

第六十八回国会 参議院建設委員会 會議録第二十号

昭和四十七年六月八日(木曜日)
午前十時二十分開会

委員の異動

六月六日

辞任

沢田 実君

補欠選任

浅井 亨君

出席者は左のとおり。

委員長

小林 武君

理事

中津井 真君

委員

丸茂 重貞君

山内 一郎君

西ヶ久保重光君

熊谷太三郎君

小山邦太郎君

古賀四郎君

竹内 藤男君

中村 禎二君

米田 正文君

沢田 政治君

田中 一君

二宮 文造君

村尾 重雄君

西村 英一君

建設大臣

大津留 温君

高橋 弘篤君

吉兼 三郎君

川崎 精一君

沢田 光英君

宮澤 弘君

事務局側

常任委員会専門員

中島 博君

説明員

農林省農地局計画部長

桜井 重平君

運輸省鉄道監督局長

宇都宮 寛君

自治省行政局振興課長

砂子田 隆君

参考人

大阪府企業局長

五百蔵芳明君

日本住宅公団総裁

南部 哲也君

本日の会議に付した案件

○参考人の出席要求に関する件

○新都市基盤整備法案(内閣提出、衆議院送付)

○委員長(小林武君) ただいまから建設委員会を開会いたします。

参考人の出席要求に関する件についておはかりいたします。

新都市基盤整備法案の審査のため、本日の委員会に、大阪府企業局長五百蔵芳明君及び日本住宅公団の総裁南部哲也君を参考人として出席を求め、その意見を聴取することに御異議ございませんか。

「異議なし」と呼ぶ者あり

○委員長(小林武君) 御異議ないものと認め、さよう決定いたします。

○委員長(小林武君) 新都市基盤整備法案(衆議院送付)を議題といたします。

本法案につきましては、一昨六日、趣旨説明を

聴取しておりますので、これより質疑に入ります。

質疑のある方は順次御発言を願います。

○田中一君 この法案が宅地の大型住宅地の造成を理由として、それに大きく公有施設というものを設けるといふことが目玉になっておるわけですね。しかし、五十戸以上の住宅地の場合も、公有地を取得する場合も、別の手法があるではないか、現在ある手法があるではないか、たとえば土地収用法でやるのでも差しつかえないし、ことに現在行なっておりますところの新住法でやってもできるはずであります。なぜかかかるといふ手法をあらためてここで提案し、かつまたこれがなければできないんだということになる理由ですね。したがって、この法案を提出されたという発想はどこにあるのか。かつての建設大臣の権限で守備範囲で持つておるところの各法律を自由に駆使したならば、これは可能な事業だけではないか、こういう疑問があるわけなんです。まあ一つの手法には違いないけれども、こういう新しい法律を持たないでもできるのではないかと、こういう疑問をするわけなんです。もし、いままでの手法ではできないんだとすれば、その理由、ことにできないんだという根本的な条件というものを示していただきたいと思うんです。これは最初の問題です。これは、局長に聞いても困るんだが、これは大臣から、やはりもうずうずうとおわかりでしょうし、どうしてしなきゃならぬかということなんです。われわれも推している大阪府の今度新しい新知事が担当することになる泉南の大開発ですね。これに適用しようとして、これを利用しようということになっておるよう聞いておりますけれども、発想と過去のものと、どうしてこれをしなきゃならぬかということとを建設大臣から説明を願いたいと思います。

○国務大臣(西村英一君) 私の考え方が正しいかどうかはわかりませんが、私はやはりいままでの大きい目的はやはり都市の環境をよくしようとか、あるいはこの住宅のための宅地を獲得しようとかいう大きな目的は、区画整理にしても、あるいはこの新住法にしても、あるいは今回のこの法律にしても、やはり大きな目的は一緒のところがあるんですが、やはり何と申しますか、いままでの区画整理、それから新住法、これは市街化区域においてそこを整備したいというのが目的であって、そこを整備して、そのために人口をどんどんふやそうというふうなことはちょっと意味が違ふと思います。もちろん、新住法等はそういうあれもありますけれども、しかしこの目的はやはりどちらかというと、人口を既成市街地の周辺に分散させる、大きい規模において分散させる、そのためには、やはりいままで最も皆さん方から言われておった公共、公益施設の整備が十分できないと満足な市街地ができない、かような方法でございまして、したがって、新住法と違うところは、この新住法は全面的に取りをやりましたが、全面的に取りをやりますと、その定着しておった住民の方々、地主の方々にあまり開発利益が残らぬ、したがって、その土地の人に開発利益を残してやりたいために、土地の全部を取り上げるのじゃございませぬ、必要な公共、公益の施設の土地だけは取り上げて、あとはひとつそこに住居したい人はおつてくださうというやり方が違ふ、こういうふうに私は考えておるのでございまして、いままでの方法をやってみて、まあ悪いところをひとつこの方法によつて是正をしたいということと、私は思つておるような次第でございまして、意を尽くしておるかどうかわかりませんが、そういう気持ちでございまして。

○田中一君 都市計画法を用いてもいまあなたのおっしゃったようなことは可能なわけなんです。

都市計画法で一応の減歩率をきめて、そして、ある公共用地として確保しなければならぬものを買えばいいんです。今度の手法も同じなんです。公共用地に使うだけのものは買います、また、当然国並びに国の関係機関がそこに住宅を建てる部分、これも買います、そして、そうでないものは再配分して住民の権利者に戻せばいい、そういうことが可能なわけです。土地画整理法を用いてもこの効果はできるわけなんです。全面買取じゃなくて部分買取して、それを公共用地にするということになればできるわけです。しかし、私はもつとほかに問題があるのじゃないかと思うのです。なぜこういう手法を用いなければならぬかということになると、おそらくケース・バイ・ケース、各地の大型の開発をやつて、そしてそこをこういう問題がある、こういう困難なことがある、こういう法律的な一つの欠陥があるのだというようになって、初めてこういう手法が生まれたのじゃないかと思うのです。ですからいまの発想が過去の実績からくるところのものがある、それがどうしてもネックになってうまくいかないから、この方法をとりたいのだということだと思ふのです。そういうことであるならば、かつての手法がこういう面でも障害があつたということを説明していただかなきゃならぬのです、いま建設大臣が言っていることは土地画整理法でもできるわけなんです。これは高橋君からでもいいですよ。ではこれは局長から一べん伺います。

○政府委員(高橋弘篤君) ただいま大臣が答弁申し上げたとおりでございますけれども、さらに、補足して申し上げます、宅地需給の不均衡を是正するために大規模な宅地開発をして、そうして、相当供給をしなきゃならぬことは御承知のとおりでございます。そうなりますと、もう相当従来の都心、既成市街地より離れた場所、土地をさがさないとかなかなかそういう場所がないということ、そういう場所におきましては公共施設が非常に少ない、相当の公共施設を先行的に整備をしていかなければいけないこと、もう一つは、そ

ういうような大規模な宅地開発をいたします際に、従来のようなベッドタウンということにやなしに、ある程度やはり都市の機能を備え、そこにいろんなものができるといふ、そういう新都市の性格を持ったようなそういう宅地供給のしかたが必要であるというところから、相当な距離に大規模な宅地開発をする必要があることは御承知のとおりでございます。このために、大規模になりますと、用地取得が一番困るわけでございます。

これから先生の御質問に答えていきたいと思ひますけれども、新住法、これはいわゆる全面買取方式と申すものでございます。これは施行区域内の用地をすべて取得する、全面買取するわけでございます。そうなりますと、これは施行者としてはずべて取得できて、いろんな意味で整備の実をあげることもできるわけですが、土地所有者から言いますと、周辺の土地所有者と比較して開発利益が全くなくなる、また生活再建の道も全くなくなるというふうなことになるわけでございます。したがって、そういう土地の所有者の協力を得られなくなるわけでございます。用地取得が非常にむずかしいということが端的に言えるわけでございます。

もう一つの、先生の例に引かれました土地画整理法でもこれができるんじゃないか、土地の所有者の開発利益がある程度置きながらできるんじゃないか、これはごもっともでございます。現在でも大規模なものにつきましては住宅公団がいちやくる先買い区画整理事業を行なつて、相当効果をあげつつございます。ところが、御承知のように、この先買いの区画整理の場合に、先買いの率は大体三割から四割と言われておりますので、この用地を取得する際非常にむずかしい状態になっているわけでございます。この土地の所有者が、自分のところだけどうして全部を提供しなきゃいけないのか、それ以外のところはみんな区画整理で換地をもらつて、開発利益を獲得することができると、自分のところだけは全部提供しなければ

いけない、どういふわけだというふうなことで、非常に土地の所有者がそういう先買いの土地買収に協力しなくなる。ところが、大規模な宅地開発につきましては、先買いを相当いたしませんと、御承知のその団地の新しい市街地の中核となつて、御承知の、また根幹のいろんな利便施設の用地が、それ以外のところをどうして先に先行的に獲得して整備する必要がある。それが非常にむずかしくなつてきたということでございます。

この新しい手法がこれを解決するために、御承知のように、各土地の所有者から均等にこれは土地を提供してもらつてというところで、施行者及び土地の所有者にも開発利益を残しておくというふうなことでございます。これによりまして土地の所有者の協力も得られやすくなる。それから同時に、土地の所有者の生活再建の道ということも、こういうことであるという考えられやすくなるわけでございます。また最初に、根幹公共施設とか開発誘導地区という、いわゆる先買いに当たる部分も取用の対象になりますから、これはあらかじめきまられますので、計画的に根幹公共施設だとか、また、開発誘導地区内の住宅施設、利便施設、そういうものを整備できる。先買いのほうは、買えるだけ買つて、それを中心に中核とするということでございます。計画がなかなか成り立たないというふうなことから新しい手法を用いたわけでございます。一番最初に申し上げましたように、都心から距離のある相当規模のものについて用地取得をするのが非常に困難でございますので、こういう手法を採用したいということで御提案申し上げます。

○田中一君 いま言っていることは土地画整理法でできるんです。公団がやつていふのと同じです。これはもう全然とらなないわけなんです。その権利は保有する、権利は再配分して、必ず換地を行なうんだというところになれば要らないわけなんです。たぶんところは、現在人が住んでない場所だからということなんです。いま土地によるところの

利用の価値がない、今後できるであらうということなんです。それも五万から五万、十万から十万の人が住みつくであらうという前提で考へていふわけなんです。公共用地を幾ら確保して、そこに行政関係機関というものを持ってきて、人がいなければ用はない。人が来るであらうという手です。これは、土地画整理法でも可能なんです。土地画整理法は既開発地域を主としてやつていふわけですね。その違いだけです。ことにいま言つていふように、地価は上がりますよ。これは当然土地画整理法を施行したところは地価が上がつていふわけなんです。これは火事があつても、既成市街地ならば消防自動車も入れます。しかし、今度の場合には何もないわけなんです。何にもないから、土地の価格が上がりますよ。ということとは、地元、地主に対するはね返りの利益があるというところにすぎない。そうすると、こうした大規模な開発をして、その当該区域内の土地の値上がり、それからおそろしく今日の新都市計画法によると、周辺も当然市街化されるという地域だと思ふんです。むしろそれは、たとえは保全区域なり何なりの制限を与える、制限をしている、網をかけておるところの地域も近隣にはあるかもしれぬけれども、それはそれとしてとれないわけなんです。土地は値上がりさせよう、付近全部土地の値上がりさせて、そうしてその値上りによつて、おまえもよくなるから、だからこれを聞けよというところに結論づけられるんじゃないかと思ふんです。これは、ちょっとそうなるんだと、しかし、おれは知らぬぞということであらうと思ふけれども、再配分をするということ、いわゆる換地処分をするということとは手法としてはちつとも変わらないわけなんです。しかし、そういうところはどこにあるかと言つて、大阪のかつてやつたところの泉北の大規模な開発がありました。それで、きょうは五百蔵君も来てもらつたわけなんです。その前に、南部さんに伺ひますが、多摩ニュータウンは、公団としては公園用の敷地があるから、そこに住宅を建ててくれという要請によつて

○参考人(南部哲也君) 公団発足以来宅地造成を

特に現行の区画整理で、もう一つ問題になりま

○田中一君　これが成立すると、住宅公団でもど

○参考人（南部哲也君）　現在まだそこまで具体的

の問題、水の問題、人口の問題、さらに足の問

おられます。したがって、この趣旨に合つても

共、団本にあるかどうかと、前二は前星二はつて

行は、特に大規模な場合にはできない。このよう

○田中一君 それじゃ大阪府のほうに伺います

いて御説明いたします。

いて御説明いたします。

○田中一君 この基本計画を見ると、公園緑地が

いまの手法で行なった場合、今回の基盤法で行

○参考人(五百蔵芳明君) 千里、泉北の場合によ

1000

なれ 新しき法律によりましても全面買収同

○田中一君　これは、この泉北団地、それから南

のための法律です。ただ、その中にちよこちよこ

を話していただきたいと思います。私は、図面を

りしてゐます。今後行なうといふ泉南のニュー・イニシアチブ

す。今度の命令とは、同等の見直しを求めたものである。

そのひとつ計画を報告してほしいと思うのです。

答えはできないわけですが、おぼろげな

人口想定も約二十万、ほぼこれと同

もつと大きくなるということになりうと思ひます。具体的な例まだちょっと手元に資料がございませんですが。

○田中一君 これは四倍程度のものじゃない。そうしてすっかり完成をすると、完成した時に民間ではこれを売ろうという場合には、これはもつと南部總裁の言っているより高くなるはずで、そんなにもまだ、その周辺の開発をするために、不当ということが言えるか、何と言えども、地価を高騰させるような施策というものはとりたくないのじゃないか。一生懸命地価を下げるんだ、いわゆる抑制するのだと言ひながら、この手法は結果においては地主の持つところの利益は相当多くなるといふことが言われるわけです。で、その場合に、これは全然事業の外でありますから、これは幾らで売ろうと関係ございせん。税金で取るからいいじゃないかというところだけではないと思ひます。そこで、この想定図の中で、白地のところ

は一体何らかの建築規制、これを行なうとするのかどうか、むしろこれは市街地になりますから、いろいろ住宅地とは言ひながら、公共事業の所在地とか、あるいはそれ相応に市街として、商業地域もできますし、そういうところには十階でも二十階でも建てられるものかどうか。あるいは、容積できめた場合にはできるはずで、そうすると、利用の価値はうんと増大するはずで、結局地価というものは、利用の価値なんです。あそこ建てればもうかると思へば、高く買つてもいいわけです。そこで、民間が持つところの何%になりますか、この土地が、どういうぐあいに利用されようかと一方向しつかえないのだという考え方なのかどうか。やはりこれに何らかの規制をしようという考えなのか、どっちなんですか。

○政府委員(高橋弘篤君) この白地の部分、つまり換地後民有地に当たる部分につきましても、全体の施行地区は市街化区域内でございまして、用途地域は必ずついているものでございまして、したがひまして、そういう意味の規制がもちろん加

わつていくわけでございます。この施行区域内全体、環境のいい新都市をつくつていこうということでございます。それにふさわしい用途地域がきまるといふふうに考えておりますので、その規制はございまして。同時に、その民有地につきまして、さらに、これを開発する場合におきましては、開発許可の対象になるわけでございます。つまり、その開発許可の基準としては、やはり良好な環境を有するそういういろいろの基準がありまして、その基準に合致するときにおきまして許可をするということになりますから、そういう意味の規制は加わるわけでございます。

○田中一君 これは、むしろこの法律で規制するわけではない、他の建築容積制限とか、あるいは何とかかんとかという地区制限でできるわけでしょう。あとは自由なんですか。この法律でそれをきめるわけではないですね、他の法律できめるわけですね。私は相当広い民有地が残る、その民有地の利用というのは、実際にこういふニュータウン、一つの住宅を中心にした、住居地域を中心にしたこの計画の中に、異常なものができるとおそれがあるのじゃないかと思ひます。たとえばボーリングは健康な運動かもしれないが、そういうものとか、いろいろのモーターとか、いろいろのどうにもならぬようなものが生れるのじゃないか、民有地をそのままにしておくと。大きなばくち場はできないけれども、それまがいの大きな会館ができたりなんかする、バーグラはいはいかもしれないけれども、大型のクラブとか何とか、そういうレジャーがここに生まれるのじゃないか。一番利益のあるものに取つつかの、これは資本家の常ですから。そういう点はどうなんですか。そういう点は、私は先般東北を見てまいりましたが、非常によくできておりました。非常に苦勞してよくできておりました。こつしたものを残して自由にさせることによって、そこにそういうものが介在することになるのじゃないかと思ひますが、そういう点の規制は考えておられないの

か、民有地に対する将来の利用ですね。それは放しっぱなしですか。

○政府委員(高橋弘篤君) 先ほど申し上げましたとおり、都市計画法とか、建築基準法とかというほかの法律でございましてけれども、その法律によつて土地利用計画がきまり、そしてそれに對する規制が加わるというふうに考えておりますけれども、この法律では、特にこの施行地域内は、三条の規定にございまして、相当部分——大体これは半分くらいと考えておりますけれども、以上は第一種住居専用地域、第二種住居専用地域というように考えておりますので、そういうことによりまして環境の良好な地域ができるというふうに考えている次第でございます。それ以外は、この事業も大都市計画の体系の中で行なうものでございまして、基本法であります都市計画法によつてこれは規制していくということでございます。して、他の地域との関係上、特にそれ以上の特別の規制というものは、この法律によつてはいない、ない次第でございます。

○田中一君 泉北のはが、これは全面買取ですから、これはちゃんと自然と町づくり、町の風貌というものが一つになっているけれども、今度の場合、民有地をこれだけのものを残して自由におやりなさいとなると、一体どんな町ができるか、これはひとつの五百蔵君に聞いてみる。こうした民有地を残して、それがどういふ形であらわれてくるかというところは、どんな想定をしておりますか。

○参考人(五百蔵芳明君) われわれ経験しております一例は、千里ニュータウンの地区外の土地が現在非常に地価が上がりまして、交通至便の場所でありまして、かなり一戸建ての住宅地として発達するよりも、むしろ高層アパート、分譲マンションのような形で非常に発達しておるわけでございます。したがひまして、環境自体には多少過密のきらいはありまして、ますますよいわけでございますが、ただ、問題は、われわれ開発事業者が計画的に行ないます下水道の問題であります

とか、それから小学校の問題——学校もやはり一応の想定をいたしております。あるいは下水道も、この区域は人口がこのくらいだと、こういうふうに想定いたしておりますので、それ以上にそこに過密に來られたんでは、公共施設として不完全なものになつてしまふ。そういう意味合いでは、われわれ事業者といたしましては、これを換地する住民側とよく協定をいたしまして、やはり高層のような分譲アパートをつくりたい方はこういうふうな場所と、希望などを聞きまして、当初に人口密度その他を想定しておきまさんと、やはり学校、上下水道、そういったものに支障が来るのではないかと、かように考えております。さらに、そういった協定のほかに、先ほど建設省側から御説明がありましたように、用途地域のかなりシビアな制限、たとえばこの地区は三階建て以下でなければならぬ、そういう法的な規制と相まって、野放しということではなくて、全面買取の区域ほどにはまいりませんでしようが、ある程度でいさゝの整つた、整備された町にはなるのじゃないか、かように考えております。

○田中一君 いま五百蔵君が言つておられるのは、一応の制限を加えなければならぬのじゃないかろうか、こういう発言なんです。それをいま局長のほうでは、いづれ他の法律でもって規制されるでございまして、こう言つておるわけなんです。これはむしろなかに、五万の既成市街地、これに對して、現在公安委員会が許可しなければならぬような営業、こういうものがほとんど許可されております。ここだけ特別に違ひなんだと。公安委員会の許可を受けなければならぬという業者がたさんあります。そういうものがここに制限をしたいんだというものもあるし、かまわないんだという場合もあるわけです。そうすると、この民有地というものは、これはこの法律では制限しないけれども、いまの五百蔵君の話を聞くと、やはり何かで制限しなければ困るのだと、学校の問題もあり、たくさんあります。下水の問題もあれば水道の問題もあるし、そういう場合に、制限したは

したがって、まず最初に泉南には水がないのじゃないかと思ふのです。こうして図面を見ましても全部がため池ばかりです。農業用水にこと欠くからため池ができるのです。まあ農業用水そのままで点であるものをこれは使えつこない。飲料水に使えない。どういふことになるのか。まあ泉北のほうには淀川の水を使っているといいますが、今度は泉南がでさう上がつて、これも五万、六万という都市になった場合に相当の水が要るわけです。そういう点に対してはどうか。今度の法律が通ればあるいは各所でいろいろ計画が実行されることになるかも知れません。その場合の建設省が申すところの協力というものは、これはどの辺まで考えているのか。一緒に協力して必ず上水の確保はしてやる、下水道に優先的にもうとんとん金を出してやろうというように、道路もそうです。道路も補助金は必ず出してやるというよりなことになるのか、その点が非常に不安なわけです。ことに民有地を持つというところになりますと、その利用の都合によって水もたくさん使ふところもあるし少ないところもある。五万都市、六万都市になれば、これはキャパの三つぐらいたくやならないとか、何がなくやならぬというふうに、マジヤン屋も地域地域に十軒ぐらいたくやならぬとかというところの要求があるわけなんです。これは全面買収ならそんなことは規制すればできますよ。そうじゃない場合は、無法地帯が起る可能性もあるのじゃないかという不安なんです。いま一面水の問題を言いましたけれども、同じように形としてはその町づくりといふものはこれは無法社会が生まれるのじゃないかといふような気持ちもするわけです。水の問題についてひとつ建設省はこうした法律をつくってこれをおやりなさいといつて、その場合には、そうした上水の問題について必ずそれを確保するという約束ができるのかどうか。また、この泉南地区では淀川の水がなかなか使えないとなると、ほかに水資源を求めなければならぬ場合には、

川崎君はどういう考え方を持っているか、伺つておきます。

○政府委員(川崎精一君) 近畿全般の水の需給状況を見ますと、大阪府神岡はまさにピンチでございます。ただ和歌山方面、それから山陰方面、こういったところではかなりまだ水が余つております。現在一番具体的に進んでおりますのは紀の川自身の開発でございます。紀の川自身は現在奈良県と和歌山県がこの水を主として使っているわけでございます。しかし、それでもなお余力がございまして、やはり将来は大阪も含めて紀の川水系に依存する度合いが高くなってくるのじゃないかと思ひます。現在私どものほうで大滝ダムといふのを建設いたしておりますが、これはすでに奈良と和歌山で水の配分がきまつております。しかしまだ上流には開発の余力がありますので、現在堀ノ葉ダムといふのを予備調査をやっております。これをできるだけ早く実施の段階に持っていきたいということで、現在鋭意調査を急いでおるわけでございます。これが実現しますれば、たぶん大阪の方面にも水を供給できるんじゃないかと思ひます。ただ、大阪方面に持っていくに、奈良から大和川を経由してこれを供給するが、あるいは直接和歌山脈を抜かして、適当なリザーバーをつくつて供給するほうがいいか、この辺についてはさらに検討したいと思ひますが、おそろくたたいま問題になつております泉南地区については紀の川水系にたよるを得ないんじゃないか、私自身はそういう見通ししております。

えておりますので、約十五、六万から二十万を想定しておるわけでございます。

○田中一君 公共機関といふものはどんなものを持つてくるか伺ひたい。それから医療施設はどういふものを持つてくるか。それから、それに関連する各種の直接間接の機関ですね、そういうものがどういふ想定のもとに考えられておるか伺ひたいと思ひます。

○参考人(五百蔵芳明君) この場所は現在近畿自動車道と和歌山線、こういった幹線道路、あるいは大阪の首都圏状線、こういった道路、そのほか泉北線等幹線道路が通過する地域になつております。その他各市の道路の計画もその一部にはあるわけでございます。

思ひます。それは政府が裏づけをしてもならぬければいけません。くどく言うけれども、いつもこういふものをつくつちやすぐだめになつて、今度また新しくつくる。今度強盗法をつくり、武力放棄しろという法律をつくらなければならぬかもしれぬ。みんな一つ一つ中途はんばいものであつて、これはだめだ、もう少しいふもの、もう少しいふものといふことになる。そうして開発されると思ひます。なるほど土地の取得にはいかんわかんない。そのたびにその町そのものが、われわれが想定しているような町じゃないものができるんじゃないかという危険を感じるわけです。そこでくどく言うわけなんですけれども、これは住宅公園、この泉南には関係してありません。

それから、下水道につきましても、市のほう大阪府ともどもに現在計画中でございますので、そういった公共的な施設を使つていく。その他の公益的な施設、たとえば鉄道につきましても泉北一号线、泉北鉄道を延長しまして三ないし四の駅をつくる、そういった駅前には地区センターをつくる等、これは泉北ニュータウンとは同様に考えております。学校、中学校、高等学校にしましては、それぞれ人口に応じた配分、たとえば小学校は二十小学校、中学校が十中学校、高等学校は五高等学校、おおよそこのくらいの規模になるんじゃないか。あるいは病院につきましても、泉北ニュータウンでは五百ベッドの国立病院、もともとあの場所には国立の結核療養所がございましたので、その療養所を移転していただきまして、国立の総合病院として、あるいは千里の場合にはそういったものが誘致できませんので、大阪府の外郭団体として新千里医療センター。したがいまして、そういった国の病院施設が誘致できない場合には、やはりわれわれサイドで、われわれの資金を用いた病院も必要である。そういうふうに、従来の経験を生かしまして、公共施設については従来以上に配慮していきたい、かように考えておるわけでございます。

○参考人(南部哲也君) 泉北と同じような関与のしかたにもしなるとすればなと思ひます。泉北においては企業局のほうで、この地区に高層住宅を建ててもらいたいというふうな御要望のある点について、われわれのほうは、その地区地区をそのときどきの時節でお譲りいただきまして、これに住宅を建てておるといふ現状でございますので、おそろく同じようなことが、泉南がもし行なわれるとすれば行なわれると、かように考えておる次第であります。

○田中一君 この背後の保全地域ですね、これは永久に開発をさせないという、和歌山県境までの地域は伸ばさないのだという前提で考えていいんですか。

○参考人(五百蔵芳明君) 保全地域につきましても、住宅地その他の開発としては緑をそこなうような開発はもちろん現在考えておらないわけでございますが、レクリエーション開発、特にわれわれ関連の比較的近いところのレクリエーション開発、及び和歌山との境、和歌山ともどもに、現在も若干キャンプ場その他の利用は考えておるわけでございますが、将来とも緑をそこなわないレクリエーション開発は現在かなり検討を進めておるわけでございます。

○田中一君 緑をそこなわないというのほどいうことなんですか、木を切らないということですか。そこにどんなものができておかまわらないんですか、貸し別荘ができて何でも。公園法でもつてずいぶん政府も一生懸命レジャーには力を入れていらっしゃるけれども、どんなものを言うんですか。緑地保全地域というのに対して木を切らないという前提ですか。あと何ができておかまわらないという前提ですか。

○参考人(五百蔵芳明君) これは私の直接の所管ではありませんので、現在、担当のわれわれのほうの土木部、企画部その他で、緑地保全区域のあり方について、いま先生がおっしゃるようなことも検討しながら検討が進められていると、かように私聞いております。

○田中一君 これは自然公園法だったかな、背後は。そうすると、これは建設省の所管じゃなくなってくるんだけれども、今度の都市公園等でもって、今度の等が入ったから、緑地保全区域は建設省が持っているわけかな、どうか。その場合、もし入っているなら、政府としてはどういう形でこれらの保全を全うするか。

○政府委員(吉兼三郎君) 私、実はまだよくは実態を知り尽くしておりませんので、正確なお答えができないかと思いますが、おそろしく問題になっていてその地域の緑地保全云々というのは、近畿圏整備法の法体系の中に緑地保全法という法律がございます。首都圏にもございます。その系統の緑地保全地域というものを考えられておられる、あるいは現にそういうものが設定されているところがあるかもしれません、そういうことだと思います。

○田中一君 このいまの岸和田、貝塚両市は、全市が市街化区域になっているんですか。調整区域残っていませんか。

○参考人(五百蔵芳明君) 岸和田及び貝塚市とも大体市の半分、まあかなり奥の方が深いわけでございますので、四割ないし半分ぐらいが市街化区域じゃないか、正確な数字いまちょっとわかり

ませんですが、現在市街化区域になっているのは半分以上じゃないかと思っております。

○田中一君 そりすると、今度の考えられている地域というものはこれは市街化区域が半分に、調整区域が半分くらいなんですか。

○参考人(五百蔵芳明君) これも現在検討しております。区域の取り方によっていろいろ違ってこようかと思いますが、各市街化区域に連担する調整区域が境する場所です市街化区域が五分の一あるいは三分の一になるか、そういった比較的调整区域が大きい場所でございます。

○田中一君 この図面を拝見しますと、相当中に部落ちもある大きな町もあるし、ことにため池が無数、ため池が勘定できないぐらいあるんです。そういうところのこの周辺、これは一応新都市計画でできましますね。その周辺は当然新都市計画法でいって断わる理由がなくなってくるでせう、その点どうですか、その点局長に伺います。

○政府委員(高橋弘篤君) いま御質問の趣旨、私ちょっとわかりませんので、私の取った意味でお答え申し上げます……

○田中一君 もう一ぺん言う。これは新しい調整ができるわけですね、都市計画区域として調整区域が背後にある、くっついていて、その接点ですね。ここは全部市街化区域になっちゃうわけですから、その接点の調整区域はこれはこの区域外ですけれども、これはもう調整区域を排除して改正、修正してそれで市街化区域にしてこれという要請があれば、接続する地域というものはこれは当然しなきゃならないようになつていまして、都市計画法では。

○政府委員(吉兼三郎君) お尋ねのように直ちにそういう要請があれば、それを市街化区域にさらに編入することにはならないかと思ひますが、ただ法律の立て方は市街化区域、調整区域を一応設定いたしますが、五年ごとにこれは基礎調査を行ないましてその都市の発展の動向等の情勢をホローいたしましてその時点で見直しをするとい

うふうなたてまえになっております。したがっていまして、そういう見直しの機会に当該地域が調整区域をさらに市街化区域に編入することが適当であるという判断に立ちますならば、これをまた市街化区域に組み入れるということもあり得る、一般論でございますが、そういう立て方でござい

○田中一君 この接点は、また大開発業者がどんな買いあさる危険があるように私予想するんですが、そこで泉北の場合には、あの周辺は相当買われまして、これは相当業者が入り込んで買ひあさっておりますね。

○参考人(五百蔵芳明君) 泉北ニュータウンの周辺部につきましては、ある部分についてはそういった傾向もありませんが、全般的にながめると、逆に地価の上昇がかなり激しいためにかえってその付近の買いあさがりわれわれの感覚から見ますと非常に少ないと、かように考えております。

○田中一君 そうすると、やはりこれは地価を上げる手法となるわけだ。結局ほとんど地価が上がるから買いにくくなった。地価を上げるということは非常に困るのだ、だから地価を上げない政策をとれということなんです。ことに今度のようには民有地が中にはさまるもんだからますます地価を上げるといふ政策になると思うのだけれども、これは建設大臣どう考えますか。

○国務大臣(西村英一君) 地価が上がるといふその意味ですがね、やはり山地、農地は開発しなればそのままだけで、利用の価値が上がればそれは便利になって、利用の価値が上がればそれは世間並みの相当な地価が上がる。あなたの上がるというのとは不当に上がるということじゃないかと思ふのです。その不当に上がるということについてはいろいろなやり方策をもつてしなければならぬ、ただ、上がるということは原地のままにしておいて、それは今度は開発するのだから利用価値が上がると、その意味では当然そうあつてしかるべきじゃないか、あつてしかるべきじゃない

かという言い方はちょっと悪いかもしれませんが、上がると思ひます。不当に上がることにについてはそれは警戒しなければならぬ、押えなければならぬ、こういうふうに私は思ひます。

○田中一君 こうしなければ地価上がらないんです。また投資もないわけなんです。しかし地価を上げないような手法があるではないかと私は言うわけなんです。今度の都市計画法あるいは新住法との違いは全面買取か部分買取かということなんです。地元に戻元するのだ、還元すれば開発利益がそちらにいくから歓迎するであろうという、地主も承知するであろうと、単にそれだけのことなんです。この法律のねらいがね。そして費用は泉北を買収したくらい、あるいはもっとかかるかもしれないというのを五百蔵君言っております。それは地価が上がってしまったからです。

その後泉北が開発されたもんだから泉南もそれに上つて上がってきた。地主がこれくらいいいんだなということになる。だからどうも地価が野放図にもなるとん上がるといふような政策をとっているんじゃないかという感じがするわけです。地価を上げないようにはまだ別の手法があるではないかといっているんです、私の言っているのは、全面買取、全面買取というけれども、区画整理をやつたつて、これはもう何も値段はないんです。そのままだけで、値段はないんです。事業費を当然負担すればいいんです。

今度の場合には、公有地という形でもってそれは特に安く買えるのですか。しかし開発された場合には局長は四倍くらい上がると言われた、住宅公団の例だと。総裁は四倍と遠慮してものを言っているけれども、もっと上がっているんです。もっと高いものになっているんです、造成するところ。だからどうも別の手法があるのではないかと思ふのです。こういう手法よりも。ただ単に、地主の協力というところで——もうすっかり地価が上がってしまった。とても手が出ない、半分以上のものを地主に与えるんだから、与えていながらもおかつ前回と同じ規模であつて、前回くらい

用地費あるいはもつと上にかかるのじやなからうかという事を事業主体ではそう言っているわけなんです。これはいろいろな形の地価対策が今建設委員会にもだいがかかってきましてたけれども、もつと根本的な問題を考えなきゃならない時期じゃないか。手法を変えたからその部分のネットワークは解消したけれども、別のこの複雑な何か、こににくどく言うけれども、これは無法地帯にならないかという心配が一番強いんです。それが自由に民有地として使えるんだ。これはどういう配分に今度やるか知らぬけれども、相当商業地域の周辺の民有地なんているものは何が出来るかわからないですよ。これも商業地域の区域になるんでしょ。この法律は規制してないでしょ。別の法律で規制をする、特に二十万都市が全国にも相当あります。それ以上の規制をするなんていうことはありやうがないんです。その規制にも限界がある。これは一千万とか二千万とかいう、そういう小都市ならいざ知らず、二十万という都市になれば、これはやはり住民の意思というものがあります。その住民の意思だつて、全面買収してつくった町と違つて、その事業主体の考えているものがこのごろ徹底しないですよ。それでこの手法によつて行なわれたところの都市というものは、さつき要約して言っているのは、無法地帯になるんじゃないか、無法都市になるんじゃないかという心配をするというのをくどく言っているんですがね。そういう点、幾ら聞いてもいやそういうことはなと思ひます。こゝろ指導いたしますと答へられればそれつきりなんです。ただ、泉北ニュータウンと比較して、今度の手法でやった場合には、そういう町づくりがでるんじゃないかというところを杞憂しているわけなんです。まあいふ問題は、泉北の経験を生かしながら、その問題は今後はそうじゃないんだ、もう三度目ですからね、千里をやり、泉北をやり、今度泉南になるんですから、大型の開発というやつは。だからああいうことはないだろうということはだんだんやつていくでしょうけれども、民有地を残すこと

によつて私はそういう心配があるんです。ただ、せんだつてもわれわれ委員長以下全部多摩ニュータウンをずっと見てまいりましたけれども、あそこは四市にまたがっている地区なんですけれども、これは問題にならないんだ、人が住んでないんだから。岸和田と貝塚のこの二十万の住民が、これは一つのものにならうじゃないかと言へばなるかもわからない。貝塚と岸和田の合併をしてもらおうじゃないかという住民の意思があればそれが完成する。だから行政区域の問題は将来の問題として、私はせんだつて多摩に行つてつくづく感じましたが、これは人の住んでない、住民投票はありせんからこれはできないですが、人が住んでしまつたらそういうことができるであらうと、貝塚と岸和田の問題もそういうことは将来の問題としてあるかもしれないけれども、ただ泉北のほうもそういう動きが完成した晩には起こるであらうと思ひ。あれもどこかにまたがっていましたね。あれは堺一市でしたか、そういう問題が起ると思ひます。したがつて、そういうものを想定しながら考へていくんですけれども、ただ、今度の手法がはたして完べきものか、前進か、後退か、その点に対する疑問はまだ持っているんです。しかし、大阪がこれに情熱をかけて専念する、この手法でやつて、せめて最初にくるところの土地の問題は確保されるであらうと、えさをつけてつるわけですから、ということとは、これだけでは完全なものじゃないんじゃないかというふうに考へられます。私はまだ時間がありますが、時間を最後に回してもらつてもう一ぺんしますけれども、私は、いま前段の前提に対して私の心配というものを申し上げたわけなんですけれども、これに対して建設大臣、あなたは行つて見ましたか、あの泉北ニュータウンいっしょにやりましたか。

○国務大臣(西村英一君) 行きました。千里は行きました。

○田中一君 間もなく政変もあるかもしれせんけれども、いまのうちに一ぺん行つてごらんなさい。多摩ニュータウンはごらんになりましたか。

か。——泉北なかなかいいです。そのまゝの地形をこわさずに、灌木なんかあつても公園にするところはそのまま残しておいたり、なかなかこまかい配慮をしています。その周辺も見てきていたいただきたいと思ひます。私の心配を申し上げるだけできやうは終わりますけれども、最後にまた時間をちやうだいして質問をしたいと思ひます。

きやうは質疑をこれで終わります。

○委員長(小林武君) 午前の審査はこの程度にとどめ、午後一時まで休憩いたします。

午後一時五十分休憩

午後一時七分開会

○委員長(小林武君) ただいまから建設委員会を開いたします。

休憩前に引き続き、新都市基盤整備法案を議題とし質疑を行います。

質疑のある方は順次御発言を願います。

○二宮文造君 午前中に引き続き、いま提案になっております新都市基盤整備法の関係について若干質問をいたしたいと思ひます。

質問に入る前に、けさほど配付されましたこの資料についてちやつと局長にお伺ひしたいんですが、「新都市基盤整備事業について」と、これは四十七年四月建設省と、こゝろあれになっておりますが、どれぐらい印刷されて、どういうところへ配付されているか、それをお伺ひしたい。

○政府委員(高橋弘篤君) これは、この法律が御決定になりましたあとで宅地開発協会、これが主体で千部ばかり刷りまして、そして先生方いろいろ御理解いただくために配付しているというのと、もう一つは、住宅公団——施行者となりまして宅地開発協会というのがありますけれども、そゝろ地方公共団体の集まりの中にこれを配付して、われわれから説明をしたというやうな、大体そういうやうな利用方法でございます。

○三宮文造君 何ですか、宅地開発協会をつくつ

たと、それでも建設省という表題をつけていいんでしょか。

○政府委員(高橋弘篤君) 私どもでこの内容はいろいろつくりまして、そして向こうと相談をして内容をきめまして、そして、それを印刷されたものというところでございます。

○二宮文造君 私、これを大急ぎで読ましていただきました。私のやうなほうとうには非常に法案の中身が集約されておまして、おっしゃるとおりわかりやすいやうなパンフレットになっております。その点はその労を多としますけれども、ちやつときれいごとが多過ぎるんではないかという気がするわけです。いま伺ひますと、何か宅地開発協会を通じて地方公共団体へ配付されたという、その関係部分は一体、もつと御説明いただけせんか、どういふ関係部分に説明されたか、全く関係のない公共団体もあるでしょう。

○政府委員(高橋弘篤君) 宅地開発協会というのは宅地開発を目ざすといひますが、実際の地方公共団体が集まつての団体でございます。その協会が会議をやりまして、そして、事実、担当者その他にもこれをよく説明しておく必要があるの、これを配付していろいろ理解を求め、同時に建設省からも係官が行つて説明をしたというやうなことでございまして。

○二宮文造君 もつとこまかく伺ひますが、それは、宅地開発協会に加盟しているいわゆる宅地を開発している地方公共団体は一体幾つぐらいありますか。

○政府委員(高橋弘篤君) 大体二十公共団体程度でございます。

○二宮文造君 それで、まず一ページ、これは住宅、宅地問題を解決するのが今日の急務だということ、これは別に異論はないと思ひます。それから二ページ、三ページ、これも特色をあげているわけでありまして、従来の手法と違ひ、いわゆる第三の手法だということをおアピールする、こゝろの説明の部分ですからよろしいんですが、この四ページ、五ページですね。私、この法

律を見まして一番に、あら、これは間違っているんじゃないかなっていう気がしましたのは、四ページの一行目に、「人口集中の著しい大都市及びその周辺の地域」と、法案を見ますと、「大都市の周辺の地域」と、こうなっておりますが、これは、こういうふうに「大都市及びその周辺の地域で

と理解してよろしいんでしょうか、この法案は。
○政府委員(高橋弘篤君) 結論から申し上げますと、これは大都市の周辺の地域ということでござい
ます。実はこれは内々のことを申し上げま
す、この法案が閣議決定する前に、いろいろなこと
と、このことで法制局その他いろいろな語っている
ときに、「大都市及びその周辺の地域」ということ
はの時代がちよつとあったものですから、その関
係で宅地開発協会のほうと相談をするときに、こ
のままなつたということでございます。だから、
これは訂正を実はすべきでござい申し上げますけれども、
開発協会なんかでそのあとで閣議決定になつたあ
のいろいろな会合では、これをそやういうふうに、
法案のとおりに私どもは訂正しながら説明をいた
しておる次第でございます。

○二宮文造君 私はこの一項目、別に重箱のすみを一つ一つつくりたいんですけれども、けさはど田中委員のほうから御指摘があった、とにかく何か新しい手法を立てて、そしてルートをつくるだけの法案が非常に多い。必ずあとで手直しをしなければならぬしあるいはまた法律がねらった効果というものが実効があがらないままその法律が有名無実になってしまふ、そういうようなことをけさはどめる具体的な事項をあげて御質問していたようですが、私もこういう単なる「の」と及び」の違いではありますけれども、しかし法案に取組む姿勢というものが実効をねらつての——実際の効果ですね、実際の効果まで考えての法律案なんだろうか、あるいは用地確保に取つかかるための法律案なんだろうかという疑問がしてならないわけです。しかももう一つ、形式にこだわりますけれども、幾ら財団法人であろうとも、建設大臣認可の法人であろうとも、そのルートで流

す、そこでつくる資料については、やはり「建設省」という表題をおつけになることは私はどうかと思う。やはりその責任の主体、所在というものをこりいうパンフレットにもはっきりさせるべきじゃないかと思うのですが、この点、大臣どうでしょう。

○国務大臣(西村英一君) これは全く私は建設省でつくつたものだと思つていたんです。大体私が手に入れたのはおそいんですけれども、全く建設省でつくつたものだと思つていたんですが、いま聞きますと、協会でつくつたなら協会と銘を打つたらいいと思います。どういう経路でそうなつたのか知りませんが、問題は、内容が同じでも、建設省でつくつたものは建設省が金を出すんですから、協会がつくつたものは協会が金を出すんですから、そう思いますが、なお、私も不審に思つておるものでございます。もう少し、その辺ははっきり局長あれしただけでいい。これで何もおかしいことがあるはずはないんだから、はっきりした方がいい。はっきり経過だけはもう少し詳しく申し上げた方がいい。

○政府委員(高橋弘篤君) 先ほども御説明申し上げましたように、宅地開発協会が法案作成の段階からいろいろ私どもと相談しながら、地方公共団体のこれは団体でございますから、施行者としての地方公共団体のやりやすいように、また要望がありますから、ひとつ協会を通じて私どもそういう希望なりを聞いていた次第でございますけれども、そういうときからタッチしておりましたから、この法案が次第に固まっていく段階でもいろいろ代表者なんかには知らせながら作業してまいったわけでございます。したがしまして、その内容につきましては、大体宅地開発協会でももちろんこれは最初からタッチしておりましたし、私どものほうの担当者もこれは十分入っての内容となつてゐる次第でございますして、そういうような趣旨として宅地開発協会が「建設省」というようなことで書いたというふうに思ふ次第でございますして、内容につきましては、そういう経過からい

いますと、建設省も責任を持たなければならぬものだと思います。建設省も責任を持たなければならぬものだと、というふうに考えている次第でございます。

○二宮文造君 局長、建設省が責任を持った資料だとおっしゃるわけですね。それでは次のページをあけていただいて、イラストがあります。このイラストの説明をちょっとしていただきたいと思います。

○政府委員(高橋弘篤君) これはわかりやすくこの事業の内容を御理解いただくために、こういう図表にしたものでございます。第一図は施行前の状況でございます。ここにございます現況図があるわけで、公共施設として道路などがここにございます。この斜線部分が、土地の所有者の持っている一筆の宅地ごとに斜線部分がありますけれども、これは大体この半分程度——四、五割を斜線にいたしておるわけでございまして、これを施行者が取得して、そうして取得した状況から今度は第二図に移りまして、土地の整理を行なつて、土地区画整理に準じた換地をするということで、換地をしたあとの開発図がこの第二図でございます。この色のついているのが開発誘導地区といふものでございまして、それ以外の根幹公共施設

は、たとえば幹線道路というのがここに書いてございます。それから、地区公園というのがございます。それから、供給処理施設というようなものがございます。それから鉄道、こういうようなものについては根幹公共施設という意味でここに書いているわけでございます。それから、白地がこれは民有地で残す部分でございます。この中で共同開発団地というのがございます。これは、土地の所有者が一緒になって自分のところで小さい宅地を持っているよりも、これは、たとえば農地の所有者が一緒になって、これを共同で、土地の所有者が一緒になってまとめて換地してくれという申し出ができることになっておりますので、そういうときに、これをまとめて換地のできる申し出をして、また、換地計画でも施行者がそういう要望に従ってまとめてこれを換地するという場合に、土地の所有者が一緒になって共同開発ができるわけでございます。そういう意味の共同開発

団地というものをここに書いてある次第でございます。これは午前中の田中先生にも申し上げましたように、この例はあくまで例でございます、ほんとうの例でございます、具体的なことは具体的な場所によつて違う。ただ、土地の整理というものがどういうものであるか、土地を取得した

状態と、換地後の状態がどういうことになるかというのを御理解いただくために、1図、2図というものをつくつた次第でございます。

○宮文造君　そこで、このイラストの面積は大體どれぐらいの面積というものを考えになつて、そしてこういう図表をおつくりになつたんでしょうか。

○政府委員(高橋弘篤君)　さつき申し上げましたように、これは規模によつて違ひますので、これは單なる例でございますけれども、これは千ヘクタール、十万人というよりなことで一応想定してありますけれども、そんなに厳密に、具体的にある団地の設計をしたという、そういう趣旨の厳密さはないわけでございます。

○宮文造君　これは、私はきわめて誇大広告だ

と思うんです。第一、この図表見ましても、施行前の状況図というのは半分ぐらいで、実にみじめな状況です。それから施行後は、同じ面積がこうなるのかどうかわかりませんが、通例考えるのは、一方に施行前の状況図があります、その施行前の状況図が施行後はこうなりますよと、まあ例にしてみれば、こうなりますよと、こういうことですね。ところが大きさも違いますし、いま伺ったところによりますと、こちらで大体千ヘクタール、ときによって、状況によって違うけれども、大体千ヘクタールで十万人という場合にこうなるというお話ですが、ここに小学校が幾つ例示されていますか、十二ですね。高等学校が三つですね。それから中学校が幾つですか、六つですね。こういうふうな例示をされますと、いかにもこの法律によってつくられる新都市というものは一切設備の整った、すばらしい町づくりになる、こういう印象を持たせるわけです。

そこで、私、いま現実にどうなっているかというところを東京の周辺で調べてみました。そうしますと、武蔵村山市は面積は千五百二十三ヘクタールです。人口は四万四千八、小学校は六つ、中学校は二つ、ですから三分の一ですね。そうして高尾はなし。それから稲城市は千七百六十一ヘクタール、三万八千人、小学校は五つ、中学校が二つ、高等学校なし。福生約四万人、千三百ヘクタール、小学校が六つ、中学は二つ、工業高校と普通高校が各一つずつ。こういうふうになってきますと、はたして、この法律によってつくられる新都市というものが、単に例示とおっしゃいますけれども、こういう目標に必ず実際の効果があらがるかどうか。そこまでする提案としては、法律を策定した建設省としては責任が持てるかどうか、こういうことを、私、まず最初に伺っておきたい。

○政府委員(高橋弘篤君) そのお答えをする前に、一言申し上げますけれども、これはあくまでも例でございまして、ほんとのモデルでございまして、図1の施行前の状況は、右の図2の約十分の一を拡大したものでございまして、図2の十分の一のところを拡大したものでございまして、わかりやすくこれをしていっているわけでござい

す。それから、いまの学校だとか、いろんな施設の状態は、私もやはりそういう、これと同じように、千ヘクタールでは小学校が十二校、中学は六校、幼稚園が十二園とか、その他いろんな施設、公益施設その他も全部計算をまはしたしております。そういうことで、今後の新しい都市はつくっていくというところでございまして。具体的に、それじゃどのくらいの計算と見ておるかという全部計算した基礎はございまして。千ヘクタールにつきましては、私どもは、そういうことで新しくできます新都市を環境のいい、利便な施設の整ったものにしたというように考えておる次第でござい

ます。○二宮文造君 それは、提案者である建設省の考え方であって、地方自治体なり、それからまた、

今度、周辺地域との関連、そういうものも出てまいりますから、なかなか絵にかいたようにはできないと思います。ですから、私は、法律案を提案し、そうしてそれを試作したというところで、こういうものにしたという気持ちばかりですけれども、しかし、これがはたして、もしこれに飛びついて、そうして、この法律の実際の効果というものが勘案されまうと、結論から言え、実際は提案の説明と大きく違ってくるというギャップが必ず生ずるんじゃないか、こう私どもは心配をするわけです。

○政府委員(高橋弘篤君) ただいま申し上げました、たとえば、小学校とか中学校のそういう義務教育施設の設置基準は大体文部省の基準でございまして、現在もニュータウンその他ではすべてこういう基準でやっております。あ、こういうような施設をつくらなければ、地元の市町村も応じてくれないわけでございます。したがって、新しいところにおきまして、もちろん、これは完備するといふふうに私も努力をいにしますけれども、それは特段に現在の各省の基準から特によくなっておるというものでござい

ません。そういうものでございまして。○二宮文造君 実は、私も文部省に聞いてみたんです。人口に比例して設置基準はあるかと、こう言いましたら、施設の基準はあつと、小学校はどういう施設をつくらなければならぬという基準はあるけれども、各地域によって差があるんで、人口割りにどういふ設置をしなればならぬというものはつくっておりませんと、それは全部それぞれの教育委員会にまかしてありますと、こういうことでありますからね。それは、行政指導として一定の基準があるのかもしれない。ただ、あまりにもここに例示されたものはすばらしい過ぎるというところを私は感じ、設置者あるいはまたこの法案を理解しようとする者が錯誤をおかしかならないという観点から私は問題にしたわけです。

で、本論に入っていくかと思うんですが、要するに第三の手法と称して、まあ用地を確保した

いというところからこの法律の提案があつたわけでありまして。

そこで、お伺いしたいんですが、政府は四十六年度を初年度とするいわゆる住宅建設五カ年計画、九百五十万戸ですか、これを実施中でありま

すけれども、この五カ年計画の中に必要な宅地をどの程度と見積もっておられるか。

○政府委員(高橋弘篤君) 第二期住宅五カ年計画九百五十万戸のうち、住宅は、先生御承知のように、老朽なのは建てかえをする、そういうようなことで、既成の宅地を利用するものも相当多いわけでございます。したがって、新規に宅地を立地し、これを必要とするといふものにつきました。大体四三〇〇というふうにも考えまして、この面積は七万五千ヘクタールというふうに見込んでおる次第でござい

ます。○二宮文造君 その七万五千ヘクタールの需要面積の中で、公的機関の供給の割合、それが、さらに本法による宅地供給をどの程度に考えられるのか、これをお伺いいたします。

○政府委員(高橋弘篤君) 七万五千ヘクタールのうち公的開発による供給が二万二千ヘクタール、大体三〇％でござい

ます。ついでに申し上げますと、公的宅地開発以外に、公共団体とか、それから組合が区画整理事業による供給というものがこれが一万四千ヘクタール、一九％、残りが民間の開発による供給三万九千ヘクタールというふうになっておる次第でござい

ます。この法案による供給はどのくらいになるかといふことでござい

ます。が、これをお認めいただいて、この事業が調査から始まりまして、やはりこれは六、七年という年月を要します。したがって、第二期五カ年計画は四十六年から五十年まででござい

ますが、したがって、第二期の住宅建設五カ年計画の中では、これは一応新しい事業によるものは見込んでいないわけ

でございます。供給としては見込んでいないわけでありまして、第三期の住宅五カ年計画というところから存じます。大規模のものを期待されますので、相当の供給になるという

ふりに考えておる次第でござい

ます。○二宮文造君 そこで今日まで、けさほど話がありましたが、公的機関による大規模な宅地の造成と開発といふものについてはい

わゆる新住宅市街地開発法による全面買取方式、あるいは土地区画整理事業による換地方式、こういうような方法のいずれかの方法で進められてきたわけ

です。そこで、第三の方式と、こういうキャッチフレーズでこの法案が出てきたわけであり

ますが、これを提案された理由をお伺いしたいと思

宅経営によります全面買取方式ということになります。全面買取方式によりますと、土地所有者の開発利益が全くこれは奪われてしまふというようなことになるまして、その周辺の土地の所有者との均衡問題もございまして、また、その土地を提供した土地所有者の生活再建の道も非常に問題になります。そういうことから、土地の所有者の協力が得られにくいというような事態に達着をいたしておるわけでございます。そういうようなことで、全面買取方式が非常にむずかしい、こういう点がまず問題でございます。それから、もう一つの方式である先買いの区画整理事業というのがござい

ますけれども、これは簡単に申し上げますと、区画整理事業で、一部施行者が三割ないし四割ぐらゐの先買いをしておいて、それを核として区画整理方式で団地をつくつていこう、土地所有者の協力を得ながらやつていこうということでございます。これは、土地の所有者には区画整理で換地されるものはこれは残るわけでございますけれども、先買いの対象となる土地の所有者は全部これをみな提供することになりまして、それこそ区画整理によって換地を受ける土地の所有者との比較から言つて、開発利益が全くなくなる、自分だけどうして全部土地を提供しなければならぬかということになるわけでございます。土地の取得が非常にむずかしいわけでございます。先買いの区画整理事業の先買いに当たる部分の土地収用というものは、実は認められていないわけでありまして、そういうようなことからいたしまして、次第に先買いの区画整理の先買いの率は少なくなつていく、むずかしくなつていくということでございます。したが、この先買いの部分は、新法で言いますところの開発誘導地区というような、市街化の核となるところにいたしまして、そこを核として市街化を進めて、新しい団地をつくつていくというのが、先買いの区画整理事業でございます。そういう元になつて、ところが非常に肝要でございます。この用地取得が非常に困難である状況からいたしまして、新しい第三の手法の土地所有者の協力を得ながら

土地を取得していく、こういう方法というものを考えてお願いいたした次第でございます。

○二宮文造君 この関係資料の要項の説明の中に、「目的」として、「人口の集中の著しい大都市の周辺の地域における新都市の建設に關し」云々と、こういう趣旨がありまして、「大都市圏における健全な新都市の基盤の整備をはかり、もつて大都市における人口集中と宅地需給の緩和に資すること」とも、大都市圏の秩序ある発展に寄与することを目的とする、大上段に目的が掲げられておるわけでありまして、新しい都市を建設する、こういう場合に、何か法案の中身は、いわゆる土地収用の方式とか、あるいは整備計画とか、そういうものを要するに土地を入手し、それを整備するといふまでの法律ですね。ところがこの新都市といふことにはなりません、どういふ形で建設されていくかという、でさうがったものは、新しい都市をつくるのだというふうな印象を受けるわけですが、そういう意味で新都市を整備するといふ、基盤を整備するといふ何か新しい都市をつくるということには、非常に私は引かかるといふので、あえて新都市基盤整備法という名前をつけられた理由を伺いたい。

○政府委員(高橋弘篤君) 従来、都市の基盤となるべきものがなかつたところにおきまして、新たにそういう都市基盤というものを先行的に整備していく、そして、新しい都市をつくつていく、こういうことでございまして、そういう意味で、既成市街地という意味ではなくて、新都市法ということで、新都市の建設だといふふうな言つておるわけでございます。「定義」のところをどういふにいたしまして、「新都市の基盤となる根幹公共施設の用に供すべき土地及び開発誘導地区に充てるべき土地の整備に關する事業並びにこれに附帯する事業をいう」といふことになつておるわけでございます。根幹公共施設の用地、開発誘導地区の用地をまず確保していく、そして、これをマスタープランに従つて換地する、そして都市の基盤となる用地の確保をしていくということ

ころまで、これはあとで法律にございまして、さらに、根幹公共施設については本来管理者にこれは譲渡、引き渡す、開発誘導地区につきましても、それそれの公的機関にこれは引き渡すということになつておりますし、同時に、その処分計画を定めましてその処分どおりにおきましてその基盤の整備ができるように、そういういろいろな担保をちゃんとこの法律で規定いたしておるわけでございます。つまり、一つは実施計画をつくつて、譲り受けた者が実施計画をつくつて、知事の承認を得てその予定どおり、実施計画どおりにやるという担保だ

と、また二年以内の建築義務、これを課する、また知事の承認を得なければ、これは処分することできない、そういう権利義務の処分の制限というふうなもの、また買戻し権というふうなものもつけております。そういうことによりまして担保されておりますので、処分計画どおりのものができるといふふうに考えておる次第でございます。そして、そういうものを通じまして新都市の基盤を整備され、また、その関連のいろいろな公共施設も整備されるというふうに私も考えておる次第でございます。

○二宮文造君 これは、もういままであちこちたびたび議論のあつたことで、それをまた私蒸し返すような形になるわけですが、いゝわゆる大都市圏の周辺のいままでの大規模な宅地の開発というものは大体ベッドタウンですね、大体がもうベッドタウンですから、大都市の人口集中を抑制するとは言いながらも、要するに、それは通勤距離圏であり、大都市の昼間人口といふのはいままでのやり方では、これはもう絶対に抑制できない、こういうかっこうで、たとえば千葉とかあるいは神奈川県とか、そういう方面ではもうベッドタウンが断わりだ、大規模な宅地開発が断わりすると、こういうところまでできておるわけですが、ところが、今度提案されているこの法律がねらうところの新都市といふのはベッドタウンではないと、そこに産業も開発するだらうし、工場も行くだらうし、要するに、大都市に付随したそ

うい都市ではなくて、昼間人口も十分にそこで消化できる、そういう新都市を形成をしていくのだという性格までがはっきりとこの法案の中に入つておるのだから、これはきつておるけれども、しかし、この要綱の目的にはそういうことが一切触れてないわけですね。大都市における人口集中と宅地需給の緩和に資することにも、「この「秩序ある発展」という中にそういうものも一切含んでおるのだと、こゝろおつしやらないでしやうけれども、私は、そういう都市の性格がもつと前文にあるいは何かしらたれてもいいのじゃないかという気がするので、この点どうでしょう。

○政府委員(高橋弘篤君) 御質問の御趣旨のとおり、私どもの目標といたしておりますこの新都市は単なるベッドタウンじゃなしに、母都市との連携は保ちながら日常生活その他で完結できるといふ、いわゆる半独立型の都市というものを私どもは考えております。これをどこかにそういう趣旨があらわれているかということでございますけれども、先生のいまお示しいただいておる目的の中にも、「大都市における人口集中と宅地需給の緩和に資する」として、いま先生のお説になりました「大都市圏の秩序ある発展に寄与する」といふことで、私もこれをあらわしておるというふうに考えておるわけでございます。大都市における人口の集中、これを緩和する、また既成市街地の自然増というふうな人口もこれを分散するといふようなことも私も考えておるわけでございます。そして、そこに張りつきました人口がすべて母都市に由来どおりのように全員が通勤するということじゃなしに、集中の緩和といふものを私どもはねらつておるつもりでございます。

もう一つは、これは先生も御承知のとおり、新しくできます開発誘導地区の中で、首都圏及び近県におきましては工業団地の造成事業もこれを行なう、また、都市内採用の対象にもなり得るといふふうに私も措置いたしておる次第でございます。そういう職住近接の措置もとられますの

で、そういう目的が達せられるのじゃないかというふうに考えておるわけでございます。

○二宮文造君 いま局長から答弁があつて、それの蒸し返しになりますけれども、大臣、これは非常に大事なことで、この新都市の性格というもののについて大臣からも一言伺つておきたい。

○国務大臣(西村英一君) 昭和四十四年の十一月に当時の建設大臣から住宅地審議会に諮問をしております。それは、いままで区画整理法、新住法、そういうような法律でもつていろいろ宅地造成等をやつてまいりましたが、いろいろまあ区画整理事業というものはやはり非常に現状からいって規模が小さいところには適するのですけれども、また新住宅市街地開発法もいろいろ全面買収のことがあつてうまくいかぬから、何らか都市計画において計画的に宅地造成をするのに新しい措置はないだろうか、新しい方法はないだろうかという、こういう諮問をいたしておるのでございます。

そこで、まあ建設省も考える、それから宅地審議会の方々にたいへん手数をわずらわしまして何回もやりまして、その結果は、いままでの手法はいままでの手法としてやるにしても、やはりニュータウンでなしに、いままでの市街地をどうこうするといふのではなしに、新しいやはり相当な規模のいわゆる都市建設をやらなければ救いがたい。しかし、その都市建設をやるには、中心はその都市建設の基盤になる基盤を整備しなければどうしてもいかぬよというところで、その答申等もありましたので、こういう法律になつたのでございませう。しかし、それだからといっていままでの区画整理法はやるのか、新住法はやるのかといへば、そうではないわけでございます。全く新しい都市をつくらう、しかし、それは何といつてもこれは首都圏あるいは近畿圏等の住宅の非常に密接なところでいままでの既成市街地を少々いじつてもうまいかぬというところを中心にして考えるべきだ、こういうような思想で、今回の法律になつたような次第と私は認識い

たしておるようなわけでございます。したがつて、その審議会の答申を受けました。この答申は私が受けたのですが、そのときもやはりいままでの手法と非常に入り組んだところもあるから、その調整については十分注意しないといふことと、もつと問題がほかにあるのじゃないか、都市対策はほかの方法でもつてもう少し考えるべきだといふ注意はその答申の中にも十分、これは別個の問題でございませうけれども、答申としては建設大臣は注意を受けておるわけでございます。大体私はそういうふうな理解しておるわけでございます。

○二宮文造君 先ほどの局長の答弁ですが、やっぱりこの前の図式、図表にこだわりますが、一応工業団地として出ておられますけれども、千ヘクタールとして局長のおっしゃつたような新都市の性格というものをそのまゝあらわしたような図表には私はなつてないと思つたのですが、局長も一ぺんごらんになつて、あなたがおっしゃつたような新都市の性格を加味した図表になつてゐるか。でき得れば、私はこれは訂正すべきじゃないかと思つたのですが、まあごらんになつてくださいます。それでまた感想を伺いたい。

○政府委員(高橋弘篤君) この図表につきましては、先ほど来申し上げておりますように単なる設例でございまして、具体的な場所について厳密に設計したものではありません。根幹公共施設はいろいろあるものであるか、また、開発誘導地区といふのはいろいろあるものであるか、配置は大体どんなか、こうなるものかといふことを示すために、特に従前の宅地との比較という意味で、これはあげたものでございませう。この工業団地を造成して職住近接といふことをはかる、これは、できますとこの新都市の規模とか、既成の大都市との距離とか、その他そういうような状況から違つてくると思ひます。どの程度の職業を持つて、どの程度の工業団地にしなければならぬかといふようなことはそれぞれ異なつてくると思ひます。具体的なものによつてやはり判断する以外

ないわけでございます。そういう意味では、もちろんこれは具体的な例によつてあげたものでございませう。単なる設例であるといふことでございませう。

○二宮文造君 ですから設例として、設例としてあまりにも公共団地施設を中心にあつてゐることであつて、新しい都市の性格を図表にあらわしたような設例にはなつていない。だからこういう設例を見ますと、これは単なる設例だ、こうおっしゃいますけれども、しかし、これを見た者は、やはりこれは大都市のベッドタウンにしかならないぞと、こういうふうな直感を持つわけですね。ですから局長の答弁、あるいはまたこの基盤整備法が考へてゐる、目標としてゐることこの設例とあまりにもマッチしてないといふことを私は取り上げたわけですね。これは意見が分かれまうから別に答弁は要りませんけれども、適切な設例ではなかつたと思つたので、こういう指摘をしておきたい、答弁は要りません。

それからそこでお伺ひしたいのですが、第三条によりますと「一ヘクタール当たり百人から三百人を基準として五万人以上が居住できる規模の区域であること。」、こういう法律案になつておりますけれども、こうなりますと、一応計算しますと五百ヘクタール以上という最低の基準が出てくるわけですね。そうしますと、実際に基盤整備法によつてどの程度の規模の開発を予定されてゐるのか。これは最低が示されてゐるわけですが、実際にはどういふふうな、またどの程度に開発をしたほうが都市としての形態、おっしゃつた意味も含めて新都市としての性格も含めた理想的な形態にするには大体どの程度のものが好ましいと考へておられるのか、この点をお伺ひしたい。

○政府委員(高橋弘篤君) 第三条のこの御指摘のありました条文につきましては五万人以上といふことにつきましては、地方自治法に規定するところの市の要件といふことでございませうので、五万人以上といふことにいたしましたのでございませうが、この新しい手法はいわゆる三大都市の周辺だけじゃ

なしに、三大都市圏だけじゃなしに、地方の中核都市というふうな地方都市についてもこれは適用できると私も考へておるわけでございます。そうしますと、地方の都市におきましてはやはり五万人以上というふうなもの、これはそういう規模のもの、五万人程度ですね、最低の五万人程度といふことも必要になつてきます。五万人の五百ヘクタール、したがつて、最低のものはそれ以上なければ、都市施設の観点、また都市生活を快適に送るという趣旨からいってこの程度のものは必要であらうといふことからこの規模にいたしております。

ただ先生の御質問のように、どの程度のものを当面のところで考へてゐるかとなりますと、当面は首都圏及び近畿圏というふうなことになりますと、この最低よりまだ規模は大きいといふふうに考へられます。大体私も先ほど設例で申し上げました千ヘクタールから二千ヘクタールというところ、そういうふうな十万人から二十万人というふうな、そういうふうな規模のところが標準的なものじゃないかといふふうに考へておるわけでございます。それ以上の都市になりますと鉄道問題その他の関連もございませう。駅の問題もございまして、そういうふうな千ヘクタールないし二千ヘクタールというふうなものが、もつとふやうときにはその鉄道の沿線にこぶのように、だんだんこのようにもう一つ二つ駅を中心二千ヘクタール、千ヘクタールというふうなものができ上がるというふうな考へ方をいたしております。したがつて、標準的なものはやはり千から千五百とか二千というふうなことを考へておる次第でございませう。

○二宮文造君 それで、いま、千から千五百あるいは二千、人口にすれば十から二十万、こういう理想的な形態といふものが考へられると、これは結論じゃありませんけれども、それが理想的だと考へられるという答弁があつたわけですね。根幹公共施設の中に、まあ足ですね、鉄道というものの用地が入つておりますけれども、これは、運輸

省の方も見えておると思うのですが、鉄道経営の面から一体、たとえば鉄道を敷設する、それが経営上ベイする、採算がとれるというのは一体どの程度の人口というものを考えて採算ベースというものは出てくるのか、この点ちょっとお伺いしたいと思うのです。

○説明員(宇都宮寛君) ただいま御質問の件は条件によりまして非常に変わってくるわけでございます。鉄道の建設は輸送人員に対して適切な供給を行なうというふうなことで行なうわけでございますけれども、輸送需要によりまして車両数、それから車庫、変電所、それから駅施設等の規模が決定されるわけでございます。それからまた地域の状況によりまして地下式、高架式それから普通の平面の方式等の形態があるわけでございます。それからまたニュータウン関係につきましましては、ニュータウンの開発者の負担の問題もございまして、また、国とか地方公共団体の助成をどうするかというふうな問題もございまして、これによりまして建設費が相当変わってくる、また、資金コストも相当の変動があるということで、非常に複雑な要素がございまして、一義的にどのくらいのもので採算がとれるかというふうなことは現在の段階では申し上げかねる次第でございます。

○二宮文造君 私ども常識的にいままで聞いている範囲内によりますと、人口三十万ないし四十万と、そういうふうな、背後といえますかね、そういう人口を抱えている、そういうところで、大体鉄道というものはベイできるのだというふうに常識的に聞いておりますが、これは誤りですか。

○説明員(宇都宮寛君) 新線建設の建設費は非常に膨大でございます、今後はキロ当たり数十億というふうな場合も考えられるわけでございます。それで今回私どもといたしましては今度の国会で日本鉄道建設公団法を改正をいたしまして、大都市の周辺におきまして地方鉄道等の基礎施設の建設とか、改良を行なわせまして、これに対して公団に対しても利子補給をする。さらに建設改

良が済んだあとは、私鉄に長期割賦の条件で譲渡させるといふふうなことで、輸送コストの低減をはかるというふうな措置を講じたわけでございますが、いま御指摘の点でございますけれども、現在でございますような、たとえば、多摩ニュータウンは人口が四十万、それから東北ニュータウンは、午前中のお話もございましたけれども、大体二十万、その他千葉ニュータウンは三十数万、港北ニュータウンにおきましても大体四十万近いような計画があるというわけでございまして、大体三十万、四十万なければだめだといふふうなことで私はちょっと申し上げかねますけれども、実際の問題として、現在の計画はそういうふうな人口になっているというわけでございまして。

○二宮文造君 これで局長、前の新都市の性格に反るわけですが、要するに、いま運輸省の方が答弁をされたその背景は、ベッドタウンとしての東北、ベッドタウンとしての多摩あるいは港北、そういうものを考えての鉄道建設という限界的説明があるわけですか。要するに、それに多摩ニュータウンの三十万、四十万の人が都心に通勤をしていく、そういう背景から鉄道経営は成り立つわけですか。ですから、たとえばいま言われていることが首都圏においては五十キロ圏と、こういうことを説明もされておりますが、結局いろいろ言ってみても、この新都市基盤整備法に基づいてつくられる宅地あるいは用地とか、そういう土地というものは、首都圏においては東京というものの通勤距離と、こういうふうなものの性格が多分にある。これはおおいがたいものがある。ですから、おそらくこれは施行者の側でも、たとえば千葉県なりあるいは埼玉県、それから神奈川県、そういうものもその奥の群馬にしましても、基盤整備法、新しいこの法律に基づく都市の建設が、従来のベッドタウンをそのまま繰り返すのではないかと、こういう懸念を私は持つんじゃないかと思ふんですが、その点、どうでしょう。

○政府委員(高橋弘道君) 都市の機能がある程度ものを備えて日常生活はそこでできるというふうな都市をつくりましても、その都市の住民がその付近の関連の大都市、既成の大都市というものと全く無関係かという、これは全くそういうことはあり得ないと思ひます。どこでも、これはイギリスなんかでも同じでございますが、やはり既成のそういう大都市との連関性は保ちつつ、やはりその都市でいろんなものを解決していこうというわけでございまして、全員がそこだけで、もう大都市へは通わないというのではないと思ひます。しかし、従来よりも、相当程度の地元での就業人口というものは多くするという私ども趣旨で、工業団地の造成も首都圏や近畿圏で行なうというふうな趣旨でございまして、したがっていま申し上げている趣旨におきまして、半独立型の新都市であるというふうに申し上げている次第でございます。

○二宮文造君 私、決してこの法案に反対じゃないですけれども、これがこの手法に基づいて建設された場合に、それが手法は違ふけれども、その性格は、従来のとにかく家が建てばいい、住宅が建てばいい、こういうふうな敷地を繰り返すのではないかという心配があるから、その防壁としていろいろな角度から答弁を求めているわけですか。決していままでのようなベッドタウン方式では、その基盤整備がもうそれでよろしいというものは、ありません。これはもう絶対避けなければならぬ。そして産業も地方に分散しなければならぬ。そして、それが地方の開発につながるわけですから、ただ単にベッドタウン式な開発に終わってはならないという立場から、繰り返して繰り返し新都市の性格というものを問題にしている点についてこれは理解をいただきたい、こう思ひます。

もう一つ、まあ当然これは大規模な宅地の開発になると思ひます。そして、たとえば多摩の場合を考えてみますと、これは八王子だとか町田とか、あるいは多摩、稲城と、こういうそれぞれ四つ以上の行政区にまたがっております。それども一つ一つのニュータウンが幾つかの行政区

画に分かれているということは、それぞれやはり大きな障害が出てくると思ひます。新都市の建設と、こういう限りにおいては、行政区画の面について特例でも、もう少し十分に御経験済みだろうと思ひます。ですから、そういう面について、行政区画の統一あるいは地方自治法の特例、そういうものが当然あつてしかるべきだと、こう思ひますが、これは自治省に伺ひましょうかね、どうでしょう。

○説明員(砂子田隆君) この問題に關しましては、前にも当委員会御説明申し上げたことがございまして、現在一つのニュータウンをつくりまして非常に多くの市町村にまたがるわけですが、私たちがいたしましては、ニュータウンをつくります場合、やはり一番問題になりますのは、住区が境界にまたがるという問題が一番住民に不便を与えらる大きな問題だと思ひます。こういうニュータウンをつくります場合に私どものほうのお願いとしましては、住区が絶対に境界にまたがらないような一つのつくり方、そういう造成のしかたをしていただきたと思ひます。これら問題の一つの市にまたがってしまうというものは、それらの関係の市町村のいろいろな配置分合の問題がございまして、古くから住んでおる住民の意向等がございまして、なかなかこれを一つの法律で解決をするというのはむずかしいかと存じます。当面、自治省といたしましては、むしろそういう事務上の問題がございまして、共同処理の方式なり、あるいは委託の方式なり、そういうことをフルに活用いたしまして、現在、住民に不便を与えないような方式をとるような指導をしていくわけでございます。

○二宮文造君 建設省の側では、この法律によつて実際に計画を進めていく上に、いま申し上げたような問題については何か考慮するところがあるか。

○政府委員(高橋弘道君) 相当規模の新都市が整備されるその当初の段階におきましては、これは

一体として、その地域が四市なら四市というものが一体として行政区域を画するというような、そういうまた機能もまだ持っていないのじやないかと私も思います。しかしながら、これが相当定着してまいります。その住民の意思が熟成してまいった段階におきまして、やはりそういう行政区域画についても十分ひとつ考えて、統一の機能を持ちたいというようにあらば、その段階におきまして自治法の手続によりまして、行政区域画を統一するというふうな手続がとられたいのじやないかというふうに考えておるわけでございます。当面は、自治省からも答弁がありまして、住民に不便をかけないというふうな、いわゆる共同方式その他の方法をやっていくというふうなことで大体的にのじやないかというふうなことを考えているわけでございます。

○二宮文造君　それで、また別の点、違った問題をお伺いしたいのですが、けさほど田中委員の質問に対して大阪府の企業局長が答弁されておりましたけれども、泉南の場合、新しく開発される地域は大体市街化区域が五分の一程度、そしてその大半が調整区域、これにまたがっている、こういうふうなまま実態になるのじやないかというふうな答弁がございました。そこで、市街化調整区域、それをいつ市街化区域に編入するか、この手続が、まあたとえば予定地を求めて、その計画がほぼきまつた段階で都市計画法の手続によって編入するか、こういうことになると思うのですが、そのように理解してよろしいですか。

○政府委員(高橋弘篤君)　市街化区域を都市計画事業としてこれを行なうということになっておりますので、重ねて申し上げますが、この事業を行なうためには、調整区域を市街化区域に編入する手続が必要でございます。これはいつの段階にどのような手続をとるかということでございますけれども、都市計画決定を、これをする前の段階においては市街化区域になつていなければいけないわけでございます。したがって、候補地をどういうふうにして、これを具体化していくかという

段階は、その場所によって相当違ふとは思いますが、けれども、その前の段階におきまして、ある程度の期間をかけないと、いろいろな手続を経なければなりませんので、ある程度の期間をかけて編入の手続をとる。その際には、御承知の公聴会だとか、住民の意見を十分に聞く、都市計画の地方審議会にもはかる、そういういろいろな手続を経ながら土地の利用区分というものをきめていくということになるかと存じます。

○二宮文造君　けさほど田中委員が質問をされておりました。私も同じように感じます。と言いますのは、いま市街化調整区域で大手の不動産業者、これが相当に買っております。しかも、それが市街化区域に編入されますと開発が可能になってきます。その点にいていわけの地価のつり上がり、あるいは不当な利得といえますか、そういうものが考えられる。そういう質問に対しては、けさ大臣は、そういう問題は、不当な価格のつり上げだとか、それによる利得については特別の施策をもつて考えなければなりません、こういうふうな答弁をちよつとされたと思うのですが、特別な施策、まあことはそういうことですが、どういうふうなことを大臣としてはお考えになりますか。

○国務大臣(西村英一君)　土地問題になってくるんですが、まあ御案内のように、いろいろ土地問題は政府がやっておりますが、一番やはり大事な点が結局手がつけられていなかったということ、じやないかと思うのです。が、それはとりもなおさず個人の例の課税問題です。それがやっぱり手が抜けておった。したがってそういうような方法で、土地の譲渡所得、高額の譲渡所得等については税でもって対処するといふような方法ですね、それ以外の方法はないのじやないか、こういうふうな思われます。大体そういう点がますます少し手ぬるかったものだからうまくいかなかったのじやないか、こういうふうな思われます。

○二宮文造君　わかりました。どうも、非常に答弁のしにくいところで、私もはやっぱいまい

地価のつり上がりは思惑によるものが非常に強いと思うのです。しかも、大手の何といひますか、そういう行為、それによるものが非常に強い。ですから、かえってこういうふうな調整区域が変更の手続きによって市街化区域になる、これはむしろそういうことを予測して買いたっている大手業者の救済策だとか、こういうふうな批判がありまして、私もその批判があながちためにする批判だとか、こうは思えないわけですね。その点もひとつ、いろいろ税の問題、税の捕捉の問題でこれからまた御検討願つて、そういう不当な利得が吸収されないように考えてもらわなければならない、こう思うのですが。

もう一点、今度大手じゃありませんけれども、今度の新しい方式で、たとえば根幹公共用地として吸収される、これもいままでの区画整理方式は無償ですね。あるいはもう減歩率は二五％とか何とかできまっていますから、無償で吸い上げてしまふ。今度の場合は適当な価格で、補償をし、しかも、その基盤整備による開発利益と、この二重の利益を地主は吸収するわけですね。この面が少し従来の区画整理方式と比べて用地が取得しやすくなるという利点はありますけれども、かえって今度は従来の区画整理方式によつた人に対して、今度の場合優遇し過ぎるのじやないかというふうな懸念も出てまいりますけれども、これに対する説明はどういう説明がありますか。

○政府委員(高橋弘篤君)　先生の御指摘のように、根幹公共施設につきまして、これは有償で土地を取得するということになっておるわけでございます。土地の整理をしたあとで換地をしますけれども、土地の整理をしたあとで換地をして、民有地の部分が残りますけれども、その民間用地の部分が土地の整理の集約のために民有地を残して、それが利用できるためにやはり区画街路というものが必要となつてくるわけでありまして、そういうものにつきましては、この法律につきましても、これは、必要最小限度のものにつきましては無償減歩によつてそういうものを措置するということになっております。また、土地の所

有者が民有地として残されたところは、これはまだ用地が確保されておるといふことでございまして、いわゆる粗造成——砂利まきとか、そういう粗造成のものでございまして、いわゆる精造成といふところまで至つておりません。したがって、これを建築物の敷地等に利用する際には、さらにこれは開発許可等を受けて私の負担で造成するということになるわけでございます。

さらにまた従来の区画整理の方式は、これは無償の減歩で公共用地を生み出したと言われますけれども、現実には最近の大規模な主要な道路等につきましては、道路のほうの管理者負担金というふうなものもこれは公的な支出として要るわけでございます。そういうことによつて土地の所有者の負担は少なくなつてくるわけでございます。したがって、先生のおっしゃる通りに、一がいには、これは区画整理方式に比べて今回の方式のほうが土地の所有者を不当に優遇しているというふうにならないといふふうに考えておるわけでございます。

○二宮文造君　区画整理方式に基づいてその減歩率をきめて、無償で吸収する、このパーセントは大体どれくらいですか。

○政府委員(高橋弘篤君)　公団施行の先買方式の場合におきまして、減歩率は、これは一般的なことを、標準的なものを申し上げておるわけでございますけれども、大体公共用地の公共減歩と保留地減歩を合算して四一％程度でございます。

○二宮文造君　四一％、減歩でございますが、私がいままで理解していたのは、間違つていたらまた訂正してください。開発誘導地区として四〇％、これは有償ですね。それから根幹公共施設これで一〇％ないし二〇％、それからさらにそのほかの、根幹公共施設以外の公共施設の用地として一〇％、こういうふうなことを伺っているのですが。

○政府委員(高橋弘篤君)　先生の御質問が、私一般の従来の方式がどうかであるかという御質問と思ひましてお答え申し上げたんですけれども、この方式によります、さつき申し上げましたように、

必要最小限度の区画街路、その他等のための無償減歩というのは、大体一〇％ぐらいだと、私も考えております。

○二宮文造君　そこで、また問題を変えますけれども、この法律で予定されております大規模な宅地開発を進める上で一番問題になるのは、関連公共施設の整備、これが問題になろうかと思ひます。いまの五省協定ですか、そういうものに基づいて、開発する者が地元自治体にかわつて立てかえ負担を行なつてゐる、このように聞いております。この関連公共施設整備について、これは各省庁にまたがつて非常に問題の処理がつかないでゐる、このように聞いておりますが、そういう場合には、開発する者の負担すべき限界、公共施設のためにですね。それからまた、地元の自治体の財政負担を軽減する方策あるいは国が負担すべき範囲、こういうものを明確にしなければ、とてもとても大規模な宅地開発の推進という事はできないと思ふんですが、この点についてはどうでしょうか。これは局長から何つて、あと大臣からまた伺いたいんでございます。

○政府委員(高橋弘篤君)　先生の御指摘のとおり、大規模な宅地開発事業に関連公共施設の事業費は相当かかるわけでございます。これについて、一番問題になりますのは、地方公共団体の財政負担が非常に多くなつてゐることでございまして、御指摘のとおり、従来から五省協定によりまして、立てかえ施行制というものを行なつておるわけでございます。これは、施行者が立てかえて、そして、これは長期で地方公共団体がこれを償還していくというものでございまして、こういう方法の対象外のものもございまして、また、それ以外のものにつきましても、開発者が相当負担をしなれば、地方公共団体が財政負担が多くなるといふものもあるわけでございます。従来から、住宅公団等におきまして、相当の開発者の負担を行なつてゐるわけでございます。さらにまた、最近の民間のデベロッパーの宅地開発におきまして、地元の公共団体からも、開発者の負担と

いうことで、相当の負担をするような、そういう要綱というものが方々でつくられてゐるわけでございまして、こういう問題につきましては、私も早く何らかの基準を確立いたしましたして、地方公共団体の財政負担を軽減する措置を考えると、またデベロッパーが、これが社会常識以上の負担をすることのないようにというふうに考へてゐるわけでございまして、こういう関連公共施設は原則的には地方公共団体がこれは設置する。それに対して国がいろいろ助成するということが原則であらうかと存じますけれども、やはり相当の額にのぼることとか、また既住民といひますか、その地域以外の住民との均衡問題その他からいたしまして、開発者が相当負担をしてゐる例が多いわけでございます。こういう点につきまして、従来の住宅公団等が負担してゐる例を参考にしたしまして、私も実態をもう少し、公的開発、民間開発、それぞれ実態を調査いたしましたして、開発者負担をすべき基準というものを明確にいたしたいというふうに考へております。同時に、地方公共団体の財政負担というものを軽減する措置をいたしまして、現行でやつてゐる立てかえ施行制度の対象の拡大とか、また償還期間の延長だとか、その他、その事業費の算定の適正化というふうなものについても、ひとつ改善をしてまいりたい、こういうふうに考へております。同時に、結局、地方公共団体の負担になりますので、国の助成措置、つまり補助率のかさ上げとか、補助対象を拡大する、また地方交付税を適正にする、地方債のワクを拡大するとか、そういうような国の援助措置というところにつきましても、関係省と十分打ち合わせしていきたい。そういうことについて、いま関係省と早急に打ち合わせを実は内案を持つていたしてあります。そういうことで、早急に結論を出して、そういう特別措置によりまして、地方公共団体の財政負担を軽減してまいりたいというふうに考へておるわけでございます。

○二宮文造君　いま、局長から、具体的にいま検討の段階の数項目について答弁がありました。しかし、まあ協議をしてゐるところでありまして、これが一体どういふところに落ちつくかというところはこの法律の死命を制してしまふ、こういう立場にあるものでございまして、この際は大臣に所信のほどを伺つておきたい。

○国務大臣(西村英一君)　この法律の目ざすように、大規模に宅地を提供して、そして、そこでもって人口の収容をしようというんでございしますから、これは国家的な大事業とみななければならぬ。したがつて、まずやはり事業にかかると前に、この都市は一体行政区画としてどこに所屬させるか、単独でもって都市をつくるのか、あるいは数市またがつたならば、そのままでいけば、その協定はどつするの、あるいはそこでもって数市またがつても、数町村にまたがる場合でも、初めに話し合ひをして、でさう上がつた場合に、これはどのように編成がえをするかという基本的な線をきめないといふ、なかなか私は従来の法ではいかぬと思ひます。現に、多摩もそうでございしますが、あれをいまからどういふといつても、なかなかそれは容易なものじゃありません、あれだけ既成事実ができた。だから、基本的な線は、初めやっぱりむずかしい問題はきめておかなければならぬといふことが一つ。

それから、公共事業の問題ですが、これはいままでは各行政措置でいろいろやつてまいりました。まあどうやらこうやらお茶を濁してきたんですが、やはりこれは基本的な問題はやっぱり法制化しなければならぬと、私は考へています。法制化することによつて公共事業はどれを含むんだと、その範囲はどうだと。それから、いまは立てかえ制度というんですが、それは一時借金をしておるということなんで、やっぱり公共事業はそこの地方公共団体の固有の仕事ですから、むしろ立てかえをしなくても、初めから地方公共団体が払ふようにする、また地方公共団体が借金をするようにする。立てかえというのは、立てかえてまた払うんですから、同じことですから、そういうふう

に基本的な考へ方をやっぱり変えなければならぬ、なかりまじいかなと思ひますから、どうしても基本線は法制化すべきだと、また、法制化すべき段階に私は来てると思ふんです。いままでは規模が小さかつたから、どうやらこうやらお茶を濁してきましたが、私は、法制化すべきだといふ考へを持つておる次第でございします。

○二宮文造君　別の問題になりますけれども、法の第五十条ですか、二年以内に建築すべき義務を課する者、まあ整備をして、二年以内に建築すべき義務を課する者の中から国とかあるいは地方公共団体は除かれておりますね。これはどういふ理由です。むしろ、私は公共施設を設置すべき国とか地方公共団体、こういうものが財政的な理由で公共施設の建築をおくらせるような場合が非常に多いと思ふわけで、だから、むしろ国とか地方公共団体こそ、二年以内に早急に公共施設の建築をするように義務づけるのがほんとうじゃないか、こう思ふんですが、それが二年以内に建築すべき者の義務を免除されてゐる、こういう理由はちよつと納得ができませんが、これはどういふ理由でしようか。

○政府委員(高橋弘篤君)　国とか地方公共団体、住宅公団とか住宅供給公社というものは、これは公的な機関でございまして、建築義務を課するから課さなくても信用があるというふうなことから、これは除外いたしておるわけでございしますけれども、先生の御趣旨のような点もあつて、おくれると困るわけでございしますので、そういうことのないように施行に当たつてはできるだけこれは早急に建築されるというところで指導をしてまいりたいというふうに考へておりました、そういうふうに国の機関がこれは指導してまいりますればある程度担保できるものも考へてゐるわけでございします。○二宮文造君　ちよつと待つてくだされ。国が指導監督する、その国が義務を免除されておるのです。親方が除かれてどこで監督するのですか。ちよつと私、なぜこういふふうに除くと、こういふふうに書かれたかというのにはちよつと抵抗を感じ

るのですがね。むしろ積極的にやるべきじゃないか。あえてもう一ぺん答弁願います。

○政府委員(高橋弘道君) 先ほど申し上げましたとおりでございますけれども、国について特に申し上げますと、実際にこういう建築その他に当たりますものは、これは地方の出先の機関というものがいろいろものに当たっているわけでございます。私が監督とか指導と申し上げましたのは、同じ国の機関でも中央官庁が、これは出先をそういうことで指導してまいりたいという意味で申し上げた次第でございます。

○二宮文造君 それじゃいけないじゃないですか。わざわざ除いておいて、そうならないように指導しますというのはいさよとおかしいでしよう。これは法律がきちやたら、このほうが生きて指導は行政指導によって従になりますよ。削除すればいいじゃないですか。なぜこういうふうに設定されたかということです。

○政府委員(高橋弘道君) これも先ほど申し上げましたように、法律的な理由は、公共的な機関であつて信用がある、したがって、信用があるからこういうことはちゃんとやるといふ前提のもとにこれは除外しておりますけれども、先生のおっしゃるような心配がないように指導してまいりたいというふうに申し上げたわけでございます。

○二宮文造君 信用がないから質問しているのです。だからこういうふうな、除いたらかえつておくれるのじゃないかという心配があるから再三繰り返しているわけですね。これは信用ありませんよ、超過負担の問題にしても、何にしても、全く財政上の理由から地方公共団体の国に対する信頼度というのはいさやないですよ。私は信用します局長の答弁を、議事録に載っていますから。そういうことのないようにわれわれもしなければなりませんし、また国のほうも、これはひとつ答弁の趣旨のまゝ確実に履行されるものとして次に進みます。

それから、この法律によって開発されます新都市の建設と——これは農林省の方もお見えになつ

ておると思うのですが、現在農林省で進められております緑農住区構想、この関係は一体どうなりますのか。どっちに何ったらいのか、適当な方に答弁をしていただきたいのですが。

○説明員(櫻井重平君) 新都市基盤整備法で行ないます事業は、もうすでに十分御承知のとおり、市街化区域内において大量の宅地用地を調達し、新都市の建設により大都市圏の秩序ある開発をはかるうとするものであるということでございますが、農林省が行なおうとしております緑農住区事業におきましては、これは主として市街化調整区域において行なうものでございまして、目的としては、都市周辺のスプロール化の防止、これを防止するために計画的に農地を整備を行なう、それとあわせて一部の宅地の供出も行なうとすることでありまして、あくまでもその目的は農地帯の整備をするということが目的でございます。まして、こういうことで目的が違つておりますので両方が何と申しますか、競合するということはないというふうに考えておるわけでございます。

○二宮文造君 私は、競合すると思うのです。といふことは、けさほどの答弁を伺つておりましたも、泉南の場合、市街化区域は五分の程度考へられるところが、どうなるかわかりませんけれども、五分の四がいよめる調整区域になるわけですね。しかもその調整区域が、この計画が着目まつてくる段階で市街化区域に編入されるということは先ほど答弁があつたとおり、手続によつて変更されてくるわけですが、その間にいよめる圃場の、たんぼですか、たんぼの整備事業というものがやっぱり調整区域ではほとんど進んでいくわけですね。その当該の場所が今度は市街化区域に編入される、そしてその新都市基盤整備の計画施行区域になつてしまふ、こうなりますと私は大きな国損じゃないか、経費の二重投資になるのじゃないか、そういうふうなことを考えるわけですね。ですから、農地局としてもそういうたんぼの整備がいよめる農業経営の面から考えた資本投

下、それと今度の新都市基盤整備との兼ね合いで、これをどういうふうな連携を持つておやりになるのかどうか、この点は確かに私競合すると思ふ。それを何か話し合いをやつていらつしやるかどうか。この点どうでしょう。

○説明員(櫻井重平君) 私どものほうで行ないます緑農住区計画の農地整備でございますが、これは相当期間、農用地として利用されるということが明らかであるし、また、土地の参加者もそういうことで土地改良事業を望むものでございますので、そういう形で土地改良事業が行なわれましたところは、調整区域になるわけでございますが、これは都市計画法の基本理念に基づきましてそれが市街化区域に含まれるというように考え方がもし出てまいりますれば、それは十分に都市計画サードと農林サイドの間で協議される事項でございます。すし、土地改良事業をやつた地区は市街化区域の中に編入させないということになつておりますので、先生のおっしゃつたような懸念は避けられるのじゃないかというふうに考えております。

○二宮文造君 いまちょっと伺つたのですが、土地改良事業をやつた地域は市街化区域に編入させないという何か明文があるとおっしゃつたのですか、そうですか。

○説明員(櫻井重平君) はい。

○二宮文造君 そうしますと、農業経営を相当の期間やる地域でなければそういう資本投下はしない、相当の期間というのは何年を考へておりますか。

○説明員(櫻井重平君) これは緑農住区の事業に限つておるわけではございません。

○二宮文造君 私の質問もそういうことです。

○説明員(櫻井重平君) 市街化区域の中に含めなという農地でございまして、国の直接補助土地改良事業の対象になりました農地は完了の翌年か起算いたしました五年以内のものはこれは含めない、それから、計画法の施行後に新しく土地改良事業を行なつたというものにつきましては、同

じく八年間は市街化区域の中に含まないという考え方になつております。

○二宮文造君 いま五年とか八年とかおっしゃいましたけれども、いよめる線引きはいつ行なわれしました。いよめる市街化区域と市街化調整区域の線引きはいつ先ほど行なわれたわけですね。しかも、この都市計画法におきまして、この線引きをしたときの考え方としてこういうような明文があるんですね。都市計画法の第七条に、「都市計画には、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を区分して、市街化区域及び市街化調整区域を定めるものとする。」と、2に、「市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。」となつております。線引きのときに一応十年間というものを頭に置いて、そして調整区域の線を引いたわけですね。ところが、いまお話を伺つておきますと、この新都市基盤整備法が施行されてきますと、容易に都市計画は変更されて、そして市街化区域に入つてしまふわけですね。私、十年間は法の趣旨からいへば、十年間はそういう調整区域は市街化区域に入らない、こういうふうな制限のようにも説めますし、いやそれは努力目標だと、現実に開発が進んでしまへば、先ほどの答弁のように、安易に調整区域から市街化区域に入つてしまふわけですね。したがつて、そういう場合に線引きをしたときには、当然これは農業経営に必要な土地であり、その農業経営を運営していく上からも資本投下をします。そういう資本投下が、この法案を進めていくときには二重の経費になるんじゃないか。だから、そういうものについては調整区域から市街化区域の中に入らせない、こういうものが何か歯どめといいますか、そういうものも置く必要があるんじゃないか。いまおっしゃつたようなことでは、ちょっと私はまだ十分じゃないかと思ふ。国の補助事業あるいは国の補助をもらつての土地改良をやつた、それよりほかに農家の資本投下というのは相当ありますね。そういうもの

を含めて私は考えるんですが、この点の調整は一体、局長どうします。

○政府委員(高橋弘篤君) 私のほうの事業の関連の部分について申し上げますと、先ほど御説明いたしましたように、市街化区域を拡大して調整区域を市街化区域に編入して、そうしてこの事業を行なうということが多いわけですが、その中で農林大臣にこれは協議して編入するという事になったおるわけでございます。都市計画法で、したがって、その際に、農林省とは十分に打ち合わせ、土地の利用区分を十分協議をいたして、そして農林大臣のオーケーがございましたら、これを編入させて事業を行なうということになるわけでございます。

○二宮文造君 形はそうですけども、実際に投下された資本が二重の投資になるという懸念はそれによって防げないわけです。ですから、近畿圏あるいは首都圏、そういうところで候補地というものが何方所かあがられておるようであり、それけれども、やはり総合開発という立場から早目に網をかぶせる必要があるんじゃないか、私はそう思うわけです。もし、これをスムーズに運営していくためには、計画策定を——どういう形で網がかぶせられますか、それもちょっと私わかりませんけれども、そういう二重投資を防止する、国損を防止するというふうな立場からも必要があるんじゃないかと思うわけです。それであえてお尋ねをしたわけです。

それからもう一点、非常にこまかいことになりましたけれども、施行区域の中に民有地がありますね。あるいは開発誘導地域とか、あるいは根幹の公共施設とか、それ以外の公共施設とか、そういうものでずっと土地整理がされていきますが、最低は地主に残される。最低というものは、ある程度やっぱり線を引かなければ、あまりこまかいものになってしまうか、今度あとの整理がめんどうになると思うんですが、最低単位

というものをどういうふうにお考えになるのか、これはまた結局残された地域のスプロール化といえますか、あるいは日照権の問題とか、過密の問題とかというふうなこともあわせて出てくるんじゃないかと思うんですが、最低単位というのとは一体どの程度に考えておられるか。

○政府委員(高橋弘篤君) 先生の御心配のとおり、そういう過小宅地、これは民有地に残す部分、大体根幹公共施設の用地を除いて、あと残りは折半でございますから四割ぐらいになります。そうしますと、現在土地を所有しておりますのは、小さい土地の所有者でございますが、この過小宅地をなくすということでございます。まあ、あまりたくさん例はないと思いますが、そういう場合があつた際のために、この法律は土地区画整理法をやはり準用いたしておりますけれども、区画整理法はやはりどういう基準がございまして、これと同じように私も百万平方メートルということを基準にいたしております。それ以下になる場合におきましては、これも重ねて、御質問でございますけれども御説明申し上げますと、施行区域外のいろいろなあつせんをするとか、また区域内におきましてはいわゆる増し換地ということ、大きな宅地の所有者のそつちを減らして、こつちのほうをふやして、基準を同じようにするという換地方式があるわけでございます。

○二宮文造君 それからもう一点、民有部分として地主に留保される土地、これに対して建築の義務、これはないんですか、あるんですか。

○政府委員(高橋弘篤君) これは御質問の何年以内に建築しなければならぬという意味の建築義務はないわけでございます。午前中の田中先生の御質問のような用途についての建築の規制というものは、都市計画法に基づく用途区分というものが明確になりますので、そういうものは規制があるわけでございます。それから開発許可という部分についての規制はあります。

○二宮文造君 そうしますと、四〇%ぐらい残される、その残された民有部分の開発というものは非

常におくられる可能性も出てきますし、また、今度はそれを転売されて、そして何か投機的目的、対象物になる、こういうふうな懸念も出てくるんじゃないか、要するに、二面から私考えられると思うんです。一つは、投機の対象になるんじゃないか、もう一つは、先ほどの二重の利益というのが道に出てくる心配がある。もう一つは、その投機の対象になりかねない間に、いわゆる新都市の建設がそういう面でもおくれってくるんじゃないか、こういうふうな考えが出てきますが、それを防ぐ方法として残された民有地の転売を制限すると、こういうふうな考えはないんですか。

○政府委員(高橋弘篤君) この民間の手に残された部分につきましては、これは建築義務が何年以内というのにはございせんが、このそもそもの制度の趣旨が、御説明を申し上げておりますように、都市の基盤を整備する、根幹公共施設を整備し、開発誘導地区という、中核となる地区を整備して、そうしていわゆる名前のとおり、これを開発誘導していくというのが趣旨でございます。したがって、こういう公共施設を整備し、また、開発誘導地区という中核の地区を整備して、民有地につきましても、土地の所有者の自発的な開発によって逐次これが整備されていく、つまり、建築もされていくというふうに私も考えておるわけでございます。したがって、そういう建築義務が何年というのを定めていないわけでございますけれども、その利用にあたりまして、環境を悪くする、良好な都市のためによくないという、そういう建築につきましましては、先ほど申し上げております用途規制ということによりまして規制をしていきたいというふうに考えておりますけれども、先生の御指摘のような転売につきましては、これはほかの地域の民有地の転売といえますか、それにはそういう規制がないわけでございます。その均衡等もございまして、特にそういう禁止の規定は設けないのでござい

ます。○二宮文造君 時間が参りましたので、私の質問

はこの程度にいたしたいと思っておりますけれども、大體、お伺いしております、やはり住宅公団あるいは地方公共団体等の用地を確保するということが主力の置かれた今度の基盤整備法であつて、いろいろ御説明はありましたけれども、繰り返しますからその一つ一つをはしりますけれども、それに付随するいろいろな懸念というものはいまの質問ではやはり私、私拭き切れておりません。問題はこの法律がどういうふうな施行され、どういうふうな実際の効果をあらわしてくるかというところが問題でありまして、そういう観点からいろいろな面にわたつてお伺いしたわけですが、要するに、これが地価のつり上げにそのまま結びついてしまつたりあるいは特定の不動産業者の思惑のよりけを手伝うようなことになったり、あるいはまた、いわゆる東京なり大阪なりのベッドタウンになつてしまつて、そうして言うところの新都市の性格がぼけてしまつたり、あるいは地方公共団体やあるいは施行者の公共施設の、何といひますか、設置が、これがよくて、そして住民に迷惑をかけた、もう一つ今度は、開発地域はいよいよ、それに隣接するところの人たちとの住民感情はどう調整するのか、まあちょっと考えてみても解決されない疑問点が相当にあるわけです。したがって、この法律の趣旨というものを踏まえて、そうして所期の目的が達せられるように、何といひますか、行政指導といひますか、法の運営といひますか、それには格段の注意を払つていただきたい、こういうことを最後に申し添えて私の質問を終わりたいと思つていますが、大臣何かありましたらお答え願ひます。

○国務大臣(西村英一君) この住宅地審議会の答申をいただくときも、いまあなたがおっしゃいましたように、土地の値段をつり上げるのじやないかというのを、したがつて、制度的にはこういう新しい制度もそれは必要であらうけれども、いままでの古い制度もあるのだからその調整をとりなさいということ、土地対策についてそういう心配があるから万全の処置をその辺でやらな

ければこれは許しがたいよと、こういうきつい注意が答申の最後についておるのでございます。したがって、目的は目的で、われわれは十分善良な宅地を提供したいという目的でありますので、やり方によつてはそういうことにもなりかねないので、十分これは運用につきましては注意したいと、かように考えておる次第でございます。

○委員長（小林武君） 本日の質疑はこの程度にとどめ、これにて散会いたします。

午後二時五十五分散会

昭和四十七年六月二十二日印刷

昭和四十七年六月二十三日発行

参議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局