

(第一類 第十二号)

第七十五回国会 建設委員会 議録 第十四号

(三六八)

昭和五十年五月二十三日(金曜日)
午前十時三十七分 開議

出席委員

委員長 天野 光晴君

理事 内海 英男君

理事 唐沢俊一郎君

理事 村田敬次郎君

理事 福岡 義登君

理事 服部 安司君

理事 梶山 静六君

理事 井上 菅方君

理事 浦井 洋君

理事 中村 茂君

理事 佐野 英二君

理事 野中 壽治君

理事 佐野 壽治君

理事 三枝 洋君

理事 佐野 英二君

理事 佐野 壽治君

理事 佐野 壽治君

理事 佐野 壽治君

理事 山崎 始男君

理事 新井 彰之君

理事 清水 德松君

理事 山崎 始男君

理事 新井 彰之君

理事 渡辺 武三君

出席政府委員

政府委員 建設大臣 仮谷 忠男君

政府委員 国土庁長官官房 栗屋 敏信君

政府委員 土地局長 河野 正三君

政府委員 建設政務次官 中村 弘海君

建設大臣官房長 高橋 弘鶴君

建設省計画局長 大塩洋一郎君

建設省都市局長 吉田 泰夫君

建設省住宅局長 山岡 一男君

委員外の出席者

建設委員会調査室長 曽田 忠君

五月十六日

国道一六一号滋賀県北小松地区のバイパス工事
計画変更に関する請願(瀬崎博義君紹介)(第二)

○天野委員長 これより会議を開きます。
内閣提出、都市再開発法の一部を改正する法律案及び大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法案(内閣提出、第七十二回国会関法第九号)

本日の会議に付した案件
都市再開発法の一部を改正する法律案(内閣提出、第七十二回国会関法第八一號)
大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法案(内閣提出、第七十二回国会関法第九号)

○河野(正)政府委員 おっしゃるとおり四月一日

に、一月一日時点の地価公示をすることが私は理

想だと考えております。本年も努力をいたしました

けれどございますが、一万五千数百地点に標準地の

数もふえてまいりまして、鑑定評価書が一地点に

二つずつ上がつてまいりますと三万以上の鑑定評

価書になるわけでございます。これの審査等も大

変膨大な事務になるわけでございますが、努力を

重ねましたが、本年度は特に鑑定評価手法の改善

等も行つたわけでございます。そういう特殊性も

ございまして、膨大な事務処理にやはり一ヶ月の

時間がかかるわけでございます。

○河野(正)政府委員 幾つかの点があるわけでござりますが、主なものを一、二点御説明申し上げたいと思います。

従前におきましては、取引事例比較法と収益還

元法という二つの方式の中で、結局のところは

取引事例比較法に引きずられた形の鑑定評価が許

同月二十日
九二三号
公的賃貸住宅の建設等に関する請願(渡辺武三君紹介)(第三一五〇号)
同(北側義一君紹介)(第三二五九号)
同(田中美智子君紹介)(第三三五三号)
群馬県利根村地内浮川水系ダム工事に係る護岸工事実施に関する請願(新井彬之君紹介)(第三二六〇号)
群馬県利根村地内浮川水系ダム工事による代替農地の確保に関する請願(新井彬之君紹介)(第三二六一号)
公団住宅の自治会事務所設置に関する請願(浦井洋君紹介)(第三三五五号)
同(田中美智子君紹介)(第三三五六号)
同(渡辺武三君紹介)(第三三四〇〇号)
建築家職能法制定に関する請願(福永一臣君紹介)(第三三四〇一号)

は本委員会に付託された。

○中村(茂)委員 ます。中村茂君。

○中村(茂)委員 法案に入る前に、まず地価公示について国土庁に質問いたしたいと思ひますが、

本年の五十年一月一日の地価公示が五月一日の日

に発表になつたわけでありますけれども、実は昨

年の四十九年一月一日の地価公示についても五月

一日の日に発表になりました。四十八年までは大

体四月一日に発表になつたわけであります

が、昨年たまたま一月おくれたということで、昨

年の三月二十二日のこの建設委員会で、私がそ

のくれた理由について質問いたしたわけであり

ます。特に四十八年までは四月一日にずっと公

示になつてきていた。四月というのは新年度が始

まるし、どうして一月おくれたのだ。これに対し

て建設省の大塙計画局長が答弁して、四十九年は

一つの見込み違いがあつた。今後は地点数の拡大

も行われるけれども、四月一日というのは、一つ

の意味があるので、おくれるというようなことの

ないように努力したい、こういう答弁をしている

わけであります。ところがことしもまた一ヵ月お

くれた、こういうことでありますので、まず最初

に、そのおくれた理由について明らかにしていた

だきたいというふうに思います。

○河野(正)政府委員 おっしゃるとおり四月一日

に、一月一日時点の地価公示をすることが私は理

想だと考えております。本年も努力をいたしました

けれどございますが、一万五千数百地点に標準地の

数もふえてまいりまして、鑑定評価書が一地点に

二つずつ上がつてまいりますと三万以上の鑑定評

価書になるわけでございます。これの審査等も大

変膨大な事務になるわけでございますが、努力を

重ねましたが、本年度は特に鑑定評価手法の改善

等も行つたわけでございます。そういう特殊性も

ございまして、膨大な事務処理にやはり一ヵ月の

時間がかかるわけでございます。

○河野(正)政府委員 幾つかの点があるわけでござりますが、主なものを一、二点御説明申し上げたいと思います。

従前におきましては、取引事例比較法と収益還

元法という二つの方式の中で、結局のところは

取引事例比較法に引きずられた形の鑑定評価が許

出席委員	委員長 天野 光晴君	理事 内海 英男君	理事 唐沢俊一郎君	理事 村田敬次郎君	理事 福岡 義登君	理事 服部 安司君	理事 梶山 静六君	理事 井上 菅方君	理事 浦井 洋君	理事 中村 茂君	理事 佐野 英二君	理事 野中 壽治君	理事 佐野 壽治君	出席政府委員	政府委員 建設大臣 仮谷 忠男君	政府委員 国土庁長官官房 栗屋 敏信君	政府委員 土地局長 河野 正三君	政府委員 建設政務次官 中村 弘海君	政府委員 建設大臣官房長 高橋 弘鶴君	政府委員 建設省計画局長 大塩洋一郎君	政府委員 建設省都市局長 吉田 泰夫君	政府委員 建設省住宅局長 山岡 一男君	委員外の出席者	建設委員会調査室長 曽田 忠君					
出席委員	委員長 天野 光晴君	理事 内海 英男君	理事 唐沢俊一郎君	理事 村田敬次郎君	理事 福岡 義登君	理事 服部 安司君	理事 梶山 静六君	理事 井上 菅方君	理事 浦井 洋君	理事 中村 茂君	理事 佐野 英二君	理事 野中 壽治君	理事 佐野 壽治君	出席政府委員	政府委員 建設大臣 仮谷 忠男君	政府委員 国土庁長官官房 栗屋 敏信君	政府委員 土地局長 河野 正三君	政府委員 建設政務次官 中村 弘海君	政府委員 建設大臣官房長 高橋 弘鶴君	政府委員 建設省計画局長 大塩洋一郎君	政府委員 建設省都市局長 吉田 泰夫君	政府委員 建設省住宅局長 山岡 一男君	委員外の出席者	建設委員会調査室長 曽田 忠君					
出席委員	委員長 天野 光晴君	理事 内海 英男君	理事 唐沢俊一郎君	理事 村田敬次郎君	理事 福岡 義登君	理事 服部 安司君	理事 梶山 静六君	理事 井上 菅方君	理事 浦井 洋君	理事 中村 茂君	理事 佐野 英二君	理事 野中 壽治君	理事 佐野 壽治君	出席政府委員	政府委員 建設大臣 仮谷 忠男君	政府委員 国土庁長官官房 栗屋 敏信君	政府委員 土地局長 河野 正三君	政府委員 建設政務次官 中村 弘海君	政府委員 建設大臣官房長 高橋 弘鶴君	政府委員 建設省計画局長 大塩洋一郎君	政府委員 建設省都市局長 吉田 泰夫君	政府委員 建設省住宅局長 山岡 一男君	委員外の出席者	建設委員会調査室長 曽田 忠君					
出席委員	委員長 天野 光晴君	理事 内海 英男君	理事 唐沢俊一郎君	理事 村田敬次郎君	理事 福岡 義登君	理事 服部 安司君	理事 梶山 静六君	理事 井上 菅方君	理事 浦井 洋君	理事 中村 茂君	理事 佐野 英二君	理事 野中 壽治君	理事 佐野 壽治君	出席政府委員	政府委員 建設大臣 仮谷 忠男君	政府委員 国土庁長官官房 栗屋 敏信君	政府委員 土地局長 河野 正三君	政府委員 建設政務次官 中村 弘海君	政府委員 建設大臣官房長 高橋 弘鶴君	政府委員 建設省計画局長 大塩洋一郎君	政府委員 建設省都市局長 吉田 泰夫君	政府委員 建設省住宅局長 山岡 一男君	委員外の出席者	建設委員会調査室長 曽田 忠君					
出席委員	委員長 天野 光晴君	理事 内海 英男君	理事 唐沢俊一郎君	理事 村田敬次郎君	理事 福岡 義登君	理事 服部 安司君	理事 梶山 静六君	理事 井上 菅方君	理事 浦井 洋君	理事 中村 茂君	理事 佐野 英二君	理事 野中 壽治君	理事 佐野 壽治君	出席政府委員	政府委員 建設大臣 仮谷 忠男君	政府委員 国土庁長官官房 栗屋 敏信君	政府委員 土地局長 河野 正三君	政府委員 建設政務次官 中村 弘海君	政府委員 建設大臣官房長 高橋 弘鶴君	政府委員 建設省計画局長 大塩洋一郎君	政府委員 建設省都市局長 吉田 泰夫君	政府委員 建設省住宅局長 山岡 一男君	委員外の出席者	建設委員会調査室長 曽田 忠君					
出席委員	委員長 天野 光晴君	理事 内海 英男君	理事 唐沢俊一郎君	理事 村田敬次郎君	理事 福岡 義登君	理事 服部 安司君	理事 梶山 静六君	理事 井上 菅方君	理事 浦井 洋君	理事 中村 茂君	理事 佐野 英二君	理事 野中 壽治君	理事 佐野 壽治君	出席政府委員	政府委員 建設大臣 仮谷 忠男君	政府委員 国土庁長官官房 栗屋 敏信君	政府委員 土地局長 河野 正三君	政府委員 建設政務次官 中村 弘海君	政府委員 建設大臣官房長 高橋 弘鶴君	政府委員 建設省計画局長 大塩洋一郎君	政府委員 建設省都市局長 吉田 泰夫君	政府委員 建設省住宅局長 山岡 一男君	委員外の出席者	建設委員会調査室長 曽田 忠君					
出席委員	委員長 天野 光晴君	理事 内海 英男君	理事 唐沢俊一郎君	理事 村田敬次郎君	理事 福岡 義登君	理事 服部 安司君	理事 梶山 静六君	理事 井上 菅方君	理事 浦井 洋君	理事 中村 茂君	理事 佐野 英二君	理事 野中 壽治君	理事 佐野 壽治君	出席政府委員	政府委員 建設大臣 仮谷 忠男君	政府委員 国土庁長官官房 栗屋 敏信君	政府委員 土地局長 河野 正三君	政府委員 建設政務次官 中村 弘海君	政府委員 建設大臣官房長 高橋 弘鶴君	政府委員 建設省計画局長 大塩洋一郎君	政府委員 建設省都市局長 吉田 泰夫君	政府委員 建設省住宅局長 山岡 一男君	委員外の出席者	建設委員会調査室長 曽田 忠君					
出席委員	委員長 天野 光晴君	理事 内海 英男君	理事 唐沢俊一郎君	理事 村田敬次郎君	理事 福岡 義登君	理事 服部 安司君	理事 梶山 静六君	理事 井上 菅方君	理事 浦井 洋君	理事 中村 茂君	理事 佐野 英二君	理事 野中 壽治君	理事 佐野 壽治君	出席政府委員	政府委員 建設大臣 仮谷 忠男君	政府委員 国土庁長官官房 栗屋 敏信君	政府委員 土地局長 河野 正三君	政府委員 建設政務次官 中村 弘海君	政府委員 建設大臣官房長 高橋 弘鶴君	政府委員 建設省計画局長 大塩洋一郎君	政府委員 建設省都市局長 吉田 泰夫君	政府委員 建設省住宅局長 山岡 一男君	委員外の出席者	建設委員会調査室長 曽田 忠君					
出席委員	委員長 天野 光晴君	理事 内海 英男君	理事 唐沢俊一郎君	理事 村田敬次郎君	理事 福岡 義登君	理事 服部 安司君	理事 梶山 静六君	理事 井上 菅方君	理事 浦井 洋君	理事 中村 茂君	理事 佐野 英二君	理事 野中 壽治君	理事 佐野 壽治君	出席政府委員	政府委員 建設大臣 仮谷 忠男君	政府委員 国土庁長官官房 栗屋 敏信君	政府委員 土地局長 河野 正三君	政府委員 建設政務次官 中村 弘海君	政府委員 建設大臣官房長 高橋 弘鶴君	政府委員 建設省計画局長 大塩洋一郎君	政府委員 建設省都市局長 吉田 泰夫君	政府委員 建設省住宅局長 山岡 一男君	委員外の出席者	建設委員会調査室長 曽田 忠君					
出席委員	委員長 天野 光晴君	理事 内海 英男君	理事 唐沢俊一郎君	理事 村田敬次郎君	理事 福岡 義登君	理事 服部 安司君	理事 梶山 静六君	理事 井上 菅方君	理事 浦井 洋君	理事 中村 茂君	理事 佐野 英二君	理事 野中 壽治君	理事 佐野 壽治君	出席政府委員	政府委員 建設大臣 仮谷 忠男君	政府委員 国土庁長官官房 栗屋 敏信君	政府委員 土地局長 河野 正三君	政府委員 建設政務次官 中村 弘海君	政府委員 建設大臣官房長 高橋 弘鶴君	政府委員 建設省計画局長 大塩洋一郎君	政府委員 建設省都市局長 吉田 泰夫君	政府委員 建設省住宅局長 山岡 一男君	委員外の出席者	建設委員会調査室長 曽田 忠君					
出席委員	委員長 天野 光晴君	理事 内海 英男君	理事 唐沢俊一郎君	理事 村田敬次郎君	理事 福岡 義登君	理事 服部 安司君	理事 梶山 静六君	理事 井上 菅方君	理事 浦井 洋君	理事 中村 茂君	理事 佐野 英二君	理事 野中 壽治君	理事 佐野 壽治君	出席政府委員	政府委員 建設大臣 仮谷 忠男君	政府委員 国土庁長官官房 栗屋 敏信君	政府委員 土地局長 河野 正三君	政府委員 建設政務次官 中村 弘海君	政府委員 建設大臣官房長 高橋 弘鶴君	政府委員 建設省計画局長 大塩洋一郎君	政府委員 建設省都市局長 吉田 泰夫君	政府委員 建設省住宅局長 山岡 一男君	委員外の出席者	建設委員会調査室長 曽田 忠君					
出席委員																													

されておりました。そのために過去二年間のようない投機的な取引が横行いたしまして、市場相場がどんどん上がっています。そのためには後追い的な価格になりますが、これがいつまであるのか、これがいつまであります。この点を改めまして、通常のケースの場合には、取引事例比較法も使っていいが、収益還元法の方にウェートを置いて鑑定評価をやるようという指導をしたことが第一点でございます。

それから第二点は、取引事例比較法を適用する場合におきましても、一般的な事例の中には、ただ単に土地でもうけたいという種類の、実際の使用目的、利用目的の不明確な取引の事例も多々あるわけでございます。また、大企業等がスーパー・マーケットあるいはガソリンスタンド等をつくるために、土地の特定性というか特殊な条件に引きずられまして、異常な買い込みをやるというようなケースもあるわけでございます。そういう特殊な事情に基づく事例につきましては、なるべく取引事例からオミットをしていくように、また、やむを得ずその取引事例をとる場合にも、その取引に当たっての特殊な事情という部分は十分に排除をして勘査するように、というようなことが第二点であります。

まだ細かい点は幾つかございますが、そういうようなことを行いまして、本年度地価公示に当たった。また、国土利用計画法の施行に際しましての基準地の評価につきましても、これを厳に守るようだというふうにしているわけでございます。

○中村(茂)委員 標準地の鑑定評価の基準にに関する省令というのがあります。その第七条には取引事例比較法、第八条には収益還元法、第九条には原価法、三つの算定方式を決めている取引事例比較法にいままでのウエートがあつた、今度は八条で決まっている収益還元法にウェートを置

いてやつた、こういう言い方でありますけれども、一応、基準に関する省令が出ていて、それぞれの条項で、やる方式が三つ決まっていて、それぞれの省令でありますけれども、一応省令で出しているものを条項別に解釈して、また指導して、鑑定方式をどこにウェートを置く、ここにウェートを置くというようなやり方で勝手にできるものかどうか、その点が、こういう省令が出ているものからして私は非常に不可解に思つわけですけれども、その点ひとつ、省の考え方を明らかにしてください。

それからそれに関連して、今度出されました「国土の利用に関する年次報告」、いわゆる国土の白書というふうに言われるものの百五十一ページに、基準地価の算定方式というふうに、特に規制に関しての基準地価の算定方式が出てるわけでありますけれども、その中で、きわめて簡明に「近傍類地の取引価格から算定される推定の価格」これが取引事例比較法、「近傍類地の地代等から算定される推定の価格」これが収益還元法、

「同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額」これが原価法、こういうふうに、基準地価の算定方式も、いま申し上げました地価公示についての鑑定評価の基準の項目を持つてきているわけであります。したがって、ここでいわば種類はそれぞれ明確になっていまして、こちらの方を半分とてこちらの方を半分継ぎ足す、こちらの方にウェートを置くというふうな算定方式に別になつてないといふ私は思うのですけれども、そこら辺の関連も含めて明らかにしていただきたいと思います。

○河野(正)政府委員 御承知のように、国土利用計画法の体系では、法律で地価公示のある地域とない地域とに分けておりまして、ある地域につきましては、地価公示という國の示しました価格を基礎といたしまして、個々具体的の土地の価格を標準して出すというふうな形になつていてるわけですが、いまの話では、七条で決まっている取引事例比較法にいままではウエートがあつた、今度は八条で決まっている収益還元法にウェートを置くことになります。その辺が非常に違つてきたということになります。その辺が非常に違つてきたと、それから収益還元法自体の中身につきましては、これまで、先ほど説明を申し上げた中に含まれて、鑑定方式をどこにウェートを置く、ここにウェートを置くというようなやり方で勝手にできるものかどうか、その点が、こういう省令が出ているものからして私は非常に不可解に思つわけですけれども、その点ひとつ、省の考え方を明らかにしてください。

そこでも、大もとになる地価公示価格そのものの鑑定評価ということにお尋ねの焦点があるうかと思ひます。その場合には、おっしゃるとおりこの国土利用計画白書の百五十一ページにありますように、三方式を適用するわけでございます。ただ、あらゆる場合にこの三方式を適用するのではなくて、通常の住宅地等につきましては取引事例比較法と収益還元法を適用する。ただ新規造成宅地、新しく宅地造成をやりましたような地域につきましては、コストの積み上げによる原価法を併用する、こういう運用になつているわけでございます。

大体この百五十一ページに書かれましたとおりの手法の内容になつておりますが、さて、先ほど私の説明に多少の言葉の足らなさもございましたので補充をさせていただきますと、従来は、昨年までは取引事例比較法と収益還元法を適用しなければならない場合におきまして、最終的な判断はいずれかの方法によって選択し得るような余地があつたのでございます。そのところをきめ細かく決めてなかつたのでございます。そのためにおおむねの鑑定士の方々は、両方式を一応やつてみるとれども、非常な乖離がある場合には取引事例比較法の方を採用してしまうというようなことがあります。したがいまして、国土利用計画法の建設委員会の建議におきましては、そういった場合でも同等の価値あるものとして処理するようになりがちでございました。一般、昨年の土地鑑定委員会の建議におきましては、そういった場合でも同等の価値あるものとして処理するようになります。本来理論的には取引事例から求めました価格も収益から還元いたしました価格も一致すべきであるという立場に立つております。

ただ、たまたま取引事例比較法自体につきましては、取引事例比較法で出しました価格と収益から還元いたしました価格との間に開差が生まれがちであった。そのためにはどういうような操作を加えられたかなどを、むずかしい問題ですが簡単に

申し上げますと、たとえば収益還元から出しますと、た価格が、収益が年間六万円だから六分還元すればまあ百万円の土地である、こうなりました場合、取引事例比較法から出しますと百五十万という数字が出る。理論的には一致しなければならないのに五十万の開差があるという事態にぶつかっていたします。そういたしますと、百五十万の方をとりまして——百万円で出したが百五十万をとったとしますと、国土庁あるいは当時は建設省に怒られますので、年間収益六万円であった、現にことしは六万円なんだが、経済成長がこういう激しい時代ですから、二年ごとに地代も更新になるのである。すると、無限等比級数を適用したしまして割り戻しまして、たとえ八万円だあるいは九万円だとかいう収益が将来を見通せばある、こうなぞらえるわけでございます。それを六分還元すれば百五十万に近くなるというような操作を加えて、結局は一番当初のブリミティップな作業で出しました百五十万という数字を採用する、こういうことが行われていたのでございます。

ところが今回、昨年度の建議では、そういう実施細目今まで立ち入りまして詳しい基準をつくりまして、こういうような経済の局面で将来永遠に収益等が増加していくというような見通しをやれども、無限等比級数を適用するというよなことはおかしい。したがって、地代等の将来の増額関係は二年ないしは、三年の見通しにとどめるべきであるというようなことにしたのでございます。

また、取引事例比較法につきましても、先ほど申しましたように、特殊な才能のある大資本の方々のみが利用し得るような利用の形態を前提とした価格、取引の事例の価格というものを前提にして出しておりました。ところが、この最も効使用するという前提で鑑定評価をするというのは、私は間違である。地域に応じた、通常の人間が、通常の力でなし得るぎりぎりのところを最有效使用

と言つてゐるのであって、特殊異例の力のある人の最有效使用を言うのではないというふうに解釈を明確に確立をしてもらつたのでございます。そういうようなことで、結論的には取引事例比較法に基づく価格と収益還元法に基づく価格と申しますと、それぞれの方式を両方とも改めておりまして、現時点におきましてはそれほどの開差があるはずが理論的ではないのでございます。

以上お答えいたしました。

○中村(茂)委員 私は、結局ことしの公示価格は九・二%下がった、こういうふうに言つてゐるのですね。だから、実際にその地価がそれだけ下がったのか、それとも鑑定方式が違つたわけですか、したがつて九・二%下がったと言うけれども、このうちの下がつた何%は鑑定方式が変わつたために下がつたという一応数字が出てきているといふふうに思つてます。全部九・二%が地価そのものが下がつた現実の姿じゃない。この中身といふものは二通りある。実際にトがつた分と計算方式が変わつて下がつた分と含めて九・二だ、こういう理解を実はするわけなんです。何%かわからぬけれども、そういう理解でいいのかどうか。

○河野(正)政府委員 おっしゃるとおりでござります。

○中村(茂)委員 そうすると、国土利用計画法が制定されたときに、規制区域の基準価格について、附帯決議または話し合つてきて、市場相場の七〇%から八〇%にする、こういうことで、この問題を私もやはりこの委員会で取り上げて、四十九年度までやつてきた地価公示のあり方、鑑定方

式、こういう観念で市場相場の七〇%、八〇%が地価公示の価格というふうにイコールさせることはおかしいじゃないか、こういうふうに御質問し

てあります。また「国土の利用に関する年次報告」、これでも明らかのように、特に四十七年から四十八年にかけて思惑買いというか、企業の投機買いつつも考えてみた場合に、いまこそ土地の特に地価の安定対策というものがまた大変なことになつて

り見ないでいくというような方式に変わってきたという今までの論議経過から見ると、やはりいままでよりもこのところで七〇%か八〇%にする、こういう附帯決議が即地価公示価格と、こう

いうふうになつてゐるとすれば、今度の鑑定方式はいままでよりも一〇%か三〇%低くなっているんだ、今までのそういう問題をめぐつての論議過程からして、私はそういうふうに理解するんですけれども、それでいいんですか。

○河野(正)政府委員 附帯決議の御趣旨は、私どもの念頭を去らない重要な事項でございました。ただ、鑑定評価手法の改善をそのためやつたということではないのでございまして、私は多年にわたりまして、これを国土庁ができました際に行つたわけでございます。

○中村(茂)委員 いろいろありますけれども、これはこの程度にして、いずれにしても、今までよりもどちらかといえば、私は今回の鑑定方式の方が地価を安定させていくにはいいんじゃないかな、こういうふうに理解しております。そういう意味を含めて、今回の地価公示でも明らかに地価はすぐ動き出すのじゃないか、こういう条件

しかし一方では、金融緩和の方向が出てくれれば、この地価供給の促進というようなことも推進して、この地価供給の促進というようなことを進めまして、またこの法律の的確な運営を図りつゝに、きょうこの時点において、土地というものは、いわゆるかつて転がせばもうかるものだといふに、地価といふものがある程度鎮静の方向に来て

いるというような感じを受けます。

しかし一方では、金融緩和の方向が出てくれれば、この地価はすぐ動き出すのじゃないか、こういう条件もあります。また「国土の利用に関する年次報告」、これでも明らかのように、特に四十七年から四十八年にかけて思惑買いというか、企業の投機買いつつも考えてみた場合に、いまこそ土地の特に土地問題については最大の関心を持ち、これを指導し、そして国民の協力を得ながら進めてまいりたいと考えておるわけであります。

○中村(茂)委員 申しわけないですけれども、いま長官が言った程度のことは、この国土利用に関する年次報告に大体出ています。もう少し態度を

私ははつきりしていただきたいと思ひますのは、金融の面からしても、これから金融緩和の方向に行くとすれば、これは土地のそういうところについては金融を選別融資の中から緩めていかない

○金丸国務大臣 金融の問題につきまして御質問もあつたわけでござりますが、金融の問題につきましては大蔵省とも十分連絡をとりながら、もちろん必要な土地の金融は必要でありましょう。しかし、この土地取引の内容において、いわゆる土地投機を來すような状況のものについては、当然金融が緩和される場面にいたしましてもこれはしては相ならぬということで、実は国土庁は大蔵省の銀行局と十分な連携をとりながら、あくまでも選別でいくべきであるという考え方で臨んでおるわけであります。

また、調整区域等の土地問題につきましては、十分な監視をしながら、またこれが土地安定の基本を崩すようにならぬことはならないという考え方で、各都道府県とも十分な連絡をとりながら、本当に慎重にこの話を進めておるわけでありまして、国土庁誕生のやえんも、当時の土地の投機というような問題も含めましてそういうことを考えてみれば、この土地の問題を安定させることが国土庁のまず第一の仕事ですし、また誕生のやえ

高くなければなりません。しかし、それでも余りメリットが出てこない、こういうことがあります。

今度この二つの法律で、市街化区域内の、特に三大都市圏における農地を宅地化していく、その促進を図っていく、こういうことを考えてみると、土地というものが安定していた方がこの法律が促進できるのか、それともある程度土地が高くなければそういうものが促進できないのか。これは農家の人がどういうふうにこれから地価といふものを考えていくかということと非常に関係あると思うのです。地価が変動し、地価がどんどん上がっていくというような状況では、この法律を適用して宅地に変えていく、こういう意欲がなかなか出でこないと思う、将来を見てしますから。そういうところへ持っていくよりか、もう少し置いてこれを違う方へまた売った方がいい値にならぬか、しかし、安定してきて、ここで計算してみて、この法律の適用を受けて宅地にしていく、それで十分メリットもある、ほうつておい

る、おっしゃるとおりですよ。だから私は、そういうふうな事業意欲というものは非常に減退される、恐らくないのじゃないかという見方もあるわけです。そういう面から考えると、土地が安定する、むしろ逆に下がってくる、そういうふうなときにはむしろ自分の土地を自分でよくして、そして環境のいい宅地をつくっていこうということの意欲が逆に出てくるという意味で、土地の安定するということが前提条件、絶対条件として、私は、この法律は推進すべきである。それが理想である、そういう考え方、全く同感であります。

○中村(茂)委員 金丸大臣、そういう意味で地価の安定にひとつ最大の努力をしておいていただきたい。

○金丸国務大臣 万全の努力をいたします。

○中村(茂)委員 それでは、大都市法案の内容についてお聞きしたいと思いますが、先ほども言いましたように、約せば大都市法案ということですが、けれども、名前も非常に長いし、それから内容も土地区画整理法を準用している面が非常に多い

第三点としては、それぞれの促進区域内で行われる典型的な事業として、土地区画整理事業というものの特例を開き、これを特定土地区画整理事業と名づけまして、その中に共同住宅区とか集合農地区とか義務教育施設用地あるいは公営住宅等の用地という一般の区画整理法にない特例を開いて大都市の特有な実態に合わせ、あるいは土地所有者である農民等の意向にも合うように配慮した。

最後に、住宅街区整備促進区域の中で行われるべき典型的な事業として、新しく住宅街区整備事業というものを制度化いたしました。この中では、既存の住宅等があればそれを平面的に換地するわけですが、少なくとも四割の土地を中高層住宅まで建てて供給する、そういうことによつて農業から住宅經營に転換される方にもふさわしく、また地価の高いところで国民が希望する住宅にもなり得るという制度を仕組んだというところが骨子でございます。

とか、または線引きについてもこれはもう五十一年度には検討しなければならない時期に来ているわけでありますけれども、この白書でも明らかなように、調整区域に投機的な土地買い占めが一番あるわけであります。今度、このところで法案を審議している宅地供給については、市街化区域です。市街化区域にこういう法律をつくって手法をこうして農地を宅地にしていく、こういう法案が通り宅地供給をしていくにしても、調整区域に手をつけてそれが市街化区域のようになっていくと、せっかくこういうものをつくってもそちらの方に行ってしまう。そうすると、地価の全体的な問題に至るいろいろ問題が出てくる。仮登記してその調整区域に土地をいま持つて、このところが宅地にならないか、自由にならないかなどといふことで、長官の決断をどういうふうにするかということを土地は見ていく。こういう時期でありますから、私はもう少しそういう具体的な問題について実は長官からお聞きしたいのです。

昭和五十年五月二十三日
なんとも考えておるわけでありまして、この問題につきましては、国土庁の土地局におきましても本当の配慮をして、また緻密な計画のもとに各都道府県を指導しておることを御理解をいただきたいと思うわけであります。

○中村(戊)委員 今度は建設大臣にちょっとお聞きしたいのですけれども、地価を安定させていくということと、いま審議しております大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法案、これは余り長過ぎますから、私はこれから大都市法案、こういうふうに言います。それから都市再開発法の一部を改正する法律案、これは言えば市街化区域、特に三大都市圏における農地の宅地化を促進する役割りを果たすものだというふうに思うのです。今までの土地区画整理法に基づいてそれぞれ行われてきた面を見ていくと、促進の度合いが地価と非常に関係があるわけです。特に今までの大都市内におけるところの区画整理の問題は、ある程度幾元方式ですか、地価が

でももう土地も安定してきているから。こういうふうに農家の人が考えたときに、この法律が適用され、農地の宅地化が進行していくのじゃないか、私はそういうふうに思う。

そういう意味で、これから地価の安定というものがこの法律の促進を決定的に左右するのじゃないか、こういうふうに思いますので、そこら辺の農地を含めての観点から、大臣の考え方をお聞かせ願いたい、こう考えます。

○坂谷国務大臣　お説は全く同感です。大体この法律は、農地等の所有者が土地を手放さずに換地や立体換地をして、そして環境のよいところでよりよい宅地をつくっていこう、あるいはその上に住宅をつくろう、こういうのが目的でありますから、理論的に言えば土地の売買がないわけなんですよ。そうすると、土地の価格そのものは大して影響ないんじゃないかという見方もあるわけですがれども、ただ、土地がどんどん上がっているときは、そんなことをしなくともねっておいても上がる

し、準用している土地区域整理事業法もきわめて難解な法律でありまして、この法案を、全体的なものを頭の中へ入れるのに苦労するわけでありますけれども、そこで、この法案の全体的な骨子について、簡単でいいんです、促進法なら促進法がこうあってこうというふうに明らかにしていただきたい、こういうふうに思います。

○吉田(泰)政府委員 大変長い法案でございますが、内容は、三大都市圏の市街化区域内の宅地供給を促進したいということであります、そのためにまず各区域ごとに宅地開発協議会を設けるといふことが一つ。

それから第二点としては、土地区域整理事業あるいは住宅街区整備促進区域という促進区域の制度を新しく都市計画に取り入れる。その促進区域内で、まず土地所有者等による事業の促進を促し、二年以内に着手されないようなときには市町村がこれにかわって乗り出すというようなことで、とにかく短期間に区画整理等を行ってしまう

○中村(茂)委員 いまもちよつと話がありました
が、宅地開発協議会を規定しているわけですが
ども、この宅地開発協議会はどのような構成で何
を協議して、この協議会が協議し決定した事項に
ついては國はどういうな措置を講じようとしてい
るのか、その点をひとつ明らかにしていただき
たいと思います。

○大塙政府委員 宅地開発協議会は、宅地開発の
供給の促進に関して国及び地方公共団体が共
通の問題を討議する場として設けられた協議体で
ございます。そこで討議されます問題は般般に上
りますけれども、具体的には水の問題とか足の問
題とかあるいは地方財政の負担の問題等が現在の
ところを中心になるのではないかと考えておりま
す。こういった大都市圏域における開発の中心課
題につきまして、共通の場をつらえて円卓に着
いて協議をし、その協議の成果を踏まえまして、
これをその各構成メンバーが合意をいたしまし
たならば、その結果につきましては当然國も地方
公共団体もその結果を尊重して努力するという効
果をその場で期待しようという性格のものでござ
ります。

従来こういった各般の忌憚のない意見を開陳す
る場を通じて宅地開発のいろいろな問題点を明ら
かにするという協調の場が欠けていたということ
を考えますときに、この協議会を設ける意味は非
常に大きなものがあると考へておるわけでござい
ます。その結果を尊重するということは、國とし
ても地方公共団体としても、その促進に関する事
実上の行為のみならず、行政上の措置を含めてこ
れに努めるということに相なります。

○中村(茂)委員 この構成につきましては、行政各官庁の國、そ
れから都府県及び指定市をもつて構成しております
として、場合によりまして委嘱する市町村をもって
構成することいたしております。

○中村(茂)委員 この大都市法も都市再開発法の
一部改正両方の法案とも促進区域制度を創設し
た。それから都市計画法には予定区域の制度があ
る。この促進区域制度と予定区域制度の関係はど

ういう関係になつてくるのか、明らかにしていた
だきたいと思います。

○吉田(泰)政府委員 市街地開発事業と予定区域

の制度は、新住宅市街地開発事業など大規模な面
的開発事業、種類を限りまして設けられている
制度であります。この特色は、公的機関が用地
買収方式でその事業を施行するという、その事業
施行に先立つて予定区域を定め、大規模な開発事
業が施行しにくくなるような事前の乱開発とか建
築行為を抑え、将来の市街地開発事業を行いやす
くする制度であります。

これに対しまして促進区域制度は、主として土
地所有者等の権利者による開発を期待し、これを
促進するために同様建築行為等の規制を行います
けれども、これはあくまで換地あるいは立体換
地等、買収方式でない方式で、しかも主として土
地所有者等によつて開発してもらう、それを促進
するために必要な規制をかけるという仕組みのも
のであります。両者は競合することはあり得な
い性格のものであります。

○中村(茂)委員 それで、土地区画整理促進区域
の面積要件は五ヘクタール以上、住宅街区整備促
進区域の面積要件は一ヘクタール以上。どうして
こういう差をつけたのか。

○吉田(泰)政府委員 両者とも、基本的にはある
程度の規模があつて、促進区域をかけて開発され
ることの実益と、いうものも確保したいわけであり
ますが、さりとて、市街化区域内である程度きめ
細かく指定できるようになつてしませんと、大きく
面積要件を掲げますと適地も非常に限られてしま
うということになります。いわばその両者の中
間をねらつたわけでございます。

○中村(茂)委員 その場合に、面積要件で五あるいは
一ヘクタール程度でありますから、できるだけ六メー
トルぐらゐの幅員はとりたい、最低でももちろん
四メートルなければ家は建てられないわけですか
ら、そういったものを想定いたしますと、かなり
の公共用地は生み出さなければならない。それを
生み出してなおかつ相当量の宅地供給が期待でき
るということになれば、最低限が要るだろう、ま
た良好な市街地としての設計をいたしますために
も大きい方が望ましいわけで、いわばその両者の
折衷点として、五ヘクタールをもつて限度とする
ことが妥当であると考えました。

なお住宅街区整備促進区域は、その中で相当部
分につきまして中高層住宅まで建ててもらいたい
ということでありますから、土地所有者にとりま
しても相当厳しいことになりますので、余り大き
な面積を必要要件とすればなかなか採択しにくい
ということと、もう一つは、類似の制度である一
団地の住宅施設という制度がありますが、これが
一ヘクタール以上の一団地における五十戸以上の
集合住宅というようなものを最低規模にいたして
おります。そのあたりを考えまして、住宅街区の
場合はさらにきめ細かく拾う必要があるといつこ
と、それでも一ヘクタール程度以下では中高
層住宅が余り建てられなくなりますので、その辺
を勘案いたしまして、一ヘクタールと差を設けた
次第でございます。

○中村(茂)委員 住宅街区の方は都心に近いところ
になるでしょうし、ある程度家が建つております
し、それから整備したところについても建物ま
で、こういうことですから、一ヘクタールがいい
のかどうか、土地区画整理よりも小さくても当然
だというふうに思うのです。それから土地区画整
理促進の方は、どちらかと言えば土地までですか
ら、建物の方はまた別、こういう話ですから、し
かも相当農地のあるところに手をつけていくとい
うことになりますから、ある程度わかるような気
がするのですけれども、一ヘクタールと五ヘクタ
ール、余りにもその開きがあり過ぎる、私はこう
いう感じがするのです。

○中村(茂)委員 その場合に、面積要件で五あるいは
一ヘクタール程度でありますから、できるだけそれ自
由に建つということになりますと、将来区画整理
事業を行う場合に、その建築物は、換地等により
まして移転とか解除とかしなければなりませんか
ら、その費用がかさむわけだとございまして、かさん
だ費用は結局は地区内全員の負担ということが帰
するわけでありますから、ある人だけがそれを自
由に建てるということを認めることは全員の利益
にもつながらない、また土地の形質変更、つまり
開発行為を自由に行わせますと、小規模な開発が
行われたりしてまた手直し的に区画整理を重ねて
やらなければならないというようなことにもなり
ますし、あるいは促進区域の中によさそなこと

も、これはいまだきでですから、できるだけ六メー
トルぐらゐの幅員はとりたい、最低でももちろん
四メートルなければ家は建てられないわけですか
ら、そういったものを想定いたしますと、かなり
の公共用地は生み出さなければならない。それを
生み出してなおかつ相当量の宅地供給が期待でき
るということになれば、最低限が要るだろう、ま
た良好な市街地としての設計をいたしますために
も大きい方が望ましいわけで、いわばその両者の
折衷点として、五ヘクタールをもつて限度とする
ことが妥当であると考えました。

○吉田(泰)政府委員 まず、両方の促進区域につ
いて建築行為等を規制している理由でございます
が、これは条文にもありますとおり、促進区域が
定められますと、区域内の宅地の所有者等はでき
る限りすみやかに開発の事業を行うよう努めなけ
ればならない、また、二年たつてもそういう事
業に着手されていないときには、市町村等が乗
り出しましてそれを仕上げる。いずれにしても、
促進区域内の土地は、近い将来必ず土地区画整理
事業等によりまして開発が行われることが決めら
れた区域ということになります。そういたします
と、近い将来行われるべき区画整理事業等の支障
になる行為はできるだけ抑えて、促進が実体的に
事業に着手されていないときには、市町村等が乗
り出しましてそれを仕上げる。いずれにしても、
促進区域内の土地は、近い将来必ず土地区画整理
事業等によりまして開発が行われることが決めら
れた区域ということになります。

これが、また後ほど質問しますけれども、ど
ういうところを区切りにして、どういうふうにな
っていくかということがはつきりしてくればな
るかと思ひますけれども、私の感じとすればこ
の開きがちょっとあり過ぎる、こういう感じがし
ます。これはどうでもいいのですが……。

次に、促進区域の建築行為等を制限していま
す。その理由と、それから住宅街区整備促進区域
の方が土地区画整理促進区域よりも規制が厳し
い、この点についてひとつ明らかにしていただき
たいというふうに思うのです。

こう考えたわけでありまして、三大都市圏以外につきましても将来だんだんそういう必要性も出てくるかも知れませんが、少なくとも現時点では、まず非常にはつきりした三大都市圏に限って促進区域の制度を起こし、それに対応するものとして種々の特例あるいは新しい事業制度を起こしたものであります。

○中村(茂)委員 土地区画整理事業は全国に網をかぶせて、その特例としていま幾つかの特色を挙げた内容を取り入れて三大都市圏にやっていく、そのところが私たちとわからぬ。将来は広げるというふうに言うけれども、宅地供給の重要な要件は、三大都市圏は一番必要でありますけれども、まだ全国的に三大都市圏に匹敵するような地域が相当あると思うのです。ですから、そういううまい手法で大都市の近郊にそういう宅地供給をしていくということになれば、あえて三大都市圏に限定しなくもいのではないか、こういう疑問が一つ起きてくる。

ですから、これは審議の過程で、三大都市圏な言わぬで、それに準ずるようなところについてももう少し広げていくという気持ちがあつてもいいのではないか、こういうふうに私は思うのですけれども、いま少し——将来はというふうに触れられましたが、そう限定しなくも、近い将来にでもやはりこれを全国的に、三大都市圏に準ずるようなどころについては広げていくということが必要ではないか、こういうふうに思うのですけれども、その点をひとつ考え方を明らかにしていただきたい。

○吉田(泰)政府委員 たとえば特定土地区画整理事業の特徴を四つ申し上げましたが、それぞれ特色につきまして、いまの段階で制度的にこれを他の地域にまで広げるということに踏み切るには、まだ難点があると考えておるわけでありましたとえば集合農地区を残すということは、せつかり相当の工費をつき込み、労力も通じて区画整理を行ふにもかかわらず、その三割ぐらいはあれ

て農地で残そうということですから、宅地供給の面から見れば効率が非常に悪いわけであります。にもかかわらず、あってそういう特例を認めようといふことは、そういうことをすることによって、そのぐらいい、三割ぐらい残るものならばやつてもいふ機運が期待できる場所が多いんではないかといふことでありまして、そういった特例まで開いて、資金の効率等にもかかわらず、あえてそういうふうな代替地を設けて、宅地部分は比較的少くなる、だから宅地を得るというメリットからすれば、比較的少ないその割合に金がかかる。だから、さしつけ、これが順調にうまくいくようだたら広く、こういうふうに私はいまの答弁理解して、資金の面からある程度制約してくるというなら、それから将来、まず制度をつくってやってみてどうぞ。いま言つたよくな、どうも創設されていく、他のところは必要ないという理由にはならないんですから、私はそういうふうに理解したいと思うのです。

それから、住宅街区整備事業と特定土地の区画整理事業との相違点を明らかにしてください。

○吉田(泰)政府委員 特定土地区画整理事業は区画整理法による区画整理事業に先ほど言つた主として四つの特例を開いたというものです。これに対しまして、住宅街区整備事業といふのは全く新しい開発事業として創設したものでありまして、その内容は、ちょうど特定土地区画整理事業に類似するような土地の区画形質の変更を行ふとともに、あわせてその最低四〇%程度の土地には中高層住宅まで建てる、そこまでを一体とした事業であるという点が主な相違点であります。

○中村(茂)委員 そうすると、もう少しはつきり言ふと、住宅街区整備事業は中高層ビルの家まで

建てる。それから特定土地区画整理事業は、建物の方は建てないで宅地だけを区画整理して、建物の場合はまたその持ち主が幾つかに分かれるので、そういうふうになります。ところが、生産緑地法等については私はならないと思うし、集合農地区等についても、特にある程度集合農地区を設けてやっていくことになれば、これは三大都市圏等に準ずるような他の都市についてもなお農地が常に確保としては多いわ�ですから、それも三大都市圏だけする理由にはならない。しかし、そういうところを設けて、宅地部分は比較的少くなる、だから宅地を得るというメリットからすれば、比較的少ないその割合に金がかかる。だから、さしつけ、これが順調にうまくいくようだたら広く、こういうふうに私はいまの答弁理解して、資金の面からある程度制約してくるというなら、それから将来、まず制度をつくってやってみてどうぞ。いま言つたよくな、どうも創設されていく、他のところは必要ないという理由にはならないんですから、私はそういうふうに理解したいと思うのです。

○吉田(泰)政府委員 それから両方の事業とも、いま指定期間を設けることを要請できるようになっています。また義務教育施設用地をせひとも取れとか、そこの代替地を取れといふことも、そういった義務教育施設用地の取得難ということが非常に著しい地区にやはり限らなければ行き過ぎになるのではないか。

また共同住宅区の制度は、共同住宅区に換地を希望する人は、これは同意制度ですから、同意しているのですから問題はないのですけれども、共同住宅区を設けられたために、ちょうど共同住宅区に元地を持っていた人で、しかも共同住宅区を希望しない人があれば現地換地はできませんし、どうしても共同住宅区の外の最寄りのところに換地されざるを得ない。

そういうことで、やはりそういった集合農地区とか共同住宅区とかいう特異な地区を設けるということは、地区内の換地設計上、多少現地換地とか現地に近い換地という土地区画整理の理想から言えば遠のいていくことがありますので、

○吉田(泰)政府委員 たとえば認めようといふからには、やはりそこまで理由づけられる三大都市圏にしばりたい、こういうことでありまして、そういう制度を起こすということになりますと、どうしても必要なゆえんを十分固めなければなりませんし、現在全くそういう道が開かれてないものをまず聞くという意味では、三大都市圏という非常に明確な場所で区切るということが最も適当であると考えたわけでございます。

分もはつきり分けておくと、そういう意味合いで、設けたものですから、それだけでは、農地が集合されて換地されるということにとどまるわけあります。

さて、そうなった後で、これを第二種生産緑地地区にもらいたいという全員の御希望があれば、必ず第二種生産緑地地区に指定するという要請の規定も置きました。しかしながら、第二種生産緑地地区に指定するということはちゅうちょする、それよりも、その条例に基づく還元対象の農地にもらいたいということになれば、これは市町村の条例の基準、要件等によるわけですが、いますが、これが集合農地区の実態と合っておればその対象とされるということになると思います。また、その条例の基準に合わなければその方の指定もできないということになるのではないかと思いますが、この集合農地区は第二種生産緑地地区に合致するようにしておりますから、そういう形式的要件、規模要件等は生産緑地地区にさえ合つわざですから、条例はより小規模のものが多いわけでありまして、多分条例には合うのですから、あとはその内容がどういうものであるかということにかかるのではないかと考えます。

○中村(茂)委員 次に、都市再開発法の一部改正

に関する法律案について、二点お聞きしておきたいと思いますが、大きく変わったのは私は三点だというふうに思うのです。そこで、もう時間がありませんから一括この三点をお聞きします。その一点は、従来の権利交換方式による第一種市街地の再開発事業のほかに、今度新しく収用方式というか、買収方式による第二種の市街化の再開発事業を創設した、こういうことです。言えば、片方の方は権利還元でやっていく、今度第二種で創設した方はそこを全部買収してやる、こういうことです。どちらの方もありようによつて、全然変わらないような気もするのですけれども、買収方式を設けた理由を簡潔にひとつ明らかにしてください。

それから、やはりこちらの方も促進区域、こう

いうものをつくっていく、こういうことになります。したがって、この市街化再開発の促進区域、先ほどの大都市法の土地区画整理の促進区域、住宅街区整備の促進区域、この関連、異なる点明らかにしてください。

それから、今度新しく個人の施行者を認める、こういうふうになったわけですけれども、この個人施行に対して税制上または財政面、金融面においてどのような措置をとろうとしているか。それと、いままでは個人または共同、それで組合をつくってやっていく、これを個人ということになると、四十五階建てのビルを一つ、こういうのも個人ということになるのですか。

そして先ほどの第一問になりますけれども、買収方式というのは駅前ぐらいなところを全部買つてという駅前の区画整理方式になるような気もしますけれども、そういうふうになっていくと、第

二種をつくる意味もそうないような気がするんで

す。言いかえれば、第二種を設けた理由、促進区域の関連、個人施行者、これについての財政、税制、金融面の措置、この三点について一括明らかにしてください。

○吉田(泰)政府委員 再開発事業は、既成の市街地、非常に権利のふくそうしたところであります

ので、実際にはなかなか大規模に実施しにくいわ

けですけれども、しかし、できればなるべく広く

やって、敷地も広く統合する。オープンスペース

も大きく生み出す。あるいは非常災害時の避難拠

点にもなり得るということが最も望ましいわけであ

ります。そして、これを要するに、大規模な事業にも

あります。つまり、権利交換と結果的に同じよ

うなことになるように、これは保障しております

ので、用地買収方式をとりますけれども、地

区内残留を希望される方には必ず地区内に残れる

ことがあります。特にかなりの面積を工場跡地等で先

ビルを建てる、そして地区内の希望者があればそれ

と、いままでは個人または共同、それで組合を結

ぶてやっていく、これを個人ということになる

と、四十五階建てのビルを一つ、こういうのも個

人ということになるのですか。

そして先ほどの第一問になりますけれども、買

収方式というのは駅前ぐらいなところを全部買つてという駅前の区画整理方式になるような気もし

ますけれども、そういうふうになっていくと、第

二種をつくる意味もそうないような気がするんで

す。言いかえれば、第二種を設けた理由、促進区域の関連、個人施行者、これについての財政、税

制、金融面の措置、この三点について一括明らかにしてください。

○吉田(泰)政府委員 再開発事業は、既成の市街

地、非常に権利のふくそうしたところであります

ので、実際にはなかなか大規模に実施しにくいわ

けですけれども、しかし、できればなるべく広く

やって、敷地も広く統合する。オープンスペース

も大きく生み出す。あるいは非常災害時の避難拠

点にもなり得るということが最も望ましいわけであ

ります。そして、これを要するに、大規模な事業にも

あります。つまり、権利交換と結果的に同じよ

うなことになるように、これは保障しております

ので、用地買収方式をとりますけれども、地

区内残留を希望される方には必ず地区内に残れる

ことがあります。特にかなりの面積を工場跡地等で先

ビルを建てる、そして地区内の希望者があればそれ

と、いままでは個人または共同、それで組合を結

ぶてやっていく、これを個人ということになる

と、四十五階建てのビルを一つ、こういうのも個

人ということになるのですか。

そして先ほどの第一問になりますけれども、買

収方式といいますから、いわば一むね単位に

おられる大規模な場合にこの路線が非常に著し

い。時間がかかるばかりでなく、場合によって

はもう事業ができないということになりかねな

い。

これに対しまして第二種と申しますのは、用地

買収方式でございますから、いわば一むね単位に

工事を実施する計画があれば、その急ぐところの

土地所有者等の権利者の力でやっていた大きい

こと、いままでは個人または共同、それで組合を結

ぶてやっていく、これを個人ということになる

と、四十五階建てのビルを一つ、こういうのも個

人ということになるのですか。

そして先ほどの第一問になりますけれども、買

収方式といいますから、いわば一むね単位に

おられる大規模な場合にこの路線が非常に著し

い。時間がかかるばかりでなく、場合によって

はもう事業ができないということになりかねな

い。

これから、今度新しく個人の施行者を認める、

こういうふうになつたわけですけれども、この個

人施行に対する税制上または財政面、金融面にお

いてどのような措置をとろうとしているか。それ

と、いままでは個人または共同、それで組合を結

ぶてやっていく、これを個人ということになる

と、四十五階建てのビルを一つ、こういうのも個

人ということになるのですか。

そして先ほどの第一問になりますけれども、買

収方式といいますから、いわば一むね単位に

おられる大規模な場合にこの路線が非常に著し

い。時間がかかるばかりでなく、場合によって

はもう事業ができないということになりかねな

い。

これから、今度新しく個人の施行者を認める、

かにしてください。

それから、今度新しく個人の施行者を認める、

かにしてください。

それから、今度新しく個人の施行者を認める、</

れども、それ以外の場合には個人施行の場合も補助対象に加え、組合施行と同様な各種の助成措置を講じたいと考えておるところでございます。

○中村(茂)委員 いまの個人施行、いまは本当に個人でも大きいですからね。それがデベロッパー等の場合と、本当に区画整理の中に大きく該当する一個人と、この判定が非常にむずかしいよう気がするのですけれども、いま相当大きいビル等が出てきていますから、一つの建物で何人ということではないに、本当に個人の施行で個人の一つの建物、これの判定というものは非常にむずかしいんじゃない。しかも、個人で建てたのがそういふうに財政面なり税制面で相当な優遇を受けられる、こういうふうになると、そこに不公平が出てくるような気もするのですけれども、そこら辺のところをもうちょっと明らかにしていただきたい。

○吉田(泰)政府委員 個人施行というのも、再開発事業としてやる限りは再開発法の要件に合っていなければならないわけでありまして、再開発事業の要件というのは、たとえばその地区内の耐火建築物が非常に少なく、それから十分な街路等の公共施設がないとか土地利用が細分化されていること等により当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全である、そういうた法定要件が当然あるわけであります。

したがいまして、普通大きな法人と、一人で現

にビルを持っているあるいは広い土地を持ってい

るというような場合に、所有者が一人しかないわ

けですから、恐らくいま言ったような要件には該

当しないと思います。つまり再開発法に言う再開

発事業としてまでやらなければならないなどの必

要性がないわけでございますから、まず該当することとは非常に少ないのじゃないかと思いますが、もし該当して、現況が土地利用が非常に悪くて危険であり、都市機能も阻害されている、また高度利用地区であるにもかかわらず耐火建築物が少ない、あるいは老朽しているというような場合であれば、これは再開発法に基づいて監督できる方

が、任意の建てかえ事業等で勝手にやられるよりいろいろ監督も働くわけですから、都市の改造という見地から見ても望ましいのではないかと思

います。

ただ国の助成等は、その場合には一般の場合と差を設けまして、そこまでの必要はないわけですから、国庫補助などはしない、こういうことです

かたいと思つてゐるわけであります。

○中村(茂)委員 同じ個人施行で国の補助をするところとしないところが出てくるようないまの言ひ方ですけれども、これから実施していく場合には細かい基準などをいろいろつくってやっていかれると思うのですけれども、全く個人という問題を取り入れる場合に、国の財政措置をいろいろしていくということになれば、共同でやったものと不公平にならないようにやっていただきたいという点が私の質問の趣旨なんです。ですから、その点を生かすようにしていただきたいと思います。

終わります。

○天野委員長 柴田陸夫君。

○柴田(陸)委員 大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法案に関連してお尋ねいたしますが、その前に、この間新聞などで報道されております住宅金融公庫の問題について伺っていきます。

四月二十八日に住宅金融公庫の個人住宅向け貸し付け申し込みの受付をして、受付は一日で締め切られた。そして報道によりますと、最初八万戸を超えたので一日で締め切ったと言われておりま

したが、その後、八万戸どころではなくて十三万六千戸の申し込みがあったというような報道でありますけれども、この間の事情をまずお伺いしたい

いと思います。

○山岡政府委員 ことしの一月から三月までに五万戸の受け付けをいたしましたけれども、そのと

きに約十日間で満配になるという実績でございま

した。それらのことも考慮いたしまして、例年よ

りも一ヶ月早めまして四月の二十八日に募集を開いたしました。ただ、そのときの見通しとい

しまして、やはり一度に殺到する可能性なきにし

もあらずということでございましたので、現地と

絶えず連絡をとるように公庫に指示をしたわけで

ございます。そこで公庫の方では、従来受け付け

申し込みの数が大体全体で半分ぐらいを占めるだ

ろうと思われる主なところを指定をいたしまし

て、午後三時現在のものを報告をとりました。そ

の概数が約八万ということでござります。シエア

が半分でござりますので、四万幾ら、それを倍を

決定をいたしました。周知を図ったわけでござ

ますが、なお三時以後も受け付けはいたしておりま

す。その分のトータルがその晩の二時ごろのお

むねの概数報告で十三万を超えたというのが実

態でございます。

○柴田(陸)委員 締め切り時間が地方の支店など

についても一律に行われなかつたのではないか

か、決められた締め切り時間以後にも受け付けら

れたものが出来たのではないかというよう

なことを聞いたことがあるのですけれども、そ

ういう事情は調査しておられますか。

○山岡政府委員 現在、いろいろなお話をござい

ましたので、細目についても調査をいたしております。

ただ、三時にとりました以後も、たとえば銀行

は普通は窓口を三時で閉めておりますけれども、そ

のとき店内に入っているらっしゃる方は全部受け

付けたと言つておりますし、それから農協、信連

等でもやはり受け付けおられますが、そういう

ところはやはり五時とか六時とかまで受け付けら

れたという実態があるようでございます。

ただそれにつきましては、例年の例で申します

と、通常の勤務時間内の受け付けということです

ざいますので、その辺のところで各受託機関はお

やりになつたのだろうと思っております。

○柴田(陸)委員 代替融資の枠を五万六千戸上回

って受け付けたということになるわけですがけれど

も、これは審査に合格したものについてはすべて

貸し付けをするというのが筋だと思うのですけれ

ども、この申し込みをした人で、これは審査があ

るわけでしょうけれども、審査に合格した分につ

いてこれからどういう処置になつているのか。そ

れから下期の融資枠の先取りというような話、こ

ういうことも新聞にておりましたけれども、そ

うしたものも含めて今後の個人住宅向けの貸し付

け申し込みをした人に対する処置をどういうふう

に進められているのか、お伺いをいたします。

○山岡政府委員 二十九日に受け付けをいたしま

したものの概数報告は十三万四千戸ということで

ございませんけれども、従来の例から申し上げます

と、やはりそのうちから一割ぐらいは大体脱落さ

れるという見通しでございます。これは自分の自

己資金の都合がなかなかなかつたというよう

な理由でございます。そういうことを差し引きま

しても、予定よりも約五万戸はオーバーするだろ

うと思つております。

ただ、その数字は年間予算の内訳でございます

ので、当面の問題といつまでは、とにかくお

引き受けした方々について漏れなくお貸しき

るようになります。

なお、秋の分につきましては、これは昨年、年

間平準化を希望する声が非常に多かつたというこ

とで二回以上の分割をしたわけでございますけれ

ども、やはり秋以降の予定がありまして第一期に

は申し込まなかつたという期待も非常に多かろう

と思います。したがいまして、予定戸数もしくは

情勢によりましてはそれ以上の戸数につきまし

て貸し付けができるような措置を講じたいと建設省は

考えておりまして、大蔵省等と十分協議をしてま

りたいと考えておる次第でございます。

○柴田(陸)委員 法案について伺いますが、この

法案は「国及び関係地方公共団体は、大都市地域

における住宅の需要及び供給に関する長期的見通

しに基づき、新たに必要な住宅地の供給を確

保するため、相当規模の住宅市街地を開発する事

業の実施その他の必要な措置を講ずるよう努め

なければならない。こう、うたつておりますが、この規定は、住宅地供給の確保を定めた現行法の責務の規定があるわけですから、現行法下の新規から、新しく国及び地方公共団体の責任を、新しいものを定めるものになるのかどうかという問題です。現行法では、たとえば住宅建設計画法が「住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、住宅事情の実態に応じて、住宅に関する施設を講ずるよう努めなければならない。」こう言っていますし、また都市計画法も「都市の整備、開発その他都市計画の適切な遂行に努めなければならぬ。」こう言っているわけです。現行法においても、住宅地の確保ということは当然のこととありますし、国や自治体の責任であるわけですから、この大都市住宅地供給法案で住宅地供給の確保の責任を規定するというのは、いままで以上に新しい意味があるのかどうか、まずお伺いします。

○大塙政府委員 第三条のこの規定は、いま先生

の挙げられましたような、長期の計画に基づいて、新たに必要となる宅地開発の事業を推進するためには必要な措置を講じなければならない」というふうに書いたものでございまして、国、地方公共団体の当然の責務を明記したということとござい

ます。これは、大体大まかに分けますと、主体別に申し上げますが、公共団体あるいは公團というような公的機関が行います開発方式、それから区画整理による開発、その他の民間によるものというふうに大まかにそういうふうに分別いたしますと、從来から第一期五年計画、第二期五年計画それぞれにおきまして、その実績及び計画を見ますと、公的開発によるものが大体三割、それから民間によるものが五割、区画整理によるものが二割、こういった見当になつてお

ります。これはそのまま今後続くという意味ではございませんが、それが一つの目安でございます。拒否反対その他が出ておりますので、この公的開発は比較的大規模でございますから、特段の措置を講じながら、この三、五、二といふことを一つの目安として考えておる次第でござります。

○柴田(睦)委員 この前の委員会での建設省の答弁によると、特定区画整理事業を通じて昭和

六十年までに二万ヘクタールの宅地を生み出す、住宅街区整備事業によって二千五百ヘクタールの宅地を整備する、こういう答弁がありました。も

ちろん、これは建設省の希望数字であるわけです

が、大都市地域においては、昭和六十年までを見通した場合に、住宅の需給の見通し、及びこのた

めにどれだけの住宅地が必要であると考えておら

れるのか、お伺いいたします。

戸数は千二百万戸でありますし、そのうちに新たに宅地を必要とするものが四百四十戸というふうに見込んでおります。この四百四十戸に相当する、新たに宅地を必要とすることとなる面積が七万六千ヘクタール、これが新規に必要な面積であるというふうに需要を推定いたしております。

○柴田(睦)委員 その七万六千ヘクタールについての住宅地については、国はそれを生み出すといふ考え方であるとすれば、この宅地を生み出す方法、どういう方法でやるのか、このことを伺います。

○大塙政府委員 これには、大体大まかに分けますと、主体別に申し上げますが、公共団体あるいは公團というような公的機関が行います開発方式、それから区画整理による開発、その他の民間によるものというふうに大まかにそういうふうに分別いたしますと、從来から第一期五年計画、第二期五年計画それぞれにおきまして、その実績及び計画を見ますと、公的開発によるものが大体三割、それから民間によるものが五割、区画整理によるものが二割、こういった見当になつてお

ります。これはそのまま今後続くという意味ではございませんが、それが一つの目安でございます。拒否反対その他が出ておりますので、この公的開発は比較的大規模でございますから、特段の措置を講じながら、この三、五、二といふことを一つの目安として考えておる次第でござります。

○柴田(睦)委員 この法律案を最大限に利用する区域も若干ふえると思われますから、いまの面積はあくまでも現在の市街化区域の中の農地の面積二万六千ヘクタールということを考え、それとの比較で申し上げた次第でござります。

○柴田(睦)委員 この法律案を最大限に利用する区域も若干ふえると思われますから、いまの面積はあくまでも現在の市街化区域の中の農地の面積二万六千ヘクタールといふことを考えて、それと

一万五千ヘクタール残るわけですが、まあ二割ぐらいと見ますと一万ヘクタールぐらいがなお残るといふことですから、差し引きまして約四万ヘクタールぐらいの農地が、六十年までに着手された事業によって、六十年以降まで計算すれば宅地化される、こういう考え方であります。

もちろん六十年までの間には市街化区域そのものも若干ふえると思われますから、いまの面積は低いということとは、宅地並み課税を通じての市街化区域内農地の所有者は、そのようなためを出さないといふことを示していると思います。また、市街化区域内農地の所有者の意識調査などの結果を見ても、農業をやめるという人は非常に少ないと見えます。この二つの法律が農民の自発性に頼るという考え方であるのに比べてみると、大都市住宅地供給法は促進区域の指定という

ことによって一面強制の面を持つているわけですね。農地の宅地化促進についての効果を建設省は期待するわけでしょうけれども、これは農民の側からは当然抵抗があらわれてくると思うのです。こういう中で促進区域制度を法律で定めるという趣旨はどこにあるのかお伺いします。

○吉田(泰)政府委員 確かに制度上は、促進区域的な施策を導入してきたわけですから、その

ことを推進するための法律であります特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法といふあります。これによりますと、三大都市圏におきましては四十九年度から六十年度までの間に必要とされる住宅の建設

融資利子補給臨時措置法というのがあるわけですけれども、この二つの法律の実績はどのようになっておりますか。

○山岡政府委員 特定市街化区域農地の固定資産

税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法

わゆるため法でございましたが、これにつきましては、大変残念でござりますが実績が非常に少のうございまして、四十八年度には受け付けは八件、二百九戸ございましたが、実績は五件、百二十戸。四十九年度では二十二件、五百五十一戸の受け付けをいたしておりますが、実際に貸し付けに至ったのは八件、百八十七戸、現実に建ちましたのは三百七戸という状態でございます。

それから農住法の方は、昭和四十六年度に三百五十一戸、四十七年度に千三百八十四戸、昭和四十八年度に千三百七十三戸、四十九年度に千六百一戸、合計いたしますと四千七百九戸というのが実績でございます。

○柴田(睦)委員 その実績が目標よりもきわめて低いということとは、宅地並み課税を通じての市街化区域内農地の所有者は、そのようなためを出さないといふことを示していると思います。また、市街化区域内農地の所有者の意識調査などの結果を見ても、農業をやめるという人は非常に少ないようであります。この二つの法律が農民の自発性に頼るという考え方であるのに比べてみると、大都市住宅地供給法は促進区域の指定という

ことによって一面強制の面を持つているわけですね。農地の宅地化促進についての効果を建設省は期待するわけでしょうけれども、これは農民の側からは当然抵抗があらわれてくると思うのです。こういう中で促進区域制度を法律で定めるという趣旨はどこにあるのかお伺いします。

○吉田(泰)政府委員 確かに制度上は、促進区域

○吉田(泰)政府委員 この特定土地区画整理事業及び住宅街区整備事業で昭和六十年ぐらいまでにどの程度の事業量を見込んでいるかということ

は、あくまでも現在の私どもの希望も含めた予定

にすぎないわけですが、着手で約七万ヘクタール

程度、うち四万ヘクタールぐらいが十年間で整備

され、これはグロスでございますから、集合農地

区とか公共用施設用地を除きました面積としては

約二万ヘクタールぐらいになるであろう、こう考

えているわけであります。

一方、現在三大都市圏の市の区域内に約十万八

千ヘクタールの農地があります。そのほか町村の

区域も含めますと約十二万六千ヘクタールという

ことになっております。

この事業は農地のほか山林等も含めて行います

ので、すべてが農地というわけではありません

が、それを踏まえて算定いたしますと、着手の七

万ヘクタールといふものの中に山林等を除いて農

地が五万ヘクタール程度と推定されるわけであり

まして、これは着手でございますが、このうち集

合農地区にどれぐらい残るか、最大限三割残れば

一万五千ヘクタール残るわけですが、まあ二割ぐ

らいと見ますと一万ヘクタールぐらいがなお残る

といふことですから、差し引きまして約四万ヘク

タールぐらいの農地が、六十年までに着手された

事業によって、六十年以降まで計算すれば宅地化

される、こういう考え方であります。

もちろん六十年までの間には市街化区域そのも

のも若干ふえると思われますから、いまの面積は

あくまでも現在の市街化区域の中の農地の面積十

二万六千ヘクタールといふことを考えて、それと

の比較で申し上げた次第でござります。

○柴田(睦)委員 この法律案を最大限に利用する

ということでありますと、結局、大都市地域の市

街化区域内の農地が七割までなくなってしまう、

こういう理論になるんじゃないかと思うのです。

ところで政府は、昭和四十八年の宅地並み課税

以来市街化区域内の農地を宅地化するための具体

的な施策を導入してきたわけですから、その

ことになるのか、このことをお伺いします。

○吉田(泰)政府委員 確かに制度上は、促進区域

「 」といふものは、三大都市圏の市街化区域の中ではこれと目指したところを都市計画で決めまして、そこはまず権利者によつて原則として開発し、宅地供給していただきたいが、二年たつても着手もされないということではめども立たなくなりますので、市町村等が乗り出して区画整理をやるということでありまして、強権的に見えるわけありますが、一方実務いたしましては、あくまでもこれは権利者による宅地供給の促進をねらうことを中心とする制度でありますから、それがねらえるようにといふことで、当然開発の機運が権利者の間に起つてくるというような地区をむしろ要望を受けたような形で指定するということが大部分の実態だと思います。そういうことで運用しますので、運用の面から言えば農民等の意向にも合ふわけですから、必ず促進されると思ひますが、そういう運用面を離れた制度面として見ますと、促進区域を指定することによって集合農地区を残しながら区画整理ができる等の農民の方の意向にも合致するような新しい特例が開かれておつたり、また法律外でありますけれども、種々の国庫補助等の助成を行つあるいは減税、住宅金融公庫の融資等を大幅に行つということとかみ合わせまして、制度面から見ましても優に促進効果は図れるものと考えた次第であります。

○柴田(勝)委員 それではこの促進区域制度といふのは、現行の都市計画法による区画整理事業の手続の仕組みといいますか、現行の都市計画の手続とどういう相違点があるのかお聞きします。

○吉田(泰)政府委員 現行の都市計画にあります土地区画整理事業の都市計画などは、直接的にそ ういう区画整理事業などの市街地開発事業を行うための制度であります。それに対しまして、この促進区域はいわばそれに先行しまして間接的に土地区画整理事業等の開発事業を促進すべき区域を設定するといふところに基本的な違いがあります。

つまり、区画整理事業の都市計画は、それによつて直ちに事業を行つわけであります。促進区

域の場合は直ちに事業を行うのではなくて、土地区画整理事業とかあるいはそれに準じた開発行為等を促進してもらいたい、またそれを促進するに支障のあるような建築行為等は規制する。一方その努力義務に対応して種々の特例を設けるいは助成を強化するというような、事業の行いややすい場を設定するというような意味合いの都市計画でございます。

○柴田(睦)委員 考え方はその説明を聞いておきますが、現実に行う事業の手続というのは何ら変わらないということになると思うのです。現在既成市街地でやられております区画整理でも、住民の反対によって大きな困難に幾つも直面しているわけです。これらの多くが、現在の都市計画に定められる手続や事業計画などの仕組みがきわめて非民主的である、住民の意思が反映されないというところに原因しております。今までの説明によりましても、促進区域の指定の際に、土地所有者の意向は十分に反映できるというように説明されておりますけれども、この住民の意向を反映するということについての法律案の制度的な保障、法律案の上にこの保障があるのか、そのことをお伺いします。

○吉田(泰)政府委員 この法案による促進区域の指定は、特にいまおっしゃったような特別の意向反映の規定を置いているわけではありませんけれども、そもそもまず市町村が指定することになつておりますし、それから都市計画法の規定による都市計画の決定の手續は当然経るわけでありまして、それによる説明会の開催とか案の縦覧、意見書の提出等による意見処理、こういったことは当然然行うわけであります。しかも実際には、促進区域を指定すれば二年以内に土地所有者等がやってもらえないときには市町村が乗り出さなければならぬわけでありますから、その点も勘案しまして、促進区域を指定したけれども一向に権利者による促進が行われないというようなことでは、市町村自身事務的にもパンクするわけでありますから、当然土地所有者等の意向に即して決定するよ

う、実際には他の都市計画以上に十分な意向打診が行われるということは当然考えられます。また、そうななければ、实际上も不都合を生ずるということになると考えます。

そういった都市計画の一般的な手続しか法律には用意しなかったのは、それ以外に特別に同意とかあるいはそれに近いような規定を制度化いたしまして、何のことはない、まさに要望によってやるのではなくなりましたと、実際の運用でそうやるのは私ども当然だと思いますけれども、制度にそなう書いてしまいますと、この制度による促進といふものが非常に意味の薄いものになり、要望によってやるのならば、特別の助成もそれほど必要らないではないか、あるいは集合農地地区等の制度も余り要らないのではないかということにもなりかねません。要するにこの制度で考えたいいろいろな助成措置あるいは特例措置の根拠が、促進区域ということによつて義務づけられたというところから出発しているわけでございますので、そういう意味でも、制度的には都市計画の一般的な手続だけにとどめてあるということをございます。

○柴田(睦)委員 制度的には同じだ、運用の面で考慮する、こういう考え方ですけれども、これでは今までの都市計画や区画整理にまつわる問題の解決をしていくということには實際上ならないと思うのです。区画整理事業のたてまえは、住民の住みよい町づくりという性格を持つてることから、現行法の区画整理法においても住民参加の制度的保障というのがやはり検討されなければならないと思うのです。この法律案について言いますと、促進区域指定に当たつて土地所有者の意向を反映できる制度的保障、こういうものを法律案に入れるべきじゃないかという考え方を持つておられます。たとえば立川市で区画整理が軌道に乗っておりましたときに、これを改めて、計画の最初の段階から住民が参加できるやり方をやつてきました、こういうこと今まで区画整理が軌道に乗っておられるというように聞いておりますけれども、単に運用の面で考慮するということでは、従来数多く

つきまして意思の疎通を図り、その合意をその場で得るというところに目的を持つております。したがいまして、これはいわば行政機関というものではなくて、固有の権限で意思決定を行うというようなものではない。協議体、会議体であるといふ性格からいたしまして、権限ということよりは、そういう会議体を構成するというところに目的を持ったものであるというふうに考えます。

○柴田(陸)委員 先ほどの御説明によりますと、協議会が当面は水や交通や地方財政の問題など差し迫った重要な問題について話し合いをするという説明がありましたけれども、それは結局住宅問題の隘路を解決する協議会という性格であるようですけれども、この協議会におきましては、住宅建設五カ年計画などの計画調整に関して、また宅地開発公団の宅地の開発などに關して、こうしたものについても協議が行われるわけですか。

○大塙政府委員 この協議会の中身は、宅地開発の促進に関し必要な事項につきまして、幅広くいろんな議題が上ると思います。したがいまして、さしあたっての中心課題として、先ほど水、足、財政問題等を例示いたしましたけれども、そのほかにも共通の問題が多くあると思います。したがいまして、その中でもいまおっしゃいましたような計画の問題も出ることもありましようし、それから公団のやり方等について、各団域ごとにそれ違った角度から問題が出ることも当然予想されると思うのでござります。しかし、この協議会が直接にその計画をつくるたりするというものではない。それに関連して計画等が当然議題に上ることは考えられることであり、また必要なことであると思います。

○柴田(陸)委員 行政機関ではない、そして協議をするところに意味があるんだということですけれども、いままで宅地を開発したり、あるいは住宅の建設計画をつくるというような場合においては、当然国と地方自治体との協議がなされてきたと思うのですけれども、今までの現実に行われてきた協議とこの協議会の協議、これには何

らかの違いが出てくるとお考えですか、お伺いします。

○大塙政府委員 まず第一には、各団域ごとに、いわばブロックと申しましようか、團域ごとに問題が違うということで、團域ごとに構成するといふところが一つの特色でございます。

それから、やはりそこに國と地方公共団体、特に指定期市まで含めまして、それから委嘱した市町村も加えまして、そこでいろいろな各般の共通の問題を討議する。その中にはいろんな利害の問題も入りましょう。しかし、いずれにしても共通の場をそこで設定して議論し合うということが、個別の事業に関して、従来は折衝の経過を持ち、また折衝してきたわけでござりますけれども、そういう共通の場において広域的な見地から討議し合うことを通じて共通の意識を醸成していくということが、今後の宅地開発にとりましてもきわめて重要なことであり、必要なことだというふうに考えております。

○柴田(陸)委員 大都市の近郊においては、もうすでにいままで問題になっております団地お断りだと、あるいは人口の抑制策をとるとか、あるいはまた市街化区域の農地もできるだけ残す、むしろ拡大するというような地方自治体もあるわけですけれども、そういう中でこの協議会を設けることによって果たして宅地の開発を進めるための役割りを果たすことができるかどうか、非常に疑問に思うわけですけれども、この点についてどういう見通しを持っておられるのかお伺いします。

○大塙政府委員 この協議会を設定いたしますことによって、即効的ない結果が直ちに生まれるふうに考えます。この協議会は常設のものとして、當時こういう場を設けて、先ほど申し上げまことに意味があることは少し期待し過ぎだと思います。この協議会は常設のものとしますと、必ずしもC農地とは限らず、A、B農地等でも五ヘクタール程度空地があいておれば指定できるものと考えます。事実そういう機運があるふうに思えます。いま直接に問題になつておりますように、五ヘクタール程度のかなり小規模なものも指定できるようにしておりますので、相当きめ細かい指定ができるということを考えますと、必ずしもC農地とは限らず、A、B農地等でも五ヘクタール程度空地があいておれば指定できます。

○吉田(泰)政府委員 土地区画整理促進区域は、法律でその要件が定められておりますが、住居系の地域であれば広く市街化区域内のどこでも指定できると私どもは考えております。もちろん、住地離れ、しかもそれほど高くないというところに一般的には区分けされると思ひますけれども、それも運用の活用を考えれば、余り厳密に区分けすることもありますから、すべてが土地所有者側から全くの自発的なものばかりを受け身で待つといふわけでもございませんけれども、そういうたいへん的な折衝を通じて具体的に機運の盛り上がりであります。しかも、五ヘクタール程度のかなり小さなところを指定して、後で全部市町村が施行しなければならぬということになつても物理的に不可能になりますからよもやそういうことはできませんし、指定主体である市町村としてもやはりいろいろな折衝を通じて具体的に機運の盛り上がりであります。しかも、五ヘクタール程度のかなり小さなところを指定して、後で全部市町村が施行しなければならぬということになつても物理的に不可能になりますからよもやそういうことはできないのではないか、こう考えます。そういう意味で農民の方にむしろ農地を全部残したいという希望が強ければ当然指定はできないわけであります。

○柴田(陸)委員 五ヘクタール、規模が小さいと云ふふうに思えます。この協議会は常設のものとして、非常に小規模のために優良農地であつても市街化区域に取り込まれているものも間々あるかもしれません、そういうところで、農民の方も農地として将来とも残したいということであれば、

常の区画整理事業に比べて宅地の権利者に対する有利である点はどういうところであるか、お伺いします。

○吉田(泰)政府委員 法律上の根拠は、たとえば税法であればそれぞれの税法に書き込むといふことではありますし、その一部はこの法律の附則等で処理しております。また、住宅金融公庫融資等につきましては現行法の解釈でいき、足りないところは将来の公庫法の改正でいくというようなことであります。それから國の補助の特別の優遇につきましては、これは法律の根拠ではなくて予算措置の運用として実施したいということでありまして、一言で申せば特定土地区画整理事業の場合、公共減歩は同じことでありますけれども、保留地減歩を大幅に減らす。それが大幅に減らせるよう国庫補助及びその裏負担としての公費の投入を図るということです。

○柴田(陸)委員 聞いておりましても、助成制度という点では従来と大きな変化はないようであります。現行法での助成制度というのが、実際は権利者からきわめて不満が述べられておりますように不十分である、ひどいものであるということを考えてみると、いま言われたような助成制度、それは、いま行われております区画整理事業にも拡大する必要があるのではないか、こう考えるのですが、この点についてはどういう考え方か、お伺いします。

○吉田(泰)政府委員 区画整理事業の促進のため視野を全国に拡げましていろいろ改善措置を制度的にもあるいは国庫補助等の助成の面でも考えていかなければならぬとは思っておりますが、ただいまのところでは、先ほど申し上げましたように、まず三大都市圏、一番住宅宅地の需給が逼迫しているこの重要な地区を対象にしまして、そこに制度的には相当強力な促進区域という制度をかぶせ、その促進の努力義務、努力しなければ公的機関が仕上げてしまうという、何が何でも宅地を供給してもらうという仕組みのもとで、それとうらはらに種々の優遇措置を講ずるということを

考えておりますので、現在の時点では私どももことはこの場でなかなかはつきり申し上げられませんけれども、気持ちとしては私どもも区画整理事業が大都市に限らず進むことが最も望ましいわけでありますから、さらに今後の推移を見守りつつ検討いたしたいと思います。

○柴田(陸)委員 それでは、次の住宅街区整備事業ですが、この住宅街区整備事業は、住宅地を整備するとともに、施行地区的四〇%以上について中高層住宅を建設するということが義務づけられています。しかも、その施設住宅内の住宅は労働者の居住の用に供するのにふさわしいものとなるように定められなければならないということになつてますが、このことについて伺うわけですが、まずこの事業についての助成措置の内容からお伺いします。

○吉田(泰)政府委員 まず国庫補助制度としては、施行地区内の都市計画道路につきまして、幅員の八メートル程度の狭いものまで補助対象に加える、あるいは基本計画とか事業計画作成費について一般会計からの別途の補助をするということでありまして、その裏負担である地方公共団体の負担金とあわせまして住宅街区整備事業による土地所有者の負担が非常に軽減する、簡単に申せば公共用地のための減歩はしていただきますけれども、事業資金に充てるためにそのほかに保留地をわざわざとて、それを処分して事業費に充てるということが普通行われるわけですが、この事業につきましては、保留地減歩は事業費を生み出すためには必要ないということまでいきたいと思っております。

次に、融資とか利子補給につきましては、住宅金融公庫からの融資を行うということが一つあります。また、農民が賃貸住宅の用に供するために施設住宅の一部を購入する場合に利子補給を行ふということです。

それから税制としましては、土地区画整理の場

不動産取得税等の減免措置があるほか、この法律案の成立を待ちまして、五十一年度の税制改正において、権利者に与えられます住宅である権利床に對しまして、固定資産税を、五階以上の場合は十年間、三階、四階の場合は五年間税額から三分の二を減額するということを予定しております。

○柴田(陸)委員 施行地区的うち四〇%以上について中高層の住宅を建設するということが義務づけられるわけですから、その事業資金はどのようにして捻出するのかという問題ですが、たとえばこの中高層住宅を建設するについてデベロッパーが引き受けていることもあるでしょうけれども、その場合に、そのデベロッパーに対しても農協からの融資がちゃんと受けられるようになるのかどうか、お伺いします。

○吉田(泰)政府委員 住宅街区整備事業の事業費は、大きく分けまして土地区画整理事業に準じた土地の区画形質変更、公共施設の整備等土地関係の費用と、それから中高層住宅の建設費、これに分けられるわけであります。このうち住宅の建築工事費はとりあえず施行者が負担しておいて、保留床といふ、従来の権利者に立体換地されるもの以外の余分にでき上がった床、これを処分することによって回収するということになりますが、その間のつなぎ資金が必要でありますので、つなぎ資金として住宅金融公庫の融資ができるようになつておられます。また、農協等の金融機関から融資を受ける場合には、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法に基づきます年三・五%以内といふ、例の利子補給が適用になるということになります。

なお、地区内の権利者が保留床の優先譲渡を受けることができるよう規定しておりますが、その場合にも、その購入資金について住宅金融公庫の融資を受けられるというふうにいたしております。

デベロッパーの点はちょっと聞き漏らしました

なればならないというわけですが、建設企業が仕事をする場合に、その資金は農協などから出されるのか、出せるのかということです。

○吉田(泰)政府委員 その建築費のつなぎ融資の最も効果的で端的なものは住宅金融公庫融資であります。したがいまして、その場合に、先ほど申しましたように、水田要件がなくとも、利子補給の制度を適用できるようになつておるところであります。

○柴田(陸)委員 中高層住宅の建設ですから、当然デベロッパーが参加してくるわけですが、そこに、デベロッパーが仕事をする、そして金を出す、結局は農民が建設企業に借金をして開発する仕組みだと思うのですけれども、そこで先ほど言われました保留床の処分という問題が出てきます。この法律では、この優先譲渡順位が土地所有者、それから公営住宅用地、公益法人、それから第三者、こういう順番になつているわけですが、実際に、保留床処分はどのような割合で処分されるかと想定しておられるのか。土地所有者が保留床処分の場合においてどの程度確保する見通しですか、公営住宅用地にはどの程度確保できる見通しであるか、この想定についてお伺いします。

○吉田(泰)政府委員 まず地方公共団体とか日本住宅公団等の公的機関が施行する場合には、保留床はまず關係権利者の生活再建のため必要な範囲で優先譲渡の規定もありますから、この優先譲渡の希望があれば、それをまず先取りするわけですが、残りはすべてその地方公共団体等の公的住宅になります。

次に、個人施行とか住宅街区整備組合が施行する場合を考えますと、これも、まず第一には一般宅地の関係権利者で希望があつた人に優先譲渡されるわけであります。残りにつきましては、この法律で地方公共団体等に先買い権が与えられるわけですが、残りにつきましては、この法律で地方公共団体等に先買い権が与えられております。したがいまして、公的機関が必要だと思、値段も折り合うということであれば、これを先買いするということになりますが、しかし、

昭和五十年五月三十日印刷

昭和五十年五月三十一日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局

G