

第七十一回国会 衆議院 地方行政委員会 議 録 第四十二号

(710)

昭和四十八年七月十日(火曜日)

午前十時三十五分開議

出席委員

委員長 上村千一郎君

理事 小山 省二君

理事 中村 弘海君

理事 三ツ林弥太郎君

理事 林 百郎君

理事 愛野興一郎君

理事 片岡 清一君

理事 島田 安夫君

理事 永山 忠則君

理事 前田治一郎君

理事 渡辺 紘三君

理事 佐藤 敬治君

理事 山田 芳治君

理事 三谷 秀治君

理事 小濱 新次君

出席國務大臣

自治 大臣

出席政府委員

建設省都市局参事官

建設省河川局次長

自治政務次官

自治省行政局長

自治省行政局長

自治省行政局長

自治省行政局長

自治省行政局長

自治省行政局長

自治省行政局長

自治省行政局長

自治省行政局長

自治省行政局長

自治省行政局長

自治省行政局長

自治省行政局長

自治省行政局長

自治省行政局長

自治省行政局長

高島 修君

利生君

法晴君

今井 勇君

龜山 孝一君

谷垣 專一君

古屋 亨君

保岡 興治君

岩垂壽喜男君

土井たか子君

多田 光雄君

小川新一郎君

折小野良一君

江崎 真澄君

大塩洋一郎君

川田 陽吉君

武藤 嘉文君

林 忠雄君

植弘 親民君

佐々木 喜久治君

伊豫田敏雄君

福澤 達一君

河野 正三君

建設省都市局区画整理課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省都市局区画整理課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省都市局区画整理課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

建設省住宅局住宅計画課長

第一類第二号

地方行政委員会議録第四十二号

昭和四十八年七月十日

にそれぞれ引き上げることとするほか、通算退職年金のいわゆる定額部分につきましては、原案の二十二万八千円から二十四万円に引き上げることとするものであります。

以上が修正案の趣旨及びその内容であります。

何とぞ御賛成くださいますようお願い申し上げます。

○上村委員長 以上で、趣旨の説明は終わりました。

本修正案について、別に発言の申し出もありません。

○上村委員長 これより、地方公務員災害補償法の一部を改正する法律案並びに昭和四十二年以後における地方公務員等共済組合法の年金の額の改定等に関する法律等の一部を改正する法律案及びこれに対する修正案について討論を行なうのであります。別に討論の申し出もありません。

これより採決いたします。

まず、地方公務員災害補償法の一部を改正する法律案の採決をいたします。

○上村委員長 起立を求めます。

【賛成者起立】

○上村委員長 起立総員。よって、本案は原案のとおり可決すべきものと決しました。

次に、昭和四十二年以後における地方公務員等共済組合法の年金の額の改定等に関する法律等の一部を改正する法律案及び修正案の採決をいたします。

まず、中村弘海君外四名提出の修正案の採決をいたします。

本修正案に賛成の諸君の起立を求めます。

【賛成者起立】

○上村委員長 起立総員。よって、中村弘海君外四名提出の修正案は可決いたしました。

次に、ただいま可決いたしました修正部分を除いて、原案について採決いたします。

これに賛成の諸君の起立を求めます。

【賛成者起立】

○上村委員長 起立総員。よって、修正部分を除いて原案は可決いたしました。したがって、本案は、修正議決すべきものと決しました。

○上村委員長 ただいま議決いたしました両法律案に対して、中山利生君、吉田法晴君、林百郎君、小濱新次君及び折小野良一君から、五派共同をもって、それぞれ附帯決議を付すべしとの動議が提出されております。

この際、本動議の提出者から趣旨の説明を求めます。中山利生君。

○中山(利)委員 私は、この際、自由民主党、日本社会党、日本共産党・革新共同、公明党及び民社党の五派を代表いたしまして、地方公務員災害補償法の一部を改正する法律案に対し、附帯決議を付したいと思っております。

案文の附説により、趣旨説明にかえさせていただきます。

地方公務員災害補償法の一部を改正する法律案に対する附帯決議(案)

政府は、地方公務員災害補償法の現状にかんがみ、次の諸点について善処すべきである。

一、通勤と公務との密接な関連性等にかんがみ、通勤途上の災害は、公務上の災害とするよう検討を加え、すみやかに措置すること。

二、通勤の範囲を定める運用基準の決定にあつては、公正を図り、職員が不利益な取扱いを受けることのないよう、関係組合の意見をきく等十分な配慮を行なうこと。

三、一般公務員が、とくに危険をおかして業務を遂行しなければならない場合の補償についても、引き続き検討を加えること。

四、業務上の死亡等に対する民間の法定外給付の実情にかんがみ、公務員の場合においてもその均衡を考慮して適切な措置を講ずること。

五、遺族補償をはじめとする各種補償の給付水準については、その引き上げについて検討すること。

右決議する。

以上であります。

何とぞ皆さま方の御賛同をお願いいたします。

○上村委員長 吉田法晴君。

○吉田委員 私はこの際、自由民主党、日本社会党、日本共産党・革新共同、公明党及び民社党の五派を代表いたしまして、昭和四十二年以後における地方公務員等共済組合法の年金の額の改定等に関する法律等の一部を改正する法律案に対し、附帯決議を付したいと思っております。

案文の附説により、趣旨説明にかえさせていただきます。

昭和四十二年以後における地方公務員等共済組合法の年金の額の改定等に関する法律等の一部を改正する法律案に対する附帯決議(案)

政府は、地方公務員共済制度の現状にかんがみ、次の諸点について善処すべきである。

一、退職時期による退職年金の格差をすみやかに是正し、給与改定率による年金スライド制の制度化を図ること。

二、厚生年金の給付水準の引き上げに伴い、これとの均衡を失しないように共済年金の給付水準を引き上げるとともに、退職年金等の最低保障制度についてその改善を図ること。

三、年金額算定の基礎となる給料は、公共企業体職員等共済組合の取扱いと均衡を失しないよう退職時の給料とすること。

四、年金制度施行前の職員期間を組合員期間に通算する場合における退職時期等による制限の緩和を図ること。

五、長期給付に要する費用に充てるための公的負担部分については、厚生年金等の制度との均衡を考慮し、その負担割合を引き上げるとともに、短期給付の掛金率が一定限度をこえることとなる組合については、組合員の負担の軽減措置を講ずること。

六、長期給付の財政方式については、賦課方式

の問題を含めて検討すること。

七、長期に職した組合員の退職後の医療給付の継続および非在籍専従役員の共済組合員としての資格の継続について検討すること。

八、短期給付制度を適用しない共済組合の福祉事業が円滑に実施できるよう必要な措置を講ずること。

九、共済組合の運営審議会等において組合員の意向がさらに反映されるよう努めること。

一〇、土地開発公社等の職員についても団体共済組合制度を適用すること。

右決議する。

以上であります。

何とぞ皆様方の御賛同をお願いいたします。

○上村委員長 以上で、趣旨の説明は終わりました。

本動議について採決いたします。本動議に賛成の諸君の起立を求めます。

【賛成者起立】

○上村委員長 起立総員。よって、両案に対し、中山利生君外四名提出及び吉田法晴君外四名提出の動議のごとく、それぞれ附帯決議を付することに決しました。

この際、自治大臣から発言を求められておりますので、これを許します。江崎自治大臣。

○江崎国務大臣 ただいま本委員会に付議されました両案につきましては、慎重御審議の結果、前案につきましては原案のまま、後案につきましては、修正の上、すみやかに御可決賜わりまして、この際厚く御礼を申し上げます。

なお、ただいまこの両案に対して賜りました附帯決議につきましては、その御趣旨を尊重して善処してまいりたいと存じます。

○上村委員長 ただいま議決いたしました両法律案に対する委員会報告書の作成等につきましては、委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ありませんか。

【異議なしと称する者あり】

さように決しました。

〔報告書は附録に掲載〕

○上村委員長 次に、内閣提出にかかる特定市街区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法案を議題といたします。

本案については、すでに提案理由の説明は終わっておりますので、これより質疑を行います。

質疑の申し出がありますので、これを許します。今井委員。

○今井委員 ただいま議題となりました法律案につきまして、与党の立場から若干の質疑をいたしたいと思います。

よく、わが国の道路面積が非常に少ないということの例として、道路率ということを言われます。特に、他のヨーロッパあるいはアメリカ等の都市に比べて、わが東京が非常に道路率が低いと言われますが、これは、東京の中心部におきましては、決してそういう事実はないのではありません。むしろ、周辺部の区、これが実は非常に道路率が少ないのであります。その大きな理由の一つは、在来の農地が自然発生的に市街化をしたというところで、迷路のような路地がたくさんありまして、そういうことのために道路率が非常に少ない、非常に環境がよくないということがあつたのであります。そこで、そういうふうなことを考えましても、市街地をつくり出す場合にどうしても必要なのは、当初から整然たる計画をつくり出して、その計画に基づいて市街地をつくるというところが必要であります。今回の法律案につきましても、その中で、土地区画整理事業というものを大々的に行なひまして、住環境の整備をしようにというふうなことになるかと。まことに、その趣旨としては非常にいいことではあります。ただ、この土地区画整理事業の中では、幾つかの問題点があります。たとえば減歩の率が相当高い場合には、なかなか関係者の同意が得られませんか。

で、土地区画整理が非常にいいことなんですけれども、実際は行なわれない。これはあに東京のみならずでありまして、地方に参りまして、たとえば道路をつくるために、それを含めて土地区画整理をやつていこうとしたのですが、なかなか地域住民の同意が得られなくてできない。やむを得ず、直接買取に切りかえるという例がたくさんあります。

そこで、今回の第三条にいます土地区画整理事業ですが、在来の土地区画整理と今回の土地区画整理とは、一体どこが改善されておるのか。いままでのような、私が指摘したような、苦い経験と申しましようか、趣旨はいいけれども、なかなかそれができないという、この難点をどうして克服しようとしているのか。まず、そのあたりから政府の見解を聞きたいと思ひます。

○大塚政府委員 今回提案いたしております土地区画整理と在来の土地区画整理との違いについて申し上げます。

今回提出しました法案におきましては、特定市街区域の農地に着目いたしまして、その所有者が、その農地を含む一定の条件に該当する場合には、市に對しまして土地区画整理事業を施行すべきことを要請することができるといふ手続をとつておる点が違ひるのでございます。したが、いましめて、要請を受けました市におきましては、たとえば事業概要の内容になつておきますところの街路だとか公園だとかいうような公共施設の整備水準があまりよろしくないとか、あるいは適当でないというふうな場合とか、あるいは、自分が要請されたけれども、実施能力がなくて非常に困難であるというふうな場合、そういう場合を除きましては、区画整理事業を自分がやらなければならないというふうな一種の義務づけを行なつておるところが違ひわけでございます。農地の所有者が自分で土地区画整理事業を行ないます場合には、資金計画を立てたり、詳細な設計を立てたり、借り入れ金を自分で算段いたしましたして、自分の責任において事業をはからなければならないのであります。

けれども、これらを全部市にゆだねたという点が違ひるのでございます。

○今井委員 いまの説明でわかりますことは、在来の方式にかえて、市に区画整理事業を施行すべきことを要請する。それに基づいて、市は、そういう要請があつた場合には施行しなければならぬというところで、確かに、そういう意味では前進であります。ただ、しかし、内容として、もっと具体的に聞きますと、たとえば、私が冒頭に指摘いたしました減歩率の問題を一つ取り上げてみましょう。

在来の減歩率が一体どのくらいになっておるのか。これは、やつたその場所、場所でいろいろ違ひておると思ひますが、まず、一般論からお聞きしておきます。具体的数字があれば、具体的に答えていただきたい。

○大塚政府委員 在来の区画整理におきまして、公共が行ないます場合の減歩の平均を申し上げますと、大体二・八〇程度でございます。そのうち、公共減歩と大体の二・〇〇程度、保留地処分等によるもの、保留地減歩と呼んでおりますが、これが八〇程度でございます。

今回は、公共減歩は、できるだけ市街地の質を確保いたしますためにこれを減らすわけにいきませんが、地主たちが自分の土地を出す、いわゆる保留地減歩というものを少なくして差しあげよう、これがねらいでございます。大体、電気、ガス、水道というふうな、それをするにによって地価が上昇する分、この分は見ていただく、その分が三〇くらゐあると思ひます。概括的な数字で申しわけございませんが、従来の二・八〇に対して、保留地部分がうんと減つて、三〇くらいで済むようになるだろう。場所によつて違ひますけれども、このよう一般的な目安でおるわけでございます。

○今井委員 保留地減歩が八〇、それを極力減らして三〇という話であります。

〔委員長退席、小山(省)委員長代理着席〕

そこで、もう一つ問題になりますのは、いままで

の土地区画整理事業等をいたします場合に補助の対象にしておりました街路、それが、たぶん一定の幅以上でなければいけないんじゃないかと思ひますが、そういうものをひとつこまかいところまで補助の対象にして、区画整理がやりやすいようにすることも一つの大きなねらいであらうかと思ひますが、そういう具体的な問題で、どこをどのように考へているのか。具体的な考へ方があるならば、この際聞かしていただきたいと思ひます。

○大塚政府委員 先ほど一緒に御説明すべきだったと思ひますが、それはまた援助の中身の問題だと思ひまして省いた次第でございます。御質問がございましたので申し上げますが、現在、われわれは、区画整理事業に對しまして、都市計画決定されておりますものにつきまして、大体十二メートル以上の街路につきまして、その用地相当分、これを負担しておる、援助しておるのでございまして、今回の場合の区画整理におきましては、これを八メートル程度まで採択することによりまして、もつとも本数も問題でございます。場所によつて違ひますが、基準をいたしまして、八メートル程度まで下げることにいたしました。これらの道路の用地費あるいは移転費、工事費等を公共が負担するようにいたし、それを補助の対象にいたしたい、このように考へております。

○今井委員 いま考へられておるような幾つかの前進策によつて、在来の区画整理事業でつまづいたもの、あるいはできなかったものが非常にやりやすくなるというところは事実でありましようが、そういう一見通しというものをばきり持つておられるのかどうか。いままでの難点の一つ一つ克服することによつて、今度のものならば相当のところまでいけるのだというものを具体的に考へておられるかどうか。その点をお伺ひしておきたいと思ひます。

○大塚政府委員 今回の措置によりまして、みづから施行しやすくなるということをまず第一に考へたいと思ひます。農地等の所有者

が、今回のA、B農地等の課税によりまして、その農地を自分でいい市街地にしていこうという発意をさせますためには、援助がなくてはならない。

そして、われわれの見通しとしては、いま申し上げましたような措置をとることによりまして、大体平均的な数字で申し上げるとおわかりが早いと思いますが、区画整理というものは、大体平米当たり二千円程度かかるのでございまして、そのうち個人負担となりますところの、先ほど申しました電気、ガス、水道等のものは平米当たり三百円程度かかる。これはいままでの平均でございまして、その程度の負担でこの事業ができるようにしたい。このように考えておりますので、従来のやり方よりは、個人の負担、つまり用地を出して保留地地歩で出すという減歩率がずっと減るというふうに考えておりますので、その気があれば有利な区画整理事業になるというふうに考えております。

○今井委員 次に、その区画整理事業の具体的なものとして、たとえばこの法律案によりますと、全体が五ヘクタール、その中で半分はいわゆる今回の特定市街化区域農地でなければならぬというふうになっておりますが、たとえば東京都の区部、あるいはその区切り方はどうでもいいのです、一体どの程度に具体的なものがあるのか。前に議論されたときには、総延べで何平米というふうなことが、A、B農地—特に、東京の場合には、区部ではB農地はなかったと思いますが、A農地だと思ひますが、こういうふうな法律案ができたときに利用される可能性のあるものというのはいくつかあると見込まれるのか、これが一つ問題であるかと思ひます。詳細な調査があるいはないのかもしませんが、いまわかつている範囲内での程度のことを考えているのか聞かしていただきたいと思ひます。

○大塚政府委員 現在、東京の中の数字について、手元に資料がございませんで、それにかえまして、三大都市圏の中の大体的対象となるであろう農地についてお答え申し上げたいと思ひるので

ございまして。

この法案の対象となります特定市街化区域農地というのは一万六千八百ヘクタールございまして、では、この法案によりまして土地区画整理事業の対象となる区域はどれくらいあるか。これは農地の五〇%以上含むこととされておりますので、事業の見込みというものは、最大限としまして三万三千六百ヘクタールになるわけでありまして、特定市街化区域農地の中で、すでに土地区画整理事業が済んだとか、あるいは付近の市街地等に接してしまつていて、まあ要請がないだろうというところ等がございまして、われわれは、これを、おおむね一万六千八百ヘクタールの五割の八千四百ヘクタールが事業の施行の要請があるものと仮定いたしまして、さらに、これは周辺区域を含むことになる場合があるもので、その周辺区域を約二〇%含めた要請があるもので、このような推計のもとに計算いたしました。要請面積は大体一万ヘクタールになりました。個所数といつたしましては、大体一ヶ所くらいになるのではないかと思ひます。一ヶ所に対して市町村数が百八十幾つございまして、単純にこれを割りますと、一市当たり五、六ヶ所程度、これくらいが対象になるのではないだろうか。これは計算の問題でございまして、そのようないふことを頭に置いておるわけでございます。

○今井委員 そういふふうな数字で考えると、供給されるべき可能性のある住宅といひましようか、これは一体何ぼくらい供給することが可能であり、それによって何人くらいの人たちが住宅の恩恵に浴すると考えておるのか。そこあたりの数字を聞かしてもらいたい。

○京須説明員 御質問の趣旨によりまして、供給されます住宅は、一戸当たり平均いたしまして百八十平方メートルの土地を使うといひまして、約四十六万戸と考えております。その結果、何人くらいの人が入るかお申しますと、一戸当たり平均いたしまして約四人程度ありますので、約二百万人弱の方々の住宅が供給できる、このように

考えております。

○今井委員 次に、他の条文についてお伺ひしてみたいと思ひます。

「住宅金融公庫の資金の貸付けの特例」のところでありまして、ここで、条文では、「特定市街化区域農地の所有者その他の者」と書いてあります、この「所有者その他の者」というのは一体何をいつているのか。その内容を説明していただきたい。

○京須説明員 所有者以外に一定の権限をもちました、地上権を持つてゐる者、あるいは賃借権を持つてゐる者、そういう者でございまして。

○今井委員 土地区画整理をやるうとするときの発意者は所有者になっておりますが、これは、私、必ずしも熟知してないのですが、これは所有者等であつていけないのか。なぜ所有者になつておるのか。そこあたりはどうなんですか。

○大塚政府委員 これは、一言で申しますと、A、B農地について固定資産税がかかる対象となるものの、その優遇措置を考えようというところ、この法律案の動機がありましたから、その発意につきました。所有者の発意を尊重することにいたしましたわけでありまして。

○今井委員 次に、所得税の軽減等のところでありまして、第八条二項で「譲り受けた者は、できる限りすみやかに、当該土地に住宅その他の建物を建設しなければならぬ」と書いてあります。これは法律的に申して、一体、こういう精神規定で、実際さういふことができるのかどうか。まさには書いてあるだけではないかという感じが非常に強いです。こういう程度のことならば、何もここに第二項として羅々しく書くことはないのであつて、一体、ここに法律案としてこの条文が残つておりますゆえんのものは何ですか。ほんとうにこれは担保できるのですか。そこあたりものの考え方を聞いておきたいと思ひます。

○佐々木政府委員 国税の問題でございましてけれども、所得税の軽減の措置は、農地の所有者が譲

り渡した場合について所得税が軽減されるわけでありまして。したがひまして、譲り渡した後において、農地を譲り受けた者が何か別な用途に使つてしまつたという場合には、その譲り受けた人間が何か別な用途に使つたために、売り渡した本人の税金が高くなるということが出てくるわけでございます。そういうことになりまして、自分の意思とは反して所得税の負担が高くなつてしまつていふ形になりますので、本人の責任でない場合において、税について責任を負わしてしまつていふのはやや問題があるというところであります。ただ、それかといつて、所得税の関係で、譲り受けた者についてそれを強制していくというところは、いまの私法上の取り扱いからしてやや問題がある。こういうことで、法律の上におきましては、いわば精神的な規定になりますけれども、これ以上強制をしていくというところはやや問題があるのではないかと、こういう意味で、これは精神的な規定になつたわけでありまして、この法律の趣旨に従ひまして、譲り受けた者が建物を建設をしていく、できるだけさういふ方式でやるといふことを立法の段階においてお願いする、こういう趣旨のものでございまして。そういう点では、強制的な規定がないという意味で、はつきりした担保がないという欠点は免れないと思ひます。

○今井委員 どうも箇切の悪い答弁で、確かに、趣旨としてよくわかるのですが、さうならば、もう一歩進めて何か知恵を出すことが必要であり、まずそれをしなければ、せつかくつくりましたものが生きていかないといふふうな感を私は強いたします。確かに、もしなかつたら罰則を設けるといふことではないのですが、やはり、これは、政府としても何か考えて、もう一つ前進した方法をどうしても考えなければならぬと思ひます。そうしなければ、せつかくつくりしたものをあけても、そこにうちは建たなくなるというおそれが多分にある。これはもう一つ十分考へて、この法律がほんとうに生きていくように一ふんばり努力を願わなければならぬと思ひま

すが、いささか私は同意するわけにいかないといふことでございます。

○島田(安)委員 政務次官はどうか感覚がおかしいんじゃないかと思ひます。さつきも言つたように、地方自治体が次々と造反をやつてゐる。この造反はどうかといふことかといふと、一、二の例がありますので読んでみます。「岩倉市環境保全都市宣言」に依る市街化区域内生産緑地に関する補助金交付条例ですが、その第一条は、「市民が健康で豊かな生活を確保するため、市街化区域内農地を、生産緑地とし、環境の保全に寄与することを目的とする。」となつてゐる。政務次官は、いま、すべての農地に課税しないことはどうかがあるとかおっしゃり、あるいは、さつきは、地方自治体のそういう造反はけしからぬ、残念だ、無差別、無計画にそういうことをやれば、法の規制でも、自治省は強権によつてやらねばいかぬとおっしゃつた。そこで、私は、それはおかしいじゃないですかと言ふのです。考え方が違ひます。この条例にもありますように、将来の都市における市民生活の豊かさを確保するためには、市街化区域内の農地といふことも——この間の法律では、全部一律にかかるといふんです。それは酷だから、こういう生産緑地としての保全こそ将来のために大事だと思ふといふふうに言ひましたら、すべての農地に課税しないといふことはおかしいじゃないかとか、あるいは、一部分値上があり待ちで放置してゐるものと、あるいは農用地として耕作してゐるものと、あまりにも不均衡じゃないかとか、さきさんの答弁と比べて、何かおかしい。さつきは、これはおかしい、法の適用によつても規制するといふ表現だったのですけれども、その辺はどうなんですか。最初の御答弁と、まのお話と、私は理解しかねるのですかね。

○武藤政府委員 最初の答弁も、無差別にやるといふことで、結局やる。私どもの手元いろいろなございますけれども、たとえば、市によつては、おおむね三千平米以上の農業生産の行なわれておるところとか、あるいは五千平米以上とか、いろ

いろあるわけでございます。しかし、中には、全くそういうことに区別なく、将来の農地に対して——特に、先ほど、雑草があつてもいいんじゃないかといふお話しがありました。そういうところまで農地の課税をするといふことはおかしいんじゃないか、そういうところは、場合によれば、われわれ相当強い指導をしてでも、法律に基づいてやらなければならぬんじゃないかといふことであり、また、どうも少し混乱したかと思ひますので、区別いたしますと、それが一つの方向であり、それと、いま後手になりましたけれども、生産緑地という考え方を、これは都市計画法の中へ入れていきたい、こういう考え方はあるわけでございます。その生産緑地ができるまでそれじゃ据え置いたらいいじゃないかといふ——据え置くといふか、先ほど私は据え置くと言ひましたが、実質は、一応税金はもう形で、あとからまた返す、こういう形をとつておりますが、やり方は別として、実質、従来と同じような負担でいいんじゃないか、こういうことを生産緑地の制度ができるまではやつていたらどうかという御意見かと思ひますけれども、しかし、現実には、もうすでに地方税法の改正案は成立をいたしておるわけでございます。私も自治省をいたしましては、それに基つていまのところは進めていかざるを得ない。できる限り早く生産緑地という制度を都市計画法の中で確立をしていただいて、そして、次の税法改正の中でそういうものに對してはまた考えるか、あるいは何か別の法律で助成策を考へる、こういうことにせざるを得ないのじゃないかと思ふのでございます。

○島田(安)委員 いま、次官のほうで、税金を取つて、将来生産緑地については税金を返すのだというふうな発言があつたのですが、ほんとうにそうされるのですか。税金は取つて、そしてあとで返されるのですか。

○武藤政府委員 いや、現在そういうことをやろうとしておる市があるわけですが、現在の市は、先ほど愛知県の岩倉市ですか……

○島田(安)委員 いや、それは話が全然違ひのです。いま市がやつてゐるのは、国のやり方が悪いから市はそうするといふのでしょ。国が生産緑地を認めない、すべての農地に課税するといふふうにこの間可決しましたわ。これは悪い、生産緑地はぜひ保全したい、したがつて、税金を取るけれども返す。これは地方自治体がやつてゐること、何も国がお考えになつてゐることじゃない。そういうことが正しいのじゃないか。国においても、建設省では、これはそういうふうに来年度もやらざるを得ないと考へておるのじゃないか。したがつて、さきの農地の宅地並み課税といふことが、いろいろなそういう現実に即しない矛盾を内蔵しながら施行になつちやつた、まことに遺憾だ、これについてどのようにお考えになるかと言ひましたら、自治体のやり方はたいへんけしからぬ、残念だとおっしゃるから、私は、私と意見がたいへん違つておられます。私、私と意見は、少なくとも、現在地方自治体が、せつかく新しいそういう法律が施行されて、あえてそれに抵抗して生産緑地を確保したいといふ、その考え方の中には、都市生活の無味乾燥な現況から考へて、そういうことを都市生活にふさわしいもので、これが人の心をやわらげ、あるいは自然に親しむという気持ちをつくるのだといふことがあつて、かりに補助金を出してでも、そういういい生活環境を求めていかなければいかぬのじゃないかと、こういうことなんです。その辺が、話を聞いておられますと、何かおかしい。私も行き当たりばつたりの質問で、事前によく話もしてないの

で、そういう点もあろうかと思ひますが、しかし、いま自治体のやつておることは、これはいいことなのか、悪いことなのか、どのように考えられるか、事直に意見を聞きたい、こう申し上げたわけですので、具体的には食い違ひがだいぶんあります。

そこで、あとでまた大臣にその点については質問したいと思ひますが、考え方を變更まして、いまの都市周辺で、今回、農用地というものを

を住宅用地に転換するといふ施策がとられつつあるわけでございますが、私が過般も指摘しましたように、農用地だけでなくして、大企業の保有する土地であるとか、あるいは遊休の農用地であるとか、こうしたものを全部洗い出して将来の住宅用地に振りかえるといふようなことを考へていかなければ、農地のみにしよ寄せをしても造反が起きます。農民といふものは団結心もないし、やはり、貧しい、一番弱い階層である。御承知のように、大手といふのは、富もあり、力もある。一番力の弱い、しかも、農業として、それなりに都市に相当な貢献をする、蔬菜等をつくつておるような農地に、極端に言ひますと、最高百六十倍になりますか、そのような重税を課する。これは昔の悪代官がやつたような制度だと私は思ひますけれども、農業もさきね、やるんならやつてみるよとばかり、そんな重税を課して、農民を追い出してしまつて、一方においては、大企業は、スズメの涙ほどの土地保有税を払へば、保有した土地といふのはそのまま所有できる、これはおかしいじゃないですか、こういうふうにお尋ねしました。都市周辺の土地といふものを、遊休の農用地も含めて総点検をして、その中で、将来の住宅用地としてこういう計画でこういう協力を求めたいといふ恒久的な対策のもとに農民に協力を求められたならば、農民といふこともやむを得ぬといふような納得をしたのじゃないかと私は思ふ。それがなされずに、今回は、まず、一番力の弱い、鳥合の衆に近い農地からこの土地問題を解決されんとしたところいろいろな問題が起きてきた原因があるのではないかと、いふふうに私は考へるのですが、そうした点から、そうした企業の保有地あるいは遊休の農地等を住宅用地として再点検して、今回とられたような措置をされるような意思はありませんかどうか、お尋ねしたいと思ひます。

○武藤政府委員 具体的にはまた後ほど建設省からのお答えをいたしたくいたしまして、まず、お断わりしておきますけれども、私の最初の残念ながらと申し上げたのがどうも誤解を生んだよう

ございすが、私が残念ながらと言った最初は、国のやうなところと地方自治体がいまやうなことが違ふことはたいへん残念だ、こう言つたわけでもございまして、それと、私が最後に申し上げました、勧告その他場合によつては強制しないことは、そういうことも場合によれば考えなければならぬと言つたのは、それをくつたわけではなくて、そのあとのほうは、先ほど申し上げたように、ほとんど農業に供されてないやうなところでも、農地として一応登録がなされておき、それがまた昭和三十八年以降のまゝの課税をするというやうな、一律にやうなところには、場合によればそういうこともやらなければならぬと思ひますということでありまして、これはちよつと、その二つは、残念ながらのまづこれとはそこへはいきませんので、どうぞそれだけは誤解のないようにまず申し上げておきます。

それからいまのお話しでございすが、今度のこの農地の宅地並み課税も、決して全国の市街化区域全体にやつたわけではございせんし、大都市周辺の、特に、三大都市圏を中心としたとして、その地域の、しかもA、B農地に限定をしたというところは、必ずしも農業を全部追い出そうという考え方はないわけではございすが、しかも、先ほど来申し上げておりますように、近い将来、その区域の中においても、そしてA、B農地であらうとも、生産緑地の指定を受けられて、それによつてまた農地並み課税もされるやうな道も講じたいということではございすが、いまお話しのように、力のない農業者をどんどん追い出すんじゃないかということまで議論が飛躍いたしますと、こちらの意向とは違ひわけではございすが、その辺はぜひ御理解をいただきたいのでございすが。

三大都市圏ではいま一番住宅が困つておるのでございすが、これはもちろん、必ずしも農地だけでございせん。たとへば特別土地保有税というものを今度設けましたのも、これはそのほかの土地に対しても、あるいはその他の土地税制

でいろいろやっております。あるいはその他の土地対策をやろうとしておるのは、必ずしも農業だけではないで、いま御指摘のように、この住宅の足りない地域において、極力宅地が供給されるやうにということを考えておるわけではございすが、そういうことを一方でやりながら、農業においても、もしでき得るならば、農業をやめろということでは決してないけれども、御協力が願えないだろつかということでは、法案がまだ必ずしも十分でないとかということはもちろんいろいろあるやうかと思ひますが、法案も将来においてはどんどんよりよい方向に持っていくだけではないわけではございすが、私ども、国も、でき得る限り協力をして、また、農民の皆さま方にも御協力をいたしまして、何とか宅地の供給の促進をはかりたいということが趣旨でございすが。

○島田(安)委員 土地保有税等の話もありましたけれども、私が、農民のみを力が弱いからいじめ過ぎるのじゃないかという表現をあえて使ひましたのは、百六十倍という宅地並み課税と、いま御指摘になりました土地保有税と対比いたしまして、現在どちらが重税であるかということでは、この調和といひますが、土地対策としての、土地をとにかく吐き出させるというところは、農地の宅地並み課税はまさに土地を吐き出させるというきびしいものですけれども、他の企業等の保有する土地の保有税といふものはそこまですべておらなすけれども、必要でしたらそこまですべておらなすけれども、これは御承知だと思ひます。だから、弱い者には強権といひますが、強くなり、強い者にゆるいといひますのはおかしいから、将来ほんとうに土地が不足するといふのであれば、そういう企業の方たちが保有する土地といふものを吐き出していただくやうな措置を考えなければ、行政の平等といひますが、土地不足に対処することができぬじゃないかという意味を強調したくて言つたわけなんです、遊休公用地につきまして、これはしばしば言われております。

これは一つの例なんですけれども、これはおもに国鉄関係なんです、東京都内だけでも十萬ヘクタールの遊休公有地がある。これは国鉄の一局長から、国鉄の資料に基づいて詳しく提案されている資料でございすが、東京二十萬都市改造計画といふことでまとめられた資料の中で、どこに全部場所も書いてある。この合計をいたしますと、東京都内だけで十萬ヘクタールあるといふことをはつきり明記されておるわけなんです。あるいは、ただに国鉄のみならず、現在、遊休公用地といふのは随所にあるわけなんですけれども、将来、庶民の住宅用地を何とか確保するといふことを本気で考えるならば、これも、ただ手をこまねいておるだけではおかしいじゃないかという気がいたしますので、こういう問題についても本気で御検討をいただきたいと思ひます。

そこで、いま一つこれに関連してお伺ひしたいと思うのですけれども、これは特に東京都と限定してもかまわないと思ひますけれども、現在、都市周辺に、土地は何とかすればあるのかないのか。政務次官はどのように考えておられるか、一言お伺ひしたいと思ひます。住宅需要に見合うだけの土地があるのかないのか。

○武藤政府委員 数字につきましては、宅地部長からお答えをいただくことといたしまして、私は、ないとは言えないと思ひます。

○河野説明員 東京圏につきまして、住宅需要に應ずるだけの土地があるかないかというお尋ねでございすが、御承知のように、東京五十キロ圏の市街化区域面積が三十一萬ヘクタール、そのうち、市街化がすでに進んでおります土地が十七萬ヘクタールでございまして、残り十四萬ヘクタールといふ土地がまだ市街化の進んでない土地でございまして、一方、今後の世帯分離、人口増等を勘案いたしまして、列島改造案が十二分に發揮されたといひましたも、東京を中心とした五十キロ圏の住宅需要が、昭和六十年までの間に約二百五十萬戸といふふうに、土地を新たに必

要とする住宅需要があると言われておりますので、これらを勘案いたしますと、必要な宅地需要は約五十萬ヘクタール程度と考えられております。しかしながら、町をつくり出すのは、住宅用地のみならず、公共施設用地であるとか、あるいは学校その他の公益施設の用地であるとか、いろいろのものがございまして、五十萬ヘクタールの需要といふことは、市街化すべき土地の面積をいたしましては約倍以上にならうかと思ひます。しかしながら、それらを勘案いたしまして、いま申し上げましたように、市街化区域内の土地だけで十四萬ヘクタール残っておりますから、まあ、土地はかつかつあるのではなからうかという感じがいたします。

○島田(安)委員 そこで、土地はあるけれども、これが個人の所有であつたり、企業の所有であつたり、あるいは農地であつたり、いろいろな問題に制約されて、住宅が建たない。たとへば建設省の公営住宅であるとか、一連の公共住宅と申しますが、こうしたものの進捗率にいたしまして、計画と対比しますと半分程度である。最近、東京都の住宅事情といふものがいろいろ言われておりますけれども、特に、東京都はひどい。計画に対して一割程度しか住宅が建設されない。過去におきまして、計画どおり建設された年度といふのはきわめて少ない。ほとんどが半分程度、あるいは半分を若干上回るというやうなことなんです、こうした状況を踏まえて、住宅計画といふのは、建設省のほうでも、また、政府におきまして、国の一つの重要な施策として推進されておるわけなんです、現実には、一番住宅に困る都市周辺において、そうした計画がマスタープランに終わつて、一向前進しない。これに対してもつと具体的に手を打つべきだと思ひわけなんです、一口に言ひますと、土地の取得がなかなか困難だと、一方的にその一言で片づけられておるやうな住宅地への転用の問題にいたしまして、計画を見ますと、たとえば都市計画事業等にいたしまし

ても、自発的に土地の所有者が三分の二申し出て、何とか都市計画をしてくださいと言えはやつてやろう、そう言わないとなかなか手をつけませんぞと、言いかえすと、そういうことになる。

これは、一貫した国の政策はあるのか、ないのか、あるいは、国の住宅事情に立って本気でこうした問題が検討されておるのか、おらないのかということになる。まあ、しかたがないわい、計画は立てたけれども、というふうに私は思えてしかたがないのですが、いま局長もおいでになっておりますが、その辺はどうですか。

○河野説明員 おっしゃるとおり、大都市周辺の住宅の困難はたいへん大きな問題でございます。これに対処するためには、ただ単に土地取得が困難であるというような単純な問題ではないという現状に漸次立ち至っております。もちろん、東京都の公営住宅は、おっしゃるとおり一割しか建たない。その理由をいたしましては、東京都等々から聞いてまいりますというところ、ただ単に土地の取得が困難だということではなくて、いろいろな事情があるようにございます。まず、第一は、低所得者向けの公営住宅でございますから、地価が比較的低廉なところに取得をしなければならぬという使命をしておりますが、御承知のように昨今の地価上昇の過程でございます、安い土地の入手がなかなかむずかしいということでございます。

〔中村(公)委員長代理退席、委員長着席〕

また、東京都住宅局も、すでに入手済みの土地を数十ヘクタール持っているのでございますが、地元市町村との折衝過程で、低所得者の公営住宅が町に入り込んでまいらないかというような問題とか、あるいは学校であるとか、保育所等の関連公共施設の整備の問題等々の事情を背景といたしまして、なかなか地元との折衝がうまくいかない。そのために、すでに入手いたしました土地もなかなか家が建たないというような事情もあるわけでございます。建設省といたしましては、そういう事情を漸次はぐしていく施策の確立が必要であ

るといふようなことで、いろいろ検討を進めております。来国会あたりには、幾らかその施策が明確な形をもちまして、諸先生の御審議をわすらわす形にならうかと思っております。

○区画整理事業、都市計画につきましましてのお尋ねの点につきましては、都市局参事官のほうからお答えをいたすことにいたします。

○大塚政府委員 区画整理につきましては、この本法で書いておりますのは、要請があれば、公共がこれを受けて責任を持たせられる、そういう趣旨を書いたものであります。一般に、大都市の周辺につきましましては、私も、区画整理を大々的に行ないまして、市街地のスプロールを防ぎながら良好な市街化をはかっていくという方針のもとに、区画整理事業に最も重点を置きまして行なっているような次第でございます。この本法におきましては、先ほど申し上げましたような要請によるものは優遇する、という措置をつけただけでございます。一般には、区画整理事業は大いにやっております。

○島田(安)委員 政務次官、いまきわめて抽象的に伺いましたのですけれども、東京都の場合、土地は何とか考えていけば取得できる。周辺の遊休地はありますか、いろいろな土地というものを洗いざらい宅地として考えていくと充足できる。また、公営住宅等の建設についても、土地はあるけれどもなかなか家が建たない。これは、理由はいろいろある、最近の、社会問題を飛び越えて、一つの大きな政治問題になっておると思っております。一つの大いなる政治問題になっておると思っております。これを何とか対処するために、せつかく計画があり、土地はあるけれども、建たない、何とかしたいというような考え方ではないのでしょうか。いままでのようなやり方だと、公営住宅そのものも、公共住宅そのものもなかなか進捗されないではないかと私は思うのですが、この点について政務次官の考えをお聞かせいただきたい。

いま一つ。最近、埼玉県であるとか、あるいは千葉県とか神奈川県等の地域におきまして、もうこれ以上住宅建設はごめんだ、したがって、住宅建設のための土地造成事業はアウトだというようなことで、次々に相当広範な計画というものがござんしておる。これは御承知のとおりだと思っております。そこで、周辺都市のそういう拒絶反応についてですが、これは、東京都内だけで将来住宅問題が解決されるわけでもないわけなんです。公共的な施設、学校であるとか、あるいは下水道、水道、電気、ガス等、いろいろな生活関連の、あるいは教育関係のそういうものについて、国のほうで積極的に対処されないから、土地はそこにあつても、これ以上住宅を建てていただくことはごめんだということだと思っております。関係がございまして、意見があればお聞かせいただきたい。

○武藤政府委員 第一点の、東京で必ずしも土地がないわけではない、しかしながら、うまく建たないじゃないかということでございますが、この法律も、実はそういうことを見越してお願いをしておるわけでございます。また、今後におきましてもいろいろな制度上の問題があるかと思っておりますけれども、これは建設省のほうで専門でございますけれども、私を御指名でございますから、一政治家として考えるならば、たとえば用地の取得にいたしましたも、あるいは建設単価の問題にいたしましたも、そういう問題には、もともとどうも思い切ったところの、時代に合った形で積極的に取り組むところに解決があるのではないかと私は思っております。そういう点におきましては、ほんとうに前向きでこれは検討すべきであり、とにかく、住宅に困っておる人にはいつときも早く住宅を与えるということが必要であることは、当然先生の御指摘のとおりでございます。

口急増地域については、学校施設、保育所その他の社会施設、あるいはまたごみ処理場とか、下水処理場、終末処理場とか、屎尿処理場とか、いろいろな問題については、従来も、極力補助率のアップその他を提唱し、各省と関係を取りながら、大蔵省ともかけ合つてきておるところでございます。が、残念ながら、この四十八年度においては、公立学校の校舎施設の補助率アップが具体的にできなかったことは御承知のとおりで、これは、私も、力及ばず、まことに残念に思っております。いまのような御指摘の点もございまして、この問題については、ことしできなかったことは来年度においてはぜひ実現するように鋭意がんばっていきたいということで、私も、省内でもこれは話をし、予算折衝の過程においては、自治省直接というわけにはいかないと思っておりますが、関係の各省と連絡を取りながら、四十九年度においては、四十八年度で実現しなかったものについてぜひとも実現をするように極力やりたいと思っております。

○島田(安)委員 具体的な法案の内容について二、三お尋ねしたいと思っております。

まず、第一条ですが、これは税務局長にお尋ねしたいと思っておりますが、第一条の二行目の「特定市街化区域農地の宅地化を促進するため行なわれるべき事業の施行、資金に関する助成」云々とあるのですけれども、「行なわれるべき事業の施行」と、そこにあって「べき」ということばが入っているわけなのですが、これは何か特殊な意味がございませうか。その「べき」について、後段の内容を検討しますと、「行なわれる」でいいじゃないかというふうに私は思っておりますけれども、あえて「べき」というふうに強調してあるのです。これは何か意味があるのですか。

○佐々木政府委員 この臨時措置法におきましては、宅地化を促進いたしますために、土地区画整理事業とか、住宅建設の資金の問題、あるいは資金の利率の問題、それから各関係税についての軽減措置等をとることによりまして、国として、宅地化

のための必要な措置を規定しているわけでございます。そういう意味におきまして、この「行なわれるべき」というふうな表現をしておりますのは、国として宅地化を促進するため必要な事業というものを表現するために、「行なわれるべき事業」というふうにしたわけでございます。

○島田(安)委員 後段の法案の内容から考えまして、そこに「べき」が入ることは適当かどうか、きわめて疑わしくなっておりますけれども、小さいことですので、あえて触れません。

次に、三条の「土地区画整理事業」でありますけれども、さげんちゅうと触れましたが、これは自発的な要請に基づいて行なうのだということが規定してあります。加えて、さげんの答弁によりまして、都市周辺の区画整理事業というものは、積極的にこれについて推進していくということとを前提としてこのような表現をしたというふうな説明だったと思っておりますけれども、この程度の内容で、市街化区域内のA農地が、自発的な土地所有者の申し出等によって区画整理事業がはたして推進されると考えられますかどうか。きわめて遺憾ながら、この程度の内容ではほとんどそれはできないんじゃないかと私は思うのです。むしろ、心配しますのは、各人がかつてに、ばらばらに、好きなように住宅を建ててくださうというところが後段に次々たわれております。一人は平家建てを南に向かつて建てる、隣地の乙はアパート様式の三階建てを東に向かつて建てる、その隣には、また反対側に、コンクリートの住宅がいいからというので、コンクリートの住宅を建てる、これは好きかってなんですね。好きかってにやっつけてくださいという内容ですから、以下いろいろ示してありますが、せっかく農民の反対をあえて無視して強引に土地をはき出させても、こんな内容では、将来、理想とする住宅というのが、あるいは市街地というものが形成されるのかどうか。これはいまの都市につきましてもいろいろ問題があります。少なくとも、こういう機会にこそ、関係省庁が一つの理想的な計画というものを示しながら、せっかくの土地の確保ですから、理想的な一つの市街地というものを建設すべきだと思われませんか。この区画整理事業の施行では、昭和四十八年度におきましては、一件でも要請があるかどうか、こんな極端なことさえ私は考えるわけなんです。これについてはどうお考えですか。

○大塚政府委員 区画整理事業は、健全な市街地の造成というのを目的にして、現在田んぼなり畑なりに使っております土地の、その利用の目的を要するわけでございます。市街地となるにふさわしい、そういう公共施設の施設をその中に施行前におきましては、区画整理をやった地区のほうに整然たる家が建ちやすい基礎条件をつくることになるのでございます。そのために、先ほど申し上げましたように、建設省におきましては、特に、大都市の周辺におきまして、広域的な区画整理を施行する基礎的な調査を行なっております。そういう調査の区域を広げておりますが、現在、A、B農地につきましては、あるいはおっしゃるような単位も小さいので、ぽつぽつと入ってきますから、そのつどその事業概要というものを立てる必要があるかもしれません。ですから、ここに書いてありますように事業概要をよく指導いたします。この中で良好な市街地になるようにという配慮をしているわけでございます。そして、農地だけではなくて、その周辺を含んでならさないと、そこだけというわけにいきませんので、周辺との調和をとるということを考えております。これがこの区画整理の値打ちと申しますか、意味であらうと思えます。

次に、どれくらい規模が出てくるであらうかというところにつきましては、先ほど御答弁申し上げましたけれども、相当の助成を行なうことといたしておりますので、農民自身がその土地をじつて、あるいは共同で何かをなさうとする意思があるならば、それよりはるかに有利な条件でできるような助成措置がとられており、また、

家を建てようとする場合にも、金融公庫とか、あるいは利子補給とか、その他の租税の軽減措置がある、このようなことを踏まえまして、農民の方たちが家を建てようとするときは、まず区画整理をして、その土地の効用を高めたほうが有利にきまっておりますので、そういう気持ちを起こしていただければあらうというふうに考えております。

数字につきましては、先ほど申し上げましたように、仮定の数字でございますけれども、全体で一万六千八百ヘクタールでございますから、われわれの期待するところは、その中の大体一万ヘクタールくらいについて、もし出てくるならば何万户建つというお答えを申し上げたのでございますが、実数はそれより下回りましたといいたしまして、この制度の目的が、良好な市街地をつくるということ、それから、住宅がその整然となった区画整理の上に建つ、また、その家を建てる場合におけるといふふうに思っていますので、有利な点をこの法案は提起をしていると考えるものでございまして、

○島田(安)委員 有利さはわかるのです。そして、区画整理というのは、新しくつくる都市には絶対必要だということはわかるのですが、さげんも話がありましたように、ただ、希望する者はやってやるという精神的な規定だけでは、有利だけれども、いまの市街化区域の農地所有者は、そういうふうには自発的になかなかそこまではいかぬのじゃないか。たとえば転売中の中にあるでしよう。あるいはまた、あなたがたおっしゃるような、アパートとか住宅を建てたいという希望の方もあつてしやう。そしてまた、その時期は、いまやりたい者もあれば、一年先の者もあるし、各個ばらばらである。また、そうした市街化区域内の公用地というのは、だれが取得する責任が課せられておるか、これも明確でない。公用地のない市街地をつくってみても、これはたいへんなことになる。したがって、区画整理事業におきまして

は、相当な公用地というものが必要だと思われませんか。かりに三割及び四割の公用地というものが新しい都市建設については必要だということになれば、これは計画に基づいて取得していかなければならないわけなんです。

この法律の適用と同時に、あしたからでも家を建てたいという申し出があれば、建築基準法に基づいて審査はされる、しかしながら、新しい都市としての計画は何にもないから困るんじゃないかというふうには私は申し上げたのですが、さげんの答弁では、どうもその点がちがはくで、私の質問と合っておりませんけれども、その点はどうですか。

○大塚政府委員 二つに分けてお話しをしたつもりでございます。まず、区画整理に誘導するための助成を書いておるといふ点が一つでございます。

区画整理に乗りないで、あすからでもすぐに家を建てたいというような場合につきましては、優遇措置も同時にあるわけでございます。その場合は、金融公庫等による融資の特例とか、その他の助成措置があるわけでございます。三つに分けて書いてあります。

○島田(安)委員 私はそんなことを聞いているわけじゃないのです。小学校の生徒でも、そんなことは読んだらわかります。しかし、それじゃ、無計画ながら、せっかくいびり出して取得した農地が効率的に活用できぬじゃないか。むしろ、都市計画は、そういう当該地域の農地については、国なりあるいは地方団体等が責任をもって、せっかく出していただいた農地だから、理想的な都市というものを建設しますというくらいな気があつて、あつてもいいじゃないかということをお尋ねしておるわけで、区画整理をやってくれと言えは、相当な優遇措置をやつてあげます、住宅資金の面についても、従来よりは厚くなります、税金も特例を設けて、特別に国税あるいは地方税でそれぞれ適当な措置をいたします。これは、読んでみましたらすぐわかることなんです。私の申し上げたい

のはそういうことではなくて、とにかく、せっかくのこうした計画にもかかわらず、この農地の宅地化について内容が乏しいのじゃないか、もうちょっとしんの入った、計画性のある宅地造成なり、一つの都市づくりというのをやっていたいかなければいかぬじゃないかということなんです。

○大塚政府委員 お説のとおり、五ヘクタール以上という要件等がございますけれども、せっかくのこういふ土地でございますので、これをできる限り良好な市街地に指向せしめるために、公共団体は全力をあげて、これらの土地地主の意向に沿いながら、いい市街地にするためのこ入れをいたしまして、公共施設等につきましては、現在の基準以上の助成をいたす、あるいは技術的指導をする、あるいは、これをやってくれと言われたときには、公共が全部これをかぶってやって差し上げる、こういう姿勢で、政府がこの法案を出してあります意味は、市当局がこの区画整理事業を全面的にバックアップするという姿勢を裏に打ち出して、いると考えております。

○島田(安)委員 どうも答弁になりませんけれども、もともと内容がないですから、どのようにしように言われなくても、内容のないものはその程度しか表現できないと思います。それはそれで、不満ではありませんけれども、私は、この法案の内容で考えられておるような成果は絶対にあらがないと思う。「絶対」をつけても間違いないと思えます。

次に、第四に、「住宅金融公庫の資金の貸付けの特例」ですが、いま話がありました、住宅を建てる場合はうんと優遇する。そこで、さきに農住計画というものがあつたとして、農協等が中心になつて事業を推進した。しかしながら、これも遺憾ながら計画の半分くらいで、挫折ではありまけんけれども、当初の目的は成果があまりあつておりません。その原因はいろいろあると思ひますけれども、一つには、金融公庫等の融資について、相当の自己資金が必要になつてくる。ここに

示されておりますところの、所有者が直接貸付住宅あるいは分譲住宅を建設する場合の融資の条件なんです。単価の問題はどのように考へておられますか。現行の単価はどのように考へておられるか、お聞かせいたしたい。

○京須説明員 住宅金融公庫が融資をする場合でございますが、単価は、実際に建ちました単価によりまして計算してもらひまして、その場合、公庫融資分については、非常に低利の家賃をおとり願う。あと、自己資金の分は、相当な高利でございます。まあいわば三十五年で九分くらいといつたような高利の家賃になつておつてもやむを得ない、そういう体系をとつております。したがらしまして、単価が安いために現実に建たないといふことはございせん。自己資金あるいは民間の金融機関等から借りた場合には、それに相当します高い金利をとつてもよろしい、ただし、公庫融資にかかると分については、一定の家賃にしようといひたい、そういう体系をとつておるわけでございます。

○島田(安)委員 家賃との関連はわかるのですけれども、私がお尋ねしておりますのは、いま、公庫の融資の坪当たり建築単価はどれだけ出しておられますかお聞かせいたしたい、こういうこととです。家賃と自己資金あるいは公庫の融資金利等を計算いたしまして、家賃幾らというようになことを考へておるわけでは全然ありません。もつとよく質問を聞いて答へ願ひたい。

○京須説明員 平米当たり六万一千円でありまして、

○島田(安)委員 大体十八万円ばかり。ところが、高層住宅になりますといふ東京都周辺では十八万では建たない、こういう問題等があると思ひます。そこで、勢ひ自己資金といふことになるわけですが、従来の住宅金融公庫の貸付け等と違つて、政務次官、今度は、市街化区域内のA農地は、農業をやるうにも絶対できないのです。これは絶対と言つていいほど、税金が高いからやらないと思ひわけなんです。そこで、いま話が出

ました貸付住宅あるいは分譲住宅、これを農民が建てればいい、喜んで建てますよというものが宅地並み課税の案件を審議したときの大旨のしぼしぼ行なわれた答弁だつたと思ふのですが、年利四・五％あるいは分譲住宅の六・八％は非常に優遇はしてあります。しかし、相当な自己資金の必要ないこともお察しがつくと思ひわけなんです。農民が何とか融資が受けれるから、あるいは自己資金がこれだけあれば分譲住宅が建てれるから転業しようといふうな容易な転業がはたしてできるのかどうか、私は、この点についてもはなはだ疑問に思つておるわけなんです。当事者として、あなたの方で、これはだいいじやうぶだとか、あるいはたぶんこうなるだろうとか、そういうお考えがもしあればお聞かせ願ひたい。

○武藤政府委員 いま、住宅計画課長から、平米六万幾らという話がございましたが、正直、あなたがおっしゃいますように、現在の資材の値上がりその他から建設費は相当上がつておりました。これであるものではとていまいと思ひます。

そういう面において、結果的には自己資金分がそれだけふえるわけでございますから、幾ら優遇されても、実際の自分の負担が多くなれば、なかなかそうはいきません。これはいま私ども各府県でいろいろ考へておりますけれども、今日のこのような工事費の値上がりといふことから言つて、これは必ずしもこの住宅だけに限らずに、これは必ずしも、公共関係のすべての施設につきましても、単価の見直しといふものを、場合によればこの年度内にもやらなければいけないのじゃないかという議論もいたしております。そういう観点から、おのずとそういうことで前向きで検討して、それが実現すれば、当然こういうものにも適用すべきであらう、私はこういう考へ方を持っております。

○島田(安)委員 次に、さいぜん質問がありましたけれども、「譲渡所得に係る所得税が軽減される特定市街化区域農地を譲り受けた者は、できる

限りすみやかに」ということについて抽象的な答弁がありました。しかし、これは、臨時措置法、したがつて、この法律の発効している期限といふものも、適用期間といふものも「昭和五十一年三月三十一日まで」といふようになつておるわけなんです。ところが、臨時措置法で出されるわけなんです。法律の期間が五十一年三月三十一日までしかないのに、「できる限りすみやかに」という定義は——その期間はどの辺に求めるかといふことになりまして、少なくとも、五十一年三月三十一日に限定しても差しつかえないのではなからうか。自後さらに延長するといふことになりまして、そういう問題もまた関連してくると思ひますけれども、少なくとも、いまの時点ではそれでいいじゃないかといふうな気がいたしますけれども、どうですか。有効期間が切れるのに「できる限りすみやかに」では、おかしいではないですか。

○河野説明員 大蔵省のほうからお答え申し上げるのが筋かと思ひますが、この譲渡所得税の軽減が昭和四十八年分、四十九年分、五十年分といふところで切れておりますが、これは、法律が五十年三月までの関係で、三ヶ月ほどの違いがあるといふようなことが問題にならうかと思ひます。が、いづれにいたしましても、この長期譲渡所得にかかわります特別措置、今回の特別措置の大小ともなるものと特別措置、これが五十年分までの特別措置でございまして、五十年分以降の所得についての措置は現在の租税特別措置法でも規定をいたしております。したがつて、五十年分以降の取り扱ひ、大抵のほうの取り扱ひがどうなるかといふことも、政府の税制調査会等で今後議論を重ねましてきめていくような仕組みになつておるもので、ここでは五十年分といふふりにとどめたものだと思います。

○島田(安)委員 そりやないです。それはいいのですけれども、「できる限りすみやかに」といふ表現は、この法律の適用期間内とかいふような考へ方ではないかといふのです。

○河野説明員 どうも失礼いたしました。いまの

第八条の二項のほうの「できる限りすみやかに」というところのお尋ねであつたようでございますがこれは、五十一年の三月までの適用でございますから、それ以内に譲り受けた者が、五十一年度、五十二年度と、ずっと譲り受けた土地につきまして住宅その他の建物の建設をやる場合があるわけでございます。したがって、「できる限りすみやかに」というような表現をとっておりますが、年限を何年というような限り方ができないというようなこととございますが、趣旨はお尋ねのようなこととございます。

○島田(安)委員 時間がありませんので、大臣に対する質問を二点ほど残しまして、大体以上で終わりたいと思つておられます。せつかく政務次官もおいでになるわけなんですから、自治省は、御承知のように、直接農業あるいは漁民との関係はないわけでございますけれども、今度のこの二つの法律案を通じて、自治省といえども、農業政策なりあるいは漁民に対する考え方というものを将来ともに考えていただきたいと思つておられます。

漁民の土地に対する執着というものは、われわれが想像する以上に強い。これは過去のいろいろな歴史の積み重ねというものがそうしてあると思つておられます。一方において、最近の農業政策というものは、農民が喜ぶようなものがほとんどございせん。御承知のように、現在の食糧の自給率というものは四〇％を切つておる。六〇％、半分以上がいわゆる輸入に依存しておる。したがって、大豆等の問題で見られますように、ニクソンがくしやみをすれば、日本の農林省、日本の農民あるいは消費者、極端に言いますと、一億国民がそのくしやみの影響を受ける。こういうような農業政策ではだめだと思つておられます。そこで、最近、土地と農業を守る運動というものが農業団体、土地と農業を守る運動に推進されておられます。近く大会も開かれます。こうしたやさきに、このような市街化周辺の農地というものを宅地化するのだという新しい制度が生まれたわけでありまして

が、将来、この法案の中では、私がいろいろ申しましたように、せつかく農地を吐き出させないが、理想的な整備はこれだけではできないのではないかと。もつと具体的に将来の計画を立ててもらいたい。今回は、三首都圏のA農地のみでございすけれども、B農地、C農地、こうした市街化区域全体の農地をどのようにするかという問題も同様に迫つてきます。私はきわめて遺憾です。いまの政府のやり方は、そこに問題がでると、総合的に、あるいは各省と連携しながら具体的に対策を考えないで、こゝろ裏切りのようにちよつちよつとあてがうていく。その証拠には、土地に関する法律案件だけでも十六件も出されておる。そのどれとて、びりつとした、これならだいたいふうぶというふうなものはありません。それぞれの所管する省で、それぞれかかつてに緊急策だけをやっておられる。そういうことを申し上げても決して過言ではないと私は思つておられます。ことほどございすにばらばらであると言いたいわけなんです。が、そうしたことを十分考えて対処していただきたい。

今度の措置によつて、せつかくあのような強権発動に似たようなことまでやつてでさう上がつたものが、はたしてその目的が十分達し得るかどうかが。個人の譲渡というものは、最近の土地の高騰から考えまして、庶民のマイホームの夢を果たすんだという公共性がうたわれて今回の措置がとられたわけでございますけれども、それが庶民には手に入らなくて、一部に言われておりますように、ブローカーとか、あるいは大資本の企業の手に入り、大企業の社宅などに使われたり、せつかくのそのういう公共の目的で吐き出された土地が適当に特定の人間のみに限定されて使用されるというところでは、十分なる目的を果たすというわけにはまいらないことは御承知のとおりでございます。そういういろいろな問題を内蔵しておられます。で、いやくも、法律はつくつたがあととは知らぬというところではなくして、この問題は、将来の市街化区域内の農地をどう活用するかということ

に連なるものとして、法の適用等についても十分お考えいただきたいと思つておられます。さいせんも申しましたが、一連の地方自治体の造反も、政府に猛省を促すところの、厳然とした一つの事実だと思つておられます。そうした点に十分留意していただきまして、かりそめにも目的がやむやみで達し得ないということのないように、とくと留意願ひたいと思つておられます。

以上で質問を終わります。

○武蔵野府委員 もちろん、私ども、宅地並み課税に関連をいたしましてこの法案が出ておるわけでございますから、いま御指摘のようなことを十分念頭に置いてやつていかなければならないと思つておられます。

特に、農民の土地に対する執着が非常に強いというところはわれわれもよくわかつておるわけでございます。この法案の中にもございすように、あくまで所有権はそのまま農民の手にあつて、そして、場合によれば賃貸住宅なりでひとつやつていただけたら、こういうこととございす。また、国総法なども、将来の問題として、農業地域と都市地域とはつきりと分けていかなければならない。そういう土地利用区分計画というものがございす。

したがって、御指摘のように、一方において、世界的な食糧危機という観点から日本の農業を見直さなければならぬというときに、また、一方においては都市を整備していかなければならない。先ほどから言われておりますように、スプロール化を防いで、ほんとうに秩序立つた都市づくりをしていかなければならぬ。こういう二つの問題をいかにうまく調整していくかということがこれからの私どものたいへん大事な仕事だと思つておられます。この法案もそういう中において私どもは位置づけをしていきたい、こう考えておるわけでございますので、どうぞよろしく願ひいたします。

○島田(安)委員 大臣に対しての質問は二点留保しておきます。

○上村委員長 前田治一郎君。

○前田(治)委員 私は、与党の立憲といたしまして、なるべく質問を遠慮しながら今国会を過ごしてまいりましたが、先刻来の今井委員並びに島田委員の質問と関連いたしまして、二、三疑点がありますので、それをこの際ただしておきたいと思つておられます。

私は、近畿圏に属する大阪府の選出の議員でございますので、一応、大阪府の実情を前提として質問を展開することをあらかじめ御承知願ひしておきます。

先刻来、都市計画、土地区画整理に関する質疑応答が行なわれておつたわけでございますが、この法案におきましては、五ヘクタール以上でなければならぬという条件が付されておられます。しからば、五ヘクタール未満であつたらどういふうに処置せよとお考えになっておるのか。この点をまず明らかにしてほしいと思つておられます。

○大塚政府委員 本法案におきまして五ヘクタールといたしましたのは、区画整理を行ないますためには、良好な市街地としての公共施設等をその中に相当入れますので、範囲として、五ヘクタール未満のものについては、このような場合に単位として小さ過ぎるということで、一応五ヘクタール以下を除いたのでございす。大体、五ヘクタールという大きさは二百五十メートルと二百メートルという範囲の大きさであります。さらに、A、B農地は、このうちで五〇％以上含めばよいということになっておられます。だから、A、B農地の最小面積は二・五ヘクタール以上あればいいというところとございすので、大体これくらい拾えば、介在農地の大部分を拾えるものというふうに考えて、一応の線を切つたのでございす。

したがって、五ヘクタール以下はこの法案の中にはつてこない。じゃ、どうしたらいいかというところとございす。五ヘクタール以下の場合につきましては、区画整理という面におきましては網にかからないのでございす。が、その他の恩典の措置は当然かかるわけとございす。

○前田(治)委員 宅地並み課税をするということは、宅地用地をふやすことであるという主目的が縛られておる。これは皆さん御承知のとおりであります。その宅地並み課税を実施した以上は、いわゆるあめ法案をつくらなければいけないということが言われておまして、これがすなわちあめ法案であります。これは、私は、もうちょっと甘いあめだと思っておりますが、読んでみると、なかなか甘くない。それはどういうふうに甘くないかという、いま質問しましたとおりに、五ヘクタール以上の土地であれば、特別に区画整理事業についての便宜をはかりましょう、それ以下であればそうはいきませんということが明記されておる。しかも、その三分の二以上の同意がなければいけないとか云々の規定がありますけれども、それは別といたしまして、いまさっきおっしゃった二百メートルかける二百五十メートル、そういうふうな長方形の真四角な土地がはたして実在するのかもしれないのか。そんなことをあなた方が考えて答弁なさっているのはおかしいと私は思うのです。だから、五ヘクタールといえは一万五千坪あまりでございませうけれども、面積であつて、決して形を言っているのじゃないと私は思う。それをあなたの方のほうで二百メートルかける二百五十メートルと、もう断定をしておかれておられるというふうなもの考へ方、そして、五ヘクタール以上なれば恩典を与えるけれども、それ以下なれば恩典を与えないんだというふうな考へ方で、どうして宅地並み課税をやつてのけて、宅地用地をふやしていくという政策につながっていくんですか。私は、さっぱりその点はつながらないと思ふ。その点が、先ほど来島田委員がこぼをかえて御質問になつておつた点だと私は思いますが、その点をもろちよつと明らかに答えてください。

○大塩政府委員 お答え申し上げます。

私は、区画整理の単位として、例として、どのくらいの大きさを申したのを、二百五十、二百方形のものが区画の中に現実に存在するわけでは

ございませぬ。必ずいろいろな形が存在いたします。ただ、先ほど申し上げましたように、大体、公共用地としての道路というのは普通六メートルくらいございまして、その中に、一般公共用に供する道路といたしましては、八メートル、十二メートルというのが入つて、区画整理として行ないます。だから、ある程度の大きさの面積がないと、宅地として利用できる面積がきつめて小さいものになりやすいのでございまして、区画整理の一つの基準と申しますか、そういう単位として五ヘクタール以上のものを取り上げることが適当であらう、こういう意味で申し上げたのでございませぬ。

○前田(治)委員 ですから、その単位として、ピジョンとして、という説明であれば、それはそれでよろしいのです。それを私はさっきはちよつとあげ足とりで言うたわけなんですけれども、そうじゃなくて五ヘクタール以上のものについてはこれは便宜をはかる。これは、私は、土地区画整理事業というものは決まっています事業だとは考えていないのですけれども、それにしても、便宜をはかる対象にするんだけれども、五ヘクタール以下なればその対象にならないんだというあなたの方の考へ方が、総理のおっしゃつておられるところの、宅地並み課税によつて宅地を生み出すんだという最高の理想にはたしてつながつていないかという点をお尋ねしているのです。

○大塩政府委員 それは、区画整理事業の性格から、減歩も働きますし、一定の面積が必要であるということをお申し上げたのでございまして、ですから、それ以下の面積のものにつきましては、区画整理として取り上げることがむしろ不適当ではないかという一つの単位を五ヘクタールに置いたわけでございますし、農地の面から申しますと、先ほど申し上げましたように、五割以上あればいいのでございませうから、二・五ヘクタールですね、周辺を含んで五ヘクタール以上のものでなければいけない、このように申し上げたわけでございます。減歩率、公共用地率、したがって、そこ

から生み出される住宅が建つべき宅地の量というものが基準になる、こういうことでございます。ですから、それ以下のものにつきましては、むしろ区画整理という形として一般にとらえるのではなくて、一つの開発行為としてやられる場合にこの助成を行ないたい、こういう考へ方で区切つていられるわけでございます。

○前田(治)委員 少し質問と答弁が合わないのですけれども、これに時間をかけておるわけにいかないのです、区画整理についての実例を申し上げて、こんなものだということを申し上げてみたいと思ひます。

実は、私、神戸市で土地を二百坪ほど持つておつたのです。灘の住吉の駅前ですが、その土地を含めて、十八年ほど前に、神戸市の区画整理事業が決定されたのです。そして、今日まで、いまだに、私の土地に対しては、どれくらい減歩するとか云々の正式通知がない。何らの通知がない。その土地へ建築をしようと思つて確認届けを出しましたら、これは区画整理事業で、まだ事業が決定していないから確認するわけにはいかないというので、十年間はつたらかしにされたんです。困りました。ところが、その区画整理事業地において、私の土地は国道六甲道線というんですけれども、それに面しておるんです。区画整理というのは、大体道路を生み出すための事業でしよ。それだから私は言いたかつたのだが、その道路を生み出すのは、ほんとうは国なり地方公共団体が負担をして道路を敷設すればいいのに、土地を持つておる人々から二割なり三割八分なりを減歩をもつて提供させて、そして道路をつくつていくとする。これは、住宅用地を生み出すとする政府の今日の方針から言ふならば、まことに時代逆行的な制度であると私は思うんだけれども、私がいま言うておるのは、十八年前の話だから、それはそれでいいとして、ところが、その道路を生み出したことによって、区画整理区域内に入つて

いる土地は何らかの利益を受けなければいけない。いままで道路がなかったところに道路が通つたとか、狭かつた道路が広くなつたとか、何らかの利益を受けなければいけないと私は思う。また、受けるべきだと思ふ。しかし、私の土地は全然その利益を受けなかつた。何らの利益を受けない。前に国道の番号を持った道路があるんだから、裏にも道路がでない。三方いすれにも道路がでない。そういう土地であるのに、区画整理にほうり込まれたために、私は同意をしなかつた一人なんだけれども、他の同意者によつて圧制的に事業区域内に入れられて、そして、やはり、他の方と同じような減歩をさせられました。何も利益を受けないで、土地の面積を減らすだけである。しかも、十八年間にもわたつて建築を許されなかつた。これは灘の住吉の駅前でした、たいへん便利がいいところで、雨が降つても、かさ要らずで国鉄に乗れるという場所ですので、皆さんからマンションでもアパートでも建ててくれという声があつたけれども、建築ができなくて、ついに先般私は神戸市へどなり込んで、確認をとつて、ようやくマンションをつくりましたけれども、こういうことが方々にあるんです。新大阪駅を新幹線のとぎにつくりましたが、あの周辺で行なわれている区画整理事業もそうである。いま大阪市が城東区の茨田というところで区画整理事業を行なわんとしておりますけれども、やはり、同じような反対意見が出ております。まだまとまつていないというふうなことである。だから、この期に及んで、区画整理事業によつて道路敷地を生み出すというふうなふみつきい考へは一てきすべきであると私は思う。そして、道路敷地に充当する土地代というものは、国なり地方公共団体が負担をして購入をしてやるんだというふうなあり方に変えるべきであると思ふ。そういう考へ方にお立ちになつたら、この、私の、五ヘクタール以下の土地はどうするんだという質問に対しては、みごとに答えができるじゃありませんか。そういうお考えはありますか。

○大塩政府委員 神戸の当該事例は、私、つまび

らかにいまいたしておりませんので、申しわけございませぬが、結論から申し上げますと、区画整理というのは道路が主でございますけれども、道路のほかは、公園とか、その他の公共施設を整備する、そういう公共施設を整備しつつ、地先の細街路等を整備いたしまして、宅地の効用をあげるという、二つの施策を持った事業を、区画整理はその目的としております。ですから、ただ単に道路が通ればよいというような場合であれば、これは区画整理の課題ではありませんが、ほかにその道路を取りたいとして道路としてつくればよいのでございます。区画整理を行ないます場合には、その道路等とあわせて、その地区の宅地の効用を増進すべき地域であるかどうか、これがまず最初に一番区画整理事業の前提になる要件でございます。その場合におきましても、計画決定いたしましたところの道路につきましても、その用地相当分を組合なりあるいは公共団体に對しまして補助する仕組みでございます。大体、区画整理事業につきましても、その費用の九〇〇程度を用地費相当分として道路特別会計のほうから支出する、こういった仕組みになっているのでございませぬ。

組合区画整理の場合はちよつと違いますけれども、組合区画整理の場合につきましては、その採択する道路が、都市計画決定された道路が何本あるかということによりまして、補助率が現行は二分の一でございますけれども、その用地費相当分をこれまた組合に支出するというところでございまして、公共のために出した、その公共施設につきましても、その費用を、それをもし買つたならばどれだけするかという用地費相当分を補助金として渡す、こういう制度をとっている次第でございます。

○前田(池)委員 大塩さんは建設省の参事官ですね。建設委員会だったら、私は、もう少しそういう点で議論をしたいのだけれども、ここは地方行政委員会だから、すつと先を走るようなかつこうでお尋ねをいたしますけれども、先ほどもちよつ

と道路面積の問題が出ていましたけれども、日本の道路面積というものは、あるいは公園、緑地の面積というものは、世界水準に比べてどうか、東京都はその点どうか、大阪府はどうかというふうな数字、これは私お答えいたしたいと思ひます。私も知っているし、あなた方も御存じでございませう。大阪府のごときは、実に道路面積が少な過ぎる。公園、緑地の面積も少ない。したがって、東京に比べていかにも道路が狭いということをおっしゃるにいらしたる痛感するはすでございます。周辺部に入れば入るほど道路が狭くなつてくる。公園、緑地もありやしない。そういう状態を想定なすつて、それで、いままで、一応は農作物を耕作されて、青々と茂つておったたんぼを、宅地並み課税制度によつて宅地をつくらうということをおなの方は促進されておるのでございませう。そういうことは想定されておるのでございませう。そうしたら、一応民間で思ひ存分に建築させておいて、そのあとで、道路が狭いから引き取りで買ひ取るんだ、ここに公園が要るから、これも買収して公園にするんだというふうになるおつもりなのか。そういうふうな行政指導を地方公共団体にしようとお考えになつておるのか。あるいは、まづ最初にマスタープランをつくつて、道路計画も立て、公園計画も立てて、その上で、土地所有者に對して、この方向で協力してほしいとおっしゃるのか。私は、その後段の態度は、全然建設省に見えないと思ひます。まさに、デスクプランである。そういう点はどうかお考えでございませうか。

○大塩政府委員 都市を開発していきまます場合には、あと追ひにならないように、あらかじめ都市計画で必要な公共施設を先行的に決定いたしまして、そして、それを実現するために、家が建つてしまつてからは困るというふうな場合におきましては、あらかじめ区画整理区域を調査しまして、そしてその調査によつて、できる限り組合施行等をやつていただき、できない場合には公共団体がこれを施行するというふうな区分けをいたしまして、区画整理をやつていくことは望ま

しいやり方であると思ひます。

ただ、日本の場合には、市街化のスปีドが非常に早いので、どうしてもあと追ひ的に街路あるいは公園を整備していくというふうなケースが多く、あと追ひに追われていくということがございます。その実情であつたことは事実でございませう。

だから、今後の方向といたしましては、特にに發展していくであろうと思われるような都市計画区域につきましても、先行的に区画整理を重点的に進めていきたいと思ひまして、そのための調査費を、数年前、特に、大都市等を重点といたしまして調査費をとりまして、調査を進めてまいつてい

○前田(池)委員 だから、私は、五ヘクタール以下の土地をどういうふうにお考えかということをお聞かせ願ひたい。なるほど、調査費はつたとおっしゃつたけれども、調査費をつけただけで仕事は進みはしません。だから、五ヘクタール以上になれば区画整理事業をこつ持つていらつしやいという一応の指針は示されておるけれども、それ以下のもは野放しである。野放しのところにこそ、将来の市街化計画に非常に支障を来たすというふうな建築がどんどんとされる危険性があるわけなんです。そういう点に手ばかりがあるということをおしやらないから、大臣に對する質問は、きょうは私は保留いたしますけれども、その節にでももう一度お尋ねしてみたいと思ひますので、一応建設省としての基本方針をお考えおき願ひたいと思ひます。

それから、これは建設省及び自治省双方にお尋ね申し上げますけれども、先ほど、周辺市町村というところをおしやつたが、大阪府下におきましても、やはりこの法案の適用を受ける地域内ですけれども、周辺のいわゆる衛星都市の方面において住宅が建設されることを非常にきらつております。公園住宅も、府営住宅も、なるべく拒否するという姿勢が見えております。それはなぜかとい

うと、住宅がふえればふえるほど、御承知のように、行政負担がかさばるからです。道路をつくらなければいかぬ、下水が要る、水道が要る、あるいは電気、ガス等もやつてやらなければいかぬ、くみ取りが要る、ごみのとり集めが要る、保育所が要る、小学校も中学校も要る。この行政負担をお考えになつたら、市町村が、特に、衛星都市あたりでも住宅を敬遠するということはおわかりになる。ところが、今回のこの臨時措置法案では、いろいろ説明を伺つても、そういう点に對する処置が全然ないように思ひます。これは、百姓をなぐる農地の所有者だけに、こういう措置法案を制定して一方的に押しつけただけでは解決がつかない問題が起つてくると思ひます。その人たちがだんだんと住宅を建て始めた場合、いま、建築確認の窓口は市町村ですけれども、そこが拒否するか、拒否しないまでも、いやがらせ的な取り扱いをするという場合に、あなた方は、事志と違つたという結果を招くおそれがあると思ひます。そういう点について、御見解はいかがでございませうか。

○河野説明員 おつしやるとおりの現象が、大都市周辺の衛星都市を中心に起きておりました。これが宅地供給問題の一つの大きな隘路になつておる、問題になつておるといふことでございませう。政府といたしましては、先ほど自治省次官からお答えがありましたような線でも、昨年来、自治、建設が協力をいたしまして、人口急増市町村等の財政負担の軽減に關する特別措置を何とか実現すべく、いろいろと関係方面との折衝に努力を傾注したわけでございますが、残念ながら、先ほどお答えにありましたように、いまだ実現に至つておりません。先ほどお答えにございまして、自治、建設両省で協力し合ひまして、そういう点の解決に努力をするというところでございませう。

なお、そういった財政負担の問題を詰めてまいりますと、宅地を開発する者と市町村との、公益施設、公共施設の負担区分の問題、あるいは、在来からあります施設補助制度以外の何らかの補助

制度の必要性の問題等々も出ておりますので、昨年来建設、自治両省で協力し合っております中に新たな問題点として加えまして、検討し、要求をしていくつもりであります。今回の措置の場合に、そういった一般的な措置ができることを期待しながらも、特段の、このA、B農地だけの措置につきましてあえて規定をいたしております。これは、実は、そういう根本的な問題が解決しないというこのほかに、市街化区域でございすから、所在の市町村、都道府県とも、十年以内に市街化すべきところという意味合いでのコンセンサスが線引きの過程で得られた地域であるということ、それから、特に、A、B農地は、御承知のように、全市街化区域内農地の一部でございす。C農地と違ひまして、都市施設、道路等の条件が、おっしゃるとおり十分だとは申しませんけれども、まだ比較的に整いつつあるところで、しかも、住宅はすでにある程度はばらと建っているような地域でもあるというように、人口増加の拒否反応というようなものが特段に発生するというようなこともあまり考えられないのじゃないかというような考え方をとったわけでございます。

それから、なお、同じような理由で、区画整理事業につきましても、私も、東京都等の空中写真を見ておきますと、東京都の場合は、B農地がございまして、A農地しかございせんが、まあ現状のまま宅地化をはかることが可能なものも相当ある。ただ、同一所有者が持っております農地がこつちとこつちとに離れていて、間に二、三軒住宅がすでに建っているというように地域もございまして、そういうところは、おそらく、この筆を一掃にして住宅建設の助成を受けるというように必要がむしろ土地所有者の側から出てくるのではなからうかというように、要請権といえますか、当該市に施行することを要請する特段の権利を法律上設定しようじゃないかというようにございまして、

○前田(治)委員 自治省、市町村に対していかがですか。

○武蔵政府委員 先ほど島田さんにもお答えいたしましたのですが、いま宅地部長からもお話しがありました。昨年、四十八年度の予算を編成するにあたりまして、人口急増地域に対して特別の手当をするようにということで、いろいろ折衝いたしたわけでございまして、義務教育の公立学校の施設の三分の二までしかいかなかったわけでございます。あと、保育所の問題とか、ごみ処理場の問題とか、いろいろそのまま残っておるわけでございます。そして、この宅地並み課税によって、住宅がこの法律によって供給が促進されたといえますと、当然そこに人口がふえてくるわけでございます。それから、そういうところは、人口急増地域と同じ考え方で、私も、少くとも来年度においては、こゝし実現しなかつたことをできる限り実現したいという考えでいま進めておるわけでございます。

○前田(治)委員 たいへん気楽な考えをお持ちしておりますが、現実には大阪府下において起つておる事実をあげましょうか。高槻市あたりへ行つて調べてもらひなさい。住宅を建てる場合には協賛金というのを取っておる。これは、子供ができたから学校を要するでしよ、下水の処理場を要するでしよ。じんかいの焼却場を要するでしよ、だから協賛金を出してもらいたいということ、協賛金を取っておる。固定資産税とか、不動産取得税とか、あるいは譲渡所得税とは全然別個です。かなり高額である。だから、いわゆる土地代にはね返り、また、分譲住宅の住宅代、貸し家住宅の家賃にはね返つてきているのです。そういうふうなことを政府として放任、黙認していかうか。だから、私は、この問題について、自治省と建設省と両方の御見解をお尋ねしたわけなのです。それで、そういう意味の協賛金というものを取るということとは断じてやめさせるべきである。やめさせるためには、財政窮乏を告げておる地方自治体に対して、特に国の援助措置が必要である。それを何か方向づけてお考え願ひなされば問題は解決しはしません。そのところを申し上げてきたわけですが、答弁はあとでまとめてやうでございます。

時間がなから問題を変換しますが、先ほど、住宅公団の融資について話が出ておりました。坪当たり十六万八千円ですか。建設省、どうですか、これで請け負つて、四階以上の鉄筋高層の建物を建築してもらえますか。倍出さなければできぬでしよ。そういうふうな算定基礎をもつてかかつて、しかも、住宅金融公庫は、その算定された金額を一〇〇%融資するんじゃないでしよ。あれは七割でしたか、七割五分でしたか、限定してございしよ。だから、島田委員が、ばく大な自己資金を要するということをおっしゃつた。あなた方はそれをうまくカムフラージュして答弁しておつたので、私は質問させてくれと委員長にお願ひしたのですけれども、その点をもう少し明快に答えてください。

○京須説明員 おっしゃるとおり、住宅金融公庫の想定単価では住宅の建設は不可能と思ひます。そのために、たとえば公庫でございまして、融資でございまして、自己資金が当然想定されまして、それについてはまた別の算定の基礎をもつて算定するわけです。

なお、先ほどちょっと私の答弁が不十分でございしましたが、平米当たり六万一千円と申しましたのは実績単価でございまして、実際に融資いたします単価は一平方メートル当たり四万七千円でございます。

○前田(治)委員 実際に建築できない単価がもつて計算をして、それで融資をするから、住宅を建てなさい、百姓をやめなさいとおっしゃつておるわけだが、現実には、この区域内のA、B農地というものは、百姓をやめなければ、従前のように野菜をつくらうとお米をつくらうしていただければ、とてもとても税金が生み出せないという状態になつておることはあなた方おわかりだと思ひます。だから、どうしても建築しなければならぬが、建築しようと思へば、坪当たり十三万円ぐらいの融資しかしてくれない。それも恩に着せて、大きな

顔ををして、それでできるだろうというふうな顔をなさつて、そして、でき上がった分については非常な拘束をなさる、使用制限をなさるというふうなことをやつておる。それでほんとうに住宅が建ちますか。だから、もう少し考え直して、何だつたら、A、B農地を、国なら国、地方公共団体なら地方公共団体が全部買い上げるのだ、公有地抵当法も通つたけれども、時価でもって買い上げるのだというふうな踏み切るなら住宅はできるけれども、こういう状態ではなす殺しですよ。ほうつておいて、それで住宅ができると思へばなつておるあなた方のお考え方はまことに甘い。あめ法案は甘くなくて辛いけれども、あなた方のお考え方はたいへん甘いと言わざるを得ない。この点についてもう少し掘り下げた御答弁をお願いしたい。掘り下げたということは、いま実情はさうだけれども、こゝするつもりでございまして、前向きな姿勢を表明なすつもりでございまして、それを聞かせてください。

○武蔵政府委員 建設省のほうの所管かもしれませんが、先ほど島田さんには私がお答えいたしましたので、同じ答えてございしますが、私も、同様に、この法律も農地の宅地並み課税に関連しての法案でございまして、当然、自治省として大いに責任を感じております。そういう面では、いまの住宅金融公庫の融資を受けても、実際に要する自己資金が非常に多いということにおいて、結果的にはできないんじゃないかということ、をたいへん憂えておるわけでございますので、実質これは単価の是正その他を早急にやらなければならぬんじゃないかと思つております。

先ほど申し上げましたように、各省とも協議をいたしまして、いろいろな公共関係の施設に対しての単価の是正の話を進めておりますから、できればこの年度内にも単価の是正をやらなければならぬんじゃないか、こういうこともわれわれ話し合つております。そこである程度の結論が出た場合には、こゝいう住宅金融公庫の融資対象の単価についても何とか適用できるように私どもと

しても努力をしたい、こう考えておるわけでございます。

○前田(治)委員 単価の是正をしてもらうことはまことにけっこうだと思ひます。早くしてほしいと思ひます。ただし、それは、建築できる時価単価でなければならぬ。大蔵省に査定されたたのはなくて、あなた方技術屋、専門家がお考えになつて、全く建築できないような額を、これが単価でございますと示すことは、これは国民を瞞着することになると私は思ひますので、その点は十分慎重に、しかも早急に御検討願ひたいと思ひます。

そこで、もう一点、それに関連してのお尋ねがあるのですけれども、いま、こうして、農地であつたものをつづして宅地にしようということに努力しているわけですが、さつきも言ひましたとおり、大阪などは公園緑地が少ないですから、車で走つても走つても家ばかり、息が詰まるような思ひがいたします。今日までは、周辺部へ出れば多少農地があつたから、青いものがあつたから、そこで息ができておつたのですけれども、それがどんどん住宅に変わつていくとすれば、ほんとうに息が詰まるような町ができてしまふ。

しかも、狭い道路、狭苦しい町に多数の人が住んでおれば、それはもう交通機関が必要でございます。マイカー族もふえれば、道路停滯を来たすし、また、バスを走らせようと思つても狭くて走れない道路がたぐささんある。電鉄等の交通機関が近くにないということになると、これはもう交通輸送問題が無計画であるということをおぼろげに思ひます。いま、大阪などは、都市改造という問題でそういう点が盛んに検討されておりますけれども、私は、そういう点を政府としてちゃんと考慮に入れて、こういうふうな新措置を講じられてしかるべきだと思ひけれども、ほんとうに馬車馬みたいな、一方だけを見て他を顧みないという態度で役人仕事をなさるところに、日本の今日の政治の欠陥があると私は思ひます。そこで、大阪市内に、農地をつづして宅地にしなくても、戦前か

らの、戦火を免れたような家で、おんぼろの二階建てで、もう改築の寿命が来たとおもうようなところをいよいよ都市再開発の理念に従つて高層住宅化していくならば、日照権の問題もありましようけれども、しかし、それは、今日現在の人口よりもずっと多数の人口を収容することができ

る。同じ土地、同じ入れもので、二倍、三倍の共有を願ひすることができるようになると私は思ひます。そういうふうな土地を持つておつて、家を持つておるが、それは古い、旧市街地で、木造二階建て等を改築したいんだという場合に、貸し家住宅に限定してもよろしいが、せめて中高層建築でもつて貸し家をつくりたいという場合に、先ほどおつしやつた建築単価の改定をやつてのつて、実際に建築に必要な、建築のできる金額を融資するということの制度に変えて、それこそ全額融資する、七割とか八割じゃないに、全額融資するということの制度をつくることはできないものだろうか。

これは、住宅金融公庫を活用すれば可能性があると私は思ひます。それこそ、農地をつづして宅地にするよりもっと有効適切な住宅確保策であると思ひますが、御見解はいかがでしようか。

○大塚政府委員 お説のとおり、特に大都市等におきましては、非常に環境の悪くなりました。な市街地を再生させ、若返らせ、その機能の更新をはかるということとは非常に大きな課題となっております。そのために、われわれも従来から再開発法を制定いたしました努力してきたところでございす。さらに、制度的な欠陥に加えて、その助成の措置というものが非常に薄いということが指摘されております。この点にかんがみまして、現在、建設省におきましては、先般新聞等にも出ましたけれども、再開発法に関する抜本的な手法及びその財政的な仕組の改定をいたしたい、このように考えまして、現在、都市計画中央審議会に諮問中でございす。いづれ答申を得まして、早急に次の国会等に、再開発法の新しいそういう仕組の提案をいたしたい。その際には、いまおつ

しやいましたところの、従来欠けておりましたところの財政的な援助、資金的な援助等につきまして、せめて諸外国並みの再開発の水準にまで持っていくたい、かように考えておる次第でございますが、わが国におきましては、再開発をしにくいという非常な隘路が、外国と違ひまして二点ほどございす。一つは、土地が細分化されておつて

権利者が多いという点であり、一つは、借家権者等における零細な人たちに對する救済の道でございます。これ等につきましても、再開発住宅その他の知恵をしぼりまして立法の中に盛り込みたい、このように考える次第でございます。

○前田(治)委員 ぜひ検討して、何とか早期にそういう制度をつくつてくだされ。ただし、私は重ねて申し上げておきますけれども、現在の住宅金融公庫がつけておるような条件を、ことごとくは言ひませんけれども、相当採捨しなければいけません。それから、全額融資ということもたてまえにしなければならぬ。もちろん、低利でなければならぬ、それはすなわち家賃にはね返つてきますから、低利でなければならぬ。さらに、そのできた建物について、貸し家であるということから、資金を融資しているのですから、家賃の制限をつけることはよろしいけれども、その他の制限をこまごまとつけることは、戦前にいわゆる貸し家業といふものがありましたが、これがいま非常に減つてきている理由もその辺に一因があるのですけれども、それは、自己建築、再開発の趣旨によつて高層建築をするという歩調を鈍らせることになりすから、そういう条件は撤廃するようなお考えでお願いをしたい。そして、日照権の問題についても明確な定義をおろすようにしてもらいたいということをこの機会にお願いしておきます。

次の問題は、時間がありませんから、もう一点だけお尋ねさせてもらひますけれども、中高層建築に對する税の軽減措置が講じられておるのですけれども、四階以上という限定がなされておる。私はさつきから日照権の問題にちよいと触

れていすけれども、それもあつて、あるいは四階以上になりましたらエレベーターが要するといふようなことで、面積がたぐささん必要になつてきます。建築経費もかさんでくる。公団や公社がやる場合には十一階、十四階の建物もいいでしやうけれども、民間にそういうような仕事をやらせる場合――農地をつづしてやる場合も同じです。これは、四階という制限をつけることが是非かという問題がある。四階をこえるものというふうな条文には書いてありますけれども、どうしてそういう制限をおつけになるのか。もつとも、耐火構造でなければならぬということはおぼろげに。それから、土地を効率的に使うためにはなるべく高層建築が望ましいということもわかる。しかしながら、四階以上になりましたら、基礎工事をするだけでも、周辺部に震動その他の障害を相当及ぼすかもしれない。あるいはまた、もう一度言ひますけれども、日照権の問題でトラブルが起こるかもしれない。だから、私は、三階くらいでもけつこう土地の効率は期待できると思ひます。あえて四階をこえるものというふうになさつて、不動産取得税あるいは固定資産税で差別待遇をなさつておる理由、御見解をお聞かせ願ひたい。建設省だけでなしに、自治省と両方から伺いたい。

○佐々木政府委員 現在、固定資産税におきましては、住宅政策の必要性から、新築住宅につきましては軽減措置が講ぜられておるのでございす。これは、一般の木造の新築住宅の場合には、新築後三年間二分の一という軽減措置がとられております。それから、三、四階の、いわば中層の、耐火構造の住宅の場合におきましては、五年間二分の一という措置がとられております。それから、五階建て以上の、いわば高層住宅の場合におきましては、十年間二分の一という措置がとられておるわけでありす。それに加えて、今回、こうした農地を転用して賃貸住宅を建てました場合に限りまして、四階建て以上のものについて特例措置を新たに加えたという形になつておる

それから、また、不動産取得税におきましては、新築住宅の場合には、一戸当たり二百三十万円円の控除をやるということにいたしております。これは、評価額におきまして、一戸当たり二百三十万円でございますので、通常の住宅の場合におきましては、まず、ほとんどこの控除で課税の対象から落ちるであろうというふうに想定をいたしております。そういうことで、今回、固定資産税におきましては、いままでのこういう軽減措置に加えて、十五年間三分の二というふうにして、非常に大きい軽減措置をとったわけでありまして、これは、一つには、いま申しましたように、農地の転用を特にお願いをしたいという趣旨で、いままでの軽減措置に加えたということでございます。

○大垣府政委員 軽減の対象となります住宅を四階以上の中高層の耐火建築物としておりますのは、三大都市圏内の住宅需要、あるいはA、B農地の地価は相当高いというような実情から見まして、宅地の高度利用をはかるといふ趣旨から、中高層にかかる住宅にしたということでございます。住宅の一棟当たりの収容世帯数をふやまして、それによって、できるだけ多く、かつ比較的家賃が低廉に供給されるようにという配慮もこの中に含まれて、かような規定を置いたのでござります。

○前田(治)委員　建築の坪当たり基準車価十三万円という計算でいくから、一戸当たり二百三十万円減額しますという計算になってくるのですよね。実際に二百三十万円でそれだけのものができてるか、やつてごらんないませ。できやしませんよ。アパート、マンション風の建物を中層四階建てくらいで建築したとしまして、これは本格的な鉄筋コンクリートじゃなしに、いわゆる鉄骨、一部コンクリートというふうな構造でやりまして、廊下部分、それから階段部分の面積も加えなければいけませんので、一戸当たりの面積を十坪と見ても、その一戸の使用面積は十三坪くらいの

計算にたのめすね。坪三十万円としても、三百九十万円ではできませんよ。ほんとりにそれでは完全なものができません。特に、あなた方は、パスもなければいけない、便所もなければいけない、キッチンもなければいけないと書いておられるが、そういうものができるかできないか、やつてごらんさない。できませんよ。

交な計をしますけれども、私、つい最近、赤坂の議員宿舎の一号棟に部屋をもらいましたが入つてみて驚いた。両側の壁がぼこぼこいうて、ベニヤ張りである。あれくらいのものでしたら、あるいはできるかもしれない。そのかわりに、声もまる聞こえて、ブライバシーは侵害される。もし火事でも起こった場合には、筒抜けで燃えてしまふというふうな、非常に危険な建物である。私は、それでもありがたいと思つて入っていますよ。これは建設省に關係がないから言いませんけれども、そういうものだったらできるかもしれないな、ということを書いてあるのです。だから、どうしても十三坪のものをくろうと思えば、土地代を抜きにして、建築代だけで、四百万円でできれば上等でしょう。大阪や東京の工事費から言いましたら、ね。だのに、家賃にはね返っちゃいかぬからこうしているんだと、二言目には安い家賃をこいねがつておるという言い回しをなさるけれども、二百三十万円しか減額をしないというふうな制度で、それで平然となさつておる。そういうところはいわゆる役所仕事の冷たさというものがあると私は思うのです。与党、野党の立場は別にいたしまして、もつと情のこもつた政治を行なうべきであるというふうに私は考えます。したがつて、そういう面についても再度御検討を願つておきたいと思うのです。

まだ、の審議は続くはずでございますが、きょうは時間がありません。委員の皆さん方、あるいは政府委員の皆さん方、昼のお食事も抜きにしておつき合い願いましたし、間もなく本会議が開かれる時間でございますから、きょうはもうこれ以上上質問を続行しようとは思いません。これで遠慮

しますけれども、なお聞きたいことがたくさんありますので、一応保留という形で、本日の質問はこれで終わりますが、先ほど申しました要望事項につきましては、自治省におかれても、また、建設省におかれても、十分御配慮願ひまして、いい結論を出してくださるようになお願ひを申し上げておきます。

ありがとうございました。

○佐々木政府委員　先ほど、不動産取得税で二百三十万円の控除と申しましたのは、評価額におきまして二百三十万円の控除でございます。したがって、通常マンション等の建築で、鉄骨、鉄筋の建物でありまして、相当坪数のものは課税標準がゼロになるという状態でございます。おそらく、一戸当たりが二十五坪とか三十坪くらいのマンションになってまいりますと課税標準が出てまいりますけれども、通常、十五坪とか十八坪くらいの建物でございますと、現在の評価水準から言いますと、二百三十万円で、不動産取得税はかかるまいというのが現実でございます。これは、ことしまた改正をしまして二百三十万円にしたものでございまして、これで通常の住宅は不動産取得税の課税対象から除外されるということでございます。

利委員長 この際、暫時休憩いたします。

午後三時四十二分開議

○上村委員長 休憩前に引き続き會議を開きます。

質疑を続行いたします。山田芳治君。
○山田(芳)委員 税務局長にまずお伺い。

のですが、特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法案、いわゆるあめ法案であります。いわゆる宅地並み課税が先般可決をされたわけですが、私に、その際に質問をいたしましたように、各地方議会において、宅地並み課税の議会における審議の

状況について、新聞等によりまして、議会においてこれを議決しないというような例が多々あったというふうに聞いておるわけでありますけれども、その議会の審議状況あるいは実施状況というものについて、資料があればお知らせいただきたい。

○佐々木政府委員　市街化区域農地についての固定資産税に関する条例改正の問題でございますが、今回の改正に伴う条例化の状況は、実は、各市町村で、必要な市町村は大体六月の議会で措置する団体が非常に多かったと思います。そういう意味におきまして、その状況はいま調査をしているところでございますので、具体的にはまだわかっておりません。ただ、昭和四十六年の改正に伴う条例化にあたりまして、全国的に見ますと、五、六カ市町村におきまして条例否決というような問題がございまして、それについて、地方税法の趣旨を説明いたしまして、この条例否決の団体も、最後に、四十七年の改正まで残った団体がございましたけれども、これも必要な措置を終わつて、昨年までの分は全部条例化は済んだわけでございます。それで、ここの分につきましても、あるいは一、二の団体におきまして、条例化がすぐにはできないという団体も生ずるかと思えますけれども、御承知のとおり、市街化区域農地の課税の問題は、課税標準の算定の問題でございますので、また、そういう団体につきましては、さらに法律の規定、趣旨の説明を十分いたしまして、条例化を進めるように指導してまいりたいというふうに考えております。

○山田芳夫委員　私は、そういう事態がたぶん起こるであらうということを申し上げておったわけでありますが、もし、そうしない場合には、議決をしない場合には、地方税法の規定が直接働くというような御答弁であつたわけですが、やはり、指導としては、形式的であっても、条例という形式による議会の議決というものを受けた後に賦課すべきであるという指導をされているのかどうか、その点をお聞かせいただきたい。

○佐々木政府委員　前回も御質問がございました

ように、現在、条例の規定が、税法の規定からい
たしますと、やや形式的な部分もあるとい
うことは御承知のとおりでございます。ただ、従
来のように、条例の規定をできるだけ詳しく規定
しているというふうな団体におきましては、やは
り、従来と同じ態度で、必要な部分の条例改正を
行なつて賦課するようにということで指導してま
いりたいというふうに思っております。そういう
意味におきまして、いろいろ問題の起きました団
体につきましては、時間が少しかかるかと思いま
すけれども、十分その趣旨を説明いたしまして、
納得して条例改正ができますようにいたしてまい
りたいと思ひます。

○山田(芳)委員 それでは、当委員会がこの法案
の審議を終わる段階までで、現在わかっている各
市町村の宅地並み課税についての状況を報告をし
ていただきたいと思います。委員長お願いをいた
します。

それでは、次に質問を進めますが、このいわゆ
る宅地促進法の制定が行なわれたらば、これは
宅地化が促進されることは間違いないというふ
うに思ひます。しかしながら、これは、例のA、
B農地に対する課税の適正化という形の強化を行
なつた段階でも多くの委員から質問があつたわけ
でありますけれども、そこにおける地価の問題が
はたしてどういふようになるかということが非常
に問題であらうと思ひます。

そこで、建設省のほうの住宅関係の方に何うわ
けでありますか、このA、B農地において宅地化
されるのは、大体二分の一程度を期待している
ということが、この前のA、B農地に対する宅地並
み課税の問題のときに答弁があつたわけでありま
すが、二分の一程度の宅地化が行なわれることに
よつて、約十五万戸なり何なりが建つてはなかつ
うかというふうな話でありますか、この地域にお
けるA、B農地における公的住宅がどの程度建つ
のかということをお伺いしたい。

【委員長退席、高島委員長代理着席】
と申しますのは、今度は、この法案の中で、公的

な住宅の主体であるところの市町村なり、府県な
り、あるいは公団、あるいは地方の住宅供給公社
に対して売却をした場合には、面積の規定をはず
して、五百万円基礎控除というふうな租税の特
別措置を行なうという形になつていくわけであり
ますから、これは、市町村に対して地主が売つて
もらふことを期待しているというふうな思ひわけ
であります。A、B農地一万六千八百ヘクタール、
そのうちのうちのどの程度のものを――すなわ
ち、二分の一というものは、民間住宅を含めてであ
らうと思ひますが、公的住宅に予定をしておる面
積はどのくらいか、お答えをいただきたいと思ひ
ます。

○河野説明員 住宅関係という御指名でございま
すが、住宅局関係はいま参りまして、質問を聞い
ていなかったと思ひますので、私からお答えいた
します。

先生がいまおっしゃいましたように、三大都市
圏内のA、B農地の一万六千八百ヘクタール程度
の中で、半分程度が住宅用地に転用されるという
ふうに私どもはお答え申し上げてまいつておりま
す。したがって、その半分であれば、住宅建
設戸数を四十六万戸程度だといふふうにいまま
で申し上げてまいつたのでございます。このうち、
公的供給住宅、税制上の特別措置等をやりま
して、公共団体、公団、公社等に土地がなるべく
売れるように措置をいたしておりますので、それ
らの公的供給主体が供給いたします住宅は何割
ぐらいか、こういうお尋ねかと思ひますが、これ
は、公営、公団、公社で、約四十六万戸の中で約
十萬戸程度、直接供給主体でありますものは約十
萬戸程度といふふうな考へております。

○山田(芳)委員 そうすると、十萬戸程度という
ことになる、例の住宅五カ年計画の中における
シェアはどのくらいになりますか。

○京須説明員 五カ年計画では、全国で九百五十
萬戸設定しております。でございますので、十萬
戸でございます。

○山田(芳)委員 いや、九百五十萬戸のうち、三

大都市圏における公的住宅の中で、十萬戸とい
うのはどのくらいかということ。

○京須説明員 三大都市圏におきます公的住宅
は、二百三十四萬戸ばかりを予定しております。
ただし、ただいま申し上げました公的住宅は、公
的供給のほか、たとえば公庫等の融資も
入つておりますので、先ほど宅地部長がお答えい
たしましたように、公的供給住宅は約十萬
戸でございます。この場合、A、B農地につきま
して、公的住宅、直接でない間接の利子補給等も
入れました場合何戸かを考えました場合に、大
体、四十六萬戸の全体予定戸数の約半数くらいは
公的住宅になるんじゃないか、このように考へて
おります。

○山田(芳)委員 それでは、次にお伺いしたいの
は、十萬戸予定しておられるというわけでありま
すが、この中で、いわゆる市町村がつくるところ
の一種、二種の公営住宅ははたしてどの程度であ
るかというところをお伺いしたいんですが、そこま
では、もちろん市町村のやることでもあるし、非
常に不明確であらうと思ひますが、私がここで聞
きたいのは、この地域、A、B農地が、この間の
宅地並み課税のときに質問をいたしましたところ
ろ、公示価格は昨年でも平米当たり六万円だとい
うわけですね。六万円でありまして、大体坪二
十万をこえております。坪二十万をこえていくと
ころのA、B農地で公営住宅を建てていくとい
うことは、十萬戸のうちのどの程度を予想され
るか知りませんけれども、相当数が市町村の公営
一種、二種の住宅をつくるというふうな場合に、
はたしてどのくらいの家賃計算になるのかという
ことですね。もちろん、これは、宅地並み課税の
ときにも、五階建てのものであつたというとい
う、いわゆる四階以上の高層化をはかるといふ
話もありましたけれども、そういう点を含め
て、どういふ計算でどのくらいの家賃になるか
というところをお伺いしたいと思ひます。

○河野説明員 家賃の問題につきましては住宅局
のほうからお答え申し上げますが、その前に、地

価公示の価格の問題であります。先般もこの委
員会で私からお答えいたしました。確かに、平
米当たり六万円以上というふうなことでございま
す。ただ、地価公示は、御承知のように、仕上
りした造成済みの宅地の価格でございます。す
で、田畑といった素地の価格を出します場合に
は、地価公示価格の約二割方くらい造成費の部
分を差し引いた価格が素地価格として適正な時価
であらうかと思ひます。

○京須説明員 大都市圏におきます公営住宅の
予定の家賃でございますが、一種でございます
と、建物相当部分が約八千円、地代相当部分が約
七千円、合計いたしまして約一万五千元でござ
います。

なお、つけ加えて申しますと、東京都では、政
策家賃と申しまして、その家賃をさらに下げるた
めに、特別に家賃を低くいたしまして、四十七年
度の実態では一万二千元以下でございます。

○山田(芳)委員 私がおりました京都府でいま
やつておる計算をここに持つてきていますので
が、これは一万五千元などというものではあり得
ないと思ひます。だから、私は計算の内容を
ちょっと見せていただきたいといふふうに思ひま
す。たとえば、建て坪の単価を、平方メートル当
たり一六、七万円は完全にかかるだらうと思ひ
ますし、それから、いまお話しがありましたよう
に、農地で、たとえ二割くらい公示価格が安か
らうと、結局、住宅にするためには、埋め立て造成
をしていくことが必要でありますから、それに要
する経費がやはりかかるということになつてまい
ります。私のところでの計算でも、少なくとも
約二万ないし三万はかかる。この間の宅地並み課
税のときでも、普通のアパートならば約三万円く
らいになるというところは、当委員会において大臣
もお答えになつておられたわけですから、一万五
千元という計算を一べん見せていただきたいと思います
は思ひますけれども、とても一万五千元で
きるような状態ではないのではないかと

に思いますが、その点はいかがですか。

○京須説明員 一種の公営について申し上げますと、面積は想定五十二平方メートルでございまして、その建物建築事業費が二百二十五万四千円でございまして、したがって、単価では、一平方メートル当たり約四千三百円でございまして、非常に安うございまして、公営住宅等は、従来の実績等では、このくらいで事業を消化しております。なお、それに加えて、建物建設費等につきましては、国庫補助が半分ございまして、その部分は家賃の中に計算いたしません。そのために安くなるわけでございます。

○山田(芳)委員 平米で言いますと十四万円ですね。とても十四万円では、いまはできない。京都府においても、先ほど言いましたように、十六、七万程度です。現実に入札をした価格がそうなっておるのです。

それから、土地の値段をどのくらいにその場合ははじいておられますか。

○京須説明員 一平米当たり五万円で計算しております。

○山田(芳)委員 先ほど私が質問を申し上げたように、A、B農地の公示価格約六万円ということでありまして、もうすでに二割の差がそこにあるわけでありまして、いま課長の言われたのは、A、B農地のところなのか、あるいはそれに近傍したようなところなのか、場所をひとつ教えていただきたい。

○京須説明員 大都市地域におきますA、B農地等、手ごろなところを五万円と取りました。

○山田(芳)委員 そうすると、大都市周辺のA、B農地で五万円、すなわち十六万円であると思いませんか。私は、とても十六万円のところはないと思う。私がいまそういうところに住んでいるのですが、三十万円するのですよ。もし十六万円のところがあるなら、その場所を教えてください。東京内なら、十六万円なんというものはおそくない。たとえば、私の住んでいる京都市内にあるなら教えていただきたい。それは、

山の中に行けばあるかもしれないけれども、住宅地として適正なところに坪当たり十六万円の土地があるというようなのは一つは仮定だと私は思うのですが、どうでしょう。

○京須説明員 おことばのとおり、大都市のA、B農地の平均がそのように安うとは考えておりませんが、私たちの調べた例でございまして、東京都の足立区舎人町に平米当たり四万四千円というところがございます。もちろん、そういう一番低いところを特に選んだわけではございませんが、四万円で済むものではないか、このように考えて計算しております。

○山田(芳)委員 これは実地調査にも行かれるようですね。私も、そういうところがあるなら実際に見て行きたいと思うくらいで、それなら、都市の勤務者がそんなに苦勞して住宅不足を言わないで済むはずであります。これは答えてから伺っておきますけれども、納得はいたしません。とにかく、いずれにしても、いまの話は、最も低いところという、きわめて特殊な例をあげられていると思う。私の感じでは、少なくとも三万円近い家賃だろうと思うのです。

そこで、私は、きょうは、いわゆるサラリーマンの月別の給与を調べてまいりました。昨年の六月、ちょうど一年前ですが、一般サラリーマンの平均給与というのは七万六千円だといふのです。ね。もちろん、これに年間二十四万一千五百円の臨時給与があります。ただし、七万六千円は、月二百時間働きます。時間内は百八十五時間で、六万九千円がいわゆる一般サラリーマンの平均給与でございます。これは労働省の統計の数字でございます。そうしますと、時間内として一応毎月六万九千円ですね。家賃といふものは大体二割。そうすると、一万三千八百円。一万数千円ならばまああやういけますけれども、六万九千円のうちから二万円も三万円も払えと建設省としてはお考えになるかどうか。この点、給与との関係においてどうお考えになるか、ちょっとお伺いしたい。

○河野説明員 私どもの調査によりますと、京浜地区の勤労者世帯の平均収入は、昨年度年間二百四万円というふうなことを考えておりますが、いまの山田先生のお話のごとく、かりに時間内給与だけをとりまして、月六万九千円、こういふようなことになると仮定いたしますと、払い得る家賃として、家計支出上の適正な割合といふものは、いまおっしゃるとおり、大体二〇％くらいだと思います。すので、二割かければ出るわけでございます。しかし、一般的に、住居費充当家計支出といふものは、年間総所得を出しまして、大体その何％というのが普通ではなからうかと私は考えております。

○山田(芳)委員 そうは言いますが、現実には二割でも住宅にかかるということを考えれば、いわゆる文化的なものの支出はおそらくゼロだといふことで、最低限度という以上に、非常に飢餓の状態だと思ふのです。そこで、問題は、二割が低いといふことではなからうといふふうに思ふ。やはり、家賃といふものはできるだけ安くする必要があるだろうし、しかも、A、B農地のように、極端な例をあげれば別として、大体二十万円をこえるというふうなことで宅地がきまつてくるといふところへ十万户も公的な住宅を建てると、もちろん、これは、先ほどの話では住宅金融公庫のものを含めるのでありますから、そうなつてくれば若干意味が違ってくると思いますが、少なくとも公営住宅に住むような人は、御承知のように、いま年収二百万円ですとおっしゃるけれども、いま第一種住宅に入る人の所得の最高限が百三十三万二千円ですね。だから、二百万の人が入るといふ御説明はおかしいのです。それから、二種は九十万一千八百円です。九十万といふと、一年を十五カ月で計画したら、月六万円ですよ。六万円の人が二万円も払うんだつたら、これは三割三分くらい払うのですからね。いまおっしゃった京浜地区の勤労者世帯の平均収入二百何万という人は、公営の住宅には入れないといふ人ですね、それ以下の人といふことになる、九十

万円の人がかりに入るとして、A、B農地にある第二種の住宅といふものは、一体どんな人がお入りになる計算になるのか、ちょっと教えていただきたい。

○京須説明員 公営住宅につきましては、御承知のように収入基準がございまして、一定の所得以外の方は入れません。これは標準世帯、たとえば扶養親族が妻子三人ある方の収入で申ししますと、一種の場合には月に十二万三千五百円以下、二種の場合には八万八千五百円以下に当たります。先ほどお話ししたしたのは家賃一万五千円という試算でございまして、一種の十二万三千五百円の場合ですと、約一二％に当たるかと考えております。

○山田(芳)委員 数字はそうなんだけれども、たとえば二種の場合八万円とおっしゃるが、これは公租公課は入っているだろうし、その他共済組合の費用であるとか、その人のいわゆる手取りになる金額が八万円という趣旨ではないと思ふのですが、その点はどうか。

○京須説明員 公租公課等を含めた総収入でございます。

○山田(芳)委員 公租公課もあるでしょうし、保険もあるでしょうし、共済もあるでしょう。そうすれば、六万円がその収入の中で二万円なり三万円なりということでは、とうていこれは生活ができるような、そういう家賃ではないのではなからうかというふうには私は思ふのですが、その点、課長自身はそう思いませんか。どうですか。

○京須説明員 先ほどお答えしましたように、公営住宅につきましては、私どもの計算では約一万五千円程度でございまして、現に、東京都等では、四十七年度の実績では月額一万二千円でございます。なお、その公営住宅等に入れない、所得の多い方々につきましては、公庫等の融資をつけましたところの、幾らか家賃を高くした賃貸住宅といふものを考えております。これは確かに三万円ちょっととすぐぐらゐの家賃になるのでございまして、特に、所得の低い方々につきましては

は、そのようなわけで、一万五千円程度で十分公営住宅を供給できると思いますし、ぜひその供給をたくさんやりたい、このように考えております。

○山田(芳)委員 その一万五千円は、政策家賃であるわけですか、どうですか。

○京須説明員 国庫補助金が入っておりますので、ある意味では政策家賃でございますが、先ほど私が東京都につきまして申し上げましたのは、東京都が独自の立場から家賃収入をあえて下げまして、一種で一万二千円以内、そういうぐあいにやっております。

○山田(芳)委員 私がこれ以上言っても、おそらく、実際の数字を申し上げられないからそういう話になるのだと思うのですけれども、私の言いたいのは、現実にはこんなような状態ではなかなかないということですか。A、B農地については、先ほど言いましたように、非常に高いわけでありまして、実際の家賃を、たとえ国庫補助金を控除して計算しても、それは二万円から三万円くらいになるというふうに最近はおおむねの現状であります。一両年前は確かに一万五千円とか一万四千五百円とかいう数字が出ておりましたことも知っておりますけれども、最近の諸資料の値上がり、土地の値上がりというものは、とてもいま話のあったような数字ではできないということを現場の人が言っておりますし、私は、むしろ、そのほろを信じたいと思います。

そこで、私の聞きたいのは、こう高くなってきたら、建設省としては、いまの国庫補助金の政策家賃でなしに、東京都で行なっているところの、あるいは他の府県でも何らかはやっていると、いわれる政策家賃というか、一般会計からの持ち出しにおいて家賃を下げていくということについて真剣に考える必要があるのではないかと、いうことについて、その点についての建設省の意見を聞きたいと思っております。いままでずっとあげてきたのですが、たとえ土地代が高くても、入る人がほんとうに安い家賃で入れるという方途を

考えるならばそれでいいと私は思うのですが、そういう意味における政策家賃というもののについて、建設省としては推進する意思があるのかないか、その点をひとつ伺いたい。

○京須説明員 公的住宅の家賃が最近上がりつつございまして、これに對しましてどのような対応をすべきかということにつきましては、現在、建設大臣の諮問機関でございます住宅地審議会に諮問いたしまして、たとえば、所得に應じまして家賃をいただくというような比例家賃制度と申しますが、そういうようないろいろな方途も考えておりますが、少なくとも、国庫補助金の増額、あるいはその建設費をより実態に近づけるように努力いたしまして、極力公的賃貸住宅の家賃の上昇を防ぐように今後とも努力しようと考えております。

○山田(芳)委員 宅地並み課税のときに、アパートが約三万円程度になるという答えがあった。私は宅地並み課税の会議録を全部読ましてもらいましたが、そういう答えになっております。ですから、民間でいけば三万円だというのがお答えです。公営なら一万五千円だとおっしゃるのです。これはまゆつばだと私は思っております。しかし、そういうようなお答えではなくて、もっと積極的に、建設省としては、いまのお話しのようにな、所得に應じたといいますが、特に、公営住宅については、低所得であるということとを前提としてつくって、それ以上の所得のある人は入れないのでありますから、これはおのずからなる限界というものが想定されると思うので、政策家賃をぜひ地方団体もやっていくというふうにやるべきだという時期が来ている。特に、住宅を促進するためにはそういう形をとらなければいかぬというふうに思われるわけですが、その点について、地方団体が政策家賃をとっていく、そしてそれにはある程度の財源補てんをしてやるということとを自治大臣としてはいかがにお考えになるか、お伺いしたい。

○江崎国務大臣 だんだんの答弁がありました。が、やはり、いま答弁がありましたような、そういう

う線に沿って措置することが妥当であるというふうに考えております。

○山田(芳)委員 それでは、そういうふうにひとつ努力をしてみたい。そうすると、三万円といういわゆる公団のアパートにしても、民間のいわゆるマンションというふうなものも、もつと下がってくるというふうに思いますので、その点をお願いをしたいと思います。

次に、これからA、B農地が宅地化されていくというふうになることは当然でありますけれども、そういう場合に、A、Bだけでなくて、C農地については、これは午前中今井委員から話があったと思いますが、C農地については区画整理事業を進めていくんだというお話してあつて、やはり、これについても宅地化を進めるというふうなことを申されておるし、法文もそうなつておるわけでありまして、C農地についての固定資産の評価が五十一年に変わるわけなんです。C農地について、今後宅地化を急がせるというか、そういう考え方を持っているようでありまして、それにあわせて、固定資産の例の宅地並み課税の問題はどう考えられるかという点、あるいは、C農地について宅地化をはかる場合にどういう構想を持っているのか、自治省並びに建設省の当局者からお伺いいたします。

○大塚政府委員 私から、C農地の今後の計画的な開発の構想あるいはその方向につきましては、最初に申し上げます。

三大都市圏内のC農地につきましては、これでするだけ早く計画的に開発するという方針のもとに、現在、今回の法案に出しておりますような要請制度とは違いました新たな区画整理を母体とした手法を整備いたしまして、宅地開発を促進したいというふうに考えておる次第でございます。現在建設省の諮問機関であります中央審議会に「大都市地域の市街化区域内における農地等の市街化を促進するための方策について」諮問中でありまして、先般新聞等にも出ておりましたが、同審議会の市街化促進部会から報告を得ておるの

であります。これによりまして、おおむね大体C農地でございますが、二十ヘクタール以上の区域につきまして宅地開発促進地域という制度を創設いたしまして、一定期間内に農民等による自主的な宅地開発を期待しまして、それが行なわれるようにいろいろな助成措置を強化しよう、こういう構想であります。それが一定期間内に行なわれない場合には市町村等の公的機関がみずからこの区画整理事業を行なう、こういう制度を設けようとする、そういうことを骨子とした提案をなされております。で、私どもは、この制度を早急に具体化したしたい、このようなことを考えておる次第であります。

〔高島委員長代理退席、委員長着席〕

○山田(芳)委員 宅地開発促進地域を特別におつくりになるようでありまして、問題は、午前中に今井委員から区画整理の話があったと思っておりますけれども、私は、一言だけお願いをいたしておきたいのは、区画整理をやるのは、あるいはその歩減りをする部分は公共の分でやるのか、あるいは金銭で清算をするという手続は技術的には、ほんとうに区画整理をおやりになるのであるならば、市町村がもつととんとんみずから出ていって説明をするというやり方をやらないと——実は、私のそばでも、いま、非常に区画整理の問題でもめております。お役所がうしろになつて、発起人というものを適当につくつて、それをあやつるものだから、発起人はさっぱりわからぬで、いろいろ権限を持っていて人から聞かれても、一々市役所に聞いて、そして答える、はつきりした答えが全然わからない、しかし、組合を設立してやる以上は、発起人がその責任者になる、しかし、その発起人は、そういう制度なりやり方についてはほとんど知らない。そういうところから、組合員から非常な不信を招きながら区画整理組合をつくるのだというふうな形になつておるのですが、そこまで宅地を本気になつて進めるなら、市町村みずからや

○山田(芳)委員 A、B農地、また来年からC農地についても区画整理等を積極的に進めてやること

九年度 来年度におきましては、現在の下水道五カ年計画の見直しを行ないたい、このように考へて、その拡大をはかりたいと考えております。

○山田(芳)委員 この法律は、大臣、三年の時限立法法ですね。それで、先ほど話があつたかどうか。そこまで何つてなかつたのですが、三年の時限立法で、しかもA、B農地が宅地化をしていくと、すみやかに住宅その他の建物を建てなければいけ

から、おそらく、利用の区分では、一種住専、二種住専あるいは住宅専用にということになるのと違うか。そうになると、そうやたらなものは区分として建てられないのと違うんですか。そこらあたりのかみ合わせはどうなっているんでしょうか。

○大塚政府委員　おっしゃるとおり、この法案で予定しておりますような、また、区画整理を誘導

わけであります。
宅地並み課税のときに、共産党の三谷委員も寝屋川の例を申しておったわけですが、たとえて申しますと、実は、私の住んでいるところがそうなんです。ここへ写真を持ってきましたので見ていただきたいと思うのですが、私のところは京都の桂のあたり、いわゆる苔寺の付近であります。そこへ流域下水道をつくりますということ

で、ここに書いてあるように、昭和六十一年にできるといふのです。この宅地開発は、三年ないしそれにプラス一、二年の間に住宅を建て、こうおっしゃっておるのですが、その地域に下水道がいつできるかという、この下水道新聞によると、昭和六十一年にできるというんです。そこで、私の住んでいる付近は、口で言うてもなかなかおわかりにならないと思うんで、わざと宅地並み課税のときに写真をとりました。これは五月二日に二十ミリないし三十ミリの雨が降った状況のものでものです。この写真を見ていただきたいと思うのですが、こういうふうになるのです。二十ミリないし三十ミリの雨が降るとこういう状態になるのです。

私のところの上桂一帯の水つき問題は一体いつなかなと考へておられるか。関係者の皆さんにはこういうことを質問するということをお昨日申し上げておきましたから、ひとつお答えをいただきたいと思ひます。

○川田政府委員 お答え申し上げます。

先生御指摘の地域についての治水環境の悪化という現象は、まことに御指摘のとおりでございます。こまかいほうの水路から申し上げますと、農業用かんがい排水路等も細細の部分として整備するよう水路もございまして、しかし、この地域について一番大きな影響を持っておるものは、中小河川としての西羽東師川及び新川の二本の河川であらうと思ひます。

まず、西羽東師川について申し上げますと、最近における流域の開発が非常に著しく、もうすでに八〇％が都市化しております。そこで、建設省におきましても、昭和四十五年度から、都市小河川の改修対策事業といたしまして、京都市施行補助事業として着手いたしております。

事業内容は、最終的には排水量毎秒六十トンの排水機場をつくるということが一つ、それから、そのあとで一般的な河道改修を促進するといふ二つの事業内容でございますが、排水機場につきましては、本年度予算をもちまして、一応七月末には排水量毎秒十二トンの施設を完了させるといふ予定でおります。そこで、直ちに上流河道の暫定的な改修に入りたいと思っておりますが、四十九年度以降に残る事業量は、工事のほうで十一億四千万でございます。しかし、用地先行等を併用してまいりますと、治山治水緊急特別措置法の期間の三年間で概成させ得るといふふうに私どもとしては考へております。なお、用地については、宅地化が進んでいるということから、いろいろと難航も予想されますが、一応、予算の配賦としては、三カ年で何とか仕上げたいという考へております。

それから、新川につきましては、北羽東師川の

さらに北部の、やはり中小河川でございますが、昭和四十七年度から、都市小河川事業として、京都市に対する補助事業として実施しております。これも同じく河道改修と、それから排水量毎秒二十トンの排水機場を増設することにいたしております。現在、農林省で設置されました毎秒四トンの排水機場がすでにできておりますので、建設省の治水目的の排水機場を二十トン強化するといふ構想でございますが、それが済んだあとで河道改修をやるといふ計画でおります。これもポンプ場の用地買収にたいしま全力を注いでいる次第でございますが、四十九年度以降に残る事業量は、工事費として八億二千万円でございます。これは、京都市における従来からの都市小河川事業の実績と、今後の都市小河川事業の国としての予算の確保の見通しと、両方突き合わせてまいりますと、おおむね三カ年で概成できるといふ見通しを持っております。

問題点は、やはり用地買収に同じような難点がございます。新川の流域については都市化が一〇〇％進んでおりますので、そちらのほうにつきまして、先行買収とか、そういう手法を用いまして、極力円滑に進めていきたいと考へております。

○山田(芳)委員 農林省の方に伺いますが、いま話のあった新川とか西羽東師川はいいんですけれども、それに至るところのかんがい排水路、これがもうほとんど能力がないのです。その点についてはどういふふうに見通されているか、ちょっと伺ひます。

○福澤説明員 ただいまの桂川周辺の問題につきましましては、農林省といたしましては、すでにその地域が農用地域であった時代、昭和二十三年から用水と排水の問題を整備する事業を進めまして、四十年までそういう事業を進めてまいりました。しかし、その後、その地域におきましては、さらに都市化がだんだん進んでまいりまして、そこで排水関係の不良の問題を取り上げまして、さらにそれに増設して新しい事業をそこへつけ加え

まして、それが昭和四十二年から四十六年までかかって完了したわけでございます。その間、四十四年に都市計画法の問題が取り上げられて、市街化地域とそうでない地域との間に、農林省として取り上げる事業の内容の調整をとったわけでございます。現在の段階では、ほとんどその地域は市街化地域に入つてしまつておりますので、新しくそこへ農業サイドで事業を興すというふうなことができないような形になっております。しかしながら、一般論をいいたしまして、従来の農業関係の地域もその中に点在しておりますので、そういうものの効用がある程度あるということで、補足的に問題を取り上げるということはやっておりますけれども、原則をいいたしましては、農業サイドで事業を興すにしても、それによる農民負担等の関係からいたしまして、その地域に農業サイドの、農民側の利益がないと、その事業がなかなか取り上げられないといふふうな関係で、市街化地域のそういう問題につきましては、都市計画事業あるいはそれに伴う開発事業といふものの影響によってあらわれてきた事態には、原因者のほうでその措置をお願いするといふふうにと考へておるわけでございます。

○山田(芳)委員 原因者という都市ですか。

○福澤説明員 都市計画事業あるいは……。

○山田(芳)委員 そうするとそういう場合に、いま言ったように農地が点在する。今後、宅地は、A、B、C関係の土地においては、非常に農地も点在をし、その間に住宅がどんどん建つてくる。しかも、農業かん排水路において、都市下水といふものが排水をせざるを得ないけれども、農業サイドからは、それを改修するといふような公共投資は行なえない。したがって、それは市町村が行なう。しかし、管理の主体は土地改良区であるといふようなものはどういふふうにしていくべきであるかということと、建設省の都市計画のほうとしては、どういふふうにと考へておられるかという一般論として、この問題について具体的にひとつお答えをいただきたいと思ひます。

○大塩政府委員 まず一般的に申し上げますれば、市街化区域の中に編入されました以上は、おおよそ十年以内という法律の規定にもございませう。ここに鋭意計画的に市街化をはかつていくべきでございまして、公共施設につきましては、少なくとも計画決定を全部やりまして、そして、市街化の振興とともに計画的にこれを整備してまいり、この基本的な姿勢が必要でございませう。

いま例をあげられました桂川右岸の当該地域は、公共施設が、特に下水道が不備でありますし、いま言いましたような、いろいろな、雨水に対する処理等が不十分でございまして、これにつきましても、われわれとしましては、総合的な、その地域の全体の排水計画を早く立てまして、そしてこれを整備するという一語に尽きるわけではございまして、そのためには、河川あるいは農業水利あるいは下水道、これを総合的な排水計画としてまとめあげまして、すみやかにこの計画のもとに事業をいたしたい。

下水道について申し上げますれば、流域下水道は、大体われわれは四十七年に計画決定しまして、事業に着手いたしました。五十五年を目途にいたしておりますが、この時期までに関連の公共下水道等も合わせて整備したい、このように思っておりますのでございまして、まあ、何と申しまして、そのところは全体的な総合計画の樹立ということが先決でございまして、そこで、これを指導いたしまして、市として、早くこの計画を立てさせまして、繰り上げ施行でも、そういう緊急を要する場合にはあえていたしまして整備いたしたい、かように考えております。

○山田(芳)委員 いまお話しがあったように、そのとおりだと思ふのですけれども、こういう状態であるということ、私の住んでいる地域であるから、この国会であえてお話し申し上げ、努力もしていただけるだろうと思ふのですけれども、各地域においてこういう状態が相当あると思ふのです。しかも、A、Bになると、これは、先ほど

も出ましたように、寝屋川の例でもそのようにことがこの間の委員会でも議論になっておったように、確かに宅地は必要である。そうして、宅地化の促進という仕事それ自身も私は必要だと思ひますけれども、それにあわせて公共の施設というものが非常におくれておる。いまのお話しでも、流域下水道は五十五年を目途に言ひますけれども、六十年来、下水道の新聞に書くというくらいで、おそろく、五十五年にできるというふうなことはなるまいと思ひます。六十年なんという、はつきり言つて、私もこの世にいるかいなにかわからぬというふうな、十何年も先の話でありますから、これはたんにことなんでも、宅地化は三年以内に行なうが、流域下水道は十数年も先であるというのでは、ここに住民はたまったものではないという点をひとつ十分頭に置いていただきたい。

宅地化の促進も必要だけれども、それ以上に、そこに住む人間のための生活環境施設というものの整備が必要である。これは各自自治体の責任だとおっしゃいますけれども、自治体にはやはり三割自治という限界があるので、あれもやりたい、これもやりたいけれども、財源というものが言ひながら、なかなか進んでいないというのが、いま写真でお見せしたような実態になっている。これを自治大臣に心にとめていただいて、公共投資のそういう生活環境についてはよろしくお願いしたいと思ひます。そこらあたりの点をひとつお伺いしておきたいと思ひます。

○江崎国務大臣 日本も、そういう生活環境を中心にした公共施設が非常におくれております。特に、下水道のおくれというものはなほだしいものがあります。したがって、そういう事業に大幅な予算投入をして、すみやかに完成を得るという形で今後推進していきたいと思つております。

○山田(芳)委員 そういうことで、関係各省よろしくお願いをしたいと思ひます。また、法案に返りまして、「住宅金融公庫の資

金の貸付けの特例」のところでありまして、特定の市街化区域の農地の所有者が、分譲住宅あるいはアパートをつくつた場合に、年六・八ないし四・五割に利子補給をして建てさせるというわけでありまして、この見通しで、予算はどうなっているかということについてお伺いをしたい。

○京須説明員 住宅金融公庫の特別融資でございまして、これは、従来から土地担保貸貸という名目でやつておりました。全体の戸数が貸貸では約二万戸でございまして、この中で処理しようと思つております。また、分譲につきましては約六万戸でございまして、この法律に伴うものをどのくらい予想しているかという質問なんです、いまの答弁でよろしくございませう。

○京須説明員 はたしてどのくらい出ますか、実は予算が編成後でございまして、戸数的には、別ワクで組んでおりませんからわからないのでございまして。全体では二万戸でございまして、その中でどれくらい出ますか、確実な戸数はつかんでおりません。

○山田(芳)委員 ですから、私がわざわざお伺いしたいのは、予算編成後でありながら、一定のこういう法案が出た場合に、はたして二万戸ないし六万戸について消化できるであろうかということをお伺いしたいの一点と、最近非常に金利が上がつておるわけだけれども、その点について、この四・五ないし六・八に対する予算措置はどうなるかということをお伺いしたいのです。

○京須説明員 四・五%ないし六・八%の金利の場合でございまして、その分だけ金融公庫に対してます国の利子補給がふえてまいります。しかし、戸数で申しましてもそれほどございませんで、既定予算の範囲内で公庫の利子補給は十分間に合うように考えております。

○山田(芳)委員 A、B農地でわずか二万戸くらいで消化ができる、間に合うというふうに考えているかどうか、どうですか。○京須説明員 何ぶんにも、第一年目でございませう。

すので、今後需要が多い場合には予算をさらにふやしたいと考えております。

○山田(芳)委員 次に、大臣に伺いたいわけですが、この法案が成立したときに、農地を所有している人がアパートをつくつたり、あるいは分譲をするということもさることですけれども、むしろ、こういうふうな宅地の促進をす以上は、これは前に質問があったかと思ひますけれども、公共団体が、こういう地域では非常に土地が少ないというところになっておるわけですから、これは共産党の林委員も盛んに言つておりましたけれども、市町村がこの出てくる土地を先行的に取得をしていくことが望ましいと思ひます。

一方、現在水田債というものがあつたわけですが、約二千億出しているわけですね。もうすでに食糧が世界的に危機である。むしろ、いままでのような調整をやるのではなく、東北あたりの県では逆に増産をするというふうなことも言われておる。本年度、四十八年度産米は八十万トン足らないというふうな状態なんでありまして、もう水田債などというものは廃止をしていくということが、おそろく総理がそういう指示もされておるということが言われているほどでありますから、水田債はもう廃止をするかわりに、こういう宅地の先行取得債に振りかえて、積極的に公共用地を取得をしていくというところへ振りかえていくべきだと思ふに思ふ。あるいは、また、林委員が前に言つておりましたように、住宅用地の建設公債でも発行するという話もありましたけれども、そういう形でなしに、むしろ、この水田債を振りかえて、宅地を民間に渡さないで市町村に買わせるというように積極的に指導される意思はないかどうか、その点についてお伺いしたい。

○江崎国務大臣 全くその点は同感でして、A、B農地を地方公共団体が優先的に取得する、これはきわめて望ましいことだと思ふのです。水田債の御指摘がありました、これが事実公

共用地取得のために有効に働いております。しかし、それを振りかえるかどうか、これは今後の米対策の根本的な政策にもかかわることですが、水田債を流用するという形でなしに、少なくともA、B農地を積極的に入手し得る財源を地方公共団体に供与していく方向、これは非常に大事なことだと思っております。

御指摘のように、とりあえず政策が変わっていかば、水田債分をそれに充当する、それはぜひあつていい方向であるというふうに理解しております。

○山田(芳)委員 関連して伺っておきますが、水田債は、生産調整をやめるといふ段階においてはやめられますか、どうですか、その点を伺いたい。

○江崎国務大臣 これは今後の問題ですから、私がいまここでやめるとか継続するとかいう御答弁をすることは妥当でないと思ひます。しかし、生産調整の問題が取りやめということになれば、あるいは残るにいたしましても、それはもうほんの少額ということにならざるを得ないでしょう。したがって、それ以上の額を、このA、B農地を地方公共団体が確保するために何らかの措置をしていくのは当然必要なことだと考えます。

○山田(芳)委員 東京都が住宅をわずかに一割程度しか消化していない。それは土地の入手難だといふことが言われているわけです。ですから、積極的にこの点を考えていたいただきたいが、水田債という二千億からのものを、市町村がこういうA、B農地——あるいはC農地にいずれるというふうには思ひますけれども、C農地等についても、市街化が行なわれる段階が来年あたりから考えられるというのであるならば、そういう手当てをぜひして、都民のための公共住宅ができるように配慮していただきたいということをお願いしておきたいと思ひます。

さて、これは建設省のほうにお伺いをしたいのですけれども、先ほども公営住宅の話があつたわけですが、今度は、農地の所有者が、いまのいわ

ゆる四・五あるいは六・八の資金を借りて賃貸住宅もしくは分譲住宅をつくるという場合に、安く貸すという趣旨はどういう趣旨なのか。これは、土地を放したらあとの農民の生活手段が困るから、こういう形でみずからやりなさいという目的なのか、あるいはまた、安い利子で貸し付けることによって、それを利用する人が少しでも安くなるということを考えて安くしているのか、その法意についてひとつ伺いたい。

○京須説明員 住宅金融公庫におきまして、特に低利の融資をもちまして賃貸住宅にお貸ししますのは、まず、第一には、供給主体であります農民の方々に低利のお金をお貸ししたしまして、そのために安いアパートができますと、必然的に入居の希望者が多くなる、つまり、たな子をさがす苦勞が非常に要らなくなるということでございます。それから、次に、もちろん入りました方々にも、一応公庫のほうで家賃の規制をしますもので、また安い家賃で提供できる。両方相まって、たな子のほうも大家のほうも受益できる、このように考えております。

○山田(芳)委員 家賃の規制をするということはどういふことですか。

○京須説明員 金融公庫の土地担保貸貸と申しまして、ただいま六条でやっています分でございますが、このお金を貸した場合は、それによって取りまします家賃は公庫の金利とおりで、まず建設費を取りまします。そのほか、あと必要な各税金と地代につきましましては、年利、時価の五割という計算で取りまします。そのように家賃の計算方法がきまつておりまして、それに従ひまして家賃を取つてもらうというふうになつております。

○山田(芳)委員 そうすると、前から言われているように、宅地並み課税のときの質疑応答にあるアパート三万円程度というのは、そういう基準ではじいた数字ですか。

○京須説明員 そのとおりでございます。

○山田(芳)委員 それは、私は、おそらく安くならないと思うのです。もし、それが、隣に四万円

のアパートがあつたとすれば、表は三万円にするでしょうけれども、裏一万円もいらすというふうになつて、結局、この制度は、確かにアパートをつくつたりするかもしれないけれども、家賃は安くならない。地主、農地所有者だけが経済の原則で高いところに——こういうものは当然スライドして上がつていくのであつて、たとえば権利金とかなんとかいろいろの形で、表に出ない形で、結局そこへ住む人が負担をせざるを得ない。結局、農地の所有者といふものが非常に優遇を受けるという形のこの法案ではないかというふうに思ふのですが、どうでしょうか。

○京須説明員 家主が家賃を公庫の規定をオーパーしたしまして取つたおそれは確かに考えられるわけでございますが、それにつきましては、公庫のほうでも十分に監督いたしますし、また、一方、その建物、借家の中に、これが公庫の低利のお金を借りている住宅であるという旨を掲示いたしまして、借家人のほうにもそういう情報を提供いたしまして、そういう計算法等を教へて、借家人のほうでも十分対抗できるように考えております。また、権利金等は、一定の敷金以外はやはり取つてお禁じております。

○山田(芳)委員 それを担保する方法は何かあるのでしょうか。実際そういうふうには言われましても、書いておいたからといって、それで担保できるということでもないし、現実の問題は、そういうきれいで済むとは思ひえないのですが、現実的に、それじゃ、いまままで書いてやつていられるのがうまいといつてはどうかという点についてはどうですか。

○京須説明員 万一、家主が規定以上の家賃を取つた場合には、金融公庫のほうで従来貸した金を一度に償還を命ずることができるという規定もございまして、十分に監督につとめたいと思ひます。

○山田(芳)委員 返せと言つてみたつて、現実に住んでいるアパートを返すことは、現実問題として、競売にでも付して確保するというものであれ

ばできませんけれども、裁判でもやらなければいけないわけですから、話の意味はわかりますけれども、それはなかなか担保ができないというふうには私は思ひます。そういう問題があつて、今度の場合は、農地所有者に非常に有利になるだけであつて、安いアパートなり分譲住宅が提供できるという保証は何もない。むしろ、そういうことは逆行するのではないかとつておきたいと思ひます。そういう点をつまづいておきたいと思ひます。

さて、それから、こういうふうなA、B農地あるいはC農地というふうなものが将来とんどん宅地化されてくると、先ほども私が例をあげましたように、河川の改修あるいは道路その他、いわゆる公共的な施設を整備するといふ問題が出てくる。そういう場合に、相当の規模で宅地が開発をされた場合には、現在、いわゆる河川の改修その他については、宅地開発をする人が負担金を持つております。いわゆる民間デベロッパーが、市町村なりあるいは府県に対して河川改修の負担金を払つてはいるが、そういう状況は一体どうなつていけるか、その実態をひとつ教へていただきた

○河野説明員 全くおっしゃるとおりで、昨今、漸次、市町村におきまして、いわゆる宅地開発等指導要綱なるものを設定する町村がふえてまいりました。四十七年三月末で百七十八ぐらいの市町村が指導要綱をつくつております。この内容を見てもまいりますと、漸次きびしい方向に進んでおりまして、当初、開発地区内につきましては、公共施設の整備は全額負担、地区外につきましては一部負担というふうな形で大体原則的には行なわれておりましたが、昨今では指導要綱におきましては、地区外の必要関連公共施設につきましても全額開発者に負担させるといったような例がまふえてまいりました。また、負担をさせる方式につきましても、それぞれ必要施設を積み上げました費用についての負担金を取るといふ形から漸次進んでまいりまして、建てます住宅戸数の一戸当たり何万円とか、あるいは宅地開発をいたしま

す面積一平米当たり幾らというよりな割りがけ方式と申しますが、平均割りがけ方式と申しますが、そういうよりな形の負担方式が漸次ふえていくような形でございます。ただ、全体を通じて言えますことは、市町村ごとに違いますが、一ヘクタール以上あるような——やはり最低規模を押えておまして、それ以下の開発行為につきましては、なかなか自家用住宅の建築等が多くなるのだと思います。開発を専業といたしておりますデベロッパー等ではなくなるからだと思いますが、一定規模以下のものについては負担金を課していいというのが通例のように思われるわけでございます。

○山田(芳)委員 今度こういうA、B農地並びにC農地が宅地化をしますと、各地において、そういう負担金その他が必要であるというより、河川なり道路の改修が起るというふうな思ふのですが、そこあたりの点についてはどういふふうに考えていますか。

○河野説明員 河川改修、これは田畑であったものが市街化されるに伴う当然の必要な施設整備でございます。私もいたしましては、十年内に市街化するよう国、公共団体が責任をとるべき地域であるというのを前提にいたしまして、ただ、それが、当該市町村が八年目あるいは十年目に予定したとおりになりました地域が、今回の措置あるいは続いてきます措置等ですと繰り上がってまいるといふようなところに、市町村サイドでは相当問題もあらうかと思ひます。国といたしましては、今回のこのあめ法案と申しますが、この運営にあたりましては、その点、優先的な補助採択の問題であるとか、個所づつ問題であるとか、いろいろときめこまかに、都市局をはじめといたしまして各局で考えなければならぬ問題があらうかと思ひます。

さっきの問題に戻りますが、開発者負担の問題につきましては、農民の方々が組合をつくり、あるいは団体をつくり、あるいは個人で開発をするというよりな場合に、負担をあまり課すべきでは

なからうという基本的な考えを持ってあります。ただ、考えただけではこれは済みませんので、必要になってまいりました場合には、一定の施設ごとの負担の基準、原因者負担と申しますが、受益者負担と申しますか、そういう取り得る部分もあるわけでございますから、それらについての限度を法律上明定するというのも必要であらうかと思ひます。

昨年、人口急増等市町村所在の公共団体に対する財政負担の軽減の特別措置に關しまして、自治省がいろいろとお考えをお話になりましたが、その過程で、建設省も共同作業に入っておりますが、その法案、これはだめになりましたが、その法案の中では、そういう負担基準の明確化ということも一章さく予定をいたしておったのでございまして、先ほど自治省の政務次官からもお答えがありましたように、来国会を目ざして自治省もそういう御努力をなさるということでございますので、建設省といたしまして、昨年に引き続きともども研究をし、検討をし、努力をしてみたいというふうに考えております。

○山田(芳)委員 さっき私の自分の地元のことを申し上げたのですけれども、いまの問題もそうなんです。都市計画では十年間で市街化のための施設をやると言ったけれども、結局、これだけ急速に宅地化を促進してくれば公共施設が間に合わなくなるといふ点が、下水道やあるいは排水や、その他学校、公共的施設に非常に出てくると思うので、法案だけが通つてみても、あるいは宅地だけが確かに供給が出てきても、それに対する価格の問題や、あるいは公共施設の問題については、来年度予算を前提として、抜本的に自治大臣としてお考えをおきをお願いしたいのですが、その点について決意のほどをお聞かせください。

○江崎国務大臣 御指摘の点は重要な点だと思ひます。これは都市政策として考えていかなければならぬ。また、現に行なつてきたところでありまして、このA、B農地が有効に利用されるということになれば、都市近傍農地がにわかに都市化される

わけですから、これに伴う公共事業の充実、整備はきわめて重要なことです。これは十分これにこたへるべく、また、同時にA、B農地がそれほど顕著に公共事業を刺激するよりな形で利用されるということになれば、この法案が成功するわけですから、政府としては腕をこまねいて知らぬ顔はできるものじゃございません。したがって、予算の裏づけは大いに、大幅につけて、思い切ってやりますから、どうぞひとつ御協力を願ひます。

○山田(芳)委員 これで最後の質問にいたしますが、大蔵省の税制課長さんにお願ひしたいのですが、過般、昭和四十五年ですか、いわゆる土地の分離課税ができて以降に取得をした場合に、利益が二七％の範囲内であるならば別であります、それをこえるものについては二〇％の課税をするという特別措置法が可決されたわけですが、その二七％の適正利潤の中にいわゆる利子というものが入っているわけですね。私は不動産業者を擁護するわけではないのですが、適正利潤の中に、大企業であるところの不動産会社は、たとえは転換社債であれば、年間五分七厘とか六分とかいう程度で安く資金が得られる。しかし、いわゆる中小の不動産業者というものは、ここに資料を持ってきたとおりですけれども、日本長期信用銀行から借りるとしても九分一厘二毛とか、日本不動産銀行から借りても九分三厘であるとかいうような非常に高い利子である。それにまた、どこにおいても歩積みというふうなものが行なわれているので、一割をこえる利子である。ところが、あそこ

の計算の基礎は八分五厘であるというふうな利子基準になつてゐる。不動産業者がいかにか悪いとかは別として、少なくとも、いまの住宅五カ年計画においては、公営住宅なり公的住宅が占める比率はきわめて低くて、民間デベロッパーによつて住宅をつくるという形が非常にウェイトが高い。公営的なものは一割しかない。あと九割は民間にたよるというやり方になつていながら、しかも、その大部分をやっているのが中小企業の不動産

業者である。今度の制度は、確かに、私は——四十五年のときには、もっと住宅が供給されるだろう、宅地が供給されるだろうと思つたけれども、それはほとんど企業の手に入つたということの中で、いま言った法制ができたことは正しいと思ひます。いいことだと思ひけれども、ここにおいて、大企業を優先して、中小企業が不利な形に置かれるというところは、そのこと自身がいいことであつても、内部においてのそのやり方についてはおかしいので、私としては、金利を除いて適正利潤率というものを下げるというふうな政令を定むべきであるというふうな考え方が正しいのではないかと今思ふに思ふので、すけれども、そこあたりはどう考えられますか。

○伊藤田説明員 ただいまの二七％の適正利潤率のお話につきまして申し上げますが、基本的に、民間の宅地の力というものをやはり重視いたしまして、そのために二七％の適正利潤率があつた場合には、一般に課税されているにかかわらず、二〇％の土地譲渡所得に対する重課を行なわないという制度になつておまして、その点については基本的に御賛成いただいたものと考えております。

次に、その二七％の計算方式と申しますものは、実は、はなはだ複雑でございます。二七％は外ワク計算と内ワク計算になつておまして、外ワク計算をいたしますと三六％、それが年間に大体一二％の投下資本に対する利益率を見ているわけでございます。その中に、おっしゃいますように、利潤並びに利子を見ているわけでございます。なお、この利潤と利子を一緒にせざるを得なかつたかという点につきましては、実は、やはり、それぞれの企業につきましても自己資本の比率というものが違います。言いかえれば、観念的にございまして、無利子の金を持っている。そうすると、借入れ金を持っている場合、それによつて、もし利子を外ワクにいたしまして、別にはずしますと、その間のバランスが非常にずれ

る。ある意味では、自己資本の非常に少ない企業ほど有利になるというふうな問題が出てまいります。そういうことを全部含めて考えまして、また、一つのプロジェクトに対して一体どの程度の自分の金がつき込まれるか、あるいはどの程度の借り入れ金がつき込まれているかというふうな区分等につきましても非常に問題がある。執行上むずかしい問題がございます。こういうことからこれを合わせたわけでございます。そういう意味で、これを分けますことはかえっていろいろな不合理を生ずるものと現在考えております。

なお、先生の御指摘になりました大企業と中小企業の問題、特に、先生からは、借り入れ金の利益率という点からその点を御指摘いただいたのでございますが、実は、この適正利潤率の二七％と申しますのは、詳しくは申しませんが、一応三年間——まあ、三年間と言ふとちよつと語弊がございますが、回転率が三に近いものでございまして、これ以下の場合に適用になる。そういう意味で、こういう言い方は非常に失礼かもしれませんが、小回りのきく中小企業にとりましては、むしろ、その二七％以内で早く造成を行なつて売り出せば売り出すほど有利になるというふうなケースになつておりますので、長期、比較的大きな宅地造成を手がけます大企業に比べますと、その点では非常に有利になつておる。

それから、自己資本の点につきましても、比較的自己資本比率が低いと思われまして中小企業につきましては、この適正利潤率というものは、これまた相当有利に計算してございまして、

これらの点を考えますと、二七％という計算そのものが、大企業に甘く中小企業にきつというふうなことは決してないと考えているわけでございます。

なお、つけ加えますれば、千平米以下の宅地造成につきましては、適正利潤率の要件を課しております。この点につきましては、千平米以下の宅地造成を多く手がけております中小企業に對しまして、これは非常に有利な問題が——適正利潤率の問題とちよつとはずれますが、こういう問題もあるということをつけ加えさせていただきますと思うのでございます。

○山田(芳)委員 またそれを詳しく伺うつもりですけれども、もう一つ端的にお伺いしたいので、

中小企業の諸君の言っているように、確かに、一割前後の利率で借りているというところ自身は——いまの適正利潤率二七％という問題と利子の問題とが関係がないというふうにいま聞かえていられるけれども、そうではなくて、やはり、安い金利で借り得る能力のある大企業のほうが、適正利潤率の範囲内の問題として二〇％の課税をされないで済むというふうに私は思ふけれども、端的に、借り入れ利子の利率というものが二七％の適正利潤率のどの程度のものになるのか、ちよつとお伺いいたします。

○伊藤田説明員 端的にとおっしゃいますが、非常にややこしい問題がございまして、端的に申し上げれば、安い利率で借り得るものほうが有利であるということとは間違ひなく申し上げられる問題だと思つておりますが、なお、要素といたしましては、利率以外のもので非常に大きく、その点につきましては、先ほど御説明いたしましたように、中小企業には非常に有利に働いているということをあわせて考えていただきたいということをお願いしてございまして、

○山田(芳)委員 ですから、利率が二七％の適正利潤率のどのくらいの部分を占めるというふうなことを考えておられるか、その点をひとつ……

○伊藤田説明員 自己資本の比率等によつてもいろいろ違つておりますが、おおむね半分ないしは半分弱と考へております。しかし、これは非常に平均的なものの言い方をしておりますものですから、これをもつてすべてをお考えいただく、また、実際問題としてはちよつと食い違つてまいるかと思ひます。

○山田(芳)委員 これは法人税の体系の中では異質なものを取り入れておりますね。ですから、普通の法人税ならばそういうものは経費として落とされるべきもののなのに、この分は利子を入れてお

りますので、そこらあたりが、税制上としては非常に異質なものが理論の中にどういうふうな組み込まれるのか。私は税法の理論からどうもわからないものだからこういうことを聞いておるのです

が、そういう意味において、それなら利子は必要経費の中に入れて、その他の造成費とか管理費とかいふもの等はどうかという問題であればわかるのですけれども、私が言いました、利子の問題についてははつきりして、利潤率を下げるというやり方、それがどのくらい占めているかと伺ふは、いま半分だと言ふのであれば、利率の分を下げ

て、一五％とか一四％とかの適正利潤率というよりはなほじき方をしたほうがより正確ではないのかと思ふのですが、それはどうでしょう。

○伊藤田説明員 おっしゃいますとおり、これは、法人税から考えますと相当異質なものでございまして、確かに、この所得と法人の所得の間にタ

イミングのズレその他いろいろめんどろな問題がございまして。ただ、考え方としては、課税標準としてとりましたものは、期間が、法人税の事業年度主義あるいは単年度主義というものはなくて、その土地が企業の手に入つてから企業の手を離れるまで、要するに何年間か続けた考えた一つの所得に対して課税を行なっているという、

そういう所得課税という意味では、やはり法人税と同じでございます。その所得課税を行ないますときの課税標準となります利潤につきましては、これは利潤率の問題とは別に、先生がおっしゃつておりますように、利子といたしまして、これは経費になつておまして、この利潤の中には含まれておりません。ただ、私が申し上げておりますのは、利潤率の計算と申しますか、課税標準たる利潤の問題でなく、要するに、企業が一体どういうビヘービアをとっているのだらうかということ

を判定する場合における利潤の計算、この場合に、利子をはずしますと、特に、その企業におきまして、一体どのくらい自己資本が積み込まれている

か、どのくらい借り入れ資本があるか、この差が非常に大きく響いてまいりまして、ある意味では非常に不公平な問題が起きております。したがつて、これを含めたからといってその問題が完全に解決するわけではございませんけれども、先生の

おっしゃるような趣旨も、実は、この過程では、内部でもすいぶん議論がされて、いろいろと議論されましたが、現在の形になつたものでございまして、このほうが課税のバランスという意味から申しますとより正しいと申しますか、より実情に適したもので、このように考えております。

○山田(芳)委員 ちよつとよくわかりませんが、けれども、大法人のほうが安い資金を調達し得る可能性が大であるし、中小企業も、住宅供給については一定の役割りを果たしているということであるわけですから、やはり、中小企業の諸君が泣かないようなことを考へてやつて、正しい公平な課税方法をやつていただきたいと思ひます。

○上村委員長 次回は、来たる十二日木曜日、午前十時から理事会、午前十時三十分から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。

午後五時二十六分散会