

第六十八回国会 建設委員会 議 録 第十八号

昭和四十七年五月十九日(金曜日)

午前十時三十九分開議

出席委員

委員長 龜山 孝一君

理事 天野 光晴君 理事 金子 一平君

理事 田村 良平君 理事 葉梨 信行君

理事 服部 安司君 理事 阿部 昭吾君

理事 小川新一郎君 理事 渡辺 武三君

理事 小沢 一郎君 理事 大村 襄治君

理事 梶山 静六君 理事 草野 一郎平君

理事 浜田 幸一君 理事 藤波 孝生君

理事 古内 広雄君 理事 村田敬次郎君

理事 森下 國雄君 理事 山本 幸雄君

理事 早稲田柳堂門君 理事 井上 啓方君

理事 卜部 政巳君 理事 佐野 憲治君

理事 松浦 利尚君 理事 柳田 秀一君

理事 新井 彬之君 理事 北側 義一君

理事 吉田 久之君 理事 浦井 洋君

出席國務大臣

建設大臣 西村 英一君

出席政府委員

建設大臣官房長 大津留 温君

建設省計画局長 高橋 弘篤君

建設省河川局長 川崎 精一君

建設省住宅局長 沢田 光英君

事務代理 沢田 光英君

委員外の出席者

大蔵省主税局長 山内 宏君

自治省財政局指 植弘 親民君

導課長 植弘 親民君

建設委員会調査 曾田 忠君

室長 曾田 忠君

本日の会議に付した案件

日本勤労者住宅協会法の一部を改正する法律案
起草の件
新都市基盤整備法案(内閣提出第一〇〇号)

○龜山委員長 これより会議を開きます。

日本勤労者住宅協会法の一部を改正する法律案
起草の件について議事を進めます。

本件につきましては、先般各党閣内におきまして御協議が続けられておりましたが、お手元に配付してありますとおり、その案文がまとめられております。

日本勤労者住宅協会法の一部を改正する法律案
案
日本勤労者住宅協会法の一部を改正する法律案

日本勤労者住宅協会法(昭和四十一年法律第三十三号)の一部を次のように改正する。
目次中「第三十四条・第三十五条」を「第三十四条・第三十五条の二」に改める。

第五章第三十五条の次に次の一条を加える。
(法令等の違反に対する措置)

第三十五条の二 建設大臣は、次の各号の一に該当する場合、この法律の目的を達成するため必要な限度において、協会に対して、役員、解任、業務(業務の委託を含む。以下この条において同じ。)の全部又は一部の停止その他必要な措置をとるべき旨を命ずることができる。

一 協会の業務(受託者の受託業務を含む。以下次号において同じ。)又は会計がこの法律若しくはこの法律に基づく命令又はこれらに基づく建設大臣の処分違反するとき。

二 協会の業務又は会計が協会の定款、業務方

法書、事業計画又は資金計画に違反すると

き。
建設大臣は、協会が前項の規定による命令に従わなかったときは、その役員を解任し、又はその業務の全部若しくは一部を停止することができる。

第四十条を次のように改める。
(宅地建物取引業法の適用除外)

第四十条 宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第七十六号)の規定は、協会には、適用しない。

附則
(施行期日)

1 この法律は、公布の日から施行する。
(経過規定)

2 この法律の施行前に協会と宅地建物取引業に關し取引をした者の有するその取引により生じた債権に關しては、この法律の施行後もなお宅地建物取引業法第二十七条の規定の適用があるものとする。

3 この法律の施行前に宅地建物取引業法の規定により協会が供託した営業保証金については、協会をこの法律の施行の日において宅地建物取引業法第三十条第一項の宅地建物取引業者であつた者となつたものとみなして同条の規定を適用する。この場合において、同条第二項中「第二十七条第一項」とあるのは、「日本勤労者住宅協会法の一部を改正する法律(昭和四十七年法律第 号)附則第二項においてその適用があるものとされた宅地建物取引業法第二十七条第一項」とする。

4 この法律の施行前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。

理由

諸般の事情により、日本勤労者住宅協会に対し監督規定を整備するとともに宅地建物取引業法の適用を除外する必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

○龜山委員長 この際、草案の趣旨につきまして説明を求めたいと存じます。天野光晴君。

○天野(光)委員 ただいま議題となりました日本勤労者住宅協会法の一部を改正する法律案の草案につきまして、簡単にその趣旨を御説明申し上げます。

御承知のとおり、日本勤労者住宅協会は昭和四十二年に設立されて以来、その主たる事業である住宅金融公庫融資付住宅及び年金福祉事業団融資付住宅等の国の施策住宅事業を行なっておりますが、最近における協会の財政的基盤は安定しており、事業の実績も設立以来二万六千余戸の住宅その他宅地を勤労者に供給しております。

しかしながら、同協会は宅地建物取引業法の適用を受けており、昨年改正されました同法による前金の保全措置を必要とされておりますが、法定の取引金融機関である労働金庫と同協会は保証業務を行なえない等の問題がありますので、この際、協会に対する建設大臣の監督規定を整備強化し、法令等の違反について適切な措置を講ずるとともに、協会には宅地建物取引業法の規定を適用しないこととするほか、これらの措置に伴う営業保証金の処理等、所要の規定を整備したものであります。

以上、趣旨の説明を終わります。

○龜山委員長 ただいまの天野光晴君の御説明に対し、御発言はありませんか。――別に御発言がなければ、おはかりいたします。

規制——いま現在もそういう規制の法律がござい
ますけれども、首都圏整備委員会から当委員会に
その法案が提出されるやに聞いておりますが、さ
らに強化した案が現在立案されておるわけでござ
います。そういうような、現在あるものもこれを
分散するいろいろな誘導及び助成措置、並びに集
中してくるものにつきましての厳重なる規制とい
うものを加えてまいりますと、企業も立地する場
所というものを勢いさがさざるを得ません。そう
いう意味におきまして、私も、公害のない企業
をこころい大都市の周辺に立地させるということ
を考えまして、そして先生の御質問にございまし
たような職住近接に近いものを考えたいというふ
うに思っております。ごさいいます。

○渡辺(武)委員 この新都市基盤整備の事業は土
地収用法を適用されますか。

○高橋(弘)政府委員 根幹公共施設の用地及び開
発誘導地区につきましては、土地収用法の適用が
ございいます。

○渡辺(武)委員 併設されようといったしておりま
す工業団地はどうかさいいますか。

○高橋(弘)政府委員 先ほど申し上げましたよう
に、首都圏及び近畿圏におきましては、開発誘導
地区におきまして工業団地を立地する際、その
用地につきましては土地収用法の適用がございま
す。

○渡辺(武)委員 それと現在ある土地収用法との
関係はそれよりよいでしょうか。たとえばこれ
は五万人程度の人口だとしますと、そう大きな企
業ではない。そのような民間企業を誘致するため
に、はたして土地収用法を適用することが妥当か
どうかという問題があると思いますが、いかがで
しょう。

○高橋(弘)政府委員 先ほどからたびたび申し上げ
ておりますように、首都圏及び近畿圏におきま
しては、現在も、工業団地造成事業というものを
都市計画で定めまして、これは土地収用法の対象
になるわけでございますが、私もその体系を

そのままこの新都市基盤整備事業におきましても
使っていくという次第でございいます。

○渡辺(武)委員 一定の規模を持ったいわば工業
団地と称せられるような皆さんの企業を集めら
れる場合に、他との関係から従来一応そういう土
地収用法ということが考慮されておったと思いま
すが、今度の場合はむしろ工業団地を形成するとい
うことではなくて、目的にもありますように、人
口の集中と宅地需給の緩和に資するんだ。しかし
そのためには適地が都心から離れていくから、ど
うしてもやはり職住接近という意味で小さな規模
の工場をそれに併設をしていきたい、こういうこ
とになってまいるわけですね。だからそういうと
きでも、土地収用法との関係は、前との関係のよ
うな考え方で律していくことが妥当かどうかとい
うことをお尋ねしているわけです。

○高橋(弘)政府委員 現在首都圏及び近畿圏にお
きまして工業団地造成事業に対して収用権が付与
されております。その理由は、やはり首都圏及び近
畿圏におきまして工場等の制限に関する法律がご
さいいます。そういう制限がございいますので、そ
れを制限というそういう強制的なものの反面、う
ちはらに、そういう必要ない工業団地というものを
大都市の周辺において、首都圏内及び近畿圏内
においてこれを立地するという際に、これを都市計
画上まあいような土地の利用上必要と認めるとき
におきまして、工業団地をつくる際におきまし
て、それは公益性がある、公共性があるというこ
とで収用権が認められている次第でございいま
す。今度の場合におきましてもそれと全く同じ理
由で、私も収用権が認められるというふうに考
えておる次第でございいます。

○渡辺(武)委員 それでは、大休人口五万人程度
の都市を一挙に新設をしよう、こういうことで
ね、今度の場合は、そういういたしますと相当な
ゆる生活環境の整備が付随して行なわれていか
なければならぬし、なかならず、人間が生活する
ために最初に必要といたします水、あるいは工場
を併設すれば工業用水、こういうものがやはり相

当な量にのぼるのではないかとふりに考える
わけですね。特に首都圏の場合は、昭和五十年代に
は現在の水資源では相当深刻な問題が出てくるで
あらうというところが予想されておるわけです。し
たがって、新たに首都圏の外郭にそのような新都
市基盤の整備を行なっていく場合、大体何カ所
ぐらいたを予定されておるのか。それに要する水の
量というものがはたして確保できるのかどうか。
首都圏地方における将来の水資源の確保につ
いてはどのようにお考えになっているのか、お尋ね
したいと思ひます。

○川崎政府委員 ただいまお話しした関東地域の水
の需給の問題でございいます。水を供給する側か
らいまして大体関東地域全体をマクロ的にとら
えておるわけでございいます。五十年までにつ
きまして、これは各都市ごとに積み上げた水の需要
と供給の計画がございいます。昭和六十年ぐら
いを見通しますと、かなりやはり今後の地域開発の
状況あるいは経済の成長のぐあひ、こういった変
動の要素がございいますので、そういったものを一
応推定をいたしましてマクロ的な水の需給計画を
立てておるわけでございいます。それによりまし
と、関東地域では生活用水、工業用水、こういう
たものを全部合わせまして、昭和四十年を基準点
にいたしますと、昭和六十年までに新規の水の需
要が百十億トン、これは一億年でございます。こ
れに對しまして供給量が約九十一億トンぐら
いになります。したがって二十億トン弱が不足して
おるといふのがわれわれの一応の見通しでございま
す。これに對しましては、やはり水の利用の合理
化とか新規の水資源の開発、こういうものをさら
に進めていく必要がございいます。マクロ的な関
東地域の人口といふものは、新しく新都市を開
いたしまして、もうふえるものじゃなからう。し
たがって、全体の必要量はあまり変わらない
のではないかと。むしろ、適当な地域を選ばれ
れば、その地域における農業用水の合理的な利
用だとか、あるいは中流部にいきますと水の回収利
用、反復利用といふのが非常に可能になるわけ

でございます。もちろんこれには水質等いろいろ問
題はございいますけれども、そういう意味では特
に現在推定しております水需要にさらにプラスさ
れるものじゃなく、全体の中で吸収できるもの
じゃないかと思ひます。ただ、そういう大都市に
対する供給の具体的な計画等につきましては、そ
れぞれ水系間の水のアンバランス等もございま
すので、そういったものを調整しながら具体的な計
画にブレークダウンしていきたいと考えておる次
第でございいます。

○渡辺(武)委員 いまの御答弁はとも理解に苦
しむわけですが、この新都市基盤整備法案がで
ても、そして基盤整備がされても、別にいまの規
模にプラスアルファされた水の需要があるわけ
ではない。言わんとされることは、現在の都心の中
におる人口がさらに移住をしていくんだとい
うようなお考えのようですが、はたしてそういうこ
となんでしょうか。この法案というものは、そういう
ことなんでしょうか。いまでも五十年においては
深刻な水不足になるであろうといふふうに推定を
しておるのには、こういう基盤整備をしなくても
まだ人口がふえていくであろうという推定のも
とに、そういう方向が心配されておると思うので
す。それがさらに首都圏周辺にそういう新都市
基盤を整備をしたときに、いま局長がお答えにな
りましたように総需要としてはそんなに変わるも
のではないというふうな考え方だとすると、これ
はむしろ水不足の深刻化に非常に大きな拍車を
かけてくるのではないだろうか。現状のままでも深
刻化が予想されておるときに、新しいその新都市
の基盤が周辺に開発されていくわけですから、当
然それはいま予想されておるよりも急速に水の使
用量といふものがふえていくであろうというふう
に推定をして、いろいろ水資源の確保その他を
やっていくか。これはとんでもないことになっ
てくるのではないだろうか、こう考えるのです
が、いかがでしょうか。

○高橋(弘)政府委員 先生の御質問もつともな
ところでございいますけれども、国土の利用計画を

どうするかという問題からまず出発するわけでございます。私ども何度も申し上げておりますように、既存の大都市という地域から人口なり産業を分散する、そういう強力な措置を考へる必要があるわけでございまして、そういう方向に次第に向かいつつございまして、今後さらに強力な施策を講ずるつもりであります。そういうことによりまして、いわゆる人口及び産業が非常に集中いたしておりますところの三大都市圏の今後の構想がどうなるかということでございまして、この点につきましては、三大都市圏をいまのままに推移さしておきますと、どんどんこれは人口や産業がふえてしまふわけであります。先ほど先生の御質問のとおり、水という問題につきましても相当深刻なものがございまして、したがって、まず三大都市圏に集中するそういうエネルギーというものを全国土に分散させる、そういう方策というものを国土政策としてとることが前提でございまして、ただ、そう申しましても、三大都市圏の中心都市でございまして大都市というところには、国際的な、また国内的な意味の中枢管理機能というものを備へていくわけでございまして、どうしてもそういう中枢管理機能がある限りある程度の人口というものは集まってくる。これはやむを得ないものでございまして、これをただ従来のような推移にまかせずに、つまり、大都市に自然に立地するようになつてなして、大都市圏として、首都圏なり近畿圏なりを一体的に、また有機的に計画的にこれを整備してまいらる。そういうことによりまして、この法案におきまして相当距離の、五十キロ以遠のところに新しい都市をつくつていくというところでございまして、そういう意味からいいますと、いわゆる首都圏というものの今後の人口想定というものがどのくらいになるかということとでございまして、これは自然の推移のままにまかしたような人口想定にはしない。相当これは地方分散をはかり、集中抑制というものはなかった意味の人口想定というものが首都圏整備計画でなされるわけでございまして、そういうような

前提のもとにこの法案も考えられ、大都市じやなしに、首都圏を一体的に整備するということとで、首都圏内の適地に新都市をつくるということとでございまして、そういうような前提のもとに河川局長が全体の先ほどの水需要というものにつきましても、そういう人口想定の上からは大きな変化があるわけではない。人口がふえたり産業が立地する、そういう場所の問題はございまして、しかしながら首都圏全体のブロックとして考えた際におきましては、そういう人口なり産業がふえる、そのふえ方を私どもが計画的に整理と秩序立てて行なうということをお考えである次第でございまして、そういうような考えのもとに河川局長からあいう答弁があつたと私も考えておる次第でござい

○渡辺(武)委員 せっかくの御答弁でございすが、まずまず理解がしにくくなつてきたわけでございまして、首都圏を一つのブロックとして考えても、いわゆる五十キロ以遠にそういう新都市を整備していく。ところが水系というものはいまでもそうなんですよ。首都圏全体を含めた中でその水資源が確保されてきておるわけでございまして、五十キロ以遠のほうは全然別の水資源があるというふうに受け取られるわけでございまして、いまの御答弁は、そうではなくて、全体を含めたものの中から首都圏の水資源、水の使用量その他、五十年代において相当逼迫をしていくであろうということがすでに予想されておる。だから新しくそういう五十キロ以遠程度の、首都圏範囲内に入るようなところに都市を分散をさせていくこととしますと、むしろ推定をされておるよりも速度が速く水の需要度が増えてくるのではないであらうかということをお尋ねしておるわけでございまして、そのために水資源確保のまた別のいろいろな施策が考えられているのかどうかということをお尋ねしているのです。

○高橋(弘)政府委員 私の申し上げたのをもう少しつけ加えて御説明申し上げますと、昭和六十年に首都圏におきまして、大体いまのままで進みますと三十一億トンという水不足が生ずるというこ

とは、私ももちろん認識いたしておるわけでございまして、しかしながら、この新都市基盤整備法案ができたからということとでなしに三十一億トンという不足が生ずるということとでございまして、そういう意味のことを私は申し上げたのでございまして、もちろん想定されますところの水の不足という点に對しましては、河川局長その他におきまして、これに對する水資源の開発、また水利利用の高度化というようなことは考へておるわけでございまして、今後そういう施策が講ぜられるものと私どもは考へておるわけでございまして、

○川崎政府委員 同じ資料に基づいてお話ししておりますので変わりはございませんが、ただいまの計画局長からのお話は約三十一億トン不足をするということとでございまして、これに對しましてできるだけ首都圏地域の水の合理的な利用をはかりたいということとで、水資源開発と合理的利用、この二つを並進を進めるわけでございまして、今回の新都市が新しく配設されたからといって特に、都心部の過密がそのまま放置されたままですらにアクセルを水需要に對してかけるものではないかと、こういうことでございまして、しかし基本的には水全体はやはり不足をいたしておりますので、今後とも一そう水資源の開発等に私といたしましては努力をいたしたいと考へております。

○渡辺(武)委員 基本的に水が不足するであらうということはもう御認識のようですが、私は、こういう法案ができ、基盤が整備されるに従つて、従来の方向よりもさらに強化をした方向で水資源の確保ということを考へていかないといけませんよ、こういうことを言っているわけですよ。それがたまたま、どうもふえないのだ、総需要として足らないのだという御答弁でしたものから変なことになるわけであつて、それが予測されておる。それ以上にこういう基盤整備をしていけば、やはり若干プラスアルファ的な需要が出てくる、私はこう思ふものですか、その辺をあわせてやつていかないと、せっかく

できたけれども水がなかなか来ないとか、多摩ニュータウンの二の舞いのようない、これはまたちよつと性質が違いますが、そういう状態が起こる心配があるから、その辺を十分に考慮をしていただきたい、こういうことでございまして、

そこで、そもそもこの法案の出でた根源を若干考へてみたいと思つておるわけですが、四十五年の八月でしたか、地価対策閣僚協議会の地価対策についての決定事項の中で、今後早急に検討すべき施策として「開発利益の配分方式による宅地開発制度の整備」云々と、こういうものがあるわけですが、その具体的なあらわれがこのような法案になつてきたのじやなからうかと推定をいたすわけでございまして、特にその「開発利益を開発者と土地所有者とに適正に配分する方式」こういうのは一体どういふことなのか、具体的にひとつ御説明願ひたいと思ひます。

○高橋(弘)政府委員 宅地開発方式につきましては大きく分けますと、従来、新住方式というふうな全面買取方式、それから公園では先買方式、区画整理方式、こういう方式があることは御承知のとおりでございまして、全面買取方式によりますと、施行者が全面的に買取する、土地の所有者はそこに残ることはできないかっこうになるわけでございまして、したがつて開発利益というものはすべて施行者に帰属する。その地域の土地所有者は開発利益を受けないということになるわけでございまして、区画整理方式によりますと、これは土地所有者が換地を受けますので、土地所有者がそのまま原則として残るわけでございまして、したがつて土地所有者が開発利益を受けるわけでございまして、そういう方式におきましては、御承知のように、全面買取方式というものは土地所有者は開発利益が全くない。土地所有者というものはその地域からは全面的に外に出なければいけなかつたことになりまして、そういう不満で、土地の取得が非常に全面買取は困難になる。また区画整理事業方式におきましては、土地所有者が、これは原則として、そういう土地を所有したまま換地されるわけでござ

ざいますので、さつき申し上げましたように公園などで行なっております先買方式というのがございまして、先買している三割なり四割というものにつぎましては、施行者は土地所有者と同じように開発利益を享受するわけでございまして、これも、この先買の土地取得につぎましては、これは最近非常にむずかしくなっているというのが現状でございます。したがって、今回の新都市基盤整備法案におきましては、御承知の、大根幹公共施設を除いたものの半分を施行者が土地を取得し、残りは民有地のままで残しておくといういわゆる折半方式というふうなものでございまして、開発利益をほぼ折半するというふうななかうで考えた方式であるわけでございます。そういう意味におきまして、先生の一番最初に御指摘のありました地価対策協議会のそういう検討事項というものを私どもも十分検討いたしまして、こういう方式を導き出したというふうに考えておる次第でございます。

○渡辺(武)委員　ほんとうに開発利益というのがそれで公正になるでしょうか。たとえば、これは一定の区域を限ってやるわけですね。五百ヘクタール程度と。その中に民有地をそのまま適当に残していただく。つまり、簡単にいえば半分くらいを取り上げて半分は地主に返していただくということなんです。主としてこういう基盤整備が行なわれる土地は一体どの程度の土地なのか。山林が多くなるのではないか、あるいは農地が考えられていると思いますが、このような交通不便なところ、そこにばかりと一つの新しい都市基盤ができていく、それによって地価は一体どの程度高騰するであろうか、こういうことが考えられるわけです。つまり、原野のまま置いてある未開発のままの土地をそのように開発することによって地価の高騰はどの程度になるであろうか。計画局としてはどのように推計をしておられるでしょうか。○高橋(弘)政府委員　この事業を施行いたしました、それに伴って地価が上昇するじゃないかというお話だろーと思ひます。そういう場合におきま

して、地域を二つに分けて考える必要がございまして、施行区域内及び施行区域外と両方ございまして、施行区域内におきましては、もちろん根幹公共施設を整備する。また関係の住民の共同の利便施設等を十分整備する。鉄道も敷かれるわけでございます。道路も整備されますので、これはある程度そういう経費をかけておりますから、従前の農地、山林というときよりも価格が高くなるだろうと思ひます。どのくらいになるかというところは私ども推計いたしております。これはとうていできるものではないと思ひます。場所によりまして、その他、非常に変わってくると思ひます。が、この場合におきまして、ある程度の上昇は予想されますけれども、開発誘導地区におきましては住宅施設も整備しまして、公的な住宅も大量に供給するかつこうになるわけでございまして、そういう大量に供給いたしますので、地域内の市街化の中核とするという趣旨でございまして、大量にそこへ供給されるということになります。また同時に、民有地におきましては、先ほど申しましたように半分は自分のところに残るわけでございまして、これは一応そういう区画割りをする程度のものでございまして、自分でこれを利用して、そういう造成の経費を自分で負担しながら住宅が建築できるようなかつこうに持つていく次第でございまして、そういう経費も相当かかるということもいえます。その意味におきまして、そんなに地価の上昇は考えられないのじゃないか。またある程度の地価の上昇は、さつき申し上げたような開発利益を共同で折半するという趣旨からいいますと、政策の目的からいってもある程度やむを得ないというふうな考えでおるわけでござい

ましてそれはある程度やむを得ないとしても、周辺の地域という問題がございまして、そういうことについては私どももいろいろ考えております。この施行区域というものは、何度も申し上げておりますように、新都市として、自然的、社会的条件というものをから見まして一体として開発される、そういう条件を備えた地域をまず考えておりますので、その地域をとりまします際に、そういうような一体として区分できるような地域を選定いたすのでございまして、したがって、周辺地域というものは条件が全く異なつた地域であらうかと存じます。そういうことからいまして、その施行区域内の開発利益が直ちに周辺に及ぶというふうには考えていないわけでございまして、ただし、地域のとり方によりましては、河川などがけだとか、そういういろいろなもので区分できないような地形のものもあると思ひます。そういう場合におきましては、極力周辺に周辺地というものを整備いたしまして、地価の値上がり防止する措置を考えてまいりたいというふうに考えておる次第でござい

いたしまして、そういう問題点をマイナスイキましては、相当程度の地価の高騰があるのではないだろうか。そこで、はたしていま考えられておるような方式が適正な開発利益の分配になるのかどうか、こういうことなんですが、その半々というところは適正な開発利益の分配につながるのかどうか、この辺はどうお考えでしょう。○高橋(弘)政府委員　先ほど申し上げましたように、民有地の残す部分につきましては、もう一度申し上げますけれども、粗造成のままであつて、またさらに自分で住宅用地その他に使用する際におきましては造成する、そういう経費をかける、開発許可も受けるという負担が残るわけでございまして、したがって、これは先生のおっしゃつたような、全部完全に宅地造成が終わつたというように程度には地価は上昇しないだろうというふうに申し上げたわけでございまして、これももう一度申し上げますけれども、やはりある程度の上昇はいたします。しかしながら、これも申し上げましたように、また申し上げておるわけでござい

ます。○渡辺(武)委員　区域外の周辺地区の開発利益もさることながら、一定の区域の中でも、たとえば根幹公共施設をとりまして整地作業をいたしますと、大抵地価というものは三倍以上になるわけですね。道路にとる減少あるいは下水道等の完備、いろいろな費用がかかりまして、原野で購入されたときよりも実際に宅地に整備をされた時点では三倍ないし四倍程度になると思ひます。そういうことですが、その半分の供出は原野である時代の地価で購入されるわけであつて、一般の耕地整理のような減歩という問題ではない。性質が異なる。つまりそれだけの分はもう買ひ上げてもらつて、さらに残つた半分が三倍ないし四倍というような地価の高騰、こういう開発利益が現実には生じてまいります。確かにそれはもう区画をするだけであつて、原野のまま残すのだから、あと整地すれば費用が要るんだということはあつたと

いたしまして、そういう問題点をマイナスイキましては、相当程度の地価の高騰があるのではないだろうか。そこで、はたしていま考えられておるような方式が適正な開発利益の分配になるのかどうか、こういうことなんですが、その半々というところは適正な開発利益の分配につながるのかどうか、この辺はどうお考えでしょう。○高橋(弘)政府委員　先ほど申し上げましたように、民有地の残す部分につきましては、もう一度申し上げますけれども、粗造成のままであつて、またさらに自分で住宅用地その他に使用する際におきましては造成する、そういう経費をかける、開発許可も受けるという負担が残るわけでございまして、したがって、これは先生のおっしゃつたような、全部完全に宅地造成が終わつたというように程度には地価は上昇しないだろうというふうに申し上げたわけでございまして、これももう一度申し上げますけれども、やはりある程度の上昇はいたします。しかしながら、これも申し上げましたように、また申し上げておるわけでござい

いたしまして、そういう問題点をマイナスイキましては、相当程度の地価の高騰があるのではないだろうか。そこで、はたしていま考えられておるような方式が適正な開発利益の分配になるのかどうか、こういうことなんですが、その半々というところは適正な開発利益の分配につながるのかどうか、この辺はどうお考えでしょう。○高橋(弘)政府委員　先ほど申し上げましたように、民有地の残す部分につきましては、もう一度申し上げますけれども、粗造成のままであつて、またさらに自分で住宅用地その他に使用する際におきましては造成する、そういう経費をかける、開発許可も受けるという負担が残るわけでございまして、したがって、これは先生のおっしゃつたような、全部完全に宅地造成が終わつたというように程度には地価は上昇しないだろうというふうに申し上げたわけでございまして、これももう一度申し上げますけれども、やはりある程度の上昇はいたします。しかしながら、これも申し上げましたように、また申し上げておるわけでござい

返そう、こういうことなんです、そうではなくて、あらかじめ道路敷地、あるいは学校敷地はどうか知りませんが、そういうものはまずあらかじめ取つてしまふ。それは買ひ上げるのではなくて、減歩として処理するのだ、こういうことなのでしょいか。

○高橋(弘)政府委員 いまの道路敷地とか根幹公共施設、それから開発誘導地区におきますところの学校用地とか利便施設の用地その他、そういうものにつきますは、これは有償で買ひ取るわけでございます。買ひ取って、いわゆる根幹公共施設を除いた部分をほぼ折半して、残りの部分は民有地はそのまま残るのですが、それを換地されるわけでございますけれども、これは土地の整理ということばを使つておりますが、根幹公共施設なり開発誘導地区におきます学校用地なり、そういうようなものに集約をして、その残る民有地にも土地の集約整理を行なうという際に、これはそのまま換地されても土地の所有者も利用しにくいわけでございますから、これは必要最小限の区画形質の変更なりあるいは最小限の街路の用地の確保とか、その他をいろいろ粗造成までは行なう。その際におきまして、最小限の必要であれば、公共用地につきましては、これはまず従来からございます公共施設、里道とか水路とかが事業の施行前にございます。そういうものにリプレーして充てるわけでございますけれども、なおそれでも不足するものにつきましては、必要最小限のそういう区画形質のための街路などは、これは無償で減歩でまかなうということでございます。これはなぜかと申しますと、根幹公共施設は、学校用地なりは施行区域全体のためのものでございす。これはいわゆる新都市の基盤でございすからまず先行的に取得しておく。これも有償で、全体のためですから取得する。しかしながら残りますところの民有地につきましては、これは民有地のそういう個々の人たちの利便なり宅地の利用の増進をはかるものであるという意味におきま

て、そういうような必要最小限のものにつきまして無償で減歩を考へていくというように私も私ども法案を立案いたしました次第でございます。

○渡辺(武)委員 はつきりしないのですがね。計画的に区域設定がされて、そうして宅地造成がされるところは、これは道路といへども、根幹公共施設その他を全部買ひ上げるのだ。ところが民有地としてそのまま残すところの地域ですね、これについてやはりある程度区画整理をしてあげるのだ、その場合にのみ必要最小限の範囲において無償として減歩方式でやるのだ、こういうことなすね。そうすると、一体それはどの程度になるのか。先ほどのお話では、何か減歩方式でやつて無償で相当引させるのだというふうに聞かえたのですけれども、どうもそうではないようですね。そうすると、必要最小限度というのはいくつもの固有地もあると思ひますね。そういうもので間に合はして、そうしてあとでできる限りの必要最小限度のものをやるのだということですから、その範囲というものは相当狭められてくるのではないかと私は思ふのです。そうしますとほとんど半分というものは原則的に残されてくるのだらう。そうすると、開発利益を折半すると言われておるけれども、はたしてそれで折半になるだらうか、こういう疑問がやはり出てくるわけですよ。ほんとうに折半だらうか。だから、開発されたことによつて開発利益が多分出てくるのではないだらうか。口では折半と言われておるけれども、折半の中身は、たとえば一反持つてゐる人が百五十坪出して百五十坪残るのだ、具体的にいへばこういふことだらう。しかしよくよく考へてみると、その百五十坪といへども原野なり山林のままで買ひ上げられる。さらにこちらのほうの地価は、その隣接地が開発され、さらにその区域そのものも区域内に入るわけですから、やはり相当な地価高騰というものが考へられる。というふうに見ていくと、はたして言つておられる開発利益の折半ということであらうかという疑問があるわけですね。

あるわけですね。民地におきましてこの最小限度の無償減歩については、先生のあとでおっしゃったとおりでございます。どのくらいの減歩率であるかという問題、これはさつきもちよつと申し上げましたように、その場所によつて違ひます。なぜかといひますと、従前の里道とか水路とか、そういう公共施設がどのくらいあるかということによつて違ひてくると思ひます。最大限度一〇%—四ないし一〇%というふうに考へておるわけでございますが、そのくらいで取つても開発利益の面におきましては折半とはいへないのではないかと御質問であらうと存じます。一番最初に私申し上げましたように、開発利益はほぼそういう半分半分ということであつて、従前の全面買取方式というものは施行者に一〇%である、それから区画整理方式というものは土地所有者に一〇%というものである、そういう方式に比べますと大抵中ぐらゐのところにあるという意味におきまして、開発利益を両方分ち合はつておるということをおし上げておる次第でございます。五〇%であるとか何%ということを正確に数字的に申し上げておるわけではございません。そういう従来の方式に比較しますと、大抵両方では分ち合はつたというふうになつておるといふ次第でございます。

○渡辺(武)委員 そうしますと、今度の新都市基盤整備法案に基づく事業とは関係なく、従来の開発方式でやつた場合とこの基盤整備法に基づく開発をした場合との違ひなんだ、こういうことなすね、おしやるのは。

○高橋(弘)政府委員 そういふような、ちやうど両方の方式のまん中付近で開発利益を分かち合はうということでございますけれども、さつき申し上げましたように、用地というものは大体折半しておるといふ意味で半分というふうに申し上げたわけでございます。その開発利益の計算というものは非常にむずかしいでございますから、どう計算していいか。また施行区域によりましても相当

違つてくるでしょう。というのは、地価の値上がりなどをのくらしい見ることによつて違つてまいります。そういうことでございすけれども、用地の残す部分につきましては大体折半しておるといふことでございます。開発誘導地区におきましては施行者が土地を全部取得するわけでございますけれども、その中の住宅施設なりができません。やはり街路だとかその他の公共施設、その宅地の利用を増進するためのそういう公共施設は必要になつてくるわけですね。それを施行者は、いわゆる減歩みたいな形でございす。が、やはり自分で出すわけでございます。したがつてそういう意味におきまして、施行者もそういう開発誘導地区、自分の持つておる土地におきましてはそういうある程度の減歩をしていく、民有地部分におきましてもやはり同じように土地所有者がそういう減歩をしていくという意味におきまして、ほぼ平等に扱われておるのではないかと、いうふうに考へておるので、そういうふうに申し上げたわけでありす。

○渡辺(武)委員 開発利益の折半ではなくて土地の折半なんだ、簡単にいつてしまへばそういうことなんだすね、おしやること。これは開発利益が折半されるということでしたもので、しからば開発利益から見るとそうではないだらう、むしろほんとうの折半だといへるだらうかどうだらうかと私は疑問があつたものですから出したわけですが、そうしますと土地は折半していくのだ、こういうことなんだす。

そこで、これらの土地はほとんど市街化区域でもなければ調整区域でもない、こういうところなんだす。大体予定されておるようなところはそういう地域ではないかと思ふのです。そうしますと、ここに新しい都市が建設されて、つまり市街化区域ということになつてまいります。その周辺が市街化調整区域ですが、こういうことになつてくるかと思ふのですが、現在いろいろな線引きが行なわれておりますのにも非常に混乱が生じているわけですね。特に税金がからんでき

た関係上いろいろな問題が出てきておる。そうしますと、今度のこの新しい都市がぼっかりと何でもない地区に出現すると、それによって市街化調整区域という問題が起きてくるわけでございます。その辺の關係はいかがでしようか。

○高橋(弘)政府委員 この施行する地域は、この前のときも申し上げましたが、市街化区域においてこれを行なうということになっておるわけでございます。市街化区域内におきましてこの事業を施行する。なぜかと申しますと、これは都市計画事業、市街地開発事業で施行されることになるわけでございます。したがって、前提として先生のおっしゃるような何でもないところというわけではございません。市街化区域内でございまして、しかしながら実際上そういうところがあるかという御質問だろと存じます。これはこの前も申し上げましたように、首都圏で当面大体一カ所、近畿で一カ所というふうなものを予定いたしておりましたけれども、やはり市街化区域の線引きが設定されて、市街化区域を中心のこの地域でございまして、しかし、この地域は相当広い規模の施行地域が想定されますので、現在の市街化区域内では地域が設定できないものもございまして、そういうものにつきますと、現在の調整区域を市街化区域に編入いたしまして市街化区域にして、その中で都市計画事業として市街地開発事業として施行するというわけでございます。なぜそういうふうにしたかといふと、相当規模の施行区域、新都市でございまして、国土の利用という面で調整を要するいろいろな問題があります。特に農地との問題があるわけでございます。したがって、現在線引きによって市街化をするところは市街化区域というふうになっておるわけでございますので、市街化区域内におきましてこの事業を行なう。これは土地利用は一応調整がついた地域でございますからこれを中心にいたすわけでございますけれども、さっきちょっと申し上げたように、この調整区域を編入しなければ地域が設定できない。自然的、社会的条件も一

体的に見て地域を設定する際に地域を設定できない場合におきましては、都市計画法の手続によって、農林大臣とも協議して、調整区域を市街化区域に編入して、そうして市街化区域の中で事業を行なうというふうになるわけでございます。

○渡辺(武)委員 五百ヘクタールに及ぶような大規模な一つの造成地がすっぽりその市街化区域として、もう現実に設定をされておるわけですか。それは線引きはどうなっておるのですか。あらかじめ、こういう法律ができるだろうから、そこへ新しい都市をつくるのでこの辺は市街化区域に入れておけ、こういうことなんですか。

○高橋(弘)政府委員 先ほど申し上げましたように、当面考えております首都圏及び近畿圏の一カ所ずつの地域におきましては、現在線引きはすで行なわれておるわけでございます。それで、市街化区域という既成の市街地及びその周辺がございまして、そのところを計画いたしますが、ただその現在の市街化区域だけではこの地域が設定できない場合におきましては、周辺の調整区域を市街化区域に編入する手続をとって、そしてこの事業を行なうということをお願いした次第でございます。

○渡辺(武)委員 どうも質問に的確に答えていないようですが、市街化区域の線引きをしたときに、すでにこのような法律の出現を想定をしてそういうことをやっておられたのかどうか。そうでないとするならば、その市街化区域の設定の方法というものは相当広範な地域を含んで、農地その他を含んで市街化区域が設定されているのかどうか。そういうむちゃくちゃなことをしているから税金の問題が出てくるのですよ、実際には。

○高橋(弘)政府委員 この法案は新しく今回提案いたしましたわけでございます。線引きのときにこの法案による方式かどうかは、その当時想定できません。しかしながら市街化が予想される場合といふものはおのずからあるわけでございます。いろいろな自然的、社会的条件で、そういう意味におきまして市街化はすでに設定されている。これ

はもっと端的に申し上げますと、首都圏及び近畿圏におきまして私も一カ所ずつ考えているところは、現在三分の二ぐらいは市街化区域である、あと三分の一はその周辺の調整区域を市街化区域に編入する手続をとって、そしてこの施行地域を設定していくというふうに考えておるわけでございます。

○渡辺(武)委員 そうしますと、現実にそのような問題は、前回の問題でA農地、B農地、C農地とありまして、いろいろ問題になりましたね。それが今度はそういうところへぼっかりと新しい都市が出現しますと、そういう面からくる抵抗というものはないでしようか。——わかりませんか。現実に市街化区域にするといういろいろな利便があるというところで線引きに入れてもらった。ところがいざ税金がかかってくるという問題になって、それならばおれのところははずしてもらうのだったとか、いろいろな問題が出てきているのですよ。特に農業の方々はたいへん反対が多かったわけですが、今度はそこへぼっかりとできますと、これはもう完全に市街化区域ということになります。この区域設定の中にも実は民有地を残すわけですし、あるいは農地そのものも残っておるというところが当然想定されるわけですね。農地そのものまで残ってしまうというところが想定される。そうなりますと、これは明らかにまたA農地、B農地等の問題がこの地域において再燃をしてくるのじゃないか。そういう問題がございせんか。

○高橋(弘)政府委員 御承知のように、線引きを行なう際、これは市街化区域にするか調整区域にするかということを知事が決定する際におきましては、公聴会なり縦覧なり、関係市町村長の意見を聞くとか市議会の議決を経るとか、そういういろいろな手続をとって、住民の意見を聞きながら決定したものでございます。そういう意味におきましては、これは市街化を予定されておる区域というところで一応の住民の了承を得て決定されたものと思ひます。例の農地課税の問題は、そういうふうに市街化がまだ直ちに行なわれないうちに、農

地としてそのまま残っておるところにおきましても宅地並みに課税するというところで問題があったと私も聞いておる次第でございます。この問題につきましてはまた違った意味でいろいろな解決策その他が今後検討されることと存じますけれども、新しい法案によりましてこの事業を施行する場所は、先ほどから申し上げておりますように、市街化区域という一応予定されたところでございます。ただし、これは概括的に例として申し上げただけであります。三分の二ぐらいは市街化区域、あとの三分の一ぐらいは調整区域でございます。これを編入する際に、それじゃそういう土地の所有者、特に農地の所有者の意見はどうだろうか、はたしてこれに賛成するだろうかという御質問だろと存じます。編入の手続というものは都市計画法に基づいて、公聴会なり、また公衆の縦覧の手続をして十分意見を聞きながら、そういう地域住民の意見を参照しながら、そういう手続をとっていく。また役所におきましても、中央の行政機関では農林省等と協議をして、そして土地利用というものに十分コンセンサスを得て市街化区域に設定するというところでございます。そういう手続をとった後に市街化区域にいたしまして、そしてその中で事業を行なうというふうになるものでございまして、したがって、そういう手続をとる間に十分地元住民の意見を尊重し、また地元住民の意見を反映させることができるかと私も考えておる次第でございます。

○渡辺(武)委員 いずれにしてもこの問題はやはり相当トラブルのもとになるのではないかと、ことが考えられますね。したがって、できる限りトラブルが起らないような方向で解決していただきたいというところでございます。先ほど申し上げましたように、そもそもこの法案が考えられてまいりましたその源泉は、やはり地価対策ということが当然あるわけですね。したがって、このような基盤整備を行なうことに

よって地価の抑制に一体役立つのかどうかということとはきわめて疑問が多いわけですよ、現実には、むしろ高騰に拍車をかけるのではないかと。と申し上げるのは、一定の区域内において半分を民有地としてそのまま残すわけですから、そうしますと民間の不動産業者が当然入り込んでまいりまして、相当売買に拍車がかかれ、勢い地価の高騰を促していく、こういうおそれがあるわけですね。考えられませんか。一定の区域を限って都市開発をやらうとする。実際に宅地造成その他をやるのはその半分程度、まあ四割程度ですね。根幹施設を入れて半分ですから、四割程度といたしますと、あと半分は民有地としてそのまま残っていく。そうすると、全体がやはり一つの都市を形成するわけですから、あと半分の土地は民間の不動産業者の売買にまかされておるわけでしょう、現実には。したがって、そういう方向が、ほんとうに根幹となつて出てきました地価対策という面から見てどうなるだろうか、矛盾はないだろうかということなんですか、いかがでしょうか。

○高橋(弘)政府委員 土地対策の問題につきましてはいろいろな対策が総合的な見地から施行されたければいいんですが、地価の上昇の原因というもの、は、繰り返して申し上げるわけじゃないんですが、やはり大都市に宅地の需要というものが非常に偏在して起こってくる、急激な需要が起こってくる、それに対する供給が追いつかないということがまず第一の原因でございまして、大都市におきましてこの需給のアンバランス、及びそれに投機的な需要が加わって地価上昇に拍車をかけておるといふような実情でございまして、そういう意味におきまして、第一点の大規模な、優良な環境のいい宅地というものを大量に供給する必要があるわけでございますけれども、供給する際に、従来のように大都市とか、またすぐ近くの周辺におきましてこれを供給するということではなしに、これを、さつきから申し上げておりますように、ブロック圏、首都圏なら首都圏というものを一体的に考えて、そうして大都市の中心部からこれは分散

させる。そういうことによつて宅地需給を緩和するといふ役割になつておるわけでございます。大規模な宅地の供給をはかる。しかもその供給のしかたというものは、大都市からは分散して土地を供給する。そういうことによつて宅地の需給の緩和をはかるというのがまず第一点でございます。

ただ、具体的に施行場所におきましては不動産業者等が入り込んで、そうしてこの地価上昇に拍車をかけやしないかという第二の御質問でございます。これにつきましては、まずこのマスタープラン、いわゆる都市計画決定を知らせたあつたあとにおきましては、この施行区域内におきましていよいよ公有地の拡大法案——これはまだ審議中でございまして、公有地拡大の法律が適用になりますので、もしもそういう売買が行なわれたときには知事に届け出があるわけでございます。必要なものにつきましては、知事がこれを公共団体必要なものにつぎましては、知事がこれを公共団体の御承知のとおりでございまして、また、事業計画が決定になりましたあとにおきましては、いよいよ都市計画法の入り会い権がかかるわけでございます。そういうことによりまして一応、そういう不動産業者が、都市計画を決定いたしました、マスタープランをきめたあとで入り込んでくるということとはあつても、私もそういう先買いの手段で対抗できると思つております。問題は、そういうマスタープランなり都市計画決定ができる前にすでに不動産業者がほとんど土地を買占めたりどうかという問題だろうかと思つております。これは、先買ひといふものはまだかからないわけでございますけれども、この施行区域の土地の買収は、御承知のように、大体根幹公共施設で約二割程度、それから開発誘導地区で四割程度、大体六割は施行者が各筆ごとに土地を取得するわけでありまして、しかもその残された四割の土地だけでございまして、これも先ほどから御質問がございましたように、この土地を利用する際にはやはりまたあらためて開発許可が要ります。同時に、この宅地

造成を自分でやつて、宅地造成を完全にしなければ住宅の敷地等にはこれは利用できないかつこのものでございまして、そういうものでございまして、はたしてそういう不動産業者といふものが入つて成り立つかどうかというようないふことも非常に問題でございます。同時に、この土地を取得する際にも、事業計画がきまりましたその時点で、これは価格固定がございまして、その固定いたしました価格で対処をするということになるわけでございます。そういうようなことからいたしまして、先生のような御心配につきましては対処できるのじゃないかというふうに考えておる次第であります。

○渡辺(武)委員 大体民有地を残すということ、従来のような多摩ニュータウンのような建設方式、全面方式ではどうしてもいろいろな問題があつて、その土地に從來から住んでいる方々との融和をはかつたりいろいろするのために、その半分を民有地として残していこう、こういうことだったわけですね。そういう考え方がたつたわけですね。そういう考え方といふおっしゃつておることと相矛盾をしておませんか。

○高橋(弘)政府委員 全面買収方式によりまして、さつきから申し上げておりますように土地所有者が開発利益を全く持たないわけでありまして、これに對する反発がございまして、これは土地所有者の協力を得ながら新都市をつくつていこうという方式でございまして、したがって、根幹公共施設以外のものは、半分は開発誘導地区として整備しますけれども、半分は先生が申されたとおりの民間の土地所有者がみずからの手でこれを整備していく、そして町づくりをしていこうというところでございまして、あわせて、官民共同で新しい都市をつくつていく。もちろん先生のおっしゃる通りに、単なる公的な住宅施設だけではなしに民間のそういうような施設があるということ、いろいろな意味のコミュニティーの形成の上からいふまでも、新しい大規模な都市だけに非常におきまして、新しい大規模な都市だけに非常に必要なこととございまして、もちろんそういう趣旨

もありまして今回の方式をとつたわけでございます。○渡辺(武)委員 質問の角度を変えると答えが変わつてくるように思ふけれども、半分民有地があるわけですよ。それはいわゆる開発をその地主にまかせられるわけでしょう、基本は。したがって当然そこには不動産屋が介入をしていくというところが想定される。そういう場合に、不動産業者が介入をしてきたら先買ひ権をもつて対抗していく、こういうふうにおつちやつておるわけですが、実際にそういうことがうまくいくかどうか。さらにその場合は一体どのような地価で先買ひ権を行使されるかというのであるか。むしろそのときに地主そのものが値上がり待ちをして売り惜しみをしてしまふということも当然考えられてまいりますね。それならばもうやめたといふことでそのままだけに持つておろうというやうなことが当然起こってくるのではないかと、こういうふうに考えられるわけですが、その点はどうなんですか。

○高橋(弘)政府委員 ただいままで御説明申し上げておりますとおり、デベロッパーといふものがそれじゃいつ入ってくるかという問題でございまして。その意味におきまして、デベロッパーが入り込んでおいて不当に利益をもうけるというやうな御心配については、私も、不当にデベロッパーがもうけるということはないのではないかと、いふふうに申し上げておるわけでございます。一般の土地の所有者と大体同じ程度のことになるわけでございます。そういう意味で申し上げておる次第でございます。この土地の取得の価格でございますけれども、これは、土地が決定をいたしましたから利用決定の間におきましては、その付近に地価公示がございましてその地価公示、またそれがなければ不動産鑑定士というやうな、そういうものに鑑定させた適正な評価によりましてこれを取得するわけでございますけれども、事業認可がされたあとにおきましては、さつき申しましたようにその価格固定がその時期でございまして、その固定された価格でこれを取得すると

いうことになるわけでございます。ちょっと御質問の御趣旨がわからぬところがございます。また、一応この程度お答え申し上げまして、再質問がございましたらまた……。

○渡辺(武)委員 私は一貫した流れの中で御質問をしておるわけですが、地価抑制という面に関連をして、こういう法案が出てきておるであらう。しかし、こういう開発の方法は従来の欠点を補ってやっつけていくのだとおっしゃるけれども、それはまた根幹にさかのぼって、はたしてこういう方策を取り入れることによって地価抑制ということにどれほどの貢献があるだろうか、こういうふうな考えていきますという問題点が出てまいるわけですよ。それについて、そういうことのないようにいろいろ先買権等を行ってやっつけていくのだとおっしゃるけれども、しかし現実としては、民有地として半分を残して、現実的に不動産業者の売買の手をゆだねられるわけだから、そこまでもさらにそれらを押さえていくという強硬手段がとれるのかどうか、こういう問題が一つあると思えます。それから、先ほどもちょっと問題になったように、事業の施行前にたとえ大企業なり法人なりが出動して買い占めを行なう、こういうような手段に対しての対抗処置といいますが、規制措置といいますが、そういうものは一体十分にやっつけていくのかどうか。全体を、地価高騰を抑えるという考え方の中で一体どう処置していくかとされておるのかということを最後にお聞きをしておきたいと思います。

○高橋(弘)政府委員 土地対策の関連のことにつきまして、先ほど申し上げましたように大規模な宅地供給、しかもこれを既成の大都市とかその市街地の周辺というのじゃなしに、首都圏というようなブロック圏を一体的に考えて、そして既存の中心都市からは分散するようなかっこうの、環境のいいところを供給するというところに意義があるわけでございます。したがって、そういう意味におきまして開発誘導地区というところにおきましてはこれは利便施設を設けたいと思つたし、

同時にその地域に必要な最小限度の住宅施設というものを公的につくり、宅地をつくり、そしてそれを一般国民に供給するということになるわけでございます。そういうような方式を講じまして、今後、大都市圏、特に大都市圏におきましての大規模な宅地供給というものは非常にむずかしいといふことから、こういう新しい法案が考えられて、新しい法案によりまして円滑に土地の所有者の協力を得て土地を取得し、大量な公的宅地なり住宅を供給するということになっておるわけでございます。そういう意味におきまして、この新都市基盤整備法案というものが土地対策の中で位置づけられるというふうに私も考えておるわけでございます。

それからもう一点の、この施行前にデベロッパその他が暗躍して、そしてこの計画がめっちゃめっちゃになりはしないかということにつきましては、先ほどもこの点について御説明申し上げたところ存じますけれども、施行前に土地所有者と協同して、大体六割は施行前に土地所有者と同様に、大体六割は施行前に土地を提供しなければならぬものではないかと考えています。したがってあとの残り四割ということになるわけでございます。しかしこの四割の土地につきましても、またこれを住宅の敷地として利用するためにはみずから開発許可を受けて、そして処理、造成を行なっていく必要があるわけでございます。したがって、そしてこの地域の中心にデベロッパが入って、そしてこの新しい法案によりましてこの目的、また計画といふものがめっちゃめっちゃになるというところは私は考えられないというふうに考えている次第でございます。むしろそういう土地の所有者と十分協力しながら開発を行なっていく、そして新しい都市をつくっていくというふうに考えておるわけでございます。

○渡辺(武)委員 いずれにいたしましても、やはり地価高騰を何とか抑えていかなければいけませんし、それに寄与するような方向で処理をされていかなければいけないと思つたし、一生懸命に開発することによって、完成によって地価高騰に拍車をかけるというよりなことがないように、悪徳地主、不動産業者等が入り込んで事前にその買い占めを行なったり、そしてこの事業から利益を得ようとしたら、そういうものが当然出てくるおそれが十分にあると思つたので、そういう面の規制をし、強力な監視もされ、強力な施策をもつてそれに対抗せんことを強く望んで、私の質問を終わりたいと思つたし、

○松浦(利)委員 本会議が二時ですから、質問ができません。部分は次回にまた機会がありましたら質問させていただきますと思つたし、

○松浦(利)委員 次は、松浦利尚君。

まず、大臣にお尋ねするのですが、御承知のように、この新都市基盤整備法案そのものについてまず考えなければならぬことは、本会議でも総理にお尋ねをしたのですが、要するに一点に集中して、これが一つの重大な問題ですね。これが都市問題のひずみをつくり出しているわけですね。いままたここで新都市基盤整備法案というものを提出して、そして都市近郊に秩序ある開発をしていく、こういっておられるのだけれども、その前にしなければならぬことは、これ以上人口がこっちに入ってくることを防ぐという手だてがなければ、どんな法律をつくったってあと追ひの結果になつてしまふ。そういう点について詳細に総理から、工場分散法とかいろいろ言われたけれども、しかしそれをやってもなお人口はどんどん三大圏に集中して行くわけでありまして、これについてどういふふうな将来対策を講じようとしておられるのかということが一つです。もう一つは、やはりこの問題と関連して、人口の分散というところからするならば、地方都市に人口が分散するような、あるいは人口が流動できるような地方都市の整備というところもこの際これに関連して考えるべきでないか。その点についての具体的な大臣の御答弁をまず何とおきたいと思つたし、

○西村(國務大臣) もう松浦さんに私が言うまでもなしに、大部分の人口は東京、名古屋、大阪、これに集中しておる。したがって、それではいかぬ、こういうことで政府がいふん前からいろいろの方策を講じてやっつけていることはその一つの方法でございます。たとえば、ずいぶん古いことでは新産都市の問題あるいは農村工業導入促進法の問題、あるいはまた今回は通産省から工業の分散法案等、いろいろやっつけておるわけでございます。したがって、その基本的な理念はあなただけの方と全く一緒なんです。しかしなかなかそれが現実の問題でそうはいかなかつたのですが、東京都だけについていまして、私は正確な数字をいま持っておりませんが、この首都圏におきましては社会的増の人口は私は減つておるのじゃないかと思つたし。しかしこれはちょっと調べてみなければわからない、若い人は東京都にずいぶん集まっておりますので。自然現象、自然の人口増は減つておる、かように考えております。なお自然的に生まれる子供さんがたくさんふえるということでございますから、やはり、前のような急激な増加はないと思つたし、そこで、従来からいわれておった土地が高いのも、住宅が足りないのも、住宅地の減少、需要供給の関係だ。宅地をたくさんつくらなければならぬ、こういうこととていましてやっつけておったのでございまして、従来は区画整理の方法でいろいろ整理しようとか、あるいは新住宅市街地の法律とかいっていろいろやっつけておりましたが、そういうものの一部分の法律、今回の法律はそれでございまして、宅地をつくらう、宅地をつくらなければならぬことは今後手放しにするわけにいかぬこの首都圏あるいは近畿圏、その一つの手段として今回のこの法律を出したわけでございます。この法律一つで十分なこととができるようには期待はいたしておりません。しかし宅地を増加するという意味において若干の寄与はするのじゃないかと思つております。

あなたがさいせんおっしゃいましたもう一つの

点、こんなことをやるよりはもう少し地方の拠点都市に身を入れたらどうか。これも一つの方法です。りっぱな方法です。この法律も、いま計画局長が言いましたように、現時点における対象地はやはり首都圏とかあるいは近畿圏とか大阪の付近とかいうものを対象に考えておるようですが、これはそういうことに限定してはいかぬと思ひます。むしろ将来、地方拠点都市においてこういうところがあればなおさら、いままだいろいろ進まないうちに整備することも一つの方法と思ひますから、必ずしも首都圏、近畿圏と限定してこの法律を適用するのだ、あそこはかまわぬのだ、こういうふうには考えるべきじゃない。むしろ地方の拠点都市、そのためには私のほうでもやはり運輸、交通の便をよくしなければならぬから、道路もひとつつくらなければならぬだろう。通信関係もよくしなければならぬだろうという一体の総合的な施策が要ると思うのですが、今回の法律によって従来の宅地のつくり方に対して若干の手法を変えてみたい、こういうのが今回の法律提案の趣旨でございます。私はそういうふうには理解しておりますが、あなたの説には根本的には賛成でございます。

○松浦(利)委員 この問題は、人口が都市に集中してあるいは家庭が核化していくという問題、こうした問題についてやはりあと追いついていくところに第三の手法ということでこれは出されていくわけですが、また第四の手法、第五の手法というものがあと追いついてくると思う。ですから、幸いにも政府のほうで新全総なり経済社会発展計画を手直し中でございますね。こうした問題についての確に指標を出していただいて、その上に乗っかってこういった法案の整備というものがなされていくことを、希望として私は大臣にお願ひをしておきたいというふうに思ふのです。

それから次に、先ほどからも御指摘ありますように、何といつても問題は地価という問題、私は非常に重大な意味を含んでおると思うのです。こ

れは不動産研究所調べなんかを見ますと、地価が高騰した経緯というものは一つの歴史的なものであるのです。大体調べてみますと、昭和三十六年以降市街地の土地価格の上昇をずっとリードしていったのは実は工業用地だったのです。これがずっと全体的な地価高騰をリードしたのです。ところが、御承知のように昭和三十三年に全国総合開発計画というものが出来て、そして新産業都市あるいは工業特別地域とか、こういった産業基盤、高度経済成長政策に適合したそういった土地対策というものが政府の手によってなされた。ところが工業団地を形成するための大きな土地そのものを開発するだけの資金量は民間デベロッパーになかったのです。そのためにこうした工業用地の取得については公共資金、特に地方自治団体などが積極的に安い土地を造成して提供したのです。その結果、地価高騰の経緯をずっと見ますと、昭和四十年をピークにしまして、地価の上昇をリードしておった工業用地の安定というものが保たれてきたために、地価上昇というものがある程度鎮静してきたのです。工業用地のリードするというのが変わってきた。何がかわってきたかという、今度は、そういった地方公共団体等の安い工業用地の造成その他の方針によってリードするものが変わってきたという、その変わってきたものの中に、実は住宅宅地というものが出てきたわけですね。そして昭和四十年以降はもう完全に宅地が地価の高騰をずっとリードしてきておるわけですね。これはもう絶対に間違いない、不動産研究所の統計から出てきておる数字ですね。

そうしたことを考えてきますと、実際に宅地に對する地価抑制というのはやろうと思えばできる。現実に工業開発によってぐっと上がってきたものを、地方公共団体等が安い土地を提供することによって鎮静させたわけですね。ですから、宅地に對してもそういった手だてというものが行なわれれば地価抑制ということは可能なんです。ところが御承知のように、工業にはそれだけ積極的

に姿勢を示した政府が、あるいは地方公共団体が、宅地に對してはどういうわけか全くそういった手だてをやらない。逆にいうなら民間デベロッパーに依存するという形で来たところに、実は宅地が天井なく上がっていくという原因を私はつくろ出したと思ふのです。だとするならば、確かに第三の手法という今度のこの法律が、一体地価抑制制というものを對してどういう作用をするのか。官民一体の宅地開発によって、逆にそのことを理由にして地価がぐっとまた高騰するのじゃないか。しかも、御承知のように、これは調整区域の買い占めという問題があるだろう。調整区域は、二十ヘクタール以上は許可がありさえすれば宅地に開発できます。ところが二十ヘクタール以上はパーシカやることにはないわけですね。実際にそういった調整区域の買い占めというものが、現実に民間デベロッパーによって二十ヘクタールを中心にしてどんどんなされておる。しかもその上に乗っかってこの法律をまた持つてくる。そうすると開発利益というものは一体どこにいくのか。全部民間デベロッパーが持つていきはせぬだろうか。そのことは地価の高騰を逆に進めるんじゃないか。そういったものについて、的確に、この法律では絶対に地価高騰はいたしません、歯どめになりますという、その歯どめについて具体的に、事務局からでけつこうですが、お聞かせいただきたいと思ふのです。

○高橋(弘)政府委員 先生の御質問の御趣旨は、第一点は民間のデベロッパーによる宅地開発が地価の高騰を来たしてはいないかというふうなことではないかと存じます。この点につきましては、民間のデベロッパーが優良な、またいろいろな基本計画、マスタープランにのっとったような、そういう宅地を供給するということは、いわゆる第二期住宅建設五カ年計画の中の宅地供給計画の中でも相当の役割を持つと私も考えておる次第でございます。半分以上は多くは民間の宅地供給によるというふうに私も考えておりま

す。しかしながら、そういう民間デベロッパーが優良な宅地を、また計画どおりに環境のいい宅地を供給するのを担保、保証はどうするかということであろうかと存じます。これにつきましては、都市計画法の開発許可という制度によりまして、この制度を運用いたしまして、環境のいい関連公共施設、利便施設その他を整備したところの宅地、また場所その他につきましてのいろいろな基準がございまして、そういう開発許可を運用しまして、いよいよものを供給されるように規制を加えたいというふうに考えておる次第でございます。二十ヘクタール以上であれば必ず開発許可をするということにはならぬわけでございます。その他の開発の許可条件がございまして、また開発審査会というものがございまして、十分そういうものも審査しながら民間のデベロッパーの宅地開発を規制していくわけでございます。

それから、法案による事業を適用する際に民間デベロッパーを不当にもうけさせはしないかというのがもう一点の御質問の御趣旨だろうと存じます。この法案による施行区域というのは第三条にいろいろ書いてございまして、こういう第三条に書いてありますような地域を、都市計画決定という手段によりまして、マスタープランをきめて、そして第四条にございまして都市計画決定をいたすものを具備したものとしまして都市計画決定をいたすわけでございます。その際に、先ほど渡辺先生にもお答え申し上げましたように、民間の土地所有者が、これは一般の土地の農地の所有者なり、また不動産業者が土地の所有者としてある場合、両方あるかと存じます。そういうどちらの場合におきましても、先ほどから申し上げておりますように、六割は根幹公共施設、また開発誘導地区というところで施行者が土地を取得して、そして開発誘導地区におきましては相当大量の住宅及び宅地を一般国民に供給するという立場をとっておるわけでございます。したがって、この大量に供給するということにおきまして、しかも供給する場所が既成の中心都市ということになしに、それ

から分散した地域に、相当の距離のところに置きまして供給するということにおきまして、土地対策上の意味があらうか。これも先ほど申し上げたとおりでございます。同時に、土地の所有者はこれは大体四割しかあつたらぬわけでございます。これはデベロッパであらうが一般の農地所有者であらうが同じでございますけれども、四割だけしか残らぬわけでございまして、しかもその残った四割についても、これは直ちに住宅の敷地に使うものじゃございません。またあらためてこの開発許可を受けて、そして開発許可基準のもとに開発行為を行なうということになるわけで、宅地造成の経費もこれからまた相当負担がかかるというかつこのものになるわけでございまして、そういう意味におきまして、そういう民間のデベロッパが不当にこれによって利益を享受するということにはならないと考へておる次第でございます。

○松浦(利)委員 それは理想像であつて、私は現実には理想的にそうじゃないと思ふので、確かに理想像としては言われるとおりだと思ふのです。しかし、現実的に民間デベロッパ自身が相当な開発利益を受けることになるのじゃないか。私はそのことが非常に心配なんです。なぜかという、現実的に今度の東京国税庁の発表を見てもおわかりのように、われわれが国会で通しました土地のための特別措置、あの税制措置によって実際にたくさん土地が放出された。放出されたけれども、そのうちの約八〇％近くは全部民間デベロッパなりが握り締めておるわけですね。個人所有というのは実質的には二〇％以下なんです。しかもその民間デベロッパというのは実質的に山林その他を安く買い占めておるわけです。現実的にこの計画のつとめてやろうとするところも、土地の比較的安い山林地帯とか、多摩ニュータウンのように、そういうところの結果的には想定されてくるだらう。しかし現実的にそれはもうみんな民間デベロッパが握つておる。本会議でも私が質問しましたように、現実には首都圏、近畿圏、中部圏の土地面積の合計一千百九十四ヘク

タールというものは民間デベロッパが握つておるのです。日本不動産銀行の調査によつても、現実に上場一千三百三社がそれだけのものを握つておる。日本銀行の経済統計月報に書いてありますが、全国銀行の不動産業者への貸し出し残高は、昭和四十五年年度末で一兆九千六百七十七億であつたのに対して四十六年度には二兆九千六百三十四億、この一年間に不動産業者に対する貸し出しというのは実に一兆円の増加になつておるのです。しかもその上に、民間デベロッパといふのは確かに六割は貸出しなければならぬが、それを幾らで買ふのかという基準がないで、それを幾らで買ふのか。それはある程度話し合ひできめていかなければならぬでしよう。六割分を適正価格で買ひ上げるというその適正価格の基準、根拠といふのは一体どこにあるのか。しかも、民間デベロッパといふのは、根幹公共施設に投資した分は必ず残った四割にけるわけですよ。必ずその四割にける。その四割にけるという保証はないでしよう。残った土地四割にその分も、土地売却なり何なりのときにほうり込んでしまふ。損はしないわけですよ。

そういつたことを考へてくると、私はいまこゝでいろいろなことをきいていかに議論をしておる段階じゃないと思ふ。いま一番最初にしなければならぬのは、法人が取得する土地に対してどういう手段でをするか、そのことを明確にしなければ、私は先ほど局長が御答弁なさつたような方向には進まないのじゃないかという気がしてならないのです。ですから、そういう意味でこの際、これは大臣にお尋ねをするのですが、この地価対策について、野放しになつておる法人土地取得——いま言つたように銀行の貸し出し残高が一年間に一兆円もふえておるわけですから、そういう事実を見て、この法人、会社の土地取得に対して何か条件を付する、制限を加える、こういつたことがこの法案の裏づけとしてあるのかないのか。依然として法人取得は野放しなのかどうか。その点をひとつ明確にしたいのだかといふふうに思ひます。

○西村国務大臣 この法律案はやはり宅地の大規模開発についての一つの技術的な手法を考へたのでございまして、土地の価格について、これがすぐ安くなるとかあるはずは高くなくなるとか、こういう小部分のことでは作用されないと私は思ひます。なるほど山林であつたり原野であつたところを開発すれば、それは絶対に、ほうつておくよりもその土地は部分的には高くなるかもしれないが、宅地を供給するといふ面では、需要供給の面では、また大きい面で、やはり地価を低下させるという方向に働くと思ひます。しかしそれは議論であつて、やはりそれは抽象的に言うことであります。ところが、おっしゃいましたように土地は投機にすべきじゃない。これはもうほとんど常識になつてまいりました。したがって、あの個人の譲渡所得の場合も併合的に法人の譲渡所得についての制限をすべきであつたのです。しかし、これはもう端的に申しまして、われわれのほうは大蔵省のほうはなかなか意見が合はなくて、大蔵省はまた税の面から見ればわれわれよりもっといろいろむずかしい面を持っておりますから、この法人の所得についてはなかなか踏み切れないのでありますが、いまや大蔵大臣もたびたび言つておりますように、この問題についても手をつけなければならぬだらうといふことは、大蔵大臣、大蔵当局もおおむね了解しておると思ひます。したがつて、土地が投機の対象になるということになれば、いまあなたがおっしゃいましたように、民間デベロッパがそれを買つてもうけようとするのはあたりまえですから、これを防ぐ方法なくしてあらゆる手はとれない、うまいことはできないと私は思ひます。したがって、私たち建設省としても、土地に重大な責任のある官庁といたしましては、今度は何とかひとつ強力にこの法人税についての処置を講ずるといふことを、これは政府全体としても考へなければならぬ。なかなかすぐ建設省としては重要に考へなければならぬ、かように思つておる次第でございます。

○松浦(利)委員 いま大臣が将来の方向といふのを、私はすぐしなければならぬことだと思ふのです。その答弁は非常に重要な問題でございますから、大蔵省との調整もあるでしようが、いま言われたことをぜひ実行してもらいたい。法人の土地取得についての制限あるいは税制措置、こういったものについては明確にしたいのだかといふふうに思ひます。

そこで、大蔵省から来ておられると思ふのですが、大蔵省にお尋ねをします。昭和四十四年度に行なわれた土地税制の改正ですね、これは今年度で終わるわけですが、実際にはこれは土地投機を過熱させただけで、地価を抑制させたということにはならなかつたといふふうにお聞きを思ふのですが、大蔵省として、この税制措置はよかつた、間違ひなかつた、こういふふうにお聞きを思ふのかどうか、この点が一点です。

それから、建設大臣は、このことによつて土地が放出されたと思つておられるかどうか。これは末端の消費者まで放出されたのではなくて、このストックポイントとして民間デベロッパのところにも全部放出されてしまつた、そういうふうな結果的には思つておられるかどうか。だから失敗であつたかどうか、建設行政から見てもこの点について明確にお答え願ひたいといふふうに思ひます。

それから、大蔵省にもう一べん質問するのでありますが、これはわが党がいつまでも主張することですけれども、法人所有の土地が非常に簿価、帳簿価額というものが現実的には安い。これは含み資産になつておることは事実です。ですからこれを一定の価額まで再評価する再評価税といふものが、こういつたことについてもう具体的に考へていいのではないかと。取得するのではなくて、持つておる土地そのものについて再評価税といふものを課する必要があるのではないかと。これはただ租税の技術論として、あるいは所得論として矛盾しておるからといつて一笑に付してしまふのか。それとも、いま私が言つておることをもういふふうな技術論とか所得論で一笑に付するのではなくて、こう

いった問題について大蔵省もやはり真剣にこれから考へるといふ気持ちがあるかないか、その点をひとつ。大蔵省から二点建設大臣から結果についてお答え願いたい。

○西村国务大臣 私から先にお答えしますが、端的にいつて、土地は確かに放出されたでしょう。しかしその行き先いかんということでございす。個人が放出して法人に移った。最も悪い例です。しかしそれも、法人に移った、その法人の土地利用の方法は、工場の分散であるとかあるいはいろいろな地方に分散をやっているものでありますから、そういうことに役立つならばそれはあながち悪いとはいへません。しかしいま見ておると、おおむね所期の目的、われわれが期待したようにそれが宅地になって、そしてますます土地は安くなったといふふうには考へられない。所期の目的を達せられなかった、私の感じはそう思ひます。全部が全部とは言いませんが、おおむね所期の目的は達せられなかった、私はそう感じております。

○山内説明員 まず第一点の、かつてとりました税制措置が土地の値上がりで達成したのではないかとこの点でございすが、われわれはそのように考へておりません。と申しますのは、基本的に、税制だけが土地問題を解決できるというふうにはわれわれもともとしておりませんわけでございます。現在の個人に対する土地譲渡所得の特例措置と申しますのも、これはあくまでも、従来のように通常の課税で、つまり土地を売った場合には譲渡所得として他の所得と合算をして累進税率をかけるというふうな形でありまして、大きなロットが出た場合には非常に大きな負担になる。それから他の所得があるときには非常に大きな上積み税率の負担になるということからなかなか土地が売れ出されない。そういう点をひとつ税制の面から除去しようではないかということから発着いたしたものでございす。そういう意味で、他の所得と分離をし、かつ累進税率からはずして一律の税率にするということによって、大規模な

ロットの土地を売りに出しても小規模の土地を売りに出したと同じような税負担で済む。それから他に所得があろうがなかろうが、その比較的軽減された税率で済むというふうなことにによりまして、今回の申告にあらわれたいように非常に多くの譲渡が発生したわけではございまして、これはもともと、われわれとしてはそういうことで土地の譲渡を多くしようというこの契機に考へておったものでございすから、そういう意味から考へますと、決してわれわれの当初の考へ方からはずれておるといふふうには考へておりません。

ただ問題は、そういうふうにして大規模に多量に供給をされました土地がいかなる形で最終需要者の手に渡っていくかということであらうかと思ひますけれども、この点につきましては実は税制に多くを期待していただくことは困難であらうかと思ひます。これは、先ほどから法人が取得をするのはけしからぬという御趣旨のお話もございましてけれども、確かに、法人が投機のために取得をし、異常な利益を得て転売をするということになることは、これは非常に困ることではございすけれども、通常の場合土地が売りに出されて、それを直ちに最終需要家であるところの、たとえばサラリーマンが、自分の家を建てるというふうな人が、直接その地主のところにかつ合つて土地の取得をするというふうなことは通常なにかむずかしいわけではございまして、いづれにいたしましてもその中間にデベロッパーが介在をして、売りに出た土地をある程度周辺の状況を整備をしてさらに売るといふ形になるのが通常の形態であらうと思ひますので、私どももいたしましては、現在の税制によって多量に提供された土地が、デベロッパーの手を通ずるにせよ、なるべく早期に、なるべく安定した価格で最終需要家の手に渡るといふことの政策が別途講ぜられるということが期待されるものであらうというふうには考へております次第でございす。

それから、法人所有の土地の簿価が非常に安いので、それについて再評価税を課したらどうかという御質問でございすが、御承知のとおり、再評価税と申しますのは、これはかつて戦後一度やったことがございす。これはあくまでも、通常の場合は土地を除きまして、それ以外の償却資産がいたずらに簿価が低くて、したがってその資産の食いつぶしになるというのを防止するために行なつた制度でございす。なぜ土地の再評価をやらなかつたかと申しますと、土地について再評価をやらせるといふことになりまして、これは譲渡をいたさない段階で課税をするということではございすから、通常の譲渡をやつた場合に生ずる譲渡所得に対する課税と同じ税率を課するのはたぶんなかなかむずかしいことであらうと思ひます。そういうことになりまして、再評価税というのは若干軽減された、一般の法人税が軽減された税率と申さざるを得ないと思ひますけれども、そのなつた場合にはそういう軽減された税率を負担することによって簿価を引き上げることができると。したがって、譲渡をしようという法人は、直ちに譲渡をしてそれによって現在の三六・七五％という法人税率を取られることを回避しまして、まず再評価をやつて、それによって低い税率で帳簿価額を上げて、そのあとこれを譲渡いたすといふと、通常の税率の法人税は取れない。かえつて再評価税によってその譲渡をする人については負担を安くするということになりますし、逆に、工場その他に使つておる人については、これは実際に譲渡をして担保力が生ずるわけではございせんので、そういう意味ではかなりきつた税制になるおそれがある。したがって、たとへばかなり地価の高いところであらう生産性の高くない事業をやつておるといふふうな業者については、これは場合によつてはその土地を売つてでも転業、あるいは別の場所へ移らなければならぬといふある種の社会的な問題も起こることが予想されますので、その辺のところをかなり検討いたしませんと再評価税という形に踏み切るのには非常に困難かと思ひます。ただ、御指摘の事柄は、おそらく、法人の保有をいたしております土地につ

いてある程度税金を重くして、それによってその法人が投機的に土地を保有することをなるべく抑えたらどうか、そういう土地保有に対する税制の問題かといふふうにも考へますが、その点についてはまことに御指摘のような問題点があらうと思ひますので、こゝにいたる点は今後さらにわれわれとしても検討してまいりたいといふふうに考へております。

○松浦(利)委員 いま大蔵省からも話がありましたけれども、当初大臣が言われたように、土地は投機の対象にならないのだという原則、ですから、土地が投機の対象にならないといふことになれば、土地を投機のために保有しておるそういう法人に対してはきびしい税を課すといふことについて、いま検討を加えるといふことですから、地価対策上もぜひ早急にそういう問題について検討を加えていただきたいといふふうに思ひます。大臣も地価対策閣僚会議の中心でありますから、ぜひ税制の面から大蔵省に対してプッシュしていただきたい、こゝにいうふうに期待を申し上げておきたいと思ひます。

それから次に、時間が制約されておりますから少しはしよつて結論を急ぎますけれども、実は私は東京の多摩ニュータウンの現状について、きのう東京都の南多摩新都市開発本部から来ていただいたいろいろな説明をお聞きをしたわけですが、この中で、実はこの委員会が常にいろいろな方いろいろな角度から自治省なり建設省に対して注文をつけておることが、一つも実現しないための問題点が浮き彫りになっておるのです。その一つは、こゝに新都市基盤法でも、あるいは従来の区画整理事業でも、こゝにいたる宅地開発問題を拒否する。現実には多摩では宅地の造成がすでに終つて、依然として家が建たないところが二百五十四ヘクタール放置してあるわけです。東京都の責任、住宅公団、供給公社のうち、二百五十四ヘクタールだけが放置してあるのです。なぜ放置してあるのかといふことについて聞いてみますと、多摩市あたりがもうつくづくくれるなといつて開

発を断わる。多摩市長あたりが断わっておる。なぜこういふことが起こるのかというのをさらに調べてまいりますと、この委員会でも再三問題になつておるうちに、事業はする。確かに、今度の法律で一步前進になるのは六割部分だけ、根幹公共施設部分については用地を施行者が取得をする、そういったことはあるのですが、一番問題になるのは、それを今度維持管理をしていくというものについて非常に問題がある。これはこの説明に來た人のお話でしたが、住民が二万人入つてきて、租税収入が年間一千四百万ふえたところがそこに保育所をつくつてくれというので保育所をつくつたら年間一千万円の費用が要つた。ですから差し引き四百万しか手元に残つてこない。しかも保育所以外にちり焼却の問題あるいは上水道の問題、こういった問題がからんできて地方財政を非常に圧迫する、こういったことが指摘されておるのです。こういった大きな宅地開発によつて、確かにこれによつて開発はできた。いまでもよりもスムーズに公共施設その他の用地取得はできた、その分については負担が軽減された。しかしその後これを維持管理していくための費用というものは自治省としては一体どういふことを考えておられるのか。この点についてひとつ明確にお答えをいただきたいというふうに思います。

○植弘説明員 おっしゃる通りに、大規模の宅地等を行ないますと、どうしても施設整備とそれに伴つて要する経費、それに対する財源の問題につきましてはタイムラグがありますことは御承知のとおりでございます。したがって、特に人口急増地帯におきましては、義務教育施設等をはじめといたしまして、関連公共施設の整備に、該当市町村は相当な経費を食われるわけでございまして、そのためには、その施設の臨時的な経費というものは国の補助率のアップなり、地方債の優先配当なり、控除措置なり、こういったもので対処するわけでありますが、その後におきまして、その施設の整備のために起こしました起債に対する公債費の償還、こういったものもございまして、

維持運営費についての財源配分というものがなかなか容易でないという御指摘はそのとおりであらうと思ひます。したがって、私も昨年来、人口急増対策要綱といったものをつくりまして、少なくとも建設時における負担の軽減をはかるとともに、将来にわたつての財政負担を何とか軽減していただきたいというふうなことで、いろいろと各省とも相談をしながら進めてまいつていこうとございまして、いま申されました維持管理費につきましては、基本的には交付税の計算上通常のベースで見られることになるわけでございまして、しかしながら、いま申し上げましたように、施設をつくりまして、それに對して人口が張りつぎ、住民税等によりまして町の財源収入となりますためにはタイムラグがございしますので、その間のつなぎをどのように考えるか。その意味ではすでに五省協定等によつて、公団等が住宅をつくります場合には用地の無償提供とか減額譲渡とか、こういったようなこともお願いいたしておりますが、こういった措置をある程度拡充していただいて建設に要する経費の節減をはかりまして、維持管理のほうに回すというふうなことが必要であらうかと思ひます。それからまた、先ほど保育所の問題等もございしましたが、その点につきましては、現行の補助制度の基準といったようなものにつきましても、今後積極的に検討しなければならぬ問題が多らうと思ひております。いずれにいたしましても、通常の規模程度の宅地等でございますとそれほど問題は起こりませんが、いま例としてお示しいただきました多摩等のごとき特定の町村につきましても、既存の人口が約二千くらい、それが十何万、二十万とといったように急激に膨脹するわけでございまして、これは交付税その他につきましても特別な対策を考えなければならぬのであらう、このように考えております。

○松浦(利)委員 この問題は本委員会では与野党を通じて出尽くしておると思ひます。実際にこれは具体的にそれじやどうするかという段階だ

と思ひます。そこで建設大臣に、この際国務大臣という立場で御発言をいただきたいのですが、こうした大規模団地、こういったものがどんどんと進んでいく中で一番被害を受けておる地方自治体に対する財政の圧迫、こういったものについて何らかの抜本的な措置をこの際講ずるという裏づけがないと、こういった法律を通しても、お断わりだ、私のところはだめですといつて返上する地方自治団体がふえてきやせぬか。確かに宅地はつくりたい、供給したいと思ひけれども、一方でそういう手だてがないから問題が残つてくる、多摩ニュータウンみたいな形が出てくる、こういったふうに思ふのですが、大臣が、こういった団地開発に並行したこういう地方財政の問題、こういったことにお答えをいただきたいというふうに思ひます。

○西村国務大臣 ずいぶん昔と違つてきて、昔、地方公共団体の長が、工場も来てくだされ、公団の住宅もつくつてくだされと言つたのと全く事情が違つてきたのは、急激に人口がふえれば何も得はないじゃないか、心配ばかり多いじゃないか、公共施設をやらなければならぬじゃないか、こういったことが著しく自分の力ではできないやうになつたから、全然様子が變つてきた。政府も、公共施設施設につきましては、いまもお話がございましたように、五省協定をやつてどうやらこうやら今日までできましたが、もう五省協定なんかじゃなまぬるい、やはり法律をもつて何らかの措置をしなければならぬ。やはり人口はどこかに置かなければならぬのですから、どこかに張りつければならぬ。したがって、大きい目ではやはり地方分散をするということですが、それもそういつたからといって一年や二年でできるものじゃございません。したがって、いままでの人口で困つておるところはやはりこういったように細々でも宅地の開発をしていかなければならぬという現実でございまして、その公共団体に對して特殊なことをやつてやらなければなら

ぬ。それには法律をもつてしなければ処置ができない。したがって、五省協定はさらに法律をもつて促進したい、かように考えております。法律の内容はまだ私は考えていませんけれども、いまの行政の施策ではいかな、こういったふうに考えておるものでございまして。

○松浦(利)委員 いま、五省協定をさらに進めて、まずそういった事態を避けるという大臣の御答弁でありますから、ぜひ早急にそういった方向で御努力をいただきたいというふうに申し上げておきたいと思ひます。

最後に申し上げますけれども、もう一つの問題は、ここでもういふに開発されて、そして入居する人たちが、その選別にも私はやはり慎重であるべきだといふふうに思ふのです。それはどういふことかという、東京都がとつておる処置というのは入居する人がある程度限定をしておるのです。結局、東京都全域から募集するグループ、それと、三多摩地区に居住する者、あるいは川崎市に通勤する者、こういったふうに分けて、できるだけ職住近接といふますが、そういう手だてをすでに織り込んでおるわけですね、入居基準について。だとすると、これは宅地開発だけこれによつて行なわれていくわけですから、せつかく開発された土地に建つ家ですね、おそらく地方公共団体が建てる家あるいは日本住宅公団、そういったところ、さらには民間デベロッパーの分譲といった問題もあるでしょうが、そういったものについて、開発する当初からこういった計画を煮詰めていって開発ということが行なわれるのかどうか。ただ無鉄砲にここのだけやればいんだという形で進むものかどうか。その点をひとつお聞かせいただきたいというふうに思ひます。これは局長でけっこうです。

○高橋(弘)政府委員 この新しい法案の目的にもございまして、大都市の周辺地区におきましての人口の集中が非常に多い、そういったところにおきまして、たとえ首都圏全体というふうに広域的な地域におきまして新しい都市を立地する場

所をきめ、一体として計画的に整備していこうというところだと思います。したがって、もちろんその新都市を立地する場合におきまして大体どのくらい人口が張りつくものである、その根拠はどういうものであるというところは想定されながらマスタープランというものが策定せられるというふうに私も考えておるわけでございます。全くそういう予想なしに新都市をつくるマスタープランをきめるといふものじゃございません。そういうことでございました新都市でございます。その施行区域内の開発誘導地区、これの住宅用地及びそれにできますところの公的住宅につきましては、すべてこの事業の施行者が、御承知のようにそれぞれ、たとえば住宅公団または地方というふうに、本来の住宅を建設するもの、またその施設を管理するものにこれを譲渡するわけでございます。したがって、譲渡を受けた公共団体なり住宅公団がこれの上に住宅をつくって、入居者をきめていくというところでございます。その入居の基準というのは、それぞれの入居基準に基づいて入居させるといふふうに私も考えておる次第でございます。

○松浦(利)委員 当然そのマスタープランの中に入ってくるものと思いますが、入ってくる基準というのはいくらもきまっていますね。問題はそれを入れる人ですよ、さつきから私が質問しているのは。一般からそういう基準に当てはまる者は全部入れるというのじゃなくて、多摩ニュータウンの場合は、先ほど言ったように全体から募集する人員というのには非常に少ないのです。三多摩の人あるいは川崎に行く人というふうに段階を分けて募集する、入居者を入れるわけですよ。ですからそういう意味で、通勤、交通の問題もありますし、しょう、そういうことが入居の基準として計画の中に入ってくるのかどうか、こういうことについて質問した。いまの入居基準の問題じゃない。それを一歩進めたということが考えられるのかと聞いているのです。

○高橋(弘)政府委員 この新都市がどこに立地さ

れるかということによって、そういう先生の御質問の答えが非常に違ってくると思います。しかしながら、先生の御趣旨のように、またさつき申し上げましたように、この事業の施行者は、それぞれの公営住宅を建設するもの、または住宅公団、公団住宅を建設するものに譲渡するわけでございますから、その際にその住宅の建設者と、そういう点も十分打ち合わせながら配慮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。

○松浦(利)委員 それでは最後に一つだけ、本会議でも大臣にお尋ねをしたのですが、日本住宅公団がこのことによつて宅地造成を積極的に進めるわけでありまして、いまの日本住宅公団を二分して、住宅公団と土地公団というふうに区分をするという構想が当初建設省内部にあったやに聞いておるわけでありまして、これからこういう地方都市等についても計画的な開発というものを広げていくのだ、こういう御答弁が先ほどなされておるわけですが、そういう場合に、現在の日本住宅公団を、土地だけを取得していくための公団と区分をするという考え方は実質的でないのか。そういう構想が当初あったというふうに聞いておるのですけれども、初めからなかったのか。あるいは大臣として将来ともにそういうことは全然考えておられないのか。その点についてお答えいただきたいというふうに思います。

○西村国務大臣 私は、建設省内にそういう考えがあったか否かということは、はっきり尋ねたことはいないから知りませんが、まあ考えられることは、やはり土地が問題なんだから、せつかくあつた公団があるなら土地のほうに少し身を入れて、住宅、上ものは民間デベロッパーにまかせたつてやれるじゃないかという考え方、そういう考え方をする人はあると思えますけれども、では私自身が現実、それだからあれを二つに分けてどうしようというふうな考えは——持っているおられません。しかし、考え方としては——そういうふうなことが建設省でいわれておったのかあるいは前の大臣がそういう考え方を持っておつ

たのか知りませんが、土地が問題だから土地に身を入れたらいい、したがっていまの住宅の金を土地のほうに回したらどうだ、あとの上ものはデベロッパーにまかせたらいいじゃないか、こういうふうな考え方は、考え方としてはいいわけではなと思いますけれども、私自身は、それだからといっていま住宅公団を二つに分けてどうしようという気持ちは持っておらない次第でございます。

○松浦(利)委員 それでは今後の機会に譲つて、きょうの質問は以上で終わります。

○亀山委員長 次回は、来たる二十四日水曜日午前十時委員会を開くこととし、本日は、これにて散会いたします。

午後一時一分散会

昭和四十七年五月三十一日印刷

昭和四十七年六月一日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局

A