

第百十六回国会 衆議院 土地問題等に関する特別委員会議録 第六号

平成元年十一月十六日(木曜日)
午前十時開議

出席委員

委員長 大塚 雄司君
理事 栗屋 敏信君
理事 大原 一三君
理事 井上 普方君
理事 青山 丘君
理事 江口 一雄君
理事 加藤 六月君
理事 亀井 善之君
理事 椎名 素夫君
理事 谷 洋一君
理事 深谷 隆司君
理事 菅 直人君
理事 辻 一彦君
理事 小谷 輝二君
理事 森田 景一君
理事 中島 武敏君

出席国務大臣

建設大臣 原田昇左右君
国務大臣 石井 一君
出席政府委員
内閣法制局長官 工藤 敦夫君
内閣法制局第二部長 秋山 收君
国土庁長官官房長 北村廣太郎君
国土庁計画・調整局長 長瀬 要石君
国土庁土地局長 藤原 良一君
国土庁大都市圏整備局長 三木 克彦君
国土庁地方振興局長 野沢 達夫君
大蔵大臣官房審議官 谷口 米生君

委員外の出席者

大蔵大臣官房審議官 濱本 英輔君
国税庁直税部長 福井 博夫君
運輸大臣官房審議官 井上徹太郎君
運輸大臣官房國有鉄道改革推進部長 吉田 耕三君
運輸省運輸政策局長 中村 徹君
建設大臣官房総務審議官 木内 啓介君
建設大臣官房審議官 白兼 保彦君
建設省建設経済局長 望月 薫雄君
建設省都市局長 真嶋 一男君
建設省河川局長 近藤 徹君
建設省道路局長 三谷 浩君
建設省住宅局長 伊藤 茂史君
自治大臣官房総務審議官 芦尾 長司君
自治大臣官房審議官 遠藤 安彦君
大蔵大臣官房調査企画課長 久保田勇夫君
大蔵大臣官房企画官 西川 聰君
大蔵省主税局税制第一課長 長野 應士君
大蔵省主税局税制第三課長 大武健一郎君
大蔵省理財局國有財産第二課長 中山 恭子君
大蔵省銀行局銀行課長 小山 嘉昭君
大蔵省國際金融局國際資本課長 北村 歳治君

国税庁直税部資産評価企画官 品川 芳宣君
農林水産大臣官房文書課長 日出 英輔君
農林水産大臣官房参事官 山口 勝朗君
農林水産省構造改善局長 谷山 重孝君
農林水産省構造改善局農政部農政課長 窪田 武君
運輸省地域交通局長 金田 好生君
建設大臣官房審議官 河原崎守彦君
参 考 人 杉浦 喬也君
参 考 人 山口 良雄君
参 考 人 前田喜代治君
参 考 人 増淵 稔君
参 考 人 若杉 公朋君
調査室長 若杉 公朋君

委員の異動
十一月十六日
辞任 補欠選任
高沢 寅男君 竹内 猛君
同日 辞任 補欠選任
竹内 猛君 高沢 寅男君
同日 辞任 補欠選任
竹内 猛君 高沢 寅男君

本日の会議に付した案件

参考人出席要求に関する件

土地基本法案(内閣提出、第百十四回国会閣法第六一號)

国土利用計画法の一部を改正する法律案(内閣提出、第百十四回国会閣法第六二號)

土地基本法案(伊藤茂君外三名提出、第百十二回国会衆法第一五號)

国土利用計画法の一部を改正する法律案(大出俊君外八名提出、第百十一回国会衆法第一號)

○大塚委員長 これより会議を開きます。

第百十四回国会、内閣提出、土地基本法案、第百十四回国会、内閣提出、国土利用計画法の一部を改正する法律案、第百十二回国会、伊藤茂君外三名提出、土地基本法案及び第百十一回国会、大出俊君外八名提出、国土利用計画法の一部を改正する法律案の各案を一括して議題といたします。

質疑の申し出がありますので、順次これを許します。辻一彦君。

○辻(一)委員 土地基本法については既に随分と論議をされたのでありますが、若干重複する点があるかも知れませんが、二、三お尋ねをしたいと思ひます。

まず第一に、土地基本法の性格からして、土地問題の解決には、きのうの公述人の御意見を聞いても国民合意の形成、コンセンサスがぜひ必要だ、こういうことを公聴会においても主張されておりました。私も土地問題の難しさから考えて当然であると思ひますが、そういう中で、今まで野党案というものがいろいろ論議されてきましたが、政府原案の中にどういふふうになかされておるか、こういうことを念のためにまず伺っておきたいと思ひます。

○石井国務大臣 御案内のとおり、野党案が六十三
年五月に国会に提出されました後、本年三月に
政府案が提出されたわけでございまして、国会
への提出という問題に關しましては野党が先鞭を
つけていただいたという経過であることは委員御
存じのとおりでございます。しかしながら、野党
案の提出以前に土地臨調なるものもございまし
て、政府は総合土地政策綱等を決定いたしまし
たり、あるいはまたそれ以前に自民党が緊急土地
政策等を発表したりして、問題の緊急性、重要性
につきましていろいろの議論がなされてきたわけ
でございます。

そこで、政府案提出に当たりましては、野党の
おっしゃっております諸点につきまして十分こ
れを踏まえて今回の成案になったわけでございま
すが、しかしながら、本委員会の議論を通じまし
て、やはり多少意見の相違というふうなものもご
ざいます。公共の福祉というふうな問題に關しま
す問題でございまして、あるいはまた宅地の供
給の問題でありますとかいろいろございまして、
でも、これらの問題に關しましては、本来何かイ
デオロギーが対立するというふうなそういうふう
なものではなく、御指摘になりましたような公述
人の意見もありましたように、当然国民的なコン
センサスを得るべき問題でございまして、文面
に欠落しておりますものも多少意見が違つたよう
なところもありますけれども、行き着くところは
同じである。いかに土地を安定せしめるか、また
住宅問題を解決するかということでございまして
から、そういう意味におきましては、経過なり多少
の手法は違ひますけれども、私としては、そう
大きな相違はないという認識に立つておるわけ
でございます。

○辻(一)委員 それほど大きな相違がないとい
う認識を持っていられしやと、この中であれば、今
野党の方から修正案が準備されて理事間でいろいろ
御苦労いただいておりますのでありますが、それが
大体まとまる方向にあると思ひます。その場合
は修正案は当然受け入れて広範な合意形成を図る

べきであると思ひますが、いかがですか。

○石井国務大臣 私は当初から、野党の御要望に
対しては先ほど申しました基本理念のつとめて
柔軟に対応させていただきたい、こういうことを
表明してまいりましたわけでございまして。ただ、こ
数日間の与野党間の折衝、私が余り深く介入する
べき問題でございせんので、一歩下がった立場で
お伺いしておるわけでございまして、やはり政府
が政府案として提出するからには、内閣法制局で
ございましてあるいはまた大蔵、自治、農水、建
設を初め各省とのいろいろの協議、調整をやりま
して出しておるわけでございまして、そういう観点
からは法制的には政府案がかなり整合性を持った
ものである。しかしながら、野党の御主張という
のはどちらかといひますと法制というもののより
もつと実態的な、現実的な観点からいろいろの要
求をされる。そこに多少整合性を欠くというふう
な問題がありまして、時間をとりましてあるい
はまた意見の対立というふうなものがございま
すが、これは克服されなければならぬ問題でござ
いますので、いずれ決着がつくもの、そのように
思っております。

○辻(一)委員 この問題についてはいろいろ与野
党で議論をしておるわけでありますからこれ以上
触れることはなと思ひますが、ぜひよい合意が
形成をされてこれをひとつ全面的に受け入れて、
広範なコンセンサスが成立するように期待をして
おります。

そこで、これは建設大臣にまず伺いたいので
すが、日米構造協議というものが九月それから十一
月と続いて行われておりますが、これはなるほど
思われる指摘もあるし、また余分なこと、おせつ
かいだ、こういう感じのする面もあります。土地
問題や土地制度についてのアメリカの構造協議に
おけるとの提言といひますか指摘をどうい
うように建設大臣として受けとめていらしやる
か、お伺いしたい。

○原田国務大臣 構造協議については、私、直接
出ておりませんで、事務レベルで外務省が一括し

てやっておりますので、担当局長から御答弁をさ
せていただきます。

○木内政府委員 日米構造協議における土地関係
の米側提案についての建設省の考え方を話させ
ていただきます。

日米の構造協議におきましてはアメリカ側の関
心事項の一つとして、市街化区域内農地の宅
地化の促進というふうなことで、とりわけ保有課税
の見直しというふうなことをすべきではないかと
いうふうな指摘がありました。建設省としまして
は、先生御承知のように、これはもう昭和六十
三年の六月二十八日の閣議決定における政府の「総
合土地政策綱について」におきまして同趣旨が
盛り込まれておりますので、アメリカに指摘され
るまでもなく、当然その市街化区域内農地の宅地
化促進については税制を含めて総合的に対応を
検討しているところでございまして、したがいまし
て、近いような発言でございまして、建設省は、
アメリカに言われるまでもなく、省としてそうい
う宅地化の方向でどういふ施策がいいかというこ
とを検討しているというところでございまして、

○辻(一)委員 これは宅地並み課税に限らない、
いろいろな問題があるわけでありまして、
もう一つ、公共投資等に対するいろいろな注文
をつけておりますが、これはあとで若干お伺いし
たいと思ひます。

そこで、最近、私、五、六年ぶりに地方都市で
すが、自分の出身の都市、町の中を、かなり世話に
なつた方を歩いてみたのです。そうしますと、転
居している人がかなり多い。というのは何かとい
うと、仕事で転動している人もあるけれども、ま
た、ささやかなアパートや借家におつた人が新し
く家を建てて、そしてそこへ移つて住んで、その
ために転居した、こういう例にもかなりぶつかる
わけでありまして、そういう意味で一戸建てが欲
しいというサラリーマンの気持ち、意欲というも
のは依然として非常に強いというように思つてお
りますが、そういう点でいろいろ貯蓄をしている
かなり無理をしてお金を蓄えているという状況が

多いと思うのです。

最近、既にいろいろ議論をされましたが、地価
が非常に高くなつて、東京やいわゆる大都市圏で
は、自分の家を持つということがサラリーマンの
夢であつたのでありますが、これを打ち砕いてし
まった、こういう状況にある。したがつて、その貯
蓄は耐久消費財、自動車の高級化というふうな方
向に向つていられる面もあるということも事実だと思
ひますが、それにしてもなお日本の貯蓄率が高い
その一因が、上昇する地価に備えて自分の家を持
つために貯蓄をしている、そういう面があるとい
うことは指摘されると思うのです。その地価上昇
より多くの貯蓄、そして多くの貯蓄がなされるた
めに消費財の購入の方にそれが向けられない、こ
れが輸入障壁になつてい、こういうことをアメ
リカの方は言つてい、思ふのです。高い地価が
豊かな生活を妨げているという日本の実態をつい
てい、思ふ点では別に新しい問題ではない。
これはよく国内でも議論されてい、思ふことだ。しか
し、言われてみれば、またほかから言われれば一
面の論理がある、こういう真理がある、思ふ
ことをまた今さらのように感ずるわけなんです
ね。

そこで、さつきちよつと触れましたが、内需
大を推進するために公共投資の拡大を求めてい
る。公共投資の中で土地の買収価格が非常に高
なつてきている。これは日本も韓国もそうですが、
そのために公共投資がなかなか難しい。いわゆる
内需拡大のそういう意味のネックになつてい、思
ふことも指摘をしてい、思ふ。

先ほど申し上げましたが、別に外国から言われ
なくてもいい、余計なお世話といふ感じも
しますが、また大事な点をついてい、思ふ感じ
もします。これらに対して、住宅それから公共事業
等々を所管する建設大臣としてこういう指摘をど
う考えるかといふことをちよつとお伺いしたい。

○原田国務大臣 確かに土地の高騰というものが、
公共投資におきましても土地代に一部が食われ
る、さらに個人の住宅建設についても抑制要因に

も足りない、こういう御意見まことにございとも
だと思ひます。しかしながら、そういう形でき
ちと利用しようということでお決りになってい
ただくことは私たちとしては大歓迎でございます
が、何も緑地をつぶし、せつかく都市に必要な想
いの場をつぶし宅地にしてしまふ、住宅にしてし
まふ、こう言っているわけじゃございませんので、
要するにしっかりと用途をはっきりしまして、そ
の辺を都市計画でしっかりと仕切りをして、そして
緑地として残すところは残したらいいでしょう
し、遊び場として確保しなければならぬところ
も確保したい、住宅を供給していただける
ところは住宅、こういうようにしっかりときちと
した都市計画手法を使つていただけてやりまし
う、こういうことを申し上げておるわけでありま
す。

確かに日本の都市全体として、欧米のよく例に
挙げる都市と比べて緑地が少ないという点は御指
摘のとおりであります。これは再開発とかなんか
の手法でできるだけそういうものを取り入れてい
くということが大事じゃないか、一挙に解決はな
かなかできないという感じがいたします。

○辻(一)委員 建設大臣、前半という約束です
から、後は向こうの方で上がるようであります。後
は政府委員を通して論議しますから、どうぞ
直接聞かなくてはならぬことがあれば、また機会
を改めて伺うことにしますから。

そこで、農林省にちよつとお尋ねするのですが、
大都市における市街化区域内の農地、林地、農業
の意義、こういうものをどういうふうに考えてい
るか、改めてお尋ねしたい。

○山口説明員 市街化区域内の農地、林地の役割
ということだと思ひます。
都市近郊における農林業の役割につきまして
は、都市住民に対しては野菜等の生鮮農産物の
供給に加えて緑やレクリエーションの場の提
供、それから環境保全などの役割を果たしている
と考えております。しかしながら、他方で都市農
業なり林業に供されている土地につきましては、

宅地など農業外の土地利用とどう調和させてい
くかという問題もあるわけでございます。そこで、
このような都市近郊の農業なり林業の役割を踏ま
えながらも、都市計画法や農振法に基づきまして
適切な土地利用を進めて、調和ある国土利用を
図っていくということが必要ではないかと考えて
おります。

○辻(一)委員 十月の二十四、二十五、土地特の
委員長を初め一行は委員視察で名古屋、大阪、兵
庫の神戸の方の地価上昇状況等を調査に行つた
のですが、そのときに、愛知県名古屋市の方から
いろんな問題が随分と話されたが、その中の
一つに、本当に市街化区域内で農業をやるもの
については線引きをやり直して調整区域の方に入
つて、そして農業をやるようにしている、という
ことを、これは名古屋市の実態として報告があ
つたわけですが、限られた地域でこれからどうや
つていくかということがあると思うのです。また、
本当に農業をやるやうという人がやっていると
な、本当にやる気のある人がやれるやうな状況もつ
くることが大事じゃないか、こう思ひますが、愛知
名古屋で指摘された、真に農業をやるというもの
は線引きをやり直して調整区域の方に移つて、そ
して農業をやつてもらう、こういう考え方が具体
的に行われているということを報告されておしま
した。これについてどう考えていらつしやるかお
尋ねしたい。

○真嶋政府委員 お答えいたします。
市街化区域内の農地の都市計画上の位置づけに
つきまして、今御質問の趣旨は逆線引きをどう考
えているかということでございますが、昨年
の閣議決定をされた総合土地対策要綱におき
ましては、市街化区域内農地につきましては長期
営農制度等の税制の見直しとの関係におきま
して、宅地化するものと保全するものとに区分を
行うこととされております。保全すべき農地につ
きましては、市街化調整区域への逆線引きを行うほ
か、生産緑地という制度の積極的な活用を図つて
まいるといふことでございます。

この場合に、市街化調整区域への逆線引きにつ
きましては、現に市街化されておらず、自分の間
営農が継続されることが確実であることなどに
よつて、計画的な市街地整備の見込みがなく、
逆線引きを行つても当該市街化区域の一体的かつ
計画的な整備を図る上での支障がないというもの
についてこれまでも行つているところでございま
す。

○辻(一)委員 これから市街地の中の農地をどう
いうようにやつていくかは非常に重大な、大事な
問題でありますから、十分検討して取り組んでほ
しいと思ひます。
この問題の最後に国土庁長官にお尋ねします
が、農と住の調和ある町づくりを推進していく
このためには農住組合制度の充実を図るというこ
とが必要ではないかと思ひますが、これにつ
いての見解をこの問題についての最後にお尋ねし
たい。

○石井国務大臣 農住組合制度というのは、確
かに地権者の立場というものを十分に配慮した非常
に適切な制度であるという認識をいたしておいま
すが、ただ、その運用に当たつて、例えば地権
者全員が合意を見なければ、大多数の合意があつ
てもこれは施行できない等々の運営上の厳しい制
約というふうなものもあるようでございます。し
たが、いまして、現時点におきましては、この制度
が成立してからかなりの年月がたつておるにか
わらず、まだ全国で十三組合がその運営に当た
つておる、また、最近もう一度制度が見直されま
して、たゞいま四つか五つの組合が新たにこの制
度を導入しようというふうなことでございませう
けれども、必ずしも十分な成果を上げておるとは言
いがたい面があるようでございます。今後、土地基
本法成立の後に、地権者の立場をも考慮するとい
ふ意味におきまして、この制度をもう一度徹底普
及いたしますとともに、運営上問題があるという
うなものもございまして改正を加える等、適正
な措置をとつていきたい、そのように考えており
ます。

○辻(一)委員 それから、地価上昇に対して行政
がどう対応したかということについて二、三お尋
ねしたい。
近年、東京の地価が上がつて、それが二年ほど
のずれで大阪、名古屋、神戸等の大都市圏に波及
をしていく、こういう中でこの地価上昇の原因は、
もう既に指摘されたとおり、金余りによる不動産
金融等による投機的面、それから土地税制の不備
等々が挙げられますが、それと同時に行政の立ち
おくれがなかったのかどうか、この一点をちよつ
とお尋ねしたい。

名古屋、大阪、神戸等々、大都市圏に早く監視区
域を設定をして、最低の面積の引き下げを早目に
行う、こういうことをやればかなり東京の波及と
いうものを抑え得たのではないかと感じますが
その点、その点の行政上の立ちおくれはな
かったかどうか、この点をお尋ねしたい。

○石井国務大臣 まず、事実関係に關しまして、
過去の経緯等、政府委員からお答えさせたいと思
ひます。
○藤原政府委員 当面の地価対策といたしまして
は、既に先生御承知のとおり、まず六十二年の六
月に国土利用計画法を一部改正いたしまして監視
区域制度というのを創設していただけておりま
す。この区域制度を活用いたしまして、著しい高
値の取引に対して行政指導を行つておるところで
あります。

また、税制面では、取得後利用することなく二
年以内に転売益を得るやうな取引に対しましては
超短期重課制度、あるいは居住用資産を買いかえ
る場合の価格に寛大な取引に対しまして、抑制す
る意味で居住用資産の買いかえ特例を原則的に廃
止するとか、さらには不動産業者あるいは金融機
関に対する指導を繰り返して行つておるところで
あります。
その中で、監視区域制度の運用につきましては、
できるだけ地価の動向を見ながら適時適切に指定
を行い、指導をやつていくようにしておるわけ
でございますけれども、お尋ねの関西、名古屋に対

する監視区域制度でございしますが、まず、大阪市の一部で六十二年の十二月に指定が行われております。また、名古屋市の市街化区域の一部について指定が行われ、引き続き面積の引き下げとか区域の拡大も行ってきております。また、大阪、神戸につきましては、この七月から大阪市全域、あるいは神戸市では九月一日から全域につきまして三百平米から百平米に届け出対象面積を引き下げております。

ただ、この指定がタイミングが少し立ちおくれたのじやないかという御指摘かと思いますが、私も、六十二年の半ばから関西、名古屋圏等と地価対策連絡会議等も開きまして、できるだけ前倒しの区域指定を行いまして地価の上昇を未然に防ぐことが重要であるということを確認してきておるわけでございしますけれども、何せ新しい制度でございしますし、地域のコンセンサスづくりにも最初はかなり時間を要するようでございします。また、厳しい行財政の中でございしますので、審査体制の確立あるいは所要の人員や予算の確保という面でも非常に御苦労が多かったようでございします。結果的に見ると、できるだけ早い方がいいのですが、やや立ちおくれがかなという気が我々といえども率直にしないわけではございしません。今後とも公共団体と十分連絡を密にしなから、的確にこの制度を運用してまいりたいと考えております。

○辻(一)委員 この間、我々が委員視察に行ったときに、いろいろな地方大都市の状況を見たり聞いたりしたのですが、やはり監視区域設定には、それに必要な人員、それからまた、三百平米から百平米に引き下げれば、細分化すればするほど人は要るし、財政の負担がかかる、こういうことがどうも立ちおくれの一因になっておったのではないかと感じますが、これについてどういうような対応をされたのか、そこをちょっとお尋ねしたい。

○藤原政府委員 まず、予算措置につきましては、

六十二年度でございしますが、監視区域制度の運用に伴いまして当初予定した以上の予算を要しましたので、補正をお願いしまして、九億余の補正を計上していただいております。また、六十三年度も、当初予算も厳しいシーリングの中で若干増額していただいておりますし、また引き続き補正をお願いしたところであります。そういうことで、予算措置については、必要に応じて適切に対処するよう努力しております。

また、体制につきましても、公共団体相互間の意見交換等を行いつつ、できるだけ合理的な体制をとらうというところで努めております。

○辻(一)委員 時間の点もありましてからこれ以上触れませんが、せっかくのいいことも時期がおくれるとさっぱり効果があらわれないという面があります。これからは、地価上昇の傾向は大都市圏からさらにまた地方の都市圏へ及んでいく懸念があると思うので、こういうものに対して対応がとれないように考えなくてはいいけないというところ。

それから、関連して、山間あるいは山村あるいは僻地に今リゾート開発の波が随分押し寄せておるのですが、こちらも地価をぐっと押し上げていく非常に大きな要因になると思うので、早目にこれらの問題に対処する、必要ならば、そういう地方の山村僻地の方へ行けば地方自治体としても財政的にも容易ではないので、そういう面の配慮をするべきではないかと思いますが、この点、長官いかがですか。

○石井国務大臣 委員いろいろ御指摘されております点に對しましての反省も加えながら、今後立ちおくれのないように措置してまいりたいと思っております。

なお、制度ができましたのが六十二年六月、その後かなりの時間が経過いたしましたので、この効用も一部評価されておりますし、各都道府県等におきましてもそれなりの対応になってきておると申しますか、そういう状況もございしますので、今後されました新しいリゾートでありますとか、今後

また基本法制定後の新しい宅地供給に関連いたしましたので、この制度をひとつ弾力的、効果的に運用するように努力したいと思っております。

○辻(一)委員 先ほど建設大臣からも、遊休地や大規模な低利用になつておる用地、そういうものについて宅地化を図らなくてはならないという点が強調されました。それで、今韓国で宅地所有上限法という法案が提案されている。もう一つは開発利益還元法、還元法といいますが、もう一つは開

る税法、こういう三本が今韓国国会に提案されて随分論議されておるようでございしますが、自由諸国の中でここまで私有権に踏み込むという例はほかに少ない。そういう意味では画期的な中身を持つておるという感じがしますが、これを国土庁としてはどういうように受けとめていらっしゃるか、考えておるか、この点を伺いたいと思っております。

○石井国務大臣 国土庁といたしましては、隣国でそのような土地に対する厳しい規制が行われておるということを目ざして拝見いたしておる、これが事実でございします。ただ、例えばこの三つの法案を細かく分析いたしました、これをそのまま我が国に当てはめることができるかというふうなことを考えますと、この点にはかなり国情の違いがあるのではないかと、こういうことも考えるわけにございします。

先日も専門家のセミナーがございまして、その議事録等を読んでおりましたら、ある一人の韓国の専門家が申しておられるわけですが、韓国の場合、貧富の差というのが日本よりもはるかにあるかに大きい、そしてまた、ごく一部の土地所有者が非常に広大な面積を所有しておるというふうな現状がある、さらにこれから先も、非常に政治的な発言でございしますが、将来、南北統一というふうな問題等が起こった場合に、韓国の非常に低い土地保有者と北のその状況とを比べた場合に、これは余りにも厳しい状況になっておる、そういうふうな南北対立の中で政治的な配慮というのにもなきにしもあらずである、こういうふうな

ことを言及されておるのを、私、興味深く拝見したわけであります。

そういうことから、確かに公のために、公共を優先するために私権をある程度制限しなければいけないし、資産の格差がこれ以上大きくなつたらいけない、こういうような基本的な問題につきましても、果たして各論に入りまして、この法律をそれぞれ実施するといふのにはいささか国情の違いがあるのじやないかな、そういうふうな考えております。

○辻(一)委員 それぞれの国で違つておるから、同じようには扱えないのは当然であります。しかし、時間の点から多くは触れませんが、内容をいろいろ見てみると、ソウルなどの六大都市では六百六十平米、二百坪を上限にして、それ以上は土地、宅地は持てないような内容になっておるのですね。事情はいろいろ違つておるけれども、こういう大に画期的なやり方でないか、この日本の宅地問題、土地問題はなかなか容易に解決できない。そういう点で十分参考になるものではないかと思ひます。

もう一つ、台湾では土地増値税ですが、名前がちよつと難しいのですが、土地増値税それから空地税、こういうものをやっております。考えてみれば台湾も、中国の一部ではあります。台湾だけに限定して見れば非常に土地が狭い中かなり多くの人口がいる。日本とも似た状況があると思ひますが、これらについてどう感じていらっしゃるか、これもお尋ねしたい。

○石井国務大臣 韓国のことについて一言だけ触れさせていたかと思ひますが、土地所有の上限に関する法律につきましてはいささか問題があるにいたしまして、開発利益の回収に関する法律とそれから土地の超過利得の税の法案は、思想をいたしまして今後基本法の施行法の中で十分検討すべき、示唆に富んだものが入つておるよう思つております。

それから、台湾の税制でございしますが、これは

保有税と譲渡税とを組み合わせたような形の中から、合法的に不当な利益が得られない税制を誘導しながら土地の安定あるいは供給を図る、また資産の格差をできるだけ縮める、こういうところに効果があるように一見思われるわけですが、どうも、現実的な運用をいろいろ研究したり伺ったりしてみますと、何と申しますか、なかなか理論どおり動いておられない。自主的に申告する価格も、いわゆる地価公示の価格の八〇%ぐらいの打ち定めというふうな状況になっておられ、また売買においてもいろいろの抜け道というふうなものがあるにしろ、思想としては評価するべき問題なしとは言えない、そういう状況であると伺っております。

○辻(一)委員 土地の超過利得というものについて、示唆に富む内容である、今後のいろいろな対策に生かしていきたい、こういうことであります。これは私は非常に大事だと思うのです。この問題についていろいろ触れてみたいと思いますが、時間的にも制約がありますから、大変結論的な質問になります、一、二、伺いたいと思います。

去年の予算委員会の委員調査で、私たちは関西新空港をずっと見てきたのです。そして、それを見てみますと、あそこには一兆円の投資によって海の中に新しい空港ができる、今度は対岸の方、沿岸部はその新国際空港ができるのを見て、やはり地価がずっと上がっているという動きがあるわけですね。それからまた、先ほどもちょっとお話が出ましたが、新聞の報道等では、常磐新線にはこれが通ると二十兆円等に及ぶ周辺の超過分が出てくる、あるいはまた東京湾横断道路の湾岸部、沿岸部の地価が上がってくる可能性、それからリアモーターの実験線ができるようになればその沿線等に、いずれも新しい公共的な開発の結果、その沿線周辺部はなぜか土地の価格がどんどん上がっていくという実態は今まで随分あったし、これからもうこう思うのですが、こういうものに対してどういうように公共性、それ

から社会の公平という点から対処しようとするのか、これは国土庁長官にひとつお尋ねしたい。

○石井国務大臣 開発利益の還元ということが今度の土地基本法の中にもうたわれておりますけれども、確かに御指摘のとおり、これまでそういう思想があつたにいたしまして、実際にそういうふうなものが制度的に機能しておるかといえますと、都市再開発の一部でありますとか、その他非常に特定、限定されたものにはそういうものが行われておつたといえます、今御指摘になります、したような大型プロジェクト、それから明らかに出てくるメリットというものに対して十分な適切な方途がとられておつたかといえますと、これは私は大変欠けておる、反省すべき大きな一点ではないかと思つております。

具体的にはこれを事業者に当てるのはあるいは地域全体に行うのかあるいは都道府県当事者にやるのか、こういういろいろな難しい問題があるうと思つていますが、これは今後必ず組み込んでいかなければいけない重要な課題だ、そのように認識いたしております。

○辻(一)委員 この問題で、各省ごとに今の課題についてのこれからのことを伺いたいと思つたのですが、時間的に無理なように思つたから、運輸省の方、いろいろ一番緑が深いので、簡潔で結構ですから、決意だけ伺いたい。

○中村(産)政府委員 私ども開発利益の還元と言つては、いろいろございますけれども、そういう開発利益の還元等を通じていろいろな公共事業、鉄道の整備とかそういうことをやしていきたいという気持ちは非常に強いわけですが、現実問題としてはなかなか難しい面がございます、我々も非常に苦慮しておるというのが実情でございます。

現実にはやっております方法としては、例えば千葉ニュータウンとか多摩ニュータウンとかをつくる場合には、そういう開発者である方から負担金をいただいております、それが一つの開発利益の還元のやり方だと思つております。それから、あ

とは、公共事業をやっていく場合に、当該地方公共団体等にいろいろな御協力をお願いするというようなことをやっております、それもやはりそういう一つの考え方に通ずるものではないかと考えておるわけでございます。

○辻(一)委員 これはこれから非常に大きな問題になると思つたから、ひとつ十分対策を検討いただきたいと思います。

最後に、ちよつと大蔵省にお伺いしますが、詳しくは申し上げませんが、国内の金余り資金が不動産金融等によつて今東京から大都市圏へ、さらに外へ動いていくことによつて地価を押し上げておる。同様に、国際的にも、ハワイであるとか豪州等に日本の余つたお金がかけられる、出かけるとい

いますか、不動産金融等が行われて、ハワイあるいは豪州等の周辺の地価を非常に押し上げて批判を受けているという点がありますが、最近のアメリカ等における買収問題等を見ると、これからこの批判はますます高まると思つていますが、国内と同様に国際的なこのような不動産金融の動きに対して規制をするあるいは自衛をする、こういうことの必要があると思つていますが、これについて簡潔で結構でありますから、一言お伺いしたい。

○小山説明員 金融機関の融資につきましては、自主的な経営判断において決定されるのが当然基本でございますけれども、金融機関の業務の公共性にかんがみまして、社会的批判を招くようなことがあつてはならない、こういうふうなことを考えております。

海外不動産に係る融資につきましても、国際的な摩擦を生ずるようなそういう投機的な土地取引等、不適切な取引に金融機関が関与いたしますと、これは慎むべきことと考えております。したがって、当局といたしましては、海外不動産に係る融資につきましても必要に応じて指導をしておりますのでございますし、今後とも適切に指導してまいりたい、こういうふうに考えております。

○辻(一)委員 終わります。

○大塚委員長 この際、参考人出頭要求に関する件についてお諮りいたします。

各案審査のため、本日、参考人として日本国有鉄道清算事業団理事長長杉清也君、日本国有鉄道清算事業団理事山口良雄君、日本国有鉄道清算事業団理事前田喜代治君及び日本銀行総務局長増淵裕君の出席を求め、意見を聴取したいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なし〕と呼ぶ者あり

○大塚委員長 御異議なしと認めます。よつて、そのとおり決しました。

○大塚委員長 質疑を続行いたします。竹内猛君。○竹内(猛)委員 私は、この土地基本法に関連する諸問題について、農林関係の立場から若干の質問をいたします。

昭和六十年に衆議院の物価対策特別委員長を私は務めてまいりましたが、記憶にあると思つても、けれども、豊田商事事件という問題がありました。そのときには、一方においては金やダイヤモンドを見せびらかして、もう一方は土地を材料にして悪徳な金を集めた。その社長を国会に参考人として呼びたいと思つていたところが、ある者にそのときに殺されたというショックな事件があつたのは今でも記憶に新しいわけでありまして、現在裁判になっておりますが……。

その後、物価に関する特別委員会にまだ加わつておりました、特にサラリーマンがマイホームを持てるかという、そういう議論をそれぞれの皆さんから意見を聞きながら質疑をしたことがあります。

そういうときに、地価が非常に高騰する、こういうようなことが常に問題になるわけですが、地価高騰の責任というものが農民側にある、土地を所有している側にあるんだというふうな、そういう見解がマスコミや一部に伝わっております。国土庁長官としては、この地価高騰の責任というものが一体農民側にあるのか、それともほか

に原因があるのかという問題について、まずお伺いしたい。

○石井国務大臣 結論から申し上げますと、地価高騰の原因が農地側にあるとは私は思っておりません。地価高騰の原因はもろもろの理由が重なり、かつまた土地政策のおくれ等、政府が反省しなければいけない面もたくさんあるように思っています。ただ、昨今問題になっておりますのは、例えば日米構造協議におきまして、同じ場所にある土地でありながら、農地は宅地に比べて七十分の一あるいは百分の一の税金を課しておる。これは余りにも常識的に不合理ではなからうかというふうな指摘がございました。何もアメリカ側の意見を聞くということではございませんが、客観的に見た場合に、そういう議論も出てくるのであります。

それからまた、例えば休耕をほとんどと政府はやむを得ず強行しておる一面がございますけれども、しかしながら、先生の選挙区等でも十分宅地にできる農地というものもあるのではないかと。宅地であっても、セカンドハウスには十分できるどころもあるというふうなことを考えますと、やはりいろいろな理由の中の最大の一つのポイントは、需要に比して供給が余りに少ない。こういうふうな問題でございまして、今後農民サイドの意見も十分参酌し、そこにコンセンサスが得られるものなら供給をふやしていく、そういう方向にやはり政策転換をしていく必要がある、そういうことは考えております。

○竹内(猛)委員 建設省は、これに対していかがですか。

○白兼政府委員 お答え申し上げます。ただいま国土庁長官がお答えになられました。やはり宅地供給の拡大を図っていかねばならないということで、我々としては昨年の閣議決定等を踏まえまして、既成市街地にございまして工場跡地等の低・未利用地の有効利用とか、市街化区域内の農地の問題も、宅地化の推進とか、新市街地の計画的な開発とか、もろもろの施策を進めていかなければいけない、こういうふうに考

えている次第でございいます。

○竹内(猛)委員 今の御答弁を総合すると、農民だけが農産物の加害者ではない、まだほかにもいろいろの要素がある、こういうふうに理解をいたします。

そこで、今大臣の御答弁にもありましたが、最近地方を回つてみると、アメリカの方から日本の政治に対して介入がひど過ぎやしないか、貿易は相互関係の問題ですから赤字黒字の問題はあるにしても、日本の貯金は多過ぎるとか地価がどうかとか入札がどうかとかこうだとか、一々日本の行政に介入するが、一体日本には主権はあるのかないのか、こういう厳しい質問を私はされます。なかなか答えて苦しむ。大臣、これはどうですか。

○石井国務大臣 最近の日米構造協議等におきまして、その報道が余りにも大きくクローズアップされ過ぎておるといふ面もあると思いますが、この協議の趣旨は、コンスタントタイアローグとでも申しますが、両国の関係をスムーズにするためにお互いが忌憚なく腹を割って話し合う、そうして努力でき、歩み寄れるものは歩み寄っていく。しかしながら、このことによつて、日本の国内政策に対してスパー三〇一条を該当させるということではできないわけではございません。何ら強制力を持ったものではございません。ある意味におきましては、アメリカ側の焦りと申しますか、どんなふえていく貿易赤字、その他国内の景気等々に関しましてアメリカ側の問題というものをこの姿の中には十分示しておる一面があると思いま

政干渉だとは思っておりません。主張するべきことは主張し返し、我が国は我が国の政策をとっていくべきでありませうけれども、謙虚に耳を傾けるべきものの中にあるのではないかと、そんな感じがいたしております。

○竹内(猛)委員 先ほどからも話があるように、市街化区域の中の農地の税金の関係が十分ではないということ、そんなことは何もアメリカから指摘されなくたってわかるはずだ。そういうのを一々指摘されてそれから動くなというところは、今の石井長官じやないが、歴代の行政の怠慢、それは二カ月前くらいで大臣がかわるような状態だから、なかなか落ちついた仕事はできないだろう。このところちよつと総理大臣もかわり過ぎるわね。これは終戦直後のような状態だ。そういう状態だから、落ちついてできないことはわかるけれども、それにしても地価の問題等については余り海外からの指摘を受けなくとも、逆に言えば海外に学んでもらうぐらいの、工業は大いに学んでもらっているんだから、それぐらいの指導性があつた方がいいじゃないか。

そこで、この宅地並み課税というふうな問題を中途半端で、約束の期間より非常に前にこれを改正しようなんというところがちよくちよく新聞に出るけれども、それは本当にやるのですか。

○石井国務大臣 長期営農の意思のあるというふうな中で、そこで一つ免除規定を決めまして、大方十年が経過しようといつたしておるわけでありませう。その間、庶民のマイホームの夢というのはさらにさらに遠くへ遠のいてしまったというふうなこともございませう。

したがって、問題は、私はこの間、閣議の席でも申し述べたのですけれども、農地の宅地並み課税ではない、そういう思想はこの際ないことにしようじやないか、しかし農地の中で著しく宅地に適した農地に不適当、しかも大都市の近郊の中で、通勤の便から考えてもその他の環境の社会投資の面から考えても、これは十分に宅地として供給すべき場所ではなからうか、そういうところに関し

はインセンティブを与え、そして地権者が納得する方向で宅地化することによつて、一石二鳥と申しますか両者の地権者である農民の方と、それから激しい厳しい通勤地獄を毎日受けておるサラリーマンの方々、こういう問題の同時解決をしていきたい。

しかしながら、緑地を全部つぶすのではない、保全すべきものは今後継続的に保全する、こういう方向をやはりこの際ある程度打ち出していくということはまさに国民的要求ではないか、こういうことを申し上げておるわけでございませう。

○竹内(猛)委員 この問題についてはまた後で触れます。

農林水産省にお伺いしますけれども、四十五年にこの新都市計画法ができて、それで線引きが行われた。市街化区域、市街化調整区域、農業振興地域、こうなつたわけですね。これ大体二十年たつていて、そういう中で恐らくこの二十年の間には大分状況が変わつてはいるはずですね。

私の茨城県でも、先ほどもちよつと話があつたように、常磐新線というものが今できようとする、知事は宅地にして四千ヘクタールを提供するといふことを言う。その四千ヘクタールというのは何かといふと、今の農地をつぶさなければならぬでしよう。そうすると、農地をつぶすには宅地化をしなければならぬ、こういうことにもなるのです。と同時にまた、当時市街化区域、調整区域に入つていても、なかなか周辺の道路や下水や、そういう基本的なものが整わないために、農業をやりたい、営農を続けたいという者もいるわけだ。

るのか。それは統計には農林統計に数字が上がつてきて、管理指導するのは国土庁、建設省だということになるわけでしょうか、そういうふうな理解でしようから、それは一体どういうふうになっているか。

○山口説明員 お答えいたします。

ただいまのは、市街化区域内に大分農地もあるであろう、そういう農地の扱いについてどう考えているのかという御質問ではないかと思いますが、市街化区域内にはかなりの農地が現在もあるというのは、先生おっしゃるとおりでございます。これらの農地につきましては、都市住民に対する野菜などの生鮮農産物の供給に加えて、緑やレクリエーションの場の提供、環境保全などの役割を果たしていると考えております。

また、この市街化区域内農地につきましては、他方で宅地など農業外の土地需要にどう調和させていくかという問題もあるわけでございます。したがって、昨年六月の総合土地対策要綱、閣議決定されたものでございますが、これにおきましても、保全すべき農地と宅地化すべき農地という区分けをするという、その上で適正な土地利用を図っていくということになっておりまして、農林水産省といたしましても、このような方針のもとで、都市計画法なり農振法に基づいたそれぞれの地域区分によって適切な土地利用を図っていくべきだと考えております。

○竹内(猛)委員 線引きは建設省の仕事だと思っております。十年とか五年とかいろいろあるけれども、一度宅地に繰り入れられて、そして周辺がなかなか整わないために今度は農地に返してもらいたい、こういう要求もある。ところが、それがなかなかうまくいっていない。いろいろ聞いてみると、これは建設省の仕事だという。建設省はそういう場合にはどういう指導をしているのですか。これはやむを得ないということなんですか。これはどうですか。

宅地化というよりも、市街化区域です。

○河原崎説明員 市街化区域内における農地の逆

線といいますが、市街化調整区域への線引きの問題かと思いますが、建設省といたしましては、営農が確実に市街地整備の見込みがなく、市街化区域の一体的かつ計画的整備を図る上で支障がないような農地につきましては逆線引きをすることも可能であるということで指導をいたしております。

○竹内(猛)委員 その場合の手続ですね、どういう手続をしたら逆線引きができるのか。建設省は何か指示をしているのか、それとも農家が集まって申請をすればいいのか。それはどういう手続をしたらいいのです。

○河原崎説明員 御案内のように、今の市街化調整区域への逆線引きと申しますのも、これも都市計画決定の一つでございますので、都市計画的観点から見まして必要なところについてやるということになろうかと思っております。したがって、手続につきましても、もとより公告、縦覧でありまして、都市計画審議会の議を経る、意見を聞くとかそういうような手続はございますが、一般的な都市計画決定の手続で行うわけでございます。

○竹内(猛)委員 この点はこれ以上触れませんが、次に、地価の高騰の主たる原因について、これはその後訂正をしないからそういうことに理解をされているわけですね、まず金持ちがある。それでそれに銀行が融資をする、そういうことによって土地が買占められる。非常に不健全な形である。こういうようなことを週刊文春の十月十九日号にノンフィクション作家の田原総一郎という人がかなり詳しく書いています。あれはだめなんだけれども、その中に書いてあることは、自民党の中で白川議員が土地問題についていろいろ政策を立てようとしたところが、大蔵省出身の議員さんが後を追って、それでいろいろ政策に注文をつける。それで本人はもういいところがわからないようにしてまで頑張った、こういうことが書いてある。そして最近のまた別な新聞によると、大蔵省から銀行に対する天下りが非常に多い、日銀と大蔵省からの天下りが多いというの

が書いてある。これはうそも隠しもない話だ。こういうふうになってくるとやはり、田原という人がどういふ人かよく知らないけれども、書いてあることの一部はそうかなということになるわけであって、これは大変問題だと思うのですよ。だから、この辺のことについての感想とか見解については国土庁長官にお伺いしたい。

○石井国務大臣 確かに過去の土地の暴騰、昭和三十一年に著しいものがあり、昭和四十九年前後にまた非常にね上がった時期があり、それから徐々に高騰しておりますが、昭和六十一年、六十二年にも相当な驚くべき土地の高騰がございました。その時点で、期せずして銀行の土地関連融資残高というものが上がっております。確かにございまして、そういう意味から考えますと、金融と土地の高騰というものは無関係ではない、非常に深い関係があるということを私は認識いたしております。

○竹内(猛)委員 そこでもう一つ、これはどうしても尋ねておかなければならない問題がある。それは、臨調行革の推進会議の中で土地の検討委員会がある。その委員長は大槻文平さん、委員長代理が宮崎輝さんですね。その中に委員がおりますけれども、そういう中で八七年七月に地価の抑制措置としての検討を始めていたわけだが、そこにやはり金融業界の融資規制の足を引っ張るような動きというものが濃厚であったということ、なるほどそれを見ると財界の人たちがほとんど委員を占めているし、不動産関係が六人も入っている。例の、有名ですけれども、リクルートの江副氏その人も委員として座っていた、こういうこととです。そういう中で、やはり市街化区域についても宅地並み課税に関連しては、運用の適正な方向をというふうなことになる、と言われ

れしながら、また今度は宅地並みの方に手を出していく。宅地並みの農地についての見解は後で述べますが、これはやはり本当にマイホームを持つとうという人々から見ると、あるいはまた職場に片

道一時間半、往復三時間も通わなければならない一般のサラリーマンの人たちにしてみたら、たまらない気持ちですね、これは。そういう点についても一つ御見解を伺いたい。

○石井国務大臣 今御指摘になりました点が最大の土地問題ではないかと思っております。

海部総理も今回の施政方針演説の中で、資産の格差の増大、そして土地を持っている者と持っていない者との間に格差が出てくるということについては内閣の最大の政治問題として取り組みたい、そのように申しております。

そして、与野党ともにコンセンサスを得ながら土地基本法というものを成立させるわけでございますから、問題は、これから先、仮に宅地の供給が進むあるいは新しい土地政策ができた、しかしながら、これまでと同じような金余りの現象の中から土地の先買いということが今後起こるということになりまして、これはますます事態が悪くなるといふことでございますので、この辺で過去の悪癖というものを断ち切って、たちどころに庶民に住宅が届くというところまではいきませんけれども、根強くこの問題に取り組んでいく。したがって、基本法成立後の実行法なり現存の法律の改正ということが非常に重要ではなからうかと思っております。そういう意味におきまして、私は、竹内委員が当初農民の立場からと言われましたが、農民のサイドもひとつ柔軟にこの問題に取り組んでいただきたいということをお願い申し上げたいと思っております。

○竹内(猛)委員 今の地価問題というのは、それは人間の病気に例えたら重症ですよ、重症。その重症の段階のときにせつかく土地基本法を出して与野党で十分に話をしておいて、質疑を通じて一つの方角に進めていくというところは、立派な処方せんが出たと思うのだけれども、そういう方向にどうもあるように思うのですが、本当はかなり手おくれなんだ。

そこで、この問題に関連をして、地価を統一して抑える。現在の地価には、国土庁が年二回ぐら

い公示をする地価があるし、それから固定資産税を評価する自治省もある。それから建設省あたりがいろいろ仕事をする場合に土地収用法なんというところで認定時の地価でやるというふうな価格の決め方もある。それから不動産屋が地主と相談をしたりいろいろなところに相談をする実勢地価というものもあるですね。こういう土地の一つ一つのものに四つも五つも価格がつく。そんなのはわかりにくい。やはり一物一価という方式で整理をするというところにこの基本法の一つの魂があるんじゃないかと思うのですけれども、そういうことは可能でなければならぬ。方法は非常に難しいが、その点はいかがですか。

○藤原政府委員 御指摘のとおり、幾つかの公的土地区分制度がござりますが、それぞれ制度に目的があるのはその目的に応じたこれまでの経緯もございまして、これを一元化するというのは容易でないわけがございます。

固定資産税は、現にその土地から収益が得られる得られないにかかわらずこれは毎年納めなければならない税金でございますし、またその性格も、行政サービスとの受益の關係に配慮しながら課される財産税でございます。また相続税は一代一回限りという性格の税でございますし、地価公示は、御承知のように一般の土地取引の指標としてあるいは公共用地取得の規程等として設けられておる制度でございますから、それぞれ制度に依りて的確に運用していくということが非常に大切だと思っております。

そういう意味で、国民の信頼を得られるような公的評価制度としてそれぞれが定着するためには、やはり地価公示との關係も十分考慮しながら、その均衡化あるいは適正化、そういったことを今後一層進めていくということが大切だと思っております。そういうことで、関係省庁とも十分相談しながら進めたいと思っております。

○竹内(猛)委員 ある新聞の投書によると、日本の住宅会議とか都市政策を考える会とか、都市を考える法律家と研究家の会とか、三団体がこの基

本法に対していろいろ検討を加えたが、それだけではどうも宣言法であるから、なかなか今の病気に本当にいい薬が盛れないだろう。これはこれとして大いに結構だけれども、さらにいろいろなものを拘束する法律があるいはまた、所有と利用についてはかなり明確になっている。つまり、憲法の二十九条の問題もありまして、所有は侵奪なくともいいけれども利用については公的に大いに活用する、これは非常に大事なことで、それから、そこそこははつきり盛り込まれているわけだから、それはいいわけでありまして。

後の問題では、先ほども辻委員からも話があったが、開発利益というものを還元をしないか、なければいけない。そうすると病人の体力もかなりよくなってくるんじゃないか、こういうふうな思ふのです。だから、この基本法を成立させることにしては、大変時期が早くたけども結構な話ですが、さらにさらにそういうものも加えていかなければ健康な状態にはならないだろう、この点についてはいかがでしょうか。

○藤原政府委員 御指摘のとおりでございます。基本法でも土地の所有権、利用権の關係につきましまして、第三条で「適正な利用及び計画に従つた利用」ということを規定しております。土地は所有するだけじゃなしに、まずその所在する地域のいろいろな諸条件を考えながら、適正にまず利用されるべきだ、そういう規定を置いておきます。この利用も計画に従つた利用をしていく、そういう宣言をしておるわけでございます。

また、負担につきましては、五条で「価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担」をしていく。これを受けて十四条で受益者負担の規定、十五条で税制措置の規定を置いております。そういう規定を今後さらに具体的な施策として深めていくことが大切だ、そういうふうな考えております。

○竹内(猛)委員 国土庁長官は、今私の出した意見についていかがですか。

○石井国務大臣 土地の所有、利用に加えて、投機の対象にしてはいけない、これは一つの重要な

問題だと思っております。その点につきましては、もう既に委員も御指摘になったところでございまして、それから、この社会への還元という問題、これも一つの大きなポイントだというふうに認識をいたしておるわけでございます。ただ、受益者負担制度と申しますか、開発利益の還元の手法ということについては、これまでにも都市計画法を初め、いろいろ調べてみますと住宅地区改良法でございまして、ほか、他道路法、河川法いろいろなものがございます。負担を求める対象もそれぞればらばらになっておりますが、例えば土地問題、住宅問題を解決するのに余りにも対象者が多く広範な場合に、この手法をどのように組み立てていくかということ、これは必ず必要なことではないか、問題であり、そのことによつて富が自然に労働なくしてふえていくわけでありまして、それに対しまして還元というものがなければ社会的な公正というふうなものも成り立たないわけでありまして、これは必ず何らかの形で今後の課題として取り組んでいかなければいけない。その中には、税は補完的だと申しますけれども、税による補強ということとをひとつ考えなければいけない方針ではないか、と、そういうことを考える次第でございまして。

○竹内(猛)委員 これは後であれしようと思つたのですけれども、この際申し上げるが、中央においては各省庁の縄張りという領域を守るといふこと、これを外して一体化しなければならぬ。経済企画庁があり建設省があり国土庁があり農林省があり、そして最後には大蔵省がだめだと言えども何となく、この大蔵省がだめだと言えども税の問題も、大蔵省が案をつくって押し切つたという経過もあるようですから、今でも見直しが出来ないのは大蔵省に大いに抵抗されているような感じがします。だから、もっと国会が軸になつて問題を整理して、中央における各省庁間の一体性、わかりやすい指導、同時に下部、地方においては、この法律でも土地政策審議会というふうなものをつくる形になっておりますが、それには所有者あ

るいは利用者、学者、いろいろなものが入つてきて地域の声を十分に吸い上げていく、その地域末端と中央が一体になつて信頼關係を持たない限り、よくはいかないと思ふのです。そういう意味ではこの法案の中にその趣旨は盛り込まれておりますが、そういうような形でむしろ中央の省庁の縄張りを何とかしなければならぬ、これはいかがでしょうか。

○石井国務大臣 確かに今度の基本法の審議で明らかになつております問題が二つございまして。一つは、先ほど御指摘になりました土地価格の一元化ということでございまして。これはそれぞれ沿革もありますが、同時に中期的な課題として取り上げていくべき、今後適正な平準化、統一化、均衡化ということを進めていく、各省庁がお互いに歩み寄るべきところは歩み寄るという姿勢が必要だと思ひます。

もう一つは、今の行政の一元化という問題でございまして。例えば、先日委員の御指摘の中に、台湾の地政局のように土地に関して全権を持つというふうな形にしたかどうか、国土庁は弱過ぎるではないかという御指摘もありまして、それは大いに激励として受けとめさせていただいたわけでございます。ただ、今回私は関係関係会議を招集いたしましたし、年内に必要があればたびたび招集をするつもりでございまして。各省を代表しております関係も土地問題の緊急性を認識しておりますので、今回は何らかの形で結論を出さなければいかぬという気持ちになつております。ただ、率直に申しまして自治省は自治省の立場があり、大蔵省には大蔵省の立場があることは確かでございますが、これはすべて共通の目的になつておるわけでありますから、縄張りを振り回しておるような時期はもう過ぎておる、そういう認識のもとに問題提起をしつかりと受けとめて、行政の一元化についても今後大いに努力していかなければいかぬ、そのように思つております。

○竹内(猛)委員 ここで少し建設省にお伺ひしたいのですが、今日、日本の建設業者の数は、大手と

か中手とかいろいろいるけれども、どれくらいあるものなのか、それから不動産業者は一体どれくらいあるものなのか、その点についてちょっと報告してもらいたい。

○白藤政府委員 お答え申し上げます。

まず建設業者でございますが、許可をしました許可業者数が六十三年三月三十一日現在で、建設大臣許可が八千六百六十五、都道府県知事の許可が五十一万一千六百五十四、計五十一万三千三百九十九。それから不動産業者でございますが、これにつきまして、分譲、流通、賃貸、管理があるわけでございまして、分譲、流通につきましては宅地建物取引業の免許が必要となっております。免許業者でございますが、平成元年の三月三十一日でございますが、建設大臣の免許業者が千八百七十九、都道府県知事の免許業者が十二万四千七百九十七、合計で十二万六千六百七十六となっております。

なお、例の法人企業統計で不動産業者を営む法人数というのが出てまいりますが、これは十八万七千三百三十九、こういうような状況でございます。○竹内(猛)委員 これは大変な数ですね。大体農業を専業でやる農家が六十万と言われている。まあその専業農家もやはりその他の農外収入を得なければできない。もう建設業がおよそ日本の政治の中軸に座っているのです。だから、農家の皆さんはお米をつくりながら一方では建設業の仕事に働いている、こういう格好になってきている。だから日本においては建設業というのは政治の大きな中に座っているというふうに見なければならぬ。不動産業者というのはこれはまた大変な数ですね。大体、都市主要部は除くけれども、町村の集落というのは十四万と言われている。一個の小さな集落にも不動産業者がある。建設業者というのはこれは大変だ。そういう形になっているから、これはオール建設というふうに彩られても差し支えないくらいにあるということとをまず一つ頭に入れたら、次に質問するのは、これは農住組合の問題ですね。

農住組合法は、私も建設委員のときに審議をした

て賛成をした法律です。五十六年の六月から実施をされて、先ほど辻委員のお答えに十三組合ができた、こう言われました。一体十年かかって十三くらいしかできないということは、これは一体何か阻害されている条件があるんじゃないか。余り進まない。夢と希望と現実が離れている。これからのこれについて、今までのような形でやられるのか、やはりどこかに手を加えていかなければならないのかという点については、先ほどのお答えだと不十分だと思います。もう少し痛いところに手のさわるようなお答えをしていただきたい。

○藤原政府委員 農住組合法が五十六年に施行されて以来、先ほど大臣からも御答弁申し上げましたように、現在までに十三地区しか設立されていないわけでございます。

その原因でございますが、一つは、大臣からも申し上げましたように、組合設立は全員の同意が必要になってございまして、これが非常に時間がかかる、また難しい点がある、そういうのが一つでございます。それと一つは、この組合による事業施行に對しましてそれほど大きな優遇措置がない、その辺も一つの原因になっているんじゃないかと私の方は考えております。

したがって、ちやうど平成三年に組合の設立認可期限、これは十年までの期限の法律になつておりますので、ちやうど節目の時期でございますので、そこら辺の今後の対応につきましてさらに検討しまして、法律の改正等の際に十分そういった検討結果を盛り込むように努めていきたい、そういうふうにご考慮をお願いいたします。

○竹内(猛)委員 当然のことだと思います。十年もたつて十三しかできないということは、どこかに大いに欠陥があるから、その欠陥を大胆に改めて、いいものは延ばすし、悪いものだったらもう法律改正なんて言わないで、それは少し、もっととはっきりした方がいいんじゃないですか。そこで、私も四全総の特別委員として参加をした経過もありますが、一極集中ということが言わ

れている。東京へ東京へ、あるいは県庁の所在地へ、県内の第二都市へという形で過疎地帯が一方に生まれると同時に、一極に、それぞれの地域に集中している。そういうときに、新しく三百万戸の住宅を建設省がつくるという形で宅地を大いに開発するということを言い出した。きょうあたりの新聞にも、大きく読売新聞だけに出ていたから、これはすば抜かたことが知らないが、出ている。今問題になっているのは、都市ですね。三大都市の周辺の土地が上がつている。そこへもってきてまた住宅を建てるということになれば、またそろそろさっき言った建設業界と不動産業界が動いて何が起るかわからない。それを抑えようというものが今度の基本法ですが、それもわかるけれども、一体この土地利用というもののについて、農村地帯の農業の位置づけというものをどういうふうにかえるか。都市と農村の位置づけ、つまり都市計画というものが先にあって、それで諸外国のように農地というものはやはり農地として活用する、宅地は宅地としてやる、公園は公園としてつくる、道路もつくるというようにしなければならぬが、日本の場合にはそれができないところに悩みがあると思うのです。特に高層住宅をつくらうとすれば、じゃ、車はどこに置くん、駐車場はどうするんだ。現在のように車社会であれどもこれも車を保持しているときに、道路はこれより広げられない、しかし空間利用で、高い、何十階もの住宅を建てよう、そういうときにはこれは大変なことになる。だから、そういうふうなことを考えたときに、大都市中心でなしにもう少しその他の地域にもこれは考えていかなければいけないんじゃないかと思うのですけれども、そういうことを考えているのは建設省ですか。いかがですか。

○長瀬政府委員 ただいま先生から御指摘がございまして、我が国の国土をめぐります最も大きな問題は東京圏への一極集中、このようなことでありうと思ひます。したがって、東京一極集中を是正しながら多極分散型の国土形成を図りますことが国土政策上の最も大きな眼目であ

る、このように私も認識をいたしておるところでございます。そのような観点から、一つは、地域の創意工夫によります地域主導型の地域づくりを進めるとともに、その基盤となりますような交通あるいは通信体系の整備というものを進めることによりまして、両方相まって活性化を図っていくということが重要であると認識をいたしております。

それらの中にありまして、先般、国土審議会から総理大臣に地域活性化のための戦略につきまして若干の提言がなされたわけでありますが、その中におきましても、例えば我が国の国土の中で広大な空間を占めます農山漁村地域につきまして、単に農林漁業の近代化を図るといふ見地のみならず、都市との交流によりまして農山漁村の活性化を図るといふことも重要であるというような指摘もなされているわけであります。これらの点も含めまして、施策の一層の充実を図ることにによりまして多極分散型国土の形成に努めていく、このような考え方であります。

○竹内(猛)委員 ぜひこれはそういうふうにしてもらわないとなかなか思うようにいきません。そこで次に、都市におけるオープンスペースを確保したり、市街化地域の中に農地、林野を守るために、現在はまだそれは若干残っているけれども、これからまたそれがつぶれていくのは非常にまずいわけですから、そういうスペースの確保という問題について、土地政策審議会はこれを検討するようないかに法律はなっているのですが、ぜひこれは実行してもらいたい。総合土地対策要綱の中にもそのことも書き込まれておるし、ぜひそれはやってもらいたい、その基準です。どういう基準でこれを実施するのかという、この基準はどこでつくるのですか。

○藤原政府委員 先ほど来質疑が行われておりますように、総合土地対策要綱におきまして、保全するものと宅地化するものに区分しながら進めていくということになっておりますが、宅地化する部分につきましては、そういう生産緑地等が含ま

れておると思います。要は、そういうものを土地利用計画の中ではつきり位置づけながら進めていくということだと思います。土地利用計画は都市計画ということだと思ひます。

○竹内(猛)委員 私、やはり健康でゆとりのある豊かな町をつくるという、市街地をつくるというためには、緑やそういう一定の広場が必要だと思ひます。その点について、これは大塚委員長のところもそうですが、港区、千代田区、それから中央区、人口が流出をして、それで小学校が閉鎖をするというところが幾つかある。あるいは研究所等もあるし、それから、騒音を出したり悪臭を出したり、公害を出すようなところはないけれども、そういった古い工場もあります。それはそこになければならないことではないのであつて、そういうところ、特に小学校が廃校になつたようなところはそれは公的な土地でしようから、あるいは工場、研究所にしてもできるだけそういうのは近くの地域に分散をしてもいい、そこにはやはり公園をつくるか、あるいは遊び場をつくるかというように形にしてゆとりのあるものをつくつてもらいたい。

例えば、農林水産省の阿佐谷にあった畜産試験場が筑波へ移つていった。あの跡は公園になつてゐる。大変喜んでゐますね。そういうことで、私的なものについてはやはり国なりその地域、県なりがそれに対する必要な財政措置をしなければならませんが、そういうようなことにして農地だけを目当てにしない。農地もその中に、農地でありながら農業をやる意欲が見れない、梅の木を植ゑたりウドを植ゑたり、それから、草を生やしてとにかく肥培管理を怠つてゐるところがかなりある。そういうものはやはり農地とはいえないですね。ところが、一生懸命に野菜をつくり、有機農業で新鮮なものを消費者に供給してゐるところもある。

だから、農地にも二種類あるわけだから、やはりこれは審議会が十分に検討して勧告をして、きかなければこれは活用する、こういう方針で結構

だと思ひますが、そういうふうにしていく必要があるだろう。そのためには、一団地の面積の状況とか農家経営の実態、実情、経営の意思があるのか、本当はそうじゃなくて、地域の開発を待つて、値上がりを持って財産的期待を持ってゐるものなのか。それから都市の熱度で、それから周辺のインフラの状況、それから環境条件、地理的条件というものを考へていく必要があると思ひますが、これは国土庁ですか建設ですか、どつちですか。

○河原崎説明員 まず、市街化区域内の農地の扱いと申しますか、この問題かと思ひますが、今のお話にありましたように、総合土地対策要綱におきまして宅地化するものと保全するものの区分を明確化することにされておりましたが、保全すべき農地といたしましては、営農が確実で市街地整備の見込みがなくして市街化区域の一体的かつ計画的整備を行う上で必要がない農地とか、公害、災害の防止等環境機能あるいは公共施設等の予定地としての機能等に着眼して保全する農地、こういうものにつきましては、市街化区域、市街地調整区域への線引きあるいは生産緑地制度というようなものを活用してまいりたいと思ひます。

また、これ以外の農地につきましては計画的な市街地に御協力いただきまして、土地区画整理事業の実施でありますとか地区計画制度の活用、さらには開発許可制度の活用というようによつて進めてまいりたいと思ひます。

なお、もう一つ公園の必要性について御指摘をいただきましたが、私も同様に思ひました。公的施設の跡地等につきまして周辺の土地利用の状況から見まして十分勘案の上、できるだけ公園緑地等のスペースが確保されますように努めてまいりたいと思ひます。

○竹内(猛)委員 もう時間も来ましたが、最後に、課税強化により宅地をつくるために農地を、農民を追ひ出して、追ひ出すという言葉は悪いけれども締め出して、そういうことに関連をし

て、先ほど言つたように、本当に営農をしていく意思が見られるか見られないかという問題の一つの基準ですが、それもこの法律によると審議会等によつて検討するわけですが、できるだけ厳密にこれはしていただきたいわけですね。法人だけが残つてしまふような、そういう農地を法人が買い占めて、そして草を生やしてほつておくといううな場合には、これはなかなか手のつけようがない。だれが持つてゐるかわからない、そういう問題を残して、そして農民の方を追ひ出していくというふうなことで、これは地価抑制にも何にもならないわけであつて、その点についてはいかにしてそれを抑えるか、法人というものの土地の所有は制限ができるのかできないのか、これはなかなか難しい話だろうと思ひます。それから転用の場合ですね。これを公的なものに使う、こういうふうなことを、用途に対する一つの優位性というふうなものを考へられないかどうか。

そういうことをいろいろ考へた場合に、やはり農地をまず個人が、農民個人がそういう立場に立つて、自分の土地を活用する場合と農協なり別な団体が公的なものが預かつて使うような場合もありまうけれども、そういう細かい親切な指導もあつていいものがあるのではないか、こういうぐあいに思ひますが、この点についてはいかがですか。

○伊藤(茂)政府委員 今の先生のお話は、市街化区域内に農地を持っておられる農家が御自身で土地を利用しながら、例えば賃貸住宅を営営する、あるいはそこに公団住宅とか公営住宅を建てていくというふうなことで、その土地が法人に渡つてさらに別な法人がそこでマンションをつくつて分譲するといふような形にできるだけならないように、私も住宅対策を預かつてゐる側から申しまして、特に大都市対策につきましては、地主さんが自分自身で賃貸住宅を建てて経営をするというところが住宅対策上非常に有効な手段であるというふうには考へております。したがつて、現行の制度の中でも、例えば金融公庫の融資とか公団の

分譲住宅とか、それから農地所有者等賃貸住宅につきましてはまた別途法律がございしますが、いろいろな制度がございまして、地主さんが賃貸住宅を建てるときに利子補給をいたしたり、低利融資をしたり、いろいろなしてあります。

今のお話は、地主さんが賃貸住宅の経営のノウハウを御存じになつてなかなかしにくいというときに、もつと公共団体、農協あたりが親身になつて相談に乗る、こういうことが重要だろうという御指摘だと思ひます。私も、全くそのとおりだと思ひます。

現に、農住の歴史も相当長うございしますが、非常に熱心な地域、例えば名古屋市の周辺でございしますとか、東京で申しますと西部の方にございしますけれども、そういうところでは農協自身がそういうノウハウを非常に蓄積しまして、組合員をよく指導しながら賃貸住宅経営をやつてございします。私も、公共団体をかませまして、もつと公共団体と農協が協力しながらそういう賃貸住宅経営をうまくやつていくことをやつてはどうかというところで、五つのブロックごとに農住事業推進協議会というものをつくりまして、非常に熱心な農協とそうでないところとがございしますものから、そこで熱心な農協からのいろいろな事例の勉強であるとかマニュアルであるとか、そういうものをいろいろと情報交換しながら次第にその知識を農協間で広めていくことも努力をいたしておられます。今後ともそういうことで、先生の御指摘のような方向で私も指導に努力をいたしたいと思ひます。

○竹内(猛)委員 最後にもう一つだけ質問したいと思ひます。

農地の都市的活用のために、都市住民を潤すということをまずねらいにしながら農地の市民農園的活用というものが必要じゃないか。神戸には市民農園というものがあつて、あれは非常に評判がいいですね。私も行きましたけれども、大変いいです。ナシをつくつたりワインをつくつたり、そこに市民の遊び場があつたりして、これは大臣の

選挙区、足元ですが、大変立派なものだと思えます。あのようなことは非常に大事なことでと思う。あれは相当な努力が要ったと思うのですけれど、も、そういう場合に障害になるのは、相続税対策として自治体や農協に貸与または委託管理をしたその当該土地に対して納税の猶予というようなことが考えられないか。つまり、公共的なものに対して協力をした農民に対する優遇措置としてそういうことが考えられないかどうか、この問題を一点お伺いしたい。これは窓口は建設省だろうが、閣僚としての大臣にお尋ねしたいと思えます。

○石井国務大臣 私は都市に生まれて都市に育った者でございますが、それだけに、農村あるいは農業に対して何か一つの潤いを感じております。

それから、竹内議員御指摘の都市農村といいますが市民の農村広場というふうなものもたびたび視察したこともございます。都市の人々が週に一回か二回、そこへ足を運ぶことによってどれだけフレッシュなものを得ているか、また作物の成長に子供たちがどれだけ喜びを感じているか、こういうふうなことを考えましたときには、都市をただ都市化しスプロール化するというだけでなく、農村の貴重なものをそのまま保存しながらやっていくということ、これは国土庁としても施策の中に十分入れていくべきものだと考えます。

ただ、具体的なそういう税制の優遇措置等々につきましても、今後の検討課題としていきたいと思ふ次第でございます。

○竹内(登)委員 時間が来たのでこれで終わりますけれども、基本法が合意で成立するというのはいくつかの画期的なことだと思えますが、時期的にはやや遅かったような感じがしますが、なおそれが実のように、関連する諸施策、諸方針を充実させて、そして一元的な指導、それからサラリーマンの皆さんに自分の生涯の中にマイホームが持てるという希望を与える政治をお互いにやらなければいけない。これは与野党一緒の責任です。やらなければならぬと思いますが、最後にまた大臣に

一言お願いします。

○石井国務大臣 十数年前には、東京圏域内でマイホームに手が届いた。それが千葉県へ遠のき、埼玉県へ遠のき、今や茨城県に行き、山梨県に行っている。こういうふうなことで、この国が豊かな国なのか、世界に冠たる経済大国なのかという基本的な疑問を投げかけておる大きな政治課題でございますので、今後この問題では与野党ともに真剣に取り組み、解決に臨みたいと思えます。

○竹内(登)委員 終わります。

○大塚委員長 午後零時三十分委員会を再開することとし、この際、休憩いたします。

午後零時七分休憩

午後零時三十三分開議

○大塚委員長 休憩前に引き続き会議を開きます。

質疑を続行いたします。井上(普)方君。

○井上(普)委員 私は、この土地基本法という法律の名前が実は気に入らぬのであります。野党四党で土地基本法という法律をつくって提出をしておりますが、これもどうも土地基本法という名に値しないものじゃないかと私は思っております。

といいますのは、土地というものの持つ基本的性格、これについての論議が示されておらないからにはかなりません。土地が財産権の対象になることは当たり前の話で、憲法二十九条によりまして「財産権は、これを侵してはならない。」ということが書かれております。「財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。」し、「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができ。」こうあるわけであり。

しかしながら、土地というものは、再三論議せられておりますように、国民的な資源であり国民的な財産というふうな考え方がいたしますならば、当然その所有権と利用権というものに、土地が持つております性格は分かれてくると思うのであります。

であります。そこで、所有権と利用権とを考えると、特に利用権につきましては、私どもの考え方からするならば、計画性のある、そしてまた公共の福祉のために利用権というものは存在しなければならぬし、当然所有権それ自体も問題になってくると思うのであります。

そこで、日本の土地制度それ自体を考えてまいりますと、大昔からずっとありますけれども、大體明治の地租改正において大きな変革があったと思えます。その後は日本の土地制度につきましては所有権あるいは利用権についての大きな変革といえませんが、戦後の農地解放でございます。

そこで、農地法をつくった際の根拠は一体どこにあるのか。これは確かにアメリカからの、占領軍の指示ではあったでございますが、今の法律では当然、耕作権すなわち利用権が主体になって、利用権に重きを置いた、すなわち耕作権に重きを置いて所有権をそれに付随させたという考え方になると思うのでございますが、農林省、こころのあたりはどういうふうにかえたらいいのでござい

ますか。

○日出説明員 私どもつまびらかに承知しているわけではございませんが、先生のおっしゃったように、当然のいわゆる小作の解放、農地解放という趣旨は、利用に所有を合わせるといふ議論ももちろん大いにあったというふうに理解をしております。

○井上(普)委員 今の法律で解釈すればどういう解釈になるか。しかも、その当時においては、農地解放のときには日本の憲法もできておったときでありますので、どういう解釈のものであろうか。農地解放が行われたのか、どう考えたらいいいのでしょうか、こういうことを聞いています。

○日出説明員 私どもつまびらかに承知しているわけではございませんが、先生も御存じのとおり、農地解放が現実に行われる前に、自作農の維持創設ということが農林省の中でいろいろございまして、農地法の前身の農地調整法、その前身のいろ

いろな規則が戦前既に私どもの省内でも議論され、一部自作農の維持創設ということが進められておったというのが背景にありまして、その上で、私も法制度上の議論はよく承知しておりますけれども、農村の民主化という社会的な一つの背景を受けて今の農地解放といいますが、法制ができてきたというふうな理解をしております。

○井上(普)委員 自作農創設といいますが、小作農をとにかく自作農創設に変えたわけであって、はっきりと申してこれは、今の法律、今の考え方から解釈いたしますと、公共の福祉のために自作農を創設する、そのためには所有権というものに制限を加えていったという形になるのじゃないかと。どうか、どうでございますか。

○日出説明員 そういった理解であろうとは思いますが、制度上の話は私もよく、全体的な憲法との関係その他お答えできるところもあると思ひます。

○井上(普)委員 農林省の役人というのは、しかも文書課長なんだから、そのくらいの基本のことを考えていただいております。今のこの農地のやりとりということは解決できないと思うのだ。

自作農創設というふうな、あくまでも農地については利用権というものを最優先させていった。そしてその後、農地法も成立したというわけであり。

そうすると、今の農地法というのは、これはあくまでも所有権よりもむしろ利用権、すなわち耕作権というものを最重点に置いた法律じゃございませんか。どうでございますか。

○日出説明員 先生のお話は農地法的一条にもございしますが、要するに、耕作する者が所有をするというところが、耕作者の地位の安定なり農業生産の増進を図ることに非常に役立つという前提で、こういった法制ができたというふうに理解をしております。

○井上(普)委員 そうすると、大きく言って公共

の福祉のために耕作権というものを最重点的に置いて、所有権というものを抑えておる、こう私は理解いたしておるのであります。

そこで、私、農林省にちよつとお伺いしたいのだが、今休耕田というような制度ができて、田んぼを遊ばせています。ここらあたりは、耕作権それ自体を国が放棄させておるのだが、その間の所有権と耕作権との関係をどう考えたいの

だ。○日出説明員 先生お尋ねの休耕田でございますが、確かに一部都市地域あるいは山間で見受けられます。ただ、休耕田といいますが、現実に耕作をしてないことの理由なりその期間というのは大変さまざまでございます。それを権利関係で御説明するのはちよつと難しいかなというのが、今の先生の御質問に対するお答えにはなりません、そんな感じを持っていますのでございます。

○井上(普)委員 しかし、これは重大な問題なんだ。休耕田といつて田んぼの耕作権を放棄させているんだ。すなわち、利用権というものを放棄させている土地、それで一体農地と言えのかどうか。農地法に言う農地と言えのかどうか。基本的な問題だからお伺いしているのだ。どうなんですか。

○日出説明員 先生のお尋ねでございますが、先ほど申し上げましたように、休耕田というものの経緯、実態、さまざまでございます。お尋ねのような形で放棄させるという行為を要式行為としてこの関係でやっているとすることはございませんので、権利関係の議論で説明するのはなかなか難しいのかなというふうに申し上げたつもりでございます。

○井上(普)委員 これは、権利関係で農地法の耕作権というのは確立しているわけだ。ところが、権利関係について話をすることは難しい、こうおっしゃると、話はちよつと難しくなってくる。憲法との関係あるいは我々が今論議いたしております所有権と利用権との関係からいくと、そういうことにはならないではないか。ここらあたりを

明確にしてない。ここに日本の土地制度の何といひますか、なまなま主義といひますか、談合といひような考え方から出てきておるのじやないだらうか。

だから私は、休耕田というような考え方からするならば、休耕田を一方所に集めて、それを何と申しますか、実態的に強制的に休耕田にさせているのだから、それを一とこに集めて、そしてそれを他の用に供するというような方法を講ずるのが至当じやないかなと常々考えておりますので、あえて私はこのことを申し上げるのです。これは耕作してない土地、それに対しての権利関係、所有権と耕作権との関係、ここらあたりを明確にする時期が来てると思うのだが、どうですか。

○日出説明員 私も、今は突然の御質問でございしますのでよく検討したいと思っておりますが、実際、今の農林省の休耕に対する取り扱いは、先ほど申し上げましたようにいろいろ理由がございしますが、先生のおっしゃったように、やはり生産力を高めていくあるいは地域で上手に使つていくというのが大前提でございます。

そういう意味で、転作の場合に、地域輪作といったようなローテーションの中に入れていくとか、あるいはきちつとした能力のある方に農業委員会なり農協があつて生産をしてもらうとか、そういうふうな形で、実際の権利放棄をさせるとかさせないとかの要式行為ではなくて、実際に地域、地域で上手に使う手法を今模索をしなから進めておるといふことでございます。

○井上(普)委員 それは、今の自作農創設のときの考え方からいくならば、未利用地についても強制的に取用したことがあるんだ。そして耕作権を与えていった。これの裏腹の関係になる。だから、利用権と所有権との関係は、ここらあたりは明確に解釈しておかなければならないと思ふが、恐らく農林省はそんなことをやらずに、耕作権と所有権との関係を根本的な論議をしていないから——してないと思ふ。そうでなければ文書課長があんな答弁で動まるわけはないんだ。また

戦後の自民党政府の中で、ここらあたりを明確にしていけないからこういう問題も起こってくる。さらに言うならば、宅地並み課税です。宅地並み課税というのは一体どんなものなんだ。これは実は所有権に対して税金がかかっている。税金を

かけようとする。そうするならば、利用権、すなわち農地の、田んぼとしての耕作権というもののに対して、これは否定していくんだ、都市内における利用権、耕作権というものは否定するのです。ここらあたり、内閣法制局が来られておるが、どういふふうな考え方になりますか。

○工藤政府委員 突然の御質問でございします、ただいまの農林水産省の方への質疑を伺つておりまして、私も頭の中の整理がなかなかつかないわけでございます。

宅地並み課税につきましては、私も必ずしも十分に理解しているわけではございませんけれども、やはり利用形態というものを一つの前提として、税というものは当然公平にいたします。その利用形態に応じて公平に何物かがあるということだと思ひます。そういう見地から行われている。したがういふ、その利用形態についての一定の考え方を前提にして行われているもの、かように思つております。

○井上(普)委員 利用形態とおっしゃる。しかし、宅地並み課税というのは、完全に耕作権、すなわち利用権というものを否定した考え方であつたら宅地並み課税ということとはできない。そうすると、農地法で言うところの農地というものは、耕作権があつて初めて成立するのでしよう。

例えば、耕作をする能力のない者は農地の売買はできないでしよう。すなわち、今の農地法は耕作権の売買でしよう。今の農地は農業者でなければ売買できないのじやないですか。どうですか。

○日出説明員 先生のおっしゃるとおり、一定の面積を持った耕作でなければ農地の売買はできないというところになっております。

○井上(普)委員 明らかに耕作権、これを中心にした売買でなければ農地の売買はできない。所有

権それ自体というものは耕作権に付随するようないふ形になつてきている。そうすると、先ほど言ひましたように耕作をしないような土地をつくらしめておつたら一体その土地はどうなるのだ、その耕作権はなくなつていくのだから、当然農地ではなくなつてくるのではないかと一考え方が出ますか、どうなるのですか。ここらあたりには私はそういう素朴な疑問を持つ。どうですか、農林省、わかりますか。こういうところの論議をしたことは恐らくないのだらう。ないといふところが日本の土地問題に対する認識が甘い。ないからこういうことになるのじやないかと思ふのだが、どうなのですか。

いや、よろしい。それでは、これは意地悪な質問になるのだけれども、どうですか、国土庁の土地局長はどうなのですか、どういふ考え方をもちますか。

○藤原政府委員 私も農地法の内容、解釈はつまびらかにしておりますけれども、休耕の場合は、恐らく一定期間の休耕でございしますので休耕期間が過ぎれば比較的容易に農地に復することができ、そういうことで農地法の適用対象にしておられるのだらうと思ひます。しかし、それが相当長期にわたり、実態上農地でなくなればこれは問題じやないかといふような気がしますが……。

○井上(普)委員 しかし、農地といひましてもこういう例があります。農地だといひて残すためにキリの木を植えておいてある土地、これは地目でないたらやはり農地なんです。田なのです、畑なのです。そうすると、農地法の適用を受けてその土地の売買といふものはできなくなつてくる。実態としてそういうようなケースはたくさんあるのです。だから、根本的に利用権と所有権との関係を徹底的に論議するが土地基本法でなければならぬ、そこから出発しなければ日本の土地利用といふ問題については解決しないと私は思つてゐる。

都市計画法なんかいたしましても用途を制限

している、あるいは高さを制限している。これはすべて公共の福祉ということを前提にして、利用権ということを中心にして物事を考えなければ用途制限なんかはできないと思うのだが、建設省、どうでございますか。

○真嶋政府委員 お答えいたします。

今の都市計画上の利用制限は、先生のおっしゃるように公共の福祉ということが基本にござい

ます。

○井上(普)委員 すなわち、もう既に日本においては公共の福祉のために利用権を制限するのだという思想は定着いたしておるものであります。それを事改めて言わなければならぬところに今の日本の土地制度それ自体についての混乱があるのじゃないか。いいますならば、これは今までのあなな主義で自民政府はやってきたところに今日のツケが回っている。日米協議で問題になっている談合と同じです。徹底的に論議しない。もちろん日本民族というのは農耕民族だ。だから他の狩猟民族と違って、農地、土地に対する執着というものは非常なものがあると思う。あるけれども、ここあたりを明確にしなければ、先ほど申しました宅地並み課税という問題はここに大きな衝突が起こってくると思うのですが、建設大臣、どうですか。

○原田国務大臣 まさにお話しのとおり非常に大事な問題であります。しかし、大都市の住宅宅地の供給というのは焦眉の急でございますから、土地基本法をぜひ仕上げていただいて、土地に対する基本理念を明らかにしていただくということが今のコンセンサスづくりに非常に役に立つのではないかと大いに期待をいたしておる次第であります。

○井上(普)委員 どうも私が聞いておることに御答弁がないようだ。私は、この基本法にそういうような問題を提起して、その解決のためにどうあるべきかということをするのが土地の基本問題だと思っている。土地が持っている性格なんだ。それを論議するのが土地基本法であるべきだと思

うのだが、その点が欠落するというか、それが中心になっていない。だから、このたびの土地基本法という法律の名前を変えぬか、変えたらどうかという意見を私は持つておるのであります。それはともかくといたしまして、先ほど申しましたように、宅地並み課税ということになると、考え方として制度上農地を、すなわち耕作権をなくするわけで、税法上にしても何にしても、宅地並み課税についてはそこまで考えられておるのかどうか。私はなくするのが当然だと思うのだけれども、あなたはどうかというふうに考えますか。

○木内政府委員 先生御承知のように、固定資産税は基本的には、この性格は大変難しい異論がありますけれども、財産税というふうなことになるていまして、適正な評価額に基づいて課税するのが原則になっております。

ところで、市街化区域内農地でございすけれども、先ほどから御質問ございすように、農地法上の扱いは届け出のみで転用が可能になっております。したがって、これを反映しまして、価格も一般の宅地と比較して同じような値段で自由に売買できるというのが実態でございす。そういうことから、市街化区域内のいわゆる一般の農地とは法的にも性格が違った扱いを受けているわけでございます。そういうものでございすので、これを宅地並みと申しますか、通常の固定資産税の評価額、原則どおり評価することも私は可能だと思ひます。

ただ問題は、市街化区域内に存在する農地をすべて宅地並みに課税するということは、まじめにお百姓をやっている方もおられますので、性格上いろいろな問題があるということで、現在先生御承知の生産緑地制度というのがございまして、そこで市街化区域内でもまじめに長期的に農業が継続できるという制度もございす。そういうことで、その他のところは宅地並みに課税する、言葉がよろしいかどうかわかりませんが、原則どおり課税するという考え方もあり得るのではないかと思います。

○井上(普)委員 そうですか。それでは、ちょっと私も知らなかったのだが、市街化区域における農地は届け出によって農地でなくなるのですか。

○木内政府委員 お答え申し上げます。

届け出によって一般の宅地になることが可能でございす。

○井上(普)委員 可能になるというが、そうすると、すなわち耕作権は全部そこで放棄するということが届け出一つによって成り立つのですか。

○木内政府委員 放棄するという言葉がどうかかわりませんけれども、転用が可能であるということとはそのとおりであると思ひます。

○井上(普)委員 そうすると、そういうような公共の用に供するために、都市においては市街化区域は農地法の適用除外のような形になっておると考えてよろしいございすか。農林省いかがで

す。

○日出説明員 お尋ねの件は、先生御承知のとおり、農地法の四条と五条に転用の制限がございす。その中で市街化区域内の農地につきましては、四条も五条も届け出で農地以外のものにできるあるいは農地以外のものにするための権利移動ができることになっておるわけでございます。

○井上(普)委員 それでは、宅地並み課税をするときには所有権者、農地法で言う耕作者の意思によつて結局農地法の適用除外ができるということになりますね。今度は耕作者の意思をネグレクトして宅地にしてしまふんだということになりますね、宅地並み課税は、どうです。

○木内政府委員 お答え申し上げます。

税金をかけるかどうか、税の世界の話でござい

ますけれども、ただ、私どもとしては、政府の閣議決定に基づきまして、市街化区域内で農地として残すべきところと宅地化するところを明確に区分しようとしておりますけれども、その際、現実問題として、その農業をしていらつしやる方々の意思というのが大きく入ってくるというふう

に考えている次第でございす。

○井上(普)委員 公共の用という観点から耕作権

というものを付与しておる、これは国が付与しておるのです。だから、その耕作権を公共の用に属しないと地域が考えるならば耕作権それ自体についての考え方を考えていってもいいんじゃないだろうか、私はこのように感じられるのであります。

そこで、問題になるのは個人の意思でございすけれども、個人の意思で果たしてそういうようなことにしたいか悪いかという問題が私は起こってくると思う。しかし、公共の用に供することになりますと、所有権あるいは利用権に對しては、土地は公共の福祉を優先させるということになりますと、それだけに個人の意思というものはなくなってくる。そうすると、農地法との関係でここに摩擦が起こってくる。私は思うのだが、そこはあななで何とかするわという行政的な措置でやるべき時期はもう過ぎておるのじゃないかと私は思ふのだが、そこあたりの考え方はどうでございすか。

○木内政府委員 大変難しい問題でございすけれども、先生御承知のように、現在、長期営農制度という制度がございす。税制上の制度でございまして、これは平たく申しますと、十年間長期営農をするという意思で現に五年以上営農を続け続けた場合は免除されるという制度でございす。これは主として都市計画というよりは農家の方の意思、適当な面積要件とか一定の要件はございすけれども、意思でもってどちらにもなる。

問題ございすのは、税金上は軽減されておりますけれども、農家の方の意思でいつでもやめて売買することができるといふような状態になっていくわけでございます。ところが、片方で都市計画法上の制度としましては、御承知のように生産緑地制度というのがございす。生産緑地制度というのは、税金上は農地としての税金がかかっておりまして、計画的に、例えば十年間なら十年間制限がかかります。原則としてそのまますと農業経営をしなければいけぬという制度があります。したがって、都市計画的に考えま

す、きちつと農業を継続していけるような制度、
ただいまで申しますと、生産緑地制度みたいな制
度ですと公共性といいますが、都市計画の観点か
ら問題はないのでございますけれども、長期営
農制度というのは現在の制度でございしますが、こ
れが個人の意思によってやめようと思えばいつで
もやめられるというふうなことになりますと、そ
こに一つの問題があるのではないかと、いうふう
に私も考えているわけでございます。したがって
まして、きちつと振り分けられる形がまず第一に
重要でないかということをお政府の対策要綱にも書
いてあるというふうに認識しております。

○井上(普)委員 この問題は根本的にさかのぼら
なければならぬと私は思うのです。先ほども申
しますように、所有権と利用権との関係、農地法
という法律は公共の福祉のためにやっている耕作
権を重視した法律なんだ。そこあたりの関係が、
まだともかく、もう何年たちますか、都市計画法
ができてからもう二十年たつのですよ。ここらあ
たりの関係をきちつとしておかなければ、個人
の意思によって、個人のわがままによって、わが
ままと言ったら語弊があるかもしれませんが、けれ
ども、個人の意思によって、こういうような宅地
並み課税というものが毎回問題になつてくる。こ
れはやはり耕作権それ自体、すなわち公共の福祉
という考え方でもって解決していかねばならな
い問題じゃないかと私は思われるのであり
ます。ここらあたりを根本的にメスを入れるお考
えがあるかないか、建設省及び農林省の御所見を
承りたいのです。

○木内政府委員 ただいま先生のおっしゃるとお
りだと思ひます。そういう方向で私も検討し
ているつもりでございます。大変難しい問題があ
りますけれども、いろいろ検討させていただきた
いと思ひます。

○谷山説明員 先生の御質疑を十分踏まえまして、
都市計画法、農地法の関係を考慮しながら、農地
の所有権、利用権の関係も検討していきたいとい
うふうに思っております。

○井上(普)委員 ここだけで、この場逃れの話じゃ
ないと思ひます。それでなければ、日本
の土地制度というものは根本的に解決できないと
思う。そういうようなために、私は先ほどきちつ
と時間があつたので、あそこで思ひついたままに、
あれは一体どうなっているのだらうかと実は思ひ
つくままに質問をした次第なのであります。しか
し、基本の問題だと思ふ。ここらあたりをおろそ
かにしながらともかく上っ面だけなでてるので
は土地基本法にならぬのではないかな、我が党も
出しておるのですから大きな声では言えませんが、
ここらあたりの問題を解決していく基本を考
えていくことがすなわち土地基本法であるとい
うために、あえてこの問題をきちつと質問いたした
次第であります。

それから続いて、この間視察で名古屋、神戸、大
阪へ行きまして、いろいろお伺ひした。そうする
と、この前もきちつと申しましたが、区画整理に
よつて生み出されておる宅地、神戸及び名古屋圏
においてはこれの四割がまだ未利用地になつてお
るというのです。だからきちつとお伺ひするの
だが、この区画整理事業制度というのは、建設省
がこれでもか、これでもかというぐらいたくさん
の種類の区画整理の手法を実は編み出しておる。
中にはこの十五、六年の間に一遍しか利用しな
かつたという区画整理の手法もあります。そんな
ことで、ともかく区画整理、区画整理というので
大いにやらせたのだが、区画整理は今全国で何
ヶタールできて、そのうちで幾ら未利用になつて
いるか、また自治体施行の部分はそのうちの幾
らで、何割まだ未利用になつてゐるか、その点ひ
つお伺ひしたいのです。

○真嶋政府委員 お答えします。
土地区画整理事業の施行済みの状況でございま
すが、六十二年十一月現在の数字で、全国で七万
五千五百九十九ヶタールが区画整理済み地でござ
います。それで、未利用の宅地がそのうちどれだ
けあるかと申しますと、これが二万二千九百九
十一ヶタールで、比率でいきますと二九・五%で

ございます。
なお、三大都市圏についても申し上げさせてい
ただきます。三大都市圏でございまして、区画整
理済み地が三万五千七百五十七ヶタール、それ
から未利用が一万八百九十九ヶタール、それで未
利用の宅地の比率が三〇・三%と、全国よりやや
高くなつてゐるということでございます。この未
利用の比率は、三大都市圏の中では首都圏、中部
圏、近畿圏、多少差はありますが、大体この前後で
ございます。

以上でございます。
○井上(普)委員 未利用の土地がこんなにあつて
いいのだらうかという気がするので、区画整
理事業というように手とり足とり、ともかくあら
ゆるなに出しながら、あめをなめさせながらつ
くつた区画整理、宅地です。それがまだ三〇%、名
古屋圏においては、愛知県において聞いたところ
が、未利用が四〇%あつたのです。こんなところ
ろはどうにかありませんか。

○真嶋政府委員 お答えいたします。
初めに名古屋圏の数字は、私の方はもうきちつ
と低うございまして三二・二%になつております
ので、そこはあれですが、いずれにしろ三〇%と
いうような大きな数字でございします。

この区画整理、全国で約七割が組合、公共団体
が残りの三割という状況ですが、三大都市圏では
八割が組合ということで非常に主力になつており
ます。それで、実はその組合のやるものに対して、
全く地権者だけでやつて、私どもは非補助区画整
理と申しますが、これが三大都市圏で八割ござい
ますので、これにつきましては行政的には、事業
の認可を知らせがやつておりますけれども、そうい
う関与ということになつておりますが、それでも
いいのかということにもなるかと思ひます。けれ
ども、区画整理済み地の市街化の速度は七%台、
七・一%でございします。区画整理済み地という
のは、その地域は一般の農地よりも宅地化のス
ピードは倍以上であるということでございます。
当然といえば当然でございますが、それだけの効

用は果たしていただけるということでございます。

○井上(普)委員 局長さん、あなたにきちつと
伺ひするのだが、私はこの間委員長を隊長といた
しまして名古屋で聞いたのです。そのときは四
割以上が実は未利用であつたのです。あなたより
こつちが情報が新しいのだ。確かに現地で聞いた
のだから間違いないのだよ。

○真嶋政府委員 それは私ももう一回チェック
いたします。今の数字のことについては、私も
は六十二年十一月の数字でございします。委員
の方が新しいということであると思ひます。

○井上(普)委員 それからもう一つ、今組合の施
行が八〇%だ、その進捗率とか何とか率は七%で
農地の倍だと言ふが、農地というのは何ですか。

○真嶋政府委員 区画整理の対象となるところは
ほとんど農地でございしますから、その農地の一般
的な市街化のスピードが、三大都市圏でございま
す。農地が宅地化していく比率は大体二・五%と
いうことでございます。それよりもスピードが二
倍以上上がつておるということ、効用を認めた
いということをおし上げたのでございします。

○井上(普)委員 そうすると、今農地とおし
るのは、市街化農地のことですか。

○真嶋政府委員 さようでございます。

○井上(普)委員 そうすると、区画整理事業とい
うのは、市街化調整区域においても区画整理事業
としてやつておるところはかなりあると私は思
う。それで、もう一度聞くが、市街化調整区域の中
での区画整理事業の面積と市街化区域の中におけ
る区画整理事業の比率は一体どれぐらいになつて
いるのですか。

○真嶋政府委員 調整区域での施行は組合施行で
ございしますが、比率は何対何というほどでなく、
調整区域の方が少のうございします。ほとんど全部
市街化区域の中で行われておるということござ
います。

は、これは成果が上がっておらぬのではないですか。どうなんですか。

○真嶋政府委員 それはもつと高ければ、もちろん私もそれを期待して、いろいろな先ほど来先生のおっしゃっておられるような税制、金融上の施策を講じているところでございますが、しかし現実には三大都市圏での区画整理は組合が非補助でやっておるものが八割ございまして、しかもそのうち三割は残っているけれども、逆に七割は役に立っている。もちろんこれが十割であるというところが望ましいわけでございますが、私もやはり今の仕組みの中でできるだけこれを促進していくように努力をしていくことを期待しておるところでございます。

○井上(普)委員 しかし制度上、非補助組合というものがほとんど、こう言うのが、当たり前だ。という税金まで出して、そしてこれをあなた、区画整理事業をやらしておる。それが三割も四割も未利用地ではっておかれたらたまったものじゃない、我々は。しかし、制度の上であらゆる恩典を加えておるんじゃないですか、お宅の方の土地区画整理法という法律は、十二、三ありはせんかいな、新しい手法については、それほどまであなた方の優秀な役人の頭を使わして法律をつくって国会に提出して、区画整理手法は十二、三あると思うんだ。それを利用しながら、つくるのがそんな遅いんじゃないかと問題だと思ふし、また、つくった宅地が三割も四割も残っておる、未利用であるということについては大問題だと思ふんだがね。どうですか。

○真嶋政府委員 区画整理済み地の未利用地の問題につきましては、現状で満足すべきものと全く考えておりませんで、私も何となくして利用率を上げたいというふうに苦心をしております。平成二年度の予算要求の中でも、新しい手法の検討をしているところでございます。これを少しでも、一％でも二％でも上げるようにこれからも努力をしていきたいと思っております。

○井上(普)委員 そこで問題になっているのは、自治体でやっておるものの中で保有地というのがありますね。保有地というのはどれくらいのパークメントであるのですか。

○真嶋政府委員 保有地でございましてね。これは一概に言えませんが、大体一〇％くらいのところが多いと思います。

○井上(普)委員 この保有地というのがどうも市街化しておいても、何ですかばつんと草っ原になって置いてあるところが多々見えます。先般も名古屋で聞きますと、保有地がとにかく売れなくて困っておるんです。こういうようなお話もあった。わずかに一〇％ですか。しかし名古屋では四〇％と言いました。ああ、それに加えて、保留地、あなた入れてないんじゃないですか、さっきの三〇％は。

○真嶋政府委員 私が申し上げておるのは全体の数字でございます。

○井上(普)委員 しかし、これは名古屋で現実に私が聞いた数字なんだ、四〇％というのは、あなた三〇％と言ったけれども。

○真嶋政府委員 数字のことで、実は私どもの調査は、先生がお聞きになったのは名古屋市内でございまして、(井上(普)委員、名古屋近郊だと呼ぶ)ああ、そうですか。私も、この数字は中部圏としてとらえておりますので、少しその方が下がっているのかもしれない。いずれにしろ正確に把握いたしておりませんので、恐縮に存じます。

○井上(普)委員 いずれにしても、区画整理事業を国はあめと太鼓をたたいてやったわけだ。ところが、それは三〇％も未利用ではってあるということば許されないう思ふのですよ。大臣、どうですか。

○原田国務大臣 確かに、井上委員御指摘のように、区画整理済み地の未利用地が三〇％もある。(井上(普)委員「四〇％だ」と呼ぶ)名古屋では四〇％というお話でしたが、私も今拝聴しておいて、これはいささか多いなという感じを率直に持ちました。そこで、今までこれについては相当な促進策を

税制上は講じておるわけですね。例えば換地を指定してから三年以内なら優良宅地造成事業として安い税率で優遇されるとか、そういう税制上の措置もあり、金融上の特利で金融公庫が出すとかいろいろあります。それから地方公共団体に對してもいろいろ指導が行われておるわけでありまして、今後ともこれだけで果たして十分かどうか。現に三〇％もあるというようなお話でもありますので、少しこれらの施策をさらに徹底をさせて、ぜひとも早期の宅地利用を促進してまいることが必要であるということを感じました。

○井上(普)委員 適切な措置を早急に打たれるように希望いたします次第であります。

幸いさうは、二日にわたりまして清算事業団の方が呼ばれておりました、ちょっと恐縮なんでしょうが、杉浦さん、この間から私、あなた方にとつては非常に迷惑なことを申しておる。例えて言うならば、一般公開入札はやっぱりかぬ。これは地価公示制度及び国土利用計画法からもそういうことは許されぬんじゃないかと私は思っております。一般公開入札というのは、これは他の財貨に對してはあり得ることだけれども、やらないければいかぬけれども、土地に関しては、土地の公共性からいってやるべき性格のものではない。そしてまた法的にもそういうように制限が加えられておることになっておるわけでありまして、しかしまた、おたくのこの間の鉄道の再建法の中では公開入札に付きなければならぬというようなことも書いてある。法律の二面性、これは内閣、考え方がともかくございまして、全然思想が統一してないからこういうことになる。あなたのところはお困りだろうと思ふんだ。しかし、先般来、私だけではないで、ほかの議員からの参考人として来られておるあなたとしては、一体清算事業団が持つておる土地を今後どうするおつもりですか、ひとつ伺いたい。

○杉浦参考人 今先生御指摘のように、国鉄清算事業団法三十条の規定が私どもの処分の憲法みたいなものでありまして、これによりまして、土地

の処分の原則は公開入札、ただし随意契約の場合は地方公共団体、公用、公共用に供する場合に随契約が可能であるという原則になっておりまして、私もその原則に従いまして今まで実行をいたしておりましたが、土地投機の問題が出てまいりまして、實際上の公開入札の実施対象は監視区域以外の大変問題の少ないところのみに限られておりまして、実績的には非常に少ない数でございますし、また最近、関係会議によりまして慎重な配慮のもとに公開入札の凍結を解除するという仕組みがなされたわけでございますが、実際上はなかなかこれは地方団体と相談してございまして、まだ困るということでありまして、実績的には今まで監視区域内では六件にしかすぎません。これからやはり原則に従ってやりたいと思ふますけれども、いろいろな事情の中で非常に難しいと思ふます。

そこで、私もさうも言っておられませんが、考え方といたしましてその土地の値段を表にあらわさないで処分できないか、例えば土地信託制度の活用というやり方等々、あるいは最終的には土地の証券化という難しい内容でございますが、そういうもので何とか一平米幾らという値段があらわれないで、地価に影響のないような方法をとりたいということで、私も審議会の答申を得た上で今具体化に踏み出しているところでございます。

一つの例といたしましては、最近渋谷の駅の近くで土地信託制度の第一号を適用いたしまして、そこで今作業を進めている次第でございますが、ただそれは比較的中規模のものでございまして、これはもう少し検討を要する、さらに基本的には大きな用地について、都市の真ん中にあるものについてはよく自治体も交え、将来の利用計画、これをしっかりと確立した上で、また地価に影響のないような処分方法を考え、これを処分してまいりたいというふうに思っておりますのでござい

○井上(普)委員 私は、今のお話を承っております、たくさん問題があると思うのです。それは、先ほど申しましたように、土地基本法あるいは地価公示法に反して一般公開入札をやるのは私は間違いだと思つてゐる。ただ、政府がそこあたりをこまかしこまかししながら今日に至つておるから、こういうことになるのだと私は思う。大蔵省の連中は会計法を変えなければならぬにもかかわらず、これを変えてない。そしてまた、この清算事業団法の中には、原則として一般公開入札というのをまた入れ込ましておる、私は大きな間違いだと思つております。

時間が参りましたのでこの程度にいたしますが、もう一つ問題になるのは、証券化という考え方、これは土地本位制に変わることをなすです。金本位制という通貨の制度がありましたが、通貨が日本ではもうこれは土地本位制になっているのだ、それをさらに促進するおそれがないか私は憂えるものです。

この点を指摘いたしまして、十分この証券化ということについては土地担当大臣である石井さん、あなたもこのことについて重大な関心を持つてやっていたいただきたいことを強く要求いたします、私の質問を終わります。

○大塚委員長 森田景一君。

○森田(景)委員 石井大臣も連日の審議で大分お疲れのようでございますから、少し元氣の出るようなことで御質問したい、こういうふうに思つております。

最初に、この土地特別委員会ももう三日間連続で審議をしておるわけでございますが、土地高騰というところでこれほど熱心に議論するというその原因はどこにあると大臣は考えていらっしゃるのでしょうか。

○石井國務大臣 我が国の土地が余りにも希少であり、高価であるというそういう客観情勢の中に土地の神話というふうなものが現に存在しておるといふこと、また土地の価格というものがどうしても市場メカニズム、需給のバランスというふう

な中に形成されてくるわけですが、余りにも需要と供給とのアンバランスというものが存在しておる、そこへもつてきて、大変景気がいいといひますか金余り現象等がございまして金融の緩み、過剰流動性、そういうふうなものが非常に悪い影響を与えておる、こういうようなところではないかなと思つております。

○森田(景)委員 通告にない質問でございします、突然のことであつたかと思ひますけれども、私は、土地問題が大きな問題になつてゐるというのは、基本的には住宅問題ということだと思つてゐる。我々の生活の基本は昔から衣食住、こゝ言われているわけですね。衣の方は今暖冬で冬物衣料も売れないという状況にあるわけですね。もうどの家庭でも着るものは心配要りません。食の方は、これも御存じのとおり、もうお米も余つてゐる、こういう状況でございします。これは心配要りません。生活の基礎になる一番深刻なのがこの住宅問題だ、こう思つてゐます。この住宅問題が確保される、解決されれば、土地高騰があつても何でも我々の生活にはそう大きな影響はないはずでございしますけれども、残念ながら土地高騰というものが住宅を持つというところについて大変大きな障害になつてゐる、そういうことがこの土地高騰ということについての大きな問題になつて、論議を進めなければならぬ、こういうことだと私は思つてゐるのです。

それで、私も実は二十年ほど前に千葉の県会議員をしておりまして当時でございしますけれども、ヨーロッパの住宅、土地の状況を調査に行ったことがありました。二十年前も前と今と変わつてゐるかもしれませんけれども、特にイタリアのローマに行きましたときに、現地でこういう話を聞いたのです。土地でもうける業者は紳士の仲間入りができる、こういうことがローマでは言われているのでございします。したがひまして、土地でもうけようという業者は余りいない、こういう話を聞いてきまして、私も大変興味を深めたわけでございます。

ところが、日本ではそういうことは通用いたしませんで、何しろ大手の不動産業者というのは日本を代表するような紳士という形で通用しているわけでございます。どうしてこんな違いがあるのかなと考へたことがあるわけですね。それはやはりヨーロッパと日本の国民性の違いではないかなと思つたのです。といひますのは、ヨーロッパでは土地を持つておりまして、御存じのとおり戦争がしよつちゅう起こつておりまして、土地を持つてゐても財産にならない、こういうことですから、土地が余り財産の対象としては考へられないという長い歴史があつたのではないかと思つてゐます。

ところが、日本はそういう外国からの侵略というものがほとんどありませんでした。したがひまして、特に農業立国という立場でございしますから、土地がなければ生活ができません、そういうことから土地に対する執着といひます、そういう考え方は長い間の国民性の違いによつて起こつたのではないだらうかな、こう思は思つたのですが、その辺のことについて大臣はどのように考へていらつしやいますか。

○石井國務大臣 今の御意見を伺つておりまして、一、二本当に感ずるところの所見を申し述べさせていただきます。

まず第一点は、アメリカ大陸がどれだけの値段で買えるかというデータを見ておりますと、四百八十兆円。しかしながら日本列島が一千六百兆円、こういうデータが出ております。異常なほどの違いでございします。あれだけ大きな大陸が日本列島の三分の一で買えるのか。確かに日本列島よりも二十五倍大きいわけでございますから、そういうことから見ますと、日本とアメリカとの単純な対比として一対八十とか一対九十、こういう格差が土地の価格において出てくるわけです。ヨーロッパの方はもう少し高いかとも思ひますけれども、各国によつて違ひますけれども、少なくとも土地に対する価格というものが、欧米の場合は庶民の通常の所得によつて手の届く場所にある。し

たがって、余り投機というものもないし、平常な一つの資産形成というものができる環境にある。我が国の場合は、それが異常に開いてしまつておる。ここに一つの大きな問題があるのではないかな、こういう感じがいたします。

それから、どうしてこういう問題が起こつておるかという点に關します衣食住の住に対する問題。これは至極當然な見識だと思つてゐるわけですが、我が国の場合は一家の長男が家を継ぎ、そして土地を持つ。次男なり三男は医者にするとか技術者にするとかあるいは腕に職を与へ、學歷を与へて裸一貫しかりやれ、だから医者になつたり、医者が間違つて政治家になつた人もあります、いろいろあるわけですね。

要するに私の言わんとすることは、資産というのは家つきで長男に属する、そういう感覚がございまして、比較的町へ出てゐる資金を稼ぐ、そしてまたふるさとへ戻つてくるというふうな状況がありましてけれども、最近我が国のサラリーマンなり庶民の考え方は、小さくてもマイホームを得たい、そういうふうな住に対する志向がふえてまいりました。また、我が国の住宅政策におきましてもそういう形のもを一時は推進してきたわけでありまして、今となれば残念なことに、特に東京の場合などなかなか手が届かぬという状況にきております。

したがって、私は、もう一度住宅政策を転換するわけではございませんけれども、若いときに一時間、二時間かかつて通勤するというのを少し方向転換して、仮に賃貸アパートでもなんでも、職住接近という住環境、生活環境に変えていく、そのかわりに中年、高年になりました場合には多少マイホームが持てるというふうな形に住宅政策自体を変えていかなければいかぬ、そういう方向が必要なのじゃないか、そう考へております。

○森田(景)委員 先日の委員会におきまして大臣はいみじくも、大臣の命は花の命より短い、こゝろおっしゃつたわけでございます。名言だと思ひますね。私は、少なくとも大臣は二年、三年とやつて

一つの政策を実現させる、こういう姿勢が望ましいと思っております。今までの長くては大体一年で交代する、こういう仕組みというのは非常に日本はよくない仕組みだと思っております。大臣となつたからはその任期中にどうかひとつ立派な政策を実現させていただきたい、このように思っているわけですが、今お話ありましたように住宅問題を解決する、これが一番先決である。そのために今回の土地基本法案も出してこられたと思うのです。

端的に申し上げますけれども、この土地基本法案が成立いたしますと土地は安くなりますか。

○石井国務大臣 花の命は短い、こういうことをいついつ申し上げたわけですが、それだけに短期間の中に必ず実績を残したいという気持ちを持ってあります。また、これだけの重要な法案を担当する立場に立つたことにやりがいを感じております。

これからその御質問に対する答弁になるわけですが、願わくは、この法案だけでは宣言法であり憲法というふうに言われておるわけですから、その後どうするかということを出しませんが、意味がないと思っております。私は、先日土地関係の閣僚会議で各省各官庁に對しましての強い要望を申し上げました。と同時に、タイムリミットは年内だ、こういうことを発言しておるわけでございます。

私が申し上げておりますのは、基本法案ができるということについては与野党も、国民からも一応の賛意を示されておるし、また期待も持たれておる。しかし、しからばどうなるのかというところが非常に大きな問題である。もちろん、政策の中には短期的なもの、中期的なもの、長期的なものがあるでしょう。長期的なものの中には何百万戸かの新しい住宅を供給する、したがって余りそう買い急がなくても結構だ、ひとつ夢を持ってしっかり働いてもらいたい。中期的なものに關しましては、具体的に何と何と何、例えば農地の宅地化とい

うこともあれば、未利用地の利用、そのほか調整区域を市街化区域にする問題、交通との一体化の中に宅地を開発していく問題、臨海地区の埋め立てとかいろいろございすけれども、そういうおとむねの政策方向を示す。そして、短期的にはとりあえず来年政府は建設省としてこれだけのものに着手するといふものを出さなければならぬ。これは、その中から、直ちに土地の値段が下がるというのを言うのは少しおこがましいかも知れませんが、そういう中からこの問題は徐々に解決の方向に向かう、そう確信しております。

○森田(景)委員 大臣も大変熱が入っているようでございますが、我々としては、この土地基本法案に對する基本認識をいたしましては、一つは先ほど大臣も言われました土地神話をなくしていきたい。土地の資産としての運用を立ち切つていきたいというの目標でございます。第二番目が未利用、すなわち保有から利用へ、いわゆる公共の福祉へ、これが二番目の認識でございます。三番目は生存権、生活権の確立。住めないとか持てない、こういった問題を解消していきたい。これが我々の基本認識でございます。そういう認識に立ちまして、この土地基本法案についてもいろいろと考えを申し上げておるわけでございます。

先ほど大臣も言われましたように、我々としてもこの土地基本法案は土地に関する憲法であるという認識を持っております。ただ、政府提出の土地基本法案は基本理念を前面に出したいわゆる宣言法である、こういうことは言われております。大臣もお認めになったところでございます。国民が求めておられますのは実効ある土地対策の実施でありまして、政府案が極めて具体性に乏しい宣言法にとどまったというところは非常に残念だと思っております。ただいま大臣も十一月をめどにして、あるいは年内をめどにして積極的に対応を進められる、こういうお考えを示されましたので、また後ほどそのことについて詳しくお尋ねしたいと思っております。

その中で国民が大変注目いたしておりましたのは、地価の高騰に伴う利益の社会還元ということでございますけれども、この法案策定の過程では、価値の増加に伴う利益に應じた適切な負担が課せられるという考え方が基本理念に盛り込まれたというふうに伝えられたわけでございますが、これが経済界などの強い反対に遭いまして、最終的な条文では「適切な負担が求められる」、こう大きく後退したわけでございます。適切な負担が課せられる、このようにすべきであらうと思っております。この点について大臣のお考えをお聞かせいただきたいと思ひます。

○藤原政府委員 申すまでもないことですが、土地の価値は、道路や鉄道等の社会資本の整備等、その土地以外の外部的要因によつて増大する場合が多いわけでございます。こういう土地所有者等がみずからの努力によらないで利益を受けることに對しまして、不公平感もございすし、また資産としての有利性もそれゆゑに大きい、ひいては国民一般の土地に対する執着意識も強くなつていゝる、そういう現状だと思ひます。

そういうことに対して、第五条におきましては、外部的要因による土地の価値の増大によつて利益を受ける者に対しては、公平の確保に資するほか、資産としての土地の有利性を減殺するために、「利益に應じて適切な負担が求められる」べきことを基本理念として明らかにしたものであります。ただ、表現として、適切な負担が課せられるにやなしに「適切な負担が求められる」と規定してございすが、表現に違いはございすが、その趣旨、内容においてはほとんど変わりないと考えております。

ただ、適切な負担が課せられるというのは、公的機関によつて公的な租税公課とか、あるいは受益者負担金、そういったものが現実課せられるんだというニュアンスが強いと思ひますが、「適切な負担が求められる」というのは、そもそもそういう土地についてはその土地の性格として負担が求められるんだ、そういう社会的な責務が内在しているんだ、そういう広い意味が込められてい

るのではないかとこのように解釈しております。○森田(景)委員 宣言法ということでございますが、後ほどこれについてはいろいろ協議があると思ひますので、この辺でとどめておきます。

先般国土庁は、全国の都道府県が七月一日現在で調べた基準地の地価を発表しております。この一年間の全国平均上昇率は、住宅地が六・八％、商業地が七・五％で、両用途地域とも前年に比べて伸びがやや鈍化したということでございます。東京や神奈川県は初めて地価が下落したということでございますけれども、一方、大阪とか地方の都市で大々上昇しているわけでございます。

私の資料によりますと、私の住んでおります千葉県では二四・二％、山梨県で一〇・七％、静岡県で一七・三％、愛知県で一四・四％、京都が二八・五％、このようにやはり相変わらず地方で地価高騰が続いているという状況でございます。これに對して東京あるいは首都圏では、監視区域をきちんと設定して上昇を抑えて、その効果があらわれた、こう言われておるわけでございます。地方がこのような高騰していった原因というのはどういふことなのでしょう。

○藤原政府委員 一つには、先行して高騰いたしました東京圏の影響が割安感を生じまして、東京圏の周辺あるいは地方圏の方に波及していったということが言えると思ひます。さらに地方圏について見ますと、やはり都市部から地価が上がつておりました。その高騰がその都市の周辺部に波及していくということで、東京圏の場合と同じようなパターンをたどつておる場合が多いと思ひます。それに金融緩和と調子が依然として続いているといった背景もございす。さらに、地方都市によりましては、大規模プロジェクトとか都市再開発等の都市整備に伴つて当然、効用増と申しますか、土地生産性が上がり、上がるべくして上がつておるところもございすが、大部分はやはり東京からの波及とか金融の緩和と調子に支えられ

た、どちらかといいますと手当て買いのような需要が非常にふえただろう、そういうふうに見えております。

○森田(景)委員 報道によりますと、石井長官は十月三日の閣議で、地価問題の解決には不動産業者や金融機関の指導、地方自治体の積極的な取り組みが不可欠との観点から各関係に協力を要請した、国土庁として地価抑制に全力を挙げる、こういう方向を示したというように伝えられたわけでありまして、今まで対策というか対応を見ておりまして、どうも後手後手に回っている嫌いがあると思うのです。長官はその点についてどう感じていらっしゃるのですか。

○石井國務大臣 確かに結果を振り返ってみますと、いささか後手に回ったというようなところがあるように思います。監視区域制度が有効に機能しておると申しますけれども、これといえども事前には手を打ちませんと、問題が起ってから打ったんでは相当効果が薄いわけですが、私が就任いたしましたから、全国知事会議でも発言をいたしました、そういう強い要請をいたしました。要するに、これだけの県がばらばらとありまして、隣接しておりまして、片一方の方では監視区域がかかっている、もう一方の方では監視区域がかかっていない、かかっているところがない、こちらのほうが、かかっているところがない、どつと上がついていくような、都道府県制度の一つのひずみというふうなものも明らかにしておるところもございまして、そういう点、今後も厳しく注意をしていきたいと思っております。

それから金融の問題に関しまして、直接大蔵大臣に面会を求め、また大蔵省もこれまで以上に金融機関、銀行のみならず関連の金融機関に対しまして、それなりのヒアリングを強化したりしておるわけでありまして、願わくはもう少し早くこういうことを手を打てばさらによかったんではないかな、そういう反省はいたしております。○森田(景)委員 先ほどの大臣の、いわゆる花の命より短に閣議するわけですね。大臣就任になった直後の問題だと思えますから、なかなかそ

こまで手が届かなかったということもあったかもしれませんが、しかし国土庁というのは、ずっと継続して存在するわけですから、長官がかわったとしてもそういうところをきちんきちんと手を打てるようにしなければ、ただ上がった後、上がつてまた下がるのならないのですが、先ほどのお話のように、地価が上がった下がらない。土地神話ですね。この土地神話が崩壊できるならば、それは上がったとしてもやむを得ない、後でそのかわり下げよう、こういうこともできるわけですが、現状ではそれはまずまずできない相談なんです。

そういうことですから、ひとつ長官も、こんなこと大変失礼ですけども、いつまで長官を続けられるかわかりませんが、ぜひ国土庁には石井長官がこういう方針だということを後の大臣にも、その後の大臣にも伝えられるように、特に地価高騰という問題については先手先手とこうやらなければいけないというのをきちんとしておいていただいたい。いいんじゃないかな、こう思うのです。ただ、一方で、先日委員会でも話がありましたように、各省からみんな偉い人が出向してきて二年ぐらいたると帰ってしまふ、こういう欠陥もあるわけですから、その辺のところは石井長官のときに、国土庁としての人材確保といいますが、そういう体制はぜひ整える必要があるんじゃないだろうか、私はこのように考えるわけでありまして、これは意見として申し上げておきます。

それで、大臣も先ほどお話がありました、この暮れまでは住宅対策をきちんと打ち出して、一般の庶民の方々が、サラリーマンの方々が職住接近の住宅を持てるように何とかしていきたい、こういう大変結構なお話があったわけでございます。

実は、これも新聞報道でございしますが、建設省ではこの十年間で三百七十万戸の住宅をつくる、首都圏に促進地域を設けてまして宅地を供給する、こういう報道があったわけでございます。これは

特別立法化をする、こういう報道なんです。これは通告がありませんから、何の資料もないのです。特に東京圏内での今後十年間の住宅宅地供給可能量を最大三百七十万戸、四万ヘクタールと試算しまして、これを実現するために、一つは「マンションやアパート建設を集中的に進める」「集合住宅供給促進地域」と、宅地開発を集中的に進める「宅地供給促進地域」を指定する。二番目に「宅地並み課税による市街化区域内農地の宅地化を促進するなど、六つの方策を挙げている」。こういう報道があったのですが、これは御存じですか。

○白兼政府委員 お答え申し上げます。

先ほど来から御質問でございますように、今の東京を初めとします大都市の住宅宅地というのは、本当に喫緊の課題でございます。そういう観点から、昨年閣議決定されました総合土地対策要綱、それから建設省におきましては関連の審議会の中、間答をこまめに六月にいたしておりましたが、そういうものを含めまして、低・未利用地の利用の促進の問題とか、市街化区域内農地の宅地化の促進の問題とか、新市街地の開発整備の問題とか、そういうものの総合的な対策を現在検討をいたしております。

その中で、先ほど先生がお話をなさいました数字等が出ておりますが、これはいろいろな空間地帯、こう見て、私たちが今後どれだけのものが供給可能であろうかということで第一次の試算として数字が出ていますものでございまして、この数字につきましてはまだ内部でさらに検討を進めさせていただきます。

○森田(景)委員 突然の質問で大変こちらにも恐縮しておりますが、大体数字はこういう内容だということお話をさせていただきます。

さらにこちらで具体的に細かく申し上げますと、「東京圏での西暦二〇〇〇年までの住宅、宅地供給量試算の内訳は、①工場跡地や国公有地、資材置き場などの低・未利用地の計画的開発で百十八万八千戸、一万ヘクタール②市街化区域内農

地の計画宅地化で七十一万戸、一万ヘクタール③低層住宅密集市街地の再開発で十一万二千戸④郊外新市街地の開発で七万戸、二万ヘクタール」こういう試算だということでございます。

「この実現を可能とする方策として挙げているのが、①国、地方自治体、住宅、都市整備公団で構成する住宅・宅地供給促進協議会の新設と、自治体ごとの今後十年間の住宅計画策定②都心まで通勤一時間圏内に設ける「集合住宅供給促進地域」、通勤一時間圏外での「宅地供給促進地域」の指定③市街化区域内農地の宅地化、有効利用促進④工場跡地、低層住宅密集地の有効、高度利用促進⑤常磐新線など交通アクセス整備と一体となった新市街地での宅地開発⑥民間と公団、公社の共同事業推進や住宅取得税制の拡充、家賃の一部所得控除制度創設など、中堅勤労者に対する住宅対策の強化の六項目。こうなっているんですね。今の検討の段階で、こういう内容は間違いのないでしょうか。

(委員長退席、栗屋委員長代理着席)

○白兼政府委員 お答えを申し上げます。

先ほど御答弁申し上げさせていただきましたが、先般、閣議します審議会でも中間報告をいたしておりますが、そういうものを踏まえまして、大都市地域における住宅宅地供給を強力に促進する新たな施策というのを検討いたしております。広域的な住宅宅地供給方策の策定の問題とか、市街化区域内の農地その他の低・未利用地の宅地化、有効利用の促進、そういう形のいろいろな方策を今検討させていただいております。今、先生のお話になりましたような内容は、関連審議会の中間答申等に載せられているものも含まれております。

○森田(景)委員 時間も余りありませんので、この中で一つお尋ねしたいと思うのですが、この六項目の中に「家賃の一部所得控除制度創設」というのがあります。これは具体的にどのような検討されているんでしょうか。

○伊藤(茂)政府委員 お答えします。

今回の大都市対策の検討の中でこれが行われているというの若干正確ではないのですが、一般的に来年年度の税制改正要望というのを九月段階で大蔵の方に出します。その中に建設省関係の税制改正要望の中に、今先生御指摘のございました家賃の所得控除制度の創設というのが入っております。

この中身でございますが、五十平米未満の賃貸住宅の入居者につきまして、月額家賃の五万円を限度にしまして十二月分を所得から控除をする。それから、五十平米以上の場合には、五万円未満の場合には今のところでございますが、さらに加えて五万円以上の場合には、それにプラスすること、十万円を限度としまして、その五万円を引いた額の二分の一を十二倍して所得控除をする、こういう制度を要求をいたしております。まだ要求段階でございます。

○森田(景)委員 大変これはいい内容だと思っております。

私も、石田委員長が代表質問で、また木内委員が予算委員会、私も大蔵委員会での家賃控除制度の実現ということで主張してまいりましたが、大蔵大蔵省の態度がかなりですね。その点についてどう思っているのでしょうか。

○伊藤(茂)政府委員 申し上げます。

税制改正要望というのは十二月、例年ですと予算編成の前でございますが、十二月末までかかっていろいろ議論いたしまして、その直前まで大蔵省というのは、初めからこれはオーケーですなというのとは申さない、要求を受ける官庁でございますので、今のところそういう通常の反応でございます。

○森田(景)委員 通常の反応だということですね。

国土庁というのは、建設省とか大蔵省とかあるいは農水省とか、こういう各省庁を総括する立場が国土庁だと私理解しているのですが、この点いかがですか。

○石井國務大臣 土地担当ということでございすが、土地と住宅とが密接な関係にあり、住宅の

場合は建設省が所管されておる。しかもその財政的負担の場合には大蔵省だ。こういうような関連が次々に出てくるわけであります。しかしながら、行政は土地だけではございせん。すべての金融、財政、国家予算という中にもこれ一つ入っておるわけでありますから、今後、総合調整機構としての国土庁が、土地、住宅に関しましては、土地基本法制定後できるだけインシアチブをとってこれらをまとめていくという姿勢を貫いていくべきだと思っております。私は閣議の中でもそのような立場で座長を務め、また意見を述べ、また意見をまとめて、これを推進しておるということでございます。

それから、先ほどちょっとお触れになりましたが、各省から役人が集まっておるということとは、また大変意見の疎通の欠くことのない、もとの古巣へ帰りましていろいろ物も言いやすい、こういうふうなメリットもございまして、何もやってきたらすぐ帰るというふうなデメリットばかりではない。私は、そういう面も評価してやっていいんじゃないかなというふうに考えております。

○森田(景)委員 とにかく先ほど申し上げましたように、我々の生活の基本というのが衣食住なんです。今、住の問題が土地高騰によって大変大きな社会問題になっているわけです。その解決の一助として建設省としては大変いい案を出したと私はこれを評価します。建設省と大蔵省でチャンチャンバラバラやりますと、今の答弁のように普通の回答しかこない、こういうことでございすから、ぜひひとつ石井長官は大蔵大臣と建設大臣の間をうまく取り持つて、あるいは総理大臣との間を取り持つて、この住宅家賃控除制度を実現してもらいたい。来年から実現して、少なくともこの土地高騰によって庶民が住宅の不安を抱えている、その不安の解消の一助になるんだ、こういうことでぜひ実現させてもらいたいと思うのですが、決意のほどをお聞かせいただきたいと思ひます。

○石井國務大臣 長距離通勤に対します手当てと

いうことは、これだけ土地問題が大きくなり、先日もデモを見てびっくりしたのでございすが、一時間から一時間半の通勤をしておるという方が六二%とか、東京でございすが、はっきりしたデータを手元に持つておりますけれども、そういうことを考えましたときには、私は今回は、今建設省が提示しておりますいわゆる家賃に關します控除制度というものに国土庁長官としてもひとつ前向きに取り組んでいきたい、こう思っております。

○森田(景)委員 前向きじゃなくて、ぜひ実現するように努力をいたしますとか、頑張りますとか、やはりこういう姿勢がなければ、花の命よりも短いということになっちゃうわけです。そうでしょう。さつき、その短い期間であつてもぜひ必要なのは政策は実現していく、こうおっしゃったばかりですから、答弁としては大分後退した答弁だと思つてすよ。ぜひこういう制度は建設省と力を合せて大蔵省を説得して、大蔵省だけは別格になっているんですから、説得しなければだめです。説得してぜひ実現をさせたい、こういう答弁が非常にすっきりした答弁だと思ひますが、いかがでしょうか。

○石井國務大臣 前向きというのがどうも後退した答弁だと言われるのは残念ですが、私としては、やはり具体的な政策として評価するべきことであり、既に予算要求もしてあることでもあり、これが住宅問題の解決の一助になる、また庶民に夢を与える政策でもある、こう考えておりますので、ぜひ実現させたい、そのように考えております。

○森田(景)委員 最初からそうおっしゃっていたら大変すばらしい大臣である、こう評価もまた上がるわけでありまして、ぜひひとつ御努力をお願いしたいと思います。

いろいろ質問を予定していたのですが、時間も余りありませんので最後になるかと思ひますが、私は、土地問題の解決の一環としてスーパーバイサイド計画といったものを提案したいと思つておるわけです。どういふことかといひますと、

今建設省ではスーパー堤防というものの建設を進めているわけでございます。ちよつと長官もおわかりにくだと思ひますので、このスーパー堤防の内容について建設省から御説明をお願いしたいと思います。

○近藤政府委員 スーパー堤防について御説明させていただきます。

大都市圏等を貫流する大河川等では、背後に人口、資産が稠密に集積しており、また低平地に一人はんらんした場合には水害の危険が非常に強いわけでございますが、そのような地域におきまして、従来の堤防の概念を破つて幅広の堤防を築造したいというふうな考えをしております。しかし、人口稠密地帯でございまして、それだけの用地を確保して治水施設だけで堤防をつくるというところは甚だ常識的でございせんので、背後地の住宅やいろいろな公共用地等と一体となつて地盤をかき上げることによつて全体が堤防としての機能を確保する、また同時にその上には、せつかくでございましてから区画整理あるいは市街地整備、市街地再開発、その他住宅宅地開発等と一体となつて面的利用も図れるように進めていこうという発想でございます。

同時にまた、河川に面しておりますので、水と緑の潤いのある生活環境の都市環境がで上がるのではないかと、都市整備と一体となつて治水対策の一環として進めていこうとするものでございまして。

○森田(景)委員 今、建設省の方から御説明があつたような内容がスーパー堤防でございまして、私の承知しておりますところでは、この幅広の堤防というのは約三百メートルの堤防だ、こういうふうな理解しているわけでございます。

私の住んでおります千葉県は利根川と江戸川に挟まれておりまして、この利根川、江戸川の、何と申しますか、沿線というんでしようか、これにスーパー堤防、私ども一番北に関町というところがございまして、そこで利根川と江戸川が分かれていまして、そこからスーパー堤防をずつと、

南の端が浦安でございますから、江戸川を例にとつて申し上げますと、スーパー堤防をつくりまして、そして今お話しのように、区画整理とかあるいは都市計画、こういったものをその堤防上にセツトする。そして、中高層住宅を建てる。緑地ももちろん必要だ。あるいはスポーツ施設、東京ドームみたいなものをそこへつくつたらどうか。あるいは教育施設、文化施設、こういうものをきちんと整備して、私もまだ計算しておりませんけれども、少なくとも江戸川の川沿いに三百メートルのスーパー堤防ができたら、こういう構想でつくりますと相当数の住宅の確保が可能ではないか、こんなふうな考へておられるわけなんですか。

ただ、住宅をつくるというわけでも、やはりいわゆるサラリーマンといいますが、庶民の方々が安心して入居できるようなそういう住宅でないといふ意味がなくなるわけですよ。先ほどの石井長官のお話のように、職住接近という立場からいいますと、東京の隣、江戸川を境にした隣にそういう新しい都市ができるわけですから、こうしたスーパー堤防の上に、主として、全部とは言いません、主として県営住宅、市営住宅、こういうものを私はずっとつくつていったらいいんじゃないかと思うのです。

なぜ市営住宅、県営住宅かといいますが、市営住宅というのは御存じのとおり、その市に住んでいる方が入居の資格があるわけです。県営住宅というのは、その県に住んでいる人が入居資格があるわけですから、ですから、千葉県はもう御存じのとおりほとんど東京に住んでいらつしやる方々が移つてこられた方でございます。急激な人口膨張しました。これ以上余り人口膨張しても困るわけなんです。したがって、また住んでいらつしやる方も、東京の地価高騰に伴ひまして松戸とか市川とか浦安も東京都心並みに、都心までいきませんね、東京都並みに地価が高騰しております。ですから、大変若い人たちが、これから世帯を持つ人たちが将来の住宅ということについては大きな不安を持っていますから、そういう不安を解消す

るためにも市営住宅、県営住宅をたくさんつくつていく、こういう方策が一番いいんじゃないかなと実は考へておられるわけですか。

しかし、今までの県営住宅、市営住宅というイメージは、率直に言ひまして余りよくありません。やはり狭い、それから外観がよくない、こういういろいろなことがあります。少なくとも理想的な住宅としては一人一室、一居室という方策がありますから、三人家族ならば三LDK、四人家族ならば四LDK、五人家族ならばせいぜい五LDKくらいだと思ふのです。そういういろいろな種類の住宅をつくりまして、市営住宅、県営住宅、そして、そこが新しい都市、要するにヨーロッパ並みのああいう都市をつくれるような住宅をつくらなければいけません。こんなふうな考へておられるわけですか。そのためには法律改正もやらなければならぬと思ひます。県営住宅の入居とか市営住宅の入居、いろいろ今厳しい条件がありますから、この辺の法律改正も当然行ななければならぬ。

それは後でまた対応するとして、こういう構想で新しい宅地ができ、新しい住宅ができる。建設省の先ほどの計画にはそういう計画が入っているのかどうかわかりませんが、そういう形で新しい都市を、そして新しい住宅の提供、こういう考へを私は持つておりまして、それをスーパーサイド計画といつたものにしたらどうか、こう思つておられるわけですか。

これは私の意見でございますが、先に建設省の方から見解を聞きまして、その後大臣の方からお聞かせいただきたいと思います。

○近藤政府委員 今のお話は江戸川に関連してでございます。江戸川におけるスーパー堤防構想の状況について御説明させていただきます。先ほど申し上げましたように、スーパー堤防は大都市圏を控えた大河川ということでございまして、現在利根川、江戸川もその一部になるわけでございますが、利根川、荒川等の大河川について五水系について企画しておられるわけでございます。江戸川も当然その中に入つておられるわけございま

して、現在江戸川では既に二地区について着手しておりますが、江戸川周辺の都市計画、市街地整備と一体となつてこの事業を進めていくこととしておるのでございます。当然に、住宅地計画等がありまゝ場合にはそれらの計画と整合させて進めてまいりたいと思つております。

○伊藤(茂)政府委員 今、河川局長の方から江戸川のスーパー堤防の全体の構想のお話を申し上げましたが、住宅サイドでは既にこの予算から水辺居住整備事業という新しい予算上の制度でございまして、土地の整備、盛り土も含みますが、人工地盤その他そういうものをつくる、それから共用通行部分、エレベーターとか廊下とかというふうなものでございしますが、そういうものに対する補助あるいは全体の計画策定に対する補助ということで、既に予算制度上はでき上がつております。

あと、この制度の上での事業主体としては、今先生おっしゃいました地方公共団体、それから住宅、都市整備公団、それから地方住宅供給公社、それから民間事業者ということでございます。したがって、住宅立地上非常にいいところであれば、当然に河川事業とタイアップしまして私も住宅建設事業をやつてまいりたいと思つております。

ただ、今先生の御構想からまいりますと、全部県営住宅あるいは市営住宅というお話でございますが、これは今の住宅全体の体系からまいりますと、公営住宅につきましては当然所得制限がございします。したがって、どつちかという低額所得者層をねらつております。したがって、中堅所得層に対しては、地方でいいますと地方住宅供給公社というものがございしますから、そういうものも大いに活用していただきたいと思ひます。各層の、いろいろな職業、いろいろな所得層のいろいろな方が住まわれるという町がよりよい町づくりだと私も思ひますので、そういういろいろな住宅、民間も含めていろいろな住宅がその上に建つていく、こういうのが理想ではないかと思つております。

○石井國務大臣 森田委員から次々に具体的な提案をこの質疑を通していただいたということに大変感謝いたしております。

ただいまのスーパーサイド構想ですが、私もちよつと話を聞いたことはございますけれども、まだしばらく先になる計画ではないかというふうな印象を持っております。ただいま建設省当局から甚だ具体的な計画が進んでおるといふことを聞きまして、大変意を強くいたしました。

問題は、一日に三時間あるいはそれ以上の通勤地獄を受けながらもまじめに顔に汗して働いておるサラリーマン、勤労者の方々に、まず急急、可急の速やかになんかどういふ措置をするかということが第一番だと思つております。そういう観点からいたしますと、第一の住宅に關しますと控除の制度にしまして、また第二の住宅の具体的供給の施策にしまして、非常に検討に値する、取り組んでいくに値する提案であると思ひますので、国土庁長官といたしまして、でき得れば年内にまとめる試案の中に組み込むことができるように努力していきたい、そのように思つております。

○森田(豊)委員 大臣からも力強い回答がございまして、これは確かに江戸川の上流から下流まで全部つくるといふのは時間がかりますけれども、できるところからやつていく、こういうことならば不可能ではないわけでございますので、ぜひひとつ今の御答弁のような御努力をお願いしたいと思ひます。

それで、このスーパー堤防建設については、各地方自治体との協議が必要なので、建設省としてはどうなんですか、例えば江戸川あるいは利根川の千葉県サイドの地方自治体との協議というのはいつて行われているのでしょうか、いないのでしょうか。

○近藤政府委員 先ほど申し上げましたように、スーパー堤防の整備に当たりましては、その上の土地利用については関係する皆さんと十分合意をして進めていかなければなりませんので、それぞ

れの計画に於いてそれぞれの地方自治体と協議を進めていくこととしております。

○森田(景)委員 協議を進めていくこととしております。私に聞いたのは、具体的にどう協議に入っているところはあるんですか、こう聞いたのです。

○近藤政府委員 既に実施したものについては十分協議しておりますし、これから構想のものについては協議を進めたいというふうに考えております。

○森田(景)委員 もう少しはつきり言っていたきたいと思うのです。協議したところもありまされども、これから協議を進めていくこととしているところもありまうと言いますから、じゃ、協議を進めているのはどこで、どこの市とかどこの町とか、あるいはこれから進めようと思っているのはどこの市とどこの町だ、こういう具体的に、決してこれは秘密にする必要はない問題だと思っております。あるいはそういうことが明らかにになると反対運動が何か起こる心配があつて発表できないのですか。そういう心配がなかったらひとつ具体的に挙げていただきます。

○近藤政府委員 江戸川については既に二地区、葛飾区と関宿町で着工しております。これは一つは区営公園ということで葛飾区と御相談申し上げましたし、また、関宿町については関宿町あるいは県の博物館等もございまして、県とも協議しております。

それから、大変長い距離でございますから、どの地区からどういうふうに進めていくかということとはそれぞれの方の都市整備の構想、我々の方の治水の必要性をお互いに協議しながら、実現性の高いものについてはさらに突っ込んで協議をしていくという意味で、先ほどから申し上げた次第でございます。

○森田(景)委員 では、最後に要望を申し上げておきますけれども、この江戸川も非常に長い地域でございますから、できるところからやる、そこだけで区画整理なり都市計画だけやってしまいま

すと、全体としてでき上がったときに大変ちぐはぐな、そういう都市にならないような——最初に全体計画を、建設省は優秀な方がそろつていらっしゃるのですから、こういう形でいきたいという全体構想をつくらせて、それでこの地域はこういうふうにできるところだからやりましょう、ここはこういう形にしていきたい、それを地元の市町村とよく協議をして、でき上がったときにきちんとした立派な都市になるようにぜひやっていただきたいと思うのです。全体計画をつくつていただきたい。

それからもう一つは、今大臣が二時間、三時間かかって通勤大変だというお話がありました。もう二時間、三時間からなくて常磐線なんか大変な状況でございます。松戸駅などでは快速列車を二回も三回も皆さん行列して待たせても乗れない、総武線も同じような状況でございます。こういう混雑解消は、時間がきくようにはありませんからここでは議論しませんけれども、そういう問題がありますから、少なくともこの新しいスーパー堤防の上に建設される新しい都市については、交通体系というものを十分に検討していただきたいと思うのです。

建設省の資料によりますと、地下に高速道路をつくつたり、あるいは鉄道をつくつたり、こういう計画もあるようでございますが、こうした交通体系は十分な検討が必要だと思ひます。これはやはり建設省と運輸省の協議とか、こういうこともありますから、それもできるところからやっていくということになります。最初から全体計画でやらないと、ここは鉄道が通るようになったのに、ここは通らなくなった、これでは整合性を欠くことになるわけでございますから、そういう点についても十分な協議をして、十年先か二十年先か、でき上がったときには本当に交通の利便も確保されている、こういう形で本当に住みよい都市だ、こう言われるような、せっかく新しい土地をつくつて新しい都市をつくるわけですから、そういう将来の大きな展望に立つて計画を進めていた

くようにお願いいたしまして、質問を終わります。

○栗屋委員長代理 飯仲義彦君。

○飯仲委員 私は、今上程されております土地基本法並びに国土利用計画法の一部を改正する法律案、野党案として政府提出の両法案があるわけでございますが、いよいよ委員会審議も大詰めの段階でございます。

連日の長官の御答弁を伺つておりまして、やはり長官も、今国民の最も要求している、地価の高騰、いわゆる土地神話を何とかこの基本法の成立によつて好ましい方向へ持っていくというお気持ちには、その答弁の一言一言ににじみ出ておるわけでございます。我々野党から基本法並びに国土利用計画法、二法案出してありますけれども、我々野党も長官と軌を一にするといひますか、その目指す方向は同じであらうと思ひますのでござい

ます。

野党案、そして政府案を眺めてみまして、巷間言われておりますことは、的を射ているといひますか、やはり両案とも目指す方向、最も基本となる精神といひますか政策の方針は間違つてはいない、両方とも同じ方向であり、ほとんど一致しておる。ただ、幾つか野党案と与党案で違ひがあるかなというところは私は野党の立場から考えるわけでございますが、しかし、我々公明党は、ここで違ひを強調してそれを論議するということ以上に、今の土地の問題は国民的緊急な課題であつて、国民の望んでおるのは一日も早いこの基本法の成立である、こう認識しております。ですから、違ひよりも、何とか政府案に野党の修正せんとするところを理解してほしい、やはり政府・与党の立場から土地問題を眺めた立場と野党がこの土地問題に取り組んで考えてきたことで大筋は合つてい

しかし、一部こうしてほしいといふこの野党の気持ちは長官に十分酌み取つていただいて、かたくなに修正を拒むということではなくして、やはり違ひは違ひとしてお互いに理解し合つて、最も好ましい法案修正のあるべき姿を目指していただきたい、それが当委員会、国会に課せられた国民の

負託にこたえる重要な課題だと私は思ひます。

きょう私はその何点かを質問いたしますけれども、それは反対を強調するのではなくて、国民が願つていられるより基本法を目指そう、こういうことで何点か質問いたしますが、その御答弁の中ややはり野党の気持ちも政府は理解してくださつておるなということが酌み取れば、我々野党は決してこの政府案そのものに反対している立場にはございせんので、歩み寄れるところはしっかりと歩み寄つていこうと公明党は考えております。

そういう意味で、これから私の質問に対する御答弁をいただくわけでございますが、冒頭、まず長官の今申し上げたことに対するお考えをお聞かせいただいた上で質問に入らせていただきたいと思います。いかがでございましょうか。

○石井国務大臣 土地問題の解決ということは緊急の課題である、国民すべてが関心を持つておる最大の政治問題であるという認識に与野党ともにいささかの違ひはないというふうに認識をいたしております。

そこで、この基本法の問題でございますが、野党が先鞭をつけられ、政府提案を数カ月後に、そして今日、審議をしていただいておりますわけでございます。確かに与野党の違ひと申しますと、例えば公有地の拡大の問題でございますとか宅地の供給の問題でございますとか、言葉として、文言として挿入されてないもの等々はございすけれども、求めております目的というのは同じ方向を示しております。こう申し上げてもいいのではないかとと思ひます。公共の優先ということも、言葉、形容は今後の与野党の折衝によつてどのように落ちつくかは別にいたしまして、そこに思想の違ひや考え方の違ひというふうなものはないはずでございます。そういう意味で、私は政府の立場で政府案にいつまでもこだわらるつもりはございせん。それよりも、基本法を成立せしめ、その後その精神、理念を基礎にどのように現実の社会に問題の解決が生まれてくるか、このところが最も重

要なところではないか、こういう基本的な考え方にありますから、そういう意味で法案成立後も積極的な御協力を切にお願い申し上げる次第であります。

○穀仲委員 長官のお気持ちがよくわかりましたので、それでは順次質問をさせていただきますと思うわけでございます。

今、長官が最後に申されたことは非常に重要だと私は思うのです。国民がこの基本法の成立を待ち望んでおった、成立した後どうなるか、ここが国民の期待は非常に大であらうと思うのでございす。これは与野党ともに合意しておりますように、この基本法というものは宣言法であり、長官もたびたびおっしゃるように、この基本法は土地の憲法のようなものですよという御発言もありました。私も全くそのとおりだろうと思うわけでございす。

ここで長官の御決意を伺っておきたいのは、さはさりながら、この基本法はできたけれども土地はますます増高するとか、国民を政治不信に陥れるようなことは断じてあつてはならないと私は思うわけでございす。そのような意味で、この基本法が成立したときに、時間がかかるかもしれないけれども、地価は変わってきたなということ、が実感として国民生活の上に出出てくるような施策をぜひとも長官にお願いしたい。この基本法ができてまだだつたということのないようなしっかりとした長官の御決意をまず一点伺ひたい。

同時に、もう一つは、国土庁の所掌の法律というのには国土利用計画法が最も関係のある法律かもしれせん。しかし、これから住宅あるいは都市計画あるいはまた税制の問題になりますと大蔵、自治省と関連してまいりますし、あるいは農地にすることですと農水省とかかわり合つてまいります。各省庁との調整、話し合いということがこれまた非常に大事でございすので、当然今までも、この法案成立までに御協議はあるかと思ひますが、いよいよこのスタートする段階において、

長官のこの法案に対する御決意と関係省庁の協議に対しての御決意、この二点をお伺ひしたいわけでございます。

（衆議委員長代理退席、委員長着席）

○石井国務大臣 土地基本法の成立によりまして土地の公共性ということを明確にし、まず国民に強く呼びかけて国民の意識、土地に対する考え方、このことについてコンセンサスを求め、理解を求め、本法に含まれております基本理念や施策の展開方向を需給両面にわたつて打ち出していくということでございます。

具体的に、まず供給面については、土地の適正な利用、計画的利用の基本的理念に基づいて、土地利用計画の充実に土地整理事業等各種事業の実施、それから土地税制の活用などの手法を通じて宅地の計画的な開発、低・未利用地の有効高利用、市街化区域内農地の計画的宅地化、都市再開発の促進、こういうことを一つ一つ図っていく必要があると思ひます。また、需要面におきましても、投機的取引の抑制、国土利用計画法の一部の改正をいたしまして不動産業者、金融業者に対する指導の強化、その他税制等の新たな活用の推進を図っていく必要がある。

そういう中から今申しましたことを行おうといふと、各省の緊密な連絡のもとにお互いの歩み寄りや理解の中に問題を解決していく、いやしくも縄張り意識でありますとか過去のしきたりにとらわれることのない、新しい角度に立った、国民にも新しいコンセンサスを求めておるわけですから、当然それを指導していく各省におきましては、その基本としてそういう認識を持つべきであらうというふうに思つております。

私自身、先般来からこの委員会が続いております過密なスケジュールでございすが、各省の担当者や国土庁に招致いたしました、それぞれ問題点の意見の交換をいたしております。既に大蔵省、自治省、農水省、建設省を終えたところでございまして、なかなか一回の長時間の会合で調整のつ

かないものもございすが、今後、参議院段階に参りました合間を縫ひましてこれを繰返していき、横の連絡というふうなものを確実に足並みをそろえて、法律が制定できた、そうすればこれから用意をする、その場合にどこをどうしなければいかぬのかという問題について取り組んでいく、そういう準備のいろいろの施策を現実にこの委員会とともに進行させておるといふのが現状でございます。

○穀仲委員 重ねてお伺ひするのめいかながと思ひつ、もしも具体的にこうだということがありだつたらお伺ひしたいのは、基本法が成立いたしました、今長官は幾つかの具体的な施策を列挙なさいました。長官がいつもおっしゃるように、一つの政策では土地は好ましい方向には行きません。すべての施策、ありとあらゆることをやらなければならぬといふ御答弁なさつておられることは私もそのとおりだろうと思ひます。ただ、今この基本法ができた、長官まず何をやってくれますか、こう国民に聞かれたときに、これはせっかくかもしれないけれども、真つ先に直ちにやらなければいかぬかと長官がお考えになつておられるようなことはございすか。

○石井国務大臣 既に御答弁も申し上げたところでございすが、土地関係関係会議を開きまして、総理からも強い要望をし、私からも関係各大臣に對しましてそれぞれの問題点の提起をいたしたわけでございす。基本的なことは総合土地対策要綱に盛り込まれておるわけでありますが、その中でこれもこれも申ししても、いろいろなことで時間のかかる問題もございす。その中から短期的に決断できるものはどれかということになると思ふのでありますが、私が見ておりますところでは、一つは、もう既に大きな問題になっております大都市圏内における農地の宅地化の推進、大都市圏内には未利用地の利用、公有地、国有地等に關します空地のまま放置されておるものに対する具体的な利用計画、それ以外にも、土地の高度利用、再開発というふうな問題もあるものでありま

しょうし、それをやるためには、やはり有効な税制面での誘導措置というふうなものもあるでありましよう。それらを組み合わせた中に、先ほど森田委員からも、賃貸住宅に關します控除制度の問題でありまうとか、その他の有益な御提案もございしましたが、こういうもろもろの提起されております問題を、私は、土地問題、住宅問題の解決は、もう意見は十分出そろつておる、ただ、やる意思があるのか、やれるのか、本当にやってみるならやつてみよう、こういう問題に限られてきておるのではないかと、したがって、その中から問題を整理し、選択し、決断をする、こういうことになつてきておるのじゃないかと思ふのであります。その意味で、年内にはひとつ政策を打ち出したいといふことも関係関係会議で言明いたしておりますので、今申しましたような方向の中で最終の詰めをさせていただきます、そう思つておる次第でございます。

○穀仲委員 では、基本的な問題をお伺ひしたいのです。土地についての基本的な考えでございすが、これは政府案の「総則」の「目的」あるいは「土地についての公共的制約」というところであつたわけでおるわけでございすけれども、いわゆる土地は他の財と違つて公共の福祉に、この政府案では「公共の福祉のため」とうたわれてございす。先般来の御答弁を聞いておりますと、野党が主張する公共の福祉を優先するといふ気持ちと同じ意味で、こういう御答弁を何回か我々は伺ひました。

これは憲法問題もありかもしれせん。確かに憲法において、私有財産といふのは不可侵であるとうたわれておりますけれども、やはりその二項においては公共の福祉がうたわれておるわけでございす。憲法は確かにバランスがとられておるかもしれないけれども、野党は決して私有財産のすべてに公共の福祉を優先しないといふことを言つておるわけではなくて、土地については異常な状態にあるので、先ほど長官は国民のこ

ンセンサスとおっしゃった。コンセンサスの根底は何か。土地は公共の福祉のために使われるべきだという、所有よりも利用ということのコンセンサスとおっしゃった。であるならば、そのコンセンサスの理念は、やはり公共の福祉を優先するというコンセンサスが国民になければならない。これを基本法の中で、国民のコンセンサスを得るとおっしゃるならば、やはりこの公共の福祉を優先するということを明文化してもいいのじゃないかと私は思いますけれども、長官のお気持ちはいかがでございますか。

○石井国務大臣 私は、公共の福祉という議論を当委員会でもやりましたときに、当初からその意見に全く賛成でございます。それは、第一項にあります私有財産というものの否定には必ずしもつながらないのではないかと考えていたしております。

限られた資産であり、そして、利用されずに放置されたり投機のために動かされたりするということではなく公のために利用されるべきものであるというコンセンサスに欠けておるから、今日のような社会問題が出ておるのだ。例えば、大きな道路ができ、あるいは都市開発ができますときに、一人の人が何らかの自己主張をするために全体に迷惑がかかるというふうなことで、大都市の中でも、私のところでもよく起こっております。それも一つの財産権の主張ではありましようけれども、そういうことに限っては、やはり公共の福祉は優先するという思想を貫かなければ、これだけ限られた土地において、一人のために万人が迷惑をこうむるというふうなことが起こってくるわけでありまして。私有財産に対しますむやみな剝奪であるとか権利の侵害というものをこの土地基本法はうたてておるものではないと、しかし、前段に申しましたような形の中で土地は利用されるべきものである、公共のために使われるべきものであって、利用のない土地というのは意味のない土地なんだ、これは反社会的行為なんだ、こういうことが国民のコンセンサスの中に根強く生

きてなければいけないのではないかと、その点においてこれまで欠落しておった面も一部あるのではないかと、私はこの点は強く主張したいという点であります。

○穀仲委員 次に、税制についての公明党の考えを申し述べますと、学者の中には、税制は土地問題の補完的なものである、こういう言い方をされる方がいますが、公明党はそう考えておりません。確かに、今国土庁の持つていらっしゃる国土利用計画法、あるいは建設省の所掌の都市計画法等を含めたいろいろな土地住宅政策がございますが、政策も確かに重要かもしれませんが、やはり税制というものは土地基本法の中で重要な施策の一つのポイントだと私は思うのです。この基本法の中で我々がうたてておるのは決して補完的な役割とは考えておりません。

そこで、長官は既に先ほど来、各省庁の担当部署の者を招致していただいております。大変好ましいし、そのことについて私は敬意を表するわけでございしますが、税制といふと、自治省、大蔵省、あるいはいろいろな意味で農水省も間接的にはかかわっておる部分もあるかもしれませんし、建設省もかかわっておるかもしれません。税制に関しては関係省庁ともう話し合いが進んでおることとは思っておりますけれども、どの程度までということは聞きませんが、大体協議をしていただいておりますか。

同時に、今まで土地基本法がないときの土地税制のあり方というのは、非常に思いつきというのか、その場限りのような税制が多かった。猫の目とよく言われておりますけれども、譲渡あるいは保有等に関する税制も一貫性がなかった。しかし、今後、基本法ができ以上は、土地というものは、求めたときの取得、持っているときの保有、それを譲渡したとき、この三段階あるわけでございしますが、そのほかに相続のときも出てまいりますけれども、いずれにしても土地については、取得して、保有して、譲渡するという一貫性、流れがあるわけです。この税制の一貫性をきちっと適正なものに、

整合性のあるものにしていただきたいなと思っております。

一つは関係省庁との話し合い、それから整合性について、長官はそういう形でしていただけたらいいかと、御答弁いただきたいと思っております。

○藤原政府委員 土地税制につきましては、政府税調におきましても、所得、消費、資産の間で均衡のとれた税制の姿を求め、土地を初めとする資産に対する課税のより一層の適正化の検討も含め、不断の努力を行う必要があるとされております。また、我々としても、今後、この土地基本法の制定を踏まえまして、総合的な土地政策推進の一環として、土地についての基本理念にのっとり、今国会での御議論等も踏まえつつ、土地税制の見直しに向けて関係各省庁と積極的に相談していきたく思っております。各省庁も、これまで土地基本法の制定を踏まえてひとつ土地税制を見直し検討しようということでございます。基本的にはそういう点では一致しているのじゃないかと思っております。

さらに、土地税制の果たすべき役割でございますが、まさに先生御指摘のとおり、土地税制はまさに土地に関する施策との整合というのが必要だと思います。基本法で掲げられました施策との関係をいろいろ吟味し検討していく必要があるかと思っております。

さらに、税負担の公平の確保、これは、所得あるいは他の資産課税との関係、そういう間接的なバランス等も考えながら、公平確保にメスを入れていかなければならぬのじゃないかと。さらに、土地が資産としての他の資産より有利だ、そういうところに不要不急の需要を招く理由があるわけでございしますから、資産としての有利性を減殺する観点からの検討も大変大事だと思います。そういう視点から、土地の取得、保有、譲渡、各局面にわたっていろいろ勉強させていただきたいと思っております。

○穀仲委員 そこで問題なのでございますが、これは与党と野党の、我々幾つも問題がある中で、違ひの一つでございますけれども、公的評価の一元化ということがよく出てまいります。このことに対する公明党の考え方をまず申し上げますと、確かに自治省に言わせると、今答弁を求めれば反対という答えが返ってくると思っております。大蔵省も反対と言っているのです。自治省も大蔵省も、路線価によって面的に課税を考へておる、こういう言い方をされるわけです。国土庁の公示価格は点でございしますから、調査地点が、これはいわゆる都市計画区域でございしますので、非常に限られております。一万七千ポイント。自治省は反対の理由に、一億六千万筆の地籍を全部やっているのだという言い方をされると思っております。今ここで答弁を求めれば、その辺のことを私は求める気持ちはございせんけれども、大蔵省も路線価でやりませんが、山林とかそういうところは公示価格を引用したりあるいは他の計算式でやっていらっしゃると思っております。何が一番問題かという点、国民にとって一番不信の根っこは、評価がばらばらだということだと思います。

これは今後ますます議論を詰めていく問題で、きょうは余り深くはやりませんけれども、考え方だけ申し上げますと、評価がなぜブラックボックスなのか。例えば相続税の路線価、固定資産の路線価についても、自分のことはわかるけれども一体あそこはどのくらいなのかということ、自治省も大蔵省もこれは守秘義務があると言います。どういふ守秘義務なのか私にはわかりませんけれども、本当に国民が納得できることであるならば、この評価というものが一元化されていくという野党の言い方は正しいと思うのです。政府臨調の中にも、この評価がばらばらだということについては整合性を持たせなさいという答申が出ています。やはりブラックボックスのところへきっちり踏み込んでいって、一億六千万筆かどうか知りませんが、点数を上げて必要な調査をして、面的な、線ではなくて面的な評価額まできちんとしていくような整合性のある評価というものを確立しなさい。こ

これは私、政府も異論はないところだと思つたのです。相統税の今日までの歴史的な、政策をずつと行つてきたことを一挙に変えろというようなことを野党が言つてゐるのではありません。これから長い時間をかけても、評価について国民が、ああそうかと、固定資産税についても相統財産について、ああなるほどな、あるいは最も今度の問題である土地の売買、あるいはたまたま土地局長は資産の格差の是正をどうしたいかということも勉強するとおつしやつた。私は非常にありがたいと思ふ。資産格差の是正ということは大事なことだと思ふのです。これは総理大臣も、持つ者と持たざる者の格差をどうするかという御答弁もあるように、私は資産格差の是正も考えますと、やはり根っこにあるものは、国民が納得できる、信頼できる評価というものが求められてゐると思ふのでございます。

短兵急に、きょうあすにやれということではなく、自治省の、行政の、こういうことではなく、今国民が何を望み、何に政治不信を抱いてゐるかというのを考えて決断すべき事柄は、この評価の問題だと思ふのです。一元化という言葉が嫌いならば、一元化という言葉を使わなくても結構です。国民が望んでゐる、信頼できる土地の評価を確立してほしいという国民の声に、私は政治的な判断で、自治省や大蔵省の答弁ではなく政治家としての国土庁長官の御決意をお伺いしたいのでございしますが、いかがでございましょう。

○石井国務大臣 既に私は地価の一元化の問題につきましては当委員会でも答弁をいたしました。一物三価とか四価と言われている現象は確かに異常な問題であり、国民に混乱を与え、またそれがいわゆる公平な施策かということになりますと、これは批判にたえ得るものではない。

ただ、具体的な問題といたしまして、この問題に関して私が関係省庁ともいろいろ議論をしたのでございしますが、例えば東京のような過密地帯では、固定資産税が公示価格の十分の一程度になつておるようであります。恐らく過去、固定資産税

評価におきまして予想以上の急激な地価の上昇をした、本来それに合わせていくべき固定資産税の評価ではあるけれども、毎年毎年その対価を求めていくという性格のものであればそんな急激な土地に対する評価がえをするわけにもいかない。まして今まで固定資産税の場合は、面積等によりまして減免したりいろいろの優遇措置はやつておりますけれども、そのことによつて固定資産税が払えなくなつてしまつたという状況が出てきた場合には、ある程度作爲的、人爲的にそれを抑えざるを得ない。しかしながら、あるところの固定資産税は三〇％とか四〇％というような評価であり、しかもそこに大きな土地の変動もなく、そこにずっと住んでおられる方にとつては地価評価も全般的に低い、そうなりますと、三〇％、四〇％でも十分に払える、たえ得る状況にある。これを一元化し、それでは公示価格の二〇％に設定いたしますと言つた場合に、やはり国民の立場から、国民にもいろいろあるわけでございますから、一つの混乱が起つてくる。したがつて、多少の時間をかけながらその間を適正化、平準化し、コンセンサスを、こういうことだからこうあるべきなんだということを求める時間というものもある程度必要ではなからうか。

相統税の場合は一生に一回ということでございますから問題は少ないわけですが、相統税とて、相統をされる家族の構成員でありますとか条件によつて違ひますけれども、必ず土地を手放さなければいかぬというふうな問題もあるわけでございます。そのことによつてまた土地の公平な配分というものもできるのかもしれないけれども、相統税には相統税の考え方がありというふうな状況の中で、全体として問題はこの基本法審議において十分認識をした、今後の中期的課題として、長期的と言つたつて説得力がございせんから、ひとつ我々政府に、検討しそういう努力をする時間をちようだいしたい、こういうことを申し上げたいわけでございます。

○穀仲委員 私は長官のそのお考えで賛成でござい

いますので、どうかその方向で御努力をいただきたいとお願ひをいたしておきます。

そこで、今長官がいみじくも相統税のお話をなさいました、確かに一生に一度、固定資産税は三年に一度の評価がえ、こういうわけでございますが、これは後ほど大蔵省にお伺いしたいわけでございますけれども、今は聞きません。さつき資産課税の公平というお話がありました。総理大臣のお話にも、持つ者と持たざる者というお話がございました。今、日本の国で持つ者と持たざる者の不公平がどんな乖離しておるということは長官も御承知だと思ひます。確かに個人のレベルで持つ者と持たざる者の資産の乖離も激しいわけでございますが、今度個人と法人の資産格差も私は検討していただきたい。というのは、経企庁の資料等にもございしますように、日本の国が一千六百兆を超えておる、アメリカは四百九十七兆。もしも日本の国を買つてくれればアメリカが三つ買える。私は後ほど大蔵省に徹底的にこの是正をお願いしたいと思ふのですが、日本のこれだけの土地が一千六百兆、これがある一面でいへば、日本の経済力であるとかあるいは日本のすばらしい豊かな社会というものを支えているものはそこにあると言われればそれまででございますけれども、しかしこれが正常であるかと言へば、バブル、泡のようなものだと思ふのです。これがぶうつと沈んだらば、日本の経済はある意味では壊滅的なダメージを受けるのじゃないか。しかも、この土地を担保にして銀行からお金を借りて海外へ資産を求め、このことが大きく対日感情を悪化させておる。こういうことを考えますと、この土地という問題は単に日本の問題ではなくて、国際社会における日本の立場の上でも、この土地の問題をどうするかということは非常に大事であります。

なぜそうなつたか。やはりこれは持つ者と持たざる者の資産の格差だと思ふのです。今長官がおつしやられたように、個人の場合は一生のうち一度、相統税によつて資産は再評価されます。ところが、法人の場合はそれが再評価されず

ずつと来ておるわけでございます。確かに資産再評価というのはシャープ税制のときにございしました。今まで四回、自分でやつておるわけでございます。でも、こゝまでまいりますと、個人と法人との資産格差を放置するということは、私は日本の将来のためにも非常に危険かな、資産格差の不公平感、是正というふうな意味で法人等についての資産の再評価、これは恐らく大反対があるかと思ふのでございしますが、やはり政治的な決断をしてこれを是正していく方向に持っていきたいと思います。日本の将来、そして不公平感、ぬぐえないものと思ひます。

これについて、将来の課題として結構でございますが、こういう公平な税制を考えるというところは、長官、いかがでございましょうか。

○藤原政府委員 お答え申し上げます。

地価高騰によりまして持てる者と持たざる者の格差が拡大しておることであります。その中でも持てる者同士、法人と個人間の資産格差というのはいさゝか大きくなつておるだろうと思ひます。正確なデータを持つておりませんが、企画庁の白書等によりまして、法人は四百数十兆の含み資産を抱えておると発表されております。御指摘のように、個人は相統の際に再評価されて相当の課税を強いられる、そういう状況ですから、その辺につきましても税の見直し、検討をする際に対象として十分勉強させていただきたい、そういうふうに考えております。

○穀仲委員 どうか長官、この資産の再評価、心にとめておいていただきたいと重ねてお願いを申し上げます。

それでは、もう少し具体的な問題でございしますが、やはり基本法の中で重要なのは、良好な、しかもリーズナブルな価格、適正な価格の土地が供給されるということが大事だと思ふのです。今まで、私も建設委員会等で何回か宅地の供給の質問をしますと必ず出てくる答弁は、地価というものは需給関係によつて決まります、しかし、需給関係によつて決まるといっても、高値安定されては困る

ということが一つでございます。

それから、土地臨調の答申の中にもございいますように、土地の特性といいますが、いわゆる需要に対して供給というものは必ずしもリンクしている、そういう再生産不可能な、国民共有の、いわゆる先ほど来言われておる公共の福祉に使われるべき財であるという特定をされておられます。

そうしますと、ここで良好な宅地を提供していただくということは、やはり税制の上からも検討していただかなければならないのではないかと。長官が保有よりも利用とおっしゃられたことを、税制の上で今一体何があるだろうか。一つは固定資産税である。特別土地保有税がございいます。これも後ほど論議いたしますけれども、自治省は猛反対だと思っております。確かに固定資産税は地方自治体の財源でございます。大体地方財源の五〇％はいわゆる市民税といいますが住民税によって賄われる、あとの三〇％程度はこの固定資産税によって、二〇％から三〇％ぐらいがそうなっているのかなと思われまして、いずれにしても重要な、しかも安定した地方財源であることは間違いないと思っております。ですから、固定資産税について政策的に使っては困る、恐らく自治省、今質問して答弁求めればそう言うと思っております。

しかし、今土地基本法の中で政策的に税制を使わなければならない。しかも土地臨調の中でも、特別土地保有税についても検討、見直しが必要である。これは列島改造のときにできた法律でございまして、土地を売買したときにその取得と保有に課税されますけれども、土地を売買しなければ、四十三年以前の保有には全くきかないのがこの税制でございまして、これは長官も御承知のとおり。そうなっておりますと、基本法で言うところの単なる保有も出していただきたい、宅地に利用していただくという趣旨からしますと、政策的にこの特別土地保有税を使うとしますと、臨調でも提言をなされているような方向で一部修正しなければ土地は出てこないかと思うわけでございまして、特別土地保有税のあり方について長官のお

考えをお聞かせいただきたいと思っております。

○石井国務大臣 御指摘のとおり、総合土地対策要綱の中にもいわゆる特別土地保有税の見直しを検討するということが明確にうたわれております。

現実には一番問題になっておりますのは、利用されておらない土地、そうして日本において土地を所有するということにコストがかからないというこの概念を打破いたしませんと、土地の流動化が起りませんし、土地が利用されるということに阻害しておるわけであります。そして土地神話があります場合に、自然の形のままにその値上がりが続いて行われておる。これはやはり社会的に公正だと思っておりますので、特別土地保有税に關しては当然積極的に見直す必要があると考えております。

それから、実は先ほど大蔵省の方から相続税に關して専門的な答弁をいただきましたたわけでございますけれども、私も、個人に相続税の再評価が行われるのに法人に關してはこれが行われないというのにはやはり公正を欠くのではなからうか。保有税に關しては、十年すれば全くなくなってしまうというふうな状況がございまして、企業の赤字決算のときにそれらの土地保有がどういふふうな処理されるかというふうな問題もいろいろ関連としてあるわけでございます。この点は恐らく日本の経済界からは、何も大蔵省だけではございませぬ、そういうことでなしに、日本の社会から激しい反響はあると思ひますが、やはり一つの社会の公正な税制の運用というふうなことから考えれば検討に資する問題ではないか、そういう認識をいたしております。

○穀仲委員 ここで大蔵省に発言を求めないと、これは不公平でございまして、反対は反対あるいはいろいろな思いがあれば思いがありで結構でございまして、いわゆる法人の資産の再評価に限って、長く答弁されるとはかの重要問題に差しさわりますから、余りわからないような、大蔵省の答弁は後で議録を読むと一体何を言っているのかといつも悩むわけでございまして、国民の皆様にも申し上げたし、長官も国土庁長官として、資産の公平の立場からしかるべしという御意見でございました。財政当局の大蔵省、いかがでござい

ますか。

○大武説明員 お答えさせていただきます。

まず、法人についていけば個人に対する相続税のようなものがないという点に關してでございますが、法人そのものがゴーイングコンサーンという思想でできております。法人については終局的には株式という形で、その株式を保有している個人の相続税という形で負担をしていただくという仕組みになっているのかと存じます。

それから、保有課税なり資産の含み益課税に対する考え方でございますが、所得課税として考えた場合には、これは所得が発生していないと課税として成り立たないものですから、その意味で実現していないキャピタルゲインに対する課税は難しいとかがねお答えさせていただきました。

他方、保有課税として考えた場合には、これは一つの考え方だと思ひます。ただ、その場合、不動産については既に現行の地方税として存在しております固定資産税あるいは特別土地保有税というふうなものと関係はどう考えるかという問題があるかと存じます。

○穀仲委員 大体そういう御答弁だというのは、余り聞いてもうれしくないものでやめてもらおうと思ひたのですが、公平の原則の上からお答えいただいたのです。

しかし、大蔵省に言っておきます。政治は必ず変わります。法律をつくるのは我々政治家でございまして。あなた方は行政マンでございまして。今度基本法も与党と野党で力をあわせて何とかしようという思いでございまして。国民のその気持ちにやはり政治家はこたえていかなきゃなりませんし、長官の御決意も伺いました。やがて、資産のあるべき姿、我々は決して過剰な負担を企業に求めるということとは考えておりません。やはり日本の経

済力を支えているのは企業でございまして。その企業のあるべき姿を十分踏まえて、じゃあ税率を極端に下げるとか、あるいは経済学者の中にはインデックス債を出さない、これは大蔵省御存じだと思ひます。インデックス債によって何を何とかやるか、いろいろな形でこの資産の再評価については考えられないか。あるいはほかの国債を求めてどうかとか、経済学者あるいは経営者の中でおっしゃる方が数多くいらっしゃいます。いずれの日かこの資産の公平については与野党が一致して大蔵省に考えを改めていただく、また経済界の御理解もいただくような日が来るといふことを、私はここで申し上げたいと思ひます。

そういう不公平は許されたいと思ひます。

それからもう一点、大蔵省がいつも答弁のときに言うことで、未実現のキャピタルゲインという表現を使って公明党の資産の再評価に對して反論します。私は公明党の立場から言っておきます。相続税にせよ、固定資産税にせよ、あなたの方のやつていらつしやる相続税というのは路線価で、あれは未実現のキャピタルゲインに課税しているのです。相続税というのは未実現ですよ。売却してないのです。その人にあるは課税しているじゃないですか。なぜ法人のことに對して未実現という答弁をするのですか。改めた方がいい。これは間違ひです。

また、未実現といひながら、今、日本経済を支えているのは土地じゃないですか。土地を担保に銀行が金を貸しているでしよう。あれは未実現ですか。融資を受けているというのは完全にお金が出ているのですよ。これによって企業は企業の営業活動をしつかり支えているというところは認めております。しかし、未実現未実現といつて、固定資産税も未実現です。売却してありませんよ。私は東京に一生住みたい、でも三年に一度は評価がえをされて東京に住めなくなるお年をとられた方、あるいは年金生活者もいらつしやるのです。これも自治省は反対かもしれない。しかし、アメリカにおいてはサークットブレーカー、遮断器を設けて、

もう一つ大事なものは、この基本法を成立させて国民の方がごらんになったときに一番感ずるののは、これによって良質な宅地が供給されるのかなという点だと思うのです。これは、今までも同僚委員が宅地の供給という希望あるいは質問を何回かしておるわけでございますが、法案の中ににじみ出ているという御答弁は何回も私伺いました。しかし、国民が法律を読むときに、よく役人言葉とか法律用語という理解されない最大の、わからない言葉の一つでございますけれども、にじみ出るのじやなくて、この法案の中に、良質な宅地が提供されるように国も地方も一生懸命努力しますという明文化した形で表現があつてほしい

おり、土地が適正な価格で、しかも安定した形で提供されるということが一番好ましいので、長官の御答弁を聞いて、今後の法案修正の方向が好ましい方向にいくことを願って、この問題は終わらせていただきます。

その次のことですが、これは、私はきょう時間がある限りありませんので、長官に私の気持ちを知っておいていただきたいと思うのでございませう。

今、例えばふるさと創生であるとか地域の活性化という言葉がよく使われます。そのときにすぐ浮かぶのは、いわゆる駅前再開発であるとか商業の活性化、商店街をもっと美しくしようとか

快適さアメニティー社会、こう言う学者もいますけれども、そういうものがあつていいと思う。用途地域の中で、例えば混在しているのは認めますけれども、本当に良好な住宅、居住環境をつくつたらば、そこへ入ってくる洋品店もブティックも、あるいは喫茶店も本屋さんも、その地域の住宅の環境の中にマッチするような商店街、町、何も連棟しなくていいわけですから、ところどころにきれいな喫茶店があつた方がいいと思うし、本屋さんがあつた方がいいと思う。町づくりも、本当に人間の住みやすさ、快適さが求められるような、そういうところに重点を置いた、私の町はこんなに住みやすいんですよという政策をつくれ

に未利用地を有効に活用しなから都市の整備に使っていくということが非常に重要だと思います。今後宅地の供給等を図っていく上においても、先ほど長官も御答弁申し上げましたように、この低・未利用地をいかに有効に活用していくか。現在の制度で足らざる点はひとつ検討を加えまして、例えば遊休地につきましては、現在の制度で基準でいいのかどうか。もう少し、例えば遊休地の認定基準のようなものを洗い直す。そういう基準のもとに遊休地を特定し、その特定したものを町づくりの中にうまく活用していくということが必要だと思ふのです。そういう意味では制度の整備、税制面の検討というものも必要だと思います。

そういう方向で検討していきたいと思っております。

○穀仲委員 もう一つ、これは長官も何回か御答弁になっていらっしゃる市街化区域の農地の問題でございすけれども、これを宅地並み課税すべしという御意見、私はその御意見についてよくわかります。ただやはり、こうやって何年間か土地問題、住宅問題にかかわってまいりますと、では宅地並み課税をかけてどうなのかなというのを具体的に各省庁に聞くわけではございす。例えば東京の土地の賦存量はどうですか。世田谷とか練馬とか、これだけありますという数字は出てまいります。では、もう少し具体的に、この土地は確かに宅地化できますか。こうなってくると、明確な答弁をなかなかいただけない。

ということは何が原因かといえますと、今の局長の御答弁にもございすけれども、未利用地、遊休地、工場跡地あるいは市街化区域農地の総点検と言った何か大げさに聞かざるを得ない。的確な調査といえますか、ここにこういう工場跡地があるいは市街化区域の農地であっても、これは宅地化していただいた方がいい。それよりも、これは逆線引きで生産緑地にしたい方がいい方ということがあるかと思ひます。

そこで私は、宅地並み課税をかけなければならぬということについて幾つかの条件をつける。例えば、長官も幾つかおっしゃるように、あくセスかなければだめだというお話を御答弁なさっていらつしやいますように、確かにバスも通わない、交通機関もないところが出てきて、これはかえって大変な問題にならうかと思ひます。そういう意味で、例えば駅から何キロ内の市街化区域農地については宅地化をしたいという、区なりあるいは都なりがしっかりと都市計画をつくる。そのために、まず前段にしなければならぬのは、土地のしっかりとした情報といひますか調査、これは基本法の中にもうたわれておりますので、私はこの調査というものが本当に、いわゆる工場跡

地、未利用地、遊休地、区画整理済みのまだ未処分の宅地、それから農地の中でも駅から何キロ以内、交通機関の関係で、これは宅地化した方がいい農地、農家の方に御相談して何とか宅地化に御協力いただくように御取計らいいただけないかというように話し合いが進んでいくことが大事だと思ひます。

ですから、やはりその前にしっかりとした土地の調査を、国あるいは政府機関、地方自治体が行なうのとして、同時に、それが国土庁としても、今後の土地対策に有効適切に使えるようなデータをしっかりと集めていただいた方がいいのじやないか。そうしますと、この国会の論議の中でも、宅地並みの課税のときに長官からの御答弁は、あそこにある土地は宅地化しようとか今考えておるところで協議しているという御答弁が来るわけではございす。今その具体的な都市計画なり、この土地を宅地化しようという調査とデータの持ち合わせが不足なのかなと思ひざるを得ない。関係省庁に資料要求しても出てこない。単なる数字だけで来るわけではございすから、調査をして、的確な都市計画の中に取込んで、その上で、宅地並み課税をお願いしなければならぬところには長官がおっしゃる何らかのインセンティブで、決して損をしないような形で御協力をいただけるような施策が農家の方の御理解も得られるのではないかと、私はこう思ひますが、調査とその辺の計画性の中での処理について、いかがでございましょう。

○石井国務大臣 まず国土庁といたしましては、遊休地の実態調査というのを予算をつけてやっております。きょうもこの委員会に臨む前に、どの程度進んでおるか、自信があるのか、こういうことを申したわけではございす。これは大都市圏の局長の答弁で、自信はありますというようにございす。まだこの点につきましては、何を遊休地というのか。こういう点で、偽装農家という言葉をございす。偽装工場あるいは偽

装企業が使用しておるもの等々、あるいは駐車場みたいなところもたくさんございす。大都市の中で遊休地なり未利用地というものをどう定義づけ、どう線引きするのかという最終の段階では、これは非常に難しい問題が御指摘のとおりあるように思ひます。しかしながら、これを座して待つと申しますか、その利用してないものを放置するわけにいかぬわけではございすから、この問題につきましてはさらに努力をしたいと思ひます。

それから、農地の方に関しましては、実は私、農水省初め役所サイドとも、それからまた実際にこれを持っておられる農協の皆さん方とも話し合いを、二度いたしまして、話を聞けば聞くほど確かに難しい問題だということを感じております。しかしながら、何らかの形で一歩前進、二歩前進をしていかなければいかぬわけですが、今穀仲委員が御指摘になりました、例えば交通の利便とか社会資本の投資という観点から、これは客観的に見て宅地化すべきだというふうな一つの基準を設ける必要もあるでしょう。それから、いわゆる都市計画というものが当てはまるかどうかという観点からも検討を加える必要がありす。担当の都でありますとか区でありますとか地方自治団体、それから特に重要なのは農協なりなんなり、本当に地権者のサイドに立つておる方々にそういう気持ちになつてもらう、こういう話し合いも必要であります。そういう観点から一つのクライテリアといひますか、区域分けというものをやっていく必要があるように感じます。

それからもう一つは、宅地化するのだ、そうして宅地化に應じない場合は税金を取るのだ、これはできないと思ひます。やはり地権者の方のサイドに立つて、営農の意思があるのか、相続人があるのか、そしてそれを今後残していくことが先ほど申されました周囲の住環境上から見ても重要だという観点からも見ていかなければいけません。それから、一言に市街化農地と申ししても、今申しましたようなものの観点から検討

を加え、そうして当事者の納得を得ながらやっていくと思ひますと、多少の時間もかかり、いろいろあると思ひます。

しかし、そういう慎重な計画の方がかえって最終的には早道である。例えばスロー化が進み、土地の切り売りが行われ、乱開発が行われる。あるいは、あるところまでいくけれども、いまだに農地がそのまま残った状況であつて全くそこに都市計画がない。こういうことになりす。今申しましたような問題を再整理して一つの方針を決めて、それに従つて逐次問題を解決していく、そういう手法が必要ではないか、そう考へております。

○穀仲委員 どうか的確な調査、情報をもとにして、今長官がおっしゃつたような手続は私まことにそのとおりだと思ひますので、よろしく推進方をお願いして次の問題に移らせていただきたいと思います。

もう一つの問題は、これはもう同僚委員から何回も言われておるわけではございす。JR、清算事業団の持っている、いわゆる公有地といひます。あの有名な土地の処分。問題になりましたのは、司法研究所の問題であるとか、あるいは林野庁の土地の売却が地価の高騰に大きな問題を起こしたということ、これは社会問題に近い批判を浴びたわけではございす。私は、この基本法ができた以上、公共の福祉の立場に立てばこのようにな値上がりをするような公有地の売却処分といひのはいかな、これは国民も納得をしていただけないのではないかと、この公有地のあり方について長官も対応は十分慎重におやりいただけたらと思ひます。

そこで、この公有地の処分についてのお考え、それから、特に地方都市に参りますと、駅周辺の国鉄のヤードであるとか、一等地に非常に近いところに清算事業団の土地があるわけではございす。今、公有地法という法律がございす。これはただ話し合いの場を設けるといふだけで財政的な力もございせんので、地方自治体がなか

なか届きかねます。こういう問題は単なる税制だけの問題ではなくて、財政的にも国が積極的に応援をしないと、公有地の取得を地方自治体が進めることは実際は困難だというのが現実でございます。

そういう意味合いにおきまして公有地の処分と、それから昨日は公聴会がございましたが諸先生に公述をいただいたわけでございますが、その中でもスウェーデンの例などは七割が公有地です。これは都市計画をやるうとするときに非常にやりやすいという御意見もございました。それはそれなりの意義があるなと思つて承つておるわけでございますが、同じように地方自治体にも税制だけじゃなく財政力もつけて公有地の拡大、都市計画の推進をやりやすくしていく、これは長官の御努力によつてそういう調整を関係省庁とやりいただきたいな、これがあるわけでございます。

特に四野党案の中でも、これからの都市計画とか地方都市を快適にするためには、地方自治体が公有地を拡大できるような施策が実行できるような条文があつてほしいなというのが、四野党案の気持ちでございます。そういうことを含めて、処分とそれから財政的な地方自治体への応援と、この法案の中でもそういう意味合いがにじみ出てくるようなというのでございまして、はつきり明文化するぐらいのあれでできないのかな、こう思つておりますが、いかがでございましょう。

○石井国務大臣 いや、私は、公有地の拡大ということも土地基本法に場合によつては盛り込んでもいいのではないかとこのうふうな考え方をいたしております。

それで国鉄の議論をいつも聞いておつて感ずるのでございますが、公示地価の五倍も七倍も、場合によつては十倍もするものでこれを売るということは、いかに会計法上の規定等がありましても、今の場合無理ではなからうか。しかしながら、今、清算事業団の理事長はおられませんか。今、清算事業団としては、財政当局からはせつつかれておりますし、利子だけを支払つておるといふこと

に大変苦しい負担を感じておるだろうと思ひます。その辺の中から出てきます思想というのは、これをできるだけ地方自治体なりそこで適正な価格で抱いてもらう、そして有効利用をしてもらうといううなことが一番いい解決方法ではないかな、そういうふうな思ひ方でありまして。

先日、七十九政府機関の移転を決めました直後に東京都の各区の区長がお見えになりました。これはたしか委員長が引率をされたわけでございますが、その各区の区長からの要望というものが、移転後空き地をどうされるのですか、これは公有地にまず優先してもらいたい、こういううなお話がございました。私は原則としてはそれでいいと思うのでございますが、それがウナギ登りの天井のうなもので市場に放出されて、しかも利用されないといううなことは一番最悪のケースですね。しかし、私は地方自治体の長にも申し上げたのでございまして、優先はいたしますが、ただ土地利用計画というものを提示していただきたい、そういうことも申し上げたわけでありまして。

私は、その辺のいろいろな考え方から、公有地を拡大していく中にそこを有効利用する、あるいは適当な代替地として利用する中から都市計画といううなものを迅速に進めていくことは、今後の町づくりには大変重要な問題だと思ひます。

○藤仲委員 そういう方向でよろしくお願いいたします。

もう時間が本当になくなって残念なんです、この法案の中に、投機的な土地の取引を規制するといううなことで土地を投機的取引の対象にしてはならないとちつとつたてであるわけでございます。第二地銀も含めまして銀行関係、ノンバンクと言われるリース、ファイナンス、こういうところに対する問題指摘は最後にいたしますけれども、こういうことを含めて投機的取引は規制する方向でございまして、ここでもう一つ問題点は、投機的な取引とこの法律の中でうたつてございまして、通常取引も国民が不利益をこうむらないよ

うな配慮、例えば瑕疵のある土地を買わされる、あるいは後で聞いてみたら物すごい高い値段で土地を買わされた、こういううなことを国民に与えてはいけないと思ひますので、投機的な取引を規制していただくのは当然でございますが、通常の取引も、正常な取引も公正な取引を守らなければならぬ。こういうことをこの法の中で、まきつちり、成立すれば守らせるのだ、守れるのだといううなことがあつてほしいと思ひますが、この点、いかがでございましょう。

○藤原政府委員 投機的取引を抑制するための措置といたしまして、監視区域の運用とかあるいは税法の活用、さらには金融機関、不動産業者に対する指導があるわけですが、特に不動産業者に対しては、御指摘のとおり、原野商法等に見られるように、土地取引を行う者に知識や経験が欠けていることを利用して不当に利益を上げる、そういう不正な取引は許されるべきことじゃないわけでございます。

現行法制でも、宅地建物取引業法の中で、このうな取引が行われることがないように、免許制度とかあるいは重要事項の説明の義務づけ等規定が設けられております。また昨年、業法も改正されまして監督が強化されておるところでございます。しかし、土地基本法十三条でも、投機的取引を抑制するための取引規制に関する措置が定められておりまして、このうな措置の実施によりまして、先生おっしゃるうな不正な取引については、その抑制をさらに図つていかなければならないと考へております。

○藤仲委員 今、局長御答弁のように、通常の取引も正常な状態で行われることを期待をいたしておきます。そうでなければならぬと思ひます。そこで、もう最後になつてきて残念なんです、建設省お見えだと思ひますので……

ところで、今、不動産業のことを申しました。やはり私は、不動産業全体の社会的なステータスを上げていくといふことが、不動産業界がもしも健全で正常な取引を行つてくれば、地価という

ものはその取引の範囲内で抑制されると思ひわけでございます。いわゆる土地を転がすとか不当な利益を上げる、そういう業界の体質、すべてだとは私申しませんが、現に行われている事実を見ますと、不動産業界の体質改善といひますか、あるべき姿というものは、国民の信頼にこたへ、本当に国民の一人一人が土地を買うとき、家を建てるときあるいは家を売却しなければならぬとき、北海道あるいは九州に土地を求めるとき、安心して不動産屋さんを頼めば適正な価格の土地なり住宅が得られる、こうなれば国民はどれだけ安心できるか。

しかし、今この土地をばいおうとするときに、正確な土地の値段がわからないわけですから、不動産屋さんのガラスに張つてあるおおよその値段で話していくと上げるだの下げだのいろいろな話になつてきて、先ほどの地価の公的評価の一元化に通ずるのですけれども、やはりそういう意味で不動産業全体の、業界全体のあるべき姿というのは、もつと社会的ステータスを上げてほしい。それを国民が期待しているだろうし、また土地の情報も、何とか国民が理解し使えようなところまで、適正な価格まで情報として国民に開陳できるような方向があるべき姿であらうと思ひます。

○望月政府委員 昨年、宅地建物取引業法の改正をしていただきましたが、そのときに盛んに申し上げ、あるいは御理解いただいて御同意いただいたのは、不動産業に信頼性を高める、こういうことで一連の改正をさせていただきまして。

以来私も、その法律の適正な施行に努めていくことはもとよりでございますが、私も建設省の立場でも、また業界といたしまして、今後信頼向上というのをいつまでも繰り返しているのではなくて、これからは次のステップ、今先生おっしゃった不動産業のステータスの向上ということにもつとつと我々頑張つていこうじゃないかということが、今行政、民間を通じての意識の一番大きなポイントでございます。とは申しなが

ら現実には、残念ながらいわゆる投機的取引あるいはまた消費者をだますというふうな事例がいまだに後を絶たないということで、私どもは改正業法の本当に厳正な執行というところに努めているさなかでございます。

いずれにしましても、そういった信頼を確保するという道筋を十分に徹底していくと同時に、おっしゃる通りに、これからは不動産業はまさしく国民生活に非常に密着した大変大事な物件を預かる産業でございますし、同時に、都市づくり、町づくりの上でも大変大きな担い手であるという観点からすると、果たしておる社会的役割は大変大きいという観点からの指導性を一層強めていきたい、このように考えております。

そういった中で、今先生御指摘の取引の実態でございますが、おっしゃる通りに、ともすると宅地建物取引は店頭で張ってあるいわば相対の情報みたいな部分が率直に言ってまだございます。が、同時に、私ども、先般の法律改正で不動産流通市場の近代化ということについて大変大きな内容を盛り込んでいたございまして、言うなれば指定流通機構、具体的に言うところ建設大臣が指定する流通機構をできるだけ各需給圏域単位でつくっていくという内容を盛り込まれましたけれども、これが来年の五月によいよ法施行という時期を目前にいたしております。今私ども、業界団体をできるだけ束ねる中で、言うなれば、ある需給圏域の中では一つの情報、システムという中でもって取引ができるような道筋を強めていきたいということとで今一生懸命やっておりますので、こういった不動産流通市場の整備が進むと同時に、あわせて私ども、今御指摘のようなことについても成果が期待できますし、我々もまた努めていきたい、こんなふうに考えている次第でございます。

○数仲委員 局長のおっしゃること、全くそうあつてほしいという一言一言でございました。どうかそういう不動産業界にしてくださいませう、私は国民の一人として重ねてお願いをいたしておきます。

いよいよ時間が来たので、残念無念で大蔵省さん申しわけないのですが、きょう大蔵省さんとやろうと思ったのですが、ただ問題の指摘だけはさせていただきたいと思ひます。これは同僚委員が何回か大蔵省に対して指摘をしておることだと思ひますが、私も改めてこの問題だけはきちんとさせておきたいことでございますので、お話をさせていただきます。

と申しますのは、大蔵省はこういう土地の異常な高騰に対して特別ヒアリングを行いました。その詳細について私の方で資料をいただいております。もう時間がありませんから申し上げます。これは大蔵省の資料です。「特別ヒアリング」六十二年七月以降実施「こう書いてございまして、六十二年十月あるいは平成元年二月以降いろいろと金融機関に対してヒアリングをやつてまいりました。言うならば、六十二年七月からやつてきたということでございますが、大蔵省の資料によりますと「全国銀行の不動産業向け貸出残高」、六十二年七月に一番近いのは六十二年九月でございます。これは、ざっと三十五兆九千億ですね。それから今日の元月七月末、四十四兆まで膨れ上がっているわけです。特別ヒアリングをおやりになつてから貸出残高が減つたのか。時間がないうからこの数字は言いませんけれども、六十二年九月から元年七月まで貸出残高は一向に減つておりません。そして聞いたら、貸出件数が減少しておりますとおっしゃるから、では資料をください。「不動産業向け貸出先数」、六十二年三月末から元年三月末で、都市銀行は六万七千五百五十八から八万二千七百七十八。これは一つも減つておりません。地方銀行は六十二年三月末四万八千八百三十一、元年三月末六万五千三百二十九。地方銀行がこういうふうにあつたというところは、今国土庁が一番問題にしている地方への地価の高騰の分散の一番の元凶にある意味ではこれです。第二地銀を除く全国銀行計でいっても、六十二年三月末で十二万二千百十、これが元年三月末では十五万八千五百六十と、件数も不動産業向けの貸出残高も減つていません。

個別案件まで踏み込んでやっておりますと、何回も御説明は聞きましたし、ここでも答弁なさつていられるのですが、これでは国民の理解は得られません。このことについて大蔵省は、今この基本法を上げるときに与野党を問わず一番問題にしているのは、不動産業に対する銀行の貸出しについてのもっと自粛してほしい。これは長官も答弁のときに、大蔵省を呼んで厳しく言つておると何回も言っているのに、できないのが大蔵省です。この数字に間違いがあるわけないですね、これは大蔵省の資料ですから。時間があれば御答弁を求めたいのでございますが、特別ヒアリングをおやりになつておるとおっしゃるけれども、これは一つも効果がない。

我々、土地基本法の中でこの問題については重大視しております。野党案の中で政府は金融についてもやつてほしいということをやつておるのには、そのためのです。財政だけでなく金融にもしっかりと問題意識を持つてこの法案の中で対処したいと思うわけでございますが、国土庁長官、我々とはずば、やはりこの法案の中に金融に ついてきつとした姿勢を打ち出すことが国民の期待にこたえる道かと思ひますけれども、いかがでございますか。

○藤原政府委員 六十年中ごろから数次にわたつて、大蔵省と相談しながら金融機関に対する指導をしていただいているわけですが、先生御指摘のとおり、貸出残高は非常にまだ高水準でございまして、また地方銀行での貸出残高の増加等と符合しまして地方で地価が上がつておるといふ事実はございます。そういう中で今後とも地価対策として、そういう需要を抑制する観点からの融資の抑制ということが非常に大切だと考えております。

基本法の中でも、いろいろそういう意味合いの解釈は行間から読み取つていただけるのではないかと考えておりますけれども、明確に金融という言葉が出てこないという点はあろうかと思ひます。我々としては、今後とも大蔵省御当局等とも

相談をしながら、しっかりと金融機関に対して必要な指導をお願いしていきたいと考えております。

○数仲委員 私も大蔵省が努力しないという立場にはございませぬので、どうか国民の期待にこたえて不動産業界全体の適正な、あるいは不動産業すべてが悪いなどと言つておるのではなくて、必要な金融はきちんと融資していただきたいし、地価の高騰や国民生活を破壊するような融資については我々が望んでいる方向で指導していただきたいとお願ひしておきます。

それから、時間が参りましたのでこれが最後の質問になりますが、自治省にお願ひだけしておきます。

固定資産税についてでございますが、いわゆる市街化農地の宅地並み課税を減免して、東京などにはここにございませうように六十二年で六十一分の一に軽減しているわけでございませう。これは自治省さんの資料をいただいておりますから間違いないと思ひますが、それでお願いしたいのは、宅地並み課税、農家の方にあつて減免措置を講ずるのであれば、高齢者であるとか年金生活者であるとかお体の不自由な方に対して、アメリカでもサキットブレイカーといつて、身障者の方、六十五歳の方、高齢者の方のために固定資産税の減免を行つております。そういう意味で、私は、社会的弱者に対する配慮が固定資産税の中で必要なのではないか、これは主張いたしておきますから、この次また議論をしたいと思ひます。

そこで、私の最後の質問は住宅局長にでございます。

土地基本法と同じように大事なものは、こんなことは余りあからさまに言いたくないのですが、今、日本の国民生活の中で一番立ちおくれしていることは何だろうというところ、きょう問題になつております地価の問題、それから衣食住といふことですけれども、住宅の問題です。これだけ世界に冠たる経済大国、あるいは世界からは豊かな国と言われる日本で最も貧しいのは住環境だと私は思ふのです。そうしますと、住環境をどうするか、最も立ちお

くれている住宅を早く解決しなければならぬ。土地問題で、余り住宅問題はきょう触れませんでしたけれども、本当は触れたかった。土地問題イコール住宅問題だと私は思うのです。そうしますと、この土地基本法ができて国全体の土地税制あるいは都市政策がきちんと整合性のある形で各省庁と連携をとってすすんでいくわけですね。

私は、土地基本法と同時に住宅基本法が、政府提出で結構ですから、やはり行政官庁というのは後ろに法律があるかないか、公害対策基本法があり、教育基本法があり、あの公害がだんだんと鎮静化していつていくように、住宅問題に対して国と地方の責任を明確にする基本法、これを言いますと、建設省はいつも野党間あるいは政党内、国民のコンセンサスがないと言いますけれども、ないのではないのです。やらないだけで、あるのです。これは必ず政府がおやりにならないと、また野党が住宅基本法を四党で提出して政府がどっちをとるかというふうなことになるように、今のうちから住宅基本法についてはしっかりと、伊藤住宅局長、これはおやりになった方が歴史に残る局長になると私は思う。これはちょっと余談ですけれども……。

そこでもう一つは、私の言うミニ公共住宅。東京都の住宅問題を解決しようと、特産であるとかいろいろなことをやりますけれども、私のこの政策を何回言っても住宅局はわからないから公式の場で言っておきます。

例えば東京に百坪程度の土地があつてお年をとられた方が建てかえをしようとしたとき、半分は御自分の家をお建てなさい、あとの半分の土地を提供してくれば地代はただです。そこへ国と東京都がミニの公共住宅を建てましょう。これは資料全部集めてあるのですけれども、建物だけは少しのことなわけです。一千数百万とか二千万以内で大体誘導居住水準の建物がつつのです。東京も大阪も静岡も極端な差がなく建つわけです。そこへ例えばミニの公営住宅を建てて、ではその家賃は、住宅金融公庫に聞いてみますと、一千五百

万あるいは二千万借りても六万とかそこいらです。今東京で六万とかその程度の家賃だったら安いです。それにお年寄りの建てた方だって、そう高い家ではないのですから、仮にそちらの方の償還も含めたとしても、二十年、二十五年で、この家賃を仮に六万を七万にしていくならば、この宅地を提供してくださった方の建てかえの負担も軽減されるでしょう。ですから、御自分の建てかえの負担も家賃の中から入ってきて安くなるし、あるいは建てる賃貸住宅も、今建設業界の中で本当にすばらしい家がいろいろあるわけですから、二千万のものを一千五百万ぐらいで大量につくれないかというふうなことでいろいろな型式のものをつくらせていけば、そこで二千万が一千万五百万になれば五百万浮くのです。それをこちらの

お年をとられた方の建築に回しましょうとかいうようなミニ公共住宅。土地を求めて家を建てようという集合住宅の考えはやめて、公明党はセミパブリックといっていますけれども、ミニの公共住宅をお建てなさい。例えば一人の人が一軒建てても倍ですよ。もしも三人か四人の地主が集まって建てれば三倍、四倍のミニ公共住宅ができるのです。

お年寄りが家賃やその管理を嫌だと言ったら、第三セクターあるいは住都公団のようなところあるいは区が家賃やその管理をやるぐらいのことはやってもいいと思うのです。そうすれば先ほど来国土庁長官が苦勞している、遠くから通わなくても、ミニの公共住宅についてきちんと私はやるべきだと思ふ。だんだん小さくなってきましてさうけれども、私はまだだめ、一から始めろ、いつも住宅局の方と論議はしますけれども、伊藤局長、このことは真剣に検討していただきたい、いかがでございますか。これを聞いて私の質問を終わります。

○伊藤（茂）政府委員 最後に大きな問題を二つ言われまして、答弁が大変なんです、住宅基本法でございますけれども、建設省といたしましては、既に五十年と五十五年の二回にわたりました

住宅地審議会から答申を得ております。その中身も、住宅政策の目標であるとか国及び地方公共団体の施策分担、相互協力、住宅及び住環境の水準の目標、それから地域レベルで設定された住宅計画の策定云々、いろいろ項目が挙がっております。私もこれに基づきまして、これは住宅局の中でございまして、これも原案を勉強してきております。ただ、相当前にやりまして、正直申し上げますと中断をいたしております。

問題は、この答申でも言っておりますように、「政府は、国民各層の幅広いコンセンサスを得て、その内容を確定していく必要がある。」という一項目が入っております。その後、公明党から六十年、社会党から六十一年に、社会党の方は住宅保障法案というのが出ておりますが、具体的な御提示をいただいております。その中でコンセンサスを得られるかどうかという一つ一つ問題があるわけでございます。

住宅問題は土地問題と言われて久しいわけでございますが、土地については御案内のとおり、こういう形で土地基本法を御審議いただいております。したがって、次は住宅だということだろふと思ひますが、住宅問題は一方では大都市問題ということでもございまして、したがって、住宅問題を考える場合に、基本法の位置づけになるわけでございますが、とりあえずは大都市対策をどうするか、具体的な効果が上がる大都市対策というのをまず急ぐべきだろう。そして、住宅基本法の方は皆さん方の御提案をいただいた、あるいは審議会の御提案をいただいた中身を見ますと、要するに例えば住居費負担の比率であるとか居住水準の目標であるとか、基本法といえどもと相当具体的な中身に踏み込んでおられるわけでございます。この点に關しましてはまだまだコンセンサスを得ていないのではないかと、一つ一つ議論すれば長いことになっていきますが、そういうことで若干時間がかかる。したがって、施策の重要性から考えて、まずは大都市対策について実効性あるものを打つべきが住宅対策の緊急な課題で

はなからうかと考えております。それから、小規模敷地活用型でございます。先生のアイデアは二つあるわけでございます。一つは、地主さんがつくる賃貸住宅を活用して本来公共が果たすべき役割を十分機能させるようなことができないかというところが一点。それから、賃貸住宅というのは小規模な敷地に小規模な地主さんがほとんど建てるといふこの活力が非常に大きいわけでございますから、小規模の敷地のところまでと賃貸住宅を建てるところに施策の手を入れるべきではないかという二つがあると思うのですね。

前の方の問題でございしますが、これは現在のことからいいますと、公共団体がみずからつくるものしか公営住宅方式というものはないわけでございます。公営住宅法は、例えば借り上げのことは今はできないわけでございます。したがって、そういう借り上げまでやるという政策転換をするかどうかという問題。それからさらに今お話に出ましたような小さな規模の賃貸住宅がたきさんばらばらにあるとなりますと、やり方として物で管理するのはいいか、それとも公共団体が今あちこちでやっております家賃補助みたいなものがあるのかという手段の問題も大きな問題でございまして、したがって、そこら辺の検討につきましては今後とも勉強していきたいと思ひます。それから、もう一つの問題は、小さな敷地まで勉強しまして、大蔵にもお願いをして、ことしから小規模な賃貸住宅にまでできるようにいたします。先ほど先生、百坪とおっしゃいましたが、もつと下のところまでできるようにしております。したがって、もう一つの問題は、敷地は非常に出てくると思ひます。したがって、敷地はできるだけ共同化して、二百平米とか百坪とかというふうな敷地になりますればある程度のものができてくると思ひますので、そういう町づくりの観点を入れながらやっていくかというところで、小さ

ければ小さいだけいいという話ではなからうと思
います。これもまた勉強させていただきます。

○穀仲委員 農水省さん、自治省さん、大蔵省さ
ん、答弁の時間をつくらなかったことをお許しい
ただきたいと思ひます。どうもありがとうございます。

○大塚委員長 青山丘君。

○青山委員 この審議も大分大詰めにきましたの
で、私からは前の質問の延長線のような形にな
りますが、土地税制のこれからの進め方について
質問をしたいと思います。

ただ、その前に一点だけ。現下の我が国の土地
の価格の状況を国土庁長官、どういふふうによ
り受けておられるのでしょうか。私は、あの資源
も豊かで我が国の二十五倍も広いアメリカの土地
の価格の総額の四倍にもなっているというよう
な状況は、まさに異常な地価、まさに病める地
価、まさに何とかなしければならないというこ
とで今回の基本法の提出になっておりますが、現
下の日本の地価の状況を国土庁長官は一体どの
うに受けておられますか。まず一点。

○石井国務大臣 まさに病める地価、異常な地価、
そして豊かさの中の最も貧しさを象徴する象
徴、そういうふうになっております。実は先日、
私、アマコスト大使に招待を受けてアンバサ
ダー・ヒルズに、通商代表はアンバサダーと呼ん
でおりますが、アンバサダー・ヒルズにお会い
いたしました。そのときに今委員が申されたよう
なことを英語で申し上げました。実はそのま
で認識はなかったのです。それはどういふ意味か
というところで、説明をしたら、土地問題の価格
の落差というものに非常な驚きを示されたわけ
です。私としては、同時に、それほど我が国にお
ける土地問題の解決は難しいと御判断いただい
てもいいんじゃないですかと付言したわけでごい
ますが、そう言ったからというて、その後ヒルズ通
商代表、土地問題をもう忘れられたのか、ある
いはまた今後どういふ対応をされるのか別とい
まして、我々日本人だけでなく、そういうふうな

際問題にまでなっているこの土地の価格はま
ことに異常なものである。そして、政治問題
として考えましたときに、庶民のマイホーム
の夢を破ってしまったということは、これはや
はり重大な責任を政治家は感じなければいけ
ない、そういう感じを持っております。

○青山委員 まさに異常な地価、病める地価、こ
ういふ認識でこれから土地問題を解決してい
ければ、日本は戦後、経済運営や政治的な取
組みで多くの成果を上げてきたにもかかわらず、
最大の弱点を抱えてこれから政治に取り組ん
でいかなければならない。したがって、その中
で土地税制が果たす役割は非常に大きい。先
般私が質問したときに土地税制については少
し触れさせていただいたのですが、きょうは少
し時間をいただきたいと思ひますが、結局、土
地の需給関係を緩和していくために土地税制
が果たす役割は非常に大きい。取得、保有、
譲渡、大きくこのように分けていけるわけ
ですが、この政策が円滑に進められていけば、
一定の政治課題を解決していく、政策課題を
解決していく力になってくる、そういうふう
に私は思ひます。

まずお尋ねしたいことは、政府の土地税制に
対する基本的な姿勢であります。政府は昭和
四十三年七月、税制調査会の土地税制特別
部会においてこのように答申を出されてお
ります。「土地政策全般において土地税制の
果たす役割は、あくまでも補完的、誘導的」
であるとの立場を示してまいりました。しか
も、この考え方は以前にもたびたび聞いてお
ります。現下のこの異常な地価の状況、また
病める地価の状況、こういう状況下におい
ても、なお大蔵省は土地税制の果たすべき
役割について、あくまでも補完的、誘導的
な立場であるというお考え方をこれからも
持つていかれるのかどうか。いかがでしょ
うか。

○長野説明員 お答え申し上げます。
四十三年に確かに土地税制に關しましてその
うな答申が出ました。また、そのような言葉は

れ以来の税制調査会のたびたびの答申の中
でも何度か触れられておまして、最近にお
きましては昨年の四月、税制改革について
の中間答申の中でも同じような趣旨のこ
とを言っております。

ただ、この税制が「補完的、誘導的」とい
う言葉の意味につきまして、若干それ単
独では誤解のおそれがある点がございます
ので、昨年の税制調査会の御答申では、か
なりそこをどういふ具体的な趣旨であるか
というところをお書き込みいただきまして、
お時間をとりますが関連のところだけ読
まさせていただきます。

「税制は、基本的に市場原理を通じて経済行
動に影響を及ぼすものであり、土地利用に
關するルール等市場原理の外にあるもの
に對し直接的な影響力を行使することはで
きない。したがって、土地税制を活用し、特
定の政策目的に沿って個人や企業を望まし
い土地利用のあり方等に關し、詳細な都市計
画その他の制度・施策が整備されていること
が前提となる。その意味で、土地政策全般
における税制の役割が補完的、誘導的なもの
であることは調査会がずっと指摘してきた
ところである。こう申し上げて、しばしばこ
の誘導的、補完的という言葉が余り効果が
ないとか限定されておるといふように理
解される向きがありましたので、税制調査
会がこういう御答申に昨午なつたわけでご
いします。

大変恐縮ですが、例えば話で申し上げま
すと、税制と土地の基本施策との關係とい
うのは、私なりに理解しますと機関車とそ
のレールみたいな關係になろうかと思つて
おまして、税制そのものは機関車でござい
ますから安全に客をどこかに運ぶこともで
きます。暴走すれば人や財産を傷つけること
もございします。どつちの目的に走つてい
くのかということがレールでございまして、
都市政策の方できちっとしたレールを確立
して、それに沿って税制が走るといふこと
であれば機関車は走っていくであらうとい
ふふうに考えております。

○青山委員 私は、昭和四十三年の「土地
税制の果たす役割は、あくまでも補完的、
誘導的である」という考え方に對して、当
時は妥当性を持っていたように思ひます。あ
るいは妥当性があつたかもしれない。しか
し、今日のこの異常な地価の高騰を率直に
見ましますと、さて、本當にこの土地税制
が有効に適切に運用されてきたのか。これ
がもしも、もっと適切に運用されてきたの
か。今日の異常な事態は避けられることが
できたのではないのか。もちろん税制だけ
ではありませぬ。今日のこの異常な地価の
状況というものは、その原因はいろいろあ
ることは私もわかつておる。けれども、そ
の中での土地に対する税制が適切であつた
かどうかといへば、適切ではなかつた。結
果として今日の異常な事態を、また病める
地価の状況をつくり出してきておるとは率
直に受けとめていただきたい。

そういう意味で、例えば補完的であるの
ならもっと補完的な役割を果たすことが
できたのではないのか、誘導的であるの
ならもっと誘導的な役割を積極的に果た
していくべきであつたのではないのか。そ
れが結局、いろいろな要素があつたので
しょう。できなかったのかもしれないが、
誘導的な、政策的な役割が果たし得なかつ
た。したがって、今日のこのような異常な
事態を招いてしまったということは率直に
受けとめていただきたい。そういう意味で、
税制に対する基本的な姿勢、こういう点
でもっと土地税制を有効に、適切に、活
発に活用するべきだといふふうに思ひま
すが、いかがでしょうか。

○長野説明員 御指摘いただきました
点は、まさにそのとおりであらうといふ
ふうに考えております。過去、土地税制
が本来期待された役割を果たしたかどう
かという評価の問題につきましては、ど
ういふかといひまして、税制を展開する
上で私ども何を悩んだかといふことを率
直に申し上げさせていただきます。例え
ば土地を有効利用させるということが土地

○青山委員　今、あなた方が悩んでこられたことをお話しになりました。同じことを私たちも悩んできたのです。悩んできましたが、今日のこの事態を率直に受けとめていただきたい。日本の土地税制というものは多くの点で後手に回ってしまった、適切な手が打てなかった、そういうことをぜひ反省点としてまず受けとめていただかないといけません。

この二点、いかがでしょうか。○長野説明員 今後さらに土地税制を考えていきますときに、御指摘の点が非常に大事な点であらうかと考えておりますが、最初に、土地税制の中であつて土地問題を深刻にさせたものはないかという御趣旨のお尋ねにつきましては、これは例示として適當かどうかわかりませんが、こういうことがございます。

例えば土地供給を促進するために、なるだけ売りやすくするというような形で税制を仕組むということが、そのときは非常に合理的に感じられた。しかし、しばらくやってみますと、いつでも売るときには税負担が軽いかということ、かえつて運用資産としての土地の魅力を増してしまつて、事志と違つたのではないかとということで、改廃を余儀なくされたような制度も過去にございます。そういった、本当にその税制の及ぼす効果というものの需要と供給と両面への見きわめということが、今後検討いたしますときに大事なことでであらうというふうにまず考えます。

それから第二点、節税の問題でございます。土地施策のために税制を使うということ、税の命でございます負担の公平というのは、場合によつてはしばしば逆方向を向くことがございます。節税目的で土地というものが利用されてということになりますと、これは両方の意味で問題であらううかなと考えますが、これも具体的に申し上げた方がいかんと思ひますけれども、結局は、土地を購入入すること、あるいは保有することによつて赤字をつくつてこれを節税に使うという方法と、出た手黒字をはかの赤字と帳消しにするというふうな手法が両方ございますけれども、いずれにしても、そんな例が従来、例えば借金をして土地を購入した場合には、その金利だけは経費で落ちるが、土地は遊ばせておいても構わない。その土地に見合つた税金は納めないというのはどうかということ、これは御承知かと存じますけれども、借入金による土地取得というのに対する法人の措置は近年とらせていただきましたけれども、今後さらに

に検討しなければいけない」と思っております。は、その赤字、黒字の通算ということを通じての節税という問題、実はこれは大変根が深いと思つます。

と申しますのは、これは総合課税という税制の基本を利用いたしておりまして、不動産の方では建物の減価償却も含めて赤字になる。したがって、給与所得の方と相殺できて、あなたは税金が軽くなりますよというチラシを確かに見たことがございます。これは総合課税を放棄するあるいは禁止するということによってしか防ぐことができません。確かに、法人税の世界では若干土地の譲渡益につきましては分離課税の思想を入れておりますけれども、そういったものが個人の方まで考えているのか、しかしこれはまた税制といたしますと、総合課税の方を目指すべきなのか、ある部分で分離課税を拡大していくのかというのが、これは土地の問題だけでなくちよつと及ぶところが大きいような感じもいたしますし、そんなこともこれから研究していかなければいけないと考えているところでございます。

○青山委員 考え方の基本はよくわかるのですけれども、基本的に土地が現在のような状況であるという認識に立つてきますと、今おっしゃられたように、土地の購入について借入金の子が損算入になる、それは不動産業界がそれを逆手にとって、節税につながりますよと広告いたします。そういう点も細かく対処していかなないと、逆に土地税制が土地高騰の一因をなした、土地問題逆を増幅させてきてしまったという指摘を受けても私は仕方がない。これは理念的な問題ではななくて、きちつとした対処をしていくべきだということ、姿勢を確立していただきたい。政治の多くの面で日本はかなり成功してきておる面がありまして、必ずしもアメリカやヨーロッパが全部進んでおるとは思わない、思わないが土地税制だけは全く致命的に日本はおくれてきてしまった。これはぜひひとつつ率直に受けとめていただきたいと思ひます。

それは、土地税制の目的としては、第一に土地の有効利用を促進しなければいけない、第二に適正な地価の形成を図っていかねばいけない、第三に宅地供給を促進していかねばいけない。それが土地税制の目的としてこれまで取り上げられてきました。先ほど来の議論や審議の中にも少し触れられておりましたが、そうした点での見方だけでは足らないのじゃないか。今日一番重要なことは、地価がこれだけ異常に上がってきたことによって、資産の格差が深刻なまでに拡大してきておる。この資産格差の拡大、土地税制による不公平感、地価上昇による不公平感、これを是正していく、このことが土地税制の極めて重要な目的に挙げられていかなければいけないと私は思っています。いかがでしょうか。

○長野説明員 先生御指摘のとおり、土地税制この二つの言葉は一緒になってございますので、土地の供給促進でありますとか有効利用でありますとかいような側面と同時に、先ほど税制としての命と申し上げましたけれども、負担の公平ということは特に大事であろうかと思いますが、昨今のごとく土地の価格上騰というものの中では、その役割は一段と大きいものと考えております。

ただ、制度的には、私どもの所管いたします譲渡所得につきましては、一般の所得税本則に比べますと、土地の所得につきましてはやや負担を多目にお願いたしておりますし、法人税におきまして、通常の法人税に加えて譲渡益に對して特別の御負担をお願いいたしております。昨今自然増収というような御指摘もございますけれども、そのかなりの部分はまさに土地の価格上昇に伴います譲渡に關しまして税制がきちんと機能いたしました結果として税収が上がつてきておるといふような実態もございます。今後とも土地の資産としての課税の適正化につきましては十分に配慮していかなければいけないと考えております。

○青山委員 今おっしゃられたように、土地の不公平感を是正していくことは、これからの土地税制の重要な課題だ、目的だと思いま

す。

そこで、国土庁長官か土地局長かどちらかに、これまで土地税制といいますが、投機を抑制していく、あるいは有効利用を図っていく、高度利用を図っていく、土地を高度に利用していく、宅地の供給を促進していくというような点に配慮されてきたが、私は、今取り上げておりますように、不公平感を是正していく。地価がどんどん上がっていく、持つ者が資産価値をふやしていく。持たざる者の立場から見ると、まことにこれは不公平感が拡大していく。これじゃおもしろくない。まともな勤労意欲もわなくなってくるし、不公正な社会になってしまった。だからこそ、今回土地基本法を制定してこの不公平感を是正していくのだ、こうおっしゃるのかもしれない。国土庁として土地税制の適正な運用によって不公平感を正していくのだという姿勢を今回の基本法で明確にしていけるのでしょうか。そこで、具体的には今どういう考え方を持っておられますか。

○石井国務大臣 ただいま大蔵省の政府委員からも予想以上に前向きな土地税制に関する答弁を伺っております、私は意を強くいたしております。

まず、税制のマクロの問題としては、今回消費税等いろいろな議論いたしておりますのも、昭和二十六年シャープ勧告以来長年の間所得に偏重した税制を消費と資産にバランスを変えようというところでありますから、消費税の問題はともかくといたしまして、資産に対する視点を今後重視し、社会の公正を保たなければいかぬということは当然ではないかと思っております。

それから、具体的な問題といたしましては、私はそれぞれ税というものがいかに難しいか、もう刃の剣のようにメリットの面とデメリットの面が出てくるわけでありましかれども、当面基本法が成立しました後に、土地保有課税の適正化、特に特別土地保有税につきさらにその運用の厳正化、適正化を見直すということ、それから特定市街化

区域の農地に対する固定資産税の課税に関しても、宅地並みとは申しませんが、やはり検討を加えなければいけない。確かに、区分した場合におきましては税額を変えようということ、これをやっていかなければいかぬと思っております。それから、土地の相続税上の取り扱いの適正化、これも重要な課題ではないか。それから、法人関係に関しまして、借入金等による土地取得等を通ずる税負担の回避行為等に関しては、仮需要をおおるような傾向にありますから、この点に関してもやはり所要の手続をとってまいりたい。

それから最後に、これは一番難しいのですが一番重要だと思っておりますのは、都市宅地開発の推進とか土地の有効高度利用を促進するために、利用されていくものに対してやはり所要の手続なり措置をとって関連制度なり施策の見直しということ、この辺についてはひとつできるだけ早く所要の手続をとって税制改正に踏み切るべきではないか、そういう考え方を持っております。

○青山委員 長官の非常に意欲的な姿勢をひとつ評価させていただいてぜひ進めていただきたい、強く期待しております。

ただ、これは政府提案の土地基本法案ですが、土地税制について書いてありますけれども、一体どういふふうにしていこうとおられるのか。だから今長官が述べたじゃないかということではなくて、今回の土地基本法を制定するに当たって、例えばこの第十五条は「土地についての基本理念にのっとり、土地に関する施策を踏まえ、税負担の公平の確保を図りつつ、土地に関し、適正な税制上の措置を講ずるものとする。」土地税制を一体どういふふうになさるようとするのでしょうか。基本法なので、ある程度幅を持った、ある程度抽象的な表現にならざるを得ない、こうおっしゃるのでしょうが、もう少しわかりやすい表現はなかったのかどうか、具体的に何を考えているということについて、少し明確に説明をしていただきたいと思います。

○藤原政府委員 お答え申し上げます。

この十五条の「税制上の措置」は、理念の方の五条の規定を受けて、十四条とともに土地に関する基本的な施策の一つとして位置づけられておるものでございます。十五条では、まず土地についての基本理念にのっとり税制上の措置を講じていくんだということでありまして、基本理念の方は、二条から五条までございまして、土地の適正利用、計画的な利用を進めていく、あるいは投機的な取引を排除していく、さらには適切な負担を求めていくといった理念が規定されておるわけですが、そういった理念を推進する観点から常に税制上の措置は考えられていくべきだというのが一つであります。

次に「土地に関する施策を踏まえ」ということでありますが、これは、土地税制については総合的な土地対策の一環として望ましい土地利用のあり方に関する土地利用計画、あるいはその他関連する制度、施策の整備を行っていくなければならぬわけですが、そういった計画、施策を推進する上で必要な税制上の規制、誘導措置、そういった措置も必要であります。さらに加えて「税負担の公平の確保」という観点からも税制措置は考えられるべきだ、所得との均衡あるいは土地以外の資産課税に対するバランス、そういったことを考えながら税制上の措置を講じていくべきである、そういう基本的な方向を示したものであります。

○青山委員 そこで、土地税制、大きく分けて、取得課税、保有課税、譲渡課税と分けられていきますが、取得課税については、その代表格は相続税、この相続税にはいろいろな立場がありまして、複雑に入り組んでまいりまして、なかなか難しい問題があります。そこで、きょうは保有課税と譲渡課税についてお尋ねしたいと思っております。

まず、率直に申し上げて、保有課税、譲渡課税、譲渡課税といっても、短期のものまで軽課というわけにはいかない。保有税と短期譲渡の重課、それから長期保有による譲渡税の軽課、こういう方向だと考えてよろしいのでしょうか。

○藤原政府委員 私からお答えするのが適當かどうかと思ひますが、一般的に、先生がおっしゃいますように保有税課税強化、そして譲渡課税を軽減していくということは土地の流動化、供給促進につながるという御主張はよくなされるわけです。ただ、保有課税を強化いたしますと、確かに供給促進につながる面もございまして、また、土地保有の一般的な有利性を減ずるといふ効果もあらうかと思ひますけれども、一方で国民生活とか営業に与える影響も大きいというふうな気がいたします。また譲渡課税につきましましては、これを軽減いたしますと、土地に対する仮需要を喚起するような効果も出てくるのではないかと。一方、強化いたしますと、ロックイン効果と申しますか土地の供給を阻害してしまふ。そういう両面を持っておるような気がいたします。だからその辺のバランスを考えながらその水準というのは設定されていけるべきなんだろう、一般的にはそういうふうには私に考えているのですが。

○青山委員 おっしゃられることはもう一々こつともでして、妙なことを言っておられるなどとは思っていませんよ、私も。ただ、現在の病める地価の状況で、適切に対処していくという立場からしますと、基本的な姿勢をきちんと出すべきだと考えているから申し上げているのです。もちろん生存権や営業権を脅かそうなどということとはとるべき態度ではありませぬよ。あるいは社会的弱者に対する適切な措置というのともななければいけません。けれども、我々が現在のこの異常な地価を率直に見て、この状況を放置してはいけぬ、適切な施策を今打たなければいけぬという立場からしますと、基本的にはそういう立場をとるべきではないかと私は思ひます。

それで、保有の重課についてよりも長期譲渡の軽減についてはいささかスムーズにきていると私は思ひます。ロックイン効果などというのとは出てこないように、例えば昭和五十年の改正で、長期保有の譲渡課税、これは譲渡所得二千万円、譲渡所得ですから売った金額から取得金額を引いたもの、もちろん手数料もそこに入らぬでしょうが、

○青山委員 保有課税の適正化、もちろん一面の難しさはよくわかってはいますけれども、保有税の代表格は何といっても固定資産税。固定資産税が土地の実勢価格との間でどういう状況になってきているのか、また、そのことに対してどういう所見をお持ちなのか、自治省いかがでしょうか。

これに対する評価の問題であります。地価公示の価格はやはり売買の際の一つの指標になる価格であると思います。それから、固定資産税の価格は「適正な時価」という表現を用いておりますが、やはり使用収益し得べき価格といえますか、例えて言えば地価公示と固定資産税の評価額との間にはどうしても差が出てきまうという宿命的な問題がございます。例えばどこかに一つ地

ここに自治省の「市町村税徴収実績調」、それから経済企画庁の「国民経済計算」、こういうことで資料が出ていますが、固定資産税収額の土地資産額に対する比率というのは、これは全国、東京圏、東京都もそうですけれども、昭和五十二年に少し高かったのですが、それから若干下がったり上ったりしてきていますが、著しい下降線をたどっているんですね。昭和六十年以降、六十一年、六十二年などは土地資産額に対する割合というのは、もう大変な低下の仕方。昭和五十二年で固定資産税収額の土地資産額に対する比率では、全国平均が〇・二三％、この段階では東京都が高くて〇・二六％。ところが昭和五十九年になってきますと、全国平均が〇・一九％、東京都が〇・一八％。六十年、六十一年、六十二年、現在では〇・〇六％が東京都。この割合から見ますと、絶対値で言っているわけではないんですが、これは適正な保有に対する考え方が反映していると言えるのかどう

それから、受益者負担の規定が今回の土地基本法にありますけれども、この点は評価していかなければならないと思います。問題は、具体的にはどのように受益と負担の適正化を図られようとき

れるのか。いかがでしょうか。

○藤原政府委員 十四条に「社会資本の整備に關連する利益に應じた適切な負担」という事項が置かれておりまして、社会資本の整備に關連して著しく利益を受ける特定の者、そういう方から特別に利益に應じた適切な負担を求めようという趣旨でございます。

ただ、現行制度の中でも幾つかの受益者負担制度が設けられております。先生御承知のとおり、都市計画関係の受益者負担金、これは下水道事業など、これに基づいて負担金が徴収されております。またこれは余り動いておりませんが道路法、河川法、海岸法、港湾法といったいわゆる公物管理法関係には受益者負担の規定が一応置かれております。道路法が若干動いておると思いますが、他の法律に基づく受益者負担の実績というのは、私余り聞いておりません。ただ、区画整理事業や土地改良事業に基づく公共減歩あるいは総合設計や特定街区制度による容積率の増しと關連させた公共空地の提供、そういったものも広い意味ではこの受益者負担に相当するのではないかと。また、現在進行中の事例としては、東京臨海部で公共施設の整備のための土地または負担金を關係の土地所有者から徴収する、そういった制度が検討されております。また、これは少し毛色が変わっておりますが、いわゆる市町村等で行われております宅地開発指導要綱に基づきます寄附金、あるいはニュータウン鉄道整備に關連するニュータウン業者からの金銭寄附、これは任意協定の場合が多いわけですが、そういった事例があるわけではあります。

そういう既存の制度、事例等も活用しないといけないわけですが、さらにこれに加えてより合理的な制度を基本法制定を機にいろいろ検討していかなければならないのではないかと、そういうふうを考えております。

○青山委員 運輸省来てもらっていますね。例の都心と筑波研究学園都市を結ぶ通勤新線、常磐新線、これが西暦二〇〇〇年開通を目指して一九九

〇年、いよいよ来年からこの事業が、鉄道の工事が始まるというふうになっております。この建設総経費、これが今計算されておりますところによるとおよそ七千億圓くらい、運輸経済研究センターでそんな数字が出ていますね。その新線が建設されることによって、沿線には宅地開発が相当進んでいくでしょう。そうした宅地開発を進めることによって開発利益というものが相当生まれてくる。一体どれくらいか。これが資料として出ていますが、二十一兆二千億圓くらい生まれてくるであろう。約三十倍、大変なものですね。

問題は、開発されることによって出てくる利益、これは例えばアメリカやヨーロッパですと、その地主、個人や法人の地主に帰属するものではないという受けとめ方から、地方団体あるいは公的機関がその開発利益は吸収していくんだというようなことなのでしょう。

さて、第百十四国会で、大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法、これは常磐新線のための法律だと言われているのですが、この開発利益に対する社会への還元、負担、これはどういう考え方でこれから進められようとするのでしょうか。それから、この考え方がその法律案にどういうふうになり込められているのでしょうか、これからどういう組み立て方をしようとしておられるのでしょうか、いかがでしょうか。

○金田説明員 お答えいたします。

今先生御指摘のように、百十四国会で、いわゆる一立法と称しておりますが、法律がおかげさまで成立いたしました。この九月から施行されたところでございます。御指摘のように、常磐新線、東京圏北東部で計画されておるわけでございますが、その具体化に向けて今基本的な問題を關係者間で協議を進めておるところでございます。法律にもございますように、いわゆる大都市近郊と都心を直結する大規模鉄道、こうはつきり書いてございますが、こういった長大な鉄道新線を整備するに当たりましては、用地代を含めまして大

変多額の資金がかかってまいるのでございませう。土地対策のための鉄道が実は土地問題でちよつと制約を受けているという状況にございませうけれども、そういった収支採算、極めて厳しいものがございまして、御指摘の受益者負担、開発利益の還元という意味かと思いますが、何らかの形で図っていききたい、必要である、このように私も考えておるところでございます。

ただ問題は、このような長大、大規模新線というものが建設された場合に、非常にその効果は沿線広範に及ぶわけでございまして、一体だれがどのくらいの開発利益を受けるのか、したがって、それによつてどのような範囲で負担をお願いしていくのか、なかなか決めかねるところが実はございまして、現実問題として非常に難しい問題を含んでおるといことは御理解いただけると思うわけでございます。

こうした問題を踏まえまして、御審議いただいております土地基本法を成立させていただいた場合には、そういった趣旨を具体化すべくさらに政府内部で鋭意検討を進めてまいりたいと考えておりますが、いわゆる一体化法におきましては、法律の二十一条におきまして、關係地方公共団体が鉄道事業者に対して出資するとか補助をするとか貸し付けをするといった助成、あるいは鉄道用地の確保そのものについて協力をしていたかといふような形で鉄道整備に対して非常に積極的に関与するという仕組みがございまして、鉄道整備につきましまして、実はこれは初めてこういう法律上の規定が本法において設けられたわけでございまして、これはある意味では開発利益の還元という考え方に通ずるものではないか、このように理解しております。私もこの趣旨を踏まえまして、

鉄道整備の促進を図るために今後地元自治体に御協議を申し上げまして、実情に即した形で、実効のある形で実現をしていくように進めてまいりたい、このように考えておるところでございます。

○青山委員 ぜひひとつ、日本においてもこの土地基本法が制定されることによって受益の適切な負担、こういうことが具体的に進められますようにお願いをしておきます。

時間が来ましたので質問を終わります。ありがとうございました。

○大塚委員長 中島武敏君。

○中島(武)委員 まず、国土庁長官にお尋ねしたいと思ひます。

この土地基本法案はその第二条で、「土地については、公共の福祉のため、その特性に應じた公共的制約が課されるものとする。」とありまして、以下第三条「適正な利用及び計画に従つた利用」、それから第四条「投機的取引の抑制」、さらに第五条「価値の増加に伴う利益に應じた適切な負担」ということがうたわれておりまして、具体的な制約をいろいろと課するという考え方が出ておるわけですね。

どうも公共の福祉ということと理由として制約をいろいろ課することばかり書いてあるのですけれども、ここで言う土地というのは、憲法二十九条の財産権としての土地を前提あるいは対象として考えているものなのかどうかという点を伺いたいと思ひます。

○石井国務大臣 当然、基本的にはその二十九条を対象とした内容を持つておるわけでありませう。ただ、土地の特性を踏まえつつ土地の基本的な認識に対して国民に新たな注意を喚起しておる、こういう意味合いが込められておるわけでありまして、公的制約を課する前提として、土地に対する国民の権利を当然に予定しているものであります。それはあえて明文的に規定してはいないものである、そのように理解しております。

○中島(武)委員 今の答弁では、当然憲法二十九条の財産権、しかしそれだけじゃなくて、土地の特性を考えてそれを前提にしているというお話だったかと思ひますけれども、確かにこの法案の第二条、これは「土地は、現在及び将来における国民のための限られた貴重な資源であること、国民の諸活動にとって不可欠の基盤であること、」こういうふうにかかれております。それから、私

たち日本共産党も、土地はすべての国民にとって生存、生活、生産の基礎であり、人と人のつながりを築いていく基礎的条件である、しかも土地は有限である、こう考へておるわけです。

ですから、今やと長官の方からもあったのですけれども、このような特性を持っている土地はやはり国民のためのものであり、国民は土地なしには生きられないと思うのです。そういう点では、「すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。」というあの憲法第二十五条の生存権を保障するために不可欠のものではないのだろうか、国民は土地に對する根源的とも言ふべき権利を持っているのではないだろうか、こう考へるわけです。この点は長官、どうですか。

○石井國務大臣 二十五条に規定されております生存権等に拘泥するものではないという理解をいたしております。

中島委員御承知のとおり、二十九条には第二項でいわゆる国民の資産は公共の福祉に供せられるものであるという考へ方、また第三項では、さらに進んで取用の問題に對する規定というふうなものもござります。最近の土地問題の最も重要なところは、要するに、土地に對します個人の所有というものが余りにも先行いたしまして、土地が利用されずに放置をされたり、あるいはまた投機的にこれが売買されるというふうなことから、いわゆる公共の福祉というものが一歩も二歩も後ろへ下がっており、また、取用なんというふうなものはよほどのことがない限りこれを執行しないというふうな中に、かえつて国民の共有の財産であるものが、二十九条一項が先行し二項というものがずつと後ずさりしておる、そういう中から今日のやほり土地の高騰という問題を招来しておる一つの原因にもなつておる。したがつて、決して私有権を剝奪したり規制したりするといふふうな考へ方はございませぬけれども、憲法の明文にあるように、二十五条を重視するとともに、二十九条の二項あるいは三項にも触れまして、特

に土地の国民の公共に服するという意識を強めた、そういうことから高度利用、有効利用、土地供給、地価安定というものに供したい、そういう考へ方ではないかと。

○中島(武)委員 本法案は土地基本法案なんです。ただ、私は率直に言つて、やはり長官も認めてはいるのですけれども、憲法二十五条で国民が保障される土地に對する国民の権利、こういうのをきちんとするべきではないかというところを、特に二十五条でいうところをもつとどうたうべきなのではないだろうかという見解なんです。ところが、そういう点は欠落しているわけです。それから、土地に對する利用について、住民の参加とか合意、こういう規定も中にはないわけなんです。あるいは、限られた資源である土地の利用について優先順位があるかというところ、これもないのです。非常に限られた土地でありながら、国民の土地に對する権利を擁護する立場に立つならば、当然私は、非常に立ちおくれてゐる国民のための住宅の供給とか、あるいは良好な居住環境の整備充実、こういったことを優先すべきだと考へるのです。あるいはまた、考へてみましても、国公有地についてもその利用をどうするかという問題については、周辺を含めて町づくり計画を住民参加によつて策定した上で最も有効な活用を図るということが国民の土地に對する権利を保障する道だと思ふのです。ですから、そういう観点からみると国民の共有財産である国公有地についてきまへ、その利用に對する国民の権利というものは特にうたはれてはいないのです。

長官は公共の福祉、二十九条の一項が先行して二項が陰に隠れている、後退しておる、だからその部分を出したのだと言ふのですけれども、私はそういう点はやはり基本法なんです。きちんとして土地に對する基本的な国民の権利というものをのうたい上げるということが大事であつて、この基本法の中にも明記すべきではないか、こう考へるわけです。長官どうですか。

○藤原政府委員 当然に私有財産権が保護されるべきものという前提に立つてこの基本法をつくつております。もとより個々の財産権の対象たる土地に関する基本法でございしますが、長官からも申し上げましたように、他の財と違つた非常に公共の利害と密接に関連する特性を有しておるわけがございします。で、公共の福祉すなわち多数の国民のための制約、制限は受忍されるべきだ、そういう趣旨のもとに二条の規定が置かれておるわけがございします。この大原則の理念を踏まえて三條、四條、五條の規定があるわけがございしますが、この三條の中で、確かに大都市地域では住宅用地が非常に大切であります。しかし、住宅用地の中でも環境の保全はもとより重要であります。地域地域によつてそれぞれ土地利用の重要性が変わつてまいります。そういうことも意識しながら三條では、所在する地域の自然的、社会的、経済的、文化的諸条件に應じて、そういう条件に適切に対応した利用を選択すべきだというふうな規定にしているものでありまして、それはこの三條の一項に規定されているのではないかと考へております。

ただ、住民参加の趣旨につきましては、これは計画を策定して、計画に従つて利用しよう、計画策定に当たつては地域の諸条件あるいは高度利用や土地利用転換、環境形成、それぞれ必要に応じて場合によつては詳細な計画あるいは広域的な観点からの配慮を加えながら計画をつくりましよう、ただ、計画の策定手法あるいは手順、そういうのはそれぞれ具体の法律にゆだねる、そういうスタンスをとつておりますので、直接住民の意見を反映する規定は置いておりませんけれども、既に個別具体法の中で即地的な土地利用計画を策定する際には、その程度に應じていろいろな住民の意見を反映する方法を考えながら講じておるところでございします。この基本法では特に規定しなかつたわけでありまして、

出されたのか、これから具体的に質問していきたいと思うのですが、まず最初に伺いたいのは、市街化区域内の農地の問題、これについて建設省に最初に伺います。これまでの審議の中で国土庁長官も建設大臣も、農地として保全すべきものと宅地として供給すべきものとを区分けしなければならぬ、こういう答弁を繰り返しておられます。そこで伺いたいのですけれども、農地として保全すべきものと宅地として供給すべきものとを区分けする基準は一体何なのか。それからもう一つは、この区分けをする時期は一体いつを考へているのかということ。それから次に、区分けの手法、方法は一切何なのか、どういふふうにしてやるのかという点について担当の建設省の方から伺います。

○河原崎説明員 お答えいたします。

総合土地対策要綱におきまして、市街化区域内農地について、その税の見直しとの関係において宅地化すべきものと保全すべきものの区分を明確に行ふこととされております。その場合の区分はいたしまして、保全すべき農地といたしましては、営農が確実に市街地整備の見込みがなく、市街化区域の一体的かつ計画的な整備を図る上で支障のない農地でありまして、あるいは公害、災害の防止等の環境機能及び公共施設等の予定地としての機能に着目して保全する農地等が挙げられるわけがございまして、これらにつきまして市街化調整区域への逆線引きでありますとか、あるいは生産緑地地区制度の活用を図つてまいりたいと考へております。また、これ以外の農地につきましては計画的な宅地化を図るために土地区画整理事業を行ひますとか、あるいは地区計画制度の活用、また、開発許可制度の活用等を行つてまいりたいと考へております。

○中島(武)委員 時期はいつですか。

○河原崎説明員 これらの区分の明確化を図るための諸措置の時期でございしますが、いわゆる市街化区域内農地に係る税制の見直しが行われて、新たな税制が適用されるというふうな時期との関係

を見ながら考えてまいりたいと考えております。

○中島(武)委員 重ねてお尋ねしますが、長期営農継続農地制度は廃止する方向で検討しているのですか、また、相続税猶予制度がありますけれども、これも廃止する方向で検討しているのですか。

○白兼政府委員 お答え申し上げます。

市街化区域内農地に関します現行の長期営農継続農地制度は、御存じのように、昭和五十七年度の税制改正におきまして三大都市圏の市街化区域農地に対し課税の対象範囲を拡大するに当たりまして導入された制度であります。この長期営農継続農地制度を含めまして、大都市地域の市街化区域農地にかかります税制については、昨年決まりました総合土地政策要綱に示されておりますように、保全するものと宅地化するものととの区分の明確化等とあわせて総合的な検討を進めていくということとされておるところでございます。

なお、もう一点御質問がございました農地の相続税の猶予措置の問題でございますが、この制度が置かれた目的は、相続による農地の細分化防止等の目的ということに配慮してつくられた制度、こういうことと承知いたしております。だが一方、先ほども申し上げました総合土地政策要綱では、この相続税につきましても、保全するものと宅地化するものととの区分を明確化することとの関連において宅地との均衡を考慮しつつ見直しを検討するとされておるところでございます。

○中島(武)委員 時間も余りありませんので、私の方からまた申し上げたいと思います。

市街化区域内の農地というのは非常に大きな役割があると思うのです。新鮮な野菜を初め農産物の供給地であることはもう言うまでもないのですけれども、都市の緑として環境保全で果たす役割とか、区民農園、市民農園として区民や市民の皆さんに非常に親しまれているとか、子供たちの生きた教材、こういう点でも大変大きな役割を果たしている。あるいは水害の遊水地としての機能も大事な役割だと思っております。それから、震災時の防災の用地あるいは避難地としても非常に大きな

役割を果たしていると思うわけです。

それで、十年ほど前になりましたけれども、私は建設委員会で当時の国土庁長官に質問をしたことがありまして、それは南関東地震が起きたときの被害想定をやるべきではないかということをお願いして、国土庁長官も私の要求を受け入れて、昨年暮れに御存じのような被害想定を発表されたわけですね。それによりまして、関東大地震クラスの地震が相模湾を震源地として冬の夕方に発生した場合に、死者数三十五万人、焼失棟数二百六十万棟、罹災世帯三百七十七万世帯、建物被害三十八万七千棟となっているのです。この間サンフランシスコ地震があつて非常に衝撃を与えたのですけれども、その比じゃないわけですね。日本の場合には、特に東京の場合には木造家屋が多いわけですから非常に大きな被害が起る。そうしたことを考えますと、市街化区域内の農地はもう一度役割を見直して全体を保全するということが必要じゃないかと私は思っているわけです。

そこで、そのことに関連して伺いたいと思っておりますのは、東京の公園面積は一人当たりで一体幾らになるのかということをお答えいただきたいのです。

○河原崎説明員 東京都における一人当たりの都市公園面積は、昭和六十三年三月末現在で三・一平方メートルでございます。

○中島(武)委員 東京都の公園面積と市街化区域内農地の面積を合わせたものは一人当たりで幾らかということをご建設省なり国土庁なりで答えをされる用意がありますか。なければ時間の節約で私から申し上げますけれども……

それでは、私の方から申し上げたいと思っております。国土庁からいただいた資料に基づいて計算してみますと、東京都の市街化区域内農地の一人当たりの面積は七・二〇平方メートルということになります。それから、公園面積について今お答えがございましたが、三・一〇平方メートルでございますから、合わせますと十・三〇平方メートルということになります。

それで、東京は首都ですけれども、世界の首都は一体どれくらい公園面積を持っているものかというのを見てみますと、イギリスのロンドンが三十三・四平方メートル、西ドイツのボンが三十七・四平方メートル、東ドイツのベルリンは二十六・一平方メートル、アメリカのワシントンは四十五・七平方メートルです。ぐっと少ないのはイタリアのローマで十一・四平方メートル、韓国ソウルで十三・〇平方メートルという数字があるのですけれども、ローマ、ソウルに比べても十・三〇平方メートルというのは非常に少ないのです。それにも及ばない状況なんです。

だから、さつき私が申し上げたように、市街化区域内の農地も非常に重要な役割ということをお考えに入れるならば、積極的に全体として保全策をとるというふうにするべきではないか。区分して農地として使うものと宅地として供給するものと、こういうことを繰り返しておっしゃるのですけれども、しかし、今申し上げたようないろいろな大事な役割、それから世界的に比べても首都東京が公園面積が大変少ない、農地を全部計算に入れたとしても及ばないという状況、しかも地震国である、南関東地震というようなことを考えに入れるということになったら、そういう目先の話だけじゃなくて、もっと展望のある、そういうところを考慮に入れた考え方が必要なんじゃないかと私は思うのですけれども、長官の見解を伺いたいと思います。

○石井国務大臣 その市街化区域内の農地の問題は古くて新しい問題でございます。既に相当議論もされてまいりましたものでありまして、十年前にも、これだけの住宅不足、土地の値段というふうなことを考えましたときにいろいろ議論されましたが、今言われましたようなものも事情を考慮して十年間の猶予期間というような形で今日に至るうとしておるわけでございます。

その間、この十年間の宅地あるいは土地の変化というものがどれだけのものであったか。これは目を覆うような状況でございます。まさに病める

土地とかいうふうに言われておる現状でございます。現に、十年前でございましたら、一時間以内で何とか小さい土地つきの家に勤労者の手が届くというふうな状況であったわけでございますが、この十年間のうちにその夢も遠くはかなく消え去つておるという状況であります。また、ある調査機関の調査によりますと、こういうものはシミュレーションスタディーですから、どこまで正當かどうかというところはいろいろ異論はあると思っておりますけれども、もし仮に十年前に東京の農地を宅地化しておつたとすれば、今の高層のビルディングというものが、もう著しい値段の差が起つておる、こういうふうなスタディーも出ておるわけでございます。

そういうふうなことを考え合わせますと、委員の御指摘もございまして、今この問題を国民世論に問うて、このまま全部を保全するということが一体通用するかどうか、私はいささか疑問に感ずるわけでございます。したがって、全農地をそのまま保全するということはできないにしても、もう既に宅地化されるような状況にあり、社会資本が投資され、通勤通学等にも最も利便性の高いところに、やや偽装農地化のような形で、そのまま税金逃れというふうな形になっておるもの等々、いろいろそういうふうなものがあるかと思っておりますので、一挙に半分あるいは全部を宅地化するといつても時間がかかりまして、なかなかそういうふうにはできないものではないか。何分の一ということでは、先ほど建設省の方から一つ一つの基準を示されておりましたから、そういうところできつちりと区分をしていきますし、地権者の意見も聞きながら、あるいはまた農協等の意見をも集約しながらやってまいりますけれども、全体の国民の声は、先生が聞かれる国民の声も国民の声であり、私が代弁する国民の声も国民の声ですけれども、大多数の国民の声は、やはりもう少し何とかしてくれというのが世論ではないか、そのように認識いたしております。

○中島(武)委員 今、長官のお話を伺っておりますと、東京を初めとして地価の値上がりは確かに

著しい、それは現象的にいつてそのとおりであり、マイホームの夢も消え去った、それもそのとおりであります。しかし、十年前に農地がいろいろ吐き出されておたならば値上りを著しく防ぐ歯どめになったろうというのはいささか違うのじやないか。この十年の間に農地は随分出されております。随分吐き出されて宅地化されております。だけれども、にもかかわらずどんどん上がったのです。私は、きょうここで地価高騰の原因論争を長官とやろうと思っているわけではありませんが、やはりこれは大企業、大企業の買い占めであるとか、民活と言われる政府の規制緩和を初めとしての諸政策、こういうところに非常に大きな責任があるわけでありまして、農民の方には全然責任はないのです。

私は、そういう土地の値上がり起きている一つの元凶と言つてもいいと思うのですけれども、金融機関の土地関連融資のことについて、前回も申し上げたのですけれども、きょうもまたちよつとこの問題について質問をしたいと思つております。

大蔵省、いらつしやいますか。東京都練馬区中村北一の十九の十四に二百九十三・八四平方メートル、約八十九坪の土地があります。この土地を昭和六十二年に不動産業者が購入したときには、三菱銀行が四億一千万円の融資を行ったわけですが、ところが、ことしの八月に三井銀行と三井ファイナンスサービスが融資の肩がわりを行いました。この土地を担保にして、三井銀行が一億円の融資を行い、三井ファイナンスが五億五千万円の融資を行いました。近くの不動産業者の評価によりまして、この土地の時価は坪当たり二百五十万円から三百万円である、こういうことを言っております。私は、これが正確とばかりは言えないと思つておりますけれども、八十九坪を掛けますと、全体で二億二千万円から二億七千万円ということになるのです。ところが、三井銀行、ファイナンスは、地価が最もはね上がった二年前の取得価格である四億一千万円をそのまま肩がわりして

融資をしている。その上、建物の建築費をさらに上乗せして、全体で六億五千万円を融資している、こういう状況であります。

こんなふうに、値上がりピークのときの価格をもとにして、融資対象の土地の評価額をはるかに上回る融資が行われていたら、投機によって暴騰した地価は下がらないうわけがないのです、こういうやり方をしておたら、これは明らかに過剰融資じやないかと私は思うのですけれども、大蔵省はどう見ておられますか。

○小山説明員 御指摘の件につきましては、個別銀行の具体的な取引に係る事項でございますので、内容について申し上げることは差し控えますので、いたしたいと思います。

大蔵省といたしましては、従来から、各金融機関に対して投機的な土地取引に係ります融資等を厳に慎むようにということを求めているわけでございます。問題があれば、通達の趣旨に沿ひまして厳正に指導してまいりたいと思ひます。

○中島(武)委員 問題があれば厳正に指導してまいりたいということなのですけれども、もうちよつと云ひます。

この土地はワンルームマンションの建設が計画されているものですけれども、六億五千万円という融資額は、このマンションの収益性を全く度外視したもののなのです。六億五千万円の融資に対する支払い金利は、三井銀行が一億円の融資で利率五・七％ですから利息額が年間五百七十万円になります。それから三井ファイナンスの融資額は五億五千万円で利率は六・七％ですから利息額が三千六百八十五万円。合わせて四千二百五十五万円に上るわけなのです。ところが、このワンルームマンションというのは、その立地条件などから見ると、一戸当たりの家賃は月額六、七万円じやないかと云われております。建築計画によりまして、二十七戸のワンルームを供給することになっております。二十七戸全体の賃貸収入は二千万円から二千三百万円あります。不動産業者自身、これは私も直接聞いていますのですけれども、このマン

ションは赤字であるということをはつきりと認めております。これはやはり過剰融資と言わなければいけないじやないかと思ふのです。

大蔵省は、きちんとした事業計画があれば問題ない、きちんとした事業計画があるかどうか、過剰融資かどうかのチェックポイントだということに言っておられるのですけれども、賃料の収入が支払い利息の半分程度しかない、これがきちんとした事業計画と言ふものでしょうか。私は、こういうのは野放しにしておくのじやなくて、きちんと規制するということが必要じやないかと思ふ。

○小山説明員 御指摘の点につきましては、個別銀行の具体的な取引に係る件でございますので、内容については申し上げることは差し控えますので、いたしたいと思います。

ただし、一般論として申し上げますれば、金融機関の個々の融資につきましては、金融機関みずからの責任と判断において、資産内容の健全性等を確保する、こういう見地から借り手の信用力等を十分に審査して融資しているというふうに考えております。これは一般論でございます。

○中島(武)委員 どうもはつきりしないのです、何か銀行に任せろみたいな答弁なのですけれども、こういうのを大蔵省が、個別銀行のことだから言えないというのをおかしいのですけれども、一般論としてのお答えとしても、銀行の判断に任せる、通達を出している、それに沿ってやりなさい、これでは私は問題は全然解決していかないと云ひます。これはちよつと重大な答弁じやないかな。長官は聞いておられてどうですか。土地の担当大臣として、こういうのでいいですか。

○石井國務大臣 世の中にはいろいろな人があるのです。今のお話を聞いておりますと、年間二、三千万損をするというプロジェクトです。その裏にどういうメリットがあるのか、やはりその所有者に聞いてみませんかあれですが、私としてはそういうことはいたしませんし、経済行為として考えても非常に不可思議な話だ。本来、銀行

がチェックいたしておりますのは、正当な資産価値があり、またそれをするにによって健全な経営なり運営ができる、またそれに対する担保もある、そういうものに対して融資を許可する、こういうことが正常だろうと思ふので、このケースは、私も行ったわけでも見たわけでもありませんので、それ以上申し上げられませんが、いささか経済行為から見ても、また融資の形から見ても解せぬところがある、そういう感じがいたします。

○中島(武)委員 長官の判断、どなたでもやはりそういうふうには解せない、おかしいなと思ふのが当たり前なのです。土地特別委員会でもいろいろ問題になってきたのですけれども、例えば税金逃れを目的にして利益を赤字に転化させるためにいろいろな物件を購入するとか、国会でも随分問題になった。そういうことに銀行が手をかすとしたら、これは大変なことだと思ふのです。そういうことはきちつと規制をするということがやられませんか、地価問題なんというのは全然解決するものじやないのです。どれだけ厳しく見ても見過ぎることはないと思ふのです。

ところが、もう一つ議論を先へ進めなければ、この土地を使ったワンルームマンションの建設は、これに反対する近隣住民との間に紛争が生じている。このような近隣住民との間の紛争が生じている物件に対する銀行の融資というのは、銀行法が規定している銀行の業務の公共性にかんがみて容認できるものではないのじやないかと私は思ふのです。紛争の円満な解決に銀行も責任を持つべきなのじやないか、こう思ふのですけれども、どうなんでしょう。

○小山説明員 ワンルームマンションの建設をめぐりましていろいろ問題があることは、私も十分承知いたしております。そこにはいろいろな当事者の主張があり、利害の対立もあらうかと思ひます。建設する側の方に立ちますと今度は住宅供給をふやしたい、こういう要望もあらうかと思ひますし、一方、地域住民にとりましてはいろいろな問題に巻き込まれる、こういうことで

あろうかと思うわけでございます。

個別の具体的な事柄でございまして、ここで見解を申し上げることは差し控えていただきたいと思います。

○中島(武)委員 個別問題ということで答弁を避けられるのですけれども、やはり銀行の業務というのは公共性がうたわれているわけですね。そういうことからいって、紛争の解決には銀行も協力をするという義務があると私は思うのです。紛争が起きようが何しようが、はい、金貸しますよ、これはどうにもならぬわけですよ。銀行の本来の性格をも否定することになるわけでありまして、私はこういう点はぜひひとつ銀行に対してきちっとやはり指導するということを確立してもらいたいということを行きましよう。

基本法の第十四条に「社会資本の整備に関する利益に応じた適切な負担」がうたわれておりますが、この問題について伺いたいです。

この条文は、現在ある制度としてはどのようなものがあるのかということについては、先ほど青山議員に対してもお答えがありましたからちよつと省略をして、今後どのような制度の導入あるいは拡充というようなことを考えておられるのかという点について最初に伺いたいと思うのです。

○藤原政府委員 基本法制定後の問題でございまして、受益の範囲や程度が特定される場合におきましては、社会的公平確保の見地からやはり利益に応じた適切な負担を求めるために現行制度のほかに新たにどのような措置があるか、その辺については積極的に検討してまいりたい、成立後スタートしたいというふうに考えております。

○中島(武)委員 開発利益の還元ということで都市計画法に基づく受益者負担の対象となる都市施設としては、下水道のほか道路とか都市高速鉄道、河川その他いろいろ想定されるわけですね。道路その他についても、下水道のように一般の土地所有者等に対して受益者負担を導入するということお考えですか。

○藤原政府委員 先ほどもお答えしましたように、

著しい利益が生ずる場合で、かつ受益者、受益地域が特定される場合でない、受益者負担制度というのは非常になじみにくいという面があるかと思ひます。諸外国の例を見ますと、いろいろ工夫を凝らしながらこの制度をつくり、運用しておられるところがあるわけですね。一般の街路等につきましてその沿道にどのような受益者負担金制度の導入が考えられるのか、その辺は全く今後の問題です。しかし、非常に難しい課題だということふうな気がしております。ただ、その場合は、受益者負担金制度で受益を吸収できなくても、これは一般税制上の措置で、地価の高騰等もあるわけですから固定資産税等の措置によって適切な負担が求められることになるというふうに思ひます。

○中島(武)委員 下水道の場合ですけれども、市町村によっては必ずしも受益者負担を課していないところもあるわけですね。今度この土地基本法案が採択をされるということになったら受益者負担の方向がより明確に推進をされる、されるべきである、こう考えておられるのかどうか、これも伺いたいと思ひます。

○藤原政府委員 基本法の理念を受けまして、公平確保の観点からやはり積極的に検討していくべきだと考えております。

○中島(武)委員 ところが、そういうことになってくると、今まで受益者負担を課していないところも課する方が望ましいといひますか、今の答弁だとそういうことですね。

東京都下水道問題担当専門委員中間報告というのが、大分前のものですけれども、出されているのです。それを読みますと、受益者負担金制度にいろいろ問題があるというところを指摘して、税金の二重取りだという指摘もある、これは肯定せざるを得ないという指摘もあるのです。それから、公共用地に対して減免措置があるけれども、それに対する不満、批判、これもあります。問題は「この制度を採用しない限り、国から補助金に大きな格差をつけられるために、市町村はやむをえず採用に

踏み切ったところが多い」、こういうことが述べられているのです。こういうことを国の方としては一体やってきているのかどうか。今度の土地基本法はもうそろそろまだない時期の話なんですけれども、そういう圧力をかけておられるわけですね。これはどうなのかということ、それから今度は、そういういろいろな圧力をかけられているとすれば、その上に基本法が採択をされて、今局長が答へられたようにその方向へ進めることが望ましいということになってくると、やはりこれは非常に問題な条項じゃないかと考えるのです。この点はどうですか。

○藤原政府委員 これは一般論でございしますが、例えば現在臨海部の整備が進められておりますけれども、この臨海部の整備に伴って街路の整備あるいは公園、鉄道等の整備も必要であるわけですね。そういう施設による受益は、専ら臨海部の土地所有者に一時的には帰属するわけですね。これを国民一般の税から賄うというのは、著しく公平を欠く面があるのではないかと思ひます。

こういう場合には当然、公共用地を区画整理の中から減歩していただくとか、あるいは必要な社会資本整備費を負担していただくとか、そういうふうな措置が公平確保の上から妥当ではないか。そういう精神のもとにこの十四条が規定されておるわけでありまして、そういう限りにおいて、積極的に検討していこうということでありまして、

○中島(武)委員 私は下水道について聞いたのであって、局長は答弁をそらしていらつしやるのです。下水道が現在一番やられているものなんです。端的なものです。臨海部の話もありますよ、ありますけれども、全国どこでもやられているのは下水道なんです。その下水道について、今さっき申し上げたようなことが政府から圧力が加かっている。そこへ持ってきて今度は基本法だということになったら、これはますます一般住民の負担が大きくなる、これは問題だということを私は指摘しておきたいと思ひます。

それから、時間がだんだん迫ってきてしまつて、残されている時間では余りたくさんできないのですけれども、次の問題に踏み込んでお尋ねします。東京一極集中にかかわる問題なんですけれども、地価問題と東京集中問題の関係です。今回の地価高騰が東京中心、そしてまた東京の都心から始まつて周辺に、周辺からさらに地方都市へと移つていったわけですね。その発火点になりましたのは東京都心のオフィス需要。そのオフィス需要の問題に関してちよつと私こういうデータを紹介したいんです。

それは実は、トヨタと野村証券を比べたものなんです。トヨタの工場の総面積は千八百七十五平方メートルあります。経常利益は昭和六十二年七月一日から昭和六十六年六月三十日までの一年間で五千二百七十七億六千万円。一平方メートル当たり幾らになるかといへば、四万三千九百三十三円ということになります。ところが、野村証券ですけれども、業務用フロア面積は二十四万一千二百九平方メートルです。経常利益は幾らかといううと、昭和六十二年の十月一日から六十六年の九月三十日までですけれども、四千四百七十七億五千万円。一平方メートル当たり幾らかといううと、百六十七万八千五百円、こういう数字になるんです。

これは端的に比べてみていただければよくわかりますけれども、大変大きな、何十倍という開きがあるわけですね。つまり、これは何かといひますと、金融的な土地利用を行う者にとつては、住宅的な土地利用はもちろんです、工場的な土地利用あるいは一般の商業的な土地利用とはけた違いの高い地価であつても、幾らでも平気でどんどん土地を買ふことができる、これはこういうことを示しているわけなんです。ですから、東京の都心部は国際情報金融都市ということで、どんどんこの種のものが増えてくるということになるわけですね。ところで、最後に伺いたいと思ひますのは、長官はよく、一極集中はストップだとか、そして地方へ、そのことによって地価を抑制していきたいというようなことを言われるわけですね。

○石井国務大臣 東京のオフィス需要が急激に増したということは事実でございます。最近大分これはとまっておりますが、私のデータでも、昭和五十五年から六十年にかけまして都心のオフィスに産業人口が殺到した。特にサービス業に多いということも事実であります。それから東京の都心へ外国企業が進出してきたということも、これまでその時期に大変多い数になっております。これはとりわけ東京が金融の中心になり、情報の中心になり、高密度、過密社会になったということでありまして、この点はおもりの施策をしても及ばなかったということを一率に認めざるを得ないだろうと思えます。

はいかめ課題である、そう認識しております。

○中島(武)委員 時間がもう終わりに近いと思ひますので、これでやめますけれども、東京一極集中の問題もつとやりたかつたし、あるいは大企業の遊休地、低未利用地の問題とか、地方自治体の先買ひ権問題など、やりたいことは随分ありました。しかし、時間も来ましたので、きょうはこゝで終わりにさせていただきます。

○大塚委員長 次回は、明十七日金曜日、午前九時五十分理事會、午前十時委員會を開會することとし、本日は、これにて散會いたします。

午後六時十二分散會

午後六時十二分散会

○大塚委員長 次回は、明十七日金曜日、午前九時五十分理事会、午前十時委員会を開会することとし、本日は、これにて散会いたします。

ペー
ジ
段
行
誤

段行誤

正

三
一
末
七
公
法

後法

Figure 1

平成元年十一月二十八日印刷

平成元年十一月二十九日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局