

- 二七 久慈川未改修地帯の工事施行に関する請願(塚原俊郎君紹介)(第一〇八七号)
- 二八 名塩国道一五三号線宮田村地区バイパス線の改良舗装に関する請願(原茂君紹介)(第一〇八八号)
- 二九 日本住宅公団による住宅団地造成に伴う問題点解決に関する請願(始関伊平君紹介)(第一一一七号)
- 三〇 東京、長野間高速自動車道建設に関する請願(井出一太郎君紹介)(第一三〇二号)
- 三一 新橋駅周辺戦時強制疎開者の旧居住地復帰に関する請願(西宮弘君紹介)(第一三四六号)
- 三二 日本住宅公団による住宅団地造成に伴う問題点解決に関する請願(白井莊一君紹介)(第一五九八号)
- 三三 県道北薩線の二級国道編入等に関する請願(池田清志君紹介)(第一七一六号)
- 三四 二級国道人吉、川内線の整備促進に関する請願(池田清志君紹介)(第一七一七号)
- 三五 県道蒲生、大口線の二級国道編入等に関する請願(池田清志君紹介)(第一七一八号)
- 三六 県道宮之城、牧園線の二級国道編入等に関する請願(池田清志君紹介)(第一七一九号)
- 三七 県道下飯、鹿島間建設費国庫補助増額に関する請願(池田清志君紹介)(第一七二〇号)
- 三八 県道大口、真幸線開さく工事を公共事業として施行に関する請願(池田清志君紹介)(第一七二二号)

- 三九 宮崎県其幸町島内、西川北地区の川内川護岸工事実施に関する請願(池田清志君紹介)(第一七二二号)
- 四〇 鹿児島県栗野岳温泉、林田温泉間の有料道路新設に関する請願(池田清志君紹介)(第一七二三号)
- 四一 公営住宅分譲の承認基準制限緩和に関する請願(木村剛輔君紹介)(第一七二四号)
- 四二 放射一四号線及び平井新大橋の建設促進に関する請願(島上善五郎君紹介)(第一九三三号)
- 四三 二級国道宮崎国分線の改良工事及び舗装工事の早期完成に関する請願(二階堂進君紹介)(第二五七四号)
- 四四 二級国道宮崎指宿線の改良工事及び舗装工事の早期完成に関する請願(二階堂進君紹介)(第二五七五号)
- 四五 肝付川河川改修工事等の早期完成に関する請願(二階堂進君紹介)(第二五七六号)
- 四六 主要地方道串良内之浦大根占線の改良工事及び舗装工事の早期完成に関する請願(二階堂進君紹介)(第二五七七号)
- 四七 滋賀県中西中学校生徒の通学用国道一号線横断地下道または陸橋建設に関する請願外三件(西村関一君紹介)(第二六五〇号)
- 四八 同外十五件(西村関一君紹介)(第二七四八号)
- 四九 地代家賃統制令の一部改正に関する請願(木村武千代君紹介)(第二八〇二号)
- 五〇 河川法案等反対に関する請願

- (横山利秋君紹介)(第三〇三二号)
- 五一 建設省矢作川、豊橋両工事事務所の統廃合反対に関する請願(横山利秋君紹介)(第三〇三二号)
- 五二 川内市及び薩摩郡内直轄河川、国道の整備事業促進に関する請願(池田清志君紹介)(第三一〇二号)
- 五三 河川法案等反対に関する請願(伊藤よし子君紹介)(第三二二七号)
- 五四 建設省矢作川、豊橋両工事事務所の統廃合反対に関する請願(伊藤よし子君紹介)(第三二二八号)
- 五五 宅地建物取引業法の改悪反対に関する請願(玉置一徳君紹介)(第三四九七号)
- 五六 地代家賃統制令の一部改正に関する請願(藤本孝雄君紹介)(第三五二七号)
- 五七 建設省西大寺工事事務所廃止反対に関する請願(黒田壽男君紹介)(第三五二八号)
- 五八 同(和田博雄君紹介)(第三五一九号)
- 五九 同(山崎始男君紹介)(第三五六八号)
- 六〇 東北自動車道の早期着工に関する請願(鈴木善幸君紹介)(第三六一九号)
- 六一 二級国道一五二号線のバイパス線建設に関する請願(福井勇君紹介)(第三七五三三号)
- 六二 河川法案等反対に関する請願外一件(下平正一君紹介)(第三七五四号)
- 六三 建設省西大寺工事事務所廃止

- 反対に関する請願(岡本隆一君紹介)(第三七九五号)
- 六四 同外五十一件(逢澤寛君紹介)(第三九六二号)
- 六五 宅地建物取引業法の改悪反対に関する請願(永末英一君紹介)(第三八六四号)
- 六六 近畿圏整備法の関連法制定に関する請願(山下榮二君紹介)(第三八六五号)
- 六七 関越自動車道建設促進に関する請願(福永健司君外十一名紹介)(第三八七三三号)
- 六八 建設省矢作川、豊橋両工事事務所の統廃合反対に関する請願(伊藤よし子君紹介)(第四一四四号)
- 六九 同外二件(横山利秋君紹介)(第四二六二二号)
- 七〇 杉並区内の車両制限令延期等に関する請願(岡崎英城君紹介)(第四一五二二号)
- 七一 労働者住宅建設促進法制定に関する請願(大原亨君紹介)(第四一五三三三号)
- 七二 宅地建物取引業法の改悪反対に関する請願外四件(井岡大治君紹介)(第四二〇二二号)
- 七三 同外十二件(栗山礼行君紹介)(第四二四二二二号)
- 七四 川越市及び狭山市における日本住宅公団の工業住宅団地造成事業に関する請願(松山千恵子君紹介)(第四二七二二二号)
- 七五 道路整備に関する請願(野呂恭一君紹介)(第四三三九九号)
- 七六 東京都三多摩地区内の公営住宅拡げに関する請願(玉置一徳君紹介)(第四三九九六号)

- 七七 近畿圏の既成都市区域における工場等の制限に関する法律案の一部修正に関する請願(田中伊三次君紹介)(第四四三二二二号)
- 七八 一級国道三三線川内市御陵下町地内の整備促進に関する請願(池田清志君紹介)(第四六二九九号)
- 七九 河川法案等反対に関する請願(島口重次郎君紹介)(第四六三〇二二号)
- 八〇 一級国道一五号線拡幅計画に伴う品川駅前居住者の代替地あつせん等に関する請願(田中榮一君紹介)(第四六五四四号)
- 八一 建設省矢作川、豊橋両工事事務所の統廃合反対に関する請願(加藤進君紹介)(第四六八二二二号)
- 八二 中央高速道の玉川上水地域乗入れ反対に関する請願(岡崎英城君紹介)(第四八七二二二号)
- 八三 公営住宅の建設促進に関する請願外一件(川上實一君紹介)(第四八七四二二号)
- 八四 警視庁告示建築線の廃止に関する請願(中村梅吉君紹介)(第四八七五二二号)

○丹羽委員長 これより会議を開きます。
住宅地造成事業に関する法律案を議題とし、審査を進めます。
本案は、参議院の修正を経た法律案であります。この際、参議院の修正案提出者から、修正の趣旨について説明を聴取いたします。田中一君。

住宅地造成事業に関する法律案

(参議院送付案、中同修正に係る案文を掲ぐ。一は修正)

(事業計画)

第五条 前条の事業計画において、建設省令で定めるところにより、施行地区(施行地区を工区分けるときは、施行地区及び工区)、設計及び資金計画並びに公共施設の管理者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を定めなければならない。

2 事業計画においては、災害を防止し、及び環境の整備を図るため必要な事項が、次の各号に掲げるところに従つて定められていなければならない。

一 道路、下水道その他の施設に關して都市計画が決定されている場合においては、その都市計画に適合していること。

二 道路、広場その他の公共の用に供する空地(消防に必要な水利が充分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む)が、次に掲げる事項を勘案して、災害の防止上及び通行の安全上支障がないような規模及び構造で適当に配置されていること。この場合において、施行地区内の主要な道路は、施行地区外の相当規模の道路に接続させなければならない。

イ 施行地区の規模、形状及び周辺の状況

ロ 施行地区内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 施行地区内に予定される建築物の敷地の規模及び配置

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、施行地区内の下水道法(昭和三十三年法律第七十九号)第二条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて施行地区及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。ただし、放流先の状況等により、やむを得ない場合又は相当と認められる場合においては、施行地区内において一時雨水を貯留する適当な施設を設けることを妨げない。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イ及びロに掲げる事項並びに放流先の状況

四 施行地区内の土地が地盤の軟弱な土地、がけくずれ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地である場合においては、地盤の改良、擁壁の設置等安全上支障がないように必要な措置が講ぜられていること。

五 施行地区内の土地が宅地造成等規制法(昭和三十六年法律第九十一号)第三条第一項の宅地造成工事規制区域内の土地である場合においては、工事の計画が、同法第九条の規定に適合していること。

3 この法律に規定するものほか、事業計画の設定について必要な技術的基準は、建設省令(その建設省令で都道府県の規則に委任した事項に關しては、その規則を含む)で定める。

○田中(一)参議院議員 参議院において全会一致の修正を見ました部分は、本法五条の三の末尾のただし書きの点でございます。これを読み上げますと、「ただし、放流先の状況等により、やむを得ない場合又は相当と認められる場合においては、施行地区内において一時雨水を貯留する適当な施設を設けることを妨げない。」ばかな話でございます。まして、住宅団地にため池をつくるに過ぎないことは、問題外でございます。したがって、了解したのは、関西方面ではおもにそういう点があるやうでございますが、実情に即して、やむを得ずため池ができる場合、これに對する行政指導によつて一日も早くこれが解消される。しかし事実において雨水がたまつたという現象は、認めざるを得ないのじゃないか。法文に明記するということ、これは提案する政府自身が、悪条件の悪環境の宅地をつくることを許容するという点になるので、これはのむことができない。したがって、この条文は全部削除する、やういう点でございます。

○丹羽委員長 以上で修正の趣旨説明は終わりました。修正部分に対する御質疑はありますか。—— それでは、どうも御苦勞さんでした。

○丹羽委員長 質疑の通告がありますので、順次これを許します。西宮弘君。○西宮委員 それでは、二、三、お尋ねをしたいと思ひます。

まず、類似の法律に、たとえば新住宅市街地開発法とか、住宅造成等規制法とか、そういう類似した法律が二つばかりありますけれども、これに關連してお尋ねをしたいと思ふのです。が、こういう法律をどうしても一本にできないものでしょうか。

○前田(光)政府委員 ただいま御指摘のとおり、宅地に関する法律が数種ございまして、それぞれ目的と性格を異にしておりまして、別個になつております。ただ、立法技術といたしまして、それらをまとめてできないことはございませぬけれども、内容がよくわかり、しかもそれぞれ違った性格を明確にするためには、別個のほうが便利である、こう考えまして、別個の法律があるのでございます。

○西宮委員 たとえば、古い話であります。かつて終戦間もなく、戦災復興院の当時、宅地法という法律をつくるべきだといふので、その法律の内容なども当時公表されておつたのであります。が、いわばいま私があげたやうな問題についての統一法に当たると思ふのであります。あるいは基本法といふべきものかと思ふのですが、そういう問題の立法について、今日まで考えたことはないのですか。

○前田(光)政府委員 終戦直後、特に戦災都市の復興対策を中心といたしまして、宅地に関する各般の研究をいたしまして、それらを一本にまとめた宅地法を検討した時代もございました。ところが、その後宅地の実態及び社会、経済の要求という面から考えまして、最も緊急を要するものから順次法案が提出され、それぞれ現在法律化されております。たとえば最も緊急を要

した宅地法につきましては、いま御指摘の宅地造成等規制法、また特に大規模団地を公共の力で実施をするために必要な新住宅市街地開発法、こういうぐあいに、それぞれの時代における最も緊急を要するものから、その性格を明確にいたしますために、法律をつくつておりますので、これらを統一して全体としてまとめるということは、立法といたしましては可能でございませぬけれども、今日におきましては、むしろ別個にいたしまして、それぞれ性格を明らかにして運用するほうが適當だらう、こういう見地から、それぞれ個別の法律案として提出されておるわけでございます。

○西宮委員 もちろん、あの戦災復興院のときと今日の事情は違ふと思ひますが、あのときの起案された内容に十分貴重な原則がうたわれておるので、ああいうものを取り入れて、そういう基本法をつくるべきだといふふうに思ひますが、いまお話しのような経過で今日に至つておられるというならば、これは他日の研究の問題でありませうから、それにおまかせしたいと思ふのです。しかしそれにしても、私は基本的な態度を明確にすることが必要だと思ふので、そういう法律の将来の制定を期待したいと思ひます。

ところで、新住宅市街地開発法あるいは土地造成云々といふことで、宅地開発あるいは宅地造成といふようなことばが使われておられますけれども、これは一体どういふことばの使い方の違いがあるんでしょうか。

○前田(光)政府委員 現在宅地造成といふことばを使つておられますのは、先年、法案として御審議いただきました

宅地造成等規制法でございます。これは個々の宅地をつくるという比較的小規模の、むしろ物理的な宅地の造成工事という点に着目いたしまして、それらがある地域は一定の基準でしっかりとやるようにというふうな趣旨でございます。これに對しまして、昨年御審議いただきました新住宅市街地開発法におきましては、大規模な住宅団地を、公共施設をつかまして一種のニュータウンをつくるというふうな考えでやっているとばを使ったのであります。しかし、いづれにいたしましても、宅地をつくるという意味におきましては同じでございます。

○西宮委員 それでは、いわゆる宅地開発というものは、大きな構想を持って、つまりスケールの違いだ、こういうことになるかと思つてあります。宅地開発の場合にはどの程度のものか、それを構想しておられるか。それから、今度の場合などは、第二条に「一団の土地」云々ということはあるのです。その「一団の土地」というのは、どの程度のものかを構想しているのか、そういう点を聞かしてもらいたい。

○前田(光)政府委員 新住宅市街地開発法の運用によりまして、公共の力により大規模の土地開発をする計画におきましては、その団地が住宅地として公共施設、利便施設等が完備して、快適な環境と快適な施設を持つことをいたしまして、できれば少なくとも十坪以上程度の大規模のものにしたいと考えて運用してござります。

事業を規制するという観点から考えておりますので、民間の住宅地造成事業では、規制の対象として、一定の規準に合致した運営をしていただきたいというものをとらえていくのが一番適切かと思つております。現実には、いろいろござります。現実には、一応原則としては三千坪程度以上のものを規制の対象にしよう。しかし地域によりましてはそれ以下の民間の宅地造成につきましても規制する必要がござりますので、こういう場合には五百坪程度まで下げるといふことも考えております。

○西宮委員 それでは、第三条にありますが住宅地造成事業規制区域、これは自治体からの申請を待つて指定するという手続になつておられますけれども、建設省としては、どういふところをこの区域として指定するといふふうなことを考えておられますか。

○前田(光)政府委員 この法律の目的にござりますように、「人口の集中に伴う住宅用地の需要の著しい都市及びその周辺の地域」を考へておられますので、目下のところ七大都市及びその周辺を考へておられます。しかし今後公共団体、都道府県の申し出に基づきまして、その他の地域につきましても検討する時期が来ると思つております。

○西宮委員 その点であります。知事の申し出に従つて指定をするといふことになる、少なくとも形式はそうなつておられます。しかし実際には、事前にいろいろ話し合ひの上で、おぜん立てができると思つておられます。そういう意味でお尋ねすると、七大都市及びその周辺を考へておられる、こういうことなんです。私は、最近の事情から

らいうと、地方の都市でもそういう状況は多分に似通つたところが多いのではないかと一ふうに考へておられる。たとえば、一番わかりやすく私の住んでいる仙台などを見ても、こういう状況はひんびんとして出ておられる。ですから、何かこういう法律を適用することが必要ではないかというふうなことは、関係者はみんな痛感しておられる。そういうところまで伸ばすかどうかということをお聞きしたいと思つております。

○前田(光)政府委員 とりあへず第一段階といたしまして、われわれのほうで規制区域に入れたら、こう考へておられますが、先ほど申しましたように七大都市及びその周辺を考へておられますが、ただいま御指摘のように、それに続く仙台の周辺の地域といふものも、この法律によりまして規制をしていく必要が認められておられます。関係の事務当局の段階におきましては、その必要性を議論しておりますが、この際これにつきましても明確に指定をするといふ段階にまだ来ておりませんので、各方面の御意見も拝聴いたしまして、今後関係の公共団体と慎重に検討したいと思つております。

○西宮委員 私、仙台となると別に具体的に御返事を聞く必要はないのですが、むしろできるだけ制限をしていく、つまり七大都市といつたような考へ方では、適用範囲を小さくしていくといふのはなぜですか。つまり、この法律は一面において宅地造成をする業者を規制する、それからもう一つは若干助成をする、そういう二面を持つておられると思つておられます。そういう点でだんだん範囲を広げていくとい

うことは、たとえば助成等で国の持ち出しが多くなるとか、あるいは、そういう問題があれば、そういうことにならざるを得ないと思つておられる。なるべく範囲を局限しようという考へ方の基礎は何ですか。

○前田(光)政府委員 この法律は、民間のいままでも自由に行なわれておりました宅地造成事業というものを認可制にするといふ、自由な経済活動を制限するといふ面を持つておられますので、土地所有者、すなわち財産権の保護という面と、それに対する公共の関与という面につきましても、やはり慎重に検討すべき必要がござります。その観点から、やはりどうしても規制をする必要性が強いといふところから、順次指定をしていくのがほんとうであらう、こういう見地から、そういうことにはいたしまして、実態に合わせた運用をしていきたいと思います。

○西宮委員 この新住宅市街地開発法、この法律によつて今日まで取り扱つてきた実績は、どの程度になつておられますか。

○前田(光)政府委員 まだこの新住宅市街地開発法によりまして正式に開発事業が決定した箇所はござりません。ただ、北海道の地域及び大阪の地域等につきましても、準備を進めておりまして、近く事業決定をする段取りになつておられます。

らのほうの住宅地造成事業は、従来自由な民間で行なつておつたものを規制するといふ法律でございます。前者の新住宅市街地開発法は、公団あるいは公共団体等の手によつて土地を買ひ上げ、活発に公共の力による宅地開発をしていこうという趣旨でございます。その法律の性格が違つておられます。そういう関係から、この法律につきましても、地域の限定につきましても、新住宅市街地開発法よりは限定的に運用すべきではないか、こういう考へてござります。

○西宮委員 今後の宅地造成計画ですね、これは公的な機関がやるやつもあるし、あるいは民間がつくるやつもあるし、あるいは民間の計画なり、見通しなりはどの程度なんですか。

○前田(光)政府委員 われわれは、先般御説明いたしました住宅の長期建設計画に伴ひまして、住宅の需要を想定し、これに伴ひまして必要となる土地、これには二種類、大別していまある既存の宅地を利用する場合、あるいは新規の宅地開発をする場合といふふうに分けておられます。宅地の住宅建設に見合った供給計画を立てておられます。これによりまして、七百六十万戸の住宅を建てるためには、今後二億一千六百万坪の土地を必要といたしますが、できるだけ公共の力によりまして低廉で良質のものを多く供給したいと思つておられます。一応の計画におきましては、そのうち公共の力によるものを六五%程度見込んでおられます。ただし、現在の実績におきましては、民間の力による宅地造成のほうが多く、現在の住宅地供給のうちで、約六〇%程度が

民間の宅地造成によって供給されておる実情でございます。

○西宮委員 この前ここで参考人の意見を聴取したのでありますが、そのとき清水参考人が、現在宅地は造成されている、これはむしろ有史以来宅地造成は活発に行なわれておる、地価が高騰しているというの、その宅地が足りない、いわゆる需給の關係から来てゐるのではないのだ、こういうことを盛んに言っておたのでありますが、当局はその点はどういうふうな理解しておられますか。

○前田(光)政府委員 いろいろ學者その他の御意見がございまして、われわれも各方面の意見を聞いておりますが、現在私たちがほうで考えておりますのは、やはり一方におきまして、公共の力によって低廉で良質な宅地を多量に供給すること、もう一つは、民間で行なわれておる宅地が現在のところ必ずしもその内容が良質とはいへませんので、これを環境といい、あるいは設備といい、良質なものにしていきたいという二つのことが重点かと考えます。

その意味におきまして、一方、昨年の新住宅市街地開発法による公共的の力による大規模開発に続きまして、民間の手による宅地造成事業が、その環境及び防災の見地から良好なものにぜひお願いしたいという考えで、この法案を提案したのでございます。

○西宮委員 そうしますと、今度の法律案提案の趣旨は、民間の宅地造成をさらに推進するという点にあるのですか、あるいはそれとも、むしろいままでのやつが非常に粗製乱造されるので、それを規制していくという点にねらいがあるのですか、どっちです。

○前田(光)政府委員 両面考えております。先ほど申しましたように、現在におきまして、あるいは将来におきましても、相当量の民間の宅地造成に期待しなければなりません。一面、それにつきましても、あるいはこの法案にございまして、農地の転用、あるいはその他の技術上、資金上の援助をいたしまして、民間事業に宅地造成の促進をお願いいたしますが、同時に、しかしそれが宅地として良好なものであるように必要な規制を加えるという、両方のねらいをもちまして、この法案を提案したわけでございます。

○西宮委員 見通しとしてはどうなんでしょうか。つまりたとえ民間の業者の受け取り方は、この法律ができることによって大いに刺激を受けて、大いに意欲を燃やして、これから大いに造成しようという反応があらわれるか、あるいはそれとも、いろいろ規制されて、めんどうくさいというふうな受け取られて、むしろいままでよりも宅地造成が停とんすることになるだろうか、どっちですか、見通しとしては……。

○前田(光)政府委員 この法律によりまして、宅地造成の意欲が阻害されるということはないと思つて、われわれもこの法案の作成の過程におきまして、民間の宅地造成の關係の方々と意見を交換いたしました。政府のほうでできる限りの援助をしても、らいたい、しかしその反面、適当な規制を設けて、悪質な宅地造成をなくするということもございまして、むしろこの法案に従つて、良質な宅地造成が相当活発にできるのではないかと、このように期待しております。

○西宮委員 そういふふうには、いいものがたくさんできるというのなら、これはまことにけっこうなことだと思つて、その援助の措置というの、がきわめて内容が貧弱だと思つて、いま局長が指摘したような点が二、三あるけれども、それだけでは援助措置としてはまことに貧弱だと私は思うので、たとえばその助成の關係で、融資の場合にはどういふ金を貸しますか、あるいは長期低利というふうな、そういう内容はどういふものを貸しますか。

○前田(光)政府委員 民間宅地造成事業につきまして、まず今後検討いたしましたと思つておられますのは、住宅金融公庫によって民間宅地造成事業に資金を貸す問題でございます。これにつきましては、本年度は実は予算をつけておりましたが、今後この法律の運用に關連いたしまして、来年度以降においては十分検討したいと思つておられます。それからもう一つは、地方公共団体に、それぞれ公共団体の關係の金融機關等と連絡いたしまして、民間の宅地造成事業についても金融措置を講ずる措置をとつておられます。これも、これらもぜひ推進したい。さらに本年度から大蔵省と協議いたしました。かなりの資金を持つておられます。この貸付信託の資金、信託銀行の資金を進めておられますので、これらによりまして、従来以上に民間の宅地開発事業も金融の措置を受けて伸びるものと期待をし、今後ますますその方向へ推進させていきたいと思つておられます。

○西宮委員 それはいはずれも、低利で長期ということになりますか。

○前田(光)政府委員 政府の行ないますところのものにつきましては、これは公庫法の法律によりまして、七分五厘あるいは五分五厘というふうな低利になります。民間の金融によりまして、金融ベースによりまして、なかなか低利にはまいりません。しかし期間におきましては、宅地開発の必要性にかんがみまして、あるいは五年とか七年とかなるべく長期のものをお願いするように話を進めておられます。

○西宮委員 私は、それがよほど有利な条件で貸し出されるという金でないかと、なかなか容易ではないと思つて、今日まで民間の手で宅地造成が非常に活発に行なわれてきた。それは言うまでもなく、宅地がひとりて高騰する、だから、つくりさえすればもうかる、そういう条件下にあらうから、今後続くという見通しは必ずしもない、またそうであつては困るのです。だから、そういう点を考えると、いままでの宅地造成が民間で非常に活発にやられたのは、これは全くそういう土地の値上がりということにささえられたかと思つて、ですから、これからそういう条件がなくなるということであれば、どうしても低利の、しかも長期な金を貸すということでは、いかんかと思つておられます。いまお話しのように、金利はたいして安くはないというふうなことは非常に困ると思つておられます。いろいろそういうことをもう少し具体的に尋ねたいが、時間がありませぬので、その反面の、たとえば規制をする面、あるいは道路とか下水道をつくる、こういうことを義務づけているわけですが、こういうのは、いわば公共団体のやることを、民間業者に肩がわりをしてやらせるといふことになるわけですが、結局、できれば、その分だけ今度は売場の場合の宅地の値段に盛り込むということになるのは当然だと思つておられます。それではやはりでき上がったものは高い値段になつてしまつて、きわめて目的に合わないと思つておられますが、それを何とか、そういう義務づける面は補助をする、助成をするというふうなことを考えないのですか。

○前田(光)政府委員 お話のとおり、宅地造成につきまして、道路その他の公共施設を設けることが一つの大きな問題でございます。これにつきましては、公共団体といたしまして、極力その整備につとめておられますけれども、従来からある幹線道路なりその他の幹線の街路の計画が非常に多く、しかも財政事情も十分ではございませんので、なかなか進捗いたしておられません。しかしこの法案におきましては、一面道路計画等につきまして、この宅地造成事業で明確にしておられます。が、でき上がったものにつきまして、原則として公共団体の管理に移すということを規定いたしております。現在の民間宅地造成事業の最大の問題は、できました宅地団地の道路が、まだ公共団体に引き継がれていないために、その維持管理について非常に無責任であるということ、いろいろな問題が起つておられます。これを整理しまして、つくる場合に、場合によっては公共団体の補助をもちうこともありましようが、団地の中で処理したものにございまして、これは宅地造成事業

○西宮委員 それはいはずれも、低利で長期ということになりますか。

○前田(光)政府委員 お話のとおり、宅地造成につきまして、道路その他の公共施設を設けることが一つの大きな問題でございます。これにつきましては、公共団体といたしまして、極力その整備につとめておられますけれども、従来からある幹線道路なりその他の幹線の街路の計画が非常に多く、しかも財政事情も十分ではございませんので、なかなか進捗いたしておられません。しかしこの法案におきましては、一面道路計画等につきまして、この宅地造成事業で明確にしておられます。が、でき上がったものにつきまして、原則として公共団体の管理に移すということを規定いたしております。現在の民間宅地造成事業の最大の問題は、できました宅地団地の道路が、まだ公共団体に引き継がれていないために、その維持管理について非常に無責任であるということ、いろいろな問題が起つておられます。これを整理しまして、つくる場合に、場合によっては公共団体の補助をもちうこともありましようが、団地の中で処理したものにございまして、これは宅地造成事業

者が負担しなくても、でき上がったものの管理につきましても、明確に責任をきめて、あるいは公共団体が引き取り、あるいは場合によっては宅地造成事業者が引き続き管理する、こういうことで、従来その点が非常に不明確であった点を明確にいたしまして、宅地造成事業の推進に役立たせるといふ趣旨でございます。

○西宮委員 でき上がった土地を売るときに、値段を規制するということが全然やらないのですか。これは、政府がどの程度援助するかというところからはらばららと思えますが、援助がなければ規制するということもできないと思えますが、その点はどうか。

○前田(光)政府委員 この事業におきましては、宅地造成の規模、基準等につきましては制限を設けますが、価格までは統制をいたしません。それぞれ民間で自由に行ない得る事業でございますので、需要者と供給者の関係によつてきまってくるという価格の根本原則でいくべきだと考えております。

○西宮委員 いままで政府でも、住宅計画を何人も立てては改定しということを繰り返してきていたのですが、一体、いままで何回、政府の計画として住宅計画を立ててまいりましたか。

○前田(光)政府委員 計画というお尋ねでございますが、特に計画が法律にきまっておりますのは、公営住宅の建設でございます。これにつきましては、昭和二十九年以来毎三期ずつつくっております。その他のものにつきましても、計画と申しまして、法的な根拠はございませんし、そのときにできる限り長期の観点から住宅供給を

していききたいという見地をつくっておりますので、これを正確に何回も計画をつくらなければなりません。住宅計画等につきましては、国民の住宅に対する需要にたいして、不安をなくすという見地から、できる限り現在における事態に即し、同時に長期の計画をつくらなければならないという観点で、必要に応じて改定することもやむを得ないものと考えております。

○西宮委員 宅地造成審議会の答申によると、将来造成する宅地のうちの六五％は公的機関でつくられ、これはさき住宅局長もちょっと言っておられましたが、そういうことになっていくが、実際は、さっきのお話だと、公的機関がつくったのは四割で、ちょうど比率が逆になっている、そういう状態です。今後は審議会の答申どおり、六五％程度は公的機関で造成できる、そういう確たる見通しがありますか。

○前田(光)政府委員 われわれといたしましては、審議会の意見に基づきまして、何とかして公共宅地を多くしたい、これによって、低廉でかつ良質の住宅を供給するというのが住宅政策の根本であるというふうな考えをもちまして、目下のところは見直しは立っていませんが、最終的にはその率にまで持ち上げようと思っております。年々努力をいたし、さらに今後努力をいたすつもりでございます。

○西宮委員 要望して終わりにしますが、いま伺ったように、今日までの住宅計画というのは、あまりにも貧弱である。ネコの目が変わるようにそのつど変わってきている。私も、古いいろいろなものを見ると、そのつど変わっているの、つかみどころがなくて実

は弱ったような状況なんです。そういう点から考えて、いまの局長の言う六五％は公的機関で造成をしたいという点にも、実は私どもも一つの不安を感じざるを得ないのであります。これはぜひ単なる計画倒れにならないよう、宅地審議会の答申どおり実現をすべしという観点で、全幅の努力を尽くしてまいりたいと思っております。

それから、今度のものにも、いまよりあえずは、さっきのお話の程度の助成方法しかないかもしれないが、できるだけ助成の道を講じて、いいものをつくらせる。したがってまた売るときには、値段について、規制といわないまでも、行政機関のある程度の指導ができるという程度の、こつちが恩を売っていく、そういう態勢をぜひ完成してほしいと思っております。そういう点を強く要望しておきます。

○金丸(徳)委員 時間が差し迫っておりますので、関連してお伺いすること、これは恐縮ですが、本国会中、他に機会がないといけませんものですか。五、六分時間をちょうだいいたしまして、お願いをいたします。

実は、この宅地造成その他の事業に関連いたしまして、河川の砂利の需要が非常に増加していくということから、乱掘の弊害も生じてまいりました。建設省では砂利の乱掘を規制すると同時に、それに対する措置をいいますか、砂利公団というものを設立するやの計画もあるように新聞で承っておったのでありますが、その点いかがになっておりますか。

○国宗説明員 わが国におきます河川における砂利、山砂利、海の砂を合わせますと、賦存量は需要をはるかに上回るだけあるわけでございますが、問題は、東京、大阪のごとき大都市周辺における砂利供給が逼迫いたしておるわけでございます。河川が供給いたします砂利賦存量だけをもっていただけしても、はるかに需要を上回っているわけでありまして、問題は輸送と価格の問題でございますので、私どもは河川における土地の掘き、盛土及び切土の規制に関する政令を昭和二十七年に公布いたしまして、河川の公害の発生を抑制いたしながら砂利を供給し、大きい砂利も持って行って砕石した上で使用いたす、さように指導をいたしつつ、特に被害のはなはだしい相模川等におきましては、砂利の採取を禁止いたしておるわけでありまして、いま直ちに公団等をつくる考えを持っておるわけではございませんが、現にござい

ますところの砂利採取法の運用を期待いたしまして、河川のほうからも極力指導して、万全を期したいと存じております。

○金丸(徳)委員 規制をしなければならぬような事実があることは、私どももこれを認めるのでありますが、ただ、乱掘は規制しなければいけないけれども、堆積した土砂の排除ということも早急に考えていたさうなものと、扇状地帯における天井川を持つておるようなところは、そのままこれを規制し安定させられると、未来永劫、天井川による災害を受けっぱなしということになるのであります。したがって、規制に対する助成、片一方では助成といえますが、いまの宅地造成においてもそういうふうなことが、規制

はするもの、いいものは助成するのだ

と、同じ観念に立ちまして、規制の措置を講ずると同時に、堆積土砂の排除も早急に考えて、河川を平常の方向に持っていくような措置を講じていただかなければならぬと思う。これについては、特にどういふふうな考え方をいまお持ちになりますか。

○国宗説明員 御指摘の扇状地帯におきます河道の安定は、河川改修計画の最も力を入れておるもの一つでございます。したがって、国みずから工事を行ない、あるいは府県庁に補助をいたしまして、掘き、床どめ等を行ないまして、河床安定をいたし、もって治水の万全を期するわけでございますが、たまたま国が掘きいたし

ます場合等におきましては、その排土を土地改良等に供給いたし、あるいは低地の埋立てに供給いたしますこともございまして、一般に、採取業者に助成を出し、もって河床の安定を期待することはきわめて困難でございます。むしろやるならば、国みずからの改修工事に入れなければ、目的を達することがきわめて困難と存じております。

○金丸(徳)委員 関連でありますから、あまり詳しくはこの席でお伺いすることは避けたい。後刻また機会を見て、大臣にもお出をいたしまして、これについてのお願いをいたしておきたいと思っておりますが、問題は、規制することを先にしまして、排除のほうがあつたようになりますと、いへんなことになりますから、もし規制の方法を講ずる、あるいは砂利公団をおつくりになるというふうな場合におきましては、まず天井川の解消ということを前提とし、その前提の中で考えていた

た

くという方法を講じておいてもらいます。せんと思ふのであります。手おくれになりまして、進んでしまつてからではいけませんので、この機会にお願ひだけいたしておきます。

この点についての質問はまた後日させていただきますこととして、これで終わります。

○丹羽委員長 岡本隆一君。

○岡本委員 ただいまのお話を承っておりますと、第二条で政令で定める一定規模以上の団地の大きさは大体三千坪である、こういうことでございませう。そういったことと、一反歩、二反歩あるいは五反歩程度の、一町歩未満の土地を宅地化させていく場合には、本法案にいうところの規模以下の宅地の開発については本法の適用を受けない。ところがいま盛んにいわゆる蚕食状態を起しておるのは小規模の宅地開発が多いのです。野道の両側に家が建って、くみ取り車が入れないようなところへどんどん家が建って、いくらか、あとでほとんど家が建つていくか、あるいはくみ取り車を入れるというふうな場合に非常な不便を来たして、おる。その部分だけ、たごをかつがなければならぬというのを至るところで起こしておるのが、今日の大都市周辺の宅地開発状況なんです。だから、この法案だけでは、大規模の宅地開発については、なるほどこういうふうな規制していただかなければなりません、しかしながら、至るところに見られる小規模の宅地開発について何らの規制の方途がなく、従来どおり野放しになっておるよう思われるのでございませうが、これについてはどういうふうな措置を講じられるおつもりでございませうか、それを承りたいと思ひます。

○前田(光)政府委員 現在、この法律の適用を受けさせたいと考えております。団地の規模を——現在における民間宅地造成事業の実態を調べましたところ、やはり三千坪程度が一番多い、これを押さえることが一番必要であらう、こう考えまして、一応考えました。しかし、いまお話しのとおり、小規模の団地もございませう。そういうものを放置いたしまして、ただいまお話しのような弊害もございませうので、地域及びその宅地の場所の実態によりましてはさらにこれを下げて、公共団体の条例等によりまして、さらに必要に応じて、小規模の宅地造成についても規制ができるような措置をするつもりでございませう。しかし、一個一個の宅地造成につきましては、これはちょっとこの法律で規制をすることが適当でないと考えます。個々の宅地については、建築をする際に、建築基準法におきまして一定の宅地についての基準がございませうので、それに従つてやっております。団地として造成する場合に、公共的な問題で、あるいは災害の防止、あるいは交通の問題という点から事前にチェックするという必要から、一定の規模以上のものにつきましては、この法律で規制しようという考えでございませう。

○岡本委員 小さな宅地造成についても、市町村の条例でもって、この法律に似たような規制をやるというふうなお話でございませうけれども、しかしその宅地造成をやるについては、この法律では、事業主に対して相当な犠牲を要求しておるわけですね。そうする

と、この認定については一定の財政上といひますか、経済的な信用力がなければだめだといふふうなことが、この法案の中にもございませうが、小さなものほど資力に乏しい。そういう資力に乏しいものに、こういうふうな公共施設を完備しろといふふうなことを強要いたしました。なかなかこれは実施が困難でございませう。そういう点、当然やはり小さな宅地開発については宅地開発がしやすいように、こういうふうな規制地域については、できるだけ早く道路あるいは排水等の公共施設を先に設けてやり、そこへ宅地開発をやらせるというふうな、都市計画というものが先行しなければならぬと思ふ。その都市計画が先行しないところに、まあその足りざるるところをこの法案によつて補つておるといふところはわかるところでございませう。しかしながら、これだけをもつては、大きくまとめやれば、この法律に従つていろいろな公共施設をしなければならぬ。いろいろ、むしろ小さく割つて開発して、公共施設を設けることを避けようといふふうな脱法行為が出てくるかもしれないと思ふのです。だから私は、そういうふうな脱法行為を避けるためには、むしろ区画整理が行なわれないところには建築ができないような、建築基準法の改正をやつていかなければいかぬと思ふのです。それで、いま局長は、建築基準法があるからとおっしゃいます、建築基準法は、一間以上の道路があれば幾らでも建物が建てられるのです。建築基準法そのものには、公共施設といふものと非常に無関係に、ただその家だけを対象にして、

か、非常時に対処できるだけの設備があれば、建物が建てられるといふふうな規定があるのであって、建築基準法の中には、公共施設との関連において、都市計画的な意味における建物の建築といふふうな考え方は入っていないように私は思ふのです。そういう意味において、今後都市周辺の、こういうふうな住宅造成地域として規定されたようなところに対しては、区画整理が行なわれなければ建物は建てられないのだ、というふうな形の建築基準法の規制をすれば、勢い区画整理が促進されると思ふのです。小さな地主がお互いの小さな利害を主張し合つて、区画整理が行なわれないうちにと、今日宅地難の大きな理由があると思ふのです。だから、そういう小乗の利害を捨てて大同団結をして、小さな土地の一筆ずつの切り売りはできないのだ、こういうふうな一つにまとめて宅地化して、それでもって区画整理をやつて、大量の宅地を提供することによって——家が建てられなければ土地の値打ちというものはないのです。宅地としての値打ちは、家が建てられるということが条件なんです。だから家を建てるのはこれだけ設備をしなければ建ちませんよ、こういうふうにしてしまえば、勢い区画整理が促進されると思ふのです。一部の者が区画整理をやるうと言つても、残りの者が区画整理は反対だと言つておれば、いつまでたつても区画整理ができない。小さな所有権を主張するばかりか、宅地の供給といふものはばまれている。だから私は、そういうふうな意味においては、建築基準法を改正して、宅地供給が行なわれるよう

に、また都市計画と見合つたところの宅地の造成が行なわれるような考え方に立って、今後方針を変えていただきたいと思ふのですが、大臣ちようどいところへ見えていただきまして、承りたいと思ふのです。

○河野国務大臣 実は、お尋ねを承つておりまして私も考えるのでございませうが、たとえば今度の新潟の地震を見るにつけても、私は、新たに造成した土地に市街をつくり、住宅を建て、施設をするということが、いかに注意をしなければならぬことであるかということ、まざまざと見せつけられたと思ふのであります。すべて新潟の災害は、新たに造成したところから起つておる。そういうことと、この土地造成法にいたしまして、よほど慎重に扱ひませぬことには、ただ単に住宅地がほしいということのみ専念いたしまして——いまお話しのような点につきましても十分留意しなければならぬ。とりわけ、先般申し上げておりますとおり、区画整理法にいたしまして、一方におきましては、市街地の道路をつくります際に、区画整理法で区画整理をして、道路を生み出すということもやるものがある。その反面におきまして、それをやらぬで、部分的に民有地を買ひ上げて、非常に高価な金を使つて現に道路をつくつておる。そして受益するものは同じだといふような点、その時限時間においてつくりおきます法律、その間に、私は総合して考えなければならぬ問題がいろいろ生まれてきておると思ふのであります。したがって、ただいまお話しのような点につきまし

ても十分考えなければならぬ。次の機会まで十分勉強いたしまして、これから都市開発、宅地の造成というふうなものに、総合的に考えをいたす必要があるだろうということ、私全く同感でございますが、何ぶん現にしきりに行なわれております宅地の造成事業が、全く個人の意思、企業の対象として行なわれておりますことは、すみやかにこれを取り締まる必要があると考えますので、明年を待たず、この法律がもし成立をいたしますれば、これが運用につきましては、格段の注意を払い、府県知事諸君、府県のそれぞれの当事者にも、十分事情を承して、これらの指導監督に当たってもらうという点が必要だろうと思っております。だんだん参議院の委員会を通じていろいろの御発言を承っております、いろいろな点があるということ、私も教えられた点が非常に多いわけでありまして、それらの点につきましては、特に注意をしてやらなければならぬと考えておる次第であります。

○岡本委員 もう一つ、農地局長が見えてますから伺いますが、都市周辺では農業委員会が相当悪質になってきております。それで農地の転用を申請すれば、一部では、ごあいさつがないとなかなか農地転用が許可されないというふうなことになるまいりました。この都市周辺の当然宅地とならなければならぬところ、たとえば道路ができておる。もう排水の道も開けておる。そこに舗装された道路すらできておるといふふうなところの農地転用ですら、なかなか長期間を要する場合があります。そういうような点について、農地局のほうは一体どういう指導をしてお

られるか。すでに市街化されて、当然その辺あたりは宅地化されるべきところだといふふうな、いわば住宅地として自然に十分の素質を持っておるような土地の転用については、どういう指導をしておられるのか、その点について、少し基準とかその他の点をほつきりお示し願いたい。

○丹羽(雅)政府委員 農地の転用許可に關しましては、転用基準というのを次官通達で出しております、いま御指摘のように、市街化している地域、たとえば駅の近くとか、あるいは一定の道路でかまされて、もはや農地として温存することの必要がないと認められる地域は、第三種農地として、ここに對して転用申請があった場合には、積極的に許可するという基準を示しております。農業委員会は、そういう転用基準に従いまして許可するよう指導いたしておるわけでございますが、いま御指摘のとおり、農業委員会がいろいろと不都合の問題がある、あるいは不都合な点がいろいろございまして、地区によりましては刑事事件等も起こしております。そこで、昨年暮れに農林省の省令を改正いたしました、四十日以内に農業委員会がものをきめない場合は、經由機関として、省令で農業委員会を経由機関にいたしておるわけでございますが、直接県庁に持つてきてかまわない、こういうふうな省令を改正いたしました、農業委員会がいろいろと理屈を並べております場合には、県庁に直接持つてくる。そうして県が実態を調べまして、許可すべきものは、農業委員会の意思にかかわらず指示をしようというふうな、昨

年農林省令を改正いたしました、いろいろ御批判がございましたので、そういうふうな処理をいたしております。○岡本委員 さらに最近山林をどんだん宅地化したしております。ことに、このごろ骨材が足りないのですから、だんだん山を開いて骨材、砂利を採取して、そのあとを宅地にするというふうな一石二鳥のことをやっておるわけです。ところが、これについていろいろの問題が出てまいっております。それで、あまり地元の家その他からいろいろな意見が出てくるものでありますから、私、この間、日曜日を利用して、山砂利を取っておるところを見に行つてまいりました。ところが大きな山をくずしております。なるほど一部にはうまく沈んでん池のようなものをつくつて、そうしてその沈んでん池の水を回しては、田にその水を流さないようにしているところもあります。なかなか合理的にやっておりますところもござい

ます。しかしながら、多くの業者がやはり山砂利を洗った水を川へ流すものでありますから、勢いたんぼはどろで埋まっております。それから、ことに小さな河川がどんどん——に、にこと呼んでおりますが、どういふところからにこといふことばが出ておるか知りませんが、とにかくこまかいこまかい微粉のどろでもって小河川が埋まっております。ことに、私どもの近くに青谷川という川がございまして、それなんか、せつかくつられておる相当大きな砂防堰堤が全部にこで埋まっております。そうすると、せつかくつられた砂防堰堤に山砂利を取つた業者の排土のために、どろのため

からそのどろがまた付近のたんぼに入つて、たんぼがどろで耕作に困る。さらにまた付近の井戸まで濁ってくるというふうなことになるまいとおるのでございますが、これは建設省とさらに農林省と両方に關係のあることであると思つてございまして、一体どういふふうな話し合ひで、どういふふうな規制をされておられますのか。その点について、この山砂利採取、山をどんどんとりこぼつて砂利を採取する、そのあとを宅地にするというやり方に対して、どういふふうな規制をやつておられますか、承りたいので

す。○畑谷政府委員 先生お話ししの青谷川の件につきましては、先日私も砂利を採取したそのあとをふるといいますか、川洗ひのために、非常に地元の人たちに迷惑をかけておる、こういう話がありまして、これは砂防指定地内における規制の問題でありまして、県知事がその規制をするということになっております。問題は、その砂防指定地内における私有地でございます。私有地において砂利を採取するというのは、一つの許可条件がございまして、これは一向差しかえないわけでございますが、ただそれを採取した結果、川の中にどろ水を入れて、そのどろ水が川底を微粒子で埋めてしまつて、周囲に水の浸透するのを非常に少なくしておる。あるいはそのために周辺の人に非常に迷惑をかける、こういうことで一応川としての規制をすべきではないかということ、実は実態は十分把握しておりますが、そういうことであるならばこれをいかにして規制するか、いわゆるそういうどろ

がどろ水にならないような一つの施設をつけることを条件として、許可する、あるいは一定の地区については許可しない、こういうことを明確にして、あわせて処置すべきではないかというので、県に連絡しまして、至急その措置をするよう指導をしております。

○岡本委員 これは山砂利を採取するのは、やはり地域的に砂防上の問題が相当あると思つたのです。青谷川の話を別としまして、井手の玉川といふことが、以前、昭和二十八年の大災害のときに、大水害を起こしたところでございますが、その上流へ行きますと、谷合ひのがけをどんどん、いわゆる岩石をくずしておる。岩をくずしまして、碎石をやって、そこでまた骨材の採取をやっております。そういういたしますと、どんどん入つていきますと、だんだん山くずれを起こす危険が出てくるように見受けられます。だからいかに民有地であろうと、やはり保安上、たとへば砂防上必要なところについては、骨材をかつてに取つたり、あるいは砂利をかつてに取つたり、あるいはふうなことは、これは規制しなければならぬと思つたのです。そういうふうなことが、どうも私が幾つかの砂利の採取場を見てもまいります、山砂利採取ということ、あるいは山からの骨材の採取ということについては、現在砂防上何らの配慮が払われずに行なわれておるといふふうな思われます。林野庁のほうでは、そういうふうな山の形をどんどんくずしていき、これは宅地造成でもくずしていき、あるいはまた有料道路なんかをつくるのに、この

とも住宅公団もしくはは、市等、それぞれが所望いたしまする宅地は、これは自分でやらなければいけません。自分でつくって、これを民間に供することになりますと、これはまた議論があると思います。しかし自分で使うものだけは自分でつくる、そうしてそこに住宅をつくって、団地をつくって行く、これはもうそういくべきであって、他に小規模にあらゆる適地を開発してまいることは民間にまかしていいのではないかと、こう私は考えております。小さなもので手をつけて、適地であれば規模の大小を問わず、住宅公団が手をつけていくことはあまり私は歓迎しない、こういうふうには思います。

○吉田(實)委員 御答弁によりまして、大体の方向は、やはり民間の宅地造成が主でないというふうなお考えが潜在するように思うのです。これはいままさく結論を出していただくかぬでもないと思えます。私はこの法案が民間の宅地造成をねらった法案でありますことと、それから、したがって、民間の宅地造成ということになりますと、やはり相当きめのこまかい弊害を防ぐということの必要があるのではないであらうか、こう考えます。幾多の弊害もあるようでありますが、これは規制、取り締まりあるいは極端な詐欺、インチキも伴ってくると思えます。民間でありますと、ただいま最も大きな問題となっております。適地に土地を開発しますけれども、また土地を宅地として取得しますけれども、なかなか家を建てるところまでいかぬ。まず土地を買っておい

て、何年か後には家を持ちたい、こういうようなものも伴ってまいります。とかくいたしますと、一歩転じますと、投機になる危険があるのでないかと思えます。これも、よってきたところはどこにあるのであろうかというふうになりますと、土地取得難からくるもので、土地取得難というものは価格に制約されてしまうということになりますと、くるくる回りまして、この宅地造成につきましても、最大のガンはやはり土地価格の問題にぶつかってしまふ。土地価格の問題にぶつかるとなると、また議論が循環するようになつてしまふので、この際としましては、私はどういふ手を打てばいいのであろうか、いろいろ思案するのであります。当初もあなたにもお伺いして、なかなか結論はお互いにお得られません。土地の鑑定士なんかの活用することも言われておられますし、いろいろと規制する案が考えられておるようでもあります。私は、新味はありませぬけれども、相当論議されたら聞いておきますのであります。少なくとも土地の価格をもっと本格的に研究、検討、調査するということがこの際行なわれるべき段階ではないであらうか。ひとり宅地問題だけではないでございませんで、たとえば税の面から見まして、地方税、市町村税なんぞの、例の固定資産税の基準になりまして価格というものは、やはり適正な地価といふことになっておきます。適正な地価といふことになると、この基準がございませぬというように、そういうこともあり、県の取得するもの、あるいは国が取得するもの、あるいは公団が取得するもの、その他公共企業が取得

するもの、いずれもがこの価格においてばらばらになっておきますので、これらの一切をひっくるめて、問題の中心、根本、そこを突くという意味におきまして、研究とか検討とか調査をするという一つの有力なる、權威ある機関をこの際設置するということまで踏み切つていかなければならぬまいではないであらうか。おそれくは何千億円に達するであろう国あるいは公共企業体その他の財政資金が投ぜられる宅地投資、その他の土地投資のことを思いましますと、やはり一べんそこを突く意味におきまして、權威ある機関をつくる必要があると思つて、これはひとつどうでありませう。あなたの新しくいふとしまして、この際、相当思い切つて踏み出されてはどうかと思つて、いかがでございませうか。

○河野(務)大臣 お話のとおり、非常に宅地問題はむずかしい問題でございませぬ。問題の根本は、何と申しましても、需給のバランスが合うようになるかならぬかというところだと思つておられます。ことに当今は、仮需要と申しますか、思惑と申しますか、というふうなものが相当その中に入り込みまして、そうして、お話のとおり、買つて使わずに持つていこうじやないかと、いうようなものまでが入り込んでおられますから、ますます不足を来たしておるといふようなことだと思つて、ございませぬけれども、私は最初から申し上げますと、利用の範囲、利用の適地の範囲を広めるというところで、東京周辺もしくは大都市の周辺の道路が整備されて、そうして広範に土地が利用できるようになつてまいります

れば、需給の関係が相当変わってくるのじやないか、いままですべて未開発の地域が相当に住宅適地として利用されるようになってくるのじやないかといふように思つてございませぬ、まずひとつそれに専念してみようというところで、都市の周辺の道路をひとつなべく早く整備をして、そうして住宅適地を広範に求められるようにしよう。いまお話しのように、それを政府が買うというところも確かに一つの案でございませぬ。そういう土地を買つて、それを整備して、それが利用できることになりませぬ。当然、ベイすることになりませぬ。しかし、それにしても、民間がやるにせよ政府がやるにいたしまして、も、とにかくそれが利用できることとするというところが先決問題だ、こういうふうにお話して、せつ々くまず利用の範囲を広めるといふことで当面いつてみた、こう思つておるわけでありませぬ。

○吉田(實)委員 最後の質問は、農地局長が見えておられますので、あなたに伺つておきたいのですが、農地転用につきましては、申し上げるまでもなく、三十四年の三月に東畑さんの会長を農地転用許可基準対策協議会に諮問をいたされて、その許可基準というものが公表されておられます。これは次官通牒と思つておられます。これはもと、許可されざるものと、その中間のものに區別されておるようでございませぬ、私は、この法案の第二十条の末尾の宅地造成事業の促進をするために配慮するといふ規定がございませぬが、この配慮の内容は、当然、いまのよ

うな次官通牒にひつかかってくるものと思つておられます。これらについてどういふふうにお配慮になるであらうか。特にこの第三種農地といつた、原則的に転用が許されるもの、こういうものは主として都市ないしは都市周辺あるいは土地区画整理事業施行地域、こういふところに該当するようであらうか、この辺につきまして、どのような大体の基準で、この法律が通過の暁には、第二十条の末尾の配慮をなされる御方針になっておるか、それをひとつよく伺つておきたい、こう思つておられます。

○丹羽(雅)政府委員 この法律案の第二十条で、農地等の転用の際、許可にあつて、宅地造成事業が促進されるよう配慮するといふ意味の規定の運用につきましては二点ございませぬ。一つは、いま御指摘のとおり、事務次官通牒で、許可しないという内容の中に、うちを建てない宅地造成事業は、都道府県、住宅公団以外は認めないたてまえをとつておられます。本事業法に基づきまして建設大臣の認可を受けず事業につきましては、建て売りでない住宅地造成、これについては許可を認めるといふことで、転用基準の冒頭の部分の修正をいたす考えでございませぬ。

それから第二の問題といつたしましては、この事業の認可と転用の許可が、よく連絡をいたしまして、事前に両者は農地転用の許可につながるというように運用いたすといふ点でございませぬ。あとの点は基準どおりやる考えでございませぬ。

○丹羽委員長 他に質疑の申し出がありませんので、本案に対する質疑を終局するに御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕
○丹羽委員長 御異議なしと認め、本案に対する質疑は終局いたしました。

○丹羽委員長 引き続き、本案を討論に付するのありますが、討論の申し出がありませんので、直ちに採決いたします。

住宅地造成事業に関する法律案に賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○丹羽委員長 起立総員。よって、本案は原案のとおり可決いたしました。

おはかりいたします。
ただいま議決いたしました本案に対する委員会報告書の作成等に関しましては、委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○丹羽委員長 御異議なしと認め、さよう決定いたしました。

〔報告書は附録に掲載〕

○丹羽委員長 この際、岡本隆一君から発言を求められておりますので、これを許します。岡本隆一君。

○岡本委員 きょうは建設委員会の最終日でございますので、お尋ねいたしておきたいのですが、だいたい前の委員会、団地電話のことにつきまして、大臣のほうで、これはひとつおまかせ願いたい、必ずうまく取り計らうから、ということでございますが、その後、御報告いただけるかと

思っておりますのですが、どのようにお取り計らい願いましたか、ひとつ御説明願いたいと思います。

○河野國務大臣 岡本さんからお話のありました件につきましては、その後電電公社の方面にいろいろ交渉し、いろいろ勧誘もいたしまして、電電公社のほうから、御期待どおり、御指示どおりにいたしますという回答を受け取っております。したがって、おそろく最近の機会に、また今後の住宅団地につきましては、御趣旨に沿うて、電電公社は工事を施行してまいることになり、ことに確信いたしております。もし何か不行き届きの点がございましたら、御注意いただきましたら、十分注意してやらせたいと思います。

○岡本委員 電電公社に来ていただいておりますので、一、二念を入れるというところですが、お尋ねをいたしておきたいと思うのでございます。

自動式の団地電話を新たにおつくりになるということに承っております。でございますが、この自動式の電話をつけることによりまして、その地域の周囲の新規需要者は、電話架設に対して何ら影響を受けることがないかどうか、それだけひとつ念のために伺っておきたいと思っております。

○千代説明員 団地の周辺につきましても、影響はございません。

○岡本委員 もう一つお伺いしておきたいのですが、この新たな自動電話を開発されたのは、非常なる御努力のたまものと大いにそれを徳といたしますが、大体、年間の需要に対して、受け入れる消化能力と申しますか、新規需要を年間どれくらい受け入れること

ができますか。その辺の見通しを承りたい。

○千代説明員 本年度は、私のほうの総裁が予算委員会でも申し上げましたとおり、春早々ということばでやっただけでございますが、残念ながら今日まで二カ月ほどおくれております。ただいま郵政大臣のほうに認可を申請しております。認可のあり次第、実は着工するわけでございます。本年度は、大体能力的に見て、約二万や、来年度からは需要があれば全部応じていくつもりでおります。

○丹羽委員長 去る十九日、本委員会に付託になりました、野田卯一君外三十名提出の宅地建物取引業法の一部を改正する法律案を議題といたします。

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案
宅地建物取引業法の一部を改正する法律

宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第七十六号)の一部を次のように改正する。
目次中「登録」を「免許」に、「第三章 業務(第十三条―第二十条)」を「第三章 業務(第十二条―第十九条)」に、「監督(第二十条―第二十一条)」を「監督(第二十一条―第二十八条)」に、「第二十一条」を「第二十九条」に改める。
第一条中「営む者の登録」を「営む者について免許制度」に、「行い」を「行ない」に改め、「図ることによ

り、の下に「宅地及び建物の取引の公正を確保するとともに」に「を」を加える。

第二条各号列記以外の部分中「左の」を「次の」に改め、同条第一号中「土地をいう」を「土地をいい、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第四十八条第一項の用途地域内のその他の土地で、道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられていないもの以外のものを」とするに改め、同条第二号中「行い」を「行なう」に改め、同条第三号中「宅地建物取引業者」を「営む者」に改め、同条第四号中「同条第二号の次に次の一号を加える。」

三 宅地建物取引業者 第三条第一項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者をいう。
第二章 登録を「第二章 免許」に改める。
第三条から第十一条までを次のように改める。

(免許)
第三条 宅地建物取引業を営もうとする者は、二以上の都道府県の区域内に事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあつては建設大臣の、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあつては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならない。

2 前項の免許は、三年ごとにその更新を受けなければならない。その期間の経過によつて、その効力を失う。
3 第一項の免許又は前項の免許の

更新を受けようとする者は、政令の定めるところにより、手数料を納めなければならない。

(免許の基準)
第四条 建設大臣又は都道府県知事は、前条第一項の免許を受けようとする者が次の各号の一に該当する場合においては、免許をしてはならない。
一 禁治産者若しくは準禁治産者又は破産者で復権を得ないもの
二 第二十条第二項第二号から第五号までの規定により免許を取り消され、その取消の日から二年を経過しない者
三 当該免許を取り消された者が法人である場合においては、当該取消の日前三十日以内に当該法人の役員(業務を執行する社員、取締役又はこれらに準ずる者をいう。以下同じ)であつた者で当該取消の日から二年を経過しないものを含む。

三 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定に違反して罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなつた日から二年を経過しない者
四 免許の申請前二年以内に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
五 営業に關し成年者と同一の能力を有しない未成年者でその法定代理人が前各号の一に該当するもの
六 法人でその役員のうち第一号から第四号までの一に該当する者のあるもの

六 法人でその役員のうち第一号から第四号までの一に該当する者のあるもの

七 事務所について第十一条の二

に規定する要件を欠く者
2 建設大臣又は都道府県知事は、免許をしない場合においては、その理由を附した書面をもつて、申請者にその旨を通知しなければならない。

(免許証の交付)

第五条 建設大臣又は都道府県知事は、第三条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)

第六条 宅地建物取引業者が第三条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)

第七条 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 商号又は名称
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、その役員の名氏及び住所
五 事務所の所在の場所
六 第十一条の二第一項に規定する取引主任者の氏名及び住所

(変更の届出)

七 その他建設省令で定める事項
第八条 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、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)

第九条 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)

第十条 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

その相続人
二 法人が合併により消滅した場合
三 法人を代表する役員であつた者
四 宅地建物取引業者が破産した場合
五 破産管財人
六 法人が合併及び破産以外の理由により解散した場合
七 その他建設省令で定める者

二 前項第三号から第五号までの規定により届出があつたときは、第三号第一項の免許は、その効力を失う。

(省令への委任)

第十一条 第三条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、訂正及び削除について必要な事項は、建設省令で定める。

第十四条の二第一項各号列記以外の部分中「宅地建物取引員試験に合格した者(以下「宅地建物取引員」という。)

第十四条の二第一項各号列記以外の部分中「宅地建物取引員試験に合格した者(以下「宅地建物取引員」という。)

第十四条の二第一項各号列記以外の部分中「左の」を「次の」に改め、同項第一号及び第二号を次のように改める。

一 第四条第一項第一号から第三号までに掲げる者

二 未成年者

第十一条の二第二項中「宅地建物取引員」を「宅地建物取引主任者資格試験に合格した者」に、「但し、その者が前項第一号に掲げる者であるとき、又は」を「ただし、その者が」に改め、同条第三項各号列記以外の部分中「左の」を「次の」に改める。

第十四条の二第一項中「宅地建物取引員試験」を「宅地建物取引主任者資格試験」に、「行わなければならない」を「行なう」に改め、同条第二項中「行なう」を「行なう」に改め、同条第三項を同条第四項とし、同条第二項の次に次の一項を加える。

3 試験は、次の各号の一に該当する者でなければ、受けることができない。

一 学校教育法(昭和二十二年法律第二十六号)による高等学校を卒業した者
二 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
三 都道府県知事が、建設省令の定めるところにより、前二号に掲げる者と同等以上の知識及び能力を有すると認められた者

第十二条の見出し中「無登録事業」を「無免許事業」に改め、同条中「第五条第一項の規定による登録」を「第三条第一項の免許」に改める。

第十二条の二第二項中「宅地建物取引業を営む者」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。

第十二条の三第一項中「第五条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(第六条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。

第十二条の五第二項中「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、その旨をその免許を受けた建設大臣又は都道府県知事」に改める。

第十二条の六の見出し及び同条第一項中「保管替」を「保管替え」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」を「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」を「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」に改め、同条第三項若しくは第十條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、同条第二項中「六月」を「六月に、「但し」を「ただし」に改める。

第十三条中「行わなければ」を「行わなければならない」に改める。

第十四条中「引渡し」を「引渡し」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ぬ。

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。

第十八条各号列記以外の部分中「左の」を「次の」に改め、同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、又は記章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、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、「見易い」を「見やすい」に改める。

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、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条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。

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 第十一条の第二項、第十二条の第二項、第十二条の第三項、第十二条の第五項、第十二条の第三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、その法定代理人が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、その役員のうち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。

建設大臣又は都道府県知事は、

行為をした者があつたとき。

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ため、公開による聴聞を行なわなければならない。

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ため、公開による聴聞を行なわなければならない。

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できる。

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できる。

第二十条の次に次の一条を加える。

(指示)

第二十条の二 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できる。

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。

「第四章 雑則」を削り、第二十一条及び第二十二条を次のように改める。

第二十一条 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必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

(報告及び検査)

第二十二条 建設大臣は、宅地建物取引業を営むすべての者に対して、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必要があると認めるときは、その業務について必要な報告を求め、又はその職員に事務所その他その業務を行なう場所に立ち入り、帳簿、書

類その他業務に係る関係のある物件を
検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする
職員は、その身分を示す証明書
を携帯し、関係人の請求があつた
ときは、これを提示しなければなら
ない。

3 第一項の規定による立入検査の
権限は、犯罪捜査のために認めら
れたものと解してはならない。

第二十二條の二の前に次の章名を
附する。

第四章 雑則

第二十二條の三を次のように改め
る。

(宅地建物取引業協会及び宅地建
物取引業協会連合会)

第二十二條の三 宅地建物取引業者
は、都道府県の区域ごとに、宅地
建物取引業協会と称する民法(明
治二十九年法律第八十九号)第三
十四條の規定による法人を設立す
ることができる。

2 宅地建物取引業協会は、全国を
単位として、宅地建物取引業協会
を会員とする宅地建物取引業協会
連合会と称する民法第三十四條の
規定による法人を設立することが
できる。

3 宅地建物取引業協会及び宅地建
物取引業協会連合会は、宅地建物
取引業の適正な運営を確保すると
ともに宅地建物取引業の健全な発
達を図るため、会員の指導及び連
絡に関する事務を行なうことを目
的とする。

4 建設大臣は、宅地建物取引業協
会連合会に対して、都道府県知事
は、宅地建物取引業協会に対し

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、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條を
加える。

(名称の使用制限)

第二十二條の四 前條に規定する宅
地建物取引業協会及び宅地建物取
引業協会連合会でない者は、宅地
建物取引業協会又は宅地建物取引
業協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、第二十條
の二及び第二十一條に規定するそ
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、同條第一号
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」を
削り、「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、
同項第五号中「第二十一條」を「第二
十二條」に改め、同号を同項第六号
とし、同項第四号中「第二十一條」を
「第二十二條」に改め、同号を同項第
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
條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
第二十八條中「罰する外」を「罰す
るはか」に、「但し」を「ただし」に、
「尽された」を「尽くされた」に改め
る。

本則中第二十八條の次に次の一條
を加える。

第二十九條 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、昭和四十年四月一
日から施行する。ただし、第二十
二條の三の改正規定、同條の次に
三條を加える改正規定中第二十二
條の四に係る部分、本則中第二十
八條の次に一條を加える改正規定
及び附則第十八條の規定は、昭和
四十二年四月一日から、附則第二
十項中建設省設置法(昭和二十三
年法律第十三号)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
号及び第二号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
律の施行の日から一年間は、新法
第三條第一項の免許を受けないで
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おい
て、その期間を経過したときは、
その申請に対し免許をしないかど
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、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
合において、その期間を経過した
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の
日から一年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、この法律の施行の日か
ら一年を経過した時に満了するも
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(第十九
七條、第十八條の二から第十九條
まで及び第二十條の二に係る部分
に限る。及び第二十條の二から第
二十二條までの規定(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
ついても、適用する。この場合に
おいて、新法第二十條第二項、第
二十條の二及び第二十一條中「免
許」とあるのは、「登録」とする。

7 新法第十八條の二から第十九條
(この法律による改正に係る部分
に限る)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

94

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 旧法の規定による宅地建物取引員試験に合格した者(宅地建物取引業法の一部を改正する法律(昭和三十一年法律第三十一号)附則第二項の規定により旧法第十一条の二第一項に規定する宅地建物取引員とみなされた者を含む)は、新法の規定による宅地建物取引主任者資格試験に合格した者とみなす。

12 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。以下附則第十六項において同じ)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。

13 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。

14 前項に規定する者は、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、前項の期間が経過した日から一月以内に、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附して、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。

15 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、新法第二十二

条第二項から第六項までの規定を適用する。

16 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。

17 昭和四十二年三月三十日まで宅地建物取引業法第二十二條の三第一項及び第三項中「宅地建物取引員」とあるのは、「試験に合格した者」と読み替へるものとす

18 第二十二條の三の改正規定の施行の際現に存する旧法第二十二條の三の規定により設立された宅地建物取引員会は、第二十二條の三の改正規定の施行の日から三月以内に、定款を変更して、新法第二十二條の三の規定による宅地建物取引業協会となることが出来る。

19 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。

20 建設省設置法の一部を次のよう

に改正する。

第三條第十八號の二中「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。

第十條第一項の表宅地審議会の項中「及び不動産の鑑定評価を」を「不動産の鑑定評価及び宅地建物取引業」に改める。

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、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。

○丹羽委員長 ます、提出者から趣旨の説明を聴取いたします。野田卯一君。

○野田卯一議員 た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、私は、自由民主党、日本社会党及び民主社会党を代表いたしまして、その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の利用の促進を目的として、昭和二十七年に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。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、やみ業者のぼっこ、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つたとを絶たない現状であります。

かくして、今回、かくのごとき状況にかんがみ、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そう強化し、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ぬこととし、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関し不正または著しく不当な行為をした者等、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いたしました。

第二は、従来の宅地建物取引員の名稱を廃止し、あわせて取引主任者の資質の向上に関する措置を講じたこととあります。すなわち、宅地建物取引員の名稱は、ややもすれば正規の業者と誤認されやすい等の理由から、試験合格者を宅地建物取引員と略称することとを廃止するとともに、従来の宅地建物取引員試験を宅地建物取引主任者資格試験と改称し、当該資格試験の受験資格を高専学校卒業程度に引き上げることといたしました。

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、従業者の証明書等の携帶、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ました。

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大で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おります。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、指導及び勧告ができることとしたとしました。

第六は、宅地建物取引業者の団体設立に関する事項であります。すなわち、従来は、都道府県並びに全国単位にそれぞれ宅地建物取引員会、宅地建物取引員会連合会の設立を認めるためとしまして、昭和四十二年四月一日を境として、免許を受けた宅地建物取引業者は都道府県の区域ごと宅地建物取引員協会を、また協会は、全国を単位として宅地建物取引員協会連合会を設立することができるとして、宅地建物取引業の適正な運営とその健全な発達に資することとしたとしました。

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せず、ただ建設大臣への届け出にて足り

ること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つ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適用する地区内の土地に限り、この法律を適用することとしてあります。

第九は、建設省の付属機関たる宅地審議会に、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、建設省設置法に所要の改正を加えることとしてあります。

第十は、施行期日についてであり、この法律は、免許制度の採用その他相当大規模の改正を内容としております関係上、昭和四十年四月一日から施行することとしたとしましたが、業者の団体に関する規定は、免許制度が完全に実施される昭和四十二年四月一日から施行することとしております。

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ました。

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、すみやかに御可決下さるようお願いいたします。

○丹羽委員長 以上で趣旨の説明は終わりました。本案に對しましては、別に質疑の申し出もありません。この際、政府当局に御発言があれば

ば、これを許します。

○鴨田政府委員 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、その改正の趣旨を十分尊重いたしまして、法の適用の円滑なる運営をはかりたいと思っております。

○丹羽委員長 これより本案を討論に付するのではありませんが、討論の申し出がありませんので、直ちに採決いたしたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕
○丹羽委員長 御異議なしと認め、本案を採決いたしました。

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案に賛成の諸君の起立を求めます。
〔賛成者起立〕
○丹羽委員長 起立総員。よって、本案は原案のとおり可決いたしました。

おはかりいたします。ただいま議決いたしました本案に對する委員会報告書の作成等に関しましては、委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕
○丹羽委員長 御異議なしと認め、さよう決定いたしました。

〔報告書は附録に掲載〕
○丹羽委員長 本日の請願日程全部を一括して、議題といたします。これらの各請願につきましては、文書表等により、委員各位もその内容は御承知のことと存じますが、先刻の理事會におきまして、理事各位と検討い

たしました結果、日程第一ないし第三、第六ないし第二十二、第二十五ないし第二十八、第三十、第三十一、第三十四、第三十七ないし第四十九、第五十二、第五十六、第六十、第六十一、第六十七、第七十、第七十一、第七十四ないし第七十六、第七十八及び第八十三、以上の各請願は、いずれもその趣旨は適切妥当と認められますので、衆議院規則百七十八条の規定によりまして、採決の上、内閣に送付すべきものであるとの結論を得ましたので、そのように決するに御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕
○丹羽委員長 御異議なきものと認め、さよう決定いたしました。

なお、以上の各請願に関する報告書の作成につきましては、委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕
○丹羽委員長 御異議なしと認め、さよう決定いたしました。

〔報告書は附録に掲載〕
○丹羽委員長 なお、本委員会に参考送付されました陳情書は、お手元に配付いたしましたとおり、四十五件であります。念のため御報告申し上げておきます。

○丹羽委員長 閉会中審査に関する件についておはかりいたします。

今国会が閉会となりました後も、一、国土計画に関する件、二、地方計画に関する件

一、都市計画に関する件
一、河川に関する件
一、道路に関する件
一、住宅に関する件
一、建築に関する件
一、建設行政の基本施策に関する件
以上の各件につきまして、議長に、閉会中審査の申し出をいたしたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕
○丹羽委員長 御異議なきものと認め、議長に、閉会中審査の申し出をすることに決定いたしました。

次に、閉会中の委員派遣承認申請の件について、おはかりいたします。

閉会中審査案件が付託されました際、審査の必要上、現地調査を行なわなければならない場合もあるかと存じます。この場合の委員派遣承認申請の諸手続に關しましては、すべて委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ございませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕
○丹羽委員長 御異議なしと認め、さよう決定いたしました。

○丹羽委員長 今第四十六回国會会期中における建設委員会は、本日をもって終了いたします。

この際、一言ごあいさつを申し上げます。

本國會は、百九十日の長きにわたり、付託案件は十八件であります。本日をもって全案件を議了し、国政調査案件につきましても熱心に御討議いただき、その間大過なく委員長の職責を全うし得ましたことは、ひとえに委員各位の御理解ある御協力のたまもの

昭和三十九年六月三十日印刷

昭和三十九年七月一日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局