

第五十五回国会 建設委員会 議 録 第十六号

昭和四十二年六月十四日(水曜日)

午前十時三十六分開議

出席委員

委員長 森下 國雄君

理事 木村 武雄君

理事 砂原 格君

理事 廣瀬 正雄君

理事 岡本 隆一君

伊藤宗一郎君

吉川 久衛君

田村 良平君

谷垣 專一君

森山 欽司君

渡辺 栄一君

井上 普方君

福岡 義登君

小川新一郎君

出席國務大臣

建設大臣 西村 英一君

建設政務次官 森谷 直藏君

建設省計画局長 志村 清一君

委員外の出席者

専門員 熊本 政晴君

六月十四日

委員業梨信行君辞任につき、その補欠として大

野明君が議長の名で委員に選任された。

本日の会議に付した案件

土地収用法の一部を改正する法律案(内閣提出

第六一号)

土地収用法の一部を改正する法律施行法案(内

閣提出第六二号)

閣提出第六二号)

○森下委員長 これより会議を開きます。

土地収用法の一部を改正する法律案及び土地収用法の一部を改正する法律施行法案を一括議題とし、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。

○工藤委員 それでは先般の質疑に続きまして若干御質問をいたしたいと思います。

この前の質問の中で特に土地収用法の第一条の目的とそれから第三条の關係についていろいろとお聞きをいたしたわけですが、この第三条を適用させる場合に、この前も若干申し上げましたけれども、具体的な幾つかの事例を見ますと、土地所有者を十分に納得させるだけの起業者としての計画あるいは起業者としての事業実施計画の条件を備えていなければならぬ、こういうことになっておりますけれども、その点について大きな欠陥があるのではないだろうか、こういうことが指摘されるわけでありまして、

そこで私は一、二の問題についてその点お聞きをいたしたいと思いますが、先般から私再三引き合いに出しておりますけれども、下笠・松原ダムの問題が非常に解決が長期化した原因を見てみましても、当初このダムの公共性という問題については了解ができる。しかしながら三十四年の一月八日に土地収用法に基づいてダムサイト予定地の立ち入りを熊本県知事に通知をいたしました。

同三十一日には法十四条のダムサイト予定地の試験申請を出した。知事も同じく四月九日に許可を与えておるわけですが、その後五月十三日に九地建は地元民が知らぬうちにその予定地に立ち入って四十年生の杉百本、雑木約百本を伐採し

た。これがきっかけとなって非常に長期的な、しかも公判闘争にまでも発展をするという事態に立ち至っているわけでありまして、この一つの事例をとって見ても、このことについてもいろいろい

ろいろと考え方はありましようけれども、たとえばこういうことを言っている方があります。それは、多目的ダムは治水と利水を兼ねたもので、戦後の国土の荒廃と生産力の疲弊にあえいでいたわが国で、これはまさに治水の公共性と発電の公益性とをまとうところの実にみごとな衣装であった、こういうようなことを一般に公表しておる学者もあるわけでありまして、このようなことが非常に大きく発展をして長期化し、そして土地収用法という最大の権力をもって立ち向かわなければならぬ、こういうふうな話し合いの場というものが失われたわけでありまして、こういう点について私はもう少し詰めてみたいと思っております。

これらの点について、特にこの起業者としての基本計画の内容について一体どの程度のものをして示せば事足りるのか、その点について考え方を伺いたしたいと思っております。

○志村政府委員 ただいまの御質問でございますが、土地収用法におきましては第十八条におきまして、事業認定の申請書の様式を定めております。その中で、添付書類といたしまして事業計画書を提出するということになっております。もちろんそれに伴いまして起業地とか事業計画を表示する図面とか、あるいはその事業がいろいろの土地の利用の規制等に関係したり、あるいはその事業を行なうことに関する行政機関の意見等がある場合にはそれを添付するということにいたしておるわけでありまして、その事業計画等を勘案いたしまして、第二十条における事業認定をいたすわけでございますが、その事業認定は、その事業が実際に十分行ない得るか、あるいは適正かつ合理的な

利用であるかということ等を判断した上で事業認定をいたしておる次第でございます。

○工藤委員 この事業認定の内容についてであります。現地ダム設置計画の説明会を当初開いて、地域住民、関係市町村に対して説明いたしておるわけでありましようけれども、それは冒頭私が申し上げましたように、一方的に計画の確定とそれから準備の進行というものを宣伝をして協力を要請する、こういう形のものの方が実は唐突に出てきた、こういうことが現地の調査から明らかにされているわけでありまして、

このことは後ほど例を申し上げたいと思いますが、たとえば、土地調整委員会から出ております資料の九六ページに大阪府収用委員会の高槻市道新設工事の事例が出されておりました。この内容を見ましても、やはり土地所有者に対する交渉がきわめて形式的であった、理解を求めるといっても強制的に取るという説得のほうに重点が置かれておった、こういうことが指摘されているわけでありまして、

さらに同じ資料の一五ページ、守口市計画街路事業大阪中央環状線建設工事、この内容をちょっと読んでみますと、「強制収用するからには法律又は政令に定められた手続等は完全無欠であるべきであり、特に説明会の如きは民主政治の基本的理念に基づいて真実ありのままを説明し、協力を求めるべきである。然るに政府命令によつて事業を施行すると説明し、既に決定された如く思はせ、利害関係人が法律で許された意見書の提出を封じるような言動をしている事は許し難く、云々と、こういうように、幾つかの事例を見ましても、相当当初において問題を惹起しておる、こういう事例がたいへん多いわけでございます。したがって私は、この点について、先般もお伺いいたしましたけれども、再度、この三条の適用

に關する建設省の考え方というものを基本的にお伺いをいたしたいわけでありませう。

特にこの法の適用にあつては、強制的に取るということを前提としてものを考える、あるいは事を進行おとしておる、こういう事実がたゞある。そういうことから、十分にあらかじめ理解をするという立場に立つて話し合いを進めたい限り、ややもしたしますと、この土地収用法によつて、貧しいがゆえに、あるいは力がないうえに、あきらめなければならぬということ、あるいは公共性という名のものにあきらめなければならぬということ、一般の土地所有者についてはいさし見受けられるわけだ。ところが、これは特殊な例でありませうけれども、もちろんこういうことはおそろくできないと思ひますが、下笠・松原のように相當の資産を持っておりませうが、たとへば室原さんの言ではありませうけれども、暴には暴あるいは法には法という、反対運動が起つた場合に、非常に長期化し、ばく大な資金をつぎ込まなければならぬという事態が発生をするわけなんです。この第三条の適用の問題については、ぜひひとつ建設省として十分に住民の理解の上に土地収用法については考えていくという立場を明らかにいたしていただきたい、こういうふうに考えるわけでありませう。

○志村政府委員 ただいま先生の御発言、まことにごもっともと存じます。過日も申し上げましたように、土地収用法をとかく伝家の宝刀と考へましておどかしに使うという悪弊がまだ残つておることは事実でございます。片や収用法の適用を受ける地主さん方にいたしましては、収用法の適用を受けることがたいへん悪いことをしたことになるというふうな誤解を持つておる。双方におけるさうな誤解をできるだけ早く払拭したい。土地収用法は、先生御承知のとおり、収用委員会という場において両方が平等の立場において議論をしてきめていくということでございますので、いわゆる伝家の宝刀といったようなものでないということを進めてまいりたいと存じますが、しか

し、現実におきましては、そのような法のたてまゝをなかなか御理解できない面もある。さうな意味において、事前に十分説明する必要があるのではないかと御指摘でございます。まことにごもっともと存じますが、特に大事な大きな事業等につきましては、特別措置法等におきまして事業の事前説明ということ義務づけしております。また、通常の公共事業におきましては、建設省の事業のために必要な用地に關する訓令がございまして、この訓令の中におきまして、第二条に、地元の協力の確保ということ規定いたしました。事業の実施に當たるものはあらかじめ事業の目的、内容等につきまして、当該事業を行なう土地の町村長あるいはその土地並びに付近地の住民に対する説明を十分いたしまして、事業の施行についで地元の協力が得られるようにとめなければいかぬということにいたしております。これらの点につきまして、なおなお不十分な点があるやもしれませんが、この精神によりまして今後とも十分地元の御協力が得られるような線で努力いたしたい、かように考えておる次第でございます。

○工藤委員 そこで基本的な考え方については、ただいまいただきましたので、この補償についての問題でございますが、もう一つ私お聞きをいたしたいのは、この前にもこの補償について、土地そのものの評価という立場で補償するか、それとも生活権を守るといふ立場でそれを尊重しようとするのか、考え方はどうだということをお聞きをいたしたわけですが、やはり生活権を保障するということを中心として一つの前提に置いてものを考えた場合に、もちろん金で解決をする場合もありましようし、もう一つは換地ですね。それに見合った生活権確保という立場で、やはり働いて何かを得るといふことが私どもこれはもちろん原則でありますから、そういう立場で換地補償という問題について、基本的にはどのように考えているか。もちろんこれは道路とかダムというふうなことによつて、その目的によつて大きく違つてくるだらうということとは私も了解できますが、その点についてお考

えをお聞きしたいということ、もし諸外国の場合にこの補償の問題等について、この換地補償というものをどのように考えておるかおわかりになればお示しをいただきたいと思ひます。

○志村政府委員 土地収用法におきましては、原則としてお金で支払うということが第七十条に規定されております。しかし御指摘のとおりお金だけではケリがつかぬという問題があるわけでございます。それらの問題につきましては、現行土地収用法におきましては、たとえば八十二条に「替地による補償」あるいは八十三条、農地が「替地による補償」である、耕地の造成というふうなことを、それを耕地にする、耕地の造成というふうなことにする補償、さらにはいろいろの工事を行つていかなければならぬ、その工事の代行による補償、建物の移転の代行、さらには家を建てるために宅地が必要だ、しかるべき宅地がない、その宅地を造成しなければならぬという宅地の造成の補償というふうな、いろいろないわば金銭によらざる補償というものを規定いたしております。

諸外国におきましても、原則には私の承知いたしておる範囲においては金銭補償でございます。補償の補償は非常にむづかしい問題があります。補完的に物的補償という問題をとりえて、たとえば家のない人には公営住宅をできるだけ割り当てるというふうな方式をとつておるやうであります。わが国におきましても、法律上はただいま申し上げたやうな収用法上のでまねになつておりますが、大規模なダム事業とか、相当長距離にわたつて縦貫道なり幹線鉄道が通るというやうな場合には、生活再建の問題が非常に大きな課題でございます。これにつきましては、特別措置法の中におきまして、生活再建対策のための協議会をつくりまして、知事さんがそれを主宰いたしまして、生活再建のいろいろな施策を考えていくというふうなことにいたしております。また町のまんな中で道路を拡幅していくというやうなことになるますと、なかなかかえ地の問題がむづかしいというところがございます。それらにつきましては市

街地改造法という法律がございまして、表側の商店をさらにうしろにずらす、それを一階に入れ、裏側に住宅を持つておられる方はその上に積み重ねていくという、いわば立体換地的な手法を公共事業を施行する際に考え合せていくという方法などを考えております。市街地の中ので、市街地改造法とか立体区画整理の方法とかあるいは街区造成法とかいろいろな再開発に關する法律が出ておるわけでございますが、それでは十分でないという意味合いにおきまして、ごく最近再開発法案を国会に提出申し上げるというふうな段取りになつております。

また同時に、さうな制度が直ちに適用できない場合でも、なるべく公庫の住宅融資を優先するというふうなことは考へを進めてやつておるわけでございます。収用法あるいは特別措置法、あるいはその他の特別立法あるいは行政措置ということによりましてさうな方向に努力をいたしている状況でございます。

○工藤委員 ただいまお話しのように、たとえば都市部の場合には、やはり換地というところもきわめて条件が異なつてまいりましようし、困難な面もあるだらうと私も理解をするわけでありまして、その点は都市再開発法なり、そういう問題が出ましたときにさらにいろいろと論議をしたいと思ひます。ただ問題は、たとえば奥地産業開発道路をつくる、こういうやうな場合に、土地を取る、こういうことは、奥地にとりましては、やはり利益を生む事項でありますからこういう問題についてはさきほど私は問題ないと思つたのですが、ただ全体的に非常に大量のダムを建設するやうな場合には、何百戸というやうなものが湖底に沈む、こういうことになつた場合には、私は先般河川の問題でも申し上げましたやうに、奥地の総合開発、こういう立場でやはり換地というやうな問題も考へていく必要があるのじやないか、こういうことを御指摘を申し上げたわけなんです、この点については、どうぞひとつ今後の問題として

御検討願わなければ、せっかく補償金をもらって、農村にお金がでず多くの人たちが都市へ流出をする、その都市へ流出をした人たちが、わずか三年もたないうちにほとんど裸になってしまふということが現在の状態で、そういう補償によって逆に悲劇が生まれるというの、がいまの実情なんぞ、その点については、やはり生産をすることによって所得を得るといふ原則に基づいて、こういう場合にはぜひ土地に対しては、生活できる土地を補償してやるといふ立場で御検討いただきたい、こういうふうに考えるわけであり

○志村政府委員 まことにごもっともでございます、さような立場に立ちまして、先ほどもちょっと触れましたが、特別措置法の第四十七条にございまして、知事に生活再建あるいは部落再建というようにございまして申し出をいたしました、そして付近の町村長とかあるいは関係行政機関等その会合に交わりまして、いかに生活を再建していくかという方針についてお互いに協議をして進めていくという方向をとっております。これらはどの事業にでもやるといふわけにまゐりません。先生の御指摘のとおり、大規模な、生活が激変するような事業につきましてさような方針をとっているわけでありまして、ダム等はまさにその事業に該当すると存じます。これらにつきましては、この法律の規定の運用を適正に進めてまいりたい、かように考える次第であります。

○工藤委員 それでは内容について、ごく二、三点について伺いをいたしたいと思ひます。

大臣の提案理由の説明の中の第一項に、取用する土地に対する補償金の額の算定の時期の問題でございまして、これについては、従来の立場を変えまして、事業認定の告示のときにおける近傍地の取引価格等を考慮して算定をする、こういうふうになっているわけでありまして、この点についてはご納得をなくするという一つの大きな要素があるのだ、こういうことも先般説明を聞いたわけ

でありますけれども、この際、後段の、権利取得裁決のときまでの物価の変動に應ずる修正率を乗じて出すというところを書いてあるわけでありまして、けれども、この「物価の変動に應ずる」ということでありまして、物価のとり方について実はちょっと伺ひをしたいと思います、その点についても、土地の場合に一体どういふ物価のとり方をするのか、この点も伺ひたいと思ひます。

○志村政府委員 この「物価の変動に應ずる修正」と申しますのは、事業認定時の実質価格を維持するためでございます、そのためには物価の変動に應ずる修正をせねばいかぬだろう。たいへん物価が上がりまして同じ百万円でも値打ちが違つてまいります。それでは地主さんに対して気の毒ではないかという意味で修正を考へていくわけにございまして、いかなる修正をするかということにつきましては、取用法におきまして算定方法についての大まかな線が改正法案において明示されておりますので、いわば技術的なものかと思ひます。その中身といたしまして考へておりますのは、やはり消費者物価指数あるいは卸売物価指数といふものを総合いたしまして修正率を出して、それをかけていくということであらうか、これがかと存じておる次第でございます。

○工藤委員 そういたしますと、消費者物価指数なりあるいは卸売物価指数は、総理府のものとするのか、あるいは日銀の調査によるのか。いろいろなり方があるかと思ひますが、そこら辺はどういうことになりまうか。

○志村政府委員 卸売の物価指数としてとらえられます日本では一番権威のあるものは、一応日銀の調査した卸売物価指数が考えられます。また消費者物価指数につきましては、総理府の統計局でやっております小売物価統計調査に基づきます消費者物価指数といふものが最も権威あるものと考えておりますので、これらの二つの資料を利用いたしたらいかがかというふうに考へておる次第でございます。

○工藤委員 これはとり方が全国平均をとるの

か、その地域のをとるのか非常にむづかしい問題が出てくるかと思ひますけれども、その点はどうかと思ひますか。

○志村政府委員 「物価の変動に應ずる修正」といふことになりまして、こまかに考えますといふいろいろな問題があるわけでありまして、これはやはりミクロ的に解するよりマクロ的にとるべきではないかというところが妥当ではないかと考へますので、やはり全国ベースで取り上げるべきではないかと考へております。

○工藤委員 物価のとり方というのは非常に大きな問題で、それによって逆にまた不公平ができる場合もありましようし、非常に問題なんぞ、この点はまたあらためて詰めてみなければならぬと思ひますけれども、非常に不確定要素を持つていたわけですね。この点についてはさらに詳細に御検討いただきたい、こういうふうに考へます。

さらにもう一つは、その前の段階の中、今回の改正案におきましては、取用する土地に関する補償額の算定の時期を原則として事業認定の告示のときとし、「と」こうなっているわけでありまして、原則というものは往々にして例外があるということに解釈できるだろうと思ひますが、このい

わゆる例外というものはどういふことがあるかお聞きをしたいと思ひます。

○志村政府委員 事業認定時の価格を基準にするとして考へましたのは、土地に関する補償につきましては事業認定時の価格といふものを原則としてとらえていきたい。建物の移転とかそれから営業補償といふふうなものはいわゆる開発利益といふものとは無関係でございます、そのものの自体の価値の問題でございます。これはこの法律につきましても明後裁決のときというふうに考へておるわけでございます。

○工藤委員 近傍地の取引額を考慮してきめる、こうなつておるわけでありまして、この近傍地の取引価格といふものは、一体だれがどういふふうにしてきめるのか、この点をちょっと伺ひたい。

○志村政府委員 これは現行土地取用法におきましても、土地の価格のきめ方につきましては第七十二条に「取用する土地に対しては、近傍地の取引価格等を考慮して」と云々という規定があるわけでありまして、この点につきましてはだいぶ大きな議論がございまして、ただ事業を施行してあります役所いわゆる行政官庁の中におきましては、閣議了解を得まして公共補償基準といふものを作定いたしましたしております。それに基づきまして土地の評価等をいたしておりますが、近傍地における不当な売り惜しみをしたり特殊な価格といふものを除きました通常の価格といふふうなことで解しておる次第でございます。

○工藤委員 一般に土地の価格も、現在のように土地が高騰してまいりますと、需要と供給の関係で価格の実勢といふものがきまるとはならないだろう、か、こういうふうに考へるわけでありまして、けれども、都会地のように土地の売買が行なわれておるといふ地域では、やはり近傍地の価格といふものはある程度算定できるのではないだろうかと思ひますが、土地の売買がほとんど行なわれないという地域がやはりあるだろうと思ひます。そういう場合の算定といふものは、むしろ公共事業をやることによってその周囲の土地の価格を上げるといふ結果が出てくるのではないだろうか。非常にむづかしい問題と思ひますけれども、そこら辺の判断をどうするか、お聞きをいたしたい。

○志村政府委員 たいへんむづかしい問題でございまして、実はこの土地取用法の補償の問題とは別個に、土地の価格をいかに評価すべきかという問題につきまして鑑定評価に関する法律が制定されて、ただいま鑑定士あるいは鑑定士補といふものが誕生しつつあるわけでありまして、その中におきましても、鑑定の基準、土地はいかに評価すべきかという課題が非常に大きな問題であります。土地の評価につきまして幾つかの方法がございまして、いわば近傍地の取引価格といふものからアプローチする方法、それから得られる利益を還元いたしまして出す方法、かかりましたコ

ストを復成いたしましたし出す方法、三つの方法があるわけでございます。その三つの方法を適宜組み合わせながら土地の評価をしていくというのが最も妥当な方法ではないかという議論があるわけでありまして。

土地収用法の場合におきましては「近傍類地の取引価格等を考慮して」ということになっておりますので、近傍類地がない場合、あるいはそれに類似したような土地といったようなもので拡大するなり、あるいはただいま申し上げました鑑定評価の理論というものを適用するなりというふうなことで価格の判断をしていかねばならぬ。この点につきまして収用委員会が判断するわけでありまして、収用委員会は必ずしもそういう専門家ばかりはおらぬわけでありまして。そのためには、収用委員会が判断する場合鑑定を頼む。その鑑定を頼んだ場合、少なくともそのうち一人は法によりまして鑑定士でなければならぬという規定にいたしておるような次第であります。

○工藤委員 そういたしますと、鑑定士の役割りというのは非常に責任が重要になってくるわけでありまして。その鑑定士の問題については、その陣容なり資格等について、きわめてきびしい権威のあるものなのかどうか、そこら辺をひとつ一つについてお聞きをしておきたいと思ひます。

○志村政府委員 鑑定士はなかなかむずかしいところございまして、試験としては第一次試験、第二次試験それから第三次試験とございまして。第二次試験まで合格いたしますと、鑑定士補になる資格が出るわけでありまして。さらに実務研修を、二年だと記憶いたしておりますがいたしましたして、その上でなければ鑑定士の試験が受けられないということになっております。むずかし過ぎるではないかという御批判もあるわけございまして、先生御指摘のとおり非常に重要な役割りになっておりますので、相当むずかしい試験を経過いたしませんと鑑定士になれないということになっております。

○工藤委員 この問題は、これは相当詰めなければ

ばいかぬと思ひますけれども、この程度にいたしまして、次に収用手続の一部保留の問題についてお伺いをいたしたいと思ひわけでありまして。

この内容を見ますと、大規模な事業等においては、全体の用地取得を初年度に完了することができなない場合等を考慮して、起業地の全部または一部について、収用手続を一時保留することができるといふように変更した、こういふようなことになっていくわけでありまして、この場合にこの補償額の算定は、収用手続の開始の告示を事業認定の告示時とみなすということになっておりますが、そうしますと、全体を保留した場合にいいと思ひますけれども、一部保留した場合に、以前解決したものの、それから保留したものの格差というものが出はしないだろうかという気がするわけでありまして、その点の関係はどうなりませうか。

○志村政府委員 お説のとおり、手続保留をいたしますと、手続保留をした土地については、価格が事業認定時の価格を基準にして評価されない。手続保留を解除した時点における価格というものを基準にして補償額が算定される。そういう意味におきましては、絶対額をいたしましては、確かに手続保留をされた土地のほうが、されない土地よりも高い額をもらえらるという矛盾はあるかと思ひわけでありまして。ただ私も考えておりますのは、事業認定時の価格を基準にして計算をいたします場合でも、事業認定をいたしますれば、直ちに補償金の支払い請求が可能なのでございまして、補償金の支払い請求が可能なわけでございますと、過急金とかあるいは加算金というものが日歩五銭というふうな高いものを重ねて課せられるというふうな懲罰的な規定もございまして、事業認定時の価格を一応基準をいたしまして、事業認定時に直ちに前払い補償などの支払いを請求すればその金ももらえらる。そうするとそのときの時価というものは見合つたものももらえらるというところございまして。ところが手続保留地に

きましては、手続保留地を解除されるまできような補償金の支払い請求権がないわけでございます。手続保留地を解除されたときに初めて補償金の支払い請求ができるということでございます。そのときに直ちに補償金の前払いの請求をいたしますと、そのときの時価に相応した金額がもらえらるというところでございます。それ自体としてはパランスがとれております。額においてはアンパランスがあるかもしれませんが、それ自体についてはパランスがとれております。同時に先生も御指摘になりましたように、非常に大規模な事業、長期継続的な面積についてどこもこれも事業認定時の価格で決定してしまふということについては、現在の時点においては必ずしも実情に適さない面もあるというところで、手続保留という特別な例外的な措置を設けた次第でございます。

○工藤委員 次に、法案の新旧対照表の中から二、三点お伺いをしたいと思ひわけでありまして、この中で第八条四項の中に「仮登記上の権利」とあるが、これは土地収用法そのものとはちよつと話がそれますけれども、仮登記の権利の場合に税制上の問題がどうなっているか、仮登記をした場合に税金がかかるかどうか、これは地価の騰貴の問題というところで最初に質問すればよかったのでございまして、たとえばブローカーがいて土地を売買する、仮登記しておいて次にまた転売をするということがあるとすればあつて、税金をとれないままにぐるぐる回していくということが事実としてあるのではないだろうかということを中心配するわけなんです、これは余談になりますけれども、税制の問題と、仮登記のままで移動していく、そういう実態があるのかどうか、またそれに対する考え方を聞きたいと思ひます。

○志村政府委員 税制上の問題でございまして、私直接の担当でないのではありませんが聞かされていられるかもしれませんが、仮登記をいたしました場合におきましては登録税といったような税金は当然

かかるわけでございます。土地を買ったのだけれども一応仮登記にしておる、そして転売していくというときに譲渡所得税が仮登記をした人にかかるかというところ、おそらく現行制度ではかかるのじゃないかというふうな気持ちがあるかと思ひます。

○工藤委員 税金がかからないかというのを私も聞いていたわけなんです、この点を特にこれは全体的な土地問題の際に、これは余談でありまして、御検討いただくといたしまして、土地の登記という場面から考えたりはいたしまして、土地の程度をストックをしておいて、ストックしたことが土地の価格を引き上げるというふうなことが出てまいりますので、この点についてはぜひ一つ建設省のほうでも関係各省庁とも検討いたしまして、ぜひ改善の方向にお願いをいたしたい、こういうこととあります。

本題に戻りまして、第十条の二で、この「起業者は、前項に規定する土地を、同項に規定する事業の用に供するために利用し、又は利用せるときは、当該土地の周辺の環境を阻害しないよう配慮しなければならぬ。」「取得した土地の管理」のところで、これはもちろん事業を行なうための付属設備等であるということについては私も理解できるわけでありまして、営利を目的としたものというものがこの中に含まれるのかどうか、短期間の間に、それをお聞きしたいと思ひます。

○志村政府委員 この十条の二は、五十一国会におきまして三党共同修正をされまして挿入された案文をそのまま引用させていただきます。たとえば「二項につきましては、たとえば鉄道敷などがございまして、高架の鉄道が敷かれる、そうしますと鉄道としてその土地は使われておりますけれども、高架下のあき地がございまして、それをどう利用するか。とかくその利用につきまして、閑静な住居専用地区であるにかかわらず、飲み屋に貸すとか、あるいはがんと音を立てる工場に貸すというところをいたしますと、当該土地の周辺

の環境を阻害することになる。土地を提供された地主さんは、鉄道が通るからやむを得ぬというところで貸したのだが、その下がキャパレーなり妙な工場に使われるというふうなことはたえられないというのが常識だろうと思うのです。さような意味合いにおける第二項の規定でございまして、そういうことのないように配慮しようという趣旨でございまして。

○工藤委員 わかりました。

それから次に第十八条の事業認定申請書のところについてありますが、この問題については先ほど私再三御質問を申し上げまして、事業認定をいたす場合の基本計画についてはきわめて綿密な計画をできるだけ示していただきたいということとを申し上げたわけでありましたが、この第四項の中に、「土地所有者及び関係人が自己の権利に係る土地が起業地の範囲に含まれることを容易に判断できるものでなければならぬ。」起業地の表示の問題ですね。ここにこういうように書かれていたわけでありまして、これは冒頭に申し上げましたように、土地権利者との間のいろいろなきざつかからいたしまして、周知をするという立場で、この「容易に判断できるものでなければならぬ。」というところは非常にむずかしい問題でありまして、うけけれども、やはりなるべくならばその所有者個人に明確にわかるようにということだろうと思うのでありますが、これは具体的にはそういうことになるわけではございませんか。

○志村政府委員 お説のとおりでございまして、土地取用のための事業認定が行なわれても、一体自分の土地がかかるのかからぬのかということも明確でないというのでは権利者に対して気の毒でございまして、二十六条の二にも「起業地を表示する図面の長期縦覧」という制度がございまして、図面を長いこと公衆の縦覧に供しまして、いつでも自分の土地がどうなっているかということもわかるような制度にしたい、かように考えておりますが、ただ起業地を容易に判断できるものでなければならぬという場合につきましては、

地番による場合もありますが、必ずしも地番によるだけでも明らかでない。地番によることよりも、むしろ道路とか沼とかあるいは建物といったような明白な表示をいたしまして、その線以内というふうなこと等によりまして外周を明らかにするということのような図面の提示をいたしたい、かように考えておる次第であります。

○工藤委員 その点については先ほど判例を私申し上げましたけれども、この中にも実は当初起業者から示された図面と内容が違ふとか、あるいは幅が違ふとか、いろいろなものが出されて、それが係争のものになっていくわけなんです、私はそういった意味で、この点については相当な綿密なものをしていただかないと、後にたいへん大きな問題を起すことと、この点を特に御指摘を申し上げたわけでありまして。

それから、二十六条の問題がいま先に出了たけれども、二十六条と二十八条の中に、いろいろな周知させるための手続の問題が出てくるわけですね。確かに国は県に対して、県は市町村に対して、それぞれ市町村は権利者に対して、「公衆の縦覧に供しなければならぬ。」と、こうなっているわけでありまして、ところが、やはり一般の人といふと、もちろん市町村役場のどこかに公示をするのだらうと思ひますけれども、公衆の縦覧に供するといふことで公示はしているけれども、なかなか一年に一本も、呼び出されれば行きましようけれども、公示をしているのも知らなかつたということが往々にしてあるわけで、この点についてもう少しそこら辺を改めて、本人に通知をするといふことを規定づける、こういうことが必要ではないだろうか。もちろん二十八条の二の中には「関係人に周知させるため必要な措置を講じなければならぬ。」というところにはなっている。これは補償がきまつた場合に、これこれの補償を支払うといふことを本人に通知をするということだろうと思ひます。二十六条の場合には事業認定の告示について、これは市町村段階においては公衆の縦覧に供するといふ程度になっている

わけでありまして、できることならば、これは関係者にやはり個人的に通知をするということができれば最も親切じゃないだろうか、そういう点についてはどうなんですか。

○志村政府委員 事業認定にあたりまして個々の権利者に知らせるということも確かにいい方法だと存じますが、こういう起業をやります場合、相当広範な面積でございまして、それから権利の関係も内容もいろいろ複雑でございまして、登記上の権利者は必ずしも権利者じゃない。また登記簿上にあらわれない、はつきりしない権利者もおるといふようなことでございまして、私もそういったしましては、やはり縦覧手続というのが一番妥当な線ではないか。しかも一ぺん縦覧してどこかに隠してしまふというのでは意味がございせんので、二十六条の二に規定いたしますように長期的に図面をお見せする、いつでも見られるというかつこうにいたした方がよろう、ただし実際問題といたしましては、ある事業を行なう場合に、用地交渉などいたしまして大体付近地の方々にはお話しするといふのが通例でございまして、その点につきましてはなお十分考慮しなければいかぬだろう。それからまた、御指摘のように二十八条の二におきまして、単に補償金のことだけではございませんで、たとえば取用法の中におきまして従来は起業者のみが取用法のいろいろな手続を踏むことができたわけでありまして、今回は地主が、権利者がみづからいろいろな手続を踏むことができるわけでありまして、前払いの請求とか裁決申請の請求とかあるいは明け渡し裁決の申し立てとか、非常に権利者側の自主的な行動を確保するといふことにいたしております。それらの点につきましてはあわせて御説明を申し上げます。説明のしかたでございまして、これは説明会あるいは個々にパンフレットを配るとかいうふうな方法でやるように省令の規定をいたしたい、かように考えておる次第でございまして。

○工藤委員 この二十六条と二十八条の関連の中で、二十八条の二については「土地所有者及び関係人に周知させるため必要な措置を講じなければならぬ。」という規定をしてあるわけでありまして、二十六条にも、その土地を取用するわけでありまして、やはりそれだけの措置というものは当然行なわれてしかるべきではないか。もちろん計画書そのものを全戸に配って周知させる必要はないだろうと思ひますけれども、こういうところからいへば、さういふ事業認定の告示を行なうといふことを周知するといふ程度のもので、この二十八条と同じようにしてもかゝるべきではないだろうか。その程度のことをやっておくわけでありまして、さういふ万全の措置を講ずることによって問題の解決をより早くするといふことになるのではないか。したがって、私は二十六条、二十八条を同じようにこの周知の措置として十分に講ずるといふことをうたつてもいいのではないかと気がするわけでありまして、その点について……

○志村政府委員 お説のごもつともな点も多いと存じます。そういう意味におきまして、たとえばダムとか非常に大規模な事業といふことにつきましては事前説明といふものを義務づけておるわけではございまして、ただ通常のそういった大規模でない事業につきましては、あらかじめお話し合いをするといふのが通例でございまして、先ほども読み上げましたように、建設省の規定におきましては、事前に説明をしないといふふうなことでやっておるわけではございまして、あらためてさうなことでする必要があるのかどうか。むしろさういふ法律的手続をよけい書くことによりまして、かえって工期をおくらせるというふうな問題があらはせぬか、そのような意味におきまして、また冒頭に申し上げました権利者必ずしも明白でないという意味におきまして、長期縦覧という制度によって進めてまいりたい、かように考えております。

○工藤委員 一々この条項についていろいろ御質問もしたいわけでありまして、さらに他の

方々の質問時間もあらうと思ひますから、一応この程度で終わりたいと思ひますけれども、先般来から再三申し上げる様に、非常にとうとうと私に有財産であります。土地を収用するといふたいへん重要な問題でありますし、もちろんその問題解決のために、より早くこの結論を出して公共の用に供する、こういうことが目的であらうと思ひます。ただ問題は、この前も議論をいたしましたように、憲法で保障された私有財産といふものが、公共性の名のもとに私有財産がかりに侵されるといふことがあつてはならない、そういうことについては細心の注意を払ふ必要があると思ひ、またややもしたとすると、この土地収用法を振りかざして土地を取る、こういうような感覚といふものはやはり依然としてあるわけなので、この点については細心の注意を払つて、土地がより公共的な利益として利用できるように、運用についても十分なる検討が必要ではないだろうか、こういうふうに考えるわけでありまして、あと幾つか問題もありましてけれども、他のときに譲りまして、私の質問はこれで終わりたいと思ひます。

○森下委員長 福岡義登君。

○福岡委員 まず初めにお伺ひしたいと思ひますのは、今度の土地収用法の改正が地価対策の一環だといふことがいわれておるのでありますが、具体的にどういふ点をさして地価対策と考えておられるのか、まず最初にそれをお伺ひしたいと思ひます。

○志村政府委員 地価が非常に高いといふことは否定できない事実かと思ひますが、一体なぜこのように地価が高いかといふことにつきましては、いろいろな議論があるわけでありまして、その理由としてあげられるものは多々あるわけでございますが、そのうちのひとつとして、とかく公共事業を施行した場合、その補償の金額が非常に高い、その不当に高い値段が周辺の地価を非常に高めておるといふこともしばしばいわれております。遠くは電源開発が非常に盛んに行なわれまして、ときに過ぎましては、電気の補償がその他の

地価を高めるといふ事例もございました。また縦貫道あるいは新幹線といふ大きな事業が行なわれまして、それが周辺の地価を非常に高めたといふこともいわれております。必ずしもさういふ評判が事実であるかどうかといふ点については問題がございまして、高い評価が付近の地価を引き上げたといふことは事実でございます。今般の土地収用法の改正案によりまして、事業認定時の価格を基準にして最低価格を考へていくといふことになりまして、適正な価格で公共用地の評価が行なわれる、したがって従来とかく言われておりましたような不当な価格による悪影響といふものを払拭できるのではないかと、かように考えるわけでございます。また同時に、地価の高騰は、やはり宅地に関する限り需給のバランスがうまくいかないといふ点があるかと思ひます。その意味におきまして、より安い土地が大量に供給されるということが重要かと思ひます。新住宅市街地開発法その他の宅地開発の法律がございまして、それらは場合によつては収用権を發動し得るという事業でございまして、それらの事業におきまして、適正な価格によつて宅地の取得ができるという点によつて地価のバランスを回復する役目を果たしたい、かように考える次第であります。

○福岡委員 統いてお伺ひしたいのですが、いまのお話で大体要点はわかりませんが、具体的に考へてみて、現行法による裁決時と今度の改正案にありまして、その事業認定時といふまでの実績の中における時間的なずれ、そういう時間的なずれがどの程度あつたか、同時に、その間の価格の変動はどのくらい、これは機械的に計算できぬ面もあると思ひますが、おおよそ時間的なずれがどのくらいあつて、今度の改正法による事業認定時にすれば価格がどれだけ安く買えるか、つまり簡単に言えば、改正法によつて従来よりもどのくらい安く用地が取得できるのか、その辺についてお考へがあらうと思ひますから、聞かせていただきました。

○志村政府委員 お尋ねの、一体収用手続に従来どのくらい時間がかかつていたかといふことでございまして、これは実例から申し上げますと、一番長いもので事業認定から裁決まで千五百四十五日かかっております。それから一番短いもので八十五日くらいでございます。大体標準として三十三日くらいでございます。と申しますのは、現行法によりまして、事業認定を行ないましてから細目公告は三年以内、それから細目公告をしてから裁決の申請は一年以内にやらなければならぬ、細目公告でいきますと、四年間は裁決申請ができるというたてまえになつてゐるわけでありまして、今般の改正におきましては、さうなゆつくりしたものではありません、さうなゆつくりしたものでない、さういふ場合には、特に事業認定時の価格を基準にしていくというたてまえから、いたずらに日を延ばすのは権利者に不当な圧迫を与えるといふ意味におきまして、事業認定を申請しましてから一年以内に裁決の申請をしなければならぬといふふうに変へておる次第でございます。さういふ次第でございまして、現行法による場合よりも改正法による場合のほうが早期に裁決までに至るであらうといふふうな想定をいたしております。

さて、それでは事業認定時と裁決時との価格の差でございますが、これは一体どのくらいあるかといふことでございまして、従来の例によりまして、裁決時の価格と事業認定時の価格といふものが、裁決時の価格がわかりませんが、事業認定時の価格といふものが明確でないわけでございます。かりに起業者の申請した額といふものを事業認定時の価格と仮定いたしますと、実例によりまして、起業者の申請どおりといふものが約半分以上近く裁決時価格として出ております。大体四五%増し以内におさまつておるのが現状でございます。

○福岡委員 いまの点でもう少し聞いてみたいのですが、大体長いもので千五百四十五日、短いもので八十五日、平均三百日ぐらゐ、約一年ぐらゐです。一年間の地価の高騰はどの程度かという推定は非常にむづかしいと思ひますが、たとえば一〇%だと仮定をしますと昭和四十一年度において支払つた用地取得のための補償費のうちの用地費関係です、それが何千億かになつておると思ふのですが、それに対して、たとえば五千億と仮定すれば、もう一〇%節約ができる、そういう理解に立つていいのかどうか、その辺のお考へがもう少し具体的にあらうと思ひますから聞いておきたい。

○志村政府委員 事業認定時を基準にいたしまして、その価格に物価の修正を加へまして裁決時の価格とする、こういうことにはいたしております。必ずしも事業認定時の価格がそのまゝ土地の価格にならぬわけでございますが、そういうものを指し示しますと先生の言つたとおりのことがございまして、従来一年かかつたものが、一年間の値上がり分を買つたときの値段として払うわけでございますが、事業認定時の価格を基準とするからには上がった分だけ少なくて済むといふことは言えると思ひます。

○福岡委員 その点でちょっと懸念がありますのは、さつきお話がありました長い千五百四十五日といふのは例外として平均大体三百日ぐらゐ、今般の場合でも、いまお話がありましたように事業認定時から一年以内に物価上昇の修正率をかけているといふことになりまして、現行法と今度の改正案の差といふものはそんなにないのじゃないかといふ一面もまた考えられる。その辺についてどういふお考へですか。

○志村政府委員 法律上は、先ほど申し上げましたように、現行法におきましては事業認定時から裁決時まで四年間あります。改正法におきましては、そんなうやうやなことはできないといふことで一年以内、こういうことをきめまして事業認定そのものの効果がなくなるというところに相なるわけでありまして、そういう意味で非常に大きな差があると存じますが、同時に、手続上におきましては、従来土地収用委員会が審議をいたしま

す場合におきましても、土地代そのものについての議論はそれほど実はいままで、移転料とかあるいは営業補償とか離作料といったようないろいろな問題がからみまわって、かく時間が長引くわけでございます。そういうような意味におきまして今回の改正法案におきましては、土地等に関する裁決を別立てにいたしまして、権利取得裁決という制度を立てます。そして土地は先にケリをつける。その後の建物あるいは営業補償といったような問題については明け渡し裁決という段階で行なう。しかもこの明け渡し裁決に至るまでの期間はもとの地主さんは自分の土地を従来どおり占有してよろしい。そして御自分が早く出たいといった場合には御自分から明け渡し裁決もできるといったような制度にいたしてあるわけでございます。従来非常に時間がかかりましたのは、いまも申し上げたように、土地代そのものよりもほかの課題でございましたので、収用委員会の御審議も相当早まってまいりたではないかというふうに考えます。同時に、土地の所有者側は、いまのような手続のほかに、補償金の前払い請求というものが、事業認定ができましたとすぐに出来るわけでありまして、この前払い請求に伴います裁決申請等におかれましては、起業者は非常に大きな過剰金を払わなければならない、また前払い請求を受けまして払った額が適正な価格と大きく違つた場合にも、相当大きな額の加算金を払わなければならないという義務が、起業者側にはございますので、用地に関する諸手続は相当スピーディーかつスムーズに進むのではないかと、かように考えておる次第でございます。

○福岡委員 大体わかりました。続いて次の質問に移りたいと思います。

次の質問は、いわゆる開発利益の取得問題についてでございますが、今度の改正によりまして、取得しようとする土地それ自体に対してはある程度開発利益の帰属というものが理解できるのです。が、その周辺の土地につきまして開発利益というものがどのように帰属するのか。今度の改正の中

ではそれが具体的に考えられないように思うのですが、非常に大切な問題だと思ふ。たとえば道路あるいは鉄道というようなものができまして、その周辺が非常に土地が上がつてくる。その鉄道、道路を敷設するために提供した地主、それは簡単にいへば安い補償で土地を提供するが、直接提供しなかつた周辺の地主は、そのことによつて相当不労所得といひます。開発利益というものを受けるわけでありまして、それについてどうするかというのが、いま一つの大きな問題だと思ふのですが、今度の改正案の中ではそれが考えられてないように思ふのですけれども、一体どういうふうに考えられておるのかお伺いしたい。

○志村政府委員 先生のおっしゃるとおり、土地収用法の法律体系の中においては、いわば開発利益といふものについての帰属の適正化といふのはかられておる、しかし、土地収用法外の、土地収用のうち外ではございますが、周辺の問題については、その問題の解決がつかないではないかという御指摘でございます。土地収用法自体につきましては、先ほども申し上げましたように、周辺地と起業地とのバランスをどのようにとつていくかといふことにつきましては、事業認定時の価格を基準にしてやるけれども、事業認定があれど直ちにその補償金の支払い請求ができるわけでございますから、いわばそのときにおける時価がもたらえる。その思想は、現行法におきまして裁決時におきましてその付近地の時価の価格をもらへるといふのと同じことでございます。現行法におきましては裁決時以降その付近地がどう値上がりするかといふことについては考えない。もし御本人の御希望があれば従来の土地に相応するような土地をお買いになつて開発利益を享受するといふようなことでやつていくのが現行法のたてまえでございますが、そのたてまえと改正案と実は同じことでございます。さういふ意味においては、収用法自体についてはバランスは一応とおつておるわけでございますが、さて、そうはいいたしましても、土地でお金をもうけるのは問題じゃない

か、土地というのは公共性が非常に高い、だから土地でお金をもうけないように考えるべきではないかといふ問題になるうかと存じます。これらの点につきましては、たしか五十一国会におきましては、大蔵委員会に、税法の改正をいたしまして、著しく値上がりした土地を譲渡した場合に、その値上りがりに応じて税金を少しよけいとするという案が出されたわけでございます。ところが、御存じのとおり、これまた、衆議院の大蔵委員会を通過する際に、自民、社会、民社の三党の共同提案で修正になつたわけでございます。すなわち、修正をいたしましたのは、地価対策として税金をよけいかけるといふ点には、かえつて需給のバランス等を乱すといふ意味合いにおいて問題を売ろうといふ人をはつておく手はない、したがつて、土地収用法が施行された日以後新たに土地を取得してそれを売つた方に対しては、値上りが大きくなつた場合にはひとつよけい税金をかけるということにしようじゃないかという案が、三党共同提案で決定されたわけでございます。そこで私もこの案をいまして、大蔵省とも相談をいたしました。この点は検討いたしましたのでござい

ますが、そのような三党共同修正の以前に、すでに現行法では、土地を買いまして三年以内に売つた場合には、譲渡所得の全額を課税対象にするという短期譲渡の特別措置があるわけでござい

ます。したがって、五十一国会で三党共同修正になりました案でいきましても、少なくとも三年間は実は動かない。三年以後、いわば長期譲渡所得になつた場合に初めて多少税金をとられるといふかっこうになるわけであります。それらを考へ合わせますと、今後四年後、五年後に初めて動く制度でございますので、この土地に関する税制全体につきまして、もう一ぺん根本から考え直して、抜本的に検討する必要があるやうなことか

ら、今回の国会への提案を取りやめまして、税制調査会等におきまして十分検討しようというたてまえになつておる次第でございます。

○福岡委員 税制の問題は建設委員会の所管じゃありませんから、ここでこれ以上議論してもあれだと思ふのですが、いまお話しのような経過はある程度承知しておるのですけれども、土地収用法の改正をめぐつて今日までのいろいろな議論がやりとりされておるのですが、その中から考えてみて、今度の国会に根本的な税制問題が出されないといふことについては、強い不満を持っておるのであります。その点についてはいふまでもない機会を得まして、日にちを変えて問題を取り上げていきたいと思ひます。

次の質問に移るわけでありまして、建設大臣はいま欠席ですけれども、土地問題の基本的について少し見解を承りたいと思ふのです。

問題は、国土を全体的にどのように利用していくかといふ総合的な土地利用計画あるいはまた土地の利用区分、そういうようなものが必要だと思ふのですけれども、その点についてどのように考えられておるかといふことをまず承りたいと思ひます。

○澁谷政府委員 御指摘のとおりでございます。ましては、全般的に国土を最も高度に利用する、さういふ計画を検討しておるわけでござい

ますが、直接建設省の所管分といたしましては、近く国会に提案することになりました都市再開発法案、さらにまた現在鋭意成案を得るのに非常に急いでおります都市計画法の改正法案、この二法案はいずれもただいま先生御指摘のような考え方に立ちまゐりまして、できるだけこの狭い、限られた国土を最も有効に利用していこう、こういう考え方に立つての法案であるわけであります。

○福岡委員 ただいまの次官の御説明もある程度わかるのですが、さういふ部分的なものではなくて、全体的に、たとえば先般審議いたしました道路の問題についても、幹線自動車道といふものができる。建設省としてはさういふ道路をつくつていくけれども、その周辺の土地は、いわゆる道路によつて開発をされた周辺の地区をどういううぐあ

に利用していくのか、この地区は工場用地にする、あるいはこの地区は田園都市にするとか、そういういろいろな総合的な計画を立ててやっていく。私が言っている意味は、総合的な問題を取り上げて言っているのではありませんが、私の承知しておる範囲内では、少なくともいまの佐藤内閣にはそういうものがないように思うのです。今度このように土地収用法の改正をして、公共用地を取得する、全体的に公共事業を推進するという側面は否定しないのですけれども、そういうことよりも、もう少しこういう時代ですから、総合的な国土の利用計画というふうなものを示していく、これが基本でなければいかぬと思う。

〔委員長退席、廣瀬(正)委員長代理着席〕

残念ながらいまの佐藤内閣にはそれが無い。今後早急にそういうものを考えなければならぬと思うけれども、先ほどの次官の説明では不十分でありますから、もう少し考えられておることを聞かしていただきたい。

○志村政府委員 国土の総合開発をいかに進めていくかということはたいへん重要な課題でございます。法律としていたしましては国土総合開発法というのがございます。そのほか各ブロックごとに、北海道開発法とか、東北開発促進法とかいろいろございます。また同時に首都圏整備委員会あるいは中部圏整備本部、近畿圏整備本部というふうなことで、大都市を中心とした地域での計画を立案する官庁もあるわけでございます。同時に工業等の振興というのが一つのめになるというところで、新産都市あるいは工業整備特別地域という立法がなされました。あるいは低開発の工業を促進するための措置というふうな各般の土地利用に関する法制が定められていくわけでございますが、確かに御指摘のように、必ずしもそれらの立法が十分な効果を發揮し得ないのじゃないかという問題がございます。それらを考え合わせまして、経済企画庁が中心になりまして、そういう土地収用法というものを何らか整理統合していくとかあるいはよりよいものにしていくとかという

ふうなことにしているの検討を進めているわけでございます。国土総合開発法につきましては、法律ができてからしばらくの間全国計画というのはいまだなかったのでございますが、たしか四、五年前、四年くらい前になるかと思いますが、初めて全国総合開発計画ができて、これはまだ不完全なものではございますけれども、一応でございまして、都道府県計画が完全にはオーソライズされたものではございませんけれども、各都道府県ごとに総合開発のための計画を策定している状況でございます。私もいたしまして、それらの計画の調整と申しまして、より効率的なものにするというところについては今後努力を進めてまいりたいと思っております。同時に、実はこういった地域計画は国民の権利義務を直ちにチェックするという立法ではございません。いわばマスタープランでございまして、それらのマスタープランが具体的に国民の権利義務にかかわってまいりますのは実は都市計画法でございます。先生先ほどの御指摘になりました縦貫道等ができるということによつて、そこに大きな町づくりができるのじゃないか。工業適地も必要だろうしあるいは住宅適地も必要だろうという御指摘がございましたが、それらにつきましては、都市計画といたしまして個々の国民の権利義務にかかわる即地的な規制が考えられるということでございます。それらの規制につきまして、現行都市計画法は、必ずしも十分に動き得ない点がございまして、今回改正等を検討しております。

○福岡委員 御説明である程度は理解できるのですが、いま取り上げておる土地利用の問題は、直接土地収用法に關係はありませんが、それでも公共事業の基本になるものですから、もう少し積極的な姿勢というものを示していただきたいし、部分的なものよりも総合的な立場から問題を出していただきたいということを要望しておきたいと思ひます。

そこで、いまお話のありました都市計画法の問題なんです、これはいつごろこの国会に出される予定になっておりますか。

○森谷政府委員 建設省といたしましては、できるだけすみやかに国会に提案したいと考えております。ただ、何ぶん非常に広範な立法でございますので、ほとんど政府全各省に關係をして法案でございまして、したがって、建設省で立案をいたしております原案につきまして、各省からいろいろな意見や要望等が出ておるわけでございまして、現在日に夜を継いでこの調整を急いでおります。何日ごろということをごきりとして申し上げることは困難でございますが、できるだけすみやかに各省との意見調整を済ませて、提案をいたしたいと考えております。

○福岡委員 少なくともこの土地収用法の審議が終わるまでには出したいにございまして、私どもは思ふのであります。できるだけ早く出したいにございまして、この問題は終わります。

次に移るのですが、次の問題は補償についてであります。先ほど工藤委員も質問しておりました。憲法第二十九条第三項には、私有財産は正当な補償のもとに公共の用に供する、こう規定してあるのですが、この「正当な補償」というのはことばではわかりやすいけれども、中身に入ってみると非常にむずかしい問題である。ただ単に金銭で補償できないものもある。精神的なものもありますし、結論的には現在やっておるような生活が保障されるかどうかということになるが私は思うのですが、この正当な補償というものがそのつど変わつてくるような場合もあると思ひます。いろいろ要綱なども定められておるのであります。考え方としては正当な補償というのはいさうやうにお考えになっておるか。非常にむずかしい質問なんです、条文はある程度読んで知つておるのですけれども、結論としてどういふことが

満たされれば正当な補償というように理解できるのか。

○志村政府委員 非常にむずかしい問題でありまして、憲法に保障されているその正当な補償の具体的な展開が、現行土地収用法におきましては第六章「損失の補償」という項に定められてございまして、個々に申し上げますれば、損失を補償すべきものはだれなんだ、あるいは個別払いをしなればいけない、何となくまとめて払つてはいけなとか、あるいは損失の補償について、たとえば土地の収用あるいは土地の使用についてはどう考えるか、あるいは建物の移転あるいは残地その他についてはどう考えるべきかというふうなことをこの章にいろいろ規定しているわけでございまして、これを総合したものが正当な補償ということになるかと存じております。

○福岡委員 私のほうも正当な補償とはこういうものであるというところで数字をあげたりなどして質問できる筋合いじゃありませんから、むずかしいのですけれども、結論として正当な補償というのは現在それが営んでおる生活が最低限保障されるというものでなければいかぬというぐあいには私も思ひます。

そこで、そういう考え方の上に立つて、いま一つの例を出しての質問なんです、たとえばダムが建設される。水没地域あるいは付帯工事などの用地の提供をする直接の該当者は、正当であるかどうかは別としても、一通りの補償を受けるから問題がないといたしまして、たとえば水没をする地区のすぐ上流にある人が商売をしている。ダムが建設されたためにその人は全部どこかに移転をするわけですから、直接そのダム建設には該当しないで補償されなかつたけれども、その意味で間接的な被害をこうむつた場合は、現在の補償要綱ではどういふようになっておるか。

○志村政府委員 ただいま御指摘になりました問題は、実は専門家の中でも非常に議論の多いところでございます。しかしお説のとおりダムなどで水没いたしますと、端的に申しますと、山の上の

○福岡委員 もう少しはつきりさせていたいただきたいと思うのですが、ある場所を私は想定しながらやっております。いまの大臣なり局長なりの御説明ではあまりまだんずばりの回答にはなっていないのですけれども、たとえば三百戸の民家が水没する、一部落がなくなるわけですね。そういう場合は、中には何人かこの際補償金をもらって、都会のほうに子供が出ておるからそこに行きたいという人もあるでしょうが、ダムができるようなところはほとんど農家が多いわけですね。新たに耕地を求めようとしてもそう簡単に求められるものではない。かりにあつたとしてもそれは都合の悪いところで、都合のいいところは非常に高い、もつた補償金ではどうすることもできない、そういうふうになつてくると思います。そこで、何十町歩になるかわかりませんが、水没する耕地に匹敵するようなところを、たとえば水田なら水田が水没する、この水田をどこかにつくるということではなくて、仕事をかえていけば——果樹園をやるとか畜産をやるとか、そういうふうに変えていってもいいと思う。問題は、いま生活をしておると同じような、もしくはそれ以上の生活が保障されるということが大切なのでありまして、先ほどの御答弁では、そこまで補償を考へていない、できればそういう方向に努力をしてもいいけれどもというお話なんですけれども、地元から全員でなくとも大部分がそういうことを求める場合には、責任を持って補償していくことをやっていたらいいと思うのですが、再度質問しますけれども、そういう方向についてどう考へられておるか。

○志村政府委員 先ほど大臣もお答へになりましたように、個々の場合によっていろいろ事態が違ふわけでありまして、先ほど私が御説明申し上げましたように、生活再建対策あるいは環境整備計画といったものをつくりまして、それも被収用者だけではなかなかできにくいものでございいますし、また起業者と被収用者だけでもいかぬ。先ほど御指摘のように従来水田であつた方が

牧畜というふうなことも考へられましようし、あるいはいかだ流しの方がトラックの運転を習うということも考へられる、いろいろあるわけでありまして、関係行政機関も入れまして、そうして申し出によってそういう組織をつくって生活再建を考へていくという方法で進めていく、それに對して関係者はみな喜んで協力するという方向で進んでいただきたいという規定があるわけでありまして、この規定の運用を十分進めてまいりたい、かように考へておるわけでありまして。

○福岡委員 重ねての質問なんです、そういうケースが起きた場合は、通り一べんの取り扱いよりも、ぜひ責任を持って次の生活計画ができるというようにしていただきたい。またいづれ具体的にはそのときの話にしたいと思いますが、そういう点を要望して次に移りたいと思います。

不動産鑑定士の問題なんです、現在のところ非常に鑑定士が不足しておるというお話が、今日までこの委員会でもほかの委員からも言われてきたのですが、この不動産鑑定士の特別試験制度、これは不動産の鑑定評価に関する法律の附則の第二項に規定されておる。これが去年の十二月三十一日までということになっておりますが、関係者の間ではもう二、三年特別試験というものを延ばしてもらえぬかという意見があるのです。鑑定士が非常に不足しておるという事情を考へてみますときに、そういう措置がとられていいんじゃないかと思うのですけれども、その辺の事情あるいはお考へについて聞かしていただきたい。

○志村政府委員 不動産鑑定士の特別試験は、不動産鑑定士制度ができただけでございまして、一次試験、二次試験、三次試験それぞれ非常に厳密な試験をいたすのにかえまして、従来の経験のある方を一部優遇して、短期間ではございませうが、特別試験を行なうという制度でございまして、この制度につきましては、たいへんたくさん利用者がございまして、相当数の鑑定士、鑑定士補が誕生したわけでございます。この試験をも

う少し延ばしてくれという意見は、実は昨年じゅうもばちばちあつたのでございまして、その後私もがそのような方向の方々といろいろお話をしましたところ、試験の性格自身御存じない方がたくさんございまして、端的に申しますと、取引業をやっておりますと当然鑑定士になれるのだというふうな誤解等があつた向きが多いようございまして、試験の内容あるいは不動産鑑定士の資格の具体的な内容等についてよく説明しましたところ、特別試験を延長してくれという御意見は少なくなり、ごく一部におきましては、まだやうてほしいという御意見はございまして、それぞれの専門家の意見あるいは鑑定士試験の試験委員の方々に聞きまして、特別試験を受験された方ではほとんどしかるべき方はもう鑑定士なり鑑定士補に合格しておられる。これ以上やうてもおそろくむだではないかという御意見が多いようございまして、それらの御意見を伺つて

いるうちに、期限が切れましたので、ことあらためて新たに特別試験を設置するということは、ただいまのところ、私も事務的には考へておらぬ状況でございまして。

○福岡委員 これで終わります。

○森下委員長 石川次夫君。

○石川委員 土地収用法の改正の提案理由の説明を拝見しますと、地価対策に著実に次々と手を打っている。その一環としてこの土地収用法の一部を改正するという趣旨の説明になっておるわけでありまして、ところで地価対策というからには、地価問題について土地収用法に入る前提条件としての問題に若干触れてみたいと思うのであります。

この地価問題は、十年も前から非常にやかましく取り上げられていた問題であります。私もだいぶ古いときに、この地価対策を早急にやらなければならぬというので曲がりなりにつまづきながら出したこともあるわけでありまして、そのときと事情は一向に変わっておらない。したがって、政府の打った地価対策としての施策とい

うものが、ほとんどまだ成功しておらないということが率直に言えるのではないかと思つております。ところで、この前もちょっとお話をしたのでありますが、前の建設大臣の瀬戸山さんは土地は商品ではないということを言明をしたわけでありまして、しかしながら、土地は現実に売買をされておるわけでありまして、これは商品ではないというところは若干疑義がある、というよりは正確な表現ではない、こういうことは当然言えますけれども、しかし土地というものは生産はされないわけですね。生産がされないという点で、これは確かにほかの商品とは違ふという意味で商品ではないといふこと、これは非常に公共的な性格を持つものであるから、単なる商品として考へるべきものではない性格のものであるといふことで、商品ではないといふことを言われたのは、一つの進歩であつたと思つておられます。ところが西村大臣は、特殊な商品であつて、商品でないといふことは誤りであるというふうな表現があつたわけでありまして、これはどうも若干後退しているのではないかと、いふふうな疑問を私は感じておるわけでありまして。しかし、この商品というものは生産をされておらないだけに、価格体系というものを持つことは非常にむづかしいという点で、地価対策というものは非常に困難であるといふことは議論の余地がないところでありまして、地価がなぜこのように大きな問題になつたかといふことについては、これはだれでもいふ言われることとでありまして、これはまず住宅の困窮を来しておるものと地価問題であるといふことが第一点として言えるのではないかと思つております。それから地域開発をする場合に、ごね得やその他の関係があつて、地価がどんどん上がるというふうなことも含めて、地域開発の非常に難渋している基本的な原因といふものは地価問題である。それから現在の通貨管理制度のもとにおいて信用インフレのもとになつておるものが、何といつても地価問題ではないか。たとえば坪五万円を買つた土地がだんだん値上がりをして十万円になるといふ

ものが、ほとんどまだ成功しておらないということが率直に言えるのではないかと思つております。ところで、この前もちょっとお話をしたのでありますが、前の建設大臣の瀬戸山さんは土地は商品ではないということを言明をしたわけでありまして、しかしながら、土地は現実に売買をされておるわけでありまして、これは商品ではないというところは若干疑義がある、というよりは正確な表現ではない、こういうことは当然言えますけれども、しかし土地というものは生産はされないわけですね。生産がされないという点で、これは確かにほかの商品とは違ふという意味で商品ではないといふこと、これは非常に公共的な性格を持つものであるから、単なる商品として考へるべきものではない性格のものであるといふことで、商品ではないといふことを言われたのは、一つの進歩であつたと思つておられます。ところが西村大臣は、特殊な商品であつて、商品でないといふことは誤りであるというふうな表現があつたわけでありまして、これはどうも若干後退しているのではないかと、いふふうな疑問を私は感じておるわけでありまして。しかし、この商品というものは生産をされておらないだけに、価格体系というものを持つことは非常にむづかしいという点で、地価対策というものは非常に困難であるといふことは議論の余地がないところでありまして、地価がなぜこのように大きな問題になつたかといふことについては、これはだれでもいふ言われることとでありまして、これはまず住宅の困窮を来しておるものと地価問題であるといふことが第一点として言えるのではないかと思つております。それから地域開発をする場合に、ごね得やその他の関係があつて、地価がどんどん上がるというふうなことも含めて、地域開発の非常に難渋している基本的な原因といふものは地価問題である。それから現在の通貨管理制度のもとにおいて信用インフレのもとになつておるものが、何といつても地価問題ではないか。たとえば坪五万円を買つた土地がだんだん値上がりをして十万円になるといふ

元来、地価というものがどれくらいな値段が着正かということは、やはりなかなかこれはきめが

ら何とか手を打たなければならぬ、こういうことでございます。したがって、この土地収用法

うことは第一条にはいっておりますが、二項、三項によりまして公共の福祉との調整を十分はかっ

ておる、かように考えている次第でございます。

○石川委員 私の質問にちよつと答えていないと思うのですけれども、一応の試案と言うか学界的通説と言いますか、財産権というのは個人の労力と資本とで自由な競争を経て獲得し、蓄積した財産ということになっております。私の個人の意見で言いますと、資本とでという資本というのはちよつとひつかかるわけでありまして、これは通説のようだと思うのです。そうしますと、土地というのは父祖伝来の土地というのがだいぶあるわけです。そうしますと、正当な意味でいう学者の見解の財産権に合わないものが多分に存在しているわけですね。自分で獲得した財産ではない、父祖伝来の土地というものもあるわけですね。ただ公共の福祉に適合するようにこれを制限することができるといふのが憲法でいわれている趣旨であろうと思うのでありますけれども、しかるに公共の福祉とは何であるか、こういうことになるわけでありまして、この点御見解があつたらひとつ教えてください。

○志村政府委員 公共の福祉につきましては、二十九条二項におきまして、「公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。」ということになっておりますが、たとえば現行都市計画法等におきましては地域、地区を定めまして、住居専用地区におきましては工場とかあるいは映画館とかいったものも建てはならぬという規制をいたしておるわけでございますから、それぞれの法律におきまして公共の福祉に適合するものはどのようなものかという御議論を経て法が制定されておることを考えております。

○石川委員 非常に現実的な御答弁なんです、一応公共の福祉というのは、各人に日本の国民全体が人間的な生存を保障しようとする社会国家的公共の福祉、こういうふうな概念が大体通説ではないかと思うのですが、そういうことを考えますと、その土地をほんとうに地域開発あるいは生存の本拠である住居に提供しなければならぬというふうな公共の福祉という場合には、相当

の制約を与えてしかるべきものである、こういう性格を持つておるのが土地ではないか、こう思つておるわけでありまして。したがつて、この地価といふものを抑制し、土地といふものを制約するためには、公共の福祉といふものは、正當に理解される限りにおいては相当強い力を持つてこれは制約すべき性格のものである、こういうふうな考へておるわけでありまして。ところが実際問題としては地価はどんどん上がつておりますけれども、最近の地価の上がり方は大体どういうふうな感じになっておりますか。ひとつ御説明をお願いしたいと思います。

○志村政府委員 地価の指数でございますが、不動産研究所で調べております全国市街地地価の推移を申し上げますと、昭和三十年を基準にして一〇〇といたしますと、昭和四十一年九月の市街地地価は七六五、約八倍近い値上りを示しておりますわけでございます。ただ最近におきましては地価の上昇は非常に少なくなつて、特に六大都市の市街地地価の上がり方は減つております。すなわち、昭和四十三年三月、九月、昭和四十一年の三月、九月を見てみますと、対前回は上昇率でございますが、大体四十三年三月が三%、以後は一%といふ程度になっております。

○石川委員 最近若干鈍化したということは、私も大体そうじゃないかと思つてはいたけれども、しかし依然としてほかの物価に比べては比較にならないほど上昇している。ただ局地的に見た場合には、特にそういう傾向が非常に強く見られると思うのでありますけれども、昭和三十年に比べると工業用地は一〇〇に対して一三九、一、こういうふうな数字が出ております。商業の場合は六四、一、それから住宅用の場合には九二、八、工業用地に至つては十四倍、こういうふうな、飛躍的に、話にならぬほどの上昇を見ております。特に昭和二十七年から四十一年までの数字を見ますと、十四年間の上昇率は二二・五倍という数字が、これは宅地審議会が発表している数字でありますから間違いないと思うのです。こんなべらぼうな値上

がりをしていくわけでありまして。こういうふうな値上りというものの対処して、その一環として土地収用法を適用する、こういうことに改正することになつておるわけでありまして。それからここに一つの例としてあげられますことは、たとえば港区に旧陸軍大学がありまして、これを区で買って払い下げをする場合に、大体坪七千五百円であつたわけでありまして。ところがこれは環状三号線といふものをつくらなければならぬというときに、建設省が示した値段は八千という値段になつておるからという、二十一万八千円と、お話を聞かない価格になつております。だから、土地収用法の対象となつた事業としての環状三号線の坪の値段が二十一万八千円でありまして。そして大体これが相場でしょう。しかしながら、こういうふうな土地収用法を改正したから土地が上がるまいというふうなことはではないかわけですね。これは、同じ公共事業として提供された学校に払い下げた場合は七千五百円。今度は環状三号線の場合は二十一万八千円、こういうことになつておるわけですね。しかも、土地収用法をやつて事業認定時に、それにたつた物価の上昇といふものをスライドをさせる、こういうことをやつたために、地価対策が一つの環として相当強力な役割りを果たすのだというの、少し思ひ上がりがではないか、こう思つておるわけですね。たとえばほかにたくさん例がありますが、これは一々あげる時間の余裕もないわけでありまして、これは一々あげる余裕もありません。土地が上がることも一つの原因として、今度は別な電電公社が土地収用法の対象じゃないでありますけれども、高い値段で買つていうふうな、個々ばらばらな公共の用地としての土地の値段のつり上げといふものが行なわれておること、これが実態であります。土地収用法を改正することによつて土地の値上りを抑制するといふ役割りといふものは、そう高く評価するわけにはいかぬ、こう思つておりますが、その点はどうでしょう。

○志村政府委員 新しい土地収用法が施行された場合の地価対策上の効果でございますが、先生御指摘のように、公共事業の用地の価格といふのは非常に高いのではないかと御批判がしばしばあるわけでございます。事実私も見まして、相当高いと思はれるものもあるわけでございます。これらにつきましましては、一部におきまして現在の制度が収用裁決時の価格をもつて土地を買つていくことになつておりますために、早期に契約を要結いたしました協力された方は少なく、最後まで粘つた方は相当多いという矛盾が出てくるわけでありまして。そういったところ、ばかばかしい話でございますが、粘つたほうが得であるといふことになりかねない。それらのバランス上、とかく公共事業の用地が非常に高い。その高い値段をつけたために付近地まで不当な値段が一般の価格になつてしまふ。公共事業の用地として何十万で買ったんだから、この付近の土地は何十万であるといふふうなことになるかねないわけでございます。これは先ほど御説明しましたように、電燈の例とか、あるいは大規模な公共事業の施行された場所においてしばしば見受けられる事例でございます。したがつて、今回の改正におきまして、事業認定時の価格を基準にして正當な価格によつて補償するということにいたしました、こゝでございまして、収用地の地主間相互のバランスもとれますし、早期に協力された方が特に不利であるといふこともなく済む。したがつて適正な値段で公共用地が取得される。したがつて周辺地における悪い影響も払拭されるという効果があるかと存じます。同時に、先ほど大臣からも申し上げましたように、宅地の需給のバランスということが一つの大きな課題でございますので、国なり公共団体等におきまして大幅な宅地の供給をいたしたい。その際、新住宅市街地開発法等によりまして土地を適正な価格で取得できまふならば、適正な価格で庶民に供給できるといふ効果もあるうかと思ひます。ただ土地収用法の改正によりま

して、一挙に地価が下がるというようなことでは
ございせん。地価対策はいろいろな方面からア
プローチしなければならぬ重要な問題でござい
ますので、土地収用法はその一端になつてお
る、かように考えておる次第でございします。

また、先生の御指摘がございしました区有地で
ございしますが、学校に払い下げた値段と、公共用地
に払い下げた値段とが非常に差があるというこ
は、具体的につまびらかにしませんが、学校等に
つきましては、安い値段で払い下げることができ
るという規定があると聞いております。しかし公
共事業の用地であるということによつて非常に高
い値段をつけるということは、まことに不合理で
ないかと思ひますが、これらの問題が、個々の起
業者がばらばらにすることによつてとなく醸成さ
れるという御指摘もそのとおりかと存じます。そ
のために私どももいたしましては、内閣の閣議の
了承を得まして、公共事業補償基準要綱というも
のを定めまして、その要綱に基づきまして、各事
業所管の官庁は補償基準をつくる。その共通の補
償基準に従つて用地の買収をしていきます。同時
に具体的にはさような用地を買収各役所が集まり
まして、用地対策連絡協議会というものを設定い
たしまして、いろいろな研究をするなり、情報の
交換をやつて、御指摘のような個々ばらばらに
やつて地価を上げるということのないようにいま
努力をいたしている次第でございします。

○石川委員 局長のいま言われたような効果とい
いますか、そういう面は私も否定するわけではな
いわけですが、たとえば宮崎県のダムの場合に、
さつさと妥結した十九戸というものは一戸当たり
四十二万。それから最後まで粘りに粘つて団体交
渉をやつたところが五十四戸ありますが、これが
一戸当たり九十三万、倍以上の補償を土地、建物
のはかに受けておるといふ実態があるわけですが、
したがつて、そういうふうな不公平がないように
する効果を否定するものではない。たとえば東名
道路なんか、静岡——吉原間の四十キロメート
ルのうち、四十メートルだけが非常に難航して、

これは局長も御承知だろうと思ひますが、坪三万
三千円という値段を道路公団では示しておつたけ
れども、不動産鑑定士は四万二千九百七十五円、
こういうふうな土地の裁定をしました。ところが
最終的に裁定の結果はどううかと、五万六千
円、こういうふうなことで、結局三万三千円であ
つた。正直者がばかを見たということになるわ
けでありますから、そういう意味では、今度の法
律というものが決して私はむだだということと言
おうとするつもりはないのですけれども、しか
し、土地の値上がりというものを抑制するためと
いう大上段に振りかぶつたその効果を表面に押し
出しておられますけれども、実はそうじゃなくて、
こういうふうなアンバランスというものが出てく
ることを押えて、ごね得をなくしていこうとい
う効果を認めるけれども、地価対策の一環だとい
つて大上段に振りかぶつたような効果というもの
は、そう評価すべきだけの資格はない、私はこう
思つております。総合的にいろいろな、不退転の
決意を持つてやらなければならぬことがたくさん
あるわけですが、そういう点で、この土地収用法の
一部を改正する法律案の提案理由の説明の第一項
として振りかぶつたことは、少し大げさ過ぎるの
ではないか。したがつて土地といふものは独特の
ものでありますから、商品といふものとは異なる
うことは別問題としまして、相当強権を持つて
国土という観点で処理しなければならぬと思ひま
す。しかしながら、この法律によつてやれること
は、非常に仕事やりやすくなるというところの効
果のほうが私はむしろ大きいのではないかと思つ
ております。ごね得をなくするというところはち
ろんありますけれども、仕事やりやすさという
効果をここで評価する、そういう点は確かに考え
られますけれども、地価対策の一環としてこれを
やつたのだ、これが第一の理由である、こういう
ことはどうも考えにくい、こういうことを申し上げ
たいのであります。

地価対策としてどうするかということをお願い始
めると切りがないのでありますけれども、宅地審
議会ではいろいろな案が出ております。それに基づ
いて新住宅市街地開発法という法律もできており
ます。それから不動産の鑑定評価に関する法律と
いうものもできて、不動産鑑定士というものを設
定したことも一つの実績であらうと思ひます。そ
れから住宅地造成事業に関する法律というものが
できておるわけですが、それから、これから出そう
としておるものは、土地収用法というものがこの
一環として出ておりますけれども、より以上に土
地の利用区分をきめた都市計画法、これはどうし
ても出してもらいたい。しかし中身は全然検討し
ておりませんから、われわれとしても大いに意見
があるだらうと思ひますけれども、これは出して
もらわなければならぬ。それから宅建法というも
のも今度の国会で出るわけですが、これもぜひ通した
い法律だと私は考えておりますけれども、何と
いってもきつめつけと申しますか、土地対策につ
いては抜本的に、スイスのように国が全部住宅や
宅地といふものは心配するのだという一元化した
形になれば、これは非常に根本的な対策になるか
と思うのであります。しかしながら、そこまでい
ないまでも、まだまだやらなければならぬことが
たくさんあるのではないかと、具体的な
提案が宅地審議会からたくさん出ています。この
提案が行政の一元化をして、土地利用計画と
いうものを確立しようということが第一事項に出
ておるわけですが、ところが利用計画の確立の一環と
して都市計画法が今度出されておるわけでありま
すけれども、この中を見ると、これは全国的に国
土開発の全面的計画といふものができた上に立つ
て、市街地に対する都市計画法といふものを適用
するといふ形でない、あまり十分なものとはい
えない、こう思ふわけでありました。
それから不動産の鑑定士というものは一応でき
たけれども、これは土地価格の体制ができていな
いという関係で、土地に対する価格の評価とい
うものはばらばらなようです。いわば権威がない
ということになっておる。これに権威を持たすとい
うことと、同時に、それによつて土地の標準価格

といふものを公示するということをやらなければ
ば、やはり地価対策の一環といふものは生まれて
こない、こう思ふのであります。いまの不動産鑑
定士の身分といふものはよくわかりませんけれど
も、どうも非常に困難な仕事であるだけに、なか
なか地価を安定させるための地価の公示というも
のをやるだけの自信が持てないのじやないかと思
うのです。それで、この地価鑑定士を養成して、
地価の標準価格といふものが、そういうものを公
示するに足るだけの権威ある価格を設定するとい
うことをさせるだけの力を持たせる、その資格基
準を与えるということが、私は問題だと思ひますが、それ
はどういうふうによつておられますか。

○志村政府委員 地価の公示制度につきまして
は、衆議院の本会議における三党共同提案による
決議の中におきましても、地価の公示を行なうべ
しという御趣旨が盛られておつたわけではござい
ます。私どももいたしまして、鑑定士法を制定さ
せていただきました。鑑定士を養成した後、大都
市の周辺につきまして地価調査を毎年続行いたし
ております。東京におきましては、大体三年ほど
地価調査をやつたわけですが、その中に
おきまして、御指摘のように鑑定士も全く新しい
制度でございしますけれども、完全に熟しておりま
せんので、東京地区における鑑定士を総動員いた
しまして、東京周辺の地価の鑑定をやるというこ
とが、同時に鑑定理論を深め、鑑定の実務に熟さ
せるという役割も果たしているわけではございま
す。本年あたりは、ひとつ過去の地価調査の実績
もあわせまして、東京周辺におきまして標準の地価
は一体どのくらいであるかといふことを行政措
置として公示したいという決意で本年の地価調査
を進めたい、かように考えている次第であります。

また、大阪につきましても、東京と一年おくれ
で地価調査を、大阪周辺の鑑定士を総動員して始
めております。名古屋についても本年から始める
ことにいたしておりますが、逐次鑑定士の整備と

相まって地価調査をやり、その地価調査が同時に鑑定理論を深め、鑑定の実務を深め、そうして地価の公示の橋渡しになるという方向で努力いたしている次第でございます。

○石川委員 宅地審議会の答申を著々実施に移しているという努力は、私も認めるにやぶさかではありませんが、それは牛の歩みだと思ひます。私が七年ほど前に出した要綱みたいなことをばつぽつとやっておりますが、その間に地価が急速に上がっておりますので、もっと急速に、もっと力強く前進させるということではなければ、このままだと、いつの日にか、地価の安定するということの見通しはつかぬというのが実態だと思ひます。たしか宅地審議会でもいろいろ案が出ておりますけれども、宅地を大量に供給するという案も一つ出ております。具体的には、たとえば東京周辺では三千ヘクタール以上の土地を、二年間に五カ所以上着手する、こういうような一つの例示も出てくるわけですが、このくらゐのことをやらなければ、とてもだめだというのが、それに見合った形で東京周辺で、二年くらいでどのくらい宅地造成をやり、大量に宅地を提供するということになるのか、これをひとつ教えてもらいたい。

○志村政府委員 宅地開発についての提案でございますが、たしか物価問題懇談会における都留先生の御報告の中に、相当大規模な宅地開発を大いにやるべきであるという御指摘があったように記憶いたしております。その具体的な例といたしましては、多摩の約一千万坪に及ぶ開発を現在進めているわけですが、同時に、各方面におきまして、同様な大規模な宅地開発を進めたいという計画をいろいろ持っております。まだまだ計画の段階でございますが、直ちに公表するということまではいっておりませんが、千葉あるいは神奈川等におきまして候補地を地元と相談しながら努力している次第でございます。

全体の宅地開発の供給の見通しでございますが、住宅五カ年計画と対応いたしまして、全国的

には大体一億五千万坪近くの宅地の開発を考へておりますが、関東地区におきましては、大略五千万坪程度の宅地の開発をいたしたい、かように考へております。

その宅地の開発がはたしてできるかできないかということでございますが、単に公的な宅地の供給だけでは十分ではありませんので、民間の宅地造成を促進して、大幅に宅地の供給を進めてまいりたいというところで進めているわけでございますが、たとえば公的な宅地の開発としましては、あるいは公団なり公共団体等によって施行する新住宅市街地の開発、それから公庫の融資に基づきまして一般宅地の開発あるいは公的な土地の区画整理事業といったようなものを進めておる次第でございます。同時に、民間事業につきましては、民間の土地区画整理組合に対する無利子貸し付け、融資、あるいは民間宅地造成事業に対する今般御議決いただきました公庫の融資保険の条件をよくすることによって、民間宅地造成事業を大いに進める等の施策を講じる、それによっておおむね所期の目的を達し得るのではないか、かように考へておる次第でございます。

○石川委員 いろいろ努力はされておるようでありますが、物価対策懇談会あるいは宅地審議会あたりで要望しておるような要望からはまだまだはるかに遠いというのが現実だと思ひます。宅地を大量に提供する場合には財源をどうするかという問題が当然出てまいります。これは私個人の考え方でありまして、やはり交付公債という形で、インフレにならないような配慮をしながら相対大規模な財源を確保せざるを得ないのではないかと、こう思っております。私は、公債を発行することについて原則的には反対でありますけれども、住宅並びに宅地というものはインフレの原因にはならない。これは回収のつくものである。したがってこの発行のしかた、交付公債等の制度といふものを十分に検討しながらやれば、インフレを伴わないで住宅という生活の本拠を与えることができるし、宅地というものが提供できるのでは

ないか、思い切った財源措置をやってもいいのではないか、こういう考え方を私は持っておりますわけでありまして。そういう点でも、今後ともぜひ検討してもらわなければならぬ、こういうことが課題になっておると思ひます。

時間が一時という約束になっておりますから、あと一、二だけ若干申し上げて、他の機会に譲りたいと思ひますけれども、土地の流通機構といふものを抜本的に改革する、こういう問題もぜひ考へてもらわなければならぬと思っております。土地を購入するといふのは、一人の人間で大体一生を通じて一回であります。したがって、この流通機構を整備して権威のある流通機構——悪徳業者を排除するといふのも今度の法律に出ておるわけであります。そういうこと以上に積極的に公的な機関で流通機構といふものを整備し、権威のあるものであつてせんをしてやる、こういうふうなことで一歩前進をはからなければ、土地問題の抜本的な解決にはならないのではないか、こういうことが一つ考えられるわけでありまして。

それから、何といつても開発利益といふものを起業業者に還元する、この税制がどうしても必要であります。これは正議員なんかもよく言われておりますように、固定資産税の評価、相続税の評価、収用単価といふふうなものが全部食い違つておる。これを何とか統一するということもその一環として当然考えながら、都市計画税といふふうなものをもそれから財源として吸収をして、その土地の開発に還元させる、これはなかなかむずかしい問題であります。むずかしい問題であります。将来の構想としてはぜひ確立をしなければならぬ問題であると同時に、この前の土地収用法に関連をして出された周辺地域の土地の値上がり、その利益を吸収して本税を開発業者に還元する。こういう立場を貫かないと、土地収用法だけでは、先ほど申し上げましたように、仕事をしやすくすることには重点を置いただけの印象をぬぐい去ることはできないのではないのか、こう思つておるわけでありまして。それで、今度の場合

は事業認定時の価格で買収をし、そして価格を公表するといふふうなことになるのでありましようから、その点は、私は一つのささやかなる前進であるといふことは認めますけれども、税制がこれに伴う開発利益を還元するということではなければ、土地収用法だけでは強権を発動させる場を提供しているだけである、こういう印象を私は強く受けざるを得ないと思ひます。

意見だけを申し上げまして、あとの機会にまたいろいろと土地収用法の法案それ自体について質問したいと思つておりますけれども、実は、私個人としては補償金庫といふものをつくつたらどうかという感じを持っております。それは、補償をする場合に建設省もあるし、農林省もあるし、運輸省もある。いろいろあるだろうと思ひます。が、そういう補償の単価といふものは各省によつてばらばらである。起業者によつてばらばらである。たとえば、御承知のように筑波山ろくに学園都市といふことで、大都市の過密集中を排除する目的をもつてこれに取り組んでおるわけでありまして。これは坪単価千三百円であります。ところが同じような、東京を中心として五十キロぐらいのところにいゝゆる三里塚の空港といふ問題があるわけでありまして。これは坪三千円でありまして。同じ国家事業で、坪方は千三百円、坪方は三千円でありまして。こうなりますと、千三百円で売つたほうは承知するわけがない。同じような条件でありながら、坪方は千三百円で、国際空港は時代の脚光を浴びておるといふことで、これは政治的な配慮を払つたのかもしれませんが、三千円だ。倍以上だ。そんなばかなことがあるかといふことで、筑波山ろくに学園都市の問題が非常にこじれにこじれたという実態があるわけでありまして。これを全部政府の手でやっております。こういういろいろな公共用地の買収を各省ばらばらでやっておりますところからこういう問題が出てくるのではないか。こういう問題があるわけでありまして。したがって相当大きな財源を持つて補償金庫でこれを一元化する。私が補償といふことばを使

いましたのは、残存地で非常に困る人があるわけ
です。どこにも生活の設計が立ちにくいという問
題があるわけですが、これはもちろん補償価格の基
準というものをきめまして、生活再建のためのめ
んどろは見るといふことにはなっておりません。
これも各省ばらばらであります。やっっている起業
者によって考え方が非常に食い違つてくるわけで
あります。補償金庫で一元化をして生活再建の道
も考へてやるということになれば、相当そういう
点での配慮をする任務を持った一つの金庫が生ま
れるということの一つの前進ではないか。した
がつてそういうことが公共事業を促進するために
非常に大きな役割りを果たすのではないか。地価
対策等も若干進めておりますけれども、その問題
も若干含めながら補償金庫というものが生まれ、
片つ方で収用裁定所というような簡単な、裁判所
の一手手前のところで価格というものを裁定する
機関をつくつたらどうか、こういう感じを私は
持つておるわけでありまして、これについてはこ
でいいます、それはけつこうでありますからやり
ましようという御答弁はいただけないでしやうけ
れども、建設大臣の御意見を伺いたいと思つてお
ります。

○西村国務大臣 先般から土地の問題につきまし
ては物価問題懇談会が総理の諮問機関としてあつ
たのですが、その答申もいただいております。
また建設省の宅地審議会の答申もいただいており
ます。言うことはおおむね同じ方向であり、同じ
問題を唱えております。問題は相当に出尽くした
ような感じがあるのであります。ただその実行を
どういうぐあいにしやるかというところでござい
ます。いずれにいたしましても全部法律をもって
対処しなければならぬような、行政の範囲内では
できないような問題ばかりであります。したが
いまして今回も土地取用法、次はまた再開発法
と、いろいろ手を打っていくわけでありまして、委
員会の先生方には、何をぐずぐずしておるのかと
いうことでございますが、なるべく早く法律を通
してくれることを私からお願ひいたしておきま

す。早く手を打ちたいわけでございます。

もう一つ、いま補償金庫の問題が出ましたが、
これは初耳でございまして、いま石川さんがおつ
しやいましたように、私のほうで受け持つておる
学園都市の問題あるいは飛行場の問題、これはま
さにそのとおりで、私自身としても非常に矛盾を
感じておるわけでありまして。しかしこれをどうい
うふうで解決するかということはなかなかむづか
しい問題でございまして、やはり土地はなるべく
行政を一元化するということ、それからまた支払
いの方法等についても統制をとつていくというこ
と、これは非常に必要だと思つております。先
般米経済企画庁長官とも話し合ひをしております
が、いま法律はばらばらで、あとからどんどんば
らばらに出してありますが、もつと全体から見ま
すれば、やはり国土総合開発の一環として全部を
考へていくということも必要であらうかと思われ
ます。しかし現在の国土総合開発法は、これはま
た古い法律でございまして、いまの土地利用には
全然作用していないというやうなことでございま
すので、今後ともひとつ皆さま方の御協力を得ま
して、土地問題について真剣に取り組んでいき
たいと思つておりますから、どうぞ御審議も早く
やつていただきますように重ねてお願いを申し上
げる次第でございまして。

○石川委員 時間になりましたから、きょうはこ
れで……。

○森下委員長 本日はこの程度にとどめ、次会は
来たる十六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会することとし、これにて散
会いたします。

午後一時十一分散会

昭和四十二年六月十九日印刷

昭和四十二年六月二十日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局