

第九十一回国会 建設委員会 議 録 第十二号

昭和五十五年四月十八日(金曜日)

午前十時三十三分開議

出席委員

委員長 北側 義一君

理事 小沢 一郎君

理事 國場 幸昌君

理事 竹内 猛君

理事 伏木 和雄君

理事 渡辺 武三君

理事 池田 行彦君

理事 関谷 勝嗣君

理事 谷 洋一君

理事 中村 弘海君

理事 丹羽 兵助君

理事 村田 敬次郎君

理事 小野 信一君

理事 中村 茂君

理事 松本 忠助君

理事 辻 第一君

理事 和田 一仁君

出席國務大臣

建設大臣 渡辺 栄一君

國務大臣 小沢 惠三君

出席政府委員

内閣官房内閣審議室長兼内閣総理大臣官房審議室長 清水 汪君

建設大臣官房長 丸山 良仁君

建設省都市局長 升本 達夫君

建設省都市局参事官 吉田 公二君

建設省河川局長 稲田 裕君

建設省住宅局長 関口 洋君

委員外の出席者

議員 中村 茂君

衆議院法務局長 大井 民雄君
大蔵省理財局局長 松原 幹夫君
有財産第二課長 高橋 公男君
大蔵省理財局特別財産課長 川口 京村君
建設委員会調査室長

委員の異動

四月十日

辞任

浜田 幸一君

同月十八日

辞任

上草 義輝君

大野 明君

中村 靖君

中島 武敏君

同日

辞任

関谷 勝嗣君

高橋 辰夫君

中村 弘海君

辻 第一君

補欠選任

村田 敬次郎君

補欠選任

中村 弘海君

高橋 辰夫君

関谷 勝嗣君

辻 第一君

補欠選任

中村 靖君

大野 明君

上草 義輝君

中島 武敏君

四月十日
道路交通環境の改善に関する請願(北側義一君紹介)(第三九五八号)
重度重複身体障害者に対する建設行政改善に関する請願(岡田利春君紹介)(第三九六八号)
同月十五日
公共事業労働費単価及び技術者委託単価の引き上げ等に関する請願(瀬崎博義君紹介)(第四〇五六号)
同(島田琢郎君紹介)(第四〇五七号)

は本委員会に付託された。

本日の会議に付した案件

明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法案(内閣提出第一四四号)
住宅保障法案(中村茂君外五名提出、衆法第二八号)
都市再開発法の一部を改正する法律案(内閣提出第六〇号)

〇北側委員長 これより会議を開きます。

明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法案を議題といたします。

本案に対する質疑は去る九日終了いたしましたのでありますが、この際、本案が憲法第九十五条の特別法に該当するものか否かについて、衆議院法制局長に御見解を明らかにしておいていただきましたと存じます。衆議院法制局長大井民雄君。

〇大井法制局長 お答え申し上げます。
憲法第九十五条に言います「一の地方公共團體のみに適用される特別法」といいますのは、特定の地方公共團體の組織、運営及び権能につきまして特別を定めた法律を言うものであると理解しております。

ところで、本法案がこの意味におきます特別法に該当するか否かにつきましては、結論としましては、特別法に該当しないものと判断しております。

すなわち、本法案は、明日香村の区域を対象として、都市計画の地域地区として、第一種及び第二種の歴史的風土保存地区を定めるとともに、明日香村整備計画に基づく事業及び明日香村整備

基金についての国の助成措置を定めたものであると考えられますので、明日香村という地方公共団体の組織、運営及び権能について特別を定めたものではないと判断しておるわけでございます。

さらに申し添えますならば、本法案は、歴史的風土の保存についてのいわゆる古都保存法に基づく立法措置でございますが、古都保存法は、地方公共団体の一定の地域におきまして、都市計画の地域地区を定めたものでありまして、当該地方公共団体の組織、運営及び権能につきまして特別を定めたものではございません。この理由によりまして、古都保存法もまた、憲法第九十五条の特別法ではないと国会においてされたものと理解しております。

以上の点から申しまして、本法案は、憲法第九十五条の特別法に該当しないものと考えておる次第でございます。

〇北側委員長 先般、理事会等において、本案の修正について協議を重ねてまいりましたが、去る九日の理事会においてたゞいまお手元に配付いたしましたとおりの修正案がまとまりましたので、この際、便宜、委員長として私から提出いたします。

明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法案に対する修正案
正案
〔本号末尾に掲載〕

〇北側委員長 明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法案に対する修正案について、その趣旨を御説明申し上げます。

案文はお手元に配付してあります。

御承知のように、本案は、第一条において、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法の特例である旨を規定しております。

したがって、先法の第一条に照らし、本案の第一条中にある、国を愛する心の涵養に資する部分を削ることを適切としたものであります。以上で、本修正案の趣旨説明を終わります。

○北側委員長 修正案に対し、別段の御発言もないようであります。

これより原案及び修正案について討論に入るのであります。別に討論の申し出もありませんので、直ちに採決に入ります。

明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法案について採決いたします。

まず、修正案について採決いたします。

本修正案に賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○北側委員長 起立総員。よって、本修正案は可決されました。

次に、ただいま可決いたしました修正部分を除いて原案について採決いたします。

これに賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○北側委員長 起立総員。よって、本案は、委員長提出の修正案のとおり修正議決すべきものと決しました。

○北側委員長 ただいま修正議決いたしました法律案に対し、小沢一郎君外四名より、自由民主党・自由国民会議、日本社会党、公明党・国民会議、日本共産党、革新共同及び民社党・国民連合の五派共同提案による附帯決議を付すべしとの動議が提出されております。

まず、提出者より趣旨の説明を求めます。小沢

一郎君。

○小沢（一）委員 ただいま議題となりました明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法案に対する附帯決議案について、自由民主党・自由国民会議、日本社会党、公明党・国民会議、日本共産党、革新共同及び民社党・国民連合を代表して、その趣旨を御説明申し上げます。

案文はお手元に配付してありますが、その内容につきましては、すでに質疑の過程におきまして委員各位におかれましては十分御承知のところであり、この際、案文の朗読をもって趣旨の説明にかえることといたします。

明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法案に対する附帯決議（案）

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

一、明日香村における文化財の保存については、特に地下に埋蔵されている文化財の保存とその活用の重要性にかんがみ、政府は実効ある措置を講ずること。

二、国及び奈良県は、明日香村歴史的風土保存計画、明日香村整備計画の策定に当たり、明日香村と十分協議するとともに、明日香村に対し住民の意見、要望の集約に努めるよう指導し、あわせて、明日香村の住民と、文化財保存の専門家の協力関係の発展に努めること。

また、第一種、第二種歴史的風土保存地区の範囲及びその地区内における建築物、生業形態等に対する規制については、住民生活への影響を勘案し慎重に対処すること。

三、国は、明日香村整備基金については、将来著しい経済変動があつた場合には適切な配慮を行うこと。また、同基金による収入は住民の要望を反映して適正に使われるよう明日香村に対し指導、助言を行うこと。

四、国は、飛鳥保存財団の運営、事業等について、歴史的風土審議会の答申に基づく設立の主旨にそつと、一層適切に行われるよう指導、助言を十分に行うこと。

五、住民の理解をえて、歴史的風土の保存及び文化財保存の目的を達成するため、遺跡分布の学術調査及び緊急発掘調査をすみやかに行うよう政府は財政上、技術上及び体制上の十分な援助を行うこと。また、建築物の建築許可申請の簡略化、迅速化を図り、保存地区の土地買取り請求に対しては速やかに応じうるよう指導すること。

六、国及び奈良県は、明日香村における歴史的風土の保存と民生の安定に果たす農業の重要な役割にかんがみ、明日香村の農業の振興、農村環境の整備のための施策について特段の配慮を払うこと。

七、国、奈良県、明日香村は、遺跡、遺構等に対して国民が史実に基づいた正しい理解を深め、明日香村を訪れる人々の、明日香村の歴史的風土及び文化財の保存に対する積極的な協力がえられることによつて、観光公害防止の効果があらがるよう努力すること。

右決議する。

以上であります。

委員各位の御賛同をお願い申し上げます。

○北側委員長 以上で趣旨の説明は終わりました。採決いたします。

本動議に賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○北側委員長 起立総員。よって、小沢一郎君外四名提出の動議のとおり附帯決議を付することに決しました。

○北側委員長 お諮りいたします。

ただいま修正議決いたしました法律案に関する委員会報告書の作成につきましては、委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ありませんか。

か。

○北側委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

〔報告書は附録に掲載〕

○北側委員長 この際、小淵総理府総務長官から発言を求められておりますので、これを許します。小淵総理府総務長官。

○小淵国務大臣 ただいま、明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法案について、慎重御審議の結果御可決をいただきました。まことにありがとうございます。

ただいま御決議になりました附帯決議につきましては、御趣旨を体し、十分検討いたしてまいりたいと存じます。（拍手）

○北側委員長 次に、中村茂君外五名提出、住宅保障法案を議題といたします。

提出者より趣旨の説明を聴取いたします。中村茂君。

住宅保障法案

〔本号末尾に掲載〕

○中村（茂）議員 私は、日本社会党を代表して、ただいま議題となりました住宅保障法案につき、その提案理由と内容の概要を御説明申し上げます。公共料金の引き上げを初め諸物価の高騰は、勤労国民の生活に重くのしかかり、インフレの進行とともに、だれもが将来の生活に不安を感じつつ、今日の生活に追われる毎日を送っております。

が、とりわけ、住宅問題は深刻であります。ライフサイクル論が一時流行し、住宅においても民間アパートから公共賃貸住宅へ、そして持ち家への住みかえが示され、勤労国民に夢を与えました。が、今日の状況は、狭小、劣悪な民間木質アパート、「高」「狭」「遠」の公共賃貸住宅、ローン地獄の持ち家など、健康で文化的な住宅に、家族構成に応じ、他の家計消費を圧迫しない程度の負担で居住することは不可能となっております。

政府は、国民が一戸建て持ち家を希望しているとして持ち家政策を推進しており、第三期住宅建設五カ年計画では、第二期計画と比べ公共賃貸住宅は約二十万戸減少、持ち家融資である住宅金融公庫住宅は約八十三万戸増加となっております。ちなみに進捗率は、公共賃貸住宅が約七〇％に対し、公庫住宅は一三〇％となっております。まさに、政府としては持ち家政策に力を入れてきたと言えます。そのための宅地確保についても地主や不動産業者等に対する土地税制の緩和措置を講じてこられたと考えます。

しかし、こうした政府の施策、そしてその結果である現状について国民はどう考えているかといえます。建設省が五年に一度実施されていす「住宅需要実態調査」の一九七八年の結果、全世帯三八・九％に当たる千二百五十六万世帯が住宅困窮を訴えております。政府が力を入れてきた持ち家の所有者のうち三〇％以上が住宅困窮を訴えています。住宅ローンの負担を原因とする事故は多く、最も悲惨な場合は、自殺、心中に至っています。住宅の確保を持ち家という個人の自助努力にゆだねていることにより不動産市場は非常な混乱に陥り、安く早く供給するということで欠陥住宅が建設され、業者間の競争と操作によって土地価格は異常な高騰を示し、狭小でも劣悪でも利潤が上がるということでミニ開発が進行しています。一戸建て住宅あるいはマンションの価格は大都市圏ではすでに勤労者の手が届かない高価格となり、取得しても一生を住宅ローンに追われることになっていきます。

政府が行ってきた住宅政策は、勤労国民に幻想を与えたものの現実の生活の中では苦しみを与え、支持を失うとともに、土地問題に象徴されるように日本経済の健全な向上に大きな障害をもたらしていると言わざるを得ません。

住宅が人間生活にとりまして生存権、生活権にかかわる重要な問題であるとして、世界人権宣言、ILO報告等でも取り上げられていることにも示されるように、住宅政策は欧米諸国では、政権が国民に信を問う際なくてはならない政策の柱となっており、住宅政策の国の基本方針を示す法律が制定され、住宅の公的保障、国の国民の住宅について責任を負うという考え方が確立されており、こうした考え方はいまや国際的通念となっております。

わが国においては、住宅政策の基本と方向、その理念を示す法律は存在せず、住宅の種類によって個別の法律が定められているにすぎず、住宅の確保はもっぱら個人の努力に課せられており、日本経済のさまざまな矛盾の波をかぶる中で、多くの勤労国民が住宅問題に苦しんでいると言えます。

基本的方針を持たず、国の責任を明確にしないままに、勤労国民の苦しみを拡大することはもはや許されないと考えます。政府は再三にわたり住宅基本法案の国会提出を約束しながらいまだに提出しておりません。第三期計画策定の際にも住宅審から答申されましたが、基本方針なくして第四期住宅建設五カ年計画はあり得ないと考えます。以上のような状況にかんがみ日本社会党は、住宅保障法案を提案した次第であります。

次に本法律案の概要を御説明申し上げます。第一に、本法の目的であります、すべての国民に対し健康で文化的な生活を営むに足る住宅を保障するため、国の住宅政策の目標を明らかにするとともに、その目標達成のため国及び地方公共団体が講ずべき施策の基本を定め、住宅対策を強力に推進し、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することといたしております。

第二に、国の住宅政策の目標であります、すべての国民が、適正な居住水準が確保され、かつ良好な環境を備えた住宅に、適正な住居費の負担において居住することができるようになることといたしております。

第三に、国、地方公共団体、国民、事業主のおのの責務と協力を規定いたしております。

第四に、国民の住生活の基準につきまして、住宅の規模、構造、設備、環境、住居費負担の基準を明らかにいたしております。特に、居住規模については標準世帯で八十平米、住居費負担については標準世帯で賃貸住宅の場合、世帯主所得の一〇％と基準値を明記しております。

第五に、住宅供給の促進についてであります。が、地方公共団体主導の長期計画の策定、計画においては公的資金住宅の事業を明らかにすること、公的資金住宅の事業費の二分の一以上は公共賃貸住宅としたこと、また、民間住宅への指導と援助、関連公共公益施設の整備等につきましておのの規定いたしております。

第六に、住宅困窮者に対する公共住宅への優先入居、住宅費補助を行うための住宅困窮者登録制度の実施を行うことといたしております。

第七に、国及び地方公共団体は住宅、宅地取引の公正の確保について必要な施策を講ずることといたしております。

第八に、住宅行政を強力に推進するため行政組織の整備と行政運営の改善を図ることといたしております。

第九に、総理府に付属機関として、住宅地政策審議会を置くこととし、本法施行に関する重要事項を調査審議することとしております。委員は衆参両議院の同意を得て内閣総理大臣が任命することとし、住宅供給を受ける勤労者の代表、供給を行うものの代表、学識経験者によって構成することといたしております。

以上、この法律案の提案理由及びその内容につきまして御説明申し上げます。各委員の御理解をいただきますと速やかに御可決あらんことをお願い申し上げます。(拍手)

○北側委員長 以上で、趣旨の説明聴取は終わりました。

○北側委員長 都市再開発法の一部を改正する法律案を議題といたします。これより質疑に入ります。質疑の申し出がありますので、順次これを許します。竹内猛君。

○竹内(猛)委員 都市再開発法の一部を改正する法律案に対して質問をいたします。まず最初に、この法案が昭和四十四年に都市再開発法として成立をされてから十年を迎えておりますが、この間に、五十年には本法の一部改正とあわせて、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法が審議され、制定をされましたが、今日まで約十カ年間にわたる経過について、どれぐらいの個所においてつづられ、どういふ都市計画がなされ、事業計画が決定され、そして工事がどれぐらい終了したかという点について、報告を願いたいと思っております。

○升本政府委員 市街地再開発事業は、お話の再開発法の制定されました昭和四十四年度から五十五年三月三十一日現在までに全国で百五十七地区、面積で四百四十六・二ヘクタールにおきまして、実施をされておまして、このうち四十九地区、六十・七ヘクタールです。事業が完了いたしております。したがって、なお百八地区、三百八十五・五ヘクタールにおいて事業が施行中でございます。私もいたしましては法施行以来、一応の成果を上げてきているというふうに考えております。

市街地再開発事業は、御承知のように狭隘な木造低層建築物が密集し、社会資本の整備が立ちおくれた地区等において、既存の建築物をすべて除却し、新たに建築物と公共施設を一体的に整備するものでございまして、建築物を高層化、共同化、不燃化することによりまして、十分なオープ

ンスペースを市街地内に確保いたしましたして適正な土地利用を図り、良好な居住環境を形成するとともに、災害に強い町づくりを進めるといふ上から効果が高い事業というふうに私も評価し、その推進に努めているところでございます。

○竹内(猛)委員 この期間に一番問題になったことはどういふことが問題になっているのか、その問題点はどういふものがあるかということですね。

○升本政府委員 先ほど申し上げましたように、かなり複雑な内容を持った大がかりな事業でございますので、その施行に当たりましてはいろいろの問題が提起されております。

数項目にまとめて申し上げますと、まず第一点は、都市の再開発全般につきまして市街地全部を見渡した基本的な計画、構想が不十分であったという感じがいたしております。再開発をどの地区にどういふ時期に行うべきかということの位置づけが、必ずしも明らかでなかったのではないかと、いう点が一つございいます。

それから第二点といたしまして、既存の建築物等を全部除却して新たな建築物を整備し、同時に公共施設の整備を行うこととございいますので、大規模な事業資金を要することになりまして、その確保に問題が生ずる場合が多々ございいます。

それから第三点といたしまして、事業の実施主体並びに事業を実施できる地域の条件等が限られておりますことから、さらに広く広範囲に事業を実施いたしたくても、現状の法制度下におきましてはそれができないという状況になっております。

それから第四点といたしまして、地区内の権利者の方々に事業施行によって生活環境の大変大きな変化をもたらすということがございますので、事業実施について権利者の方々の側に抵抗感があるという問題もございいます。

第五点といたしまして、市街地内の地区でございいますので、関係の権利者数が大変多い場合が一

般的でございまして、この権利者相互間の権利の調整に大変手間取って長期間を要するというような問題もございいます。

おおむね以上のようなことに問題点は集約されるのではないかと考えております。

○竹内(猛)委員 そのような問題が当然出てくるわけですが、この再開発をやる場合に、これは地域の方から要求があつてそれに応ずるのか、それとも上から決めていくのか。もちろんこれは都道府県が計画を立てて、施行者がこれを計画をし認可をとって実施をする、こういうことになっていくけれども、このやり方について、一定の地域において一つの基準を決めて、これはぜひやりたいというふうなことで出発をしていくのかどうなのか、その辺の糸口といひますか、それはどこからつかみ出すのかという点についてはどうですか。

○升本政府委員 再開発事業は、おおむね都市計画をもつて決定をされて行ふ事業でございいます。したがって、一般の都市計画と同様に、その計画決定主体である市町村それから知事の段階に話があつて、その過程でいろいろな調整が行われて現地の事業実施区域が定められるというのが一般的の流れであろうかと思ひます。市街地の再開発を計画的に進めてまいりますためには、先ほど申し上げましたように、やはり市街地全体を見渡して、再開発のマスタープランというふうなものがまず先行的にあるべきであらう。その再開発のマスタープランに従つて、個々具体の地域について必要に応じ事業が実施されていくという形になるのが望ましいというところで私も指導をいたしておりますけれども、現実には先ほど申し上げたような形で動いているのが一般的かと思ひます。

そこで、そのようなマスタープランに基づき事業が実施されるような形に持てまいりますために、都市再開発基本計画というものを定めて、それに基いて事業が行われるというふうな方向に指導いたすべく、五十四年度から予算補助をもちまして、三都市につきまして、東京、大阪、名古屋という大都市につきまして、まず都市再開発基

本計画の策定というところから取りかかっています。先ほど申し上げましたような流れに持っていくような準備をいたしておる段階でございいます。

○竹内(猛)委員 マスタープランをつくって、それに基いてやっていくということで、それが各地にできつつあるということですが、まだ全国に、各町村まではいきませんが、大都市には及んでいないということ、いまのところ東京、大阪、名古屋というところとして理解をしていいのですか。

○升本政府委員 一般的に都市再開発は、都市整備の基本方針の中で基本的な方向を位置づけるというふうなことが、都市計画法上は予定をされておりますので、比較的小さな市においてもそのような準備をしているところもないわけではございません。いま三都市と申し上げましたのは、これは五十四年度から国が特にその基本計画の作成を助成するということで、補助金をもって助成をしている、その対象が三都市、五十四年度選んだ、こういうこととございいます。

○竹内(猛)委員 今度はこの事業の施行の方ですが、公共団体あるいは組合あるいは個人、公団、いろいろありますけれども、その事業施行主体が守るべき基準というものはどういふものであるか。

○升本政府委員 市街地再開発事業は、原則として都市計画をもつて規制され、その規制の範囲内で行われる事業でございいますので、まず地方公共団体の定めます都市計画の枠内で事業の計画が定められ、それによつて事業が実施されるということになるわけとございまして、これは組合施行でございまして、地方公共団体施行でございまして、あるいは公団等の施行におきましても同様な基準によることになりまして。

○竹内(猛)委員 先ほど五つの問題点が報告されておりますが、私は、一番問題になっているのは、何といつても計画区域内にあるところの権利の問題だと思ひます。借地権、借家権あるいは間借り人、こういう者の権利がどういふように守られ

てきたのか。たとえば古い家に住んでいて、これがかかり広い土地がある。ところが、高層になると、当然それに対して権利の変換という計画が行われておりますが、それに入ると、今度は負担もかかるし、生活状況が変わってくる。こういう中で問題が起こることは当然であります。なお、間借り人とかあるいは借家人というふうな者の権利がどういふように確保されているのかということ、この法律の中では大変問題だらうというふうな考えられる。建物を建てる方の基準は、よく指導としてできているけれども、その入るべき人間の守るべき基準というものができていくかどうか。それがなかったら、結局は社会的弱者といひますか、持たない者ははいれないという形になるおそれがあるし、現にそういうふうな話をすいぶん聞いているわけですが、それはどうなっているのか。

○升本政府委員 第一点のおたしでございいますけれども、市街地再開発事業の施行に当たつて関係権利者の権利がどのように保全されているか、施行主体の差異によつてどのようにそれが違つか、違わぬかという御趣旨のおたしかと思ひます。

まず、施行者の中で地方公共団体あるいは公団が実施者となつて施行いたします場合におきましては、これはその事業の施行自体に、地主さんやあるいは借地人について、あるいは借家人について特に同意が必要とされるという要件の設定はございしません。しかしながら、これは事業の施行の過程で事業計画あるいは権利変換計画を定め、場合により、一定の手続に従つて各権利者の御意見を伺つていくという形になっております。

それから、組合施行の場合におきましては、組合の設立の際に、地区内の所有権者、借地権者の各三分の二以上の同意が必要になっております。それからこの場合には、人間の数、権利者の数として三分の二以上であることと同時に、その同意した者の所有しております宅地の面積あるいはまた借地の面積の合計が、全区域内の宅地、借地の

てきたのか。たとえば古い家に住んでいて、これがかかり広い土地がある。ところが、高層になると、当然それに対して権利の変換という計画が行われておりますが、それに入ると、今度は負担もかかるし、生活状況が変わってくる。こういう中で問題が起こることは当然であります。なお、間借り人とかあるいは借家人というふうな者の権利がどういふように確保されているのかということ、この法律の中では大変問題だらうというふうな考えられる。建物を建てる方の基準は、よく指導としてできているけれども、その入るべき人間の守るべき基準というものができていくかどうか。それがなかったら、結局は社会的弱者といひますか、持たない者ははいれないという形になるおそれがあるし、現にそういうふうな話をすいぶん聞いているわけですが、それはどうなっているのか。

総地積の合計の三分の二以上であることを要する
という条件になっております。

それから三番目に、個人施行者の場合におきましては、これは事業計画及び権利変換計画をつくりましては、関係権利者の同意を必要とするわけでございますが、この場合には、借家人も当然関係権利者として同意を得なければならぬ対象というふうに定められております。

それから第二点のおたしは、事業の助成措置のお話であつたかと存じます。零細権利者に対する助成措置というお話であつたかと思ひますけれども、年々この事業の実施に当たって、特別会計による道路整備等の補助と同時に、一般会計から建築物の建築自体に補助をするというたてまえにいたしておりまして、特に住宅を供給することを目的とするような建築物については、その補助を通常の場合よりもさらに厚くしているという関係がございます。したがって、一般の建築に比べますと、住宅供給を目的とするような再開発建築物については、二三％程度、建築費において割り安につくられておるといふことがございまして、それが結局従前の権利者に対してその権利に対応する建物を差し上げる場合に割引になっているというところが申せるかと思ひます。

なお、借家人等を含めまして零細権利者が非常に多い地区につきましても、同じように今回さらにもう一つ助成の対象を広げまして、全体としての補助を厚くするような措置を五十五年度からとらしていただいております。

○竹内委員 言ってみれば、社会的弱者といひますが、そういう言葉はあるいは悪いかもしれませんが、借家人、また借家人の中で間借り人、こういう人々の権利というものがどこまで保障されるのか、こういうことについてはどういう指導があるかということですね。

○升本政府委員 建物の賃借人、借家人の権利に対して一般的な保護の内容のおたしかと存じます。まず第一といたしまして、借家人が、事業に

より新しく建築される建物に借家人を取得することを御要望の場合には必ず借家人を取得するように権利変換計画で定めることとなります。

それから第二点といたしまして、この場合に従前の家主さんが新しい建物、事業によって建築される建物には入居しないというふうな状況になりました場合には、今度は施行者が家主にかわつて借家人の方に建物を賃貸するというのをいたすようにいたしております。

それから第三点といたしまして、先ほど御説明申し上げましたとおり、事業計画また権利変換計画等の策定に当たりまして、これらを縦覧に供するという手続がございまして、この縦覧に供された事業計画、権利変換計画に対して意見書を提出していただくことができる。

それから第四点といたしまして、新しい建物についての借家条件が家主さんとの間で調わないような状況がございました場合には、施行者に対して借家条件の裁定を求めることができるというようにいたしております。

それから第五点といたしまして、施行者が借家人に建物を家主にかわつて賃貸する場合におきまして、その家賃につきましては、その算定に際しまして、従来借家人が有しておりました借家権の価額を控除して算定するというようにいたしております。

それから第六点といたしまして、新しい建物の保留床を居住または業務の用に供するために必要だということお申し出がおります場合には、これは公衆の原則の例外といたしまして、優先的に賃貸あるいは譲渡することができるといふことにいたしております。

○竹内委員 これらのいわば権利というものはだれが保障しますか。それを保障するものは、つまり、借家人側、借地、間借り人の権利を保障する客観的な条件というものは何がありますか。○升本政府委員 社会通念上借家人と認められる権利でございますれば、これは権利変換計画を定め

に見合う新しい権利を新しい建築物について定めなければならないということに法制度上なっておりますので、この制度の的確な運用によって従前の権利が保障されるというふうに私どもは理解をしております。

○竹内委員 これは民法によって保障されるその権利と理解していいわけですか。

○升本政府委員 法律に基づきます公共的な事業の執行でございまして、いわば公法的な権利関係の整理の手段といたしまして、ただいまのような措置をとらしていただいておりますのでございまして、これは、民法の契約関係とはまた別に、従前の権利を保全されるような手だてを講じているつもりでございます。ただ、借家人と申しますのはあくまでも従前の建物に対する居住権でございますから、従前の建物の家主さんとの間の関係は、これは私法契約に基づいておられるわけでございますが、したがって、新しい建物におきましては家主さんとの間の関係は私法契約と同じく引き続くということになるかと思ひます。

○竹内委員 ここが非常にむづかしい問題ですね。たくさんさんの借地、借家人がおり、その上に間借り人というものがいたときに、そのややこしい権利をどう調整してどう守るかという問題が、客観的にこれが保障されないと、これは、今度は高層のところを集めますから相当金がかかるわけでしょう、そうすると、いままでよりも費用がかかる、負担がおほかたない、それでいろいろトラブルが起こってくることは当然だと思ひますね。そういう場合に、これを法律上で保障する道を開く、あるいはそれに準ずる形でしなれば、それは結局締め出されて、社会的弱者というものはその支配の中から出されてしまうのではないのか、こういうおそれがある。それを防衛するためにはどういう手だてがなされるかということがこの問題に対しては大きな問題ではないかと思ひますけれども、これについて大臣からも所見をいただきたいと思います。ここが一番の問題じゃないかと思ひ

のですね。

○升本政府委員 事業実施上の問題をまずお答えさせていただきますと思ひます。

確かに御指摘のような大きな問題を含んでおりますので、権利変換計画の策定に当たっては、各権利者、その権利の大であれ小であれを問わず、各権利者から従前の権利を十分に保全されるような権利変換計画が定められるべきであらうと思ひますし、そのように努力をいたしておるつもりでございます。それは申しながらも、御指摘のように従前の権利が大変小さいと申しますか、権利価額の低い権利を持つておられる方も多々あるわけでございます。そういう方に対しては、あるいは新しい建物に移れるときには従前借りておられた建物と同じスペースだけのものを借りるようなことにはならない、同じ価額で対応した建物の中に移れるということになりますと、どういたしまして居住面積としては小さくなるというのが一般例でございます。したがって、この場合には、少し建物の床を増さなければ従前と相当の居住環境にはならないという場合が多々ございますが、このような場合には増し床をしていただかなければならない、本来の権利価額にプラスした床を使つていただくことが必要になるわけでございます。その場合の増し床分の取得については、建物を所有する方に低利の融資を提供して取得しやすくするとか、あるいはその増し床に対応する建物の共用スペース分について補助金を導入するとかいうような施策を講じておるわけでございます。なお、にもかかわらず新しい建物には住宅という制度を創設いたしまして、再開発住宅が公営住宅に準ずる住宅を建設し、これに入つていただくというような措置も講じております。

○竹内委員 いまの問題について大臣一言……

○渡辺国務大臣 具体的にはただいま局長が御説明をいたしましたのでございますが、基本的にはやは

りその権利の調整、またその生活あるいはまたその既存の権益が十分に守られますように、この点は十分な配慮をせねばならぬと思ひます。そのためには、いろいろな国の助成措置等も申しましたけれども、これにあわせて、あるいは金融あるいは税制その他の面につきまして私どもは最善の努力をしてまいりたい、かように考えております。

○竹内(猛)委員 やはり再開発に伴う問題は、借家人、借地人、間借り人という様な、つまり所有権というものを持たない者の権利をどう守るか、しかもこれは古い住宅が壊れて新しい建物に移っていくわけですから、したがって負担も相当かかるし、いろいろな経費もかかるわけであつて、大変な問題になるわけですから、これに対する保護措置あるいはその権利を守るための措置というものは十分にしてもらわなければこれはうまくいかないだろう、こういうふうに思ひます。その点を十分に考えてもらわなければならぬ、こういうふうに思ひます。

次いで、第二条の三の第二項「国及び地方公共団体は、前項の都市再開発の方針に従ひ、同項第二号の地区の再開発を促進するため、市街地の再開発に関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ければならない。」とあります。その「必要な措置」というのはどういうことですか。

○升本政府委員 おただしの点は今度新しく創設することにいたしております。第二条の三の第二項に関するおただしかと存じますけれども、この国及び地方公共団体がとるべき必要な措置といたしましては、まず国が講ずべき措置といたしましては、第一に市街地開発事業の実施に係ります。地方公共団体に対しては十分な指導を行うこと。それから第二点に、再開発事業及び公共施設の整備等に関する優先的に国庫補助採択に努める。それから第三点といたしまして、みずからも、たとえば国道の整備等、優先的に関係の公共施設の整備を行い、あるいは公園等に再開発のための事

業を行うように指導する、以上が国でございします。

次に、地方公共団体が講ずる措置といたしましては、第一点といたしまして、市街地開発事業を初めといたします各種の事業を総合的に実施すること。第二点といたしまして、高度利用地区、これは市街地開発事業の前提として高度利用地区を指定することが求められているわけでございしますけれども、この高度利用地区の指定、それから市街地再開発促進区域という都市計画法上の制度がございしますけれども、こういった区域の指定を積極的に行うこと、またそのことによりまして民間のエネルギーの活用あるいは誘導を図ること。第三点といたしまして、事業の実施に当たりましては付近地の住民に対して御協力が得られるように努めるという様なことも地方公共団体の責務の一端と考えております。

○竹内(猛)委員 それは政令によってやられると思うけれども、そういうふうな措置をとられるわけですか。

○升本政府委員 ただいま申し上げました点につきましては、特に政令で内容を規定するというつもりはございません。

○竹内(猛)委員 続いて、「特定建築者」、こういうものがたくさんこの法案には出てきますが、特定建築者というものはどういう種類のものを言うのですか。

○升本政府委員 従来は、再開発事業につきましては、対象区域につきましてその区域の従前の建物の除却、整地、それから公共施設の整備、新しい建物の建築、これをすべて施行者であります公共団体あるいは組合等が行ってきたわけでございしますけれども、今回の改正におきましては、地区の状況によりましては必ずしもその地区内の土地全部について全事業を施行者がやらなくてもいい場合があります。たとえば、地区の状況によりましては従前の権利者の方々をその従前の権利に見合う新しい建物の一部に入っていたという措置が地区内の一部、たとえば半分の

土地についてあるいは三分の二程度の土地の上に建つべき建築物に前権利者が移っていただけというふうなケースがあるといひますと、残りの半分ないし三分の一という土地については従前の権利者の権利保全とは一応切り離しても考え得るスペースになりますので、このスペースにつきましては土地整理までの段階を施行者が行って、その後指定の能力のある方に建築をしていただいで、それを再開発の事業の一つに取り込むという様な制度があつてもいいのではないかと、この御提案を申しております。それを「特定施設建築物の建築」といふふうに言っておりますが、おただしの「特定建築者」と申しますのは、この特定施設建築物の建築を行う者ということでございまして、その特定建築者を特定いたしますのは、原則としてもちろん公募によることになり

ます。

この場合に、特定建築者となり得る資格といたしましては、その建築物を建築するのに必要な資力、信用を有する者であること。

さらに、この場合に、その建築が事業計画に即して計画どおりでございした場合には、その時点でその敷地のあつた土地を施行者からその建築者に譲渡することになりますので、その譲渡の対価の支払い能力がある者ということが要件になっております。

具体的には、この特定建築者として予定される者は、たとえば住宅公団等の公的な団体、さらには一般の民間の企業で先ほど申し上げたような要件に該当する者ということを想定いたしております。

○竹内(猛)委員 これはやはり相当な金が必要でございしないこととありますから、これは非常に危険なことにならないとも限らない。一般に公的機関なり公団等々は仕事早い、民間は仕事早いといひまわっている。そこで、民間は仕事早いけれども利益がなければやらないわけなんです。それで、その利益があつてやれるような企業というのは大企業でなければできない。これはどうしても

大企業に傾斜をしていくおそれなしとしない。それを防止することができまますか。

○升本政府委員 先ほど申し上げましたように、特定施設建築物の建築制度、さらに特定建築者というもののにつきましては、特にこのような範囲のものでなければならぬというふうな考慮をおるわけではございませんで、一般的な資力、信用を有する者であれば特定建築者になり得るし、また特定建築物がそのような者によって建築されることとで差し支えないというのがこの制度の趣旨でございしますけれども、御懸念の点につきましては、まず特定建築者とならうとする者は施行者に対して建築計画及びその特定施設建築物の管理処分に関する計画を提出しなければならぬという定めをいたしております。この計画がその再開発事業の事業計画、事業の基本を定めます計画でございしますが、この計画に即しているかどうかは十分に施行者側において判断をさせていただきます。適格性がある者を特定建築者としてお願いするといふ形になっておりますので、十分その計画性と申しますか公共性は担保されているといふふうに考えております。

○竹内(猛)委員 先ほど経過の中の問題点として五つ挙げられた中で、その一つの中にプランの問題がありましたが、やはり地方自治体におけるところの明確なマスタープランやガイドプランが欠如している。これは、国が地方自治体あるいはまた組合施行等に対して指導を強くする。同時に初動資金というもののついて調達を何とかしてあげなければ動かしきれないではないかと思ひます。金が必要でございしない。したがって、危険負担というものを、床ができた何とかなテナントが入ってくるだろうといふ様なことで期待をする、こういうようなことではなかなかやりにくいことではないかと思ひますが、そういう点で、初動資金等々のことについての考慮はあるのかないのか。

○関口政府委員 組合あるいは個人施行による市街地再開発事業で、ただいま先生が御指摘になり

ました初動資金の調達が非常に重要なことになる
ということは御指摘のとおりだと思います。初動
資金の内容としては、コンサルティング
費用等あるいは計画の準備金といったものが考
えられるわけですが、こういう要請に對
応するために、準備組合に對する助成措置とい
うことで、コンサルティング費用等の計画準備資
金につきまして、金融機関からの融資のあつて
人、あるいは債務保証等を行う組合再開促進基
金を昭和五十四年三月に設置いたしました。これ
らの御要請に對するということにいたしてあり
ます。

また、從來から事業の前段階におきまして、い
ろいろ先ほど来都市局長が御答弁申し上げてお
りますように、市町村等の御指導が非常に重要な
ことになりまして、市町村に對しまして、基本計
画作成費あるいは事業計画、推進計画作成費につ
きまして助成をしてきたわけでございますが、五
十四年度から、こういう市町村以外に、関係権利
者全員の参加する準備組合に對しまして事業計画
作成費を補助することとさせていただきます。いま
す。この両方の制度によりまして、先生御指摘の
初動資金の確保に万全を期してまいりたい、か
ように考えております。

○竹内(猛)委員 それができたとのことだから
それは非常に前進だと思ひますが、補助金整備や
税制、あるいはその他の優遇措置、または公的金融
制度というものが欠けているんじゃないかとい
うことがまだ重ねて言われているのです。たと
えば金融についても非常に高いということが言わ
れております。この点については何か考慮すること
がありますか。

○升本政府委員 再開事業の推進につきましては
は、おただしのうちに、たとえば国の補助あるいは
融資、それから税制上の特例等、総合的な助成
措置を講じて推進を図っておるわけでございま
す。

〔委員長退席、伏木委員長代理着席〕
融資措置につきましても、住宅金融公庫、これは

再開事業のうちその住宅部分が四分の一以上の事
業につきましては、住宅金融公庫が融資対象とし
て取り上げておられます。この場合の金利は、住
宅部分については八・二％という金利でございま
す。現状の金利が高騰しつつあります状況下に
おきましては、やむを得ない金利ではないかとい
うふうに考えております。それからさらに、住宅
部分が四分の一未満の事業につきましては、日本
開発銀行が融資対象といたしております。この
場合の金利は八・八％ということになっておりま
す。

いずれの場合も、住宅金融公庫の場合は償還期
間二十年、開発銀行の場合は二十五年という長期
の償還期間を持っておりまして、金融制度として
は相当優遇されたものというふうに考えておりま
す。このほか北海道東北開発公庫、中小企業金融
公庫、国民金融公庫、環境衛生金融公庫、中小企
業振興事業団等におきまして同様の融資措置が講
じられております。

○竹内(猛)委員 そこでもう一度、権利調整問題
についてお尋ねをしますが、都市計画事業である
中で、私権が制限をされる、つまり、個人施行の
場合には全員が賛成をしなければできない。ある
いは組合の場合には三分の二が賛成でできる。三
分の一反対であつてもいい。だがやはり賛成がな
いところには事業はできないと思ひますが、そう
いうことで、やりたい者といやな者と同居して
いる場合、自分はやりたいんだけれどもあれが反
対をするからできないのだ、この矛盾をどのように
に整理をするか、調整をするか。

○升本政府委員 大変むずかしい問題の御指摘で
ございませうけれども、あらゆる事業につきまし
て、同様の問題は多かれ少なかれあるわけでござ
います。特に再開事業につきましては、対象
となる地域の土地柄から権利者が非常に多く、ま
たその各個の権利の単位が非常に小さいという場
合が多々ございまして、権利の調整問題は御指
摘のように大変大きな問題になっているわけでござ
います。

この具体的な調整方法、調整方策というおた
だでございませうけれども、これは残念ながらそう
卓効のある制度、方式があるわけのものではござ
いません。やはり施行者が意を尽くして関係権利
者の御同意を得るよう努力を重ねていくという
ことが基本であろうかと思ひます。また、関係
権利者の側におかれても事業の公共性といひま
す。みずからの権利保全という意味からも、やは
り積極的にお話し合いに応じていただくという姿
勢が必要なのではないか。両々相まって事業の進
行に資するように進めていただきたいというふう
に考えておるわけでございます。

○竹内(猛)委員 話をしても話をしてもなかなか
つかぬ場合場合には、最終的には収用法に基づ
く収用ということはあるかどうか。

○升本政府委員 当然にこの事業は都市計画に基
づきます事業ということでございまして、個人
施行の場合は別といたしまして、組合の場合も多
数決原理が働くことになりまして、公共団体が施
行いたします場合には、都市計画に基づき公共性
の実現のために実施をする事業でございまして
で、制度としては、多少の反対があつても強制的
に実施をさせていただきますという手だてにはなつて
おります。

○竹内(猛)委員 商業の開発の場合に、大店法に
よるところの調整は非常にむずかしいと思ひま
す。特に床がふえるのではないかと入るようなこ
とがあつても、損得の関係からいふとなかなか入
りたがらない。そういうことで権利者法人方式と
いふものが考えられているということですが、これ
についてではどのような考え方をお持ち
か。

○升本政府委員 御指摘の権利者法人方式と申し
ますのは、私どもの理解では、地区内の従前の権
利者の方々が共同して会社等の法人をつくられ
て、その法人によつてこの事業によりつくられま
す建物の保留床を買い取つてその管理運営に当た
られるという方式であらうかというふうに理解を
しておりますけれども、そのような方式をとつて

おられる向きが現実でございまして、数地区にお
きましてすでに実施がされているという実例が
ございます。私もこれも一つの方法として大変す
ぐれた方法だと考えますので、できるならばその
ような方法をおとりになるということとは結構なこ
とではないかと考えております。問題は、御指
摘にもございましたように、この保留床を買い取
るにはかなり多額の資金が必要となるわけでござ
いまして、権利者の方々がご集まりになつても、
その資金力という点で必ずしも常に十全に機能で
きるかどうかという問題がございまして、また一
般的に予想されます会社組織という形になりまし
た場合には、これは全く純粋の民間のお集まりで
つくられるわけでございまして、その構成に当
たつて十分リーダーシップをとられる方がおられ
るとかということが必要要件になつてくるのでは
ないかというように、問題点と言へば問題が
あらうかと思ひます。

○竹内(猛)委員 そこで、住宅の開発あるいは
この計画をする場合に、どうしても反対な人た
ちがいる。そのときに代替地というものを求めて、
代替地にそれは移つてもらふ。あるいはあるとこ
ろを開発する場合に、一時どこかへ移つてもら
わなければできないわけですね。そういう代替地
方式を考へることは当然だと思ひますが、それは
考へられているのかどうか。

○升本政府委員 代替地とおっしゃる場合には二
つあるかと思ひます。一つは、再開事業を契機
としてもうその地区からは出ていく、だから適当
なところに立地したい、こういうお話があらうか
と思ひますし、もう一つは、事業がかなり長期に
わたりますので、その間暫定的にどこか適当な
ところで営業を持続していきたいというように
あらうかと思ひます。

それで、第一点の外へ出ていかれる場合には、
これは税制上の特例措置がございまして、従前の
資産を処分されて外へ新しい土地を買われる、あ
るいは建物を買われるという場合には、従前の価
額の範囲内で、これは買いかへがなかったものと

とか、それから川口駅の西口にございます跡地とかにつきましたはいずれも地元地方公共団体の要望によりまして再開発用地とすることが提案されておりますので、審議会の先生方もそれに賛成をしておりますので、これは実現をしようと思っております。

以上でございます。

○竹内(益)委員 これは大蔵省に申し上げたいのですが、いま後楽園と帝国ホテルの話をしたのですが、それ以外に大企業に相当の土地が貸されていてそれを国民は知らないでいるわけです。過去に経過があったとしてもこれだけ地価が高いときにしかも営利の団体に国有地が、これはこの委員会では議論できませんけれども、いずれ地価の問題のときには恐らく議論が出ると思いたうが、こういう土地をそのまま企業に貸しているというところはよくないというふうに思っています。だから何かしらの処置をとっていく必要があるだろう。帝国ホテルにしても財政的には困難だと言いつながら当初のあの屋根の上にもまた大きなあれを建てましたね。これは完全な営利をしようというものでありますから、再開発等々の問題になつているときに、できるだけ国有地、公用地というものを代替にしてそこに移していってやっていくということは大事なことから、ぜひそれは全体の問題として考えてもらいたい。

最後に大臣にお伺いするわけですが、これは再開発に直接関係があるいはないかもしれませんが、いま世田谷区の二子玉川地区において多摩川の防災のための河川改修計画が立てられている。これについて五十四年ごろに若干の説明があったけれども、それ以降説明のないままに工事が進んでいるというところで地元住民がかなりびっくりして、風致地区であり、災害被害地区が防災のために堤防の取っかえをされるというところで、世田谷の区議会からは現地調査などとして慎重にやってみてほしいというふうな要請があります。これに対する答えが余りないというところですが、ぜひこれについては一通ここの計画に対する回答

を求めながらさらに現地調査をしてもらいたい。特にこの際、東名高速道路とその改修との関係があるかないかということについては明確な答えを出してもらいたい。

○福田(裕)政府委員 お答えいたします。

この二子玉川の地点は、現在の堤防は多摩川の改修の一環としてまして昭和の初期に築造されたものが現存するわけでございます。当時におきましては地元の関係者の要望等もございまして、河川管理上も著しい支障がないという判断で堤内側に大きく迂回するというふうな形の堤防法線というところで築造されております。現在の多摩川の工事実施計画によりまして、この地点におきましては計画高水流量が六千五百トンというふうに定められておるわけでございますが、この計画高水流量が参りますと、この地先で現在家屋が建っておりまして、この地先で二メートルの浸水というものが予測されるわけでございます。したがっていましめて、この地点の現在の堤防の中、川側にあります約百六十戸の民家があるわけでございますが、これらの民家を災害から守るために現在堤防を川側に移すというふうな必要が生じまして、現在計画を立てまして地元にお示ししたというふうな状況にあるわけでございます。

この法線の決定に当たりましては、もちろん高水が水理学的にスムーズに流れるように検討いたしますとともに、上下流の状況とかあるいは現地の地形の状況、土地利用の状況等を勘案いたしますとともに、できるだけ民家の立ち退きを最小限にとどめるというふうな配慮をいたしまして定めたいわけでございます。それでこの法線を定めました四十八年ごろから区議会並びに現地の住民の皆さん方に説明したいというところでいろいろ折衝を持ってまいりましたわけでございますが、現地の住民の方々の説明は、五十四年に至りましてやっと説明会を開かしていただくことができてまして、申し上げたというふうな経緯を踏まえております。その後五十四年から先生御指摘のように地元の住民の方からいろいろ御意見をちょうだいいたして

おります。

これらの意見等につきまして私ども十分検討はいたしましたが、ただ、この地点につきましては先ほど申し上げましたように、やはり治水対策上百六十戸の民家を守らなければならないというふうな点がございますので、この法線、現地点でいきなすとやはり変えるということとはできないというふうに考えておるわけでございますが、できるだけさらに地元の皆さん方の御了解を得るように努力はいたしたいと思っております。さらに住民の方々の御了解を得た上でこの工事につきましては着工したい、かように考えておるところでございます。

○竹内(益)委員 東名高速道路との関係。

○福田(裕)政府委員 東名高速道路につきましては、実は私現時点であの堤防の関連でどうこうという計画は聞いておりません。

○渡辺(國務)大臣 ただいま河川局長が具体的に申し上げたとおりでございますけれども、十分ひとつ現地の視察もさせまして地元の納得を得るよう慎重な対処をさせたい、かように考えております。

○竹内(益)委員 いま大臣からお話があったように、ぜひ現地に行つて現地の住民の皆さんと腹を割って話をしてみたい。現地の住民は、現在建設省の示しているその路線には賛成しておらずに、別なところに通してくれと言っているのです。それに反対しておる。こういうことで区議会からそれは反対しておる。こういうことで区議会からも強い要望があるはずでありますから、そういう点も踏まえてこれはぜひ実行してもらいたいというところをお願いをして、私の質問を終わります。

○伏木委員長代理 小野信一君。

○小野委員 最初に大臣にお伺いをいたします。この法案を提案した背景あるいは契機といいますが、あるいは通過したときの意義について、まず所見をお願いいたします。

○渡辺(國務)大臣 今回法改正をいたしました意義

につきまして御質問がございましたが、都市の再開発の促進を図る観点から近年各界から種々の提言や要望がなされておりますことは御承知のとおりでございますけれども、特に昨年の十二月には都市計画中央審議会から「都市の再開発を広く、かつ、強力に推進するための新しい制度について」の答申をちょうだいいたしましたところでござい

【伏木委員長代理退席、委員長着席】

今回の改正は、これらの経緯を踏まえまして、既成市街地における都市環境の未整備、災害の危険性、職住の遠隔化、交通混雑等の諸問題に対処いたしまして、市街地の計画的な再開発を広範かつ強力に推進することを目的としたものでござい

ますから、ひとつさよう御了承をいただきたいと思ひます。

特に、今回の改正の概要につきましては順次御説明申し上げると思ひますが、都市再開発方針の策定と施行主体の拡大、施行要件の緩和、事業手法の拡充等につきましてお願いをいたしておる段階でございます。

○小野委員 今国会の建設委員会を見ますと、都市再開発法を初めとして都市計画法、建築基準法の改正案のほか、騒音防止のための治道法と、都市開発事業が建設行政の中心になつたような感さえたいたします。その背景を考えてみますと、第一は、都市の生活と生産の維持のために再開発事業をやらなければならなくなつたのだらう、こう考えます。もう一つは内需の拡大があるのじゃないか、国の要請として考えられます。要するに、原油高から物価の上昇が避けられず、インフレ警戒のために公共投資の増大が無理だ、内需の、景気を維持するためにはどうして都市再開発をやらなければならなくなつたのじゃないか、こういう考え方も私は持ちます。そこで、社会的にも経済的にも都市再開発事業が非常に大きく認識されておるのですけれども、それに対応する都市再開発法が十分整備されておらない、地域住民や利害関係者が喜んで協力できるような体制にないのじ

やないのか、私はそう考えます。

そこで、この問題は通告しておりませんけれども、都市再開発事業がわが国の建設事業の中でどのような地位を占めようとしておられるのか、あるいはわが国の経済活動の中でどんな役割を果たそうとしておられるのか、あるいは果たさなければならぬと期待されておられるのか、その点を大臣からお聞きしたいと思ひます。

○渡辺国務大臣 具体的な問題につきましては局長から御説明いたしますが、ただいまの景気と内需拡大のために再開発事業を取り上げるのではないかとこのことでございすけれども、御承知のように昭和五十五年度の公共事業費は五十四年度並みということにいたしております。しかも、今回いろいろ発表されておりました、物価等のこともございすけれども、当面上半期の執行は六〇〇程度ということにしておりますが、現在それぞれ、たとえば建設省、各公団の契約実施目標というものを決めつつございすけれども、非常に抑制がきかぬのは推測しておるわけでございす。しかも最近におきまます民間設備投資は相当な成果が上っております、当面その景気的な問題については心配はないのではないかと、むしろ公共事業は抑制がきかぬ執行いたしておるわけでございす。決して、決して内需の拡大を図るために公共事業を利用しようという気持ちはございせんが、すでに御説明いたしておりますように、いわゆる再開発は非常な膨大な資金を必要といたします。権利調整その他に相当な時間を要します。そのような意味もございまして、今回はその実施主体のいわゆる拡大を図っておりますけれども、それは再開発事業が都市整備の問題、たとえば住宅対策の面におきましても非常に必要である、そういう意味から再開発を進めようとしておりますが、それを進める意味において、民間エネルギーの活用も必要ではないかということを考えておりました、あくまでもこれは都市対策としてあるいは住宅対策としてこの再開発を進めたいというのでございまして、再開発をあえて、公共事業費がなかなか得

られない面におきまして利用しようというように考え方がないことだけは私から申し上げておきたいと思ひます。

その内容等につきましては局長から御説明をいたしたいと思ひます。

○升本政府委員 今回の法改正の理由についてのおただしかと存じます。

いままで四十四年以来、再開発法制定以来再開発事業を実施してまいりました。再開発の推進を図りますためには手だてが必要であらうかというように考えられるわけでございす。先ほど来御説明申し上げておりますように、一つは、再開発事業を、いわば思ひつきといひますか、できることからやらせていくという感じをやつてまいりましたけれども、やはり都市全体を見渡した都市改造という視点から、必要ならに再開発をやるようにしなければいけないだろう、ただいま大臣のお話のように、都市政策というものの根本に再開発の推進という項目を据えてかかる必要があるだろう、その観点から全市街地を見渡した再開発のマスタープランをつくることは欠かさない要件であるということから、マスタープランの制定を義務づけるということが第一点でございす。

それから、いまの都市の現状は御承知のように大変複雑をいたしておるわけでございまして、私どもの方の調査によりますと、たとえば東京都二十三区内を見渡しまして、何らかの形で再開発を必要とする地域というのは全体の四〇〇弱に上るという広がりを持つておるわけであります。このような状況に対応して少しでも再開発事業の推進を図りますためには、施行主体の拡大でございすとか、あるいは再開発事業を実施できる区域要件を拡大するということの手だてが必要ではないかと考えられたことが第二点でございす。

いは資金面で非常に困難が伴う。これは広く強力に再開発事業を実施していくという根本的なテーマから考えますと、できるだけ民間の力を活用し、動力を御協力をしていただくというようないことが必要ではないかという考えから、特定施設建築物建築制度というふうなものの導入を図りますとともに、また、資力、信用のあるデベロッパーが、個人施行者という形で施行ができるようにするという手だても考えさせていただいておるわけでございす。

以上のような問題を総合いたしますと、先生御指摘のように、四十四年以来から十年を経過して社会の情勢が変わり、要請が変わつてきた、その変わった要請に対応するように、今回申し上げたような制度改正を考えたという次第でございす。

○小野委員 一般論としては私わかつてすけれども、問題は再開発事業は二つの要求があるということでは専門家の皆さん十分御承知のことでありす。

一つは、産業地域を拡大する、効率的な土地利用等交通便性を確保すること、もう一つは都市化の進展の中で不良住宅地区の改良、災害危険地区の解消、この二つだろうと思ひます。

前者は主として経済的観点から要求されますが、企業採算が非常に合う、再開発がしやすいわけですが、後者の住宅政策あるいは防災対策あるいは社会的福祉的観点から要求される再開発の場合には、採算制に非常に乗りにくいという問題点を持つておる、これもまただれも御存じのこととあります。要するに再開発の必要性の低いところほど再開発しにくいというわが国の致命的な問題点を私は再開発が持つておると思ひます。したがって、この再開発が必要となるところを開発するためにどのような手だてを考えればいいのかという考え方として、基本的にこれに対処するお考えを聞きます。

○升本政府委員 御指摘のように、再開発を要する地区の状況によりまして、行われるべき再開発事業の種類もいろいろ事業の対応の種類が必要ではないかというふうな考えられてございまして、ただいまおただしのような、大変に住宅が密集して非常に危険であるというふうな状況におきましては、一般的に考えられます対応の事業といたしましては、住宅地区改良事業というふうな制度がございす。あるいはそれに準じた制度として住環境整備事業というふうな制度も、これは国の補助対象として進めている制度がございす。

片や今回御提案申し上げておきます再開発事業というの、これもまた御指摘のようない地域について有力に実施されるべき事業だと思ひますし、また、再開発事業の中でも、条件の合う限りは住宅密集地に準ずるような地域についても推進を図つてまいりたいと思ひわけでございす。これらの事業を要は統一的な視点から、全体的な視点から、どういふ地域にどういふ事業が実施されるのが妥当かということが定められており、それに従つて順序立てて事業が実施されていくことが必要なのではないかというふうな私どもは考えるわけでございす。

今回御提案申し上げました改正法案の中の第二条の三といたしまして、都市再開発方針というものを定めることといたしておるわけでございす。が、この再開発方針の中で、まず、都市計画区域内の一定の地域、再開発が必要となるような市街地、東京で申し上げますと二十三区全部というところになるかと思ひますけれども、その市街地に係る再開発の目標、それからその市街地の中の土地の合理的健全な高度利用、それから都市機能の更新に関する方針という、まず全体にかかわる方針を決める。それから二番目に、その市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区、それからその地区の整備または開発の計画の概要、これを都市再開発方針の中身として決めさせていただくということとでございまして、この第二番目に申し上げました市街地の中の特に一体的、総合的に再開発をしなければならぬ地区について、その整備計画の概要を定め

るに当たって、その地区柄を勘案いたしまして、先ほど申し上げました住宅地区改良事業でござい

ますとかあるいは住環境整備事業でござい

ますか、これは本法に基づきます再開発事業でござい

ますが、というように適地として選定し、それに

のつとて各事業が推進されるという体制になる

ことが望ましいと考えております、現実にもその

ように持つていきたいという意図で今回の改正を

御提案を申しているわけでございます。

○小野委員 先ほど竹内議員の質問に答えまし

て、百数十カ所あるいは完成するところの数字が

出てまいりましたけれども、私は、総体として数

からいいますと順調に事業が進展しあるいは終了

しておるとしても、採算の合う商業地域であると

か産業基盤の整備のための再開発と、住宅地域の

改良のための再開発を比較しますと、後者の方が

全然進捗しておらないのじゃないか、そういう感

じがするものですから、もし兩者を同じ法律の中

で適用するということになりますと、それは当然

後者の方が進捗しないのがあたりまえなんですけ

れども、現在の都市開発事業が順調に進展してお

る、進捗しておると見ておるのですか、それとも

問題点が余り多過ぎて停滞しておる、そう解釈し

ておるのですか。

○升本政府委員 先ほど竹内先生にお答えを申し

上げました数字でございまして、現況はあのよう

な数字になっておりまして、私は、事業の性格か

らいつて、もちろん十分とは申せないけれども、

かなりの進展を図ってきた、現に図りつつあると

言つてよろしいのではないかと考えております。

しかしながら、確かにこの事業は、新しく土地

にかえて建築物、土地の高度利用を図る以上当然

でございまして、土地の一部にかえて建物

を建設するという事業でございまして、新しく高

度利用する部分に、新しく建築物に入つてこれら

る方に対して建物をつくって提供するということが

必然の事業でございまして、どういたしまし

ても採算の問題がこの事業実施の前提になるわけ

でございます。そういう点からいいますと、現状

の地価の状況等から見まして、採算がとり得る地

区というのは限定されてくるということは御指摘

のとおりだと思います。

そこで、比較の問題をいたしましては、住宅地

域あるいはこれに準ずる地域は比較的事业がやり

にくいという状況があることは御指摘のとおりで

ございますけれども、これに対応いたしますため

に、私も、国をいたしまして、極力補助対象

の範囲を拡大するというように努めてまいりまし

たし、特に住宅の供給を主要な目的とするプロジ

ェクトにつきましては、一般の場合に比しまして

で、さらに補助対象の範囲を拡大するという措置

をとつておりますことから、先ほど申し上げまし

たように、通常の民間ベースの事業に比べます

と、住宅供給を主目的とするこの再開発事業にお

きましては、原価コストの二三割引きというよう

なところまで補助はさせていただいてゐるわけで

ございます。

にもかかわらず、なお不足ではないかという御

指摘があるかと思ひますけれども、これは今後

の状況の進展を見比べながら助成措置の拡大に努

めてまいるといふことにならうかと思ひます。

○小野委員 この法律が適用される各都市につい

て、後でまた質問いたしますけれども、都市再開

発事業が非常に認識される、重要視されておるの

ですけれども、今回の建設省の予算を見ますと、

政府ベースの予算で二百四十五億、私はまことに

微々たる予算じゃないか、こう感じておるわけで

すが、この予算というものは、地方自治体、関係市

町村から、都道府県から申請になったものの予算

になるものなのか、あるいは政府予算の方が決ま

つておつて、地方自治体なり府県から要求された

予算はまだまだ莫大であるのだけれども、それを

限定される、そういう関係になつておるものなの

か、お聞きいたします。

○升本政府委員 御指摘のように、再開発事業の

関係予算は社会的な要請に比べますと、まだまだ

小そうございまして、私ももてできるだけ拡大し

たいというふうに考えておるわけでございませ

が、これは再開発事業に限らせんで、たとえば

郊外地に実施されております土地画整理事業と

いったような、いわゆる面的なかなりの広がりを

持つ市街地開発事業につきましては、区画整理事

業、再開発事業を含めてかなり長期に事前の御相

談も必要でございまして、それから事業の実施の

期間も長引いております。したがって、あらか

じめ一定の事業の進行を想定して予算を確保し

て、そのとおりに事業を実施せよと言われまして

も、これはなかなかむずかしいことになりまして

、現実の予算要求、それから予算の確定という手続

の過程におきましても、現実には仕事が行われて

いるものは来年度でなければ進行する、その進行

に合わせてどれだけ所用資金が生じ、それに対して

どれだけの国の補助が必要であるかというのをい

わば積み上げの形で精算して御要求し、それに対し

て所要額をいただく、こういう形で運営をいたし

ております。

これはもちろん、私もその意図をもつて徐々に

やはりつくり上げた施設、建物の中の床の利用について、需給関係というようなものも問題があるわけでごいまして、こんなものを含めまして採算性の問題が一つ大きな問題だろうと思ひます。

それから、社会面とおっしゃいましたけれども、社会面としてあえて申し上げますと、その事業を実施するべき区域の住民の方々にこの事業をやるべきだということの理解と申しますか、いわばその事業をやるという動機づけが足りないといううか、不足しているといううな問題が一つあるのかと思ひます。それとあわせてまた当然に、高度利用を図る事業を実施されるということでごいまして、区域内の権利者の方々の生活条件がかなり大幅に変わることがございします。したがって、そういうような社会的な条件の変化といふものが、そういうものに対する抵抗感といふようなものがやはり事業実施上の一つの問題点ということで指摘はし得るのではないかと、いろいろに考えるわけでごいします。

以上、いろいろまだあり得ると思ひますけれども、そのような経済面あるいは社会面の問題点に对应いたしまして、少しでも再開発事業の推進を図られるように先ほど御説明申し上げました改正を御提案申し上げて、次第でございします。

○小野委員 ただいまの問題点は、昨年五十四年十二月に都市計画審議会が「都市の再開発を広く、かつ、強力に推進するための新しい制度について」大臣に答申になつてゐる中に出てまいります。

そこで、答申の中の第一、「都市再開発の基本的考え方」の中で、重点的に改正しなければならぬ六つの点を指摘しております。一つはマスタープランの策定、第二は民間エネルギーの活用、第三は開発手法の多様化と拡充、第四は関係住民の生活環境の激変緩和、第五が財政、融資、税制の十分な助成、第六の種地の確保、こうなつておりますけれども、これらの六つの提案について、取り上げた部分と採用できなかった部分が出てまいっております。したがって、どうう基盤

でこれは選択されたものなのか、特に採用されなかった問題は、どういう問題点を抱えるために改正法の中に取り入れられることができなかったのか、お伺ひします。

○升本政府委員 お話しの御答申の中の御提案に對しまして、今回の法改正で取り上げられたもの、られないもの、いろいろあるわけでごいしますけれども、この御答申でいただいたものはいずれも再開発の推進のために必要な項目であり、御指摘であるわけではございしますけれども、必ずしも法律制度をもつて対応すべきであるものに限られてゐるわけではないというふうに考えるわけでごいまして、この御答申の数項目の中で法制度をもつて対応すべきものについては、おおむね御答申の線あるいはそれにかわるべき措置として取り込ませていただいたというふうに考えておる次第でございします。

第一点の再開発の具体的指針となるマスタープランの策定、これは先ほど来御説明申し上げておりますように取り込ませていただいたわけでごいします。

それから第二点の町づくり民間のエネルギーを積極的に活用しようという御指摘につきましても、われわれの考えられる限りにおいて今回の法律改正に取り込ませていただいたつもりでございします。

それから第三点の「再開発を要する地域の状況、課題等に依りて事業が円滑に実施できるようその手法の多様化と拡充」これにつきましても、ほぼ同様の措置を講じたつもりでございします。

次に、第四点の「関係住民の生活条件の激変を緩和し、その生活の安定と向上を図るために必要な措置」これは制度面というよりはむしろ予算措置面あるいは税制等の措置でこれを裏づけるべきものかと考えております。予算措置につきましても、一部こつういった零細な権利者に対する配慮も五十五年予算にさせていたたいでおりますし、さらに今後の努力として、予算措置あるいは

税制措置をもつて対応すべきものと考えております。

それから第五点の、財政、融資、税制上の措置を事業施行者に対して講じるべきであるという御指摘につきましては、財政については各種の補助制度、その、部分的ではございしますが、拡充も図つております。融資制度については、先ほど竹内先生にお答え申し上げましたとおり、住宅金融公庫、開発銀行等を中心とした各種制度金融の拡充を図つております。それから、税制上の措置については、今回の税制改正、現在までの再開発事業については、所得税、登録免許税あるいは固定資産税等各般の措置を現行でも講じられておりますけれども、さらにこの再開発制度の改善の実現を見ました場合には、もう一步それを前提とした税制の拡充を図つてまいりたいと考えております。

それから第六点の、種地を確保するための土地の先行取得制度の強化につきましては、先般来御審議いただきました都市開発資金の貸付けに関する法律の改正をもつて対応させていただいた次第でございします。

○小野委員 第二番目の民間エネルギーの活用、この民間エネルギーというのは具体的に何を指すものなんでしょうか。

○升本政府委員 民間の活力というふうに理解をいたしてございまして、事業を実施する能力、大きくはそれに尽きると思ひますけれども、あえて分ければ民間資金の活用ということも入るかと思ひます。

○小野委員 事業の実施能力といひましても、都市再開発事業の施行者は地方自治体であっても、実際作業を進めるものは民間業者なんだろうと思ひます。あるいは資金にいたしましても、大都市であれば、大企業がありまして大きな資金力を有しておりますから心配ないが、将来地方都市に再開発を拡充していく場合に、地方の民間業者よりは地方自治体の方がよほど資金力があるのでありまして、われわれからいいますと、民間活力の活用という問題で、中央が考える感覚とは逆な意

味になつてしまふのです。

ですから、なぜ民間がエネルギーがあつて地方公共団体なり公的団体がいないのか、私は不思議に思ひます。利益を追求することが民間団体の活力のもとであるとするならば、公共団体は国民のために、あるいは地域住民のために働くという大義名分がありまして、そのエネルギーは何らかの方法で十分活用できるのじゃないか、そういう考え方を私は持つておるのですけれども、いかがなものでしょうか。

○升本政府委員 御指摘のように地域の状況によつて大分その状況は変わらうかと思ひます。ただ、私どもが当面の課題としておりますこの再開発事業の推進は、主として東京、大阪、名古屋等の大都市あるいはそれに準ずるような指定都市級の大きな町がとりあえずの対象となつております。

特に東京等の状況について考えてみますと、おつしやるように現実に再開発事業は、建設事業は各建設企業が引き受けてやつていただいておりますわけでごいしますけれども、問題はどこにどういふ事業を行い、どういふ形で事業を実施していくかという事業の組み立て、いわゆるプランの段階から実施に移すまでの段階、そういったいわゆる企画の力を、これは公共だけではなくて、ぜひとも民間のしかるべき方にお手伝いをいたしたいという感じが非常に強ひてございします。

これは、たとえば町中の再開発というような仕事になりますと、そこへ建てます建築物のありようについても、設計等についても、公共団体が考えるのも結構でございしますけれども、あるいは場所によつては民間の企画力を援用する方がベターだといふ場合もございしますし、そのようなものをひつくるため、民間の力を何と導入し御協力をいたしたい、民間企業といへども社会に対する一つの責務を持つておるものと私も理解をいたしますので、適正なコントロールのもとにおいて民間の力は十分使わせていただいた方がよいのではないかと考えて御提案を申し上げた次第でございします。

ざいます。

〔委員長退席、伏木委員長代理着席〕

資金についても、先ほど来申し上げましたように、大変広範な地域について再開発を必要としたとしておる現状でございますので、これを公的資金だけに依存いたしますと、たとえば財政資金にしても枠に限定がございますし、これに対する各種の需要は競合いたしておりますので、再開発に優先的に確保するというぐあいにもなかなかいきにくい状況でございます。これから再開発事業が進展してまいりますれば、いさゝか資金需要は大きくなろうと思っておりますので、民間の資金の導入が図られればよいことではないかと考えております。

○小野委員 同答申の中で「都市再開発の推進のために講ずべき施策」として八点を挙げております。もちろん第八番目は「その他今後検討すべき事項」ということになっておりますから七つになりますけれども、今回の改正案で取り入れた部分と取り入れられない部分、これは先ほどの答弁と重複しない形で御答弁を願います。

○升本政府委員 「都市再開発の推進のために講ずべき施策」といたしまして、御指摘のように第一から第七まででございます。

順次御説明申し上げますと、一番目の「都市再開発の計画の推進」につきましては、再開発基本計画、それから地区再開発計画の制度を確立する、高度利用地区の指定を促進するというところでございます。この再開発基本計画については、先ほど御説明のとおりでございますが、地区再開発計画の制度の確立は、御答申ではこのように述べられておりますけれども、これは再開発法の中に取り込むという形はとっておりません。先般御審議いただきました都市計画法の改正の中で新たに地区計画制度というものを創設していただいたわけでございますが、あの地区計画制度の中で再開発の目的の地区計画というものが当然地域によって想定されるわけでございますので、この再開発基本計画に基づく、連なる、実質的には地区再

開発計画として運用を図ってまいりたいと考えております。それから、「高度利用地区の指定促進」については、これは制度の問題というよりは運用の問題でございますので、今後努力をいたしてまいりたい。

それから、第二点の「再開発事業手法の改善」については、少し各個細かくなりますがよろしゅうございましょうか。

○小野委員 可処分土地制度がなぜ採用にならなかったのですか。

○升本政府委員 ただいまの第二の第二項でございますが、再開発事業手法における可処分土地制度の創設とございますが、これは御答申で考えておりましたのは、再開発事業を行います区域内で、一定の範囲で、施行者が直接に整備し、建築物を建てないで、いわばその区域内の権利者に正当な価額の建築物をお渡しする、一応全部お渡しし終わった後で、なお土地の範囲として余剰がございましたその部分を土地として売却し、しかるべき開発者に開発をしていただくという形で可処分土地制度というのを創設したわけでございますけれども、これはもちろん趣旨はいたしまして、先ほど申し上げました民間の力の活用ということと施行者の資金確保、資金繰りを楽にするという面があるろうかと思っております。このような趣旨で御提案をいただいたわけでございますが、今回の法改正におきましては、特定建築物の建築制度というものに衣がえをいたしております。

それは同じように、施行地区内の権利者にお渡しすべき建築物の整備までは施行者がやるわけでございますけれども、それによって仮に地区の一部に土地の余剰が生じた場合には、その地区に属するはやはり別棟の建築物を建てることでございまして、そのような制度を導入しまして、その場合にはその別棟で建てる建築物は、従来の権利者とは全然無関係に譲渡、分譲できるものでございまして、これは民間の方が入っていただいて建築していただいても結構であろうということでその制度を導入したわけでございますが、御答申のお

考えと違いますのは、御答申は、まず土地だけで分譲してしまつて、そこで建築をして再分譲をすればいいではないか、こういう整理でございます。たの、今回の法案におきましては、まず全体の事業計画に合わせていい建築物を建てさせる。建てさせてその上で上がったものが果たして事業計画どおりきちっとできているということであれば、その時点でその土地を、敷地となった部分をデベロッパーに譲渡してやろう、こういう制度に変えたわけでございます。いわば事業の適正な施行を保障できるような制度に組みかえたというふうな御理解いただいて結構かと思ひます。

○小野委員 地域開発は、やはり地元問題が最大の問題になります。地域住民の意向を反映させることが、そして合意と協力を得ることがポイントになることは言うまでもありませんけれども、今の改正法では、地域住民の意思がどのように再開発事業に反映する改正になっておりますか。

○升本政府委員 一つは、この事業が都市計画の枠内で行われるわけでございまして、都市計画をもつて定められた手続を進行させていただきますというところでございますから、たとえば公共団体施行の場合でございますと、事業計画をつくり、権利交換計画をつくりまして、その都度その案を縦覧いたしまして、それについて関係権利者の御意見をいただいくという手だてを講じております。それから、組合施行の場合でございますと、この組合はもとも地域住民の方々、権利者の方々のお集まりでございますので、もちろん三分の二という成立要件がございますけれども、権利者の数において三分の二以上、それから、権利者の権利の対象となつております土地の面積及び借地権の面積の総和が、全地積と全借地権対象面積の総和の三分の二以上であることというような条件で組合を充足させていただきます。その後には組合は一種の強制的な力を持つて進行するわけでございますけれども、充足に当たつてそのような措置をとっておりますこと、組合におきましても事業計画、権利交換計画を定められる場合

には、同様に関係権利者の御意見を聞きながらやうていかれるということでございます。あと、個人施行者の場合は、これはもとも合意、お話し合いのもとに行われるものでございまして、対象となる地区内の土地の所有権者、借地権者全員の同意を得、さらに借家権者の同意を得ながら仕事を進めていただく、こういう形になっております。

○小野委員 今回の改正案を見ますと、人口集中の特に著しい政令で定める大都市を含む都市計画区域に關し都市計画法第七條第四項の整備、開発、または保全の方針の中に都市再開発方針を定めさせることとしていますが、その理由は何か。また政令で定める大都市の指定基準は何によつて定められたのか、そして具体的にどのような都市を今回指定しようとしておられるのか、お聞きいたします。

○升本政府委員 まず第一点のおたしでございますけれども、特定の大都市を含む都市計画区域については、都市計画法で七条に規定しております市街化区域の整備、開発または保全の方針というものの、都市再開発方針を定めさせること、これを義務づけをしていただくことが今回の法律改正の御提案の内容でございます。

これは現在の都市計画法七条におきましても、当然にそういう市街地内はこのように開発、整備していくという方針が定められるべきであるというたてまえになっております。都市計画法で定めることになっております。なっておりますが、あえて義務づけるといふ形までいってございせん。知事が定めることができることになっております。また定めるべきであるわけでございますけれども、義務づけといふところまでいってございせんために、本当はそのような方針が必要のところでも十分な定めがなされてないという場合がございまして、これは特に大都市あるいはそれに準ずるような都市については大変重要なことがいわば欠落しているといひますか、欠けているといふことになりましたので、まずそれを定めること

を義務づけたということに意味があらうかと考えております。

それから、第二点のおたしで、それでは具体的にその義務づけを行う大都市の範囲はどのような基準で、どのように決めるのかという御指摘かと思ひます。これは基準をいまして、特に具体的な基準を設定いたしておるわけではございませんけれども、考え方としては東京、大阪等の大都市の市街地のように、再開発をかなり広範囲に必要とされると考えられるような市街地を持つ都市というふうな考え方、政令で具体的に定めさせていただきますつもりでありまして、ただいま予定をいたしておりますところは、東京都二十三区のほか自治法上の指定都市、それ以外におきましては、首都圏では埼玉県、川口市、それから近畿圏では大阪府の東大阪市と堺市、それから兵庫県におきましては芦屋、西宮、尼崎、おおむねそのようなところで決めさせていただきますかと思ひております。都合、東京二十三区及び十六都市という予定をいたしております。

○小野委員 この政令で定める指定都市だけではなくて、今回第二種再開発地域が三ヘクタールから一ヘクタールに縮小いたしますか、対象地域が縮小されますと、地方都市でも再開発をやりたい都市が出てくるはずであります。政令に定められなくても、もし地方都市が要求いたしますと、この再開発法にのっとった財政援助その他の特例を適用して国が指導する考えですか。

○升本政府委員 御指摘のとおりでございます。ただいま申し上げましたのは、知事が義務的にその再開発のマスタプランをつくらなければならぬというところの指定に今回とどまるわけでございまして、再開発事業はこの都市の範囲にももちろん限定されません。現実にももっと広範囲に地方の中小都市にまで及んでおります。そのためまは今回の改正後も変わりません。地方の都市で行われている再開発もまた当然に国の補助対象に取り上げさせていただきます。

○小野委員 今回新たに首都高速道路公団、阪神

高速道路公団、それらが施行者として加えられまして、それから、地方住宅供給公社、これが施行者として加えられております。私は、再開発事業主体のうち、地方公共団体以外の公団あるいは公社は地方公共団体の意向を無視してあるいは無関係に、独自にこの再開発に乗り出すべきじゃないという考え方を持っております。したがって、形としても地方公共団体の要請を受けてこれらの公団、公社は再開発に乗り出すべきだと考えているのですけれども、法的にはその関係はどのようなことになっておりますか。

○升本政府委員 全く御指摘のとおりでございます。現状、公団で再開発事業を実施することになっておりますのは住宅公団と地域振興公団でございます。住宅公団が再開発事業を実施いたします場合には、その事業について関係の地元の方公共団体の意見を聞きながら事業を実施するということが住宅公団法の規定で担保されておりますし、また地域振興公団につきましても、先生おっしゃったように自治体の要請を受けて再開発事業を実施するというのが、これは地域振興公団法の規定で担保されておるわけでございます。

そこで、今回の改正によりまして新たに施行主体となることのできるようになります首都高速道路公団及び阪神高速道路公団につきましても、これも同様に今回の法律の改正法の附則をもちまして、附則の第四項によりまして首都高速道路公団法及び五項におきまして阪神高速道路公団法の一部を改正いたしまして、それぞれの公団がこの再開発事業を実施いたします場合には、その関係の地元の自治体の要請を受けて実施するという規定を入れさせていただきますことにしております。

○小野委員 時間も参りまして十分質問する余裕がありませんでしたけれども、世界的な再開発の傾向として、いままでのように地域全部の建物を壊して新しく建てるという方法じゃなくて、伝統的なものを残すあるいは修復する、何といひますか、スクラップ・アンド・ビルドという方法じゃない形が傾向だ、再開発手法の目的の変更が大きい

取り扱われている、こう言われておりますけれども、そういう方法を柔軟にわが国の再開発法に取り入れていく考え方はあるのでしょうか。もし大臣として、そういう方が正しいというお考えであれば、柔軟性を持った再開発を実施していただきたいと思ひますが、いかがですか。

○升本政府委員 現行の法律制度論のお話をちょっと申し上げておきたいと思ひますけれども、ただいま御指摘のような状況のところにおきましては、先般来御審議いただきました都市計画法の改正で地区計画制度というものを創設させていただいたわけでございますが、この地区計画制度が適用されます対象区域の一つといたしまして、非常にいい町並みがある区域あるいはいい建築物がそろっている区域を対象区域に取り込むことができるようになっております。したがって、そういう区域で地区計画制度の対象に取り上げてそこに地区計画を定めるときに、先生のおっしゃいましたような従来のいいものは残し、それに邪魔になるようなものは整理するという方向で、その区域の計画を総合的に立てるといことは当然考えられてまいるわけでございます。この場合の再開発事業は、御承知のように、高度利用地区、その他いろいろ都市計画の要件が重なり合った地区であり、かつ、たとえば非常に住宅が密集している、あるいは耐火建築物が非常に少なく居住性の悪い建物がいっぱい建っているということが施行の条件になるということにしておりますので、この再開発事業を実施すべき区域については、先生が御懸念になるようないい建物が建っているような地区は恐らく対象外になるのではないかと考えておりますし、現実の運用もそのように配慮をいたしてまいらうと思っております。

○渡辺国務大臣 ただいま局長から御説明いたしましたけれども、私も、すでにいろいろ実施をされました先進地の再開発事業等を見ましたけれども、やはりそのような御意見は十分取り入れられておるようでございますし、今後、実施をするにいたしまして、地域の実情に応じまして適切な

計画を立てなければならぬわけであります。歴史的な意義を持つていようなものを有効に生かしていくということは当然のことではないかと思ひておりました。さように指導してまいりたいと思ひます。

○小野委員 終わります。

○伏木委員長代理 午後三時再開することとし、この際、休憩いたします。

午後零時五十六分休憩

午後三時二分開議

○北側委員長 休憩前に引き続き会議を開きます。

質疑を続行いたします。松本忠助君。

○松本(忠)委員 都市再開発法の一部を改正する法律案につきまして、大臣がまだお見えになっておりませんが、質疑を始めさせていただきます。

局長の御答弁をお願いいたしたいわけでございますが、現在東京を初めとする大都市におきましては、交通混雑によりまして都市機能が著しく低下しておることはもう御存じのとおりでございます。また地震等の災害に対する危険性、これは都市の過密化によりまして一層増しているというふうに言われている状態にございます。また健全なオーブンスペースの不足の状況、こうしたものが見られるわけでございますし、特にまた東京の場合などいわゆる下町と言われているところ、そうしたところは職住が混在している状態でございます。こうしたところにも再開発が行われまして居住環境の悪化を来している、こういうふうな状態にある場所がたくさんございます。こうした都市に内在する問題に対処するために都市再開発の重要性というものが一層増加していると思ひわけでございます。そこで本法改正の趣旨について一応御説明をちょうだいいたしたいと思ひます。

○升本政府委員 今回御提案申し上げております法改正につきましては、ただいまお話しのような

都市問題に対処いたしますために既成市街地の整備が進行しなければならぬわけでございますが、これが必ずしも順調に進んでいないという現状がございますこと、各界から都市再開発の推進に関する御提言、御要望をここ数年来大変多くいただいておりますこと、これを踏まえて、直接的には先ほど来大臣から御答弁ございましたように、都市計画中央審議会から「都市の再開発を広く、かつ、強力に推進するための新しい制度について」の御答申が昨年末にただけたということに基づきまして今回の法改正の御提案を申し上げた次第でございます。

この改正におきましては、ただいま申し上げましたような状況を踏まえまして、既成市街地における都市環境の未整備、災害の危険性、職住の遠隔化、交通混雑等の都市問題に対処いたしまして、市街地の計画的な再開発を広範かつ強力に推進することを目的とするものでございます。

○松本(忠)委員 都市の再開発法は昭和四十四年六月に制定されて以来、数回にわたって改正が行われて現在に至っているわけでございまして、都市において建築物と公共施設とを一体的に整備することによりまして必要な道路、公園等を備えまして土地が合理的かつ高度に利用された健全な市街地の形成、これを図ることを目的としておるわけでございますし、本法によりまして事業が継続されてきたわけでございます。現在までの実績がどうなっているか、また、今後どのような見通しのもとに都市再開発を行っているかというところ、この二点について伺いをいたしたいと思います。

○升本政府委員 再開発事業の現在に至るまでの実績でございますが、昭和四十四年法制定以来現在五十五年三月三十一日までにおきます実績を申し上げますと、全国で百五十七地区、四百四十六・二ヘクタールにおいて実施をされておりました、このうちすでに事業が完了したものは四十九地区、六十・七ヘクタールとなっております。この今回御提案を申し上げております法改正により

まして再開発の事業の進捗が図られることを期待いたしておりますわけでございますが、今回の改正案におきましては、まず、都市再開発の全般的な基本方針の策定、それから、再開発事業に關し施行主体の拡大、施行区域要件の緩和及び事業手法の拡充等を行うことといたしておるわけでございまして、これらの改正によりましてより広くかつ計画的な再開発事業の実施が図られるものと考えております。

○松本(忠)委員 いま局長から御答弁のありました進捗状況、その実績でございますが、これは地区数だけで言いますが、事業の実施中のところは、これが完了したところの二倍強であります。また、面積の面で言いますと、事業完了の六倍以上も事業実施中ということでありまして、合計の百五十七、四百四十六・二ヘクタールというようなそのものは、大変この十年間の実績としてはわれわれには物足りないものが感ぜられるわけでございまして、特に事業実施中というのが非常に多いわけでございまして、この事業実施中ということとは、もうあとどれくらいやったら完了にこぎつけられるのか、そういう八〇%以上のものと、それから八〇%以下のものと大別いたしますと、どれくらいに事業実施中というものはなっているか、その辺の御調べがございまいしょうか。

○升本政府委員 ただいま申し上げましたように、全百五十七地区、四百四十六ヘクタールのうち事業が完了いたしておりますのは四十九地区、六十・七ヘクタールでございます。残りの地区につきましては進行状況をお示しいたします資料といたしましては、まず一連の手續の進行に従って事業が行われてまいるわけでございまして、その手續の進行の度合いによつて整理をいたしました数字を申し上げますと、権利変換の計画が決定いたしておりますものが残りのうち二十七地区、面積で八十三・八ヘクタール、それからもう少し初期の段階でございます事業計画の決定を見ております、その段階に至っておりますのが二十三地区、百十五・六ヘクタール、さらにその前の段階

でございます都市計画決定という段階にとどまっておりますのが四十二地区、七十七・六ヘクタール、さらにその以前の準備中と申せる段階のものは十六地区、百八・五ヘクタールになりまして、そのたまたま申し上げた数の総合計が百五十七地区、四百四十六・二ヘクタールになります。

○松本(忠)委員 なかなか都市計画そのものにいろいろのネックがあつて、進行していない状態がわかるわけでございまして、そこで私がお伺いしたいのは、住宅の供給の問題なんです。この十年間で、都市の再開発によりまして、住宅の供給というものが既存住宅に比較してどれくらい増加したか、こういう把握をなすつていらっしゃるかどうか。従来の都市再開発というところは、いわゆる駅前商店街地区というものを中心として、住宅供給面においては余り実績が見受けられない、私はこう思つていたわけでございまして、今回の改正におきまして、住宅供給面においてどれだけ改正にあらわれていくのか、実績といひますか、見込みといひますか、これからこの法改正によりまして住宅供給面においてどれくらい進展を見るのかという点についての見込み、この二点についてお知らせを願いたい。

○升本政府委員 ただいまの再開発事業をもちまして供給されるべき住宅の戸数でございますけれども、現在事業完了に至つておりますもので供給された住宅数が二千九戸、それから現在事業実施中のもので住宅供給が予定される戸数が約一万三千三百戸でございます。合計いたしますと、この再開発事業によりまして約一万五千三百戸の住宅が供給されることになる予定でございます。これに對しまして、おただしのその地区に現在存する住宅戸数でございますが、先ほどの事業完了に至りました地区に從前に存在しておりました住宅戸数は千三百三十二戸、すなわち先ほど供給済みの二千九戸に對する地区に從来存在しておりました住宅戸数が千三百三十二戸、差し引き六百七十七戸の増加、それから事業中のものも含めまして全合計で申し上げますと、現在事業が行われて

いる区域もしくは終わつてしまつた区域に從前から存在した、もしくはし續けてゐる住宅の戸数の總数は七千五百十七、したがひまして先ほどの一万五千三百戸の供給計画と對比いたしますと、差し引き七千八百戸の増、おおむね従来の戸数の二倍の戸数が供給される見込みでございます。

○松本(忠)委員 後段の質問の、今回の法改正によりましていまの二倍の実績、それ以上のものが期待できるというふうに当局としてはお考えだと思ふのですが、これが仮に施行されたとき、どのくらいの見込みがございまいしょうか。

○升本政府委員 今回御提案申し上げております改正は、再開発事業全般について事業の推進を図るための制度改正をお願いしているわけでございまして、特に住宅供給を志向し、その部分について新しい制度をもつて住宅供給を施行するという形ではございませんので、これからこの改正に關連して住宅供給がどれほど進むかという試算はいたしてございせんけれども、全体としての再開発事業の推進を図られることによりまして、從來まで再開発事業をもつて供給されておりました住宅の供給戸数は總体的に増加するものと考えております。

○松本(忠)委員 總体的に増加するということは私も歓迎するわけでございますが、前回の改正は五十年七月に行われまして、その内容は、御存じのとおり、関係権利者によるところの自発的な事業の実施を推進するための市街地再開発促進区域及び個人施行者制度を設けておる。そうしまして公益性の高い大規模な地区における事業を早急に行うための買収方式、こういう事業手法としての第二種市街地再開発事業制度が設けられました。急激な都市化の進展によりまして環境の悪化、災害の危険性の増大等に對処して、既成市街地の再開発の一層の促進を図ろうとしたことは理解できるわけでございまして、

そこで、その際、当建設委員会といたしまして、六項目の附帯決議をつけました。本法改正施

行に当たりましてその運用に遺憾なきを期すべきことを政府に要請して、その当時の建設大臣も、それに対して遺憾なくやっておりますという御答弁があったわけでございますが、事実、その後、六項目の附帯決議の趣旨にどのように対処しているか、伺っておきたいわけでございます。

○升本政府委員 昭和五十年の六月四日、本委員会におきまして、法案成立に当たり附帯決議をいただいたわけでございます。その六項目につきましては、履行状況の概要を御報告申し上げます。

第一点の「大都市地域における都市問題の基本的な解決を図るため、市街地の再開発の推進と併せて、大都市地域に集中する人口を地方に分散させるための総合的な施策を強力に推進すること」という御決議に對しましては、第三次全国総合開発計画に基づきまして政府関係機関を通じて総合的な施策推進を図っているところでございまして、特に三次全国総合開発計画に基づきまして定住構想の推進に当たりまして、建設省といたしまして、その具体的な推進に努めることによりまして、長期的、広域的な視角から人口の地方分散に努力をいたしている次第でございます。

第二点といたしまして、「地震・火災等の災害の発生に際して都市の住民の安全を確保するため、防災拠点の整備その他防災上必要な市街地再開発事業の実施を重点的に推進するものとし、これに必要な資金の確保その他の助成に努めること」という御決議でございますが、再開発事業につきましては一般的に助成措置の強化を図ってまいりましたわけでございますけれども、特に防災拠点の整備のための市街地再開発事業につきましては、そこに建築される新しき建築物の防災性能の強化のために要する、たとえば耐震性を保つための特別の基礎工事費に対する助成、あるいは防火のための水防施設等に対します助成等の特別の費用について、国庫補助の対象として助成を図っております次第でございます。

それから第三点「市街地再開発促進区域に関する都市計画の決定及びその区域内における市町村

等の公営団地による市街地再開発事業の施行に当たっては、事前に借家権者を含む関係権利者の意向を十分に把握し、その意向に即してこれを行うよう指導すること」という御決議に對しましては、昭和五十一年の四月一日付をもちまして都市局長、住宅局長連名で関係自治体に発出をいたしました。都市再開発法の一部を改正する法律案についての留意事項を示達したわけでございましてけれども、この通達に従って指導を行っているわけでございます。この通達の中で、たとえば説明会の活用を図る。あるいは促進区域では五年を過ぎれば地方自治体が施行者で乗り出せるわけでございまして、五年を過ぎてもさらに組合により実施ができるように努める。あるいは三分の二以上の権利者が要請をされておれば一応自治体で乗り出せる条件があるわけでございましてけれども、その場合でもできるだけ多くの関係権利者の同意をとれというよう指導をいたしております。

第四項「市街地再開発事業の実施に当たっては、特に借家権者その他の零細権利者の生活の安定が図られるよう必要な助成その他の措置を講ずること」とこの点につきましては、予算上の措置といたしまして再開発住宅制度を設けさせていたが、これに對しては国庫補助を行い、必要な借家人等の救済を図っておりますこと、並びに先ほど申し上げました通達によりまして指導を行っております。特に借家権者は居住者であり、またその地における営業者として直接的に事業の影響を受ける方々でありますので、その意向を十分に把握すべきであること、さらに組合を設立いたします場合に、発起人がその事業計画をつくることに、十分借家権者と協議するべきこと等を定めて指導をいたしております。

それから第五点「個人施行者による市街地再開発事業については、その公共的な目的が達成されるよう厳格に指導監督を行うとともに、組合施行の場合と均衡のとれた助成措置を講ずること」とこの点につきましても先ほどの通達をもって指導を行っておりますとともに、補助あるいは金融措

置、税制上の措置等を取りまして、これらにつきまして組合と同様の助成を個人施行者についても行うよう努めておるわけでございます。具体的には高度利用地区の決定、事業認可に当たっては地元の意向を十分に把握すること、さらに個人施行者についても税制、金融上組合と同じ措置をとる、財政上も一定の条件のもとに組合と同じ補助を行うということ等を、制度をつくりましてその活用方を要請しているわけでございます。

第六点といたしまして、「第二種市街地再開発事業については、保留床を公的住宅等の公共的施設に優先的に活用するよう十分配慮すること」とこれにつきましては同じく通達をもって指導を行っておりますが、公営住宅等の公的住宅に優先的に保留床を活用するように努めることとし、さらに、公民館等地区住民の生活上必要な公益施設については積極的にその保留床の活用を図ることという趣旨の指導をいたしております。

以上でございます。

○松本(忠)委員 いまの附帯決議の中で、特に二項の問題でございまして、第一「防災拠点の整備その他防災上必要な市街地再開発事業の実施」このためにいわゆる防災法の強化といいますが、補助あるいは不燃化助成制度、こうしたものが具体的に金額としてはどれくらいのもので昭和五十年六月以降予算的措置がとられておりますようか。

○升本政府委員 具体的には、先生よく御承知の白鷺東地区につきまして行われております市街地再開発事業、昭和四十九年度以降着手をいたしておりますが、この総事業費が千三百七十七億七千六百万円、五十四年度四百二十八億、進捗率が五十四年度まで四一%、昭和五十五年の見込み額が百九十億の事業費を予定いたしております。もちろんその全額が防災上の特別の助成ということではございません。この中で御指摘の特別の助成も含まれております。

○松本(忠)委員 それからもう一点伺いたいのは、第三の項目で、借家権者を含みますいわゆる

関係権利者の意向を十分に把握して、その意向に即してこれをこのように指導しないか、そういういたしますということになったわけですが、現実の問題として紛争が起きた、そして代執行を行ったという例があったでしょうか、なかったでしょうか。

○升本政府委員 再開発事業は最終的には強制力を用いて実現を図る制度でございましてけれども、おただしのように、現実には代執行をもって強制した例はいままでございません。

○松本(忠)委員 次の問題でございまして、都市再開発法は、いまの御説明にありましたように六項目の附帯決議が附せられました五十年七月の一回改正のほか数回にわたります改正が行われて今回に至っておりますが、本法の目的とした都市における建築物と公共施設とを一体的に整備すること、また土地が合理的かつ高度に利用された健全な市街地を形成するといった事業がなかなか進捗していない。先ほど御説明もありましたけれども、なかなか進行していない。この都市の環境の問題は、ちよっと手をこまねいておりますと悪化する一方と言つてもいいんじゃないでしょうか。その改善の方途を探るために、先ほどお話がありましたように昨年の五月に諮問がなされ、十二月に答申があり、これを受けて本改正案が提出され、審議するようになったわけであります。この答申を読みますと、今回の改正案の中に盛り込まれなかった点がかなりあるように思われるわけでございます。改正案そのものには盛り込まれないけれども、運用してできる、あるいはまた他の法律によつて実現を見ているものもある、こうも思うのでありますけれども、答申が本改正案に生かされなかった部分について、なぜ見送りになったのか、その説明を明確にしたいと思つたわけでございます。

○升本政府委員 御答申は、広く都市再開発を推進すべき施策全般にわたつておるわけでございまして、今回御提案申し上げております法律改正事項は、この御答申の中で、法律制度の改正をもつて対応すべきものから所要のものを法改正事項

し明確な答えをひとついただきたいと思います。

○升本政府委員 道路公団と並べて考えられます。首都公団、阪神公団につきましては、御承知のとおり両公団はそれぞれ首都圏、阪神圏という大都市地域を担当分野にいたしております。みずから事業である道路を施行いたしますためには多かれ少なかれ、再開発的な視角がどうしても必要でございます。現に新しい高速道路を開通いたしますには、どうしても再開発として取り込んでいかねばならないという地区が東京でも大阪でも数地区ございます。したがって、これを事業実施していく上の必要性から、いわばやむにやまれずという面もございまして、両公団が事業主体となり得ることにさせていただきたいというところでございます。

道路公団の方は、これは全国ベースで道路をつくっておりますので、必ずしも、そういった集中地区に道路公団がみずからの道路をつけていかなければならないというケースはそれほど多くはございません。現実には再開発の必要を生じております大都市の市街地については道路公団は手をつけておりませんので、そのようなことから当面必要性がないということのために保留しただけで、別に他意はございません。

○松本(忠)委員 わかりました。次に、特定施設建築物制度の創設が図られたわけでございますが、本制度の設けられました趣旨についてお伺いをいたしたいと思います。

それからもう一点は、特定建築物としてどのような者が予定されているのか。大規模小売店とかスーパーといったいわゆる大資本を擁したところの小売業者というものは合めてお考えになっているのかどうか。また、そういうものが仮に決められようとしたときにいかなる基準をもってこれを決めるのかという点について、お答えをいただきたい。

○升本政府委員 第一点のおただしの、特定施設建築物制度をどうして新設したかということでございます。再開発事業は、事業自体の進行

が大変困難な事業でございまして、また事業の費用も多くの費用を要するものでございまして、したがって、施行者がすべてを負担し、すべてに義務を負って実施するといういまの体制のもとにおいては、広域における再開発事業の速やかな進展を図るのにはなかなかむずかしいという状況が一つございまして、したがって、できるならば関係権利者に御支障を生じない範囲において、どなたかにお手伝いいただけないだろうかという考え方が一つございまして、それからもう一つは、逆の面から、この再開発事業の推進に当たって民間のエネルギーを活用するというような主題もございまして、このような両面からの要請によりまして、再開発事業のうち、関係権利者の権利保全と支障のない範囲において民間企業にお手伝いをいただく制度として、特定施設建築物制度を創設させていただきたいという趣旨でございまして、

そこで第二点の、しからば特定建築物としてどのような者が考えられるかという御指摘でございます。なおその資格要件でございまして、特定建築物につきましては、法文の上で、まず第一に、この特定施設建築物を建築するのに必要な資力、信用を有する者であること、第二点といたしまして、この建築物ができた後に施行者からその敷地を譲渡を受けるわけでございまして、その譲渡対価の支払い能力がある者という、二つの点を条件として定めさせていただいております。したがって、この二つの条件を満たす方であれば、どなたであつても資格者としては差し支えないわけでございますが、しかし、現実、実際にこの制度によって特定建築物となる方の範囲といたしまして想定される者は、まず、住宅公団、地方住宅供給公社等のいわゆる公的住宅の供給を行う者、それから、あるいは店舗、事務所、ビルというものを所有し、使用または賃貸する等の経営を行う者、いわゆる不動産業の経営者、この場合、さらに、たとえば百貨店の経営者あるいはスーパーの経営者等も当然あり得ると考えております。

○松本(忠)委員 住宅公団、供給公社は、そこで出てくることは結構だと私も思うのであります。

そしてまた、住宅がそこにできることは大変結構です。住宅ができれば、その消費という問題も考えれば、当然スーパーあるいは百貨店というようなことも考えざるを得ないわけでございまして、けれども、やはり資力、信用という点から考えて、どうしてもそういった大企業のいわゆる大店舗の出店ということが問題になってくるのではないかと、思うわけであります。これは建設省の所管ではないのでございしますが、大規模店舗の出店に關しましては、必ずと言っていいほど、地元の小売業者、零細業者から、それは困るという紛争が起きていることは御存じのとおりでございます。この大規模店舗の進出反対と言っている地元の小売商店からすれば、再開発するといふその美名に名をかりて、結局大企業が進出してくるのじやなかろうか、この大企業の進出を容易にするところの、いわゆる大企業の優遇策ではないかというふうにとられるのではないかと思うわけでございまして、

ただいま申し上げましたように、所管は通産省でございまして、この許認可権を持って調整も行うということになっておりますけれども、実質的に進出を可能にする建築物ができてしまえば、その方に有利な状況ができてくることは当然ではないかと思うわけでございまして、こういうことになりまして、地元のいわゆる中小零細の小売業者といふものに脅威を与えることになるのではなからうかと思っております。この点について建設省ではどのようにお考えでございまして、これを一点、お伺いいたします。

○升本政府委員 大規模小売店舗が再開発事業に關連して出店をいたします場合に、地元の中小商店といふ問題が生じやすく、その調整に必要時間、労力ととられるということはよく先生御承知のとおりでございます。そこで、ただいま御指摘の大規模小売店舗法が昭和四十九年に制定を見ておりまして、これらの法令の運用によりましてこの調整措置を進めさせていたいただいているわけでございしますが、これは、私どももいたしましては、市街地再開発事業の円滑な推進を図るという観点から、地元中小の商店会等の商業者等の間に、あらかじめ早くの段階から十分な調整を行うことが必要ではないかという観点から、施行者に対して指導をいたしております。都市計画の決定を行いますその前に、すでにその事業計画については実質的に調整を了し得るような指導方針のもとに、調整を図らせている次第でございまして、

現実の問題といたしまして、この事業を実施いたします場合には、地元の中小業者の意向を無視しては全く考えられないわけでございまして、現実問題としては、その調整に意をいたさざるを得ないし、また、現にいたすように努めている次第でございまして、

○松本(忠)委員 それでは、特定建設業者の問題でございしますが、九十九条の三でございまして、ここで「施行者は、国、地方公共団体、日本住宅公団、地方住宅供給公社、日本勤労者住宅協会その他政令で定める者を特定建設業者とする場合を除き、建設省令で定めるところにより、特定建設業者を公募しなければならぬ。」こうありますね。「公募」ということは、その公募をした場合に、さっき言ったところの資力、信用のある者は、ずっとこの公募に応じればだれでも対象になれる、こういうことですね。それを決定するのは、結局は最終的には建設大臣ということになるわけですね。そこで、私は、どうも公募というのが實際上に公募でなくて、たまたまそういう話を聞いた早耳の者がうまい権利を吸ってしまふという例をいままでもたびたび耳にしておりますので、公募の実態はどういうふうなやつてそれをなさるのか。「建設省令で定めるところにより」となっておりますから、これからそれは出てくるわけでございしますが、これからは早耳の者がいつてもうまい汁を吸っているということがたまたま多うございまして

ので、その点のところ、公募の方法というものについて特に伺いをいたしたい。

○升本政府委員 公募を条件といたしておりますが、この応募者は、先生御指摘のように、法律上の、先ほど申し上げました二つの要件を満たせば資格があるわけでございまして、したがって、一般的な資格要件を備えた者の範囲が非常に広がります。そこで、たとえば先駆的なことが行われるのではないかと御懸念だろと思うわけでございまして、この公募に当たりましては、まず決定に当たりましては、この公募の方法、具体的な公募のやり方について建設省令をもちまして、その公告方法、公告期間等を定めさせていただきます。さらに選考の段階でも不公正が行われることのないように制度的措置をするつもりであります。

さらに、公募による特定建築者の決定につきましては、これは事業によりましての別がございまして、建設大臣または都道府県知事の承認に係らしめておるわけでございまして、この承認によって特定建築者の選考の公正さが保たれるものというふうに考えております。

○松本(忠)委員 省令をもってこれから定められるわけでございまして、公募という非常にオープンな形式をとっているわけでございまして、けれども、たまたまここにいろいろの問題が起きていくということがあるわけでございまして、こういう点については十分監督をしていただかなければならぬと思ひますし、機会均等という原則をあくまでもきちっとしていただかなければならぬと思ひますので、その点を特に私は念を押しておくわけでございします。

それから次の問題は、東京のいわゆる新名所とも言われておりますところの新宿の高層ビルあるいは池袋のサンシャインというような高層ビルから見ますと、首都東京と申すことが、木造の低層の建物が密集していることが一目瞭然かわります。それと同時に、公園とか広場とかがある、樹木の緑が目映るところのオープンスペース

スというものがいかに不足しているかということになるわけでございします。こうした現実の姿から、地震とか火災、水害とかいった災害に対して、都市構造としてきわめて脆弱であるということ、私は、これは論をまたないところだろうと思ひます。

私は、昨晩も時間をとりまして、第四チャンネルのテレビを見ました。あの四チャンネルで「東京大地震マゲニチュード八・一」あなたは生き残れるか?という表題のテレビでございしました。これは劇ではございしますが、あのような状態がもし東京で起きたときには一体どうなるのだろうか、私も都市に住んでいるだけに非常に寒心を深くしたわけでございします。こうした都市に住む人間、この人の生命、財産というものが、この安全を確保する、これを進めていく上にも都市の再開発ということは必要だと思ひわけでございしますが、その防災対策という問題が一番大変なことじゃなかろうか。この都市の住民の生命、財産の安全を守るためにこの防災対策、この基本的な方針、これに対してはどのように建設省としてお考えでございましょうか。

○升本政府委員 現在の都市防災対策の最も主要な課題は、大規模な地震から都市の安全を確保することにあると考えております。このため、基本的には国土の適正な利用により、人口、産業の分散、再配置を図りながら、市街地における建築物の不燃化の促進を図りますとともに、街路、公園等の都市施設の整備を推進いたしまして、オープンスペースの確保を図ることが必要であると考えておりました。防火地域の指定の拡大、都市施設の整備に関する諸事業の拡充、市街地再開発事業等による市街地の改造等をさらに進めて、都市の防災性の向上を図ってまいりたいと考えております。

特に大都市地域におきましては、安全な避難地、避難路の整備、防災緩衝地帯、浸水対策施設等の都市防災施設の整備を計画的かつ効果的に進めるため、防災対策緊急事業計画を策定いたし、これを地域防災計画に定めることといたしております。

まして、関係地方公共団体にに対し計画の策定を急ぐように指導しているところでございします。

建設省といたしましては、今後さらに計画の策定の促進を図りますとともに、この計画に基づく事業の推進について積極的に努力をしていく所存でございします。

○松本(忠)委員 首都東京といえども、先ほど申し上げましたように木造の低層の建物が密集しているわけでございしますし、幾ら避難地、避難路というものの施設の整備がある程度されてきたと言われましても、そこへ行くまでの間、都市の不燃化は進行しておりませんので、これは大変なことになるのじゃないかと思ひわけでございします。現実にはミニ開発がどんどん進んでいる状況でございしますし、耐火構造と言いつても不燃化でない建築物が公庫融資を受けて建てられていくのにも現実ではございします。今後都市の不燃化をどのように促進していくか、この助成をどう行っていくかというところは私は非常に関心を持っております。この点についてのお答えをお願いいたします。

○升本政府委員 先生のおたしの都市の不燃化の現状でございしますが、最近の資料をもって御説明を申し上げますと、昭和五十四年の一月一日の時点でございしますけれども、総数で全国で五千八百一十一万棟、これは建築物の数でございします。五千八百一十一万棟のうち非木造、耐火構造になつておりますのが七百十五万棟で、これを率にいたしますと、不燃率と呼ばしていただきますと、不燃率一三・八%。さらに内容を砕いてまいりますと、十

大都市では二・一%、その他の市では一四%、町村では一〇・七%、全国平均で一三・八%という不燃率になつておりました。これはむしろ私どもの感じとしては、意外に率としては高いのではないかと考えております。と申しますのは、昭和四十五年時点、九年ほどさかのぼりました時点におきましては、この不燃率は全国で五・七%、十

大都市だけをとりましますと九・五%という数字でございしました。したがって、これから十年足らずのうちに十大都市の場合は九・五から二一・

三%ということに飛躍的に上がつてまいりましたし、全国レベルで見ましても五・七から一三・八と上がつております。二倍以上の進歩でございします。年平均、これで見ますと、多分一・二%ぐらいずつの上昇になっていると思ひます。したがって、不燃率そのものはかなり上がつてきているというところは言ひ得るかと思ひます。

しかしながら、もちろん現状は十分なところまではいっていませんので、これから都市の安全性を確保いたしていくためには、基本施策の一つといたしましては、都市の不燃化をさらに促進をしていくという必要があるわけでございまして、このためには従来から防火地域、準防火地域の指定等によりまして建築物の構造規制をすること、市街地再開発事業、住宅地区改良事業、住宅金融公庫融資等による耐火建築物への建てかえ、公営住宅等の公共住宅における不燃化など、各種の建築物不燃化の施策を行つてまいつたところでございしますが、今後とも、これらの施策によりまして都市の不燃化を促進いたしますとともに、さらに街路、公園等の都市施設の整備によるオープンスペースの確保等の諸施策を行つてまいりまして、都市構造の防災化に努めてまいり所存でございします。

○松本(忠)委員 余談になりますが、昨晩のテレビで見えていまして、あれは実はセットものでしょから、ああいう状態に恐怖感を与えるようにできていると思ひます。これは、実際、木造の低層の住宅がいわゆる密集しているところにおいては、街路における自動車、これが、ゆづの劇で見ましても、次から次と過熱し引火していつてしまふ状態があるわけですね。こういうことを考えますと、もう周辺の木造の家屋はなめになつてしまふわけでありまして、どうしても都市の不燃化というものは一層力を入れていかなければならない、こう思ひます。そういう意味からは、ぜひこれは重点的にやつていただきたいと思ひます。それから、次の問題でございしますが、百十一条

のところ、権利変換手続の特則の拡充ということがございます。

ここでお願いしたいことは、個人の施行者または組合の施行する市街地再開発事業において、施設建設物の所有を目的とする地上権を設定することとが適当でない認められる特別な事情があるときは、施設建設敷地に地上権を設定されないものとして権利変換計画を定めることができるものとするとしております。この場合、特別な事情とはどのような場合を指すのでしょうか。また、地方公共団体、公団については、以前からこうした特例があったのですが、そうした背景は何かからそこに出てきたのか、この点をお伺いをいたします。

○関口政府委員 ただいま先生の引用されました条文のうちで、特別な事情ということが書いてあるわけでございますが、この特別な事情は、いわゆる宅地の所有者の大部分が施設建設敷地に地上権を設定することを希望せずに当該敷地の共有持ち分が与えられることを希望する場合、こういうふうに私も考えておるわけでございます。

しからば、なぜそういう事態が生じて今度改正の必要性を感じるに至ったかという背景でございませうけれども、先ほど来お話し、いわゆる住宅供給型の再開発を進めていきます場合に、新たに多数の住宅購入者が権利者として加わってくるわけでございますが、そうしますと、将来の地上権の更新のときにおきまして手続が煩瑣になるという理由で、いわゆる原則型と私も呼んでおりますが、土地の所有権を共有にしかつ地上権を設定するという原則型で再開発を行うことにつきまして是非常に反対があるわけでございます。この反対が再開発を促進する上で一つの支障となつておりますので、今回の改正は、この点を改善いたしまして、住宅供給型の再開発事業を促進しようというねらいのもとに考えておるものでございます。

ある権利変換計画のうちで、こういう原則型の権利変換はこれまで一地区しかございませぬ。ほかの地区はほとんどいわゆる全員同意による別の、地上権非設定型というのをとっております。そういう意味で、原則型にこだわっている限り、なかなか、いろんな支障がございしますので、今回改正をお願いしたい、かように考えておる次第でございます。

○松本(忠)委員 お答えでありますけれども、民法の二百六十五条で地上権について、「地上権者ハ他人ノ土地ニ於テ工作物又ハ竹木ヲ所有スル為メ其土地ヲ使用スル權利ヲ有ス」こう規定されておまして、こうした地上権の考え方を徹底する必要がありますが私にはあるのではないかと感ずるわけでございます。現実にはマンションなどで地上権を設定しないで土地の持ち分と建物の区分所有権を登記している、これが実態だと思ふのでございます。こうした現象をとらえまして法的な手続を安易にするのは将来に問題を残すのではないかと考えられます。権利変換計画の決定はおおむね大臣の認可でございますので、確固たる法体系の上に立つての手続を行うように指導するのが先決ではないか、こう思いますけれども、この点はいかがでございませうか。

○関口政府委員 いま私も考えております方式によりまして、土地に関する権利はいわゆる一筆共有という形になるわけでございます。したがって、その管理は持ち分の価額に従いましてその過半数の同意を要しますし、また処分につきましましては全員の同意を要するという民法の規定が適用されますので、地上権を設定しなくても、先生が御心配になるようないわゆるトラブルというものは生じない、かように私も考えまして踏み切つたような次第でございます。

○松本(忠)委員 これは私も非常に心配をしていて、この法案の審議の過程においてまた十分問いただしていく必要があるのではないか、こう思ひでございます。

時間も大体予定した時間でございしますので、最後に、大臣にひとつ伺いたいわけでございますが、今回提案の都市再開発法の一部を改正する法律案、これが本日から審議が始まりました。この法律案が成立するかしらぬか、今後の問題でございませうけれども、この都市再開発という問題に取り組む大臣の決意といひますか、これをひとつ大臣の直接の御答弁をいただいて私の質問を終わりたいと思ひます。

○渡辺国務大臣 具体的には局長からいろいろ御説明をいたしたような内容でございませうけれども、私も、当面する都市政策の重要課題として都市再開発を掲げておるわけでございます。

御承知のように、大都市におきましては、高度の都市機能を維持しながら、また都市で生まれ育つ者の生活の場としてふさわしい都市の再生を目指さねばならぬというふうに考えております。また、地方都市にありましては、定住社会にふさわしい都市機能を備え、また快適で豊かな都市生活を確保するということによりまして、周辺農山漁村を含む地域社会の中で中核的な機能を發揮し得るような、個性と魅力のある都市形成を目指してまいりたい、このように考えておるわけであります。

しかし現実には、お話しございましたように、特に東京、大阪などの大都市地域を中心としまして都市の既成市街地におきましては、残念ながら木造低層建築物が密集をしておる、あるいはまた住宅と工場等が混在をしておる、ミニ開発もいろいろ御意見のありましたように相当進行しておる、職住の近接というような問題はむしろ逆行いたしまして遠隔化の実情にございまして、その結果また交通も相当な混雑をしておる、このような問題がいろいろ伏在をいたしておるわけでございます。

こうした問題に対処するためには、まず大都市圏におきましては、都心部へのいわゆる一極依存型といひますか、そのような現状を改めまして副都心をつくり、あるいはまた商業、業務市街地等の整備を行ひまして、あるいはまたそれらを育成をい

たしてまいりまして多極的な構造に改善をいたしまして、極力整然とした都市づくりに努力をいたします。同時に、防災性を高める、あるいはまた居住環境を改善するというようなことに努力をいたしまして、良好な市街地住宅の供給に重点を置きまして都市の再開発を強力に推進していく必要があるのではないかと。特に、今回法の改正をお願いしておりますが、将来はやはりこれを裏づけるようないわゆる財政的な面におきましては配慮をする必要がある、そのようなことを私は強くいま発言をいたしておるところであります。

○松本(忠)委員 確かに都市の再開発ということ、私も東京に住んでおる人間からしても必要であるということはおわかりでございますけれども、なかなかその土地の所有者、家屋の所有者、またそこに入っている人間、借りて居る人間、それも小さなアパートに大変入っているというふうな状態がありまして、この権利の問題、いままでもいろいろと紛争が起きているわけでございませうし、こういう問題を考えますと、都市再開発ということについて私も、必要なことであるとは思ひますけれども、これはだれもが納得のいき、だれもが理解して同意をするということではないとならぬわけであります。そういう面について、法律でも同意ということがきちつと書いてあるわけでございませうけれども、こういう面についての検討をもっと進めていかなければならないと思つておるわけでございます。

以上、私の質問はこれでもって終わりたいいたします。

○北側委員長 中島武敏君。

○中島(武)委員 最初に第二条の三の関係、都市再開発方針について大臣にお尋ねしたいのですが、「市街化区域の整備、開発又は保全の方針に於いて」今度の改正で「都市再開発の方針を定めなければならない」というふうになつておるのですか、こういうふうにしたのはなぜか、その理由についてお尋ねしたいと思ひます。

○渡辺国務大臣 今回、方針を新しく決めること

ございまして、したがって現状が必ずしも高度利用されているということではございません。むしろこれからそこを再開発等をして高度の土地利用が実現するように図っていくべき地区という観点から指定をされるのが普通でございまして、現にこの再開発事業も高度利用地区として指定を受けていることが再開発事業を実施する場合の前提条件というふうにかまえております。したがって、いわば高度利用地区の指定は再開発を推進するための一つの手段というように感じに御理解をいただいてよろしいのではないかと思っております。

○中島(武)委員 ここで計画の概要を定めるとなっていますが、この「計画の概要」というのはどの程度のことを想定をしておられるのか、御説明いただきたいと思います。

○升本政府委員 まず、計画の概要の内容といたしまして基本的な方針を定めさせていただきます。この基本的な方針は、たとえば環境改善でございまして、防災あるいは市街地住宅の供給でありますとか、そういった再開発の主要な目標となるべきことを方針として定めさせていただきます。

それから第二点に、その地区内の土地利用に関する事項といたしまして、その地区に望ましい大まかな土地利用の方向というものを定めさせていただきますこととしております。たとえば、この地区は中高層住宅地にするというような程度の定め方を考えております。

それから三番目に、建築物の整備に関する事項を決めさせていただきますと考えております。これはその地区内にこれから建築されるべき建築物の望ましい容積水準といいますが、何百何千というその地区の土地利用上望ましいというように具体的な数値として一応掲げさせていただきます。

それから四番目に、公共施設の整備に関する事項といたしまして、その地区内の道路、公園等の公共施設のうち、重立ったものについて、その規模、配置等を定めさせていただきます。この場合の重

立ったものと申しますのは、いわゆる都市計画の街路として、あるいは都市計画の公園として個別に定めるものよりも一回り小さなもの、その地区における主要な街路、公園といったものを定めさせていただきます、こんな予定をしております。

○中島(武)委員 いまのお話ですと、計画の概要というのは、かなり詳細にわたって決められるという感じがわかります。たとえば公共施設の整備の問題にしても、街路、公園などについても定めるといふことになるわけですね。これはちよつとまた別に言葉をかえてお尋ねするのですが、都市計画法十一條で言う都市施設なども当然に含むというふうに解するべきですか。

○升本政府委員 ただいまおたしの都市施設としての街路でございまして、公園というものは、これは都市によつてまちまちではございますが、一般的に申しますと、たとえば都市施設としての街路は、幅員十二メートル以上くらいのもものを拾い上げて決定をいたしておりますし、また公園につきましても、これは大小ございますけれども、一番小さな児童公園でございまして、標準としては〇・二五ヘクタール以上という程度のかなり大きなものを都市施設として決めさせていただきますので、これらの都市施設として決められた街路、公園等の公共施設は、いわばこの計画をつくる前提条件というかと、与件といひますか、というふうなものになろうかと思ひます。

ここで決めさせていただきます公共施設の整備に関する事項というのは、それを受けてさらにその地区内のもう少し小さな公共施設、小公園でございまして、少し細い街路というようにお考えいただいて大体よろしいかと思ひます。

○中島(武)委員 そうすると、これは都市計画法の五十三條、五十四條による建築制限、これを受けることになりませんか。

○升本政府委員 ただいまおたしの都市計画制限の規定は、都市施設として定められたものについて働くということになっております。ただいま御説明申し上げておりますこの計画の概要で取

り上げられる公共施設は、もう少し下の段階といひますか、都市施設の対象としても小さなものでありますし、また定め方の程度が、計画として制限が働くような明確な定め方ではなくて、いわばマスタープランというところでございまして、ここに定められたことによつて、直ちに計画制限が働くということにならないものというふうには御理解いただきたいと思います。

○中島(武)委員 これはマスタープランというお考えだということがわかりましたが、そうすると、余り拘束力を持たない、こう考えられるわけだし、いまの答弁は、そういう趣旨で御答弁があらうと思ふのです。余り拘束力を持たないということになりますと、なぜ都市再開発の方針を定めなければならぬというふうな義務規定にしているのかということについて、ちよつと意味を持たなくならぬかということも考えられるのですけれども、これはどうなんですか。

○升本政府委員 再開発事業というよりは、再開発が推進し進展しないということが、大方の御指摘にあるところでございまして、現在の社会の御要請も、全体としての再開発をもつと推進すべきではないか、こういう御指摘であつたかと思ひわけでございます。

その場合に、特定の都市の再開発を総合的に進めたい場合には、個々に再開発事業の条件に合うところあるいは機が熟したところからどんどん実施していくという一つの方法ではあるかと思ひます。現にそういう方法で進められてはおりますが、やはり東京なら東京という都市を見た場合に、東京全体を見渡して、どこが本来再開発をさるべき土地であり、どういう順序で再開発が実施されるべきであるというふうな、いわば全体的な計画というものが必要ではなからうか、それに基いて諸般の再開発が整合性を持って進められていくことが大事なことではなからうか、そういう観点から、今回、その基本になります再開発の基本方針を全市街地的な視野から定めさせていただきますことが、この推進策の第一歩ではないかという

感覚から、このような御提案をしているわけでございます。

○中島(武)委員 この第二条の三の二項のところのことについてお尋ねしますが、ここでは、「市街地の再開発に関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ければならない。」こうなっております。この必要な措置というのは何を意味しているんでしょうか。

○升本政府委員 第二項の「必要な措置」は、同条第一項の中でたゞいま御説明申し上げましたとおり明らかにされました都市再開発の方針に従つて、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区の再開発を促進する必要があるわけでございます。そのために、国及び地方公共団体が必要な措置を講ずるよう努めねばならないこととしたしておるわけでございます。

この場合の、国及び地方公共団体が講ずべき措置の具体的内容といたしましては、まず、国が講ずるよう努めなければならない措置の内容は、第一に、市街地再開発事業等の実施、先ほどの前提条件となります高度利用地区等の決定、これを積極的に進めようという地方公共団体の指導すること。第二番目に、地方公共団体の行う市街地再開発事業等の整備事業、市街地整備事業あるいは公共施設の整備に関する事業に對し、優先的に国庫補助採択をすること。それから第三点といたしまして、国がみずから、たとえば国道の整備等優先的に公共施設の整備を行い、または公園等に対しまして、再開発のための事業を行うように指導することといったようなことを内容として考えております。

それから、地方公共団体が講ずるよう努めなければならない措置の具体的内容といたしましては、第一に市街地再開発事業等の面的な整備事業やあるいは各種の公的事業を総合的に実施すること。第二点といたしまして高度利用地区、市街地再開発促進区域等の指定等を積極的に行うことにより、民間の建築エネルギーを活用する、及び誘導を図ること。第三点といたしまして、特に一

○中島(武)委員 お言葉ですが、たとえば先ほど局長からお答えがありました五百十ヘクタールに及ぶ大川端の再開発は、なるほど区との間でいろいろな協議がやられております。しかし、広範な住民の意見をいろいろ期間をかけてとは言っても、なかなかくみ上がりにくいものであります。そういう点では住民意見の反映というのは、いわば不可能に近いのではないかと思ふのです。

それでこういう場合には、従来の考え方からしますと、これはかなり広域にわたる問題でありますので、私は特別に住民の意見を反映させるということをお考えのべきではないかという気がするので、その点では、たとえば公聴会についてもきちんと義務づけるとか、あるいはまた縦覧期間も思い切って延長するとか、あるいはまた周知徹底の方法についても改善をするとか、あるいはまた案を決定する前に事前に住民組織、住民団体の意見も十分に聞く、こういうようなことを大いに必要としているのではないかと思ふのです。今度の再開発方針というのは従来の規模とは相当違ふわけですね。局長は順序を追つてとか、きれいな答弁をされておられますけれども、実際はそうではないかと私は思ふ。

その辺はどうなんでしょうね、大臣。ここでひとつ考えなければならぬところじゃないですか。

○升本政府委員 もう一つ答弁を補足させていただきます。再開発基本方針は、性格からいいますと、最初にマスタープランと申し上げましたように、その方針によって直ちに権利制限という形に結びつくものではございませんで、これは都市としてのようにならぬと、その市街地の改造を図っていくかというメープランを定めさせていただく、こういうことでございます。確かに、各地域の権利者の御意見を細部にわたって完全に集約するのはなかなかむずかしい話ではございますけれども、PRの仕方を工夫することによって、自治体が考えておりますマスタープランというものの御認識をいただける

程度の接触は当然すべきだと思ひますし、その程度のことは期待できるのではないかと。現実に各権利者に御迷惑が及ぶ可能性のある権利制限にかかわる問題は、これは実は、ただいま第一号の必要な市街地、第二号の総合的、一体的に再開発を促進すべき地区と申し上げましたけれども、さらにそれを受けて、先日来、都市計画法の改正で御審議いただきました地区計画制度というのがございまして、あの地区計画でこの第二号の地区をさらに追つかけていくことになるわけでございます。その地区計画を定めさせていただくときには、この間御審議いただきましたように、案について関係権利者の御意見をあらかじめ十分いただき、それから確定に当たつても公聴会、説明会等の制度を活用させていただいて関係権利者の意見を十分に吸い上げさせていただく、こういう手だてで考えておりますので、まず御懸念のようなことはないのでないかと私も考えておる次第でございます。

○中島(武)委員 直接に私権の制限に及ばないというのはそのとおりであります。マスタープランだといふお考えは先ほどから繰り返していただいておりますが、しかし、マスタープランであればあるほど住民意見の十分なくみ上げが必要なのではないかというのが私の見解であります。この町をどうしていくのかという基本的な計画、マスタープラン、まさにそこがこの案の段階から住民が参加するといふことが必要なのではありませんか、だれの町でもありませんよ、住んでいる住民の町なんですから。だから私はそこを強調するわけなんです。

それで、いままでずっと伺つてきてわかりましたことは、再開発方針の設定というのは、いわば再開発が進まない、そこで知事が上から再開発方針なるものを決めて再開発を大いに促進する、こういう考え方でありまして、これは従来には全くなかった考へだと思ふのです。先ほど、通達でいろいろやっていったというお話がありましたけれども、再開発というのは、むしろそこに住む権利者

の人たちが、どう再開発するかということでも自主的にやってきているのが従来の考え方だと私は思つております。その点では、再開発方針を今度法改正において決めるということは、いままでの再開発法の考え方からいふと、一般的に言えば画期的な発展といひますか、画期的な変化を遂げたものではないかと私は思ひます。そして上からどんなプッシュしていくという、いわば強権的なにおいが大変強いというのが私の感じでございます。

そこで、次の問題について大臣にお尋ねします。第二条の二の個人施行者制度の拡大の問題ですが、今度の改正で、所有権もしくは借地権を有する者の同意を得た者は、第一種市街地再開発事業を施行できるといふふうになっておりますけれども、この規定を設けた理由をお尋ねしたいのです。

○渡辺国務大臣 その前に、先ほど御意見ございました、大川端の今回の計画は大企業のためにやられてはならないかという趣旨の御発言があったわけでありまして、これは先ほど来御説明いたしておりましたように、従来いろいろな問題点がありまして再開発事業を円滑に推進するために民間エネルギーも活用したいということでありまして、それはあくまでも一つの手段でございます。それは良好な都市環境を整備していく、そして住宅その他の問題につきましても前進を図ろうといふことでございまして、あくまでもそこに趣旨があるといふことを私から改めて申し上げておきたいと思ひます。

なお、いまお話し、都市再開発の中で個人施行者制度を拡大した趣旨はどうかというお話でございますが、国、地方公共団体、民間、関係住民、これらが一体となって取り組んでいかなければ再開発事業は円滑にできないと私は思つております。また、そのためには相互の協力が必要であることも言うまでもありません。特にまた町づくりを進めてまいりますには、やはり民間部門の創意工夫あるいは活力等も生かされることが私は

必要であらうと思つております。市街地再開発事業の実施に当たりまして、そういう意味では民間エネルギーの積極的な活用を今回は図つていきたい、そういうふうなこれは一つの手段として考えておるわけでございます。

なお、現行の個人施行者制度におきましては、御承知のように権利者でなければ施行者とはならないことになっております。しかし、権利者に再開発を行うような意思がありまして、事業を行うための企画力あるいは資金力、技術力、それらの面におきまして施行能力がないという場合におきまして、これらの施行能力を有する他の者によりまして再開発が円滑に行われる、そういうことを期待いたしまして個人施行者制度の拡大を今回は図ろうといふものでございまして、そのようにいわれる施行を希望する施行者のためにこれをやるうとするものではございません。あくまでもその活力を私どもといたしましては利用いたしまして再開発を進めていきたい、そういうところに趣旨があるといふことを申し上げておきたいと思ひます。

○中島(武)委員 従来の考え方、先ほどちょっと私も申しましたが、また大臣もちょっと認めておられたようにすけれども、やはり関係権利者の自発的な意思に基づいて再開発を行う、こういう考え方だったんじゃないでしょうか。

○升本政府委員 再開発事業は大変むずかしい事業でございますから、いろいろな方々がいろいろな条件下で行つていただかなければならぬわけでございますけれども、特に市街地内は大変権利が錯綜しているという状況がございまして、その権利者の方々が集まつて合意のもとに再開発を進めることができるならばそれは大変好ましいことであるという観点から、組合制度、組合施行制度あるいは個人施行者制度というのが発想されていくわけでございます。まさしく御指摘のようにこれらの制度の基本には、各権利者が自発的に行うといふことを尊重するといふ考え方があったかと思ひます。しかしながらただいま大臣からお話

がございましたように、都市の状況、市街地の状況から再開発を推進したい地区につきまして、各権利者側の方になかなか施行する力がない、あるいは施行する意思が出てこないというような場所もあるかと思えます。そのような場合に他の能力を活用することができれば、都市全体、市街地全体のためには大変有用ではないかというように観点から今度の新しい個人施行者の拡大ということが考えられたわけでございます。

○中島(武)委員 ただいまちょっと局長の答弁で、私の聞き間違いであつたら訂正しますが、関係権利者に施行の意思がない場合と言われましたが、その関係権利者に施行の意思がなくても民間の活力を大いに活用してやってくんだ、そういうふうにならばと私聞てきましたけれども、聞き間違いでないと思えますけれども、そういうことでしょうか。

○升本政府委員 みずから施行することが困難な場合という意味で申し上げたわけでございます。

○中島(武)委員 どうも言いかえられたような気がします。

それで私、この問題について、一体再開発法というのは何なのかということいろいろ過去のものが調べてみたんですが、四十四年にこの法律がつくられましたときには、参加組合員制度の問題が非常に問題になりました。当時の竹内都委員会がこのことが問題になって、当時の竹内都市長がこれについて答弁しておられる。「私どもはこういう制度、こういう制度というのは参加組合員の制度のことですが、私どもはこういう制度を民間の業者からつくってくれと言われてつくったものじゃございません。われわれはあくまでも権利者中心の組合によって再開発をやりたい、そういう考えでございます。その資金援助の措置として参加組合員という制度を設けた、民間の資金あるいは民間の構想力というものをある程度利用できるようにということで参加組合員制度を設けたということでは、いまの法案で出てくるわけでございます。」

また統括して当時の坪川建設大臣の答弁でありまして、「決して民間資本を導入いたしまして大資本の便に供するということとは考えておりません。御承知のとおり、組合の適正なる運営によって自主的にこれらの建築行政を打ち出してまいり、これが本法案のねらいでございます。」自主的ということに非常に強調しておられるわけでありまして、もちろん、いまでもやられた十年余にわたる再開発法の実施の中で何ができたかということについてはきょう十分に討論をする時間的余裕がないのは大変残念でありますけれども、しかし少なくともたてまえては、自主的ということとを非常に強調しておられる。

五十一年の改正のときにも、またこのことが大変問題になっております。ここでも当時の吉田都市長が答弁をされているわけですが、「市街地再開発事業は高度利用地区内におきまして土地利用の形態を変更する事業でありますから、私法上の権利がある者、すなわち土地所有者及び借地権者、つまり建物所有を目的とする地上権者または賃借権者に限りまして事業施行の主体となることとさせていただきます。組合施行の場合には市街地再開発組合の組合員となることとさせていただきます。そして、一借家権者は既存の建築物をその用法に従って使用する権利者でありますから、土地利用の形態を変更する権能はありませぬ。したがって市街地再開発組合の組合員とする等、利用施行の主体とすることはできないこととしております。」というふうに、非常にはっきりと答弁をしておられる。

そこで、この考え方に変わりがなくするならば、関係権利者でもない、まして借家人、借家人でももちろんない第三者を施行主体とさせるというのはいくつかの理由はあるけれどもこの制度についての考え方の大幅な変更ではないのかということをお聞きしたい。

○升本政府委員 再開発事業も土地の権利にかかわる事業でございますから、なろうことならば土地の権利者が自発的に前進になることが適切であらうと思ひます。これは区画整理事業等についても同様のことだと思ひます。しかしながら都市の状況からいいますと、その市街地の状況によつては大変危険が高まっているところあるいは衛生上の問題があるところというような地区につきましては、これは権利者の意思が必ずしも出さなくてもたとえ公共主体が事業を行わなければならないという例がございます。たとえば住宅地区改良事業といったような制度もそうでございまして、あるいは再開発事業の中でも公共団体の施行する事業は、一定の要件のもとに再開発事業が必要とみなされる場合に公共団体が行うことができるという規定に基づいてやっています。私どもは、それはいわば権利者原則からすれば一つの例外的というふうにお考えいただくこともできるかもしれませんが、権利者がみずから一つの考え方をいたしまして、権利者がみずから共同しておやりになることがベターではあるけれども、もしその地区内の関係の土地の所有者、権利者の方々が一定の特定の者に仕事をやらせたいとお考えになるならば、その合意が得られるならば、その者に事業を施行してやることは可能なことではないかという考え方に基きまして、今回の御提案を申し上げている次第でございます。

具体的に申し上げますと、権利者以外の個人施行者たる者は、なろうとする場合には、対象の地区内の土地所有者、借地権者全員の同意を必要とするというようにいたしております。それから、事業計画をつくり、権利交換計画をつくる場合には、その関係の権利者全員の同意、その中には借家権者も含まれます。借家権者も含まれたという関係権利者全員の同意を得なければならぬという規定のもとに実施をさせていた、こういう形にいたしております。

○中島(武)委員 私は、いまのお話を聞いていますと、やはり町をどうするかということ、権利者であるとか、あるいは住民とかいうものの意思が第一に優先されなければならないと思うので

す。ところが、再開発という事業が優先されているというのはいまの答弁ではないか、率直に私の感じることは、先ほど局長が訂正されたようにすけれども、施行者にその意思がなくともやってくんだという言葉は、たまたま出たのじゃなく、やはりそういう考え方から出されたものではないかとさえ思われるわけでありまして、全員の同意、確かに全員の同意でしよう。しかし、これはまたこれで地権者が、関係権利者が膨大なものばかりは限りません。かなり広範な地域であつても、ごく一部分という、本当に片手にも及ばないという場合もあるわけで、ですから、それは決して歯どめになるというものではありません。私は、そういう点では、考え方としては再開発の方が優先されている、こう率直に感ぜざるを得ないのですけれども、実際に個人施行制度を拡大した場合に、出てくるのは一体だれがそれを出てくるのかという点については、どういうふうにお考えをしておられますか。

○升本政府委員 出てくるとおっしゃったのは、その個人施行者としてなり手になるということの意味でございますか。先生の出てくることとおっしゃったのは……(中島(武)委員「今度拡大されて実際に事業をやりに出てくる、そういう意味です」と呼ぶ)つまり、新しく今度の制度について個人施行者となるもの、こういう御趣旨だと思いますけれども、いろいろな施行主体が考えられるかと思ひます。個人施行者として少なくとも事業をやる以上は、事業をやる能力を備えていなければならぬわけでございまして、意思と能力を備えた者であれば、先ほど申し上げました各権利者全員の御同意という条件のもとに、施行ができるという仕組みにいたしておりますから、特に限定的にどういうものというものを申し上げることもないかと思ひますけれども、再開発事業も土地に関する開発事業の一種でございますから、開発事業について経験を持っている者が入るケースが考えられるということもございまして、また、一つの方法といたしましては、権利者の方々が皆さんで共

同して一つの会社組織というふうなものを考えることになる、その主体が個人施行者とおなりになるということも考えられるわけで、現にそういうような御要望のあるところもあります。そのようなことも含めまして、個人施行者という範囲を拡大させていただいた次第でございます。

○中島(武)委員 結局この個人施行の制度を拡大して出てくるのは、実態的には見当のつく話であります。

日本高層住宅協会、それから都市開発協会、不動産協会などが、これらの問題についてもいろいろな意見を述べております。これは大臣も御存じだと思いますが、日本高層住宅協会は「都市再開発推進のための提言」というのを昨年の十月に発表しております。そして、ここで言っていることは、停滞している都市再開発を促進するためには、さつき大臣が言われたように、民間の力を積極的に活用すべきだということを述べて、民間デベロッパーが市街地再開発事業の事業主体となるように法律改正を要求するということを提言しているわけでありまして、それからまた、都市開発協会も、都市再開発に民間エネルギーを積極的に活用するための制度を創設することを求めて、昨年の六月にこれは自民党に対して意見書を提出しているわけでありまして。

私は、そういう点からいって、結局これは金と技術のある民間デベロッパーや、いわば大手不動産とか、あるいは先ほどの論議でも局長が答弁しておられるように、大きなスーパードカ、あるいはデパートとか、あるいは金融機関とか、あるいは大ビル経営会社、こういうものが直接入ってくることに道を開くということにならざるを得ないと思うのであります。

時間が参っておりますので、最後に一つ大臣にお尋ねしたい。もっとお尋ねしようと思つたのですけれども、これは後の同僚議員の質問に譲ります。

結局、今度の都市再開発法の一部改正、これは一部改正と言いますけれども、非常に一転機を画

するような大改正だと思つたのです。なかなか再開が進展しないというのが実態であります。先ほどから政府も認めておられるところですが、そこで、知事が上から強制的に再開方針を決定して、再開を促進する。再開事業の施行主体に住民や権利者とは全く関係のない民間デベロッパーが引き入れられる。それから再開事業の施行区域の要件が緩和される。それから、民間デベロッパーに施設建築物をつくらすことができる。こういうふうな改正されていて、それでいて、再開のネックになっている周辺住民を含めての住民参加という手続上の民主主義の問題、あるいは弱小権利者の権利擁護、こういった問題は、今度の改正でも一顧だに与えられていない。実際に何の改正も行われていないのです。

ですから、私はこういう改正では、大臣、民間活力の活用という名前のもとで、実際には大企業本位の都市再開発促進法になるのじゃないかと思うのです。この点ひとつ大臣の反省を望みたいのですけれども、見解はどうですか。

○升本政府委員 御指摘の中に、関係権利者に対する権利保全が十分に行われていないではないかという点がございましたけれども、私もどなたかいたしましては、在来からの制度の中に、都市計画の手續の中でいろいろな制度化が図られておるわけでございます。この事業も都市計画事業として、都市計画の一環として行われるわけでございまして、特にこの事業について制度的に新しいものと考えなくても、現行の制度の的確な運用を図ることによって意図は達し得るのではないかと考えている次第でございます。ただその場合に、的確な運用と申しましたけれども、運用上の配慮については先ほど来御指摘のように前段階的な説明を尽くすとか、あるいは単に形式的に手續を進めるということだけでは足りない面が確かにあるところでございます。私どもはよく反省をいたしておりますのでございまして、今後の運用に当たっては十分その辺を留意して、公共団体にも十分な意見交換、権利者の意見の吸い上げということに留意をして

仕事を進めるように、これは極力私どもとしても努力をいたしてまいりたいと考えております。

○渡辺国務大臣 いま局長からいろいろ御説明をいたしたわけでございしますが、今回再開法の改正をお願いいたしましたのは、いろいろな提言、要望がなされてきておることも事実でありまして、要するに「都市の再開発を広く、かつ、強力に推進するための新しい制度について」の答申を得ておるわけでございしますが、私どもはこれの一つの根拠として鋭意検討を加えてきたところでございします。したがって、今回の改正はこれらの経緯を踏まえまして、既成市街地における都市環境の未整備あるいは災害の危険性、職住の遠隔化、交通混雑等の都市問題に対処しまして、市街地の計画的な再開発を広くかつ強力に推進することを目的としてお願いをいたしておるわけでございまして、特に私はそういう意味で、いま御説明いたしました、一番大事なことは関係者の意向が十分にくみ取られ、その反映するいわゆる再開法を行うというところに大いに私どもとして配慮せねばならぬ、こう思います。

それから、これは望ましいことはやはり公共団体に実施をしていただくことであります。公共団体が実施できるのに、何もそのような民間活力を必要とするものではないかもしれませんけれども、必要とし、またそのいわゆるメリットがある場合には、そのような民間活力も大いに利用する。同時に私は、現在いろいろ苦勞してやっておりますけれども、たとえば住宅公団の未入居住宅等が出現したような経緯にかんがみまして、民間の鋭敏な環境に即応するいわゆる経営能力といえますか、そういうものや、また競争原理に基づく進歩というものは実はねらいをいたしておりますし、それからもう一つは、私ども宅地供給の大きな柱としていわゆる再開法というものを取り上げておるわけでありまして、私どもは、住民の意思が一致をした場合にはこれも活用できる道を開くことであ

りまして、主体はあくまでもそこにあるのではなくて、できることであれば、公共事業で推進するのが望ましいと私は思っております。ですから、その点は十分御理解をいただきたい。

なお今回、私もかねて申しておるのであります、このような法改正を行う以上は弱者救済の措置もいろいろ考えておられますけれども、もちろんまだ十分だとは私は思っておりません。そういう問題とかあるいはいろいろ相当な経費もかかるわけでございしますから、そういう意味におきまして極力負担を軽減するために財政的な措置をまたいろいろとらねばならぬと思っておりますが、これらの問題は今後、法の成立を見まして、これを実施するに当たりましては一層そのような面について配慮してまいりたい。あくまでも私どもの法改正の趣旨はそこにあることにつきまして改めて申し上げまして御理解をいただきたい、かように考えるわけであります。

○中島(武)委員 終わります。

○北側委員 次回は、来る二十三日午前十時理事会、午前十三時三十分委員会を開会することとし、本日は、これにて散会いたします。

午後五時十四分散会

明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法案に対する修正案

明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法案の一部を次のように修正する。

第一条中「国を愛する心の涵養に資するものであ」を削る。

住宅保障法案

住宅保障法

第一章 総則(第一条―第七条)

第二章 住生活の基準(第八条―第十四条)
第三章 住宅の供給の促進(第十五条―第二十条)
第四章 住宅困窮者登録制度(第二十五条)
第五章 住宅及び宅地の取引の公正の確保(第二十六条)
第六章 行政組織の整備等(第二十七条)
第七章 住宅地政策審議会(第二十八条―第三十三条)
附則

第一章 総則
(目的)
第一条 この法律は、国民の住生活の安定向上が国民生活における緊急かつ重要な課題であることにかんがみ、すべての国民に対し健康で文化的な生活を営むに足る住宅を保障するため、国の住宅に関する政策の目標を明らかにするとともに、その目標を達成するために国及び地方公共団体が講ずべき施策の基本となる事項を定めることにより、住宅対策を強力に推進し、もつて国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(国の住宅に関する政策の目標)
第二条 国の住宅に関する政策の目標は、国民経済の成長発展と社会生活の進歩向上に即応して、すべての国民が、適正な居住水準が確保されかつ良好な環境を備えた住宅に、適正な住居費の負担において居住することができるようになることにあるものとする。

(国の責務)
第三条 国は、前条の目標を達成するため、住宅に関する総合的な施策を策定し、及びこれを実施する責務を有する。

(地方公共団体の責務)
第四条 地方公共団体は、国の施策に準じて施策を講ずるとともに、当該地域の自然的経済的社会的諸条件に応じた住宅に関する施策を策定し、及びこれを実施する責務を有する。

第五条 国民は、国及び地方公共団体の住宅に関する施策が円滑に行われるように協力しなければならない。

2 事業主は、その雇用する労働者の住生活の向上に資するため、その能力に応じて国及び地方公共団体の住宅に関する施策の実施に要する費用の一部を負担する等国及び地方公共団体の住宅に関する施策が円滑に行われるように協力しなければならない。

(法制上の措置等)
第六条 政府は、この法律の目的を達成するため必要な法制上及び財政上の措置を講じなければならない。

(年次報告等)
第七条 政府は、毎年、国会に、国民の住生活の現況及び政府が住宅に関して講じた施策に関する報告書を提出しなければならない。

2 政府は、毎年、住宅地政策審議会の意見を聴いて、前項の報告に係る国民の住生活の現況を考慮して講じようとする施策を明らかにした文書を作成し、これを国会に提出しなければならない。

第二章 住生活の基準
(居住水準の確保)
第八条 国は、国民の適正な居住水準を確保するため、一世帯一住宅一人一室食寝分離を原則とし、住宅の規模、構造及び設備並びにその居住環境について確保されるべき基準を定めなければならない。

(住宅の設備に関する基準)
第十一条 住宅には、少なくとも各戸ごとに、便所、洗面所、浴室、台所、電気設備、給水設備、排水設備等の設備が設けられなければならない。

(居住環境に関する基準)
第十二条 住宅の居住環境は、日照、通風、採光等が確保され、騒音、振動、大気汚染、電波障害、風害等の障害から保護されたものでなければならない。

(住居費の負担の基準)
第十三条 国は、国民の住生活の安定を図るため、住居費が国民の負担能力に応じた適正なものになるように、住居費の負担の基準を定めなければならない。

2 前項の基準は、標準世帯で賃貸住宅の場合における住居費の負担が世帯主の所得のおおむね十パーセントとなるように、世帯主の所得及び世帯員の数に応じて定めるものとする。

(住居費の負担の基準等の確保)
第十四条 国及び地方公共団体は、国民が前条第一項の基準による住居費の負担で第八条の基準に適合する住宅に居住できるようにするため、前条第一項の基準を超える住居費の負担を余額なくされる世帯に対し、住居費についての補助を行う等必要な施策を講ずるものとする。

第三章 住宅の供給の促進
(住宅建設に関する長期計画)
第十五条 政府は、住宅地政策審議会の意見を聴いて、国民の住生活が適正な水準に安定するまでの間、地方公共団体が作成した当該地方公共団体の区域内における住宅の建設に関する長期計画を参照して住宅の建設に関する総合的な長期計画(以下「住宅建設総合計画」という。)を作成し、これを国会に提出して、その承認を受けなければならない。

2 住宅建設総合計画には、国、地方公共団体等が建設する住宅(以下「公共住宅」という。)及び国、地方公共団体等から貸付金等の財政援助を受けて建設される住宅について、これらの住宅の建設の事業の量の量を明らかにしなければならない。

この場合において、これらの住宅の建設の事業の量のうち二分の一以上は、賃貸を目的とする公共住宅の建設の事業の量としなければならない。

(公共住宅の供給)
第十六条 公共住宅の供給は、住宅建設総合計画に基づいて国、地方公共団体等が行うものとする。この場合においては、老人、身体障害者等について、特別の配慮をしなければならない。

2 地方公共団体は、国と協力して、当該地方公共団体の住民のため必要な公共住宅の供給を行うものとする。

3 国は、地方公共団体等が行う公共住宅の供給に關し必要な財政上、金融上及び税制上の援助を行うとともに、住宅不足の著しい大都市及びその周辺の地域において、公共住宅の大規模な供給を促進するため必要な措置を講ずるものとする。

4 公共住宅の管理及び処分は、適正に行われなければならない。この場合において、賃貸を目的とする公共住宅は、公共住宅として国、地方公共団体等に譲渡する場合を除くほか、これを譲渡してはならないものとする。

(民間賃貸住宅の居住水準の確保等)
第十七条 国及び地方公共団体は、公共住宅以外の賃貸住宅について、家賃その他の賃貸条件又は居住水準の適正を確保するため、当該住宅の供給を行う者に対し、賃貸条件の改善、住宅の改良等に関し必要な指導及び規制を行うとともに、当該住宅の建設その他の管理について必要な財政上、金融上及び税制上の援助を行うものとする。

(持家建設等に対する援助)
第十八条 国及び地方公共団体は、自ら居住するため住宅を必要とする者に対し、住宅の建設に必要な資金の融通が円滑に行われるようにするとともに、税制上の措置につき必要な考慮を払

うものとする。

2 国及び地方公共団体は、勤労者のための福利共済活動を行うことを目的とする団体で、住宅の供給を業務とするものに對し、当該住宅の供給に必要な資金の融通が円滑に行われるようにするとともに、税制上の措置につき必要な考慮を払うものとする。

(民間住宅融資の拡充)

第十九条 国は、銀行その他一般の金融機関が行う住宅の建設等に必要な資金の融通を適正かつ円滑にするため、当該金融機関に對し、当該資金の貸付けに係る資金の量、利率その他の貸付条件について必要な指導を行うものとする。

(宅地の供給)

第二十条 国及び地方公共団体は、住宅の供給を促進するため、居住環境の良好な宅地の大規模な造成を行うことにより公共住宅の用に供する宅地を確保するとともに、土地価格、地代等の適正化その他宅地の供給に關し必要な措置を講じなければならない。

(市街地の再開発による中高層住宅の建設等)

第二十一条 国及び地方公共団体は、市街地の再開発により、土地の利用の合理化及び高度化を図り、中高層住宅の建設及び居住環境の整備を促進するため必要な施策を講ずるものとする。

(関連公共施設等の整備)

第二十二条 国及び地方公共団体は、住宅の供給に關連して必要となる道路、鉄道、公園、下水道等の公共施設及び教育施設、医療施設、官公庁施設等の公益的施設の整備に努めなければならない。

(住宅の災害からの保護)

第二十三条 国及び地方公共団体は、住宅を火災、震災、水災、風災等の災害から保護するため、建築物の不燃堅ろう化、治山治水事業の推進その他災害の防除に關し必要な施策を講じなければならない。

(環境の保全についての配慮等)

第二十四条 国及び地方公共団体は、公共住宅の

建設に当たつては、周辺の地域の環境の保全に留意するとともに、公共住宅以外の住宅の建設を行う者に對し、住宅の建設について周辺の地域の環境を保全するため必要な指導及び規制を行うものとする。

第四章 住宅困窮者登録制度

(住宅困窮者登録制度)

第二十五条 地方公共団体は、当該地方公共団体の住民で住宅に困窮するものについて、その者の申請により、登録を実施するものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項の登録を受けた者を公共住宅へ入居させるため必要な措置を講じなければならない。

3 国及び地方公共団体は、第一項の登録を受けた者が公共住宅へ入居することができなくなるまでの間、住居費について補助を行う等必要な措置を講じなければならない。

第五章 住宅及び宅地の取引の公正の確保

(住宅及び宅地の取引の公正の確保)

第二十六条 国及び地方公共団体は、住宅及び宅地の取引の公正を確保するため、住宅及び宅地の取引に關する事業の適正な運営を図る等必要な施策を講ずるものとする。

第六章 行政組織の整備等

(行政組織の整備等)

第二十七条 国及び地方公共団体は、住宅に關する施策を講ずるにつき、必要な行政組織の整備及び行政運営の改善に努めるものとする。

第七章 住宅宅地政策審議会

(設置)

第二十八条 総理府に、附屬機關として、住宅宅地政策審議会(以下「審議会」という。)を置く。

(権限)

第二十九条 審議会は、この法律の規定によりその権限に属せられた事項を処理するほか、内閣総理大臣又は関係各大臣の諮問に應じ、この法律の施行に關する重要事項を調査審議する。

2 審議会は、前項に規定する事項に關し内閣総理大臣又は関係各大臣に意見を述べることがで

きる。

(組織)

第三十条 審議会は、委員三十人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者につき、両議院の同意を得て、内閣総理大臣が任命する。

一 公共住宅その他の住宅に居住している勤労者を代表する者 十人以内

二 公共住宅その他の住宅の供給を行う者を代表する者 十人以内

三 前条第一項に規定する事項に關し学識経験のある者 十人以内

3 委員の任期が満了し、又は欠員を生じた場合において、国会の閉会又は衆議院の解散のため両議院の同意を得ることができないときは、内閣総理大臣は、前項の規定にかかわらず、委員を任命することができる。

4 前項の場合においては、任命後最初の国会において両議院の事後の承認を得なければならない。この場合において、両議院の事後の承認が得られないときは、内閣総理大臣は、直ちに、その委員を罷免しなければならない。

5 委員の任期は、二年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

6 委員は、再任されることが出来る。

7 内閣総理大臣は、委員が心身の故障のため職務の執行ができないと認めるとき、又は委員に職務上の義務違反その他委員たるに適しない行為があると認めるときは、両議院の同意を得て、これを罷免することができる。

8 委員は、非常勤とする。

(資料の提出等の要求)

第三十一条 審議会は、その所掌事務を遂行するため必要があると認めるときは、関係行政機關の長に對し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができる。

(庶務)

第三十二条 審議会の庶務は、建設省住宅局において処理する。

(委任規定)

第三十三条 この法律に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に關し必要な事項は、政令で定める。

附則

1 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において別に法律で定める日から施行する。

2 この法律の施行に伴い必要な経過措置その他の事項については、別に法律で定める。

理由

国民の住生活の安定向上が国民生活における緊急かつ重要な課題であることにかんがみ、すべての国民に對し健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を保障するため、国の住宅に關する政策の目標を明らかにするとともに、その目標を達成するために国及び地方公共団体が講ずべき施策の基本となる事項を定めることにより、住宅対策を強力に推進する必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

建設委員會議録第二号中正誤

ペジ 段行 誤

正

三 一 末 対してましては 対しましては
三 二 こういうものに こういうものに

六 二 見通し 見直し
六 三 者が ものが

九 三 移動 異動
九 四 移動 異動

三 四 思うのです。 思うのです。
三 五 環境 環境

三 三 環境 環境
三 末 条令 条例

同 第三号中正誤

ペジ 段行 誤

正

八 二 漁介類 魚介類
五 三 わけます。 わけです。

二 二 ですが、 ですが、
二 三 大都市災害対策 大都市災害対策

