

第百十八回国会 衆議院 建設委員会 議 録 第 十 号

平成二年六月八日(金曜日)

午前九時三十一分開議

出席委員

委員長 中島 衛君

理事 金子 一義君 理事 木村 守男君

理事 北村 直人君 理事 桜井 新君

理事 笹川 堯君 理事 木間 章君

理事 吉井 光昭君 理事 大石 正光君

理事 浅野 勝人君 理事 杉山 憲夫君

理事 瓦 力君 理事 武村 正義君

理事 田中 秀征君 理事 東家 嘉幸君

理事 渡海紀三朗君 理事 松永 光君

理事 中山 成彬君 理事 村上誠一郎君

理事 村井 仁君 理事 貴志 八郎君

理事 井上 普方君 理事 仙谷 由人君

理事 鈴木喜久子君 理事 山内 弘君

理事 三野 優美君 理事 辻 第一君

理事 長田 武士君 理事 菅原喜重郎君

理事 菅原喜重郎君

出席國務大臣

建設 大臣 綿貫 民輔君

出席政府委員

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

建設大臣官房長 牧野 徹君

建設大臣官房総務審議官 福本 英三君

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

委員外の出席者

大蔵省理財局国有財産第二課特別財産室長 川端 正次君

大蔵省銀行局銀行課長 小山 嘉昭君

自治省財政局調整室長 香山 充弘君

参 考 人 日笠 端君

参 考 人 五十嵐敬喜君

参 考 人 箱崎 道朗君

参 考 人 吉沢 奎介君

建設委員会調査室長

委員の異動

六月五日

辞任

田中 秀征君

東家 嘉幸君

中山 成彬君

菅原喜重郎君

補欠選任

三原 朝彦君

野呂田芳成君

古賀 一成君

柳田 稔君

同日

辞任

古賀 一成君

野呂田芳成君

三原 朝彦君

柳田 稔君

同日

辞任

瓦 力君

石井 智君

松本 龍君

補欠選任

浅野 勝人君

井上 普方君

仙谷 由人君

同日

仙谷 由人君 松本 龍君

六月八日

不動産経営管理士の業務資格認定に関する請願

(左近正男君紹介)(第一六五四号)

は本委員会に付託された。

本日の会議に付した案件

大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の一部を改正する法律案(内閣提出第五七号)

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案(内閣提出第五八号)

〇中島委員長 これより会議を開きます。

内閣提出、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の一部を改正する法律案並びに都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案の両案を一括して議題といたします。

本日は、両案審査のため、参考人として東京大学名誉教授日笠端君、弁護士五十嵐敬喜君、産経新聞社論説委員箱崎道朗君、以上三名の方々に御出席いただいております。

この際、参考人各位に一言ごあいさつ申し上げます。

本日は、御多用の中、この本委員会に御出席をいただきまして、まことにありがとうございます。

参考人各位におかれましては、それぞれの立場から忌憚のない御意見を述べただくようお願い申し上げます。

なお、議事の順序でございますが、まず日笠参考人、次に五十嵐参考人、続いて箱崎参考人の順序で、御意見をそれぞれ十五分程度お述べいただきます。

き、その後、委員からの質疑にお答え願いたいと存じます。

それでは、まず日笠参考人をお願いいたします。

〇日笠参考人 御紹介にあずかりました日笠でございます。

私は、都市計画の調査研究並びに教育、これを本務としております。特に都市の土地利用計画であるとかその実現方策等につきまして非常に関心を持っているものでございます。また、住宅を一層重視する都市計画ということは、私が四十年來と申しますか、長年申してまいりましたことでございます。

本日は、時間も限られているようでございますので、御依頼の二つの法案に関連いたしまして、三点ほど私の意見を述べさせていただきますと存じます。

まず第一点は、大都市地域におきます住宅地問題に取り組むためには、広域的な視点が重要である、広域的な取り組みが重要であるということでございます。

国や地方公共団体が一つの都府県の行政区画を超えて、大都市地域全体という視点からお互いに協力しつつ施策を講ずることが重要でございます。特に、半径五十キロにわたるというような東京圏の場合におきましては、東京都だけでは問題が解決不可能でございます。

私は、東京都の住宅政策懇談会の座長を仰せつかりまして、四月に知事に報告書を出したところでございますが、その懇談会の審議を通じまして、その点は非常に痛感した次第でございます。

そのためには、国と地方公共団体の合意形成が大事でございます。共通の指針であるところの、この法にありますが「供給基本方針」、これを策定するということが必要でございます。

き、その後、委員からの質疑にお答え願いたいと存じます。

き、その後、委員からの質疑にお答え願いたいと存じます。

それでは、まず日笠参考人をお願いいたします。

〇日笠参考人 御紹介にあずかりました日笠でございます。

私は、都市計画の調査研究並びに教育、これを本務としております。特に都市の土地利用計画であるとかその実現方策等につきまして非常に関心を持っているものでございます。また、住宅を一層重視する都市計画ということは、私が四十年來と申しますか、長年申してまいりましたことでございます。

本日は、時間も限られているようでございますので、御依頼の二つの法案に関連いたしまして、三点ほど私の意見を述べさせていただきますと存じます。

まず第一点は、大都市地域におきます住宅地問題に取り組むためには、広域的な視点が重要である、広域的な取り組みが重要であるということでございます。

国や地方公共団体が一つの都府県の行政区画を超えて、大都市地域全体という視点からお互いに協力しつつ施策を講ずることが重要でございます。特に、半径五十キロにわたるというような東京圏の場合におきましては、東京都だけでは問題が解決不可能でございます。

私は、東京都の住宅政策懇談会の座長を仰せつかりまして、四月に知事に報告書を出したところでございますが、その懇談会の審議を通じまして、その点は非常に痛感した次第でございます。

そのためには、国と地方公共団体の合意形成が大事でございます。共通の指針であるところの、この法にありますが「供給基本方針」、これを策定するということが必要でございます。

き、その後、委員からの質疑にお答え願いたいと存じます。

それでは、まず日笠参考人をお願いいたします。

〇日笠参考人 御紹介にあずかりました日笠でございます。

私は、都市計画の調査研究並びに教育、これを本務としております。特に都市の土地利用計画であるとかその実現方策等につきまして非常に関心を持っているものでございます。また、住宅を一層重視する都市計画ということは、私が四十年來と申しますか、長年申してまいりましたことでございます。

本日は、時間も限られているようでございますので、御依頼の二つの法案に関連いたしまして、三点ほど私の意見を述べさせていただきますと存じます。

まず第一点は、大都市地域におきます住宅地問題に取り組むためには、広域的な視点が重要である、広域的な取り組みが重要であるということでございます。

国や地方公共団体が一つの都府県の行政区画を超えて、大都市地域全体という視点からお互いに協力しつつ施策を講ずることが重要でございます。特に、半径五十キロにわたるというような東京圏の場合におきましては、東京都だけでは問題が解決不可能でございます。

私は、東京都の住宅政策懇談会の座長を仰せつかりまして、四月に知事に報告書を出したところでございますが、その懇談会の審議を通じまして、その点は非常に痛感した次第でございます。

そのためには、国と地方公共団体の合意形成が大事でございます。共通の指針であるところの、この法にありますが「供給基本方針」、これを策定するということが必要でございます。

き、その後、委員からの質疑にお答え願いたいと存じます。

それでは、まず日笠参考人をお願いいたします。

〇日笠参考人 御紹介にあずかりました日笠でございます。

私は、都市計画の調査研究並びに教育、これを本務としております。特に都市の土地利用計画であるとかその実現方策等につきまして非常に関心を持っているものでございます。また、住宅を一層重視する都市計画ということは、私が四十年來と申しますか、長年申してまいりましたことでございます。

本日は、時間も限られているようでございますので、御依頼の二つの法案に関連いたしまして、三点ほど私の意見を述べさせていただきますと存じます。

まず第一点は、大都市地域におきます住宅地問題に取り組むためには、広域的な視点が重要である、広域的な取り組みが重要であるということでございます。

国や地方公共団体が一つの都府県の行政区画を超えて、大都市地域全体という視点からお互いに協力しつつ施策を講ずることが重要でございます。特に、半径五十キロにわたるというような東京圏の場合におきましては、東京都だけでは問題が解決不可能でございます。

私は、東京都の住宅政策懇談会の座長を仰せつかりまして、四月に知事に報告書を出したところでございますが、その懇談会の審議を通じまして、その点は非常に痛感した次第でございます。

そのためには、国と地方公共団体の合意形成が大事でございます。共通の指針であるところの、この法にありますが「供給基本方針」、これを策定するということが必要でございます。

き、その後、委員からの質疑にお答え願いたいと存じます。

それでは、まず日笠参考人をお願いいたします。

〇日笠参考人 御紹介にあずかりました日笠でございます。

私は、都市計画の調査研究並びに教育、これを本務としております。特に都市の土地利用計画であるとかその実現方策等につきまして非常に関心を持っているものでございます。また、住宅を一層重視する都市計画ということは、私が四十年來と申しますか、長年申してまいりましたことでございます。

本日は、時間も限られているようでございますので、御依頼の二つの法案に関連いたしまして、三点ほど私の意見を述べさせていただきますと存じます。

まず第一点は、大都市地域におきます住宅地問題に取り組むためには、広域的な視点が重要である、広域的な取り組みが重要であるということでございます。

国や地方公共団体が一つの都府県の行政区画を超えて、大都市地域全体という視点からお互いに協力しつつ施策を講ずることが重要でございます。特に、半径五十キロにわたるというような東京圏の場合におきましては、東京都だけでは問題が解決不可能でございます。

私は、東京都の住宅政策懇談会の座長を仰せつかりまして、四月に知事に報告書を出したところでございますが、その懇談会の審議を通じまして、その点は非常に痛感した次第でございます。

そのためには、国と地方公共団体の合意形成が大事でございます。共通の指針であるところの、この法にありますが「供給基本方針」、これを策定するということが必要でございます。

き、その後、委員からの質疑にお答え願いたいと存じます。

それでは、まず日笠参考人をお願いいたします。

〇日笠参考人 御紹介にあずかりました日笠でございます。

私は、都市計画の調査研究並びに教育、これを本務としております。特に都市の土地利用計画であるとかその実現方策等につきまして非常に関心を持っているものでございます。また、住宅を一層重視する都市計画ということは、私が四十年來と申しますか、長年申してまいりましたことでございます。

なお、これを有効なものにするためには、実施の主体でございます関係地方公共団体が住宅供給計画を定めましてこの計画の実現に当たることがございます。こういった広域のマスタープランというものがまずないといけないんじゃないかというふうに思っております。

それから二番目でございますが、住宅を一層重視した都市計画を展開する必要があるということでございます。

都市計画は、産業の発展それから居住環境の改善、良好な住宅地の供給、こういったことも踏まえて従来やってきておるわけでございますが、さらにこの深刻な住宅問題ということを考えますと、現行制度に一層工夫を加え、運用に工夫を加えまして、住機能の維持あるいは住宅の供給ということとを誘導する方向に都市計画のあり方を変えていく必要があるんじゃないかということでございます。

それから、都市計画といたしましては、法第七条第四項に整備、開発、保全の方針というのがございます。現在でもこの中に住宅関連の項目があるわけでございますけれども、これをさらに住宅街地の開発整備の方針というふうにはっきり打ち出しまして、都市計画としてのマスタープランあるいは市町村レベルの計画として、この住宅街地の開発整備ということのマスタープランをはっきりさせる必要があるというふうに思います。

それから、住宅政策は、従来三本柱と言われますが、公営あるいは公団、金融公庫といった柱がございますが、このように地価が高騰いたしますと、公的な住宅を土地を買収して供給するということも非常に困難になってきておるもので、やはり民間の土地の売買をせずに、地主さんに好ましい住宅を建てさせて、それを公的機関が借り上げるなりいたしまして、民間と公共の共同によりまして、適正な家賃の、しかも適正な水準の住宅を一般の方々、特に低所得者あるいは中堅階層に供給していくということが新しく必要になってきていると思っております。そうなりますと、一般の市街地の

問題になりますので、ますます都市計画が果たさなければならぬ役割というものが重要になってくるのではないかとこのように考える次第でございます。そういうことで、地域の特性に応じた住宅政策が都市計画としても展開されるということが都市計画の役割ではないかと思っております。

それからさらに、高齢者等の福祉に関連しました町づくりあるいは住まいづくりということにつきましては、かなりきめの細かい対応が必要でございますので、都府県というよりも身近な市町村が施策を展開していく、そういう役割もこれから非常に大きくなっていくのではないかとこのように思います。したがって、市町村に対しても国や地方公共団体が、住宅とかあるいは住宅地の供給に関しまして援助を行うということが必要であると思っております。

三番目の問題は、土地利用計画の詳細化ということ。これは土地基本法でもうたわれておりますが、これが非常に大事であると私は考えております。これを積極的に活用、改善をしていくことが大事であると思っております。

我が国の都市は、西ドイツなどヨーロッパの都市と違っていて、建築活動が非常に活発で、激しく市街地が変化しております。したがって、当面は、ドイツでは地区詳細計画というのではとんと都市計画をやっているわけでございますが、日本ではどうもそうはいかないんじゃないか。そうなりますと、当面は、やはり用途地域というようない現行制度がございまして、これを改善しつつ規制を行っていく、そして市街地の最低水準はこれ担保していくということ。同時に、必要に応じて、必要な地区については地区詳細計画というものを我が国でも導入して、そしてより高い水準の市街地をつくっていく、こういうようなやり方がやはり現実的ではないかというふうに思っております。遠い将来は、私はちょっとまた夢を持っておりますけれども、当面はそういった方が現実的だというふうに考えております。

それから、我が国の市街地は、やはり欧米先進

諸国の市街地と異なりまして、地区整備計画の点から見ますと、現況は非常に複雑で多様な環境の地区から成り立っております。それを大きく分けますと、例えば土地地区画整理あるいは団地などによりまして基盤整備がきちっとできている、地区施設が整っている市街地、これを私は計画市街地というふうに呼んでおるのですが、それと、地区レベルの計画が全くございせん、いわゆるスプロールの集積によってできてしまった市街地、これを私は非計画市街地と呼んでおるのですが、そういうものに大きく分けられると思うのですけれども、それがさまざまな割合で、あるいはさまざまな形で混合している、共存しているというのが我が国の都市の市街地の姿ではないか、実態ではないかというふうに思っております。

したがって、地区整備計画につきましても、優秀な、優良な市街地については、これは保全をしていった方がいいわけでありまして、また、地区施設が欠けている地区がございまして、そういうところは、とにかく消防車も入らないというようなどころは、やはり何本かの地区施設を整備する必要があります。そういうような地区もありまして、また、駅前等経済力の非常に高い地区におきましては再開発が可能でございます。それから、今日また問題になっておりますような、市街化を促進して優良な住宅地に誘導すべき地区もございまして、

そんなふうになさる地区がございまして、それぞれに対応していかなければならない。西ドイツの場合を調べてみますと、どうも地区詳細計画というのはそんなに種類は要らないので、再開発の場合と新開発の場合と二つくらいあればよろしいのでございまして、我が国では非常にいろいろなタイプの市街地がありまして、これをいい方向に誘導するためにはどうしても地区詳細計画のメニューが多様である必要がございまして、そこで、これまで昭和五十五年制定の地区計画制度がございまして、そのほかに沿道整備計画、それ

から再開発地区計画、集落地区計画などというように、制度を、メニューをふやし、充実してきていくのがこれまでの経過でございます。

そこで、本日の住宅地高度利用地区計画というものはもうできておるのですが、これは大体業務地が主体でございますので、これと似たような考え方を住宅地に適用するというようなことが考えられ、この制度が生まれてきているというふうには伺っております。つまり、単に規制するだけではなくて、公共施設をその地区で整備をしていただく、こういうことを義務づけまして、それを条件にしてそして従来の規制の一部を緩和していく、こういうことで健全な、良好な住宅市街地を形成しようというねらいを持っているものと解しております。

以上述べましたように、二つの法案に関しまして、私が冒頭申し上げたように、やはり住宅というものを重視した都市計画という筋から見まして、おおむね私の考え方と一致しております。したがって、そういう意味では一歩前進ではないかというふうに思っております。なおつけ加えますならば、住宅問題の根底には、やはり何と云っても土地問題がございまして、土地基本法に基づいて土地税制を含めた具体的な施策、土地対策、これを実行して、そして土地の価格を適正化をすること、それから宅地の供給増を図っていくということ、これに力を尽くすべきではないかと考えております。

大体、時間が参ったようでございます。これで終わります。御清聴ありがとうございました。(拍手)

○中島委員長 ありがとうございます。

次に、五十嵐参考人をお願いいたします。

○五十嵐参考人 参考人の五十嵐です。きょう私は法律家として、この法案について三点から意見を述べさせていただきます。第一は、今回の法案は住宅を対象とした法律で

ありますけれども、住宅についての定義というものをはっきりさせるべきであるということであります。

私が考えます住宅にとって不可欠な定義は、一応六点にわたって定義することができると。一つは、日本国民及び日本に居住する人々について居住権というものをはっきり認めるべきであるということが第一点であります。第二番目には、住宅については一定の水準というものが確保されるべきであるということであります。第三番目は、住宅費、これは家賃あるいは住宅ローンというのを含められますけれども、これは各人の能力の適正な範囲内で設定されるべきであるということであります。第四番目は、住宅はただ建てればよいというものではありませんで、地域コミュニティの向上に寄与するようにつくられなければならないということであります。第五番目は、このような理念といえますか、原則といえますか、それを確保するために、自治体に対して住宅の法的権限あるいは財源を確保するようにさせるべきであるということであります。第六番目は、自治体が住宅を計画するについて住民参加を不可欠とする、というのが、六点、私が住宅にとって必要不可欠と考える原則であります。

ちなみに、この原則について果たして国会議員の先生方がどのようにお考えでいらっしゃるだろうかということ、実は土地・住宅・市民フォーラムという市民運動のレベルで、今回の衆議院選挙の際に立候補しておられた先生方全員にアンケート調査をいたしました。送付したアンケート先が八百五十三人で、そのうち回答者が四百三人、約四七％の回答率でございます。

それで、内訳がここにありますけれども、簡単に結論だけ申し上げますと、まず住宅についての居住権を保障するという点については、回答者中九一％の先生方が賛成であります。それから住宅について一定の水準を確保することについても八八・五％の先生方が賛成。以下、家賃補助等について九一・五、自治体の権限について九四・五、

それから計画についての住民参加について八五・三の先生方が賛成であります。いわばこの国会を通じて、私が考える住宅理念というものは、国会議員の先生方、党派を超えて大筋において支持されているというふうに私は理解しております。

こういう観点から見ますと、現在の住宅というのは非常に貧しい、特に地価高騰がありまして非常に貧しい状況になっておりまして、いわばこういう原則をはっきり示した上で住宅の供給プロセスあるいは供給計画というものを示す必要がある。特に大都市においては緊急にそれが要請されているというふうに感じてまして、そういう意味では、この法案について私は基本的に賛成いたします。

一つ一つを見ますと、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法は、いわば住宅について、先ほど日笠参考人からもお話がありましたように、住宅の基本方針を定め、その計画を実施するようないろいろな定めを定めるものですが、私の言っている趣旨に合致すると思えますし、建築基準法及び都市計画法関連法案についても、個別的に見るとこれに対応するというシステムになっているのじゃないかというふうに思っています。一応基本的には賛成です。

ただし、よく考えてみますといろいろな問題点があるということ、幾つかの問題点を挙げさせていただきます。

第一は、類似の制度が余りにも多くなり過ぎて、複雑になり過ぎていて、これはいいかという点であります。例えば、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法について言いますと、これは昭和六十三年に制定されました大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法と一体どこが違うのかということ。あるいは、これも昨年制定されたものですけれども、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の住宅部分とどのように違うのかというあたりが、法律を見ていても全くわかりません。ほとんどわか

らないという状況であります。

なお、これに関連しまして、一定の住宅を誘導するに於いて各種事業というものがこれに必ずつくづくようになっていきます。この事業制度を調べましたところ、まあ読み上げてもしようしいのですけれども、市街地再開発事業、優良再開発建築物整備事業、地区再開発促進事業、都市防災不燃化促進事業、木造賃貸住宅地区整備事業等々たくさんありまして、さらに今回また幾つかの事業がつけられる。これは一体どこにどのように当てはまるのか全くわからない。恐らく数えようによつては数十になるのではないかと。建設省関係を除きましてその他の省庁を入れますと、もっと膨大な数になってくる、これが全然整理がつかないというのがあります。

次に、都市計画法及び建築基準法の一部改正に関する今回制定されたいろいろな制度について申し上げますと、いわばこれは一種の規制緩和をしまして、ボーナスをつけ加えて有効な住宅地に誘導しようというシステムでありますけれども、規制緩和について申し上げますと、まず、昨年東京都だけで申し上げました、一般的な用途規制の緩和というのが行われました。二番目には、特定街区、高度利用地区、総合設計、一団地都市施設などの個別制度について規制緩和が行われました。三番目には、昭和六十二年に容積率の変更を含む建築基準法一般が改正されました。四番目には、昭和六十三年建築基準法、都市計画法の改正によって再開発地区計画という制度が制定されました。今回さらに、住宅地高度利用地区あるいは用途別容積率地区あるいは遊休土地転換利用促進地区という形で誘導措置がつけられています。これはただの措置を一体どこにだれがどのように当てはめていくか、制度を理解すること自体が困難であるという状態です。

さらに、住宅地計画、先ほど言いました大都市法における計画ですけれども、これは百十二国会あるいは百十四国会を含めてたくさん土地関連法律がつくられていますが、全部計画がついてお

ります。これはほとんどが住宅が入っているということがありまして、計画についてもほとんどわけがわからない。これは全体として見ますと、すべての省ごとに、あるいはすべての局ごとに、あるいはすべての課ごとに法律や事業がたくさんぶら下がっていて、これを体系的に理解するに於いては、学者が専門に調べてもほとんどわからないというぐらゐ複雑に入り組んでいるのが日本の法体系ではないかというふうに感じます。

この一つの原因として、従来の法制度についての法律が有効であったか、あるいはどの法律が無効であったか、余り機能しなかったかということとをきちんと点検するシステムがほとんどないから、いわば接ぎ木に接ぎ木をするうちに、だんだんもとの木がなくなつて、リンゴの木が桃の木がカキの木かわからないというような状態になってきているのではないかと。私には思いますが、こういう法律の現状を見ますと、一番困るのは、だれもわからなくなつていくということでありまして、わからなければ参加のしようがありません。参加のしようがないということは、だれもが信用しなくなるといふことでもあります。最終的にこの法案によって一体どの場所どの時期に幾らの値段で住宅が供給されるのか、これは全く読めない。したがって、国民はこの法律について何も期待しないというふうなことが起きてくるのではないかと。そういう意味では、こういう法体系の意図は了として賛成するわけですけれども、もう少し本能的に整理する方向で考えられないだろうかというのが第三点目です。

それで、幾つかこういう複雑奇妙な法体系を整備するに於いて、抜本的改革についての私の提案とスケジュールについて申し上げます。第一は、従来の法体系を全部一度白紙還元しまして、しっかりと都市計画はだれがなすべきであるかということを考えるということであり、これは、外国を見ますと当然のことです。

けれども、権限を握っているのは自治体でありま
す。まず第一番目には、自治体を中心として都市
計画を考えようということ。これは私だけの意見
ではありませんが、各国の制度がそういう形にな
っているということ、特に行革審等さんさん
国会に注文をつけられていることと同一意見であ
ります。

第二番目には、自治体がこういう計画をつくる
場合に、日本の都市計画についてはよく一段階計
画と言われています。つまり、基本プランが余り
なくていきなり用途地域が出てきて、そこに事務
所が建つか住宅が建つか店舗が建つかわからな
い、こういう計画。これは、私は基本的な日本の
都市計画の欠陥だと思ひまして、これを二段階シ
ステムに改めること、つまり、基本方針と実施プ
ランというものを分けて、それを二段階
都市計画にすることです。

これも全体的に余り異論がないところではない
かと思ひますけれども、三番目の具体的な点、こ
こについて若干技術がありますし、いろいろ意見
が分かれるところではないかというふうに思ひ
ます。

二段階計画にした上で、現行の容積率を中心と
しまして、これを二分の一にするか三分の一にす
るかは政策的考慮が必要でありますけれども、一
応容積率全体のうちの二分の一あるいは三分の一
を建築自由のシステム、つまり、今の確認システ
ムに維持しよう、残りの二分の一あるいは三分の
一のところを建築許可の概念に切りかえたらどう
か。つまり、そこは計画的に自治体の基本計画に
合致しなければ確認が与えられないという形。容
積率を半分ないし三分の一に割って、下の部分に
ついては建築自由、つまり現行建築基準法システ
ム、残りの部分については建築許可、つまり、自
治体の計画と連動させるという形にしようではな
いかということでありま。

特に、一番重要なことは、この計画許可部分に
ついて、いわゆる民活を含めてさまざまなアイデ
アを集めさせるということでありま。従来のあ

れを見ますと、自治体がただ紋切り型の計画を出
してきたり、あるいは民活だけが一人で動き出し
たりということがありますので、ここに日本の持
っている活力のすべてを集める必要があるとい
うことでありま。

特に、良好なプロジェクトについては、計画許
可の部分で現行法体制をがらりと変えるような新
しいシステムで動かしたらどうか。第一番目に
は、まず容積率について、二つの敷地があるよう
な場合に一つ一つの容積率を見ないで容積率を一
体とさせる、フレキシブルにさせる、あるいは容積
率についてインセンティブを与える、あるいは基
盤と上物の一体的計画を図る、あるいは複合的な
用途構成を認める、あるいは段階的な計画制度を
認めるというような形で、一種再開発地区計画の
中にこういう思想が盛り込まれているのですけれ
ども、これは部分的にすばとやるものですか
ら、全体的に全部の地域について計画許可と建築
確認とに分けて、計画許可の部分についてはあら
ゆる新しい手法を導入すべきであるというふうに
思ひます。

なお、優良プロジェクトかどうかということ
を判断することが一番難しい問題でありますけれ
ども、これは単にデザインの問題としてではなく
て、まさに土地基本法で決められた理念、あるい
は、先ほど言いました住宅に関する私の定義とい
うものを満足するような計画を優良とみなして、
その優良とみなされるプロジェクトについては大
幅なフレキシビリティを持った空間を与えるべ
きである。極端に言いますと、優良を二種類くら
いに分けまして、一番優良なものについては、先
ほど言いました建築確認の部分の場合によつたら
取り外してもいいというぐらゐのフレキシビリテ
ィーのあるシステムとして構築できないだろうか
というのが第二点であります。

特に、これを実施するに当たっては、改革のプ
ログラムで申し上げますと、住宅に関しまして、
先ほど日笠参考人から言われましたように、東京
都を初めといたしまして、東京都内だけ見まし

もたぐさんの実験が今実験中であります。例え
ば、世田谷区、中央区では住宅条例をもとに定め
ましたし、私が調べたところ、千代田、中央、
港、新宿、文京、台東、墨田、江東、品川、荒
川、板橋、中野、以下ほとんどの区で住宅実験と
いうものを行っております。こういう実験を大切
にしつつ、それを国の方としては援助する方向で
考えていただきたい。

二番目には、その援助する過程で、今言ったよ
うな抜本的な都市計画の再編成に向けて、一つは
土地基本法と同じように住宅基本法というものを
国会で審議していただくと同時に、都市計画法の
改正に着手していただきたいというのが私の意見
であります。

簡単にすけれども、終わらせていただきます。
(拍手)

○中島委員長 ありがとうございます。
次に、箱崎参考人にお願ひいたします。

○箱崎参考人 御紹介いただきました箱崎でござ
います。若干の意見を述べさせていただきますとい
思ひます。
私は、ジャーナリストの立場でいろいろこの問
題を経験し、見聞してきましたけれども、やはり
最近の住宅問題の異常さというのは大変なものだ
ろうと思ひます。このままではうつつと、こ
れから日本経済を背負う、あるいは福祉を背負っ
ていく勤労者の士気が一体保てるのかどうか、そ
ういうことを非常に深刻に思わざるを得ません。
それで、日本の住宅問題、特に大都市圏の住宅
問題というのは、一つは、住まいそのものである
と同時に、環境整備の問題としてとらえる必要が
あるかと思ひます。それは、大きく言うと公共
事業の問題とも関連するかと存じます。私は過去
二十数年間、大手町の勤務先でア・ツー・ドア
で大体一時間ぐらゐのところから通っているの
であります。この二十年間、私の住まいの環境と
いうのはほとんど全く変わっていません。狭い道
路というものが走って、そこを自動車だけがどん
どんふていきますけれども、ある意味では本当

に毎日生命の危険さを感じながら通勤しておるわ
けであります。歩道などももちろんなく、下水道
などの整備というものはなされておりますけれ
ども、非常に深刻な問題だと思ひます。

一方、私はよく地方にも出まされども、地方
の方は非常に整備されている。県庁所在地とい
うのは立派な近代都市となっており、常に交通も非
常によくなっている。こういうのを見ますと、日
本の首都圏あるいは大都市圏のベッドタウンがな
ぜこのように放置されてしまったのかということ
を非常に疑問に感じざるを得ません。

確かに東京にも、奥の方に行きますと、ニュー
タウンというところはかなり整備されておしま
す。しかし、それはごく一部でありまして、例え
ば練馬、世田谷あるいはちよと先の都下など
は、まさに昔の馬車道がそのまま実際に使われて
いるという状況になっているわけでありま
す。こういうことを東京と地方を比較しますと、
本当に最近では、一時都市の反乱という言葉が言わ
れましたけれども、都会の勤労者が納めた税金が
一体どこで使われているのかということをかなり
不満に思ひ出すであらうと思わざるを得ません。

このように、東京を初めとする大阪あるいは中
部という大都市圏の住宅問題が貧困のままに放置
された原因は何かといひますと、実は、住宅に対
する関心がある意味では本当になかったんじやな
いかと思ひます。人間は、税金ながら、自分が住
宅を取得してしましますと、人の住宅を持つこと
には余り関心を示しません。ですから、東京も含
めまして自治体というものは、住宅問題はメー
ンの政策にはなり得ません。住宅を持たない人た
ちはまた持たない人たちで、団結して圧力団体とい
うような力を発揮した例はこれまででも非常にな
い、ほとんどないと言ひたいと思ひます。

そういう意味では、地方に都市計画とか住宅計
画というものを任せていて、本当に実効ある政策
ができるのか。私は、地方自治の理念もわかりま
すけれども、ほとんど今までできなかったんだか
ら今後でもできないのではなからうかと思ひます。

今回の法案では、大都市法で大臣が供給基本方針を出して、それに都府県が供給計画を定めていろいろ整備地区を定めるとか、そういう形にはなっておりません。そういう点では非常に前進だと思えますけれども、これが方針なのか計画なのか、本當言うと、もうちょっと強制力のあった方が望ましいのではないかと気がいたします。とにかく地方自治に任せておいて都市計画というのが一体進んだ例があるのかということを残念ながら指摘したいと思えます。

もう一つ、大都市圏の住宅が貧困なまま放置されたという原因には、一つは日本の公共事業の運営に原因があるかと思えます。日本の公共事業は常に景気対策に偏重した運用をされてまいりました。一言で言いますと、景気が悪くなると発動する、そして言葉としては、東京は民活で地方は公共事業で景気を引き上げますよということがよく言われます。しかし、住宅環境とか住宅対策というのは、とても民活でできるような代物ではございません。それからもう一つ、公共事業が景気政策に重点を置いて運営されますと、とても都市計画あるいは住宅計画といった、着実に、安定的にやっていく施策というものはなかなか進みにくい、そういう意味で常に放置されがちであったのではなからうかと思えます。

もう一つ公共事業のあり方について言いますと、これは住宅建設にもかかわる問題でございますが、例えば私は昭和四十七年ごろ、たまたま大蔵省担当の記者をやっておりましたけれども、例のスミソニアンの厳しい不況を受けまして、このとき当時四十七年の大型補正、四十八年にも非常に公共事業を拡大した時期がございます。その拡大をきっかけとして、物価は非常に高騰しまして建設資材も上がったのでありますが、このとき大蔵省の主計局の幹部の方がこう言ったことを今でも記憶しております。その話というのは、公共事業を大きくしたけれども、これは大工さんなどの技能工の要員の三割ぐらい需要が高まることを見越したんだ、それから二、三年前のこと

ですけれども、たまたま昭和四十五年には大阪の万博がありました。そのとき働いた人たちがまだいっぱいいるはずであるという前提に立ったのでありますが、その後のスミソニアンに至る不況もありまして、わずかに三割多く技能労働者を集めようとしたところが、実際それができなかったわけでありまして、それで賃金は上がり、建設資材は上がりまして、その後のオイルショック後のインフレにつながる前提の最初の物価高騰が起こったということがございます。

やはり住宅政策あるいは公共事業、環境整備も含めまして、もうちょっと安定的にやらなければこれからはできないのではないかと。いつでも大工さんが余っている時代は既に過去のものになっております。ですから、今後の住宅対策というのはもっと安定した長期計画によってやっていかなくてはならないのではなからうかと存じます。

もう一つ、首都圏の、特に東京の住宅をよくすることは一極集中をますますひどくするのじやないかという声がございます。確かにそういう面もあるのですが、しかし、この問題はまた別だろ

うと思えます。私が思いますには、地方は一極集中というものを本当に是正しようという考えはないことが東京の一極集中を招いている原因だろうと思えます。

地方が、実際には人口減に悩んでいるとか東京だけが繁栄するとかいうことをいろいろ言っておりますけれども、地方の政策を見ますと、大体経済成長を高めようという政策はとっております。例えば東北におきましても農業県と言われますところ、あるいは九州においてもそうでございますけれども、その各自自治体の予算を見ますと、第一が教育費で二〇％以上を占めておりますし、その次は公共事業費が一八％ぐらい占めておりますし、それに続くのが農政水産費、これが大体一三％ぐらいを占めているのが普通でありまして、工場を招くとか工業立県を目指すとかソフト化、サービス化を目指すための予算という商工費というのは、全予算の三割ぐらいになっております。要す

るに、各県は東京の一極集中というものを批判しながらも、自分たちは人口をふやすとか新しい経済に乗った道を探るといような政策は全くとっていないわけでありまして。

ですから、東京の住宅がよくならうと悪くならうと、日本の一極集中は現状では変わらないというふうに思います。地方は、財政そのものがある程度補助金をもらえらるものにつけていというううな姿でそのまの政策をやり、いわば東南アジアの各国のように工業化を進めるといような政策をとっております。ですから、東京一極集中化は、ある意味では永遠にこのまま進んでいくのではなからうかと私は思います。その中で、住宅政策というのは、日本経済を支える勤労者とかそういう人たちのことを考えますと、非常に深刻だと思わざるを得ません。先ほど申しましたけれども、この問題はもう自治体に任せておく政策ではないというふうに存じます。

私は、今回の大都市法を初めとする二法の先進性というものは非常に多く感じます。賛成でございますけれども、本當を言いますと、もうちょっとと強力なものであつてほしいと思えます。この都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案によりまして、開発すべき遊休地の問題に絡みまして、これを指定し、勧告し、そして勧告に従わなかった場合は買取り協議を求めることができるとなっておりますが、皆さんから意見を聞きまして、これはもっと強制力を持たせない限り効果は期待できないのではないかとというような声も耳にいたしました。これは全く個人的な考えなのでありますけれども、これはど大きくった首都圏というものには首都圏独自の困難な広域的な問題がたたくさんございます。できれば、いわば大都市圏法みたいな、首都圏法みたいなものをつくって対応していくことが本當を言うとお効あるのではなからうかと思えます。

しかし、この法律案二法が今までなかった点を大きく埋めておることは大いに評価できると存じますし、そういう意味でおおむねいい前進だと思っております。

っております。

以上でございます。(拍手)

○中島委員長 ありがとうございます。以上で参考人の御意見の開陳は終わりました。

○中島委員長 質疑の申し出がありますので、順次これを許します。村井仁君。

○村井委員 村井仁でございます。三参考人には、御多忙のところ、大変豊富な御経験に基づきます御高見をお聞かせいただきまして、私どもの審査にとりまして大変参考になる次第でございます。心から御礼を申し上げます。

初めに、日笠先生にちょっと一、二お伺いさせていただきますと存じますが、少し専門的なと申しますか、細かい点に立ち入るかも存じませんが、お許しくださいたいと思えます。住宅地高度利用地区計画制度によりまして、いわゆる第一種住宅地域に中高層住宅を建設するということになりまして、これは非常に問題だという指摘があるわけでございます。ある意味では、第一種住宅地域というものは私もある種のイメージがあるわけでございます。そこにきよき中高層住宅が建っていく、どんなものかなという感じ、ある種の共感を覚えるわけでございますが、このあたり、先生御専門のお立場から、どんな御見解でいらっしゃるか、お聞かせいただければありがたいと存じます。

○日笠参考人 私から意見を申し上げますが、第一種住宅地域に住宅地高度利用地区計画をかけて中高層の住宅が建つということで、景観的にも機能的にも、第一種住宅というものは低層住宅による良好な環境ということでできた制度でございますから、そこに問題はないかという御質問だと思います。私はこういうふうに思うのですが、確かにおっしゃるとおり、第一種住宅地域というのは、この制度ができてから、これが指定された時期におきま

しては我が国の地価も今日のような異常な状態ではなく、正常な一正常かどうか知りませんが、今日のようなことはなかったわけではございません。私たちが学生に教えますのに、町の中心部は高くて周辺に行くに従って低層になって田園的な環境につながっていくというふうに教えておいたわけではございません。

特に東京圏におきます異常な地価の高騰、異常と申し上げるのは、ヨーロッパの諸国ではこういうような地価の高騰はないわけではございまして、都市が発展し国が発展し地価は上昇するわけですが、東京のような異常な上昇はないわけではございまして、ところが我が国では、特に東京圏におきましてはそうになっておりまして、そこで今まで一種住専に指定した地域、これはもう地価から申しますと当然中高層を建ててもなおかつ家賃が高くなる、そんな異常な状態ではございまして、全部二専にしたかどうかというような意見もないことはなと思います。

しかしながら、地域地区制というものは、これを緩和いたしますと、それによりまして縛りがほとんどない、つまり敷地単位にばらばら家が建つていってもいいわけではございまして、非常にこの地区の環境というものは悪くなるということではございまして、したがって、用途地域の改正におきましてもできるだけ一般的な緩和というのはいない、ただし、そこに二種住専並みの、道路とか公共施設が整備されているところは二種住専になっていくわけですが、そういうものがないところは用途地域を変えないと一種住専のままで今まで来ているわけですが、そういうところでもし公共施設を整備するならば、二種住専並みに建てさせてもいいじゃないかというところがたくさんあるわけではございまして。

そういうところにつきましましては、今日の情勢ではもう一つおきまして一種住専でもミニ開発になつてしまふ、公共施設整備なしに家が立て込んでしまふということが十分予想されるわけではございまして、それとの比較考量と申しますか、それ

によりまして、もしその地区の方々、地主さんとか権利者が合意されて、この新しい制度にのつとってそこに施設を整備するというところであれば、やはりそれは二種住専並みには緩和してもよろしいのではないかと存じます。

現に、私もこの間多摩地域をずっとヘリコプターで飛んだのでございまして、東京の内部市街地には二階建て、平家建ての住宅地がいっぱいございまして、逆に郊外に参りますと中高層の団地、公園団地とかいろいろ高度利用した地区がむしろ多いのでございまして、そういうふうな現況になっておりますので、一つ一つの地区について計画的に市街地とするならば、やはり緩和をしてもよろしいのではないかと存じます。

ただし、それをやりました場合に、特に北側は、周辺は一種住専のままでございまして、したがって地区計画の中心で周辺の市街地には日照その他環境を阻害するようなことのないように計画をつくっていく、これが条件でございまして、それであればこの制度を適用するということは適当ではないかと、適切ではないかと私は考えておるわけではございまして。

以上、お答えを申し上げます。

○村井委員 どうもありがとうございます。それから、続きまして日笠先生にもう一点伺いさせていたきたいのは、遊休土地転換利用促進地区制度、これで工場跡地などの有効活用を図るということで、これはまた大変画期的な、ある意味では大都市内に残された大規模開発可能な地域として非常に貴重なものでございまして、これをやりまして上で留意すべき点を、先生の長年の御経験から御高見をお伺いできればありがたいと存じます。

○日笠参考人 お答えいたします。遊休土地につきましましては、何が遊休土地かというあたりが大変難しい問題でございまして、これは農地を含めて考えていないようではございまして、おっしゃる通りに工場の跡地でいつまでもあけておくというふうな土地があるわけではございまして、

て、こういう土地に関しましては遊休土地とここでは考えておるようであります。そういうことでございまして、私も、建設省の方でもいろいろお考えだと思いますが、周辺の土地利用の現況に對してその土地の利用が余りにも低利用である、あるいは遊休と言えようような状態にある、こういうような土地についてこの制度を適用するということだと思っております。

その場合に、例えば西ドイツでは、そういう場合には必ず地区詳細計画が指定されておりました、何に對して遊休かという、地区詳細計画を決めたにもかかわらずいつまでもそのとおり実施しない、それに従って開発をしない、こういうことで遊休というのだと思うのですが、私が希望いたしますのは、我が国でもやはりそういう地区については何らかの地区計画をセットしまして、それは合意の上でつくるわけですが、それに對していつまでもある宅地がほつてある、こういうものには對しては、この勧告制度は適用してよろしいのではないかと考えます。ですから、余り一般的に、とにかくあいていくからというので、余り余り賛成じゃないわけでは、そこに何らかの計画を地区としてつくつてからやるということではないかと思っております。

それから、西ドイツではそういう場合に命令が出せるのです。建築命令というのを出せるわけではございまして。ところが、我が国では、そういう御意見もあるかと思えますけれども、命令というのはまだちょっと厳しいのではないかと。遊休土地に對して、都市計画としての利用を促進するようにならなければならないというの、この制度でございまして、この程度でスタートしてみても、それから後でまた考えるというのでよろしいのではないかと存じます。

○村井委員 ありがとうございます。参考人お三人とも、この法案そのものには積極的な評価をお与えくださつておるわけではございまして、しかしながら、これからの政策という点では若干微妙な差があるように伺いました。そこで、私は、五十嵐先生のお話をお伺いしておりました、例えてみますと、今の形、今の制度というのはレディーメイドの洋服がいろいろ種類が取りそろえてある、先生のお話をお伺いしてみますと、これを若干オーダーメイドにしたらどうだ、こういう御見解のように伺うわけではございまして。ところで、一方箱崎先生はまた、オーダーメイドにした場合とどうか、あるいはレディーメイドの状態でもあれ、そもそも洋服を売る側にと申しまして、洋服を見立てる側にと申しまして、どうか、自治体の側にそういう能力があるのかというふうな根本的なところから御疑問を呈しているところ、私は、主体がどうあるべきか、それからその主体にそういうことをゆだねた場合に、一体本望にそれをこなす能力がありやなしや、それから望まじき住環境というものを整えていく上に、今お示しの五十嵐先生の御議論、これはある意味では大変積極的な形で御提示になられたわけではございまして、一つの方向ではあると思っております。それぞれ三参考人から御見解を、五十嵐先生にはまた再びというの、ちょっと失礼でございまして、箱崎先生の御意見なども踏まえまして御見解をお伺いできれば大変ありがたいと思つ次第でございまして。お願い申し上げます。

○五十嵐参考人 分権システムといいますが、これについては箱崎参考人が言われておりましたように、いつもこういう議論が出てまいりますし、その側面があることも事実であると思っております。ただ、私自身はやはり地価高騰を経まして日本は新しい国に変わらなければならないという時代に入つてきていくことも事実だろうと思つて、その中で世界の先進資本主義と比べて一番立ちおくれているのは、住宅を含めた都市計画ではないかと思つております。確かに地方自治体に箱崎参考人が言われたような能力やらの懸念もなはないと思つてはおりますが、

も、これはなぜそうだったかといいますが、やれの権限とか財源が全然ないからできないというところがあって、それが輪をかけて、それが原因となつて地方自治体の意気込みをも若干減退させてきたのではないかと思います。

特に住宅について見ますと、先ほど申し上げましたように、東京二十三区では偉大なる実験が徐々に各区で開始されておりました、恐らく地価高騰後これが全国に広がるだろうというふうに私は見ております。つまり地方自治体からしますと、住宅の問題を手当てしなければ、極端に言いますと自治体の存立そのものができなくなる。存立できなくなる内容について三種類ぐらいあります。一つは過疎化ということですね。これは地方

だけではありませんが、都心区も過疎化がある。もう一つは、世田谷区周辺地区といいますが、ファミリー層といいますが、一番生産能力のある若手の人たちが入り切らないというのがあります。ちょっと周辺に來ますと、地方自治体のキャパシティを超えてあふれるぐらい宅地開発が出てきているということもありまして、これは自治体ごとに対応しないと一つの法律ではとてもできない。大都市新法の中にも、大臣が、国が方針を定めて自治体はこれに対応するとなつていますけれども、恐らく中身は全く違つたものになつてくるだろうというふうに思います。そのときに、地方自治体に権限と財源を一回集めてみてそれを実験させてみるというぐらゐの時代には入つてきているのだらうと私は思っています。

特に重要なことは、個別制度、個別事業、税制を含めまして非常に複雑なシステムになつておりますので、これを一本にまとめて、例えば事業費について言いますと、何とか事業、何とか事業というように、自治体としてはトータルでいって幾らぐらいあるか、これを自治体に合わせて、自治体が独自に判断して使えるというふうなシステムをつくつていただきますと、自治体の方ももっと活性化するのだらうと思ひます。つまり逆から言いますと、卵が先か鶏が先かということについて、

て、若干今までは自治体の権限がありませんでしたので、バランスをとる意味でも思い切つて自治体の方にシフトしていくと、もうちょっと健全な日本の住宅あるいは都市計画ができるのではないかと、こういう考えです。

○箱崎参考人 今までは自治体は、いろいろな計画を含めましていろいろな権限を持っておりましたけれども、実際にはやりませんでした。東京なども、三鷹の近辺はいわば緑地帯というふうな形で構想されたが、実際にはスプロールに任せてしまったとか、そういうことを見ますと、やはり自治体にこのままおんぶにだつていくというところとは難しいのではなからうかというふうに存じます。

それで自治体にも、もう一つ住宅問題に対しては熱意がないのではないかと。本源的な熱意が出てくるような原因もなく、また住民からもそう住宅に対する、例えば早い話、住宅問題に取り組まないと都会議員の議席は確保できないというムードはないのではなからうか。各県、近隣の県におきまして、住宅を建て、建てるとだけ言われるのはなかなかないという事情がございまして、今度の法案でも、いわば建設大臣が供給方針をつくりまして、それに従つてもらうというふうな姿が出てきたのもそのためだろうと思ひます。

しかし実際には、果たしてこれは言つてみれば強制力というものがどの程度あるものなのか私はよくわかりませんけれども、そういうことを考えていくと、国はやつたよ、地方も一応こたえたよという形で、紙の上で、実態は進まないおそれがあるのではなからうかというふうに存じます。やはり、一國の住宅政策というのは国の福祉でありあるいは経済発展の礎でございまして、これは国がもっと責任を持つて、だれにやらしてもいいのだけれども、最終的な構想というものは国が持つてよろしいのではなからうか。今のようによ首都圏も非常に広域化した複雑な問題がありまして、交通政策を含めまして何らかのそういう国の役割というものを充実していいのではなからうかと存

じます。

○日笠参考人 今のお二人の御意見、多少おっしゃる通りにニュアンスが違つています。五十嵐先生の方は、やはり住宅というのは市町村という自治体の行政として位置づけるべきだ。それからそれに対して、住宅は国が責任を持つてという御意見だと思ひますが、私は両方とも決して間違つていないというふうに考えます。

やはり住宅の供給ということについては、これはイギリスなんかもうすぐですが、国が国策として、西ドイツもそうですが、そういう国民の住宅という問題については国が責任を持つてやる、こういう姿勢がありますし、それを受けて地方公共団体が住宅を実際には供給していくというわけがございしますが、これも自治体だけに任せるというのとは、やはり日本だけそういうことができないかというところ、国が力を入れていただかなければいけないと私は思ひます。その中で、国ができることとそれから自治体ができることは違つたというふうに思ひます。

それから、住民のお話がございしましたけれども、住民の意見も、住民というのと都民というのと国民というのがあります。それによつて意見が違つていくわけがございします。したがって、住宅の不足、住宅の問題の深刻化、こういう問題に対してはそれそれぞれの意見は聴取するとして、その意見の採択というか、それはやはりそれぞれの立場を考へて採択していくというのがよろしいと思ひます。

例えば例を挙げますと、東京の郊外等で住宅地が不足している、そこに例えば大きく農地があいていて、その場合につきましても意見が違つていくわけがございします。付近の住民の意見を聞きますと、あそこはあいていての方が風通しもいいし目当たりもいいので、いつまでもあけておいてほしい。そういう意見が出てくる。

一方、今度は都民といいますが、東京に職場はあるけれどもその周りの地域から通つていて、遠距離通勤を余儀なくされている方もおります

し、あるいはこれから大阪や名古屋から東京へ入つてこようという方もおられるわけがございします。そういう方にとっては、ああいうところをあけておいてもらつては困る、我々が住む住宅を建ててほしい、こうなるわけがございしますから、世論の調査というの、住民と都民、国民とかいろいろな段階がございします。それらをしんしゃくされて、やはり国が大きく判断をされる。

それから、それを受けて地方公共団体をして市町村がきめの細かい整備をしていくわけがございしますが、その場合は付近の住民の方の意見を十分入れていくということではない町になると思ひますから、それぞれの段階で責任を持つて一貫してやつていただくのが正しい方向ではなからうかと考えます。

○村井委員 ありがとうございます。時間を超過いたしましたし申しわけございません。

○中島委員長 木間章君。

○木間委員 社会党の木間章です。

三人の先生方には大変お忙しいところ、私どもの法案審議の委員会に御出席をいただきまして、けさほどから示唆に富んだ御意見をちょうだいをしております。心から感謝を申し上げます。少し御質問をさせていただきたいと思ひております。

三先生のお話を聞いておまして、ニュアンスの差はあるわけがございしますけれども、住宅問題については国が責任を持つてやるわけだろう、こういうことについては一致いただいております。私に判断をしております。私たちは、現下の住宅事情につきましても、法律もたくさん整備をいたしまして国も積極的にやっております。これは思ひつつか、その内実は民力に頼つておるといふ面があるわけがございします。私たちはかねがね、住宅問題は次の世代の日本を背負っていく上からも、とりわけ大都市においてはサラリーマンの皆さんの住宅事情は大変厳しくなつてきておりますし、七千万、八千万あるいは億ションでないとなかなか手

に入らないという悩みがございますので、目下内政面の一番重要な課題になっておろう、こう受けとめておるところです。それで早くから、国は住宅保障法をつくって国民に住宅を提供しない、こういう考え方で国会にも積極的に法律案を出しながら臨んできたわけでありました。

そういった立場で若干お伺いをしたいと思っておりますが、箱崎先生は、住宅問題については国がやることで正しいんだ、そしてこれからは大都市に人口が集まるであろう、このようにおっしゃっております。私たちは今の姿勢を転換をして、安くて良質な住宅を都市住民に、サラリーマンに提供するには公団あるいは公社が、公共が住宅を積極的につくっていく、それにはやはり住宅基本法、さらに進んで住宅保障法をつくるべきであらう、私はこのように感ずるものであります。まず箱崎先生の御意見をちょっとお伺いしたいと思ひます。

○箱崎参考人 お答えいたします。
住宅保障法というのがどういう内容になるのか、私よくわかりませんので、法的に国に対して一種の義務を持つものなのか、あるいは農業基本法のように一つの精神的なもの、土地基本法もかなり精神的な面が強いと存じますけれども、そういうものなのかということになります。もしその程度のものなら、まあそれほど悪くも悪いことではないだろうと思ひます。

ただ、公団公社によって供給責任ということになりますと、またこれは別な問題があるのではなからうかと思ひます。今、住宅・都市整備公団は地価の上昇で非常に参っておりまして、個々の住宅の家賃も平均して十万円になったと言われている。これは、勤労者の所得の二割と言っておりますけれども、かなりきつい負担であらうかと思ひます。しかも、この十万円の家賃でさえ、実際には財投、それから国の補助金とか、公団が宅地を分譲した場合、住宅を分譲した場合の利潤の一部も入れているというような話でございます。まして、実際それがなければもっと大変である。

問題は、公団にも入れない人に対して、公団に入っている人だけをそういうふうにお助けしていいの、かという悩みがあるということをおっしゃっておりますけれども、やはり公団公社だけで対応できる課題ではなからうと思ひます。

それからもう一つ、持ち家をどう考えるかという点がございますが、国民のニーズというものは持ち家に非常に強い志向がございますので、できればこれにもこたえていく必要があるのではなからうかと存じます。そういう意味では、どこまでできるかということがありますけれども、長期的な取り組みを積極的にやっていく必要があるかと存じます。

○木間委員 国民一〇〇%の住宅を公共、公団などが準備をするという考え方ではございませんで、国は少なくとも二五%ないし三〇%程度の皆さんにこたえる住宅を持つ必要がある、このように私たちは考えておるところであります。

それで、五十嵐先生の先ほどのお話を聞いております。国民なり日本に居住される人たちの居住権を保障すべきなんだ、そして現行の土地住宅制度を白紙還元するような気持ちで、もう一遍一から出直すべきでないだろうか、このような御意見をちょうだいいたしました。私も、二十一世紀に備えて今こそ大転換をしなければならぬ、このように感ずる一人でございます。そういった意味では、先ほど最後に先生が力説された住宅基本法をつくるべきであらう、全く同感でございます。私たちも、これから困難ではありますけれども、住宅基本法あるいは住宅保障法の制定について努力をしていかなければならない、重ねて決意を新たにしたいところでございます。

日笠先生に一点お尋ねをしたいと思います。都市計画の御専門家とも承っております。それで、国も財政事情等がありまして、国公有地の処分問題などについても、近年まで民間活力の活用ということ等もありまして競争に付してきていたわけでありまして。しかし、私は、都市において、とりわけ大都市において国公有地の活用というの

は都市計画に極めて重要なポイントを持つておりますし、とりわけ国公有地を拡大することこそ今日の大都市問題を解決するまず手始めになるのではなからうか、このように感ずるものでございしますが、この国公有地のあり方について、どのような考えを持っておいででしょうか。処分をしておるわけでございしますが、私は、処分をすべきではない、むしろ拡大をして昨今の住宅問題に、国民の負担に、都市住民の負担にこたえていくべきであらう、このように感ずるものですが、御意見をちょうだいしたいと思います。

○日笠参考人 国公有地の問題でございますが、都市計画のサイドから私は意見を申し上げます。

都市計画を進めてまいります中で、国公有地がどのくらいあるかということが大変関係がございます。諸外国におきまして、特にヨーロッパにおいても、ある時期に国公有地をふやしていく、これは買収方式でほとんど先買いをしていくわけでございますが、そういうものを地価高騰の際に計画に従って利用していくことをやっていた国もあるわけでございますし、今日なお国公有地をほとんど買収してふやしている国もあるわけでございます。そういう意味で、土地問題から申しますと、国公有地がある程度多いということが、地価の高騰も抑制いたしますし、またいい計画を実現していくのに大変役に立つわけでございます。ですから、国公有地はできるだけふやしていくのがよろしいかと思ひます。ただ、最近の東京のような事情でございますと、とても地価が高騰してございしますから、国公有地を新たに買収していくことが非常に難しくなっているということもございします。

それからなお、おっしゃいましたように、現在あるJ.Rの土地であるとかそういうものを処分していく。これは、直接それを処分いたしますと地価の高騰につながるというところで今は抑制していると思ひますが、その利用につきましては、私は立地条件によると思うのです。特に都市計画か

ら見ますと、その土地がどのように使われるのがふさわしいか、それによってその利用が決まってくる。最近では、都心にあるからすべて業務というのではなくて、やはり都心部にも住宅を確保する必要があります。ニューオーク・マンハッタン等におきまして、あれだけ業務施設が高層建築によって建ち上がっておりますけれども、その付近にはかなりの量の都心部の住宅地というものが確保されているわけでございしますから、東京等におきまして、都心には必ずしも業務だけというところではなくて、都心部にも住宅を確保するということがございしますが、一方におきまして、その土地が郊外にあるような場合、例えばそこには公園が非常に不足している地域であるとか、あるいは住宅がふさわしい土地であるとか、そういう場合には専ら住宅にこの土地を転用していくのがよろしいのではないかと、その土地の立地条件によりまして主たる用途が決まる。しかし、今日の情勢におきましては、そのいづれにつきましてもやはりできるだけその中に住宅を、一部でもよろしゅうございしますから確保していく、こういうことが必要になってきているのではないかと考えております。

○木間委員 最後に、先生方から一言ずつお尋ねしたいことがございます。
それは、この土地神話をこのままで続けていかどうか。先生方それぞれ土地高騰に対して大きな怒りを持っておいでだろう、このように推察をしますところでありまして。総理大臣も、先日の土地政策審議会の冒頭に、何とか皆さんのお知恵で土地神話を崩したい、このようにお訴えになっておるところであります。このように土地神話を崩しますと、土地がもうかるのだからというところで金融機関もかなり多くの融資を行っておるところであります。これをぶち壊すとあるいは日本経済に影響が出るのではなからうか、このような御意見も聞かえてくるわけでありまして、日笠先生、五十嵐先生、箱崎先生から、この土地神話を崩すこと

にどのような御意見をお持ちでしょうか、お伺い

したいと思ひます。

○日笠参事 人 お答えいたします。

土地神話を崩すということ、最初に申し上げたいのは、今度の地価の異常な高騰というのは、都市計画並びに住宅政策に非常に大きなマイナスでございまして、これがために非常に都市計画も進まなくなつたし、住宅政策も従来の機能が發揮できなくなつたわけでございまして、私は、やはり地価は下げるべきであるというふうに考えております。地価はこのまま安定すればいいというよりなお考えもあるように思ふけれども、私は下げるべきだといふふうに考えております。

それで、下がったときかどうかという、日本の経済はおかしくなるんじゃないかという御質問でございまして、そういうことを言う方もおりますけれども、私はやはり地価が下がるためには、今の異常な地価の高騰というのは大部分は私は土地投機によるものだと思います。実勢価格として上がつていく分にはこれはやむを得ないと思うのですが、投機によつて上がつていく分だけは私は下げるべきだと思つております。

それがもし下がるといふと、多分投機的な行為が無意味である、もうからない、そういうようなことがあつて初めて下がってくるのだと思うのですが、そのときに急激に下がるかあるいは徐々に下がって軟着陸をするかあたりのところは、後の方に、私は経済の専門でございせんので、日本の経済に与える影響というのはここではちょっと申し上げられないのでございますが、素人考えとしては、政策のあり方によつてはそんなに急激に下がるというのではなくて、徐々にいろいろな情報が入つて、金融機関もそんなに貸し出さなくなつて次第に地価が下がつていくというようになつていけば、余り日本の経済にその影響はなかつた地価は下がるのではなからうか、そんなふうに考えております。

○五十嵐参事 人 地価高騰が起きた原因というのがありまして、一番現象的には土地投機でありまして、それを抑むようにして都市計画と税制の

問題がある。三番目には、一極集中の問題がある。これを、三つの要因を短期及び中期に分けて、それぞれ対策を考えるべきであるというふうに思つております。

まず、土地投機につきましては、これは完全に銀行の過剰融資が原因しておりますので、これは総量規制をどんどん強めることというのが一つです。

二番目は、現在の国土利用計画法に基づく監視区域を地域に限定しませんが、一度全国土に全部一斉に指定すること、今は土地の売買について百平米以上の届け出になつていまして、これをすべて取引を全部役所に届けること、つまり一回戒厳令をしくということでありまして、そこで決められた価格というものを全部土地登記簿謄本に写し入れて、全国土の土地について価格を明らかにすること、土地登記簿謄本に記載することによつて全部価格を明らかにする、つまり情報公開をするということ。これが短期的な土地投機に対する対策で、これはすぐできることだといふふうに私は思つております。つまり、これは土地についての情報を公開し、かつ管理を徹底するといふことが土地投機をとめる即効的な手段だと思ふのです。

これだけではもちろん問題は解決しませんが、次に、土地税制と都市計画を同時に抜本的に見直すべきであるというふうに思ひます。土地税制については、今回土地税調で随分議論なさつておられるようでありまして、本当であればここに提出されている二法案とも恐らく税制と連動しなければ、これだけではうまくいかなければならぬといふふうに思つておられまして、土地税制を根本的に変える、特に保有に有利な税制を、利用に有利な税制に変えることだといふことが必要だろ

うと思ひます。現在、報道されております税制の問題でございますと、遊休土地あるいは農地が取り上げられておりますけれども、あれは全身が病んでいるときにできたおできをさきわつていふような感じがしまし

て、おできから税制改革に持つていったら政治的には意味がありますけれども、やはり根本的な解決にならない、おできを通してなぜおできを生んでいるかという根本的なところまで踏み込むべきであるといふことです。これは中期的にやるべきであらうというふうに思ひます。

ただ、若干懸念されますのは、新聞報道にもよりますけれども、都市計画とのリンクなしには税制改革だけでは全然成功しないというふうに私は思つております。先ほど日笠参事人からも話が出ましたけれども、例えば遊休地の認定がありまして、これは税制だけで処理しようと思ひますと、これは脱法といひますからあらゆる対策、つまり知恵比べ競争になります。先ほど私が言ひましたように、根本的には自治体の計画に適合しているかしないかによつて遊休かどうかを決めるべきであらう。駐車場にしようかテナスコートにしようか、自治体計画によつてそこはテナスコートであれば遊休ではない、しかし、自治体計画によつてそれが住宅地であればそれは遊休であるという形にしたらい。つまり、税制からの攻め方では遊休地の認定は不可能である。したがつて、そういう意味でも、都市計画の改正と連動しなければ税制改革は効果を上げないといふふうに思ひます。

この都市計画の方について見ますと、先ほど申し上げましたように、やはり日本の場合には建築事業を前提として不都合なところをどんどん直していくという形になりますから、接ぎ木接ぎ木になつて全部わからなくなつていく状態になつておられますので、これを先ほど言ひましたように、自治体計画、権限を中心として二段階計画に切りかえるべきである、これは都市計画を含めて若干中期的な対策として改革しなければならぬと思ひます。

最後は一極集中、これを解体しなければ土地税制、都市計画だけでも問題は解決いたしません。一極集中を分解するといひますか解体するについて今が一番好機だらうと私は思つております。それは、日本構造協議における土地問題でも言われ

ておりますように、公共投資のプログラムについて日本国は恐らく抜本的に改革しないといけないだらうというふうに私は思つておられまして、この公共投資の仕方を多極分散型国土形成のために集中して、場合によつたら傾斜して使うというように、金の流れ方を地方に優先的に配分するようにつくりかえること、及びこれを法的に担保するために、現在の多極分散型国土形成促進法を抜本的に改正すること、この三つ、つまり、短期的には土地の投機抑制、中期的には都市計画と税制改革、三番目には一極集中の解消、それぞれの法案を改正してこれに対処すべきではないか、そうしたらとめられるというふうに私は思つております。

○箱崎参事 人 お答えいたします。

現在の高地価というものがどうなるかというのは、本當言うと、かなり難しいのじゃないかなという感じを抱いております。

それで、地価を下げるということ自体はある程度は可能かもしれませんが、日本経済が、いわばジャパンマネーに象徴されますように、非常にマネーの上で踊つてしまつた、それを抑えるといふことはかなり難しいのではなからうか。銀行を抑えることはできますけれども、銀行から流れていったノンバンク部門の金はちよつと抑えられない。ですから、規制によつて地価を安定させようといふことになりまして、やはり保有税をかけるとか税制によるものとか、あるいは網をかけるという規制かと思ひますけれども、現在のような網のかけ方がいつまで本當にもつていくのかといふことも一つの悩みではなからうかと思ひます。すべて土地の取引をずつと許可制にするといふことが可能なものなのかどうか、いつまでこれがたえるのかといふことは、やはり将来、問題があるのではなからうか。

もし地価が非常に下がつた場合、日本経済に極めて深刻な影響を与えるのではなからうかという意見がございまして、国土庁などもかなりそれをそう考へていらつしやるように伺つております。しかし、私は、そんなに急激に日本の経済に打撃

を与えるような下げ方、規制というのは実際にはできない、できないというかそういう手段はないのではなからうかと思っております。やはり地価の問題はもっと真剣に考えて、真剣にいたしますかいろいろ手法で考えていくしかないのではなからうかと存じます。

○木間委員 ありがとうございます。

○中島委員長 吉井光昭君。

○吉井光委員 本日は、参考人の先生方には大変御多忙の中を当委員会に御出席をいただきまして、貴重な御意見の開陳をいただきまして、心から御礼を申し上げる次第でございます。

それでは、まず箱崎参考人からちょっとお尋ねをしておきたいのですが、公共投資のあり方についてでございます。

御承知のように、日米構造協議の柱の一つであります公共投資の拡大について、今月下旬のいわゆる最終報告で政府は今後十年間の公共投資総額の明示を迫られているわけですが、これに伴いましていろいろ報道されているところによりまして、政府は大体四百兆円程度の規模で公共投資十カ年計画の策定を予定しているようにございます。

そこで大事なことは、この二十一世紀に向かっての公共投資のあり方でございますが、戦後経済の復興とその後の高度成長期を通じて、今日までの経済優先、それから企業優先のいわゆる社会資本整備が進められてきたわけでございます。反面、生活基盤の整備ということが大変おくられてきたわけでございます。その結果、日本に対するところの世界の評価は、世界一の経済大国と評せられるようになったわけですが、それにふさわしいところのいわゆる豊かさを実感できる生活大國になっていない、これが実情でございます。

特に指摘されておるのがこの住宅政策でございます。したがって、今こそ公共投資、社会資本の整備のあり方について根本的な転換期にきている、私はこのように思うわけですが、どのような

基本姿勢で臨むべきであるのか、またどのような方法、手順を進めていくべきであるのか、さらにはこの公共投資の質、量はどうかあるべきか、以上三点についての御所見をまずお伺いをしたいと思います。

○箱崎参考人 答えします。

日本の公共事業がいわば生産重点になされてきたという面は確かだと思えますし、それが日本の高度成長を支えてきた力でもあったということもそのとおりだろうと存じます。それで私は、今後はしかし生活基盤重視で進んでいくべきではなからうかと考えております。

ただ、日本の公共事業というのは極めて縦割りに、いわば既得権化してまいっております。同じ建設省の所管の事業でも、ダムをつくるものと河川を守る予算とはそれぞれ分野が異なっており、またそれと厳しく実績主義に乗っているというような感じがいたします。近年、極めて実績主義を排除して必要なものに公共投資の重点を振り向けるべきだという考え方がありますけれども、その事業、事業には関係事業者がついておりまして、なかなか改善しにくいという面があります。しかし、こうした面はやはりどんどん改めていくべきだろうと存じます。

生活基盤の整備というものが特に首都圏、大都市圏ではおこなわれているのではなからうか。例えば農村におきましても下水道の問題などいろいろありますけれども、今、農村においてはかなり潤沢に公共事業がなされているんじゃないかと存じます。例えば、今日の日本の農家を例にとりますと、農家戸数は四百二十万戸でありますけれども、実際に農家らしい農家というものは四、五十万戸しかおりません。一・五ヘクタールくらいでとったもので七十万戸がせいぜいでありまして、国と地方の公共団体が使う農業予算というものは大体七兆円くらいありますから、毎年、農家一戸当たり大体七百万円くらいの資金を国、地方からつぎ込んでいくということになります。それに対して、大都市の生活基盤というものは、私がさきに触れま

したように、この二十年間変わっていないところは全く変わらず放置されているという問題があるかと思えます。

そういう面からいいますと、やはり政治が姿勢を変えてくれることがまず重要ではなからうかと存じます。それによって住宅の基本政策も出てきますし、公共事業の基本政策も出てくるのではなからうかと思えます。それから、今回の法案にもありますようなきめ細かい施策を実際に実効のある形で進めることによって、公共事業、社会資本整備の充実ができるのではなからうかと思っております。

○吉井(光)委員 どうもありがとうございます。では次に、五十嵐先生にお尋ねをしたいんですが、私権制限の件についてちょっとお尋ねをしておきたいのです。

御承知のように、今日の異常なまでの狂乱地価及び住宅問題、これを解決するには、ひとえに昨年末に成立をいたしました土地関連の憲法ともいべき土地基本法、これをどこまで具体化していくか、これにかかっていると思えます。すなわち、その基本理念でありますところの土地についての公共の福祉優先、裏を返せばいわゆる私権制限、これにどこまで踏み込めるか、この点について憲法上また土地基本法上どこまで想定していると考えられるのか、この点についてちょっと御意見をお聞かせ願いたいと思えます。

○五十嵐参考人 御承知のように、日本国憲法では所有権について絶対的所有権という考え方に立っております。つまり、内容的に言いますと、使用、収益、処分、これのいずれの機能についても原則として自由であるということでありまして、第二項が公の福祉に基づいて法律によって制限することができるといって法律によって制限することができるといって書いてありまして、土地基本法はそれを踏襲したという形になっていると理解しております。

問題は、何のために、だれの私権を制限するの

かということがありまして、この論点をほじくりますと、実は公共の福祉による私権制限の内容に正反對の解釈が生まれてくる。つまり、同床異夢の法律になっているというのが今の土地基本法に対する一般的な理解の仕方ではないかと私は思っております。

私の考えを申し上げますと、地価高騰による資産格差を含めた不公平、不平等というものが非常に発生しております。例えば東京都だけで見ますと、おおよそ八〇％の人たちが三百平方メートル未満の土地しか持っていない。その資産が約一・五億であります。片一方、一万平方メートル以上持っている個人がおりまして、これは千億を超えている。かなりの資産格差が出ております。また、法人と個人を比べますと、法人の方が、わずか一万平方メートル以上の企業、これは千数社だと思えますけれども、恐らく二千億近い資産格差になっているという形になっております。

私権制限というときに、個人も法人も、大土地所有者も小土地所有者も、あるいはそもそも土地を持たない人たちが一律に私権制限という論理が働くかどうかということが問題であります。ここを区分けすべきであると私は思います。つまり、眠りながら発生した不労所得、それによって肥大する部分についてはきつい制限をかけるべきである。逆に、持たない者、持てなくなった者、あるいは持っているけれども少額の者については私権制限は考えるべきである。むしろ、これを共同して価値を豊かにするような私権拡大の方向に持っていくべきである。

具体的に言いますと、三百平方メートル未満の人たちの土地所有については、これを共同して利用するためのメトリックを法律上考えていくべきである。つまり、ここは私権拡大すべきである。しかし、眠りながら非常にふえた資産についてはきつい私権制限をすべきであるというふうに私は思っております。つまり、私権制限というときに、すべての個人、すべての法人に一律平等ではなくて、不労所得によってもたらされた権益の是正、

別な言葉で言いますと、所得の再配分に向けての権利の制限と権利の拡大というものをやっていくべきではないか。つまり、日本の社会の中に、法的に言いますと、正義とか公平とか平等とかというものをもち込んでいくことが新しい意味での公共の福祉と私権制限の問題であるというふうに私は考えております。

○吉井光委員 ありがとうございます。

じゃ、最後に、日笠先生にお尋ねをしたいのですが、都市計画のあり方、また、線引きの見直しという点でございしますが、御承知のように、きょうはいろいろと御意見の開陳の中にもございしたけれども、この土地対策の基本というのは、これは何といたしまして土地税制の改革、そして金融政策、そして都市計画の見直し、この三点でして、これが一体化されていることだ、このように土地基本法にもうたっているわけですが、私も全くそのとおりだと思います。しかしながら、これは大変な決意と実行がなければできないこととございまして、都市計画一つをとってみても、今までの企業優先の都市計画であったがゆえに今日のこうした住宅難を引き起こしているわけとございします。

先ほど先生は、住宅を重視する都市計画、これを非常に主張されていたわけとございしますが、私も全く同感でございします。これを国民優先の、生活者優先の都市計画に移行させていく、そのためにはどのような手法というものがまず考えられるのか。また、政府の総合土地対策要綱でも触れているわけとございしますが、この線引きというものをどのように見直していけば生活者重視の都市計画と言えるのか、これらの点についてひとつ御意見を聞かせたいと思います。

○日笠参考人 都市計画の見直しというのかその方向についてという御質問だったと思うのでございしますが、私は、先ほど五十嵐参考人もおっしゃったかと思うのですが、都市というものはやはり一段階では整備できない。おっしゃったような住宅優先の都市計画にしましても、そういう健全

な市街地をつくりていくというのが都市計画の主たる目的でございしますが、その場合に一段階では無理だということですね。必ず二段階で都市計画というものは整備すべきものだというふうに私は考えております。

それで、都市計画の中身は非常にいろいろなところとございしますし、主として土地の利用計画と施設の整備計画が主たるものでございしますが、それを進めていく場合に、やはり一つの都市計画区域というものがありますと、その全体の骨組み、これは道路とか河川とか鉄道とかそういうものがございします。それから、肉づけとしての土地利用計画がございしますが、これが一つでございします。それから、その部分部分を占める地区ごとの整備計画というものがあつて初めて健全な市街地が形成されるというふうに考えます。

それで、私研究者なものですから、諸外国の制度、ヨーロッパ、主としてイギリス、西ドイツとかフランスあるいはアメリカ、この制度と日本の都市計画制度の相違点というものを比較する、そういうようなスタディーをやつてきているわけとございしますが、公共施設、道路とか鉄道とか公園とか、そういうものの整備についてはシステムとしてはいくら変わりがありません。計画が違いますが、予算のつけ方が違う、それに、つくっていく面においてはシステムとしては変わらないように思います。ただ、土地の利用計画、これについては非常に違いがあつて、それで彼らの場合には、やはり全体のマスタープランに当たるものがございまして、そこで根幹的な施設の整備はしてしまふわけとすけれども、その肉づけの部分、我が国では用途地域であるとか、おっしゃるような線引きであるとか、これを私は枠組み規制と言っているのですが、線で囲みまして、この中で、こういう条件ならいけれども、こういうのはいかぬ、こういった規制の仕方をするわけとございします。それによって土地利用計画を実現していこうというわけですが、これは非常

に緩い制度でございまして、その中でいろいろなものが出てくるわけとす。ところが、最近の、特にヨーロッパでございしますけれども、地区レベルの計画というものは戦後非常に厳格なものになってきておりまして、土地の利用計画にしましても、向こうでは線引きというのはいくらでございします。そして、我が国の市街地調整区域に当たる部分については、具体的な用途によって決めているわけとす。例えば、農地であるとか森林地であるとかあるいは自然公園であるとかいうふうにして、調整区域というような線引きではないわけとございします。それから、今度は市街地調整区域に当たる部分でございしますが、これは一つ一つ地区詳細計画というのをつくりまして、その計画ができて地区施設が入り、そこに基盤が整備された段階で建築を許していく、こういうふうなシステムになっております。したがって、ばら建ちのスプロールというものがほとんど抑えられているということ、そのことが地価の高騰と関係があるとは思つていす。その中でも、それが抑えられているわけとす。その中でも、それが非常に違つていて、我が国の場合には要するに枠組み規制でございします。その中でも、ばら建ちのスプロールが認められている。そのために非常に異常な期待がございまして、そこで投機的な土地の取引というふうなもの、がぼつとすることというふうなことで、土地の値上がり、実勢よりも非常に高くなつていす。こういうことをやはり少しづつでも改めていくという方向になりますと、地区詳細計画というものが今必要な場合となつていす。今度の法律もそうでございしますけれども、必要なところでは地区詳細計画ができるけれども、やらないところもたくさんあるわけとございします。そうじゃなく、将来は、少なくとも新市街地を形成していく部分については必ず地区計画を義務づけしていく。それから、既成市街地の中で大きな土地利用転換をする場合には、用途地域だけじゃなくして地区計

画を必ずつくつて、そこで土地利用転換を果たしていく、こういうふうなシステム、つまり、全体の計画と部分の計画、大きな都市計画と小さい都市計画といふか、そういった二段階の計画システムに移行させるべきではないか。

最近そういうことがかなり合意されて、我が国でも地区計画の制度を充実していく、そういうような経過になっているのではないと思ひますが、この方向をさらに進めるべきであるというふうに私は考えております。

○吉井(光)委員 貴重な御意見をどうもありがとうございます。以上で終わります。

○中島委員長 辻第一君。

○辻(第)委員 お三方の参考人の先生方には、お忙しいところを御出席いただき、貴重な御意見を拝聴させていただきまして、本当にありがとうございます。これからお尋ねさせていただきます。

まず、お三方にお尋ねしたいのですが、今度のこの法案では、住宅地と住宅を提供するということとで法律だと思つたのですが、実際問題として本当に勤労者が手に入られる住宅地、住宅あるいは家賃になるのか、その辺はどのようにお考えになつていらっしゃるのか、伺いたいと思ひます。

日笠先生から順番にお願いいたします。

○日笠参考人 さつき申し上げましたように、最近私は東京都の住宅政策懇談会のまとめ役を仰せつかつて、その中の論議も拝聴して皆さんの意見をまとめていたわけとございしますが、今おっしゃつたような住宅政策というものはこれからどういうふうな方向に持つていくべきかということ、をめぐりまして、従来は低所得者中心ということ、で、先ほどの住宅政策の三本柱が十分機能してきたと私は思つたのですが、最近には地価の高騰に大きくなって、所得だけでなしに資産の格差が非常に大きくなつて、それから所得も、中堅所得層までとても住宅が手に入らぬというふうな状態になつております。そこで、低所得者、中堅所得

層も含めまして、すべてじゃなくて、真に住宅に困窮する人たちに優先的に住宅を供給していく、これがこれからの方向ではないかというふうに、私は思います。

ただ、それは、それの方々を選定するのが非常に難しいことなんです。従来ですと所得だけでやっておりまして、いいのですけれども、資産までということになりますと大変難しいことではございますが、筋としてはそういうことでござい

それから、おっしゃるように、住宅の質を下げますと家賃は幾らでも下げられるわけでございます。かつての木賃アパートがそうでございまして、あのころは世帯数に対して戸数が足りなかったでございまして、とにかく雨露をしのげる家が欲しい、こういうときには、いいことではありませぬけれども、質がかなり下がりましたけれども、とにかくあれが機能したわけでござい

ところが、今は時代が違っております。それから、二十一世紀に向けてまして、我が国の都市の環境、ストックということを考えますと、悪い住宅をどんどん供給するようなことは到底考えられないわけでございますので、最近の常識である住宅の一定の水準、これは家族数によって違いますけれども、そういったものを踏まえた上でなおかつ家賃が払える、アフターダブルハウジングと申しますけれども、そういったものを供給していくことが大事ではないか。そのときに、先ほども申し

ましたことと重なりますけれども、公的な主体が土地を買収しまして現物を建てて供給していくことには限度がございまして、ところが、民間では土地を持つていらっしゃる方はいくつかあるわけで、また、住宅の経営をしようという中小の地主さんもおるわけでございます。そういう方々が公共とタイアップして、土地を売買せずに自分で家を建て、そして貸すのだけでも質は余り下げなくて済む、そういうことを公共サイドからお願います。そうすると家賃が若干高くなる、その分を公共がカバーすれば、あるいはアフターダブルハウ

ジングに合致するのではなからうか、そういうような民間と公共のタイアップによる手法を入れていくということ、おっしゃるような一定の水準で、しかも家賃が払える住宅を供給する方向に転換すべきじゃないかなというところでござい

〇五十嵐参考人 議論の前掲で、土地と空間は十分に余っており、ということをまず確認すべきだろうと思うのです。

空間についていいますと、東京でいきますと、法定容積率の四〇％しか使われておりませんで、六〇％が余っており、ということでございます。つまり、いい悪いは別にいたしまして、今指定されておる容積率だけでも東京の倍の都市空間、現状の倍以上が残っており、ということが一つです。

それから土地についても、農地あるいは低・未利用地というのを入れますと、四全総で想定しておる宅地の供給量をはるかに超える量が残っており、ということ、これをまず国民の前にアピールすることです。

第二番目は、それをアピールした上で、そこをどうやって住宅に供給していくかということをはっきりさせることです。今回の法律では仕掛けはできましたけれども、全く見えません。恐らくこのままだと、一般的に言われておる年収の五倍とか、月収の三分の一もしくは四分の一の家賃とかいう住宅は絶対供給できません。それは民間がコントロールするに決まっております。つまり、こういう仕掛けのもとで住宅を出そうとしても市場操作が民間に残っておりますので、これは絶対にできないと私は思っております。これを逆転する必要があると私は思っております。逆転する方法として、空間の使い道を公が主体となつて、時期、場所、値段をはっきり明示することです。そうすれば、国民の方では買い急ぐという現象は少なくともなくなります。買い急ぎ現象がなくなると、土地は、今でもバブルですから必ずがたんと下がると思っております。国民の方

ますとすぐ買い急ぐ、四千倍、五千倍というふうにいふものですから、地価はとめどもなく上がっていく状態だろうと思っております。これを公的操

作、つまり、どこに、いつ、幾らで出るかということを示すことによって買い急ぎをやめさせることというのが第二番目です。

第三番目は、これを法的に担保するために、先ほど申し上げましたように住宅基本法をはっきり成立させるということ、一番重要なことは自治体

が、つまり、どこと言いましても、首都圏と言われたって全然わかりませんので、埼玉県何々市あるいは東京都何々市というところに幾つ、いつまで、幾らで建ちますよということを自治体が明示してわかりやすくすることがあれば、アフターダブルな適正な家賃あるいは適正な売買価格で国民は住宅取得することが可能になると私は思っております。

一番基本的な大切なことは、住宅なり空間が余っており、にもかかわらず供給主体が全然見えていないということ、このシステムを変えることが一番重要だと私は思っております。

だということを言っております。それは国の助成もございまして、いろいろあつてそうなるのであるが、その公団でさえ宅地の取得が非常に困難になっておるということではござい

〇辻(第)委員 やはり住宅問題は、極端に言えば私は地価の問題だというふうに思います。狂乱ともいうべき、世界にも本場に例のない、そのような状態だと思つて。そういう状況の中で、良質で安価な住宅をという長年の国民の皆さんの願い、殊に大都市ではまず普通の勤労者では手に入りませんね、そういう状態になってしまつた。私は何としても地価は下げるべきだ、ここへ最大限の努力を払うべきだというふうに考えております。

先ほど五十嵐先生から、地価を下げられる、下げるべきだ、下げる手だてはこうだというお話を聞かせていただいて、私もそうだとするだというふうに思つて聞いておつたわけでありまして、その問題はお尋ねをしようと思つておつたのですが、先ほどお聞かせいただいたので省略をさせていただきます、今箱崎参考人もおっしゃいましたように、強力な手だてで何としても地価を下げるべきだというのを改めて認識をいたしました。

さて、都市計画といふまじょうか住宅計画といふまじょうか、そういう計画を策定をしていく、これまではいわゆるトップダウンという状態ではなかったかと思つて。ボトムアップという考え方が非常にこのごろ、前からも言われていたものでしょうけれども、最近特に言われているわけではございますが、その点について、五十嵐参考人からお考えを伺いたいと思つております。

が、ここでは世田谷区民に対して住宅に対する区民の居住権というものを保障しようということを前文でうたいまして、居住権を保障することについて、個別の手法と都市計画的な手法を二つ同時につくっています。

都市計画の手法からいいますと、住宅マスタープランというものを区がつくりまして、これを個別地域に分けて、個別地域の特性に応じて住宅供給システムを考えるという形になっていきます。今回の法案との関係でいいますと、国と都道府県との関係ではなくて、都道府県からさらに区において、区が住宅マスタープランを全部つくるようにしまして、それを都に持っていくとして、それを広域調整しまして区と調整する。こういう形に変えるべきだというのが一つです。これは既に世田谷区の場合は条例で決めておられますので、多分実施されるというふうに思っております。

もう一つ、住宅の手当てについて、家賃補助あるいは住宅の借り上げ等々さまざまな手法が今ございまして、これを開拓中でございます。これも恐らく多面的に展開されるであろうと思っております。問題は財源と権限でありまして、この借り上げなり家賃補助をするときに、区の財源とは何か、これはかなりどの区でもピンチになる、つまり特殊財源を持っていませんので、これは一つ問題です。

もう一つは、家賃補助等をする場合に上限を制限しないと、とめどもなく市場相場が上がっていくという形がありますので、公正家賃制度を含めて、上限を設定するという形が何か考えられなければいけません。

そういう住宅をコントロールする自治体側の権限とは何かというのを見ますと、これはほとんど皆無であります。したがって、住宅条例をつくりまして、法的に言いますと、全部宣言規定とか努力規定にならざるを得ない。つまり、もつとわかりやすく言いますと、行政指導形式にならざるを得ないということですね。先ほども申し上げ

ましたように、ここについて国あるいは都道府県に属している権限を自治体まで下げてもらうと、かなり有効な手だてが法的にできるだろう。つまり、住宅条例について私自身も関与しておりまして、住宅条例も、どうもいつも権限と財源の点で問題になるというふうに思っております。

それで一つの方法は、全体の法案を通じて、もう一つ今回の法案について関連して言いますと、土地基本法の中の重要な原則の一つである受益者負担とかあるいは開発利益の還元というものが、最近の百十二国会、百十四国会、それから今国会を通じて、すべてすっぱり実を落としています。この財源が自治体に回るように誘導システムを考えると同時に、ある一定程度以上の利益が生じた場合にはこれを自治体に還元するシステムというものを考えないと、誘導ばかりするという形になるのではないかと。

そういう意味では、韓国の開発利益の還元に関する法律は日本も非常に参考されるべきだと思っております。ここで一つだけ言っておきますと、その開発利益については自治体が五〇％、国が五〇％、その金を集めまして、社会的に必要なランクを定めまして、そのランクごとにその金を使っていくというものがはっきり法律でうたわれております。そういうものもあわせて住宅についても考えるべきではないか、それを自治体の財源にしたというふうに私は思っています。

○辻(第)委員 日笠参考人にお尋ねをいたします。

住宅を重視した都市計画というお話がございました。それから、西ドイツのように詳細計画を非常に進めになるようなお話がございました。そこで、ヨーロッパ諸国は自治体の先買権を非常に活用して都市計画を進めていっている。それが住民参加、詳細計画ですか、そういう方向で立派に成功しているというふう聞いています。これは成功しているというふうな形になるのか、お尋ねをしたいと思います。

○日笠参考人 我が国でも先買権は法律にございますですね。ところがうまく機能していないというか、それが問題であるかと思っております。そして、特にこのようにいうに地価が高騰いたしますと、公共が先買権があるにもかかわらず価格で折り合わないというふうなことで、買取りに折れてしまふということがございまして、買取りに請求してもそうでなければ、西ドイツの場合には、やはり地価がそれほど高騰していませんので、こういう制度が非常にうまく機能するのだらう。先ほどおっしゃいましたように、土地問題が基本なのでございまして、地価がこれだけ高騰しますと、すべてがうまくいかなくなってしまう、こういうことが一つあるかと思っております。

それから、先ほど五十嵐参考人が利益者負担の話されましたが、これがやはり日本では問題があるというふうに私は思っております。というものは、詳細計画を実現していく場合には、我が国の場合は、地区計画という制度では、地区施設の築造の責任、だれが地区施設を整備していくのか、その費用をどう負担するかということが決められておりません。そこで、この辺の問題を検討する必要があります。

西ドイツの例を申し上げますと、地区詳細計画における地区施設の整備につきましてはルールがございまして、専らその地区の方が利用されるようなスケールの道路、公園等につきましては、これはもう利益者負担ということなんです。法律では、一〇％までは公共が負担するけれども九〇％は地元負担ということになっておられるわけですので、そこが、それではやはりうまくいかないらしいのでございまして。そこで、三割くらいは公共が負担し、七割は地元が負担をするというわけがございまして。そういうようなルールがきちっとできておる。それから学校その他、もっと大きな、広域にサービスする施設については公共の責任、こういうふうな区分がちゃんとはっきりしているわけがございまして。

我が国では、利益者負担につきましてはさまざま

なケースがございまして、例えば土地地区画整理というのは減歩でもってそういう地区施設の部分を削りますから、分譲するときにはその分は含まれていくわけですね。ですから、負担していることになりまして。それから団地なんかの場合も同じでございまして、団地の分譲価格あるいは賃貸料にはそういった地区施設を含んでおられると思うのでございまして、先ほど申しましたような、農地の間にばらばら家が建っていく、この場合にはほとんど負担がない。自分のうちの敷地の前に四メートル道路さえ確保すれば、それは私道になっていく場合が多いわけがございまして、それでもって家が建っていく、そしてだんだん集積してきて、いよいよ困って非常に金をかけて区画整理をしたり、公共施設を後追いの整備をしたり、これが非常なむだであると思うのです。それから、そういう負担の公平からいいますと、非常に不公平なように思っています。この辺もやはりそこにルールを確立する必要があります。

それから今度の法律でも、住宅地高度利用の場合に、地区施設については今までの地区計画制度と全く同じでございまして、その中間の二号施設というのが入るのです。都市計画道路と地区施設との間ぐらいの、十メートルぐらいの道路でしようか。こういうものが入ってきた場合に、再開地区計画制度ではこれは地元の負担というものが原則になっておりますが、郊外の住宅地で地主さんがそれまで負担させることがどうかということがございまして、これについては若干公共が援助をしなければ成立しないかもしれないというふうに考えています。

その辺は都心部の業務地と住宅地の違いだと思いますけれども、その辺のルールもちゃんと決めてやっていきたいと思います。せつかく制度をつくりましても実現していかない、陰路になってしまふおそれもございまして、その辺が非常に大事だと思っております。

○辻(第)委員 どうもありがとうございました。

○中島委員長 これにて参考人に対する質疑は終了いたしました。

参考人各位には、長時間にわたり貴重な御意見を述べいただきまして、まことにありがとうございます。委員会を代表いたしまして厚く御礼を申し上げます。

この際、暫時休憩いたします。

午前十一時四十二分休憩

午後二時五十七分開議

○中島委員長 休憩前に引き続き会議を開きます。質疑の申し出がありますので、順次これを許します。鈴木喜久子君。

○鈴木(喜)委員 総理大臣に伺いたいと思ったのですが、それはいけないということなので、今回申しわけありません、建設大臣にかわってお答えをいただくような形になると思います。よろしく願います。

今回のこの二法案の法律改正の目的については、優良な住宅の供給ということにあると思っているのですけれども、大臣の御認識はいかがでしょうか。

○綿貫國務大臣 総理大臣にかわってお答えします。

御指摘のとおりでございます。

○鈴木(喜)委員 一番初めの国会のときに、土井委員長の質問に答えて海部総理の方からの御答弁で、年間百万戸の住宅を供給するというようなお話があったわけですが、その内容は大変具体的に欠けていましたし、こういうことではわかりません。

そこで今の問題になるのですけれども、これまでのいわゆる四全総と言われるところの住宅政策というものは、生涯の最後においては通勤可能なところで一軒の家を持つ、いわゆる持ち家制度というものを、家を持たせようじゃないかということでき上がったものだと考えているのです。

それが今回の法改正では、家を持たせよう、一人ずつが家を持てるようにしようということではなくて、もう少し快適な住まいを与えよう、要するに貸し家というものを、賃貸を重視するというような政策への転換があったのではないかと、いうふうに思われるわけです。

これについて、その転換というものは結局、持ち家主義が破綻したということから従来の住宅政策に変わりが出て、今までの政策が失敗に終わったということの意味しているのでしょうか。私はそう思うのですが、大臣いかがでしょうか。

○綿貫國務大臣 従来から建設省の住宅政策につきましては、約三割が賃貸住宅というふうなことで、全部持ち家にするというふうな政策でなかったと思っております。

今回も、先般テレビでもある主婦の方が、ローンでマイハウスを取得するのと、賃貸住宅に入っている程度ゆとりのある生活をするのがどちらがいいのかというふうな計算をしておられる方もございまして、私ども賃貸住宅と持ち家制度と両方を相まってやっていくという従来の方針には変わりはないというふうに考えております。

○鈴木(喜)委員 今のお答えですと、これから持ち家制度というものも五分五分の関係でやっていくというふうにお考えだということに理解してよろしいのでしょうか。

それにあわせて何うのですが、この政策そのものの全体を通じて、一極集中ということについてこれを排除するという政策があったはずなんです、それとの関連ではどのようにお考えでしょうか。

○綿貫國務大臣 先ほどから御指摘のように、四全総に示しております多極分散型の政策というものは、これはぜひ進めていかなければならないというふうな考えでおります。そのためには住宅政策のみならず、いろいろの社会資本の整備を行っていくということがその方向に沿うものだと考えておるわけでありまして、特に最近大都市圏

を中心にして深刻な状況になっておりますので、これにさらに供給面でバックアップをいたしまして、バランスのとれた居住環境をつくっていくということを目的にして、ただいま政策を進めておるところでございます。

○鈴木(喜)委員 今の御答弁で十分だと私は思いませんけれども、大変先を急ぎますので、今までの従来の政策というものが非常に破綻したために、ここでもって賃貸というふうな方向転換を図られたという形は、なかなかその疑いは抜けませんところでございます。ただ、それでは一体この政策はどうなるか、具体的にこれから何っていきたいと思えます。

けさはからの参考人の方の意見にもありましたように、ほかの類似の法律というものがたくさんある、こういう中で今度の法案の改正というものがどれだけ重要なもので、どんな位置を占めていくかということに関しては、具体的な見通しというものが重要であると思えます。この基本方針の中で目標とされている戸数、これは前回でしたか、省の方でいろいろとお答えいただいたと思うのですが、その何万戸という中の内訳をちょっと伺いたいと思えます。

公的なものと民間のものとのぐらいいの十年間の間に建てられるかということ、そしてまた、その中でこれは共同住宅なのか戸建ての住宅なのか、それがどのぐらいつつの割合であるのかということ、それからまた、住宅の床面積というものが大体どのぐらいいのところで、そして適正な水準としての家賃はどのぐらいいのことで考えておられるのか、どういふものを国民のために供給するのとができるという見通しを立てておられるのか、その点をお聞きしたいと思えます。

○伊藤(茂)政府委員 答え申し上げます。今回のこの二つの法律が目指しておりますのは、大都市地域で住宅と住宅地の供給を促進するという観点からでございますが、中身はごらんといただきましたように、住宅のための土地利用を進めていくということに主眼があるわけでございます。

ます。その際に東京都の例をとれば、東京都を超えた広域圏の中で、お互いの公共団体が共通の意思を持って、全体どのぐらいいの住宅を供給しようかということでも十分に話し合いながらその戸数を決め、その戸数をどこでどういふふうにするのか、地域で分担していくかという大まかな分担を決め、かつ土地利用の上からいまして、こういう地域で住宅を重点的に供給していくというところを決めて、それを都市計画の場に移していただくというところまでが今回の法律の中身でございます。したがって、今おっしゃいましたように、戸建てであるか共同住宅であるか、あるいは幾らの住宅が何戸建つかというふうな問題というのは、その土地利用の中で具体的に、事業主体が地主である場合もありましようし、公共団体である場合もありましようし、公園である場合もあるわけでございますが、それぞれが事業を起こして初めて具体化していくものでございます。

一方、各事業主体ごとに、どれだけの地域ごとにどれだけの住宅を供給すべきかというのは別途住宅建設五カ年計画というものがございまして、そこで各事業主体ごとにノルマを課し、公的金融公庫等の機関に対してもノルマを課しておるわけでございます。したがって、今回の法律が土地、即地的なところに主眼があつて、その上で住宅建設五カ年計画に基づいて各事業主体が仕事をしていくというふうにお考えいただきたいと思うわけでございます。

それ全体を通じてどういふ考え方がということでお答えするとすれば、せんだって来申し上げておりますように、一般勤労者向けの住宅に重点を置くということは全体を貫かれます。その際に、どういふ住宅価格であるとか家賃であるとかということにつきましては、平均的な勤労者については所得のおおむね五倍ぐらいい、あるいは家賃については月々の収入の二〇%というふうなことをめどにして供給すべきではないかというふうに、私どもは考えておるわけでございます。さらに、今おっしゃいましたように、戸建てで

あるか共同建てであるかにつきましては、土地利用の中で、大都市圏でございまして、全体の都市計画を決めていく際に当然のことながら中高層の割合が高まることはそのとおりでございまして、それから、需要面から見まして、大都市圏は賃貸住宅のウェイトが高まることも当然でございまして、そういうことにつきましては、今後五カ年計画でそういう割合、戸数等を決めまして、具体的プロジェクトで実現をしていく、こういう手順になろうかと思っております。

なお、五カ年計画は平成三年度から第六期の五カ年計画になる予定でございまして、現在、作業中でございます。

○鈴木(書)委員 ただいまのお話ですと、所得の五倍ぐらいの値段で家が手に入ることを目指す、もう一つが月収の約二割ぐらいの家賃のような住宅を供給することを目的としておられる、そういうことを伺ったわけです。そして、その戸数としては、この間五カ年計画の中で伺いましたが、具体的にもう一度教えていただきたいと思っております。

その、たしか十年で四百何十万戸ぐらいだったと思いますが、その点を伺わせていただきたいと思っております、それでよろしいのでしょうか。一応そこで確認をさせていただきます。そしてこれは、一応大都市であれば中央のところから通勤時間としてどのぐらいのところまでを地域としては考えておられるでしょうか。

○伊藤(茂)政府委員 今回の大都市二法で考えております地域は、首都圏の場合は六十キロ圏まで到達するような地域の広い、広域的な地域でございまして、したがって、その中でそれぞれの業務核都市もございまして、都市地域もあれば副都心地域もありまして、いろいろなところにお勤めの方があるわけでございまして、したがって、その通勤人口等の配置を考えながら住宅の配置を考えていくということになろうと思っております、一概に申し上げませんが、できるだけ通勤時間には無理がないようにということで考えたいと考えております。

○鈴木(書)委員 戸数をお知らせいただきたい。○伊藤(茂)政府委員 この前の委員会でも申し上げましたように、東京圏については一都四県の五十ないし六十キロ圏で四百三十万戸、これにつきましては既存の建てかえも含んでおります。それから、新規宅地につきましては、二万九千ヘクタールということでございます。

それから、近畿圏につきましては、同様にしまして建てかえも含みますが百九十万戸、宅地供給につきましては一万三千ヘクタールということでございます。

それから、中部圏につきましては、住宅関係が九十万戸で、宅地関係は九千ヘクタール、いずれも供給見込み量といいますが、これだけ施策を講ずれば供給可能であるという数字でございまして。

○鈴木(書)委員 このような形で、初めに大臣は持ち家と五分五分だとおっしゃいましたけれども、ここではかなり全体の中で賃貸住宅の割合がふえてくるということは間違いがないことだといふふうに思います。

そうしますと、いわゆるライフスタイルといいますが、そういうものの中で考えたときに、一生、人が自分の家でなくて賃貸で借りながら過ごしていく、最後に死ぬときもそういう形で死んでいくというような形がこれから先考えられていくと思うのです。そうなりますと、老人世帯となった場合にもずっと賃貸でいなければならぬということになると、家賃の問題として年金収入だけで住み続けることができるのかどうか、この点についてはどのようにお考えでしょうか。

○伊藤(茂)政府委員 おっしゃる通りに、これから高齢化社会に向かいますので高齢世帯がふえる、あるいは土地利用の変化が非常に激しい場合にはそこでお住みになりました御老人の方々が出ていかなければならぬ場合もあるというようになことでいろいろな問題が議論されております。ただ、私ども全体の枠組みとして考えますと、それは老人あるいは老人世帯の生活全体の問題でございまして、生計の問題でございまして、したがって、

その中の一部の住居費の問題であろう、かように存じます。

例えば公団住宅とか、いろいろと政策住宅がございまして、低額所得者ということでもうしてもお困りの場合には公営住宅ということでも入りいただくというのが今の制度になっております。したがって、若いときに住んでおったところに収入が減って資産もなくてそのまますとおられるけれども、おるためにそこに住めるといことは今の市場の中ではできない場合があるのか、つまり家賃が高くなって住めないということがあろうかと思っております。

その場合に、最終的には現状の福祉政策は、東京で言いますと五万円強の家賃まで住宅扶助の対象にしておりますので、そういう家賃までは本当に生活が困窮であるならば福祉体系の中で救うていただけるということに相なるかと思っております。そのほかに、一般的に民間賃貸住宅へ老人の方に移ろうと思っても老人の方と契約するのが難いとか、そういう市場の問題がございまして、これに対する対策は別途いろいろ講ぜなければならぬと思っておりますが、一般的には公営住宅と福祉対策がベ이스にあつて、あとはそれぞれの資産あるいは所得で、自分の選択の中で賃貸住宅にお住みになるというのが原則であらうと思っております。

建てかえその他個別の問題として、高齢世帯、老人世帯をどう扱うかは、これは別の問題だといふことでそれぞれまた手当てを考えていかなければならぬと考えております。

○鈴木(書)委員 今こういう法律ができてこの法律の中で考えていくときに、今おっしゃったのは非常に冷たい言い方だと思ふのです。

一つは、年金生活になった、収入が足りない、今までもずっと住んできたところにもう住めないような収入になったからそこから出ていって、もっと低い家賃のところがあるからそこに住めばいいじゃないか、これが一つです。

ところにすぐに入れてやることはできないから、そういう場合には何とかしなくちゃならないだろうけれども、そのときに考えよう、そういうお答えのように聞こえるのですけれども、長年働いてきて社会のために貢献してきて、そして二人の老人世帯になったときに、今まで住んでいたところにも住めない、そのような形が最初からわかるようなそういう政策を立てるということは、非常におかしなことではないかと思うのです。

そしてもう一つは、現在起こっております、昭和三十年代に建てました公団住宅が建てかえの時期にきた、それによって、普通のすんなりと上がってきただけの家賃が、傾斜的に上がってきたというだけでなく、建てかえの後には現在の家賃の数倍の家賃になってしまおうという急激な値上がり、これによって結果的には追い出されてしまおうお年寄りが現在も出てきている。そして、こういうふうなこの政策というものを進めていったらばますますそういう形の御老人が多くなるんじゃないか。それが目に見えているのに、何かやらなければならぬと思っておりますという御答弁だけでこの法律というものを始めることはできないのではないかと思ふのですが、いかがでしょうか。

○伊藤(茂)政府委員 先ほど申し上げましたのは、全体を通じての枠組みのお話を申し上げました。個別の建てかえの問題の場合に、既存の住宅の中にお住みになっておられました高齢者の方々をどうするかという問題は、これは別途の問題だといふことで申し上げたわけでございまして、今現在どういふことをやっているかと申し上げますと、公団住宅につきましては、一定の要件に該当をされます老人世帯、つまり収入も非常に低いというふうな方々につきましては、激変緩和の観点から、家賃が住宅扶助限度額を超えた場合にはその超える部分を五年間減額する等の特別措置を講じておるところでございまして、さらに、まだまだ家賃が高くてどうしても自分はいくというところに住むのは嫌だといふお考えがある場合には、

入居者の生活状況に依りまして、それは住宅変更制度というのをごさいます。近頃の、古くても狭くてよろしいというのであれば、そういう団地に同じ公団住宅の中で変更できるといってお世話も申し上げているわけでごさいます。

さらには、所得、資産からいってどうしても公団住宅の家賃ではどうにもならない、こういう場合には、別途公営住宅のあつせん等も考えているところでごさいます。

○鈴木(喜)委員 こうした問題は、これから先もずっと出てくる問題だと思ひます。土地が高くなり過ぎて持ち家制度というものはほとんど用をなさなくなつてきた時代においては、賃貸で一生を終る方の人生の最後の方に向かつては、だんだん何だか非常にしりすばみな寂しい人生を最後考へるということになるのはとても情けないことだし、そういうことではない、もう少しバラ色の最後を迎えたいと私たちも思つてゐるわけでごさいます。何とかこの点、この法律ができた後も、そういうことも考へた、三十年後、四十年後を考へた施策というものを、現在のところだけでなく考へていただきたいと思ひます。

次に移ります。

大都市法なんです、大都市法の三条の六の中で、調整区域ということについてもこれを重点地区に指定して開発するというようなところがあるんですが、これは市街化調整区域というものを一応設けたことの趣旨に反するのではないかと思はれるのですが、いかがでしょうか。

○真嶋政府委員 お答えいたします。

大都市法第三条六の「住宅市街地の開発整備の方針」において定めます重点地区は、住宅市街地として整備開発すべき、いわば戦略的な拠点地区としての性格を持つものでございまして、市街化区域だけでなく市街化調整区域においても、良好な住宅市街地として計画的に開発することが適当と認められる相当規模の地区については指定することができるといたしております。

市街化調整区域は、申し上げるまでもなく市街

化を抑制すべき区域ではございしますが、永久的に市街化をしないという性格のものではございませんで、従来から、将来の人口の見通し等を勘案して、住宅宅地の供給を図るために計画的な町づくりの見通しとあわせて、必要に応じて逐次調整区域から市街化区域の編入をしてきたところでございします。

今回の市街化調整区域における重点地区につきましても、農林漁業の観点から見ても、計画的な町づくりという観点から見ても、良好な住宅市街地として計画的に開発することが適当であると認められる地域で、公共施設の整備、土地の整理事業の実施等、市街地の整備を積極的に行うことによつて将来市街化区域に編入することが適当と認められる地区について定めることとしてゐるところでごさいます。市街化調整区域の趣旨と矛盾するものではないと思ひます。

なお、市街化調整区域における重点地区につきましても、この改正後の大都市法三条七の規定を設けておきまして、これによりまして国土法の監視区域を積極的に指定して、地価増勢の抑制を図ることといたしたいと思ひます。

○鈴木(喜)委員 ぜひとも今おっしゃったことを守つていただいて、これから先そういう調整区域などで甘い汁を吸う人はいないような形で考へていただきたいと思ひます。甘い汁を吸うだけ、吸われるだけ庶民がそれだけ泣くわけでごさいますから、どうぞその点は気をつけてやっていただきたいと思ひます。

その次に、建築基準法の部分でございすけれども、容積率の緩和ということが一定の条件でなされております。都心部について考へますと、この容積率というものは現在でも余つてゐるというふうな状況もございす。これもけさほどの参考人の意見の中にもあつたところでごさいますけれども、都心部というのは大変道路が狭いまま整備が余りされずにおいであります。ですから、道路についてのその幅からの高さ制限というものについて今回緩和もされてゐないということ

になりますと、現在でもその容積率目いっぱい建てようと思ひましても、道路幅の関係からいきまして建てられない。おまけに日照の問題もございすから、上の方にいきましてもかなりこぼれ取つたような形の建物しか建たない。そういうことになると、容積率は現在幾ら緩和されても、もうこれ以上建つということができない。これは、これ以上その規制を緩和しようということを言つてゐるという意味ではないのです。こういうふうなことで、そこだけ容積率を緩和するからこれによつてかさ上げした部分に住宅を建てられるだろうというお考えについては、ほとんどの場合、都心ではそれは役に立たないのではないかと、いふふうに思はれるのですが、いかがでしょうか。

○伊藤(茂)政府委員 先生御指摘のとおり、非常に狭い道路に沿つて密集している市街地で、今回御提案申し上げてゐるような地区計画の特別な形で、用途別容積率の地区計画と私ども申しておりますが、こういうものが活用できるかということに對しましては、おっしゃるとおり活用できないというお答えが出てまいるか存じます。つまり、私も考へておきますのは、都心部及び都心部の周辺で公共施設がちゃんと整備されて、道路があつて、なおかつ敷地も相当きちつと広い敷地があるというところにつきましても、環境を保全しながら、そういうところが全部業務地城になつていったのでは都市の構造としてどうだろうかということ、そういうところをまず住宅として活用させていただきたい、住宅と業務のバランスを回復させたいということからこの制度を考へておきまして、基盤施設が整つた地区において本制度を活用することを考へてゐるわけでごさいます。

なお、六十二年度の法改正でいろいろな手当てをしておりまして、広い道路からつながつた枝の道につきましても、容積率について、その広い道路まで到達する距離が短い場合には高い容積率が使えるという格好のこともやっておりますので、そのおっしゃるようなところでも広い道路に近接

しておれば可能なところも出てくるかと存じます。そういうこともやっておりますので、いろいろなことを工夫しながら、公共施設の整備されているところで住宅を供給してまいりたいと思ひてゐるわけでごさいます。

○鈴木(喜)委員 私が真聞にして知らないのだと思ひますけれども、具体的に言いますと、一体どの辺の地域のことか頭に浮かぶのでしようか。これは第一種住宅専ら入らない、第二種住宅はたしか入らないですよ。これはたしか住居地域または準商業地域とか近隣商業とか、そういうところじやなかったでしょうか。

そのあたりのことだとしますと、一体どういふ地域が、きれいに基盤が整備されて、土地が大きな道路に面してゐて、しかもそこにはほかのものを建てても困るような環境整備がなされている、そういう部分というのは一体どういふところをイメージとしてわかせる、この東京でいいますと例えばどんなところなんでしょうか。

○伊藤(茂)政府委員 ちょっと計量的にきちつと出しておらないのですけれども、例えばベースの容積率が二〇〇でございまして、今回用途別容積率で住宅を三〇〇にするという場合には、道路幅が大体七・五メートル以上ありますと一〇〇%使えるということになります。したがしまして、二〇〇%の容積率のもので道路幅が七・五とか八メートルやらのところを探せばいいということになるわけでごさいます。

したがしまして、そういうのがどのくらいあるのかというので、道路と容積とのクロスで量的な把握はできませんが、今言いました二〇〇という容積率は相当広い面積、四割ないし五割ぐらいの面積は指定されておりますので、その中から道路の七メートル、八メートルあるのがどのくらいあるか、こういうような感じになつてくるかと思ひます。難題で申しわけございせんが、そういうことでごさいます。

○鈴木(喜)委員 それでは次に行きます。都市計画法についてですが、この住宅地高度利

用地区計画というものの活用をしますと、この地区計画の内側の方はきれいなところがいろいろできます。中の道もきれいにできます。町づくりとして割と広い地域というものが全体的に整備されるわけですけれども、その場合に、こうした場合開発許可の場合と同様ですが、その周辺の部分についてもいろいろな公共施設の整備というものも必要になってくると思われまします。その場合には、その周辺の部分についての地方の自治体、それだけ下水道にしろ学校にしろ道にしろ、いろいろな負担を負わなければならないような事態が出てくると思うのですが、それについての特別な財政的な手配とか措置とかいうものは考えておありなんでしょうか。

それと、それに関連して、きのうの夕刊をたまたま見ておりましたら、建設省がこれから考えるということ、都市事業所に新税を考へようというふうな記事が載っておりました。そうすると、いかにもこの問題について、私の今の質問の前にもあったのかもしれないが、こういう質問を受けてからこういうことを新たにいろいろお考へになつてでき上がった税金の考へ方ではないかというふうな思われると、非常に何か泥縄的な感じがしたくないのですが、この点もあわせてお答えいただきたいと思ひます。

○伊藤(茂)政府委員 私ども住宅を供給することを仕事としております者から見まして、インフラと申しましうか、基盤整備が十分でないために住宅が建てられないというところが極めて多くございまして、したがって、住宅を供給しようと思ひますと、まずは基盤整備だというふうな問題意識を持つてゐるわけでございまして。

したがって、従前から住宅地関連公共施設整備促進事業でありますとか直接施行でありますとかか立てかえ施行でありますとか、いろいろな制度がございまして、まずは国の補助金を確保して国の負担分をそれで補ひ、かつ、公共団体負担分につきましては特別の割賦でお払いいただくというふうな制度を持つてゐるわけでございまして。

今回の、今お尋ねの住宅地高度利用地区計画の場合にも、この内外、地区の中もそうでございまして、外も、もしも基幹的な公共施設が整備されずに、その新しい地区計画の地域がうまく利用できないという場合には、当然ながら今までのこの制度を活用して、施設を整備したいと考えております。

それから、平成二年度予算で創設されました都市農地活用住宅供給整備促進事業というのが、これは住宅局所管の事業で税金をいただきます。これは市街化区域内農地の中を、そういうふうな公共施設、道路を整備する際に、四メートルまでは自己負担をしていただきまして、四メートルを超える部分の用地費、それから四メートルを含めた全体の施設の整備費につきまして補助を有意とするという新しい制度もつくりました。そういうことで、基盤整備は非常に重要だと思ひますので、今までの制度を活用してまいりたいと思ひておるわけでございまして。

それから、今最後に言われました点は、実はこの今回の大都市の住宅地対策を考える際に、土地の利用を促進するという観点からの税、それからもう一つは、広域的な都市圏全体を、今のインフラ整備を含めまして財源整備ということから、やはり非常に大きな課題として用意をする必要があるのではないかと論議、建設省としては前から持っておったものでございまして、たまたま税制に関連しまして建設省全体の意見開陳の場がありましたので、総務審議官の方からそういう発言をしたということでございまして、泥縄と言われたいささか心外でございまして、これは延々と長い間、建設省の中で考へ方としてはあつたものでございまして。

○鈴木(喜)委員 今の新聞記事の中を読みますと、これからの十年間に建てかえたり新設したりする戸数が書いてありまして、そのために「住宅・宅地開発には、道路や下水道の整備など関連公共施設整備が必要となるため、新保有税を財源に充てること」ということでこの問題は書いてあります。

りますので、私の方はそれをそのとおりに受け取ったわけでございまして。この点、もしそうでないならば、またこの税制の始まる前のところであるという議論しなければならぬ問題だと思ひます。

それから、このことにつきまして地方の自治というところで考えますと、これは地方交付税とも関連がありまして、同じ問題について自治省の方に伺いたいと思ひます。

○香山説明員 御指摘ありましたように、宅地開発等が行われますと、地方団体の方でも公共施設の整備を迫られることになります。先ほど住宅局長から御答弁ございましたように、国庫補助金等の配分、あるいは立てかえ施行制度、こういったことが行われますけれども、いずれにいたしましても、地方団体にかなりの財政負担が生ずることになります。

これにつきましては、事業の進捗状況に合わせて地方債を適切に配分すること等を通じまして、関係地方団体の財政運営に支障が生じないよう対処してまいる所存でございまして。

○鈴木(喜)委員 その点よろしく御配慮をお願い申し上げます。

では、その次に参ります。これは全部の法律に關して言えるのですが、いろいろな意味で規制の緩和ということが行われますと、このことによつてやはりどこでも地価の上昇に拍車をかけるのではないかと思われます。この点についてどのような御配慮をされておりますでしょうか。

○真嶋政府委員 今回の法律の関連で申し上げますと、例えば住宅地の高度利用地区計画がその例になるかと思ひますが、この制度は運用上は、農地等の所有者が地価の頭上をたらすという形を避けて、業者への転売という形でなくて、みずから土地を有効利用して住宅を供給する場合に活用されるということを念頭に置いて制度の活用を期待してゐるところでございまして、税財政の措置等もこの方向に向けて手当てをしてまいりたいというふうに考へてゐるところでございまして。

一般論としてでございますが、土地を高度利用するということは、全体から見ますと、土地の利用度が高まることは住宅地の供給促進の増大につながるということで、地価の抑制に貢献し得るものというふうに考へております。

さらに、大都市におきましては監視区域が指定されておりました、例えば首都圏におきましては既成市街地及び近郊整備地帯のほとんどが、全域にわたります監視区域に指定されてゐるのでございまして。

また現在の地価水準から見まして、これは都市計画に基づきます土地の利用可能性ということによる一般的な収益性その他ではとても説明できないような高さに達しているということですので、今の高地価は都市計画上のものを超えておる別のファクターが働いているというふうに考へております。規制緩和が直ちに地価上昇につながるものではないというふうに考へておるところでございまして。

○鈴木(喜)委員 ちょっとよくわからなかったのですが、もう少し値段が上がり過ぎているほどに上がつてゐるのだからもうそれは上がることはないであらうということ、それから高度利用地区計画というので、農地を持っておられる方が自分の土地を手放さずにそこに建物を建てるということをお願いしてゐるので、だから土地は上がらないであらうということ、もう一つが国土法による監視区域、私が今ちょっと理解したのではこの三点が今のお答えの骨子であつたかと思ひますが、そうでしょうか。まだありましたでしょうか。

○真嶋政府委員 骨子はそうでございまして、その中で、もう上がつてゐるから上がらないということではなくて、用途地域とか規制緩和とか都市計画上のものがそこに大きなファクターとなるような状況にはないかと考へてゐる、こういうこととございまして。

○鈴木(喜)委員 そんなことがあるかということ

を私たちは思うのです。その土地が今のぐら
いしているかということで敏感に業者たちが反応
するのは、その土地が現在ほかの地価から比べて
どのぐらゐ割安であるかということ、それがこれ
だけの利用ができればいいということ、それが要
するに容積率が上がっていきまね、建ぺい率が上
がっています、そういうことが一つのフクター
となつてこれまでの坪当たりが二・五倍、
二倍というように上がり方をすることでございま
す、その点は非常にありがたいことだと思いま
す。

それからもう一つ、監視区域ということにつ
いては日本全国に監視区域の網がかかっているわ
けではない。現に宮崎県においては非常に
大変な問題が起つて、監視区域でなかったば
かりにいろいろなところで虫食いのような状態が起
こつてくる、土地は上がる、町は寂れる、その上
に国公有地の払い下げまで起つて大騒ぎしてい
る。そういうような状態が起つてくるわけでご
ざいます、それは何も考えておられて起つてこ
きたわけではないでしようけれども、そういう状
態があるわけでございます。

今回、たしか後ろの方でもそのことで参議院の
連合の先生方もいらしてお話を聞いておられると
思うのですけれども、そういうところがありま
す、地価の抑制をこういふことでできる、何でも
かんでも監視区域があれば済むというふうな、そ
ういう水戸黄門のこの印籠が目に入らぬかみたい
な感じで監視区域があつたところで、そういうの
では根本的な解決にも何もない。そしてこれ
だけのことをやつたために、甘いあめをしやぶら
せたために地価が上がつた場合には、建設省はど
ういうふうなこれから先されるか、これが私の取
り越し苦勞であればよろしいのですが、もしそう
なつた場合には、ただ御免で済むと思ひです
か。

○真嶋政府委員 まず監視区域はオールジャパン
でかかつてゐるわけではございませんで、法律の
要件を充足する地域についてのみかかつてゐるわ
けでございます。

現状を申し上げますと、先ほど申し上げました
ような地域でございまして、キロ数で申し上げますと
おおむね五十キロ圏の内外ぐらゐのところ、監視
区域はかかつておりました。そしてこれが、監視区
域が一つの政策的な手段として役に立っているこ
とは申し上げられると私も思つております。

それから容積率について、部分的にそういう現
象が生じているということも十分承知しておりま
すが、だからといって、じゃどこも何も高度利用
をしないであらうと、それが結局その地域に集まる
のかというところ、それは結局その地域に集まる
ニーズにどう対応していくかということ、そのニ
ーズに対する供給をふやすことによつて物の価格
は安定するというのが大原則だと考えております
ので、それに対応することが一般論、長期論とし
ては地価の安定につながるというふうなことで御
説明申し上げた次第でございまして。

○鈴木(書)委員 この問題については、ここでこ
れから議論をして私自身の意見を開陳するだけの
時間を与えられれば大変ありがたいのですが、そ
ういうわけにもいきませんので、なおこの地価の
抑制についてはいろいろと御努力いただきたいと
思うというところだけ申し上げておきます。

では、その次の問題で、こういうふうな形がと
られていくというところでは、どうしてもこの
大都市圏の中に土地、空き地が本當にないとい
う状況があるからだと思います。その中で、国公有
地の利用というのは一番重大な問題になつてくる
と思います。民間の土地を活用する、そして民間
の土地を利用してそこにビルを建てさせる、そこ
に住宅をつくらせる、それを賃貸として貸させる
というところを一つの目標とされているような場合
ばかりでなく、これはやはり民間にそういうふう
に言うからには、国が持つておられる財産につ
いては国みずからその範を垂れていくということが
必要であると思ひます。

変質にかけているところであると思ひます。この
中で国公有地について、都市計画法の十条の三に
おいては遊休土地転換利用促進地区というふうな
指定をすることができるところでございまして、それ
も、それがなぜか、五十八条の六というところで
遊休土地であるというふうな国に対して言つた
として、これはだれが持つてゐるものか、いろいろな
各省庁が持つてゐるものかと思ひますが、そうい
うのにそこで指定しても、遊休土地であるとい
ふようにしてそれから通知したり、いろいろな義務
を課して、あなたのところは遊休土地であるとい
つたときから、それは一体どのように使うのかと
言つて、使うのかということにお返事がなかつた
らどうするかというところが五十八条以下にずつと
書いてあるわけで、しかもそういう届け出義務
違反については罰則の規定まであるような規定に
なつておりますけれども、こういうことにつ
いて、そこには官公庁は除かれてゐるわけでご
ざいます。

たとえ国が遊休土地を持つてゐても、民間の遊
休土地とは違つて、その点についてはそういう
五十八条以下の条文が適用されないということに
なつてゐる、その趣旨はどういうところにあるの
でしようか。私は大変おかしなところだと思つて
いるのですが……

○真嶋政府委員 実際の条文の書き方は、今委員
がおっしゃつたとおりになつております。

考え方は、都市計画というものは都市の健全な
発展と秩序ある整備を図るために必要なものを必
要な場所に定めるといふものでございまして、そ
の決定に当たつては、その土地の所有者がだれで
あるかというところは考慮する必要はない、考慮し
ないという立場に立つために、地区計画とか都市
施設とかいふものと、他の都市計画とをどう
しますけれども、国公有地もまた遊休土地転換利
用促進地区の対象とするというふうなことにしま
した。

限であります都市計画法の二十九条の開闢許可と
かあるいは地区計画の区域内における行為の届け
出、これは都市計画法の五十八条の二で規定して
いるところでございます、これは国や地方公共
団体は適用除外とされているというのが現在の立
法でございまして、これらの規定と同様に、「遊
休土地である旨の通知」以降の規定は適用除外と
いう書き方をいたしましたものでございまして。

しかしながら、遊休土地の転換利用促進地区に
あつては、国や地方公共団体につきましても民有
地と同様に有効利用の責務を負うということ、
都市計画法五十八条の四第一項で規定してござ
います、五十八条の四第二項におきましては指導
及び助言に関する規定というのを設けておりまし
て、これらを用いることによりまして有効利用を
図るよう要請することができるといたしてござ
います、低・未利用の国公有地につきましても、
有効利用を促進する手段としては十分に活用
し得るというふうなことを考えているところでご
ざいます。

○鈴木(書)委員 先ほど私は、官邸の裏のところ
にある、あれは完全に遊休の土地であると思ひ
ますが、その土地のことを指摘いたしました。
このほかにも、千代田区というところの周辺のと
ころを見ますと、利用してゐないわけではないので
すが、非常に低利用としか思われないうような形
で官庁の所有地といふものが多くあります。宿舎
といふものが非常に低利用しかされてゐない、し
かも、もう建てかえもしなければならぬ、本當
に倒壊寸前のような形で住んでおられる、そう
いふような建物もたくさんあります。現に目にし
てゐますし、耳にもしてゐます。

こういったことについては、地元の千代田区あ
たりでも議会とかその他においてはいろいろ問題
にされてゐますし、こういうところについてはそ
の長が各省庁に行つて、こういうところ何とかで
きないでしようか、それは何も売つていただか
なくても、せめてそこに立派な宿舎を建ててたく
さんの公務員の方に住んでいただくということでも

結構だから、利用できないだろうかというように訴えをする方向で考えているというふうに聞いております。

○真嶋政府委員 お答えします。
そういうことで、そういった官庁とかの低利用地、また遊休の土地というのについて、今のお答えは、そういうふうな助言等によってそういうところの区長等が行った場合、または東京都知事が行った場合には、聞いてもらえるであろうというところをお考えになっておられるわけでしょうか。

○鈴木(喜)委員 それでは、大蔵省の方に伺います。
例えば現在の場合ですが、この官邸裏の遊休土地についてはどのような利用法を考えておられるのか。

それからもう一つ、港区全体というものを考えた場合に、具体的に言いますと、やはり港の埋立地のあたりにはかなり大きな、何千坪という、何万坪に当たるかもしれないという所在の国有地があると思っておりますが、これは大蔵省の持ち物だと思っておりますが、それについてはどのようにお考えでしょうか。

○川端説明員 官邸裏の国有地のことでございますが、これは電子技術総合研究所永田町本部跡地などございまして、新しい首相官邸用地などとして利用することで処分を留保しているところでございます。

それから、ただいま港区にも、ほかにも国有地があるのではないかと、そういうお話がございましたけれども、一般的に、国有地は国民共有の貴重な財産でございますので、公的部門において活用することを基本としておりまして、特に都心にあ

りましては、残された貴重な空間でございまして、地元、地方公共団体などの利用要望にも十分配慮しつつ、極力公用、公共の利用を図ることとしておるものでございます。

○鈴木(喜)委員 今の官邸裏のところについては、お答えがそういうことだということで十年以上過ぎておられるわけでしょうか。大体民間の土地で、十年、ここにアパート建てるつもりでと言っているおいて、そうなった場合にはそのまま、そのままではない、いろいろな罰則が科される、税金が課されるということがあるのに、大蔵省が持つておられればそういうことはなくて、十年間、またこれから先いつ建つかわからないものについてもそのままにしておくということがあるのでしょうか。大蔵省の方のお考えはいかがでしょうか。

○川端説明員 先ほど申し上げましたように、国有地は公的利用ということを中心としていたしております。

こうした公的利用の場合、私ども大体地方公共団体を相手に処分するわけでございますけれども、相手方における関係機関とか地元住民とかの調整、それから資金計画などから、場合によりましては処理に長期間を要しているものも見受けられますけれども、かような場合はできる限り速やかに計画的に処理されるようお願いしているところでございます。今後ともそういう努力を続けてまいりたいと思っております。

○鈴木(喜)委員 今のをちょっと具体的に言ってください。
今、私が名前を出したのは、首相官邸裏と港区の港南にある割と広大な土地について言っただけです。そのほかのところについて極力御努力されることはわかりますけれども、いつ幾日あそこを官邸を建てる予定があるのですか。ただ、予定があるからといって、そこでわつとそこにプールしておくといいことを民間でも許すのだったら早急にか、そうではないのですから、国としては早急にそこにとりかかるといってお答えをいただきました

と思うのですが、大蔵省のお考えはいかがでしょうか。

○川端説明員 新しい官邸につきましては、昭和六十二年五月十五日の閣議了解において決められたものでございます。私どもはこの全体の計画が進捗するのを待っている、そういうところでございます。

○鈴木(喜)委員 本当に何年待つかのかわかりませんが、今お答えをいただきましたから、これからはもう少しの間見ていようと思っております。具体化しなければまた何回でも取り上げていきたいと思っております。

では、その次に参ります。
私たちが関心を持っておりますのはそこばかりではございません。多岐分散ということの一つのあらわれとして築波への移転ということが行われたわけでございますけれども、各省庁が築波に移転した後の跡地について、そこがまだ低・未利用地のままではなかったらいいところが多いのではないかと。それについて大蔵省の方はいくつか考えておられ、また、そこについていろいろとほかの省庁等についても考えなければならぬところがあると思っておりますけれども、大蔵省において大蔵省がそれについてはもうお持ちになつておられるということでございますので、その点を伺いたいと思っております。

築波移転については、聞くところによりますと六十四カ所の跡地があるということでございます。二十三区内ばかりでなく、もう少し広い東京都の市部、それから関東の各県等々も入っているようでございますけれども、これらについてどのような御処分をこれまでになさってきたか、お聞きしたいと思います。

○川端説明員 築波移転跡地につきましては、昭和五十五年には国有財産中央審議会におきまして、跡地利用の基本方針という答申をいただいております。それから、主要な跡地、都内にございまして大きな跡地のようなものでございまして、これもまた国有

財産中央審議会におきまして、個別に五十五年から六十年にかけましてそれぞれ答申をいただいております。また、それ以外の跡地につきましましては、関東地方審議会におきまして個別に答申をいただきたながら利用計画を定めてきた、こういうことでございます。

○鈴木(喜)委員 もう少し具体的に伺いたいと思っておりますけれども、東京二十三区でそのようなところはありますか。処理されていないところはありますか。

○川端説明員 二十三区内でも、処理されていないところは若干でございますが、残っております。

○鈴木(喜)委員 どこそで残っているかをお伝えたいと思いますが、時間がもうあと五分ですというのが来てしまつて、なかなか全部聞けないと思っておりますが、二、三聞いてまいります。

○川端説明員 千葉県千葉市にありまして畜産試験場六十八・一ヘクタールは、千葉市青葉町でございまして、千葉市に對して、公園、道路として処分しております。また千葉市に對しまして、小学校拡張用地、それから道路でございまして、それから住都公団に對しまして、区画整理の種地という形で処理いたしております。未処理が九・四ヘクタールほど残っております。

○鈴木(書)委員 これについて全部聞いていたのですが、時間がありませんので、こういうものについての一覧表というのには私たちの方にいたくわけにいかないのでしょうか。

これは国民として、ここが一体どうなっているのかというのはいくら見てもおきたいと思えます。それは私たちの国民の意思でもあり、また義務でもあるのですが、こういうものは大蔵省の方では出していただけない書類なんですか。今までにどうなったかという処分も含めて、そういうものを出していただきたと私は思うのですが、いかがでしょうか。

○川端説明員 ただいまの資料提出の件につきましては、後ほど十分検討させて御返答させていただきますかと思ひます。

○鈴木(書)委員 これは資料要求を私の方としてはぜひともしたいと思ひます。そうしなければこれから先できないと思ひますので、この点本にお願ひいたします。委員長、よろしくお願ひ申し上げます。

この資料というものについて、中にもう一つだけ聞きたいことがあるのですが、この売買価格でございすが、これは公共団体などに払い渡されるようにして決められて、一体、今の千葉の結構でございすが、大体幾らぐらいのものなんですか。それをお聞かせ願ひたいと思ひます。

○川端説明員 国有地の評価額は、公示価格を基準にいたしまして、付近の売買実例等を参考に定めております。

千葉に売りました値段が幾らか、こういうお話でございすが、私どもの国有地の売買契約は私法上の契約でございしますので、相手方の了解を得てから御返事させていただきますと思ひます。

○鈴木(書)委員 売買契約はもしかしてそうかもしれない。そのとおり私法上の問題であるかもしれないけれども、ここでは国有公有地でございます。しかも、これについては競売もできない。

国土法の網のかかっているところは競売もできないところだと聞いております。そうしますと、専横的にそこに売られるときに、公共団体は非常に高い土地を押しつけられて困っているという話を聞いております。そのために、そこで一体幾らぐらいいで、それが市価で見ると、また公示価格を参考にされるのか、それともその他の標準があるのか、それもあわせて、一般論で結構ですから伺いたいと思ひます。その上で金額というのについては考えていただきたと思ひますが、教えていただきたと思ひます。

○川端説明員 お答えいたします。

私どもの評価額は、近傍の売買実例、それから公示価格を基準にして決めております。御承知のように、都市と申しますのはそれぞれの個性がございしますので、公示価格そのものを、公示価格と評価額との関係というのをよく調べる。これは私も公示価格を基準にして申しておりますけれども、そういう形で評価いたしております。

○鈴木(書)委員 時間が来ましたので、残念ですがこの辺で打ち切らなければなりません。この売買価格も含めまして、一覧表の提示を強く求めます。よろしくお願ひします。

最後に、一番最後ですけども、今回の法改正で大都市の住宅地対策というものを推進していくことについての大臣の御決意を伺ひます。

○綿貫國務大臣 この法律を提出いたしました趣旨にも書いてございすように、住宅地供給策を推進してまいりたいと思ひますが、そのために土地税制というものの裏打ちが必要だと思ひますので、今後税制調査会においてこれを十分バックアップしていただくような税制ができることを心から望んでおる次第であります。

○鈴木(書)委員 終わります。

○中島委員長 井上普方君。

○井上普方委員 都市計画法の改正があるというので、実は昭和四十三年の都市計画法の議事録を全部目を通してまいりました。いかにも建設省と

いうのは仕事しておらぬ感じがしてあります。この審議の途中に約束したことが果たして守られておるかということですが、例えて言いますならば、新都市計画法をつくった昭和四十三年の際に、これは都市のスプロール化を防ぐんだ、あるいはまた古い、はつきり言えば天皇制のもとでつくった法律を、憲法ができたのでもかかると民主的に直すんだというようなことが書かれておりますし、言われております。

しかし、その当時指摘されたことは、この都市計画法で一番大きな問題は何かと、この都市計画法がつかわれても、依然として政府原案というものは明治憲法下の都市計画法ではないか、これには住民参加という言葉がないじゃないかということ、実は私もその審議に入ったのであります。今考えてみますと、野党でこの審議に加わったのは私一人しか残っていませんので、あえてここに私は質問の機会を得させていただきます。

こういう考え方で、当時の保利建設大臣でございましたが、自分の町をつくるのに、自分の地域を發展するための都市計画をつくるのに、自分の、住民の意思というのが入らないのはおかしいじゃないかということ、私も特に社会党は強くこのことを要求いたしました。そして住民参加の方法として公聴会であるとかその他の手法が実は修正の形で入ったのであります。

今思ひ起こしてみますと、その都市計画法が施行せられて一周年という記念事業がございまして。当時、皇太子御夫妻が参られまして、そして華々しく一周年記念というのをやったとき、真嶋君、あなたはどこにおったか知らぬが、おったと思うのであります。

そのときに、この新都市計画法の一大特徴は何だといえ、住民参加ということが書いてある。麗々しくそれを大きく横断幕に書いてあった。私はあきれて物を言えなかった。野党が修正させて、そして住民参加ということを入れたけれども、それを麗々しく役人というのは書くものだ、

えらい厚かましいやつばかりそろったもんだな、こういう感じが実はしてあったのであります。

しかし、その後つられておる諸立法を見ますと、依然として住民参加ということが行われていない。特に、公害問題の環境整備法でございまして、たか、こういうような問題が起こったときにも、政府原案には住民参加というものがありません。住民参加をしたことによってどんな弊害が起こったのか、私にはわからない。建設省も、この都市計画法の住民参加について形骸化しておるのではないかと、各地においてそういうトラブルが起こっております。おのれはそこから出てきておるのではないだろうか、ひとつ具体的に、その住民参加をどのように發展させていったか、その方法並びに手法についてお伺ひしたいのです。

○真嶋政府委員 お答えいたします。

現行の都市計画法の制度、内容については委員熱知のこととさせていただきます、説明は省略させていただきます。

その後、都市計画法の改正を私どもは行いました。例えば地区計画制度というふうなものも入れてまいりました。都市計画としては、その内容は次第に詳細化の方向に向かっているというふうに申し上げてもいいと思ひますが、その中で一つの方向として、住民の意見を必ず聞くというこの思想を受け継いで実行してきているところでございします。

○井上(普)委員 それが不徹底であるがために私は起こっておるんじゃないかと思ひます。

実は今、日米協議におきましてアメリカ側は、都市施設が非常におくれておる。特に下水道なんかはともかくもと銭を出せなで言って、日本の主権にまでかわるようなことを平気で言うような日米関係になって、日本はいつアメリカの植民地になったのかいという感じが私はしています。

しかしこれは一理ある。といひますのは、この昭和四十三年につくった都市計画法のときには、

都市のスプロール化を防ぐんだ、そして市街化区域に限定したところの都市設備を全部やるんだ、だから下水道の普及率は十年後には市街化区域においては六五%になるでございましょう、昭和六十年においては一〇〇%の下水道の普及率ができるようにいたしますという約束をいたしましたのであるであります。

なぜこういうことができなかったのか、ひとつその辺の事情をお伺いしたいのであります。
○真崎政府委員 公共施設の整備状況のうち特に下水道を取り上げたいただきましたので、御説明いたします。

下水道の現在の全国の用途地域内の普及率は四三%となっております。東京二十三区では八六%まで参っておりますが、しかしこれは、用途地域外とかそういうのに比べますと、用途地域外では一%でございまして、かなり努力をしているところはお認めいただけると思います。

当初の予定より実情がこういふものであることはまことに残念でございすけれども、これから先、おくれればせながら、これを達成するために全力を挙げていくということでやらせていただきましたと思っております。

○井上(普)委員 日米協議でやられるぐらい恥ずかしいことはない。しかも、四十三年のこの法律改正のときに、十年後には市街化区域の六五%は下水道は完成いたします、昭和六十年には一〇〇%という言葉を使っています、一〇〇%でござい。こう言って建設省はこの当時答弁いたしておるのであります。

なぜできなかったのか。それは理由が、今のお話では私にはわからない。また今後やりますと言っても、これだけ違ってきているんだから。もう昭和六十年ははるかに過ぎていますよ、それで全国で四三%。これは野党の側からいいますと、いかに自民党政府というのは住民の、あるいは市民の、国民の生活に無関心であったかということが言えるのです。
私は、そうは申さない。なぜこういう原因にな

ったんだ。その当時は確かに、する意気込みだったんでしょ。そうでなかったら、こんな法律をつくりやしない。そして次から次へとほかの仕事も拡張していつている。

ひとつ大臣に私は言いたい。日本で非常に不思議な法律が毎年毎年つくられていつている。しかし、その法律というものができて、その後どういうふうに使われておるか、フォローアップというものができていない。これも一つ申せましょう。

土地のことばかり言ってまことに申しわけないのだけれども、この宅地造成につきましては、メニューをたくさんつくりましたといつて五、六種類の法律をつくっている。しかし、この法律によって適用は二カ所であったとか三カ所であったというふうな法律もできています。まあ一つで言えば立派なことだけれども、しかし、そういうんじゃないんだと私は思うのだな。

当時私は、これは西村英一さんという立派な建設大臣がおったときに、このごろ役人というのは法律ばかりつくるといふやないか、昔、満州国をつくったときに、日本人は法匠だと言われた、法律の匪賊だと言われた、昔から法は三章あれば足りるという言葉がある、たくさんつくると、これは一体原因はどこにあるんだ、役所が暇だから法律をつくっているんじゃないかと言いましたら、西村英一さん、そういう趣なきにしもあらずとおっしゃった。まことに正直だと思ふ。それはもう余談になりますから、この程度にしておきますが。

それから、もう一つ問題は、この都市計画法をつくったときには、もしこの都市計画法というのをつくった場合には地価が上昇するんじゃないか。昭和三十九年に地価安定に関する国会特別決議が行われている。三十九年からできている。この原因は一体どこにあるのだといえ、これは高度成長政策という政策によって行われて、しかも土地対策がなかったからだ。

保利茂建設大臣という人は非常に素直な方で立派な政治家であった、私は今もって突に立派な人

だと思つていますが、このことをはつきりと、あれはやはり土地政策の裏づけがなかったからだ、こうおっしゃったのですよ。

そこで、この法律をつくるときに、一体それでは土地政策、地価政策というものは、あなたはどいう思うんだ、どうすればいいんだ。確かに今度の場合、たつぷりと市街化区域をとったならば、宅地の上昇というものは抑えられるでございましょうというお話であった。それだけではだめじゃないか。税制を考えたければだめじゃないか。ちょうど今の議論と同じなんです。そうすると、ここになつてくると保利さんもお役人の知恵を借りざるを得ない。税は地価対策の補完的な意味合いを持つので、今税制調査会で調べております、譲渡所得税についてはこう考えます、こういうようなお話であったのです。読んでいただいたらわかる。二十三年前と同じことをあなたは言っているんだ、建設大臣は。

地価対策というのは、原因は大蔵省にあると私は思つていて。建設省がやるうとしても大蔵省が反対して、補完的な意味合いがあるんだからというところでサボってきた責任がある。税もしかり、金融もしかりです。現在地価が上昇している、もう物すごく上昇している。その原因は一体何だ。突き詰めて言えば、これは金融です。

しかしそれに対して適切な手を政府は打ち立てない。それは大蔵省に一番大きな原因があるし、また土地問題の主管官庁が大蔵省に対して十分な物を言えないところに原因があるんだらうと私は思ふ。税制、土地、金融、こういうのは全部大蔵省が握っておるところなんです。

この間も土地対策特別委員会において参考人の意見を聞いた。聞いておると、道路公園の宮繁君がやってきて話をしていました。総合的に行政機関が対処してはいいということを言った。それを聞いていて私はおかしくなつた。道路公園の總裁をやっているから役人だな、よう言われぬのだな。言いたいのは、これは大蔵省を初めとして、大蔵省が主導的役割をとって総合対策をやらぬか

ら土地は上がるんだと本人は言いたいんだけれども、言えないんだ。おまえら理解せいと言わんばかりの言い方をしている。

ここなんです。当時そのときにもそのようにおつちやつていたのです。逃げ口上したらもういかぬところまで来ているのです。さあ土地対策閣僚会議ができました。同じですよ、二十三年前と。土地政策につきましては、政府がまさに無策であったと言わなければならぬ。一つの政策をやるには土地が値上がりすることはわかり切っておるときに、それに対する対策を講じなかった、サボった。政府がですよ、建設省とは申さない。ここに大きな土地高騰の原因があると思ふのでございまして、建設大臣、いかがでございすか。
○綿貫國務大臣 井上先生は非常に古くからの歴史を御存じでございまして、今御指摘の点等々私も考えておりましたが、今御指摘のような点につきましては、そういうことなきにしもあらずというふうにも私も思ひます。

しかし、土地の問題、大変に難しい問題でございまして、そのときそのときやはり、私が国土庁長官のときに土地が暴騰いたしておりました、何とかこれを鎮静化させなければならぬということ、例えば短期譲渡のものに対しては重課税を課する、一〇〇%近い税金を取るんだということ、御提案を申し上げたわけでございますが、早くやってもらえば早くやってもらうほど効果があると言つたのですが、与野党ともそのときは、これは税制の一環であつてそれだけ抜き出してやるわけにいかないんだということ、だんだんじんぜん日を経る余り効果がそのとき出なかつたということ、私、自民党のみならず野党の皆さん方にもあのときむしろやってもらえばよかったなというふうな気がしております。

そういう点もございまして、大変難しい問題もあるという点も私はよくわかつております。
○井上(普)委員 しかし、これは同じことを二十数年間言つてきているのですよ。土地問題はこれは国土庁に変わつておるけれども、一番影響が及

ぶのはあなたの方でしょう。だから、ここらあたりをもう少し真剣になってやっていただかなければ、しかも元凶は大蔵省だと私は言っているんだから、建設省じゃないと。

それはそうでしょう、虎ノ門から今度は汐留まで道路をつくるのでしょうか。その計画が何と七千億円要するのです。もつとですか。わずかに一キロです。工事費は幾らといたら百億じゃないですか。それだけあったら四国の橋がもう一本つく。四国は三本つくっていただけたらいいと世の中言うけれども、わずかに一キロの道路をつくるのに七千億も八千億もかかるような時代になっている。これはまさに、ともかくどういうことか。

だから、ひとつ東京を遷都しようじゃないかという話も出てくるのは当然。この遷都論は今ごろ出てきているんじゃないのです。私も議事録をずっと見てみますと、高知県の田村良平さんは、昭和四十三年に、こないにお江戸に金かけられてたまるか、ひとつ遷都しようじゃないかという論議をここでやっておる。私はそのとき欠席しておったのか聞いてなかったんだが、私が遷都問題に取り組み出したのは昭和四十九年から取り組んでおるんだけれども、わずかに一キロ足らずの道路をつくるのにそれだけかかる。それはともかくといたしまして、こういうことであります。

それから、もう一つの問題として大問題になったのが開発利益の吸収であります。道路をつくる、橋をつくる、学校をつくる。皆さん国民の税金でそういう施設をした場合に、周辺の土地がばんと値上がりする。この値上がりというのは当然不労所得なんだから、これは社会に還元さすべきだという考え方は当然に起こってくる。

日本ではこれが起こるのが遅かった。イギリスでは一九〇二年、イギリスのロイド・ジョージがこういうことを言い始めているのですよ。非常におくれてはおるけれども、開発利益の吸収ということがこの都市計画法をつくる際には大問題になった。そのとき建設省はどういう答弁をしたか。

やはり大蔵省の責任に逃げ込んだのであります。これは譲渡所得税をひとつその際につくつてもらわなければいかぬ、税制審議会が何かに今かけようと思っておりますというところで逃げておるのであります。どうです。しかも、当時の佐藤内閣の最大の実力者であった保利茂建設大臣が言ったこと、約束したことを、それすら実現できなくて今日に至っておりますのであります。

まだまだ申し上げたいことはある。こう筋を引っ張ってみますと、なるほどな、地価問題とか今の問題は昭和四十三年に指摘しているのだな、同じことだな、日本の行政というのはいまに安楽に過ごしてきたのだな、真剣さが足らぬのだなという感じを、私はこの二、三日前から四十三年の議事録を拝見いたしましたして、そういう感をいたしておるのであります。

だからこれに対して言いわけか抗弁があるなら、ひとつ聞きましよう。

○綿貫国務大臣 先ほどから御指摘の点につきましては、私もある程度理解することが出来ます。それで、今この法律を出しておりますのも、今度土地税制というのを本場に裏打ちしてもらわないとこの法律だけでは実効は出ないわけでありまして、今度私は私も建設省としてもぜひこの土地税制についてはいろいろの希望も申し上げていきたいと思っております。これについて、土地税制というものは必ず裏打ちをされるものと私は信じておりますので、よろしく願います。

○井上(普)委員 土地税制というのは割に簡単なんだ。不労所得は取り上げるといって考え方に終始すればいい。ただ、日本の今の経済発展は、私はどこでも言っているのですけれども、昭和三十七年に筈信太郎さんという方が「花見酒の経済」というのを言っている。私も拝見した。金本位制ではなくて土地本位制になって担保が担保を増大するためにこの経済発展ができたのだ、こういう説であります。この土地の高騰の原因は、そういう面からいたしまして、企業が発展いたしましたのも一つは土地だという考え方、そのし寄せが

住民にきている、国民にきている、こういう感じがいたしてしょうがないのであります。

そこで建設大臣、あなたは道路をつくつたり、橋をつくつたりするのです。ところが、開発利益の吸収というののは、今行政何やら要綱というあんのおかしげなもので、まかしておるんだ、市町村は、これじゃなくて正規のルールに反せうといたしませんか。指導要綱といふことでよろまかしてはいるのです。ごまかしてはいるのですよ。技術的にここらあたりを直して、国は出すべきものは出す、こういう立場に立たなければ、私は本来の行政とはいえないと思うのですが、いかがでございますか。それには税金で開発利益はいたなく、こういうものとの考え方に戻らなければならぬと思うのでございますが、いかがでございますか。

○綿貫国務大臣 今、税制調査会で土地税制というものに真剣に取り組んでいただいておりますが、そういう問題も含めてお考えいただければいいのだと私は思っております。

○井上(普)委員 大臣、あなたそれはそのくらいで済ませようと思つたら間違いだ。あなたも国土庁の長官をやつたのだ。しかも今度は公共事業の実施大臣である建設大臣。今のお話を聞いてどう思ひますか。虎ノ門と汐留との間の土地に道路をつくらうと思えば七千億も八千億もかかるような世の中になつていく。しかもそれは不労所得だ。それに対してどういふ措置をとつていこうとするのか。工事費用はわずかに百億に足らぬのです。ここらについてこれからの考え方をびつりしななければ、税制調査会がやってくれるでしょうというような悠長なことでは、あなたも歴史に汚名を残します。どうでございますか。

○真嶋政府委員 環状二号線のことでは現在進めていることをちょっと申し上げますが、今までの手法でやれば膨大な用地費がかかるということは私も十分承知しております。

それで現在考えておりますのは、区画整理と立

体道路で今の土地の所有者をそのまま残した形で用地費に事業費が使われるのをできるだけ少なくするよう努力をしているところであり、このための法律もさきの国会で通していただいたところでございます。

○井上(普)委員 区画整理というのは時間がかかる。恐らくあそこをやるのに二十年かかるだろう。この道路一本つくるのに二十年でできた早い方だ。それは利害が錯綜するから難しい。土地地区画整理というたら、いかにも今の資本主義の世の中で利益を受ける者と受けぬ者とがびつと分かれてまことに立派な、公平な手法であることは私も存じておる。しかし、これをやってもらん。二十年やってでもできぬということをあなた方は知っているのだ。何年でやりますか。あなた、何年でやりますという約束ができますか。できないんですよ。真嶋局長、あなたは、この前私が予算委員会でお話したら、戦災復興都市計画事業が四十何年たつてまだその道路は残事業が七％あると、こうおっしゃつていた。都市計画法によるとこの都市計画道路は恐らくまだまだ残つておるのだらうと私は思う。しかし、それはもう時間がないうちからこの程度にしておきますが、ここでもう一つ問題が出てくる。

さっきの質問に関係するのだが、空閑地税というのとはそのときにも問題になつた。二十三年前に空閑地税というのとは論議せられておるのです。そうしますと、ここでは、もうそういうふうにやらなければいかぬというように、まあこれも税制調査会に渡すけれども、やらなければ不公平が生ずるし、土地利用といふことが十分でないの、そのことは重々感じてやりますというところをおっしゃつてはいるのです。いまだにできない。

だから、政府のこういうような地価対策に対するあるいは土地開発に対する不熱心さというものが今日の都市計画である、その政府とはいえば自民党内閣であるということだけ申し上げまして、私の質問を終わります。

○中島委員長 木間章君。

○木間委員 たいはいは井上大先輩から、二十三年前に都市計画法の全文改正を扱われたその生き残りの一人として、既に二十年後の今日を見通したいろいろの論議が交わされ、私たちに大きな苦言を呈していただいた、このことを肝に銘じながら大演説を聞かせていただいたわけでありませう。これからは私たち自身を正して国民生活にさらに親しんでいただけるような建設行政を進めていかねばならぬ、このようにかたい決意をしておるところであります。

本論に入りますが、株価の変動が激しい今日でございまして、株が下がってもあるいは下がっても暮らしにはそんなに響かない、私はこのように感ずるわけでありまして、一たん土地となりますと条件は全く異なりまして、庶民生活には直接響くのであります。地価の異常高騰のもとでは生涯働きずくめでも住宅を持てない、こういう現状になってまいりまして、今や土地住宅政策は政治そのものの力量が問われておる、最大の政治課題になった、このように認識するものであります。

しかし、建設省もこの間各局総動員をされまして、あるいは民間の力も得ながら住宅政策に取り組んできた、私はこのように感じ取っておる一人であります。住宅戸数は世帯数を既に上回りました。一・一倍になっておりますし、戸当たりの面積もこの二十年間で七十四平方メートルから八十九平方メートルに拡大をしております。また、設備の向上もあって居住水準が高まっております、こう思っております。また、土地住宅にかかわる法律案もこの十年間に二十六本処理をしております。

他方、私たち国会議員の間でも、この間、衣食の問題とあわせて住の問題は国民生活に大変大事な欠かさない問題であろうと、委員会のたびに論議が高まってきたわけでありませう。社会党も、国民生活の根幹であります土地住宅問題について積極的に国会に法律案をも提案をいたしました。住宅関係では住宅保障法を昭和五十五年三

月、五十七年五月、六十一年五月に提案をいたしましたし、土地問題でも基本法を六十二年五月に提案をいたしました。

政府は昨年末、ようやく土地基本法を提案するところになりました、成立を見たわけでありませう。しかし、これは宣言法でございまして、個々具体的施策については今後日を追って充足されていかねばならぬと思ひますし、私たちもそのような気持ちで臨みたいと思ひますが、住宅保障法についてはいまだに示されていないのであります。

土地住宅政策について、みんなで努力をしてきたのであります、近年の土地の異常高騰によつてついに赤信号がともってまいりました。その決定的な対応は、国民生活の問題であつた土地住宅問題を経済問題に置きかえてしまったところにあつたのではないのでしょうか。

建設大臣にお尋ねをするわけでありませう、役所も議会もそれなりに努力をしてきたわけでありませう、大臣は役所の今日までの努力をどのように理解をいただき、評価をされておりますか。また、政権党の実力政治家として、この異常な土地高騰と国民の今の気持ちについて、どのような理解を持っておられますでしょうか、まず大臣のお気持ちを聞かせたいと思ひます。

○綿貫国務大臣 住宅政策につきましては、建設省も五カ年計画等々を通じて、その供給策に今まで努力してきたところだと思つております。

最近の地価高騰と住宅地問題は一緒になっておりまして、地価対策につきましても今木間さん御指摘のように、昨年末、与野党共同して土地基本法を成立させたところでございまして、この地価対策あるいは住宅地対策につきましても、この高騰を抑えるという意味で金融面から、あるいは規制面から監視区域とかいろいろございませう、もう一つはやはり供給面からこれを安定させたいということが極めて重要だといふふうに認識をいたしております、このたびその面におきまして法律を出させていただいたわけでございます。

す。

このようにいたしました、今後土地税制につきましても、これを裏打ちしていただけるものと思つておりますので、今後土地住宅供給策の面から、さらに庶民の住宅に対するニーズを少しでも満たしていきたい、また地価が安定するようにこれから努力をしていきたいと考えておるわけでございませう、そのような方向づけができるものと考へておる次第でございませう。

○木間委員 先月末、土地対策を進めるために、総理の諮問機関であります土地政策審議会が発足、活動を始めたところであります。この土地政策審議会が何をしようとするのか、どういふ課題に取り組まれていくのでしょうか。土地問題の目指すものは何でしょうか、お示しいただきたいと思ひます。

○藤原(良)政府委員 土地政策審議会は、土地基本法により新たに設置された審議会でございます。内閣総理大臣の諮問機関といたしまして、土地に関する総合的かつ基本的な施策、それと国土利用計画法の利用に関する基本的な事項について調査、審議することとされておる審議会でありませう。五月二十四日に初めての会合を開きまして、会長は総理、総理大臣に対する各委員の意見開陳などを行つた後で、土地基本法を踏まえた今後の土地政策について総理から諮問が行われたわけでありませう。そのほか国土調査事業十カ年計画、それといふゆる土地白書の案に対する審議会の意見聴取が行われたところであります。

このうち今後の土地政策についての諮問に關しましては、基本法に基づく総合的、基本的な事項という非常に間口の広い重要な問題を御審議いただくことになっておりますので、まず企画部会を設けまして、これから審議すべき事項を具体的に論議整理等もいたしまして、具体のテーマを決めていただいた後に、この企画部会を中心にさらに審議を進め、できるだけ早い時期に答申をいただくようお願いしております。

○木間委員 私は、今日の土地住宅問題を根底からつくり上げていただく、見直していただくというところで設けられたのだらう、こう考えますときに、基本的には例えば土地取引の規制の問題、公有地の拡大の問題、開発利益の社会還元の問題、税制の問題、土地評価の一元化、適正化の問題あるいは土地と金融関係の問題、こういったものもぜひ論議をいただきたい、こう思つておるのでございませう。ぜひそのように企画部会でも取り扱つていただけないでしょうか。

土地の異常な高騰は、大都市のみならず、今日地方圏にも広がっておりますし、国土庁の御努力、各市町村長の御努力で監視区域の指定も各地に広まっております。しかし、その中身は届け出、勧告、違反があつた場合の公表という行政指導の範疇でしかないものでありまして、これではやはり強制力を持つには限界がある、こう考えるものであります。

国土利用計画法第十三条、先日、先日の委員会でも建設大臣は、予算委員会でも竹光光じやないだらうか、こういったことが話題になったというお話もあつたわけでありませう、この十三条の発動が今日なされていらないのであります。これは内閣が行うということになっておるわけでありまして、この発動のなかつた理由をまずお聞かせいただきたいと思ひます。

○藤原(良)政府委員 先生もよく御存じのとおり、規制区域の指定は、一次的には都道府県知事に機関委任事務として任されている事務でございませう。知事は、土地取引あるいは地価の動向等を踏まえて、地域の具体的な事情を十分勘案の上この制度を運用するということでございます。やはり知事が地域の実情に一番精通しておるということ、その一次の判断は知事の判断にゆだねるべきものだと考へております。

ただ、国土利用計画法第十三条におきましても、御指摘のとおり内閣総理大臣が場合によつては知事にかつてこの権限を指示代行できるということになつておりますけれども、やはり最大限、地方自治の本旨のつとめ知事の権限が尊重される

べきだ、そういう観点から、これまでこの指示代行権は極めて非常、例外の場合に限定して行使が考えられるべきものだといふに私も理解しつつ今日に至っておるわけでございます。

なお、この国土利用計画法を制定した際の国会審議におきましても、この十三条の適用につきましても、地方自治の本旨にのっとり、公共団体の長の権限を最大限尊重するものとし、その行使は慎重になされるべき旨、国会の方からも意見が出されまして、政府としてもそのように運用していくという意思表示をさせていただいております。そういうこともありまして、できるだけ知事の立場、権限を尊重しながらこの制度の運用に当たっておるところであります。

〔委員長退席、桜井委員長代理着席〕

○木間委員 冒頭申し上げましたように、今日土地問題、住宅問題は既に経済問題にすりかわつておるわけで、確かに、一義的には都道府県知事の権限になるわけですが、都道府県知事が怠慢だったとは申し上げませんけれども、なかなか発動しにくかった、そういった側面もあるだろうと推察は申し上げますけれども、しかし今日のような狂乱地価といえますが異常な高騰には、もう知事さんだけの御判断では通らないわけでありまして、国家国民のためにそれこそ十三条の発動をすべきだったのではないかと、今からでも遅くはないのではないかと、実はこういったことを判断をするところでもあります。

そこで、綿貫大臣にもお伺いをしたいのでありますけれども、この間、国土庁長官もお務めになりました。国土庁長官の時代にも土地狂乱、土地がウナギ登りに上昇を続けておった時代でもありませんし、今住宅政策を積極的に担当される建設大臣に御就任になったわけですから、大臣在任期間に閣議でこういったものが話題になったのかどうか、あるいは長官時代に積極的に発動しようや、このような御提言があったのかどうか、その裏話めいたものを聞かせたいだと思っております。

○綿貫国務大臣 実は、この国土利用計画法の十二条、十三条というのは大変厳しい法律でございます。私が国土庁長官のとき、あるいはそれ以前にも、東京都と国土庁が真剣にこれを発動しようかどうかという協議をなされたこと聞いております。

私のときにそれを検討したときもありましたが、この法律の発動はつまり土地の凍結でありまして、すべて取引は許可制になるわけでありまして、いわばこれは一種の統制経済的な形になるわけでありまして、局部的にしるそういふ形をとりますと、その発動を解いた場合にどうなるのか、あるいは波及する問題はどうなるのかというような問題等々考えますと、極めていろいろ国民生活あるいは経済上大きな影響がある。しかも大きな影響というのはマイナスの影響もあるのではないかとこのことから、この発動についてはいろいろと慎重に今日まで対処しておるわけでありました。

しかし、例えば今の日本の地価の高騰と韓国の地価の高騰は相当違います。韓国のように大暴騰するということからこれからあるようにあれば、これは一罰百戒という意味もありましてそういうことは十分検討される時期があると思っております。現状においてはこの法律の発動によって起こるマイナスの方が大きいのではないかと、いうような見解を私も今持っております。

○木間委員 発動したときに経済活動を含めてさまざまな弊害が起こるであろう、あるいは一たん発動しますと、いつかは終結になるわけでありませんが、そのときの影響もまた見通さなければならぬ、このような御発言だったわけでありまして、五年間、施行いたしました五年後に同じような状況であればまた延長もできるわけでありまして、もう国民生活から離れてしまったこの土地価格問題、やはりこの時期に判断を誤ってはいかぬのではないだろうか、このように感ずる一人であります。

衣食住足りてようやく国民生活が成り立つわけでありまして、その部分がこういう状況でございますので、先ほども申し上げましたけれども、建設省各局、力を総結集してやってきておるのにもう手も足も出ない、国民生活のみならず公共事業を振興しようといつても、おおよそ予算の八割前後が土地価格に持っていかれるわけでありまして、一体何をしておるか、後世に私たちが汚点を残すのではなからうか、このように感ずる一人でありまして、ぜひこの発動問題について、慎重でなければならぬわけでありすけれども、大胆に展開をいただくようにこの機会に求めておきたいと思っております。

先日の委員会でも、大蔵省は金融機関の不動産貸付残高について、銀行関係でおよそ四十八兆円、そして生損保関係で三兆四千億円、その他ノンバンク分も報告いただいたわけでありまして、国土庁も委員会では、この土地異常について金融政策にもあつた、このように申されておりますし、日銀もこの間認めてこられたところであります。

大蔵省にお尋ねをしたいのでありますが、この金融の行き過ぎについていかなる手を打っておいでのか、お聞かせいただきます。

○小山説明員 お答えいたします。

大蔵省におきましては、金融機関の土地関連融資、これを二つの面から行政指導いたしております。まず第一点は、これは昭和六十二年以降とてまいったわけでございますけれども、特別ヒアリングと称しまして、金融機関に対して大蔵省が個別にサンプリング的に、この取引はどうなんですか、投機的な土地取引に関する融資ではないのか、あるのか、こういうことを一つ一つ詰めてまいったわけでございます。これは個別のアプローチでございます。この措置、六十二年以降とてまいりましたけれども、さすがに各金融機関の土地関連融資においては、まずほとんど影を潜めたと私は思っております。しかしながら、金融機関の関連会社とか、あるいは金融機関がノンバンクに貸

し、ノンバンクが土地投機取引に手を貸す、この部分についてはまだまだ指導の余地があるといふふうに思っております。現在も特別ヒアリングを強力に実施しておる過程にあるわけでございます。

もう一つの流れは、土地関連融資の量的規制でございます。これは昭和四十八年、今から十七年前に地価が高騰いたしましたときに、量を抑えなといいかぬのではないかと判断に達しまして実施されたものとはほぼ同じような形で、ことしの三月に通達を出しまして四月から実施されております。四一六月の計数は八月に出る予定でございます。この実績というものを私どもは大変注目しております。中間的に金融機関にこの量的規制というのがうまく行き渡っているのかどうかというのを聞く限りにおいては、今のところは順調に動いているのではないかと、いふに私は認識しておりますけれども、しかし、これも仕切ってみませんと予断を許さない面もあるかと思ひます。

こういうことでございまして、個別案件ごとの行政指導、それから全体についての行政指導、両面にわたって現在実施しておるわけでござい

ます。その際考慮しなければいけないと思ひますのは、地価の問題は、良質な住宅とかあるいはオフィススペースの供給というものも大事でございます。そういう良質なものに対して金融機関の融資が滞るようになりまして、これはこれでまた問題を生ずる。したがって、土地関連融資を抑制しつつ、上物と称しますか、土地が有効に利用される融資にどう誘導していくか、この辺が大変難しい問題なのではないかといふふうに考えております。

○木間委員 総理は、先月二十四日の土地政策審議会の冒頭のごあいさつで、土地を持っていればもうかるという土地神話をどうしても打ち壊したい、このことは極めて大事である、このように発言をされたようでございます。土地神話を壊すわ

けでありますから、今おっしゃられたように不動産融資すべてではございませんで、やはり土地転がしに利用されるであろうこの不動産融資は何としてでも中止をさせていただかなければならぬ、私はこう実は考えておるわけです。当然総理のこの発言の中にそういったものが込められておるう、こう判断をするところでありまして。ですから、思い切ったそういったものをぜひ発動いただきたい、このことを強く要請をしておきます。

最近、もうかる土地神話を崩そう、こういう御意見と、一方では地価が下がる日本経済に悪影響をもたらすんじゃないかなるか、こういったものも実は聞こえてくるわけでありまして、大蔵省はそのことについてどういう認識を持っておられますようか。

○小山説明員 お答えいたします。

先ほどのお答えと重複してしまふわけでございますけれども、良質な住宅スペース、オフィススペースの提供という面、あるいは景気における住宅投資のウェイト等から考えまして、経済全体と調和のとれた形で建設投資等が行われていく必要もあるかと思ひます。日本経済というのは構造的にそういうプロジェクト等を要求している面があるかと思ひます。それを金融で強引に締めつけていくことはいかかなものかというふうに考えております。しかし、金融機関の融資というものがそういう全体の総貸し出しのバランスを超えて土地にとうとうと流れっていくという問題になりますと、これは必ずしも顕在化いたしてまいりますので、その辺の均衡をどうとるかが私どもの一番関心のあつたところでございます。

そこで、御質問の、それではもし逆に地価が暴落した場合、その場合に金融機関あるいは日本経済等に対してどういふ影響を与えていくかということでございますけれども、今般の状況はそこまですばらしいものでございまして、地価の騰勢というものをどうとめていくか、土地神話というのがやはり存在すると私も思っております。

で、その辺にまず精いっぱい努力を傾けていくべきだというふうに考えております。

○木間委員 この二つの法案によつて上物の建設が進むわけでありまして、そういった良質なものの提供はこれからは融資をやつていただきたいのでありますけれども、土地転がしのような悪質なものへの徹底的なストップをかけてもらいたい。そうしなかつたらこの異常な土地問題というのは解決できないだろう、私はこう思つておりますから、逆の土地神話になるように、大蔵省にもぜひしっかりとやつていただきたい、こう要請をしておきたいと思ひます。

建設省や国土庁の所管の関係をもう少しお聞きしたいのでありますけれども、皆さんの仕事の関係から、不動産の売買あるいは鑑定業務が密接に絡んでおります。その部分だけで異常な地価騰貴になつたのではないのでありますけれども、やはり関連をしておるのじゃないかなるか、こう実は私は思つております。仲介業者をされる皆さんはAさんからBさんへ移るときお世話をしてその仲介料を得られればよいのでありますけれども、値段がそのたびに高くなつてきたのがまた今日の現状であります。また鑑定業務をされておる皆さんにいたしましても、抑えるという側にはなかなか立つておられないだろう、こう判断をするわけでありまして、建設省あるいは国土庁はそういった業界に対して、この異常な地価高騰との関係でどういふ指導をされてきておりますか、そのことをお聞かせいただきたいと思ひます。

○望月政府委員 最近の異常とさ言われるような著しい地価高騰の理由としては、先生先ほど来る御発言されるように大変いろいろな要因が絡んでおります。

これは繰り返しませんけれども、そういった中で、今御指摘の宅建業者、不動産業者のいわば立ち居振舞ひといひましようか、営業のあり方というものが少なからずいろいろな面で影響をもたらしておるといふことも私も厳しく受けとめなければならぬと思つております。多くの業者、

まじめに仕事をしておる者も大変おるわけでございますが、中に心ない業者の心ない行為というものが地価の高騰に投機的取引という場を通じて大変に影響しているという面は無視できないわけでございます。私どももそういった意味で、六十一年の暮れから毎年のように建設経済局長通達を出しまして、言うならば投機的取引の防止について指導を繰り返してまいつております。

このこと自体、毎年毎年通達というものはある意味では形骸化していかないかという御批判もありませんが、私も申し上げたいことは、いささかも目を離さないでそういった指導を繰り返してやめてきておるし、また単なる通達でなくて、通達をベースにしながら、あらゆる場を通じてながら指導に努めているという現実でございます。

そういった中で、とりわけ昨年の暮れに土地基本法が制定されたわけでございますが、この中に「事業者の責務」ということが大変大きく位置づけられました。私も、そうなりますと、不動産を専ら扱うことを主たる業務とするこの不動産業界というものを対する指導は、従前以上にまた新しい取り組みをしなければならぬということ、それまではどちらかといひますと業の適正な運営ということを中心としておりましたけれども、それに加えて事業者の責務という、この辺をベースに今、通達、指導を強めておるところでございます。

具体的に私どもこれから毎年毎年、半年ごとに、当面は建設大臣許可業者を中心いたしますけれども、不動産取引の動向等についても報告を徴して具体的な指導にも入つてまいりたい、こんなふうな取り組みを今しているところでございまして。今後ともそういった姿勢で取り組ませていただきます。

○藤原（良）政府委員 国土庁といたしましても、不動産業界等に対して、昭和六十年以降以降はとんど毎年、投機的取引を慎み、適正地価形成に協力していただくようお願いしてきておるところでございます。

また、不動産鑑定士及び業界に対しては、不動産鑑定が投機的な取引や思惑的な要素のある取引を排除して公正な評価をされるということが地価形成を図る上でも非常に重要でございます。そういう意味もございまして、不動産鑑定士は大部分の方が不動産鑑定協会の会員でもございまして、その協会にはそれぞれ支部がございますので、そういうところで総会等がございまして、ごに我々関係者が出席しまして、そういう趣旨をお願いをしております。

また、鑑定評価は、不動産の鑑定評価に関する法律及び地価公示法に基づいて行われておりますし、その関連で決められております不動産鑑定評価基準に基づいて具体的な鑑定評価が行われておりますので、これらの法律、基準の充実整備に努めてまいっておりますし、また、これらの基準等をその都度周知徹底を図りながら的確な鑑定評価に努めておるところでございます。

また最近では、現行の鑑定評価基準がかなり古くなつておりますので、新しい社会経済情勢の変化等に対応するために、現在この鑑定評価基準を見直しております。六十三年の十一月に国土庁長官から鑑定評価委員会に対して諮問を行つておりまして、現在鋭意見直しについて調査、審議が進められておりまして、近いうちに中間答申が得られるというふうに聞いております。

○木間委員 不動産の鑑定評価に関する法律で鑑定業務などをされておるわけでありまして、宅建業法あるいはこの法律などによつて地価高騰の下支えにならないように、ぜひ両省ともきちっと業界の指導をしていただきたい、こうお願いをしておるところであります。

土地局長、この機会にちよつとお尋ねしたいのですが、私もいろいろ法文を、斜め読みでありますけれどもこの間してまいりました。不動産の鑑定評価に関する法律、どういった内容になつておるだろうか、目を通したわけでありまして、けれども、鑑定士の資格の関係あるいは登録の関係のみを終始しておるわけですか。そうなつてまいります

と鑑定評価の基準というものは別の制度でやられておるといふことになるわけですが、名は体をあらわすと私も私では習ってきただけであり、けれども、名称にそぐわないといふことを指摘せざるを得ません。

例えば、建設省の所管に建築基準法がありまして、それを受けて民間の建築士、一級建築士なり木造建築士なりが各地区で御活躍をいたしていらっしゃるわけでありけれども、この鑑定に関する法律を見ておきますと、そういう建設省の今の内容と異なった印象を受けるわけでありまして、鑑定基準の見直しをされておるようでございますが、今後そういった法律面での整備もぜひお願いをしておきます。こう考えるところであります。ぜひお願いをしておきます。

それから、行政は総合的に機能することが極めて大事でありますし、これからの大都市の土地政策、住宅政策を進めるには税制も同時に考えていかなきゃならぬ問題であります。こういったことにも今日まで議論がありました。本法の改正では税制問題も当然提起をされるだろう、こう思ってきたのであります。税制調査会なり土地政策審議会でも今審議中、このような御報告でございますけれども、私は、土地税制についてはそのような態度は今さらという印象を実は強く受けるわけがあります。

先ほど、大先輩の井上さんから、二十数年前の都市計画法立案のときに議論になったとおっしゃっておりますし、また、既に中曽根臨調が充足いたしました今日引き継がれておるわけでありまして、そのたびに土地と税制の関係は議論になってきたわけでありまして、メニエーがすべてそろっておる、要は皆さんの御決意次第なんだ、私はこのように申し上げざるを得ないのであります。

この委員会では法律案を審議するときにも、片手落ちの中身で本場に十分に議論ができるかどうか、あるいは、大都市の皆さんが待っております、とりわけサラリーマンや庶民の方々が待っております。

おいでる安くて質のいい住宅がつけられるのだから、このように実は危惧をする一人であります。

ですから、土地問題、土地と税制問題というのはやはり皆さんの腹にかかっておる、このように指摘せざるを得ないのでありますけれども、その点のお考えをお示しいただきたいと思ひます。

○望月政府委員 私ども、今般法案を御提案申し上げるに当たりまして一番心にかけておりますのは、制度の整備と同時に税制面での充実改善が車の両輪として一対のものである、こういう認識に終始立っております。そういった中で今般法案を御提案しているときに、具体の税制については今先生御指摘のように同時提出ということはできておりませんが、これは申し上げるまでもなく、税制は、土地税制万般にわたって政府税調を中心に今これを目指して研究検討が進められているさなかでございます。

そういったときに当たりまして、私どもは、まず制度面を具体的に提案しよう。というのは、もう内容は繰り返しませんけれども、農地の問題あるいは市街地におきます低・未利用地の有効活用などの問題など、直接これは税制にかかわるわけでございますが、私も、そういった中で税制の議論をしっかりと掘り下げていただき、また具体的に実行に移していただくために、我々はまず制度を明確に御提示申し上げる、これを具体的に進めるための税として不可欠のものである、こういった構えで私どもは政府税調なり関係方面への努力を具体的に進めてまいりたい、こう考えておるところでございます。

○木間委員 ここまで来たのでありますから四の五の言っても仕方ないことである、こう思っておりますが、ただ、それは言いながら、毎日大都市住民はその陰で泣いておるのだ、このことをしっかりと受けとめていかなきゃならぬわけでありまして、のんびりだの審議というのにはちょっと言い過ぎかもしれないけれども、的確なものを早く出していただくように要請をして

おきたい、こう思っております。

問題は、この法律を施行されて本場に大都市のサラリーマンに手が届く住宅ができるんだらうか、ぜひつくっていかなくやならぬ、こう考える一人でございます。

それで、住宅政策も年々努力をされておるのではありませんが、やはりその中に民間の力を利用する部分が非常に多いということでありまして、公的住宅といつてもそのかなり多くの部分が融資住宅でありまして、これも個々人の努力がないとできないわけでありまして、私は、やはりもっとと公団、公社、そして公共の住宅をつくらなくや国民の期待にこたえることができないのじゃないだらうか、実はこう考えるわけではあります。

そこで、いろいろの手法で容積率をアップしよう、そこに住宅を乗せよう、こういうお考えでございますけれども、私は、それも民間の力でやるんじやなくて、公団、公共の住宅をそこに乗せることができないだらうか、積極的に皆さんの姿勢を示していくべきではないだらうか、実はこう感ずるわけでありまして。

どうしても民間になりますと、融資の条件もありまして、あるいは成り行き任せにならぬ、うし、それではせっかく大改正をしても意味がだんだん薄くなるんじやなからうか、こう考えるものです。午前の参考人の先生方からもそういう指摘があったところであります。ぜひこの上乗せになる部分について、公共、公社、公団の住宅を積極的に取り込んでいくような姿勢をひとつ見せていただきたい、こう思っております。

ありますとか木造住宅の密集地であるとか、いろいろなケースがあるかと思ひますけれども、できるだけ公共的な機関、公団、公社が積極的にプロジェクトをそこでつくっていくというのがまず一番大事であると思っております。

それからその次に大事なことは、最近の地主さんの動向もそうなんではないかと、地主さんが自分でも今回の大都市法あるいは都市計画法、建築基準法の改正のいろいろな手法を活用して、その範囲内で自分で賃貸住宅を経営されるというのを大きな柱の一つとして考えておるわけでございます。一審期待いたしておりますのは市街化区域内農地にならうかと思ひますが、その際に、公的な主体がそういうプロジェクトをアレンジする、インフラチプをとってリードするということもこれから場面がふえてくるだろうと思ひます。

それで、その際に、貸し家経営については専門家である公団、公社に借り上げてもらってもいいよというケースもありまして、さらには土地をお貸ししようというケースもありまして、そういう形で公共的なインフラチプをとらながら、本来は民間の供給だけれども結果的に公的なコントロールの範囲内に入ってくるという住宅の分野をできるだけふやしていきたいな、こういうふうな考えておるわけでございます。

そうは申しましたが、そのシェアが供給します住宅全体の五割になる六割になるというのはなかなか大変だろうと思ひます。したがって、その場合にはやはり全体の住宅の大量供給の中で価格の安定というのが非常に大事でございますので、そういう中で公共的な部分が核となつて、サラリーマンの手が届く住宅、入居できる住宅というものができるだけ大量に供給されるという姿に最終持っていきたいと考えているところでございます。

○木間委員 価格の安定あるいは家賃の低廉なものといひまじやうか、大変心配になるわけでありまして、土地所有者が建築をされる場合にもそう

いったものが極めて大事でございます。せっかくできたけれども億ションではどうにもならぬわけでありまして、やはり安いもので質のいいものでないといけない、こう考えるわけでありまして。

そこで、仮に民間がおやりになる場合でも、その販売価格なりあるいは家賃価格について公的介入をせよ求めたいと思うのですけれども、このようになことに對しての御決意を、あるいはその手法、内容などについて既にお考えがあればお知らせいただきたいと思います。

○伊藤(茂)政府委員 先ほど申しましたような全体の供給の体系の中で、私も、民間が建てて経営をする賃貸住宅についてコントロールをできる手法としては、融資の条件でありますとか補助の条件で限度を決めてコントロールするという手法を今現在持っております。したがって、例えば今回のようにその中からさらに公共的な主体がその民間のものを借り上げる、これは東京都の懇談会なんかでも提言されておりますが、そういう方式、あるいは土地自体を借り上げていく方式、それから公共主体が借り上げてさらに公共主体に對して家賃補助をする方式等々、現行手法、芽は相当いろいろあるわけでございます。

こういうものをさらに拡大いたしまして、できるだけコントロールの範囲を広げて、先ほど五割、六割になるのは大変だと申しましたが、そういう形でそのウェートを増していきたい、かように考えているところでございます。

○木間委員 私、この土地問題、住宅問題を考えるときに、総理の御発言じやございませんけれども、やはりもうかるんだという土地神話を崩していかなければならぬ、こう思っております。東京の地価はもう上がらないぞ、下がりますとあるぞ、こういう認識を国民の皆さんに持っていただくことが極めて大事であろう、そういう世論形成ができればこの現下の状況の中で土地住宅政策は万々歳であろう、こう私は考えるのであります。

したがって、かねてから我が党は住宅保障法の提議をしてきたわけでありまして、今こそそのために住宅保障法あるいは住宅基本法を設けるべきときが来たのではなからうか、私はこう考えるわけでありまして。この基本的な考え方について建設省の今のお考えをお示しいただきたいと思っております。

○伊藤(茂)政府委員 過去、住宅基本法の議論というのが幾つかございまして、社会党を初め公明党などで関係の法案が提案された、いろいろ議論になったというところは承知をいたしております。

ただ、いろいろ中身を見させていただきまして、住宅政策の目標、それから今保障という言葉が出ましたが、そういった国の責務をどう考えるか、住居費負担のあり方、それからその目標とする居住水準等々、各党間でまだまだ非常に格差がございまして。私も、こういうものが格差がなくなつて、皆さん意見が一致して、やろうではないか、こういう考えでないかというふうなコンセンサスが形成されることが非常に重要だと思っております。

事住宅はやはり国民生活の一番大事な基盤でございますので、殊さらに各党間のこういったコンセンサスの形成というのは重要だと思っております。その格差が余りにもありますとこれはなかなか難しいので、ぜひともこういった格差がなくなる方向で議論が進んでいただきたい、かように存ずるわけでございます。

建設省自体も、昭和五十六年当時、内部的には基本法の検討に入つて一応政府の立案をしたことでもあるわけでございますので、そういうことで、いろいろと各方面で議論が深まることを期待しておるところでございます。

○木間委員 この法律が施行されますと、地方自治体にも少なからず影響が及ぼされるわけでありまして。地方自治体も、この間、財政運営に大きな努力をされてきたところであります、ぜひ地方自治体への財政上のしわ寄せがネックにならないように十分な手当てをしてもらいたい、こ

の機会に要請をしておきたいと思っております。

いま一つ気をつけなければならぬのは、本法の改正案が早く成立するようにお考えになっておるデベロッパもあるやに実は承るわけでありまして。せっかく環境も整つたすばらしい住宅をつくらう、こういう御努力をされておるところでありまして、そういった皆さんのしたいほうだいがないように、乱開発にならないように、そういう町づくりをしていかなければならぬわけでありまして、そういったことに對する御決意をひとつお願いをしたいと思います。

○望月政府委員 お説のとおり、これからの大都市圏での住宅地供給を的確に進める上で一番神経を張らなければいけません、地価の高騰といひまじょうか、投機的取引の横行等の問題でございます。

そういった観点から、今般御提案申し上げております法律案の中におきましても、国とか地方公共団体の責務をいたしまして、言うなれば土地の投機的取引の抑制に對しまして関係者は努力しなければならぬというふうな条文を第三条の二項といたし格好で入れさせていただいております。言うまでもございせんけれども、こういった努力規定というものを具体的にどういうふうにするかといふことは、私ども、そういった中で国土利用計画法の適正な運用もぜひ努めさせていただきたいと思っております、あわせてまして税制上の措置、これも大事でございます。さらに、先ほども出ましたけれども、不動産業者等に対する適切な指導、こういうことも十分努めてまいりたいと思っております。

とりわけ今般の法案の中にございましていわれる重点地区の考え方、こういったところが、即地的に明確に引くものではございせんけれども、おおよそのエリアとしてそういったものを浮き彫りにすることに今回の制度を考えさせていただいておりますが、そういった制度を入れていただくに私どもは一層の注意を払ってまいりたいと考えておるところでございます。

○木間委員 今後税制問題等についても制度が準備されていくわけでありまして、この間の議論を聞いておりましたも、例えば遊休地あるいは低・未利用地、未利用地という御発言を随分と聞くわけでありまして。私たちそれぞれ頭の中で想像はするわけでありまして、こういった各人によつて異なるわけでありまして、こういったものについてどういった定義をお考えなのか、物差しを持っておいでになるのか、この機会にお聞かせいただければ、こう思っております。

○真嶋政府委員 お答えいたします。遊休地の概念でございまして、まず遊休土地転換利用促進地区という制度を設けていたところというふうなことでございまして。その地区の定義は、相当期間にわたり低・未利用であること、周辺地域の計画的な土地利用の増進を図る上で著しく支障となつておること、有効かつ適切な利用を促進することが都市機能の増進に寄与すること、おおむね五千平方メートル以上の規模であること、市街化区域内にあること、この五つのすべての要件に該当する土地の区域について定めるものでございまして。

この場合、まず低利用ということが今お尋ねのことでございますが、この要件といたしましては、政令におきまして、何らかの用途には供されているが、その利用の程度が周辺地域の同一または類似の用途の土地利用の程度と比較して、著しく劣っていると認められる場合を指すということと定める予定でございます。

この場合の比較の基準となる周辺地域の同一または類似の用途と申しますのは、周辺地域におきます都市計画の内容、一般的に土地利用の状況、一般的に建築物等の整備の状況等を総合的に判断して、都市計画に適正な土地利用であると認められる同一または類似の用途をいうものと考えています。したがって、仮設、一時的な建築物の敷地、著しい低利用地、整備水準、管理の状況、使用の頻度等から見て通常の利用とは認められない

もののほか、さらに通常の利用がなされている場合であったとしても、例えば、二、三具体的に申しますが、青空駐車場については、周辺地域における駐車場としての利用形態が立体駐車場によることが一般的であり、また、都市計画上の高い容積が指定され、高度利用が適正な土地利用と認められる地域においては、その場合でも低利用となる場合もあり得る。

資材置き場も問題になることが多いのでございますが、周辺における資材の保管方法が倉庫によるものが一般的であり、都市計画上も流通業務系、工業系の土地利用が予定されており、倉庫による保管が適正な土地利用と認められる地域においては、この場合も低利用となる場合があるというふうに考えているところでございます。

○木間委員 都市局長のお話をメモすることちよつとできなかったもので、後ほど会議録をぜひ拝見させていただいて、また次の機会に議論もしたいと思っております。

最後に、本法成立後、皆さんの努力などなどもあって、特に首都圏でも住宅が建っていくだろう、このことに大きな期待をするものであります。

ただ、私がかねがね委員会でも申し上げてきたけれども、四全総の中の国土の均衡ある発展、そして一極集中を排しよう、こういう方針が一つは頭から離れないわけです。東京の住宅再開発が進んでいきますと、居住条件がよくなっていくでありますが、そうなりますと、また集中に拍車がかかるのではなからうか、このように大変気になるところでございます。この間、国土庁も中心になられたりして役所の官庁関係の移転も努力をされてきたところでありますが、私の目に映るのは、本当にやる気があってやってこられたのだらうか、こう思えて仕方がありません。どこどことは申し上げませんが、声は大きかったけれども出てきたのは何だったのか、私どもは本当に疑問に思うわけでありまして、少なくとも、今後官庁をおつくりになる場合で

も、せめて民間の皆さんに範を示すという意味で絶対に東京につくらない、そういうことをひとつこの機会に決意をお示しただけでませんか。

○三木府委員 御指摘のように、東京一極集中を是正し、多極分散型国土の形成を図るために、業務機能等の諸機能を分散させるという施策を講じていくことが必要でございまして、

その一環といたしまして、国の行政機関等の東京都部からの移転の問題がございまして、昨年八月に、七十九機関十一部隊の移転先を決定いたしました。五年以内に具体的な移転を行うというふうな形で推進をしようとしているところでございまして、

また、ただいまお話しした今後新設が行われます国の行政機関等につきましては、多極分散型国土形成促進法に基づきまして、その形成に配慮をしなければならぬというところで法律上定められておりますし、第四次全国総合開発計画におきましても、今後新たに設置する全国的な文化研究施設については、原則として東京外への立地を図るというところとされているところでございまして、この趣旨にのっとりまして、分散法や四全総の趣旨が生かされますように、引き続き努力をしていくべきものと考えております。

○木間委員 今まで議論をしてきましたけれども、建設省も国土庁もその時期、時期に力いっぱいやってきた、私はこう思っております。しかし、皆さんの考えておいでになるような、あるいは国民の期待に沿うような状況下でないわけでありまして、この機会にお互いにもっと前向きに土地住宅問題を掲げていかなければならぬわけですね。そして、そのこともまた建設省のエリアだけで、国土庁のエリアだけでの御判断では、この異常な高騰問題についてはメスを入れることはできません。

ですから、皆さん方のエリアからあるいは離れておるかもしれないけれども、金融政策についても、あるいは国土利用計画法の十条から十三条の扱いについても、もっと大胆に積極的にぜひ知恵を出し合つて、この間国民の期待にこたえていかなければならぬ、こう思っております。また、私たち議員もそういう思いで一大反省の時期、この受けとめておりますので、今後とも土地政策、住宅政策が円滑に進みますように心から期待をいたしまして、質問を終わらせていただきます。ありがとうございました。

○櫻井委員 長代理 長田武士君。○長田委員 今回提案の二法案、すなわち大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の一部改正案と都市計画法及び建築基準法の一部改正案について質問をしたいと思います。最初、法案の質疑に関連をいたしまして何点か大臣にお尋ねをいたします。

きょうの報道によりますと、建設省はきょう、住宅金融公庫の貸し付け基準金利を〇・二％引き上げ、現行の年五・三％から年五・五％に改定することを決めたという報道がなされております。大都市を中心といたしまして住宅の価格が非常に高騰したという趣旨で、そういう意味では、一般のサラリーマンはもう手が届かないというのが住宅購入に対する考え方でありまして、そういう中にありまして、私たち今この法案を審議している中では、いろいろな点を改善してサラリーマンにも住宅が十分供されるような政策をしようというのが基本的な考え方であると考えております。

住宅金融公庫法のその目的でありまして、その第一條にも次のようにうたわれておるわけでありまして、「住宅金融公庫は、国民大衆が健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設及び購入に必要な資金で、銀行その他一般の金融機関が融通することを困難とするものを融通することを目的とする。」

一般の市中銀行では金利が高くてどうも採算が合わないという状況下にあつて、金融公庫というのはいわゆる低利で一般に供するのだというのが目的であります。そういう状況下でありまして、御案内のとおり

建設大臣、長期プライムレートなんか五月の末ですが、〇・三％引き上げております。七・一二五です。私は元銀行員ですから、そういう状況下にありまして、実勢金利が下がっている。その中にあって、いわゆるこれは前回の金利が上がった分ですと、いまましても、金利を上げるということは、何となく住宅政策におきまして逆行するような建設省の物の考え方である。これはどうも八月から実施する、ことしの第二期分の募集から実施をするというふうな考え方でありまして、将来においては現在実勢が下がっておりますから下げます、こういう考え方であるようでありまして、けれども、今までの金利の状況を見ても、平成二年の三月十九日、四・九五に引き上げました。平成二年の四月一日に五・三％にいたしました。そして八月から五・五％、一年に三回も引き上げるといふ異常さ。

こういう点を考えますと、私は、一般の民間の金融機関では借りられない、そういうところで金融公庫があるのだといひましても、国民は納得できないと思ひます。この点、思いとどまって現状の金利にする考え方はありませんか。

○伊藤（茂）政府委員 事務的なお話ですので申し上げたいと思ひますが、公庫法の目的をお読みいただきたが、そういう目的のために公庫法では五・五％を基準金利の上限にいたしております。したがって、金融情勢がどういふふうに変わつて長ブラがどう変わろうとも、財投金利がどんなに高くなろうとも、五・五％よりは上がない、こういう政策金利体系をとつておるのが金融公庫法でございまして、

そして、財投金利が六・五％から下がった場合には、それは言つても五・五との間で利子補給の幅がだんだんと狭まりますから、その際には五・五％を下回つた基準金利にしましう、こういう運用をやつておるわけでございます。

たまたま今回財投が六・七というところで、この六・五％を上回つた財投金利になりましたので、この連動で上限にひつかることに相なりまし

という点では非常に軽減されておりまして利子補給しておるわけですから、そういう点ではサラリ

土地住宅問題、私たち国会議員といたしまして、この問題については重要課題として常に論議をいたしておるところでございます。そういう状況にありまして、特に大都市における地価の高騰、もう非常にこれは異常でございますして、サラリーマンが住宅を購入しよう、あるいは一戸建てはもう夢の夢ですし、マンションを購入しようとする。

現状であります。

そこで私は、一万以上と言われております国の許認可権限、こういうものを大幅に地方に移譲すべきである、どうしてもそれを移さない限り一極集中というのはどうも避けられないんじゃないかというふうに考えております。その上で土地、住宅、首都圏機能の移転がばらばらではなくて、この三つが同時に決行できるといいますか実行できる、そうでなければ効果が上がらない、このよう

というものについては、そのように分析をさせて
いただいております。ところであります。

○長田委員　また、東京の深刻な住宅事情の原因
について、よく東京にはもう土地がないんだ、そ
のように言われておりますけれども、私はその点
についてはどうも納得しかねております。

建設省の「首都圏宅地利用動向調査」によりま
すと、都心から十キロから二十キロメートル圏内
の土地の利用状況を調べてみますと、農地は一〇

・二％、空き地が八・六％、工業用地が六・一％、そういう状況であります。さらに二十キロから三十キロ圏では、農地は二五・五％、空き地が八・六％、そういう状況であります。都心から二十キロから三十キロといえ、都心への通勤時間は大体一時間ぐらいであります。例えば千葉県では船橋とか習志野、柏、埼玉県では越谷、浦和、大宮、朝霞、志木が大体一時間圏内、東京都下では小平とか国分寺、東久留米等が大体一時間以内の通勤時間、このように言われております。

〔桜井委員長代理退席、委員長着席〕

一方、経企庁の「民間活力に関する研究会中間報告書」では、東京湾沿いの工業用地約一万ヘクタールのうち半分程度は十分に利用されていないとも言われております。この十分に利用されていない工業用地の面積は、都心三区、港、中央、千代田、この三区の合計面積の四千二百ヘクタールを上回ると言われておるわけであります。

また、政府関係機関の地方分散計画の具体化等に伴いまして、東京都内には新たに跡地利用のできる国有地も相当生まれてくるだろう、私はこのように期待をいたしております。

これらの土地に集合住宅を中心に住宅を建設いたしますと、東京の住宅問題というのは一気に解決できるのではないかと考えております。世界都市東京の住宅問題を解決するには、総合的な手だてを講ずれば決して不可能ではない、私はこのように考えております。

海部総理も六月三日、北九州市での記者会見では、特に土地政策に全力を挙げ、解決に向け一歩でも二歩でも具体的な前進をしていきたい、このように強い決意を述べられております。住宅行政の主務所管大臣であります建設大臣が強力なリーダーシップを発揮して進めれば可能であると私は考えますけれども、この点はいかがでしょうか。

○綿貫国務大臣 今御指摘のございましたように、宅地住宅供給ということで、今の住宅問題あるいは土地問題のニーズにこたえていきたいというところで、今回、今御審議いただいております法

律を出していただくわけでございまして、この法律を成立させていただき、さらに、申し上げておりますように土地税制というものがこれにさらに相乗効果を発揮いたしますならば、今の御指摘のような方向に大きく近づいていくものだと信じております。

○長田委員 日米構造協議の場でも、特にアメリカ側からは日本の高い地価そのものよりも、それをもたらしている土地政策の誤りと、その結果としての土地利用の異常さを大きく問題にしております。

そして、地価を規制によって引き下げるのではなくて、土地の供給と有効利用の促進によって、結果として地価を安定させるべきである。このように日米構造協議では述べられているわけであり、アメリカの提案をいたしまして、その上で、外国からの新規参入者や国内の一般サラリーマンの利益を実現しようとしているわけでございます。アメリカの提案をいたしまして。

今回の改正案は、こうした米国の対日改革の提案に沿ったものであろうと考えておりますけれども、まず米国の側に対日要求をどのように受けとめていられしやるのか、この点についてはいかがでしょうか。

○綿貫国務大臣 私は、いつも基本的に日本というのはいかに人間がたくさんいて、しかも高密度に大変国土というものを高密度高利用しておるといことは宿命的な問題でございまして、例えば日本はアメリカの二十五分の一でございまして、アメリカと同じ人口分布にいたしますと日本列島の中に八百万人おればよいということになるわけでありまして、それからさらに山が六八％ありますから、可住面積だけ比べますと日本の国は三百五十万人ということになる。オーストラリアに比べますと日本には七千万人おればよいということになるわけでありまして、そういう点で、外国から見ますと日本は非常に異常に見えると思っております。

きな宿命によって国土と人口のバランスというものがこういうふうになっておるんだと思いが、これをできるだけ地価を安定させて、お互いに国土を平等に利用して社会公共の福祉、それぞれの福祉を求めていかなければならないわけでありまして、これは日本の国自身が考えるべき問題だと思っております。

しかしアメリカとしても、よく日本の地価高騰というものに大きく注目しておられるということでございますが、アメリカから指摘されるまでもなく、日本の国全体として、今申し上げましたように国土というものが公共の福祉のためにも大いにと枠を広げるべきであるというのが昨年の土地基本法にも示されておるとおりでございます。その方向に向かって今前進しようということで、この法律も出させていただいているわけでございます。

○長田委員 国土庁、来ていますか。国土庁にお尋ねいたします。

長官は所信表明の中で総合的な土地対策の必要性を述べられました。また強力にその政策の推進の決意を述べられております。ただいま取り上げました日米構造協議でも米側から特に土地問題については一項目取り上げられているほど重要課題であるかと私は考えております。

こうした中で、さきの臨時国会では、今大臣がおっしゃってございました土地基本法が成立をいたしました。その基本理念のもとに具体的な施策が進められなければならないわけでありまして、平成二年度の税制改革大綱では何ら即効性のある政策というものは見当たりません。少なくとも住宅事情の厳しい三大都市圏については、大企業保有の遊休土地の宅地化や、土地増価税の創設で大企業保有地の含み益の社会還元など早急に効果的な施策を講ずるべきであると私たちは主張いたしております。

この点について、効果的な土地政策は全然見当たりませんけれども、今後どのようにされるつもりなんでしょうか。

○藤原（良）政府委員 昨年末の土地基本法の制定を踏まえまして、さらに需給両面にわたる総合的な土地対策を進めなければならぬわけですが、ただ、具体的な措置として、政府でさきに閣議決定しております総合土地対策要綱、また昨年末土地関係閣僚会議で申し合わせた「今後の土地対策の重点実施方針」、これに基づきましていろいろな施策を展開しております。

日米構造協議におきまします中間報告におきましても、この閣僚会議申し合わせ事項十項目が中心になって内容が定められておるといふように理解しております。その中には、大都市地域における住宅地供給の促進、あるいは土地税制の総合的な見直し、国有地の利活用の促進、そういったことが重点的な事項として盛り込まれておるわけでございます。建設省から御提出になっております二法案もその一環として位置づけられるものとして、私もこの法案の成立に期待をかけておるところでございます。

なお、さらに、基本法を踏まえて、総合的、基本的な土地政策のあり方につきましましては、まだまだ踏み込んだ抜本的な課題が残されているんじゃないかということで、基本法に基づいて設置が定められております土地政策審議会も先日第一回の会合を開いたわけであります。

この中で総理大臣から土地基本法を踏まえた今後の土地政策のあり方について諮問されまして、早速企画部会が設けられまして、非常に大きな幅広い重要な課題でございまして、この企画部会で具体的な審議事項を詰めて、できるだけ早く個々のテーマについて検討することになっております。

土地利用計画の充実、あるいは計画を実現するための規制や事業手法、さらには土地の負担に関する問題、税制措置もありませんし受益者負担の問題もあろうかと思っております。さらには公的評価の問題、土地情報問題、まだ課題はいろいろ残されておると思っておりますので、審議会でも早急にこの辺を詰めていただきまして具体的な施策に結びつけて

いきたいというふうに考えております。

○長田委員 そういう意味で、どうかひとつ具体的な施策を早く実現をしていただきたい、このように考えております。

今回、大都市法の改正案の中で次のように述べられておるわけでありまして。

「第四 供給基本方針」建設大臣は、首都圏、近畿圏及び中部圏の各圏域ごとに、当該圏域における住宅の需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して、大都市圏における住宅及び住宅地の供給に関する基本方針を定めるものとする。その基本方針のうちに今度は、「国及び関係地方公共団体は、供給基本方針及び供給計画の達成のため、住宅又は住宅地の供給に関する事業の実施、相当規模の住宅又は住宅地の供給の事業を行う者に対する援助等を行うよう努めなければならないものとする」とこのようにうたわれておるわけでありまして。

そこで、お尋ねしたいのでありますけれども、首都圏を初め大都市圏域では、この異常な地価高騰によってマイホームを持つことは現実的に絶望的でありまして。加えて、地価高騰に伴う家賃の上昇は、都市で生活をする人々の家計を著しく圧迫をいたしておる状況でございます。こうした深刻な土地住宅問題を抱えております中で、大臣はいかなる基本方針を作成し、どの程度の住宅と住宅地の供給を目標とされていらっしゃるのか、この点はいかがでしょうか。

○伊藤(茂)政府委員 大都市法におきます供給基本方針では、当然ながら一般勤労者に対して重点を置きながら良質な良好な環境の住宅を供給する、あるいは都道府県と国との協力関係をしっかりとやっていくというふうないろいろなことが書かれます。思いますが、今お尋ねの住宅地の供給量も、目標量を掲げるわけでございますので、一つの大きなポイントでございます。

ただ、目標量につきましては、当然のことながら法律に定められている手続を経ますので、関係行政機関の協議等が必要でございます。その後建

設大臣が正式に決定をする、こういうことでございます。したがって、今の時点で建設省が内部的にどのくらい供給可能であるかというふうなことは、いまだに検討中でございます。それが今後十年間で、東京圏では建てかえを含めまして四百三十万戸、近畿圏では九十九万戸、中部圏では九十九万戸の住宅供給が可能ではないかという試算でございます。

さらに、住宅地につきましては、同様に今後十年間に新たに、東京圏で二万九千ヘクタール、近畿圏で一万三千ヘクタール、中部圏で九千ヘクタールの供給が可能である、こういうふうに見込んでおるところでございます。

○長田委員 今、首都圏では四百三十万戸、近畿圏では九十九万戸、中部圏では九十九万戸、これは十年間で達成をしたい、こういう計画のようでありまして。こういう数字は前に当委員会でも伊藤住宅局長が発表されたものであります。建設省が初めて十年間の長期にわたる住宅供給戸数を示したことは非常に画期的である、私は大変高く評価をいたします。この勇氣ある発言にはどういふ背景があるのか、ちょっと教えていただきたい。

○伊藤(茂)政府委員 私ども、今回の大都市対策というものは、やはり一般勤労者が住宅を買えない、あるいは適正な水準の賃貸住宅がなくてなかなか入れない、こういう現実を非常に重く見まして、それと同時に、住宅政策から考えますと国民全体の居住水準というものは着実に向上しておりますけれども、その中で大都市圏、とりわけ東京圏の居住水準というものが抜群的におくれているという現実がございます。したがって、先ほど来いろいろ御議論ございましたように、一極集中を排除し、多極的な分散型の国土形成をしながらその中で大都市圏の居住水準をどうするかというものは、やはり住宅政策としてはとっていかねばならないということでございます。

そういう中で私どもは、まず大都市圏におきまして住宅価格、家賃の安定ということが非常に重要だ、その中で経済が成長しますし、収入もふ

えますから、次第に所得とのバランスも回復する、まずは中長期にわたって安定することが大事である、そのためにはどうしたらいいかということ、供給対策としては大量供給以外に手はないわけでございます。

そこで、先生冒頭にいろいろ御指摘ございましたように、それは東京に土地があるか、名古屋に土地があるか、近畿圏に土地があるかというところで、建設省各局を挙げて土地を探したわけでございます。その結果、低・未利用地、国公有地とか工場跡地でございますとか市街化区域内農地、それから新市街地、ニュータウンでございますが、そういったところを調べ上げて、そしてその中から現時点での事業の執行能力を今回の大都市法その他の法律、予算、諸制度の充実によりましてアップできるだろうということで事業のスピードアップを考へる。

ですから、土地もあり、事業も行、こういうことでございます。今申しましたように十年間で新規住宅供給分として二百三十万戸、それから既存の住宅がございまして、これが民間で自発的に、あるいは公共団地なんかでも建てかえをやっておりますように建てかえがあるわけでございますが、その建てかえ分が約二百万戸くらいあります、こういうことでございまして、先ほど言いましたような未利用地とか市街化区域内農地でありまして、新市街地は主として新規の住宅地の供給の中で二百三十万戸、両方で四百三十万戸供給が可能である。

そうしますと、首都圏につきましては、将来の世帯の増加であるとか建てかえとといった需要面から押さえて、十年ベースに直しますと三百八十万戸になるわけですが、三百八十万戸の需要があるからこれに見合う住宅建設が必要だ、こういうふうな四全総はなっておりますわけでございますけれども、これを上回る土地があるではないか、したがって、これを目にかけて大量供給をすれば価格安定に相当するのではないか、こういう発想でございます。元氣の出どころはそ

うところでございます。

○長田委員 今お話がありましたとおり、これは四全総を受けてさらにそれを上乗せしたということのようでありまして。

それでは、さらに細かく伺いたいのであります。例えば首都圏について四百三十万戸という供給数はかなりハイペースなですね。建設省はこの建設計画には相当自信があるようですね。けれども、それは具体的に、首都圏の各都府県別にどのくらい考えておるか、この点はどうか。

○伊藤(茂)政府委員 今先生が言われましたそのハイペースというのはどういうことを根拠に言われたのかちょっとわかりませんが、今現在の単年度におきまして一都三県の住宅建設量というのは五十五万戸でございます。ここ三年これが続いております。したがって、年間四十万戸というのは基本的なペースだと思っております。したがって、四全総は非常に妥当な数字でございます。私どももそれを若干上回る程度でございます。そんなに大きな数字ではないと思っております。

それで、今都府県別の戸数はどうかというお話でございますが、先ほどお話ししましたように、今後都府県と話し合いをして具体的に決めていくわけでございます。今の段階で四百三十万戸の内訳はございません。ただ、念のために申し上げますと、第五期の現行の五カ年計画、平成二年度で終わりでございますが、この五カ年間にどのくらいの住宅建設を目標としておったかと申しますと、一都四県で二百一十万戸でございます。年ベースにして四十万戸ということでございます。

したがって、現状の住宅建設のスピードは、ここ三年間の四十万戸を大きく上回っている供給量になっているところでございます。

○長田委員 今回の改正案では、特に都市計画や建築基準などによる土地利用規制を緩和するため手法が幾つか盛り込まれております。すなわち、都市計画法及び建築基準法の改正案

の中で、第一種住居専用地域内の農地を活用した中高層住宅供給の促進のための住宅地高度利用地区計画でございす。また、住居地域、商業地域などで住宅供給を促進するために、用途別容積率地区計画に加えて、低・未利用地の有効利用を図るために、遊休土地転換利用促進地区を創設いたしておるわけす。

このような制度の創設が今国会に提案をされておるわけでありすけれども、私はむしろ遅きに失したという感じを否めません。もっと早く効果的な住宅土地政策が進められなければならなかつたのではないかと考えております。

昭和五十九年に東京の都心商業地に端を発しました土地の高騰は、昭和六十一年九月にピークを迎えました。今や全国の大都市地域にまでこの高騰というのは及んでおるわけでありす。東京の住宅事情は、御承知のとおり公的住宅の供給が思うように進みません。加えて、東京都の全住宅地の四割を占めております民間賃貸住宅に住む人たちは、地価上昇によりまして家賃の高騰あるいは建てかえ後の高家賃という切実な問題に直面し、生計が大変逼迫をされておる状況であります。こうした中で、この制度に期待する声は大きいものがあると思ひます。本気で取り組まない限り画餅に終わってしまう、そういうことを私は危惧をいたしております。

例えば、今都心では、地価が高いから、その地価にふさわしい土地利用へ転換することを大義名分といたしまして大規模な地上げが行われておる現状でございす。住民は高い地価ゆえに転居を強いられております。地価に追われて住民は次々と転居して都心から追われております。たとえそこに再開発をいたしましてマンションを建てたとしても、高い地価のために家賃も分譲価格も高額になってきておりまして、とても普通のサラリーマンでは手が出ない、入居ができないという状況でございす。専ら採算性の高いオフィスビルやワンルームマンション等々にどうしても建築が走る。そのために、私たちが一番望んでお

りますサラリーマンの住宅に供しない、そういう側面を抱えておる、このように考えております。

こうした高い地価ゆえに人の住めないという実情にゆがんだ都市が形成されているわけでありす。今回提出の改正案によりまして、こうした問題に対しまして、普通のサラリーマンが住める住宅の供給が本当に可能であるかどうか、この点についてはどういふふうに考えていらつしやいますか。

○伊藤(茂)政府委員 一般勤労者が住める住宅ということでは、先ほど申しましたように六十キロ圏全体を通じての対策にならうかと存じます。

それで、今のお話は、都心地域でほとんど住宅が減少している、そういうところに今回の制度の用途別容積率地区計画というのは、非常に考え方はいいけれども、本当にそういう住宅が供給されるのだろうか、こういう御質問かと存じます。

御指摘のとおり、今回の地区計画でございす。が、都心部等の住宅減少地域におきまして、環境を保ちながら住宅の容積率の増しを行うことによりまして、住宅立地が業務開発と一緒に残っていくということを図ろうとするものでございす。したがって、大都市地域全体を通じての大量供給の一環としてこの住宅供給が働くことは当然かと思ひますが、それでは個々の住宅が果たしてどのくらいの価格になるかということもございす。

ただ、これは立地次第であらうかと思ひます。都心の三区のこういう場所と云われても、それはなかなか手の届くものにはならないだろうと思ひます。したがって、どういふ地域にこの地区計画をお願いするかということが一点あるかと思ひます。

それからもう一点は、いづれにしても、住宅は、価格、家賃を決定するあるいは下げるといふ手法は、公共的な賃貸住宅にする、公的な融資をするあるいは補助金を出す、そういうことで価格コントロールをするという仕組みになっております。したがって、今言いましたようない

ろいろな事業手法の活用ということで、できるだけこれらで供給されます住宅に低利融資をしたり補助金を出したりしながら家賃コントロールをしよう、こういうふうな考えをしております。それから、プロジェクト自体に公共サイドからアプローチをして公共的な主体が参加をするということができれば、公共住宅もそこでは可能だろうと思ひます。

いづれにしても、土地柄とそういった住宅事業の手法がこれに絡んで初めて実現されるものと考えております。

○長田委員 申し上げるまでもなく、東京、大阪などの大都市の地域を中心とした住宅家賃の高騰も大変深刻であります。

私の調べたところによりますと、本来都市サラリーマンのための公共住宅であります公団住宅の家賃も異常に高くなつておる状況でございす。例えば東京都港区の団地コナミ南青山、そこでは家賃が月額二十八万三千四百四十四円、広さは専ら面積は六十六・九四平米、また東京都千代田区の団地リバーシティ21イーストタワーズでは家賃が月額二十六万八千九百九十九円、専ら面積は百四・九八平米、こういう異常な家賃でございす。

建設大臣、このような異常な高い家賃の公団の住宅へ一体だれが入居できるのでしょうか。サラリーマンはともに入居できませんけれども、我々国会議員だって入居できません。だれが入居するのですか。

○伊藤(茂)政府委員 それは所得の高い人しか入居できません。

それで、今先生言われましたコラム南青山とかリバーシティ21とかいうような高い住宅は大体十五戸ございす。しかし、実際には新規供給は、例えば首都圏では賃貸住宅の場合には年間二千戸程度だと思ひます。そのぐらゐ新規供給がございす。その平均が十萬六千円でございます。失礼しました、公団賃貸住宅の場合には首都圏の二都三県のベースが十萬六千円でございますが、これは二千戸ぐらゐでございます。

さらに、空き家賃でございすけれども、空き家募集というのがございす。これが年間どのぐらゐあるかと言ひますと、首都圏で二萬五千あるわけでございます。先ほど先生が指摘された高い家賃は十五戸でございます。それから二千戸と二萬五千、この二萬五千の方の空き家賃の方は約四萬円でございす。そういう家賃の住宅が年間に供給されていることをよく御理解賜りたいと存じます。

○長田委員 私が申し上げたのは、やはり公団というのは公共性の高いものですし、公共の福祉に供するというのが一つの目的ですから、例えば高いところを挙げたわけす。

加えて、低所得者のための公共住宅であります公営住宅についても相当高い家賃になっていす。例えば都営住宅で私の地元であります光が丘団地、これは家賃は五萬二千七百円です。さらに、公営住宅と同様に国庫補助を受けて建てる地域別賃貸住宅というのがあります。これは多摩ニュータウンでありますけれども、七十平米のものが十萬九千五百円という家賃であります。このような低所得者のための公共住宅である公営住宅や地域別賃貸住宅の高い家賃については、これでよいのかと私も本当に疑問を持つておるわけでありす。この点についてはどうなんでしょうか。

○伊藤(茂)政府委員 今の御答弁に入る前にちょっと訂正しますと、新規供給二千戸と申し上げましたが、首都圏で元年度四千六百戸でございす。

それから公営住宅でございす。六十三年度の東京都の公営住宅の当初家賃の平均は四萬九千円でございます。東京都の場合には、ほかの公共団体でも同じでございす。公営住宅は低所得層に対する政策家賃をとっておりまして、施策対象層の収入月額のおおむね一六％ということで打ち合はしております。その際に、立地補正といひましようか、規模補正といひましようか、若干規模の大きいもの、質の高いもの、立地のいいものにつきましても一六％より若干高くなりますけれども、

ども、そういうことで政策家賃をとっておりまして、負担上は問題がないと思えます。二種はさらに低くなっておるわけでございます。

それから地域特質の住宅の場合には、これは公団住宅と同じ並びのものとお考えいただければよろしいと思っております。公営よりも上の層を考えておりますので、ほぼ公団住宅の先ほど申しました数字と合ってくると思えます。

○長田委員 また、この改正案に示された用途別容積率地区計画制度、これはオフィスビルの上にマンションを併設するなど市街地住宅の供給に効果を期待しているところでありまして、実際に住宅を建てた場合に高い地価を反映させない価格で本当に供給ができるのかどうか、この点が一番関心事であります。

東京都住宅政策懇談会の中間報告にも明らかでありますけれども、東京都内の分譲マンションの価格は昭和六十三年の上半期で三・三平米当たりの平均分譲単価は五百九十九万円で、全国平均百八十八万円の二・七倍にも達しておるわけであります。また、供給戸数の約四分の三を占める一億円未満の住宅の平均価格をとって見まして五千三百七十七万円で、都内勤労者の平均年収の八・二倍にも上っております。勤労者が都内に住宅を取得することは、これでは極めて厳しいじゃないかという状況であります。

こうした深刻な状況の中で供給可能な住宅について、果たしてどの程度の価格を想定されていらっしゃるのか、この点についてはどうでしょうか。

○伊藤(茂)政府委員 今申されましたように、都心といえども、二十三区内で例えれば戸建てであるとか、そういうことは、一般勤労者の収入を考えると、収入だけでは不可能というところはすぐわかるところでございます。私どもは中高層のマンションで可能かどうかという検証、あるいは家賃、これは市場家賃が相当広い範囲に成立をしております、その家賃とのバランスで新規に供給すれば、当然にその種家賃にすりつく形で家

賃をとるわけでございますが、そういう家賃の分布がどうかということを考えますと、まだまだ六十キロ圏の範囲内では一般勤労者の収入程度で住める住宅の地域というのはいずれ得ると思っております。

したがって、その場合の基準でございまして、いつも申し上げておりますように、勤労者の収入の五倍の住宅価格あるいは月収の二〇％以内の家賃というようなことをめどにいたしまして、可能性の高い地域で大量に住宅を供給していきたいというふうに考えておるところでございます。

○長田委員 また、この用途別容積率地区計画制度、これによって供給される住宅について、建設省はどのようなタイプの住宅を想定しているのでしょうか。規制緩和して建てた住宅が、本当に住宅に困窮しております一般サラリーマン世帯が住める住宅でなくては意味がないと私は考えます。

例えば、東京都心部での住宅とオフィスの土地の利回り、すなわち収益率、これを調べてみますと、大体オフィスの方が収益率が三倍くらい高いのです。中には住宅とオフィスを兼ねた建築物や、いわゆるワンルームマンションのような単身者用の建物も非常に利回りがいい、このように言われておりました、ともするとこうした傾向の建物が多くなるのではないかと、このように考えられます。

公共住宅では特に二DK、三DKが主流のようでありまして、今回の計画に当たっても、こうしたファミリータイプの建物を住宅として規定すべきではないかというふうに考えております。この点はどうなのでしょう。

○伊藤(茂)政府委員 先ほど来申し上げておりますように、一般勤労者対策としては六十キロの全体を考えているわけでございますが、その際の一歩の眼目は、やはり一般世帯用、つまり子供が何人かおりまして子供を育てる世帯というものが、一番住宅難と申しましょうか住宅事情の悪い階層でございまして、したがって、その人たちに質のいい

住宅をというのが今回の大都市対策の一番の眼目でございまして。

先生御指摘のように、それを都心地域でどうか、こういうお話でございます。用途別容積率地区計画は、今回のこの制度は都心及び都心の周辺で業務開発と住宅ができるだけバランスをして人が住める町をつくっていく、こういうことで都市計画並びに建築基準の制度としてつくろうとしているものでございまして、どちらかといえば非常に地価の高いところでございまして、したがって非常に先ほど申しましたように、全体の住宅の大量供給という中で役割は十分果たし得ると思っております。そこで出てまいります住宅全部がファミリー向きといえますが、一般世帯向きにはなり得ない、かように存じます。

したがって、立地、それがどの場所かということ、それから公的ないろいろな住宅の事業手法、融資でありますとか補助でありますとか、そういうものが入り得るかどうかが、できるだけそういうものをいれてファミリー賃貸にしたい、こういうことでどのくらい確保できるかということでございます。全部が全部ファミリーになり得るものとは思っておりません。と同時に、やはり大都市の中心部でございまして、共稼ぎでありますとか非常に忙しい方、いわゆる大都市居住型のいろいろな職業の方がおられるわけでございまして、それと同時に、ファミリー賃貸みたいな単身者用のものも相当需要があると思っております。そういうものも相当なウェイトで入ってくるというところは、これは当然にあり得ると考えております。

○長田委員 さらに、本法施行後にファミリータイプの住宅かどうか、それをどこまでチェックできるか、行政指導できるかが非常に重要であるというふうに私は考えております。

私が心配しておりますのは、民間デベロッパーの住宅建設に利用されてしまう可能性が多分にあるのではないかと、そういう点を危惧いたしております。結果的にはやはり高い分譲価格あるいは賃

賃価格につながるだけで、何かデベロッパーにだけ利するようになっては相ならぬと思っております。

こうした観点から、今回の規制の緩和対象となる地区に住宅建設を行う場合は、公共住宅を優先的に建設させるように十分監視する必要がある、このように私は考えておりますけれども、建設省としてはどういう指導を考えていますか。

○伊藤(茂)政府委員 今回いろいろな制度をお願いしてございまして、土地の有効利用、高度利用のために創設されます制度は、都市計画、建築基準の制度としてでき上がっておりますのでございまして、その中でこれを公共住宅にするということではできません。したがって、これは別途住宅対策として行っております各種の公共機関が行っている住宅建設事業あるいは低利融資、補助金といったもので条件をつけるということしか手段的にはございません。

したがって、先ほど来申し上げておりますように、いろいろな手法で出てまいりますプロジェクトに、できるだけこういった住宅サイドのチェックが行われるような事業手法を活用していただきたいということと同時に、公団でありますとか公社でありますとか公共団体が今まで以上にイニシアチブをとって事業に参入をしていくことを心がけなければならぬのであり、このように考えているところでございます。

○長田委員 住宅局長、私は、地方公共団体がイニシアチブを握れるようなそういう対応というのを強力に指導していただきたいということなです。

さらにお尋ねしたい点は、建築物と都市環境、この調和をどのように図っていくかということが大きな課題であると思っております。用途別容積率地区計画という新たな地区制度をつくるわけですが、当然考慮されると思っておりますけれども、ただ単に容積率を引き上げ、高いビルやマンションを建てればよい、そういう問題ではないと私は思っております。欧米の町づくりを引き合いに出

○伊藤(茂)政府委員 東京都との協議をいたして
おります。

それで、今現在の考え方でございますが、都民
住宅は、先ほど来御指摘のように所得階層分布八
〇％以下ということで、非常に広い、中堅、低所
得階層を相手にいたします。ところが、建設省の
国の政策の方は、地域特資B、Aともに二五ない
し四〇％の中堅所得層のねらいということになっ
ておるわけでございます。したがって、建設
省が援助しておりますのは、例えば地域特資Bで
まいりますが、二十年間、家主に対する家賃補助で
ございまして、基準家賃と入居者、対象層の負担
を考えた間の差額を二分の一が補助をするとな
っておりますので、建設省のこの補助の体系に乗
り得るものは東京都もこれを使っていたらこうと
いうことになっております。したがって、今後は
この地域特資AとかBとかいう体系をできるだけ
拡充する方向で私どもは努力をしてみたいとい
うことであります。

○長田委員 現在、都民住宅は全事業費の約四〇
％ほどしか実は住宅金融公庫の融資を受けられな
いのです。しかも金利は先ほど五・五と申し上げ
ましたけれども五・三から五・五と値上げ
される。こうした状況に對しまして国は財政上の
支援ができないかというふうに私は考えておりま
す。

例えば、都民住宅の支援策といたしまして、住
宅金融公庫の全額融資と地方公共団体の利子補
給、それらを組み合わせて新しい形の公社賃貸住宅
制度の創設などを検討してはどうかと思ひます
が、この点はどうでしょうか。

○伊藤(茂)政府委員 地方住宅供給公社に對しま
す公庫融資は、ほかの例えは民間が行います賃貸
住宅に對する融資と違ひまして、償還期間も長う
ございまして、それから段階金利の適用がないとい
うたような相当有利な条件になっております。

先生今御指摘のように、実効融資率と申します
か、そういうものは確かに大変低いので、先生の
御提案は、民間の金融とそれから地方公共団体の

利子補給というものを組み合わせて何とかできな
いか、こういうお話でございますが、確かに国と
地方公共団体の役割分担の一つのあり方だろうと
思ひますので、御提案も参考にしながら供給公社
の賃貸住宅の供給促進策の強化に努めてまいりた
いと思ひます。

○長田委員 また、都民住宅の具体策である土地
信託方式、それから都用地等活用方式による住宅
供給は、既に東京都は実施いたしております。

土地信託方式による住宅は、墨田区両国二丁目
に六十戸、平成元年十一月に着工いたしてござい
ます。また、戸数は未定でありますけれども、中央
区勝どき一丁目にも平成二年度以降に着工の予定
であります。加えて、都用地活用方式による住宅
は、港区海岸三丁目に百五十戸、これは平成元
年度末には着工いたしてあります。それから江東
区の東陽六丁目には二百五十戸、これは平成二年
度着工予定となっております。

こうした都民住宅の家賃については、上限額を
政策的に抑えまして、例えば三LDKで広さは七
十五平米の平均タイプで大体十二万円から十四万
円ぐらいの家賃に抑える、こういうふうな試算を
しているようでありまして、同じ立地条件で同じ広
さの公団、公社の住宅よりかなり格安であるとい
うことは確かであります。

こうした東京都の取り組みを踏まえましたとき
に、国は今回の法改正を待つまでもなく、もっと
積極的に具体策というものを講ずるべきである、
私はこのように強く訴えるわけであります。大都
市地域にどのような住居と住宅地をもっと
ふやすことができるか、あるいは普通のサラリー
マンがゆとりをもって住めるような住宅ができる
か、この問題が今の政治に課せられた最大の課題
であらう、私はこのように考えております。

そこで具体的に御尋ねいたしますが、国は、国
有地、旧国鉄用地等を積極的に住宅用地に利用で
きるようにすべきだ、私はこのように考えており
ます。また、その処分に当たっては、地域づくり
に責任を持つ地方公共団体が優先的に活用できる

ようにするとともに、処分条件を緩和することも
当然必要であらう、私はこのように考えておりま
す。さらに、中堅所得層が負担可能な住宅供給が
できるようにするために、譲渡価格などの面で
も配慮すべきであると考えております。この点に
ついてはいかがでしょうか。

○伊藤(茂)政府委員 私どもも、国有地である
はJRの用地につきましては、住宅適地のものは
できるだけ活用させていただきたいというのが基
本線でございます。

政府全体の意向でございますが、総合土地対策
要綱あるいは「今後の土地対策の重点実施方針」に
おきまして、公共的住宅プロジェクトの用地とし
て活用することに配慮するということになってお
りまして、大蔵省を中心に国有地の総点検に入
っておりますのでございまして、したがって、私
どもは、その結果に大いに期待しているところで
ございまして。

建設省といたしまして、今後この方針に沿っ
て、国有地について住宅建設プロジェクトの用
地として活用が見込まれるものがないかというこ
とを常に検討しながら、積極的に取り組んでまい
りたいと存じております。

○長田委員 また、公共住宅の着実な供給を進め
るために、東京など大都市の実情に合わせて各種
の基準等を改善すべきである、私はこのように考
えております。

例えば、全国一律になっております公営住宅の
入居基準、収入によって入れる入れないが決まる
わけでありまして、そういう点では東京の
実情にどうも見合っていないのではないかと、このよ
うに考えております。つまり、もっと多くの人々
が都営住宅に入居できるように収入基準の上限を
引き上げるべきである、私はこのように考えてお
ります。

また、都営住宅や公社住宅の建かえを促進す
るためには、建てかえ対象の拡大や公社住宅につ
いての制度的整備を講ずるべきである。この点に
ついてはどうでしょうか。

○伊藤(茂)政府委員 まず第一点目の公営住宅の
入居基準でございますが、先生御承知のとおり、
公営住宅というのは公営住宅法に基づいて低額所
得者に対する政策的な住宅を供給しているわけで
ございまして、したがって、いわゆるナショナル
ミニマムの制度でございますので、今現在は
各地域間を通じて全国統一的な整合性のある基準
になっておるわけでございまして、この基準をでき
るだけ国民全体の所得の向上等に合わせまして実
情に応じて引き上げていくことをやっております。
りまして、今現在は六十一年度の七月一日施行の
基準になっておりますが、定期的にこれを見直し
て引き上げていきたいというふうに考えておりま
す。

それから二点目の、公社あるいはその他の住宅
の建てかえ問題でございますが、制度的になかな
かこれから重要な問題でございますので、建てか
えが円滑にいくように、特に従前居住者対策を含
めて制度の中身を今後とも充実をしてみたいとい
うことでございまして。

○長田委員 次に私は、特に金融公庫の融資の条
件について、東京などの地価の実情に應じた対応
と持すべきである、柔軟性というものはもっ
と持つべきである、このように考えております。

例えば、総務庁がことし五月にまとめた
「住宅に関する行政監察」この報告書によりま
すと、昭和六十三年度に東京都内で新築マンショ
ンを買った場合は、平均分譲価格は七千六百五十
八万円、平均専有面積は七十四平米だったわけで
ありますけれども、七十平米クラスの新築マンシ
ョンの公庫融資限度額は千八百二十万円ござい
ます。これはどうも実態と合わないじゃないか
というふうに私は考えております。このため、勧
告では、融資限度額の引き上げ、返済期間の延長
を初め、新築、中古を問わず融資条件の大幅な改
善が必要と指摘をいたしているところでございま
す。住宅金融公庫の融資条件の改善については建
設省はどういうふうに考えていらっしゃるのか。
話はかわりますけれども、最近、住宅事情が深

刻な全国の地方自治体で、住宅条例を制定する動きが活発化したしております。東京では世田谷や中央区で既に制定されておりますし、また兵庫県尼崎市では昭和五十九年に住宅環境整備条例を制定し、その条例の第一条では、「住環境の整備について必要な事項を定めることにより、良好な住環境の形成を図り、秩序ある都市環境の実現に寄与する」と目的事項を明示いたしました。市、事業者、市民の責務や開発協議制度、住宅の整備方針などを明確にいたしておるところでございます。

私は、このような地方自治体の動きについては、地方自治の尊重、市民生活の福祉向上のためにまことに結構なことであらう、このように考えておるところでございます。できれば建設大臣にこの御所見を伺いたいと思っております。

○伊藤委員 政府委員、まず、公庫の融資条件の改善のお話でございます。

先生御案内のとおり、平成二年度におきましては、一定の共同住宅について融資額を、東京圏において四百万円、大阪圏においては百万円の特別加算を行うこととしたところでございます。今後とも大都市地域におきまます公庫の融資条件の改善については引き続き努力をいたしますが、特に私ども考えておりますのは、借入金をやせば住宅が買えるというのではないと思ひます。先生おっしゃいましたように償還期間の問題もございしますが、償還期間をふやしてもなかなか償還額というものは減るものでもございせん。したがって私どもは、計画的な貯蓄というものをどうやってするか、それを融資制度とどういうふうに関結びつけるかというところがポイントではないかと思ひておりました。そういう方向で大いに充実をしてみたいと考えております。

それから、二番目におっしゃいました住宅条例のお話でございますが、特に大都市圏の東京都におきましても、各区で、それぞれの区の中の住宅対策といえますか、区民の居住水準の問題を真正面から取り上げた条例がいろいろできております。

す。私ども、それぞれの地方公共団体、市町村、区が住民のための住宅政策を考えていく傾向にあるという点に對して、非常に敬意を表してるところでございます。国全体の住宅政策の方向に沿って、それぞれの公共団体が地域の実情に応じた住宅対策を今後とも立てていただきたい、かように存するところでございます。

○綿貫委員 大臣、このたび御審議いただいております大都市法の改正につきましても、この住宅のプランを広域的に立てて、それについて各自自治体も御協力いただくという方向になっておりますので、今御指摘のような点につきまして、国または地方自治体挙げてこの方向にともに努力をしていくべきだというふうに考えております。

○長田委員 それでは、時間が参りましたので最後に、今、地方自治体がこのように住宅問題から市民を守るためにいろいろな条例をつくっております。それはどこに起因しているかといへば、やはり国の施策が非常に甘いということが指摘されるのではないかと、いうふうに私は考えております。

そこで、我が党がかねてより主張してまいりました住宅基本法、この制定がぜひとも必要であると思ひます。

我が党は、昭和四十四年から都合七回提出をいたしております。すなわち、住宅基本法を制定することによりまして、国、地方公共団体の責務を明確にいたしまして、住宅問題に対する具体的な方途を講ずるべきである、このように考えております。その意味で、住宅の憲法とも言われております住宅基本法を早期に制定すべきである、私はこのように考えておりますけれども、大臣の所見を伺ひまして、私の質問を終わります。

○綿貫委員 大臣、これまで社会党から住宅保障法案、公明党さんからは今お話のございました住宅基本法案が提出されてきたことは私もよく承知いたしておりますが、この住宅基本法につきましては、それぞれまだコンセンサスが得られていないというところがございます。この論議が深ま

って、コンセンサスが早く煮詰まっていけることを私も見守っていきたいというふうに考えておるわけでございます。

○長田委員 終わります。

○中島委員長 これにて両案に対する質疑は終局いたしました。

○中島委員長 これより両案について討論に入るのでありますが、別に討論の申し出もありませんので、直ちに採決に入ります。

まず、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の一部を改正する法律案について採決いたします。

本案に賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○中島委員長 起立総員。よって、本案は原案のとおり可決すべきものと決しました。

次に、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案について採決いたします。

本案に賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○中島委員長 起立多数。よって、本案は原案のとおり可決すべきものと決しました。

○中島委員長 ただいま議決いたしました両法律案に対し、桜井新君外三名より、自由民主党、日本社会党・護憲共同、公明党・国民会議及び民社党の四派共同提案による附帯決議を付すべしとの動議が提出されております。

提出者より趣旨の説明を求めます。木間章君。○木間委員 ただいま議題となりました大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の一部を改正する法律案並びに都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案に対する附帯決議案につきまして、自由民主党、日本社会党・護憲共同、公明党・国民会議及び民社党を代表して、その趣旨を御説明申し上げます。

案文はお手元に配付してありますが、その内容につきましては、既に質疑の過程において委員各位におかれては十分御承知のところでありまので、この際、案文の朗読をもって趣旨の説明にかえることといたします。

大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の一部を改正する法律案並びに都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案に対する附帯決議(案)

過去、住宅地に関する各般の施策が講じられてきたにもかかわらず、大都市地域を中心とした地価の異常な高騰によって通常の所得の範囲内での職住近接の住宅確保が困難となり、土地を持つ者と持たざる者との資産格差が拡大し、社会的公平感が増大する等、東京圏をはじめとする大都市地域における住宅地問題が深刻化している。

このため、両法の施行に当たっては、一般勤労者の手に届く住宅を確保することを主眼として、政府は一九九〇年として施策間の有機的連携のとれた実効ある対策を早急に講ずることとし、次の諸点に留意し、その運用に遺憾なきを期すべきである。

一 大都市地域等における住宅地供給の促進とあわせて、大都市地域への一極集中を是正するため、地方部における都市基盤の整備に格段の配慮を行うなど、大都市地域における人口集中を助長することのないよう努めること。

二 供給基本方針及び供給計画の策定、住宅市街地の整備及び開発並びに地区計画及び住宅地高度利用地区計画による建築制限の緩和が、新たな地価の高騰を招くことのないよう十分配慮し、土地の買い占め、投機的取引を厳に抑制すること。

三 大都市地域における一般勤労者の住宅及び住宅地需要に應えるため、住宅及び住宅地の供給にあたっては、できる限り公的住宅の供

給を優先することとし、一般勤労者が手の届く価格または家賃の良好な住宅に入居できるよう努めること。

四 住宅及び住宅地の供給に関連して必要となる公共施設整備の整備に際しては、地方公共団体の財政負担が過大とならないよう十分配慮すること。

五 地区計画制度及び住宅地高度利用地区計画制度により住居の用に係る容積率を緩和する場合には、周辺の住居環境の悪化をもたらさないよう十分配慮すること。

六 遊休土地転換利用促進地区制度については、適用要件について十分に配慮し、その積極的な運用を図ること。

以上であります。

委員各位の御賛同をよろしくお願い申し上げます。

○中島委員長 以上で趣旨の説明は終わりました。採決いたします。

本動議に賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○中島委員長 起立総員。よって、桜井新君外三名提出の動議のとおり、両法律案に対し附帯決議を付することに決しました。

この際、建設大臣から発言を求められておりますので、これを許します。綿貫建設大臣。

○綿貫国務大臣 大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の一部を改正する法律案及び都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案につきましては、本委員会におかれまして熱心な御討議をいただき、ただいま議決されましたことを深く感謝申し上げます。

審議中における委員各位の御高見につきましては、今後その趣旨を生かすよう努めてまいりますとともに、ただいま議決になりました附帯決議につきましても、その趣旨を十分に尊重して努力する所存でございます。

ここに、本法案の審議を終るに際し、委員長

初め委員各位の御指導、御協力に対し深く感謝の意を表し、ごあいさついたします。どうもありがとうございました。

○中島委員長 お諮りいたします。

両法律案に関する委員会報告書の作成につきましては、委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○中島委員長 御異議なしと認めます。よって、そのように決しました。

〔報告書は附録に掲載〕

○中島委員長 次回は、来る二十日水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。

午後六時五十九分散会

平成二年六月十八日印刷

平成二年六月十九日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局