

らない。

(免許証の交付)

第五條 建設大臣又は都道府県知事は、第三條第一項の免許をしたときは、免許証を交付しなければならない。

(免許換えの場合における従前の免許の効力)

第六條 宅地建物取引業者が第三條第一項の免許を受けた後次の各号の一に該当して引き続き宅地建物取引業者を営もうとする場合において同項の規定により建設大臣又は都道府県知事の免許を受けたときは、その者に係る従前の建設大臣又は都道府県知事の免許は、その効力を失う。

一 建設大臣の免許を受けた者が一の都道府県の区域内にのみ事務所を有することとなつたとき。

二 都道府県知事の免許を受けた者が当該都道府県の区域内における事務所を廃止して、他の一の都道府県の区域内に事務所を設置することとなつたとき。

三 都道府県知事の免許を受けた者が二以上の都道府県の区域内に事務所を有することとなつたとき。

(宅地建物取引業者名簿)

第七條 建設省及び都道府県に、それぞれ宅地建物取引業者名簿を備える。

2 建設大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者名簿に、その免許を受けた宅地建物取引業者に関する次の各号に掲げる事項を登録しなければならない。

一 免許証番号及び免許の年月日

二 商品又は名称

三 個人である場合においては、その者の氏名及び住所

四 法人である場合においては、その役員の氏名及び住所

五 事務所の所在の場所

六 第十一條の二第一項に規定する取引主任者の氏名及び住所

(同条第三項本文の場合においては、その旨及び同項本文の規定に該当する者の氏名)

七 その他建設省令で定める事項

(変更の届出)

第八條 宅地建物取引業者は、前条第二項第二号から第六号までに掲げる事項について変更があつた場合においては、建設省令の定めるところにより、二週間以内に、その旨をその免許を受けた建設大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

(宅地建物取引業者名簿等の閲覧)

第九條 建設大臣又は都道府県知事は、建設省令の定めるところにより、宅地建物取引業者名簿並びに免許の申請及び前条の届出に係る書類又はこれらの写しを一般の閲覧に供しなければならない。

(廃業等の届出)

第十條 宅地建物取引業者が次の各号の一に該当することとなつた場合においては、当該各号に掲げる者は、三十日以内に、その旨をその免許を受けた建設大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

一 宅地建物取引業者が死亡した場合

二 法人が合併により消滅した場合

三 宅地建物取引業者が破産した場合

四 法人が合併及び破産以外の理由により解散した場合

五 宅地建物取引業者を廃止した場合

(第六條各号の一に該当する場合を除く) 宅地建物取引業者であつた個人又は宅地建物取引業者であつて法人を代表する役員

第六條 前項第三号から第五号までの規定による届出があつたときは、第三條第一項の免許は、その効力を失う。

(省令への委任)

第十一條 第三條から前条までに規定するもののほか、免許の申請、免許証の交付、書換交付、再交付及び返納並びに宅地建物取引業者名簿の登録、訂正及び消除について必要な事項は、建設省令で定める。

第十二條 第二項第一号の次に次のように改める。

宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、宅地建物取引員試験に合格した者で次の各号の一に該当するものを、専任の取引主任者として、一人以上置かなければならない。

一 宅地建物取引員試験に合格した後宅地又は建物の取引に関し二年以上の実務の経験を有する者

二 前号に掲げる者と同等以上の知識及び能力を有する者として建設省令で定める者

第十一條の二第三項各号列記以外

合 その法人を代表する役員であつた者

三 宅地建物取引業者が破産した場合

四 法人が合併及び破産以外の理由により解散した場合

五 宅地建物取引業者を廃止した場合

(第六條各号の一に該当する場合を除く) 宅地建物取引業者であつた個人又は宅地建物取引業者であつて法人を代表する役員

第六條 前項第三号から第五号までの規定による届出があつたときは、第三條第一項の免許は、その効力を失う。

(省令への委任)

第十一條 第三條から前条までに規定するもののほか、免許の申請、免許証の交付、書換交付、再交付及び返納並びに宅地建物取引業者名簿の登録、訂正及び消除について必要な事項は、建設省令で定める。

第十二條 第二項第一号の次に次のように改める。

宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、宅地建物取引員試験に合格した者で次の各号の一に該当するものを、専任の取引主任者として、一人以上置かなければならない。

一 宅地建物取引員試験に合格した後宅地又は建物の取引に関し二年以上の実務の経験を有する者

二 前号に掲げる者と同等以上の知識及び能力を有する者として建設省令で定める者

第十一條の二第三項各号列記以外

第十二條の五第二項中「建設省令の定めるところにより、二週間以内にその旨を主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を「その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添附して、二週間以内に、その

当する者は、宅地建物取引員と称することができ、

2 前項に規定する者でない者は、宅地建物取引員という名称を用いてはならない。

第十二條の見出し中「無登録事業」を「無免許事業」に改め、同条中「第五條第一項の規定による登録を」を「第三條第一項の免許」に改める。

第十二條の二第二項中「宅地建物取引業者を営む者」を「宅地建物取引業者」に改め、同条第二項ただし書を削り、同条に次の二項を加える。

4 宅地建物取引業者は、営業保証金を供託したときは、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添附して、その旨をその免許を受けた建設大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

5 宅地建物取引業者は、前項の規定による届出をした後でなければ、その事業を開始してはならない。

第十二條の三第三項中「第五條第一項の規定による登録を受けた後新たに事務所を設置したときは」を「事業の開始後新たに事務所を設置したとき」(第六條各号の一に該当する場合において事務所の増設があつたときを含むものとする)に改め、同項ただし書を削り、同条第二項中「第三項」を「第三項から第五項まで」に改める。

第十二條の五第二項中「建設省令の定めるところにより、二週間以内にその旨を主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を「その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添附して、二週間以内に、その

当する者は、宅地建物取引員と称することができ、

2 前項に規定する者でない者は、宅地建物取引員という名称を用いてはならない。

第十二條の見出し中「無登録事業」を「無免許事業」に改め、同条中「第五條第一項の規定による登録を」を「第三條第一項の免許」に改める。

第十二條の二第二項中「宅地建物取引業者を営む者」を「宅地建物取引業者」に改め、同条第二項ただし書を削り、同条に次の二項を加える。

4 宅地建物取引業者は、営業保証金を供託したときは、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添附して、その旨をその免許を受けた建設大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

5 宅地建物取引業者は、前項の規定による届出をした後でなければ、その事業を開始してはならない。

第十二條の三第三項中「第五條第一項の規定による登録を受けた後新たに事務所を設置したときは」を「事業の開始後新たに事務所を設置したとき」(第六條各号の一に該当する場合において事務所の増設があつたときを含むものとする)に改め、同項ただし書を削り、同条第二項中「第三項」を「第三項から第五項まで」に改める。

第十二條の五第二項中「建設省令の定めるところにより、二週間以内にその旨を主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を「その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添附して、二週間以内に、その

当する者は、宅地建物取引員と称することができ、

2 前項に規定する者でない者は、宅地建物取引員という名称を用いてはならない。

第十二條の見出し中「無登録事業」を「無免許事業」に改め、同条中「第五條第一項の規定による登録を」を「第三條第一項の免許」に改める。

第十二條の二第二項中「宅地建物取引業者を営む者」を「宅地建物取引業者」に改め、同条第二項ただし書を削り、同条に次の二項を加える。

4 宅地建物取引業者は、営業保証金を供託したときは、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添附して、その旨をその免許を受けた建設大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

5 宅地建物取引業者は、前項の規定による届出をした後でなければ、その事業を開始してはならない。

旨をその免許を受けた建設大臣又は都道府県知事に改める。

第十二条の七第一項中「第十条第一項の規定による登録のまつ消（第八条の二第二項の規定により適用される第五条第二項の規定による通知があつた場合における登録のまつ消を除く。）又は第二十条第四項の規定による登録のまつ消があつたとき」を「第三条第二項若しくは第十条第二項の規定により免許が効力を失つたとき、同条第一項第一号若しくは第二号に該当することとなつたとき、又は第二十条第一項若しくは第二項の規定により免許を取り消されたとき」に改める。

第十七条第一項中「都道府県知事」を「建設大臣」に改め、同条に次の二項を加える。

3 建設大臣は、第一項の報酬の額を定めたときは、これを告示しなければならない。

4 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、第一項の規定により建設大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。

第十八条の次に次の二条を加える。

（証明書の携帯等）

第十八条の二 宅地建物取引業者は、建設省令の定めるところにより、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させ、又は記事の着用その他の方法によりその従業者であることを表示させなければならない。その者をその業務に従事させてはならない。

（帳簿の備付け）

第一類第十二号 建設委員会議録第十六号

第十八条の三 宅地建物取引業者は、建設省令の定めるところにより、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅地建物取引業に關し取引のあつたつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他建設省令で定める事項を記載しなければならない。

第十九条中「事務所」の下に「及び建設省令で定めるその業務を行なう場所」を加える。

第二十条の前に次の章名を附する。

第三章の二 監督

第二十条を次のように改める。

（免許の取消し及び業務の停止）

第二十条 建設大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が次の各号の一に該当する場合においては、当該免許を取り消さなければならない。

一 第四条第一項第一号又は第三号に該当するに至つたとき。

二 営業に關し成年者と同一の能力を有しない未成年者である場合において、その法定代理人が第四条第一項第一号から第三号までの一に該当するに至つたとき。

三 法人である場合において、その役員のうち第四条第一項第一号から第三号までの一に該当する者があるに至つたとき。

四 第六条各号の一に該当する場合において第三号第一項の免許を受けていないことが判明したとき。

五 第十条第一項の規定による届

出がなくて同項第三号から第五号までの一に該当する事実が判明したとき。

2 建設大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が次の各号の一に該当する場合においては、当該宅地建物取引業者に対し、六月以内の期間を定めてその業務の全部若しくは一部の停止を命じ、又は当該免許を取り消すことができる。

一 第八条の届出を怠つたとき。

二 第十一条の二第四項、第十二条の二第五項（第十二条の三第二項において準用する場合を含む。）、第十二条の五第一項、第十四条から第十六条まで、第十七条第二項若しくは第四項又は第十八条から前条までの規定に違反したとき。

三 第二十条の二の規定による建設大臣又は都道府県知事の指示に従わなかつたとき。

四 この法律の規定に基づく建設大臣又は都道府県知事の処分に違反したとき。

五 前四号に規定する場合のほか、宅地建物取引業に關し不正又は著しく不当な行為をしたとき。

六 営業に關し成年者と同一の能力を有しない未成年者である場合において、業務の停止又は免許の取消しをしようとするとき以前二年以内にその法定代理人が宅地建物取引業に關し不正又は著しく不当な行為をしたとき。

七 法人である場合において、業

務の停止又は免許の取消しをしようとするとき以前二年以内にその役員のうち宅地建物取引業に關し不正又は著しく不当な行為をした者があつたとき。

3 建設大臣又は都道府県知事は、前二項の規定による処分をしようとする場合においては、あらかじめ、当該宅地建物取引業者（法人である場合においては、その役員。以下この条において同じ。）又はその代理人の出頭を求めて、説明及び証拠の提出の機会を与えるなければならない。

4 前項の場合においては、建設大臣又は都道府県知事は、処分をしようとする理由並びに聴聞の期日及び場所を、期日の一週間前までに、当該宅地建物取引業者に通知し、かつ、聴聞の期日及び場所を公示しなければならない。

5 建設大臣又は都道府県知事は、前項の規定による通知及び公示をした場合において、当該宅地建物取引業者又はその代理人が正当な理由がなくて聴聞の期日に出頭しないときは、第三項の規定にかかわらず、聴聞を行なわないで第一項又は第二項の規定による処分をすることが出来る。

6 建設大臣又は都道府県知事は、第三項の場合において、当該宅地建物取引業者の所在が不明であるため第四項の通知をすることができず、かつ、同項の規定による公示をした日から起算して三十日を経過してもその者の所在が判明し

ないときは、第三項の規定にかかわらず、聴聞を行なわないで第一項又は第二項の規定による処分をすることが出来る。

第二十條の次に次の二條を加える。

（指示）

第二十條の二 建設大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が次の各号の一に該当する場合においては、当該宅地建物取引業者に対し、必要な指示をすることが出来る。

一 業務に關し依頼者その他取引の關係者に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれが大であるとき。

二 業務に關し取引の公正を害する行為をしたとき、又は取引の公正を害するおそれが大であるとき。

（指導等）

第二十條の三 建設大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保し、又は宅地建物取引業の健全な発達を図るために必要な指導、助言及び勧告をすることが出来る。

「第四章 雜則」を削り、第二十一条第一項中「都道府県知事は、宅地建物取引業の適正な運営を期するため」を「建設大臣は、宅地建物取引業を営むすべての者に對して、都道府県知事は、当該都道府県の区域内で宅地建物取引業を営む者に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保するために、宅地建物取引業を営む者の事務所を」事務所その他

第一類第十二号 建設委員会議録第十六号

その業務を行なう場所」に改める。
第二十二条の前に次の章名を附する。

第四章 雑則

第二十二條及び第二十二條の二を次のように改める。

(中央宅地建物取引業審議会及び都道府県宅地建物取引業審議会)

第二十二條 建設省に中央宅地建物取引業審議会(以下「中央審議会」という。)を、都道府県に都道府県宅地建物取引業審議会(以下「都道府県審議会」という。)を置く。

2 中央審議会又は都道府県審議会は、それぞれ建設大臣又は都道府県知事の諮問に応じて、宅地建物取引業に関する重要事項を調査審議する。

3 中央審議会及び都道府県審議会は、宅地建物取引業に関する重要事項について、関係行政庁に建議することができる。

第二十二條の二 中央審議会及び都道府県審議会は、それぞれ委員十人以内で組織する。

2 委員は、学識経験のある者のうちから、中央審議会にあつては建設大臣が、都道府県審議会にあつては都道府県知事が任命する。

3 委員の任期は、三年とする。ただし、再任を妨げない。

4 委員は、非常勤とする。

5 中央審議会及び都道府県審議会に、それぞれ会長を置き、委員の互選によつてこれを定める。

6 会長は、会務を総理する。会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

7 前六項に定めるもののほか、中央審議会及び都道府県審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める。

第二十二條の三 第三項中「宅地建物取引員」を「第十一條の四第一項の規定により宅地建物取引員と称することができる者(以下「宅地建物取引員」という。)」に改め、同条第三項を同条第四項とし、同条第二項を同条第三項とし、同条第一項の次に次の一項を加える。

2 宅地建物取引員会は、定款の定めるところにより、宅地建物取引員のほか、宅地建物取引員以外の宅地建物取引業者を会員とすることができる。

第二十二條の三に次の一項を加える。

5 建設大臣は、宅地建物取引員会連合会に対して、都道府県知事は、宅地建物取引員会に対して、宅地建物取引員の品位の保持及び資質の向上を図り、あわせて宅地又は建物の取引に係る業務の進歩改善に資するため、必要な事項に

関して報告を求め、又は必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

第二十二條の三の次に次の三条を加える。

(名称の使用制限)

第二十二條の四 前条に規定する宅地建物取引員会及び宅地建物取引員会連合会でない者は、宅地建物取引員会又は宅地建物取引員会連合会という名称を用いてはならない。(権限の委任)

第二十二條の五 建設大臣は、政令の定めるところにより、第二十二條の二及び第二十二條の三に規定するその権限を都道府県知事に委任することができる。

(信託会社等に関する特例)

第二十二條の六 第三條から第六條まで及び第十二條並びに第二十條中免許の取消しに係る部分の規定は、信託会社及び信託業務を兼営する銀行には、適用しない。

2 宅地建物取引業を営む信託会社及び信託業務を兼営する銀行については、前項に掲げる規定を除き、建設大臣の免許を受けた宅地建物取引業者とみなしてこの法律の規定を適用する。

3 信託会社及び信託業務を兼営する銀行は、宅地建物取引業を営もうとするときは、建設省令の定めるところにより、その旨を建設大臣に届け出なければならない。

第二十三條中「この法律(第二十二條の二の規定を除く。)」を「この法律の規定」に改める。

第二十四條各号列記以外の部分中「左の」を「次の」に改め、同条第一号中「第五條第一項の規定による登録」を「第三條第一項の免許」に改める。

第二十六條中「第八條第三項、第十一條の二第三項」を「第十一條の二第四項」に改め、「第十二條第二項」の下に、「第十二條の二第五項」第十二條の三第二項において準用する場合を含む。を加える。

第二十七條第一項各号列記以外の部分中「左の」を「次の」に改め、同項第一号中「第八條第一項の規定に

よる変更の届出」を「第八條又は第二十二條の六第三項の規定による届出」に改め、同項第二号中「第九條」を「第十條第一項」に改め、「第十五條」の下に、「第十七條第四項」を加え、同項第五号を同項第六号とし、同項第四号を同項第五号とし、同項第三号の次に次の一号を加える。

四 第十八條の三の規定による帳簿を備え付けず、又はこれに同条に規定する事項を記載せず、若しくは虚偽の記載をした者本則中第二十八條の次に次の一条を加える。

第二十九條 第十一條の四第二項又は第二十二條の四の規定に違反した者は、一万円以下の過料に処する。

附則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第二十二條及び第二十二條の二の改正規定並びに附則第二十一項中建設省設置法(昭和二十三年法律第百十三号)第十條第一項の表の改正規定は、公布の日から施行する。

(経過規定)

2 この法律(前項ただし書に係る部分を除く。以下同じ。)の施行の際現に改正後の宅地建物取引業法(以下「新法」という。)第二條第一号及び第二號の規定により新たに宅地建物取引業となる事業を営んでいる者(改正前の宅地建物取引業法(以下「旧法」という。)第八條第一項に規定する宅地建物取引業

者(以下「宅地建物取引業者」という。)である者を除く。は、この法律の施行の日から六月間は、新法第三條第一項の免許を受けなくても、引き続き当該事業を営むことができる。その者がその期間内に当該免許の申請をした場合には、その申請を経過したときは、その申請に対し免許をするかどうかの処分がある日まで、また同様とする。

3 この法律の施行の際現に宅地建物取引業者である者(宅地建物取引業を営む信託会社及び信託業務を兼営する銀行を除く。は、旧法第五條第一項の規定による登録の有効期間が満了する日までは、新法第三條第一項の免許を受けないでも、引き続き宅地建物取引業を営むことができる。その者がその期間内に当該免許の申請をした場合には、その申請を経過したときは、その申請に対し免許をするかどうかの処分がある日まで、また同様とする。

4 前項の規定の適用については、旧法第五條第一項の規定による登録の有効期間がこの法律の施行後六月以内に満了することとなる者にあつては、当該登録の有効期間は、この法律の施行後六月を経過する日に満了するものとみなす。

5 附則第三項の規定により引き続き宅地建物取引業を営むことができる者については、この附則に別段の定めがあるものを除くほか、なお従前の例による。

6 新法第十七條、第十八條の二から第十九條まで、第二十條(第十

七条、第十八条の二から第十九条まで及び第二十条の二に係る部分に限る。）、第二十条の二から第二十一条まで及び第二十二條の三第三項の規定（これらの規定に係る罰則を含む）は、附則第三項の規定により引き続き宅地建物取引業を営むことができる者について適用する。この場合において、新法第二十条第二項、第二十条の二及び第二十条の三の「免許」とあるのは、「登録」とする。

7 新法第十八条の二から第十九条までの規定は、附則第三項の規定により引き続き宅地建物取引業を営むことができる者については、前項の規定にかかわらず、この法律の施行の日から二月間は、適用しない。

8 この法律の施行の際現に宅地建物取引業を営んでいる信託会社及び信託業務を兼営する銀行は、この法律の施行の日から二週間以内に、建設省令の定めるところにより、その旨を建設大臣に届け出なければならぬ。

9 前項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、二万円以下の罰金に処する。

10 法人の代表者又は法人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人の業務に関し、前項の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人に対しても同項の刑を科する。ただし、法人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があつ

たときは、その法人については、この限りでない。

11 旧法（附則第五項の規定により従前の例によることとされる場合を含む。以下この項、附則第十三項及び附則第十七項において同じ。）第四条第一項第五号及び第五条第一項（旧法第八条第二項において準用する場合を含む。）の規定により宅地建物取引業者登録簿にその氏名を登録された旧法第十一条の二第一項に規定する取引主任者及び旧法第十一条の二第二項本文の規定に該当する者は、その登録されている間は、新法第十一条の四第一項に規定する者とみなし、新法第十一条の四及び第二十二條の三の規定を適用する。

12 この法律の施行の際現に旧法第四条第一項第五号及び第五条第一項（旧法第八条第二項において準用する場合を含む。）の規定により宅地建物取引業者登録簿にその氏名を登録されている旧法第十一条の二第一項に規定する取引主任者及び旧法第十一条の二第二項本文の規定に該当する者は、新法第十一条の二第一項各号の一に該当する者とみなす。

13 旧法の規定に基づき供託された営業保証金は、新法の規定に基づき供託された営業保証金とみなす。

14 この法律の施行の際現に宅地建物取引業者である者でこの法律の施行の日以後において新法第三条第一項の免許を受けて引き続き宅地建物取引業を営むもの又はこの法律の施行の際現に宅地建物取引

業を営んでいる信託会社及び信託業務を兼営する銀行について、新法第十二条の二の規定を適用することとしたならばその営業保証金の額が新法第十二条の二第二項に規定する額に不足することとなる場合においては、その者に係る営業保証金の額は、この法律の施行の日から二年間は、なお従前の例による。

15 前項の規定する者は、同項の期間の経過の際その営業保証金の額が新法第十二条の二の規定の適用により新法第十二条の二第二項に規定する額に不足することとなる場合においては、前項の期間の経過後一月以内に、その不足額を供託し、当該供託した旨を、その供託物受入れの記載のある供託書の写しを添付して、新法第三条第一項の免許を受けた建設大臣又は都道府県知事（宅地建物取引業を営む信託会社及び信託業務を兼営する銀行にあつては、建設大臣）に届け出なければならぬ。

16 前項の規定に違反した者は、新法第十二条の五第一項の規定に違反したものとみなし、新法第二十条第二項から第六項までの規定を適用する。

17 旧法第二十条第一項第一号又は第二項第三号から第五号までの規定によりなされた登録の取消しは、新法第二十条第二項第二号から第五号までの規定によりなされた免許の取消しとみなす。

18 新法第十一条の三第三項の規定は、昭和三十一年一月一日以後に行なわれる宅地建物取引員試験から適用する。

19 新法第二十二條の四の規定は、この法律の施行の際現に宅地建物取引員会又は宅地建物取引員会連合会という名称を用いている者については、この法律の施行の日から六月間は、適用しない。

20 この法律の施行前にした行為及びこの附則の規定により従前の例によることとされる宅地建物取引業に係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。

21 建設省設置法の一部を次のように改正する。
第三条第十八号の二中「宅地建物取引業法を」宅地建物取引業者の監督その他宅地建物取引業法に改める。
第十条第一項の表中公共用地審議会の項の次に次のように加える。

建設大臣の諮問に応じ、宅地建物取引業に関する重要事項を調査審議し、又は宅地建物取引業に関する重要事項について関係行政庁に建議すること。	建設大臣の諮問に応じ、宅地建物取引業に関する重要事項を調査審議し、又は宅地建物取引業に関する重要事項について関係行政庁に建議すること。
---	---

第十二条第一号の次に次の一号を加える。
一の二 宅地建物取引業の免許及び宅地建物取引業者の監督に関すること。

理由
宅地建物取引業法の施行後の実情にかんがみ、宅地及び建物の取引の公正を確保し、宅地建物取引業の適

正な運営を図るため、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施するとともに、取引主任者の資格の引上げ、営業保証金の供託限度額の撤廃その他依頼者等の保護を図るために必要な措置を講ずる等の必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

本案施行に要する経費
本案施行に要する経費としては、約一千百万円の見込みである。

○福永委員長 ます、提出者より提案理由の説明を聴取いたします。瀬戸山三男君。
○瀬戸山議員 ただいま議題となりました宅地建物取引業法の一部を改正する法律案につきまして、提案者を代表いたしまして提案の理由及びその要旨を御説明申し上げます。

宅地建物取引業法は、御承知のとおり、宅地建物取引業者の登録を実施し、その業務の適正な運営と宅地建物利用の促進を目的として昭和二十七年に議員立法によつて制定されたものであります。その後、営業保証金制度、取引主任者の設置及び宅地建物取引員試験制度の創設等について所要の改正を行ない今日に至つたのでありますが、最近、宅地建物の取引が国民生活あるいは産業活動の上でもますます重要となり、かつ、取引の内容も複雑化しつつある反面、やみ業者のばつこ、業務に対する規制の不備、業者に対する監督取り締まりの不徹底等のため、依頼者その他取引の関係者に多大な迷惑を及ぼし、各種の事故や紛争が

あとを断たない現状であります。

かくして、今回、依頼者その他取引の関係者の保護をはかる見地から、業者に対する規制と監督をさらに一層強化し、宅地及び建物の取引の公正を確保するとともに、業務の適正な運営をはかるため、所要の措置を講ずることとして、本法案を提出した次第であります。

次に、本法案の要旨について御説明申し上げます。

第一は、宅地建物取引業者を営む者について免許制度を実施することとしたこととあります。すなわち、宅地建物取引業者を営もうとする者は、建設大臣または都道府県知事の免許を受けなければならないこととし、建設大臣または都道府県知事は、その免許の申請前二年以内に宅地建物取引業に不正または著しく不当な行為をした者、当該事業を遂行するに足る資力信用を有しない者等、一定の欠格要件に該当する場合に免許をしてはならないこととした。

第二は、取引主任者の資格の引き上げに関する措置を講じたこととあります。すなわち、取引主任者になるためには、宅地建物取引員試験に合格した後、二年の実務経験を要することとする。宅地建物取引員試験の受験資格を高等学校卒業程度に引き上げることとし、取引主任者の資質の向上をはかることとした。また、取引主任者及び取引主任者の資格を有する業者のみ、宅地建物取引員という名称を用いることができることとした。

第三は、依頼者等の保護をはかるため、営業保証金の供託限度額三十万円

を撤廃することとしたこととあります。

第四は、業務の規制に関する事項であります。すなわち、宅地建物業者に對し、報酬額の揭示、従業者の証明書、携帶、取引に関する帳簿の備えつけを行なわせる等、業務の適正をはかるための措置を講ずることとした。

第五は、監督に関する事項であります。すなわち、建設大臣または都道府県知事は、宅地建物取引業者が法律違反その他一定の事由に該当する場合においては、免許を取り消し、または業務の停止を命ずることができるとするほか、依頼者等に損害を与え、または損害を与えるおそれがあるとき等においては、必要な指示をすることができるとしてあります。また、建設大臣または都道府県知事は、宅地建物取引業者及びその団体に對し、必要な助言、指導および勧告ができることとした。

第六は、宅地建物取引業に関する重要事項を調査審議させるため、建設省に中央宅地建物取引業審議會を、都道府県に都道府県宅地建物取引業審議會を置くこととしたこととあります。

第七は、宅地建物取引業を営む信託会社及び信託銀行は、すでに銀行法等による免許を受けておりますので、この法律による免許を受けることを要しないものとしたこととあります。しかし取引主任者、営業保証金、業務等に関する規定は、適用することとしております。

第八は、従来この法律の適用がなかった山林原野等の取引についても、建築基準法による用途地域の指定のあった地区内の土地に限り、この法律

を適用することとしたこととあります。

以上のほか、宅地建物取引員会には、宅地建物取引員の資格を有しない業者も、これに加入し得る道を開くこととした。

なお、今回の改正に伴う新しい制度が円滑に実施されるよう、附則において、現に宅地建物取引業者として登録されている者は当該登録の有効期間満了までは免許を受けなくても引き続き業を営むことができること、その他営業保証金の供託等について所要の経過規定を設けてあります。

以上がこの法律案の提案の理由及び、要旨であります。何とぞ慎重御審議の上、すみやかに御可決くださるようお願いいたします。

○福永委員長 以上で提案理由の説明聴取は終わりました。本案に対する質疑は後日に譲ることとしたします。

○福永委員長 砂防法の一部を改正する法律案を議題として、審査に入りま

砂防法の一部を改正する法律案

砂防法の一部を改正する法律

砂防法（明治三十年法律第二十九号）の一部を次のように改正する。

第一章中第三条の次に次の一条を加える。

第三条ノ二 此ノ法律ニ規定シタル事項ニシテ砂防設備ニ関スルモノハ政令ノ定ムル所ニ從ヒ第二條ニ依リ主務大臣ノ指定シタル土地ニ

存スル政令ヲ以テ定ムル天然ノ河岸ニシテ災害ニ因リ治水上砂防ノ為復旧ノ必要トスルモノ（著シキ欠損又ハ埋没ニ係ルモノニ限ル）ニ準用ス

附則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して、改正後の砂防法第三條ノ二の規定は、昭和三十八年一月一日以後に発生した災害に關シ適用する。

2 治水特別会計法（昭和三十五年法律第四十号）の一部を次のように改正する。

第一条第二項第三号中「砂防設備」の下に「（砂防法明治三十年法律第二十九号）第三條ノ二の規定により砂防設備に關する規定が適用される天然の河岸を含む。」を加え、「同条」を「法第二條」に改める。

第四条第一項第二号中「砂防法（明治三十年法律第二十九号）第十四條第二項を「砂防法第十四條第二項（同法第三條ノ二において準用する場合を含む。）」に改める。

理由

指定土地内の政令で定める天然の河岸が災害を受けて著しく欠損又は埋没し、治水上砂防のため復旧を必要とする場合には、これにつき砂防法中の砂防設備に關する規定を準用することとし、災害復旧事業費の負担關係において砂防設備と同様な取扱いをすることができぬを免れ、必要がある。これが、この法律案を

提出する理由である。

○福永委員長 まず、本案について提出者稲浦鹿藏君より提案理由の説明を聴取いたします。稲浦鹿藏君。

○稲浦参議院議員 ただいま議題となりました砂防法の一部を改正する法律案につきまして、その提案理由を御説明申し上げます。

すでに御承知のとおり、年々水害により貴重な人命財産に甚大な損害を受けているのが国の現状にかんがみ、鋭意治水事業の推進をはかり、国土の保全と民生の安定を期しますことは、現在の重要な課題であると存する次第であります。

ところで、治水事業には、砂防事業のほかに、河川改修事業等がございますが、上流地域における土砂等の崩壊流出を防止する砂防工事を行ないない限り、絶えざる土砂等の流下堆積は、やがて洪水の危険を増大し、せつかく行なつた河川改修工事等の効果を減少減却するに至るわけであり。したが、いまして、治水対策は砂防工事に重点が置かれるべきにもかかわらず、災害の発生により砂防設備を施設する必要を生じた場合の砂防工事の施行については、いささか適切を欠いていると思われるのであります。すなわち、指定土地内にある治水上砂防の効用を有する天然の河岸が災害を受けた場合の復旧事業の実状をながめてみますと、当該天然の河岸は河川として維持管理されているため、その復旧工事は、通常、公共土木施設災害復旧事業費国庫負担法（以下単に「負担法」と申し上げます。）上の河川災害復旧事業として

施行することはできません。砂防災害復旧事業として施行することはできないのであります。したがって、砂防設備を施設する必要がある場合には、災害復旧に際しても、砂防法上新設工事として都道府県知事が砂防工事を実施しなければならぬわけですが、財政的には、負担法上の高率の国庫負担がある場合と異なり、都道府県は三分の二の補助を国から受けるにすぎないのであります。

そもそも人工の砂防設備と同様な効用を有する天然の河岸が災害を受けまして著しく欠損または埋没したような場合には、その復旧工事は、人工砂防設備並みに砂防災害復旧事業として施行され、負担法による高率の国庫負担があつてしかるべきものと考えるのであります。

さらに、砂防工事の施行は、中下流域における洪水の危険を防止軽減し、ダム等の効用を維持保全するためのものであり、受益者は、中下流域の住民であるという関係上、砂防法は原則として砂防工事の施行者を都道府県知事といたしていますが、前記天然の河岸を治水上砂防のため復旧する場合におきましても、原則として都道府県知事が当該工事を施行すべきものと存するのであります。

こうした観点から、指定土地内にある天然の河岸が災害を受けまして著しく欠損または埋没し、治水上砂防のため復旧を必要とする場合には、砂防災害復旧事業として砂防工事が施行され、原則として都道府県知事が当該砂防工事を施行し、負担法による国の一部負担金が都道府県に交付されるように措置することが、当面早急に解決す

べき緊急の要務であると存するのであります。

本法草案は、このような趣旨を達成するために提出いたしました次第であります。

しかし、現行負担法上の砂防災害復旧事業の要件に該当するためには、砂防法上の砂防設備であることが必要なのであります。

したがって、今回、この砂防法の一部改正により、指定土地内にある天然の河岸で災害を受けて著しく決壊または埋没し、治水上砂防のため復旧を必要とするものは、砂防設備に準ずるものとして取り扱われることになり、負担法におきましても、砂防上の砂防設備として取り扱うことができることとなるわけであり、

なお、この法律の一部改正に伴い、負担法施行令等関係政令も改正すべきものと考へております。

以上がこの法律案の提案の理由及びその概要であります。何とぞ慎重御審議の上、すみやかに御賛成くださいますようお願いいたします。

○福永委員長 以上で本案に対する提案理由の説明聴取は終わりました。本案に対する質疑は後日に譲ることといたします。

○福永委員長 新住宅市街地開発法案を議題として審査を進めます。質疑の通告がありますので、これを許します。岡本隆一君。

○岡本(隆)委員 いまの日本の住宅難の問題は、むしろ宅地難の問題に入ってきておる、こういうふうな言われっております。したがって、そういう段階

になっていままこの新住宅市街地開発法案が出てきたというところは、少し手おくれでないかという感じがなきにしもあらずでございます。しかし、これが出てきたこと自体は喜ばしい現象でございます。しかしながら、この法案だけではなかなか宅地難は解決できない。したがって、宅地政策の一環として出てきたのでございまして、全体的にそれじゃ宅地問題とどういうふうに取り組んでいくかというところについて、建設省としても、もちろん宅地制度審議会とかその他のなにはございすけれども、しかし建設省自体でやはりある程度の構想というものが当然あるかと思つてございまして、まずそれから承つておきたいと思ひます。

○前田(光)政府委員 最近の住宅問題の中で宅地問題は非常に重要な意義を持つてきておりまして、しかも早急にこれを解決すべきことは御指摘のとおりでございます。建設省におきましては、ただいま提案いたしております法律案のほかにそれぞれ所要の対策を講じてきております。

まず基本的には、この宅地の需要を分散するということが大都市における人口集中に伴う宅地難を緩和する意味におきまして一番基本的な考えられつたので、その人口の適正な配分につとめるために、あるいは大都市の周辺、たとえば首都圏の整備とか、あるいは開発都市の育成というふうな方向によりまして、国土計画的な見地から宅地対策の基本的なあり方を検討しておるわけでございます。

その次に、現在宅地の需要に対して供給が非常に少ないという観点から、都市周辺におきましては、宅地の取得難あるいは地価の値上がりという現象を見ておりますので、この供給を増加する意味におきまして、住宅公団あるいは公共団体等の宅地造成事業の増大をはかつております。本年度の予算におきましても、相当額の増額をいたしまして、適正な価格で適正な宅地が取得できるようの方途を講じておるわけでございます。

なお、そのほかに、直接この宅地の地価を規正する問題あるいはその流通の機構を整備する問題等につきましては、やはり宅地対策の一環といたしましてぜひとも実施をすべき方途でございまして、目下具体案につきましましては、宅地制度審議会におきまして慎重に御審議を願つておる次第でござい

ます。○岡本(隆)委員 いま仰せの人口の適正配分、これは新産業都市であるとか、その他のなで企画庁でも取り組んでおりますが、なかなか早急に実現する問題でない。だから現在の宅地難の早急な打開の道というものは、需給のアンバランスの是正というものは、需給がむしろ手つとり早い。両々相まってやらなければならぬことは事実でありますけれども、やはり当面の問題としては、需給のアンバランスの是正ということに取り組んでいかなければならぬと思ひます。いま局長は、その需給のアンバランスの解決策として、供給の増大ということについてのお話

がございまして、私も、もちろん供給の増大も大事でございまして、むしろいまは需要の規制の方が私は大きいと思ひます。ということとは、さしあ

つたって要らない人がとにかく値上がりをして期待してどんどん買い占めてい

いう思惑買いですね、この思惑買いが、潜在的なというよりも、これが見せかけの需要として非常に大きなものとなつて出てくる。これが宅地難問題を大きな問題にさせてきているのではないかと、さういふふうな見せかけの需要というものを規制する道としてどういふことをお考えになつていらつしやいますか。

○前田(光)政府委員 お話しのとおり、宅地需要を規制するということは重要な宅地対策と考えられます。現在の宅地に対する需要の中ほどの程度見せかけの需要があるかということにつきましては、なかなか捕捉しがたいと思ひますが、民間の事業で活発に宅地取引が行なわれております。これは適正に供給が増大し、適正な価格で供給がうまくいくならば、その反面、さういう見せかけの需要も減るかと思ひますが、ただし、直接にやはりさういふ面の規制をする必要もあるかと思つております。現在、民間企業における宅地の取得につきましても調査をいたしておりまして、その調査に基づきまして、必要な規制措置ができるならば、投機を目的とする宅地の開発事業につきましましては、適正な規制を行なう必要があるかと考へまして、目下調査と研究をしてゐる段階でござい

ます。○岡本(隆)委員 目下調査と研究では、私たちは、いつになつたらこの問題が解決するの見通しが立たないのではありませんが、私は、さういふふうな段階になつてまいりましたら、政府として、相当思い切つたことをやつてもら

わなければ困ると思ひます。が、わ

れわれは大体土地に対する認識というものを養えていかなければならぬのじゃないか。土地は個人のものではない、国民全体のものなんだ、所有権があるという事は、国民にかわつてその土地を有効に利用することを委任されているのだ、だから土地を有効に利用しないものは、ほんとうにその土地を所有する資格はないのだ、こゝまで私たちは考えを変えていかなければならぬと思います。だから、それに伴つて、そういうふうな有効に利用しない人に対しては、所有が困難になる、あるいはまた、それを解放する、こういう道を講じるような方向へ行かせるような方策を国としてとつていかなければいかぬ、こういうふうな思ふのでありますが、そういうことを真剣に政府のほうでもやらなければならぬ段階にもうきていて、いうふうなことをお考えになつていらっしゃるのか、あるいはそんなことをしなくても土地問題を解決できるのか、こういうふうな思ふとおられるのか、こういう問題は大臣と議論してみたいと思うのです。ひとつ事務次官から、そういう点についてお考えを伺いたいと思います。

○松澤政府委員 きよう大臣が出席すればよかつたところですが、先ほども非公式に申し上げましたような事情で、ちよつと時間的に間に合いませんので、明日は必ず出席する予定になっております。したがって、できるならば大臣からと思ひまして、先ほどから事務当局から質問にお答えをさしておつたのでありますが、端的にいまの御質問の点に対してお答えを申し上げます。かように思ひます。

先ほど、審議会に答申を願つており

ます、諮問をしておるのだ、こういうふうな答弁をいたしておりますが、その中にわれわれは、ぜひ緊急に抑制するといったような方向に持つていきたい。現段階において考えておる問題としては、これ以上のところは、直ちにいい案も出てまいりませんので、願わくば皆さん方からも御指導願ひたいとすら思つておりますが、必要でない土地を獲得したり、あき地をそのまま値上がりを持っておるといふふうな傾向は、確かにおつしやるとおり、非常に多くござります。そんなことから審議会のほうに向かひまして、諮問といつたしまして税制度の改正というふうな面でも考慮を願つたらどうか、こういうわけで土地増価税というふうな面でも、あるいは空閑地税というふうな面でも、ある一定の期間を置いてかけるというふうな方向に持つていくならば、いま持つてゐる連中も、それが新聞に、二度出たというふうなことから、きのうも実はあるところに行きまして二千坪も土地を見せられてまいりましたが、できるならばさつそく売りたいのだというふうなことを言うてゐる民間人もおります。そういうふうな新聞に出た程度ですらも、いま申し上げたような空氣が国民に反映しておりますので、一日も早くわれわれのほうから諮問をしておきます問題に対して答申をお願いしたい、こういうわけで審議会のほうに促進方を願つております。その点を繰り返して申し上げますと、土地増価税というか、あるいはまたこれに類する空閑地税、この二つくらいのところでも直ちに取上げて、できるならば次の通常国会あたりに出していくというふうなことから

いは出した、こういう気持ちで現在答申を促進するようにお願いいたしております。

○岡本(隆)委員 昨日の新聞には、審議会が増価税であるとか、空閑地税を検討するといふふうなことが出ておりましたが、そういうふうなものを徴収することが適當であるという答申が出たら、政府のほうはこれを尊重して実施される御意思がはつきりおありなんですか。

○松澤政府委員 建設省といたしましては、先ほど申し上げましたような基本方針でありますから、政府部内における調整はもちろんはからなければならぬのでありますが、是が非でも、答申のいかんによつては、最も早い通常国会なり、あるいはまた、その前の国会にすらも出したという強い意思を持つております。

○岡本(隆)委員 いまの問題の中に、電鉄会社がほとんど宅地の買いあさりをやつております。それから大企業が工場用地をものすごく買い占めをやつております。そういう資金がどこからどういふふうに出るのか、そういう余裕資金があるのかそれは存じませんけれども、しかし、そういうふうなことが地価のつり上げに非常に大きな役割を演じておると思うのでござります。したがつて、そういうふうなものでは空閑地税とか、増加税とかいふふうなものである程度規制できると思ふのでありますが、しかしながら、工場なんかであります、小さい建物を非常に分散して建てておいて幾らでもカムフラージュした逃げ道を講ずる道はあると私は思ふ。だからそういうものでは私は捕捉できないと思うのでござ

います。だから土地の所有に対して相当強い果進課税をやつていかないとだめではないかと思ふのですが、そういうふうなことは論議の対象に建設省内ではしておられませんか。

○松澤政府委員 一応話は幹部会等において出たようござりますが、まだ正式に取り上げまして、果進課税的な面を検討しようという段階には、率直に申し上げまして現在なつてないような状況でござりますが、十分に検討してみたいと思ひます。

○岡本(隆)委員 それでは十一年計画で一世帯一住宅を実現しようといふお考えでござりますけれども、それじゃその十一年計画の中で、一体宅地はどれくらい必要なのか、それからまた、その必要な宅地をどういう形で、たとえていへば、それは民間がどの程度開発し、それからまた、政府の政策としてどの程度開発するかというふうなところについて、十一年計画の中におけるところの宅地開発計画、そういうふうなものがあればお示し願ひたいと思ひます。

○前田(光)政府委員 現在住宅建設は一千戸十一年でつくりたい、こう思つて計画されて、それに対応いたしました宅地の需給計画を持つてその線に従つて努力いたしております。十一年の総額を申し上げますと、一千戸住宅を建設いたしますにつきまして、二カ年すでに過ぎましたので、一応三十八年から八カ年の計画の数字を申し上げますが、全体で七万三千ヘクタール、坪数で申し上げますと二億二千万坪の宅地を必要とする計算をいたしております。この一千万戸の建設のうちで、民間住宅及び政府施策住宅の必要

の坪数を勘定し、しかも既存の宅地を使う場合、その他いろいろ差し引きまして、新規に必要とするものを計算をいたしましたのでござりますが、そういうしますと、十一年で二億五千万坪でござりますが、三十六、七年度の供給量を差し引きまして、目下のところ三十八年度以降八カ年で二億二千万坪という計算をいたしております。

この場合に、これをどういう機関がどういふ程度にするかという計算も、従来の実績及び今後の見通し等につきまして一応つくつてみました。まず、このうちで公団とか公共団体というふうな公的機関が取得造成するものを合計で一億四千三百万坪考えております。民間で宅地を取得するものは七千七百万坪あるだろう、この合計が二億二千百万坪であります。そうして、そのうち公的機関が造成するものの中でも種類を分けて、住宅と一緒にして供給するものが六千八百百万坪、これは住宅と宅地と一緒にして、たとえば公営住宅あるいは公団住宅のように建物を建てて土地と一緒に取得及び住宅を供給していくというものでござります。その次に、住宅は民間あるいは個人にお願ひすることにしたしまして、宅地だけを取得して分譲しよう、宅地分譲として運用しようと思つておりますが六千五百百万坪、それからそのほか公的機関で宅地の取得をいたしますが、造成事業をやらせる、たとえば住宅金融公庫のように造成事業を民間の機関にやらせようと考えておりますのが約一千万坪、総合計が一億四千三百万坪になります。そのほか純粋に民間の資金によつて行なわれていくだろうという予想のものが七千七百万

坪、この計画によりますと、一千万戸の住宅建設に必要な土地が供給でき、この計画で実施してあるのであります。

○岡本(隆)委員 そうしますと、大体いま承ったことを目の子算してみますと、二億二千万坪の土地が一千万戸の住宅建設のためには必要だ、その三分の二を公的機関でやり、三分の一は民間の機関に期待する、その三分の二の公的機関でやるものうち、大体半分ぐらゐは宅地だけとして提供し、その半分は宅地、建物ともに提供する、こういう形でやっていたいという御計画のようでございます。

そこで、それを今度はもう一つ進めていきたいと思います。それは今度の新住宅市街地開発法によって行なわれるのは、宅地のみの建設の六千五百万坪になるのか、あるいはこの中へ住宅も建てていくのか。今度の市街地開発計画の占める位置と申しますか、こういうものはどのようにお考えでしょうか。

○前田(光)政府委員 今回の法案によりますところの新住宅市街地の造成は、主として宅地分譲、先ほど数字で申し上げました六千五百万坪を予定しております。この宅地の分譲をねらっておりますが、しかし、その団地の構成上あるいは住宅を希望する人の要望等も勘案いたしまして、あるいは一部公営住宅を建てる用地に提供する、あるいは公団住宅の住宅用地も提供しよう、これらを適当にあんばいいたしまして、その新市街地が新市街地として適当な規模あるいは機能が發揮できるようなことにならばと思ひまして、両者にまたがって運用をされることにな

ると思ひます。

○岡本(隆)委員 法律では、住宅公団が開発したり、あるいは地方自治体が開発事業に当たるというふうになっておりますけれども、これは地方自治体がいま承ったことを目の子算してみますと、二億二千万坪の土地が一千万戸の住宅建設のためには必要だ、その三分の二を公的機関でやり、三分の一は民間の機関に期待する、その三分の二の公的機関でやるものうち、大体半分ぐらゐは宅地だけとして提供し、その半分は宅地、建物ともに提供する、こういう形でやっていたいという御計画のようでございます。

○前田(光)政府委員 この法律に基づいて事業を施行するものは、法律によつて公共団体と住宅公団に限定してありますので、事業を行なうのは原則として公共団体と公団だけでございます。ただ、この法律の中で一部、たとえば先買制度なり土地の取得についての強制権を伴わない程度の事業につきましましては、民間の法人にも事業を実施することを認めておりますので、このことに関しては、あるいは協会、公社がその面で事業を執行する場合もあるかと思ひますが、強制的な権限を伴った事業については公的機関である公共団体と公団に限定をしておるのであります。

○岡本(隆)委員 そうすると、この事業は第三条、第四条で都市計画として行なうというところを書いてございまして、都市計画法では第六條で、府県が都市計画を行なう場合には二分の一の補助を行なうことができるというふうになっておりますが、府県であるとか六大都市とかいうふうなものがある事業をやっております場合には大体において補助が出ております。そうすると、今度この事業をやる場合に、道路をつくらな

り、公園をつくらな、都市計画的な事業をこの開発事業で行ないますが、それに対しては都市計画法に基づくところの補助が期待できるのですか、期待できないのですか。

○前田(光)政府委員 都市計画事業につきましましては、都市計画事業としてやるものの中で特定のものの、たとえば街路事業であるとか、あるいは特殊な下水道事業であるとか、こういうものにつきましましては補助をいたしております。この事業につきましても、この事業の中にそういうふうな都市計画事業が含まれる場合には、補助金によつて街路をつくる、下水道をつくるということにしようと思ひますが、この市街地開発事業そのものにつきましましては、融資ベースによつて運用することが適当と考えまして、直接この新住宅市街地開発事業そのものに対する補助は目下のところは考えておりません。

○岡本(隆)委員 そうすると、これは自治省とは全然了解がつかないのではありませんか。この事業をやる場合に、大体一万人居住といえは相当大きな市街地です。それを一個単独でなしに二個、三個、數個を合わせたところの開発事業をやつていく。一つ一つ個々ば一住区をまとめて、それを二住区、三住区というふうな形で開発していくほ

うがあるいは望ましいのではないかと申したたつていたように私読んでいて思つたところでございますが、人口數万の町づくりということになれば、これは当然街路事業も伴つてまいります。あるいは排水路というふうなものもある準備しなければならぬし、相当都市計画事業的性格を持ったもの、的

というよりも都市計画事業として扱うべきものが相当その中には入つてくたが、私はこう思つたのでございまして、それが、それに対しては当然都市計画事業として、この法律の中で、本事業は都市計画事業として行なう、そしてまた、その手続を踏んでやらなければならぬ。だから都市計画審議会の議を経なければならぬということになつておるのでございまして、当然都市計画事業としての補助というものはあつてしかるべきだと思つたのでございしますが、その点については自治省と話し合ひがついておりますか。

○前田(光)政府委員 もちろんこの法律は、自治省と十分な協議をいたしまして作成した法案でございます。ただ、ただいま先生のお話の都市計画事業の補助と申しますものは、全体としてのこの事業に補助するのではなくて、街路事業であるとか、下水道事業であるとか、公園事業であるとか、特定の事業につきましまして補助いたしておりますので、この大団地をつくり出す場合には、当然街路事業が含まれ、下水道事業が含まれ、公園事業が含まれるので、そういう補助事業を全部一括いたしまして補助することにいたしました。同時に、足りないところにつきましましては融資、起債をお願いするという方向にいたしました。そしてそれぞれ道路その他の負担は公共団体が負担をする。それ以外のものについては宅地の需要者が宅地の代価として負担するといふ構想をとつておるわけでございます。

○岡本(隆)委員 そうしますと、こういうことが起こつてきます。都市計画

法を讀みますと、行政庁が行なう場合には補助をするというふう書いてございまして、市町村がやる場合には補助がないというように私は讀んだのでありますが、そうすると府県が施行主体になる場合と、それから市町村、もちろん特定の市町村は別ですけども、それ以外の一般の市町村、たとえば松本市であるとか、あるいは福知山市とか宇治市というところろがこういう開発事業をやるというふうな場合には、その補助がないように都市計画法ではなつておるようには私は思つたのでございまして、そうすると不均衡が生ずると思ひますがどうですか。

○前田(光)政府委員 現在都市計画は都市計画法によつておりますが、補助するのとは別の道路法とか下水道法というふうな、事業法によつて補助をいたしておりますので、この事業につきましても、たとえばかりに市が実施いたします場合には、道路法の規定によりまして市に対して補助をいたしてありますので、その運用によりまして市に対して補助をいたしていきな

○岡本(隆)委員 第六條の二、費用負担というところでありまして、「公共団体ヲ統轄スル行政庁ノ行フ重要ナル都市計画及都市計画事業ニ要スル費用ハ政令ノ定ムル所ニ依リ國ニ於テ其ノ二分ノ一ヲ負担ス」こうなつておりますが、これはどういふ意味ですか。

○前田(光)政府委員 実は都市計画法にこの根拠規定がございしますが、現在はこの法律による運用をしておりませ

んで、先ほど申し上げましたように、道路事業あるいはそれぞれの特定の事業につきまして、それぞれの事業法による補助をいたしております。この規定による運用をいたしております。

○岡本(隆)委員 それはどういふことですか。法律でこういふふうな規定されておるのに、そういうふうな運用を行なっておられないというのはいかぬじゃないですか。

○前田(光)政府委員 この六条の二にいうところの政令をいままでつくっておりませんで、個々の事業について、それぞれの事業法によって補助をしておりますこととあります。

○岡本(隆)委員 しかし、この六条の二は、予算の範囲内において負担することができるといふふうなことを普通の法律では書かれていて、ところが、ここでは「負担」と書いてある。だから都市計画法に基づいてやれ、こういうふうな事業を規定しておいて、しかも数個の団地をつくるというふうな場合には、たとえていけば大都市の周辺で、そこへ通う通勤者、そういう人たちのための住宅地をつくるのだ、こういうことでありますから、したがって、連絡するところの道路が必要で、そしてまた、それらの開発された地域間の交通連絡というものがあつてこそ初めてそれらの団地というものが役に立つわけなんです。したがって、もちろんそれらの連絡のための都市計画的な道路というものは、当然つけていかなければならぬ。そういうものに対しては、これは重要な計画の一つでありますか。

ら、当然この第六条の二が適用されて、二分の一は国が負担しなければならぬということになってくる。ところが、また、それらの区域の中の主要幹線道路というものは、これはやはり都市計画に基づいて行なわれるのでありますから、したがって、それも当然国が二分の一を負担しなければならぬということに理解されますが、そういうふうなことは、法律に規定されておるにかかわらず実施しておらぬということ、これはどういふことですか。

○前田(光)政府委員 現在までのところ、この政令ができておりませんので、先ほど申し上げましたように、事業法及び地方財政法の規定による一般的な補助になっておりますが、明確なことにつきましては担当局長から御答弁を申し上げます。

○福永委員 いま都市局長を呼んでおきます。自治省と大蔵省が出席しましたから……。

○岡本(隆)委員 それではあとから承るとして、大蔵省が見えませんでしたから、大蔵省関係のことをお尋ねしていきたいと思います。

この市街地開発事業をやつていきます場合に、その中に国有財産のある場合があると思うのです。そういう場合には、大蔵省のほうはその国有財産は気持ちよく出していただけますか。

○宮川説明員 国有地にございまして、たとえばそれが行政財産であるとか、どうしても国有財産として存置しなければならぬ、こういうものがございしますればともかくでございますが、そのほかの場合でありますれば、国有財産がございしたらお渡ししたいし

ます。

○岡本(隆)委員 それは、都市計画法施行令を見ますと、二十七条で、都市計画をやる場合には国有財産は無償で供用せよとなつておるのです。そうすると、旧軍用地であるとか国有林、国有林に至るところにあると思うのです。そういうところを含めて市街地開発区域として、地方公共団体であるとかあるいは公団がやりたい、こういうときには、都市計画法に基づいてやるのですか。だから、この無償で供用せよというところの法文は生きてくるのですか。

○宮川説明員 お答えいたします。実は私、きのうわかりましたばかりで、あまりよく存じませんけれども、従来のやり方といたしましては、国有財産を無償でやることは、国有財産法の規定に基づいてそれぞれ無償で譲与できる、あるいはほかの法律の規定に基づいて無償で譲与できる場合だけが無償でありまして、いまの都市計画の場合には無償でない、こういうふうな考えです。

○岡本(隆)委員 そうすると、都市計画法の施行令二十七条に「供用又は交付」という見出しがつきまして、第二十七条「都市計画事業ニ要スル国有地ハ事業ノ執行ニ要スル費用ヲ負担スル公共団体ヲシテ無償ニテ之ヲ供用セシメ其ノ地ニ存スル国有ノ建築物ハ無償ニテ其ノ公共団体ニ之ヲ交付ス」こう書いてございしますが、これはどういう意味ですか。

○宮川説明員 一般的に申し上げますと、国有財産法というものがございまして、その規定におきまして、無償でできるときは無償でやる。しかしな

がら、それ以外はすべて有償である。「他の法律に特別の定めのある場合を除く外、この法律の定めるところによる。」というように国有財産法の第一条に書いてございします。他の法律で特別の定めがあれば無償でできる。たとえば道路なんか無償で譲与できるという特別の規定があればそれは無償譲与ができます。しかしながら、この都市計画法施行令二十七条というものが、他の法律の規定に定められた場合に当たるといふかというところが問題でございまして、この点については、従来いろいろ問題がございまして、法制局なんかにも聞いてみましたところが、施行令第二十七条の効力に關しましては、同条の根拠となる規定は都市計画法上見出すことができないというもので、したがって法律の規定に基づくものではない、そういうことで、従来の解釈といたしましては、他の特別の法律に基づくとする規定に当たらないといふことで譲与はいままでやつておりません。

○岡本(隆)委員 しかし、この都市計画法の二十七条は、国が都市計画をやる場合には、できるだけ便宜を供与する、都市計画を奨励するためにできるだけ援助するといふふうな考え方から、こういう条文をつくつてきておるのだと思ひます。だから、この立法の趣旨は、都市計画をやる場合に、そこにたまたま国有地があれば、道路なり公園なり何なりに使ひなさい、国は協力して無償で出してあげますよ、こういうことを規定したものだと思ひます。間違ひないでしょう。すなわち読めばそう読めるではありませんか。読めばそう読めるなら、法律は

無理にこね回して解釈しなければならぬものと違つて、読んだらさつとわかるように書いておくのが法律ではありませんか。また、読んでそのとおりすなわち国民は理解していくと思ひます。国民は法律の専門家ではない。国民は、法律といふものを讀んだとおりにすなわち理解するのです。また、法律はそういうものでなければならぬと思ひます。だから、そういう意味においては、この法律は、この施行令がそういうふうな書いてありますれば、当然すなわち私たちは、そのような他の法令がどういふものか——他の法令があるかないか知りませんよ。都市計画をやる者は、まず都市計画法を讀み、その次に施行令を讀みます。そうしてこれはけつこうなことだといふことにならぬ。だから、こんなけつこうなことが書いてあつたら、ちゃんと政府は、この法律に忠実に従つてもらわなければ困る。政府みずから法律に従わぬといふことは困る。だから、そういうふうなものがあるれば、大蔵省は宅地開発をどうやらなければならぬ。そうすると、その中には当然国有地もあり得る。その国有地の中に道路をつくつたり、公園をつくつたりといふようなことも、当然やらなければならぬ。そういう場合には、政府のほうも気持ちよく協力してもらわなければ困ると思ひますが、どうですか。

○宮川説明員 ただいまおっしゃいました公園であるとか、道路であるとか、そういった公共的なものにつきましては、それぞれ国有財産法にも規定がございします。あるいは道路法の規定もございまして、それが無償で譲与できる。それから国が無償貸付、無償譲

与できるという規定がございしますので、そういった公共的なものにつきましては、当然そういう方面で救うことができるのではないかと考えております。

○岡本(隆)委員 そうすると、たとえ一坪なら一坪の国有地がある、それを新住宅市街地域とかりに指定して開発事業をやる、その場合には、道路、公園は、国有財産の部分については全部国から無償で出してもらえ、そして宅地部分だけは買わなければならぬ、こういうことになってくるのじゃないですか。そう理解していいですか。

○宮川説明員 そのとおりでございます。

○岡本(隆)委員 そうすると、その宅地相当部分は、一応は——このごろは大蔵省もなかなか渋くなつて時価主義という事になってきているようですが、その時価は、やはりこういうふうな事業の性質上、協力的時価という考え方でいいでしょうか。

○宮川説明員 おそらく普通財産がその団地の中にあつた場合のお話だと思いますが、一般に普通財産を売ります場合には、適正な価格をもって処分しなければいけない財政法の規定がございします。したがって、たとえば法律に減額ができるとか無償でできるとか書いてあります場合は別でございますが、通常一般的に売ります場合は、適正な価格ということで売っております。しかも私もその評価をいたします場合には、評価基準というものをきつとつくりまして、いかなる人に対してもえこひいきのないようにという基準をつくりまして、それから民間精通者の意見も聞きまし

て、そして売り払い価格をきめておりますので、評価の点につきまして、ある人には弾力的なおす分けをすることがあるというわけ、ある人には高く売るといふことは従来からやっております。

○岡本(隆)委員 くだいようですが、そうすると、公共用地部分だけは引いて、それで宅地に供する部分については時価で売るところを、その話し合いの場合にそれらの分をおつかふせて、それで時価で買うてくれ、それでも時価なんだというふうな主張は絶対なさらないで、こういうふうな理解してよろしいですか。公共部分として当然無償で出さなければならぬ、しかしその分も含めた値段をおつかふせてきて、これが取り分を除いた分の適正価格だといつて大蔵省が主張するといふふうなことはいいでしょうか。

○宮川説明員 もちろん無償で出す分は別でございますから、売り払いする部分についてはのみの適正価格ということになります。

○岡本(隆)委員 国有地が大部分を占めるというところに市街地開発事業をやるという場合、建設省はどうなりますか。そういう要求があつた場合、大蔵大臣の承認がなければ許可できないのか、あるいは建設大臣の一存で認可できるのでしょうか。

○前田(光)政府委員 国有地を相当部分含めた団地の計画が立つ場合もあると思ひますが、同じ政府部内でございますので、事前に十分了解をとりつつ仕事を進めていきますので、片方だけ特別に強力な反対意見があれば、計画をする段階におきまして調整をしていく、こういうことでございます。

○岡本(隆)委員 そうすると、国有地が相当部分対象となつておるところの市街地開発事業というものは、大蔵大臣の承認がなければ、地方公共団体はそれを計画しようとしても計画できないというふうになりますか。

○前田(光)政府委員 意見を十分打ち合わせいたしましたしてやるのが適当かと考えております。

○岡本(隆)委員 第三条でございします「建設大臣は、次の各号に掲げる条件に該当する土地の区域について、新住宅市街地開発事業を施行すべきことを、都市計画法の定める手続によつて、都市計画として決定することができる。」というふうなことがあつて、そして人口の集中が非常に激しいところ、だから宅地、住宅の需要の激しいところ、またある程度の規模の地域というふうなそういう条件を兼ね備えておる場合には、だれに相談しなくても都市計画として決定することができるといふ第三項にはなつておりますが、対象がたまたま国有地であれば大蔵大臣の承認を得なければならぬ、国有地でない民間の場合には、その所有者に対して何も相談しなくてもいい、これはおかしい話じゃないですか。所有者が国であろうと、あるいは民間であろうと、所有者と無関係に計画が決定できる、また事業主体も、その事業計画を立てる場合には、一応所有者とは無関係に計画を立てて、それに對して先買権を設定したりあるいは土地収用権を持つわけですね。ところが、その所有者が国である場合には、先に了解を得なければならぬ。たとえば大きな山林地主がある、その山林地主一建立でその土地の提供ができるというふうな

な場合に、この法律のたてまえは、施行者はその地主の意向を聞かずに計画を立てられるのです。そうすると、国と個人とによつてどうしてそんなに変わってくるのですか。

○前田(光)政府委員 私が申し上げましたのは、従来の行政慣行なり政府の意思の決定である関係上、意思の調整をはかつて運用すべきであるといふことを申し上げましたので、法律の構成上は、国有地が含まれておりまして、都市計画決定は大蔵大臣の承認を法律上は必要といたしません。それから普通財産であります場合は、土地の収用も一般の民地同様かけられるとわれわれは解釈しておりますが、片方で建設大臣が計画を決定します場合に、また片方の大蔵大臣が国有財産の見地から反対であるという場合には、やはり政府部内で意思を統一させるべきであると考えまして、従来からこういう場合には事前に十分な協議をととのえておるといふことを申し上げておるわけでございます。

○岡本(隆)委員 そうすると、法律上は別に相談しなくてもいい、しかし、徳義上相談しなければならぬといふうな程度にとどまる、こういうことですね。そしてまた、それに対して大蔵省は、かりに相談せずにきめたからといって、これを拒む権利はないわけですね。

○前田(光)政府委員 法律上ございせん。

○岡本(隆)委員 それでは都市局長が見えましてから、さっきの補助の話、お答え願ひたいと思ひます。

○谷藤政府委員 都市計画法の第六条ノ二におきまして、国においてその二

分の一を負担するというところにつきましては、政令の定めるところによりといふふうになつておりますが、政令が実はできておりません。そのためにこの都市計画法の第六条ノ二というものを使っておりませんで、実質的には、都市計画事業をやっておりますところの街路事業につきましては、道路整備緊急措置法、区画整理については土地区画整理法を使つておりますし、また公園、下水、その他の都市計画事業につきましては、全部他の法律に定めるところの補助の規定に従ひまして実施しているわけで、この都市計画法の第六条ノ二というものは、実質的には使つておらないわけでございます。

○岡本(隆)委員 それでは、それぞれの法律の補助率を御説明願ひたい、たとえば公園については幾ら、街路については幾らというふうな。

○谷藤政府委員 街路の補助につきましては、都市計画事業に従ひますところの街路事業については、道路整備緊急措置法によりまして三分の二という数字を使つております。それから区画整理法につきましては、この補助金の規定におきまして二分の一という補助になつております。それから下水道につきましては、政令の規定がございせんので、下水道法の規定から補助することができるといふふうになつております。これは実質的には主力が三分の一で、大都市、その他の場所によりまして四分の一といふところもございまして公園につきましては、都市公園法に従ひまして三分の一といふふうになつておるわけでございます。

○岡本(隆)委員 そうしますと、街路については三分の二で、二分の一より

大きいのです。それから公園は三分の一、下水は四分の一、だから、下水事業をやらなければ、それぞれの法律によつた方が有利のようです。しかし、もし下水事業をやるとしたら、下水事業は非常に金のかかる仕事ですから、非常に不利になつてくるのです。総体的に見れば大体二分の一見当になるから損得はない、だから、それぞれの法律でやるから政令をつくらせておかない、こういうような理由で政令がつくられていないのです。それとも、こういう法律はあるけれども、そんなことはおれらの知ったことじゃない、こういうことなんですか。どちらなんですか。

○谷藤政府委員 お答えいたします。六条ノ二における都市計画及び都市計画事業というものは、行政庁ノ行フ重要ナル」ということがついておりまして、その「重要ナル」ということの解釈のしかたの問題になると思いますが、下水道のような場合であります、実際のどの程度までを重要な幹線と考へるかという問題も入つてまいりますので、現在大都市に對しましては四分の一という非常に下げた率になつております。それから中小都市以下になりますと、ある程度の幹線は相当細い線まで補助対象にしませんと下水道事業が行なわれませんので、同じ重要だという事業の中でも、六大都市に對するものと中小都市に對するものとは、全然程度を変えておるわけでありまして、したがって、それを平均いたしまして、必ずしも二分の一の對象にあげることが妥当かどうかという問題も入つてまいりますので、現在のところは、全体を通じまして、下水道をやつておられますのは約六百近くの都市がおりますが、それに対しては三分の一を一般都市に對しては行なうというふうに考へておるわけでありまして。

○岡本(隆)委員 住宅局長にお尋ねいたしますが、いままでは市街地をつくる場合には、とにかく道路は一応のこゝとしておく、そうしてあとになつてから道路を掘り返して下水道を敷設する、だから、そのために一たんしてあつた舗装をこわしてもう一ぺんやり直すというふうな、二重投資の面も非常に強かつたと思うのです。しかし、こうして新しく大きな近代的な市街地としてこれから開発されるという場合には、そういうふうな愚はやめて、一切の必要な先行投資——もちろん共同溝とまではいかないかもしれませんが、少なくとも下水道であるとか、それに伴うところの終末処理場、そういうふうなものまでは、備へた施設としてこの新市街地を出発すべきであると思ふのでありますが、そこまでの構想を持つておられるのですか。とにかく宅地でさえあればいいでしょう、こういう形で提供されようとするのですか、心がまえの点を伺つておきたいと思ひます。

○松澤政府委員 これはいままでの現況から見まして、従来の方式はわれわれとしては納得できない、こういうわけで、特に大臣から強い指示がございまして、できるだけというふうなことばよりも、全部先行投資的にして、道路、下水あるいは街路、こういうものを整備した上に立つて、そうして先ほど局長から御説明申し上げましたように、重点を宅地の分譲というふうな方式のほうに持つていくべきだ、こういう

うわけで強い指示を与えておりますので、建設省といたしましては、ただいま御質問の趣旨の方向で進んでおります。

○岡本(隆)委員 そういふことになつてくると、これはだいぶ問題があると思うのです。いまのそれぞれの法律によつてやられる場合、それからこの都市計画法に基づいて補助が行なわれるのも、これは街路事業よりも下水道事業の方が費用の上では私は比重が高いと思うのです。そうなつてきますと、都市計画法によつて二分の一の補助が下水道にあるかないかということは、これは分譲価格の上にも非常に大きな影響があると思うのです。ことに幹線道路にはそれだけの大きな下水道施設が要りますから、分譲価格に影響してくるといふ点で、どつちにしろんでも同じだといふことにはならないと思ふのです。だから、せつかく都市計画法に国の費用負担として、国が都市計画をやる場合には、半分持つてやるということをはつきりうたつておるのに、ほかのそれぞれの法律があるからやらないまでもいい、こういうふうな考え方からいいますと進んでおりましたけれども、いま政務次官が言われるような形で実施されていくとするならば、私は大きな影響があると思うのですが、政府はどうですか。これはむしろ局長よりも政務次官からお答え願つた方がいい。局長はちよつとお答えがしにくいんじゃないかと思ひますから……。

○松澤政府委員 ごもつともな御質問でございますが、これからわれわれがなさんとする、よくいうベッド・タウンといひますか、現在法案を提出しております目的の市街地を造成するとい

う部面に對しましては、先ほど局長から申し上げましたように、公園及び地方自治団体が中心になりまして、それらが主体性を持つて原価主義的な立場をとつてやつていくのであつて、また土地の購入価格にいたしまして、相当な団地を定めていきます関係もあつて、たとへ、いままでのような都市計画法を一部施行して二分の一にならぬい部面等がございまして、宅地分譲的な立場においては、一般の市場で売買するものと違つて、相当価格を安めにして供用ができるものだ、こういうような立場に立つて、先ほど申し上げたのは、われわれは原則としてぜひそういうようにしていかねば、従来のように掘り返しを何べんもやるというふうな基本的な方針に立つてやつておるようなわけでございまして。

○岡本(隆)委員 幾ぶん安く提供するんだから、政府の補助が少々手薄でもしんぼうしておけ、こういうような御意向のようでありませうけれども、しかし私は、将来の方向としてはそういう方向に進みたいというのことはおっしゃつてもいいと思ふのです。いま、こういう都市計画をやる場合には、半分出してやるということをお国がはつきり法律で定めておるということ、それは、そのときの立法の精神というものは、都市計画は奨励してどんなやらせるのだ、それには国は万全の援助をしていくのだといふたてまえなんです。そしてまた、この市街地開発法の精神も、国もできるだけの援助をするから、ひとつ地方公共団体は市街地の開発をどんどんやつて、それでもって住宅難の解決のために寄与せよ、こ

うことをうたつていた法律なんです。だから、これはいま早急にやれないとしても、その方向に進みたいといふことくらいは、政務次官として言わなければどうかと思ふのです。

○松澤政府委員 この法律は、御承知のように大正八年に生まれ、その後数回にわたつて改正はいたしております。したがつて、当時の環境からいひまして、おそらく下水関係というものは今日ほど重大視されてゐたものとは思へません。したがつて、いまのお話のように、直ちにここにおいて改正するといふことは申し上げかねますけれども、検討することには決してやぶさかでないで、直ちに検討させるようにしたい、かように思ひます。

○岡本(隆)委員 そうすると、いまの都市局長のお話でございまして、それぞれの街路事業あるいは区画整理法に基づく補助、あるいは公園、下水道、それぞれの法律によつてやつていくわけでありまして、都市計画事業としてやつていく場合も、あるいは府県がやつていく場合も、あるいは市町村がやつていく場合も、国の補助はいずれの場合も同じだ、こういうふうな理解をされますが、それで間違いないですか。——私は最初、府県がやる場合には、都市計画事業として行なわれるから、二分の一の都市計画法に基づいて、補助がある、しかし市町村の場合には、事業に對する補助がないから不均衡が起る心配があるのじゃないかといふことを申し上げましたが、そういうことはやつておらない、それぞれの道路法その他の法律に基づいた補助をやつておるといふ御答弁でありますから、そ

うすると、府県が開発事業をやるう

と、あるいは市町村が開発事業をやるうと、国からくるところの補助率にいては何も変わりがないですなということをお願いするのです。

○谷藤政府委員 都市計画指定区域にきめられまして都市計画事業として行なう場合においては、市町村でありましても同じ補助率で実施しているわけでございます。今度の新住宅市街地につきましましては、相当大きな面積を考えておりますので、当然それが町村でありましても、その地域については、何万人という人口になりますので、都市計画事業としましては、新市街地の分として予算は全部考えているつもりでございます。

○岡本(隆)委員 そうすると、そこへは水道であるとか下水道であるとか、そういうふうな公共施設ができるわけですね。そのできたところの公共施設は、その区域付近の住民、あるいは従前から住んでいる人があるかもしれないし、あるいはそういうような施設ができる、そこへまた住まいをつくる人があるかもしれないが、そういう人には利用させますか、させないのでしょうか。

○前田(光)政府委員 計画は相当大規模に行ないまして、それ自体としてまとまったものになりますので、この隣に宅地を持っておる人がどの程度おるかかわりませんが、利用できる限りにおいて、これは終局的には公共団体それぞれが管理者に引き渡す関係にしておりますので、その面で公共団体が利用……。

○岡本(隆)委員 語尾がはっきりしなかったのですが、公共団体に管理をまかしてしまふから、公共団体が好きに

やっていくだろう、こういうようなお答えですか。

○前田(光)政府委員 さようでございます。

○岡本(隆)委員 そうすると、新しくニュー・タウンができるわけですが、ニュー・タウンに対して人口一万人という計画でもって下水道の終末処理場をつくる、あるいは水道も大体一万に對する給水施設というふうにつくつていく。ところが周囲にどんなまた道路ができ、交通が開発され、人が住みますと、たとえていえば、それぞれの土地会社なんか宅地開発をやりました、その周囲がまた一万、二万のなにかひつついてしまったというふうな場合に、従来の施設では全然まかないきれないで、せつかく計画的につくつた施設が非常に混乱してくる。そしてまた、そのために断水が起こつたり、せつかく立てられたところの都市計画が、あとの人口増のために完全に機能が麻痺していくということができてくると思うのですが、その点はどうか考えていられますか。

○前田(光)政府委員 この新住宅市街地開発の構想でございますが、相当大規模に、あるいは人口何万という程度に入れることを考えておりますので、その計画自体で一応その村と申しまますか町が先的な形をどうするかと存じます。その場合に、その付近には目下のところそれほどの施設を使わなければならないような住宅地が開発されることのないようにしたいと思っておりますが、しかし、あるいはその周辺に、さらにこれに関連して同時に施行してしまふべきような下水道需要、あるいは宅地開発の需要というものが

込まれます場合には、公共団体と相談いたしまして適当な規模の施設にする、目下のところ、先ほど申しましたように、一応まとめたものとして進みますので、それほどそういう需要によつてそのつくつた施設が足りなくなるといふことはなからうかと存じますけれども、もしそういう必要が起これば、さらにまた別途追加工事をするとか、あるいは、もしできるならば、その将来の事態を想定いたしまして、適当な規模にしておくというふうにしたことを考えております。

○岡本(隆)委員 私はそういう無計画な方針ではいかぬと思うんです。そういうふうなニュー・タウンができましたら、その周辺は緑地帯としてむしろ残すべきじゃないか。だから、そういうふうな緑地帯として残すためには、いま局長が言われるような形で、そのせつかくできた施設を何ぼでも利用させていく、そういうふうな考え方でありまして、すぐそのニュー・タウンの横にまた今度はきわめて秩序のない無統制に密集したような——このごろたぐさんでできている小さいマッチ箱のような建て売り住宅があるでしょう。ああいうものがひつついてくると思うんです。そういうようなことをされては、せつかくつくられた団地そのものも非常に機能が落ちてまいりますし、それだけでなく、国がこういうふうな市街地の開発をどんどん行なうことによつて、非常に環境のいいところの住宅用地を国民にどんどん提供できるならば、できるだけの努力を国が行なつて、あらゆる公共団体にそういう開発を行なわせることによって、これから先の一切の宅地の供給は、こ

の市街地開発の形で供給していく、民間のほうの開発はそんなに期待しなくてもいいのだというくらいに意欲を持つて国はやらなければならぬと思うのです。その場合に、やはりその周辺は緑地として残していく。そのためには、むしろそういう施設は使わせないのだ——建設省が出しておられます建設局報だとか、公団ですか、住宅局から出している住宅というものがございましてね。私はあれを読ませていただきたい。私にはあれを読ませていただい

ておりますが、あの中にその記事が載っておりますが、あの中でそういうことをみな書いておる。あなたの部下やその他の人が編集されておる記事の中には、たとえばイギリスのニュー・タウンの開発の場合は、道路だけはしょうがない。しかしながら、水道もガスも電気も一切の団地用につくられたものは、そこから引くことができる。その周辺のばらばら無統制な住宅がひつつくことを規制しておる、こういうことを書いておられますが、やはり日本の宅地開発計画も、団地を幾つかつづつしたなら、その周辺にあまりそういう無計画な開発が進まないような規制方針を厳として守るべきだ。イギリスその他でそういう先例が開かれておるのなら、日本もやはりそういう先例に従つて、学ぶべきところは学ばなければならぬと思うのですが、これからでもそういうふうな方針を変えていただいたいのと思うんですが、どうですか。

○前田(光)政府委員 ただいまの御趣旨もつきましては、原則といたしましては、お話のとおり、あるいは団地の周辺には、緑地を置きまして周辺のものと遮断するとか、あるいは空地を持たせるとかいたしまして、そのためにその市街地自体でつづばな住宅環境ができるようにしたい、そういう運用によりまして快適な住宅団地ができますようにしたいと考えております。

○岡本(隆)委員 それでは、続いて法文の第十五条の先買権の問題であります。先買権が設定された場合、第二項で、所有者が売りたいと思うときには届け出なさい、そうすると、その場合に施行者が、それではその値段で買ひましようという場合にはその値段で売らなければならぬ、こういうふう

に書いてございしますが、そうすると、届け出の価格をべらぼうに高く届け出たときには、これはどうなるのでしょうか。

○前田(光)政府委員 その場合には施行者のほうで買ひ取りをしないということになると思ひます。

○岡本(隆)委員 そうすると、買ひ取りをしなれば自由に処分をするか、架空の所有者をつくつておいて、その地域が住宅地として開発されるのを待つ、そしてそのときの値上りを待つ、というような思惑的な売り惜しみということができると思ひますが、どうでしょうか。

○前田(光)政府委員 もしそういうふうな仮装に高い値段をつけた場合には、相手のほうでも買わないでしようし、それからまた、税のほうでそういう場合の税がかかってくる可能性もありませんので、この先買ひを妨げる意味において高く値段をつけることはなからうと存じます。もし公共団体か公団等が、値段の關係で言い値では買ひ得ないでそのまゝになっておりまし

ても、最終的には土地収用法の規定によりまして土地収用委員会の評価によりて収用できますので、そういうことは心配なからうと考えております。

○岡本(隆)委員 それでは、たとえば当該地が道路になるとかいう場合には、これは土地収用をやらなければならぬですね、どうしても必要になってくるのですから。しかしながら、宅地の区域になっておるといふような場合に、この法文を見ますと土地収用がかけられる。値段が高くないから売らない、ほかでまだ値段が高くて買いたくない、この地域一帯が坪三千円なら三千円で売られたとしますね。そうすると、四千円なり五千円で売りたい、こう言った場合に、それで売買が成立した、また宅地としてちゃんと造成された場合はそれだけの値打ちが出てくるという場合に、それを買っておく人もあるかもしれない。そうすると、いわゆる思惑買いができることになる。だから、そういうときに、他の価格全体が買収価格と同じであるのに買収に応じない場合には収用されるのだ、こういうことならそのように書いておく必要があるのではないですか。

○前田(光)政府委員 市街地として指定された区域につきましては、全体として土地収用の適用をお願いしたいと思っておりますので、その地域内に指定されましたならば、この地域内にある土地の所有者は、理由のいかんを問わず、最終的には土地収用法の規定によつて収用されることになりまして、途中で収用されるという思惑買いにつきましては押えられるとわれわれは考えております。

○岡本(隆)委員 固定資産税であります。対象になっておる評価額との比率はどのくらいになっておるのでしょうか。

○佐々木説明員 市町村によりまして若干の相違はありますが、通常の宅地の場合でありますとおおむね一五％ないし二〇％程度ではなからうかというふうに考えております。

○岡本(隆)委員 農地の場合はどうでしょうか。

○佐々木説明員 時価をどういう価格でとるかというものは、農地の場合若干問題がございますけれども、売買実例価格等に対しては、おおむね三分の一程度ではなからうかというふうに考えております。

○岡本(隆)委員 空閑地税とか土地増価税とかそういう構想が出ておりますね。土地増価税というのは、いわばこれは譲渡所得税のような形で、土地が値上がりした分に対して売買される場合に取られる、そういう性格のものではなからうかと思うのです。空閑地税というのは、遊ばしておる土地に対してある程度の金を取っていくということになるでしょうか。

それよりももっと近道なのは、大体固定資産税を売買価格に近づけていけば、それで空閑地税、増価税というものも自動的に取られていくということになると思うのです。たとえていえば、この間も新聞を見ておりました、練馬区の農業協同組合は、土地を売る農家がふえて農協はばく大な預金で、もうあの辺の農家は地主さんであつて農家ではない、こういうようなことが新聞にも出ておりましたが、確かに都市周辺の農家というのはそういう性格を帯びてきておると思うので

す。そうすると、農地は実質上農地的な意義よりも、これは値上りを持っている、こういうふうなところだと思ふ。だから、ああいうところは水道はできておる、ガスはある、もう下水道もできておる、一応市街地としての施設がほとんど完備に近いところまでできておる。たとえば杉並区でもそういうところがございますが、りっぱな道路の面翼はつと畑をまだつくつておるといふようなことで、土地の有効利用ということも行なわれておらないし、せつかくつくられた公共施設の有効利用ということも行なわれておらない。だから、そういうふうなところでは、緑地帯としておくなら緑地帯として指定してしまえばいいのです。そして将来建物をつくらせない、そういうふうな緑地帯として指定してしまえばいい。緑地帯として指定しないところであるとすれば、そこはやはり宅地として供出させるべきです。供出という統制めいたことではございませんが、語弊があるかもしれませんが、利用させるように、その人たちにさせるような方法を講ずべきではないか。そうすると、緑地帯でないところの市街地は、たとえば市街地というふうに指定して、政府のほうでその指定された地域については、固定資産税は評価額ではなしに時価に応じて支払う。こういうふうなことにすれば、空閑地税とかあるいは増価税というふうなことは考えなくても、固定資産税一本でいけるのではないかと。たしか「エコノミスト」にも「地価引き下げに奮勇をふるえ」というような見出しで論文が出ておりましたが、確かにあれは

聞くべきものがあると思ふので、これは政務次官からひとつお考えを承りたい。

○松澤政府委員 私もお話の点は何か雑誌で見たような覚えがございます。ただ現段階においては、はたしてそれが政府として取り上げられるべきものであるかということに対しては、まだ検討しておる段階ではございませぬので、先ほどは申し上げかねましたけれども、ただ緑地帯というものと市街地というものをどういうふうに区別していくか。緑地帯は、御承知のように、現在の立場においては、法的な面においてもこれまで改正しなければならぬような面も見受けられるというので、建設省としてはまだ検討を加えておるような段階でございませぬが、ただいまの新しい税のものの考え方というふうな部分からの抑制というふうな点におきましては、先ほど申しましたように、一部は審議会にかけて諮問をいたしておりますが、他の部分に対しては、皆さん方の御意見を尊重させていただきます、そうして検討させていただきます。

○佐々木説明員 固定資産税は、土地に対する課税をいたしまして、土地の現況によつて課税をしていくわけでありまして、そういう観点から見ますと、農地に対して固定資産税の扱いをどうするかということでありまして、それと、現在では農地法等の制約があります。農地として利用されている限り、やはり農地として課税していくよりはかはな

るわけですね。ただ、市街地の周辺がすっかり宅地化してしまひまして、もう住宅の間にぽつんとわずかの農地が残つておるといふようなものにつきましまして、現在の評価上の扱いをいたしまして、おおむね宅地に準じた価格で評価をするということになっておるべきけれども、たまたまとして、現況が農地である限り、農地として評価するということになっておるべきです。ただ将来こういう扱いをどうするかということは、これは地方税法上の問題ではなしに、農地を空閑地と同じような扱いにするんだということになる場合には、ほかの法律の規定によつてまた別な扱いになるだろうと考えております。

○岡本(隆)委員 これは土地利用区分というものを国の方で早急に立てていただく必要があると思ふのです。公共施設は充実してきておる。そういうふうなところを、ただ値上がりをするだけの理由でもってネギや葉っぱを植えておるといふようなことでは、土地そのものも不経済な使い方であるし、同時にまた、公共施設そのものも、せつかくあるものが利用されておらないというところで、国民全体として大きな不利益があると思ふのです。ですから、そういうふうな土地のぜいたくな使い方、あるいはまた、考え方によつては、土地のほしいままな扱い方ではないか。だから、この地域は住宅地域である、この地域は緑地帯として、この地域は耕作すべき緑地として残しておくべきであるというふうにはっきり利用区分を別して——農地としてずっと置いておく、そういうと

す。これは政務次官からひとつお考えを承りたい。

○松澤政府委員 私もお話の点は何か雑誌で見たような覚えがございます。ただ現段階においては、はたしてそれが政府として取り上げられるべきものであるかということに対しては、まだ検討しておる段階ではございませぬので、先ほどは申し上げかねましたけれども、ただ緑地帯というものと市街地というものをどういうふうに区別していくか。緑地帯は、御承知のように、現在の立場においては、法的な面においてもこれまで改正しなければならぬような面も見受けられるというので、建設省としてはまだ検討を加えておるような段階でございませぬが、ただいまの新しい税のものの考え方というふうな部分からの抑制というふうな点におきましては、先ほど申しましたように、一部は審議会にかけて諮問をいたしておりますが、他の部分に対しては、皆さん方の御意見を尊重させていただきます、そうして検討させていただきます。

○佐々木説明員 固定資産税は、土地に対する課税をいたしまして、土地の現況によつて課税をしていくわけでありまして、そういう観点から見ますと、農地に対して固定資産税の扱いをどうするかということでありまして、それと、現在では農地法等の制約があります。農地として利用されている限り、やはり農地として課税していくよりはかはな

るわけですね。ただ、市街地の周辺がすっかり宅地化してしまひまして、もう住宅の間にぽつんとわずかの農地が残つておるといふようなものにつきましまして、現在の評価上の扱いをいたしまして、おおむね宅地に準じた価格で評価をするということになっておるべきけれども、たまたまとして、現況が農地である限り、農地として評価するということになっておるべきです。ただ将来こういう扱いをどうするかということは、これは地方税法上の問題ではなしに、農地を空閑地と同じような扱いにするんだということになる場合には、ほかの法律の規定によつてまた別な扱いになるだろうと考えております。

○岡本(隆)委員 これは土地利用区分というものを国の方で早急に立てていただく必要があると思ふのです。公共施設は充実してきておる。そういうふうなところを、ただ値上がりをするだけの理由でもってネギや葉っぱを植えておるといふようなことでは、土地そのものも不経済な使い方であるし、同時にまた、公共施設そのものも、せつかくあるものが利用されておらないというところで、国民全体として大きな不利益があると思ふのです。ですから、そういうふうな土地のぜいたくな使い方、あるいはまた、考え方によつては、土地のほしいままな扱い方ではないか。だから、この地域は住宅地域である、この地域は緑地帯として、この地域は耕作すべき緑地として残しておくべきであるというふうにはっきり利用区分を別して——農地としてずっと置いておく、そういうと

ころについては、もちろん課税の対象

になる評価も農地並みの評価にして

く、しかしながら、当然これはもう宅

地として転換していくべきであるとい

うふうにかえられたところは、早急に

住宅地域という指定をし、そこはまた

それなりの課税をして、それでもって

土地の有効利用をはかっていく、少な

くも公共施設ができることによって土

地が値上がりするということは、これ

は全くの不労所得です。その不労所得

をさらに大きくするために、十年でも

二十年でも土地を遊ばしてそれを待つ

ておるといふふうなことは、これはそ

いと思ひます。

次に、処分計画についてお伺いをい

たします。この処分計画の中には、工

場用地は含まれておるのですか。

○前田(光)政府委員 これは住宅宅地

を供給することを原則としております

ので、工場用地は考えておりません。

○岡本(隆)委員 そうすると、新産業

都市の開発とも関係があるかと思うの

でございしますが、人口の分散をやら

なければならぬ。人口の分散をやる場

合には、まず第一には、住宅だけの分

散じや済まないのです。これはやはり

事業場の分散ということをやらなけれ

も宅地の一部分として造成計画の中に

入っておるのです。私はこう思うの

でございしますが、それとは無関係にこ

の法律はできておるのですか。

○前田(光)政府委員 この法律は、住

宅宅地を供給することを目的としてお

ります。が、どの場所にもこの法律によ

る事業を実施するということに

つきましては、現在人口の集中の著し

い市街地の周辺、及び今後人口が集中

して宅地が逼迫するおそれのある地域

に、これは法律による市街地開発区域

を指定する予定を考へております。

で、ただいまお話の新産業都市の場合

考へておりますので、その住宅地の住

民のために利便を供するに必要な施

設、ただいまお話のございました、あ

るいは日用品の店舗なり学校なり幼稚

園なり病院、こういうふうなものにつ

きましては分譲いたしますが、これ

に付随して、工場といえなくとも、

ある程度動力を用いた施設もあるか

もしれませんけれども、できれば住居

専用の地区にしたいと考へておりま

す。

○岡本(隆)委員 ぼくが医者だから言

うわけではないが、たとえば医療施設

なんかつくる場合には「営利を目的と

て、診療に際しないということにな

れば、民間の医療機関がなくては、や

はりその住民は困るのです。一万入

からいれば十人ぐらい医者が要るので

す。人口千に対して少なくとも一人の

医者がいなければやていけない。そ

うしますと、病院だけじゃ済まない

と思ひます。だから、こういうところ

には、その点はやはりひとつ考慮をし

ていただきたいと思ひます。それを特

に希望を申し上げておきます。

そうしますと、この二十四条で営利

を目的とする業務、たとえば商店街だ

とか、そういうようなところには、実

費

以上

の価格でもって処分するとい

うことになりまして、それによつて利

益金が生れてきますが、その利益金

は何に使われますか。

○前田(光)政府委員 これは、事業を

施行する公共団体または公団の収入に

なりますので、われわれといたしまし

ては、あるいはこれが新しい他の団地

の事業に使う、あるいはその土地全体

の地価を、それ以外の施設の費用に充

てまして、全体としての価格を下げ

る、宅地開発のために必要なほうに指

導

したいと考へております。

○岡本(隆)委員 これは私も何に使

つていただいてもいいと思ひます。い

いと思ひますが、せつかくその地域で

いうふうな余分の金額ができてまい

りましたら、これはその地域の福利施

設、たとえば保育園であるとか、駐車

場を設けるとか、いろいろ付随的な施

設が、住民としてはいいものがある

うと思ひます。そういうものに使う

ようにひとつ御計画を願ひたいと思

ひます。これは希望でございますが、

で

きましたらそういうふうにしていただき
たいと思います。

この程度にしておきましょう。

○福永委員長 次会は来たる五月二十四日金曜日、午前十時より理事会、十時三十分より委員会を開くこととして、本日はこれにて散会いたします。
午後一時一分散会

昭和三十八年五月二十八日印刷

昭和三十八年五月二十九日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局