

第百十六回 参議院土地問題等に関する特別委員会会議録第四号

平成元年十二月二十九日(水曜日)
午前十時四十分開会

委員の異動

十二月二十四日

辞任

今泉 隆雄君

補欠選任

平野 清君

十二月二十九日

辞任

平野 清君

補欠選任

今泉 隆雄君

出席者は左のとおり。

委員長
理事

福間 知之君

井上 孝君

斎藤 文夫君

吉川 博君

村沢 牧君

山本 正和君

村上 公人君

委員

石渡 清元君

岡野 裕君

岡部 三郎君

川原新次郎君

坂野 重信君

西田 吉宏君

野村 五男君

藤田 雄山君

二木 秀夫君

小林 正君

谷畑 孝君

種田 誠君

西野 康雄君

野別 隆俊君

白浜 一良君

国務大臣

建設大臣
国務大臣

原田昇左右君
石井 一君

政府委員

総務庁長官官房
審議官
兼内閣審議官

増島 俊之君

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

法務省民事局長

藤井 正雄君

大蔵大臣官房審
議官

谷口 米生君

兼内閣審議官

松野 允彦君

大蔵大臣官房審
議官

福井 博夫君

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

自治省行政局長 森 繁一君
事務局長 荒木 正治君
常任委員会専門員 長野 庵士君
大蔵省主税局税制第一課長 小山 嘉昭君
大蔵省銀行局銀行課長 窪田 武君
農林水産省構造改善局農政部長 前田喜代治君
政課長 算事業団理事 日本国有鉄道清算事業団理事

本日(の)会議に付した案件
○参考人の出席要求に関する件
○土地基本法案(第百十四回国会内閣提出、第百十六回国会衆議院送付)
○国土利用計画法の一部を改正する法律案(第百十四回国会内閣提出、第百十六回国会衆議院送付)

○委員長(福間知之君) ただいまから土地問題等に関する特別委員会を開会いたします。
まず、参考人の出席要求に関する件についてお諮りいたします。
土地基本法案及び国土利用計画法の一部を改正する法律案の審査のため、本日、参考人として日本国有鉄道清算事業団理事前田喜代治君の出席を求めることに御異議ございませんか。
〔異議なしと仰る者あり〕
○委員長(福間知之君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。
○委員長(福間知之君) 土地基本法案及び国土利用計画法の一部を改正する法律案を便宜一括して

議題といたします。
前回、両案の趣旨説明は聴取しておりますので、これより質疑に入ります。
質疑のある方は順次御発言願います。
○山本正和君 両大臣、汐留の視察に行かれたところでございまして、きのう私どもも特別委員会の視察で京都、大阪、神戸と回って帰ってまいりまして、宿舎へ着いたら、ちょうど七時のニュースで国土庁長官のコメントがございました。
まず、両大臣、汐留を御視察になつての御感想を承りたいと思います。
○国務大臣(石井一君) 衆議院の審議を通じまして汐留の国鉄の跡地、清算事業団の処理、また例えはスパー堤防の問題でございまして、大阪、東京の臨海地域に対しまして広大な計画等々につきまして各委員からいろいろの御指摘等がございました。私たちが書類の上では、また役所からのレク等ではいろいろ勉強させていただいておったわけでございまして、参議院の審議に臨みまして、やはり百聞は一見にしかずということもございまして、実態を見てさういう中からものと正しい判断を持って当委員会の審議に臨みたい、こういうことで、昨日、建設大臣とともに約五時間をおかけまして東京都内を回ってまいりましたわけでございます。
意見といたしましてはいろいろございましてけれども、率直に申しまして、私たちが回りましたところは東京都心から五キロ、十キロというもう都心の都心でございまして、また、中央三区と言われております一点集中の中の核という場所でございます。したがって、住宅等を拝見したわけでございますが、確かに高度利用を行つたり、あるいはこれまで工場であつたところの未利用地を活用したりして、東京都あるいは建設省が工夫をしていろいろやっておるわけでございましてけれども、分譲価格を伺いましたら、あるいは賃貸価格

等、またその入居に対します非常に過当な競争等を伺いましたときに、このままの状態であればなかなかこれはサラリーマンであるとか庶民の手に届き得ない状態にある。しかしながら、少し通勤距離を遠く広げてまいりますと、このような手法でも届いてくるような状況もあるのじゃないかなと思ひましたけれども、そういう形の中に住宅政策、ひいては都市政策の厳しさというものを感じた次第でございます。

それから、汐留の空き地でございますが、周辺にはいろいろの施設がございますし、浜離宮もございいます。二十一ヘクタールといいますが、二十一ヘクタールという土地は想像したよりも大きい。周りがビル化し市街化しております中に、それだけのものがあいておるといふようなところはちょっとほかにはございせん。しかしながら、二十一ヘクタールの中に今後どのような絵をかき、どのように都市計画をするかということ、これは一つのモデルケースになるのじゃないかと思うのであります。東京のど真ん中であり、新橋駅に隣接しております。その中には縦貫道路も走らなければいけない、また新交通システムを取りつける、そして地下街をくぐって下の方の高速道路とも連結する。私は、そこで清算事業団等の理事長ほかにも申し上げたのでございますけれども、ひとつここですばらしい標本になるような町づくりをしていただきたい。当然住宅も加えていただきたいけれども、日本の町は今後こうあるべきなんだ、こういうようなものにひとつ真剣に取り組んでもらいたい。また、なぜこれを何年間もあけておるのか、直ちに着工をしていただきたい。これまでの予定をさらにさらにスピードアップしてもらいたい。ニューヨークからでもパリからでも東京の町の標本としてこの汐留の跡地へ来て、日本の都市というのは今後こういうふう形成されていくのではない、こういう夢を持った構想をひとつ構築してもらいたい、そういうふうなことを見てまいった次第でございます。

○国務大臣(原田昇左右君) 昨日視察いたしました国の所有地汐留ですね、それから都の埋め立て

をいたしました臨海部、国公有地、こういったものがまだ未利用な状態で放置されてあるわけでありまして、これは大変住宅供給にとって重要である、こういうふうに認識をいたしました。非常に都心に至近距離にありますし、インフラを整備しさえすればすばらしい地域になるわけですね。しかも、臨海部の埋立地は東京都が埋め立てたわけですから、ゼロから新しい土地をつくり上げたわけでありまして、コストも相当安いということになるのではないかと思います。こういうところに早く住宅の計画を具体化していけば、かなり都心に近いところで勤労者に適当な住宅を供給できることは可能になるのではないかと私は大いに期待をいたしました。

汐留については、今石井長官の言われたとおり、新橋駅と目と鼻の先ですから、本間に商業地区も含めて区画整理計画でやるということでございますが、立派な市街地をつくってもらい、住宅もそれに付加していただきたい、こういうふうに期待をいたしております。

それから、大川端の再開発、これも非常に、工場跡地あるいは倉庫の跡地を利用した形ですばらしい計画だと拝見いたしました。こういうところはまだまだたくさんあるわけでございますので、わざわざ東京駅から二キロ、そういうところに住宅を供給し、オフィスを供給するということでございますが、私は既成市街地の再開発をもっと進めて、庶民に期待の持てるような住宅を供給するように努力をしてまいりたい、こういうふうに考えておる次第でございます。

○山本正和君 両大臣の御見解を伺いまして、何とか土地問題をやらなきゃいけないという一つのビジョンといえましょうか夢といえましょうか、そういうものが必要である、こういうふうにお考えになったと受けとめたわけでありまして。私も土地問題のこの委員会に所属いたしましたからいろいろ考えてみたわけでありましてけれども、今までに実は政府の中でも特に、こういうことを言うのは大変語弊がありますが、優秀な役人諸君、昭和

二十年代から始まりまして我が国があの戦争の大変な惨憺の中で土地が荒廃した、都市がめちゃくちゃになったというときから、役所の中では随分すばらしいプランを考えたり、また国土計画あるいは都市計画、そういうものに随分入らなない、案が出てくるわけですね、今までに。そしてまた戦後の我が国の民主主義を一番支えたと言われている農地解放の問題でも、要するに農地というものの持つ非常に重要な意味、そういうことから、地主から土地を取り上げてしまつて小作人に渡した。要するに土地に対して大変革命的な出来事が戦後行われた。

ですから、私は行政の中にあつて我が国の将来を考えた場合にはやらなきゃいけない幾つかの課題、これはおのずからわかってくるわけでありまして、当然でなくちゃいけない。しかし、それが今日まさに平成元年という年を迎えて、なおかつ国民の間に大変な不満が出てきている。一体どうしたらいいんだ、こういうふうなことが出ておりますし、またことしの初め段階で若干東京の土地が、地価が鎮静したとかそういうふうな問題等も出まして、もうこれでいいんじゃないかというふうな話が出ておつたら、私どもがきのう視察いたしました京都、大阪あるいは神戸さらに名古屋、大変な土地の価格の暴騰が出ているのですね。

こういうふうな問題について結局土地価格をどうしても適正にしていかなきゃいけない、これは一番基本の問題として本日今から議論するわけでありまして、適正な地価問題の前にひとつ両大臣どうでしょうか、地価高騰の現状、そしてこれがなぜこうなつてきているかというよつて来るべき主な原因、これは趣旨説明の中にも若干触れておられますし法案の中にも若干触れておられますけれども、今日の土地問題が大変困難な状況になつてきている原因をどうお考えなのか、この辺をちょっとお聞かせいただければありがたいと思ひます。

○国務大臣(石井一君) まず一つは、我が国の土地というものが余りにも狭くまた貴重であり、そこ

に土地神話というふうなものが形成されたという、何と申しますか不幸な客観情勢というものが一つあるのだと思ひます。御承知のとおり、我が国の土地価格というのがアメリカの百倍だという、そういうふうな考え方もございまして。日本列島が一千六百兆円、そしてその広さにおいて二十五倍するアメリカ大陸が四百兆円というデータが出ております。ということになりますと一対百の格差がある。日本における土地問題というのはそれほど厳しい問題だといふ一つの証左ではないかと思ひます。

そこへもつてきまして、我が国は美田を残すというふうな先祖代々の思想等もございまして、土地に対する執着、意欲というものは並みならぬものがあるように考えられます。そして、土地というものは生産もできない、移動もできない、しかし古くなつてもますます高くなつていく、土地を持つておれば資産はふえていく、土地のないところは反対だ。こういうふうな中に土地はほど有利な投機、投資対象はないという、こういうふうな考え方もございまして。

そして第三に、反省として率直に申し上げるのでございますが、過去土地の暴騰を越してありますのは、確かに昭和三十五年の高度経済成長の時期、あるいは昭和五十六、七の民活ブームの時期、あるいは昭和六十二年、六十三年というふうな状況の中に、一時は安定したり下がったりする時期があつたにもかかわらず、十分な政策的な適切な手が打たれたかどうかというところに私はやはり政府なり関係者としては反省をしなければいかぬ一点もあるのではなからうか。

いずれにいたしましても、山本委員の御指摘のとおり、土地問題につきましてもは英知を集めたいろいろの具体的な手法なり計画なり、あるいはビジョンというものも出ておるわけでございます。ただそれがなかなかいろいろ関係で実行できてない、こういう問題も今後の大きな問題点として考えていかなければいけないのではないかと。

非常に難駁な所見を申し述べて恐縮でございますけれども、今日までの地価の異常なこの問題に
関しましては、今申しましたようなものもろんな問題が積み重なった上に現状になっておるのではないかと、そう理解しております。

○山本正和君 主務大臣という形で今政府を代表された形での御意見だと思ひますし、実は確かにかつて天野建設大臣も土地問題の一番根本は政府が適切な対策を講じたことだといふふうなことをすばりおっしゃったこともあったかと私は記憶しております。そういう意味を含めまして、土地問題のやっぱり一番根本は政府の施策であつた、これが何よりも中心になくちやいけないと思ひます。しかしながら、政府の施策といつても政治のさまざまな動きにはどうしてもなかなか逆らえない問題もたくさん出てまいります。ですから、そういう中で矛盾が今日まで来ておるのだらうというふうに私は思ひます。

ただ、ここで今まで一貫して議論をしてきていゝる中で、今度政府が提案された原案に対して、四野党の修正案を含めて衆議院では多数でもって修正案が出されて、今日ここにきてゐるわけですが、その中で議論の一つに土地の公共性の問題があるわけですが、ところが、従来土地の公共性の問題を前提としたさまざまな施策を政府内部で立案されたり、また推進されたり、地方自治体でもそういうことに對して真剣に取り組んだりしてきた経緯があるわけですが、しかし、これがいつの間にかやらなし崩しにされていゝるという背景には、土地は憲法二十九条の財産権だ、私有財産権を侵してはならないといふことが背後にあるのだ、そのために思ひ切つて土地問題に對するいい案ができて、これがなかなか実施されないといふふうなことがよく言われるわけでありまゝ。

もう一つ、財産権の問題と公共の福祉という問題です。その辺の関連について、これはどうお考えになるのか。これは経過から言つたら、どちらかといへば建設大臣の方が、過去の国土庁ができる以前からの経過がありますから、ひとつ建設大

臣も含めて御見解を承りたいと思ひます。

○政府委員(藤原良一君) 確かに先生御指摘のとおり、土地は一般の財産と異なりまして、限られた貴重な資源でございますし、また経済活動にとりましても、国民生活にとりましても不可欠な基盤でございます。それと、土地の利用といふのは、隣接地だけじゃなしに周辺地域の利害と非常に大きなかかわりを持つておるわけでございます。非常に公共性の強い財だと申せると思ひます。

したがつて、基本法の第二条におきましても、そういう土地の特性にかんがみ、「土地については、公共の福祉を優先させるものとする」と、衆議院の修正もありまして、そういう条項になったわけでございますが、公共の福祉と私権としての土地の取得、利用、処分、そういったものが競合したり衝突するような場合には、やはり公共の福祉を優先させるという立場を貫きながら、所有者の方にも利用の側面を重視していただく、こういうことが非常に大切じゃないか。我々施策をいろいろ考へていく際にもそういう基本理念のスタンスに立つて、これからいろいろ展開を図つていかなければならないのではないかと、そういうふうに考へております。

○山本正和君 大衆議院の議論の中でもそういう問題がかなり強く出されて、与野党を通じて土地の公共性の重要性ということが認識されてきてゐる。政府内部でもこれはもう十分認識されてゐるというふうに私は思ひます。

ただ、やはりここでさつちつと反省しておかなければいけないのは、かつての土地の暴騰のときに、地方公共団体がさまざまな、これはかなり地元の経済界あたりから厳しい批判を受けながらも土地規制というものをやつてきて、そしてそれぞれさまざまな指導要綱等もつくつて地価の鎮静に努めてきた。ところが、これが中曽根民活という言葉で言われておりますけれども、要するに自助努力とかそういうものが言われるようになってきたから、自治体の指導要綱等を直せとか緩めると

かいうふうなことが盛んに行われてきておつた。そしてそういう中で特に私も、大変自分が住んでゐるところの話をするとぐあい悪いのですけれども、私は麹町宿舎におるわけですが、三年前は日当たりがよくて大変環境もよかつた。ところが、あそこが研修所跡地ですね。それは大蔵省が払い下げたわけでありまゝですけれども、その当時の公示価格の何とたしか三倍近い、二・二九倍でしたかね、ちよつと数字はつきりしておりませんけれども、何か二千三百万円ぐらいでしたかね、坪。払い下げをして、そこへ物すごいビルが建つた。私もその部屋はちよつと暗くなつて、朝、日当たりが悪いのですけれどもね、これは個人的なことですけれども、そういうものが建つた。ところが、売却が行われたすぐ後から麹町一帯がどんどんどんどん値上がりをしてゐるわけですが、麹町宿舎のすぐそばに小さな一杯飲み屋があるのですけれども、これ老夫婦でやつてゐるのです。昔からの麹町に住んでゐる人です。その人が、先生、実はもう私も老夫婦は土地を売らぬことには息子にこれ譲れない。こんな値上がつてしまつて。こんな嘆きを語つておられたわけですが。

ですから、そういう意味で、土地暴騰の原因が安易な民活路線、本当に民間活力、企業活動というものが我が国の経済の根幹であることは私も否定いたしませんし、大変重要な意味を持つてゐると思ひます。

しかし、それが少なくとも審判としての役割を政府がしてゐる、きつちと公正に調査が行われてゐる、審判役をして初めて自由な市場原理というものは国の発展に役立つわけですが、弱肉強食でほつたらかしておつた場合にはその国は滅びる。国を売つても金もつけるといふのは、これは資本の論理ですから。そのために国家をつくつてゐるわけですね。ところが、その国家が国有地を払い下げ、そして地価の上昇をどんとあおるといふようなことをした。これ事実なんです。ね、経過として。本当にこれ困つたことだと思つておつたのですけれども、けさの新聞を見ました

ら、汐留の跡地はどうやら土地区画整理事業の対象になるやに聞いております。したがつて、今後かういふふうな問題について暴騰の原因を政府みずからがつくつたと言はれるような事態については、どうお考えになるのか、特に適正な地価対策という観点からどういふふうにお考えになつてゐるのか、この辺ひとつ承りたいと思ひます。

○国務大臣(原田昇左衛門) 委員のおっしゃる通りに、確かに今資金が余つてゐる時代でありまして、土地投機資金として流れるという可能性は十分あるわけで、そういうとき、それをたまたま格好の材料があると、いわば飯需といふか、実際の需要を増して投機資金が動くということが避けられないわけでありまして、これについては銀行融資等、チェックするように大蔵省にもお願いして今やつていただいております。

そして、今のケースも先ほどおっしゃつたケースも我々は反省いたしまして、一般に国有地を払い下げたりなんかする場合には、民間に對しては公開入札を原則にする会計上の原則があるわけでありまして、そこをどういふふうによりうまく調和してやらせるかといふことになるわけで、できるだけ地価を顕在化しないような工夫をしようじゃないかといふことで、今度汐留は清算事業団ができれば株式方式で地価を顕在化しない形でやろうといふことであり、その利用方法について区画整理方式をとりましてインフラも一緒に整備をして、そして適正な市街地の形成を地価を顕在化しない形でやろうじゃないか、こういうことで今進めよう、こういうことになつたと理解をいたしております。

きのうもそういうことで具体例として見に行つてきたわけでありまして、できるだけ早く都市計画決定をしたいといふことを言つておりました。が、周辺の区画整理に参加していただく方々もおるわけでございますので、地主が一つじゃありませんでたくさんありますので、その御理解を得て、早く区画整理事業が軌道に乗るよう都市計画決定に持ち込んでほしい、かういふように私は

期待をいたしております。

○山本正和君 梅田の跡地の問題ですね、二十二ヘクタールあるわけですが、今の汐留の場合それはそのままでいいと私は言いませんけれども、東京は東京、大阪は大阪の地域の事情がありますから、しかしいづれにしても都市計画が基本である。どんな町づくりをするのかという観点から、そういう国公有地あるいはそれに準ずる土地を処分するときは、少なくとも地方自治体の都市計画、そういうものを前提にながらいろいろ考えていく。これのしよっぱなが今度の汐留問題であるというふうな思ったのでありますけれども、今後そういう姿勢を国土庁としてはおとりになる、そういう流れとして私ども受けとめていいのか。この辺はどうですか。

○政府委員(藤原良一君) 少しこ二、三年の経過も御説明させていただきますが、たしか先生御指摘のとおり、五十九年ころから六十二年の初めにかけまして国公有地の一般競争入札による処分を行ったわけでありまして、それが東京の地価高騰の引き金あるいは高騰に油を注ぐ結果になったのじゃないか、そういう御指摘もございまして、六十二年に国土利用計画法を一部改正していただきました。国等が土地の売買を行う場合にも適正な地価の形成に配慮すべきだと定められたわけでありまして、この規定に基づきまして、現在には関係行政機関で連絡、情報交換を密にしながら土地の処分利用を行っております。

まず、その具体的な例として、緊急土地対策要綱等で、地価が急騰しておるところでは、公共用地等に使用されることが確かな場合を除き、しばらく処分は見合わせる、あるいは処分をする場合にも、厳に地価への影響等を考えながら処分を行っていく、そういうふうな取り決めをしております。

ただ、処分される土地は、原則的には公共団体の利用意向を確かめながら処分分では処分されておるわけですが、処分予定地には大小さまざまな土地がございます。今お触れになりました汐留と

か梅田貨物駅跡、こういう都心の一等地でしかも広大な土地、こういうものを今後利用していく場合には、確かに関係行政機関、もとより地元の方公共団体等の意向も十分聞きながら、あるいは参加を得ながら土地利用計画をしっかりと固めつつ利用を図っていく、そういうことであらうかと考えております。

○山本正和君 これは我が国の縦割り行政ということから、それがやはり適正な地価といえますか、そういうものがなかなか形成し得ないというふうなことも言われておるわけですね。

パリの都市計画なんか聞かされても、二年ほど前に私はパリ、ロンドンを建設の大先輩の坂野先生のお供をしましてずっと回ったのですけれども、要するにヨーロッパあるいはアメリカの都市計画というのは、きちっと責任者が決まっても、もちろんそれは都市計画が大前提ですけれども、その中で行われて、しかもそれぞれの自治体が自治体のカラーを持っています。アメリカなら例えばボストンとニューヨークとワシントン、それぞれの町づくりはみんな違うのです。それぞれの自治体がそれぞれの特性を生かした格好でやっていっている。それぐらい自分たちの住む町というものに対して住民が強い関心を持って、そこで自分たちの生涯を送る、あるいは生活の基盤があるという、そういうものを前提にしながらきちっとやっていけるのでありますけれども、我が国の場合、そういう意味で縦割り行政等の問題も含めて、都市計画の責任をきちっと定める。そして、定めることに對して、それを保障するのが主務官庁である国土庁である。だから、いろんな省庁の縄張りとか何とかの権限はやはりそれぞれありになるにしても、最終的には調整は国土庁なら国土庁がきちっとやる、こういう責任体制がなければできないというふうに私は思うのですが、今後の地価あるいは土地基本問題に触れて、ひとつ国土庁の長官どういうお気持ちでございましょうか。

○国務大臣(石井一君) 確かに御指摘のとおり、都市計画の推進でありますとか地価対策等々が非常に

常に各省にまたがり、一元化されていない。そういう中から効果が上がらない。こういうふうな問題は、過去の経緯の中で御指摘されるのとおり一面もあると思うのでございます。したがって、今回この基本法には土地利用計画というふうなものを設定いたしました。また国、地方公共団体、事業者、さらに国民の責務というふうなものも規定いたしました。土地利用計画のこのこと、それだけの責務を果たしていくことにより、これらを総合的、一体的にまもっていく、こういうことを推進していくというのが基本方針でございます。

しかしながら、かといまして、例えば一つの計画を進めるに当たりまして、どうしてもそれが、過去の積み重なった権限というふうなものがございまして、これらの問題を今申されました欧米諸国に比べて直ちに国土庁にこれを取り上げるといふようなことも、現実の問題としては難しい面もあるだろうと思っております。しかし、克服しなければならぬ問題でございまして、今後各省の連絡を密にいたしますとともに、政府の上の方には土地関係関係会議というふうなものもございまして、これらが総合的に一体となつて、もう一度新たにスタートラインに立ったような気持ちでこれらの問題について対処していきたい、そういう考え方で国土庁としてはおるわけでございます。

○国務大臣(原田昇左右君) 私、建設大臣として一言お話し申し上げたいと思っております。

委員御指摘のように、都市計画はそれぞれ自治体が責任を持ってつくるべきものであります。しかし、全体の総合調整をやる立場から建設大臣が認可したりすること、あるいは指導したりしてあるわけでありまして、基本的には自治体に責任があるというところは、日本も外国と変わらないわけでありまして、

ただ、今委員御指摘のように、みんないい都市をつくらう、そのために自分の私権をある程度

制限されてもやむを得ないというところがどの程度かというところに大きな違いがあるのではないかと思います。例えば日照権一つとりましても、都心部だったら、少し高層化して大いに高層住宅に住んでもらいたい、一般にみんなそう考えると思うのです。便利なところにいるのだから、そのときは日の当たらないことも我慢してもらわなきゃならないわけですが、いやそれはだめだ、おれのところに日が当たらないような高層ビルを前に建てるのは絶対に反対だ、いつまでも二階建てか三階建てにいて日照権を得ようとしておったのではこれは話になりません。そういうところがこれからの都市をつくるのに非常に大事だと思っております。再開発をやらうといつてもなかなか成功したものですから、その周辺がおれたちもやろうという空気になってきていただけたところも大分出てまいりましたけれども、いやおれはまだこの地面の方がいいよと、床面積におれの権利を転換させられるのは嫌だというふうなところもたくさんありまして、高層化がなかなか進まないというところもあるわけですね。それから、道路を拡張しようとしても、いやもうそんな区画整理でおれの方減歩されたらかなわぬとか、いやおれはだめだとか、こういうことになりましてなかなかうまくいかない、したがって高層化が進まない。こういうような点の調整をやるには、一人一人の方と話をして判を押しもらうという行政があるわけですが、これが大変でございまして、

そういうようなところが、パリがあれだけの都市をつくったときと住民一人一人の考え方あるいは区画整理を推進する側の人たちのやり方等々大分違うのではないかな。しかし日本も都市化が進んで、これではいかぬという空気にだんだんなりつつある、そういうとき、この土地基本法もぜひ国会で御審議をいただいてお示しいただければ大変ありがたい、こういうふうに考えておる次第であります。

○山本正和君 大臣の今おっしゃったことが起こっている原因を私は政府は考えてもらいたいと思

うのですよ。というのは、土地を持っていればもうかるのです。必ず、今の仕組みはね。土地を上手に売買すればもうあつという間にお金がかうかるのです。そういうふうな中で、何でもかばかしい、道路に自分の土地出さなきゃいけぬのか、何でおれの目の前にあんな大きなビル建てるのだ、こう言って怒るのは当たり前なんですよ。だから、土地は絶対にもうからぬものだ、土地によってもうけるということはだめなんだということをやヨーロッパやアメリカでは、まあアメリカは若干違いますが、もういち早くそのことを政府は施策として出している。ですから、フランスのニースのあたりに、私も都市計画局長から聞いたのですけれども、そうしたらあそこをリゾートにするか決めるときに既に土地の値段を規制しちゃっているんです、びしゃつとね。それから開発しているのですよ。それぐらいのことを政府が思い切っているのだから、それならだめなんだけれども、我が国の政府あるいは財界あるいは一般我々日本人の心の中にある土地への執着も含めて、何か知らぬけれども土地というものはもうかるものだと、こうなってしまう。土地が生活の基盤であつて自分たちの人間生活を営む上の一歩大切なものだという部分を越えて、土地をとにかく持っているさえすればもうかるというふうなことにしているのが、今の都市計画をするにしても、さまざまな町づくりをするにしてもでなくなっている原因だと私は思うのです。きのう神戸へ行つて神戸のあの埋め立ての計画やあるいはあそここの貨車跡の跡地なんかの利用なんか見ておりました、結局そういう公共性を持ったもの、全く私権のないものの中ではなく自由なプランが、これが日本人が考えるプランだろうかと思うようなすばらしいプランがある。どうも私も劣等感がありまして、外国の立派な都市ばかり見ているものだから、こんな立派な都市できるのかと思うのです。

結局、それは一番根底に政府が土地というものに対してこういうふうな考えますよということをきちつと明示されてこなかったところに私は原因があると思うのです。

結局、だから土地の所有権の問題、土地所有権というのはいくつ何なんだ、公共性というのはいくつなんだ、そのところが確立されなければいけないし、特に私は提案の政府原案の中にある、実際は大分内部でも議論があつたようでありますけれども、需給の原理ですね。需給というものがあつて、そして供給さしつかりすれば土地は上がらないのだ、そんなことないのですよ、この狭い我が国ではね。巨大なGNPをこれだけ持つて、我が国の企業が持っている資産、それがもし投機を對象にしたら日本の土地は今から二倍でも三倍でもなりますよ、こんなもの。だから、土地はそういうもののじゃないのですよ、土地は需給関係といういわゆる市場経済原理によつていくということではなかなかこの問題は解決せぬのですよということを出してこなければいけない。政府部内ではそういう議論があつたように私も聞いております。しかし、どうしても政治の場ではいふところからの声が出てくると、それをそのままぐにはいけないというのがどうも政府原案のような私は気がするのです。それを衆議院の修正で公共の福祉優先というふうに少し位置づけをきちつと明確にした。本当はこんなことを言うとしかられますけれども、国土庁や建設省の役所の真つぐに議論をする部分は歓迎しているだろうと私は思うのです。つまりまあいふんな政治的圧力があつたのでなかなかそうはいかないということがあつたのじゃないかというふうに思うのです。

そういふことを含めまして、やっぱり土地所有権という問題は、今度の土地基本法ではつきり出てきた公共の福祉優先、これで今後ほとんどん施策を進めていくのだ、こういうことで提案されているというふうな受けとめてよろしゅうございませうか。

○国務大臣(石井一君) 憲法二十九条に第一項、第二項、第三項がございます。確かに第一項は私有財産を認めておるわけでございます、これは

憲法の基幹に触れる問題ではございますが、第二項にいわゆる公共の福祉に適合するようにこれを定めるという規定、さらに第三項には収用の規定がございます。どうもこれまで第一項だけが少し突出いたしまして、二項の思想というふうなものがあり国民の間でコンセンサスを得られず、また三項というふうなものほとんど有名無実の状況にあつた。これは財産権の中でも土地に關しましては大いにこの際反省をするべき点だと思つております。

したがつて、今度の土地基本法の中には、この問題につきまして土地の公共性、特に修正部分を加えてこの点特にウェイトが高くなつておるわけでありまして、これを十分前面に出しておる。今後は私有権は認めるにいたしまして、その利用等々につきまして、保有、譲渡に關しまして、すべての面について公共の福祉を優先する意味におきましては、ある程度の制約というふうなものが増えらる、こういう基本的な対処の仕方をやつていくというのが基本的な考え方でございます。

それから、その次に、需給の問題に關しまして、確かに普通の商品のような需給の状況ではなないだろう。そういうふうなものにゆだねられては土地の価格というふうなものは、とてもコントロールのできるものではないと思つても、ただやはり需給の對象として、特に需要の對象として短期的には監視区域制度等の弾力的運用、あるいは強化、それからまた税制等に關しましては超短期重課制度の運用でありますとか特別土地保有税等に關します活用、それからただいま御指摘になりました土地が投機の対象になる、このことにつきましても土地基本法で新たな項目を設けて、これをみだりに投機の対象にしてはいけないという問題を規制しておりますので、このことについては今後あらゆる措置をとつてこれを抑えていくという方向をとり、不動産関連融資に關しましてそれなりの抜本的な手を加えていく。反面、供給をいふ面でもふやしていくという中から、

やはり供給の部分が多々ふえまして、今申しましたような制度を加えていくことによりまして、こういう形の中から基本的には所有権等々に対します公共の優先を考えまして、その中から適正な価格というふうなものを安定さしていく。これ以外にはやはり解決の道はないのではないかと、そういう考え方を持っております。

○山本正和君 どうもその最後のところが難しくなつてきて、そのところにやっぱりどうしてもすがつて、利潤を上げようという部分は需給関係という言葉にすがつていって、そのところを何とか自分たちの逃げ道にしようという感じが感じられて仕方ないわけです。ですから不動産業者といへどもこれは企業ですから、別に利益を上げて悪いとは私は言わないのです。しかし不当な利益といふふうには思わざるを得ない利潤を追求して、あるいは団地をつくつて、そしてそこにどんだん住宅を建てて分譲する。これも立派な生産活動ですから、企業ですからこれは当然保障されなきゃいけないと思うのです。ところが、そういうことをやるのが他のものに比べて問題にならぬぐらいもうかる。しかも、今度はそういうことをせぬでもないから、土地を持っておればいつの間にか大変な大もうけをするというふうな仕組みがなつてきている。その仕組みを政府がほうづけるじゃないか、政府が保障しているじゃないか、こういう感じが私は国民の間にあると思うのです。

ですから、今の税制の話にも触れましたが、あるいは融資の問題にも触れました。確かにそういういろいろな問題ありますけれども、問題は今の土地基本法の中にある、今度の修正案の中にある「公共の福祉優先」、これに基づいて各省庁はそれぞれのいろいろな今までの行政指導あるいは対策、対応というものを本気になつてやつていくことができるのかできないのか。そのところがどうしても何か宣言立法というふうな言われる。これはどうも言いつ放しであつて、こういう

ことを目標にしましょう、みんな国民も土地の公共性は理解してください、こういうことを言っているだけだ。もうお経を上げておけば成仏できると同じようなものになりはしないか、こういう心配がまだこの中にあるわけです。ですから、そうじゃないのですよ、土地基本法ができたのだから、例えば銀行が融資する場合も、少なくとも土地投機の疑いがあるというものはだめですよ、大蔵省は厳重に規制しますよ、あるいは通産省でも、不動産業界が、いやしくも不動産というものの売買、これは買いたい人と売りたい人の間に取ってやる。それはまあいいですよ、コミッション取るのはね。しかし、不動産業者が土地を買って占めておいて、あるだけやったらばんと売る。こんなことは私言いたくないのですけれども、例のあの新宿の公務員宿舎跡地ですね、西戸山の。あれなんて政治献金をした会社が、デベロッパーがその中心になってつくった企業ですよ。そこが競争入札とかなくないしにいつの間にか随分でもって買ってしまった。膨大なものですよ、あれ。大変な利潤ですよ。政治献金したらそういうことできるんだというふうなことをみんな知っているわけですよ、不動産業界は。不動産業界がそうやって政治家に寄附する。そうすると、庶民から見ると、おたばこばかしのせめてそれじゃ自分は土地を買ったものを一生懸命守ろうかと、こうならざるを得ないのです。

これは別に私は、こんなことは封建的な言葉だから余り使いたくないけれども、上これを行えば下做うのですよ。だから、少なくともこの土地基本法にある「公共の福祉優先」というのは、政府はもちろん、国会議員も含めてすべての者が、土地に対してはこれを利益の対象としないという、これはもう宣言法じゃないに、本当にこのことを実際にやっていくのだから、本当にこのことをなんです。そこがどうも弱く受け取られるのです。

最後にどうも需給関係ということが出てくるのです。需給関係というのは、これは本腰入れてや

れば、これは政府のさまざまな資料によっても供給余力は十分にあるのです。これは建設大臣が一番御承知ですわ、建設省の中の資料にあるわけですからね。幾らでも本気になってやれば国民の皆さん住む土地ありますよ、ちゃんと宅地も供給できますよ。これはあるのですよ。あるのだけれども、ないない言ってみたり、さまざまにアジッたりしてやるから、特にマスコミ等を通じて、不動産取引をしてこんなにもうけた、あの小さな会社のリクルートがいつの間にか巨大企業になったというふうな、そんなふうなことも出てくるから、土地問題がいろいろおかしなようになってくるので、私はそういう意味で、今長官が言われましたけれども、投機的取引を抑制するためにそれじゃ具体的に今からどういうことを考えているのか。今ちょっと触れられたけれども、投機的取引は絶対にさせませんよというための施策をどういうことを考えておられるのか、その辺ちょっとお聞きしたいと思えます。

○国務大臣(石井一君) 仮需要の問題でありますとか金余り現象の問題というものは、土地問題のネックの最大のものの一つである、そう思っております。

実は私、八月に就任いたしましたから二回にわたって大蔵当局に就いて、一度は事務当局レベルで、もう一度は私自身が大蔵大臣に直接面会を求めまして、この問題についていろいろと要望をいたしてまいりました。細かくは大蔵当局も来ておると思いますが、もし必要であればひとつ答弁をお許ししたきたいと思っております。私が思っております以上は大蔵当局は金融機関に就いていろいろのヒアリングと申しますが、あるいは指導をいたしておきます。特に、大きい都市銀行に就いてはかなり徹底しておるなという感じがいたします。残念ながら地方銀行の方が融資残高が多い。問題になりますものは、その先へ参ります。パンクの金の動きでありますとかあるいはそれ以外の、お金というものは、専門的にはいろいろ物

の言い方があると思うのですが、どこから出てきてどこへ流れていくかわからぬ、銀行だけを押さえてもどうにもならぬというふうなそういう代物であることも確かでございます。やはり大蔵当局の限界というところもある程度あるような感じがいたしました。しかし私としては、相当なことではないまでもやってきておるなと。しかしながら、融資残高が三十六兆円とか、あるいはまた前年度比一六％とか、こういう状況を見ますと、やはりなまぬるいな。ひとつ、この土地基本法が通りました時点で、新たに全体的な抜本的な点検をしていただき、土地基本法に書いてありますとおりの、これが実行できるような適切な指導をしてもらいたい。

そうした場合によつては、これは企業秘密に属するとか何とかというふうなこともございますけれども、土地関連の高いところから順番に銀行の名前ぐらいは公表していく。そういう中から社会的信用というものの対して、国民的信用という問題に就いて、こういう問題の認識を深めていくというふうなことも必要でありましょうし、なお、さらに必要であるとすれば、私はこの融資問題だけでなく、基本法が宣言法であるということも言われておりますだけに、土地供給の部分におきまして、土地利用計画におきまして、融資規制におきまして実行法というものが必要だと思えます。これは来年から精力的にそれぞれの部署で取り組んでいく必要がある、そう思っております。わけでございます。さらに必要な問題が出てきた場合には、融資に關します厳しい罰則も含めた規定をつくつてもいいんじゃないか、そういうふうな考えている次第でございます。

○政府委員(藤原良一君) 今大臣から御答弁したとおりなんです。そういう投機的取引抑制の観点からこれまで超短期重課制度という税制も活用させていたしております。これは取得して利用せずに二年以内に転売する場合は、その転売益に対して大変重い課税をするという仕組みになっております。これは暫定措置でございますが、私ども

もとしては引き続き、こういう基本法の制定も受けて、延長していただきたいというふうに希望しております。

それと、今国会に国土利用計画法の一部改正案を御審議いただいておりますが、この改正内容も、土地を取得しまして、利用せずに土地転がしで転売益を得る、そういう取引に対しては取引の中止等の勧告もできるというふうな内容になっております。そういう制度を活用しながら、さらに投機的取引に対しては厳しく対処していきたい、そういうふうに考えております。

○政府委員(望月憲雄君) 先ほど先生の御発言、御質問の中に不動産業者に関するくだりがございまして、一言御答弁させていただきます。

もう申し上げるまでもございせんと思えますが、現在我が国で、いわゆる住宅地中心に申し上げますと、宅地供給をしているのはおおむね七割くらいがいわゆる不動産業者、民間の力によって供給されておるといふ実態が一つございます。同じように、また都市の再開発等におきましても民間不動産業者の業者がかなり活躍をしているというところは、これは否定できない面でございます。

今後私どもの宅地政策あるいは都市政策を考えていく上において、健全な意味での不動産業の適正な活動というものは、これは非常に重要であるという認識を持っております。そういう意味で、不動産業者が直ちにマイナスマイナジということについては私ども業を預かる者としていささか気になる点でございますが、おっしゃるやうに、一部心ない業者がおる中で全体のそういう御評価というものがおることは非常に残念であります。

私ども、いろいろ不動産業界に就いて、六十二年、六十二年、大変地価狂騰のときに数々にわたりまして、言いかえればあらゆる機会をとらえまして、適正な営業活動、言うなれば投機的取引の防止等について指導を重ねてまいっております。また業界におきましても関係団体ございまして、六十二年の九月だったと思えますが、そうい

った面での適正な企業活動への自粛申し合わせという面でも努力をされているさなかでございます。くどいようですが、広い不動産業界の中には残念ながらおっしゃるような行為を行っている業も見受けられますけれども、私も、トータルとしての業界指導については、これまであらゆる機会をとらえて指導に努めておりますし、今後またこうした土地基本法の中に盛り込まれておりますような、「事業者の責務」というような精神を体した指導というものは重ねてまいりたい、このように考えております。

重ねて申し上げますが、不動産業界の我が国の住宅地供給に対して占めている大きな役割、これはやっぱり私も大いに適正に評価しなければならぬし、またそれであるがゆえに業の正しい企業倫理というものが我々もさらなる努力を重ねてまいりたい、こんなふうに考えておる次第でございます。

○山本正和君 土地税制の問題はまた後ほど聞きますし、それで大蔵省にも来てもらっていると思うのですけれども、ちょっとその前に今の局長の言われたことと関連しまして、私は不動産業界が宅地開発をする場合一番必要なのは、宅地開発をする市区町村、その都市計画がどうなんだ。都市計画がまずあって、そしてこういうところに宅地開発をしたいと市区町村も考えている。それに対して不動産業界が、コンベでも何でもいいですけども、競争をする中で請け負う、これならわかるのですよ。ところが大手不動産業界、私も関西の方で言えば名前幾つか上がってきまして、あれども、そういうところは先にぼんと土地を買ってあるわけですね。例えば私の出身の三重県なんというの小さな県ですから、人口たった百八十万。その中のある地域だけ仕切って考えますと、そこに大手の不動産がほとんど土地を買ってしまった、となると、都市計画というのは逆にそれによって左右されちゃう。そんなことがあったら、やっぱり企業利益というものに自治体が追従させられる、屈従させられるということにしかならぬのですよ。だから、不動産業界がいわゆる開発等をする前提は、そういう市区町村の計画に合わせ、それに協力してその中で利益を得る、これならいいのですよ。その辺の問題がどうも我が国の住宅問題あるいは土地問題に対して大きな影響を与えているというふうに思うのですが、その辺についてはどうお考えですか。

○政府委員(望月雄雄君) これはもう先生には申し上げるまでもありませんが、およそ我が国で土地の開発を行うというときは、土地を持たない者が開発を行うということは、なかなか現実的には考えにくいところでございます。

お話のように、例えば公共団体が広大な土地を所有して、それをよりよい町づくりのためにどう開発するかということについて民間の力を借りようということも、観念としては考えられると思えますけれども、現実としてはやっぱり土地をデベロップ等が持ち、それをどう開発するかということにならざるを得ないというのが現実だと思えます。その際に、どのような開発であろうと地元公共団体との、具体的に言うところ今お話しのように、都市計画との関係、あるいは調整地域におきまして開発のあり方、町づくりの方針、こういったものについて公共団体との連絡調整がないままに行うということとは、例外的に何かあるかも知れませんが、私が承知している限りではまず考えられない。先ほどもちょっと先生からもお話がありましたけれども、今指導要綱というものもあります。現在、千百余りの市町村が厳しい指導要綱を持って将来に禍根を残さないような町づくりの方針を示しておりますが、そういったもの等も使いながら公共団体との連携、意向というものが十分反映された格好で不動産開発が行われるというのが現実でございます。

そういうことと同時に、そういった調整が非常に重要視されるという中で、今現在はいわゆる懐妊期間と申しましゅうか、計画を立ててから実際に供給に結びつくまでの間は、大体もう十数ヘクタールぐらいの団地になりますと二十年以上かかってしまふというのが現実でございます。そういう意味で、私もこの事務処理というものももっと円滑にせよという。結局は金利負担等によって最終の消費者、エンドユーザーへの価格が高騰してしまふということも考えながら、我々としては現在その辺の適正化を指導も申し上げておりますが、申し上げたいことは、公共団体との連携、むしろ公共団体の強い指導というものが中々ないという大規模開発が行われているというのが現実と私も理解いたしておる次第でございます。

○山本正和君 その認識がどうもちょっと何と申しましゅうか、国の段階に出てくるデータと市町村に出てくるデータとの違いをどうするか、どうもつかまへる方があるように私は思うのです。例えば、ある人口十万人から二十万ぐらいの小さな市が、かつて開発公社をつくって、そして土地を先行取得した。そしてそれによって住宅開発しよう、都市開発しようとした、こうおっしゃる。それがもうほとんど今行き詰まっているでしょう。県段階で、県規模で公社をつくって、いろいろ開発も随分やったわけですね。しかし、それが先行投資で買った、その金利にあえいで困った時代があるわけですね、いろいろ。

それぐらい、要するに全体計画も立てて、土地の先行投資というのは難しい問題があるのですよ。ところが、大きな資本の場合には、それを容易に、例えばこの辺にこういう土地がある、どうも資本として考えた場合に、企業として考えた場合に、将来はこういうふうな格好になるのじゃないかという調査もできますから、その辺をずっと先に買い占めてしまふ。それがどうしても先になるのですよ、田舎の場合はね。

だから、そういうふうなことも含めて、企業が、特に不動産会社が、要するに企業の本質と申しましゅうか、企業倫理として、こういうものがあるという情報があった場合に、逆にそれを市町村と話し合いをして、私もとしてはそ

れじゃ十年持ちましよう、十五年間持ちましようということをやっているならいいのですよ。そうじゃないところに問題がある。それから、それを聞いたらすぐ今度は小さな不動産業者がまたいろいろ買い占めをやるわけですよ。だからどうしても都市計画ができなくなる。

ですから、先ほど私が話したように、ニースのあの開発をするに当たって、いきなりばんと規制してしまふというふうなことをしなければならぬかなかなか難しいのですよということを私は申し上げておるわけです。

だから、土地基本法が今度制定されるについて、今後建設省におかれてもあるいは国土庁におかれても、要するに土地基本法の精神に基づいて、企業倫理というものを対して、君たちもこれじゃだめですよ、もうけるなとは言いません。しかし、要するに自分たちの資本でもってとにかく先行投資して、これ絶対もうかるからという、そのことを先に頭に置いていかせませんよ。都市計画に不動産業界は協力するのだ、そのところを、協力しながら利益を上げていくのだというふうな発想の転換をしてもらわなきゃいけない。それが今日の土地問題に対する解決の一つの問題じゃないかと私は思っているのですけれどもね。これは議論しても仕方ありませんから、今後またいろいろデータ等も出してやっていきたいというふうに思います。

そこで、大蔵省も来ていると思うのです。税制問題に入る前に、ちょっと先ほど長官が言っておられた不動産関連融資ですね、これ一体貸出残高どれぐらいあるのか。そして、傾向はどうなのか。この辺ちょっと教えてもらえませんか。

○政府委員(松野元彦君) 金融機関の不動産向け融資でございますが、一番新しいデータで、ことしの八月末で四十四兆七千億強でございます。金融機関の土地関連融資につきましては、先ほど大臣からお話し申し上げましたように、私も特に積極的に土地取引に対する融資を厳に排除するようにいろいろ指導してまいっております。

す。通達を出し、あるいは個別の融資案件にまで踏み込んだヒアリングをしておるわけでございませうが、さらに今般は国土庁の方で最近の地価動向にかんがみまして監視区域制度をさらに指導強化するという措置をおとりになりました。それに合わせまして、私も従来からの指導をさらに強化するという一連の措置を講じたわけでございませう。

具体的に申し上げますと、金融機関に対する機械的な土地取引融資を排除する、抑制するということは当然でございませうけれども、それに加えていよいよノンバンクに対する金融機関の融資につきましても新たにチェックを行う。その資金の使途などが機械的な土地取引に利用されないように、その資金使途についてチェックを行うというようにいたしておられます。また、特別ヒアリングの対象地域も地価高騰地域に広げるといふようなことで対象の地域を拡大しておられますし、ノンバンクにつきましても特に問題が指摘されておりますものから、ノンバンクに対する金融機関の融資の実態を把握する、あるいはノンバンク融資の資金の中身についてもチェックをする。これも行政レベルでやるのに加えて、私も検査もやっております。金融機関に検査を行ったときもその検査を活用して今のような実情の把握に資するというような一連の措置を講ずることとしたわけでございませう。

さらに、ノンバンクの各業界に対してまして、これは通産省とも共同でございませうが、やはり不動産融資の適正化について一層の自主的措置を要請したわけでございませう。

このような一連の措置によりまして、私も機械的な取引に対する融資が排除されるように、一層強力に指導をしてみたいというふうに思っている次第でございませう。

○山本正和君 特別ヒアリングの話が出ましたのでちょっと聞きますけれども、特別ヒアリングをしたためにいろんな問題が鎮静化したというふうな話を大蔵省がしたとかという話を、ちょっとそ

このところ聞かせてください。

○政府委員(松野元彦君) 特別ヒアリングは昭和六十二年の七月以降実施をしまいたってございませう。その結果、不動産業向けの金融機関の融資の伸び率が顕著に落ちておりました。六十二年の特別ヒアリング実施以前では前年対比で二割から三割ぐらゐの伸び率をしていたわけでございませうが、特別ヒアリング以降は一割、場合によっては一けたの伸びにおさまってきているという状況にございませう。

○山本正和君 これは大手企業の場合は、ある程度自分のところの企業イメージがダウンしちやいかぬというふうな問題もありませうから、少し遠慮をするのでございませう。なりふり構わず格好でいろいろやるわけですね。なりふり構わず何でもいやらもうけようと思つてやるところは、もうどうやったら上手に大蔵省から銀行がしかられないようにその銀行をだますか、随分知恵を絞るのですよ。ところがどうでしょう、金融機関が金を貸すときに、個人に対してあるいは個人企業、小さな商店とかあるいは旅館とか、そういう本当の中小企業に金を貸す場合には微に入り細にわたつて返済計画、資金計画、企業内容、細かく出さしてでなかつたら絶対に貸さないのです。ところが金融機関が不動産関係に、本当は私はわかつていると思うのですよ、銀行マンなんてそんなちやなことをしたら動まりませんからね。わかっているのだけれども、それを大蔵省の特別ヒアリングを免れるように上手に操作している、こういう話があるのですが、何なら実例を出してもいいけれども、その辺はどうお考えですか。

○政府委員(松野元彦君) 私どもがこの特別ヒアリングと申しております、個別の融資案件の内容に踏み込んでまでヒアリングをしておるわけにございませうけれども、その目的は三つございませう。一つは、土地の取引の価格が適正かどうか。それから二番目が、短期の転がしのようなものに使われないかどうか。それからもう一つは、借りたときはいいけれどもちゃんとした計画があるような説明をしていながら、その後一向に計画が進捗しない。つまり、土地が寝ている。投機的に寝かしているというふうなケースがあるわけでございませう。そのようなケースについて特別ヒアリングで資金使途を十分チェックし、かつ事業計画をチェックしているかどうかをヒアリングをしておるわけにございませう。

特に、最後の寝かしているということにつきましては、これは実はフォローアップのような形になるわけでございませう。例えば一年後にもう一回同一案件をチェックするとかというふうなことも工夫してやっております。もちろん膨大な件数でございませうので、すべてを悉皆調査するというわけにはまいりませうけれども、そういうふうな観点で個別の案件についてのヒアリングをやっております。私も今申し上げたことを通じて、金融機関の土地関連融資についてかなりの牽制効果があるというふうに考えているわけでございませう。

○山本正和君 今の話、二割台から一割台に、あるいは一割を切つたというふうな、効果が私はないとは言わないのです。確かに金融機関が安易に貸し出しをしておつたということとは許されないうち、気持ちになることは事実だと思つたのです。ただ、金融機関に対して、いやしくも今の土地基本法の精神からいって、土地の高騰をとおおる、あるいは土地によって利益を得る、それも不当なといつてもいいです。ね、どれぐらゐが適正かという問題は問題があるにしても、いわゆる不当な利益を得るといふ、そういうことに金融機関が手助けをする、しかもその金融機関というのは、我が国独自の形態です。国際的に我が国の金融機関ぐらゐの国から保護されている機関はないのです。本当に大蔵省がおんぶにだっこです。金融機関というものは、そういう中で、ある金融機関が国民が困るような土地の上昇や住宅が逼迫するといふこんな問題に対して、国に保護されている金融機関が金を貸すということは大変なことになるという、その辺の厳しさというものがやっぱり何

か考えてもらわなければいけない。土地基本法が制定されるに当たって、大蔵省としては銀行に対して例えば今後どういふようなことを考えておられるのか、その辺ももしありましたらお聞かせ願いたいと思ひます。

○政府委員(松野元彦君) 先ほど御説明いたしましたような今回の一連の通達を出し、あるいは検査を活用しようというところで、私も銀行に対する行政権をフルに活用して、御指摘のようなことのないように一層強力に指導をしてみたいと思つております。また、このような指導で仮に不十分な部分が出てくるということになれば、これは見直しをしなければいけないというふうに思つておるわけでございませう。

こういうノンバンクも含めた全体の金融の流れについて、私も今申し上げたことを通じて、この効果についてはもう少し時間を見て評価する必要があります。のじゃないか、またそうしていただきたいというふうに思つてございませうが、もし不十分であればさらに追加的な措置を考へるということとは、当然考えなきやいけないというふうに思つております。

○山本正和君 何ほ言つてもこれは金余りの問題が、そして金融機関も実際はその金をどう利用しているか困るというふうなことも背景にあつて、弱味があつてということも私は否定できないと思つたのですけれども、ひとつ今の方向、もつとちゃんと銀行を初め金融機関を指導するということをぜひ強化していただきたい、これはお願いをしておきたいと思ひます。

そこで、もう一つ土地問題で、土地の価格上昇を抑えるために、先ほど一番初めにちやうと話が出たのですけれども、規制区域の問題です。これは現在監視区域でもつてやつておるわけですが、ところが監視区域のために自治体が大変な事務負担をしておるわけですね。京都でちやうと聞きましたら、何か一人の人が百五十件扱つておる、監視区域で届け出に対して全部自分で対応するの

よというふうな問題についての注意をぜひ喚起していただきたいと思ひます。

それからもう一つ、土地の売買に絡んで不動産鑑定士の役割が極めて重要なんですけれども、その不動産鑑定士の数も何か全国的に見ると大した数じゃないのです。しかも、権威ある鑑定としていろいろやっていくためにも、さまざまなる不動産鑑定にかかわる施策が必要だろうと私は思うので、その辺のことも今後ひとつ十分に念頭に置いていただきたい。これは要望しておきたいと思ひます。

それから、大分時間がたつてきましたので、税制の問題に入る前にまだもうちょっと質問しておきたいんです。

盛んに土地の高度利用ということが言われるわ

けです。この高度利用ということについての概念、どういふふうにお考えになっているのか、ちよつと承つておきたいと思ひます。

○政府委員(藤原良一君) 基本法で、十一条、十二条におきまして土地の高度利用あるいは土地利用の転換、そういうた言葉を使つておりますけれども、高度利用と申しますのは、例えば市街地の再開発とかあるいは建築物の高層化、さらには全遊んでおります遊休地の利用、そういうたこと

を進めまして土地の合理的かつ健全な利用をしていく、そういうのが高度利用だというふうに理解しております。

○山本正和君 これも実は問題を感ずるのは、高度利用という言葉によって本来その地域における住民の利益といましようか、あるいは自治体の都市計画全般の中で総合的な計画といましょ

うか、そういうもののとの間の矛盾が起こりはしないかということを心配するのですけれども、その辺の考え方はどうですか。

○政府委員（真嶋一男君） 高度利用は、具体的には都市行政の場合でございますと再開発が中心になるわけでございまして、再開発は地方公共団体が施行主体になる場合も相当にございます。この場合におきまして、街路、公園等の公共施設の整

備、それから再開の区域内に空地を設けるといふようなことの計画を立てまして、良好な都市環境の形成ということに常に留意するように努めているところでございます。また、手続的に見ましても、これらの都市計画決定をするに当たりましては、関係者に対する説明会の開催、計画案の縦覧、それから意見書の提出、あるいは都市計画地方審議会への付議というように、関係権利者の意見を反映するように努めてきておるところでございます。今後ともそういう高度利用が都市計画的な整合性を保って周辺の生活環境に十分配慮していくというところで努めてまいりたいというふうに考えておるところでございます。

○山本正和君 ひとつ都市計画との整合性、それから住民のさまざまな抱えている問題点、その辺は、高度利用ということをするに当たってはぜひ前提に置いてやるように指導をお願いしたいと思ひます。

それから冒頭、初めの間にちょっと議論があった問題ですけれども、宅地供給が十分あれば土地の価格の上昇が下げられる、これは否めない事実なんですけれども、それだけじゃないということ、今まで議論したのです。ところが国民の間に宅地供給に対する大変な不安があるわけです。果たして我々サラリーマンで土地つきの家を持てるのだらうかと。大体普通なら年収の五倍くらいあれば土地つきの家を持てるぞというように、一般サラリーマンは一つの自分たちの夢として抱えてきている。ところが、東京ではもうみんなあきらめちゃったところですよ。通勤しなきゃいけない、遠いところへ行かなきゃいけない。遠いところへ行こうと思つて見ておたら、今度はまたその遠いところもどんどん値上がりしていく。

この前の筑波新線ですか、あれでももう値上がりだ、どんどん起つていくわけでしょう。筑波新線のあれで東京まで通勤便利になりますよと、こう言うだけでも現実的に占めが始まっている。そういうふうなことを含めて、一般国民の間にある宅地が持てるのか持てないかという懸念、これ

を、皆さんどうぞ御安心くださいと言へる資料を建設省も国土庁もお持ちだろうと私は思うのですが、本当からいえば、そんなに不動産屋やなんかの広告であらうに、どうぞ御安心くださいと言へる資料が僕はあるだろうと思うのですけれども、どうでしょうか、宅地供給の具体策あるいは見通し、こういうものはどんなふうにお考えになつておられるのか、ちょっとお聞かせ願ひます。

○国務大臣(原田昇左衛門) 確かに供給面ではかなりはつきりした見通しを示して、これからの宅地需要に対して、もちろん投機的な需要は排除しなければなりません、十分な対応をしていくということが必要だという委員の御所見には全く同感でございます。

そこで、建設省としては、宅地供給の総合供給対策に今取り組んでおり、近くまとまる見通しになってきておりますが、まず、大都市圏において地価の高騰というのが非常に今庶民の住宅の取得の夢を遠のかしてある現状にかんがみまして、大都市圏中心に作業を進めておるわけであり、特に、四全総では二〇〇〇年までに必要な宅地供給量、首都機能の移転とかいろいろなことを考えても約四万ヘクタール要する、こういうふうに見込んでおるわけであり、これに対して、既成市街地の工場跡地等の低・未利用地、これを活用する、それから約三万六千ヘクタールの市街化区域内農地が存在しておるわけでございますが、これらの土地の有効利用も積極的に推進する、それから国有地の活用等も図る。こういうことのほかに、これからの新市街地の計画的な開発、今常磐新線のお話ございましたが、交通アクセスの整備とあわせて新市街地の開発をする、そういうこと等によりまして大体四万ヘクタールの宅地供給が可能だ、こういうふうに我々は考えております。これを実現するために、あらゆる手段を講じて、税制面あるいは都市計画上の手法等々を駆使いたしまして住宅宅地供給促進のための施策を推進してまいりたい、こういうふうに考えております。

○山本正和君 大変みんなが聞いたらうれしい話なんですけれども、ただ、四万ヘクタールの確保がありましょといつても、四万ヘクタール確保してあるというやつが、いつの間にかやらまたほとんど値上がりしないか。そしてまた、これが企業といましょ、不動産業者ですね、それら大手ばかりじゃありません、いろんな業者があるわけですから、そういう人たちが利益を追求するのには走りまわつて大変なことにならないかと、いう心配がささやかれるわけですが、その辺の対策はお考えでございますか。

○国務大臣(原田昇左衛門) これは先ほど来石井長官からも御答弁がございましたが、需要面の抑制ということはどうしてもある程度やっていたか、なきやらぬ。投機的な取引を規制したり、金融面の規制をやったり、税制上の措置によりまして短期的な保有については相当な懲罰的な税を課すとか、それから未利用地の特別保有税を課すとか、そういう税制面の措置がやはりかなり必要の抑制になる、こういうふうに私たちが考えております。

そして、やはり都市計画を十分に活用しまして、しかも都市計画の手法はいろいろございますが、そういうものに従つて計画的な供給を図っていく、こういうことが大事ではないか、こういうふうに考えます。

○山本正和君 どうでしょうか、今新市街地建設という話も出ましたけれども、これから国の施策としてそういうことをやりますよ。これは市町村も大体みんなわかっているわけですから、そういうところはもうびしゃつと地価を凍結してしまふ。これは法律の範囲内で私は活用できると思うのですけれども、そういうふうなことはお考えになりますか。やれるとかやれぬとかじゃなしに、考えることはできるができませんか。どうですかその辺は。

○政府委員(望月義雄君) ただいま大臣から御答弁申し上げましたように、首都圏で言った場合に、今後二十一世紀の初頭までにおおむね四万ヘ

クタールくらいの宅地が必要である。私どもの一つの見方でございますが、そのうち半分くらいはいわゆるニュータウン、具体的に言いますならば新市街地開発といましょ、か、そういう格好で新規に切り開く宅地開発のところで供給するといふことが現実的であり、また必要である、こういうふうな考えております。

そういうところで今我々が考えています施策、詳細は今大臣申し上げましたように、今建設省挙げて詰めているさなかでございますが、先般来我々が進めています一つの例で言いますと、常磐新線沿線のいわゆる重点地区的な開発、あるいはまた優良事業の建設大臣による認定制度というふうなものも推進いたしておりますが、一般的に新しい宅地開発を行う、新市街地開発を行うといふことにつきましては、先生がおっしゃったようなことが懸念されることは率直に言つて事実だと思ひます。

そういう中で、現在では私どもいわゆる監視区域制度、これを本当にきめ細かく活用していただくということが当面急がれる施策と認識して、まして、首都圏で言いますと、大体対象になりまふエリアについては関係県の御努力の中で監視区域の設定と届け出面積の引き下げ、大体三百平米以上くらいものを届け出すようにというふうな制度が既に動いております。

御指摘のように、地価を凍結するということについての考え方でございますが、私もさういふ新しいニュータウンを今後開発するに当たりまするの手法としては、率直に言ひまして地元地権者との協調関係の中で進めるといふのが現実的であり、またそれが一番効果的な方式ではないか。わかりやすく言うならば、区画整理事業手法というところにならうと思ひます。さういふ意味で、地価の凍結もありきというよりも、言うなれば公的な計画開発の主体者ができるだけ先買いをするこゝろによって区画整理事業によって土地をまとめていく、こういう手法でやっていくのがいいのじゃないか。

くどいようですが、現実には監視区域の設定とそれによるきめの細かい届け出制度を実現していただくと同時に、事業手法としては先買いをフルに活用しての区画整理事業手法、こういったことで対応していく中でかなりの効果が期待できる、こう考えているところでございます。

○山本正和君 監視区域に指定して、それによって土地の価格上昇がある程度抑えられるということは私は否定はしません。しかし、値上がりしないという保証はないのですよ、監視区域では。ですから、これはどこの市町村でも土地が上がってきたときに監視区域で一生懸命届け出をさせて指導をして勧告をして、いろいろやりますよ。

ただ、それでは限界があるし、極端なことを言ったら訴訟に持ち込まれたら大変なことになるのです。ですから、そういうふうないろいろな問題を含めて、またこれは現実が例があったでしょう。例の大阪の問題を埼玉で何か裁判所へ提訴してぐじやぐじややって、わけのわからぬ間に和解しちゃった、森下リクルート事件というやつですかね。私は、土地問題というのはあんなような形でこれからいろんなものが出てくると思うのですよ。

だから、やっぱり政府が本腰を入れて、土地は値上がりさせません、そして国民の皆さん、住宅については御安心くださいというのを言う場合は、これはまさに憲法二十九条の後段の部分の公共の福祉優先でやりますよというのを一つぐら

いやらぬことには、国民はやっぱり、あんなことを言っているけれども値上がりするんだよ、値上がりすることだけれどももうかって甘い汁を吸っているんだよ、必ずこう見るのですね。一遍やったりどこかで、何かの段階ではこれを発動しますよと。今やるあるいは今度どこそこでやりますよ、そんなこと言う必要ないですけども、その覚悟はあるというくらい言ってもらわぬことには、土地基本法の議論をしておるに私はどうもなまぬるいような気がするのですけれども、どうでしょう。

そういう新市街をつくって、ニュータウンをつ

くってやるよと言っている。もちろん地権者の問題はありますよ。個人財産ですから、それはある程度補償しなくちゃいけない。しかし、現在の土地価格、若干なら別ですよ。それをまた放置しておいたら二倍、三倍になっていくケースだって十分あるわけですから、そういうことに對して、もしそんなことが起こったら強権発動しますよ、そういう決意を持っていますというくらい政府は言ってもらわぬことには、宣言法がまたいわれる悪い宣言になってしまふのじゃないかという気がするのです。どうでしょう、ひとつ長官、決意を述べていただきたい。

○国務大臣(石井一君) 大変重要な問題の指摘だと思つて拝聴いたしております。そうしてまた現実的な運用としては、先ほどから建設省の建設経済局長が答えておられますとおりだろうと思ひます。ただ、それじゃ何のためにこの時点で土地基本法をつくつたのか。また、なぜ基本法の中の一つの大きな精神に、投機的な土地取引というものはしてはいけない、土地に對する考え方を改めてもらいたい、それが新しい国民の認識だ、こういうことになりましたと、やはり今、山本先生がおっしゃいましたような決意で厳しくこれに臨んでいく必要があるのじゃないか、そういう認識をいたしておられます。

ただ、過去のいろいろの経過を私も調べてみたのでございますが、例えば国土利用計画法ができまして、まず最初は監視区域制度がなく規制区域というものがあつたわけでございます。これは今日までついに抜かれなかつた伝家の宝刀として残つておるわけでございます。その間、国土庁としては土地担当の省庁として各県知事に対しましても相当の要請をしたり、相談を持ちかけたつもりもたやうでございますが、この規制というものがすべての経済行為を停止するというふうな、使途はすべて規制されるというふうな規定でありますだけに、革新知事と言われた方々でも決断ができなかつた、こういう経過もあるわけでございます。

しかしながら、今後新しく開発される例えは常

磐新線のなもの、こういうところに対しましては、規制区域ができなくても監視区域にさらにもう少し風圧の強まるような考え方を取り上げていくべきである。ようやくつくりました宅地をこれまた投機の対象にされたのでは、一体何のため、何をしておるのか、こういう問題になつてくるわけですから、少なくとも新しくできる宅地供給に對しては投機の対象には絶対にしない、こういう姿勢が基本的に必要だと思ひますので、今後そういう方向につきまして、関係省庁とも協議をいたしまして何らかの知恵を出すべきだ、そう認識いたしております。

なお、さらにもう一つ私、これは少し法的にも難しいと思つておりますが、現在土地を持つておる者と持たざる者との格差がさらに拡大し、資産の格差というものが世代間競争にもなる、こういうような問題が指摘されておるわけですね。政治問題の中では最もやはり深刻な問題に將來なり得る問題ではないか。固定資産税の納税者とその家族等を調べますと、七割から七割五分の方が土地所有者でございまして、二割五分ないし三割の方が資産を保有されていないというところでござい

ます。土地問題の難しいのは、七割の方はその土地を基礎にもつと土地を広げようとか、あるいは少なくとも有利な立場にありますから、土地は上がつてくれた方がいい、こう考えておる方々も多いのでございまして。残念なことではございますが、それは事実でしょう。しかし、新しく供給したマイホームはまず資産を持つていない方が優先するのだ。例えばばきう見てもきました住宅でも二百倍とか百倍とかといつておるわけでございますが、私はそういうような資産の格差を縮めるための何らかの新しい知恵、こういうものもやはり組み立てていく必要があるのじゃないか、基本法にのつた次の実行法としてやっぱり考えていく必要があるのじゃないか、そういうふうな考えております。

○山本正和君 大変強い決意で私も安心するわけですが、特に問題なのは、これは我々も含めて

ですけれども、土地を持つてゐる者は値上がりしたら何となくうれしいという気になるのです。財産ふえたと思ふのです。私が持つておるのじゃないのです。そこところの意識を変えようというのが土地基本法だと思ふのです。だから、土地を持つてゐるといふのも、自分の生活といふまじょうか、生活圏という範囲で持つてゐるといふ土地と、それが利潤の対象になるという部分としての土地と違ふのだ、そういうことも含めて、やっぱり土地基本法の精神は、土地によって利益を得るということはもう今後認めないのですよ、そういう方向に我が国は進むのですよ、こういうことを高らかに宣言する。それに基づいて速やかに今後の立法措置を講じていくのだ。こういう問題だということを徹底的にやつていかなければ国民の不安というのはいかなかに解消しないし、やっぱりつまでたつても、おれの住んでいる土地が値上がりしたらいいけどなというふうなことがなくなる

確かに三年ほど前の論議でやつたときに、そんなこと山本さん言うけれども、日本人の大部分というかなんかの多数派はもう既に家と土地を持つていますよというふうな反論をされた政府側の答弁もありました。それを直そうというのが今度の土地基本法なんですね。そうじゃないのだと。だからひとつ今の長官の言われた新しいニュータウンの建設だつて、持つていない人をまず優先しよう、それはぜひひとつ今後のニュータウンの募集に当たつて頭の中に置いていただきたいと思ひます。

それから、あわせてここで、盛んに市街化区域内農地の問題が今までも議論されております。ちよつとこの問題に少し触れておきたいと思ひます。

生産緑地法という法律がありますね。農林省が見えになつてゐると思ひます。農林省は市街化区域内農地を所有している農業者に對してどういふような指導をしておられるのか、この辺ちよつとまず承つておきたいのですが。

○説明員(窪田武君) 市街化区域といふものは、御案内のようにおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき地域であります。そのため、市街化区域内の農地につきましては、その転用等に当たりまして農業委員会への届け出のみで容易に宅地等への転用が可能という制度的な対応をまずしております。さらに、このような状況を踏まえまして農林省といたしましては、市街化区域内の農業につきましては基本的にその効用が長期に及ぶような、例えば土地基盤整備事業等は行わないというふうにしております。ただ、当面農業を継続するというのに必要な災害復旧事業とか、あるいは家畜衛生対策とか病害虫の防除対策とか、そういう効用が短期に限られる土地については講じているところでございます。

○山本正和君 市街化区域内の農地を宅地並み課税するという事によつて、これが住宅問題の解決の非常に大きな役割を果たすというのが盛んに言われておるのですけれども、私は必ずしもそのとおりじゃないかと思うのです。大変疑問を感じるのです。というのは、都市の中に農地があつてもいいのですよ、本当の農地が。経済の効率からいへば、何でもそんな高い土地に農地があるのだという事になるのですけれども、そうじゃないに都市圏全体で考えた場合、例えばニューオータキの真つただ中に仮に果樹園があつたとしても、不経済と言ひかねぬ。しかし、その果樹園がもしニューオータキ市民にとって大変喜ばれたらこれぐらいな結構なことではないかと思ひます。

ですから、そういう意味で市街化区域内農地の問題というのは農業という問題、あるいは都市計画全体のバランスの中における問題として考えて、そうはいないが利益を求めるとして値上りを持てているのだ、格好だけちよつとつけて農業でござるというふうな、これは許さないということ、その辺はきちつとやっていたらいいというふうな思ひますが、長官この辺の問題をどうお考えですか。

○国務大臣(石井一君) 例えば東京圏で、二十三区の中で中野区だけの面積が市街化農地として、

そのうちの九十数%がいわゆる長期営農の形で農業が営まれておる。またその反面、最近東京都で大変果の生産が上がつて、全国一と言ひませんが、全国の三番目ぐらいじゃないかなという、本當かそうかというふうな話も伝わってくるというふうな中に、この問題はいろんな視点から判断をするべき問題だと思ひます。

私は結論から申しますと、市街化の中に緑地を保全する必要もござりますし、それからまた避難地でありましてとかその他の目的もあるでしょう。都市空間ということも重要な市民に対する潤いを与えておると思ひます。かといつて、偽装農地と言ひかねぬと思ひます。これはやはり処理しなければいかぬと思ひます。それからまた、もう既に社会投資がすべて完備し、もうすべてのものがそろつておるのかかわらず、農地を比較的小さい地域でやつておる、こういうものについては、やはり遠くから通つてきておるサラリーマンの心情をも考へて市街化していくべきだろと思ひます。したがつて、本當に細かく今あります市街化農地を再点検しまして、保全すべきものは保全せしめる。これの部分がかなり大きくなると思ひますが、今度は猶予期間であつた十年とか、一時でまた税金だけ安く納めるとして、自分が金が要つたら今度高くばつと売れる、こういうのもまたこれは不思議な制度だと思ひます。あらゆる意味で再点検する必要があるが、一部はやはり市街化をしていくべきである。また市街化をしていく場合にも地権者の意向を考へて、あなたが今こういう形で無理をして農業をし、税金逃れをしておるよりも、こういう形でこういう新しい経営をされたらどうか、そこには農住制度もありますよ、農協の協力の体制もあれば別の体制もあるという地権者とのコンセンサス、住民とのコンセンサスを得ながら、そういうインセンティブを与えていく、こういうふうなことをし、直ちに固定資産を上げて何かその土地を分捕る、こういうような手法でなく、今申しましたような形の中からある程度の部分は市街化し、ある程度の部分

を保全する、そうしてまた中間の地域もあつてもいいと思ひます。数年間ひとつ御検討いただきたい。そのかわりそのタイムリミットにおいてはどちらかの判断をしていただきたい。農地をするのなら永久的です、宅地にするのなら、やつぱり今これだけ困窮しておるこの時期にひとつ新しい考え方を示していただきたい。こういう手法の中から税制でありますとか、あるいは新しい金融の措置でありますとか等々を組み合わせて、この形に対して少なくとも今の状況に對して、一歩二歩前進せしめる施策を土地基本法とともに打ち出していくべきだ、そう思つております。

か、ちよつとお聞かせ願ひたい。

○説明員(長野康士君) 国税の立場でお答え申し上げますが、土地基本法の中に、税制に關しまして直接的に十五條という条文もござりますし、さらには、第一章の基本理念のところを書いてあります三條、四條、五條といったものが今後私どもが土地税制を考へてまいります場合の大変参考になりますと申しますか、指標をお与えいたしたいというふうな考へております。

税制上の立場から申しますと、現在、土地税制につきましては二つの方面から要請が高まつております。

一つは、税体系の議論としての資産に対する課税というのが、他の所得に対する課税や消費に対する課税とのバランスでどう考へていくかという問題、税体系の中の問題です。

他方では、やはりここ数年來の土地の高騰を前提とした土地問題、地価問題に税制が政策税制としてどういう役回り果たせるかという両方の面からの御要請があると思ひますが、政策税制の面から申しますと、従來からいろんな措置をやつてきておるところでござりますけれども、土地の有効利用ということを進める、その一方で、不要不急の需要を抑えていくということが土地の需給を均衡させていくということが焦点であるかと思ひます。さらに、先ほどの税体系と申しました側から受益とか負担に應じた税負担をお願いしていくということも要請されております。

ただ、若干問題になつてまいりますのは、実は税体系上の税負担の公平という観点から考へます土地税制と、それから、供給促進といった観点から考へます土地税制が必ずしも常にスムーズに両立するものではないという側面がござります。それを両立させるかぎと申しますのは、やはり土地の利用計画でありますとか、それに対する規制でありますとか、そういった土地政策の具体的な方向というものが加味することによりまして、その両方を中和していきけるのかなというふうな考へ

土地基本法を踏まえまして、これからさらに、長官の御発言では実行法とおっしゃっておられますけれども、そういった具体的な土地のあり方というものの姿が確立されるに従ひまして、私どもの方に土地税制がそれに合った税制上のお手伝いといったことが十分に考えられるだろうと考えております。

○政府委員（遠藤安彦君） お答えを申し上げます。

基本的には、土地税制につきまして、ただいま大蔵省の長野課長の御答弁になつた内容と同じ考え方をお私どもも持つてゐるということを申し上げたいと思います。

土地に対する税制は、現在、土地の取得、保有、譲渡などの各段階で国税と地方税と組み合わせた税制があるわけでありますが、土地基本法が制定されました際におきましては、これらのいろいろな基本理念に基づいた具体的な各種の土地に対する施策というものが考えられるはずでございますので、そういう具体的な土地の施策といたしたものが前提になりまして、国税、地方税を通じて、それぞれの税の性格を考慮しながらも総合的な適正な税制を考えていくべきものだというように基本的を考えております。

○山本正和君　ちよっと、税制問題、時間がないので、あと同僚議員の質問の方に譲ります、問題点等の指摘、いろいろあるわけでありますから。そこで、時間がもう五分しかなくなつたので、土地価格の一元化の問題もちよっと聞きたかつたのですけれども、これも同僚議員の方に譲ります。

問題は、公有地の拡大ということが、これは衆議院でも大分議論したようでありますが、一九七二年の六月に公有地の拡大の推進に関する法律というのが定められていますね。これ大変いいことが書いてあるのです。「この法律は、都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するため必要な土地の先買いに関する制度の整備、地方公共団体に代

わって土地の先行取得を行なうこと等を目的とする土地開発公社の創設その他の措置を講ずることにより、公有地の拡大の計画的な推進を図り、」以下云々、こうあるのですけれども、公有地を拡大していくということは、私は土地行政になくしてはならない問題だろうというふうに思うのです。西ドイツあたりでは、とにかくその土地の三割から四割ぐらいが、人口がかなり大きな都市では公有地になっているのです。我が国の公有地の面積なんとというのは本当に少ないのです。ですから、公有地を拡大するためにはやっぱり市町村とか、自治体に先買い権というか、それを認めさせ、ていくということはしなきゃいけないというふうに思うのですけれども、公有地の拡大問題について、もう時間があと四分ぐらいしかないのですが、野党案は何としても、やっぱり公有地の拡大ということの基本法に入れるべきだと考えているのですが、その辺の問題についてちょっとお考えを聞いておきたいと思います。

○政府委員(藤原良一君) 先生御指摘のとおり、住宅や宅地を供給していく際にも、町づくりを進める際にも社会資本の整備が非常に重要でございまして、その際公有地の拡大が非常に大きな武器になるということでございます。そういうことで、公有地の拡大の推進に関する法律によりまして、これは直接所管は建設省及び自治省でやっておりますけれども、積極的にこの法律を運用していただいておりますということでもあります。

それで我々も、基本法案の政府案を作成する際にその辺十分認識していたわけでございますが、ただ基本法案でございいますので、個別具体の施策はできるだけ除きまして、包括的抽象的な表現をさしていただいたわけです。したがって、現在十二条に、「適正な土地利用の確保を図るため」に、「土地利用計画に係る事業の実施その他必要な措置を講ずる」ということでのみ込んでしまった格好になっております。

実は衆議院の方でも、公有地の拡大あるいは宅地の供給促進の重要性が指摘されまして、宅地の

供給促進の方は十二条二項で修正して入れていただいております。公有地の方は衆議院の方では修正にまでは至らなかったというふうなことでございますが、重要性は十分認識しておるつもりでございます。

○山本正和君　それじゃ、公有地問題ももっと詰めた議論をしなきゃいけないと思いますが、要するに、土地政策の根本は政府が責任を持って解決いたします、国民の皆さんどうぞひとつ住宅については御安心ください、こういうことを宣言するのが土地基本法だと思いますし、そういう意味からいったら、国が今日ののような状況で、何か国有地はどんどんどんどもう売ってしまうんだ、ぼっぼこぼっぼこね。自由競争で民間にどんどんどんどん払い下げるといふうな、それはもう土地基本法の精神に完全に反している。むしろ国有地を拡大していざというときに備える、またそれを有効利用していく。

さらにもう一つ言っておきたいのは、これはいろんな原因はありますけれども、例えば私どもの住んでいる三重県の四日市でも、公害等の問題で企業が随分撤退したのです、かなり中心地からね。それはやっぱり企業は資産としてそのまま保有しているわけです。なぜあれを有効利用しないんだという声が出るわけです。だから、さまざまそういう問題も含めて、これは仮に国や地方公共団体が当面借り上げるといふ制度もあると思うのです、極端に言うとなね。何らかの方法で国公有

地あるいは国なら国、市町村なら市町村の責任において土地問題に対して解決していくというそういう方向性を出すためにも、この基本法の中にもう少しはっきりした国公有地拡大ということが見えるような、そして国民も国の、あるいは自治体の持っている国公有地というのは国民全体の財産で、これだけちゃんとあるんだなという安心感が持てるような方向へやっていく、そのことをひとつ今後の委員会論議の中でも尽くしていきたいと思えますので、またひとつぜひ政府側からもそういう面での積極的なお答えを期待いたしましたして本

日の私の質問はこれでとめたいと思います。

とどめ、午後一時まで休憩いたします。

午後零時十一分休

午後一時五分開会

○委員長(福岡知之君) ただいまから土地問題等に関する特別委員会を再開いたします。

休憩前に引き続き、土地基本法案及び国土利用計画法の一部を改正する法律案を一括して議題とし、質疑を行います。

○坂野重信君 質疑のある方は順次御発言願います。

ら答弁の方も簡潔に要領よくお願いいたします。まあ詳細についてはまた岡部委員から後でまた質問があると思いますので、概括的な問題をポイントを絞って質問いたしたいと思います。

まず地価の動向でございますが、きのうあたりのテレビの報道によると、また東京の地価がちょっと上がりきんだというようなことが出ておりますが、大体の傾向としては東京圏から大阪あるいは名古屋等にだんだん地方へ拡散、移行してきつつあるというのが今までの傾向であるようでございます。東京が依然として高値安定的なようなことでは大変な問題でございますが、その辺の状況について事務当局からまずお答えいただきたいと思います。

○政府委員(藤原良一君) 御報告いたします。

都道府県地価調査によりますと、これは六十二年七月から平成元年七月まで一年間の地価の変動率でございますが、住宅地について、まず東京圏は一年間で二・七％、大阪圏は三七・三％、名古屋圏は一四・八％といった上昇でございます。それ以外の地方平均は四・六でございますが、その中でも人口規模の大きい五十万都市地域では九・一といったぐあいに、大阪圏、名古屋圏、地方圏の主要都市、そういったところに地価の上昇が波及しております。

やや詳しく敷衍させていただきますが、東京圏におきましては、埼玉県、千葉県、東京都圏外に於いてかなりの地価上昇が見られております。ただ、東京圏、神奈川県では地価が下落する等、全体としては鎮静化傾向が続いております。

ただ、先生が指摘されましたように、つい最近私どもの方でモニターの先生方に集まっていたのですが、最近の東京圏の状況を聞きまして、予断は許されないというふうなコメントをいただいております。大阪圏におきましては、著しい地価上昇の見える地域が圏域のほぼ全域に及んでおりまして、この一年を通じて上昇傾向が継続しております。また、名古屋圏におきましては名古屋市中で上昇率が鈍化傾向にありますが、かなりの上昇が見られる地域が周辺部に拡大してございます。地方圏では、一部の主要地方都市等でもかなりの上昇が見られましたが、その他の地域ではおおむね安定的と、こういった状況でございます。

○坂野重信君 住宅地と商業地で違うと思いますが、何かそこに特徴がありますか。

○政府委員(藤原良一君) 東京圏の場合も商業地でまず上昇いたしまして、それが周辺の住宅地に波及するという傾向をとっておりますが、それが大阪圏、名古屋圏、地方都市に波及する場合にも、それらの都市の中心商業地でまず上昇しております。それが周辺に波及するという格好で地価が上昇してございますが、圏域全体で見ますと、大阪圏はほとんど住宅地と商業地で差がない、三十数%の高い上昇になってございます。名古屋圏は、商業地の方がやや住宅地より上昇率が高い。地方都市もおおむね商業地の方が住宅地より上昇率が高くなっております。

○坂野重信君 そういふ情勢の中で土地基本法が今、目下審議されているわけでございます。野党からも法案が出、与党からも出て、その中で衆議院は通過したわけでございます。参議院で鋭意皆さんの御議論の中でこの基本法を審議していただ

いて、国民もこの基本法に寄せる期待は非常に大きいと思っております。

しかし、まあこれはいわば宣言法といえますが、基本的な考え方が主として盛り込まれているわけでございますから、これを具体的に早急に実行に移すためにはかなりの勇断、奮勇を振るって実行しなければならぬと思っておりますが、その辺の国土庁長官としての決意をお伺いしたいと思います。

それから、六十三年六月二十八日に既に閣議決定で総合土地政策要綱というものが決定されておりますが、その要綱と今度通るであろう土地基本法との関係をどういうふうに関係づけていくのか、その辺の考え方を長官にお伺いしたいと思います。

○国務大臣(石井一君) 土地基本法の成立をこいねがっております。四つの基本理念がございます。

公共の福祉を優先し、そして土地は利用されなければならぬ、投機の対象としてはいけないというふうな、こういうような基本的な理念を十分国民の中に植えつけて、土地に対する基本的なコンセンサスを求めていくと同時に、御指摘のとおりその後どういふ手を打つかということが非常に重要だと思っております。私といたしましては、先般閣僚関係会議を招集いたしました。今御指摘になりました総合土地政策要綱に基づき、この中から具体的に実行可能なもの、また可及的速やかに取り上げなければいけないものを選別し、基本法が成立した後再度閣僚関係会議を招集し、その中で直ちに実行に移していく。そして来年度の予算でありますとか、あるいはそのほか法律の改正等につきましても、その線に沿って進めていきたい、こういうことを閣僚関係会議の合意として得ておるような状況でございます。

したがって、具体的には、土地計画の充実、それから市街化区域内の農地の計画的宅地化、低・未利用地の有効利用等の適正な土地利用の促進、それから国土利用計画法等による土地取引の規制の強化、そして土地税制の見直しなど、需給両面

にわたる各般の施策を推進することによって、地価の安定と適正な土地利用の実現に全力を挙げ、そして土地基本法が成立いたしましたその目的が十分に成果としてあらわれるように努力してまいりたい、そう思っております。

また、総合土地政策要綱は大変広範にわたる重要な問題の指摘がございまして、これとの関連がどうかと言われますと、これも閣議決定の政府の方針でございます。土地基本法がさらに加えて、これら要綱に盛り込まれております問題を具現化していく、実現化していく、そういう方向に持っていくべきではないかと考えております。

○坂野重信君 順序からいいますと、本来ならば土地基本法というものが先にあって、そこで一つの哲学なり考え方というものがあって、そのもとで本来ならば土地政策要綱というものがあべきなのが順序だと思えます。もちろん我が党におきましても政府の土地政策要綱のできる前に実はつくって、それを政府が参考にしたがらうつもりになったというところはよく承知しておりますが、しかし、土地基本法に基づいてかなりの考え方が公共の福祉優先とか、そういう問題については今までの考え方がかなり徹底しなければならぬという面もあると思えますから、ひとつ基本法ができたならば、総合土地政策というものをそういう考え方に基いて見直し、できるものからひとつ早急に手を打っていただくということが国民の期待を裏切らない責任だと私は思います。恐らく皆さんは、基本法ができたならもう土地問題はすぐさま片づいて地価が下がるんじゃないかという期待が非常に大きいと思えますので、ひとつ政府におかれては勇断を持って具体的な対策を進めていただきたいと思えます。

そこで順序をちょっと変えまして、建設大臣用事があるようでございますから、住宅問題、宅地問題を先に質問いたしたいと思います。

私が言うまでもございません、国民に豊かさの実感がないというのは、主として都市勤労者にとって快適な住宅の確保が難しいということ、国民

民の皆さんが日本の経済は豊かになったと言いがら、国民一人一人の豊かさの実感が無いというのはそういうことが非常に大きく左右しているんじゃないかと思うわけでございます。一生働いても適度に適当なマイホームが得られない、そういうのが私が申し上げるまでもない実情でございます。

そこで、住宅局長にもう一遍確認しておきたいのは、我が国の宅地を含めて住宅取得価格と年収との比率はどうなっているか、外国と比べてどうなっているか、それで建設省として住宅宅地の取得価格と年収との比率は一体どの程度を目標として考えているのか、これをお答え願いたい。

○政府委員(伊藤茂史君) 民間の不動産経済研究所の調査がございまして、この数字で申し上げます。昭和六十三年の首都圏の新規分譲マンションの平均価格は約四千八百万円となっておりまして、京浜地区の平均的なサラリーマンの年収に對します倍率は、六十二年五四倍、六十三年七・〇倍に拡大しております。

お尋ねの第二点の、欧米主要国、ヨーロッパ、アメリカではどうなっているかというお話でございますが、調査時点、それから統計資料の制約がございまして、なかなか正確な比較はできませんが、従来から使っております資料で申し上げますと、アメリカが三・四倍、イギリスが四・四倍、西ドイツが四・六倍でございます。

お尋ねの第三点の、建設省としてはどのくらいの倍率が適当なのかというお話でございますが、住宅宅地審議会の、ちょっと古うございしますが、けれども、五十年の八月九日の答申の中に附帯資料として出ております、標準的な世帯、三分位の四人世帯で申し上げまして、その家計支出に占めます住宅ローンの支払の率でございますが、収入のおおむね二五%以内であればよろしいということになっております。したがって、京浜地区の平均的な勤労者、年収七百一十万円で計算いたしますと、住宅ローンの返済負担率が二五%になるようにローンを借り入れる。その場合に、公的資

金でありますとか、減税でありますとか、そういう政策的な効果をも織り込みまして、貯蓄をも加えて考えてみると、おおよそ四千万円程度になります。したがって、先ほどの七百十一万円で割りますと、年収の約五・六倍、五・六倍というところではないかと考えております。

○坂野重信君 住宅問題といつても結局は宅地問題、土地の取得価格に大変な成否がかかってくるわけでございます。

そこで、しばしば建設省におけるいろんな構想の記事が出ております。建設大臣の談話も新聞紙上等で出ておりますが、建設省において、当面、住宅地供給促進策というものを検討中であるというのを聞いておりますが、ある新聞によるともう既に決まったような記事も出ておりますが、その辺の問題を建設省でどういうぐあいに今検討されているのか。

東京圏等を考えますときに、大都市の周辺では未利用地あるいは低利用地というものが相当残されておりますし、また市街化区域内においては農地についてもまだまだ宅地化できる余地というものがあつております。

そこで問題は、宅地並み課税を強化するとか保有税を強化するとかというような端的な表現がよくマスコミで報道されているようでございますが、これは問題でございます。農地を所有している人にとってはやっぱり農地に対する愛着心というものがあつてございまして、土地を持つている所有者が宅地化しやすいような環境をつくるということが一番ポイントじゃないかと思うわけでございますが、その辺の問題を含めて建設大臣としてのこの辺に対する方策をどうお考えになつていらっしゃるのか、お述べ願いたいと思います。

○国務大臣(原田昇左右君) 委員御指摘のように、大都市において適切な住宅、宅地を供給するということは大変重要な問題であると認識しております。建設省としては今そのための総合対策を検討中でございます。

このためにまず必要なのは、都道府県を超えた

広域的な調整を行うための住宅地供給方針というものを策定いたしました。共通のひとつ認識を持つていただいて地方自治体に努力していただくということが大事だと思います。そして今おっしゃる通りに、土地所有者につきましては、土地所有者が住宅を建てていただく、あるいは宅地化のための都市計画に従つていろんな措置をしていただくというように、土地所有者に御協力をいただくかなければなりません。それには都市計画をまず策定するわけでございますが、それにインセンティブを大いに考えて、例えば住宅インセンティブゾーンを創設するとか、中高層、普通だった二階しか建てられなかったのを四階、五階建てられるような市街地にしていくなか、そういう都市計画の面からアプローチして、大いに土地所有者に魅力のある住宅を建てていただくような措置を講じなければなりません。それから財政上、金融上のインセンティブとか、それから税制の問題もそれと一体としてインセンティブを与えるということが大事ではないかと思つております。

そういうことによりまして、今の工場の跡地とか未利用地の有効利用、そして市街化区域内の農地の宅地化というものを促進する総合的な施策を考えていきたい、こういうふうに考えております。

その一環としての土地の保有とか取得に必要な税制の見直しを検討しておりますわけでありまして、決して新聞の見出しなんかにありますように宅地並み課税ということをやまず先行して考えるわけではなく、宅地化をあくまでも推進し、農地として残したいという方には生産緑地制度とか、あるいは市民農園とか、こういう制度によつて農地としてキープしていく、宅地化したい方には宅地化をお願いする。また、その方が農家の方が魅力があるというところを出していきたい、こういうふうに考えておる次第でございます。

○坂野重信君 今、大臣の方針を大体お聞きいたしました。これは自民党としても、政府としても住宅対策をどうするかという問題は、ま

さに一つの大きな私は政策の柱だと思つて、その辺の扱いを十分ひとつお考えいただきたい。どうも何か宅地並み課税の強化とか、保有税の強化というのが先に報道されて非常な反響を呼んでいるようでございまして、その辺のところを皆さんのコンセンサスが得られるようにさらにひとつぜひ努力していただきたいと思つて、また予算の編成期もだんだん近づいてまいります。政策決定の段階でもひとつまた政府と党の方々が十分この問題について今後議論をしてまとめていくように持っていきたいと思つておりますので、ひとつよろしく願ひたい。建設大臣はお忙しいようですから、結構でございます。

そこで、あと総務審議官でございますが、今、建設大臣がおっしゃつたような施策によつて、例えば東京圏において当面いつごろまでに何ヘクタールぐらいの宅地が確保でき、そして住宅が一体何戸ぐらい建てられるか、見込み、見通しというものがあつて思つておりますが、その辺を述べていただきたい。

○政府委員(木内啓介君) 先ほど大臣の御答弁がございましたように、建設省としましては、特に税制ということだけでなく、税制も含めてございまして、それと、先生おっしゃいましたように既に市街地の有効活用、それから工場跡地等の低・未利用地の有効活用、それから市街化区域内農地の残すべきところと開発すべきところを振り分けた上での開発促進、それから新市街地の積極的な開発というふうな項目で新しいいろいろな施策を含めまして検討しているわけでございます。そういう施策が仮にできましたというふうなことで、これは試算でございますけれども、どのくらい宅地供給ができるだろうか、住宅戸数がどのくらいできるだろうかというのを仮に試算しますと、東京圏におきまして宅地開発で約四万ヘクタール程度、それから住宅の戸数が二百六十万戸を少し超えるくらい、そのくらいは可能ではないかというふうな、一応これ試算でございますけれども、試算しておる次第でございます。

ちなみに、二百六十万戸をちょっと超えるという程度の住宅というのは、四全総で東京圏で必要だと言われております住宅建設戸数が全体で五百七十万戸でございます。そのうち建てかえ等がございましてから新規はどのくらいかということ、これは推定でございますけれども、新規で大体三百万戸弱ぐらいの感じかと思つて、そういうふうなことで、非常に努力してまいりますと四全総の予定する住宅戸数の住宅は、需要がございまして努力すれば供給可能ではないかというふうな目算を得ている次第でございます。

○坂野重信君 余り大きな数字を出しても、これがまたそういうことを言ひ出すと、それによつてまた地価の高騰に結びつくというところもありまして、ひとつ着実に個々の計画というものを固めていただいて、何百万なんというものでなしに、もうちょっと具体的な数字を年次計画というもので立てて、十分具体的にひとつ検討していただきたいと思つて、それだけ申し上げておきます。今ここで多いとか少ないという問題を言つても始まりませんから。確かに四全総では三百万とか五百万という数字が出ておりますから、こんなものをいじり出しますと、何だ東京の一極集中をまた助長するのかわからない議論も出てまいりますので、年次計画のもとでひとつ綿密な計画で進んでいただきたいと思つております。

そこで、国土庁長官にお伺いしたいと思います。今東京圏の問題を中心にして建設省の考え方をただしたわけでございますが、土地政策というのは何といつても首都圏である東京圏、東京をどうするかという問題がやっぱり一番大きな柱だと思つております。東京の一極集中の国土構造の是正、多極分散、かねて国土庁長官を中心にして推進されているわけでございますが、何といつてもその辺の問題がますます私は重要になつてきておると思つております。

先般、私もサンフランシスコの震災の跡を見てまいりましたが、やはりそういうことから思ひをいたしました。過密都市で、しかも木造の住宅が

密集しているというような状態は、とても我々の生活の面からいっても、いろんな面からいっても、防災上の立場からいってもこれは放置できないような状態であることはもちろんでございますし、やっぱり地価の問題を考えますときに、結局はやはり多極分散を図る、それによって地方への地価の拡散というものの放任はできないわけですが、基本的には一極集中の排除、多極分散というものがどうしても根本策として考えなきゃならぬと思うわけでございます。なかなか言うべくしてそう簡単にはいかないことは、私も承知しているわけでございますけれども、多極分散のいわゆる具体策といえますか、それとこれに対するスケジュールをどういうぐあいに今国土庁として、最高の責任者である長官でございますから、どういうぐあいに考えられているのか、それをお述べいただきたい。

○国務大臣(石井一君) 坂野委員は党の緊急土地対策委員長などとして、この問題にこれまで中心的存在で取り組んでいただいております。また、国土庁が今推進いただいております国土政策の中で最も重要なことが東京一極集中の排除と多極分散型国土の形成ということでございますが、これは最重要の課題であり、土地問題、防災問題に対する基本的な対応であることは確かでございますが、現実これを行うということがまた大変難しい問題であることも、よく体験を通じ御認識をいただいております。国土庁としては、まず四全総に基づきまして地域主導の地域づくりを推進する、そしてその基盤となる交通、情報、通信等の総合的政策を推進する、これをいたしておるわけでございますが、現に例えば新幹線が設置されましたかなりの時間がたちます東北あるいは上越等でも、だんだんと工業化が進んだりなんかいたしまして、これらの成果を徐々にあらわしておるというふうに認識をいたしております。

そのほか、多極分散型国土形成促進法に基づきまして、国の行政機関等の移転とか振興拠点地域の開発整備等に積極的に取り組んでまいりたいというふうに思っております。国の行政機関移転に関しまして、七十九機関の移転を八月に発表したところでございます。十分な成果とは言えませんが、評価できない面もございますけれども、私たちはこれは一歩二歩前進である、また政府が率先垂範することによって、民間のサイドでも最近本社機能を地方等に移転しておるというところも、何となく出てきておりますので、今後も根強く継続的にこういう努力をしていきたいと思います。

なお、国土審議会におきましては、四全総推進のための調査審議を進めていただいておりますが、先端的サービス産業の地方展開、事務所機能の分散、都市との交流による農山村の活性化等の戦略的施策について、内閣総理大臣へも報告がされたところでございます。今後も、土地基本法が成立いたしました後、さらに具体的な各法と申しますか、実行法を実施することによりまして、時間をかけてもこの大きな課題を解決するために努力してまいりたい、そう考えております。

○坂野重信君 ぜひひとつ頑張っていたいただきたいと思っております。各省でそれぞれの地方の活性化というような政策を私も各省から聞いておるわけでございますが、それぞればらばらに出ておるわけです。農林水産省は農林水産省でまたいろんなことを考えている。建設省はもちろん考えている。自治省は自治省でまた御案内のようなふるさと創生、いろんなことを考えている。いろんな立場で、環境庁は環境庁でまた自然の歩道とか、いろいろ考えておりますから、総合的な政策の中で十分これはもう各省、党内もちろんでございますが、調整を図りながら、私は一番内政上の大きな問題は、この多極分散、地方の活性化ということにあると思っておりますので、ぜひ頑張っていたいただきたいと思うわけでございます。

そこで、私はあらゆる機会に主張しているのは、そういった道路をつくらせたり多極分散の下地をつくり、そしていろいろな建物なり企業というものを分散する。そのためにはやっぱり地方分権というものが伴っていかねば、移してきてもまた東京に集中しなければならぬ行政上の処理ができない。各企業はやっぱり東京に本店を持ってやらなければいけぬということになってまいりますので、そういう面では私は地方分権、地方に対する権限移譲というものが非常に重要な役割をするのじゃないかと思っております。

そこで、地方制度調査会は、御案内のとおり、十六項目の提言も既にやっております。それを今度は行革審で取り上げて、国と地方との役割分担をどうするかというようにも既に検討しております。新聞紙上等によりまして、何か百四十二項目の項目をまとめて、近く答申するようないことも報道されておりますが、もちろんこれは国土庁長官としてはそういうものはあわせてお考えいただいております。思いますが、自治省あるいは総務庁においてどういうぐあいにこういう問題に取り組んでいくのか、その辺の取り組みの姿勢なり決意をお願いいたします。

○政府委員(森繁一君) ただいま委員お示しのとおり、新行革審におきまして、権限移譲を含めました国と地方の関係につきましては、審議が進められておまして、現在、大詰めの段階にまで来ておる。こういうふうに承知をいたしております。来月上旬には一応の結論がまとまらるのではないかと、こういう予定だと承っております。自治省といたしましては、先ほど来お話のありましたとおり、権限移譲というのが地方分権、地方活性化のためにどうしても必要である、こういう認識を持っております。そのための努力を重ねておるところでございます。

新行革審の検討内容につきましては、これまで個別の権限移譲の具体的な内容につきましては、現段階では詳しくは承知していません。段階でございます。ただ、先ほど申しましたように、それぞれの地域が個性豊かな地域づくりができますように、町づくりに関する権限を初め、この機会に大

幅な権限移譲をぜひともお願いしたい、関係各省庁とも相携えながらそういう努力を重ねてまいりたい、こういうふうに考えております。○政府委員(増島俊之君) 昨年の暮れでございますが、総理から御諮問がありまして、国と地方の問題につきまして、ただいま御紹介がありましたように、検討を重ねております。

国と地方の問題につきましては、これは臨調時代からそうでございますけれども、基本的に住民に身近な仕事は身近な地方公共団体で処理する、そういう基本方針のもとでいろいろな具体的な案の実現を図ってきてまいっております。ところで、現在、行革審の中で国と地方問題小委員会というものがこの二月に設置されました。その小委員会のもとの審議が今精力的に進められておまして、来月の中旬になると思っておりますが、親審議会の方にその報告が持ち上げられるわけでございます。それを受けて、親審議会の方でまた精力的に御審議がなされて、年内答申ということに進められるというのを聞いております。

従来、臨調あるいは行革審でございますが、答申が出ますと、これを最大限尊重するという方針のもとで具体的な実現の方途、そういうものを政府として決めておるわけでございます。今回もそういう答申を受けて、これを最大限尊重する、という、そういう方針で具体的な方途を講ぜられるというふうに理解しております。

○坂野重信君 これは大変重要な問題でございます。内閣全体として取り組むべき重要な課題でございますから、国土庁長官におかれても、ひとつこういう問題を大きく取り上げていただいて推進願いたいと思っております。そこで、先般本会議でも社会党さんでしたか質問がございました。土地対策の政策目標、私も、基本法ができ、あるいは国土計画法というものの改正というのを考える以上は、やはり政策目標としては地価を下げる、単なる安定ということでは、もう国民の皆さんは納得しないと思っておりますし、国民の大方はこういう基本法ができた地価

が下がるだろうということを期待していると思います。そういうことでございますから、地価を下げるということは確かに言うべくして困難とは思いますが、目標としてはやはり地価を下げるのだというところで、ひとつ長官も頑張ったのだと思います。どうでしょう。

○国務大臣(石井一君) 私がここで地価を下げる、と断言いたしましたもなかなか御信用願えないほど問題が深刻化したしておりますことは確かでございます。

しかしながら、土地基本法ができてまして、総合土地対策綱等に盛り込まれておりますものも、施策を着実に推進し、そしてまた、御指摘いただいております東京一極集中を排除し、業務核都市などというふうなことを言っておりますけれども、これをまず一歩外へ分散させる、そのうちにさらに首都移転というふうなことをも仮に実行する。そして先ほどから建設省当局が申しておりますように、三百七十万戸とか二百六十万戸というふうな住宅を供給する。そして土地の高度利用、未利用地の活用というふうなことをやりますと、供給面において相当豊富に、庶民の手の届く土地あるいは住宅というふうなものが出てくる余地は十分にあるわけでありまして、これらを確実に実行することによって、相当地価が安定した、場合によっては地価が下がった、こういうふうなところを政策目標に決めて、今後精力的に、政府だけでなく与野党協力してやっていくという姿勢でやっていくなければ、何のために政治があるのか、この国が果たして豊かな国なのか、こういう基本的な問題を問われることになるだろうと思っておりますので、私は希望を捨てずにひとつ頑張りたいというところを申し上げさせていただきますと存じます。

○坂野重信君 自民党でも六十二年でしたか六十年一年でしたか、総合土地対策綱をつくったときも、いろんな議論の中でやっぱり地価を下げるというのを目標にしなければ総合対策の意味がないのじゃないかというふうなことを随分議論したこともございますし、まあひとつ大臣を中心にし

て、ぜひ地価を下げるというのを目標にして頑張りたいと思っております。

そこで、時間の関係もありますので、これから事務当局に若干具体的なことを質問いたしますが、端的にひとつ要領よくお答えいただきたいと思っております。

まず、土地利用計画の整備充実というのがこの基本法でうたわれておりますが、都市計画とか農振地域計画との関係、調整は一体どう持っていくのか、その辺のところをひとつ具体的に説明願いたい。

○政府委員(藤原良一君) 御承知のとおり、基本法では土地利用計画の策定を非常に重視しておりますが、ただ、現行法制の中で計画体系が一通り整えられております。国土利用計画法では国土利用計画として全国計画、都道府県計画、市町村計画とございまして、また、土地利用基本計画というもうひとつのマスタープランに位置する計画体系ができております。また、個別法では都市計画法あるいは農振計画、そういう計画が即地的な計画としてございまして、

当面、そういう現行制度を積極的に活用し、必要な場合には適時適切に見直しを行いながら計画の充実を図っていくのがいいのじゃないかと思っております。もちろん、今後の問題としては、新しい計画制度等も必要が生ずれば検討されなければならぬと思っておりますが、当面はそういうふうな考えております。

○坂野重信君 地価高騰の元凶は私が申し上げるまでもありません。まさに投機的な取引が依然として行われているというところでございまして、

そこで、当局は、今まで地価高騰の急激な地域に対して規制区域ではなくて監視区域制度を運用してきたと思っておりますが、その辺の実績はどうであるか。また、効力発揮というものができたかどうか。効力あるならば、もうちょっと先手先手で手おくれがないように手を打っていくべきだと思いますが、その辺のところを御説明いただきたいと思っております。

それともう一つは、続けて申し上げますが、今回の基本法の制定及び国土利用計画法の改正によって、投機的な取引の規制は一体どのように強化されることになるのか伺いたい。

○政府委員(藤原良一君) まず、監視区域、規制区域の関係でございますが、先ほど大臣から答弁がございましたように、制度創立以来、規制区域についてはまだ指定された実績がないわけですが、これは非常に厳しい規制でございます。地価はほとんど凍結、利用目的も限定、列挙された目的にしか利用できない、しかも全取引が対象になる、そういう制度でございますから非常に公共団体でも指定しにくい。そういう事情もあって、六十二年六月、監視区域制度を創設していただいたわけですが、その後公共団体で積極的に活用されておまして、この十一月二十九日現在、一都二府二十九県、十一政令都市、市区町村数で五百六十九市区町村で監視区域が指定されております。

監視区域の届け出対象面積がそれぞれ公共団体によって決められるわけですが、東京、横浜等では、御承知のとおり、百万メートル以上の取引が全部届け出対象になっております。また、六十二年以降は東京、神奈川を中心にそういうこともありまして地価の鎮静化が顕著になってきた、そういうふうに見えておまして、監視区域制度の運用だけじゃございませんが、それ相当の効果がでてきているのじゃないかというふうに考えております。

また、最近の大阪圏、名古屋圏あるいは主要地方都市等への地価波及にかんがみまして、この十月二十七日にはさらに監視区域の先行指定、あるいは指定後なお地価上昇が続いている場合には、面積の引き下げ等につきまして各都道府県知事等に通達を發出しまして、より厳正、的確な監視区域制度の運用をお願いしておりますところであり

ます。それと、基本法制定後、投機的取引に対してどのように取り組もうとしておられるのかということでございますが、投機的取引につきましては、これ

までも金融機関に対する指導、あるいは不動産業界に対する指導等を関係各省を通じてお願いしております。

また、税制面でも超短期重課制度を設けまして、これは取得後二年以内に利用することなく転売するような場合には、転売益に対して相当の重課をするという制度でございますが、こういう税制等も活用しながら投機的取引の抑制に努めてきておるわけでございます。また、監視区域の取引規制を通じまして相当程度投機的取引がチェックされておるのではないかと考えておりますが、この国会に国土利用計画法の一部改正をお願いし、現在御審議いただいておりますわけで、その改正内容も、監視区域における取引を、現在の著しく適正を欠く価格を行政指導の対象にするだけではないに、利用目的をも行政指導の対象に加え、土地転がしによる転売益を目的とするような取引につきましては取引の中止等の勧告ができるような中身になっております。この一部改正案もぜひとも早期に成立させていただきまして、より投機的取引抑制に実効を上げてまいりたい、そういうふうな考えております。

○坂野重信君 監視区域もやって効果を発揮できていると私も認識しているわけでございます。これから常磐新線とかいろんな新しいプロジェクトが出てくる場合に、あらかじめ予想して、先手を打って監視区域にするなら上というふうな手を打っておきませんか、一遍上がってしましますと、なかなかもとに戻すわけにまいりませんから、その辺をひとつ遺漏のないようにお願いしたいと思っております。

そこで、金融機関の指導強化の具体策、どのようになっているのか。これは簡単に結構ですから、この法律に基づいてさらに強化されるかどうか、説明願いたいと思っております。

○政府委員(松野允彦君) 大蔵省といたしまして、金融機関の土地関連融資につきましては、従来から特に投機的な土地取引にかかわる融資が厳に排除されるように通達を出し、あるいは特別に

アリングを実施して強力に指導してきたところでございます。今般、また国土庁におかれて、最近の地価動向にかんがみまして監視区域制度の指導を強化する、そういう施策をとられまして、それにあわせて大蔵省といたしまして一連の指導強化措置をとったところでございます。具体的には、従来の趣旨をさらに徹底いたしますとともに、いわゆるノンバンクに対しまして金融機関の融資につきましても、その資金使途などが投機的な土地取引に使われないように十分審査されているかどうか。それから、特別アリングの対象区域も地価の高騰地域にまで広げたり、あるいはノンバンク融資の実態の把握、あるいは金融機関検査制度の活用、それからさらにノンバンク業界自体に對しても自主的な適正化の措置を要請したわけでございます。

私もまたいたしましては、金融が住宅とかあるいは民間開発関連活用など、いわゆる積極的に対応すべき土地取引に対しては円滑な資金供給を確保していく必要があるわけでございますけれども、そういったものを確保しつつ、かつ投機的な取引に対する融資を排除するというためには、今申し上げたような一連の措置をきめ細かく実行していくのが最善の対応ではないかというふうに考えているわけでございます。こういう一連の措置をとったばかりでございます。我々全力を挙げてこの措置によって投機的な土地取引に対する融資が排除されるように強力に指導していきたいと思っております。

○坂野重信君 これ大事ですから頑張ってください。そこで、基本法で公共優先の立場が強調されているわけでございますが、これを徹底するためには、私は相当な国民の意識改革というものが前提でなければならぬと思っております。そういう中で、国土庁の役割というものは大変重要だと思っております。

そこで、具体的な問題として、例えば建設省が担当しておる土地収用制度の問題、成田空港で大変苦勞して、大変な騒ぎを起こしながらなかなか前進しないというところですが、土地収用制度のもうひとつと機動的な運用というような問題について、この辺で制度の見直しを含めて公共優先の立場を、基本法ができるわけですから、それを踏まえてひとつ対応すべきだと思いますが、どうですか。簡潔にひとつお答えいただきたい。

○政府委員(望月善雄君) もう先生の御承知のとおりでございますが、公共施設用地を取得する場合に、一般的にはやはり任意の交渉を積み上げるというところが通常の姿でございます。そういう意味で、地主さんの協力をいただきながら土地収用に協力をいただくということをやっていくのが基本でございますが、にもかかわらずなかなか御協力いただけないという事例もたくさんあるわけでございまして、そういった中で公共事業がいわばストップしているというところを見につけても、こういった問題について土地収用法の確かな運用、的確な発動というものが当然私も重要なことだと思っております。

そういった中で、現在までのところ私も、収用法について制度面あるいは運用面、これについて改善すべき点があるかどうかということをして、昨年の暮れから半年かけて、林修三先生を委員長にいただきまして、先生方あるいは実務者を交えての勉強会をしてまいりました。その結果といたしましては、制度については、いろいろ言われているけれども完備しているわけでございまして、むしろこれを使い勝手をよくするということが基本であるということで、運用面での改善というものがまず重要であるという観点から、昨年の末でございましてけれども、私も起業者あるいは収用委員会あるいは収用委員会事務局等に一連の通達を出させていただきまして。

その内容は、やはり積極的に土地収用手続をとっていただきたい。適時適切な収用手続の発動であり、また審理においても非常に事務を円滑化していただきたい。ちょっと実務的ですけども、全委員でもって審理するというよりも、必要によつて指名委員制度を活用していただくか、あるいはまた事業の認定に当たりましてでもできるだけ簡略な方法で、許されるぎりぎりのところまで簡略化しようなどのことを通達いたしております。引き続きまして私もまた、土地の八割ぐらゐを取得した場合にも収用手続に遅くとも移るようになつていくことを今指導中でございます。

そういった意味で、私もはいわば制度の運用面での改善指導を今専ら進めているところでございますので、こういったものをもっともつとブッシュしながら、その上でなおかつ必要だということになりますならば制度の検討も必要かなと思つてますが、当面はそういう構えで臨みたいと思っております。

○坂野重信君 基本法が制定されることですから、この機会にひとつ前向きでそういう問題を検討すべきだと思つてます。そこで、先ほど話が出てくるように、土地所有者にとつては土地に対する愛着心というものが非常に強いわけですから、土地を所有しながら、使用権というものを分離して調整すべきじゃないかというようなことが既に何回も検討されております。そういう中で、現在の借地借家法、これはどうしても改正しなければという問題を解決できないのじゃないか。例えば市街化区域内の農地の問題にいたしまして、こういう問題が解決すれば、使用権は切り離して活用するというようなことを考えていけば相当事態は解決できる問題もあるのじゃないかと思つてます。そういう意味で、法務省が借地借家法の改正の作業を進めておられると思いますが、どういう状態になつておられるか、簡潔で結構ですからお答え願いたい。

○政府委員(藤井正雄君) 借地法、借家法の見直しにつきましては、法務大臣の諮問機関であります法制審議会の民法部会で昭和六十年から検討が行われております。ことしの三月にこれまでの審議を踏まえまして「借地法・借家法改正要綱草案」を公表いたしました。

した。各界に広くお示しいたしましてこの草案に対する意見の提出を求めました。一応九月末を締め切りいたしましたので、期限後も提出されておりますが、既に相当数意見が寄せられております。現在七十八の御意見をいただいております。私もその中でそれを分析を始めておりますが、法制審議会民法部会では十二月から審議を再開いたします。この寄せられた意見をもとにいたしまして今後の審議を詰めていくことになるかと思つてます。この審議、これからどのぐらいを要するかというの、私から申し上げられる段階ではございませぬけれども、まあ少なくとも一年ないしそれ以上ぐらいかかるのではないかと。いずれその答申が出ましたならば、当局といたしましては答申を踏まえまして速やかに改正法案をまとめたいと思っております。

○坂野重信君 利害が相反する立場の人がありますから、そう簡単にはいかないと思つてますけれども、鋭意作業を進めていただいてなるべく早く結論を出すようにひとつ頑張つていただきたいと思つてます。そこで、土地税制問題に移りたいと思つてます。時間がありませんので余り詳しくは申し上げませんが、土地譲渡課税の問題あるいは長短期の問題、建設省、国土庁、その他の関係省庁でいろいろ検討しながら今日まで至つたわけでございまして、もちろん大蔵省、自治省は主管の官庁でございますからいろいろ立派で今日までやってまいりましたが、やはり基本的には、土地ではもうけ方、そういう意識を徹底させるような税制というものをこれから模索していかなければならぬと思つております。それと各各の立場で考え方があろうかと思つてますが、土地局長、それから大蔵、自治省等のこれに対する考え方、一方においては宅地を供給する立場、一方においては土地の騰貴、高騰を防ぐ立場と両面の立場の調整を図りながらやっていかなきゃならぬわけでございまして、それぞれのひとつ基本的な考え方をお述べ

いただきたい。

それから、時間があれですからあと残りのもう
一問だけ、これもあわせて申し上げておきます。
土地評価の一元化問題でございます。これはい
ろいろ衆議院でも議論が出たようでございます
が、一物三価とか一物四価はおかしいじゃないか
という議論もあつたと私は聞いております。しか
し、考えてみますと、地価公示価格あるいは相統
税の問題あるいは固定資産税の評価額、いずれも
目的、性格というものを異にするわけでございま
すから、これを無理に一元化しようということは
なかなか私は無理があるんじゃないかという感じ
がいたしているわけでございます。そういう問題
についてひとつ各省庁の御意見も後でお述べい
たきたい。

特に固定資産税等については、苦勞して長いこ
とがかつてローンでやつとこのことで住宅、宅地を
手に入れた。それが地価の高騰によつて生活に重
大な影響を及ぼすような高い固定資産税というも
のが徴収されると、これは確かに一つの大きな問
題をそこで提起してくるわけでございますから、
そういう問題を含めて固定資産税のあり方という
ようなものも自治省で検討しているわけでござい
ますが、その辺の考え方を伺ひして私の質問を
終わりたいと思ひます。

○政府委員(藤原良一君) 法案では、税制につき
ましては利益に應じた適切な負担を基本理念とい
たしてございまして、投機的取引の抑制はもとよ
り、土地の資産としての有利性をできるだけ減殺
するようなスタンスというのが求められるのじゃ
ないかというふうな気がしております。

また、土地の適正利用の推進あるいは税負担の
公平の確保、こういった観点から今後土地税制の
見直し、検討が行われるべきだと思います。そう
いうふうに考えております。

それと、土地評価の一元化の問題でございます
が、御指摘のとおり、それぞれ目的、性格を異に
しておりますので、これを一元化することは困難
だと思います。ただ、それぞれの評価につきまし

て国民にわかりやすく信頼され得るような形にす
るよう努力する必要があると考えております。そ
ういう面で、今後関係省庁ともよく連携をとりな
がらいろいろ工夫をしていきたいと考えておりま
す。

○説明員(長野康士君) 譲渡益課税のあり方につ
きましてのお尋ねに對してお答えいたしたいと思
ひます。

土地によります所得というのは他の所得と違う
という意味で、つまり勤労性の所得と違うという
意味で厳しい税負担をお願いするということは一
つの考え方であらうと思ひます。ただ、土地とい
う商品の特殊性上、税金を払うならもう売らない
というふうなことになるかと、ロッキン効果とかい
う学説的に言う効果もございまして、一律に考
えるのはなかなか難しいところがございますので、保有
の期間とか、あるいは譲渡の相手先とかいったも
のによつてきめ細かく土地制度を考えてきたつも
りでございますけれども、今後とも御趣旨を体し
まして措置してまいりたいと思ひます。

○政府委員(遠藤安彦君) お答え申し上げます。

第一点の譲渡益課税の問題につきましては、個
人住民税において長短期の所有土地に対する譲渡
益重課などの措置を講じているところであります
が、基本的には譲渡益に関する課税については国
の所得税の譲渡に関する考え方と考へ方を同じく
してやっております。これからはもうそういう
方向で考えてまいりたいと思っております。

それから、地価公示価格と固定資産税の評価額
との一元化問題でございますが、私ども、御指摘
がございましたように、これを一元化することは目
的、性格も異なりますし、不可能ではないかとい
うように考えております。

地価公示の場合は、期待利益といひますが、例
えば街路が通る計画になるとか、あるいは地下鉄
の駅ができるとか、そういう具体的な計画ができ
ますと売買実例価格が上昇するというようなこと
がありまして、それがある程度反映して地価公
示価格というのにはあらわされるわけであります

が、固定資産税の評価は具体的な便益がございま
して初めて評価額は上がるというふうなことでござ
いますので、計画だけの段階で評価を上げるとい
うのはやはりちよつと無理ではないかというよう
に思ひます。

それからもう一つは評価地点の問題でございま
して、固定資産税の場合は全国約一億六千万筆に
わたります地籍の評価をいたしておる。一方、地
価公示の場合につきましては、私ども聞いていま
る限り一万七千カ所ぐらいでございまして、固定
資産税の場合は一万倍の地点の評価をしていとい
うふうなこととございまして、これらを一元
化して果たして事務的に整合性がとれる評価がで
きるのか、その辺にも技術的な問題があるうかと
いうふうに思っております。

それから、最後の、一元化した場合には固定資
産税の税額が大きくなつてしまつてしまふのではな
いかという御指摘があつたわけでありますが、単
純に一元化をすれば地価公示の価格を固定資産税の
評価額にすれば、現在非常に大きなところで、こ
の両者の評価額の差が地価公示一〇〇に對して固
定資産税二〇とか、そういうようなところがござ
いますので、端的にいへば、固定資産税の税額は
五倍になつてしまつてしまふという問題が生じます
し、またそれを調整するために固定資産税の税率
を下げたかどうかという御意見もあるわけでござ
いますけれども、そのようなことをいたしますと、
土地の上がっている地方団体については税収
が減らないわけでございまして、土地の価
格が安定している地方団体においては税率が下が
つてしまつたために固定資産税の収入額が激減いた
しまして財政運営上非常に困難を生ずるというよ
うな問題も生じてくるかと思ひますので、その辺
も慎重に考えていかなければならない問題ではな
いかというふうに思っております。

○政府委員(福井博夫君) 私どもが担当いたして
おります相続税の評価とそれから他の評価との関
係、一元化の問題につきましてお答えをさせてい
ただきたいと思ひます。

この問題は、ただいま先生から御指摘いただき
ましたように、結論をいたしまして、私どもとい
たしましてもなかなか容易ではない、難しい問題
であるというふうに考えているところでございま
す。といひますのは、相続税の評価ということに
なりますと、一般の商業取引の評価とや違つた
事情があるわけでございまして、大体相続で資産を
保有いたしましたとしても、必ずしもそれを売るとい
うわけではございません。大部分はそれを保有して
いるという事情がございまして、それからまた、こ
れを売るといふことになりましたと納税のためとい
うことになりましたので、どうしてもこれを売り急
ぐというふうな事情があるわけでございまして。特
に土地というふうな場合には、相当価値が広い
というふうな事情もございまして、相続税の評
価に当たりましたは一般的な商業取引の評価に比
べまして相当かための評価をしていく必要がある
というふうな事情があるわけでございまして。

こういったことでございまして、地価公示価格
との関係では大体七割ぐらいのところをめどに評
価をしておるといふふうな事情があるわけでござ
います。

それからもう一つは、ただいま自治省の方から
も御指摘ございましたけれども、やや技術的な問
題でございまして、地価公示価格は一般の土地取
引についての指標、それから公共用地取得の補償
規程ということで公示されているわけでございま
すけれども、その公示地点は大体二万七千点程度
であるというふうに聞いておるわけでございま
す。しかしながら、私ども相続税につきまして
は、全国土に面積としてこれを評価してまいりま
すので、これではなかなか足りないわけでござい
まして、実際上は宅地だけでも私どもは大体十二
万点を超える土地を評価しておるといふふうな事
情がございまして、この公示の評価、公示価格を
私どもの方に使っていくということにつきまして
も限界があるというふうに考えておるわけでござ
います。

また、固定資産税評価につきましては、ただいま

ま既にお話ございましたけれども、相続税との関係では、相続税は一世代に一回の課税でございますし、固定資産税は毎年一回課税される、あるいはまた、その評価も三年に一度であるといったような事情もございまして、なかなかこれを一元化していくということは難しいというようなことでございます。

以上、るる申しましたけれども、それぞれに目的、性格といったものに相当な隔たりがあるというふうな実情でございます。今回この法律の中に一つの条文が挿入されたということを私も重々承知はいたしておるわけでございまして、これに沿いまして努力をしていかなければならないというふうな考えをおるわけでございまして、けれども、ただいま申しましたような事情から見まして、これらの公的評価の一元化を直ちに実施していくというところにつきましては、容易ではないというふうなことを考えている次第でございます。

○白浜一良君 国土庁長官にお伺いいたします。ただいま審議中の基本法案、御存じのようにこれは土地に関する基本理念を示されたものでございまして、大事なことは今後これがどう具体的に運用されていくかということが大事でございます。先ほどもいろいろ話しておりましたが、そのためには土地及び住宅関連法案の問題、それから土地税制の問題、それから土地利用計画を明確にしなければならぬ。これらについて実施大綱を示していくべきだ、このように考えますが、どのようにお考えになつておるかお伺いしたいと思います。

○国務大臣(石井一君) 土地基本法が成立いたしました直後に、でき得れば関係閣僚会議の招集を願ひまして、そこで具体的な施策をまとめ、提示をいたしたい、そう思っております。

ただ、実際の問題といたしまして、予算の編成の時期にかかりまして、さらに年末年始を控へ、そして各省の調整に多少時間のかかる諸問題もございまして、私は大変時期の悪いところに入つてきておるなということを考えておるわけでござい

ますが、少なくとも当面直ちに着手すべき問題点、それからやや中期的と申しますか、新しい国会の構成ができまして後法案を作成し、それを積み重ねていくことによつて中期的課題として取り組むべきもの、これは少なくとも項目だけを列挙し、そういう形の中から基本法ができたということと事なれりということとでなく、画竜点睛を欠くことのないような措置を私としてとりたい、そう念願いたしております。

○白浜一良君 法案の中に適正かつ合理的な土地利用の責務というものが明示されておりますが、これも先ほどお話があったわけでございまして、現行でも国土総合開発、土地再開発のさまざまな計画があるわけでございまして、本法にいうところの土地利用計画、これとどのように調整され、また運営されていくのか、御見解を伺いたいと思ひます。

○政府委員(藤原良一君) 基本法案の二条から五条まで土地に関する基本理念の規定がございまして、二条では、土地については公共の福祉を優先させるものとするという規定がございまして、これが大原則に当たる規定だと思ひますが、この理念を敷衍する形で三条から五条の規定がございまして、三条が、土地はその所在する地域のいろいろな条件において適正に利用されるものとする。この中で、土地は所有の側面よりも利用の側面が重視されるべきだという原則を規定しておるわけでありまして、それと二項で適正かつ合理的な土地利用を図るため、土地利用計画を策定し、それに従つて利用していく旨の規定を置いております。この規定を受けましてさらに十一條で、土地の利用計画は必要に応じて詳細な計画を策定し、また広域的な観点に配慮しながらつくっていくのだという規定を置いておるわけでございまして。

お尋ねの、現行の諸計画との関係はどうかという御指摘でございますが、現行の計画体系も国土利用計画法では国土利用計画として全国計画、都道府県計画、市町村計画をそれぞれ段階ごとにつくることになってございまして。それと土地利用基

本計画というのをまた別途段階でつくる、そういうのがマスタープランの役割を果たしておると思ひます。その下に各個別法に基づく即地的な土地利用計画制度がございまして。その中に都市計画とか農振計画というのがあるかと思ひますが、とりあへずはそういう現行の整備された計画をできるだけ充実させ積極的に活用する、そういう中で基本法の精神を生かしていきたい、そういうふうな考えをしております。

○白浜一良君 去る十一月一日に土地対策閣僚会議が行われたわけでございまして、その内容を伺つておりましたら、市街化区域内の農地の宅地化対策の問題、工場跡地などの低・未利用地の有効利用、この辺の対策を取りまとめようと申し合わせた、このように伺つておりますが、これはいつごろまでに結論が出るのでしょうか。また基本法が制定されるという前提で、この閣僚会議の中でどのような役割を果たされるのか、お伺いしたいと思います。

○国務大臣(石井一君) 総合土地対策要綱の中には、今御指摘になりました二点以外にも相当部分有効な施策が盛り込まれております。しかしながら、例えば借地借家法の改正のように今から審議に一年かかる、私は少し時間がかかり過ぎると思ひますが、もう法務省帰られたので、また後でございしますが、もう少し時間がたつた方がいい問題がたくさんございまして。そういう中で既に十年、敵密には二十年を経過し、しかも大都市の中で相当の市街化農地が残つておるといふ問題、これは常に指摘されてきた問題でございます。かといつて、この問題だけを取り上げますと、それじゃもつとほかにも未利用地があるじゃないかという議論も起こつてまいりますので、未利用地、遊休地の問題もこれまた同時並行的に取り上げていくべき問題だというふうな考えをしております。それより優先するべきものは、やはり国公有地、これはもつとある意味におきましては取り組みやすい条件がそろつておるわけでございまして、これらの問題に關しまして具体的な施策を打ち出すべきだ

というのが私の関係閣僚会議における提案でございます。

また、一般的には各閣僚とも、具体的には農水大臣、自治大臣、大蔵大臣、運輸大臣等も、当然建設大臣も入つておりますが、原則的に私の提案を可とおるわけであります。ただ、これは実際問題といたしまして多少の予算措置も必要でありまして、また税制の改正というふうな、そういうふうな吸引力を働かさなければいかぬというふうなものもあるわけでありますから、多少の時間はお手えをいただかざるを得ないと思ひますが、基本的方針として、市街地の農地に対してはこのような施策を打ち出して、未利用地に対してはこういう形で基本法にのっとり施策を推進していく。利用計画を提示し、地方公共団体に対してそれだけの要請をし、できれば一年先にはこの程度のものを開放する、三年、五年先の中期的にはこの程度のものに進めたい。また、それに対するインセンティブはこういう形であるというふうなものを目下鋭意関係省庁と打ち合わせを進めておるといふのが現状でございます。

○白浜一良君 よろしくお願ひ申し上げたいと思ひます。それで、今回、基本法案に「公共の福祉優先」、こういう案文が衆議院の修正案で入れられたわけでございますが、そのためには何といひましてもやっぱり公有地の拡大ということが非常に大事な要素となつてまいります。そのためには、地方公共団体がいわゆる先買いをできる、優先がある、そういう制度が有効的に運用されなきゃならぬ、このように思ふわけでございまして。

それで、現行制度でも公法、公有地の拡大の推進に関する法律、こういう法律があるわけでございまして、これによりまして地方公共団体もしくは土地開発公社が先買ひを行へる、こういう建前になつておるわけでございまして、この概要と、実際の土地取引が行われた際に何らかの優遇措置があるのかどうか、この点について御説明を

いたしたいと思います。

○政府委員(白兼保彦君) 公有地の拡大につきましては、先ほどお話がございました公有地の拡大の推進に関する法律、こういうもので地方公共団体等が先買いをするという制度と、もう一つは都市開発資金の貸付金で低利融資等をしている、こういうものがございます。これを政府としては進めておるわけでございます。

まず最初の、公法により先買いでございしますが、これは都市計画区域内の一定の土地の取引、地方公共団体との事前協議をさせる、これで、法が四十七年に施行されておりますが、それ以後六十二年度末までで約九千九百ヘクタールの用地の買収をしております。一定の成果を上げております。

それから、都市開発資金の貸し付けによりますもの、これは工場等の跡地、それとか公共施設用地とか都市の機能更新をしていくための土地を先行取得するというところで買取りをいたした土地を地方公共団体に対して費用の貸し付けを行っていただくわけでございますが、これが昭和六十三年度末までで約一千ヘクタールという用地の買収をいたしております。

○白浜一良君 ただいまのお話で伺いましたけれども、要するに地方公共団体が土地取得を行う、また交換処分を行う、そういう場合に租税特別措置というものがあられるとして、譲渡した者に対して特別な控除をされる、その内容をお伺いしたいと思ひます。

○政府委員(白兼保彦君) 失礼いたしました。千五百万円の特別控除がございします。

○白浜一良君 千五百万円というのは、公法の内容ですね。

もう一つお伺いしたいのは、要するに公共団体が土地を取得する、交換する、そういう場合に、いわゆる譲渡した者が売り上げるわけでございしますが、特別控除、租税特別措置があると、このように伺っておりますが、どのような内容ですか。○政府委員(白兼保彦君) 特別控除につきましてはいろいろの段階がございしますが、一つには、収

用といひますか、収用対象事業等に譲渡をいたしました場合、これは三千万の控除というのがございします。それから、事業の内容にもよりますが、二千万の控除の事業もございしますが、一応今の御指摘の公共用地の場合でまいりますと、公法が千五百万、それから代地提供者に対しては三千万の控除が千五百万円ということ、三千万と千五百万というふうな形になっております。それと、収用の三千万の控除につきましては、今年度一年限りでございしますが、五千万に引き上げられております。

○白浜一良君 それを伺いたかったわけでございします。昨年までは三千万というところらしくて、これは五千万に引き上げられた、そういうことでございまして、要するに来年以後のことが明確にされてないわけでございしますが、本年度のこの五千万が来年以降も引き続いて実施されるのかどうか、この点を伺いたいと思ひます。

○政府委員(白兼保彦君) おかげで五千万に引き上げをいたしたもので、公共用地の取得が非常に円滑に進んでまいっております。このため、来年度以降も本制度の継続につきまして措置の恒久化の実現ということで現在要望をいたしているところでございします。なおまた、先ほどお話しにございしました代替地の取得につきましての控除額につきましても、三千万の引き上げにつきまして要望をいたしているところでございします。

○白浜一良君 こういう措置があつてこそ公有地がふえる要素があるというふうに私も思ひますが、残念ながら非常に土地の安い地域と、いわゆる大都市近郊の高い土地、同じ三千万、五千万といひましても非常に適用の範囲が違ふわけでございまして、そういう面での配慮もこれから必要であると思ひます。

いづれにしても、公有地の拡大という観点で、いわゆる地方公共団体による土地先買ひ制度、これが活用されていかなきゃならない、このように考えるわけでございしますが、なかなか思うように機能が発揮しにくい、こういう面もあると思ひま

す。

その理由をいたしまして、一つは、先買ひに伴う財政への援助が十分ではないということ。二つ目には、先買ひ制度には余り強制力がない、協議するということになっておりますが余り強制力が伴つておらないということ。三つ目には、譲渡所得の特別控除でも明らかのように、先ほど言いましたように地価の実勢が余り考慮されていない、全国一律の価格である。そういうことが挙げられると思ひますが、基本法が制定された上での公有地のこれからの一層の拡大という観点に立ちまして、今三問題点を挙げましたが、長官の御意見を伺いたいと思ひます。

○国務大臣(石井一君) 公有地の拡大という問題は、政府提案の中にもそういう精神はあつたわけでございしますが、さらに衆議院の改正段階で特に強く要望を受けたところでございします。ただいまの御議論はそれそれともなところがあると思ひますので、今後の研究課題として前向きに懸命に取り上げていきたい、そう思つております。どうもありがとうございます。

○白浜一良君 よろしくお願ひ申し上げたいと思ひます。

今度は逆に言ひまして、いわゆる国公有地の払い下げ問題でございします。

特に過去の例におきまして、民話が叫ばれたときに新聞にたくさん載りましたけれども、特にこれは昭和六十一年ですかね、国公有地、また国鉄用地が公示価格の三倍から三・五倍で売却されたということが非常に土地の値上がり誘発したといひこともございします。いわゆる公共団体が手に入れたといひこともできないような現実になつてしまつたといひ過去の例があるわけでござい

ますが、今後国公有地の払い下げ等を考えましたときに、このような過去の例にならないように、どのような対処をされていくか、お考えを伺いたしたいと思います。

○国務大臣(石井一君) 国公有地の売却につきましては、地価対策上バランスのとれた規制も必要

であると同時に、また所期の目的を達成しなければいかぬという二律相反するような問題があるわけでございします。また、法律的にもいわゆる会計法上の問題と、それから同時に地価に影響を与えない、こういうような相矛盾したものを常にはらんでおるわけであります。

先日国鉄に関連いたします関係係会議がございましたときに、運輸大臣から、二十六兆円の負債を抱え、年間一兆数千億の利息を払つておるといふ現況において、凍結を解除してもらいたいといふこういう発言がございまして、またそれに対して大蔵大臣その他からも、それをややサポートするような発言があつたわけでございします。私も土地基本法の審議を前にして、ここでそれを解除し、公開入札のような形で市場に放置されるというところは、これは認めるわけにはいかなう。この点については十分の配慮をお願いしたいというふうなことで、実際問題として結論が出たような出ぬような状況で関係会議は終わったわけでございしますが、今後も厳しく、この点につきましては私の立場を主張してまいらるつもりでございします。

ただ、国家財政という点から考えまして、やはりそれなりの主張もまた別の観点から、政治家として納得のいかないところもございしません。

私は昨日、汐留に清算事業団の理事長が参つておりましたので、とにかく清算事業団の用地、これを直ちに即利用する方法がないだろうか。売らずに利用計画を立てて、そこから何らかの形で、土地を残すか売るかという選択でなく、第三の選択をひとつ考えてもらいたい。一体今余つておる国鉄の清算事業団の所有しておる土地に住宅を最高限建てたら戸数できるのか、その調査をひとつ私の方へ届けてもらいたい、こういうことを申したわけでございしますが、今後二つの、申しました対立した考え方の中に政府は苦慮しておるわけでありまして、第三の道をも模索しつつ、これらの国公有地に対処していきたい、そう考えてお

る次第であります。

○白浜一良君 力強い御回答でございまして、さまざまな各省庁の難しいあつれきがあると思いますが、基本法も制定されることでございまして、どうか大臣よろしく御願い申し上げたいと思ひます。

次に、いわゆる監視区域のことに關しましてお伺いをしたいと思います。最近京阪神の地価騰貴が著しいわけでございまして、要するにこの利用計画法にもありますように、地価が急激に上昇する、または上昇するおそれがある、その場合に指定することができるといふふうになつてゐるわけでございまして。しかし、特に近畿、関西エリアを見ておりましたら、非常に先行した対策が打たれていない、むしろ後手を踏んでゐるから非常に土地が値上がりしてゐるという、そのように思ふわけでございまして。

昨日の大阪版の新聞でございまして、この三月から九月まで、この六カ月間で大阪は、住宅地で二・四％、商業地は二・二％、この半年間でこのぐらい上昇してゐるわけですね。確かに十二月一日から大阪府下全域がいわゆる監視指定されるわけでございまして、この半年間でこのぐらい地価が上がつてゐる。そういう現状を見まして、要するにすべて後手に回つてゐるのじゃないか、このように思ふざるを得ないわけでございまして。国土庁としてどのように御指導されてきたのか伺ひたいと思ひます。

○国務大臣(石井一君) 私は、この国土利用計画法ができてから規制区域の制度が導入されましたが、これは十分な目的を果たさず、その後導入された監視区域制度、評価が出てきたのがかなり最近ではないかという感じがするわけであります。

例えば大阪の場合でも、市街地等につきましては当初からそういう指定はございましたけれども、最も重要であると考えられる関西国際空港周辺の南の方、周辺地域は別として、いわゆる富田林でありますとか、ああいうところはごくこ

く最近指定された。その間に白浜先生のおっしゃるとおりそれだけの高騰が起つておるといふことは、現実にはもう少し早く監視区域にしておればその結果はどうだったろうかというのを考えましたときに、内心じくじたるものを感じる次第でございまして。そのとき私は国土庁長官でなかったわけでございまして、制度ができたからにはやはりそれを弾力的に、積極的に運営するということが必要であります。先日、全国の知事会議もございまして、私はこの問題につきましても全国の知事に注意を喚起いたしました。

また、先ほど申しましたような状況で、制度が相当定着してきておりますので、今後は法律ができたところに対しては、先手先手を打つていくというそういう指導を当然してまいらねば、さう思つておりますので、ひとつお許しをいただき、また御協力をいただきたいと思ひます。

○白浜一良君 非常に力強い御答弁が多いわけでございまして、ちなみに区々というわけにはいきませんが、今もお話がありました監視指定がなされるが、六十二年から六十二年にかけて、いわゆる住宅地は二・八％の上昇しかしてないわけですね。六十二年から六十二年にかけて、ここで一挙に一九・八％上がったわけですね。それで六十二年から本年、平成元年まで、四五・六％です。ところが、この市は監視区域に指定されたのは昭和六十四年、本年の一月五日である。先ほど長官おっしゃったとおりでございまして、非常に後手を踏んでゐるわけでございまして。

こういうことが結局、監視区域に指定されていってないがなかなか地価上昇がとまらない。こういう一つの大きな原因である、このように思ふわけでございまして。いわゆる後手を踏まないために、そのためにやはり一つのガイドラインが要るのではないかと、それぞれ市町村に判断を任せられているわけですね。それで都道府県でそれを決め

てゐるわけでございまして、要するに、はつきりしたガイドラインがないからそういうふうになる。ですから、例えば具体的な例でございまして、年間例えば一〇％地価が上がれば、これはもう自動的にいわゆる監視区域の対象になる、このようにいふガイドラインを決められないものかどうか、そういうことをお考えをお伺ひしたいと思ひます。

○国務大臣(石井一君) 大変示唆に富む御提案だと思ひます。事実、商業地から端を発した土地の値上がり住宅地に移転し、そして周辺地域に移つておる。また、東京で始まったものが大阪へいき、そして地方都市へいつてゐる。地方都市の中でも、さつき言つたように商業、住宅、周辺と、こういう状況でいつておるわけでありまして、どうも土地の値上がりというのはいささかそういう面では整然とした一つの流れというのがあるというところも確かでありましよう。

今後、基本法が通りましてさらにこういう情勢が続くとは私は思つておりません。できれば下げたいぐらいに思つておるわけでありまして、しかし今後そういう状況が続くという状況の場合、あるいはまた基本法のつとつて大量の土地供給、例えば鉄道の沿線でございますとかそのほか、そういうような施策をしました場合には、これまでより以上にこの制度を活用するようにしていきたいと思ひます。

そのためには、まあこれ国土庁が指導いたしますけれども、本当にやつていただくのは県知事なり地方自治体のサイドでございます。また、それにはそれなりの人員と予算が必要だ、こういうようなことでありますので、これらの点につきましても、国のサイドでやれることは取り上げていきたい。また、おっしゃられるとおり一年間で、例えば三〇％なら三〇％あるいは二〇％なら二〇％、そういう指標についても全国的なデータの中でそういうようなものが生み出せるかどうか国土庁でひとつ検討させていただきたいと思ひます。

○白浜一良君 どうかよろしく御願ひしたいと思ひます。

ただいま長官から話がありましたように、やはり自治体といたしまして、いわゆる人員がない、財源がない、だから余力拡大をしてできないという、そういう苦しい実情もあるわけでございまして、その面での手当ても必要でございまして、各地方自治体が明確な行政指導のつとめて適切な措置がとれますように、そのようなガイドラインの設定もどうかよろしく御願ひ申し上げたいと思ひます。

もう一つ、私思ひますのは、監視区域に指定しなからなかなか地価が鎮静化しないという問題のもう一つの問題といたしまして、いわゆる対象面積の問題でございまして。

今、いわゆる都心部は百平米というふうになつてゐるわけでございまして、実際百平米の場合、三百平米の場合、どのぐらい捕捉率があるのかというところが大事でございまして、これが非常に低いとなれば実際の監視区域、網かけても実際の売買に対するいわゆる効力というのは非常に薄いわけでございまして、ちょっと具体的な例で申し上げてございせんが、例えば大阪府、私任んでおりますので伺ひますが、大阪府の場合でございまして、いわゆる百平米の指定面積の場合、また三百平米の指定面積の場合、それぞれ現状でどのぐらい捕捉率があるのか伺ひたいと思ひます。

○政府委員(藤原良一君) 届け出面積の規模によりまして全取引件数の何割ぐらいが捕捉できるかというお尋ねだと思ひますが、これは地域によつて多少異なりますが、ごく大ざっぱな感じで答えさせていただきますと、百平方メートル以上の取引を届け出対象にいたしますと、大体、マンション等の取引も含めまして全取引の六割ぐらい捕捉できるのじゃないかと思つております。しかしながら、三百平方メートルぐらいですと一五％近辺、よくいって二〇％ぐらいか、そういう感じでございます。

○白浜一良君 ですから、いわゆる指定面積も届け出対象面積も非常に大事でございまして、私この面でのガイドラインもないものか、このように

ます、当委員会でもよろろいたしておきます。御指摘は年末の税制調査会に何らかの形で報告したいと考えておりますけれども、そのような扱いをさせていただきたいと存じます。

○国務大臣(石井一君) 現在のように土地問題が深刻化し、また土地転がし、投機的な土地売買、仮需要というのが問題になっておりますときに、こ

の制度はぜひとも必要だと思っております。国土庁としては恒久的に制度を設定してもらつてもいいのじゃないかと思つておりますが、建設省とも相談いたしまして、当面五年間の延長をするべく、今鋭意努力をいたしておりますのでありますが、非常にわきのかたい大蔵省からも委員の御指摘によつて前向きな答弁が出ておりますので、私は大変高く評価をいたしております。

○白浜一良君 まだまだ土地投機が強い現状でございますまして、ぜひともこの制度も延長をしていただきたい、このように思ひますし、いづれにいたしましても、基本法制定に伴ひまして健全な土地利用、公有地の拡大、安定した住宅の供給というものが非常に大事な課題でございますまして、どうかそのような施策の流れがでございますことを念じまして私の質問を終わらせていただきます。

○新坂一雄君 連合参議院の新坂でございます。石井大臣は大変政治に対して情熱を燃やされておられるということを推察いたしまして、大変御努力に對して敬意を表したい、こういうふうに思ひます。新しい時代になりまして、お互いに政治改革を一緒にできるということは大変喜ばしいことと存じております。

そこで、若干質問したいのでございますが、海部総理は先般の所信表明演説でこういうことを言つております。「政治と国民の心とのつながりが希薄になつてゐることを謙虚に反省し、民主主義の原点に立ち返つて、政治を国民に開かれた明快なものにしてまいります。私は、国民の皆さんそれぞれが、毎日の生活の中で何を感じてゐるのか、その声にできる限り耳を傾けます。」というのが所信表明演説の中で語られたことでございまして、実際に国民が何を感じてゐるかということでございますが、サラリーマンの立場に立ちますと、住む家は狭く、通勤は長く、電車は込んでおります。したがつて、第二の経済大国になつたのでございまして、結果的に私たちの努力が狂乱地価を呼びまして、そのために一層労働を強いられる、あるいは貧弱な生活に駆り立てられるとい

うようなことになりまして、こういうような政治のシステムはもうやめにしようじやありませんか、根絶しなければならぬ、こういう立場に立たざるを得ないと思つてございまして。

それで、現在土地基本法というのが出ておりますけれども、その前提となつてゐる土地の高騰でございます。異常な高騰でございますが、前提として高騰のまま開発するのだから、要するに、異常な高騰が続いておられますが、その前に戻すような考えはございせんかということをやまず最初に御質問したいと思ひます。

○国務大臣(石井一君) 今いろいろの政治問題がございまして、最も深刻な問題になつておられるのが私は土地問題だと思ひます。今、総理の演説の御引用がございまして、土地問題に關しましてかなりのスペースを投じておられるわけでありまして、それなりの決意を述べておられるわけでありまして、私自身大都市に生まれ育ち、またサラリーマン等もやつてまいりまして、新坂先生の御指摘になつております問題は、私はこれは政治の最も最大の課題だといふふうに思つております。しかしながら、どうでしょう、土地の値段をもとへ戻すということが、具体的に自由主義体制下にある我が国においてでき得るのかということを考えました場合に、まあこれはいろいろな方法はあろうかとは思ひますが、憲法二十九条に保障された財産権といふような状況の中から、公有地、国有地に對してはさか何らかのことはできるであらうでしょう。しかしながら、果たしてそれができるかといふことになりまして、需給関係の中から自由経済体制を堅持しつつ、具体的な施策を講じていくことにより適正な価格の形成と安定といふものを図つていき、そして庶民の夢にこたへるといふこと以外にはほかの解決方法はないのではないかな、こう考えておりますが、いかがですか。

○新坂一雄君 大変石井大臣のおっしゃつてゐることは一部ではわかります、自由経済のもとです。ただし、問題は異常な土地の高騰があつたといふことを前提にして、これから開発していか

なければいかぬという立場でございまして。したがひまして、連合側の、いわゆる重点施策になつてます何はともかく、安くて良質な住宅を大量に供給していただきたいというのが、これも国民の悲願でございます。ある面では、それが高値のまま開発するということになりますと、果たして低廉な、良質な住宅ができるかどうかというのが一つ問題でございます。

それと、土地基本法案は、いわゆる土地に住む、住みたい、生まれた土地に住みたいという基本的な居住権というのが一方でございます。そういうところの権利と、いわゆる土地は公共のものであるといふことの権利のぶつかり合ひになるのでございますけれども、そういうところを、片一方を削つて片一方を優先さすといふことの議論の中で、やはり考えなくちゃいけないのは、安い土地が本当にできるのかどうかというのが一番大きな問題だと思ひます。したがつて、土地基本法の一番の目的は何かということに問ひたい、こういうふうな思つております。

○国務大臣(石井一君) 今二、三の問題を御指摘になつたわけでございますが、まず最大の目標は、土地は公共が優先するといふ考え方を持つてもらひたい。そして、私有権は認めたままでおいても、利用されるものであると同時に公共の福祉が優先するといふ考え方のなかから、もう遠くに遠のいてしまつたマイホームの夢をもう一度何とかUターンせしめることができないか。具体的には十年、十五年前までだと東京圏内でマイホームの夢が実現できておりました。しかし、今は福島県から山梨県へ行かなければいかぬという、こういう状況でございます。私はこれに對しまして、しかしながら私有権を主張されれば、平家も非常に多い。未利用地もたくさんある、農地も残つておる、そして利用されてない工場の跡地も何も全部あつて、これらの問題に對して、まず大量の土地の供給をやるという、これには多少時間はかかりまふけれども、基本法の後にやつていきたいと思ひます。

それからその次に、やはり考えていかなければいけないのは、これだけ高い土地でありますから、高度利用といふような高さの、高度利用といふことも非常に重要なものだと思いますが、それをするにいたしまして、私権が前へ出てまいりますと、すべてストップしてしまふわけでありまして、この点に對しても相當の国民の意識の改革といひますか、考え方の違いといひますか、そういうふうなものをこの法律制定後には求めていきたい、そういうふうなことを総合的に推進したい、そのほかいろいろのことを総合的に推進したい、まして、もう一度マイホームを庶民なりサラリーマンなり勤労者の手に戻していく、こういうことをやつていきたい。

なお、マイホーム志向型が非常に多いのですけれども、例えば東京のような場合に一時間半以上かかつて通勤しております方が五〇％を超えております。こういう状況でいいのだろうか。場合によつては若い間には多少職住近接といふ考え方のなかから賃貸住宅制度といふふうなものを拡充していく必要があるのではないか。いろんな形をやりながら、今委員が御指摘になつておられる問題を解決を図りたい、そう願つております。

○新坂一雄君 今のお答えは、安い資金で良質な住宅を開発するということには余り意図されてゐないような気がいたします。と申しますのは、高騰の、非常に高いままに開発されるということ、これはやはり業者の方の、デベロッパーの方にしてみればもうけやすいものをつくりたい、これはもう先ほどおっしゃいました自由経済主義の鉄則でございますから。そうしますと、ますますインフレーションビルとかオフィスビルとか、あるいは建つたとしても非常にデラックスなマンションしか建たないのじゃないかという気がいたします。したがつて、高値のままの業者開発という形になつて、低利用、未利用なところをどんどん追ひ立ていくような形でもつて土地をあげなさいという形でデベロッパーが開発するならば、これは高値の値段をもう一つ上、上積みをするよ

うな、そういうからくりになってきやせぬかという面が一番気がかりでございます。この点いかがですか。

○国務大臣(石井一君) 確かに御指摘のような点は、今後の計画推進において十分配慮をしいかなければいかぬと思ひます。基本法の中には土地投機というふうなものも具体的にこれを規制するというような方向になっておるわけでございまして、しかしながら、今の現状のまま自由な状況で市場のメカニズムが動くというのであれば委員のおりになると思ひますけれども、私はやっぱりここまです土地が上がっておるというその裏には、供給と需要とのバランスがもう崩れてしまつておる、こういう状況だろつと思つておるのであります。したがつて、大量の供給面をふやしていくということが価格を抑えていくという一つの重要な決め手になるのではないかと。それだけ多くなつてまいりましたら投機も少なくなつてまいりますし、やはり安い方へいろいろ動いてくるという、こういうメカニズムが働いてくるわけでありますから、必ずしもそのような状況にばかりはいかないのではないかな、そう思つておるわけであります。

○新坂一雄君 繰り返しになります、時間もございませぬけれども、基本的な一つ御指摘をしておきたいのは、やはり土地開発法案というのは宣言法であるということが一般に解釈されておりまして、宣言法ならいいだろうというような形でもって認識されては大変困るということでございます。一つは、良質な住宅をぜひ確保してほしいというの、基本的な本当に国民の願いでございます。こういうところをしっかりと法律の文言に押さえておかないと、今石井大臣の御発言のように、そういう面もあるかというふうに思われまふすというところは、そういうふうに解釈できるのでございまして、したがつてそういうところの基本的な主要なところは住宅供給でございまして、その従としてインテリジェントビルとかオフィスビルとかつくるのは、それは結構でございます。

しかし、どちらが主であるかということも基本的には認識されて、法律の文書の中にもはっきりとやっぱり記してほしいというのが私の立場でございます。

○政府委員(藤原良一君) 先生御指摘の点につきまして、法律でもまず第一条の「目的」で、この法律は適正な土地利用の確保、それと正常な需給関係、適正な地価の形成、これを図るのが目的だということをうたつております。そういう中で、適正な地価の宅地が供給される、そういうふうなことがこの基本法の一番大きい目的になっておる、そういうふうに理解していただきたいと思ひます。

○新坂一雄君 適正な宅地が供給されるとどこに書いてあるのございませうか。それで、もう一つは、一番気がかりなのは高騰した地価を適正な値段に引き下げるといふことではない、要するに前提として高値のところから出発するというのが基本になっていきます。これ土地が下がるという保障は全くないのございまして。高値のところから出発した開発といふことになれば、住宅供給ももちろんあるのかとわかりませんが、デベロッパーに任じた場合に高値のところへどんどん押し上げていくのではないかと。こういうような気がしてならないから御質問しているわけでございます。

○政府委員(藤原良一君) 第一条「目的」の中に、基本理念を定め、あるいは国、公共団体、事業者、国民の土地についての基本理念に係る責務、さらには土地に関する施策の基本事項、こういったことを定めるわけですが、それはとりもなおさず適正な土地利用を確保し、適正な需給関係、適正な地価形成を図る観点からやるのだというふうな趣旨の規定をまず最初に置いておるわけでございます。こういう目的を達成するために、第二章の「基本的施策」におきましては、十一條で土地利用計画の策定、さらには十二條で、策定された土地利用計画を実現するための諸施策の必要性、そういったものを規定しているわけでございます。

います。

先生御指摘のような、今の東京でいへば高値をスタートにした対策じゃないかという御指摘ですが、やはり土地利用計画に基づく適正な土地利用、そしてそれが適正な地価の形成のもとに行われるような状態を目標にする、そういうことでございまして、適正な地価とはどういう地価水準を言うのかというのは非常に難しい問題ですが、その辺はさらに我々もこれを具体的に実施する際に詰めていかなければいけない問題だと思ひますが、その辺にいろいろ今後の施策の努力目標があるのじゃないかというふうに考えております。

○新坂一雄君 今局長がおつしやつたようなところをぜひ留意されたいだきたいということをお願いしたいと思います。最後に一点、先ほども白紙議員の御質問の中にるありましたけれども、土地監視制度でございまして、いわゆる公共事業の、例えば道路の路線、これが発表になった途端に周囲がどんどん値上がつていって、最終的に公共事業体が道路のところを買つたという時点で、既に周囲が値上がつておりますから、なかなか自治体の予算では土地の取得ができていくというふうなことが起こっているのが普通だと思ひます。

そこで、ちよつと考えていただきたいのは、いわゆる土地監視制度を活用して、都会のところだけでなくて、今後は公共事業のそういう原案が発表された時点で土地監視制度をその自治体にお願いするなりして網をかぶせていくという前向きな発想で網を張っていかれたらどうかということをちよつと考えておるのですが、いかがでございますでしょうか。

○国務大臣(石井一君) ちよつと先ほどの議論に戻るわけですが、最近韓国が非常に私権を制限した法律を出したり、またそれ以前に台湾におきまして譲渡税なり保有税等をかみ合わせた非常な厳しい制度をとっております。こういう手法をとりますと、それはかなりの効果は出ると思ひますが、日本の国情等を考えましたときに、これが

受け入れられるかということを考えますと、私はやはりなまぬるいという御指摘はあるかも知れませんが、土地基本法の後にもろもろの施策を総合的に現実に具体的にやることによって、委員が要望されております問題の解決に当たる以外に、我が国の土地政策というのはほかの道を探すということは非常に難しいのではないかと感じいたします。

それから、ただいまの御質問に關しましては、土地基本法の五条に「適切な負担」ということを明示いたしております。公共事業関連の土地はもうかるというふうな土地神話といひますか、そこへ殺到する、いつの間にかもうびつくりするほど上がつておる、こういうことを今後許しては絶対にいかぬと思ひますので、国土利用計画法による施策があるいは別の施策をとりまして、こういう投機的なものにつきましては十分注意をし事前に手を打つ、こういうことをやっていきたいと思ひます。

○山田勇君 私は、土地問題を考えるとき、いつも、土地とはだれのものなのか、だれがいつその所有権を認めたのか、実に素朴な疑問に突き当たるのであります。特に、最近の異常な地価の水準、そしてサラリーマンが一生かかっても住む家が持てないという現状、国民に勤勞意欲をなくさせるだけではない、資産格差による不公平感がますます大きくなり、国民の不満が爆発するのではないかと憂慮するものであります。

土地対策は何か後手後手に回つておる嫌いがあるのではありませんが、土地基本法によつて土地所有を通常の財産権と別扱いにする理由が明確にされ、私権に対する公共の立場からの制約、投機的取引の抑制、受益者負担、計画的な公的利用の優先など、ちゃんとした理念を確立し、これまでの場当たり的な政策ではなく、理念に基づいたもので対応しなければならぬと考えます。また、これに基づいて国民の土地に対する認識が変革され、公共の福祉を最優先し、良好な環境づくりなど具体策を推進しなければならぬと考えま

すが、まず御所見を伺いたいと思います。

○国務大臣(石井一君) 我が国は大変大きな経済大国だといふに言われております。例えばODA、アメリカをしのぐ、こういうような状況も言われておりますし、大変な債権国だといふふうにも言っております。実際問題、そういう一面もございませうけれども、恐らく日本人が、国民大衆が最も不満に思っているのは土地問題、あるいは自分の住んでおられるのは土地問題、あるいは住むわけでありますけれども、ウサギ小屋なんて言われるわけでありませうけれども、そういう問題だと思ひます。もともと基本的な難しい問題であつたのかかわらず、最近の経済の膨張あるいは金余り現象等々というところで、そこに今大変大きな症状がはつきりとあらわれたというのが現在の姿ではなからうかと思ひます。

この六条でございますが、国及び地方公共団体は、広報活動等を通じて、土地についての新しい理念について国民の深い理解を求めるように措置を講じなければいかぬと。このところでのこのやうなことをやるべきか。今山田先生がおっしゃいました理念というのが直ちにそのように変わってくるものではないと思ひます。しかし、国民にそういう意識がえ、これまでの考え方とは違つていうものをどう植へつけるかということが、まず基本的な問題としては一番重要な問題ではないかと思ひます。その後の具体的な総合的な政策の積み重ねによって、また地価を安定するという現実の姿の中からコンセンサスを具体的なものにしていく必要がある、大変難しい問題だ、そういう認識をいたしております。

○山田勇君 本法案の理念は、国民共通のものとして、事業者も国民も土地は公共財でありたいという経済原則を優先させてはならない、そのためにも計画というものの裏づけも重要であると考えますが、この点の認識について伺つておきたいと思ひます。

○国務大臣(石井一君) 三条には計画の問題について明確にうたつておりますし、大きな柱の一つ

でございます。

土地は、国民のためのものであり、貴重な資源であり、再生することもできない、移動することのできない、また、商品のように取り扱われるけれども実際は商品であるべきではない、土地は古くならぬほど価値の上がるものであり、普通の商品とは全く違つたものである、こういう認識がまだ少ないのではないかと思ひます。そういうものが、基本理念にのつて適正に利用されるという具体的な計画を国において、地方公共団体において、そういう認識のもとに立てていき、その利用計画に従つて整備、改善していくということが最も重要だと認識いたしております。

○山田勇君 今回の土地基本法案では、野党案は詳細な計画の必要性をうたつています。また、政府で修正された案を見ましても詳細な計画を策定するとしています。現在の都市計画法に基づく用途地域のあり方では、いわゆる住工混在や良好な居住環境の破壊などが見られるわけですが、この点、用途地域のあり方、見直しについてはどういう対応をするのか、長官にお尋ねをいたしておきます。

○政府委員(真嶋一男君) お答え申し上げます。良好な都市環境、生活環境を確保するために地域ごとの建物の用途の順化を図っていくことは基本的に望ましいこととございまして、このために、新しい住宅地についてはできるだけ住宅地として順化を図られるように第一種住居専用地域あるいは第二種住居専用地域というように住宅の専用地域として明確な指定をこれまで図つてきたところでございまして、しかし既に市街地の形成されておるところでさまざまな用途の混在いたしております。これを今申し上げましたような専用住宅地として順化するということになりますと、これまででございます店舗とか事務所などの建てかえが、私どもの言葉では既存不適格と申しますが、そういうことで建てかえが不可能になるということで増改築が規制されるということになりまして、土地所有者の方々に厳し過ぎる規

制となるというふうな実情もございまして。このために、このような地域におきましては、地区の住民等の合意形成を図りながら用途のより詳細な規制を行い得る地区計画という制度がございまして、それを活用することによりまして居住環境の保護、誘導ということを推進することに努めてまいりたいというふうに考えているところでございまして。

○山田勇君 あと固定資産税の問題、それから価格の問題、罰則の問題、これからまだ日にちがおりますので後日に譲ります。

これ最後にしますが、衆議院の修正により政府の土地に関する施策において金融上の措置が加えられました。現在、土地関連融資については行政指導が図られております。地価上昇の原因の一つに金融機関の土地融資が過剰だという批判がありますが、大蔵省の土地融資に対する自粛通達はいままでたびたび出されていると思ひますが、ちょっとなまぬいのではないかと思ひます。過剰融資した金融機関の会社名や事実関係の公表は考へておられませんか、その点をお伺ひして私、質問を終わります。あとは後日に譲ります。

○説明員(小山高昭君) お答えいたします。投機的な土地取引等に融資を行いました金融機関の名称あるいは事実関係、これを公表いたしますことは、個々の金融機関の信用に影響を及ぼす重要な問題でございまして。また、これはひいては信用秩序等にも悪影響が及ぶ可能性もあるわけでございます。まして、こういうことをいろいろ考えますと、慎重に対応すべきものと、こういうふうに考へております。

○今泉隆雄君 参院クラブの今泉です。

きょうは初めての質問なので、ちょっと抽象的ですが、基本的なことを政府にお聞きしたいと思ひます。

まず、憲法の第二十五条に「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。」と書いてありますけれども、一番最初、土地についての基本理念で、私の考えでは、

命と暮らしと文化が一つの基盤と考へております。特に、文化はさておいても、命と暮らしが一番の基本だと思つておりますが、政府の御見解はいかがなものでしょうか。

○政府委員(藤原良一君) 土地基本法も憲法のもとにございまして法律体系の一つでございますので、憲法の精神を踏まえて法案作成等もしてきておるわけでございまして。土地基本法におきましては、まず憲法二十九条の規定を敷衍しまして、二十九条では、一項で「財産権は、これを侵してはならない。」しかし二項で「財産権の内容は、公共の福祉に適合するよう、法律でこれを定める。」となつております。そういう憲法の財産権に関する規定を敷衍して基本理念を定めております。

基本理念は四つございまして、一つは、土地については公共の福祉が優先されるべきであるという土地についての原則を定めているわけでございます。それと、それをさらに敷衍したような形で、土地は国民のための限られた資源でございまして、土地は適正に、また土地利用計画に従つて利用されるべきであるということも定めております。また、土地の投機的取引が地価の高騰等、国民生活にいろいろな支障を及ぼしておりますので、土地は投機的取引の対象とされてはならないということを定めております。さらに四番目では、社会的な公平の確保というものがまた重要な課題でございまして、土地の価値の増加に伴う利益に対しては適切な負担が求められるべきだといった原則を定めておる次第でございまして。

○今泉隆雄君 細かいことをいろいろお聞きしたかったのですけれども、ちょっと時間もありませんし、きょう参考人の方もいらしてらるのでこちらの方に譲りたいと思ひます。

国の公有地の利用の問題なんですけれども、国の公有地は国民の非常に貴重な財産だと思ひますし、特に公有地を活用しての住宅政策などは非常に重要なものだと思つております。特にその中でも旧国鉄の跡地の利用については一番大事なものと

だと思ひますが、その跡地をどのように使われているかという点には非常に疑問が多いのじやないかと思ひます。

私の考えでは、これは譲渡をせずに所有したまま賃貸契約などをして収益を上げるのがいいのじやないかと思ひます。今までの旧国鉄時代から今日に至るまで、国鉄の遊休地が貸し出された例があるのかないのか、あるとすればどのような条件で貸し出されたのかお願ひします。

○参考人(前田喜代治君) 国鉄時代には国鉄の用地で事業目的に従つて使つてゐる土地、あるいは将来事業用に使うような土地でございまして、そういうものが暫定的に使へる場合には部外の方にお貸ししていただくこととございまして。

それから清算事業団になりましたから、ちよつと土地の性格が変わつてございまして、国鉄時代とは違ひまして処分対象用地ということになつております。したがひまして、私どもは膨大な負債をしようとしてございまして、この負債を償還するために土地は処分することが前提だということになつてございまして、ただ土地の処分と申し上げても直ちに全部すべて今ある土地を処分するということにはまいりません。これはいろいろ上物の整理とかあるいは土地利用計画をつくるかというふうなこともございまして、地元との調整もございまして、監視区域等で一部入札を抑えてゐるといふようなこともございまして、必ずしも直ちに処分をするというわけにはまいりませんので、暫定的にあつてゐる土地は積極的に部外の方に御利用いただいて活用していきたい。その間若干でも収入を上げたいということもございまして。ただ、基本的にはやはり処分対象用地でございまして、国鉄時代と違ひまして、かなり長期間にわたつてお貸しするということとはできないというのがたゞいまの貸し付けの状況でございまして、国鉄時代それから清算事業団時代合せてまして貸付率はかなりの数に上つております。

○今泉隆雄君 私は実は舞台関係者なのでいろいろその辺の資料はたくさんあるのですが、昭和六

十二年のときには件数が千六百件、大体五百団体で千六百件貸し出しをしております。ところが、一九八五年度大阪の西梅田、一九八六年度南新宿、一九八八年度名古屋、国鉄の場合には一九八五年度から長期の一年以上にわたつてある劇団に貸されております。ですから、長期で貸されたことがないとおつしやつていますけれども、一年一カ月以上にわたつて、三年間にわたつて全国で貸し出されておる。またそれが今後も貸し出される予定になつておりますが、それはどういふことでしょうか。

○参考人(前田喜代治君) 土地の貸し付けは各種ありまして、イベント等にお貸しするとか、あるいは駐車場にお貸しするとか、工事材料置き場に使つとかいふのがありまして、数はかなりの数に上つてゐるはずでございまして、今先生おっしゃいました数字を私直接ちよつと把握しておりませんが、国鉄時代は先ほど申し上げましたように土地をかなり事業目的に使つてゐる土地の余裕使用だということと長期にお貸しする。とりあえず使用承認という形で三年を一つの区切りにいたしましたとお貸ししてゐたような事例がございまして、ところが、清算事業団になりますと、これは処分対象用地でございまして、法令的にも一年以内には貸し付けることができるということになつてございまして、現在そのような形で短期の貸し付けという形になつております。

○今泉隆雄君 それで、今それを申し上げようと思つたのですけれども、それは一定の劇団に貸し出されたということと、それから一番最初のとときに貸されたのが国鉄の時代から民営に移つたときに貸されたということ、しかもそれが戸山のデベロッパーが経営してゐるところに非常に関係してゐる劇団であるというふうな事実が一つあるのです。

それからもう一つ、その後の、民営化されてからは不思議なことにその契約書に言つて、全然金銭が書かれていない。それから金銭に關して貸出料を聞いたところが、教えることができない

いというので教えてもらえませんでした。その辺はどういうことになつておりましようか。

○委員長(福岡知之君) 少し声を大きく御答弁ください。

○参考人(前田喜代治君) ちよつと戸山云々という話、私も承知してございせんが、国鉄時代の土地をJ.R.が引き継いでゐる土地もございまして、それから清算事業団が引き継いでゐる土地もございまして、私ども今申し上げましたのは、清算事業団として処分対象用地になつてゐるという土地でございまして、これについてはイベント等でお使ひいただいでゐるものもございまして、劇団でお使ひいただいでゐるものもございまして、ただ先ほど申し上げましたように土地の性格といひますか、処分対象用地という前提がございまして、法令的には一年以内という形でお貸ししてゐる、お貸しせざるを得ないという形になつております。

○今泉隆雄君 この問題については、私ももうちよつとまた資料を細かく調べた上で、もう一度具体的に、実は私も借りようと思つたのですけれども、私には貸してくれませんでした。なぜ貸してくれなかったのかがよくわからなかったのですけれども、そういうふうには貸す人と貸さない人と、裏に手が回つてゐる人と回つてない人といふいろいろあるみたいない状態で、非常に不愉快な思いをしたことがありますので、ちよつとまた一度調べてから何かの機会に質問をしたいと思ひます。

質問を終わります。ありがとうございました。

○委員長(福岡知之君) 両案に対する本日の質疑はこの程度とし、これにて散會いたします。

午後三時三十八分散會

平成元年十二月十六日印刷

平成元年十二月十八日発行

参議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局