそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地

を図ろうというような純粹な動機のものもない

わけでもなかろう、こういったこといろいろに

お話しします。

○上田耕一郎君 どうもそういう数字がまだはつきりしていない。いつか三全総が問題になつたと

きに、新聞では一人当たり二十平方メートル考

えます。

意されるとも限りませんから、そのうちのある程

度の部分及び宅地並み課税に關係のないC農地、

あるいは三大都市圏外のABC農地においても多

少はそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地

を図ろうというような純粹な動機のものもない

わけでもなかろう、こういったこといろいろに

お話しします。

○上田耕一郎君 どうもそういう数字がまだはつきりしていない。いつか三全総が問題になつたと

きに、新聞では一人当たり二十平方メートル考

えます。

意されるとも限りませんから、そのうちのある程

度の部分及び宅地並み課税に關係のないC農地、

あるいは三大都市圏外のABC農地においても多

少はそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地

を図ろうというような純粹な動機のものもない

わけでもなかろう、こういったこといろいろに

お話しします。

○上田耕一郎君 どうもそういう数字がまだはつきりしていない。いつか三全総が問題になつたと

きに、新聞では一人当たり二十平方メートル考

えます。

意されるとも限りませんから、そのうちのある程

度の部分及び宅地並み課税に關係のないC農地、

あるいは三大都市圏外のABC農地においても多

少はそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地

を図ろうというような純粹な動機のものもない

わけでもなかろう、こういったこといろいろに

お話しします。

○上田耕一郎君 どうもそういう数字がまだはつきりしていない。いつか三全総が問題になつたと

きに、新聞では一人当たり二十平方メートル考

えます。

意されるとも限りませんから、そのうちのある程

度の部分及び宅地並み課税に關係のないC農地、

あるいは三大都市圏外のABC農地においても多

少はそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地

を図ろうというような純粹な動機のものもない

わけでもなかろう、こういったこといろいろに

お話しします。

○上田耕一郎君 どうもそういう数字がまだはつきりしていない。いつか三全総が問題になつたと

きに、新聞では一人当たり二十平方メートル考

えます。

意されるとも限りませんから、そのうちのある程

度の部分及び宅地並み課税に關係のないC農地、

あるいは三大都市圏外のABC農地においても多

少はそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地

を図ろうというような純粹な動機のものもない

わけでもなかろう、こういったこといろいろに

お話しします。

○上田耕一郎君 どうもそういう数字がまだはつきりしていない。いつか三全総が問題になつたと

きに、新聞では一人当たり二十平方メートル考

えます。

意されるとも限りませんから、そのうちのある程

度の部分及び宅地並み課税に關係のないC農地、

あるいは三大都市圏外のABC農地においても多

少はそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地

を図ろうというような純粹な動機のものもない

わけでもなかろう、こういったこといろいろに

お話しします。

○上田耕一郎君 どうもそういう数字がまだはつきりしていない。いつか三全総が問題になつたと

きに、新聞では一人当たり二十平方メートル考

えます。

意されるとも限りませんから、そのうちのある程

度の部分及び宅地並み課税に關係のないC農地、

あるいは三大都市圏外のABC農地においても多

少はそういう税法上の動機はなくとも、生産緑地

を図ろうというような純粹な動機のものもない

わけでもなかろう、こういったこといろいろに

お話しします。

○上田耕一郎君 どうもそういう数字がまだはつきりしていない。いつか三全総が問題になつたと

きに、新聞では一人当たり二十平方メートル考

りませんし、中には集合農地区も相当それになりますし、そういったことをいろいろ計算いたしますと、三大都市圏の農地、山林等合算して約十五、六万ヘクタールと推定されるものうち、結局農地面積を五万ヘクタールぐらい施行することになり、その二割程度が集合農地区として平均的に残るとすれば、それを引きました三万九千ヘクタールぐらいが宅地化する、こういう考えでございます。

「上田新一郎君、つまり、総理として考す方によくわからぬけれども、つぶす方だけの計画は立っている。大体十年間に三万九千ヘクタール、約四万ヘクタールの農地はつぶすという計画であることだけは明白になつたと思ひます。以上が第一の問題。

二番目の問題は、こういうかなり大規模な農地をつぶしが、農民の要求も無視している、農民の要求を生かして何とか緑地を残して美しい都市をつくるうと努力している自治体の政策並びに努力をも無視して強行されようとしていることだと思います。宅地並み課税のお話も先ほどありましたけれども、あの宅地並み課税、これは農地の宅地化をねらうものであることは言うまでもありませんけれども、あれに対し農地を守ろうというのでは、いろんな自治体が農業緑地制度なるものつくっているいろいろ農業奨励金とか返還金の制度をうんとつくりましたが、こういう自治体は、大体大都市圏、あるいは首都圏でもいいですけれども、一体どのくらいに達しておりますか。

○上田耕一郎君 この百五市は必ずしもいわゆる革新自治体でもないのですね。これは自民党を支持している市長さんのいらっしゃるところでも、本当に農業を保護したい、緑地が、緑のある町の環境を保全したいというのでこの財政危機の中でやっている。いろいろありますけれども、大体多

○政府委員(吉田泰夫君) 特別区を全体で一つの市と勘定いたしますと百八十二市のうち何らかのそういうた施策を講じているところは百十五市でござります。

いのは千平方メートル以上、期間は五年で、大体五〇%以上還元しようというところがかなりあるわけです。それで、一方じゃそういうのがある。他方、この生産緑地指定の方は先ほどわざか一市やっているだけと言われましたが、これは松戸市で七・七ヘクタール生産緑地指定が今まで行われただけで非常におくれているわけですね。そうすると、あの農民というのは結局重い宅地並み課税をかぶつて、わずかに自治体の努力で救われているということになつていてるわけです。つまり、本当に政府のそういう非常に強引な農地宅地化政策に對して、農民も自治体も非常に苦しみながらこの近郊農業を守つていて、緑を守つているということだとと思うのですが、最近国土庁はこの近郊農家の調査をして、農民が宅地化を希望しているかどうかということについて調査されたようですが、その結果をお伺いしたいと思います。

○政府委員(河野正三君) お尋ねの東京圏近郊農家の土地所有等に関する意識調査というのを本年の一月に国土庁で実施いたしまして、事項がいろいろございますが、その中でお尋ねの御趣旨に特に合つていると思われる項目につきまして簡単な御報告を申し上げたいと思います。

今後十年間の生活設計をどうするかという項目でございます。現在の場所で農業を中心としてやっていきたいという答えをいたしました方々のウエートが三二・三四%、代替地で農業をやりたいという方のウエートが一・七%、生活は主として兼業収入に頼るが農業も続けたいという答えをされた方々が五四・二四%、農業はできるだけやめて会社に勤めるなり貸し家経営等をやるなりしたいと積極的に答えられた方が一・七%というような形でございます。

○上田耕一郎君 つまり農民は、農業を続けたいとか兼業でやりたいというのを合わせると、八八%が農業をやりたいというわけです。会社に勤めたりアパートの大家さんになりたいというのはわずか一割しかいないというのが国土庁のこの調査の結果であります。これは東京などでもやっぱ

りそうで、東京都の調査によりましても、東京で二十三区内にも。そこで一ヘクタール以上の農地を持つていてる方がかなりあるわけですねけれども、ほとんどやっぱり調査によると農業を続けたいと思う希望を持っている人が多いわけです。こういうときに、今度の法案というのはどういうことを意味するかというと、農業を続けたいと思っておるのにこういう宅地並み課税が重くなるわけですね。特に五十一年度から評価が見直しになりますて物すごく高くなる。たとえばこれは大阪の例ですが、A農地、四十八年度、十アールで固定資産税が四万三千二百八十八円だったのが、来年度は三十二万円超すというんですね。そういう宅地並み課税がかかるてくるわけです。ところが、生産緑地になっているのは松戸市だけだというわけでしょう。

そうすると、どうするかというと、農民は結構いつ生産緑地指定になるかわからないけれども、こういう重くなる宅地並み課税をかかってそのまま農業をやっていくか、それとも今度の法案でひとつこの促進区域に指定する、ひとつやつてみないか、組合つくってといふので、これはかなりあめは確かにありますよ。そうやる場合にいろんな確かに助成措置がついているし、そういうので、じや農業をやりたいがこの大都市法で宅地化へいくかというところで悩まざるを得ないわけですね。そういう非常に冷酷な二者択一を迫るうとしているのが今度の私は大都市法案だと思うんですね。いろいろやつてみたけれども結局だめだと、自治体がやつているのもこれも封し込めようとしているので生産緑地を考える、これもなかなか進まない、じやひとつこの大都市法で残っている農地を、宅地化をさせようと、一方あめでつりながら、実はあめでつると見せかけながら、むちでしりを追農民は考えますよ、自分の希望を裏切つてやつぱりやらざるを得ない。しかし、あなたの方の説明

は、やりたい方は集合農地を三割まで残すから、やりたい方はやれるのだと、大家さんになりたい人はちゃんとやれるようになつてゐるのだと、しかし、大家さんになりたい人は一割しかいないんですよ。ところが、ほとんどの農家にそれを押しつけようというわけです。しかも三割ぐらいは農地が残るかのようにおっしゃいますけれども、こも一つ私は大きなごまかしがあると思う。このへクタール以上の場合、住宅街区やると三〇%以内の集合農地残せるというんですけれども、全然残さなくともいいんでしょう、この点どうですか。

○政府委員 吉田泰夫君 希望がなければ残さなくていいわけです。

○上田耕一郎君 都市局長は先ほど全体の数字の中で、五万ヘクタールのうち大体二割程度残るだろうというので、一万ヘクタール農地が残ると言わされました。しかし、残らなくてもいいわけで、大体三〇%以内という上限を抑えで二割残る、平均二割だというお考えだらうと思う。一ヘクタールのうち二割だと○・二ヘクタールですよ。わずか二反歩で、ネコの額みたいな小さな農地ですね。しかもそこに共同住宅やなんか建つてくるわけでしよう。そうすると、団地のところで、上から下のぞかれて、狭い二反歩ぐらいの農地をさあやろうかというようなことで、これそのまま残るわけがないと思う。しかも生産緑地法を見ますと、第二種生産緑地の場合、都市計画は十年で失効なんですね。だから、十年たつと都市計画が失効するから、もうこれは宅地にしようが何にしようが構わないわけです。しかも十年じゃなくて五年なんですね。これは買い取りを自治体に要望できる。自治体がいろんな理由で買い取れない場合、今度はいわゆる制限行為はやらなくていいというんです。そうすると、宅地化したって構わないわけですね。家も建ててもいい。そうすると、私はこれまたやつて、住宅街区やると、大体二割の集合農地が残ると、大体五年たつとこれはもうなくなつちますね。うだらう。宅地化されるだらうと思うんですね。

最大限十年でもう第二種生産緑地の指定というのは都市計画失効するんですから、十年でやつぱりなくなっちゃう。そうすると、何かやっぱり農民のために、農業をやりたい人のために幾らか集合農地を残す。いろいろうまいことを考えていらっしゃるようだけれども、実は先ほど一万ヘクタール農地が残ると言われたけれども、五年か十年でその一万へクタールも全部宅地化される、これは私はもう明白だと思う。しかもそれをどういう法律で、強権で押しつけていこうということだらうと思ふんですけれども、その辺の見通し、実際にどういう点をお考へになつてゐるのかお伺いします。

に時価で買い取られるというものでありますから、民間同士の売買のようにうまくいかどうかもわかりませんので、そういう意味では一応十年ぐらいは存続されるという方が同意される。それが生産緑地地区になるというわけですから、五年といった短い期間であらかたなくなってしまうということはあり得ない。まあ少なくも十年は持つ、さらに延長する制度もある。こういうことでございます。

○上田耕一郎君　さらに延長する場合というのには、周りに住宅が余り建たなかつた場合にということなんですが、実際にはいまの答弁でも明らかになりますように、大体五年から十年で集合農地区もなくなるということが明らかになつたと思ひます。それを結局強権で押しつける。その強権がやっぱり第三に非常に大きな私は問題になると思うんです。

今度の二つの法案の非常に新しい手法といふのは促進区域、これを設けたことで、これは先ほど申しましたように自民党の都市政策大綱などにもその考え方があつておりますし、それから行管への答申で非常に明確に出てきたわけです。しかもこの促進区域に指定されると、たつた二年でやらなきやならぬ。やれないと、わずか二年で市町村がやらなきやならぬという、やっぱり非常に特殊ながんじがらめの強制力を發揮するようなやり方になつている。この点、強制的でなくて、本当に農民の自主的な意思を非常によく反映させられる制度になつているのかどうか、そういう制度的な保障があるのかどうか都市局長にお伺いします。

ありますから、その期待にふさわしいような場所でなければならぬということになりますと、まあ地理的その他客観的な条件が備わっているのみならず、権利者の方々が積極的に特定土地区画整理事業などをやろうといふ機運が盛り上がっているということが必要だと思います。そういう意味で、事前に十分こういった制度の趣旨は説明して回らなければなりませんが、そういう説明を入れられた上で判断され、非常に小さな地区でも指定できるようになりますから、ある程度の地区内の方が寄り集つて、ようじやないかという機運が盛り上がったところ、こういったところを私どもは実際には指定することといたしております。その段階で十分意見の交換、将来設計というものもなされるわけになりますから、そのうちにおいて指定されれば、これは二年程度あれば十分準備は整うであろう、こういうことござります。まあよいよ事業を行う場合におきましても、土地区画整理事業というのは一般的買収方式の事業と違いまして、土地を取り上げるというものではありません。まあ若干減歩は受けますけれども、それも非常に優遇しようといふものでありますと、農民等の土地所有者が自分の土地をそのまま持ちつつ、公共施設が整備され、良好な市街地として造成された宅地に換地されるというものですから、またその各事業の段階では、それぞれ慎重な案の縦覧、意見書の提出等の手続が、事業計画の段階、換地計画の段階でそれぞれありますと、まさに住民参加といいますか、住民そのものによつて行われる事業でもありますから、決して強権的なものとは私どもは考えない次第でございます。

二週間で総覽をして、その間に意見書を出せと言つても、本当に農民の意見を反映させることができるかどうか。これは全く実情を知らぬやり方です。農民に、非常にあの忙しい仕事の中で意見書をどうやって書きますが、二週間の間に、その計画を見て。それからいろいろ農民のところには話をする、身近な市町村がする。しかし、市町村がそういうことを一體やれますか。こういう法案が出たと、あめもむちも両方入っている。ひとつ家を建てて、こういうふうに集合農地をつくって、こういうふうに住宅街区でひとつやつたらどうだと、まあ不動産会社のセールスマンみたいなことを市町村が農家の間を回ってやつぱりやれと言つても、これも私は非常に無理な話だと思うんですね。最後に決して強権的なものでないとおっしゃいましたけれども、ちゃんと証拠があります。

この行監委員会の答申には五ページにこう書いてある。「市街化区域内農地等の所有者に対する地域を指定し期間を短縮した義務づけを行なうこととする。これが行なわれない場合には、公的事業主体に収用、代執行等の権限を与えて事業を実施させ、計画的土地区画整理事業を実現するものとする」と、大体こういう答申を受けてつくりられた法案ですよ。これは法案には強制なんて言葉書いてないけれども、行監委の答申はきわめて正直です、強制的にやるんだ、実現すると。代執行でとか収用——収用なんというのはなくなりましたけれどもね、強制的にやるんだと。これはあめをぶら下げながら、一割しか希望のない農民でですね、それから自治体だって何も一生懸命やろうとしないです。自治体百九十九つのうち百五も何とか農地を残そうとして努力をして緑地をつくつているということで、先ほどあなたの自身が答弁されたでしよう。農家も気が進んでいない、自治体も何とか残したい。それをやるのは結局強権しかないので、行監委員会の答申には「強制的に実現するものとする」ということが書かれているんだと思うんですね。こういうあめをぶら下げ

て実際には強権でやるという考え方方は私は成功しないと思う。実態に合わない、自治体の実態にも合わない。自治体の事業量も膨大なものになりますし、財政上の実態にも合わない、農民の意向にも合わない。そうなると、あなたの方の机上プランにしか私はすぎなくなるだろうと思うんですね。一方では強権発動を言葉はきれいだけれども考えます。しかし、実際にはぼくは机上プランだと思うんです、これは。こういう非常に私は矛盾した強権と、それから机上プランとの複合体みたいな法案であろうというふうに思います。

最後に、この法案について私は第四に、先ほど不動産協会のあれを出しましたが、やはり住宅資本や不動産資本などの民間デベロッパーにこれは大きな利益をもたらす結果にならざるを得ないだろうと、そう思います。去年の五月に経団連も緊急宅地開発計画案というのを設けて指定地域内の土地保有者に所有地の住宅化を義務づけてくれと、ここに十年間にわたって五兆八千億円の投資を行つて百七十万戸分の新規宅地を確保すると、こういうようなことを骨子とした計画案を経団連もまとめている。それから不動産協会も先ほどのような要望書をまとめたと言いますけれども、やっぱり大資本はまさに農地の宅地化を権力で進めてほしい、それから調整区域も外してほしいといふのをねらつているんです。

それで、農地の宅地化の問題について言うと、今度のやり方で大きな問題は、結局この住宅街区で農民が自分でやるということになると、農民が設計から施行まで自分でやれるはずがない。どうなると思うんですね。これは実際、たとえば町田市の例を見ますと、町田の南農協というのが宅地造成に手をつけた。最初京浜土地会社というのにやらせてみた。そしたら土地の50%をその会社が買って、それから宅地造成費として二五%を渡したので、農民は二五%しか残らなかつたといふのが最初の経験だそうです。そのひどい経験か

ら学んで、次には東急に頼んだ。東急の場合にはもつと大規模で、しかし、その場合でもやつと半分しか手に残らなかつたということが、町田の農協の農住都市ということであつてみた実例なんですね。こういう点からいっても、結局農民が住宅街でやろうとするデベロッパーに任せざるを得ない、会社に。そうすると、今度農民のために得ない、会社に。そういうのでいろいろ税制その他優遇措置だとか助成措置つけておきますけれども、その助成措置、デベロッパーに任せざるを任せざるを任されたこういうデベロッパーに、その手に落ちるということになるのではないか。ひとつこれは大臣にお伺いしたいんですけども、そういうデベロッパーにこの仕事を通じて不当利益がいったり、非常ないろんな横行をやつたりと、そういうことの生まれるおそれをどうやって防止するおつもりなのが、その点について最後にお伺いしたいと思います。

○政府委員(吉田泰夫君) 仕組みは複雑そうに見えますけれども、これは法律のつくり方として、ありとあらゆる場合を用意しておかなければならぬからでありまして、実際には一人当たりの面積も既成市街地などとは格段に広いわけですし、複雑な担保権や借家権等もない、いわば更地で所持者がだけが権利者であるというようなところが生じます。家もほとんど建つていいところであります。家もほとんど建つていいところですから、そういうところではこの膨大な条文のうちで不必要な条文が非常に多いわけです。つまり、置いたほどには実態はさほど複雑ではない。

それから、こういった事業の指導は当然市町村等が懇切に行うことになります。指導を誤つて二年とかすれば今度は自分でやらなくちゃならないことがありますから、全部をその市町村が引き受けると、いうこともできませんし、本来の趣旨でもありませんから、それは促進区域を指定した以上、所期の目標どおり権利者によつてもらう。そのためいろいろな援助、技術的援助も含め行うといふことです。

○政府委員(吉田泰夫君) まず、特定土地区域事業は参加組合員なんていふ制度はありませんから、みずからが土地所有者にならない限りデベロッパーが参加することはできません。それから次に、住宅街区整備事業につきましては参加組合員の制度を置いておりますが、これは法律及び政令によつてこの対象範囲を公的なものに主として限ることにいたしております。デベロッパーを参加組合員になり得るものに法令上規定するつもりはありません。

○国務大臣(坂谷忠男君) いろいろ上田委員さんの御意見を先ほどから承つておつたのですが、これがだけは御理解いただきたいと思いますのは、法律で強制的に農民いじめだという私どもは考え方では全くございませんから、これはぜひひとつ御理解をいただきたいと思いますが、宅開

吸い上げるのではないかという御懸念であります。が、まあこの事業は非常に農民にとって一般的な区画整理事業で行うよりもはるかに有利な制度になつております。そのように自分でやれば有利なものをデベロッパーに一部土地を売つたりして、街区内でやろうとするデベロッパーに任せざるを任せざるの、その利益を会社にゆだねるということはないのじゃないか。従来のよう一般の区画整理事業ですと、相当の保留地を出して事業費に充てなければなりませんから、そういう保留地をデベロッパーに譲渡しましようというような話から話が始まるのかもしれません、この場合は国庫補助も手厚いものですから、保留地もわざかそればいことになります。デベロッパーが出てくる仕組みというもののはまず考えにくく、こう思ひます。

○上田耕一郎君 いや、まず考えられにくいじゃなくて、やっぱりほんと参加組合員に入れるわけですね、それは入れませんか、参加組合員にはなれませんか。

○政府委員(吉田泰夫君) まず、特定土地区域事業は参加組合員なんていふ制度はありませんから、みずからが土地所有者にならない限りデベロッパーが参加することはできません。それから次に、住宅街区整備事業につきましては参加組合員の制度を置いておりますが、これは法律及び政令によつてこの対象範囲を公的なものに主として限ることにいたしております。デベロッパーを参加組合員になり得るものに法令上規定するつもりはありません。

○国務大臣(坂谷忠男君) いろいろ上田委員さんの御意見を先ほどから承つておつたのですが、これがだけは御理解いただきたいと思いますのは、法律で強制的に農民いじめだという私どもは考え方では全くございませんから、これはぜひひとつ御理解をいただきたいと思いますが、宅開

めていきたいと思つておりますし、基本的には農振地域とかあるいは農用地とか、そういうものもわれわれは外すということを実は原則にいたしております。どうしてもやむを得ない場合においては農民のよく理解を得て、そして正規の手続に基づいて農林省とも相談の上で決定をしようと、こういうことをしばしばお答えを申し上げてまいりました。

この大都市に関する特別措置法にいたしますして、も、これは御理解いただけるように、大都市地域の特に市街化区域内の土地の所有者が自発的に土地区域整理事業をやろうということについて、やはりあの大都市区域内の俗に言うA農地というのは、もう率直に申し上げまして、むしろ農地といふべきな農地待機地であることは間違いないと私は思つておるわけであります。

しかもあの大都市区域内の俗に言うA農地というのは、もう率直に申し上げまして、むしろ農地といふべきな農地待機地であることは間違いないと私は思つておるわけであります。

この大都市に関する特別措置法にいたしますして、も、これは御理解いただけるように、大都市地域の特に市街化区域内の土地の所有者が自発的に土

地区域整理事業をやろうということについて、やはりあの大都市区域内の俗に言うA農地というのは、もう率直に申し上げまして、むしろ農地といふべきな農地待機地であることは間違いないと私は思つておるわけであります。

しかもあの大都市区域内の俗に言うA農地というのは、もう率直に申し上げまして、むしろ農地といふべきな農地待機地であることは間違いないと私は思つておるわけであります。

この大都市に関する特別措置法にいたしますして、も、これは御理解いただけるように、大都市地域の特に市街化区域内の土地の所有者が自発的に土

再開発というのが一つに入っていますし、それが主な対象に、一つになると思います。東京の場合を考えますと、この一部改正の対象としてまず挙がるのはやっぱり江東の防災拠点。この間、建設委員会でも視察に行ってまいりましたけれども、これが対象に考えられているのかどうか、それを伺いたいと思います。

○政府委員(吉田泰夫君) 私ども第二種市街地再開発事業は、たてまえこそ買収ないし収用方式をとっておりますけれども、希望者はすべて地区内に入れるということございまして、ちょうど第一種が原則は権利変換だけれども、希望者は地区外に転出を認めるというのどちらはらになつておりますと、結果的には変わらないと、まあそういう権利保護の点で変わらない仕組みを持ちつつ、大規模急施を要する事業に非常に適していると、こう考えてまして御提案申し上げた次第であります。したがいまして、事業を施行できる法定要件も限られておりまして、かつ公的機関に限られますが、まあその最も代表的なふさわしい事業と言えば、何といっても防災拠点の事業などがその第一候補になると私どもは考えております。

○上田耕一郎君 私はいまのお答えの第二種の再開発事業、これにしほってお伺いしたいのですけれども、そうすると東京の場合 江東が問題になりますのだとと思うのですが、いまのお話のうらはらだと言われましたね、権利変換とそれから全面買収。なぜ昭和四十四年に一応廃止されたあの全面買収方式を今度復活させたのか、その理由についてお伺いします。

度収用対象に取り込みまして、まあこういうわ  
ば超過収用をやろう。ですから、その公益性の根  
源は、その公共施設の公共性に由来し、それの実  
現のために最小限度超過収用ができると、こうい  
う仕組みの制度でございまして、事業主体もそう  
いった公共施設管理者、たとえば道路事業であれ  
ば道路管理者に限られていたわけです。これに対  
しまして第二種再開発事業は、手法こそ同様であ  
りますが、目的がもう再開発そのものであります  
す。都市の再開発に収用権を与えたというもので  
あります。したがいまして、事業主体も道路管理  
者等ではございませんで、地方公共団体とか日本  
住宅公団、こういった公的機関ではありますが、  
再開発なり住宅再開発なりを行うその主体が登場  
してまいります。また、施行する対象地域もはる  
かに広がりまして、まあそういう重要な根幹公共  
施設を伴うとか、防災拠点を伴うとか、あるいは  
そういうものを伴わない場合には、不良住宅が密  
集して非常に危険だとか、そういうたった嚴重な要件  
はあります、そういう要件に適合する限り、相  
当広範囲に一括的に再開発する必要があると認め  
られる土地の区域を対象とできるよう  
になっております。

制度も残しておりますけれども、恐らくそういう場合、第一種では今後は施行困難であろう、そういうことを考えまして第二種制度を起こしたものであります。単なる旧法の復活というわけでもないわけでございます。

○上田耕一郎君 先日白鬚東へみんなで行つたときに、都側に質問したところが、都側は、防災六拠点のうちいま白鬚東が一部着工と、あと西と、亀戸・大島・小松川地区、それから木場地区、この四カ所については住民との約束もあるので第一種でやると、

〔委員長退席、理事沢田政治君着席〕

あとははつきり言いませんでしたが、少なくともこの四カ所は住民との約束があると、そういう意向の表明がありました。この場合、どうなりますか、第一種、第二種の選択ですね。都側はそういうふうに言つているのですが、最後には建設大臣が認可するのですけれども、大臣、東京都がこの江東防災拠点、第一種でやろうという際、その東京都側の自主的な意思を尊重して認可されますか。

○政府委員(吉田泰夫君) 結論としては、認可権があるとはいえ、都が第一種を望めばそれはいかぬということにもならないと思います。ただ、都の担当の方も言わされましたのは、何しろまだ、この再開発法去年から提出しておりますが、遺憾ながら通つていらないわけでございまして、通つても施行までに半年ぐらいの政令その他の準備期間が要りますから、そういうものを待つておれないといふことでどんどん話は進められております。われわれ新法が、改正法ができるまで待てと言ふ筋合いでありませんので、とすれば現行法で地元民に説明するしかない。そういったことから現在説明が進んでいる各拠点とも現在までの段階で第二種を前提とした話があるはずはないのです。われわれ新法が、改正法ができるまで待てと、この新しい制度をどう使えるかということを広く考

えられると思います。白鬚東地区などはすでに  
う数年前から話し合いが進み、いま幸いにして地  
元対策協議会とも非常に密接な話が進み、それこ  
そもう少しのところまでいっているわけですか  
ら、これをいまさら第二種に切りかえる必要も毛  
頭ないと思いますが、白鬚東以外の地区につきま  
しては、話し合いを進めているとは言つたってま  
だ都市計画もしていないわけですし、第一、地区  
住民にも第二種なるものがどういったメリット、  
デメリットがあるかということもこれは全然知ら  
されていないはずでござりますから、これを十分  
説明していけば、それは第二種でもいいんじやな  
いかと、むしろ第二種が望ましいという声が出て  
くると私どもは考えます。

そうなれば、東京都でも何も今まで第一種で  
話を進めたから第二種に切りかえにくいというこ  
とだけじゃなくて、大いぱりで第二種に切りかえ  
るということになるでしょうし、何しろ遺憾な  
がら通つていいない段階でござりますから、改正法  
前提の話が一切できないというだけのことではな  
いかと思います。あの白鬚東があれだけ三分の二  
程度も先行買収して空き地でしながら、ようや  
くやや変則的な運用をしてごく小規模な第一工区  
なるものつくつて、地区内転がし用の——転が  
し用といいますか、仮住居用の一棟をようやく建  
て出したわけですが、あれだって制度的に言え  
ば、工区が分かれれば一たん地区外転出して入る  
ということになるわけで、権利変換ではなくなつ  
てしまふわけです。あいつた無理なことをしな  
くても第二種でやればできるわけですし、一方で  
は防災拠点が非常に急がれるにもかかわらず、幾  
つでも建てられる場所がたくさんあるのに放置し  
ておくべきやならない。商売はさびれるし、町は  
治安上問題だというようなああいう状況を考えれば、第二種ができるば第二種の方がいいと私ども  
は確信しておりますが、決して押しつけるつもり  
で言つておるわけではありません。

て、四地区について是一種でやりたいということを言つてゐるんです。そういうふうにもし二種が通つて成立して、それ比較検討して一種なり二種なりどちらか東京都が決めた場合、建設大臣としてはそれを尊重して認可するかということを質問している。大臣ひとつお答え願います。

○國務大臣(仮谷忠男君) 都が一体新しい法案をどこまで検討しているかという問題ですよ。さつくばらんに言ひますと、私も現地見て来ましたが、たくさん工場用地跡地を買いまして、それが遊ばしている、何年も遊ばしているんですよ。それは全部の権利変換が完全にでき上がらないと手をつけるわけにはいかないでしょう。しかもあの防災拠点というものは急いでいるでしょう。ほつておかないでしょ。災害があつたらいどうなるかわからぬと、一日も早く処置をせなければいけぬのに、たくさんの用地を買収してそのまま何年もこれを使はなくておくことは私は実際問題としていかがかと思うんですよ。そうすると、それを一日も早く拠点ができるよう開発をこの第二種でやれるということに仮になれば、いい方を選べばいいじゃないかというふうに私もどういう考え方を持つております。強制はしません。これは十分検討してもらって、都の人たちの方がそれでいいと、それでやるんだというのなら、それをだめですと、そういうことを言ははずはありませんし、あくまでも都の意思を尊重するつもりでありますけれども、現実にもう少し都の方もこの問題を研究してもらいたいと、そう思つてゐるんです。防災拠点を早くつくって、一日も早く環境をよくし、災害をなくしようという考え方方は一致しておるはずですから、その点についてこれは権利とかあるいはなわ張りとかいう問題じやないかと、かよう思つております。

○上田耕一郎君 都側の意思を尊重するという答弁があつたと思います。ただ、大臣と局長の答弁を聞いて私思うのは、やはりあそこの白鬚東の実態について、ごらんになつたとおっしゃるけれど

も、やっぱり非常に方的な考え方をお持ちのよう思ひうんですね。確かに七年や八年かかっていり、しかし、あれ最初の事業なんですね。江東六拠点の最初の事業で、それこそ大問題になつたわけですね。大問題になつて協議会がてきて、地元の協議会ができたのが四十八年、それからぼくも協議会の人たちとたびたび話しましたが、何百回となくやつたというのですね。それで大体いまは住民の八割がもう本当にこれはいいところまで詰まつたというのです。だから、いまは早くやつてくれと、早く計画を進めてほしいという気持ちになつてゐる。あれが七年もかかつたから、これからあとまだ五つ残つてゐる。全部七年かかつたら大変なことになると皆さんおっしゃるけれども、最初なんですから、最初のモデルを都例もまた国もあるいは住民側もどういうふうにやつていくかと。住民参加のやり方にについて、あるいは権利変換の内容についても、お互にもう詰めに詰めて一つのモデルができ上がつた。だから、いま白鬚西の人に聞きますと、やっぱり白鬚東であそこまでいきましたので私たちは安心していると言ひうのです。だから、あそこで本当にもうタイプができ上がつたら、あとは大体もう第一種でやればこういうふうになるというのですつと進むわけですよ。そういう点で七年がかつた内容が、東京だけじゃなくて全国に対して持つてある意義というものをもつと私は見てほしい。私はあそこはやっぱり住民がああいうことで、しかも第一種なんで非常におくれたと。これを進めるためには、第二種でやる方がおくれを取り戻すのだという考えは私は非常に一方的なんぢやないかと思うのですね。

の意見の合致といふものは、これは当事者の努力にもよりますけれども、わりあいその気になれば話がつくことが早いと思われます。権利交換計画となりますと、これは地区外転出者も地区内に残る人も全部その対象になり、かつ従前の権利の評価、それから与えられることとなる床の場所の特定並びにその評価、複雑に入り込んでいる土地所有権以外の関係権利の処置、全部まとめて細大漏らさず決めなければならないわけです。これには大方の話は結構だとなつても、非常に詰めにくくあります。数が少なければまだしも、非常に多數の方が隣近所の人との公平感とか、できればこうしてほしいとか、非常に特定された個別的な細かい数字を挙げての話になりますから、これに非常に時間がかかるんじゃないか。

その点は、管理処分計画も相当精細ではあります。ですが、地区外転出者にはまず関係ない仕組みである。それから管理処分計画 자체が全地区を一遍に決めなくていいという点に大きなメリットがあります。そこで、半分以上もの大きな土地を先行買収して、いわば都有地で持つておるわけでござりますから、ここについてはいつ何ときでも建てられるわけあります。それで、そして希望者を入れる、あるいは仮住まいとして入れさせて、そして希望者を入れる、あるいは永久住まいとして入れさせる、いろいろな方法があると思います。(まあ)再開発の区域内における一種の転がし事業といふようなやり方も可能なわけでありまして、そういう非常にメリットがあります。八割の方が賛成されただが二割の方がまだ煮詰め切っていないときの、その八割の方はもう早く新しい生活でもないし、まあ第二種はあいうところには非常にふさわしいと私どもは思っております。重ねて申しますが、決して強制することはいたしません。

○上田耕一郎君 都市局長は、一種と二種と大体権利を守ったんじや変わりがないと、二種の方が多いスピード一だとうメリットだけをおっしゃいますけれども、非常に本質的に大きな違いがあります。一つは、先ほどの原則、例外ですけれども、第一種の方は残るのが原則で、出る人が事業計画公示後三十日以内に申し出なきやならない、出る人が、申し出なければ全部残るんです。ところが、第二種の方は事業計画公示後三十日以内に残る人が申し出る、大体追い出される、黙っていれば、大体そういうふうに片方は追い出しの手法であつて、片方は居残りの手法です。そういう点でうらはらとおっしゃつたけれども、やり方そのものが本質的に違うんです。

それから二番目に、やっぱり権利交換の問題で非常に大きな違いがある。今までの第一種によりますと、権利交換計画作成で従前の権利の個別的処理というは認められていないんですよ、権利交換方式といふのは。そうでしょう。ところが、今度の場合には、先ほど局長おっしゃつた、一むねでもまとまればそれでやれるんですよ。つまり、権利の個別的処理が認められている。だから、広大な地域の一部の人たちと個別的に話合つて、「一むねまとまれば、そこからどんどん着工できる。ですから、施行者側の論理で言えば、一種より二種の方がはるかにやりやすいでしょう、施行者の側から言えよ。しかし、この都市再開発の計画をかぶせられていると、それまでの生活から、職業から一切変わった人たちにとっては、本当に自分たちの生活権がどう守られるかという点ではもう死ぬ思いの最大の問題なんです。そういう点で言つて、この第一種の方がほとんど全体の権利交換計画ができるべきでないんだから、その権利交換計画を一人一人みんなが納得いくと、早くやつてくれといふところまで来たわけですよ。私は何度も言いますが、最終のあだだから

それで一つバターンができるれば、それでずっとスピーディーだといふメリットだけをおっしゃいますけれども、非常に本質的に大きな違いがあります。一つは、先ほどの原則、例外ですけれども、第一種の方は残るのが原則で、出る人が事業計画公示後三十日以内に申し出なきやならない、出る人が、申し出なければ全部残るんです。ところが、第二種の方は事業計画公示後三十日以内に残る人が申し出る、大体追い出される、黙っていれば、大体そういうふうに片方は追い出しの手法であつて、片方は居残りの手法です。そういう点でうらはらとおっしゃつたけれども、やり方そのものが本質的に違うんです。

それから二番目に、やっぱり権利交換の問題で非常に大きな違いがある。今までの第一種によりますと、権利交換計画作成で従前の権利の個別的処理というは認められていないんですよ、権利交換方式といふのは。そうでしょう。ところが、今度の場合には、先ほど局長おっしゃつた、一むねでもまとまればそれでやれるんですよ。つまり、権利の個別的処理が認められている。だから、広大な地域の一部の人たちと個別的に話合つて、「一むねまとまれば、そこからどんどん着工できる。ですから、施行者側の論理で言えば、一種より二種の方がはるかにやりやすいでしょう、施行者の側から言えよ。しかし、この都市再開発の計画をかぶせられていると、それまでの生活から、職業から一切変わった人たちにとっては、本当に自分たちの生活権がどう守られるかという点ではもう死ぬ思いの最大の問題なんです。そういう点で言つて、この第一種の方は三つの協議会を集め、東京都と区が入つて、それでも何百回とやつてくれといふところまで来たわけですよ。私は何度も言いますが、最終のあだだから

それだけみんなもんだんです。しかし、今後はそれが一つバターンができるれば、それでずっとスピーディーだといふメリットだけをおっしゃいます。そういう点で言いますと、住民参加という方式が局長おっしゃつたように実際保障しないで済むようなやり方になつて、個別的に分断的にできる。広い地区の一工区、「一むね話がつけばやれ」というわけでしょ。しかし、私は住民参加と

いうのは非常に大事で、個々の権利だけじゃなく

白鬚東の場合にも住民が協議会で練つて、マ

スター・プランそのものも三回変わつて、最初

は住民無視だから、堤防の方にもビルが建つ、こ

ちら側にもビルが建つ、ビルの谷間に広場ができ

るというやり方だったんですね。これはまずいと

いう住民の意見で直された。そういうふうに幾つ

もマスター・プランそのものが住民参加で練り上げ

ることによつて、いまのような最終プランにまで煮

詰まつていつたわけですね。それから権利交換の

問題でもそうですけれども、そういう点で一種と

二種の違いというのが非常に大きくて、施行者側

の論理だと、そういう点で住民分断、住民の権利

を守る住民参加保障できない、保障しないで済む

システムになつて、いるように私は思いますが。

○政府委員(吉田泰夫君) 制度の仕組みが原則、例外になつて、いることは確かですから、第二種の

場合には残りたい人が申し出なければなりませ

ん。これはしかし実際の運用上はつきり出ると決

心ついた人以外は全部とりあえず残るという希

望を出せばいいわけでして、後ではつきりしたと

きにそれを撤回すればいいようになつております

ことあります。

地区内の多数の方が、不安で将来設計も立てら

れない危険な状態を、新しい再開発ビルに移るこ

とによって一刻も早く安心したいというときに、

権利交換計画で細大漏らさぬところまで煮詰め

刻も早く移り住みたいと言つて、いるその要望にも

こたえられないということですから、やはりそ

ういうようなことを離れて、ある地区的防災

拠点としての緊急性並びに地区の大の方方が一

刻も早く移り住みたいと言つて、いるその要望にも

こたえられないということですから、やはりそ

ういう要望の強い個所についてはそれに応ぜられる

だけの制度といふものは用意しておくべきではな

いからうか。もちろん用意しましても第二種はい

だ、第一種で成功したんだからその方が安心だと

れども、いまの建築コストの値上がりで等床交換

からいいで、自分が全体の中で不公平な目に遭うかも知れぬという危惧もありますから、これはやはり全体の話というものは第一種と同様にやらなければならぬはずのものでござります。

それから現地で一部の方から要望がありま

す。まあ新制度ができましたら十分吟味してい

ます。まあ新制度ができるわけにいかないのはもとよりでありますから、これがや

らこちらが個別に話をしようとしても、全体がわ

ざります。まあ新制度ができるわけにいかないのはもとよりでありますから、これがや

東の場合にも、最初に出した計画では等床交換だけれども、かなり等床交換に近くなり、それが石油危機以来の物すごい建築コストのアップで非常に離れてしまった、それをどうして等床交換に近づけるかというので、これがこの権利交換計画の元の協議会で一番問題になつてゐるわけです。大臣に、十分取り組みたいと言われた点について、じゃ具体的にどういう方向を考えておられるのか、お伺いしたいと思います。

○政府委員(吉田泰夫君) 先般来お答えしているところであります。四十八年以後急速に国庫補助制度を強化いたしまして、この国庫補助金と、補助裏である地方公共団体の公費をつぎ込んでこれを事業費に投入すればその分は償還不要な金額であります。つまり、実際にはかかるお金でありますけれども、権利交換計画策定上新しいビルのコストから落とせることになります。そういたしますと、その分だけ割り安になつて、それだけ等床交換に近づく、実際にかかる建築費に比べて割り安で評価できるということでございます。現在この国庫補助制度は相当補助対象範囲としては広がりました。私ども通常考え得る相当の範囲のものまで入つてゐると思います。ただ、遺憾ながらまだ実施例も少ないせいもありますが、金額的にはまだまだ不十分であります。逐年倍率としては相当伸ばしてきましたが、まだまだ絶対額として不足でありますし、補助対象になつていながら実際にはその一部しか補助できないという弊の悩みがあります。まずこの弊の悩みを取り払う、つまり毎年度の事業施行に合わせて必要な国の予算額を確保するということが、このできるだけ等床交換に近づけるという最大の問題だと思います。

○上田耕一郎君 白鬚東の場合、通りに面した表地の借地、裏地の所有地、こら辺で五〇%ぐらいいだつたのを、これをなるべく等床交換で半分なんですね、とにかく半分になっちゃう、裏地の借地なんかになると三分の一ぐらいですね。等床交換に近づける近づけると言つても、案は最初そん

なものだった、コストがアップして。それをずっといる訳で、表地の借地、裏地の所有地、これをなるべく等床交換に近づけたいということでの話が進んで解決に近づいているということであります。いまお話しのようだ、たてまえは等床交換なんだけれども、実際には等床交換のようにしようというためには、その建物のコストについてどれだけいろいろ助成措置をとるかということになるわけです。もし本当にこれ先ほど言った等床交換の方にやりますと、再開発ビルの場合、実際に事業費が平米当たり二十三万円なのを半分ぐらいにならないと等床交換にならぬという問題があるわけです。これを全部都が負担すると再開発ビル分だけで四十億円の負担になる。その住民のぎりぎりの要求との間でそういう財政問題が最後にやっぱり問題になってくるわけあります。この白鬚東の場合、全事業費千三百億だとうんですかけれども、これに対する国庫補助額はどのぐらいになっているんでしょうか。

というのにならなかまとの権利のあり方にもよります。表地、裏地、土地所有者、借地権者といふ大きな分け方だけでも一概に言えませんし、從来の家の老朽の度合い、この辺もいろいろありますからなかなか一概には言えないわけであります。が、気持ちとしては私どもはそういうことをやつていただきたい、こういうつもりでございます。

○上田耕一郎君　総事業費千数百億の中でやっぱり国庫補助が大体二割になっちゃう、たてまえは三分の一のとということになつてはいるんですけども、実際にはそのぐらいになるわけですね。とにかく江東地区というのは防災のために非常に緊急に必要で、万一地震が起きると二人に一人はあそこでは死ぬだろと言われているほどなんで、この防災拠点の事業は非常に急がれている。住民もそれを見込んでるんだと思うんですね。そのおくれは、住民が非常に自分たちの要求の住民エゴのためにこれだけおくらしているほどなんで、とにかく問題はやっぱり私は財政問題だと思うんですね。そういう非常に国家的にも大事な事業であり、国民の命を守るために大事なこの防災拠点、そういうところの再開発のために法律上は三分の一しかつかない、実際には二割——二割にも足らないというようなところにおくれがあるわけなんで、私はきょうはもう時間がありませんので詳しく述べられませんけれども、やっぱり都市の防災対策の特別措置法、こういうものをつくって、本当に國の補助額を抜本的にあやしていく。それからいまの建築基準法で危険地区域の指定というのはほとんど水害関係だけにしかなつておりますけれども、地震その他の問題でも危険区域を指定してやっぱりやっていきたい。その地区の住民に対する生活援助、生活再建の援助のためにも特別の措置がとれるようなそういう法律の必要を強く要望をしたいと思います。

最後に、いまの問題とも関連するんですが、防災拠点の場合にはとにかく三分の一という法律で決まった国庫補助が出ているというのはいいんですけれども、同じ江東地区のやっぱり防災事業の

内部河川の事業の場合ですね、一級河川。これは都が管理しているわけですが、それに対して本当に三つの二国庫負担ということが出るはずなのに、実際にはそうじやなくて、予算補助という名目でわざか十分の三しか出でていないという大問題があるわけなんです。この江東地区の内部河川の防災事業というのも、それこそ防災のための護岸工事で非常に緊急に急がれている。全体で五百五十億円金がかかるというわけですね。十年計画なんですが、やはりそういう財政問題で、五年経過しておられますけれども、まだ五分の一の進行率しかない。ポンプ場、その他幾つかできましたけれども、防災護岸工事というのはまだ未着手という状態であります。これも問題はやっぱり金の問題になつて、財政問題が問題になつております。内容は二つありますて、一つは国の補助対象の事業費の問題、もう一つは補助率の問題であります。国の補助対象事業費の問題で言いますと、昭和四十九年度、五十年度で東京都は三十億円補助対象として要求したんですが、認められたのは約五〇%、十六億三千万円分しか出なかつた。補助対象にそれ以上、十三億七千万円に上る分は入らないということになつてゐるんですが、こういう観点、補助対象を引き上げるということをひとつやらないと、この江東地区の内部河川の防災事業は進まない。これが一つ問題があります。それからもう一つは補助率の問題であります。ここは一級河川なんですが、現行の補助率は地方財政法十六条で十分の三の予算補助がついているだけだ。なぜこういうことになつてているのですか。一級河川なのに三分の二の国庫負担が出ないで十分の三の補助率、こういうことになつていてる理由をお伺いしたいと思います。

中華書局影印  
新編全蜀王集

象というものがおのずから限定されてくる。これは非常にやむを得ないものだと思います。したがいまして、いま全国の各都道府県におかれましても、その対象以外でも河川事業をやらざるを得ない個所があるわけです。それで、都道府県の負担においてそれをやらざるを得ない場合が現実にあるわけでございますけれども、この場合におきまして、国はできるだけこういうものの財政補助を行つて事業の促進を図らなければいけないと立場に立つて、河川事業の中にはいろいろと実は財政補助の制度を持つておるわけでございます。

そういうような考え方のもとに、今回の江東地区につきましては、御承知の昭和四十六年度に建設大臣に対する答申がございまして、いわゆる東京江東地区的防災事業に関する基本方針。こういうのが一つのきっかけになりまして大きな議論を生んだ上、実はこの三割でございますけれども、国がみずからこれをやろうということで、事業の促進ということを中心にして実は考えたわけでございまして、全国的に見て、治水事業の一つの決められた一定の枠から考えた場合にはまことにやむを得ないものであろうと考えておるわけでございます。

○上田耕一郎君 どうもわからないんですね。いま触れた東京江東地区的防災事業に関する基本方針についてですね。これは建設省も参加して大体つくったものですね。また、いまわれわれが審議しているこの再開発法の一部改正、これも特に防災問題が非常に緊急かつ重要だというので、新しい手法を入れていま審議しているわけですね。そういう点で、やっぱり江東地区的防災問題といふのは全東京にもかかわるし、こういう防災事業といふのは全国的に意義があるわけで、そういう重要な場所の防災のための護岸工事、これが一級河川にもかかわらず何でこの三分の二の国庫負担のつく改良工事にならないのか。十分の三と三分の二というと、半分ですね、三分の二は十分の六なわけだから。しかも実際にそれが十年計画なのにまだ財政問題で進まない。地方財政はいま

の状況で御存じのとおり大変な問題になつているわけですね。そういうときに、私はあくまで当然この事業の緊急性からいって、河川法第六十条第二項、これに基づく三分の二国庫負担これをやる改良工事として認めてしかるべきだとと思うんですけれども、その点いかがでしょうか。

○政府委員(増岡康治君) 先生のおっしゃるお話をもうわかるのでございますけれども、全国にはいろんな立場の治水事業が待つておるわけの中に、こういうものを促進しようとする一つのことから考えます。

〔理事沢田政治君退席、委員長着席〕

やはりこういう——それで、まだまだほかにもたくさんあるのです。こういう問題が、その中に国が財政補助を行いまして、クローズアップして、みんな地方公共団体といろいろ協議の上実はこういう制度をついたわけでございます。そのおかげで、実はいま先生おっしゃいましたように、もう本年度も一つのボンプが完成しますし、まあ五十二年には第一の暫定計画が実は済むという目標がひとつ達成されるということをございまして、こういうような補助率が上がるということは非常に望ましいわけでござりますけれども、財政当局との問題もいろいろございます。われわれ一存ではできませんけれども、御趣旨はわかりますけれども、私どもはやはりこういう手法で今日まで一生懸命促進してきたということだけしか申し上げられないといふ。

○上田耕一郎君 ちょっと大臣、これはどうもおかしいと思うんですね。たとえば道路の場合には、やつぱりこの二つの法律ですね、先ほどの宅地開公団法と結びついて非常に私は重要な内容を含んでいると、思っていますので、もう内容、繰り返しまで質問終わりますが、最初に申し上げましたように、やつぱりこの二つの法律ですね、先ほどの宅地開公団法と結びついて非常に私は重要な内容を含んでいます。この点われわれこの法律に非常に重大な問題を含んでいるというふうなことを指摘しまして、時間が参りましたので私の質問を終わりたいと思います。

○委員長(中村波男君) 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。

午後四時九分散会

な河川の場合には当然やっぱり道路事業並みにすべきだと思うんですけれども、その点私は非常に改良工事として認めてしまうべきですね。ひとつ根本的に検討していただきたいと思うんです。

○國務大臣(佐谷忠男君) 一級河川だけを挙げましても、全國的にその中で防災上、治水上ほうつておけないものがたくさんあるわけでありまして、必ずしも東京だけを差別しておるわけじゃございません。全国一律に大きな問題が山積いたしておりますが、その中で重点的に取り上げてとりあげ、まずは先生おっしゃいましたように、これは苦肉の策であります。しかし、基本的にそれらの定められた補助率を適用して、思い切って執行していくためには、限られた予算の範囲内で処置をするよりいたし方がない。これは苦肉の策であります。しかし、基本的にそれらの定められた補助率を適用して、思い切って執行していくことは、これは当事者として当然のことです。

○上田耕一郎君 以上でもう時間も参りましたので質問終わりますが、最初に申し上げましたように、やつぱりこの二つの法律ですね、先ほどの宅地開公団法と結びついて非常に私は重要な内容を含んでいます。この点われわれこの法律に非常に重大な問題を含んでいるというふうなことを指摘しまして、時間が参りましたので私の質問を終わりたいと思います。

A