

第百二回 参議院建設委員会會議録第六号

昭和六十年三月二十八日(木曜日)

午前十時一分開会

委員の異動

三月二十七日

辞任 山中 郁子君

補欠選任 下田 京子君

三月二十八日

辞任 下田 京子君

補欠選任 山中 郁子君

出席者は左のとおり。

委員長 理事

本岡 昭次君

委員

堀内 俊夫君

増岡 康治君

増田 盛君

青木 新次君

安孫子藤吉君

井上 吉夫君

植木 光教君

遠藤 要君

工藤万砂美君

志村 哲良君

服部 安司君

福田 宏一君

松本 英一君

白木義一郎君

馬場 富君

二宮 文造君

上田耕一郎君

山中 郁子君

山田 勇君

政府委員

建設大臣

木部 佳昭君

建設大臣官房長

豊蔵 一君

建設大臣官房総務審議官

松原 青美君

建設省建設経済局長

高橋 進君

建設省都市局長

梶原 拓君

建設省道路局長

田中淳七郎君

建設省住宅局長

吉沢 奎介君

事務局側

常任委員会専門員

田熊初太郎君

説明員

大蔵省主税局税制第一課長

濱本 英輔君

国税庁直税部資産税課長

庄島 修君

農林水産省構造改善局農政部農政課長

入澤 肇君

自治省税務局固定資産税課長

鶴岡 啓一君

本日の会議に付した案件

○農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法の一部を改正する法律案(内閣提出、衆議院送付)

○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の一部を改正する法律案(内閣提出、衆議院送付)

○道路整備緊急措置法及び道路整備特別会計法の一部を改正する法律案(内閣提出、衆議院送付)

○委員長(本岡昭次君) ただいまから建設委員会を開会いたします。

まず、委員の異動について御報告いたします。

昨二十七日、山中郁子君が委員を辞任され、その補欠として下田京子君が選任されました。

○委員長(本岡昭次君) 農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法の一部を改正する法律案及び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の一部を改正する法律案、以上両案を便宜一括して議題といたします。

前回、両案に対する趣旨説明は聴取しておりますので、これより直ちに質疑に入ります。

質疑のある方は順次御発言を願います。

○青木新次君 青木であります。

住宅着工の統計を見てまいりますと、最近の住宅建設は持ち家系の住宅が非常に減少しております。そして、賃貸住宅が急速に伸びてきています。わけであります。実は、賃貸住宅ブームとさえ言われているわけでありまして、最近のこの賃貸住宅の好調原因というものをどういうように建設省として見ているかということとは非常に大きな問題だと思っております。

ちなみに、五十七年には持ち家が五十八万四千八百八十二軒、貸し家が三十一万五千四百四十八軒ということでありまして、五十八年には持ち家が四十七万八千八百三十三軒、少しずつ落ち込んでまいりました。それから貸し家が三十九万四千四百九十五軒ということ、急速に八万軒も一年間で伸びました。それから昭和五十九年には持ち家が四十六万九千八百七十九軒、貸し家が何と四十六万四千三百八十八軒、したがって十五万軒余も二年間でふえたのであります。この点についてどういうような考え方をしているのか、いわゆる情勢の認識ということから出発しなきゃならぬと思うのであります。御答弁をいただきます。

○政府委員(吉沢奎介君) お答え申し上げます。

最近の住宅の着工戸数の動向を見ますと、ただいま先生御指摘のございましたように、持ち家が伸び悩んでいるという若干減少をいたしております。それから貸し家の方はブームと言われるほどの伸びを示しているわけでございます。一番新しいところで申し上げますと、昭和五十九年度でございますが、これが六十一年の一月までの結果が出ておりますが、これで見ますと、持ち家の伸びというのは〇・二%減、貸し家の方は一九・三%増ということでございます。相変わらず状態は続いております。

この原因としていろいろなことが考えられるわけでございます。例えば持ち家につきましても、従来言われております国民の住宅取得能力というものと取得価格というものの間の乖離というものが持ち家の伸びを妨げておたつたわけでございますが、この乖離というものが依然まだ存在をしておるということだろうと思っております。

それから貸し家建設が好調であるということとは、需要面で見ますと、国民の住宅に対する意識、つまり貸し家でもいいとか、あるいは貸し家の方がいいとか、そういった持ち家志向が徐々に変わってきているのではないかとその意識の変化の問題、それから単身者とかあるいは小人数世帯が非常にふえておりますので、こういうことも要因であらうかと思っております。

それから供給面で見ますと、地価が安定しております。貸し家経営というもののについての意欲が土地所有者の間で高まってきているのではないかとこのように要因が考えられます。

○青木新次君 今、住宅局長のおっしゃったような点を私も考えておりますが、今言いましたのは、やっぱり国民の住宅に対するニーズの変化、このことが総じて言えると思うのであります。このために国の住宅政策の転換ということが図ら

れなければならぬということになるかと思ふのであります。

六十一年度からスタートする第五期住宅建設五年計画においては、今、局長の答弁にあった点を加味いたしまして考えていくということが一番必要なことではないかと思ふのでありますが、現在の政府の考えているのは持ち家政策をそのまま続けていくという延長線ではないわけでありまして、この点をどうするか。日本の住宅はウサギ小屋だということが指摘されております。それから夫婦と子供二人、四大家族で五十平米というようなものが、これが相当よくつた時点における標準的な面積ではないかと思ふのであります。この点においても若干問題があるというように言わなかならぬと思ふのであります。そういう点からこれから賃貸住宅をどう位置づけるかという点について方針を聞かせてもらいたいと思ふます。

○政府委員(吉沢肇介) 住宅政策の進め方の問題でございまして、基本的には国民の住宅に対する需要というものを踏まえながら持ち家対策あるいは借家対策というものの、両方ともバランスよく展開していくということが必要であるわけでございます。よく、建設省といいますが我が国の住宅政策は従来持ち家中心だと言われ方をしておるわけでございまして、実は私も必ずしもそうは考えておりませんで、持ち家については御存じのように住宅金融公庫融資を中心としたしましていろいろやってきているわけでございまして、これとあわせて、借家対策といたしまして公営賃貸住宅の的確な供給あるいは各種施策民間、そういうようなものを通じて賃貸住宅の供給の供給というものに努めてきているつもりでございます。

御指摘のように、良質な賃貸住宅が不足しているというところは確かでございます。今後この面に力を注いでいかなければならないということも確かでございます。ただ、今のいわゆるブーム的になっている賃貸住宅の伸びというものが果たし

て俗に言う本物であるのかどうかということについては、もう少しこの動向を見きわめなければならぬ面もあるかと思つております。

いずれにいたしましても、今後の住宅政策につきましまして、ただいま住宅地審議会においていろいろ御議論をいただいております。近く御答申をいただき、六十一年から新しい計画をつくつていかなければならぬわけでございますけれども、その際に、この賃貸住宅の問題についても大きな要素として御議論いただいておりますのでございします。

○青木新次君 農住法の関係で伺いたしたいと思ふのでありますが、農住賃貸住宅建設の実績を見ますと、五十六年度以降好調であります。年々増加傾向にあることは否めません。これは最近の賃貸住宅ブームの反映だと思ふのでありますけれども、この点について建設省はどう見ていますか。

○政府委員(吉沢肇介) 御指摘のように農住建設の実績がやや伸びてきて非常に喜んでるわけでございますけれども、この理由としましては、先生おっしゃいましたように、いわゆる最近のブームの反映ということもございします。最近景気が落ちついてきているというのを反映しまして建設費も安定しております。そういう面でも賃貸住宅が伸びてきているのではないかと考えています。

ただ、この農住について特に申しますと、農協が中心になってこの制度を運用といえますが促進しているわけでございますが、農協が特に農家の経営安定の方策の一つとして賃貸住宅経営というものをやたらどうかということ、そこら辺に非常に力を注ぎ始めているということが一つ大きな要因ではなからうかと思ひます。また、建設省としまして、関係機関を通じてこの事業の促進を図つてるところでございます。

○青木新次君 この利子補給の契約戸数が昭和五十五年に五百一戸だった。それが五十六年に千三百三十三戸になりました。五十七年に千五百九十、

五十八年に千九百六十九、五十九年に二千戸、統計を見ますとこういう形で伸びてきているわけです。それから六十年度は、五十九年度に比べまして一千戸増の三千戸を計画しているんですね。いかに賃貸住宅ブームとはいへ、私は率直に言つて多過ぎるのじゃないかという気がしないでもないんです。今、局長も、これが本物かどうかということ、ある程度疑問を当局者としても投げかけているという答弁がございまして、その辺の達成の見通しについて若干の危惧を持っているわけでありまして、農家の意欲が、土地を手放すよりも住宅建設、貸し家志向の方が安定している、今もおっしゃったように農協が裏支えしているといううなこともありまして、税金やその他の関係もあり、この方向に走つていくというように私は見ているわけでありまして、その点いかがですか。

○政府委員(吉沢肇介) おっしゃるように、土地を手放したくないということ、手放すよりは土地を利用していかなければいい。ところが、ひとところ非常に経済成長が盛んな時代には、ただ土地を持つていだけでいいというような時代もあつたわけでございしますけれども、最近、経済が安定してまいりますと土地をなるべく有効に使いたい、そのために借家経営というものが目立ってくるという面がございします。それにまた、先生の御指摘にあつたような税金面での優遇策があるということも大きな要素の一つではないかと考えております。

それで、予算戸数三千戸というのが多過ぎるのではないかというお話がございました。御指摘のあつたように、次第にこの農住の建設戸数はおかげさまでふえてきておるわけでございしますけれども、五十九年度、まだ終わつてはおりませんが、これは二千戸を完全に達成いたします。しかも、御要望の方はさらに千ぐらい余分に御要望がございまして、これを言つてみれば後送りさせていただいてるという状況もございまして、そういう点から見ればこの三千戸は今のところ十分に達成

できるといふ自信を持つておる状況でございします。

○青木新次君 農住賃貸住宅の建設状況で、地域別に見てみますと非常にばらつきがありますね。どの地域で増加しているかという点が非常に関心の的でありますけれども、その点と同時に、私は静岡県の出身ですが、静岡県は二千三百三十八軒、これは四十六年度から五十九年度の府県別の実績です。ところが、東京を見ますと、これがたつた五百七十五軒、大阪に至つては五百六十八軒しかないんです。この現状は、これは私は相当関心を持たざるを得ない事態だと思ふのであります。その点はいかがですか。

○政府委員(吉沢肇介) この農住制度の普及につましまして、農業団体を通じて積極的に推進してきました。前回の改正以降三カ年間に於いても新しく五県が事業実施をするといううなことになつてきているわけでございします。そういう意味で、PRの不足といひますか、そういう面も確かに挙げられるわけでございまして、私もこれは大いに反省しているわけでございしますけれども、しかし現在まだ北海道、京都府、それからほかの県、十一の道府県が実績ゼロになつておるわけでございします。これは申し上げましたようなPRの問題等による制度の浸透がまだ余り図られていないという面が一つにはあるかと思ひますが、そのほかに実はいろいろの要因が考えられるわけでございします。

例えば、地域によりましては賃貸住宅の需要が非常に少ないという土地柄のところもございします。また、これは農地の所有者がこういった賃貸住宅を建てて、その農地の利用を図つていくということに踏み切れないといううな地域もございします。あるいは沖繩とか北海道とかいうようなところは、こういう市街化区域の中で水田が余りまとまつていないということで、この制度に乗り切れぬといううなところもございします。あるいは、御指摘のございました例えば実績がほとんどない大阪について申しますと、大阪については実

は特質が非常に伸びておるわけでございまして、農賃を使わずに特賃で運用しているところもございまして、東京においても特賃が多いわけでもございまして、こういつたほかの制度によつてやつておるというところもございまして、理由としてはいろいろあるわけでございまして、私も、こういったところにつきまして従前にも増して積極的なPR、指導等を行つてまいりたいと思つております。

○青木新次君 今、局長の言いました国の利子補給制度は、この農住制度のほかに今言われた特賃制度あるいはまた土地担保の賃貸住宅とかあるいはまた民賃といわれる民営の賃貸用の特定分譲住宅とかいろいろありますけれども、今、局長が特賃といふことを言われましたから、特賃の問題を例にとつて言いますと、五十九年度の実績を見てまいりますと、私は農住が二千戸にふえてきた、こう言いました。ところが、特賃は一万五千戸と圧倒的に多いんですね。この点はいろいろ言われると思うのでありますけれども、やっぱり内容が違ふ、それからサービスが違ふ、内容が充実をしているといひますか、そういう点が言えるのじやないかと思うのでありますけれども、実績にこれだけの差があるのは一体どういふわけだろうかとこの点について住宅局はどう考へておるのか、お伺ひします。

○政府委員(吉沢幸介君) 御指摘のように、この制度が両制度とも発足しましてから五十九年度までの数字を見ますと、農住は約二万戸でございまして、特賃は七万八千戸建設されておるわけでございまして、特賃は農住に比べてかなりの実績を上げておるわけでございまして。

この理由というものは、両制度ねらいが一つ違ふといふことが大きな原因だと思つてございまして、農住制度は、水田を含む農地を活用しまして一定の良好な団地を形成するということを目的にしておる、団地形成が目的だといふことでございまして、したがひまして、その立地の場所といたしまして、市街化区域の周辺部といひますか、縁

辺部と申しますか、端の方で土地が比較的広くおいておるというようなところに建設されるものでございまして。

それに対して、特賃制度というのは、既成市街地の中の未利用地を活用するといふことでございまして、例えば木賃アパートを建てかえとかといふようなことで敷地要件も千平米以上といふことで、千平米でも構はないといふことでございまして、早く言えば一つマンションを建てるといふことも特賃制度においてはできるわけでございまして。

こういつたように制度の目的が違ひまして、しかも特賃制度はそういうことから大都市地域の賃貸住宅の需要の多いところで活用されておる。大阪、東京などで活用されておるわけでございまして、そういう意味から実績も多くなつてくるのではないかとこのように考へておるわけでございまして。

○青木新次君 どちらの制度によるかといひたしても、要は今、局長の言つた市街地の周辺の農地や未利用地の宅地化が進んで賃貸住宅が建設されればよいといふことになるであらうまいしょうけれども、国民のニーズが賃貸住宅志向へ向かいつつある現状を考慮いたしますと、両制度の条件面での拡充、改善といふことを進めまして、さらにその促進を図るべきだと思ふんです。さらに、条件面での改善が進んでいないんですね。農住制度は、前回に引き続いて今回も改善が見送られておるんです。だんだんと進んできたことは認めま

資料によりますと、四十七年の七月六日には一団地の基準の緩和が二ヘクタール以上または二百五十戸以上といふのが一ヘクタール以上または五十戸以上、こういうふうに変更された。それからその後ずっと貸家組合法の廃止に伴つての融資対象者から貸家組合を削除するとか、あるいはまた政令で定める率を五・〇五%と定めるとか、あるいはまた五・〇五%から五・五%といふことになつたわけでありますが、一団地の面積の二分の一

以上または一ヘクタール以上が一団地の面積の二分の一以上または〇・五ヘクタール以上、こういうふうに改善が昭和五十六年まではあつたんですね。ところが、五十七年三月三十一日の改正のときにも延長だけで終わった。それから六十年三月の今回の場合にもこの適用期限を単に単純延長するだけだといふことになつておるわけでありまして、制度的にいじつていない点がやはり問題じゃないかといふように私は思ふんです。

ですから、こういうように道路が発達いたしてまいりますと、今日の居住空間の活用といふ問題は非常にこれは変わつたと思ふんです。そういう点から制度的に、もう既にこれがいゝといふことであるならば、国民の志向がそこにあるならば、それは私はやっぱり制度をいじる必要がある時期に来ておる、こう思ふのでありますけれども、さらに一歩踏み込んで制度をいじる気持ちがあるかないか、こういう点をお伺ひしたいと思ひます。

○政府委員(吉沢幸介君) 先生御指摘のように今までのいろいろな内容の改善をしてきたわけでございまして、前回の改正時点、今回におきましても直の制度面については改善をしておらないわけでございまして。ただ、どこが厳しいかといふことになりまして、面積要件あるいは規模要件だろつと思ふわけでございまして、面積要件の方、これは申し上げましたように、この農住制度のねらいといふのが市街地の周辺部で団地形成をねらいとしておるというところにあるわけでございまして、この面積要件をさらに切り下げるのはどうかといふことでちうちよしているわけでございまして。

特にまた、水田要件といふものにつきましても、これも大分切り下げてきてはおるわけでございまして、また別の特例の法律では水田要件を撤廃しているといふようなこともあるわけでございまして、目的でおわかりのように、農地を利用した良好な賃貸住宅の建設を促進するといふことと、

それから水田の減反政策の一環という面が大きな二つの柱となつて法律ができておるという点もございまして、水田要件をさらに切り下げるということについては問題があるのかといふことで現在に至つておるわけでございまして。

また、規模要件が厳し過ぎるという点につきましては、農住は主として世帯向きの良質な賃貸住宅を供給するといふことでございまして、例えば特賃とか民賃などは単身者向けでもいいといふような、そういう違いもございまして。そういうようなことでございまして、現在の段階では、私も前回の改正時点から今日までに金利面では融資条件を九%から八・五%にし、また今回八%に切り下げるという一種のユーザーにとつての条件改善をしてまいつておるわけでございまして。当面、このような形で対処してまいりたいといふふうに考へておる次第でございまして。

○青木新次君 今御答弁のありましたように、農住法の目的といふのは賃貸住宅の建設促進と水田の宅地化、特に水田の宅地化といふ点を強調されたわけでありますが、要は賃貸住宅の供給促進だと思ふんです。したがつて、団地の規模要件などはもつと私はやはり改善した方がいいのではないだろうか、水田要件なんかにいふのもつと引き下げる、検討をする意思があるかないか。特賃は千平米ですから、その点を考慮して将来検討する、ここでもつとすぐやるというのじやない、検討するといふ約束ができるかどうか。

○政府委員(吉沢幸介君) この法律は、法律の柱に、申し上げたように、水田要件といひますか、今で申しますと農水省の水田利用再編対策といふようなものにも大きな影響を持つた形で法律ができておるわけでございまして。農水省の方の水田利用再編対策といふものの推移というものは今後見守つてまいらなくてはならないわけでございまして、そういった意味から申しますと、これは当然私もその推移を見ながら検討を重ね、また見直しなども考へていかなくてはならないのではないかとこのように考へております。

○青木新次君 検討をするということでも御答弁がありまして次に進みますけれども、要は居住環境が良好な賃貸住宅の供給という観点からすれば確かに一定規模の広がりを持った団地が望ましいけれども、それにしても他の同様な制度であるところの特質、民賃等の敷地面積要件と比較すると農住は非常に厳し過ぎるという点が指摘されておりまして、この弾力的な運用という点の問題等についてもう少し考えていただいた方がよいのではないか、こういうふうに考えているわけでございます。

この民賃や特質が単身者向け住宅を認めているのに、この農住では認められていないんですね。この点は一体どういうわけかということ、最近では単身赴任が多いのでありまして、最近では単身者向けの住宅の需要も増大をいたしているわけでありまして、したがって、その点等も考慮いたしまして、民賃というもののについては単身者向けの住宅を十六平米以上、あるいは単身者向け住宅の特質の場合においては十八平米以上というように、農地所有者の関係の点についてはこの単身者問題等については何にも考えていないわけですから、その点についての関係についてひとつ御答弁をお願いいたします。

○政府委員(吉沢肇君) 先ほど申し上げましたように、これは一つの制度の仕組みというのか、そういうことでこの農賃につきましても都市の周辺部において、要するに都心よりはかなり離れたところにおいて一つの住環境を整備していく、団地形成を図っていくというところにねらいがあるわけでございます。お年寄りの単身者などはあるいはそういうところの方がいいのかもしれない。ただし、若年単身者などを考えますと、これはやはり都心に近いところにしかるべき賃貸住宅をお持ちになる方がいいのではないか。そういうことを郊外の方は家族向きのそういう団地形成ということを考えておたわけでございますが、ただ、今私も申し上げましたように、今後の単身者、老人単身者等もふえてまいりますので、そういった

ことも考えて、単身者も入居できるように、現在も入居しては絶対いけないというわけではないんですが、家の規模から見ても単身者では入居しづらいような状態になっておりますので、そこら辺についてはやはり検討させていただきたいと思っております。

○青木新次君 これは、ひとつ前向きに検討してみてください。

それから賃貸住宅と持ち家系住宅の床面積を比べてみますと、持ち家系住宅が圧倒的に多くて、このことが政府の持ち家重視の住宅政策の論拠の一つになっているわけですね。しかし、現実には持ち家の新設が伸び悩まして賃貸住宅が急増しているという現状を考えると、今後は賃貸住宅の規模や質をどう高めていくかということが大きな重要な課題になってくると思うのですが、農住賃貸住宅の規模や質はどのような変化があるのか、あるいはまたそれを全国の賃貸住宅の平均床面積と比較するとどうなるかというところ、その点をひとつ御答弁願いたいと思います。

○政府委員(吉沢肇君) 全国の賃貸住宅の平均床面積は大体四十平米台でございます。それから農住の方は大体五十平米台の上の方ないし六十平米、まあ六十平米前後と申し上げましょうか。そういうことでございまして、農住の方が規模の面ではかなりいいということになっておるわけでございます。

○青木新次君 私は、今日、空き家の状態を非常に心配しているのですが、公社、公団の空き家率、公営住宅の空き家率という点についてはどうなふうな把握しておりますか。

○政府委員(吉沢肇君) すぐに調べさせていただきますが、公団と公営、公社のおおの空き家率、今ちよつと手元に資料がございません。すぐに調べてお答え申し上げます。

○青木新次君 私は、やつぱり空き家の状態が依然として深刻な状態にあると思うんです。私は、戸数もさることながら、質のよい賃貸住宅を提供しないと、相当国民のニーズもさつき言ったように

に変わってきていますので、その点を相当考慮しなきゃいかぬと思うんですね。

それから、前々回の建設委員会でしょうか、親子の一世代の住宅からこれからは親子孫と三世代住宅ということがいろいろ言われてきているわけでありまして、今日、バイオテクノロジー関係の科学が進みますと、人生八十歳時代から八十五歳時代に実は移るわけですね。そういったことについて、このごろ国民の志向が、カーフスキ家つぎばば抜きなんという時代から今日、六二歳でしようか、一緒にひとつおじいさんおばあさんとも暮らしたい、こういう志向が出てきております。これは私は非常にいい傾向だと思っておりますのであります。

八十五歳のひいじいさんと、それから六十歳代のおじいさん、四十歳代のお父さん、それから十歳なり二十歳のいわゆるひ孫というふうなものと一緒に生活するような時代というものがもうここに来ていっているんですよ。既に食糧やあるいはまた医療の関係等から考えてまいりますと、近くもう五歳延びるだろうということがあるわけでありますので、その点に私は着目いたしまして、そして建設省としては昭和七十年には住宅問題は解決しますということをいろいろと言っているけれども、私はいまそこまですべて考えているかどうかどうだろうかという点については大変心配しているんですよ。ですから、その点についてどういうふうにお考えになつていらっしゃるか。私が空き家問題を聞いたのは、あんなところへ行つて、あんな狭いところじや住まれぬというようなこととか、あるいはまた遠くへ出て狭いといつたような時代から脱却する方途を真剣に考えていらつしやるわけですから、その点についての住宅局長の見解と、私はこれは大臣からもお聞きしたいと思っております。

○政府委員(吉沢肇君) おっしゃるやうに高齢化社会を迎えているわけでございます。ただ、今後の家族数の推移の傾向を見てまいりますと、お

つしやるやうな高齢化社会を迎えて多世代同居住宅というものの必要性がなお大きく高まってくるであろうということが一方で言えます。また、その反面、逆に単身世帯の増加、そして核家族化が一層進んで家族の少人数化が際立っていくということも一方において予想されるわけでございます。住宅対策の面からいいますとこの両面が大変なわけでございます。特に高齢者向き、おつしやるやうな三世代六人家族といったやうなものが必要というものが高まってくるわけでございます。ただいま住宅地審議会におきましてもこのやうな議論が出ておまして、一部新聞にも報道されておるわけでございますが、今後の居住水準の考え方としては少し今の居住水準を思い切つて上げてターゲットを少し高いところに置くようではないかという議論が出ておるわけでございます。また、まだ審議会の結論を得ておりませんので確たることは申し上げられませんが、そういう方向で大きな目標を掲げて、それに向かつて進んでいくということになるのかというふうな思っております。

○国務大臣(木部佳昭君) 先ほど来、青木先生が将来に向かつての展望を交えながらの大変格調の高いいろいろ御指導をいただきまして、感謝を申し上げます。

私から今さら申し上げる必要もありませんが、先ほど青木先生からもいろいろ御指摘がありましたとおり、やつぱり国民のニーズというものが非常に大きく変化しておる、この基本的な考え方を私も建設省としてはしっかりと把握しなきゃならぬ、こう私は基本的に思っています。そして、高齢者の皆さん方が生きがいと安全で快適な余生を送られる住宅なり住まいとしての環境というものを担当する建設省として、今申し上げるやうに、いかにニーズの変化にこたえなきゃならぬか、これは私は実は基本であるというふうに、全く考え方は同感でございます。

そういう意味で、先ほど来、農住の住宅の問題についていろいろ御意見がございましたが、私

どもといったしなくても、制度をよりよく発展させるために努力をさせていただきたい、こういうふうには思っております。したがって、先ほど局長からいろいろ答えておられますように、審議会等もございしますが、もちろん私は審議会としても、青木先生のいろいろ御指摘になったようなそういう答申が必ず私には出されるもの、そういう期待も実はいたしておるわけでございします。

話が前後いたしますが、この間実は私テレビを見ておりましたら、住宅のあれをテレビで放送いたしておりました、やはり今充足の時代からまさに質の時代に変化しておるわけでございしますから、大変農業政策の一環としてある意味では私は考えなきやいかぬ、そういうふうにも実は思っておるわけであります。

そうした先ほどのいろいろな大変格調の高い御指摘を我々もしつかり踏まえて、前向きな姿勢でこれからの新しい時代、またニーズの変化にいかんしてこたえるか、そういう基本的な考え方、最善の努力を尽くしていただきたい、こう考えておるわけであります。

○青木新次君 大臣からもそういう答弁があったわけでありましたが、農住制度の対象となる賃貸住宅の一戸当たりの専用床面積の規模は三十平米から百二十平米以下ということになっております。それから平均は六十一・六平米ということで相当伸びてきたと思うのでありますけれども、四人世帯の平均居住水準は八十六平米ということで、農住の規模や質の向上を図っていく必要があるのではありませんけれども、三代目という、先ほど私が申し上げましたおじいさん、おばあさん、それから親子ということまで考えてまいりますと、六人家族であったにいたしまして、平均居住水準は百七平米ということになっていくわけですね。この点については、そこまで到達する見通しというものについて建設省は考えていますか。

○政府委員(吉沢重介君) 今百七平米というお話ございまして、私もこれは人数に対応してやっているわけですが、農住の中で六人家族

がお住まいになるようになればこれは今の基準で申しましても百七平米ぐらいが適当ではないか。さらに、この水準というものを高く考えれば、これはもっと高いところに置かなければならぬのじゃないかというふうになるわけでございします。ただ、現在の住宅の価格その他の面から考えて、一挙にこれを百七平米までに押し上げるということとはなかなか難しいことではないかと思ひますが、今後そういう大きな目標を掲げて全体として日本の住宅の質、規模を向上させていく中でこの農住についてもなるべく大きいものを建てていくという方向へ進んでまいりたいというふうに考えております。

○青木新次君 では、次にあめ法について伺いたいと思うのでありますが、建設経済局長にあめ法の効果について、なかなか評価は難しい点でありますけれども、どの程度実績が上がっているだろうかというところを考えた場合に、過去三年間の成果を踏まえてどういうように今日考えているか、お伺いしたいと思ひます。

○政府委員(高橋進君) いわゆるあめ法、御提案申し上げている法案につきましてその効果がどうであったか、こういう御質問でございます。今おっしゃいましたように、宅地供給量というものがあるんな面からの社会的、経済的要因によつて影響されるものでございしますと同時に、また政策面でもいろいろな宅地供給政策の総合的な結果として出てくるということがあるものですから、本法による宅地供給がどの程度増加したかというのを数量的に把握するというのはなかなか難しい面があるわけでございします。ただ、そうはいきません、一応考えてみますと、昭和五十七年の地方税法の改正前から本法による宅地促進措置の対象とされる農地について考えますと、昭和四十八年に約一万六千ヘクタールございましたものが昭和五十八年には九千ヘクタールに減少している、それと宅地化の促進がなされているというところが一つ。

それから今、先生御質問のこの三年間でどうか

ということでございますが、前回本法が延長されました昭和五十七年度では約四万二千五百ヘクタールの農地が本法による宅地化促進措置の対象とされたのでございしますが、昭和五十八年度でしかデータございせんけれども、五十八年度では約四万一千ヘクタールに千五百ヘクタールほど減少しておるという面がございします。

また、具体的な措置としまして、住宅金融公庫の例えは貸し付けの特例措置がございしますが、これにつきましては昭和五十七年度と五十八年度の二年間で七千六百六十六戸の貸し付け実績があるというところでございします。

○青木新次君 経済局長は成果を相当主張しておりますが、私は必ずしもそう思っていない。そう思っていないというのは、やっぱり農地の所有者に土地を売りたいという気持ちがあると同時に、転用をした方がいいじゃないか、あるいはまたそういつたような意見が全くないといううような極端な意見さえあるわけでありまして、こういう延長法案を提出するに当たっては当然これから農地所有者の意向の調査を実施してからにすべきじゃないだろうかというように私は考えているわけでありまして。

あめ法といひましても、租税特別措置法の一部を改正する法律案によつて、特定市街化区域農地に係る特例措置の改正案で百分の十五を百分の二十に改めるとか、あるいはまた四千万円を超える場合に分離の百分の二十を百分の二十五に改めるとか、通常並みにしてしまふわけですね。それから地方税の関係でも、不動産取得税を二分の一に減額するといふのをこれを三分の二にする、あるいはまた中高層耐火建築物の適用期間を十五年から十年に短くするとか、私はあめ法といふのはいろいろなさういつた意味で税の軽減をするのがあめ法であるというように思っているわけでありま

するけれども、しかし税制面で一つ改悪をされているという点が今回の特徴だと思ひます。減額はあるけれども減額措置が極端に狭まるという点が実は問題だと思ひますが、ひとつその点についてどういうふうに考えているか、もとどおりにする気があるかどうかという点も含めて御答弁願ひたい。

○政府委員(高橋進君) 最初、農地所有者等の調査なども十分把握してやるべきではないかということでございますが、この法案の延長ということに即して調査をしたわけではございせんが、常々市街化区域内における農地所有者の意向はどううかといううなことをいろいろな面で調査などはしております。おっしゃいますように、農地の所有者の方が土地を売るとか、そういった意向は必ずしも多くないことは確かでございますが、同時に、土地は持つけれども、持ちながら賃貸住宅とかそういう経営をしてもいいという人もかなりおられるわけでございまして、そういった場合にはここに公庫の貸し付け特例による適用がなされることによつてそういった方の促進には寄与しているのではないかとと思ひます。

後段の税制関係、軽減措置が縮減されているのではないかと、こういうことでございしますが、これにつきましては今御指摘のように土地税制の軽減内容の改正がなされておるわけでございします。今御指摘にあつたようなところでございします。これにつきましては、やはりこの制度ができましたとき、一般的な税制そのものがいろいろ変遷を重ねてきておりますために、そういった基本的な方の税制との全体のバランスも一つ考えなければならぬということ、またその背景にあります、この制度の措置が講ぜられた当初と現在の例えは宅地需給の逼迫の度合いとか、そういったような変化、そういったようなことを勘案して今回この六十年からは若干の改正を行っているということでございます。

それは結局農地の宅地化促進につながらなくなるのではないかと、御指摘かと思ひますけれども

も、それにつきましても、本法におきましても税制、金融上の措置を初めとして総合的な対策がとられているということ、それから税についての軽減内容の一部に変更がございまして非常に大きな特定市街化区域農地の宅地化に悪影響を及ぼすほどのものではないということで、こういった全体のバランスを考えながら若干の改善措置をとることの案となっておるわけでございます。今後とも、建設省といたしましては、総合的な宅地化の促進のための施策を講ずることによって支障のないようにしてまいりたいと思っております。

○青木新次君 また後で審議いたします住宅金融公庫法の問題もさることながら、大蔵省が事あるごとに大衆負担ということを求めてくるんです。これはもう全く根性というようにも言える。今度も住宅金融公庫法で無抽せんを抽せんししろとか、あるいはまた七・七%にまで上げろとか、あるいはまたいろいろなことを言ってきた。こういう点について、住宅金融公庫をつくった目的というものが建設省の考え方と全く違ふやないかという点で、前大臣あたりのときに相当さや当てをいたしまして、ようやく四万円の手数料を払うということでもって一応妥協した。

しかし、今回も土地税制の軽減措置というように問題について、今も経済局長の話聞いてみると、余りよく調べたのじゃないやないかというやうなふうにかがわれる節が今の答弁の中にある。したがって、大蔵省にこの辺を押し切られてしまったという点を私は考えているわけでありまして、あめがだんだん少なくなつてくるとやっぱり宅地化の促進は進まないということに私はなると思ふんですよ。そういう点からこの点についてどういうふうに考えているのか。こういうあめというものは現状維持か、もつとよくするということでも頑張らなきゃいけないというように考えているわけでありまして、もう一度答弁してください。

○政府委員(高橋進君) 現在、この措置は六十年から三年の延長をお願いしておるわけでございま

す。その間の状況というものをよく見きわめて、新しい延長措置がどういふ影響を宅地供給促進に及ぼすのか、効果があるのかということを見きわめまして、今、先生の御指摘がありました点も配慮しながら次の措置に向かつてどうするかということを検討してまいりたいと思ひます。

○青木新次君 農地の都市的土地利用への転換を進めるといふようなことについては相当今日のいろいろな意見があるわけでありまして、中曽根内閣は民間活力の活用ということを図つていくのだ、これが大きな一つの内閣の使命、重要政策の一つだといふように新聞でよく見ております。木部建設大臣も中曽根閣内閣の一人でありますから、この点については私は無関心ではいられないと思ふのであります。したがって、土地税制の減額措置を拡充して宅地化の促進を図るということであるならば、今逆なことをやっておたのではこれはなかなか政府の政策に一貫性がないやないかといふことを言われても私は差し支えない、こういうふうに思ふのでありますけれども、一体、大臣はこの点についてどういふように考えているのか。特に、民間活力を活用しようという立場に立つて一番主要な大臣だと私は思ふのでありますけれども、その点も含めて、逆のことをやっておるのじゃないかといふように思ふのであります。その点いかがですか。

○国務大臣(木部佳昭君) 三大都市圏を中心にして、特に地方の中核都市もそういう傾向がもたらんごさいますが、今後ともそういう傾向が進んでいくと思ひますが、非常に住宅の根強い需要といふものがあることは私もよく承知をいたしております。

したがって、先ほど来いろいろ御質問のございましたまいわゆるあめ法につきましても、税制の問題その他について御指摘がありました。先ほど局長答弁のように半歩前進だ、そういうふうには思つておりますけれども、先ほど私申し上げましたように、農地の宅地としての促進といふものはある意味では私は農業政策の一環として考えて

いかなきやならぬ。同時にまた、今御指摘のありましたように、民間活力の一環として所有者の意向、また農業政策全般との兼ね合い、そういうようなものの中から民間活力の一環としての宅地の供給、宅地化といふものをいかにして促進するか、こういうことが非常に私は今三大都市圏を中心にして、地方の中核都市もそうでありまして、また人口もそういう方向に集中してまいるといふことは明確でございまして、そういう点をよく考えながら我々として前向きな姿勢でこれから政策の推進のために取り組んでいきたい、こう私は考えております。

○青木新次君 今の大臣の答弁の中から、都市の近郊農業を一体どこへ持っていくのだ。我々は、建設委員会という立場から住宅政策その他をとりえている。しかし、農林水産省の場合においては市街化区域内での農業をどうやっていくのだという点については非常に大きな問題だと思つていられるわけでありまして、今も大臣が三大都市圏に人口が集中する、その中でひとつ農業政策をどうするのだといふことは大きな問題だと言われましたけれども、私もそう思ひます。その点で農林水産省はどういうふうに都市近郊農業を考えているのか、御答弁願ひたいと思ひます。

○説明員(入澤肇君) 先生御承知のとおり、都市近郊におきましては、立地条件が非常にいいものですから、それを生かしまして野菜とか花があるいは中小家畜を中心とした生産が行われておりまして、我々首都圏に住む住民の台所を潤しているわけでありまして、また、非常にそういうふうな農業に意欲を持って取り組んでいる農家も多数存在しますし、農地がまた一方で都市環境の面でも緑の空間、あるいは健全なレクリエーションの場、こういうふうな場を提供するという面で大きな役割を果たしていることも事実でございまして、ただ、都市計画法におきまして、我々としては市街化区域といふのはやはりおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化されるべき区域であると考えておりまして、経過的に農業が行われる

ことはありまして、長期的には住宅への転換によりまして農業生産は漸次低下していくのじゃないかと見込んでおります。

そういう観点から、農地法におきましても市街化区域内における農地転用につきまして許可制でなく届け出制を採用するとか、あるいは市街化区域内で土地基盤整備を行うといふことはできるだけやめる。都市施設整備のテナポなどの関連もありまして、当分の間、家畜衛生の施設だとか、あるいは病虫害防除、公害対策、災害復旧、こういうような一定の施策は講じますけれども、長期的な土地基盤整備は行わないといふふうな方針で臨んでいるわけでございまして。

さらに、先ほどもお話がありましたように、水田利用再編対策、この取り扱いにつきましても市街化区域には傾斜配分をするとかいふふうなことで特別に取り扱うことはしないわけでございまして、転作の奨励金につきましても、他の地域では加算がありますけれども、壊廃すると判断できる水田につきましては転作奨励金を加算はしないといふふうなことで都市政策の調整に十分配慮して運用をしております。

しかし、地方自治体におきましては、環境保全とか緑地保全という観点から、国の政策とは別に独自の観点から、市街化区域内の農地であっても長期に営農が継続される地域を対象として、まとまつた土地に対しては簡易な基盤整備とか共同利用施設、そういうものを助成している例が多数見られます。それはそれなりに経過的には私は評価していいのじゃないかと考えております。

○青木新次君 農業政策の問題についてはもう少し突っ込んだ議論をしてみたいところであります。建設委員会ですら……。

都市近郊農業では、水田利用再編の関係等に着眼していることはあるでしょうけれども、一体、端的に言つて今何を生産しているのか、どの程度生産が拡大して、そして流通市場に回っているのかといふ点についてはどんなふうになってい

○説明員(入澤肇君) 市街化区域だけを対象にした調査というのはございませんけれども、関東農政局が五十七年に調査しました。この傾向は今でも変わらないと思っておりますが、首都圏の市街化区域を設定している市町村は二百九十三市町村ございまして、これについて農業生産の実態を見ますと、作物別では野菜が三〇%ちよつと、これが首位を占めておりまして、畜産が二七・八%、お米が一九・八%、約二〇%という順位でございます。

これを傾向的に見ますために四十五年と比較してみますと、野菜は二六・一%から三〇・二%というふうが増大しております。それから畜産も二六・五%から二七・八%というふうが増加しております。米は逆に二四・四%から二〇%に減少しております。

畜産につきましては、今の二百九十三市町村の飼養頭数、これを関東全体でどのくらいの割合になつてゐるかといいますと、乳用牛では四一・七%、肉用牛で三八・九%、それから豚は四二・八%、採卵鶏で六一%というふうになら大きな部分を占めております。

それから近郊農業として非常に重要な地位を占めてゐる野菜につきましては五十八年の東京都の中央卸売市場への入荷の実態から見ますと、東京都の野菜、特にツマミナとかコマツナとかウドとかいういわゆる軟弱野菜、日もちのしない野菜、これは東京市場への入荷量の五〇%から八〇%を占めております。次いでカリフラワーとかゴボウとかキャベツとか、こういうふうなもので相当な割合を占めておりまして、東京都中央卸売市場におきます野菜の入荷量の中ではかなりのシェアを占めてゐると思つていいんじゃないかと思つてゐます。

○青木新次君 市街化区域内の農地は野菜の生産地として三十何%を今の話のように生産してゐる。あるいはまた、お話をあつたように、防災上の避難場所として、あるいはまた緑地としてもつと重視していく必要があると思つてゐるのかが、これを建設省の立場からどう考へてゐるのか

という点について御答弁願ひたいと思つてゐます。

○政府委員(梶原拓君) 市街化区域は本来、住宅地として整備が望ましい適地でございます。そのために市街化区域として設定しておるわけでございます。したがつて、従来から土地の整理事業を初めいたしまして計画的な都市基盤整備を進めて極力農地から宅地への転換を促進してゐるところでございます。

ただ、この場合、一部につきましては当面の農業経営、営農との調和という点も考えながら、都市のオープンスペースという機能もあるわけでございます。まして、そういった点を配慮しながら、例えば市街化の進展に対応して段階的に区画整理を行います段階土地区画整理事業あるいは生産緑地、そういった諸制度を活用して宅地化の問題と農業経営との調整を図つてゐるところでございます。

○青木新次君 線引き制度の趣旨からいつてみまして、確かに市街化区域内に農地がたゞさんあるというのはいさゝか問題が実はあるとは思つてゐる。しかし、地価が最近非常に安定化傾向を示している。都市近郊農家の所得増などから考へてみますと、長期営農継続農地が宅地に転換することは非常に考へにくい状態になつてゐると思つてゐる。そうだとするならば、それらの農地を積極的に、今のままにしておくというよりも、むしろ逆線引きということが今日考へられる点もないではないと思つてゐるが、これはいろいろ議論のあるところではございませんか。

そういう点なんかについても、今課税対象農地面積とそれから長期営農継続農地の認定面積、こういうものとの関係が既に課税対象農地面積を分母として長期営農継続農地の認定面積を分子としたら三・五%という結果なんですね。ほとんど長期営農農地を希望してゐるのではないかと、それに対して今後どうするかという点についてはいさゝか考へなきやならぬ点だと思つてゐるのではありませんか。

○政府委員(梶原拓君) 先ほど申し上げましたように、市街化区域は本来、住宅地としての整備が望ましい地域でございますが、御指摘のとおり市街化区域内に相当量の農地が残存してゐるわけでございます。長期営農継続農地、これが非常に割合が高いというお話ございましたが、そのとおりでございます。

そういう現状を踏まえまして何らかの手当てが必要であらう、こういうことでございまして、昭和五十七年に線引きの見直し、新しい方針を出したわけでございます。その中で市街化区域内の農地がすべて十年以内に市街化するという前提を改めまして、いわば歩どまりを考へまして、その分市街化の対象面積から外す、その見合ひで市街化調整区域の開発が行へるとか、今おつしやいましたような当面市街化の見込まれない農地等につきましてはいわゆる逆線引きを行う、いろんなそういう制度の弾力的な運用を図りまして、現実に即した制度運用に努めておるわけでございます。

○青木新次君 次に、生産緑地の指定制度もあるんですね。生産緑地制度については、都市計画中央審議会の中間答申においても制度そのものの改善を検討する、活用すべきであるということ提案いたしてゐるわけでありまして、都市計画のときに緑地として残すことについて、緑地として残すのは非常に面積が多くなるものですからいろいろ問題があると思つてゐるわけですが、建設省はどう考へてゐますか。

○政府委員(梶原拓君) 生産緑地につきましては、指定の経過を見ますと、五十年間全体で三百六十九・六ヘクタールございまして、五十五年時点で五百五十・二ヘクタールというところでございまして、最近のデータでは五十八年度六百三十・二ヘクタールということございまして、五十年間で降大幅な生産緑地の指定の伸びはないわけでございます。

この理由でございますが、先ほど申し上げましたような逆線引き等によりまして線引きその他の土地利用制度の弾力的な運用を行つてゐる、ある

いは御審議いただいてゐるあめ法による優遇措置とかいろんな制度が並行してございまして、そういった点からそちらの方で機能的に足りるという面もございまして余り伸びてゐないわけでございますが、制度といたしましては、都市の良好な生活環境の確保、あるいは公共施設用地としての適地だということからこの生産緑地制度の活用之余地はまだあると思つてゐるわけでございますので、御指摘のような点は今後とも検討してまいりたいと思つております。

○青木新次君 今御答弁のありましたように、特定市の市街化区域内には六万七千ヘクタールの農地があるんですね。宅地並み課税の対象農地だけでもその中に四万二千ヘクタールもある。さつき私が申し上げた八三・五%が長期営農継続農地の認定を受けてゐる。こういう観点というものを相当重視しなきやならぬ事態だと実は思つてゐる。ですから、そういうような点を考へて、将来、今、都市局長から答弁がありましたけれども、線引き制度が今日見直しが進められてゐるけれども、どういふ方針で進めていくのかという点について方針を説明してもらいたいと思つてゐます。

○政府委員(梶原拓君) ただいまのところ線引き制度そのものの改正ということは考へてゐないわけでございます。昭和五十七年度に線引きの見直しの新しい方針を出しまして逐次見直しを進めてまいりまして、おおむね六十年間にはそれが完了すると思つてゐるわけでございます。その中で現行の線引き制度を弾力的に活用するということでございます。まして、いわゆる逆線引きを行う、あるいは特定保留の方法を取り入れるとか、いろんな現実に即した見直しをしてまいつておりますので、当面その運用の実績を見守つてまいりたいというふう考へておるわけでございます。

○青木新次君 この線引き制度の見直しは、これは建設省で一定の方針を立てて、具体的には県がやるんですね。五年ごとの見直しをやつておりまして、大体我が静岡県あたりでも六十年から六十二年ごろまでに線引きをやるといふような計画

で、今日、公聴会その他が開かれていくわけでありますが、その点現状についてはどのような状態になっているか、もう一度御答弁いただきたい。

○政府委員(梶原拓君) 線引き見直しの進捗状況を申し上げますと、ことしの一月三十一日現在でございまして、見直しを完了し告示した都市計画区域を含む都道府県の数が二十一、それから見直しの事前協議を了した都市計画区域を含む都道府県、これが二、それから既に所要の法手続を開始した都道府県が四、それから作業中の都道府県が十五ということでございます。なお、残る四つの都道府県がございまして、これは第一回目の見直しで最近行われましたために二回目の見直しをしないということでございます。先ほど申し上げましたように、おおむね六十年度内には手続を完了させるべく努力しているわけでございます。

○青木新次君 その進行状況等についてまた資料をもらいたいと思っておりますが、私は農地をしっかりと守るということ、あるいはまた宅地化のために不用品な土地とか荒らされているところとか、あるいはような点についてはなるべく低廉な環境のいい宅地化を促進するという両にらみの政策というやつが進められていかなきゃならぬということにいろいろ問題点があると思うのであります。基本的な政策の一端であるというように考えておりますので、ひとつこの点は慎重に進めていただきたい、このように考えております。

それから最後になりますけれども、せっかく農住とあめ法を三年間延長するのであります、制度の目的というものを十分に踏まえて、居住環境の良好な、そして適正な家賃の賃貸住宅の供給が進められるように法の運用や指導に万全を期していただきたいと思うのであります、大臣にその点についての御所見をお伺いしたいと思います。

○国務大臣(木部佳昭君) 何といつても私も良好な町づくり、また環境というふうなものを維持しながら、しかも、先ほど来いろいろ御指摘のありましたように、特定市街化区域の農業の宅地

化をどうして促進していくか、そして調和と均衡のとれた住宅政策なり都市づくりというふうなものをどうするか、こういうふうなことが基本でございまして、先ほど来いろいろ大要格調の高い御意見を踏まえての御指導がございましたが、そういう点を私どもがしっかりと受けとめさせていただいて最善の努力を尽くさせていただきますので、どうぞ今後ともよろしく御指導、御鞭撻をお願いいたします。

○馬場富君 去る三月十五日に発表されました国民所得統計速報によると、五十九年暦年の我が国経済は外需に支えられて五・八%の成長が確実視されております。内需拡大の柱として期待された民間住宅建設は前年比〇・八%のマイナスとなっておりまして、全般的に好調であった経済環境の中で民間住宅建設が伸び悩んだ原因を建設省ではどのように分析しておりますか、お尋ねいたします。

○政府委員(吉沢肇介君) 先生御指摘のとおり、暦年の五十九年の実質国民総支出の伸び率が五・八%でございます。民間住宅投資の伸び率はマイナス〇・三というところでございます。この理由でございますけれども、一つには昭和五十九年の一月―三月期、ここが八%ぐらい落ち込んでおられるわけでございます。これはなぜこの三カ月間が非常に落ち込んでいるかと申しますと、これは実は五十八年の方からの引き継ぎがございまして、五十八年の着工戸数が非常に減っておりますので、過去十五年来の最低を記録したということとがございまして、また、その理由は何かといいますが、これはさかのぼりまして、五十七年に段階制金利の導入というふうなことがございまして住宅建設の駆け込みがあったわけでございます。このために五十八年の着工戸数が減り、五十八年に着工戸数が減った分の実質の建設が行われる時期というものが、これはタイムラグがありまして後へ尾を引いてくるわけでございます。そういう意味で五十九年の一月―三月期に大きく落ち込んでおられるわけございまして、それが五十九年

の暦年として今申し上げました〇・三%のマイナスということになったわけでございます。ただ、その後持ち直してきておりまして、五十九年度といたしますと三%ぐらいプラスになるのではないかとというふうに見込まれているわけでございます。いずれにいたしましても、五十九年に入りまして、着工戸数自体はふえているにもかかわらずこのういった投資額が伸びていないということ、これはこの伸びが持ち家ではなくて借家の伸びがふえたということとございまして、特に小規模な借家がふえましたために投資の増加にストレートにつながっていないかというところに大きな理由があったのではないかと考えております。

○馬場富君 ただ、今も説明がございましたが、戸数ベースで見ると住宅建設は最近やや持ち直してきております。特に、賃貸住宅の伸びが好調になってきておつて、これに比例しまして持ち家取得をあきらめた世帯やあるいは単身者が賃貸住宅志向に走っているというのを私たちは見るわけでございますが、そういう動向の中で土地所有者が賃貸経営を見直してきたということに伴うのではないかと、こういうように私たちも見ております。持ち家住宅の低迷と賃貸住宅の伸長というパターンは今後とも続くものかどうなのか、またこれが起こってきた原因というのはどういふところにあるのか、この点をお尋ねいたします。

○政府委員(吉沢肇介君) 御指摘のように、持ち家は五十九年度、前年の同期比を見ますと〇・二%減っております、ところが借家の方は同じように見ますと一九・三%ふえておられるということでございまして、持ち家が低迷し、借家が好調であるという傾向が続いておるわけでございます。

この理由は、先生おっしゃいましたように、持ち家が持たなくなつて借家の方へ走つたという経済的要因もあるかと思ひますけれども、一つには、持ち家の方はいかにもいいというふうな意識の変化というものもあるいはあるのではないかと

うふうに、こころは余りはっきりいたしませんけれども、そういうふうなことも感じているわけでございます。また、同じく、御指摘がございましたように、単身者、小人数の世帯がふえてきたということも大きな理由であろうかと思ひます。また、御指摘ございました、借家経営を見直してきたといふか、そちらに意欲が出てきたといふことも要因であろうかと思つております。

これがどの程度続くかということでございますが、先ほど御答弁申し上げたんですが、このチームというものが果たして本物かどうかということについて私どもまだちょっと見きわめかねているところがございまして、しかし、一年か二年かはつきりいたしませんけれども、こししばらくの間はこの状態が変化なく続いていくのではないかとこのように考えております。

○馬場富君 そこで、私もこの点につきましてはずっといろいろものを調査し、我々が知る限りでは、やはり東京等では持ち家住宅をあきらめたと言ふことはまだ早いのではないか、そういう欲望はやっぱり国民の中に強くなるのではないか。だが、最近のいろいろな問題等をとりあへてみしても、一番多いのは、持ち家住宅を志向しながら、そのために経済的な理由の行き詰まりで問題を起こしておるという事件が随分多いわけですね。そういう点について、私どももそういうふうなこの問題をとりあへておるわけですが、やはりこのあたりのとらえ方、よしんばそういう持ち家住宅の志向があるものならばそれを生かす方向にも一つは建設省としては考えを置くべきではないか、あつさりとはこれは志向がこういうふうに変わつてしまつたというふうにとらえるのはちよつと早計じゃないかという感じもしますが、この点どうでしょうか。

○政府委員(吉沢肇介君) 先ほど申し上げましたように、実は持ち家志向というものが、志向としては国民の少なくとも八〇%近い者が持ち家を持たいという希望を申し述べているのは志向調査の結果出ているわけございまして、志向という

ものはあるんですが、現実の問題として持ち家をあきらめて借家に走っているのかどうかという点につきましては、持ち家が余り伸び悩んでいることの原因となっている住宅取得能力と住宅価格との乖離というものが、これが若干ではあります縮んできているという面もございまして、一概にそこをあきらめたという経済的要因の方が非常に強いというふうには必ずしも私も考えておられないわけでございます。それよりも単身者とか小人数世帯がふえているということ、あるいは親子の關係その他から子供と一緒に住んで持ち家は持たなくても借家に入っているというのだから、そういう意識というふうなものが芽生えてきているというのか、少しふえてきているというふうな面もあるのではないかと。

こちら辺は正確に把握しておりませんが、そういうことが考えられるわけでございまして、持ち家対策につきましては、やはり国民の根強い志向があることは確かでございます。今回の金融公庫の問題にいたしましても私も金融公庫の基本的堅持ということに精いっぱい努力したわけでございまして、これも主としてこういった持ち家志向というものが、持ち家に対する国民の需要というものを考えまして、これの期待に沿うべくそういうふうな努めているところでございます。

○馬場富君 今の説明にも出ましたが、私は賃貸住宅そのものの志向が悪いというわけじゃございません。それは結構な面もありますが、賃住には持ち家と違つた、やはり自分のものになるというそういう欲望もありますし、それからもう一つは非常に狭いとか家族ぐるみの生活ができないというので、今までいろいろな公営賃住の中での悩みが随分あつたわけですが、こういう点について、日本には家族化の問題等もありまして、そういう点では賃貸住宅の中の公営面におきまして、もうこういう面についての配慮というのはどのようになつてみえますか、お尋ねいたします。

○政府委員(吉沢兼吉) 賃貸住宅の中で公営の資金を活用した住宅、これは公営、公団、公社とい

うようなものがございまして。そのほかにいわゆる施策民賃の四つの制度がございまして。これらについて私ども一生懸命努めているわけでございまして。公団、公営などにつきましては土地の取得難とかいろいろ事情がございまして、なかなか伸び悩んでいるというのか、むしろマイナスの傾向にあるのは非常に残念でございますけれども、施策民賃については順調な伸びを示しておりますので、今後ともこういった公営の資金を活用した賃貸住宅の建設の促進について精いっぱい努めてまいりたいというふうに考えております。

○馬場富君 好調を続けております賃貸住宅の中で、農住、特賃、民賃、特定土地担保といった公営の資金による民営賃貸住宅はどの程度の比重を占めておりますか、御説明願ひたいと思います。

○政府委員(吉沢兼吉) 民営賃貸住宅、施策民賃の四つ、農地所有者等賃貸住宅、特定賃貸住宅あるいは民営賃貸用特定分譲住宅、それから土地担保賃貸住宅、この四つを合計いたしますと昭和五十八年度で約四万四千戸でございます。それで、同じ年度における全体の貸し家の着工戸数が四十万五千戸ということでございますので、約一割を占めているというふうに見ております。

(委員長退席、理事青木新次君着席)

○馬場富君 一割程度が公営の資金を活用した民営の賃貸住宅が供給されているという今御説明でございまして、建設省としてはこの程度で十分と見ておられますか。それとも、まだ増加させる必要があると判断しておみえですか。そこらあたりの見解をお尋ねいたします。

○政府委員(吉沢兼吉) 都市地域におきましては四大家族向きなどのしかるべき規模を持った賃貸住宅というもののに対する需要が大きいと考えているわけでございまして、最近、性能とか設備の面では非常に改善は見られておりますけれども、なおそういういたしかるべき規模を備えた賃貸住宅というものの供給は不足しているのではないかと、このため、公営住宅とか公団賃貸住宅というものの供給を促進すると

ともに、民間住宅につきまして各種の申し上げました施策民賃制度について、今後これらの制度の充実をしていって適正な家賃の良質な住宅をさらにふやしてまいりたいというふうに考えております。

(理事青木新次君退席、委員長着席)

○馬場富君 ただ、公営の資金による民営賃貸住宅の供給実績は、全体の賃貸住宅建設が増加しているのに対して五十七年度をピークとして五十八年、五十九年度はちよつと減少しているわけでございまして、この傾向をどのようにとらえてみえますか。

○政府委員(吉沢兼吉) 五十七年度がピークという御指摘でございまして。これは各四つの施策民賃を合計した戸数で見ると、確かに五十七年が一番多くて五万一千七百四十七戸ということでございます。ここがなぜ多いかという点、先ほども申し上げましたように、住宅金融公庫の段階制金利が五十七年にしかれて、そのときに駆け込みがございましたので、その五十七年度の戸数が少し飛び抜けて多くなつていたわけでございまして。したがって、五十八年度は減少いたしました。四万三千六百七十七という数字になつておるわけでございまして、これは計画ベースでとらえますと三万九千戸程度と非常に少なく見積もられておつたわけでございまして、実質、土地担保賃貸住宅が計画よりもかなり多く建てられる見込みでございまして、今の見込みで申しますと五万戸ぐらゐになるのではないかと。したがって、五十七年とほとんど同じぐらゐになるのではないかと、この傾向を感じ持っているわけでございまして。

○馬場富君 そういう傾向の中で、農住は全体的にははなはだ戸数でしかありませんけれども着実に増加しております。そこで、農住制度の対象となる農地はまだ相当に残つておるわけでございまして、まだ農家の貸し家経営の要望も強いようございまして、もつとやはりPRや指導を強化

して制度を拡充し改善していけば今後さらに大きく伸びるのではないかと期待が持てるわけでございまして、建設省はどのようにお考えですか。

○政府委員(吉沢兼吉) お話ございましたように、昭和五十七年度以降農住の建設実績が伸びてきておりまして、計画戸数六千戸に対して五千五百五十九戸ということになって達成率が九三%というところになっております。特に、五十九年度は恐らく二千戸の予定が完全に達成されるという見込みでございます。むしろ、余っている要望を抑えているという感じがございまして。こうしたところから、昭和六十年年度予算におきまして予算戸数を一千戸追加して三千戸にしたというわけでござい

この事業を推進するためにまずPRが大事ではないかという御意見でございまして、御意見のとおりだと思つてございまして。私も、これまでも都道府県の担当者あるいは農協の關係者に対して、直接間接いろいろ指導をしているわけでございまして。都道府県は、ユザワの団地の計画だとかあるいは設計監理などにつきまして必要な技術援助も行っているところでございまして。また、農協關係団体は、御存じのとおり昭和四十九年に地域社会計画センターというものを設置いたしました。全国的に農住制度の普及活動を行つております。

そういう成果がございまして、農協は組織の上で農住事業の建設、経営指導を専門に行う部署を設置いたしました。事業者の各種相談に応じ、積極的な指導を行っているところがふえてきておるわけでございまして。こういうことでございまして、今後こういうものをすべて活用いたしまして一生懸命PRに努めてまいりたいと思つて

いるわけでございまして。また、御指摘の制度の改善についてでございますけれども、従来から対象地域の拡大、あるいは一団地の基準の緩和、あるいは水田要件の緩和というようなことを行つてきたわけでござい

て、今回も融資金利の引き下げを行おうとしてい
るわけでございますが、まだこれでも足りないとい
う御意見が強いわけでございますけれども、当
面この現行制度で対処してまいりたいというふう
に考えているわけでございます。

○馬場富君 一方で、土地所有者が土地の有効利
用を図るための方式として最近土地信託制度が急
速に普及してきておりますが、土地信託制度の現
状及び将来展望をどのようにお考えですか、お尋
ねいたします。

○政府委員(高橋進君) 土地所有者が土地を活用
する土地信託制度の現状でございますが、この制
度は実質的に実用化されて間もない制度でござい
ますが、実績も既に六十件程度出ております。今
後、既成市街地や新市街地の土地の有効利用に
積極的に活用されることが期待されているわけで
ございます。

建設省といたしまして、宅地開発のための素
地取得が困難化しているわけでございまして、そ
ういふ中で土地所有者の意向を踏まえた宅地供給
の促進を図ることが必要である。その一つの手法
といたしまして、土地を実質的に手放すことなく
土地の有効利用が可能となる手法としてこの土地
信託制度が考えられるわけでございまして、今
後とも促進する見地から土地信託の普及、活用
のための方策を検討してまいりたい。また、そう
いふ方向で展開していくのではなからうかという
ふうに考えております。

○馬場富君 ここで、農地所有者が土地信託を利
用して賃貸住宅を建設するようなケースは出てき
ていますか。その点はどうでしょうか。

○政府委員(高橋進君) 今のところ、農地の所有
者というケースは比較的少いというふうにござい
ます。既成市街地に土地信託してというケースが
多いわけでございます。問題としては、やはり基本
は、例えば農地所有者が土地信託を利用して賃貸
住宅の経営をなし得るかどうかが考えてみました
場合、農地所有者がみずから行う場合と同様に、そ
の採算性のいかんによるかどうか決める手になるの

だろうと思えます。そういう意味で、まだ採算
がとれるというケースが必ずしもはつきりしない
という点があるかと思えますが、今後、税制、
金融等の措置につきましてもいろいろ検討をし、
そういった採算性が有利になるような格好での検
討を進めてまいりたいと思っております。

○馬場富君 ここで、土地信託方式というのは、
貸し家経営に伴う種々の煩わしさから一つは解放
されるという点があるわけですか。そういう点で、
また信託利益だけ受け取れるというメリットも一
つは存在します。そこで、今後は農地の所有者が
この土地信託方式というのを利用するケースが増
加していくのではないかと、私はこういうふうに見
ておりますが、そこらあたりの考えはどうです
か。

○政府委員(高橋進君) 先生御指摘のようなメリ
ットがこの土地信託制度にあるわけでございま
す。不動産事業のノウハウや経験が特になくて
も、手間や煩わしさなしにできる、また土地の所
有権を実質的に手放すことなく安定的な収益を
長期間にわたって享受できることが考えられると
いうような意味でメリットがあるわけでございま
す。そういう意味で、今後、採算性といいますが、
収益性の点がはつきりするならば一つの土地利用
の手法として大いに発展する可能性を先生御指摘
のように持っているものと思えます。ただ、その
場合、やはりできるだけ利用しやすくする環境と
いうことも必要でございまして、税制等につき
ましても必要な検討を進めてまいりたいと思いま
す。

○馬場富君 今までのいろいろな質疑の中で、い
ずれの制度によりましても、要は農地の都市的利
用が進み、賃貸住宅の供給が増加すればよいと考
えるわけでございしますが、しかし家賃や居住水準
という点を考えれば必ずしもそうとは言えない
わけでございします。

そこで、農住や特賃には家賃規制があつて、適
正な家賃水準になるような仕組みになっているの
がこの家賃の実態でございしますが、この点はどう

なっておりますか。

○政府委員(吉沢幸介君) 農住あるいは特賃制度
によりまして建設されました賃貸住宅の家賃、こ
れはいろいろ規制がございしますけれども、例えば
農住で見ますと、設けられました家賃限度額の六
割程度の家賃で現実に動かしているというござい
ます。農住で見ますと、農住の平均で
見ますと、農住の家賃は全国平均で五万三千円ぐ
らいでございします。特賃は約七万円ぐらいいで
ございします。特賃の方がかなり高くなつておるわけ
でございます。大都市地域が中心になつて行われて
いるということ、地価の高いところで、場所もい
いところで実施されている場合が多いわけでござ
いますので、特賃の方が高くなつていっているこ
とだと考えております。

○馬場富君 当然、農住の家賃水準は、他の一般
の民営賃貸住宅のそれに比べてみますと、少なく
とも国からの利子補給分だけは低くなつてい
いう理屈だと私は考えるわけでございしますが、こ
れは実際、状況はどうですか。

○政府委員(吉沢幸介君) おっしゃるよう利子
補給分がございします。そういう援助に見合
つた適正な家賃になるように措置しているところ
でございまして、利子補給によつて家賃がどのく
らい下がっているかということでございますが、
家賃限度額について、これはいろいろなケースが
ございします。一定の仮定を置かないと試算がで
きないわけでございしますが、一定の仮定のもとに試
算いたしますと、利子補給をした場合としない場
合を比べてみますと、利子補給をしない場合には
月約九万四千五百円であるものが利子補給をした
場合には八万一千六百円、これは限度額ベースで
計算いたしますと、そういうことで一四％程度安
くなるということになります。また、農住賃貸住
宅が実際に徴収している家賃は先ほど申し上げま
したように今五万三千円でございまして、限度額

の六〇％、先ほど申し上げました九万四千五百円
に比べまして六〇％程度にとどまっているわけで
ございします。

それで、一般賃貸住宅の家賃との関係でござい
ますけれども、農住賃貸住宅は規模、構造あるい
は設備という面で基準が定められておりまして、
相当程度一般よりはレベルが高いものになつてい
るということで、物がよければそれだけ家賃も高
くていいということもございします。同一条件で
の比較ということが困難でございしますが、仮にこ
ういったものを無視して同一条件で比較してみま
しても、総務庁で小売物価統計調査年報というも
のがございまして、これによる民間借家の一平方
メートル当たりの家賃、それから農住の方は昭和
五十八年度に新たに建設された農住賃貸住宅の一
平方メートル当たりの家賃、この二つを比較して
みますと、一般の民間借家は全国平均で一平方メ
ートル当たり千二百七十円という調査結果が出て
おりますが、農住の方は九百五十円ということござ
います。農住の方が一二％程度安くなつており
ます。

○馬場富君 今の御説明のように、農住の方が坪
当たりも安いということが出ておりますが、農住
を初めとして公的資金による民営の賃貸住宅
の家賃は一般の民間住宅家賃よりは安いのであ
る、大体私もそのように認識しております。こ
のために、さらにその戸数をふやせば全体の家賃
水準の引き下げにも役立つと思われるわけでござ
いしますが、そういう状況にするためにはまだまだ
それは大変な努力が必要でございしますけれども、
そうした取り組みというものが家賃を引き下げてい
くためには必要ではないか。今後とも、農住を初
めとしたそういう公的貸付住宅の関係の制度拡充
に当たつてやはり相当の意気込みで建設省にも取
り組んでもらわなければならない、こう思いますが、
大臣の見解をお尋ねいたします。

○国務大臣(木部佳昭君) 先ほど来いろいろお話
がございましたように、同じ家賃の場合には新しい
ところへ移動している、これを私は非常に重

く見ているわけなんです。ですから、先ほども青木先生の方からも御指摘がありましたように、空いているわけですね。そういう意味なんかもやっぱり住宅政策の中で真剣に私どもは取り組んでいかなきゃならぬ問題だろう、そういうふうには思っています。いろいろな施策を我々といまして、講ずることによって、家賃がなるべく安定して、そしてしかも立派な良好な住宅にあらされるということが理想でございますから、そういう点をよく私どもももう一度原点に立ち返って施策民の戸数がふえるような努力をさせていただきたい、こう思っております。

○馬場富君 次に、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促進臨時措置法の一部を改正する法律案、いわゆるあめ法についてお尋ねいたします。

まず最初に、市街化区域の中に存在する農地についてこれをどのように扱うべきかという基本的な将来展望をお聞かせ願いたいと思います。建設省並びに農水省、自治省、それぞれの立場からお答えを願いたいと思います。

○政府委員(高橋進君) 宅地需要の根強い三大都市圏の宅地開発の素地としてのこの特定市街化区域農地に期待する部分は大きいものがあるわけでございます。やはりそういう意味で今後ともその宅地化を促進することは極めて重要であると考えております。この場合、素地所有者の意向を踏まえて、当面の農業的土地利用との調整を図りながら、計画的に良好な宅地への利用転換を図ることが必要であると考えておりまして、今回のいわゆるあめ法に基づく諸制度あるいは農住組合制度あるいは宅地並み課税制度というものが、今後そういった観点から講ずるようお願いしたいと思っております。

○説明員(入澤肇君) 市街化区域内におきまして農地につきましても、これは適正な手続を経まして慎重な判断を行った上で線引きが行われたのでございまして、そこで当分の間農業が行われると

いたしまして、長期的には住宅等への転換により漸次減少するものと考えております。

農地法におきましても、このような市街化区域としての性格にかんがみまして、この市街化区域内における農地転用につきましても許可制から農業委員会への届け出というふうな条件を緩和しているわけでございます。このため、市街化区域におきましては長期的な土地基盤整備事業等効用が長期に及ぶ施策は行わないこととしておりまして、場合によって、都市施設整備のテナポとの関連もありまして、当分の間農業経営が行われることを考慮しまして、農地防災事業とか災害復旧事業とか、そういう必要な施策は講ずることとしております。

しかし、市街化区域内におきましても長期的に農業を営もうとする農業者がいることは事実でございます。このために五十七年度から三大都市圏の特定市の市街化区域内農地につきましてもいわゆる宅地並み課税が実施されました。その際に、長期にわたる営農継続の意思を持っている人に対しては徴収猶予とか免除の制度が設けられております。これによりまして、都市農業に意欲を持っております。これによりまして、都市農業に意欲を持っております。これによりまして、都市農業に意欲を持っております。

このほか、市街化区域内で長期的に農業を営もうとする農業者の農地が相当程度これらからもなまなまとして存続するというような場合には、ただいま御審議いただいております農住組合法の活用とか、あるいは生産緑地制度の活用をもつて適当に対処することができるとは思いますが、考えております。場合によっては、先ほどから御議論がおりますように、どうしても長期的に農地として存続するということが各自自治体の意思としてあります場合には市街化区域の線引きの見直しということによって対応することが適切でないかと考えております。

○説明員(鶴岡啓一君) お答え申し上げます。市街化区域内の農地に対する固定資産税の対応でございますが、これにつきましては四十七年に

いわゆる宅地並み課税制度の創設以来いろいろな経緯があったわけでございますが、昭和五十七年度に土地税制を抜本的に見直す一環として市街化区域農地の課税の適正化措置につきまして、一つには、従来適正化措置の対象となっておりませんでした旧農地のうちの一定のもの、これは三・三平米当たり三万円以上の価格のものでございまして、これを新たに対象に加えるという、そういう意味でいわば課税の適正化措置の強化を図る一方、そういう改正とあわせて、市街化区域内農地の所有者が引き続き営農をしたいというそちらの配慮として、長期営農継続農地につきまして徴収猶予ということと実質上は従来と同じ農地の税負担でいけるような形の制度もつくっております。

私もしましては、宅地供給という要請なり税負担の均衡を図るという意味での課税の適正化措置と、市街化区域内において現に農業が営まれているそれに対する税制上の対応としてはこの辺のところが適切ではないかというふうに考えております。過去三年間の運用を見ましても、私どもは両面から見ましてそれなりの効果があるのではないかと考えておりまして、今後も現行の制度の適切な運用に努めていきたいというふうに考えております。

○馬場富君 それでは、具体的に法案の中身に入っていきますが、まず第一点は、要請土地地区画整理事業でこの実績が現在までに何件あるのか、お伺いいたします。

○政府委員(梶原拓君) 要請土地地区画整理事業は、埼玉県の新座市で五十七年度から五十七年度に施行されましたものが一件でございます。

この制度の対象地域におきまして一般的な区画整理事業がかなり行われております。農地の所有者がみずからが区画整理組合を設立して事業を行うというものが一般的でございますが、地元の意向を受けまして地方公共団体が施行を行う場合もかなり多いわけでございます。四十八年度以降、土地地区画整理事業は五百六十一件でございます。面

積にして約二万一千ヘクタールございますが、このうち地方公共団体施行は百九件、面積にいたしまして約五千四百ヘクタールに達しているわけでございます。こういって要請すれば公共団体の土地地区画整理事業を施行してもらえ、こういう制度があることが区画整理事業の促進に寄与しているのじゃないかというふうに私どもは考えております。

○馬場富君 そういう点でやはり実績が非常に上がっていない理由が今述べられておりますが、次に特定土地担保貸付住宅と、同じく分譲住宅の実績はどうか。特に、面積にするとどの程度になるのか。分譲住宅の実績がない理由はどうか、お尋ねいたします。

○政府委員(吉沢肇君) 御指摘のように、このあめ法の特例によりまして金融公庫の分譲住宅につきましても、その建設資金の貸付けについては全貸し付け実績がございせん。この理由としては、私ども考えられるのは、農地所有者が分譲住宅を建てますとこれは土地を手放すことにならざるわけでございます。やはり土地は手放したくないということで消極的になっているためではないかというふうに考えております。

○馬場富君 次に、大蔵省にお尋ねいたしますが、特定市街化区域農地に対する長期譲渡所得税の税率の軽減の措置について毎年度どの程度の農地が対象とされてきたか。実績と、今回、租税法の改正によりまして四千万円以下のものに対して特例を外し、四千万円を超えるものについても税率を百分の二十から百分の二十五に改めようとしておられますが、これによって市街化農地の宅地化を抑制することにはならないかどうか。大蔵省としてはどのように考えてみえますか、お尋ねいたします。また、建設省当局としてもこの点をどのようにとらえておるか、お尋ねいたします。

○説明員(庄島修君) 長期所有の市街化区域農地を譲渡した場合、所得税の軽減措置につきましては租税特別措置法三十一條の三に定めておるところでございますけれども、その適用件数でござい

ますが、昭和五十四年から五十八年までの五年分を合計いたしますと、一万一千三百件でございます。

なお、最近の五十七年から五十八年分にかけては、いずれも三千件を超えているという状況でございます。

○説明員(濱本英輔君) 昭和五十七年の税制改正におきまして、例えば土地の譲渡所得の長短の区分につきまして従来の四十四年一月一日基準を過去十年間ということと区分し直す改正が行われました。そういった時期にさらに合わせまして、それまでは特別控除後の譲渡益が八千万円を超え、その部分につきまして適用されておりました四分の三総合課税という方式を二分の一総合課税に軽減をいたしました。

そういった見直しが行われましたことに見合ひまして、従来の特定市街化区域農地について適用されておりました課税の特例措置というものにつきましてもこれを廃止すべきではないかという議論が当時ございましたけれども、ただいま御議論ございましたように、宅地並み農地につきましても所要の見直しが行われたということをお察しいたしまして三年間だけこの期限を延長するというようにされたわけでございます。

その三年間の期限が参るわけでございますが、そういった経緯に従えばこの際これを廃止すべきが至当であるという議論が今回の税制改正におきましても強うございました。ただし、一方で民間活力の活用といったようなことが重要な問題とされておる事情もございまして、とりあえずこれをさらに三年間延長するというに最終的な結論を得まして提案をさせていただいております。

その際、税率につきましては、優良住宅地の造成のために土地を譲渡いたしました場合に適用される特例措置の税率とこれを合わせるということと改正案に盛り込ませていただいておりますわけでございますけれども、こういった土地税制のあり方につきましましては従来から政府の税制調査会におき

ましてもいろいろ議論がございまして現状はかなり複雑である、どちらかといえますと、これを整理合理化する方向で見直すべきであるという示唆を賜っておりまして、今回の見直しはそういった方向にも沿うものというふうに考えております。

○政府委員(高橋進君) 今回の税制の軽減措置の改正の中心につきましては、今、大蔵省の課長から御答弁されたとおりでございます。建設省といたしまして、これらの措置が講ぜられた当初と現在の状況の変化、あるいは今お話しございましたようないろいろな基本となる税制の変化といったようなものとのバランス全体を考慮していった場合、そういった措置も妥当なものだということに考えておるところでございます。

○馬場富君 引き続き自治省にお尋ねいたしますが、今回の地方税法の改正でこの不動産取得税の軽減率が二分の一から三分の一に、また建物についての固定資産税の減額適用期間が十五年から十年にそれぞれ引き下げられようとしておりますが、この改正の理由と、農地の宅地化に与える影響についてどのように考えておられるか、お尋ねいたします。

○説明員(鶴岡啓一君) 現在、特定市街化区域農地を転用して貸し家住宅を建てる、そういう政策を促進する意味で時限的に不動産取得税並びに固定資産税につきまして通常の貸し家住宅よりも税負担が軽くなる措置をとってきているわけでございます。これは私もとしましてはいわば一種の政策税制と考えておりまして、やはりその時点時点で見直しが必要だというふうに考えております。基本的にはこの制度そのものを廃止するというのには問題があるというふうに考えておりますが、今回延長するに当たりましては、他の一般の貸し家住宅の不動産取得税あるいは固定資産税との負担の均衡等を考慮しましてそれぞれ若干の見直しをさせていただいたというふうに考えております。

これでどういふ影響が出るかということでございますが、まず不動産取得税の方の関係でいきま

すと、今回新築の特例住宅の控除額を四百二十万から四百五十万に引き上げているというように別途の軽減措置もございまして、これがそう大きな足を引く張るというふうなことにはならないのじやないかというふうに考えております。

また、固定資産税の関係につきましても、いわば今まで新築後十五年間という非常に長期に軽減をするということとございまして、他の中高層の場合が五年だということとこれを今回十年ということにさせていただきますというところで今改正法案を御提案申し上げているところでございますが、十年間というのかなり長期でございます。これが宅地化の促進の足を引く張るということとはいいのではないかとこのように考えております。

○馬場富君 以上質問してまいりましたが、このあめ法はどうも芳しい実績は上がっております。その原因はどうかというところにあるのか、結局のところあめ法のあめというのはいりむちに対するあめになつてゐるのではないのか、その前提であるところのむち自体がしり抜けとなつていてちつともむちとなつてゐないのだから、それがこの原因ではないかと思ひます。

以下この点について順次お尋ねしてまいります。○説明員(鶴岡啓一君) 税の方の関係で御説明申し上げますと、五十八年度で三大都市圏の特定市のいわゆる宅地並み課税の適用の対象になります。特定市街化区域農地は約四万一千ヘクタールでございます。そのうち、長期営農継続農地の認定を受けておりますのが三万五千ヘクタール、それから宅地並み課税の適用を受けております農地が約六千ヘクタールでございます。

○馬場富君 結局のところ、実際に宅地並み課税されているのは約二十万ヘクタールのうちにたつたの六千ヘクタール、率にすれば三%にすぎないのであります。このわずか三%と、プラス若干の長期営農継続農地の転用分に対してあめをしやぶ

らせているわけでありまして、ないよりはましでしょうけれども、そもそも実績が芳しくないのは当然の結果であると私は考えるのでございいます。

それでは特定市街化区域農地の宅地への転用率、こちらあたりの三年で結構ですが、どれぐらになつてゐるか、御説明願ひたいと思ひます。○説明員(鶴岡啓一君) 五十七年に新しく課税の適正化措置の見直しが行われたわけですが、五十七年のときに三大都市圏の特定市で宅地並み課税が適用されていた農地が七千二百三ヘクタールでございます。それが昭和五十八年度は、先ほど若干数字を丸めて申し上げましたが、五千九百三ヘクタールで、一年間に千二百九十ヘクタール、約千三百ヘクタールというものはいわば宅地並み課税農地から他の用途へ転換されたものというふうに私どもは見ております。

○馬場富君 たかが毎年四%にすぎないわけでありまして、そうしますと現状ペースでいけば特定市街化区域農地の宅地化を達成するには二十五年を要するという計算になります。これでは現在のおおむね十年以内に市街化を図るべき区域というこの建前は完全に崩れてしまつておるわけでございますが、建設省はこの現状についてどのような見解を持っておりますか、お尋ねいたします。

○政府委員(高橋進君) 今おっしゃいましたように、千数百ヘクタールの農地から他の用途への転換ということでございまして、基本的にはこのいろいろな措置というものにつきましてのPRといひますか、そういったことを通じてさらに促進を図る必要があると考えております。一方で、営農を希望する人たちの調整という問題も基本的な要請として制度の中にあるものでございますから、そういった要素も同時に勘案しながら進めていかなきゃならぬという意味で、十年間に全部農地が農地以外に行くということも難しい。また、農地の、先ほどの御質疑にございましたように、市街化区域内におきます意味もそれなりにござい

いますものですか、そういったところの調整も必要かと考えております。いずれにいたしましても、この制度がよりよく効果のあるものにするように公共団体その他の関係者に対しても十分PRしてまいりたいと思っております。

○馬場富君 このようにまだ市街化区域内に大量の農地が残っておりますが、これらのうちには到底市街化の見込みのないものがあるかと私たちは見ております。こういったものは、現在の線引き制度の建前や緑地保全、都市農業の保全を真に図ろうとするならば、ほとんど逆線引きをして調整区域に編入するなり、あるいは生産緑地に指定するなりすべきであると思っております。

そこでお尋ねしますが、五十一年からの第一回目の線引き見直しと五十八年からの今回の見直しで逆線引きされた面積はどのくらいありますでしょうか、お尋ねいたします。

○政府委員 梶原拓君 五十五年の四月から五十九年の十二月まででございますが、まず基礎調査に基づく見直しを行った都市計画の区域の数で申し上げますと百四十五ございます。そのうち、逆線引きを実施いたしました都市計画区域の数が、六八%に相当いたしました九十八地域でございます。そのトータルの逆線引きの面積が四千四百二十三ヘクタールということでございます。

○馬場富君 この問題につきまして今までのことをまとめますと、市街化区域内農地については大いに宅地化を促進するための手段を講ずること、その際、たまたみくもに無秩序な宅地化を誘発することのないよう適切な誘導措置を行うこと、そして一方で、真に農業経営を行う意思があり、現実に従って農家に對しては、これを保護し、都市農業の育成、都市環境の保全を図るための施策を充実していくことが必要であると思っております。でございますが、建設大臣はこの点につきましてどのようにお考えですか。

○国務大臣(木部佳昭君) 今御指摘いただきましたように、今後とも農家の営農希望との調整をや

はり最大限に図らなきやならぬ、そういうふうに私思ひます。そういう中においてこれらの制度の積極的な活用を図りながら、特定市街化区域の農地の一層の宅地化の促進を怠るまい努力をいたしたい、私はかように考えておるわけでありま

す。

○馬場富君 終わります。

○委員長(本岡昭次君) 以上で午前中の質疑を終了いたしました、午後二時に再開することいたします。

それでは休憩いたします。

午後二時五十分開会

○委員長(本岡昭次君) ただいまから建設委員会を再開いたします。

休憩前に引き続き、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法の一部を改正する法律案及び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の一部を改正する法律案、以上両案を便宜一括して議題といたします。

質疑を続けます。

質疑のある方は順次御発言を願います。

○上田耕一郎君 農住法及び宅地並み課税あめ法の一部改正法案についてですが、三年ごとに日切れ法案として時限立法で三年延ばしていつてい

るんですが、今後これはどういふ状況になるんですか。ことしあたり、あめも少し甘さが減ったといううような感じもあるんですけれども、今後どういう考へでやつていこうとしているのか、お伺いいたします。

○政府委員(高橋進君) この三年間は、今法案の延長でお願いいたしますようなことで実施いたします。

その基本的な考へ方は、前々から申し上げておりますように、営農という面にも考慮を払いながら市街化区域内の農地の宅地化の促進を図ると

いうことが基本的な考へ方でありますが、今後という意味が三年たつた後という意味でございます。ならば、三年たつたところでの実施状況あるいは宅地化の動向等といったものを総合的に勘案いたしましてさらにどういった措置をとるか、その段階で検討し、考へてまいることになるかと思ひ

ます。

○上田耕一郎君 あめ法による特定土地担保住宅建設戸数ですけども、調査室からいただいた資料の三十九ページに四十八年度から五十八年度までの数字が出ておまして、五十八年度は一番多くて四千二百二十となつておりますが、それから五十九年度はどのくらいだったか、それから六十年年度の見込み、お答えいただきたいと思ひ

ます。

○政府委員(高橋進君) 今手元に資料ございませんで、後ほど調べまして御報告します。

○上田耕一郎君 同じ調査室の資料の二十三ページに賃貸の条件が書いてあります。それで「賃借人の選定」というところを見ますと、特定土地担保住宅は原則として公募する、こうなつておる。もし事業者で従業員に住宅をいわば社宅用として貸し付けようとする者がある場合、このケースに

含まれますか。

○政府委員(吉沢奎介君) この土地担保賃貸住宅の考へ方は、住宅に困窮したりしまして、みずから居住するといふ人に原則として限つておるわけでございます。したがいまして、いわゆる社宅的に事業者が一括して借りて、それをどういふ形でまた自分とこの社員を居させるといふ種類のものは認めておりません。

○上田耕一郎君 仮に企業が社宅として賃借したという意思を持つて土地所有者である建て主と組んで入れることがあると、公募の条件に反して形ばかりの募集といふことになると思ふんですね。実は、首都圏のある場所ですういふ具体的例が出ていますけれども、そういうケースは許されますか。

○政府委員(吉沢奎介君) 事業主に貸さなくて、

公募によつてみずから居住する人にお貸しするという建前でございまして、先生おっしゃるような事例といふのは具体的にはなかなか判断の難しい面もあるかと思ひます。例えば、本場に組んで、そして自分の社員を入れるということにしたのか、あるいは社員が、公募でとなりますと、これは公募期間を置いて公募に応じた者に対して平等の条件のもとにその入居人を決定しなくちやいけないといふことになつておるもので、そんなにうまいことその社員だけが全部入つてしまつたといふこともあり得ないかと思ひますが、例えば一定期間公募して入居者がいなかった、いなかったものについて個々にやつていつたらたまたまその企業の人たちだけが入りになつてしまつたといふ場合に、しかも契約はその個人との間で行つて、家賃もその個人から徴収するといふことになつてきますと扱いは社宅的扱いと扱いが異なるわけでございます。これをしる一種の脱法的なものだといふふうな認識できるかどうか、これは事実判断の問題じやなからうかと思ひます。

○上田耕一郎君 この特定土地担保住宅というのは金利四・五%で、こんなに安いのはないんです。ですから、今のような事例、住宅局長が言われるように、個々のケースになるといふ具体的などうかといふことがあると思ふんですけれども、やはりこういう四・五%という最も安い金利で建てられる住宅について原則公募ということに反するやうな脱法的行為、これについては具体的事例があつたらきちんと調査して措置をしてほしいと思ふんですが、いかがですか。

○政府委員(吉沢奎介君) 先ほど申し上げましたように、会社がまとめて借りて社員に貸すといふことの脱法であるといふやうなことがわかれれば断固たる措置をせざるを得ないと思ひますが、なかなか判断に難しいところがあるのじやなからうかといふふうな思ひます。

○上田耕一郎君 次に、線引き問題、これをお聞きしたいと思ふんですが、この線引きが四十三年の都市計画法の改正以来十六年経過してかなり事

情が変わってきたというので読売新聞の一月九日付に大きな記事が載ったんですが、建設省はこの「現行線引き制度を、全面的に見直すことを決めた」と報道されています。この読売の報道によると、見直しの焦点は二つだ、一つはふえ過ぎた市街化区域の望ましいあり方、二番目は地方都市を市街化区域と調整区域に線引きすることの是非とになっておりますけれども、大体そういう考え方で見直しをやらうとされておりますか。

○政府委員(梶原拓君) 線引き制度を施行いたしました、いろいろ問題点もあつたわけでございまして、御案内のとおり昭和五十七年の九月に制度の運用の見直しをいたしまして、その見直し方針に基づきまして、ただいま各都道府県で手続をしておるところでございまして、六十年度中にはおおむねそれが完了するというところでございまして、それで、当面、制度の運用の改善ということと、事態に合わせた措置をしたいというふうな考えでおるわけでございまして、制度そのものを変えるというところは考えておりません。論議をいたしまして市街化規模の問題とかあるいは地方都市の問題とかございまして、市街化の適正規模等の問題につきましまして運用面で改善されると思っておりますし、地方都市におきまして、その後いわゆるスプロールの防止等の目的で新たに線引きをしたいというような相談が引き続いて来ておりますので、制度改正する必要はないというふうに考えております。

○上田耕一郎君 今、地方都市の問題に触れられましたけれども、三大都市圏とそれから地方都市の場合いろいろ違うでしょうし、線引きは要らぬのじゃないかというところや逆線引きの問題がいろいろ出てくると思うんですけれども、地方公共団体の線引き問題についての考え方、これはどうござんてなっていますか。

○政府委員(梶原拓君) ちょっとお尋ねの趣旨を十分私理解していないのでございまして、地方公共団体、地方都市におきましても市街化の進展というところもございまして、過去に線引き制度を取

り入れなかったところがスプロール等でいろいろ問題が出ております。そこで、最近におきましても、線引き制度を取り入れたというところで線引きをしたり、あるいはたまたま相談に私どものところにおいでいただいているというところもあるようでございまして。

○上田耕一郎君 線引きの見直し問題というのは、今建設省がかなり熱を入れている調整区域の開発問題、これとかかわりがあると思うんです。きょうの日経にもこの開発規制緩和問題について大きな記事が載っているんですけども、これまで調整区域での開発の許可の基準であつた二十ヘクタール以上という基準を五十八年の七月に施行令を改正して五ヘクタール以上ということにしたいというんですね。かなりの自治体がそれに賛成しているのだと書かれているけれども、やっぱり大都市圏ではこういう開発をどんどんやられると関連公共事業で下水道から学校からいろんなことをやらなきゃならぬのでそういう開発についてはかなり難色を示している。これを見てみますと名古屋と横浜市が出ています。これを見てみますと名古屋と横浜市は調整区域は市の面積の四割、緩和する必要があるかつた市が非公式に認めているという記事が載っていますけれども、ここでもやっぱり三大都市圏ではこういう開発問題というのはさまざまな問題を生むと思うんですね。

きょう私そのことと関連する具体的な問題を取り上げてみたいと思うんですけれども、先日、予算委員会の総括質問で共産党の神谷議員が大規模宅地開発の問題で建設省の最近の例の適地調査、これについて質問した。五十八年度の調査地区六カ所を神谷さんが取り上げて、そのうち五カ所が西武鉄道、東急、名鉄、南海、近鉄と私鉄だ、六カ所のうち五カ所が私鉄が持っている土地で、しかもこの私鉄というのは大変政治献金も多いという質問をしたんです。これは一体どういうことだというので、五島昇東急電鉄社長が会長をやられている都市開発協会、これは私鉄加盟の団体ですけども、その協会が発行した「都市開発協会十

年史」、こういうのを取り上げて、そこに協会自身が、調整区域に持っている土地の開発問題が困難な理由として、開発を認められて企業救済につながつてしまふという世論があつて厳しいことだとか、また一つの企業の保有土地開発を認めると、ほぼ同じ条件の保有土地について開発を認めなければならぬことになつてしまふことを優先順位がなかなか困難なんだというように、優先しているわけですね。そういう事情がずっとあつていふのにもかわらず、建設省が五十八年度六つの適地とした調査地域が五つ私鉄だというのはおかしいと思うんです。この開発協会が挙げているだけの事情というのは今でも変わらないと思う。ただ、その懸念が生まれるような、特に私鉄、それが主体になつていふ土地を建設省としては適地として選定したんですか。

○政府委員(高橋進君) 我々大規模宅地開発促進調査と言つておりますが、この調査はおつしやいますように五十八年度から始めたものでござい

ます、目的を申し上げますと、宅地需要の強い三大都市圏等におきまして宅地開発の停滞状況を考えますと、その主な理由は素地取得が困難化しているわけですね。そこで、その宅地開発事業者が特に素地を取得している大規模な開発適地についてその事業化を促進するということは根強い宅地需要に対する供給促進策として有効なものであるというふうな基本的な考えでおるわけでありまして、そのために、そういう土地につきましまして事業化の障害となる要因とそれに対する解決策を調査して、計画的な新市街地の形成と良好な宅地の供給に資する、こういうのが調査の基本目的でございまして。

それで、今御指摘のございましたように、五十八年度の調査対象の地区の土地保有をしておるところが私鉄系が多いではないかという御指摘でございますが、それは事実さうでございまして。ただ、それはたまたま私鉄系が多い形となつており

ますけれども、この調査の地区の選定に当たつては都道府県の調査受け入れの意向を打診しながら調査地区を協議してはいるわけでございまして、その基準をいたしましては、開発熱度、宅地供給上のその県内あるいは大都市圏内の位置づけなどを勘案して行つたものでございまして、たまたま結果として私鉄系が五十八年度調査の場合多くなつておりますけれども、あらかじめそれを特定の企業や特定の企業グループを名指しして行つた、そういった方針のもとに調査を行つたものではないことを御了承いただきたいと思います。

○上田耕一郎君 それがたまたまであつて、関係都道府県の意向を尊重しながら話し合つて決めたと言われますけれども、例えば毎日の去年の一月十八日付の記事を見ますと、神奈川県は建設省の依頼を拒否した、それから埼玉県は一度断つたのだというんです。既に神奈川県も拒否したので埼玉県も一度は断つたものの建設省に押し切られた、そう書いてあるんですね。どうも都道府県の意向を尊重してなんというのではないかと断つたのにおお押しするということとを神奈川県あるいは埼玉県はおやりになつたのではないかとおもうんですね。神奈川県も一度断つたのに、これは五十八年度は断つた、ところが五十九年度については、これも毎日書いてあるのだけれども、埼玉県と同じように副知事が呼び出された、それで決まらなかつた、入つたということになつていふんですね。そういうことをおやりになつたのじゃないですか、断つていふのに副知事を呼びつけたら、どうも意向尊重と真つ向から違ふようにおもうんですが。

○政府委員(高橋進君) 神奈川県につきましては、たまたま時期が合わなかつたということ、五十八年度に調査はどうかというところに対して五十八年度はそのつもりはないということがあつたことは事実のようでございまして。埼玉県につきましては、調査地区の選定に当たつて建設省と県との間でいろいろ事前協議の打ち合わせの段階がございまして、その際に、当初県の方でも県の一部であつてこの地区がいいのかなというふうなことが

ありまして、それをやろうかということが一たん決まらなければいけません。また県全体でさらに考え直してみれば別な方が、もっと幅広にやった方がいいというような意見も出たりしまして、それで結果として当初考えていたものと違った形になつてきたという経緯はございます。いずれにしても、建設省がこの地区をやれということを押したというようなことではないということでございます。

なお、副知事と呼んでというお話がございましたが、これにつきましては、私の前の時代ではございますが、都市局長と当時の計画局長が三大都市地域の副知事さんという協議した場合はあつたように承知しております。そのときは話は、基本的に線引きの問題なりあるいは開発許可の一般的な方針について、やはり大都市地域の中で良好な宅地供給を図る、あるいは適切な市街化を図る必要があるという面もあるわけでございますから、そういったより広い立場での国としての御意見を申し上げ、またそれぞれの県の立場での御意見もお聞きする、こういう場があつたことは事実だと思ひますが、その際にこの地区をやれとか、そういった押しつけをやつたというふうには承知しておりません。

○上田耕一郎君 五十八年五月には建設省宅地開発課主催で各県から関係課長を招集して会議を開いたというんですが、その場で一覧表を配付したというんですね。私、ここにコピーを持っていますけれども、これにはずつと番号がついて、どの企業が持つていて、どのぐらいの広さで、市街化区域との関係は隣接しているとか隣接していないとか、ずつと書いてあるんですよ。これは、僕は企業から出たのじゃないかと思うんですね。企業から出たそういう資料を、県、自治体の関係課長を呼んで会議を開いて、そこでこんな一覧表まで配付する。どうも企業臭い。

私先ほど申しましたように、地方自治体は、特に三大都市圏などは調整区域の開発となると膨大な財政負担がかかるでしょう。昭和六十年度の予

算で行政改革地方元年と言われて大問題になつてゐる。補助金の一律カットというのは、生活保護費それから下水道まで含めると約七千億地方自治体が肩がわりしなければならぬという状況なんですね。そこに、こういうのでんどんやられたら、やっぱり地方自治体の方はかなり抵抗しますよ、三大都市圏は。それを建設省が、局長は具体的な地区までは言わぬと言つても、一度断つたものを、たまたまた来たのかしらぬけれども、副知事に言つたりいろいろなことをして、埼玉にしろ神奈川にしろ、どうもやつてゐるような感じがするんですよ。こういう企業から出た一覧表なんか配つた事実はあるのじゃないですか。

○政府委員(高橋進君) 今ちよつと私五十八年五月にどういう資料が配られたか承知しております。企業が、ただ企業からヒアリングはしております。企業といふは業界団体から、どういった土地を持つてゐるかというヒアリングは建設省としてもいたしております。そういったことも参考にしながら、同時にまた、その五十八年五月で、これも恐らく私のあれでは、一方的にこれだということではなくて、あらかじめ恐らく、後でこれは確かめましてまた御報告してもよろしゅうございますが、県の事務当局とも話し合いながらの会議であつて、そういったところで配られたものは一方的に企業の都合だけのものを配るといったような趣旨のものではないと思つております。

○上田耕一郎君 私鉄の開発協会は、これも神谷質問で具体的に答弁してもらひましたけれども、自民党の政治資金団体の国民政治協会へ八二年二億七千万円、八三年三億円を政治献金してゐるんですね。だから、そういう企業が効かないように、やはり三大都市圏の地方自治体の意向を本当に尊重してやつていただきたいと思ふんです。

大臣、この点について、調整区域の開発問題、これは自治体にとっては非常に大きな問題なので、本当に自治体の意向を尊重して進めていただきたい。断られたのに押しついたり、万が一にも企業との癒着、どうも建設省は企業に弱いぞとい

うような声が聞かれないように公正な態度でお願いしたいと思ふんです。大臣の決意をお伺ひしたい。

○国務大臣(木村佳昭君) 先ほど局長からも御答弁申し上げましたように、この調査地区の選定に当たっては、特定企業とかまた特定の会社、そういうふうなものによつてねじ曲げられるということになりますと、この運用の趣旨というものが大変違つてしまつてございますから、今いろいろ御指摘いただきましたように、これが公正に、しかも地方自治体とよく協議をしてその趣旨が達成できるような厳正な態度で臨んでいかなければならぬ、こう私は考えております。

○上田耕一郎君 神奈川、埼玉に続いて、今度は千葉の問題に入つてまいります。

千葉は非常に奇妙なことがありまして、これも神谷質問で取り上げましたが、日本経済新聞の三月十日の夕刊を見ますと、調整区域内の大型開発で五十九年度は千葉、埼玉、大阪、奈良、愛知の各府県一カ所ずつで五カ所になつてゐるんですよ。ところが、同じ日経の八月の三日、約五カ月たちますと今度は千葉だけ二カ所、一つふえるんですよ。どこがふえたのかというので私もこれはかなり調べたんですが、どうも臭いというので、千葉県の宅地課へ行つて聞きましたら、二カ所というのは御存じのように印旛村の平賀地区と佐倉市の飯重地区なんです。千葉の宅地課としては第一号は印旛村の平賀だ、こう決めていたといふんです、これは順天堂大学を誘致するといふことなんです。ところが、一カ所ここだと思つて始めたら建設省が地区を指定してきたというので、飯重地区が追加されて二地区になつたというのが千葉県の宅地課の話です。何でもこれだけ一地区ふえたのか。しかも、千葉の方は印旛村の平賀地区を順天堂大学と決めていて、新聞でも三月十日には一県一カ所と報道されていたのになぜここを建設省は追加したのか、理由をお聞かせください。

○政府委員(高橋進君) お話のように、千葉県につきましては印旛村の平賀地区と佐倉市の飯重地区二カ所を五十八年度の調査の対象にしております。ただ、これは私の承知しておる限りでは、一カ所なのを後から二カ所にしたということではなくて、当初から千葉につきましては二カ所というふうな理解しております。印旛の方は、今ちよつとおつしやつたように、大学なども入れたいわばセツト開発的なといひますが、セツト開発というのはちよつと言葉が悪うございますが、単なる住宅地だけではなくて大学その他のことも一緒にした地域開発という計画面のウエートが多うございますが、飯重の方は比較的住宅地としての開発熱度が高い、そういう両方の意味でもつてそれぞれ当初から対象にしたものと思ひます。

○上田耕一郎君 後から一つつけ加えたのじゃなくて、最初から二地区だったんですね。何でも千葉だけ二地区にしたんですか、ほかの県は一カ所なのには。

○政府委員(高橋進君) これは特に千葉だけをねらい撃ちに二カ所ということではございませんで、適当な地区があれば全体として当初から五ないし七カ所ぐらいというふうなことの方針でありまして、熱度がそれなりにそれそれあるといふものについてたまたま千葉で二カ所という結果になつておりますが、一県に余り偏つては問題でございまして、一県は一カ所でないければならぬという方針をあらかじめ持つていたわけでもございませぬ。

○上田耕一郎君 この飯重地区についてはいろいろ疑惑の問題が出てきてゐるので神谷質問で取り上げたんです。そうすると局長は、どうも土地転がしがあつたのではないかというのだが、以前のどういう企業が持つていたかということについては承知していません、それから過去の売買の経緯については現在のところ調査のつもりはございません、そう答えてゐる。土地転がしの結果の土地でも調査するつもりはないと言ふのだが、どんなに土地転がしがあつて疑惑があつても大も上げがあつてもそういうことは関知しない、そういうこ

とは無関係に指定しているというおつもりなんですか、今後とも。

○政府委員(高橋進君) 先ほどこの調査の趣旨について申し上げましたように、宅地需要の根強い三大都市地域において良好な、計画的な宅地開発に資するというのが基本でございます。したがって、そういうことについてどういう支障があるかという点についての調査をし、また良好な宅地供給のための手段等について調査するのがこの調査の目的でございます。その土地所有の経緯がどうであったかというのはこの調査でもって調査する必要はないのではないかと、こういうふうに考えております。予算委員会での神谷先生からの御指摘もありまして、そうした事実があるかどうかということにつきましては現在の土地所有者にも一応聞いてはみましたけれども、今申し上げたようなことで特段の調査を行う必要はないのではないかと、こういうふうに考えております。

○上田耕一郎君 特段の調査が必要なのではないかと考えているのじゃなくて、特段の調査が必要なることを神谷質問はだから出したわけですね。どうも、この飯重地区には私は大きな問題があると思うんですね。

ここに千葉県の五十八年度「大規模宅地開発促進調査概要書」、飯重地区についての報告書があります。この中に佐倉市の項について書き、「市街化調整区域の大規模住宅開発として位置づけ、今後、市街化の状況を勘案し市街化区域への編入を行っていく方針である」、こう述べてある。

さて、去年の四月の時点で千葉県は線引きの見直し原案をまとめたといいますが、去年の四月時点でまとめた線引き見直し原案にはこの佐倉市飯重地区はどういうふうに位置づけられていますか。

○政府委員(梶原拓君) ただいま千葉県と線引きの見直し事前協議を了しまして、千葉県におきまして次の法律上の手続の段階に入つたところでございます。事前協議を受けました案によりますと、この飯重地区につきましては、宅地開発の適

地ではございますが、計画的な市街地整備の見通しが確実となつていないため市街化区域への編入が留保されている土地ということになっております。

○上田耕一郎君 留保地域になつたわけですね。この前の神谷質問で、この飯重地区について東京興産、これは大臣も全く無関係じゃないんですよ、東京興産というのは例の西戸山で大問題になつていて、この野島吉朗という人は中曽根派の政治資金団体である山王経済研究会の幹事で、政治献金問題と絡んでいろいろ問題になつてるところなんです。その東京興産の土地転がしの差益問題、非常に莫大な利益を得たのではないかと、無許可で営業したのではないかと、宅建業法違反じゃないか、局長は調査しますと答えられておりますけれども、調査結果はいかがだつたでしょうか。

○政府委員(高橋進君) 現在までに調査しましたところを申し上げますと、次のとおりでございます。

東京興産株式会社は、昭和四十二年七月三十一日に設立されまして、昭和四十三年四月三十日付で東京都知事免許を取得し、宅地建物取引業を営んでいたのでございます。

予算委員会でも問題になりました神谷委員からの御指摘は、建設大臣の免許を受ける以前に千葉県で事務所を設けてそこで営業活動をしていたのでないか、そうであるとするならば二都府県以上にはまたがる事務所がある企業であるから大臣免許がなければならぬはずではなかったか、そういう意味で違法ではないかという御指摘だつたと思ひますが、その点につきましては調査しましたところ、まず建設大臣免許を取得しようとするときはあらかじめ形の上での事務所を設置することになつておるわけでございます。これは現在の制度でははつきりすることが政令でうたわれておりますが、当時の政令にまだ定められておりませんが、当時の解釈、運用上もそのようにいたしましたので、大臣免許をあらかじめ受けようとするときに

はそれぞれ二都府県以上で事務所を持つていたことを、住所もちゃんとつきりさせまして申請をさせるようにしておりました。そういうことになつておりましたので、昭和四十五年六月三十日に東京興産は佐倉市の白井五十五番地所在の建物事務所として賃借しまして、それで同年七月十日、建設大臣あて免許がえの申請を行い、同年十二月十一日付で建設大臣免許を取得した、こういう経緯でございます。

その間に、その事務所をつくつてから大臣免許を受けるまでの間にそういった営業行為をその事務所の人間がやつていたのではないかと、こういう御指摘だつたわけでございますが、その段階では、東京興産について調べましたところ、当時、建設大臣免許の取得前には契約締結権限を有する使用人は当該事務所には置いておらずに、土地売買契約等の宅地建物取引業務は本社の直轄で行つていた、こういうことでございます。そういう意味で、同社が当時宅地建物取引業法に違反していたという事実は現在のところございません。

○上田耕一郎君 神谷さんは二つ指摘している。一つは、今、局長言われたように、二府県にまたがつて大臣認可以前に仕事をしていたのじゃないか。その前に、例えば一つは四十一年から四十二年にかけての八幡台団地の地上げがあります、こゝう聞いているんですよ。これは都知事認可が四十二年の四月三十日ですから、都知事認可を受ける前に、四十一年から四十二年に、地図もありませんが、八幡台団地というのはここですよ。これが飯重地区、その北西のところですよ、京成臼井駅の北側。この地上げをやつていた。これは認可の前なので、全く都知事認可も得ないのに不動産業を事実上やつていたということになるわけですよ。これについては調べていないんでしょう。これも調べていただきたい。

○政府委員(高橋進君) その点につきましては、あらかじめ御質問の内容にもそういったことに若干触れる面がありましたので一応調べております。それにつきましては、東京興産株式会社では八

幡台団地での売買契約の締結は、期間は四十五年の二月から四十六年三月にかけて行つておりました、既に免許を受けた後であるというふうの説明を受けております。

○上田耕一郎君 野島さんの方がそういう説明をしたというわけですね。それはもうちょっと調べていただきたい。

実は、それだけじゃなくて、きょうはひとつ新しい問題を取り上げたいんですが、この地図のところが飯重地区です。飯重地区の西側に下志津地区というところがある。これがやはり野島吉朗氏、東京興産の同じような行動をした買い占め地として、この地区も同じ調整区域にあつて計画面積百十ヘクタール。飯重地区と同じ時期の昭和四十六年から四十七年ごろに買い占めてやはり開発凍結で塩漬け同然なんです。これもやっぱり同じような登場人物で土地転がしが行われておりまして、農民から東京興産が買い占めて、日本地所、ここに売りつける。日本地所というのは、例の福島交通事件にもかかわりのあつた日本債券銀行、日債銀の子会社です。その子会社の日本地所に売りつけ、大林組も登場して、またその日本地所が今度は大日不動産というペーパーカンパニー、ここに売りつけております。建設省はこの下志津地区についてはまさか指定するようなつもりはないでしようね、すぐ隣ですから。

○政府委員(高橋進君) 現在のところ、この開発促進地区の調査の指定の対象にすることは考えておりません。

○上田耕一郎君 梶原局長、これも先ほどの千葉の原案ではやっぱり保留地域になっていきますか、下志津も。

○政府委員(梶原拓君) 調べましたところ、ここは対象になつていないということでございます。○上田耕一郎君 飯重の方はとにかく建設省が指定したんですよ。ところが、ここもおかしき言つたのは、県の方は四月の見直しでまだ条件が整わないので保留したのだから、千葉が保留す

るようなところを頭から二カ所指定するという事態、これがおかしいんですよ。それで、この隣の下志津というの県はまるで問題にもしていないような、保留でもない、開発対象になっていないところが、開発対象にもなっていないようなところが非常に奇怪な土地交換が行われているんですね、これは日本地所と大日不動産との間なんです。農水省、この土地の土地交換について、面積、件数、理由、これについて述べていただきたい。

○説明員(入澤肇君) 昨夜、先生から御質問の通告がありましたので、許可権者でありました佐倉市農業委員会に電話で照会しましたところ、佐倉市下志津畔田地区において農地の交換に係る農地法三条の許可の申請が関係農民十三人から出されまして、五十九年の四月二十日付で許可がなされておりまして。

内容は、件数にしますと十一件、これは交換でございまして往復で二十二件でございます。面積は、三十二筆、約一・五ヘクタール、メートル換算しますと一万五千三百九十六平方メートル。権利の内容は交換による所有権移転ということでございます。

交換に至りました経緯と申しますと、土地改良事業に参加を希望する者が土地改良事業地区内に農地を求めましたことから、事業地区内外の農家の間で交換が行われたものと聞いております。

○上田耕一郎君 この大日不動産株式会社、これは建設省、登録はある会社ですか。

○政府委員(高橋進君) 宅地建物取引業法の免許を受けていないものでございます、調べましたところ。

○上田耕一郎君 ここに出てくるこの大日不動産というのはペーパーカンパニーで、おかしいんです。県知事認可も受けていない、大臣認可も受けていない。調べてみますと、本店は日本地所と全く同じです。住所も同じ、社長も同じです。それで、日本地所が半分出資しているんです。つまり、東京興産から日本地所はとんでもない開発の見込みのないような土地を売りつけられて何十億払っ

たとか、いろいろ言われていますけれども、売られたいんだと。まるで塩漬けですから、とんでもないところなんです。それで帳簿上、これは脱税のためでしょうね、社長も同じ、事務所も同じ、大日不動産という不動産会社をつくってそこに売ったわけですよ、紙の上だけで。それで半分出資という形にしたわけですね。不動産株式会社がという名前がついているのだから不動産事業をやるのかと思うと全然認可は受けていない。ただ、土地を売るだけならいい、不動産業というところにならぬというので認可は要らぬのでしようけれども、だから売るつもりもないのかもしれないけれども、とにかくそういう会社なんですよ。

しかし、この日本地所とは半分出資で社長も同じ、事務所も同じなんです。日本地所はちゃんと認可された会社ですから、この経緯については調べられると思うんですね。これもやっぱり予算委員会でも問題になった野島氏の東京興産の、また日債銀の子会社の日本地所の場所は同じで、非常に奇怪な動きがあるところなんです。局長、いかがですか、この日本地所から聞いて、とにかく社長は同じで事務所も同じなんだから、この土地の売買についての経緯を調べていただきたいんですが。

○政府委員(高橋進君) 宅地建物取引業法上の違反があるか、違反があるとすれば問題でございまして、そのことについては調べてみたいと思っております。

○上田耕一郎君 この土地についてはさまざまな情報が出ていて、やはりかなり政権中枢部がかんだ、政治献金十億単位というようにも言われている、活字にもなっている場所なんですね。

それで野島さんは、これは去年安武議員が予算委員会でも質問をした際に、中曽根首相に対する政治献金問題も西戸山の公務員住宅問題のときにそれに関連して取り上げられている。野島社長は、五十七年の秋、自民党総裁選の直前、届けられているもので八百九十万政治献金をしている、それ以外に裏にあるかどうか分かりませんが、東京

興産の取締役会で野島社長が政治献金をするという発言をしたという情報も私どものところに寄せられているんですね。総額が八百九十万、これは届け出ている。それ以外はどうかわかりませんよ。

巷間いろいろ言われているのは、この下志津地区の問題。つまり、野島氏が日本地所に、これは福島交通との問題で日本債銀との関係がありますので、そういうことで全く使えない土地を将来ゴルフ場にできるとか何とかいうので無理やり買わせたらしいというふうな話もあつて、そこかなり奇怪な癒着その他の話も出ています。新宿西戸山の話が、これは千葉の飯重地区、下志津地区と野島吉郎という、中曽根首相は去年は東大出で非常に優秀な人だと言ったのだけれども、この間の委員会では東大出というのも事実だ違つて、しかし非常に専門家で法律に詳しいというふうなことを言われておりますけれども、首相官邸にも最近行ったということも首相は認めているんですね。これがずつとつながつて、やはり我々としては、いろいろな問題が出てくるだけに建設省としてもきちんとした姿勢でこれらの問題に対処してほしい、対処しなければならぬと思つております。

やはりきのう予算委員会でも安恒議員が取り上げ問題になった。きょうの朝日でも「西戸山再開発 国会また追及」という大きな記事が載つております。なぜこの民間活力で西戸山再開発を急ぐのか、「五月中に都市計画決定を済ますように」東京都に対して圧力をかけているというのが本当かと安恒議員が質問したところ、建設省の松原審議官は、「新宿区と会社との間で大筋のワークで開発の進め方について合意している。早期に計画決定していただくようお願いしている」という答弁をしたと新聞で報道されているんですけれども、これだけ国会でもいろいろ問題になり、地元でも反対運動があり、都市計画決定前にアセスメントその他おかしいじゃないかということで大蔵大臣まで答弁しているのに、なぜ五月中にということで圧力というか、そういう五月中に早く決定しろとお願

いしているという態度を松原審議官は答弁しているんですか。理由をはつきり聞かしてください。

○政府委員(松原青葉君) 昨日も安恒先生の御質問にお答えしたと思いますが、この新宿西戸山地区の開発計画につきまして、昨年一年間で新宿区と会社との間では大筋の計画の概要について合意ができております。

この開発計画を私どもが見ますに、新宿区の方なり東京都の方は、一つは都市計画決定という手続をもつてこの利用といいますか担保したいという考え方でございます。と申しますのは、御承知かと思いますが、あの地区は避難地としても位置づけられておる地区でございます。この地域をどのように将来土地利用として担保していくかという場合に一番確実な方法は、都市計画決定を行つて土地利用の位置づけをはつきりし、そういう方向で実現し、将来も担保するということが一番望ましい方向でございます。

もう一つは、市街地住宅の供給という点からも望ましいこととございます。そういう点では、開発の合意といえますか開発計画が大枠で合意されている段階では、特にこの土地は民間活力のモデルケースとして取り上げられているわけでございます。まして、国有地の払い下げの一つのモデルケースと考えております。特に、市街地の国有地を払い下げてそれを活用する場合には、いろいろな意味で都市環境の改善に効果があるとかあるいは市街地住宅の供給に貢献する、こういう位置づけが望ましいわけでございます。その位置づけを担保する意味から都市計画決定をする必要があると考えておるわけでございます。

そういうことで、東京都とも私が窓口になりまして従来からいろいろ御意見をお伺いしておるわけでありまして、そういう段階にきたところでなるべく速やかに手続を進めてもらいたいという御希望を申し上げておるわけでございます。圧力とかどうかということは毛頭ございませんで、先生御承知のような私どもと東京都との間でございまして、圧力をかけたりかけられたりするとい

う間柄でもございませぬ。私が担当いたしましたしておりますから、私は圧力をかけるという柄でもございませぬので、十分相互の意思疎通を図って私どもの希望を申し伝えていくということでございます。

○上田耕一郎君 あなた、区は賛成だと言うけれども、きょうの朝日の記事にもありますが、「新宿区議会は「反対」崩壊」となっているんですよ。「新宿区議会は昨年九月の全員協議会で、「再開計画は、調和のとれた町づくりに重大な影響を及ぼす恐れがあるので反対の意思を表明する」と全会派一致で決めた」、全会派一致ですよ、「同年十月一日付で大蔵大臣と大蔵省理財局長あてに要望書を提出しており、同区議会は「反対」の態度を崩していない」。区長の態度、これももちろん考慮しなきゃいかぬけれども、区議会というのは住民の代表機関でしょう。共産党や社会党だけじゃないのだから、全会一致で反対しているんですよ。これを、区議会がこういう態度をとっているのになるべく早期にと、お人柄で圧力じゃない、そうだけれども、何で区議会のこういう問題を考慮に入れないんですか。

○政府委員(松原青美君) 恐らく、区議会はこの話が出た当初の段階で反対決議をされたわけだと思ひます。と申しますのは、当初の伝えられた構想では、私も別にコミットメントしている計画ではございませぬが、三十五階建てで、戸数も相当多い戸数という計画でございまして、そういう段階で出てまいりまして、恐らく新宿区議会としては反対の決議をされたのだらうと思ひます。私が大筋で合意を見ているという事は、その後その当初の構想というものが大幅に変わりました。戸数の点でも五百数十戸、階数にしますと二十五階、周辺の日照に与える影響とか、そういうことも考慮しまして、高さ、戸数、したがって容積も変わってきたわけでございますが、そういうことで変更されたわけでございます。もちろん、区議会の当時の反対決議が変わっていないという

ことは承知いたしているわけでございます。区長さんとしては、その区議会の意思がその後どうなったか、今区と事務的に一応詰まっております計画によつて区議会のお考えが変わるのかどうか、そういうことも見定めておられることだろうと思つております。したがって、区議会の意見を無視してどうこうとかという事は、重ねて申し上げますが、私の方がそんな圧力をかける立場にはございません。

○上田耕一郎君 私もこの地域は一年以上前、もつと前ですが、調査に入っている調べてきているんですけども、調査してから当日、大蔵省のお役人さんをお呼びでかなり詰めたことがあるんです。そのときにも問題にしたんですけども、西戸山は中曽根首相のお声がかかりで始まっている、御存じだと思ひますけれども。例えば、日経の五十八年七月二十七日の記事ですが、「難問多い公務員住宅高層化」というんですが、中曽根首相は六月二十三日、大蔵省の西垣理財局長を首相官邸に呼び、それで公務員住宅問題を言いつけたと。首相が大蔵省の理財局長西垣氏、彼は以前、建設担当でここに座っていたこともあるのでありますけれども、理財局長を呼んで、首相がじきじきにやれということが始まったのだから、これは異例のことですよ。

それで、モデルケースだと松原審議官は言われた。あそこは首相がじきじき目をつけてやれというところから始まっているんですよ。だから、都市計画決定も何もないのに会社はできてしまふ、アセスメントも始まってしまう、ひどい話なんだ。これは神谷さんも聞きましてけれども、都市計画法によれば、国有地ですから当然都道府県、市町村がやるはずなんだよ。しかも、一般競争入札じゃなくて随意契約でやらそうというんでしょ。あいう国有地を払い下げの場合は、国民の財産なんだから、やっぱりなるべく高く売れる方がいいわけだから当然一般競争入札だ。それを随契でやらそうなんてとんでもない。随契でやらすという、結局法律を調べると五十九条の四、「特別の事

情がある場合」、これしかない。

そういうめっちゃくちゃなやり方で、あそこ野島吉朗東京興産社長、それからあそこ田村専務が代表取締役になつて、これはもう大きな会社じゃない、それが大きな企業を集めて、野島、田村なんというものが中心に座つて、随契で、しかも周りの住民から反対運動が起きて大問題になっている。国会でも問題になっているでしょう。極めて異常な事態ですよ。その裏には政治献金まであるのじゃないかというので去年我々は安武質問で大分追及した。千葉まで飛び火しているという状況なんですね。

もう時間が参りました。最後に、大臣、これだけ西戸山問題というのは国会でも問題になり、今、日照の問題もありましたけれども、地元でもテレビの障害問題でも問題になっており、それから区議会でもあそこ再開問題として非常に重視されているわけだから、やはり単純に首相のお声がかかりで、どこから、それこそまるで違うお人柄の方から恐るべき圧力がかかっているのかもしれないけれども、そういうのに屈しないで公正なやり方でひとつ進めるように、こんなとんでもないやり方はやつてもらいたくない。やっぱり建設大臣が責任を持って、疑惑の残らないやり方で進めるということをお願いしたいと思います。

○政府委員(松原青美君) 大臣が答える前に、ちよつと私の方から。

今、お話が出ました中でちよつと御説明申し上げたいわけでございますが、都市計画法決定がなされる前に会社ができていてとか都市計画事業の認可を受ける前に会社がアセスメント等を行っているというのはいかたがたではないかという御指摘のようでございますが、一般に都市計画法の運用に当たりまして、各種の申請がなされる段階で形式的にも実質的にもいろいろな要件を具備するように事前の関係者間の調整を十分していただくというのが通常の例でございます。したがって、申請者が申請に先立ちましていろいろな調査行為を

事実行為として行うというのはよくある例でございます。

この場合に、アセスメントを例に引かれましたが、このアセスメントは、今、先生がおっしゃった日照の問題、電波の問題、そういうこともございますので、新宿区が会社に対して、これは東京都のアセスメント要綱では戸数の面からアセスメントの法的な義務のない事業ではございまして、特に念を入れてそういう点のアセスメントを行うようにという要請があつたと聞いております。それに基づきまして会社の方と大蔵省が、公務員宿舎を建てかえるものですから、これとあわせての複合の影響等も出るということでそれぞれがアセスメントを行った、こういうふう聞いておるわけでございます。

この関係から見ると、都市計画事業の施行を認可するに当たりましては事業の適正な執行能力があるかどうかということが一つの大きな申請者に対する審査事項になりますから、そういう点では十分準備をしまして確実に事業が行われるという信用が得られることがまた重要ではないかと考えておりますので、特に事実行為としてそういうことをしたからといって特段都市計画法上違法とか不当とかということにはならないかと存じております。

○国務大臣(木部佳昭君) この西戸山の民活の問題につきましては、国有地等有効活用推進本部が設置されておまして、本部長が総理大臣、それから副本部長が大蔵大臣、運輸大臣、建設大臣、こういうことの推進の本部ができておるわけでありまして、ここが中心になりまして、いろいろ今、審議官から答弁のありましたように手続を進めてこられたもの、そう私は理解をいたしておるわけですよ。

したがって、この間の予算委員会でもいろいろ御指摘がございましたが、細かい法律的なことはわかりませんが、今、審議官からも答弁がございましたように、大枠として何か違法をしているのかという事は私はどうかと思うんです。しかし、事

が国民の資産のこともございますし、また西戸山を民活で開発するというにつきましましては、これは良好な町づくり、環境づくり、それからまた災害や何かの避難地としての使命もあるわけでございますし、いづれにしても今御指摘のありましたように、区民の皆さん方、また区議会なり、区長さんなり、そういう周囲の住民なりというものが十分な理解をしていただかないとこれはなかなか達成できる問題ではない、そういうふうには私は思っています。そういう意味で厳正な手続を踏んで進めていかなきゃならぬ、そういうふうな考えでおるわけでありまして。

○上田耕一郎君 終わります。

○委員長(本岡昭次君) この際、委員の異動について御報告いたします。

本日、下田京子君が委員を辞任され、その補欠として山中郁子君が選任されました。

○山田勇君 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の一部を改正する法律案について質問をいたします。

ちよつと順位を変えまして、大蔵省並びに自治省の方が見えになっておりますので、その方から先に質疑をいたします。

法第八条並びに九条の税の軽減措置に関連してお伺いをいたします。

租税特別措置法及び地方税法の一部を改正し、特定市街化区域農地等の譲渡に係る所得税の軽減措置、四千万まで百分の十五を百分の二十八、四千万円を超えると百分の二十から百分の二十五へそれぞれ引き上げを図ることにしておりますが、これまた不動産取得税並びに固定資産税の軽減策を見直そうとしておりますが、これについていかなる理由で今回の見直しをするのか、大蔵省並びに自治省の見解をお聞かせいただきたいと思います。

○説明員(清水英輔君) お答え申し上げます。昭和五十七年に大幅な宅地税制の改正が行われ

ました際に、特別控除後の譲渡益が八千万円を超えます部分につきましては、従来であればその四分の三を他の所得と合算いたしまして総合課税をするという仕組みになっておりましたものを二分の一を限って総合課税すればよいという制度に改められたいきさつがございます。そのような軽減措置が片方で講ぜられたものでございますから、この特定市街化区域に關します長期譲渡の特例措置につきましてもこれをこの際廃止してはどうかという意見がございました。しかし、宅地並み課税の問題につきましても所要の見直しが行われた時期でもございましたものから、これを三年間に限りまして存続するというにいたしまして、またまたこの三年目が到来するわけでございます。

そういった経緯にかんがみまして、今回これを廃止するというのが税制改正の議論を通じて強く主張されてまいりました。しかし、現在の状況は一方でまた民間活力というものを活用すべきであるという論議を呼んでおりまして、そういった観点からこれを今廃止するのはいかがであろうかということになりまして、なお三年間存続をするということにさせていただいてはどうかかと考えるわけでございます。ただ、その際、税率といたしましては、優良住宅地の造成につきまして特別措置がございまして、こういういたものと見比べまして、これと同様の税率を適用するということによって存続をさせていただいたらいかがか、かように考えたわけでございます。

○説明員(鶴岡啓一君) 市街化区域農地の宅地化の促進の助成策の一つとして、今お話がありましたように、農地等の所有者が一定の貸し家住宅を建てる場合につきまして、不動産取得税並びに固定資産税につきまして通常の貸し家住宅より以上の軽減措置をとっているわけでございます。これは宅地並み課税が実施されて以来の経緯で、一つのそういう助成策として政策税制として講じてきているものでございまして、ある時点時点において必要の見直しは行うべきものだと考えてき

ているわけでございます。今回、この二つの措置はいずれも引き続き存続が必要であるということと今地方税法の改正をお願いしているわけですが、この延長に際しまして若干の見直しをさせていただいておるわけでございます。

不動産取得税についてそういう措置をとりましたのは、一つは、一般的に貸し家住宅につきましてとか新築の住宅につきまして評価額から四百二十万円を控除するという制度をつくっておりますが、これを今回四百五十万円に引き上げております。そういうような一般的な軽減措置の方が強化されているというようなことを考慮して、今回率を若干削減させていただきたいというふうな考えております。

それから固定資産税につきましても、これは制度が当初できたときから十五年間ということをやつてきたわけですが、一般の中高層の耐火建築物につきましてはその後いろいろ見直しが行われまして現在五年間二分の一ということになっておりまして、その一般の中高層の耐火の住宅とのバランスから今回新築後十五年間というのを十年間というふうな期間の縮減をお願いしたいというふうな考えておるわけでございます。

○山田勇君 大蔵省、結構でございます。この臨時措置法の第三条は土地区画整理事業の施行の要請について述べてありますが、まずこの土地区画整理事業の施行状況はどのようになっていますか。具体的な件数及び面積についてお答えをいただきたいと思ひます。

○政府委員(梶原拓君) この法律の対象地域におきます土地区画整理事業の施行状況でございますが、昭和四十八年度から五十九年度の上半期のみでございますが、それまで全体で地区数五百六十一カ所、面積二万七千七百七十ヘクタール、そのうち地方公共団体施行が百九地区、五千三百九十六ヘクタールというふうな状況でございます。

○山田勇君 これは余り成果が上がっていないように思ひますが、どのような要因によるものと認識をされておりますか。また、五十七年度当時から

の三年間、この方式に対する建設省の取り組みはどのようなものであったか、お尋ねをいたします。

○政府委員(梶原拓君) 要請土地区画整理事業の件に關してのお尋ねかと思ひますが、この制度に基づきます事業は現在まで一件でございます。埼玉県の新座市で施行された一件でございますが、この制度、つまり要請によりまして地方公共団体が区画整理を施行してくれる、こういうことでございまして、地元の意向を受けて地方公共団体がみずから施行する区画整理事業、これがさつき申し上げましたようにかなり促進されております。また、こういうことが契機になりまして農地所有者のみならず組合を設立して行います組合施行の区画整理事業、これもかなり盛んに行われております。そういうことで、この制度に正式に乗つた区画整理事業はわずかでございますが、制度の趣旨は実質的に生かされてきておるといふふうに思ひます。

○山田勇君 次に、この法律の第六条の公庫資金の貸し付けの特例についてお尋ねいたしますが、この特例についての実績はどうかになっておりますか。

○政府委員(吉沢栄介君) この特例二つございまして、賃貸住宅の建設資金とそれから分譲住宅の建設資金とでございます。

賃貸住宅の建設資金につきましては、五十八年度が四千二百戸でございます。実は、先ほど上田先生からお話ございました、五十九、六十はどうかということでございますが、六十はもうわかりかねるわけでございますが、五十九年度、現在わかる範囲では約三千三百戸がこの一月の時点で把握されているという報告を得ております。また、分譲の方は実績がゼロでございます。

○山田勇君 次に、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法の一部を改正する法律案についてお伺いをいたします。

まず、いわゆる農住法による賃貸住宅の建築実績について、簡単に結構ですが、お聞かせくださ

い。これは午前中の青木委員とも重複するところもありましたので、簡潔で結構でございます。

○政府委員(吉沢奎介君) 農住制度が四十六年に創設されてから五十九年度までに一万九千八百五十九戸の実績を上げております。

○山田勇君 午前中の青木委員の質疑の中にありまして、十一道府県がPR不足だということをお局長はおっしゃっていただきましたが、今後どういう形でこれを促進するためのPRということをお考えになっておられますか。

○政府委員(吉沢奎介君) 午前中申し上げたのは、PR不足ばかりでなくいろいろの要因があるというところで、例えばその地域自体賃貸住宅の需要が非常に少ないところがあるとか、あるいは土地を持っておりながら賃貸住宅を建てるという形での土地利用に踏み切っておられないというような地域もあるだろう。あるいは水田要件がござい

ますが、まとまらずに水田が都市地域のそばにないという沖縄とか北海道とか、そういう場合もござい

ます。そういったいろいろな事例があるわけござい

ますが、もちろんPRが足りない面もあるわけござい

ます。PRにつきましては、先ほど申し上げましたように、これは建設省あるいは都道府県あるいは農協、それらが皆一緒にやりまして

いろいろの形でPRをやっておるわけでござい

ますけれども、今後ともこの方式を進めてまい

りたいというふうに考えております。

○山田勇君 適用対象地域については住宅不足地

域をおおむねカバーしていることと思いますが、

また要件につきましても当初二ヘクタール以上ま

たは住宅戸数二百五十戸以上となつていたもの

が、緩和措置がとられて現在は一ヘクタール以上

または五十戸以上となつております。また、水田

要件も現在は水田面積がその一団地につき二分の

一以上または〇・五ヘクタール以上となつてい

る。そこで、この要件に適合しない農地について

はどのような措置を講じているのか、お尋ねをい

たします。

○政府委員(吉沢奎介君) これらの要件に適合し

ない地域もいろいろございまして。しかし、これに

つきましては、農住制度のほかに、土地所有者が

銀行から融資を受けて賃貸住宅を建設して、この

融資機関に対して国と地方公共団体が半分ずつ負

担して利子補給をするといういわゆる特定賃貸住

宅制度がございまして。それから土地所有者が住宅

金融公庫の融資を受けて賃貸住宅を建設するとい

う土地担保賃貸住宅制度がございまして。また、住

宅・都市整備公団が土地所有者にかわりましたそ

の土地所有者のお持ちになつて土地の上に賃

貸住宅を建てて、そしてその建設資金を長期割賦

方式で返済するといういわゆる民営賃貸用特定分

譲住宅制度というふうなものもございまして、こ

の農住制度の適用にならない地域におきましても

これらの制度の適用がある場合が相当多くあるわ

けでございまして、これらの制度を活用して賃

貸住宅の需要に対応してまいりたいというふう

に考えております。

○山田勇君 最後に、大臣にお伺いをします。

法律というものは、その運用の面でしっかりと

した対応が肝要であります。公正公平という観点

からもよい実績を積み上げていくことが大切であると

考えます。大臣の所信をお聞きしまして、私の質

問を終わります。

○国務大臣(木部佳昭君) この農住制度も創設か

ら十年というふうなそういう月日がたつておるわ

けですが、その間、関係機関や農業者団体等が大変

この普及活動をやっていただいたしまして、最近では

率直に言つて非常に定着しておる、そういう私は

受けとめ方を実はいたしておるわけであります。

しかし、今御指摘のように、この賃貸住宅の需要

というものも非常に大きなきときでもございま

すし、また国民のニーズというふうなものも大きく

変化しておりますし、民間活力の思想も私は入つ

ていっていると思ひます。そういう点をしっかりと

受けて、国民のニーズにこたえ、またこうした制度と

いうものがよりよく発展するために細心の注意を

払いながら努力をしてまいりたい。どうぞ今後と

も御指導をいただきたいと思ひます。

○委員長(本岡昭次君) 他に御発言もなければ、

両案に対する質疑は終局したものと認めて御異議

ございませうか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○委員長(本岡昭次君) 御異議ないと認めます。

それでは、これより農地所有者等賃貸住宅建設

融資利子補給臨時措置法の一部を改正する法律案

について討論に入ります。

御意見のある方は賛否を明らかにしてお述べ願

います。

〔賛成者挙手〕

○委員長(本岡昭次君) 全会一致と認めます。よ

つて、本案は全会一致をもって原案どおり可決す

べきものと決定いたしました。

次に、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の一部を改

正する法律案について討論に入ります。

御意見のある方は賛否を明らかにしてお述べ願

います。

〔賛成者挙手〕

○上田耕一郎君 私は、日本共産党を代表して、

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の一部を改正する法

律案に対して反対の討論を行います。

反対理由の第一は、本法案が三大都市圏の市街

化区域農地への宅地並み課税を実施する地方税法

改正案とワンセットとして提出されたもので、都

市農業と都市近郊農地の果たしている積極的役割

を無視し、農地の宅地化促進をねらつたものにほ

かならないからであります。

第二は、通称あめ法と言われる今回の改正案

は、不動産取得税の軽減や譲渡所得税の軽減など

一連のあめ措置の一環となつていますが、税制面

でのあめ措置そのものも薄くしてきているのが今

回の特徴であり、農家にとって期待できるもので

はありません。同時に、農地の宅地化が地価の高

騰を招くことにつながり、土地と住宅問題の解決

には役立たないということをも指摘しなければな

りません。

日本共産党は、昭和五十一年、五十四年、五十

七年と過去三回の延長措置の際にも明確に主張し

続けてきたように、良質で低廉な公共住宅の大量

建設を国と地方公共団体の責任で行い、新鮮な野

菜その他の供給源としても、また貴重な緑として

都市環境保全に重要な役割を演じている都市農業

を守り、保存し、土地住宅問題を国民本位の立場

で解決することこそが急務であるということを改

めて強調して、反対討論を終わります。

○委員長(本岡昭次君) 他に御意見もなければ、

本案に対する討論は終局したものと認めて御異議

ございませうか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○委員長(本岡昭次君) 御異議ないと認めます。

それでは、これより採決に入ります。

特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正

化に伴う宅地化促進臨時措置法の一部を改正する

法律案に賛成の方の挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

○委員長(本岡昭次君) 多数と認めます。よつ

て、本案は多数をもって原案どおり可決すべきも

のと決定いたしました。

なお、以上両案の審査報告書の作成につきまし

ては、これを委員長に御一任願いたいと存じまし

が、御異議ございませうか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○委員長(本岡昭次君) 御異議ないと認め、さよ

う決定いたします。

○委員長(本岡昭次君) 次に、道路整備緊急措置

法及び道路整備特別会計法の一部を改正する法律

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。木

部建設大臣。

○国務大臣(木部佳昭君) ただいま議題となりま

した道路整備緊急措置法及び道路整備特別会計法

の一部を改正する法律案について、その提案理由及び要旨を御説明申し上げます。

道路整備につきましては、昭和五十八年度を初年度とする第九次道路整備五カ年計画に基づきその推進を図っているところでありますが、同計画のこれまでの達成状況を見ますと、本法案の目的としております地方道路の整備を含む一般道路事業の進捗に特におくれが見られるところであります。

このような状況にかんがみ、道路整備五カ年計画の整合のとれた推進を図るため、新たに地方公共団体に対し一定の地方道路の整備に要する費用につき地方道路整備臨時交付金を交付することとし、このため道路整備緊急措置法及び道路整備特別会計法について所要の改正を行おうとするものであります。

次に、その要旨を御説明申し上げます。

第一に、新たに地方公共団体に対し、昭和六十年年度以降三カ年間で、毎年度、都道府県道、市町村道の整備に関する事業で一定の地域において一体的に行われるものに要する経費の財源に充てるため、地方道路整備臨時交付金を交付することとしたしております。

第二に、これに伴い、この交付金の交付に要する費用の財源に充てるため、揮発油税の収入の一部を道路整備特別会計の歳入に組み入れることとしたしております。

その他、これらに関連いたしまして関係規定の整備を行うこととしたしております。

以上が、この法律案の提案理由及びその要旨であります。

何とぞ、慎重御審議の上、速やかに御可決くださいますようお願い申し上げます。

○委員長(本岡昭次君) 以上で説明の聴取は終わりました。

本案に対する質疑は後日に譲ることいたします。

本日はこれにて散会いたします。

午後三時三十三分散会

三月二十八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二月十五日)
一、道路整備緊急措置法及び道路整備特別会計法の一部を改正する法律案

昭和六十年四月十一日印刷

昭和六十年四月十二日発行

参議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局

W