

第九十一回国会 建設委員会 議 録 第十三号

昭和五十五年四月二十三日(水曜日)

午前十時三十分開議

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 中島 衛君

理事 三ツ林弥太郎君

理事 村田敬次郎君

理事 小野 信一君

理事 中村 茂君

理事 中島 武敏君

理事 渡辺 武三君

理事 池田 行彦君

理事 中島 衛君

理事 三ツ林弥太郎君

理事 村田敬次郎君

理事 小野 信一君

理事 中村 茂君

理事 中島 武敏君

理事 渡辺 武三君

理事 池田 行彦君

理事 中島 衛君

理事 三ツ林弥太郎君

理事 村田敬次郎君

理事 小野 信一君

理事 中村 茂君

理事 中島 武敏君

理事 渡辺 武三君

理事 池田 行彦君

理事 中島 衛君

理事 三ツ林弥太郎君

理事 村田敬次郎君

理事 小野 信一君

理事 中村 茂君

理事 中島 武敏君

理事 渡辺 武三君

四月十八日

新産業都市建設促進法に基づく地方税の不均一課税に係る適用基準の緩和に関する陳情書(中国五県議会議長会副議長長会代表代表島島議會議長児玉秀一外四名(第一六三三号))

水の循環利用に関する法制度等の整備に関する陳情書外一件(関東一都九県議會議長会代表東京都議會議長高橋一郎外十七名(第一六四四号))

水資源対策の強化に関する陳情書(中国五県議會議長会副議長長会代表代表島島議會議長児玉秀一外四名(第一六五五号))

下水道の整備促進に関する陳情書(十都道府県議會議長会代表代表東京都議會議長西尾正外九名(第一六六六号))

湖沼の水質浄化施策推進に関する陳情書(関東一都九県議會議長会代表代表東京都議會議長高橋一郎外九名(第一六七七号))

急傾斜地崩壊防止対策事業の促進に関する陳情書(関東一都九県議會議長会代表代表東京都議會議長高橋一郎外九名(第一六八八号))

海岸保全事業の促進に関する陳情書(東海北陸七県議會議長会代表代表富山縣議會議長石沢義文外六名(第一六九九号))

中国横断自動車道等の建設促進に関する陳情書(中国五県議會議長会副議長長会代表代表島島議會議長児玉秀一外四名(第一七〇〇号))

は本委員会に参考送付された。

本日の會議に付した案件

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 これより會議を開きます。

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。

質疑の申し出がありますので、順次これを許します。木間章君。

〇木間委員 おはようございます。

再開法の一部改正で、私なりに考えを述べながら、皆さんの所見をぜひ伺いたいと思っております。問題を幾つか持っておりますので、よろしくお願いをしたいと思います。

まず初めは、この法律そのものは、土地を立体的に活用して都市の環境の改善、都市機能の増強、都市防災の確保、そして良質な市街地住宅の供給をしよう、こういうことで、昭和四十四年から法を制定されて取り組まれてきたところであります。この十年間の経過の中でどのように評価をされておるか、まずお伺いをしたいと思います。

そしてそれは勤労住民のためになったと思われておるか、あるいはこの開発事業そのものが企業ベースで進んできたと思っておられるのか、その評価についてまずお伺いをしたいと思います。

〇升本政府委員 市街地再開発事業は、おただしのうちに、既存の市街地内の建築物をすべて除却いたしまして、そこに必要な公共施設を整備し、またこれと一体的に新しい建築物を建築するという事業でございまして、市街地内の建築物の高層化、共同化、さらに不燃化というような要請にこたえるものでございまして、また一方、市街地内に十分なオープンスペースを確保する。さらに、適正な土地利用を図る。同時に、良好な居住環境を形成する。災害にも強い町づくりを進める。大変多面的な目的を一挙に実現できる事業でございまして、その事業の公共性の高さについてはどうもお認めいただけたところというふうに考えております。再開法の制定された四十四年度から現在に至るまでの間、全国で百五十七地区実施をされておまして、すでに四十九地区については完了をいたしております。進行中の地区、全地区

合わせまして、ただいま申し上げました市街地内の土地利用の高度化、居住環境の形成等に相当の実績を上げてきておりますし、これからの十分こたえ得る事業であらうというふうに考えております。第でございまして。

それから、この事業が住民に喜ばれる結果をもたらしているか、あるいは企業ベースで進んだものではなにかというおただしでございましてけれども、この事業は、都市計画の前提条件のもとに都市計画の事業として遂行した上で、必要に基づいた事業遂行を行っておりますので、直接この事業によって建築された住宅に居住されることになった住民の方にはもよりのこと、それ以外の方々でも、いわば都市全体に何らかの裨益をしている面があるというふうに考えていただいております。企業ベースで進んでおられるというの、もっぱら建築事業そのものについてでございまして、このような事業は当然都市計画の計画の限定の中で、その目的を実現するために御助力をいただいております。うことでございまして、私も、再開法が企業ベースで進むというふうなことはあり得ないことというふうに考えておる次第でございまして。

〇木間委員 大づかみに、局長の御答弁でわかるわけでありますけれども、私は、やはりそこに住んでいた人たちが、特に勤労住民がどうであったかということについては、他の施策などをさらに進めるといふことと相まってやっていかねばならないのではないだろうか、このように見ておるわけであります。

そこで、この事業に取り組んだ各地区の状況を見ておきますと、結果的にはそこに住んでおられた方々を他の地区へ追い出してきたということではないだろうか、このように見受けられるわけがあります。そして、これからのそういった姿が統

けられていくのではないだろうかという心配の念を持っておられるわけであります。

その第一の理由は、駅前や商業地域開発にウェイトが置かれていたということであり、いま局長がおっしゃられたように、十一年に百五十七地区で事業を始められ、あるいはすでに完成されておられるところもありますが、この駅前や商業地域が全体の件数にいたしまして七〇%を超えておられるのではないだろうか、私の調査ではこのようになっているわけであります。

それから第二の理由は、駅前や商業地域の人口動態がいま言いましたような状況になっておる、つまり、施行前の住民の実態が施行後に圧倒的に減っておるということが数字の上であられております。それで、抽出調査をしたところによりまして、金沢市の武蔵ヶ辻第二は四十六世帯おられたわけでありましたがゼロになっております。諏訪市の上諏訪駅前も十四世帯がゼロになっております。大阪吹田駅前も二百九十六世帯が百三十世帯に減っております。神戸三宮二丁目東は十世帯がゼロになっております。北九州黒崎駅前も二十九世帯がゼロになっておられるわけであります。

第三の理由は、これらの保留床の関係は、そうした住民の皆さんが住居のために充てるといふことではなくて、資金繰りその他等もあったと思いますが、やはり事業所や事務所、そういった方々が入っておられる、このように思っておられるわけであります。

それから、企業ベースも、建築面での協力というふうにも局長はおっしゃっておられるわけですが、確かに今度の法改正の中では、民間デベロッパーをさらに大々的に募集するなどして協力、参加をさせていきたい、こういうことが言われるわけでありまして、本来都市問題を解決しようというところで発足したこの開発事業が、結果的には地域から住民を締め出している、そして夜間は無人の町というか、事務所、事業所の町づくりを行っておられるわけでありまして、規模の大小はありまじょうが、結果的には大都市特有のドー

ナツ現象を起しておる、こう言わざるを得ないと思うのですが、局長、どんなものでしょうか。

○升本政府委員 まず初めにあたしの点でございしますけれども、市街地開発事業は、一定の市街地の区域内を整備をいたしまして、そこに公共施設建築物を一体的に整備するというものでありまして、従前からその地区内に権利を有し居住をしていらした方は、原則として事業施行後その地区に建設される建築物に入っていたかどうかというたてまえの事業でございします。したがって、御希望、御要望があれば、常に全面的にその御希望、御要望に従ってその地区に残っていたかどうかということをしてたてまえとした事業でございします。

しかしながら、実際の事業施行に当たっては、御指摘のように、地区によってはかなりの方が外へ転出されるということもあり得るわけでありまして、これはやはりその土地柄からいって、事業施行後の土地利用の形態を考えました場合に、従前の業態においてはそこにあることが適当ではないと判断される方もおられると思ひますし、いろいろな条件の相違によって、この際外へ出たいという御要望で出られる方が大半であろうと思ひておりますが、これらの方々に対しては、必要に応じて、適正な補償金を支払うことはもとよりのことでございします。そのほかにも、代替地のあつせんその他従前に近い生活条件が再建されるように、必要な税制措置、融資措置等について所要の措置を講じて努力をいたしているわけでございます。

そこで、三点ほどおたがしがあったかと思ひうわけでございますが、第一点の駅前広場に関連した事業施行が大変多いのではないかと、数字をお示しの上のおたがしでございましたけれども、私どもの調査によりまして、現在百五十七地区のうち、駅前の整備に関連した、いわゆる駅前地区に行われておりますのが七十九地区で五〇・三%という数字でございします。このうち公共団体等施行の場合には七〇%余がこれに該当するわけでございますけれども、組合施行の場合には三〇%と

いう数字になっておりまして、事業の内容、性格によりまして差はございしますけれども、平均いたしまして五〇%がおたがしのような地区に該当する事業であるという数字がございします。

それから第二点の、外へ出ていく者の率が高くないかというおたがしでございします。これは私どもの方の調査の数字によりまして、百五十七地区のうち、すでに事業が完了いたしました四十九地区につきまして調べてみた結果でございしますけれども、着手時の権利者の方との割合でございしますけれども、残留された方が四五%、それから転出された方が五五%という数字になっております。これも施行主体の別によりましてかなり差がございまして、公共団体等施行の場合は四〇%残留というふうな数字になっておりますが、組合施行になりますと五五%、さらに個人施行の場合は八六%が残留されておられるという数字になっております。

それから第三点として、入居者の性格といひます。権利者の態様が変わってくるのではないかと、いうおたがしであつたかと思ひうわけでございますけれども、これはたとえば駅前広場等の土地柄でございしますと、広場の整備に従ひまして土地の利用ということも当然変わってまいりますし、変わってまいりましたことが事業の動機づけでもあつたわけでございますけれども、同時に、広場の整備が進行いたしますと、将来にわたつてその土地の利用の状況がかなり大幅に変わってくるということが予見される土地柄が多いわけでございます。このような場合ですと、従来からそこにただ居住のためにおられた方という場合には、かなり条件が変わってくることはやむを得ないところではないかと思ひます。したがひまして、そういった土地柄、その土地の将来に対する利用の動き方、見通しというもののによつて、地区によつてかなりさまざまな結果が出てくるかと思ひますけれども、地区の状況によつては御指摘のようなことが出ることも、これは都市自体が変わりつつあるということを前提として考えますと、ある程度やむを得

ないことではないか。むしろそれを積極的に都市の改造という方向から整備をしていくことによつて、都市全体が生き返るといひますか、生活力を持つということによつて、その都市の居住地域がさらに活性化するあるいは整備される、長期的に見ればそういうような効果も期待できるのではないかと、いふふうな考えでございします。

○本間委員 駅前地区に限つて言へば、いま局長おっしゃつたように半分程度、そこでさらに商業地域を加えて見てみた場合に全体の七〇%を出ておられるのではないだろうか、つまり、住宅地区は三〇%前後でないだろうか、実は私は見ておられるわけでありまして、いまほど局長もそういったことを認めておられる御発言もあつたわけですが、それは、これからの事業施行もどんどん進んでいくわけでありまして、ぜひ住宅対策にウェイトをかけていたいただきたい、私はこう思つておられるわけですが、その点いかがでしょうか。

○関口政府委員 既成市街地におきまして居住環境の改善と良好な市街地住宅の供給を図るためにこの再開発制度を積極的に推進していく必要があるということは、まさに先生御指摘のとおりと考えております。こういう要請にこたえるために従来からも市街地再開発事業なり、あるいはもう少し枠を広げまして、住宅地区改良事業あるいは特定住宅市街地総合整備促進事業、これはいわば種地を買つて周辺を一体的に整備していくというものでございします。こういう手法を使ひまして努力をしてまいつてきたわけでございます。いわゆる市街地再開発事業に限りましては、住宅供給を行う市街地再開発事業に對しましては、一般の市街地再開発事業に比しまして補助、あるいは融資なり税制の面で特段の助成措置を講じてきたわけでございますが、今回御審議をお願いしております改正案におきましては、さらにこのねらいを進めるために、まず第一点として地方住宅供給公社を施行者に加へさせていただきます、かように考えております。また、先ほど先生のお話の中にも引用されましたが、個人施行者の範囲

の拡大ということで、住宅供給を主目的とします公益法人、あるいは場合によりましては民間のデベロッパー、こういう方が関係権利者の同意を得て施行者となる道を開かせていただきたいということが第二点でございます。それから第三点はいわゆる特定施設建築物の制度を創設いたしまして、住宅公団ないし地方住宅供給公社、あるいは先ほど挙げました公益法人、こういうような住宅供給を行う方が特定建築物となりまして、住宅が床の大部分を占める特定施設建築物の建築が可能になるように、この道も開かせていただきたい。

以上三点が主な改正点でございますが、そのほかにも先生御指摘の住宅供給を促進するためにいろいろなものも織り込ませていただいております。こういう方途を通じてより一層住宅供給に努めてまいりたい、かように考えております。

○木間委員 今度の法改正で、民間エネルギーの活用を図ろう、こういうことで民間デベロッパーを大々的に導入をしております。そこで、営利を目的とする企業でありますから、必要以上に利益をというところが懸念されてならないわけでありまして、本来公共団体の施行でありますという事、ことにほならないわけでありまして、そういう懸念がされます。そしてまたそのことが地価を引き上げる作用に連動するのではないだろうかという懸念も実はされるわけでありまして、ぜひそういうことのないように手だてを加えてもらいたいと思ひますが、局長いかがでしょうか。

○升本政府委員 今回、施行地区内の区域の一部につきまして、土地の整備をいたしました後にそれを民間の企業の方を公募して適格者に建築物の建築をお任せするという手だてを講じさせていただくことにいたしておりますけれども、この場合に、その民間の企業の方が建築行為を行われる前提として、まずその地区全体についての整備計画である都市計画がございまして、さらにその前提としては高度利用地区という規制が都市計画上かけられておりますし、それから都市計画の決定後におきまして、この事業を実施することは都市

計画として事業を決めるわけでございますので、事業計画は同じように知事段階のチェックを受けるという形でございまして、その知事段階のチェックを受けた事業計画に即して建築物が建築せられることが、まずその民間施行者から提出された建築計画でチェックを受けるということでございます。しかもその計画どおりに実現をいたしまして、その場合に初めてその底地をその民間企業に譲渡するという形をとっております。したがって、いわば幾重にも公共的なコントロールを施しましてそのコントロールのもとで民間企業に働いていただく、こういう手だてを講じておりますので、御懸念のことではないのではないかと、いうふうに私も考えております。

○木間委員 二重三重にチェック機能がある、またやっておりますというところでありますから、ぜひそのように配意をお願いしたいと思ひます。

次に、法第五条の問題で少し意見交換をしてみたいと思ひますが、この法第五条では「住宅不足の著しい地域」このように抽象的な表現になっておりますが、具体的にどういった地域なのか、ひとつ教えていただきたいと思います。

○升本政府委員 この法律の五条の規定におきまして「住宅不足の著しい地域」といたしておりますのは、具体的にはこれらの地域は都市再開発法の施行時の局長通達をもって明示をいたしておりますので、その内容を御披露いたしますと、まず第一番目に首都圏の既成市街地または近郊整備地帯、それから第二番目に近畿圏の既成都市区域または近郊整備区域、三番目に中部圏の都市整備区域、これはいずれも大都市圏の既成市街地とその周辺の特定地域というふうに御説明できるかと思ひます。それから第四番目に、以上のほか、人口の増加率が全国平均以上の区域または人口十万人以上の市であつて狭小過密居住の世帯数が総世帯数に対して全国平均以上の割合であるもの、こういった都市の区域を含む都市計画区域、こういうふうに限定をいたしております。

○木間委員 同じ第五条の関係ですが、住宅の戸数を定めることに表現はなっておりますと思ひます。そこで、この基準などについてもどのように扱っておいでなのか、どう処理をされておられるのか、ひとつお尋ねをしたいと思ひます。

○升本政府委員 おたがしの再開発法のたゞいまの条文、五条におきましては「当該市街地再開発事業により確保されるべき住宅の戸数その他住宅建設の目標を定めなければならない」といたしておるわけでございます。この場合の住宅の戸数の定め方の基準はないかというおたがしでございますけれども、この第五条の趣旨は、住宅不足の著しい地域におきまして積極的にできるだけの多くの住宅供給を行つていこうというこの立法的な趣旨を表現したものでございまして、しからば住宅の戸数はどうあるべきかということについては住宅の戸数はどうあるべきかということについては再開発事業の性格からいまして、たとえ住宅不足の著しい地域内に行われるものでございまして、先ほど来御指摘のような駅前地区でございまして、それから商業、業務地区に行われる再開発の場合と、それから住宅系の地域に行われる再開発の場合とでは、当然条件が変わつてまいります。したがひまして、そのような条件を考えながら、この地域内においてはできるだけ、いかなる場合においても住宅不足を解消するための努力をすべきであるという趣旨で、「住宅の戸数」という表現を使つていただいております。

そこで具体的な基準の定めといたしましては、この点につきましては、やはり再開発法の施行時の次官通達におきまして、「住宅不足の著しい地域における市街地再開発事業の施行にあつては、都市計画面上支障のない限り、当該地域における住宅不足の解消に寄与するよう住宅の建設に努めること」ということを明らかにいたしまして指導を行つていこうとございまして、

○木間委員 この第五条はきわめて重要な中身を本来持つておる、実は私はこのように見ておるわけでありまして、というのは、冒頭この法律のねら

いの確認のときにも、不燃化事業の促進とかいろいろあつたわけですが、その中に、良好な市街地住宅を勤労市民に与えていこうというポイントも持つておるはずであります。しかし、局長から所見が、また、実際の対応策が発表になつたわけでありまして、大変漠然としておると私は思はざるを得ません。今日までこの委員会を通じて、たとえば公営住宅法なり、沿道法なり、いろいろの法案審議に私も参加をさせていただいたわけですが、そういったところでは、私どもは本来法で決めなければならぬ範囲はどういったものかというふうな立場での議論をしてまいりました。しかし、先ほど申し上げたところでありまして、ところが、この法律の一つのなめを握つております第五条の住宅問題につきましては、あるいは次官通達なり局長通達なりが法施行当時に出されておつたやに先ほどからお聞きするわけですが、建設六法を見ましても私どもにはそれらがわかりませんし、また通達そのものも十年も以前のものでありますから、なかなか私どもの日常の目には映らないというのが実感でございます。ですから、きわめて残念だと言わざるを得ないのであります。本来法律できちつと決めるなり、あるいは少なくとも施行令で決められていくのが筋でなからうかと、いままでの他の課題での討論を通じて私は感じておるところであります。

そこで、一つの極端な例でありますけれども、たとえば東京駅前の丸の内とか、あるいは国会周辺の霞が関や永田町、こゝろに住宅不足はないのか、こういうことを私なりにこの法案を見て感じたわけでありまして、というのは、この再開発事業の一つのポイントはそういう住宅対策をどうすればいいのかということにもなるのではなからうか、こう思つております。再開発で副都心をつくつていこう、あるいは副都心をつくつていこう、ところが、先ほど例を挙げましたように、その事業が完成しますと、住んでおられた方々を郊外に追いやってしまふ。そうしてできた町はオフ

イス街とかあるいはデパートとかそういうものが入ってきまして、昼間人口と夜間人口の極端な差が出てきてしまふ。またそこへ新たに突っくる事業所あるいは事務所は、もともとその地域にあったものはもちろん入っておいでになるでしょうが、他の地区からやはり入ってくるのではないだろうか、あるいは大規模な事業になりますと全国各地から入ってくるのではないだろうか、こういう心配だつてできるわけでありませう。また、事業所だけがひとりぼっちで入ってくるわけではありませう。当然そこに従業員の方々も一緒に入ってくるわけですが、そこに住宅がなければ、今日のようにあるいは一時間も二時間も片道の通勤時間がかかるような地区から通わざるを得ない、こういったことが端的に指摘できるのではないだろうか、これが都市問題を解決しようということだ、発想され、この法が出てきたそもその原因であつたわけでありませう。

ですから、この第五条の扱い方いかん、運用いかんによつては、今日まで過密に過密を重ねてまいりました都市問題を誤つてしまふのじやなからうか、こういうことが感ぜられて仕方がありませんから、私はやはり第五条をきつちとしていただかなければならないと思ふのです。

というのは、いま一つの角度から見ても、各種補助制度やあるいは融資制度がとられております。ですから、逆に国が資金援助をして住民を追い出す結果になつておるのではないかと。昨年十二月の答申にもそのことが反省として出ておるのであります。従来、業務、商業施設の整備が中心になりがちであつたが、職住近接を圖るために、市街地住宅を供給することがきつて重要である。このように反省をされております。そしてその推進のために講ずべき施策の中で、「人口の規模及び配分」をやろう、このように明記をされております。先ほど住宅局長も、これからは住宅面での協力もやうていきたい。この通達とちやうど符合するわけでありませうが、そういう意味ではこの五条の扱いについて、答申が出た限りはこ

の五条をもつとすつきりさせるべきではなかつたらうか。つまり、商業ビルやあるいは業務用のビルにも一〇%ないし二〇%、率は別といたしましてもきちつと住宅を取り込む、こういうことが手法としてなされていかなければならないのではないだろうか、実はこのように存するわけでありませうが、局長のお考えをひとつお願いをしたいと思います。

○升本政府委員 おただしのうちに都市再開発法の五条に「住宅建設の目標の設定義務」というのを入れさせていたたいおるわけでございますけれども、この法律の第一条で都市再開発法のそもそもの全体的な目標と申しますか、目的を掲げさせていたたいおるわけでございます。この中で、都市再開発法を定めるゆえんのことを端的に申し上げますれば、「都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを圖り、もつて公共の福祉に寄与する」ということをうたわせていたたいおるわけでありませう。私どもの理解といたしましては、再開発というものは都市全体の土地の利用を高度化する、さらに交通あるいは居住環境等を含めた全体としての都市機能の更新を圖るということを目途として努力をいたしていくべき事業であり、またその根拠を与える法律というふうな考へておるわけでございます。確かにこの再開発事業によつて住宅不足地域に住宅を供給するということも重要な再開発事業の目的の一つではございませうけれども、再開発事業がおよそすべてその目的のためにというふうには、必ずしも私どもは考へなくてもいいのではないかと考へております。

しかしながら、そのような再開発事業を、全体としていかにその都市に合った事業展開を行つていくかということが私どもの課題であらうと考へておるわけでございますけれども、その中にあつても住宅供給を主要な目的とする再開発事業については特別の何らかの手だてを講じてもいいのではないかと、御指摘については、私どももお考へえとしては同感するわけでございます。そのよう

な考へ方に基づきまして、先ほど住宅局長からも御答弁申し上げましたように、他のプロジェクト、他の再開発事業と區別して、住宅供給目的の再開発事業については補助金も、相対的にはございませうが、手厚くさせていただいてゐるというふうなこともございませう、その他税制等の助成措置についても特別に努力をいたしてまいつたつもりでございますが、なお不足、不十分の点につきましまして、これからさらに住宅供給を促進するための重要な検討課題というふうな受け取らせていただきたいと考へております。

○木間委員 局長、どうもすつきりしないのです。歯切れが悪いような気がするのです。というのは、今度の法改正の一つの要因は、昨年十二月の答申に基づいて、この五年なりあるいは十年以前にさかのぼつて、よかつた点悪かつた点、いい点はほとんど伸ばして、そして悪かつた点は法を整備しよう、こういうことで提案をされた。私はこう思ふわけですね。

そこで、この法案はさかのぼつてみますと、昭和四十一年ころに準備をされまして、四十二年に提案をされて、参議院先議という形で始まりまして、二、三回提案をされ廃案になるという繰り返しがあつたと思ひます。そして、昭和四十四年にその間の議会の審議など若干御参考にとされて、手直しをされながら衆議院に提案をされてきた。私はこう見ておるわけでありませう。そこで、四十四年の国会審議の議事録を私も取り寄せまして調べてみたわけでありませうが、当時、建設大臣も建設委員として参加をされておつたやに見受けるわけでありませうが、当時は残念ながら意見がなかなかみ合はなかつたといひますか、自民党さんが単独で強行採決されておる。つまり、発足当時からそういういろいろの問題を持つておりましたでしようし、その問題の一つの中心は、再開発事業と同時に良好な住宅を提供していく、こういうことであつたらうと思ふのです。

ですから、私の想像では、当初準備をされた段階では五条という扱いはなかつたんじゃないだろうか、そして近年になつて入ってきたんじゃないだろうか。というのは、建設省、役所内部のお考へでは他の手法でやうていこう、いま局長もおつしやつておられるようにむしろ別の意味でのウェイトがこの法律にかけられておつた。だから、いま局長の御答弁のようにすつきりしない、私は、しつこいようでありませうが、そのように申し上げざるを得ないのであります。本来、改正はそういう総括の上に立つてやられなければいけません。

もう一つの問題もそうではないか、私はこう思ふわけでありませう。つまり、零細権利者の保護の問題であります。この四十四年に出てまいつた法律の中心は権利交換方式がウェイトを占めておつたと思ひます。権利交換方式は小規模で小人数の地区ではふさわしなかつた。だけれども大規模で人数も多い場合はなかなか進まない、また時間がかかり過ぎる、これを何とかしなければいけないことだ、五十年の法改正は第二種の制度を設けて買取方式を取り入れたと私は見ておるわけでありませう。

そういう法の流れを見てみますと、すでに五十年間経過をしてきておるわけでありませう。今度の法改正でもそういう零細権利者の保護というのは残念ながら出ておりません。出てきたのは、先ほどもお互いに確認されたように、改正案の特徴は民間の協力を大々的に仰ぐ、こういうことであつたわけでありませう。ですから私は、この十年間にお互いに持つてきたあるいは悩んできた隘路といひますか、やつぱり出されるべきであつた、こう思ふわけですね。しつこいようですが、今度の改正でこれからは皆さん方が希望されておるやうにこの開発事業が本当にスムーズに進むだらうかどうか、いま局長のお気持ちをお聞かせ願ひたいと思ひます。

○升本政府委員 再開発法制定以来、五十年の改正の時点で、どのような意図からどのような改正が行われたかは、全く御指摘のとおり経過でございます。

そこで、今回の改正の御提案に当たりまして

も、権利者の保護対策については特に制度的に従前に加えたものはいません。しかし、私も、発事業の実施に關連する制度としては現行の制度で足りていないかというふうな考へて、この制度の次第でございまして、問題はいささか考へて、実際に零細権利者の方々にどこまで助成が手厚いのか、あるいはそれに準じた税制措置あるいは融資措置等の措置がどこまで拡大できるかという問題が主たる問題ではないかというふうな考へる次第でございまして、いままでもこのような制度下におきまして零細権利者については特別の助成措置の配慮をいたしてきただけでございまして、今後にもわたって重ねてその助成措置の拡大に努力をいたさなければならぬというふうな考へておる次第でございまして、

なお、この零細権利者の中には、いわゆる従前から土地に対する権利者の中の零細権利者、それから借家権者というふうな形の権利者というふうな二つに分かれるのではないかと考へておる考へておるわけではございません。前段の、従前の土地についての何らかの権利を有する権利者のうち零細の権利を有する方に対する措置といたしましては、この事業によつて建築されます建築の設計計画費あるいは都市整備費、共同施設整備費等につきまして施行者に対し補助をすることによりまして、新しく取得される権利者の単価の引き下げを極力図つてまいつたということがございまして、またこれらの権利者に対して増し床、本来の権利価値相当の床面積にさらにプラスして床を受け取つていただくというふうなことを配慮し、そのためにその分の買収分について特別の低利の融資措置を講ずるといふような措置、それから優先分譲という形で、いままで土地に対する権利者でなくとも新たに優先分譲というふうな考へて受けとられるというふうな道を確保するというふうなこと、と同時に、これらの確保についての資金措置について、住宅金融公庫等の融資について特別の配慮をするというふうな措置を極力講

じてまいつたわけではございません。

それから、借家権者に対しては、その御希望によつて当然に新しく建てられる建築物の一部に借家権を取得することができ、それから、家主さんが外へ転出される場合でも、施行者がかわつて借家権者に貸し家を提供します。それから、新しい建物についての借家条件が調わなければ、これは家主との御相談で決めていただくわけですが、その協議が調わなければ、施行者が裁定という立場で仲介に入るといふような、いろいろできる限りの手だては講じておる考へておる次第でございまして、先ほど申し上げましたように、重ねて、これらの権利者に対する助成策、優遇策について今後とも努力をいたしてまいりたいというふうな考へる次第でございまして、

○木間委員 いまのお話を聞いておつて、一つは根本問題が解決されておらない、こゝに出ておるわけでありまして。確かに申し上げるやうに、年々努力の跡が、たとえば補助制度の中で、あるいは金融面の上にあつておることはおるわけですが、この再開事業が立案される過程からすでに、その地域の皆さんに有形無形に将来にわたつて影響を及ぼす事業であることは当然のことでありまして、ですから、そこに住んでおる皆さんは、将来どう変わつていくのか、当然関心が高いわけでありまして、また本来、こういった事業は住民参加の中で進めていかねばならぬ根本問題が残つておるのではないだろうか、こゝういふことでは

地主も家主もあるいは借家人も、つまり、大家もたな子も全体で話し合つてこの事業を組み立てていく、そして進めていく、こゝういふことでなければならぬと思つておる。それで私も、借地・借家法が以前はあつたんだが、どうなつたかなと思つて、実は建設六法を何遍か見たのですが、残念ながらこの中に抜けておる。そこにもこの法の扱いが、もう少しやつてもらふといふかぬのではないだろうか。こゝういふ問題は、前の議事録を見ておると、昭和四十四年の制定前あるいは

は五十年の改正のときも、またこの国会の中でも、各委員の方からそれぞれ、ここの問題にも一つの焦点があつたと思つておる。ですから、こゝういふ零細権利者といふ点から、すべての者の権利をどうやって保障されていくのか、こゝういふことが閉ざされたままになつておるといふことである。特に駅前とか商業地域とかは、戦後経済変動の目まぐるしい中で、商売をやつておられる方々でもどんどん入れかわりかたが激しい地区であります。当然のことながら、土地だとか家屋を持つていない、間借りをして営業しておるとか、こゝういふ方々が非常に多い地区であるはずであります。実は私も、高岡市の商店街の真ん中に住んでおる。こゝういふことが言えるわけでありまして、零細な権利者、土地を持たなくても家屋を持たなくてもその住民に間借りないわけでありまして、こゝういふ方々を加えていかなければならぬと思つておるわけでありまして、

この法律の中では、たとえば資金があれば、参加組合員に信用のある方々を入れていく、あるいはまた不動産屋さんも入つておるわけでありまして、私は別に不動産屋さんを入れないと言ふのじやありません。こゝういふ道が開かれておるわけでありまして、こゝういふ方々の権利も当然に入れていくならば民主的に進むのじやなからうか、こゝう思つておるわけですが、局長どうでしょうか。

○関口政府委員 先生の御指摘の、零細権利者のいわば保護対策の一環としての借家権の取り扱いの問題でございまして、確かに、借家人は市街地再開事業組合員の資格を与えられておりませんが、これは再開事業の性格からいたしまして、組合員の資格を備えていないわけではございません。しかしながら、実際の事業の施行に当たりましては、ただいま先生から御指摘がございまして、円滑に進めるといふ意味では、借家の方の御意見を承りながら進めておるのが実態でございまして、それからさらに、これらの借家の方がいわゆる床の取得を希望される場合には、参加組合員

として参加しておられる実例がございまして、

いま私どもの手元にある資料だけで御説明させていただきますと、たとえば北海道の苫小牧市の苫小牧駅前の再開事業では、従前の借家権者十三名の方がそれぞれ参加組合員となりまして、従前の地権者の方と御一緒に一階を共有して、一階というのはいささか下階という意味でございまして、一階を共有して、二階を所有する法人に對して、さらにこの場合は、ビルを所有する法人に對して、おるといふ実例がございまして、そのほか、東京の文京区の江戸川橋あるいは兵庫県の尼崎市等でも、ただいま申しましたように借家権者が参加組合員として参加しておられる実例がございまして、さらに、今後の予定の地区を調べてみますと、だんだんこゝういふ傾向がふえてきておるといふことは事実でございまして、

こゝういふ意味から、私も、ただいま都市局長が御説明しましたやうに、全般的な対策としては、いわゆる住宅関連の再開事業に対する補助制度、融資制度あるいは税制、こゝういふものの拡充、充実に努めてまいりますとともに、再開事業の運営の面でも、こゝういふ努力を重ねてきたといふことだけはおくみ取りをいたしたい、こゝう考へておる次第であります。

○木間委員 私はこゝに五十年の法改正のときの議事録を持つておるわけでありまして。わが党の佐野憲治代議士、私の選挙区の先輩でございまして、佐野先生が亡くなられて、その後私が出されていただいた関係で、佐野先生の国会活動と二十年近く一緒にやつてきた立場でもありますが、その佐野先生が、零細権利者の保護の問題で論議をされておられます。そのときの飯谷建設大臣の御答弁をちょっと申し上げてみたいと思つておる。「事業計画を立てる場合において、これは人数から言へば借家の方々が非常に大ぜいだと思つておる。こゝういふ人々が一体どういふ計画が立つたか」といふことについては非常な不安を持つておる。こゝういふことを考へてみると、こゝういふ人々の意

思を尊重するということは、これは当然のことです。あります。当然のことな事から当然法制化すべきじゃないかという議論が出ておりますが、法制化の問題についてはいささかまだ検討の余地があるということでもありますから、これはひとつ検討させてもらわなければなりません、同じ効果を発するように、できるだけそういう方向で努力していかなければならぬ、借家人の意見が十分尊重されて、そうして再開発が支障なく円滑に遂行できるようにな方策を考えるのは当然であります。それに対しては何らかの御趣旨に沿った対策を立てるということをお願いしたいと存じます。」五年前に、実はこのように答弁をされておるところであります。ですから、私の散見したところでも、たとえばその地区に借家をして営業をされておる、しかも年いった老夫婦でやっておいでになる。いま再開発が行われて、そこへ参加組合員として入って、将来自分の営業を通じて借りた資金の返納ができるだろうか、完納できるだろうか、そういうたいいぶかった面もあると思うのです。ですから、この大臣の答弁なり、いまの国会の論議を通じてでも、そういう皆さんがおいでになれば、それは参加をしていただいて、いろいろな計画に加わっていただくということではやはり済まされない側面を持つておる、私はこう実は思っております。

そこで、私は、ここに現場の第一線で今日事業を担当され、がんばっておいでになる方の論文を持っておるわけであります。大阪市都市開発局長の小寺さんという方の論文であります。すでに局長さんも見ておいでになるとありますが、この方の中心は、やはり住民意思の反映といいますが、住民参加が当然必要であらう、大阪市はこういったことで皆さんと一緒に初めの段階から話し合つて進めてきておる、こういうことで、取り組んでこられた歩みを述べられておるわけであります。ですから私は、三分の二の委任があればやっていただけるのだというこの発想は避けなければならぬのではないだろうか。むしろ、積極的に法制度の中

にそれらの皆さんも最初から論議に加わっていた
 だ、こういう形のものでなければいけないと思
 うのです。というのは、その地区全体で話し合
 いますと、やや消極的な方もおいでになるでし
 う。しかし、積極的な方もおいでになるわけであ
 りますから、そういった両極端の議論というの
 は、やはりそういう中でみんなて解決をされてい
 くのではないだろうか。そういった中では本当に
 みんなに喜ばれる開発事業が進められていくの
 はないだろうか。みんなて話し合っていけば、共
 同の認識のもとに、共同の責任でこの運営が進
 んでいておるといふことを、この論文は言ってお
 ると私は思うのです。ですから、重ねてしつこい
 ようであります、ひとつ局長のもう一遍のお考え
 をぜひお願いをしたいと思うのです。

○升本府委員 御指摘のように、法律制度上は、借地権者と借家権者とは取り扱いが分かれておるということがございます。これは、借地権者が土地に対する直接の権利者であるということと、借家権者が建物についての権利者であるということからくるところで、やむを得ない相違に基づくものというふうに考える次第でございますけれども、御指摘のように、いま御披露のありました大阪市の局長さんの論文は、これは私も全く同感でございます。現実には、現実には、このように事業の実施の責任を持たれる方は、当然そのように考え、そのように運用しておられると思います。これは、制度論としてはある程度の権利保障ということにとどまらざるを得ないにしても、実際問題として、事業を進行する場合には、それだけの努力、配慮をしなければ事業ができないという現実があるということだろうと思います。私もそういうふうに考えます。それで、実際の事業の進行に当たっては、そのような配慮のもとに関係権利者のできるだけ多くの方、できれば全員の同意のもとに事業が進行するように努力をしていくということがやはり本筋ではないかというふうに承った次第でございます。

そこで、実際の指導に当たって、権利者、借家

権者についてもできるだけ権利を保護するという立場から、御意見を吸収するというような何らかの手だてを考えていくべきではないかというおただしかと思ひますけれども、この点につきましては、五十年の法改正に伴ひまして、施行通達を發出いたしましたときに、その通達の中で、特に借家権者の保護について一項を起してありますので、その中で、たとえば組合施行の市街地再開発事業につきましては、「借家権者は法律上組合員となることはできないが、組合の発起人が事業計画を作成するときは借家権者と協議し、また組合の設立後、当該組合が事業計画の変更又は権利変換計画の作成若しくは変更をするときは、借家権者の組織する協議会等と協議し、その意見を十分考慮して、これらの計画を定めるよう組合等」を運営するように指導しろということを通達いたしておりますので、このような通達精神に従つて、私どもも現在指導を徹底しようとして努力しているところでございます。

○木岡委員 局長 五十年の議論のときの当時の大臣の所見を私は先ほど朗読させていただいたわけであります。それは、今後十分検討して努力をしたいという締めくくりになっておりますが、その結果がその局長通達なのですか。私は先ほど、いままで議論をしてきた幾つかの法案についての問題も申し上げたわけですが、この法案に関する限りは、重要な部分は全部局長通達、こういう扱いになっておるといふのは少々不満なんです。

そこで大臣、五十年のときの飯谷大臣は先ほどのように答弁をされておるわけですが、これらの論議を通じて、いまの建設大臣の所感をひとつお聞かせ願いたいと思うのです。

から権力の性格がかなり異なっているという状況がございます。したがって、その状況を全部乗り越えて、この事業については全く同じ扱いだというような割り切り方は、全体の法体系からなかなかむずかしいという問題があらうかと思ひます。したがって、できるだけこの事業をスムーズに円滑に進行させるという観点から、関係権利者の御意見は広く適切な時期に吸い上げて、できるだけ同調をいただくというような運用を目指すべきであり、その運用を保障するために必要な限度で立法化を行うというのが、この再開発事業に限りませんけれども、公共事業一般についての考え方の基本ではないかというふうに考えさせていただいております。したがって、仮谷大臣の御答弁も、気持ちとしてはそのようにお考えになつたことでありましようし、また、そのお気持ちにできるだけ沿うように努力はさせていただいたつもりでございますし、その後の運用に当たつては、特に十分にその御趣旨に沿うように努力を積み重ねてまいつたというふうに申し上げさせていたいただきたいと思つた次第でございます。

○木間委員　これも先ほどの例で、現場の第一線でやつておいでになる皆さん、というのは、建設省の大臣あるいは局長の皆さんの指示、指導を受けて第一線でがんばつておいでになる皆さんの現状の声も申し上げたとおりであります。この議論はなかなかかみ合わないようではありますが、これからも皆さんの大きな検討課題として、ぜひ前向きで私どもの気持ちをくんでいただいて、私どもも気持ちというのは、やはり国民皆さんの気持ちなんです。これをくんでいただいて、民主的なので、大臣もひとつぜひよろしくお願いしたいと思ひます。

にいくのじやなかるうか、私はこう見ておりますので、大臣もひとつぜひよろしくお願いしたいと思います。

○渡辺国務大臣　具体的には、ただいま局長が御説明いたしておるわけですけれども、やはり行政の一貫性というものは必要でございますから、仮谷大臣の発言の趣旨というものは、当然私どもも

努力をしなければならぬと思ひますし、またそういう問題を円満に解決しなければ、実際に事業は円滑に推進できないわけでございますから、今後そのような問題を含めまして十分検討してまいりたい、かように考えております。

○木間委員 通告にないわけですが、先ほど融資面での御答弁もあつたわけですが、少し関連をして、一つだけ最後にお尋ねをしたいと思ひるのであります。

これは、たとえば零細権利者の保護とかあるいは増床分とか、そういったものについても手厚い保護をしておるのだ、こういうことであつたらうと思ひわけでありませう。しかし、私なりにいろいろ調べてみますと、必ずしもそうはなつていないと思ひのであります。たとえば、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法という法律があります。この法律では、さらに利子補給を三・五%の範囲内でやつていこうというところで、民間の融資制度の中ではありますが、建設大臣の執行のもとに運用されておる法律制度が一つあるわけですから、こういった増床部分につきましても、あるいは零細権利者の保護の面におきましても、こういった一つの省の扱いの中にもっと有利な制度があるわけですから、この開発法の運用についても、やはりそこまですていかなければ進まないのではないだろうか、またそのことが関係住民の皆さんにとつてもいいのではないだろうか、このように一つは思ひわけですが、この点についてひとつ伺ひたいと思ひます。

○升本政府委員 関係権利者の増床分の取得資金について、住宅金融公庫は融資制度を四十九年に創設をいたしております、特に別枠をつくりまして優先的に考慮するという配慮をいたしておるわけでございます。

そこで、その融資措置はともあれ、たとえば農住の利子補給制度に準じたような制度も考えていいのではないかと申すわけですが、存じますけれども、これは私どもの今後の努力でございますが、私どもの再開事業のための融資制度という

ことからは、若干異なつた視角からの助成制度というふうな考へていかなければならぬ面があるのではないかと申すわけですが、考へておきながら、もう少し総合的な諸施策の整合性を考へながら、できるだけの努力をしてまいりたいというふうに考へる次第でございます。

○木間委員 最後に要望しておきますが、この農住利子補給制度も建設大臣の所管なので、同じ所管の中で、やはりばらつきがあつてはいいけないと思ひますし、またそのことを国民はもつとやつてもらいたい、特にこの再開事業は大事な事業でありますから、そう思つておると思ひます。

それからまた、先ほども申し上げておりましたように、ぜひこれから再開事業には、住宅問題を、また中小の権利者の問題を一つの中心に据えていただきたい、このことを要望申し上げて、私の質問を終わらせていただきますと思ひます。どうも御苦労さまでした。

○北側委員 井上君。

○井上(泉)委員 同僚議員から、都市再開法の問題点については、微に入り細に入り、かなり慎重に質疑が交わされたわけでありませう、私自身もきょうの質問の予定の項目というものは、ただいまの木間委員の質疑の中でも取り上げていただき明らかなにされたわけでありませう、私は重複を避けて質問を申し上げたいと思ひます。

この市街地再開事業がずっと行われてきておるわけですが、私がきょういただいた資料で、地方公共団体施行の場合の平均は百二十一億九千六百万である。そうすると、約二十カ所近いところをやつてきておるわけですが、そうすると、この地方公共団体施行の都市再開事業でも、今日まで約二千億の投資がなされておる、こういうふうな推算をするわけですが、これは大体そのとおりでしようか、局長の方からお願いいたします。

○升本政府委員 おただしの再開事業の実施の実績でございますけれども、地方公共団体施行の場合でモデル的に試算をいたしますと、大体一事

業百二十億ぐらいでございますし、それから組合施行の場合ですと四十二億、モデル計算で大体そのぐらいでございます。これはもちろんモデルで平均をとつておるわけですが、この平均をとります場合に、たとえば公共団体施行で、東京の江東区で行われておりますような白鷺東でございませうとか亀戸、大島、小松川、こういった防災拠点で大がかりなものは、この平均をとる場合に一応除いておきます。したがつて、中程度ぐらいの平均というふうにお考えをいただきます。御指摘のようにその件数倍が大体総所要資金額でございますけれども、さらに大規模のものが加わりますから、若干大きなことになるのではないかと申すのであります。

○井上(泉)委員 そうなりますと、たとえば地方公共団体の施行の場合の現在までやつてきたトータルは、一体どれぐらい経費を使つておるのか。それは私は全部を平均した数値かと思つたもので、それから、二千億ということをつたつたわけですが、出ないかねばいいです。

○升本政府委員 ただいま手元に全トータルの資料を持っておりますので、早速統計をいたしましてお届けを申し上げますが、ただおおむね大規模なものを除いた平均値というふうにお考えいただいて結構かと思ひます。

○井上(泉)委員 そうすると、法律が施行されて今日まで二千億前後の金が投資をされた。それから組合施行のことを含めると、正確な数字は必要ありませんが、この調査室からいただいた資料で、事業の進捗状況で、四十八カ所の事業が完了しておるのですが、これの事業費の合計はおわかりになつておるでしょうか。なければまた後日でもいいですけれども……。

○升本政府委員 総事業費をいま集計しておりますので、早急に集計いたしましたお知らせいたします。

○井上(泉)委員 これはかなりの投資をしておるということとは間違いない数字ですが、私も調査室の資料を見て、調査室の方にこの辺のことを調査

をお願いしたいと思つたのですけれども、そういうようなことを都市局の中で集計をされておるのではないかと、こういうふうな思つたので、あえてお尋ねをしたわけですが。

それで、現在事業を実施中というものが百四十カ所もあるわけですが、完了したものと実施中のものを合計すると百五十二カ所ある。この百五十二カ所を、地方の公共団体の平均的なところで出ている百二十億というものをから積算すると、現在計画の中のものを完了させるに当たつてもかなり膨大な経費、資金が必要になるわけですが、工事施行中だと思ひわけすけれども昭和五十四年度の事業費というのは全体でどれぐらいになつておつたでしょう。それから五十五年度の事業費の予算というもの。

○升本政府委員 五十四年度の事業費は三百七十億円、それから五十五年度の事業費が三百七十九億円でございますが、これはただいまおただしの再開事業だけではなくて、従来旧法による市街地改造事業あるいは大都市法に基づく住宅街区整備事業等を含めた広義の、広い意味の再開事業のための全事業費を五十四年度、五十五年度について申し上げた次第でございます。

○井上(泉)委員 この金額、私が前段申し上げました、いまやつておるのを含めると百五十二カ所ですから、この百五十二カ所を、平均の百二十億、こういうことで見ると、掛けますといつと一兆七千億というふうになります、こういう膨大な金額が投資をされることになるんでしようか。その点どうでしょう。

○升本政府委員 細かい数字を申し上げないで恐縮でございますけれども、おおむねそのようになり大きな額が事業費として投入されるというふうな御理解いただきたいと思います。

○井上(泉)委員 それで、五十五年度は大体現在の継続地区をやるといふのが精いっぱいですか。あるいは新規に新しい地区を選ぶといふことになつておるでしょうか。

○升本政府委員 再開事業はいわゆる公共施設の整備を伴うものとそうでないものと大分けをい

たしておりまして、公共施設の整備を伴うものを私ども都市局の方で所管をいたしております。公共施設の整備を伴わない再開発事業は住宅局の所管でございますので、先ほど来申し上げました数字は都市局所管分を申し上げたもので、恐縮でございますが都市局所管分の事業費でございます。そこで都市局所管分について申し上げますと、今年度の再開発事業は継続五十九カ所、新規六カ所ということになっております。

○関口政府委員 私どもが所管しております個人施行、組合施行につきましては、継続が三十一カ所、新規が二十四カ所、こういうことでございます。

○井上(泉)委員 計画、予算は。

○関口政府委員 事業費で申しますと、五十四年度が八十七億六千三百萬、五十五年度が九十四億というところでございます。

○井上(泉)委員 それで、約一兆七千億というのは都市局所管分の事業の金額ですか。住宅局の所管しておる金額を合わせますというところなり金額がふえるわけですが、おおよそどうでしょう。

○井本政府委員 先ほど先生がおっしゃられました数字の全国で百五十二地区と言われましたのはことしの一月一日現在の数字でございます。三月三十一日、五十四年度末までを申し上げますと百五十七地区になります。この百五十七地区と申しますのは都市局所管分だけではなくて住宅局も含めた全再開発事業の地区数でございます。

○井上(泉)委員 大臣、都市再開発事業で現在やっておるのを完了させるのを含めまして約二兆円近い金が必要になるわけですが、再開発をなせなければならぬようになったのか、その要素というのは、これは言うまでもなく市街化区域へ人口が集中をして開発をしなければ都市機能が十分果たせない、こういうことで開発をするわけですが、もうここあたりで都市の過密化を排除するために、都市のそういうごみごみしたところ、二兆円という投資をするより、都市に隣接する地域とかあるいは過疎地域とかそういう地域

に、つまり、悪名高い言葉になっておるから言うのは非常に悪いのですが、列島改造、こういう意味から考えましても、都市のこれ以上の過密化を防止するためには、むしろ都市の機能を再分散させるような発想の転換をやつて国費を投入するというような政治の転換をやつたらどうか、こういうふうに思うわけですが、大臣の所見はどうでしょう。

○渡辺国務大臣 お説のようなことも重要な政治課題でございます。たとえば首都の問題につきましても、これは選都でやるとか分都でやるとか、結論は出ておりませんがいろいろな検討が加えられております。なおまたできる限り地方に人口の分散を図るという意味におきましては、定住圏構想あるいは地方の地域に工場の導入を図るというふうなことにつきましてもいろいろ配慮をいたしております。住宅の問題としてはすでに御承知のように多摩ニュータウンというふうなものも、もう十年近くかかっておられますが、ようやく相当な成果が上がつてきておるわけでありまして、そういう仕事に相当なウェイトをかけることも必要であるという先生の御意見には私も全く同感でございます。しかし、実際問題としては、相当過密になつておりました住環境も悪いしあるいは防災上も大変ぐあいの悪い地域につきましても、再開発というものがよりましてそれらの問題に対処しながらまた住宅問題の解決にも資する、この再開発手法というものが重要な一つの方途である、相当な予算が使つてあることも事実でありますけれども、いろいろな反省をいたす点があるには違ひありませんけれども、それなりの成果が上がつておるものであらうというふうに私は考えておる次第でございます。

○井上(泉)委員 これだけの金を投資するんですから成果はある程度上がつておるでしょう。しかし、いま大臣の言われる定住圏構想、いまのこの三全総の計画なんかに投資をしておる金なんというものはとてもじゃないが微々たるものです。きょうは国土庁呼んでないものですから、国土庁に

そのことをまた質疑をしたいと思つたわけですが、でも、いま着手しておるのが何年先に完了するか知らないけれども、こういうふうに思ひ切つた二兆円近い再開発事業が行われるわけには今日の人口が集中しておるいわゆる都市の弊害というものは、ただ駅前広場がきれいになった、いろいろと言つただけであつて、本当に都市の過密化を排除する効果というものは上がつていない。むしろそのことによって、議員からも段々の指摘をされたように地価の暴騰を来し、そしてその地域に住んでおった人が居住地を追ひ払われたり、そういう現象というものが出てきておるわけで、それに今度再開発法の業務をするのに個人も許されるということになりまして、これは不動産業者あるいは大建設業者の仕事の場をつくり上げるということになりはしないか、こういうふうに思うわけですが。

ブラジルと日本と比較してはどうかと思つたわけですが、あれども、いまのブラジルの首都のブラジリアは、あそこへ首都を移転してから二十年、その中で首都としての都市計画を進めてやつておる。現在そこにもいろいろ問題が出てきておるようでありまして、ひとつ大臣も、建設のこういうことについては詳しい方であるから、市街地の再開発法という法律があるからその法律で何とか何とかということにせし、もうここあたりで市街地の再開発事業というふうなことも都市に人口が集中することを排除するようになすという政策、事業、こういうふうなものを検討されて何らかの方向を示していただくようなことにはならないのか。いま直ちにではないけれども、少なくとも都市の機能を強化させるためには、これ以上都市に人口が集中するようなことであつてはならないし、これ以上過疎化を生み出すような要素をつくつてはならないわけですから、そういう点について大臣の抱負といいますか、大臣の政治家としての御見解を承つて、私は市街地再開発事業というものを検討し直してもらいたい、こういうふうに思うわけですが。

○渡辺国務大臣 先生のおっしゃいまする程度の過密地区からの人口を地方に分散をする、そして均衡のあるバランスのとれた地域づくりをしていくということにつきましては、私も同様な感じを持つております。

また御承知のように、実際に仕事は国民の目に映るところまで来ておりませんが、五十六年ごろからどんな分譲を開始いたします宅地開発公社の仕事も順次はつきりしてくると思ひますし、多摩ニュータウン等もすでに十数年を経過しておりますが、ようやくそれが軌道に乗つてきております。これらの仕事は実際の成果が上がりましてには相当な期間がかかりますが、そういうものが比較的評価をされにくいということは私も承知をいたしております。

そういうふうな意味におきましては、私は、極力人口の過密というのに対して、東京都を初めとする、いわば三大都市圏でありまして、そういうところの人口の分散といふことが、そういうことにつきましては当然今後考へてまいります。今度の新全総その他におきましてもいろいろ配慮をされておるところでありますから、その点につきまして私どもも努力をいたしますことは当然でありまして、その点先生と同じような気持ちを持っておりますが、ただ私も東京都の白鷺地区その他若干の地域の再開発を視察をいたしておりますけれども、私の得ました実感としては、再開発事業によりまして地区の面目も一新をしておりますし、地域の防災拠点としてあるいはまた健全な中高層住宅地としても相当改善が見られるというふうに私は感じまして、再開発事業の効果というものは相当大きいものがあるし、またその推進は大変必要であるということにつきましては、私はやはり依然そのような考え方をあわせ持つておるわけでありまして。

ただ、事業がその地区の状況が一変するような大きな事業でありますだけに、関係者、権利者に對します手当ての問題でありますとか、あるいは

事業費が非常に大きいために膨大な資金を必要といたしますとか、そういうような問題がございすので、これを実施するためには、住民、地方公共団体あるいは国というものが一体となって努力しなければならぬので、公共事業を推進するためには今後相当強力な指導と、その裏づけとなる財政上の措置等につきましても十分努力をしなければならぬ。特にいま防災の問題が強く言われておりますけれども、実際問題として過密地域をこのままに放置することは政治家として許されないのではないかと思っておりますので、そういう問題につきましても真剣に努力をいたしますと同時に、今日までの再開発事業をやっております経過につきましては、私もひとつ十分反省をいたしまして、お話しのような過密というものを対する地方分散ということも考えながら、パランスのとれた政策を遂行してまいりたい、かように考えておるわけでありま。

○井上(泉)委員 この法律が出されたときにこれは強行採決された。私は、どうしてこんな法律で強行採決をするほど政府自民党は急いだのだから、またその辺の話し合いをなせ慎重にしないか、たのだから、こういうふうに振り返って思うわけですか。

今日までやってきたところでいろいろ問題点があったわけですが、この地域の施行に当たって土地収用法が適用になったとか、あるいは強制代執行をやったとか、あるいはまた訴訟が起こったとか、これは住宅局の所管あるいは都市局の所管にかかわらずそういうことがあったのでしょうか、どうでしょうか。

○井上(泉)委員 行政代執行、強制的な処分をした例があるかというおたしでございすけれども、これはいままで一例もございせん。ただいまのところ一地区について収用の裁定申請ということも行われておりますけれども、まだ裁定にも至っておりませんし、したがって、いままでの実績では、おたしのようなことは全くございせん。

訴訟になった例は若干ございす。

○井上(泉)委員 訴訟というのはどういう訴訟ですか。

○井上(泉)委員 訴訟といふのは、従前の権利者に新しく事業の進行に従いまして、従前の権利者に対して差し建てる建築物の一部を従前の権利者に対応して差し上げる、こういう計画をつくるわけではございす。これを権利交換計画と言っておりますが、その権利交換計画で定めた新しい建物、つまり権利者からすれば新しくもたらす建物の価額が少し高過ぎるのではないかと趣旨の御要請に基づき訴訟が行われているというふうになっております。

○井上(泉)委員 土地収用とかあるいは代執行をしたことがないというのには、再開発事業をすれば地価が上がるから地権者は文句がない、こう思うが、訴訟があるというのには、借地者あるいは借家を借りておる人、そういう人に十分でないから、そういう人が不満を抱いておるような内容だから、訴訟が起った、私はそういうふうな解釈するのは間違いないでしょうか。

○井上(泉)委員 代執行といいますが、強制的な施行がないというのことは、むしろこういった事業は権利調整に基づく事業でございすから、多数の方々は強制的に無理強いすることは、制度的には別といたしまして、実際上は非常にむづかしい。そこでお話し合いを尽くして事業にかからざるを得ないという実態があるために、なかなか強制的な発動は実際問題としては考えがたいというところにあるのではないかと考える次第でございす。

それから、訴訟になった例を先ほど申し上げましたけれども、これは確かに新しくもたらす建物が価額が高いという御指摘ではございすますが、もちろん相対的な問題でございまして、事業に着手する前のその地区内の権利価額が比較的安い、それが事業を施行することによって開発利益が出る、そのために従前の権利と比較しますと、今度もうべきものが見た目の物の広がりとしては相

対的に小さい、つまり高いという御指摘になるわけではございまして、むしろ事業によってそのような開発利益が生じ、その利益が権利者に幾分かでも及ぶというふうなのが一般的な事業内容ではないかというふうな私どもは考えております。

○井上(泉)委員 この法律が施行されておる中で、さつきも本間委員の質問の中で委員が言っておたわけですが、そこをやって場合によりそこに住む人はほとんどいなくなつて、そこはドーナツ化現象の中で居住する者はいなくなつて、そこで借りておた人たちは他に土地を求めて転宅をするというふうなことで、この再開発法によって施行されると、逆にその地域から、いわば貧乏人は出て行け、貧しい者、自分の家に住んでいない者、地権者でない者も出て行け、こういうような形で追い払われてしまうような現象というものが全体のどの個所にもありはしないか、こういうふうに思ふわけですが、もとの住居人がどれくらいいる比率で残つておるのか、こういうふうなことを考えてみますと、全体的に借家権者のたてば四十三人、地方公共団体の施行の場合の平均が四十三人というところですが、これはお調べにけその地域に残つておるのか、これはお調べになったことではあるでしょうか。

○井上(泉)委員 私どもの方で少し統計的な調査をいたしてみましたが結果でございすけれども、先ほど百五十七地区、事業に着手しておると申し上げましたが、その中で現時点で事業が終わつておりますのは四十九地区です。その四十九地区の総合計で申し上げますと、土地所有者、借地権者、借家権者等権利者はいろいろございすますが、全部を含めまして三千三百八十人という権利者数になりまして、このうちその地区に引き続き残られる方が千五百十六人、それから転出した方が差し引きで千八百六十四人ということではございまして、パーセンテージで申し上げますと五五％が転出者という数字になっております。

○井上(泉)委員 私は、転出した人が全部追い出された、こうは思ひませんけれども、しかし、居住地域、いままでおたつたけれども、そういう開発事業によってその居住地域を失つて他へ転居したという人たちが十分な補償、十分な合意の上で転居したのかどうか、そういうふうな調査といひますか、追跡調査というふうなものはやられたことではないでしょうか。やつたでしょうか。

○井上(泉)委員 この法律をもちまして再開発事業を公共事業というふうな位置づけしておりますので、この事業によって土地を提供して、外へ転出される方については当然正当な補償額の積算によつて補償が行われるということになっております。もしそのような補償が行われなければ当然に権利者の方々から御異存、御意見が出るはずでございすし、先ほど申し上げました行政上の手続を求められることもありましようし、いろいろな問題が生じていることになろうと思ひます。私どももいたしましては、この法律に基づきます確かな事業の執行に留意をし地方公共団体等を指導してまいつておるわけで、その補償額に不足があるというところは考えがたいのではないかとこのように思つております。なお、それは権利価額の問題でございすけれども、これ以外に、実際に外に出になる場合には必要な代替地をあっせんいたしましてあるいは融資措置をあっせんするとかいふような、時に応じて必要な御助成は申し上げておるというふうなことを考えております。

○井上(泉)委員 私どもも社会党は、これは社会党だけではなしに他の野党の皆さん方もこの法律が最初提案されたときに反対をされ、それを自民党が強行採決をしてこの法律は誕生した。そして前回の改正のときにも私も私も反対をして、いわば多数をもってこの法律が制定されておる。ところで、その法律を今度改正しなければならぬという特別な眼目なり理由があるのか、改正する法律案の逐条説明を見ても、いまこれを改正しなければこの法律を施行することに障害がある、こういうふうには理解できないのです。都市局の方ではこれは障害があるから法律を改正することになつたと思ふわけですが、その点について明確な見解

を承りたいと思います。

○井本政府委員 先ほど大臣からお話がございましたように、国土全体の利用の効率化というところから人口、産業の分散施策を図りますと同時に、やはり既成市街地内については、いまの東京、大阪等の大都市の現状を見ても直ちにいわゆるただけですすように、既成市街地の状況は大変よくない状況にございます。したがって、このよくない部分については再開発をもっと広く、もっと速やかに進行できるようにしなければいけません。これは全体的な施策の中の一つとしてそのような努力はしなければいけないのではないかとこの観点から、今回再開発法の改正を提案させていただいた次第でございます。具体的には、広く再開発を速やかに進行させるためには全体計画が必要ではないか、そういう都市全体を見渡した基本構想という形で再開発の方針というものを定めて、その方針に従って逐次必要となる再開発を実施していく、そういう制度を形にすることが必要ではないかというところが改正の第一点でございます。

それから、広く速やかに行つてまいりますためには、先生先ほど来おたのしの事業費の問題ももちろんございすけれども、同時に施行主体、事業を行うべき主体をもっと広げていいのではないかと。いま地方公共団体と、それから組合施行、個人施行という権利者のお集まりでやっていた場合でございますけれども、それにはば限定されております。それをさらに、たとえば首都高速道路公団のような能力のある団体も施行者になるあるいは地方住宅供給公社といったものも住宅供給主体として再開発事業に参画してほしい、そのようなことで事業主体の範囲を広げる。それから、事業を施行できる要件が法律に書いてございすけれども、たとえば、区域内の耐火建築の建築物の面積が、その区域内の全建築面積の中で三分の一以上あったらこれはもう再開発適地とは言えないというような限定をいたしておりますけれども、これはいまの時代からすると、市街地の状況からするとちよつと限定し過ぎではないか、もうちよつと条件を広げて再開発事業がやれるような場所を広げたらどうかという趣旨から考えました御提案と、それから、事業を実施してまいります場合に、先ほど先生に御心配いただきました事業費の問題に絡みまして、これは施行者が必ずしも全部きれいに、地元の権利者の方々に十分な代替の資産をお渡しすることができた後は、余った床については一棟の建築物に集約して、それは必ずしも施行者、公的な団体がやらなくても、事業計画のいう枠内で民間の企業が手伝つていただくというようにいたしますと、この分については大幅に事業費が節減されるわけでございすので、そういったようなことを今回御提案させていただきます。全体として再開発事業をさらに推進していきけるように制度改善を考えさせていただきます。いただいた次第でございます。

○渡辺国務大臣 先ほど以来いろいろ御説明を申し上げておりますが、私の申し上げておるのがあるいは的確に当たつていなければお許しを願ひたいと思ひます。

当時この問題が取り上げられましたときには、たしか相当賛成の空気が強かつたというふうに私は記憶をしておりますけれども、これは国会運営の一環としての取り扱いが急遽行われたのではないかつたかというふうに思ひ出しておるわけでございすので、その点もちよつと御参考に申し上げます。

それから、私は、現実の問題として三大都市圏等におきまして、特に大都市におきまして非常な過密地域がある、こういうものはやはり放置できないのではないかと思ふのでありますが、そういう意味で住環境、防災対策、そういうようなものを含めましてこれが解決を図るのは、やはり再開発という手法によらざるを得ないのではないかとこのことを考えておるわけでございす。

もう一つ、先生御承知のようなエネルギー対策がいま非常に強く言われておるわけであります。

で、一方では、たとえば断熱構造とかあるのはソーラーハウスとかいろいろのことを言つております。アメリカ等におきまして、最近の住宅対策は職住近接ということを重点に考えておりまして、そういうような意味からいいますと、再開発によりまして職住近接の解決に当たるといふことも一つの手法ではないかと思つております。

ただ、先生のおっしゃいますように、非常に細かい居住者、零細な権利者に対する措置あるいは借家人等の意見の反映とかいうような問題については十分に配慮をせねばなりませんし、そこに居住しておいた人たちがおれなくなつてしまふというようなことは決して本来の政策の趣旨ではないわけでありまして、そういう点については十分な配慮をせねばならぬと思つておりました。この法律の成立後におきまして、国の指導のみでなく、これらに対します財政措置、援助、助成、そういうものにつぎまして今後ひとつ十分配慮してまいりたい、こういうふうな考えておりますので、一言申し上げておきたいと思つたわけでございす。

○井上(泉)委員 大臣のその見解といひますか、お気持ちにはよく理解はできるわけであります。しかしながら、この法律の持つておる性格から考え、この法律そのものずばりと言へば、それは悪い法律ではない。これは都市再開発という名においてやらなければならない。ところが、この再開発をやるに当たつて、地権者あるいは借地権者あるいは借家人、そういう者の意見が十分反映されてこの事業が施行されてきたというふうなことは、私どもの調査の限りにおいては理解をされないうわけでありまして、いま私ども、この法律に賛成か反対かということについての結論は出してはおりませんけれども、大体この法律については反対をしなければいかぬじゃないか、私自身はそういうふうな考えておるわけで、そこで、都市再開発というしきの御旗というのは、用語におけるしきの御旗はつばでありますけれども、都市で百メートルの道路をつくるという金があつたらば、地方に行けばこれはもう百キロの道路ができるというふうな、都市におけるいろいろな事業費の暴騰ぶりがあるわけなので、ここらあたりで、前段申し上げましたように、都市再開発法によつて都市の再開発をやつて都市の機能を充実さすという、むしろ都市の機能を充実さすためには都市の機能の分散を図るようなことをしていくのがこの都市再開発に通ずる道ではないか、こういうふうな見解も持つておられますので、そういう点も含めまして、この法案の内容について私どもも十分ひとつ検討し、そしてまた賛否の態度を決めていきたい、かように思つておりますので、私のいまの見解について大臣の所見を承つて、私の質問を終わりたいと思ひます。

○渡辺国務大臣 先ほど以来、私は再開発の必要性につぎまして申し上げましたけれども、先生の言ひを聞いて、こういう大都市の過密に対して地方に分散を図り、また国土全般にわたつていわゆる均衡ある発展を図っていくというふうな意味におきまして措置について十分考慮すべきではないかという御発言につぎましては、私もそのとおり考えておりますので、今後十分検討してまいりたいと思ひます。

○井上(泉)委員 終わります。

○北側委員長 午後一時三十分再開することとし、この際、休憩いたします。

午後零時二十五分休憩

午後一時三十一分開議

○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。瀬崎博義君。

○瀬崎委員 都市再開発法の一部改正案について質問をいたします。

この都市再開発法は、昭和五十年にも改正をされておるわけですね。そのときの主な柱は三つあって、一つは市街地再開発促進区域を導入する、一つは個人施行者制度を創設する、一つが買収方

式、いわゆる第二種市街地再開発事業、この導入であったと思うのです。この五十年改正の効果について建設省としてはどのように評価をしているか、まず伺いたいと思います。

○升本政府委員 五十年の改正はおたしのよう、市街地再開発促進区域制度、個人施行制度、それから第二種市街地再開発事業の導入を主要内容としております。

そこで、まず実績でございますけれども、市街地再開発促進区域は、その後十五都市、十七地区につきまして十三ヘクタールの地域について指定をされまして、これに基づいて事業が進行しております。

それから個人施行につきましては、十二都市、十八地区につきまして六・一ヘクタールの面積、区域につきまして実施をされております。

それから第二種市街地再開発事業につきましては、二都市二地区につきまして面積は三十二・九ヘクタールで実施中でございます。

ただいま申し上げましたように、二種市街地再開発事業は二地区でございますけれども、これを除きますと促進区域の制度、個人施行の制度はいずれも順調に進展をいたしておるものというふうな考へておられます、これらの制度によりまして再開発事業が全体として円滑に進みつつある、進み得る範囲を拡大しているというふうな評価をいたしております。

また、二種市街地再開発事業につきましては、一種の権利変換方式と異なった管理処分方式というものを導入いたしまして、公共性、緊急性の高い大規模な地区での事業が実施できるように新制度を工夫したわけでございますけれども、その後市街地の状況変化によりまして施行区域の要件が若干実情にふさわしくなくなった点がございまして、先ほど申し上げましたように十分に活用を見ていないところまでは至っておりません。この点につきましては、今回御提案申し上げました制度改正によりまして推進をさらに図れるものというふうな考へておる次第でございます。

○瀬崎委員 全体の市街地再開発事業の進捗状況は、事業完了及び事業実施中合わせて百五十七地区、四百四十六・二ヘクタールになっているわけですね。これ自体がきわめて進捗が悪いわけなんです、この中で占める割合で見れば、いま局長のおっしゃった地区や面積はさらに微々たるものになるわけですね。これは全体として見て、五十年改正のときの改正の柱が都市再開発の進捗に本能的に役立った、こういう評価は私ではできないのではないかとおもうのです。いかがですか。

○升本政府委員 再開発事業を地区の面積等の数量でとらえて申し上げますと先ほど御報告申し上げたようなことでございます。また、量的にはさしたるプラスにはなっていないのではないかと、御指摘もあり得るかと思いますが、再開発事業は五分にも大変時間のかかる事業でございます。五十年改正以降実質の着手が一、二年後からスタートしたという点、現時点におきましては進行過程にあるわけでございますので、今後の再開発事業の進展、進行を見合わせていただきますと数量的な評価もなかなかむずかしい面があるかと思ひます。

それから数量的な評価のほかに、市街地再開発促進区域制度につきましては、御承知のとおりこれは、まず区域を決めて、再開発事業に至るまでにその区域内の権利者の方々に、高度利用地区その他の都市計画で定められた内容をそれぞれの発意で自主的に実現していただくというものを当面の眼目といたしまして、そのような御協力をいただける場合には、再開発事業のかつこうによらないでも都市計画の内容を実現していただく、これは広義の再開発の目的に資するものだという趣旨で導入をさせていただいたものでございまして、広義の再開発事業を権利者の自主性を尊重しながら進めていただくという点では効果的な手法でなかったか、現にあるのではないかと、この点に考へておる次第でございます。

○瀬崎委員 この五十年改正が量的にはさしたる進捗を示していないけれども、何せ時間のかかることだからいまだ軽々に評価できない、こう言われるのでしよう。それならば、いまの局長の答弁は、今後五十年改正の効果も出てくる、こういうふうな意味だと思ひますから、何もあてていま再度の改正を出し必要はないのじゃないですか。

○升本政府委員 再開発促進区域制度については特段の修正、変更の御提案を申し上げておりません。それから第二種市街地再開発事業につきましては、先ほど申し上げましたように現状がその事業の施行要件として合いくなくなっている面があるうかという反省をいたしまして、今回、対象となるべき区域の最低限度を小さくさせていただくという改正をお願いしているわけでございます。

それから、個人施行者制度につきましては、その後の事態を改変するという意図はございません。従来から権利者中心でおやりになる個人施行者制度はそのままひとつやしらしていただきたい。ただ、これにさらに加えて、個人施行者として施行者たり得る者の範囲を広げさせていただくことは、これからさらに個人施行で実施し得る範囲を拡大できるのではないかと、このことから御提案を申し上げているところでございます。

○瀬崎委員 その五十年の五月七日の当委員会において吉田都市局長が答弁しているのです。この五十年改正について「従来とは面目を一新するよう大幅な再開発の促進を図りたい。」という答弁なんです。現在出ている結果を、その面目を一新するよう大幅な再開発の促進、こういうふうな評価をしていらっしゃるのですか。

○升本政府委員 数量的には先ほど申し上げたような数字でございます。これからの成果に多分にかかわるものというふうな考へておりますが、私はやはりこの促進区域制度というのは、先ほど申し上げましたように、再開発事業の制度としては大変新しい考へ方で、新たな制度が開かれたものというふうな考へておりますし、個人施行者制度も同様に、制度としては大変内容的には拡大

といひますか、発展させていたいたしたものというふうな理解をしております。二種市街地再開発事業についても同様でございます。

○瀬崎委員 制度としてはいいアイデアであつても、実際に数量で評価をする場合には効果が出ていない、このことだけは認めざるを得ないので、ましてや面目を一新するような前進でないことはだれが見ても明らかだと思ひます。その問題の促進区域についてなんです、この指定については、土地所有者がある一定期間内に事業を実施しない場合には公的団体が事業を実施することになるので、土地所有者の意に反して事業を強行する強権的な面が出ないか、こういう心配は当時すでに何人かの委員が指摘しているところなんです。これに対して当時都市局長は、「まずもって促進区域のほとんど大部分のものは、法律の期待どおり権利者の手によって開発されるのではないか。まあしかし、万一漏れがあるといかない」という意味で市町村の代行というものを制度化しておりますが、その方にそうやたらにすることはないと考へますので、市町村が乗り出す場合のことを恐れて市町村が指定を拒否するということ、この法案の趣旨が漸次理解されれば、その心配は余りないのではないかと考へております。

こう答弁しているのです。この趣旨からいけば促進区域の指定の制度がもつと活用されていなければならぬと思ひます。またこれがスムーズに進んでおれば今回新たに都市再開発方針作成を知事に義務づける、こういうふうな上から再開発を押しつける、こういう新たな手法の導入は必要がなかったのではないかと、このように思ひます。いかがですか。

○升本政府委員 促進区域制度につきましては、何よりも区域内の権利者の御理解をいただくということが必要なことだと思ひます。その点について十分に御理解をいただくだけの努力がなされてきたかどうかということについてはいろいろ御意見がございまいし、われわれとしても反省すべきところがあるかと思ひます。しかしなが

ら、この制度自体は前進が認められてしかるべきものというふうに私は評価しております。

再開発事業は強制事業であるというところは、公共事業である以上ある程度制度的にはやむを得ないところがあるわけですが、その中でも、その場合に、まず第一的には強制事業に至らないで権利者に都市計画の内容実現の機会を持っていただくという意味で、再開発事業は当時の局長が大いに期待をいたしたのも当然だろうと考えております。その後の進行が不十分でありました点については、私も十分これから直接の当事者である自治体にもいろいろ御相談しながら、さらにこの事業の進行に努めさせていただきたいというふうに考えている次第でございます。

○瀬崎委員 そのも地域住民の理解を得て促進区域が設定されるこの制度はいい制度だというわけなんです。しかも、当時これは法律の期待どおり進んだらう、こう言っていたわけなんです。こういう住民の理解を得て、しかも地権者の手によって開発されるであろうというのが法律の期待であるとするならば、私が聞いているのは、今回知事に再開発方針を義務づけた、このこと自身はこれまでのそういう答弁には逆行、矛盾するようなやり方になるのではないかと、こういうことを聞いていくわけなんです。いかがですか。

○升本政府委員 再開発促進区域制度が当初予定をいたしたようにははかばかしく進行していないということにつきましては、その原因の一つは、やはりその促進区域が定められるべき市街地を全般的に見渡した上でその市街地全部を対象とした再開発のいわば方針的なものが立っていない、なかった、立っていない自治体におきましても十分な形では立っていない。そのために、再開発促進区域をどの地域にどのように指定していくかということについて自治体側にとまどいがあったということもあつたわけですが、このようなところから今回その前提となるべき基本方針をまず決めさせていただいて、その中で再開発促進区域の位置づけあるいは再開発事業の位置づけを行っ

ていくことによってこの制度もまた生きてくるのではないかと、この反省をした上で、今回御提案を申し上げている次第でございます。

○瀬崎委員 そのも促進区域が十分住民の御理解を得ただけでないところから進みにくいところも言われたので、それから、本来ならば、上から再開発方針を押しつける以前に、御理解をいただくという努力をして制度の改正をするのが筋だと私は思うのです。いささか力づくでもという感じが受けざるを得ないのです。ですから、まだ前の促進区域のままの方が民主的ではないかと私は思

次に、特定施設建築物及び特定建築物制度についてなんです。今回保留床のみから成る建築物を、施行者以外の業者でも一定の条件に合致しておればこれが建築できる道をつくりましたね。ただしこういう特定建築物には条件があります。一方ではその特定施設建築物を建築する能力、資力がなければならぬということ、及び土地の買い取りの能力、資力がなければならぬということでしょう。一方では、建築を行う者が同時にその建物の取得者でなければならぬという条件もあるわけですね。それらを全部満たすような者と言えれば、結局考えられるのは大スーパードアであるとか、デパートであるとか、総合商社であるとか、金融機関であるとかあるいは貸しビル等を業とする民間デベロッパー、こういうものが中心にならざるを得ないと思うのですが、そのほかにも考えられるものがありますか。

○升本政府委員 特定建築物の建築制度は今回御提案申し上げた新しい制度でございます。その概要は先生御指摘のとおりでございます。そこで、この特定建築物になるべき条件は、おただしのように資力、信用を有する者、それから、土地の譲渡についての譲渡対価の支払いができるということのみを一応法律上の資格要件といたしておりますが、そのような条件を備えた者から公募をして、これを知事が承認するという形で制度的な

担保をとっておるわけでございます。

それでは具体的に特定建築物たるべき者はどのような範囲かというおただしでございます。けれども、この事業が市街地の再開発という事業でございますから、再開発に関連する事業者がまず予定されることはおただしのとおりでございます。私どもがこの法制度上期待をいたしておりますのは、まず日本住宅公団、それから地方住宅供給公社を今回施行者に認めておきますけれども、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というものをこの際の重要な特定建築物として予定をいたしております。

○瀬崎委員 これは大臣に伺うのですが、この制度の導入について、先般ある委員の方への答弁の中で、民間企業の導入によって競争原理を入れたんだ、そういうことが都市再開発に役立つのではないかと、こういうことを言われたと思うのです。いま局長の答えた住宅公団であるとか公社というものが大臣の考えていらつしやる競争原理の働く業者、こういうふうにお思いなんですか、いかがですか。

○渡辺国務大臣 そのときの御質問は中島先生だつたと思いますが、私は民間の活力を利用するということに競争原理の問題を申し上げたと思つております。住宅公団が競争原理を持つておると思いませんけれども、これはいろいろな立場の者が、持つておる自分の能力あるいは技術、そういうものを最大限に發揮して競い合うということも必要ではないかという意味で申し上げたわけでございます。

○瀬崎委員 民間の活力という場合には、一般的にはいまの公団とか公社は入らないわけですね。だからその点では、やはり政府の大きな考え方の中では、私がさつとき言つたいわゆるデパートであるとか総合商社、大スーパードアあるいは貸しビル等を行う民間デベロッパー、開発業者ですね、こういうものもということが当然あるのではないかと、そういうところへ門戸を開くということが今回の特徴ではないかと私は思うのですが、いかがでし

ようか。あるいは、そういうものは絶対ないのだ、こう言えますか。

○升本政府委員 先ほど御説明申し上げましたのも、そういうものを省くということでは申し上げたつもりはございません。当然に、資格者のうちにはそのようなビル経営者とか、あるいは百貨店経営者等も入り得るというふうに考えております。し、現実の再開発事業でも、そのような形で百貨店経営者が一定部分について保留床の建築を引き受けて、現実で自分で利用してやっていると、ケースはございます。したがって、再開発事業のありようによっては十分活用する範囲があるのではないかと、このように考えておる次第でございます。

○瀬崎委員 今回は、その保留床だけの場合に、施行者がつくつてそれを百貨店経営者とかスーパードアとかあるいは貸しビル業者に売り渡すという方式ではなく、そういう人たちがみずからその保留床ばかりの建物を建築できるようにしよう、つまりやりやすくしたことは間違いないですね。これも五十年改正のときの政府答弁なんです。

「一般の区画整理事業のように土地同士の交換ではありませんが、再開発事業を行える場合を法律上限定をしまして、相当の公益性があつて、どうしても再開発をやらなければならぬという場合に限り」のだ。それから別の場所では、「中でも大規模で公共性が特に高い、したがって急ぐというものについて権利変換方式でない方法でも再開発事業がやれるのだ」という道を開く。こういう答えをしているわけだ。あくまでも公益性、公共性が中心である、これが大きくなければならぬ、こう言われているわけなんです。さて、この再開発をやった結果、スーパードアや百貨店や貸しビル、銀行がやたらとできた、こういうことで公益性、公共性の実現と言えらるのだろうか。また、そういうふうに政府は見ているのだろうか、ここを伺つてみたいのです。

○升本政府委員 再開発事業は、都市計画の高度利用地区内において行われるということが第一条

件でございますし、この場合に、どの地区が高度利用地区に当たるべきかは、都市全体を踏まえて都市計画担当者が十分判断をいたしました上に、都市計画審議会の御意見等をいただきながら、地区の指定を行うという条件が一つございます。

それからさらに、この再開発事業を実施すべき条件といたしましては、その施行地区内に、施行地区と考えられる区域内に耐火建築物が少なくないような条件があること。このような条件下において、既成市街地の安全、衛生、そのような諸般の視角から、再開発事業が行われるべきところというのを、同じく都市計画の系統をもって決めさせていただくわけでございまして、この間には、都市計画審議会あるいは縦覧等による権利者の御意見拝聴等の機会を設けて、都市計画をもつて定められるわけでございます。したがって、その事業は、全体として御評価をいただければ、その既成市街地にとって有用な事業であるということ、都市計画法の全体系をもって保障し得るというふうなことでございまして、

○瀬崎委員 この前の改正のときに、仮谷建設大臣がこういう答弁をしているのです。「今回の一連の法案」といふのは、そのときはこの都市再開発法の一部改正と、それからもう一つは、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の二本が同時審議されておたのですね。つまり、この二本の法案が「既成市街地内」の宅地開発にあることは御承知のとおり「この答弁」をされているわけだ。つまり、既成市街地の宅地開発がそもそもの大目的なんだと言っているわけなんですよ。そこへもってきて、今回門戸を開いたのがそういうスパーであり、百貨店であり、貸ビルだ。これは矛盾すると思うのです。むしろ、いまはそういう企業の事務所が都市部に集中することを避けよう、地方に分散しようと言っているときですね。また、スパーなどの過当競争から地元商店会が悲鳴を起して、しばしばそれがもとで都市再開発の進まない場合だつてあり得るぐらいなんですよ。だからこういう

点では、むしろ改正するのであるならば、そういう都市再開発で土地の高度利用で生まれてくる貴重なスペースについては、文字どおり国が直接か、あるいは地方自治体に手厚い援助をして、そういうものを宅地として確保する、こういう方向をとるならば、私は、前進と評価できると思うんですね。今回は、そういう貴重な都市部の優良な宅地をむしろ大企業の所有にしやすい道を開いた、そういうふうに見られるんじゃないかと思うのです。いかがでしょう。

○升本政府委員 再開発事業のモデルで申し上げますと、地方公共団体施行の場合に、空地率、いまおっしゃったオープンスペースが施行面積全体に対して七〇％に及んでおりますし、それから、建物の敷地となるべき敷地面積に対して二五％の空地率を確保している、これは平均でございます。したがって、この事業遂行によりまして、既成市街地内に不足しておりますオープンスペースがかなり創出されてきているという事は、事実として申し上げられると思う次第でございます。

それから、今回の改正が民間の企業にもつぱら利益するものではないかという御指摘でございます。すけれども、まず、このような、先ほど百貨店とかそれに類似の施設というようにものを申し上げましたけれども、このような施設は、既成市街地内に居住者の利便のために一般的に予定されるべき施設という、考えられるケースが多ございまして、必ずしもその施設の内容が、直ちにそういう施設が権利者の方々の利益に反するというふうには考えにくいのではないかと、これを申し上げさせていただきます。また、反面から申しますと、そういう事業者が建築物の建築行為を任せることによって、その建築物の建築に必要な費用を施行者が節約できる、地方公共団体が施行いたします場合に、地方公共団体がその費用を節約することができ、節約しながら都市計画の目的とした施設建築物の実現を図れるというメリ

ットもございまして。その辺も御理解をいただきましたというふうに考える次第でございます。

○瀬崎委員 先ほど、パーセンテージで、いかにオープンスペースが多く確保されたと言われるけれども、都市再開発全体が微々たる進捗しか示していない中で話なんです。そのことを忘れてはいかぬと思うのです。それから、いまこういう保留床のみから成る建築物を建築業者に任すことが施行者の費用の節約になるという話をされたのですが、それは本末転倒の議論だと思ふのです。これは、ジュリストに建設省の小林さんが論文を書いていらっしゃるけれども、問題は、この施行者の費用の節約をそういう民間デベロッパーや百貨店業者の金によってやるのではなくて、むしろ公的資金でやるべきだと、この建設省の小林さんだって言っているわけですね。そうすれば、何もこういう保留床のみから成る建物を民間にやらせなくたっていい。その敷地もまた公的に確保できるわけなんですね。私の言いたいのはそこであって、なぜそれを思い切って政府はやるうとしないのか。民間の活力を導入するんと言いつつながら、結局は民間に土地も売り渡し、民間の金を利用するだけだ。こうして貴重な大都市の便利のよい土地はどしどし大企業の所有地になっていく。このことだけは否めない事実なんですね。これはやはり考え直してもらわなければならないと思ふ。

同じような意味で、今度首都、阪神道路公団が直接市街地開発事業が施行できるように改正を図ろうとしております。この道路公団の第一の目的の項を見ますと、「料金を徴収することができ、自動専用道路の新設、改築、維持、修繕その他の管理を総合的かつ効率的に行なうこと等により自動車専用道路の整備を促進して交通の円滑化を図り、もつてこれらの地域における都市の機能の維持及び増進に資する」というふうな目的が、このどこを見ても都市再開発が道路公団の目的であるような文句は見つからないわけでありまして。もしこういう道路公団に都市再開発がやら

せられるのならば、逆に日本住宅公団に有料道路の建設をさせたつておかしくないという議論が出てきて、もはや公団と公団の性格の仕分けもつかなくなるのではないかと、こう思うのですが、いかがですか。

○升本政府委員 御指摘のように、首都高速道路公団は、自動車専用道路の整備を促進して交通の円滑化を図るというところによって、首都の機能の維持、増進に資すべきことを目的とされております。この場合に、自動車専用道路の整備を促進するという促進の仕方の問題といたしまして、市街地の状況によっては、単に道路だけの築造を図っても促進という成果が得られにくい、あるいは得られないという状況下におきましては、その促進を図りますために、これに関連する事業を行うことも許されるのではないかと、こう考え方のもとに、今回御提案を申し上げた次第でございます。

○瀬崎委員 そうしますと、今回の改正によつて、これら道路公団が都市再開発をあわせてできるといふことになるわけですが、これは道路の建設が優先目的なのか、それとも住民のために町をつくり変えるという都市再開発が優先目的なのかというふうに比較してみれば、あくまで道路建設の促進が優先目的なのだ、こういう理解になるわけですね。

○升本政府委員 首都高速道路公団もしくは阪神高速道路公団が行います場合には、みずからの主目的は、担当する道路の整備を促進することでございます。つまり、いわば第一の目的は道路の整備というところにあるかと思ふ。しかしながら、道路の整備を図ります場合には、市街地におきましては、多数の権利者に立ち退きをいただくわけにはならないというケースがございまして、そのような場合には、立ち退きをいただくよりは、その周辺地域を含めて再開発をし、そこに残っていただけの方は残っていたという方がベターではないかと考えられるケースがございまして、そのようなケースにおきましては、再開発事業をあわせて行うことが関係権利者の側の方にも有益ではな

ろうかという判断をいたしております。

○瀬崎委員 それならば、今回法律を改正するまでもなく、現行の道路公団法の二十九条の「業務の範囲」を見ますと、「地方公共団体の委託に基づき都市再開発法に基づく市街地再開発事業」を行うことができる、こうなっている。それでは、この実績はありますか。

○升本政府委員 受託によりまして再開発事業を実施した実績はございません。

○瀬崎委員 事実上、そういうことが好ましいかどうかは知りませんが、実績はゼロなんです。それを今度は地方公共団体からの委託ではなしに、あえてみずから乗り出して都市再開発を道路建設と一体に行うというのです。こうなると、いよいよもって、都市部の高速道路などを通していくところで相当強引に道路を通そうとする意図のあらわれかとわれわれは受け取らざるを得ないと思いますが、結局はそういう意図がこの改正の根底にあるのではないですか。

○升本政府委員 受託によりまして施行いたしました事例はないと申し上げたけれども、これは委託、受託という制度が、この場合の再開発事業の実施ということにはなかなかむずかしいのではないかと反省をいたしております。すなわち、委託をいたします場合には、委託者である地方公共団体の側におきまして財源の調達をいたさなければなりませんし、それから、再開発事業に係る複雑、繁雑ないろいろな事務処理を行います場合に、これは地方公共団体が当然行うべき、いわば行政事務もしくはそれに類似するような事務がございます。このようなものは、委託、受託という関係には本来なじみにくいことから、委託をいたしても、委託をされる仕事と委託されな仕事との仕分け等がかなりむずかしい問題がございます。このようなことから、委託、受託という現行制度が利用されてこなかったという点がござります。それにつきましては、委託制度を立案した時点の判断に十分さがあつたという御指摘は受けざるを得ないかと思ひますけれども、

も、そのような実態でございます。したがって、今回は、本来既成市街地内において先ほど申し上げました必要性が存する区域につきましては、現実の場で再開発がこの公団の道路の整備とあわせて行われ得るよう制度の改善を考え、要請に基づいて再開発事業を公団が実施するという形にさせていただきたいというのが御提案の趣旨でございます。

○瀬崎委員 そうしますと、私先ほどもちょっと触れたのですが、逆の場合、つまり都市再開発を円滑に進めるためには、どうしても一体として道路の工事を行わなければならないという場合には、今度は住宅公団法を改正して、公団に道路もあわせて工事できるようにする場合だつてあり得る、こう考えてよろしいか。

○升本政府委員 住宅公団が行います住宅を主目的とする建築事業につきまして、一般的にそれに当然に道路が付随すべきかどうかという問題がございまして、この道路の整備に当たって周辺の整備を必要とするという度合いとは、かなりその度合いに差異があるのではないかと考えております。したがって、前回御審議いただきました幹線道路の沿道環境整備に関する法律、あの法律の立案趣旨にはば準じまして、幹線の道路の建設に当たって、当然沿道付近地をあわせて考えた方が合理的であると考えられる状況が現実にも多うございますので、この現実に対処いたしますために、とりあえず首都公団、阪神公団に再開発事業をあわせて行う権限を与えさせていただきたいという趣旨でございます。

○瀬崎委員 結局は、住宅建設よりも道路の建設の方が優先順位が高い、こういうふうなお考えのもとにあるように受け取りました。五十年改正の建設委員會議議のときにも、ある委員がこういう質問をしているのです。権利交換方式ではだめだから買取方式を導入したと言いますが、果たしてそれでうまくいくかどうか、原因はもっとほかのところにあるのではないかという指摘をされているのです。これに対する建設省の答

弁は、この時点で比較的正しいと思うのです。都市局長が「従前の権利者が、生活は激変するにしても、新しい再開発後の生活なり営業の見通しが立つ、悪くない」というところまで持っていく、これがどうしても必要ではないか、また別の委員会のあるところでは「再開発事業に協力する」ということがその地区の再開発、都市整備に役立つのみならず、自分の生活再建としても悪くない」というところまで持っていく必要がある、こういう限り都市再開発はうまく進まない、こういう答弁をしている。私はこれは正しいと思うのです。明確に答えています。

もう一点だけお答えいただきたいと思います。それが、今回の法改正で、どうしても必要だと当時都市局長が答えていた、そこに住み営業している従前の住民の生活保障措置といふまいか、このことについては生活再建措置といふまいか、このことについてどんな改善強化が盛り込まれておりますか。

○升本政府委員 今回御提案申し上げております法改正は、再開発事業の推進に關します主体その他の条件について改定をお願い申し上げておるわけでございます。ただいま申されましたような従前の権利者に施行後の建築物を与える場合の助成措置については、これはむしろ予算措置あるいは税制、融資措置をもつて対応すべき事柄ではないかというふうに考えております。

そこで、助成措置につきましては、従来から補助対象の拡大に努めてまいつたわけでございます。特に住宅関係の住宅供給を主眼とする再開発事業につきましては補助を厚くする等の手だてを講じてまいつたわけでございますが、特に五十五年度におきましては、零細権利者、権利の単位の小さい方々が比較的に多数、全体の権利者の二〇％を上回るといふような要件の地区におきましては、施設建築物に対する補助をさらに一段と厚くいたしました。この零細権利者の方々に譲りすべき新しい建築物の一部についての建築費を低減できる補助金をさらに加えさせていただくという改正をいたしております。

○瀬崎委員 今回の法改正が、いまま言われましたように、施行主体の拡大であるとかあるいは事業手法の拡大という点では相当大がかりな改正をやつたのに比べて、従前の居住者、住民に対する対策というのは、結局従来やってきたこととは変わらぬ内容ですね。本當にちよつぱりの改善にしなくてはならない。こういう点から見ても、今回のこの都市再開発法の改正というものは、住民から遠ざかる都市再開発への改悪と言わざるを得ないやうに私は思ふわけでありませう。もちろん、都市再開発事業にいたしましても、大都市地域における宅地の安定供給確保の問題にいたしましても、こういう制度の整備だけではうまくいかないことは明瞭で、土地投機、土地転がし、こういうものが野放しであつてはうまくいかぬことは明瞭で、それで今回の法案審議に当たつても、土地の問題とあわせて審議しようじゃないかということになつていくわけだ。

これから私が質問する事件はきわめて不祥事件であります。この事実関係については去る十四日の航空特で共産党・革新共同の安田純治議員が明らかにしているわけでありませう。かつまた、この土地転がしから得た利益等を何に使つたかというふうな問題については、そのときすでに論議されております。私は、主として建設行政との絡みでこの問題の残された部分を追究したいと思ひます。

簡単にその事件の概要を申し上げておきますと、時期は、やめた浜田幸一議員の賭博事件と同じ四十七年から四十八年。転がされた土地は千葉県四街道町の約三十一ヘクタール、九万六千坪の土地であります。転がしの経路は、佐野商事、これも最近の週刊誌等には登場しております。この佐野商事から君津興産に、君津興産から新星企業というふうな転がされていくわけでありませう。後この新星企業は日本電建と合併をしております。現在この土地は日本電建の所有地に

なっているわけですね。この日本電建は小佐野ファ
ミリーの有名な会社であり、新屋企業が田中ファ
ミリーの有名な会社であることは御存じのとおり
であります。そして君津興産、これが浜田氏の土
地転がしの会社であります。当時社長は浜田幸
一氏自身であったわけであり、五十年一月ま
で、佐野商事の方も浜田氏の土地転がしにいつ
も登場してくるファミリー会社、こう言われている
わけであり、そして金銭の動きを見ますと、浜
田氏が社長をしている君津興産が佐野商事から坪
当たり二万三千円の割合で買って、これを新屋企
業に坪当たり二万八千円の割合で渡した。坪当た
り五千円、総額にして約四億八千万円の利益を上
げた。概要こういう事件なんです。

この問題については当時東京地検が捜査をして
おりまして、竹澤清という人から供述調書もとつ
ておるわけであり、そこにこの土地転がしの
事実関係について生々しい供述があるわけであ
る。その一端をちょっと御紹介しますと、この竹澤
氏というのは国際興業の重役なんです。

「この物件を最初に私のところへ持ってこられ
たのは、衆議院議員の浜田幸一先生でありまし
た。」「浜田先生は「以前から国際興業の会長や
社長とは付き合いがあったらしく、よく会社に入
りしていたことがあるので、私も先生の顔を知っ
ておりました。」「浜田先生が最初にこの話をもち
こんで来たのは、その年の七月初めのころであ
る。」「四十七年のことですね。」「国際興業の事務所
で「この物件は、将来開発するには、地理的に
も有望なところだから買って欲しくないか」と言わ
れたのです。」「そこで浜田先生に値段を聞いてみ
ると、「反当り一〇〇〇万円程度だ」といわれた
ので、これは坪当たり三万三〇〇〇円になりますか
ら……」「先生それは高いよ」と言ったという
わけですね。

先ほど言いましたように、浜田氏が佐野商事か
ら買ったのか、売買を委託されたのか知りませ
んが、その値段は坪二万三千円ですからまさに一
万円吹っかけているわけですから、高いよと言
うの

も無理ないかもしれません。この土地を決して浜
田氏が自分の資金を調達して正式に買い取った
ものでないことは後でまた供述調書から明らかに
します。いわゆるプロカーにすぎないわけであ
る。買わされた方の竹澤氏もこういう判断をした
と言っております。「この浜田先生の持つてきた
土地は、間違いない商品となる、すなわち買って
おけば、いずれよい値段で宅地造成用の土地とし
て売ることが出来るものと考えました。」「こうい
うわけなんです。つまり売る方も買う方も、あつ
せんする方も買う方も、双方が土地を投機の対象
として、つまり転がしの対象として話し合ったこ
とは明瞭なんです。持つておれば値上がりする
と言っているんです。

これは大臣の御判断を聞きたいと思うのです
が、国会議員がみずから転がしをやる、果たして
こういうものが放置されて公正な土地取引が期待
できるか、また好ましい土地利用が生まれるだろ
うか、こういう点を大臣に伺ってみたいと思いま
す。

○宮繁政府委員 私からお答えしたいと思います。

いまお話のように、山林原野でございますけれ
ども、転々と売買されていくいわゆる土地転がし
につきましては、現在のところ国土利用計画法に
おきましては価格と同時に一応利用目的等もチェ
ックいたしておりますし、税法等におきましては
短期の譲渡所得につきましては重課税の制
度、あるいはまた法人税につきましても重課税の
制度等がございまして、そういう事態が発生し
ないよう措置されているところでございませう
けれども、いずれにいたしましても私どもも宅地の
価格の安定、スムーズな宅地の供給の観点からい
わゆる土地転がしは好ましいものとは考えており
ません。

○瀬崎委員 私は、一般的に土地転がしは好まし
いものではないで済まないと思うのです。どうし
ても大臣に伺いたいと言っているのは、これが現職の国
會議員自身がやっているからなんです。これに對

して私はぜひ大臣の御判断は聞いておきたいと思
います。

○渡辺国務大臣 いまいろいろお話がございま
すけれども、私はまだ事実を確認いたしておりませ
ん。一般論として、私は地価の安定に努力してお
ります。宅地供給の責任も持つておりますから、
そういう立場から申しますならば、国会議員
であるとかないにかかわらず、土地転がしな
んというものは決して好ましいものではない
と。これははっきりいたしております。

○瀬崎委員 私は、国会議員と一般人を同列の議
論、これははなはだ遺憾だと思えます。しかも
その行為が生々しくここに供述されているのであ
ります。取引の実態ですね。「現物を一度見に行
こう」ということになり、「先生」つまり浜田氏で
す。先生と日時を決めて、その数日後に私は車
で行き、現地の近くで落合、先生に現物を案内
してもらったことがありました。まさに土地の
案内までこの浜田先生がやっているわけですね。
それからさらに値段交渉の交渉であります。」「浜田
先生と私が直接交渉し、「坪当たり二万八〇〇〇円
にする」と言われたので、それで契約することに決
めました。土地の案内も値段の取り決め交渉も
全部浜田氏みずからやるとその相手方である竹
澤氏が供述をしているわけであり、これは間
違った事実と言わなければなりません。私が読
み上げておりますのは、昭和五十年四月二十五
日、東京地検での供述調書であります。

宅建業法の三十五条によりますと、土地の「売
買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、
取引主任者をして、少なくとも次の各号に掲げる
事項について説明をさせなければならない。」「こ
うあるんですね。浜田氏みずから土地を案内
し、みずから直接値段の取り決めをしておる。

浜田氏が取引主任者であるかどうか、これは私は
調べておりませんが、もしないとなればこれは宅
建業法無視の取引と言わざるを得ないのじゃない
ですか。

○宮繁政府委員 いまお話しした当該物件の売買に
つきましては、宅地建物取引業法におきましては、宅
地もしくは建物の売買その他の場合には取引主任
者がそれに立ち会いまして重要事項を説明する等
の義務づけを行っておりますけれども、具体的事
案につきましても取引主任者の状況を他をつまび
らかにいたしておりますので、直ちにこれはお答え
することはできません。

○瀬崎委員 この件については、もう一人、浜田
氏が社長をしております君津興産の取締役であつ
たという山田茂という人も事情聴取をされている
わけであり、その方の方の供述調書を見ます
と、都市計画区域の線引き見直しを当て込んでい
ることがうかがわれるのです。つまり、この土
地は市街化調整地域にあつたわけですね。市街化
調整区域は五年に一回見直し。一〇万坪位ま
とると県知事から宅地に転用するための開発許可が
おりやすいと聞いておりました。こういうふう
に供述しております。浜田氏のような当時の現職
議員が絡んで、政治的に投機対象の土地を含む
調整区域を市街化区域にでもされていたら、これ
は線引きの意味がなくなるわけですね。まさにこ
れもまた悪徳土地転がしの一つの手段で、大抵調
整区域の土地を転がして、そこを線引きのやりか
えで市街化区域に入れていくということなので
す。そういう点では、本件は、なおこの土地が日
本電建の所有地で現在に引き継がれているわけ
であります。この線引きの問題について、こういう
土地転がしの思惑どおりになったというふうなこ
とのないようにしていただく必要があると思つた
ので、政府の答弁を聞きたいのです。

○升本政府委員 線引きの見直しにつきましては
は、市街地の人口、産業の将来を見通しました上
で、必要な市街化の範囲を特定し、その計画に従
って線引きの見直しを行っていくというたてまえを
貫いております。厳正に線引きの見直しを実施
いたしておりますので、ご安心ください。なお、線引き
の見直し後における土地の利用につきましては、土
地の一般的な取引規制の範囲内で十分に行ってい

ただきたいというふうに考えておる次第でございます。

○瀬崎委員 時間の関係がありますから次に急ぎますが、浜田氏が社長をしておりました君津興産という会社は、宅建業の免許をとっていませんか。

○宮繁政府委員 君津興産は昭和四十三年六月二十五日から昭和四十六年六月二十四日まで千葉県知事の免許を取得していましたが、期限が切れて免状が失効している状況にございます。

○瀬崎委員 そうしますと、これは明らかに無免許取引であつたわけですね。

さらに、浜田氏の行った行為について宅建業法上問題になるのではないかとと思われる点があるのです。それは竹澤氏の方の供述調書にこういうことがあります。「君津興産は、所有権移転登記を受けていないと言ひ、地主から登記を受けているという佐野商事から、直接当社へ」新屋企業ですね、移転登記をしてもらうことにしました。」

さらに金の受け渡しを見ますと、四十七年の七月二十一日に新屋企業から君津興産へ三億八千八百万円がその翌日に、同額三億八千八百万円が今度佐野商事に支払われている。まさにトンネルな感じです。八月九日に八億六千六百万円、新屋企業から君津に払われます。これが八月九日に四億、八月二十四日に二億、佐野商事に支払われます。ここで約二億六千六百万円手数料を抜いていますね。それから八月二十六日に新屋企業から君津へ五億一千九百九十三万八千四百円払われます。そして八月二十八日にこのうち三億三千万円が佐野商事に払われます。ここで一億八千九百九十三万八千四百円の手数料が抜かれます。九月七日に三億四千三百三十八万円が新屋から君津に払われる、同日、このうちの三億が佐野商事に払われる、以下こういう形で、結局新屋企業から浜田社長の君津興産に支払われると、即日か翌日か二、三日後に佐野商事に支払われるという仕組みなんです。したがって、冒頭申し上げましたように浜田氏がやっ

た行為はブローカー、法律的に言えば媒介というふうに見えないこともないのです。そうしますと、宅建業法の四十六条ですか、媒介の手数料は大臣の告示によることになってますね。この場合は両方から三割というのが上限だと思います。計算をいたしますと約一七割の手数料に当たりますから、明らかにこの手数料の条項に違反しているように思うのですが、いかがですか。

○宮繁政府委員 先ほどこの取引が無免許営業に当たるといふ点につきましては先生からお話があったわけですが、私が先ほどお答えしましたのは、免許を受けていない期間の取引であるということを示したもので、直ちにこの物件の取引が無免許営業に当たるといふ点につきましては、取引の実態とか営業の実態その他を調査しないと、違反になるかどうかということとは断定できないわけでございます。

なお、ただいま媒介の手数料のお話でございますが、たとえ一応君津興産と新屋企業との間ではこれは売買でございますので、佐野商事と新屋企業の売買について君津興産が媒介をしたということには当たらないということでございます。

○瀬崎委員 もし売買とみなしますと、これもこの供述調書に出てくるのでありますが、ではなぜこういう君津の登記を省略したのかということについて、「このように中間省略の登記をすることにしたのは、業界の慣例として、買主が登記費用や司法書士の手数料を負担することになっていたもので、それらをはぶくため」と、「不動産取得税なども払わずに済むことになるなどの利点があるの」で、「そうしたと言っているのです。まさに脱税のためにこういう方法をとったというわけでしょう。こういうふうなことをはつきり取引をした人が証言しているわけでありまして、もしこれが脱税であるとするならば、また事実脱税と言っているのではありませんが、この調書がとられている時点では調査しなればならないだらうけれども、もし宅建業法のそれぞれの項目に違反している

すれば、企業である君津興産はもちろんのこと、その社長であった、実行行為者でもある浜田氏は八十四条の少なくとも罰金刑に該当する立場ではないかと思うのですが、いかがですか。

○宮繁政府委員 いま御質問の点につきましては私からお答えする立場にございませんので、お答えできません。

○瀬崎委員 いま私がいろいろここで説明した内容というのは、いずれも東京地検の五十年四月二十五日の供述調書なんです。だから、もしこの時点で建設省がここに書かれているような事実を知ったら、恐らくいまでも宅建業法違反の疑いありで調査に入つたと私は思うのですが、いかがですか。

○宮繁政府委員 仮定の問題でございますので、十分、事実を明らかにし、調査いたしませんとお答えすることは差し控えたいと思ひます。

○瀬崎委員 私が言っているのはそうではなくて、当時であれば、もしこういう事実を調べてこの事実が確認できたとして、宅建業法に違反している、その場合当然建設省は告発ということになるのじゃないですか。それもしないと言ひのですか。いいかげんなことを言つては困る。

○宮繁政府委員 宅建業法に違反していることが確定であれば、私もそれに對して所要の措置を講じます。

○瀬崎委員 これは現時点ではこういう罰金等々の罰則については時効になつてゐるのです。しかし、当時建設省が調べて手を打つておればこれは時効は働いていない時期なんですね。そういう点では非常に残念だなと私は思つておるのです。しかし、時効さえなければそれで済むという問題ではないし、いま世間でこれが最大の不正、腐敗問題として世論の追及を浴びていることは御存じのとおりです。率直に私に言わせれば、調査に上がつてくるくらいですから、もし建設省がその気になつておれば、これは新屋企業の宅建業法違反で追及を受けているときですね、その付録としてこれが出てくるわけですから、当時手を打てたと

思うのです。ある意味では建設省が見逃したと言われても仕方のない立場ではないかと思うのです。その償いとして当然の責務だと私は思ひますが、罰金刑に値するかもしれない行為をやつたことは事実だと思ひます。こういうことが決して業法で言う「信義を旨とし、誠実にその業務」を行つたと言へるものではないと私は思ひます。

それと同時に、先ほど来無免許営業であるかどうかというところは調査してみなければ断定できないという話があるのですから、調査の必要性は認められてゐると思ひます。また、このような土地転がし、投機的な土地取引が好ましくなく、規制しなければならぬという話も先ほどされてゐるとおりですね。それから、現在の繰引きを無視するといふか、土地取引の既成事実をつくつておいて、将来政治的に繰引きを変えていくのではなにかという意図もありと見えてゐる。何よりも重大なことは、国会議員がみずから、不法、不当と思われるような土地取引をやる、あるいは国会議員が社長をしてゐる会社が不法、不当な土地取引をやる、これに對してこれだけ私が明らかにしておいて、建設省が承知して、しかも調査もしない、何の手も打たない、また法律上の有効な措置も講じない、こういうことになつた場合、それじゃ他の不動産業者がまじめな取引をするか、そんなことは考えられません。まずはやはり法律を審議する国会議員自身を改めさせる必要があると私は思ひます。そういう意味で、今後の調査に当たつて、この行為の実行者である浜田氏本人の呼び出し、こういうことも含めて事実関係をきちんと調査して、もしここに業法違反とかあるいは不当取引という事実があるならば、これはきちつとこの委員会にまず報告してほしいと思ひます。

それからもう一つは、当然それに伴つて必要な行政措置を浜田氏本人に對しても、また社長をしておつた君津興産はなお存続するようですから、これらの会社に對してちゃんとけじめをつけて建設省が実行する、こういうことをやっていた

だきたいと思うのです。この点について大臣のき
ちつとした所信を伺っておきたいと思ひます。

○宮繁政府委員 宅建業法の厳正な執行につきま
しては、いままでもやってまいりましたけれども、
対象の事業者がだれであるかというようにことに
関係なく、厳正に執行してまいりたいと考えてお
ります。また、必要な調査は実施したいと思ひ
ております。

○瀬崎委員 最後に、これは大臣に伺っておき
たいと思うのですが、特に会社そのものは、浜田氏
あつての会社ですから、こんなになつたら君津興
産が再び同じようなことをしでかすとは思ひ
ません。だけれども、浜田氏個人については、ま
た手をかえ品をかえ似たようなことをやるおそ
れは十分あると思ひます。再犯のおそれありで
す。そういう点で特にこの件は一般の事案と違つた
し、厳正さをもつて建設者としては当たつては
しい、この点について大臣の所信を伺つて終わ
りたいと思ひます。

○渡辺国務大臣 私はかねて申し上げておりますが、
李下に冠を正さず、これは大切な格言だと思ひ
ます。

具体的な措置については局長から御回答させま
す。

○宮繁政府委員 宅建業法の免許その他の取り扱
いにつきましては、法律の定めるところによりま
して、私どもはこれを厳正に行う義務がございます
。そういう意味合いで、いまおただしのような
点につきましては厳正な執行を圖つてまいる覚悟
でございます。

○北側委員長 和田一仁君。

○和田（一仁）委員 民社党の和田でございます。

委員各位からいろいろ御審議が進んでまいりま
したのでなるべく重複は避けたいと思ひますけれ
ども、やむを得ず重なる部分につきましては、ひ
とつ簡潔で結構でございますから御答弁いただき
たいと思ひます。

まず、一番基本的な御質問からさせていただきます
ますけれども、全般的な都市政策の中にあつてこ

の都市再開発というものを一体どのように考えて、
そしてそれをどういう位置づけをされているのか
ちよつとお聞かせをいただき、さらに、再開発事
業をやることによつて環境の改善であるとか防災
であるとかあるいは宅地開発とか、こういったい
ろいろな効果をお考えであらうと思ひますけれど
も、総合的に一体どういふ波及効果をお考えにな
つてこれをおやりになるのか、この辺からひとつ
お聞かせいただきたいと思ひます。

○渡辺国務大臣 具体的な問題についてはまた局
長から御説明いたしますが、都市再開発に関しま
す私の考え方といひますか、基本的な考え方方に
つきまして簡潔に申し上げておきたいと思ひま
す。

まず第一に、都市の既成市街地につきまして
は、従来から市街地再開発事業等によります面的
な再開発を推進してまいつております。また、各
種の都市施設の整備、これらによりまして市街地
環境の改善を図る、こういうことを考えておりま
す。特に大都市地域におきましては、人口、産
業の過度集中を防ぐための工場立地の制限などの
施策を講じてまいりました。なお副都心の育
成、大規模住宅地の開発等によりまして都市の膨
張にそれぞれ対処いたしてまいりました。

しかし、大都市地域を中心として都市環境
の整備はもろもろまだ十分ではありません。なお、
災害に対します危険も、これはむしろ大幅をさ
れておると思ひます。なお、職住の近接が叫ばれ
ておりますけれども、このなお遠隔化が現状で
ございます。なお、交通につきましては、一層の
混雑等がございます。解決に至つておりません。
このように都市問題は依然として深刻な状況にあ
ると認識をいたしておるわけであります。

土地の高度利用と都市機能の更新を図るため
に、再開発を広く、かつ、強力に推進していく
ということが昨年末の答申で出しましたことも御承知
のとおりでございます。このような立場でござい
ますが、今後におきましては、都市の再開発はそ
の必要な地域において早急に実施すること

を私どもは基本といたしております。都市構造
の再編、良好な居住環境の形成、都市の防災構造
化、良好な市街地住宅の供給というようなことに
つきまして、これらを目ざしてまいりまして積極的
な推進を図つてまいりたいと思ひます。

今回の都市再開発法一部改正も、実は都市の再
開発を推進するという上でも最も中心的な役割りを
担うべき市街地再開発事業の推進を図るためのも
のでありまして、そういう意味でお願いいたして
おるわけであります。今後とも指導、財政措置
を含めまして都市の再開発にかかわる諸制度の拡
充を図つてまいりたいと思ひます。

なお、この審議の過程におきましていろいろ御
議論が出たわけでありますけれども、これは民間
にやらせるためにやる再開発ではありませんで、
あくまでも私どもは、都市環境を整備し、あるい
は防災あるいは住宅、特に今回は住宅を中心とし
た新しい観点に立つた再開発であることを強調申
し上げたいと思ひます。その議論の中に出てまい
りましたいわゆる零細権利者あるいは借家人等に
対しまして、住民の意向が十分反映するように進
めていくという問題と、できる限り公共団体によ
つてこれは推進していく。しかし、実際問題と
しては、能力、技術、資本その他におきまして、
民間の活力を活用した方が再開発がよりベターに
進められるという場面におきましてはこれらの活
用の道も開いていきたい、こういう点でございま
す。主眼はあくまでも御質問のありましたよう
なものではありませんので、御理解をいただき
たいと思つております。

○和田（一仁）委員 いま大臣のお考えによりま
す。やはりこれは公共を主体にというお考えのよ
うでございますが、それでは現在の再開発法が施
行されてから今日までの公共と民間の比率をちょ
つとお教えいただきたい。

○升本政府委員 いままで実施されてまいりまし
た市街地再開発事業は百五十七地区、四百四十六
ヶ所、四ヶ所でございます。このうち地方公共団
体が実施し、また現に実施中の地区は七十二地

区、面積で三百七十四・九ヘクタールでございま
す。さらに、その他の施行主体別の内訳を申し上げ
ますと、市街地再開発組合によつて施行してお
りますのが六十三地区、六〇・四ヘクタール、そ
れから住宅公社が行つておりますのが四地区、
四・八ヘクタール、個人施行者が、やはり権利者で
ございしますが、個人施行者が行つておりますのが
十八地区、六・一ヘクタールという内訳でござい
ます。

○和田（一仁）委員 実績を拝見しますと、地区か
ら言えば、公共が七十二、あと組合、公社、個人
と、やはり民間ベースというか、公共以外の開発
事業が相当あると思ひます。そういったことを考
えてまいりますと、この事業そのものの理解を
地方公共団体にもつと徹底させることはもちろ
んですけれども、民間にも、こういう手法があるの
だということを周知させる必要があるのではない
かという感じがします。

というのは、これは一つの例にすぎませんけれ
ども、民間で、やりたいという意向を持って實際
に地方の窓口に移りまして、窓口業務を扱うよ
うなところで、まだこの事業そのものに對する理
解が十分でない。そのために、片方は非常に意気
込んで行くのだけれども、対応がうまくいって
ないというような例も聞いておるわけなんです
。いまして、一体こういう事業を推進していくた
めのPRを、公共団体を含め、民間に向かつてど
ういうふうなかつこうでやっておられるか。私は
まだ民間の比重は相当あると思つておるので、そ
ういふ必要があるのではないかと意味でお聞
きたいわけなんです。

○升本政府委員 全く御指摘のとおりでございま
して、この事業は大変複雑な事業施行方法をとつ
ておるといふこともございます。民間の権利者に
十分御活用をいただくといふところまでは至つて
いないという現状でございます。そこで、民間の
権利者の方々に御理解をいただく上でやはりかな
めとなりますのは、地方公共団体の組織であり、
職員であらうかと思ひます。したがって、地

方公共団体の実務担当者等を対象といたしまして、この法律、制度、その運用の基準等につきまして、勉強会、講習会等の機会を通じて極力教育訓練をいたしておる段階でございますけれども、何分にも対象者が大変多いところへ、この講習会等の事業の規模が必ずしも余り大きくございませんので、全国的に徹底を見るところまでは至っていない現状でございますが、御指摘のとおり、重要な課題と思っておりますので、今後とも十分にそのような手だてを講じさせていただきたい、いたたくつもりであるということを申し上げさせていただきますと思います。

○和田(二七)委員 この改正案をお考えになったときに、今度は知事あるいは市長さんに、そういう者が方針を決めなければならぬ。さらには、先ほどの御答弁の中にありましたように、今度は手法も変えまして民間の活力をもここへ導入してこの事業の促進を図るのだ、こういったこととでございしましたけれども、それであるならば、そういう改正の考えを、そういう地方の公共団体とかあるいは予想しておられる民間の活力になり得るような団体に向かって意見を聴取したような、そういうことをなさいましたでしょうか。そういう民間の、こういう都市再開発に対する要望等がもしそこで示されたとするならば、中身はどんなものであったかもお聞かせいただきたいと思います。

○升本政府委員 民間の關係団体といたしましては、都市計画協会というのがございます。財団法人でございます。これは地方公共団体等都市計画の關係団体がこれにかかわっておりますので、こういった財団法人を通じて、地方公共団体の責任のある方、さらには実務担当の方に働きかけをしていくというケースがございます。それから、社団法人で全国市街地再開発協会、これはまさに再開発事業の關係の集まりでございます。地方公共団体並びに民間デベロッパーも加わっております。それから、地方公共団体の団体で、都市再開発促進協議会という、これは八十一の地方公共団

体で組織をいたしております。こういった半公的
な団体を通じて、個々の地方公共団体及びそ
の職員に対する働きかけを強めていきたいとい
うふうに考えておる次第でございます。

それから、いま直接の各方面の意見を集約したか、集めたかどうかというおただしでございましたけれども、今回の改正案の立案に当たりましては、各関係の地方公共団体にアンケート調査を行いまして、そこで具体の事業の進行に携わっている部局から、この制度についての改正要望事項を聴取をいたしましたし、また、大都市でございませうけれども、主要な地方公共団体からは、個別に直接にヒヤリングを行う等によりまして、御意見を伺っております。また、建設大臣の諮問機関でございします都市計画中央審議会で、今回の改正の前提となる御答申をいただいたわけでございますけれども、この御答申の審議に当たりまして、都市計画関係の学識経験者の御意見と同時に、公共団体の主要部局、関係部局の長の職にあられる方に御参画をいただきまして、実務的な面からも御意見を十分拜聴させていただいております。

○和田(仁)委員　そういつた意見の中に、今度
は特定建築者の公募ということが改正点の中にあ
るわけですけれども、その公募の方法やらについ
ての特別な要望というようなのは何かあったの
でしょうか。

○升本政府委員 先ほど申し上げました、大都市からの直接の御意見、御要望を伺いましたときに、承りました意見の中では、特に可処分地制度、今回の御提案では特定建築物建築制度というふうに形を若干変えておりますけれども、この可処分地制度の創設、それから権利変換制度を、一定の区域に限らないで施行地区全部にまたがるような権利変換というような制度ができないか。これは、現在の権利変換は工区単位で行われる、これはその区域に存在する従前の権利と、新しく建った建築物の一部の権利等、いろいろな複数の権利を同時に振りかえるということから、その区域を狭くくわつて、工区単位でしか現実に行われていないわけ

で、またそれ以上は無理だろうと思うのでございますけれども、これをもつと対象を施行区域全体に広げたらどうかというような御意見がございまして、これが、いわば今回御提案申し上げております二種の事業の拡大ということで対応することになったわけでございます。

それから、同様にまた現在の二種市街地再開発事業の施行区域要件を緩和する。現在、三ヘクタール以上のまとまりがなければいけないというののをもっと小さな規模にして、これは大変強い御要望が自治体からございました。

それから、市街地再開発事業の施行主体の拡大ということ、これは特に住宅供給公社の声を代弁して、東京、大阪等の大都市関係の自治体から、住宅供給公社を施行主体に加えるべきだという趣旨の御意見がございました。

その他、たとえばさらに税制の優遇措置を広げるとか、あるいは補助率、補助対象を広げるといふ趣旨の御要望はさまざまございましたけれども、制度的には、大体重立ったところは以上のようなところでございました。

○和田(七)委員 従来、最初にこの法を制定されたときに、この事業の対象にすべき地区といふか、どういふ地区においてこれを適用していったらいいかというような調査をされていると思うのですが、その調査した範囲で、数で言うか、面積で言うか、どういふふうに把握しておられたのか。ただ漠然と、ミニ開発でどうしようもないところがあるところがあるというふうなところではなく、やはり相当な調査をした上での法の制定であつたろうと思うのですけれども、それが数字の上で何かお示しいただけるのでしたらお聞かせいただきたいと思ひます。

○升本政府委員 おただしの点は、再開発法の制定の四十四年時点でどのような候補地があり、どのようなような検討の末、事業個所が定められたかという御趣旨かと承ったわけでございますけれども、実は四十四年に再開発法が成立し、再開発事業がスタートしたわけでございますけれども、そ

の前段階におきまして、すでに公共施設の整備に
関連する市街地の改造に関する法律というのがご
ざいまして、これは、たとえば一定の幅以上の幹
線街路をつくります場合に、付近地もあわせて事
業対象に含めて、そこで建築物をつくり、権利者
に対して建築物の一部を与えるという、現在の再
開発法の、いわば前段階的な事業がございまし
た。

それから、片や住宅関係では防災建築街区造成組合法という法律がございまして、それに基づきまして、そのような組合が設立され、現に補助を受けて事業を行つておったわけでございまして、それらの前段階的な法律制度に基づきます事業が引き続きいてまいりましたところ、四十三年の時点から現行の制度の改善策として再開発法という形で集約されたという経緯がございます。したがって、まして再開発法制定時に、いさなり何らかの前提なしに再開発事業適地が選ばれたということではないというふうに申し上げた方が正しいかと思ひます。従来から、そのような事業の積み上げでまいった事業個所の中から再開発事業適地としてさらに積み上げられてきたという経緯であつたというふうに申し上げたいと思ひます。したがって、その時点で全体についてどれだけの再開発事業適地があつて、どういう経過でどれだけの事業にしぼられたということは、実は数字をもつて御説明申し上げられなくて、恐縮でございますけれども、そのような経緯でございました。

なお直接のお答えにはならないかもしれないけれども、御参考までに申し上げますと、現在、東京の二十三区内におきまして、いわゆる再開発が必要と考えられるような問題地域の面積を申し上げますと、全部で対象区域が、二十三区内四万五千六十ヘクタールに對しまして、何らかの、たとえば公共施設の整備が非常に悪い、あるいは建築物の狀態が大変悪いというようなものを全部含めると、何らかの手当てが必要だと考えられますものが一万五千九百二十ヘクタール、つまり三八・三％という数字に上っております。

ない、したがってその間の懸隔がはなはだし過ぎるのではないかという御指摘かと思えます。しかし、ただいま申し上げました一万五千九百ヘクタ

つきます都市計画として、市街化区域の整備、開発または保全の方針というものを定めることに都市計画法上なっております。その方針の中で再開

申し上げているというたてまえになっておりますので、この都市計画法の手続上、地元の議会の御意見を伺うという形はとっておりません。具体的

の一般的な制度でございます。
したがいまして、今回新たに拡大されて資格を有することになった個人施行者につきましても、

○和田(仁)委員　確かに大事な仕事で、またそれもいつまでかかってもいいというんでなく、やろうというのであれば、やはりそうした公的機関の力を総合的に動員して全力を挙げて取り組まないと、いままで十年経過してきたのと同じように、こういった手法を変えたりしてもなかなか事に

業が目的どおり達成できないのではないかと。国鉄自体にその意思が全然なければこれは別でございすけれども、妙な役所の縦割りの考えのようなものであれだと言っているのではなく、やはり力を入れさせるときには入れさせるような方向で考えた方がいいのではないかと、こんなふうにも考えるわけでございます。

それから第二種市街地の三ヘクタールを一ヘクタールに、これは強い希望があったというふうに最初お答えの中でございました。これはやはりいままで三ヘクタールというのが無理だったわけでしょうか。もちろんこれ以上の面積のものもあったようございすけれども、この三ヘクタールという基準を設けたのがどういうあれでございすのか、そしていま減らしたというのは、これは無理だったから減らしたわけですか、それとも別の理由があるのでしょうか。

○升本政府委員 第二種事業の施行区域の面積要件は現在三ヘクタールでございますが、このような条件下におきまして、第二種の事業は先ほど御披露申し上げましたように、二地区についてのみ行われているわけでございます。そこで、この第二種はいわば公共事業として収用対象事業ということになりますので、施行要件につきましても第一種よりは厳しくというのが制度の趣旨でございすけれども、しかしながらいままで行われてまいりました再開発事業の実績をみますと、地方公共団体が一般に行つてまいりましたものの平均的なモデルでは二ヘクタール弱でございます。それから組合施行の平均は一ヘクタール弱でございます。したがって、自主的な権利調整の及ぶ範囲というのはいささか一ヘクタールぐらゐが限度ではないかと、一ヘクタールを超えると権利者数も多くなりますし、大変まとめることが困難になつてまいつてこようということが、過去の実績から推しはかれるわけでございます。

したがって、そのような段階から、ただいまの市街地の状況にかんがみますと、そろそろ二種というよりな事業形態で推進を図るというふう

なことを図つていってもいい限度ではないかというふうにご考へられるところから、今回一ヘクタールというところまで条件を下げさせていただいたかどうかという御提案を申し上げます。自治体の要請は一種の市街地住宅再開発事業というのとは大変権利変換計画の策定等に時間を要し、また困難でもあるということから、規模の大きなものについては二種でやらしていただくという要請が非常に強くございす。したがって、二種で事業に該当するような公共性の強いと認められる地区につきましては、この区域要件のために手が出ないというのものがかかるところから、先ほど申し上げましたようなところまで下げさせていただきたいというのが今回の御提案の趣旨でございます。

○和田(二七)委員 そういった趣旨での改正ならば、ぜひこれは小さくしてでも推進してもらいたいと思つてございす。

さらに、これは個人の場合が多いのですけれども、再開発をやる場合に一番ネックになるのは資金の問題だ、こういうふうに思つてございす。自分が住んでいたり仕事をしていたり、生活の基盤になつていたりするものを新たにやり直そうというわけでございますし、それ何人かの合意を得てやらなければならぬ。これを説得していく上には、従来非常になじみの少なかつた共有化とか、共同所有にするとか、あるいは地面に足をつけて住んでいた年寄りが高層住宅に移る不安とか、さまざまないままに経験のない環境の変化、これを説得していかなければならぬわけでございます。そういった面、説得する一つの大きなあれとして、資金がこれなら非常に楽にやれるのだというような措置が促進されれば、いままですらうした開業事業もまともなものでないかと思つてございす。今度の改正の中ではそういった点に触れられていないので、そういった点もあわせ考へなければいけぬのじゃないかという気が非常に強いのですが、その点はどういうふうにお考へでしょうか。

○関口政府委員 ただいま先生から御指摘をいただきました点は非常に重要な点だと私も認識いたしております。したがって、従来から、まず事業資金の方でございすけれども、先ほど来申し上げておりますように、国なり地方公共団体の補助、さらには住宅金融公庫あるいは日本開発銀行からの融資、こういうものによりまして事業資金の確保を圖つてまいつたわけでございす。問題はいろいろ準備段階のいろいろな費用でございす。そのうちで一番重要なことは、やはり皆様方がいろいろ御相談なさつたものをまとめ一つの計画に組み上げていくための、私どもこれをコンサルティング費用と呼んでおりますけれども、こういうものを調達することが非常に重要だというふうに認識をいたしております。このために、五十四年三月に組合再開発促進基金を設置いたしまして、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っせんあるいは債務保証を行うことが可能になるような道を開いております。

またさらに、いろいろな計画につきまして、従来は市町村に對しまして基本計画作成費あるいは事業推進計画作成費というものを補助しておつたのでございす。五十四年度から新たに関係権利者全員の参加します準備組合等に対して事業計画作成費の補助の方途を開いております。

そういうわけで、今回の法律改正案を御提案申し上げるための準備段階でもうすでいろいろの方途を講じていただいておりますのでございす。それから、それらのものを前提として今回の改正案の御審議をお願いしたい、かように考へておる次第でございます。

○和田(二七)委員 時間が参りました。最初の大臣の御答弁にもありましたように、宅地開発に力点が置かれていふことも含めて、これはぜひひとつそうした事業の中でできる新しい宅地の家賃や分譲価格が低く抑えられるように、開発メリットが高くなつても仕方がないのだというのでなくて、そういう意味での助成を十分やつていた

だきたい。お願いをいたしまして終わらしていただきます。

○北側委員長 次回は、来る二十五日午前十時理事会、午前十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。

午後三時二十九分散会

