

○飯谷國務大臣 第二次を反省して、私も何が隘路だったかということをやつと考へてみますと、第一は土地の問題があつたと思ふのです。したがいて、宅地供給の問題を積極的に考へなければならぬということ、関連公共公益事業というものが、地方公共団体との間にいろいろ連絡不十分と申しますか、逆に言えば、地方公共団体の財政負担を非常に大きくしたといった問題、そういうものがありますから、関連公共公益事業というものをどういう進め方をするかという問題、それからそれと同じように、地元公共団体との調整をどう考へるかという問題、それから大都市地域の、さつきも申し上げましたように、公営住宅のおくれている原因、これはもういろいろわかつておると思うのですけれども、これをさらに究明して新しく考へ直さなければならぬ、こういう面が第三期の一応一つの重点でなくてはならぬ、かように存じております。

○浦井委員 大臣は、私がこの前当委員会でも質問をいたしました例の持参金つき天下り問題についても、入札制度の洗い直しをやつて国民に疑惑を持たれないようにするために、たとえば予定価格の公表制の導入というような試案を示されたというふうなことで、私はそれなりにこの姿勢は評価しておるわけでありまして、この問題と同じように、第三期五カ年計画の作成方針、非常に国民が関心を持っておる重大な問題であるわけですから、ひとつ第二期の計画の未達成という点で十分な反省をもつて事に処していただきたい、このように要望しておきたいと思ひます。

それから、そういう中で、これも新聞記事などで見ますと、建設省は第三期の五カ年計画の作成の中に積み上げ方式、公団やあるいは自治体などの施行能力に基づいた積み上げ方式というものを取り入れるというようなお話を聞いておるわけでありまして、これについてちょっと事務当局からでも……

○山岡政府委員 先ほど申し上げました住宅地審議会の中間報告の中で、第二期までに至ります

住宅政策の反省すべき点という点がいりうろ挙げられておりますが、先ほど出ました公共住宅の建設の低下の隘路打開ということのほかに、住宅政策そのものに起因する問題といたしまして管理が不備である。真に援助を必要とする者に対して必ずしも適切に家が建っていない。それからストックの活用が不足であるというような指摘がございます。それから、住宅計画の作成につきましても、いわば住宅建設計画というところでございまして、全国計画を基本として地方計画とともに住宅需要の予測を基礎として作成されているが、本当地に足がついていないという御指摘もいたしております。したがいて、第三期の五カ年計画の作成に当たりましては、積み上げ方式と申しておりますけれども、従来の方法に加えて、地方公共団体からの、事業主体からの積み上げも十分参考にしてやるというスタイルでまいりたいと思つておるわけでございます。

ただ一方、国民全般に對しまして一定の居住水準を確保するということもきわめて大切でございますので、従来のようにわれわれが予測しております計画と積み上げの計画とをレビューをいたしまして、二度も三度もつき合わせをやりましていい計画にしたいという作業を現在進めておるわけでございます。

○浦井委員 非常に微妙な表現をされたわけですが、私は積み上げ方式に簡単に飛びつくということには賛成をしがたいわけでありまして。やはりいま大臣も言われたように、公団住宅がなぜ建たないのか、公営住宅がなぜ建たないのか、その建たない真の原因に積極的にメスを入れるということ、これは非常に危険なことであるし、間違つておる、そのように思ふわけですが、勤めれば、やはり数字的なつじつまを合わせて、この計画未達成の場合に世論の批判を避けるという非常に上手な手段になり得るわけなんです。また、団地お断わりを追認することにもなるだろうと思ふわけですが、だから、私はこういう積み上げ方式に単純に

建設省が飛びつくということには反対をしたいと思ふわけですが、そこでもう一つお尋ねしたいのですけれども、いまの建設省のつくておられる住宅難世帯という基準でいきますと、現在わが国に住宅難世帯というのはいくらあるのか。それからそれがどういうところにあるのかという形で分布しておるのか。この辺についてひとつお尋ねしたい。

○山岡政府委員 昭和四十八年の住宅統計調査によりますと、住宅難世帯、これは非住宅居住、同居世帯居住、それから老朽住宅居住、要大修理、狭小過密居住等を含めるものでございますが、二百七十五万二千世帯というのが住宅統計調査の報告であります。地域的には、やはり大都市圏の方が全国平均よりも相当上回っているということになっております。

○浦井委員 大都市圏に住宅難世帯が多いというのは、これは自他ともに認める事実であります。しかも大臣も言われたように、公団住宅もあるいは公営住宅も大都市で建ちにくい、こういう現状であるわけですが、そこへ積み上げ方式というものを採用するということは、私は、非常に住宅を渴望しておる大都市の住宅難世帯、これを見殺しにするというふうなことになるのではないかと。これは建設省は住宅政策をみずからもう放棄したに等しいのではないかと、さういふふうに思ふわけですが、

そこで、一つ提案があるわけですが、住宅難世帯の一番の問題点は、やはり現在は狭小過密住宅だらうと思ふわけなんです。いま建設省でつくつておられる狭小過密住宅基準が、二ないし三人世帯で敷地が九疊未満、それから四人で十二疊未満というふうな基準をつくつておられるようでありまして、これではもういまの大都市に住んでおられる方の生活感覚には私は全く合わないと思ふわけですが、そこで、総理府なんか統計をとつておられる数字を見ても、公営や公団住宅に入つておられる方でも約六割は狭過ぎるという不満を持つておられるわけですから、この際この住宅難

世帯の基準を引き上げるべきではないか。特に狭小過密、二、三人で九疊未満、四人で十二疊未満というふうなことですけれども、私は少なくとも一人当たり十五ないし二十平米、このぐらいの基準にこの際この住宅難世帯の基準というものを引き上げるべきではないかと思ふのですが、大臣どうですか。狭小過密である、九疊、十二疊というふうな数字が出ておりますが、これはもう本當に寝て食事をするぐらいのところなんです。最近家具も非常にふえてきてます敷地の四分の一ぐらいは家具などによって占められる。文字どおり終戦直後の状態と同じようなあれで、もうこの辺で国民生活を改善していく一つの大きな基礎としてやほりこの住宅難世帯の基準というものををもつと引き上げるべきではないか、私はさう思ふのですけれども、大臣の御意見をひとつ。

○飯谷國務大臣 その点は同感であります。大体的には一応の確保ができたというものの、やはりいま住宅の問題で非常な希望が出ておるのは、結局質の問題であります。狭いということ、設備が悪いということ、そういう意味において、いわゆるこれから先の住宅は量も必要ですけれども、むしろ実質的な質の向上を図ることが先決である、そういう考へ方です今後の住宅政策を進めるべきだと思つておられて、さういふ方向で検討をいたしておるわけでありまして、

なお、具体的な問題は局長からお答えをさすことにいたします。

○山岡政府委員 たびたび申し上げて恐縮でございますが、住宅地審議会の中にさういふふうな水準の検討のための小委員会をつくりまして、現在検討を進めております。

第二期の第一期と違ふ点は、第一期のときには先ほど先生のおっしゃったとおりをやつたわけでございますが、第二期には人数を考へまして、四人プラス一人のときにはもう少し少しや、六人のときはこれだけというふうなことを計算の中に入れたという点が少し向上したわけでございます。第三期は相当思い切つて、いままでは望ましか

居住水準というのと最低の達成すべき居住水準というのを旨として、特に公的では最低の水準というのを取り扱ってまいったわけでございまして、両方とも現在格段の検討を進めておりますので、相当質の向上を図れるだろうと現在のところは考えております。

○浦井委員 ある学者の説によりますと、少なくとも私は十五ないし二十平米と言ったのですが、家族数をNといたしますと、三Nプラス三畳というふうな数字も出ておるわけでありますが、ぜひそういうふうなレベルにまでアップをすべきだといふふうなことを要望しておきたいと思っております。

それで、大臣は全く同感だというお話なんです、局長にお尋ねしたいんですが、たとえば私の言いました一人当たり十五ないし二十平米ということになると、これは今度は住宅難世帯の数が逆にふえてくるわけでありますけれども、大体どれくらいふえますか。

○山岡政府委員 現在の二百七十五万世帯というのが全世帯の約九・六％というところでございまして、恐らく三Nプラス三畳といますと五十数万平米、三DKになるかと思ひます。現在のところ全部に対して三DKを供給いたしておりませんので、感じでございしますけれども、東京あたりでは恐らく五割以上ふえるのではないかと感じておりました。

○浦井委員 大臣、それでもやはりこの居住水準を引き上げて良好な居住環境を確保していくために、私はやるべきだと思ひますが、もう一ぺん大臣の決意をお伺いしたい。

○飯谷國務大臣 たちまち困っておる人に住宅を供給するということがまず先決でありますから、そういうものをほうっておいて質ばかり考えて少なくするわけにはいきませんけれども、しかし、少なくとも量とともに質の問題を考えなければならぬという時期に来ておるし、そういう要望がきわめて強いということは御承知のとおりであります。そういう意味から、私も一挙にすべてが

解決するとは考えられませんが、少なくとも質の問題を十分考慮しながら、拡大することを考えながら努力をしていかなければならぬ、そういうふうな方向で進めさせていただきます、今後の計画や方向はそういう方向で進めるべきだというのが、私の考え方でありまして。

○浦井委員 局長の言うように、少なくとも大都市、首都圏などではいまの住宅難世帯の数が基準を上げることによって五割ぐらいふえるかも知れないということになってまいりますと、次の課題として、これはたゞさんの都民の皆さん方からも要望されておるよう、公営の、しかも賃貸の公団あるいは公共住宅、こういうようなものが当然必要になってくるわけですし、この方向こそが多くの国民の望んでおる方向だといふふうに私は確信するわけですが、この点について大臣の所見をお伺いしたい。

○飯谷國務大臣 実はそういう理想を追っていきながら非常にむずかしい壁にぶつかっております。たとえば大都市周辺の関係地方公共団体が団地を断りと言っておるの、一体なぜかという問題を考へてみますと、公営、公共関係で特別な財政負担が要するというものも少なくなく、ただベッドタウンだけのものをつくってまらうともその地方自治体には何にもプラスにはならない、だから、むしろ分譲を多くして賃貸は幾分少なくしてまらう、その地域に本当にプラスするような住宅を建ててまらうというのが周辺の地方公共団体の考え方の一つであります。そこに公団住宅をつくるにしても、分譲が八、賃貸が二というような形に実はなっておるわけでありまして、そういうものをどうして解決づけるかということがこれからの課題で、これは国だけというよりも、むしろ地方公共団体とも十分に相談しながら、努力をしながらその問題の解決につけていく方向を考へない、なかなか問題は早急にめどが立たないという、そのことがいまのところ私どもの一番大きな問題になっておる今後の懸念だと考へておるわけでありまして。

○浦井委員 それは大臣、先ほどの答弁から大分後退したわけですね。やはり国が責任を持って公共住宅を建てていくというちゃんとした姿勢を正さないで、地方公共団体の責任にすりかえたいいかぬと私は思ふわけですね。

そこで時間もあれですから、宅開公団の話に入りたいと思ふわけなんですけれども、この宅開公団がもしできましていろいろ問題がありそうでございまして、その一つ一つを時間の許す限り克明に尋ねていきたいと思います。

いまの政府の出してこられた案でいきますと、私は先ほど大臣に公共の責任で公営、公団の賃貸住宅を大量に建てようということを要望したわけなんです。それとの関連で考へていただきたいと思うのですけれども、この宅開公団がもしでき上がったならば、この公団が造成する宅地の何％ぐらいを個人分譲の宅地に充てようとしておられるのかひとつお聞きしたいと思ふ。最近のいろいろな報道によりますと、当初、昨年度で個人分譲を主にしたいというふうなことが言われておったのが、やはり公共の住宅を建てなければならぬという世論に押されたのか、公共の住宅用地の建設にも重点を置くというふうな話も聞いておりますが、一体個人分譲の宅地としてはどのぐらいのパーセンテージを充てられるつもりなのか。当初の提案よりも方針を変更したのかどうか。その辺のところをお聞きしたいと思ふ。

○大塩政府委員 どれぐらいを分譲住宅に充てるかということにつきましては、個々の場所等によって違いがありますので、一律に申し上げることはできませんが、この宅地開発公団というのは、あらゆる住宅難世帯の需要に即応してバランスをとった新市街地をつくるというところに目的があるわけでございしますから、その実態に応じた配分をしなければならぬと考へております。当初個人分譲住宅を重点としてというふうなことが言われたとたゞいま先生おっしゃったのでございしますけれども、個人分譲住宅に対する需要調査を見ましても、昭和四十六年総評あるいは内閣

官房でそれぞれ世論調査等をやっておりますが、たとえば総評の調査によりますと、賃貸住宅が二五・六％、分譲を求める者が二〇・一％、宅地の分譲を求める者が二五・二％、持ち家の建設の要望もかなり強い。また、内閣官房の調査によりますと、賃貸住宅二三％、分譲が二七％というふうな調査のデータも出ております。これは大都市の調査といたしましてそういう世論調査が出ております。個人分譲の持ち家の需要というものはかなり強いというふうな状況がこれに出ておるわけでございます。したがって、それらの要求にバランスして各所得階層を総合的にこの中に入れ

る町づくりということを考へていくのでございしますから、モデルとして一応考へてみますと、面積的には、こういう広々とした大々地域でございしますから、相当分譲住宅に対する比率は高い。ただ、戸数にしますと、たとえば駅の周辺等におきましては集合の高層住宅等を建てなければいけません、そういう意味で、戸数においては半々、あるいは賃貸の方が多くなっているケースは、実は最近の東北あるいは千里等の例で見まして、分譲住宅の面積では六対四になっております、分譲の方が六であります。しかし、戸数におきましては分譲の方が三で賃貸が七ということになっておりますが、これは比較的都心に近い方でございしますのでわかりませんけれども、大体モデルとしてはその辺をめぐらしてございまして、分譲住宅の方が面積的には広いが、賃貸住宅も相当入れていかなければいけないというふうなことを考へている次第でございします。

○浦井委員 そうすると、当初構想が出たときから相当基本的なところで方針が変更になったというふうに見えて差し支えないわけですか。

○大塩政府委員 町として、一つの郊外部市として相当大規模なものを考へます場合に、どうしても町としての構成から言いますと、相当の集合住宅を入れなければならない、低層の住宅だけでは町の機能が達せられないのみならず、能率的ではない。傍ら、先ほど申しましたような需要にこたえなければ

ばならないというように考えまして、この宅地開発公団を分譲住宅のみにつくるというように考え方は当初からわれわれは考えていなかったのでございますが、ただ先ほど申しましたように、分譲住宅に対する、あるいは個人持ち家に対する需要がきわめて強いということも一つの背景になっていたことはそのとおりでございます。

○浦井委員 そのとおりでございます。この公団というのは問題点があると思うのです。

そこでこの公団についてお聞きしたいのですけれども、これはもうすでに他の委員からもお話があったと思うのですが、分譲対価ですね、分譲価格が一体どれくらいになるのかというのがやはり大きな関心の的であるわけですね。やはり去年では坪十万円くらいで分譲できるんだというように、この程度の価格におったわけなんですけれども、この程度の価格に公団がやればなるのかどうか、ひとつお聞きしたいと思ひます。

○大塩政府委員 対価につきましては、場所によりまして、あるいは取得価格の高低あるいは造成費の違い、あるいは地盤その他によって造成期間の長短、いろいろございまして、一律にどれくらいになるというのことは申し上げかねるわけでございますが、宅地開発公団が設立される趣旨と申しますのは、良好な宅地を大量に廉価に大都市の周辺部においてつくるということを使命としてつ

くられるものでございまして、廉価でなければならぬというのことは一つの要素でございます。したがって、これに類似の最近の例で申し上げるほかはないわけでございますけれども、現在首都圏において住宅公団等が比較的類似の大きなものをやっております最近の例で申し上げますと、二百七十一平米というものが平均の面積であり、かつ価格は平米当たり二万二千七百円、坪に直しますと坪当たり七万五千円ということになっております。最近の一番高い例で申しますと洋光台で十万円ということになっております。それらを勘案してみましても、これは当然廉価主義で、かつ相当廉価になるようないろいろな配慮をいたしております。

ますし、それから地方公共団体の協力等を得やすいような、したがって期間も短縮できるような方法を考えておりますので、そういう意味から言ひまして、いま申し上げましたような水準で造成できるもの、またつくらなければならぬというふうにならなければならぬと思ひます。

○浦井委員 言われた平均的な数字、これは実際にその土地を購入された公団なり自治体なりが相当前に買われているのがほとんどでしょう。だから、公団が発足した、いまから土地の手当てをするのだということになると、とうていそれぐらの値段で私は買えないのではないかと、ということを見通し、ねばならぬということになるのですけれども、その可能性というものはなほ希望であるというふうには思わざるを得ないのですか。

○大塩政府委員 いま申し上げました例は四十五年から四十八年までの敷地地をのつた例で申し上げます。洋光台は御承知のとおりごく最近の分譲例でございます。で、場所によって違ひますが、宅地開発公団は大体、首都圏で言へば五十キロ圏、近畿圏で言へば三、四十キロ圏、あるいは中京圏で言へば二十五キロ、三十キロ圏というところを大規模に開発することを目的としてゐるのでございまして。

(服部委員長代理退席、委員長着席)

したがうしまして、私といたしましては、一概に一律に申し上げられませんが、いまのような水準で、たとえば最近の一番高い例で申しまして十万円でございますから、そのような水準で供給できるものと考えておる次第でございます。○浦井委員 その点はその辺にいたしまして、関連公共との関係に入りたいと思ひますので、関連造成原価の項目というのはいささかどういふ項目によって構成されておるか。特に現在の住宅公団の宅地の譲渡価格、譲渡の対価と、その構成で違ひがあるのかないのか、この辺はどうですか。

○大塩政府委員 普通、宅地開発公団の造成する

宅地の原価の構成要素になるものは、住宅公団もそうでございますが、用地費、それから造成費、造成工事費でございます。それから関連公共施設の負担金、それから建設利息、事務費、大体それらが主な原価の要素でございます。ついでに申し上げますと、大体、用地費と造成費というのが原価の半分を占めます。そのうち用地費というのは、最近の大規模な開発の例で申し上げますと、多摩と北北、北広島、成田、この四つを平均して申し上げますと、大体一三・三％が用地費である。造成費が三七・四％である、あとの負担金、利息、事務費というのが五割を占めておる、こういう結果になっております。

○浦井委員 そうすると、この宅地開発公団でも関連公共の負担分というのは現在の住宅公団と同じように入ってくるわけですね。たとえば、いま問題になっております積み立て住宅で言いますと南多摩で百万円ですか、それから築面で百七十七万円というふうな数字が出ておられますが、それと同じようなところで分譲対価の中に入ってくる、この理解していいわけですね。

○大塩政府委員 ただいま申し上げましたその四つか五つかの例で申し上げますと、鉄道その他の違いがございまして、これは平均で申し上げますたのであります。したがって、これからつくり出す宅地開発公団も、場所によって関連公共施設設備はうんと違ひが出てまいります。いまは平均で申し上げた次第でございますので、大体、関連公共施設費というのは、先ほどの例で言いますと約二割を占めておる、原価の中に二〇％を占めておるというのが先ほどの平均でございます。しかし、これからの宅地開発公団の場合は、いままでの経験は二割でございますけれども、場所によって違ひますが、大体その辺が目安になるのではないかと申して申上げた次第でございます。

○浦井委員 まあ大体二〇％、住宅公団の場合と余り変わらないということを確認しておきたいと思ひます。それからその次の問題は、住宅金融公庫ですね。

住宅金融公庫とのかかり合ひであるわけなんですけれども、この宅地開発公団の個人分譲を入居者が取得をするという際に、何か住宅金融公庫が特別の融資をするというふうな、そういう制度的なものを考えておられるのかどうか、それを聞いておきたい。

○大塩政府委員 現在でも住宅金融公庫の融資の中に、こういった公的開発における宅地分譲を受けた者に対しては特別の優先枠を設けるといふような形をとっておりますが、宅地開発公団におきましても、こういった制度を改善し、強化していきたいというふうに考えております。

○浦井委員 改善し強化していきたいというのは、もう少し具体的に、どういうふうなやつていくのですか。

○大塩政府委員 言葉が足りませんが、ひとつ具体的に、かつ量的に多くという意味でございます。

○浦井委員 それともう一つ、分譲地を購入した者は、たとえば住宅公団の場合は二年以内に建てなければならぬことになっておるわけですが、この宅地開発公団の宅地分譲を受けた場合にも、やはりこういう義務が課せられるわけですか。

○大塩政府委員 新住宅市街地開発事業で行います場合には、法律上二年以内という制限がついておりました。これを譲渡契約の際に、その譲渡条件としてそれを課することになっております。宅地開発公団の場合は、新住宅市街地開発事業だけではないで、新都市基盤法あるいは区画整理法等、ほかのいろいろな種類、あるいはそれらの混合によつて行ふこととなると思ひますけれども、要は、宅地を買つていつまでもそれを寝かしておくというのではなくして、住宅困窮者でございますから、できるだけ早く住宅を建てていただくということが主眼でございますので、原則として二年というふうなことを契約約款の中に書くと思ひます。ただし、事情によつて、やむを得ずそれが延ばさざるを得ないような事由があるときには、免責の規定がございまして。

○浦井委員　そうすると、先ほどからお尋ねをしておるわけなんですけれども、分譲価格はできるだけ安く抑えたい、しかし、関連公共の負担分については、いままでと同じように、住宅公団と同じように二〇％くらいにしたい。なるほど住宅金融公庫の融資についてはある程度勘案されるということになるわけですが、また、建てるのもある程度義務づけられるということになってきますと、土地を買った、それから上物を建てるんだ、相当な費用になるだろうと思うのですけれども、大体建設省は、この宅地開発公団の宅地を買って家を建てられる階層を、どれくらいの所得階だと思っておられるわけですか。

○大塚政府委員　ただいまの先生の御質問は、持ち家住宅、分譲住宅についての御質問だと思いますが、大体持ち家住宅というのは、私は、私見ではございますが、所得と見合う場合が多いと思えますけれども、必ずしも所得だけではないで、財産の転化による場合もあると思うわけでございまして、一応所得階層別に考えますれば、平均的には中堅所得階層と申しますか、第三分位以上ぐらいの階層ということが言えるかと思えます。（年収幾ら）と呼ぶ者あり）ちょっと古いのでございまして、四十八年度で申し上げますと、第三分位というものの平均が百七十八万、それから五十年年度の推定では二百二十一万、第四分位では二百八十五万。

○浦井委員　相当高い所得層でなければ入れないということだと思ふのです。平均で二百二十一万、果たしてそれでできるのかどうか。いまも、戸数にしたら賃貸が多くなるだろう、しかし面積的には分譲は多くなる。分譲した分については個人が建てる、残りについては自治体なり、公社なりが購入をして、そこにもまたある程度個人分譲が出てくるでしょう。そうすると、これは、相当根本的に方針を変更して賃貸を重視するんだと言われている。このでき上がったニュータウンというのは分譲住宅ででき上ったおるといふ

うに見てもよいのではなからうかというふうに思うわけですが、そうなると、果たしてこの宅開公団というものは、いま国民が多く望んでおるところの、安く気軽に住めるような公共の賃貸住宅というふうなものを推進していくような公団ではなしに、むしろ、自民党政府の方がかねがね主張しておられる持ち家主義を推進していくような、そういうニュータウンをつくるための公団であるというふうな考えざるを得ないわけですが、この点についてはひとつ、総論的ですから大臣にお聞きをしたいと思ふのです。

○飯谷國務大臣　分譲か賃貸かという問題は、やはりそれぞれの地域の人々の需要に応じて考えなければならぬ問題で、こちらが先に勝手に分譲を幾ら、賃貸が幾らというふうな最初から枠を決めてかかるということ自体が不自然ではないかという感じがいたします。せっかく宅地をつくっても、たとえば面積は非常に大きくなるけれども、戸数は非常に少ないという分譲関係、それから、比較的面積は少ないけれども戸数は多くとれるという賃貸関係、そういうことを考えてみると、やはり多くの人の期待を満たすためには面積が少なくても戸数が多くとれる賃貸の問題を考えると、いかにも、これは私は政治として当然なことじゃないかと思うから、そういう意味で、やはり公団のつくるとする大きな団地ができれば、その中で、それぞれ実地に応じ、その地域の期待に応じ、あるいは要望に応じて適当に勘案して考えるべきであって、最初から分譲に特に自民党が考えて重点を置くとか、政府が考えて重点を置くとかいったように、私も固定的には考えておらぬですが、どうでしょう、その点は。

○浦井委員　先ほど大塚局長は、総評の数字を出されたり総理府の数字を出されたりして、いかに分譲住宅を欲しておる人が多いようなことを言われたんですが、政府の政策がもとよりそういうふうになっているので、そういうふうな志向せざるを得ないというところをやはり理解しておかなければいかぬと思うのです。だから、そういう

点で私は、この公団というのはどうも持ち家主義推進の公団であると思わざるを得ないわけなんです。しかも先ほどからの話で、所得がはつきりしないのですけれども、いまこの都内で、いまの低い政府の住宅難世帯の基準でいってもたくさんの方が住宅に困っておられる。そういう人たちが、気楽に何とか自分で多少の負担をして、宅地開発公団のつくったニュータウンに入るのかどうかということになると、これはちょっとむずかしいのではないかと、これはまた思わざるを得ないわけなんです。だから、これはやはりこの構想自身が、庶民のためというよりも相当所得の高い人のために、しかも持ち家を推進していくために、こういうような公団構想であると思わざるを得ないのです、大臣どうでしょう。

○飯谷國務大臣　少し思い過ぎではないでしょうか。この公団の目的自体が、できるだけ大量に宅地を供給しようということである公団でありまして、まず安い宅地を大量につくるということ、供給するというのが前提条件なんです。で、上がったものをどういう形でそれを建設していくかという問題は、第二義の問題になると思うのです。確かに、持ち家住宅を希望する人は非常に多いのです。そのことを私も承知をいたしておりますけれども、そうかといって大都市を中心にして賃貸住宅でなくちゃならぬ人がたくさんあるわけで、その量を確保せなければならぬことは当然であって、私も主張しておるわけでありまして、だから、できた公団の宅地の中には、公団住宅もできますし、公営住宅もできますし、できる限り公団は、地方がいま公団住宅が入ってくることにあまり賛成をしない、むしろ逆に反感を持つておるといった面を考えてみますと、公団みずからが宅地をつくって、そこに今度は住宅公団が入ってむしろ賃貸住宅を多くふやしていくということも一つの方法ではないかと思うのでして、むしろそういう問題を解決するために私はこの方法を積極的に進めることが必要じゃないかという感じがいたしますから、必ずしも分譲住宅のためにこ

の公団をつくるんだ、宅地をつくるんだというふうに誤解をされるのは、そういうふうな思われておるとすれば、私どもはぜひひとつそういうお考え方はもう少し御検討をいただきたいと思うわけです。

○浦井委員　繰り返しになりますけれども、大臣、やはり大臣も言われたように公共の賃貸住宅を欲しておる人がたくさんあるわけだから、ストリートにそれが建たない困難点を打開する努力をせないうか。それを何か持って回ったようなルールでこういう公団をつくらせて、いかにもそういう人の要望をかなえるようなことを言うておられるけれども、実際につくってごらんない。庶民は入れぬですよ。このことを私ははつきり言うておきたいと思ふわけです。

それから、時間があつてから次の問題に入りたいと思ふんですが、そのニュータウンの問題なんです、ニュータウンをつくられるそうなんですけれども、五百ヘクタール以上、一休適地がどこにあるのかというのを非常に危ぶむわけなんです。たとえば都心から何キロぐらいのところに考えておられるのか、おおよその目安、その他のファクターもどの程度の都市を予定されておられるのか、ひとつ聞いておきたいと思ふのです。

○大塚政府委員　宅地開発公団の立地の場所につきましては、法律では大都市地域の周辺部という表現を使っておりますが、具体的には、例を三大都市圏にとりて申し上げますと、首都圏におきましては大体五十キロ圏、それから中京圏におきましては三十キロ圏あるいは二十五キロ圏、あるいは近畿圏におきましては大体三十キロ圏ぐらいが現在考えておる距離圏でございます。

なぜ、そういうところを選ぶかということ申し上げますと、現在たとえば首都圏におきましては三十キロ、四十キロ圏というのがピークに來ましたのが、一番増加率がふえましたのが、昭和三十五年、四十年代でございます。それから今は停滞傾向にございまして、むしろ五十キロ圏に現在その増加傾向が著しい、つまりスプロールが進行

しているという状況にございます。放置しておけば五十キロを超えるというような趨勢にございます。こういったことを踏まえまして、むしろ大きい意味の東京、一都三県というようになことを考えましたときに、いまこの時期においてその五十キロ圏にこういったスプロールの受け場所を計画的に新しい市街地として誘導することが必要である。そこに大規模な宅地開発をして、新しい健全な市街地を造成することによってその歯どめをしつつ、いま言いました膨大な住宅難にたいえることが必要であるというふうに考えたからでございます。近畿圏も中京圏も同様な傾向にございます。

この都市の性格は、いわば単なるベッドタウンではなくて、近郊分散型の工場、事務所あるいは流通施設等をできるだけその周辺に配置する。公団法におきましては、この住宅地開発と伴って必要となる場合には、工業団地及び流通団地を同時に造成することの権限が与えられております。できるだけ都心部からこういった近郊分散型のものを誘導することが必要である。事務所なりいま言いましたような工場なりというものを、この中に入れていくということが必要であらう。特に重要となりますのは、その際の利便施設あるいは学校というようなものを重点に、これらを地元と協議しつつこれを入れていく、こういう近郊都市というような形のものを考えるべきだというふうに考えております。

○浦井委員 そうすると局長の言われることは、これは去年の本会議での前の建設大臣の亀岡さんの答弁でもそういうことをしたいというようにことを言われておるわけなんです、ベッドタウンではなくしてニュータウンを志向しておられる、こういうことですか。

○大塩政府委員 ニュータウンという言葉はいろいろなニュアンスを持った言葉でございますので、もちろん新都市でございますから、そういう意味においてはニュータウンでございますけれども、いわば先行的、計画的にそれをつくるとい

意味を含めて、単なるベッドタウンとしてではないということをお願いしました。ただし、これは諸外国に見られますような、たとえばイギリスの職住完結型の母都市のような一つの独立的な機能を持った完全な意味のニュータウンというようにものではないという意味で、先ほど御答弁申し上げた次第でございます。補足いたします。

○浦井委員 まあ、完結型でないという逃げ道をこしらえておられるわけなんですけれども、しかし、職住近接を一つの理想としてニュータウンをつくり上げたいという意気込みに燃えておられるように思うわけなんです、具体的にそれならそれをどうやってつくっていくのか、私はちょっと疑問に思うわけなんです。職住近接で職場もそこへつくるといふことになると、たとえば五百ヘクタールの中で工場や事務所というのはどれくらいの面積をとられるつもりでいらっしゃるのか、こういうような問題も出てくる。あるいはどういう種類の工場とか事務所をそこに設置していかれる予定なのか、こんなことも疑問になってくるわけなんです。これは案がありますか。

○大塩政府委員 現在の住宅公団におきましても、ただ単にそこに住宅団地をつくるということだけでは不十分な場合には、工業団地もあわせてつくるといふようなことを最近の指導的な方針にしておるわけでございますが、宅地開発公団におきましても、先ほど申しましたように、できるだけそういう近郊分散型のものは取り入れるという意味でございまして、職住近接と申しますとそこで強い意味で申し上げたのではなく、できるだけそういった分散型のものはその中に入れていかなければいけないし、それから一つの町としてつくるといふことは、都市的な工業も必要であります、あるいは自動車の修理工場も必要でございます。そういう意味におきまして、団地の中にそういった用地も必要であります。事務所等あるいはデパート等も、場合によっては多摩の例で申し上げますともそういうものが必要でございます。あるいは総

合病院というようなものも必要でございます。そういう意味におきまして、新しい町づくりのための必要な、単なる利便施設を超えた、この法律では健全な市街地となるための施設ということをお願いしておりますけれども、そういうものをできるだけ入れていきたいという意味で申し上げます。

○浦井委員 完結型ではない。そうすると、たとえばそういう工場、事業所がつくられる、そこで働く人たちはそのニュータウンなるものに住んだり、あるいは既成の大都会から通ったりする、こういうことですか。

○大塩政府委員 一つの新しい町をつくるのに必要な施設というものは当然つくらなければならぬ、それから、できるだけ近郊分散型のものは取り入れていくことが必要であらうという意味で申し上げます。したがって、鉄道施設あるいは交通施設等を公団みずからつくるといふことを考えておりますのもそういう意味でございます。

○浦井委員 だんだんと進めていけばいくほど話が雲散霧消するようになるわけなんです、そうすると、たとえば工場、事業所ができた、完結型の部分もある、そういう人たちは今度は既成の大都会から工場が移ってくるにつれて新しいニュータウンにも移ってこなければならぬ。これは何か特別な資金的な援助はするわけですか、どうなんですか。

○大塩政府委員 住宅団地とあわせてそれらの工業団地あるいは住宅団地を必要とする場合には、別途その周辺部に工業団地あるいは住宅団地をつくるための特別な法律、すなわち首都圏及び近畿圏における工業団地等の造成に関する法律とかあるいは流通業務市街地整備事業の法律、これらを用いまして収用することができ、そういった手法をもこの公団に与えておるのでございまして、

そのための必要な各種の公共施設等の援助措置がそれらの法律の中には規定されてございます。

○浦井委員 いろいろ言われますけれども、新しいニュータウンをつくるんだ、完結型でないということをお願いしているところにみそがあると思うのですが、結局は在来のベッドタウンになる可能性が非常に強いというふうに思わざるを得ないわけなんです、この公団をつくってそしてニュータウンをつくるという意義の中には、やはりいまの既成の大都市の過密を少しでも緩和していく、こういう意味はあるわけでしょうか。

○大塩政府委員 もちろん次第に住宅が集中し、人口が集中し、宅地は細分化しつつあるこの大都市圏の過密状態をこの新しい市街地に受けとめる、こういう機能を持つことがこの公団法の目的でございます。

○浦井委員 しかし局長、先ほどの話によると、これは完結型のニュータウンではないということ、すなわち、五十キロということになるといまの首都圏、近畿圏都市部の過密、こういうものを果たして解消していくような有力な手段になり得るのかどうか私は非常に疑問に思うわけです。だから、そういう既成の大都市の過密の解消、今度事務所事業所税というようにのができたようでございますけれども、これなんかもう法になってしまつて、単なる地方自治体の財源措置、それも非常に困難であるというふうな状態であるわけですから、果たして政府、建設省に本当の意味で首都圏の過密を解消する気があるのかどうか。やる気ならこういうものをつくると同時に、やはり首都圏に流入してくる人口を防ぐというような措置をこの際きっちりとする、私は事務所規制なんかをぜひやれというふうに考えているわけですから、もし、こういうようなことをやらぬとだめなんではないかというふうに思うのですが、どうですか。

○大塩政府委員 大都市の過密及び人口の集中を排除するためには、この宅地開発公団はその一翼を担うことの役割りは果たしますけれども、これのみでそういうことはできません。地方分散とい

○浦井委員 この宅開公団というのは、首都圏なり近畿圏の過密対策の一環だと言われるけれども、余り役に立ちそうにない。ただ野方図に首都圏や近畿圏の範囲を拡大していくものにはすぎないのではないか。一体宅開公団をつくられる意義がどこにあるのか。どの角度から見ましても私はうなずけないわけなんです。

ついでに大臣にお尋ねしておきますけれども、過密対策として事務所規制がいま非常に問題になっておるわけなんです。大臣の前任者の亀岡前建設大臣も、去年の四月のこの宅閣公団法の趣旨説明のときのわが党の柴田議員の質問に、工場及び学校の規制は強化しておる、事務所の集中規制については、事柄が都市機能の中核に触れる問題であり、その経済、社会に及ぼす影響はきわめて大であるので、さらに綿密にその機能の実態に関する分析を加えた上で適切な規制措置を講じた、い、こういうふうに答えておられるわけなんです。が、これは飯谷大臣も大体同じ考え方ですか。

○飯谷國務大臣　亀岡大臣がどういふ御答弁をいたしたか、ちょっとその真意が私わかりませんけれども、まず最初の今度の公団法の本当の趣旨ですが、いろいろ局長との間に質疑応答があって、私も聞いておいたわけですけれども、何といつても住宅

だから、そこで新しい住宅都市というものでありますから、これは完全なベッドタウンではないにいたしましたが、私は非常にそれに近いものになると想像するわけですが、そこに住まいをする人が生活をしていくために必要な施設、学校とか保育園とか、あるいは医療施設とか、そういったものは当然つくらなければならぬし、それからさらに向こうまで発展をして、工場を誘致するとかいったような問題は、おのずから別途の問題になつてくると思います。

そういうことを第一義にしてやっておるわけでありまして、大都市の現在の人口集中をこれによつて解除していこうとか、これによつてある程度解決していこうといったような、そんな大きな目的の達成できるものじゃないと思います。ただ一環として、私はそういうことはできると思うわけですから、

その意味において、事務所の問題でありませんが、これは私の所管外の問題でありますけれども、いまこの問題をひとつ税制の面で考えていこうという事になっておりますから、そういう方向で進めていくべきではないか、かように存じております。

○浦井委員　だから、税制の面というのは事務所事業所税の問題でしよう。だから、それはさるなんだということを私先ほども申し上げた。集岡前大臣は事務所規制を直接的にやっていく、慎重にその点については綿密に分析を加えて前向きに検討したいというふうに、事務所規制について

るわけなんです。

○大塩政府委員　事務所規制につきましては、いま御質問にありましたように、中樞管理機能の本

○浦井委員 このニュータウン問題 大都市の過密問題は、ひとつまた時期を改めて質問してみたいと思うわけなんです。直接この宅間公園の問題について、最後に関連公共施設、自治体との関連の問題なんです。いわゆる河川、下水、公園、道路というような関連公共、これは特定公共施設ということで、この法律案でいきますと、相

当自治体の負担が除かれるということになるわけなんです。が、いままでの例からいって、よく問題になっておるのは公益施設の方ですね、利便施設の方。だから、この宅開公団法を実施されるということになると、果たして利便施設に対してどういうような基準で公団は整備していけるのか、

この辺のことをちよっとお聞きしておきたいと思っています。

○大塚政府委員 利便施設につきましては、これは教育、文化、福祉施設あるいは医療施設、あるいは官公庁施設、あるいは購買施設、そういった日常の利便のための施設が各種ございます。これ

に付きましては、一応従来から基準的なものがございまして、経験的にわれわれは、住宅公園の地区センター施設計画基準というものの、これは住宅公園の方で内規として、技術基準としてつくっておるわけでございますが、大体これらを勧案しながら

○大塩政府委員　現在考えておりますのは、大體義務教育施設を主として考えておるわけでござい
ますけれども、最近におきましては、やはり高校
あるいは私立の幼稚園というような要望も、場所
が足りないなど、高松市に於ける必要が、

によりまして必要になってくる場合が非常に多くございます。したがって、先ほど申しましたように、これは地元との調整が必要でございます。これらの事情を踏まえながら、地元と十分調整をとりながら、いまいちしたような施設基準をとって、その地域に必要なものはこれを確保

○浦井委員 利便施設はそれぐらいにいたしました、ひとつでできるだけ今の住民のニーズにこたえるようなものをつくっていく、しかも自治体の負担にならないようにということを要望しておきたいと思います。

それは、それに関連して、この問題になるのは、この宅開公団によりまして、関連公共施設の立てかえ制度が三百ヘクタールあるいは九千戸以上の場合の全施設というようになって、非常に条件がよいわけなのですが、これは現在の住

宅公団になりますと、なるほど三百ヘクタール、九千戸以上の場合には宅開公団と同じような条件が認められておられるけれども、それ以下の場合には、対象も学校だけであるとか、あるいは償還条件も悪いというようなことで、自治体の方の負担になる、自治体との間にトラブルが起こる、そして結局住宅公団の事業が進まないというようなことが起こっておるわけでありまして、やはり私が言いたいのは、この機会に住宅公団に対しても同じような取り扱いをすべきではないか。たとえば入居者の方にしてみたら、同じ政府関係機関の公団を利用しながら、分譲対価が違う、家賃が違うというふうなことが起こると、これは不公平ではないか。だから、できるだけ公平にするために、宅開でそこまで条件をよくしたならば、住宅公団についても同じようなめんどろを見るべきではないかということをお願いしたい。これは後で答えていただきたい。

それからもう一つの問題は、今度は公営住宅ですね。公営住宅の場合も、規模が小さいにしても、関連公共あるいは公益施設がもちろん要るわけなんです、これには、自治体が独自でやるということを立てかえ制度というのは全くない。あるのは起債ぐらゐの問題だというふうに思うわけなんです、これについても、宅開公団法でこれぐらゐの条件を認めておるならば、少なくとも三大都市圏の人口急増地域では、自治体に対しても相当な援助を国の方としてすべきではないか。たとえば金融の問題、財政の問題につきましても、据え置き期間の延長であるとか、償還期限の延長であるとかそういうような細かい配慮、利子補給のパーセントとかいうような点をこの機会にやるべきではないかと私は思うのですが、この二点についてひとつお答え願いたい。

○大塚政府委員 住宅公団につきましても、三百ヘクタール以上という大きなものににつきましては大体同じような、全施設についての十年間据え置きの宅地開発公団と同じような援助措置をとらうとしておるのでございます。五十年程度から

そういう制度が認められたわけでございますが、お説のとおり、それ以下のものにつきましては学校のみに限るといふことでございまして。ただし、住宅公団には五省協定に基づく全施設に対する立てかえ制度がございまして、それに加えて、今回の制度をさらに強化したという段階にとどまったわけでございます。その理由は、宅地開発公団といふものは本来大きいものをつくるものとして生まれていて、したがって、当然に宅地開発公団には新しい強力な援助措置がなければこれはできない。また、そのために生まれたんだということから宅地開発公団に対する助成措置をつくった。それに比べて住宅公団は、大きいものをつくる場合には三百ヘクタール、九千戸という場合については同様の措置をとらうというふうに、準じて考えられたのでございます。しかし、今後小さいものについても同様の問題が起きるのではないかと、いうことにつきましては、小さいものをどの程度までとるかというところは今後の課題であらうかと思ひますが、一応現在の段階ではそういう仕分けで住宅公団と宅地開発公団との仕分けを考えたというのが実はその経緯でございまして、まあ住宅公団につきましてもできるだけ援助措置を強化するという方向については私も異論はございませぬけれども、いま申し上げましたような仕分けにおきまして一応区別をした、現段階の事情はそういうことになっておるのでございます。

それから、公営につきましても住宅局長から御説明いたします。

○山岡政府委員 いまお話がございましたとおり、公団、公庫については従来からも制度がございましたし、五十年程度に相当な改善を見たといわれ思つております。ただ、いままで公営住宅についてだけは一切ございませぬでした。そこで昭和五十年程度からは、やはり府県営の公営住宅の立地が市町村に行われます場合に、初年度でございまして四十億円でございまして、新しく立てかえ施行のための起債を都道府県営に認める、それに対して、国の方も、五億円でございまして、

建設事業推進費の中に利子補給金を設けるといふ制度を新しく発足させることにいたしました。これはまだ発足間もないこととございまして、細目につきましてはこれから詰めますけれども、大体百五十戸以上ぐらゐの団地につきましても全部対象にしたい。それから、対象にいたします公共施設等につきましても、市町村営のものの中ですべて問題になっておりましたものをみんな拾ひたい、予算補助でございまして、そういう手だてを講じてまいりたいと考えております。今後におきましても一層充実に努めてまいりたいと考えております。

○浦井委員 ひとつ建設省としても積極的に地方自治体に対する援助措置として大蔵省に金を要求しなければいかぬと思うのです、この点について

それで、住宅公団についてなんですけれども、私は、現在の住宅公団というのはいままでやはり世界でもまれな公的な住宅をつくる公団として相当先駆的な役割りを果たしてきたというふうに評価するわけなんです。現在いろいろな職員の人の話を聞いてみましても、やはり意気込みに燃えていろいろ真剣に研究も、努力もされておる。問題はやはり、ここに来ておられるようでありまして、けれども、その先頭に立つ理事者の方々の考え方の、この先頭が少々ぐらゐが悪いというふうに思うわけなんです。これはひとつ、先ほども言いましたのですが、宅開公団に対してそういういろいろな便宜を計らつておるわけなんだから、いま大塚局長、けじめをつけて分けたんだということですが、けれども、住宅公団についても、もっと住宅公団の仕事がやりやすいような、いわゆる隘路を開闢するような方向での援助をすべきだといふことを建設省に要望しておきたいと思うわけなんです。それをやるならば、私は、いまの住宅公団の宅地部で、皆さん方が考えておられる宅開公団の仕事などというふうなものはやれるのではないかと、あえて宅開公団をつくる必要が一体どこにあるのかというふうな疑問に思つておるわけなんです。だから、こ

ういうような観点で、果たして住宅公団の総裁は、建設省なり国なりがもっと制度的にも財政の上でもめんどろを見なければならぬ、恐らく内心は、私たちでもやれるんだ、何を好きこのんで宅開公団をつくるんだらうというふうな気持ちを抱いておられるのではなからうかと思うのですが、その点どうですか。

○南郷参考人 公団につきましてもいろいろの隘路がございまして、われわれといたしましては、この隘路打開のために政府の方にもあるいは国鉄その他の運輸関係にもあるいは厚生省の方にも、いろいろ陳情申し上げております。したがって、宅地開発公団にいろいろな有利な方途を与えるというのを、もし住宅公団にも同様にそういう有利な条件を与えらるならば、もっと仕事が進むのではないかと御質問だと思つてございまして、従来まで、ちょうど二十二年にございまして、住宅は約八千戸、それから宅地の方は大体二万五千ヘクタール手がけております。この二十二年間で完成いたしました宅地は、住宅のみでなく、工業、流通、研学まで入れますと約一万ヘクタールになります。そうしますと、大体十年間に五百ヘクタールぐらゐの事業量をこなしてきておる。なおかつ、あと残っているのが一万五千ヘクタールございまして、これは現在のあれをもつてしてもあと十年ぐらゐかかるような仕事量は持つておるわけでございます。

そこで、この大都市圏において国民の住宅宅地に対するニーズが非常にあります。しかもそれを早急に達成しなければならぬということになりますと、現在のままの機構ではちょっと過重になるのではないかと、むしろ二台馬力で、両方やる、そのかわり宅地開発公団で認められたいいろいろな手法はもちろんわれわれの方にも与えていただく、まあ一緒にというわけにいきませんでしょうけれども、将来はそういうようなこともしていただくというところで、われわれの方の宅地開発のスピードも上げていくということで、この国民的なニーズにこたえていくというののも一つの方法であ

ると考えておる次第でございます。

○浦井委員 総裁がそういう気持ちではやはりだめですよ。下部は一生懸命やれない。意欲をそがれることおびたしいと思う。私は、やはりもつと住宅公団の理事者側が先頭に立って、宅開公団なんか要らぬのだ、おれたちでやるんだという意気込みを見せて、この公団内部の民主的な改革なんかもやるというようにやる必要があると思う。

だから、たとえば住宅公団の労働組合なんかもこう言っておるわけですよ。住宅公団の組織および事業運営の方法を国民本位に改善すること。日本住宅公団法第一条に基づいて、真に勤労者の要求にそつた住宅および宅地の供給を推進するために、天下り人事をやめ、住宅公団管理委員会に入居者、労働団体などの代表者を入れて住宅公団の在り方について労働者・国民の要求を直接反映すること、予算・事業計画などを国会の議決事項とすることなどが必要ですよ。というふうな適確にいまの住宅公団の改革の方向を労働組合自身が出しておるわけなんです。私もこの要求というのには賛同だと思つて、ひとつ住宅公団の方も理事者の側も努力をしていただきたい。

そこで、最後に具体的に住宅公団に、少し細かい問題になりますけれども、こういうようなことが起こつておるのだということを住宅公団の理事者側にお知らせをして答弁を求めたいと思う。それは共益費の問題なんです。これは細かい問題は答えていただくべくよろしいですか。

たとえば兵庫県の明石と神戸の間にある、公団としては相当大きな団地である明舞団地あるいは上高丸団地、ここで現在の共益費が現在五百五十円、それを明舞団地の場合には四月一日から千二百二十円に上げる。上高丸団地が千八百八十円のを二千九百九十円に上げる。一〇〇%前後の値上がりでこれはもう四月一日に上げますということで、あわてて公団住宅の入居者が公団から出ておる収支予定表を調べてみると、いろいろと不合理なことがわかつたわけでありまして、その最大のものは

排水施設維持運営費という項目の中に、聞いてみると雨水管の横管の清掃をやるというのです。ところがこの雨水管の清掃というのは、公団の兵庫営業所管内で十六団地が共益費の値上げを通告されておる中で一般団地が十団地ある、この十団地すべてに一律に雨水管の横管の清掃をやるということでは、これは、公団のいままで入居者に対して答えておる理屈からいいますと、団地に

対して答えておる理屈からいいますと、団地によつては当然雨水管の清掃をやる年度が違つたなればいかに。ところがいままで一遍もやつたことないのに、たとえば明舞では入居後八年、上高丸では九年から十年、多聞台という団地では十二年から十三年入居しておるのに一遍もやつたことない。そういう中でことし一律にやる。これはもう共益費を値上げするための根拠づくり、根拠をつくるための数字づくりではないかというふうに言うておるわけですよ。入居者の方は、明舞団地で見ると、その排水施設維持運営費が四十九年が百四十二万三千九百円、五十年が横管の清掃をやるということで一億六千三百一十一万四千五百六十八円になつておる。大体年一回縦管の方は清掃しなければならぬ。百五十万くらいかかるんだらうと思つておる。果たしてそこで横管に具体的に砂などが詰まつておるのかどうかという、清掃する必要があるのかどうかというところを見るのに判定せなければいかに。おれでしよう。ところが明舞団地で言うと、横管が地下を一万六千九百五十八メートルはつておる。それを見る穴、升数が千五百七十三カ所ある。少なくともその横管を清掃する必要があるかどうかというところを点検するには、三百カ所ぐらいは升をあけて見てみなければいかに。ところがそんなことは一向に調べておらぬ。単にぼかんと横管の清掃をやりまづから一般維持管理費ですか、排水施設維持運営費を値上げしますというふうなことを言うてきておる。だから、これは一つも納得がいかに。

そういうふうな目で見てみると、金のかかる項目はどふえてきておる。たとえば砂場の砂の入れかえ

であるとか、あるいは植栽手入れ費の中の施肥の問題であるとか、あるいは剪定費ですね、こういうような金額の大きな項目にちよつと言ひわけをつけてこ入れをしてわつと金額をふやしておる。この事情は上高丸でも同じだということなんですよ。

だからいろいろいま自治会の方が騒いでおられるわけなんです、私要望したいのは、答えていただきたいのは、こういう住民の方も、金額的にはいまのこの物価高の時代、五百五十円から千二百二十円月額であるわけですから、そうひどいことでもないか、納得がいかに。だから、絶対反対というふうなこと言つておらない、納得のいくような上げ方をすべきではないかと言つておるわけなんです。だから、この数字なんかもできるだけ住民の方に納得のいくように公開をして、そして円満に物事を運んでいくことのための努力をすべきではないか。四月一日、もう迫つておりますけれども、もう問答無用で一律に値上げをする。何か住民の方が言われるのは、公団の上層部からそういう指示が来てるのだというふうなことで、さうでありますけれども、そういう強引に一律に値上げするということはやめる、見切り発車はやめる、そして十分な話し合いをした上で答えていただきたいと思つておる。

それからもう一つの例は、これは大阪の例なんですけれども、大阪に東淀川団地というのがある。やはりこれも額は大きしたことない。現在の共益費が五百五十円、それを八百六十円に上げる。額は大きしたことはないのです。ところが、その中で水質検査費というのがある。これが四十九年が七万三千六百八十円、五十年が九万一千六百二十円。ところが団地の人に言わせると、この水質検査をするための検体が大体一団地で月一本である。それで公団の方に聞いてみると、その検査手数料というのが一回に五千円から八千円かかる、そうして検査するところはそれぞれの行政区の保健所か

あるいは府立の衛研が市立のそういうふうなところに頼んでおるのだということなんです。そこでその団地の自治会の方が調べてみると、保健所にも府立の衛研にもそんなものは行つておらない。行つておるのは市立の環境科学研究所というところに行つておつて、そこには株式会社団地サービスがその検体を持てきて、一本二千円でやっておりますという返事であるわけですよ。だから、えらい数字が違ふ。団地の方が計算してみると、月に一本ならぬ。ところが四十九年は七万三千六百八十円、五十年は九万一千六百二十円、一体こういう数字のどこに根拠があるのか、住民が疑いを持つのは私当然だと思つておる。こういうことをしっかりと住民に数字を挙げながら納得させるということが公団の仕事として民主的改革の第一歩ではないか。もつとこういう仕事も合理的にやれば割に安にできるだらうし、自治体と相談すれば、自治体がやつてくれるかも知れぬ、こういうことなんです。

それからもう一つだけ例を挙げてみますと、これも大阪市の市街地住宅。旭区の中宮町団地ですが、ここでは警備保安業務委託費というところで年間百万円が共益費の中に入つておる。ところが、これは何をやってるのかといつたら、公団の管理主任のやる仕事をやっておる。それで、肝心の公団の管理主任はほとんどやつておらずに、こういうことで委託をして、共益費の中でこの費用を取つて住民に肩がわりしておる。こんなものが必要ではないかというふうな意見が強いわけなんです。

そういうことで、細かく見ていくと、これは住民が疑いを持ち、怒りを持つというのとは当然だといふような話がいっぱいござる転がつておる。こういうことを一体どうするのか。私いま具体的ににお尋ねしましたけれども、そういうことについてひとつ公団総裁、それから大臣に答えていただいて、私は質問を終わりたいと思つておる。

○南部参考人 共益費につきましては、大体三年

に一回上げることにしております。ことし大体三百団地以上の団地で共益費の値上げをそれぞれ自治会、住民の方々と話し合いをいたしまして、九四％の団地ですでに話がついております。残りしました団地につきましては、たゞいま先生が御指摘のようないろんな問題がありまして、計算の根拠の間違っているもの、こういうものは全部再計算をするようにという指導をいたしております。先ほどお話のありました明舞団地につきましても、たゞいま住民とその点について話し合い中でございます。そのようにいたしまして、もちろん住民の方々と十分話をしましてはやっていくということにいたしまして指導しておりますが、いろいろな点であるいは値上げの根拠にいいものがあるということではできるだけ避けていく。ただ入札等で予定価格その他が公開できないというような問題もございまして、これらにつきましてはそれぞれ理由を申し述べてまして住民の御理解を得ていく。本所といたしましては、全国公団自治会協議会ともこの問題についてはすでに話がついております。ただ、個々の各団地におきましてそれぞれ事情がみな違っておりますので、一律にどうということにはなかなかいかないという事情がありますので、値上げ幅の金額につきましては各団地においていろいろの差が出てくるということではございます。

なお、公団側の研究不十分あるいは調査不十分の点につきましては、十分に検討いたして、住民との話し合いを円満に解決するということに努力することは当然のことと思っております。

○浦井委員 ちよと大臣の答弁の前に、大臣、いま公団総裁が言われたように、やはりここでも一つの大きな問題になっておるのは入札価格、予定価格の問題なんです。一括していろいろな物品を購入したり、あるいはいろいろな作業を請け負わすというときに、なるほど入札前には住民も予定価格を公開せよというようなことは言っておらない。しかし、去年どうだったのか、その根拠を示せということで、これが一つのネッ

クになっていくわけですね。だから大臣、私先ほど言いましたように、やはり予定価格の公開制というようないことに努力されておるわけですから、そのことも含めてひとつお考え願いたいと思う。

○飯谷國務大臣 共益費の問題がいろいろそれぞれの地域で起こって、関係者と相談をしながら話し合いをしておるといふこともよく私も聞いております。先生先ほど例示せられた問題なんかは、別に住民と問題になる問題じゃない。積算の根拠さえはつきりしておれば問題なしに、計算が間違つたとかどうとかという性質のものじゃないと思うのです。そういう根拠が明確になるといふことで明瞭に行えるわけであつて、だから、そういう面から考えてみますと、共益費というものは、やはりその共益費の内容、根拠というものを一般の人にもよくわかつてもらつて、みんなが理解されて、必ずしも反対というのじゃないのですから、納得すればそれでいいというわけでしょう。だからそういう意味では、よく住民と話し合いをして、そして納得した上で問題の解決に当たるといふことが先決問題だと思つております。

ただ、私はその中で、競争入札をやつておるとかなんとかいろいろ聞いておりますけれども、一体どういふものを入札にして請負にしておるのかちよとつまびらかにしておりませんかけれども、いずれにいたしましても、そういうものはやはり関係者には隠し立てすることは余りいいことではないと思つておる。ありのままの話をして、そしてみんなにわかたつてもらつて了解した上で払つてもらふ、あるいは管理をしていくということ、大変これから先の運営上からいっても大事なことでないか、こういう感じがいたします。

今後十分に注意されるようにいたします。

○天野委員長 新井彬之君。

○新井委員 宅開公団について若干の質問をいたしますが、それまでに、さつきも質問がございましたけれども、第三期住宅五カ年計画ですね、これについて質問をしたいと思つております。

第二期の計画におきましては非常に落ち込みが

ある、これは前回の委員会でも指摘をされたところでございますが、第一期の住宅五カ年計画、これについては、公的住宅の場合におきましては賃貸が六〇％、持ち家が四〇％。それから第二期計画におきましては、四十九年、五十年の見込みを含まして、賃貸が五六％、持ち家が四四％。五十年年度では日本住宅公団では六万戸を建設するということが大幅なダウンになっておるわけでございます。

そういうことであるわけでございますけれども、さつきも答弁がございましたが、確かに住宅というものは各層各様の要望がございますから、持ち家がいろいろと、あるいはまた公団がいいとか、あるいはまたマンションがいいとか、あるいはまた一戸建ての個人住宅がいいことに決まつておるわけでございます。しかしながら、現在の経済情勢から申しましても、当然一戸建ての住宅は一生運望んできたけれども持てなかつた、こういう方々というものはたくさんおられるわけでございます。そういう方々に対して、住宅困窮度あるいはまた困窮世帯というものをに対して、やはり国というものは責任を持たなければならぬのではないかと。少なくとも住宅というものが私たちの文化的な最低限の生活を維持するということに対する基本的な一番大事な問題であるということからすれば、当然それは国がやらなければならぬ、こういうぐあいに考えるわけでございます。

国といたしましては、九百五十万戸の中でそういう公営住宅もつくらなければならぬというところで五カ年計画を推進してまいつたわけでございますけれども、現実的には地方公共団体との関係とか財政の問題とか用地難とか、あるいは建設費のアップであるとか、いろいろな問題で、まあ結果的にはできなかった。したがつて、あの公営住宅がなおわれわれから見ればまだまだ少ない中で、そういうパーセントが落ちたということは、

これはやはり国民のそういう方々に対する期待に沿えなかつたということになるわけでございます。

それは建設省が悪いのかあるいは地方自治体が悪いのか、一体だれが悪くてできなかったのか、その辺はどのようにお考えになっておるか、まずお伺いしておきたいと思つております。

○山岡政府委員 いま先生もおっしゃいましたように、黙つていろいろな意見を聞きますと、一戸建て持ち家が多いということもございまして、たゞしそれ以外に、たとえばこれから五カ年の間に何か家の改善計画をお持ちですか、いわゆる実需要に結びつくような調査をいたしておりますが、その住宅需要実態調査によりますと、国民世帯の中の四三％の方が何らかの改善計画を持っておられる、その中の七割ぐらゐはやはり持ち家を希望しておられるというのが住宅需要の実態でございます。言葉を変えて言いますと、全世帯の三割ぐらゐの方が何らかの改善計画をお持ちになつておつて、そのうちの七割ぐらゐがやはり持ち家を希望されておられるのが実情でございます。しかしながら先生のおっしゃいましたように、それぞれの地域、御本人の方の実需等とも兼ね合わせまして、国民の皆さんの御希望に応じて持ち家と借家を供給するというのがたてまえだと思つております。

第二期の五カ年計画におきましては大体持ち家を五五％、それから借家を四五％というものが、第二期五カ年の当初のもくろみでございました。しかし、その中でも先生おっしゃいますように、所得階層別に何となく低所得の方に手厚くあるべきだということもございまして、公的資金によるものの中では借家を六割、持ち家を四割というふうな、借家の比率を高くいたしまして計画をしたというのが実情でございます。しかし、先ほど先生おっしゃいましたように、結果といたしましては、公庫のようなものにつきましては非常に伸びました。反面大都市を中心といたしまして公営住宅、公団住宅が落ち込んでおります。その結果といたしましては、当初予期のとおりにならなかつた

たという点は第二期五カ年計画の反省のうちの一つに入っているわけでございます。

最後に先生おっしゃいました、公営住宅が建たないのはなぜだという話がありました。公営住宅が建たないのは、公営住宅につきましても、少なくとも地方の道府県におきましては大体目的を達成しております。特に平均より下という達成率を出しております。そのが南関東四都県、それから大阪と、この五つの都府県がやはり目標を達成しております。それは一番大きな問題といたしましては、やはりそういうものにつきまして関連公共施設整備のための金が不足したというようなこともございしますが、同時に電波障害、高層住宅をつくるときに地元住民の同意が得られない等々の問題が全部山積をいたしております。特に東京あたりでは建てかえの促進を図りたいということで、鋭意事務当局は努力いたしております。東京に七万戸ございします低層木造の公営住宅の敷地三百五十万坪を活用をしたいということで、日夜東京の職員も現地に赴いて説得に努めておりますけれども、完全に全部の方の了解が得られないと着工できないというのが現状でございます。それらのことが相当な立ちおくれの原因になっておるといふふうにわれわれ考えておる次第でございます。

○新井委員 いまお話がありましたけれども、とにかく大都市周辺については住宅がなかなか、特に公営住宅というは建たない、こういうことになっているわけでございます。さっきも話がありましたように、持ち家住宅にみんなが志向するということはどういうことかと言え、現在の公営住宅の基準が非常に低いわけでございますから、何とか自分でもって家を自分の家族に合ったように建てなければならぬ、そういうことが始終頭にあるわけでございます。したがって、公営住宅を建てるについても、この質の問題というのは当然解決をしなければ、やはり潜在的には住宅で困っているんだ、こういう方々というのは減ってこない、これは当然であるわけです。そこで、数の問題と質の問題、こういうことで

これを解決をしていかなければならぬわけですが、先ほども積み上げ方式をやるんだというようにお話があったのですけれども、積み上げ方式というのは、これは一つの考え方からすると、戸数ではなくて、非常に責任を回避して、われわれとしては地方自治体といういろいろのお話をして打ち合わせをしてやってくるんだ、そういうことでこういうことになりました、こういうことで明確な責任というものがなくなる可能性がある。特にいままでの第一期、第二期からずっと見まして、これからの第三期の住宅五カ年計画あるいはまた十カ年計画になるか、その辺は別としまして、だんだん建ちにくくなっていることはもうはっきりしていることだと思えます。

だから、もう特に首都圏においては、今後どういうぐあいに建て方をしなければならぬか、これから大きな転換というものをしなければならぬ。しかしながら、最終的にはそういう方々をだれが責任を持って住宅に入れてあげるのかという、そういう方々に対する責任というものをやはり明確にしなければならぬ。話し合いでだめだったからこれだけしかできません、したがって、その問題は解決しませんというのではならぬと思うわけでございます。

そういうことで、われわれといたしまして、とにかく住宅省であるとかあるいはまた建築基準法、そういうものを明確に設けて、この住宅、衣食住というわれわれの生活の一番基本をなすところの大事な問題に対してやはり責任を持った良好な環境と適正な基準、そうしてまた適正な家賃というこの三つが解決するような方策で努力をしていかなければならぬ、こういうことを思うわけでございますけれども、こういう点についてはいかがですか。

○山岡政府委員 公営住宅の基準が低いという点については確かにわれわれもそう思っております。したがって、この二年間に相当平均の平米数を上げてまいりました。過去は二DKがほとんどでございましたけれども、昭和五十年年度から

は中層のものについては七割、その他のものを含めましても全体の六割を三DKにしたい、まだまだ不十分でございますが、そのような規模の増を図ったというのが最近の状況でございます。

それから、戸数主義ではないかということでございます。最近住宅戸数が全都道府県におきまして世帯数をオーバーするというところでございまして、われわれも、従来の量も質もというキャッチフレーズを、質も量もという時代になったのだというふうに認識をいたしております。したがって、今後のいろいろな計画を立てます際も、戸数のみにこだわらないで、質の向上に相当なウエートを置きたいと考えておるわけでございます。そういう意味から言いますと、戸数主義ではなくて、やはり量も確保しなければならぬと、どちらかといえば質に重点を置く時代だんだんようになってきたと思っております。

それから、積み上げ方式のお話がありましたけれども、これはやはり、従来のように国の方でまず計画をつくりましてブロック計画におおして、都道府県計画におおして、そうして都道府県からはそれに基づいた計画を作成していただいて報告だけ受けるといふシステムを若干改めまして、立案当初から積み上げも併用いたしまして、従来の方式とかみ合わせながらお互いにレビューをしながらやろう、こういうことでございまして、やはり現在地方にございしますいろいろなストックの活用も問題になりましょうし、それから地方分散のための今後の計画的な配慮も必要でございましょうし、そういうものも全部織り込みました地方からの要望の積み上げ等もまぜましてやりたいということでございます。

さらに、適正家賃の御指摘がございましたけれども、これにつきましても、第三期の段階におきまして、いままでの家賃のあり方、原価主義というもののつきまして、すぐにできると思ひますが、相当の反省を加えながらいろいろと勉強を進めておるといふことでございます。

間のいろいろな責任を明確にせよ。これは公明党御提案の住宅基本法の中にもうたつてあると思ひますが、そういう点につきましても、やはりはっきりとさせる必要があるのじゃないか。やはり基本法の制定の段階でそういう点につきましても十分配慮して定めてまいりたいと思つておる次第でございます。

○新井委員 公団の総裁が見えておりますので、住宅公団として次の五カ年計画というのはいくつかの問題があつてこうあらねばならないというふうな御意見があつたら、お聞きしておきたいと思ひます。

○南部参考人 公団の現在の入居しておる方々でございますが、やはり過去に供給いたしましたものは二DKが主体でございまして、狭いということとを非常に言つておられます。われわれといたしましては、そういう意味でできるだけ三居住室のもの、できれば三LDKをということで、少なくとも三DK、三LDKの方が二DK以下のものよりも多くなるようにという質の改善をまず第一に考えております。ただ客観情勢でいろいろ建設そのものがむづかしくなっておりますので、戸数につきましては、むしろ従来のように年間八万戸とか七万戸というふうに伸ばすということとはなかなか困難ではないか。したがって、できるだけ将来に向けて、入居者がいつまでもたつても住宅難の飢餓感から脱却できない、いつまでもたつても、狭いから何とかもう少し広いところへ、何とか庭つき一戸建て住宅へというふうな気持ちを持たないで済むような住宅の供給ということを念願している次第でございます。

○新井委員 いまお話がありましたけれども、二DK、この中に住んで子供さんが二人なり三人なりでございますと、部屋が狭くてどうしようもないので、近所のアパートを借りて、そのアパートの方が公団の家賃よりも高いわけですね。また、仕方がないから、とにかく独身の建物ができるとその抽せんに申し込む。しかしその近くというか、同一団地の中で当たればいいわけですが、これも

よそへ行つてしまふので現実には行けない。食事なんか一緒にしないといふ経済がたないといふので、部屋は借りてはあつたけれども、なかなか活用されない。あるいはまた、自分たちは持ち家を一新建てた、これについては非常にありがたいことだけれども、非常に遠いところへ建ててあるもので、やはり都内の近くに入っている関係上、ここは少々の家賃を払つても、子供たちが大きくなれば当然ここがまた活用できるだろうといふことになかなか手放さない、こういうふうないろいろな問題があるわけですね。したがうして、そういうような問題については、やはり質といふことで、これはやはり改善をしなければならぬ。そうかといふと、やはり戸数の面についても非常に足りない、こういうふうなことになるわけでございます。

私は、戸数についても、また質の問題についても、大臣にちよつとお伺いしておきたいのですけれども、一世帯一住宅といふことはどういふことなんでしょうか。それを目標にやられているのじやないか。また、あるいは一人一室といふことをスローガンにされておるわけでございますけれども、三LDKにするとか二LDKだといふことは、要するに住宅面から逆に家族構成を考へるというのか、それとも家族構成を考へて住宅を考へるのか、どつちが優先されているのですか、大臣その点をお答え願ひます。

○山岡政府委員 ただいままでの住宅計画は、先ほども申し上げましたように、マクロの計画でございます。したがうして、一世帯当たりの人員が、第二期の当初は四・九人平均、第二期の終わりに三・六九人というふうな推算をしていゝるんだデスクプランをつくつたわけでございます。したがうして、そういうデスクプランでやりまゝと間々そういうふうな結果に相なることだらうと思ひます。われわれが積み上げ方式の中に加味したいと思ひますのは、それぞれの地方におきまして何人世帯の家がどれくらいあつて、将来どうなるかといふところまで積み上げた計画にいたし

たいといふようなことを、新しく手法の中に取り入れたといふ考へておるわけでございます。

それから、いまの一人一室といふキャッチフレーズも入れてありますが、さらに長期にいたしましては、食糧分離、分離就寝、それからやはり、何といふんですか、そういうふうなことでありますと、一人一室のほかには共同室といふようなことをキャッチフレーズに将来はいたしたい。第三期に直ちにそこまでいけるかどうかわかりませんが、そういうふうなものを加味しながら水準を上げていきたいと検討しておる次第でございます。

○新井委員 当然そういうぐあいにひとつよろしく検討してやつていただきたい。それがない限りにおいては住宅難といふのは解消しないといふことですから、その点をよろしく願ひしたいと思ひます。

「宅地開発公団について」といふこのパンフレットをいただいたんですけれども、これを見ますと、昭和六十一年の人口といふのが、全国で一億二千万人、三大都市圏におきましては六千万人といふことになっております。昭和四十五年の国勢調査によりますと、全国が一億三百七十二万人、三大都市圏におきましては五千三百二十九万二千人、こういうことであるわけでございます。自然増も社会増も伸びております。この昭和六十一年でございますが、これだけ伸びると予想された理由といふのはどういふことなのか、これをまずお伺ひしたいと思ひます。

○大塩政府委員 これは、建設省が昭和四十七年の十二月に長期構想をつくりました際に推定いたしましたものでございます。

○新井委員 いま新全線にかゝるべきものがまた考へられていますね。あるいはまた、経済社会発展計画におきましてもいろいろ考へられておりますけれども、非常に時代がそういふぐあいに変わつてきたといふようなことから、このデータといふものは変わらないのかどうか。私は、住宅五カ年計画におきましても、あとの計画においても、昭和五十一年度から新たに見直しをされた中で検

討がされていく。これは、確かにこれから十年、二十年先のことを考へた場合には、やっぱり日本が大きな変動期になつておるわけでございますから、非常に大事なことでないかと思ひます。そういう中で、そういうものの改定がきちつとあつた上で宅地開発公団といふものの位置づけをもう一度直す必要があるんじゃないか、こういうぐあいに思ひますけれども、いかがですか。

○大塩政府委員 長期構想につきましては、最近の情勢等の変化によりまして、この改定を必要と考へておりました。昭和五十一年度から長期計画が一斉にスタートするといふようなこともありまして、現在長期構想の改定の作業を進めておる。その中において、人口の見直しあるいは都市化の趨勢の再検討あるいは成長率の推定といふようなものを踏まえまして建設投資の今後の方向を決めたいと思つておるわけでございます。

これは、いわば六十一年までの相当長期にわたる基本の構想でございます。宅地開発公団の考へ方と申しますのは、ここ数年建設を中心として考へてきた課題でございます。現下の膨大な宅地難、特に大都市地域において著しい宅地難に対処しようといふ考へ方でございます。もちろん長期構想ができましたときには、それと考へ方を合わせる必要があると思ひますけれども、その発想においては緊急対策としての性格を持つものでございまして、その動機において直接の関係はない。つまり、宅地開発公団といふものは早急に出発させなければならぬ。長期構想ができましたときには、その考へ方をそれと合わせる必要は、もちろん再検討する必要があると考へております。

○新井委員 そうしますと、ちよつとお伺ひしたいんですけれども、いま過疎過密といふことを言われておりますね、過密だから水がないとかあるいはまた交通が渋滞するとか、いろいろなことが言われているわけなんです。そうしますと、三大都市圏に六千万人が集中するといふことについては、分散政策といふものを当然とらなければいけ

ない、どの審議会の答申を見ても、もうこれは過密なんだ、だから分散をどんどんやらなければならぬやうもなくなつてしまふといふことが言われているわけですね。そこで、一体過疎とか過密、過密の場合といふのはどのように解釈されていま

○大塩政府委員 三大都市圏に人口がぎわめて激しい勢いで集中している。それに伴ひまして住宅難あるいは宅地難、あるいはスプロール現象と申します都市圏の拡大、それに基づく公共公益施設の相対的な不足、あるいは既成市街地内における宅地の細分化等々、いろいろな弊害を生じている。これらの現象を称して大都市地域における過密現象といふふうになつては理解しておるのでございます。

○新井委員 住宅局長、いま首都圏では何名までだつたら住宅から考へて人口が集中してよろしいんですか。また、近畿圏、中部圏は何名だつたらちよつと適正な人口だと言へるんですか。過密、過疎と言ふなら言つてください。

○山岡政府委員 適正人口といふことについては私ども十分な数字を持つておりません。現在国土庁の方で、もしくは企画庁の方でいろいろと人口推算をしていただいておりますが、その中にわれわれも参加をいたしまして適正人口の推算をいたしたいと思つておる次第でございます。

それをもっと延ばさなければいけないということになっていくわけでしょう。できるのは幾らでもできる範囲なら結構です。だけれども、いまもしそれをもう一本線を敷くというのなら、一体どこへ敷くのですか。あるいはまたそれを今度複々線化ぐらいにどんどんやっていくという地域はどこにあるのか。したがって、やはりそれだけのデータを集められ、あるいは打ち合わせをされるという省庁としては、当然いまの適正人口というのはこれだけなんだ、また逆の意味でいけば、日本ではまだまだ過密と言ったって過密じゃないんだという意見があります。たとえて言いますと、東京でもキロ平方当たり一万五千人以上じゃないですか。パリを見てごらん下さい。パリは三万人いますよ。しかし、パリはあれだけ緑に囲まれたところ非常にいい町ですね。しかし、住宅的には非常に高層化が目立っております。だから、一体どういう形にしようかといううまいにすればそれだけの人口が受け入れられるのか。しかし、やはり物理的に面積という一つの大きな制限範囲があるわけです。したがって、それに対する基本的な考え方というものを聞かなければならぬ。

いままでは三十キロ圏でよかったんだ、こう言っておるわけですよ。ところがこれがだんだん遠くなって、今度四十キロ圏から五十キロ圏です。もしこれがどんどんふえたら、次は局長は六十キロ圏から七十キロ圏とやりますか、どうですか。

○大塚政府委員 大都市の適正規模ということにつきましても、非常にむずかしい各種の要素を含んでおると思います。したがって、これらにつきましても、大都市圏の一つの考え方につきまして先般企画庁におきまして一つの中間報告が出されて、引き続き検討なさっておられます。

われわれもその中の一つの意見を申し上げておるわけでございますけれども、その中で趨勢型あるいは趨勢鈍化型あるいは分散型という三つのタイプを出されておまして、分散型というのは、極力分散をした状態において、昭和四十五年から六十年までの十五年間に五千四百四十万人、八百八十二万人ふえるんだという分散型、これは理想型というふうな形で示されているかと思えます。それから趨勢鈍化型と申しますのが、先ほど言いました六千六百万人に近い六千四百万人、千四百八十二万人ふえるんだ、こういってことが出されております。趨勢型、いまのままでいけば六千八百六十万人になる、二千三百三十万人ふえるんだ、ほっておけばそうなるんだということでございます。

ので、われわれとしては、この趨勢鈍化型の方向志向型、いま書かれております企画庁の考え方、鈍化型のような方向でもっていくようなことが人口における規模ではなからうかというふうに考えるわけでございますが、わが国のみならず、世界の大都市におきましても人口の集中に悩んでおるときでございます。これに対して、長期的には地方分散という方向を強力にとる必要がございますけれども、この現に集中しておる人口に対処して、どのような目標を置きながらこれを定着させて大都市というものの都市形成をするかということとは、非常に大きな課題としてわれわれ考えたい。

そこで、最後の七十キロ圏ということにつきましては、たとえば首都圏で申しますと、大体現在の集中増加傾向が著しくなりあるいはなりつつあるところというのは、四十キロ、五十キロ圏でございます。四十年から四十五年にかけて人口増加率が大体二〇％になりました。三十年から三十五年はわずかに三％ぐらいでほとんど増加しなかったところが、だんだん五十キロ圏に拡大しているというふうなことを考えてみますと、この四、五十キロ圏というところに一つのフリンジを置いて考えるべきである。それより以遠になりますと、いま申しましたように非常に大きな負担、都市施設等の非常に大きな負担がかかってくるというふうなことを考えまして、われわれの目標は、首都圏について言えば五十キロ圏、それから阪神圏につきましても、そういうような感じで考えておるのでございます。

○新井委員 とにかくいまの趨勢型か趨勢鈍化型、これにおいても都市問題というのは非常に悪化する、こういうことになっているわけですね。したがって、私は逆の立場から考えますと、そういうところにそういう大規模な団地をつくる。つくったことによつて、そこに人口の流入というものがしやすくなつてまたふえるんじゃないか。いまも局長が四十キロから五十キロ圏になったと言いますけれども、これは当然なことでございます。二十キロ圏から三十キロ圏は土地が高いし、買えませんね。あるいはそんなところでは土地が安いというところはあるかもしれませんが、したがって、流入した人というのは、やはり土地を求めようと思えば、公団だつて何だつて、都営住宅だつてよそまで行つてやらなければいけない時代に入っているわけですから、当然、四十キロ圏から五十キロ圏になるのはあたりまえのことです。

したがって、分散型という形をいかにしてとるか。もしもこれをとらない場合は、この宅間公団ができれば逆に人口集中の基本になるんだ、原動力になるんだ、こういうぐあいに私は考えられるわけでございます。この分散型については、この表の中で地域振興整備公団等まあいゝろのこと、分散のことはほかにもいろいろやっておりますけれども、分散はこのようにしてどの程度できるんだということに対する具体的な話を一遍聞かしていただきたい、このように思います。

○大塚政府委員 国土庁で検討されました大都市の一つのモデル的な試案、試算として、先ほど申し上げましたような資料が出されております。中間報告が出されております。地方分散を圖つて国土の均衡ある発展を図る、これはわが国のみならず各国の命題でございます。大都市集中に悩むわが国においては特にその必要がございます。そこで、国土利用計画法あるいは地方振興整備公団というふうな新機構をつくりまして、地方にそういうような問題も出ております、これをとらえまして、

この分散を促進すべく、これに拍車をかけるべく、そういう施策を次々に出して、鋭意その分散を圖つていくというのが基本的な姿勢であらう。ただ、これには相当長期の時間的な要素が必要だと考えております。

こういうことで、地方分散ということは、一口に地方分散と簡単に言いますけれども、こういう経済的な一つの総合的な動きでございますから、この流れを変えようということにつきましては、相当な英断とそれから決意をもってこれを進めていかなければならないというふうに考えておる次第でございます。

○新井委員 一つの例を挙げますと、過密の原因というのは大学生であるということが言われておるわけです。社会増の九六％が大学生ということなんです。

〔定数足らぬじゃないかと呼ぶ者あり〕

○天野委員長 ちょっと速記をとめて。

〔速記中止〕

○天野委員長 速記を始めて。

新井君。

○新井委員 四十五年には二十歳から二十九歳の年齢層が五二％、三十歳から三十四歳が四九％、こういうことで若年層の過半が三大都市圏に集中しておるわけでございます。そういうことが一つあります。また大学への進学、その後の就職、こういうことで非常に人口が増加をしております。さつきも言いましたように、社会増の九六％が大学の進学の結果である、こういうぐあいになっておりますけれども、社会増、社会増と言いましても、基本的にはやはり三大都市圏に就職口というものが集中をしている。それからもう一つは、やはり大学が比較的集中をしている。したがって、そういう若い方々がどんどん三大都市圏へ集中して、そこで就職をされる。こういうことになると、それを何らかのめる方法がなければこれはやはりおさまらないと思ひますけれども、いかがですか。

○大塚政府委員 御指摘のとおり、大都市圏への集中の総合的な収支と申しますかは、若年層の就

職あるいは進歩ということが非常に大きなウェイトを占めております。したがって、これらの原因となつております高等教育、特に大学教育の集中度というものが三大都市圏、特に東京圏に集中しているというような問題につきまして、国土庁及び文部省等におかれましては、これらの大学の問題というものを地方分散の一つの要素というふうなことで考えておられまして、そこで今度の地域振興整備公団におきまして、地方の学園都市の建設というふうなことを中心の一つといたしまして、その誘導策を図るといふようなことも一つの大きな命題として考えておられるところでございます。しかし何と申しまして、就職の機会というものが三大都市圏に圧倒的に多いということ、これは事務所の増加率等につきましてもきわめて顕著にあらわれているわけでありまして、住宅三十坪分として見ますと、床面積にいたしまして四万戸以上の面積のものが年々建っている、こういう結果が出ております。こういうことから見ましても、集中の原因にはいろいろございますけれども、その中の一つには、御指摘のように、若年層の集中、それから事務所を中心とする中枢管理機能の問題、それから大学の集中、こういった点が一つの大きな要素であろうというふうに考えております。今後の課題として、この問題に取り組むことが地方分散の一つの大きなことになるのではないかとこのように考えております。

○新井委員 この大学の分散も文部大臣が言っておりますけれども、それで、いま言われたこととちよつと内容が違いますが、事務所等の新増設ですね、いままもそのように増加しております。これは当然移転をするなり規制をするなり、そういうことを図っていかねばならないということがあります。そのためには中枢管理機能を地方へ思い切つて分散をしまして、そして国の権限を大幅に地方へ委譲するといふような形というものをとらないとできないのではないかと、ううあいに考えるわけでございますが、確かに具体的にはいろいろ問題がありますが、それをやらなければ人口

集中はとまらないということです。したがって、首都圏の移転ということも、それはいろいろな意味がございまして、何としても人口の集中、流入を防ごうということでは非常な逆行するものではなからうか。この宅地開発公団の考え方というもののが趨勢転換型というのではなくては分散型でなければ、それでも人口はちゃんとふえておるわけでございますから、それでなければ、これから首都圏というものは思い切つた基本的な改造計画が何かを出さなければは住宅行政というのは行き詰まるに決まっております、このように思うわけでございます。

それから宅開公団が、本年度の予算においては二千五百ヘクタール、こういうことでやるということでも予算が出ておるわけでございますけれども、そういうような土地が実際問題あるかということではいろいろとデータが出ております。われわれ見たところではそういうような優良な土地はもはやない、こういうふうに思いますけれども、その点はいかがですか。

○大塚政府委員 開発適地はあるかという御質問でございますが、先ほど申しましたように、首都圏、近畿圏、中部圏、それぞれ違いますが、周辺部におきまして五十キロ圏、四十キロ圏、三十キロ圏といたしますと、現在距離的にはそういう圏域であっても、社会的距離と申しますか、主として交通機関その他が不便であるとかそういう状況のもとにあるような地域が、未開発のままでございまして、これらの要件を備えれば、優良農地は除きまして、候補地として考えております。グロスで三万ヘクタールぐらいのことを考えておりますけれども、具体的な場所はいま申し上げられませんが、その個所は十分見通しはございます、相当広大な地域でございまして、その中で適地を選択し得るものというふうに考えております。

○新井委員 東京圏の場合におきましても、三十

ヘクタール以上の空閑地というのは、東京都が二千五百五十八ヘクタールしか残っていない。これは市街地の場合です。神奈川県においては四百六十二ヘクタール、千葉県においては八百八十五ヘクタール、埼玉県が六千二百二十ヘクタール、こういうことでデータが出ておりますけれども、とにかくこれは三十ヘクタール以上の空閑地でございまして、五百ヘクタールの土地となるとそれこそ数カ所ということになるのではないかと申すわけでございます。特に宅地開発公団の場合は市街化調整区域をやるということになっておりますから、そういう点については少し違いがあるかと思ひますけれども、市街化調整区域をやることにしてはまた別の意見があるわけでございます。というところは、新都市計画法におきまして、一番最初に市街化しなければならぬんだ、それで線引きした結果八十万ヘクタールが二百二十万ヘクタールになっておるわけでしょう。そうしてその二百二十万ヘクタールは、とにかくきつと市街化を十年以内にしなければならぬ、公共施設も伴わなければならぬということを進めていまして、しかし、それはちよつとできそうにないのではないか、いかがですか。

○吉田(泰)政府委員 おっしゃるとおり市街化区域の全体を、街路、下水道、公園等整備を進めていくという見通しは、まだ年数がありますからわれわれは最大限努力をして達成したいと思ひますけれども、現在の整備水準、今後の公共投資量の伸び等を勘案しますとなかなか難問題だと思ひます。やはり若干の期間は許されるんじゃないかという見通しでございます。

○新井委員 若干許れるというのは、若干というのはどのくらいのことを若干と言ふのですか。三日間ですか、一週間ですか。

○吉田(泰)政府委員 おおむね十年以内に市街化すべき地域を市街化区域というわけでございますので、そのおおむね十年というのが十四、五年ぐらいになるのではないかと、こういう意味でございます。

○新井委員 そういうことで、基本的には市街化区域と市街化調整区域は、八十万ヘクタールのものが百二十万ヘクタールで四十万もオーバーしておるわけですから、その中でやっていくことがまず基本になると思ひます。宅地開発公団の場合も、市街化調整区域でもできるといふものの、市街化区域をまず基本としてやるという考えに立っておりますか。

○大塚政府委員 先ほど申し上げましたように、三大都市圏におきましては外周部へのスプロール現象がきわめて増加率が高くなつてきているということを申し上げました。したがって、大都市圏の住宅難ということを考えますときに、大規模な開発を行うためには、現在の外周部におきましては、現在調整地域になっておるところあるいは未指定地になっておるところを含むことが多からうと存じます。そういうところに、先ほど申しましたような街路であるとか交通手段というものを整備することと相まって、その開発可能圏を広げていく、こういうことを計画的に行うということがこの公団の一つのやり方にならうかと思ひます。そのときには、それらの地域は計画的市街化を図るべき区域でございまして、これを当然市街化区域の中に編入いたしまして計画開発の中に一環として繰り入れるというふうなことをいたしたい。もちろんその場合には、農林省及び都市計画上の調整が必要となつてまいります。このようなことを考えておる次第でございます。

○新井委員 私は、百二十万ヘクタールある中でとにかく市街化をきつとしないといけない。言つてみれば、宅地開発公団が完璧にあらゆる施設を整えて住みやすい環境にするんだというために線引きをやつたんじゃないですか。いかがですか。

○吉田(泰)政府委員 市街化区域の設定の趣旨は、おっしゃるとおり優先的に早急に市街化すべき区域を他の区域と分けまして、そこに効率的な公共投資も行い、一方乱開発を抑えていく、こういう秩序立った市街地づくり、こういう趣旨で

でございます。

ただその場合、現に市街地になっているところあるいはかなり家が建ち出して市街化が進行しつつあるという区域のほかに、新しく市街地として予定する区域というものをいろいろな尺度で拾いまして市街化区域に編入するよう指導してきているわけですが、その中に、たとえば新住宅市街地開発事業といった都市計画事業を予定しながら、面的に大規模に開発しようというような計画区域が案としてでき上がり、いろいろな事前の調整を経てその見込みが確定になってきたという場合には、むしろ積極的に市街化区域に取り込むべきであるというような指導もしております。これは都市計画法でも当然当初から予定していたところではないかと思ひます。

○新井委員 私がついてるのは、とにかく八十万ヘクタールが百二十万ヘクタールになったわけですね。それがなかなかできにくいわけでしょう。それは地方財政とも絡み合っただけで、財政負担が大変でもってできないんだ、いろいろな隘路があるわけですね。そこで今度は、まあ言ってみれば七万六千ヘクタールというものに、調整区域に、完璧なものを作るんだ。そうすると、それに対する予算というものは、当然本来ならば市街化区域で初めて決めていた分について、地方公共団体としてはやろうと思つていたようなところの予算も、こちら側に流れるということはありませんか。全然別枠でやりますか。

○大塩政府委員 宅地開発公社につきましては、特にこの法律の中で特定公共施設等につきましても、いわば直接施行権を与えた。この趣旨は、相当膨大な関連公共施設等の経費がかかり、地元負担が増高いたしますので、しかも、通常のペースで各県がやっております公共施設の中に食い入ると、それだけ通常のペースが乱れてくる。そこで国策としてこういう県境を越えた立場からこういう計画が必要になって公団をつくる以上は、これについて特別の措置として直接施行権を与え、かつこれに補助金を与えるという形において、しか

も十年間据え置き期間を置いて人口がたまってから後に、立てかえたものにつきましては十一年目から支払いを開始する等の方法を講ずることが必要になるといふふうに考えたのでございまして、ですから、既存の市街化区域を地方公共団体が鋭意、一生懸命重点的に十年を目途として努力してこれを整備していくということに支障がないように、できる限り宅地開発公社がその部分については責任を持つという姿勢をあらわしたつもりでございます。

○新井委員 地元負担が十年据え置きで無利子である、そして十一年から二十年なら二十年で返済ということになりますから、その期間は別枠になるかも知れません。しかし、十年、二十年先を地方自治体としていろいろ決めていくことについては非常な歯止めになってくるのじゃないか。少なくともいまの百二十万ヘクタールの市街化地域というものをもちとちとちとやっていると、そこにもっと環境のいい住宅政策がまだまだやれる余地があるのじゃないか。したがって、それだけ幅を広げたいということは、それだけ財政負担にもなるし、一番初めに決めた新都市計画法の基本精神にも反するのではないか、こういうぐあいに思ふわけですね。

次は、さっきも話がありましたけれども、十万円以下でできるというようなお話でございますけれども、公団としても市街化調整区域をたくさん買っておられますね。そこは今後開発をして市街化区域に編入をしてやるというようにな形になっていっていると思ひますけれども、いままで買った土地、これとこれから買おうとする土地、これについてはやはり大分開きがあるのじゃないかと思ひます。公団の総裁にお伺いしたいのでございまして、けれども、いま五十キロ圏内においてそういう五百ヘクタールぐらいの開発をする場合に、坪十万円以下でできるような土地というのはまだ残っておりますか。

○南部参考人 従来やってきた大規模は、先ほど計画局長が言いましたような状態でございまして、

ただいま地価が大分鎮静しておりますので、その意味で場所によってはすれすれのところでいけるかどうかという状態だろうと思ひます。

○新井委員 私が住宅金融公庫からいただいた資料でございますけれども、先ほど平均収入で二百二十五万の方が宅地を売るといふことを話をされておりましたね。これはこの表によりますと二百二十万、二百五十万とあるわけでございますけれども、宅地が百平米、建物が六十平米の場合に、九十分、一時間半かかるころは買える可能性がある。ただし、それには公的補助の年利五％、それから元利均等毎月二十五万償還、こういう条件がつかなければいけない、あるいは公的助成が無利子で二十五年償還、そういう方は買えるかも知れないけれども、あとはちょっと買にくいというデータになっているわけですね。そうしますと、五十キロ圏内といえ大体一時間半ぐらい、不便なところはもう少しかかるかも知れませんが、けれども、そういうようなところではやはりこれだけは要るのだというデータが出ておりますが、その辺はいかがですか。

○大塩政府委員 先ほど申し上げましたのは、都市労働者の平均の第五分位のことと申し上げました。仮に三大都市圏といいたしますと、例を関東地方の所得階層の支払い可能額の推計で申しますと、第三分位では二百五十三万五千円、第四分位では三百十二万四千円と若干高くなっております。

いま御質問のその価格で買えるかどうか、それには公共的な援助措置が必要ではないかというところでございまして、これは当然でございまして、宅地開発公社の造成いたしました宅地につきましても、先ほど来申し上げましたような種々の公的な援助を与え、かつこれは宅地だけではなくて、その宅地を購入した人は必ず家を建ててもらわなければならない、あるいはその分譲した宅地に住宅公団なりあるいは公社なりが住宅を建てて分譲しなければならぬ。そこで、もとになる宅地開発公社の宅地の価格を、できるだけ良好な環境でか

つ大量に低廉につくるというためには各種の公的な援助措置を講じておるところであります。

一つの方法は、先ほど言いましたように、補助あるいは起債あるいは立てかえ、利子補給、こういった面において従来になく新しい方式をとったのもそういう理由からでございまして、それから次に支払い方式、イー・シー・ペイメントと申しますか、こういう方法について、これは従来も努力してきたところでございまして、債券制度あるいは財形との組み合わせ、今後もそれらを改善して膨大な宅地需要者に対して支払い可能なように持つていくということが必要だといふふうに考えております。

○新井委員 現実的には坪十万円以下でその土地ができるかどうかということが大きな問題になります。その上に、あとどういふ層をねらって入れるかということについてももちろん問題になりますけれども、私は現在言われたその層の方については、若干無理があるのではないかと、やはり一部のほう少しお金のある方に片寄ってしまうのではないかと、こういうぐあいに思ふわけでございます。

それから次に、地方との調整、協調の問題についてお伺いしてみたいと思ふのですが、地方公共団体の開発構想と新公団の事業とをどのように調整するか。こういうことについてはどのように調整を図ってまいりますか。

○大塩政府委員 宅地開発公社の行います宅地開発事業は、地方にとりましては、きわめてそれが広大であり、かつ各種の公共施設が未整備な地域において行われるために、非常に影響するところが大いにあるわけでございます。

（委員長退席、内海（英）委員長代理着席）
そこで、地方との協調の一つは、固地拒否という現象が現在起きておりますが、そういう新事態に対処して、特に財政的な助成措置を講ずるといふことが前提条件でなければいけないと思ひます。そこで、関連公共施設等についての特段の措置をこの公団は講じたのがその一つであ

ります。でございまして、その面においては、いままでよりも格段に強化された助成措置が行われるだろうと思ひます。

そのほか、地方公共団体の拒否反応の一つとして、水とか足の問題等が挙げられます。そこで、宅地開発公団におきましては、みずから水道事業経営者たり得るようにし、あるいは鉄道を必要に応じては自分でつくれるようにする。もっとも、これは最寄り駅までが中心となると思ひますけれども、既存線の強化等と相まって——これは運輸省等とよく協議いたします、これは共管になっておりますから、こういったことで助成措置を図るということ。

それからさらに、公団の中身といたしましては、非常勤理事等を地方の意思を代弁するものとして加えることを考えておりますし、それから、宅地開発に伴つて種々の問題が出てまいりますので、共通の場を持たなければいけないということで、宅地開発の各都道府県を代表するような方々を入れた協議会方式というようなものを活用することによりまして、その意思の調整を図つてまいりたいというふうなことを考えておる次第でございます。

○新井委員 そうしますと、協議会を設けることと、それからもう一つは、非常勤理事として出資をした地方公共団体の方に入つてもらうということですね。あとは、宅開公団としてはいろいろな、水であるとか道路であるとか、そういうものを一切負担するからやりましょうというふうな協調であるということですね。

そこで私、この首都圏とか近畿圏ですけれども、そういうところで、まだこの法案というのは明確でありませんけれども、こういうものができた場合にはどうですかということをお伺ひいたしました。それを参考までに申し上げますと、宅開公団は次の点で問題があるように考えるので、現時点では公団の設立には余り賛成できない。「その内容は、機能、役割の面から、近隣府県の意向等広域的見地からの判断も必要であるので、これを踏ま

えて検討はもちろんしなければいけないと思つております。」「市街化調整区域、都市計画区域外での大規模開発は、自然環境、優良農地を保全していく立場から、原則として抑制している。また、同公団が施行できる大規模な適地もない。」「それから二番目としては、隣接府県における大規模開発といえども、結果的に自分の地域への昼間人口の増大、産業の集中を助長させる内容の開発は、現状からみて避ける必要がある。この点同公団の機能の指向が明確でない。」「また、今後の住宅政策は、既成市街地の修復改造、まちづくりの一環としての良好な居住環境の整備に重点を移していく方向であるので、同公団がこのような政策に寄与するものであるかどうか、さらに検討の必要がある。」「国から同公団に対する協力を求められた場合、出資金等を負担することは現状からみて困難であると思われる。」「財政が大変である、こう言つております。

また、ほかのところは、「人口の増加は地方自治体にももろもろの問題を提起しているため、各県は何らかの形で流入人口の抑止策を打ち出しており、本県においても線引き凍結をして市街化調整区域の開発を抑止している。」「この事業計画から推察するに、主な問題点は「大規模開発に伴う関連公共施設の維持管理など、地方財政に多大な負担増となる。」「周辺都市に与える影響、例えば周辺に小規模開発が行われ、スプロール化の誘発を招き、これを阻止する手段がない。」「大規模開発がもたらす周辺都市の人口増加は、水の問題、下水道、道路など都市施設の整備、教育費増減などの問題で、更に地方財政を圧迫する。」「この法律に基づき計画される大規模開発は、現状のような民間等による小規模開発よりも優れた都市が形成されると思われるが、周辺都市に与える影響あるいは将来にわたり地方財政圧迫となるようであつては、反対である。」

それからまだ、ほかの県は、宅地開発公団と日本住宅公団の特色については別に比較したところであるけれども、「宅地開発公団の今後の宅地開発

について次の事項が懸念される。」「関連公共施設整備事業に対し助成基金制度が採用されることとなるが、現在、日本住宅公団について行っている五省協定の制度でも地方財政負担が十分に軽減されないでいる状況からみると、宅開公団の場合も同様の状態を生じる可能性を有している。特に、宅開公団自ら公共施設等の施行ができることから、強行された場合に問題が生じるであらう。」「特定公共施設の新設等を行う場合に、地方自治体の公共施設の整備計画と調整を図る必要があるが、宅地開発を促進する立前から自ら施行を早め計画全体にアンバランスを生じる可能性がある。」「鉄道事業等を必要としない地区での宅地開発については、従来の日本住宅公団の通勤対策とはば同様の内容となるので、あらゆる面で難航する可能性がある。」「宅地開発公団に付与された権能と公団事業を取りまく制度を整備する必要がある。特に、大規模な宅地開発が見込まれるので、農林部局、環境部局との権限調整が必要である。」「宅地開発公団の開発用地の取得方法が明確でない。」「

こういうぐあいにはいろいろ言われておりますけれども、これは去年の新聞に、東京の美濃部知事は「千葉ニュータウンへの相乗りのようなやり方は反対」「調整区域の開発、東京湾埋め立ても認めない」「国は、宅開公団づくりよりも、安くて良質な公共住宅建設に取りくめ」

また、津田神奈川知事は「宅地の大量供給と市街地形成をはかるという趣旨には賛成。しかし県内の市街化区域にはあてはまる余地がない」「市街化調整区域の大規模宅地開発と公有水面の埋め立てによる団地造成は、宅開公団が要求しても認めない」「分譲地の価格や方法が住宅困窮者にとつて受け入れられるようにしなければならぬ」「宅開公団が県内で事業を行うのは、人口抑制、環境保全の立場から賛成できない」

こういうことで、埼玉県知事も、あるいはまた千葉県知事も、いろいろ意見を言つておりますけれども、だれもそういう面では、市街化調整区域等においての大規模開発というふうな問題につい

ては反対をしておりますし、人口流入ということについても、それに伴う財政問題というところで、いろいろな自治体として問題点があるわけがございますけれども、こういうふうなことを踏まえまして、今後協議をされるということでございますけれども、いかがですか。

○大塚政府委員 いま挙げられました各種の問題は、宅地開発公団を設立するに当たつてきわめて大事な、そしてその対策について十分な配慮をしなければならぬ問題ばかりでございます。その中で、いろいろ挙げられましたけれども、われわれはこれらのことをすべて検討いたしましたして、それらにこたえられるように宅地開発公団の事業の施行に当たつては十分配慮できるように措置したつもりであり、また足らざるは今後これを補つていかなければならないというふうに考えておるものでございます。

一つ一つ申し上げると長くなりますけれども、その中でも特に調整地域について大規模な開発をする場合に、優良農地あるいは環境破壊ということにならないように十分な調整が必要であるという点につきましては、われわれは最も注意をし、この点については十分な調整を行わなければいけないと考えております。従来から優良農地はこれを避ける、これは一貫した方針でございます。したがって、それを前提としながら、こういった環境のいい町作りを行つていく。それから地方財政の問題につきましては十分な配慮をしていかなければいけない。それから人口の増加に対して拒否反応を示している各県が多いことは承知しておりますが、その根拠にあるのは、やはりいろいろありますけれども、財政問題ということが、負担が多くなるといことが一つの大きな原因でもございます。あるいは水の問題もございまして。

そこで、たとえば埼玉県のごときは、昭和三十五年から四十五年の約十年の間に人口が六割ふえる、それから四十三年から四十八年の五年の間に住宅戸数が四一％ふえるというように、計画的な開発をしなくてもじわじわとスプロールが進行し

ておる。その間に宅地は細分化して、その五年間に平均のストックとしての住宅の敷地の坪数というのには十坪減少しております。

こういったことを防いで、計画的な良好な宅地開発に志向させるということがこの公団の使命であると考えております。学校、水、地方財政問題等につきましては十分な配慮をいたしてまいりたいというふうに考えている次第でございます。

○内海(英)委員長代理 井上君。

○井上(普)委員 いま新井委員から指摘した点につきまして、少し関連して質問したいと思ひます。

地方自治体に対しては、これは非常勤の理事に任命する、あるいは協議会をつくるというようなお話でございますが、日本住宅公団法によると、出資した地方団体等をもって管理委員会というものをつくっておる。ところが、このたびの宅開公団法によると全然管理委員会なるものをつくっていない。すなわち、出資する地方自治体の意見というものを、これを非常勤の理事でやろうとしておるわけでございます。その点において、組織面から見ると、非常に地方の自治体の意見というものは吸い上げられない。住宅公団法でございましたならば、管理委員会を組織して、そして予算、事業計画、事業資金、決算まで議決を得るようになっております。ところが、宅開公団法にはそういうような組織が全然ない。最も地方自治体の意見というものを尊重しなければいかぬ、しかも、たとえば関東といまして大都市の周辺ということに限定しておるところである。すなわち、これはもう限定せられておるのですから、大出資する地方自治体というものはわかり切っておる。そうすると、非常に日本住宅公団よりもむしろ地方自治体の意見を吸い上げる機会を少なくしておるのは何であるか、どこに理由があるか、大臣の御答を得たいと思ひます。

○大塩政府委員 当公団におきましては、管理委員会というものを設けないで、そのかわり大抵六人の非常勤理事を置くことにいたしましたしております。六人以内でございます。この非常勤理事の

職務は、公団の重要な計画につきまして常時参加し、発言することができるよういたしましたのでございます。それからまた、監事という制度がございます。それから、そういった会計監査等につきましてはこちらの方で、監事の方でも十分機能し得るのではないかと。そこで、あえて管理委員会という制度を設けなかったのでございます。

この問題につきましては、非常勤理事を置くというような制度につきましては、行管その他とも十分協議したのでございますけれども、この非常勤理事を置いて、各理事として関連各県の知事またはこれにかわる人を運営に参加させるという新しい方式を用いた方が、この理事制度ということし得るというふうに考えた次第でございます。

○井上(普)委員 ところで、私は問題があると思うのです。日本住宅公団の制度でありましたならば、議決にも参画し、かつまた、することができるとすね。予算、事業計画及び事業資金、決算というものは議決を経なければならぬ事項になつておる。ところが、この非常勤の理事というものはどんなかといふと、これは第九條の第四項に示されておりますように、補佐して公団の業務を掌理するだけになっておる。地方自治体の意見というものは反映されない。特にこの限定せられた地域において開発しようとする、そのときに地方自治体の意見というものを十分に反映していかないと私は思ふのです。大臣、どうでございますか。これはもう事務当局でなしに、政治判断として必要だと私は思ふ。住宅公団ですらこういうような方法をとつておる。ところが、特定の地方自治体というものは大に限定されてきておる。そこでこのような方法をとる理由が私にはわからない、かつまた、地方自治体の意見を吸い上げるのにははなはだ不自由なやり方をやつておる、このように思ふのですが、いかがですか。

○飯谷國務大臣 住宅公団の管理委員会と若干違つておる面は、その事業自体において、出資をし、出資者の代表として非常勤理事も入るわけ

して、その非常勤理事の意見をそんたくし、その意見が一致しない事業は遂行できないということに結論はなるのではないですか。そういう意味において、むしろ実際の運営からいって、強くなるのではないですか。そういう感じが私どもいたしておりますが、いかがでしょうか。

○井上(普)委員 これは執行機関を非常に大きくし、結局執行機関の中に非常勤の形で入れようとする。ところが、これは住宅公団でございまして、議決を経なければならぬという権限の方を片方は非常に大きくしているわけでありまして、この件につきましては、私は一考を要するのではなからうか、このように思ひます。大臣ももうなすかれておるようでございますので、私も、これは関連質問でございますので、この程度にとどめます。私は、いま新井委員から指摘がありましたので、この点ひとつ指摘しておきたいと思ひます。

○新井委員 時間は二時の約束ですから、一応これで終わります。

○天野委員長 渡辺武三君。

○渡辺(武)委員 質問に入ります前に、委員長にちょっとお尋ねをしておきたいと思ひます。

委員長は、衆議院規則第六十八條、委員長権限をどのように理解し、どのように処置をしようとしておられるのかお聞かせを願ひたいと思ひます。

御回答がむずかしければ、後で結構でございます。それから私まで回答していただきたいと思ひます。

○天野委員長 後でいたします。

○渡辺(武)委員 提案されております宅地開発公団法案について、ごく基本的な問題点についての御質問をしていきたいと思ひます。

この法案なるものをいろいろ読ましていただいたわけでございますが、どうも新公団をつくらなければならぬ理由というものがいま一つ明確に理解できないわけでございます。住宅公団法等々の目的を読んでみましても、あるいは今回提案を

されております宅地開発公団法の目的を読んでみましても、若干の差異はございますが、確かに宅開公団は宅地の供給、それに付随する道路とか鉄道の建設というような若干の相違はありますが、それらが果たして新公団を設立しなければならぬのかどうか、この辺にも若干疑問があるわけでございます。新公団を設立しなければならぬという積極的な理由、これについてひとつお答えを願ひたいと思ひます。

○大塩政府委員 組織法としましては、若干の差はあつても似た表現が多かろうと思ひますけれども、実質的には、住宅公団が大都市地域につきまして、設立された三十年当時とは全く違つた新しい困難な条件に現在遭遇し、かつそれらの問題が累積している、このような認識のもとに立つて、この問題を解決いたしますためには、住宅公団はみずからの住宅の建設に専念させることとして、別の新しい機構を、専門の強力な機構をつくる必要があるというふうに考えたというのが結論でございます。たとへて言ひますれば、住宅公団におきましては静岡県、広島県の住宅戸数に匹敵する七十四万戸という管理戸数を持つております。これもまた年々増大している事情にござい

ます。加えて、大都市圏におきましては、財政問題、交通問題、水問題あるいは関連公共施設に伴ういろいろな問題等がございまして、これに起因して、団地お断りとかそういう拒否反応を生じており、片や一方大都市圏におきましては、東京圏におきまして六十万、大阪圏におきまして三十万、名古屋圏におきまして十七万という人口の増加が依然として続いております。もちろんこれは、現象としては低下傾向にはございますけれども、依然としてそういう勢いが強い。こういう事態において、この新しい権限をつくつて、そして住宅公団は三大都市圏地域あるいは大都市地域につきましては、そのような住宅公団の住宅建設に専念させるべきであるというふうに考えたのがその理由でございます。

○渡辺(武)委員 いまお聞きをいたしましたもよ

くわからぬのです。そのものものの状況の変化、きわめて抽象的なことで言っておられますが、その状況の変化が来たために住宅公団ではそれに対応できないのかですね。対応できるような機能と権能を持たしていけばいいのかどうか。いろいろ考えていきますと、どうもいまおっしゃっている理由だけでは積極的なその設立の理由にならないのではないか、こう考えるのですが、いかがでしょうか。

○大塚政府委員 先ほど申し上げましたように、現在の膨大な住宅難に対処いたしますためには宅地問題の解決ということが一番大事である。そこで、住宅公団の従来やっております宅地開発事業がいろいろ先ほど申しましたような困難な事態に達している原因を考えてみますと、量的な問題ではなくてむしろ質的な変化が出てきているのではないかと。これには新しい権限と新しい手法を持った専門の機関をつくって、その新しい事態に対処する必要があるのではないかと、こういうことでございまして、もっと具体的に申し上げますと、住宅公団の現在の事業量、これは各公団の中でも一人当たりの事業費に直しますと一番多い事業量を抱えております。加えて、先ほど申しましたような、これから増大するであろう管理機能というものをはきわめて重大な問題であるというようにことを考え合わせますと、むしろ現在の住宅公団の機能の拡大を図るということには限界があり、かえって非効率である。新しい事態に対処するためにはそのための新しい土俵をつくって、その上に開発させることが必要ではなからうかというものが基本的な考え方でございます。

○渡辺(武)委員 よくわからぬです。いまの住宅公団の機能ではもう十分に果たし得ない、結論的に言うところのことでしょうか。では、その住宅公団の宅地部というのがありますね。住宅公団の機能を強化するというだけでは捕捉できない、対応できないという理由は何でしょうか。

○飯谷国務大臣 私も、実は建設大臣になつてから、宅開公団法というものが本当に必要なのかどうかというのを、先生と同じように考えてみたのです。第一、立法の時点がもう二年近く前ですからね。感覚の面においてもかなりずれてきている。その問題を、事務当局も呼んで、本当にこれ必要なのか、住宅公団でやれないのかということまで私は突き詰めていろいろ検討したわけなんです。ところが、さてこうして国会に呼び出されていろいろ質疑応答をしておるうちに、住宅公団そのものの現在のあり方ですね、これもまた再検討しなければならぬところで、率直に、いまのところ手いっぱいなんです。しかも、現在いろいろなトラブルが起こっております。トラブルはなぜ起こったかというところ、建設よりもむしろ宅地、用地の問題で起こっておりますわけなんです。自分の仕事の手が足りないで、これ以上積極的に宅地開発なんてしても、限界ではないか。私は住宅公団は住宅を建てることに専念すべきであるというぐらゐに考えておるわけでありまして、自分の自家用のものだけは自分でつくりなさいというその程度のものでいいのではないかと。もうこれ以上は、第一自分でつくる自家用さえも、重ねて申し上げますけれども、一番大きなトラブルを起こし、問題を起すし、しかもそれがいま順調に進んでいない原因はやはり宅地なんです。そういうことを考えてみますと、この際ひとつ——それかといって、これからの住宅政策を進めていくために一番何が問題かと云えば、やはり宅地の問題なんです。大量宅地を供給する以外にこれは方法がない。公営住宅を進めていくためには、賃貸住宅を進めていくためにも、やはり大量の宅地を供給することがまず前提条件なんです。それをやろうとすれば、やはりこの公団によってやるより手がないのではないのか、こういう考え方では御理解を願いたいと思っております。

○渡辺(武)委員 せっかくの御答弁でございますが、全然わからぬのです。理由はわかりますよ。そういう必要で宅地を重点的に開発していかなければならぬとおっしゃっております、それはわかるの

です。それはわかるんだけど、それが必要だから新しい公団をつくらなければならぬという理由がわからないのです。いままでやってこられたいまの日本住宅公団というものはもう限界が来ている、しかもトラブルが非常に多い、したがって、用地確保が最重点だから、それに対応していくような組織をつくりたい、こうおっしゃっているわけですね。ところが、それじゃ住宅公団というものは改編の余地はないのか、拡大強化する余地はないのか、それが本当にだめなのかどうか、なぜだめになっておるのか、この辺は何もおっしゃっていないわけですからね。新しい積極的な必要性だけをお説きになった。それは用地を確保しなければならぬということばかりです。わかりませんが、それが、いまある日本住宅公団の中で消化し切れて、新しい組織をつくって対応しなければ全然だめだという積極的な理由にはならないと私は思うのです。この辺が理解できないとぐあいが悪いのです。

○飯谷国務大臣 同じようなことを申し上げることになるかもしれませんが、宅地問題にいろいろトラブルがあつてなかなか問題があるということになり、分けても同じことじゃないかということになります。住宅公団がやっていかないものは宅開公団がやっても同じことではないか、こういう議論になるわけですよ。ところが住宅公団自体の仕事は一体何かという問題を考えてみると、住宅を建設することが使命なんです。宅地をつくることは第二義の問題、しかし、住宅と宅地とは当然並行していかねければならぬから、いま宅地部を設けて宅地開発を実はやっておるわけなんです。それは本当は自家用でとめればいいわけなんです。自分の家を建てるのに必要な宅地だけをくれればいいわけなんです、それ以外のものに手を出す必要ありません。そうすると、さらにこれからは積極的にやろうとすればもう少し専門的な強力な公団が必要だ、こういうふうに御理解を願えないでしょうか。

○渡辺(武)委員 いまやらなければならぬとおっしゃっておりますその大前提は、つまり三大都市圏に非常に住宅不足が来て国民が非常に難儀をしておる、そういう要求を満たすためにどんどん宅地供給、住宅供給をしていかなければならぬ、それに対応していかなければならぬ、こういう発想が主体ですね。だからいけないと言っているのです。というところは、もっと高度な立場で、高次元な立場で日本の国の国土を利用するという面から考えて、実際にはどうあるべきかということがなされていかなければならぬのではないかと、そういう方向で新公団というものが、いわば、むしろ国土庁によりウエートを置いたような方向でできていくというならば、私もある程度理解できないこともない。ところが建設省主管で、要は日本住宅公団というように一つのいままでの現象に対して、それを解消するために宅地供給を行っていくんだ、こういうことではなかなか問題の根本的解決になっていかないのではないかと、発想の次元が違つてはいかないかと私は思うのです。いろいろやってきたとおっしゃるでしようけれども、しかし実際には、自然の流れるままに都市というものはどんどん膨張していつてしまった。その矛盾を直すためにその受け皿をつくってやろう、こういうことが大前提であつてはいけないのではないかと、こういうことを私は言っているわけですよ。おわかりになりますか。

○大塚政府委員 先生のおっしゃる意味は、片や地方分散を踏まえながら大都市圏域の住宅対策ということにもあわせ関連性を持たせなければいけない、こういう意味が一つあると思います。そこで、一つは地方振興整備公団というのが国土庁所管にできておりますが、この地方分散の方向と、それから特に大都市圏域に強い住宅問題を解決するために、その一番の隘路である宅地開発の分野を強化いたしますために、いわば住宅公団の宅地開発部門の専門転換と申しますか、これの拡大という形を別の公団の組織にしたというふうに考えるならば、いまの住宅公団の宅地開発部門には限界があるので、その一つの拡大的な分家

です。それはわかるんだけど、それが必要だから新しい公団をつくらなければならぬという理由がわからないのです。いままでやってこられたいまの日本住宅公団というものはもう限界が来ている、しかもトラブルが非常に多い、したがって、用地確保が最重点だから、それに対応していくような組織をつくりたい、こうおっしゃっているわけですね。ところが、それじゃ住宅公団というものは改編の余地はないのか、拡大強化する余地はないのか、それが本当にだめなのかどうか、なぜだめになっておるのか、この辺は何もおっしゃっていないわけですからね。新しい積極的な必要性だけをお説きになった。それは用地を確保しなければならぬということばかりです。わかりませんが、それが、いまある日本住宅公団の中で消化し切れて、新しい組織をつくって対応しなければ全然だめだという積極的な理由にはならないと私は思うのです。この辺が理解できないとぐあいが悪いのです。

というような形でこの宅地開発公団を設立するのである。これは片や大都市圏対策として、片や地方振興整備公団として、相互にそのシエラを分かちながら相提携してその分野を決めていく。行管におきましても、住宅公団及び宅地開発公団それから地方振興整備公団、この三つの分担関係ということを非常に論議したところでございます。いま先生の申し上げましたような意味がそういう分担関係という上に立つならば、国土総合開発という面から見まして、相互にこれは関連性を持っている、そういうふうな理解いたしております。

○渡辺(武)委員 現在の三大都市圏の過密状態の矯正といえますか、国民の要求に対応して、こういうことで、住宅公団だけでは手狭なので独立した宅地供給部門を新設公団として設けて、こう、こうおっしゃっていただくわけですが、実際には、その前提となるべき発想が、そうであるならば、住宅公団の宅地部を強化していくだけで足りるのではないかと。もう少し高次な、日本の国全体をいざもう一回過疎過密という問題から考えて、人口の配分なりあるいは産業の配分なりいろいろ考えていく中で計画的に宅地の建設に取り組むのかどうか、そうだとすれば当然新公団というものが必要になってくるであろうというところは想像できるわけです。したがって、そういう基本的なことをお伺いしたわけですが、どうもお聞きした範囲では、住宅公団がやってきたような範囲内でやっていく、こういう御趣旨のようです。それから、それだけなら、いままでやってこられた日本住宅公団が確かにいろいろな問題点があつて十分に対応できていないというところはわかります。だから、その原因を究明をして、その原因を除去するようにしてやればよいのではないかと。そうではなくて、全然違った観点から、日本の国土利用という面から見てそれに対応していくんだ、そのために新しい公団が必要なんです、こうおっしゃるならば、これは理解できないこともないのです。一体どちらなんですか。

○大塩政府委員 大都市圏におきましては、地方分散を他方で進めながらも、現在の緊急な課題としましては膨大な住宅難にこたえるということが大きな一つの課題でございます。もちろん既成市街地における再開発とか、あるいは住宅公団の住宅の建設、それぞれ相ともに必要でございますけれども、何よりも大量の宅地供給という問題が首都圏域における一番大きな問題である。地方の都市の推進というところは、これは住宅問題もさることながら、地方におきましては、工業あるいは流通その他の都市建設ということが一つの課題になっている、大都市圏域におきましては、住宅問題の解決ということが一つの緊急の課題になっている、このように考えましたときに、先ほど申しましたように、住宅公団の宅地開発部門のいわば発展的な拡大の一つの手法として、現行の住宅公団の機能の改善強化という方法よりは、新しい酒を盛るために新しい機軸を新設させて、大都市圏域については強力な権限を持たせたものをつくった方がよい、こういったことで考え方を整備しておる次第でございます。

○渡辺(武)委員 この発想の源は、昭和四十年でしたか宅地審議会、いま住宅宅地審議会と名前が変わっておりますけれども、当時の宅地審議会が答申をされているのです。その中に実はこういう新公団の問題が出ておるのです。それが発想の原点にあるとすると、これは昭和五十年ですから、この十年間というのは非常に大きな社会的変革があつたはずなんです。開発の仕方一つを見ましても、あるいは人間の環境生活も非常にやかましく言われるようになってきた。そういう社会環境そのものが非常に大きく変革をしているわけですから、四十年当時発想されたこの新公団という発想がそのまま受け継がれてきておるとすると、私は大変に間違つてしまつておると。この発想の原点をもう一回しっかり聞いておきたい、こういう意味で実は御質問をしておるわけです。

○大塩政府委員 お説のとおり、昭和四十年におきまして宅地審議会にかけまして、いま先生御指摘のとおり、たしか名称も宅地開発公団であつたか土地開発公団であつたか、そういう構想を出したことがございます。そのときの考え方は、住宅公団の宅地開発部門のみならず金融公庫の宅地開発融資部門をも含めた強力な宅地開発を進めるべきであるというふうなことを中心として構想されました。また四十一年には、また別の構想でそれを変えて要求した経過がございます。このように、この宅地問題につきましてはいろんな視野から、いろんな角度から検討してまいつたのでございまして、最近における情勢を勘案いたしますと、そのような構想の延長ではなくて、先ほど申し上げましたような新しい強力な権限を与えなければ、いまの団地拒否といった大都市圏域における宅地問題は解決できないというところを構想を変えて出されたものでございまして、そういう一貫した宅地問題の解決という面では連続性はございますけれども、その内容につきましては四十一年当時とは情勢が変化しております。そういう発想の転換が行われておるのでございます。

○渡辺(武)委員 たとえばこの法案の中にも、大規模な宅地の開発をしていくんだ、こういうふうな目的の中に盛り込まれておるわけですが、その大規模な開発そのものが実は本当にいいのかどうかという時点にきておるのではないのかどうか。確かにスケールメリットというものはあると思ひますけれども、その大規模な開発によるたとえば該当市町村の影響、いろいろな問題点が出ておるわけではございませんか。だから、従来どおりのような大規模な合理性を持った新しいニュータウンをつくる、こういうことだけではないのかどうか。そこでいま起つておる問題点が果たして吸収できるであらうかどうか、こう考えていきましますと、大変いろいろな面での実は反省が必要なきになつておると思ひます。実際に、ましてやこの公団、新しく新設されんとする公団は、いわば大都市の周辺地域の開発に主眼を置いておる、こういうことでございまして、そうしますと、こ

れまた大変な問題が実はいろいろ出てまいらうと思ひます。たとえば都市計画法による市街化区域、市街化調整区域という線引きがされておるわけではございませんけれども、それとの関係は一体どうなるであらうか。大都市の周辺地域と言へば大体調整区域もしくは白地地域ではないか。一方で都市計画法によつては、つまり十年の以内において市街化を促進すべき地域として市街化区域というものを定め、あるいは市街化を抑制すべき地域として市街化調整区域というものを定めておる。そうしておきながら一方では開発の主眼を市街化調整区域に置いてやうていくんだというふうな、そういう相矛盾をしたことが行われんと実はおるわけですね。この辺は一体どうなんであらうか。しからば、その市街化区域の中にいま緊急の用として必要とする宅地面積はないのかどうか、こう見ていきますと、そうではない。これは建設省がお出しになつておる資料を見ましても、三大都市圏で四百四十万戸足らぬと言つておられますが、それに必要な面積は七万六千ヘクタール、これが必要だ、こうおっしゃつておるわけですが、でも、それらの面積がいわば現行の市街化区域の中になのかどうか。この三大都市圏だけに限つて見ていきますと、決してないわけではない、こういうことですね。いや名目的にはそうなのはおるのだけれども適地が少くないのか、こうおっしゃるならば、むしろ都市計画で行いました線引きそのものが基本的に誤つておつたのかどうか、これを直すのかどうか、訂正するのかどうか、それらをそのまま置いておいて、そして新たに公団をつくらせて市街化の周辺地域を開発していくのだ、こうおっしゃるわけですから、これは大変大きな矛盾を実は感ずるわけですが、その辺はいかがでございますか。

○吉田(泰)政府委員 お説のとおり、市街化区域を設定した趣旨、これは優先的に市街化すべき区域を限りまして、そこに効率的な公共投資も集中し、かつできるだけ区画整理等の面的な整備を進めまして、整然たる市街化を図るという趣旨でございます。ですから、まず何をおいても市街化区域の開

発、それによる宅地の供給促進ということが第一義であることは当然でございます。

私も、別に御提案申し上げている法案等におきまして、まず市街化区域の中の宅地供給促進策を抱えておるわけでございますが、それにしても、やはり現在の三大都市圏における宅地供給の逼迫というものは非常に著しいものですから、その市街化区域内の整備だけでもどうしても足りないのではないかと。特に比較的短期間に大量に供給していくことを考えますと、どうしても勢い大規模な開発も一方では行っていないか、それなら、そういう大規模な開発を行うべき適地、つまり大きく未開発として残っているような適地というものが市街化区域の中にはなかなか見当たりにくい。そういうことで、その外側をも対象としてねらうということになると思います。

これは都市計画の大原則から見れば矛盾する、という御指摘でございますが、やはり三大都市圏の現状、宅地供給の逼迫の度合い、そして市街化区域も別途強力開発を促進するという方策とあわせて、この新公団による現在の市街化区域外、その隣接部分あたりをねらうということも宅地供給上やむを得ないのじゃないか。またやむを得ないというばかりじゃなくて、都市計画の線引きの思想も、線引きによって宅地供給を抑えるという意味ではないわけでありまして、必要なら面積というものはやはり確保する。それには公的機関が計画的に関連公共事業も伴ってやるというものでない、これを取り上げて矛盾はないと考へます。

特に三大都市圏では現在の市街化区域、他の地域に比べますと人口密度等から見て相当密に入っております。その意味でもこの公団が考へている程度の市街化区域の増加というものは量的には当然予想していいものじゃないか、こう考へます。

○渡辺(武)委員 わかたかなからぬような答へですが、建設省自身が昭和四十九年度から六十年年度までの住宅地需要見通しというものを調べるに当たって、それによりまして、三大都市圏の中では大体住宅必要戸数は千二百万戸

だ、そして新規住宅の必要戸数というのが四百四十万戸だ、それに要する宅地需要面積というのが七万六千ヘクタールだ、こう言っておられるわけですよ、建設省そのものが。そしてその三大都市圏の中で、しかも市街化区域の中で市街化されていない部分がないかどうかと調べていきますと、大体、三大都市圏で私の調べでは十一万ヘクタール以上あったと思います。これも建設省、お調べになったのです。だとすれば、需要予測から見ても、市街化区域——本来都市計画がいう十年以内に市街化を形成すべき地域の中において当然開発がなされていくべきではないか、必要戸数を満たすために。もう市街化区域の中に非常に面積が少なくないというならば、これはわかるわけですから、大変に必要面積というものは多い。ところが、住宅適地がないとおっしゃるならば、それならば都市計画の線引きをお変えになる考えはありませんかとお尋ねしているわけですから、それはどちらでしょう。

○飯谷国務大臣 大変ごもっともな意見です。大体線引きをしたのは、申し上げるまでもなしに無計画に都市化されること、開発されることを防いで、そして公共投資も合理的に行おうということ、で、反面、線を引かれた調整区域は環境の面から言っても農地の面から言っても保護していく、という、そういう考え方、線を引いたのですから、私はこれは当然その方針で守っていくべきだと思つています。そうしますと、これからの住宅対策はやはり都市計画や市街化区域の中で当然その適地を見つけて、そしてそこでやるべきだということも、これも当然だと思つてます。数字の面からおっしゃいますと先生の数字が出てくるわけですよ。市街化区域内に十分それだけの用地があるじゃないかと言ふことができるわけですが、さてもとめてやろうということになりますと、なかなか適地が見つからないというところに実は問題点があるわけでありまして、そういうところからこの大量宅地供給をする場合にどうするかという問題から、いま公団が考へているような

事態が生じてきたわけでありまして、これはもしそういうことになったら、私どもはまず最重点優先で市街化区域を考へます。それでどうしてもできない場合には調整区域をやむを得ず考へなければならぬ、その場合においても、農地の問題、環境の問題等、周辺地区とも十分連絡をとって、完全に意見の一致を見た上で、そこで市街化区域に再編入を行った上で処置をする、こういう形でなければならぬじゃないかという感じがいたしておるわけでありまして。

○渡辺(武)委員 それじゃ具体的にお聞きをいたしますが、いわば建設省がおっしゃっておるように新規必要戸数が四百四十万戸だと、こうおっしゃっておるわけですね。したがって、大都市の周辺地域を開発しよう、こう新公団は言っておるわけですから、その周辺地域に一体何万戸ぐらいを予定しておるのか。不足戸数四百四十万戸ですから、大臣がいまおっしゃったように、できる限り市街化区域の中にそれを充当していくんだ、どうしても必要に応じては若干でもやはり外も考へなければならぬとおっしゃるわけですから、その割合は一体どのくらいでありましょうか。

○大塩政府委員 周辺部における大規模開発といふは、まして宅地開発公団が考へておられるのは、大体着手面積を三大都市圏だけで考へますと、当初三万ヘクタールぐらいというふうにいふ現在考へておるわけでございます。三大都市圏の外周部で、東京圏、大阪圏、中京圏で合せて三万ヘクタールぐらいを目ざして考へておるわけでございます。三万ヘクタールはグロスでございますから、大体その六割ぐらいの一萬六、七千ヘクタールぐらいが、メディアムグロスと言つておりますけれども、身の回りのたとえば小街路とかあるいはブレイロットとか、そういうものを含まずと、一萬六千ヘクタールぐらいが大体宅地開発公団が受け持つべき目標値であるというふうに考へておるわけでございます。七万六千ヘクタール中、大体一萬七千ヘクタールぐらいを宅地開発公団が受

け持つべきである、そうしてその大体七割ぐらいが六十年年度までに供給でき、あとの三割ぐらいが六十年以降に、やはり長く延びますから延びるであろうというふうに考へております。

七万六千ヘクタールというものの内訳は、大体三大都市圏で見ますと、東京圏が五、それから大阪圏が三、中京圏が二ぐらいではないかと、いうふうな、いまのところはそういう概数で考へておるのでございます。

○渡辺(武)委員 予定としては一戸当たりといひますか一筆といひますか、これの面積はどの程度にお考へでしょうか。

○大塩政府委員 大体、新住宅市街地開発法等を利用してこの都市計画事業を行いますから、新住宅法によりまして七十坪以上ということが基準としてございまして。大体それらを勘案いたしまして、まあ周辺部の広いところでございまして、できるだけそれ以上のものが欲しい、したがって、七十坪ないし百坪程度のものが個人の分譲用としては考へられる。またそのほかに、住宅公団あるいは公社あるいは公営住宅用として分譲する分は、もともととめてそれを分譲するわけでございますが、個人用といたしましては、そのような規模を考へておるのでございます。

○大塩政府委員 単価につきましては、その取得の時期、場所あるいは工事の難易等による工事期間等によって左右されますので、一概に一律に申し上げることはできません。しかしながら、この宅地開発公団はできるだけ低廉に大量に良好な環境でということでございますので、大体、価格といたしましては、現在住宅公団で行つております最近の大団地の平均をとつてみますと、平均では大体坪当たり七万数千円、八十数坪というふうになつておりますが、まあ一番最近の例で言いますと洋台では百坪で坪当たり大体十万円ぐらいというふうになつております。われわれはこういう数字を勘案しながら、そういう水準のものを供給

できるものと考えております。

○渡辺(武)委員 その場合の基本的な考え方として、いわば原野をお買いになる、そして宅地造成をする、そして公共関連面に要する面積を減歩していくわけですが、それらのもの、つまりすべての原価を全部投入をして、そして分譲買い取り者に全部支払わせるのかどうか、その辺はどういう考え方でしようか。

○大塩政府委員 開発に伴いまして一種の受益者負担的なものが生じてまいります。現在でも、たとえば団地内の道路あるいは団地内の河川の改修に要する面積というものは土地において負担をしておりまして、それからまた地区外につきましては、下水道につきましては人口比、あるいは鉄道等につきましても、そのときの価額と、それから造成の素地価格との差額というふうなものを一種の受益者の負担として、最寄り駅までのものは持つというふうなルールでやっておるものが現在のやり方でございます。したがって、これらのものは負担金として、宅地開発公社が行います宅地開発事業につきましても一種の受益者負担金でございますから、それらのものは負担しななければならないというふうな考えでございますが、できるだけこういったものは宅地の増高につながらないように、地方公共団体への助成の方法、すなわち補助率のアップあるいは補助採択率あるいは起債の充当率の拡大等によってこれらを少なくするように、今後とも努力いたしたいと考えております。

○渡辺(武)委員 いまたとえば住宅公社が開発をしておる団地も、実際はその辺が大変問題になっておるところなんです。だから、その考え方がそのまま踏襲をされていくということであれば、同じようなトラブルが継続をしていくということであって、むしろ関連公共部門に要する諸費用は、原則的には国家負担というふうな、そのような考え方のもとに本来は進めていくべきではないであらうか。確かに鉄道一つ敷きましても、そこに入っている方の利便性はもちろんあるでしょう。ある

でしょうが、これは全然その住居に關係のない

方々も、国民も当然その鉄道で利便するということとはあり得るわけでございます。そこに居住しているがゆえに、その関連公共部門に要した費用をすべて負担をしなければならぬという理由は、根拠は非常に薄弱になってくるのではないかと。しかも、それからその資産が何年耐用年数があるか知りませんが、まだまだ孫子の代までもそれらが使われていくことになるならば、現代に生きる現代のその新しい住宅に住む人のみがそこに要した関連公共施設の費用をすべて負担をするという考え方は、これはやはり改めていかなくては

いけないのではないかと。そういう基本的なことは、いまの日本住宅公社のあり方そのものの、運営の仕方そのものにも根本的にいろいろな影響が出てまいります。出てまいりますから、当然新しい公社を設立しようとするならば、一つのいまやっている方向、住宅公社がやっている方向は目安として、はあつても、いろいろな問題点、トラブルがあるわけですから、それをどう矯正していくかというところが、当然発足前の問題としてやはり考えられていかなくちゃいかぬ。それが矯正をされていくことによって、当然いま行われている日本住宅公社のあり方もやはり直されていく、こういうことになってこなければならぬと思うわけですが、いかがでしょうか。

○大塩政府委員 お説のとおりでございます。そういうふうなもので先ほど答えたつもりでございます。

ただ、利便施設あるいは受益者負担というふうなものに属するものは、それだけ土地の良好な環境に寄与し、それだけ利便性が増すものでございまして、皆無というわけにはいきませんけれども、これを少なくする方向で鋭意努力するつもりでございます。

○渡辺(武)委員 時間がありませんから急ぎますが、住宅公社との關係について若干質問をしておきたいと思ひます。

わけでございますけれども、建設コストが非常に

高騰しております。地元自身の受け入れの拒否だとかいろいろな問題がある。そのために、第二期住宅建設五カ年計画そのものも、このしが最終年度であります。この最終年度の計画六万戸、これが全部達成できたとしても、この第二期住宅五カ年計画の進捗率というものは六三%しか達しないだろう、こういうふうな言われておるわけでございますけれども、このように住宅公社の建設が進まなかった主なる理由というものは、いかなるものでございましょうか。総裁にお尋ねしたいと思ひます。

○南部参考人 いろいろな隘路がございしますが、私の方では大きく言ひまして、金の問題と足の問題と水の問題、さらにつけ加えれば緑の問題というふうな考えております。

金の問題というのは、いろいろ地方公共団体の方に財政負担がかかるという問題でございます。足の問題というのは、交通施設が不備である。水の問題というのは、これが一番大きな原因で、首都圏の県におきましては人口を抑制する、県内に入ってくる流入人口を抑制するという立場から、実は第二期五カ年計画の当初の四十六年度にお約束しました各県の五カ年間に建てるべき建設戸数というものを削減されてきております。計画の期間の経過とともに、人口抑制のためにそういった当初の計画戸数を、たとえば千葉県でありますならば、六万戸というのを五万戸以下にせよとかいうようなことで、年間の建設戸数それ自身も全部話し合ひで決めて進めてきておるわけでございますが、そういったような関係で建設がおくれているわけでございます。

それから用地を取得いたしましたけれども、実際の建設に至るまでに、各地方公共団体におきましては、県の段階、さらに市町村の段階、さらに市町村の全員協議会との話し合ひ、さらにそれを建設する地域住民との話し合ひ、こういうふうな現在きております。地域住民との話し合ひでは、たとえば工事騒音の問題であるとか、日照の問題であると

か、そういういろいろな關係がございまして、建設に時間がかかってきておる。大体二年ぐ

らい、用地を取得してから三年ぐらいかかります。そういうようなことで工事の進捗がおくれているという面もこれに加わつておるわけでございます。

○渡辺(武)委員 原因はそれでわかりました。それでは、それらの原因を除去するためにどうしていかうとなさつておるのか、つまりその打開策ですね、それをお聞きしたいと同時に、建設省に対しては、いま住宅公社がいろいろ住宅を建てようとしてこういう隘路がある、金や足、水、緑、このような隘路があるんです、こうおっしゃつておるわけですが、それでは、新公団をつくり出すとこのような隘路は解消するんですか。

○大塩政府委員 完全にこれを解消するということには最も大きな地方財政のてこ入れが必要でございます。今度の宅地開発公社は、地方財政の中の特に宅地開発に關連して必要となる関連公共公益施設のその負担について、これを極力助成する方法として、三十年という長期割賦の十年据え置き、その間無利子にするというところまでこれを行えば、その間に人口が定着することによって少なくともそういう財政的な面は大きく救済されるであらうというふうな財政面では考えているのでございます。

それから、足の問題につきましても、一般的には私鉄あるいは国鉄その他の既設の鉄道の機構を使うべきであります。これらがやむを得ない場合には公団みずからこれをつくる権能を与えたいことによつて、従来の他の公団にない計画的な開発が足の問題を伴いながら開発できるという道を開いたという意味において大きな前進であると考えておる次第でございます。

また水につきましても、みずから上水道を建設、ときによつては経営する権限を持つことができないというふうにしておりまして、そういう意味におきまして、従来の方法よりは数段進んだ助成措置になる、あるいは開発のスピードその他におき

ましても早くないと考えておるのでございます。
○渡辺(武)委員 それでは逆に質問いたしますが、住宅公団では計画を立てて六三%の進捗率、こういうことで、一応ここの計画が全部六万戸できたとしても、言いかえれば、これから大変うまくいくと、こうおっしゃっているんですから、新公団ならばこれが一〇〇%達成できると、こういうことでしょうか。

○大塚政府委員 新公団による宅地開発事業は、新都市の建設ということの中において大量の宅地供給を行う。したがって、いろんな施設をその中に織り込まなければいけません。しかしながら、いま言いましたような手法を備えることによって、従来よりは地元の抵抗と申しますか、協力が得られやすくなり、それだけ事業の期間も短縮され得るというふうに考えておる次第でございます。

○渡辺(武)委員 時間がありませんから、あと一つだけ聞いておきますよう。

宅地開発公団がもし仮に設立されたとしたしますと、いまの日本住宅公団というものが一体どういうふうなこれから位置づけられていくのであろうか。徐々に縮小の方向に持っていくのかどうか。おっしゃっているように、宅地開発公団は宅地を開発するだけだから、住宅公団は家を建てさせるのだ、こうおっしゃるかもしれませんが、そういうことはもう大前提としてわかっておるわけですから、それ以外の問題として、日本住宅公団というものを一体どのように位置づけていかれるつもりなのか。

○大塚政府委員 宅地開発公団と住宅公団との関係につきましては、住宅公団は、宅地開発公団が担当いたします大都市圏域につきましては、先ほども御答弁いたしましたように、その主力をみずからの住宅を建設する宅地の取得ということに限定されることにいたしております。しかしながら、住宅公団は、その三大都市圏以外のものにつきましては、依然として従来とおりの権限を持っております。そういう意味におきまして、縮小という

ことにつきましては、現在住宅公団がやっております大規模開発は継続するという経過措置を設けておりますので、それらの事業が終了あるいは完成いたしますれば、その分は一般的に言って縮小というか、他の方面へ向けられ得る余力ができるというふうに考えられます。

○渡辺(武)委員 それでは、あと一点だけ。

この分譲をする場合、方法は一体どういう方法をとっていかれるのかということでございます。御承知のように、いままでやってこられた、たとえば日本住宅公団が分譲する場合は、大体抽せんで行っておられる。横浜洋光台の土地の分譲の倍率は五千倍というほど高いものであったわけですが、そういったしますと、この抽せんによる分譲というものが果たしていいかどうかという問題が、実は出てまいるわけでございます。つまり、抽せんに当たった一部の人がだけ恩恵を受けるといふようなこと、逆に言えば社会的な不正が拡大をするのではないかと見え見られる面があるわけですね。したがって、こういう面はどういうふうに考えていかれるのか。

さらに、昨年の八月に総理府の世論調査が行われました。その結果によりますと、公営、公団、公社の賃貸住宅を希望する者が四七%、公団、公社の分譲希望者は一五%にすぎなかったわけでございます。したがって、賃貸を希望する者が実ははるかに多かったわけです。したがって、これからの大都市圏の住宅難打開というものは、世論調査の国民の要望をそのまま履行していこうとするならば、つまり低家賃の公団、公営、公社の賃貸住宅、こういうものが大量に建設をされていかなければならぬということになるわけでございます。これが実際の国民が答えた世論調査の結果なんです。こういうことを踏まえて、一体どうしていかれるつもりなのか、これを最後にお聞きをしておきたい。

○大塚政府委員 分譲の方法につきましては、できるだけ支払い可能なようなイージーペイメントの方式を採用したい。現在も宅地債券という

ような方法で、長期の積み立てによってこれを分譲する、あるいは財形との組み合わせによって税制面における優遇措置を講ずるといふような、そういう支払い方法を考えておりますが、この宅地債券以外の一時分譲にいたしても、これが支払い可能な額となるように、長期割賦分譲の方法をとりたい。現在行われておりますような公団の方式を勘案しながら、さらにそれを改善を加えて、われわれとしては、むしろ後で支払いやすいような方法、これは住宅も同時に建てなければいけませんので、住宅とともに、宅地だけではなくて考えて、支払いやすい方法を考えるべきであるというふうに考えております。

それから、いま先生は四十八年度のデータで示しになりましたが、われわれは四十六年のデータしか持っておりませんのでしたから先ほど来四十六年のデータで申し上げました。確かに、賃貸住宅の需要も分譲住宅の需要も、われわれのデータでは非常に多いという数字が出ておるのでございますが、いずれにしても、先ほど申しましたように、宅地開発公団が造成いたしました宅地につきましては、戸数におきましては相当程度の賃貸住宅と申しますか集合住宅をつくらなければ、平たい個人分譲の低層の住宅のみでは、町としての機能が完結いたしません。したがって、こういった集合住宅を相当程度入れなければならぬ。そこで、需要の実態に応じて賃貸、分譲、あらゆる階層からなる新しい町をつくるということも一つの課題でありますので、賃貸住宅につきましても十分その需要にこたえ得るようにならぬ配分計画を、地元との調整を十分とりながら考えていきたいと考えておる次第でございます。

○天野委員長 次回は、来る二十六日水曜日午前十時理事会、午前十時三十分委員会を開くこととし、本日は、これにて散会いたします。

午後二時五十七分散会