

第六十一回国会 建設委員会 議 録 第十 九 号

昭和四十四年五月十六日(金曜日)

午前十一時十二分開議

出席委員

委員長 始関 伊平君

理事 天野 光晴君

理事 金丸 信君

理事 田村 良平君

理事 佐野 憲治君

理事 伊藤宗一郎君

理事 稻村左近四郎君

理事 丹羽喬四郎君

理事 廣瀬 正雄君

理事 森下 國雄君

理事 岡本 隆一君

理事 福岡 義登君

理事 内海 清君

出席國務大臣

建設 大臣 坪川 信三君

出席府委員

大蔵省理財局長 谷川 寛三君

建設政務次官 渡辺 栄一君

建設省都市局長 竹内 藤男君

建設省住宅局長 大津留 温君

委員外の出席者

大蔵省理財局局 齊藤 整督君

有財産総括課長 菅田 忠君

専門 員

本日の会議に付した案件

参考人出席要求に関する件

都市再開発法案(内閣提出第七六号)(参議院送付)

○始関委員長 これより会議を開きます。

第一類第十二号 建設委員会議録第十九号

昭和四十四年五月十六日

都市再開発法案を議題といたします。

この際、参考人出席要求に関する件についてお

はかりいたします。

ただいま審査中の都市再開発法案につきまし

て、参考人の出席を求め、意見を聴取したいと

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

○始関委員長 御異議なしと認めます。よって、

さよう決定いたしました。

なお、参考人の人選、出席日時及び出席手続に

ついては、委員長に御一任願いたいと存じます

が、御了承願います。

○始関委員長 質疑の通告がありますので、順次

これを許します。渡辺惣蔵君。

○渡辺(惣)委員 都市再開発法の審議の中で、特

に昨日は、都市再開発法に基づく防災地域として

二カ所の現地視察を行なったわけでありますが、

その際説明を受けたのですけれども、部分的なも

のであつて、この地帯の全体の計画について資料

を得られなかつたので、特に昨日行なわれた六つ

の地区ですが、におけるそれぞれの面積と、それ

から面積内における人口数について伺いたいと思

いますが、御答弁願います。

○竹内府委員 江東地区の防災拠点の整備計画

でございますが、四十三年度国土総合開発事業調

査費二千万円によりまして調査をいたしまして、

その結果をただいま資料づくりをやっているところ

でございますが、一応その調査におきましてわ

れわれが考えました六地区につきまして、現在の

段階におきます構想を申し上げますと、きのう見

ていただきましたところは、白鬚橋の付近、北部

地区でございますが、防災拠点といたしまして、

避難をする広い面積は五十一ヘクタール、避難の

際に収容する人口、避難収容人口が約八万人、それ

から住宅戸数が約一万一千三百戸を建てるとい

う考え方でございまして、総事業費は六百八十五億

円ぐらいいかかります。それから東部といつており

ます大島付近でございますが、これが防災拠点面積

九十五ヘクタール、避難収容人口二十二万人、住

宅建設戸数二万八千三百戸、総事業費千三百十

億。西南部、木場の付近であります、これが防

災拠点面積が五十五ヘクタール、避難収容人口約

十万人、住宅戸数が約一万二千戸、総事業費が九

百八十億。それから東北部、新四ッ木橋の付近で

あります、これが防災拠点面積五十六ヘクタール

、避難収容人口が二十万人、住宅戸数が約七千

戸、総事業費約三百四十億。それから中心部とい

つておるところ、錦糸町の駅の付近であります

が、これが防災拠点面積が約百二十ヘクタール、

避難収容人口は約十三万人、住宅戸数が一万八千

八百戸、総事業費が約千四百十億。それから最後

に、西部地区でございますが、これは両国の付近

でございます。これが防災拠点面積が五十一ヘク

タール、避難収容人口約七万人、住宅戸数が約一

万三千四百戸、総事業費約八百三十五億。合計

いたしまして、防災拠点面積が約四百二十八ヘク

タール、避難収容人口約八十八万人、住宅戸数約九

万八千八百戸、総事業費約五千五百六十億というよう

な構想を持っておりますが、これにつきまして

は、この調査の結果によりまして、さらに事業実

施のための調査を各地区につきまして具体的に

なつてまいりたい。特に白鬚橋付近の北部地区に

つきましては、昭和四十四年度におきまして整備

実施計画を策定するため、調査費約四百万円を今

年度予算に組んでおるわけであります。

○渡辺(惣)委員 昨日の視察はきわめて簡単なも

のでありまして、この感想が今後の全部の計

画のものに当てはまるかどうか、私も疑問を持っ

ておりますが、都市再開発を進めていく上におけ

る用地の取得の問題が最大の問題になると思うの

です。ところが、昨日の視察をしておりますところ

では、たとえば白鬚橋の北部地区ですが、ここ

で相当の坪数が、基礎的なものが確保される条件

を持っておる。あるいは大島四丁目地区の視察を

いたしました公団住宅の場合におきましては、日

曹製鋼がこれは全敷地のまるごと工場疎開をした

あと地に建設されておるので、比較的用地の取得

は簡単になります。四十一年に土地を取得いた

しました日曹製鋼の場合は、坪当たり七万円で購入

して上げておるわけですが、白鬚橋のほうになりま

すと、鐘紡の場合、今年度の買収価格は大体十五

万円ぐらいいわれております。これは小口で

買っておるのでなくて大口だから比較的安く取得

できると思うのですけれども、しかし、この状況

からいいますと、わずか三年間でこの同一地帯の

中で土地の価格が倍になっておる。こういう状態

が同一の地区の中において起こっておるわけだす

ね。こういう状況から見ますと、今後においても

この膨大な用地取得に要する経費は、いま暫定的

に言われた予算見積もりの範囲でやれるという展

望があるのかどうか、この点について意見を承り

たいと思つております。

○竹内府委員 江東地区におきます工場は、い

ろいろな公害対策の問題、あるいは廃水処理の問

題、あるいは設備がなかなか拡張できないという

問題その他によりまして移転を希望しております

ものが相当ございまして、現に移転しているわけ

でございます。そのあと地の処理でございます

が、一つは、大きなものにつきましては、そのま

ま住宅公団が買ひまして、そこに、きのうごらん

いただきました大島四丁目のようにアパート群を

建設する

第一類第十二号 建設委員会議録第十九号

昭和四十四年五月十六日

都市再開発法案を議題といたします。

この際、参考人出席要求に関する件についてお

はかりいたします。

ただいま審査中の都市再開発法案につきまし

て、参考人の出席を求め、意見を聴取したいと

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

○始関委員長 御異議なしと認めます。よって、

さよう決定いたしました。

なお、参考人の人選、出席日時及び出席手続に

ついては、委員長に御一任願いたいと存じます

が、御了承願います。

○始関委員長 質疑の通告がありますので、順次

これを許します。渡辺惣蔵君。

○渡辺(惣)委員 都市再開発法の審議の中で、特

に昨日は、都市再開発法に基づく防災地域として

二カ所の現地視察を行なったわけでありますが、

その際説明を受けたのですけれども、部分的なも

のであつて、この地帯の全体の計画について資料

を得られなかつたので、特に昨日行なわれた六つ

の地区ですが、におけるそれぞれの面積と、それ

から面積内における人口数について伺いたいと思

いますが、御答弁願います。

○竹内府委員 江東地区の防災拠点の整備計画

でございますが、四十三年度国土総合開発事業調

査費二千万円によりまして調査をいたしまして、

その結果をただいま資料づくりをやっているところ

建てるというケースが一つ、もう一つは、都市開発資金なりあるいは起債、四十四年度からは交付税もそれに充当されるわけですが、そういうような形で、工場のほうから申し出がありました。移転工場あとを買っておきまして、その工場あとと地を中心にして将来再開発をしていく、こういう二つのケースがあるわけでございます。いずれの場合におきましても、事業主体のほうがいよいよ進むというよりは、むしろ工場側の買い取り希望に応じて買うという形をとっている場合が多いわけでございます。したがって、どうしてもいつまでに行なう必要があるという緊急性をもって行なう事業よりも土地は買いやすいという状況でございます。

日曹製鋼のあとと鐘紡の土地の価格の違いというのは、それぞれの立地条件等の差があるのではないかと思います。詳しくは私も存じませんけれども、公共団体にいたしましたも、東京都にいたしましたも、住宅公団にいたしましたも、工場あとと地を買い取ります場合には、それぞれの機関におきまして鑑定評価委員会を置きまして、その公正な評価に基づいて買い取りをいたしているわけでございます。この点が工場あとと地を買い取る場合に特に問題点でございます。その点につきましては、私も、厳正な評価をして買い入れをするようにという指導をいたしているわけでございます。七万円と十五万円の違いがどういふ点にあるかは、調査をいたしまして、機会があれば御報告申し上げたいと思っております。そういうような形で買い入れをしているわけでございます。

○渡辺(惣)委員 大臣にお伺いをいたしたいのですが、大臣は、今月九日に東京都が発表いたしました東京都の住宅需要実態調査というものにお目をお通しになりましたか。この東京都の調査は、四十三年の七月現在で調査しておるわけですが、従来国と都府県が協力して調査しておる住宅統計調査の報告と、それから東京都のこの需要実態調査との間では、著しく調査の結果が相違をしております。こゝろ私には判断するわけでは、この東京

都の住宅調査によると、住宅の困窮世帯は百一十七千戸という数字を出しております。それから、従来建設省を中心とした行政上から見た住宅困窮世帯というものは、非住宅の居住者とか、あるいは同居の居住者、老朽住宅あるいは狭小過密の住宅等を含め、九十万戸である、こういう調査資料を基礎にして住宅政策を進めておられるわけですが、しかし、こゝで世帯数で十万户以上も住宅困窮者の数字が違つてきておるわけでは、この点について、大臣として、従来の調査と東京都の調査と十万も大幅に相違する事情について明らかにしていただきたいと思つておる。

○坪川国務大臣 まずもって、昨日、当委員会の委員の各位が江東地区の現況をつぶさに御視察いただきましたことに深く敬意を表し上げておきたいと思つておる。

いま渡辺委員が御指摘になりました東京都が発表いたしました住宅事情の現状につきまして、私も拝見してあるわけでございますが、建設省が計画してあり、またその実態調査等を踏まえた戸数とかなり隔たりがあるというところにつきましても、私も関心を持っておるわけでございますが、その実態の基礎資料に対する対象という問題をどういふような対象によつて得られたか、それらの点の実態について正確な判断をやはりいたさなければならぬので、目下事務当局において、それらの実態の信頼性等につきましても、連絡をとりながら、いま作業を命じておりますので、明らかにいたしましたならば、直ちにそれらの問題点あるいはその差のある実態という点について具体的に報告をいたささせていただきます。いましばらく御猶予を願ひたい、こう思つておりますが、いづれにいたしまして、それだけの差があるというところについては、やはり重大な関心を持って、今後の東京都を中心といたします住宅政策に対しまして、強くやはりその施策に万全を期すように配慮をいたしていきたい、こう考えております。

○渡辺(惣)委員 東京都の住宅需要実態調査によ

れば、東京都における普通世帯は二百九十七万世帯、このうち、家を持つて住んでおる者が四二%、それから、アパートに住んでおる者が四二%、ほぼ同数であります。このアパートに住んでおる者はほとんどが木造アパートで、木造アパートに住居しておる者の世帯数は八十三万世帯という事です。その次に、公営住宅に入つておる者が、わずかに四・三%しかありません。それから、住宅もしくは給与住宅に住んでおる者は八・三%、こういう数字になつてあらわれておるのですが、この九十万戸と百一十万户の差の十万户は別としても、この分類についてはお認めになりますか、承りたいと思つておる。

○坪川国務大臣 たいへん恐縮でございますけれども、正確を期する意味において、住宅局長から御答弁させます。

○大津留政府委員 東京都の調査の結果は私どももよく検討させていただいておるわけですが、大津間違ひはないものと思つておる。なお、国といたしましては、昨年十月一日を期しまして住宅統計調査というのを全国的にやつております。この結果がもう少しばらばらいたしますと判明いたしますので、東京都の調査と時期がわずかにずれただけでございますが、ほぼ同一の時期における調査でございますから、両者をよく照合いたしましてその正確を期したいと思つておる。

○渡辺(惣)委員 住宅局長は専門ですから、大臣のような——大臣はああいふ答弁をされるのは無理はないと思つておる。この東京都の資料ができておるわけですから、仮定の数字でないのです。あなたのほうの従来の九十万戸不足だということと十万户の開きがあるということについては、その調査のしかたの問題はあるかもしれないが、そういう状態にあるということは認めますか。

○大津留政府委員 従来の国の調査の時期がだいぶ前でございますから、その時期のずれによる調査の違い、それから住宅の困窮として認定いたしました基準も幾らか違ふのじやないかと思つておるが、先ほど申しましたように、昨年十月一日の調

査の結果が近く判明いたしますから、その段階で詳細な比較をいたしまして正確を期したいと思つておる。

○渡辺(惣)委員 大臣に質問いたしますが、大臣が建設大臣に就任されたのはいつでしたか。

○坪川国務大臣 たしか十一月の月末でございます。三十日から二十九日でございます。

○渡辺(惣)委員 そうすると、私がいまこゝで質問することが大臣はおわかりにならないかもしれないが、大臣の就任する数日前のことです。四十三年十一月二十六日に、政府は物価対策閣僚協議会を開いて、こゝで一つの都市開発、住宅問題に關連する決定をいたしております。この決定は、「都市地域における国有地・公有地の民間への払い下げを原則として停止するとともに、その合理的活用を図るため、未利用または高度利用可能な国有地・公有地について、その規模、立地条件等を考慮して、公共用地・公用地としてその適切な活用を図る。」こういう決定をしておるはずですが、大臣就任以前の問題だとは存じますが、その事務引き継ぎを受けておるか、あるいはこの決定を踏まえて大臣は執行されようとしておるか、ひとつ御答弁を願ひたいと思つておる。

○坪川国務大臣 ただいま渡辺委員御指摘になりました点は、いま物価とおつしやいましたが、地価対策閣僚協議会だったと私は記憶いたしておりますが、地価対策閣僚協議会において決定をいたしましたその事項につきましては、保利前建設大臣から引き継ぎを受けまして、私もそれなりに、これらに対する検討と、それに対するところの措置等について十分考えながら、いま地価問題、住宅問題等に取り組んでおり、しかも、御指摘になりました点については十分踏まえてながら、施策に万全を期する決意で臨んでおるような次第であります。

○渡辺(惣)委員 もう一点大臣にお伺いしたいのですが、三月十三日に衆議院を通過し、三月三十一日に参議院を通過して、四月一日から実施されております国有財産特殊整理資金特別会計法及び

国の庁舎等の使用調整等に関する特別措置法の一部を改正する法律案が両院をそれぞれ通過いたしましたときに、衆議院側でも参議院側でもおのの四項目ずつ附帯決議をつけてこの法案を通してやるわけです。両院の附帯決議は、それぞれダブリ合っているところがありますから、全文は省略いたしますが、いま前段で申し上げた地価対策の場合に閣議決定をしたのと一つ同じ姿勢の問題が出ておりますので、大臣がこれを了承されておられるかどうかを承りたい。それは、衆議院の附帯決議のうちの第三項目は、「庁舎その他の施設の用に供する国有財産の処分については、都市の健全な発展と秩序ある整備に資するため、これらの適正かつ効率的な活用に留意すること。」これは衆議院側です。参議院の附帯決議の第二項は、「都市開発、土地対策問題の解決のため、未利用国有財産をできるだけ活用し得るよう留意すること。」以上二つの土地問題、都市開発に関連した国有未利用地に関する問題が決議されておりますが、これは大蔵委員会にかかったのだからと思いたすので、大臣はこまかなことは御存じあるまいとは存じますが、この両決議についてどうお考えになりますか。

○坪川国務大臣 たいま御指摘になりました、大蔵省より政府提案として提案され、また議決の際において両院で附帯決議として決議されましたこの項目につきましては、建設省といたしましては非常にありがたいたい決議でございますとともに、その決議の精神をそんたくいたしながらこれらの重要な課題に対して取り組んでいく決意でありますことを表明いたしまして、御了承願いたいと思ひます。

○渡辺(惣)委員 私は、昨日、江東地区の視察にまいりましたときに配付されました住宅公団の資料に目を通してみますと、この住宅公団の住宅建設をしてあります各地の、金町駅前、日の出町、亀戸二丁目、大島四丁目、六丁目、西大久保二丁目、南六郷二丁目、これまでは東京都ですね、この都内におけるそれぞれの住宅公団の公団アパートをつくっております土地の問題をずっと目を通してみますと、相当の敷地面積を占めておるものもありますが、西大久保二丁目の面開発住宅、市街地住宅は、三千八百六十平米で、戸数が百三十戸つくられておるわけです。

そうすると、ここでお伺いしたいのは、住宅政策を進め、都市を再開発するのには、土地問題に非常に苦しむ。防災のために開発をするという江東地区の考え方もありますが、やはり大臣がしばしば言われておりますように、職住近接を推し進め、交通難を解消し、そして都市の安定的な発展を期するところに問題の中心がある。あくまでも住宅問題というものが都市再開発の一つの柱でなければならぬ。ところが、この開発を進めていくのに、先ほどから申し上げるように、用地の取得が非常に困難である。江東地区のように幸い大規模な工場が通産省の勧告に従って地方に出たり、あるいは業務の発展とか、合理化とかのため

にみずから外へ出ようというかまえておるところへたまたま用地の問題が出た場合はスムーズにいくと思ひますが、大部分はそうでない。その場合、用地というものは非常に重要な問題になってくると思うのです。そういう意味で私は質問するのですが、実はこの西大久保の団地の三千平米ぐらいの土地は至るところにあるのです。きわめて手に入りやすいところにある。私は、大蔵省が国有地の管理をどうしているか、その状況の資料を要求したわけですが、大体未利用地が九十九万、約百万平米あるのですね。御存じですか。国の普通財産として大蔵省が管理をしておる用地の中で、未利用地というものは九十九万幾らの膨大な土地が現在存在している。この中にはいまの西大久保の団地ぐらいの土地がごろごろあるのです。一つの団地を何億という用地資金で手に入れないければならぬ時期に、国自身がやる施策ですからね、国有未利用地を出して、そこに公団アパートなりをどんどん進めるといことが一番いいと考えるのだが、大臣のお考えを承りたいのです。

○坪川国務大臣 渡辺委員の適切な御質疑でございます。都市問題の中心は、何と申ししましても土地問題であり、地価問題であり、住宅問題であろうと思ひます。この解決を優先にいたさずして真の都市建設、都市開発は得られないと考えますとともに、住宅政策の遂行はでき得ないということにおきまして、建設省といたしましては、用地の取得、土地の開発というところから大きな重点を置き、またこれらに對しましてそれぞれ措置を講じておるのでございませう。御承知のとおり、国、公有地の活用、未利用地の活用ということも重大な問題でございませう。建設省の委員会においても申し述べましたとおり、筑波学園都市に對する移転計画の実施に伴うこれらの国有地あるいは公有地の活用に対しては、私は大蔵当局に對しまして強く要望をいたしながら、これなどを民間に払い下げすることの資金によつて筑波学園都市への資金導入をいたすというふうなことでなくして、これらの公有地は一切建設省のほうにいたしまして、そして住宅政策その他の土地問題に取り組む方針である旨を閣議その他の場において強く要望もいたしておるような次第であります。それとともに、本開発法の大きなねらいは、やはり土地の高度利用ということ、縦の空間、空中園を利用いたしまして土地の高度利用をはかり、活用をいたしまして、職住近接の住宅政策を強く打ち出してまいりたい。本四十四年度における公営住宅に對しましても中高層建築の予算措置を講じているゆえんもここにあるような次第でありまして、渡辺委員と全く同感で、これらに對する万全の手配をいたしたい。

いま御指摘になりました大久保でございますが、これらの点については住宅局長から説明をいたさせますが、大蔵省の持つところの未利用地あるいは公有地の九十万平米の点につきましては、それぞれ住宅として都市開発の上において適性があるかどうかという土地効果、効率化というような問題も考えなければなりませんので、それらすべてがこれに適用でき得ない事情も渡辺委員御賢察をいただき得るものと考えております。

また、いづれにいたしましても、住宅、都市問題の中心は、地価対策、用地の取得、土地開発にあるという方針で、建設省はいま鋭意前向きの姿勢で努力をいたしておることを御了承願いたいと思ひます。

○渡辺(惣)委員 建設大臣が国有財産の管理を直接しておられるわけではないから、大臣だけを責め立てるのはお気の毒だと思ふ。本来なら大蔵大臣もしくは総理大臣に話をしなければならぬことだと思ふのです。しかし、都市開発や住宅政策の責任者なんだから、一番可能なところから始めなければいかぬと思ふ。われわれも、都市再開発の重要性も、防災地帯造成がいかに重要かということもよくわかるが、同時に、恒久的な対策と、直ちに実行できる道との両方を同時並行的に推し進めなければ、完成するまで都市の苦悩をわれわれが待つわけにはいかないんだ。それで、われわれが一番早急に進み得る可能な問題として、私はいまの国有地の問題を取り上げておるわけなんです。そこで、重ねてお伺いするのですが、大臣おっしゃいますとおり、大蔵省の東京都内における未利用地というのは、九十九万四千平米のうち、利用計画策定済みのものが二十八万九千平米、合算すると六十一万三千平米あるということになっている。いづれも利用計画済み、こういうことになっている。そのほかのものでは、たとえば河川敷であるとか、がけ地帯であるとか、あるいは沼であるとかいうもので宅地にならない部分も若干あることも、調査によつて明らかであります。そこで、大蔵省にもおいでを願つておるのですが、いづれもこの土地に對して利用計画済みという、利用計画等という指定が出ておるのですが、これを私は見て非常に——これは私でなくとも、委員各位がごらんになつても疑問に思ふと思うのですが、実施の裏づけも方法も何も持たないで、これは未利用地だといつてあけておくと、建設省からよこせといわれたり各省からいろいろ注文がつかたりするのを避けること、これは勘ぐつて言

うわけではないが、なるべく大蔵省は自分の手で国有財産を押えておきたいから、そのために、実際使意思がないのに、利用計画等という事でやっている点がありはしないか、こう考えるのです。これは千代田区竹平町ですか、七千八百七十三平米がある。これは旧気象台敷地です。ここが大手町第四合同庁舎、こうなっているのですが、第三がないのに第四が先に出てきている。これは一つの例ですよ。そうすると、せっかくこの資料を出してくれた大蔵省の係官にはお気の毒でありますけれども、これを見ると、実際利用計画も何もないのに、ただ名目上だけ、台帳の上だけで、この利用計画等ということとずらしているなことを並べてきているのであるが、一体大臣として、閣僚の一人として、こういう問題がそのまま通されて、そしてあなたは住宅政策の上では、土地がないからといって、開発組合をつくらせて、そして土地を使用するためにいわゆる私権制限を今度の法律はやるのですからね。今度の都市再開発に指定された地区における開発組合をつくった場合は、三分の二以上の人が同意すれば、あとの三分の一の人は泣き泣きでも何でもやはり承認をしなければならぬ。いわゆる土地所有者、現在居住している人の私権を制限するという重要なことを含んでいるこの再開法の審議にあたって、国有財産のほうだけは、大蔵省が私権尊重で、自分のところへかえ込んではいき出さない、国民が住宅難に困っているときに、こういうことを見のがして、そして片一方のこの法案だけ通せということとは虫がよすぎると思うのです。政府もやるだけのことをしてなおかつ土地が足りないから、それでいわゆる私権制限をしても土地を確保しなければならぬということになってくると思う。政府がみずから範を示さなければいかぬと思う。その政府がこういうためなら国有財産の管理状況で見のがしいのかどうか、いわゆる建設大臣としてでなく、佐藤内閣の閣僚としてもう一べん承りたいと思います。

○坪川国務大臣 御指摘になりました、国、公有

地の活用をせずして、私権の強要をいたしながら土地の取得及び都市開発をやるべきでないということとは、ごもっともな御意見だと思えます。したがって、政府といたしましては、決して国、公有地の活用、未利用地の活用を放置するというようなことではなくして、先ほども申しましたような地価対策関係協議会において決定をいたしましたあの事項に対して真剣に取り組みながら、土地の取得、活用に努力をいたしておる次第であります。建設省みずからそれに対する真摯な努力をいたすという姿勢が最も重要であるという考えから、私といたしましては、江東地区に建設省の持つております東京技術事務所の移転をいたしまして、あの八万平米に及ぶところの土地を住宅その他に活用するという方針を打ち出しまして、いま移転計画を実施いたしております気持ちも決意もここにあらうことを御了承いただきたいと思う次第であります。したがって、われわれといたしましては鋭意これらの活用に努力をいたしてまいりたい、ペーパープランによつての単なる自己満足といいますが、あるいは自己陶醉というようなそんな安易な問題でなくして、ペーパープランによつての実施計画を確実に実施いたしていくという方針が、建設省の土地対策に対する一貫した方針であります。いまのプランの中においての御指摘になりました矛盾等につきましては、大蔵省の政府委員も来ておりますから、そのほうから答弁をいたさてまいりますが、建設省のとっている決意と姿だけは御了承願いたい、こう思います。

○渡辺(徳)委員 決意のほどはわかりましたから、それでは実行してもらいたい問題をひとつ提起したいと思います。

この国有地利用計画と大蔵省で発表しております資料は、四月十日現在の資料ですから、一番なまのところですよ。これで承りたいのですが、ここで利用計画の中で一番注目すべきものは、国家公務員宿舎敷地、こう具体的に指摘している個所がたふさんあるわけです。国家公務員宿舎敷地です

よ。この敷地は、いま申し上げたこの住宅公団の敷地くらいはもうざらに出てくるのです。たとえばこの西大久保の近くに、新宿山町に二千平米がある。あるいは三鷹の上連雀町には三万四千八百六十五平米が遊んでいる。村山町には六万九千四百二十三平米がある。久留米町には八千四百四十三平米。これが全部国家公務員の住宅です。こういうように、数え上げますと、深川の越中島が二万八千七百七十二平米。以下、目ざめるような土地がたふさんある。これは国有地です。これはみんな国家公務員宿舎ということになっていくのです。国家公務員の宿舎は現在二十五万戸あるのです。御存じだろうと思いますが、大蔵省の報告によりますれば二十五万戸。この二十五万戸の国家公務員住宅のうち、十二万余りは大蔵省の所管です。ところが、ふしぎなことに各所に持っているのが十三万戸、合計二十五万戸の公務員住宅が現存しているというのです。これは国有地にできているのでしようが、これは未利用ではなくて既利用です。この数字には出てきていないんですよ。私が言っているのは、さあ地のことを言っている。そこへ、用地をとられては困るから、建てもしない。国家公務員宿舎用地と、台帳にだけ載せているのではない、こう思うのです。もし国家公務員の宿舎用地を洗ったらずいぶんあるんですよ。あまりこまかなことを言う時間がかかりますから省略しますが、あとで見てもいい。大臣は見たことないだろうと思う。住宅をつくるというのがある。しかも国家公務員の住宅をつくるというのがずっと出てきているんですね。建設省は土地の高度利用をするというので、いま必死になって高度利用の方法を探索し、実施をし、苦労しているのに、こういうばく大な国家公務員宿舎用地に平家や二階建ての、隠居さんが住むような建物をつくられたのでは、幾らあってもたまったものではな。そうすると、この国家公務員宿舎用地というものはそのまま吸い上げればいいのです。つくるといいますから、そして、そこを全部上に上げればいいのですよ。この敷地を持っているとこ

ろは一応住んでもいいですよ。二十五万戸の国家公務員住宅のほかに足りないというのなら、全部高層化すればいいでしょう。高層化すると、一カ所の三千平米のところでも百三十戸できるのだ、西大久保方式でいけば。至るところでできますよ。しかも政府自身の土地ですよ。国家公務員だけではない、みんな困っているのです。国有財産だから、国家公務員宿舎用地とこれは逃げていくのでしようけれども、これは一般庶民の住宅をつくるべきですよ。この点について、まず、住宅用地としてこの中に出てくる国家公務員宿舎敷地というものは、直ちに問題を提起して、この問題について閣内で取り上げてもらって、これをひとつこっちに回せということをやっていたらいいと考えるのですが、いかがですか。

○坪川国務大臣 まことに適切な御要望とまた御指摘でございます。建設省が公務員住宅の直接の責任者、施行者でないから、この問題はいずれ大蔵省と連絡を密にいたしますという御答弁などは、私は申し上げるべき筋合いではない。すなわち、国民の重要な住宅に対する施策として、少なくとも公務員住宅を優先して優先的な地位に立ってそれを推進いたすというふうなことでなくして、われわれはやはり国民の立場に立って庶民住宅に力を入れるべきであるという方針を政府が打ち立てながら遂行いたすことは、当然な政治上の責任であり義務である、こう考えておりますので、閣議その他を通じて——いま渡辺さんが御指摘になりましたすべてが公務員ということでもない、こう考えておることも御理解いただけたらと思いますから、これらの点を十分考えながら、政府といたしましては、いわゆる国民の公営住宅を中心とした土地の高度利用をはかりながらこれらの住宅政策を推進し進めるとともに、公務員住宅に対してもやはり高層な建築をいたしまして土地の高度利用をはかり、いわゆる建設省の住宅政策と並行いたしました公務員住宅をとるべきである、こういうことで大蔵省その他に対しても強く折衝をいたしながら連絡を密にし

て御期待に沿いたい、こう考えております。

○渡辺(總)委員 国家公務員宿舎の問題について、大臣が、公務員の住宅についての場合は高層化をはかって収容力を強め、国の政策をそこへ入れる、それから、それ以外の、個々の名目上国家公務員の——これはたくさんつくる必要はないのですから。それを全部公団なりその他のいわゆる住宅対策に国が出すという二本建てのことです。——必ずしも国家公務員宿舎敷地だといってプリントに書いたからそうしなければいけぬということじゃなくて、これは架空のことなんです。

そこで、もう一つ伺いたい。これも大臣に気の毒ですが、こういう問題は本来大蔵大臣が総理大臣に言うことで、あなたに言ったのではあなたにお気の毒だと思ふけれども、しょうがない。重要な関連があると思うのです。問題は、今度は未利用地じゃなくて、いわゆる既利用地ですね。すでに利用されている地帯がどういふふうになつていくかという一つの例証をあげたいと思う。これは全部国有財産ですよ。国有財産の管理がどう行なわれているかという、このこともひとつもう一べん閣議の問題にしてほしい。しなければ、これは将来も追及いたします。

これによると、三千平米以上のものが出てきています。以下のものはどれだけあるかわからない。無数にあると思うのです。これも資料を求めるつもりですが、ここでは三千平米以上のもの、西大久保団地ができる以上のものばかりです。それで、これを見ますと、驚きましたね、ここで出ている数だけでも、四十一万七千四百四十一平米が四十一件の口数で出てきているわけですよ。この四十一件のうち、いろいろ社団法人とか福祉事業団とか、あるいは学校とかに貸しているところもあります。しかし、洗ってみると、四十一件のうち二十件というものは、驚くべきものなんです。帝国ホテルが一万二千八百七平米。あそこは国有地ですよ。私どもはこのことを調べるまでちっともわからなかったが、一万二千平米以上を

使っている。もっと驚きましたのは、私が住んでいる青山ですが、東京ボウリングセンターというのが四千三百九十一平米使っているのです。これをずっと見てみますと、東洋海運倉庫、これは六千四百七十三平米、後楽園が、さんざんもうけて、ここで六千三百二十八平米、不二硝子が三千二百二十六平米、保土谷化学が一万四千平米、科研化学が一万五千四百四十三平米、日本精練というのが五千九百八十八平米、京北倉庫が四千五百四十五平米、釜谷化学というのが三千七百六十一平米、福寿産業というのが三千四百三十七平米、株式会社有明社というのが三千八百八十四平米、三馬ゴムが五千二百五十四平米、宝永プラスチックが六千五百九十九平米、イワオ工業が三千三百三十三平米、株式会社宝組が一万六千六百三十三平米、株式会社山金というのが四千二百六十七平米、大成建設が四千四百四十四平米、京王帝都が九千九百五十平米、アサノボールというのが五千七百五十二平米。どうですか。ばく大な土地が、全部ほとんど旧陸軍の敷地です。一体建設省は、土地問題土地問題と騒いでいますが、民間ばかりいじめたり何かしないですか。自分とところをべんやってみたことがあるのですか。だから私は言っているのですよ。鐘紡の土地を坪十五万円で買わなければいけぬのでしよう。三年前に日曹製鋼の土地を坪七万円で買わなければいけぬのでしよう。一体、あなた方はこういう問題を二十年も三十年もほっておいて、それでほかだけをいじめるという話がありますか。何でこんなところへ貸さなければいけぬのです。

特に一言大蔵省に申し上げるが、いいですか、この資料によると、これはことしの三月一ばいで契約が解除になっているのがあるのです。大蔵省の資料だが、四十四年三月一ばいで契約の切れるのがあるが、契約更新をしたかどうか。一体、地代は幾らで契約しているか。これは資料を出さなければ話にならない。四十四年三月で期限の切れている口数が相当あるのです。一体、契約更新をしたのか。した場合は、これらの会社との契約内容はどうなんだ、それから近隣の土地と同じような地代を取っているのか、どれくらい取っているのだ、価格はどうか、一体、地代をどうしているのだ。大臣、この膨大な国有財産が、片方では坪十五万も出して買って、片方ではただ貸して、一体どうするのです。

容はどうなんだ、それから近隣の土地と同じような地代を取っているのか、どれくらい取っているのだ、価格はどうか、一体、地代をどうしているのだ。大臣、この膨大な国有財産が、片方では坪十五万も出して買って、片方ではただ貸して、一体どうするのです。

○斎藤説明員 ただいま御指摘ございました貸し付け中の財産は、いずれも終戦直後あるいは戦前から貸し付けておる財産でございます。御承知のように、土地の賃貸借契約というもののつきましましては、民法その他で、建物の構造によりまして期間がおおむね定まっております。ございまして、いま契約の更新期がきておるといふお話がございましたが、われわれは、契約としてはそういう民法その他で定めております契約期間が存続いたしまして、その地代更新期間が大体三年であるというふうな考えておるわけでございます。これは民間でも、たとえば固定資産税につきましても三年で課税標準価格を変更するというふうな、三年でそういう地代を改定をするのが適当であろうという考えで、三年ごとに賃賃料の更改をやっておりますわけでございます。したがって、ただいま御指摘のございました分は、地代の更改期にきておるといふことで、契約自体としては、前から先ほど申しましたような法律に基づいて存続するのだというふうな解釈しておるわけでございます。

○渡辺(總)委員 たいへんな答弁をしているのです。いまの答弁はむちゃくちゃですよ。もし私の質問が資料と間違っているのかどうか。あなたは、三年間ごとにこの契約を更新するのだ、こうおっしゃる。しかし、君がそういう答弁だったから申し上げるのだが、帝国ホテルは昭和七十二年まで契約してないかね。後楽園は六十七年まで契約していませんか。そうすると、三年ごとに更新するのだしたら、とてつもない長期にわたって独占、動かされないように契約が結ばれているのじゃないかね。貸し付け期間とちゃんと書いてあるでしよう。この書いてあるのはうそですか。貸し付け期間と書いてあるでしよう。帝国ホテルは二

十二年四月から七十二年十一月まで。更新期間三年だったからおかしじゃないか、いまの話だったら。(資料をとってこい、それまで休憩)と呼ぶ者あり) 答弁が違ふ。後楽園は六十七年の一月まで契約している。

○斎藤説明員 ただいま御指摘ございました帝国ホテル等につきましては、御指摘のような長期の契約をいたしております。これは昭和四十二年から、借地法の趣旨を尊重いたしまして、そういうふうな借地法に定められた権利期間というものを契約期間の中に取り込むというところでやっておりますわけであります。したがって、本年度契約期間が到来いたしましたものを更新いたしましたのは、先ほど申しましたような借地料の更改期限が到来したものと解釈いたしまして、継続して契約しておるわけでございます。

○渡辺(總)委員 大臣、こういう半永久的に独占しているものを、なぜ適正価格で買い取らせないのです。永久に使用するという場合には、これは買い取らすべきですよ。これだけわれわれはいま金に困って、住宅に困っているのですから、買い取らすべきですよ。一べんだって買い取らず交渉をしたことがあるのですか。政府はこんなばかことをほつぱらかしておいて、そうして土地だ何だといつても、この法案の審議に……(発言する者あり)

○斎藤説明員 ただいま、帝国ホテルにつきまして買い取らすべきではないかというお話がございましたが、確かにそういう考え方もございまして、他方、その土地というものを売らないで、できるだけ国として持つておるといふ考え方もあろうかと思ひますので、引き続き貸し付けるといふ契約をしたわけでございまして、もちろん、われわれが契約をいたします場合に、権利金というものは徴収しております。

○始関委員長 ちよつと速記をとめて。
(速記中止)
○始関委員長 速記を始めて。
斎藤課長。

○奇藤説明員 ただいまの貸し付け関係につきまして、渡辺委員から御指摘ございました事案の契約関係の資料を作成して提出いたします。

○渡辺委員 ところで満足しなければ、あらためてこの委員会へ、土地問題に関連しているのですから、大蔵大臣の出席を求める以外にないと思うのです。しかし、一応その場合でも明確にしておかなければならぬのは、いまのような、大蔵省の課長さんは、三年ごとに契約を更新するのだ、こう言っておられるが、すでに七十二年まで長期契約をして、あるいは後案では六十七年まで長期契約をしているのです。こういう長期契約の場合は、当然買い取らすべきであって、もし帝国ホテルの上に四十階ぐらいに増設して、その上に全部公務員住宅でも庶民住宅でもつくるなら、ホテルの上に公団住宅を乗せるなら、これは国有地を温存しているのもいい。大臣が監督するというか、ほんとうに帝国ホテルの上に公団住宅をひとつ二十階ぐらひ上げなさいよ。

〔発言する者あり〕

○始関委員長 ちょっと速記をとめて。

〔速記中止〕

○始関委員長 速記を始めて。

この際、午後一時より再開することとし、暫時休憩いたします。

午後零時三十一分休憩

午後一時十六分開議

○始関委員長 休憩前に引き続き会議を開きます。

質疑を続行いたします。渡辺惣蔵君。

○渡辺惣蔵委員 先ほど質問をいたしました、国有財産のうちで特に長期にわたって民間の営利機関である会社に使用を認めておる問題について質問をいたします。

私はここでは、特に公益性を持ちます学校とか研究所とかその他の部分については問題に取り上げていない。そういう膨大な敷地を、営利を対象

としている機関に貸しておるという問題。もう一つは、その契約期間が今年三月に更新することになっておりますのが、私が指摘した分の中でも六件あるわけですが、したがって、これは先ほどの答弁で三年ごとに更新することになっておるといふ場合は、当然今年三月三十一日付で更新の契約がなされるはずだ。その更新の契約がなされる場合は、三年前の条件と社会的な条件が変わってきておるし、ことにいま住宅問題との関連から用地取得が非常に困難をきわめております場合、当然地価値上がり——これは買収の場合のみならず、賃貸契約の上でも値上がりがあるのが当然の情勢であります。そういうことを踏まえて、一体四十四年三月末日に行なわれたはずの期限の切れる六件の契約は、どういふふうに変更更新がなされておるのか。もう一点は、先ほど問題になりまして、三年ごとの契約といわれておるが、実際は、帝国ホテルや後案園等の純然たる営利事業を行なっておりますところは、非常に長期にわたって契約が行なわれておるといふ事態が明らかになっておりますので、こういう部分の長期のものについては、これは半永久的なものですから、当然相手方に買い取らせて国有財産の処分を行なうことが妥当であると考えられるが、そういう点について大蔵省としてはいかなる措置をしてきておるのか、こういう点をひとつ明らかにしていただきたいと思ひます。

○谷川政府委員 理財局の谷川でございます。

もちろん私も申し上げては、けさほどでも総括課長のほうから御答弁を申し上げたと思うのでございますが、こういうふうな非常に土地の問題が深刻になってやましくなつてまいつておるときでございまして、貸し付けも含めまして、国有財産の利活用につきましては一生懸命やっておりますつもりでございます。ただいま資料を持ち合わせておりませんので、御質問がありました六件の個々の事案につきまして契約の更新等その他どういう措置がとられましたか——これは弁解させていただきますのでございますが、個々の事案に

つきまして契約書等全部財務局に保管をしてございますので、ここからまた別途取り寄せますが、個々の事案につきましては、いま直ちに御答弁を申し上げる資料を持っておりませんけれども、これにつきましては、私どももいたしまして、当初の契約の実情から、つまり契約を結びました際のいろいろな条件等も考えまして、この際、契約を打ち切ることが出来るものももちろんそういったしますが、契約の資料にも書いてございすけれども、米軍の接収中に契約がなされまして、必ずしも現状におきまして直ちに契約を打ち切ることができないものもございす。それからまた、大正年間

に貸し付けられまして、その施設に貸しますことが妥当ではなからうかというものもございすので、貸し付け料につきましては、地価も非常に上がつてまいるときでございすから、適正な貸し付け料に契約更新の際にもちろん更新をいたしすけれども、さらにこれから契約を続けていくか打ち切るかということにつきましては、ただいま申しましたように考えておる次第でございす。

それから、もちろん、貸し付けをしております企業のほうからは、その土地につきまして、できた売り払いをしてもらいたいという要請が強うございす。強うございすますが、たとえば帝国ホテルで申しますと、あそこからお堀ばたにかけて非常に重要な通りになっておりますから、売り払いをいたしまして、必ずしも妥当でないような施設をつくられても困りますので、これは売り払いの要請が強うございすけれども、政府で貸し付けをいたしましていろいろなチェックができるように配慮をしておる次第でございす。

たいへん抽象的なお答えを申しわけございませんでしたが、もう少し時日をかしていただきまして、個々の事案につきましては詳しく資料をお出しできると思ひます。

○渡辺惣蔵委員 これは時間をかけて処理をしたというお話しですけれども、すでに旧軍時代から申してももう四半世紀になるんですよ。戦争が

終わつてからも二十三年も四年もたつてゐるんです。その間、当然終戦処理でこういうものは戦後解決されなければならぬにもかかわらず、解決の努力を果しておらないのではないかと考えるのです。

それから帝国ホテルの場合、いま買い取りを希望してきている、しかし、目的外に使用されたら困るからこちらで管理しているのだ、こういう答弁ですけれども、帝国ホテルは一つの例をとって言っているわけでありす。私は例としてこれを言っている。しかも非常に長期にわたつて、いかに国際的なものであるといつても、ホテル業に連ない。あそこは何か公社組織で国からの金を帝国ホテルに入れておるんですか。株式会社でしよう。別に、特殊会社で国が何分の一か株を持つてやっていると、そういう特殊法人ではないはずだ。いわゆる単純な営利本位の株式会社ですよ。帝国ホテルは国際的に名が通つてゐるというだけで、しかも今日、帝国ホテルだけが国際的なホテルではない。帝国ホテルよりはるかに施設のりっぱなもの、それぞれ民有地を買収してホテルを経営しているわけです。帝国ホテルだけが、古いからということでは特別にそういう恩恵を受けるのか。こういうことは、いまの説明では全然説明されていないと思ひます。

そこで問題は、そういうような永久建築物ができて、長期にわたつて営業が継続せられて、そして目的が固定している地帯については、むしろ、国有財産として国が管理しているということ自身が間違ひですから、当然時価で買い取りをさせるということが妥当だと思ひます。だから、そういう条件のものは条件で処理をする。後案も同様ですよ。この後案も昭和六十七年までですから、三年間ずつに更新するという先ほどの説明とは全然条件が違ふわけです。だから、こういう点については、国有財産の処分を明らかにしなければ、われわれはいま住宅地域の取得のために非常に苦勞しているわけですし、国も困つてゐる。だから、そういう永久建築物ができて半永久的に占有され

ている地帯については考慮の余地がないから、そういうものはむしろ財産の処分をして新しい土地取得の資金にするという方法をとるべきだと思ふ。この点、半永久的に固定化したこういう国有財産の処分、整理を明らかにするということを明確にしたいと思ふ。

○谷川政府委員 先ほど抽象的に答へてしましたが、私も全く先生のお説のとおりと考えておりました、実態をよく調べて、この際、要請のあるものはそれに直ちに應じていかどうか、また、ただいま売り払いの申請がまいってありませんけれども、処分することが要当かどうか、よく検討したいと思ふ。

なお、先ほど御質問のありました帝国ホテルにつきましては、相当長期になっておりますが、これは実は一昨年十二月でございましたが、今後のジャンボ時代等にも備へましてあそこを建てかえたいという要請がございまして、その際に売り払いの申請も実はさき申しましたようにあったようでございますが、すでにこのときまでに十三年契約期間が経過しておりますので、実は御案内のとおり、土地を貸し付けます場合に、堅牢な建物をその上に建てます場合は、最低三十年の期間で契約をしてもいいことになっておりますので、三十年の契約で二十九年から参つておりますので、四十年十二月にいま言ったようなことで更新をすることになりましたので、あらためてそこから三十年ということをやめた次第でございます。今後ともあらゆる努力をいたしまして国有財産の管理等につきましては厳正を期してまいりたいと思つております。

○渡辺(徳)委員 特にいま問題になっております帝国ホテル及び後樂園については、賃貸借契約がどのように、坪どれくらいのものになっているのか、年額どれくらいの収入がこの二つの会社から——帝国ホテルの一万二千八百七平米の一年間の賃貸借、それから後樂園は六千三百二十八平米で一年間幾ら、しかも二つは特に長期ですか

ら、この場合はどういう契約をしておられるか、明らかにしていただきたい。

○谷川政府委員 帝国ホテルにつきましては申し上げますと、年間の使用料が四千二百七十五万一千三百六十円でございます。帝国ホテルのほうは先ほど聞き合はせてございまして、後樂園のほうは財務局のほうに聞いておりますが、……「坪当たり幾らになるのだ」と呼ぶ者あり」平米で言っておりますが、平米で三千三百円になるのかと思ふ。

○渡辺(徳)委員 帝国ホテルの周辺の地代の評価はどうなっておりますか。

○谷川政府委員 一昨年貸し付けましたときの概算評価額が、さら地価格にいたしまして坪二百五十万と踏んでおります。

○渡辺(徳)委員 そうすると、これは四十二年の状態での坪の価格が二百五十万円ということになり、そして地代は坪で幾らになりますか。一万円ですか。

○谷川政府委員 平米三千三百円ですから、約一万円です。

○渡辺(徳)委員 これで要当な価格と判断して契約されているわけですか。

○谷川政府委員 貸し付けにあたりましては、民間精通者の意見も聴取いたしましてきめるわけでございますが、私もともいたしましては妥当な貸し付け料だと考えて貸し付けておるわけでございます。

○渡辺(徳)委員 いま次長さんは、だれか民間の意見を聴取して判断していると言ふのですが、それは何なんですか。審議会とか、何か国有財産の価格を決定する特別の審議機関何かあるのですか。

○谷川政府委員 不動産の鑑定士の方でございます。具体的にはいろいろな信託銀行等におられます鑑定士の方をお願いするわけでございます。

○渡辺(徳)委員 それは個人の判断ですね。個人の営業上の判断ですね。その判断は公的な判断が入っていないのではないですか。

○谷川政府委員 私どもが依頼いたします場合に

は、何々信託銀行、何々会社というふうをお願いをいたしますが、御案内のとおり、評価は鑑定士の資格においてやるわけでございますので、その会社の中の鑑定士のお名前になっております。しかし、公的にお願ひして、公的な機関の中の鑑定士の方でございます。

○渡辺(徳)委員 この鑑定士というのはあくまでも個人でね、公的の中の鑑定というのとはおかしきと思うのです。価格の評価というものを、もし——こういう膨大な例はこれだけではないんですからね。膨大な国有財産の貸し付けその他の管理をやるにすれば、公正な審議機関でなければいかぬのです。そういう営業でやっている鑑定士の個人の判断で価格が決定される、しかし、それは妥当性の何らの根拠がないでしよう。その点について、それは客観的に妥当だという条件は一つも理解できないじゃないですか。

○谷川政府委員 国有財産の管理、処分につきましては、東京地方でございまして、関東財務局に設置されました国有財産関東地方審議会にかけて管理、処分をやるわけでございますが、たまたま関東地方審議会では、こういう方法で処分するということにつきましては対象等につきましては御答申がいただけますが、価格までは——先ほど申しましたように、私もものほうでは、資力、信用等から確実と思われまます不動産関係の業者の方、信託銀行等も含めまして大ぜいの方、その中から選びまして依頼をしておる次第でございますが、そういう方法で具体的な価格についてはきめてほしいということ、そこまでは御答申がいただけない状態でございます。

○渡辺(徳)委員 これは帝国ホテルにこれだけのものを売り渡すということになりますと、大体どれくらい金額になりますか。

○谷川政府委員 具体的にかけおりませんが、先ほど申しましたさら地価格は当時の価格で、いまはもうずつと違います。ずつと上がつておりますから……。当時の価格で、三年前の価格で坪当たり二百五十万ということでございますが、地上

権の評価が行なわれますので、この辺は借地権の割合が九割くらいになるかと思ふので、実際に払い下げをいたしますと、坪二百五十万円というわけにはまいらぬと思うわけでございます。

○渡辺(徳)委員 概算は幾らになるのですか。

○谷川政府委員 ただいま申し上げましたように、先ほど申しましたのは三年前の価格でございますから、現状ではずつと環境が違い、あれしておりますので、ここで当時の価格を幾らだったと申し上げることも、また誤解を生ずるものであらうかと思ふ。ただいまはうんと上になつてゐるはずでございます。

○渡辺(徳)委員 帝国ホテルだけの問題ではないのです。一つの例証として申し上げただけなんですが、これらの二十数件にわたります純然たる私企業、営利会社に貸し付けをしておるのは、同じ意味で重要な問題であると思ふ。経過はどうであらうと、国有財産であることは間違いない。貸し下げるに至つた当時の経過の問題にしているのではないのであつて、現実のいまそういうような状態になつてはいる処理をどうしているのか、将来どうするかというところが問題になつてくるのです。

しかも、いまわれわれは、たとえば米軍の使用している王子病院の撤退を要求して問題になつてゐる、あるいは刑務所用地等を純然たる公的に使用してゐる、あるいは外国との間に契約をしてゐる問題ですね。王子病院の場合などは、そういう国際関係に非常に影響を及ぼすものであつても問題になり、必要とあらば国は対外的な関係をも踏み越えて処理をしてゐるわけですね。そうすると、王子病院が撤退をするということになりますれば、当然そのあと地は解放されて住宅団地なりその他の国家目的に沿うような、国有財産として返還されたに对应する条件と方法によつて活用されることになると思ふのです。米軍の王子病院ですら、国際関係のある中で、しかも日米安保条約やら、いろいろな国際条約のからみ合つた困難なものでさえも、われわれはそれが必要であるという

場合には返還を求め、処理してきているのではありません。これらの会社と一体安保条約を結んでいるのです。もともとどのようなもの、そんなものはないでしょう。国際的に重大な問題さえ処理しなければならぬのに、何でも一体こういう聞いたこともないような会社にこういうものを二十年も貸し付けておかなければならない理由があるのです。しかも工場は、国の政府の方針としても、重要な地帯はできるだけ工場の分散の方式が進められているのです。大蔵省もこれに協力していると思うのです。時間がかかるから私は一々申し上げておらないのだけれども、これらの地帯は、板橋区だけでも五件あります。北区が四件あります。その他も周辺のところばかりです。一番いいところ。いまいわれる住宅開発をするのに最も至近距離で——これは八王子をどうしろとか何とかいってここで問題にしているのではない。一番手近なところですね。都市再開発の上から見て最も条件のいいところが民間の会社になかされて、何らの処置をしていない。国際関係があっても王子病院をやっているのです。政府は工場を疎開させるのです。研究学園都市に、既設の教育大学その他の重要な施設ですら、みな移転を要請している時期でしょう。一体民間にこのまま踏みとどまらしておかなければならぬ何かの理由があるのです。こうしておかなければならぬ何か事情があつて存続をさせるのです。存続させる特殊な事情があれば、言うていただきたし、事情がなければ、契約更新で全部出ていって、疎開、転出して、もう——公的な機関でさえやっておるのに、何でも民間の機関が、しかも戦争のどさくさまぎれに——まさにどさくさまぎれに入り込んで占有してしまつて、そのまま立ちのかない。そうして講和条約が結ばれた後も依然として、アメリカの管理後においても居つておる。この会社はゴネ得ですか、それとも何か理由があつてこうしておるのか。しかも、解決が困難だというのは、国際条約の中でさへ解決されていくのに、何でも困難な事情があるの

ですか。それとも大蔵省の怠慢ですか。あるいは、関係会社からせがまれて、しかたがないからやるのです。いま工場の地方分散が積極的に唱えられているときに——私有地だから、自分が所有するのだから、自分の財産だから自分で動かさないという場合があり得ます。これは国有地でしょう。国有地の上に居つて、戦争終末のどさくさまぎれにここに居つて、しかも非常に低い地代のままここに居つて、戦後、そしてこのままです。これは帝国ホテルと同じようになり得ます。永久的に動かなくなつてしまふ。しかも、それが契約更新期が来ても何らの措置がしてないというところは、ふしぎでしょう。ないですね。営利会社ですからね。ひとつその点の区別を明らかにして、そうして方針を明確にしたいだきたいと思ひます。

○谷川政府委員 先ほどからお答えしておりますように、個々の実態をよく調べまして、国有財産の管理として最も適正な処理をしたいと思つております。契約解除できるものはそのような方向で考えますし、それから、売り払いをするのが適当だと思われまふものはそのようにいたしますし、前向きで検討させていただきますと思ひます。

○渡辺(徳)委員 次に、大蔵省にも関連がありますので、一緒に御答弁をお願いしたいと思います。これは資料の提出を求めておつたのですが、実は私は衆議院の青山宿舎に住んでおるわけですが、同僚の池田さんなども同じ宿舎におるわけですが、ところが、ここで奇怪なのは、われわれは、青山墓地のまん前なんです。墓地の前の妙な建物を朝晩見て暮らしているのです。いわば化けもの屋敷ですね。所有不明な、どこが管理しているのか、宿舎の正面玄関のまん前にあるのです。それで、幽霊屋敷のような、人がおるような、いないような、どこが管理しているのかいもくわからな。これは国有地のはずであり、その建物も国有財産のはずなんだが、一体何のためにあそこに、どこが管理してあゝいう建物が存在しているのか、承りたいのです。

○谷川政府委員 御指摘がありまして調べさせましたところ、一部国有地ということで、大部分は都有地でございます。建物はもちろん国有の建物でございます。農林省とかけ合いましたところ、いろいろ御要請もあるようでございますので、代替地を考慮いたしますという答えでございます。御了承いただきたいと思ひます。

○渡辺(徳)委員 別にじゃまだから出ていけというわけではないのです。そういう意味で申し上げているのではないので、一体あの營造物が何に使われているか非常に不明であるから、申し上げたわけですね。ところが、その一角に墓地に沿うてスラム街があるんです。朝晩ぼんぼん火をたいたり何かして煙が上がつたりして居るのですが、あそこは国有地ですか、それともあれは都有地だということですか。

○谷川政府委員 私ちょっと承知しておりませんが、いま聞きましたら、都有地だと申しております。またよく調べますが、都有地のようであります。

○渡辺(徳)委員 この地帯、墓地のまん前は、もとの近衛第七連隊のあと地が青山一丁目から墓地下まで、広大な陸軍の近衛第七連隊の敷地があるわけですね。そしてわれわれの宿舎も、どうもその青山第七連隊のまん中に位置するところに存在しているようなんです。ところが、ここで問題なのは、朝晩——けさも来たのですが、アメリカのヘリコプターが来るのです。まことにまっ黒い、異様な武装したヘリコプターが来て、それでだんだんおかしいと思つて聞いてみますと、調べてみたら、ここに米軍のプレスセンターがあるというのです。しかし、米軍の「星条旗」が何か印刷しているという話なんです。アメリカのプレスセンターがあるのは民有地だ。それは霞町寄りのほうです。ところが、この国会の議員宿舎の隣のあ

き地の奥には、日本学術会議とか東大の生産技術

研究所という建物があるのです。去年の秋の十月二十一日ですか、新宿事件といわれている、全学連が新宿駅であつた晩です。われわれのその宿舎の前で警官と全学連が大衝突して、夜中過ぎまで混乱をしたわけです。ところが、何でも一体あの地帯に全学連の諸君がデモをしたのか。だんだん調べると、ここにアメリカのプレスセンターがあつて、その関係で全学連の諸君があそこデモをしたのだらうと想定したわけですが、ここにどう音を立ててヘリコプターが来るのです。ヘリコプターのおりる地帯は、それは国有地のはずだと思ふ。これは一体どういう事情で、青山ですか、都心のまん中のところへアメリカのヘリコプターが着いたりするような非常に危険なことを認めておるのか、説明していただきたいと思ひます。

○谷川政府委員 あそこは、御案内のとおり、元近衛歩兵第七連隊のあとでありまして、二万四千平米余りあります。これはもう占領中から米軍に提供されておまして、防衛庁が所管をしておる土地でございますが、私のほうからお答えするものなにごひいすけれども、何とかあそこを移転してほしいという要請を防衛庁のほうからしておるようでございます。米軍のほうでも研究をしておると伺つております。なお、あそこが返還になりましたら、東京都で、青山公園というふうなことで公園にしたいと計画をされておるようでございます。

○渡辺(徳)委員 公園用地にするという話も聞いておるのですが、いま道路をつけかえていますね。しかし、米軍が使用しているために動きがとれないのです。事実上米軍の撤退をどういう交渉をしているのか、聞いておりませんか。

○谷川政府委員 詳しく私どもも聞いておりませんが、あそこをどういうふうに使つておるか知りませんが、お話しのように「星条旗」紙の社屋もございすし、ヘリポートにもなつておるような状況でございますので、代替地がほしい、それを世話し

てくれないか、もし適当な代替地があれば応ずるというふうな返事がまいっておるやに聞いておるところであります。きょう御質問がありましたことは防衛庁のほうへさっそく伝えまして、善処してもらおうようにしたいと思っております。

○渡辺(徳)委員 防衛庁のほうでは代替地を世話してないのですか。毎日のようにわれわれの周辺に黒いヘリコプターが舞いおりてくるのに、その事態について防衛庁のほうではどういふ話の進め方をして、いつまでにやろうとしているのか、そういう点についてももう少し明らかにしてほしいと思います。

○谷川政府委員 たいへん残念でございますが、私そこまでは承知をいたしておりません。お話の旨をよく伝えるようにいたします。

○渡辺(徳)委員 この青山一丁目から墓地下に通ずる地帯は、朝晩通るものですから、いわゆる国有地としてわれわれは特に目立つわけですね。ところが、問題は、ここは相当広大な土地で、いまの虫食い使用のしかたをしておるわけです。ところが、この住宅政策を遂行する上に、先ほども申し上げたのですが、大蔵省所管の国家公務員宿舎十二万余戸がある、それから各省別の十三万余戸ほどある、こう承っておるわけですが、そのほかに、公共企業体関係の宿舎がまた別にたくさんあるでしょうし、あるいは最近のいわゆる公団、公庫、事業団等、おののが別個な住宅計画を持って、いわゆる土地の効率利用をせずに、非常に使用率が低い条件の中で一階か二階の建物を建てて、都心に至るところに分散しておるのです。それが、それは当然建設省と大蔵省と話して、そういう政府関係機関の宿舎の敷地の活用の総点検をする意思がありませんかどうか、承りたいと思います。

○谷川政府委員 公務員宿舎につきましても、ただいまお話がありましたように、大蔵省が専管をしますものと、特別会計等、各省各庁で管理、施設しますものとございまして、実は国会のおしかりを受けますときにはばくらが代表しておこられ

ますが、管理、施設しますときはどうも大蔵省の意見が通らぬようなところもございまして、これは余談であります。きょうも隔靴掻痒の感があるところもございまして、実は私も、公務員宿舎につきましても、全体として土地の取得から施設等を一貫的にやらしてもらいたいと思っております。次第でございまして、公務員宿舎につきましてもそういう状態にございまして、ましてや、公団、公庫等につきましても、大蔵省でどうもお話を申し上げる権限はございませんので、たいへん残念でございます。ただ理財局で一般的にそういう政府機関につきましている別の面からチェックする機会もございまして、今後いろいろ私どもの施策を進めます場合には御意見を申し上げるようにつとめてまいりたいと思います。

なお、この際申し上げておきますが、御指摘のように、土地問題が非常に深刻になっておるこの際でございますから、公務員宿舎につきましても、先般、先ほど申しました各省各庁の所管するものにつきましても、私のほうから、公務員宿舎につきましても総括という権限もございまして、ただいま平家とか木造、立体化すべきところ、そういうままで残しておるものがどのくらいあるか、これをどういふ立体化の計画があるかという通達をいたしまして、御返事をもらうことにしております。それを見まして、総合的にこの際考えていきたい。なお、私も直接やれます大蔵省所管の公務員宿舎につきましても、本年度から予算を別につけてもらいまして、たとえば、場所によっては十階建てのところをつくるとか、できるだけ高層化を進めてまいりたい。それから、役所の建物にいたしまして、東京のどまん中につきましても、そういうわけにもいきませんけれども、三階で済む建物ならば、それ以上は公務員宿舎にするとかいたしまして、そしてわれわれが公務員宿舎の用地にしたいと思っておりますところは公団に差し上げるといふようなことも、できるだけしてまいりたいというふうに考えておる次第でございます。

なお、きょうは資料を持ってまいりませんでしたが、従来とも、公団に対しましては、団地等に積極的に国有地を提供しておる次第でございます。

○渡辺(徳)委員 大蔵省理財局固有財産第一課長の上国料さんですか、この方が、お宅の大蔵省広報「ファイナンス」今月号の中で、「特定国有財産の整備」という問題について執筆をしていらっしゃいますね。その課長が書いておられます中で、こういうことを述べておるのです。「庁舎等の新築に当っては土地の有効利用の見地から単独官署での庁舎の建設は極力避け、数官署を収容する合同庁舎方式を積極的に推進することにしており、」こゝまでは当然なことですね。その次、「今後は庁舎と宿舎の合築も推進してゆく方針をとっている。」これは非常に新しい意見ですね。庁舎の上に宿舎を建てて、いそよう考え方だと推定するのです。この構想、いそよう大蔵省なら大蔵省の建物、六階、七階の上に公団住宅を上げる、いわゆる職住近接の考え方、あるいは、こゝまでかりにいきますと、職住一体になってくるわけですね。こういう考え方は、課長さん個人の見解なのか、大蔵省自身がそれほど住宅政策に本気になってこゝまで踏み込もうという決心が統一見解としてここに出てきているのか。もし統一見解であるとすれば、いろいろ注文があるわけです。

○谷川政府委員 上国料の論文をお読みいただきまして、まことにありがとうございます。先ほど私も御答弁申し上げましたように、個人の見解ではございませんで、最近の土地問題、住宅問題につきまして真剣に考えております。たいへんさやかではございますが、大蔵省の気持ちでございます。

なお、公団等からは、役所の上に公団の住宅を建てさせてほしいという御要望がございまして、行政財産につきましても、それができない法律上のためになつておまして、また、役所の建物の上に民間の建物ができますというところにつきましても、お住みになる方につきましてもいろいろ

の問題があるかというふうなことも考えますので、ただいま上国料の論文にもありましたように、私も御答弁申し上げましたように、それよりは、役所の建物の上に公務員宿舎を建てさせてもらって、そのかわり、その公務員宿舎の建つべかりし土地は公団に差し上げるようにしたほうがよからうじゃないかという思想でございます。よろしくお願いいたします。

○渡辺(徳)委員 この発想に関する限り、非常に前向きな姿勢を示されておると思うのです。いままでは大蔵省が一番がんこな、さいふのひもを締めて、いつもこゝで予算査定をしたりなどして、政策が進行しないと思われておったのだが、内部でこういう意見を統一見解として出されて、場合によると、役所の上にも公務員住宅をつくる。これはこういう意見が対外的に文書として出たのは初めてではないかと思うのですが、そういうしますと、大蔵省がそれほどいわゆる国の住宅政策、土地の高度利用というものに踏み切ってお考えになるとすれば、それなら、先ほどから申し上げておりますように、この敷地の利用計画の中で、実際は現実的な計画を伴わない国家公務員宿舎というものが非常に数多く出ておりますね。お目通しになっておると思えます。先ほど、あなたが見える前に一応質問したが、あなたに対してもう一べんだめを押したいのですが、この膨大な敷地を国有財産として大蔵省が所管する中で、未利用地に対してみな国家公務員宿舎という看板をかぶせて押えてきておると判断するわけです。こゝで国家公務員宿舎と書いてあるものは、ひとつ建設省と相談をされて、積極的にその公務員宿舎を総合的な施策の上に乗せる一つの考え方——いま自分の役所の上にも公務員住宅を上げようという決心された大蔵省ですから、当然このさうな地を立体高層化の住宅をつくる方向にひとつみずから範を示す、こういう考え方でこれに公務員住宅をつくるというところから、それを全部吐き出してやられたらいいですか。一番手早いと思うのですが、ひとつその決心を伺いたい。

○谷川政府委員 先ほどは併用住宅のことにつきましてはお話をいただきましたが、ありがとうございます。

けさほど御質問があったようでございますが、その際もお答えをしたのではないかと思っておりますけれども、ただいま公務員宿舎の用地が全国で約百四十万平米、そのうち東京周辺では六十万平米不足いたしております。大蔵省所管の公務員宿舎につきましては、用地は買わないで、国有地を非常にいいところは遠慮しなければなりません。非常によいところは遠慮しなければなりません。利用させていたいただきたいというふうに考えております。さつき申しましたように、全公務員宿舎を大蔵省で見させていただいていないもので、すなわち、たいへん残念なのでございますが、一方では、特別会計によりましては、公務員宿舎に適地があるのに、それを売ってまた別に買っているというむだまですしているような状況でございます。これは率直に申し上げておきますが、そういうことでは、かえって国有地の活用という面でも問題があるかと思っておりますので、いろいろ研究しなければなりません。いづれにいたしましても、いまおっしゃいましたように非常にたくさん公務員宿舎のなにごとでございますので、遠慮をしながら利用させていただいておる次第でございますが、いまお話しになりました点につきましては、今後とも注意をいたしまして、できるだけ立体化をしながら、そしてまた、できるだけ公営住宅のほうに用地を差し上げるといふ考え方で、前向きにやってみようと思っております。また、建設省の御意見を伺うことも検討いたしますし、とにかく、われわれといたしましては前向きに考えていく。立体化の予算にいたしましたも、なかなかお金がかかるものですから、私どもはそう思っています。全体の財政のバランスの中で考えられますので、予算をもらいます際には必ずしも理想的にはまいりませんけれども、今後ともよろしく御支援のほどお願い申し上げます。

○渡辺(徳)委員 国家公務員の宿舎の土地が問題になってまいりますのと同じように、公園、公社

等、国の資金を支出しております。こういう関係機関については、当然それぞれ指導育成ができる、もしくは、全く使用していないような、非常に低い利用のしかたしかしていないようなものに對して、勧告とか指導とかする方法がないのかどうか。たとえば青山一丁目から電車通り一コースの間、電電公社の宿舎といわれるものらしきものがある。なぜ、らしきものというかとすると、刑務所のへいのような、一間ぐらゐの低いへいが電車通りにあるのですが、中がわからないのです。建物が低いので、われわれはへいを見て歩いていくのです。平家建ての、しかも相当老朽しているがね。しかもあそこは広大な土地ですよ。竜土町地帯ですから。大蔵省ですか。こういうものに對しては返還を求めるとか――資金の返還を求めれば返ってくるわけですからね。何らかの規制措置を講じて、そして、広範な土地ですから、高度利用をする方法、指導等ができないものかどうか。それは電電公社の財産になっているのですから、もともと国有地になっているのだから、それはどう使おうとやって次第だ、こういう方向なのか。そういう行政上のミスを取り越えて、そして都市の再開発あるいは高度化のために、大蔵省は適正な措置を公園、公庫その他についてする意思があるのかないのか、承りたいと思います。

○谷川政府委員 これは、立法論としますと、全く私は、個人的な見解でございますが、先生と同じ意見でございます。国有財産行政は、国の財産はもとより、公園、公庫等につきましてもやはり一元的にやったほうがいいかなと、個人的には思いますが、ただいまでは残念ながらそういうことができません。また、個人的な意見を申し上げることもいかがかと思っておりますので、御了承いただきたいと思ひます。

○渡辺(徳)委員 国有地の利用の問題に關して、特にそういう公務員住宅等の予定地等について、住宅政策を中心にして、大蔵省と建設省の管理しておられる国有地について、大蔵省側と建設省側

とは、何か連絡会議のような、あるいはそういうことを検討する、話し合いをする常設的なものを持たれて、行政の統一円滑化の方法をやっておられるかどうか、全然ばらばらなのか、その点を伺いたい。

○谷川政府委員 本省ではございませんが、先ほどもちょっと申し上げましたが、各財務局に国有財産地方審議会というのが付置してございまして、たしかそこに地方建設局長さんが委員として出られて御意見が出ておる、都からももちろん出ておりますという次第でございます。

○渡辺(徳)委員 ずっと続けていいですか。

○始関委員長 ひとつなるべく簡潔にお願いいたします。

○渡辺(徳)委員 私は再開発法案の内容について、こまかなことを質問しようとは思ってないもので、基本的だと考える問題について、二質問を申し上げたいと思う。

それは、この法案の中で、率直に言つて、全く私のみ込みでない、気になる問題点が一つあるのです。それは、この再開発法案の中で特に私が問題として理解しにくいのは、再開発法案の第二十条に規定している問題のうちで、再開発を推進するに「市街地再開発事業に係る施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、すべてその組合の組合員とする。」これは言わぬでもわかっていることなんです。この組合の議決によつてこの再開発に参加ができる条件の中に「不動産賃貸業者、商店街振興組合、その他」とある。一般の組合員以外でも住宅公団あるいは住宅公社というような公的なものが参加するのは当然ですが、不動産賃貸業者ということばがこへ突如としてあらわれているのですが、この不動産賃貸業者というものは、日本の法律にまだ出てきたことがない独特なものがこつ然として出てきたのではないかと思うのです。そこで、不動産賃貸業者と

いうものはどういう根拠でこへ登場したのか、こう考へて、計画局の建設課に電話をして聞いたら、私のところではわかりませんというごあいさつです。計画局の宅地政策課に連絡しましたら、私のほうは不動産鑑定士の試験や鑑定制度をやっているところであつて、不動産賃貸業者というのを取り扱っておりませんのでわかりませんという。とどのつまりが、ぐるぐる回つて、都市再開発課から見られて、そして不動産賃貸業者というの法的にいままで一べんも登場したことがない。こで出てきますいわゆる開発事業組合というものは、これ以外は全部一つの法律の中に存在する機能ですね。公団でも、地方自治体でも、住宅公社でも、あるいは商店街振興組合でも、あるいは指導、監督、統制を受け得る条件のもので、こでこの重大な都市再開発の中へ入ってくるいわゆる不動産賃貸業者というものは、いづれの日本の国の法律の中にもかつて存在したことがない。法律用語として使用された経験のない新しい問題提起がなされて、そうしてこの法律の中で一つの位置づけを、ある意味では最大の位置づけをすることになると私は考へていたわけなんです。だんだん調べたりしてみますと、この不動産賃貸業という名称が、たった一カ所、役所の中で出てきた。それは昭和二十六年四月三十日の政令百二十七号の第二条で、行政管理局長官が公示する分類表があつて、その分類表の中の産業分類の名称及び分類表というものの、大分類、中分類、小分類と、こういった最後のほうに、「不動産業」の小分類として、不動産賃貸業ということばが、官庁のあらゆる文獻の中でこで出てきたんだ。たった一つだ。従来法律の規定の上でどこにも不動産賃貸業というものがありません。性格もわからない。二十階あるビルディングがかりにできたとすれば、その四階もしくは五階以上を全部この不動産賃貸業者というものが権利を持ち、それが自由に支配する場合もあり得る。これから高層ビルをつくる、高層住宅をつくる、あるいはオ

フィスになるかもしれない、したがって、そのものに経済投資をした者が指導権を握る、その最も強大な力を持つ不動産賃貸業と称するものは、法律事項については何らの性格の規定もない。これでは私も、この法案の審議に入るにあたって、一番問題が多い、問題の中心になる不動産賃貸業というものの性格をそれ以上に究明しその実態を把握することができない。そこで、これは建設大臣にお伺いをするのですが、ここでいう不動産賃貸業というものは、一体どういう性格のものなんだ、どういふように法的に位置づけしようとするんだ、不動産業者というものの法律の規定は何なのか、ひとつ御答弁をいただきたいと思ひます。

○竹内政府委員 参加組合員の制度は、再開発事業をやつてまいります場合に、その再開発事業の資金の仕組みをちょっと申し上げたほうがわかりやすいと思ひますから、申し上げたいと思ひます。

再開発事業は、従来ございました建物を取りこわして新しいビルをつくるわけでございます。そしてそこに、従前の権利者の権利の価値に見合うものとして、いわばただで権利者に床を与えるわけでございます。したがって、その残りの床をもつて事業費を全部償還しなければならぬ。したがって、普通の場合でございますと、残りの床というのは施行者が売りまして、売った金で事業費を回収するというのが、再開発事業のやり方でございます。ところが、資金が早目に入ってきたほうが事業はやりやすいわけでございます。そこで、この法律におきましては、話がやや専門的になりますが、地上権の共有持分というものを登記できることにいたしました。地上権の共有持分の床が与えられるという法律上の仕組みをとることによつて、新しくできます建物についての資金融通の道もできる、あるいは譲渡もできるという法制にしてあるわけです。したがって、その新しくでき上ります床——まだできていない床でございますが、それを買ひ取ることを約束した者がこ

ざいますれば、その者に売ってしまったほうが、仕事やりやすいわけでございます。ただ、普通からぬといふこともございすし、また、入るほうにとつてみれば、当初から組合の事業に参画したほうがいいといふことで、参加組合員という制度を設けまして、処分床の一部なり全部をあらかじめ買ひ取ることを約束した者を参加組合員といひまして、組合に対しまして参加組合員が負担金を納める、つまり資金の供給を負担金という形でやる、その負担金は、行政上の強制執行もできるといふような仕組みにいたしているわけでございます。参加組合員の本質はそういうところにあるわけでございます。

しかれば、どういう人を参加組合員にするかという問題でございます。その場合に、われわれといたしましては、やはり資力、信用がしっかりした者、あるいはその建物を適正に利用できる者ということは考えていかなければならぬが、これは参加組合員に入れるか入れないかというものは、当然組合の内部で定めることでございますし、さらには、組合の設立認可の際に定款にきめましますで、知事の認可を受けるということ、知事の認可の段階におきましては、申請し上げたような点をチェックいたすわけでございますが、そういう参加組合員になり得る者といひましては、一つは、公的住宅の供給、一つは、その処分床に当たる部分を賃貸するという業者の方が入つてきてもいいのじゃないか、さらには、商店街振興組合が共同施設を処分床として使うというような場合に、商店街振興組合が処分床をあらかじめ買ひという場合もいんじやないかといふことで、法律上はそこに「その他政令で定める者」といふのがくつておきますけれども、不動産賃貸業者といふものを参加組合員にいたしたわけでございます。先生御指摘の、不動産賃貸業者に対して、そういうものを目的とした取り締まり法制といふものは現在ございません。一般的に営業の自由に基づいて建物の賃貸業をやっている者でございま

す。

○渡辺惣委員 局長の指摘するように、この参加組合員は「その他政令で定める者」といふものと、こうつながつて、これをきめる中身は、資力、信用が十分であると知事が認めた者というワケがないわけですね。そうすると、その資力と信用というものは、これはどういうことを意味するのか、私にはわからないのですけれどもね。われわれは資力もない信用もないですから、参加組合員になる資格は初めからないのだらうと思ひますが、一体何を社会的規範にこの資力と信用といふものをきめて知事が認可するのか。不動産賃貸業者といふものの自身が性格が明らかでない。そのほか、その他資力と信用のある者が、知事のいふゆる認可事項でまかされるということになりますと、極端な例ですが、大阪の人が、資力と信用があれば、東京へ来てやつてもいいし、北海道の資力と信用のある者がこちへ来てやつてもいい、どこでもいいですね。その性格をひとつ明らかにしてほしい。

○竹内政府委員 先ほど申し上げましたような性格のものでございますので、あらかじめ床を買つて、その床の買った分を負担金の形で組合に納めるわけでございますので、それだけの負担金を納められるような資力と信用がなければいけないわけでございます。そうしないと、強制徴収の規定はございますけれども、組合の床は買ったけれども金は払えないということになります。そこで、あらかじめ資力、信用のある者を選ぶようにする、こういう趣旨でございます。その方が、東京でやる場合に、大阪の方でありまして、それはいいのではありませんか、こういうふうな考えです。

○渡辺惣委員 この問題に關してはあいまいなこととして、また答弁も抽象的で、全く不動産賃貸業者といふものの性格はちつともわからないのです、ほんとうはちゃんと考えていることがあるんでしよう。どうもおかしいと思ひます。そんなことで国会でわれわれがこの法案を通すわけがないんだからね。そんな化けものだからだか、だれ

かが信用しても、客観的に信用できないものを——こういうような性格の法律は珍しいと思うのです。どこにも規定されていない不動産賃貸業といふものがこつ然とあらわれている。私がなぜこれを問題にするかといふと、前回も同僚の岡本君が取り上げておつたようですが、一つの高層建築物といふものは、あくまでも住宅問題解決その他の上から、たとえば職住接近などのための公的投資を行なうべきだ。やはり公団であるとか住宅供給公社であるとか、あるいは、これは特別の例だそうだけれども、神戸市が、公営住宅でなく、市自身が資本を入れて住宅をつくつた、こういうような例もあるようですが、われわれがこれだけの大きな犠牲を払つてする都市開発に、公団であるとか住宅供給公社であるとか、いわゆる公共団体が前面に出ないで、それをよけて、むしろそこは手をぬきぬいで、もっとどこか、言うならば民間の強力な資金をその上に乗っけよう、こういうことがあらかじめ実は想定の中に入っているんだ、実態も明らかなんだ、ただ、言う問題になるから、言わないだけなんだ。どうも考へていることがあると思ひますが、そこをばかして信感をぬぐい切れない。たとえば、参加組合員が農協方式で一票ずつ——株式会社でないから、株の多数決で定めるわけではなくて、みな一、一、一の権利を持つてやる。ところが、やはり最も資金を投入した者が支配権を持ちますね。持てないようなところに資金を投入しませんね。その勘どころが非常に何か——非常に公正なんで、金は出したが支配せずというふうな、神さまのような住宅協力者が出てくればいいですが、しかし、ここでこのビルに投下する資金はなまやさしい金じゃないですよ。相当な金額になるわけです。最小限度見ても五億とか十億とかいう金になりますよ。われわれは持ったことがないから想像がつきませんが、そういう人が出てきて、資金は出すけれども支配せずで、全体の一人にすぎない、一票にすぎないという状態になつていくのか、あ

るいは資本の安定性、支配性というものを無視したという抽象的な住宅高層ビルの協力者があるかどうか。それから、かりに組合員が参加組合を決定するとしても、知事がいいといったからいいという選ぼうわけではなく、みんなが選んで知事の認可を受けるわけです。そうすると、社会通念上だれでもわかるような存在でない限り、開発事業組合が、外部から参加をする人、参加組合員を審査したり承認したり仲間になつてもらうということについて、非常な問題が出てくると思うのです。そういう性格不確定な、法の規制も何もないものがある日突如として出てくるということ、一体この事業が遂行できるのかどうか。この点ももう少し明らかにしてほしいと思う。

○竹内政府委員 再開発事業は、できれば公共団体なり公団なり公社なりが推し進めることが望ましいと私も考えております。ただ、現在は、ほつておいても、都市の中では小さな宅地の上に小さなビルができていくわけです。これは現在の傾向といいたしまして、ますます激しくなるわけです。まだ木造市街地があればあとで改造ということもできますけれども、このまま都市の形が、小さな宅地の上にはばらばらにビルが建つていってしまうのかどうか。自然的再開発というものがいまいやとどんどん行なわれているわけです。したがって、われわれは何とかそれを街区単位なり計画的な再開発に持っていきたいということで、高度利用地区というものをきめられるようにし、また、市街地再開発事業というものが行なえるようにしていきたいということでこの法案を出しているのでございます。住宅政策という面も、でき上がった建物はどうせ上空空間を利用するわけでございますので、できる限り再開発したあとの建物は住宅に使っていきたいということで、住宅建設の目標を設定させる、さらに、できればそれは公的住宅にしたいということで、協議の規定を入れておるわけです。しかし、基本は、やはり住宅政策と都市の構造改善、この二つの目的を持っておるわけです。そういう意味合いにおきまして私も

再開発法の提案をしておるわけです。したがって、公共団体や国なりが全部、たとえば東京都内の再開発をやっていくことは不可能に近い、しかも民間自身が、自分の資金力を持ち、エネルギーを持って小さなビルは建てておるわけです。したがって、それを何とか計画的に誘導したいということで、権利者の組合を中心になつてそれをやっていくような法制をとつたらどうか。これはいろいろなやり方がございまして、アメリカのように、土地は公共団体が買って、清掃しなして、それをデベロッパーに売るといふ方式もございまして、日本の場合には土地建物についての権利者の執着心も強うございまして、また、そこから出ていって生活できないという問題もございまして、できる限り現地の権利者は現地の土地で収容する、このためには組合方式がいいのではないかとということで、組合方式というものを進めたいということ、提案しておるわけでありまして。ただその場合に、いままです防災等やりました経験によりまして、そこに少数の反対者がいるために、まとめて街区形成ができないということがございまして、まとめて街区形成ができる力を組合に与えたい、それが三分の二の同意という制度でございまして。その三分の二自体につきまして御意見もございましてけれども、結局は、そういう背景に、三分の二でもできるということによりまして権利者が全部を説得してやることのできるようになるのではないかとということで、そういうような制度もこの中に御提案申し上げておる次第です。したがって、組合がやるののございまして、権利者の方々の資金力に限界がある場合もございまして。そこで、どうせ最後は先ほど申し上げましたように処分床は売るわけでございます。その資金をあらかじめ導入できる制度があれば事業が進むのではないかとということで、参加組合員の制度を設けたわけでありまして。したがって、私も、私どもは、それに公的住宅供給主体が乗るといふことが望ましいと思ひますけれども、乗れない場合でも、民間のある程度資本力のある方

がその参加組合員として参加するということは、事業の推進に役に立つのではないかと。ただ、その場合問題は、その入りまます参加組合員のいわば賃貸業者なら賃貸業者が、権利者を束縛するということ、抑圧しまして我意を通すということがあつてはなりませんので、組合員といたしまして、あくまでも一業者一票ということにいたしました。組合の議事は、すべて総会なりあるいはその他の組合の執行機関によつて行なわれるわけでございますが、内部の意思決定はすべて表決によつて行なわれるわけでありまして。その表決権は、参加組合員は一人一票というふうな形、また、定款で選ぶことにしておりますので、組合の方々がいいだといえ、当然入れないで済むという形にしておるのであります。そういう形で、ことばは悪いございましてけれども、賃貸業者の方々が力をもつて権利者を押えつづけるということがないような配慮をしておるつもりでございます。

○渡辺徳委員 いろいろな手続やこまかなことは法案の内部の審議に譲りまして、私はこの疑問についてまだ納得できないのです。だから、この第三者が参加する参加組合の性格だけについて質問を集中したいと思うのですが、この高度利用地区に指定された地区がかりにあるとする、そこにかりに百人の人がおれば、七十人賛成すれば、三十人の人が賛成せぬでもこの方針に従わなければならぬことになるのです。そうすると、この人々が、そういう統合されることに対して同意をしない——反対の意見を持った人の中には、ごね得を考へる人もあるだろうが、全く善良な市民もあると思うのです。ごね得なんて従来あつたのはごく少数の者であつて、善良な人は、一つの高度の目的に対して、事情の許す限り協力すると思ふのです。ところが、いろいろな事情で参加できない、反対をする人が、悪意はなく、善意の者になつて、三分の二以上同意をすれば、その指定された高度利用地区は、これらの三分の一もしくは三分の一弱の人は当然に私権を制限される

ことになるわけですね。私権を制限される場合は、憲法の示すところによつて、公共のために私権を制限する場合があり得ますが、その一つの高層ビルがで上がるのが、もちろん、広い意味においていわれる公共の福祉に沿う社会性を持ったものであることは間違いないと思う。ただ、つくられたビル、高層住宅、高層オフィス、そういうビルが、いままの言つて、横暴をしないように一票しか与えていないから、そういう支配をすることのないように予防措置を講じて、そういう定款をつくり、総会、代議員会その他によつて規制するようになつてゐるんだ、こうおっしゃる。まことに法文上はもっともらしく聞こえる。しかし、そんな組合はどこにあるのですか。いま農協など、農民はみな一票ずつ持っております。働いている人はみんな一票を持っていますが、全部農協のボスに支配されて、農民は動きがとれないでいるのです。私もそれはそういう訴えばかりしつちゅう聞くのです。実際問題として農協の状況はそういう事態になつてゐるのです。だから、株式会社のような、株の多数方式で割り切つて、この場合は特に経済権を持つてゐるのですから、この場合は特にビルに資本を投下しておる人が支配の及ばないようなところへ資金を投入するとか考へることがおめでたいのです。そんな状態ではないとばかりは判断するのです。そのビルに投資をした人は、必ずビルの支配権を要求する。形式上はどうであらうと、実際に行ないます。組合員が七十人おれば、そのうちの三十五人を飲まして食わしたりして自分の言とおりにすればいいのです。買収ですよ。資本主義の鉄則の中で、膨大な何億円、何十億円の資金をビルに投下して、そして土台のはうは人にやつて、空中に浮き上がつて分解してにこにこしている人はありはせぬですよ。土台のはうを人に渡して上のはうだけ持つなという、そんな甘ちゃんい資本を投下する——ことに不動産賃貸業者などというわけのわからぬ性格のものが、そんな高度な紳士ば

かりいゝるわけではない。しばしばわれわれやられてきている。抽象的にそうおっしゃるが、そういう具体的に経済投資をした人がビルの支配をするのではないのか。そうすると、もし私のような発想のしかたでものを考えれば、三分の一は私権を制限されてはうり出されて、ものを言えなくて、泣く泣くその議決に縛られ、一方では、私権を制限して上のはうの高層ビルは野放しで利益優先になつてしまふ、利潤の対象になつてしまふ。その利潤の対象になる高層ビルを築くために、いままで何十年、親子代々そこに住んでおつた、小さな店をやつておつた、たばこ屋をやつておつた、そういう人たちがはうり出されて、片一方では私権を制限されるが、片一方はほとんどん月世界まで上に伸びていつてしまふ。そんなべらぼうなことはあり得ないと思ふけれども、そういう危険がないかあるか、その判断を承りたい。

○竹内政府委員 法律上は先ほど申したとおりでございますが、先生がおっしゃいましたような事例の形で行なわれるということも、全然ないとは言ひ切れないと思ひます。ただ、この法律におきましてはまた別の規定がございまして、組合の運営につきまして少数組合員の保護をはかつているわけでありまして。第二十六条におきましては、総組合員の三分の一以上の連署をもつて役員解任の請求ができる。それから百二十五条におきましては、総組合員の十分の一以上の同意を得た組合員は、知事に対して組合の事業の検査を請求することができる。それから、総組合員の五分の一以上の同意を得た組合員は、臨時総会の招集を請求することができる。以上の請求にかかる措置につきましては、都道府県知事に後見人としての役割りを与える。これは百二十五条の第三項です。したがういまして、少数組合員が請求できる、そしてそれが聞かれないときには知事が乗り出していくという監督規定がございまして。したがういまして、知事が十分監督の役目をもちまして少数組合員の組合運営についての保護をはかつていきたい、こういう体制になつてゐるわけでございます。

○渡辺(徳)委員 この法律のうちで相当の部分がこの組合規定の問題に集中されている。あなたの

おっしゃるような内部規定がある。しかし、それを守るか守れないかというところは、現実にはわれは見詰めなければならぬ。そうすると、私是不動産賃貸業者という法的性格の不明確なものをだけ議論しているのですが、従来この委員会の席でも問題になつてゐるうちに、たとえばデベロッパーのような、いわゆる開発業者ということばがここ数年登場してきてゐる、あるいは開発産業ということばも登場してきてゐる、あるいは最近住宅産業ということばも出てきてゐる、そこへまた不動産賃貸業者という性格不明のことばが登場してきてゐる。この実態は何なんだ、何を意味しているんだということを、われわれはわれわれなりに考へてみたいと思ふ。法の起草者であるあなた方とわれわれは合わないかもしれない。あなた方はあくまで形式論で、こういう組合の参加規定や制限規定、権利規定等をしてゐるので、間違ひはございません、こうおっしゃる。しかし、最近の日本の経済界、財界というものは、いまこういうように問題になつてゐる開発産業とか住宅産業といわれるほど――現に私は一月ほど前に建設委員会の席で全国総合開発に関する質問をいたした機会にも、デベロッパーの問題について、いわゆる経済企画庁が国の政策で積極的に民間の有力な業者を政府の政策手段の中に導入して、こういふ積極的な姿勢が示されてきたので、私はそのときから非常に気になつておつた。現実には昭和六十年までを展望する全国総合開発計画によれば、御存じのとおり、三千万戸の住宅が不足する、こういうことになつてゐるわけですね。老朽住宅や建てかえ住宅も含めると、その間にそれだけの住宅をつくらなければいけません。ということになりますと、まさに日本は住宅産業花盛りになつて、強大な資本が住宅政策の中に投入されてくる。いわゆる都市改修、都市再開発、都市計画、港灣計画、全部これにつながつて出てくる中で、重要な役割りを占めるものは、住宅建設業者、住

宅開発産業、デベロッパーというものが重要な位置を占めて浮かび上がつてくる。

そこで問題は、あなた方はこの再開発の中でデベロッパーをどううまくスムーズに登場させようかという道を開いておるのだ、こう私は受け取りたくなくなつてくるのです。また、それは違ひますと言つても、避けられない。避けて通る方法はないのです。局長はどう答弁されても、現実には経済行爲はすでに事実行為として進行してゐるのですから。これは日本経済新聞の三月二十五日第二部「芽ぶく都市再開発産業」といふ見出しをつけて、八ページ全部都市再開発法を中心とした特集です。お目通しになつたかどうかと思ふ。これは全文そうです。この日経の特集の中で感じましたのは、ここに日本高層住宅協会という協会が登場してきたわけですね。こちらは社団法人中高層建築開発協会の、おたくからわれわれのほうへ配付を受けてゐる月刊雑誌ですね、これを見てゐると、中高層建築開発協会というから、中高層ビルのことを見てゐるのだと思つていたら、今度はこっちを御注文文どおりです、御注文文どおりの中高層ビル、日本高層住宅協会という団体がスタートした。これもきつと御存じだと思うのです。あるいは招かれてごあいさつに行つたり、祝辞を述べたりしたかも知れない。(「一ぱい飲んだか」と呼ぶ者あり)そこまでは確認しませんが、これも……。そこで、これを見て驚きますのは、この日本高層住宅協会というのがちやうどいまの不動産賃貸業に該当してゐるのです。うそだと言つても、間違ひなく出てきますからね。国会答弁で、そんなことは予想してありません、私も非常に善意にものを見ておりますとおっしゃる。ただまじめに住宅政策を推進する上から、民間資金を積極的に導入しなければ間に合わないから、われわれが要望するのは、住宅政策に協力してくれる善意の民間資金であります、こうおっしゃるでしょう。しかし、ここに出ております日本高層住宅協会のメンバーは、驚くべき日本の一流の大企業ですよ。そうでしょう。三井から始

まつて、三菱、住友、これが中核ですからね。現にここに出てくる理事長瀬山誠五郎という人は、住友不動産の社長であるはずですね。日本の一流の財界人が、いまこの法律が通過するのを待っているのですよ。あなたに押しをされて、都市局長まごまごしてゐると、君がやれと言ふからおれのはうでスタートしたのに、社会党や何かにぐじゃぐじゃ言われて、何をしているんだ――そうじゃないかとぼくは思ふのだ。これは局長、私は推定を言つてゐるのじゃない。ちゃんと証拠を突きつけて言つてゐるのですよ。ちゃんとメンバーがここに出てゐるのだから。おそらく、この特集の記事はみんなこの人たちが金を出したと思ふのです。全部この人たちが金を出して――これは全部広告ですよ。スペースは小さくとも、全部買ひ取つて――もうほんとに再開発は始まつてゐるのか。だから、早手回しに日本高層住宅協会というのをスタートさせて、ちゃんと受け皿ができて、そこへこの法律を乗せようと思つた。これは法案の審議をいまわれわれはさせられてゐるのではないのか、われわれに法案の審議の自主性があるのかどうか、事実上は進行してゐるのじゃないのか、そういう疑問が私はぬぐい切れないのです。すつかりおぜん立てができてしまつて、この人たちが――性格不明な不動産賃貸業者の名においてこれはできている、こういう条件を持つてこの法案は提案されてゐるのではないのかということですね。

○竹内政府委員 その新聞の中に実は座談会の記事がございまして。その中に私も出てまいりました。その中で日本高層住宅協会の住友不動産の社長さんのことばがございまして、一体この再開発法に参加組合員という制度をわれわれが利用できるのかどうかかわらないということをおしやう。それで裏づけられるように、私もこの制度を民間の業者からつくつてくれと言われたい、そういう考えでございます。その資金

援助の措置として参加組合員という制度を設けた、民間の資金あるいは民間の構想力というものをある程度利用できるということによって参加組合員制度を設けたということである。法案で出ているわけでございます。

○坪川 国務大臣 非常に重要な問題でございます。私も建設省として本法案の制定をねらっております。大きな問題に於けるいまの御質問だと思いますので、私からも付言いたしたいと思います。いまさら申し上げるまでもございませんが、本法案の制定をいたす大きな目標は、まことに無秩序な大都市化現象を防ぎ、土地を高度に利用いたしまして、住宅を横よりも縦に伸ばしながら、人口の流動を防ぎながら住宅政策を打ち立ててまいりたい、こういうような気持ちをもって本法案の制定をお願いいたしているわけでございます。いま御指摘になりました某新聞の特集号にいたしましても、私は私なりに深く熟読いたしまして、各界が考えているこれらの問題の焦点につきまして、私は私なりに理解をいたしておりますが、決して民間資本を導入いたしまして大資本の便に供するということなどは考えておりません。御承知のとおり、組合の適正なる運営によって自主的にこれらの建築行政を打ち出している、これが本法案のねらいでございます。渡辺先生は渡辺先生らしく想像をたくましくしておられますが、あまり想像をたくましくされるとそういう御意見も出てくるだろうと思いますが、どうかその点は御理解をいたしたいと思っております。

○始関委員長 時間の関係がございますので、なるべく簡潔にお願いします。

○渡辺 惣委員 大臣は非常にまじめな人ですから、特に承りたい。あなたは、この法案というものは、決してそういう裏取りめいたものを業者団体のためにやっていくのではないのだ、こういう意味のことを言われた。私は、一体大資本というものもその支配力がどれほど強いのかという問題についてあなたのほうに意見を承りたいのだが、三十六階の霞が関ビルは特定街区として指定をして、土

地の面積と特定地域の面積とビルの高さと全体を勘案して最高と最低と合わせて、あれだけのビルができる地帯というものは一定の範囲を持たなければならぬ、条件に合わないければ、特定地域の指定を受けてあれだけの三十六階の大ビルは建てられないことになっているはずなんだね。

さて、ここで問題なのは、あれだけの三十六階のビルを建てるのに、街区指定の中に、全然関係のない会計検査院の土地まで入れているという話じゃないですか。そういうことがないのかあるのか。文部省と隣接するところとすればいいところになっておるじゃないですか。その中に会計検査院の敷地がある。それは法律の解釈はいろいろまいこと説明するでしょうが、やろうと思つたら何でもやれるんじゃないですか。いや、そうですよ。やろうと思つたら、かつて何でもやれるんじゃないですか、大資本が出てきたら。それは理屈は言いますよ。うまくやっていると、そうじゃありません、それはこうです、うまいことを言つて逃げようとしてしまつても、事実この特定地域の中に会計検査院の敷地が入っているでしょう。

○竹内 政府委員 霞が関の特定街区の敷地の中には、会計検査院の建物の敷地も入っております。ただ、容積の計算をいたします場合——容積というものは、建物の延べ面積の計算をいたします場合に、その容積の計算の基礎になっている地区は、会計検査院の地区を除いた地区について容積の計算をしておるわけでございます。

○渡辺 惣委員 どうもそこが明らかでないのだから、わかりません。それは会計検査院の敷地が入っているのでしょうか。それははがすために入れたんでしょ。

○竹内 政府委員 特定街区といふのは、あの当時はいまの建築基準法の容積規制がございまして、建蔽率と高さによって建物の制限をしていただけたわけであります。それを、高い建物を建てなければいかぬ場合に、特定街区という制度を援用いたしまして高い建物を建てているわけでございます。その場合に問題になりますのは、あの地

区において都市計画に大体どれくらい容積を許すべきかという一般的な基準がございまして、それがあらわれておりますのは現在の容積地区規制です。その容積地区制限の中で建てるわけでございますが、特定街区にはもう一つの考え方がございまして、有効空地をいばいつた場合に容積の割り増しをするという考え方があります。したがって問題は、会計検査院の敷地も含めた計算で容積率の割り増しをしているかどうかという点にあるわけでありまして。そういう計算上の基礎になっている敷地は、会計検査院の敷地を除いた敷地で計算をいたしておる。これは都市計画の容積地区の指定をいたしておる資料にはつきり書いてございまして、後ほど出してよろしゅうございまして。明確に書いてございまして。

○渡辺 惣委員 その点についての資料を明確にしたいと思つたと思つた。何のためにこの地帯の中に会計検査院の敷地を含めたのか、その点について明らかにしてもらいたい。ただわれわれはこういうことを一番心配するのです。何か適用すると、どこかで合法的なひっかけなり口実をつくつて、そうしてあらゆる知恵を働かして特定のものに援護しようとする、そういう手段がいっぱい。この霞が関ビルと同じような筆法で次々と打たれていったらどういふことになるんだ。それは私は、いわゆる役所のほうに責任があるというよりも、そういう資本というものの性格というものは、そういう利益を追求し、あらゆる利用し得るところを利用しようとする機能を持っているんだということを前提に言っているのです。だから私は、今度の都市再開発法における不動産賃貸業者というものが登場した場合どういふことになるかという問題を問題にしているのです。

もう一つここであれしたいのですが、それじゃ一体ああいふ日本高層住宅協会というものの中で出てくる三井はどうしているか。三井はあなたも十分御存じだと思う。この前の全国開発計画のときも触れたのですが、これはいよいよ四月から住

宅対策委員会をスタートさせ、そして三井の傘下のあらゆる会社をこの委員会に動員している。参加している会社は、三井グループの中で十五社もあります。日本の最高の力を持っている会社です。それが住宅政策で出場を待っているんです。その名前を一応参考にいいます。三井不動産、三井建設、東洋プレハブ、三井木材工業、三井木材建材センター、三井セメント、三井石油化学、三井東洋化学、三井物産、三井銀行、三井信託銀行、三井生命、どうです、三井の全資本を動員して住宅政策に登場の準備を待っているのです。そして三井の関連する三井建設が入れば建築のほうもやるでしょう。三井木材が入れば、こういういわゆる建築用材も供給するでしょう。セメントはセメントで使わせる。全部総動員してそして住宅産業の出場を待っているということですよ。これは三井だけじゃないですよ。日立はどうか。日立グループはいわゆる住宅製品総合開発委員会を持った。そしてこの委員会の中に日立グループの日立家電、日立電線、日立ランプ、日生産業、日立家属、それから東芝は東芝メーソンをつくつて、東芝と大和ハウスと提携して、家具、調度品の製作、販売を始める体制が整った。富士製鉄と鹿島建設が提携してプレハブ住宅の規格化、日本セメントと日産プレハブの提携で中高層のプレハブの本格的進出を準備してみな出ているでしょう。一番たいへんなのはけさの新聞です。これは日本経済新聞ですよ。お読みになったでしょう。ごろんになっていませんか。日本の貿易商社の一級である丸紅飯田が、プレハブ住宅についてフランスのカミューという会社と提携して、そしてそれに対しては西松などの五社が参加して、いよいよ住宅産業の本格的な進出を外資導入してやるんですよ。話が大きくなるんですよ。これが不動産賃貸業者の実態なんです。こういう情勢をあなたは承知で、メッセージを送ったり、祝辞を述べているんだからね。あなたは百も承知でこういう準備体制を——私どもは早くこの法案を通すから、そのと

きはひとつ協力してください、やりますよ、それを信用してどんなこういう支度が外資まで入ってされている。(それも想像論だ)と呼ぶ者あり)いや想像ではなくて、外資導入は明らかにけさの新聞に出ている。その点一体どうなのか。たいへんなことです。

○坪川国務大臣 誤解を生じましてはいけませんので、はっきり申し上げておきたいと思ひますが、いま渡辺委員が御指摘になりました、これら各種住宅産業へ大きな意欲を燃やすであろうと想像されている点につきまして、建設省といたしましては、これらの業界、あるいはこれらの個人資本あるいは大手資本の各事業会社、団体等に祝辞を送つたりあるいはメッセージを送つたり、あるいは私なり関係局長が出向きまして、そうした一切の行動はすべきでない、私は就任以来強く言明もいたし、そうしたことをいたしておるような事実は全然ございませんから、これだけはひとつ御理解いただき、御信頼いただいて、誤解の生じないように私は申し上げておきたいと思ひます。

ただ、いま御指摘になりましたごとく、本法案の制定に、先ほど都市局長が申しましたごとく、組合の自主性によって同意を得、また府県知事の許可を得まして後これを許すというようにすることに相なっておりますので、この点はどうかわれわれの運営あるいは行政指導について十分御信頼もいただきたい、こう考えております。

○渡辺(惣)委員 問題は、建設省がみずからいわゆる住宅行政にぶち込むとしていないからこうなるのです。建設省が本気になって、大臣もうまいことだけ言っていないで、本気で住宅問題、都市改造問題に取り組むということになったら出てくればこちらで使えばいいのですよ。使うのじゃなくて、使われるのです。われわれもいい気なものです。この法案を通して連中に金をもうけさせるための出場をつくるためにこの法案を用意しているようなものです。それなら、私が危惧するこの三井以下、日本のいわゆる住宅産業、開発産業、デベロッパーがここへ入ってこないと言

えるのですか。私が言っていることは私の想像である、しかし事実はそんなことはございませんと言ひ切れるのですか。これはすっかり支度ができちゃっているのです。それなのに、はおかぶりして、そうではございません、ちゃんとそれは組合をつくってそこで規制するので、手順万端落ち度がございますという。ことをしつかりしてはつきりしなければ、どうしても社会党は本法案についてこの削除を要求します。札束ではつたをなぐつたりしたら、参加組合員はたばた三分の二みんないかれちゃいますよ。何十億という金を投資して、雲の上だけを支配して、土台を支配しない、そんな資本家がありますか。当然の手段として、自分の投資した資本の安全を保障するためには土台も支配する、買収なり何なりする。それは組合の総会を開いたって、賛成するようにするのはです。天下の大財閥がビル敷地まるごと取るために登場するんだから。建設省はこの法案を通して、独占資本のそういう用地に困っている人たち——事業をやらうとして用地に困る、建設省に苦勞させてすばと取つてしまおうという、こんな案なビル建設はないですよ。そういう手伝いをわれわれにせいとおっしゃるのですか。

○坪川国務大臣 渡辺委員が過般の予算委員会においてもこの問題について真剣に御意見をいただきましたことは、私記憶を新たにいたしております。建設省といたしましては、本法案の制定のねらいは、何といつても、この無秩序化してきておる都市化の現象を憂へまして、そしてよりよき住宅環境を整備したい、これが最大のねらいでございます。われわれといたしましては、それぞれ御指摘になりました方々の資本の導入を誘導する意味において本法案を制定するなどということとはみじんも考えておりません。組合員の自主的な判断によつておのおのの組合員の御意見が十分浸透でき得る法的措置もとっております。建設省といたしまして最大のねらいは、よりよき住宅環境を整備したい、これが最大至上のねらいであることを御理解いただきたいと思います。

○渡辺(惣)委員 私が再三繰り返しますように、この法案の持つている危険な状態を克服する道は、国自身が上に乗せる施策をすれば、全部解消するのです。そこを怠つて民間に押しつける。民間はえたりかしこしと出てくる。だから、それは大臣が個人的に誠意を披瀝されても、この法律はその道を開いている法律であるということを私は言っている。すなわち、こういうデベロッパー、不動産賃貸業のようなものが登場することを制限する道はないのです。一つは、いわゆる組合の多数決にまかしていることである。もう一つは、知事の選考です。この二つの道しかない。ここで選択の方法があるのか、ないのか。できませんよ。それは当然のことです。いま私が指摘した日本高層住宅協会の面々その他、場合によると外資導入、外国資本も入ってきます。この住宅政策に外国資本が入らないとは言えないでしょう。現にフランスのカミュ社は日本に資本投下をしてつくっているんだから、そうすると、この住宅開発産業に対して膨大なそういう資本、外国資本も入ってくるのだ。その場合、一方、私権制限をされてはうり出されたあげくに、一方だけは膨大な利潤を保障する結果におちいつてしまふ危険をこの法案は内包しているのである。これを克服するには、公団、公社、公共団体等を腹をきめて資本投下することによって克服できるのだけれども、それをさぼる限りは、これを制限する道はないのではないか、そこを私は聞きたいのです。そういうような資本の制覇が行なわれる過程をチェックしていけるという手段がこの法律には何もない。その点について明らかにしていただきたいと思ひます。

○竹内政府委員 参加組合員に対します売り値は、負担金の形で取るわけですから。その負担金は定款できめるようになっております。したがいましめて、組合が自主的に幾らで売るかということをめられるわけでございます。そういうような形にいたしまして、組合自体が、つまり組合員である従前の権利者がチェックできる道をこの法律にお

いては保障しておるわけでございます。○渡辺(惣)委員 まだたくさん問題がありますけれども、私はこの法案の個々の内容はいづれ別個な機会に申し上げたいと思ひます。基本的な疑念について申し上げておきました。疑念は晴れておりませんが、けさ十時三十分から一人でしゃべつておりますので、まことに同様に御迷惑をかけましたが、あと島上委員が質問されますので、それでは島上君と交代をいたします。

○始閣委員長 次回は、来たる二十一日、午前十時理事会、午前十時三十分委員会を開会することとし、本日はこれにて散会いたします。午後三時二十分散会

昭和四十四年五月二十三日印刷

昭和四十四年五月二十四日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局