

第百二十九回国会 建設委員会 議 録 第一号

本国会召集日(平成六年一月三十一日)(月曜日)
(午前零時現在)における本委員は、次のとおりである。

委員長 島居 一雄君

理事 金子 一義君 理事 野田 実君
理事 秋山 教蔵君 理事 藤井 孝男君
理事 石井 智君 理事 北村 直人君
理事 遠藤 利明君 理事 平田 米男君
古賀 誠君 佐藤 静雄君
佐藤 剛男君 斎藤 文昭君
桜井 新君 塩谷 立君
田中 直紀君 野呂田芳成君
山本 有二君 今村 修君
川島 實君 堀込 征雄君
松本 龍君 白沢 三郎君
杉山 憲夫君 広野ただし君
野田 佳彦君 渡辺浩一郎君
石井 啓一君 川端 達夫君
中島 武敏君

平成六年二月十八日(金曜日)

午後六時七分開議

出席委員

委員長 島居 一雄君

理事 金子 一義君 理事 野田 実君
理事 秋山 教蔵君 理事 藤井 孝男君
理事 石井 智君 理事 北村 直人君
理事 遠藤 利明君 理事 平田 米男君
佐藤 剛男君 塩谷 立君
田中眞紀子君 川島 實君
堀込 征雄君 白沢 三郎君
広野ただし君 山本 幸三君
野田 佳彦君 渡辺浩一郎君
石井 啓一君 川端 達夫君
中島 武敏君

出席國務大臣

建設 大臣 五十嵐広三君

出席政府委員

建設大臣官房長 伴 襄君
建設省都市局長 黒川 弘君

委員外の出席者

建設委員会調査 杉本 康人君
室長

委員の異動

二月十六日

川端 達夫君

同日

吉田 治君

同日

吉田 治君

同日

吉田 治君

同日

吉田 治君

同日

吉田 治君

同日

吉田 治君

同日

吉田 治君

同日

吉田 治君

同日

吉田 治君

同日

吉田 治君

同日

吉田 治君

同日

吉田 治君

する法律案(内閣提出第一号)

○鳥居委員長 これより会議を開きます。
国政調査承認要求に関する件についてお諮りいたします。

建設行政の基本施策に関する事項
都市計画に関する事項
河川に関する事項
道路に関する事項
住宅に関する事項
建築に関する事項
国土行政の基本施策に関する事項

以上の各事項について、本会期中中国政に関する調査を進めたいと存じます。

つきましては、衆議院規則第九十四条により、議長承認を求めたいと存じますが、御異議ありませんか。

○鳥居委員長 御異議なしと認めます。よって、そのように決しました。

○鳥居委員長 内閣提出、民間都市開発の推進に関する特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律の一部を改正する法律案を議題といたします。

趣旨の説明を聴取いたします。五十嵐建設大臣。

民間都市開発の推進に関する特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律の一部を改正する法律案

〔本号末尾に掲載〕

○五十嵐國務大臣 ただいま議題となりました民間都市開発の推進に関する特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律の一部を改正する法律案につきまして、その提案理由及び要旨を御説明申し上げます。

近年の土地市場全体の低迷を背景に、民間の都市開発が停滞する中で、都市部を中心に、本来民間都市開発事業の適地としてその速やかな整備が望まれる土地の相当多くが、具体の事業に結びつかず遊休地化するという傾向が見られているところであり、また、これらの遊休地がこのまま放置されるならば、その細分化、スプロール化等により、将来の優良な民間都市開発事業の実現が困難となるおそれが生じているところであり、

この法律案は、このような民間都市開発事業をめぐる状況の変化にかんがみ、地方公共団体等による用地先行取得制度に加え、臨時かつ緊急の措置として、公共施設の整備を伴う優良な民間都市開発事業の適地で、事業化の見込みが高いものを、先行的に確保する制度を創設し、良好な町づくりに向け民間都市開発事業の促進を図るため、民間都市開発の推進に関する特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律の一部を改正しようとするものであります。

次に、その要旨を御説明いたします。

第一に、民間都市開発事業の支援機関として、建設大臣の指定を受けた民間都市開発推進機構の業務の拡充を行い、三大都市圏等一定の地域の市街化区域などにおいて、民間都市開発事業の用に供せられる見込みの高い一定の要件に該当する土地について、取得、管理及び民間都市開発事業を施行する者への譲渡、並びにその土地において施行される事業への参加を行うことができることとしております。

第二に、機構は、取得した土地について事業を立ち上げるため、民間都市開発事業に関する企画及び立案並びに調整を業務として行うとともに、地区整備計画についての要請等事業化の促進を図るため、必要な措置を講ずるよう努めなければならないこととしております。

第三に、これらの業務に係る助成措置として、機構の土地取得に要する資金の借り入れ等について政府が債務保証を行うとともに、業務の円滑かつ安定的な実施を図るため、業務に要する費用の一部について、都市開発資金の貸し付けを行うこととしております。

その他、これらに関連して関係規定の整備を行うこととしております。

なお、民間都市開発事業の施行の状況等にかんがみ、以上の措置は、機構が平成十一年三月三十一日までに取得する土地を対象としております。以上が、この法律案の提案理由及びその要旨であります。制度の実施に当たりましては、機構内に第三者機関を設置して、土地の取得及び譲渡の価格に適正さを確保するものとするなど、厳正かつ的確な運用に万全を期してまいらる所存であります。

何とぞ、慎重御審議の上、速やかに御可決いただきますようお願い申し上げます。

○鳥居委員長 これにて趣旨の説明は終わりました。

○鳥居委員長 これより質疑に入ります。

質疑の申し出がありますので、順次これを許します。金子一義君。

○金子(一)委員 今、大臣から趣旨説明ありましたとおり、遊休地が放置されている。特に大都會でこういう放置されている現況というのが、町づくりや支障があることはもとよりでありますけれども、やはり土地の流動化が非常に阻害されている。そういう面で我が国全体の景気の回復にも大変大きなおもしろいところがある、こういう認識を我々は持つておりまして、そういう意味でこの有

効活用をしていこうという今度の法案については、我々も大いに期待をしているところであります。

また、昨年末でありましたけれども、我々自民党も土地を有効に活用しようということについて緊急経済対策、総合経済対策の一環として、新土地利用機構というところで構想を提言いたしました。そして、政府にもこれを御提言しておりました。そういう意味での我々の趣旨も、本法案の中に盛り込んでいただいているというふうに思っております。大変評価をしております。

いずれにしましても、建設省、また政府側が、非常に短期間でありますけれども、この法案を、骨格を練り上げられて提出されたということに対して、まず何よりも高く評価をいたします。ただ、非常に短期間にやっつけただけに、これから運用面で検討していただく課題、またこれからさらに御検討いただく課題、これが幾つかございす。時間がございませぬので、主な点にだけ絞って議論をさせていただきます。

まず第一は、買い上げの対象となる土地なのでありますけれども、もとより我々はこの機構が、土地の、何といいますが、保有機構とか、もしくは一種の預け先とは思っております。そういうことで、あくまでも土地を有効に活用していくという観点から何よりも最大の目的でありますから、そういう意味で法律上明記されております都市開発法に利用される可能性のある土地ということ、この点はもちろん異存がありません。

ただ、具体的な土地がどういうふうに対象になってくるかというものが、これから政令、省令で定められていくと思うのですが、今言われているところを拝見いたしますと、整形地道路に面している一万平米以上、こういう一つの方向が示唆されているのですよね。これは、例えば東京二十三区にとってみますと、こういう土地というのは金の卵なのです。全くなかと思いません。出てくることを期待しておりますけれども、ストライクゾーンがちょっと狭いのじゃないか。

そういう意味で、多少不整形地であっても、隣地購入することによっていわば整形化されて事業が可能になるような土地、つまり事業が可能になるような状況であれば、それはそのストライクゾーンの中に入れてほしい。

例えばの例を申し上げますと、九〇%土地が購入されている。一〇%まだ購入されていない。購入を継続したいのですけれども、パブルがはじけちゃって、銀行がもう金を貸してくれないというようなケースもあるのです。そういうものも、この民都機構が今度の法案で絡むことによりまして、今度の法案でも記されておりますとおり、いわば地区計画といったような区画整理事業その他のいろいろな事業を使って、その残りの部分について購入されて、そして事業化の可能性を持つてくるようなもの、こういうものは当然対象になってくるというふうに私は理解しているのですが、まず、それでいいかどうか。

そして、それをやるためには、やはり土地を購入するときに事業計画というものをあわせて提出していただく、そしてそのフィージビリティをやりながら検討していく。くず土地を買わされるなんという話ではあくまでもないのでありますけれども、そういうふうな理解をしているのですが、これはちょっと大臣よりも局長、簡単に結構でありますので、御答弁をいただきます。

○黒川政府委員 御指摘のように、今回の法律の対象としますのは優良な民間都市開発事業の見込み地ということとございまして、そういったことを考えてみますと、今御指摘になりました、例えば区画整理の種地としては効果がある、ほかのものを含めて具体的に事業をすれば一つの町づくりになるのじゃないか、こういういったものが具体的に市町村の地区計画というふうなものに立ち上がりが可能だというふうなものは一つの対象になるというふうに考えております。

また御指摘のように、具体的に土地を買います際には、民都機構自身がやはり最終的には仕上げて、それを使い物にするようにして譲渡するわけ

でございますから、いろいろな事業計画をつくってましてそれを具体的に可能かどうかということのある面を判断いたしまして、それを買収するというのが具体的に仕組まかと思っております。具体的に事業計画に続いて幾種類かの事業計画をつくってみてそれをもとに検討して買収に入る、こういうことかと思っております。

○金子(一)委員 民都機構といってもそうスタッフがいるわけじゃありませんし、今十七名か八名でしょう。ですから、そう増額できるわけじゃありませんから、なるべく、私が申し上げるのは、その土地を購入するときにあわせて事業計画を、土地所有者もしくはそれができなければ他のいわばディベロッパーにも相談させて、そして持ち込むような仕組みをした方が多効率的だろうという点も感じております。

それから、一万平米というのはちょっと広過ぎませんか。東京二十三区の状態から、今の土地の状況からいえば、五百平米でもいいんじゃないですか。それについて。

○黒川政府委員 優良な民間都市開発ということ、原則として千平米ぐらいかと考えておりますけれども、具体的な場所が隣接の地域と一体として千平米以上になる、そういう用地の場合には五百平米以上でもいいというふうなことを含めて検討させていただきます。

○金子(一)委員 ぜひそうしてください。なるべく弾力的に運用できるようにしてあげてください。土地購入は、法人、個人、これは対象は何か特定されているのですか。

○黒川政府委員 これにつきましては、法人、個人いずれでもいいというふうに考えております。

○金子(一)委員 投資組合はどうですか。

○黒川政府委員 具体的な土地を持つておられる方々の土地が、具体的にやはり対象になるような優良な、民間都市開発事業の種地になるというふうなものでありますと対象になると考えますけれども、具体的にはその際に判断させていただきます。

とかと思います。

○金子(一)委員 今度の国会で、不動産特定事業法というのを、いわば不動産シンジケーションというものが上程されますね、建設省で。それで、この不動産シンジケーションのいわばワン・オブ・ゼムとして、一人としてこの民都機構が土地を保有していく、そして、全体としてこの不動産シンジケーションにいわば民都機構が土地を持って参加していくということを、これはぜひ検討していただきたいのですよ。

そうしますと、どういうことかというのと、要するに不動産シンジケーションというのは、ちょっとうまく本当に機能していくかどうかというのが我々もまだ不安を持っているのですが、よく民間金融機関と輪銀、開銀が協調融資するというのが民間でも行われているのですよね。こういう、いわば民都機構に輪銀、開銀みたいなのが置きかえて、そして民間金融機関が輪銀と一緒に協調融資していくという一つのシンボルによって、つまり民都機構をシンボルとして事業化を進めていくということができるようになっていくのです。これは、不動産シンジケーションをうまく、我々としてはぜひこれからのいわば都市開発の手法として進めていきたい。そういう意味で、いわばこういう投資組合というの現実的に判断をいただきたい。

それから、逆にその出口の方、つまり不動産シンジケーションがこういう事業をやることについてその土地を民都機構が参加していくという形、出口の方ですね。これも可能になってくると思っておられますから、そういう意味で幅広い、法人、個人だけじゃなくて、そういう組合の対象ということもぜひお考えをいただきたいと思えます。

これ、官房長何がありますか。なければ結構であります。

二番目が、保有期間五年というのは短過ぎるのですよ。これは、政府保証の部分というのは五年、金利補てんの部分も五年。何でこれ短いかと

いいますと、きょうの予算委員会でも出てましたけれども、事業用については、ビル関係というのは空室率がどんどん上りだしていきついでしょう。今何%ですか、九、一〇%ぐらいでしょう。もう五年ぐらいいは二%ぐらいに上昇するということに見られてますよね、残念ながら。そういう状況の中で民都機構が土地を購入する。そうしますと、五年間きり保有できないという前提ですから、その間に事業化しなきゃいけないわけですよ。そうすると、五年間で事業化しようと思える物件、そこに民都機構の購入者にとっては物すごくプレッシャーがかかりますから、買える土地のストライクゾーンが物すごく狭くなってしまふ。もう一つ理由があるのです。金利なのですよ。今金利がもう空前の一番安い金利状況。そういう中で、金融機構は共同債権買取機構というのをつくつていますけれども、実質は金融機構全体が保有機構、つまり〇・二五%という普通預金の安い、ただみない金利で土地を支えているのですよ。だから、今こういう土地を支えているのは、単なる共同債権買取機構なんではない。金融機構全体で支えている。

そういう状況下にありますから、ではこの土地を民都機構で活用しようというインセンティブ、これは逆にマイナスに働く。時間が五年間ですから、持ち込まれる期間が。そうしますと、すぐに持ち込まないや金融機関だつてこれだけ金利が安いから、すぐに持ち込まないで様子見しよう、大臣そうですよ。当然そうなるでしょう。だから、そういう意味で五年間というのはなかなか難しい。

それから、多分お答えとしては、民都機構は事業で参加しますとおっしゃると思うのですけれども、ただ、民都機構というのはいくらも自分でも事業をやるわけじゃない。だからあつせんさせるわけでしょう。自分で事業を参加させます、参加はできますけれども、やはりだれかにあつせんをして、事業主体は別にいるわけですから、その事業主体を見つけてこなければいけない。そういう

ことになりましたと、ちょっと五年というのはやはり短いのではないかと。我々は十年欲しいのです。せめて七年。ただ、今回はいろいろな理由もありましようから、これはどこかでまたそういうところを検討していただくということをきょうのところはお断りしておきたいと思うのですが、どうでしょう。

○黒川政府委員 法案におきまして買い取れる期間が五年間ということをございまして、買い取った土地をいろいろ仕上げていくのに、さらに買い取った時点から一般的にいいますと五年ぐらいかかるかなというところをございますけれども、この辺につきましては、機構そのものとしては最大限それに対応できるように努力はさせていただくというところで現時点では考えさせていただいておきます。

○金子(一)委員 ちょっと確認ですけれども、保有は五年、その間の利子補給も五年、五年たつたら原則売る、こういうことですね。そういう前提で議論していますけれども、いいのですかね。

○黒川政府委員 法律上明記されているのは、買い取れる期間が法律が通つてから五年後の三月三十一日までだということが法定されております。それから、それを具体的に仕上げて売る期間がいつかということ、法律上は書かれておりませんけれども、一般的に我々の見通しとしましては、五年ぐらいいのうちにいろいろな条件整備をして譲渡できるようにしたい、そういうことでございます。

○金子(一)委員 今のお言葉で、まだ買い取れる期間は五年、しかし事業化でもう少し、それを民都機構が保有してたり、五年の間に計画を事業着手の見込みを立ててつづけて、そしてもう少しそれを民都機構が保有していられて、最終事業を、事業化まで民都機構が何らかの形でいけば面倒を見るという言い方は悪いですが、絡んでいけるような仕組みというのはこれからは多分検討の余地があるのかなという気がいたしますけれども、そこはぜひそういうことで理

解させていただきます。御検討していただくようお願いを申し上げておきます。

それから、最大の問題は本件の事業規模なのです。大臣、五千億というのはちょっと小さいのではないですか、どうです。これは建設省のいわば補正予算の目玉だという話ですから、そういう意味で、これはまさか、五年間で五千億ですから、年一千億なんて話ではないのでしょうか。というふうな理解しているのですけれども、それは大臣いいですよ。それは年間一千億ですなんて言つたら、本当に二階から目薬と言われてしまいますよ。

そんな話じゃないと私は理解をしておるのでありますけれども、それにしまして、いわば政府がこういう土地対策、有効活用土地対策ということですから、やはり二兆円、三兆円の規模にしたいいただきたい。与党側の案は、御検討されたのは、あれは幾らだったですか、五兆円、十兆円だったですか。骨格が出たでしょう、最初の。あれだつて五兆とか十兆という数字だつたですよ。そういう意味では与野党ともどもに、ちょっと五千億というオーダーとしては少し規模が小さい。

そういう意味で、我々としては五千億というのは少ないと思えますけれども、今回いずれにしても補正予算ですから、まず成立させることを最優先させていこうということで、これは御要望にとどめておきます。

ただ、まさに大臣が趣旨説明でお話しされましたように、本件の趣旨を踏まえれば、本件は五年、五千億ですけれども、初年度で五千億使つてしまつたつていいぐらいいの話であると思つておりますし、そういうもので積極的に対応していただきたいと思つてます。その上でまた増額措置というののも省内で御検討をいただきたいテーマだと思つてますが、これは大臣いかがでしょう。

○五十嵐国務大臣 先ほどお話がございましたように、与野党問わず各党からいろいろな御要望がございました。あるいは各面からも強い御要望も

ございました。現在の非常に経済の低迷している中で、なかなか土地の動きが悪い、また、そういうことに関連しながら、なかなか都市開発上適地と思うところでも有効利用されていかないというような実情があって、そういう中からのそれぞれの御要望等受けて、このたびこのような御提案を申し上げることにいたしました。でございます。

しかしながら、何分にも初めてのことでございます。一方では、地方公共団体であるとか各政府関連機関等もそれぞれ御協力をいたしまして、今年には相当規模の先行取得に関する計画等も御提案申し上げているのは御承知のとおりでございます。

そういうものとあわせながら、都市で開発事業につながると思われるもので、適切な土地で、かつ適正な価額でこれを取引して有効利用につなげていこうというところが趣旨でございます。そのことがまたあわせて土地の有効な流動化に資してもいくという思いなのであります。まず、とにかくスタートさせていたで、御提案申し上げているように五年間で五千億という規模で進めさせていたで、もちろん、そういう仕事を進めながら我々としてもさまざまな学点等があるろうと思ひますし、あるいは皆さんから積極的なさまざまな御意見をいただく機会も大いにあろうというふうに思ひますので、そういう中でまた考えてまいることになろうと思ひます。

ただ、申し上げておきたいのは、何れそれは公の金で支援させていただいての仕事でありますし、また、民間都市開発推進機構そのものに、これは将来ちょっとどうもならない土地をえらいしよってしまつたということになっては申しわけのないことでもあろうというふうに思ひます。それから、そういう意味での配慮も一方ではしながら、かつ趣旨の目的に沿うような事業の展開をひとつ期してまいりたい、このように思ひ次第であります。

○金子(一)委員 今の大臣の御発言は、将来の実情を見て、そして、今私が御質問を申し上げた増額の可能性も状況次第によって検討する、あり得るというふうに御理解をさせていただきたいと思ひますけれども、大臣、いいですね、よろしいですね、今の点。

それから、公共用地先行取得はいいのですけれども、あれは事業が具体的に計画化されないとなかなか使えないのです。ですからこれは、二本立てとおっしゃるのだけれども、ちょっと骨格の部分とこれを対比させるのはなかなか難しいと思ひているのです。

最後に、土地の流動化という観点からは土地の譲渡課税、保有課税。今回の政府の見直し案は、実は我々はちょっと不十分だと思ひているのです。この部分はまた本予算で改めて同僚議員から含めて議論させていただきます。きょうはいたしません。

そういうことで、本制度は、まさに今大臣おっしゃっていただいたように遊休地の土地の活用だ。それだけじゃなくて、いわば幅広い、大臣出身地の旭川でも町づくりのいわば有力な手段として使える方法だと思ひているのです。そういう意味で、単なる遊休地ですとか土地の流動化だけじゃ決まてないのです。そういう意味も含めて私は大臣に、もっと広く考えた方がいいのじゃないですかとあえて御提案申し上げたわけですが、多分、今申し上げましたように、将来いろいろな状況をしながら増額することも検討するというふうな御理解をさせていただきます。

とにかく、小さく産んで大きく育てる、そういう気持ちであることは我々も全く共通しておりますので、そういう意味で、余り窓口を狭くせず、懐を広くこれを運用し、そして将来活用していただきたいという気持ちを申し添えて、質問を終らせていただきます。今この点について何か御意見はありますか。

○五十嵐国務大臣 御趣旨はよく承りました。ありがとうございます。

○金子(一)委員 終わります。

○島居委員長 次に、石井智君。

○石井(智)委員 今日我が国の経済というのは

非常に底ばいの状態と言われるほど低迷をしておるわけでございますけれども、いわゆるバブル経済の崩壊、そしてまた内外における経済環境の変化、こういうものを伴って非常に厳しい背景が続いておるわけです。

この景気の低迷の要因の一つに、土地取引の停滞、このことが指摘されております。この土地取引の低迷の結果、民間の意欲が非常に低下をしておる、こういう状況の中で、都市開発事業が何としても今新しい方向を見出していくための状況をつくり出さなければならぬ、こういう気がいたしておるわけでありまして、そういう意味において、二十一世紀に向けた美しい町づくり、機能的な町づくり、こういう観点からの対策というものが望まれる状態ではないか、こういうふうに考えておるところでございます。その意味において、都市開発事業に対する一層の支援が望まれておる、こういうふうに思ひておるところでございます。

そういう意味で、連立与党では今日のような状況を踏まえて、土地・住宅プロジェクトチームにおいて精力的な検討が行われたわけでありまして、去る一月二十四日には、民間都市開発推進機構を活用した用地の先行取得制度の創設について提言をしてきたところでございます。また、二月八日に決定された政府の総合経済対策においても、その重要な新規施策の一つとして本制度の創設を位置づけておるところでございます。

そこで、この制度はいわゆる金融機関の不良債権対策、こういうものとは明確に区別をされるものでなければならぬ、こういうふうに思ひます。でありますけれども、そのためには取得を对象とする土地を限定する必要があるのではないかと、こういうふうに思ひます。都市局長、御見解を賜りたいと思ひます。

○黒川政府委員 今御指摘ございましたように、まさに、優良な都市開発に結びつく種地を買い取りましていろいろな準備行為をして譲渡するというところでございますので、取得用地については事業

の用に供される見込みの高いもの、これが必須の条件でございます。そういうことで、具体的に法律におきまして、現在の利用程度が非常に低いとか、具体的な場所として三大都市圏、県庁所在市の市街化区域、そういったことが規定されておりますけれども、さらに、政令等で客観的な明確な要件を設定することとされておりました。現在のところ、県庁所在市のほかに人口二十五万以上の都市とか、先ほども申し上げましたけれども、原則でございまして、面積として千平米以上、あるいは交通施設、あるいは今後のいろいろな施設をつくった場合の利用者が相当見込まれること等を一つの条件として決めさせていただきたいと考えております。

○石井(智)委員 この制度は確かに景気対策の柱ではありますけれども、景気の回復と同様に良好な町づくりというものが極めて重要な課題ではないか、こういうふうに私は思ひておるところでございます。今この制度の運用をしていくに当たって、景気の回復、そのことも必要ではありますけれども、町づくりの観点に立った十分な配慮がなされてしかるべきだ、こういうふうに考えておるところでございます。そういう意味におきまして大臣のお考えというのか、御所見を賜っていただきたいというふうに思ひます。

○五十嵐国務大臣 仰せのとおりでございます。先ほども申しましたように、今回の措置は、都市部の有効利用をされていない遊休地等について、道路あるいは広場、公園などの公共施設を伴う優良な民間都市開発事業へとしっかり結びつけていくというために、民都機構が適切な用地を先行的に取得していかうというものでございまして、仰せのとおり、しっかりと町づくりこれを活用していくということを主眼として、しかし、またそのことが全体の土地の流動化も促進していくということも当然考えながら、積極的に展開をしていきたい、こういうふうに思ひ次第であります。

○石井(智)委員 今大臣から御答弁を賜りました。

た。大きな歩みにおいて日本の二十一世紀に向かっている。この町づくり、こういう観点に立って、ただいま景気が低迷をしておる、土地が動かぬから景気対策が必要なんだ。その視点が今大きく叫ばれる分野ではありますけれども、やはりバブルを生んだその原因を再燃させることがあってはならない、こういうふうな思っておりますので、さらなる御努力をちょうだいをいたしますようにお願いをして、質問を終わらせていただきます。

○黒川政府委員 次に、中島武敏君。

○中島(武)委員 この法案の背景について伺いたいと思っております。

バブル経済が崩壊をして膨大な不良債権が生じていることは御存じのとおりであります。野村総研の調査によりますと、不動産、建設、ノンバンク、三業種に対して銀行が八五年から九三年末までに百兆円強の融資を拡大させている、こういうふうな言っている。そしてその五〇％ないし六〇％が延滞債権だとも言っております。五〇％、六〇％といいますが五十兆円から六十兆円、非常に膨大なものになります。こういう不良債権を抱えた銀行や不動産業界が何を要求しているか、これはもう御存じのとおりですけれども、不良債権処理、このことを要求している。私はこの法案は、実は率直に言って、こういう背景のもとにこういう不良債権処理をねらいとしてつくられているんじゃないかと思うのですけれども、この点はいかがですか。

○黒川政府委員 今回の民都機構によります民間都市開発事業用地の先行取得の制度は、あくまでもそういう流動化がとまっている段階で現在低迷しております民間都市開発事業を推進する、こういう目的でございます。そういったことで、今回取得いたします土地は、将来民間都市開発事業に活用が見込まれる一定の要件に限り取得するということでございます。一般的に担保土地がすべて対象になるというような考え方はないわけでございます。

○中島(武)委員 もうちょっと伺いますけれども

も、不良債権の土地、こういうものは絶対買わないというふうにはつきり言えるわけですか。また、もしはつきりそのように言えるということであれば、法律上それが明記されなければならないと思うのですけれども、この点はいかがですか。

○黒川政府委員 具体的に買い取りますときの価格というのは、第三者機関で適正に審議していただいて決めていただきますけれども、その際、具体的に買い取ります際には、土地の上に担保物件等が存在しない状態で買い取るという形で対応させていただきます。

○中島(武)委員 先ほどからその議論を伺っているのですけれども、今都市局長が答えられた。それから、さらに言いますと、先ほどから言われている点では、千平方メートル以上のまとまった土地だとか、おおむね四角い土地だとか、あるいは良好な交通アクセスがなければならないとか、これはちょっと聞いておきますと、非常に厳しい条件に聞こえます。

今こうやって法律をつくり、制度を導入しようというわけでありまして、こういう厳しい条件をつけてもなおかつやはり土地の流動化につながる土地、つまりその土地に買い手がつかう、そういうことに確信があるからこれをつくっておられるのだと思うのですけれども、具体的にそれは一体どういう土地なんですか。東京二十三区なんかいえないような土地を考えておられますか。

○黒川政府委員 二十三区を含めましてすべての土地でございまして、具体的には、公共団体等々とのいろいろな情報交換の中でどこがあるというかというところをまず見まして、それを具体的な事業計画として結びつくような絵が、一種類ではないかと思っております。やはり二種類ないし三種類かいてみまして、その具体性について、機構に設けます第三者機関で、経営的にこれを買い取って後で使えるかどうかということを審査していただいで買いたい、そのように考えております。

にどんなところにそういうものがあるのでしょうか。千平米以上の土地で東京二十三区あたりにどこにそんなものがまとまっているのか。ある意味ではなかなかイメージがわきにくいのです。どういうところを考えていらっしゃるのか。

○黒川政府委員 具体的には、例えば既成市街地の工場跡地とか自社ビルで非常になくなって撤退するような場所の用地、そういったところなども含めまして考えさせていただこうかと考えております。

○中島(武)委員 もう一つ伺いたいのですけれども、担保が設定されている土地であっても、機構が買い取るときにこれが除却されるということであれば問題はないと思うのです。だけれども、バブルの時代の土地ということになりますと非常に担保権が高く設定されているという問題が起きてくると思うのです。そうすると、それをそのまま買いわけにはいかぬわけですから、それを除却してあらわなければいかぬということになりますね。だけれども、それを果たして銀行はやってくれるのか、こういう疑問もわくのですけれども、この辺はどういうふうにお考えなんですか。

○黒川政府委員 これにつきましては、それぞれ土地を買われた方にも具体的に自分自身で使えないということがあるわけでございますので、そこに融資された方々を含めて、いろいろ担保権を除くするために協力して努力していただきたい、そう考えております。

○中島(武)委員 これはなかなか難しい答弁が返ってきましたね。さあ、果たしてそうまいこといってもいいのかなというのを僕は率直に感じるのです。じゃ、時間も余りありませんから、ちょっと詰めてお聞きします。

率直に言うけれども、この法律、結局、今は土地が動いていない、銀行や不動産業、企業がいろいろな土地を持っている、さあこれをどうするかというときに、今まで説明もあつたけれども、取引が成り立たないような、そういう実際に動いて

いないものを実勢価格で買い取って、それで、先ほどからの御説明にもあるように、売れなければ五年間は保有しているということになるわけですよ。そうすると、そのときの利息はどうするかといえ、低利の利息で国が面倒を見るということになる。売れない場合にはそういう仕掛けになるのじゃないですか。

○黒川政府委員 買い取りました土地につきましても、買い取る資金そのものは民間から調達して、政府で保証していただくというのが原則でございます。

ただ、公共施設を伴う優良な土地再開発地として仕上げてしますので、そこについては、優良な民間の施設に対して特利が一般的に設けられておりますけれども、それと同程度のところまでは国の方から助成していただく、そういう中で考えさせていただきます。

○中島(武)委員 政府保証債にしたって、一般の民間とは違って利息は随分安いんですよ。ですから、どちらにしろ、売らないという場合には、やはり相当安い利息で保有してあげるといえることになる。それで、景気がよくなってきたら売れるようになったという時期に、五年間過ぎちゃった、五年間過ぎたらこれは買い戻さなければならぬというところになっていくのじゃないか。もしそうだとするならば、それは大変面倒見が要るということになるんじゃないかと思うのですが、それはどうなのですか。

○黒川政府委員 買い戻しと申しますのは、実はいろいろな条件整備をしたけれども、なかなか使えないような状態になつた段階で権利としては民都機構側で買い戻していただく、そういう権利を保留したいと考えておりますけれども、一般的には、買い取らして仕上げた土地というのは、前の方に売るということではなくて、それにふさわしい方にそういう保有コストを含めて買い取っていただくというのが基本でございます。

○中島(武)委員 そうはいって、現実にはなかなかこれは難しいのです。現実には土地が動いていな

いという時期に、じゃ、だれが買うのか、こういう問題が起きてくるのです。起きてこなかった場合のことを私は言っているのです。

それから、じゃ、買い手がついたという場合、これもなかなか難しいですけれども、買い手がついたらという場合には、結局、普通だったら動かなないものを動かすということによって地価の下支えをするということになるのじゃありませんか。

○黒川政府委員　地価につきましては、買い取る
ときは、当然そのときの値下がりしているであろう
時価で買い取るわけでございますので、それと
もとにいろいろ保有コストとか仕上げをしていく
ための経費がかかって、その全体のお金で買い
取っていただく、こういうことでございます。

○中島(武)委員 私、これは大臣にちよつと伺いたいと思つてゐるのです。あらかじめ大臣にお尋ねするとは必ずしも言つてゐなかつたかもしれませんが、もう時間もありませんから、二つ伺います。

一つは、今御説明になったことについてなんです。土地の取引が停滞をしている、あるいは都市開発の事業が低迷している、これを打開するのに何が必要なかという問題なんですけれども、地価の下支えになるようなことをやるんじゃないくて、必要なことは何かといえ、やっぱり勤労者が住宅なら住宅をちゃんと手にすることができ、取得できる、そういう地価、あるいは事業が採算がとれてやっていける地価、こういうところまで地価が下がるということが、あるいは下げるということが必要なんじゃないのですか。私は、この点について建設大臣はどんなふうにお考えになつてゐるかということについて伺いたいと思う。これが一つ。

それから、もう一つ建設大臣に伺いたいと思つてゐるのは、パブルを生んだのは何かといへば、それは、金融機関が湯水のように不動産にあれだけの金をどんどん融資してやったというところに一番大きな原因があることは明らかだと思つるのですね。そうして、それが今日の深刻な不況をもた

らしていることも皆さん御存じのとおりなわけな
んです。

そうすると、その金融機関の責任をあいまいに

ていいことなのか。私は、先ほどから言われてい
るように、土地の本当の流動化、つまり、国民が望
む町づくりを進めるといふためには何をしなきゃ
ならないかといったら、やはり地方自治体が、先
買い権、県での先買い権では力がありませんので、
だめですから、これをもっと強化をして、そして
土地を先行取得して、そして国民が望む賃貸住宅
とか福祉施設とか、こういうものをつくるという
ふうにするべきではないか、こういうことを考える
のです。

この点について、二点、大臣の見解をお聞きたいと思うのです。

○五十嵐国務大臣　これは、お話しのように、土地が流動化していくということで一番大事なものは、やはり土地が空で回るのはなくて、そこには

立ち上げの実需がついて、そこで土地が動くというのが一番好ましいことだというふうに思っています。そういう意味では、今委員御質問の趣旨もよくわかるのでありますが、ただいま提案を申し上げている点では、これはやはりその意味につながるものであって、できればこれは、そういう遊休地等について、民間都市開発推進機構自身の目的でもある、そこに有効な土地を活用できるビル等を建造させ開発を進めていく、町全体としても、極めて良好な町づくりは、そこで実現するというものに結びつくことのできる先行取得というものが第一義的なものであらうというふうに僕は思うのですね。そういう意味では、これは大変意味のあることであらうと思います。

それをほっておきまして、何年かたったら、いや、やはりあのとき買つていい町をつくつておけばよかったけれども、妙なものができちゃったなというところで、もうよくないわけで、そこは、適当なところがあればなるべく理想的な町づくりをする、そこには適切な道路も広場も公園も、そういう

うものも入りながら、本当に市民に喜んでもらうような町づくりを進めていくというような方向にこれを生かしていくべきではないかというふうに

それから、第二点の面でいえば、金融機関にそういうパブル当時の責任というものがあるのでではないかということについては、私はその責任の一半はやはりある面があるというふうに感ずるところであります。

ただ今回のこの措置というのは、金融機関の
そういうふうにもならない土地を肩がわりするな
んという考え方は毛頭ないのでございまして、先
ほど申ししておりますような目的の中でこの土地の
活用を考えていこう、こういうふうに思っている
わけでありまして。ただ、それは、そういう中で適

金融機関であっても対象に当然していいものだというのであって、どうかそのところは、我々が金融機関の不良担保の肩がわりをするなどということを考えながらこれに当たっているという中でないことは御承知をいただきたい。

思ふ次第であります。
以上であります。

○中島(武)委員　いろいろと意見はありますが、これで終わります。

○島居委員長　これにて本案に対する質疑は終局いたしました。

次回は、公報をもってお知らせすることとし
本日は、これにて散会いたします。
午後七時散会

都市開発資金の貸付けに関する法律の一部を改正する法律案

民間都市開発の推進に関する特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律の一部を改正する法律

(民間都市開発の推進に関する特別措置法の二

第一条 民間都市開発の推進に関する特別措置法（昭和六十二年法律第六十二号）の一部を次のよ

うに改正する。

附則第十四条第四項を同条第五項とし、同条第三項中「第三号まで」の下に「又は第二項第一号」を加え、同項を同条第四項とし、同条第二項中「前項」を「前二項に」、「同項各号」を「第一項各号又は前項各号」に改め、「場合には」の下

に、第七條中「その他の業務」とあるのは、「附則第十四條第二項各号に掲げる業務に係る經理」と、その他の業務と、第十條中「第四條第一項第二号」とあるのは「第四條第一項第二号及び附則第十四條第二項各号」とを加へ、「及び附則第十四條第一項各号」を「並びに附則第十四條第

一項各号及び第二項各号」に改め、「第三号まで」の下に「並びに第二項第一号及び第三号」と、第十六条第二項第二号中「第十條第一号」とあるのは「第十條第一号(附則第十六條第四項において準用する場合を含む。)」と、同項第三号中「第十條第三号の建設省令」とあるのは「第十條第三

（附則第十六条第四項において準用する場合を含む。）の建設省令を定めようとし、又は附則第十四条第四項の建設省令で同条第二項第一号に掲げる業務に係るものを加え、同項を同条第三項とし、同条第一項の次に次の一項を加える。

2 櫻井は、当分の間、第四條第一項各号及び前項各号に掲げる業務のほか、建設大臣の承認を受けて、次に掲げる業務を行うことができる。この場合において、第一号に掲げる業務のうち同号の事業見込地の取得を行うことができるのは、平成十一年三月三十一日まで

とすると、
一次に掲げる要件に該当する土地で民間都市開発事業の用に供される見込みがあるものとして建設省令で定める基準に該当するもの（以下「事業見込地」という。）の取得及び管理をし、並びに取得した事業見込地を

民間都市開発事業を施行する者に譲渡すること。

イ 住宅の用、事業の用に供する施設の用その他の用途に供されておらず、又はその土地の利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められること。

ロ 次のいずれかに該当する土地の区域内にあり、かつ、都市計画法第七條第一項に規定する市街化区域の区域（同項に規定する市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域にあつては、同法第八條第一項第一号に規定する用途地域が定められている土地の区域）内にあること。

(1) 首都圏整備法（昭和三十一年法律第八十三号）第二條第三項に規定する既成市街地、同條第四項に規定する近郊整備地帯又は同條第五項に規定する都市開発区域

(2) 近畿圏整備法（昭和三十八年法律第二百二十九号）第二條第三項に規定する既成都市区域、同條第四項に規定する近郊整備区域又は同條第五項に規定する都市開発区域

(3) 中部圏開発整備法（昭和四十一年法律第二百二二号）第二條第三項に規定する都市整備区域又は同條第四項に規定する都市開発区域

(4) 道府県庁所在の市その他政令で定める都市の区域

ハ 面積が政令で定める規模以上であること。

二 機構が取得した事業見込地における民間都市開発事業の企画及び立案並びに調整を行うこと。

三 機構が取得した事業見込地において施行

される民間都市開発事業に参加すること（第四條第一項第一号に掲げる業務であるものを除く。）。

四 前三号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

附則第十四條に次の三項を加える。

6 機構は、取得した事業見込地について、都市計画法第十二條の五第九項の規定による協定の締結及び地区整備計画を定めるべきことについての要請、同法第十二條の六第六項の規定による協定の締結及び住宅地高度利用地区整備計画を定めるべきことについての要請その他当該事業見込地における民間都市開発事業の促進を図るため必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

7 国及び地方公共団体は、機構が取得した事業見込地の有効かつ適切な利用の促進を図るため必要があると認めるときは、機構に対し、前項の措置について指導及び助言を行うものとする。

8 機構が取得した事業見込地は、当該事業見込地における民間都市開発事業の施行に支障のない範囲内で、当該事業見込地の買取りを希望する国、地方公共団体その他建設省令で定める公共的団体に譲渡することができる。附則第十五條の見出しを「（附則第十四條第一項第一号から第三号までに掲げる業務に要する資金の貸付け）」に改め、同條第一項中「附則第二項」の下に「及び第五項」を加え、同條の次に次の一条を加える。

（附則第十四條第二項第一号に掲げる業務に要する資金に係る債券の発行限度の特例等）第十六條 機構は、附則第十四條第二項第一号に掲げる業務に要する資金の財源に充てるためには、第八條第二項に定める限度を超えて同項の規定による債券を発行することができる。2 第八條第九項の規定は、同條第二項の規定による債券で当該債券に係る債務について次

項の規定により政府が保証契約をしているものについて準用する。

3 政府は、法人に対する政府の財政援助の制限に関する法律第三條の規定にかかわらず、国会の議決を経た金額の範囲内において、附則第十四條第二項第一号に掲げる業務に要する資金の財源に充てるための第八條第一項の規定による借入金又は同條第二項の規定による債券に係る債務（国際復興開発銀行等からの外資の受入に関する特別措置に関する法律第二條第一項の規定に基づき政府が保証契約をすることができるとする債務を除く。）について、保証契約をすることができるとする。

4 第十條の規定は、都市開発資金の貸付けに関する法律附則第五項の規定による貸付金の運用について準用する。

（都市開発資金の貸付けに関する法律の一部改正）
第二條 都市開発資金の貸付けに関する法律（昭和四十一年法律第二十号）の一部を次のように改正する。

附則第二項中「民間都市開発推進機構」の下に「（以下単に「機構」という。）」を加える。
附則第五項中「前項」を「附則第四項及び前項」に、「及び第三項」を「第三項及び第五項」に改め、同項を附則第七項とし、附則第四項の次に次の二項を加える。

5 国は、当分の間、機構に対し、附則第二項の規定によるもののほか、民間都市開発の推進に関する特別措置法附則第十四條第二項各号に掲げる業務に係る事務の管理及び運営に要する費用の財源をその運用によつて得るための資金を無利子で貸し付けることができる。

6 機構は、民間都市開発の推進に関する特別措置法附則第十四條第二項各号に掲げる業務を廃止したときは、前項の規定による貸付金を国に償還しなければならない。

附則

（施行期日等）
1 この法律は、公布の日から起算して、次項の規定による改正後の都市開発資金融通特別会計法（昭和四十一年法律第五十号）の規定は、平成五年度の予算から適用する。

2 都市開発資金融通特別会計法の一部を次のように改正する。
附則第二項中「又は第三項」を「第三項又は第五項」に改める。

理由

民間都市開発事業を推進して良好な市街地の形成と都市機能の維持及び増進を図るため、民間都市開発推進機構について、民間都市開発事業の用に供される土地を先行的に取得することと、これに要する費用の一部について都市開発資金の貸付けを行うこととする必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

平成六年二月二十五日印刷

平成六年二月二十八日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局