

衆議院 建設委員會 議 録 第 六 号

平成九年四月九日(水曜日)

午前十時四十四分開議

出席委員

- 委員長 市川 雄一君
- 理事 赤城 徳彦君
- 理事 田野瀬良太郎君
- 理事 太田 昭宏君
- 理事 石井 紘基君
- 理事 井奥 貞雄君
- 理事 熊谷 市雄君
- 理事 高市 早苗君
- 理事 玉沢徳一郎君
- 理事 中山 利生君
- 理事 蓮実 進君
- 理事 赤羽 一嘉君
- 理事 岡島 正之君
- 理事 西野 陽君
- 理事 葉山 峻君
- 理事 山本 讓司君
- 理事 中西 績介君
- 理事 遠藤 利明君
- 理事 中島洋次郎君
- 理事 増田 敏男君
- 理事 中島 武敏君
- 理事 金子原二郎君
- 理事 佐藤 静雄君
- 理事 谷畑 孝君
- 理事 東家 嘉幸君
- 理事 萩山 教嚴君
- 理事 松本 和那君
- 理事 岩浅 嘉仁君
- 理事 樽床 伸二君
- 理事 山本 幸三君
- 理事 藤田 幸久君
- 理事 辻 第一君

出席國務大臣

建設 大臣 亀井 静香君

出席政府委員

- 国土政務次官 井奥 貞雄君
- 国土庁防災局長 福田 秀文君
- 建設政務次官 佐藤 静雄君
- 建設大臣官房長 小野 邦久君
- 建設省建設経済局長 小鷲 茂君
- 建設省都市局長 木下 博夫君
- 建設省住宅局長 小川 忠男君

委員外の出席者

- 運輸省航空局飛行場部管理課長 各務 正人君
- 消防庁防災課長 山口 勝己君

建設委員會調査 白兼 保彦君

委員の異動

- 四月九日
- 谷畑 孝君 補欠選任
- 熊谷 市雄君 補欠選任
- 山本 讓司君 補欠選任
- 熊谷 市雄君 補欠選任
- 藤田 幸久君 補欠選任
- 同日
- 熊谷 市雄君 補欠選任
- 藤田 幸久君 補欠選任

四月八日

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案(内閣提出第三九号)(参議院送付)

公共事業における地元中小企業の受注機会の確保に関する請願(辻第二君紹介)(第二五四四号)は本委員会に付託された。

四月三日

水資源対策の充実・強化に関する陳情書(徳島市万代町一の一徳島県議院内湊庄市)(第一五六号)

土地区画整理事業における調整池に係る補助制度の新設に関する陳情書(静岡県浜松市元城町一〇三の二浜松市議院内音羽慎)(第一五七号)

道路網の整備及び道路特定財源の確保に関する陳情書外七件(宮城県遠田郡南郷町木間塚字中央一南郷町議院内遠藤貞雄外七名)(第一五八号)

高速自動車国道の整備促進等に関する陳情書(佐賀市内の一の五九佐賀県議院内水田唯)

市(第一五九号) 高規格幹線道路等の整備促進に関する陳情書(徳島市万代町一の一徳島県議院内湊庄市)(第一六〇号)

本州四国連絡橋の建設促進に関する陳情書(徳島市万代町一の一徳島県議院内湊庄市)(第一六一号)

太平洋新国土軸構想及び地域連携軸構想の推進に関する陳情書(徳島市万代町一の一徳島県議院内湊庄市)(第一六二号)

は本委員会に参考送付された。

本日の会議に付した案件

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律案(内閣提出第三二号)

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律案(内閣提出第三三号)

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案(内閣提出第三九号)(参議院送付)

○市川委員長 これより会議を開きます。

内閣提出、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律案及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律案の両案を一括して議題といたします。

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。谷畑孝君。

○谷畑委員 おはようございます。谷畑孝でございます。私は、参議院議員を六年務めさせていただきました。過日の総選挙におきまして衆議院議員に当

選をさせていただきました。そのときにはまた亀井建設大臣、本当にお忙しい中応援に駆けつけていただきました。この場をおかりいたしました。感謝申し上げます。立派なバッジをいただいて、しっかり仕事をしなきゃならぬ、こう思っております。

さて、今回のこの法案、ちょうど淡路・阪神の大震災が起こりましてから二年が経過をいたしました。たくさんの方が犠牲になり死んでいったわけであり、私も、通産政務次官といたしまして、また大阪でございますので、もう数回にわたりました。あの焼け野原の中を歩いてきたわけでございます。その中で、やはり都市づくりというものは、そういう防災を兼ねた、非常にいい町づくりをしなきゃならぬ、そういうように強く決意をいたしておるところでございます。

さて、そういう意味で、過日、亀井建設大臣が平成八年の十二月に、密集市街地の整備の推進について大阪府の知事や兵庫県知事、東京都知事の会談をなされたということでございますけれども、その中身等含めてお聞きをしたいと思います。同時に、今回はやはり防災を目的とした法案でございますので、その成立についての決意と、今後の方向などをお伺いをしておきたいと思

います。

○亀井國務大臣 委員におかれましては、あの大地震のときに精力的な御活動をされました。災害地の被災者の救援、また復旧、復興について大変な御努力をされましたことを心から敬意を表したい、このように思います。

その経験を踏まえられて本法案についてのいろいろな感慨も持ち得るであろうと思っておりますけれども、私どもも、災害はいっどの規模でやってくるかということについては予測がたいことであ

りまして、それに対して万全の対策は、これははつきり申し上げて、天災に対してはとれないわけでありまして、しかし、できるだけの、あつちまの努力をしなければならぬ。その点につきまして、やはりポイントの一つは、市街地をそうした災害に強い形で整備をしていくという努力は、我々の、人間の知恵と努力でやれることである。それについて、私どもとしては全国的に、法律的な面について、それをしやすいインセンティブを与えながら整備をしていくというものが、このたびの趣旨でございます。

もちろん防災的観点もございませうけれども、生活の機能を、そういう形で都市生活の機能を格段に飛躍をさせていく、また都市の生活環境をそれで整備をしていく、また環境保全と、いろんな多目的な目的を持っておこなうことも当然であります。なお、こうした私どもの立法への気持ちから、昨年三知事においでをいただきました。そうした問題に對しての率直な御意見もお伺いをし、私どもの今後のそうした御方向をお話しいたしまして、自治体としての協力をお願いしたわけでございますが、三知事とも、ぜひひとつ推進をしていくという強い御要望をいただきました。

今後とも、皆様方の御協力をいただきまして早期にこれを成立をさせていただきます、具体的な取り組みを自治体ともやっていきたい、このように考えております。

○谷畑委員 どうもありがとうございます。次に、住宅局長にお伺いをしたいわけですが、けれども、地域の整備促進を進めるに当たっては、たくさんの方の御意見を伺いましょうか、なかなかネックになって、町づくりの、住民の皆さんたちが何回も何回も集まってもはやらうということになるのですけれども、途中で挫折をしたり立ち消えになります。今回の阪神大震災の場合でも、あの長田という地域においてもなかなか町づくりが困難な状況でございます。

それは、もう御存じのように、そこに長い間お住まいされておられるお年寄りの方あるいはひとり暮らしの方、そういうようにして、土地所有者と、そこに住んでおられる方、いわゆる借地権者、そしてまた小さい零細工場など、そういうものがいろいろ入りまじって、権利関係が非常に複雑になっておる、こういうような状況があると思っております。

そういうことで、本法案は、防災街区権利移転等促進計画において権利移転を容易にするということが一つの柱になっておりますし、また、防災街区の整備推進機構による土地の取得等の措置を行い、円滑な整備を進める、こういうふうになっておるわけでございますけれども、私、先ほど申しましたように、やはり借地借家法との関係、あるいは土地取得におけるそういう支援に對してどのように考えておられるか、ぜひひとつ明快な答えをお願い申し上げます。

○小川政府委員 お答えいたします。ただいま御指摘いただきましたように、密集市街地を整備するというふうな場合に、やはり一番大きな問題点というのは、今お話しになりましたような権利関係といえますか、借地あるいは借家あるいは入居者の対応策、こういうふうなことであるかと思っております。

ポイントは二つあるかと思っております。一つは、やはり防災上危険であるというふうな建築物についてはできるだけ速やかに建てかえたり除却が行われる、これを制度的に担保するという観点がある。二つは、そこには現実に人間関係が二重三重に重なっておりますし、特に高齢者等々がいらっしゃるケースが多いというふうなことでございますから、やはり何をしても居住の安定ということをきちっと担保するということが最小限必要になるかと思っております。

したがって、私ども、制度をつくる場合には、やはり、片方で危険な建築物をできるだけ速やかに除却するというふうな観点と、しかし一方で居住の安定を確保する、この二つを制度的にどう調整するかというふうなことが、実は法制上の

最大の問題点だったわけでございます。

これにつきまして、御審議いただいておりますように、一方で、居住安定計画というふうなことで、市町村が持てる力を動員していろいろの意味での代替住宅を確保する、家賃対策も総力を挙げて講ずるということに制度的に構築する一方で、借地借家法の正当事由、これをめぐってはいろいろの問題が民事上もございませう。これにつきまして、片方で居住の安定を確保するという制度的裏打ちをする一方で、正当事由の適用を除外するというふうなことで、両方の調整をいいますか、バランスをとったということが制度の眼目の一つでございます。御理解賜りたいと思っております。

○谷畑委員 先ほど局長がおっしゃいましたように、そういう借地借家法を含めて、そこをよく配慮しながら進めていかないと、なかなかネックになって進まない、こういうふうにも思うのです。

それと、この市街地の密集化におきまして、従来、やはり幾つかの法律がありますね。促進法だとかさまざまな法律がある。それにもかかわらず、今回は防災の法案を少しそこに加味してつくって出しているわけですから、私は、ただ単に、密集化して、もう少しそれを、土地を有効利用して、そして、区画整理をしながらしていくということもさることながら、防災とついでに誘導していく、そういうものからもう少し一歩踏み出して、相当強い意思というのか、やはり財産と命にかかわることでありませうから、多少困難が伴っても、まあ悪く言えば、強権とは言いませんけれども、少しこじこじはやはり粘り強く都市づくりをしていく、そういうことが必要になると思うのですが、もう一度、その点についてはどう考えているか。従来の法律があるにもかかわらず、今回の法案を出したことで、その点を。

○小川政府委員 若干、先ほどの舌足らずな点を補足させていただきますと思いますが、いろいろな事業制度、例えば区画整理であると再開発法

であるか、これは適用可能であるならば大いに適用してもちろん結構でございますが、ただ、事の実態からすれば、必ずしもそれだけでは対応し切れないというふうな面があるかと思っております。そういうふうな観点から、きょう御審議をお願いいたしております法律をお願いするわけでございます。

先ほど申し上げましたように、片方で居住の安定に最大限の配慮をするという最大限の度合いといえますのは、恐らく、今までのいろいろな法制が準備していた担保措置に比べまして、やはり市町村に對して最大限の努力を求めるような中身になっておると思っております。

また、法制上、民事上いろいろな問題が起きておられます借地借家法の正当事由の条項を、法律の条文をもって適用しないと明言した法律というのは、今回の法律が初めてであろうかと思っております。

そういうふうなことも踏まえまして、ある意味ではかなり強力な制度的手当てを片方でしながら、さばりながら、それは言っても、やはりいろいろな方々の合意を得ながら進めるというのが基本であるというふうなことから、組合制度であるとか助成措置というふうなものもいろいろ組み込ませていただいたというふうなことでございませう。

○谷畑委員 ぜひそのように、防災が加わっている限りにおいては、やはり強い意思を持って進めていく必要がある、こういうふうにひとつお願いをしたいと思っております。

特に、大阪におきましては、もう昔から、門真、守口、豊中、豊中の庄内、私が住んでいま八尾の駅前でもそうです。特に八尾の駅前などは、私の経験では、もう二回くらい、地元の皆さん、熱が上がってきて、市の当事者と、再開発しようということで一生懸命にやってきましたけれども、結局、挫折し挫折し終わってしまっているわけでありませう。だから、今回は、そういう防災に強い町づくりということでありませうので、私も、この法案ができるということ、過日も座談

会をさせていただいたり、いろいろこの説明をしていくわけでございます。

そのときにも、少しお話があるわけですが、これはぜひ都市局長の方にお伺いしますが、割と大阪の町は中小零細企業の町でございます、西成におきましても、生野におきましても、皆当該のこの法案にかかわりのある町でございますけれども、どうしてもやはりそのところで継続して商売をしたい、そういう意思が非常に強いのです。だから、そういうことでありますから、この町づくりにおきましては、できる限り住んでいる人も、できたらやはりそこで住みたい、こういうことになろうかと思っております、その点は十分にそういうことが可能なような感じが必要ではないか。

幸い、今度通産省におきましても産業集積法というものができまして、そういうような問題も大いに絡んでひとつやっていたらいいと思うわけですが、それに当たります、居住及び事業の継続に対する支援については都市局長としてはどういうように考えておられるか、意見を伺いさせていただきます。

○木下政府委員 たいま大変広い視野からの御質問を受けたわけですが、先ほど来の議論の中で、我々、今回の法律の対象としておりますのは、全国で約二万五千ヘクタールぐらい予定しておりますが、それぞれの地域によって事情が違います。

先ほど住宅局長から申し上げました点は、どちらかといえば大変ミクロの世界のところ、いわば、借地借家法等の適用を従来していたところを今いろいろ改正、改善させていただいたわけですが、先生おっしゃったように、もう少し町として広がりを持つというのは、先ほど大臣から申し上げましたように、大変、それぞれの町的生活環境なり生活機能というのを我々、重視していきたい。

そこで、都市計画の世界での権利移転計画を前提といたしましてのいわゆる町づくりによって、

双方がそれぞれの事情の中で移りかえる。こういうときには、生活だけではなく、当然、お話のございました事業用関係についても念頭に置いております。

とりわけ、こうした権利移転計画を決めますと、税制上の点では、事業用資産の買いかえ特例とか、あるいはその土地等を、地元の町づくり公社等が今回推進機構として指定されますと、それらが関与する場合には、土地の関係を低利融資とか、あるいは税制の本来の特別控除などいろいろ考えておりますので、こういうものを大いに使います、先生おっしゃったように、できるだけ従来からそこに生まれ育った生活者あるいは事業者に対しても、我々としては、その地域でまします、引き続き、何といたしますか、活躍していただくということ念頭に置いて事業がこれから行われることになろうかと思っております。

○谷畑委員 住宅局長に再度お聞きするのでありますが、先ほど議論をさせていただいたり質問をさせていただいた中で、どうしてもやはり、その地域で長年住みついでおられる、やはりその地域から離れたくない、やはり高齢になりまして他のところで住むというのはなかなか、命にもかかわる、精神的な負担が大きい問題にもなりますし、また商売においてもそういうことだと思っております。

そういう問題を円満に解決していこうとすれば、やはり容積率の規制緩和といましようか、今まで五階建てられたものを倍、十階にする。そういうようにして、できたら、その町づくりをそれを利用してできるような形にしたいならば、私は、すべてが解決する糸口になるのじゃないか。幸いにして、先日閣議で、新総合土地政策推進要綱というものが出されたらしいのですけれども、これも土地の有効利用ということだと思えます。ぜひひとつ、都心においては、土地の有効利用を生かす意味で、それらの点について積極的にひとつ取り組んでいただきたいと思えますけれども、その点についてはどう考えておられますか。

○木下政府委員 私どもは、土地の高度利用をやっていくことについてはいささかもちゅうちょはしてありません。

ただ、今お話ございましたように、今回の密集市街地のいろいろ特性を調べてみますと、用途は、くどいのですが、十二、現在用途が決められておりますが、例えば一種の住居地域とか、あるいは準工業地域のようなところが比較的多いと認識しております、もちろん、地域によっての差はございますけれども。

そういうようなところで、今私ども、実はこの後準備をしております都市計画法なり建築の改正の中では、できるだけその中心にお住まいいただくような都心居住を進めていきたいという考えを持っておりますが、その前提となりますのは、基盤整備がある程度できておられませんと、全くそこを無視した形というのは、少し言葉が過ぎるかと思えますが、その容積を変えてしましますと、大変そこにはまた一種の混乱があるかと思えますから、一定のやはり熟度といえますか、そういう基盤整備ができたところへ、今後は、我々としては、用途をある程度前提に置きながら、高容積の地域を考えていきたいと思えます。

ただ、お話ございましたように、やはり地域によつては、ある程度既にできているところももちろん我々は高度利用を考えていきたいと思えますが、原則高度利用を念頭に置いたがゆえに、かえってまた大変密集がまたさらに密集になってはいささか問題であると思えますが、そこは御趣旨に沿ったような形で、十分地域地域を照らしながら、これから地域づくりの中にうまくそういう都市計画あるいは基準法の制度が使われるように、さらに検討を進めさせていただきたいと思っております。

○谷畑委員 時間の関係ではしりたいと思えますけれども、やはり結論としては、せっかく防災をきつと握った中で市の街化の促進ではございませうから、きょうの時代に合せてやはり潤いのある町をつくらなければならないと思えますし、

また、障害者とか、そういう優しい、いわゆる福祉条例というのが大阪はできているわけですが、でも、エレベーターをつけたり、あるいは公園があったり、いろいろ潤いのある、変化のある、そういうような町づくりにぜひひとつ頑張りたいと思えます。

最後に、それをしていくためには、当該の市町村ももちろんノウハウもあるわけですが、あるいはまた民間の力も利用しなければならぬわけですが、やはりそれに住宅・都市整備公団、今いろいろ特ににぎやかになっておりますけれども、私は、やはり住宅・都市整備公団などのノウハウをぜひこの町づくりの市街化の整備について、もう全力を挙げてひとつやっていたらいい。やはりそれなりの信用性がありますし、ノウハウもありますし、それなら自分の土地もゆだねても大丈夫だ、そういう点が大事だと思えますので、そのことだけ、一言だけ、その点についてはどうかということをお伺いをして、次の質問に移りたいと思えます。

○小川政府委員 こういうふうな地域を整備する場合のもう一つのやはり大きな問題というのは、やはり専門家集団によるマンパワーをどの程度投入できるかというふうなことであらうかと思えます。そういうふうな観点から見た場合には、御指摘のように、住宅・都市整備公団、恐らく我が国が持つ最大の専門家集団、町づくりの専門家集団だろうと思えます。現に、神戸での震災直後から累計数千人が送り込まれ、現段階でも二百七十数人が現地に駐屯をして町づくりを応援しております。

そういうふうな経験を踏まえまして、きょう御審議賜っております法律でも、住宅・都市整備公団が、公共団体から委託があった場合には、言うなれば片手間ではなくて、本来の業務として町づくりを支援するというふうな条項もこの法律で設けさせていただきたいと思えます。全力を挙げて公団を応援体制として送り込みたいと思えます。

○谷畑委員 どうもありがとうございます。

それでは、ちょっと時間が過ぎましたので、次の問題に移りたいと思います。

次は、広域防災の拠点の整備について少しお伺いをしたいと思います。

先ほど冒頭に申し上げましたように、淡路・阪神の大震災から二年がたつわけでございます。

そして、そのときの経験で、いわゆる私どもでいいますと神戸があの震災になったわけであり

ます。そのときは、神戸自身はもう本場に現地でも麻痺といましようか、行政そのものがそ

う状況になりました。そのときに、大阪とかあるいは奈良とか、そういう近隣の都市が応援に

駆けつけていったわけでありまして。消防の自動車を支援し、あるいはまた人も支援をしていった

わけでありまして。従来、関西というのには大きな地震が今まで経験がなかったものですから、

いっときに皆たくさん行きますと、なかなか指揮体系から含めて難しかったように思うわけ

です。と同時に、私も現地に入らうと思つたわけ

でも、例えば阪神高速道路を含めて、幹線がもう地震でやられてしまつて、また国道も地震でや

られてしまつて、そんなことで、行きたいのだけれども、そこへ行くのにもう一日かかつて行くとい

うことであります。私もボランティアで水と握り飯と巻きずしをつくつて支援に行くのですけれど

も、一日がかりでございました。

そういうときに、私が住んでいる隣に八尾空港

というのがありまして、私、いつもそこで朝起き

てはジョギングしたりいろいろ飛行場の中を走

らせてもらつておるわけですが、この八尾空港も非常に役に立つたわけですね、そんなこと

がございまして。

けでありますけれども、国としてそういう広域の防災についてどう評価し、考えておられるのか、少しその点ひとつお伺いしておきます。

○山口説明員 お答えをいたします。

都道府県間の相互応援協定につきましては、阪神・淡路大震災以降、たゞいまお話のございま

した、全国都道府県における災害時の広域応援に

関する協定や、近畿ブロックの相互応援協定を初め

として、全国すべてのブロックにおいて広域応援協定が締結をされております。このよう

な広域応援協定は、大規模災害時には極めて重要な役割を果たすものと認識をいたして

おります。

消防庁といたしましては、広域応援協定の締結

など、地方公共団体の連携体制の強化について指導してきたところでござい

ますが、今後とも非常用物資の購入備蓄の充実や、ヘリコプター

の離着陸場の整備など、広域応援体制整備のための財政支援措置等を通じ

まして、一層の推進に努めてまいりたいと思つて

おります。

○谷畑委員 それで、当該の大阪府などは、その大震災が終

りましてから、八尾空港、ヘリポートの役割が余りにも大きな役割をしたとい

うことでもありまして、この八尾の空港の、とりわけ運輸省が持つておられる土地、

相当大きな土地を所有しておられるわけですが、この点につきま

して、ぜひひとつ防災拠点として活用したい、こういうことを大きく発表され

るか、ひとつ率直にお聞きをしておきたいと思

います。

○福田(秀)政府委員 先生御指摘の広域防災拠点

でございますけれども、これは、被災地において

は一般には交通が極めて混乱し合うというようなことが予想されるわけ

でございますので、それを救済するということからすると、その広域

拠点の整備というのが極めて重要なことであるというふう

に認識をしております。

八尾空港の場合、阪神・淡路震災のときの活動状況あるいは利用状況

を見ますと、自衛隊とか消防、警察のヘリコプターの活動拠点

あるいは救護物資の中継基地として大いに活用されたわけ

でございます。航空機の離着陸も最も多い日では七百回を超えて

おつた。震災後間もない時期で、陸上交通が被災地では大混乱とい

うさなかでございまして、その果たした役割というものは極めて重要なものであ

ったというふう

に認識をしております。

○谷畑委員 そうしたら、防災局長については、そういう広域防災とい

うことで八尾空港のヘリポートの役割も非常に高いものがある、こ

うふうに評価をさせていただいた、こう思うわけであり

ます。

そこで、これは微妙で非常に難しい、それぞれ

の都道府県も含めて絡んでくる問題でもござい

ます。大阪府におきましては、近隣の都道府県全体がお互いに防

災においては一緒にやっています、そういう協定もあるわけ

ですから、そういう広域の拠点として八尾空港のヘリポート

の跡地も含めて活用したい、こういうことでありますので、評価とい

うのはありがたいですけれども、評価だけではいつまでも評価

が終わってしまつて前へ進みませぬので、ぜひひとつ、東京

の立川基地並みのいわゆる西日本の防災拠点として、もう一

歩踏み出したい、私はいさう思うわけ

です。

そこで運輸省にお聞きしたいのですが、いわゆる八尾の陸上自衛隊

があり、そして運輸省のヘリポートがあり、そしてまたヘリ

ポートを一方所に移転するに当たつて九・一ヘクターという広

大な土地が、空き地がそのままある、もう長い間放置されて

しまつて、ただ単に犬が散歩しているぐらゐの程度になつて

しまつて非常に目立ってしまつて

います。

災局長としてぜひひとつ、省際とか、あるいは研究に当たるときの財政的支援を含めて、ここをもう一步踏み出していく決意があるのかないのか、その点をお聞きしておきたいと思ひます。

○福田秀政府委員 地元で中心となつて今推進をしていただいているのが大阪府でございます。従来から私も、大阪府と密接な連携をとつてきております。それで、関係する県が二府七県に及んでおられます。今、地元の方でこれをどのように進めたいかということとをさらに掘り下げて協議をしておる段階でございます。

さらに国土庁としては、一層地元と連携を密にして、その状況に応じて関係省庁と地元大阪府も加えて会合を開きまして、連絡、協議を強めてまいりたい、こう思っています。

○谷畑委員 どうもありがとうございます。終ります。

○市川委員 赤羽一嘉君。

○赤羽委員 新進党の赤羽一嘉でございます。本日は、与えていただきました四十五分間の時間で、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律案に關しまして質問させていただきますので、どうかよろしくお願ひいたします。

まず本法律案提出の経緯の御説明を建設省の方からしていただきまして、本法律案は、先ほどのお話にもありました二年前の阪神・淡路大震災の教訓といひますか経緯を踏まえて、今回国会に提出されたものというふうにお聞きしております。

実際、阪神・淡路大震災では、神戸市内で百七十五件の火災が発生したわけでございます。これは大臣も記憶にとどめていただいていると思ひます。この焼損延べ床面積は、実に八十二万五千平方メートル。五千平方メートル以上の大火災は二十二件あった。中でも大規模火災といわれるのは、建設省の御説明のとおり、いわゆる長田区、これは私の小選挙区の選出区でございますが、長田区では全焼損面積の六四％に当たる五十二万四千平方メートルという大変な大火災があったといふことでございます。

第一類第十三号 建設委員会議録第六号 平成九年四月九日

ですから、長田といわれると基本的に下町で、いわゆる密集地域で、ですから今回の大火災が起つたのだ、そのためにその教訓を生かして密集地域を整備していかなければいけないというのは極めて大筋正しい考え方と思ひます。しかし、この密集地域の整備というのは、恐らく個人の居住権とか所有権というものを侵害する大変難しい問題であるがゆえに、今回の震災、大火災の延焼原因というのは本当に密集状況にあつたのかどうかということが分析されなければいけないというふうには私思ひしております。

事実、長田は、確かに火災のところは、大火災のあつたところは密集地域も多かったわけでございます。しかし、焼けてしまった密集地域以上に、初期段階で消火活動ができ、焼け落ちずに済んだという地域がまたありました。ケース・バイ・ケース、いろいろあると思ひます。

私なんかは、密集度というよりも、家でいえば耐火構造の点で非常に貧弱だったということも言えると思ひますし、実はあそこはケミカルシューズという家内工業の地域でございます。どんな小さな家にも火災にうつつけのといふか、燃えやすい素材をたくさん持っていて、火災荷重というのですか、建物の発熱量としては極めて特異な地域であつたというの方が要因の大ききとしては大きかつたのではないかとこのうに思ひます。

あれだけの大規模火災ですから、少々隣との密集度合いがとられていたとしてもそれほど結果的には大差はなかつたのではないかとこのうなことを考えますと、まず政府として、今回のこの法案が出てくる経緯にもつながるかと思ひますが、特に長田区また兵庫区という、これも私の小選挙区なんです、そこで起つた大規模延焼火災の原因についてどう分析されているのか、お答え願ひたいと思ひます。

○井田委員 局長がお答えするよりも、御質問の趣旨からいたしますと、当時、私運輸大臣を

やっております、当該地震の発生後、被災者の救出、また復旧、復興について責任を持つ關係の一人でもあつたという立場もございまして、お答えしたいと思ひます。

当時、赤羽議員が、地元で大変な事態が起きたことに對しまして、即刻現地の状況を把握されながら、また被災者救出等についての具体的な活動もあわせてやらねばならぬ、現場の状況を国会並びに我々政府の方に対していろいろな形でお伝えを真摯な形でしていただいたことを今も私よく覚えておるわけでございます。私も、議員御指摘の、何でそういう大規模な被害になつたのかということ、もちろん地震の規模そのものもあつた、まだら模様であつたことは事実でございます。しかし地域によってはマグニチュードの度合いの高いところでも被害の少ないところもあつた、まだら模様であつたことは事実でございます。

ましてや、その原因につきましても、当時政府としてあらゆる角度から専門の調査団も動員いたしたりと當たるような、これが真実だといふようなものはなかなか残念ながら結果としては出ないわけでございます。

ただ、あそこがあれだけの火災が発生し大勢の犠牲者が出られたことは、ゴムといふ非常に火を誘引するような、そうしたものがあったことも事実であります。やはり一つは、倒壊あるいは火災に對してその地域の建物が非常に弱い構造であつたということも一つあると思ひます。また、その地域の道路の構造等から延焼がされやすかつた。また消火活動がそういう面で極めて困難をきわめる地勢にあつたということもあると思ひます。

また、これは残念なことでありまして、消火に伴う水が十分さういふことを予定して、消火栓等を含めてのそれがやはり非常に手薄であつたといふようなこと等も私はあるかと思ひます。

いろいろな原因はありますが、やはりそうした密集市街地の倒壊をもたらす、あるいは火災が発生

しやすい状況は、人の知恵、努力によつて解決可能であります。これはもちろん協力し合はなければなりません。そういう観点から、このたびの密集市街地に関するこの法律は、今後いつ起きるかかわらぬわけでありまして、それに対しての備えという意味でも重要だといふふうには私どもは考えておるわけでございます。

○赤羽委員 ありがとうございます。

今、大臣の御答弁にもあつたように、実は神戸市の消防局では、大火災があつた長田区の二件で延焼のシミュレーションをしております。消防局の方にはそういう資料があつて、私も手元にいただいております。

その中で彼らの結論といふか提言として、今後このような事態を食い止めるためにということでは、七つの指摘があるわけでございます。一つ目には、消防力の強化。これは先ほど私、話させていただきました。より密集度の高い地域でも、そのときにたまたま水があつたとか、日ごろからの消火栓が用意されていたとか、町の消防団の態勢がよかつたとかといふところでは火災は食い止められた、そういう意味で延焼阻止効果が検証されているということ、まずこの消防力の強化をすることが大事だ。

二つ目には、似たようなことですが、消火用水の確保。

三つ目には、延焼拡大要因の減少。この延焼拡大要因といふのは、見てみますと、ガスの漏えいとか危険物、ゴムの材料とかということに対する放置をしないといふようなことの内容で書かれています。

四つ目には、防火壁または緑地帯の計画的配置。ガソリンスタンドなんかの防火壁は延焼を止める効果が非常にあつたといふことで書かれています。

そして五つ目には、今回のこの法案にかかつてくると思ひますが、道路の幅の検討だ。要するに、延焼中の建物が倒壊して、道幅を越えて向こう側に移つたといふケースがかなりあつたといふ

ことで、八メートル以上の道路をつくらなければいけないということが挙がっております。そしてまた六つ目には、沿道の不燃化。これは先ほど言いました家庭の耐火構造化です。

七つ目に防災道路。先ほどのお話にもありました緊急車両の道路ネットワークの確保ということの提言がされているところでございます。

この中で、いわゆる今回の密集地域の改善云々ということが出てきていないのですね、市の消防局のかなり細かいシミュレーションをやっている結果として。これは何で外されているのかは定かではありませんけれども、この辺というのは、私は後ほどお願いもし、提案もしたいと思うのですが、要するに、道をつくるのが大事だ、セットバックをする。そうすると建ぺい率の問題が出てきて、ただでさえちっちゃい家が多いわけですから、たまたま二メートル下げられる。その中でまた建ぺい率六〇%なんというところ、五坪ぐらいの家になってしまふ。こんなところは家じゃない、だからだめなんだということで、今実際長田の区画整理事業の中では非常にトラブっているというふうな状況の中から、せひ建ぺい率の大胆な緩和というのをお願いしたい。

その根拠としては、耐火構造の家であれば隣と少々くっついていてもそれが列としてかえって延焼阻止効果となる、そういう効果もあるというふうには私は思っておりますので、せひその点を検討していただきたいということで今このお話をさせていただきます。

ちょっと嫌らしい質問かもしれませんが、もし震災の前に今回のこの法律が法制度として実行されていけば、延焼というのはどの程度防げたものなのか。防ぐために出てきているわけですから、その辺の余地もない、いいかげんな法律案だとは思わないのですが、どうなんでしょう。

○木下政府委員 御質問が大変多岐にわたっておりますが、お答えがあれですが、後また住宅局長の方からお答えしたいと思っておりますが、神戸市の消防局の分析等については私も大変傾聴に値す

るお話だと思います。これはやはり、今回の地震というものは単に一つの歴史的事実だけではなくて、将来に向かっての教訓にしていきたいということでは当然でございます。

お話がございましたように、大変幾つかの要素がございまして、決して今回の法律はお話のあった七つとは遊離はしていないと私は思っています。といたしますのは、先ほど来御議論をさせていただいておりますが、今回の法律は大きくいままで二つの流れがございまして、一つはわが町づくりの世界で、地区計画を決めまして、その際に、より権利移転等促進計画等によって当事者同士が、いわば町づくりをどう活用されていくかということ、もう一つは、従来からございまして、そういう老朽木造住宅を大家さんを含めてどう建てかえていくかということが、ピンポイント的という言葉が適当かどうかかわかりませんが、私どもは、それらが相まって防災に強い町づくりができていくと思っております。

お話のございましたように、今回の地震などを見ましても、戦前から含めてでございますけれども、かなり面整備、具体的には区画整理事業と言っていると思っておりますが、そういうものが行われておりますとやはり一定の街路がしっかりしておりますから、先生のお話にございましたように、消火の段階はもろんでございますが、その前の延焼あるいは類焼という世界でも、そういう都市の構造がしっかりしているところはそれなりに防げたと思っております。

ただ、そこにありますいわば産業、そういうものによつて、発生しやすい環境があれば、当然そういう危険もより持っているわけでございます。いづれにせよ、私どもとしては、一つは、道路とか公園、そういう基盤整備をやること、もう一つは、建物の建てかえ、不燃化ということ、何はさておいてまず基本ではなからうか、こう考えております。

○小川政府委員 先ほどの御質問に二、二点補足的に御説明させていただきます。

一つは、いろいろなシミュレーションがございまして、例えは密集市街地で木造の建築物が現況で九割あるというふうな想定した場合のシミュレーションがございまして、この九割の木造建築物を半分程度、五割ぐらいに減らすことができれば市街地大の火の確率はほとんどなくなるというふうなシミュレーション結果もございまして、したがって、単なる密集度だけではなくて、木造と耐火建築物の割合というふうなこともやはり決定的ななさを握っているというふうな点がある点があるかと思っております。

それから、もう一つ、建ぺい率の問題がございまして、非常に難しい、悩ましい問題だと率直に申し上げておきます。

ただ、密集地域のやはり一つの属性というのは、道路が狭い、かて加えて敷地が狭小であるというふうなことがあるかと思っております。その場合に、建ぺい率を緩和すれば解決できるのだからかというふうに見ますと、恐らくまた別の問題を惹起する可能性が極めて大きいというふうな点が懸念としてございまして。

それで、先ほどおっしゃいました防火地域がかかっている場合について、そこで耐火建築物を建てる場合には、現行制度でも、既存の建ぺい率を一割増しするというふうな制度がございまして、それなりの対応策は打つてございまして、それから、もう一つ、敷地が狭いこと自体は、基本的な解決というのは実はないわけですから、そこはやはり、多少お互い知恵を出すことによつて敷地の狭さを克服するというふうな努力も必要であろうかと思っております。

例えば、きょう御審議賜っております法案の中にも、共同協働建てかえ、つまり、敷地は複数であるけれども建物の計画を隣の方々と一緒にワンセットで考えましよう、そうすれば建ぺい率はかなり有効に使えるという点がございまして、そういうふうなものを、いろいろな経費を法律補助で応

援をしたいというふうな制度も用意してございまして。

それから、もう一つ、建築基準法の制度でございますが、複数の敷地を一つの敷地というふうな形にみなして総合的に設計をするというふうな制度もございまして、一団地の総合的設計というふうな概念でございまして。

したがって、敷地の狭いこと自体は、くどいようでございますが、物理的には解消できないわけでございますから、そこはいろいろな制度をフルに活用していただいて、知恵で乗り越えていくというふうなことも一つあるのかなというふうな感じはいたします。

○赤羽委員 知恵は随分出されておりましたが、隣の家ほど仲が悪いというふうな状況もあつたりして、共同化が極めて、神戸市の対象とするところでも、恐らく二・五割ぐらいしか進んでいないというふうなこともありますので、そういったことも踏まえてはお願いするつもりですので、また時間があれば最後の方で出したいと思っております。

局長言われましたシミュレーション、結果があれば、後ほど勉強のために資料をいただけたらと思います。よろしくお願いたします。

それでは、この法案の中に入りたいと思っております。

まず、「防災上危険な密集市街地」というところが出ています。この「防災上」というのは、恐らく地震、火災というのを想定されているような内容になっているかと思っておりますが、特に東京の下町ではゼロメートル地帯というふうなところもあつたんですね。日本では、風水害というか、台風による災害というのはいくつかの頻度、回数としての中における、洪水とか浸水で密集市街地が受ける被害というのは、地震以上に頻度、回数としてはかなり高いと思うのですが、この「防災上危険な」という「防災」の概念にそういうものは入っていないのかどうか、もう一度確認をしたいと思

○木下政府委員 いわば土地の安全性といいますが、地域の安全性というのは、先生おっしゃったように、いろいろ広い意味で我々も解釈すべきだと思ひます。

余談でございますけれども、最近のように、日本は大変安全な国だと言われながら、例えば夜間における治安問題なんかも提起されておるわけでございます。

話は別といたしまして、我々今回の法案で考えています「防災上」というのは、委員からございまして、火事あるいは地震が発生した場合における延焼等の防止ということを念頭に置いていますから、地震時に同時多発的に起こる問題も当然念頭に置いておりますが、基本的に今回の法案については、火災への対応力を主眼に我々としては考えておると申し上げていいと思ひます。

○赤羽委員 それはあれですか、地震によって、繰り返しになりますが、例えば東京の下町での浸水状況とか洪水状況みたいなことは想定してないということなのですか。また別の法律で制度として拡充しようということなのか、どうなのでしょう。

○木下政府委員 計画としては当然総合的に対応すべきものであろうかと思ひますが、今回の法律の中では、くどく申し上げておりますが、いわば火災発生時におけるということを念頭に置いておられますので、先ほど来申し上げておりますように、耐火建築物等ができるだけ誘導していきたいということをごままず第一に置いて考えておると申し上げていいと思ひます。

○赤羽委員 また、ここで「老朽化」とか「密集」とか出てきますけれども、この法律における「老朽化」「密集」対象となる要件というのですか、これは、定量的というのか、どういったものを規定しているのか、教えていただけますか。

○木下政府委員 現段階で特に具体的な数字を申し上げるようなことではございません。といひますのは、もともとこの「防災上危険な密集市街地」を決める際には、都市計画の立場からいわば

防災的なマスタープラン的なものをつくらせていただいでその中で考えていきますので、それぞれの地域においての判断がまず第一義であると思ひます。

ただ、そうはいふものの、おっしゃられるように、私どもも全国的な中で、今までの経験則の中で、御質問のありましたような、例えば老朽化とか密集性について過去からも経験を積んでおりますので、やはり先ほど来御指摘いただいた火災の発生状況、そういうところから見ましても、大変危険なところというのは、経験的には数字を持っておりませんが、具体的にこの線では数字をばらばらという基準は、今のところこの法律において定める考えは持っておりません。

○赤羽委員 また、その法案の「密集市街地」の定義の中で、今の「老朽化」「密集」云々の後に、「かつ、十分な公共施設がないこと」というところがあると思うのですが、これはどういうことを示しているのですか。

○木下政府委員 公共施設につきましては、各種の施設がこういう防災対策上貢献できると私ども考えておりますが、とりわけ、御議論のございましたような例えば道路とか公園というものがその主力の公共施設になるのではなからうか、こう考えております。

○赤羽委員 この法律案、先ほど御説明ありましたような内容を聞いていますと、建てかえ事業が主眼に置かれておられるようなお話もありましたが、今「十分な公共施設」云々ということに関連して言うと、自然災害時にその町に緊急避難用として

の公園がかなりの役割を担ったというのも今回の震災の教訓であったというふうにも思っておりますが、除却勧告をして、つぶして空き地になった跡に公共施設としての公園をつくれるような制度にこの法律案はなっているのか。また、言葉は言いかえれば、緊急避難用の公園としてつくれば、何らかの補助が出るようになっておられるのでしょうか。

○木下政府委員 恐らく御質問の趣旨は、基本的には我々は、先ほどの委員もございましたように、そこそこである程度だけ住みたいという御要望の強いのが一般的ではなからうかと思ひますが、大変密集度の高いところでございまして、例えばお移りいただいた後、公約な立場でその空間を将来的に例えば公園的なものに使っていく、それが防災にもつながるといふところであれば、いろいろ財政的な問題もあろうかと思ひますが、そういう手を使いながらできるだけ空地的な、空間的なものをぜひ確保していきたいと思ひます。

ちなみに、平成七年度の補正予算時から私ども対応しておりますグリーンオアシス制度などというのがございます。これは従来の公園的発想よりはもう少し弾力的に考えまして、広域防犯的公園を核といたしまして、その周辺の一定のエリアの中に空地ができてまいりますとそれを一括で採択させていただきますというような形での、いわば予算的には従来にない弾力的な運用によって空間を確保していくというようなことにもなっておりますので、そういうようなものも今回の計画とあわせて意味のある事業として実行できるのではなからうか、私はこう考えております。

○赤羽委員 防災上危険な密集市街地というのは、先ほど全国で約二万五千ヘクタールあると推定されている。この面積上に、人口というのですか、どのぐらいの人がそういう危険なところに住んでいるのか、資料があれば教えていただきたいのです。

○木下政府委員 二万五千ヘクタールという規模を申し上げました。余談でございますが、山手線の中が大体今六千ヘクタールぐらいでございますので、この四倍ぐらいが全国の主要な都市に密集市街地として存在しているということでお話ししてよろしからうと思ひます。

それで、御質問のあったどのぐらいの人がそこに住んでいるのか。これはなかなか実態的には、個々の地区については一応の把握もさせていた

いていますが、大ざっぱなお答えでお許しいただければ、人口密度で大体ヘクタール二百から二百五十ぐらいでございますので、それを掛け合わせますと、算術的なことで大変恐縮でございますが、約五百から六百万ぐらいがお住みだと思ひます。もちろん、地域によって大変密度の大きいところ、あるいはそういう意味では若干密度の低いところを合わせておりますから、そういう数字というふうには御理解いただいでよろしくお願ひしたいと思ひます。

○赤羽委員 この法律案ができる、そして防災再開発の促進地区の設定が見込まれる面積によって、今五、六百万人と言われましたが、この法律案によって設定された危険な状況ではなくなるというの、どのぐらいの人口の割合を占めるのか、推定予想数値になると思ひますが、建設省が考えている数字を教えてくださいと思ひます。

○木下政府委員 この事業は、現場の私ども当たって見ますと、地権者の方々あるいは行政、従来からも努力しておりますが、正直申し上げて大変時間のかかる事業でございますから、あす直ちに救済できる人口ということではございません。先ほどお答えいたしましたように、人口密度から推計いたしますとおおむね五、六百万人という数字を申し上げます。もちろんこれ以外のところに防災上の危険なところもあるわけでございまして、それぞれ織りまぜてお考えいただきたいと思ひますが、私ども、そういう意味ではこの二万五千ヘクタール、今回の法律をぜひお認めいただいた上で実行に移す際には、救済というところと言葉があれですが、対象として考えているところはどのぐらいの規模だとお考えいただいでいい数字だと思ひます。

くれぐれも申し上げますが、これは掛け合わせの数字でございますので、それが直ちということではないことは重ねて申し上げます。

○赤羽委員 それでは、私の地元の問題に今の関連で戻りますが、今回、被災地神戸、特に長田

の中でも随分焼け落ちたり倒壊したり、現状二年たつた今なお、かなりの密集度がありながらぼつんぼつんと空き地になっているところがある。こういふところは、密集度としては、震災前に比べて単純に言えば低くなった、震災によって低くなった。この法律案の認定要件というのですか、対象地域から外されるのかどうかというのが地元の心配の声の一つなのですが、このことについてはどうなのですか。

○木下政府委員 この地区については、先ほど申し上げましたように、都市計画の世界で地元でお決めいただきますので、いわば認定とかそういうことではなくて、それだけの地区が指定されますと、できるだけ国も御一緒にいろいろ各種事業、従来からやっていたりしました事業もあわせて集中的にそこを行うということになります。

むしろ問題は、ふるい落とすというよりは、先ほど来申し上げましたように、やはり危険地域ということについて地元として十分に御認識いただければ、そこは積極的に都市計画の世界でのいわば促進地区として、区域として指定をなされて、そこに地元の方々と一緒に町づくりをして防災対策を進めていくということを取り組んでいただけたらと思います。

○赤羽委員 そうなると、自治体ごとにその地区の設定基準というのは違ってくるケースも出てくるわけですか。神戸の場合はちょっと歯抜けになっているけれども、それは神戸市として危険だということでも認定したとか、隣の大阪ではそうじゃないとか、比べてみるとちょっと基準としてレベルが違ってくる。建設省としては、これは地元任せ、自由にやりなさい、こういうスタンスなのですか。

○木下政府委員 先ほど申し上げましたように、区域の指定の仕方につきましては、くどいようでごさいます、まずは地元の考えを優先させていただきたいと思っております。

いことではありません。限られた財政の中で集中的にそういう防災対策をやっていくわけでごさいますから、そういう意味では、我々も一定の全国的視野から、またはそれぞれの地域の問題について御相談にあずかることはやぶさかではございせん。

○赤羽委員 その辺の、非常にあいまいなところか、ちょっとわかりにくいなとも思います。阪神大震災という特殊な状況を勘案して、ぜひ大臣、この点は地元の心配、憂いの残らないように措置をお願いしたいと思います。

○赤羽委員 ありがとうございます。それでは次に移らせていただきたいと思います。建築物への除却勧告、この認定の要件はどうなっていますか。

○小川政府委員 まず勧告の対象となる建築物の要件でございますが、二つのファクターがございます。

一つは、その建物自体が、例えば相当程度の地震が来た場合に主要構造部が致命的な打撃を受けるといふふうなその建物自体の要件が一つでございます。それからもう一つは、その建物が危険であるといふふうなことの関連で、周辺の町の建築物の状況、要するに、その建物の周りの建築物の状況が、延焼しやすいといふことか、その建物が倒壊し、火が出るということによって周辺が一気に燃え上がってしまうといふふうな建築物の状況であるといふ二つの側面からいろいろな要件というふうなものを規定したいといふふうにごさいます。

○赤羽委員 除却勧告の場合、そういった状況であれば勧告はできる、居住者の同意というのは勧告自体には要件としては必要ないという理解でよろしいですか。

○小川政府委員 勧告自体の要件としては、その建物とその周辺の町並みの状況という客観的、技術的な基準によって勧告をしたいといふふうな

術的な基準によって勧告をしたいといふふうな思っております。必ずしも入居者が賛成する、反対するといふふうなことではなくて、そのものそのものの客観的な性格、属性、条件からいたしたいと思っております。

○赤羽委員 それから立ち退きですね、その後の段階かと思いますが、除却勧告すると。ただ、僕は除却勧告というのは非常に影響力としては大きいと思うんですね。市長が除却を勧告しているんだ、早く立ち退かんかみみたい、神戸では荒い建築業者みたいところが家をぶっ壊したみたい話も、ニュースも以前あったようなことありまして、そのお墨つきみたいなことというのは非常に大きいと思うのですが、この立ち退きについて、現行法で立ち退きをさせることはできないのですか。

○小川政府委員 現行の基準法では、除却命令といふふうなより強力な行政処分の体系がございまして。保安上危険である、あるいは衛生上支障があるといふふうな場合には、建築物に対して除却を強制的に命令することができるといふふうな制度がございまして。

それに比べますと、今回の法律で準備しております勧告といふのは、法的には、言葉が適当かどうかよくわかりませんが、かなり緩やかな行政指導に類するものだと思いますが、ただ、今先生御指摘になりましたように、現実的な、社会的な影響というのは、単なる行政指導の域を超えて極めて重い効果を持つものだろうと私も思います。

したがって、勧告する場合には、法的にも立入調査とか建築物を精査するといふふうな条件がございまして、いろいろなことを綿密に調査検討し、また、当然でございますが、実態上は恐らく所有者の皆様と十分相談した上での勧告といふふうな段取りになるものだろうと思っております。

○赤羽委員 ただ、今回の法案、賃借人に対して賃貸契約の更新の拒絶の通知、それからまた解約の申し入れができるものといふふうになっており

ますね。借地借家権がここで緩められるといふか、これはどういふことなんでしょうか、現行法でできるのに。

○小川政府委員 この法律の一つの目的は、やはり建築物が危険な場合にきちっと除却できるというところを担保すると同時に、しかし、現実にはそこに人間が住んでいらっしやる、賃借人がいらっしやる、その方々の居住の安定を一方で制度的に担保するといふ二つを同時並行的に達成しようといふのが一つの制度の目的でございます。

したがって、運用上、賃借人に対していろいろの意味で住宅を提供することはもちろん可能だと思っておりますが、ただ、それを法的に、居住安定計画、市町村が認定する計画というふうなことで、代替する住宅をきちっと責任を持って準備するといふふうなことを法制上位置づけることの見返りで、借地借家法に言う正当事由という条項、これを適用除外にするといふふうなことで、両者のバランスをとろうといふふうなことでござい

○赤羽委員 ちょっと細かいもので難しいのですが、けれども、代替のところは用意しますよと、ところが、それが必ずしも居住者にとって満足いくようなものではないケースもありますよね。そういった場合に、この借地借家権の除外の項目というのですか、ここはどうなんですか。

限界的事例かもしれませんが、出ていきたくない、用意されたのもちょっと不便だとか満足いかないといふときに、契約を更新したい、従来の借家権を行使したいといふことは出てくる、かなりのケースで出てくるのではないかと考えるのですが、そういった状況の中ではどう居住者の権利は担保されているのですか。

○小川政府委員 法律の条文といたしましては、そこに現に住んでいらっしやる方々、居住者ことにいいますか、居住者にそれぞれ対応して、広さでございますとか規模、それから家賃の相場、それから設備の水準といふふうなものをほぼ対応するような形で、しかも現在の生活の状況を著し

く損なわれないような範囲内の地域内できちっとした住宅を用意するというのが法律上の要件としてセットしてございます。したがって、一〇〇%満足いくのかというふうなことを言われますと、いろいろな議論があるかと思いますが、そこはやはり社会的に許容できる範囲内できちっとしたものを準備するというのが法律上の要件でございます。

それだけの要件を法律できちっと整備することとの見返りで正当事由を適用除外にする、言葉をかえますと、若干くどくどと申しわけございませんが、借地借家法で想定している正当事由、裁判のいろいろな積み重ねがございまして、その正当事由と、ほぼ類型的に対応可能なような要件を、置きかえることが可能なような要件をこちらの法律で準備したというふうなことでございます。

○赤羽委員 ちよっともう一回繰り返すしにりますが、勧告の場合、市町村長が、ここは危険だ、老朽化して危ないといった認定できるわけですよね。そこにはある意味で余り定量的なものはないわけですね。その辺、ガイドラインをつくることではないのか。もしくは、市町村長が非常に恣意的な、これもありにくいことかもしれないが、地元業者と結託してそこをかせようと。まあ、いろいろ市長さんもうらっしゃいますので、全国でいろいろケースが出てきますと、そういうこととがないとは言えないわけで、そういうようなことに關して、ガイドライン、もしくはそういう恣意的なものが行われたら、何かそれを覆せるような制度的なものを補充する考えはありますか。

○亀井国務大臣 私は、非常に現実的な、悩ましい問題を含めての御質問だと思います。非常に現実的な御質問だと思いますが、要は、自分だけが幸せになるのじゃなくて、みんなで幸せになっていこうというその地域の方々の気持ちかなければ、こういう法律ができましたも私は機能しないと思えます。また、市町村長にいろいろな方がおられるかもしれませんが、これは住民の方々がお選びになる市町村長でございますから、そういう

う方々の御判断というのを私どもとしては信用するといえますか、信するといえますか、そういう立場でやはりこの法律も運用していかなければならない、このように思います。

○小川政府委員 ただいまの大臣の答弁を制度的要件、例えば具体的に延焼の危険性でございますと、構造の耐力といったものを、技術的な基準を建設省令で具体的、明確な形で決めたいと思っております。

○赤羽委員 それで、今回、勧告に従って出ていくということも調べて、建てかえた、これは、低利で公的な融資を受けられたりとか、いろいろな特典があるわけですよね。この建てかえたものを転売するとか、これは性善説に立つと、ないというふうな考えもあるかもしれませんが、性善説に任せていいのだからかということもあって、建築後の転売に対する何らかの制限というのはこの制度の中に盛り込まれていくのですか。

○小川政府委員 ただいまお話しになりましたいろいろな優遇措置というのは、恐らく住宅金融公庫の特例的な融資だろうと思っております。それで、この法律に限りませんが、特例的な融資を受けた場合の転売の規制というのはございせん。この法律でもございせん。ただ、ないという意味は、転売をした場合には金融公庫の融資を繰り上げ一括償還をさせていただくというふうなことがワンセットになっておりますので、転売抑制の措置はございせん。

また、繰り上げ償還さえしていただければ、社会的な資産としてきちっとした建築物が現にでき上がった、存在するというふうなことの価値自体はなくなるわけではございせんので、繰り上げ償還していただければ必要にして十分というふうなことでありうかと思っております。

○赤羽委員 わかりました。もう時間があと限られていますので、居住安定計画のことについてちょっと触れさせていただきたいと思っております。

この話は、移るといことが合意できたら、従前のそこに住んでいた最初の家賃と今度移るところの差額を見ますよ、五年間ですか、六分の一の補助をするということなんです。阪神大震災のとき、仮設住宅の調査報告がありましたね。ああい密集地域、ほとんどが長田や兵庫から出ていった人たちの年収というのは、三百万円未満が七割、百万円未満が三割だ。それまでの家賃が二万円以下、一万円前後で住んでいた人がかなり占めた。こういった生のデータから災害公営住宅も、高齢者向けとは限られています。広さも限られておりますけれども、家賃が五千円とか六千円という公営住宅の中でも格段の低家賃の制度がしかれたわけですね。

これは別に神戸のあの地域だけが極めて低い家賃の状況であったとは考えにくくて、全体的にこういっただけ地域はおおむね似たような状況なのではないかということをお考えなす、それぐらいの家賃が低いというふうな、現状のそういう認識でございっただけのものをやっているのかどうかということが一つ。

そうすると、六分の一ずつ、年々ふえていくわけですね、払う方にしてみると。これは入るところの家賃と現状の家賃のギャップがかなりありますと、年々倍々にふえていくみたいな話、事例も出てくるかと思うのです。そういう人たちが、基本的に仕事をせず国民年金なんかで暮らしているような人にしてみれば、建設省が幾ら代替の住宅は用意しましたよ、家賃補助制度も完備してありますよといながら、実態としては、その人たちにしてみれば、古いとはいえども長年住みなれたこの町、この家でずっと居続けたい、どうせ向こうへ行っちゃった、最初はいいかもしれないけれども翌年からどんどん家賃がふえていってしまおうというふうになると、制度として完備している、受け皿としてはできていっているよといっても、実態としてはかなり圧迫する制度になりはしないかというのを非常に懸念をしているのですが、そのことについてまずお聞かせいただきたいということ。

それと、やはり、先ほどの議員のお話もありましたけれども、戻ってきたいという方もかなり多いと思うのですよ。そうすると、戻ることに対する支援策というのは全く欠落しているのですね、この法律、私が読む限りにおいては。これは追い出すだけ追い出して、例えば仮の住居に出ていってもらう、二年後は従来どおりの家賃として戻っていいですよみたいな話ができるのであれば、それはそれなりの受け皿としての制度の完備というのは認めたいと思っておりますが、何となく今、言葉は悪いけれども、追いつくための方便みたいな現状になることは、非常にこの法律の本来の趣旨を曲げてしまうのではないかと、非常に危惧をしておりますが、その辺はどうなんでしょうか。

○小川政府委員 二点についてお答えしたいと思っております。一つは、現況の家賃が非常に安いというふうな認識は持っております。ただ、昨年公営住宅法を基本的な点で改正していただきました。そのポイントが、公営住宅の家賃というものは入居者の収入に応じて決めます、ある意味の応能家賃でございます。

したがって、例えば神戸市の密集市街地を具体的に念頭に置かしまして、年金生活をやっている高層者がいらしたとした場合に、その方に四十平米くらいの公営住宅を用意するとすれば、現行の制度で計算いたしますと家賃はおおよそ二万円前後になります。したがって、仮に従前の住宅が一万円ちょいくらいであったとしても、一万円から二万円前後の家賃まで五年かけてすり上がって、すりついていくというふうなことでございまして、通常の相場からすればもちろんでございますが、非常に低廉であろうかと思っております。

ポイントは、くどいようでございますが、公営住宅の家賃そのものが入居者の収入に応じた家賃水準を設定する体系に昨年切りかわっているというふうな点が一点ございまして。

それから、さらに所得が低いというふうな場合には、公営住宅法の体系内に通常の家賃をさらに減額するというふうな特例制度はもちろんだと思います。その適用のケースもあろうかと思えます。

それからもう一点、戻り入居というか、もともとと住んでいたところに戻ってきたというふうな場合の措置でございますが、恐らく、行政の知恵といたしましては、建てかわった賃貸住宅、新しい賃貸住宅の二室なり幾つかを、市町村借り上げ住宅という制度をこの法律で準備いたしました。

それは公営住宅的にも運用できるし、もう少し収入の高い方用の住宅としても運用できるというふうな制度でございます。それに対しても家賃補助あるいは五年間の敷金緩和措置は通常の公営住宅等と同じような形で、この法律に基づいて支援措置をいたしたいと思います。それをフルに活用すれば、戻り入居というのは行政の知恵としては十分に可能であらうかと思えます。

○市川委員長 質疑時間は終了しています。(赤羽委員「最後」と呼ぶ)簡潔にお願いします。

○赤羽委員 どうもありがとうございます。ですから、特例制度で現状をよく見て把握していただき……(発言する者あり)わかりました、それだけですから。

まだ問題があるのですが、また個別によくお願いいたします。ありがとうございます。

○市川委員長 午後一時より委員会を再開することとし、この際、休憩いたします。

午後零時六分休憩
午後一時四分開議
○市川委員長 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。石井委員長。
○石井(総)委員 このたび、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律案ということですが、こうした防災をも十分予想した法案が審議になっているわけですが、私も、阪神・淡路大震災

のときにはいち早く現地に駆けつけまして、今建設事務次官をやっておられる佐藤さんも一緒に現地の救済について手伝いをしてきたわけですが、そういう意味で大変重要な法律であろう。ついては、やはり一定の居住についての法的な制限等も含まれているわけですので、この法律を円滑に、しかも十分意義を効果あらしめるために、幾つかの詳細な部分について御質問を申し上げたいと思

います。
まず、代替住宅を準備をするということが一つの大きな特徴になっているわけですが、地方公共団体における代替住宅に充てられるべきものがどれくらいあるかというのがよくわからないのです。つまり公営住宅そのものはどのくらいあるのか。その中で、いざ建てかえあるいは整備計画といった場合に、スムーズにこれに移っていただけ

るような、そういう状況にあるかどうかなのか。それからまた、それが不十分な場合、民間も含めた借り上げというふうなこともあるわけですが、これはひとつ、もう少しさらに、国の関係でもって持っている住宅も相当あるわけでありま

す。そういうものまで含めた代替住宅の確保策というものは考えられないものかどうかということもあわせて御質問したいと思います。

○小川政府委員 代替住宅の大宗を占めるのは、恐らく県あるいは市町村が管理している公営住宅であらうかと思えます。厳密な意味で対応関係はございせんが、目安といたしまして、全国で公営住宅の管理戸数は二百十万户管理いたしております。東京都が二十三万户、大阪府が二十三万户

というふうな内訳でございます。また、公営住宅以外にも、もう少し収入の高い方々を念頭に置いた特定優良賃貸住宅というふうな制度がござい

ます。特定優良賃貸住宅のうちで公共団体が借り上げて管理しているものは八千数百戸ござい

ます。これも有力な代替住宅の一つにならうかと思

います。ただ、これはあくまで全国のマクロ的な数字でござい

ます。機能するのとかいうふうなことについてのチェックは当然これからでございます。

ただ、問題は、量的なことだけではなくて、やはり具体的な居住者の方にとって現実的な意味での代替住宅たり得る公的な住宅はどのくらいあるかというふうなことだろうと思えますが、そのために、今申し上げましたストックを活用することに加えまして、やはり具体的な場所を念頭に置いた形で新しく公営住宅として借り上げるというふうなこともやはり手段としては大いに活用しな

ければいけないのではないだろうかというふうな感じがいたします。

また、国の関係の住宅というふうにおっしゃいました。恐らく住都公団あたりが典型的な例だろうかと思えます。例えば、住都公団について、神戸での被災地での実態を見ますと、公団が賃貸住宅として建設したものを神戸市なり兵庫県が公営住宅として借り上げるというふうなやり方は

現実的にかなり使っております。その意味では、現実的に都合のいい場所に公団住宅があるかどうかというのとは別途の問題としまして、考え方としては、うまくマッチする住宅があれば、積極的に代替住宅として市町村が借り上げるというふうなことも大いに活用してしかるべきであらうかと思

います。

○石井(総)委員 政府の関係の住宅というのは、住都公団だけではなくて、雇用促進住宅とかいろいろあるわけでございますので、相当あいているようですので、所管は違うけれども、何らかの方法というものはあるのではないかと気がするわけであり

ます。それから、居住安定計画を立てるに際して、またその認定を得るに際して、ここには「代替住宅が居住者の生活環境に著しい変化を及ぼさない地域内において確保される」とか、あるいは「居住者ごとに」「居住者に関する状況を勘案して、その規模、構造及び設備並びに家賃が「相当水準」であるというふうになっているわけですが、例え

ば、賃貸で居住している、借りている人たちの中

には、密集市街地ですから、当然、相当古くからいる、あるいは木造の古い建物でありますから、そういう中には、かなり低所得の方々といえますが、あるいは高齢者の方々が相当予想されるわけですが、やはり特に配慮しなければならぬのは、こういう高齢者の扱いですね。

この手続の過程について私はちょっと質問したいのですが、まず、その居住安定計画というものを賃貸人がつくる。そして、それをその市町村長が、これは認定を与えるというふうなことになるのだけれども、先に居住安定計画をつくる。そのつくる際に、そこに住んでいる賃借人をどうするかという問題があるわけですね。ここには、その問題を片づけたいとこれが認定されない。しかし一方では、その賃借人はしかるべき公営の住宅なりなんなりをあっせんしてもらえ、そういうことになっているわけですが、そうすると、この市町村長に行く前に、やはり市町村長がこの計画の段階でかわかって、そしてそうしたものの配置をいいますか、条件を満たす作業をするということなので、どうなんでしょうか、どうなのでしょう

か。

○小川政府委員 賃貸人が居住安定計画を作成する場合には、入居者のまず意見を聞く。どういふふうな希望があるのかというふうなことを聞くという手続が法律上ござい

ます。また、市町村が認定をする場合にも、今度は、市町村から入居者に対してどうですかというふうなことを確認する意味での手続がござい

ます。法律上の手続は以上の二点でござい

ますが、恐らく、現実の行政運用を考えた場合には、やはりかなり早い段階から入居者の希望というのか、場所、それから現実に入居者が利用できるのかというふうなことを、市町村が直接意図する

ところ、例え、町づくり公社あたりを中に立てて、その辺での、現実の希望と実際に用意できる住宅との突合とい

います。か、意見調整というふうなことをやはり二回、三回と繰り返して、その上で、大体方向が見えてから現実の安定計画を申請する、それで認定する

いふふうなのが現実的な行政運用の実態になるのではないかというふうな感じがいたしておられます。

○石井(総)委員 では、現実には、現実に対応した手続を十分行うということだと思えますが、この「居住安定計画」は、次に掲げる事項を記載しなければならぬ。というので、随分これ、たくさん複雑な、難しいことであつて、これは、例えば個人の賃金人などはなかなかできそうもない手続なのですが、こういうことについても、それは町づくり公社だとかあるいは市町村だとか、そういうものと事前に、その手助けを得て、支援を得て、これ、人に任せてこういう書類を整えたら費用負担なんかも相当かかってくると思うのですが、そういう点についても、それは市町村、認定権者の方で面倒を見るということではないのですか。

○小川政府委員 法律で書いてございます書式、手続というのは、恐らくは、見かけよりはもう少し簡単かという感じはいたしますが、それはいいにしても、現実の密集市街地におきます賃金人といふものは、所有者の方、高齢者の方が多いといふのも、これもまた現実であらうかと思ひます。

その場合には、先ほど申し上げましたような、やはりマンパワーを持つている町づくり公社の職員あたりがいろいろ御相談に應ずるといふふうなのが現実的であらうかと思ひます。

○石井(総)委員 先ほど言いました高齢者の問題とも関係するのですが、この代替住宅に移る場合の激変緩和の措置ということで、五年間、相当の家賃の引きがある場合に、最初は安くして、だんだんとそのレベルに持っていくという、五年間のそういう措置というのがあるのです。これは、高齢者なんかの場合は、だんだんと払うのは大変になつてくるので、まあその分安くしてあるといふは安くしてあるのですが、そういう傾斜の方法といふものが果たして適当なのかどうかというふうには私は思ふのですよ。こういう点もやはり、高齢者等についてはまたさらに特別の配慮が必要なの

ではないでしょうか。

○小川政府委員 五年間の激変緩和措置を議論するのにもさながら、恐らく、それ以前の問題として、前提となつて居る家賃の考え方が妥当かどうかというのがまず基本であらうかと思ひます。

といたしますのは、昨年の公営住宅法の改正で、公営住宅の家賃というのはいくつやうな決め方のか、こういうふうになりまして、かつての公営住宅の場合には、原価をベースにして画一的な決め方をいたしておりました。一種と二種というふうに分けてはありますが、割合粗っぽく、二種類の家賃体系しかないといふふうなことでございまして、新しい公営住宅の考え方というのは、割合きめ細かく、入居者の収入の度合いに応じて家賃がきめ細かく決まってくる。したがって、収入の少ない方には少ない方なりの家賃といふふうな形で、社会的に妥当と思われる水準の家賃が設定されるというふうなことでございまして。

先ほど神戸の例で二万円前後といふふうに申し上げましたが、例えば高齢者用の単身用の公営住宅、東京に若干話を戻しますと、例えば豊島区なんかで試算いたしますと、四十平米くらいで二万五千円を少し超える程度かなといふふうな水準の家賃になります。

したがって、基本的には、密集市街地に住んでいらっしゃる方々にとつても、その方々の収入に即した家賃でしかるべく用意をするというのがまず基本にあつて、しかし、さはさりながら、現在の方がそれよりもっと安いのだといふふうな場合に、五年間の激変緩和措置を国の補助のもとに講ずるといふふうなことでございまして、御理解いただければというふうな思ひます。

○石井(総)委員 ぜひその辺は、十分に行政の方でも気を配つて、心して対応してもらいたいと思ひます。

それから、違ふ問題ですが、都市計画法に風致地区という規定があるのですが、この風致地区の行政上の目的、これはどういふことかと思ひますか。

○木下政府委員 先ほど来の御議論の中に、都市の中にもいろいろ空間をつくつていかなければいけないと思ひますが、我々はそういう意味では公園、道路の整備ということも申し上げたわけですが、御質問の風致地区につきましても、現在の都市計画の中で、いわばそれぞれの地域の、いわば、何といひますか、都市の持つ豊かさといふものの中で、大変、風致点、それぞれの風土といひますか、その都市の持ち味といふものを一つ注目しておるわけにございまして、そういう意味では、風致地区といふのは、従来からその周辺の樹林地とかあるいは丘陵地、こういう自然景観との調和を図る、そういう中で一定の住宅の建築に対しての規制を行つていく、そういう地区として位置づけられております。

○石井(総)委員 これが、せっかくこの風致地区といふものが法律で定まつていふのに、事実上、その市町村の開発計画といふもの、市町村でありますと、そういうものによつてつぶされて有名無実になつてしまふということがあるのですか。

この風致地区での建設について、規制の除外として、建ぺい率は四〇％、容積率八〇％といふものがあるのですが、これが、地区計画といふものが別に市町村にあるわけですね。この地区開発計画といふようなものに協力すると、これは建ぺい率が五〇％になつてしまふ。角地なんかの場合には六〇％になる。容積率はこれはもう一〇〇％になつてしまふといふようなことがございまして、各地でいろいろ問題になつていられるわけですが、風致地区といふもの規定と市町村の開発計画といふもの、地区計画ですね、これは一体どつちが法的に強いのですか。

○木下政府委員 先ほど申し上げましたように、当然、風致地区といふのは、それぞれの土地柄といひますか、そういうものを、風土を、我々としては、各町がみずから選択しながら有効に残していこうといふような風土、風致について都市計画の線からやつておるわけでありませう。

ちなみに、先生も御案内かと思ひますが、東京

都の場合などは具体的な条例を持つておられます。かなり、そういう意味では、風致地区におきます許可を要する行為などというものは、逆に地元からしますと大変厳しいという声もあることも一方では事実でございませう。しかしながら、その中で、現実的に、今お話のございましたように、ある一定の広がりの中で地区計画といふものも定めながら、いわば、何といひますか、応用編として地域の整備をやつていられるということも事実でございませう。

こういう中で、本来の風致地区なりあるいは地区計画といふものをどう重ね合わせていくかといふのは、それぞれの地域の中で我々としては選択していただく中でございまして、法的にどうかといふことにはなりません、むしろ風致地区といふものが前提となつて、まず基本ベースをつくつていく上で、今お話のございましたそれぞれの一定のエリアの中で地区計画は、またこれは地区計画、都市計画としての制度としてその上にかぶさつていくといふような認識でやつておられます。

○石井(総)委員 そうすると、やはり地区計画を立てる際には、風致地区の指定といふものについては、相当重きを置いたといふか、そうしたものに相当程度規制をされるということではないのですか、風致地区に。

○木下政府委員 一般論としてお答えした方が適当かと思ひますけれども、先ほど申し上げましたように、各風致地区のやはり条件といふのは多様でございまして、我々は考え方は、それぞれのケースにおいての取捨選択があらうかと思ひますが、制度的には、やはりそういう風致地区といふものについては大変重い意味があらうかと思ひます。

○石井(総)委員 わかりました。次に移りますが、都市計画といふ問題で非常に長期にわたつて、四十年、五十年と都市計画が立てられてからたつて、手がつけられていない、そういう道路とか公園といふものがたくさんあるのですが、この問題をちよつと申し上げたいと思

うのです。

例えば東京都に、幹線道路は別として、これに対して補助道路というのがあります。この補助二百七十七号線とか補助五十二号線とかいうものがあるのですが、これはいつごろから、これは大体、事業の決定権者は都知事、建設大臣が認可権者になっているわけですが、これはいつごろの都市計画になりますか。

○木下政府委員 今御質問のありました補助幹線道路は二百七十七号と五十二号と承知しておりますが、それぞれ都市計画決定は、二百七十七号については昭和四十一年、それから補助第五十二号線は昭和二十一年にそれぞれ都市計画決定をしております。

ただ、申し添えさせていただきますと、やはり町づくりというのは、言うまでもないことですが、大変時間を要しておること、決して裏められたことではないと思えますけれども、それぞれ従来からの東京都の町づくりの中で出ておりますので、都市計画決定された事業を一刻も早くするための手法は我々も当然組まなければならぬかと思えますが、今のような状況でございませぬ。

○石井(総)委員 町づくりは時間がかかるというのはよくわかるのですが、それにしても、東京とか大阪とか、大都市は非常に年々変化の激しいところでありまして、つい十年前は非常に、畑があったりして、空き地が多くなってしまっているところ、十年間でもう密集地になってしまっているような変化の激しいところでありまして、恐らくそういうこともあって、この都市計画法に計画は五年ごとに基礎調査をやるべきだ。そして、その際にさまざまな、人口の規模とか、あるいは就業人口の数、ふえぐあいだとか、あるいは土地の利用形態の変化だとか、交通量のふえぐあいか、こうしたものをそうした基準に沿って基礎調査を行うべきであるという規定がございませぬ。

そして、この二十一一条には、変更する必要が生じた場合には遅滞なく変更しなければならぬというふうな書いてあるわけでありませぬ。そして、例えば東京都の場合には、東京都はこれは十年ごとによっておるわけですが、そして十年以内にこうやって、基礎調査をやって、そして十年以内に着手する路線とそれ以外の路線というものを分けられているわけですね。

先ほどの答弁ですと、例えば都道補助五十二号線というのは昭和二十一年に計画が立てられておりました、五十年たっているわけですが、こういうふうな都市計画法に規定されているというところは、やはりそれなりの意味があるのだらうと思うのです。道路の線を昔引いたときには、そこは畑だった。けれども、その後いろいろな店ができた。住宅が建ったり、変更が進んできた。

中には、もう五十年もたれば、その当時は線を引かれたということを知っていても、その人はもうお亡くなりになって、息子さんや孫まで住んでいるというふうな状況の大きな変化があるわけですね。

ですから、五年ごとに基礎調査を行うということは非常に重要なことだと思っておりますが、この基礎調査というものは何のためにやるのかということを確認したいのと、そして、この基礎調査の結果というものは、当然法律に書いてあるのだから重視しなければならぬと思っておりますが、いかがですか。

○木下政府委員 各都市計画施設の事業化が大変おかれているというところは我々も認識しております。この委員会でもたびたび御指摘がございまして、例えば今お話ございました幹線道路についても、東京都の場合には、もう何回かお答えしておりますが今五二%という状況であります。これは、我々としてもこの問題に対して大変重く受けとめなければならぬと思っております。

今お話ございました五年ごとに都市計画法六条により見直し、これは言うまでもないことですが、各地方公共団体がその都度やりま

す。都市は生きておりますから、ダイナミックな動きの中でそれぞれの点検をすることは当然でございませぬ。法律もその趣旨で規定されておるわけでありませぬ。

ただ、しかしながら、我々が今使わせていただいている道路とか公園については、むしろ逆に戦前から確保されているところが多いわけがございまして、そういう意味では、現代に生きる人間としては、むしろ今までの都市計画決定された道路を必要なのは一刻も早く仕上げるという方が我々の果たすべき役割ではなからうかと思っております。

後、今度は事業認定を受ける際はどうするかというところ、それは昔そこに線が引いてあったから、あなたのごころのここからここまでは今度事業にかかるとなるとなると、なりましたよ、こういうことで説明会なんかを、これは規定されていないのだけれどもごころによつては開く、開きたくないければ開かなくてもいいということ、今度は予算を決めて、そして現地の住民に通知をする。そして測量なんかをしてしまつて、認定する。そうすると、この事業認定というものはある意味では非常に自動的に進んでいってしまう。

事業認定がおりたら、これはすぐおられますから、おられたら今度は住民はそれに協力してもらおうのだというだけのことでありませぬから、これは住民にとつては、まさに五十年もたつて、もうすっかり忘れておつたのに、あるいは初めから引越してきたときに知らなかつたのに、降つてわいたように突然、覆耳に水といひますか、冷水を浴びせられたように、これは道路になりますよというふうになるわけでありませぬ。これはやはり非常に不自然である。しかも、先ほども言いました五年ごとに見直しとか、そうした法の趣旨からいって、これは必ずしも適切ではないというふうな思ふのです。

そこで私は、少なくとも五年ごとにこうやって基礎調査をやるわけですから、基礎調査をやつて、まだこれはしばらく、あと五年、十年は着工できない、着手できないというふうになつた場合、それは十年後には着手できるというのだったらいいでしょうけれども、すっかり様相が変わつてしまつて、状況が変わつてしまつて、そしてその計画どおりにはいきそうもないという事例が非常に多いわけですから、そういう場合にはこ

で、これを二週間一般に縦覧する。その間、意見書の提出が住民サイドはできる。その意見書を含めて都市計画地方審議会にかけて、そして都市計画を決定するということになるわけですが、それが三十年、四十年、五十年とそれでもって進んでくる。

れを見直す。

そういった場合にも見直そうとしないわけでは、見直そうとしない理由の中に二つありまして、一つはどうしても将来この線が何とかかいたという場合と、これは相当変更しなければ無理だろうけれども、変更する代案が今立てられないし、どうしていいかわからない、だから見直しをしないということ、もう大部分が基礎調査をのぐらひ誠意を持って丁寧にやっているかどうか、そこも問題なのですけれども、同時に、さらに問題なのは、そういう規定があるにもかかわらず見直しというものをしないということなのですね。そうやっていくと、結局、ここに書いてあることは何の意味もなきないで、四十年、五十年とたつていってしまうわけですよ。

ですから、これは少なくとも十年ぐらひ、あるいは計画を通してから一定の長期間たつたものは、再度同様の、例えば事業化しようという場合は住民に縦覧するなり、あるいは都計審にかけるなり、そういう手続をやり直す。あるいは、さらに時間のたつてしまったものは、これはもう計画をとりあえずもとに戻す、一たん計画を廃棄するという措置が必要だろうと思ふのです。そうしないと、これはもう住民の不安と、それからまた現にいろいろ利害関係の対立とかいうものが持ち上がってきてしまつて、市町村なんかでもこうしたものに対する対応というものは非常に大変なことになってくるわけですよ。どうですか、その点。

○木下政府委員 御質問の点は、都市計画に常につきまとう大変大きな問題といえますか課題ではなからうかと思ひます。先生も十分御承知で御質問いただいているわけですから、あえて答えるのはいささか気が引けるわけですが、手続は御披露がございましたようなことで、それなりに公衆の縦覧をするということを含めて民主的にやっているとありますが、最近につくられたものはそうであっても、例えば、もう五十年前につくられた計画が一体どういう意味があるのかという

ことでございます。

ただ、各施設とも同じでございませうけれども、とりわけこういう帯状と申しますか線状に引かれるような道路なんかの場合には、やはり一たん決めたものについては例えば五年ぐらひで見直すかというの、これは私はかなり冒険ではなからうかと思ひます。裏返してみれば、したがつて、そういう計画をつくるときには、住民の方々の御理解をいただく上で、相当の覚悟を決めるべきだと思ひます。

先ほど申し上げましたように、したがつて手続の民主性はもちろんであります。一方では、用地提供を受けられたり、あるいは都市計画上の規制を受けるという意味では、大変そういう意味では公的な規制をかけることで私的制限が限られることは都市計画の持つております宿命でございます。やはり私は、その計画に当たつては相当慎重にやるべきだと思ひますが、計画については変更は、五年置きの見直しをもちろむ拒むものではありませぬけれども、特に申し上げたような施設については、私はそう軽々にはなかなかできないと思ひます。

ただ、時代が変わりますからその中で見直しを一切しないとは申しておりませんが、特にお話のあった中で一部、私これは教えていただきますが、情報の提供という問題については、私どもぜひやらなければいけない。

例えば、住民の移動があつた中で、自分の住むところが一体そういう都市計画決定がされているかどうかということがとかくわかりにくいとすれば、これは例えばおうちを買ひ求められるとかそういうときにしっかりとそういうものが見られるような縦覧システムなども当然つくるべきであらうと思ひますし、現にもうそういうものをやっております。

いづれにせよ、先ほど申し上げましたように、これからの町づくりの中でぜひ残さなければいけないところを絞りに絞つた中で要は都市計画決定されていると私どもは信じていると思ひますが、常

に見直しをしながらでありますけれども、事業執行に当たつてはそういう御指摘のあつたところを十分念頭に置いてやっていきたいと思つております。

○石井(敏)委員 事業認定に当たつては、この手続というものについて若干触れたいのですが、これは具体的にどういうふうになりますか。

私がさっき申し上げたように、予算をつけて、それではここは着手しようということ例えれば認定権者の方で決める。そして建設大臣の認定を得る。そして今度は、そうすると測量に入るとか、あるいは測量に入つて、決めれば法的にはそれでもう工事に着手できるわけですね。最近では地元の説明会なんというのものももちろんやられたりしますが、これも、基本的にはそれだけですね。

○木下政府委員 御質問の趣旨に私ちょっと沿わないお答えをするかもしれませんが、本来都市計画の場合で決めます範囲、事項と、事業認可の場合と、構造的なものとかいろいろ加味されますから若干異なると思ひます。

したがつて、当初、どこあたりにどの程度の幅員の道路を通すかということについての都市計画決定の段階では、住民の方々にそれぞれ御説明するわけでありませぬ。例えば、具体的に道路が入つてまいりますと、予算の関係もございませぬけれども、周辺の環境とマッチするような道路づくりをするとか、そういうたぐひの話は事業認可の段階で住民の方々に御説明して、より詳細なそういう計画、要素というものが提示されるわけでございますから、その段階で二段階になるわけでございますけれども、住民の方々のいわば確認をしていただきながら協力を得て事業を進めるという意味で、計画決定と事業認可の差が出てくるのではなからうかと思ひます。

○石井(敏)委員 住民の確認とはどういう意味ですか。これはちょっといいかげんな言い方なんですけれども、住民にはただそれをお知らせすればいい。お知らせするということだけでしょ。それで、場合によつたら、これは法律にはど

こにも書いていないわけだから、別に知らなくてもいいわけですよ。それでどう進めてしまふ。あとは、大体のところは立ち退いたんだけれども、どうしても立ち退かないところが何軒かあつたら、これはもう土地収用法で立ち退かせる。そして立ち退き料といふですか、この補償というのは、これはどうやって決めるのですか、土地や建物の買取基準といふですか……。

○木下政府委員 二点申し上げたいと思ひますが、私、確認と申し上げた点は、先ほど申し上げましたように、事業説明を現場でそれぞれの事業主が関係者の方にさせていたたいております。地元との協力がなかりせば事業は進みません。したがつて、そういう意味での確認と申し上げたわけでございますが、これはおおよそそういう地域におきましてそれぞれの実施主体が実施しているとお私承知しております。

それからもう一つ、補償の話であります。これはやはり補償の差があつてはなりませんので、本来公共事業補償のいわば基準といふものを設けておりましたが、それに準じてそれぞれの事業者が決めさせていただいておりまして、それぞれその時々々の時価その他のことがベースになって決められておる補償基準で実施していると私ども思つております。

○石井(敏)委員 それでは、確認と言われたので、その確認といふものの意味を言つてくださ。どういふことですか。

○木下政府委員 今前半でお答えいたしましたように、事業主がそれぞれ地元での説明をさせていただく、事業計画に対して説明させていただくことについて申し上げました。

○石井(敏)委員 それではただ説明するだけじゃないですか。確認じゃないじゃないですか。それを確認といふのですか。

の間に大きな変化があるわけでして、五十年前に計画を練られた人も、その人はもう生きていない。その後生まれた人は全然練られていないわけですよ。

だからこれは、こういうふうな長期にわたって三十年、五十年というふうな計画が着工されない場合には、これは大臣から答えてもらいたいわけだけれども、こういう都市計画が三十年、五十年というふうな全然着手されないという場合には、これはその都市計画の系統を何らかの形で見直すなり、やり直すなりということが必要であろうと思っております。これは大臣も異存ないんじゃないかと思っております。これは大臣も異存ないんじゃないかと思っております。これは大臣も異存ないんじゃないかと思っております。

○亀井国務大臣 個別具体的な問題でない、抽象論的には御回答できないことではありますが、一般論として言えば、何十年もできないということ、それはそれを実施する基盤が崩れている状況があり得るわけでありまして、見直すのは当然だと思っております。

○石井(統)委員 ありがとうございます。それから、あと公園なんかもあるんですね。例えばここに、これは実は私の地元なんです、都市計画の中の都立祖師谷公園というのは、これは非常に広い、五十三ヘクタールもの公園計画の線がずっと引かれておいて、放しにしているんです。

経過を簡単に言いますと、昭和十二年に防空法というものが公布になった。それから昭和十三年に東京都市計画公園、防空小緑地という形で規定された。それから十四年には東京緑地計画というものがあって、その祖師谷普通公園というのに決定をされた。そして昭和十五年に都市計画法の改正があった。そして昭和十五年に都市計画法の改正があった。そして昭和十五年に都市計画法の改正があった。そして昭和十五年に都市計画法の改正があった。

その後も関東大震災のころ、緑地が必要だということになった。それから今度は戦争中に防空緑地という概念があって、それで指定されているというところで、今日までそれがそのまま都市計画公園ということになってきている。

市計画公園ということになってきている。この間、最初のうちは、これは少なくとも昭和十四年ごろはここに二十軒ぐらいしか建物がない状態だった。今はそれが何と千五百を超えている家がある。住んでいる人も、数千人が住んでいるという状況になっているわけだ。これを一々買収して、そして当初の計画されている五十三ヘクタールの公園をつくるなんていうことは、どう逆立ちしたってこれは無理な話です。やるとしたら何百年かかかる話です。こういう都市計画というものは、これはそのままよろしいのでしょうか。

○市川委員 質疑時間が終わっていますので、簡潔に御答弁ください。○木下政府委員 簡潔にお答えいたします。おっしゃる通りに、大変時間がかかっておることは私も心苦しくて、先生の御指摘もありがとうございます。ただ逆に、御質問の中にありましたように、戦前、一生懸命公園候補地をつくるなり防災空地をつくっていたところを、どちらかといえば戦後我々は先人のそういう財産を食いつぶしているところがある。きょう御議論いただいている法案につきましても、いわばそういう空地をたくさんつくっていくという方向も当然とらなければいけないわけですね。

ただ、未供用、未開設の公園が大変多いことは我々も承知しておりますので、とりあえず現在は買い取り請求などに応じるという形でやっておりますが、今後もう少し、その公園整備が現実的な形で進むように、東京都ともよく御相談させていただきます。

○石井(統)委員 最後に、では、この点についても先ほどの道路の問題と同様に、建設大臣、もう五十年、六十年、七十年たつてほとんど手がついていない都市公園なんかの計画についても、やはり見直さなければどうしようもないということだと思っております。いかがでしょうか。

○亀井国務大臣 建設省は、やる気のないところまで支援するほど暇ではないと思いません。

○石井(統)委員 最後に名答弁をいただきました。ありがとうございます。

○市川委員 梅床伸二君。○梅床委員 新進党の梅床伸二でございます。先ほどの赤羽議員に引き続きまして、密集市街地における防災等々の法律案につきまして質問をさせていただきます。

先ほど質問なさいました自民党の谷畑議員と同じく、私も大阪の選出でございます。事情は大変よくわかっておるつもりでございます。そういった点に立ちまして、中央と地方とがいかにかに協力をしたこの法律案が実効あるものになつていくのか、そういう観点、さらには、国政的な立場におきまして若干ひっかかる点等々もございまして、そういった点にも及んでの質問をさせていただきます。

また、私も説明を受けましたところ、この法律案の中に、住宅・都市整備公団のノウハウを活用していく、こういうことがございます。住宅・都市整備公団につきましては、亀井大臣が本会議場におかれまして思い切った発言をされ、そして住都公団の改革、よりよい方向への転換ということが進んでいくように私は理解をいたしております。

さらに、もう一回確認をさせていただきますが、住都公団は住宅事業からの撤退、町づくりへの特化、こういう流れであろうかと思っておりますけれども、それよりもさらに突っ込んだ改革の意思が、おありであるか否か、ぜひともお聞かせをいただきたい、このように考えております。

○亀井国務大臣 基本的には、住宅政策につきましては、やはり民間にゆだねるべき点は思い切つてゆだねていく、ただ、低所得者階層を中心とする住宅への需要、そういうものに対して国なり地方公共団体が責任を持つていくということをお知らせしてやっていくというのが基本でございます。

そういう意味では、分譲住宅からは完全全面撤退をするという方針のもとで、今後住都公団の事業の方向は、都市の再開発、いわゆる町づくりを中心として、これは巨大な技術ノウハウ集団でございますから、それを生かしていく。しかし、その過程におきましても、民間のデベロッパーあるいは自治体との緊密な関係のもとにおいて推進していくということでございますので、私は、今後事業の中身、固定的なものじゃなくて、要は国民のため、地域住民のために、ああ、住都公団がやってくれるのはいいな、ありがたいな、そういうものがあればやっていく、迷惑であればその部分はやらないということであろうかと思っております。

議員から具体的な、大阪あたりでもこういう方向に進んでいったらいいんじゃないかというように御提案があればどしどしとさせていただきます、こういうふうに思います。

○梅床委員 ありがとうございます。私どもも一生懸命頭をひねっていきたく思います。さらに、この住都公団につきましては、政府ではあります、政権与党の最大会派でありまして自民党の方から三月末に改革案が提示をされておるわけでございますが、この自民党の改革案につきまして大臣の御見解をぜひお聞かせいただきたいと存じます。

○亀井国務大臣 基本的に矛盾をしておるとは思いません。ただ、自民党の改革案もまだ細部にわたつての詰めがされておるわけでもございませんし、我々も今改革案を練つておる最中でございますので、政権与党はもちろん、野党の各党の皆さん方のお知恵もいただきながらすり合わせをしましてまいりたい、このように考えております。

○梅床委員 ありがとうございます。私は野党の立場から申し上げるわけでありまして、自民党の案におきましては、大方の方向性というものは今大臣がおっしゃった方向性と軌を一にしておるわけでありますが、一点どうも気になるのは、「新たに設立する法人」、こういう文言が入っておりますので、一体これは何なのだろう、

退をするという方針のもとで、今後住都公団の事業の方向は、都市の再開発、いわゆる町づくりを中心として、これは巨大な技術ノウハウ集団でございますから、それを生かしていく。しかし、その過程におきましても、民間のデベロッパーあるいは自治体との緊密な関係のもとにおいて推進していくということでございますので、私は、今後事業の中身、固定的なものじゃなくて、要は国民のため、地域住民のために、ああ、住都公団がやってくれるのはいいな、ありがたいな、そういうものがあればやっていく、迷惑であればその部分はやらないということであろうかと思っております。

議員から具体的な、大阪あたりでもこういう方向に進んでいったらいいんじゃないかというように御提案があればどしどしとさせていただきます、こういうふうに思います。

名前を変えらるのだったらそのままいいじゃないかという感じがしておるわけでありませぬ。この辺のところは私もまだ今後いろいろお聞かせいただきたいな、大臣に限らず政権与党の方々にもこの内容は一体いかなるものかということをお聞かせいただきたいな、こんな思いもあることをこの場で申し上げたいと思っております。

さらに、今大臣の方から、地方から迷惑がられない形で住都公団が出ていくのだ、こういうお話がありました。

私どもが認識をしております今回の法律案におきましても、地方自治体から言われて出ていくのだ、こういう文言が入っておるわけでありませぬ、これは、地方自治体からの要請等々がなければ一切しない、こういうふうにも考えてもよろしいのでしょうか。それとも、地方自治体と住都公団と協議をしながら、住都公団の方が主導権を持つというような場合もあるのかどうか、お聞かせいただきたいと思っております。

○亀井国務大臣 これは、都市の再開発は、本来的には、国があしる、こうしると思つておるべきものではないと思つておる。

ただ、私ども防災行政を推進していく上からも、国全体の国土の整理とした整備という観点から、自治体に対して、この地域はこうされた方がいいのじゃないですか、それについては私どもとしてこういう御協力も申し上げられませぬよということは今後ともやってみようと思つておる。今も私、東京都知事なり各自治体の首長と逐次お会いをしながら、この法案との関係でも、そういう中身の問題につきまして御協議を申し上げておる最中でございます。そういう中で、アドバイスを申し上げるということはあるかと思つておるが、主体はやはり地方自治体であらう、このように思つておる。

○榊原委員 ありがとうございます。
それから、先ほど大臣の方から、住都公団については町づくりのノウハウは非常に高いものがある、このようなお話がございました。

私どももまだまだ勉強不足でありまして、どれほど高いのか、まだなかなかはっきりと認識できておりませぬ。民間と比較して一体いかに、どのようなノウハウの蓄積があるのか、お聞かせいただけたら幸いです。

○小川政府委員 住都公団と民間とのノウハウあるいは技術力の相違でございますが、なかなか表現方法は難しいだらうと思つておる。ただ、一つ言えることは、やはり公共団体との関連が非常に密接であるか、あるいは大規模であつて公共施設の改変を相当程度伴う、したがって、時間もかかればそれなりのマンパワーも投入しなければいかぬというものについては、やはり採算ベースだけで動かざるを得ない民間に比べまして、住都公団がかなり群を抜いて力量を持っているのではないかと、そういう感じがいたしております。

○榊原委員 ということは、民間に任すよりも住都公団がやった方がいいものができるのかなり自信を持っておられる、このように理解をさせていただくわけでありませぬ、ノウハウをお持ちであるということはそのなりに認識をさせていただくわけでありませぬ。

せんだつて大臣が記者会見をされたというふうにお聞きをしておりますが、住都公団の関連法人の改革について、契約等々に関する改革、さらには関連法人に関する改革、こういったこととお話をされておられるというふうには私は認識をしております。

この関連法人の仕事は、実際に民間でできるはずであるというふうには私は認識をいたしておるが、このあたりにつきましてもいかがお考えでございますでしょうか。

○亀井国務大臣 委員御指摘のように、相当部分、民間において競争入札という形の中で参加をさせていってやれる部分がある、このように考えます。そういう意味で、従来の住都公団の業務委託の状況が完全に適切である、私どもとしてはこのように判断をいたしておる、私どもとしてはこの思い切つてそうした競争入札を実施し、また委託

料等について逆に単価の面でいろいろ問題もある、このように我々認識をいたしておる。

簡単に言いますと、貸すのもっと高く貸す、それで、逆に業務委託につきましては競争入札という原理の中でこれを安く委託をするという両面のを、国民の税金をつぎ込んでいくということについて少しも是正をしようということでございます。

○榊原委員 ありがとうございます。
私自身、住都公団がこれまで全く意味がなかつたと言つてもいいと思つておる、戦後の五十年の流れの中で、我が国が復興をしていく過程、それからどんどん現在の豊かな社会に突入をしていく過程において、住宅をいかにによりよく、また大量に供給していくかということについての役目があつたことは否定せざるものだらうと思つておる。

しかしながら、時の流れの変化がまことに早いものがございます、昨今マスコミ等々でもいろいろなことが言われておる。私は、マスコミがおっしゃることがすべて正しいとは思つておる。しかしながら、税金をいかに有効に使つていい施策をしていくのかというのが我々の政治、行政の仕事であるわけでございます、そういった点から考えると、これまで私は、住都公団の役員の方々に多数のOBの方がおられて、そして住都公団の関連会社はかなり大きな黒字を残しておられるというのには少し合点がいかないというふうには常々思つておりました。

そういう点につきまして、今思い切つた改革の方向に進んでおられるということでありませぬ、ぜひともそのことを強く御期待をさせていただきます。これも言ひ過ぎになるかも知れませんが、また住都公団の仕事をやつしてしまつた、こういうことにならないとも限らないわけでございます、そういう点につきまして、やはりきちつと改革への道を進んでいただきたい、このように考

えておるところであります。

その点につきまして、最後にもう一点だけお聞かせいただきたいと思つておるが、関連会社からの出資の引き揚げをする、こういうお話で承つておるわけでありませぬ。

私が手元に持つておる資料によりますと、「出資目的をほぼ達成した会社からの公団出資の引き揚げについて、関係者との協議を直ちに始める」のだ、こういうことでありませぬ。また、「その他の関連会社については、自立化、統合の可能性について検討」する、こういうことであるというふう聞いておる。

「協議」とか「検討」、こういう言葉を聞いておるが、一体いつごろからスタートしていただいて、どのあたりで大きな方向性を出していただくのか、あわせてお聞かせいただきたいと思つておる。

○亀井国務大臣 もう直ちに現在始めておる。ことしの夏をめどにこれは完了させるつもりでございます。

○榊原委員 ありがとうございます。
ことしの夏はいろいろなことが起こるかも知れませぬ、ぜひとも大臣の強力なリーダーシップで改革への道を突き進んでいただくように心からお願ひを申し上げます。

さて、住都公団の問題を今いろいろお聞かせいただけてきたわけでありませぬ、この法案の内容につきまして、次の観点からお聞かせいただきたいと思つておる。

といひますのは、防災という冠をつけることによりまして新たな施策を推進されていく、こういうことでありませぬ。これまで密集市街地につきましていろいろと名前が二回、三回変わつてきたような記憶をいたしておるが、制度化されていろいろ進行をされておるわけでありませぬ。私が認識しておる限りにおきましては、密集住宅市街地整備促進事業というのが行われておる、このように聞いておるが、この事業の進捗状況といひのは一体いかなるものであるのか、ぜひとも

お聞かせをいただきたいと存じます。

○小川政府委員 たいま御指摘の密集住宅市街地整備促進事業でございますが、これは昭和五十七年度に三大都市圏のいわゆる木賃地区を対象にして制度が創設されました。

その後、適用を全国に拡大するとか、あるいは中身を充実するというふうな過程を経まして今日に至ったということでございます。

昭和五十七年度以来今日までの間に、平成八年度末時点でございますが、全国の十四地区で整備が終了しております。また、現在進行形のプロジェクトといたしまして、全国で百五十地区、面積にいたしまして約五千七百ヘクタールについて現在整備を進めつつございます。

○榊原委員 十四地区で終了し、百五十で現在進行形ということでございます。

この百五十の地区で進行形であるといったしますと、現在進行しております地域におきましては、今回の法律案が成立をした段階でどのような影響を受けるのでありましようか、また、今推進されておる事業はどのような扱いになっていくのでありましようか、お聞かせいただきたいと存じます。

○小川政府委員 たいま御審議いただいております法律の適用は、市街化区域内のプロジェクトを対象にするというふうなことになります。たいま申し上げました現在進行形の百五十のうち、市街化区域内で行われておりますのは全部で百二十八地区でございます。したがって、若干時間ばかりかかるとは思いますが、百二十八地区の相当程度はこの法律に乗り移って整備が進む可能性がございます。それから、残りについては引き続き予算措置として最後まで努力いたしたいというふうな思っております。

○榊原委員 可能性があるということは、結局それは、知事の指定等々の問題、それから地元市町村の意向の問題があるので、可能性という言葉をお使いになつたのでしうか。

○小川政府委員 御指摘のとおりでございます。制度を準備するのは私も政府の責任でございますが、運用そのものは知事以下の市町村の行政にゆだねられております。したがって、全面的な財政的な支援、御協力はいたしますが、最終的には公共団体の御判断という面が非常に大きいというふうなことを御理解いただきたいと思っております。

○榊原委員 ありがとうございます。また密集住宅市街地整備促進事業に一回戻りたわけですが、十四地区で終了して、百五十で現在進行形である、この状況につきまして、建設省とされては、非常によく進んでおるといふふうな認識をされておられるのでしょうか、それとも、進捗がやはりこういう問題においてはなかなか難しい、このようにお考えでありましようか、ぜひともお聞かせいただきたいと存じます。

○小川政府委員 率直に申し上げまして、若干歯がゆい感じがいたしております。なるものならば、もう少しさらっと展開できないだろうかという思いがいたします。

○榊原委員 非常に率直な御意見であると思っておりますが、その歯がゆい思いというのは、建設省からすれば、なかなか進捗状況が悪い、簡単に言えばそういうことだろうと思いが、なぜでありましようか、建設省の御見解をお聞かせいただきたいと思いがいたします。

○小川政府委員 基本的には、二つの要因があるうかと思いがいたします。一つは、やはり対象としている地域そのものが持っている基本的な難しさというのがございます。例えば、木賃地区といいますが、古い木造賃貸住宅が非常に密集している、割合が非常に高い、あるいは関係公共施設といいますが、道路等々の整備が極めて不十分であるという地区そのものが持っている属性が一つでございます。

もう一つは、さばりながら、先ほど来大臣が何回か繰り返して御答弁されましたが、やはり人間の努力によって対応可能な要素というものもあるわけでございます。それを支えるだけの制度が必ずしも十分ではなかったというふうな点があるうかと思いがいたします。端的に申し上げますと、賃貸住宅、権利関係が錯綜している、こういう問題というのは、ある程度までは、制度なり支援措置をきちっと準備することによって解決は相当程度可能だと思われまが、従来は必ずしも十分ではなかったというふうな思いがいたします。

○榊原委員 ありがとうございます。二つの点があるうかと思いがいたします。

○榊原委員 ありがとうございます。今回の法律によりまして、かなりそういった点は改善し前に進む、このように考えてよろしいのでございましようか。

○小川政府委員 たいま御審議いただいております法律では、一つには都市計画的な地域全体としてアプローチしていくというふうな枠組みと、それから単体の建築物をつかまえて建てかえる、それは除却勧告を行う、二つの類型でのアプローチを想定しております。

したがって、一〇〇%大丈夫かと言われますと、多少もう少し運用の実績で反省すべき点があるならばというふうな点は御容赦いただきたいと思いが、従来は枠組みというものと現実の事態というものを突合いたしまして、可能な限りでの対応策は今回まとめて準備させていただいたというふうな思いがいたします。

○榊原委員 ありがとうございます。少し話が前後するような感じになるかもわかりませんが、一つ、ちょっと頭の整理をするために教えていただきたいのです。

本法案において創設されます防災再開発促進地区でございますね、これと、都市再開発法に基づいて再開発促進地区、さらには、先ほど申しました密集住宅市街地整備促進事業で位置づけられる密集住宅市街地、これは一体どこがどう違うのでございましようか、そこら辺のことにつきまして整理をしていただきたいと思いがいたします。

○木下政府委員 お答えいたします。再開発というのも大変広い意味でございます。再開発法で現在対象としております促進地区というのは、全国の人口の著しい集中をしております二十二の大都市を中心に、基本的な方針を決めて、いわば再開発を促進すべきということで、二号地区というふうな呼んでおります。したがって、目的は、防災以外にも、例えばその地域の活性化のことも当然入るわけでございます。

今回は、もちろん、そういうところが副次的に効果としてあらわれないというわけではございませんから、当然その分野もあるわけですが、午前中の御議論から引き続きではありますけれども、基本的には、我々としてはやはり阪神・淡路の大震災の際のいわば防災地区、防災的観点から今回の地区を選ばせていただいておりますので、そういう意味では多少目的が特化していると思いが、たいま御認識いただいております。

ただ、くどいわけではありますけれども、一体的にかつ総合的に再開発していくという性格などはむしろ類似しております。それから地域的には、大都市にある程度絞られております再開発法の世界よりは、かなり地方部分についても念頭に置いておるといふふうな御認識いただいて、地方部においても対象として考えてまいりたい、こう思っております。

○榊原委員 趣旨はそのようなことであつても、結果としてはかなり似たような地区が指定されるというふうな考えでよろしいわけでしょうか。

○木下政府委員 地方部のお話で例として申し上げますと、例えば賑わいあたりの大変密集しているようなところも例示として言えるのじやなからうかと思いが。そういう意味では、再開発のいわば従来の法律の対象としていふところも重なっております。我々はより防災に視点を置きたいと思いがいたします。

特に、住宅局長からも答えましたが、御質問のありました密集住宅市街地整備促進事業なども従

来からの事業としてあるわけでございますので、これはこれとしてでなくて、今回の施策の中に織り込んでいくことによって、より従来の施策も生かされるという意味では、ある程度目標はそのところにもたすり寄っていくのじやなからうかと思ひます。

いずれにせよ、やはり事業だけという問題ではなくて、神戸のときもそうございましたけれども、一つはそこにお住まいの方々、それからもう一つは、それを支える意味での行政と、いわばコンサルタントといひますか、そういうサポート役もしっかりしていなければいけませんので、今回の法律は、御質問のありましたような、地区をどう選ぶかということも一つの課題でございますが、主体としてそういうものを応援する、従来の町づくり公社をより活性化していくという意味での推進機構とか、あるいは地域の方ができるだけまともなという意味での整備組合などもこれの中に入れておきますので、私は、それぞれのそういう主体が今後いろいろな税制上の恩典も含めて活性化できる仕組みをこの法律の中に入れていきたいと御認識いただきたいと思います。

○榊床委員 ありがとうございます。
実は、この法律案、先ほど、密集住宅市街地整備促進事業をかなりこれがカバーしていただく、こういうお話でございました。

非常に話が大きくなって恐縮かも知れませんが、ここで、実際にこの事業を行っていくのは市町村である、こういうことであります。知事が設定をし、決めたにいたしまして、やはり市町村がそれを推進していく、こういうことに相なるわけであります。

私の経験則から申し上げますと、大体こういう密集市街地をたくさん抱えておる地区、市町村といふのは、総じて財政が非常に厳しいというのが私の経験則であります。間違つておるかも知れませんが、私自身はそのような認識を持っておるわけであります。私が住んでおります市もまさにその典型である、こういうことでありますので、

どうしても人はみずからの経験でその認識を左右される場合がございますので、私はそのように認識しておるわけであります。

そういった状況におきましては、恐らく、想像であります、市町村の方々からすると、方向性はいいにしても、一体我々はどうな仕事かぶえらるのらうか、こういうことを今大衆御心配をされておるのではないかと、いや、別にこの問題で地元市に連絡をとつていろいろ意見を聞いたわけではあります。しかし、私はそのように想像するわけであります。そういった観点に立ちまして、若干細かい点であります、質問をさせていただきます、このように考えております。

まず、居住安定計画において代替住宅として公営住宅とか特定公共賃貸住宅等々を提供していく、こういうことであります、量的にしっかりと確保できるという見込みはきちっと立てておられるのであります、御質問をさせていただきます。

○小川政府委員 代替住宅の大宗をなすものは、恐らく全国に既に二十万戸前後ございます賃貸住宅であるかと思ひます。

ただ、現実の代替住宅として十分に機能できるかどうかという具体的な問題は当然でございます。したがって、現在あるストックを代替住宅として活用していく、難しいという場合には新たに準備するというふうなことになるかと思ひます。その場合には、昨年改正していただきました改正公営住宅法には借り上げ制度、買い上げ制度というふうな点がございまして、これを十分活用して、具体的な、ここならば大丈夫だと思ふような民間の賃貸住宅を借り上げるというのも一つの方法でございます。

また、この法律で新たに市町村の借り上げ住宅制度というふうな制度を創設しております。といひますのは、あらかじめ公営住宅だ、あるいは特定優良賃貸住宅だといふふうなことを決めつけないで、一般的に市町村が借り上げて、入居者の属性にかんよつて公営的に運用する、あるいは特

優賃として運用する、非常に弾力性に富んだ制度を準備いたしております。

したがって、基本的なストックを十二分に活用することを前提としながら、足りない部分については借り上げ制度等々を活用していただければというふうな考えでおります。

○榊床委員 まことに不勉強で申しわけないのですが、そういうときに市町村の財政負担というのは一体どのようになつていくとお考えでございましょうか。

○小川政府委員 この問題を解決する場合には、マンパワーの補強と並びまして、やはり財政的な問題というのは大きいと思ひます。今何度か繰り返し、公営住宅を借り上げるとか、あるいは家賃の激変緩和措置を講ずるとか、いろいろな言い方をさせていただきます。

それについても、国庫補助としては、恐らく補助率としては最高水準の補助率で応援をさせていただきます。ただ、このように準備いたしております。それから、先ほど昭和五十七年に今の予算制度の原型がスタートしたと申し上げましたが、そのうちの相当程度はこの法律の根拠を持つ法律補助に切りかえてございます。法律補助になりますと、いろいろと地方財政対策というふうなことで、裏負担についてもいろいろな措置が制度的には可能になつてまいります。それについても財政当局、自治省とは十分御相談をさせていただきますといふふうに思つております。

○榊床委員 今、一つの例で質問をさせていただきます。私が、私も説明を聞かせていただきましたときに、そのほかいろいろ、国が補助とか融資とか税制上の措置等々がある、考えられる範囲のかなり思い切つた地元市町村に対する支援といふものを考えておられる、そのようには認識をいたしておられるのであります、先ほどから御答弁にもありましたように、もう一つマンパワー

という問題があります。いかにそういうような措置をいたしても、マンパワーという問題は人の問題でありますので、国が金を出せば人が雇える、そう単純に考えてもいかぬらう、このように考えております。これは市町村それぞれの自助努力でやっていくというのが本旨かと思ひますが、このマンパワーの問題につきましては、どのようにお考えでございましょうか。

○小川政府委員 マンパワーの不足というのとはかなり深刻な問題だといふふうな認識は持つております。具体的な市町村に果たして専門家が何人いるんだらうかとなつてきますと、恐らく片手で数えられるような感じじゃないかと思ひます。

したがって、県にいろいろな公社等々がございまして、また、いろいろな目的に使うために市町村単位で町づくり公社的なものは設置されている例もございまして、そういうふうな外回りの組織をフルに活用するというのも一つの知恵だと思ひます。それから、かなり大規模なプロジェクトになつてまいりますと、先生冒頭に御質問されましたように、住宅・都市整備公社、恐らく日本で最大の技術者集団の総力を挙げて応援させていただきますといふふうなことも一つの方法であらうかと思ひます。

○榊床委員 ありがとうございます。
結局、この問題をいろいろ議論をしていく中で、地方自治体のやる気というものが、最終的にはそこにたどり着くだろう、私の見解ではそのように思つております。

しかし、いかにせん、これまでの我が国の統制行政の中で、どうも市町村は上を見れば、都道府県は下を見れば、市町村は都道府県を見、都道府県は国を見、こういう癖がまだなかなか抜け切つてはいないといふふうには私は認識をいたしております。難しい問題が出てくると、いやそれは都道府県が決めたことだ、さらには、いやそれは国が決めたことだといふことで、責任をどんどん中央に中央に持つていく、この癖が抜けられない限りは、こういった施策を推進していくに当たります、私はいかにせん、このように認識をいたしております。

そういう現状の中で、ぜひとも現状はそういうものであるということをしつかりと認識をしていただく中で、この密集市街地の防災の問題につきましても、また密集市街地全体の再開発につきましても考えていただきたい、このように強くお願いを申し上げるところであります。

さらには、私冒頭に、防災という冠をつけることによつてという言葉も少し挟ませさせていただきました。私も、阪神・淡路大震災はお隣の県の話でございましたし、かなりまだまだ記憶に強烈に残っております。しかし、昨今、ややもすれば、防災という冠をつければ何かすべてがそれで免罪符のような形で、防災防災といえは何でもかんでもそれでフリーパスだ、こういうことになってはいかぬだろう、このように思っております。

ですから、先ほどの密集市街地の問題につきましても、そういう事業をされておいて、今回の防災という冠をつけたこの法律案が出てきて、それが通つたらそちらに移行するのであろうという可能性が高い、こういうお話でございましたが、ぜひとも防災という冠をつけることによつていろいろな制度の屋上屋を重ねないように強くお願いをいたしたい、このように考えておるところであります。

やはり新たな施策ができて、そしてこれまで類似のようなことをやっておった、それは吸収して一本にするとか、また別々に前の制度を残したまままで新たなものをしていくというようなことが決してないように、心からお願いを申し上げる次第であります。

そういう観点につきましていろいろ質問をさせていただきます。時間がまだ十分ほど残っておりますのでありますが、非常に前向きなお答えも多数ちょうだいした関係もございまして、私はもうこれ以上お聞かせいただくことがございませぬ。

ぜひとも建設省の、また大臣の強いリーダーシップの中で、一人でも多くの方がよりよい環境で住み、そして生きていくことができるように御

尽力をいただきますことを心からお願いを申し上げます。ありがとうございました。

○市川委員長 中島武敏君。

○中島(武)委員 私は、最初に大臣にお伺いしたいと思ひます。

今回の法制定は阪神・淡路大震災の教訓を生かしたものであると趣旨説明をされました。問題は、私は、この法律によつて密集住宅市街地の防災対策が進み、そしてそこに住んでいる人々が安全な居住環境を確保することができるとか、ここにあると思うわけです。

それで私は、この法制定に当たつて、次に述べ三つの点、これが基本原則でなければならぬと考えております。

その一つは何かということ、そこに住んでいる居住者が住み続けることができるかどうか、そしてまたその権利が守られるかどうか、これが第一であります。

第二に、そのために住民参加、情報公開を徹底することだと思ひます。

そして、第三には、結果として良好な市街地と豊かなコミュニティが形成されるということではないかと思ひますが、このような考え方で、建設大臣は、大枠、この方向をお認めになりますか。

○亀井國務大臣 要は、人のための行政であり政治でございますから、今委員が申されましたことは極めて大事なことで、私はこのように考えております。

ただ、問題は、私権との関係で、全体の利益をどう図っていくかということについていろいろと個別難しい問題が生じていると思ひます。結局、自分だけが幸せになるということじゃなく、みんなで幸せになるために協力していこうという視点がなければ、こういう事業は絶対に成功しない、成立しない、私はこのように考えております。

○中島(武)委員 大臣の見解を伺つておいて具体的な点に入りたいと思つておりますが、今度の法律案の第二条の「定義」のところですが、この問題については、密集市街地及び防災街区についても、具体的などのようなところがその対象になるのか。面積要件とか密集度とかあるいは老朽住宅の割合とか、具体的な基準はどうなつているのでしょうか。

○木下政府委員 お答えしたいと思います。午前中からの御議論の中でも御質問ございましたが、具体的に地区を指定するのはあくまでも地方公共団体でございます。ただ、従来、この法案をつくるにつぎまして、先ほど来お話がございまして、何といつても、地元でみずからが自覚をもち責任を持ってやりいただくことが必要だと思つておりますので、重ねて地方公共団体との意思疎通は十分図つて現在までやってきております。

その中で、地域によつての差は多少ございませぬけれども、従来のいわば建物の老朽度とかあるいは木造率、さらにはいわば不燃化状況、こういうものを含めて約二万五千ヘクタールぐらいあるだろう、我々はおよそその見込んでおります。しかし、現在、法律ではつきりそれを尺度を決めまして、決めつけるというのではなく、地方のある程度その辺の過去のいろいろな経験則に基づいてお決めいただくことがまず第一でございますし、その際、我々も十分御相談に乗つて、よりよき町づくりのために御支援をさせていただきます、こういう姿勢でやっております。

○中島(武)委員 次に、既にとうとう東京都とかあるいは大阪府などでは建設省の示した制度要綱に基づいて事業を進めていることは、御存じのとおりであります。そこで伺いたいのは、この事業とそれから新法による事業、これとの関連は一体どうなつていくのか。

具体的に聞きたいと思つておりますのは、この法律が成立しても、この法律に基づいてやっていくのか、あるいは従来の制度要綱に基づいてやっていくか、あるいは従来の制度要綱に基づいてや

やっていくかという自治体があればどちらかを選擇することはできるのかという点についてお尋ねいたします。

○小川政府委員 まず、基本的に、法律が制定した場合の運用主体は公共団体であるというふうなことを大前提にお答えしたいと思ひます。現在進行形のものも百五十弱であると申し上げました。この法律は市街化区域を対象に制度化しておりますので、市街化区域に行われている予算措置の制度は全部で百二十八地区でございます。したがつて、百二十八地区については、公共団体がその気になれば、法律制度に切りかえた上で、この法律に基づいて残りの事業を執行していくということが可能になりますし、また相当程度そういうふうな動きになるだろうというふうな思つております。

ただ、残余のものについては、あるいは市街化区域外のものについては、引き続き従来の予算措置の事業として継続する、こういうふうなことになるかと思ひます。

○中島(武)委員 今のことは、市街化区域においては従来の事業を継続する、あるいは今まで発表されております要綱に基づいてやることは市街化区域についてはいけない、こういうことになりませぬか。

では、ちょっとよくわからなかつたんだけど、そこを一つ明らかにしていただきたいのと、それからもう一つは、既存の要綱に基づいてやるのと、それから今度の新法ですね、これとの違いといひますか、新法の方は権限とか財源保障とかその他非常にすぐれた点があるという点はどういう点ですか。

○小川政府委員 まず第一点でございますが、先ほど御答弁申し上げましたのは、この法律の適用範囲が市街化区域ということ念頭に置いておりますので、現在予算措置で行われている事業のうち、市街化区域で行われているものについてはこの法律に切りかえることが可能だし、相当程度が

切りかわるのではないだろうかというふうなことをお答え申し上げたわけでございます。

それからもう一つ、法律に基づく措置とそうでない措置の違いでございますが、決定的な違いというのは、従来の制度というのは文字どおり予算措置でございますから、予算面の措置しか固めては応援のしようがない、この制約がございませぬ。したがって、今回お願いしております法律については、居住安定計画であるとか、あるいはその他の地区計画の制度的効果であるとか、あるいはその他もろもろのこの法律が準備している制度というものが全面的に適用になるというふうな決定的な違いがあるかと思っております。

○中島(武)委員 今の先の問題は、選択権は地方自治体にあるということですね、はっきり言うて。

それでは、次に伺いたいと思うのですけれども、新法では、防災再開発促進地区で個別に建てかえを促進する措置が盛り込まれているわけですが、これは、これは防災上有効な建てかえ計画について地方公共団体の認定を受ける制度を創設し、そして認定計画の共同建てかえ事業に補助する、こういうふうになっていきますか。

その四条二項なんですけれども、「建替計画についてこれらの者のすべての同意を得なければならぬ」とありますけれども、「これらの者」というのは関係借人を含むわけですね。念のため伺います。

○小川政府委員 御指摘のとおり、借人を含みます。

○中島(武)委員 次に、第十二条で費用の補助に ついての規定がありますが、この補助対象、補助の割合というものについて明らかにしていただきたいと思っております。

○小川政府委員 御指摘の点は、共同協建てかえに関する補助でございますが、具体的には、政令あるいは建設省令を待ってというふうなことになるかと思っておりますが、現在考えておりますのは、共同協建てかえにつきまして、老朽建築物

の除却費、さらには建築工事費のうちの廊下でございますとか階段等々の共同施設の整備費、これを補助対象にしたいというふうな考えでおります。

その結果として、全体工事費に占めます補助の割合でございますが、これは物によってかなり違ってくるかと思っておりますが、数%から最大一〇%、総工事費の一〇%弱くらいまでが結果的に補助対象になるというふうな感じでございます。

○中島(武)委員 その次に、第十四条の代替建築物の提供、あつせんについてなんですけれども、ここで、市町村長は除却勧告を受けた建物の賃借人の要請に基づいて代替建築物の提供、あつせんに努めるとあります。また、代替建築物の提供、あつせんが困難な所有者の要請の場合も同様の規定を置いておられるわけですが、これは、代替建築物が賃借人に必ず保証されるものと考えてよろしいですか。また、これによろしいというのであれば、どこにその保証が担保される点がありますか。

○小川政府委員 ただいま御指摘になりましたのは恐らく法律の十四条の規定だろうと思っておりますが、この規定の意味するところは、あくまでも市町村長による代替建築物の提供、あつせんの努力でございます。法律的な意味で保証をしているというふうなことはございませぬ。

○中島(武)委員 そうなりますと、仮に、今言ったようにきちんとした保証はない、こういうことになりますと居住安定計画は認定されない、除却勧告制度は成立しない、そういうふうな考えでよろしいですか。

○小川政府委員 除却勧告そのものは、建築物の客観的、技術的な基準に基づいて勧告は可能でございます。

ただ、現実、世の中を動かす際に、そこに賃借人がいる場合には、きちんとした形で話がついて代替住宅が確保されるというふうなことが運用上の当然の前提になるかと思っております。

○中島(武)委員 今も住宅局長が言われたように、一生懸命努力するのだけれども、法律上は保証できるというふうな納得していないということになりますと、居住者が納得をしなくてもこの制度を動かしていくということ、法律上はそうなっているということになるのじゃないのでしょうか。そこはどうですか。

○小川政府委員 若干補足的に、体系的な御説明をさせていただきますが、除却勧告をした場合に、その建物が賃貸住宅である場合には、賃借人が居住安定計画を作成した上で、自分の勧告された賃貸住宅に入っている入居者の方々をどこに移すのかというふうな計画をつくりまします。また、賃借人でできない場合には市町村に代替住宅の提供をお願いする、こういうふうなことになりまします。それで、市町村が代替住宅を用意した上で居住安定計画を認定した場合、何度かお話しが出ておりますように、借地借家法の正当事由の規定は適用しないという形で制度が体系化されておるといふふうなことでございます。

○中島(武)委員 法律的にはなかなか、ちょっと厳しい話をしておるのだけれども、努力はするけれどもやはり法律的にそれは保証されているわけじゃないということになりますか。

それから、関連してもう一つお尋ねしたいのは、代替住宅というのは従前居住の住宅の家賃で入居できるように考えて差し支えありませんか。

実は私、東京墨田区の京島を詳しく話も聞き、また実地も見ているという調査をいたしました。それで、当然ですけれども、ここでは居住者は相対年齢が高いですね。平均年齢五十一・五歳。それから、世帯主の平均年齢は六十一・八歳なんですね。それで、従前居住の住宅の家賃は一、二万円。ところが、一生懸命努力して代替住宅として供給するコミュニティ住宅の家賃、これはやはり四万とか五万とかいうふうな高くなっているのです。それで、四万、五万では入居し続けるという保証がないのです。担当者もこの家賃

が非常に高くなるということについては非常に頭を悩ましていくわけですよ。

それで、強制的に除却するのであれば当然、従前のところと同じ家賃で住んでいくことができるというようにしなければいかぬと思うのですけれども、これは一体どうなんでしょうか。もう京島は本当に努力している問題にぶつかって非常に頭を悩ましていくという状況なんですね。

○小川政府委員 家賃の問題というのは非常に難しい問題だろうと思っております。ただ、何度かお答えさせていただいておりますように、昨年からことしにかけての制度改正を前提にいたしますと、公営住宅法、当然裏側としては国の負担がふえるというふうなことで対してはございませぬが、例えば年金生活の高齢者、恐らく収入分位でいけば一〇%未満というふうな方々を念頭に置いて家賃計算をいたしますと、もちろん場所によって違いますが、恐らく京島あたりでは二万から三万の間ぐらいになるのじゃないかと思っております。公営住宅の家賃でございます。

したがって、現在どのぐらい入っていらっしゃるかというふうなことは、恐らくかなりのばらつきがあるかと思っておりますが、先ほど先生、一万から二万円というふうにおっしゃいました。したがって、公営住宅の最低限の家賃でも若干高くなるのは認めざるを得ない点があるかと思っております。

したがって、五年間かけて激変緩和をするというふうなものも国の補助対象としながらすりつけていくこととございませぬ、万やむを得ない場合には、公営住宅法について言えば、最低限の家賃類型でもなおかつ支払い不能という方々については、さらなる特別の家賃減免措置といたしまして、公営住宅法の体系内にあるということとございませぬ、制度的には恐らく必要にして十分な枠組みが準備されているだろうというふうには思っております。残るのは、確かに財政的な問題がございませぬ、非常に財政面、厳しいわけございませぬ。

いますが、できるだけ支障のない応援体制を組みたいというふうに思っております。

○中島(武)委員 次の問題で伺っておきたいのですが、除却勧告を受けた賃貸住宅の居住者の居住の安定のための措置、これは講じられることになつて居るのですけれども、その措置によつて、除却勧告を受けた賃貸住宅の場合には、所有者が除却及び居住安定計画を作成し、市町村長が認定する、こうなつておられますね。この仕組みはそういうことですね。

それで、この居住安定計画を作成するときは、居住者の意見を求めなければならぬというふうになつて居ります。ところが、この所有者が非常に高齢だということのために、御自身で居住安定計画をつくる能力もない、あるいはその意思もないという場合に、一体どうするかという問題が出てまいります。

それで、このときに、民間のコンサル会社とかあるのは不動産会社がかわつて居住安定計画をつくるのかという問題が出てくるのです。そうすると、賃借人の意向が反映しない、あるいはそれに反した計画になつてしまふということがあるのではないか。この辺についてどういふ見解をお持ちなのかという点について伺います。

○小川政府委員 若干遠回りなところから御答弁させていただきます。マンパワーとか資金不足ということを考えますと、例えばこういうふうな地区であっても民間的な意味において資本が投入され、マンパワーが投入され、プロジェクトが成立するというのが可能であるならば、私どもは一概に否定すべきではないと思つて居ります。ただ、現実の可能性というのはほとんどないような地区ではないかと思つて居ります。

したがいまして、今御指摘になつたようなケースというのは恐らく余りないだろうと思つて居りますが、ただ、問題は、そういうふうなケースが仮にあつても、最後は認定するのは市町村であるということでございます。そこは、私どもはやはり市町村という行政体を信頼すべきだろうと思つて居ります。

し、信頼するという前提のもとに制度が構築されて居るといふふうなことを御説明させていただきたいと思つて居ります。

○中島(武)委員 これは信頼しないという話じゃないのですけれども、しかし、本当に信頼してよるしいというところであるならば、居住者の意見を聞くというだけじゃなくて、同意を求め、あるいは同意を必要とするというふうに変えてもいいんじゃないか、そうすべきじゃないかということをお私に思つて居ります。

だけれども、ここでは、居住者について言えば、意見を求めるということだけであつて、この法律では同意が前提となつて居るのです。これでは本間に居住者の権利が保障されるのかということなので、すけれども、この点についての見解はどうなつて居るのですか。

○小川政府委員 市町村の居住安定計画といひますか、その制度的な意味合いといひるのは、片方で代替住宅を確保するというふうな事柄と、借地借家法のべき水準であるというふうな事柄と、借地借家法の正当事由の要件を適用除外にするというものが組みになつて一つの制度を構築いたして居ります。したがいまして、その場合に、何ほどの程度まで確保されれば借地借家法の正当事由を適用除外にすることが可能かというふうな法制上の議論という面が一つござります。

それから、もう一つつままつて居るのは、単なる法制上の議論を超えた、社会的な、現実的な実態というふうなものが当然のことながらあつて、かと思つて居ります。

ただ、その場合に、私ども、両方の面から見て、もし同意というふうなことが一〇〇%文字とありの同意、つまり、いかなる場合でも賃借人といひますか入居者がイエスと言わない限りすべてが動かないということ、言葉をかえますと、拒否権という言葉がいいかどうか、語弊がござりますか、もしそういうふうな意味であるならば、制度とのバランスからはやや行き過ぎではないかと思つて居ります。

やはり市町村が認定した上で、社会的に許容し得る範囲内において代替住宅を準備すれば、私どもは必要にして十分ではないだろうかと思つて居ります。そこには、当然、社会的には若干の幅があるうかと思つて居ります。

○中島(武)委員 後でその適用除外の話はもう一度伺いたいと思つて居ります。

代替住宅を確保するからというお話なのですけれども、その代替住宅は、住みなれたその地域に必ず保証されるのですか。どうも話を聞いておられますと、そういう場合もあるが、そうでないみたいいな、その場所ではちよつと無理だから遠くでございようなことになる、今までつくり上げてきたコミュニティというものは破壊されてしまふのですけれども、近々でちゃんと保証いたしますという考えなのか、その点をもう一つ。

○小川政府委員 代替住宅の要件でござりますけれども、従前住んでいた住宅と規模、広さでござりますが、あるいは構造、設備というふうなものがあるが、あるいは構造、設備というふうなものがほぼ同水準というところのほかに、従来の生活環境を著しく破壊しないような範囲内で用意をするというものが一つの条件になつて居ります。したがいまして、全くとんでもないところというふうなことは制度上あり得ない。それは、この法律で言う代替住宅、つまり、この法律で言う意味では、正当事由を適用除外にしようという意味で、代替住宅ではないというふうなことでござります。

○中島(武)委員 それは程度の問題ですから、どこまでその程度にするのかという問題が依然として残つてしまふのです。お話をわかりやすくわかつて居ります。そのことは残るといふのが私の受けることですね。

それからもう一つ、公営住宅入居階層でない人は特優賃を代替住宅にというお考えのようです。これは言うまでもないのですけれども、もとも毎年五%ずつ上がつていくという制度なので、ね。だから、激変緩和措置を行つても、結局激変緩和措置が終われば住み続けていくという保証は

やはりなくなるといふふうな考えざるを得ないのですけれども、いかがですか。

○小川政府委員 公営階層につきましては、たびたびお答えしておりますように、公営の家賃体系にさらに激変緩和措置を加えた措置ということにござりますが、公営を超える収入といひますと、収入分位で二五%以上というふうなことでござりますので、政策的にはやはり特優賃の体系で対応するというのが基本になると思つて居ります。それにさらに激変緩和措置を加味するといふふうなことであらうかと思つて居ります。

○中島(武)委員 実は、このことは私の単なる個人的なおそれだけではないのです。杞憂だけではないのです。

大阪府の門真市朝日町、もう御存じとは思ひますけれども、この具体例を申し上げますと、結論的に言うと、木賃住宅は一新したので、しかし借家人は消えてしまつた、こういうふうになりました。

というのは、この地区というのはもとと築後二十五年の古びた木賃住宅がひしめき合つて居るといふ地域だったので、だから、当然と申しますか、建物は傷んで居るし、それから設備も十分だし、部屋は狭くて暗い、風通しも悪い、そういうところなのです。道路も狭い私道が多くて、次第に住む人が減つて、六割ぐらひは空き家になつてしまつて、それで不気味な町になつておつた。そこで、地主さん、家主さんたち八人がこれを建てかえるということになつて、大阪府とか門真市の全面援助を得て、共同建てかえに踏み切つたのです。

確かに立派なものではきたのです。だけれども、結果を見ますとどうなつて居るかといふと、百八世帯この地域にいたのです。だけれども、そのうち、新住宅に入つたのはわずかに八世帯だけですね。百八世帯で八世帯しか残らなかつたのです。結局その八世帯以外の人はどうなつたかといふと、この住みなれた地域を離れていかざるを得なかつた、そういう状況になつたのです。

なぜこんなふうになっているのかということ
が問題なのですけれども、これは最大の原因とい
うのは何かと言えば、当時、月一万三千円の家賃
を払っておったのです。ところが、新しくなつた
のは十万円なのですね。結局激変緩和措置を受け
ても新しい住宅に入居することは不可能、こうい
う状況だったので。

だから、私は東京の京島地区に行つたときにも
非常に感じた問題なのですけれども、現居住者の
合意を抜きにしてこの事業を進めることは非常に
困難だということを感じました。仮に、
強引に進めるといふようなことになりますと、そ
こに住めない人たちがたくさんできてしまつとい
うのがどうしても実態になつてしまふなというの
が、京島を見、それから門真市を見、いろいろ調
査をしてみても、私は一番感じていたことなので
す。

だから、このことを救う。同時にこの事業を進
める。同時に事業を進めるのだけれども、しか
し、その際に何が必要かといつたら、やはりその
居住者の同意ということ前提とならなければなら
ぬのじゃないかというの私は非常に痛感した問
題なのです。これは非常に考えてもらわなければ
ならない大事な問題じゃないかというふうに私
は思います。

それでは続けて、私はこの問題について、何で
その居住者の同意を必要とするかということの理
由を申し上げたのですけれども、次に、さっきお
話のありました第二十四条の賃貸借契約の更新拒
絶における借地借家法の正当事由要件の適用除
外、この問題なんです。これは何で適用除外にし
たんですか、これをまず伺います。

○小川政府委員 実はこの制度を考えました際
の一例が一つございます。公営住宅法に建てかえ
の規定がございます。公営住宅法で建てかえる場
合に要件がございます。一つは、例えば公営住宅
が耐用年数の二分の一を過ぎているとか、幾つか
の条件がございます。もう一方で、公営住宅法に
は、戻り入居を保障する、それから仮住宅を用意

しましう、移転料は出しますという幾つかの条
件が法律で規定してございます。

それをベースにした上で、実は昭和六十二年の
最高裁の判決がございます。これは何を争つた裁
判かと申し上げますと、それだけの体系を準備し
ている公営住宅の建てかえに対して、それを不服
として入居者の方が市町村と争つたという事案に
対して、最高裁判所の判決は、公営住宅法の要件
をきちっと満たしておれば、個別に正当事由があ
るかないかというふうな判断に立ち入るまでもな
く、法律上、正当事由が類型化して書いてある、
規定しているという認定のもとに裁判を終わつた
というふうな経緯がございます。

そういうことをベースにした上で、正当事由と
して、今のような問題状況の密集市街地という状
況のもとにおいて、正当事由に代替するような法
律事項を類型的に書くことすれば何であろうかと
いふふうなことを民事局とも議論をした上で、代替
住宅をきちっと準備する、その代替住宅というの
は、従来住んでいた住宅と規模ですとか設備です
とか建築年数というのほぼ同じであつて、しか
も従来の生活環境を著しく破壊しないような範囲
内で代替住宅を準備しますというのを法律上き
ちんと明定しておく。明定してある法律事項を満
たせば、民事法で言っている正当事由といふふう
なものに代替し得るといふ法律上の推定が成り立
つという前提のもとに、かくかくしかじかの要件
といふことを代替住宅で制度化する一方で、借地
借家法の正当事由の規定を適用除外にするといふ
ふうな形で、両者のバランスの上に制度を構築し
たということを御理解いただきたいと思ひます。

○中島(武)委員 今の話は、短く言えば、代替住
宅を保障するからということが一番大きな根拠に
なつていますね。それで、代替住宅は保証され
る、したがって正当事由は要らないということな
んですけれども、そうなりますと、当事者の賃借
人の同意抜きで、しかも適切な代替住宅が本当に
できるのかというところ、先ほどから議論しており
ますように、確実に保証されるというわけではな

んですね。

だから、こうなつてくるとちよつと、はつきり
言えば、見せかけの保証というのは言葉は悪いか
もしれませんが、一生懸命努力をするということ
は私は認めているのですけれども、その程度の保証
で正当事由といふことの適用除外をやつてよいの
かという問題が出てくると私は思ふのです。

それで、仮に適用除外を正当化し得るほどの代
替措置が保証されるんだというのだったら、正当
事由要件を残しておいてもいいんじゃないか、私
はそういう気がするのです。だから、ちよつと
裏を読むわけじゃないのですけれども、この点で
やはり何か強制的に追いつくといふような危惧、
そういうものを持たざるを得なくなるのです、こ
の話は。

さつきから多くの、実例的にも挙げましたし、
それから今の論拠も伺いました。伺ひまして、い
ろいろ努力をするかといふようなことはわかりま
す。わかりますけれども、しかし、法律的に本当
にこれを適用除外にしたいといふようなことに
なるだけの保証があるのか、やはり無理じゃない
かというのが私のこの問題についての見解といふ
ことなんです。

次に進みます。

それで、別の問題なんですけれども、危険な建
築物の除却勧告、これが出されましても、実際に
除却工事着工までの条件整備には、賃借人の合意
とか納得とかいろいろ時間がかかるんですね。そ
の間に、実行している市町村に安全確保のための
特別の対策、補助、助成なども含めての特別な対
策とか、それから何よりもマンパワーが必要だと
思ふのです。

私、京島なんか視察して思つたのは、随分たく
さんの人間を張りつけているんですよ。大変だな
と思ひます。どこでもここでもみんなそんなふう
にやつていくかといつたら、そうじゃないと思
ふのです。これは京島の場合には合意を得て実行す
るといふことを原則にしておりますから、だから
たくさんの人たちが張りつけられてるし、それ

から、それらの人たちが町の人たちとすつかりな
じんんでいるんだね。僕も一緒に案内してもらつて
びくりしちゃつた。気盤に住民の人たちがいろ
いろ声をかける、こつちからも、職員の人たちか
らも声かけられる、そういう関係になつてい
るんですよ。

そういう関係になるぐらい行政の側からの努力
がないと、この問題といふのはうまくいかない。
だから結局、かかってくるころは、私はこの辺
にかかってくるんじゃないかといふ気がもう一つ
の問題としてするんですね。

だから、この辺で思い切つて、局長もそれから
大臣もなんですけれども、やはり僕は、特別な援
助体制、対策とか、あるいはマンパワーの問題に
ついてはどうするかの。地方自治体がおやりにな
ることですから、いわゆるそのうちの一部を補助
すればよろしいですといふものじゃないという気
が私はするのです。これじゃうまくいかない。そ
の辺について、これは真剣な話なんです。さ
うぞひとつ見解を述べていただきたいと思ひま
す。

○小川政府委員 たいまお話がございましたよ
うに、マンパワーが決定的な重要性を持つとい
ふような点については、全く同感でございます。財
政と違つて国が応援できることにはおのずから制
約があると思ひますが、いろいろなルートを通
じて最大限の努力をいたしたいと思ひます。

それから先ほど居住安定計画で、くだいよう
でございますが、空手形といふことが約束されな
いのではないかとということがございましたが、これ
は、認定の際には代替住宅の確保、これは現実に
住宅が確保されるというふうなことが大前提の制
度でございます。

先ほど若干混線が、私の説明がまずかつたのか
なと思ひますが、保証されていないと申し上げま
したのは、建てかえ計画のときに代替建築物を
あつせんといふふうな規定がございますが、
これはあつせん努力であつて、物を確保するこ
とを保証したものでないといふふうなことを御

この種問題については、これから改革を遂げていく上に大変大きな課題になってくるわけであります。

こうしたものがこのように生かされて、しかも、今一番重要視されている震災等に対する措置が計画的に進められておるといふようなことが明らかになってくる、そのことがまた今の行政改革に大きく寄与していくことになっていくと思ふ、そのことを考えまして指摘をさせていただきます。

そこで、私は、今までやってきた結果、先ほどもちょっと出ましたけれども、先ほどの同僚の質問に対しまして、困難さはどこにあるかということについて局長は二点ばかり挙げておられました。

そこらをどのようにこれから整理をして皆さんに提示をし、納得をしていただくかということがなければ、こういう新しい法律をつくったといたしましても、これは今度、屋上屋を重ねるような格好になってしまふ。ですから、そういう点をやはり大胆に整理をして出すべきではないかと私は思ふのですけれども、今のところ、そうした問題点、今までの現行法による問題、あるいはなかなかできなかつたというような点あたりについて、もう少し御回答をいただけますか。

○小川政府委員 先ほどこの事業が難しい理由として、地区が持つている客観的な条件そのものが非常に厳しい状況下にあるといふような点と、いろいろの意味での権利関係が錯綜していて極めて人間的な意味での難しさがあるといふような二つの点を申し上げたつもりでございます。

これについては、やはり公共団体と、いろいろなチャンネルを通じて、国と私どもと意思疎通をした上で、やはり現地に入って、いろいろな意味での制度の精神というか、考え方と具体的な対応策というふうなものを現地に示しながら、やりとりの過程でいろいろな共通認識を育て上げていくということが一番必要かと思ひます。

私どもしみじみ思ひますのは、国が頭で考えるだけではなくて、やはり法律そのものをつくるプロセスにおいて、公共団体ともいろいろな意味でのやりとりをする。

これは私よりも大臣からお答えした方がいいと思ひますが、恐らく、法律をつくる前座において、やはり東京都知事、大阪府知事、兵庫県知事と大臣と、あらかじめいろいろなテーマについて会談をした上で、それを踏まえてといふふうなプロセスをたどつたというのは、役人としての私の経験にある限りは初めての経験でございます。非常に重要なプロセスであつたと思ひます。

○中西委員 ところで、先ほど大臣の方からもお答えがあつておりました、阪神大震災にかかわる問題等についても、三県知事と接触をいたしまして十分意見の交換等を行つたということをお聞かせ願ひました。

先ほどもちょっと出ておりましたが、私は、やはりこれからの問題というのは、現地の行政あるいは住民の意思がどのようにの中に生かされておるかということによって、協力の度合いなり進展の度合いというものが決定づけられてくるのではないかと気がするのです。そのときの基本姿勢がやはり一つ問題ではないか。

それは、今後のこの法施行に当たつて、よりよい結果が生まれるようにするために、やはり、今までのような企業社会的な構造なりなんなりを考へていくこともできることながら、人間社会といふものをどう構想し、そして、今、例えば都市を考へるときに、中央が空洞化していくとか、いろいろな問題がたかさん出てるわけですから、こうした問題等考え合せていつたときに、大臣がこれからの後、そうした問題を追求していく上においての基本的な姿勢なり、ありましたならばお聞かせいただければと思ひます。

○亀井國務大臣 私、市街地の再開発を含めて、町づくりというのは、あくまでこれは人間が住むわけでありまして、ここがやはりふるさとでもあるわけでありまして、ただそこで寝起き

できればいいというものであつてはならないと思ひます。やはり、人間のおいといひますか、そういうものが満ちあふれた町でなければならぬ、このように思ひます。

そういう意味では、こうした市街地の再開発も、ただ人間の住む入れ物をつくるということではなくて、そこには金持ちの方もいらっしゃるでしょうけれども、ここは金持ちしか住めないといふような町であつてはならない。先ほど中西議員からの御質問の中にもございましたけれども、そこに今、現に住んでおられる方が、ここでこのまま住んでおると危険だから、建てかえて、防災上きちつとした町にしようということであれば、やはりその人たちもそこに今後住んでいける、自分たちもこの町の町づくりに参加するんだ、できるんだということがなければならぬと私は思ひます。

そういう意味では、再開発をされた後の、そうしたアパートといひますか賃貸住宅等にしても、そういう方々が住めるような規格なり規模なり値段、そういうものもやはりそうした中につくっていくといふような配慮、そういう意味では、付加価値をうんとつけて、そういう方々が安い家賃で新しくそこに住み直すことができるような工夫も再開発事業の全体でやつていく。

そういう面では、容積率等について、今度、国会に基準法改正で提出をいたしますけれども、土地を集積していった場合に割り増しで容積率をうんと認めていくといふようなことも予定をいたしております。そういうような形で、建て直した単価だけが高くなつて今までの人が住めないといふことではない工夫といふものもやつていく必要がある。その中で、みんなが参加して、やはり自分たちのふるさとを、より安全な、より魅力的なところにしていくんだ、そういうエネルギーがなくて、お上が防災上危険だからといふふうなことでやつてしまふような町づくりというのは、やはりこれは間違つておる、このように思ひます。

○中西委員 今、大臣が言われましたように、容積率問題等を含めまして、周辺住民の権利、環境、そういうものをすべて含んでこれからの政策的に展開をするといふことのようにございませうが、いざいにしてしまつても、今回のこの法案というものは防災を中心にしてありますので、残り時間がわずかでありませうけれども、これらの問題について触れていきたいと思ひます。

先ほどから論議されておりましたのを聞きまして、私は、二聞きたいと思ひましたのは、問題になつておる都市再開発法の二条の三、都市再開発方針に沿つて、促進地区、二号地区と言われておりますけれども、こういうものを指定いたしました計画してきつたと思ひます。

これが先ほどいろいろ答弁あつておりましたけれども、これらの問題と今度の防災再開発促進地区、この関連は、先ほども説明があつておりましたから大体わかりました。

そこで問題は、これをどれくらいの年限なりでもつて計画を推進しようとしておられるのか、この点ちよつとお答えいただけますか。

○木下政府委員 見通しとして、今回の法律の対象を約二万五千と先ほどから何回かお答えしております。ですから、これを全体を整備するのがどのぐらいかといふのはなかなか答えにくいところでございます。

ちなみに、先ほど住宅局長もお答えしましたように、今回の法律をつくるにつぎまして、代表的な東京とか大阪、兵庫、そういうところと御相談しておる中で、例えば東京都などは、今現在防災都市づくり推進計画といふのを一つ提起しております、これは本年度をスタートといたしまして、大体二十年ぐらいをタイムスパンに考へておられます。

そのうちの不燃領域といふのを現在約四〇％以上ということと当面の目標にしてありますが、その特に急ぐところを重点地区と言つておられます、これにつぎましては、さらにそれよりは高く、十年後には大体五〇から六五％ぐらい、さら

に二十年たちますとそれが約七〇%ぐらいという
ことでございます。

数字だけ申し上げてもいささか実感がかかない
わけでございますが、そういうことで、現在の大
変危険な地域がかなりの部分は解消されてい
くと思っております。東京においてそういう状況なら
ば、こう申しているとおあれですが、それぞれの規
模その他において、多少地方部なんかの場合には
コンパクトな状況でございますから、これらにつ
きましては、それに匹敵するようなスピードで何
とか整備していきたい、こういうふうな感じでこ
ざいます。

○中西(補)委員 そうして推進をしていただくこ
とを期待をするわけでありませうけれども、特にも
う少し具体的な問題についてお聞かせいただきた
いと思うのは、延焼等危険建築物について、神戸
市の長田区を初めとして、大都市圏の中におきま
してはそういう地区が相当あるわけでありませう
から、中小企業の関係で、賃借人が住んでおる居
住の家と、同時にまた商業あるいは工業生産等を含
んで、特にまた下請部品工場なんかを持っておる
人たちというのは、そういう生計を立てるための
場と居住の場とが同居しておるわけでありませう
から、こういうところの例は相当あると思えます。

こうした場合に、この計画の中におきまして
は、住宅の用に供するためにされたもので、住宅
以外の用途を兼ねるためにされたものではないと
いうようなことが言われておる。ということにな
ってまいりますと、相当制限された中の問題にな
ってまいりますので、こうした場合に、果たし
てこの計画がうまくいくかどうかということをお考
えなくてはならぬと思えます。

したがって、これらについて、兼ね行う場合に
は、どのような関係を打ち立て、そして了解を求
めていくかという点についてお答えください。

○小川政府委員 確かに今先生御指摘のように、
この法律では、居住安定計画の認定制度の対象は
住宅のみでございます。これは一つには、先ほど
の借地借家法の正当事由を適用除外にするため

に、住宅の場合には、居住の場合には適用除外に
するだけの代替措置が定型的に類型化できるとい
うふうな観点と、もう一つは、長田地区のような
例はございますが、やはり全国的にはむしろ通常
の居住をベースにした借地借家関係が大きな問題
だという点を念頭に置いて、普通の居住だけを制
度化したわけでございます。

ただ、さばりながら、一般的には生計として
の中小企業、あるいは商売というふうなものがか
なりあるというの事実でございます。これにつ
きましては、法律としては直接触れておりませ
んが、ただ一点だけ、建築物を建てかえる場合に
代替の店舗ですとか工場の場所をおかせんを要請
できるというふうな規定はございます。

これについて最大限の努力はいたしますが、む
しろ政策的な努力は、法制度そのものというより
は、やはりいろいろな中小企業政策等々を総動員
して、持てる力を総動員して御了解いただく、応
援をするというふうな政策努力にゆだねられると
いうことではないかと思っております。最大限の
努力をしたいと思えます。

○中西(補)委員 ですから、いろいろ中小企業対
策とあわせ考えるということでございますけれども
も、例えば住居とそういう商業なり工業なりを行
うに当たっての面積の関係とか、あるいは敷地
面積がどれだけなくてはならぬとか、こういうふ
うなところあたりを十分配慮した上でやるという
ことを言っておられるということでもよろしいです
か。

○小川政府委員 御指摘の点も重要なポイントの
一つだろうと思えます。

金融公庫の例について申し上げますと、生計の
場としての店舗等が併設されているというふうな
場合には、住宅部分のウエイトが高いものであれ
ば、店舗部分についても金融公庫の最大限の特例
措置の融資を行いたいと思っております。

具体的には、例えば三年間償還を据え置きにす
るか、あるいは普通の住宅金融公庫の金利とい
いますのは、国のお金は十年間しか入らないわけ

ですが、段階金利と申しておりますが、二十数年
間、初めから最後まで補給金を投入して低金利で
お貸しするというふうなことも、店舗部分等々に
ついても投入をするというふうな制度は、先ほど
失礼いたしました、あわせて申し上げておきます。
○中西(補)委員 それでは、先ほど大変問題にな
りました代替住宅の問題でございますけれども、
私は北九州の筑豊なものですから、ここでこれに
似たような経験をしております。例えば、建設省
の所管になるのですけれども、炭住の改良住宅制
度があります。

この中におきましては、新しくつくられた場合
には、もう今これが四十年も五十年もたつて、台
風でも来ると大変危険な状況にあるわけですが、
ちよとこの災害防止するための措置と全く
同じような意味合いもあるわけなんです。

そこでやられておるものにつきましては、例え
ば先ほど出ておりました家賃の問題等について
も、これは特別措置をして、今新しくつくれば、
田舎ですけれども、三万なら三万を超えることに
なる。しかし、その分については、改良していく
住宅の敷地とかいろいろなもの制約はございま
すけれども、それを半額近くにして、従来から住
んでおる高齢者の皆さんの場合には、ずっとこの
方がおられる間その制度を続けていく。さつき出
ておりましたような緩和措置によって暫定的に五
年なら五年を期限にしてもとに戻すとか、こうい
うものでなしにやっておる場合だつてあるわけな
んです。

それは、高齢であるとか収入の問題、いろいろ
な条件があるわけですから、これらについ
てはやはり十分精査をしていただいて、これから
後の政策としてどのように可能であるかというこ
とと同時に、先ほどから指摘されておりましたよ
うに、特にこういう危険建築物の地域における居
住者というのは高齢者の方が相当いらつしやるわ
けでありますし、地域コミュニティを考る場
合には、やはりそつとしたことを考えて、戻り入居
をむしろ推進できるような体制というものを

くつていかなくなくてはならぬのではないだろうか、
こう私は思っております。

ですから、従前から比へますと、炭住のあの狭
いあれからしますと、内容的には、間取りからい
たしましても、あるいは設備からいましても
相当高まった中で、一定の住居としての、あるいは
周囲の環境も整った中で、そういう状況がある
わけでありませうから、こうした点についてお考
えいただけるかどうか、もう一度お答えをいただ
きませんか。

○小川政府委員 何度かお答えいたしましたと思
いますが、公営住宅法の体系は、収入に応じてそれ
なりにというふうな体系になっていて、これは御
答弁いたしました。

ただ、それを前提に、制度そのものが、さらに
それでもなおかつというふうな場合についての特
例措置を既に制度としては持っております。した
が、いま、恐らくは制度としてはいろいろな場
合に備えた枠組みは既に準備されていると思いま
すが、問題は、それを現地に当てはめた場合に特
例なるものが、それが簡単に発動できるかどうか
か、現実の財政力とかのバランスとか、いろいろ
観点からしがらみが出てくるというふうなことが
問題なんだろうと思えます。

したがって、制度としては、いろいろな
ざという場合の制度も弾力条項も準備されてお
りますので、いろいろな意味での運用をしてみ
て、そのときに特例的な制度というのはどういう場
合に発動するのとかいうことを現実に積み上げて
いくことが現実的な近道なのかなというふうな感
じがいたします。

○中西(補)委員 これは、新しくこうした住宅が
できた上でどうなつたかというところはまだわか
りませんが、一つのイメージ的には我々も考
えられ、実際に、先ほどから指摘されてお
るように、戻り入居をする人が少なかつたとかこ
ういうことにならないようにしておかないと、何
のためのものであつたかということがまた問われ
わけでありませうから、こうした点を十分お考

いただくということを一前提にしたいだけで、これからの詰めを、そしてさらにまた政策的に展開をお願いしたいと思います。

時間がいよいよありませんので、もう一点だけお聞きをしたいと思います。

先ほどちょっと出ておったのですけれども、所有者がみずから資金調達をして代替住宅を用意したり、あるいは除却などを行うことには極めてこれは限界があると思うのです。したがって、密集市街地の解消を促進する、そのためには公的支援が非常に重要になってくる。したがって、この重要な役割を果たすという財政的な面を、市町村の場合をどうするのか。あるいは、先ほどちょっと一部は答えがでておりましたけれども、直接こういう所有者に対する措置の仕方とか、これらについてももう少しお答えをいただきたいと思ひます。

○木下政府委員 先ほどから住宅に関連しての御質問が多かったわけですが、もう少し広い立場で多少お答えを補足させていただきますと、何といましても今回の法律の流れは、一つは、個々の住宅の中で密集住宅といいますが、密集木造住宅を解消していくという除却の世界もございしますが、もう少し我々はやはり長い目で見ますと、町全体をできるだけ換気をしていこうというところで、今回もいわば地区指定を行い、あるいは地区計画ということで、新しい防災の概念も入れた計画事項を加えた地区計画をつくりまして、その中にいわば権利移転促進計画などをつけ加えましたのは、まさにその権利ができるだけうまく融通されることを考えておりまして、先生お話しございました入居の問題なんかも広くそういう世界の中でクリアできないのか。

先ほどお話に出ました東京島の話なども、私も見ますと、かなり従来からの下町の工場なんかも取り込んだ地域でございすから、そういう意味では住だけの問題でなく、広く言えば、大臣からお答えいたしましたように、そこにぬくもりのある、やはり住みたいという気持ちの出る町をつ

くらなければいけない、そういう意味では、おっしゃったように財政的なことも我々したいわけでございます。

それは、予算的に集中的に取り組みますが、一方では、サポート役として町づくり推進機構的なものをやはりつくりまして、地元の方々で組合をつくったときに、みずから町をどう考え、どう実施するかというところはもちろんでありますが、一方では、その推進機構の方から例えば町づくりに対する情報とか、あるいは土地の先行取得とかというようなことを側面的にも応援させていただきたいと思っております。

私どもも現場に参りまして、なかなかこれは大変だという印象を持っておりませんが、いろいろ都市計画の世界も織りまぜながら、先ほど来住宅局長がお答えいたしました、住宅の除却は一方では公庫の融資その他いろいろ従来から持っておりますけれども、それをさらに全体の体系の中に組み込みながらやってまいりたいと思ひますから、金の足りないところは少し知恵でという答えもいたしましたけれども、それだけではなく、今まで持っておりました道具立てをこの際ここに集結をしたいと思いますので、この法律をぜひよろしくお願ひしたいと思います。

○中西(議)委員 最後、本日にこうした問題については、地方分権に向けて、特にこの取り組みは、今最終的なまとめとして言われたいように、ぜひ成功させていかなければならぬ問題だと思ひます。したがって、財政問題等を含めまして、またこれは別のところで、地方分権というよりも自治ですね、やはりここに主体を置いたスタイルを確立するためにもまた極めて重要な法律でありますだけに、この点、これからの真摯なる追求をお願いを申し上げて、終わります。

○市川委員長 これにて両案に対する質疑は終了いたしました。

○市川委員長 この際、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律案に対し、中島武敏君から、日本共産党の提案による修正案が提出されております。

提出者より趣旨の説明を求めます。中島武敏君。

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律案に対する修正案
(本号末尾に掲載)

○中島(武)委員 私は、日本共産党を代表し、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律案に対する修正案の提案理由及びその要旨を御説明いたします。

阪神・淡路大震災の教訓からも、密集市街地の防災整備は急務であります。これらの密集市街地は、権利関係が複雑で細分化した土地に建築物が密集しており、権利者の多くが高齢化していることなどから、自力による建てかえや市街地の整備が困難であり、その防災整備には特別の支援措置が必要であります。本法案がそのための施策を盛り込んでいることは評価できます。

しかし、防災機能の強化は、単に建築物の不燃化や防災道路の整備だけでなく、住民の防災意識の向上と地域の連帯の確保が不可欠です。密集市街地の再生事業の円滑な実施は住民の信頼なくしては不可能であり、あくまでも地権者や住民の合意のもとに進められなければならない。その際、居住者が安心して住み続けられるようにすることは最も基本です。

ところが、本法案では、居住者の同意がなくても居住安定計画を定めることができることとされており、居住安定計画が認定された場合には、借地借家法の借家人保護規定が適用除外されることになっております。居住安定計画による代替住宅の確保が理由とされていますが、公営住宅等に特別入居できたとしても家賃負担が大幅にふえることは事実で、五年間の家賃補助の終了後に住み続けら

れる保証はありません。本法案を利用した借家人追い出しや悪質な地上げ行為が広がることも懸念されます。

防災街区の整備が緊急の課題であることは論をまかせませんが、その結果そこに住んでいた高齢者などが住めなくなるのでは、本末転倒であります。借地借家法の適用除外などの強制手段を講ずるのではなく、住民が安心して同意できる計画とすることに力を注ぐべきであります。

これが本修正案を提案する理由です。

次に、修正案の要旨を御説明いたします。

第一に、居住安定計画の認定申請の際に同意を得なければならない関係権利者に居住者を含めることとします。

第二に、借地借家法の適用除外の条目を削除することとします。

何とぞ、慎重御審議の上、速やかに御可決あらんことをお願いいたします。

○市川委員長 これにて趣旨の説明は終わりました。

○市川委員長 これより両法律案及び修正案を一括して討論に入ります。

討論の申し出がありませんので、これを許します。辻第一君。

○辻(第)委員 私は、日本共産党を代表して、ただいま議題となりました密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律案について反対、本法案施行に伴う関係法律の整備法案については賛成の立場で討論を行うものであります。

第二百二十二条とする。

第四百二十五条中「第四十二条第二項」を「第四十一条第二項」に改め、同条を第四百二十四条とする。

附則第二条を削る。

附則第三条中「第四十一条第二項」を「第四十一条第一項」に改め、同条を附則第二条とする。

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律

不動産特定共同事業法(平成六年法律第七十七号)の一部を次のように改正する。

第五条第一項第二号中「住所並びに」を削り、「その者の氏名及び住所」を「その者の氏名」に改め、同項第三号中「及び住所」を削る。

第十条及び第四十六條第四項中「二週間」を「三十日」に改める。

第四十七條の見出しを削り、第四十六條の次に次の見出し及び一條を加える。

(適用の除外)

第四十六條の二 第十九條から第二十二條まで、第二十四條から第二十六條まで並びに第二十八條第二項及び第三項の規定は、不動産特定共同事業者が、銀行、信託会社その他不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を有すると認められる者として主務省令で定める者又は資本の額が主務省令で定める金額以上の株式会社を相手方又は事業参加者として不動産特定共同事業を行う場合については、適用しない。

附則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して一月を経過した日から施行する。

(経過措置)

2 この法律の施行前に生じた事由に係る改正前の第十条及び第四十六條第四項の規定による届出については、なお従前の例による。

3 不動産特定共同事業者に対する許可の取消しその他の監督上の処分に関しては、この法律の施行前に生じた事由については、なお従前の例による。

4 この法律の施行前にした行為及び附則第二項の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

理由

最近における社会経済情勢の推移等にかんがみ、不動産特定共同事業の業務に関する規制の合理化を図るため、事業参加者等が不動産に対する投資に係る専門的知識及び経験を有する者等である場合には、事業実施時期の制限等を定めた規定の適用を除外する等の措置を講ずる必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。