

第七十五回
国会

参議院建設委員会會議録第十一号

昭和五十年六月五日(木曜日)
午前十時二十七分開会

出席者は左のとおり。

委員長 中村 波男君
理事 上田 稔君
大森 久司君
増田 盛君
沢田 政治君

委員 遠藤 要君
上條 勝久君
坂野 重信君
中村 楨二君
望月 邦夫君
小野 明君
小谷 守君
二宮 文造君
上田耕一郎君
春日 正一君
三治 重信君

國務大臣 建設大臣 飯谷 忠男君
政府委員 国土庁土地局長 河野 正三君
国土庁水資源局長 宮崎 明君
建設政務次官 中村 弘海君
建設省計画局長 大塩洋一郎君
建設省計画局参事官 大富 宏君
建設省都市局長 吉田 泰夫君
建設省住宅局長 山岡 一男君

事務局側

常任委員会専門員

村田 育二君

説明員

運輸省鉄道監督局民営鉄道部長

高橋 英雄君

参考人

住宅金融公庫総裁

浅村 廉君

日本住宅公団総裁

南部 哲也君

日本住宅公団理事

上野 誠朗君

日本住宅公団理事

川口 京村君

日本住宅公団理事

播磨 雅雄君

本日の會議に付した案件

○参考人の出席要求に関する件

○宅地開発公団法案(第七十二回国会内閣提出、第七十五回国会衆議院送付)

○連合審査会開会に関する件

○委員長(中村波男君) ただいまから建設委員会を開会いたします。

参考人の出席要求に関する件についてお諮りいたします。

宅地開発公団法案の審査のため、参考人の出席を求め、その意見を聴取することに御異議ございませんか。

○委員長(中村波男君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

また、本日、宅地開発公団法案の審査のため、住宅金融公庫の役員を参考人として出席を求め、その意見を聴取することに御異議ございませんか。

○委員長(中村波男君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

また、本日、宅地開発公団法案の審査のため、住宅金融公庫の役員を参考人として出席を求め、その意見を聴取することに御異議ございませんか。

○委員長(中村波男君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

また、本日、宅地開発公団法案の審査のため、住宅金融公庫の役員を参考人として出席を求め、その意見を聴取することに御異議ございませんか。

また、本日、宅地開発公団法案の審査のため、住宅金融公庫の役員を参考人として出席を求め、その意見を聴取することに御異議ございませんか。

また、本日、宅地開発公団法案の審査のため、住宅金融公庫の役員を参考人として出席を求め、その意見を聴取することに御異議ございませんか。

また、本日、宅地開発公団法案の審査のため、住宅金融公庫の役員を参考人として出席を求め、その意見を聴取することに御異議ございませんか。

また、本日、宅地開発公団法案の審査のため、住宅金融公庫の役員を参考人として出席を求め、その意見を聴取することに御異議ございませんか。

また、本日、宅地開発公団法案の審査のため、住宅金融公庫の役員を参考人として出席を求め、その意見を聴取することに御異議ございませんか。

また、本日、宅地開発公団法案の審査のため、住宅金融公庫の役員を参考人として出席を求め、その意見を聴取することに御異議ございませんか。

また、本日、宅地開発公団法案の審査のため、住宅金融公庫の役員を参考人として出席を求め、その意見を聴取することに御異議ございませんか。

表現等が違いますが、たとえ名称であるとか、あるいは単一または複数の公団を考へるべきであるとか、この答申の中でもはっきりこうしるといった部門等が、検討とされた部門等がございますので、それらの点は別といたしまして、おおむねこの答申に沿って作成したものでございます。

○三治重信君 そうしますと、この新しい宅地開発公団は、おとといですか、上田さんが主としてニュータウンということで質問されておたのですが、私もこの新しい土地行政の機構及び運営の答申の中身からいくと、ニュータウン建設のための公団と、こう考えた方が通りますが、考え方がすっきりしていいんじゃないかと思うのですが、いままで質疑を聞いて限りにおいては、その点が政府の方ではっきりしないんじゃないかと思うのですが、その点はどうかですか。

○政府委員(大塩洋一郎君) 答申によりますと、「新公団の設置」とありまして、「(仮称・新市街地開発公団)」というふうに仮称という名称を使っております。われわれもこの名称をいかにすべきかということは検討事項として最後まで残った案件であつたのでございますが、結局宅地開発公団という名称にいたしましたのは、現在の大都市圏域におきまして宅地難あるいは住宅難、これに端的に対処するというためには、新市街地開発という、新市街地という名称よりは宅地開発ということの方が大都市圏域のこの新しい公団の名称としてはむしろ簡明率直でわかりやすいのではないかと、いうことで、そういう名称にしたのでありまして、その中身等については、その趣旨は十分尊重してあるつもりでございます。

○三治重信君 そうしますと、名称は議論しても余り意味がないんですが、この中身を、そういう三大都市周辺においての宅地の大量供給、開発と、

こういう目的にいたしますと、いままでの一番の隘路が結局地方公共団体がその公共施設についての負担に耐えがたい、これに対して地方公共団体の拒否反応が非常にある。これについての配慮を非常に答申の中にも強く出しておりますし、今度の法案の中にも、最大眼目はそういう地方公共団体に対する、負担の過重によって土地開発ができない、それを何とか国の公団という構想でそういうものを排除して、またそれについて地方公共団体と開発について話しやすくして、こういうことが主なねらいじゃないかと思うのですが、その点はどうかですか。

○政府委員(大塩洋一郎君) 今回の法案におきましては、特にこれだけの大きな大開発をいたします場合に、地元との協調体制に十分配慮することが必要と考えておりました。なかんずく、この答申にもありますように、地元の地方公共団体の財政負担の増加を回避するための各種の助成措置を講じることが言われております。そこで、この公団におきまして、特定の公共施設に対する直接施行というような制度、あるいはその他の関連公共施設につきましての立てかえ制度の強化というような実質的な面を強化するとともに、さらにその協調の姿勢をこの公団の中に織り込みますために、非常勤職員制度であるとか、その他諸種の協調の場をこの公団の中にも苦心して入れたつもりでございます。

○三治重信君 そうしますと、ニュータウンをつくるという構想、またそういう新しく大量開発するとなると、いままでの住宅公団がやっていた土地開発の問題と、この新しい新公団の土地開発とは質的に非常に違うので、それは余り住宅公団の——前の答申にも若干住宅公団の土地部門を新公団に移すことも考えられるというように、こが書いてあるのですが、私はこの中身を見ていくと、住宅公団の土地部門とか、住宅公団とは全然関連をなくして、修正案項とかそういうものをなくして、むしろ先ほどの局長の説明も一応納得しないわけではないけれども、はっきり区別するために

は、やはりこの新都市をつくる、ニュータウンをつくる公団だと言え、住宅公団とそんなに何ら権限調整する必要はないんじゃないか。また、そういうものを、これ余り調整してみても、私は実質的に余り意味はないんじゃないか。むしろ積極的にニュータウンを開発する公団だと、こういうことで包んだ方がむしろトラブルは少ないんじゃないか。また、衆議院の方で三百ヘクタールという開発点を狭めたようになってこちらへ送られてきているようなので、私にはこの中身の公団を本公団らしくするために、むしろ開発の五百ヘクタールという規模をもっと広げて、新しい総合的なニュータウンを三大都市圏につくって、本公団に科学的な調査をやって総合的に開発をしていく、じっくり開発をしていく、住宅公団はアップ・ツー・デットをやっていくというふうなのが、私はこの公団をつくるならその方がむしろ一つの理想のニュータウン——理想と言っても国の財政、またその土地自体による程度の問題があるんじゃないか、そういうふうな目的をはっきりした方がいんじゃないか。また、そういう構想の方が私は住宅または宅地を開発していくために、住宅公団と違つた機能を果たす意味において国民の信頼を得るのではないか、こう思うわけですが、ひとつその点をはっきりしてもらいたい。

○政府委員(大塩洋一郎君) 過般来いろいろ議論となりましたのは、住宅公団を拡充することによつても目的は達せられるのではないかと、いう立論論的あるいは一つの方法論としての論議が行われたわけでございます。この答申にもありますように、新公団は日本住宅公団あるいは国土総合開発公団——いまは名称違つておりますが、地域振興整備公団との関係は、機能的、目的別に整理しなさいというのを言われまして、三つの公団がそれぞれ目的と機能とを分かち合ひながら、分担関係を明らかにすべきであるということが述べられております。そこで、そのつくり方といたしましては、いま

御指摘がありましたように、住宅公団は全国公団でありますし、この公団は三大都市圏を中心とする大都市圏のための、しかもその中の宅地を大量に供給するということを目的とした公団であるという点で、目的的にはっきりと分けられるということに着目いたしております。それからまた大規模なものを市街地として造成いたしました、そして上物はつくらないというように意味におきまして総合的な都市づくりの公団となる。こういう意味におきまして、他の公団とそれぞれ分野をはっきりと分けたものとしてつくろうとしたものでございます。

○三治重信君 まあ、平行線なんですけれども、そういうこともかもしれないけれども、住宅公団の宅地開発部門を何もそう制限する必要はないんじゃないかと私は思います。それで、三大都市圏における宅地の供給、また需給関係を調整していくために三つの方法がある。結局、市街化区域内における農地の宅地化と、それから二番目にこの新市街地の形成による宅地供給。この三番目のやつが新公団が重点的にやる面だろと思うので、すけれども、建設省として、この三大都市圏の住宅並びに宅地の開発をしていく場合に、この三つのやり方についてのウェイトの立て方といひますか、その三つがどれぐらい割合で宅地や住宅を供給されていく、またいかうと、こういうことを考えているか。すなわち一番初めはいわゆる線引きの中における農地の宅地化による開発、それから二番目がいわゆる一般の住宅が建っているけれども、これをスワップ・アンド・ビルドで建て直していくということ、三番目は、そういう地域からさらに離れて新しく新市街地、ニュータウンをつくるのだと。こういう考え方を答申されているようにありますけれども、建設省としては三大都市圏におけるこういうふうな住宅、宅地の開発をやっていく場合に、この三つの割合がどんな状況で住宅、宅地の開発が行われているか、また、いかせようとしているのか。

○政府委員(大塩洋一郎君) 三大都市圏におきましては、いま御指摘のありましたように、既成市街地の中の非常に環境の悪いところを再開発にして整備するということは一つの大きな命題として推進しなければならぬ課題であります。同時にまた市街化区域内の農地等の空地をできるだけ計画的にこれをまとめて宅地化するというのも一つの現下の大きな課題である。そこで、御提案いたしております、大都市地域における宅地供給に関する特別措置法案というふうなものを提出したのもこの理由でございます。さらに大都市の周辺部におきまして大規模な宅地開発を行うと言へば、当然この周辺部において無秩序なスプロールを抑えながら、こういった宅地開発公団等による大規模供給をやらなければいけない。この三つの方策は、結論から言へば、それぞれ同時並行的に行われなければならず、それぞれの事業はそれぞれの特徴と目的を多少ずつ異にしておりますので、たとえば再開発につきましては、都市の機能とか環境とか、あるいは防災といった面、これを重点的に考えながら宅地供給という面で見れば、そこに一定の限界がございますし、また次の市街化区域内の農地等の開発ということ、これは現に必要緊急対策でございますけれども、すでに地価は相当高くなつており、公共施設は周辺に整っているとはいへ、大規模な開発にはあながち適当なものばかりとは言えない。それから三番目の宅地開発公団等が行います周辺部におきましては、大規模な開発には適しませんけれども、何分にもそこは公共施設等がまだ未整備でありまして、新市街地をつくるということになりますと、関連公共施設等の整備ということが非常に大きな負担、費用がかかり、大きな問題となり、特になかなく水あるいは足といった問題、環境の激変に対応する諸種の地元との協調体制というふうな問題がある。いずれもそれぞれ宅地開発という面から見れば、それぞれの特色を持ち、かつ限界を持っておる。だから、これらを総合的に推進し、あわせて並行的に行うということが、

大都市の中の宅地開発の面から見まして、やっぱり偏らないで同時に並行的に行わなければいけない問題だと考えております。

○三治重信君 その説明はだれでもわかるのですが、じゃあ結局具体的に建設省、国が、この三つのやり方について、第三次計画なり、計画をつくられるのに、具体的な住宅並びに宅地の供給の割合をどう考えているかということ。

○政府委員(大塩洋一郎君) 宅地開発という面から言いますと、ただこれの三つの方法で役立つかということでは、いま定性的に申し上げましたけれども、まあ東京圏に例をとってわれわれが試算いたしますと、昭和六十年までに大体東京圏で五百七十万戸ぐらいをめぐらしたとして開発するということに、既成市街地の中で、いろいろな団地の施設であるとか、あるいは再開発であるとか等々によって、開発、建てかえたり、あるいは空閑地を利用したりいたします戸数として三百五十万戸ぐらいをめぐらしてあります。それから新市街地、この新市街地というのは、これから宅地になっていないところを開発する分野として、残りを公的な開発によりまして、大体区画整理、民間を合わせて百五十万戸、公的なものとして七十万戸、合計二百二十万戸ぐらいをめぐらしているというふうな次第でございます。

○三治重信君 その三つのやり方というもののについて、具体的に今後実施、重点の置きどころをそれぞれ特徴を持ってつくっていったらいいと思います。

それからこの新しい公団の今後のやり方についてでございますが、またいままでの住宅公団の実際の開発についてのいろいろの問題を考えた場合に、まあ言葉は悪いのですけれども、いわゆる地元エゴの問題、結局ごねておとる国が何とかしてくる、あるいは地主にしてみれば公共団体が何とかしてくる、こういうふうなのが——で、結局、計画にこれは公的なやつだしということで初めて協力した人は、後からみるとばかを見る、い

わゆるその裏を返せば正直者がばかを見ると、こういう実績を、悪循環を繰り返してきた。結局だんだんむずかしくなると、だんだんそれに対する手厚い手がとられていく、こういうことが身をもってこの一般の風潮になってきたのじゃないかと思う。言葉は地元エゴ、いい言葉じゃないのですね、けれども、また裏を返せば正直者がばかを見る、こういうことのないように、今度の新公団について、新しく新市街地を開発していく場合に配慮がなければならぬと思うのです。それを単にいわゆる地元の市町村や関係者の協議会でいくと、こういうことだけでいままでのトラブルを早期に解決できるというめどですか。さらにこれがそういう地元の県や市町村、地方公共団体との話し合いだけでは、とてもではないが、さらに地元エゴが強くなってくるのじゃないか、こういうことが心配されるのですが、こういうことに対する対策というものは法案のどこかに出ているのですか。

○政府委員(大塩洋一郎君) いま御指摘のとおり、地元との協調体制、そのための諸種の手法を講じておりますが、もう一つは地権者と申しますか、権利者に対する対策が必要でございます。これにつきましても、もちろん地元の地方公共団体等を軸とし、その協力を得て説得する、あるいはPRに努めるということが必要でございますが、この公団法自体におきましても、これは組織法でございますから事業法の中身は書いてありませんけれども、これが行います事業といたしましては、土地区画整理事業あるいは新住宅市街地開発法に基づく事業あるいは新都市基盤の法律というふうな大規模開発にふさわしい法律の体系を整っております。これにつきましてはそれぞれ地元の土地所有者に対して生活再建の方途であるとかいろいろな諸種の援助の道を与えておりますが、特にこういったエゴというふうなことが行われるために、一部の者のために事業が進捗しないということを防ぐ必要がある場合には、最終的には収用権等が与えられており、また計画制限等によって他の者が投機的な意図を持って入ってくるというよ

うな可能性を排除することも一つのそういう説得しやすい場所をつくることになりまして、こういった計画制限であるとか取引規制であるとかのほかに、最終的には土地の収用権を与えるというふうな手法があるわけでございます。これらの手法を使うことによって、またはそれを背景としながら、しかし、事前に計画をそれらの住民の方々に周知徹底させるということが、まず何よりも必要だと考えておまして、法律上この中にないではないかということではございますが、これは組織法でございますので、まず協議体制みたいなことを重点に書いておまして、個々の事業に際しての地権者に対する姿勢といたしましては、それぞれのいま申しましたような法律の中に規定されております。

○三治重信君 そうすると、私は各事業法に規定があるからわかっていただけれども、結局何か問題が起きると、いままで各個別の法律によってそういうものについての規制のやつが規定してある。しかし、今度は公団として総合的に公共施設やその他をまとめてやっていくし、それから金もそこへ集中的にやっていく。しかし、その中で、いわゆる言葉は先ほどから悪いと言っているんだけれども、ひとつごね得というものが出てきた場合には、またそういう各施行法の一つずつのやり方でしか処理できない、それでやればできる。しかし、そういうことは従来もそのために各個別法ができてきているわけなんです。しかし、公団そのものは今度は総合的にやると、地方公共団体でも同じように開発すれば、やるときにはそういういろいろの問題が同時に解決されなければ何一つできないわけなんです。したがって、そういうところで公団というものをつくって総合的にまとめていると、こういうことなんで、確かに組織法と事業法は別でいいわけなんですけれども、そういうものをやっていく場合に、そういう個別法の適用でなければできないというふうな判断でいくと、どこか一つのものが支障がくれば全体がストップすると、こういうことになるんじゃない

ですか。

○政府委員(大塩洋一郎君) この公団の事業につきましては、それぞれの事業の手法に応じてその対応の仕方が違うわけでございますし、区画整理というふうなものをやる場合あるいは新住宅法を使う場合によっていろいろ違うわけであります。結局はこういう一部のごね得のために全体の事業がストップしてしまうというふうなことはないようにいたしますためには、やはりそれは最終的には公平の原則でございますから、これを説得しながらも、なおごね得が生じないようなそういう制度を持つていなければならぬと思います。それにはごね得というのは結局対価において、その評価その他において、後になればなるほど得であるというふうなことが生ずることがごね得を生じさせる一つの原因であるかと思っております。そこで、収用法における価格固定の手法を使うとか、後になれば有利であるというふうなそういう評価の仕組みというものを、従来任意買収が多かった時代にはそういうことがあったかもしませんけれども、これだけの大きな事業をやる場合には、工区ごとには分けましても、できるだけ評価の均一、それから時間的な計画というものを密接に立てまして、そうしてそれに基づいてやるといことがごね得を少なくするゆえんであるというふうな考えております。

○三治重信君 現地との協議の中に特にこの問題をひとつ重点的にやって、一般のまた先にまじめに協力した人が後から本当に腹を立てる、こういうことにならぬようにぜひひとつ考えてもらいたいと思います。

それから線引きの場合に、ことに四十七年、八年においても、またその前においても、金融緩和のときに町の不動産業者が非常にたくさん土地を買い占めて今日も持っていて、線引きの結果非常に開発できぬで困っている。それを今度の公団が助けるんじゃないか、助けるために公団をつくったんじゃないかという質問もずいぶん行われていたわけですが、こういういわゆる大手の不動

産会社の土地の買い占めといいますが、そういうところの中で、いかに土地を買って持っておいても調整区域の中では開発計画を出すことができないんじゃないですか。また農地——農林省の方お見えになりますか、おられなかったら一緒に答えてもらいたいと思うのですが、そういう農地も相当何というのですか、買取されているのですか。原野とかそういう地目の変更、ことに一番土地の地目の変更のむずかしいのは農地だと思うのですが、そういう三大都市圏の中で、おととい発表になったあの買い占めの中で地目変更や開発、そういう何というか農地として転用するようなものが無理のようなどころ、開発するのに対して一枚でも完全に抑えてしまっているものかどうか。開発公団がそれに乗るといふことでなくして、こういう問題を処理しないと、この新しい公団の方も大量の土地確保について方針をはっきりしないと、一般の理解を得にくいんじゃないかと思うんですが、それに対する対処の考え方。ちょっともう一遍言いますと、大資本不動産会社の買い占めの土地にそのまま乗って、大資本の不動産会社を助けるというふうなことはしない、こういう答弁なんだが、しかし、開発適地ならばそれに乗って悪くはないじゃないか、またはそういうものを一枚でも買い占めのやつについて、それを放置しておいて、三大都市圏の宅地の開発やなんか非常に支障を来させぬかと私は思うのです。

それはなぜかという、大資本が買ったがためにそこは絶対に開発を許さぬ。こういうことになってくると、あともうほかのところでも開発する者がなくなると、住宅公団か新しい公団しか開発できない。供給が非常に減ってしまうんじゃないか。そういうものに対する規制をしながら、いわゆる悪徳商人的なものを抑えにやいかぬけれども、そういう資本なり、買っている者の所有の關係によつてこれは絶対開発しないのだというふうなことは、かえつて三大都市圏の周辺の自然環境を保持しながらの開発というものは、何かそういうものにこだわっていくとマイナスになるんじゃないかと思うのですが、そういうことについて、いままでの答弁だと、私が感じている限りにおいては、そういう大資本の、また大手不動産の買い占めの土地を決して利用はしませんというふうな返事だと思つてゐるのですが、私はむしろそういうものでも、いわゆる不当な利得はさせないけれども、開発に適當な、ニュータウンとして開発に適當なところは積極的にやる。その前に、先ほどほかの質問者からの注意があるように、誤解を世間に与えないような方策というものを何か考へてゐるかどうか。

○政府委員(大塩洋一郎君) 大企業等が買い占めしている土地というものをそのまま適地だとはわれわれは思つておりませんが、これから選定基準をつくらせて選定いたします場合に、その適地であると思われる区域の中にもしたまたま大資本と言われている、あるいは大手と言われるものの土地が含まれてゐたとしても、それは全部じゃないと思ひますけれども、それを利用するということにつきましても、私は何ら差しかえないと思ひのであります。問題は、その業者に不当な利益を得させたというふうな感じを持たせるようなそういう事業の進め方ということが非難されるわけでありまして、適正な価格において、それをあるときには収用し、買取するというに相なります。

それからまた、そういう適地の中でありまして、やはりほかの個人所有者等もございます。これとバランスもとらなければいけない。だから、適地の中にあるものにつきまして、私どもはそういう大企業が持つてゐるところだから、それは適地であつても使わないというふうなことを申し上げたことはございせん。問題は、大企業が持つてゐるところは大体調整区域の中に先行的に持つてゐるところが多いわけでありまして、しかもそれは大変虫食いのものが多いかろうと思ひます。問題は、それが適地、われわれの宅地開発公団の適地であるかどうかということに問題があるかと思ひますが、そういう中にもしばしばある場合には、これは正當な価格で収用すべきであると、その場

合には誤解を受けまいという先般お答え申し上げましたのは、大企業が不当にまんまとそういう思惑が図に当たつたというふうな形にならないように、いままでの経緯も十分に引きあはせながら、その取得について慎重を期さなければいけないということを申し上げたのでございまして。

なお、ついでに、これら大企業につきましては、本来使えないような土地を持つておる者も相当あるわけで、それでお困りのところがあるかと思ひますが、それならばそれで、住宅地としてそこが不適地であるならば目的を変更されまして何らかの用途にお使いになるというふうなことがあるいは開発許可になる時期が近いと思われま

○三治重信君 そこで、今度は大臣にお伺ひしたいんですが、三大都市圏の総合的な開発の中で、どうも公団をつくつていくと、公団に全部おんぶをしていくような体制に考えられるんですが、私はむしろ非常にそういうふうな土地を先行取得している民間の大手の不動産会社や開発会社があるということになれば、それに対して適正な規制を監督していけば、またはそういう公共施設についての配慮をしていけば、私は民間会社にやらした方がいいんじゃないかと思ひます。ことにいまの民間の開発をやつてゐるところを見ると、市町村がそういう住宅開発について公共施設の費用が非常にかかるからというので、それを全部民間会社にしようとしていく、そうすると非常に分譲価格も高くなるということになっていくと思ひます。まあこの新公団は、それを政府はそういう公共施設についての多額の補助を出していく、資金を出していく、こういうことになっていくと、初めから競争が、国のやる部分については非常な国費が出ていく。しかし、民間がやろうとすると、そういうような公共施設は全部ただで、地方公共

団体は寄付しろ、これだけこうやれと、こういうふうになれば全然競争にも何ならぬようなことになるんじゃないかと思ひます。

また、公団が開発をしてゐる場合には、そういう公共施設について地方公共団体に非常に負担にならぬようにサービスを、また国もそういうことで非常にたくさん金を出していく、民間がやる場合には全然そういうものがないばかりでなくして、むしろその開発の非常なたくさん部分について、経費について寄付を強要される、こういうことになってくると、さらに公団をつくつたために一般の開発がおくられてしまつて、かえつて全体としてアンバランスがきやせぬか。いままでの開発でも、公団の開発というものは二、三割で、民間の方の絶対的に多かったわけですね。これを非常に逆転させて三大都市圏の開発をやつていくとするのか。この公団ができるから、あと民間のいままでの開発のやつは極力抑えてしまつて、そして公団で理想的な開発をしていくんだと、こまごまの踏み切り方ではないだろうと思ひますが、そういうことのあるばいについてどうお考えになりますか。

○政府委員(大塩洋一郎君) 私から先に、いま御指摘になりました民間宅造に対する助成の方策についての基本的な考え方を申し上げます。

御指摘のとおり、民間の宅造は小型のものが多くいわけですが、その積み上げは、いま御指摘のありましたように非常に多くの宅地供給の割合を民間が占めておるわけでありまして、この間来申し上げましたように、公共開発におきましては約三、民間開発が五、区画整理が二というふうな、計画の中におけるそういう分担關係を持つておるわけでありまして、できるだけ優良な民間の宅地開発に誘導するということが宅地政策における一つのわれわれの課題だといふふうに考へておる次第でございまして、それに対しては、現在のところ開銀の融資あるいは金融公庫の融資がございまして、宅地造成の融資と、それからそれと合わせ

て関連公共公益施設の融資も行つておりますが、

だんだん優良な宅地造成を民間が行うようにして
いくために、まとまった団地開発を推進させて
いくために、関連公共公益施設というものが当
然地方公共団体との間に問題になってまいりまし
て、これは結局本来の管理者である公共団体が施
行すべきもので民間が背負うことになりまし
と、それが宅地価格に割り掛かって結局は単価の
高いものになる。それからまた民間がほとんどそ
ういうものをつくり出すと、関連公共公益施設が
ふえてきて地方公共団体も困るから、勢いそれ
民間には持つてくれというようになる。これは地
方公共団体にとりましても関連公共公益施設が、
それは官がやろうが民がやろうが、関連公共公益
施設の負担がかかってくるということは同じで
ございますので、片や一方は民間の営利企業でござ
いますから利潤の限度というものがございますけ
れども、それにしまして、こういう優良な宅
地開発を行います民間につきましては関連公共公
益施設についても何らかの助成策をして、地元公
共団体に負担のかららないようにしてやることが
第一ではないかというふうに考えておりました、
民間の優良宅地の推進と、それに伴う関連公共公
益施設に対する、できれば非常に低利の融資とい
うことを中心に検討いたしたいというふうに考え
ております。

○三治重信君 ちよっとその点を保留して、国土
庁に土地の問題でちよっとお尋ねしたいんです
が、お聞きのように今度三大都市圏の周辺または
三大都市圏の中でいろいろの開発をしようという
ことでございましていくわけなんです、その中で結局
いろんな思惑で、土地の買い占めや土地の開発計
画に違反している民間の中で土地の売買が行
われていくわけなんです、こういうものに対する
規制といいますか、いろいろの利用の方法は計
画はされる、そういうものに違反をして土地の利
用をやろうとしないものについて、ひとつ何か
考えておられることがあるのかどうかということ
が一つ、それは結局何かというと、先ほどにも若
干話したように、何でもやり得だと、一生懸命ま

じめにやっている人が損をするということ、いわ
ゆるやり得だということ、せっかく土地の開発
や規制をやつていく場合にやり得だということ
どうしてもめなければならぬ。その方法でい
ろいろの問題が行われておるんですけれども、新
しいやり方の中で、結局それが全部地価というも
の、いわゆる土地の売買だけに集中しているもの
だからいかぬのだと思ふんです。もしも土地の賃
貸の問題、いわゆる先祖伝来の土地についてはや
はり放さぬけれども、不要のものはやはり一般の
公共的なもの、あるいは国、公共団体の開発に従
う、しかし土地は放したくない。こういうふうな
ことが考えていいんじゃないかと思ふんですが、
そういう長期の土地の所有権と使用権の調整の問
題を新しく検討する時期に来たのではないかと
思ふ。

○政府委員(河野正三君) 第一の、いろいろ企業
その他が本来法令の範囲内で開発が許されないよ
うな場所につきましていろいろの取引がある。そ
れに対するあるべき利用計画面からする規制とい
うことについてどうなっているか、あるいはどう
いう考えであるかという点でござい。この点
につきましては、御承知のように国土利用計画法
によりまして、一定規模以上の取引につきまして
はすべて都道府県知事への届け出が義務づけられ
ております。したがって、その届け出があり
ました際に、法律に従いまして利用目的面からの
審査をやつて、ふさわしくないものにつきまして
は取引の中止を勧告するわけでござい。その
後実際の運営に当たつてどう行つていくかと申し
ますという、その取引段階でパスをいたします
という、後に個別法による、たとえば農地法に
よる転用許可であるとか、あるいは都市計画法に
よる開発許可であるとかいう後の段階のチェッ
クが二重に行われることになりまして、取引はオ
ケーになったが開発段階で結局だめになるとい
うようなことも、これは多少国民に対しては考
えなければならぬ点でござい。したがって、
いまして、取引の規制段階で都道府県内部の関
係部局集まりまして、一体この土地は将来農転許

し得る地域に属するかどうか等の審査もあわせて
やりまして、取引についての勧告をするしないの
決定をするという運営に現在いたしております。
したがって、国土利用計画法の施行後におき
ましては、おっしゃるような市街地調整区域、特
に開発ができそうもないような地域に土地を
とか、あるいは仮登記をしておくとかいう種類の
取引は一切ないという状態になるであろうとい
ふふうに考えております。現に昨年十二月二十四
日施行以来今日まで、中止勧告を出しましたもの
につきましてはすべてが取引が中止されてお
ります。

第二の御質問でござい。いわゆる借地方式
と申しますか、土地の所有権は手放したくないけ
れども、利用権を公共機関等に譲つてもいいとい
うような方々があると思はれるが、それに対して
今後どういふふうにそれを展開することがいいと
考えるかという種類の御質問であらうかと思ひま
す。いままでも特に中京地区等を中心にして
公営住宅の団地等をつくる際に、農地所有者の
方々からの借地方式で団地形成をやつた例等もあ
るわけでござい。地主の方がそれを望むな
らばそれを、その道を選ぶというところは許され
ていたわけでござい。しかし、御承知のように
現在の借地法という法律のたてまえにおきまして
は、借地権を設定したその借地人の立場が非常に
保護を強くされておまして、厚く保護されてお
りまして、そのために一種の物権的性格に借地権
がなつていくわけでござい。そのために地域に
よりましては借地権の設定の対価、いわゆる借地
割合と言つてはいるものでござい。これが所
有権価格にだんだんだんだん近づいてくるという
ようなこともござい。所有権とはほぼ似たよ
うな対価を支払いながら賃料をずっと将来に向
かつて払つていく。二年ごとに更新時期における
折衝を重ねていくという種類の地域もある
わけだと思ひます。

そういうところにおきましては、公的機関とい
たしましては、なかなかこれまた厄介な問題を將
来に残すということでもあり、またたい構造物
を公的機関が建てるというふうな土地につきま
しては、それを望まない土地の所有者の方々も多
いというふうなことで、地域の実情と地主の考え
というものに非常に左右される面があるわけで
ござい。したがって、所有権をある程度抑
えて利用権本位に世の中の土地制度というものを
固め直していくということは、われわれも基本的
な方向としてはそうでなければならぬと思ひま
す。具体的、公的機関の事業対象の用地に
関する権限の取得関係につきましては、直ちにそ
れを義務づけるというふうなところにはなかなか
まいらないかと考えております。何しろ土地を所
有し、処分することによって利益を受ける、資産
所有というもののに対しては、これを非常に強く持
つということが実は土地対策上は非常に支障に
なつていくことはおっしゃる通りでござい。ま
して、あらゆる施策が利用の権限と義務というこ
とに中心が置かれて土地に対する觀念が変わつて
いくことが望ましい。税制その他もそういう方向に
今後とも詰めていきたいと思ひておりましたが、
いまお尋ねの具体的な問題につきましては、そう
いふふうに考えております。

○三治重信君 それからいま一つ、この一、二年
前に東京都で発表になつたいわゆる土地の移動の
状況という中を見ると、法人の所有が非常にふ
えたというところは、これは資金の流動性が高ま
つて、そうなることがわかります。

もう一つ、個人の所有の面で非常に顕著な特
徴は、東京都区部になつてくると、さらにいわ
ゆる土地の物すごい細分化ですね、これが非常に
著だ。したがって、片方は建設省が大変な金を使
つて宅地開発だ、住宅開発だ、こうやつてい
る。しかしながら、都市の真ん中の方はだんだん
だんその百坪のやつが二十坪ずつ五つに分かれ
、二十坪のやつがまた半分に分かれると、こうい
うふうなことで非常に細分化をされていく。そう
いうふうになつたのをあと取り返しがつかぬよう
になつてしまつていくと思ふのですが、したがって、

土地の細分化の問題は、また都心の、大都市における地価をますます高からしめる。これを最近の不動産の方は大きな取引がとまってきた途端に、いわゆる一千万円から二千万円前後の土地ということになってくると、環状線の中なかでは十五坪とか十二、三坪というようなことを、非常に分けてやっている、こういうようなことをやっている。また一面、片方では、つくる方は理想的にある程度のやつをやっているが、今度は一遍もうでぢやった方はますます土地の所有権のために細分化が行われてめぢやくちやになつてきぢやっているんじゃないかと思うんです。したがって、こういうものもぜひ、土地の有効利用をやっている場合において、私が言ったのもなかなかできないということ、趣旨はそうだけれどもということだ、土地の所有権の絶対化というものを前提にしていけばそんなことになつちやう。将来を考えた場合、そんな十五坪や二十坪の土地を一生懸命そういうものを所有して、値上がり期待をさせておいていくというものは、やはり非常にゆゆしい問題だと思ふんです。したがって、そういう問題について、土地政策上大都市についてはもっと土地の細分化についての防止方法をひとつぜひ考えてほしいということ。

これについてひとつお願いすること、それからまた建設省に特にお願いしたいんですが、最近の新しいニュータウンの場合には、分譲した土地について二年以内に住宅を建てにやいかぬというような規制は前から一般的なんですが、さらに最近では、それを将来にわたって再分割、あるいはそういうものをしないというやつを入れるということも聞いているんですが、そういう事例が、そういうものがどれぐらいの期間保てるものか。また、事実上つかく開発した土地が地価の値上がりによってどんどん細分化されていくと、またスプロールと——まあスプロールと違うんですけれども、スラム化していく。したがって、私は将来は土地というのは、結局土地の所有と利用というものを離さぬことには、こういうものは

せっかく大変な金をつぎ込んでいながら、まただんだんだんだん個人のそういう所有権の奨励のために——奨励と言つちや語弊があるけれども、所有権というものと個人の所得の増進がいかにたに非常に土地の利用を偏屈にさしていくと思うんです。こういうものに対する対策をぜひ考えてもらいたいと思います。

○政府委員(大塩洋一郎君) 建設省として、従来から区画整理等におきましても過小宅地の整理というような事項を置いて、できるだけ新しくつくるものにつぎましては、これが一定の適正な利用の形態を持つようという指導をしてきております。さらに新住宅市街地開発法におきましても、譲り受けたものは二年以内に建物建てなさいということのほか、工事完了公告後十年間は、その土地に所有権、地上権等の使用収益権を設定する場合には都道府県の知事の承認を受けなければならぬということにいたしました。大体新法では七十坪ぐらいを一つの基準として分譲しておりますから、これが直ちに細分化されて、あるいは使用収益権が半分ずつ分かれて、またそれが人に貸されるというようなこと、あるいは売られるというようなことのないようにそういう歯どめをいたしております。

それからなおその新法という、取用法でなくしてやりますような場合、たとえば区画整理によるような場合で、集合換地するような場合におきましても、日本住宅公団の例で申し上げますれば、その譲渡契約の場合において、その特約によって同様に使用収益権を目的とするような権利の譲渡または移転につきましては、あらかじめ公団の承認を求めるということを条件として譲渡いたしております。もしそういうことに違反した場合には買い戻し権を留保すると、あるいは契約を解除するといふような方法をとっておるわけでございます。過去五年間におきましてそういう例も大体十四、五件ございます。こういうような方法によって、できる限り新しいところにつぎましては細分化を防いでいるわけでございますが、その

期間は十年と、これは民法上それ以上の限定が困難であることととも、それから十年もすれば大体市街地として固定してしまひまして、まあそれ以上の民法上の特約は無理であろうというところ、それ以上の問題になってきまして、いま御指摘のように市街地全体の一般の問題になってまいりまして、これはそういう細分化を防ぐためには、たとえば諸外国の例にありましますような最低敷地制限という特別な法をつくるか、あるいは民法の十年の特約を破るような二十年なり何なりという長い特約法をつくるというところまで進めなければいけません。

現在のところ、わが国の実態から言ひまして、そういうところまでちよつと進めない状況にありますけれども、これは細分化という問題は非常に大きな問題であり、その根源は御指摘のように地価がどんどん上がつて、わが国におきましては特に土地が非常に資産性が強過ぎる。利用よりも所有という方が非常に強く見られたというようなそういう社会的な土地事情の背景があるからだろうと思ひますが、こういったことがこういう地価の鎮静化を機として今後良好な市街地をつくっていくためにも、今後の一つの課題として細分化防止のための方向をわれわれは検討していかなければならないと思つております。

○政府委員(河野正三君) 国土庁といたしまして、三治先生の御所論まことによくわかるわけでございます。そういう方向で今後検討を重ねてみさせていただきます。ただ、現在世田谷、杉並等で起きております宅地の細分化につきましては、世代交代期に当たつたり、あるいは相続のときの問題が起きてきたりとか、あるいは必然的な問題もあるわけでございます。また、相続税あるいは建築基準法その他もろもろの関係法令にわたる点もございまして、慎重に関係省庁と連絡をとつて検討を進めたいと思つております。

○三治重信君 そういう答弁になるだろうと思つて——まあそれしかいふところはないだろうと思ふんですけれども、私はこの土地の細分化の問題は、ぜひ開拓とともに、せつかく開拓したり、また現状より市街地でも悪くなるような、何というんですか、細分化や、非常にさらに悪くなるようなやり方についての歯どめをこれは法律上ぜひ検討してつづけてもらいたいと思ふのであります。これは単に市街地の宅地ばかりじゃなく、農地においても、自作農をやる場合において、相続の問題で非常に細分化が行われている。それは農業でも農地を、各所有を細分化していけば農家がもう成り立たなくなつていく。こういうことについて、いわゆる家産制度で大部分農地の細分化、いわゆる分散を保護する体制が非常にできていく。日本の農業もまだそこまで、いわゆる各小作人に分配して、所有権を与えて、戦後は非常に農業の生産をそういう所有権のために高ししたんですけれども、また世代がかわつてくるときに、細分化によって——いまの農業は私は土地の細分化を、農地の細分化を防がなければ、日本の農業を何ぼ自給化しようと思つてもだめだと、こう思つてゐる。

これは宅地の部面においても勇敢にひとつぜひ、有効利用するためには、ただ新しく開発するときには有効利用ばかり考えないで、いま利用されているやつをなお悪くしない方にも、土地の所有権なんか制限してももう少し悪くさせぬような法の体系をひとつぜひ考えてもらいたいと思ふわけなんです。そうしない、開発の部面において非常に新しい法律ができ、新しい公団ができ、新しい手法でやつていっても、それが少したてば、まあこのやつはいまの法制上は十年だそうですが、十年たてばそれが二つに分け三つに分かれると、こういうふうになつてしまふ。またさいの河原になつてしまふ。ひとつ国土庁という狭い国土の利用については新しい役所までできたということになれば、これは土地は国民の財産としても、またはその所有権を認めていっても、それは個人の所有をわがままにしていふことによつて、お互いにその利用をますます窮屈にし、環境を悪くす

るような利用の仕方許して、現行法上やむを得ないと云ってたんじゃ意味はないと思うんです。ぜひひとつその点を考えてほしいと思います。

最後に、運輸省お見えになりますか。運輸省にお伺いしますが、今度宅地開発公団でニュータウンから新しく鉄道を敷くということについての構想は、これは多年開発されるところでは望んでいきたところでありましょう。これが一括してやられるということが非常な地元民には期待されるところだと思ふのですが、いままでの議論にもあったとは思いますが、従来のそういう鉄道や輸送機関としての鉄道、通勤の鉄道だけでは私は新しいニュータウンをやっていく場合に、非常に朝夕のラッシュの解決策にはほくはならぬと思う。むしろそういう通勤ラッシュについても少し高度な輸送の方法を考えていかなければならぬではないかと思ふのですが、そういう部分について、とりあえずは従来の鉄道の延長ということになるのでしょうか、こういう通勤対策としての鉄道の利用について、新しいやり方といいますが、大量輸送の方法で変わって、いま現にこういうことを開発して予想していることはございませんか。

○説明員(高橋英雄君) 先生がおっしゃるように、大都市におきまます通勤通学輸送というものは従来から非常に大きな問題になっております。運輸省といたしましては、大都市の通勤通学輸送というものを解決するためにいろんな施策をやっておるわけですが、従来やっておりましたものは、地下鉄につきましては補助制度を行ひましてこれの整備を促進するとか、あるいは私鉄が新しくニュータウン鉄道をつくるなり、あるいは従来の複線をさらに複々にするとか、そういったような大規模な改良工事なり新線建設を行うという場合には、なかなか全額私鉄が負担するというところでは鉄道の建設がむずかしいというふうな場合につきましては、日本鉄道建設公団がそういった民鉄の線をつくりまして、これを長期の割賦で私鉄に譲渡していくというふうな方法、そういったものを

もろの考え得るいろんな手段を講じておるわけでございます。

まあ、特段にと言われますと、現在のところ、従来のそういう方針をさらに強化していくということが主体でございますけれども、さらに新しいニュータウンと申しますが、そういう点では、大都市におきまますそういう大量な輸送機関に対するさらに補助的な輸送機関、あるいは中小の都市におきまます大量な輸送機関ということで、従来とは少し違った輸送機関ということで新交通システムというふうなものの開発が行われておまして、これは建設省の方でもやっておられますが、運輸省といたしまして、両省いろいろ検討しましてそういう新しい交通技術の開発ということを現在検討をしておるというふうなことでございます。

○三治重信君 最後に、今度は大臣に答えていただきたいのですが、いまお聞きのように、この新しい公団の問題を展開していける場合に、まあ私の党は一応目的が現在のところ不明確だということその他で反対をしますが、しかし、やられる場合に、この輸送の問題あるいは環境の保全の問題とあわせて通勤の問題もぜひ考えてもらいたい。

職住接近の問題は今度のやつでは余り解決されてないと思ふのです。したがって、この新公団をつくらせていって輸送機関がうまくできぬ場合には、やはりその間に職住接近の施策、いわゆる職場を近くにつくること、できることを開発に選ぶ。そのほかいろんなそういう配慮をしていただかないと、ますます勤労者だけが外へやられて、そして職場に通うのに大変苦勞しなければならぬ。こういうことが出てまいりますので、私はいまの何というか住宅公団と、新公団の宅地公団、片方は住宅までつくるのだ、片方は宅地だということだけの機能では非常にはつきりしないと思っております。したがって、私は新公団を、日本で新しい三大都市圏の衛星都市のニュータウンとして、総合的にひとつ勤労者のモデル的な住宅、職住接近の市街地、あるいは通勤輸送、過密の通勤

を解くニュータウンをつくってもらふ、あらゆるそういうものについてモデルをつくってもらふ公団ならば私は再検討しないわけではないわけなんです。また、実際やられる場合には、そういう方向へぜひ持っていくって、一つの新しい環境、新しい総合的にモデルをつくるということの方向に進んでもらいたいと思ふます。

そういうことで質問を終わりますが、若干御意見を拝聴したいと思います。

○国務大臣(飯谷忠男君) 三治先生の御意見はずっと最初から伺っておりましたが、大変私どもこれからこの案を進めていくために参考になる御意見を拝聴いたしましたわけでありまして、率直に申し上げまして、非常にむずかしい客観情勢の中でこの問題を進めていくためには、いろいろ国会でも議論がありまますように、いろいろ批判もありまますし、あるいは積極的な反対の意見もありまますし、私どももそういう面については十分に検討に検討を重ねてまいりましたわけでありまして、現在の時点でこれを除いて、じゃあほかにかい方法があるかと考えまますと、とても見つからないとなれば、非常に困難な問題であるけれども、この問題に積極的に取り組んで何らかの突破口を案がなければならぬと、こういうふうにお考えをいただいております。もちろん住宅こそ建てませんけれども、その住宅を建てるための条件、宅地その他のいろいろな施設を充実しなければならぬ。おっしゃるのとおり、ひとつやるぐらいいない切ったモデル的なものをつくって、それで一つのモデルができれば、それに向かってさらに今後拡大していくという方法はできるわけでありまして、最初の施設が完全にモデル式のものでできて、国民自体にも納得してもらっていきけるかどうかということが今後の大きな課題であらうかと思ふわけでありま

す。

職住の接近の問題にいたしまして、やはりそのためには住まいをした人のまず足を確保する、そのすることが職住接近の問題になりましようし、さらにその人たちが将来の生活設計を進めていくためには、やはりそのための施設も必要だということも当然でありますから、そういう面は十分に考えていかなければならぬと思っております。一番の問題は、やはり交通、足の問題だと思っております。これはいま運輸省の方からもお話しありましたように、われわれもいろいろ検討をいたしておりますが、やはり大都會の補助交通機関としての新交通システムですか、こういった問題もいま運輸省と一緒に検討いたしております。そういうふうなものも含めまして、これはひとつ全力を挙げてこの問題と取り組んで御期待に沿うようにしなければならぬと、かように考えて努力をいたしてまいらるつもりであります。

○沢田政治君 前回に引き続き質問をいたしますが、前回の委員会でも上田委員の質問に対して政府の見解が違ふ違わないと、こういう問題が議論になりました。さらにはまた上田委員が、この宅地開発公団がベッドタウンをつくるのか、ニュータウンをつくるのか、独立都市をつくるのか、半独立都市をつくるのか、まあ上田委員の見解によりますと、大都市の過密を三十三キロ、四十キロ、五十キロというように拡大していく以外の何ものでもないということ、結論まで結ばれて、だから反対だと、こういう趣旨を明確にしたわけでありまして、このことについて私は何も異論を唱えるものではありませんが、一体この法律はこういう事業をやるといふ手法じゃないわけですね。つまり宅地を造成するといふ機関だ、こういうものを設けるのだ、そして宅地をつくるのだと、こういうことに尽きると思ふのです。上田委員が言っておるようなことは内容と性格を志向するものであるならば、反対は反対だけれども、この法律は絶対目的を見せちゃいかぬものだと思うのです。したがって、この宅地開発公団法ができたとしても、今後どういふ手法でやるかというのが私は問題として残されておるわけですね。たとえば土地区画整理法、あるいは新住宅市街地開発法、首都圏近郊都市開発整備事業に関する……、いろいろな法律がありますね。これで

どういふものをつくるかというのが今後の私は課題に残されている問題じゃないかと、そうでなければ、上田委員の言っておるようなものをこれであらうように実施するんだという性格づけのものであるならば、ぼくは大変だと思ふので、この点についてまず明確なやっぱり所信をお聞きをしたいと思ふですね。

○政府委員(大塩洋一郎君) お説のとおりでありまして、この公団法はたびたび申し上げておりますように、大規模開発を周辺部において行つたために、現下の大都市の膨大な住宅難、宅地難に対処する一つの方法として、それだけの能力を持った、新しい事態に対処するためにはそれだけの能力を持たせた新機構をつくる必要だということにまず原点があるわけでありまして、そういう意味の組織法であります。したがって、この公団においてどういふ手法を使うかということ、公団法の中に列挙されているその能力の範囲、業務の範囲の中に列挙されておるとおりであります。その中には新住宅市街地開発法という手法もあれば、区画整理法という手法もある、いろいろな手法が列挙されております。これらの手法を駆使して、そして良好で健全で、しかも大量供給にふさわしい位置を適定して、どういふ手法を使つていふ環境の町づくりをするかということは、これからの実際の事業地に即して決めるべき問題でありまして、ただし、その場合の位置なり、あるいは面積なりというものは当然この公団の性格からして大規模であり、かつ東京圏で言えば四、五十キロ圏というようなところを施行するのだ、こういうところだけが決まっておるのでありまして、事業地につきましてもどういふ形のものをつくるかというところは、これからマスタープランを立ててつくることになるわけでございます。

○沢田政治君 そうであるならばわかります。そうでなければ、この前にベッドタウンかニュータウンかという、ここでも決着がつく問題であるならば、私も非常に異論があるのでここで大議論しなければならぬと思つたわけですが、

やはり今後の課題だと、こういうことですからあえてその問題は深く触れません。第一条の目的でも、日本住宅公団法、これには勤労者住宅をつくるのだという点が明確になって、今度の目的にはそれがなく、こう言われておりますが、なるほど法文そのものは勤労者というようなことは言っておりません。が、しかしながら、宅地というところを非常に強調しているわけですね。たとえばこの逐条説明の目的を見ましても、明確に都市勤労者の住宅、こういう表現も使っていますね。でありますから、私は基本的にはやはり勤労者住宅をつくるのだと、そのためにやっぱり宅地造成をするのだという精神は貫かれておるし、これはいささかの変更もないというように私は素直にとらえているわけですね。ただ、持ち家住宅をどうするか、集合住宅をどうするかというものは、やっぱり議論の対象としてこれは当然残っておりますが、何と云つても勤労者住宅が中心であるということ、皆さんのこの逐条説明の理由書きの中に偽りがないならば私は素直にとつてもいい、こういうふうに考えておるわけです。

そこで、これは一番私はやっぱり基本にひつかかる問題ですが、一体住宅というものをどういふようにとらえるのか。これがまあ私は戸建てとか集合住宅とかの問題もありますが、最もやっぱり物の考え方の、住宅政策の基本的なことだと思ふのです。そこでこれは、ある人は財産と見る人もあるし、動産と見る人、不動産と見る人、生活の根拠だと見る人、いろいろあるわけですが、どっちもよしあしは言いませんが、どうも私は、やはり建設省の物の考え方が、私どもの理解、基本的な理解とは非常に違うような感じがしてなりません。と言いますのは、私はやはりこの住宅というものは生活の三大条件の一つだと思ふのです。衣食住ですね。生存条件というのは、太陽、水、空気ということになるわけですが、これはやっぱり私は政治のかねめだし、憲法二十五条に言うところの健康にして文化的な最低生活、これはナショナルミニマム、最低のものだと思ふのです。し

たがって、その責任を、国家がこれに対して何を果たすかと、何を保障していくかという基本的な理解がないところに私は今日の住宅政策の混迷があると思ふのです。その証拠には、第一期の住宅五カ年計画ですが、第二期、第三期に向かうとしておるわけでありまして、一期、二期ともこれは計画を満足に達成されておられません。そういう中で今度は第三期に向かうわけですが、いささかの反省もないわけですね。これは、できなかったからでなかったものであります。次は第三期に向かうものと、こういう軽い態度を見ても、住宅というもののに対して国家が果たすべき義務というものを明確にしておらぬところに私はやっぱり問題の起る原因があるのだらうと思ふのです。

これは衆議院の方で議論になったかどうかかわかりませんが、わが党は、少なくとも生活の三大要素である住宅というものはつきり法律の場で明確づけるべきである。国がいかにすべきかと、そうしてまた健康にして文化的な人間の生活、三大条件の一つである住宅というものが、最低くあらねばならぬと、最低これを保障しなければならぬというためには、住宅基本法というものを明確につくるべきだ、国家が義務を負うべきである、すぐできるかできないかは別として。そういう意味で住宅基本法をつくるべきだという主張をわが党はかねてから出しておるわけです。

いま、話によりまして、新聞等の報道によりまして、社会的な不正とか、それから福祉国家に移行するのだという三木さんが、どう勘違いしてか、そういうものをつくる必要はないと言ったとか言わないとか一部には報道されておりますが、私は三木さんはそういうことを言うはずはないというふうに善意に理解しますね。住宅基本法、何というか、来年出すのか、再来年出すのか、これは別としても、国家が住宅に対して最低どういふことをすべきかということはやっぱり明確にすべき時期に来ておると思ふのです。鉄道とか、新幹線とか、高速道路とか、産業基盤はどんどん今日までやってきて、これ以上高度成長はできない

し、産業の方にばかり金を使つておられぬと、だから国民生活の方へ重大決意をして転換せざるを得ないと、この内閣も言っておるのだから、これは各党一致した見解だと思ふのです。そういうことだから、住宅基本法という名前がいいか悪いかの問題もありますが、国が最低何をなすべきか、住宅とは一体何だ、こういうものを明確にする時期が、党利党略じゃなくて、やっぱり国民の一致した要望だと思ふので、建設大臣いかがですか。

○国務大臣(飯谷忠男君) 衣食住、これはもう生活の三大要素であることは申すまでもございませう。その意味において、住宅の最低保障を国が考へていかなければならぬことも、これは私は今後の当然の政治の課題だと思つております。三木総理からいろいろ発言があつたようですけれども、これは私も今度の国会で基本法を出すということまではいつていないと、こういう答弁だと、これは御本人もそういう意思ははっきりしております。御理解願ひたいと思ひますし、私もやはりそういう意味から過去二期間住宅政策をやつてまいりまして、おっしゃるとおりのいろいろの議論も出てまいりまして、いま住宅審議会においてこの問題について専門的ないろいろ審議が進められております。近々答申もあるはずでありますから、これを持って少なくとも住宅に対する基本方針を明確にせなければならぬ。それが基本法という名前になるかどうかは別問題といたしまして、基本法的なものを考えるべきだというふうに私も私どもは考えております。

○沢田政治君 いままで比較的マクロ的なことを聞いたわけですが、ちょっと小さい非常にミクロ的なことを質問したいと思ひますが、特にきょうは住宅金融公庫の方が見えておられて、きょう何周年記念とかという非常におめでたい日で、それだけの行事があるそうだから、まとめて先に質問いたしますが、いままでの建設省の統計を見ても、全然国家が何らの貢献もしない、努力もしない、協力もしない。自力建設を戸数何戸建つたという中に含めて、これは宣伝、選挙のと

きは戸建てでございました。選挙のときはここでも言いませんが、それぞれの党利党略はある程度やむを得ないと思うのですね。本人が営々として努力してつくったものですね。算の中に入れて業績を誇示するなんて言語道断だと思ふのです。これは、私個人的に。しかし、やはり政府が自力建設の場合でも住宅金融公庫とかなんかで金融的にも世話したものは、これは含めてもやむを得ないでしょう。一〇〇%協力したわけじゃないが、いつかの委員会でもよくはそれを分けて言えと、政府が協力した自力建設で、あるいは公的な住宅、全く政府の関係のないものというふうに分けると、分けなくちゃこれいかにぬぞと、こういう主張をしたことがありますが、そこで一ころは、住宅金融公庫も非常に金融が緩和された折は、枠といえますかね、募集してもなかなか枠が全部使いきれなかった時代もたしか二、三年前にあったと思うのです。ところが、最近においてはここにも殺到しておるわけですね。御案内のような金融事情もあるでしょう、総需要抑制もあるでしょう、非常に殺到してきておる。この二月二十日ですが、一カ月で締め切らぬのを、もうそれを待たずにこれは締め切らなくちゃならぬと。こういうことになって、公庫としての貸出枠、一般住宅用の、これはもうまたたくうちに締め切らざるを得ないと、こういうことになったわけですね。

その際に、きのう住宅金融公庫から来ていた。いて事情を聞いたわけでありましたが、それは公庫としての枠はあるが、別の枠というものはない。一部の新聞には枠の買い占めなんて、こう新聞に出ていたわけですね。そういうことがあったとかなんとかという報道をされておるわけでありましたが、そういう枠というものはない、こう言われて、私もごもっともだと思うのですが、思うのだけれども、やっぱり一部では報道されておる。そうでしょう。一部の住宅を販売する、あるいは業者が公庫融資つきなんて宣伝しておるから、

当然そういう疑惑が出てくるわけですね。別に住宅金融公庫に枠がないんだら融資つきなんてPRする必要はない。PRしているところはやっぱり枠を持っていったんじゃないかという、事実じゃないにしても、やっぱり世にそういうような錯覚を起すわけですね。あえてこの際錯覚と言っておきますが、こういうことはよくないと思ふのですね。つまり住宅金融公庫は零細な庶民が住宅で自立する場合手助けする金融機関なんですよ。そういう政策目的を持ったものなわけですね。したがって、住宅販売会社とかそういう業者の利潤を、何とか手助けするものであってはこれいかぬわけだ。これは本末転倒なわけですね。それはないと信じてますが、一部にそういう誤解なり報道されておるわけでありまして、誤解かどうかわかりませんが、これは、私は事実であつた、こういうように善意に解釈しますが、こういうところが起ってくる原因というものはどこにあるのか、総裁見えられておるんで御答弁願えれば幸いです。

○参考人(浅村廉君) お答え申し上げます。

私も住宅金融公庫ではいろいろな貸し付けの種目がございまして、ただいま先生からお話がございまして個人住宅の建設資金の融資というものが大体私どもの予算の六割ぐらいを占めております。しかし、そのほかにもいろいろな種目がございまして、結局目的とするところは、国民大衆が健康で文化的な住宅を手に入れるということに役立つ施策をしておるわけでございます。

それから業界に何か枠をやったようなことをときどき私も言われてまして、さようなことはあるはずがないというのを申し上げておりますが、少しくその点について御説明を申し上げます。

まず、先生がたまたま住宅金融公庫融資つきという広告など新聞にも出るといってお話ございました。確かにそういうことはございます。しかし、それは私どもが最初から別な種目で特に資格を限定いたしましたして、計画的に造成する優良な団地の

住宅については、建設段階では融資しないけれども、お客さんができ上がったものを購入する場合には、お客さんに融資をしてあげるといってお約束を初めからするよう制度もございまして、また、最初から、建設段階から融資をして、そうしてお客さんがお買いになるときにはその融資を切りかえるという制度もございまして、そういうのが新聞によく金融公庫融資つきといつて出ますけれども、これは決して私どもが不正なことをしているわけじゃございません。そういう制度が一つございまして、

ただ、先生御指摘の個人住宅の受付につきましてや、やはり同じようなことをやっておるじゃないかというのを言われることがございます。実はもう二年ぐらい前から金融公庫もおかげさまで国民の方々から大変期待をいただまして喜んでおりますが、反面、申し込みが非常に一時に集中する傾向を示しております。特に今年度の申し込みの受付を四月二十八日に開始をいたしましたところ、まさかと思つておりましたが、即日満配どころか少し行き過ぎたようになつております。

そして、資金需要の旺盛さに全く私どもも驚いておるわけでございます。この融資の申し込みの受付は何も今回に始まったことじゃなし、前回も前々回もいろいろそういうお話も、そういう疑惑もございまして、特に今回は非常に嚴重にいたしまして、私どもの公庫の個人融資の申し込みは本人またはその家族が直接行ってもらいたい。だれかが代理して一括持ち込むというようなことはさせないということを、私どもの業務は全国の八千ぐらいの金融機関の窓口で処理するように契約をしておりますが、そういうところにすっきり徹底をしておるわけでございます。

また、申し込みされるお客さんが申込書を手さしますが、申し込みを書く書類を手に入れられませんが、その場合にもそういうことをちゃんと書いてお願いをしておるわけでございます。したがって、業者に枠というようなことは絶対に存在しないという、これはもう私どものたてまえであ

り、また事実さうなことは私はあつてはならないと考へております。ごたごた申ししますが、申し込みに際しましては本人またはその家族、よく事情のわかつた方が申し込む。しかも、その申込書には土地登記簿の謄本であるとか、申込人の収入証明書であるとか、保証人の収入証明書であるとかいろいろ添付していただきますので、そういう架空のものの受付は絶対ないたてまえになっております。まあ、しかし、私ども決して胸を張っておるわけでございます。たくさん件数を扱っておりますので、何かそういうような、もしか遺憾な事例でも万一あるとすれば大変なことでございますので、ただいまも念には念を入れてましてそのような調査をいたしております。また、万が一そのようなことがありまして、私どもは嚴重な措置を講じたいと考へておるわけでございます。

○沢田政治君 全くおっしゃられるとおり、あつてはならないことなんです。問題は、申込用紙を、これも事実有根が無根かわかりませんが、一括五十部も買つて持つて帰ると、こういうところから誤解が出てくるわけでありまして、やっぱり本人か、本人の家族か、明らかに特定の個人なら個人に依頼したものを、これまで制限できないわけですから、原則としては本人が一番いいわけですが、そういうふうに繁雑さもわかりませんが、せつかくの国民が期待している住宅金融公庫が誤解までいったんじゃこれは大変なことだし、事実あつてはいかぬことだし、これはやっぱり注意してほしいと思ひます。

それで、今度全く予想外の大量の申し込みがあつた、そして締め切つたと、期間を待たずに、いま残つておる人をどうするかという問題も出てくるわけですね。これまた一部の報道ではもうどうにもならぬと、だから一切この際抽せんにしたというところも言われております。抽せんといふと一見これは平等に見えますが、しかし、これは本当の厳密な意味の平等かといつたら平等でないですね。たとえば公園住宅を申し込み方でも、本宅に住宅に困つておる人もあるし、

全くこれを借りなくちゃこれは自力建設はできないという方もあるでしょう。でありますから、必ずしも私は抽せんというものは平等にして平等だとは思わぬのです。でありますから、これは抽せん制ということよりも、むしろ本当に住宅金融公庫というものが、零細な庶民のそれに頼らなければどうしても家をつくれぬ方、特に住宅にだれが見ても客観的に非常に困難を来している方、こういう方というように、むしろ平等という名のもとに、一番いいのは抽せんといま住宅公庫なんかやっているような方法じゃなく、もっとやっぱり目的に沿って平等を期するという方法、行政的には事務的に複雑かも知れぬけれども、むしろ平等ということで葉っぱ一から投げ捨ててやるような平等ではなく、むしろ国民の要望に沿って本当に困った者を救い上げていくと、こういう方向に私は改善すべきであつて改善すべきじゃない。こういうふうに考へておるが、いかがですか。いまのあれでもうだれが見ても、月収三十万円、四十万円あつても、これは申込順序で当たるわけだよね、これは。明らかにこれ不合理だと思ふんですね。利子が安いんだから、収入の多い人でもこっちへ申し込んだ方が町の金融機関よりいいに決まつているんだから。でありますから、私はやっぱり後ろ向きでなく、前向きで平等ということをも少し研究に値するんじゃないかと思ふんですね。いまここでばくは即答を求めているわけじゃないが、検討に値すると思ふんですが、いかがですか。

○参考人(淺村廉君) まことに先生のおっしゃるとおりでございます。私もせっかくこういう貴重な資金を融資する仕事をさせていだいておられますので、できるだけ本来の目的になつたようにこれを融資したいという念願で一ぱいでございます。まあこの受付の方法につきましては、最初私は私も抽せんをやつておりましたのが、七年ほど前に現在のような受付方式に変えた経過がございます。いろいろ意見もございしますが、このように申し込みが殺到するという事態になりますと、

このままのやり方でいいかどうかということについては当然私も大いにこれは研究をしなきゃならぬし、建設省におかれましては非常にこの点は気を遣つておられまして、いろいろと御指示をいただいておるわけでございますが、この処理をどうするか、抽せん制あるいは選別方式、まあいろいろ問題がからんでおりますが、これらにつきましては、なお監督官庁ともよく打ち合わせまして、できるだけ前向きにいい方策を出してまいりたいと、ただいま考へておる次第でございます。

○参考人(淺村廉君) いわゆる私も融資の対象は最高百二十平米ということにいたしております。それより大きい家は私どもの融資の対象にならないと一応原則的にはなつておるわけでございますが、たとえば老人を抱えておる世帯であるとか、非常に家族が多いとかいふような場合には、特に百五十平米くらいまでそれを広げていいという特例がございます。この点につきましては、家族の構成によつていろいろ需要の度合いも変わると思ひますので、当然大きな研究課題として常に私もでも内部で議論をしております。これからでもできるだけ実情に即しました方向で改善すべき点があれば改善するという姿勢でまいりたいと考えておるわけでございます。

○参考人(淺村廉君) たいまお話が出ましたデベロッパに対してまして、団地の分譲住宅の建設資金を貸したり、あるいは宅地の造成資金を貸したりする種目がございます。これも資格を限定いたしまして、良質なものが比較的安い価格で供給されるように、国民大衆の利益になるように、そういう面でもまた指導をしておる種目でございます。また、まず団地分譲住宅、デベロッパが団地をつくつて住宅を分譲すると、これに対する融資額はどのくらいかと申しますと、まず四十七、八、九と三年度申し上げます。

○参考人(淺村廉君) たいまお話が出ましたデベロッパに対してまして、団地の分譲住宅の建設資金を貸したり、あるいは宅地の造成資金を貸したりする種目がございます。これも資格を限定いたしまして、良質なものが比較的安い価格で供給されるように、国民大衆の利益になるように、そういう面でもまた指導をしておる種目でございます。また、まず団地分譲住宅、デベロッパが団地をつくつて住宅を分譲すると、これに対する融資額はどのくらいかと申しますと、まず四十七、八、九と三年度申し上げます。

○参考人(淺村廉君) たいまお話が出ましたデベロッパに対してまして、団地の分譲住宅の建設資金を貸したり、あるいは宅地の造成資金を貸したりする種目がございます。これも資格を限定いたしまして、良質なものが比較的安い価格で供給されるように、国民大衆の利益になるように、そういう面でもまた指導をしておる種目でございます。また、まず団地分譲住宅、デベロッパが団地をつくつて住宅を分譲すると、これに対する融資額はどのくらいかと申しますと、まず四十七、八、九と三年度申し上げます。

○参考人(淺村廉君) たいまお話が出ましたデベロッパに対してまして、団地の分譲住宅の建設資金を貸したり、あるいは宅地の造成資金を貸したりする種目がございます。これも資格を限定いたしまして、良質なものが比較的安い価格で供給されるように、国民大衆の利益になるように、そういう面でもまた指導をしておる種目でございます。また、まず団地分譲住宅、デベロッパが団地をつくつて住宅を分譲すると、これに対する融資額はどのくらいかと申しますと、まず四十七、八、九と三年度申し上げます。

○参考人(淺村廉君) たいまお話が出ましたデベロッパに対してまして、団地の分譲住宅の建設資金を貸したり、あるいは宅地の造成資金を貸したりする種目がございます。これも資格を限定いたしまして、良質なものが比較的安い価格で供給されるように、国民大衆の利益になるように、そういう面でもまた指導をしておる種目でございます。また、まず団地分譲住宅、デベロッパが団地をつくつて住宅を分譲すると、これに対する融資額はどのくらいかと申しますと、まず四十七、八、九と三年度申し上げます。

○参考人(淺村廉君) たいまお話が出ましたデベロッパに対してまして、団地の分譲住宅の建設資金を貸したり、あるいは宅地の造成資金を貸したりする種目がございます。これも資格を限定いたしまして、良質なものが比較的安い価格で供給されるように、国民大衆の利益になるように、そういう面でもまた指導をしておる種目でございます。また、まず団地分譲住宅、デベロッパが団地をつくつて住宅を分譲すると、これに対する融資額はどのくらいかと申しますと、まず四十七、八、九と三年度申し上げます。

○参考人(淺村廉君) たいまお話が出ましたデベロッパに対してまして、団地の分譲住宅の建設資金を貸したり、あるいは宅地の造成資金を貸したりする種目がございます。これも資格を限定いたしまして、良質なものが比較的安い価格で供給されるように、国民大衆の利益になるように、そういう面でもまた指導をしておる種目でございます。また、まず団地分譲住宅、デベロッパが団地をつくつて住宅を分譲すると、これに対する融資額はどのくらいかと申しますと、まず四十七、八、九と三年度申し上げます。

そこで、住宅公園にお伺いしますが、いろいろな隘路はありますわな、当委員会でも相当議論がなされました。地方財政の負担が多いとか、水とか足とかいろいろあるわけですが、特に区画整理の手法でやる場合、やっぱり問題になるのは減歩なんですよ、減歩。たとえば都市街路をつくる場合でも、これはやっぱりみんな、割り勘と言ったら言葉悪いけれども、率直に言えば土地の割り勘のようになるわけだ、減歩するわけですね。これが非常にやっぱり区画整理の場合隘路になっているわけですね。もちろん別の角度から言いますと、区画整理で開発をしますと、そうなる付加価値が上がるじゃないかと、二〇%ぐらいの減歩でもまだおつりがいくんじゃないか、だからこれだけは耐え忍ぶべきだという議論もありますよ。ありますが、しかし、都市の街路とかそういうものはこれは明らかに公共がやることであって、道路をつくることも個人が負担すべきじゃないと、こういう住民側の利害もあるわけですね。だから私は、どっちがいいとか悪いとかいうのじゃない、これが非常に工事の停滞とか遅滞につながっていると思うんですね。

そういうことですから、私はやっぱり開発されて、なるほど土地の値段、付加価値が上がることはこれは否めません。そういう場合には固定資産税でぼくは取るべきだと思うのです。やっぱり道路とかそういう公共的なものは、根幹をなす都市街路なんかは、これは国なり、何とか管理者が持つべきだというように、これは明確に、公園のことばかりじゃありませんが、やっぱり割り切る時期に来たんじゃないかと思う。言い分はいろいろありますが、そのためにやっぱり工事がこれは停滞している。こういうことですから、これは公園に聞くのは無理ですわな、公園としてもこれはすつきりしてもらった方がいらしいわけですからね。公園にこれは聞いてもしようがないでしょうね。だから、これもいま即答を求めませんが、区画整理事業をやっぱりそういう面でも一回

洗い直してみる必要があるんじゃないかと、こう思うのです。これは新しい公園ができた場合、この手法でやるかもわかりませんからですね。これはどうですか、これは建設費、どなたからでも即答は求めませんよ、やっぱり矛盾があるのですよ、出てきているのですよ。これは法を直すか、特別立法によるかは別としても、いろいろなやり方は別としても、考える時期に来ていると思うのです。

○政府委員(大塚洋一郎君) 公共減歩の問題につきましては、従来から公共施設について減歩率を緩和しろという要求、あるいはそれに関するいろいろな問題が出てくることは御承知のとおりでありまして、われわれとしても、これにつきましましては今後ともその採択される本管理業者が施行すべきその公共施設でありますから、これを国の補助をできるだけ拡大するといふような方向で検討をいたしておりますし、また住宅公園の行います土地区画整理事業についていろいろな換地あるいは公共減歩という問題がいろいろ問題になっておりますけれども、公園の場合は比較的民間の区画整理等に比べまして問題は少ないというふうに考えておりますが、いすれにしても減歩の問題は古くて新しい問題でありまして、それらを検討すべき時期に来ていると思っております。

○沢田政治君 ところで、この委員会でも議論になったわけだが、果たして公園が新しく造成する宅地が坪十数万円でできるかできないか、限度は一体どうかと、第何分幾とかと議論になったわけですが、これは大変私はやっぱり疑問あります。疑問はありますが、ここで議論してもこれは決まる問題じゃありません。しかし、決まる問題じゃないけれども、一般庶民の経済力の限度以上であつてはこの公園設立の目的というものはないわけだから、これはやっぱり今後の努力にまたなければならぬと思うのですが、その端の端は洋光台ですか、十日に視察に行くわけですが、あそこでもやっぱり宅地分譲をした。しかもあそこは公園では全く例を見られない、やっぱり都市の地価

としては低廉なものであったという折り紙つきですね。そこでさえも一六%ですが、やはり何としますか、抽せんで当たつても御辞退申し上げますと、こういうことになったわけですね。もう生きた証です、これは。もう限度以上に、もう宅地を買って住宅をつくるということになると一般庶民の限度以上になつておると思うのです。これは政府のそれぞれの機関でも、もはや大都市においては宅地つきの住宅自力建設はもう高ねの花だと言つておるわけですから、宅地はやっぱり手に入つたでしょうが、最近の建設資材あるいは人件費の高騰によつて人件費の高騰によつて建築費が、上物が非常に高くなつたわけでありまして、やっぱり前途は見通しつかぬと、こういうことで私はやはり辞退したと思つた。これは住宅公園のだれといふことは言いませんが、やはり個人的にしみじみと述懐しているわけですね。

というのは、たとえば新しい公園が宅地造成をした場合でも、二年以内なら二年以内何というか建物をつくらなくちゃならぬというのが分譲条件であるならば、恐らく今日の日本住宅公園の二の舞、三の舞になることはこれは必然だということと言つておるわけですね。何もこれは政府の悪口を言つておるんじゃない。実情から推してそういう本音が出てくると思うんですね、これは。でありますから、果たしてこの二年というのはいいかどうかと、いまの住宅金融公庫等の融資とか貸付条件とか、こういうものを洗いざらい考えてみなければ、宅地は買つたけれども住建設はできないという現実の日本住宅公園に出るような問題が必ず出てくることはこれはもう必至です。ね。したがって、これは分譲条件といふものはやっぱり建設二年といふことを考へていふべきです。さらにまた別の手法でいろいろ、何とかな、法律をまた考へ直して、やっぱり目的に沿つたように分譲即新しい都市ができていくと、こういうようにするためにはまだまだ検討すべき幾多の課題というものがある、いろいろな条件を整理しなければならぬ

問題が残つておると思うんだが、いかがですか。○政府委員(大塚洋一郎君) 工事完了いたしました分譲をいたします場合に、その譲渡条件といたしまして、二年という建築の期限を切つておりますその理由は、投機を防止すると、宅地だけ買つて建てないでそれを他に転用するやうな危険もありますので、これは投機を防止するやうな意味も一つあつたわけでありまして、それからまた緊急の事態に備えるために家を早く建ててもらいたいわけですから、そういう建てたいという人を優先して入らせるべきである、こういった意味も含まれてはいたわけでありまして、本来的に言いますと、実は宅地だけあつたつて何もならないのでありまして、ですから上物と一緒に建てられることが望ましい。ですから、この種の宅地分譲をいたします場合には、その上に建つ建物を建てる能力のある者、これを総合的に勘案いたしましてやる必要があると思つておりますが、新住宅市街地開発法におきましても、また住宅公園が従来からつております譲渡契約の条件にいたしまして、大体二年といふことを原則としておりますが、その際いろいろな事情でどうしても建てられないやうな事情があるときには、許可限りの承認にかへまして行政上の生きた運用を図るべきだといふふうに考へておりました、まあ宅地開発公園の場合、それぞれ規定によつて二年という制限は、いまいきませんけれども、それにいたしまして、その上に建つ上物との関係を考えて生きてきた運用を図るべきだと思つております。

○沢田政治君 これはおっしゃられるとおりで、二年を三年にしたから、じゃ建つのか、四年にしたら建つのかという議論になるわけ、細かい議論になるとですね。これはやはり相当の額ですから、一年間延ばしたから自力建設ができるという議論にはならぬと思つた。だから、やはり目的に沿つて達成させるためには、上物をもつて計算をして、どういふやうな条件にして、どういふ金融措置を講じたらいいかというところま

わかります。しかし、上限がないわけだよね。だから、現に自由業をやっておって年間一千万所得があると、これは民間デベロッパーから買える能力はあるわけだ、宅地に困難しているかも知れぬけれども。そういう者が当たって、該当して全くそれ以下の二百万はほらの方が買えないということでは、これはやっぱり社会的な不正という面からいっていかぬと思うのです。だから、そういう面はやっぱり研究すべきだと思うのです。

この点は、ぼくは住宅公団にも言えますね。先ほど言ったように抽せん制度が果たしていいのかどうか。せっかく何というか努力して、やっぱり依然として一部屋に家族が六人もおるという全く人間以下の生活をしておる木賃アパートの方々が、この恩恵に浴しておらぬものだから、公団がまさに嫉妬、怒りというところまでいっておるわけですね。でありますから、やっぱり抽せん制というもの、を、ぼくはそう急にはいかぬとしても、やっぱり優先順位というものを、目的に合致した方向に近づけるためには検討すべきだと思うのだが、これは住宅公団でもそうです。これは運否天賦であつてなかなかわからぬわけだ。宝くじ買うのと——宝くじ当たらずに宝くじを買って困らぬわけでありまして、住宅公団の方はこれは当たらないわけは本当に大変なわけですから、これは公団に聞こうと思つてお呼びしたわけですが、やっぱりこれはどうしたら社会的な公正と目的に沿つた実効が上がるかというのを一つの検討課題としていただきたいと思います。

最後に一つお聞きしたいことは、全面買収がどうか、全面買収が望ましいが、その用いる手法によつては地主に対して保留分が残るといふ問題も出てこれはわかるわけですね。その際に、仮に地主に残つた場合、どういふように価格規制するかという事です。これはやはり付加価値が上がるわけですね、これは開発するんだから。その場合に、これは地主が公の金で付加価値が上がる。自分の努力で上がるわけじゃないんだから、これはやはり税金で取るのか価格規制するのか、何かやらな

ければこれもやはり社会的な不正がまた出てくるわけでありまして、できるならば、やっぱり全面買収の方式は可能な限りとるべきであるし、仮にまた用いる手法によつて自分の保留分が残つた場合には、厳重に価格規制か税金で取り上げるか、全くもうけ得というところにならぬようなことを考えなければこれは大変だと思うのです。いかがですか。

○政府委員(大塩洋一郎君) お説のとおり、結論から言いますと、できるだけ全面買収方式でやりたいと考えております。しかしながら、これだけの大きな地区になりますと、先買ひ区画整理方式をとつた方が望ましい場合も考えられるわけでありまして、たとえば洋光台とか港南台とか、あるいは高蔵寺もそうでございますが、そういった全面買収でない方法の方がやりやすい、あるいはその方が適当だといふ場合もあり得るわけでありまして、その場合には、たとえば国土利用計画法による規制区域とか、あるいは届け出制とか、あるいは法人、個人に対する譲渡に際しての税制の措置だとか、こういった用意はございますけれども、やはり何といつても、こういった細分化だとか、いまおっしゃいました価格の面における歯どめといふものは一定の限界がございます。これは一般の市街地と同じでございますから、同じ公費を使つて区画整理をやりましたところでありまして、それが高く他に転売しがちな、それに対する歯どめといふものは完全な形ではなかなか施行できない向きもございます。

そこで、われわれとしましては、できる限り全面買収によつて、そうすれば一種の開発登録簿等によるサブディビジョンコントロールとまではいかなくとも、そういった個々の規制ができませんし、それからまた先ほど来譲渡条件の場合につけるような緑化協定とかいふような条件が働いてまいりますから、そちらの方で買ひ戻しその他の制限もできることでありまして、そういう全面買収方式をとりたいと思つております。区画整理を行います

場合に、その残つた四割なり三割なりという土地につきましては、これは所有者のやはり所有権の範囲内で自由になつてゐるのが原則でございます。これに対していま申しました用意は一応できつておりますけれども、やはりそこには限界があるといふふうな考へております。ですから、われわれはできたなら広い団地でございまして、この部分は全面買収で、この部分は区画整理でというような併用方式をその中で使うことも一つの知恵ではないかといふふうな考へまして、要はできるだけ大量に早くそういう宅地をつくり上げること、それが他と比較して不公平な、あるいは非常に利益を与えるといふようなことにならないように留意すべく今後とも検討いたしてまいりたいと思つております。

○沢田政治君 最後の最後の質問ですが、まとめて言いますから、まとめて答弁していただきたいと思ひますが、先ほど三治委員も交通の問題ですね、多摩ニュータウンなんか交通の問題で団地はできたけれども足がないといふようなことがあつたわけですから、そういうことがあつてはいかぬと思うのです。しかも画期的な方法で宅地を造成して公共事業、特定公共を、一切を立てかえ直して接合してこういふことですから、そういう皆さんのことは許されぬと思うのですが、しかし、鉄道が先にできちやうといふことも望ましいわけですが、なかなかそうもいかぬと。そうすると、つなぎの交通——運輸省ね、ということになると、これはバス、民間バス。なるほど多摩ニュータウンもバスが、最初バスを交通手段にしましたね。だけれども、通勤するだけのバスで、夜間に遅く帰つた場合にはみんなタクシーだと、こういうことで、通勤する人だけが住んでいただけじゃない、家族も住んでゐるのですから、やっぱりショッピングもある。こういうことです。当然鉄道ができませんとつなぎのバスを、民間バスを通すようにする。しかも夜間もある程度私鉄、国電に合ふようにやる。これは民間バスとして非常にえらい負担だと思ひますが、その点は運輸省の方で

やっぱり協力をして、普通の既成市街地と変わらぬような利便というものを考へてやらなければ、最初に入つた者は非常に不便したといふことになると第一印象が悪いわけですから、居住地で一回不快な思いをしたなら一生思い出——思い出なんて余り心理的なことを言つて悪いわけですが、非常にまずいと思うのです。特にそういう経験が多摩ニュータウンであつたものだから、やはり前回のわだちを繰り返さないように努力していただきたいといふことが一つ。

それから国土庁、これはどこへ行つても水々、足というのが問題になつたわけでありまして、具体的な数字は申し上げませんが、大変な水というものは重要な課題になつてきておるわけですね。昭和六十年を展望するならば、これは非常に深刻な問題です。でありますから、やはりこういう計画とあわせて水需要といふものを考へていかなければならぬと思ひます。水の再利用なんて、こう言つておりますが、どこでやつておりますか、水の再利用研究なんかしてゐるところは、住宅公団なんかも言つておるわけですが、こういう水の再利用も一元化して一元的にやらなければならぬと思ひます。特に私は、やはりわが国の水行政は、農業用水、慣行水利権の問題もあるし、それから工業用水、これはいろいろあります。上水、下水、たくさんあるわけでありまして、これはやはり水行政の一元化といふものを、官庁のなわ張りもあると思ひますが、やはり水需要を満たすといふことになると、どうしても広域管理といひますか、広域利用といふことにならざるを得ないと思ひます。でありますから、既成のなわ張りを超えた、発想の次元といふものを変えた何か方法を考へなければならぬと思ひますが、その点に

対してお伺ひして、私はきょう質問を終わります。○説明員(高橋英雄君) 宅地開発公団の造成いたします大規模な宅地の足の確保につきましては、鉄道建設といふことが基本的な考え方かと思ひますが、鉄道の建設につきましては、あくまで入居時点に間に合うように行ふことを原

則として考えておられますけれども、先生おっしゃいますように、鉄道の建設というところにはいろいろとむずかしい問題が生ずることが間々ございませう。用地の買収に手間取るとか、あるいは思わぬ障害があつて工事がなかなか進まないとか、そういうことがございしますので、万一入居時点に間に合わないというふうな場合には、かわりのバスということも考えられます。あるいはまたその開発いたします宅地の規模、入居者の数とか、そういうことからまいります輸送需要、それから既設線の駅までの距離とか、そういったいろいろな点から、むしろ鉄道よりもバス輸送の方が効率的だといふような場合も考えられると思ひます。これらのバス輸送が必要であるという場合には、運輸省といたしましては足の確保が十分にできるように配慮をしたいと思います。

なお、先ほどお話がございました深夜でございますが、現在もいろいろな団地のために特にバス輸送ということが行われておりますが、深夜になかなかバスというのは運行がむずかしいのでございませうけれども、できるだけ夜遅くまで運行されるような行政指導を著々やっておりますけれども、またやはりバスとしての限度を超えた夜遅くという場合に、タクシ-の問題も出ましたが、これにつきましても、運輸省では現在相乗りタクシ-というふうな制度をつくりまして、できるだけ利用者の負担が過大にならないようなそういう配慮もいたしておる次第でございます。

○政府委員(宮崎明君) 水の問題は、おっしゃるとおり非常に深刻になりつつございまして、今後ともダム等の水源開発施設を積極的に促進するとともに、今後は需要の抑制——需要の抑制といふと、いわゆる水を大切にうまく使う、節水等も含めて効率的に使う、需要抑制とそれから水の循環利用、これが今後の大きな課題にならうかと思ひます。

宅地開発計画、大規模な宅地開発に伴つての水の問題でございませうけれども、これはその地域の利根川なら利根川での水源開発基本計画の中

で、関東地域全体の水需給の中で十分考慮してまいりたいと思つております。特に人口増をどの程度見込むか、それがどこに張りつくかということと十分関連ございしますので、その中で十分対処してまいりたいと思ひます。ただ、この宅地開発公団といふと、大規模な宅地開発ができたとしても、たとえば、百万人なら百万人といふにしても、水の需要といふものは多くて一人頭三百リッター以内と思ひます。ですから、百万人といふしても日量で三千万トン、毎秒にいたしますと三・五トンぐらいの水の量に——全体の南関東でたとへば昭和六十年までに人口増が五百万とか六百万という想定でございしますので、そういう中での人口のどこに張りつくかということも十分想定してこの面は考慮してまいりたい。三百リッターという量はかなり大きな量で、杉並、大田人口五十五万ですから、この一人当たりの使用量は二百四十リッターでございませう。ですから、まあ三百リッターというものをニュータウンでみれば十分だと思ひます。

それから水の再利用の問題でございませうが、これはまだ法的といひますか、制度的に十分なものができておりません。現在私も中心になりまして、関係各省と連絡をとりながら水の制度的な整備、それから財政的な問題、そういうことを十分考慮して水の再利用の促進ということに努力してまいりたいと思つております。

なお、水の一元化、水行政の一元化ということにつきましても、なかなかむずかしい問題がございませうので、最後に広域的な水の運用といふことは、地域地域、常識的な需給圏内での水の広域的な運用ということも逐次行われていまして、いろいろな計画もございまして、今後タイミングよく打ち出していきたい。これはやはり地域間の利害に関しまして非常な大きな地域の政治問題、社会問題に発展しますので、その辺は慎重に対処してまいりたいと思ひます。

○委員長(中村波男君) 午前の質疑はこの程度とし、午後二時まで休憩いたします。

午後零時五十一分休憩

午後二時三十分開会

○委員長(中村波男君) これより委員会を再開いたします。

休憩前に引き続き質疑を行います。

○春日正一君 大臣がお見えにならないので、まあもう少し後になつてもいい問題として、最初に大阪の茨木市でいま開発されておるサニ-ニュータウンの問題について公団の方にお聞きしたいのですが、このサニ-ニュータウンの開発者である昭和土地開発株式会社が住宅公団に土地売り渡しの申し出があつたというふう聞いていますけれども、それは事実かどうか。それから公団として、この申し出についてどういふふうにしておいでになるのか、その点をお聞きしたいのですが。

○参考人(上野誠明君) 昭和土地開発株式会社から昨年の十一月に住宅公団に対して土地の売り渡しの申し込みがございました。それに基づきまして、現在は候補地として取り上げるのに適当であるかどうか、あるいは地元の市の意向、こういったものを現在調査いたしておる段階でございませう。

○春日正一君 このサニ-ニュータウンが、昭和土地開発株式会社が公団に土地を売り渡したいといふて申し入れてくるまでの経過、そういうような事情はどうなつていますか、御存じですか。

○参考人(上野誠明君) 私どもは昭和土地開発株式会社が申し込みに際して、昭和土地開発株式会社が御承知のように関西電力の子会社でございまして、まあいわば関西電力がこゝろにいた宅地開発をやつて、これは適当でないという通産省の行政指導を昭和土地の方で受けまして、どこか公的機関に譲渡したらどうかというところで私どもの方へ申し込みがあつたところから承つております。

○春日正一君 それは大分話が違ふんですね。だから、ただそういうことだけで電力会社が宅地開

発するのは適当でない、この適当でないことをやつて大もうけしてきているんですから、百七十億ですか。そうしてどうにもこれはならなくなつたものを公団に押しつけようとしておるといふのが経過でしょう。だから、私はそこをお聞きしたかったのですけれども、これではきつめて簡単にこゝろいふふうになつていまして、この「土地売渡申込書」日本住宅公団大阪支所 支所長扇谷弘一殿」といふことで、「下記の土地の売り渡しをしたので、別添記載の公団の買収方式を承知のうえ、関係書類を添付して申込みをします。なお、貴公団からこの申込みを断る旨の通知を受けたときは貴公団に対しあつせん手数料その他のいっさいの請求はいたしません。」という形で申し入れてきているわけですね、昭和四十九年十一月五日。

ところが、この経過を調べてみますと、この会社は昭和土地開発株式会社、これは昭和四十二年の十一月に住宅信託銀行等が共同出資して、土地の造成、住宅の建設、土地・住宅の分譲と不動産事業を行うということで、昭和四十六年三月末までに三カ所ほどの分譲マンションを建て、そうして現在茨木のサニ-ニュータウンをやつておるといふふうなことで、売上高にしても昭和四十三年度三億五千七百万、四十五年度十六億二千六百万と発展した。当社持ち株比率九〇%というふうなふうに、大いにそれでもうけてきたんですね。ところが、この茨木のサニ-ニュータウンについては、土地の造成場所が、これ小さい方の地図ですけれども、(地図を示す)これが茨木市で、ちょうどこのところのあたるところで、この排水がちょうど茨木市の十日市水源地の上に当たると。だから、上水が汚染されるということがこれは市議会でも問題になりまして、それで市議会では市議会建設委員会でも議論されて、まあ一人を除く全員でもってこれは反対すべきだと、だから水はやらぬというところになつて、その後議会の全員の協議を開いて、こゝでも一人を除いて全員の意思でもってこれを認めるわけにはいかないという議論をして、ここに議事録、これはたくさんあ

るわけですね、私ずっと読んでみたけれども。そういういきさつがあつて、もうけようと思つて手がけてみたけれども、始末に困つて、それで何とかしたという事になつて、その質問を、去年の四月二十六日に大阪出身のわが党の神崎委員が取り上げて、それで角度としては商工委員会ですから、いわゆる関西電力という公営事業を行つておる会社がこういう営利事業に手を出していいのかと、それが適当かどうかという事で質問をして、中曾根通産大臣は適当でないと思つたという答弁をされたわけです。それから公団の方へということ、持つてきたという経過になるんだと思ひますけれども、そういう経過を持つたもの、そうしてその実態がどういふものであるか、大体御存じになつていますか。いま売ろうと言つてゐるその土地の造成状況なり、その実態。

○参考人(上野誠朗君) 現在、現地の関西支社において調査中でございますが、いままでにわかつた点を申し上げますと、いま御指摘のような排水の問題、それから給水の問題、もちろん問題がございますので調査中でございます。それで、給水の問題についてはたとえは千戸程度ならいま給水できる。その余については逐次給水施設が整ひ次第給水をしていくと、こういう方式でよろうというふうな中間の報告も受けております。それから造成等につきましては、これは現在まだ工事中でございますけれども、全体のうちの大半、全体で百二十五ヘクタールございますけれども、そのうちの約八十七ヘクタール分が造成済みである、これは現地でも確認をいたしております。しかしながら、いづれにいたしましても、そういう関連公共施設が整つておるか、あるいは地元の市に公団住宅を建てることについての受け入れ体制があるかどうかや取り得をするときの問題になりますので、その点を現在慎重に検討をいたしておるわけでございます。

○春日正一君 それで、いま言われたように、このニュータウンは茨木市の大字安威というところにあつて百二十六ヘクタール、これは調整区域で

すね。計画人口は一万二千人、戸数で三千戸という事で、四十五年の六月に古い宅地法で許可になつたものですね。それがさつき言ひましたように汚水の問題、そういうような問題で議会で問題になつて、話がつかなくなつていふ経過なんでしょうけれども、公団としては値段の点が合うとか、何かそういうようなことがあれば、検討中と言つておるけれども、買ひ意思はあるんですか、ここを。住宅公団関西支社企画用地部長の平田さんという人はこういうふうに言つていますね。四十九年八月ごろ昭和土地開発から一括買収してほしいとの話があつたと、たゞいま公団として検討中である。一、住宅公団が買ひことに府、市が承知するかどうかと、それから買ひ取り原価で折り合ひがつかどうかという点を検討しておると言ふのですね。で、五十年の予算で買ひ取る余地があると、こういうふうになつておる。それから資産計画、分譲計画は立ててない。現在のところ昭和土地を介して、市に条件について意向をまとめてもらつておると、日本住宅公団法三十四条に基づく協議はしてない云々と、こういったようなことを言つておるわけですが、いま言つたようなこの二つの条件が整えばお買ひになるという事ですか。

○参考人(上野誠朗君) いま先生が申されました地元の府、市の受け入れ体制、それから価格が公団住宅を建てるのにふさわしい価格であるかどうかの検討、さらに交通問題、あるいは関連公共公益施設等についての問題、そういったものを検討いたしまして、いろいろ土地を取得するまでは手続がございまして、そういう手続が終つて、住宅用地として適当であるという事になれば取得をいたしたいと、こういうことになるわけでございます。

○春日正一君 まあ、話を先に進めますけれども、本来このニュータウンの状況を見ても、公団という、特に住宅公団というものが買ひ取るといふことは、どうも問題があるんじゃないかという気がするんですよ。一つは地元の問題になつてお

る飲料水の汚染という問題があります。仮に十日市の水源地があると、このニュータウンの処理計画では、汚水が一人一日二百五十リットル出るとして、それでこの計画の水質としては、BOD一八ppm以下、SS二九ppm以下と、こういう事になつておるわけですが、いまこの水を茨木市がとつておる安威川の水質の現状ですね。この十日市の水源上流で府の公害監視センターが調べたのでは、BODが五十年三月二十五日現在三ppm、大阪府の環境基準というのは二ppm以下ということになつておるわけですね。それからSSの方は、これは四十九年六月が四一ppm、これを五十年三月二十五日には二ppmという事で、府の環境基準二五ppmよりも下けるといふことになつておるわけですよ。そこへ上流でもつて、いま言ひましたようにBODの一八ppmというふうなものが入つてくれば、現在すでに環境基準を上回つておるものをさらに悪化させるという事はこれは避けられないことだと思ふんです。だから、そういう意味から見ても、市民としてそれはがまんならぬことになるわけですね。

もう一つの問題は、災害の危険の問題です。昭和四十二年七月の水害でもつてこれは連続雨量が平地で二百四十八ミリ、それから山間部で二百九十二ミリということですが、安威川の流域で市の三分の一の世帯が浸水して、床上浸水千八百九十二戸、床下浸水が一万六千八百八戸、当時の全市の世帯数が三万二千ですから、大体一万二千という三分の一以上ですね。これが浸水しておる。そして農地の流失等が九十三ヘクタール、冠水が千四百ヘクタールという大きな被害を出しておるわけですね。そして茨木市の総合計画によれば、安威川全体では上流に毎秒五百トンをカットできる調整池、これが必要で、これがないと、四十二年水害時と同量の雨量があれば、その後の改良を考慮してもなおまだ危険があると

いふふうに総合計画では言つておるわけですね。しかし、そのための費用が二百億円もかかるというんで、まだ着工のめどはついていないといううな状況です。だから、そういう状況のもとでこのサニタリーニュータウンといううなものが完成して、そこでこのニュータウン内に容積五万八千二百六十七立米の遊水池をつくつたということですが、これもこれは非常に小さくて、これだけじゃどうにもならぬといううな問題があるわけですね。そういう面から見ても、そういう災害をそれじゃなくする、ニュータウンにはいま言つたような二百億といううな金がかかるという問題がある。それを解決しなきゃならぬでしょう。そういう問題がある。

それからこの点では實際上、市議会も知らずに大阪府の都市計画地方審議会がニュータウンの汚水処理場建設を認可したということ、初めて市民の間で問題になり、市議会の問題になつて、そうして先ほど言つたようなお断りするという結論が出てきた。しかし、その間にほとんど工事が進みまして、先ほど言ひましたように、この百二十六ヘクタールのうち第一工区と第二工区はこれはもう完工しておる。あとの第三、第四が残つておるという状態、しかも第一と第二工区の方はほとんど個人住宅ですね、一戸建ての。そういうものになつておる。そうすると、公団がお買ひになつてそれをそのまま払い下げるといふことになると非常に高いものにつく。じゃあつくり直すことになると、石がき積んで整地してあるやつを全部ぶつこわしてまたやり直さねばならぬといううなことになる、公団としてはやはり非常に大きな負担を負わなきゃならぬ、そういう条件があるわけですね。そういうことになると、結局関西電力がもうけるためにやつて、そうしてあの時期に宅造をやつてもうけようとしてみたけれども、まあその後の住民意識の変化といひますか、公害問題の深刻化といひますか、そういう条件のもとで市議会からも反対を食う。大阪府もそれにチェックをかけるといううな状態のもとで処分にも困つておるものを引き受けてやるということ

になると、これは一種の大企業の金もうけのし損ないを公団がしりぬぐいをしてやるという結果になるんじゃないか、私はそう思うんですけれども、総裁、どう考えますか。

○参考人(南部哲也君) 公団が用地を取得するためには当該地元市町村と十分に協議をしなければならぬ。いまお話しのように地元の市において、あるいは市議会においてこれに対する反対があるという事になれば、公団は反対のある限りはその用地を取得しないというふうな方針です。やってくるお話をありましたが、したがって、いろいろのお話のありましたが、市の方で公団がこの用地を肩がわりするということについては反対であるということになれば、公団としてはその反対を押し切つて用地を取得するというふうなことはあり得ないことだと思っております。

○春日正一君 こういう一括肩がわりということは、公団としては前例がないことだということに聞いておりますけれども、それはそのとおりでいいですか、前例ありますか。

○参考人(上野誠朗君) 一括全部肩がわりしたというのとはちよつとなかったんじゃないかと思ひます。

○春日正一君 そういう初めてのことで、いま言ったような話がつけば公団としてはずいぶん金をよけいかなければならぬ、損をするといひますか、俗に言へば、私は公団は損得という問題は除外した団体でなくてはならぬという主張を持っていますけれども、いまの話でいうと損をする、かぶせられるということになつても引き受けるのかどうかということですね。

○参考人(上野誠朗君) 公団として住宅用地として適当であるという判断をしない限りは、あるいは地元で反対等がなくて、地元の市あるいは市議会等を含めて賛成である、こつちの状態になつて買収することになると思ひます。

それから戸建ての問題につきましては、これはもともと中層が七百、テラス住宅が三百戸程度、全体の中で約三分の一程度がそういう住宅でございいます。それで、戸建ての部分のところも変更せずしては現在造成が終わつておるところも変更せず、たとえばタウンハウス方式のものを建てるとか、そういう戸建てではない建て方も検討する余地があるかと考えております。

○春日正一君 防災の問題その他も触れましたけれども、公団への申し出価格というものは平米七万円ということになりますと、一区画七十五ないし九十坪という、坪にしますと、七万ですから大体二十一万ないし二十二万ぐらいになるということになると、一区画で土地だけで千五百万円から千九百万円です。そうすると、これは一般に言われる勤労者という概念の人たちの手の出せる値段ではないんですよ。そうすると、公団法の第一條には勤労者のための住宅をつくらんと書いてある、そのための宅地を提供すると書いてある。ということになると、法のたてまえから言つたつてこんな高いものは買えないはずじゃないですか。

この点、大臣と総裁と両方からお答え願ひたい。

○政府委員(山岡一男君) 茨木市にあります茨木ニュータウンにつきましては、現在公団の方からわれわれ承つておる話では、まだ支社におきまして候補地を選定して既略調査をやつておるという段階でございいます。公団がまだ全体の姿勢は一切決めておらぬわけでございます、私の方で直ちにとかよく言えないと思ひますけれども、基本的な問題につきましては、三聞いております。で、前向きの方をいたしましては、基本的な考え方といたしましては、立地条件がよくて、地元市町村が賛成して、価格も適当だということであれば一般論としてはあまり忌避する理由はないと思ひます。ただ、いまおっしゃいましたように、きわめて高くなるとか、公団の値段と折り合ひがつかないとか、地元が反対だとかいう場合に無理して買ひ必要はないかと思ひます。どうしても買ひたい場合でも、先生のおっしゃる通りに戸建ての

ものにつきましては十分慎重に扱うべきだとわれわれ思ひます。一般に住宅公団が住宅の用地を購入されるときに、いまのいろいろな手法の中で大臣認可が要するようなものにつきましては相当早く本省も聞きます。しかし、一般には公団の方の自主性にお任せしておつて、大体お買いになった後から聞くことが多いわけでありまして、本件のように問題があるものにつきましては、われわれも十分聞きながら善処してまいりたいと思つております。

○春日正一君 総裁、どうですか。

○参考人(南部哲也君) 最近大変地価が上がりまして、市街地では平米十万を超すというふうな、これも入手しております。困地においても交通至便のようなどころではやはり平米五、六万の土地も当然買ひなければならぬということがございしますが、これは大体私どもの方は、上に住宅をつくりまして両方を一括して分譲あるいは賃貸というふうな方式でやつておるわけでございます。したがひまして、最近土地だけを分譲するというのは非常に減つてゐるわけでございます。できるだけ集合住宅に活用して、その残りの部分でどうにもならぬと、集合住宅用には活用できないという土地を分譲するという方式にしております。したがひまして、このサニーニュータウンを引き受けました場合に、これがいま先生おっしゃる非常に土地代だけでもすでに造成済みであつて相当高額のものになる、この上、住宅を上に乗けてこれが一般の住宅困窮者に渡すということがどうであらうか。これがこの問題においてはほかの条件が完結いたしましたもやうに大きなわれわれとしては考えなければならぬ事態にある。それから慎重に検討しなければならぬということを支所の方に指示している次第でございます。

○春日正一君 大臣、後から来られたのだけれども、どうですか、お答えいただけますか、無理なら後でもいいですが。

○国務大臣(飯谷忠男君) 最初の質問の経緯はよくわかりませんが、いま質疑応答の場合で

一応様子がわかつたわけでありまして、ただ、具體的なこの場所の問題についてはどうかと思ひますけれども、私は一般論として申し上げます。率直に言つて、われわれはたびたび御答弁申し上げておりますように、適地で適正価格で本営にそれが必要なものなれば、これは企業が持つてゐる土地であつても必ずしもそういうものは買ひないという、そんなかたくなな考え方は持たないと思つております。これは住宅建設のために必要であれば当然考えるべきだと思ひます。ただ、適地だから、適正価格だから全部買つてもいいという問題じゃないと思ひます。それが本営に必要化するかどうかという問題、それが本営に必要化するかどうかという問題、それを買ひなければ実際公団運営というものが困るのかどうかという問題、むしろそこで掘り下げて検討して問題を考えるべきじゃないかと、かように思つております。いまの問題も私も聞いてただけでどこまでの問題を知らませんけれども、これはこつちの問題を軽々に扱うべき問題ではない、十分検討せなければならぬ、かように思つております。

○春日正一君 そこで、いまの住宅公団法にはこつちの場合に歯どめになるような規定というものがあつたのかどうかという問題。私聞いてみますと、関西支社の方から本社の承認を求め上申書といひますか、そういうものが出てくる、本社の理事会でこれを承認するかどうかを決める、それが公団の最終決定になる、そうして買ひ上げることになる、こつちのことになつてゐるやうですね。だから、地元なんかで聞いてみると、結局転売していつた土地のゴールは住宅公団というやうな批判も出てゐるやうですね。だから、こつちの歯どめが法律的にあるのか。こつちのやうな不当なものといひか何といひか、犠牲をしようされるやうなものを買ひたいという非難を受けるやうなものをチェックする歯どめといふものはどこにあるのか、そこをお聞きしたいですね。

○政府委員(山岡一男君) 住宅公団の業務は住宅

公団法の第三十一条に掲げております。その一番最初に、「公団は、第一の条の目的を達成するため、次の業務を行なう。」と示しております。先ほど先生おっしゃいました第一の条の目的を達成するというところからその業務がすべて起こつておるといふことでございまして、すべてその精神で発足すべきだと考えております。ただいまの公団の内部規定でございまして、やはりそういうふうな趣旨で建設大臣の方でも認可をしておるものでございまして、土地取得規程というのがございまして、その中で相当細目の規程を定めております。たとえば本件のような場合も、まず支所の方で候補地の申し込みがありまして、申し込みを受けつけまして、概略調査というのをやります。概略調査というのをやりまして、おおむね先ほどいろいろと話が出ましたような条件については何とかなりそうだが交渉してもよいからという申請をいたしまして、それでまず本社承認を得まして、それから交渉に入ります。交渉が終わりましたから、今度は取得交渉承認のために一回本社へ上がってくる、そういうものを見まして用地取得承認の手続が終わったから、こういう手続でございまして、相当慎重にやっておりますので、今後もこういうことを動行させたいと考えております。

○春日正一君　そこで、歯どめと言へば、私もその第一の「住宅に困窮する労働者のために」という、これに該当するかどうかということが公団法の中ではただ一つの歯どめになる。そういう意味で、私さき言ったように土地だけで千五百万とか千九百万というふうなものが果たして第一の目的にかなうかという問題を出したわけですが、けれども、それしかないんですね。だから、いろいろこうやっていううちに肩がわりさせられてしまふようなことになる。ところが、宅開公団法について言へば、この第一の「労働者のために」というこの規定も取ってしまったんですね。だから何にも歯どめがない。そうすると、この前の会に上田委員が指摘したように、区画整理、新都市基盤などで土地所有者に約四〇％の土地が残るとい

う、こういう開発手法によって大企業買い占め土地が開発可能な土地、分譲可能な土地として復活されるというふうな問題も出てくる、新設される鉄道の沿線でも買い占めが起こる、これは市街化区域になることを見込んでございまして、それから宅開公団の始めるニュータウンがどこかというふうなことを、これは地獄耳というものがあつて聞き込んで、計画予定地の先回り買い占めが起こるというふうな点を指摘しましたけれども、そういう非常に抽象的な歯どめですけれども、「労働者のために」というそのものを削ってしまった宅開公団法というになれば、これはもう防止の対策が、歯どめがないということは非常にきつりしてくると思ふんです。そして、これについての答弁もまた抽象的で私も納得できないものでした。ですから、こういう点でみれば、この宅開公団法等何らの歯どめもないというところが、ある意味で言へばこの法案の致命的な欠陥になって将来問題になるだろうというふうに私思ふんですけれども、その点大臣はどう考えますか、どういふ保証があるのか。

○政府委員（大塩洋一郎君）　この公団法に目的として「労働者のために」という文句が入つていないというところでございまして、この本来の宅開公団法の設立の趣旨というものは、現在の大都市周辺の大変な宅地難ということに對処するための一つの方法として、大規模な宅地供給を大量に行つて、低廉な価格でまず取得することが最大の目的であり、その限りにおきまして、その趣旨に沿つた地域を選定しなければならぬのでありまして、これは当然の前提だといふ上にわれわれは考へておるのでありまして、その上に行われる住宅建設が諸種の機関に譲渡されるわけでありまして、これはそれぞれ目的に従つて、あるいは分譲の形をとり、あるいは集合の形をとるかもしれないが、そういう庶民の手の届く住宅として供給されるべく、この宅地開発公団の宅地開発は当然そういう目的のために造成されるものであるといふふうにわれわれは考

えております。

そこで、歯どめでございすけれども、いまの御指摘にありましたようなケースと違ひまして、この宅地開発公団の行います地域は三百ヘクタール以上、あるいは五百ヘクタールもある、それ以上もあるというふうな大きな団地でございまして、当然事前に自然的調査、社会的調査、あるいは経済調査というふうなものを、環境調査も十分に行つた上で、そして骨組みとして、住区分けたり、あるいは関連公共公益施設の骨組みなどをつくつてからでないと宅地の取得にかかるとはあり得ないわけでありまして、ですから、そういうめどがまだわからぬ段階で、地元の協賛体制もできない段階で宅地に取得するということがない。そういう意味で、この宅地開発公団における宅地取得に取りかかる姿勢も、またやり方も違ふという意味で、そういう意味で、いま挙げられました歯どめという意味では十分、そういう目的がわからない段階で買つたというふうなことはないという意味で歯どめはございす。

○春日正一君　まあ、いまの説明、ちつともわからぬですが、私には、ただ、あなたはそういう歯どめをするつもりだと言ふだけのことで、法律には歯どめをするという、どこでどうとめられるというものは何にもない。そこが問題なんですよ。それだけ言つて、もうこれは議論しません。

その次に、きのうも問題になりました、宅地開発公団が造成する宅地では賃貸し分は三割程度にとどまるといふことが、局長の説明を計算してみると、これ明らかにするわけですが、まあ大臣は、私のこの前の質問に對しても、公共賃貸しが非常に大事だといふことを答へておいて、すし、それから今回の審議の中でも、各議員の質問に對して公共賃貸しが重点でなければならぬといふ考えをお述べになつておられるのですけれども、しかし、宅開公団では賃貸し分が三割程度しかやれないといふことになれば、一体この賃貸し住宅というものはどうやってつくるのか、どこでだれがつくるのかという問題が残されるわけでは

わ。それをどう解決するか聞かしてほしいと思ふんです。

○政府委員（大塩洋一郎君）　宅地開発公団が造成いたしました宅地の使用の仕方につきましては、事前に事業計画の段階におきまして、その住区計画なり、あるいは配分計画というものが決まるわけでありまして、その場合には十分地元の関係公共団体、あるいは関係各庁等と相談しながら、一方住宅計画に沿ひながら、この宅地の最も適当な使用方法がそこで決まるわけでありまして、したがつて、まず第一には、住宅の需要の実態に應じて、その場所によつて一律にこれを幾ら、ここが幾らというふうにするわけにはいきませんけれども、先般申し上げましたのは一つのモデルとして申し上げたのでありまして、場所によりまして、あるいは賃貸、分譲が五割、五割となつたり、あるいは六、四になつたり、七、三になつたりするといふような例を申し上げたのであります。したがつて、たとえばこの間の例で申し上げますと、千里、泉北では大体六、四になつております。戸数で言へば六割が賃貸になつております。で、多摩では五割五割になつております。という例を申し上げました。ところが、港南台のようなのは三、七というふうになつております。これは港南台にはそれだけの事情があつてそういう配分になつたのでありまして、だからこの宅地開発公団の上で賃貸住宅及び分譲住宅の比率が港南台のようになるとは限らないわけですが、要するにこれは需要の実態に即し、地元の要望等も十分取り入れてございまして、住宅計画に沿つて配分を決定するわけでありまして、公的な土地開発である以上、その政策的な住宅の用に供すべきことは当然でありますから、必要な賃貸住宅につきましても優先的に用地を確保すべきことは言うまでもありません。

○春日正一君　困るのは、前にずっとあなたが説明してきたことを基礎にして私どもも計算もし、質問も組み立ててくるわけですね。そうすると、その前提をぐるぐると変えちまうと、これは話にも

何にもなりはしない。だから、あなたがいままで言われたように、面積で言えば賃貸しが四、分譲が六になると。しかし、住宅にすれば集合が七で戸別が三ということになると。しかもその集合住宅七という中で、公団の場合で言うと、五十年でこれはもう逆転していきすけれども、いままで賃貸し四、分譲六というように逆転していきすけれども、そういうことで計算をすれば七掛ける四で二八％、それに分譲中を含む民営賃貸しも入れると、五・二％ということになると三六％にしかならぬ、こういう計算出てくるわけですね。私はその計算でいま質問しておるわけですね。それをそのときの都合によって、ああもいたします、こうもいたしますということになると、これはもう質問のしようも何もありはしない。あなたの主観ですべて判断されちまうということになる。

そこで、私は話を進めたいんですけれども、仮にそういう論でいって、宅開公団、これが千ヘクタールを供給して、十万人分として、そのうちの三割、三万戸とすれば、一万戸分しか賃貸しがないわけですね。しかもそれができるまでには、いま言ったような肩がわりやれば別だけれども、新しくやるとすれば、五十五年か五十六年ごろからだというふうなことになるということになると、これは公共賃貸しのこの供給というものは非常に狭く少なくなってくるんじゃないかという心配がされるわけですね。

で、御承知のように、公共賃貸し住宅というのは、五十年の予算では公営で一万戸が減つておる、公団でも一万戸減つておる。そうしてこの前も問題にしましたように、現在の第二期の五十年計画の達成率というものは、公営では七六・五％、公団では六三・五％という見込みになっておるわけですね。特に大都市圏でこれがぐんと落ち込んでおる。そういって、別な方式として、既成市街地でのいわゆる転がし方式をやつたとしても、これは一挙に何万戸というものをばあつて転がすわけにはいかぬですね。これはかなり時間をかけて転がさなければならぬということになりますと、

一体一番いま困っている——大臣、私の前も言いましたけれども、それは住宅の戸数としてはもう世帯数を上回っているけれども、しかし、この期間にいわゆる木賃アパートというものが四十数万戸もふえていて、そういうような状態。賃貸し住宅の条件も非常に劣悪になっているし、一方、持ち家といつても、その中には非常に狭い敷地に小さな家を建てている持ち家、十五坪とか二十坪というところのところに建てている持ち家、この細分化がある。持ち家と賃貸しの両方で住宅難な状態が増幅されていっているような状態。どうしても賃貸しをふやさなければならぬじゃないかという点で、大臣もそれはそうだと思います。まあ賛成していただいたと思うのでありますけれども、そういういまの状況を打開するために一体宅開公団は何の役割りを果たすのか。三割しかやらぬということになれば、この木賃住宅に住んでいる人たちが、この人たちはいつになつた住宅らしいところに移れるのか。その問題を解決する人はまだ結構な方だ。借りるにもそんな程度のところしか借りられないという人こそ政治が救わなくちゃならぬものじゃないか。どこでやるのかということをお願いしているわけですね。

○政府委員(山岡一男君) いまの宅地開発公団が確かに造成宅地を集合住宅用地として分譲されるというふうな場合に、具体的には事業施行地の位置、規模等によって一応一般的には差があるものだと思います。ただ、先ほど四割、六割というお話がございましたけれども、その集合住宅の分譲を受けるものはやはり公営、公団、公社等の事業供給主体でございます。で、公営、公団、公社等の事業主体が現実自分てつて供給いたしておりまして上物にすぎまして、最近五十年間の例では七四割二六割というふうな感じになっております。おおむね三割、三割ぐらゐの感じになっております。後そういうような集合住宅地の上に活用できるだろうと思つております。ただ、先生おっしゃいますように、東京都においては、東京の都内に、

広域的にそういうふうな住宅公団の方で、もしくは宅地開発公団でつくつていただいたところを活用して賃貸住宅をつくるということも、一つの手でございまして、東京の都内にやはりそういうふうなところはなかなかできぬじゃないかという点は、恐らく規模から言ひましてそのとおりだろうと思ひます。

最近の東京都の中におきます住宅の建設実績を見ますと、第二期住宅建設五十年計画の始まりから四十六年から四十九年までの間に、公営住宅が全部で二万九千七百八十八戸建てております。それから日本住宅公団がやはり都内で賃貸住宅を一万八千五百二十九戸建てております。それから分譲住宅を三千六百二十九戸建てております。特定賃貸住宅、これは利子補給でやりますものでございまして、これは六百三十四戸。合計いたしまして、この四年間で七万三千九百七十四戸。確かに東京都の住宅不足に対してはきつめて少ない数字だと思ひます。大都市を中心に公共住宅等の立ちおくれが著しいとたびたび申し上げてまいりましたけれども、われわれ非常に残念に思つております。特に木賃アパートに居住していらっしゃる方々の住宅事情改善のためには、やはり公営住宅、それから公団賃貸住宅、公団の長期特別分譲住宅、特定賃貸住宅等を大いにふやすということが一番大事だと思ひます。特に木賃アパートに住んでいらっしゃる方々の平均の所得を見ますと相当低いということも考えられますので、やはり公営住宅に相当ウェイトを置くべきだということだと思ひます。そのためには、先ほどもお話に出しましたけれども、やはり転がし事業を息長くやつていくというのとあわせて、立てかえ事業を促進するとか、それから都営住宅に關連しまして、いままでなかつた制度でございまして公共公益施設の立てかえ制度を組み込んで促進を図るとか、それから特別区による区営住宅も建設を促進するとか、それらの手だてを講じまして、そういうようなものについての建設を促進してまいりたいと考えておる次第でございまして、

○政府委員(大塩洋一郎君) ただいまの議論の前提になることでありますから簡単に釈明させていただきますが、私はいままでの答弁におきまして、面積的に六、四であつても、過去の例から見まして、一つのモデルとして過去の例を参考として申し上げれば、戸数的には七、三というふうな賃貸の方がオーバーしている。そういう例も踏まえていけば、面積的には六、四であつても、戸数としては賃貸の方が六、四というふうな逆転するようないかというところで申し上げたのであります。これは上物計画の——やはりこの公団法自体は一つの組織法でございまして、これを運用いたしまして、それでもつてその具体の建設計画につきましてはやはり需要の実態に即して立てられなければならぬというところを繰り返して申し上げた次第であります。そして需要の実態とは何かと言へば、これは特にその県における住宅の需要の実態であり、供給計画の姿勢であるというふうな考えでございまして、

○春日正一君 まあ、この議論は幾らしてもあれですからやめておきますけれども、しかし、一戸建て分譲を六割にせよならぬという合理的な根拠というものは何もないです。ただ実情をうたうだけのことで、しかもあなたのいま言われた部分の集合の場合に、仮に住宅公団がやるとすれば、これは住宅公団が賃貸し幾ら、分譲幾らという一定の比率を持つてゐるわけですから、そういう割りでは三分の一にしかならぬじゃないかという私の論もわかつてもらえらると思ひます。

そこで、一番問題なのは、やはり公団にしてもあるいは公営にしても、先ほど言ひましたような低い達成率しかできなかったということは、地方自治体がこれに拒絶反応を示すという点が一番大きいところだと思ひます。そしてその中では、税収が少なくてこのサービスに出す支出の方がうんと多くて困るとかそういうような問題、あるいは生活関連施設、そういうようなものに対する費

用がかさむというふうなことで、こういうものは当然国が政策によって措置すべきもので、それができないから結局地方自治体も断るということだと思ふのですね。だから私、ここでも強調しておきたいことは、その前に、ちょっといいあれがあるから御紹介しておきますけれども、こう言っているのですよ。「アメリカ合衆国両院合同経済委員会」の都市問題分科委員会「その報告書」という中で、こういうふうには言っています。「国民のすべてに快適な低価格住宅 (LOW-COST housing) を提供する」という問題を解決した最初の、唯一の国家はソビエト連邦であり、諸大国の中で最も快適な住宅生活を送っているのは同国の人達であること、これに対して、伝統的な独立個人住宅を基本とするアメリカの住宅政策が立ち遅れていることをショッキングな問題として指摘している。」、こういうふうには言っている。

だから、こういう点は、本気で国の責任として国民に必要な住宅を保障するという政策を進めれば、それはソ連と社会体制が違うのだから同じようにはいかぬまでも、せめてヨーロッパ並み程度の比重には高めることができるだろう。そのため、やはり国が自治体の拒否の理由を解消するということを考えていくことがいま一番大事な問題じゃないのか、そう思うのです。だから、そういう立場から見ると、宅開公園をつくって、そうしてこの宅地を供給するというような政策というものは、この日本のいま当面してある問題を解決する、住宅問題を解決するという立場から見ると、特に大臣が表明しておいでになる公共賃貸をしたくさんつくるといふ見地から見ても、住宅政策の一般的な方向に逆行するものじゃないかという気がするわけです。そこらの辺についての考えをひとつ聞かせてもらいたいと思うのです。

○政府委員(大塚洋一郎君) お説のとおり、この公的な宅地である、特に大都市周辺に大規模に造成いたします公団のつくりました宅地の配分につきましては、先ほど来申し上げておりますように、これを庶民の手の届くような価格において、これ

をできれば公団なり協会なりあるいは公営住宅といった公的な機関による賃貸住宅にできる限り優先的にこれに充当するということが必要であります。個人持ち家住宅を最優先として、その残りをそういう公的機関に譲渡するというような考え方は毛頭持っていないわけであります。ただ、その配分の仕方でございますが、これはその土地土地のその団地の所在する地域における住宅事情、困窮状態あるいは世帯階層等を反映させまして、そして一つの住宅市街地として構成する必要があるだろうということ、その配分、構成を固らなければならぬということをお願いしたのであります。優先は確かにお願いすること、こういう公的住宅に優先度を高めていくことは当然でございます。

○春日正一君 まあ、住宅を持たせると言いますけれども、局長がよく言われる第三分位の中以上という、しかし、第三分位の年収二百五十万五千円というところから見て、大体まあこのくらいの所得を得る、二百五十万から二百七十万の所得を得るというところになると、三十代の後半半にいくつらい年輩の人が、役所あたりでもそういうことになるのじゃないかと思うのです。そうしますと、長期割賦で三十年ということになりまして、まあ三十五として六十五歳で済む、払い終わるのが、結局定年後も十年近く払わなくてはならない。払えなくなれば結局子供に借金を引き継ぐということになる。しかも私は労働者の実態をあなた方余り深く考えておいでにならぬと思うのですけれども、労働者というものは一生のうち何回か大きな病気になったり、大きな災害に遭って生活がぐらっと脅かされるような事態というのにしばしば出会うものです。特に最近のように経済情勢が不安定になってくれば、去年当てにしておいたのがことしは残業がなくなつたとか、一時停業だとか、あるいは下手すれば失業というような事態が出てくる。そういうふうな三十年という長期の間、夫婦共がせざるも一日も病氣せぬでかぜげるといふような前提で計算した支払

い能力というふうなものでは成り立たぬ。

現に私、住宅公団に聞いてみて、長期分譲住宅の解約の実態、これ四十八年度ですけれども、こういうことになっておるのですね。公団が解約を許可した件数千三百三十件、そのうち別なものを買ったとか新築したとかいうことで要らなくなつたという理由が三百七十七件、それから勤務地の変更を含んで、地方勤務、転勤、そういうことでここにはおれぬということ、譲ったというものが三百五十一件、それから親の扶養義務ができたというふうなことで、家族がふえたというので別のところに移ったというものが三百一十一件、転地療養など六十件、まあその他四十一件ということ、千三百三十三件なんです。ところが、昭和四十八年度の分譲建設戸数は一万四千戸で、そのうち四十七年度の繰り越しが四千七百戸入っていますから、それに加えて、そうすると一万八千七百戸、これに對して約六割に当たるものが結局長期分譲で買ったものを他に譲っておるのですね。そういう実情なんですよ。だから、長期分譲ということも——持ち家はだれだつて欲しい、私だつて欲しいですよ。しかし、現実の収入という問題、生活という面から見れば持てない人が過半数、六〇%以上おる。その人たちがいま木賃住宅に住んだりして住宅難で困っておる。これを解決してやるといふことが一番大事だということになれば、宅開公園をつくる前に、公営住宅なり公団住宅なりがなせ行き悩んでおるかという原因を明らかにして、そこをとり除いていくということに金がかかるのが本当なんじゃないか。これは政治論議ですから大臣にお聞きしますけれども、どうですか。

○國務大臣(板谷忠男君) 住宅が非常に逼迫しておいて、しかも大都市中心で低所得者層の人々、さらに木賃の住宅におられる、環境の悪いところに住まいをしておられる、これは大都市を中心に非常に多いわけです。しかも環境が、共同水洗のトイレあるいは共同炊事といったような環境のところ、五十万戸もあるということをお聞きしております、私もはそういう人々に対して希望に沿うよ

うに量的な住宅を確保すること、賃貸公的住宅を確保すること、これが一番大きな使命だと思っておりますし、そういう意味で、そういう問題を解決するには、やはり公的住宅は賃貸に重点を置くべきだということを私は考えておるわけであります。それなりに私どもは今後努力をいたしていくつもりであります。じゃそれをやらなければならぬから宅開公団法の大量宅地供給は必要じゃないかということについては、これは考え方もいろいろありますけれども、それにはそれなりのまた一つの目的があるわけでありまして、大都市の市街地内のいろいろな宅地供給の問題を考えると同時に、市街地周辺の大量宅地の供給も考えなきゃならぬ。私どもはそういうふうには思っておりますわけでありまして、その大量供給の仕方についていろいろ御意見のあることは十分わかっておりますから、そういう問題を参考にしながら今後遺憾なきを期していかなければなりません。いづれにいたしましても、公的住宅をできるだけ充実して、そして労働者のための宅地が充足されるように努力をしなければならぬことは政治の第一の問題である、こういう考え方で努力をいたしてまいりたいと思っております。

○春日正一君 その点では、今年の予算は通つてしまつたからあれですけれども、この次の五カ年計画の中では、やはり公共賃貸というもののについていままでもよりうんと比率を高めるといふ努力をしていただきたいというのを希望し、同時に、ひとつ釈明しておけば、私は宅地開発、あつちもやるな、こつちもやるなというのじゃなくて、政府だつていまだたくさん金あるわけじゃないだろうし、あるだけの金をいまだここに重点を置くべきかということになれば、公営、公団じゃないだろうかと、こう言つておるのですから、その点はひとつ誤解のないように。

そこで、もう一つの問題は、宅地の造成と住宅の建設とが分離するということになつたんですね。そうしますと、一つ問題が出てくるのは、分離して宅地に関係して出てくるいろいろな問題が予想さ

れるのですけれども、その責任の所在がどうなるかという問題、私実問題として非常に不安なものです。というのは、一つの例を出しますと、たとえば防災の問題、これはこの前、私の委員会でお聞きしましたけれども、たとえば去年の三月三十一日ですか、港北ニュータウンの建設の許可を当時の亀岡建設大臣が出された。同時に、それに対応する条件として鶴見川の最高高水量、これを二千三百トン毎秒ということに改定された。これも同時に改定された。ところが、私質問してみても、港北ニュータウンの方は六十年までにはできると。ところが、鶴見川の方は現状どうなのかというところで、あのとき私聞き損なっておったのですけれども、末吉橋のところでは七百トンと言われておったのですけれども、後で細かく聞いてみますと、結局鶴見川全体で一番狭いところは四百トンしか通せないのですね、毎秒。そうしますと、しかも鶴見川を大改修してみたところであの川でのめる水量は千八百立米毎秒ということになっている。五百トンはどうしても途中で分流するか何かしてカットしなければならぬ。それがそれじゃやれる見込みがあるかという見込みがない、こういうことなんですね。そうなりますと、ニュータウンはできた、今度災害が起こってくる、そうするとその災害の責任だれが持つか。私、弁護士に聞いてみたのですよ。国が同時にそういうものを許可しておいて、片方はできて、片方はできなくて災害が起こったら、これは当然国家責任として国家賠償の裁判の対象になるのじゃないかと言ったら、弁護士はなるでしょうねと言っておった。そういうことなんですね。そういう問題が現に起こっている。そうしてサニーニュータウンの場合でも、やはり防災問題というのが原因になっているわけですが、ひっかかっている。こういう三百ヘクタールとか五百ヘクタール以上というような大工事をやれば、当然被害が、問題がいろいろ出てくるわけですね。

もう一つもっと具体的な例を言いますと、住宅公団が横浜の神奈川区につくった南神大寺の団

地、ここでは戸数が千四百三十戸、昭和四十六年から四十九年にかけて工事をしておるんですけれども、ここでもいろいろな形で被害が起こっておるんですね。ここに「南神大寺住宅公団団地建設による被害の修復を求める陳情書」というのが出て、この中に建設中の被害、工事による云々というのが出ておる。建設後の現在の被害、振動の後遺症、壁のひび割れ、土台、柱の狂い、たてつけの不良化、家屋のゆがみ、擁壁、下水管等の亀裂、がけ崩れの危険、その他云々と、全部読みませんけれども、被害として、雨による道路の排水溝化、道路にさあつと出てくるので、私私も行ってみてきたけれども、大雨でトイレ使用が不能になるというようなこと。それから強風の被害。それから工事不備被害として、公団の土どめの工事がずさんなので雨や土砂などが庭に流れ込む。費用をかけてつくった私道が壊され放置されてしまっている。それから井戸の水が完全にかれてしまったというふうな幾つかの項目を挙げて、それで何とかこういう問題について仲裁してほしいという陳情をしておりますし、横浜市に対して、こういう問題が解決するために協力してほしいという陳情をしておるわけですね。

私、この陳情も聞いたし、実際、現地も見て来たのですけれども、やはり宅地造成の過程で起こってくる。そういう被害というのがある。住宅を建てたために、たとえば風なんというの、高い建物を建てたために、たとえば風なんというの、被害がある。そういうふうな形でいろいろな被害が起こってくるんだけれども、そういう場合に、この南神大寺の場合は住宅公団が宅地の造成もやり建築もやっておるから、だから河川のあれもあり、横浜で有名な六角橋の商店街が溢水しておる。公団が金を出して下へもう少し水を深めたけれども、それでも片がつかぬそうです。私はこの間の選挙のときにも行って、どうなったと聞いたら、ちっとも効き目ありませんと、そういうことなんですね。そういうのをとにかく公団に持っていくと、公団がいい返事をしてくれぬんだか

ら、横浜市が中に入って何とかあつせんしてくれということでは話をしておる段階ですから、私この問題について深入りはしませんけれども、そういうことなんですよ。

そうすると、それじゃ宅開公団は宅地をつくって売っちゃったと、そうすると、どこへ文句を持っていいたらいのかという問題が出てくるわけですね。これをどう処置されますか。

○政府委員(大塩洋一郎君) 公団が造成を行います場合には、防災につきましても十分に配慮して事業を行ふべきであり、特に事前調査におきまして、こういった災害の問題は特に重点的に調査しなければなりません。しかし、もし宅地を造成したとして、処分してしまつた後で災害が発生したという場合の責任の問題につきましては、その原因が公団の工事にあるということが明白であれば、当然宅地開発公団が負担することになるわけでありまして、その費用は当然支出項目を設けて公団の中から支出するということが必要になります。

もちろんこういうことのないように事前の調査を行い、いま二つの例を挙げましたが、宅地造成中における防災、あるいはその河川改修等がおこなわれているので、改修が済んだらそれを取りはぎ整地をつくる。で、改修が済んだらそれを取りはぎずと、あるいは最後まで残るかもしれない。こういう事前の調査においてそういう防犯の面に十分注意を払うべきはもちろんであります。が、しかし、それについてなお当時調査にかかわらず誤謬があったとか、計算間違いがあったとかというふうなこともあり得ることでございます。これらの原因がはっきりするならば、その工事をを行った公団の責任でございます。

○春日正一君 それは口の上ではそういうことになるけれども、実際問題ではそうならないですよ。たとえばこの南神大寺の問題なんかでも、住民が幾ら公団に言っていたって話にならないんだから、こんな単純な問題。つまり工事するのには必要だからこの物置を取りのけてくれと、かなり古くなった物置なので取り払ってそこで工事し

ちゃった。工事済んだらそれっぽいなさだから、しようがないから、その女の人ですよ、ぼんと置いた物置があるでしょう、既製のプレハブみたいな物置が。あれ買ってきて置いた。あるいは便所のつぼが割れちゃったと。ところが、かわりのつぼだけ持ってきて、はいと言って置いた。しようがないから人を頼んでちゃんともとのようにいけてもらつたというふうなことで、何万かの金がかかっているし、これ公団に払ってもらえますかと言ったら、そんなこと知らぬと、こう言うのです。それで、私もあんまりそれはひどいと、公団の信用も害するということ、いろいろ話を聞いて、それは公団の方で当然めんどろ見ましようという話になった。あたりのことなんだけれども、国会議員が出ていかなければ話にならないんだから。そういうことがざらにあるんですよ。

だから、私はこの際大臣にお願しておきたいんですけれども、公団の総裁にもそうすけれども、この南神大寺に行つてみて、具体的な中身の話はあれしませんが、家がほしいだ、それからたてつけがこんなに開いてしまったというふうなところですね。それから何ですか、土どめのあれがぶつとふくらんで崩れそうになつてきているとかというふうな問題が出ておつても、それが何にかというふうな問題が出ておつても、それが何に基準がとつてないんですね。そうしてまた、そういうものをどう補償するかという手続もなければ何にもない。みんなが文句を言っていたら、結局つかみ金でもって迷惑料五万とか三万とか。つまり実際私どもが一級建築士にはからしてみても、この家は二百五十万の損害を受けていると、この家はまあ十何万だというふうなものをひっくり返して迷惑料三万とか五万とか、これでがまんしてくれというふうなことで片をつけるという原始的なやり方ですね。そうじゃなく、これからも公団も仕事をしてくいわけですから、そういうときには初めにきちっと住民と協定もし、そういう着手前の状況もきちんと写真に撮るなら撮っておいて、

着手後にどういふ変化が起ったのかと、それを比較して、そうして公平な形で補償する、あるいは修復するというようなことのできるようなきざしと基準、これをつくってやらせてもらえませんか、これはもう公団の仕事にしろこの仕事にしろ非常な不信を買うようなことになる、無用のトラブルを起す。私も特別職の国家公務員ですから、国家の金を使えばいいとはいは考えていない。しかし、やはり与えただけの被害はきちと償ってあげなければ国民の信頼が得られないわけですから、そういう形のものをつくっていくということは考えていたのだと思うんです。実際この問題ぶつかってみて私はびっくりした、そういうどんぶり勘定でやっておったのかと思つて。それはぜひきちんとしてほしい。そうしてそういう点からいって、いまのような分離というような問題になれば、これはもう責任の所在なんてわからない。宅開の方は売っちゃったんだから知りませんと逃げるに決まってる、いまの現状では。そういうことになると思うんです。

それからやはり土地と上物を分離するということは、この前の住宅問題のときも私言いましたけれども、住宅問題というものは単に家を建てればよいというだけの問題じゃなくて、住民の生活環境を含めて町づくりの一環、住宅というものは町の中の一つの要素だという点をこの前も問題にしたんですけれども、そういう方向でずっと問題にされるようになってきておる。だから政府も五省協定というふうなものをつくって、これ年々改善して内容を改良していつていくわけですね。そういうことも、やっぱり町づくりとして一括して考えなければならぬ問題としてそういうものができてきたし、発達もしてきたし、そうして今度の宅開公団の場合にも立てかえ制度のああいふ形のものでできたということになると、やはり住宅を建てるということ、下の敷地をつくるということと一つにして考えまないと、宅地は宅地でそれを買って、それに合うような建物を建てるということでは、やはりいまの町づくりの趨勢に反することになるんじゃないかという気がするわけですね。

そういふ意味で、大塩局長はこの間も新しい課題には新しい専門店が必要なんだ、やはり分化、専門化が進化の方向だということを言われましたけれども、確かに分化、専門化が進歩の一つの方向ではありますけれども、それを総合するということがなかつたらこれは本場の進歩にならぬ。そういう意味で、やはり宅地の造成と住宅の建設というものを総合してやるということが一番望ましい姿じゃないか。私はそう考えるんですけれども、その点についての意見、これもあと時間がありますから、私も少し次まで行つてしましますから、そこをひとつ聞かしてほしいということ。

それからこの二十三条で「宅地の造成をしようとするときは、宅地の造成計画について、あらかじめ」「地方公共団体の長の意見を聴かなければならない」と、こういうふうになっているわけですね。ところが、長の意見は聞くけれども、上物をつくる主体ですね、一番大きな主体は住宅公団といままでの議論の中ではなっているわけだけれども、その方の意見を聞くということにはなっていないわけですね。長の意見を聞けば大体いいということになつてしまつてゐる。そういう意味でいけば、やはり中層化、高層化によつて土地の利用計画とか施設の配置とかいろいろそういう条件が変わつてくるわけですから、やはりそういう上物をつくる一つの意見の一致がなければ宅地の造成ということも十分にはやれないということになるんじゃないか、一体これをどう整合させるのかということですね。

それから、三つになりますか、もう一つ、自治体の意見を聞くということになってゐますけれども、これは大規模開発の地元と与える影響というものは非常に大きいものですから、多摩市のごときは元来の市の何倍ものものをつくられるわけですから、そういう場合に、やはり地方自治体の長の同意、そうしてその前提としての地方議会の議決ということをはつきり規定しておきまないと、やはり非常に問題が出てくるんじゃないか、で、さつ

き話しました茂木のニュータウンの問題も、市の理事者はまあ多少の抵抗は持ちながらも話し合ひに乗つていつてゐるような状況にあつたんですね。それが下水道の問題でもって一般にわかつてきて、市議会の問題になつて、市議会では一人を除く全員という形で反対ということが出た。だから、市の理事者と議会とは大分違ふんですね。そういう意味で、これはどの大きな工事をやるということになるんですよ、当然意見を聞くということじゃなくて、同意を必要とするし、その前提として、市議会の議決を得て同意したというふうな厳密な規定をしておくことが、仮にこの法律が成立するとしても大事なことに思ふ。そういうふうな思ふんですが、その三つの点についてお答え願ひたい。

○政府委員(大塩洋一郎君) まず第一の点は、都市計画の二つに、宅地の供給と住宅の供給とが分かれるというときに、この調整をどうやってとるかというところでございますけれども、これにつきましては、都市計画の段階で基本計画をつくりまして、ここに住区をどういうふうな配置にしますか、あるいは公共施設はどういうふうな配置にする、あるいは人口は大体どれくらいにするというふうな骨格を都市計画で決めることになっております。したがうして、事前の段階において事業計画の中でそれらの点は調整できるものと考へております。

次に、二十三条の長の意見を聞くということに關連して、それが譲渡されるべき住宅公団等との調整はどこでやるのかということでございますが、これまで造成計画の段階におきまして、住宅公団とか、市と当然その段階で調整が行われているわけでありまして、それなくして造成計画というものの面積や、位置や、規模や、住区や、配置というものがわかるわけがありません。したがうて、この段階で調整ができ——調整といひましても幾つかの段階がありますから、少なくとも造成計画の作成の段階で調整がとられるものと考へております。

それから第三番目に、地元と非常な影響を与える、社会的激変を及ぼすものであるから、長の意見のみならず議会の議決等が必要ではないかというところにつきましては、確かにそういう激変を与える事業であるだけに、造成計画の段階における単なる手続的な長の意見を求めるだけでなく、実態として、これは初めから地方公共団体を含めた市、あるいは地元のそういう意見を調整することが必要でありまして、だから長の意見を聞いて、正式に長がイエスとかノーとかと言つてくる過程におきましては、当然これだけの大きな問題であれば議会の常任委員会なり何なりを通じて、意思等もそこを過されて出てきてゐるというふうなわれわれは考へるわけでありまして、長の意見ということにいたしましたのは、その代表者として長がどういふふうに思つてゐるかということ意見を聞いて聞くという意味でありまして、その意見が出てくる背景にはそういうものによつて違ひますけれども、恐らくそういう手続が裏の方で行われてゐるだろうというふうな考へております。

○春日正一君 私は法律の規定の問題として言つてゐるので、それはあなたの説明を聞いていれば、万事うまくやります、相談もしますというところになつてゐるけれども、長の意見を聞けということになつてゐるけれども、公団と話をしろとか事業主体と話をしろというふうなことはなつてゐない。だから、うまくやると言ふなら、それをきこつて入れておいたらよろうし、長の意見を聞くということとは、裏では議会の意見も聞いてゐるだろうしと言ふけれども、さつき言つたサニーニュータウンの場合は長の意見と議会の意見とが違つたから、こういう問題が十年もたつてから出てくるわけですよ。だから、そういう意味では、あなたの説明では、私の言つておる長の同意を得る、あるいは議会の議決を得るということが必要ないという論拠にはならぬわけですね。そういうことは結局万事うまくやります、私に任せてください

いと、それじゃ法律というものはうまくないんじゃないかと思うんですよ。

○政府委員(大塩洋一郎君) 説明が足りませんでしたが、この法律は一つの組織法として、事業法は他にこの公団が使います、たとえば新住宅市街地開発法、区画整理法等におきまして、その手続の中に書かれておるわけでありまして、この公団で言っておりますのは、その造成計画をつくるに際して長の意見を聞けと、こう言っているのではありません、その段階はちょうどたとえば新住宅市街地開発法で言えば二十六条の施行計画に当たるわけでありまして、施行計画を同時に予定するはずでありまして、その施行計画につきましては大臣の認可にかかっておりますが、その施行計画の案をつくり出すときには当然そういう長の意見を聞き、管理者または管理者となるべき者、市町村なら市町村長、県なら県というものの意見も十分に徴してきなさいというような規定がそれぞれの条項にございます。

○春日正一君 私は聞けというのじゃなくて、同意を求めると言っておるのです。だから、聞けということにこっちはなっております、あつちもなっております、それじゃ同じことなんです。だから、それがあつちとを、さっき言ったような具体的に議事と理事者との考え方が違っておったという例が現実にあるわけですから、それで住宅公団がいま間にはさまっておるわけですよ。だから、私はそういう点をほつきりしておけと言っておるのですけれども、この議論はそれ以上しててもあれになりますから、次の質問に移りたいと思います。

それで、四番目は団地拒否の原因とその打開の問題。これは宅開が仮にできたとして当然伴ってくる問題ですから、だからその問題をお聞きしたいと思つて、住宅建設に伴つて道路、公園、下水道など公共施設、学校、保育所、ごみ処理場、公民館というような公益施設、そういう関連公共公益施設による膨大な地元自治体の財政負担、建設や維持管理に要する。これが団地を拒

否する一番大きな原因であることはすでに何回もここで問題にされたところですから、それは前提としてあれしますけれども、政府が宅地開発公団の行う大規模な宅地造成に今度十年無利子据え置き、二十年償還という関連公共公益施設費の償還制度を採用されたということも、そういう団地拒否を緩和するそういうことのためだろと思うのです。そこを打開しようということだと思つて。しかし、そうだとすれば、なぜこの措置を大規模な宅地造成だけに限定するのかという点がちよつとわからないわけです。たとえば公団、公営とも必ずしも大きなものばかりではなくて、中小規模なもの、こういうものもつくるわけですから、そういうものにも当然そういう地方自治体の負担を軽減して、そういうものを受け入れやすいかというふうに考えるのですけれども、その点どうですか。

○政府委員(大塩洋一郎君) お説のとおり、団地拒否には事の大小を問わずそういった人口の少なくとも流入に伴う負担について拒否的、消極的な態度が見られるわけでありまして、特にこの宅地開発公団のような大規模な場合には、何にもないというと言弊がありますが、施設等が全然そろっていない、しかも弱小の市町村が多いところで非常に巨額な投資が一時に行われるということのために、従来から行われておりますような、四十二年から始まりました五省協定のような程度の助成では足りないということが明らかでありますので、それよりもっと強化した対策が必要であるというので、大規模な宅地開発について特設の措置を講ずる必要があるというところに発想を置いて特別の措置を講じた次第でございます。

○春日正一君 それは特別な措置を講じたのだけれども、それは宅開公団がやる大規模な事業、あるいは住宅公団の場合ですと三百ヘクタール以上、あるいは一万戸以上というように限定されておる。ところが東京都では、都営住宅一千戸以上の場合に都営住宅建設に関連する地域開発

要綱というものを四十八年十一月につくりまして、その中をこう見てみますという細かく書いてありますけれども、私一々これ読んでみると時間がかかるから重点を抜いたものを読みますけれども、その内容の中には、小中学校用地は無償で譲渡する。これが一番地方自治体欲しいところですね、無償で譲渡する。保育所、幼稚園、公民館、老人施設の無償での使用許可。無償という意味は一般が無償というのじゃなくて、市町村にただで使わせるというように援助の措置を盛り込んでおる。一戸当たり平均して五百万円につくというふうな都議会や都の理事者は説明していただけますけれども、これがやはり都営住宅の受け入れを容易にして、都営住宅の建設を打開する一つの手がかりにはなつたということ。この前私、数字も挙げて説明したんですけれども、だから当然東京都でそういうふうなやつておる。そしてそれなら実際そういう公営住宅の隘路というふうなものは打開できるというふうなことから、国としてもこの程度のことばやるべきじゃないかと思つて、これを進めども、この点、大臣どうですか、住宅局長ではなくて、これは金のうんとかかる問題ですから。

○政府委員(山岡一男君) 最初に、公営住宅のためにそういうこととして国が何をしたかということをお報告したいと思います。先ほども申し上げましたとおり、公営住宅を建設する都府県が市町村にかわつて公共公益施設を先行的に整備する場合の必要な助成金というのをことし準備いたしました。起債も四十億ばかり準備いたしました。たとえば東京都が都内の一と二つにつくる場合には都営住宅の建設が促進するといふ措置をとつたわけでございます。まだまだ十分でございますけれども、これでも相当前進になつたと思つております。

○国務大臣(飯沼忠男君) 関連公共公益施設に対する地方団体の財政負担の問題が、これが一番大きなことを遂行していくための隘路になつておることは私も十分承知をいたしております。そういう意味で、局長からも御答弁申し上げました

ように、補助率のかさ上げの問題、あるいは起債の充当の問題、地方交付税の特別枠の設定の問題と、いろいろ考へてやつておるわけですが、特に本年から新たに特別枠の関連公共事業債というもので設定をして、できる限り地方団体に負担をかけないようというこの努力をいたしております。その上に立てかえ施行というものをやつておりまして、従来のままではいけないから今年には特に御承知のような特別な実方策も考へておるわけでありまして、われわれ財政当局と折衝する場合においても、さらに前進させたいことはやまやまでありまして、精いっぱいこの努力をやつて、われわれとしてはまず現段階ではやるだけやつたと思つております。しかし、これで決して私どもは満足してはおりません。しかも東京都がいまおつちやつたように特別なことを考へておることは、これは公営住宅が特に東京都が非常に進展を見ておらない、今年あたり一万戸そのまゝ残つておりますから、そういう意味で、これを進めていくための特別な方策として考へることはこれは都としても私は苦肉の策ではないかと思つて。ただ、公営住宅のために特にそういうことをしたというのは、これは東京都のやつておることは大変いいことだと思つておるけれども、同じ公営住宅、全国的にやつておる問題でありまして、特に東京都だけがそうしておるから、そういうふうな全部右へならえさすということにもなかなか財政的な問題もあります。これは否定はいたしません、おつちやつた気持ちはよくわかるのであります、今後さらに地方財政の負担を軽減するためにはわれわれは最大限の努力をする、それが公的住宅対策の一番の成否の焦点だと、そういうふうにして今後努力をいたしてまいりたいと思つておる。

○春日正一君 いまの問題は、これは決して公営住宅だけの問題じゃなくて、公団の場合でも、当然いまのお言葉——切り開いていくためにはそういう方向をもつと強めていかなきゃならぬ問題

だろうと、そういう意味も含めて言っているのですから、その点はぜひくみ取ってほしいと思います。

それからこの立てかえ制度で、十年間無利子というところで、これはいままでよりは確かに進んだんですけれども、それじゃそれだけで問題は片がつくかといえますと、やはり国庫補助の水準が実情と非常にかけ離れて低いものから、どうしても超過負担が出てくることになるわけです。たとえば小中学校の場合、国の制度でいうと一戸当たり〇・四五の児童の発生率、それに掛ける基準面積、掛ける買収準備、掛ける調整率、掛ける三分の一というように、補助が計算されて出てくるんですけれども、この基準になる児童発生率の〇・四五というのが低過ぎて、公団の方では総裁通達で〇・六、中学は〇・三というふうにかさ上げしていますけれども、それでもまだ低いんですね、実情は。この間、町田へ行って、いろいろ聞いた、資料をもらってきたんですけれども、あそこは御承知のように非常に団地の集中したところですね、東京都下では、だから、あそこへ行ってみたら、児童の発生率が、〇・九九というんですね、児童の発生率が。それから多摩市でも聞いてみましたら〇・八ないし〇・九という高い率を占めているわけです。だから、そういうことで計算すると、多摩市長の話聞きますと、実際には六分の一の補助を三年かかって出してもらっていることになるんだというふうに言っているんですね。住宅公団はそういうことではいろいろ抵抗があるので、そういうことを解消する意味で、学校用地の譲渡価格を半額に下げるといふような処置もとっておられるんですけれども、しかし、この分は独立採算制だもんだから家賃と分譲価格には返ってくるというふうな矛盾が出てくる。

と家賃が高くなりますよ、こう言われると、理事者としても幾ら高くなってもいいとは言えないという矛盾に苦しんでいるわけですね。だから、保育所の場合でも、これは頭からも補助のつく保育所の数を抑えてしまつて、そして実際には必要なものに対して補助もつけない。たとえば社会福祉施設緊急整備五カ年計画、四十六年度から五十年度ですが、四十八年度分は五百カ所、四十九年度分は六百カ所、もう決まっているんですね。そして厚生省でも、これは自治体が要求して補助を協議したもので、これは自治体が要求して補助を認めておるんですね。初めからもう削っておる。その結果、たとえば大阪府下の場合、保育所三十七カ所設置したのにわずか五カ所しか補助がつかない。そして補助の対象とする基準も非常に低くて、一人当たりの建物面積が五平米、実際の建設では七平米平均になっているというふうな形で超過負担が重ねられていて、それで豊中市の例で見ますと、そういう関係の総事業費が一億四千六百万円の中で、国庫負担の基本額が本来千三百四十万円、こなければならぬのが、負担金は六百七十万円しかしてもしない。超過負担率が七八・四％。これは特別高いものを私引き出してきたんですけれども、大体こういうふうな形で超過負担が非常に高い。だから、地方自治体は消極的にならざるを得ないわけですね、それから住宅公団が立てかえ施行する場合でも、超過負担の一〇％範囲までしかやらない。で、宅開公団も同じだということに聞いています。費用の立てかえも一〇％とまりつまり政府で出すその六百七十万の基準の一割増しぐらいしか出さない。超過負担の分、全部公団なりあるいは宅開公団なりがしよ込んで、自治体に超過負担をかけないということにはなっていないわけですね。だから、地方自治体はそういう立てかえ建設やつてもらっても、後にその負担が残るわけですから消極的になる。

その点の事情について、町田市の出した「団地建設と市民生活」という、まあ白書みたいなものですね、これを見ますと、こういうふうなことを言っております。この高ヶ坂住宅というところが取れる収入は、入居者に対して行われる行政サービス経費との差額はどのくらいに見込むことができ、それによって累積赤字は向こう何年間でカバーされていくかというふうな問題を立ててこの調査の結果、この累積赤字総額一億一千四百三十九万円、今後毎年約四百二十万円——これは差額六百六十万円、マイナスマ地方債償還額二百四十一万円は四百十九万円。これが解消充当額だということ、その約四百二十万円ずつ解消に充てるとして、累積赤字を解消するには今後二十八年もかかるかと推定されると。そうしてこれまでに——これは十年後の話ですが、これまでのものを含めると、少なくとも三十七年間の解消期間が必要であると言っている、こういうふうな言っているわけですね。だから、地方自治体がああいう一つの団地なり何なりつくられてしよ込む行政の負担というものは非常に大きいし、長期にわたるものだし、うことを考えてみますと、やはりもっとこれを解消するということをやらなければならぬわけですね。そうでない、こういう場合どうなるんですか。いま言ったように、宅開公団で言いますと、法律だから、やる場合、あなた方は法律では非常にきれいに必要な関連公共施設なり、あるいは公共のサービス施設なり、そういうものをきちんとして整備した良好な宅地を造成するんだと、こう言っている。ところが、いま言いましたように国の補助金というものが実情に合わない。その場合、さっき言いましたように一〇％までは見込むけれども、それ以上見込まぬということになれば、結局小学校三校、中学校一校というふうな規模のものができなくなるんじゃないですか、結局、そうすると、ひどい状態が出てくるわけですね。

高島平の団地の例で、これは板橋区で、一万七千戸ある。これが当初保育所は三カ所、定員三百四十人。それで公団の計算では、共かせぎ率は四・五％ということだったけれども、実際に入ってみると二・一％が共かせぎ。家賃が高くて、世帯が若いものだから、どうしても共かせぎが多くなるということで、結局昭和四十八年二月には団地内の区立保育所三つに入りたくても入れない子供が二百六十人。だから、当時の新聞では、入園できず親子別居中のケースが百五十五組もあったというふうなふうに出ております。つまり親戚なんかには子供を預けてそれで共かせぎするということのようなケースが出たというふうなことになるております。二歳の子供を九州、鳥取、東京の親戚にたらい回しにしておるといふ世帯までも出ています。団地自治会も運動して、四十八年七月には、二十六人の母親が東京都に対して行政処分不服審査請求というのを出して、これは余りやるべきことをやっていないじゃないかというところで訴えをしておりますけれども、いま団地内に四つ、周辺地域に五つ建てていますけれども、まだそれでも九つでは足りなくて、どうしても十二カ所が必要だと言われている。こういうふうな形なんですね。だから、いま高島平のあのりっぱな団地つくられたけれども、そうしてそれにはちゃんと必要な保育所もつくり、学校もつきますというふうになつていくけれども、実際にできたものを見れば、そういうものが足りなくて、そのために後から区役所がうんと苦勞しなきゃならぬ、こういう事態になつていくわけですね。そうすると、宅開公団の場合でもあなた方はちゃんと一つの基準を持って、戸数なんかに対して小学校一つとか、あるいは中学校一つとか、そういう計画も立てておいていくけれども、いま言ったような形で国が補助すべきものが、当然出るものが出てないというところになればこれは控えるよりしよがないのか、それでも構わず建ててしまつて自治体に全部負担をかぶせるようにするのか、どっちにするんですか、これ。

○政府委員(大塚洋一郎君) まず、いま御指摘になりましたように、大規模な団地を造成し、しかも環境のよいものにしようとするのは、きわめて高いものにつく、言いかえれば地方公共団体の財政負担は非常に高くなるわけであり、そのために、本来管理者が建てるべきものではあり

ますけれども、管理者の責任でやるべきものではあるけれども、これがなかなか間に合わない。基本的には地方財政の基本に於けるそういう特例措置その他が必要であり、漸次政府として、たとえば人口急増地帯、児童生徒、学童急増地帯等における補助率のアップ、あるいは補助採択基準の強化、起債充当率の強化、あるいは交付税の算入基準の特例、逐次改善してきたところでありますが、それでもなおかつ御指摘になりましたような現象が生ずるのであります。そこで、そのために私どもとしては、学校のみならずすべての施設につきまして、必要な関連公共施設あるいは関連公益施設のすべてにつきまして、必要なものは十年間据え置き、無利子期間を含む三十年という措置をとりまして、とりあえずこの方式によれば地方公共団体に少なくとも十年間は迷惑をかけない、すぐ施設はお渡しできるという制度をつくったのであります。必要なものはつくらなければならない。必要なものをなくして入居させるというようなことは非常に非常な混乱で、それから団地をつくった趣旨に反するわけであります。そういう意味におきまして、先ほど大臣の答弁にもありましたように、今後ともこれで十分とは思いませんけれども、その実施の過程を踏まえて、関係省庁とも協力しながらこの問題に、これは真剣に取り組んでいかなければならない課題だと考えております。

○春日正一君 まあ、そうすると結局必要なものはつくると。そうすると、超過負担は結局十年後には自治体に全部かかってくるということになるわけですね。それで、結局ね、私はそう思うんですよ。いまその議論や合つてみたって、もう時間ないし、だからやり合わねければ、結局そういうことになるか、そういうことになるかと思うんです。だから、こういうふうな水準が非常に低いというの、やっぱり学校とか、保育所とか、上下水道、ごみ処理施設、尿処理施設、すべてにかかわる問題ですけれども、やはりいまの新しい都市というものは、町というものは、こういうような施設というものはどうしてもなくなっちゃならぬような時代になってきている。だから、そういうものをつくるのは当然なことになってきているのを、まだそういう時代に対応できない古い補助してやりますという観念で扱われておることから、そういう開きが出てくるんじゃないのか。だから、当然こういう新しい町づくりという観念なり時代の要請というものに依りて、建設省としてそれに実際対応できるように、つまり住民がそこへ行って住めばそういう必要なものはありますというふうな町をつくるというふうな、そういう制度にこういう補助制度というものを改善していくべきではないだろうか。つまり新しい課題に対して新しい対応をするということはまあよく言われるけれども、まさにそういうものを改善していくことが、ここに言う新しい課題に対する新しい対応ということじゃないかというふうに思うんですけれども、その点大臣どうですか。

○政府委員(大塩洋一郎君) やはりこれだけの新しい町づくりをいたしたためには、世界でも同じ問題に苦しんで同じような悩みを持ってやっておるところであります。われわれも外国の例等を参考にしますけれども、そのまわが国に直輸入を直ちにできない面もございます。先ほど来申し上げておりますように、その超過負担という問題はこれを早く解消しつつ、しかも地元公共団体が困らないように、しかもこういつた団地が早く速やかに良好な環境において達成できるような新しい対応の策を講じなければなりません。それに、やはり基本的には地方財政の問題でありますので、その問題をこれから検討課題として、われわれ十分各省ともに対応していかねければならぬと思っております。とりあえずの措置としては、この宅間公団及び住宅公団につきまして、大規模なものにつきましては立てかえ制度の強化ということで十分大幅な改善になったというふうに私は評価しておる次第でございますが、なお足らざるは補わなければいけないというふうに

先ほど来申し上げておるわけでございます。○國務大臣(飯谷忠男君) これは非常にむずかしい問題でして、都市への人口の集中、その集中した人口がさらに周辺へどんどん伸びていく、人口急増地帯はお手上げだ、何とかして救うことを考えなきゃならぬということが一つの大きな政治の課題でありまして、ただ、いま率直に言って、団地をこつちが持つていつてつくる、その団地が人口集中の一つの元口のように実はなっておるわけですから、私はいまの状態でも、もしや団地をつくらなかつたとして、果たしてその人口、周辺地区は全く増加せずにそのまゝの状態にいけるだろうかという問題も、これはその周辺地区の自治体自体もそういう将来の面を見通してもらいたいと思つて、決して責任転嫁するわけじゃありませんが、すべてが団地を持つていくものの責任であつて、すべてが被害者意識という感じになつていくのじゃないかという感じもしますから、いづれにしても団地がいかになくても相当に人口は増加してくるし、周辺はスプロール化してくることを考えると、何らかの対策を地方自治体自体もせねばならぬ時期に迫つてきつたのであるではないかという実感は感じておるわけでありまして。そういう意味で私も考えるわけじゃありませんけれども、いまの場合、急増地域に対する対策としては何とかと思つて局長からいろいろ答弁申し上げておるのであります。たとえば十カ年間据え置き、無利子というものは、これは現時点においては私も大幅な政策だと思つておるわけですね。それは十カ年間の町村には何も責任がありませんから、施設は全部つくつて、学校に限らずすべての施設をつくつて、全部そのまゝ十カ年間は無関係でいけるわけでありまして、まあ十カ年間は大体その地域に住まいをした人々も定着をしていくし、定着をしていくればその地域の市町村に対して何らかのプラス面もできてくるではないか。そういうものを考えるとは、それに対する財政負担もある程度できるのではないかと、という考えから十年というものを私どもは目安

に考えておるわけでありまして。これですべてがよいとは思っておりません。また、そういう見通しはなかなかできるものじゃありませんけれども、まあできるだけ前進をしていくつもりで努力をいたしておりますことはひとつ御理解をいただきたいと思つております。

○春日正一君 私も団地をつくるなど言つてはわけじゃない、どういふふうにしたらうまいのかという問題、やはり真剣に考えているつもりです。

そこで、もう一つ、これ簡単な問題ですけれども、この十年据え置きというのはこれはいいことだと思つておるけれども、この適用が計画されている地域のすべての市町村を対象にして実施されるのかどうかということです。何か私、漏れ聞くとところによると、無利子、据え置き制度に係る適用条件というふうなものをいろいろ考えておいて、財政の指数なんかによつて差をつけておるというふうな話を聞いておるのですけれども、そういうことはいいですか。

○政府委員(大塩洋一郎君) 結論から申し上げます、そういうことはこの宅間公団につきましては少なくともございません。

○春日正一君 じゃ、まあそれは確認しておきます。

そこで、地方財政圧迫の第三番目の問題は、まあ関連公共施設、公益施設をつくるという問題でもいふ言つたような問題がありましたけれども、今度はそれを管理運営していく経費の増大というものが大きいわけですね。これは神奈川県では一番人口増大の大きい相模原市の例ですけれども、ことしの四月にこういうおもしろい白書を発表しているんですね。「こども急増びんぼう白書」というのですが、これは細かいことあれしませんが、大筋を言いますと、四十八年度の決算、一万人人口が流入してきたとして、小学校一、中学校三分の一、それから保育園一、ごみ処理施設などの建設費と、それにバス役所の人件費、物件費など経常費で三十一億二千万円が新たに必要

になるという言われおるわけ
す。だから、そういうものも新しく出てくる。そ
れがやはり地方自治体が団地の大規模なもので
ざるのをきう一つの原因になっておるというふ
りに思います。

それからもう一つの問題は開発者負担金の問
題。多摩ニュータウンの場合、これ公園の施行分
ですけれども、総投資額は約二千三百億、そんな
のです。そのうち開発者負担分として住宅公園
が負担する額が約四百億。それで平米当たり二
千二百円と、これが地価にはね返る。これと、そ
れから鉄道の開発者負担、百六十七億ですね、そ
ういうふうなことになるわけですね。それから
道路の場合、補助事業を除いて地区内は全額開
発者負担、地区外は東京都と折半。公園の場合、
これは補助のつく基幹的なもの、これは補助の要
を全額開発者負担。児童公園など補助なしは全額
開発者負担。下水道、これ地区内は全額開発者負
担。前述の中学校用地の半額譲渡分も開発者負
担。大体まあそんなことですね。そうしま
すと、これらすべてが独立採算制でやっていく
のですから、家賃、分譲価格にどうしても転嫁さ
れざるを得なくなるという問題があるわけですね。
まあそのほかにも、前にも言いましたような国庫
補助の低さということも関係して、保育所、老
人施設、公民館などの施設の多くが初めから計画
の対象外に置かれてしまふというふうなことも
なるし、建物や土地の償却費が高くなってくる。
それが民間の幼稚園の保育料とか商店の物価高に
なつてはね返ってきたり、そういう結果として、
豊かな地域社会というふうなもの、施設の不足
からそういうものが育っていないというふうな
ことになってまいります。

そこで、さっきも言いましたように、そういう
ものをきちんと整備させようというようにして地
方自治体が開発者に負担金を要求すると、結局そ
れは家賃や物価にはね返ってくるというふうな口
実にされて抑えられるし、実際多摩市でも町田市
でも、その点では市の理事者は非常に苦慮してお

るということなんです。この点で私一つ問題と
して提起したいのですけれども、いまの住宅問題
を解決する。今日もう資本主義がこれだけ高度に
発達して、国民の非常に多数がもう勤労者とし
て給料取りになっており、その大多数が安い給
料取りだ、自分の家も持てないというふうな状態
になっていふという条件のもとで、しかもこれだ
け発達した生産の水準、文化の水準に合った生活
これを保障していこうということになれば、資本
主義のルール、つまり独立採算制というふうな
ルールでもってものが片がつくかどうか。そこら
をこらで真剣に考え直さなければならぬのじゃ
ないか、過渡期の問題としてですね。私はいま社
会主義の問題言っていないけれども、資本主義の
もとでも国家の役割りというものを、そのことを考
え直さなければならぬのじゃないかという気がす
るわけですね。当面、だからそういう町づくりとい
うものは、国民の住宅の保障というものを最低限の
ものは国費でやること、国がつくるんだと、国の
責任で政治としてやるんだと、こういう立場が必
要になってくるのじゃないか。そうでなければ、
幾ら公園をつくっても、結局独立採算制で、高い
利息のつく金を借りてきて物をつくって売ってあ
げますということになるのだから、あるいは貸し
てあげますということになったところで、先ほど
来いふ問題になるように、公団住宅でももう非
常に高い家賃になってしまふということになって
わけですから、この点をやはり総合して考えて、
独立採算制というふうな制度をやめて、本当に新
しい町、都市をつくるのにふさわしい補助金のか
さ上げをやるとか、あるいは国庫の出資を、公団
に対してもっとと資金を一般会計から繰り入れると
いうような措置をとっていく必要があるんじゃない
か。これは根本的な考え方、それからまた
実際の来年度からの予算の組み方の問題とも結
めて、この考え方についてのひとつ見解というか、
感想というか、それをお聞きしたいのです。

○國務大臣(飯谷忠男君) 住宅対策を積極的に進
めていくためにさらに国が努力をし、補助率等に
ついても前進をさせていくということは、これは
私も当然のことであるし、さように考えていか
なければならぬと思っております。ただ、独立採
算制を一切やめて、そうしてすべて国の補助でや
れという大変格調の高い御意見であります。そ
れは一応ひとつ御意見として承らせていただき
たいと思います。

○春日正一君 その問題に取り組まなければ、
どんなに幾つ公団つくってみたらちが明くも
のじゃないというふうに私は思いますよ。

そこで、もう一つお聞きしますが、そういう意
味で、建設省は宅地供給法、この宅開公団法だ
と思えますけれども、これをつくる過程では、宅地
開発に伴う関連公共施設等の整備のために一平米
当たり千円の助成金、つまり一千ヘクタールなら
百億円、こういうものを出すことを考えてその要
綱をまとめたというふうなことが、これは四十八
年五月二十二日の新聞に報道されておるのです
ね。だけれども、この内容の善悪は細かいこと書
いてないから私申しませんが、やはり何ら
かのそういう補助制度が必要と認めておいて
なったということはあったのじゃないか。とする
なら、さらにこの考え方を捨てないで、取り上げ
て検討していくことは非常に大事だと思う
のですけれども、その点どうでしょう。

○政府委員(大塩洋一郎君) いま御指摘にありま
した昭和四十八年当時、平米当たり千円なりある
いは千五百円というふうな一つのメニュー方式と
称する助成の仕方を内部で検討した経過はござい
ます。このメニュー方式というやり方も、その目
的とするところは、結局この地方財政を圧迫して
いる現状に対処するために、その宅地開発の隘路
を打開すべく、その円滑な施行を図るためにとい
うことが目的であったのでありまして、このメ
ニュー方式の持っている特徴もございしますが、一
方欠点もありまして、たとえばものによつて、無
差別で、補助率も違うものを、緊急度も違うもの
を同じ平米当たり何ぼというふうなことでやるこ

とがいかどうか、それから面積の違い、あるい
は頻度が違い、あるいは団地の性格も違うものに
つきまして、このメニュー方式がいいかどうかと
いうような検討もまだ不十分でありまして、それ
にかえまして、それにかわる措置として、段階的
ではあります。この立てかえ制度の強化という
ような制度を活用し、かつまた関連公共施設の整
備事業の助成基金をこの中に設けて、その中で運
用するというような方式にかえて、宅地開発公団
はそういう仕組みにかえたわけでございます。そ
の過程でそういうことを考えたことは事実でござ
います。その問題の欠点というものが大きかっ
たために、私もそれを採用しなかったわけ
でございます。

○春日正一君 時間が来たそうですから、私これ
できようの質問は終わらねえと思っておりますけ
れども、いまずっと私挙げてきましたように、や
はり住宅が建たぬ、あるいは公営住宅なり公団住
宅が建たぬというふうないろいろな原因、たとえ
ば地方自治体の負担の問題とか補助金のあり方の
問題とか、それから独立採算制の問題とか、こう
いう隘路になっておる問題を一つ一つなくしてい
くというのを考えませんか、いまのような考え
方で、とにかく日本は資本主義の社会なんだから、
何でも資本主義なんだというので独立採算制と
いうふうなことでやっていくとすれば、これは
さっきも言いましたように、公団を幾つにつく
たつて、こういう住宅問題とか町づくりの問題と
いうふうなものは解決つかないだろうと思いま
すよ。

そういう意味で言えば、私最後にこれ問題にし
たいのは、もしそういう条件が保証されるという
ならば、住宅公団はいままで宅地造成も手がけて
きておるのだし、技術者も持つておる、経験もた
くさんある。だから、住宅公団で十分必要な宅地
もつくり、住宅もつくる、欲しい人には宅地とし
て分譲するということができるんじゃないか。住
宅公団が伸び悩んだということは、結局いま言っ
たようなそういう諸条件があつて、その妨げに

なつてできないのだから、それを打開するために新しい公団に対しては十年無利子の据え置きというような手は打ちましたけれども、しかし、その程度のことでは結局問題が片がつくということにはならぬ。新しい宅開公団をつくるという根拠にはならぬだろう。もしそういう条件でできるなら、住宅公団だってそれは当然できるはずだ。むしろ宅開公団というようなものを新しくつくれば、これから人も集め、組織も組み立てていかなければならぬわけですから、むしろ一つ困難な山を越さなければならぬ。ところが、住宅公団の方はすでに宅地部も持っておるのだから、そうして宅地の買収や造成に経験を持ったスタッフをたくさん持っているわけですから、そういう条件が整えば住宅公団で私はできると思う。だから、屋上屋をという論は、私ずつと詰めていってみてこれは本当だと思えます。だから、そういう点で、この問題についてはもっと町づくりの問題、国民生活の問題として、日本の現状において真剣に政府として考えていただきたいということを申し述べまして、今日のところは私は質問を終わります。あとはまた別の機会にお願いいたします。

○委員長(中村波男君) 本案に対する質疑は本日はこの程度にとどめます。

○委員長(中村波男君) 連合審査会に関する件についてお話をいたします。

宅地開発公団法案について、地方行政委員会、農林水産委員会及び運輸委員会からの連合審査会開会の申し入れを受諾することに御異議ございませんか。

〔異議なし〕と呼ぶ者あり

○委員長(中村波男君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

なお、連合審査会の日時につきましては、これを委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ございませんか。

〔異議なし〕と呼ぶ者あり

○委員長(中村波男君) 御異議ないと認め、さよう取り計らいます。

本日はこれにて散会いたします。
午後四時二十六分散会

昭和五十年六月二十六日印刷

昭和五十年六月二十七日發行

参議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局

W