

第七十五回国会 建設委員会 議 録 第十号

(二七〇)

昭和五十年三月二十八日(金曜日)

午前十時三十分開議

出席委員

委員長 天野 光晴君

理事 堀山 静六君

理事 服部 安司君

理事 井上 普方君

理事 浦井 洋君

小沢 一郎君

野中 英二君

渡辺 栄一君

中村 茂君

柴田 睦夫君

新井 彬之君

出席國務大臣

建設大臣 飯谷 忠男君

國務大臣 金丸 信君

出席政府委員

国土庁長官官房 栗屋 敏信君

国土庁土地局長 河野 正三君

建設省計画局長 大塩洋一郎君

建設省住宅局長 山岡 一男君

委員外の出席者

参 考 人 (日本住宅公団) 南部 哲也君

参 考 人 (日本住宅公団) 上野 誠朗君

参 考 人 (日本住宅公団) 室長 曾田 忠君

建設委員会調査 曾田 忠君

委員の異動 三月二十八日

辞任 堀谷 一夫君

補欠選任 細田 吉藏君

第一類第十二号 建設委員会議録第十号 昭和五十年三月二十八日

同日

辞任 細田 吉藏君

補欠選任 堀谷 一夫君

三月二十六日

下水道事業センター法の一部を改正する法律案 (内閣提出第三七号)(参議院送付)

は本委員会に付託された。

三月二十七日

住宅金融公庫の融資拡充等に関する陳情書(大阪府議会議長堀浦一夫)(第三〇一号)

公団住宅家賃の値上げ反対等に関する陳情書(東久留米市議会議長寺本亮晃)(第三〇二号)

日本住宅公団貸面栗生団地の分譲価格引上げ反対等に関する陳情書(大阪市東淀川区浜町六五の一)阪和戦外二千六百三十名(第三〇三号)

は本委員会に参考送付された。

本日の会議に付した案件

連合審査会開会に関する件

参考人出頭要求に関する件

下水道事業センター法の一部を改正する法律案 (内閣提出第三七号)(参議院送付)

宅地開発公団法案(内閣提出、第七十二回国会 閣法第四三三号)

○天野委員長 これより会議を開きます。

去る二十六日参議院より送付され、本付託とな

りました内閣提出、下水道事業センター法の一部

を改正する法律案を議題といたします。

まず、提案理由の説明を聴取いたします。飯谷

建設大臣。

下水道事業センター法の一部を改正する法律案

(本号末尾に掲載)

○飯谷國務大臣 ただいま議題になりました下水

道事業センター法の一部を改正する法律案につ

きまして、提案の理由及びその要旨を御説明申し上

げます。

現行の下水道事業センターは、地方公共団体に

対する技術的援助を主たる業務とし、あわせて地

方公共団体からの委託を受けて下水道の根幹的施

設の建設を行うものとして、昭和四十七年十一

月に設立されました。

その後、生活環境改善に対する国民の要望は一

層高まるとともに、水質環境基準を達成するため

下水道を緊急に整備することが全国的に必要とな

つてきており、下水道事業を実施する地方公共団

体が急増いたしております。一方、事業を執行す

るための体制が十分でないため、技術的援助だけ

では下水道を緊急に整備することが困難な地方公

共団体が少なくないのが現状であります。このよ

うな事情から、下水道事業センターに対し下水道

の根幹的施設の建設の受託を要請する地方公共団

体は年々増加しており、この傾向は今後ともさら

に強まるものと考えられます。

このような情勢に対処し、水質環境基準の達成

に必要な下水道の建設をより一層推進していくた

め、現行の下水道事業センターを拡充改組して、

委託による下水道の根幹的施設の建設を主たる業

務とする日本下水道事業団とすることとした次第

であります。

以上がこの法律案を提案いたしました理由であ

りますが、次にその要旨を御説明申し上げます。

第一に、下水道の根幹的施設の建設を主たる業

務とすることに伴い、その名称を日本下水道事業

団と改称することとし、法律の題名を日本下水道

事業団法に改めることとしております。

第二に、目的を改正し、本事業団は、下水道の

整備を促進することにより、生活環境の改善と公

共用水域の水質の保全に寄与する趣旨を明らかに

いたしております。

第三に、本事業団は、下水道の根幹的施設の建

設を主たる業務とすることを明確にするとともに

に、新たに、地方公共団体の委託に基づく終末処

理場等の維持管理、地方公共団体の下水道技術者

の技術検定等の業務を行うこととしております。

また、本事業団は、終末処理場等の建設を受託

する場合においては、原則として、水質環境基準

を達成するために必要な終末処理場等を優先させ

ることとしております。

第四に、これらの業務の拡大に応じて、役員と

して新たに副理事長を置く等業務実施体制の強化

を図ることとしております。

以上が、この法律案の提案の理由及びその要旨

であります。何とぞ慎重御審議の上、速やかに御

可決くださるようお願いいたします。(拍手)

○天野委員長 以上で提案理由の説明聴取は終わ

りました。

本案に対する質疑は後日に譲ります。

○天野委員長 次に、参考人出頭要求に関する件

についてお諮りいたします。

宅地開発公団法案審査のため、四月十七日木曜

日、参考人の御出席を願ひ、意見を聴取すること

にいたしたいと存じますが、御異議ありません

か。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○天野委員長 御異議なしと認めます。よって、

さよう決しました。

なお、参考人の人選、手続等につきましては委

員長に御一任願ひたいと存じますが、御異議あり

ません。

委員長の御一任願ひたいと存じますが、御異議あり

ません。

ませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○天野委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

また、本案審査のため、本日、日本住宅公団から総裁南部哲也君、理事上野誠朗君に参考人として御出席を願ひ、御意見を聴取することにいたしたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○天野委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

なお、参考人からの御意見は質疑応答の形式でお聞きすることにいたしたいと存じますので、さよう御了承願います。

○天野委員長 この際、連合審査会開会に関する件についてお諮りいたします。

ただいま本委員会において審査中の内閣提出、宅地開発公団法案について、地方行政委員会及び運輸委員会から連合審査会開会の申し入れがありました。これを受諾するに御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○天野委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

また、農林水産委員会から連合審査会開会の申し入れがありました。これを受諾するに御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○天野委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

なお、連合審査会の開会日時につきましては、委員長間の協議の上決定されますが、四月十五日火曜日開会の予定でございます。

なお、お諮りいたします。

連合審査会において、宅地開発公団法案の審査のため、参考人から意見を聴取する必要があります。生じた場合の取り扱いにつきましては、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。

か。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○天野委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

○天野委員長 次に、内閣提出、宅地開発公団法案を議題といたします。

質疑の申し出がありますので、順次これを許します。瀬崎博義君。

○瀬崎委員 田中前首相の金脈問題に絡んで、土地転がしによる反社会的な大もうけは、国会でも、また世論の厳しい追及も受けたわけでありますが、日本住宅公団による大手不動産業者のしりぬぐいも、たとえば光明池事件など代表例の一つであるし、すでに昭和四十六年には一疑惑の住宅公団」という一冊の本にまでなっているくらいであります。おそろしくこういう点は大臣も御存じだと思ひます。

いま提案されております宅地開発公団法案において、計画的な公正明朗な用地取得が期待できるかどうか、これを判断する上で、宅地開発公団と事業手法がよく似ている住宅公団の用地取得のこれまでの実績を政府としてどのように考えているのか。これを検討する必要があると思ひます。建設省でも、公団の用地取得について、第一に住宅地として開発可能な現実性があるのかどうか、第二に値段は妥当かどうか、第三に土地の過去のいきさつに問題がないかどうかというふうな点について行政指導しているという説明を担当官から受けたのでありますが、これが、事が持ち上がったために形式的なもの、その場しのぎの仏をつくただけのものなのか、魂の入った具体的な効果の期待できるものなのか、この点なのであります。土地を安く買い占め、それを不動産業者間で転がし、値をすり上げて公団に高く買わせる、公団はそうとわかっていてこれを買う、こういうことについての建設大臣の基本的な考え方をまず伺っておきたいのであります。

○飯谷国務大臣 土地問題については、いろいろ忌まわしきことを議会でもいろいろと資料等で明らかにされた問題等もありまして、私どもは今後のこうした問題の処理については、あくまでも厳正に公正に問題の処理をいたしていかなければならぬと思っております。しかも、宅開公団は非常に大型の宅地開発をやるわけでありまして、そういう意味で、土地の取得等につきましては特に留意して、国民の疑惑を受けることのないようにしなければならぬことは当然の姿勢であります。

○瀬崎委員 私は、だから具体的な問題でどういうふうな政府が処していられるのか、そのことでひとつ判断していきたいと思ひますが、これは上田金脈とも呼ばれております上田建設グループの土地転がしなんです。すでに私二月二十七日の予算委員会の分科会でほぼ全容を明らかにしております。

問題の滋賀県のびわこニュータウン計画、約六百ヘクタール余りの土地は、大半が上田建設グループに属する大和不動産、京都レース、日本レース、伊吹建設を主役にしたもので、あと土曜会グループと言われている大林組とか戸田建設、大成道路、その系列の有楽土地などがいろいろな形で関連をいたしまして、複雑な土地転がしを形成し、ひどいところでは十倍以上に地価をつり上げたのであります。転がされてきましたこれらの土地をすべて買い取るによつて、滋賀県の土地開発公社はこの上田金脈の一種の共犯者になったわけでありまして、同時に、また明らかにしたところでは、滋賀銀行は大蔵省のたび重なる通達の手をはかるかに超えて公社に融資を行ひまして、無軌道な転がしの買収を可能にしたし、そういうことで、これまで同じような共犯者となつていくわけでありまして、こうした結果、この滋賀県の土地開発公社は、五十年一月末で借入残高が二百五十億、未払い金三百五十七億円、合わせて四百六十二億円もの債務を負うに至りまして、事実上倒産状態に陥つた。言うなら、こういういわく因縁つ

きの土地が住宅公団の用地対象として適切なものかどうか、大臣の考えを伺いたいので

二

○大塚政府委員 御指摘の土地、約五百ヘクタールの土地でございますけれども、これが住宅公団の適地であるかどうかということにつきましては、いままでのいきさつ等も勘案いたしまして、これから十分に検討しなければ即断できない問題だと考えております。

○瀬崎委員 この滋賀県の土地開発公社に日本住宅公団が事業参加を申し入れておられるわけでありまして、一番問題になりますのは、一体住宅公団は、問題の土地、つまりニュータウン計画内の一角、東部地域といわれているのでありますが、約九十九ヘクタール、この土地を買うのか買わないのか、率直に答えていただきたいのです。

○南部参考人 お答えいたします。

私も各支社におきましては、地方公共団体と密接な連携をとつて建設用地を確定していくという方向をとっております。そういう意味で、滋賀県知事に大阪の関西支社長から協力の申し入れをいたしました。その結果、知事の方から公社の方にその旨の話がございまして、公社から関西支社長に対して御返答があった、そういう文書の経緯は存じております。

ただ、この問題は昨年の夏ごろに起つた問題でございますが、当時総需要抑制のもとにおいて公団としては非常に資金繰りに苦慮いたしておりました。十分に検討した上でこれをいずれにするかというのを決定するというもので、その後ずつと検討段階で来ておりまして、本年になりまして、武村知事が私のところに参りまして、そしてこの問題についてどういうふうな措置するかということもございまして、大阪の関西支社長とよく話し合いをするように、いろいろ問題のこともございまして、そこら辺の点につきましては、十分に県の決定に従つて、これによってわれわれとしては検討いたしていきます、ただ金面では非常に制約がございまして、御

要望のように九十九ヘクタール買えるかどうかというふうなことは、これはまだ検討段階の問題でございまして、ただ県がこういう琵琶湖の開発をする、ニュータウンの開発をするというところについては十分に御協力は申し上げよう、こういう話にして現在に至っている次第でございす。

○瀬崎委員 重ねてお聞きいたしますけれども、慎重に検討中というその具体的な内容として一番問題になっているのは、結局資金の問題だけなんですか。ほかにはありませんか。

○南部参考人 資金の問題と申しますのは、一番大きなそれから問題といたしましては買収単価の問題でございまして。公団は、御承知のように、土地鑑定三者平均の時価というものをもちまして、土地鑑定三者平均の時価というものをもちまして、現在一応時価として、それを基準に相手方と折衝をするということにしておりますが、お話のように転がしのあったものにつきましては、相手方に、もしわかるならば取得原価その他を知らしていただきまして、その後の金利なり管理費を加えてどうなるかという原価計算と両方を参考にしてきていただくというわけでございまして、したがって、資金面でいいますと、これは単価とそれからどれだけの広さを取得するかという両方の問題がからんでくると思っております。

○瀬崎委員 総裁はいま、話は八月ごろにあった問題であるということ、それから滋賀県知事の方から申し入れがあった、こういうふうな言われたけれども、しかし、私どもが所持している文書による限りは、まず住宅公団とそれから県、公社の間の公式な折衝は四十九年、昨年の四月一日付、住宅公団大阪支所長から野崎前県知事あて「滋賀県における住宅供給事業への参画について」という文書が出されたことに始まっております。

その中には「貴県の計画しておられる住宅供給事業にも是非参画させていただきたい」とあり、この公団の申し入れを受けて、前知事が四十九年四月十二日に県開発公社に対し「今般日本住宅公団から、県南部地域における住宅供給事業に参画し

たい旨申し入れがあったので御了知のうえ、低層住宅の整備等びわこニュータウン開発計画に適合する場合に日本住宅公団と事業参画について協議するよう配慮された」と要請している。ですから、これはあくまで住宅公団側がぜひとまで言うて参画を申し入れたことが出発点になっていることを証明しているのではないかと思いますが、いかがですか。

○南部参考人 公団といたしましては、かねて滋賀県に住宅適地を求めて進出したというところで、たとえ現在でもすでにローズタウンにおいては住宅の建設をしております。そういうようなことで、各支社には、各県あるいは各市町村とよく連携をとって、その地方計画に基づくものであるならばそれに援助できるような方向で住宅の建設を進めていくようにという指導はいたしております。その指導の一環として四月の文書が出たものとわれわれは解している次第でございまして。

○瀬崎委員 私の質問に答えていただきたいのです。事の起こり、出発点は、公団側がインシアチブをとったものではないかと、こういうことなんでしょう。

○南部参考人 公団側がインシアチブをとったものではございません。

○瀬崎委員 そうしますと、この文書の中には、さらに、承るところによればというふうなことで書いてあるのですが、一体どこから県南部地区における住宅供給の事業の内容等について、情報等について承ってこられたのか、ともかくにもおたくの方がまず先にそういう計画があることを知ってこの文書を出したという、だれが読んだってこれが理解できる文書内容なんです、おたくが読まれたらそう理解できませんか。

○上野参考人 ただいま総裁からお答え申し上げましたように、かねて住宅公団は、一般的に申しまして、関係各県の開発計画に即した住宅供給をいたしたい、こういうふうな考えておるものから、滋賀県につきましても、公団として努力すべき事業があるならばぜひ努力させていただき

たい、こういうお話をいたしましたところ、県の方から、びわこニュータウンのこともあるから、それならば正式に文書を出していただきたい、こういうお話がありまして、四月一日にその文書を出したわけでございまして。したがって、その中にやはり「承るところによります」と、こういうふうな書き込みしたのは、その前にそういうこともあるからひとつ文書を出してみろ、こういうふうな言われまして出した文書でございまして、それで、そういうふうな書いたわけでございまして。

○瀬崎委員 しかし、その口頭による県の依頼に対しては「是非参画」というふうにわざわざ「是非」という言葉が使われていることを十分記憶しておいて欲しいと思うのです。

その後です。去年六月一日付で開発公社の方から住宅公団へ「びわこニュータウン開発計画への事業参画について」という回答書の形のものが出されていまして。文書では「貴公団から参画申し入れがあり、当公社としては、この事業の円滑と早期完成を達成するため、是非ともご協力を賜りたくお願い申し上げます」。そして具体的に「貴公団の参画にあたり、開発区域の検討をしたところ、計画東部区域において約九〇、〇〇〇平方メートルの用地がございまして、何卒、ご検討のうえ、何分のご見解を賜りたく」と述べている。これを受けて七月二十六日、住宅公団関西支社から県開発公社に対して「びわこニュータウン開発計画への事業参画について」という公団の正式了承の文書が出されております。それによりますと、「当公団といたしましては、御申し出の趣旨を承り、同地域における良好な住宅建設に参画いたすべく、県御当局及び貴公社の御指導と御協力を頂きながら検討、協議を重ねてまいり所在でございます」となっております。ここにははつきりと「御申し出の趣旨を了承いたしました」と述べており、これは明らかに「公団がよく言われるのですが、単なるラブレターだ。そんなものではないと、婚約の承諾を意味しているのではないかとわれわれは思うし、この文書、四通

のやりとりがありますが、これはだれが読んだって恐らくそう受け取るのが私は妥当だと思うのです。もし公団の回答が不十分であるならば、いまのやりとりをお聞きになって大臣がどう判断されるか、お聞きしたいと思うのです。まず公団の方から。

○上野参考人 四十九年の七月二十六日に、先生がおっしゃいましたような文書を公団から出してあります。それで、それは公社からお話がありまして東部地区が住宅適地としての調査、検討の対象になり得る、そういうふうに判断いたしました。今後調査、検討をいたしたいという約束をいたしましたものでございまして。

○瀬崎委員 大臣、ちょっと伺います。これは政治的な内容も含んでいるでしょうが、そういういきさつがあったわけですから、当然この約束は公団側としては果たすべきだとお考えですか。それとも、そういうところまではいいくない文書だということをお考えですか。公団の表現を使いますと、ただこれはラブレターを出しただけだ、こう言っているのです。われわれはここまでいけば、これは確実に婚約は成立している、こう考えるのです。どっちですか。

○飯谷国務大臣 どうも経緯はよく知りませんが、けれども、やはりお互いに仕事を協力して進めるためには、善意に話し合いをし協力をして進めるべきであって、それが問題なしに善意に進んでおれば恐らく問題はなかったと思うのですけれども、途中でいろいろこういうふうな思いがけないような問題が出てきたものですから、そういうことが進めていくための一つの障害になっておるのではないかと思いますし、どちらが後とか先とかいう意味じゃなしに、私は、公団が仕事をやるにしてもやはり地元とも相談の上で善意で協力し合っていくかなければならぬものですから、そういう意味から出発したのではないかと感じています。たしてございまして、それでいかがでしょう。

○瀬崎委員 思いがけない事態が起こったのかどうか、思いがけない事態かどうかは後でまたお話をいたします。

公社側が今日倒産状態に陥るような過重な土地買いをやったことについては、実はいまの文書、九十九ヘクタールについて公団側が了解されたものと、こうとっておるわけですね。しかも八月八日に公団側は大抵で現地の調査もしていってしやるわけでしょう、御存じと思うのですね。このときには大阪の支社の用地監理課長、宅地管理課長、用地第一課長、それから鑑定士も含めて大体十名前後現地調査に参加しているようですね。ここでさらに公団側の意思表示がはっきりしてきたので、この後八月、九月に開発公社は土地を買った、これが公社の理事長の主張でもあるわけなんです。ですから、こういう点を考えて、いまごろさあ資金が困っているとか何とか、単価がどうだこうだとおっしゃるけれども、そんなことはそのころの事情に含まれておつた私たちは考えざるを得ないわけですね。公団側はどうですか。

○上野参考人 四十九年度、ことに上半期におきましては、住宅公団も非常に資金状況が悪うございました。四十九年度は大体用地を取得するにいたしました。でも当年度四十九年度に買取して使用できるものに限る、相当長期にわたって寝かすような土地は資金逼迫の折から買わない、これが四十九年度における私どもの方針でございます。これは各支社にも十分徹底いたしております。

ことにこの問題のときは、四十九年度上半期でございますので、特に資金が逼迫しておる状態のときでございます。したがって、検討するとは申しても、相当長期の検討であり、すぐ直ちに検討が終わって公団が買い得る、こういう状況にはございませんでしたので、支社においてすぐ買えるようなニュアンスの意向を表明したものと私どもも考えておりませんし、それからまた、検討段階でございますから、現地調査はいたしまして、ただ公団の用地買取の系統といたしましては、現地調査をし、それから鑑定依頼もいたしまして

て、その上でまず交渉を開始してよろしいかという意味の審議を、これは支社にもそういう会がありますし、本社では理事会がありまして、それにかけて決めます。それで初めて交渉開始、こういうことになるわけですね。交渉いたしました契約成立の段階になりますと、取得をしていいかという意味合いで支社、本社ともにそれぞれ審議会、理事会にかけて意思決定をする、こういうことになっております。本件についてはまだその交渉開始の手続も進んでおりません。値段交渉も地元の公社といたしておりません。ただ事前の調査を公団でいましておる、こういう段階でございます。

○瀬崎委員 それは資金が逼迫しているような去年の上半期であつたとするならば、はっきりと公社側が対象になる土地九十九万平方メートル余りを具体的に指摘して一定の打診を行ったのに対し、お申し出の趣旨を承知いたしましたとはっきり断定的な言葉を使つて手紙を出している、そのこと自身が私は大変問題になってくると思うのですね。それを前提にして調査に入っているのだから、県の方の了解が、当然受け入れられたものとなつた、しかたがないことだと思ふ。内部的な事情はともあれそんないかげんなことがもし今後とも通用すれば、宅開公団などこんなものが大規模に拡大されたらそれこそ混乱は大変なことになると思ふ。したがって、これは政府側の責任において——これは完全に公団側と公社側の理解が違つてしまつておるわけですね。合意点は一切どこにあるのかというのをはっきりさせていたいただきたいので、はっきりとした上で大臣に本委員会に報告をしていただくようお願いをしたいと思います。答弁を求めたいと思ふのです。

○大塚政府委員 ただいま公団の方からお答えがありましたように、この経緯、やりとりの中身を考慮してみますと、これは住宅公団の内部において交渉に入るべきかというふうな事前の打診というふうに私どもは受け取っているわけでございます。したがって、建設省に対しては、公団の内部意思が固まらない段階でござ

いますので、何らの連絡もまだないわけでございます。そういう意味におきまして、建設省としましては、公団内部のそういう交渉に入るべきかという意思が固まりませんと、建設省としてどういう指示をすべきかということについてまだ具体的な用意をする段階にないわけでございますが、いま先生のおっしゃいますように、その建設省としての態度をはっきりさせるべきであるというところでございしますならば、いままでの経過等を踏まえまして公団ともよく相談してみたいと思ひます。

○瀬崎委員 私が求めているのはそうではないわけなんです。余り建設省が責任逃れをするようだったら、どういふ目的で行かれたかは別問題として、相当責任ある地位の人が昨年現地を訪れていふという点についてはわれわれここで明らかにせざるを得ないわけなんです。よくよくあなたの方ではいきさつも現地も承知しているわけなんです。そういうことも含んでおいていただきたい。私が求めているのは、公団側と公社側と同一の往復文書について理解が完全に違つておるわけなんです。だから、双方の一致すべき理解点は一切どこにあるのかということについては一遍政府が中に入つて本委員会に報告してほしい、こういうことを求めているわけですね。これはひとつ大臣に答弁をお願いしたいと思います。

○飯谷国務大臣 どうも経緯がよくわかつておりませんけれども、いまあなたのいろいろ質疑の内容を聞いてみますと、かなりいろいろ経緯があるようでございます。私も初めて聞いたところでありますから、一体公団と公社とのいろいろな考え方の食い違いですか、そういうものを一遍よくはっきりさしてみましょう。そしてそのしたことをご報告せよというなら御報告して結構であります。

○瀬崎委員 次は、先ほど大臣が言われた思いがけない事態が入つたためにという、思いがけない事態かどうかの問題なんです。そもそも住宅公団に事業参加が求められているニュータウン地

域というのは、昭和四十五年の十月に滋賀県が出したびわこニュータウン基本計画でいいますと——これでありますが、これは御存じのはずです。公式のものであります。それでいいますと、民間が区画整理事業方式で開発することとされていたところに該当するわけでありまして、もちろんこれにはずいぶんと建設省の方々がマスタープランづくりに参画していらつしやいますね。よく御存じだと思ひます。それとはほぼ符合する形でびわこニュータウン土地区画整理事業基本計画なるものが四十八年の一月十九日付で作成されております。

これは私の間予算委員会の分科会の方で一応明らかにしてありますが、これでありまして。それによりまして、主眼点は、京都労働者住宅生活協同組合、西武鉄道、日生不動産の三社が共同施工する、京阪神大都市圏の住宅需要に対する対策として、湖南全域にわたる工業開発と歩調を合わせた住宅開発を目的とする、対象面積四百四十四・六六ヘクタール、人口三万のニュータウンをつくる、大抵施行年度が四十八年から五十年、五十五年、五十八年と三地区に分けてあります。資金が十七億四千四百万円等となっております。先ほどの六月一日の土地開発公社の住宅公団あて文書の中でも、「民間宅地造成企業を含めて、別添計画図のとおり「びわこニュータウン計画」を進めていきますが、今般、民間ベースでは期待できない状態となつてきました。」と、こう言っているわけなんです。はつきりというふうな公団側は公団に事情を説明しているわけですね。初めは民間ベースで綿密に計画されておりました区画整理事業が民間では期待できなくなった理由について、手紙を受け取つた公団側は調査してみましたか。

○上野参考人 現在調査をいたしておりますのは、公社の方から申し込まれましたその地区について、単価の点はどうであるかあるいはいろいろな工法上の制限がある土地ではないかどうか、あるいは開発手法をどういう手法でやればいいのか、そういう点を調査しておるわけでございます。

○瀬崎委員 大臣、問題はここなんです。まず、もともとの計画では開発公社がやるのではなくて民間ベースで区画整理事業をやる予定だったのです。民間ベースがだめになったと開発公社がわざわざ明記をしているわけですから、住宅公団として疑惑を持たれない用地取得をするためには、その理由等当然調査するか問い合わせしておくのが筋だと思ふのです。いかがでしょう。建設省はどう考えます。

○大塚政府委員 いままでの経緯をお聞きしますと、公団が相当その過程において公社側と交渉したということであり、その一つの往復文書、あるいは交渉の一つの過程としてそういう返答があったというのであれば、まあ公団としてもそれについて調査をするということがあつてしかるべきかと思ひます。

○瀬崎委員 ところが、そういう調査はいまないわけですね、ほかの調査はしていますけれども。それなのに後で了解しましたなどという文書を出したのは、私は非常に軽率だと思ふのです。しかし、出してしまったものは仕方がないから責任をとってもらわなければいかぬと思ひます。京都労働者住宅生活協同組合というのは上田建設グループの身がわりなんです、西武鉄道、日生不動産とすでに土地取得をほぼ達成した上で区画整理事業の基本計画をつくっているわけですから。しかも四十六年九月、四十七年六月、四十七年九月と三回にわたって県、大津市、草津市の関係各局と詳細な打ち合わせを行った記録も、この区画整理事業の基本計画の中には詳しく付記されております。これでですね、非常に詳しく出ております。

常識的に考えますと、これが施行を進める上で障害は何もないと考えられるのじやないかと思ふのです。これまで区画整理の計画が進められたものが放棄されたことについて、その理由として考えられるのは一体どういふことだろう。建設省は薄々この計画のあつたことをどうも担当官は知っていていらつたやうでありましたから、お聞きし

ておきたいと思ふのです。

○大塚政府委員 建設省としては、いまおっしゃいましたように薄々という言葉を使われましてたけれども、毎年、年度当初におきまして、これは定例のごさいますけれども、いろんな事情収集あるいは全国的な公的住宅の状況把握という意味もありまして、また資金的な総量の把握というやうなこともありまして、公的住宅につきまして一回ヒアリングを行つております。その中に御指摘のニュータウンの計画等も入っていることは知しております。ただ、しかし、これは具体的に個々の計画について指導するというやうな意味のものではなかったことは御了承願ひます。

○瀬崎委員 結局この基本計画は、これだけ綿密なものがつくられながら、不思議なことにやみかちやみに葬られてしまつていくわけですね。今日ではもう雲散霧消してしまつていくわけですね。建設省自身も御承知になつていくらしい、一たんは非常に実行を前提としてつくられたものであつた、こういうことは事実であります。

この民間の三社がやつてうまくいかなかったものが公団や公社がやつたらうまくいくなどとは、これもまた常識的には考えられないのであります。しかも区画整理が計画された段階から、さらに二社ないし三社の手をくぐつて公社に土地が持ち込まれていくわけでありまして、その間の値段のつり上げなどを考慮いたしますと、どんな事業のやり方をすすめるにいたしましても、さらに条件の悪いものになるはずであります。上田建設グループが土地区画整理事業を不利と見て御破算にされた上、その後始末を住宅公団が肩がわりするのはないかという疑惑にこの際やはり正しく答へようと思つたら、これはもう民間三社による区画整理事業計画がどうして住宅公団の住宅建設用地計画に置きかえられたのか、そのいきさつが当然これは明らかにされなければならぬと思ふのです。もしこの点について、いますぐ報告できないということがあるならば、当然のこととしてこれは後日、本委員会に報告をしていただきたい

と思ふのですが、いかがでしょう。

○大塚政府委員 いろいろないきさつが公団との間にあつたという先生の御指摘でございますが、私どももそういう事実は具体的には余り詳しく知つていないのでございます。したがひまして、公団と相談いたしまして、そういうことを確かめまして上で、その具体的な内容及びこれに対してどう考えるかということにつきましては、後日御報告いたしたいと思ひます。

○瀬崎委員 いま一つ、私がいま申し上げました中で、もしこのままそういう綿密な調査と実態把握をしないで住宅公団がこの用地の上に乗つたら、当然のことながら上田グループの土地区画整理を破棄したその後始末の肩がわりをやつた、こういふふうになることになるだろう。この点は理解されますか。

○大塚政府委員 新聞紙上等でもいろいろ疑惑が取りざたされている問題の土地でありますから、これに対処するのは國といたしましては慎重な態度で臨まなければならないと考えております。○瀬崎委員 時間がありませんが、はしよくて、まともの方に入りたいと思ふのですが、第一の問題は、そもそもこんなことが起こつてきた最大の根源は、この上田グループの金権選挙の資金源となつたと言われております土地転がしに問題があるわけなんです。

第二は、建設省も住宅公団も、いまのやりとりをお聞きになつておわかりのやうに、それぞれ何にも知らない第三者とは言えない立場に置かれている、この認識も必要なんです。さらに公団などは当然当事者の一人という重大な責任を負つていくことも明らかだし、さらにこのマスタープランの作成ということになれば、建設省はずいぶんこれに貢献しておられるわけですね。結果としてそれが行きがかりかみちになつておりますが……。

第三に、この問題は、この土地転がしが不動産業者の側にとつてめでたく完結し、われわれはただその後追ひをやつていくといふのではなくて、

政府の政治姿勢と努力次第では一定の解決の余地が残されている問題でもあるわけですね。なぜかと言ひますと、開発公社が買つたとしております問題の東部地区九十九ヘクタールの土地の売り主、飛栄産業というものは、登記上の所有者にはなつていないのであります。これはどういふ存在なのか非常に不明確なんです。公社は飛栄産業から確かに買ったと言つてゐる。しかし登記を調べれば、飛栄産業が現在土地の所有者になつておりません。そのもう一つ前でありまして、また、昨年の五月、八月、九月に公社が買つた東部及び西部地域の土地代、合計約三百億円近くになるのでありますが、払われたのはその一割程度にしかすぎないといふことでもあります。さらに、開発公社が今日保有しております土地の約半分は、去年の五月、八月、九月の買ひ物である。こういうことなどは、駆け込み的な売買であつたことを十分推察させるものなんです。したがつて、転がしのツケを國民に回すのではなしに、転がしによる不当な利益を排除する方向での解決は図り得る余地が十分現在にお残されている。先ほど私が二つの報告、つまり公団と公社の意見の食い違ひが一体なぜ発生したのか、そういう問題。それから、いまニュータウン基本計画や区画整理事業、これが御破算にされて住宅公団に乗りかえられたそのいきさつ。こういうものの報告を要求したのも、その解決策の助けにしたいためであるし、当然政府としても、金権政治追放を願つてゐる國民の期待にこたへる、また國民の利益を中心に考える、こういう方向で解決を図る点について、これは当然大臣のお考えになることだと思ふのです。ですから、私はひとつそういう政府の真剣な努力を要請したいので、その答弁を大臣に求めて、適切な答弁が得られれば私はこれで終りたいと思ふのです。

○飯谷國務大臣 答弁の次第によつては、いふ、何か余韻が残つたやうな御質問ですが、私もこの問題は、いろいろ新聞等で見ましたし、経緯もいろいろ承知をいたしております。いすれ

にしてもまことに不明瞭なことであるし、残念なことだと思っております。

ただ、これはいわば滋賀県の一公社の問題、住宅公団がこれに介在しておるとは申ししても、そういうような問題でありますから、そういう地域の問題がいらないと検討され、そしてこれは取捨をつけなければならぬ問題です、いずれにいたしまして。そういう段階において公社や公団あるいは県等とも十分相談をして、必要があれば私どもも慎重に対処してまいりたい、かように存じております。

どうも、これ以上の答弁を御要求いたされましても、私どももちょっとお答えができませんが、いずれにしても慎重に対処してまいりたい、かように存じております。

○瀬崎委員 ただ、一つ大事な点は、一転がされてきた土地の、言うなら値段のつり上げ分です。このツケを国民へ回すのか、それともつり上げてきた張本人の方へ回すのか、これはどちらでもできる状態にいまあるということなんです、われわれの認識では。その点で、政府は一体どっち側の味方になってこの問題の解決を図ろうとされるか、ここだけははっきり言っておいてください。

○大塚政府委員 ツケの問題という表現をとられましたけれども、先ほど公団からも答弁申し上げましたように、取得する場合には適正な価格ということで、諸種の鑑定等を経て、国民の納得のいくようなオープンな場でこれを決定するということが何よりも必要な姿勢ではなからうかと思えます。そういう意味で、価格につきましては、厳正な態度で正確な資料に基づいてこれを取得するという姿勢が一番肝要かと存じます。

○瀬崎委員 厳正で、かつ公正な言われましたが、その中身には、国民の疑惑を持つような黒い霧もこの際明らかに晴らす、そういう内容が含まれていないと理解しておいてよろしいですね。

○大塚政府委員 先ほど御答弁いたしましたように、そのいきさつ等につきましては、後刻公団等ともよく相談いたしました上で、なおそれに必要

があれば調査をいたしまして、御報告いたします段階におきまして明らかにしたいと思います。

○服部委員長代理 北側義一君。
○北側委員 時間が余りありませんので具体的に聞いてまいりたい、こう考えております。

まず、わが国の住宅対策の基本的な方向、これがどのようになっていくのかということについてお聞きしたいと思うのです。一つ一つ申し上げますので、その一つ一つについてお答えいただきたいと思います。

まず、第二期住宅建設五カ年計画、これも昭和五十年で終了するわけですが、いわゆる公的資金の公営住宅及び公団住宅の達成率は一体どれぐらいと見ておられますか。

○山岡政府委員 第二期住宅建設計画の進捗率でございますが、昭和五十年の計画戸数が完全に達成できたということをお前提といたしまして、公営住宅につきましては七九・七％、改良住宅につきましては五三・二％、公庫住宅につきましては一一・六％、公団住宅では六三・五％、その他の住宅では八三・六％、公的住宅の計では九二・六％という達成率になる見込みでございます。

○北側委員 では、いまお聞きしたところでは、住宅建設の目標を非常に下回っておられるわけですね。下回った理由を簡潔に述べてください。

○山岡政府委員 公的住宅の立ちおくれの原因といたしましては、特に公営住宅、公団住宅等につきましては、大都市における建設が著しくおくれしております。その主な理由といたしましては、やはり関連公共施設の整備に對します手当てが不十分であったこと、それから、一部につきましてはやはり土地の買収が困難であったこと、それからやはり特に大規模なものについては、足の問題、水の問題等を中心とします地元との調整が難航したことがその主な原因でございます。

○北側委員 それとあわせて、ずっと聞いてまいりますが、五十年の予算においては、公営が一万户減、公団が一万户減。特に、その公団の中でも賃貸は一万户減、分譲が千戸増、こうなっ

た理由は何か。

○山岡政府委員 先生お示しのとおり、全体といたしまして公営住宅では一万户減になっております。ただ、これにつきましては、昭和四十九年度の当初の予定が九万五千戸でございましたけれども、現実には年度内におきます単価のアップによりまして、八万二千戸ばかりに減っております。それを見込みまして、さらに一部の繰り延べ分を考慮いたしまして八万五千戸としたというものでございます。それから、公団住宅におきまして、特に賃貸と分譲の比率が問題になっておりました。いままで御報告しました数字の中で、賃貸が二万四千戸、分譲が三万六千戸ということになっておりますが、この分譲の三万六千戸の中にござ

います特定分譲と申しますのは、土地所有者の方に公団が上物をつくって差し上げて、そこで賃貸住宅として経営なさるというものでございまして、実質は賃貸住宅でございます。それを賃貸の方で足しますと、やはり三万一千戸と二万九千戸ということになりまして、若干ではございますが賃貸の方が多いというのが実情でございます。なお、公団の戸数の一万戸減につきましても、四十九年度の七万戸が、実質は単価増によりまして、五万戸に減っております。昭和四十九年度の発注状況を見ますと、前年度の繰り延べ分と合わせて、約六万戸をちょっとオーバーする程度の発注になる見込みでございます。それらの実情を勘案いたしまして、五十年度は六万戸の計画を出したということが、全体の予算の計上の実態でございます。

○北側委員 いまこう聞いてまいりまして、結論としては、一つはいろいろな理由があったにいたしまして、第二期住宅建設五カ年計画は未達成であるということですね。それとあわせて、本年度あたりの予算を見ましても、特に公団あたりでは賃貸よりむしろ分譲に移っていく気配があるわけですね。そういうことを考えますと、次に第三期住宅建設五カ年計画がいま策定が進んでおると思

うのですが、これについては一体計画戸数を何戸ぐらゐ考えておられるのか。また公的資金住宅、公営住宅、また公団の場合は賃貸、分譲、一体これはどのくらい考えておられるのですか。

○山岡政府委員 第三期の住宅建設五カ年計画につきましては、現在鋭意作業中でございます。ただ、中間の段階におきまして、基本的な方向づけについて、住宅地審議会からの御報告をいただいておりますが、それによりまして、やはり適正な居住水準を十分に検討しまして、それにふさわしい所得階層の住宅を供給することを考慮すべきだということが基本になっております。したがって、今後確保すべき居住水準はどの程度であるべきか。それから、それに対応する賃貸、分譲等の供給戸数を算定いたしますための所得水準から見たそういうふうな可能性はどの程度かというところにつきまして、現在小委員会をつくりまして、鋭意検討しておるといふ段階でございます。実際の数字が審議会等で議論されるようになりますのは、六月の初旬ごろだろうというふうに考えておる次第でございます。

○北側委員 新聞報道等によりますと、次の五カ年計画につきましては、その建設計画戸数の設定について、いわゆる事業施行主体である地方公共団体、また日本住宅公団等の施行能力を考慮して、積み上げ方式に転換する、このような報道がなされておるわけですね。これについてはどうなのですか。

○山岡政府委員 第二期の五カ年計画が、いわば住宅の需要予測に立ちまして、建設計画という点とてつくられたものであるという点も、一つの反省の要件の中に見込まれております。と申しますのは、やはり国の方で全体の計画をつくりまして、それをブロック計画に落とす、ブロック計画を通しましたものを今度は都道府県計画に落とす、都道府県の方は、その枠内で自分の方の計画をつくりまして建設大臣に報告をするだけ、こういうふうなスタイルでございました。いわば演繹的な計画でございました。

ところが、全国的にどこを見ましても、世帯の

数が住宅の戸数を下回るといふような時代になっております。したがって、既存のものの活用ということも重要でございますし、さらに最近の人口、産業の集中が特に過密都市を招いているということが前提となりまして、地方分散等の傾向が出ております。そういうふうな上位計画にも整合させる必要がございます。それから、地方の土地利用計画等が策定をされます。そういうものにも整合させる必要がございます。それらの面を含めまして、現在第一期のときよりはもっと厳密に地方からの積み上げを中心に検討しているというのは事実でございます。

しかし、施行能力等だけを考えるとということではございませんし、それから積み上げだけを頼るというものでもございせん。従来方式に積み上げ方式を加味してやるというのが、第三期の計画策定に対するわれわれの姿勢でございます。

○北側委員 その点私思いますが、たとえば第二期の住宅建設五カ年計画でも、やはり公団、公営等の賃貸、低所得者が入居すべき住宅が達成率が非常に悪いわけです。そうしますと、仮に積み上げ方式でやってまいりますと、先ほどあなたが理由で言われたとおり、地方公共団体の団地建設お断りが非常に多いわけです。ますますそういう建設が減っていくのじゃないか、このように私考えるわけです。まあ積み上げ方式だけでやるのじゃない、こちらの意思も加えてやるのだ、このようなお話ではありますが、その点をひとつやはり明確にしなければいけないのじゃないかと思うのです。そうでなければ、いまここで宅地開発公団法を論議するにしましても、住宅の基本的な方向づけというものを私たちがつかまなければ、審議をやろうと言ったって、事実問題として宅開公団自身が宅地造成をやるのですから、非常にそつちなどはアンバランスになると思うのです。そういう点で私お聞きしていったわけですが、その点どうでしょうか、大臣。いまの住宅局長のあいさう考え方で戸数が減るということはないのですか、絶対。大幅にダウンする、そういうことはあり

りません。

○仮谷国務大臣 積み上げ方式というのは、場合によってはそれは責任転嫁ではないかといったような議論も実はあるわけですよ。ただし、地方の実態というものをつかまないと、こつちがただ調査の統計数字によって枠を決めても、実行が伴わない場合があります。本来ならばやはり地方の自治体も、自分の地域にどの程度公営住宅が必要か、公的住宅が必要かというぐらいたった計画はあつていいと思うし、その計画が完全に実行されるか、せぬかは別問題にしましても、そのくらのものはあつてもいいと思うから、そういう意味で私は積み上げというのは、全国的に大部分の県や市町村では一応かなり積極的になつた意見が出てくると思うのですよ。

ただ、一番困るのは、自分の県の要望よりもむしろ、たとえば大都市周辺ですね、東京都周辺、東京都の住宅問題を緩和するために結局地方の県や町村が、自治体が、それを逆にしよい込まなければならぬという場合に、そんなものお断りということ、むしろそういうことになりまして、その地域の人は恐らく積み上げ方式というものは迷惑千万だという考え方になるかもしれない。受ければ人のために引き受けなければならぬというところになりますね。だから、そういう問題をどういう形で解決するかということが一つの問題点だと思ふのです。しかし、それにしても、その地域の人も、ほつておけば東京都からどんどん入ってきますからね、何らかの形でそれに対処しなければならぬということになると、全く無計画でそのままでいいというわけではないと思ひますから、そういう特別な地域については十分相談をしながら、必ずしもその町村や自治体に責任を負わすという意味でなしに、相談をしながら一応のめどを立てて、協力しながら実施をしていくという形で、これは周到な用意と検討が必要だと思ひます。お説のことはよくわかりますから、そういう面、遺憾のないようにしていきたいと思つております。

○北側委員 では、宅地開発公団法の内容に入つてまいりますが、この事業実施区域といたうのは三大都市圏の周辺部、おおよそ五百ヘクタールの大規模な宅地造成、このようになっておるわけ

です。そこで、まず初めに、この三大都市圏の周辺部というのは、その一として、果たして東京都内、大阪市内、名古屋市内、それぞれ通勤距離内を目標としておられるのか、それとも都市機能を備えたところの単独の都市を考へておられるのか、この点はどうでしょうか。

○大塚政府委員 結論から申し上げますと、通勤距離内と申しますか、大都市圏の現在拡大しつつある現状を踏まえまして、非常に大きなスプロール、都市拡大の圧力がありますこの現状を踏まえまして、その外周部に、外周部という意識を、いまは大体首都圏で言いますと近郊整備地帯というところになつておるまして、その周辺部をとりえていこう、だから首都圏につきましては大体五十キロ圏、阪神圏につきましては四十キロ圏、中京圏につきましては三十キロ圏というところが、最近非常に人口及び住宅等の増加がふえてまいつておる、こういう趣旨でございます。

○北側委員 その場合、先般来すつというんな質問があつたと思うのですが、通勤ラッシュ、また水不足、非常に大問題が出てくるわけですね。その間の問題の調整が非常に大変な問題になるんじゃないかと思ふのです。あわせて、この新公団のいわゆる開発地域というのは、恐らくこれは市街化調整区域も入つておるんじゃないか、このように思ふのですが、大体その市街化調整区域と市街化区域の割合、それを、いまだ用地買収等全然なさつておられないのですが、大体どれぐらひを見込んでおられるのですか。

○大塚政府委員 現在そういう周辺部におきましては、きわめて公共施設の整備率が薄いとこでございまして、したがって、大規模な宅地開発を行いますためにはこれらの施設を備えていかなければならぬ。そういう場所でございますので、現況におきましては、この宅地開発公団の適地とされるような大規模開発であり、それが適正に周辺部に配置されるような場所といたしましては、必ずしも現在市街化区域の中にこれを求めることは困難な状況にある。一部入るかもしれないけれども、私どもの予定あるいは調査している段階では大部分が調整地域に入つてゐる、あるいはその未指定地に入つてゐる部分が多うござい

ます。○北側委員 そこで、たとえば都計法で線引きが行われたわけですね。宅地開発公団がその調整区域またはいわゆるそれ以外の区域に仮に進出した場合には、都計法によるところの線引きというものは形骸化される、そういう心配が出てくるんじゃないかと思ふのです。それに対しての対策はあるのですか。

○大塚政府委員 都市計画法におきましては、市街化区域、調整区域の線引きを行ひまして、市街化区域を重点的に十年を目途として整備する、こういう方針のもとに現状及び将来を踏まえまして線引きをいたしたのでございまして、したがって、当然原則的には市街化区域からこれを開発していくという姿勢は崩れておりません。ただ、いま膨大な人口の集中及び住宅難に対処いたしましたために、大規模開発の場として周辺部に整然たる宅地開発の場所を大規模開発として求めるということになりますと、これは必ずしも現在の市街化区域の中にそれを求めることが困難な場合が多いというところは、先ほど申し上げたとおりでございます。したがって、これが適地であり、そして計画をせよということで実行しなければ大規模開発ができないということが計画にはつきりいたしますれば、これは都市計画における条件の変更、いままでの考へておりました条件が変更されたものとして、これを市街化区域の中に編入して、そして一部はそういう公共施設の変更等を伴いますが、そういう変更をいたしまして、市街化区域の中にこれを取り入れて取り組む、こういう方法になるうかと

いうふうに私も思っております。そういう意味から、この開発公団ができて大規模な開発をやるためにそのことが土地の上昇につながらないように、万全の措置を講じなければならぬ。幸い国土利用計画法もできておりますし、許可制度を考えるとか、あるいは都市計画法による区画制度ですとか、そういうものの、いろいろな制度を活用して、とにかく土地の暴騰を避けてやらなければならぬということ、これは私も一番大きな課題だ、かように思っております。

○北側委員 国土庁、そういうことでこの宅間公団が事業を実施する場合に、問題は国土法で規制区域にする、これはわかるのです。わかるのですが、その場合やはり知事が一応やるようになりますね。それは当然、これをやる場合には地方自治体と協議をなさり、話し合いをなさってやられると思うのですが、その問題がなければ、これはやはり地価上昇の一つの引き金となっていくような傾向が出てくるのではないかと、これを一番私は心配しておるわけです。その国土庁側としての考え方、これをお聞きしたいと思うのです。

○金丸国務大臣 土地の値上がりという問題は、住宅政策の一番のガンになるところであるという私は思います。そういう意味で、また国土庁自体はいたしまして、土地の騰貴という問題が再び起こるといふことになれば国土庁存在の意義もなないというふうに私は思ひ詰めておるわけでございますが、そういう意味で、もちろんいま土地は総需要抑制とかあるいは金融引き締め、こういうことによつて、また国土利用計画法の施行ということによつて鎮静化しておるけれども、国土庁としては神経を非常に細やかに配りまして、実は先般の閣議においても、土地の投機的売買が行われるということについては、融資の面については十分のチェックをしてほしい、抑制を強力にしてほしいということをお願いをいたしたわけであります。なお本日、私は、総需要抑制の摩擦の中で緩和するという建設関係の企画庁長官の発言の後を受けてまして、関連で、金融関係各機関に大蔵

省の銀行局から通達を出していただいて、厳にこれを戒めていままでもどおりやっていただきたいというお願いもいたしたわけでありますし、また各都道府県には、都市局長の名のもとに本日通達を出して、国土利用計画法の中で土地規制という問題を、いわゆる土地が投機的に扱われるというような状況になってきたならば、これを速やかに活用するというような考え方を保持していただきながら、土地というものに十分な監視を続け、また十分な国土庁との連絡の中でやってほしいという通達を出し、あらゆる努力をして土地の値上げができないように、ひとつ最大の努力をいたすわけでございますが、先生方の御協力も心からお願いを申し上げ次第であります。

○大塩政府委員 市街化調整区域における開発許可の状況につきましては、四十八年度の資料しかございせんが、四十八年度におきまして、十号のイというので二十ヘクタール以上の開発を許可いたしましたものが二十九件、千二百六十七ヘクタールでございます。これは全体で調整区域の中で開発許可をいたしました二千七百九十八ヘクタールの約四割強ということになっております。一番多いのは一号という日常の物品の販賣業、店舗等の目的、これらの件数が多くございまして、九百二十九件の千二百九十二ヘクタールに次いで、二十九件であります千二百六十七ヘクタールでございます。工業団地、住宅団地あるいは大学、木工団地等がそのおもな内容でございます。

○北側委員 これは相当数ある。私も資料をちょっとあそこ置いてあるのですが、探すのが邪魔だからもう探しません、相当数あるんですね。果たしてこれは許可しないこともできるところおっしゃるんですが、そこを明確にしなければ、やはりそういうところがじゃんじゃん開発されてやっていくような、そういう危険性があるわけですね。

ここだけの言葉では許可しないこともできるといふ一言で済むんですが、しかし実際そう言った場合に、これは果たして二十ヘクタール以上す

と周辺部が開発されていくようになりますと、また大変なことになってくると思うんです。そのなりまですと、いままでの三大首都圏のいわゆる周辺部、通勤距離内、これはもう当然どこでもデベロップ全部ねらうのです、通勤距離内です。二十ヘクタール以上の開発やたら。しかも調整区域は非常に安いですから全部がねらうのじゃないかと思うのです。そういう危険性をどうはつきり食いとめるかということですね。たとえば都計法をちゃんと改正するとか何らかの措置がとれるのかどうかということですね。ここを明確にしなければ、やり方いかんによつては将来非常に問題を残していくんじゃないかと思うのです。できたらこの面のいままで二十ヘクタール以上の開発をされた、そういう一覽資料を一通出していただけませんか。

○大塩政府委員 先ほど四十八年度の件数について申し上げましたけれども、ちょっと追加いたしました。四十五年以降現在までの二十ヘクタール以上の総開発件数及び面積について申し上げますと、先ほど四十八年度二十九件と申し上げましたが、全体では八十一件、面積で三千七百七十七ヘクタールでございます。いま先生がおっしゃいましたように、これらの二十ヘクタール以上の開発につきましては、特に大都市圏の周辺では非常に拒否反応が出ております。それから、施設がないところでございますから非常に負担がかかる。そういう意味から極力これを抑えるというような方向でやっております。許しましたものは真にやむを得ないものに大体限定されております。そしてさらに、これは開発審査会という県に置かれました審査会にかけまして、公の場で十分論議されてやむを得ないものとして許可されるような手続を経

ておりますが、さらに加えて、先生のおっしゃいますように、特にこういつた大規模開発の周辺というものが開発の余波、波及効果を持たないよう、計画におきましてもそういう配慮をすることが必要である。すなわち、つながり得るようにするから開発の波及が及ぶのでありまして、

そこは地形等を利用してしまして遮断的な地区を選ぶとか、新住宅市街地開発事業の法律をつくりますときにもそういう趣旨で、そういう地区選定の要件を決めたような次第であります。いづれにしても周辺に波及いたさないような措置を十分に配慮したいと思ひます。

いま申し上げました資料に付随いたしました、先生のおっしゃいましたような資料は早急に出します。

○北側委員 この事業実施区域というのは、先ほど来話がありますとおり、三大都市圏の周辺部、こうなっておりますね。通勤距離内の三大都市圏の周辺部、いわゆる首都圏で五十キロ、中部圏で三十キロ、近畿圏で四十キロ、こうなっているわけですね。こういう大規模開発をやる場合に、先ほど申し上げましたとおり、交通ラッシュ、水、足、果たして地方公共団体が受け入れるであろうかという心配ですね。その考え方は、たとえば話し合い等でできておるのでしょうか。

○大塩政府委員 実は事務的には調査をし、折衝という言葉は語弊がございすけれども、事務的な検討をいたしておるということは申し上げられます。こういう五十キロ圏、四十キロ圏、三十キロ圏というところは現在増加率が非常にふえていくところでございますので、これをいまして、そういった大規模開発で受けとめなければ、放置しておいてもじわじわとそういう趨勢が進行しているところでございますので、十分地元公共団体と共同体制においてこれを整えて、そして地元との協力のもとにこれを進めることが必要だと考えまして、今回提出しておりますこの公団法の中にも地元との協調のための配慮を種々いたしておるところでございます。

造成がなされる。ますます人口が急増してくる。将来計画を考えてみた場合に、そういうやり方は果たして正しいのだろうかという疑問を私、持っておるわけなんです。たとえば市街化区域を振り返って、東京都内にしたってまた大阪市内にしたって非常に過密であると言われておりますが、実際は他の外国の都市と比べても人口的にはそう過密じゃないんですね。非常に居住水準が低いというのですか、そこに住宅難の一つの大きな問題点が出てきているのじゃないかと思うのです。そういう面から考えると、そういう周辺部へ持っていくのではなくして、環境のいいところと高密度に住めるような都市をつくっていくという方が非常に重要な問題ではないか、こういう考え方も私、持っておるわけなんです。いずれにいたしましても三大都市圏の方は非常に住宅難が激しい、そういうところからこういう問題が出てきておるわけですが、やはり都市の中心部に対する再開発——いまの再開発はともじやないが住民は納得しないと思うのです。たとえばあそこの江東区にしましても大阪の阿倍野区にしましても、いまでも反対する人が非常に多い。そこらはやはり改良しなければならぬのですが、そういう都市の再開発、こういう方向に持っていくのが本当は正しいのじやないかという考え方を私自身は持っておるわけなんです。それについてこういうやり方が将来計画の上で果たして正しいのかどうか、こういう疑問を持っておるのですが、それについてはどうでしょうか。

○大塩政府委員 御指摘のとおり、都市の中の再開発ということは非常に大きな現下の急務である。特に江東地区等の防災都市計画というのは、時間ばかりかかりますけれども、いまから一生懸命やらなければならぬ課題でございますが、現在、先ほど申し上げましたように、周辺部への人口の波及というのは率的に非常にふえております。ですからこれは、片や地方分散を積極的に進めるといふ基本的姿勢をとりながら、しかし現実最近では自然増の方がふえてはきておりますけれども、いずれにしても人口の増加というのは三大都市圏で非常に大きいものがあります。これを放置することなく外周部において計画的な大規模開発の中にこの歯どめをしていこう、ここで食い止めよう、こういう形は従来からとってきたものでございまして、もちろんこれだけで十分対処し得るものではないので、公共施設が比較的整っている既存市街地の近間のところも開発することが必要である。これらを合わせて再開発及びその周辺部の整備及び最終的な形成と先生がおっしゃいますかにおける高密度な形成と先生がおっしゃいましたけれども、そういうところが現在では都市施設が不十分でございますから、最初から高密度なものにするとは不可能かと思ひまして、大規模開発の宅地開発公社におきましてはやはり環境のいい市街地を形成していかなければならない。いずれにしても、これらを合わせて進めていくのが基本的な姿勢ではなからうかというふうに考えます。

○北側委員 今日までは宅地供給は日本住宅公社がずっとなさってこられたわけですね。こういう新公社をつくってやるより、むしろそういう権限とかあらゆるものを全部日本住宅公社に与えてやった方が、かえってすっきりいくんじゃないかという考え方を持っているわけですね。たとえば新しい公園ができる。その場合に、新公園の上層部はすぐできると思うのです。ところが実際業務をやる下の人にはなかなかできぬですね。やはり、宅地開発公社については日本住宅公社の宅地部あたりを引く張ってやるような形になるのじやないかと思うのです。めんどくさいことをやらぬで、いっそのこと全部日本住宅公社にいままでやってきた実績を見て権限を与えて、そうしてやった方がかえってすっきりいくような感じを私は受けておるわけなんです。たとえば宅開公社の場合五百ヘクタールのそういう大規模開発を三大都市圏の周辺でやっていく。そんな、いつまでもやれ

るものではないと私は思うのです。そういう考えを持っています。これに対してどうでしょうか、私の考え方は間違っていますか。

○大塩政府委員 先生のお説は決して間違っていないとは私、考えません。しかし、現在の住宅公社は、先ほど申しましたように、大都市地域においてこのような膨大な、しかも社会問題となつている緊急の住宅難を解決するための大規模開発の実施主体ということとなりますと、いま限界に来ていっているのがわれわれの認識でありまして、それにはいろいろ理由がございます。それは、一方では地方公共団体の拒否反応、それはその財政負担等に基づくそれ相当の理由があるわけでございます。

いずれにしても、そういう新しい隘路に逢着していることは事実でございます。新しい事態に対処いたしますためには、強力な権限を持たせ、それに専念する、住宅公社は上物も建てなければなりませんので、まず宅地造成をして市街地を良好な環境で大規模につくり上げるといふ専門の機関をつくるということが必要ではなからうかということに動機をもちまして、今回の提案をしておるわけでございます。もとよりその人員はこれから確保するわけでございますから、御指摘のように、その技術者を大量に集めるということについてはきわめてむずかしい問題がございます。したがって、住宅公社等の熟練した一部のそういう人々をこれに割愛していただくというやうなことを当然まず最初に考えるのであります。あるいは地方公共団体のそれぞれの熟練した職員をこれに割意充当していただくというやうなこともあわせ考えまして、いずれにしましても、新しい権限を持った新機構として人員を充実するように今後鋭意努力いたしまして、この発足を早急にいたしたいというふうに考える次第でございます。

○北側委員 どう話を聞いても何か重複しているやうな感じを私は受けるわけです。次に進みますが、新公社が開発する宅地について、その住宅のいわゆる張りつけにつきまして、一戸建てとか集合住宅とか、いろいろあるやうな感じが、これについては大体どのような考えに立っておられるのか、それをまずお伺いしたいと思ひます。

○大塩政府委員 宅地開発公社の造成いたします宅地の譲渡につきましては、当初これを計画決定いたしました際に、それぞれ集合住宅地区であるとか、あるいはこれは個人分譲の地区であるとかというやうな、新しい健全な都市としての構成が成り立ち得るやうに、当初から計画的にこれを配慮するわけでございますが、具体的にはその場所、位置、規模等に依りて違ひますけれども、過去の住宅公社等の比較的大規模な団地の例等で申し上げますと、たとえば大阪の泉北とか千里とか、こ

ういったところの例で申し上げますと、面積的には、そういう周辺部でございますから相当余裕を持って、面積的には個人分譲的な低層のものに占める面積が、大体六対四で、六を占めて広いのでございまして、たとえば駅の周辺であるとかあるいは中心商業地の周辺であるとか、そういうところには、それぞれにふさわしい中高層の住宅団地をつくりまして、その戸数といたしましては、泉北、千里の例で言えば七対三と、逆に賃貸の方が多くなっているやうな現状でございます。これはそういう特殊な場所の例でございますから、これが直ちに模範とはなりませんけれども、大体、面積的には低層的なものが過半を占めるのではなからうか。そして戸数的には、これはモデルで申し上げますと、賃貸住宅的な集合住宅の方が多いやうな構成になるのではないかとやうな、一つのモデルとしてわれわれは想定しております。

○北側委員 これなんかも結局、一応集合住宅それから一戸建て、配分的にはそれが一番いいんでしようが、私思いますに、地方自治体で実際の問題として、公共関連施設等、今度は新公社がなさるわけですが、それにしても、これは地方公共団体の負担が出てくるわけですね。そうします

そこで問題は、宅地開発公団がつくりました宅地を、住宅公団なり公営住宅なりあるいは公社なかり、それぞれに分譲いたしますから、その公団住宅あるいは公営住宅あるいは公社住宅等が、従来の賃貸住宅が2DK中心であったというようなこともあります。これを質的に改善いたしました。

○大塩政府委員　一戸建ての庭つき宅地分譲とよく言われます。そういうものはどういう階層になるのか。これは私見でございますけれども、収入階層と必ずしもバランスしない場合が多いと思いますけれども、一般的に言えば、収入階層とバランスして言うならば、第三階層以上の者にそういった

一戸建て住宅といったものがふさわしい、供給対象として考えるべきではないかというふうに考えるものでございます。第三分類で申し上げますと、所得階層別に四十九年の総理府の統計の関東地方で申し上げますと、大体実収入として二百六十六万十三万ぐらいいなっております。第四分類が三百

問題とは外れるのですが、たとえば新築の建て売り住宅を購入する場合、地方税法の規定によって税金の減免措置があるわけですね。ところが不動産取引業の資格のない人がこれを売買した場合にはその規定から外されるわけですよ。そんなのが最近ずいぶん出てきているのですね。後から税金

がきて、初めてあれば不動産取引業の資格がなかった人だとわかって、そうして税金を払わされる。そういう人がいっぱいおるわけです。そういう不動産取引業の資格がないにもかかわらず、そういう建て売り住宅を建てて売買しておる、こういう実態がずいぶん多いのですが、これについて

臨時的にも行っておりますけれども、そういうことのないように監督、処分を強めておりますけれども、そういうことが特にマンションあるいはそういう建て売り等について……（北側委員「建て売りに多いのです」と呼ぶ）建て売りについて多いということを、いまちょっと資料を持ち合わせておりませんが、よく実態を調べました上で善処したいと思います。

○北側委員 終わります。
○服部委員長代理 次回は、四月十五日火曜日午前九時三十分理事会、午前十時連合審査会を開くこととし、本日は、これにて散会いたします。
午後零時二十九分散会

下水道事業センター法の一部を改正する法律

下水道事業センター法（昭和四十七年法律第四

十一号)の一部を次のように改正する。

題名を次のように改める。

日本下水道事業団法

本則中「下水道事業センター」を「日本下水道事業団」に、「センター」を「事業団」に改める。

第一条を次のように改める。

(目的)

第一条 日本下水道事業団は、地方公共団体等の要請に基づき、下水道の根幹的施設の建設及び維持管理を行い、下水道に関する技術的援助を行うとともに、下水道技術者の養成並びに下水道に関する技術の開発及び実用化を図ること等により、下水道の整備を促進し、もつて生活環境の改善と公共用水域の水質の保全に寄与することを目的とする。

第十四条第一項中「理事三人」を「副理事長一人、理事長六人」に、「監事一人」を「監事二人以内」に改め、同条第二項中「二人」を「三人」に改める。

第十五条第三項を同条第四項とし、同条第二項中「理事長」の下に「及び副理事長」を加え、「行なう」を「行う」に改め、同項を同条第三項とし、同条第一項の次に次の一項を加える。

2 副理事長は、事業団を代表し、定款で定めるところにより、理事長を補佐して事業団の業務を掌理し、理事長に事故があるときはその職務を代理し、理事長が欠員のときはその職務を行う。

第十五条に次の一項を加える。

5 監事は、監査の結果に基づき、必要があると認めるときは、理事長又は建設大臣に意見を提出することができる。

第十六条第二項中「理事」を「副理事長及び理事」に改める。

第十八条を次のように改める。

(役員)の欠格事項

第十八条 次の各号の一に該当する者は、役員となることができない。ただし、第一号に該当する者が非常勤の理事となるときは、この限りでない。

ない。

一 政府又は地方公共団体の職員(非常勤の者を除く)。

二 物品の製造若しくは販売若しくは工事の請負を業とする者であつて事業団と取引上密接な利害関係を有するもの又はこれらの者が法人であるときはその役員(いかなる名称によるかを問はず、これと同等以上の職権又は支配力を有する者を含む)。

三 前号に掲げる事業者の団体の役員(いかなる名称によるかを問はず、これと同等以上の職権又は支配力を有する者を含む)。

第二十一条中「理事長との」を「理事長又は副理事長との」に、「理事長は」を「理事長及び副理事長は」に改める。

第二十三条第二項中「十人」を「十五人」に改める。

第二十六条第一項各号列記以外の部分中「行なう」を「行う」に改め、同項中第六号を第八号とし、第五号を第六号とし、同号の次に次の一号を加える。

七 前各号に掲げる業務の遂行に支障のない範囲内で、特別の法律により設立された法人の委託に基づき、終末処理場等の建設を行い、並びに下水道の設置等の設計、下水道の工事の監督管理及び下水道の維持管理に関する技術的援助を行うこと。

第二十六条第一項第四号中「下水道」の下に「及び除害施設」を加え、「行なう」を「行い、並びにそれらの成果の普及を行う」に改め、同号を同項第五号とし、同項第三号中「行なう」を「行い、並びに政令で定めるところにより、下水道の設置等の設計、下水道の工事の監督管理又は下水道の維持管理を担当する者の技術検定を行う」に改め、同号を同項第四号とし、同項第二号を削り、同項第一号中「行なう」を「行う」に改め、同号を同項第三号とし、同号の前に次の二号を加える。

一 地方公共団体の委託に基づき、終末処理場及びこれに直接接続する幹線管渠、終末処理場

場以外の処理施設並びにポンプ施設(以下「終末処理場等」という)の建設を行うこと。

二 地方公共団体の委託に基づき、下水道の設置等の設計、下水道の工事の監督管理並びに終末処理場、終末処理場以外の処理施設及びポンプ施設の維持管理を行うこと。

第二十六条第二項中「前項第六号」を「第一項第八号」に、「行なう」を「行おう」に改め、同項を同条第三項とし、同条第一項の次に次の一項を加える。

2 事業団は、前項第一号に掲げる業務を受託する場合においては、特別の事情がない限り、水質環境基準(下水道法(昭和三十三年法律第七十九号)第二条の二第一項に規定する水質環境基準をいう。以下同じ。)が定められた公共用水域の水質を当該水質環境基準に適合させるため必要がある終末処理場等を優先させるものとする。

第二十六条の次に次の一条を加える。

(下水道法第二十二條等の適用除外)

第二十六条の二 下水道法第二十二條(同法第二十五條の十において準用する場合を含む。)の規定は、公共下水道管理者又は流域下水道管理者が事業団に公共下水道又は流域下水道の設置等の設計、工事の監督管理又は維持管理を委託する場合に、適用しない。

第三十五条中「第二十六条第一項第二号」を「第二十六条第一項第一号」に改める。

第四十五条第一号中「第二十六条第二項」を「第二十六条第三項」に改める。

附則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して一月を超え三月を超えない範囲内において政令で定める日(以下「施行日」という)から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(日本下水道事業団への移行)

第二条 この法律による改正前の下水道事業セン

ター法による下水道事業センターは、施行日にこの法律による改正後の日本下水道事業団(以下「新法」という)による日本下水道事業団となり、同一性をもつて存続するものとする。

(定款の変更)

第三条 下水道事業センターは、この法律の公布の日から起算して一月以内に、日本下水道事業団となるために必要な定款の変更をし、建設大臣の認可を受けなければならない。

2 前項の規定による定款の変更は、施行日にその効力を生ずるようにななければならない。

(経過措置)

第四条 この法律の施行の際現にその名称中に日本下水道事業団という文字を用いている者については、新法第五條第二項の規定は、この法律の施行後六月間は、適用しない。

第五条 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(所得税法の一部改正)

第六条 所得税法(昭和四十年法律第三十三号)の一部を次のように改正する。

別表第一第一号の表中下水道事業センターの項を削り、日本勤労者住宅協会の項の次に次のように加える。

日本下水道事業団 日本下水道事業団法(昭和四十七年法律第四十一号)

(法人税法の一部改正)

第七条 法人税法(昭和四十年法律第三十四号)の一部を次のように改正する。

別表第一第一号の表中下水道事業センターの項を削り、日本開業銀行の項の次に次のように加える。

日本下水道事業団 日本下水道事業団法(昭和四十七年法律第四十一号)

(印紙税法の一部改正)

る。

日本下水道事業団 日本下水道事業団法（昭和四十七年法律第四十一号）

（登録免許税法の一部改正）

第九条 登録免許税法（昭和四十二年法律第三十五号）の一部を次のように改正する。

別表第一中下水道事業センターの項を削り、土地開発公社の項の次に次のように加える。

日本下水道事業団 日本下水道事業団法（昭和四十七年法律第四十一号）

（地方税法の一部改正）

第十条 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）の一部を次のように改正する。

第七十二条の四第一項第三号中「下水道事業センター」を「日本下水道事業団」に改める。

第七十三条の四第一項第二十六号及び第三百四十八条第二項第三十号中「下水道事業センター」を「日本下水道事業団」に、「下水道事業センター法」を「日本下水道事業団法」に、「第三号又は第四号」を「第四号又は第五号」に改める。

（建設省設置法の一部改正）

第十一条 建設省設置法（昭和二十三年法律百十三号）の一部を次のように改正する。

第三条第七号の二中「下水道事業センター」を「日本下水道事業団」に、「下水道事業センター法」を「日本下水道事業団法」に改める。

理由

最近における地方公共団体からの下水道の根幹的施設の建設委託の増大に対処すること等により下水道の整備の一層の促進を図るため、下水道事業センターの機構を拡充して日本下水道事業団とし、地方公共団体の委託に基づき終末処理場等の維持管理を行うことをその業務に追加する等の必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

