

内閣衆質一七四第三四〇号

平成二十二年四月九日

内閣総理大臣 鳩山 由紀夫

衆議院議長 横路 孝弘 殿

衆議院議員柿澤未途君提出独立行政法人都市再生機構による市街地再開発事業に関する質問に対し、別紙答弁書を送付する。

衆議院議員柿澤未途君提出独立行政法人都市再生機構による市街地再開発事業に関する質問に対する
答弁書

一の1及び3から6までについて

都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）においては、市街地再開発事業の工期延長に伴って追加損失補償（都市再開発法第九十七条第三項の規定に基づく補償額の支払後に追加で行う損失補償をいう。以下同じ。）を行う場合の補償額の支払期限について規定しておらず、御指摘のように「工期の延長期間に入る前に支払われるべきもの」とは必ずしも考えていない。

また、武蔵小金井駅南口第1地区第一種市街地再開発事業（以下「本件事業」という。）において、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）が、御指摘の権利者A（株式会社）（以下「権利者A」という。）及び権利者B（個人）（以下「権利者B」という。）への追加損失補償に関する補償額の支払を留保していることについては、平成二十一年十一月に、権利者Aの代表者及び権利者Bから国土交通省に対し嘆願書の提出があったこと等により承知したところであるが、機構から聴取したところ、既に、機構において補償額を算定し、平成二十二年二月十二日付けで、当該補償額に係る債務と機構が権利者A

及び権利者Bに対して有する債権とを相殺したとのことである。

一の2について

機構から聴取したところ、お尋ねのような事例は把握していないとのことである。

二の1から3までについて

機構から聴取したところ、東日本旅客鉄道株式会社（以下「JR東日本」という。）が権利変換計画において所有者となることとされている施設建築物の一部については、JR東日本からの要望に基づき、機構が建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第十八条第二十二項第一号の仮使用の承認を受け、JR東日本に仮使用をさせており、JR東日本は当該部分の一部（以下「JR東日本賃貸部分」という。）を借家人に賃貸し、賃料を徴収しているとのことである。一方、権利者A及び権利者Bが権利変換計画において所有者となることとされている施設建築物の一部については、本件事業の工期延長に際し、機構と権利者A及び権利者Bとの間で追加損失補償の補償額に関する協議が整わず、仮使用に関する協議を行うに至らなかったことを踏まえ、権利変換計画において御指摘のテナント（美容院）が借家使用をすることとされている部分については、機構が建築基準法第十八条第二十二項第一号の仮使用の承認を受け、当該テ

ナントに仮使用をさせ、賃料を徴収していたとのことである。また、JR東日本は本件事業の工期延長に伴うJR東日本賃貸部分に係る追加損失補償は不要としているのに対し、権利者A及び権利者Bに対する追加損失補償については、機構において補償額を算定し、一の1及び3から6までについて述べたとおり、当該補償額に係る債務と機構が権利者A及び権利者Bに対して有する債権とを相殺したところであり、これらのことを踏まえると、「不平等な取り扱い」との御指摘は当たらないものと考えているとのことである。

二の4について

機構から聴取したところ、お尋ねのような事例は把握していないとのことである。

また、機構から聴取したところ、御指摘のテナント（美容院）については、二の1から3までについて述べたとおり、権利変換計画において当該テナントが借家使用をすることとされている部分を、施行者である機構がその管理の下、仮使用させたものであって、これにより、権利者A及び権利者Bに損害が生じてはいないとのことであり、機構の対応に問題があったとは考えていない。

三について

本件事業の権利変換計画においては、お尋ねの「店舗部分（美容院だった部分を除く）とAの本社部分に対応する床」を含む、権利者Aが所有していた従前の建築物に対応して、権利者Aに与えられることとなる施設建築物の一部が定められている。これにより、権利変換に係る権利者Aの従前の資産の価額とこれに対応して権利者Aに与えられることとなる資産の価額の概算額との間に著しい差額は生じておらず、また、借家使用を継続する者については、従前の借家面積と同等の面積が施設建築物においても確保され、当該者の営業の継続性の確保等も図られており、権利変換計画に瑕疵^{かし}が存するものではないと考えている。

なお、機構から聴取したところ、権利変換計画の作成時点において、権利者Aが権利変換計画に関する機構との協議等を拒んだことから、機構においては、やむを得ず、都市再開発法第六十八条第二項において準用する土地収用法（昭和二十六年法律第二百十九号）第三十七条の二の規定に基づき、土地調書及び物件調書を作成した上で、権利変換計画を作成したとのことである。

四の1について

御指摘の「一般的な民―民取引」の意味するところが必ずしも明らかではないが、都市再開発法第八十条第二項においては、権利変換に関する処分は、関係権利者に対する関係事項の通知をすることによつ

て行うこととされている。

四の2及び3について

機構から聴取したところ、本件事業においては、課税年度途中で権利変換に関する処分が行われたが、従前の建築物に係る固定資産税については、権利者A及び権利者B以外の権利者を含め、権利変換期日前の権利者側で負担しているとのことであり、本件事業の権利者全体の公平な取扱いの観点から、問題はな
いものと考えている。

五の1について

個別の建築物が一の建築物に該当するか否かについては、その実態に応じて特定行政庁が適切に判断すべきものである。

五の2及び3について

本件事業の事業計画において、本件事業の1―Ⅲ街区に整備される施設建築物（以下「1―Ⅲ棟」という。）について、「分棟形式」と記載されているという事実はない。

なお、機構から聴取したところ、現時点においては、1―Ⅲ棟の工事のすべてが完了するには至ってい

ないことから、1―Ⅲ棟の登記及び引渡しはなされていないとのことである。

六の1から4まで及び6について

機構から聴取したところ、小金井市議会において、（仮称）市民交流センターに係る債務負担行為の議決がされたことを踏まえ、工事を着工したとのことである。

また、御指摘の「覚書」は小金井市と機構との当事者間の契約行為に関する事項について定めるものであり、また、御指摘の「答弁」は小金井市に関することであることから、これらに関するお尋ねについては、政府としてお答えする立場にない。

六の5について

機構から聴取したところ、機構においてお尋ねの点に関係する情報を取りまとめた既存の資料が存在せず、また、新たに調査を行うことは詳細かつ膨大な作業を必要とすることから、お尋ねについて網羅的にお答えすることは困難であるが、機構本社（横浜アイランドタワー）及び機構東日本支社（新宿アイランドタワー）については、計画段階において売却先を特定していなかった保留床の一部の譲渡が不動産市況の低迷下において困難であったことから、機構が取得した上で、自ら使用し、又は賃貸に供しているとの

ことである。

六の7及び8について

都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第四十七条第二項の交付金の財源としては、使途の限定されない一般財源が充てられている。

また、（仮称）市民交流センターの設置については、小金井市が決定したと承知している。地域が主体的に整備することを判断した施設については、真に必要なものに対し重点的に支援することとしている。

七について

機構から聴取したところ、お尋ねについて網羅的にお答えすることは詳細かつ膨大な作業を必要とすることから困難であるが、一般に、都市再開発法第百四条第一項の規定に基づき、清算を行っているところとである。

八について

機構から聴取したところ、御指摘の「念書」は、本件事業の権利変換計画に影響を及ぼすものではなく、「早く退去させるための「小道具」として使われている」との御指摘は当たらないとのことであり、都市

再開発法に違反する等の御指摘は当たらないと考えている。