

衆議院 第七十五回国会 建設委員会 議録 第十五号

昭和五十年五月二十八日(水曜日)
午前十時三十一分開議

出席委員

委員長 天野 光晴君

理事 内海 英男君

理事 服部 安司君

理事 福岡 義登君

理事 浦井 洋君

小沢 一郎君

田村 良平君

林 義郎君

渡辺 栄一君

清水 徳松君

柴田 隆夫君

新井 彬之君

渡辺 武三君

野中 英二君

松野 幸泰君

佐野 憲治君

中村 茂君

瀬崎 博義君

義一君

委員外の出席者

建設大臣官房長

建設省計画局長

建設省都市局長

建設省住宅局長

室長

建設委員会調査會

固定資産税課長

川俣 芳郎君

曾田 忠君

大塙洋一郎君

吉田 泰夫君

高橋 弘篤君

山岡 一男君

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、第七十二回国会閣法第八号)
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、第七十二回国会閣法第九号)

えまして、一つは基本的な考え方をお聞かせ願いたいと思います。
もう一つは、三大都市圏が抱えておりますいろいろな問題点について、どういうような認識の上に立って今後そういう住宅問題というのを進められるのか、この件についてお伺いしておきたいと思います。

○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を議題といたします。

質疑の申出がありますので、順次これを許します。新井彬之君。

○新井委員 私は、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つきまして質問をいたしたいと思います。もつ一本の法案につきましては北側委員の方から質問をしてもらうわけでございますけれども、やはりこれの前提となりますのは、昭和六十年を見通した住宅問題

については六千五百万戸になる、こういうことで住宅の建設必要戸数というのも千二百万戸、こういうふうに言われておるわけでございます。そこで、こ

としの八月にはいよいよまた来年度の住宅関係の概算要求をされるようなる状態になると思ひます

が、今後の住宅問題について基本的にどのよう考

え方で臨まれるのか。と申しますのは、いまま

たは、民間自力で建設をする、これが大体六割で

す。あと公的住宅というものが四割、その中でも純

然たる住宅金融公庫等を除いた分というの

は非常に少ないのでござりますけれども、この住宅建

設必要戸数の三大都市圏における千二百万戸の中

で、どういう層の方々が一体いま住宅を望まれて

いるのか、そういうような分析もやはり長期的に

していかなければならぬと思うわけであります

。したがいまして、そういうようなことも踏ま

ます。新井彬之君。

来る人口集中抑制型を考えましても、なおかつ、まず住宅宅地の需給関係と、いうものの均衡ということに容易ならざる努力が必要である、そしてそのもとに水の問題とか交通機関の問題とか、こういうものが横たわっていることだと思います。

特に地価がすでにかなり高騰してきておりますので、さらに長く保有してゆづくりと供給に回すと

思います。

○山岡政府委員 現行の第二期の五ヵ年計画を策定しました際には、大都市地域のその六割というふうに考えております。それから過去の公民の比率を見ますと、終戦直後から現在まで約二千五百万戸の家が建っておりますけれども、そのうち三五%が公的資金によるもの、残りが民間とい

うことになっております。

現在第三期の作業につきましてはいろいろな資料を分析中でございます。したがいまして正確な

数字はまだ手持ちしておりませんけれども、第二

期五ヵ年計画のときよりは公的シェアをふやす必

要があるのでないかということが中間のわれわれ

の考え方でございます。その場合にも、三大都市圏

のシェアは第二期と同様にやはり六割以上になる

というような見通しで現在作業進捗中でございま

す。

ただ、今後の住宅をどう考えるかということで

ござりますけれども、それにつきましては、第三

期の場合には新しい総合開発計画、新しい経済社

会発展計画等と整合性を保たせるという問題がござりますので、地方公共団体等の具体的いろいろな積み上げ等も大いに反映させまして全体の戸数

を決めてまいりたい。現在審議会で検討中でござりますので、数字はまだ申し上げられるところまでできておりませんけれども、おおむねそういう方

向で考えてまいりたいと思っております。

○吉田(泰)政府委員 三大都市圏が抱えている問題点は幾つもあると思いますが、特にいろいろ将

は非常によくなつた、こうしたことならこれは結構ではないかと思うのです。しかしながら、そういうことではなくて、逆に人口が流入をしてくる、こういうことであれば、これはかえつてもつとほかの方法でもって全体の国土増というものをやはり考えていかなければならない、こういうぐあいに思うわけですから、その地域にそういうことをすることによって人口はふえないんだといふことについてお伺いしておきたいと思います。

○大塙政府委員 確かに三大都市圏のこの膨大な人口圧力というものは、最近の統計によりますと変化を生じてきましたけれども、たとえば社会増が減じて自然増の方が四十五年国調によればそれをオーバーしたとか、あるいはヒターン現象が見られるとか、こういう傾向はありますけれども、なお依然としてその圧力は強いのでございます。それがゆえに三大都市圏におきましては、特に外周部への人口の圧力がスプロール的な拡大を強めてきている、こういう現象がござります。これに対処いたしましたために、私どもはさきに御審議願いました宅地開発公団等で、これを周辺部において計画的に先行的に開発をして、その圧力を受けとめよう、こういう対策を打ち出したところでございます。片や、いま出しております法案は、その人口圧力を比較的既成市街地に近いところに置いて受けとめよう、こういう対策でございまして、他方、この人口のこういった都市集中の基本的な構造を直していくためには、全国的な視野に立った地方分散というものが傍ら強力に進められなければならぬのであります。これがいわば、比喩が適当ではございませんが全身療法的な対策として一方で行わなければならず、いまこの三大都市圏が抱えております問題は、いわば一つのこういった肥大症の病患に対する診療というような意味におきまして、「一日もゆるがせにできない緊急な問題だ」というふうに考えておるわけございまして、御質問の、これによってかえって人口を呼

び込むというふうな対策にその原点を置いたものではなくて、両々相まってやらなければいけない問題というふうに考えておるのであります。ところが、この方法でもって全体の国土増というのをやはり考えていかなければならぬ、こういうぐあいに思うわけですね。またそれに伴つて大気汚染とか水質汚濁、騒音公害あるいはまだごみ処理、あらゆるものがわざつても、これは行き詰まりが来ています。したがいまして、その重病というのが、思ひかくいま大都市というのは重病であると私は思ひます。したがいまして、その重病というのが、思ひかくいま大都市といふふうに考えておる次第でございます。

○新井委員 よくお話をされるのですけれども、とにかくいま大都市といふのは重病であると私は思ひます。したがいまして、その重病といふのが、思ひかくいま大都市といふふうに考えておる次第でございます。したがいまして、その重病といふのが、思ひかくいま大都市といふのは重病であると私は思ひます。したがいまして、その重病といふのが、思ひかくいま大都市といふふうに考えておる次第でございます。

たとえて言うと、東京都の区部におきましても、昭和三十年の人口が五百六十三万人、昭和四十五年が八百四十六万人で、水の総配水量におきましても一・五倍にふえて、もう夏が来れば水がないから、こういうパンフレットをみんなに配つて、節約しましょうということまで来ているわけですね。あるいはまた電力消費量におきましても、昭和三十五年に八十二億キロワットであります。しかし、昭和四十八年には一キロメートル一時間以上の渋滞というのが年間を通じて一日に十四回も生じている。一日に十四時間は停滞をして、それが一キロメートルに及んでいるというのが毎日続いているわけですね。したがいまして、車の規制についても、車はどんどん自由につくつて売れるわけですから、道路についても全力を擲げていままでやつてきた、こういうことになるわけですけれども、もはや人口が増加したために、

そういうものも全然もうあとは規制の段階だけだと思うのです。きのうもやはりテレビで光化学スマッグが発生したから石油の消費量を減らさなければいけないということがあつてはどのようないふうに判断しているかということをお伺いしたわけでございます。したがつて、これはもう一番基本でいくという別途の対策を行わなければならぬらしいということで、別途この方面的対策を強化していかなければならぬというふうに考えておる次第でございます。

○新井委員 よくお話をされるのですけれども、とにかくいま大都市といふのは重病であると私は思ひます。したがいまして、その重病といふのが、思ひかくいま大都市といふふうに考えておる次第でございます。

○大塙政府委員 御指摘よくお話をされるのですけれども、それはもう全く容積量をオーバーをしているのではないか。これをいま一・七階の、東京都なら東京都を例にとって、それをでは三階建てにすればいいじゃないか、五階建てにすればこういうスペースがあるのだという考え方もあると思います。しかしながら、いまの一つの交通の問題を見ましても、もうラッシュに次ぐラッシュです。では新しく鉄道を敷いて、どのように交通体系をつくるかという一つの問題でも、一本敷くのだって大変な問題になってしまってはいる。そういうわけで非常に重病であるという認識が、いままでされてきたわけです。過疎過密地域ということで、もういままでの委員会でもあることはまた各委員会におきましても、そういう問題が多々指摘されてきたけれども、強力な経済発展政策によって、どうしてもやはり人口集中には施策は間に合わなかつた。そのため各地方公共団体では、これ以上人口がふえた場合においては、何も学校とか道路とかつくるのではなくて、消防署にしてもあるいはまた市の職員にいたしまして、も、あらゆる面で財政のアップというものを来たして、それがもう財政となかなかかみ合わないところの居住環境のいいところを開拓するというような状態になつて、大都市といふのは非常に問題になつてゐるわけですね。したがいまして、そういう中で私は、東京都のそういうあいだでなければ、それができた後また人口があえてきた、その次はどうするかという、いつもその時に流されたような考え方であつてはならない。した

て、先ほど対症療法的と申しましたけれども、そういう対策として一日も放置できない問題でござりますからこれを取り上げていくと、こういうかわり合いで御説明申し上げた次第でござります。

○新井委員 三木総理の所信表明演説の中で、「高度成長から安定成長へ、量から質へと経済体质を変革するためには高度成長時代の制度、慣行の見直しが必要あります。」という所信表明演説がありました。そういうことはなかなか困難なことでありますけれども、はっておくわけにはいきません、こういうぐあいに述べられておるので、建設省としてそういうことを踏まえて、たとえて言いますと、今回の土地区画整理法ですね、これは今一歩前進させておるので、けれども、基本的な見直しといいますか、そういうようなことについて考えられたことござります。

○吉田(泰)政府委員 確かに時代が大きく動いて

おりますし、それでもなくして非常にテンポの早い時代になってまいりましたので、常に従前の慣行とか制度とか行政運営のあり方を反省して、新しい時代に即していくという心がけが最も肝要であると存じます。御指摘の、たとえば土地区画整理事業のあり方について何か検討を加えていかることでございますが、私どもも土地区画整理法、非常に長大な条文でかなりきめ細かな制度を盛り込んだものでありますて、從来全国的に見て法制定当時と比べて、次第に地価の状況あるいは土地所有の細分化の問題等、新しい事態が出てまいりまして、なかなか現行制度だけで困難な面もあることは事実でございます。しかしながら、やはり土地区画整理というものが今後の市街化を進める上で最も基礎的な手法であるべきではないか、そういうことによつて、単に線的にあるいは点的に施設を整備していくにとどまらず、それを踏まえながら面的に整備するということで初めて良好な市街地としての宅地供給が可能になる、こ

う考えますので、そうなりますと、区画整理事業

は困難だからといって、昔のように進められなくはないということでは困るわけでありますから、いままでからこれを取り上げていくと、こういうかわり合いで御説明申し上げた次第でござります。

○新井委員 土地区画整理事業も現在紛争中のものが多かったあるということは聞いておりますけれども、全国でどのくらいあるのか、そういうことを実態調査をしたことがあるのか、あるいはまた、そういうことで問題になつておるということを公表したことがあるのか、また、その内容としては何が大きな原因であるのか、そういうことについてどのように考えておられるのか、お伺いしたいと思ひます。

○吉田(泰)政府委員 土地区画整理事業につきま

して、紛争と申しますか、いろいろ反対あるいは異議の申し立て、あるいはこういうふうに改善されたいというような強い希望等があちこちでございまして、私ども、全国の土地区画整理事業を單

に予算の面で見ているばかりではなくて、実際の

供給には大いに役立つてきただることはあります。

しかしながら、至るところで区画整理反対であるとかいうような住民運動も起つてあります。

そういう中で、やはりそういうような内容

はり解決策といつものを図つていかなければ、今後幾ら法案をつくつてみてもそれの前進はないだ

ろう、こういうぐあいに思うわけでござります。

そこで、区画整理事業というのは、確かに公共

的な側から見れば、その地域は道路もつくし、あ

るいはまた消防車も入るし、あるいはまた環境も

よくなるし、こうすればいいではないかといつ

うの考え方によつて住民を説得するわけですが

とも、住民側からいえばいろいろの利害関係者が

いるわけです。あるいはまたいろいろな考え方を

持つてゐる人がいるわけです。自分は何もいい家

とか、そういうのを望まない、小さな家でいい

んだ、そしてまた、この曲りくねった道も自分に

とつては非常に愛着があるんだ、小さいときから

そこで育つてきたんだと、こういううういろいろな問題の中で新しい土地づくりをしていかなければならぬ。したがいまして、そういう中でそ

ういう住民の方々を説得するだけのものという

のが、今までの手法といいますか、やり方等で

ちゃんとできてきたかどうかですね、そういうよ

うな点についても一つの大きな問題があるので

は困難だからといって、昔のように進められなく

はないか

と思います。

それが土地所有者の方々の不公平感から来て

いる

ものが

多い

と私は思つております。要するに減

歩の率が

人に比べて

非常に高過ぎるので

はないか

その割りに土地はさほどいいところに

換地されおらぬ、というようなことが一番中心

で、時間はかかるりますが、いろいろ部内あ

るいは学識経験者等を交えまして、かねて研究を

続けて

いるところでござります。

○新井委員 土地区画整理事業も現在紛争中のものが

多い

と私は思つますけれども、それから

もう一步やはりこれから事業としては進めるべ

いんだ

うような

ことも非常に出てまいります。

一例を挙げればそういうことでございます。

○新井委員 今まで区画整理事業は都市計画の母と言われて、宅地の供給とかいろいろな土地の供給には大いに役立つてきただることはあります。しかしながら、至るところで区画整理反対であるとかいうような住民運動も起つてあります。そういう中で、やはりそういうような内容

はり解決策といつものを図つていかなければ、今後どうなう中で、やはりそういうような内容

○新井委員 そういうことはわかるのですけれども、現実にはそれをやつてもなかなかやはり事業は進んでいない地域があるわけです。そういうところでは、やはりいろいろと利害の対立とかそういうことがあるわけでしょうけれども、最終的にはそういう一致した意見がないために進められないということになるんではないかと思います。

そこで、私がもう一步進めてお話ををしておきたいと思いますことは、住民参加の方式といいますか、そういうのがいろいろあります所でも問題にされておるのでございますけれども、たとえて言いますと、兵庫県で今回初めてやつているような内容を見ますと、今まで県の行政機関というものが一日出かけていって、いろいろな陳情とか要望を聞きまして、それでそれに対する何とか声を聞こうというような形でやつてました。しかしそれが一步進んで、今度は住民の中に問題を提起して、住民の中いろいろと討議をして、そこで初めてこうあるべきじゃないかといううまず住民からの一つの声があつて、それを行政に取り上げるというような方向になつているわけでございます。

もっと具体的にもう一つのお話をしますと、横浜市等におきましては、「まず市民の意見をもと

に、市が総合計画の原案をつくり、これを市議会へ説明してその意見を求める一方、市長の諮問機関である横浜国際港都建設審議会に諮詢する。同時に、市民討議集会で市民の討議の中で練り上げ、出された意見は逐一、審議会へ報告し、審議会での審議に当たつての資料とするというのである。」そして「市原案の作成に当たつては、市政モニターラー等との懇談会、市政モニターラー等との懇談会、市政モニターラー一百人によるアンケート調査、全世帯を対象とするアンケート調査と論文募集、二千人の市民を対象とした「都市づくり世論調査」を行い、原案作成の段階から市民の参加を求めた。」総合計画の原案を市民によって練り上げるために市議会は、各区単位で開催することとし、各区三回、十四区合計で昭和四十八年八月十二日から十月二十八日までの二ヶ月半の間に四十二回実施され、延べ八千

七百七十二人が集会に参加した。この三回にわたる集会は、自治会、市民運動団体などの各種団体の代表者による集会一回と、全市民を対象とする市民討議集会二回から成るが、特に、従来の市役所対市民といった形式を脱し、市民の相互の間に意見の相違、矛盾を市民相互の討議の中で克服することをねらいとして、さまざまな配慮を加えた。「市民の意見、提案は、審議会に提出され、審議に当たつて参考にされた。この結果、審議会は、総合計画の原案について百十五項目にわたり答申を作成したが、そのうちの八十三項目は市民討議における意見、提案を反映したものとなつた。」こういうあれが出てるわけでございま

す。

この市民参加ということも、ただ法案で、いまの都市計画法にある程度ではなくて、これからもまた一步も二歩も前進をして、市民の中にあるいろいろな意見というものが調整をされ、そうしてその中からりっぱなものが出てくる、やはりこのような方向の法改正というのをしていかなくてはいけないとと思うのです。そういうことについての御意見をお伺いしておきたいと思いま

す。

○吉田(泰)政府委員 ただいま先生が示されたような方式も非常にすぐれた実際的な傾聴すべきものだと思います。

〔委員長退席、服部委員長代理着席〕

この住民参加の方式は、いろいろ事業の性格、つまり非常に広大な地域を対象とした幹線、骨格的な事業であるか、かなり局地的な事業であるか、また同じ局地的な事業であつても、買収のよ

うな方式によって用地にかかる人はそこから離れていくという手法のものか、区画整理とか再開発の

ように地区内に残ざることを前提とした事業であるか、いろいろな規模、性格等によりまして異なつてくると思います。私どもは対象地によって練り上げるために市議会は、各区単位で開催することとし、各区三回、十四区合計で昭和四十八年八月十二日から十月二十八日までの二ヶ月半の間に四十二回実施され、延べ八千

ほど、住民の参加の程度は高くなければならないものと考えております。

そういうことで、たとえば土地区域整理法など

の法律は、都市計画法の手続の上に立ちながら特別に住民参加そのものあるいはそれに近い審議会の形を重ねて適用しているわけでございまして、都市計画法など一般的に各種の性格の都市計画を一律に規定している法律におきましては、一応現行の制度というものが妥当なところではなからうか。ただし、いま言った事業の性格にかんがみましても、より密接に住民の意見を反映させる、あるいはさらに進んで住民に原案をつくつてもらうといふような必要のあるものも多々あると思いま

す。こういうものはどうぞちみち一律の法律による手続だけでは進まぬわけでござりますから、文字どおり住民参加にさらに近づけるような運用がなされる必要がある。また事実そういうことがなされて、何とか事業が進んできているのではないか、こう考えます。

○新井委員 この大都市法案は、四十八年七月二十三日の都市計画中央審議会から出された答申をもとにしてつくられたと思うわけでございます。が、四十八年十一月一日に行政監理委員会から行政監理委員会から行構および運営のあり方についての答申」については行管庁から報告があつたのか、またどのようにそれを処理されたのか、少なくとも今回のこの法案にはその勧告が生かされていないと思われるわけですが、いかがですか。

○吉田(泰)政府委員 農業構想というのいろいろあり得るわけですが、この共通点を考えますと、ある一定地域、一団地を開発して、その一部は農地として残し、一部は住宅地として開発し、それぞればらばらに入り組むことなく区分けして、農地の中に囲まれた住宅というような開発をしていくこう、それが土地所有者たる農民の方にも、全部の農地を手放さないで、あわせて幾分かを住宅供給に回すという両々相まつたねらいの制度となるのではないか、こうしたことだと理解しております。

本法案で提案いたしておりますおおむね三割を目途としてその範囲内で集合農地区を設けるといふものは、まさにこの農業構想の流れをくむ思想であります、この場合三大都市圏の市街化区域は非常に貴重な土地でありますから、まあ三分の一ぐらに農地はとどめ、残りは宅地供給し

てもらいたいということでありまして、他の一般の農事業のように半々とかあるいは農地の方がむしろ多いというようなことはこの制度ではほとりませんけれども、考え方としては同じ流れをくるものでありますて、言うならば、この法律案による事業も農住都市構想の一翼を担うものと考えております。

次に農地のレンタル制度は、これも農民の方が所有権を手放すのはいやだが、貸し付けならば応ずるということであれば、大いに活用したいと思つております。建設省でもそういうことを積極的に考えようということでおりますが、果たしてどれだけの方がレンタルの方に乗つていただけるのか。それとレンタルの場合に、将来の地代の値上がりといふことも当然予想しなければなりませんし、あるいは将来地価が上がつたところを買いつけてもらいたいというようなことも予定しなければなりませんので、そういった将来にわたるややめんどうな問題があります。そういうことと絡み合わせながらレンタル制度というものは活用されるべきだ、しかし基本的には、農民の方がレントルならびに協力しましょうというのであれば、積極的にこれに乗るべきであると考えております。

○新井委員　いまからの質問は、各自治体の区画整理事業をやられている方々にいろいろ御意見を聞きまして、その中のこういうことが問題ではないか、こういうやうやくにやつてほしいというようないかことについてのことですございますので、わかるようにひとつお答え願いたいと思います。

その一つは、これは大きな総論的なものになりますけれども、区画整理事業にしても都市再開発事業にても一番むずかしい点は、この種の事業は、土地をいじり権利そのものをいじるところにあると考えられている、したがつて、住宅地等の供給者である農民が土地を手放したくないとか、区画整理事業をやると財産が減つてしまつといふ面への手当がなされないと思われるが、この点についてはどのように考へておられるか。これは

○吉田(泰)政府委員 確かに区画整理事業で一番抵抗感の強いのが減歩の問題であります。減歩になると街路、公園等を生み出す公共減歩と、事業費に充てるための保留地減歩と二つあります。特に問題が多いのは保留地減歩であろうと思ひます。

これは考え方としては農地、山林等をりっぱな宅地に造成し、あわせて公共施設も整備するわけですから、一般的たとえば開発許可による開発行行為で行うとすれば、同じようにそういった公共用地を生み出しつつ自己負担で事業を行わなければならぬのは当然であります。この区画整理事業における保留地減歩というのは、金錢として負担するかわりに土地を多少少しだけ出し合ってこれを処分することによって金にかえ、それを事業費に充てるということですから、一般的開発許可等による開発行為の場合、宅地造成の場合と比べれば、思想的には同じものだと思います。それにしても、非常に貴重な土地が減歩されるということの抵抗感があるわけでありまして、事実、すでに家が建て込んでいるような密集市街地等で現に行なっております区画整理事業については、この保留地減歩というものは事実上とれないというのが実態であります。つまり非常にいい町にはなるのですがけれども、すでに市街地化しているような場所では、区画整理による利用増進土地の価値増といふものもそう著しくないと考えられ、そういうことから保留地減歩まではなかなかとれない、むしろそれ以上に公共用地を生み出すためにすら減歩が抵抗されまして、別途に減価補償金を投入して公共用地の予定地の先行取得に充てているという

ようなのが実情であります。それに比べますと、郊外の場所で広く未建築地が残っているような場所で行われますいわゆる宅地整理、この場合には明らかに土地の利用増進、地価の増進があるわけであります。その一部を本人負担という形で保留地減歩に充てているという実情でありますて、これはだんだん以前ほどスムーズにはいかなくなつたにしましても、いまもって組合施行、公共団体施行とともに相当伸びてきているものであります。

本案では、そういう郊外の未建築地でありますて、相当利用価値の増加があり、ある程度の保留地減歩をとつてもしかるべきところではありますけれども、あえて促進区域内で行っていた場合には、土地所有者の魅力といふものを強調するため、特定土地区画整理事業として行う場合の国庫補助を十分手厚くいたしまして、保留地といふものは電気、ガス、水道等の供給処理施設等の整備費分だけを出していただき、その余のものは一切保留地減歩で所有者負担とはしないということを考えておりまして、この面で減歩による抵杭感を大幅に軽減することができるのではないかと考えます。

○新井委員 助成制度についてこの法律案の九十四条は努力義務が規定されているだけであつて、法律上何らの規定もなく、担保されていない点が不満である。法律上にこの点を明確に義務づけるべきではないかことがありますか、いかがですか。

○吉田(泰)政府委員 確かにこの法律案では九十四条で一般的な援助の規定を置いているだけであります。たとえば、この特定土地区画整理事業に対する道路整備特別会計からの補助は道路法なりあるいは道路整備緊急措置法による補助でありますし、その他税制上の特別措置は幾つか設けておりますが、これはもちろん税法で規定しているところであります。あるいは住宅金融公庫による金融

措置、これも金融公庫法によって明文化されるわけであります。また、いわゆる農住法による利子補給につきましてはその関係策文あるいはこの法案の附則による改正によって法律に根拠を持つておるということであります。住宅街区整備事業の基本計画作成費とか関連公共公益施設整備に対する利子補給といったものは、単なる予算措置として行っておりまして、これを法律化しておりませんけれども、先ほど申ししたように、基本的に大部分のものは別途に法律化していると私どもは考えております。

なお、本事業で一番重要なのは、たとえば住宅街区整備事業では上物、施設住宅の建設費あるいはその優先譲渡を受ける関係権利者に対する金融公庫の融資の確保あるいは融資限度の引き上げ等でありますので、これは住宅建設が本法施行後本格化するであろう明年度以降新たに法制化あるいは予算額の拡大に努めるつもりであります。

○新井委員　いまお話をあつたようにいろいろなことをやるということはわかるのですが、努力をしなければならないとなれば、最終的には何か責任がないような感じにもなるわけです。したがいまして、それだけのことをやっておるわけですかね、これだけのことはするという方向でしておいた方が、一般の方が見た場合においてもそれだけ納得し、安心をしてその事業が進むのではないかと思うわけです。それから、地方公共団体の従前の土地区画整理事業には適用されるのかどうか、こういうことでございますが、いかがですか。

○吉田(泰)政府委員　現に施行中の事業につきましても、制度本来の趣旨から見れば、あえて促進区域をかけ特例を開いた特定土地区画整理事業に切りかえるということはないと思います。しかしながら、当初の計画を変更いたしまして、新しく公営住宅等の用に供するための保留地をとるとか、あるいは共同住宅をとるとか、あるいは義務教育施設用地あるいはその代替地をとるとか、こういった本法による特例措置に一部切りかえたいという御意向で土地所有者の方の意向がまとまる

ならば、これは新しくそういう特例を開くということは現に継続中の事業についても意味があることとございますから、現に施行中のものでありますけれども、そういう特例事業を行うという意味で、促進区域をかけ促進区域内で行われる特例を適用していくということは積極的に考えたいと思います。

ただ、仮換地指定まで進んでいる場合にはなかなかこれをもとへ戻すことも困難でありますから、やはり段階としては仮換地指定までの段階の事業、こういうことになるかと思います。

○新井委員 現行の土地区画整理事業と特定土地区画整理事業との関係についてお聞きしておきたいたのですが、本来ならばこれは現行の土地区画整理法の一部改正で提案するのが当然だと思いますけれども、今回この法案として別に提案した理由というのはどういうことですか。

〔服部委員長代理退席、委員長着席〕

○吉田(泰)政府委員 この法案は対象地域を三大都市圏の既成市街地あるいは近郊整備地帯に限りまして、その住宅地の需給の逼迫が他の地域に比べて格段に厳しいというところから、そこで一応区分けした法律でございます。

その中では区画整理法の特別のみならず、新しく住宅街区整備事業といったものも起こし、さらにその前提となる促進区域制度も起こし、また宅地開発協議会等の団体ごとの機構も考えたということでありますので、これをまとめました独立の法律として出す方が法形式上も内容的にも妥当であるうと考えたわけでございます。

○新井委員 これも前に質問が出ましたけれども、三大都市圏以外の地域の一部からも希望しているところがあるよう聞いていますのでございまますが、少なくとも三大都市圏に準じて建設大臣が特に指定するような地方についてこの法案が実施できるようにする考え方があるかどうか。これは前には検討するというように聞いておりますけれども、もう一度お伺いしておきたいと思います。

○吉田(泰)政府委員 全国を対象としない限りど

こかで凶切るということになりまして、その区切れ線の前後は似たような事情にあるわけですが、とにかく、常にそういった問題があるわけですが、一応私どもはこういった促進区域の制度及びそれに伴う特例を開いた制度というもの的新規提案に当たりまして、法律的にも非常に明確であり、また宅地需給の逼迫の度合いも他の地域とは一応一線が画せると思われる三大都市圏に限った次第でございます。

今後の事業の推移等を見まして、これが非常に有効に働くとともに、他の地域からの要望も非常に高まってくるというような事態になれば、私もその段階で十分検討しなければならないと思いますが、とりあえず最も緊急ではつきりしている三大都市圏に今回はしばって規定さしていただいた、こういうことであります。

○新井委員 農住と結合させておるわけですが、現在農住は、用地規模が大きいために市町の宅地開発指導要綱の適用を受けるために、実際にはなかなか進まないような状態になっておると思いますが、このために実効性を期待できないのではないかと思いますが、これについてはいかがお考えですか。

○吉田(泰)政府委員 農住の制度は、法律上制度化したのは恐らくこの法案が最初だと思いますけれども、従来もいろいろな運用によりまして行われてきているところでございます。その中には規模の大きいものも当然あると思いますが、この法案は、おおむね三割を限度に集合して農地を残すということと、それから残るところを開発する、あるいは住宅なりを建てるという制度を組み合われていますので、指導要綱の存立自体も、同じ観点からるものではなくて、たとえば自然の環境を残すといった観点のものとか、あるいはいろいろな原因から人口増そのものを抑えたいというような観点から、なお存続しているものと思われます。これらはやはり法律上は別途の制度ができたわけですから、それ以外にやたらに付加するということはいかがかと思いますけれども、市町村側にせまして、法律上それを担保しておりますので、この事業でいく限りは、その規模もそう大きいものばかりではなくて、むしろ小さいものを細かく拾うのが本来の趣旨でありますから、市町村の指導要綱等との調整といふものは十分とれるのじやないかと思います。この法案外の、従来から行われております大規模な事業についての問題は、

一応この法案とは切り離しまして、なおよくその推進が図られるよう考えていいと思います。

○新井委員 現在区画整理でやっているところにおきましても、ある市におきましては、この指導要綱にかかるてやはり同じように適用を受けています。こういうことの事実もあるわけです。あるいはまた、いろいろな公共団体の方の担当者のお話を聞きましても、この問題についてはやはりかなり多くなっておるわけですが、あることがもしあるときには、どういうぐあいにするのか、そういうことはお考えになつておりますか。

○吉田(泰)政府委員 宅地開発の指導要綱と申しますのは、一つには、昨年の都市計画法の改正を通していただきますまでは、いわゆる市街化区域と調整区域に線引きされていない都市計画区域については都市計画法の開発許可の制度は全く及ばなかったわけあります。そういった都市計画法の開発許可の対象にならないところで非常に問題を起こし、乱開発を起こしているというものを抑えるのが主たる目的で、各市町村で一齊にそういう内部指導が行われてきたわけでございます。そういう意味では、新しく線引きしない都市計画区域についても開発許可制度が適用になることになりましたので、指導要綱の存立自体も、同じ観点からものではなくて、たとえば自然の環境を残すといった観点のものとか、あるいはいろいろな施設が行なわれてきたわけでございます。そういうふうに過小な実際の従前地というものは、

借地権者の金銭清算の規定があるわけですが、事業施行の結果、その土地から追い出される人も出てくると思うわけです。特に零細権利者のように土地を手放さなければならない人に対する処置はどうなつておるか、これが一つ。

もう一つは、土地所有者はともかくとして、家屋や部屋の賃借者は必ず事業終了後は家賃等が高くなつてくるわけですが、それでも、こういうことについてはどのように考えておられますか。

○吉田(泰)政府委員 ただいま御指摘の条文は、いわゆる立体換地のところの条文かと思いますが、これにつきましては、余りにも過小な場合に一つの床をなしませんので、そういう規定を念頭に置いていたというものですございまして、この場合には、いわば保留床は別にたくさんできるわけではありませんから、これを優先譲渡する、優先譲渡の制度も書いておりますし、そういうことで処置していくことになると思います。しかし、既成市街地の非常に零細な所有区分になつている場所とは違いまして、近郊地帯の農地等が主になつている場所でありますから、一つの床にも当たらないというほどに過小な実際の従前地というものは、

また借家人につきましては、再開発事業では確かに御指摘のように、従前の家主とともに新しく建ちました再開発建築物の床に入りますが、あるいは家主の方が転出する場合には、かわりまして施設者が所有することとなる再開発ビルの床を与えるということがあります。この場合、新しくできましたビルの価格は当然ある程度高くなつておりますので、非常に安い家賃に比べればおらず上がるということはやむを得ないのでないか。しかし、その場合に著しく增高を來さないよう、施行者の賃貸する住宅を、公営住宅とか再開発住宅といった国庫補助を伴った住宅として建設するとか、また従来の家主との間の新しい家賃の協定をいたしましても、両者話し合いのつかないときに妥当な線でまとめるべく最低限を書いてあ

るわけであります。

なお、土地区画整理事業とか住宅街区整備事業におきましては、原則として建物がないところでやるわけですが、たまに、多少の家があつてそこに借家人がおるという場合も皆無ではありませんけれども、これはすべて平面的に換地されまして、建物も移転しますから、御指摘のようなことはないと考えております。

○新井委員 農地の零細の権利者について、一定規模以下の農地所有者に対して農業經營が成り立つような法規定を設けるようにしていただきたいということがござりますが、これはいかがですか。

○吉田(泰)政府委員 まず、おおむね三〇%を超えないという集合農地区の面積限度は、全体としての面積であります。したがいまして、農家の方が全部農地を希望されるならば、恐らく平均すれば各人の農地についてもおおむね三〇%ということになるかもしませんが、積極的に区画整理をやろうという地区でありますから、全部の方が農地を残したいと言われるのも限りませんし、あるいは残したいと言つても三分の一も要らないといふ方もあるでしょうから、そういう場合には、なお残余の希望者はおおむね三〇%を超えて相当程度集合農地区に換地されることもあり得る、こう考えます。実際には全体として三〇%を超えるような集合農地区への希望がある場合にどういふふうにこれを決めるかは、法律によりまして規約とか定款または施行規程で定めるところによりまして公正な方法で選考するということにいたしております。この場合に、その施行規程などで零細な農業經營者等ができるだけそれよりさらに縮めるということが、なかなか農業經營上も困難になるわけですから、そういった点を特に考慮して、零細な農業經營者等には多少優先的な配慮をするというようなことを規約で定めることと自体は別に違法ではありませんので、そういうたとえも活用できるのではないかと考えております。

○新井委員 八十六条の施設住宅では、譲り受け

価格は一体どのぐらの価格と予想されておりま

すか。これは三大都市圏の中ですし、それからいろいろそういう公共施設等も整うわけですから非常に高くもなる。公団住宅以上になるのではないかといふあいに予想されておるのですが、いかがですか。

○吉田(泰)政府委員 この施設住宅の価格は、いろいろな前提条件がありまして、床面積が大きければ当然高くなるわけですから、たとえば私ども三DKぐらいの、つまり共用部分を含めた一戸当たりの床面積六十平米から六十三平米程度のものを考えて、これに地価も大きく反映するわけですが、地価も事業施行後平米七万円ぐらいの場所を考えますと、土地費込みで千百六十万円ぐらいになる計算になります。

○新井委員 零細権利者は事実上は買うことが不可能と考えられるわけですが、そのためには長期低利の融資制度を法律で定める必要があるのではないかということになりますが、いかがですか。

○吉田(泰)政府委員 この住宅街区整備事業の今後の成否の死命を制するものは、御指摘のように、住宅の建設費のつなぎ融資と、それからこれを関係権利者が優先分譲を受ける場合のその購入費の融資、この二つであろうと思ひます。これが、恵を確保でき、希望者には原則としてつけられるということになりますと、まさに住宅街区整備事業のメリットが端的に發揮できるわけでありまして、御指摘のように従前の権利者が零細であればあるほどその必要性も高まってまいるわけでありますから、この住宅金融公庫による購入資金の融資というものを今後最大限の力を挙げて努力いたしたいと考えます。

○新井委員 八十七条の施設住宅の一部等の先買

に「参加組合員」ということで、地方公共団体、それから住宅公団、住宅供給公社等が積極的に参

加できるようになっております。その制度を大いに活用してまいりたい。

それから、特に住宅街区整備事業を地方公共団体みずからやるという場合には、当然公営住宅も補助対象にいたしたいと考えております。

○新井委員 国の地方公共団体に対する補助制度がないということが大きな問題ですが、たとえば公営住宅の購入補助については、現行法では、たとえば公営住宅法では、買い取りに対する補助制度がない工事費に対するのみ補助がある。このため都市再開発法で施設建築物を地方公共団体が買取ることで、公営住宅法による補助を受けられず、現行法でも公営住宅法による補助を受けられず、公営住宅法では、買い取りに対する補助制度がない欠陥と言われておるわけです。しかも公団住宅が買取ることで市街地再開発事業が、事業費の確保が担保されて、事業推進の原動力といふあたりに言われておる。こういうことで公共団体が買取ることがわかつておれば、組合も不安なく事業が進められるといふことがありますので、この点については善處をしていただきたいと思うわけでございます。

それから宅地開発協議会について、構成員から一般市町村が除かれている理由は何かということが一つです。

それから今後の水需給の逼迫等考えますと、水源県についてもメンバーに加えなければならないのではないかと思いますが、いかがですか。

○大塙政府委員 協議会の構成員には関係の県、それから指定市、国をもつて構成することといたしておりまして、一般的市町村は加えておりません。しかしながら、必要に応じまして委嘱いたしまして市町村長を加えるということといたしてお

それから水資源の資源県の問題でございますけ

れども、水の問題は水源の開発なりあるいは再配分の問題なり利用の問題なりいろいろ問題にかかる問題が多うございますので、常時水源県をこらむ行為をする必要はないのではないか。別途のかたにあいに予想されておるのですが、いかがですか。

○吉田(泰)政府委員 この施設住宅の価格は、いろいろな前提条件がありまして、床面積が大きければ当然高くなるわけですから、たとえば私ども三DKぐらいの、つまり共用部分を含めた一戸当たりの床面積六十平米から六十三平米程度のものを考えて、これに地価も大きく反映するわけですが、地価も事業施行後平米七万円ぐらいの場所を考えますと、土地費込みで千百六十万円ぐらいになる計算になります。

○新井委員 零細権利者は事実上は買うことが不可能と考えられるわけですが、そのためには長期低利の融資制度を法律で定める必要があるのではないかということになりますが、いかがですか。

○吉田(泰)政府委員 土地区画整理事業についてですが、この促進区域の指定に当たりましては、いままで何回も答弁されていましたように、事前に呼びまして、そして議論をすることとは当然考へられることがあります。

○新井委員 土地区画整理事業についてですが、この促進区域がやるわけですから、よく地元の方も納得して早くやってほしいという地域を指定されれば公共団体が買取ることで、もう一度も何回も答弁されていましたように、事前にもってそういう推進ができる地域でなければならぬ。二年間の経過措置を置いて、もしできなければ公共団体が買取ることで、そういう地域を指定されると思ひます。したがいまして、そういう地域であれば別に促進地域になくとも、結構現在でもやれるのではないか。そういう促進地域といふ名前が現実的には必要ではないのではないかと思ひます。

○吉田(泰)政府委員 御指摘のよう見方もありますが、いかがですか。

○山岡政府委員 特別の資金という準備ではなくて、むしろ本来事業で進めたいというのが基本の考え方でございます。特にこの法案では、四十三条得るものと考へております。

いうものを都市計画上位置づけることによって、その促進を裏づけるものとしていろんな特例措置及び国の特段の助成というものを考えておるわけでありますから、やはり都市計画上明確に区分された促進区域といふものを法律上位置づけまして、その中での特例ということにいたすのが妥当ではないか、こう考えた次第でございます。

○新井委員 土地区画整理促進区域について区域内の宅地の所有者または借地権者に二年以内の事業施行を課しているが、資金、技術等の利用の可能性を考えるとかなり厳しい条件となるのではないか。

また、二年以内に限るならば、一方で市町村側にも資金及び技術提供を義務づけるべきではないかと思いますが、いかがですか。

○吉田(泰)政府委員 二年というのは、通常の土地区画整理組合の設立準備に必要な期間を見ますと、まあそのぐらいの期間が妥当であろうということで、先ほど申し上げましたように、かなり機運が盛り上がっておりますから、短過ぎるということはないであろう。一方、促進という意味から見れば少しでも早い方がいいわけですから、その辺の調整を考えて二年といたしたわけでございます。

この間促進区域に指定されると、促進区域指定以前からいろいろ市町村はめんどうも見、指導もし、説明もするわけですから、都市計画上明確に位置づけられた促進区域指定後は、さらにそれを表立って大幅に実施すべきであるということをございまして、市町村がみずから定めた都市計画でありますし、また、二年内に権利者がやつてもらえなければみずから乗り出してやらなければならぬということもありますから、当然市町村が懇切丁寧な指導を行うということを私どもも考えております。そのように十分指導したいと考えます。

○新井委員 面積規模についてでございますが、第五条の五へタールとそれから第十二条の二へ

クタールの面積規模が定められておるわけでござりますが、結局事業計画を行う場合には二ヘクタールでもよろしいということになりますが、そのときには特典も何にもないわけです。したがいまして、そういうことであれば別に促進区域に指定されることはないと思いますが、なぜそのように五ヘクタールの中で二ヘクタールとかあるいはまた三ヘクタールですね、まあ別々にやらなければならないような事情が出てくるようなことが考えられるのかどうか、お伺いしたいと思います。

○吉田(泰)政府委員 促進区域の規模としては、一つのまとまりを考えまして、促進区域をかけてまで住宅地の供給を行うということですから、ある程度の規模がありませんと促進区域をかけること自体も意味が薄れるであろう、こういうことからその最低限度としては五ヘクタールと考えました。

事業の実施につきましても最低五ヘクタールとすることも考えたわけございますが、この場合は必ずしも五ヘクタールとすることが最低限の規模と言えるかどうか。やはり促進区域と違いまして、現実に事業する場合の最低限度としてはちょっと厳し過ぎるのではないか、したがってもう少し最低限度規模は縮小すべき、小さくする必要があるう、これは土地所有者等の権利の保護のためにも必要ではないか、こう考えました。その場合に二ヘクタールを考えましたのは、幾ら何でも一ヘクタールを切りりますとある程度の水準の宅地造成が行われるという保障もなくなってしまいますて、本当に良好な市街地になる見通しもつきませんので、その最低限度という意味で、必ず区画街路とか小公園等は含むような規模というもので二ヘクタールを考えたわけでございます。

これを要するに、事業の実施規模としては余り大きくすることは権利行使の不当な制約になるという考え方からこれは小さくし、一方促進区域としては促進効果及び全体としての良好な市街地形形成の設計を考えまして、これは五ヘクタールと若大さくしておいた、こういうことがあります。

○新井委員 じゃ時間ですから最後にお伺いしておきたいのですが、共同住宅について、いままでも区画整理事業が行われて、きちっとした整理された土地でも非常に空地が目立っているところがたくさんあるわけあります。したがいまして、そういうことも踏まえまして、共同住宅区を計画した場合に、共同住宅の建設はどのようにして進めるのか。これらの建設はこの事業とどのような関連があるのか。区画整理事業というのはあくまでもこれは土地の整理でございまして、上の住宅区までには及ばないのでないかと思います。それが一つです。

それからもう一つは、早期住宅供給の面から期待ができるのかどうかということです。

それから三番目に、事業終了後は共同住宅区の利用についてこの法規の目的にそぐわない利用がされた場合にどのように対処するのか。住宅区でありながら実際は住宅区にならなかつた場合にどういうふうに対応するのかという、この三点をお伺いしたいと思います。

○吉田(泰)政府委員 確かにおっしゃるとおり、特定土地区画整理事業といえども土地区画整理事業でありますから、上物の建設までは事業には含まないわけであります。しかしながら、場所柄から見まして、できるだけ高度利用してそこに建つ住宅の一戸当たりの面積を減らすというようなことにより、国民の需要にもこたえ、また、供給する土地所有者側からも供給が促進されることを期待したいということから、特に土地所有者の方で希望があればこれを共同住宅区に集合できる特例を開いたということです。

この促進策としては住宅金融公庫の融資を第一番目に考えておりますが、そのほか農生利子補給の臨時措置法の特例を開きまして、水田要件を伴わなくとも賃貸等からの融資について利子補給ができるようになっています。こういった金融措置と相まって共同住宅区に共同住宅が建つことを促進したいと考えております。

なお、共同住宅区を決める場合には、希望者に

つきましては、まだ希望があるから共同住宅区にと簡単に決めるわけではなくて、間違ひなく共同住宅が建設されるというその意図と能力、計画等を十分に聞きただしまして、それを確かめて共同住宅区に換地するわけありますので、普通の場合にはそれ以外の利用ということは考えられないわけであります。よほどやむを得ない事情がその後に短期間の間に起こった場合だけが考えられるわけであります。そこまで法律的に規制するというのもいかがか、行き過ぎではないかと思つて法律では書いておりませんが、実行上としては、そういふたやむを得ない事情が突發して、共同住宅を建てる意思、能力が十分にあつたにもかかわらず実際にには建て得ない事情になったという場合には、これは公的機関が乗り出しまして、御本人あるいはその相続人等と話し合いをし、公的機関で買取るなりあるいは公的機関が共同住宅建設を代行して、従来の土地区画相当の床と交換するというような手法による方法によつて、ともかくも共同住宅が建つということを確保したいと考えます。

委員長 渡辺武三君
（武）委員 すでに各委員
いろいろな御質問が行わ
り重複しないよう、質問
答えを願いたい、と思
〔委員長退席、内海

委員から細部にわたつておりますので、な向をいたしますが、的

つきましてはただ希望があるから共同住宅区に単に決めるわけではなくて、間違ひなく共同住宅が建てられるというその意図と能力、計画等を十分に聞きましたとして、それを確かめて共同住宅区に換地するわけでありますので、普通の場合にはそれ以外の利用ということは考えられないわけであります。よほどやむを得ない事情がその後に短期間の間に起つた場合だけが考えられるわけであります。そこまで法律的に規制するというのもいかがか、行き過ぎではないかと思つて法律では書いておりませんが、実行上としては、そいつたやむを得ない事情が突發して、共同住宅を建てる意思、能力が十分にあつたにもかかわらず実際には建て得ない事情になつたという場合には、これは公的機関が乗り出しまして、御本人あるいはその相続人等と話し合いをし、公的機関で買取るなりあるいは公的機関が共同住宅建設を行つて、従来の土地区画相当の床と交換するというような手法による方法によつて、ともかくも共同住宅が建つということを確保したいと考えます。

れでてきた情勢ではない。つまり都市の再開発にしてみましても、都市の再開発をするという手法はもうすでに法律化されておるわけですね。そうしてそれによってその再開発が進められてきたんだけれども、いろいろな問題点があつてそうしてどうしてもうまくないんだ、したがって、今回はこの法律をこういう問題点からこう改正をしていくたいんだ、こうなれば大体理解はできると思うのですけれども、そういう問題点があつてそうしてどうしたよなうな情勢がずっと書き並べてあって、このためにどうするんだというよなうな発想が私はうかがわれるわけでございます。

そうなりますと、今までやられてきたいろいろな行政そのもののやはり反省がされていかなくな

てはいけないんではないか、そういう反省の上に立つて、そうしてあるいは困難ないいろな諸原

因に対し新しく対処していくためにはある方

が望ましい、こういう提案の仕方の方が非常によ

くわかりいいと思うのですが、その辺はいかがでござりますか。

○吉田(泰)政府委員 確かにおっしゃるとおり、

提案理由説明などでは近年の情勢をまず訴えまし

て、それに対処するためというふうに言ってお

ります。しかしながら、実際には再開発法のよう

な改正法につきましては、従前の改正前の法律の

運用上の問題点を考えまして、それが何とか打開

できるようにというところから出発したことは確

かであります。大都市法のような新法にいたしま

して、別のいろいろな法律制度でこれに類する

ことをやつてきた、その反省から出発したこと

事実であります。提案の御説明にあたり、そうい

う問題点の反省に立つたということを正直に申

し上げるべきであつたかもしれないが、そういう

表現になつておりますて、恐縮でございますが、

決して反省がないということの方を強調した

それが主たる動機でございます。

○渡辺(武)委員 気持ちは私も読み取れないこと

はないんです。しかし、考えておきますと、たと

えば都市における過度の人口集中等々を考えてみ

ますと、大都市地域における再開発だと、あ

まりは住宅地の供給を促進をするというような法

律では、その基本的なものが実は残念ながら矯正

できなんじやないだろうか。むしろ現在の社会

体制なり社会の機構から都市に集まつてくる人

口、それらをその現象にのみ目を奪われてそれら

に對処していくこう、こういう形になつてしまいわ

けですから、したがつて、むしろ私は問題点が非

常に明確に浮き彫りにされ、そして対処する

道、その道といふのは実際にはいろいろ出てくると思うの

です。そうしていかないと、これは建設省所管

だけでは済まない問題も当然含まれてまいるわけ

ですから、その辺の問題解決が非常にあやふやに

なつていくんではないであろうか。つまり建設省

所管の業務、行政を行つてくためにのみいろいろ

の問題点を挙げるということで進んでいくなら

ば、基本的な問題はなおざりにされていてしま

う、こういう問題があると思うのです。したがつて、どうしてそななるのかという基本的な問題か

ら具体的な問題を明確にしていただいて、そうし

てどうしてそななるのかという基本的な問題か

ないだろうか、こう思うわけですが、大臣、いか

がですか。

○坂谷国務大臣 午前中からもいろいろ議論があ

つたんですが、本當は建設省所管の対症療法だけ

の問題でなしに、根本的には、一体日本の人口集

中をどうするかという問題、そこからもう少し大

局的に問題を進めていかなければならないことは

当然であります。先ほどの御質問の中にもその御

意見があつて、全く同感だと思っておるわけに

いかないし、この問題と積極的に取り組んでいか

なければならない、こういうのがいま建設省の置

かれておる立場ではないかと思うし、私どももそ

れを現実の問題として處理しなければならぬとい

う考え方を持って進めておるわけであります。

○渡辺(武)委員 建設省所管の行政を進める上に

おいて、いろいろ改善、改革をしなければいけない

ね、それはそれなりに私は結構だと思いますよ。

しかし、それだけでとどまつておるといけないの

ではないか、こういうことがあるわけですね。し

たがつて、もう法律改正に当たつても、そういう

問題点を本当に浮き彫りにしてはっきり明示を

して、基本的にはどういう問題があります、個々には

どういう問題があります、都市の再開発法にのつ

ておるわけでありますから、まことに残念なこと

だと思っておりますが、なお努力を続けていくべきだと思います。

ただ、私ども建設省自体としては、確かに対症

療法と言えますけれども、この立法自体が二年

前の立法でありますて、去年提案して今日に及

んでおるのでありますから、若干そういう面に

おいては新しくもう少し考え方直さなければなら

ない問題もあるかと思うのですけれども、現実の

問題としては、都市再開発法にしても一つの大きな

壁にぶつかつておる、それは一体何かという問題

をおいてみると、さらに新しいいわゆる第二種の

市街化再開発制度というものを取り入れて進めて

いくことがより前進させる方向になるとい

うこと、それから大都市圏の中の住宅問題、宅地

問題を解消するため、一つの隘路を開拓するた

めには、やはり現在の市街化の中にある農地等の

土地所有、それを思い切つて開拓する方策は何で

あるかということを考えると、所有者みずからが

ひとつ了解、理解をしてもらひ、法律の趣旨に従

つて協力してもらう、そういうことで進めるこ

とが当面の問題としてははどうしても考えなければならない

こと、そのためにはどうしても考えなければならない

こと、実は私は明確にしておく必要がある

のではありませんか。でないと、情勢の変化に対応して右

往左往右をいつまでも続けていかなければならぬと

いうことになつてしまふ、基本的なものがそのまま

そのままおざりに推移をされてしまう、こうい

う気持ちがするわけですが、したがつて、私が言

はんとすることは、こういう法律改正について

省としてははどういう方向で進んでいくのだ、こう

いうことを、実は私は明確にしておく必要がある

のではありませんか。でないと、情勢の変化に対応して右

往左往右をいつまでも続けていかなければならぬと

いうことになつてしまふ、基本的なものがそのまま

ままおざりに推移をされてしまう、こうい

う気持ちがするわけですが、したがつて、私が言

はんとすることは、こういう法律改正について

省としてははどういう方向で進んでいくのだ、こう

いうことを、実は私は明確にしておく必要がある

ら、少なくとも積極的な人口流入策ではなく、いわば受け身の人口流入にとどまるであろう。その流入も、狭小、過密というような現在の居住人口をそのまま移すというのも相当多いわけでありまして、新たに人口を呼び込むということも比較的小ないのでないかというようなことを考えますと、まあ当面の緊急課題として、大都市対地方の方針をそのまま移すというのも相当多いわけでありまして、新たな人口を呼び込むということも比較的小ないのでないかというようなことを考えますと、まあ当面の緊急課題として、大都市対地方の方針をそのまま移すというのも相当多いわけであり方といふものは基本的に踏まえながらも、なつかつ当面の現象面を解決するためのこのようない法が必要であると考えたわけでございまして、その間の分析がお未熟であり、また明確に説明がなされないという点は御指摘のとおりでありますから、今後の戒めとして承っておきたいと考えます。

備する施策であるとか、あるいは大都市の事務所の新規立地を抑制する施策であるとか、そんなところから始めているというのが現状でございます。
○渡辺(武)委員 私の言っていることは答弁とは違うと言っているの。そういうことはよろしいと言つていいのです。建設省が対症療法治的におやりになると云ふことはいいですよ。しかし、そういう中から問題点が明確にされていないから、実は対症療法的だけでも建設省としては対応していくしかありません。この問題を何とかしていかないと、これはいつまでたっても建設省としてはこれを繰り返していくかざるを得ないという問題があるでしょう。だから、そういう問題を探り出すためにも、問題点を明記をしておいた方が、早く認識もできるし、いま検討しているというような段階じゃないはずなんですよ。本当はもう問題点は明確になつていなければいけないのです。そういうことから、じゃ他省に対してあるのは、関係省に対して建設省の立場で実際的に、いまも言いましたように、都市の機能を保持し、良好な環境を保持していくという任務を持つてある建设省が、その本来的な任務を維持していくための問題点というのがあるはずなんですよ、実際はね。あるわけでしょう。ないのですか。ただ建設省の仕事がおくれておるだけで悪くなつておる、こう解釈していいのですか。そうじゃないでしよう。

の格和交換だけではなかなか逍遙々として済まない。いろいろ住民の意見等もありまして進まない市街地再開発法、それを進めるためには、もう一歩進めていわゆる買収方式について再開発をやっていこう、そして買収したところから一挙に解決つけていこう、こういう一つの方向を見出しておる、それが再開発法であります。大都市関連の再開発、この法案にいたしましても、いま一番問題になつてゐるのは、大都市を中心とした住宅の問題、住宅の問題は即ち宅地の問題なんです。市街化区域内の宅地の問題がなかなか容易に解決されない。それじゃどうするのかということが、これは大きな一つの国民的な議論になつてゐることは御承知のことなり。そうすると市街化区域の内部を見ると、やはり土地所有は農地等がまだまだ市街化区域内にあるということになると、その市街化区域内の農地をひとつこれを宅地として再開発することによって、宅地供給をし、住宅を促進しようということになる。そうすれば、その農地の所有者である農民やその他の人々の協力を得て、みずから手で開発をしてもらいうように考え方、というのを、一つの方法としてこの法律は取り上げておるわけでありまして、そういう意味では、私どもは目的をはっきりさせておるわけであります。これが十分かどうかはわかりません。これはしかしながらの一つの方法としてこの法律は取り上げておるわけでありまして、そういう意味では、私どもは目的をはっきりさせておるわけであります。これが十分かどうかはわかりません。これはしかしながらの一つの方法としてこの法律の趣旨なんでありまして、たから、もう一つこういう方向で努力してみよう、そして現実の問題と体当たりをしてみよう、こういうのがこの法律の趣旨なんでありまして、決して私ども反省が足らないとは思つております。過去のことは十分反省をしながら、さらにつきういう問題と取り組んでまいりたい、こういうのが私どもの考え方であります。

どうも、お答えになつたかどうかわかりませんが、御理解願いたいと思います。

渡辺(武)委員 私が意図していることと全く違つてあります。私は、たとえば都市の良好な環境を維持していくためには、もちろん都市の再開発も必要でしようし、住宅建設もやらなくとも

やらぬ、それはそれなりにいいんですよ。しかし、やはり限界といつものがあるわけですからね。本当は良好な都市の限界、これは水資源の問題からも出てくるでしょうし、いろいろな問題からも発生してくると思いますね。そういうことから、やはり建設省としてはどうあるべきかということ問題点があるかもしれません。そういうことは他の関連部門に、いろいろ建設省の立場から問題点も指摘しておりますが、こうお聞きをしておったわけです。だから、これは法律の改正とあるいは別の問題になるかもしれませんよ。別の問題になるかもしれませんのが、そういう問題点がある。それは一体どう基本的に解決をしていくようになるのか。当面あらわれてしまつておる問題点に対してもこのように対処していくんです、これはそれなりにいいんですよ。しかし私が言つておるのは、そういう問題点を銘記しておかないと、いつまでたっても後追い的な対症療法治したことしかできていかないんじゃないですか、基本的な問題がなおざりにされていきはしませんか、こう言つておるわけですよ。

○大塩政府委員 われわれが担当いたしております問題の最大の問題は、昭和三十年代以降の経済の高度成長に伴いまして大都市に人口が物すごい集中を來した、過疎過密の弊害が顕在化した、こういうような事態に対処して国土の均衡ある発展を図るということが一つの大きな命題でありまして、これなくしては対症療法治的なものに終わってしまう、こういう基本的な政策を進めていくには総合的な施策が必要であることは論をまちません。

そこで、従来から政府といたしましても、簡単に言えば地方分散を進め、そしてかつ大都市の過密状態をいかにして救済していくかという、この二点に大きくしばることができるかと思います。しかしながら、この問題に對処しますためには、各省あるいは地方公共団体一体となつてその対応に当たらなければならぬのであります、従来からそういう方向で進めてきた対策といたしまして

○渡辺(武)委員 権利変換方式ではいろいろ問題があるからそれが進まなかつた一つの理由だ、こういうふうにおっしゃつたわけですね。その進まない理由をなぜ改正法律案の中にも残してあるわけですか。権利変換方式では進まないから法改正によっていわば買収方式に変換をしていきたいのだ、こうおっしゃつてゐるわけですが、じゃ、その進まないような手法をなぜ残しておくのか、こういう疑問が当然出てくるわけですが、いかがですか。

○吉田(泰)政府委員 権利変換方式では進みにくいというのは、まず大規模、したがつて権利者も多いたいうようなところでありまして、小規模で権利者も少ないところでは全員まとめると言いましてもそれほどの難点はない。從来も何とかやっております。こうしたことで、やはり基本的には第一種といふものは残しつつ、中でも大規模で公共性が特に高い、したがつて急ぐというものについて権利変換方式でない方法でも再開発事業がやれるのだという道を開く。その地区地区で最も適した望ましい方式が選択できるように、こういう意味で從来の方式も残しました。

○渡辺(武)委員 その適合しにくい権利変換方式の地区があるから新しい買収方式様式というものを作つくっていくのだ、こういまおっしゃつたわけです、事業全体の進捗状況から見ますと、他の事業からは非常にくれておる。そうすると大部分がそういう様式を適用してはうまくいかないような地区ではないだろうか、ということを考えられるわけですが、そうしますと、大部分を第二種のいわば買収方式によつて再開発をやっていくのか、多少は問題があつたけれども、まだまだ第一種でも十分適用範囲が広いんだ、こうおっしゃりますと、そうなると実績を見ていくとどうも矛盾をしてくるので、それではもつとほかに大きな原因があつたのだろうか、こう考へざるを得ないわけですが、いかがですか。

○吉田(泰)政府委員 地区住民の方々と話し合いを進めながら計画を立て事業を進めていくわけで

ありますが、この場合に、先ほどは事業をするための手法、つまり権利交換手法か用地買収手法かという手法面を申し上げたわけですが、さらにその根底にある陰路と申しますものは、いろいろな形態で住み、営業しておられる現在地区内の住民の方々、この方々が、いかに公共のためとは言え、従来の生活を根こそぎ切りかえて新しい再開発後の住宅に移り住む、移って営業するというそこからくる不安感並びに単なる不安のみならず、たとえば等価交換ということになれば床面積自体が減るのではないかという実害の面、この二つであります。

そこで法律案としては、そういう制度の仕組みからくる対処策をいろいろ御提案申し上げているわけであります。あわせてその根元にある現在の住民の方々の権利保護、つまり再開発後のビルにも、標準的な方には等床交換ができる、同じ床面積が確保できる、あるいはその機会に面積をふやしたいという方のために増し床のために必要な資金の融通をリンクする、こういったことがどうしても必要ではないか。つまり制度面だけではなくて、むしろそれ以上にそういった金融上あるいは国庫補助等の財政上、さらに固定資産税等の税制上いろいろな角度からの優遇措置を講じまして、従前の権利者が、生活は激変するにしても、新しい再開発後の生活なり営業の見通しが立つ、悪くないというところまで持っていく、これがどうしても必要ではないかと考えております。これはこの法案の提出を機会に、一部はこの法律の附則で措置しておりますが、大部分のものは予算あるいは財投の要求等で配慮し、今後ともその線を急速に強化していくべき、こう考えているわけに対処してくれるのにこうします、こうなると

非常に合理的に法案の審議が早くスムーズにできていくわけあります。一つ一つ聞いているところは、これは一日やつておつても進まないと思いますけれども、そういう意味からも、私は提案の仕方を考えてもった方がいいのではないか、こう申しますけれども、上げているわけでありますと、その辺十分にひとつお考えを願いたいと思います。

私自身は、少なくともいまの過密都市に良好な環境を取り戻すためには都市の再開発は必要だ、こういう立場に実は立つておるわけでございます。特に東京あたりのゼロメートル地帯と言われますこの地帯は、「たん災害が起りますと、人命の上からいっても大変な問題が起きます」と、いうことが想像されるわけでござります。そう見ていきますと、いわば過密居住地帯の安全を確保するという面が大変私は必要な項目だろうかと思いますが、都市再開発法の「目的」を見て見ますと、抽象的に書いてありますから、当然それは含まれるという面が大変私は必要な項目だろうかと思全のためにもやはり都市の再開発というのは必要だという力点がやや不明確ではないか。「公共の福祉に寄与する」こう書いてありますから、すべてその中に含まれておるのだ、こう言ってしまえばそれまでですけれども、いわば「土地の合理的かつ健全な高度利用」とか「都市機能の更新」をしていくんだということと同じような意味を持つたいわゆる安全という面があるのではないだろうか、こう考えるわけですが、いかがでしょうか、目的にそれを追加する意思はないのかどうか。

○吉田(春)政府委員 私ども都市再開発の重要な柱として、御指摘の安全の確保ということがあると考へております。それと並ぶような意味で、都市における生活環境の確保というようなものがありまして、両々相まちまして再開発の公益性を基礎づけていると考えます。特に防災拠点というような再開発事業が行われておりますが、これはまさに安全のため、これもその地区的安全のみならず周辺からの避難地区も兼ねるのですから、まさしく安全そのものが最大限に強調されている事業で

あります。今後木造住宅の密集地帯等に漸次再開発の対象地区を広げていく必要があると思いますが、こういう場合には、生活環境の整備と並びまして、安全の確保ということが非常に大きなウエートを持つということあります。現在の再開発法の目的が、書き方として「都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り」という表現でありますし、そういう角度から安全とか生活環境とかあるいは生活の利便とかいうものを規定しておりますのですから、ここにこのような形に並べるというのはちょっととり合いかどりにくくと思いますが、現行法の条文の中にも安全ということは当然非常に重要なものとして意識されておるわけありますし、今後ともなおさら安全ということが再開発事業における意味を高めていくべきであると考えております。

○渡辺(武)委員 私はなぜその基本的な問題についてお尋ねしておるかといいますと、都市の再開発そのものがややもすると個人的なベースに引き戻されてしまって、いわば利害対立という面といいますか、自分が損か得かという面から反対運動等が起ってしまうのですから、より大きな意味のそういう面の強調というものが必要ではないであろうか、こういう意味から、そこに住む地域住民の方々の御理解をいただいていくという方向の努力、これは当然必要であろう、こう思いましたから、あえて実は申し上げておるわけでござります。法律の意味の中にそれが含まれておるというだけいいのかどうか、現実に行つてことうとにいたしますと、いろいろな問題点が出てくる、特に住民運動等で大変都市の再開発そのものが進まないという問題点もあるでしょうから、それらを解決していく一助にもなつてくるのではないかであろうか、こう考えたから実はお尋ねをしておるわけですが、いかがですか。

○仮答國務大臣 その点全く同感です。

実は私、この間白壁地域ですか、あそこを見てきました。やはり区画整理と再開発という面が非常によくれておるというのは、これは区画整理の

面は、整理をしてその土地をよくすれば、それが自分の直接の利益にも還元されてくるわけです。再開発の場合には、環境とか防災とかいう問題を看板にかけておりまして、自分の直接の利害関係にははね返ってこない、その反面に土地の交換あるいは権利の交換、よく等価交換ということを言われておりますけれども、実質的には等価交換では困る、等床交換でなければ困るという意見が非常に強い、その問題を考えないと、交換問題も私は簡単にいかないと思っておりますが、しかし、そういう人に、一朝事あると、これは大変な危険地域で、本当にあなた方の将来の安全を考えたなれば、この問題をやらなければなりませんよ」という啓蒙そのものもいさか足らないところがあるし、将来の本当の命や財産の安全を保障するためにはやらなければならないということをむしろ看板にかけた方がもっと徹底するのではないかという感じを私は深く持りました。

そのときに感じましたことは、あの白壁地域も始めてからずいぶん長いことやっておりますが、

工場なんかの跡地は大変な広い地域を買収したままで、全体の交換分合ができるのですから、

何年もそれがそのまま遊んでいるわけですね。そ

ういうことを考えてみると、買収したそれだけの用地があれば、そのものをそのまますぐ使えて、

一つの新しいビルができる、そして新しい方策を

そこに進めていくならば、むしろこの再開発が前進するのではないかという感じも実はいたしたわけで、そういう意味で、第二種市街地再開発制度

といふものは必要なんだということを実感として感じてまいりましたのであります。

○渡辺(武)委員 時間が足りませんので先へ進みますか、第一種の再開発事業が五年間着手されない場合には、これを地方公共団体がかわってやるのですね。いわば逆の言葉で言えば、強権が発動される、こうしたことになつておると思います

けれども、その五年間のうちただ黙つて見ておるのか、いろいろな行政措置というものを考えておられるのかどうか、その辺を明確にしていただきたいと思います。

○吉田(泰)政府委員 再開発事業はいろいろ生活

の激変を伴いますので、なかなか話し合いに時間

がかかるわけであります。そういう意味で、五

年というのはそう長い期間でもなく過ぎてしま

うと思います。そういうことでございましたから、公

共団体が都市計画で促進区域を指定いたしました

場合には、当然地元権利者が相寄つて再開発事業

あるいはそれに準ずる事業ができますように、い

ろいろ指導もし助言もし、あるいは相談を受け、

あっせんする等、いろいろな技術的、実際的な援

助を行うということにしなければならないと思いま

す。その場合に、もし希望が出るようでしたら、

公共団体の手でマスター・プランの試案をつく

つて、たとえばこんなものだ、これをまた土台に

して皆様で御希望のような変形を加えたらどうで

しょうかとかいうことから始まりまして、もう一

つは、たとえばこんなものだ、これをまた土台に

して皆様で御希望のような変形を加えたらどうで

次賛成者になつていただく、こういう努力を重ねる、その上で事業にかかる、こういうことになると思います。

○渡辺(武)委員 この項の問題点は、市町村がかわってやるという場合に、三分の一が反対しておられるわけです。おられるのだけども、第一種の再開発事業といふものがすぐ施行できるのか、あるいは市町村がかわっても、三分の一の方々の同意を得るためにいろいろ努力をなされて、同意が得られてから実際の事業が施行されるのか、ここのことなんですよ。その辺はどうなつておるのでしょうか。

○吉田(泰)政府委員 たとえば三年目ぐらいに三分の二以上の要請があった、それが圧倒的多数の要請であれば、恐らくそのまますぐにでも公共団体の準備次第で着工できると思ひますけれども、かつかつかつ三分の二ぐらいの場合を予想しますと、なかなか實際上はできないわけです。それから今度は公共団体の手による事業計画の説明、協議というものが進み、一年かかるか二年かかるか、ある程度の期間を経て、ほぼ全員の方が賛成されるというところで、初めて事業にかかるというわけです。ただ、五年以内でも三分の二以上の要請を書いておきませんと、そのすべての行動が五年たつてからしか始まらないということになると、出發がそれだけおくれる分だけみすみす全体がおくれるわけでありますから、やはり五年を待たずしても三分の二もの多数の方が自分たちでやる気はないと決まつた以上は、そこで切りかわって公共団体の施行として乗り出す体制が出来ると、いう制度はつくつておきたい、こういう意味でございます。

○渡辺(武)委員 体制が出来てから、実際には三分の一の同意していなければ、あるいは三分の一の同意していかれるのか、こういうことを聞いておるわけです。

○吉田(泰)政府委員 それは説得工作を持続するわけでございます。

○渡辺(武)委員 そうすると、やはり全員が同意の上、事業計画がなされて、それから施行されるのだと、こういう解釈でよろしうござりますか。

○吉田(泰)政府委員 非常にたくさんの方の権利者がおられますから、文字どおり全員というわけにはなかなかいかなと思います。實際のことを思い浮かべましても、ほとんど大部分の方の同意といふふうに考えております。

○渡辺(武)委員 そのほとんど大部分というのは一律どの程度でしょうか、数的に言いますと。法律上は三分の二以上と書いてありますけれども、要請があった場合には第一種再開発事業を施行することができます。だから法律どおり見ていけば、三分の二以上は、だから法律どおり見ていけば、三分の二以上が住み、営業をしておられるわけですから、なかなかその反対の理由、その方の生活の先行きといふことを考えれば、たった一人の反対といえども無視できない場合もあるわけでございます。しかし、できればという程度の要望に近いような反対の場合もあるでしょうから、そういう意味で一概に数字的には申し上げられない、こういうことをお答えいたしておりますが、いろいろな意味の反対を含めましても三分の一近くも反対があるという状態では實際はできないだろうということでおさいまして、三分の二を相当上回る高率の賛成がなければ實際にはできないだろう、こういうことでござります。

○吉田(泰)政府委員 賛成しないという方の賛成率はおっしゃるけれども、その大部分というのとは一体どの程度でしょうか。七〇%なのか、八〇%なのか、九〇%なのか、その基準は別に考えておられないですか。

○吉田(泰)政府委員 賛成しないという方の賛成率はおっしゃるけれども、その大部分とは一体七〇%なのか八〇%のか九〇%のかと追及をしていきますと、同意しなければならないのですよと、こうおっしゃったわけですよ。その大部分とは一体七〇%なのか八〇%のか九〇%のかと追及をしていきますと、いろいろな事情があるから明確にできないけれども、大体三分の二以上がと、また逆戻りをしてしまったわけですよね。さつきおっしゃった大部分というのは、特殊な案件はもちろんあるでしょ

うから、そういうもののだけを除いたという意味なのか、だから数字的にはっきり言えない、特殊な人たちがたまたまそこにたくさんおられたということを想定をされて困つておられるのじやないか

ことを想定をされて困つておられるのじやないかと思うのですが、そういう意味なんですか。そういう特殊な事情のある方のみはという意味ですか。

○吉田(泰)政府委員 三分の二あればやれると言つたわけでございませんで、そういう意味で私は公共団体は乗り出せないという前提に立ちまして、その乗り出せないものが三分の二の要請が

の別な問題は一体どの程度同意者があつたら實際に別の問題に移っていくのか、こう言つておるのですよ。

○吉田(泰)政府委員 これは先ほども申し上げましたように、現に更地というもののじやなくて、人が住み、営業をしておられるわけですから、なかなかその反対の理由、その方の生活の先行きといふことを考えれば、たった一人の反対といえども無視できない場合もあるわけでございます。しかし、できればという程度の要望に近いような反対の場合は、これ以上局長に一体ど

こまでならやれる、どこまでならダメだということを言えと言つこと自体大変むずかしい問題じゃないでしょうか。これは先生御承知のように、いまだどんな事業をやりましてもなかなかむずかしい問題があることは御承知のとおりであります。だから法律どおり見ていけば、三分の二以上は、だから法律どおり見ていけば、三分の二以上が住み、営業をしておられるわけですから、どういう反対の場合を想定しておられま

すか。

○渡辺(武)委員 その反対の理由を少し聞きましたように、現に更地というもののじやなくて、人が住み、営業をしておられるわけですから、なかなかその反対の理由、その方の生活の先行きといふことを考えれば、たった一人の反対といえども無視できない場合もあるわけでございます。しかし、できればという程度の要望に近いような反対の場合は、これ以上局長に一体ど

こまでならやれる、どこまでならダメだということを言えと言つこと自体大変むずかしい問題じゃないでしょうか。これは先生御承知のように、いまだどんな事業をやりましてもなかなかむずかしい問題があることは御承知のとおりであります。だから法律どおり見ていけば、三分の二以上は、だから法律どおり見ていけば、三分の二以上が住み、営業をしておられるわけですから、どういう反対の場合を想定しておられま

すか。

○吉田(泰)政府委員 これは、これ以上局長に一体どこまでならやれる、どこまでならダメだということを言えと言つこと自体大変むずかしい問題じゃないでしょうか。これは先生御承知のように、いまだどんな事業をやりましてもなかなかむずかしい問題があることは御承知のとおりであります。だから法律どおり見ていけば、三分の二以上は、だから法律どおり見ていけば、三分の二以上が住み、営業をしておられるわけですから、どういう反対の場合を想定しておられま

すか。

○吉田(泰)政府委員 これは、これ以上局長に一体どこまでならやれる、どこまでならダメだということを言えと言つこと自体大変むずかしい問題じゃないでしょうか。これは先生御承知のように、いまだどんな事業をやりましてもなかなかむずかしい問題があることは御承知のとおりであります。だから法律どおり見ていけば、三分の二以上は、だから法律どおり見ていけば、三分の二以上が住み、営業をしておられるわけですから、どういう反対の場合を想定しておられま

すか。

るべきではない、こう申し上げたわけであります。数字は、それは場合によつては九割ぐらいとありますから、なかなかその辺は一概に申し上げにありますから、なにかあるかもしませんが、反対の方の反対の内容、程度にもよりますし、特殊な事情もあります。

○渡辺(武)委員 その反対の理由を少し聞きましたように、現に更地というもののじやなくて、人が住み、営業をしておられるわけですから、なかなかその反対の理由、その方の生活の先行きといふことを考えれば、たった一人の反対といえども無視できない場合もあるわけでございます。しかし、できればという程度の要望に近いような反対の場合は、これ以上局長に一体ど

こまでならやれる、どこまでならダメだということを言えと言つこと自体大変むずかしい問題じゃないでしょうか。これは先生御承知のように、いまだどんな事業をやりましてもなかなかむずかしい問題があることは御承知のとおりであります。だから法律どおり見ていけば、三分の二以上は、だから法律どおり見ていけば、三分の二以上が住み、営業をしておられるわけですから、どういう反対の場合を想定しておられま

すか。

○吉田(泰)政府委員 これは、これ以上局長に一体どこまでならやれる、どこまでならダメだということを言えと言つこと自体大変むずかしい問題じゃないでしょうか。これは先生御承知のように、いまだどんな事業をやりましてもなかなかむずかしい問題があることは御承知のとおりであります。だから法律どおり見ていけば、三分の二以上は、だから法律どおり見ていけば、三分の二以上が住み、営業をしておられるわけですから、どういう反対の場合を想定しておられま

すか。

○吉田(泰)政府委員 これは、これ以上局長に一体どこまでならやれる、どこまでならダメだということを言えと言つこと自体大変むずかしい問題じゃないでしょうか。これは先生御承知のように、いまだどんな事業をやりましてもなかなかむずかしい問題があることは御承知のとおりであります。だから法律どおり見ていけば、三分の二以上は、だから法律どおり見ていけば、三分の二以上が住み、営業をしておられるわけですから、どういう反対の場合を想定しておられま

すか。

○吉田(泰)政府委員 これは、これ以上局長に一体どこまでならやれる、どこまでならダメだということを言えと言つこと自体大変むずかしい問題じゃないでしょうか。これは先生御承知のように、いまだどんな事業をやりましてもなかなかむずかしい問題があることは御承知のとおりであります。だから法律どおり見ていけば、三分の二以上は、だから法律どおり見ていけば、三分の二以上が住み、営業をしておられるわけですから、どういう反対の場合を想定しておられま

すか。

部ある。これに對して、ある程度以上でなければとあれも数字は書いてございますが、県がその数字を示しながらともかく区画整理に着工したところが實際問題としたらできない。聞いてみると、県は法律を武器にして住民をともかくおどし上げて、恐喝の材料にして進めようとしておる。事実なんです。こういうケースがあるので、から法律というものは、一たんつくれば、三分の二以上あればできるという文言であれば、われわれはできるんだぞということで住民に対し高圧的な態度で、これを武器としてやることができるのであるから、私はこういう問題は明確にしておかなければならぬと思う。この点いかがです。それは確かに皆さん方つくったときにはそういう意向があるかもしかねれども、末端へ行けばそうじゃあ市役所のメントのためにあるいは役人のメンツのためにこれを強行しようとしている、ところが幾らしてもできない。区画整理事業でもこういうようなケースがあるので、ですから、これらを一休どうするんだというところですから、三分の二以上あればできるという文言は、私はどちらによつては強力なる武器になりかねない、したがつてこちらあたりは煮詰めておかなければならぬと、全くそういう純粋な意味から言つておるのですから、決してなんじやないと思うのです。

○坂谷國務大臣 井上さん、お言葉を返すわけじゃないのですが、役人が権力をかさに着てといふのは、それはたまには例外としてあるかもしませんけれども、もう世の中そんなことでは進まないのじやないでしょうか。逆の面もまたある。非常に急いでやらなければならぬ、衆目が認めておれけれども、たつた一軒文句を言って居座りをしきたためにできない、そういうことは長引いておると

かと、こう聞いておったわけですよ。その辺でどうも答弁があやふやになつてきたものですから、これは明確にしておかなければいかぬ、こういうことなんですよ。

○吉田(泰)政府委員 三分の二の要請があつたからといって直ちに着工するわけではなく、大部分の方の同意を得られるまで説得を進め、計画を練るわけでございます。

価であっても実質的にはそういうものを加えれば等価以上のものになるというような実際の交換

の仕方を考えているわけであります。
○渡辺(武)委員 ちょっとと明確にしておきたいの
ですが、つまり実質的には等価以上のものも考え方
ておるということは、いわばそういう時を経るに
従つて上がって行くであろうと想定をされる土地

等の所有者と建物と交換する場合ですね。そういう場合にそういう措置を考えておるのか。つまり建物だけ所有しておる、土地は別に所有者がいる。そういう所有者は、いわば年を経るに従ってその自分の持っているものは実際は減っていくわけですよ。そういう関係にある。それは全然区別をしないのかどうか。土地を持つておるが建物を持つておろうが、同じように扱っていくと、いうことなんでしょうか。

○渡辺(武)委員 そういうことがいわば促進を阻害をしていないかどうかという心配があるわけでありますよ、実際は。ごねておればたとえば地価は上がりはじめて、そこまでは考えておらない、一律に考えていく、片方、ごねておれば建物の価値が下がる次第でございます。

再開発事業に協力してもらうという意味も含め、あるいは新しいビルの価格はどうしても原価としては高くなる、それで等価というのでは面積が逆に減ってしまうという不条理を補うために、できるだけ再開発事業の費用に公費をつぎ込んで、それを原価から差し引くことにより、差し引かれた単価と従前の単価と比較したときに、等価であるながら等床が実現することを私どもは考へてゐるわけであります。土地だけ持っている人あるいは建物を主として持っている人の間の差まで考えるということは、また新しい問題も起こしますので、そこまでは考えておらない、一律に考へている場合があります。つまり土地だけを持っておられる方、それから土地と建物を持っておられる方、あるいは土地は借地権しかなくて建物だけ持つておられる方、それの方に交換していくわけでございまして、まあその間、全体の方を共通してござります。

どうか。ある時点で区切れは当然そういうことは私は出てくると思うのですよ。建物だけを持っておる人は時がたてばそれは価値が減っていくわけです。土地を持っている人は逆な現象が出てくる。したがって、やはりそういう配慮がなされないと、実際事業を促進する場合になかなか促進にくい一つの障害の要因になるのではないかですか。非常にむずかしいかもわかりませんが。

○吉田(泰)政府委員 この法律による事業が始まりますと、権利変換の場合は、その事業の都市計画の決定直後の時点、基準日で従前の価格も再開発後の価格も固定し、それで権利変換しますし、第二種再開発事業の場合は、その時点を基準日として、その後の建物完成までの日数は土地収用法と同じ物価スライドを従前の土地建物の評価にもかけ、また完成する建物の方にもかけて、同じような物価スライドにより時点を合わせるということをしておりますから、事業が始まると後は問題はないわけですけれども、そこまでの間に時間が非常にかかるというときに、御指摘のようなこともありますから、私もせめん。しかし、これは基本的には、権利変換の場合でも、そういう減価しがちな建物に切りかわるということであればいやだという方は、何も無理やり建物を受け取れないわけではなくて、そういう方は買収方式に準じましてその土地を売つていただく、それを金銭にかえていただいて、御自分で必要な代替資産に切りかえていただくということになる、その道は残しておりますから、権利変換に乗る限りは、土地だけを持っている方と建物を主として持っている方と、その区別まであえてやるということは実際上、なかなかできないのではないかと考える次第でございます。

○渡辺(武)委員 次に移ります。

次の、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ということでございますが、この中で土地区画整理促進区域というのがあ

ります。市街化区域内のC農地、住宅街区の整備促進地域は、A、B農地というふうに言われておるわけでございますが、この法律が成立をしますと、A、B、C農地のうちに一体どれだけの宅地化を促進する計画をお持ちなのか、それによってどのくらいの住宅が供給できるというふうに見通しを立ておられるのか、お聞かせを願いたいと思います。

○吉田(泰)政府委員 この法案を施行してみていらいろ周知徹底も図りませんと、なかなか量的なめども立ちにくいわけであります、一応私どもとしては、昭和六十年までの間に特定土地区画整理事業を約七万ヘクタールできれば着手したい。そのうちで一応整備が完了する面積が約四万ヘクタールくらいのペースでいきたい。ただ、四万ヘクタールといいましても、この中には集合農地区とか公共施設用地がありますから、そういうもので除きましたミディアムグロスというもので宅地供給面積をはじきますと、約半分の二万ヘクタールくらいになるであろうと思います。住宅街区整備事業は、中高層住宅まで建てるという事業ですから、なかなか予測がしにくいわけであります、これも一応六十年度までに約三千ヘクタール着手し、そのうち二千五百ヘクタール程度の土地整備を完了した上、中高層住宅まで建てるということを考えております。住宅街区整備事業による住宅建設戸数としては十三万戸ないし十四万戸でござれば確保したい。特定区画整理事業の場合は、共同住宅であればかなり高度利用された形で供給されますし、低層住宅の場合は一戸当たりかなりの面積を要しますので、これもなかなか見込みがたいものであります、標準として算定すれば、約二万ヘクタールの宅地供給で住宅にして百二十万戸分ぐらいには当たるのではないか、こう考えます。

一方、対象となる土地は、現在三大都市圏の市の区域に十万八千ヘクタールあります、町村の区域等を含めますと十二万六千ヘクタールが現在の市街化区域内にあります。そのほか山林、原野

等が三万ヘクタール余りありますから、合わせて約十六万ヘクタールがこの対象になるということになります。なお、今後十年、あるいはこの着手されたものが完成するであろう十数年先を考えば、三大都市圏といえども市街化区域は現在よりはふえていると思いますから、対象面積は現在の面積で申し上げた次第でございます。

○渡辺(武)委員 政府の「住宅・宅地需要見通し」というのが発表されておりますね。それによりますと、昭和六十年度までに三大都市圏で住宅が千二百万戸、宅地が大体七万六千ヘクタール、こういうふうになつておるわけです。したがつて、いまの数値との関係において、当然その消化はできるのかどうかという問題があると思いますが、その辺はどうなつておりますか。

○大塙政府委員 七万六千ヘクタールが新たに住宅地を必要とする面積と考えております。いま申し上げましたこの促進区域制度によつてお示しました数字は、その中に含まれる、公的開発住宅及び区画整理の中に入つております。七万六千ヘクタールのその配分につきましては、大体公的開発が三割、民間開発が五割、区画整理が二割というふうに一応長期構想においては推定いたしておる次第でございまして、その中の三割部分とそれから二割部分の中に配分されるというふうに考えております。

○渡辺(武)委員 逆の意味で、前段で御説明になりました、いわば宅地化可能な面積ですね、それから見ていきますと、必要とする戸数はその中で十分補つていけるんではないか、こういう観測が成り立つわけですよ。実際、これは宅開公団のときにも実は申し上げたわけであつて、大都市周辺をそつ大規模開発をしなくても現在の市街化区域の中では実は十分な土地があるのでないか、こいつふうに申し上げたわけですね。その辺の關係で、どうなんでしょうか。

○大塙政府委員 宅地開発公団は、東京圏でたとえて言へば四十キロ、五十キロというような、周辺部に大規模な宅地開発の場としてこれを開発し

ようという政策でございます。したがいまして、既存の市街地の周辺部において主として行う、比較的間近なところにおいて行う区画整理事業、あるいは端境農地等に着目いたしまして住宅街区を造成していく、こういうというような施策とは両立し得るものである。すなわち、その場所におきましてはそういう大規模な開発の適地は必ずしもそぞうたくさんありませんし、当然外周部にそれらの大規模な開発を求めなければならないということと、両々相まってその七万六千ヘクタールのそういう分担をそこでいたしたいと考えておる次第でございます。

○渡辺(武)委員 時間が参りましたから、あと二点だけ御質問申し上げます。

この中で集合農地という制度があるわけでござります。現在宅地並み課税というものが施行されておりまして、三大都市圏内の特定の都市以外の市町村に所在するA・B農地及び全国のC農地については昭和五十年度末までにその取り扱いを定めること、これが地方税法の附則によって定められておるわけでございます。したがって、まず第一点は、建設大臣はこの取り扱いをいかにされるつもりかということをお聞きをしておきたましい。

それから、都市計画法によって実は線引きが行われておるわけですが、この線引きそのものの直しといいますか、これはもう年度が来ておりませんし、現実に都市計画法による線引き、市街化区域あるいは調整区域というものの線引きの仕方が非常に不合理な事例が各所に実はあるわけでござります。その辺の市街化区域と調整区域との関係はこの見直しの時期にすべて手直しをされるのかどうか。御回答次第では実は具体的な事例を擧げてお御説明を願いたいと思いますが、まずはその基本的なことからお聞きをしておきたいと思います。

○大塩政府委員 昭和四十九年の地方税法の改正によりまして、ABC農地につきましての検討を行なっておりますが、これは現在関係省庁と慎重に検討しようとしている段階でございまして、まだその具体的な内容に入っておりま

りません。これから検討する段階でございます。
なお、線引きについては都市局長から申し上げます。
○吉田(泰)政府委員 ちょうど現在の都市計画法
制定直後に市街化区域、市街化調整区域を設定されました都市計画区域については、ことしが五年目に当たるわけであります。都市計画法は、これに線引きに限りませんが、おおむね五年ごとに基本的に見直して、全般を新しい事態に即応するようになります。そういう意味ではことしがその五年目に当たるということで、各都道府県でも線引きの見直しのための基礎調査を実施中であります。したがいましてこの調査結果に基づきまして各都道府県としての案がまとまってまいりますと、建設省に協議が参りまして、私どもはそれを受け、かつ、農林省との協議を要しますから、そういうもののを行って線引きの変更を行うというつもりでおります。
この五年間の市街化の動向とか実情の変更といふものは、各地域によつても違いますから一概には申せませんけれども、当初から市街化区域が量としてはかなり余裕を持って決定されていたとか、そのこともありまして、市街化区域内の都市施設の整備の度合いが、今後の推進を考えましてもなかなか追いつきにくい事情にある。あるいは線引きの見直しといふことがやり方によって地価の高騰や乱開発を招く引き金になりかねないというような点がありますから、私どもとしては、一般論としてはさほど大幅な拡大ということにならないで若干の修正ということになるのではないかと考えております。しかしこれはあくまでも個々の地域の実情によるわけでありまして、一概には申せないわけでござります。
○渡辺(武)委員 全国の中でも非常に不合理な地域がたくさんあると思いますが、それらは把握をしておられるでしょうね、建設省は。把握しておられませんか。仮に把握しておられるというふうに前提を置きまして、そうしてそれらの問題は見直

○吉田(泰)政府委員 前回の線引きが、新法が制定されまして初めて行われたことでありますから、各地間のバランスとか個々の区域のとり方にについてなれないというような点もあり、片一方では新法施行後できるだけ線引きを急げというようないこともありましたから、そういう意味で線引きに不合理と思われる面があるところもあると思っております。いずれにしても、個々の具体的な事情は各都道府県を通じてその原案として上がってまいりますから、そのときに最近の変化の動向とともに、最初の線引きのときの事情、県としての考え方も十分聞きただすことになりますから、不合理というものがあればこれは当然是正しなければならないと基本的には考えます。

○服部委員 いま、たまたま同僚渡辺君から、不合理がある場合には、特に微調整ですかで、今度近くやるのかという質問でありまするが、これに関連して伺いたいのです。

先ほど局長が答弁の中で、新法施行で簡単に言えば混乱のような状態の線引きだったというお言葉があつたと思うのです。そうすると、裏を返せば、この線引きは完璧でなかったというふうに理解していいのですか。

なお私は、まずその線引きの時点のいわゆる本省に協議をした各都道府県、この認識を十分してもらいたいと思うのは、多分いわゆる感情的な線引きであったということは認識されておるかどうか。言うなれば、先ほどかなり広範な市街化の設定を見たので云々というお言葉があつたが、五年かかってもできないようなところを、あの当時の状況からいたしますると、市街化になれば高く売れるんだといういわゆる国の方針を間違つて農家自身が先取りした傾向があることも御認識願つてゐると思うのです。したがつて、都道府県知事並びに市町村長に大変な圧力をかけて、だれが見

でも、三歳の童子が見ても当然市街化でなければならないという地域を調整区域にしてみたり、五年かからずできることないようなところに、そういうたいわゆる地域有力者の圧力がかかるて設定したこと私は現認しているのです。したがって、そういう不合理な状態のもとで、そういうた線引きが行われて、五年後の今日もなお地域によっては混乱しているのでありますから、ひとつこの際そういうた不合理を急いで是正する必要があると思うのです。

もう一つ、私は局長に聞きたいのですが、県がまとめて持つてくる、それじゃ県のまとめて持つてきたことをうのみにされるのかどうか、この点もひとつこの機会に確認しておきたいと思います。いわゆるあの時点の認識、また今度県から協議が来るということになるのですが、それは持つてきたものをそのままうのみにされるのかという点について、二点だけちょっとお答えを願いたいと思います。

○吉田(泰)政府委員 都市計画法施行直後に最初に行なった線引きでありますから、当時としては、それは期限もありましたけれども、極力合理的な線で決めたはずでありますけれども、しかし、当時からすでにはらんでいた事情、その後の経緯を見ればいよいよ明らかになつた事情というようなことから、完全に線引きがだれにも納得される形で行われたということは、これは申せないことでござります。そういうこともありまして、過ちがあればできるだけ早く是正すべきでありますけれども、なかなか毎年のようにも変えがたいといふことで延び延びになつているところもあるわけでですから、そういうたものは五年という最初のこの機会に十分吟味しまして、必要な是正というものが必要ではないかと考えます。

なお、県が原案をつくつてまいりますが、あとで、量的にも、またどの場所を考えるかとことについても十分説明を聞き、建設省としても理解できるというものをさらに農林省と協議して

決めていく、こうすることになります。

○渡辺(武)委員 いまもいろいろ問題になつておられますように、われわれがこここの場所で討論をし、われわれの意図する方向で法律ができたといつてしましても、実際にそれが施行の段階では実は間違つた方向に進んでいく危険性が非常に多い、こういうことでございます。

したがつて、先ほど問題にいたしましたように、五年間の期間の中に市町村が代行することができるると思いまして、あるいはそれは乗り入れることができるのであって、実際にはそれを無規してやることではない、こういうふうに論議をしておりましても、実際そういうふうにやつていくかどうかというの是非常に問題があるわけです。したがつて、少なくともつくられた法律の精神そのものが確実に履行されていかないということは、これはひとり市町村あるいは県に責任をおつかぶせることではなくて、指導に当たる建設省自身の責任であるわけですからね。そのように行われていかないということは、これは県が悪いのだ、市町村が悪いのだと言つておれないのです。そのように、実際間違わぬように指導しておったかども問題があるし、いろいろな問題点がある。これは近代手法でいけば教える方が全部悪いということになつてゐるのです。相手が間違つてしまえば教え方が悪かったのだ、そういう理解に立たなければいかぬ。そういうふうな理解に立つて、本当に今までわれわれが法律の趣旨を体していろいろなことを決めてきたけれども、どうもそれが行われていない。線引き一つをとつてみてもそうだ。こういうことでございますから、私はそういう見直しの期間にはひとつ厳重にやっていただきたい。建設省がより積極的に責任を感じて、みずからの責任の範囲内においてでも、むしろ逆におくれておる市町村、間違つておる市町村があれば積極的に言つてみずから変えさせるといつてください。建設省がより積極的に責任を感じて、資問を終わりたいと思います。

○天野委員長 清水徳松君。

○清水委員 現在審議中のこの二つの法律案は、

前回衆議院において成立を見ました宅地開発公团法とともに、そのよつて立つ根源というものは、昭和四十八年一月、都市計画中央審議会に対しても、都市再開発の推進を図るために新しい制度はいかにあるべきかについて諮問し、同年七月にこれに対する答申を得、そしてその答申は、都市再開発の目標を達成するためには、「一、土地権利者等による自發的な再開発の促進とともに、二、広域にわたる再開発の実施の手法を確立する必要があり、また、これらを可能ならしめるよう、三、税財政金融措置を拡充強化し、かつ、住民のコンセンサスを得るため、四、関係権利者対策を充実させなければならない。」こういうような答申です。

〔委員長退席、梶山委員長代理着席〕

さらにまた、四十八年の十一月一日には行政監

理委員会が行政管理庁長官に提言した「住宅対策のための土地行政の機構および運営のあり方に

ついての答申」、これは前の中央審議会の答申と同様な趣旨によつて、既成市街地の再開発を推進することの必要性を指摘しておる。こういう答申

に基づいて提出をされておるわけでございます。

しかしその後に、四十九年には四月でしたか、

国土利用計画法が成立をいたしております。ま

た、金融引き締めあるいは土地税制等の実施もさ

れまして大きく情勢が変化もしておる。公有地確

保あるいは公官住宅その他の用地の確保につい

ても大きく条件あるいは情勢が変わりつつあるとい

うふうに思ひます。高度成長から安定成長の時代

に入ったというふうにも言われております。ま

た、日本の食糧事情についても、やはりその需給

を求める意思はないかということを大臣にお伺い

いたします。

○吉田(泰)政府委員 昨年提出いたしましたこの

法案の必要性と意義は今日においてもなお続いて

いると思われますので、一応この問題としては二

年前の答申に基づいたこの内容で通していただ

き、なお三大都市圏のいろいろな問題はこの法案

のみで解決するわけでもありませんから、さらに

新しい事態を踏まえて必要なことがありそだ

うことになれば、重ねて追つかけて諮問をする

ということとも考えられますが、一応この内容につ

きましては、ここ二年來の変化というものとの

法案の内容を切りかえる必要はないし、また新た

に答申を求める必要もないと考えます。

つて、新しい答申が必要になってきてるんじゃ

ないかというようになつたのであります

が、その点大臣はどうのようにお考へになるのか、

その点からお伺いをいたしたいと思います。

○吉田(泰)政府委員 御指摘のように、答申を受

けましたのが一昨年であります。ただ私どもは、

昨年国会に提出しておりますから、その後御指摘

のような国土利用計画法の制定であるとか、ある

いは経済情勢の激変であるとか、新しい事態が生

じていることも事実であります。ただ私どもは、

やはり国土利用計画法によって地価の鎮静化が図

られたということを踏まえながらも、むしろそぞ

いた情勢を生かして、かねて困難であった三大

都市圏の宅地供給の促進等を図るということがや

はりどうしても必要ではないか、そういう地価の

安定と宅地供給の増大ということがやはり両々相

まって必要だろう、そういう意味で、近年のいろ

いろな周りを取り巻く情勢が変わりましてもの

答申の趣旨というものは生かされなければならない

い、このように基本的に考えておるところでござ

います。

〔梶山委員長退席、委員長着席〕

同様な趣旨によつて、既成市街地の再開発を推進

することの必要性を指摘しておる。こういう答申

に基づいて提出をされておるわけでございます。

しかしその後に、四十九年には四月でしたか、

国土利用計画法が成立をいたしております。ま

た、金融引き締めあるいは土地税制等の実施もさ

れまして大きく情勢が変化もしておる。公有地確

保あるいは公官住宅その他の用地の確保につい

ても大きく条件あるいは情勢が変わつてあるとい

うふうに思ひます。高度成長から安定成長の時代

に入ったというふうにも言われております。ま

た、日本の食糧事情についても、やはりその需給

を求める意思はないかということを大臣にお伺い

いたします。

○吉田(泰)政府委員 昨年提出いたしましたこの

法案の必要性と意義は今日においてもなお続いて

いると思われますので、一応この問題としては二

年前の答申に基づいたこの内容で通していただ

き、なお三大都市圏のいろいろな問題はこの法案

のみで解決するわけでもありませんから、さらに

新しい事態を踏まえて必要なことがありそだ

うことになれば、重ねて追つかけて諮問をする

ということとも考えられますが、一応この内容につ

きましては、ここ二年來の変化というものとの

法案の内容を切りかえる必要はないし、また新た

に答申を求める必要もないと考えます。

○清水委員 これらの根本的な情勢あるいは条件

が変化しているのに、宅開も含めまして今度の二

法案についてもこれを人々に遵守させるという感

じを強く受ける法律でございます。

〔委員長退席、内海(英)委員長代理着席〕

われわれからして、今まで多くの質問

を拝聴いたしておりまして、非常にきれいごと

といいますか、ごもっともな理由を羅列するにと

どまりまして、どうも屋上屋を架するといったよ

うな感じがきわめて濃厚でございます。実際面で

少しも前進を見ることができないのではないか

といふ心配があるわけでございます。特にまた、

法律案の提案説明からして、大都市法の方は「緊

急な課題として、大都市地域において大量の住宅

地の供給をはかり住宅の建設を促進する」、そし

てまた再開発法の方は「既成市街地の再開発の一

層の推進をはかるべく、公益性が高く、かつ、大

規模な事業を早急に施行するための手法を確立す

る」こういったたよくなあくまで早急にあるいは緊

急にといったよくな、非常に実現を急がれる、言

うなれば緊急対策といったよくな法律案であると

思います。そうしてみれば、果たしてこれは緊急

の用に役立つであろうかどうか。現実のいろいろ

なわれわれの課題を踏まえて本当に緊急対策とし

て用をなす法律案であろうかということを非常に

心配しているわけであります。

大臣に、大変粗っぽい質問でございますが、こ

の法律が成立をしても実際効果をもたらすもので

あるという確信が本当にありますか。いま都

市局長は渡辺さんの質問に對しても大分具体的な

数字を並べまして、これだけの効果があるとい

うような答弁をされたわけありますが、果たし

て自信を持つてあればだけの仕事をされる、大臣は

そういうお考へを持っておられるのか、その点を

お伺いいたしたいと思います。

○坂谷國務大臣 この法律の立法時点が二年ほど

前でして、継続法案になつておりますから、そ

う時点ではいろいろと御意見もあろうかと実は

思つておるわけでありますけれども、いま私どもが考えてみて、たとえば都市再開発法にしても、午前中からいろいろいふと議論をされましたように、なかなか思うように進んでいない。これは政治の怠慢だと言わればそれまでかもしれませんけれども、それなりにいろいろの問題点があることは御理解いただけると思うのであります。特に、都市の過密対策、防災対策、最近また地震対策等がいろいろ言われておるときに、このままの状態で手放しはできません。そういう意味から、再開発をもう一歩進めて思い切ってやっていくためには、やはりこの法律でひとつ前進することを考えたい、このように思つております。

私はこの間ゼロメートル地帯の白雲地域も見てきましたけれどもかなり再開発で進んでおりながら、実質的には非常に広い土地がまだそのまま手をつけずに置いてあるという実態を見たときに、これじゃよくないのではないか。結局一日も早くこれが役に立つようすべしじゃないかといふ感じを実は持つたわけでありますて、そういう意味からも再開発法の新しい方向を決めなければならぬというふうに思つております。

第二の大都市に関連する法律にいたしましても、これも先生御承知のように、住宅問題がいろいろ大都市中心に議論をされておりまして、たびたびおしかりを受けておりますけれどもなかなか前進しない根源は何かと言えども、やはり宅地の問題が行き詰まつておることは御承知のとおりでありますて、これを切り開いていくためには、現在の市街地内にある農地等を再開発をして、そして宅地に提供する方策を考えなければならぬ。そのためには土地の所有者に協力をしてもらって、その人ら、この法律案はやはりいまの時点でも必要だと私どもは思つております。

法律ができたら、それじゃその法律の趣旨に書いてあるように必ずできるか、こういうふうに御考

質問であります。われわれは法律に基づいて最大の努力をしながらその目的を達成するようになつていかなければならぬ、これが大きな義務であり責任である、かように思つておりますので、今後さらに問題点を掘り下げて法の体系を十分に整理していく必要があれば、御意見等も承りながら、将来さらに審議会の意見も十分聞いて、十分に整えていかなければならぬと思ひますけれども、とりあえずこれで出発をさしてもらつて全力を挙げて努力をしていく、そのためひとつ御理解ある御協力もいただきたい、かように思つておるわけであります。

○仮谷国務大臣 このことは住宅局長からもいろいろとそのたびにお話を申し上げておるのであります。特に大都市を中心とした住宅問題は、いまのあの不良住宅等を見ますと、このままでいつまでもほうつておけないということは御承知のとおりであります。特に老人やあるいは低所得層の人々の住宅に対する要望は非常に強いわけであります。これは全国的にも強いですけれども、特に大都市圏では強いわけであります。少なくともこの要望の量だけは確保したいという考え方を私どもは持っております。そのためにはいま言つたような法律に基づいて積極的に進めたいと思っております。が、その反面に、やはり一戸建ての自分の住宅を欲しいという希望の中堅労働者の方もたくさんありますし、そういうような人々にはむしろ住宅金融公庫の枠を拡大してそういう人の御期待にこたえるような方法も考えていいたいし、両々相まって、住宅政策は率直に言ってこれは三木内閣の一つの大きな公約でもありますし、重点施策でもありますから、そういう方向で進めてまいりたい、かように思つております。

これは後でまたお伺いするとして、けさ朝刊で拝見をいたしましたが、第三期の住宅建設五ヵ年計画をほかの八つのいろいろな計画とともにこれから立案をするのだというような新聞報道がございました。今度の第二期住宅建設五ヵ年計画は今度でおしまいになるわけです。それで、五十一年度から新たなる住宅建設五ヵ年計画が始まるんじやないかというふうに推定しておりますが、どのような状況になつておるのか、その概略の中身をお知らせ願いたいと思います。これは局長の方で結構です。

○山岡政府委員 住宅建設計画法におきまして毎五ヵ年ごとの計画をつくれというのが決まつております。したがいまして、おっしゃいますように五十一年度を初年度とします五ヵ年計画の策定について現在検討中でございます。

作業の状況について御報告申し上げますと、四十八年に行いました住宅統計調査、それから住宅需要実態調査の結果等につきまして、縦、横、斜めの検討をいたしております。それと同時に、前回も一遍御報告したと思いますが、今回の五ヵ年計画につきましては、地方公共団体の将来のいろいろな計画とも十分整合させたいということで、現在第二回目のヒヤリングをやつているという状況でございます。それとあわせまして、基本的な方向づけにつきましては、住宅地審議会におきまして基本問題小委員会、金融問題小委員会の委員会を開いていただいておりまして、六月中におおむねの答申検案を作成しようというスケジュールになっております。そういうふうなスケジュールで進んでおりますので、これらの作業結果と審議会の答申をもとにいたしまして、八月になりますと第三期住宅建設五ヵ年計画の初年度としての予算要求を行うというスタイルにならうかと思います。ただ、本番の五ヵ年計画の決定そのものは閣議にかけて決定するわけでございますが、第二期の例等にかんがみますと、恐らく年末の十二月ごろにならうかというふうなスケジュールで考えている次第でございます。

○清水委員 まだ具体的な数字等はまとまらないわけですね、そうすると。
○山岡政府委員 現在のところ、数字についてはまだまとまっておりません。
○清水委員 第二期住宅建設五ヵ年計画と、今度の二つの法律案の中では決定されております特定区画整理事業あるいは住宅街区の整備事業あるいは第一種、第二種の再開発事業による住宅建設、こういったようなものとのような関連をさして、いまこの五ヵ年計画が作成されておるか、その辺のところについてお伺いをいたしたいと思います。
○山岡政府委員 住宅建設を進めますに当たりますことは、いろいろな手法がございます。今回提案の法律につきましても、非常に有効な手法であるということをございまして、手法ごとの積み上げということについては、現在まだ全体の数字を詰めておりません。現在やつておりますのは、いわゆる国民の皆さんのが所得水準はいかにあるのか、それに対する望ましき居住水準はいかにあるべきか、確保すべき最低水準はいかにあるべきか、それらを組み合わせるとどういうふうな戸数がどういう地域に必要か、恐らく計画としてはそういう計画になるわけでございまして、手法別の積み上げということについてはいたしておりません。
○清水委員 大都市住宅地供給特別措置法に基づく特定土地地区画整理事業、それから住宅街区整備事業、さらにまた市街地再開発についての第一種にしての第二種にしろ、どの程度の宅地あるいは住宅を建設するというようなめどを持ちながらこの法律が立案されたものであるか、その辺のところをお伺いいたしたいと思います。
○吉田(泰)政府委員 まだ的確な見通しも立ちにくいわけであります、提案に当たりましての私どもの一応のめどとしては、特定土地地区画整理事業と住宅街区整備事業によりまして、昭和六十年までに、合わせて七万ヘクタール程度の事業に着手し、そのうち、四万ヘクタール程度の完成を見、そのうち、根幹公共施設とか集合農地区など

を除きました宅地としての供給面積としては約二万ヘクタール程度を考えたいと思っております。この事業によりまして、住宅街区事業は施設住宅までつくる事業でありますから、約二千五百ヘクタールの土地整備の上に施設住宅を建てるといしまして、十三万ないし十四万戸ぐらいが建てられるのではないか。一方、特定土地区画整理事業の方は宅地造成までが事業でありますから、その後の上物計画までは事業としてはありませんけれども、この供給される二万ヘクタール程度の宅地で考えますと、百二十万戸ぐらいの住宅用地に相当する宅地と言えるのではないかと考えます。

○清水委員 この法律は、大都市法にしてもある

いは市街地の再開発法にしても、結果的には地方自治体が非常に大きな責任を負うことにならうかと思います。地方自治体が非常に苦労をする、このような結果になることははつきりしております。

もちろん、答申に基づいてこれらの法律案が提起されたものであろうというふうには思いますが、

その法律作成に当たりまして、実際この法律を受けて非常に苦労すると思われる地方公共団体との話し合いというものが、法案作成の過程で持たれ

たかどうか、その辺のところをお伺いいたしたいと思います。

○吉田(泰)政府委員 これらの法案に盛られた事

業は、たとえば促進区域などは土地所有者等の権利者を主体としていることですが、これも一

定期間経過後は公共団体が乗り出すということでありますし、また促進区域を離れば、こうい

った面開発事業は公共団体が主体となってやる場合も多いわけでありまして、いずれの場合におきましても公共団体が事業施行をためらうということでは、幾ら制度をつくっても働くことも厳しいことになります。公共団体は多くの人手と労力が必要なこ

とはもとよりでありますし、なかなか公共団体負担というものが余りにも厳しいということになります。

○清水委員 いや、評価を聞いているのじゃなく

ましては、特に国庫補助あるいは減税あるいは

きましては、特に国庫補助あるいは減税あるいは

住宅金融公庫等の融資の措置をかみ合わせまして、一般的他の地区で行われる事業以上に助成す

るということになりましても、地方負担にたえら

れるというふうに考えておりまして、この法案の中にも用意しておりますが、特に予算措置あるいは

財投措置によりまして、そういうことを当面考

えますと、今後とも強化してまいりたいと考えて

いるところでございます。

○清水委員 そういうようなことをしても、ある

場合においては事業の主体になるわけですから、

そうしてまた仮に促進区域を指定する場合も地方

公共団体が指定するわけですから、やはり最終的

な責任というものは地方公共団体が負わなければ

ならぬ。そういう法律をつくるのですから、つく

る段階でどのようなお話を、意思統一をされてお

たか、その辺のところをお伺いしたわけです。

○吉田(泰)政府委員 再開発事業などは現に施行

中の事業でありますから、個々の事業の経験を通じていろいろ要望がありました。そういうものに

対応するだけだとおもいます。また、特定土地区画整理事業及び住宅街区整備事業

は新しい特例を開いた事業でありますけれども、

基盤となるものは土地区画整理事業でありますか

ら、一般の土地区画整理事業の場合の従来の経験

に従事し、特に保留地減歩がきついということによ

る土地所有者の不満、それをなだめるための公共

団体の持ち出し等の苦勞があるといふ点に焦点を

おきました。そのようなことがなく、土地所有者

に有利であり、したがって市町村も無用な負担

をかぶらないという仕組みを考える等の配慮をい

たしました。

○内海(英)委員長代理退席、委員長着席

地方公共団体側もこの法案の内容についてはか

なりの前進と評価していくと考えておりま

す。

○清水委員 いや、評価を聞いているのじゃなく

して、つくる過程でお話をされたかどうかをお伺い

しているわけなんで、法律案ができるから、どう

の前に明らかにしていただいて、不要な疑惑とい

うものはぜひ晴らしていただきたい、このように思ふわけあります。

○山岡政府委員 最初の御質問は受け付けの経緯

でございます。おっしゃいますように、二十八日

に募集をいたしまして、当日の発表では、三時現

在で八万戸を超えたので締め切るという発表をい

たしたわけでございます。例年でございますけれ

ども、貸し付けを受けます窓口が全国で八千五百

余ございます。全部を一々集計するのになかなか

時間がかかりますので、例年そのうちでも大きい

シェアを占めるところ、大体過半を占めるよう

なところを選んでおきました。その中から概数の報

告を受けてその日のおおむねの状況を見るという

システムで大体のことを行なっております。今度

の場合は一月、二月、三月の受け付けの後でございましてけれども、相当皆さんの御要望も強か

つたので、多數の方が来られるだろうという予想

も大方ありました。そこで午後三時現在というこ

とで公庫はまずとったわけでございますが、その

ときの五一%くらいのシェアを占めるところの報

告が四万戸をちょっと超えたわけでございます。

したがいまして、全体としてはどうも八万戸を超

ったので、多數の方が来られるだろうという予想

も大方ありました。そこで午後三時現在というこ

般住宅、それからプレハブ住宅といいますか工場生産住宅の分類がございます。したがいまして、その丸がつけてあるものを至急積み上げてみると、いうことで積み上げてみると、これもまだ精査という最終でございませんけれども、一六・数%といふようなことござります。

なお、調査をいたしましたのは、今回のように年度当初七万四千戸と予定をいたしておりますのに十三万戸を超える戸数が来たということでござりますので、金が将来非常に不足の見込みでござります。したがいまして、そういうようなものが何月にどれぐらい出るだらうということでの見きわめをつけませんと資金の計画が非常にむずかしいということでおございまして、これは抜き取りでございますけれども、そういうようなものの傾向調査を一回いたしております。それからさらに、先ほど先生のお話もございましたような点も踏まえまして、八千五百店もありますといろいろと心得もありはしないかということで、相当徹底した調査を現在続行させております。そのうちで最も特に申し込み件数の多いところ、それから申しみ件数などといいますか最終報告と三時現在の報告とが少し差が開き過ぎているところというようなところにつきましては、公庫の職員を直接に派遣をして検査をいたしております。それ以外のところにつきましては相当詳しい調査表の回付等によりまして自治省を通じて調査しております。

現在のところまだ調査中でございまして最終の報告は受けておりませんけれども、中間でどの程度だというような話を私、聞いてみますと、十三万戸といふ戸という受け付けをいたしましたけれども、そのうちで集計がミスでしたといってむしろ減になつたものが千八百ぐらいあるようでございます。それから、当日正式に受け付けはいたしましたけれども、その後その押しました印鑑が実印ではなかったとか、ささいなミスによる手続不備が一五戸ぐらいあるようでございます。それから、やはり先生がおっしゃいましたような、若干、三十日

になつて徹底しなくて受け付けをしたといふものも半五、六百あるようでございます。したがいまして、そういうものにつきましてはさらに調査を続行いたしておりますが、それ以外のものにつきましてはこれからどんどん貸し付けを始めたいと考えておる次第でございます。調査の結果はまだ最終報告を受けておりませんので、おおむねの中間の丸い数字でその程度だらうということを報告する次第でございます。

今までの受け付けですと大体一日どれぐらい来たものですか。大体常識的に見て七戸戸ならば何日間ぐらいかかるであろうというようなことは、何というか申し込みする方はある程度ねらっていまますから、ですから一応考えたんじゃないかな。たとえばまさか二十八日一日にそんなに行くとは思えないので、まあ連休の前にいろいろ書類を用意して連休明けたら申し込みに行こうかといったような人も、メーデー終わってから申し込もうかなんていう人も相当あつたんじゃないかと思いまして、その辺のところ、一日大体どれぐらいが今まで長い経験からして申し込みがあつたかどうか、その辺のところを局長おわかりになりませんか。

○山岡政府委員　正確に申し上げられないかわからりませんが、昭和四十七年までは大体申し込み受け付け期間中にばらばら見えまして、申し込みの初日に相当多い。それから中だるみをいたしまして、また終わりに出てくるというような事態が続いておりました。それで、特に四十七年度では年戸数よりも申し込みがむしろ少ないぐらいでございまして、年度の終わりにもう一回募集をしたというような実態でございます。

ただ、この四十八年、四十九年は今までの過去の例のない実態でございまして、ごく最近の例を申し上げますと、一月、二月、三月に五戸戸申込集いたしましたときは十日もったわけでございました。したがいまして、今度もわれわれみんなでいきなり、まあ一日ではあるまい、私は大体五戸ぐらいだろうと見ましたし、公庫の方では三日ぐら

○清水委員 これは十三万四千戸というのは、いらないかな、いろんな意見がございました。しかし、そういうことでも四十八年、四十九年の異常事態については全く予想がつかなかつたというのが表情だろうと思います。

○清水委員 これは十三万四千戸というのと、今までの大体の調査の中でも二十九日一日だけではございますが、最近までの金融機関からの申し出によりまして、件数にミスがあつたという報告がありまして、減になるものが千八百戸あるということでございます。そのほかに三十日も間違つて受け付けたというものが千六百戸ぐらいあるといふうに中間の報告を得ております。そういうものにつきましては現在調査中でございます。

○清水委員 一万戸ぐらい多少の判このつき忘れだとか何か不備なものがあるといふうに言わわれておりますが、これらのものについてはこれを完全にして正式なものとして受け付けをしていただくといふうにしないと、非常にまた困る事態がくるんじゃないかと思いますので、その辺のことろをこれは住宅局としてどのように指導されるか、ひとつお答え願いたいと思います。

○山岡政府委員 おっしゃるとおりでございまして、公庫の申込手続の中にも煩瑣なところもござります。当日お間違になつたというようなことがあります。ささいな瑕疵はとがめる気は毛頭ございません。当然そういう方々には瑕疵を直していくだけで融資をいたすのが至当であろうと考えております。

○清水委員 ゼひこの多少の不備のものについてはこれを訂正、補完をさせまして完全なものとして受け付けしていくだくよう、ゼひそうしていただきたいというふう思います。

それから、この十七万戸のうちに二万戸はもうすでに先食いしておりますから十五万戸、その中で七万戸を今度受け付けたわけですが、この十三戸についてもこれを何とかして融資をしたいと

いうような局長の御答弁であったわけであります
が、それ全部受け付けますと残りが大体一戸一万戸と
いうことになるわけです。そうすると、第二次の
受け付けというものははわずか一戸戸では恐らくど
うにもならぬじやないかと思います。
たまたまこれは新聞で拝見したわけであります
が、建設大臣は住宅金融公庫の個人向け住宅建設
資金融資について、今年度は融資条件を変えるに
十万戸程度の融資枠を追加する、こういう方針の
もとに大蔵省と鋭意折衝中であるというふうに書
かれているわけでありまして、われわれもこのこ
とにについてはぜひ大臣を応援をしていきたいとい
うふうに考えておるところでございまして、その
点について今日の一般国民の住宅要求の、要望の
実態からして、ぜひこれは実現をしていただきた
い、このように考えておるわけであります、大臣の
決意のほどをひとつお伺いをいたしたい、そ
のように思います。

○坂谷国務大臣 一日で十三万戸という申し
込みが殺到してきまして、私ども実は予想はして
いましたけれども、これほどまでは思っていま
せんでした。やはり去年度宅地の問題やらあるい
は建築資材の問題やら民間ローンの引き締めや
ら、そういうものが結局重なり重なって住宅金融
公庫の方へ殺到したのだと思っております。た
だ、余りにも急激でしたから、その中にもしや新
聞でも書かれておりましたが大手が買いだめをし
たんじやないかということも議論されておりまし
たから、そんなことがあっては大変だから内容を
徹底的に調査をしなさいということで調査を進め
ておるわけでありまして、幸いにしてそういうも
のはないようでありますから結構でありました。
ただ、個人の手続上十分な知識がないために不備
であつたものは、先ほど先生のおっしゃるような
方向でできるだけわれわれは処理をしていくつま
りあります。あと問題は、新聞にも出ておつ
づ御協力をお願いいたしたいと存じます。

○清水委員 このたびの受け付けは第一次でございまして、十三万戸の中に入った人はいい方で、恐らくは五日や一週間もつであろうといったようなことで結局は間に合わなくて非常に残念に思うに思います。そういった意味において、第二次の受け付けが待られるわけありますが、残りはほんのわずかということになつておるわけですが、この第二次の受け付けは大体いつどろ、そうしてまた大臣あるいは住宅局長として、これをどの程度の数を受け付けるか、どの程度の枠を確保できるか、その辺のところをこの席でお答え願えませんでしょうか。

○山岡政府委員 先ほどの先生の申されました御

数字の中で、実はことしの予算は十九万一千戸と

いうことでございました。したがいまして、その

中からまず二万戸を先取りしましたので、残りが

十七万戸、その十七万戸を二つに分けておるとい

うのが現状でございます。

第一回募集で先ほど申し上げましたとおり十三

万何千かになつたわけでござりますけれども、過

去の例をよく調べますと、今まで大体漏れなく

過去の例を見ますと、大体一〇%の方が脱落をし

ておられます。その分から見ますと、本当に貸し

出しをするのは二万戸ちょっとというふうに考

えております。そういうふうに考えて受け付けておられます。その五万戸分につきましては、先

ほど来申し上げておりますように、これはひと

も全部について貸し付けをしたい。そのため若干の資金計画が必要りますので、これは関係省とも

協議中でござりますけれども、まず当面はそれを

大いにやりたい。それから秋になりますと、そ

なりますと秋の七万戸予定の分の中から繰り上げ

るかこうにして、不足分を補い、いろいろ

ますたが、どうも今度の受け付けからして、いま

のような受け付けですと非常に不公平が出てくる

ということです。この次の第二次の受け付け分に限

っては抽せんというようなことにしていくとい

うようなことがあります。われわれといたしましては、事務的には年度当初にやはり期待をさ

れまして、十月以降に、私は家をつくるのだとい

う人は後にしてくださいと言つて募集をした経緯

もありますので、秋ごろになりましたら当初予定

どおりの七万戸は最小限ぜひとも募集しなければ

ならないと思っております。ただ、それと同時に

いろいろな話が出ております。その話の中で

も、われわれはやはり住宅をふやすとということ

につきましては、庶民の要望もかなえ、景気浮揚

に、最近の経済情勢の中で景気浮揚とかいうこと

でいろいろな話が出でております。その話の中で

も効果が大きいという一石二鳥でございますの

で、そういう中におきましても大いに主張してま

ります。そのころからちょうど申し込みの数と実際

の予算の数がだんだんつり合がとれるようにな

ります。そのまままいりまして、ちょうどそのころから、四十

三年からだと思ひますが、いまの選考方式に変え

まして、現在まで整々とやつてきたわけでござい

ます。ただ、ことしのよくな異常な状況でござい

ますと、やはり秋にいまの七万戸なり十万戸なり

大いに努力して戸数をふやしたいとは思つておりますが、さらにそれを超す申し込みがあつた場合

にはどうするかという問題につきましては、現在

のところ、やはり若干は悪平等でありますても、

抽せんということについて検討しなければいかぬ

のではないかと考えておることは事実でございま

す。さらに、その場合に抽せんから落ちた人につ

いてどういう措置をするかというようなことにつ

いての検討もあわせていたしたいと考えておりま

すが、これはまだ秋の問題でござりますので、十

分戸数を確保するということの方に重点を置いて

おりまして最終のその戸数のあり方によつて実際

の方法を決めるべきだと考えております。ただ、

その際抽せん制を考慮していないのかと言われば

と、考へもいたしていいるという答弁になります。

○清水委員 この受け付け方法については、あち

ろん建設省としていろいろな方法を今後お考えに

なるだろうと思いますが、その点については、や

はりどういう形で、国民の皆さんとの十分納得

の得られるような、そういう方法をとつていただきたい。たとえば建設関係の労働組合なりあるい

はまたその他の団体と、どういう方法で申し込み

をするのが一番公平にいく方法であるかといった

ようなことについて、やはり広範な意見というも

のを吸い上げていただきて、その意見も十分参考

にしながら、ひとつ今後の受け付け方法というも

のを考えいただきたい、このように考えておる

のを考へておられるか、お伺いたしたいと思います。

○山岡政府委員 それから第二次の受け付けですね。

これは大臣からもきつい指示を

いただいておりまして、追加融資の場合にも絶

対、金利を上げません。

○清水委員 これで大体いつどろからお始めになるか、その点

についてちょっとお伺いしたいと思います。

うことであります。ある程度のものは現にやつておるわけでもありますから、それに重ねておおむね三割の集合農地区がとれる、あるいは手厚い助成によりまして保留地減歩は非常に少なくていいようになるというようなことがあれば、制度の周知徹底の程度にもよりますけれども、十分に浸透するならば、それならばまんざらでもないという地区がかなり出でてくると思います。

○清水委員 土地区画整理促進区域の指定についていろいろ条件があるわけですね。まず「当該区域の大部分が第一種住居専用地域、第二種住居専用地域又は住居地域内にあること。」それからまた、「住宅街区の整備促進区域については「第二種住居専用地域内」で、かつ、高度利用地区内にあること。」非常に厳しく基準を設けてあるわけです。な。また、ちょっととわれわれとしては理解のいかないのは、そういうような地域でさらに「大部分が建築物その他の工作物の敷地として利用されないこと。」という条件もあるわけです。高度利用地区であってもまだ全然建物が建つておらない地域、それからまた、その他いろいろ四つ、五つ基準があるわけありますが、そういう非常に高度に利用しなければならないような高度利用地区に指定されておりながら全然家が建つておらないといふたような、しかもこれはもちろん市街化区域、そういったような土地が現在そんなにあります。そんな場所があるのか。

○吉田(泰)政府委員 土地区画整理促進地区の要件は法律に書いてありますが、これは私どもの解釈では、三大都市圏の市街化区域内なら一応どこでも当てはまると言えます。それに比べますと、確かに、御疑念のとおり住宅街区整備促進区域の指定要件はきわめて限られているわけでして、第一種住居専用地域で、かつ高度利用地区でなければならぬということになります。

現実に指定されている状況を見ますと、第二種住居専用地域というのは市街化区域の二割くらいにしか当たりませんし、いわんや郊外で高度利

用地区が現に指定されているところはあります。しかし、現在すでに一つ種住専で高度利用地区まで指定されているというところといえます。おっしゃるとおりないわけではありませんが、私どもの法律の要件を書きましたゆえんのものは、地域住民の方々の意向により住宅街区整備事業をやろうではないかという機運が盛り上がってきています。実際にもやれそうだという場所は、そういう面的開発を伴つて整然とした町づくりをするという場所でありますから、それならばそれを頭に置きつつ、従来の一種住専あるいは一般の住居地域を第二種住専に用途地域を指定変えることができるであろう、また、高度利用地区の指定がなしても、新しく高度利用地区をかけるということでも都市計画上当然予定されるのではないか、こう考えておりまして、住宅街区整備事業の促進の機運と対応させながらその要件となる地域、地区の指定も考えるという運用を行うならば、この要件もさほど厳しい要件でなく、もちろん土地区画整理促進区域ほど市街化区域のどこでもというわけにはまいりませんが、市街地に近い場所であれば全部この要件を満足できると考えております。

高度利用地区というのは、従来は再開発を行つたための町の真ん中しか例がないものでござりますからそういうイメージがありますが、この法律でからある程度高度に利用するということを考える地区ということであります。高度の程度も、町の中の最低高度とこの郊外における最低高度は、おのずから格差があると考えております。

○清水委員 この区画整理事業の促進区域の指定でございますが、二年経過後は、どうしてもこの特定区画整理事業が認定の段階まで至らないといふような場合においては、これは地方公共団体が直接やるというようなことでございますので、地方公共団体としては、この促進区域を指定する場合に、二年以内に本当に特定区画整理事業が認定できるよう、そういうところまで完全にいけるというような、そういう確実な見通しがないと、

全然これは指定ができないんじゃないかな。自分たちが公共団体として直接手をおろす、そういう準備がある場合ならば、これはあらかじめ二年間という猶予期間を与えて、これは公共団体がやるんだというようなことで指定できるかと思いますが、しかしながら、あくまでそれは最悪の場合といふか、そういう状態のときであって、これはあくまで組合によって、その地域の住民によって、所有者によって区画整理事業といふものが行われるというのがたてますございまして。ですから、そのためには初めから、この指定の前提として、この区画整理事業が果たして行われるかどうかということについての調査あるいは計画というものがあらかじめ、むしろ指定の前段でなされなければならぬというような感じがするわけでございまます。

そうした場合に、そのような実際の作業といふものは、果たしてこれは公共団体がやるのか、それともまた地域の所有者、権利者がやるのか、その辺のところ、いわゆる仕事が始まる一番の前段をちょっと具体的に説明していただきたいと思います。

○吉田(衆議院委員) まず全般の方々に対し、県、特に主体となるべき市町村が中心となりまして、この法律案による区画整理事業の特質、土地所有者側から見ても魅力があると思われる点、そのかわり問題になりそうな点、洗いざらいいろいろと一般的にPRするというところから始まります。その中でもう少し詳しく聞きたいというような機運が出てくるところ、少なくとも関心を持たれただところあたりを拾い上げまして、さらに詳細な計画を説明していく。たとえばどんな事業計画になるのか、どんな採算になるのかというようなことまで問い合わせがあれば、それも試算してお示しする。さらにもうと詳しいモデルの事業計画を立ててくれと言われれば、それもやるというようなことで進んでいくものと思います。

全然ほっておいては、なかなか土地所有者の方だけの話し合いで済むとは思いません。もちろん

そういう場所もあると思いますけれども、そこらは非常に結構ですが、実際はそういう進め方を考えたいと思います。

○清水委員 時間がありませんので、あと切り詰めてまいりたいと思いますが、そういう促進区域を指定する場合は、指定してから二年とかあるいは都市再開発の場合は五年間といふひとつの期限があるわけですが、それは余り問題ではなくて、むしろ指定をしてそれが事業が可能であるかどうかという、指定以前の問題が非常に困難があるのがあるわけですが、そこらは余り問題ではないであります。その辺のところ、指定してからいろいろなそういう調査、それからまたいろいろな計画、その以前の折衝、そういうふうな気がするわけあります。その辺のところ、二年あるいは五年というものが非常に短過ぎるような感じもするし、そうでなく、指定以前にそういうふうな折衝、調査、計画、そういうふうなものが行われて一応のめどがついて指定をするというようなことになれば、この二年、五年は決して短いものではないという感じがするわけであります。その点どうでしょうか。

○吉田(泰)政府委員 これは十分に機運が盛り上がりながら、から初めて指定することを考えておりますから、そういう意味で、あとは事務的な組合結成の手続とか、さらに詳細な事業計画を話し合っていくというのにまあ一年くらいができると思いますけれども、念のために二年というものをとったという気持ちであります。したがいまして、それまでの間、そこまで機運が盛り上がるまでは、相当具体的なイメージに乗るようなたき合がなければなかなか賛成も反対もないわけでありますので、それまでの間の市町村の説明及び相談に乘るという段階が非常に重要であります。

たとえば、土地区画整理事業の事業調査費の補助制度などがありますから、そういうふうなものも、これと思われる場所には市町村からの要望に応じまして、配分して、そういうふうなもので実態測量等も含め、モデル計画を立てるというようなことも積極的に進めていくということによって、早くそ

の促進区域の指定ができるまでの段階にこぎつけるということがきわめて大事だと考えております。

○清水委員 じゃ細かい問題を最後に、一、二点お伺いしたいと思います。

区画整理事業に当たって、最近の金融引き締めのために、事業費の捻出に非常に困難をしたという例がうんとあるわけです。私の知っている土地区画整理組合も同じような状態であったわけでもあります、これは結局保留地の処分というものは最後までやはりつきり決まらないで、それでその処分が非常にねくれるというようなことも大きな原因でもあつたわけですが、このつなぎ融資をもう少し円滑に行われるような制度をもう少し確立することができないものだらうかといふのが、実際区画整理事業に当たっている者の強い要望もあるわけですが、この点いかがでございましょうか。

○吉田(泰)政府委員 一般的に申せば、保留地の処分、これを事業の進捗状況とにらみ合わせて適切に行いますならば、さほどつなぎ資金の問題はないわけであります。しかしながら、特に事業の初期におきましては、保留地といつてもすぐに適切な手段で処分できるわけでもないというところで、この段階のつなぎ資金が非常に重要になります。これが対策としては国庫補助金、これは出し切りの金であります、つなぎ資金にももちろん活用できるわけでありまして、国庫補助金を早期に配分するというようなこと、あるいは地方公共団体等と事前に話し合いまして、保留地の予定地をまとめて公共団体に売るような話をしております、その資金を先行的に地方公共団体から出させる方法、いろいろなことを考える必要があると思ひます。

なお本法案による特定土地区画整理事業につきましては、将来の保留地処分金を償還財源といたしまして、新たに住宅金融公庫から融資することができるよういたしました。

○清水委員 現在このつなぎ融資の関係で、補助

事業に対しても、保留地を担保にしてのいわゆる無利子の貸付金といったようなことはまだ実行されないわけですが、これを両方やるのをドッキングと称しているそうですが、いかにこれは補助事業であつても、その程度のつなぎ融資の手段、い

わゆる保留地を担保にしての融資、その融資が円滑に行われるようになり、かつまたそれも相当長期にわたりますから、やはり無利子でそれを貸してやる、あるいは無利子でそれを貸してやる、あるいは無利子補給をする、そういうふうに思いますが、その点についていかがでしようか。

○吉田(泰)政府委員 先ほどお答えいたしましたように、特定土地区画整理事業につきましては、従来補助事業に一切そいつた公的金融の道がないかったものを、補助事業でありながら保留地処分金を財源として住宅金融公庫の低利子融資という道を開いたわけであります。御指摘のように補助と無利子貸し付けをドッキングするというのは、ちよつと重複するきらいもありますし、本来無利子貸し付けというのは、国庫補助になじまないような、公共施設等が余りない、あるいは皆無であるといふようなところで、補助ほど手厚くはないけれども無利子貸し付けという形でそれに次ぐような助成をしようというところから始まりました

期にわたつたつなぎ融資が必要だ。ですから利子もばかりにならぬから、その辺のところを利子補給でもして実質的には無利子の金を使いたいというのが組合の強い要望でもあるわけです。ですから、その点について、どうせここまで特定区画整理道を聞いたわけであります。御指摘のように補助

が第一、それを補うものとして、補助対象にならないものは無利子貸し付け、こういうことになると思ひます。もつとも場所によりましては、公共施設の入り方が少ないために補助をもらいうよりも保留地を極力減らすことができるよう補助そのものを高めることを考えているわけでございまして、したがいまして、残り補助対象にならないものと整理事業等につきまして、まず事業費に充てる

のないように、電気、ガス、水道等の供給施設あるいは下水道の汚水管の一部等の、まあ身の回りの費用でございまして、それ以外は全部補助対象になる。つまり、保留地はそのためには生み出さなくていいということになります。

保留地は私どもやはり一般的には区画整理の一つの成果としてなるべく早い時期に供給されてしまう。つまり、保留地はそのためには生み出さなくていいということになります。

なればならない。したがつて無利子貸し付けの方は有利だという場合もありまつて、どちらか有利な方を希望されるわけですねけれども、同一個所でもたとえば運用によりましては公共施設をわりあい多く含む地区と余り含まない、したがつて無利子貸し付けの方が有利な地区とに分けまして、それぞれ補助に有利な方には補助を出し、無利子貸し付けが有利な区域については無利子資金を貸し付けるというような運用に

いませんけれども、半ばドッキングに近いようになります。なことは考えられると思います。

○清水委員 区画整理事業の事業費というのは、幹線道路とか、それから区画整理道路、そういう区画整理組合ですか、こういったようなものが一番大きな財源になるわけです。ですから、その場合にどうせ補助金で足りないものだから処分地を売った金を事業費に回してやっていく、転がして

いくということになりますから、その保留地の処分が最後になるというケースが非常に多いようです。ですから、そういった場合に相当長期間にわたつたつなぎ融資が必要だ。ですから利子もばかりにならぬから、その辺のところを利子補給でもして実質的には無利子の金を使いたいというのが組合の強い要望でもあるわけです。ですから、その点について、どうせここまで特定区画整理事業といつたようなことでこれから助成策を強めたいこうというのですから、その辺のところは考えていた方がいいじゃないかということで質問をしているわけですから、その点どうして補助と無利子の利子補給とということと両立しないのか、その辺のところぼくらもちょっと納得いかないものですから、もう一度ひとつ説明していただきたいと思います。

○吉田(泰)政府委員 この法案では、特定土地区画整理事業等につきまして、まず事業費に充てる

の融資というものをもう少し円滑にしてもらいたい、実際それが大きな障害になつておるということも、それから、できたら、相当長期にわたるものであるから、本当に区画整理事業を促進しようとするとなるならばドッキングも考えてもらいたいと、そういう強い要望もあるわけです。ですから、せっかく大都市法をつくろうというこの段階において、その辺のところは十分お考えになつたらいかがですかというふうに思うわけです。

それから最後にお伺いしたいのですが、特定土地区画整理事業や、それからまた住宅街区整備事業が施行されますと、地区内はそれなりにきちんと整備されるわけです。ところが、自治体として

はその周辺もそれに伴つて整備をしていかなければならぬという問題が必ず出でてくる、こういうことです。当然特定土地区画整理事業と並行して

その外側の整備も進めていかなければならぬということになるわけなんだけれども、それに対してどのような措置を考えておられるのか。必ず金がかかるわけですから、その点についてお伺いいた

んですけれども、これは余り厳しくしますと区画整理事業自体をちゅうちょすることになりますから、そこまではいきかねるのですが、せめて保留地ぐらいはある程度の段階で供給されかかるべきではないかという気持ちであります。しかしながら、それをドッキングしようといふたような手段に対する補助金、それからまた保留地の処分金ですか、こういったようなものが一番大きな財源になるわけです。ですから、その場合にどうせ補助金で足りないものだから処分地を売った金を事業費に回してやっていく、転がして

いくことになりますから、その保留地の供給時期を本来の適正時期からおくらせる逆効果もあります。しかしながら、低利子の住宅金融公庫融資というものまでならば、あえてこれをドッキングしようということで、今回踏み切つたわけであります。無利子貸し付けと言えば補助に近い全額利子補給という意味でありますから、非常に補助に近くなりまして、それもばかりにならぬから、その辺のところを利子補給でもして実質的には無利子の金を使いたいというのが組合の強い要望でもあるわけです。しかしながら、利子の住宅金融公庫融資というのまでならば、あえてこれをドッキングしようということで、今

車ちょっと問題はあるわけです。しかしながら、利子の住宅金融公庫融資というのまでならば、あえてこれをドッキングしようということで、今

したいと思います。

○大塙政府委員 地区外にわたる関連公共公益施設の問題につきましては、まず第一には、それらの公共公益施設、特に公共施設でございますが、これを優先補助採択するということがまず第一の問題であります。それから第二は、それにしても地方公共団体の裏負担が出てまいりますから、それに対する起債を重点的に配分する、及びその充当率を高めるという対策が必要であります。この第二の問題につきましては、五十年度から関連公共公益施設等につきまして特別の枠の事業債を認めておりまして、約六十億円でございますけれども、それを大体一・五%程度利子補給するというような制度を始めた次第でございます。両方相まって関連地区を同時並行的に整備いたしたいと思っています。

○清水委員 実は自衛省に、生産緑地の現在の状況を、生産緑地法の施行状況をお伺いしたいということで来てもらつたわけですが、それはあとで資料としていただきことにして、この辺のところでは質問はやめたいと思います。

○天野委員長 次回は、来る三十日金曜日午前十時委員会を開くこととし、本日は、これにて散会いたします。

午後三時十八分散会