

第九十三回国会 建設委員会 議 録 第三号

昭和五十五年十月二十二日(水曜日)

午前十時三十分開議

出席委員

委員長 稲村 利幸君

理事 池田 行彦君

理事 中村 靖君

理事 木間 章君

理事 伏木 和雄君

理事 大野 明君

理事 金丸 信君

理事 桜井 新君

理事 竹中 修一君

理事 登坂重次郎君

理事 堀之内久男君

理事 井上 普方君

理事 山花 貞夫君

理事 林 保夫君

理事 甘利 正君

出席國務大臣

建設大臣 齊藤滋与史君

國務大臣 原 健三郎君

出席政府委員

国土庁長官官房 谷村 昭一君

国土庁計画・調 福島 量一君

国土庁土地局長 山岡 一男君

農林水産大臣官 矢崎 市朗君

農林水産大臣官 丸山 良仁君

建設大臣官房長 宮繁 護君

建設省計画局長 升本 達夫君

建設省都市局長 豐藏 一君

建設省住宅局長 松下一弘君

委員外の出席者

農林水産大臣官 房参事官

建設委員会 議 録 第三号

昭和五十五年十月二十二日

第一類第十二号

自治省税務局 渡辺 功君

定資産税課長

参考人 (日本住宅公団 大塩洋一郎君

副総裁)

参考人 (日本住宅公団 救仁郷 齊君

理事)

建設委員会調査 川口 京村君

室長

十月十八日

国立療養所邑久光明園及び長島愛生園所在の長島、本土間架橋に関する請願(大村襄治君紹介)(第二〇六号)

同(米沢隆君紹介)(第二二五号)

同(平沼勉君紹介)(第二四〇号)

同(水田稔君紹介)(第二四一号)

同(逢沢英雄君紹介)(第三八四号)

同(浦井洋君紹介)(第三八五号)

同(瀬長亀次郎君紹介)(第三八六号)

同(寺前巖君紹介)(第三八七号)

大分地区新産業都市建設事業の是正に関する請願(阿部末喜男君紹介)(第一四三三号)

道路財源の確保に関する請願(逢沢英雄君紹介)(第三八三三号)

は本委員会に付託された。

本日の会議に付した案件

参考人出頭要求に関する件

農住組合法案(内閣提出第一三三三号)

○稲村委員長 これより会議を開きます。

農住組合法案を議題といたします。

この際、参考人出頭要求に関する件についてお

諮りいたします。

本案審査のため、本日、日本住宅公団副総裁大塩洋一郎君及び理事救仁郷齊君に御出席を願ひ、意見を聴取いたしたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○稲村委員長 御意なしと認めます。よって、さよう決しました。

○井上(普)委員 まずお伺いいたしますが、この法律案を三大都市圏に限定した理由をお伺いしたいのです。

○山岡政府委員 農住組合法案は、最近の宅地の需給ギャップを埋めるための一つの決手としたしまして農地の活用を図るものでございますけれども、そういうような場合に、一番そういうふうな問題が集まっておりますのは三大都市圏というふうに認識いたしております。したがって、当面、三大都市圏におきまして農地の転用と利用転換ということが最も望まれるところであるという見地から、三大都市圏ということに限定いたしましたものでございます。

○井上(普)委員 宅地需給の關係から三大都市圏にしたと言いますが、宅地需給とはどんなことですか。

○山岡政府委員 現在、宅地の需要見込みといたしまして、たとえば三全総等におきましても、今後十年、十五年の見通しにおきまして、大体毎年の平均の供給見込み量一万三千ヘクタールぐらゐあればいいなというふうに見込んでおります。それに對しまして、全体といたしまして、オールジャパンでも約一万ヘクタールを切っておりますけ

れども、特に三大都市圏ではその傾向が著しく、三大都市圏におきまして供給量は、需要と申し

ますか、そういうことで予定いたしましたしております量の約半分以下ということになっております。そう

いう点から申しまして、三大都市圏におきまして需給ギャップのための転換ということが非常に望ましいというふうな考えをおるわけでございます。

○井上(普)委員 需給ギャップだと、こうおっしゃいますが、需給ギャップというのは、金さえ出せば出てくるのじゃないですか。

○山岡政府委員 確かに収用とか都市計画事業とかいうふうな手法もございまして、しかしながら、大都市圏にございまして農家の方々につきましまして、皆さん方の自発的意思と申しますか、協力を求めながら、一部の営農を認めながらそういうふうな宅地転換を図るというのが最も現実的であり、かつ効果的な方法であるというふうに考えた次第でございます。

○井上(普)委員 これは、大都市圏における需給ギャップがある、こう申されますが、要は三大都市圏における、宅地がないんじゃない、これはいままで政策が不在であつたからにはかならないと私は思う。したがって、先日も本会議で質問がございまして、鈴木内閣は田園都市国家構想なるものを依然として大平内閣から受け継いでおる、こう言う以上は、やはり三大都市圏に限定すべきでないと思ふのですが、これは建設大臣、国土庁長官の御見解を承りたい。

○原國務大臣 三大都市圏といひましても、三大都市及びその周辺でございまして、かなり広範囲であるし、全体に網を張るよりも、一番問題になつておる点から解決していく方が効果的であらう、こういう考えでこういうふうにしたような次第でございます。

○井上(普)委員 三大都市圏に限定するという意味が私にはわからない。そして、ここに網を張るとおっしゃいますけれども、全国に網を張ってどうして悪いのですか。全国に網を張って悪い理由はどこにあるのですか。国土庁長官、お伺いしたいのです。

○原国務大臣 お答えします。

それは、張って悪いというよりも、現時点においてはこういう一番宅地の不足しておるところにこういうふうに網を張って対策を考えていったら、その方がより効果的である、全国的にばつとやるよりもこの方が効果的であると考えております。

○井上(普)委員 なぜ限定することが効果的であるかという理由が私にはわからない。たとえばこれによって補助金を出すとかいうのならしるべきでありますけれども、どうなんです、これは金を出すのですか。

○山岡政府委員 この法案が対象としたしておりますのは三大都市圏でございますが、同じ法案の中で、十年間の間に手を挙げたところにつきまして認められるという制度になっております。緊急措置的な意味を含めておりまして、しかも三大都市圏の目前に迫ったそういうふうなものに対する対策というように考えておるわけでございます。応援の対策といたしましては、それぞれ土地区画整理事業、土地改良事業等ができることになっておりまして、それぞれの手法におきましてさまざまな宅地につきましては公庫の融資等もつなげておりますし、そういうものも十分前向きに考慮してまいりたいと検討いたしているわけでございます。

○井上(普)委員 いやいよ私はわからない。これはどういう目的でやるのかといったら、宅地需給のギャップを埋めるだけなんです。そこには、都市形態といいますが、あるいはまた田園都市国家構想なるものが全然入ってくることはないのですか。建設大臣、どうです、これは。

○斉藤国務大臣 所管の国土庁長官からお話しして

ように、重点的という思想が根底にあるかと思えます。当然先生おっしゃるような形は今後の推移の問題として考えられることであらうかと思いますが、当面農住法案で考えられているものは、過密都市を重点的に、効果的にやるというふうな思考の結果であらうと、このように考えております。

○井上(普)委員 重点的にやるとおっしゃいます。国が補助金とか何とか出してやるのですか、これ。やらないのですか。ただ手法を認可するだけなんじゃないですか。

○山岡政府委員 農住組合は、土地区画整理事業、土地改良事業、宅地造成事業、それから住宅の建設等につきまして一貫して行うというメリッ

○井上(普)委員 それではお伺いしますが、この農住組合で、今後五年間でよろしゅうござい

○山岡政府委員 御案内のとおり、この法案によりまして、農地の皆さんの自主的な発意によりましてつくっていただくという趣旨でござい

○井上(普)委員 いよいよ私はわからない。これはどういう目的でやるのかといったら、宅地需給のギャップを埋めるだけなんです。そこには、都市形態といいますが、あるいはまた田園都市国家構想なるものが全然入ってくることはないのですか。建設大臣、どうです、これは。

○井上(普)委員 四千ヘクタールつくると、幾らか国は補助金を出すのですか。

○山岡政府委員 補助金全体の試算はいたしておりません。

○井上(普)委員 私は、これほど漠然とした事業はないと思う。これは将来に対して不確定な事業はないと思います。どうしてそのような不確定なことを需給ギャップの最もひどいという三大都市圏にやらなければいけないのか。なぜこういうやり方ではないか、あなた方自信を持ってこれをつくられておる以上は、なぜ全国に及ぼさないのですか。なぜ全国に及ぼさないのですか。

○山岡政府委員 先ほどもお答え申しましたとおり、三大都市圏に人口が集中いたしました。特に三大都市圏におきまして地価の高騰は、他の地域と比べて著しいものがございます。それから、そういうものの原因を探求いたしますと、先生も先ほどおっしゃいましたように、土地はあるのになかなか転換が進んでいない、その中の一番大きいものは農地であるという点に着目いたしまして、十年間に緊急措置として行おうという趣旨でござい

○井上(普)委員 三大都市圏の地価の高騰は目覚ましいと言いますが、地価の高騰は日本列島全部目覚ましい。なぜ限定するのか私にはこの意味がわからない。おわかりならひとつお教え願いた

○井上(普)委員 三大都市圏の地価の高騰は目覚ましいと言いますが、地価の高騰は日本列島全部目覚ましい。なぜ限定するのか私にはこの意味がわからない。おわかりならひとつお教え願いた

ら決まっただけじゃないですか。

○原国務大臣 あえて全国的にやっちゃいかぬという意味ではございません。それはやっちゃったいいことですから、全国やっても決して悪いとは思

○井上(普)委員 どうも私はわからないのです。三大都市圏でその宅地並み課税を五十七年度からやるのだという答申がある、あるというが私もまだ聞いてないのです。結論は出ていないと思うのですけれども、そういう方向にあるとおっしゃいます、それではこの法律はいま宅地並み課税を除外するのですか、これをつくったところは。どうなんです。

○山岡政府委員 この法案と宅地並み課税との関係につきましてはこの法案で直接関係があるというものではございません。ただ、考え方いたしまして地方税法の附則十八条に「検討」というのが書かれています。政府税調でも先ほど大臣から御答弁がありましたように、五十七年度からのA農地、B農地、C農地を含めた宅地並み課税につ

きまして検討するというのが書かれております。なお、その中には営農の継続等に対して十分な措置を検討しながらその措置を考へるというふうになっております。したがって、現行の農住組合法で直ちにそういうふうなものに関連はござい

検討される場合に一環として検討されるものでございませうけれども、その場合、当然のことながら農住組合でつくります管農地区等につきましては農地利用計画等もつくります。したがって、そういうものから見ると、そういうふうなものの中にございませう管農の継続を十分に配慮をするということには当然当たるといふような立場に私もおりまして、そういう立場で五十七年度以降の税制の検討に向かつていきたいという趣旨でございませう。

○井上(普)委員 農地の宅地並み課税についてはいろいろ議論があります。永久的に農業をやる土地については農地そのものの課税にすべきだといふのが大勢じゃございませうか。これをつくったからといって除外されるんだという考え方は、私はどうも人をだますにはどうかあるという感じがするのであります。なぜここにこの農住組合法という法律をつくらなければならぬのか。あるいは、それはどおりばなもの、いいものでありましたが、それは、なぜそれを全国に及ぼさないのです。私はその理由がわからない。

続いて伺いたしますが、この法律でつくった土地の税金は一体どうなるのですか。たとえば、これは法人をつくり、出資金を出す、所有権は全部法人に移るわけですね。どうなんですか、そこあたりは、所有権はどうなるのです。したがって、その譲渡をされた場合の税金、土地譲渡税は一体どうなるのか。ここあたりはどうなっているのです。

○山岡政府委員 農住組合に關します税制につきましては、別途税制要求ということで、法案とは別に来年度要求をいたしております。その中で、たとえば区画整理事業の施行に伴うもの、交換分合に伴うもの、土地改良に伴うもの等々がございませうが、そういうものにつきまして特例を設けたいということでは内部の検討をいたしております。○井上(普)委員 じゃそれを、税金のことが出てきて、この法律と一緒に出してきたらどうなんですか。私はどうもよくわからない。どういうよう

税金がかかってくるのか、譲渡した場合にどういう税金でだれが払っていくのか、ここあたりはつきりさせていたいただきたい。

○山岡政府委員 農住組合の行います交換分合に係る譲渡所得税の特例、それから農住組合が行います住宅地等の供給事業の用に供する農地等を組合に譲渡した場合の譲渡所得の特例、農住組合の農業共同利用施設に係る不動産取得税等の課税の特例等、相当項目がございませうけれども、いずれも検討いたしまして内部で税制要求をいたしておるといふ段階でございませう。

○井上(普)委員 所有権は農住組合に移るのですか、どうなんですか、これをつくった場合。

○山岡政府委員 まず農住組合の中でケース・バイ・ケースであろうと思います。一たん所有したもので農住組合が売るときもございませうし、全体といたしましては所有権の存在はケース・バイ・ケースでございませう。

○井上(普)委員 そうしますと、譲与所得の場合はどうなるのです。土地所有が法人に移っておる場合は譲与税はどうなるのです。

○山岡政府委員 先ほど申し上げました農住組合が行う住宅地等の供給事業の用に供するために個人の方が農地等を組合に譲渡したという場合には、譲渡所得の特例控除ということでも要求をいたしております。

○井上(普)委員 どうも私にはわかりませんが、譲渡所得の特例控除というのはどういうことなんですか。

○山岡政府委員 現在の譲渡所得課税の中には長期、短期その他ございませうけれども、それと同時に、そういうふうな目的がよいと申しますか、そういうものに対しては特別控除という制度が設けられております。したがって、他の並びと考えまして、こういうものにつきましては千五百万円控除が現在これに相当するだろうということで要求をいたしておるわけでございませう。

○井上(普)委員 どうもいまの日本の状況から考えると、土地所有という、土地を持っておる者と

持っておらない者との格差が余りにもひど過ぎる。その上にもってまいりまして、まだ決定はしておりませんが、こういうような特別控除を考へておる。世論がこれを助けるだろうか。私は大きな疑問を持つものです。持つものならず、私は反対です。持つ者と持たざる者との格差が余りにもひどくなつておるのは御存じのとおりです。しかも、三大都市圏における地価の高騰によつて、土地の所有者というものがどれほど大きな所得を持つようになつておるか。その上へもってまいりまして、このような恩恵を与える、特別控除を認めるというふうな制度をつくらうとする考え方それ自体に私は間違いがあると思ひます。およそ考えてもらひなさい。われわれは、社会党といたしましては、あるいは野党の諸君全員がそうでございませうが、昭和四十年初頭から、開発利益の吸収をやらなければいかぬ、いかにしてやるのだということを盛んに強調してまいつたものであります。今日の開発利益に対して何らそれに手を打ててきていない、これが地価高騰の大きな理由の一つであると私は思ひます。技術的な土地政策をこころあたりで確立せずに、ただ小手先だけで、しかも土地所有者に対して土地を出してくれというために甘いあめをなめさせることは、もうこころでやめようじゃありませんか。どうですか。

○山岡政府委員 土地税制の一般論の中で、たとえば長期譲渡所得等につきましても、優良なものに對しましては穴あけが行われております。そして、そういうような穴あけを行うようなものと比べまして、今回の緊急措置として大都市圏の農地の転換ということとは緊急の問題であるという認識に立ちまして、そういうものについてはやはりそういうふうな穴あけの対象にしたいというものがわれわれの願ひでございませう。

なお、同様の趣旨につきましては、たとえば農業協同組合等が宅地等供給事業を行うことになつておりますが、それらの場合にも同様の取り扱いをしておるといふものにも例としてならつておるわけでございませう。

○井上(普)委員 農業協同組合はどんな例がありますか、ひとつお示し願ひたい。

○山岡政府委員 農業協同組合の行う宅地等供給事業のために、組合員が組合に對し農地等を譲渡した場合に、特別措置として千五百万の特別控除を行うという制度がございませう。

○井上(普)委員 それ自体そもそも私は間違つておると思ひます。ここに農林省来ています。伺うのですが、いま不動産部というのを持っておる農協がたくさんある。どれくらい不動産の売買あるいは宅地の売買をやつておるか、ひとつ伺ひたいのであります。

○矢崎(市)政府委員 お尋ねの農協の不動産の取得でございませうけれども、全体の農協につきましてどの程度のものが取得されているかというふうなことにございまして資料がいま手元にはございませうが、そのうちで特に比較的手持ちをしてい

るものとしては、全国に共済組合連合会がございませう。こういうものが現在どのくらいの不動産を取得をしておるかという点につきまして申し上げますと、これは五十四年三月のデータでございませうが、都道府県の共済連が持つております不動産が約五百九億圓、これは一連合会当たりをい

ますと、平均的に申しまして約十億圓ぐらゐ、こういう結果になっております。

○井上(普)委員 全国の共済組合が取得した土地でしよう。農協不動産部が譲渡した宅地は幾らあるのですか。

○矢崎(市)政府委員 先ほど、農協によります宅地等供給事業というもので、いわゆる組合のために資する宅地の供給事業というものは農協がいたしておりますが、これで申し上げますと、五十三年におきまして全国で二百九十四ヘクタール実施をいたしておりますが、そのうち改良したものは四十九ヘクタール、借り入れが〇・三、委託が二百四十五ヘクタール、こういう実績になっております。

○井上(普)委員 農協が宅地等供給事業をやつて

全国で二百九十四ヘクタール、これにつきましても私はまだ議論の余地はたくさんある。ましてい

わんや、こういうようなことでできるとお考えですか。のみならず、なぜ三大都市圏に集中するの

か、私は幾ら説明を受けても意味がわからないの

です。それはどうもばなれたいものだ。どうも私

は、全国でなぜやらないのだ。どうも私はわから

ない。宅地並み課税の一環でひとつ考えたいとい

うような考え方があればいいのです。こんな法律な

どというのやめさせたいのだから。つまり法律な

ど法律だつたらやめたいんだ。法律をつくるの

があなたの方の商売だけれども、受ける国民にし

たら大変なんですよ。法律というのは昔から三令

千ヘクタールについて完了いたしました。このうち約十九万二

これは全部の数字でございます。

特に最近五十年で申し上げますと、約二万九千

七百ヘクタールが着工されまして、約四万五千二

百ヘクタールが換地処分を終わりました。

以上でございます。

○井上(普)委員 完了した土地はいいのです。私

が伺っているのは、そこで家が建っているのは何

ヘクタールあるのか、あるいは家が建っていないの

は幾らあるのか、こういうことを聞いておるの

です。

た地方公共団体の側から申し上げますと、直ちに

学校、保育所、下水道その他の施設を整備しなけ

ればいけないということで、ある程度の緩やかさ

をもって市街化してもらいたいという希望もござ

います。

○井上(普)委員 区画整理事業が四十九年までし

か実態をつかんでないのです。これはどう思いま

す。宅地が不足した宅地が不足だと思つていま

すけれども、不足なのはわかりません。しかし区画

整理というものは、法律、国家権力による程度ベ

ックにして行われた区画整理なんです。それが実

しかし、それはそれといたしまして、区画整理

が完了しておつて、宅地化していない、住宅のた

めの区画整理がかなり進んでおるように思われる

けれども、そこで家が建っていないところがた

くさんある、この実態についてどうお考えになつ

ているか。こういうような土地がたくさんあるこ

は、大臣、あなたも存じでしょう。だからお調

べなさいと私は言っているのです。調べてみ

て、これをいかにして建築するかということが必

要なんじゃないですか、宅地なんというのは家を

つくらないければ何も意味がないのですから。た

がございますし、また土地の処分につきましては、制約が生ずるということになりますので、土地所有有者の方々からなかなかまとまった形で生産緑地

の指定を受けようという動きが出てくるといふ状況がございす。片や都市計画の方から申し上げますと、市街化区域内の市街化の促進という観点からいたしますと、むやみに現状肯定的に土地を利用していただくというわけにもまいらないという制約がございす。したがって、いわば土地利用の方々の御要望と都市計画の側からの規制の必要性というところの接点のような形でこのような制度化が図られたものというふうに理解をいたしております。したがって、現状において当初私どもが期待したほどには指定の状況がなかなか進んでいないというところは御指摘のとおりでございます。私ども、さらにこの点につきまして制度の改善の余地があるかどうか、十分勉強をいたしてみたいというふうに考えておるところでございます。

○井上(普)委員 私は、先ほど来申し上げておりますように、法律をつくるのはえらい熱心にお役人さんはやられる、しかし、つくってしまった後はどうも御熱心じゃない。これは役人の通例であります。ここあたりを抜本的に考えてみたらどうなるのですか。区画整理事業にしても何本も法律があります。メニューはたくさんつくっておりますけれども、その一つの法律によってこれを適用しておる地域はわずかに一カ所、二カ所だというような法律もあるでしょう。ここあたりを私は考えていただきたいのです。もちろん、いまの社会情勢、いまの土地所有の実態から言って、むずかしいのはわかります。だから、むずかしいのはわかるけれども、抜本的にこれを解決するような方策を考えなければならぬ時期が来ているのじゃないか、私はこう思うのですが、これはもう大臣の御答弁でしょう。考え方として、いまの日本の土地所有の形態がこれでいいのか、あるいは今後どうすればいいのか。私は、先日も十年先、二十年先の日本のあり方を申しましたけれども、やはり根本は土地所有のいまのあり方、それについてどうあるべきか、考えなければならぬ時期が来ていると思うのですが、いかがでございますか。

か。
○齊藤國務大臣 先生の御指摘、先生のお考え私も同感であります。国民の要望する住宅地というものの急激な変化に伴う、制度がついていっておらないということにまさにそのとおりであろうかと思ひます。したがって、諸制度等を見直すということよりも、いまある制度をいかように生かして国民の要望にこたえていくかということの課題をいま先生が投げられたわけで、御指摘のようない形で、これから前向きで有効適切に執行、制度の活用を進めてまいりたい、このように考えます。

○井上(普)委員 私は、この当時、国土利用計画法をつくりましたときの一人でございます。当時、土地の高騰が非常に激しいときに、四党が合意した上であの法律はでき上がったものでございす。問題を投げかけられるならば、各政党とも、土地に対していかにあるべきかという受け身の姿勢はでき上がつておると思う。実行する政府の考え方がまだふたつておるのでございす。やないか。たとえて言いますならば、先日も問題になりました国土利用計画法の、土地の高騰もしくは投機の対象と考へられる地域、この二つが重ならないというならば、これはもう、指定できないというならば、これをどういうふうに変えたいかということがあるならば、恐らく各政党とも喜んでこの審議に應ずると思うのです。国民の合意の上に立つて、土地政策、土地制度を抜本的に改める時期が来ているのだから、ひとつそういう機会をつくらうやありませんかというところを私は申し上げておるのですが、いかがでございますか。

機能的土地取引ということが構成要件の一つとしてあるべきだといふふうに私どもは考えております。したがって、十分勉強はいたさなければならぬと思ひますけれども、現在のところ現行法に對しまして改正案を提案することは考えておりません。

○井上(普)委員 そして、国土利用計画法は地価抑制法、地価凍結法というふうな意味合いを持つた法律だと私は制定当時考えていました。しかし、その後におきまして、昨今のように定期預金金利の上昇よりもはるかに高い上昇、こういう状況はもう許すわけにはまいらない事態になつてきておると思うのです。恐らくここにおられる高級官僚の諸君は自分の家を持つておられると思へば、親子二代にわたつて家を償還することを考えるなどというまことに不届きな考えで言つてゐるのです。親子二代で住宅を取得させるべきだ。よくぬけぬけとこんなことを言ひ出したものだと思ひます。考へてごらんください。家を建てても、このごろの木造住宅だつたら二十年か二十五年で建てかえをしなかつたらいかぬような時代になつてゐるでしょう。一生働いて、親子二代三代にわたつて自分の家をつくることだけで生涯終わり。情けない話じゃありませんか。他国と比べますと、えらい大きな差があると思はれるのです。

住宅政策につきましてもいろいろ問題がございす。私は昭和四十二年以来国会に議席を置いておるものでございすけれども、最初は住宅政策につきましても公共賃貸住宅と持ち家というふうなバランスを考えなければいかぬということで、公共賃貸住宅に国の施策の中心は置かれました。その当時保利建設大臣でございましたので、私は申したことがございす。あのときの第一種公営住宅、第二種公営住宅というふうなものが早くスラム化する、スラムだと世間から考えられる時代をつくり上げたいものだ、こういうことを私は申し上げた。そのときに保利建設大臣は何と言われたか。この際はやはり住宅の数が足らぬからやむを得ないのだ、こういうお話をされたことを覚えていす。それから十二年、三年たつて、今日では住宅の質のことが問題になつてきました。盛んに質のことをおっしゃるけれども、果たして将来を見通した上で住宅が個人にまんべんに及んでおるかというところじゃない。大都市における勤労者の諸君の生活を見てごらんください。木賃アパートで親子三人がわずか十四、五平米の部屋に住んでおる実態じゃございませんか。諸外国と比べて勤労国民は住宅問題でどれだけ苦しめられておるか。ここに思ひを起して、私は根本的な考え方をやらなければならぬと思ひます。最初はいかに公共賃貸住宅に重きを置いてきたのですけれども、御承知のように、途中で住宅公団が家を建てるのができなくなつた。最初年間九万戸ないし八万戸の住宅が建てつた。四十五、六年から四万戸に落ち込んでしまつた。このごろじゃ二万戸に落ち込んでしまつた。どこに原因があるのです。抜本的にここを考へなければならぬ時期が来ているのじゃありませんか。

そして、このごろでございすならば、はつきり申して、自民党の議員の中には、賃貸住宅をつくるというところでもあの票は全部革新例に行つてしまつて困る、この際ひとつ公共賃貸住宅、これを払い下げようじゃないかなんていう考へ方も出てきた。堂々と言う諸君も出てきておる。いかにも浅薄な、實際選挙の票だけを当てにするような考へ方で、情けない政治家が多く出てきたものだと思ひますけれども、こういう考へ方も出てきておる。それがあつてかどうか知らぬが、持ち家政策持ち家政策なんて言ひ出してきた。持ち家政策にすれば宅地が不足なのはこれだけ人口が集中した都市があるんだからあたりまえな話。だから公共賃貸住宅を建てるといふことを中心に据えなければいけないときに、いや、持ち家政策だ、国民がその方を志向しているから、こういう理由の

ただで持ち家政策を推進してきた。持ち家政策を推進してきたおかげでさあ今度は宅地が足りない。ともかくどうやって宅地を確保するか、つくるといふことにきゅうきゅうしてゐる。つくったけれども、国民は、このインフレの世の中だ、自分の生活を守るためにはどうしても土地を確保しておくことがインフレヘッジになるというので土地を買いまくっている。これをどういうようにして家を建てさすかというのを考えるべき時代にきておるし、根本的には住宅政策を公共賃貸住宅に中心を移せる、安くて、広くて、そして便利などところにつくる、こういうことを国が中心に考える時期が来てるのじゃありませんか。先日私は、十年、二十年後の高齢化社会における住宅のあり方を申しました。大臣のえらい御賛同を得たのでございますけれども、そういう観点からしても、この際、公共賃貸住宅に中心を移えるとするならば宅地政策それ自体も改めるべきである、私はこのように考えるのですが、大臣の御答弁をお願いいたします。

○斎藤國務大臣 お答えいたします。

先生の住宅政策につきましての御意見には本當に敬意を表する次第であります。

住宅問題の要望について、環境が確かに変化しつつあることは事実であります。終戦後絶対不足戸数が四百万戸と言われておつて、住宅公団ができたのは鳩山内閣の昭和三十年。それ以後今日まで推移をいたしておるわけでありまして、そしていまはすでに量的には、家の内容はともかくも、二百七十万戸の空き家があるというふうな状況の中で、私たちは質的向上を目指して住宅政策に取り組んできたことは事実であります。しかも、入っておられる方々の持ち家に対する要望が非常に急速に伸びてきたということ、これは自然の増勢で、数字的にも否めない事実でございます。したがって、そうした要望にもこたえながら持ち家制度を進めてまいった実績が四〇%、六〇%から七〇%、三〇%というふうな形で推移してきたわけでありまして、その中において大都市における勤務

者の方々の住宅政策がいろいろと問題点になってきたわけで、全く御指摘のように、大都市における公的賃貸住宅というものの志向はこれからの問題というよりも、住宅政策の屈折点として重点課題としてやるべき環境になりつつあることは事実でありまして、ただ、宅地政策とのかわり合ひで、過密化した都市の中で宅地の確保ということが非常にむずかしい、しかも採算性の問題から家賃の問題にも波及していくわけですが、けれども、ともかくにも公的賃貸住宅を大都市圏等々を中心にこれからはいまままでと違つた形で進めてまいらなければならぬということとはよく承知いたしておりますので、先生の御意見を拝聴しながら今後その面に向かって進めてまいりたい、このように考えるものであります。

○井上(普)委員 それでは私は、飛び飛びになりまして雑駁な質問になりますけれども、家賃ということに考え方を移してお伺いしたい。住宅公団、あなたのところで使つておる金は金利は幾らですか。

○救仁郷参考人 財投資金としてお借りしている金が現在金利八・五%でございます。これを賃貸住宅に、私どもが家賃を計算いたします場合には、これは物によつて違ひますが、再開発的な面開発の賃貸住宅でございますと四・五%、それから一般の団地の住宅でございますと五%というところで計算することになっております、その間の四%あるは三・五%については利子補給をいたしているという形になっております。

○井上(普)委員 おたくの使つておるこの金には、生命保険とかそういうような金は入つていませんか。その金利は幾らですか。

○救仁郷参考人 宅地開発とか施設とか、そういうものには民間資金を入れておりますが、現在では賃貸住宅、分譲住宅につきましては民間資金は入っておりません。

○井上(普)委員 賃貸住宅は財投の金だけで行つてゐるのですか。

○救仁郷参考人 さうでございます。

○井上(普)委員 その敷地についてもさうですか。

○救仁郷参考人 敷地については二通りございまして、敷地をそのまま賃貸住宅を建てる場合と、それからたとえば多摩ニュータウン等大規模ないわゆる宅地開発をする場合とございまして、その大規模な宅地開発をする場合には一部民間資金が入ることになります。

○井上(普)委員 まあ聞きましよう。大規模の場合、民間資金が入つていふ言ひですが、どのくらい、何%くらい入つていますか。そしてそれは金利は幾らですか。

○救仁郷参考人 ちょっと宅地は私の担当でございませんで、資料はございませんで、いま調べまして後ほど御報告申し上げます。

○井上(普)委員 大体公共賃貸の敷地はやはり民間資金が入つてゐるのしょう。建物だけが財投でやられてゐるのです。敷地と建物だったら、このごろであれば敷地の方が高いのはあたりまえの話です。このあたり、ともかくはつきり物を言つてもらふと、国民をごまかすようなことを言つては困る。

それはともかくといたしまして、ところが片方における金利につきましては、民間の宅地造成につきましても財投資金をかなり使つておると思ひますが、どうですか。わかるところをお知らせ願ひたいのですが……。

○救仁郷参考人 ちょっと正確な数字はございませんで、私の記憶では大体六割程度財投資金を使つておるというふうに考えております。

○井上(普)委員 民間の金利は幾らですか。

○救仁郷参考人 民間の金利は、これもちょっと定かでないんですが、九・二、三%ではないかと考えております。

○井上(普)委員 これは民間の資金をかなり使つておるはずなんです。九・何%というよりもむしろ一〇%近い金利で行われておるよう思ひます。この資料はひとつ後でお伺いをするとして、ともかく考え方自体としまして

も、何といひますか、公団の敷地をつくるのに民間の資金をかなり借りておる。しかも、かなりの高金利のものを借りておる。そうすると、持ち家政策に対しては、御承知のように五・五%で推移いたしております。金利の面から言ひましても、持ち家に対して比重を置きを置いたものであります。これは悪いとは私は申しません。しかし、いまの時代についてはやはり公共賃貸住宅についてはこういうふうな金利の面でも優遇処置を考へる時期が来ている、こう思ひます。

私は公団にも非はあると思ひます。考へてごらん下さい。あの多摩ニュータウンというのは、土地を取得した途端に平らにしてしまつて、山も谷も埋め尽くした。家が建つのは十四、五年後というのできてゐるはずなんです。元来安くつくらなければならぬ敷地がそういうために非常に高くなつておる。計画的にやらずに見通しもなくにやられてきた。これは土地取得についても同様です。土地取得についても、さあ土地は値上がりしてきて、もつと上がつてゐる、どこでもともかく不動産屋さんが将来困るだらうと思ふような土地も全部公団が買つてしまつて、あつたあつた言ひ出して、とうとうこのごろになつたらあそこの土地はひとつ地方自治体へ買ひ取つてほしいなどということを住宅公団も言ひ出してきておる。これはもう実現しただらうと思ふのでございませんで、いづれにいたしましても、計画的あるいは長期的見通しのもとに住宅政策がなされていらない一つの証拠でなからうかと私は思ひます。行き当たりばつたりいうことではいけないので、私は、先ほど来から申しますように、公共賃貸住宅に中心を置いた住宅政策にもとに返るべきである。もとに返つて、その上で公共賃貸住宅に重点を置いた住宅政策を立案されることを強く要望したいと思ひるのであります。

これは金利の面からもさうなのです。それについての施行主体である住宅公団において、このご

ろですと年間に一体どれくらいつくっているのですか。ひとつこ四、五年の間の数字を示していただきたいのです。

○大塚参考人 住宅公園の最近における建設戸数の実績を申し上げます。

予算戸数といたしましては、先生先ほど御指摘のように、五十六万六千戸、六万六千戸、それから五十三年以降四万四千戸、四万六千戸、それから五十四年以降五万五千二百三十三戸、五十一一年が二万五千四百六十二戸、五十二年が三万二千六百六十四戸、五十三年が三万五千二十五戸、五十四年はまだ締めておりません。そういう実績でございます。

○井上(普)委員 一時は十万户まで建てた公園なんです。それがこのように減ってきておる。予算戸数にしてもうんと減らした、実績はさらにそれを下回ってきている。このことについては再三にわたって私は申し上げておるのをご存じですが、それなりに建設省及び住宅公園でも御努力をなさっておると思ひます。思っておりますが、どうですか、ちと情けないのじゃないですか。どこに原因があるのか。それで住宅公園の人員は依然として同じでしょう。

○大塚参考人 事、最近におきます住宅建設戸数の伸び悩み、特に住宅公園をめぐるいろいろな諸条件が変わってき、悪化しておるということにつきましては、私もどしましては過去においていろいろな問題を解決すべく努力してまいりました。しかしながら、一つの大きな問題は、いま議論になっております最近における土地の取得難であるいは規模の増大を図らなければならないというような質的なものを要求する需要の変化等があります。もう一つは、地元の受け入れ体制との調整の問題等々が込みになりまして、住宅の建設の進捗が思わしくいかない、こういうような状況下にあるわけでございます。

それに対して、私もどは、現在定員が大体五千百名ちょっとでございますが、一戸当たりと

申しますか一カ所あたりの建設につきましても、従来にも増して非常に手の込んだ、期間のかかる仕事になっておりますけれども、定員としましては政府の削減もこれあり、大体現状のままで推移しているのが現実でございます。

○井上(普)委員 再三言うておるのですけれども、公園というのは役所の計画的な面と民間の活力、これを生かして、そして効率のある仕事をやらすのだ、こういうことで公園は発足したのであります。いまのお話を承りますと、どうも活力もなくなつたし、あるいは計画的なものもできてない。根本的にひとつ御検討をお願いしたいと思います。これじゃいまの住宅公園のあり方それ自体からしないのじゃないか、性格が失われつつあるのじゃないかという気がいたしますので、せつかくの御努力をひとつお願いいたします。

それはともかくといたしまして、いずれにいたしましても宅地難だ、宅地の入手難だ、こうおっしゃる。そこで伺いたいのだが、またもとへ戻りますけれども、農住法をつくってそのつくられた土地に、住宅公園に建設さす、あるいはまた府県の公共住宅をつくるというふうな計画、考え方はあるのですか。

○山岡政府委員 農住組合につきましては、先ほど先生のお話ございましたけれども、必須事業というところで、土地の区画形質の変更と同時に上屋の建設を義務づけております。したがしまして、この二つの事業は必須ということでございます。必ず認可の条件にいたしております。

それからさらに権能といたしましては、その上に賃貸住宅をつくる場合もございすけれども、分譲する場合のケースも考えております。権能としてはそうなっておりますけれども、譲り渡す相手もいわゆる上物が確実に建つものに限るとい性質のものでございまして、国とか公園等も当然予定しておるわけでございます。

○井上(普)委員 そうしますと、なぜ一回の団地ということにして、二ヘクタールに限定している

のですか。

○山岡政府委員 市街化区域内の農地の状況を見ますと、まとまりといたしましては小さいものも相当大きいものもございす。したがしまして、大きいものしか認めないという制度ではなくて、小さいものも参加できるように最小限の規模を考えたというものでございす。

○井上(普)委員 そうすると、最小限度が二ヘクタールなんですか、一ヘクタールなんですか。

○山岡政府委員 二ヘクタールの規模を考えております。

○井上(普)委員 最小限度二ヘクタールの土地というところでございすね。そうすると、最小限度の二ヘクタールの土地で平均的にどれぐらいの組合員になる考え方なんですか。

○山岡政府委員 先生の御質問の趣旨、間違えるかもわかりませんが、全国と申しますか、三大都市圏の農地の賦存状況等を見まして私も一般の積算といたしましてはやや大きいかなとは思ひますけれども、十ヘクタール規模のものを基準としていろいろと考えております。しかし、応用動作といたしまして五ヘクタールのものもあれば二十ヘクタールのものもある。現地によりまして、実情に応じてまとまりが変わってくるのだと思ひます。全体規模をおおむね十ヘクタール程度ということで、もちろんこれは一つの手法でございまして、これで市街化区域内農地を全部覆い尽くすというものでは当然ございせん。その中の一部をやるといふものでございす。その中の努力目標といたしましては、先ほど申し上げましたとお四ヘクタールぐらいでございす。それを努力目標にしたいなと考えておるわけでございます。そのためにはやはり七百ぐらいの個所が出るのかなというふうにいまだ紙上プランとしては検討いたしております。

○井上(普)委員 どうも私はこの農住組合法という法案はなくてもいいのじゃないか、こんなものをわざわざいまだつくらなければならないという必然性、しかも三大都市圏に限定したものをつくら

なければならぬ理由に苦しむのです。苦しんでいるのですよ。何とかして、こういうのをひとつつくる理由づけをこの間二、三日考えてみたんですけれども、どうも小手先ばかりでこういうようなことをやっていいのかわからない感じがしてなりません。そう言つてあめばかりをいまだ表面に出しておりますけれども、このあめばかりを出して、土地所有者と住宅難の勤労者の諸君との間の格差が余りにも大きいことを考えますと、このようなあめを出すことによっていいのかわからない感じがしないわけにはまいらないのであります。

いずれにいたしまして、こういうふうな四ヘクタールという非常に小さい数字でありますけれども、どうして全国にこれを及ぼさないのかわからないのが第一点です。第二点は、こういうふうなことをして果たして効率が上がるのだろうかということが第二点です。

現に都市計画法がございましてからも十二、三年たちますけれども、この実態をひとつ伺ひたいのですが、都市計画法ができて、市街化区域に都市施設はどれくらいできていますのかわかりません。道路にどれくらいできていますのかわかりません。下水道にどれくらいできていますのかわかりません。金で言つたらだめですよ。予算で言われたらぐあいが悪いので、道路、公園、下水あるいはその他の都市施設、当初計画いたしました何%達成しているのですか、お伺ひしたいのです。

○升本政府委員 都市計画上の主要な施設でございます。街路、公園、下水道の三施設について申し上げます。街路につきましては、都市計画街路のうち整備完了したもののパーセンテージが三七・七、大体三五%、それから公園につきましては同じく四一%強、それから下水道につきましてはおおむね三〇%、三〇%弱でございます。大体そのような数字になっております。

○井上(普)委員 私は、都市計画法をつくりましたときに、都市施設がやがて十年後にはどういうようになる。街路は、あるいは公園は、下水道は大体十五年後には完成するようなことを申されて

おつたのですけれども、これを見ますと、えらい低いですな。その上にもつてまいりまして、このころは土地が足らぬというので、市街化調整区域をまたまた市街化区域に編入しようなんという考え方も出てきておるらしい。こんなことで一体いつまでに、現在の市街化区域の土地において街路、公園、下水が九〇％ぐらいまでできるのは大体いつごろなんですか、お伺いしたいのです。

○升本政府委員 先行きの見通しでございますので、なかなかむずかしい御質問かと思ひますけれども、私どもの努力目標といたしましては、下水道につきましてはおおむね昭和七十五年の時点で欧米先進国のレベルまで追いつきたい。すなわち九〇％の普及率を確保したい。それから公園につきましては、同じくその時点で一人当たり二十平米の公園を確保したい。現在一人当たりの平米数にいたしますと四・二平米でございます。それから街路につきましては、現在市街地面積の一平方キロ当たり大体一キロメートルの街路が確保されておりますけれども、これを一平方キロ当たり三・五キロメートルというところまで持つてまいりたいというふうな考えております。街路につきましては長期計画としてはつきりしためどが立てるまでに実は残念ながらも少し時間を要するといふ段階でございます。

○井上(普)委員 これは金丸さんもおられるときに、この都市計画法をつくるときには、都市施設というのは大体十五年ないし二十年には一〇〇％できるのだと期待を持ってつくった。そのために市街化区域、市街化調整区域というのをつくったのです。ところが、市街化区域、市街化調整区域をやった途端に、われわれの杞憂、われわれの心配、それが全く当たりまして、市街化区域の土地はぼんぼん上がってしまった。そしてこのように土地高騰の時期を迎えておるのであります。都市計画法というものが土地高騰の一つの大きな契機になっておる。これはもう皆さん方もお認めになるのだからと思う。当時私も、こんなことをやれば土地は上がるぞというのを再三警鐘を鳴ら

したのだけれども、皆さん方は都市施設をつくるために、スプロール化したこの町を直すためにはやむを得ませんといふことでおつくりになった。市街化区域、市街化調整区域を設定した途端に土地というものはぼんぼん上がり始めた。その次にはもう御存じのように列島改造論というふうなむちゃくちゃなものが出てまいりました。これが国民の心理に火をつけてまたまた上がってきたのが事実。そして現在では、土地というものは将来インフレヘッジのためにどうしても必要なものだ、将来土地というものは値上がりするものだという神話をいま国民の中に定着させてしまった。これがここの四、五年來の政策の失敗じゃないか。たのめでしょうか。もう私はこれ以上申し上げませんが、こういう点からするならば、こんな小手先のものをたくさん法律をつくるのをやめなさい。根本的に土地政策を考える時期が来てるのじゃないか。憲法の二十九条を見ても、ごさいませんか。憲法の二十九条を見ても、私有権といふものは公共のためであれば、正当な報酬を与えることによって制限することもできるのです。ここあたりを中心にして物事を考えたいことを強く要求しておきたいと思つております。

最後でございますけれども、もう時間が参りましたのでこの程度にいたしますが、いずれにいたしましてもいまの国土庁の御説明によりまして、なぜこの農住法をつくらなければならぬのか、その理由が私にはわからないことをひとつ申し上げて質問を終わります。

○稲村委員長 午後一時から再開することとし、この際、休憩いたします。

午後零時休憩

午後一時開議

○稲村委員長 休憩前に引き続き会議を開きます。

質疑を続行いたします。

質疑の申し出がありますので、順次これを許し

ます。木間章君。

○木間委員 農住組合法のよって来る要因は、午前の審議の中でも明確になっておりますように、今日の住民ニーズから来る土地政策、住宅政策、そういうものをどうするか、今日までいろいろ努力をお互いに行ってきたところであります。が、決手がなかなか困難な状況の中で、一つの手法としてこの法律案が提案されておる、このように私も理解をするわけであります。

そういつた中で、まず土地問題についてお尋ねを申し上げたいのであります。

先般、十月十七日に衆議院本会議におきまして趣旨説明が行われ、そして私も社会党を代表いたしまして質問の機会を得たわけであります。そのときに、土地の価格値上がりにつきまして国土庁長官にお尋ねをいたしました。値上がりが大変激しいではないか、こういうことで数字を挙げて申し上げたのであります。長官はその質問に対して、純化の傾向を見ている、とはいふものの、大都市では目立つと答えられました。その根拠といふますと比較対象は、あの狂乱時期に入りました昭和四十七年、四十八年、そしてそのときには投機的な取引による値上がりを見たわけであります。それがそれと比較をされましたか、そういうような状況は今日見受けられないか、このように答弁をいただいたところであります。

そこで、投機的な取引は私の見た限りでは今日では存在をしないのではないだろうか、このように私も長官の御答弁を一部認めるわけであります。が、しかし、国土法の十二条あるいは十三条に言う急激な上昇と、長官の御答弁になっております、上昇が目立つ、こういう言葉の対比といひますか、比較といひますか、どうも私にはなかなかみ込めないであります。それは、先ほども言いましたように、物価の上昇、そういう中での企業倒産がいよいよ史上最高に残念ながらなりつつある、あるいはそういう中で労働者、そういう皆さんの賃金が物価に追いつかない、あるいはまた土地価格だけが大変大きな値上がりを見せ

ておる、特に都市圏では大変なんだ、こういうことを数字を挙げながら申し上げたのであります。が、そういう中でのこの法の十二条の理解をまずさせていたいただきたいのであります。もちろん長官の御答弁には事務当局の皆さんも目を通されておると思ひますから、まず当局の皆さんの考えをお示しいただきたいのであります。

○山岡政府委員 国土利用計画法の十二条の運用の問題でございますが、これにつきましては、私も、やはり投機的な土地取引及び価格の急激な高騰、しかもそういうものがある地域に集中して起こるということが前提になっております。したがって、その構成要件が満たされるかどうかについて絶えず監視をする必要があるということ、監視体制をずつとつておるわけでございまして、いま先生のお話にもございましたように、幸いにして投機的な取引はいまのところ影をひそめております。しかし、いつそういうようなことが生じることがあるかわからないわけでございまして、現在のところいろいろな対策で十分押さえ込めるという自信を持っておりますけれども、もしそういうような事態が起きた際には、遅滞なくこれを実施をするというのが基本の姿勢でございます。

御案内のとおり、十二条には、都道府県知事は「そういうふうな場合には指定するものとす」と書いてございまして、指定することができるといふ表現にはなっております。しかしながら、同時に、抜き打ち的に指定をした後でも、土地利用審査会の議を経まして、その結果として否定をされた場合にはさかのぼって効力を失うというふうな構成になっておるわけでございまして、基本の姿勢といたしましては、いつでもそういう事態が生じた場合には機動的、有効的にやるんだという姿勢が基本の姿勢でございますけれども、当面は、そういう構成要件の中で監視を続けるというのが現状でございます。

十三条につきましては、これはやはり、この法案の成立いたします際に、こういうようなものに

つてはやはり第一義的には知事の判断にすべて任せるべきだ、余り国が関与すべきでない、両県にまたがるような場合には別でございませうけれども、そういうような特別な事由がない場合にはあくまで知事の判断が優先すべきだという委員長からの御発言に對しまして、当時の企画庁長官から、そういう趣旨で運営したいという答弁をいただいたことがございませう。その基本は現在でも守ってまいりたいと思っております次第でございませう。

○木間委員 私のお聞きしたかったのは、法十二条あるいは十三条に言う急激な上昇という言葉の持つ意味といたしまして、長官が答弁の中で述べられました、上昇が目立つ、こういうことについて実は局長のお考えを一つは示していただきたかったのであります。これをまたひとつ引き続いとお願いをいたしますが、そこで、先ほどもちょっと触れましたが、本年八月の消費者物価は八・七%の上昇でありまして、地価公示全国平均は一・二・三%、一月一日の調査でございませう。東京圏では、特に住宅地は一・八・三%、私は、まさに急激な上昇である、異常であると言わざるを得ないのであります。また、東京圏といつても大変広い区域にわたっております。十二条はたしか知事の権限の付与だと思ひますが、東京圏の中には埼玉、千葉、そして神奈川県、東京都と、こういうきわめて広範囲にわたっておりますから、いろいろの文献を見ましても、諸先生の御説をお伺いしても、局地的には僅に三〇%に届いておる、こういうデータもあるとあります。ですから、そういう意味での急激な上昇と、上昇が目立つということと、もう一遍そこら辺をお聞かせいただきたいのです。というのは、この上昇が目立つというのは急激な範囲に入るのか入らないのか、ちょっと局長、お願いをしたいと思います。

○山岡政府委員 あくまで局地的なものもございませうので一概に申し上げられないと思ひますけれども、私も、目立つという中には急激なものもあるというふうに御判断いただいて結構かと思ひます。

いま急激な上昇というものの判断基準はないのかというお話でございませうが、あくまで判断は知事が第一義的に行うというのが法の趣旨でございまして、そういうものについての基準は設けておりませう。あくまでも原因が土地の投機的取引という場合のことを前提として知事さんが判断なさるというのが法のたてまえでございませうが、ただ、一つ、現実には規制区域をもし指定をしたという場合には、地価が凍結になりますけれども、そういう凍結をされた地価につきましても、ある程度の物価の上昇等については上乗せをして許可をすることができるといふような精神で書いてございませう。その場合の、どの程度のものを最上限乗せするのかというふうなことになりますと、これはいわゆる消費者物価指数、それから投資財指数、そういうものを大体かみ合わせまして、三ヶ月間のそういうふうな経過を過去の経過と比べてみると、かような範囲内で上乗せをすることができるといふようなことを政令等で定めております。そういうものが一つの目安にはなるかと思ひますけれども、それは最上限乗せする限度でございませうので、それを超したから直ちに急激かどうかということは一概には言えない、しかし、一応の目安にはなるのではなからうかと思ひ次第でございませう。

東京都の具体の、個別の場所につきましてそういうふうなことをやってみておりませうので、断定的に申し上げられませんが、目立つという意味では四十七、八年当時のように一番高いところは二・三%に上がりました。今回は効用増で上がったところも二九%というものがトップでございませう。そういうところははいふんさま変わりして、と思ひますけれども、二九%の上昇そのもの、もしくは平均一八%の上昇が高いのか安いのかと言われますと、目立つという表現にいたしましたのは、やはり相当急激だという判断がバックにあることは事実でございませう。

○木間委員 同じくその関連で、長官から、国土法の的確な運用を図っていきませう、こういう答弁をいただいたおわけでありませうが、やはり国土法十二条、十三条の規定を重視しなければ今日の地価対策の対応はできていかないと思ひます。もともと国土庁の発足した歴史、また目的からいってもまさに土地対策が中心課題でありまして、そういう意味でのこの国土法の運用的確にやっつけていかなければならぬ、このように思っております。

そこで、いま局長は、十二条、十三条の急激な上昇についての物差しは持っていない、決めるとしてもいろいろの行政全体の中での、国民生活実態の中での横断の関連も配慮しなければならぬ、こういう御答弁であったと思ひます。この国土法ができたときに、その直前の委員会でも十分に各委員の方から論議が集中されておりました。

その議事録を参考までに持ってきたのでありますが、委員の質問に——この法案は議員提案でありましたので、委員の皆さんが質問され、その草案を担当された委員の皆さんが答弁席に立っておりますわけでありませうが、質問された委員は土地の高騰というものの判断について意見を求めておられます。答えられた委員の御発言は「その土地の価格が常識の以上に高騰する」といふような場合をさしておるのでありまして、どういふ場合と具体的に言われても、ここで申し上げることは非常にむずかしいと思ひます。局長もそれに似たようなことを言っておいでるわけでありませうが、ところが、「読んで字のごとく」といふ答弁が出ております。回答者も「それは常識的に考えていただければ、おのずから答えが出てくる」——私もまた漢和辞書で騰貴の騰という字を繰ってみました。が、月夜に馬がはね上がる、こういうことであります。今日そういう状況ではないわけでありませうが、しかし、国民生活実態の中で土地の高騰とい

うのはまさにそれに匹敵するような、いまの国民ニーズからいって見受けられておると思ひます。それからまた、同じこの委員会議員立法であったので中身としては多少粗いかもしれない、だけれど土地価格を含めた国土利用計画をみんなで知恵を出し合つてやっつけていこう、こういう御発言が続いております。そういう中では役所にも十分それらを練っていただく。すでに六年の歳月を経たおわけでありませう。ですから、そういう意味での御検討がないというのはいさぎよく残念だと思ひます。

また、公示価格そのものが一体地価と比較してどんな目安を持つものだろうか、こういう質問も出ております。それでそれは何とか抑えたい、抑えることが主目的であるから、実際売買価格周辺の、そういう価格の大体七〇%ないし八〇%でないだろうか、こういうやりとりも実は行われておるところであります。まさにこの公示価格そのものは低く抑えたい、そういう発想からに違ひありません。私はやはりそうでなければいけないと思ひます。しかし、いま局長の御答弁を聞いておりました。本来の主目的である国土庁において、この国土法の的確な運用について細部にわたる御検討をお願いしなければならぬ、長官も私の質問に答えて運用をやっつけて国民の皆さんの理解を得たい、このように実は述べておられます。ですから、そういう決意を含めて局長さんにお願いを申し上げたいと思ひます。大臣には先般本会議で承りましたので、御答弁をいただく必要はないと私は思っております。

○山岡政府委員 私も国土利用計画法の運用につきましても、先ほど申し上げましたとおり法律を正確、確実に実施したいという信念に燃えております。したがって、絶えず監視を履行しながら、十二条の発動につきましても、そういう事態が起きましても機動的かつ有効に活用したいという精神であります。そのために国土利用計画法の運用に当たりまして政省令等におきましても一番詳しく細目を決めておりますのは規制区

域のなかにそれに匹敵するような、いまの国民ニーズからいって見受けられておると思ひます。それからまた、同じこの委員会議員立法であったので中身としては多少粗いかもしれない、だけれど土地価格を含めた国土利用計画をみんなで知恵を出し合つてやっつけていこう、こういう御発言が続いております。そういう中では役所にも十分それらを練っていただく。すでに六年の歳月を経たおわけでありませう。ですから、そういう意味での御検討がないというのはいさぎよく残念だと思ひます。

域の關係の条項でございます。さらにそういうことについての決意を再三通達によりまして、地方公共団体等にも示しておりますし、さらにそういうものにつきまして会議等におきましても絶えず状況報告を聞きながら、いざという場合はやるんだという話をいつもいたしております。それが基本の姿勢でございます。

それから公示価格の目安の話が出ましたけれども、先生おっしゃいましたように、当時そういうお話が出たことは事実であつたと思ひます。当時の議論の中では、いわゆる町で売っている店頭価格というのは同じ物件について方々で違つておるじゃないか、そういうものについて目安を与える必要もあるぞ、そういうことからいいますと高いものもある安いのもある、その中で普通の取引価格だけではないで、正常な価格という意味で鑑定技術を駆使した新しい価格の確立を図るべきだというのが当時の御議論であつたと思ひます。したがって、地価公示の運用につきましても私も私ども厳正に行つてまいりたいと思つておる次第でございます。

○木間委員　そこで私は、もう一つ大事なことは、この十二条あるいは十三条の法律運営上の解釈についてちよつと確認の意味でお尋ねをしたいと思つておりますが、国土法をちよつと局長開いていただけないか。まあ頭の中に入つておると思ひますが、十二条の一項一号ですが、その全部又は一部の区域で土地の投機的取引が相当範囲にわたつて集中して行われ、又は行われるおそれがあり、及び地価が急激に上昇し、云々と書いてあるのです。また、十三条にも「投機的取引及び地価の高騰」云々と書いてありますが、この「及び」の持つ意味についてお尋ねをしたいのです。というのは、投機的、そして投機というものが二つの条件を備えていなければならないのか、あるいはその片一方を選択するものなのか、これをちよつとお伺ひしたいと思ひます。

○山岡政府委員　いま先生が後でおっしゃいましたように選択する場合に法律上は「又は」と書くわけでございます。したがって、この「及び」というのは二つが要件であると解釈いたしております。

○木間委員　局長のおっしゃる意味は私もわかります。ここに法制局もおいでになりませんが、特に求める必要もなかったと思ひますが、確かに二つの条件を備えていなければならないときには、及び、並びになるでしようし、選択の場合には、または、もしくはになると思ひます。私は先ほどから申し上げておりますが、局長も、そしてまた長官も、投機的なものは見受けられなかつた、だから急激な上昇が起つておるけれども、この十二条もしくは十三条の発動がないのだ、こういう根拠に立つておいでになると私は判断をいたします。それでいいのです。

そうなりますと、この法文そのものに大きな今日的な問題を持つのではないだろうか。確かに四十七年、四十八年の売り惜しみ、買いあさりという時代でありましたから、この表現はそのときなりの射を射つたといふことは思つております。以来いろいろの諸制度を駆使されておつたのであり、そして下降をみたしておつたのであり、向かい、そして上昇を見ておる。そういう中では、国民は戸建ての住宅を持ちたい、しかし国の住宅に対する基本的な考え方は、高い、狭い、遠いという高、狭、遠が今日の賃貸住宅の代名詞になつておるわけであり、そういう中では、さきやかな抵抗で何とか土地を求めて住宅を建てたい、そういうニーズが全国的に起つておる、特に三大都市圏においては深刻な要請が起つておるから、四十九年当時の、制定された当時の国民感情と今日の国民感情との間に、そういった変化が起つておる。ですから私は、今日の土地価格公示の前段の作業にせよ、またこれから第四期住宅五カ年計画が立てられるわけであり、数字だけをながめての今日の法運用でないだろうか、このことを指摘せざるを得ません。そしてまた、国土法そのものが国土の利用について

中核でなければなりませんし、またこれが唯一の集大成の法律でないだろうか。大きな期待をしながら私はこの建設委員会に参加をさせていたたいておるわけであり、いままたその法律の運用といふことが生かされ、こういう表現はよくないと思ひますが、手を抜いておられるわけでもないと思ひますが、法運用にいま一つパンチがきかない。私はこういうところにも一つの要因を持つておるだろう、こう指摘をせざるを得ないのであります。

ですから、私がいま申し上げました十二条、十三条の問題についても、ひとつこれから十二分に御検討をさせていただきたいのであります。そして、長官が答弁をされております、国土利用法の確な運営を図つていきたい、まさに国民のニーズにこたえていきたいという姿勢を、意向を見せたい、いただきたいことをお願いを申し上げておきたいと思ひます。

土地問題でいま幾つかの御質問を申し上げようと思つておりましたが、わが党の先輩であります井上委員の方から申されました。ですから、私は意見として申し上げておきたいと思ひますが、宅地関連の手法として、今日まで土地区画整理事業なりあるいは生産緑地法、その他の運用もされてきておるわけであり、もちろん、土地区画整理事業本来の目的は目的で遂行されておると私は思ふのです。たとえば、入りまじりになつておる今日の土地の区画を、公共事業といったもの、道路とか公園等をふんだんに取り入れて整然としたものにやつていきたい、そして住民生活に還元をしていきたい、こういうことで公的資金も取り入れられまして行われてきたのですから、そういう一つの目的はあると思ひます。しかし、これも近年の国民ニーズその他からいって、やはり宅地を生み出す一つの手法をとられていかなければいけないと思ふのであります。

くどいようであります、これも国土庁の大きな一つの任務でもあらうと思ひます。先ほどの答弁で、建設省の局長は、角をためて牛を殺すように

な方法を絶対にとらない、そういう中で努力をしていきたい、こういうことも言つておられますが、私は、そういう一つの法制度を運用するとき、たとえばこの土地がだれに流れるのか、そしてそのときの価格はどうか、また今日の都市が持つ大きな悩み、自治体がそういう面で悩んでおるわけであり、スプロール化をどういった観念に発展をしていくのだろうか、そういういろいろな要素を調査をしながら、見きりめながら、法運用をされていかなければならないと思ふのであります。

当然、区画整理事業でありますから宅地に提供される部分も出てくるわけであり、もつともつと思ひ切つた宅地提供の場を求めていきたい。井上委員も言つておられますが、確かに首都圏では、建設省の調査でも一万八千ヘクタールが今日眠つておる。ひがんだ見方ではありませんが、値上がり待ちに死蔵されておる。一万八千ヘクタールは、僅に六年分の需要に相当するのだ。こういうことが建設省の調査でも明らかになつております。そういうものを、これから住民ニーズにこたえていくための、いろいろの手段、方法をやっていきたいという局長のお考えだつたと思ひますから、そういう意味では、くどいようであります、いまほど申し上げましたように、その土地がどういった流れをするのか、価格にどうなつていくのか、市場価格に任せるというのではなくて、行政介入というものはきわめて必要だろうし当然だろうと思つておるわけであり、そういう意味を含めながら有効利用をしていただくように意見として申し上げておきたいと思ふのであります。

次に、住宅問題について御質問を若干申し上げます。公共賃貸住宅の問題であります、先般建設省から資料をいただきました。昭和四十四年から五十四年までの十年間の賃貸住宅の流れがどうなつておるだろうか。私にとりましてはきわめて残念な結果になつておるわけであり、公営住宅で

は昭和四十六年、これは実績でございますが、十一万二千です。四十七年には十方に落ち込み、今日では六万九千、半分に下がっておるわけであります。公団住宅でも四十六年には六万近くありましたが、今日ではわずかの三千六百七十六戸、これは年間の建設実績見込みでございますが、こういうことになっておるわけであります。まずこの流れについて建設省の局長のお考えをひとつ示していただきます。

○豊蔵政府委員　お答えいたします。

ただいま先生から御指摘のありました公営住宅あるいは公園の賃貸住宅の建設戸数につきましては、最近におきましては計画を若干下回っておるということは実態でございます。このような公共賃貸住宅の建設が必ずしも順調にいておらないという原因といたしましては、用地の取得難の問題であるとか、あるいはまた関連公共公益施設の整備につきましての地方公共団体との調整の難航、あるいはまた居住環境の整備保全に関する周辺住民との調整の難航等が共通するような問題であろうかと思われます。また公営住宅につきましては、最近かなり建てかえ事業を推進しておりますが、これも入居者と十分に詰めた御相談をいたさなければいけません、それらが必ずしも円滑にいつていないというようなこと等が主な原因として考えられようかと思えます。私どももこのような状況に対処するために従来からも種々の対策を講じてきておりますが、一つには住宅宅地関連公共施設の整備促進事業を昭和五十三年度から実施いたしておりますが、この事業の拡充、あるいはまた用地費半額の引き上げであるとか、その他の周辺対策事業を進めることによりまして今後一層その建設を促進したい、このように考えております。

○木間委員 決意のほどはよくわかるのでありますが、ちなみに五十六年度の計画はどうかただしめてみたところ、五十五年の実績がまだ出ておりませんが、五十五年の計画が七万戸でありました。五十六年は六万戸と、実は一万戸の減にいま設定

をされておるようであります。公団住宅は五十五年計画一萬に対して一萬二千戸、やや増というところでございます。しかし、いま国民の皆さんが求めておるこの期待からこの数字は遠く離れておると私は言わざるを得ないのであります。また、地元自治体との関係も大変困難だ、このようにおっしゃっております。精神的にだけ、もつとやってくれ、こういうふうにやつたらどうかと指導されても、地方自治体ではなかなか受け入れが困難であります。局長もすでに御存じのとおり、超過負担の問題がもろにかかってくるわけでありま

私は去る国会で公営住宅法一部改正のときにも

申し上げたのでありますが、土地の取得については基本的にこ入れをしなかったら今日の住宅問題には解決しませんよ。まさにこのことが裏返しに出ていると思います。いませつかく住宅を建てるものでも、自治体は安いところへ行かざるを得ません。それは勢いへんびなところということになるわけであります。高、狭、遠が今日の賃貸住宅の代名詞であるとするならば、当然住民は避けようといいたまじましょうし、せつかく建てても空き家が目立つというのも今日の実態でありますから、私はそういう意味での発想の転換といえますか、住宅に対する見方といえますか、いま局長は、いろいろの要素はあつて困難だが乗り越えていきたいと思いますという決意を示されましたから、当然そういつ

たことを念頭に置かれておると思いますが、取り

組んでいたかなければならないと思います。この種の住宅の中でも、ある地区では百倍を超えるという応募率が今日そのことを物語っておると思うわけであります。ですから建設省は、国土庁と不離一体の形で土地対策の重視をひとつお願い申し上げたいと思うのであります。その決意をひとつお願いいたします。

○豊蔵政府委員　お答えいたします。

ただいま先生からも御指摘ありましたように、住宅の建設はまた、都市問題であり、土地問題でもあるわけでございますので、国土関係の部局と

も十分携えまして、立地条件の改善あるいはまた建設戸数の確保、そういったことについては十分心いたしまして関係方面を指導してまいりたいと思っております。

○木間委員 同じ住宅問題でちょっとお尋ねをしておきたいと思いますが、最近よく耳にする問題にミニ開発、これは土地のことを直接的には指すでしょうが、取得された方は当然その上に住宅、上物を載せられるわけでありますから、そういう意味では住宅という表現の方が的確だと思いますが、このミニ開発という範囲といいましようか、建設省の用語では狭小住宅という表現もされておりますが、その一つの目安といえますか、そういうものををお持ちでしたら、ひとつお示しいただきたいと思えます。

○豊蔵政府委員
お答えいたします。

ミニ開発といひますのは、正確な定義は實はございませぬが、私どもは、一般的には、開発許可の対象とならない小規模の開発を行ひまして、きゝめて小規模に分割した宅地に住宅が適格して建築されている、その結果といひしまして、敷地が狭小なだけでなくて、行きどまり道路であるとかあるいはまた屈曲した道路の問題が出てきたり、あるいは住環境の悪化あるいは防災性の低下、そういうような問題の多く持っておりますようなものゝ町並みが形成されているものをミニ開発というふうに考へております。

○木間委員 局長、言葉の表現だけではなかなか理解しにくいのですが、単位、たとえば百平方メートルとか八十平方メートルとかあるいは百二十平方メートルを想定しておるのだ、きつぱりと断定はなかなかできないと思いますが、局長のいま胸の中に持っておいでますその単位で結構でございますから、お示しいただきたいと思っています。

○豊蔵政府委員　お答えいたします。

具体的に何平方メートルかといいますと、その土地の立地条件といいますが、住宅の建てられやすい地域によりまして、若干確定的なその数字が言えない変化がありますが、一般的に言いますと、

一戸建ての専用の住宅につきまして見た場合に、
おおむね百平方メートル未満のような土地に連立
して建っているといったようなことをわれわれと
しては通常頭の中に考えております。

○木間委員　そこで私は、数字的なものも若干見させていただきました。これは国土庁の方でまとめられた統計でありますから、私はこれについて一、二質問をさせていただきたいと思っておりますが、東京都における距離圏別の狭小な土地所有者の割合というのを一つ見たことがあります。ゼロから十キロ以内、十キロから二十キロの範囲内、こういうことで出ておりますが、この変化を見ておりますと、たとえば十キロ未満の地区で、俗に言うミニ開発は、その地域の土地所有者の割合から言いますと、五十年間で四五・二％ありました。だんだん漸増いたしまして、五十三年には四十六・六％になっております。四十キロから五十キロ、大変遠いところでもこの数字はふえておるといのが現状であります。昭和五十年に一〇・一、そしてふえまして、五十三年には一一・九、このように実は出ております。

いま一つのデータでございますが、住宅に困っている世帯の状況、これもながめてみました。東京圏では、四十八年と五十三年の数字が出ております。持ち家で、四十八年、二七％、五十三年、三三・七％です。借家で、四十八年五四・七、五十三年五六・七、これもふえております。

いま一つの数字ですが、住宅に困っている理由、こういった統計もありました。東京圏の数値も非常に国民のニーズがあらわれておると思いますが、四十八年当時なかった、庭がないあるいは狭い、こういったアンケート結果が五十三年には八・〇とふえております。また、プライバシーが侵害されておる、四十八年にゼロだったものが今へ日二・八。まさに狭小住宅がある意味ではここへ反映しておるような気がしてならぬわけであります。

この三つの表を比較いたしましたして私なりに分析をして御質問するわけですが、一つは、清

いところも含めてミニ開発がふえておるといふこと、そして第二には、住宅に困っている人が三大都市圏でも持ち家、借家についてもそれぞれふえておる、第三点には、庭がない、あつても狭い、プライバシーが守られない、これも先ほど言いましたようにふえておるところであります。これは、自分のものになるなら少々環境が悪くてもやむを得ぬわい、値段も手ごろだし、こういうことが実は私なりに理解をしたところであります。ひとつ局長のお考えをお聞かせ願いたいと思ひます。

○豊蔵政府委員　お答えいたします。

いまお話ししているいろいろな資料につきましては、昭和四十八年の調査から昭和五十三年の住宅統計調査であるいはまた住宅需要実態調査等を見ました場合においても、従来の住宅の状況というものは、まず戸数に於いてはかなり達成できておる、それからまた居住条件の第一であります住宅の規模、これについても年々改善をされてきているというふうには考えられます。しかしながら、また一面いわゆる国民の皆様方のニーズが高まってまいっております。いま御指摘の住宅需要実態調査によります住宅困窮の度合いにつきましては、四十八年より五十三年の方が住宅に困つていらっしゃる方の率はふえておる、またその内容につきましても、従来は住宅が狭い、あるいはまた建物が老朽化して住むに耐えられないといったようないわば絶対的な困窮という方々が多かったわけでございますが、最近では御指摘のように庭の問題あるいは環境の問題等、その御要望も非常に高度化し多様化しておる、そういうふうに感じられます。私どもも、そういういた実態に即応するとともに、また私どもが目標といたしております、六十年度を目標といたします最低居住水準の確保あるいはまた平均居住水準以上の率に高める等のことにつきまして、なおいまの環境を含めて今後努力しなければならぬ、ないというふうに考えております。

○木間委員　環境整備を含めて努力をするというふう

ことはこのミニ開発について規制をされるんじゃないかならうか。それは、木造住宅でありますから、三十年後、五十年後を想定したときに、今日でさえ生活環境が非常に劣悪な状況の中で建っておるわけでありますから、その年月がたちますとまさにスラム街になるんじゃないかならうか、そういう御発想があるような気が私なりにしますが、これについてどうでしょうか。

○豊蔵政府委員 仰せのとおり私も、今後の住宅政策の方向といたしましても、一つには住宅の規模といえますか、そういう面からも見る居住条件の改善、これは当然重要でございますが、さ

らには住環境というものを重視していかなければいけない、住宅が長い期間にわたってその地域を形成し都市を形成する重要な要素であることを考えますと、ミニ開発が集まることによりまして将来環境の悪い地域社会が形成されるということとは何とか防ぎたいというふうに考えておりまして、これらの規制という方向では、たとえば開発許可の対象規模の引き下げによって対処するとかあるあるいはまた公的な立場で関連公共施設、公益施設の整備を強化いたしますとか、あるいはまた去る第九十一国会におきまして成立を見ました地区計画制度、こういうものの運用を図っていく等々、いろいろな措置を講じまして良好な市街地を形成するように努めたいというふうに考えております。

○本間委員　建設省はいまの答弁の中では持ち家志向になったという表現をされていないのでありますが、この間皆さんの御発言の中にもずいぶんとありました。それに刺激をされてかアパート住まいの人が、向かいもいよいよ引越したぞ、やつ隣も住宅を建てておいでになるらしい。そして役所はどんどん持ち家制度をあおり立てる。しかし自分の財布との関係からいって、いま一番出ておきますような三千万前後の住宅はなかなか買えない。ささやかな願いといえますか、国の土地政策、住宅政策に対する抵抗といえますか、このようにそれなりに努力して求められる。確かに私も見てきましたし、都市周辺にはずいぶんと並ん

しております。環境は決していいものではないと私も認めますが、しかし、国民の願い、ニーズがそこに集中されておると私は思います。そして局長も述べられたが、私もやっぱり何と手を打たなければと思う一人であります。しかし国民の生活実態からいきますと、これが今日の現状であろうと思います。ですから私は、それらにいまから、規制という言葉はよくないと思いますが、指導しなければならぬ、指導するときには公共賃貸住宅を国民のニーズに合うところで建設をやっているかなければならぬと思うのであります。先ほど五十六年度の計画も見ただけであります。いま

役所が考えておいでになることからいって国民のニーズに本当に合うのかどうか。私は残念で仕方がないわけでありませう。ですから言葉の表現だけで、的確に対応したいだけでは国民は納得しないと私は思うのであります。それこそ政治に関心を持たない、だんだん離れていかざるを得ない、こういうことがうかがい知れてなりません。確かに二十三区の各区や市の実態を見ておりますと規制も近年出てきております。建設省の方の御指導もあつたでありましょうが、私は規制するだけではこの種のは後を絶たないだろうと実は思うわけでありませう。それには何と言いましても公営住宅の建設、賃貸住宅の建設がそうした高、狭、遠じゃなくて、それこそ財政的なてこ入れでやつていかなかつたらこの問題は解決しないと思うのであります。

収入の面と住宅の面といま一つ比較してみました
と思いますが、「住宅用地購入者の所得階層別に見ま
す構成」この表を調べてみたわけでありす。つ
まり住宅用地購入者の状況なんですが、職業別には
サラリーマンが六五%を占めておる。そして所
得階層別で見ますと、年収四百万未満の人が六八
%を占めておる。年齢別では三十代、四十代が全
体の六三%である、こういうことが実は出ておる
わけでありす。先ほども言いましたように、今日
のこの東京近辺の住宅は建て売り住宅なんかを
平均いたしましても優に三千万を超えておる。そ

こへ自分も入りたいけれども、先ほど言いましたように、四百万前後ではとうてい手が出ないわけでありまして。ところが、今日、毎朝配られてくる新聞を見ましても、広告なりチラシを見ましても、住宅問題の載っていない日はないわけでありまして。ですから、庶民にとつてはため息が出ると言わざるを得ないのでありますが、私はやはり規制をすること、そのことに一つの問題意識をこの表の中からも持つわけでありますから、そういうった規制をやる場合、規制が先なのか何なのか、私はやはりこの際に局長の決意を聞いておきたいと思ふのであります。

○豊政府委員 先生御指摘のように住宅状況の問題につきましては、先ほど改善の状況が見られると私が申し上げましたけれども、大都市地域において特に借家に居住していらつしやる方々につきまして、私どもの基準によります最低居住水準未満の率が高いということは出ております。したがいまして、今後の方策といたしましては、大都市地域に重点的に公共の賃貸住宅を建設をいたしまして、借家居住者の方々の居住条件の改善を図るということがまず第一に必要だと思っております。また、いまの一般的なミニ開発につきましては、確かに土地の価格が高い、そしてまたささやかな所得では大きな規模の土地が買えないというような問題もあつてそういうような流れになつていくかと思ひますけれども、しかし一面、せつかくつくられました住宅が長年月たちましてその都

市の形勢の中でやはり環境の悪化を招き、もう一度また不良住宅地区として何とか手当てをしなければいかぬというふうなことになるては、これはやはり国民経済的に見ても不経済でありますし、御本人にとつても決して将来的にはいい住宅状況と言えませんが、私も先ほど申しましたように誘導と、それからまた地区計画制度等の運用等いろいろな手法を活用いたしまして、新しい健康な市街地づくりというものを進めてまいりたいと思つております。

○木間委員　局長の決意を今度は四期五カ年計画

でひとつお示しただきたいと実は思うわけですが、ところが、残念ながら、先ほどの過去十一年間の流れと今日あるいは明年度の計画を指摘も申し上げたのでありますが、いままでの私と局長のやりとりの中で局長の気持ちだけが何かきいに聞こえますが、姿になってあらわれてこないというのを申さざるを得ません。私は先般の代表質問でもこのことを端的に申し上げたわけであり

【委員長退席、中村(靖)委員長代理着席】

建設大臣がおいでになれば大臣の感想もこのやりとりの中でお尋ねをしたかったのでありますが、たとえば私は第三期五カ年計画は過ちであったのではなからうか、誤りであったのじやなからうか、そしてその反省の上に立って四期五カ年計画を立ててもらいたい、こう申し上げたのでありますが、過ちではなかった、しかし次の五カ年計画では十分対応していきなす、こう言われておるわけでありすが、残念ながらこれが私の見た限りでは減っておりわけでありすが、ピーク時の半分にもなっていない。さらにそれを下回ろうという今日の計画でございすから、私は言葉の羅列だけでは納得できないのです。そういう意味で、これから四期五カ年計画は当然次の国会あたりに出されてくると思いますが、私はやはりここで局長のそういう意味も含めてもう一遍御確認をさせていたいただきたいと思つております。

○豊蔵政府委員 お答えいたします。

三期五カ年計画の実績の件でございすが、全体の公的資金によります建設戸数は御案内のとおり住宅金融公庫の融資住宅が大幅に伸びておりますので、先生御指摘の公団の賃貸住宅あるいはまた公営住宅等の停滞がありますもの、トータルといたしましては何と一〇〇%を超えるような状況になったというように申し上げたかと思つてございすが、しかし先ほどお話し申し上げましたように大都市における借家層において必ずしも居住条件が十分にまだ改善されてない点のあることも事実でありますので、それを第四期

五カ年計画の中では何とか解決をしたい、またそのような地域配分等も考えてまいりたいというふうに思つております。

ただ、先生御指摘の点は、恐らくそういう決意があつても、公団の賃貸住宅とかあるいはまた公営の住宅等がなかなか建たない状況にある、そういったものについて具体的な手だてもひとつ十分織り込めという御趣意であらうかと思ひます。私も一つには単に郊外の方に広がって住宅団地をつくるというだけでなく、もっと職住近接の立場から市街地住宅といったようなものを再開発関連の諸制度とあわせて建設をする、あるいはまた公営住宅等につきましては相当のストックがあるわけにございすので、これらのストックのうち老朽化したしましたものにつきまして建てかえを図り、戸数の増と環境の改善と両方をあわせ行う、あるいはまたかなり効果を發揮いたしてあります関連公共施設の整備事業等の拡充を図る、あるいはまた先般来私どもの方の計画局長、都市局長通達で市街化区域の線引きの見直し、あるいはまた調整区域における開発許可の促進等を図つていただいておりますが、公的住宅につきましては特段にそういうような拡充の中で関係の公共団体とも御相談をいたしまして建設に努められるように、またそれができるような予算的な措置あるいはまた制度的な手当ても行つてまいりたいと思つております。

○木間委員

この問題につきまして最後に御要望申し上げておきたいと思ひますが、公営住宅制度は戦後間もなくのもつともいふより別の意味での住宅難のときに制度化されたものであります。まさに福祉住宅だった、私はこう見ております。また法もその精神を貫いておるわけでありす。今日ではニーズは変わったとは言ひながら、昨今の物価高ととりわけこの土地政策のなすといひますか決め手がなかっただけに、ある意味で国民のニーズとの中にギャップが生まれておる。まさにニーズは変わつておるもの、やはり福祉的住宅制度の抜本的見直しは肝要だらうと思ひま

す。そういう意味での公営にせよ公団にせよ賃貸住宅に重きを置いていきたい、こういう局長のお考えも理解できるわけでありすが、私はいよいよ始まります次の五カ年計画に大きな希望を持つておりますので、ぜひそういう意味での計画を立てていただきますように、またこの討論を通じての若干のお気持ちの変化があれば、いままでも遅くないのですから、思い切つた変更を持つような中身の取り組みをお示ししたきたいと要望申し上げておきたいと思ひます。

次に、本法に入りたいと思ひますが、午前の井上委員の質問にも幾つか見られたわけでありすが、私はこの法律の持つ固有の事業が一体何なのかというところに疑問を持つておるわけでありす。端的に言つて、今日進められております他の制度に任せよう、他の制度待ちだと言わざるを得ないのであります。ですから、この農住組合法案の持つ宅地供給の具体的なやつをひとつお示しただきたいと思ひます。

○山岡政府委員 本法案で準備をいたしております農住組合の一つの大きなメリットといたしまして、土地区画整理事業それから土地改良事業、交換分合等一つの事業主体でなし得るということがございす。さらに必須事業として、住宅建設を義務づけておるというようにも特徴でございす。そのために、いま先生がおっしゃいました宅地供給促進のためにどんなイメージで仕事をを行うのかということであらうかと思ひます。

まず、区画整理事業もしくは開発許可による宅地造成事業によりまして宅地の造成が行われます。造成が行われました宅地は、分譲住宅それから賃貸住宅の用地として供給されます。で、一定の場合には、住宅等の建設用地として更地のまま住宅建設が確定な方に売られるということもあり

また、住宅の供給としては、分譲によるものと賃貸によるものがあるわけにございすが、特に農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法というののございす。いわゆる農住利子補給

法と従来言つておつたものでございす。これにつきましても、こういったものの賃貸住宅がそういうことで建つことも期待いたしております。

それから、住宅金融公庫の融資でございす、特定土地担保賃貸住宅建設資金貸し付けそれから団地住宅建設購入資金貸し付け等の項目につきましては、これも当該事業に大いに活用していただきたいと期待をいたしております。

それから、日本住宅公団が行つておりますものに、民営賃貸用特定分譲住宅制度、いわゆる民賃と称しておるものもございす。これも公庫同様活用していただきたいと思つております。

で、具体の組合の地区内において行われることとなりす事業の種類につきましては、いま申し上げたようなバラエティーがあるものを組み合わせまして、組合員の方々が地理的条件等によりましてうまく組み合わせお使いになつていくというのが宅地供給のスタイルでございす。

さらに、そういうものの促進のための指導につきましまして、この法案の中におきましても、宅地造成事業及び住宅の建設、賃貸または分譲事業を組合の必須事業としておること、先ほど申し上げたこととございす。

同時に、宅地造成事業を組合の地区内の市街化区域内農地等の全部または相当部分で実施するということと義務づけておること、それから、組合の地区内の市街化区域内農地の相当部分が組合の事業により住宅地等へ転換される見込みが確定であるということとを組合の設立の要件としておること等宅地供給につきましましての担保をいたしておることというふうに考えておるわけにございす。

なお、先生おっしゃいましたような趣旨に沿ひまして、この法案が成立いたしました際にはそういうことを駆使いたしまして、宅地供給が大いにできますように指導、努力をしてまいりたいと思ひておる。

○木間委員 どうもわからぬわけですが、これはまたこれからの審議を通じて理解をしたい、このように思つておる一人であります。

やはり何といひしても一番の原因は、土地価格の問題だろと思うわけでありませう。宅地の放出をいただこう、そういう中でも気になるのは、やはり価格の問題であらうと思ふわけですが、こういった場合の価格の指導といふか、ある意味での規制といふか、これはどういふ形でされようとするのでしうか。

○山岡政府委員 農住組合として供給される宅地の値段といふことでよろしうございませうか。――先ほど申し上げましたいろいろな政府資金等による応援がございしますが、これらにはいずれもそういうものについての制限が設けられております。その中で、公的資金を活用するという意味の供給が行われていくだらうと思つております。

それからさらに、この農住組合等で賃貸住宅をおつくりになるという場合には、一般の場合と異なりまして、たとえば公的住宅でございしても地代相当分といふことで六〇〇〇〇の地代を家賃の中に算入しておられるわけでございますけれども、現実に従来まで行つておられました農家の方々の賃貸住宅経営等を見ますと、やはり六〇〇〇〇よりもっと安い地代といふことで経営なさる例が多うございませう。いろいろな意味におきまして、安い住宅が供給されるのではないかといふふうにおつております。

さらに、現在いろいろな予算要求等の中におきましても検討いたしておられるわけでございますが、たとえば関連公共施設整備のための建設費に計上されております事業費等につきましても、こういう事業については優先的に配分していただくようなことをお願いしておられるわけでございます。そういうものを加味してまいりまして、できるだけ安価なといふか低廉な価格で宅地の供給ができるように取り計らつていきたいと思つておられるわけでございます。

○木間委員 私は、この制度が施行されて実施の段階では、またまた再び土地の値上がり心が心配になるわけでありませう。そういう意味でのいろいろ

の公的手法も講じてやつていかれる決意は聞いていたわけですが、そういう手段、方法を駆使していった場合に再び土地の値上がりの引き金になるのじやなからうかという心配もされるわけですが、そういうものになるのかならないのか、局長の見通しみたいなもので結構でございますからお聞かせ願ひたいと思ひます。

○山岡政府委員 私ども、現在の土地価格の高騰の原因の中で一番問題なのは需給のギャップだといふふうにとびたび申し上げております。需給のギャップを埋めるといふことになりまして、やはり供給をふやすということが目下の急務であるといふことになりませう。したがって、黙つておけばいつまでも農地のままだといふような状況のところにおきかへまして、皆さん方の燃える発意によりまして農住組合をつくらせていただく、せめてその半分でも宅地化を図つていくといふことが今後のねらいでございませう。そういうことからは、宅地の供給がふえるといふことになりませう。長い目で見ていただければ宅地の供給がふえるといふことは、いま申し上げました需要と供給のギャップを埋めるといふことにつながつてございまして、そういう意味では地価の安定に大いに寄与するといふふうにおつておる次第でございます。

○木間委員 土地区画整理事業などの例にも出ておつたわけでありませうが、大企業や大金持ちが再び買い占めをするのじやなからうか。それは昨今のいろいろの法仕組みの中でありませうから投機的な買い占めはできないと思ふのですが、たとえば自分の子供のために、孫のために、あるいはまた将来生まれるかもしれないといふ人たちのために買おうといふような考え方だつて出てくると私は思ふのです。こういったものについての規制は実はありませんが、こういったものから想定をいたしますと、先ほどミニ開発の中でも申し上げましたが、収入の少ない方々といふか所得の低い方々にはなかなか手に入らないようになっていく。私はやはりそういったような農住組合法の

制度であつてはいけないと思ひますが、そういったものに対する歯止めなりあるいは考え方なりお持ちですか。

○山岡政府委員 先生のおっしゃるとおりでございます。低廉な宅地を供給するといふことが大きなねらいでございませう。たとえば、でき上がった宅地について投機的な買い進まないかといふ先生のお話でございませうけれども、先ほど来申し上げておりますとおり、農住組合の事業の中に必須事業といふのを設けております。これはやはり土地区画整理を含みます土地の区画形質の変更でございませう。営業すべきところと宅地化するところを集約するといふ事業でございませう。そしてさらに集約された宅地の上には必ず住宅を建設するといふことが必須事業になっております。また、そういう事業計画を持つておることが事業認可の要件といふことになっております。したがって、そういうふうに住宅をつくるわけでございますから、素地そのものを取引の対象としたしまして投機が行われるといふことにはないと思ひます。また、ないよう指導していきたいと思つております。

○木間委員 それでは、この法律が施行されていきますと、いま局長もおっしゃる通りに、宅地の提供もいただくのだ、そういうことであります。が、どの程度宅地が供給されるのか、具体的に示しをいただきたいと思ふのです。だが、それはいまの段階でございませうから、はっきりした数字的なものは局長もなかなかおっしゃらないと思ひますが、たとえば推計でも結構です、見通しでも結構ですからひとつお聞かせいただきたいと思ひます。

○山岡政府委員 いま先生からも言つていただきましたとおり、これは自発的な意思に基づきます農民の方々が結集してつくられる組合というたてまえでございまして、私ども、今後いろいろな御相談に乗り、御指導申し上げてまいらるわけでございますけれども、やはり何がしかの見通しを持たなければならぬのじやないかといふことで、私

なりに試算をしてみようと思ひます。いま先生がおっしゃいましたように、この段階でまだ申し上げるような数字ではないかも知れませう。建設省、農林水産省等とも今後協議を詰めるなければならぬわけでございますが、私ども現在腹づもりをしておりますところを申し上げてみますと、農住組合の平均的な地区面積だとか、農住組合の地区内の農地の割合だとか、農地等の住宅地等の転換割合だとか、公共用地の割合だとか、一市町村に平均的に設立される農住組合の数とか、それぞれについて仮説を立てる必要があります。それにつきまして私なりの仮説を設けて積み上げましたものとしたしまして、今後十年間におおむね四千ヘクタール程度の供給ができるのではないかと。これは、言葉をかえて申しますと、ちょうど日比谷公園の二百五十倍ぐらいといふふうにおつておるわいふことなことを努力目標としていたしておるわけでございます。

なお、この数字を別な見方をしてみますと、もくろみでいとおつしやいますので申し上げてみますと、これもやはりいろいろな推計があるわけでございますけれども、今後十年間におきまして三大圏の需給ギャップといふものにつきまして、他手段、方法が講じられまして相当な宅地の供給が行われると思つております。そういう場合にも、せめてその半分ぐらいを目標にしようといふもので埋めていったらどうか、またそれを大いに努力目標として相携えて努力したいと思つておるわけでございます。

○木間委員 この法律では、宅地供給に伴う関連公共事業は農住組合でやるのだ、組合の負担でやるのだ、こういうことになっておられるわけですが、これでいいのでしうか。

○山岡政府委員 開発許可をもらいました土地区画整理事業で施行する場合でございますので、当然そういうことに相なります。しかし、そういう場合に、関連公共施設の整備事業費補助という五十三年度来建設省に設けられた制度がございませうが、そういうものはどういふところに大いに活

用していきたいというように考えておるわけでございます。

○木間委員 いま一つ、簡単な御質問ですが、当然宅地化されるわけですから人口も増になると思われるのですが、その地域での人口増も当然あるわけですね。ということになりますと、いままでも密度の少ないところに人が集まってくる。そして関連の公共事業は組合法人でおやりなさい、こういうことになるわけでありませう。先ほど公営住宅の方でも議論を申し上げたのでありますが、いま自治体は、福祉的な要素を持つ賃貸住宅でも、なかなか土地価格の問題その他で対応し切れない。いま農住組合にそのことを、公共負担をやつていこうとするということでありませうから、私は、当然人が集まってくる、それらの経費はかさむ一方だろうと思つてゐるわけでありませう。そういう意味での、単に今日のいろいろな民間に対する助成制度を駆使してでも、なかなか公共団体の補助金その他の制度とは格段の開きを持つておると思ひますから、そういう組合法人にその負担を転嫁をさせる、責任を持たせるといふことについて、私は少し納得できかねるのですが、局長ちよつとお考えを……。

○山岡政府委員　その点につきましては、一般の土地地区画整理事業、開発許可を受けて行ふ事業と全く同断でございます。私どもといたしましては、国の通常補助事業というようなものにつきましては、時に当該地域に手厚く行くようにお願いする、同時に住宅宅地関連公共施設整備促進事業、宅地開発等関連公共施設等整備事業債、住宅金融公庫の関連公共施設等融資等の活用を図りまして、そういうものについての援助を行つていきたいと思つております。一般の制度の中で、やはり農住組合にも同様にそういうような恩恵を受けるということにならうかと思ひます。

○木間委員　土地についてはそういうことでの手法を駆使していきたいということでございますが、賃貸住宅の場合にどういうことになるのでありましょうか。というのは、いま自治体でも土地取得が大変地価の値上がりで困難だということも

ありますが、家賃は原価主義をとっております。そうなつてまいりますと、この民営の賃貸住宅で

も、勢い家賃にそういったものがね返ってくることは必至であります。公的資金の導入その他等の、一般公営住宅などとの差異がございますから、私は、やはり家賃についてはね返りが心配になってならないわけあります。そうなってまいりますと、せっかく賃貸住宅をつくらせたが空き家ができたでは、この組合法人はたまったものではないでしょうか。もっともこの法律は、端的に申し上げますと農家の皆さんに不動産屋をやりなさい、免許はやらないけれども、という私の見方でありまして。いままで大きくわけてやっておる農業についてはまだ経験も持っておりますから、そういった意味での事故なり発生率はきわめて少ないのです。むしろ、事故があってもそれは他のどの要件から来る事故でありましょうが、いま国土庁が指導されてこの種の、たとえば賃貸アパートをつくっていく、借り主がない、家賃の関係からない、高——狭、遠はどうか知りませんが、とも、そういういたものが起こってくる可能性をきわめて含んでおもうのであります。ですから、私所高所から検討をいただく必要があるのではないだろうか、農家のお百姓さん任せではないと思うのでありますが、そういたしましたものに対する局長のお考えをひとつお示しいただきたいと思ひます。

○山岡政府委員 先ほども申し上げましたとおり、そういうような農住組合が行います住宅建設、賃貸住宅の建設につきましては、農住利子補給制度、土地担保賃貸住宅建設貸付制度、特定土地担保賃貸住宅建設資金貸し付け、団地住宅建設購入資金貸し付け、土地担保中高層耐火建築物建設購入資金貸し付け、民営賃貸用特定分譲住宅制度というのがたくさんございます。こういうものをいづれもリンクできるようなことを考えております。さらに、先ほど申し上げましたような関公につきましても活用してまいりたいということでござ

いますので、やはり他の一般制度と比べましても、そういうふうな有利なものを大いに活用して

いただ、ということを念頭に置いております。さらに、先ほど申し上げましたように、そういうものにつきましましては、なかなか賃貸住宅が建たなかったゆえんは、自分ひとりではどうも経営が不安であるというようなこともバックにあったようでございます。そういうことにつきまして、地方の地方公共団体、農協等も応援するわけでございまして、そういうような意味で、認可の中の事業計画の中で、そういうものが十分成り立つような制度を認めて認可をしていく、また指導していくという方針をとってまいりますので、そういうような売れ残り等がないようにいたしたい、そういうふうに考えております。

○木間委員　先祖伝来の農業技術面においてはそれなりに技術者ぞろいではありますが、この種の新たな事業については全くの素人さんばかりであろうと思いますから、ぜひそういった意味での事故なり失敗なりが起らないように、十分に指導、助成を含めてお願いを申し上げておきたいと思ひます。

最後に、自治省の方も見えになっておりますので、宅地並み課税の問題でひとつお願いをしたいと思います。

まず、農地の宅地並み課税の目的といいますか、それについてお尋ねをしたいと思います。

○渡辺説明員 先生がお尋ねの市街化区域農地の宅

地並み課税の目的でございますが、これにお答えするためには、若干この制度ができましたときにさかのぼって申し上げなければならぬと思いますが、市街化区域内の農地の固定資産税につきましては、一つには周辺宅地との均衡論というのがございます、負担の均衡論でございます。それからもう一つは、宅地化促進という政策上の観点、この二つから正策を講ずべきだという議論が非常に強くなりまして、昭和四十六年度の税制改正におきまして、これは全国の市街化区域農地に宅地並み課税を実施する、こういう税制改正が行わ

れたわけでございます。しかし、これが実施段階に至りまして非常に反対論がございまして、たし

かあのときは四党共同提案だったと思いますが、
実態的には凍結ということに相なりました。

その後、昭和四十八年度から宅地化促進の要請
が非常に強い首都圏、それから近畿圏、中部圏の
既成市街地等の区域にあります特定の都市に所在
します市街化区域農地のうち、これも限定いたし
まして、比較的市街化が進んだ地域にあると考え
られる農地、つまりA農地、B農地と普通言っ
ておりますけれども、これについて課税の適正化を
図る現行制度ができたわけでございます。

そういつたことを考え、経緯も考えますと、最近におきましては、宅地供給の促進という見地からする政策税制という観点があるいはそういう意味合いが非常に強くなっているというふうに理解しているところでございます。

○木間委員　そこで私ども先般来から、農協中央会など、今日営農に従事されておる皆さんの団体ともこれらについての意見交換も持つてきておるるところであります、そこでいまお答えいただきたいように、ＡＢ農地であっても、現に営農が行われているときはその緩和策をとるということ、農地並み課税が行われておるところであります。

この農住組合法の構想が発表されてから、農民団体や、また個々の農家の皆さんでも一番危惧をされておるのは、あめとむちの政策じゃないだろうか。その先に、先般の代表質問でも申し上げたのでありますが、C農地に対する宅地並み課税の問題、この法律が施行になったときにはどうなつていくのかということも申し上げたのであります。御答弁は、答申を受けておることもこれであり、あるいは各省庁との連絡調整も十分に図りながらということ、的確な返事をいただいていかなければなりません。しかし、農業団体等々の御意見の中には、そういったものが再び拍車をかけられてくるのではないだろうかとか大変危惧をされておるところであります。

私たちも、そういった固定資産税の宅地並み課

税につきましても、それなりの意見を持っておるわけでありまして、本会議の御答弁でなかなかわからないわけですが、この法案が施行された段階で、この宅地並み課税についてどのように取り組んでいこうとされるのか、お聞かせをいただきたいと思うのです。

○山岡政府委員 本会議の際に大臣から答弁がございまして、本法案と宅地並み課税の取り扱いにつきましては、直接の関係はございませぬ。一般に固定資産税等にかかわりますまいわゆる宅地並み課税の問題につきましては、御案内のとおり、五十四年度の税制改正におきまして、法案の中にも「検討」というのが附則に設けられておりまして、五十七年度からの施行について十分検討しろというふうに書いてございます。

さらに、政府税制調査会におきまして、「五十七年度以降の固定資産税及び都市計画税については、長期にわたり営農を継続する意思のある者に対する配慮を行うなど必要な措置を講じつつ、新たにC農地を課税の適正化措置の対象に加えるとともに現在課税の適正化措置が講じられていないA農地及びB農地に対する課税を強化するため、十分な検討を行うべきである」というふうになっております。したがって、現在は私も一生懸命検討する段階でございます。実際に関係の省庁の間で今後十分検討を進めていきたいと思っております。

ただ、その場合に、五十七年度以降の固定資産税等のいわゆる宅地並み課税について検討をなされます中で、この一団の営農地等に対する取り扱いについても、同時にその一環として検討されるというところに相なるわけでございますけれども、私もその際に、特に国土庁といたしましては、そういうふうな一団の営農地につきましては、農地利用規約等もつくるといふようなものでもございまして、前に申しました税制改正に関する答申の中にございまして「営農を継続する意思のある者に対する配慮を行うなど必要な措置」の中には当然に入るといふふうに考えておりまして、そういう

観点に立つて国土庁としては今後この検討に臨んでまいりたいと思っております。この宅地並み課税と農住法との関係におきまして、いま先生がおっしゃいました中にもちよつとございましてけれども、これが一つの踏み絵ではないのかというふうな議論がされておるようでございますけれども、実際の問題といたしまして、この農住組合法というものは、三大都市圏にございまして市街化区域内農地の中の、全体ではなくて一部について行われる制度でございます。したがって、全体の制度としての検討の中で、その一部しかできない、ワン・オブ・ゼムであるこの制度の中の営農地をどう取り扱うかという問題でございまして、決して踏み絵などというふうな大それたものではないというふうに御理解いただきたいと思っております。

○木間委員 いま局長が述べられたのですが、私は、宅地並み課税のそういつたことこそ本末転倒でないだろうかと思つておるを得ぬのです。長官もあるいは局長も言っておいでになりますように、直接本法とは関係ありません、そのように断定をされておられるが、私もそう言ったのですが、答申もあり、関係省庁との調整を含めた話し合いをというところをおっしゃっておいでになるのです。ですから、農協中央会の皆さんでも毒入りまんじゅうだ、こう実は最後におっしゃっておいでになります。農振法の適用も受けていない市街化区域の中で、さりとて都市計画法の範囲からも除外をされておる、そういう土地域に從來何らかの便法をというところで、農民の皆さんもいろいろ手だてを考えられておったところへいまこの法案が出てきたわけでありまして、しかしそれはいろいろの国民ニーズもこれであり、政治的判断もあつたでしょうが、C農地については凍結をされてきておるわけでありまして。

そこへ、いま主務官庁であります自治省が、実施するかどうかを含めての検討を続けていく、しておる最中なんだとおっしゃれば、私は意味はよくわかります。国土庁は、長官も、局長もい

ま言われましたように、本来この種の問題については触れるべきではありません。ですから、私も誘導したような物の言い方で来ておりますが、大変残念でならないわけでありまして。まあ、時間も来ておりますが、そういう意味で私は局長の答弁に納得いきませんから、ひとつ重ねてお願いいたします。

○山岡政府委員 まず、確かに所管省は自治省でございます。しかし、同時に地価対策関係懇談会というのをこの五月に設けておりまして、国土庁長官が主宰をいたしまして、関係九省庁で懇談会を持たれました。その懇談会の申し合わせ事項の最後の項に、この懇談会といたしましては政府の税制調査会の答申を踏まえて十分検討していかうという申し合わせが行われております。

そういう意味で、從來からも私も関係省庁間では、やはり最初にそういうような宅地並み課税が一段落されてまいりますのは、宅地の供給促進というふうな面もあるわけでございますので、私もそういう意味でいろいろと検討していただく、検討の中に入れていただいておりますというところでございまして。

○木間委員 最後に私の意見を申し上げておきたいと思つております。

先ほど若干、この法律案の持つ項目について具体的にお示ししたくない、こういう御質問を申し上げましたが、それは各事業官庁での手法にゆだねていくんだ。私の判断からいいますと、都合の悪いことは他の省庁に譲って、こういつたものだけ国土庁で、まあ関係会議でどういつたことがあつたかは別といたしまして、しやしやり出られるという態度は、私はどうも納得できません。そういう意味での私の意見を申し上げまして、長時間にわたりましていろいろ意見交換をさせていただきました。ぜひ国土法の持つ本旨を踏まえていただきまして、また国土庁におかれましても設立の原点に返っていただきまして、これからの土地政策に万全を期していただきたいことを要望申し上げます。私の質問を終わらせていただきます。

だきたいと思つております。大変どうも御苦労さまでした。

○中村(靖)委員長代理 数仲義彦君。

○数仲委員 私は、今般のこの農住組合法案に關連しまして、何点か長官並びに建設省、自治省にお伺いしたいと思つております。

最初に、まず基本的な問題で長官にお伺いしたいわけでありまして。長官のみならず建設大臣のお考えも思つたのですが、大臣所用でいらつしやらないようですので、長官の御認識を最初に伺つてから質問に入りたいと思つておりますが、まず私は、今回のこの農住組合法案、やはりこれは三大都市圏にある農地を有効に使用し、宅地の供給に資するためにこの法案を何とかというところで、国土庁が今回提出なさつたと思つておりますけれども、私はこの国土の問題、いわゆる建設省、国土庁が所管する法律の中で、都市計画法であるとか国土利用計画法、こういう大きな法律によつて日本の土地政策というものが推進されているわけでございますが、一番基本になる問題は、いわゆる国土庁の認識の中に、現在の土地の高騰は土地の需要と供給のアンバランスによる、需要に対して供給量が追いつかない、だから供給を何とかふやそうということで、その供給量の拡大を図る法案が次から次へと出てくる感じを受けるわけでありまして。

そのことは具体的に後ほどお伺いしますけれども、それでは、果たして需要に見合う供給を追つかけていって土地の値段というものは鎮静化してきているのか。私は、いわゆる今後の日本の国民生活、経済発展等を考えたときに、土地の値段の鎮静化ということを通じて通れない、大事な段階にもう来ているのではないかと。そこで私は、この土地に対する認識をまず長官にお伺いしたいのであります。

土地というものは生産できないわけでありまして。限られた土地である。それが公共の福祉というより以上に、個人の財産形成、そういうことに非常に利用されている。土地を持ってい

ることは得ることだ、いわゆる貯金したりあるいは株に投資するよりも土地を持っている方が安定しているよ、もうかるよ。土地に対するもうかるといふ概念をどうしてもここで払拭しなければならぬ。土地を自分の必要以上に持っていることはかえって損するのだ、土地というものは国民共有の財産で公共のものだ、個人が、私が生活のために使う、あるいは事業のために使う、それ以上のもはむしろ公共の利用に資するように提供しなければ、いつまでも地価の抑制はできないのではないか。一切の諸悪の根源は私は地価の高騰にあると思うのです。ですから私はここでやはり――需要に見合う供給をという政策は結構です。でも、後はどしどし上げますけれども、もはやそれでは追いつかない。地価を抑制する、そのためには個人が必要以上の土地を持つことは損である、そういう政策を国土庁そして建設省の法案の中身の中に盛り込んで、地価を抑制し、遊休土地は公共のために使っていただく、国民共通の財産だという認識を国民全体に植えつける必要があると思うのですが、まずその基本的な考えから長官にお伺いしたいと思います。

○原国務大臣 お答え申し上げます。
土地を持つことが、いま大いにそういう人々が、ふえておつて、それで供給がとまつておる、だから土地の高騰を来しておる、これはもう御案内のとおりであります。

それで、いま先生のおっしゃったように、そういう土地は個人のものではなくて国民全体のものである、こういう認識のもとに転換していきたい。そういうふうにするにについては原則的には反対ではございません。

しかし、一遍に直ちにその所有権をどうするかというふうになつてくると、また別のことを考えなければならぬが、原則的にはそういうふうになつていくことを希望いたしております。

○穀仲委員 それではもう少し具体的にお伺いしますけれども、たとえば先ほど来同僚委員からも

指摘がありました。やはりわれわれの人生、ライフサイクルの中で家を建てようというものは一つの重要な、平和なあるいは幸福な家庭生活を営もう、あるいは子供の将来の教育のために良好な住宅環境というものが当然必要なことは、もういまさらここで申し上げるまでもない基本的なことだと思います。いま都市部においてそれではマンションを購入しよう、こうなつたときに、これは皆御承知のように、大体いま二千二、三百万が限度じやないかとやられておられますけれども、いまじやそれをはるかに超えて、二千五百万を超えるようになっておる。そうするとマンション購入ということ是非常に困難な土地、住宅の高騰になつております。

先ほど来指摘がございましたけれども、おのの人生があります。おのの職場でそれぞれの目標を持って社会に貢献し、もちろん国、世界に貢献している、それは当然です。でもその働きによって得た財貨というものは主にどこに使われるか。家を建てる、土地を買う。人生のほとんどが土地を買い家を建てるために使われ、働いた金がそこにつぎ込まれる。そうなつてくると、これらの国民生活というものは、建設省、国土庁がしっかりと土地を購入し家を建てるために一生懸命のか。働いて得た財貨というものはむしろ文化、教養あるいは健康のためにもっとも有効に国民は活用しなければならぬ。しかし、国の政策がきちつとしなければ、得た財貨というものがごとくローン地獄と言われるように土地や住宅を建てるために使われる。こういう政策がいまだに変わらないというに對しては多くの国民が政治不信を抱くと私は思うのです。ですからこの辺で、国民生活の少なくとも基本的な部分として住宅というものは築に建てられる、ある程度努力をすれば建てられる、それ以上のものは、より豊かな文化的なあるいはもっといふんな意味でも、経済発展のために資するように、基本的なところで国土庁長官に押さえていただかないとこれは非常に大きな問題を含んでくるのではないかと

と私は思うのですが、そういう日本の将来の基本的な考えについて長官いかがでしょうか。

○原国務大臣 お答え申し上げます。

最初も申しましたとおり、原則的には賛成でございます。そういう方向に行くことはまことに結構なことだと思つております。具体的なことになりまうとかなかなかいろいろ問題もあつたので、それはまた別個に答へざるを得ないと思ひます。御趣旨の点はよく承知いたしております。

○穀仲委員 それでは大臣にお伺いしますけれども、国土庁が調査なさつた最近の土地の高騰、この土地の高騰の問題について二、三お伺いしたいと思ひます。

国土庁が集計した各都道府県の七月一日付の土地の値段の調査によりますと全国平均で八・八％、昨年は六・二％、八・八％の上昇ですね。中でも都市計画区域内の住宅地は一・一五％、前年度は八・五％の値上がり、こうなつております。この土地の上昇について長官はどう考え、どう認識なさつておられますか。

○原国務大臣 お答え申し上げます。
これは最近においては上昇率がかなり急激に上がつておる現象だと思つております。ただし、昭和四十七、八年ごろのような全国平均で三割程度上がったのに比べればまだ、上がつておるが、それほどでもない、こういうようなところでございします。新聞その他によりますといふ、前代未聞の急騰である、いまだかつてない大変なことだとおっしゃいますが、その程度までは行つておりませんが、上がつておることは事実でございします。

○穀仲委員 大臣、政府の消費者物価の上昇見通しとこの土地の値上がりペースをお比べになつてどういふ御感想をお持ちですか。

○原国務大臣 土地の値上りの方が高くなつておると存じております。

○穀仲委員 そのとおりですね。ならば、やはりここで地価抑制のために何らかの積極的な施策を講じなければならぬ。その一つとして農住組

合法案を出しになつたと思うのですが、ならば、この農住組合法案を成立させれば需給のバランスはとれるのか、あるいは地価が鎮静化の方向へ向かうのか、その点いかがでしょうか。

○山岡政府委員 先ほど来将来の供給見通し等についての試算を申し上げておりますけれども、これはあくまで試算でございまして努力目標ではございしますけれども、三大圏におきまして三十年間の需給ギャップ等につきまして他の施策も大いに講じられるわけでございします。農住組合法一つですべてができるというものは当然ございしませんので、できればその中の半分ぐらゐはとにかくこういうような手法でカバーしていきたいというふうなことを考えておるわけでございします。

○穀仲委員 いま局長半分とおっしゃいましたね。それじやお伺いしましょう。いわゆる三全総で五十一年から六十五年まで新規必要宅地、もちろん全国では十九万ヘクタール、三大都市圏でどのくらいですか。

○山岡政府委員 三全総では東京圏三万九千ヘクタール、大阪圏一万六千ヘクタールというふうに述べております。

○山岡政府委員 合計で三大都市圏は幾らですか。

○山岡政府委員 三全総では東京圏と大阪圏のみを摘記してございまして、足しますと五万五千ということになりまして。

○穀仲委員 先ほど来伺つていますと、この十年間で四千ヘクタール、三全総では、これは十五年でございしますけれども、たとえばこれを五十一年から十年間の六十年まで、その間の三大都市圏の宅地必要見込み量は三全総でどのくらいですか。

○山岡政府委員 先ほど申し上げた数字が三全総の数字でございします。

○穀仲委員 いまの数字は十年間ですか。

○山岡政府委員 十年間の数字でございします。

失礼しました。五十一年から六十年までの三全総によりますと、東京圏が二万七千、大阪圏一万というところでございします。私先ほど申し上げましたのは六十五年までのこととございまして、三

万九千と一万六千ということになっております。

○数仲委員 そうしますと、この農住組合法案で四千ヘクタール。これは決して需給のアンバランスは解消できない、こういうことになりませんか。それについてのお考えをお伺いすると同時に、もう一点、国土庁が調査した「東京圏農家の土地利用等に関する調査」、これは国土庁が五十五年一月東京圏五十キロメートル圏内で行ったものであるということですね。これは御存じだと思いますが、おたくの資料です。これはいわゆる農業者の意識調査でございますけれども、この中で出てくるのは「市街化区域内の農地の全部について、農業を続けていきたい。」四五・五％、「市街化区域内の農地のうち、多少は売却あるいは貸家・アパート等の施設用地に転用してもよいが、残りの大部分は農業を続けていきたい。」いま半分ぐらいはとおっしゃったけれども、これは両方足しただけで八五％です。東京圏だけでも農業を営む少なくとも八五％の方は、この農住組合法に乗るといふ基本的な考えに立つのかどうか。これにあるとおり、全部農業を続けたい、大部分農業を続けたい、その方が八五％です。それで大丈夫なんでしょうか。

○山岡政府委員 先ほど申し上げました推計は、何度もエクスキューズをつけて申し上げましたようにあくまで試算の段階でございますが、三全総をもとにした三大都市圏におきます新規宅地必要量、これは推計でございますけれども、八万六千ヘクタール、これは五十一年から六十五年までの見通しでございます。さらにその中から五十五年までの供給実績等差し引きまして今後の宅地供給必要量の見込みを出し、さらに他の施策によりまして宅地供給の可能性等につきましてはいじりてみますと、大体一万二千ヘクタールぐらゐの宅地不足が生ずるのではないかと。さらにこの不足量を農住組合法ではいわゆる三大都市圏というのと農住圏が変わっておりますので、その範囲内におさめまして八千ヘクタール、おおむねそのうちで農地に期待される量として六千四百ヘクタールぐらゐ

を期待いたすわけでございますが、そういうものの半分の程度のものについてはカバーしていきたいのを努力目標にしたいということを申し上げたわけでございます。

それからいまの私どもの調査によりまして、確かにああいうふうな結果が出ております。しかし四五・何％の営農を継続なさるといふ方の中にも、私どももこういうような制度のPRをすることによって意思を変えられる方も出るかと思ひます。逆に五五％の中にもまたそういうふうなことにつきまして検討なさる方もあらうかと思ひます。そういうところにつきまして新制度のPR等に努めれば、十分にそういうふうなものについての御協力をいただけるといふふうに考えておるわけでございます。

○数仲委員 じゃ、その問題なおもう少し深く突っ込んでいきますけれども、その前にちょっと国土庁に伺っておきたいのは、国土利用計画法第十二条、「規制区域の指定」でございますけれども、現在のこの土地の値上がり状況は、ここにいわれている「投機的取引が相当範囲にわたる」、「地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれ」というこの二つの要件が果たされておりますけれども、現在の土地の騰貴の状況は二つの要件のうちどちらかを満たしておりますか。

○山岡政府委員 現在のところ知事さんの御判断に最終は待つわけでございますけれども、相当の高騰を示しておると思っております。したがって、後段の方については相当対象のところがあつたのではないかとこのように思っております。

○数仲委員 私はこの国土利用計画法、議員立法でできた経緯、あの列島改造での気運いじみた土地の騰貴を鎮静化させたこの国土利用計画法の法律の持つ役割割り、これは私は非常に評価をするものでございます。しかし、私が冒頭で長官に申し上げたように、長官も少なくとも考えは同じ認識に立つ、手法についてはむしろおっしゃった。であるならば、国土利用計画法、これによって土地を鎮静化という、供給も一つの手法、鎮

静化も一つの手法であらうと私は思うのです。この法律ができてから伝家の宝刀はまだ抜いておられぬ。少なくともいま局長が言つたように、この法律の中の要件の一つは満たしておる。ということでは、この土地というものは少なくとも騰貴しておる、この法律が作動しないから鎮静化の役にこの法律が立たないのあれば、議員立法の法律なんですから、この委員会に委員の先生のごときこのままではいかぬ、先ほど来の質疑を聞いておりまして同じような御意見だらうと私は思うのです。この法律が現在のようない土地の高騰、騰貴に対してそれなりに役に立つ法律に改めていかなければならぬのではないかと、改める必要が現時点ではあるのではないかと、りっぱな法律が、せつかくつくった法律が国民生活に役に立たない、これは私は政府としては責任問題だと思つておすね。やはり現在に合うようにこの法律を改正し、国民生活を守るために有効に働くようにこの法律を改正し、それが作動していくようにすべきが私は当建設委員会の責任でもあり、またもちろん長官初め国土庁の責任であらうと思つておすね、この点いかがでしょう。

○山岡政府委員 先生御案内のとおり確かに四十七、八年のあの目に余る土地の騰貴というものが、高騰というものを抑えるためにこの法律がつくられたと私も承知いたしております。これは要件として二つ挙げておりますが、投機につきましてはやはり反社会的なものであるということが一つバックにあると思ひます。そういうふうな土地の値上がり利益でもうけようというふうな投機的な土地取引、そういうふうなものはこういうふうな地価凍結というふうな手段においてやってもいいんだ。しかもそれがあつた地域に集中して起きるといふようなことについてこの発動要件を決めておられるということでございます。そういう意味から申しまして、私も立法論的に見てもそういうような社会的公正だからこういうふうな鎮静化の作用がございまして、実際の地価凍結が行われますと、

取用以外では恐らく土地が買えなくなります。さらにそういうことから見ますと供給がストップしやすい状況になりはしないかという突進面のおそれもございまして。そういう意味で投機ということに要件になつておるのは非常に重要なことであらうかと思つております。したがって国土庁といたしましては、そういうふうな投機があるのかないのかということにつきまして厳重な監視を続けております。さらに現在でも、ことしから特に詳細調査というのを始めまして、月別にそういうようなところにつきましての報告を徴してあります。いずれの知事さん方からもそういう徴候は見られないという報告が毎月入つておるわけでございまして、今後そういうふうな事態が起りましてたときには遅滞なくそういうふうなものにつきましても発動する、当面監視を続けながら、投機が起きたらやるといふのがわれわれの基本姿勢でございます。現在のところは事務的にそういうふうな意味の改正案について提案するといふようなことについてはまだ考えておらないところでございます。

○数仲委員 それではこれは後ほど長官に聞きたいのですが、さつき政府の消費者物価見通しよりも土地の方が上がつております、こう簡単に言われては困るのです。やはり国民生活を守る基本は、消費者物価をいかに鎮静化させるかというのが大事な点だと思つておすね。いまこれだけ消費者物価が値上がりしている。諸悪の根源といわれるのがこの土地の騰貴です。国民生活の一番根幹にかかわる問題なんです。伝家の宝刀というものは抜かなくても、持っているだけで鎮静化することがなほ好ましい。私は何も発動しろと言っているのじゃない。発動しないことが行政のあり方として私は好ましいと思つておすね。ならば、列島改造を鎮静化させたこの国土利用計画法ならば、今後土地の騰貴に対して少なくともどちらか一つの要件を満たしたらこれは発動するぞ、このたつた一字ここで、「集中して行われ、又は行われるおそれがあり、及び」、この「及び」をたとえばまたほか

どちらかの要件を満たせばいい、たった一字か二字変えただけでもこの法案はきちっと生きてくるわけですよ。何も私は発動しろと言っているのじゃない。発動しなくて土地が鎮静化するならば、私はこれはわざわざ二字変えただけで鎮静化でき、国民生活を守り、経済を安定させるのだったら改正すべきだと思うのですが、どうですか。

○山岡政府委員 先ほど来申し上げましたとおり「及び」に大変意味があると私も思っておりますわけでございます。

○穀仲委員 私は「及び」の意味があると言っているのじゃない。この「及び」を改めると言っているのだ。この二つの要件を満たさなくても、一つの要件を満たしたら少なくとも発動の要件を整えるということだけでも、私は土地は非常に鎮静化すると思う。これは後ほどわが党の理事を通じて各党にもお諮りいただきたいと思うのですが、これは委員長にお願いしておきますが、これは議員立法ですので、この鎮静化のために私はこの法改正ということが論議されてもよろしいのではないかと思いますので、理事会等で後日お諮りをいただければと、このことを要望をいたしておくわけでございます。私は少なくとも現在土地の鎮静化のために役に立たなければならぬ国土利用計画法が有効に働かないということについては、非常に問題がある。これを有効に活用させない。これを発動しなくてもいいから、伝家の宝刀としてきちんと持つことがどれほど国民生活を守るのかわからない、このことは指摘をしておきたいと思うのです。

次に移ります。

建設省にお伺いしたいのですが、土地政策の基本となる都市計画法によって市街化区域と市街化調整区域をつくり、市街化区域にはおおむね十年を目途として良好な快適な市街化を築き上げていく、これが都市計画法のねらいであろうと私は思うのです。やはりその中に、根底には安定した宅地の供給ということも当然含まれてくるべきでありましょうし、そうやってきたときに、建設省として

はい、農住組合法案を出しておりますけれども、市街化区域の農地の宅地化ということが非常に大事なことだと思っております。

これも国土庁の、五十五年一月の資料で、三大都市圏、中でも東京圏の住宅地の供給源の一番主要なウエイトを占めているのが市街化区域内の農地の宅地化です。東京圏では五五・六％、三大都市圏で六三％、全国では六五・九％、大半は農地の宅地化というものが住宅地供給に非常に役に立っているのです。ならば、農住組合法案をつくる以前に、建設省として、宅地の供給ということが非常に大事なことはもう論を待たない。ならば、今日まで農地の宅地化を誘導するために有効適切な手法を用いておやりになったと思うのですが、この法案ができてから今日まで十年を超えていると思う。これをどのような手法で供給をおやりになり、現実には——私の質問は農地の宅地化ですか、他のものをどうのこうのはやめておいてください、農地の宅地化に対してどのような手法を講じ、具体的にどれだけの実績があったか、今度は面積だけおっしゃってください。

○宮警政府委員 お答えいたします。

市街化区域内の農地の宅地化を促進するため、これまでどういう施策をとってきたか、またその実績はどうであるかというおたしでございます。

まず第一番の対策といたしましては、三大都市圏のA B農地を対象といたしまして宅地並み課税が実施されたわけでございます。これは宅地対策のみならず不公平な税制を是正するという意味合いも持っておりますけれども、これが宅地化のためにもかなりの効果を持つておると考えております。

なお、この宅地並み課税が実施されましたときに、これに対応する宅地化促進策として第二の対策がとられました。少し長い法律名でございますけれども、特定市街化区域内農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法、いわゆる優遇法でございますが、これに基づきまして

二つの措置がとられました。

一つは、農地を転用いたしました賃貸住宅等を建設しようとする地主さんに対して、住宅金融公庫の資金貸付利率の引き下げでございます。これは五・五％を四・五％に引き下げたわけでございまして、約六千五百戸の住宅に対して融資をやっております。

それから二つ目の措置といたしまして、農地を宅地化するために譲渡する場合の個人の長期の譲渡所得税の軽減を図ったわけでございます。

それから第三の対策といたしまして、これも法律が長い名前でございますけれども、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法、いわゆる農住利子補給法でございますが、これによりまして賃貸住宅の建設やそれに伴う水田の宅地化の促進が図られました。これにつきましては、約六百四十ヘクタール、一万三千戸の宅地化並びに賃貸住宅の建設が図られました。

それから第四番目の対策といたしまして、これもまた長い法律の名前でございますけれども、大都市圏における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法、いわゆる大都市法でございますが、これに基づきまして特定土地区画整理事業等の実施が図られております。これは五十五地区につきまして約四千ヘクタールの区画整理が実施されております。

第五番目の対策といたしまして、住宅金融公庫によりまして土地を担保にいたしまして賃貸住宅を建てる場合の貸付制度の活用でございます。これによりまして約十万户の住宅の建設が促進されました。

これらの施策は、一般の土地区画整理もやっておりますし、これらの促進と相まって市街化区域内農地の宅地化促進の上でかなりの成果を上げてきたと考えられますけれども、なお従来必ずしも十分な活用が図られておらない制度もございまして、今後、私どもといたしましては、これらの実態を踏まえながら、既存の制度につきましても検討、改善を行いますとともに、市街化区域内の農地の一層の宅地化を促進するため、ただいま御審議をいただいております農住組合法の創設を初め、来年度からは宅地供給促進計画制度あるいはまた借地方式によりまして宅地供給の推進等につきましても新しい制度の導入について十分検討を続け、努力してまいりたいと考えております。

○穀仲委員 もう少し簡単に、ポイントだけ明確にお答えいただければ結構です。

いまおっしゃった農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給制度、これで六百四十ヘクタール、そうですね。

それから特定市街化区域内農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法、これによって何ヘクタール農地から宅地に転用されたのか、それを私は聞いていますのですから、そのことだけお答えいただければ結構です。戸数じゃないです。何ヘクタール供給量がふえたのか。

それから住宅公庫の問題、これは農地に限りませんので、もしも農地に限っているのだったらお答えください。

それから大都市圏における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法、これはいま区画整理を四千ヘクタールと言われました。ならば、その四千ヘクタールのうち何ヘクタール宅地がふえたのか、明確に言ってください。

○宮警政府委員 実績につきましては必ずしも宅地面積で押さえていないものもございまして、先ほど述べましたような数字でございます。

それから土地区画整理につきましては、実績が四千ヘクタール弱でございますけれども、この中でどれだけ宅地化しておるかということは押さえておりません。

○穀仲委員 先ほどここで指摘されましたけれども、法案をつくるのはお上手で、結構です。でも、その法律が実際に有効かつ適切に運用されて、所期の目的のようにその法律が役に立っているかどうかきちんと追跡調査をしていかなければ、何のためにこの農住法案をいまつくるのか、

はつきりわれわれは説明がつかない。いわゆる都市計画法によって市街化区域をつくりました。国土庁も、市街化区域の農地を宅地に転用することが一番大事な要素です。ならば、いま私が質問したこと、この農住法案を必要とする、これは何だ、少なくとも市街化区域における農地を宅地化するために必要なこととを審議するならば、過去十二年間、建設省としてはこれだけの誘導政策を講じました、で上がったのは何百ヘクタールでございませう、これではまだ十分ではありません、これを補足する意味でこの農住組合法案を成立させ、今後十年間に四千ヘクタール宅地の供給を生み出したい、こういう説明があるならば説得力があるのですけれども、ちょっとその資料は、いまお答えいただくうちに時間がかるだけですから、後ほど資料としていただきたいと思ひますので、資料の要求をしておきます。

それから、時間がありまけんから次の問題に入りたいのです。この農住組合法案の問題に入ってきたのは、その前にちょっとお伺いしておきたいのは、これはやはり建設省の調査ですね。これは新聞等で大きく出ておりますので御承知の、首都圏と近畿圏で家が建てられるばかりに区画整理されておるところが一万八千ヘクタール遊休土地としてあります、値上がりを持っており、これは建設省が三全総で必要とする六年分の需要に相当するものではありませんかということがここで指摘されておりますけれども、この農住組合法案もさることながら、いま財政危機だ、財政が逼迫している等、政府が大きな声張り上げています。今日まで国民の税金をこのように投資して区画整理事業を行ってきた。国税です。それで一万八千ヘクタールも遊休し、土地の値上がりを持っていて。そして、片や財政がピンチです、公共事業をどうします、こうします。これでは国民の納得は得られない。確かに区画整理をやるときに、将来宅地のまま置いておいたらいけませんよという条件をつけると区画整理にはなかなか乗ってこないという考え方も存在するかもしれませ

ん。しかし、存在するからといって、放置すること自体行政の怠慢だと私は思うのです。そういうことを十分捕捉して、なおかつ、せっかく国民のとうとい税金を使ってこれだけ区画整理をやった以上、新しい法案をつくるのに熱心なのは結構ですけれども、この一万八千ヘクタールが首都圏の六年分の供給になるならば、しかももう家が建てられるばかりになっている、新たな税金をつぎ込まなくてもいい、だったら、これを供給しやすくするような誘導政策をまずとって、なおかつこれもどうですかというならわかるけれども、いままでもやったことについての明確な、農地から宅地への転換の面積もわからない。しかも一万八千ヘクタールが寝ておる。新しい法案を次から次へつくるのも結構ですけれども、これを供給するように誘導政策を真剣になって考える方がまず先じゃないですか。どうですか。

○升本政府委員 御指摘のとおり、区画整理事業につきましても、大変巨額の国費負担をもって助成を圖つております。したがって、私どももいたしましては、区画整理の完了した土地については、できるだけ速やかにこれが宅地として利用されることが望ましいと考えておりますし、期待をいたしておるわけでございませう、午前中の御答弁で計画局長から申し上げましたように、私どものまた一面の期待をいたしましては、せっかく線を引きました市街化区域内の土地の市街化が合理的に進むことを何よりも期待したい。そのためには区画整理事業というものは大変有効な事業でございませう、私どももいたしましては、また区画整理事業を市街化区域のできれば全域にできるだけ早くやっていただいて、それが済んで市街地の整備が進めば、宅地化というのが全体の状況からかなり容易に展開できるのではないかと、この期待を持っております。一つございませう。

それから、国も地方公共団体も区画整理事業の進行については最大限の努力をいたしておりますけれども、また反面、区画整理事業の進行に当たりましては、御承知のように各土地の権利者にかの減歩負担をお願いしております。そういう関係もございまして、権利者といわば公共との相乗りで事業を進めるといふ性格のものでございませうから、その辺の状況も御判断にお加えいただきまして御判断をお願いしたいと思ひ次第でございませう。

それから、ただいまの御指摘は、そのような措置が済まない限りは農住法等による区画整理の進展というものはむしろ次の段階ではないかという御指摘であつたかと思ひますけれども、われわれもいたしましては、区画整理済み地の宅地化の促進ということ、先ほど来の計画局長答弁の線に沿ひまして、極力総合的に前進するということと並行いたしまして、区画整理事業に手をつけていただくという範囲を広めていただきたいというのが要請でございませう。よろしく御理解をお願いしたいと思ひます。

○数仲委員 私が御理解しても何にもならぬのであつて、御理解なんからするよりも、この一万八千ヘクタールがいわゆる良好な宅地として供給されるよう、むしろ皆さん方がこれが有効に活用されるように努力することが大事なんです。建設委員会の委員が御理解したところで何にもならない。そんなことは二の次、三の次です。

〔中村（靖）委員長代理退席、委員長着席〕

われわれがここで審議するのは、国民生活をどうするか、どうやって守るか、どうやって宅地を供給するかということに真剣なので、私が理解しようとしなかつたら、そんなことは問題じゃない。それよりも、この一万八千ヘクタール、これだけ、国民が建設省は何をやっていたんだという理解に立っている以上、これについてはかくかくしうかじか有効な手法をもって供給いたしますという努力を示すことが行政の責任であるということをお願い上げたい。

国土庁にまた戻つてちょっとお伺いしたいのですが、国土庁は土地の対策、地価の対策で、大きな問題として市街化区域内の農地の活用、これに準じて農住法案を出したと思ひます。

が、あるいは遊休地の活用ということをおっしゃる。それから市街地再開発、こういうことをおっしゃる。こういう三本柱ということを国土庁の方に何え、必ずこれをおっしゃるわけですから、いままでもおっしゃつたように、市街地の再開発をしても一万八千ヘクタール眠つてしまふ。あるいは市街化区域内の農地の活用をこれからやるにしても、四千ヘクタールしか出てこない。遊休地の活用はできない。そうなつてきますと、国土庁の持っている手法の中で、今後地価が鎮静化します、絶対に大丈夫ときょうこで言い切れますか。手法があつたら言つてください。

○山岡政府委員 現在、国土利用計画法の中の届け出制、事前確認制というものをこの五年間で定着させてまいりましたが、これを徹底的にやっていくということが一つでございませう。

それから、投機的な土地取引というものは絶対抑えろとわれわれ申しましたが、そういうふうな国土法の運用と同時に、いろいろな税制の活用を圖つてまいつております。短期譲渡所得の重課とか特別土地保有税だとか法人重課だとか、そういう制度でございませう。こういう制度につきましては、やはり今後も堅持をしていただくようにしたい。さらに、これは融資の抑制ということによりまして、不要不急の土地に対する融資を抑えております。まず投機を抑えるということが地価対策の重要な柱の一つでございませう。残りが宅地の供給の促進ということでございます。これはやはりこれ一つでいいという決手はないわけでございます。いろいろな施策を同時に、並行的に行つていく、その成果としてそういうようなものが供給がふえていって需給のバランスがとれるということでございます。私ども、この農住法案などもその一環をいたしまして、なるべく早急に実施をさせていただきたいと思ひつて、次第でございませう。

○数仲委員 じゃ、法案について二、三簡単に聞きますから簡単に回答いただきたいのですが、一つは、この組合が区画整理等を行つて良好な都

市的な地域にしていこう、市街化にしていこうというものが半分行われるわけです。営農地域以外ですね。やはりこれに対する関連の公共公益施設の整備の資金が必要だと思ふのですけれども、この法案に伴って重点的に投入するようになっていくわけですか。その点いかがでしょう。

○山岡政府委員 来年度予算に関連する問題も一部含んでおりますけれども、そういう方向で努力いたしております。

○穀仲委員 この関連公共公益施設の整備資金というのは、条件があるんじゃないですか。

○山岡政府委員 現在対象規模等につきましても、要綱の中に制限がございます。そういうものにつきましても撤廃していただくという方向でお願いしておるわけでございます。

○穀仲委員 具体的に言うと、十六ヘクタール、三百戸以上の要件を満たさなければ関連公共公益施設資金は使えませんよ、こうなっているんです。私が言いたいののは、農住法案では二ヘクタールです。この要件を緩和するんですか。

○山岡政府委員 現在いろいろな施策につきまして建設省、農林水産省等と力を合わせて推進してまいっております。この法案も三省共管というところで提案しているのは御案内のとおりでございますが、建設省が来年度要求されております中に宅地供給促進計画制度というのがございまして、その中でいろいろのものをオーソライズをして、そういうものについてはそういうふうな関連事業につきましまして手厚くしたいという制度になっております。その中に農住組合によるものも当然ながら入れているわけでございまして、要求を進めているわけでございます。

○穀仲委員 時間がたつてからこれも簡単にいきますので、ぼんぼん答えてください。

第一種生産緑地は組合の地区内に入れないというようになっておりますけれども、除外されているわけですね。しかし、やはりその第一種生産緑地というものを農住組合の中に入れた方が区画整理や交換分合もいろいろな意味でやりやす

い。こういう地域があったときにこの法案の中では除外されておりますけれども、生産緑地の指定解除を建設省で考えているのですか、簡単に。

○山岡政府委員 具体のケースに当たりまして国土庁と十分御相談を申し上げていきたいと思つておりますが、ただ、生産緑地制度は先生御承知のとおり、いろいろな条件のもとに発足し、制度化されておるものでございまして、指定解除というのはなかなかむずかしい要件がございます。一定の利用目的によつて指定の解除が当然と考えられるようなケース等々限定がされますので、具体のケースに当たつて十分相談をしてまいりたいと思つております。

○穀仲委員 やはり指定解除ということは必要な条件じゃなからうかと思ひますので、これは十分両省庁間で研究をしていただきたい、要望しておきます。

それから、で上がった、たとえば分譲住宅、賃貸住宅ができるわけでありましてけれども、これだけの公的な資金を投下してで上がった組合の賃貸住宅あるいは分譲地でございまして、ここで確認しておきたいのは、家賃について適正であるように抑制できるような措置を講ずることができるのか。それからもう一つは、土地の分譲も可能であるということになっておりますが、この値段についても、たとえば法律に該当しない小規模の土地を分譲することになったときに値段の抑制が可能かどうか、国土庁いかがでしょう。

○山岡政府委員 家賃の抑制につきまして本法案で直ちに規制はいたしておりませんが、ここに投入されます、もしくは融資を受けますいろいろな公的資金等の範囲の中で当然のことながら家賃の制限等を受けております。

それからさらに、分譲の場合の値段の問題でございますけれども、これにつきましても、確かに小さいものにつきましては国土法の運用の枠外になるということでございますが、地価公示法には一般の指標にもすべきであるということが書かれております。当然、国、地方公共団体等が一緒に

なつて進めていく仕事でございますので、そういう場合の値段等につきまして一般の使用としての基準は守るということとは励行させたい、またそのように指導してまいりたいと思つております。

○穀仲委員 指導したい、励行させたいということだけではおさまらないのはいまの土地じやないですか。

もう少し具体的に言いますと、国土法では二百九十九坪ですね、いわゆる二百九十九坪以下は法の規制に該当しないのです。このくらい土地を高く売れるぞ、たとえば農住組合がつくった分譲住宅地が非常に交通の至便な良好な土地にできた、高い値段で売れることになったとき、この法案によつてできた土地、国民の税金を投下してできた土地、この二百九十九坪以下の法の網にかからない土地の抑制はできるのですか。はつきり歯どめを書かなくていいのですか。

○山岡政府委員 農住組合は協同組合でございます。したがって、営利行為はしてはならないというところになっております。したがって、その範囲内で事業計画の認可、指導等に当たつて十分そういう点の指導をしてまいりたいと思つております。

○穀仲委員 それでは、どうかそういう点の問題等についてよく研究して、むしろ土地の値上りを助長するようなことにならないようによく注意していただきたい、このことは念を押しておきます。

それから、この農住組合法案が有効適切に働くために必要なものがあるかと思ふのですが、その前にいまの家賃の問題でちょっと私も一つ聞いておきたいことがあるのです。

わが党は、この家賃については、いわゆる一般の住宅を公共に資する、そしてまた公共住宅に準ずるような形で建てたらどうかということでセミパブリック——いわゆる土地は自分のものです、家が古くなりました、土地は買わなくてもいいけれども、そこに半分公共に資するための住宅を建てますというところでセミパブリック方式をとつた

らどうかということを提唱しているわけですね。まあ国土庁、建設省等は従来の法律がありますと言いますけれども、それは十分に活用されておるまい。もっと適用を緩和して、既存の土地が個人のものであつても良好な住宅供給のできるようなセミパブリック方式のそういう住宅建設について何らかの施策を立てられたらどうかと思ふのです、いかがでしょう。

○農政政府委員 お答えいたします。

新しい農住組合によりまして、その住宅の供給につきましまして、先ほど御指摘がありましたとおりいわゆる農住利子補給制度というものを活用してまいりたいと思つておりますが、これにつきましましては利子補給期間中につきましての家賃の抑制を義務づける等の措置をとっております。いま御指摘のお話は、そういう農住制度、あるいはいわゆる特賃制度と言つておりますような、民間の方々が住宅を建設され国の利子補給を受けてやる場合に公営住宅と同じような措置がとれないかという御趣旨かと思ひますが、現段階では、民間の方々がそれぞれ賃貸住宅を供給する場合における国の利子補給あるいは住宅金融公庫からの低利融資、そういったようなものでそれぞれに二応のバランスをとつて実施しているところであります。

一方、公営住宅は低所得者の方々のための住宅の供給ということで一応役割りを分担しているというところがございますので、当面はこの利子補給制度の活用を図つていくということで措置したいと思つております。

○穀仲委員 きょうは時間がありませんから突っ込んでやりませんけれども、私の言うのは、いまの利子補給の要件が非常に厳し過ぎてなかなか建てにくいということを言つておるのです。私の質問の趣旨をきちつと聞いて答えていただきたい。そんなことはわかつておるのです。要件が厳し過ぎる。年齢等いろいろな条件を加味して、建てられないのです。使いたくても使えないのです。

ですから、その利子補給のお金をもつと使いやすくなさいということも含めて言つたのですか

ら、今度はよく研究しておいてください。

きょうは最後に、この法案が活用できるために二つ伺っておきたいのですが、一つは、学者先生の中にこの農住法を有効に働かせるために宅地並み課税についての意見があります。これは経済学者とか専門家の分析ですからそういう方の意見ということでお伺いしたいのですが、やはり農業者は住宅の経営などということとはふなれた、そういうことよりも現状の農地のまま保有しておいた方が安全だ、こういう概念があります。先ほど私が冒頭に言ったように、日本の国土庁あるいは建設省の政策の中では土地を持っている方が有利というものが根底に流れている。国土庁長官も、基本的にはわかる。憲法二十九条、あれは公共の福祉ということがどこまでも優先するのです、私有財産よりも公共ということが大事なんだということも含まれて、そういうことから有利で安全だから土地を持ていようという基本的な考えがあります。ですから、こういうものから宅地を供給させるためには、学者先生は、C農地に対する宅地並み課税ということもこれは必要ではないか、こういうことが言われているわけですが、このことについて建設省、それから自治省、国土庁長官の御意見をお伺いしたいと思います。

付随して私は、宅地並み課税というのは、農業を続けたいという方々の生活権は守らなければならぬのですから、選別的というか選別的に、農業を続けたい人はずっと続けなさい、しかし農業を続けたいという方々のために宅地並み課税を課するということな、本人の意思によって選択させ、そして課税をするということが将来考えられてもいいのではないかと思いますけれども、これを最後に伺って質問を終わりたいと思います。

○原国務大臣 お答え申し上げます。

大体過般の政府の税制調査会の答申におきましても、いま先生のおっしゃったような線に沿って答申が出ております。ことしと来年は課税しないですが、五十七年から課税に踏み切るべきである、そしてC農地、これは答申がなかなかや

しいですが、これにはつきり書いてあるのです。

「昭和五十七年度分以降の固定資産税及び都市計画税については、長期にわたり農業を継続する意思のある者に対する配慮を行うなど」これは配慮いたします。「必要な措置を講じつつ、新たにC農地を課税の適正化措置の対象に加えるとともに」に「加える」ということです。だから、C農地も加える。「現在課税の適正化措置が講じられているA農地及びB農地に対する課税を強化するため、十分な検討を行うべきである」答申は方向は非常に明確になっておりますので、大体これは各省がまだ協議して最終的に議論をするのですが、国土庁としては前向きに積極的にこれは課税していきたい、こう思っております。

○渡辺説明員 御質問のありましたC農地の課税を含めまして、A B農地も含めまして市街化区域農地の課税の問題につきましては、ただいま国土庁長官からお話もありましたような税制調査会の答申を私どもとしてはよく踏まえて、今後検討してまいりたいと思っております。その際、御提案のありました選択的なやり方をどう考えるかというお話がございましたが、これも私ども、今後とも非常に幅広くいろいろな御意見に耳を傾けながらいかねばいかぬと考えております。こういう政策税制でございますから、関係各省庁の御意見はもちろんでございます。そういう次第でございますので、具体的な御提案の一つでございますので、今後の検討の中において十分参考にさせていただきます、こう考えております。

○宮城政府委員 ただいま国土庁長官並びに自治省の方から御答弁のあったとおり、私どももいたしまして、御指摘のような意見を含めまして、関係方面の意見をそれぞれ参考にしながら、十分な検討を行ってまいりたいと思っております。

ただ、選択的という場合に、全く自由に主観的な選択によるかどうかというように点につきましても、またいろいろ御意見等も伺いながら進めていきたいと考えております。

○数仲委員 終わります。

○稲村委員長 林保夫君。

○林(保)委員 御提議になっております農住組合法案に関連いたします問題、それと同時に法案の実質的な内容、この点についてはひとつわかりやすく御説明いただきたいのでございますが、質疑申し上げたいと思います。

先ほど来同僚委員の皆さん方が大変卓抜な御意見、さらには質疑をなさいます、かなり問題が多い、こういう認識を強めております。しかし、なお今日土地の高騰対策に何か手を打たなければならぬことも事実でございます。そして、既存の国土法を初めいろいろあるものが、ひょっとするとこれは国民の立場から見たら怠慢かもしれないけれども、機能を十分にしていけない、こういうことも非常にここに明らかにしたと思うのでございます。

この二点を踏まえて、原長官の本法にかけると意気込みと申しますか、改めてどうお感じになっているか、この点を率直に承りたいと思っております。

○原国務大臣 この土地対策は、最前からの各役所からも申し上げておるところでございますが、なかなか難事の中難事でございまして、なかなかひとつよく御了承をいただきたいと思っております。これは世界的にもむずかしい問題で、なかなか一朝一夕に名案というものはむずかしい。また、名案であるといいたしましても、後の弊害がぞろぞろ出てくるのでは困る。だから、堅実に一歩一歩進めておるというふうな状態でございまして、御承知のように、地価がやはり上がっておりますが、いままでもやった施策が間違っておるかというところ、そうではなく、若干少しずつ地価安定に進んでおる。あんないろいろな法律がなければもつと急騰しておるかも知れないのですから、そういうことを考えております。今後においても引き続き地価動向を注視しつつ必要な対策をいろいろ考えていきたい。いままでもしばしば申し上げたが、その一つとして農住組合法案を今度新たに提出した。

それから、法律ではございませんが、私も地価の急騰しつつあることを非常に憂えて、国土庁と経済企画庁両庁間に話が合意に達して、両庁のスタッフを動員して早急に何かいい名案がないか、対策がないかということの研究させております。急いでやるように、いままでものものを洗い直したり、あるいは新たなものでもいいが、そういう点から検討するように命じて、せっかくだけに努力をいたしておるところでございます。

○林(保)委員 大変御苦労だと思っておりますが、その対策の研究と関連いたすと思うのでございまして、どういう機関、メンバーでやっておられるか、ちょっと教えていただければと思います。

○山岡政府委員 現在そのシステムにつきましても検討いたしておるところでございます。

○林(保)委員 それでは、これからやる、こういうわけでございませう。

過般来いろいろ御答弁がございまして、大体理解できるのでもございますけれども、内容が理解できるわけではございません。先般公示価格や基準地価の動向につきましても、地価は三大都市圏を中心に強含みに推移しているけれども、大臣が先ほどおっしゃったように、四十八年当時のような投機的なものでないという御見解でございます。一体投機的と判断するのはどういう要件が満たされたときか、明示いただきたいと思います。

○山岡政府委員 投機的な土地取引と申しますのは、将来の値上がり差益を享受する目的をもってする土地の売買というふうに考えております。したがって、たとえ家が一つも建たないのに土地がどんどん取引されているというふうな場合、それから、どこかで何かがありそうだとした場合、わっと集中して取引件数がふえるというふうなのはその土地取引の徴候でございます。そういうような点につきましても、現在全国では二百三十カ所ばかり、その中でも特に十一カ所ばかりは月別の調査を行ってまいっております。それにつきましても、相当詳細な、取引件数から取引値

段、仮登記の内容等々まで、農転の事情等につきましても調査を行っております。それを総合的に判断いたしまして、投機があるかないかという判断の基礎に知事さんはなさっておるわけでございます。

○林(保)委員 国民の立場からすると、わかりやすいのはやはり数字だろうと思いますが、指数では大体どのぐらいだったときに投機と判断されておりますか。

○山岡政府委員 まず法律の運用の面で申し上げます、それは一に知事さんの判断にゆだねるというのが、知事は指定しなければならぬといううちはから任せられておまして、その判断の是非を土地利用審査会が判断を重ねてなさるというのがたてまえてございます。しかし、私もいままで国土白書等をつくります際に、国民の皆さんのアンケートなどもいたしたことがございます。その中で金利並みの上昇はやむを得ないとか、消費者物価並みの上昇はやむを得ないとかいうのが六五%ほどございました。皆さん方はその程度のところまでならばまああつたという感じが、当時の白書では見られたわけでございますけれども、特にそういう点につきまして何が急務かという点についての具体的な法的な基準はいまのところないという事情でございます。

○林(保)委員 そういたしますと、先ほどの金利並みとか、消費者物価上昇並みということからいいますと、東京圏の住宅地は一八・〇でございます。して、ちょうど倍ぐらいいつておると思います。あるいは三倍かもしれません。これでもやはり騰貴ではないという解釈になっておるのでございませうか。

○山岡政府委員 中身といたしまして品位、品質、品等よくなつて上がつたというものもございませうけれども、実際の値上りの状況を見ますと、いわゆる投機の方の投機ではない騰貴という点については、国民の皆さんから見られても騰貴に入つたなという感じは持たれるだろうと思ひます。

○林(保)委員 議論が尽きませんが、時間がございませうので。

それで、本年度は大変また上がったという事実がございませう。これからどういう推移を地価はたどるのでございませうか。その辺について見通しを御説明いただきたいと思ひます。

○山岡政府委員 最近の地価の動向と申し上げます、変動率の移動の状況でございますけれども、これは四半期別に中間動向調査というのを私も土地鑑定委員会でもやっております。毎年三月ごろの成果を発表いたしておるわけでございませうけれども、それによりますと昨年の五十四年の四月七期、四半期、これが最近の三ヶ月間の上昇がトップでございます。その後四半期ごとに伸び率は鈍化してまいっております。鈍化の傾向は必ずと出ておりますけれども、掛け合ひをしますとやはり上がつていけることは事実でございます。しかし、そういうような傾向につきましては今後の見通しはどうかということでございます。が、これにつきましては、長期とか一年間というふうな見通しはなかなか困難でございますが、私も三月ごろに土地鑑定委員会等と協議をいたしまして、そういうふうな見通しはいかがだろつという話をしておりますけれども、その中では当面この傾向は続くだろうというのが最近の見通しでございます。その背景には、いろいろな経済指標をたくさん準備いたしておりますが、そういうもののからの総合判断で、この次の四半期もこんなにふえることはないというふうな見方でございませう。

○林(保)委員 実を言つと、私はそこが問題じゃないかと思ひますが、確かに立てにくいと思ひます。しかし今度、農住組合法案なんか出してきた。これで、たとえ十年先はこの辺のところでも落ちつかせるのだ、こういう意欲が政府に見られませんと、何のために皆さん方国土庁で連日苦勞されていられるか、わからないのじゃないかと私は思ひます。実効を上げられるためにはそれなりの長期の供給見通し、それによつて、この辺に

抑えるぞ——抑えなくていいとは言ひませうけれども、なおやはり間違ふこともありませう。その辺ひとつ大臣の御決意を承つておきたいと思ひます。ひとつやつてくだされう。

○原国務大臣 御質問される方から言つと、やはりそういう質問があるのは当然だと思ひます。御趣意は賛成でございますが、答弁する方から言ひますと、何%上がると言つて、上がらなかつたときに本当にその責任どうするかと言われまうし、なかなか苦しいところでございますから、その辺もよくお察しいただきまして、ぜひ御期待に沿うように万般手を打つだけ打ちます。効果はあつて十分ではございませうが、かなりの効果があることを確信して、いま誠意努力しておりますから、よろしくどうぞ。

○林(保)委員 そういう意味で、大臣の御発言も処置なしという形でなくて、やるんだということ、これはひとつ積極的に申し上げておきたいと思ひます。

続いてひとつ。先ほど多少出ておりましたけれども、国土法の運用の面が悪いのであつて、法自体の問題ではないかもしれませんが、なおやはり今度の農住組合法が成立いたしますと、国土法の内容そのほか見直しをやるべきじゃないかという声はかなりございませうが、改正の御意思があらうかどうか。

○山岡政府委員 国土法につきましていま議論が行われておりますのは、十二条、十三条関係の規定区域の關係の問題と、届け出等によります届け出面積を引き下げたかどうかという二つの問題がございませう。

最初の方の問題は、これはたびたび申し上げましたとおり、私も「及び」というところに非常に意味がございまして、反社会的なものについてはある程度の順服の効果をねらう強行法規が実施できるのだというふうな立場におりまして、今後につきましても改正につきましても検討しているようなこととはございませう。

後者につきましては、前回の地価対策関係懇談会におきまして、今後の地価の推移を注意深く見守りながら、そういうものについても必要があれば前向きにやるつもりで検討を十分しなさいという指示をいただいております。したがひまして、私も、本当にもし引き下げた場合にはどういふ影響があるのか、どういふふうな人が要り、どういふふうな金がかかるのか、一遍にどれぐらゐる事業がふえるのか、果たして果に施行能力があるのかというふうな点等につきましても検討は重ねてまいっております。ただ、いまの基準を決められます際に、当時の議論をいたしまして、やはり大規模なもののついでにそういうふうな規制をしておけば、それを見習つてやはりほかのもののにもうまいくだろつという波及効果というのが一つ、当時の議論でございました。他の制度との横並び、それから都道府県の施行能力等ももちろん当時考えられて決まつたのでございませうけれども、最近の物価といひますか、地価高騰の中で、私は大変うれしきニュースを最近新聞で見たわけでございますけれども、ある新聞に、国土利用計画法の規制の対象になつてゐるものは一〇〇%売れてゐる、それ以外のものは売れていないというのが出ておりました。それはやはり国土利用計画法の届け出制度、事前確認制度がある程度世間に定着したせいだろうと思ひます。したがひまして、今後はそういうふうなものを励行していけば、そういうところにもそういうものが波及していくという本来のねらいに近いといふのではなからうかという面も考へております。したがひまして、今後の地価の動向、そういうふうなものにつきましても十分監視を続けながら検討してまいりたい、後者についてはそのように考へております。

○林(保)委員 改めて承ることにしまして、農住法案そのものでございませうが、これを国土庁が案をつくられて、そして建設、農水、両省のあれといたしまして閣議決定してこつて出されたのでございませうが、いつごろからこの法案の準備といひますか、あるいはだれが発議したか、こういう経緯

緯につきましてちょっと御説明いただければありがたいと思います。

○山岡政府委員 いま先生のお話もございましたように、近年の地価動向等にかんがみまして、当面の土地対策として、騰貴を抑制すると同時に供給をふやすというのが最大の緊急の課題であるというふうに私も認識したわけでございます。その際いろいろ調査をいたしました。昨年でございますけれども、市街化区域内のいろいろな農地の状況なども調査をいたしました。やはり相当な賦存量がございます。そういうものが将来の転換源として一番期待されるものだというふうに判断をいたしました。しかしながら、これは市街化区域内という一つの枠の中にある農地でございす。したがって、おおよそ十年以内に市街化されるというふうな枠をかぶった中で、ダイナミックに現実的にやっていかなければならないという問題でございますので、大変むずかしい問題だというふうに認識をいたしまして、国土庁の方で発案したわけでございますけれども、建設、農林水産省に十分御検討を進めていただきまして、共同提案というふうな形でさきの九十一国会、通常国会に、三省庁の共管の法案ということで、四月の二十一日に提案いたしました。会期の終わりでございましたので、御案内のような事情で廃案になりました。その後、今国会に再度提出したものでございまして、十月の七日に再提案させていただきましたというところでございます。なるべく早い成立を心からお願ひしたいと考えておる次第でございます。

○山岡政府委員 先生のお話は、いわば本制度によるメリットということであらうかと思ひます。

私も一つのメリットといたしまして、総合的な事業主体の創設ということを大きなメリットだと考えております。従来は、たとえば土地区画整理事業をやりまして、区画整理事業が完了すると組合は解散をする、それから改良事業が終われば土地改良区はそれぞれ解散をするということでございます。また、農住組合は土地区画整理事業もできますし、土地改良事業もあわせ施行することができ、事業主体にいたしました点でございます。さらに、この法自体の制度といたしまして、土地の交換分合もできるというふうなことを、総合的かつ一体的に行います。それで、必須事業の中では上物の建設、利便施設等の建設もできるというふうになっておるわけでございます。いま申し上げましたようなことが一つの大きなメリットでございますが、さらに農業継続のための措置というのを考えたということでございます。農住組合が農業関係事業を行うことができるほか、農地利用規約の設定、農地利用契約の締結等を行うことによりまして、当面の営農の継続を希望される農地所有者の方々が、市街化区域内において、ある程度安定的に営農を継続できるというふうになったという点が一つの大きなメリットであらうと思ひます。

それからさらに、先ほどもお話ししましたように、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法の特例というふうなものもこの中で設けております。これは水田の転換を伴わない賃貸住宅の建設に対して融資する場合にも利子補給の対象になるというシステムでございます。その他、指導、助言、監督、援助、いろいろなことがございますけれども、農業協同組合の投資等に対しまして必要な助言を求められる、または技術的、資金的、人的援助を求められることができるというふうなことでございます。さらに、国及び地方公共団体から事業促進のために必要な助言及び指導を行うことができるというのもメリットの一つであらうと思ひます。

さらに、こういう事業の円滑な推進のために、

住宅金融公庫の各種の貸付制度、住宅地関連公共施設整備促進事業等、既存の諸制度の活用を図ってまいれる所存でございます。

これは既存の諸制度の活用でございますが、さらに国土庁といたしましては新しく――これは今後の問題でございます――来年度予算の話なので、まだ政府部内で検討を要することでございます。また、宅造事業に対する利子補給でございます。また、土地区画整理事業の補助対象への追加でございます。また、農住組合の農業近代化資金の借り受け主体への追加などにつきまして、それぞれ政令の改正やら予算の要求やらをいたしてまいります。

さらに税制上の措置といたしまして、農住組合の行います交換分合、それから農住組合が行う住宅地等の供給事業の用に供するため、農地等を組合に譲渡した場合の特別控除、農住組合の農業共同利用施設にかかわる不動産取得税等の課税の特例など、税制についても現在政府部内において要望いたしており、ぜひともその実現を期したいと思っております。次第でございます。

○山岡政府委員 税制は別にいたしまして、とりあえず五十六年度予算で農住組合関係の予算要求はどのくらいなものとされておりますか。

○山岡政府委員 先ほど申し上げました既存の諸制度の中におきましては、一般の枠の中にそれらのものを全部織り込んでいただくという作業でございます。また、来年度要求の枠内で措置していただくというところでございまして、現在その中の幾らというのにはここに持っておりません。

ただ、私も要求いたしておりますのは、いわゆる事業促進費というのがございます。そういうものもいたしまして、初年度は五組合と考へておりますので、八百万円利子補給金を要求いたしております。それから農住組合法の施行経費等につきまして二千万円ほど要求いたしております。その他の制度につきましては、先ほど申し上げましたように各省の要求の中に全部織り込んでいただいております。

○山岡政府委員 今後の見通しにつきまして、私なりに試算もいたし、いろいろと資料を持っておるわけでございますが、たびたび繰り返しますように、まだ本当の試算でございます。関係省とも今後詰めていくことにならうかと思ひます。

ただ、私もいま考えておりますのは、農住組合法の対象区域内の市街化区域内農地、これは先ほどの三大圏と若干違っておりますので、八万八千ヘクタールぐらいが対象というふうに考えております。そういうものに対して最終的に私どもの方で供給の見通しを立てておりますのは、いろいろな条件を加味いたしまして、最終的に新規宅地の供給面積といたしまして、新市街地内の農地につきまして約三千二百ヘクタールばかり、それから既成市街地内の農地につきまして八百ヘクタールばかり、合わせて四千ヘクタールぐらいは新規に宅地として供給されることになるかなというふうな試算を持っております。なお、これにつきまして私どもは努力目標といたしまして大いにやっていきたい。

実は、いまの組合の数等につきましても、農地の賦存状況などを見まして、農年の試算を持っておりますけれども、大体七百ぐらいが十年間にできるのではないかと、また、そうなればいまいわれれが申し上げましたような所期の目的が達せられるのではないかとというふうな試算を持っております。初年度につきましては、法案が通りましたから施行まで六カ月でございます。法案を通していた

だきますと六カ月後に施行になるわけでございますが、その間にいろいろの準備をいたします。そこで、来年度におきましては、従来から国土庁におきましてそういうふうなものにつきましては、農地利用転換のための補助金等も計上いたしまして勉強してまいっているところがございます。そういうところを最初はモデル的にやって方にお目にかけるからというようにございまして、そういうことでございまして、初年度の数はいまだのところ、もっと出るかも知れませんけれども、予算としてはその程度を要求しておりますが、出れば出たでまた大いにできるといふふうに思っております。

○林(保)委員 さつき宅地の供給が、合計で四千ヘクタールになると思いますが、お答えがございましたが、これは農地をもちろん含んでないものだと思います。したがって、組合として持つ面積といいますが、総面積は大体どのくらいになるのございましょうか。

○山岡政府委員 ちょっと詳細の資料を持ってまいっておりますので確答できませんが、大体その倍以上だといふふうにお考えいただければ結構だと思います。

○林(保)委員 そうすると、先ほど御説明のような既存の法制度の中で補助、助成が出ているよりも、この農住組合によって少しはいいというふうな恩典が出てくる、メリットが出てくる、こういう御答弁でございしますが、だとすれば、先ほど御議論がありましたけれども、なぜ三大都市に集中するの点、これは憲法上から見てもやはり余り公平じゃない、こういう問題が出てくると思ひますが、重ねて、これを事務的にどうお考えになつてゐるのか。

○山岡政府委員 先ほどから御報告申し上げておりますけれども、市街化区域内農地と申しますのは、おおむね十年以内に市街化されることが予定されている農地ということでございます。そういう中でダイナミックに、原理的な問題の処理としてこういうものをつくつていきたいということでは

ございまして、そのためにはやはりいわれる時限法的な、緊急法的な考え方でやるわけでございます。他に原則的な手法がいろいろあるわけでございますけれども、特別にそういうふうなものを一体的にやる組織をつくつて、この十年の間に期待にこたえてほしいという趣旨でつくるわけでございます。そのためには、先ほど来問題になつておりますように、最近特に土地の急騰が著しく、供給と需要の間にギャップのあります三大都市圏が一番問題だということで、三大都市圏に限定いたしまして、この十年間の措置ということで御提案申し上げたという次第でございます。

○林(保)委員 重ねて恐縮ですが、三大都市以外にこの農住組合法の対象にしてくれというところが来ておるとも聞いておりますが、どこどこが来ておりますか。広島という話も聞いておりますけれども……

○山岡政府委員 私どもの方には直接そういう話は聞いておりません。ただ、いろいろな団体等の中で議論なさるときにそういうことが出ておるといふ話は聞いておりますが、直接どうだといふ話は、私も承つた例はございません。

○林(保)委員 それからもう一つ、全体に関連いたしますが、五十七年に例の宅地並課税の問題、これもたびたび出ておりましたが、いわゆる見直し、再検討するということになつておりますが、国土庁としてはどういう立場で農住組合関連のものを扱われる方針であるか。

○山岡政府委員 五十七年度からの実施というところに向かつて一般的な検討を十分やれというのが法律の附則に書かれておりますし、それから、いまの税制調査会の答申にございまして、先ほど申し上げました閣僚懇談会でも確認をされております。したがって、私ども力を合わせてそういうことを勉強していく責務があるわけでございます。現在から検討を始めておるわけでございます。農住組合法そのものは直接それに関係があるわけではございませんけれども、当然のことながら対象になりますのは市街化区域内農地でございます。

ますので、そういう意味でそういう税制を検討する中に農住組合法をどう取り扱うかというのが今後の問題になるわけでございます。その場合の国土庁の態度はどうかということでございますが、私も、当然のことながら、そういうふうな特別の事業として農民の皆さんが自発的意思に基づかれて当面の管轄を継続するというところで管轄地区を決めることになる、さらに農地利用規約をつくつて、それは市町村長がオーソライズされる、そういうふうなものでございまして、また、必要があれば農業近代化資金等の貸付対象にもしたいというふうなことを考えたいというわけでございます。当然のことながら、そういう場合には、答申の趣旨の中にございまして、当面の管轄を継続される農地に対する措置などについて十分な措置を考えながらやれという趣旨にも合致するものでございまして、私も、優等生というふうな立場でそういうことを考えていきたいと思つております。

ただ、先ほども一言申し上げましたけれども、農住組合の対象になるところは全体の中のわずかでございまして、そういうことから言いますと、この農住組合の制度がなければ、ほかのところは全部だめなんだというふうなことを危惧なさつていらっしゃるやに私も聞いておりますが、そういうことは一切ございせん。

○林(保)委員 実務的な組合の運営とか手続、そういう面につきましては率直にお答えいただけたらと思ひますが、第十六条に「組合員は、出資一口以上を有しなければならない。このように出ております。そしてまた「均一でなければならない」といふようなことも出ておりますが、出資一口を大体どのような金額でとらえ、またお考えになつておられますか。

○山岡政府委員 出資金は組合の事業運営に必要な資金となるということでございまして、また組合の経済活動上の信用の基礎をなす基本財産というところで、組合員が組合に出資をするというのがその性格でございまして、出資一口の金額は定款で

定めるといふことになつておまして、その額につきましては組合の事業の内容、資金の計画、組合員数、組合員の負担可能性など総合的に勘案されまして、組合が実情に応じた適切な額をお定めになるということが基本でございまして、したがって、大きな事業でありましてか小さい事業でありましてか差があるわけでございますが、一つの例でございましてけれども、農住組合と必ずしも一緒じゃございませんが、昭和五十三年の総合農協統計によります正組合員が二百九十九戸以下、小さなものもあるわけでございますが、総合農協におきまして一組合員当たりの平均出資額は約十万円というふうな聞いております。この二百九十九戸以下というところの分類の中にどの程度のものが入るかよくわかりませんが、今後十分検討してまいろうと思ひますが、これはあくまで組合の定款で定めるべきものであるといふふうに考えております。

○林(保)委員 もう一つ、これは確認になります。十五条に組合員の資格を規定しております。いわゆる地区内の土地の所有権または借地権者、こういうふうになつておりますが、これ以外の者が、たとえば土地との結びつきで売買に関するような人たちが、あるいは何らかの形で加入を恐れ、あるいはまたこれを完全に排除する、いろいろなことがあろうかと思ひますが、その辺のところをちょっと御説明願ひたいと思ひます。

○山岡政府委員 第十五条でございましてけれども、一号にございまして所有権者または借地権者、これは正会員でございまして、二号の「組合の地区内の農地について使用収益権を有する者」、これが准組合員でございまして、組合員の資格はこれに限定をされるわけでございます。

○林(保)委員 そうすると、たとえば私が不動産業を営んでおるといたしまして、借地権者になつたら、やはり組合員になれるわけでございますか。

○山岡政府委員 農住組合の正会員資格の中に法人も認められると思ひます。これは農住組合の地

定めるといふことになつておまして、その額につきましては組合の事業の内容、資金の計画、組合員数、組合員の負担可能性など総合的に勘案されまして、組合が実情に応じた適切な額をお定めになるということが基本でございまして、したがって、大きな事業でありましてか小さい事業でありましてか差があるわけでございますが、一つの例でございましてけれども、農住組合と必ずしも一緒じゃございませんが、昭和五十三年の総合農協統計によります正組合員が二百九十九戸以下、小さなものもあるわけでございますが、総合農協におきまして一組合員当たりの平均出資額は約十万円というふうな聞いております。この二百九十九戸以下というところの分類の中にどの程度のものが入るかよくわかりませんが、今後十分検討してまいろうと思ひますが、これはあくまで組合の定款で定めるべきものであるといふふうに考えております。

○林(保)委員 もう一つ、これは確認になります。十五条に組合員の資格を規定しております。いわゆる地区内の土地の所有権または借地権者、こういうふうになつておりますが、これ以外の者が、たとえば土地との結びつきで売買に関するような人たちが、あるいは何らかの形で加入を恐れ、あるいはまたこれを完全に排除する、いろいろなことがあろうかと思ひますが、その辺のところをちょっと御説明願ひたいと思ひます。

○山岡政府委員 第十五条でございましてけれども、一号にございまして所有権者または借地権者、これは正会員でございまして、二号の「組合の地区内の農地について使用収益権を有する者」、これが准組合員でございまして、組合員の資格はこれに限定をされるわけでございます。

○林(保)委員 そうすると、たとえば私が不動産業を営んでおるといたしまして、借地権者になつたら、やはり組合員になれるわけでございますか。

○山岡政府委員 農住組合の正会員資格の中に法人も認められると思ひます。これは農住組合の地

区には農地、採草放牧地以外に土地も含まれるものでございまして、その土地をすでに民間の方が取得しておられるという場合もあるわけでございす。事業の推進を図るためには、そういうふうな方々を除くということは適当ではございせんので、借地権者等でございしたらメンバーになれるということでございす。

○林(保)委員 その辺のところ、この組合は新しい制度でありますだけに、運用あるいは監督指導といった面で大変問題が起きやせぬだろうかと思ひますけれども、この点についての指導監督そのほかはどういう形でおやりになるかということ、この資格をあれするときには認可は都道府県知事になっておりますが、大丈夫なのでございすでしょうか。

○山岡政府委員 知事さんは認可だけではなくて監督もいたすことになっております。したがひまして、その中で財務の状況などについても報告を受けながら、十分な監督を行つていけるというふうになっております。

○林(保)委員 これは杞憂かもしれせんけれども、第十七条に「組合員は、組合の承認を得なければ、その持分を譲り渡すことができない。」というこの後の方に出ておりますが、権利義務の譲り渡しができる、そういうことが規定されておりますが、将来これがたとえ一口十万円の一つの権利として売買されるといふような心配、あるいはこの歯とめというものは何かお考えになっておられますか。

○山岡政府委員 十七条の柱書きにございす、組合の承認を得なければならぬということが歯とめでございす。

○林(保)委員 先ほど来、定款によつて出資の一口の金額などは決まると出ておりますし、あとも全部定款定款、こういうことで決めるようになっておる。そしてその定款については、二十九条の三でございすか「主務大臣は、模範定款例を定めることができる。」というふうになっております。定款例ができておると思ひますが、極読みで

結構ですからひとつ見せていただきたいと思ひます。

○山岡政府委員 模範定款例は、必ず示すということではなくて、「定めることができる。」と法案にも書いてございす。組合の健全な発展のためにはよりよい定款が設けられるというのを期待しなければならせんし、数多くの組合の定款にある程度の統一が保たれるということが制度の整合性のためにも期待されるところでございす。

したがひまして、模範定款例につきまして鋭意検討も進めなければならせんし、現地の実情に即したものにしなければならぬということでありまして、まだここでお読み申し上げるほどの確たるものを持つておりません。十分検討していいものをつくりたいと思つております。

○林(保)委員 ぜひつばなものを早くつくつて見せていただきたいと思ひます。これがないと、一体組合がどういふ形になるのか、いい法律が出てきたといつても、やはり内容がわからなければならぬ不安がつつても、やはり内容がわからなければならぬ。一番のポイントだと思ひますので、ぜひ早目につくつていただきたいと思ひます。つばなものを一つつくつてくださるようまた重ねてお願いしておきたいと思ひます。

次は、第三十四条でございまして、
「理事は、監事又は組合の使用人と、監事は、理事又は組合の使用人と、それぞれ兼ねてはならない。」
「この二つを一緒に考えてみますと、先ほど質問申し上げたこととまた関連いたしまして、理事というものは、それになったらもうほかの仕事をやらないでも大体食つていける、こういうふうに考えられるのかという問題でございす。

二ヘクトールあるいは十ヘクトールという基準もお示しになっておられますが、それぐらいでそういうことができるのだからかというちよつと疑問があるのでもございす、その点についてどのようになつておられますか。

○山岡政府委員 この四十七条も大体協同組合におきまして基本的例文でございす、役員等の地位の乱用を排するための規定、主として経済事情が中心になるわけでございす。その事業が事実上組合に経済上の不利益を与えるような競争関係にある事業を営んでおる、または与えるおそれがある同種の事業を営む者というものが対象でございまして、当該事業が営利を目的としない場合などにも競争関係にある場合には含まれる。法人の場合にはその代表者というふうなものを考えておるものでございす。これはあくまでもその地位の乱用

を排するということが願ひでございまして、先生おっしゃるやうに小さい組合においてまでそういうことがあるのかという御疑問があらうかと思ひますが、その点につきましては、やはりここにあるような趣旨は守らなければならぬと思つております。

○林(保)委員 第六十五条に「農業団体等に対する事業基本方針の送付等」というのがございまして、この農業団体というものは「等」となつておりますが、どこを指すのでございすでしょうか。

○山岡政府委員 これは二行目のおしまひの方にございす「主務省令で定める農業団体」ということで主務省令で定めることになっております。現在考えておりますのは、農住組合の地区を組合の地区の全部または一部とする農業協同組合を予定いたしております。さらに中身等につきましては、主務省令を本当に作成する段階で三省の間でもよく協議をして進めてまいりたいと思つております。

○林(保)委員 その二の項に「事業基本方針の送付を受けた農業団体等は、発起人に対し、当該事業基本方針について意見を述べることができ」とあり、第三の項に「発起人は、その概要を創立総会に提出するものとする。」ということ、これの扱い、つまり強制力があるのかどうか、ただ報告するだけで、ああそうか、こういうことでよろしいのかどうかという問題でございす、どのようになつておられますか。

○山岡政府委員 この第六十五条の規定をつくりました趣旨は、農住組合の設立に当たりまして農業協同組合等に事業の概要をあらかじめ知つておいていただく、あらかじめ両者の調整を図る機会を与えることが事業の円滑な実施のために望ましいという観点から設けられたものでございす。第九十一条に「農業団体等に対し、」必要な助言又は援助を求めることができる。この規定をしておることと関連をいたしております。

○林(保)委員 それでは指導と助言という範囲で、強制はないということではございすね。

○山岡政府委員 農住組合に対しましては、あくまで農住組合の自発的発意がもとでございまして強制はございません。

○林(保)委員 組合ができて都道府県知事の認可という形でございまして、都道府県知事の認可が拒むといいますが、この要件を羅列的に結構でございまして、どういふ場合ならだめということをお考えになっておられるか。

○山岡政府委員 「認可をしてはならない」という基準を六十八条に定めております。「設立の手続又は定款若しくは事業基本方針の内容が、法令又は法令に基づいてする行政庁の処分違反する」と「組合の行う事業のために必要な経済的基礎を欠く等事業基本方針に記載される事項を達成することが著しく困難であると認められるとき」

「組合の事業の実施により組合の地区内の市街化区域内農地等の相当部分が住宅地等へ転換される見込みが確実でないとき」「地区の全部又は一部が他の組合の地区と重複することとなるとき」以上でございまして。

○林(保)委員 この罰則規定でございまして、九十五条に「投機取引のために組合の財産を処分したとき」というようなことがございまして、これらの投機取引では実際に物を動かして売買するわけでございますが、営利事業を営んではいかぬというところが厳然と組合の趣旨として、またこの条文の中に出ておりますけれども、そういうものの関連というのはどういうふうな考えてよろしいのでしょうか。

○山岡政府委員 おっしゃいましたとおり、営利行為を禁止するということでございますけれども、組合の事業には外形的な基準によりましては、営利行為が、組合の事業の遂行に伴いたまたま利益を生じたかが判然としないものが多いわけでございます。このため、営利行為のうちの外形的に明白であり、かつ組合に対し、不測の損害をこうむらせるおそれの強い投機的取引に限定して罰則の対象としたところでございまして。

この投機的取引と申しますのは、ある財の価格の変動によって生ずる差額を利得しようとする行為でございまして。いま申し上げましたような取引は一般的には第九十五条第一項の罰則の対象となりましても、場合によっては背任罪等の刑法上の罪に該当する場合があることも考えられます。このような場合には一般法である刑法によるという趣旨で、同じ九十五条の末尾に「刑法に正条がある場合には適用しない」ということでございまして、事柄の内容はやはり背任罪等のようなものを想定いたしているわけでございまして。

○林(保)委員 重ねて恐縮ですが、十分御検討なされたと思われまして、この営利類似行為の疑いが出るおそれがあるようなもの、たとえば土地の造成、土地を売るといっても、これはお金を伴いまして物も動きますから当然でしょうし、それから、分譲する、また家を建てる、それを賃貸する、これも組合事業になっておりますけれども、一体どういふものが出てくる心配があるのか。そしてまた、それに対する、営利行為でないというあれの監督指導でございまして、それをどういふ形でけじめをつけておやりになろうとしておられるのか、その辺のところをもう一度、仮定の問題だと思ひますけれども……

○山岡政府委員 組合は、当然のことながら「営利を目的としてその事業を行つてはならない」というふうに書いてありまして、構成員に利用させることを目的として事業活動を行うものでございまして、組合自体が有形の利益を獲得するということとを目的として事業活動を行つてはならないというのがこの営利を目的としてはならないという趣旨でございまして。

先ほど申し上げましたように、組合の行います事業の中には、外形的と申しますか、今後、もっとと先生がよくおわかりになるように具体の例を考えなければならぬと思ひますけれども、背任に当たるような行為、投機という特別なことで、自分の代表権を利用いたしまして、表見代理のようなことでほかから土地を売買してもうけるというよ

うなことがあったような場合、そういうようなのが一番典型的な例だと思ひますけれども、そういうようなことを予定いたしておるわけでございまして。これについては刑法の本条の適用もある問題でございまして、十分いろんな指導、通達等には明記をいたしたいと考えております。

○林(保)委員 法の趣旨に沿つてしっかりした監督が必要だと思ひますので、せつかくの御努力をお願いしたいと思ひます。

時間がございませぬのもう一つ最後に。組合が解散をしたとき、「合併」の七十四条、七十五条、「清算人」の七十六条、七十七条とずつと出ておりますけれども、組合の解散の場合は大抵意見が分かれて解散するわけでございまして、そのときの処分そのほか。これもやはり監督官庁の立場として一応想定して、きつちやるの見届けなければならぬ、公平にいかにいかなければならぬと思ひますが、これらについて何か具体策なり案なり対応したものを考えておられますでしょうか。土地の所有権を組合に移転した場合と移転しておらない場合と両方あると思ひますけれども、その両面について心配されますので、ちょっと御説明いただきたい。

○山岡政府委員 第七十一条で組合が解散をした場合でございまして、組合が解散することになりますと、解散前に組合が行つていました事業はどうなるのかというのが一番心配な点であろうかと思ひます。先生の御心配も恐らくそこにあります。先生が解散したときにおきましては、清算の目的の範囲内において存続するものとみなされるというふうに規定いたしております。第八十条で準用いたしております民法の第七十三条というのがそれに当たります。原則として「理事がその清算人となる」というふうに七十六で決めておりまして、清算人は現務の完了その他の事務を行うものとされております。第八十条でこれも準用いたします民法七十八の規定でございまして、したがって、解散前に行われていました事業は速やかに完了のための手続がと

られることとなります。

なお、組合が土地区画整理事業を行っている場合の清算人は、当該区画整理事業について速やかに完了するかあるいは廃止することについての都道府県知事の認可を要することになります。したがって、そういう認可等を通じましてそういう点についての監督ができるということでございます。

○林(保)委員 時間がございませぬので、個人的にはそのくらいにとめておきたいと思ひますが、私の方が十分でなくて理解しにくかった面が多いかと思ひますけれども、いずれにいたしまして、土地の問題について、持っている人の愛着というのはいまさら申し上げるまでもなく大変さまじいまでのものがございまして、こういうものををつくった、入った、よかつた面もあつたけれども、後で大変後悔して、とうとう取られてしまったと言ふような悲劇がまたまた出てきまして、だるうかという心配をこの法案を讀ましていただいてもなおするわけでございまして。しかもこれが十年間でおしまひだ、こういうことであれば、よいに、いいものならどうしてもと長い、不磨の大典とまではいかなくても、それに近いようなものに仕上がったのだらうかと思ひますが、これについて局長はどういうお考えを持っておられますか。

○山岡政府委員 先ほど来おおむね十年以内に市街化されるべき区域の中でダイナミックな取り扱ひをいたしまして制度を設けたということで、十年というサンセット方式にしたわけでございましてけれども、これについては十年目にそういうふうなものも醸成されまして組合が結成された、しかし結成された組合が事業をなさるといふことはずっと続くわけでございまして。十年という期限は法の期限ではなくて、手を挙げていただいて組合の認可の申請をなさる時期の限定でございまして、その限りにおいてはこの法案はずっと続くというものでございまして、それに基づく監督もずっと行われるというふうに御理解いただいて結構だと

思います。

○林(保)委員 それではもう一つだけ。

言葉返すようにすけれども、十年間に早くこの舟に乗っちゃった得するといふ状況を国土庁は考へておられるといふますか、そうなんだと言ひ切れるわけですね。

○山岡政府委員 御案内のとおり三大都市圏の住宅地を中心とする土地の値上がり著しいというのが最近の土地の値上りの状況でございます。

そしてそれと何と十年以内にはおさめなければならぬ、そういうことであればそういうところを対象にいろいろな意味で皆さんの協力を仰がなければならぬ。そういう場合に一般の法律もございませうけれども、そういうふうな一貫的にそういう仕事ができるような権能を持った組合をつくって差し上げるといふことの方が事業進捗上望ましいことではあるし、皆さん方も手を挙げていただきやすいといふ意味でこの法案を考へておるわけでございます。したがって、十年の時がたちまして、そのときにこれは非常にいい法律だ、もっと延ばしたらどうだといふ話はそのときの話だろうと思ひます。

○林(保)委員 それでは大臣、最後にひとつ先ほどお聞き及びのように定款の模範例、これもやはり見せてもらいませんと、一体どうなるのだ。法案のよしあしの判断すら、やはりそういうものを見ないことにはどうにもならない、こういうふうにするに感ずるわけでございます。そのほかいろいろと長年御工夫なさってできた法律ではございませうけれども、なお問題があるかと思ひます。そこらあたりにつきまして大臣の方からひとつしつかり詰めていただきまして、それで実効あるようにするためにどういふふうにしたらいのか、もう少しはつきりと前向きのもので出てこなければならぬ、ひとつ御決意を重ねて聞かしまして、私の質問を終わりたいと思ひます。

○原国務大臣 先生のおっしゃった定款の模範例というふうなものを早速つくるようにいたします。

てお見せたい、こう思つております。

それからいろいろ委員会において御心配の点、それからいふ委員会でありますが、それらのことをよく身に体して、頭に入れて、そして万遺漏なきを期していきたい、こう深く決意いたしておるところでございます。よろしく御願ひ申し上げます。

○林(保)委員 長時間ありがとうございました。

○稲村委員長 林百郎君。

○林(百)委員 これは国土庁に聞かれますが、三全総で、三大都市圏で昭和五十一年から六十年までの新規宅地必要量といふのはどのくらいと見ていますか。

○福島(量)政府委員 お答え申し上げます。

三大都市圏で十年間に必要となります宅地の量は、全国では五十一年一六十年で十二万八千ヘクタール。それから東京圏で二万七千、大阪圏で一万ヘクタールといふことになっておりまして、名古屋圏の数字はちよつと手元にございませうが、至急いま調べて返答させていただきます。

○林(百)委員 では、私の方から申し上げますが、五万九千ヘクタールといふように計算が出てくると思ふのですが、そうすると、これは年平均にしますと五千九百ヘクタールになるわけでありませう。今度の農住法では先ほどお聞きしますと、この十年間で農住組合によって出される土地といふのは、大体四千ヘクタールと聞いておられるのでしょうか。

○山岡政府委員 先ほど来申し上げておりますように、いろいろな仮定を加えた試算でございまして、それぐらいはぜひともやりたいなといふ数字だと御認識いただきたいと思ひます。

○林(百)委員 そうすると、三全総で三大都市圏で五十一年から六十年の平均一年に必要なのは五千九百ヘクタールだ。そうしますと、それでは一年分も足りない。五十三年度の供給実績を見ますと三千七百ヘクタールは供給しているわけですが、平均して二千二百ヘクタール不足になるわけなんです。そうすると、先ほど言うように、この

法律が三大都市圏の必要な宅地を供給したりあるいは地価の高騰を抑える、率直に言つてそういう効果が期待できるのでしょうか。

○山岡政府委員 私どもの推計の中には、今後一般の土地区画整理、大都市法による供給それから公団その他によります供給、いろいろな従前から供給が相当あるわけでございます。したがって、そういうものが今後逐次伸びる傾向にございませう。そういうものが伸びていった上でなおかつ足りないといふようなものに対して相当のインパクトを与えたいと思つておるわけでございます。端的に申しますと、十年間で四千から一年は四百じやないかといふことになりませうが、それではなかなか大変な供給量であらうといふように私も考へております。

○林(百)委員 これは各委員が聞いて、新聞にも出ているところなんです。この三月、建設省の計画局の宅地供給の長期見通しの調査によりますと、御承知のとおり土地区画整理事業を各認可年度別に集約し、各区域別に認可年度別の平均市街化率を求めてあるのです。それによりますと、土地区画整理でまだ市街化されない地域が首都圏で一萬八千ヘクタール、近畿圏で六千三百ヘクタール、合計二万四千ヘクタールある。これは各委員が言つておられるのです。これは東京工大の石原教授に私の方も問い合わせたのですが、やはり農業をやりたい意思の人が八〇%以上もあるといふその農地をどういふ農住法というふうな方法で吐き出させるよりは、これを吐き出させる必要があるのではないか、こういう意見もあり、新聞にも大きく書かれてあるわけなんです。これについてはどういふようにお考へなんでしょうか。そういうことも基本的に考へていかなければいけないのじやないですか。

○宮繁政府委員 お答えいたします。

いまお示しのような調査によります結果が出ております。ただ、これは四十九年の時点におきまして数字でございませうし、繰り返して申し上げて恐縮でございますけれども、現在事業を継続して実施中のものと、でき上がったけれども家が建たないものと、公共施設の予定地を含んでおります。

それで、今日ただいまの区画整理の状況を単年度でちよつと御報告申し上げますと、昭和五十四年度について見ますと、五十四年度一年間に認可の申請が出てきまして認可いたしました区画整理の面積が六千六百ヘクタールぐらゐりございまして、ここ数年大体六千ないし七千ヘクタールを毎年認可いたしております。それからやはり区画整理は数年期間がかかりまして、換地処分が終わりますと区画整理が終わるわけでございますけれども、五十四年度で換地処分をやりました面積が大体八千ヘクタールぐらゐりになっております。これは先ほどの認可面積より多いのは、過去のものの集積で五十四年度にたまたま完成したところの面積が八千ヘクタール。しかればそのうち大体どの程度が市街化しておるか申し上げますと、これはその年に完成した八千ヘクタールが直ちに市街化するわけではございませうで、大体二十年ぐらゐかかっていましては市街化しておりますけれども、五十四年度に市街化して住宅が建ちましたのが大体三千五百ヘクタールぐらゐだと私も見込んでおります。しかし、いづれにいたしましてこういうふうな公共投資を入れました地主の皆さん方の御協力、減歩をしていただいておりますので、残つておることは残念なことでございます。で、これらにつきましては、いままでもいろいろ申し上げましたけれども、真剣に取り組んで何とか早急にこれを本當の意味の宅地にするために最善の努力を続けていきたいと考えております。

○林(百)委員 残つておる農地と言ひますけれども、国土庁のことし一月の農家の調査では、「農業を続けていきたい。」のは四五・五%、それから幾らかは出しても「残りの大部分は農業を続けていきたい。」といふのが三九・三%、八四・八%が農業を続けていきたいといふ意図があるわけなんです。三大都市圏の周辺の農民としては、それを優良な土地だからこれを吐き出させるのだと

いうことは、農民の意思に反してくるのじゃないですか。

○山岡政府委員 いま先生がおっしゃいました調査は、私どもの方で五十キロ圏におきます市町村に主たる事務所を持ちます農業協同組合の中から無差別に抽出をいたしてやってみたものでございます。いま全部を足してお話があったわけでございますが、確かに「多少は」とか「半分は」とか「大部分は」とか、それぞれ差がございますが、私どもはその四五・五の残りを足しました五四・五というものについては、あるいは「貸家・アパート等の施設用地に転用してもよいが、残りの大部分は農業を続けていきたい。」というところでございます。一部農業を続けながらしかし「多少は」とか「半分は」とか「大部分は」とございませうけれども、他へ転用してもいいという意思の方もおられるという点に、私ども大変望みをつないでいるわけでございます。

そういう皆さん方の中で、特にまだいままではいろいろな手法その他について御案内のない方もございます。農地として保有しておる方が資産価値があると思つていらつしやる方も当然おられると思ひますが、まじめな営農の方もいらつしやいます。それから、他へ転用したいと思つてゐるけれどもどうも一人では不安だという方もおられます。それらの調査結果を総合いたしますと、こういうふうな新しい制度をつくりまして、皆さん方に十分活用していただければ成果が上がつていくのじゃないかと考えて御提案を申し上げておる次第でございます。

○林(百)委員 あなたの方の調査には、いま局長の言うようなことは書いてない。「市街化区域内の農地の全部について、農業を続けていきたい。」というものが四五・五、「市街化区域内の農地のうち、多少は売却あるいは貸家・アパート等の施設用地に転用してもよいが、残りの大部分は農業を続けていきたい。」あなたの言うように、そうは言つてゐるけれども腹の中はこうだなんていうことは別に書いてない。だから、建設サイドだけで

物を考えて一体国土庁はいいのかわるか。やはり農業サイドからも考えていかなければならないと思ふのです。

そうかといつて、私はいま三大都市圏の宅地が非常に要望されているのをそのままにしたいとは思ひません。ただ、こういう土地の財源があるのです。あなたの方の五十四年三月の調査によりますと、一億円以上の企業の持つてゐる三大都市圏の販売してもよろしいという土地の利用になつてゐる状況、これは市街化区域でどのくらいあります。

○山岡政府委員 私どもの調査によりますと、五十四年三月末現在で資本金一億円以上の企業が三大都市圏の市街化区域内に保有する販売用土地は約八千ヘクタールでございます。そのうち造成工事等の未着手土地三千二百六十ヘクタールぐらいでございます。

ただ、販売用土地の取得、売却の状況は別途また分析調査いたしておりますけれども、その状況を見ますと、四十九年以降取得を上回る売却が行われてゐるという実績がございます。民間開発事業者の意向を見ましても住宅地の素地の在庫には不足を感じてゐる者が非常に多いというのが現状でございます。したがらしまして、総じて企業が保有してゐる販売用土地がだんだん宅地として供給されつゝあるというふうに見えておりますけれども、なお未利用のまま残されてゐる土地につきましましてはしっかりとやらなければならぬということでございます。従来国土法の届け出等を経て遊休地になつておるというふうなものにつきましましては、現在総点検をいたしております。

それから、関係市町村によります民間開発型の土地利用転換計画の策定につきましても、国土庁としてわずかずつてございしますが、補助金を出しまして進めてまいっております。そういうようなことを今後も大いに進めてまいりたいと考えておる次第でございます。

○林(百)委員 しかし、昭和四十四年度以降に取得されたものということがあなたの方の「国土の

利用に関する年次報告」にあるわけでしょう。だから、そんなに速いテンポでばつぱり埋めていけるなら、五十四年の調査にこういう数字が出るはずないのです。

試みにお聞きしますが、それならば市街化区域と市街化調整区域と都市計画区域全部入れれば、資本金一億円以上の企業が持つてゐる、販売してもよろしいという土地の状況はどうですか。

○山岡政府委員 三大圏で申しますと、都市計画区域外まで含めまして二万五千ヘクタールでございます。

○林(百)委員 農住法とか何とか、農民が八十何%も農業を続けていきたいという土地を放出させる前に、これに対してどういふ対策をとるのであるか。このままにしておいていいのですか。二万五千ヘクタール、それは市街化区域や調整区域も入つておられますけれども、一億円以上の資本金の企業の持つてゐる販売用の土地なんです。これに国土庁は何らの規制の手も打つて考へはないのですか。

○山岡政府委員 私ども、いま焦眉の急と思つておりますのは、三大都市圏でも特に市街化区域内ということでございます。未着手土地につきましましては先ほど申し上げた対策を大いに講じてまいりたいと思つておるわけでございますが、市街化調整区域の中等におきまして、昔買ったけれども、その後市街化調整区域になつたところにも相当販売用土地があるわけでございます。これは個別の企業の云々ということ抜きにいたしまして、市街化区域の線引きの見直し、開発許可の促進ということにつきまして建設省の方で九月半ばにも通達を出されたところでございまして、それらの通達の運用の中でも十分につまみ切つてゐることは採択されていくのじゃないかとわれわれ予想してゐるわけでございます。

○林(百)委員 そうすると、国土庁としては建設省の出方を待つのだということなんですか。あなたも答弁してゐるように、ことに三大都市圏の中の市街化区域でもう八千ヘクタールでしょう。こ

れは十年かかつて出す農住法の倍ですね。それも實際出るか出ないかわからぬけれども、これがこのままにしてある。三大都市圏の市街化区域での造成工事は他と比べて非常に進んで約六〇%で、全くいつても宅地になり得るわけですよ。それが八千ヘクタールも残つてゐる。それはそのままにしておく。これはあなたの方の調査にあります。そして今度は農住法を新しく出す。しかし、その三大都市圏の市街化区域の中にある八千ヘクタールの、しかも六〇%もう工事着手して造成をしてゐるという方は建設省の方が適当におやりになつてゐるというところで、それでいいのですか。

○山岡政府委員 三大都市圏の中に確かに販売用土地が八千ヘクタールあるわけでございますけれども、そのうちの大部分はもう着手をされておる、もしくは供用の途中にあるということでございます。まだ手を付けていないというのが三千二百ヘクタールでございます。そういう意味でございます。下の手率と申しますのは、上の八千ヘクタールの中で六割はもうすでに手をつつけられておる、残りは四割だということでございます。

〔委員長退席、池田(行)委員長代理着席〕
それから、市街化調整区域の中におきましても一万一千ヘクタールあるわけでございますが、その中では一万ヘクタールが手をつつけられていない。その差は恐らく開発許可を受けたものと思ひますけれども、この一万ヘクタールについてはいまだに開発許可も受けていないという数字で、未着手のまま残つておるというのがこのデータでございます。

○林(百)委員 あなた、それは違ひますよ。あなたの方の書いたのを見ると、造成工事ですよ。もう売買が決まつて、宅地に決まつてゐて、やつてゐるということじゃないのですよ。宅地にするための造成工事が平均すれば二九%、市街化区域や都市計画区域も入れれば、しかし、三大都市圏は六〇%ということで、もう売ることが、供出することが決まつてゐて、そして着手してゐるなんて

そんなことはあなたの方には書いてありませんよ。

○山岡政府委員 注に書いておられますけれども、「着手済または未着手の区分は、造成地等の工事の終了または工事への着手があるか否かに基づく企業の判断である。」多少あいまいな点はございますけれども、分類にございまして、未着手土地というものは、いまの八千ヘクタールの中で三千二百ヘクタールが手がついていないというふうに理解をいたしております。

○林(百)委員 いや、あなたの言う造成工事に着手しているということは、何もそれがもう宅地として供給されて売りが済んで、そして住宅用地として利用されているというのではなくて、いつでも宅地として売れば売れるような造成工事をしていく、こういう意味でしょう。だから農住法みたいな、必ず家を建てなければいけませんというところはここにはないですよ、工事着工部分に。ではなぜここに、農住法みたいな、こういうところは何年間のうちに早く売って家を建てなさいとかそういうことをやらないのですか。

○山岡政府委員 先生のおっしゃる意味がわかりました。造成工事が完了しておることと販売されたかどうかにつきましては確かに差がございします。現状におきまして、販売用土地についてすでにでき上がったか、でき上がりがつつあるアイヌジョーのものが上に入っているというの事実でございます。したがって、こういうものにつきましては、たとえ国土利用計画法の施行に当たりまして、そういうふうな届け出なり事前確認なりを受けたものにつきましては、徹底的に後追調査をするという手だてを講じておりますので、その中で適正利用が図っていかれるだろうというふうな思っておるわけでございます。

一般のものにつきましては、先ほど申し上げましたように、最近では販売用土地につきまして非常に在庫の不足を感じておるといのが一般企業の現状でございます。恐らくこの八千ヘクタールで造成されたものの上にはほとんど物を建てていられるというふうに私は思っておりますが、そう

いう点についての調査は現在のところまだやっておりませんので、今後十分調べていきたいと思っております。

○林(百)委員 農住法は現に農業をやっているものをこれから宅地に造成してそして家を建てなさいよ、なるべく速やかに。「速やかに」という言葉がありますね。しかしこれはもう造成して宅地になっているところでしょう。そういうところを何年間に宅地にしないという規制的な立法措置をなぜ講じないのですか。いま農地の状態になっているところについてはこれからなるべく早く農地を宅地の用に供しなさいという。ところが、三大都市圏でも市街化区域になって、しかも造成が六〇％できている、そこに家が建てるようにどのように利用されているかということについては調査もしてない。そして農地の方は至急に吐き出しなさいよ。それも、わずか、一億円以上の企業の持っている土地の約半分です。それを十年間でやれというのです。これに至急に手をつけるべきじゃないですか。

○山岡政府委員 農住組合法につきましては、私も、メリットのひとつとして、これは強制ではないという点を挙げております。そういう希望の方がお集まりになってそういうことをおやりになる場合に、組織、権能を規定した規定でありまして、そういう意味では強制ではないという点が一点でございます。

それから国土法に遊休地の指定制度というのがございします。現に民間のような土地でございまして、売買後三年間も放置をされているという場合には、知事が指定をいたしましてそれを買い取るもしくは他へあつせんをする、直ちに有効利用させるということの命令ができるようになっております。

先ほど来申し上げておりますのは、そういう制度の活用を十分図ってまいりたいということをお願い申し上げておるわけでございます。で、八千ヘクタールの分につきましては、これは母票によってもう一遍点検しなければなりません。

んが、現在家が建っているとか建っていないというのは原票を見れば調査はできるだろうと私は思います。

○林(百)委員 それじゃその調査したのを私の方へ資料として下さい。で、強制は別にしていけないのだというふうに言っていますけれども、これはこの農住法で、農地を利用しない場合は宅地並み課税が五十七年度から完全実施になるわけでしょう。だからそれは税金の面から強制されることになるのじゃないですか。これは自治省に聞いてもいいのですけれども、もしこれが農住法の適用を受けない、あるいは仮に農住法の適用を受けても第一種生産緑地地区の要請が伴わないというような場合はどうなるのでしょうか。

○山岡政府委員 農住組合法といわゆる宅地並み課税とは直接関係がないというふうに申し上げてまいりました。

で、いまの、五十七年度分からそういうふうな宅地並み課税の強化の方向で検討せよということが法律にも書いてございまして、いろいろなところでも私も私にも検討を命ぜられておるところでございます。したがって、五十七年度分に向けては関係省庁の間で十分検討していかなければならないと思っております。農住組合法員に聞きますものはその一環として検討されるものであらうと思っております。

ただ私どもの考えをいたしまして、農住組合法は、整序、集約をいたしまして当面の営農を継続する営農地でございます。農地利用規約もつくりまして、したがって、そういうものは従来の政府の答申の中にございまして当面の営農の継続に対する配慮を十分した上で検討しろという中の当然検討しなければならぬ事項であらうということでございます。五十七年度の実施に向けて検討いたします。

たします際に、私も国土庁としては、ぜひともそういうようなものにつきましては当然宅地並み課税ではないというふうにしたいという方向で検討をお願いしたいと考えておるところでございます。

す。

一般に、農住組合法というのは、先ほどからもお話がございしますように、相当広い市街化区域内農地に対して、全部をやるわけではございしませんで、皆さんが本意をなさった場合の組織法、権能法をつくったということでございます。いろいろな他の制度に対するワン・オブ・ゼムという考えでございます。したがって、それをやるかやらないかによってそういうふうな宅地並み課税に関係があるかないかということではなくて、いまの農住法を今後われわれが宅地並み課税とすり合わせるときに、農地の方はどんなことがあっても農地並み課税にしたいな、またするよう努力したいなというふうに考えておるところでございます。

○林(百)委員 あなたの言っていることは何だかわからないのですが、要するに、一条の目的を見れば、これは「大都市地域の市街化区域内農地の所有者等が協同して、必要に応じ当面の営農の継続を図り、当面だけですよ。」「円滑かつ速やかに住宅地等へ転換するための事業を行う」とあって、これはあなたが言うように農業をやりたいければ農業をやっているでもいいのだというふうなことじゃないのですか。

それでは自治省の方に聞きますけれども、これは、農住法の適用がない、それで、三大都市圏でしかも第一種生産緑地地区の適用がないという場合には、いまの状態のままでいけば五十七年度からC地区も含めて宅地並み課税が適用になると思うのですが、その辺はどうなるのですか。

○渡辺説明員 お答え申し上げます。ただいまの御質問のことは、農住組合法の適用がある営農地区になったか否かというのと別には、現在の制度でどうなるかということの問題であらうと思っております。

まず、いわゆるAB農地でございしますけれども、それは現在宅地並み課税がされておりますけれども、これに対して減額制度というものがとられております。これが五十六年度までということに

なっておりますから、御指摘のように五十六年度までで現行法のままでとそれが期限が切れますのでこれは宅地並み課税になる、こういうことでございます。

それから、C農地の問題は、これは先ほど来いろいろ御議論がありますように、現在は宅地並み課税から外されております。したがって、これはむしろ五十七年度からこれをどうするかという今後の御議論あるいは検討ということになるのだらう、こういうふうに思います。

○林(百)委員 だから、いまのままでいけば、五十七年度からC農地を含めて宅地並み課税が適用されるようになるのじゃないですか。それは五十七年に国会の方でどういふ法案をつくるかというは政府の方でどういふ法案をつくるかというところは別として、このままでいけばC農地も五十七年には含まれるようになってくるのじゃないですか。

○渡辺説明員 現在、地方税法の附則で、当分の間いゆる三大都市圏の特定の市のAB農地に宅地並み課税が行われておまして、それ以外は除かれております。したがって、地方税法におきまして、先ほど国土庁土地局長からもお答え申し上げましたように、五十七年度以降の扱いにつきましては、現在、むしろC農地に拡大すべきではないか、こういうような御議論をされておるわけでございます。それによってAB農地と同じような扱いになるのかというところが検討課題であらう、こう考えております。

○林(百)委員 原則として宅地並み課税を課す、しかし、AB農地については今日のままで適用する、C農地については五十七年に見直すという書いてあるの、見直されなければ適用になるのじゃないですか。見直し措置がされなければ。

○渡辺説明員 お答え申し上げます。
現在の法律構成は、三大都市圏のAB農地以外の農地、市街化区域農地については当分の間適用しないという形になっておりますので、むしろ問題はC農地に対してどういふ課税をするかという

検討課題になるのであらう、こういうふうに考えております。

○林(百)委員 その点はあなたと論議していても限りがあるかもしれませんが、とにかくそういう宅地並み課税の適用ということが一つのプレッシャーになる。それで農住に農民の方が関心を持たざるを得なくなる。これは、法案の中でも、第一種の生産緑地地区の要請を許可を受けることができるというように、許可を受ければ適用されないわけですから、AB農地はもう宅地並み課税されているわけですから、だから、そういう宅地並み課税があるし、それから自治体様がそれを補完しているというような形もあるわけですから、これはあなたの言うように別にプレッシャーとして農住法をつくるというように要因はどこにもないといううようなことは言えないというように私は考えているわけですから。税金の面でもそういう措置があるというように思うわけですね。

それからもう一つお聞きしておきたいのですけれども、法の六十八条、設立の認可ですけれども、一項二号で「組合の行う事業のために必要な経済的基礎を欠く等事業基本方針に記載される事項を達成することが著しく困難である」とときには認可されない。ここで言う組合の行う事業というのは法七条で、事業を施行するには相当莫大な費用が必要なんですね。設立の認可は六十八条ですけれども、行方事業は七条に書いてあるわけですから。その経済的基礎を欠かないようにするということとは、たとえば一人十萬の出資と先ほどあなたも言っていますけれども、そんな程度で七条の事業を行う経済的基礎ということになるのですか。あるいは法十六条の組合員の出資金というのはあなたの言うように十萬程度でいいのですか。そのようなもので七条の事業を行う経済的基礎を欠くということにならないのですか。

○山岡政府委員 先ほど申し上げましたように、十萬円というのは総合農協統計による総合農協における一組合員当たりの平均出資額で小さいものの例が十萬円だったというのを参考に申し上げたわけでございます。あくまで出資一口の金額は組合の事業の内容、資金計画、組合員数、組合の負担能力等を総合的に勘案して定款で定めるといふことになるわけでございます。ただ、実際に事業をやります場合には、借入金等によりまして事業費そのものは借り入れによってできるわけでございます。その借り入れのことも信用のものになるような協同組合であるかどうかというところのために適正な額の出資が必要であらうというふうにも思うわけでございます。

○林(百)委員 あなたの方から出ている「農住組合法案の構想図」によりますと、これはポンチ絵なんですから、家が宅地の方になる部分には十二軒あるわけですね。マンションだか店が一つあるのです。あなたは先ほど出資十萬円程度だと言いますが、十二軒じゃ百二十万です。百二十万で七条で規定しているような客土だの暗渠排水だの公衆の利用に供されるレクリエーション施設だの、以下農産物処理加工施設だの、こんなものができるのですか。だからあなたのかさき言った一人十萬の出資なんというのはいかにげんかことを言っているのじゃないですか。そうでなければ、農住組合をつくってもどこから資金を借り受けなければならないということになります。そうすると、借り受けるということになると、将来その借り受け先が組合員になるの支配を受けることになる。そういうことになりませんか。

○山岡政府委員 先ほどの十萬円はあくまで先ほど申し上げたように一つの例として他の例を申し上げたわけでございます。実際問題としてもう少し多いのじゃないかと思ひます。思ひますが、それは信用のものとございまして、先生おっしゃいますように、仕事をする場合にはやはり他の資金を借りてやるということが必要になります。したがって、そういうふうなものにつきましては借り受けた場合の利子補給などについて私も検討もしているとお申し上げたわけでございます。

でも、そういうふうな借入金によりまして仕事をするとすることは当然のことになるかと思ひます。

○林(百)委員 そうなりますと、たとえば組合員の加入、脱退の自由もありまして、自分の権利の譲渡もありますし、あるいはそういう資金の借り入れもあるとすれば、これが営農をしていた者の永久的な財産として残る可能性よりは、これを世間で言うデベロッパ、そういうものが食い物、食い物にすると言え過ぎるかもしれません。そういうものが農住組合を将来支配する、あるいは解散してその事業を承継するとか、そういう可能性がないと言えますか。原さんどうですか。

○原國務大臣 そういふことがあったら本当に大変なこと、やぶへびみたいなことになるので、そういうことのないように、これは県当局においても十分査察もし、監督もするように連絡をとってやるように、万遺漏なきを期したい、こう思っております。それは大変なことでありまして、

○林(百)委員 長官も言うように大変なことになるので私は質問している。大変なことになる要素が方々にありますので、それじゃ長官の言うような規制、監督、そういうことをどういふ方法でやることになるのですか。これは長官に細かい技術的なことを聞くのもなんですが、局長どうですか。

○山岡政府委員 組合が経済的に破綻を来しては大変でございます。したがって、この法案で準備いたしておりますのは、組合員に一定の出資義務を課すことによりまして組合の経済的な基礎を確立するという関係が一つございまして、それから、組合の設立の認可に当たりましては、組合の事業のために必要な経済的基礎があるかどうかにつきまして、都道府県知事がチェックを行うということになっております。それから、土地区画整理事業を行う組合につきましては、土地区画整理事業に係る経理を他の事業に係る経理と区分をして経理をするということを義務づけております。それと同時に、準備金及び繰越金並びに剰余

金の配当についての規定を設けております。

その他、組合の財務を適正に処理するための基準として従わなければならない事項を、これは政令で明らかにしたいというふうに考えております。決算関係書類等の備えつけを理事に義務づけしております。組合員及び組合の債権者にその閲覧請求を認めております。都府県知事が組合の業務または財産状況の報告の徴収及び業務または会計状況の検査を行うことができるようになっております。これらの措置を適確に運用いたしまして万全を期してまいりたいと思っておりますけれども、農住組合の事業の円滑な推進のためには、農業団体等によります助言、援助等の活用あるいは住宅金融公庫などの各種貸付制度の活用、それから関連公共施設整備促進事業費の優先的な活用等によりましてあらゆる努力をいたしまして、経済基盤も安定するように、そして健全な運営ができるように、関係方面とも力を合わせて指導してまいりたいと思っております。

〔池田(行)委員長代理退席、委員長着席〕

○林(百)委員 必要な経済的な基礎、六十八条の設立の認可ですね。しかもこれは農家ですね。それにもかかわらず、事業の七条、これは私が先ほど言ったような非常に大きな事業をやらないといけないわけですね。これが農民の財産でできるはずないですね。たとえばこの中で、組合員及び一般公衆の利便に供する店舗、事務所その他利便施設の建設、それから農産物処理加工場、客土、暗渠、それからレクリエーション施設、教育及び組合員に対する一般的情報の提供の施設とか、こんなものは、あなた、できますか。どうしてもどこから金を借りなければいけない。金を借りて返せない者があれば、その権利は、要するに金力のある者に脱退して譲られてしまふ。そして農住組合の組合員の中に金融業者やあるいはデベロッパが、金の力で入る道は十分にあるんじゃないですか。そういう観点からこの条文を見ても、と、「組合員たる資格」というのは十五条にあります、また二十一、二十二条ですね、組合員た

る資格は必ずしも農業経営者でなく地区内の土地所有者であればいい。また、二十一、二十二条

には加入、脱退の自由がある。八十六条には土地区画整理事業に係る組合員の脱退もできると、脱退した場合に組合員の権利を承継することもできると、こういうように、組合員の資格が自由に出たり入ったり、自分の権利を譲渡したりいろいろする。そして金は借りる。そして、こんな店をつくったり、あるいは教育施設をつくったりレクリエーション施設をつくるというふうなことになる、どうしたってデベロッパが何かを入れないければ、農民にこんな知識はありませんからね。そして、そういうものが入る余地、あるいはそういうものに実権を持たれる、そういう危険が将来あるんじゃないか。長官はそういうことになる、大変だから十分その点は監視していくと言います、監視といっても非常に抽象的なことですから、長官の言われるのは、事務当局のあなた方が実際どう考えているか、局長の答弁だけじゃわれわれの心配はちっとも解消できないですよ。

○山岡政府委員 先生おっしゃいますとおり、七条の事業には相当の資金が必要なのはそのとおりでございます。先ほど来申し上げましたように、方々からの、たとえば私も期待しておりますのは金融公庫の融資なり、それから近代化資金なり、それから農協の施設融資資金なり等を期待しておりますわけでございます。そういうものによりまして仕事をなさるわけでございますが、あくまで組合員につきましても十五条にございまして組合員が正規の組合員でございまして、協同組合の性格上、確かに加入、脱退の自由を認めておりますけれども、いずれの場合におきましても事業そのものは最後まで趣旨一貫できるように法制上の手当てをしておるつもりでございます。その点多岐にわたりますのでいま一口に申せませんが、そういうふうなことで仕事の確実な担保ということとは法律上十分に私も担保しておるつもりでございます、そういう意味のことにつきまして御心配の点がないように、十分指導してまいりたいと思

っております。

○林(百)委員 時間があるもので急ぎます、あなた、こういう金があると言われども、それはみんな借金でしよう。抵当権も設定しなければなりませんし、返済もしていかなければならぬでしよう。返済ができなければ、抵当で取られてしまふんでしよう。そういう点で、国が農住組合をつくれれば、特別な低利の融資で二十年なら二十年の資金を融資するということになれば、農協から借りることができるとか金融機関から借りることができると言わつたて、あなた金を借りた経験があるかどうか知りませんが、そんなに簡単に金は貸せませんよ。ちゃんと抵当権も設定したり、いざというときには抵当が取れるようになっていまして、あるいは、返せなければ差し押さえますし、あるいは、返せなければ差し押さえます。だから、そういうことで金融の資本やデベロッパが農住組合の実権を将来握る道を開く可能性があるんじゃないかと、その点をどう保障するかという点を聞いています、わけなん、もうあと時間がないので、ちょっと農業サイドからもこの問題を聞いておきたいと思っております。

建設委員会なものですから、初めから終わりで建設サイドでどうやって宅地化できるかということばかりで、三大都市圏あるいは首都圏で農地が果たしている役割について私はちょっとお聞きしたいのですが、東京都の五十三年度における中央卸売市場の野菜の入荷状況の調査によりまして、都内産で第一位を占めるものはカリフラワー、コマツナ、ウド、つまみ菜、タカナ等の五品種、第二位を占めるものがゴボウ、レンコン、つげ菜、ワケギですか、サラダ菜、ワサビ、豆もやしなどの八品種、第三位を占めるものが京菜、カラシナ、ヤツガシラの三品種、東京中央卸売市場における野菜のベストテンを占める四十九品種を、キャベツのように順位は第五位だけれども、六月には入荷量が四〇%、十一月には二〇%という季節的な比重を占めているものがあります。

そこで、農水省にお伺いしますが、以上のようなことは、市街化区域での農業を含む東京都の農業が、都民の食生活にとって新鮮な野菜供給に大きな貢献をしているという側面があるのではないかと、だから、都民にとっては、都市圏の農業というものは新鮮な野菜を確実に提供するというところで非常に重要ではないか。それで国土庁自身の調べたのも、農業を続けていきたいという人が八四・八%ありますので、首都圏内における、あるいは都市圏内における農業の果たしている役割についてひとつ農業サイドからお答え願いたいと思

います。

○松下説明員 先生御指摘のように、東京都にはたゞいま面積にして約一万二千ヘクタールの農地がございまして、その大部分は畑でございまして、農業生産も野菜、畜産を中心に生産が行われております。いま先生御指摘のように、特に軟弱野菜では東京都の中央市場に入っております入荷量のうち都内が第一位を占めるものもございまして、このように東京都の農業は新鮮な農作物の供給という面で一定の役割を果たしております。さらに、都市の緑地とか空間という面でもそれなりの機能を果たしております。しかし、東京都の農地の大部分、一万二千ヘクタールのうちの約一万ヘクタールが市街化区域の中にございまして、市街化区域の性格上宅地等への転換が次第に進んでおるものから、産地も次第に遠隔地の方に少しずつ移ってきておまして、長期的に見ますと、東京都の農業のウェイトは下がってきております。そういう面でも現在では相当の機能を果たしておりますけれども、長い目で見ますと宅地等への供給も次第に進んでいくと見ております。

○林(百)委員 これで質問を終わりますが、何も建設委員会へ来たからといって、あなたそんなに遠慮しなくてもいいんで、当面重要な役割を果たしているなら果たしていると言っておけばいいんです。

それでは国土庁にお願しておきますが、三大都市圏の販売用土地の利用状況がその後の調査で

どうなっているのか。ことに市街化区域の販売用土地の八千ヘクタールがどういう状態になつてゐるか、わかつたら資料を私に提供してもらいたいということ、それから農住組合の定款、先ほど同僚議員も言つていましたけれども、どういふうなものを定款にするのか。そのディビカルなものがあったらひとつ提供していただきたい。これは委員長を通じてお願いしておきます。

○山岡政府委員 先ほど八千ヘクタールの追求ができるので私申し上げましたが、いま至急調べさせましたところ、地目については詳しく個票を調べればわかるのでございますが、現状については、私が申し上げた意味のようなことは現在の個票ではちよつと無理だ、調査に入つていないと言つております。ひとつ御容赦願ひたいと思ひます。

それから、定款の方につきましてはなるべく早く関係省庁間で検討いたすことにいたしてございまして、やや時間がかかるかと思ひますが、なるべく早くお届けするようにいたします。

○林(百)委員 それじゃこれで終わりますが、こゝういふ一億以上の企業が持つていて、しかも販売用の土地になつていて、しかも造成工事が六〇%も終わつてゐる、しかも農住組合法によつて十年間に提供する土地の倍もの状態がいまあるというのに、この調査がまだできていない、この委員会では報告できないというのは私は不勉強だと思ひます。至急調査されて、中間でもいいですからぜひひとつ提供していただくよう重ねて委員長を通じてお願いして、私の質問を終わります。

○稲村委員長 甘利正君。

○甘利委員 まず最初に三点御質問いたしますので、土地局長の一括の答弁をお願いいたします。第一に、農住組合法が特定市街化区域農地の宅地並み課税の実施を前提とするものではないと私は考えますが、あなたはどのようにお考えになりますか。

次に、三大都市圏の市街化区域農地の現状の認識についてでございますが、三大都市圏におきま

しては、私の知る範囲におきましては、二ヘクタールの一連の団地、このようなどらえ方をいたしますと全体の三分の一程度である。首都圏、その中における神奈川県にこれをとりましますと四分の一程度である、こゝういふ点についてお考えの食い違いがあるかどうかということでございます。

さらに申し上げます。これらの市街化区域農地の中を通つております国県市道、この両側はほとんどが住宅で埋まつてゐる、これが今度政府で考へられた農住組合法がお嫁入りをする三大都市圏の市街化区域の現状である、私はこゝういふ認識でございしますが、局長はいかなる認識をお持ちになつておりますか、お尋ねをするわけでござい

ます。次に、組合の地区についてお尋ねをいたすわけでございしますが、組合の地区については規模要件が一つ、団地要件が一つ、八〇%以上の農地要件が一つ、要件が三つあるわけでございします。このうち規模要件についてはこれを引き下げたらどうか。私は二ヘクタールと聞きますが、一ヘクタール以上にされたらどうか。さらに、団地要件についてはこれを削除されたらどうかということでございます。さらに、八〇%以上の農地要件はこれを五〇%以上にして、道路の両側の宅地等についての協力をいただかないと道路設定等不便ではないのか、そうして姿、形が気に入らずにお嫁にくい場所がないのかという心配をしております。以上三点についての見解をまず求めましよう。

○山岡政府委員 まず最初は農住組合法と宅地並み課税の問題でございますが、農住組合法案は、先ほど来申し上げておりますが、大都市地域の市街化区域内農地の所有者等の自発的意思に基づく組織を設けて、その事業活動を通じて、当面の営農の継続との調和を図りながら、住宅地及び住宅の供給の拡大を図らうということがねらいでございまして、固定資産税等に保るいわゆる宅地並み課税とは直接の関係は一切ございません。

それから、市街化区域内農地のうちの二ヘクタ

ール以上の一団のものにつきまして、三大都市圏では三分の一ぐらゐりしかなく、神奈川県では四分の一ぐらゐりしかなく、御設問でございしますけれども、私も調べてみますと、本制度の対象となるような二ヘクタール以上の一団の農地がどの程度存在するかにつきまして、現在のところは公式のデータそのものは実はございません。ただ、私も練馬区におきまして相当の調査を行つておりますが、二ヘクタール以上の一団の市街化区域内農地の全市街化区域内農地に占める割合は、約二分の一といふふうに練馬区ではなつております。したがうしまして、東京都の二十三区の周辺区にあたりでは、このあたりが一つの目安であるうかなと思ひます。

なお、別途の調査から国土庁が推計したものがございします。東京圏ではおおむね三〇%程度の割合を占めるといふうな数字が出ておりまして、先生の御示しの数字とおおむね一致するのではないかとこのうふうに思つております。

なお、実際のところにつきましては、道路の両側は家が建つておるといふお話でございましたが、私も全部を見ておるわけではございませんが、少なくとも東京周辺の現地を見させていだいたところによりまして、びっしりではございませんが、農地でなくなつたところが相当あるように思つております。

それから、組合の地区要件のうちで、一ヘクタール以上は一ヘクタール以上に引き下げたらどうかという規模要件のことでございますが、本制度は必要に応じて当面の営農の継続を図りながら農地の宅地化を進めようというものでございします。法第十三条に規定いたします農地利用規約の対象となる営農地区の面積をおおむね一ヘクタールといふふうに決めておりますが、本制度が、地区内の市街化区域内農地等の相当部分を住宅地へ転換するといふことを目的とするものであることから、一ヘクタールの営農地区を定めた場合、住宅地等へ転換するところも含めると、全体としては少なくとも二ヘクタール以上の地区面

積が必要であらうと考えておりまして、地区に含むべき一団の市街化区域内農地の規模は二ヘクタール以上といふうなことを予定させていただきたいと考えております。

一団性を求めていることにつきましてでございますが、市街化区域内農地等の宅地化及び当面の営農の継続につきましては、一定規模以上のまとまりをもつて行われることが、良好な住宅地等の造成のためにも、当面の営農の継続に必要な日照、通風、水利等を確保するために望ましいことであると思つております。したがうしまして、組合の地区には一定規模以上の一団の市街化区域内農地等を含むべきこととしたものでございまして、なお以上のような二ヘクタール以上の一団の農地を核として、周辺の一定の飛び農地を地区に含めて組合を設立することは可能であるといふうになつておりますので、これによりましては小規模農地の宅地化についても機動的に対処することができるといふうに考えております。

それから、市街化区域内農地が地区の大部分を占めているといふことについてでございますが、本制度は市街化区域内の農地等につきまして、必要に応じて営農の継続を図りながら住宅地等への転換を促進するといふことを目的とするものでございします。組合の地区の面積の大部分が市街化区域内農地等であるといふことを要件としたものでございします。

以上のとおり、法案におきます組合の地区の要件につきまして、私どもの意見と先生の意見と多少違ふようでございますけれども、今後いろいろと細目につきまして検討する際に、先生のお話等も念頭に置きながら検討を続けてまいりたいと思つております。

○甘利委員 私が申し上げたことは、政府案では対象となる市街化区域農地の範囲が限定されますので、より多くの農地等に本制度の利用の道を開く必要がある、こゝういふことから申し上げたわけでございします。

次に、農地利用規約並びに対象農地についてで

でございますが、営農の円滑なる運営に資するため
に農地利用規約を定めることができるとし、その
対象となる農地の区域はおおむね一ヘクタール以
上の一団の区域とされているが、以上二点につい
てお尋ねをいたします。

営農地区規模の引き下げについてですが、おほ
むね一ヘクタール以上とされているが、五十アー
ル以上ではないかですか。この点を御見解を求め
るわけでございます。

さらにその二は、営農団地内の農地の転用等につ
いてでございますが、農地利用規約によって規
制することとしているが、農地法に基づく農地転
用届等の調整はどのように考えられるか、規約だ
けでよろしいのですかということでございます。

たとえば、なお規約が完全に運用されるかどうか
の監視等が必要ではなからうかと思ひわけござ
います。この点についてはひとつ十分御研究を
いただきたいわけでございます。

この二点についてお伺いします。

○山岡政府委員 営農地区の面積を五十アール以
上であればよいとしたらどうかという御提案が一
つございました。農地利用規約は、一団の営農地
等に所在する農地が無秩序に宅地化をされ、残存
する農地における営農の継続に支障を及ぼすこと
がないように、これらの農地について所有権等を
有する組合員が集まりまして、当面の営農の継続
を希望するものの合意による申し出があった場合
に、組合が当該農地の利用に関する一定の規約を
定めることによりまして、これらのものが安定的
に当面の営農を継続できるようにしようというこ
とをねらっているものでございます。したがいま
して、同規約の対象となります営農地区の規模に
つきましては、数人の営農地を含む区域であるこ
とから、一定面積以上の規模が望ましいというこ
と。それから、市街化区域内におきまして安定的
に当面の営農の継続を図るためには、日照、通
風、用排水等の面での必要な条件を確保できるこ
とが必要でございます。これもある程度のまと
まりが必要であらうと考えること。また、営農地

区の中の土地につきましても、一般的には、将来
の住宅地等への転換が予定されているものでござ
います。もちろん、生産緑地、公園等の都市施設
も予定されておるところでございますけれども、
その際にやはり将来の転換等に備えまして、あ
る程度まとまったものでなければ困るのではな
からうかというようなことを全部総合的に勘案を
いたしまして、おおむね一ヘクタール以上の規模と
いうふうに考えた次第でございます。

営農地区内の農地の転用につきまして、農地利
用規約によって規制することにしておりますけれ
ども、農地法に基づく農地転用届け出等の調整は
どのように考えるのか、規約だけで本当に大丈夫
かという御質問でございます。

農住組合法案は、大都市地域の市街化区域内の
農地につきまして、再々申し上げますとおり、当
面の営農の継続を図りながら、円滑かつ速やかな
宅地化を図っていくというのを目的とするもので
ございますが、この目的の円滑な達成を図りま
すためには、当面営農を希望される方々の土地
と、住宅地等への転換を希望される方の土地とを
それぞれ一団の土地に集約いたしまして、それぞ
れの用途に応じた土地の有効利用を図られるよう
措置することが必要でございます。農地利用規約
につきましては、このような趣旨に基づきまし
て、一団の営農地等に所在する農地が無秩序に宅
地化され、残存する農地における営農の継続に支
障を及ぼすことのないようにいたすものでござい
ます。都市計画制度の例外を設けようとするもの
ではございませんで、農地利用規約の設定に当た
りまして、営農地区内において当面営農の円滑な
継続を図られるとしまして、おおむね十年以内
に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とさ
れている市街化区域における当面のものであると
いう枠は一応あるわけでございます。将来は都
市的土地利用が予想されることもあるわけござ
います。したがいまして、農地法第四條、第五條
の市街化区域内農地にかかわる原則の例外を設け
て対処するというものではなからうというふうに

思っておりますわけでございます。

○甘利委員 施行通達のとときに、その点について
さらに検討していただきたいと思ひます。それか
らさらに組合規約が完全に守られるようにチェッ
クする、こういう点を要望いたすわけございま
す。

次に、組合の事業対象区域の拡大について御意
見を求めわけでございます。

政府案では、事業対象区域を三大都市圏の市街
化区域内農地等としております。ところで、都市
計画線引きの見直しの関連について九月十六日に
都市局長通達、線引きの見直しでは、「優先的か
つ計画的に市街化を図るべき区域」としておほ
むね三年以内に土地区画整理事業の着手が確実な地
域等を挙げ、さらに、計画変更の時期も基礎調査
実施時期にこだわらず、開発事業等の実施見通し
が明らかになった時点でできるものとされたが、
この点に関連して二点についてお尋ねをいたしま
す。

さて、前回の見直しの実施状況はどのようにな
っているのか、また新しい市街化区域に編入され
た地域の開発整備の状況はどうかということござ
います。すでに御答弁がありましたので、神
奈川県の実績について申し上げますと、三年おほ
むねの五十三年に線引きの見直しがありました。区
画整理が条件でございました。したがいまして、
いまだその新しく見直された地域が開発された事
実はないというのが実情でございます。

そこで局長さん、農住組合による事業を計画的
な開発が確実と考えられる調整区域等への適用に
ついてどのようなお考えをお持ちしておりますか、お
考えをお聞かせ願ひたいと思ひます。

○山岡政府委員 線引きの見直しによりまして市
街化区域に編入される地区も本法の適用の対象と
すべきではないのかという趣旨であらうかと思ひ
ます。市街化区域は、すでに市街化を形成してい
る区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的
に市街化を図るべき区域として新都市計画法施行
以来逐次整備が進められてきたものでございま

す。その後の経済情勢、財政事情もあって、市街
化区域内における都市施設の整備等は必ずしも十
分には進んでいないというのも実情でございます。

市街化区域が形成されてからもうほ十年経過
しても、なお九万五千ヘクタールの農地が存在し
ているというのが現状でございます。今後におき
ます市街化区域への編入につきましては、このよ
うな実態を踏まえながら進められることであらう
と考えております。したがって本法におきまして
は、現に市街化区域に編入されながら十分に宅地
化が進展されていない農地を対象を限定いたしま
して、これに対して現実に即した対応措置を講ず
ることとしたものでございます。

したがいまして本法案におきましては、このよ
うな現状を踏まえた緊急措置としての性格を有す
るものでございまして、組合の設立もこの法律施
行の日から十年以内に限られていることでもござ
いまして、この点からも、対象区域を限定する必要
があるというふうに考えておるわけでございます。

今後、線引きの見直し等が行われると思ひま
すけれども、やはり法の施行の日の状況で押さ
える。というのは、やはり十年の期間を念頭に置
いているということが原則だからでございます。

○甘利委員 局長さん、十年の応急的な措置でな
く、恒久的な手法として将来取り上げられるよう
になるかもしれないと思ひますので、申し上げ
たわけでございます。

質問を終わります。どうもありがとうございました。

○稲村委員長 次回は、来る二十四日午前十時理
事会、午前十時三十分委員会を開会することと
し、本日は、これにて散会いたします。
午後五時四十四分散会

建設委員會議録第一号中正誤

建設委員會議録第一号中正誤
三 三 〇委員説明員 〇石田説明員

昭和五十五年十月二十八日印刷

昭和五十五年十月二十九日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局