

第九十三回 参議院建設委員会會議録第三号

昭和五十五年十一月六日(木曜日)
午前十時三十二分開会

委員の異動

十月二十八日 前島英三郎君 補欠選任 江田 五月君

十月二十九日 勝又 武一君 補欠選任 松本 英一君

十一月六日 赤桐 操君 補欠選任 小谷 守君

出席者は左のとおり。

委員長 宮之原貞光君
理事 坂野 重信君
堀内 俊夫君
増田 盛君
西ヶ久保重光君

委員 井上 孝君
植木 光教君
遠藤 要君
谷川 寛三君
中村 禎二君
増岡 康治君
赤桐 操君
二宮 文造君
原田 立君
三木 忠雄君
上田耕一郎君
栗林 卓司君
江田 五月君

國務大臣

(國務大臣) 原 健三郎君
(国土庁長官) 谷村 昭一君

政府委員

国土庁長官官房 長 福島 量一君
国土庁計画・調 整局長 山岡 一男君
国土庁土地局長 伊藤 晴朗君
国土庁大都市圏 整備局長 宮繁 護君
建設省計画局長 升本 達夫君
建設省都市局長 豊蔵 一君
建設省住宅局長 森 一衛君

事務局側

常任委員会専門 員 松下一弘君
農林水産大臣官 房参事官 能勢 邦之君
自治省財政局交 付税課長 渡辺 功君
自治省税務局固 定資産税課長

説明員

農林水産大臣官 房参事官 松下一弘君
自治省財政局交 付税課長 能勢 邦之君
自治省税務局固 定資産税課長 渡辺 功君

本日の会議に付した案件

○農住組合法案(内閣提出、衆議院送付)

○委員長(宮之原貞光君) ただいまから建設委員 会を開会いたします。

委員の異動について御報告いたします。
去る十月二十九日、勝又武一君が委員を辞任さ れ、その補欠として松本英一君が選任されまし た。

○委員長(宮之原貞光君) 農住組合法案を議題と いたします。
まず、政府から趣旨説明を聴取いたします。原

国土庁長官。

○國務大臣(原健三郎君) ただいま議題となりま した農住組合法案につきまして、提案理由及びそ の要旨を御説明申し上げます。

最近における地価の動向を見ると、大都市地域 の住宅地を中心に上昇傾向にあります。これは、 交通体系の整備、公共事業の進捗等による住 宅地としての効用の増によるもののほか、根強い 住宅地の需要に対して供給が不足していることが 主因であると考えられます。このような状況を踏 まえた今後の土地政策の基本的な課題は、長期的 には、大都市地域における人口と産業の集中を抑 制し、他方、地方への分散を促進することにより 国土の均衡ある発展を図ることであり、当面の緊 急な課題としては、大都市地域を中心として、引 き続き投機的な土地取引の抑制に努めるととも に、特に宅地の供給を強力に促進することが必要 であります。

このためには、現在講じております各般の宅地 供給のための施策の拡充強化を図ることが必要で あります。これらと相まって、主要な宅地供給 源であり現在大都市地域の市街化区域内にお相 当大量に存在する農地について、必要に応じて当 面の営農の継続を図りつつ住宅地等への円滑かつ 速やかな転換を図ることが必要であると考えられ るのであります。

このような見地から、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 営農の継続を図りつつ農地を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ための組織と して農住組合の制度を設け、その組織の事業活動 を通じてこれらの者の経済的地位の向上と 住宅地及び住宅の供給の拡大を図ることとした次 第であります。

す。

次に、この法律案の要旨を御説明申し上げます。

第一に、農住組合は、組合の地区内の市街化区 域内農地の相当部分を含む一団の土地について、 良好な住宅地等の造成を目的とする土地の区画形 質の変更等を行うとともに、組合員のために住宅 の建設等を行うこととしております。また、これ らとともに、利便施設の建設、土地の譲渡、土地 に関する権利の交換分合、組合員の当面の営農上 必要な共同利用施設の設置及び管理、客土、暗渠 排水、農地利用規約の設定等の事業を総合的かつ 一体的に行うことができることとしております。

さらに、これに伴い、農住組合は、土地区画整 理事業及び土地改良事業を施行することができる こととし、土地区画整理法及び土地改良法の適用 に関し所要の規定を整備することとしておりま す。

第二に、農住組合は、当面農業上の利用が継続 される一団の営農地等に属する農地について所有 権または使用収益権を有する組合員で当面の営農 の継続を希望するものの合意により、農地利用規 約を定め、市町村長の認定を受けることができる こととする。同時に、農地利用規約の目的を達成 するため必要があると認めるときは、組合員以外 の者で当該一団の営農地等に属する農地について 所有権等を有するものと、農地利用規約と同一の 内容を有する契約を締結することができることと してあります。

ととしております。

第四に、農住組合を設立するには、大都市地域の市街化区域内農地について所有権を有する者四人以上が発起人となり、定款及び事業基本方針を作成し、都府県知事の認可を受けなければならないこととしております。なお、この認可の申請を行うことができるのは、この法律の施行の日から十年を経過する日までといたしております。

第五に、定款に定める組合の地区は、原則として一定規模以上の一団の市街化区域内農地を含む一団の土地の区域であり、市街化区域内農地の面積が地区面積の大部分を占めるものでなければならぬこととしております。また、事業基本方針には、地区内において、組合員の当面の営農の継続を図りつつ市街化区域内農地を住宅地等へ転換するために組合が行う事業の種類及びその実施の方針等を定めることとしております。

第六に、組合は、農業団体等に対し組合の事業に關し必要な助言または援助を求めることができることとするほか、国及び地方公共団体は、組合に対して、その事業の施行の促進を図るため必要な助言及び指導を行うことができるものとしております。

第七に、管理、解散及び清算、監督、

以上が、この法律案の提案理由及び要旨であります。何とぞ慎重御審議の上、速やかに御可決いただきますようお願い申し上げます。

○委員長（宮之原貞光君）　以上で説明の聴取は終
わりました。

これより質疑に入ります。

質疑のある方は順次御発言を願います。

○赤橋操君 農住組合法案の各それぞれの条項にわたつて質問をいたしたいと思いますが、冒頭、まず私は、大変この法案全体が、肝心なところがほとんど政令に任ざれておるといふ状態になっておりまして、政令に任ざれて運営されていく条項を見ましてもかなりのものの上つております。したがつて、一見してなかなかこれは理解しにく

い、あるいはまた関係法令がいろいろかかわり合っているなかなか理解しにくい法案であるように思っております。全体のスタイルとしまして、まことに余りよいものでないように感じております。以下、質問をいたしたいと思います。

いたいと思うのであります。

○政府委員(山岡一男君) この農住組合法におきましては、第一条の目的の規定におきまして、先生がいまおっしゃいましたことをうたておるわけでございます。通常の協同組合法もそれぞれ規定しておりますが、特にこの農住組合におきま

ては、賃貸住宅の経営などを通じての安定的な収入の確保、それから交換分合等によります農地の集約整理、土地改良事業の実施、それから農業共同利用施設の設定、利用等によります農業生産の効率化等による所得の向上、水田の転用を伴わな

い賃貸住宅の建設に対する融資につきましても、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法等によります利子補給を行うなどの特例も設けておりますし、その他所要の補助、融資等の助成措置も享受できるというふうにいたしております。

段を経方が経済的に大変大きなメリットがありますと、こういう大変甘い一つのビジョンを持たせるような内容のお話です。そういう傾向が多分、この中に盛りだれておるように思いますが、その点はどうですか。

○政府委員(山岡一男君) 農住組合法を立案する過程におきまして、農家の方々のいろいろな御意も向も調査させていただいております。当面農業を継続したいとおっしゃる方も大分おられるわけでございますけれども、同時に大部分はとか多少は

とか、一部分はどうか差はございますけれども、半分ぐらいの方々は貸転用も考えておられるという実態がございます。

しかしながら、そういう場合にそういうものをやることについて、一人では不安だという方々も

大分おられるわけでございます。したがいまし
て、そういう方々のために、こういうふうな全体
を一貫してできるような組織をつくって差し上げ
ることが現実に沿うのではないかということが発
意のものでございまして、盛り上がる皆さんの意

○赤桐操君 次に、第七条関係に移りたいと思ひ
思つておるわけでございます。

ますが、この七条の中で、強く必須事業として公共施設の整備をうたっておりますが、この公共施設の整備というのは、この事業団体に対してはどの程度のかを定めるのか、具体的にひとつ伺いたいと思います。

○政府委員(山岡一男君) 利便施設ということでございますようか。

○赤桐操君 はい。セページの一行に「必要な公共施設の整備」というのがありますね、第七条。

○政府委員(山岡一男君) これはいまの必須事業

といったしまして、土地の区画形質の変更を行います場合には、土地区画整理事業もしくは特定土地区画整理事業、それから開発許可を受けて行う宅地造成事業等がございます。それぞれの事業の中

には公共施設の整備が基準づけられており、
が、そういうものにつきましてはやるという趣旨
でございます。

○赤桐操君　そうすると、たとえば何ヘクタールかの宅地をつくることになった、その場合の公共負担分と有効宅地の割合はどのくらいに見られますか。

○政府委員(山岡一男君) 農住組合の行う事業によりまして供給される宅地の地区面積に対します有効宅地面積率というのは、地区全体の面積から

いまおっしゃいました公共用地の面積、それから一団の営農地の面積等を控除することによつて出てくるということになります。あくまで農住組合におきます事業の施行につきましては、地区によつてかなりの開きがあるかと思ひます。

そのために、一般的には申し上げにくい点でございますけれども、たとえば区画整理による土地の区画整理の変更をやったという場合を想像いたしますと、区画整理の一般の場合の公共施設用地率というのは二〇%から二七%ということと

○政府委員(山岡一男君) そのようなことが一般的な例かと思ひます。

○赤桐操君 それでは、七条の二項の「政令で定めるもの」というものが終わりの方に出ておられますね。この「政令で定めるもの」というのは一体どういうものになるのか、この点どういう団体を具体的に指すのか、伺いたいと思ひます。

○政府委員(山岡一男君) 七条の第二項第二号で定めておきますのは、農住組合の行う土地の譲渡等の相手方について決めるわけでございしますが、いわゆる土地転がしを発生するというようなものは絶対避けなければならぬということでございます。まして、住宅等の供給を確保に行い得るものを予定しております。具体的には地方公共団体、日本住宅公団、地方住宅供給公社などを予定いたしております。

○赤桐操君 この中には、特殊法人でいろいろ勤労者のために行つておられます日本勤労者住宅協会というようなものがありますが、こういうものは入りませんか。

○政府委員(山岡一男君) いまのは絶対確実に考へておるものを申し上げたわけでございまして、いま先生がおっしゃいましたようなものにつきましても、資力、信用がありまして、住宅の供給を確実にい行い得るものという範囲につきまして、政令制定の段階では十分考へていきたいと思つております。

○赤桐操君 それでは次に、いまの二項の二号についての「政令で定めるもの」の中への団体については、ひとつ申し上げた点については十分検討をいただきたいと思ひます。

次に、「土地区画整理事業」に入るわけであり

ますが、この中で一番大きな大前提になるのは、いろいろ入り組んだ土地が一回の団地化されるわけでありまして、あるいはまた管農地区になるわけでありまして、これはまずその大前提になるのは、土地の交換分合というものが大きな問題になると思つております。なかなかこの種の問題で一番大きく手問取るのはその出発点ともい

うべき交換分合の問題であるようではありますが、こうしたものについてはどんなふうに見ておられますか。

○政府委員(山岡一男君) 本法案では第三節に、「交換分合」というのをこの法案におきます交換分合対策ということで定めておまして、手法といたしましては、他の交換分合同様の手法を使うわけでございしますが、これにつきましても、全員同意ということで行うものでございまして、事業計画の中で適切な定めをいたしますことによりまして十分効果的にできるといふふうに考へております。

○赤桐操君 八ページ、二項の四号の中に、「農産物処理加工施設その他組合員の営農上必要な共同利用施設」の設置又は管理」というのがあるんですが、これは「共同利用施設の設置」といふにしても、設置する場所も問題であります。農用地地につくるわけじゃなくて、いわば住宅地帯になるところへこういうものが入ってくるように思うんですが、その点はどうなんですか。

○政府委員(山岡一男君) やはり宅地化されたところに建てられる場合も出てくると思ひます。それから農地の中の一部に、たとえばスプリングラー施設などについては設けるわけでございします。

○赤桐操君 そうしますと、施設によつて音を発生するものもあるだろうし、いろいろのまた各種の公害に近いような問題が出てくるような場合もあると思ふんですが、それが管農地区に設けられるならいざ知らず、団地の一角の中にこれが持ち込まれるということについて、都市計画上正常な考え方であつてよいのかどうか、どういふふうにお考えになりますか。

○政府委員(山岡一男君) ここで考へております「共同利用施設」は、当面の管農の継続に役立つものという範囲で考へております。具体的には野菜、花卉類のハウスとか野菜類の集出荷、加工施設、それから各種の農機具類、農機具の資材等の保管、修理施設、それらのものが大体考えられる

と思ひます。その規模とか性能につきましては、農住組合の当面の管農の継続ということに必要な範囲という程度ということで考へております。で、一般的には騒音等の公害問題は生じないだろうというふうに見ております。しかしなお、農住組合の指導に当たりましてはそういう点も十分配慮しなかならないことだと思つております。指導を適切に行つてまいりたいと思つております。

○赤桐操君 七条の三項になるんですが、「地区内の市街化区域内農地」については「全部又は相当部分を含む一団の土地について」というくどいがありまして。これは後段の六十条、六十八条との関連があると思ふんですが、「全部又は相当部分を含む一団の土地」ということについて六十条、六十八条の関連等いろいろのあれが出てくるんですが、ひとつ御説明願ひたいと思ふんですが。

○政府委員(山岡一男君) 第七条第三項の「全部又は相当部分」と規定しておるところでございしますが、その趣旨をいたしましては、農住組合が市街化区域内農地等を円滑かつ速やかに住宅地等へ転換することを主要な目的として設立するものであるという見地から、その「地区内の市街化区域内農地等の全部又は相当部分」はこの目的に即して住宅地等へ転換されることが望ましいということから、こういう規定を設けたものでございします。

「相当部分」と申しますのは、原則といたしましては七〇%以上ぐらいだといふふうに解しておりますけれども、農住組合の地区の周辺の市街地の状況などがございします。実際には全体地区の中からいわゆる公共施設用地等を除かれまして残りを、半々といふふうにかつて使われる場合が多からうといふふうに見ております。

それから、六十条の「(組合の地区)」の中の第一号のところ「政令で定める規模」というのがございしますが、これは二ヘクタールというのをいま現在考へております。これは法十三条の「(農地利用規約)」によりまして、当面管農が継続される管農地区の面積「おおむね一ヘクタール」と

いうこととございしますので、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等へ転換することを主目的とするものでございしますので、その残りの方が管農地になるということとございします。最小限一ヘクタールの管農地区を定めた場合には、全体としては二ヘクタール以上ないと困るなということから、おおむね二ヘクタールという線を政令として考へておるわけでございします。

それから、六十条第二号にございします「大部分」と規定した趣旨は、やはり本制度が市街化区域内の農地等の住宅地等への転換を主要な目的としておることにかんがみまして、組合の地区要件としても、地区の中の大部分が市街化区域内農地等でない限りはならないこととされておるものでございします。私も「大部分」とはおおむね八〇%以上といふふうに見ております。したがって、地区の中にはその他に林地とか宅地が二〇%ぐらいは含まれる場合があるといふふうに見ておるわけでございします。

第六十八条の「(設立の認可)」のところの第一項第三号で「相当部分」といふふうにはやはり書いてございしますが、規定いたしました趣旨は、最初に申し上げました第七条第三項と同趣旨でございまして、農住組合が市街化区域内農地等を円滑かつ速やかに住宅地等へ転換することを主目的として設立されたものであるということから考へておるものでございします。

御質問の、各条項を設けた趣旨は以上のとおりでございまして、全体を通じて、一条の目的を的確に実施したいということから設けられた条文でございします。

○赤桐操君 次に、十五条関係で御説明を願ひたいと思ひますが、「組合員たる資格」の問題であります。組合員と准組合員がここにありやうであります。組合員と准組合員とどういふような分け方になつてゐるのか、准組合員と組合員の資格要件の差はどういふようなものであるか、この点を説明いただきたいと思ひます。

それが正組合員でございます。「組合の地区内の土地について所有権又は借地権を有する者」ということでございます。第二号が「組合の地区内の農地について使用収益権を有する者」ということでございまして、これを准組合員ということにいたしております。主として市街化のための事業を円滑に推進し得るという観点でございまして、そういう意味から所有権者または借地権者を正組合員としたということでございます、やはりこういうふうな事業を行いますと実際にもとへ返らないとか、いろいろな意味で相当な権利の変換になります。そういうことでございまして、基本の権利でございます所有権者または借地権者を正組合員とし、それから使用収益権者につきましてはこれを准組合員として組合間には認められておるという制度になっております。

その間の権利義務等については、各条項にいろいろと書き分けておりました大変やこしいわけでございますが、まず農住組合法上正組合員と准組合員との取り扱いが異なっておりますというものにつきましては、土地区画整理事業の第八條のところで取り扱いが違っております。土地区画整理事業では本来やはり所有権者と借地権者だけが土地区画整理事業の施行主たり得るということになっておりますので、そういう意味で准組合員はここには入っておりません。それから議決権及び選挙権十八條、五十條、六十六條、被選挙権三十一條、六十三條、それから総会招集請求権三十七條、役員改選請求権四十三條、参事または会計主任の解任請求権四十六條、それから解散事由七十一條、合併の手続七十三條、議決、選挙及び当選の取り消し請求権八十五條、それから土地区画整理事業にかかわる組合員の脱退等についての特例第八十六條、農住利子補給法の特例第八十九條等が正組合員と准組合員とを書き分けておるものでございます。

農住組合法上、正組合員と准組合員は同様なものであるという点につきましては、農地利用規約制定の際の合意による申し出十三條、それから出

資払い込み義務十六條、有限責任を負う義務十六條、経費及び過怠金支払い義務十九條、二十條、組合事業の利用義務二十三條、持ち分払い戻し請求権二十四條、書類閲覧請求権四十二條、剰余金配当請求権五十五條、残余財産分配請求権七十八條、組合検査請求権それから組合事業利用権、組合の内部秩序を維持する義務、こういうものは正組合員、准組合員が同じように法律上書かれております。

先ほど申し上げましたとおり、正組合員が住宅地等へ転換する事業ということでございまして、基本の権利が一番底地にあるものでございまして、それから、そういうものを正組合員、他を准組合員と分けておりますけれども、実際の組合運営のことにつきましては先ほど申し上げましたような点を通じてまして、何ら余り変わりはないんじゃないかなろうかというふうに思っております。

○赤桐操君 大変複雑な構成のようでありまして、私は運営が大変だろうと思うのです。権利の問題が底流にありまうからわからないわけではございませんが、非常に運営の仕方によつては非民主的なものになってくるわけだし、運営全体に対する指導が大きな問題になるだろうと思うのですが、この点についていささか疑義を私は持つております。

それから次に、土地の分譲の問題であります。住宅地の分譲面積、価額、こういったものについてはどういう形で指導をし、コントロールするのか、さらにまた、住宅の分譲についてはどの程度の価額あるいはまた規模、様式などについての指導をしていくのか、こういう実際問題との関連を少し伺っておきたい。

○政府委員(山岡一男君) 本制度にかかわります事業につきましては、法律の中では「(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)」というのを八十九條で設けております。水田の転用を伴わない賃貸住宅の建設に對します融資についても利子補給を行うことになっております。それから住宅金融公庫の各種の貸付制度がございま

す。そういうものも当然対象として活用できる。それから住宅地開闢公共施設整備促進事業というのがございまして、等の既存の諸制度の活動につきましても活用を図っていききたいというふうに考えております。

なお、新たに農住組合の行います宅地造成事業等にかかわる借入金に對します利子補給制度、これはまだ要求でございまして、今後の問題でございまして、現に要求をしております。それから農住組合施行の土地区画整理事業の補助対象への追加につきましても、これも政府部内におきまして予算要求を行つておるところでございまして、これらの制度を積極的に活用してまいりまして、宅地、住宅の分譲または賃貸住宅の家賃の低廉化というふうなものに寄与したいと考えておるわけでございます。

従来の、できました住宅のたとえば賃貸等の例を見ますと、過去の例から見ますと、やはり借地料相当分が相当安く計算をされるというふうなことから、比較的安価なものが供給をされていくというものが農家のアパート経営の実態であろうかと思ひます。さらに、そういう点につきましては衆議院でも附帯決議をいたしておりました、そういう趣旨で十分組合員等懇話してまいりたいと考えております。

○赤桐操君 一般の宅造法なんかによる場合の宅地の販売価額とか、そうしたもののについてはかなり地方自治体がコントロールいたしておりますけれども、賃貸関係の料金というのはどこで大体やるんですか。

○政府委員(山岡一男君) たとえば公庫融資とか利子補給等を受けてまして、公的資金の入ります賃貸住宅につきましては、そういう貸付条件の中である程度家賃の制限が設けられております。それ以外のものにつきましては特段のチェックはないわけでございます。しかしながら、先ほど申し上げましたように、現実にはつくつたけれども人が入らないということとや困りますので、過去におきます農住利子補給制度などでつくつておられま

すのを見ますと、一般の公的住宅でも六割の地代相当額を取つておるわけでございまして、そういうものを三割なり二割なり、将来は上物も自分の物になるという楽しみを考えられて、そういうふうな運用をなさるといふ例がほとんどございまして、そういう意味では、十分一般のものから見ますと良好なものができるといふふうに私も考えておるわけでありまして。

○赤桐操君 そこで、いろいろこれから実際の運用上の問題で伺つていきたいと思います。この農住組合の運営といひますが、それからさらにまた事業の遂行上の指導といひますが、こうしたものは具体的にどの機関でやりますか。

○政府委員(山岡一男君) 実際の事業計画の策定等につきましては、知事が認可をするということになっております。したがって、監督につきましても知事の監督権限を相当詳しく書いておりました、そういうところで事業実施の監督ができるようになっております。

それからなお、組合といたしましては、農業協同組合等を予定しておりますけれども、そういう関係農業団体に対しては技術の援助その他についても申し出ができるということもなっておりますし、市町村にもそういうものにつきまします援助義務も書いてございまして、したがって、そういうものにつきましますの応援を受けながら事業実施をしていくということに相なるわけでございます。

○赤桐操君 この農住組合には、私はやはり実際には規模にもよるでしょうけれども、多くの場合一定の技術者を常時配置するなり、あるいはかなりの資格要件を持った人たちが運営をしていくという立場ではないだろうと思ふんです。したがって、技術援助にしてもこうしたものも受けなきゃならないでしょうが、事業主体という立場に立ちますと、ただ援助だけということでは私は実際問題として済まない場合が出てくると思ふんです。だから少なくとも、いろいろの種類の住宅を供給していくわけでありまうから、あるいは宅地を

供給するわけでありまして、これは供給する立場だけのことだけを考えるわけにはいかないのではありません。供給をされる、受ける立場の方の身になって考えてもらわなければならない場合も出てくるわけでありまして、そういう面からすると、果たして事業主体という立場に立ったときに、この責任が遂行できるのかどうか、こういう問題についてどうもこの法律あるいはいまの御説明の中では十分なものがないと思ふんですけれども、この点について伺いたいと思ふます。

○政府委員(山岡一男君) 先生御指摘のとおり、恐らく農住組合の役員の中には、必ずしも優秀な技術者がいないというのは実態であろうかと思ふます。ただ、本法案におきましては、先ほど申し上げましたように九十二条で国及び関係地方公共団体の助言及び指導というのを書いておりますし、九十一条では関係農業者団体等による助言または援助が定められております。これらの規定による人的、技術的な助言、指導、援助の内容の中には、やはりたとえば農業者団体等からの技術者の派遣等も当然対象になるというふうに考えております。設計、監督、工事の施工等を信用ある業者に発注するというふうな指導をしてまいりたいと思ふております。

そういう場合に、先生がおっしゃいましたように、入った人の側の立場で、たとえば仮に瑕疵があったというような場合の責任をいたしましては、それは第一次的には農住組合が責任を負うというところになるかと思ふます。しかし、そういう場合でも最終的な負担を負うということがないようにしたいと思ひまして、実際の瑕疵担保責任を請負契約の中等で担当者者に十分持つていただくようなことをはっきりしておきたい。そういうような意味の契約の条項等につきましても、適切な指導を行ってまいりたいというふうに考えております。

○赤桐操君 こういった事業を遂行していくに当たりましては、かなりキャリアを持つ事業主体が行いましては、予期しない問題が生じがちなんで

す。たとえば、こういうはずではなかったんだけれども地盤沈下が発生したとか、あるいはまた、結果的に欠陥住宅みたいなものができてしまったというようなことはしばしば起きているわけでありまして、これは地方自治体のような公共機関がやっても現実には発生する問題なんです。その場合に住民との間に必ずトラブルが起きてくるわけですね。こうしたものを実はいままでの経過の中で私たちも現実に見てきているわけでありまして、

これが、そういうことを申し上げては悪いんですが、経験のない農家の方々が組織してこういう事業を行うことになるわけでありまして、場合によりましては大きな事業になると思ふんですが、これが何らの事故も起こさないで最終的に完成を果たして一定の利潤を上げる、あるいはまた、建設を終了して、賃貸の目的を果たすことのできるような軌道に乗せていくことができるというところまで持っていくことができればいいのかな。そして目的を達成してめでたく解散にまで持っていくということについては、これは私は大変な問題ではないかと思ふんです。こういう点についてもう少し具体的に、指導のあり方、将来のいろいろ考えられる問題等を含めた説明を願いたいと思ふんです。

○政府委員(山岡一男君) 法律上の措置をいたしましては、先ほど来申し上げております農業協同組合等の助言、技術的援助、職員の派遣などを考えておりますし、国及び地方公共団体も組合に対して「助言及び指導を行う」ということを書いておりますが、どういった助言を行っていく指導を行うか等につきましても、十分私ども行政通達等におきまして指導してまいりたいと思ふております。

さらに、そういうようなバックアップをするのとにいたしておりますが、実際には、住宅、宅地の供給あるいは流通についてノーハウを有しておりますデベロッパー等の活用も十分考慮されるというところでございますので、そういう点も加味い

たしまして、そういうようなことがないように配慮していきたいと思ひます。先生おっしゃいますとおり、公的住宅におきましてもさまざまな問題を引き起こしておるわけで、十分承知いたしておりますので、そういうことが万々ないようになりたいたいと思ひております。

なお、都道府県知事が組合の設立認可申請を受けましても、その場合にも、どういった援助を受けられるのか、どういう資金計画なのかというように、なところを一応調べまして、事業基本計画方針に記載される事業を、どうもこれはむずかしいぞという判断がされた場合には設立の許可をしてはならない、認可をしてはならないというふうにしております。その都道府県知事のチェックの段階でも、そういうような見通しについて十分審査もし、相談にも乗り、もしくは足りないところは補って認可をするような方法で援助を考えていくというようにすることが現実の問題であらうかと思ひます。そういうふうな各般の措置によりまして目的を達成したいと思ひておりますけれども、本当にやはり確かに一番の問題だと思ひておりますので、そういう点の指導につきましても万遺憾なきを期したいというふうに心から願っておりますのでござい

○赤桐操君 そこで、もう一つ具体的な問題に入らんとすけれども、たとえば三ヘクタールなり四ヘクタールなりということになると、坪数にして一万坪前後のものになってくる。場合によってはまた二万坪くらいのものである場合もあると思ふんですが、こういうところになると中高層ビルなんかを建設して、市街化地域でありますから最も効率のよい住宅提供をしようという発想も出てくると思ふんです。

一万坪の中に中高層ビルを建てると、これは相当なものになると思ふんです。三ヘクタールなり四ヘクタールなり、そのうち一ヘクタールくらい営農地区にいたしまして、残ったものの中でつくられていく団地というのはかなり大きなものになってくるだろうと思ふんです。この場合に金も

相当なものが動いてくると思ふんです。この場合には、五千坪くらいのも、あるいは二千坪とか三千坪の土地の分譲を行う程度のものではないと思ふんです。そうした大きな金も動いてくる。そこにはふなれた組合運営の中でのいろいろな問題が発生しがちなものであります。案外私はこういうところのいろいろの盲点が出てくるんじゃないかというところを危惧するんですが、この点はいかがですか。

○政府委員(山岡一男君) 確かに、農住組合の事業を行いますには、相当の金額が動くということになるかと思ひます。もちろん程度の差はございますけれども、そういう場合に健全な発展が図れないのではないかと御指摘でございますけれども、本法案におきましては、いろいろと仕組みをつくっておりますが、理事に、法令等及び総会の決議を遵守し、組合のため忠実にその職務を遂行することを義務づけております。三十三条でございまして、それから役員、理事の自己契約等を禁止しております。三十四条、三十五条でございまして、さらに組合員に役員、理事の改選の請求も認めております。それから定款、事業基本方針、総会の議事録、決算関係書類等の備えつけを理事に義務づけておりますし、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。それから準備金及び繰越金の積み立てを義務づけております。これは五十四条でございまして、剰余金の配当に一定の制限を設けております。五十五条でございまして、土地の面整理事業を実施する組合につきましても、五十六条でございまして、それから保留地処分金の管理方法を制限いたしております。これは五十七条でございまして、さらに組合の財務を適正に処理するための基準を政令で定めることとしております。それから都道府県知事が業務または財産状況の報告の徴収もできるようにしておりますし、業務または会計状況の検査、法令等の違反に対する是正措置、解散命令等の監督も行えるというふうな措置を講じております。

これは、他のこういうふうな協同組合に準ずるものでございまして、特に農住組合の事業も考慮いたしまして若干の付加したものもあるわけでございしますが、そういうような措置を講じておりますので、適正な運営が図られるのではないかと考えておりますけれども、これは制度だけでは確かに先生おっしゃいますようにうまくいかない点があるかと思ひますので、通達等でもやりますし、できればモデル事業実施等につきまして、そういう問題が生じた場合の対策等も、十分に手引きでもつくつて皆さん方に周知徹底を図っていくという措置を講ずることによりまして、そういうようなものがないようにいたしたいと考えております。

○赤桐操君 これが、単に土地の区画整理を行つて、住宅を建設するにふさわしい宅地を提供していくという程度にとどまるものであればよろしいのでありますが、さらに建築物をつくり上げて住宅として提供するなり賃貸なりの方法をとっていくということになりますと、かなりの金を必要といたしてまいります。この場合においてはいわゆる融資の問題であります。この措置はどんなふうにかんがえていくんですか。

○政府委員(山岡一男君) 農住組合の仕事をしたします際に、出資を義務づけておりますけれども、おっしゃいますとおり、出資はやはり経済的基盤の確立ということがその目的でございまして、事業実施に当たりましては、具体的には借入金ということで進むとは思ひます。

その場合の借入対象等につきまして、私どもは、まず第一義的には農協の資金等につきましても活用していきたい、さらにそういうものについても利子補給を行つていきたいということである程度は運営をいたしていく考えでございします。それ以外に、住宅の建設等につきましては、これは先ほど来申し上げました住宅金融公庫融資、それから日本開発銀行等の各種貸付融資制度というふうなものもそういうところに十分活用していただけるように措置してまいりたい。それから、例の農

地所有者等の賃貸住宅建設融資臨時措置法によります利子補給、こういうものも、一般の金融機関から借りた場合でもそういう利子補給ができるような制度を設けておりますので、そういうものも活用してまいりたいというふうなことで進めてまいりたいと思つております。

借入金に對します利子補給制度の新設とか農住組合施行の土地区画整理事業の補助対象への追加等につきましては、先ほど来申しましたとおり、政府部内で予算要求中でございしますので、余り胸を張つて言えないわけでございしますけれども、公庫の融資、農協の融資、それからいわゆるあめ法によります農住の利子補給、こういうものにつきましては当然いまでもできる制度でございしますし、農協あたりの資金も大いに活用できるということについては、私どもいまでも十分できる話だというふうにして思つておりますので、そういうものを十分活用してまいつたらどうかと思つておるわけでございします。

○赤桐操君 この場合に、金利は大体どのくらいに見込んでいくものであるか。さらにまた、利子補給が考えられておるようであります。その場合の利子補給とはどのくらいのものになるのか。

○政府委員(山岡一男君) 先ほど申しました資金のうちで、いろいろと金利がございします。たとえば土地担保貸貸でございしますと五分五厘という金を借りるわけでございしますから、これはそのまま十分活用できると思ひます。農協資金等につきましては、大体いま九分五厘程度の貸し付けが一般金利であらうかと思ひます。

私ども、それに対して三分五厘ぐらいの利子補給したいというのが政府部内で現在相談しておる筋でございまして、そういうようなものが実現すればよいと思つておるわけでございします。農住利子補給でも三分五厘の利子補給が行われるということもございまして、貸付金利によりまして実際の実用金利は変わるわけでございします。三分五厘程度の利子補給の応援をしたいというの

が現在の要求態度でございします。

○赤桐操君 農協の金を、九分五厘程度のものを使う場合において利子補給三・五、その他のいろいろ措置をされております五・五程度のものについでの場合においても三・五の利子補給を考へるかどうか。

○政府委員(山岡一男君) 公庫融資等につきましては、すでにいろいろな意味の利子補給が行われて五・五になつておるわけでございします。それはそのまゝの金利と考えております。

○赤桐操君 そういういろいろ金融の方法なり利子補給等の処置なり、考えておられるようでありまして結構だと思ひますが、しかし問題は、私はやはり全体の資金量というものは膨大なものになると思ひし、これを行つていく場合においては、なかなか場合によつては、数人の農住組合を組織している組合員の方だけをもつてして、果たしてそれを賄つていくだけの裏づけができるかどうか、これは大きな問題があるだらうと思ひます。

それで、この場合に、たとえば公共機関、地方自治体であるとかあるいは各種公共的な住宅関係諸団体、こうしたものとの提携が行われる場合においては問題はなかりと思ひますが、民間デベロッパ等との提携が行われ、実際問題としては金もお願ひいたします、あるいはまた計画もひとつお願いいたします、開発申請から一切のもの全部デベロッパにお願いをいたします、こういう形になりやすいのではないだらうか。造成から建設の一切を任せる、でき上がったものの販売まで頼む、こういう状態がむしろ大体流れていく方向ではないんだらうか、こういうふうに感ずるんです。

○政府委員(山岡一男君) まず、公的な団体との大きなものにつきましては、タイアップということとは今後においても進めてまいりたいと思つております。

それから、先生御指摘のように、民間デベロッパの手をかりるということは、たとえば建物に

つきまして発注をする、それからでき上がりましたものの委託販売等につきましてもノーハウを活用させてもらうというようなことは当然あらうかと思ひます。それから、自分たちみずからで賃貸住宅を経営するという場合にも、賃貸住宅をつくつてもらうという意味の発注、請負という関係は民間デベロッパともつくつたらうと思ひます。

それからさらに、先ほど申し上げましたように、大部分が市街化区域内の農地でございまして一部は宅地を含むということもできるわけでございします。その宅地の所有者とあるわけのこと、民間デベロッパもその持っている持ち分の限りにおいて組合員になる場合もあるわけでございします。したがって、そういうふうな点で民間デベロッパに寄与することも必要に応じてはいま申し上げた点であるわけでございしますけれども、やはり民間デベロッパの方々につきまして、「組合は、その行う事業によつてその組合員のために直接の奉仕をすることを目的とし、営利を目的としてその事業を行つてはならない。」というのを法第五条に規定しております。

また、剰余金の配当につきましても、損失の後でなければ、これを行つてはならない、これは五十五条でございします。さらに、組合員の議決権及び役員選挙権は、一組合員一票ということで民主的な運営を図るというふうな規制されております。

したがって、たとえば民間デベロッパが組合員となつた場合でもそういうことで制限を受けておりますし、民間デベロッパが融資と建設を同時に行ふこととして乗り込んでまいつたという場合におきましても、先ほど申し上げましたような公的機関、公的資金等の活用というのを優先いたしますし、それと同時に、先ほど申し上げましたような組合に對します指導の中におきまして、十分そういうふうなことがないような行政措置を講じてまいりたいと思つておるわけでございします。

○赤桐操君 いろいろ細かく規制もされておりますし、厳しい運営を求める、あるいはまた指導もしていくというふうなことでありますから、そういう方向でいくんだらうと思っておりますけれども、農住組合というものが看板になってしまつて、これを通じていろんな金利や、あるいはまた安い金利や利子補給等が入ってくる、こういう形をとりながら、実際には大変都市型の仕事でありますから、デベロッパがほとんど実際の運営をしていくというふうなものが私は多分にあるように思いますので、この点についても一つの懸念をなさざるを得ません。そうして膨大な金を動かして、また、なれないという仕事を、農家の皆さんが片方においては農家をやりながら、片方においては不動産業みたいなものもやっております、こういう兼業農家になっていくわけでありまして、これは果たして一体うまくいくんだらうか、こういうことを全体を通じて強く感ずるものがあります。

いろんな大きな騒ぎをして、管農地区を保存しながらやっておりますけれども、当初申し上げたとおり、予定の一つの展望のとおりになつていくことが目的を完遂して、組合の解散というところまでいけるものならば問題はないと思つていますが、その中では経済的な変動もありまして、いわゆる住宅のニーズの変遷もあるだろうし、いろいろその都市の問題等も発生してくるわけでありまして、そういう客観的な条件や時代の移り変わりの中でこの種の事業というものは左右されてくると思つております。したがって、そういう変遷の激しい世界の中で、厳しい条件をつけられながらも農民の皆さん方が一生懸命やつたと仮定いたしましたとしても、結局全部整理してみても、順調にいって手いっぱいであつて、へたをすれば大変な問題が出てくるのではないだろうか、こういうことになるだろうと思つておられます。

具体的に申し上げますと、建ててはみたけれども売れなかつた場合どうするか、建つた場合、建ててはみたけれども入居者がなかつた場合には一体どうなるのか、こういう需給関係が非常に大きな問題だと思つておられます。これは中央、地方を通ずる専門のキャリアを持つ事業団体がやってみても失敗をすることが相当あるわけでありまして、しかし、たとえば値段が高くてとても買つことができない、しかし、農住組合からして見れば、いや、生産原価から見ればこれはもう余りにも低廉なものなんだ、こういう主張もあるだろうと思つておられます。しかし、結果的には買つ力がないという需給関係が発生してきた場合には、売れない場合も出てくるだろう。そういう状態が出たときに、売れ残りのもの、あるいはまたたくさん残つた場合においては、処置の問題で相当の難問が出てくるだろうと思つておられます。この場合、デベロッパがこれを全部引き受けてそのデベロッパの会社の損失にまでこれを計上しながら賄つてくれるということとはあり得ないと思つておられます。やはり構成している事業主体が最後まで責任を持たなければならぬだろうと思つておられます。こういう問題が一つ出てくるんですが、こういうようなことを考へてみたときに大変不安が出てまいりますが、この点はいかがですか。

○政府委員(山岡一男君) 先生のお話のとおり、私も、昨年ではございませませんが、少し前に農民の皆さんのそういうふうなところについての意識調査をしたことがございまして、その中で一番大きな不安はそれでございまして、もし本当に住宅を経営しても人が入ってくれぬだろうかというのが一番大きな不安で、なかなか手が挙げられないというふうなことでございまして、おっしゃるのとおりでございまして、そういうような点につきまして十分な配慮が必要だと思つておられます。特に売れ残つたような場合には、一般のものと同じでございまして、やはり金利の分は将来の賃貸の家賃なり分譲の価格なりにオンしていかねばならないというふうなことになるわけではございまして、そういう事態が起こることはきわめて困つた事態だと思つておられます。

本制度につきましては、いま人口の自然増や世帯分離、住みかえ等に伴ひまして最も根強い住宅、宅地の需要が存するの、供給が不足しているという三大圏の現状に着目してお願ひするといふものでございまして、私も基本的には、本制度により供給される住宅、宅地につきまして売れ残りが生ずることは万々あるまいという希望のな観測は持つておるわけでございまして、さらに、農住型土地利用転換計画等の策定の過程におきまして的確な需要予測を行つていただく。それから、公的融資等を通じ良質、低廉な住宅、宅地の供給を図つていただく。地方公共団体や関係農業者団体等による適切な助言、指導を本当に徹底して行つていただく。これらの措置を講ずることによりまして、そういうふうなことがないようにしていきたい、これは努力しなかならぬことであらうと思つておられます。

今度の組合の一番の特徴は、やはり土地の区画形質の変更から住宅の建設管理まで一貫してできるといふところが非常に新しいメリットであり、また特徴であるわけでございまして、それぞれの、たとえば土地区画整理につきましても過去にずいぶん行われておりまして、いろんな生じました問題等はある程度明らかにされております。いろいろな手当てもなされております。それから農住利子補給等によりましてやはりいろいろな問題があつて、どういふふうなアパートができて、どういふふうな売れたか、借りられたかという問題につきましても過去の例もございまして、さらに農業協同組合も宅地の造成、住宅の経営等できるようなふうな問題についてでございますが、そこにもそういう問題についてのデベロッパとの関係の間にいろいろ過去の例がございまして、そういうものも先例にしながらそういうふうな具体的方向づけをしていきたいと思つておられます。で、地に足のついた指導でこれにこたえたいといふのが目下の考え方でございます。

○赤桐操君 いろいろ危惧することばかり申し上げて大変恐縮なんです、具体的に現実に発生している問題を私は想定しながら、いままでのところを振り返りながら申し上げておるわけでありまして、たとえば、かなりりっぱなキャリアを持つところで行つた例でありますけれども、石垣を積んだ、そしてきちんとした相当の造成が行われたと判断をしておつたけれども、それが豪雨その他でもって崩壊をしていった。そうすると、その行つた業者は、もうこれに対して多額の実は費用をかけることになるのでパンザイをしてしまふ。次の業者にこれを発注して新しくやつていく。そういうことが何回か繰り返されて上がつた例が一つあるんです。

これは実は、その事業者自体に大きな力があつたからそこまでやれたと思つておられますけれども、一般のこの種の組合であつたならば、私はこれは現実にパンザイしてしまうと思つておられます。恐らく石垣が崩壊し、基本的な造成の基本構造が崩れたといふことになれば、これは全部やり直しになりますから、この場合の費用といふものは大変なものになると思つておられます。そういう状態が恐らく二回ぐらい続いたらパンザイしてしまうと思つておられます。こういうことがやはり地層やあるいはまた埋め立てや作業のいかんによつて出てくるわけなんだよ。こういう場合において、入居者等がこの場合に現実に存在している場合においてはさらに大きな問題が発生するんですが、これはどこが責任を負うようになるんですか。

○政府委員(山岡一男君) まず第一義的には、やはり組合が経営をし、もし組合が譲渡したということになりますと、窓口といたしまして組合が第一義的責任を負うということとはこれは免がれないと私は思つておられます。しかし、そういう場合に実際の負担はどうするかという問題につきましては、先ほども申し上げましたけれども、業者に対しては保証担保、一般の民法では二年とかいろいろございまして、そういうふうなものがつきまはつてしまつた契約をしておくと、そういう意味で、そういうふうな契約事項につきましても相当細かい指導をしてまいりたいと思つておられます。

わけでございます。

○赤桐操君 そうすると、具体的に申し上げると、業者とデベロッパーならデベロッパーとの間に向こう五年なり十年なりの発生の場合におけるところの協定まで結んでおく、こういうことですか。

○政府委員(山岡一男君) 契約の中の特約がどこまでできるかは実ははっきりしておりませんけれども、瑕疵担保責任につきまして明定をいたしまして、そういうものについての費用負担の責任を負っていただくというふうな契約をしておくことはできる範囲であると思います。

なお、最近一部で始まっております、そういうような瑕疵担保のための保険の制度なども検討されておりますが、将来におきましてはそういうものの活用も図れるというふうに思っております。

○赤桐操君 私は、いま一連の状態を伺いながら感ずるわけですが、順調に事が運んでも、いろいろな問題が発生したときには大変な事態になるということになるわけでありまして、しかも皆農地区の問題についても、これは当面の管轄でありまして、その将来に期待を持たせるようなものではないだろうと思ひます。全体を通じて非常に厳しい状態の中でかなりむずかしい事業になるだろうというふうに想定せざるを得ません。そしてあけてみた結果は、まあうまくいけば結構であります、そうでない場合がしばしば発生してくる。そういうことを考えるという、こうした農家の皆さん方は、その土地は土地で適正な値段でこれを離して、むしろ預金でもして手がたく管理をする方が安全有利ではないだろうか、こういうことさへも実は判断せざるを得ないわけでありまして、この点はいかがでしょうか。

○政府委員(山岡一男君) 現在、三大都市圏の市街化区域内農地の実情を見ますと、既成市街地の中にその五割が入っておりますし、住居系の都市計画地域の中に九割が含まれておるといふのが現状でございます。したがって、そういうような都市計画を時間をかけて実行していくという面

から申しますと、やはり他の政策手段もいろいろあるわけでございますので、そういうものによつてたとえ都市的土地利用への転換を図るといふことも別途進められると思ひます。しかしながら、先ほど来申し上げましたように、農地の皆さんの中にはやはり一部では管轄を続けながら、一部ではそういうふうなものにも転換したいという意思を持っていらっしゃる方もあるというふうな私ども調査の結果見えております。したがって、そういう方々にはこういう一貫して整備達成できるような新しい組合の組織というものをつくつて差し上げて、そういうものを活用していただく、それに対して国も地方公共団体も、関連の金融機関も大いに万全の応援をしていくということとで当面成果を上げていきたいと考えているのがその趣旨でございます。皆さん方の盛り上がる意思というものが基本でございまして、強制は一切合んでおらないわけでございます。

したがって、そういうふうなことで、どうしてもやはり売って預金をした方がいいというふうな方々については、デベロッパーの方へお売りになりまして、そういうことも図られる場合もあるかと思ひます。それからやはり公的団体へ売られる場合もあるかと思ひます。種々難多なお考えの方があるかと思ひますが、私もこの九万五千ヘクタールの対象の中で、そういうふうなものについて手を挙げてやろうとおっしゃる方々を期待してこの法案をつくつておるといふことでございまして。

○赤桐操君 土地の造成が行われていよいよ販売をされる、分譲をされるという段階になる、あるいは家が建てられて分譲される、こういうような場合を一応想定するんですが、低利の金利やあるいはまた利子補給等を使つてやっていると、これはかなり一般のものよりは低いだろうということとを想定するんですけれども、これは原価主義で譲るものではないんだらうと思ふんですね。その点はいかがなんでしょうか。

○政府委員(山岡一男君) 組合がその事業として

行う限りにおきましては管轄を行つてはならないというところは書いてございすけれども、原価主義と管轄の間にはやはり相当の幅があると思ひます。そういう意味で、原価主義に必ずしもこだわることはないと思つております。

○赤桐操君 それから、もう一つ伺いたいんですが、全部一団地が完成をされて、そしてこの土地がそれぞれ一定の処分を大体終わつて、第一次なり第二次なりの分譲も全部終わつて諸費用がそれによつて全部賄われたと仮定します。そうすると残余の土地が出てくると思ひます。幾つかの区画された土地が残つてくると思ひますが、そういうものについてはこの組合が存在して全部処分をするものなのか、あるいは解散をした後でそれをそれぞれの組合員に分けて、自分たちが保有をし、適当に処分をしていくようなこともあり得るのか、この辺のところを伺いたいんです。

○政府委員(山岡一男君) 組合が組合として土地を買つたという場合には、確かにそういう問題があるかと思ひます。ただ、この農住組合を今後十年間の間に手を挙げて組織をなさつた方というものを対象にいたしたわけでございますけれども、その後の問題といたしましては、そういうふうなものがつきまして定款の定められる範囲の中で皆さん方が事業をずっと行つていかれる、そして最終的には解散もそういうような組合の総会の決議において決まるわけでございますから、そういうようなものに至るまでの皆さん方のお話し合いの中で決まつていく問題だといふふうに思つております。手を挙げるのはまさに十年以内という制限を設けておりますけれども、たとえば賃貸住宅を農住組合が経営するといふ場合には、ずっとその組合は続くといふふうに考えておるわけでございます。

○赤桐操君 買う方の側の立場も考えなきゃならないんですが、そうして供給と需給の関係で、果たしてこの場合において低廉なものになるのかどうなのかということも実は考えなきゃならないと思ふんです。逆にそういったいろいろな自由がある

するならば、土地はむしろ必要経費だけが賄われて、ある程度金を持つていらっしゃる方々もいらっしゃるでしょうから、あるいはまたその中にデベロッパーがみずから土地を持つて参画するものもあるでしょうから、そうなることを業とする者の中にはあるわけですから、そうした者が私は土地価額をむしろ押し上げていく、こういうことさへも想定しなきゃならない事態もあるだろうと思ふんですが、こういう場合における地方機関の監督といひますか、地方自治体なりそうしたものの監督あるいは管理というものはどのような程度まで及ぶものであるか。

○政府委員(山岡一男君) 認可をいたしました事業の健全な経営の範囲におきまして財務監査もできますし、報告も求められますし、相当細目の監督ができるということになっております。

○赤桐操君 そうすると、その土地の不当なたとえば所有といひますか、あるいはまたしばらくの間温存をしておくといひますか、そういうようなことは許さないということですか。

○政府委員(山岡一男君) 全体の目的に適合するように速やかにやらなきゃならないという趣旨の努力義務規定も中に書いてあるわけでございますし、それを盾にいたしまして監督は行えるということだと思ひます。

○赤桐操君 利子補給までし、低利の金利まで使つて大変土地を提供するところまでは成功した、でき上がるところまでいったと。でき上がったものについては必要な経費だけは全部賄われて、あとは土地として地主に保有されておる。そういう状態が来て値上がりを持ちながらまたばつばつ売つていく、こういうふうなことになるかと、あるいは土地価額を押し上げていく、こういう状態になつてまいりますとこれは私は大変な問題になると思ふんですが、その点はいかがですか。

○政府委員(山岡一男君) そういう点につきましてはなるべく早く目的を達成するように努めなければならぬという意味の規定があるわけでございますし、そういうものにつきましては厳重に監督

してまいる。先ほど申し上げたような趣旨でございまして、特にそういう公的資金の入りましたものについて、土地転がしをするようなことにつきまして、土地を譲渡するということでは、着実に上物を考えているわけではございません、本来の土地を処分しないで空地のまま持っておくということなどは、指導上も監督上もこれは許されないとだというふうに思っております。

○赤桐操君 次に、三大都市圏における農地のそれの面積をひとつ伺いたいと思うんですが……

○政府委員(山岡一男君) これは五十四年の一月一日現在の数字でございますが、首都圏では約四万七千ヘクタール、それから中部圏では約二万五千ヘクタール、近畿圏では約二万三千ヘクタール、全体で約九万五千ヘクタールというのが市街化区域内農地の現状でございます。

○赤桐操君 この農地の中で、宅地化の意思のない農地というのはどれくらいございますか。

○政府委員(山岡一男君) 三大都市圏全部で調べたものはございませんが、首都圏で本年私も調査をしたのがございます。それによりまして、四五%ぐらいの方は今後引き続き全部の農地で農地経営をしたいという御回答があったわけでございます。その他の五五%の皆さんにつきましては、先ほどもちょっと申しましたけれども、大部分はとか多少はとか一部はとか差はございまして、他への転用の兆しが見えるというところでございます。

○赤桐操君 そうすると、約半数は大体農地の意思を持つ、こういうふうになると思うんですが、これは他の都市圏においても大体同じような傾向と見てよろしいかどうか。

○政府委員(山岡一男君) その辺は、実は私も大量観察という意味ではそういう意味で事情が大体似通っておりますので、大体そういう方向

だろうと思えますけれども、近畿圏の方では水田が非常に多いでございます。その点は首都圏等とは違う点でございます。たとえば近畿圏等で調査をやった場合、少し農地の継続がふえるんじゃないかというふうな気はいたしております。

○赤桐操君 この組合が事業対象として、それでは対象地域として考えられる農地というのは、いまのお話の大体半分ぐらいというふうに判断してよろしいんですか。

○政府委員(山岡一男君) この法律で対象としたしておりますのは、先ほど申し上げました首都圏、近畿圏、中部圏という範囲と別に、法律で首都圏の近郊整備地帯というふうなことで決めております。その対象になる地域で見ますと、全体で八万八千ヘクタールぐらいが対象になると思えます。その中で本制度の対象になります市街化区域内農地の中でも、先ほど六十条の説明のときに申し上げましたように、大体二ヘクタール以上の一団の農地というのが最小限の対象としてイメージを持っております。

そういうことになりましたと、それがどれぐらいあるかというのが一つの問題になります。ところが現在のところ、これは関係省にも御協議申し上げましたが、公式のデータはいまのところないようでございます。そこで、私も練馬区におきまして農地分布調査というのを一通やっておりますので、それにつきまして中身を検討してみますと、たとえば練馬区の例をとりますと、市街化区域内農地に対して約二分の一が二ヘクタール以上の一団の団地というふうになっております。しかしまた、別途の調査から私どもが推計したところによりますと、東京圏だけで推計したわけでございますが、全体のおおむね三〇%程度がその全体の中では二ヘクタール以上の割合を占めているというふうに見えております。そういうふうなことでございまして、全体では三〇%ぐらいがその対象になるのではないかとこの見通しでございます。

○赤桐操君 そこで、最終的に一体どの程度これ

によって宅地の提供というものが期待できるのかということですね。

○政府委員(山岡一男君) 農住組合によりまして宅地供給の見通しにつきましては、組合の設立が農地所有者の方々の自発的な意思に期待するというものでございますので、どれぐらい手を挙げていただくかということとは今後の問題でございます。また、われわれの掘り起こし、たとえば農業団体等を通じてのPR等も大いに関係するわけでございまして、いま直ちに予測を申し上げることは非常に困難でございますけれども、さらにまた今後にも検討をしていかなければならない問題でございますが、われわれといたしましては、努力目標という意味も含めましてあえて試算をしてみたいと思います。おおむね四千ヘクタール程度は最小限期待できるのではないかとこのように見ております。これを圏別別というふうになりますと大変むずかしい問題でございますので、大量観察でいろいろな仮説をつけて、現在のところ四千ヘクタールぐらいはこの農住組合制度で供給させてほしいというふうに考えておるわけでございます。

○赤桐操君 そこで一つ伺いたいんですが、これは十一月一日の新聞に報道されておりますが、「区画整理済みの休耕地地四万ヘクタール」という見出しでもって、これは建設省の推計調査によるものだとして出ております。しかも、これは年間需要の十年分ということでありまして、いまはからずも四千ヘクタールというものが出ておるわけでありまして、そういういま一つの動きが出ておりますが、この休耕地地四万ヘクタールということについてはどういふものなんでしょうか。建設省の推計調査だと新聞では報道いたしておりますが、内容について伺いたいと思っております。

○政府委員(宮繁雄君) ただいま御質問でございますが、四万ヘクタールという数字は、実は私も公式に調査いたした数字でございまして、それは昭和五十四年度に調査をいたしましたものでございまして、これが首都圏におきまして過去十三

年間に着工いたしました合計が、首都圏ではいま申し上げましたように、三十六年度から四十九年度までの間に着工いたしましたものが二万九千ヘクタールでございます。このうち四十九年度の時点ですでに市街化しておるものが一万一千ヘクタール、そういたしますと、残りの一万八千ヘクタールが四十九年度の時点でまだ市街化しておらない。この内訳は、四十九年度の時点で区画整理事業がまだ実施中の区域、それからいまお話しした事業が終了したけれども建築物が建っていない区域、それから将来の道路とか公園とか学校用地になるための敷地、こういうものの三つの合計が一万八千ヘクタール、こういう数字は実は調査の結果わかっておりますけれども、お話しした数字は公的に調査したものでございませぬ。

○赤桐操君 いずれにしても、かなりのものが残っていることは事実なんです。いまのお話によると、そういうものが存在していることは事実のようでありまして、これは一体どういふような行政指導なり処置をおとりになりますか。

○政府委員(宮繁雄君) 区画整理は、御承知のとおり地主さん方が大体二〇%ぐらいの土地を公共用地に提供いたします。それから約一〇%程度は保留地ということで、これを第三者に売却いたしましてそれを事業費に充てる、こういうふうな方式で整然としたい計画的な市街地ができるわけでございまして、私どもはこの事業をこれから大いに進めていかなければならないと考えております。

しかし、先ほど申し上げました調査によりまして、大体区画整理の土地が全部建築物、これは住宅だけではなくて、商店もありその他のいろいろな施設もございまして、市街化するためには約二十年ぐらいの時間が必要でございます。直ちに区画整理済みが住宅用地に提供されればいいんですけれども、一方また、公共施設あるいは学校等の公益施設の整備が必ずしもテンポがそれに合わないような事情もございまして、公共団体側からすれば、ある程度ゆとり市街化してもら

行によるものだろうと思うのでありますが、そこにはやはり事情があるんじゃないかと思ひますけれども、その点はどういふふうに把握しておられますか。

○政府委員(宮繁蔵君) 先ほどもちよつとお答えいたしましたように、數十ヘクタールの区画整理をやりました直ちにそこが住宅地に全部なりまして、学校とか保育所とか、その他公共施設が必ずしも市街化のテンポに合わないというふうな実情もございまして、公共団体の側からいたしましては、人口が一度に急増する点につきましては難色を示すという点も一つございまして、それから、やはりその地主さん、ほとんど農民の方でございまして、共同いたしまして減歩率が約三〇%ぐらゐりかかりますけれども、そういうことで区画整理をやりました土地につきまして、直ちにこれを売る動機がないといひましようか、高度成長時代は資金需要もかなりございまして、いまの低成長時代になりまして、農民の方々も、直ちにこれを売却して資金を得て、何かほかの事業をやるといふような刺激も少ないといひましようか、そういう関係でなかなか直には他に移転しないといふ事情等が重なっておるかと思ひます。

○赤桐操君 いずれにしても、こういう土地が大変大きなまま残されておるといふことについては、これはしかも首都圏、三大都市圏の中でやはり主たる比重を占めておるようでありまして、私は大きな問題だろうと思ふんです。それで、言つてみれば、農住組合をこれから組織して新しいものを掘り起こすことも結構であります。が、むしろ本来、今日まで相当の大きな助成を行なつてきたやうなもので、その処理こそが、当面の最大の課題じゃないだろうかというふうに感ずるわけでありまして。

○国務大臣(原健三郎君) 前から先生がいろいろこの法案に対する御注意、警戒すべき点等々を御説明いただきまして、その点は政府委員から答弁したとおりでございますが、私といたしましては、いろいろ問題は無いとはいひませんが、やはりこの際、こういうふうな思い切つて土地の提供をしてもらはないと、このままじんぜんに送られておりましたら三大都市圏においていわゆる宅地が出ていない、住宅も建てられない。でありますから、ぜひこれをやるのが現実的であるし、また土地の整理組合をやつておる、それもやつてよろしいし、これもやるし、いろいろやつて若干ずつでも前進して国民の期待に沿ひたい、こういうので、現実的に私は可能であるし、成功することを祈つておるし、そうなるであらう、こう考えております。

○赤桐操君 率直に申し上げて、私としては大きな期待を持つようなそれはどの事業にならないんじゃないか、こういうふうなことはどうも懸念されて仕方がないのであります。

それから次に、都市型農業に対する政策を一つ伺ひたいと思ふんですが、農林水産の方来ていますか。——三大都市圏で周年営業を続けて、将来ともやつていこうという農業を行う農家がかなりあると思ふのでありますけれども、この農地というものは農林水産省の方で把握している範囲ではどのくらいのものであるか。またそういう農家に対しては、都市型農業という言葉があるかどうか知りませんが、またいままでの日本の農業政策から見れば本流ではないかもしれませんけれども、人口稠密のこういう地域においてはかなりの実は役割りを果たしていると思ふんですが、そのこれらの対策等についてはどういふふうな考えておられるか、伺つておきたいと思ひます。

○赤桐操君 これは、残っている、特に三大都市圏等におけるいま眠つておる土地と言われまうか、そういう区画整理も済んでそのまま眠つておる土地について何で売り出しができないのか、基本的に何か欠陥があるのかどうか。これは公共団体施行であるものではなくて、むしろ組合施行

○赤桐操君 今度は農住住宅の利子補給制度を活用するか、あるいは住宅金融公庫によりまして土地担保の貸付住宅の貸付制度等の活用によりまして、土地を所有している人によりましてこの住宅の建設の促進を図るというふうなことも考えております。それから本年度の税制改正におきまして、土地区画整理事業の施行区域内の土地を住宅地といたしまして譲渡した場合に、一定の要件のもとでは譲渡所得税につきまして税の軽減がされるような措置を実施いたしまして、この住宅化の一層の促進を図ることとしたしております。それで、やはりこれからは地主さんに御協力をしていただきまして、計画的に市街地をつくつていく上では区画整理は非常に重要でございまして、同時にまた、こういった利用されないような土地の利用化につきましても、一層いろいろな施策を展開してまいりたいと考えております。

○説明員(松下一弘君) 農住組合の事業の対象になつております三大都市圏の特定市町村の市街化区域の中には、約九万ヘクタールの農地がござい

ます。この農地だけを取り上げてその利用状況がどうなつてゐるか、いわゆる定着してゐるかどうかという調査はございせん。しかし三大都市圏の特定市町村の全地域、これは市街化区域のほか市街化調整区域等も含んだものでございまして、けれども、その農業につきまして、昭和五十年の農業センサスを組みかえましてその統計で見ますと、樹園地のように一年じゅうずっと栽培が行われているところもございまして、そういうところを除きました田畑で見ますと、その調査時期の一年前からの間、一年間の間に全然作付が行われなかつたといふのは田で六%、畑で一三%程度でございます。そのほかにつきましては何かの作物が栽培されているわけでございます。都市近郊におきまして、りっぱな営業を行つてゐる農家が多数存在しておりますことは先生御指摘のとおりでございます。特に野菜であるとか花、花木の栽培、あるいは豚とか鶏の飼育を主体とした農業が行われております。

○赤桐操君 では、土地区画整理法によるところの土地の造成と、それから都市計画法による場合の土地の造成についてちよつと質問をいたしたいと思ひますが、土地区画整理法による土地造成を

○赤桐操君 では、土地区画整理法によるところの土地の造成と、それから都市計画法による場合の土地の造成についてちよつと質問をいたしたいと思ひますが、土地区画整理法による土地造成を

○赤桐操君 では、土地区画整理法によるところの土地の造成と、それから都市計画法による場合の土地の造成についてちよつと質問をいたしたいと思ひますが、土地区画整理法による土地造成を

○赤桐操君 では、土地区画整理法によるところの土地の造成と、それから都市計画法による場合の土地の造成についてちよつと質問をいたしたいと思ひますが、土地区画整理法による土地造成を

○赤桐操君 では、土地区画整理法によるところの土地の造成と、それから都市計画法による場合の土地の造成についてちよつと質問をいたしたいと思ひますが、土地区画整理法による土地造成を

○赤桐操君 では、土地区画整理法によるところの土地の造成と、それから都市計画法による場合の土地の造成についてちよつと質問をいたしたいと思ひますが、土地区画整理法による土地造成を

○赤桐操君 では、土地区画整理法によるところの土地の造成と、それから都市計画法による場合の土地の造成についてちよつと質問をいたしたいと思ひますが、土地区画整理法による土地造成を

○赤桐操君 では、土地区画整理法によるところの土地の造成と、それから都市計画法による場合の土地の造成についてちよつと質問をいたしたいと思ひますが、土地区画整理法による土地造成を

○赤桐操君 では、土地区画整理法によるところの土地の造成と、それから都市計画法による場合の土地の造成についてちよつと質問をいたしたいと思ひますが、土地区画整理法による土地造成を

○赤桐操君 では、土地区画整理法によるところの土地の造成と、それから都市計画法による場合の土地の造成についてちよつと質問をいたしたいと思ひますが、土地区画整理法による土地造成を

○赤桐操君 では、土地区画整理法によるところの土地の造成と、それから都市計画法による場合の土地の造成についてちよつと質問をいたしたいと思ひますが、土地区画整理法による土地造成を

○赤桐操君 では、土地区画整理法によるところの土地の造成と、それから都市計画法による場合の土地の造成についてちよつと質問をいたしたいと思ひますが、土地区画整理法による土地造成を

○赤桐操君 では、土地区画整理法によるところの土地の造成と、それから都市計画法による場合の土地の造成についてちよつと質問をいたしたいと思ひますが、土地区画整理法による土地造成を

○赤桐操君 では、土地区画整理法によるところの土地の造成と、それから都市計画法による場合の土地の造成についてちよつと質問をいたしたいと思ひますが、土地区画整理法による土地造成を

○赤桐操君 では、土地区画整理法によるところの土地の造成と、それから都市計画法による場合の土地の造成についてちよつと質問をいたしたいと思ひますが、土地区画整理法による土地造成を

○赤桐操君 では、土地区画整理法によるところの土地の造成と、それから都市計画法による場合の土地の造成についてちよつと質問をいたしたいと思ひますが、土地区画整理法による土地造成を

同うと、公共用に供される面積、負担分というのは大体二〇%から二五%ぐらいで行われてきている。そしてさらに造成費その他につきましても、利子補給その他等がこれには相当大きく影響しているようである。この面からも低廉なものが出てきているということになると思うんです。しかし都市計画法による場合、いわゆる宅造法による場合でありまして、この場合には、今日の状態では大体公共用地として提供しなければならぬのは約六〇%ぐらいに及んでおると思うんです。したがって公共負担全体がもう半ばを超えている。これは費用の点やその他全部を含めて計算してもそういうふうになると思いますが、土地区画整理法によるものと宅造法によるものとは大変な差が開きがあるように思いますが、そしてさらに、これを求める方の側からしますと、土地区画整理法によって行われたものであるか、都市計画法、特に宅造法によって行われたものであるか、そういうことは余り関係ないことであって、要するにこれを求める方の側、入居する方の側にしてみれば、一方の方では多額の公共負担を負わなければならない、一方の方では非常にそれとは比較にならないほどの公共負担分で済んでいる。しかも金融の面その他等も、金の面においてもかなりの金利や低金利のものを使われている。

こういう状態の中でこれは供給されているわけでありまして、買う方の側に見てみると、同じ質の、あるいはまた公示価格においても余り変わりがないようなところであっても、大変な差が開きが出てくると思うんです。そして不公平な結果を招いていると思いますが、この点について都市政策上の問題としてどのようにお考えになるか、伺いたいと思います。

○政府委員(升本達夫君) ただいまおたのしの区画整理事業によりまして場合の減少負担、それから都市計画法に基づきます開発許可によって施行されます開発事業の場合の公共用地負担、その間にかなりの隔たりがあるのではないかと御指摘

でございましたけれども、これは私、精査した数字をもとに申し上げるわけではございませんけれども、考えられます一つは、開発許可のかなり大がかりなものは、一般的には現状においては市街化区域外で行われる場合が比較的多いのではないだろうか。区画整理事業におきましては、先ほど来計画局長から御答弁申し上げましたように、市街化区域内の宅地化、市街化の促進という手だて、目標をもちまして、主として市街化区域内の区画整理が非常にいままで少なくも実績としては多く行われております。市街化区域におきましては総合的な都市施設整備が全般的に進められる中において、その区域において負担すべき公共用地分の負担を区画整理事業でしていただければ、一応の整備が整うという状況にあるものが多いのではないかと思います。

片や調整区域内に行われる大規模開発におきましては、市街化区域と状況が違っておりますので、単にその開発区域内の公共施設用地の負担だけでは十分な開発行為が行われない。さらに緑地の公共施設整備との取りつけの問題でありますとか、そういうものまで配慮した上で開発が行われることが許可の条件にならざるを得ない。そのようなことから、結果的に調整区域内に行われる大規模開発におきましては公共施設負担分、つまり減少負担分が増大するという結果を招来しているのではないかと。もしそういうふうな一般的に申し上げられるといたしますと、これは都市政策上の基本的な考え方によりまして嫌みをいたしたという趣旨から、やむを得ないところではないかというふうにお答えできるのではないかと考えております。

○赤桐操君 では、そういう比較ではなくて、都市計画法の中、都市化の中で、市街化区域の中、農地があるわけですから、そういうものを都市計画法によるところの造成で行う場合と、土地区画整理事業法によって行う場合と私はあると思うんです。その場合の比較をいま伺っているわけです。都市計画法による宅造による場合の

状態というのは、やはり私は同じだと思うんですね。それで、調整区域であるから非常にかかる、市街化区域であるからかからないということにはならないんじゃないか。同じ地域であるならば同じような負担を負わなければならないのではないかと。土地区画整理事業の場合におけるものとは基本的に違いがあるのではないかと思いますが、この点はいかがですか。

○政府委員(宮澤謙君) いまお話しした宅地開発許可によりまして造成事業と、区画整理事業の公共用地率の問題でございまして、どうしても開発する場のいろいろな状況も影響いたします。一般的に申し上げますと、たとえば土地区画整理事業の場合はそれほど大きな面積でないところもございまして、そういうところでもございまして、直ちに学校とかそういう施設がすぐには必要でないというような場合が多いわけでもございまして、これも、開発許可の場合でございまして、どうしても面積が大きい場合には、学校用地であるとか公民館の用地であるとか、そういう用地率も高くなる点が一つございまして。

それから、区画整理の場合はわりあい一宅地の面積が大きいようでもございまして。そういういたしますと、足元道路と言いましうか、細路と言いましうか、そういうものの必要面積が、開発許可に基づきます場合に、区画整理に比べて一宅地当たりの面積が小そうございしますので、結果的には一宅地当たりの面積の大きい区画整理の方が公共用地率が低い、一般的にこんな傾向ではなからうかと思っております。それで区画整理の場合には、大体公共用地率が三〇%弱ぐらいになっておりますけれども、開発許可によりまして団地造成の場合は一般的には三〇%以上、特に山林の丘陵地帯などのような場合には、周辺にどうしても緑の部分をとるといふようなことで緑地の率も多くなりまして、確かに差があるようでもございまして。

○赤桐操君 これから農住組合がいろいろな団地をつくっていくことが想定されると思うんです。すると、これは現実の問題として、たとえば三

ヘクタールなり五ヘクタールなりのものが市街化区域の中に存在をしている、そういう場合においては、当然そこでは一つの大きな造成になってくるところでございまして、土地区画整理法による場合と都市計画法による場合とでは、私は倍ぐらの公共負担の差があると思うんですが、入居する方の側からしますと、大変これは不公平なものになると思うんです。しかも、土地区画整理事業の施行に対しては相当の援助が行われている。しかし、都市計画法による開発許可の場合においてはそういうのはない、現実には。そうすると、これは買う方の側にかかってくるわけであって、事業者に対する甲、乙ではなくて、差別ではなくて、少なくとも入居する者に対する差別になってくる。これが現実の問題である以上は、私は都市政策上の問題としてこれは大変大きな問題だろうというように指摘せざるを得ないと思うんです。

それから、もう一つ問題になるのは、地方自治体の側からいたしますと、公共負担を大きく背負ってやってもらう、そういう事業主体である場合に、すなわち都市計画法による開発許可による場合である方が私は歓迎すると思うんです。地方自治体の場合にしてみれば、やがてそれは何と云っても市街化区域地域でありますから、これは急速に人口もふえていくだろうし、人がそこに張りつけられるようになればいろいろな公共施設もしていかなきゃならない、こういうふうになってくる。

私は、相対的に見ていって、土地区画整理事業で行っているようなこういう公共負担の割合というものは、あるいはまた五分五厘の低金利であるとか三・五の利子補給を行うとかという、こういうあり方、これが本来は住宅政策の現実的なあり方でないかと思うんです。そして、いまの都市計画法による開発許可によるところのそういう住宅の建設方針、こうしたものは私は現実には誤りだと思っております。本来は土地区画整理事業法によるこういうあり方をたどりながら、日本の

住宅政策というものを進めていくべきじゃないか、現実には、こういうふうに私は思うのです、この点いかがですか。

○政府委員(宮澤謙吉) 御承知のとおり、この区画整理は都市計画の中におきましても私もきわめて大きな役割りと重要な意味合いを持つておると思います。そういう意味では、できるだけ区画整理施行地域が拡大し、これが活用されることを期待いたしておるわけでございますけれども、やはりこれは地元の土地所有者全体の合意が要る、取りまとめのための中心人材の養成その他の問題もございまして、これが一番いいわけではございませんけれども、全部がそれで対応できませんので、やはり民間デベロッパー等が山林原野等を買受けてこれを開発するという手法もまた一方では必要かと思ひます。

それで、どれだけ公共が負担するか、どれだけデベロッパーが負担するか。デベロッパーが負担するということは、最終的に消費者が負担するわけでございまして、できるだけそういう場合、公共施設につきましては、国なり公共団体が負担し、民間デベロッパーの負担を軽くすることは必要でございまして、現在も関連公共施設の促進事業費等をいたしましてやっておりますけれども、これに基づきましてできるだけ地元の市町村なりデベロッパー、すなわちこれは最終的に消費者負担になりますけれども、そういうものを軽くするための努力を続けていっております。

しかしながら、また一方考えますと、これは税金で賄われるわけでございまして、既成市街地におきましては必ずしも公園も十分でない、学校も老朽化しておる。しかし、目の前に見える新しい団地におきましては、目につく学校ができて、りっぱな道路ができる。これにつきましては若干既成の市街地に住んでおります住民の感情の問題もございまして、そういう意味合いでは、ある程度はデベロッパーを通じて最終消費者であります宅地を手に入れる方の負担増もやむを得ないのではなからうか。そこら大変むずかしい問題でございまして、

けれども、基本的には私も、できるだけ関連公共施設等につきましては国で負担をする方向で努力してまいりたいと考えております。

○赤桐操君 私は、誤解されると困りますが、土地区画整理事業というもののあり方がこれからのすべてのあり方であるべきだということを主張しているんじゃないのです。買収の方からすれば、二つも三つもの手法で行われていて、結局は消費者に全部しわ寄せされてるんじゃないのか。しわ寄せのより少ないあり方を本来はあり方として考えるべきではないのか、こういうことを主張しているんです。

もちろん、それはある自治体等の人たちの主張によりまして、関連公共費を、これは非常に税の二重払いじゃないか、こういう質問に対しては、汽車でも特急券もございまして、急行券もございまして、こう言うんです。私はそれに對して、日本には普通列車によるところのこういう宅地造成や住宅供給というのはあるのか。現実になんていうか、そういうものは、物の言い方はそういう表現でなされてる。大要私はこれは一時的に国民をこまかす一つのあり方だろうと思ふんですけれども、そういうやり方ではなくて、本當の住宅政策の根幹というものは、相當の社会的にいろいろのそういう補助なり施策を講じている中で行われていくべきものだと思うのです。したがって私は、都市計画法による開発許可によるこの手法と土地区画整理事業による手法のギャップといいますか、こういうものについては、これからの政治課題として本格的に取り組んでもらわなきゃならない問題だろうと思ふんですが、この点についてひとついかがですか。

○政府委員(宮澤謙吉) いまお話しのとおり、先ほども私がお答えしましたように、やはり区画整理が本筋だとは思ひます。しかし、これには先ほどもちよつと言いましたように指導者が必要でございまして、それから土地所有者、農民、皆さんの御理解を得なきゃいけません。そういう意味で、府県別に見ますと、非常に盛んにやっておりますところと必ずしもそうでないところと区々まちまちでございまして。しかし、いまお話しのように、宅造といえますか、開発許可によりまして土地の造成と区画整理によりまして市街地の形成、これらの負担につきましてもお話しのとおりできるだけ筋の通ったといえますか、公平な負担を目標にするのは當然のこととございまして、そういう点につきましては今後とも十分検討、勉強をさせていただきます。

○赤桐操君 関連公共費をめぐりましては、建設省自体としても大変御尽力、御努力をいただいていることについては私もよく了解しておりますが、率直に申し上げて、買収の方の側、入居する市民の側、国民の側にすれば、こういう不公平な形というものは解消すべきだと思ふんです。これは税の二重払いでありまして、非常に大きな問題を残していると思ひます。

私も外国へ一、二回、特にこういう都市の造成や都市開発の問題を中心として視察に行つたことがありますが、その中でわが国における受益者負担の問題についてたまたま論及したところ、それを理解するのに相當の時間がかつたということ、回答として出てきた答えは、税金を払つていふんじゃないですか、この一発の答えで終わつていふんです。これがフランスやドイツにおけるところの現状なんです。この受益者負担なんというものは日本じゃ当たりまえになつておるかもしれませんが、外国では考えられないことだと思ふんです。これが日本でははしかも甲、乙、丙といふのか、かつこうで実は出てきているというこの実態、これは私は速やかに整理をしていくべき問題だろうと思ひます。

それから次に、この法律と宅地並み課税との関係についてもう一遍この委員会であつたおきかと思ひますが、これは一体関係があるのかないのか、この点についてひとつ伺つておきたいと思ひます。

○政府委員(山岡一男君) 本制度といふ宅地並み課税の問題につきましては、私も直接の関

連を有するものではないと申し上げてまいっております。市街化区域内農地に対しましては、宅地並み課税につきましては、昭和五十五年の税制改正に関する政府税制調査会の答申の趣旨に沿つて、今後五十七年度からの実施ということを前提に、関係省庁と連絡を密にしながら十分検討してまいりたいというふうに考えております。

しかしながら、この農住組合法で管轄地区、「二団の管轄地」といふのがございまして、中に農地利用規約等も結ぶといふことを予定いたしております。全体の一の宅地並み課税につきまして、五十七年度一般の分が検討されるわけでございますが、その中の一環として、これもそのときどうするかといふことは同時に検討される問題であらうかと思ひます。そのときには私も政府の答申の中には、当面、「長期にわたり管轄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」といふふうに書いてございまして、まさに今回つくつていただかうなそういう「二団の管轄地」はそれに当たるといふふうに見ておりますので、今後の問題でございまして、これも、国土庁といたしましては、検討に当たつてはそういうことを念頭に置いて検討していきたいと考えております。

○赤桐操君 宅地並み課税がこの法律に關係するとか、あるいはまた宅地並み課税を課税するか、あるいはまたこの法律の適用を課税かというふうな形になつてくるとこれは大変重大な問題になりますので、この点はひとつ念のためにもう一度改めて申し上げておきたいと思ひます。

それから、最後に一つ私は伺つておきたいと思ひますが、この法律のねらうところは、目的とするものは、要するに三大都市圏において大宅地が逼迫してきている、需給ギャップだ。したがつてこれを解決するための一助としていきたい、こう言っているわけでありまして、こういう都市が膨張していく、人口が拡大をされていく、そういうものに対応するところのしたがつて宅地の供給なり

住宅の建設、これは考えなければなりません、いまのような形でもって押し流されるような形の中でこれが行われていくことについては、これは本来の都市政策上のあり方ではないだろうということをおもひは強調してきております。そこで、少なくともこれからこうした特に密集地域において考えなければならぬ問題については、三大都市圏の中の土地利用と申しますか、そういうものについて公有地なり遊休地なりが相当あると思うのですが、これについて把握しておられるならば明らかにしてもらいたいと思ひます。

○政府委員(山岡一男君) 三大都市圏におきまして、いわゆる遊休地という意味では、現在調査中でございますけれども、民間の持つております販売用土地等につきましては未着手のものがあるわけであるかというふうなものは現在出ておりません。三大都市圏の市街化区域の中に、民間の販売用土地の中で八千ヘクタールぐらいがあるわけでございますが、そのうち未着手のものが約三千二百ヘクタール現在でございます。こういうものにつきましては今後大いに活用を図ってもらうように努力しなければならぬというふうに思っております。先生のおっしゃられました一般の意味での遊んでおる土地の全貌というものは、実はここに資料がございせん。

○赤桐操君 私、やはり特に東京なんか見ておりました、あるいはまたいろいろの識者の方々の御忠告なども私にはいたいたしておりますが、現実的に国が持つておるようなそういう施設、かなりの空間を持つておるような施設、こうしたものもかなりある。なぜあれを立体的に使わないのか、あるいはまた現実的に遊休地がかなりあるのではないのか。こうしたものが何でもっと合理的な対策がとれないだろうか、こういうものが本格的に利用されることになるならば、まさに大きな問題の解決になるんじゃないか、それを解決するにあり余るだけのものが現実存在しているということまでいろいろ言われておるように思ひます。したがって、まずこの点について本格的な把握

をすべきだと思ひますが、いまのお話によると、まだ十分把握しておられないと言ひますけれども、こういう状態でこれからは続けるのですか、それとも、把握しようという作業に本格的に入る気があるのかどうか、これをひとつ伺ひたいと思ひます。

○政府委員(山岡一男君) それぞれの立場でそれぞれの調査をいたしておりますので、私もそういう調査の調査というふうなことで、全体といたしましてそういう遊休地がどれぐらいあるかというふうな把握に努めたいと思ひます。今後調査をいたしたいと思ひます。

それから、私もいまのところ企業の遊休土地と申しますか、企業の販売用土地については毎年調査をいたしております。したがって、これも今後続行してまいって、そういうことを把握してまいりたいと思ひます。

それから、公共用地につきましても、所管は大蔵省でございますけれども、毎年度行政財産、公用財産の現状の報告を各省から受けておられます。それについてその適正な使用についての助言はなさっております。ふに私も聞いております。ただ、国公有地の活用についても私も大分いろいろと具体的なものに当たって相談した場合はございまして、単に一定の行政目的を達成するために現在や長期にわたって保有されているようなものもございまして、実際の宅地供給源として余り多くは期待できないのではないかとこのふに思っております。

三つが一番重要だと思ひます。したがっていまして、遊休地の活用、再開の促進は当然やるわけでございますけれども、それとあわせてやはり九〇%が住居系の地区の中にある市街化区域内農地の活用ということも同時に考えなきゃならぬ大きな問題だと思ひます。全体をあわせてやっていくということが今後の方向であらうかと思ひます。

○赤桐操君 再開の問題についてちよつと伺ひたいと思ひますけれども、諸外国ではかなり大きな再開を現実に進めている事例を私たちが見て研究しておりますが、この再開というもののについて一体これから本格的にどのような具体的な取り組みの考えがあるか、この点ひとつ伺ひたいと思ひます。

○政府委員(升本達夫君) おたしのとおり、これからの都市整備の中で再開事業の推進ということは大変大きな部分を占める施策目標だといふふうに考えております。

御指摘のように、現在までのところ再開事業の施行状況は必ずしも十分という数字ではございせん。全国全市街地を通じて百六十八地区、四百六十ヘクタールの再開が一部完了し、現在進行中でございます。これをさらに広範囲にわたります強力に実施いたしてまいりますために、やはり重要なことは制度の改善を考へること、それから助成策を強化すること、おおむねその二点になるかと思ひますが、前者の制度改善につきましまして、前九十一通常国会におきまして御審議いただきました都市再開法の改正をもちまして、一応現状考えられる制度改善措置は講じさせていたただいたわけでございます。これにのっとりましてこれから強力に推進を図ってまいりたいと思ひます。

おるところでございます。○赤桐操君 質問を終わります。○委員長(宮之原貞光君) 午前の質疑はこの程度にとどめ、午後一時三十分まで休憩いたします。午後零時三十分休憩

午後一時三十分開会

○委員長(宮之原貞光君) ただいまから建設委員会を開いたします。休憩前に引き続き、農住組合法案を議題といたします。

質疑のある方は順次御発言を願ひます。

○増岡康治君 土地局長に最初にお尋ねいたしましたので、先般の十一月一日に土地鑑定委員会から昭和五十五年の第三・四半期の地価動向の調査が発表されて、これも新聞紙上にも出ておるわけでございますが、これを見るといわゆる三大圏の上昇率が鈍化してきておるとか、あるいは地方圏では上昇率がやや高くなつておるとか、若干のコメントがございまして、土地局長の方からこれをどう見るか、こういう点についてまず質問したいと思ひます。

○政府委員(山岡一男君) 御案内のとおり、中間動向調査につきましては、全国の一万七千三十地点ございまして地価公示地点の中から標準的なものを五百五十地点選びまして、継続的に四半期ごとに鑑定士による鑑定を行ひまして、いわば地価の風速を見るというふうなものでございます。

十月一日に発表いたしました地価変動率によりまして、全国計では二%の増加でございまして、その前の四一六の第二・四半期では二・一でございまして、わずかながら伸び率が下がったというふうになります。特に顕著でございましたのは、東京圏の住宅地等におきましては過去連続でずっと四半期ごとの分は下がっておりますが、第二・四半期が三・一でございましたけれども、第三・四半期は二・八という伸び率でございまして、しかし、いづれにいたしましても伸び率そのもの

は鈍化をいたしておるといいながら、やはり地価は上昇をしておるわけでございます。したがって、私も今後またなお警戒を要すると思っておりますが、三大圏の上昇率が鈍化傾向を示してまいりましたのも、住宅建設が低調に推移していること、マンションの売れ行きが落ちてきていることなどがその原因ではないかと見ております。

地方都市におきましては、上昇率が第二・四半期と比べまして横ばいというのが今回の結果でございますけれども、従来から見ますと、過去数年間見ますと逐次上昇率が高くなっているという傾向が出てくるのは事実でございます。これは三大都市圏に比べて地価水準が低いことが一つございまして、総体的に住宅需要が堅調に推移しているというのがその大きな原因ではないかと思ひます。しかしながら、投機的な土地取引が行われている徴候はないものと見ております。

今後の地価動向につきましては、なお警戒を要するということでございまして、国土庁といたしましては今後とも厳重な監視を続けてまいりたいと考えている次第でございます。

○増岡康治君 それで、長官にお尋ねいたしたいんでございまして、いまお話しのように、大都市圏が鈍化したというものの、実際はそのもの自身が非常に高地価でございますし、これは大変な警戒を要することであるということでございまして、先ほどの長官のお話のように、今回の法律の趣旨説明の前段にございましたように、わが国におきまして国土利用を見ますと、人口、産業が大都市に集中いたしまして、その大都市自身の環境というものが非常に悪化する、あるいはまた災害に対する脆弱性もある、こういう中におきまして、一方農山漁村におきましては過疎化が進んでおる、しかもそれが非常に深刻化しておる、こういうことになっておるのは御承知のとおりでございますけれども、結局三大都市圏の住宅地の地価が非常に高いことを考えますと、やはり全国的な国土利用がうまくいっておるのかどうか、それがまた偏在しておるのではなからうかという

大きな根本的な問題を言わざるを得ないわけでございまして。

そういう意味で、長官に、都市政策といいますが、非常にむずかしい問題でございましてけれども、この問題の基本的でしかも長期的な課題というものと、それからいま、これから一つの手法として農住組合法が出ましたけれども、いわゆる当面の課題についてひとつ長官の御意見を伺いたいと思っております。

○国務大臣(原健三郎君) 増岡先生にお答えします。

土地問題は、なかなか口で言うほど簡単でございまして、御指摘のとおりなかなかむずかしい問題をやらんでおります。それで、今後の土地政策の基本的な課題は長期的、基本的な問題、さらに当面の課題と二つに考えてお答え申し上げたいと思ひますが、長期的には大都市への人口と産業の集中を抑制するとともに、地方定住を促進して過密過疎を解消し、国土の均衡ある利用を図ることが重要であります。このために、三全総の基本的方向に従って各種の施策を進めておるところでございまして。しかしながら、今後においても大都市地域においては自然増を中心人口の増加が見込まれ、なお相当量の宅地需要が発生することも予想されるところでございまして。

それで、土地対策の当面の課題といたしましては、引き続き投機的な土地の取引の抑制を図っていき、第二は、また宅地供給の促進を図ることが重要であります。でありますから、従来から各般に及ぶ施策の総合的展開を図ってきたところでありまして、今後これらを総合的に、また積極的に施策を着実に実施を図ってまいれる所存でございまして。

○増岡康治君 ひとつしっかりと長期的観点からも、また目前の問題にも、両方見ながらがんばっていただきたいと思っております。

今回の農住組合法は、国土庁が中心になられまして、建設省あるいはまた農水省等が非常に協力されてまとめ上げられた苦心の作だと私も評

価しておるわけでございます。この中で、時間がございませぬけれども、私なりに明確にしておきたい点が若干ございまして、逐次申し上げたいと思っております。

順序不同にはなりますけれども、まず国土庁に對しまして、先ほど同僚委員からも最後にお話があったわけですが、今回の衆議院の議論を見ましても、いわゆる宅地並み課税と本法案といふものはどうしても何か関連があるんじゃないかと、素人目にもそう思うに映ります。これに對してはつきりしたけじめをつけておかなきゃいけないという問題でやはり私も御質問申し上げねばいけない。

それからもう一つ、先般も新聞紙上を見ておりましてなほと思つたんでございましてけれども、私もわからない点があるんでございまして、大体六年前に生産緑地法ができました。都市計画法の一つとしてこういうものがあるわけでございまして、やはり都市の市街化区域の中でこういう生産緑地を守っていく一つの都市計画があるわけでございまして、これといふゆる今の農住法といふことと、どこで接するの、何かあるのかというのを、まず土地局長の方から伺いたいし、また都市局の方から、それに何か関連があるのか、何かそこで手をつなぐのか、その辺がもしありましたら少し教えていただきたいと思つております。

以上でございまして。

○政府委員(山岡一男君) 最初に、宅地並み課税について申し上げたいと思ひますが、農住組合法案は、いわゆる宅地並み課税と直接関連を有するものではないというふうに考えております。

たびたび申し上げて恐縮でございしますが、いわゆる宅地並み課税の取り扱いにつきましては、政府税制調査会の「昭和五十五年度の税制改正に関する答申」におきまして、その文句を一部読んでみますと、「三大都市圏内の特定の都市の市街化区域農地に係る昭和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」というふうになされております。さらに地方税法の附則におきましても、そういう趣旨の検討を行うべきであるということが定められております。したがって、この答申の趣旨に沿ひまして、今後関係省庁と連絡を密にしながらか十分検討してまいりたいというふうに考えておるわけでございまして。

先生のお話の中に、やはり農住組合と宅地並み課税とがどうも関係あるんじゃないかという話があるからと、先ほどお話ししたけれども、衆議院でもいまだ問題になりました。いわゆるこれは踏み絵ではないのかという御議論でございまして。ところが、実際申し上げますと、一般の宅地並み課税というのは、いま申し上げましたように、今後の検討課題になっておりますし、農住組合というのは、大都市に九万五千ヘクタールの市街化区域内農地がございまして、その中で対象となるものは一部でございまして。したがって、全部の農地に對しまして農住組合をやるのかやらないのかというようなことの踏み絵にはとうていなるような性格のものでもございませぬ。したがって、そういうふうな一般の宅地並み課税の検討の中で十分に検討されていくというところが一点でございまして。

さらにその場合に、実際に農住組合をやりますと、一団の管地等ができるわけでございまして、そういうものについての取り扱いはどうかというところもやはり問題になりました。これも原則的には五十七年度に向けての検討の中で十分検討するというのが公式なお答えになるかと思ひますけれども、ただその際、先ほど申し上げました政府の税制調査会の答申の中にも、管地の継続を希望する者に対する十分な措置を検討しろというのが入っております。私も、この農住組合で

意見を聊かなければならない。」という規定が設けられてございます。この規定の運用によりまして、設立認可の時点におきまして十分事前に関係の自治体と御相談をいただくということになるわけでございまして、この規定の運用によりまして、その段階で都市計画と農住組合の事業計画との調整が十分なされるというふうに理解をいたし

ておりますし、また、運用上もそのように配慮いたしてまいりたいと考えております。

○増岡康治君 それで、いまお話を聞いておると、うまく整合するんだということでございますけれども、いざにいたしても、今回の農住組合法によって出てきます住宅、宅地というものが、やはり良好な住環境を持ていなさやならないうことにもなるものでございます。その意味で、前国会でこの都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律が通ったわけですが、この中に出てまいります、いわゆる地区計画というものを定めようじゃないかという議論が中心になったように思いますし、新しい手法だとわれわれも評価してきたのでございますけれども、実効ある市街地形成を図るべき中において、この地区計画というものと農住組合法による手法と、これらについて建設省はどう考えていくかということについて、ひとつ言及していただきたいと思います。

○政府委員(升本達夫君) 都市計画法によりまして地区計画制度につきましては、ただいまお話のございましたように、前国会で御審議を賜り、ようやく法制度として発足をさせていただきました。現在その施行実施に向けて、政令、省令等の策定作業中でございます。もう日ならずして実施の段階まで至れるというふうに考えております。

そこで、地区計画は一体どういう地区に適用するのかということもその時点で御審議いただき、お決めのいただけたわけでございますが、その対象地区の中に、市街地開発事業等が行われる土地の区域、また行われた土地の区域というものを地区計画の定められる対象地域にしたいというお考えです。今回の農住組合により宅地造成あるいは住宅建設事業が行われる地区については、まさにこの地区に該当するということでございます。いざば好個の舞台というふうに私も考えておりますので、十分御活用をいただきたいし、またいただけるものというふうに期待をいたしております。

○増岡康治君 いまおっしゃるようなことを一番

われわれは実は期待しておるわけでございますので、両省よく御協議なさって、地域の住民の意向を十分聞きながら、りっぱな地区計画等を併用しながらやっていければ、りっぱなものになるんではなからうかというまた期待感も持っておりますのでございます。

それで、けさも同僚議員からお話が出たのですけれども、いざにせよ、今回の農住組合法というのはいろんな法律とのかかり合があるし、一目見てもなかなかまだ政令がないからよくわからない、いろんなお話しは私も若干そういう気持ちがないわけではないんです。相当プロでないといふ感じが困るというふうな気もします。が、いざにいたしても、この農住組合の人たちは皆さん方のような専門家ではないので、素人でございます。農地所有者の方々は、一々そういう知識を持つというのは非常にむずかしいんではなからうかと思ひますので、どうかこの事業を進める上で、そういう知識とかあるいは技術力等を、何かについてひとつ指導しなればばうまいかなんではなからうかと思っております。そういう適正な指導を行う上に、もう法律ができたのだからどうかいかによではなしに、これは建設省ですね、実効的なものが非常に建設省が多いだけに、具体的なこれに対する指導方針といひますか、何かありましたらひとつ聞かしていただきたいのです。

○政府委員(宮繁義君) 農住組合は、御承知のように農地の所有者等の集まりでございますので、必ずしも宅地造成とか住宅経営に必要な知識や情報を持つておられない場合が多いと思ひます。そういう意味では、いまお話しのとおり適切な助言や指導が必要であらうかと考えます。

このため、先ほどもお話がございましたように、農住組合法におきましては、法律の条文の中に、九十二条で、国とか関係地方公共団体は、組合に対しまして、「必要な助言及び指導を行うことができる。」あるいはまた九十一条におきまして、組合は、農業団体等に対して、「必要な助言

又は援助を求めることができる。」ということになっております。実際的にこれらの規定の活用を図ることが必要でございますけれども、建設省としまして、先ほどもお話しに出ましたように、住宅金融公庫の融資の制度とか、農住利子補給制度等をやっておりますけれども、これらの施策を実施するに当たりまして、十分農住組合の方々とともにいろいろ御相談も申し上げたいと思っております。それから市町村の住宅あるいは宅地担当部局、それから市町村のそういった部局とも十分御協議、話し合ひしていく場をつくってまいりたいと考えております。

また、来年度日本住宅公団と宅地開発公団を統合いたしました新に住宅・都市整備公団、仮称でございますけれども、これをつくることをいま考えております。その場合に、宅地造成事業等に關しますコンサルタントと申しますか、組合との御相談に乗るとか、あるいはまた共同いたしまして事業を実施するということにつきましても、何とか実現をする方向で取り組みたいと考えております。

○増岡康治君 そういうあらゆる機関のプロが散在しておりますけれども、いま最後におっしゃったような新公団もできますと、そういう方々、非常にプロが多いのです。そういう方々が窓口になつてコンサルタントをなされば相当実のあるものができるといふ感じがいたしますので、ひとつよろしく指導してほしいと思ひます。

いざにいたしても、今回の農住組合法は非常に知恵をしぼった法律のように私は見ます。要はその実効でございます。まずどこか、地区計画との関連がござりますが、一ついいモデルをつくつて、こういううまいにうまくいくんだな、こういうことになりまして、これは三大都市圏のみならず全国の中小都市もいろいろあつて、いま緊急課題ではないにしても、いい手法なら生き残れる一つのりっぱな法にもなるだろうと私も期待しておりますので、どうかこれを当面のいわゆる農切り抜け策と言わないで、これがうまくいけば農

民自身の自主的な発想によってやれるという新しい手法だけに、これが長く続く法律であつてほしいなという期待を申し上げまして、質問を終わります。

○委員長(宮之原貞光君) 委員の異動について御報告いたします。

ただいま、赤桐操君が委員を辞任され、その補欠として小谷守君が選任されました。

○原田立君 第三次全国総合開発計画によりまして、新規宅地必要量は、昭和五十一年から六十五年に全国で十九万ヘクタールとなっておりますが、一方、ここ数年の宅地供給の推移を見ると、四十七年の一万四千五百ヘクタールをピークに年々減少傾向にあるわけでありまして、五十三年には八千六百ヘクタールにまで落ち込んでおりますが、この一連の推移についてどういふような認識をなさっておりますか。

○政府委員(宮繁義君) ただいまお話がございましたように、近年新しい市街地におきまして造成されます宅地の量は一万ヘクタール前後で推移をしております。それで、一方、三全総におきましては、大体年間一万三千ヘクタールぐらい新しい市街地の宅地が必要でないかという見通しでございます。そういう意味では、最近では既存の宅地の利用といひますか、既成市街地におきます宅地の有効利用、高度利用は一方で進んでおりますけれども、全体といたしまして宅地の供給は停滞状態にございます。

ところで、宅地供給の先行的な指標でございます開発許可の実績とか、土地区画整理事業の認可面積を見てみますと、これは昭和五十年、五十二年が底でございます。やや持ち直し上昇傾向にありまして、したがひまして、今後新市街地における宅地供給も一応上向くことが予想されますけれども、やはりこれからは建設省といたしましては、さらに一層農地や山林原野の計画的な宅地化を促進すること、それから既成市街地での高度利

用を促進していく、この二つのことが非常に重要であろうと考えております。

この新しい市街地におきます宅地の造成が、近年このように停滞を示しております主な理由は、一つは市街化区域内の農地、山林原野の土地を所有しておられます方々が土地を売却する意欲が非常に減退していることが一つでございます。それから二つには、学校とか道路とか、そういった関連の公共施設整備の水準の要求が非常に高くなっておりますので、そういう意味でこれらを整備する負担がかなり増大するというに伴いまして、地方公共団体の財政上の理由もございまして、公共団体としては開発抑制策をとっております。これが二つ目でございます。それから三つ目では、こういった関連公共施設整備の負担の増大を結局は開発業者が負担するということになりまして、事業の採算見通しが悪化する、あるいは事業の期間が長くなるというような理由から宅地開発事業の意欲等も減退しております。以上のことが主たる理由かと考えております。

○原田立君 要するに、第三次全国総合開発計画によると、六十五年までには十九万ヘクタールの宅地が必要だということなんだけれども、この確保については非常に今後厳しいんじゃないか、あるいはまた、今度のこの農住組合法案で組合制度の活用をしてその目標、いわゆる供給量が確保できるのかどうか、そこら辺の今後の見通しはいかがですか。

○政府委員(宮繁護君) いまお話しのとおり、第三次全国総合開発計画では、昭和五十一年度から六十五年度までの十五年間に、農地とか山林原野を宅地化したしまして、新しく新市街地において必要となる宅地の必要量を十九万ヘクタールと見込んでおります。この数字は、一つは、最近の人口増加がどうなるかというような問題等で若干多いのではないかとということも考えられますけれども、しかしながら一応これが公的な必要量になっております。それで、私もいたしましては今後の宅地供

給施策の指針とするために、昭和五十六年度から昭和六十年までの前期、それから昭和六十一年度から昭和六十五年までの後期合わせて十年間を対象期間といたします宅地供給の長期見通しを今年度じゅうに策定すること、いま御意作業を進めております。

近年の住宅建設の動向を見ますと、都市の急速な成長によりまして既成市街地の広がりがかんたんと、それから国民の職住近接志向を反映した既成市街地内のマンション建設の増加等によりまして、その結果、新しい市街地での立地が多少減少してまいっておりますこと、それから共同住宅の建設に増加の傾向が見られること等から、現在策定中の第四期の住宅建設五カ年計画の住宅の建設戸数は、七百七十万戸という一応の案を持っておりますけれども、これに対応いたします新規の宅地の必要量は、計画戸数の第三期に対する減少相当分よりもさらに相当程度下がるのではないかと考えております。

そこで、いま申し上げましたように、本年度じゅうにこれから十カ年間の宅地の供給の必要量を把握したいと思っておりますけれども、お話のように大変環境は厳しいわけでございます。そういう状況のもとで、何とかいままでもいろいろ宅地の供給施策の展開もやっておりますけれども、いま御審議いただいております農住組合制度の活用も含めまして、今後の市街地におきます計画的な宅地開発の推進に一層努力をして、供給の確保を図ってまいりたいと考えております。

○原田立君 いま、十九万ヘクタールということ少し多いのではないかと意味の発言がありましたけれども、若干修正されるであろうということですが、これは計画ですから、若干の修正というのは当然あるべきことだろうと思っております。ところで、先ほども話したいわゆる五十一年から六十五年までの間の十九万ヘクタール、これは三大都市圏、いわゆる首都圏、近畿圏、中部圏、これではどのぐらいの目標になっているのか、これはいかがですか。

○政府委員(宮繁護君) 三全総の計画は国土庁で御担当でございますけれども、三大都市圏の数字は実は出ておりませんで、東京圏と大阪圏が出ておりまして、東京圏におきましては五十一年から六十五年度までに三万九千ヘクタール、大阪圏におきましては一万六千ヘクタール程度の新規宅地が必要であるというふうな推定をいたしております。

○原田立君 それは知っていても質問しているんですよ。なぜ中部圏が入っていないのかということとろなんです。中部圏は幾らなんです。

○政府委員(宮繁護君) この三次の全国総合開発計画では、中部圏を実は公式としては出してないとい聞いておりますけれども、私もでは出してない数字がございまして、それでは五十一年から六十五年まで中部圏も入れまして八万六千ヘクタール程度と見込んでおります。

○原田立君 それは東京圏ではないね。首都圏、近畿圏、中部圏を含めて全部で八万六千ヘクタールということですね。もう一遍お聞きします。

○政府委員(宮繁護君) さようでございます。

○原田立君 この三大都市圏における市街化区域内の農地は約九万五千ヘクタールあるようでありますが、本法案によってどの程度の宅地化が促進されるんですか。

○政府委員(山岡一男君) この制度につきましては、市街化区域内の農地の所有者の方々が自発的な意思に基づかれまして設立する農住組合の事業活動を通じて宅地供給拡大を図るということでございまして、今後の農地所有者の方々の自発的な意思の予測ということも一つ前提になるわけでございます。直ちにそういう算定は大変困難でございますけれども、私も幾つかの仮定条件を考えまして、努力目標としてあえて国土庁におきまして試算をしてみたものがございまして、私どもはおおむね四千ヘクタール程度を期待することとができるのではないかとこのように考えております。

○原田立君 ちょっと言葉があれだったけれども、四千ヘクタールが、三大都市圏九万五千ヘクタールある中で宅地化をしていきたい、こういうような御答弁であったと思うんですが、そういうことではよろしいんですね。

○政府委員(山岡一男君) 圏域の広さの中では九万五千ヘクタールあるわけでございますが、本法で予定しております対象地域の中では、約八万八千ヘクタールというものが市街化区域内の農地の現状でございます。その中で、農住組合が事業を行ってまいりまして、当面の営農を継続することとございまして、当面の営農を継続するところがある。その宅地化されるところの期待量が約四千ヘクタールというのをわれわれの努力目標としていと思っております。

○原田立君 本法案の実施により、協力的な農地所有者の同意を得たとして、国土庁のめざす半分は農地、半分は宅地が実現しても、分譲の形で宅地として吐き出されるのはほんのわずかではないかとこのように見方もあるわけでありまして、現に、いまもお話があった中で八万八千ヘクタール中四千ヘクタール、ちょっと数字において少ないような感じもあるわけでありまして、これではいまの三大都市圏の宅地必要量に見合う供給というものにならないかと考えます。

○政府委員(山岡一男君) 今後の宅地供給の促進につきましては、農住組合法の位置づけと申しますのは、多くある手法の中の一つと私も考えております。したがって、できる限り皆さん方の啓蒙に努め御協力いただきながら、四千ヘクタールの目標というのは努力目標でございますけれども、もつとふやすすり努力をしたいということはやまやまございまして、しかしながら、他の土地区画整理事業でございまして、その他のいろいろな手法もあるわけでございます。そういうものにおきまして宅地化が促進されていく。その間におきまして、農住もそういうものと肩を並べまして供給促進に努めていくことによつて大いに効果が上がるとこのように思っております。

○政府委員(山岡一男君) この制度の対象と考
ております二ヘクタール以上の一団の農地とい
うのがどの程度存在するかということでございま
すが、これもいろいろ調べてみましたけれども、公
式のデータそのものは現在のところないわけで
ございます。練馬区におきます農地分布調査とい
うのがございまして、これはややちよつと古いん
でございますが、最近の状況まで引き直してみま
すと、二ヘクタール以上の一団の市街化区域内農
地のたとえば練馬区の全市街化区域内農地に占
める割合というのは、五〇・五％というような推
定はされております。これは一つの目安になるの
ではないかと思ひます。なお、別途の調査により
まして、これはほかの省の調査でございまして、そ

に私どもが若干の加味をさしていただき検討したものでございますが、それで見ますと、私どもの推計では、東京圏で申しますとおおむね三〇%が大体そういうふうなまとまりのある団地というふうに見えております。したがって、そういうものを対象に今後だけ手を挙げていただいで、どのように現地の皆さんがお考えいただくかということが将来の供給の決め手になるというわけでございます。

○原田立君 同じ六十条で、「当該一団の土地の区域内にある市街化区域内農地等の全部又は一部が」「第一種生産緑地地区の区域その他政令で定める区域に含まれるものでないこと」と、こういうふうな——ちょっと中を飛ばし、頭と末尾を読んだわけでありまして、こうなりますと、第一種生産緑地地区の取り扱い等については、組合の地区への加入の問題、そういうようなことが生じた場合にはどうなさるんですか。

○政府委員(山岡一男君) この制度は、新しく大都市地域の主として市街化区域内農地を対象というところで、当面の営農の継続との調和を図りながら住宅地の円滑な転換を図っていくという趣旨で設けるものでございます。その趣旨にかながみまして、土地区画整理事業が現在すでに行われているところ、または行われてしまったところ、すでに宅地化ができていくところ、それから土地利用の方向がすでに具体的に定められているような地域、そういうようなものにつきましては当然組合地区から除くべきであるという考え方に立っております。このような観点からいたしまして、良好な生活環境の確保に相当な効果を上げ、かつ公共施設等の予定地に適しているということで都市計画法上積極的の意義がつけられております生産緑地法につきましても、第一種生産緑地につきましても、農住組合の地区から除外すべきであると考へたものでございます。どうしても第一種生産緑地の中にある農地を農住組合地区に含めようというふうな問題が起きた場合には、あらかじめ当該生産緑地地区にかかわる都市計画の変更が行わ

れる必要がありまして、それはやっぱり都市計画上の見地から十分検討された上で、もし変更がなされた場合には、生産緑地も農住組合が取り込めるというふうな問題であるわけでございます。

○原田立君 ここで含まれるものではない、こういうふうになつて、いまの局長の答弁では、もしそういう必要性があれば含む場合もあるという、ちよつと矛盾した答弁なので、その点は後でまたお聞きしたいと思ひますが、指摘だけしておきます。

第二章の「事業」において、住宅地等の造成の事業のほかに、土地改良事業はそれぞれの個別の事業法が適用されることになっておりますが、この事業内容と等しく配慮を要する問題は、組合の成立における指導、資金等であると思ふんでありますけれども、この法案の六ページ、七ページ、八ページにわたつてずっと事業が書かれておりますけれども、その指導、資金は一体どうなさるお考えですか。

○政府委員(山岡一男君) 組合の事業につきましても、第一条の目的を達成するために第七条に掲げる仕事をやることにしております。このうちの第一号と第二号、これは必須事業というふうに考へております。

第一号の事業でございます。これは「土地の区画形質の変更及びこれに併せて整備することが必要な公共施設の整備」でございます。これは土地区画整理事業、特定土地区画整理事業、開発許可を受けて行う宅地造成事業等でございます。

それから、二号の「住宅の建設」につきましても、これも一般の住宅の建設、賃貸、それからその住宅の建設、賃貸等の管理または譲渡、この譲渡の中には、「当該住宅の用に供されていく土地の賃貸その他の管理又は譲渡を含む」ということになっておるわけでございますが、まずこれらの事業につきましても、一般の土地区画整理事業、それから開発許可、それから一般の宅地造成事業等に対します他の補助事業、もしくは融資事業等の対象になる範囲につきまして全部その応援

をいたしたいと考へております。住宅の建設につきましては、先ほど来お話が出ておりましたけれども、公庫の融資、それから開銀の融資、農協融資に対する利子補給、農住利子補給法の利子補給等の対策も個々に講じてまいりたいと考へております。

それらのものにつきましても必須事業と考へておりますが、それ以外に、二項の仕事はいずれも任意事業でございますけれども、「組合員及び一般公衆の利便に供される店舗、事務所その他の利便施設」、それから「住宅又は店舗、事務所その他の利便施設を建設するため土地を必要とする」者に対する譲渡、賃貸、こういうふうなことに九号まで書いてあるわけでございますが、それらのおののにつきましても、それぞれの事業ごとに現在認められております予算を個別に持つていくということと同時に、今後におきましても新しく利子補給なり融資なりという制度を現在政府内部で要求中でございます。そういうものを今後努力をしてまゐり、そういうものに対する資金の援助をしていきたいと考へるわけでございます。

○原田立君 いまの事業設立等に關し第六十五条では、「農業団体等に対する事業基本方針の交付等」、それから第九十一条では「(援助の請求)」

〔委員長退席、理事西ヶ久保重光君着席〕
が決められておるわけであります。これは非常に重要なことであると思ふんでありますが、もう少し具体的に御説明願ひたい。

○政府委員(山岡一男君) 第六十五条では、事業基本方針が作成されたときには、農住組合の発起人が当該事業基本方針を農業団体等に交付するということと定めておるものでございます。事業基本方針につきましても、農住組合の事業に關します基本的事項を定めようとするものでございまして、組合員の当面の営農の継続を図りつつ、市街化区域内農地を住宅地等へ転換するために組合が行う事業の種類及びその実施の方針、それから主務省令で定める事項と書いておりますけれども、中身といたしましては事業達成の目標期間、

それから事業費の概算等を内容としたものを考へております。

そういうものを受けましたときに、いまお話の出ました第九十一条の趣旨は、そういうことをあらかじめ農住組合から農業団体は聞いておりますので、農業団体等に求める援助が九十一条でございますが、その具体的内容としたしましては、農協資金の貸し付け、農業関係事業についての技術的援助、それから職員派遣等を考へておるわけでございます。

○原田立君 生産緑地法によるいわゆる第一種及び第二種生産緑地地区、都市計画施設として定められた公園または緑地の区域等内の一定の農地等は、税法上市街化区域農地から除外されて一般農地として取り扱われているが、本法律案にある営農地区についてはどのように関連づけられるんですか。

○政府委員(山岡一男君) 生産緑地は、現在の市街化区域内農地の宅地並み課税の対象そのものから除外されておるということでございますが、宅地並み課税の今後の実施につきましても、先ほど申し上げましたけれども、五十七年度からの実施を目標に十分検討せよということになっておりまして、その検討の中身といたしまして、十分今後取り扱ひを関係省庁の間で御相談申し上げる事項であると思つておりました。いま御指摘の営農地区につきましても、その中の一環として五十七年度税制の際に一緒に検討していただくという問題でございます。

しかしながら、これは国土庁といたしましては、やはり営農地区につきましても農地利用規約等もつくり、当面の営農の継続を図るという地区でもございまして、その検討、御相談の中身におきましては、もし将来宅地並み課税が実施されるというふうなところになった時にききまして、これは当然適用外というふうにしていただきたいという立場で御相談申し上げたいと思つておる次第でございます。

四千ヘクタールが見込まれるということだったけれども、じゃ一体、この組合がこの十年間で何地区ぐらいできるのか、その見通しはいかがですか。

また、いわゆる当局による四千ヘクタール、あるいはいまからお伺いする、大体七百地区と言われているけれども、そういうような試算は単なる希望的予測にすぎないのではないかとというような意見もあるし、私もそんなに思うんですが、一体どうですか。

○政府委員(山岡一男君) 先ほど来お話ししたしておるとおりでございます。四千ヘクタール、七百地区と申しますのは、三大圏におきまして、平均的な農地の現状等を念頭に置きまして、平均的な面積なり地区内の農地の割合なり、一市町村に平均的に設立されるであろう農住組合の数なりにつきまして、相当いろいろと私どもの内部で説明ができるかできないかわかりませんが仮定をつくりまして、今後の努力目標という意味も含めてあえて想定したものでございまして、そういう意味から言いますと、これよりもっとやらないかならんじやないかと私も思いますけれども、先生おっしゃいますように、ここがでないらんじやないかという見方もあるかと思ひます。私もあくまで努力目標という意味でこういう推定をしてみたということでございます。

○理事(西ヶ久保重光君) ちよつと速記とめて。
〔速記中止〕

○理事(西ヶ久保重光君) 速記始めて。
○原田立君 いま私の方からあえて十年間で組合数は七百地区ぐらいと言われているがと言ったんだけれども、それについて局長は別に論及、言及しておられない。それは大体そういう努力目標というものの表現にとどまっているけれども、それはこういうふうな理解していいのかわかるか。

それからまた、十年間で四千ヘクタールの宅地供給が見込まれているのは先ほど来お話があったんだが、三大都市圏別の内訳は一体どうなっているか、あるいはまた、十年間の予算総額を一体どういうふうに見込んであるのか、あわせてお伺いしたい。

○政府委員(山岡一男君) 四千ヘクタールの積算をいたしました際に、その途中経過といたしましてどれぐらいの組合ができるだろうかという推定をいたしましたものが、約七百ちよつとということとで予定したところでございまして。

それから、三大圏別の数字ということになりますと、私も、一般の平均とかそういうようなものの掛け合わせで概算を出しておりますので、いわば大量観察ということとございまして、圏域別の状況でございます。

それから、十年間の予算ということとございまして、これも、これは利子補給もございまして、融資もございまして、それから今後予算措置として要求中のものもございまして、それらのものを現在十年間で見通しまして御報告申し上げるということとは大変困難でございますので、御了承いただきたい。

○原田立君 法案を審議するんですから、まだわかんないとか御容赦願いたいなんです、そんなことを言つて法案を通せだなんて言う方が局長無理じゃないか。もう少しはつきりした答弁をしてもらいたい。

○政府委員(山岡一男君) これはいわば事業をつくるための組合の組織法であり、組織に事業の権能を与える法律でございまして、今後これを活用して何とかしたいというのが趣旨でございまして、いわゆる供給計画法ではございせんので、そこまでの具体的な見通しにつきましては私も現在直ちにできないというふうな状況でございます。

○原田立君 だから、そんな明言できないんだんということでは私は納得しがたい。まあ、だいたいに進みます。

第二章、事業、第一節、第七條の二の「住宅の建設、賃貸その他の管理又は譲渡」とありますけれども、住宅の建設はわかるんですけども、賃貸、こうなるとこの「賃貸」の言葉の中にはマンション、いわゆる民間デベロッパー等のつくるマンションも含むという理解でいいんですか。

○政府委員(山岡一男君) いまの土地の分譲のことでありうかと思ひますが、土地を必要と認める者に対して行つた分譲につきましては、いわゆる土地転がしの発生は避けたいということとございまして、政令で定める者に対して譲渡するということとを考へております。したがって、その中で当面考へておりますのは地方公共団体、公団、公社等でございますけれども、いまお話しございました民間の法人でございしても、資力、信用がある者、必ず家をりつぱにつくるだろうというふうなものにつきましては今後検討してまいる余地があるというふうに考へております。

○原田立君 見通し等についてはわかりませんか。また賃貸住宅を例にとつた場合、建設省の言ういわゆる3LDK、八十六平方メートル以上の住宅の賃貸価格というふうなことを聞いておりますけれども、その辺についてはどの程度と考へておられますか。

○政府委員(山岡一男君) 本制度によりまして宅地化される土地につきましては、農住組合が直接その事業として行つた側から見ますと、御指摘のように、宅地分譲の形で最終需要者に更地を供給する場合、それから住宅を建設して当該住宅とあわせて分譲する場合、それから住宅等を建設する事業者に譲渡いたしました、その者が住宅等を建設し、当該住宅等とあわせて分譲する場合、利便施設を建設して当該利便施設とあわせて譲渡または賃貸を行う場合など各種の供給ないしは土地利用の行われ方が考えられるところでございます。

具体的には、各農住組合の地区におきましてどのような形でその供給が行われるか等につきましては、あくまでも農住組合または組合の判断によるものでございまして、少なくとも過去の実績について何の実績もない現状でございますので、現段階で大まかに何が何戸、何が何戸というふうな

ことについての推定はできないわけでございまして、これも御了承いただきたいと思ひます。そこで供給されます住宅の家賃等につきましては、私も一般的にいろいろな応酬方法もいたしますが、相当低家賃のものが供給できると思つておりますが、なお住宅局の方からも御答弁をいただきたいと思ひます。

○政府委員(豊蔵一君) ただいまの農住組合が行います賃貸住宅につきましては御質問であります。農住組合の建設いたします賃貸住宅につきましては、その立地条件であるとか、あるいは素地価格、造成費、建設費等によりまして非常にばらつきがあるかと思ひますので、直ちにいまだのくりになるかという推計はちよつと困難かと思ひますが、私も農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給制度というのを現在運用いたしておりますが、その事例の中で、最近の最も近いと思われる3LDK程度の賃貸住宅について見ますと、おおむね月の額にいたしまして五万円前後という運用になっている実情はございまして。

○原田立君 東京都内あるいは大阪府、ここで二ヘクタール以上の農地、市街化区域内です、これは一体どのぐらいあるとお考えなんですか。これは二ヘクタールという大変広い地域になると思ふんです。そんなところが東京都内の市街化区域内あるいは大阪の市街化区域内にあったと言っても本当に僅少だろうと思ふんですけれども、その実態はおつかみですか。

○政府委員(山岡一男君) 東京の、これもたびたび同じことを申し上げて恐縮でございますけれども、練馬区で一回私も調査をさせていただきました。練馬区は、それに比しますと、練馬区の市街化区域内農地の中で、大体二ヘクタールのまとまりがあるというものが全体の半分ぐらいということとございまして、それから東京圏ではほかの資料から推計したものでございまして、全体では二ヘクタール以上のまとまりが大体三割を占めているというふうな数字を持っております。したがって、東京圏だけの数字しかいま持っておりませ

ので、中部圏、大阪圏につきましての具体的な推計はいたしておりませんが、一つの目安になるのじゃないかと思っておりますので、ご意見を伺います。

○原田立君 東京練馬では五〇％、全体で三〇％ですか、あるということですが、実は私も今回建設委員になったけれども、ついこの間まで農水委員で、農業の重要さということを強調していた部類の一人なんです。いまここで宅地供給が必要だと言つて宅地促進、そのために農地をぶつてぶせだなんて言うことは変節したものだなんて言われるおそれがある。自分でもこうしゃべつていてじくじたるものを持ってるんです。

それで、後で原長官にも伺ひするけれども、一体建設省は、市街化区域内の中から農地はもう行く行くは全部追放しちゃうんだ、こういう基本方針を固めておやりになってるのかどうか。これは非常に重要な問題ですから、局長が事務的に答弁するだろうけれども、本日は原長官または建設大臣がいれば建設大臣からも聞いておきたいと思ふんです。

○政府委員(升本達夫君) 先生御承知のとおり、都市計画法の考え方といたしましては、基本的に大きな都市、これは大都市に考え方としては同じかと思ふんですが、当面適用しておりますのは人口十万人以上のかかなり大きな都市でございますが、この都市につきましては、その都市の人口、産業の将来の発展動向を見定めて、市街化さるべき区域、既成市街地を含めてこれからおおむね十年ぐらいの見当で市街化を促進するべき区域と、それから市街化をむしろ抑制すべき区域ということで、二つに分けて線引きを行うという制度にいたしております。したがいまして、この制度が適正に運用されますれば、市街化を促進すべき区域については、将来方向としてはその区域内に市街地内の土地利用以外の土地利用というのは考えられないことになるといふふうに整理をいたしております。

簡単に申し上げますと、市街化区域内においては、将来永続的な形で原則的に農地が残ることは、ないというふうに考えております。ただ、この場合に、将来を見越して線を引くわけでございまして、十年という見通し、あるいはさらに都市計画の整合性という点から言うと二十年という期間をとる場合もございますが、かなりの将来にわたつた見通しのもとに線を引くことになりまして、いわば経過的に一定の期間内は農地として残ることも当然ある、だから常に市街化区域として線を引かれた中には農地があるべきでないということをお願いしているわけでございまして、経過期間の経過的には当然でございますけれども、将来方向としてはなくなるべきものというふうに考えて諸般の施策を進めておるつもりでございます。

ただ、これは原則論でございまして、個別に申し上げますと、たとえば御議論ございましたような生産緑地制度というようなものがございます。

これはある程度経過的な考え方と現実の土地利用との調整という意味で、当面の間生産緑地という制度のもとに農地として存続をさせていただくという区域もございまして、

○政府委員(山岡一男君) 市街化区域内の農業につきましては、これまでも立地条件を生かした野菜、花卉等の生産を行つておられまして、生鮮な野菜の供給等に一定の役割りを果たしておられる、しかも今後もしばらくの間は農業が行われるというふうに思つておりますけれども、いま都市局長が申されましたとおり、市街化区域の十年以内には都市的土地利用に転換をするんだという意味の市街化区域指定というものを受けておられる性格、それから農地転用の許可もなく届け出だけで転用できるという市街化区域内農地の特性等々から見まして、長期的には農地の宅地化への利用転換が進みまして、農業生産等も漸次低下していくんじゃないかというふうにも都市農業におきましては見ておられるわけございまして、将来の東京圏について調べました例は、先ほど申し上げました九〇・四％が住居計画地域という色

塗りをしてあります。

これは、第一種住専、第二種住専、住居地域というところの色塗りが見られている中に市街化区域の農地はその九割が入っているというところでございます。現在のうちに住宅が足りない、住宅地が足りないという状況でございまして、まず地が足りないという状況でございまして、二種住専というふうなところに住宅をつくるということになるわけでございまして、そういうようなところが漸次そういうふうなものに転換していくであろうというふうにも私は見ておるわけでございまして、農住組合法はその間のダイナミックなところをいたしまして、過渡的な申しすか、現実的なと申しますか、そういう意味の農住両全を図りながら一歩でも早くそういうものを進めていきたいという意味の内容を持った法律であると思つております。

○國務大臣(原健三郎君) いま建設省の局長及び国土庁の局長から御答弁がありましたのと同様でございまして、なかなか宅地を必要とする需要の面も非常に盛んであるし、これが現在のような状態でございまして、何としても宅地を供給しなければならぬ、それに向かつていま全力を挙げて農住組合法もやっているとございまして、だんだんいよいよ農地専用の土地だけを残しておくという――直ちになくなるといふんではございせんが、いま政府委員からも申し上げましたとおり、逐次、これほどの土地の需要がある現状でございまして、だんだんその需要を満たすために農業専用土地は減少していくであろう、こういう見通しでございまして、しかもそれは直ちに取上げるとかなんとかというんでなくて、そういうふうな見通しのもとにこういう農住組合法もその一環としてここに御審議願つておる、こういう見通しのもとにわれわれはやっているとございまして、

○原田立君 いんなことを言っているけれども、もともと言ふならば、自民党政府が大都市圏に余りにも過度に人口を集中した、いわゆる過密地帯をつくつたということに私は原因があると思

ふんです。その逆に、今度は地方では過疎地帯で、いま運輸委員会で行つておられるようなローカル線廃止問題だなどというのが起きて、私は福岡だけれども、産炭地の飯塚、田川だなどというのは大困り、こういうような問題もあるんだけれども、いまここでまたそれを取り上げてどうのこうの言うつもりはありませぬけれども、大臣、この法の運用については十分慎重にしてみたいし、農家追い出し法案だなんていうことにならぬようにしていただきたいと思ふのであります。

住宅に困窮している国民が望んでいる良好なゆとりある賃貸住宅の供給促進策として、果たしてこの法案が十分であるのかどうか、私は疑問に思ふんです。たとえば良好なゆとりある賃貸住宅が供給されるとしても、高い家賃、先ほど住宅局長は五万円ぐらいと言つたけれども、高家賃では国民の期待にこたえられないのではないかと、この点が心配な点の一点。

それから、賃貸住宅の家賃については、公的住宅融資や利子補給等を行うことと引きかえに家賃抑制条件を義務づけておられますけれども、そういうような場合、今度のような農住組合法で行われるところのいわゆる賃貸住宅、これに対してはどのような対策を考へておられるか。

○政府委員(豊蔵一君) 農住組合が農地を転用いたしまして賃貸住宅を建設するという場合につきましては、国が利子補給を行います農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給制度、いわゆる農住制度というのがございまして、また住宅金融公庫の土地担保賃貸住宅融資制度、あるいはまた日本住宅公団の行つております民営の賃貸住宅に対する分譲制度、そういったようなものがございます。これらにはそれぞれ末端金利が五・五％になる程度に運用をするというのが原則となっております。

そういったようなところから、利子補給の場合等につきましてはその利子補給をいたしておられます期間につきましては、援助に見合った家賃の抑制というのにも義務づけております。

ただ、いままでの私のいわれる農住制度により、利子補給等の賃貸住宅の実情等を見てみますと、もともと土地を所有していらつした方々がその土地の上に賃貸住宅を建設されるということが多いのですから、その家賃の算定を行います場合に、地代相当額を相当低く抑えて積算をするといったような傾向も見られて、法律に基づいておりますところの家賃限度額をかなり下回った運用というふうになつていゝ点が見られるように思われます。そういうことによりまして、良好な質の賃貸住宅がなるべく低廉な家賃で供給されるということが期待されるのであろうかというふうに私も考えておるところでございます。

○原田立君 ちよつとおしまひの方よくわからなかつたんですけれども、先ほど賃貸住宅の家賃は大体五万円ぐらいということをして局長は言つておられたけれども、また傾斜的にだんだんと上がるようなことがあつては大変だ、心配だと、こうしてゐるわけですか。ある人に聞いたんです、大体あなた方は月給もらつて、一家賃は何割ぐらゐ払えるんですかと言つたら、まあぎりぎりいつでも二割でしようと言ふんですよ。そうすると、三十万円ぐらゐの収入のある人が二割で六万円です。二十五万円ぐらゐの収入の人だと二割で約五万円ですね。賃金だつてそんなにどんどんスライドして上がつていくわけでもないんだし、五万円ぐらゐの見通しだつて言うけれども、さあその五万円が六万、七万、八万というふうになつていゝつたんでは大変なんだ。そこに住まうてゐる人が、借りてゐる人が大変困ることになるんだけれども、そういうような心配はないのかどうか。その点いかがですか。

○政府委員(豊蔵一君) 先ほど申し上げました例はそういうことでございますが、先ほどもお答え申し上げましたように、その土地の立地条件、素地価格、建設費あるいは造成費等々によつていろいろと条件には差があるわけでございます。しかしながら、それはそれといたしまして私が申し上げ

げましたのは、利子補給等を国がいたしてあります場合、現在の制度では十年間ということに原則はなつておりますが、その十年間につきましては家賃の制限を行つてゐるというふうなところから、一定期間につきましてはある程度低廉な家賃の住宅が供給されるんではないかというふうに考へておるわけでありまして。

ただ、もちろんこの農住組合の行いますところの住宅と、それからまた別途私どもの方で行つております公営住宅一種、二種といったような制度等がございますが、これらにつきましてはそれぞれその目的、意図を異にしておりまして、低所得者の方々に對しましては一般的には公営住宅等の供給を図ることにより負担を軽減せしめると同時に、また大都市において非常に不足しております賃貸住宅全般につきまして、中堅勤労者階級の方々に、この農住組合の行います賃貸住宅も相当程度に効果があるんではないかというふうに考へておる次第でございます。

○原田立君 私、あんまり調べてこなかつたんでお聞きするんですけれども、いま、いわゆる皆さん方みたいな、局長みたいな高給取りの人は別にして、普通勤務してゐる人たちの平均賃金は幾らですか。

○政府委員(山岡一男君) 正確ではございませんが、一般勤労者の平均所得三百九十七万円だつたと覚えております。

○原田立君 それは約三百九十七万—約四百万ですな、ボーナスも入つてのことだろうと思ふんだけれども、そうすると月に約二十万ぐらゐになりますね、月収が。二十ぐらゐで割るんでしよう、あれは。そういうような面で五万円と局長簡単に言つたけれども、ちよつと高いんじゃないか。そんなところをめぐんで置くんじゃなくて、もつと公共賃貸住宅の入居者との間にも不公平を生まないうような十分配慮する、そういうような適正な家賃負担システムの確立ということが必要だと思ふ。その点いかがですか。

○政府委員(豊蔵一君) 現段階におきましては、

先ほど申し上げましたように、所得階層によりまして、低所得者の方々につきましては、公営住宅等の公共賃貸住宅の供給をもつて対処いたしたい。しかしながら、また一面、中堅の勤労者階級の方々に對しましては、この農住組合によりまして、この賃貸住宅の供給ということも本當に意義のあることであり、また需要もかなりあるだろうというふうな考えられておりますので、これらの公共住宅と農住組合の賃貸住宅とそれぞれの相互の役割りを分担し合つて、大都市における住宅供給に寄与するというふうな考へていくのがいまのところよろしいのではなからうかというふうに考へておるところでございます。

○原田立君 国土庁長官にお伺いするんですけれども、十月三日の閣議後の記者会見で、五十七年度からは宅地並み課税を完全実施する、今度こそやらねばならぬというふうな発言をなさつてゐるものが報道されておりますし、十月十一日の予算委員会での答弁の中に「この五十七年度と五十六年度において地価がもつと上がるような、下がればまた考えは別ですが、上がるようなことがあれば、ぜひ前向きに積極的に宅地並み課税を実施したい、こう思つております。」という御答弁をなさつてゐるんですが、C農地について五十七年度から実施する、こういう報道についていかがお考えですか。

○国務大臣(原健三郎君) これは市街化区域農地に対するいわゆる宅地並み課税については、昭和五十五年の税制改正に関する政府の税制調査会の答申の趣旨に沿つて、関係省庁と連絡を密にして十分検討する考へております。私の申し上げましたそれは、税調の答申というものは明らかに明示いたしておりますので、疑う余地はない。

一つはこういうことを書いてあります。「昭和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ずべし、というものが一つであります。農住組合で営農をこれから続ける人のためには特別な配慮を

して税金など取るな、こういう意味であります。第二番目、「新たにC農地を課税の適正化措置の対象に加ふる」ものとする。C農地についても、課税の適正化措置の対象に加えて課税すべし、という趣旨であります。

さらに第三、「現在課税の適正化措置が講じられてゐるA農地及びB農地に対する課税を強化し、せよと書いてあります。そういうために十分な検討をやり、こういう答申であります、この答申に沿つて私どもは、これはいづれ各省庁相談しながらなぬのでございますが、国土庁としては前向きに積極的にこれは課税すべきものであると、この時点においてそう考へておるわけでございます。

○原田立君 そういう答申が出たから積極的に課税するというようなのが長官の答えなんだけれども、宅地並み課税を強化してそうして農家を追い出すようなやり方は、いくら答申があつたからといって非常に過酷なやり方のように私には思へるんです。自治省は、この国土庁の意向を受けて、市街化区域内のA、B、C農地に対する宅地並み課税についての見解は一体どうですか。自治省、来ていますか。

○説明員(渡辺功君) 三大都市圏の特定市の市街化区域農地に対する固定資産税の課税の問題でございますが、これにつきましては、五十四年、五十五年と続けて原田委員御存じのように税制調査会の答申がございまして、そこで私もとしましては、この問題につきましてはその答申の趣旨を踏まえまして今後十分検討してまいりたいと思へておりますが、その際には、これは何よりも政策税制でございますので、国土庁を初め関係各省庁の意見を十分承りまして今後十分検討してまいりたい、このように考へておるところでございます。

〔理事西ヶ久保重光君退席、委員長着席〕

○原田立君 いろいろありますが、実はわが党で、選択的宅地並み課税というふうなことで、どちらかの方法を農家の人たちに選択してもらうというふうな方法を講ずべきだということをわが党

は提案しております。住宅事情の特に深刻な三大都市圏の市街化区域内農地を対象に、宅地並み課税を全く行わないかわりに半永久的な措置として、少なくとも二十年間は農地のままにしておくことを義務づけ、宅地転用を禁止するというような方法、あるいはまたもう一つは、農地の宅地転用も譲渡先も制限しないかわりに宅地並み課税を完全に実施する、そのどちらかを農家の人たちに自主的に取り入れさせるということをやが党は考へて提案しているわけでありませうけれども、それらについての見解をお伺いしたいと思ひます。

○国務大臣(原健三郎君) 御説はよく承りました。が、なかなかそう直ちに即答するまでに至りませんが、十分御趣旨のある点を踏まえて検討してみたいと思つております。

○原田立君 時間がありませんので、引き続き簡単に進めたいと思ひますが、いまのわが党の提案について、さきの本会議における鈴木総理大臣の、十分参考にしていくという発言もあり、原長官もまた、大いに検討してみたいと思ひます。ただけれども、これがより実現の方向に進んでいくようにせつと御努力願ひたいと思ひます。

三大都市圏の市街化区域内農地の宅地並み課税について、新たにC農地を対象とする場合、自治省は、道路、上下水道など基盤整備が図られていて、直ちに宅地に転換できるような農地に限り宅地並み課税を実施するという限定課税の方針であると聞きますが、これに対し、建設、国土両省庁は、C農地全体を対象にする一律課税の基本方針を崩していないが、どのように調整し実施するの。

○説明員(渡辺功君) いわゆる市街化区域農地のうちのC農地を含めましてこれをどう取り扱うかというところは、これからの重大な検討課題でござい。現在のところ、国土庁、建設省両省庁の具体的な考え方は私もまだ承つておりません。また自治省といたしましても、これについての具

体的な方針を定める段階ではございませぬ。

ただいま原田委員御指摘のようなことが新聞に出たことは承知しておりますが、それは、この市街化区域農地、現在のA、B農地の課税の問題の長い経緯の中でいろいろな議論がありまして、その中に、税制調査会の答申においても再々そういう指摘があるわけですが、いろいろな都市施設の整備が十分ではないというところから宅地並み課税をすぐやるのはどうかという指摘が過去にあつておりますので、そういったような事柄を踏まえてのそういう問題指摘であつたのではないかと、このように考へております。したがしまして、私もとしましては、今後いろいろな具体的な御意見を各方面から寄せられると思ひますので、それらに十分耳を傾けまして今後検討を進めてまいりたい、こういうふうな考へておるところでござい。

○原田立君 長官が土地局長、専門家の意見で、農業者は、宅地開発や賃貸住宅の経営などふなれた仕事に乗り出すより、現状農地のまま保有しておいた方が有利で安全であると思ひます。人々が多い、こういうふうな指摘されているわけでありませうけれども、このような意見に対してはどう思ひますか。

○政府委員(山岡一男君) そういう御意見の方もおられるだろうことは承知いたしております。ただ、私どもの調査によりますと、やはり全体の中で、大部分は、多少後か、一部後かはそれそれ前掲はございませうけれども、他へ転用したいという気持ちを持つていらつしやる方もおられることは事実でございませう。しかもその場合に、自分たちだけではどうもうまくいかないというふうな気分がございまして、こういうような制度をつくることに積極的に賛成だと思ひつていただいている方々も多いわけだと思ひます。私もそれはそういう方々に対してまして、農協なり市町村なり、またその他の関係金融機関なりが力を合せて応援をいたしまして、そういうことが常時できるような対策を講じていこうというふうに考へておるわ

けでございまして、私どもの今後の努力ということにまつところが多いと思ひますけれども、私は十分成果を上げられる面もあるというふうにお考へいただいて結構だと思つております。

○原田立君 局長とちよつと認識を異にするんで

この調査室でつくつてもらつた資料によりますと、「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。」が四五・五%、それから「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。」が三九・三%、これは合計すると八四・八%です。あなた

そこでどういふふうに見たのか知らぬけれども、そのほかに、「市街化区域内の農地のうち、半分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、残りの半分は農業を続けていきたい。」が九・二%、「市街化区域内の農地のうち、大部分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、残りの部分は農業を続けていきたい。」が五・九%、もう農業を続けていきたいという人が八四・八%、圧倒的です。それから、それはもうやむを得ないから少しは、まあ半分ぐらいは売却けれども、あとは営業していききたいというのがわずかに一五・一%です。あなたのさつきのお話だと、一部を売つてい

いという人が大部分だなんだというところは、一体この資料で私に説明なさるんですか。

○政府委員(山岡一男君) 実は私どもの同じ資料でございまして、これは私どもが行いました調査の資料でございませう。そこで、過去におきましてはおそらく全部が農業を続けていきたいというところであつたわけだと思ひますが、東京圏につきまして今後十年ぐらいの計画、方針としてどうお考へですかというところで聞いた趣旨でございまして、先ほど申し上げましたとおり、多少はとか半分ぐらい、大部分はとか確かにいろいろ差があるわけだと思ひます。これをもちと細かく分析をしなればなりませんけれども、この中でも、他へ

転用してもよいというのがいままでは非常に少なかったのが、数%程度出てきておるといふところにわれわれ着目しておるわけだと思ひまして、こういう方々にはいままでそういう手法もなければ応援もないという中で考へておられるわけだと思ひますから、私どもがこういうふうな新しい手法をつくり皆さん方の応援をしていけば相当期待できるのではないかと。私ももちろん市街化区域内の八万八千ヘクタールの農地全部を対象にすると思ひ考へておるわけではございませぬので、十分こういうふうなパーセントの中でも啓蒙していけば効果は上げられるんではないかと思ひます。

○原田立君 局長は自分の都合のいいところばかり数字を取り上げて言われるのは、私には合点がいかない。

ところで長官、いまも議論があつたように八四・八%の人が営業していきたくて言つておられるんです。ところが、さつきの話は、答申が出てくるからもうそのとおり市街化区域内はばつさり農地はなくしちゃうんだ、強行していくんだ、宅地並み課税していくんだなんて仰せになるけれども、余りそれは強圧的という態度ではございませぬか。

○国務大臣(原健三郎君) 誤解しないようにお願ひしたいんですが、農住組合法は決してそういう農業を専門にやりたい、これから継続したいという人に対してそれを認めていく方針でございませう。それをまた住宅に転用したい、こういう人等が寄つて組合をつくつて、そういう希望者によつてこれをやる。それでまず、先の見通しはいろいろ申されましたが、最小限度でもかなりの効果があるであらう、しかもいま都会地においては住宅需要の声も高いし、そして何とかしてくれという声もありますから、声に応じてこの対策をやりたい、その一つとして具体的に農住組合法をもつてやりたい、決して強制するものでなく自主的にやっていたら、こういう精神でございませう。それから、宅地並み課税の方は、これはいわゆ

る農業を今後とも続けてやる人には特別の税金はかけないということになるかと私は思っております。

○原田立君 地方自治体や農業団体は、五十七年度以降も引き続きA、B農地の減額措置、この特例措置の延長を望んでいると伝えられているわけでありましたが、自治省はこの実態をどう把握しているのか、見通しはどうか、あるいはまた宅地並み課税の減額措置の廃止が何か自治省の中で検討されていると聞いておりますが、一体どうなんでしょうか。ある新聞によりますと、自治省は交付税削減で圧力をかけているという報道がなされておりますけれども、それらについてお答え願いたいと思います。

○説明員(渡辺功君) 御指摘の減額措置の実態でございますけれども、現在固定資産税で百五十三億の課税額のうち減額されておられるものが九十九億六千万、約百億あります。それから都市計画税では六十二億の課税額のうち約四十億が減額されている、こういう実態にございます。

また、その減額の状況を各関係百八十五市の内訳で見ますと、条例の制定されているものの中で一〇〇%減額というものが七十九団体ございまして、そのほかは五〇%以上というところから九〇%台まで分布しておりますが、その中では八〇%から九〇%台の減額率をとっている団体が一番多くなっております。

それから第二番目の、減額措置の廃止を検討しているのかというお話でございますが、私もはこの問題につきましては市街化区域農地の課税問題全体の仕組みの問題として検討しなければならぬと考えております。この減額措置のみを取り出してどうするということを現在検討しているという事実はございせん。減額措置そのものを、また交付税措置でそれを交付税上の措置をやることによって減額措置をさせないようにするということが、何か検討あるいは決められているような報道があったわけではございますけれども、そういうことを決めたということもございませ

ん。いずれにいたしましては減額措置全体は税制上の措置を前提としまして、交付税上の措置もあるわけでございまして、税制上の措置とあわせて一体のものとしてこれは検討する必要がある、こういうふうな私どもとしては考えているところでございます。

○原田立君 まだ検討してないというんですか。十月二十四日の新聞によりますと、「自治省は都市農地に対する優遇措置として批判の強い「農地の宅地並み課税の特例措置」の廃止を検討し始めた。」これも検討し始めたですね。「減額特例措置を実施している東京など三大都市圏地方自治体に交付してきた「減額に見合う分の地方交付税による補てん」をとりやめること」によって地方交付税を「節約」するとともに、都市農地の宅地並み課税の完全実施を早急に実現しようというのがねらい。」だと、こういうふうな報道されているけれども、そういうようなことでやっているんですか。

○説明員(能勢邦之君) 地方交付税におきましては、わゆる減収補てん措置についてでございますが、この減収補てん措置につきましては、先ほど来から話が出ております地方税法上A、B農地の固定資産税にかかりますという条例の定めるところにより減額ができるという仕組みをとっており、その仕組みと整合を保つ意味から地方交付税上の措置が行われているわけでございまして、したがって、この問題はその前提となる地方税法、税制上のあり方とあわせて考えるべき問題だといふふうに私も考えております。したがって、ただいまお話がございましたような、一部の新聞に報道されましたような、五十六年度からでも地方交付税による減収補てんをやめる方針云々ということは、いま決めている段階ではございせん。

○原田立君 検討はしているんですね。

○説明員(能勢邦之君) 一般的に検討ということでは、この問題に限らず検討はいたしておりますが、この問題に焦点を絞って特にならぬというう具体の検討なり、具体の結論を出している段階ではないというふうに御理解いただきたいと思います。

○原田立君 火の気のないところには煙は出ないんですよ。こういうふうな情報が出てくるのは、あなたに一般的なことではやっているけれども、特にこれということではやってないといううなお話だけれども、これはちよつと当たりませんな。理解したい。

十月二十七日の朝日新聞によりますと、農業団体の全中は、宅地並み課税強化案に対しては反対運動をうんと盛り上げて進めていくという姿勢を示しておりますけれども、これらについてどう認識し、またこれを今後どう説得していく考えなんですか。

○政府委員(山岡一男君) 税制調査会の答申にございまして、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ということの措置が十分にとられるならば、全国農協中央会としても今後御理解いただけるものというふうに私も考えております。ただ、全中といえども私どもは、本当に何年か一通ずつこういう問題が起きる、この際決着をつけたいということ、いろいろの意味の勉強をなさっているということ、これは事実でございますけれども、この政府税調答申の中のこういう姿勢で考える限りは、そう必ずしも反対ということではないというふうに私も理解しております。

○上田耕一郎君 この農住組合法案については、きょう午前中から審議が行われております中から問題がいろいろ指摘されておりますように、かなり大きな問題があると思えます。本法案には農業団体などを初め多くの問題点が指摘されております。東京都の農業協同組合連合会、中央会では、東京の場合には農地が零細で地域的に見てもスプロール化がはなはだしい、したがって本法を適用することはほとんどないのではないか、また農家はほとんどないのではないか、という意見を表明しております。

農業会議からは「農住法案に関する要望」というものが出ておまして、これは非常に厳しい意見を述べております。

都市農業は、これまでいろいろ政府の施策で後退を余儀なくされてきたと。

今また、地価の上昇、宅地供給不足さらには内需拡大等を理由に、大都市圏における住宅・宅地政策が強化され、自治体の財政事情、都市整備の立運れ等を顧みることなく、その責任を都市農家に転嫁して農地の宅地化を促進する「農住組合法案」が今国会に上程された。

本法案は、政府の定住圏構想や人口抑制を進める大都市圏の自治体の街づくり等に逆行するものであり、現行のいわゆる「大都市法」に屋上屋を架すとともに、昭和五十七年度を目途とする宅地なみ課税の全面実施を誘引し、都市農業を崩壊に導くものといわざるをえない。

よって、政府ならびに国会は、われわれが希求する都市農業の確立のため、本法案を白紙に戻し、再検討されるよう強く要望する。

という要望書が十月二十九日に出ております。都市農業を行っている団体からこういう強い意向も表明されておりますので、私は以下、幾つか問題点を質問させていただきます。

まず、本法案の第一条、目的の項で、大都市地域の市街化区域内農地というのが対象になっておりますけれども、この対象農地の面積はまずどのくらいなんです。八万八千ヘクタールという言葉もありましたが、五十四年度の三大都市圏の農地は九万五千ヘクタールという数字もありますけれども、その点まず確かめたいと思えます。

○政府委員(山岡一男君) 首都圏、近畿圏、中部圏というふうな圏域の取り方に少し差がございまして、特にこの農住法の第二条の定義で対象になる大都市地域の中のを積み上げてみますと、八万八千ヘクタールということになるわけでございます。

○上田耕一郎君 この第一条で、「必要に応じ当面の農業の継続を図りつつ」ということになって

おりますけれども、この「当面」とはどのぐらいの期間を指しますか。

○政府委員(山岡一男君) 市街化区域内農地という性格を前提としておりますので、個々の農地の所有者の方々の意見によって決まるわけでございまして、大体五年ないし十年は当面の範囲だというふうに私も考えるわけでございします。

○上田耕一郎君 次に、第六十条、「組合の地区」というところでございますが、「政令で定める規模」、これは二ヘクタール以上という答弁がありましたね。第二号「市街化区域内農地等の面積の合計が、当該一団の土地の区域の面積の大部分を占めるものであること」とありますけれども、この「大部分を占めるもの」というのは、具体的にどのぐらいのことを考えていきますか。

○政府委員(山岡一男君) 大体、一団の土地の区域の面積のうち八〇%ぐらいを占めれば大部分に当たるといふふうに考えております。

○上田耕一郎君 八〇%以外の土地の中には、農地以外の宅地なども含まれていいわけですね。

○政府委員(山岡一男君) 計画の中に隣接する宅地、隣地等が一団の中には含まれる場合がございします。

○上田耕一郎君 では、二ヘクタール以上の市街化区域内農地があり、かつこれが八〇%以上という大部分を占めていれば、市街化調整区域、この調整区域内の土地も多少入っていいんですか。

○政府委員(山岡一男君) 市街化調整区域内の土地も入ってよろしいわけでございます。

○上田耕一郎君 そうすると、市街化調整区域内の土地が入っていてもいいと。これは組合が交換分合をするわけですね。市街化調整区域の土地も入って交換分合をした。交換分合してたとえ宅地になるという抜け穴みたいなものもできてしまう危険はありませんか。

○政府委員(山岡一男君) 設立の認可、第六十八条の第三項でございしますが、「都府県知事

は、組合の地区に市街化区域外の土地が含まれる場合においては、当該土地が農地等であり、かつ、政令で定めるところにより当該土地を農地等として利用することが組合の地区内の市街化区域内農地等の住宅地等への円滑な転換に資することとなると認められるときでなければ、前条第一項の認可をしてはならない。」というふうに決めております。

○上田耕一郎君 この条件に当てはまれば、市街化調整区域内の土地も交換分合の結果宅地になるというケースもあり得るわけですね。

○政府委員(山岡一男君) 「政令で定めるところ」というふうに書いておまして、政令で現在考えておりますのは、組合の地区内の市街化区域内農地等の所有者で営農の継続を希望する者と、市街化区域外農地等の所有者で住宅地等の取得を希望する者が組合の事業によりお互いに所有地を交換することが認められるというふうな場合を想定して政令で決めたいというふうに思っております。

○上田耕一郎君 じゃ、営農をやっている組合員の場合、たとえば民間デベロッパーなどが市街化調整区域の土地を持っていると、ちょうど境目のところで、この組合を設立して、それで交換分合して宅地にしてしまおうというケースはないわけですね。

○政府委員(山岡一男君) ここで対象にいたしますのは、調整区域内の農地ということでございます。調整区域内の農地であり、こう書いてあるわけでございますから、農地との間で交換をするというふうに考えているわけでございます。

○上田耕一郎君 さて次に、宅地不足の問題点からいろいろ数字の答弁がございました。若干重複する面もありますけれども、少し数字を確かめておきたいと思っております。

全国で宅地がどのぐらい必要なのか、その計画について、国土庁並びに建設省から、全国での宅地供給不足量の数字を改めてお聞きしたいと思っております。

○政府委員(山岡一男君) これは、第三次全国総合開発計画で中期の見通しを立てておるわけでございまして、五十一年から六十五年までに全国では十九万ヘクタール、ミディアム・グロスで新規宅地が必要だという推定をいたしております。しかしこれは、七十五年における人口が一億三千七百万というふうなことを想定をいたした数字でございまして、現在なおしばらくの間、検討する必要がありますと言われている数字でございます。

○上田耕一郎君 建設省もお願いいたします。

○政府委員(宮澤謙君) 私どもの住宅の五カ年計画におきましては、八百六十万戸に対応いたします。新市街地で五カ年間で約六万六千ヘクタールを必要とするとはじております。これに對して実績は、五十一年度で一万二百ヘクタール、五十二年で九千三百ヘクタール、五十三年で八千六百ヘクタールとなっておりまして、三年間平均いたしますと、年間約九千四百ヘクタールでございます。

それで、六万六千ヘクタールの必要量ということとでございますので、これは年平均一万三千ヘクタールほど必要という見込みでございますので、これに對しましては約七〇%の供給量ということになっております。ただこの場合、一つは、五十一年から五十三年の間に住宅は百五十万戸増えたわけでございます。一つには、一区画当たりの面積が減少してまいりました。このことは、しかし五十三年度からは一区画当たりの面積の減少が下げてまいりました。若干ふえておりますが、これは宅地を購入する消費者の方々の質的な水準に對する向上意欲、あるいはまた、公共団体が指導要綱等で小さな宅地につきまして抑制をしておるというふうなこと、それからもう一つは、マンションの供給が非常にふえておりまして、東京都内で申し上げますと、五十年では一万戸が、五十三年

度では約三万戸のマンション供給というふうなことになっておりまして、既成市街地の高度利用、有効利用も進んできておる。その他、企業の在庫の吐き出し等によりまして、先ほど申し上げましたように、住宅が約百五十万戸増この三年間に平均して建設された、このように考えております。

○上田耕一郎君 さて、問題の三大都市圏ですけれども、建設省の方の数字では、東京圏、大阪圏、中部圏、それぞれこの五年間の内訳数字が出ていて、昭和五十一年から五十五年までで三万四千ヘクタール必要と、年平均六千八百ヘクタールという数字が出ています。国土庁の方は、先ほどもちよつと問題になりましたが、この三大都市圏のたとえば今後——今後というか、十年間の供給量、また年平均の必要量、この数字はどうなっておりますか。

○政府委員(山岡一男君) 国土総合開発計画では、五十一年から六十年までに十二万八千ヘクタール、六十五年までに十九万ヘクタールと、全体の規模は規定しておるわけでございしますが、そのうちで、東京圏につきましては五十一年から六十年までに二万七千ヘクタール、昭和六十五年までに三万九千ヘクタールの新規宅地が必要と見込んでおります。大阪圏におきましては、昭和五十一年から六十年までに一万ヘクタール、昭和六十五年までに一万六千ヘクタールの新規宅地が必要というふうに見込んでおりまして、中部圏の数字は三全総そのものには出ておらないところでございます。

○政府委員(宮澤謙君) 三大都市圏の数字を申し上げますと、実績をいたしましては昭和五十一年度に四千五百ヘクタール、五十二年四千ヘクタール、昭和五十三年三千七百ヘクタールでございまして、合計いたしますと三カ年で一万二千二百ヘクタール、年平均にいたしますと約四千二百ヘクタールになります。これは私どもが住宅の五カ年計画の数字をもとにして三大都市圏の見込み量を推定いたしましたものが三万四千ヘクタールということでございますので、年平均は六千八百

ヘクタールになります。したがって、先ほど申し上げました全国では七〇%程度でございますけれども、三大都市圏では、これを比較いたしますと約六〇%になります。

○上田耕一郎君 三大都市圏では年平均六千八百ヘクタール必要なのに、大体年平均その六〇%、四千百ヘクタールの供給だということですね。特にだんだん減っている、五十三年には三千七百ヘクタールに減っているという答弁がありました。大体そうすると、減っている傾向から考えると、供給必要量に対して実績ではどうやら半分近い数字が出ていますというふうに推測できると思うんですが、これも、この三大都市圏の東京圏、大阪圏、中部圏それぞれこの実績の内訳ですね、その数字はございますか。

○政府委員(宮繁護君) ちょっといま手元に資料がございません。

○上田耕一郎君 この重要な宅地供給の計画で三大都市圏の問題がこの法案の中心なんですけれども、それぞれの県ごとについての実績数字は建設省も調査してない。それから国土庁は、中部圏については調査対象になっていないということ、どうも数字そのものがこれは不明確であまりなまになっていないかと思うんです。これは国民に対して一体どのぐらいの宅地不足なのか。東京圏、大阪圏、中部圏で農民に対して農地を宅地化せよという方向で国の施策を進められる方向になっているんですけれども、それを納得させるための具体的なデータ、それから強い説得力、こういうものがあまいまいだと思ふんです。そのあまいさを、これまでやってなかったにしても今後明確にしてほしいと思ふんですけれども、原長官、いかがでしょうか。

○国務大臣(原健三郎君) 上田先生の御指摘まことにございまして、はなはだどうも準備不足であったことを申しわけなく思っております。御期待に沿うように、今後速やかに三大圏、全国的なものを等々資料を整備いたして進めたいと考えております。

○上田耕一郎君 ひとつぜひ早急にお願いしたいと思ひます。

三大圏の数字そのものもそういうふうに非常に不備なんですけれども、さて、しかし非常に足りないというところはどうか明確なようですね。今後どういうふうなふやしていくかとするのか。一つは農地の宅地化というのがこの法案で出されているわけですが、そのほかにもどういう手法、どういう方針で全体として宅地供給をやろうとしているのか、その基本方針と、それぞれの内容のパーセンテージ、大体どのぐらいにやっていると、たまたま三大都市圏別に数字がございまして、大分縮小したんですが、現在建設省におきましては今後十一年、しかも五十六年度から六十年までの前期五十年、十一年度から六十五年までの後期五十年、十一年度から六十五年までの長期見通しの作業を現在進めております。これが出てまいりますと、首都圏、近畿圏、中部圏、その他というふうなブロックに分けて宅地の供給の見通しが立て得るわけでございます。本年度中にこの作業を完成さしていきたくて考えております。

それから、宅地の供給政策でございますけれども、一つは、やはり新市街地における宅地の供給、これは山林原野等々都市的な土地利用に供されておられませんが、これを計画的に宅地化していく。それからもう一つは、すでに市街化いたしておりますけれども、まだ土地が有効利用されていないようなところ、ここにおきまして都市の再開発その他の手法を用いまして土地の高度利用、有効利用を進めていく、この二つのことを基本に据えているような政策を展開していきたいと考えております。

それで、一つは公的機関によります計画的な宅地開発の促進。それから政策金融等を用いまして優良な民間デベロッパーの宅地開発の促進。それから宅地の供給で非常に支障になっております関

連の公共公益施設の整備が問題になっておりますので、これらにつきましても、普通の公共事業を促進いたしますと同時に、また、関連公共施設の促進事業費をいたしておりますので、これらも有効に使ってまいります。また、関連公共公益施設の立てかえ施行制度というふうなことも考えられておりますので、これらも有効に使ってまいりたいと考えております。そのほか、五十六年度から新しく宅地の供給促進計画制度を導入いたしまして、重点的にそれらの地域につきまして宅地化を図っていく。あるいはまた、税制等につきましてもその改善を図っていく、こういうようなことを考えております。そういったしまして、この長期の供給の見通しにつきましても現在検討中でございますけれども、その中でも、やはり区画整理と民間の供給が両方でも、これはまだはつきりいたしておりませんけれども四〇%、四〇%程度、あと二〇%程度が公的な供給の数字になろうかなと、まだこれは詳しくはやっておりませんけれども、大体そんな感じでございます。

○上田耕一郎君 国土庁は、この法律で十年間で四千ヘクタールの宅地化を見込んでいらっしゃるという答弁がございましたけれども、その根拠はどういうところにあるんですか。

○政府委員(山岡一男君) この法案を国会に提出するに当たりまして、私どもの努力目標はお話しをしながらならぬだろうということで、農住組合の平均的な地区面積とか、地区内の農地等の割合とか、転換面積でございますとか、公共用地の割合でございますとか、一市町村平均に設定される農住組合の数の推計ですとかいうふうなものをいろいろとやりました。内部で積み上げてみまして、大体四千ヘクタールはいけるかなという数字をはじいたわけでございます。これはいま申し上げました幾つかの仮定条件をたくさん置いておられます、努力目標としてあえて国土庁において試算したというものでございまして、今後の大きな努力目標というふうな考えているわけでございます。

○上田耕一郎君 衆議院の審議で、十年間で組合数が七百ぐらいだ、おおむね十ヘクタールがモデルだ、それで七百掛ける十ヘクタールで七千ヘクタール、そのうち四千ヘクタールという答弁があったと思うんですが、大体そういう試算ですか。

○政府委員(山岡一男君) 大筋においてはそういう方向でございまして。数は七百と申し上げましたけれども、実際の積算では七百何十かになつておりました、そういうふうな積算をいたしております。

○上田耕一郎君 それから、先ほどの答弁で二ヘクタール以上の農地を含むという、二ヘクタール以上のまとまって残っている土地がどのくらいかという点で、練馬を調べたら約半分ぐらいあった、全体としては三〇%、たとえば東京圏で、そういう答弁ございましたね。

○政府委員(山岡一男君) はい。

○上田耕一郎君 これは根拠が、練馬は半分だけけれども、大体三〇%というのは根拠があるんですか。

○政府委員(山岡一男君) これは、実は国土庁推計ということで申し上げておりますが、ある省で調査をされた資料があるわけでございます。ただし、これを公式にまだ発表されておられない数字でございますので、これは私もいたいたしましてそれを使っていたら国土庁推計という言葉を使っておるわけでございますが、全体といたしまして、二ヘクタール以上のものが全体について三〇・一%あるというのが東京圏の市街化区域内農地の団地地籍別状況ということで一応の資料は持っております。

○上田耕一郎君 いままで政府のそういう予測の数字ですね、計画数字、まあ当たるものもあつたんでしようけれども、たとえば宅開公団の場合にはどうも実績と比べるとかなり差がありました。それで四千ヘクタールと、いろいろ推計されておられるんですけれども、どうも根拠が不明なように思われるのです。昭和五十年に大都市法が通過

しましたね、成立してそれから五年たっている。それで大都市法で二つの手法が導入されて、そこで宅地化を進めるといふ文句で審議したわけですが、あの中の特定土地区画整理事業、これが五年間にどのぐらいの実績が上がっているか。それからもう一つの住宅街区整備事業、これで実績がどのぐらい上がっているか、お答えいただけますか。

○政府委員(升本達夫君) おたのしの大都市法に基づく特定土地区画整理事業の実績でございますが、現在まで地区数で六十八地区、面積で四千五百二十ヘクタールでございます。それから住宅街区整備事業でございますが、地区数で四地区、面積で四十三・六ヘクタールでございます。

○上田耕一郎君 私、昭和五十六年六月二十六日にこの建設委員会での問題、質問しました。当時の吉田都市局長の答弁ですと、この二つの事業で、「結局農地面積を五万ヘクタールぐらゐる施行することになり、」これ十年で、十年で五万ヘクタール。「その二割程度が集合農地として平均的に残るとすれば、」つまり一万ヘクタール残ると。「それを引きました三万九千ヘクタールぐらゐるが宅地化する、こういう考えでございます。」十年で四万ヘクタールという答弁だったんです。吉田都市局長は。だから、五年たつたので、まあ半分として二万ヘクタールになるわけでしょう。いまの答弁ですと、特定土地区画整理事業着工面積四千五百二十ヘクタールでしょう。片方の住宅街区、これはA、B農地の方が多いわけですね、ここは。これはわすか四地区、四十三・六ヘクタール、合わせますと四千六百ヘクタールに及ばぬわけですね。五年間で大体二万ヘクタールという答弁のはずだったのに、五分の一しか進んでいないという実績があらゐるわけですね。これはどうしてこんなふうになるのか進まなかったのですか。

○政府委員(升本達夫君) 区画整理事業に限らないと思うわけでございますけれども、やはり土地の開発事業一般には、一般的な経済事情、情勢の影響がかなり大きいものがあるかと思ひます。そこで、この大都市法の制定された昭和五十年時点の前後数年の間の区画整理事業の執行状況、これは特定土地区画整理事業に限らずで、大都市近辺に限らず全全国の区画整理事業の執行状況を検討いたしてみたいわけでございますが、四十八年度、四十九年度という時点におきましてはかなり単年度の事業差手が多過ぎまして、これは地区的にも面積にも多過ぎました。これが五十年時点でもかなり急速に差手が落ちていくという状況でございます。これが一般の全国レベルで大体三分の二程度に事業差手が激減しているという状況でございます。こういう状況に比べますと、ただいま申し上げました首都圏、中部圏、近畿圏の三圏についての特定土地区画整理事業の着手状況は確かにダウンはいたしておりますが、それほど極端なものではないという状況でございます。したがって、私もいままで調査いたしましたところでは、かなり経済情勢の変化に伴ひまして事業着手のテンポが鈍ったということが全国的にございます。そのいわばあおりを受けているということが一つございましょう。

それからあと、特定土地区画整理事業に限らない問題でございますけれども、一般的に宅地開発事業につきましても、権利者の権利調整というものは非常に時間がかかる問題でございます。これについて事業促進のための手だてもいろいろと講じているわけでございますが、権利者にその点の御認識をいただくまでに若干の時間がかかる。それについてのPRについてのさらに一層の努力が要請されるという事情もあらうかと考えております。

○上田耕一郎君 しかし、権利者の抵抗とか区画整理事業のスピードダウンですね、全国的に。そのあおりをいとお話だけでも、吉田都市局長が国会で答弁した数字の五分の一というのは、どうもあおりとか何とかいうんじやなくて、非常に問題が大きいんじゃないか。やっぱり法案を通すためにかなり夢想的な数字を答弁されて、

実際にやってみるとまるでうまくいかないというので、どうも政府の計画自身が、根拠がないものを根拠があるように推定されるというこれまでの実績がありまますので、今度の四千ヘクタールについても、どうもいまお伺ひした範囲では、きつちりした根拠をお示しにならないので大きな疑問がある。先ほど東京の農協中央会の方も、ほとんどない、東京じゃ農家がほとんどついていないのではないかとこのことを言っているんですけれども、そういう問題点がこれにもあるように思ふんです。

それで、大都市法のときには、とにかくあのときもこの委員会でも問題になりましたが、区域を指定して二年以内に進まなかつたら市町村がやるんだ、市町村の責務なんという条文まで入っていたわけでしょう。ところが実際にはこういう状況だと。四地区という、住宅街区整備事業では住宅街区整備組合そのものも四つしかできなかったというところになるんですか。

それからもう一つ、この四千五百ヘクタール内外の土地の中で、農地はどのぐらいになっておるか。

○政府委員(升本達夫君) ただいまのおたのしの住宅街区整備事業は四地区と申し上げましたが、四地区に着手をいたしておりますけれども、組合の設立を見たものはうち二地区でございます。したがって、残りの二地区については目下鋭意組合の設立のための準備作業を行っているという段階でございます。

それから、この地区内の農地の現況の面積割合につきましても、私手元にいま数字を持ち合わせておりませんので、早急に調べて御答弁を申し上げます。

○上田耕一郎君 先ほどの大阪府農業会議の要望も、この大都市法に屋上屋を架するものだということも指摘されてありますけれども、やはり農民の農地の吐き出しに対する抵抗がわすか五分の一の実績ということになってあらわれたのではないかと考えざるを得ない。それで宅地並み課税をや

つてみたけれどもどうもうまく進まない、大都市法も施行してみたけれどもどうもうまく進まないというので、今度またこの農住組合法というものが出てきたという感じがするわけですね。それで、少し組合の問題点に入りたいと思ふんですけれども、まずこの出資額ですね、これは大体どのぐらいと考へておられますか。

○政府委員(山岡一男君) これは小さい組合から大きい組合までございまして、選択する事業の身にもよりますので、一概に申されたいわけではございまして、定款でこれを定めようということになっておるわけでございます。これは実は衆議院でも御質問ございまして、過去におけるそういうふうな組合等のおおむね類似のもの出資額は一口十万円ぐらゐでしたということを申し上げたわけですが、これはあくまで例として申し上げたわけでございますが、ケース・バイ・ケースで定款で定めようというのが本筋であらうと思つております。

○上田耕一郎君 十ヘクタールぐらゐるモデルだと。営農地区それから宅地になるわけだけれども、この営農地区とそれから宅地の割合ですね、これは大体モデルではどのぐらいに考へていますか。

○政府委員(山岡一男君) 全体が農地である場合、それから八割ぐらゐる農地である場合、いろいろなケースをコンバインしながら計算をしておるわけでございますが、一つの頭に描いておられますスタイルといたしましては、全体の中で二割ぐらゐるはおおむね公共施設用地、残りが、半々が宅地と農地のようないメージを頭の中に描いて概算をいたしております。

○上田耕一郎君 二割が公共用地で、あと半々と申す、四割宅地で四割農地、大体そんなふうな考へておられるわけですね。そうすると、十ヘクタールのうち四ヘクタール宅地にするわけですね。モデルのものです、四ヘクタール宅地にして、これは賃貸住宅にしたりあるいは分譲にしたりするわけだけれども、この十ヘクタールモデル、これは

いろいろな事業をやるわけですね。モデルケースの場合、どのぐらいの資金が総額必要になると計算していますか。

○政府委員(山岡一男君) それにつきましてもいろいろ試算をしてみてもおろそかですけれども、やはり全体の中身といたしましては、ケース・バイ・ケースで定まるというものでございまして、一概にここで申し上げるというようなものはお持ちいたしておけません。

○上田耕一郎君 しかし、大体十ヘクタール、交換分合したり土地改良事業やったり、それから四ヘクタールを宅地にすると、かなりの資金が必要なのは明らかだと思ふんですね。だからモデルの農住組合というのは大規模な事業をやるということではもう明白と思う。それだけの大規模な事業を組合員がやるんだけれども、この法案の第五条によって、協同組合であるために、「営利を目的」としてその事業を行ってはいけません」ということで、営利目的じゃないわけですね。何らかの利益を得てもいけないんですか、この営利目的でないというの。

○政府委員(山岡一男君) 営利を目的としないとして、構成員に利用させることを目的として事業を行うということでございますので、組合自体が有形の利益を獲得することを目的として事業活動を行ってはいけません。従来協同組合に書いてある趣旨と同断のものでございまして、たとえば組合が地区外で土地の売買を行う、宅建業の免許を取って地区外で売買をして、そこで利益を上げるというふうなことは、これは営利行為とみなして、こういうものはできない。端的に小さな例を申し上げますと、そういうようなものが当たるわけでございます。七条に書いてある組合の事業の中で適正と思われるようなものについては、営利目的としてはならないという範囲には当たらないというふうに思っております。

○上田耕一郎君 五十五条で剰余金とその配当について決めてありますね。これを読むと、剰余金の配当は定款で定めるとなっているんだが、「払

込済出資額に依りてする配当の率は、年八パーセント以内において政令で定める割合を超えてはならない」、大体出資金の八%以内の配当が正当な利益と考えているんですか。

○政府委員(山岡一男君) 法第五十五条で言っております趣旨は、営利を目的として事業をしてはならぬと言っておりますけれども、このことは組合の剰余金の配当を認めないという趣旨ではないわけでございます。ただ、組合が事業活動を通じて組合員に奉仕した結果生じた剰余金というもののつきまして、初めてその配当が利益主体に割り戻し、または価格修正の意味をもって是認されるというものでございまして、当初から剰余金の分配を目的として事業を大いにやるというようにすることを認めるという筋ではないわけでございます。この第五十五条のところに書いておられますのは、やっぱり剰余金の配当につきましてもそういう意味で政令で制限をしておるわけでございます。組合の性格それから事業の性格、金利水準等勘案いたしまして一定率を定めるつもりでございます。現在他の例で見ますと、ここには「八パーセント以内において政令で定める」と書いてありますが、農協は七%、水産業組合では八%、森林組合では七%というふうな前例がございまして、そういうようなものにならないように今後政令の中の割合を決めていきたいと考えております。

○上田耕一郎君 どうもよくわからないんですが、森林組合では七%というふうな前例がございまして、そういうようなものにならないように今後政令の中の割合を決めていきたいと考えております。これも、大体十ヘクタールの出資ぐらいた、これはケース・バイ・ケースというお話だったわけでしょう、十ヘクタールの出資と。そうすると、八%というのと十ヘクタール出資と。年に八千円の配当をもらう。事業規模というのはどうなるかと、先ほど十ヘクタールがモデルで、そのうち四ヘクタールが大体宅地だというのでしよう。一戸当たり百八十八平方メートルというものが第三次住宅五カ年計画で宅地必要量ですね。大体そういう数字を建設省は考えられている。そうすると、この四ヘクタールを百八十八平方メートルで割りますと家が約二百戸建つんですね。そうするとこれは一戸二千万

円、土地を含めないで建築費だけで。土地も入るかな。とにかく一戸二千万円としても四十億円の金が必要ですね。そのほかにも交換分合から土地改良事業からいろいろなお金を要する。とにかく数十億の規模の事業をして、組合員の出資による利益というのは十ヘクタールと年間八千円だというふうなことで、一体どういう組合なのか、どうもはつきりしたイメージが私にはわかないのです。十ヘクタール出して八千円しかもらえない。しかしこれだけの事業を借金してやるわけでしょう。午前中も審議がありましたけれども、もし人が入らないうちにか売れないとかということになると損をするというところになるわけですね。借金をするためには抵当権も設定しなければならぬ、その損害は負担する、しかし利益は得ちゃいけないというふうなことで、農民がこういう農住組合法に参加して組合をつくるという何か恩恵あるのはメリットというものがどこにあるとお考えなのですか。

○政府委員(山岡一男君) 出資金の額が十ヘクタールというところで何か固定化されたような感じを申し上げたような気がいたしますが、決してそういうことではないかというお話でございます。昭和五十二年の総合農協統計によりますと、正組合員が二百九十九戸以下、小さい組合ということでございまして、総合農協における平均出資額が大体十ヘクタールという例がございまして、しかし、この組合につきましてはいろいろな事業を行うわけでございますので、それぞれの一口の金額につきましては、組合の事業運営に必要な資金といたしまして経済活動の信用の基礎ということになるものでございまして、定款で定められるというふうには実は御説明したわけでございます。したがって、相当規模の大きいものにございましては、大きい出資額になることは当然予想されるところでござい

ます。それから、先生がおっしゃいますように、必要な事業の資金につきましては、各種の融資補助等の活用を図るということを念頭に入れておりま

て、出資金と相まって組合は事業を行っていくということになるわけでございます。

本制度のメリットは何だということでございますけれども、一つは、やはり従来のたとえば土地区画整理組合、土地改良区というふうな一つの事業を終わりますと解散をするということではなくて、総合的な事業主体を創設するんだということが私どもは一つのメリットであろうかと思ひます。農住組合は、土地区画整理事業も土地改良事業もあわせ施行するわけでございますが、同時に住宅とか利便施設等の建設、管理、土地の交換分合などの事業も総合的にできることが一つの大きなメリットじゃないかと思っております。

それから、新しい交換分合法というものをこの法律で創設をいたしております。

それから、営農の継続のための組織ということでございます。農地利用規約の設定等を行うことといたしております。当面の営農継続という範囲でございまして、安心して営農を営むことができる。それから農地所有者等の賃金補給臨時措置法の特例といたしまして、水田がなくてもそういうふうな利子補給が受けられる。その他指導、助言援助等につきましては、既存のものにつきましましては、やはり農業協同組合、国及び地方公共団体等の指導、助言が得られますし、それからこういうものを中心といたしますので、融資、それから今後におきます税制補助等につきましては各般の応援を今後準備していきたいと思っております。

○上田耕一郎君 山岡局長いろいろ言われました。この十二条の土地改良事業ですね、国からの助成というのは市街化区域内農地だからこれまでなかったわけですね。この農住組合が土地改良事業をやる場合に、新しく助成が生まれるということとあります。

○政府委員(山岡一男君) 農振地域、農用地域等で行われるような応援はないわけでございます。

從來から市街化区域内農地でございまして、土地改良につきましても補助金はなかったわけでございますけれども、今後土地改良の近代化資金等の活用について考慮してまいりたいと考えておるわけでございます。

○上田耕一郎君 余り從來とは変わりないわけですね。土地区画整理事業あるいは交換分合事業のことも言われましたけれども、道路、公園などその他の都市施設を広い場合につくるようなとき、国の助成はあるのですか。

○政府委員(山岡一男君) 現在の市町村に對しまして関連公共施設整備促進事業というのが建設省で計上されておりますが、そういうものにつきましては、やはりこういうようなものに対しては対象にしていただくというようなことで、現在関係省間で協議を進めておるところでございます。そういうもので関公等については応援してまいりたいと思つております。

それから、公庫におきますそういうふうなものに對する融資の制度等も当然のことながら活用していただきたいと考えております。

○上田耕一郎君 区画整理で関連公共施設に国庫補助が出るのは、五ヘクタール以上とまった土地でなきやないでしょう。

○政府委員(山岡一男君) 現行ではそうだと思います。

○上田耕一郎君 そうすると、五ヘクタール以上とまった場合でなければ出ないもので、これは二ヘクタール以上とまった土地というので、そうすると五ヘクタールにならなければ関連公共施設にも助成は出ないということになるのですか。

それから、交換分合のことも言われました。交換分合については、これは予算委員会の第三分科会で、ことしの四月二日、わが党の香取タケ子議員が大阪府の農民と懇談した言葉を紹介してありますが、「米やつたら交換分合やつてもできると。しかし集約農業で施設園芸とか野菜づくりなんというふうなものに交換分合などということとは農民としてはこんりんざい応ぜられない」「そう言っ

ているというのです。十アールの土地に四棟のビニールハウスを建ててトマトをつくった場合でも、東の棟と西の棟とは条件が違つてデリケートだ、そういうものを勝手に交換分合なんていうのはどういふ農民として応じられないかという意見が牧方の農民の場合には出てゐるので、なかなか交換分合もむずかしい問題があると思つてゐるのです。いろいろ言われたけれども、土地改良事業についても区画整理事業についてもそれはどのメリツトはない。改良区をつくつてきたら解散するというのが、解散しないですつと続けていくということなんです。さて問題は、それじゃ家を建てた場合それから官農が続けられるというのですけれども、官農の場合も牧方の農民の意見を香取議員が紹介してありますが、今度家が建つて、そのそばの農地、これは大変だということです。大体住宅のそばのたんぼというのは風通しが悪いし、日陰になるし、雑排水が流れ込むと優良農地でなくなつちゃうというんです。

それから、たとえば耕運機で朝早くからお百姓さんが大きな音をたてると、これは住んでいる住民から必ず文句が出る。農薬をまくと公害だと言われる、わらを燃やしたら洗たく物が汚れると言われる、スズメを追うのに爆竹機かけたらまた文句が出るというように、その宅地と農地をくつつけて官農できますよといつても、なかなかこれはうまくいかないというので、農民はこの問題についても、農業を続けられる、続けられるといふけれども、非常にこう抵抗を示しているんですね。だから官農を続けられるといつても、結局最初の答弁で局長は、大体五年ないし十年と言われたけれども、官農と言つたてでそばにどんな家が建ちまして、それこそ農民が追い出されちゃう、農業が追い出されるという危険が家を建てれば建てるほど出てくるわけですね。十ヘクタールのうち二ヘクタール公共用地で、あと四ヘクタールずつというお話だけれども、四ヘクタール——私のさつきの計算ですと二百戸の集合団地ができるんです。その団地が近くの農地のいろいろな農作業につ

いてさまざまな問題要求、これは生まれるのは当然で、そう簡単な問題じゃないんです。

それで、家を建てる場合についても、先ほど余り利益はない、利益は取つちやいかぬと、大体出資金の八割でしょう。十万円といつて八千円だったら、それは一例だと言われたけれども、十倍で百万円としても八万円でしょう。月にして一百万円ならぬのです。月にして一百万円ならぬ配当しかもらえない。一千万円出資して——一千万円出資しますかね、メリツト、これは大変な話で、これは一千万円出資なんといふのはなかなかできない。出資額に應じた利益といふのは八割以内で政令で定めるといふんだから、そうプラスにならぬでしょう。しかし借金をしたり失敗したら負担は負わなきゃならぬということになる。そういう危険負担はあるし利益には余りならぬ、官利は目的にしろやならぬという組合なんぞ、非常に奇怪な組織ではないか。とにかく農民が進んで参加するといふような組合とはどういふ思はない。

家賃のことを少しお伺いしたいと思つて、それけれども、もし組合が賃貸住宅を建てて、その家賃に算入する地代ですね、これは大体どのぐらいとお考えですか。

○政府委員(豊蔵一君) もしこの農住組合がいわゆる農住による利子補給を受けた場合には、利子補給を受けております期間につきましては家賃の制限というのを受けておるわけでございます。ちなみに、その制限額を算定いたします場合の地代相当額といふのはどの程度と考えておるかといふと、地代の五割程度を考へるということになっております。ただ、先ほどちよつと答へ申し上げたのでございしますが、一般的には自分の土地を持っていられし方々が多いわけでございますので、いままでの農住の利子補給制度によりまして、この実効家賃は、こつちの地代相当額をある程度引き下ろすという形で、かなりの家賃の低廉化を図つておるというふうな実績がございします。

○上田耕一郎君 それから、家を建てる場合、大

体農協から借りる。九・五%に對して利子補給三・五%という答弁がありました。家賃の中の建設資金コストは大体どのぐらいになるとお考えですか。

○政府委員(豊蔵一君) 建設資金コストそのもので比較するのではなくて、建設資金コストのうち、利子補給を受ける対象となる融資額、これは年利五・五%で二十五年度の元金と償還で返したその額、あるいはまた自己資金によります場合には、これを年利九%によつて二十五年度元金等で償却した額、そういったような合成になつております。したがって、この二つの額を足したものがいわば実質建設費に利用した額であるといふふうに考えられようかと思つてゐます。これはあくまでも利子補給をいたしました現在の制度に基づく実績のルールであるといふことを申し上げたいわけでございます。

○上田耕一郎君 住宅公団の家賃よりはちよつと高くなるということになると思いますが、いかがでしょうか。

○政府委員(豊蔵一君) 農住利子補給制度にかかります家賃限度額の計算につきましては、御指摘のとおり若干住宅公団で計算いたしました家賃よりは高くなるかと思つてゐます。ただ、先ほど申しましたように、実効家賃は実績として見ますとかなり限度額を下回つた運用をしておられる実績にあるといふことでございします。

○上田耕一郎君 やはり公団家賃よりはどうも高くなる、これはもう当然だと思つてゐます。かなり農協からやつぱり借りなければならぬし、そういうケースなのでそうなるだろうと。そうすると、それほど家賃もそう安いものではなくなるわけですね。

それで、そういう家を組合が建てる、農民が大体建てるわけですね。先ほどちよつと触れましたが、規模も考へてみると相当なものになると思ふのです。最低二ヘクタールの場合にしても恐らく一戸当たり百八十八平方で四、五十戸になるだろうと。十ヘクタールのうち四ヘクタールとして

も、先ほど私が簡単に計算して約二百戸の家が建つだろうという計算をしたんですけれども、これをもし全部賃貸経営で貸すことになるとなかなか簡単な仕事になりません。

この法律では、やっぱり第七条「住宅の建設、賃貸その他の管理又は譲渡」となつて、賃貸住宅をやつた場合、管理までやるわけでしょう。賃貸経営をやるとなると、何十戸、何百戸の家を賃貸で貸して管理までするということになりまして、これは住宅公団でも自治体でも、かなりの職員を抱えてやってもさまざまな問題が起きてうまくいかないケースが少なくないわけで、それをこの農住組合が自分でやるということは比較簡単なことじゃない。こう考えていきますと、この農住組合というのは、農民でありながら、農業経営も続ける、農民だから、それから同時に家を建てたり賃貸したり、土地分譲をしたり民間デベロッパーもやる、建てて貸した場合には管理業者もやるというところで、そんな一人三役が、所有者四人以上で組合つくるとは、それでできるわけは私はないと思うのです。

そうすると、じゃ実際にはどういうふうになるだろうかと。私はきょう農住組合のあら探しを一つやつていくわけじゃなくて、この長い法律で書かれているものにもし農民が参加した場合に、どういふ事態に実際にぶつかるといふかというところをなるべく実態を突き詰めたといふので質問しているわけで、お答えいただきたいんですけれども、私の考えでは、そういうモデル一ヘクタールで農民が土地を持ち寄って組合をつくる、これだけの事業をやっていくと、なかなかできないと思うのです。

そうするとどうなるか。やっぱり分譲以外にないだろう。自分で賃貸住宅を建てて、貸して管理までするということはどうにもかなわないといふので、区画整理をやつて宅地造成をやり、宅地として分譲する。それから民間デベロッパーにマンションを建ててもらふとか、宅地そのものを民間業者に分譲するということ以外になつてくる

んじゃないかと思うんです。山岡さん、営利を目的にしないといふんだが、これは組合員がしなきゃいいんで、組合員がこの土地を民間デベロッパーに渡して、そこで営利目的のマンションを建てたりなんかするのはそれは構わないでしよう。

○政府委員(山岡一男君) そういう場合にも、適当な相手方に売らせるべきであるといふことで、政令で相手方を定めるといふことにいたしてあります。国、地方公共団体、それから公益法人等を対象に考えておられますけれども、先生おっしゃるように住宅をつくるのが確実であつて、しかも資力、信用があつて信用ができるデベロッパー等がありましたら、そういうものについても指定の道を検討したいと考えております。

○上田耕一郎君 だから非常に悪徳業者でない限り、まじめな業者だつたら民間デベロッパーに入れる。当然民間デベロッパーとしてのマンション業者としての営利は追求してよろしいといふわけで、そうなりますと、ここで建つ賃貸住宅というのは農民が建てた場合でも家賃は公団よりは高い。しかしそれを管理することはほとんどむづかしいので、結局民間デベロッパーに任す以外にない。そうすると、民間デベロッパーが主役を演じてマンションあるいは分譲の住宅を建て売りしていくといふケースに不可避的になつていくだろうと思ひます。そうすると購入者の方は、国民の側は、組合自身が建てた賃貸住宅よりもやはりもっと高いマンションあるいは分譲住宅を買つたり借りたりするといふことになると思う。

さて、組合員になれる者も、第十五条「組合員たる資格」といふところを見ますと、「組合の地区内の土地について所有権又は借地権を有する者」といふのだから、農家でなくてもいいわけですね、もし民間デベロッパーが土地をもつと所有しているといふと、所有しているケースでなくとも、あそこへ行って土地を買えば組合員になれるといふことになる。民間デベロッパーもそういうケースには堂々と農住組合員として最初から事業に参加できるこ

とになる条項になつていふと思ひますが、いかがでしょう。

○政府委員(山岡一男君) 当然当初から所有権または借地権を持った土地でございまして、それが地区に入るという場合には正式組合員になれるわけでございます。

ただ、全体といたしまして大部分が市街化区域内農地といふようなことを地区の要件に決めておりますので、全体の約八割ぐらいは市街化区域内の農地が地区内に含まれていふことが組合設立の要件の一つでございまして、したがって、残り二割の中に林地があつたりそれから個人の宅地があつたり、一部デベロッパーのものが含まれていふこともケースとしてはあり得るわけでございます。

○上田耕一郎君 そういうことになりましたと、民間デベロッパーが土地を持つていふ場合、あるいは買った場合、最初から組合員になれるといふ道が開かれていふわけで、しかも先ほど申しましたように、かなりの規模の住宅の分譲その他管理も含めて困難だといふことになれば、やっぱり民間業者に委託せざるを得ない。農民は技術力も知識も、それから資金力もそうありませんから、資金力それからノウハウ——技術力ですね、そういうものを持つていふ民間デベロッパーがこの農住組合による宅地造成に大きな役割りを果たさざるを得ないだろうと思ふ。そうしますと、五年ぐらいたつた後あるいは十年たつた後、この農住組合といふのは農地を吐き出すといふ機能、役割りを果たすだけで、全体として言つて、このデベロッパーの下請機能、下部組織といふことになつてしまふ。それで農地は一ヘクタール以上の場合規約もつくるといふことになつていふけれども、ど

んどん家が建てばこれは減つていくし、十年たつと農地がゼロになつていくといふ危険が非常に強いと思ふわけです。

こういう問題点があるとすれば、この民間デベロッパーの不当な活躍といふものを規制する道ですね、そのことについて検討をしていふのかどう

か、どう考えておられるかお聞きします。

○政府委員(山岡一男君) いま先生のお話のとおり、残り二割のところに借地権を持つていふ、もしくは所有権を持つていふ場合、民間デベロッパーも組合員になり得るといふことでございまして。ただ、正式の組合員になるわけでございます。農住組合はその行ふ事業によつて組合員のために直接の奉仕をするといふことを目的としておりまして、先ほどの営利を目的として事業を行つてはならないといふのがございまして、それから剰余金の配当につきましても、損失のてん補、準備金の積み立て、繰越金の控除を行つた後でなければこれを行つてはならないといふことがありますので、デベロッパーがもし参画いたしましても、そういうことにも制約は当然受けるわけでございます。さらに組合員の議決権及び役員選挙権は一組合員一票といふことでございまして、その民主的な運営は図られる。決してそういうダミー化することはないといふふうに私も思つておりますけれども、まさにそういう点は今後注意を要する点でございまして、十分政府としても粗漏のないような指導を行つてまいりたいと思ひております。

○上田耕一郎君 十分今後注意をしてやつていきたいといふお言葉ですけれども、どうもお言葉だけでは安心できないと私は思ふ。そういう民間デベロッパーについての規制についてはかなりしり抜けがあつて、しかも資本の力に任せざるを得ない論理がこの法律の中に貫かれていふように思うのですが、そうすると、農家に対しては市街化区域内の農地といふのはもうやめるといふので、宅地にしろ、宅地にしろと、いまの土地問題のすべての犠牲を農家のせいにしていくといふ目に遭わせておきながら、非常に片手落ちの法案になる感じがします。

それで、この土地問題については、やはり農民の持つていふ土地だけに目をつけるんじゃないかと、これは私もしつちゅうこの建設委員会でも主張してゐるんですけれども、企業が持つてい

る土地、民間デベロッパーが持つてゐる土地そのものにもつと目をつけてやるのが非常に大事だと思ふ。

これも何回かお聞きしてまいりましたが、現状について数字を確かめたいんですが、国土庁の調査で資本金一億円以上の企業が販売用に持つてゐる保有土地、この数字を明らかにしてください。

○政府委員(山岡一男君) 現在、一億円以上の企業によります販売用土地の所有ということにつきまして企業土地調査をやっておりますが、これの一番新しい資料によりますと、市街化区域内におきまして三大都市圏では八千ヘクタール、それから市街化調整区域につきましては三大都市圏で一万一千八百ヘクタール、未線引き都市計画区域で八百ヘクタール、端数を切っておりますけれども、都市計画区域外で四千二百九十ヘクタール、トータルで二万五千ヘクタールというのが販売用土地の現状でございます。私どもの一番関心の深い三大都市圏の市街化区域内には八千ヘクタールというのが現状でございます。

○上田耕一郎君 建設省の不動産実態調査ではいかがでしょうか。

○政府委員(宮繁雄君) 五十四年の調査で、十一月の調査でございますと、三大都市圏の市街化区域で販売用として所有しております土地が一万二千九百三十四ヘクタールでございます。

○上田耕一郎君 国土庁の調査でも、この三大都市圏の市街化区域内で資本金一億円以上の企業が約八千ヘクタール、今後十年間に農住組合法でやろうとする計画の二倍です。二倍の土地があるわけですね。建設省の不動産実態調査ではいまの答弁で三大都市圏市街化区域内に一万二千九百三十四ヘクタール、つまり、農住組合法で十年間にやろうとするものの約三倍ですね。三倍の土地がやっぱあるということになるわけですが、これを吐き出させるだけでも農民から吐き出させようとするものの国土庁計算で二倍、それから建設省調査で三倍あるんですから、かなりの仕事が行われるということはおもはかたと思ふんです。この問題に

ついて衆議院の建設委員会が十月二十二日にわが党の林百郎委員が、国土庁の答弁した八千ヘクタール、これは一体どうなつてゐるのか、家が建つてゐるのか建つてゐないのかというのを質問しました。山岡さんの答弁は、「いま至急調べさせましたところ、地目については詳しく調査を調べればわかるようでございますが、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。」林委員は、容赦しない、不勉強なので至急ちゃんと調査して提供してほしいということをお述べしておりますが、家が建つてゐるか建つてゐないか調査もしていない、そういうことなんです。農民の方はいろいろ調べて、どうやって宅地にできるかというのを調査しておられるけれども、農住組合をつくつて十年間に予定している四千ヘクタール、これは私さつき明らかにしたように、四千ヘクタールできるかどうかからいへば、五分の五の五分の一ということになるかもしれない。五分の五の五分の一ということになりますと、その二倍、三倍というところから十倍以上十五倍ということになるんですよ。それだけの土地を民間デベロッパーそれから企業が持つてゐるわけだ。それについて家が建つてゐるか建つてゐないのか調べてないといふのは、これは民間デベロッパーについて厳しい指導をこれからちゃんとやりたいといふふうに言われても、こういう実情では信用できないと思ひますね。

○政府委員(山岡一男君) 先ほどは三大都市圏の市街化区域の中にある販売用土地の現状八千ヘクタールと申し上げましたけれども、そのうちすでに相当部分には着手をいたしてございまして、造成工事中であるということについてはキャッチしておるわけでございます。したがうしまして、都市的土地利用の方に転換されつつあるということは間違いないわけでございます。未着手の方をむしろ私も問題にいたしてございまして、未着手分が三千二百ヘクタールの中にあるといふような数字

になつてございまして、私どもはこの未着手の三千二百ヘクタールをなるべく早く都市的土地利用の方に振り向けるということが今後のわれわれの目標であるといふふうに思つております。当然農住組合がやる仕事も必要でございますし、こういうものにつきますとなるべく早く市街化の方に進めていくということも当然でございます。並行してそういうものについての努力をしていくべきであるといふふうに思つております。

なお、現在の販売用土地等の中で国土法施行以後にこういうふうな取引がなされたものにつきましては、やはり国土法の遊休土地制度というのがもう働く時期に入つております。その取引のときまでさかのぼりまして、その後本当に利用状況はどうなつておるのかというのを本年度総点検をするということ、現在都道府県に点検をしていただいております。それらの結果とこの三千二百ヘクタール、必ずしも一致するわけじゃございませんけれども、この中で国土法施行後のものにつきますと、必要はつきりとかめるというふうな思つておるわけでございます。そういうものにつきますと、必要な場合には国土法の遊休土地制度を運用し発動していきたいといふふうに思つておるわけでございます。

○上田耕一郎君 宅地並み課税に反対してゐる農協中央会はこう言つてゐるんですよ。いろんな理由挙げていますけれども、農地以外の遊休地の宅地化が先で、農地が宅地化された後計画的に開発されるかどうか疑問だ、ということをおっしゃるんですよ。これはもつともだと思ふんですよ。遊休地がこんなにあるのに先に農地だけ追及される。いや、追及するのは遊休地の宅地化が先じゃないかといふことを言つてゐるわけですね。きょうもちよつと問題になりましたけれども、もう一つの遊休地として、建設省の調査で区画整理事業でまだ市街化されてゐないものが大きく報道されました。中にはまだ事業中というのも含まれているのですけれども、それにしてもかなりある。一万八千ヘクタールという数字が出てます

ね。これに対する指導方針、これは建設省どうなつてゐるでしょうか。

○政府委員(升本達夫君) 区画整理済み地におも現状において相当の宅地化の進行がおくれている土地があることは御指摘のとおりでございます。そこでこの宅地化促進策でございますけれども、やはり基本的には、先刻来計画局長から御答弁申し上げましたように、施行地区内の関連公益施設の整備等が大変大きなファクターになつてゐるわけでございます。この辺の整備のスケジューリングが、市町村段階で努力をいたしておるわけですが、若干の時差を持つてゐるということが大きな原因であらうかと思ひます。

したがうしまして、促進策をいたしましては、この関連公益施設の整備を促進してまいること、その他税制面、金融面における各種の建築誘導策を進めることということが中心的な施策になるかと思ふわけでございますが、さしあたってはやはり保留地の処分について、この保留地を買い取つた者ができるだけ早く建築行為に入るような、そのことを担保できるような施策を考えていくということがさしあたっての一つの指導方向ではないかといふふうに考へてゐる次第でございます。で、このような手だてを総合的に配慮しながら、できるだけ早く宅地化が進むように努力をいたしてまいりたいと思つております。

○上田耕一郎君 早く努力すると言われるんだが、首都圏で一万八千ヘクタールという数字が出ているんですよ。近畿圏でも六千三百ヘクタールといふに言われてゐる。近畿圏と首都圏で、もうこれで二万四千あります。先ほどの不動産が持つてゐるのが一万二千といふと、それ合せて三万六千ヘクタールといふ数字になつてくるわけですね。冒頭に建設省では、三大都市圏で年平均六千八百ヘクタール要するんだと言われた。すると、これで三万八千を割りますと五年分ぐらゐあるんですね。何も農民をそんなにさあ土地出せ、土地出せと言われなくてもね。やっぱ大企業が持つて

いる土地、それからこういう区画整理事業でまだ市街化されていない土地というので四万ヘクタール近い土地があるわけだから、それを計画的にやっていたら、私の計算も少し暗算で、区画整理事業もつと期間がかかるとかいろいろあるでしょうけれども、数字よりもまだまだこれだけあると。それを早くやっていくことが必要で、そういうことやらないで農民にさあ出せ、出せと言うのは順序が違ふんじゃないかという農協中央会の言いつ分というのは、私は正当な根拠があると思うんです。

それを、すべて悪は農民にあるというような形で宅地並み課税、大都市法、それでうまくいかないうと今度の農住組合法というのでもつばらここに力が入っているというところは、私は政府の土地政策、住宅政策の非常に大きな問題点だと思ふんです。持ち家政策に偏っているというのとは大きな問題点だが、それと並ぶ私は大きな問題点だと思ふ。不足している宅地に対して政府が手を打つ際、民間デベロッパーについては規制も甘い、調べもしていない、指導も弱い。指導するどころか線引きの見直し、土地税制の緩和、開発許可の拡大というようにむしろ買占め政策がどんどん認められていっている。これはいろんなところで問題点として指摘されているわけです。逆に、都市近郊農家についてはこういうふうになっているわけですね。

私はもう一つ、そういうふうな土地の問題、土地の問題と言ふんなら、軍事基地の問題なんかも挙げたい。共産党は安保条約廃棄ですぐそれを言うと言われるかもしれませんが、本当に首都圏の住宅問題考えると、独立、平和の問題とは別の次元で首都圏にある横田基地などの問題は、これに本気で政府は取り組むべきだと思ふんです。大体、首都にああいう大きな軍事基地があるんだというのは進んだ資本主義国でも日本だけである。横田基地の面積を御存じでしょうか、建設省でも国土庁でも結構ですが。

○政府委員(山岡一男君) 詳しく承知いたしてお

りません。

○上田耕一郎君 あなた方の頭には、ああいうところには目がいてないんですね。七百十四・五ヘクタールある。これ先ほどの一戸当たり百八十八平方メートルで単純計算で割りますと、公共事業その他があまりすけれども、そういうのを一切抜きにして単純計算で割ると三万八千戸という数字が出るんですよ。横田基地というのは坪島緑の坪島、福生、あそこら辺ですから、都心に一時間半以内で来られるので、これはもう膨大な住宅地なんです。そういうところをどうやって住宅地並みに緑の公園その他、そういうものに使うかというのを本気で考えるべきだ。戦後もう三十五年たっている。三十五年たつて首都圏で七百ヘクタールを超える広大な横田基地、この問題についてもうあれはしょうがないんだという目で見ないで、きちんと都市環境、土地問題としても見るべきだと私は思ふんです。この問題はそこを指摘するだけにどめたいと思ひます。

さて、きょうも何回も問題になりました宅地並み課税の問題が、最後にこの法案と連動する問題として浮かび上がってくると思う。私はきょう幾つかの問題を指摘したんですけれども、そういう点を考えてみると、農民にとってこの農住組合法というのは余りメリットがないように思ふ。余り官利はこれで得てはならないというふうになっており、農業継続という点でもほとんど宅地化してくるわけなので、農業継続についてもそれを短縮する方向に、むしろ農業が追い出される方向に行かざるを得なくなってくる。

そうすると、農民が農住組合法にメリットを感じる場合というのは何かというところ、たつた一つの宅地並み課税が五十七年度から強行されてくるという場合にのみ、それが全部かぶせられるとかかわぬので、農住組合法で少しでも農地を残せば、これは生産緑地指定あるいは農地ということにすれば、宅地並み課税から逃れられる農地地区にすればいいのかもしれないということで、この農住組合法に何らかのメリットを感じるケースが

あるのかもしれない。そうすると、農業団体が言っているように、この農住組合法というのは宅地並み課税とやっぱり連動している。五十七年度宅地並み課税実施と先ほど長官がはっきりと申されましたけれども、そのケースに結びついて、関係ない、関係ないと言われているけれども、つくられた法案であるというように思ふんです。

先ほど長官は、答申を読み上げられて、その中の一つには「農地も入っている、C農地まで五十七年度からやる方向で努力する」ということを言われました。それから国土庁の河野次官は、読売新聞の十月一日のインタビューで次のように言われている。「国民の大多数に影響を及ぼす大問題であり、強い政治力が必要だ。この関連で、不公平の象徴になっている市街化区域内農地の宅地並み課税は、まず三大都市圏でやらねばならない。五十七年度から、実効ある実施をする」とことになっており、どんな障害があつても、やり抜きたい。こう言われている。国土庁の長官並びに次官がどんな障害があつてもやる、完全実施するということに最高責任者が次々と打ち上げている。そうすると五十七年度の税制調査会で検討しようというところでなく、もうすでにその動きをみずから国土庁が先頭に立つてつくり上げているとしか思われませんが、長官、どういう考えですか。

○国務大臣(原健三郎君) これは河野事務次官が万難を排して断行すると声明されたというようなことでございまして、これは結論的に申しますと、いわゆる五十五年に出された政府の税制調査会の答申、五十七年度からこれを見直すという方針に沿うところとございまして、それで、その市街化区域の農地に対するいわゆる宅地並み課税については、昭和五十五年のいま言った税制調査会の答申の線に沿うことを考えておる。

その答申というのは、最前からもいろいろ申し上げておきますように、新たにC農地には課税の適正化措置の対象に加えることと、こういうのが

一つやっぱり答申に出ております。第二は、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せよという点も出ております。それから御承知のように、昭和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、長期にわたり官費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ずべしという点も入っております。だからこの農住組合法によって官費をやろうとお考えになる方には、もちろんわれわれは十分考慮してこういう税のかからないようにする考えでおります。これは国土庁だけで決まる問題でございせんが、われわれとしては税制調査会の答申の線に沿うてこれを実現いたしたい、国土庁としてはやりたいと思つております。

○上田耕一郎君 先ほど自治省の新聞報道について、そういうことは決めてないという答弁がありましたが、私ももう一つお聞きしますが、日本経済新聞の十月二十四日付では、「特例措置が期限切れになる五十六年度末を待たず、できれば来年度から減額に見合う分の地方交付税による補てんをやめたい意向である」ということまで報道されている。こういうことは絶対ないでしょうか。

○説明員(能勢邦之君) 先ほど御説明申し上げました地方交付税によるいわゆる御指摘の減収補てん措置でございまして、これはその前提となつております税制制度のあり方とあわせて考えていくべき問題である。今後における市街化区域内農地に対する課税の適正化措置、その検討の動向を待つて地方交付税によつていま実施しておりますいわゆる減収補てん措置の扱い方を実行してまいりたいというのが私どもの基本的な考え方でございます。したがって、ただいまも御指摘ございまして一部の新聞に報道されましたように、地方交付税の特例措置が期限切れになる五十六年度末を待たず五十六年度から地方交付税による減収補てん措置云々というふうなことにつきましては、具体的に検討し、結論を出しておる段階ではございません。

○上田耕一郎君 動向によって考える、まだ結論を出す段階ではないと。今後の動向いかんによつてはそういうのが出てくるということですね。

長官は先ほど、農住組合で農業を継続していく者には宅地並み課税はやらなと言われましたが、生産緑地に指定する場合だけじゃなく、営農地区に指定した場合も宅地並み課税は外すという方針ですね。

○國務大臣(原健三郎君) そういう方針でございます。

○上田耕一郎君 もう時間が参りましたが、農水省お見えになっていきますか。——この宅地並み課税五十七年度というのは、五十七年度実施、長官はその方向で努力するということを明言されて、そういう動向に即して自治省の方も考えるということになると、やはり非常に重要な段階になって三大都市圏の市街化区域内農地のほとんどが非常に大きな打撃を受けることになると思うんです、農地地までやるということ。農林水産省としてはこの問題についてどういう考え方、方針なんですか。

○説明員(松下一弘君) 市街化区域内農地に対しまして固定資産税の課税の適正化措置につきましては、いまだ各省から答弁がありましたとおりでございます。農林水産省としましてはその方針に従っているわけでございます。市街化区域の性格なり周辺の宅地との関連、特に周辺の宅地との間の税負担の均衡を考慮すれば、基本的には課税の適正化、いわゆる宅地並み課税を図っていくべきであるというふうに考えます。しかしながら一方、現在まで都市の施設の整備状況あるいは土地利用の実態と農業を営む場合の負担力等を考慮しますれば、実施地域の限定と一定の農地に対する特例措置が必要ではないかというふうに考えております。

○上田耕一郎君 もう時間が参りましたので質問を終わりますけれども、たびたび私も強調しておりますように、近郊農業というのは非常に国民的に重要な役割りを果たしています。まず第一

に、生鮮野菜、果物の供給源であつて、大阪二〇%、東京一〇%というシェアを持っている。第二に、防災機能としても非常に大事だ。また洪水の場合、大雨の場合の遊水地帯の役割も果たしている、防災避難地としても非常に重要だ。第三番目に、緑地保全、緑のオープンスペースという点でも改めて大きな失うことのできない価値が見直さなければならぬ場所だと思ひます。東京の例で言いますと第一の生鮮野菜の面をいうと、東京都の農地一万二千ヘクタールのうち一万ヘクタールが市街化区域内にあつて、生産で第一位を占めているのはカリフラワー、コマツナ、ウド、つまみ菜、タカナ、第二位を占めているのがゴボウ、レンコン、つけ菜、ワケギ、サラダナ、ワサビ、豆もやし、第三位が京菜、カラシナ、ヤツガシラというようなことになっていて、決してこれを十年以内にただつておさへばいい、全部宅地にすればいいというふうなことではないわけで、この農地が全部宅地になつてしまつた場合の凄惨たる東京の環境並びに都民生活というのは、東京だけでなく三大都市圏の非常に重要な問題だと思ひます。そういう点でわれわれ今後ともきょうの農住組合法案を含め、それから宅地並み課税の問題を含めて大事な都市農業を守るために努力をもつと、政府もそれからわれわれも果たすべきであらうかと思ひます。

以上で質問を終わります。

○委員長(宮之原貞光君) 本案に対する質疑は本日はこの程度にとどめ、これにて散会いたします。

午後五時十二分散会

十月二十九日予備審査のため、本委員会に左の案件が付託された。

一、農住組合法案

農住組合法案

農住組合法案

目次

第一章 総則(第一条—第六条)

第二章 事業

第一節 通則(第七条)

第二節 土地区画整理事業(第八条)

第三節 交換分合(第九条—第十一条)

第四節 土地改良事業(第十二条)

第五節 農地利用規約等(第十三条—第十四条)

第三章 組合員(第十五条—第二十八条)

第四章 管理(第二十九条—第五十九条)

第五章 設立(第六十条—第七十条)

第六章 解散及び清算(第七十一条—第八十条)

第七章 監督(第八十一条—第八十五条)

第八章 雑則(第八十六条—第九十四条)

第九章 罰則(第九十五条—第九十八条)

附則

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、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つつ当該市街化区域内農地を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ために必要な組織を設けることができるようにし、その組織の事業活動を通じてこれらの者の経済的社会的地位の向上並びに住宅地及び住宅の供給の拡大を図り、もつて大都市地域における住民の生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「大都市地域」とは、都の区域(特別区の存する区域に限る。及び市町村でその区域の全部又は一部がこの法律の施行の日に首都圏整備法(昭和三十一年法律第八十三号)第二条第三項に規定する既成市街地若しくは同条第四項に規定する近郊整備地帯、近畿圏整備法(昭和三十一年法律第九号)第二条第三項に規定する既成都市区域若しくは同条第四項に規定する近郊整備区域又は中部圏開発整備法(昭和四十一年法律第二号)第二条第三項に規定する都市整備区域内にあるものの区域をいう。

2 この法律において「住宅地等」とは、住宅の用に供される土地及び店舗、事務所その他の利便施設、道路、公園その他の公共施設その他住宅市街地に設置することが通常適当であると認められる建築物又は施設の用に供される土地をいう。

3 この法律において「団の住宅地等」とは、住宅地等として現に利用されている、及び利用されることとなる一団の土地(一団の営農地等を除く)をいう。

4 この法律において「農地等」とは、現に農業の用に供されている農地及び採草放牧地並びにこれらに隣接し、かつ、これらと一体となつて農業の用に供されている農業用道路その他の土地をいう。

5 この法律において「市街化区域内農地」とは、この法律の施行の日における都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七條第一項の規定による市街化区域(以下「市街化区域」という。)の区域内にある農地(採草放牧地を含む。以下同じ)をいう。

6 この法律において「市街化区域内農地等」とは、この法律の施行の日における市街化区域の区域内にある農地等をいう。

7 この法律において「団の営農地等」とは、当面農業上の利用が継続される一団の市街化区域内農地等をいう。

(人格及び住所)

第三条 農住組合(以下「組合」という。)は、法人とする。

2 組合の住所は、その主たる事務所の所在地にあるものとする。

(名称)

第四条 組合は、その名称中に農住組合という文字を用いなければならない。

2 組合でないものは、その名称中に農住組合という文字を用いてはならない。

(事業の目的)

第五條 組合は、その行う事業によつてその組合員のために直接の奉仕をすることを目的とし、営利を目的としてその事業を行つてはならない。

(登記)

第六條 組合は、政令で定めるところにより、登記をしなければならない。

2 前項の規定により登記を必要とする事項は、登記の後でなければ、第三者に対抗することができない。

3 第一項の規定により登記した事項は、登記所において遅滞なく公告しなければならない。

第二章 事業

第一節 通則

(事業)

第七條 組合は、第一條の目的を達成するため、その地区内において、次に掲げる事業を行う。

一 良好な住宅地等の造成を目的とする土地の区画形質の変更及びこれに併せて整備することとがなされる公共施設の整備

二 住宅の建設、賃貸その他の管理又は譲渡(当該住宅の用に供されている土地の賃貸その他の管理又は譲渡を含む。)

三 前二項の事業に附帯する事業

2 組合は、前項に規定する事業のほか、第一條の目的を達成するため、その地区内において、次に掲げる事業の全部又は一部を行うことができる。

一 組合員及び一般公衆の利便に供される店舗、事務所その他の利便施設の建設、賃貸その他の管理又は譲渡(当該利便施設の用に供されている土地の賃貸その他の管理又は譲渡を含む。)

二 住宅又は店舗、事務所その他の利便施設を建設するため土地を必要とする認められる者で政令で定めるものに対して行う土地の賃貸その他の管理又は譲渡

三 前項第一号の事業の円滑な実施を図るため

に必要な土地に関する権利の交換分合

四 農産物処理加工施設その他の組合員の営農上必要な共同利用施設の設置又は管理(次号に掲げるものを除く。)

五 客土、暗き排水その他の農地の利用又は保全のため必要な事業で政令で定めるもの

六 組合員及び一般公衆の利用に供されるレクリエーション施設の設置及び管理

七 組合の事業に関する組合員の知識の向上を図るための教育及び組合員に対する一般的情報の提供

八 第十三条第一項に規定する農地利用規約の設定及び第十四条第一項に規定する農地利用契約の締結

九 前各号の事業に附帯する事業

3 第一項第一号に掲げる事業(これに附帯する事業を含む。次条第一項において同じ。は、組合の地区内の市街化区域内農地等の全部又は相当部分を含む一団の土地について行うものとする。

4 第二項第四号又は第五号に掲げる事業(これに附帯する事業を含む。は、組合員が当面営農を継続するのに必要限度を超えるものであつてはならない。

第二節 土地区画整理事業

(土地区画整理事業)

第八條 組合が前条第一項第一号に掲げる事業を土地区画整理法(昭和二十九年法律第百十九号)第二条第一項に規定する土地区画整理事業(同条第二項に規定する事業を含む。以下「土地区画整理事業」という。)として行う場合には、組合を同法第三条第一項の規定により数人共同して施行する土地区画整理事業の施行者とみなして、同法の規定(第九條第二項、第十一條及び第十二條を除く。)を適用する。この場合において、同法第六條第三項中「わたらないように」とあるのは、「わたらず、農住組合の地区と一致し、かつ、組合員(准組合員を除く。)の所有する所有権又は借地権の目的となつて宅地以外

の宅地及び市街化区域外の土地を含まないよう」と読み替へるものとする。

2 土地区画整理法の規定の適用についての必要な技術的諸替は、政令で定める。

3 組合は、第一項の規定により適用される土地区画整理法第四條第一項の規約若しくは事業計画を定め、若しくは変更し、又は同法第八十六條第一項の換地計画を定め、若しくは変更しようとするときは、組合員(第十五條第二号の規定による組合員(以下「准組合員」という。を除く。))全員の合意によらなければならない。

4 第一項の規定により適用される土地区画整理法第四條第一項の事業計画においては、建設省令で定めるところにより、一団の住宅地等及び一団の営農地等の区域を定めることができる。

5 第一項の規定による土地区画整理法第二百二十三條及び第二百二十四條の規定の適用については、前二項の規定は、同法の規定とみなす。

第三節 交換分合

(交換分合計画の決定手続)

第九條 組合は、第七條第二項第三号に掲げる事業を行うとする場合には、総会の議決を経て交換分合計画を定め、その交換分合計画により同号の交換分合(以下「交換分合」という。)をすべき土地について所有権、地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利を有する者のすべての同意を得て、都府県知事の認可を受けなければならない。

2 前項の交換分合計画は、主務省令で定めるところにより一団の住宅地等及び一団の営農地等が適切に配置され、それぞれの用途に応じた土地の有効利用が図られるようにこれを定めなければならない。

3 都府県知事は、交換分合計画において定める農地に係る権利の設定又は移転(市街化区域内農地を住宅地等へ転換するためのものを除く。)の内容が農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)第三条第二項の規定により同条第一項の

許可をすることができない場合に該当すると認めるときは、第一項の規定による認可をしてはならない。

4 交換分合計画につき第一項の規定による認可があつたときは、当該交換分合計画において定める農地に係る権利の設定又は移転については、市街化区域内農地を住宅地等へ転換するためのものにあつては農地法第五條第一項第三号に規定する場合に該当するものとして同項の許可を要しない場合に該当するものとみなし、それ以外のものにあつては同法第三条第一項の許可があつたものとみなす。

第十條 組合が交換分合計画を定めようとする場合において、その交換分合計画に係る土地の所有者の申出又は同意があつたときは、当該交換分合計画においてその申出又は同意に係る土地の所有者が取得すべき土地を定め、その所有者が失うべき土地を定めることができる。この場合において、その所有者が失うべき土地について地上権、永小作権、質権、賃借権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利(以下「使用収益権」という。)を有する者があるときは、組合は、その所有者が取得すべき土地を定め、その所有者が失うべき土地のすべての同意を得なければならない。

2 前項前段の場合には、金銭による清算をするものとし、当該交換分合計画においてその額並びに支払及び徴収の方法及び時期を定めなければならない。

3 第一項の規定により所有者が取得すべき土地を定め、その所有者が失うべき土地を定める場合において、その所有者が失うべき土地の全部又は一部について先取特権、質権又は抵当権があるときは、前項の規定により交換分合計画において清算金を定めるに当たつて、当該権利の及ぶべき清算金の額を併せて定めなければならない。

(土地改良法の適用)

第十一條 土地改良法(昭和二十四年法律第百九

十五号) 第九十九条(第一項及び第二項を除く。)、第一百零一条第二項、第一百零二条から第一百零七条まで、第一百零八条第一項及び第二項、第一百零九条、第一百十條、第一百十一條、第一百十二條、第一百十三條、第一百十四條、第一百十五條、第一百十六條、第一百十七條、第一百十八條(第一項第二号から第五号まで及び第二項を除く。)、第一百十九條から第一百二十三條まで、第一百二十四條、第一百二十五條、第一百二十六條、第一百二十七條、第一百二十八條、第一百二十九條並びに第一百三十條の規定は、交換分合について準用する。この場合において、これらの規定の準用について必要な技術的調整は、政令で定める。

第四節 土地改良事業

(土地改良事業の施行)

第十二条 組合が第七條第二項第五号に掲げる事業を土地改良法第二條第二項に規定する土地改良事業として行う場合には、組合を同法第九十五條第一項の規定により土地改良事業を行う農業協同組合とみなして、同法第二章第三節及び第五章(第百三十三條の二第三項、第百三十九條、第百四十條及び第百四十六條を除く。)の規定並びに第百三十八條(第二号から第四号までを除く。)、第百三十九條及び第百四十二條の規定を適用する。

第五節 農地利用規約等

(農地利用規約)

第十三条 組合は、一団の営農地等に属する農地について所有権又は使用収益権を有する組合員で当面の営農の継続を希望するものとの合意による申出に基づき、これらの者の当面の営農の円滑な継続に資するように、当該農地の利用に関する規約(以下「農地利用規約」という。)を定めることができる。ただし、当該農地の区域が次に掲げる条件に適合する一団の土地の区域でないときは、この限りでない。

一 おおむね一ヘクタール以上の規模の区域であること。

二 周辺の土地利用の状況、用排水その他の状況を勘案して当面の営農の継続が可能な条件

を備えていると認められるものであること。

2 農地利用規約には、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 農地利用規約の対象となる農地の区域(以下「営農地区」という。)

二 農地としての管理に関する事項

三 住宅地等への転換に関する事項

四 農地利用規約に違反した場合の措置

五 農地利用規約の有効期間

3 組合は、農地利用規約を定めたときは、主務省令で定めるところにより、これを市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)に提出して、当該農地利用規約が営農地区における当面の営農の円滑な継続に資するものである旨の認定を受けることができる。

4 市町村長は、前項の規定による認定の申請があつた場合において、申請に係る農地利用規約の設定手続又は申請手続が法令に違反していると認めるときは、同項の認定をしてはならない。

5 市町村長は、第三項の認定をしたときは、遅滞なくその旨を公告しなければならない。

6 前各項に規定するもののほか、農地利用規約の設定、変更及び廃止並びに認定及びその取消しに關し必要な事項は、政令で定める。

7 市町村長は、農地利用規約の認定及びその取消しに關し、当該組合から必要な報告を徴することができる。

(農地利用契約)

第十四条 組合は、前条第三項の認定を受けた農地利用規約の目的を達成するため必要があると認めるときは、組合員以外の者で当該一団の営農地等に属する農地(営農地区に隣接していないものを除く。)について所有権又は使用収益権を有するものと、当該農地利用規約により組合員が遵守すべきこととされる事項と同一の事項をこれらの者が遵守すべきことをその内容とする契約(以下「農地利用契約」という。)を締結することができる。

2 農地利用契約を締結した組合が当該営農地区に係る農地利用規約を変更し、又は廃止しようとするときは、前条第一項の申出をした者のほか、当該農地利用契約を締結した者の同意を得なければならない。

第三章 組合員

(組合員たる資格)

第十五条 組合員たる資格を有する者は、次に掲げる者であつて定款で定めるものとする。

一 組合の地区内の土地(国又は地方公共団体の所有する土地を画整理法第二條第五項に規定する公共施設の用に供する土地を除く。)について所有権又は借地権(借地法(大正十年法律第四十九号)にいう借地権をいう。以下同じ。)を有する者

二 組合の地区内の農地について使用収益権を有する者(前号に掲げる者を除く。)

(出資)

第十六条 組合員は、出資一口以上を有しなければならない。

2 出資一口の金額は、均一でなければならない。

3 組合員の責任は、第十九條の規定による経費の負担を除くほか、その出資額を限度とする。

4 組合員は、出資の払込みについて、相殺をもつて組合に対抗することができない。

(持分の譲渡)

第十七条 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。

2 組合員でない者が持分を譲り受けようとするときは、加入の例によらなければならない。

3 持分の譲受人は、その持分について、譲渡人の権利義務を承継する。

4 組合員は、持分を共有することができない。

(議決権及び選挙権)

第十八条 組合員(准組合員を除く。)は、各一個の議決権及び役員選挙権を有する。

2 組合員は、定款で定めるところにより、第三十九條の規定によりあらかじめ通知のあつた事

項につき、書面又は代理人をもつて議決権又は選挙権を行うことができる。

3 前項の規定により議決権又は選挙権を行う者は、これを出席者とみなす。

4 代理人は、五人以上の組合員を代理することができない。

5 代理人は、代理権を証する書面を組合に提出しなければならない。

(経費)

第十九条 組合は、定款で定めるところにより、組合員に経費を賦課することができる。

2 組合員は、前項の経費の支払について、相殺をもつて組合に対抗することができない。

(過怠金)

第二十條 組合は、定款で定めるところにより、組合員に対して過怠金を課することができる。

(加入の自由)

第二十一條 組合員たる資格を有する者が組合に加入しようとするときは、組合は、正当な理由がないのに、その加入を拒み、又はその加入につき現在の組合員が加入の際に付されたよりも困難な条件を付してはならない。

(脱退の自由)

第二十二條 組合員は、六十日前までに予告し、事業年度末において脱退することができる。

2 前項の予告期間は、定款で延長することができる。ただし、その期間は一年を超えてはならない。

(法定脱退)

第二十三條 組合員は、次に掲げる事由によつて脱退する。

一 組合員たる資格の喪失

二 死亡又は解散

三 除名

2 除名は、次の各号の一に該当する組合員につき、総会の議決によつてすることができる。この場合において、組合は、その総会の日の十日前までにその組合員に対しその旨を通知し、かつ、総会において弁明する機会を与えなければ

ならない。

一 長期間にわたつて組合の事業を利用しない組合員

二 出資の払込み、経費の支払その他組合に対する義務を怠つた組合員

三 その他定款で定める事由に該当する組合員

3 前項の除名は、除名した組合員にその旨を通知しなければ、これをもつてその組合員に対抗することができない。

(脱退者の持分の払戻し)

第二十四条 組合員は、脱退したときは、定款で定めるところにより、その持分の全部又は一部の払戻しを請求することができる。

2 前項の持分は、脱退した事業年度末における当該組合の財産によつてこれを定める。

(損失額の払込み)

第二十五条 持分を計算するに当たり、組合の財産をもつて債務を完済するに足りないときは、当該組合は、定款で定めるところにより、脱退した組合員に対して、その負担に帰すべき損失額の払込みを請求することができる。

(時効)

第二十六条 前二条の規定による請求権は、脱退の時から二年間これを行使しないときは、時効によつて消滅する。

(持分の払戻しの停止)

第二十七条 組合は、脱退した組合員がその組合に対する債務を完済するまでは、その持分の払戻しを停止することができる。

(出資口数の減少)

第二十八条 組合員は、定款で定めるところにより、その出資口数を減少することができる。

2 前項の場合には、第二十四条及び第二十六条の規定を準用する。

第四章 管理

(定款)

第二十九条 組合の定款には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

二 名称

三 地区

四 事務所の所在地

五 組合員たる資格並びに組合員の加入及び脱退に関する規定

六 出資一口の金額及びその払込みの方法並びに一組合員の有することができる出資口数の最高限度

七 経費の分担に関する規定

八 剰余金の処分及び損失の処理に関する規定

九 準備金の額及びその積立ての方法

十 役員の数、職務の分担及び選挙又は選任に関する規定

十一 事業年度

十二 公告の方法

2 組合の定款には、前項に掲げる事項のほか、組合の存立時期を定めたときはその時期を、現物出資する者を定めたときはその者の氏名又は名称、出資の目的たる財産及びその価額並びにこれに対して与える出資口数を記載しなければならない。

3 主務大臣は、模範定款例を定めることができる。

(規約で定め得る事項)

第三十条 次に掲げる事項は、定款で定めなければならない事項を除いて、規約で定めることができる。

一 総会に関する規定

二 業務の執行及び会計に関する規定

三 役員に関する規定

四 組合員に関する規定

五 その他必要な事項

(役員の数及び選挙又は選任)

第三十一条 組合に役員として理事及び監事を置く。

2 理事の定数は三人以上とし、監事の定数は一人以上とする。

3 役員は、定款で定めるところにより、組合員が総会(設立当時の役員にあつては、創立総会)

において選挙する。ただし、定款で定めるところにより、総会外において選挙することができる。

4 役員は、無記名投票によつて行ふ。ただし、定款で定めるところにより、役員候補者が選挙すべき役員の数以内であるときは、投票を省略することができる。

5 投票は、組合員一人につき一票とする。

6 定款によつて定めた投票方法による選挙の結果投票の多数を得た者(第四項ただし書の規定により投票を省略した場合にあつては、当該候補者)を当選人とする。

7 総会外において役員は、選挙を行うときは、投票所は、組合員の選挙権の適正な行使を妨げない場所と設けなければならない。

8 役員は、第三項の規定にかかわらず、定款で定めるところにより、組合員が総会(設立当時の役員にあつては、創立総会)において選任することができる。

9 理事の定数の少なくとも三分の二は、組合員(准組合員を除く。以下この項において同じ。)たる個人又は組合員たる法人の業務を執行する役員でなければならない。ただし、設立当時の理事は、設立の同意を申し出た個人又は設立の同意を申し出た法人の業務を執行する役員でなければならない。

(役員任期)

第三十二条 役員任期は、三年以内において定款で定める期間とする。

2 設立当時の役員任期は、前項の規定にかかわらず、創立総会(合併による設立にあつては、設立委員会)において定める期間とする。ただし、その期間は一年を超えてはならない。

(理事の職務)

第三十三条 理事は、法令、法令に基づいてする行政庁の処分、定款、事業基本方針及び規約(以下「法令等」という。)並びに総会の決議を遵守し、組合のため忠実にその職務を遂行しなければならない。

2 理事がその任務を怠つたときは、その理事は、組合に対して連帯して損害賠償の責めに任ずる。

3 理事がその職務を行うにつき悪意又は重大な過失があつたときは、その理事は、第三者に対して連帯して損害賠償の責めに任ずる。重要な事項につき第四十二条第一項の書類に虚偽の記載をし、又は虚偽の登記若しくは公告をしたときも、同様とする。

(役員兼任禁止)

第三十四条 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。

(理事の自己契約等の禁止)

第三十五条 組合が理事と契約するときは、監事が組合を代表する。組合と理事との訴訟についても、同様とする。

(総会の招集)

第三十六条 理事は、毎事業年度一回通常総会を招集しなければならない。

第三十七条 組合員(准組合員を除く。)が総組合員(准組合員を除く。)の五分の一以上の同意を得て、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を理事に提出して総会の招集を請求したときは、理事は、その請求のあつた日から二十日以内に総会を招集しなければならない。

第三十八条 理事の職務を行う者がいないとき、又は前条の請求があつた場合において理事が正当な理由がないのに総会招集の手続をしないときは、監事は、総会を招集しなければならない。

(総会招集の手続)

第三十九条 総会招集の通知は、その総会の日の十日前までに、その会議の目的たる事項を示してしなければならない。

(組合員に対する通知又は催告)

第四十条 組合が組合員に対してする通知又は催告は、組合員名簿に記載したその者の住所に、その者が別に通知又は催告を受ける場所を組合に通知したときは、その場所にあてればよい。

- 2 前項の通知又は催告は、通常到達すべきであつた時に到達したものとみなす。
(定款その他の書類の備付け及び閲覧)
- 第四十一条 理事は、定款、事業基本方針、規約及び総会の議事録を各事務所に、組合員名簿を主たる事務所に備えて置かなければならない。
- 2 組合員名簿には、各組合員について次に掲げる事項を記載しなければならない。
 - 一 氏名又は名称及び住所
 - 二 加入の年月日
 - 三 出資口数及び出資各口の取得の年月日
 - 四 払込済出資額及びその払込みの年月日
 - 五 准組合員である者については、その旨
- 3 組合員及び組合の債権者は、第一項の書類の閲覧を求めることができる。
(決算関係書類の提出、備付け及び閲覧)
- 第四十二条 理事は、通常総会の日から一週間前までに、事業報告書、財産目録、貸借対照表、損益計算書及び剰余金処分案又は損失処理案を監事に提出し、かつ、これらを主たる事務所に備えて置かなければならない。
- 2 組合員及び組合の債権者は、前項の書類の閲覧を求めることができる。
- 3 第一項に掲げる書類を通常総会に提出するときは、監事の意見書を添付しなければならない。
- (役員の改選の請求)
- 第四十三条 組合員(准組合員を除く。)は、総組合員(准組合員を除く。)の五分の一以上の連署をもつて、その代表者から役員の改選を請求することができる。
- 2 前項の規定による請求は、理事の全員又は監事の全員について同時にしなければならない。ただし、法令等の違反を理由として改選を請求する場合は、この限りでない。
- 3 第一項の規定による請求は、改選の理由を記載した書面を理事に提出しなければならない。
- 4 第一項の規定による請求があつたときは、理事は、これを総会の議に付さなければならない。この場合には、第三十七条及び第三十八条の規定を準用する。
- 5 第三項の書面の提出があつたときは、理事は、総会の日の一週間前までにその請求に係る役員にその書面又はその写しを送付し、かつ、総会において弁明する機会を与えなければならない。
- 6 第一項の規定による請求につき第四項の総会において出席者の過半数の同意があつたときは、その請求に係る役員は、その時にその職を失う。
(役員についての商法等の準用)
- 第四十四条 商法(明治三十二年法律第四十八号)第二百五十四条第三項、第二百五十六条第三項及び第二百五十八条第一項の規定は理事及び監事について、民法(明治二十九年法律第八十九号)第四十四条第一項、第五十二条第二項、第五十三条から第五十六条まで及び第六十一条第一項の規定は理事について、第三十三条、民法第五十九条及び商法第二百七十八条の規定は監事について、それぞれ準用する。この場合において、民法第五十六条中「裁判所ハ利害關係人又ハ檢察官」とあるのは、「都府県知事ハ利害關係人と読み替へるものとする」。
- (参事及び会計主任)
- 第四十五条 組合は、参事及び会計主任を選任し、その主たる事務所又は従たる事務所において、その業務を行わせることができる。
- 2 参事及び会計主任の選任又は解任は、理事の過半数で決する。
- 3 商法第三十八条第一項及び第三項、第三十九条、第四十一条並びに第四十二条の規定は、参事について準用する。
- 第四十六条 組合員(准組合員を除く。)は、総組合員(准組合員を除く。)の十分の一以上の同意を得て、理事に対し、参事又は会計主任の解任を請求することができる。
- 2 前項の規定による請求は、解任の理由を記載した書面を理事に提出しなければならない。
- 3 第一項の規定による請求があつたときは、理事は、当該参事又は会計主任の解任の可否を決しなければならない。
- 4 理事は、前項の可否を決する日から七日前までに、当該参事又は会計主任に対し、第二項の書面又はその写しを送付し、かつ、弁明する機会を与えなければならない。
(競業関係にある者の役員等への就任禁止)
- 第四十七条 組合の行う事業と実質的に競争関係にある事業を営み、又はこれに従事する者は、その組合の理事、監事、参事又は会計主任となることができない。
(総会の議決事項)
- 第四十八条 次に掲げる事項は、総会の議決を経なければならない。
 - 一 定款の変更
 - 二 事業基本方針の変更
 - 三 規約の設定、変更又は廃止
 - 四 毎事業年度の事業計画の設定又は変更
 - 五 経費の賦課及び徴収の方法
 - 六 事業報告書、財産目録、貸借対照表、損益計算書、剰余金処分案及び損失処理案
 - 七 定款及び事業基本方針の変更は、都府県知事の認可を受けなければならない。
 - 八 第六十七条第二項及び第六十八条の規定は、前項の認可について準用する。
 - 九 組合の地区に係る定款の変更については、前項に規定するもののほか、第六十条の規定を準用する。この場合において、組合の地区内の土地となつた際市街化区域内農地等であつた土地で組合の事業により定款の変更の認可前に市街化区域内農地等でなくなつたものは、同条に規定する市街化区域内農地等とみなす。
(総会の議事)
 - 第四十九条 総会の議事は、この法律、定款又は規約に特別の定めがある場合を除いて、出席者の議決権の過半数で決し、可否同数のときは、議長が決するところによる。
 - 2 議長は、総会において選任する。
 - 3 議長は、組合員として総会の議決に加わることができない。
(特別議決事項)
 - 第五十条 次に掲げる事項は、総組合員(准組合員を除く。)の半数以上が出席し、その議決権の三分の二以上の多数による議決を必要とする。
 - 一 定款の変更
 - 二 事業基本方針の変更
 - 三 組合の解散及び合併
 - 四 組合員の除名
 - (総会についての民法及び商法の準用)
 - 第五十一条 民法第六十四条及び第六十六条並びに商法第二百四十三条、第二百四十四条、第二百四十七条から第二百四十九条まで、第二百五十二条及び第二百五十三条の規定(これらの規定中監査役に関する部分を除く。)は、総会について準用する。この場合において、民法第六十四条中「第六十二条」とあるのは「農住組合法第三十九条」と、商法第二百四十三条中「第二百三十九条」と、同法第二百四十七条第一項中「第三十九条」と、同法第二百四十七条第二項中「第三十九条」と読み替へるものとする。
(出資一口の金額の減少)
 - 第五十二条 組合は、出資一口の金額の減少を議決したときは、その議決の日から二週間以内に財産目録及び貸借対照表を作成しなければならない。
 - 2 組合は、前項の期間内に、債権者に対して、異議があれば一定の期間内にこれを述べべき旨を公告し、かつ、知れている債権者には、各別にこれを催告しなければならない。
 - 3 前項の一定の期間は、一月を下つてはならない。
 - 第五十三条 債権者が前条第二項の一定の期間内に異議を述べなかつたときは、出資一口の金額の減少を承認したものとみなす。

2 債権者が異議を述べたときは、組合は、弁済し、若しくは相当の担保を供し、又は債権者に弁済を受けさせることを目的として信託会社若しくは信託業務を営む銀行に相当の財産を信託しなければならない。

3 商法第三百八十条（監査役に関する部分を除く。）の規定は、組合の出資一口の金額の減少について準用する。

（準備金及び繰越金）

第五十四条 組合は、定款で定める額に達するまでは、毎事業年度の剰余金の十分の一以上を準備金として積み立てなければならない。

2 前項の定款で定める準備金の額は、出資総額の二分の一を下つてはならない。

3 第一項の準備金は、損失のてん補に充てる場合を除いては、取り崩してはならない。

4 第七条第二項第七号に掲げる事業を行う組合は、当該事業の費用に充てるため、毎事業年度の剰余金の二十分の一以上を翌事業年度に繰り越さなければならない。

（剰余金の配当）

第五十五条 組合は、損失をてん補し、前条第一項の準備金及び同条第四項の規定による繰越金を控除した後でなければ、剰余金の配当をしてはならない。

2 前項の剰余金の配当は、定款で定めるところにより、組合員の組合事業の利用分量又は払込済出資額に応じてしなければならない。この場合において、払込済出資額に応じてする配当の率は、年八パーセント以内において政令で定める割合を超えてはならない。

（区分経理）

第五十六条 土地区画整理事業を行う組合（委託を受けて行う場合を除く。次条において同じ。）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して整理しなければならない。

（資金）

第五十七条 土地区画整理事業を行う組合は、第八條第一項の規定により適用される土地区画整

理法第四條第九項の規定により取得する保留地の処分により得た金銭を当該土地区画整理事業の施行の費用に充てるための資金として、次に掲げる方法により管理しなければならない。

一 銀行その他主務大臣が指定する金融機関への預金

二 国債、地方債その他主務大臣が指定する有価証券の取得

（財務基準）

第五十八条 前四条に定めるもののほか、組合が、その組合員との間の財務関係を明らかにし、組合員の利益を保全することができるように、そ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は、政令で定める。

（組合の持分取得の禁止）

第五十九条 組合は、組合員の持分を取得し、又は質権の目的としてこれを受けることができない。

第五章 設立

（組合の地区）

第六十条 組合を設立するには、その設立の時に、おいて次の条件に適合する一団の土地の区域（当該一団の土地に近接する一団の市街化区域内農地等）を政令で定めるもの（第六十八條第二項において「飛び農地」という。）の区域を含む。）をその地区としなければならない。

一 政令で定める規模以上の一団の市街化区域内農地等を含むものであること。

二 市街化区域内農地等の面積の合計が、当該一団の土地の区域の面積の大部分を占めるものであること。

三 当該一団の土地の区域内にある市街化区域内農地等の全部又は一部が、土地区画整理事業が現に行われている、又は行われた土地の区域、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）による住宅街整備事業又は生産緑地法（昭和四十九年法律第六十八号）第四條

第一項に規定する開発行為が行われる、又は行われた土地の区域、都市計画法第八條第一項第十三号に掲げる第一種生産緑地地区の区域その他政令で定める区域に含まれるものでないこと。

（発起人）

第六十一条 組合を設立するには、大都市地域の市街化区域内農地について所有権を有する者四人以上が発起人となることを必要とする。

（設立準備会）

第六十二条 発起人は、あらかじめ組合の事業及び地区並びに組合員たる資格に関する目論見書を作成し、これを設立準備会の日時及び場所とともに公告して、設立準備会を開かなければならない。

2 前項の規定による公告は、設立準備会の日の二週間前までにしなければならない。

第六十三条 設立準備会においては、出席した組合員（准組合員を除く。）とならうとする者の中から、定款及び事業基本方針の作成に当たるべき者（以下「定款等作成委員」という。）を選任し、かつ、地区、組合員たる資格その他定款作成の基本となるべき事項及び事業基本方針の概要を定めなければならない。

2 定款等作成委員は、四人以上でなければならない。

3 設立準備会の議事は、出席した組合員（准組合員を除く。）とならうとする者の過半数の同意をもって決する。

（事業基本方針）

第六十四条 事業基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 組合の地区内において、組合員の当面の営農の継続を図りつつ市街化区域内農地を住宅地等へ転換するために組合が行う事業の種類及びその実施の方針

二 その他主務省令で定める事項

2 事業基本方針に定められる事業の種類その他事項は、組合の地区内の土地について定めら

れている都市計画に適合するように定めなければならない。

（農業団体等に対する事業基本方針の送付等）

第六十五条 定款等作成委員が事業基本方針を作成したときは、発起人は、次条第一項の規定による公告前に、主務省令で定めるところにより、当該事業基本方針を主務省令で定める農業団体等に送付するものとする。

2 前項の規定により発起人から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べきである。

3 前項の規定により農業団体等が意見を述べたときは、発起人は、その概要を創立総会に提出するものとする。

（創立総会）

第六十六条 定款等作成委員が定款及び事業基本方針を作成したときは、発起人は、これを創立総会の日時及び場所とともに公告して、創立総会を開かなければならない。

2 前項の規定による公告は、創立総会の日の二週間前までにしなければならない。

3 定款等作成委員が作成した定款及び事業基本方針の承認その他設立に必要な事項の決定は、創立総会の議決によらなければならない。

4 創立総会においては、前項の定款及び事業基本方針を修正することができる。ただし、地区及び組合員たる資格に関する規定については、この限りでない。

5 創立総会の議事は、組合員（准組合員を除く。）たる資格を有する者でその創立総会の日までに発起人に対し設立の同意を申し出たものの半数以上が出席し、その議決権の三分の二以上でこれを決する。

6 前項に規定する者は、書面及び代理人をもつて議決権及び選挙権を行使することができる。

7 第十八条（第二項を除く。）、第四十九條第二項及び第三項、民法第六十六條並びに商法第二百四十三條、第二百四十四條、第二百四十七條

から第二百四十九条まで、第二百五十二条及び第二百五十三条の規定（これらの規定中監査役に関する部分を除く。）は、創立総会について準用する。この場合において、商法第二百四十三条中「第二百三十二条」とあるのは、農住組合法第六十六条第一項」と、同法第二百四十七条第一項中「第二百四十三条」とあるのは「農住組合法第六十六条第五項」と読み替えるものとする。（設立の認可の申請）

第六十七条 発起人は、創立総会の終了後遅滞なく、主務省令で定めるところにより、定款及び事業基本方針並びに事業計画を都府県知事に提出して設立の認可を申請しなければならない。2 発起人は、都府県知事の要求があるときは、組合の設立に関する報告書を提出しなければならない。

3 第一項の規定による認可の申請を行うことができるのは、この法律の施行の日から十年を経過する日までとする。（設立の認可）

第六十八条 都府県知事は、前条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号の一に該当すると認めるときは、その認可をしてはならない。

一 設立の手續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と違反するとき。
二 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。

三 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。
四 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。

2 都府県知事は、組合の地区に飛び農地が含まれる場合においては、当該飛び農地を住宅地等として利用する見込みが確実であり、かつ、当

該飛び農地について所有権又は使用収益権を有する者で設立の同意を申し出たものが組合の地区内にある市街化区域内農地（飛び農地であるものを除く。）において当面農業を継続する見込みが確実であると認められるときでなければ、前条第一項の認可をしてはならない。

3 都府県知事は、組合の地区に市街化区域外の土地が含まれる場合においては、当該土地が農地等であり、かつ、政令で定めるところにより当該土地を農地等として利用することが組合の地区内の市街化区域内農地等の住宅地等への円滑な転換に資することとなると認められるときでなければ、前条第一項の認可をしてはならない。

4 都府県知事は、前条第一項の認可をしようとするときは、あらかじめ関係市町村（特別区を含む。）の意見を聴かなければならない。（理事への事務引渡し）

第六十九条 設立の認可があつたときは、発起人は、遅滞なくその事務を理事に引き渡さなければならぬ。

2 理事は、前項の規定による引渡しを受けたときは、遅滞なく出資の第一回の払込みをさせなければならぬ。

3 現物出資者は、第一回の払込みの期日に、出資の目的たる財産の全部を給付しなければならぬ。ただし、登記、登録その他権利の設定又は移転につき第三者に対抗するため必要な行為は、組合の成立後にすることを妨げない。（成立の時期）

第七十条 組合は、主たる事務所の所在地において設立の登記をすることによつて成立する。
第六章 解散及び清算
第六十一条 解散の事由
第七十一条 組合は、次に掲げる事由によつて解散する。

四 定款で定める存立時期の満了
五 第八十四条第一項の規定による解散の命令
2 解散の決議は、都府県知事の認可を受けなければ、その効力を生じない。
3 第六十七条第二項及び第六十八条第一項（第二号から第四号までを除く。）の規定は、前項の認可の申請があつた場合について準用する。

4 組合は、第一項に掲げる事由のほか、組合員（准組合員を除く。）が四人未満になつたことにより解散する。
5 組合は、前項の規定により解散したときは、遅滞なくその旨を都府県知事に届け出なければならぬ。（合併の手續）

第七十二条 組合が合併しようとするときは、各組合の総会において合併を議決しなければならぬ。

2 合併をするには、定款及び事業基本方針を都府県知事に提出して合併の認可を申請しなければならない。
3 第六十七条第二項及び第六十八条の規定は、前項の規定による申請があつた場合について準用する。

4 第五十二条及び第五十三条の規定は、組合の合併について準用する。
第七十三条 合併によつて組合を設立するには、各組合の総会において組合員（准組合員を除く。）の中から選任した設立委員が共同して、定款及び事業基本方針を作成し、役員を選任し、その他設立に必要な行為をしなければならぬ。

2 第五十条の規定は、前項の規定による設立委員の選任について準用する。
3 第三十一条第九項本文の規定は、第一項の規定による役員のうち理事の選任について準用する。（合併の時期）

第七十四条 組合の合併は、合併後存続する組合又は合併によつて成立する組合がその主たる事

務所の所在地において登記をすることによつて、その効力を生ずる。
（合併による権利義務の承継）
第七十五条 合併後存続する組合又は合併によつて成立した組合は、合併によつて消滅した組合の権利義務（当該組合がその行う事業に關し、行政庁の許可、認可その他の処分に基づいて有する権利義務を含む。）を承継する。（清算人）

第七十六条 組合が解散したときは、合併及び破産による解散の場合を除いては、理事がその清算人となる。ただし、総会において他人を選任したときは、この限りでない。（清算事務）

第七十七条 清算人は、就職の後遅滞なく、組合の財産の状況を調査し、財産目録及び貸借対照表を作成し、財産処分の方法を定め、これを総会に提出してその承認を求めなければならない。

第七十八条 清算人は、組合の債務を弁済した後でなければ、組合の財産を分配することができない。
第七十九条 清算事務が終わつたときは、清算人は、遅滞なく、決算報告書を作成し、これを総会に提出してその承認を求めなければならない。

（民法及び非訟事件手続法の準用）
第八十条 民法第七十三条、第七十五条、第七十六条及び第七十八条から第八十三条まで並びに非訟事件手続法（明治三十一年法律第十四号）第三十五条第二項、第三十六条、第三十七条ノ二、第三十五条ノ二十五第二項及び第三項、第三百三十六条、第三百三十七条並びに第三百三十八条の規定は、組合の解散及び清算について準用する。この場合において、民法第七十五条中「前条」とあるのは、「農住組合法第七十六条」と読み替へるものとする。

第七章 監督
（業務又は財産状況の報告の徴収）

第八十一条 都府県知事は、組合から、その組合が法令等を守つていかどうかを知るために必要な報告を徴し、又は組合に対し、その組合員、役員、使用人、事業の分置その他組合の一般的状況に関する資料であつて組合に関する行政を適正に処理するために特に必要なものの提出を命ずることが出来る。

(業務又は会計状況の検査)

第八十二条 組合員が総組合員の十分の一以上の同意を得て、組合の業務又は会計が法令等に違反する疑いがあることを理由として検査を請求したときは、都府県知事は、その組合の業務又は会計の状況を検査しなければならない。

2 都府県知事は、組合の業務又は会計が法令等に違反する疑いがあると認めるときその他監督上必要があると認めるときは、いつでも、その組合の業務又は会計の状況を検査することが出来る。

(法令等の違反に対する措置)

第八十三条 都府県知事は、第八十一条の規定による報告を徴した場合又は前条の規定による検査を行つた場合において、その組合の業務又は会計が法令等に違反すると認めるときは、その組合に対し、期間を定めて、必要な措置を執るべき旨を命ずることが出来る。

2 都府県知事は、組合が前項の規定による命令に従わないときは、期間を定めて、業務の全部若しくは一部の停止又は役員の変更を命ずることが出来る。

(解散命令)

第八十四条 都府県知事は、次に掲げる場合には、当該組合の解散を命ずることが出来る。

一 組合が法律の規定に基づいて行つたことが出来る事業以外の事業を行つたとき。

二 組合が、正当な理由がないのに、その成立の日から二年を経過してもなお第七条第一項第一号の事業を開始せず、又は一年以上すべての事業を停止したとき。

三 組合が法令に違反した場合において、都府

県知事が前条第一項の規定による命令をしたにもかかわらず、これに従わないとき。

2 都府県知事は、前項の規定による処分をしようとするときは、当該組合に対し、あらかじめ、処分をしようとする理由を通知し、かつ、弁明する機会を与えなければならない。

(議決、選挙及び当選の取消し)

第八十五条 組合員(准組合員を除く。)が総組合員(准組合員を除く。)の十分の一以上の同意を得て、総会の招集手続、議決の方法又は選挙が法令等に違反することを理由とし、その議決又は選挙若しくは当選決定の日から一月以内にその議決又は選挙若しくは当選の取消しを請求した場合において、都府県知事は、その違反の事実があると認めるときは、その議決又は選挙若しくは当選を取り消すことが出来る。

2 前項の規定は、創立総会の場合について準用する。

第八章 雑則

(土地区画整理事業に係る組合員の脱退等についての特例)

第八十六条 土地区画整理事業の施行の認可を受けた組合の組合員(准組合員を除く。以下この条及び次条において同じ。)は、その認可の日から当該土地区画整理事業の廃止又は終了の認可の日までの間は、第二十三条第一項各号に掲げる事由による場合を除き、組合を脱退することが出来ない。

2 前項の期間内に、組合の地区内の土地について組合員の有する所有権又は借地権の全部又は一部を組合員以外の者が承継した場合においては、その者は、組合員となる。

3 第一項の期間内に、組合員が組合の地区内の土地について有する借地権の全部又は一部が消滅した場合において、その借地権の目的となつていた土地の所有者又はその土地の賃貸人が組合員以外の者であるときは、その消滅した借地権が地上権である場合にあつてはその土地の所有者が、その消滅した借地権が賃借権である場

合にあつてはその土地の賃貸人がそれぞれ組合員となる。

4 第一項の期間内に、組合の地区内の土地について組合員の有する所有権又は借地権の全部又は一部を承継した者がある場合においては、その組合員がその所有権又は借地権の全部又は一部について土地区画整理事業に關して有する権利義務は、その承継した者に移転する。

5 第一項の期間内に、組合の地区内の土地について組合員の有する借地権の全部又は一部が消滅した場合においては、その組合員がその借地権の全部又は一部について土地区画整理事業に關して有する権利義務は、その消滅した借地権が地上権である場合にあつてはその借地権の目的となつていた土地の所有者に、その消滅した借地権が賃借権である場合にあつてはその土地の賃貸人にそれぞれ移転する。

(組合員の責務)

第八十七条 組合の地区内の土地で一回の住宅地等に属するものについて所有権又は借地権を有する組合員は、できる限り速やかに組合の事業を利用して住宅を建設する等により、当該土地の有効かつ適切な利用に努めなければならない。

(第一種生産緑地地区に関する都市計画についての要請)

第八十八条 第九条第一項の認可を受けた交換分合計画において定められた一回の営農地等の区域に属する農地等の所有者は、組合に対し、組合の定める期間内に、当該農地等について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した永小作権、先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びこれらの権利に関する仮登記、これらの権利に関する差押えの登記又は当該農地等に関する買戻しの特約の登記の登記名義人の同意を得た上で、建設省令で定めるところにより、当該農地等の区域について、都市計画に生産緑地法第三条第一項の規定による第一種生産緑地地区を定めるべきことを当該都市計画を定

めるべき者に要請すべき旨の申出をすることが出来る。

2 組合は、前項に規定する一回の営農地等の全部又は一部の区域で、生産緑地法第三条第一項の規定による第一種生産緑地地区に関する都市計画に關する基準に適合し、かつ、当該区域に属する農地等の所有者のすべてから前項の規定による申出があつたものについては、建設省令で定めるところにより、都市計画に同条第一項の規定による第一種生産緑地地区を定めるべきことを当該都市計画を定めるべき者に対し要請するものとする。

(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)

第八十九条 組合(政令で定める要件に該当する組合員(准組合員を除く。)が過半を占めるものに限る。)が市街化区域内農地を転用して賃貸住宅を建設する場合において、当該賃貸住宅の規模、構造及び設備が農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法(昭和四十六年法律第三十二号)第二条第二項の建設省令で定める基準に適合し、かつ、当該賃貸住宅が同項第一号に掲げる条件に該当する一団地の住宅の全部又は一部をなすと認められるときは、当該組合を同条第一項第三号に該当する者と、当該賃貸住宅を同条第二項に規定する特定賃貸住宅とみなして、同法の規定を適用する。

2 組合が市街化区域内農地(特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法(昭和四十八年法律第百二号)第二条に規定する特定市街化区域農地に該当するもの及び大都市地域における住宅地等の供給の促進に關する特別措置法第五条第一項の規定による土地区画整理促進区域又は同法第二十四条第一項の規定による住宅街整備促進区域内のものを除く。)を転用し、その土地に組合員の委託を受けて賃貸住宅を建設する場合においては、当該賃貸住宅が農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法第二条第二項に規定する特

定賃貸住宅に該当しないものであつても、その規模、構造及び設備が同項の建設省令で定める基準に適合し、かつ、同項第一号に掲げる条件に該当する一団地の住宅の全部又は一部をなすと認められるときは、これを同項に規定する特定賃貸住宅とみなして、同法の規定を適用する。

(大都市の特例)

第九十条 この法律中都府県知事の権限に属する事務で政令で定めるものは、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市においては、政令で定めるところにより、指定都市の長が行うものとする。この場合においては、この法律中都府県知事に關する規定は、指定都市の長に關する規定として指定都市の長に適用があるものとする。

(援助の請求)

第九十一条 組合は、主務省令で定める農業団体等に対し、組合の事業に關し、必要な助言又は援助を求めることができる。

(組合に対する助言及び指導)

第九十二条 国及び関係地方公共団体は、組合に對して、その事業の施行の促進を図るため必要な助言及び指導を行うことができる。

(主務大臣等)

第九十三条 この法律における主務大臣は、内閣総理大臣、農林水産大臣及び建設大臣とする。

2 この法律において主務省令は、主務大臣の発する命令とする。

(内閣総理大臣の権限の委任)

第九十四条 内閣総理大臣は、政令で定めるところにより、この法律の規定によるその権限の一部を国土庁長官に委任することができる。

第九章 罰則

第九十五条 組合の役員が、どのような名義をもつてするのであつても、投機取引のために組合の財産を処分したときは、これを三年以下の懲役又は二十万円以下の罰金に処する。

2 前項の罪を犯した者には、情状により、懲役

刑及び罰金刑を併科することができる。

3 第一項の規定は、刑法（明治四十年法律第四十五号）に正条がある場合には適用しない。

第九十六条 第八十一条の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は第八十二条の規定による検査を拒み、妨げ若しくは忌避した者は、十万円以下の罰金に処する。

2 組合の代表者又は代理人、使用人その他の従業者がその組合の業務に關して前項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その組合に對して同項の罰金刑を科する。

第九十七条 次の各号の一に該当する場合には、組合の役員又は清算人は、十万円以下の過料に処する。

一 この法律の規定に基づいて組合が行うことができる事業以外の事業を行ったとき。

二 第六条第一項の規定に基づく政令で定める登記を怠り、又は虚偽の登記をしたとき。

三 第二十一条、第二十三条第二項後段、第三十四条又は第三十六条の規定に違反したとき。

四 第三十七条又は第三十八条（これらの規定を第四十三条第四項において準用する場合を含む。）の規定に違反したとき。

五 第四十一条第一項若しくは第四十二条第一項の規定に違反して、書類を備えて置かず、その書類に記載すべき事項を記載せず、若しくは虚偽の記載をし、又は正当な理由がないのに第四十一条第三項若しくは第四十二条第二項の規定による閲覧を拒んだとき。

六 第四十三条第五項又は第四十六条第四項の規定に違反したとき。

七 第五十二条若しくは第五十三条第二項の規定に違反して出資一口の金額を減少し、又は第七十二条第四項において準用する第五十二条若しくは第五十三条第二項の規定に違反して組合の合併をしたとき。

八 第五十四条から第五十七条までの規定に違反したとき。

九 第五十九条の規定に違反して組合員の持分を取得し、又は質権の目的としてこれを受けたととき。

十 第七十一条第五項の規定に違反したとき。

十一 第七十七条又は第七十九条の書類に記載すべき事項を記載せず、又は虚偽の記載をしたとき。

十二 第七十八条の規定に違反して組合の財産を分配したとき。

十三 第八十条において準用する民法第七十九条第一項又は同法第八十一条第一項に規定する公告を怠り、又は不正の公告をしたとき。

十四 第八十条において準用する民法第七十九条第一項の期間内に債権者に弁済したとき。

十五 第八十条において準用する民法第八十一条第一項の規定に違反して破産宣告の請求を怠つたとき。

2 第四十七条の規定に違反した者は、これを十万円以下の過料に処する。

第九十八条 第四条第二項の規定に違反した者は、五万円以下の過料に処する。

附則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない箇内において政令で定める日から施行する。

(名称の使用制限に關する経過措置)
第二条 この法律の施行の際現にその名称中に農住組合という文字を用いている者については、第四条第二項の規定は、この法律の施行後六月間は、適用しない。

(国土庁設置法の一部改正)
第三条 国土庁設置法（昭和四十九年法律第九十八号）の一部を次のように改正する。

マ 農住組合法（昭和五十五年法律第

五条第二項中「コからキまで及びミ」を「エからユまで及びシ」に改め、同条第四項中「及びヤ」を「からマまで」に改め、同条第五項中「マからフ」を「ケからコ」に改め、同条第七項中「ユ及びメ」を「メ及びミ」に改める。

(農林水産省設置法の一部改正)
第四条 農林水産省設置法（昭和二十四年法律第一百五十三号）の一部を次のように改正する。

第八条第一項第七号の次に次の一号を加える。

七の二 農住組合法（昭和五十五年法律第

号）の施行に關する事務で農林水産省の所掌に屬するものを処理すること。（構造改善局の所掌に屬することを除く。）

第九条第一項第十三号の次に次の一号を加える。

十三の二 農住組合法の施行に關する事務で農林水産省の所掌に屬するもののうち農住組合が行う交換分合、土地改良事業、農地利用規約の設定及び農地利用契約の締結に關すること。

(建設省設置法の一部改正)
第五条 建設省設置法（昭和二十三年法律第一百

三号）の一部を次のように改正する。

第三号中第二十二号の七を第二十二号の八とし、第二十二号の六の次に次の一号を加える。

二十二の七 農住組合法（昭和五十五年法律第

号）の施行に關する事務を管理すること。

第四条第三項中「第二十二号の六までに規定する事務」の下に、同条第二十二号の七に規定する事務（都市局及び住宅局の所掌に屬するものを除く。）を加え、同条第四項中「並びに同条第六号」を、同条第六号に改め、「第七号の四までに規定する事務」の下に、並びに同条第二十二号の七に規定する事務のうち農住組合が行う事業で土地區画整理事業及び交換分合に係るも

のに関するもの」を加え、同条第七項中「第二十二号の七」を「に規定する事務、同条第二十二号の七に規定する事務のうち農住組合が行う事業で住宅の建設、貸貸その他の管理又は譲渡に係るものに関するもの、同条第二十二号の八」に改める。

十月三十日本委員会に左の案件が付託された。
(予備審査のための付託は十月二十九日)

一、農住組合法案

十月三十一日本委員会に左の案件が付託された。

一、道路財源確保に関する請願(第七八三号)

一、道路特定財源の転用反対に関する請願(第七七七号)

一、水源地域対策特別措置法に基づく公共下水道事業に対する補助率の引上げに関する請願(第七九二号)

第七八三号 昭和五十五年十月二十一日受理
道路財源確保に関する請願

請願者 岩手県盛岡市内丸一〇ノ一岩手県

議会議員 高橋清孝

紹介議員 岩動 道行君

道路整備財源の確保を促進するため、次の事項の実現を図られたい。

一、揮発油税、自動車重量税等道路財源を他に転用しないこと。

二、地方公共団体の道路財源を強化すること。

理由

道路は、国民の恒久的な財産であり、産業、経済はもとより、国民生活を支える重要な基盤となるものである。しかしながら、我が国の道路整備状況は、先進諸国に比して質量ともに劣っているばかりでなく、とりわけ、地方道路の整備は、著しく遅れており、道路に対する行政への要請として、国民からも強く望まれているところであ

る。特に、広大な面積を有する岩手県においては、東北縦貫自動車道及び東北新幹線の開通を控え、高速交通の効果を県内各地に波及させるため、関連道路及びそれに結びつく国、県道及び市町村道の整備が、最も重要な課題となっており、道路財源の確保を図る必要に迫られているのが実情である。しかしながら、最近、国においては、道路特定財源制度を見直そうとする動きが顕在化しつつあることは、誠に遺憾である。

第七七七号 昭和五十五年十月二十一日受理
道路特定財源の転用反対に関する請願

請願者 新潟市学校町通一番町六〇二新潟

県議会議員 小林静夫

紹介議員 長谷川 信君

道路は、国民の恒久的な財産であり、それにより受ける利益は将来にわたつてはかりしれないものがある。最近、道路特定財源である自動車重量税の一般財源化及び他目的転用の動きが伝えられている。しかしながら、過疎、豪雪地帯を多く抱える新潟県にとつて道路の整備は最重点施策であり、加えて、増大する交通需要を安全、効率的に処理しながら地域発展基盤の形成を図るには、長期的な安定した財源のもとに整備を図ることが不可欠である。よつて、道路整備のための特定財源の一般財源化及び他への転用は行わないよう強く要望する。

第七九二号 昭和五十五年十月二十一日受理
水源地域対策特別措置法に基づく公共下水道事業に対する補助率の引上げに関する請願

請願者 岩手県盛岡市内丸一〇ノ一岩手県

議会議員 高橋清孝

紹介議員 岩動 道行君

財政負担の軽減を図るため、水源地域対策特別措置法に基づく公共下水道事業の補助率を大幅に引き上げられたい。

理由

現在、北上川水系石川において、多目的ダムが

建設されており、当該ダム周辺の住民の福祉の向上と生活の安定のため、水源地域対策特別措置法に基づく水源地域整備計画を策定し、整備事業を鋭意実施しているところである。特に水質保全の観点から行う公共下水道事業については、事業費が多額なところから、所在市町村の財政に及ぼす影響は極めて大きなものがある。

昭和五十五年十一月二十一日印刷

昭和五十五年十一月二十二日発行

参議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局