

第百三十六回 参議院建設委員会會議録第五号

平成八年三月二十六日(火曜日)
午後三時三十分開会

委員の異動

三月十五日
補欠選任
橋本 聖子君

三月二十二日
補欠選任
倉田 寛之君

三月二十五日
補欠選任
鈴木 省吾君

三月二十六日
補欠選任
岩井 國臣君

三月二十六日
補欠選任
鈴木 省吾君

三月二十六日
補欠選任
岩井 國臣君

三月二十六日
補欠選任
岩井 國臣君

三月二十六日
補欠選任
岩井 國臣君

三月二十六日
補欠選任
岩井 國臣君

三月二十六日
補欠選任
岩井 國臣君

三月二十六日
補欠選任
岩井 國臣君

三月二十六日
補欠選任
岩井 國臣君

三月二十六日
補欠選任
岩井 國臣君

三月二十六日
補欠選任
岩井 國臣君

三月二十六日
補欠選任
岩井 國臣君

三月二十六日
補欠選任
岩井 國臣君

三月二十六日
補欠選任
岩井 國臣君

赤桐 操君
大瀨 網子君
山本 正和君
奥村 展三君
中尾 榮一君
伴 襄君
小鷲 茂君
梅野捷一郎君
八島 秀雄君

建設大臣
建設大臣官房長
建設省建設経済局長
建設省住宅局長
常任委員会専門員

建設大臣
建設大臣官房長
建設省建設経済局長
建設省住宅局長
常任委員会専門員

建設大臣
建設大臣官房長
建設省建設経済局長
建設省住宅局長
常任委員会専門員

建設大臣
建設大臣官房長
建設省建設経済局長
建設省住宅局長
常任委員会専門員

建設大臣
建設大臣官房長
建設省建設経済局長
建設省住宅局長
常任委員会専門員

建設大臣
建設大臣官房長
建設省建設経済局長
建設省住宅局長
常任委員会専門員

建設大臣
建設大臣官房長
建設省建設経済局長
建設省住宅局長
常任委員会専門員

建設大臣
建設大臣官房長
建設省建設経済局長
建設省住宅局長
常任委員会専門員

建設大臣
建設大臣官房長
建設省建設経済局長
建設省住宅局長
常任委員会専門員

建設大臣
建設大臣官房長
建設省建設経済局長
建設省住宅局長
常任委員会専門員

建設大臣
建設大臣官房長
建設省建設経済局長
建設省住宅局長
常任委員会専門員

建設大臣
建設大臣官房長
建設省建設経済局長
建設省住宅局長
常任委員会専門員

建設大臣
建設大臣官房長
建設省建設経済局長
建設省住宅局長
常任委員会専門員

建設大臣
建設大臣官房長
建設省建設経済局長
建設省住宅局長
常任委員会専門員

建設大臣
建設大臣官房長
建設省建設経済局長
建設省住宅局長
常任委員会専門員

建設大臣
建設大臣官房長
建設省建設経済局長
建設省住宅局長
常任委員会専門員

建設大臣
建設大臣官房長
建設省建設経済局長
建設省住宅局長
常任委員会専門員

両案について政府から趣旨説明を聴取いたしました。建設大臣中尾榮一君。
○国務大臣(中尾榮一君) ます、ただいま議題となりました住宅金融公庫法等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。

住宅金融公庫は、従来から、国民の住宅建設に必要な資金を融通することにより、国民の住生活の安定と社会福祉の増進に大きく寄与してきたところでありますが、二十一世紀を見据え、長寿社会への対応を図る等の政策課題に的確にこたえていくためには、公庫融資制度について諸般の改善措置を講ずることが必要であります。

この法律案は、このような観点から、今国会に提出されました平成八年度予算案に盛り込まれている良質な住宅ストックの形成を誘導する金利体系への転換、特別割増貸付制度の延長等所要の改正を行うものであります。

次に、その要旨を御説明申し上げます。

第一に、店舗等の非住宅部分を有するマンションの共用部分の改良工事費について、その全体を融資対象とすることとしております。

第二に、住宅の規模に応じた現行の金利体系を、高齢者に配慮した住宅等一定の良質な住宅に対して優遇する金利体系に改善することとしております。

第三に、政令で定めることとされている貸付金の利率について、その決定手続を簡素化し、主務大臣の認可の上、公庫が定めることとし、あわせて、関連する貸付制度についてもその決定方法を簡素化することとしております。

第四に、毎月の返済額の増減、元利均等から元金均等への変更等利用者の多様な支払い方法のニーズに対応することを可能とするため、支払方法変更手数料を導入することとしております。

第五に、特別割増貸付制度について、平成八年三月三十一日が適用期限とされているものを、平成十三年三月三十一日までの五年間延長を行うこととしております。

その他、これらに関連いたしました所要の規定の整備を行うこととしております。

以上がこの法律案の提案理由及びその要旨であります。

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。

引き続き、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。

国民一人一人が豊かさとゆとりを実感できる生活を実現する上で最も重要な課題の一つは、国民の住環境に対するニーズに的確にこたえ、住生活の充実を図っていくことである。

大都市地域の宅地供給については、厳しい経済環境が続いていること等により、計画開発の減少、敷地規模の狭小化など質的な面で立ちおくれが見られますが、これに加え、近年、緑・景観の重視や高齢者等への配慮など国民の皆様の住宅地へのニーズは急速に高度化しており、こうした要請に的確に対応して、より質を重視した宅地政策を推進していくことが強く求められております。

この法律案は、このような状況にかんがみ、来るべき二十一世紀に向け、大都市地域においてより質を重視した住宅地の供給を緊急に促進するため、優良な宅地開発事業を認定する基準を見直すとともに、認定を受けた宅地開発事業に対する支援措置の拡充を図り、あわせて適用期限を延長するものであります。

次に、その要旨を御説明申し上げます。

この法律案は、このような状況にかんがみ、来るべき二十一世紀に向け、大都市地域においてより質を重視した住宅地の供給を緊急に促進するため、優良な宅地開発事業を認定する基準を見直すとともに、認定を受けた宅地開発事業に対する支援措置の拡充を図り、あわせて適用期限を延長するものであります。

次に、その要旨を御説明申し上げます。

この法律案は、このような状況にかんがみ、来るべき二十一世紀に向け、大都市地域においてより質を重視した住宅地の供給を緊急に促進するため、優良な宅地開発事業を認定する基準を見直すとともに、認定を受けた宅地開発事業に対する支援措置の拡充を図り、あわせて適用期限を延長するものであります。

次に、その要旨を御説明申し上げます。

この法律案は、このような状況にかんがみ、来るべき二十一世紀に向け、大都市地域においてより質を重視した住宅地の供給を緊急に促進するため、優良な宅地開発事業を認定する基準を見直すとともに、認定を受けた宅地開発事業に対する支援措置の拡充を図り、あわせて適用期限を延長するものであります。

次に、その要旨を御説明申し上げます。

この法律案は、このような状況にかんがみ、来るべき二十一世紀に向け、大都市地域においてより質を重視した住宅地の供給を緊急に促進するため、優良な宅地開発事業を認定する基準を見直すとともに、認定を受けた宅地開発事業に対する支援措置の拡充を図り、あわせて適用期限を延長するものであります。

次に、その要旨を御説明申し上げます。

この法律案は、このような状況にかんがみ、来るべき二十一世紀に向け、大都市地域においてより質を重視した住宅地の供給を緊急に促進するため、優良な宅地開発事業を認定する基準を見直すとともに、認定を受けた宅地開発事業に対する支援措置の拡充を図り、あわせて適用期限を延長するものであります。

第一に、宅地開発事業計画の認定基準を見直し、良好な住宅街地の景観の形成のための緑の確保、公共施設のバリアフリー化など高齢者、身体障害者等が利用しやすい公共施設の整備の推進等を図ることとしております。

第二に、住宅金融公庫は、認定を受けた宅地開発事業が円滑に実施されるよう、必要な資金の貸し付けについて配慮することとしております。

第三に、二以上の宅地開発事業者が隣接または近接する区域で主要な公共施設を一体的に整備しようとする場合には、共同して、一つの宅地開発事業計画を作成し、認定を受けることができることとし、住宅・都市整備公団が認定事業者の一つとなつているときは、公団が地方公共団体にかわつて主要な公共施設の整備を行うことができること等としております。

第四に、良質な住宅地を保全するため、認定事業者は、造成宅地の処分にあつて定めることとされている建築協定について建築物の敷地、位置、用途及び意匠に関する基準を定めるとともに、新たに緑地協定を定めることとしております。

第五に、宅地開発事業計画の認定の申請に係る適用期限を平成十八年三月三十一日まで延長することとしております。

その他、これらに関連いたしまして関係規定の整備を行うこととしております。

以上がこの法律案の提案理由及びその要旨であります。

何とぞ、慎重御審議の上、速やかに御可決いただきますようお願い申し上げます。

○委員長(永田良雄君) 以上で両案の趣旨説明の聴取は終わりました。

これより質疑に入ります。

質疑のある方は順次御発言願います。

○市川一朗君 平成会の市川でございます。

平成会を代表いたしまして御質問申し上げます。

今国会に公営住宅法、公庫法の改正を出されて

おりますし、さきの臨時国会でも建築物の耐震改修の促進に関する法律を出されて、住宅行政といえますか、住宅局、建設省はかなり意欲的に取り組んでいるという感じがいたします。その点につきましては一定の評価をしておるのでございますが、せっかく出された法律でございますけれどもやはりいろいろな点もございまして、また国民の前にできるだけ明らかにしていくということが私どもの使命でもあると思つて、若干細かい点も含めまして御質問したいと思います。時間が限られておりますので、できるだけ簡潔な御答弁をお願いしたいと思つ次第でございます。

まず、今回の改正案の最も骨子であります金利体系の見直しについてでございますけれども、今まで百二十五平米以下にしか適用しなかつた基準金利を百七十五平米以下まで適用することにしたしまして、一定の良質な住宅にそれを適用すること、そういう金利体系の見直しをするということにつきまして私は一定の評価は与えられたいと思つてございまして、ただ率直に申しまして、大都市のサラリーマンが買う住宅、公庫の資金を借りるとなると、大体今マンションなわけですね。マンションですと、百二十五平米を超えるマンションというのはまずちょっと手が届かない、サラリーマンにとっては考えにくい規模でございますから、そうするとその百二十五平米を基準にしていたものを大きくするといつても、具体的に余りそのこと自体ではメリットを感じませんから、逆に条件が厳しくなる分だけ借りにくくなるんじゃないかなという感じがするわけです。

それで、この法案を見てみますと、今までは住宅の規模に応じて金利を変えようというふうになっておりましたが、住宅の構造その他の省令で定める事項というふうになっていきますから、わかつたような感じもしますが、余りよくわからないような感じもします。先ほどの大臣の提案理由説明で基本的な考え方は理解できましたけれども、要するに具体的にマンションを買う場合のサラリーマ

ンにとつてこの改正案はどうかよく考えた考えればいいのか、それをひとつ御説明いただきたいと思つております。

○政府委員(梅野捷一郎君) ただいま御指摘ございました今回の基準の改定に伴ひまして新しく考えられる内容としては、マンションにつきましてはできるだけ、多くの場合はそういう方向で動いているわけでございますが、きちんとしたマンションというものをぜひ取り上げていきたいというところでございます。

具体的に申し上げますと、例えば床のスラブがぎりぎりの十三センチぐらいの厚みのものがないとは言えないわけでございますけれども、ここはきちんと十五センチであるようなものにしていただく上で、さらにまた個々の目的に応じてバリアフリーであるという部分でありますとか、あるいは耐久性に最も影響のあります、例えば今のマンションでいいますと鉄筋のかぶり厚さをきちんとして耐震性の高いものにしていただくとか、あるいは省エネルギーの問題がございまして、これも将来長くお使いいただくマンションとしてはきちんとした断熱性をとつたそういう省エネルギーに配慮した住宅というふうな、社会的に見ても当然でございますけれども、マンションの購入者自体にとつても長く資産としてあるいは生活の上で使っていくという最も基礎的なものについてはこちらで条件をつけさせていたということもございまして。

今、例を申し上げましたが、実際にはそういうものに比べて、やや内容に問題がある従来のようなものとは比べますと確かに若干のコストアップになることは当然だと考えておりますが、こういうものに對しましては、そういうマンションにアクセスする際に特に問題になりますのは、どうして当初負担のことがありますので、一次取得者がそういう若干のコストアップになつても特に負担を感じられるという点もあるかと思つて、今回それに合わせて「はじめにマイホーム加算」というようなものも二百万円から三百万

円に上げるとか、あるいは計画的な取得につながるような住宅地債券積立者の購入が容易になるような方法をとつたりしまして、購入者にとつても社会的にとつても最小限度きつとしたストックが形成され取得されていくという体系に改めたという考え方をございまして。

○市川一朗君 今お話の中にありますが、床の厚さがある程度厳しくやるというのは、確かにマンションに住んでいまして、私ども何回も住んでいますが、上の音が聞こえる住宅と聞かれない住宅では大分違いますから、そういったようなところで公庫の、局長の今の答弁ですと、公庫の基準金利で借りられるようなマンションなら床の厚さは買主が一生懸命に調べなくても公庫の方でございますが、融資のところである程度の厚さが保証されているというふうなことになるんです。

そういったようなことは一つの朗報だと思つても、ただやはり今局長も触れましたように、そういう構造面の改善というのはどうしてもコストアップですから価格にはね返るわけです。つまり高くなる。これを見ますと省令で定めるところになっていきますから、住宅をこういふいい方向に持っていくんだといういわゆる誘導基準を省令で具体的に定めていくことになるんだと思つて、それが今出た具体的な話だと思つて、けれども、やはり住宅というのは耐用年数が三十年から五十年ぐらいあるものですから、現在の価値基準といつても価値観で誘導していくというのはなかなか非常に難しいと思つております。

今この方がいいというところであれしていつても、長い目で見たときにそれがちよつとどうだったのかというふうなところもある。そういうふうなところとか、サラリーマンにしてみればいい住宅に住みたいけれどもやっぱりその分だけ住宅の値段が高いというふうなところとか、この公庫法の金利体系の見直しはそれなりに評価できるんですけど、運用を上手にやらないとまたいろいろな問題が起きてくるというふうに思つて、主務省令でゆだねられているというところで法案としては

納得せざるを得ないかもしれませんが、ひとつその辺をよく考えて運用面でも御努力いただきたい。これは要望しておきたいと思う次第でございます。

それで、今回の法改正の背景となる住宅事情の認識などございますけれども、今までは百二十五平米以下に安い金利で貸すのを、それを百七十五平米まで広げて賃のいいものに誘導するようにするんだというふうに考え方を聞きますと、かなり住宅事情は改善の方向に向かっているというふうに何となく感ずるわけですが、実際データを調べてみますと実態は必ずしもそうではない。

昭和五十年代、例の公団住宅に空き家が大量に発生したということである問題になりました。ときは遠高嶺と言われて、遠くて値段が高くて狭いということが問題だということで大分国会でも取り上げられたテーマでございますが、例えばそのころと比較して今の実態はどうなのかということで見ますと、通勤距離という点でいきましたと、これは特に東京の場合ですが、東京都心三区への通勤所要時間六十分以上かかる者の割合が、昭和五十年代には五七％だったのが平成二年には六五％と逆に上昇しているわけです。

平成七年度の東京都の住宅白書でも、建て売り住宅一戸建て取得可能性について調べています。やはり今は都心から四十五キロ圏でないといえないというところで、昭和五十年ころは四十キロ圏、そのころも大変だったんですけれども、より悪くなっている。もっとも、パブルのころには六十キロ圏までいったのが改善されているという点はあるのですが、いずれにいたしましても遠いという点についてはむしろ実態は悪くなっているんじゃないかなという感じがします。それはやっぱり値段との関係もあるんだらうと思います。近くで買おうとすれば値段が非常に高いということです。広さの関係は少し改善されたようなデータが出ていますが、それでも大都市圏の借家になりますと、共同住宅、借家の平均、三大都市圏で三十七・九平米と低い水準なわけ

す。

そういったようなことで、やはりどうも住宅事情は、データから見るとむしろ悪化しているんじゃないかなという状況、パブルがありましたが、それよりもよくなったという認識はあるいは共通のものがあるかもしれませんが、そういったような状況を私に感ずるのでございます。

今回の法改正、一連の住宅政策の転換に際しまして、建設省としてはどういうふうな認識にしておられるのか、お伺いしたいと思います。

○政府委員(梅野捷一郎君) たいま御指摘の、恐らく特に大都市の皆様方に共通して考えられるテーマは、できるだけ立地の問題が何とか改善される、あるいは価格の問題、あるいは広さの問題、ほかにも周辺の環境であるとかいふようなことがありますが、何といたしても今御指摘のような大きな三つの点が大都市地域ではなお大変な課題としてまだ残っているというふうに私どもは認識をいたしております。

ただいまも御指摘ございましたように、例えば遠隔化の問題でいいますと、東京都の区部で新規のものを見ましても、五十年代には四・五〇％が供給をされていたものが、平成元年には二割を切ってしまうという状況でございます。やつとその後現在少し回復をいたしまして四分の一ぐらいが区部で供給をされている状況にございます。この問題については、この何年来、特にまた改めて都心居住というように含めまして鋭意取り組んでいるところでございます。

また、価格につきましては、いわゆる五倍論というようにことで取り組んだわけでございますが、これも平成七年には地価高騰前と大体同じ水準ぐらいまでは下がってきております。これは今の距離の問題とあわせて考えなければいけないこととでございますけれども、価格の面で見るとそんな状況で、なお一層これは努力をなくしてはいかぬわけでございます。これは一方では、住宅建設コストの低減ということを、思い切ってベースに

なる価格を三分の二ぐらいに下げたいこうということもマンション系についても私どもは頑張らなければいかぬという計画を持って取り組んでいるところでございます。

規模につきましては、本日に今御指摘のように、最大の問題は大都市地域におきます賃貸住宅の場合一向に改善されないということとございまして、これはこの委員会でもさんざんお世話になりました特定優良賃貸住宅制度という民間の賃貸住宅にも改めて制度を設けて鋭意取り組んでいるところでございますけれども、そういうものを中心に、種類でいえばそれが今後の最大のテーマだということに考えるところでございます。

今回の改正で、先ほども御質問ございましたけれども、そういう中でも全体としては戸数というものは本当の意味で一応足りてきた、どこから見ても足りてきたということですので、今申し上げたようなテーマをこれから本当の中核に据えて、それから先ほどもお話ございましたように若干のコストをかけるという、投資にかけるといふこともありますが、二十年、三十年の中でトータルで見たコストが取得された方にとってもランニングコストも含めて妥当なものになるような体系に、そういう意味での基準に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。

○市川一朗君 金融体系の改善が法改正の中心でなければ、現在の金利水準について、ちょっと私も改めて資料を見てみまして少し疑問を感じましたのでお尋ねしてみたいと思うんです。

大体、公庫の金利というのは、民間住宅ローンが七％から八％ぐらいのところに五％台、財投は六％台、このイメージで見ますと平成二年から平成四年ぐらいがそういう感じなんです。かなり民間住宅ローンと公庫との金利差は高かったわけですね。現在はもう民間住宅ローンも公庫金利も財投もみんな三％台です。こういったような状況でございます。何か公庫のありがたみというものが薄れてくるんじゃないかなという感じがするんです。

が、やはりサラリーマンが住宅を買うという場合は一％でも金利は非常に重いです。何せ金額が大いですから。もう少し努力すべきなんじゃないかなというふうに思うのが一点。

一方で、利子補給の問題とかいろいろあるのかなという感じは、前からずっと年間四千億円ぐらいの逆さや現象というようにございまして取り上げられておりますから、そういうことも背景にあつてなかなか進まないのかなと思いますが、今回の法改正の中では特別増進制度、大体財投金利並みで利子補給なしで貸してもらえということとで、しかも金額が結構大きいからそれは非常にいいんじゃないかなというふうに評価されていると思うのでございますが、それが平成十三年三月三十一日までの期限のある制度になっているんです。

だから、どうもちょっとその辺が基本的にどうなっているのか、もう少し安く貸すという努力もしたらいんじゃないかなとか、それが非常に難しいといえればむしろ利子補給なしで貸せる特別増進制度なんかをもっと中心に据えるぐらいの考え方もいいんじゃないかなと思ったり、まあ専門家がいろいろ考えた上での結論だと思いますが、その辺をちょっと聞かせていただきたいと思います。

○政府委員(梅野捷一郎君) 私ども、住宅金融公庫の役割は、一つには当然今御指摘のように資金コストの安い資金を御用意することだと思っておりますが、もう一方では長期安定した資金を、比較的短期の経済変動等に左右されない、それなりに左右はされますけれどもできるだけ左右されない安定的な資金を御用意していく。これは、家計の特色といえます。ようか境界といえます。家計にいたしても住宅ローンはそういう家計との関係でございますので、家計というものの特性にできるだけ合う資金というものを御用意していくということが金融公庫の役割だ。

その中に、長期固定の資金であるとか、あるいは可能な限り家計水準で対応できるような水準の

利率であるとか、そういうことを考慮しながら組み立てているというふうに理解しているところでごさいます。最初に御指摘ございました五・五％という法律上の数字になっているわけでごさいます。これが成立したときも、やはり当時の金利の一般的な水準との対比の中で判断されたものではございませうけれども、基本的にはやはり家計が負担できる、長期的に見て負担できる金利水準というものを頭に置きながら、これを一種の上限といましようか、そういう形で決められてきたものだというふうに考えておるところでございます。

現在は、そういう面から見ますと幸いなことに大変金利水準が一般的に低いという状況にあるわけでごさいますけれども、やはりいろんな経済状況によつてはかつてございましたような高い水準ということもないわけではないかと思われませうけれども、それでもやはり家計としては上限を五・五というふうなところに基礎を置くというところではないかというふうに思っております。

それから、特別増資付制度につきましては、六十一年の経済対策で初めて導入されたわけでごさいますけれども、それはできるだけ今申し上げました金融公庫というような安定的な資金を御用意することによつて積極的に住宅投資にアクセスしていただくという趣旨であらうというふうに考へるわけでごさいます。そういうことから特例的にそういう上乗せの融資をして実質的な取得能力を向上させる、幅を広げていくということになつておるわけでごさいます。結果としてはほとんど皆様方が大いに御利用いただいているようにそういうものをベースにして動いているということもございまして、今回この五カ年計画は五年やるわけでごさいます。この期間中は投資もできるだけ高水準に維持したいという観点と、こういう制度を活用してより質の高い住宅にアクセスしていただくという趣旨からこのような改正案をお願いをいたしておるところでございませう。

○市川一朗君 中尾建設大臣にお聞きしたいと思ひますが、今住宅局長とやりとりしてございまして、金庫に金利水準一つをとりましても、もう一つシャープに公庫融資の金利水準は下げてほしいんじやないかなという感じを私は持っておりますのでございませう。その場合、利子補給の問題とかという財政上の制約もございませうし、そもそもこれから進めていかなきゃならない行政改革の中で、特殊法人というのはどうあるべきか、それから公庫のような財政機関はどうあるべきかという問題は大きな問題でございませう。

特に財政機関につきましては、自民党の総裁選で財政投融資制度が争点になったような時代でもございませうので、難しい問題をいろいろ抱えておるわけでごさいます。行政改革の中ではやはり必要なものと不必要なもの、それから必要なものについてもその機関の存在が明確になるものに残っていくといひます。そうではないものはやはり整理合理化すべきであるという考え方が基本的にはコンセンサスを得られるのではないかと私は思ひます。非常に経験豊かな中尾建設大臣のこの御見識を伺ひたいと思ひ次第でございませう。

○国務大臣(中尾栄一君) 見識の問題からいひますと、私よりはお客に迫るの深い、その道一筋に御勉強なさつた委員にお答えできるかなといふうなこともございませう。確かに御指摘のとおりは、特殊法人の行革が大きな政治課題であることは、これはもう党派を超えてそれぞれ考へておる問題であることは事実でございませう。

大きく立ちおくれました国民の住生活の充実そのものが二十一世紀に向けた国政の重要課題となつていられる一方、近時、民間住宅ローンの多様化、充実が進展している状況がございませう。こうした状況の中で、住宅金融公庫は、民間住宅ローンと役割分担をしながら、なおかつ長期固定の低金利の住宅資金を安定的に供給してございませう。引き続き重要な役割を担っていくべきものと考へておる次第でございませう。

そこで今回、長寿社会に対応した住宅など良質な住宅ストック形成の促進そのものに対応し得る金利体系を改正するなど、公的融資として政策誘導機能の強化を図つていられるところではございませう。今後とも、そのような観点を中心に重要視いたしまして、融資の重点化、効率化というものに特に配慮しながら、的確な推進を図つてまいりたいといひます。

○市川一朗君 それでは、大都市地域における優良宅地開発の促進に関する法律の一部改正案につきましてもちょっと御質問したいと思ひます。

最近の状況を一言で言うことは非常に難しいのでございませうが、わかりやすく言ひますと、新規の宅地開発意欲というのは非常に減退している状況だと思ひます。今回のこの法案は、そういう状況の中で優良宅地の開発を促進しようといひ意図で取り組まれていると思ひますけれども、具体的にはどういふ改善効果が期待できるのか。開発意欲が減退している中で、この法案が通れば開発意欲が増すといひるのかどうか。それから、より質の高いものができてくるようになるのか。あるいは価格の面で安くていいものができるようになるのか。いろいろあるのかもしれないが、いま一つ実は法案を見ただけではびんとこないわけではございませう。

大体、そもそもこの法律は昭和六十三年にできた法律ですが、この法律の制定によつてどういふ政策効果があつたのか、そういうこともございませう。私どもにはちょっとよくわかりにくい面がございませう。その辺を含めまして、特に今回の法改正にかつてきましてお尋ねしたいと思ひます。

○政府委員(小笠茂君) 委員御指摘になりましたように、このもととの法律は六十三年にできたわけでごさいます。当時、地価がじりじり上がり始めたときでございまして、これに対する幾つかの対応策のうちの一つとして供給対策が大事ではないかといひます。特に問題の大きい三大都

市園におきまして優良宅地開発を促進しよう、こ

ういう意図のもとにこの法律はできたわけでごさいます。残念ながら、それがどういふ効果を持ってきたのかといふ点でございませうが、御案内のとおりその後大変大きなバブルに見舞われまして、宅地開発あるいは計画的な開発というのが当時思つたほど進んでいないといひのが実態でございませう。また、平成三年以降のバブル崩壊後は地価の下落が続いてございまして、これもまた計画的な開発を阻む一つの大きな要因となつてございまして、これまた計画開発が進んでおらないという実態になつておるわけでごさいます。

これから一体どうなるのだからかといひことでごさいます。御指摘のように地価の下落局面で宅地開発といひのが果たしてできるのかどうかといひことが大変大きな問題になつておるわけでごさいます。特に宅地開発の場合には、構想から計画、事業着手して造成をして売り出すといひ一連の事業のプロセスが大変長い時間がかかるわけでごさいます。七年、十年あるいは物によつてはもっとかかるというところでごさいます。この間、地価が下がり続けるといひことであります。余りにもリスクが大き過ぎるといひことで、なかなか大きな開発に手がつけられないといひ実態にあるわけでごさいます。

そこで現在、私どももいたしましては、長期的に見ますとまだまだ宅地に対する需要といひのは相当根強いものがございませう。いずれかの段階で需要と供給がマッチする時期が来るといひふに考へておるわけでごさいます。当面、こ

ういふ局面の中で宅地開発を続けていくためにはどういふ手だてが必要かといひことをいろいろ研究してございまして、体系的なものは実はでき上がつておりませうけれども、例えば定期借地権を活用したらどうかとか、そのほかにもいろいろなアイデアを今持ち寄つて研究している最中でございませう。今回提案しました改正はそういう対策の一つ

といたしまして、これからの宅地需要というのは消費者の選別がかなり厳しくなってくるだろう、土地であれば何でも売れるということではなくて、いい宅地とそうでない宅地の選別が激しくなってくるであろう、したがって、政策的にはいい宅地をつくり出していくことが一つの方向なんではないかというふうに考えている次第でございます。ただ、いい宅地になりますとそれだけコストアップになりますものから、そういう意味で需給との問題が生ずるということ、いい宅地をつくるかわりにそれに対する支援も厚くして、適正な価格でいい宅地が供給できるようにしよう、こういうねらいで今回の法改正をお願いいたしているわけでございます。

したがって、今回の法改正のみで宅地供給自体がすべて問題が解決するというふうには認識しておりませんで、まだまだほかにもいろいろ問題があるわけでございますが、そのうちの問題点の一つをこれによって大きく解決したい、こういう意図のもとで提案をさせていただいている次第でございます。

○市川一朗君 今の御答弁のとおり、いろいろ問題がありますね。その点は私もそういうふうに思う次第でございますが、先ほどもちょっと触れましたけれども、住宅事情を調べてみますと、やはり非常に多いということが特に東京圏では深刻だと思ふんです。もう一度あれしてみますと、東京都心三区への通勤時間六十分以上かかる者の割合が、これは平成二年ですが、六五％という数字が出ております。それで、昭和五十二年の例の公団住宅を中心として遠高狭が問題になったときに、これは建設省が昭和五十二年の時点で出しました資料の中で公団空き家募集申し込み者調査結果というのがあるんですが、公団の空き家に申し込んできた人の調査結果ですが、通勤時間六十分以内が限界であるというのは八割いるんですね、昭和五十二年時点で。現在は六五％が六十分を超えている、こういった状況ですから、やはりこの距離の問題といえますか、この辺が非常に難しい問題じゃないかと思うんです。

ですから、今回の優良宅地開発促進法が必要ないという意味ではないんですけれども、先ほど来建設省の答弁でも言葉として出てまいって、すくいわけの都心居住をもっと本格的に進める必要があるのではないかと、思うのでございますが、一方で都心居住といふ点から、不良資産化をきちんとやらなないとなかなか動かないという実態もある。この際、住宅行政という立場から、あるいは都市計画行政という立場も踏まえて、動きづらくなっている土地を思い切つてできるだけ国有地化していくというふうなことも含めていろいろ取り組む必要があるんじゃないかと思うんですが、その辺につきましても建設省としてどういうふうに考えておられるのか、どなたでも結構ですからどうぞひとつ。

○政府委員(小鷲茂君) 都心居住をもっと重点的に進める必要があるのではないかと、御指摘でございます。住宅局長がそばにおりまして、ここに恐縮でございますが、私から便宜上御答弁させていただきますと、おっしゃるような認識を私どもも持っております。昨年来都心居住ということを大変大きな住宅政策の柱にいたしてございます。

例えば、計画の段階でも、住宅比率の高いプロジェクトに対しては都心居住型総合設計制度というものを新しく設けまして容積率を高めるといったようなこともやっております。また、事業実施の段階では、都心共同住宅供給事業といったような新しい予算制度を設けまして、都心における共同住宅づくりを重点的に取り組んでおる次第でございます。

今回、私どもがそういう状況の中で宅地開発について新しいシステムの提案をさせていただいておきますのは、必ずしも委員御指摘のように遠いところに団地をつくるというイメージではございませんで、気持ちいい土地を、気持よく住みたいという土地を、通勤のできる範囲でいい団地をつくりたい。一

つの可能性といたしましては、鉄道の駅構の構想等もたくさんございまして、これからの計画もございまして、そういう利便性の高い土地をうまく有効に活用していい団地をつくり上げたいというふうに考えておる次第でございます。

りませんので余り細かいことを急に言われてもという感じがあるかと思いますが、しかしそれなりの御見識をお伺いしたいと思うわけですね。特に、これからいろいろ進めていく上においては、こういった宅地開発とかそういう住宅建設とかいう観点では、もつと末端の行政機関まで含めた規制緩和、それを進めたいというふうに思っています。それがないか。それから税制もやっぱり思い切つて変えなきゃいけないんじゃないかというふうに思うんですが、その辺についての御見解等をお聞きしたいと思います。

○市川一朗君 今のテーマでもありますが都心居住の問題にしても、それから宅地開発にいたしましても、どうも規制がいろいろ多過ぎて事業がしにくいというのをよく聞くわけでございます。いろいろ聞いてみますと、農地転用の問題とか開発許可制度、それから容積率、これは制度だけの問題じゃなくて運用の実態も含めてどうもやりにくいという話をいろいろ聞くわけです。それは郊外で行う宅地開発もそうですし、それからいわゆる都心居住といいますが、都心居住というとか何か聞きすげえけれども、要するに通勤通学に便利に近いところという意味ですね、いわゆる市街化区域農地の宅地化の問題とかそういうものも背景にはあるわけですが、そうした中で税制もどうもいろいろと足かせになっているという話をいろいろ聞くわけですね。

○政府委員(小鷲茂君) 私どもから宅地開発についてお答えをしたいと思います。先ほどちよつと触れましたけれども、これまでの宅地開

こういふものを総合的に考えるという意味では、国土庁にお聞きすれば本当はいいのかもしれないんですが、建設省も住宅行政を所管して責任ある行政を展開する立場からいけば、そういう問題についても、いや、そういう農地転用は農水省の問題ですからとか、そういうわけにいかないと思うんですね。きょうは、この日程が決まっていますから、必ずしも十分な事前通告してお

そういたしませんと、例えば都心居住のような問題も、マクロで、総論では何となく皆さん御理解いただいているというふうに思っておるんですが、具体的な場所におけるときに、やっぱり受ける側の意思のいばらけと通性というものを住宅マスタープランというふうなものを通じてつくっていくことが非常に重要だと思っております。

五

発に關するいろいろな制度運用があるいは地価が上昇するものだという前提でいろいろ考えられていた心配はないかということで、現在いろいろな制度についてのチェックといひますか研究を進めておりまして、議員と同じような問題意識を持ちながら、今後何をすべきかということを研究している段階でございます。今ここでこれについてどうこうするということは申し上げにくいわけでございますが、問題意識だけは同じような問題意識を持って、精力的にこれから対策の確立について取り組んでまいりたいというふうに思います。

それから、税についてお触れになりましたけれども、昨年末、税についてのいろいろな論議がございまして、現在、平成三年に土地重課の基本税制がしかれたわけでございますが、これについての大幅な見直しをお願いいたしております。その成果が今後あらわれてくるのではないかなというふうな期待をしているわけでございます。一部にはまだあれでも足りないんじゃないかという御議論もあるようでございますが、我々としては当面、現在お願いしている線できりあえすお願いをしたいというふうに考えている次第でございます。

○市川一朗君 最後に、大臣にお尋ねしたいと思ひますが、テーマになっております宅地開発の担い手になりますディベロッパーの大部分は、大臣も御承知と思いますが、現在不良資産問題をもろに受けておるわけでございます。この問題の解決なくしては、なかなか優良宅地開発といつてもそういう事業に着手しにくい状況にあるというふうな私どもは伺っておるわけでございます。この不良資産問題、非常に住専問題も含めまして深刻なテーマでございます。

パブルがまだパブル現象として騒がれるちよつと前よりいっただつたと思ひますが、亡くなった司馬遼太郎さんがどこかで述べていた言葉を思い出したのでございませう。今地価が上がつていひるのは、とにかく不動産業者が買ひあさるから悪いのです。それに銀行が金を貸す。むしろ銀行が金を貸すか

ら買ひあさる。不動産業者も悪いが銀行はもっと悪いんだ。もうかればいい、貸せるだけ貸せばいいというのが見え見えだが、資本主義経済の根幹を揺るがしかねない行動であるという認識が全くない。自分たちの都合だけだ。本場にこの国はどうなるのでしょうかという、まさに今改めて思ひ起こすような言葉でございます。

今週出ました週刊誌では、竹村健一さんは、日本の金融機関の運用益は欧米の十分の一だ、大体現在だと年平均二ないし三％である。欧米の平均は二〇％だ、最も代表的なソロス氏は三七、八％の運用益を過去二十七年間平均で誇つてゐる。それはやはり日本の金融機関の国際性がおくれたためである。がんばりがめの大蔵省が悪いんだという書き方でございます。

したがって、悪いという点でいくとみんな悪いという感じもしないでもないんです。政治の責任も痛感するわけでございますが、そういう意味での住専問題での責任はしっかりとつてもらうとか、そういうようなことは非常に重要なことではございませうが、それと並行して、やはり政治と行政の場で政策に携わる者が本場に長期的な見通しを持って、そして時期を失しない政策展開をすべきとやうていかなきやいけな。

今回のパブルの崩壊問題を見ましても、非常にわかりやすく言えば、高血圧の患者に血圧降下剤を打つて、いつかとめなきやいけな血圧が下がり出してからもずっと同じ降下剤を打ち続けてきた結果というのもあるわけですね。やはり、それは政策の問題でもあると思ひます。

そういうような問題をきちつと対応しない、国民が期待するような形で住宅の確保といふのはなかなか我が国では求めにくい、本場に司馬遼太郎さんが心配してゐるように、もっと定期的に見ますとどうなつてしまふんだらうなという心配もなくはないというふうに私は思ふ次第でございます。住宅地行政の所管大臣という立場で、この不良資産問題も含めまして、どのような御見解を持ってどう対処しておられるのか、今

後の対処方針も含めまして御見解をお聞かせいたしたいと思ふ次第でございます。

○国務大臣(中尾栄一君) 司馬遼太郎さんのお話も出まして、全く私も感慨ひとしおで聞かせていただきまして、私も、司馬遼太郎さんという方は、単なる歴史論者でもなく、非常にすぐれた国家観、歴史観、またある意味においては厳しい倫理観ないしは世界観というものをあいつ歴史哲学者から持ったお方なんだと、いつも本は興味深く、しかも非常に深くインストラクティブな気持ちで受けとめて勉強させていただいておりました。早くも亡くなられてしまつて残念なことではございますが、私も実は司馬先生の考え方には同感でございます。

十年ほど前、経企庁を預からせていただいたときにも、私も二回ないし三回にわたつて、もちろん不動産業界に対する直接的な鉄槌もさることながら、その裏の背景にある銀行といふものはなぜこんなにならんかな、しかもわけのわからぬ、自分の銀行家であるべき使命を失つて銀行屋に徹するようなやり方で土地あさりをする。二百坪、三百坪の土地がそこら辺にがけつ線でもいひから転がっておれば、見もしないでそれを担保に入れてくれれば金を貸す、こんなことが一体あつていひんだらうか、素朴に私は疑問を呈するよといふことは、議事録でも調べていただければおわかりになると思ひますが、私も申し上げたことがございまして。

私は、まことにそういう意味においては、国民が真に豊かさとゆとりといふものを実感できる生活を実現していくといふためには、良質な住宅、これはもうだれしもが希望することでございますし、もうこれでも、あるいはまた宅地の供給といふものを推進していくことが現に必要な急務である、このようにも思つておるわけでございます。

しかしながら、その担い手であるべきディベロッパー、委員のお言葉をかりるならばまさにディベロッパーの部門にも入るわけでございます。ディベロッパーにとりまして今日、一つとし

ては、地価の下落が続く状況の中でまさに事業採算の見通しが立たず新規事業に着手しにくいという点、あるいは第二点に、かつて加えて経済市況の低迷自体で営業利益が上がらずに事業意欲が大きく減退しているという点、こういう問題があるという認識は持たなければならぬまいないというふうに思ふわけですね。

そのような中で、御指摘の不良資産問題に的確に対処し、良質な住宅地供給を推進していくことは重要な課題と私も重く受けとめておりました。このために建設省としても、建設業、不動産業の企業側のリストラといふものとともに、土地の円滑な流動化が進むように努めてまいることこそが肝要である、このように認識いたすものでございませう。

○市川一朗君 終わります。

○緒方靖夫君 日本共産党の緒方です。

金融公庫法等の一部改正案については、個人住宅の居住水準を引き上げ、質のより高い住宅のストックを図るという点でこの法案に賛成です。今回の金利体系の見直しによってどれだけ実効性があるのか、その問題についてお尋ねしたいと思ひます。

最初の点ですけれども、百二十五平米以下の木造住宅建設で、限度額八百万円、特別増し増し四百万円を借りて二十五年の通常返済の場合、二つの場合についてお答えいただきたいと思ひます。

一つは、普通の住宅で中間金利とする場合、もう一つは長寿社会に対応する住宅とするとして割り増し融資百万円を上乗せして借りる場合、基準金利の場合ですけれども、それぞれ月額で幾ら返済するかというその額についてお尋ねいたします。

○政府委員(梅野捷一郎君) ただいまのケースで申し上げますと、百二十五平米以下の木造で、基本融資八百万円、特別増し増し四百万円、二十五年度償還ということでございますが、基準金利で割り増し融資を百万円さらに借りた場合、これ

は基準金利になるわけでございますけれども、毎月の返済額は六万五千七百七十七円でございます。それから、中間金利で借りた場合、中間金利と基準金利は現状では三・一と三・一五ということでございますので、〇・〇五の差でしか今日ではございませんが、その場合の返済額は、割り増し融資貸し付けをいたしませんというところで考えますと、六万四千九十二円というような数字になるわけでございます。

○緒方靖夫君 今話がありましたように、一定の良質な住宅の要件を満たすには基準金利適用でも建設費上乗せが必要になるわけで、普通の住宅にして中間金利が適用された場合よりもどうしても毎月の返済額は大体一割ぐらい高くなると思うんです。現在の金利でもそうだし、それから私、試算してみましたけれども、これがどの金利になってもやはり割り増しになるといって、そういうケースになってまいります。そうすると、これでは誘導効果が余り期待できないのではないかと、そう思えるんですけれども、それについていかがでしょうか。

○政府委員(梅野捷一 郎君) ただいまのケースにつきましては、割り増し融資百万円をかけた、つまり内容のある程度充実した場合に、それが百万円に当たるかどうかということは別にいたしまして、仮に百万円上乗せをした場合ということになるわけでございますが、その分が先ほど申し上げたような数字になるわけでございます。しかし一方では、この百万円という割り増し融資を仮に民間ローンで借りた場合はどうなるかということになるわけでございます。そういうことを考えますと、やはり民間ではこれよりも若干高い六万五千六百十六円ぐらいになるかと思っております。

そういうことでございまして、長い目で見たときに、先ほどもちょっと申し上げましたが、当初の負担と全体としての一種のコストパフォーマンスといえましょうか、そういうものを考えた場合に、これからお建てになる住宅についてそういう

道をなるべく用意したいということでございます。そういうきちんとした住宅へのアクセスをできるだけの制度もあわせて用意したいということ。ところが今回の趣旨でございます。

○緒方靖夫君 従来、基準金利だった百二十五平米以下の住宅に中間金利が適用されるということになりますと、むしろ公庫の融資を受けるというよりも民間の融資でいい、民間資金を借りようという、そういう傾向がこれまでよりも強まる可能性があるんじゃないかと思っております。

そこで、私は中尾大臣にお尋ねしたいんですけれども、そうなつてきますと、長寿社会への対応というよりも、それどころか公庫融資で優良住宅建設を誘導しようという、先ほど住宅局長から説明がありました、公庫融資の本来のそういう目的が損なわれるおそれがあるのではないかと、おそれを感じるわけですが、その点について大臣はどのように考えられているか、お尋ねいたします。

○政府委員(梅野捷一 郎君) 今御指摘のように金額あるいは返済額ということは大変重要でございますけれども、内容とコストの、あるいは償還、返済額との関係を総合的に御判断いただくわけでございます。また先ほどの市川委員のときにも大臣からお話し申し上げましたように、金融公庫の場合には長期安定した固定金利をこういう水準で御用意していくということでございます。そこは一般の家計が長い時間をかけてしっかりと住宅にアクセスしていくというものに対して我々金融公庫が対応していくということでございます。そういう意味で十分住宅金融公庫の役割が今後とも重要であるというふうに考えているところでございます。

○緒方靖夫君 時間がありませんので、次の法案に移りたいと思っておりますけれども、優良宅地開発促進緊急措置法が一九八八年に制定されたときに、日本共産党は、この法案が建設大臣のお墨つきで地方公共団体に負担を押しつけながら自然破壊を進めるおそれがあるという理由で反対いたしました。

その後、二十六地区、面積にしますと千四百五十八ヘクタール分が認定されているわけですが、私は、各地に照会して実態を調査いたしましたし、また幾つかを視察いたしました。やはり相当問題があるなというのを感じました。その中で大きな問題は、市街化調整区域の大規模開発、これが都市近郊の貴重な緑と自然を破壊する、それを促進するという問題です。

例えば、私が見てまいりました埼玉県飯能市の場合なんですけれども、飯能市にはゴルフ場が七つある。面積の合計が七百三十六ヘクタールもあり、ゴルフ場の銀座とも言われているんです。市街地の北西部の丘陵地に日高市とまたがって優良事業認定の横手台、永田台の分譲地があります。西武鉄道が百十一ヘクタールの開発を進め、豊かな緑の山林の景観が本当に一変するような事態が進んでおります。

それだけじゃなくて、そのすぐ東側には奥多摩のふもとと言われている天覧山あるいは多峰山山が、埼玉県民、都民のオアシスとなっているわけですが、そうした地域のハイキングコースがすっぽり包まれる。それから、トンボは七十種類いて、自然の宝庫と言われている。そういうところで西武が二百ヘクタールの開発を計画したんですね。天覧山まで緑をとるといっては余りにもひどいということで、それを百ヘクタールに減らしたわけですが、それでもその東半分は百ヘクタールで優良宅地開発法の改正を待って、武蔵が丘分譲地の開発が今行われようとしているんです。しかも、せっかく外した区域でこの二つの分譲地域の開発のために学校をつくるという構想がつけられて、地域の一万五千人の反対署名が出される。やはり緑を守ってほしい、そういう動きになっているんです。

これらの開発と、また入間川を挟んだ南側には住都公団が西武から買収した土地で三カ所、三百ヘクタールの開発を進められようとしております。私はちょっと地図を持ってまいりましたけれども、こうなると飯能市が飯能市の北東部

分から南西部にかけて太いたすきがけのように緑をばっさり削る、そういう事態が進行しているし、さらにもっと促進されようとしているわけですね。こういう事態があるわけですから。

東京でも八王子のこの認定事業があるところ。八王子は東京で唯一この認定事業があるところですが、行ってみますと、そこでもこの認定を受けている地域のすぐ隣で認定を受けていない宅地造成が行われている、その方がはるかに緑があるわけなんです。そうすると、一体この法の存在意義はどこにあるのかということになってしまいます。

そういったことを見た上で、踏まえてお尋ねしたいんですが、改正のポイントの一つは緑比率三〇%以上ということなんですけれども、その効果をどのようにごらんになつていらっしゃるのか。それから、自然緑地を三〇%以上保全するというわけですね。そのことについてお尋ねいたします。

○政府委員(小笠原 君) ただいまの市街化調整区域の開発が緑の破壊につながるのではないかと、御質問でございまして、今回の改正の趣旨は、最近におきます環境重視の世論を背景にいたしまして、緑あるいは景観を重視した宅地開発を推進していくことではないかと、こういう意図のもとにつくったつもりでございます。三〇%というのを認定基準の一つにつけ加える、従来なかったものを新規につけ加えるというものでござい

ます。この三〇%の意味でございますが、これは平成六年七月に建設省で緑の政策大綱というのをつくっております。今後我が国における緑を大いにふやしていくという意図のもとに具体的に目標を立てまして、政策群を整理したものでござい

ますが、ここで既成市街地内の緑の比率を三〇%以上確保していくということとを一つの目標値に据えたわけでございます。今回、この法律の中で優良事業の認定基準には三〇%という基準をつけ加えたいと考えておりますのは、この緑の政策大綱で目標といたしまし

た水準と同じレベルの緑豊かな市街地形成を行いたい、こういうことでつけ加えたわけでございます。

それから、ただいま調整区域の問題もございましたけれども、実は実際に事業をやります場合には、この法律によって事業をやるということではございまして、別途むしろ都市計画法の体系によりまして事業が適切であるかどうかということがチェックをされるわけでございます。したがって、そちらの方の体系で土地利用の適正については十分論議を尽くされるものというふうに理解をいたしております。

○緒方靖夫君 三〇％以上という場合に自然緑地、それが入るのかどうか。

○政府委員(小笠茂君) これは基本的には、公共施設として法の適用を受けるような公園でありまして、緑地でありまして、かようなものは多いわけでございますが、今回はそれ以外にも、例えばこの法案で緑地協定を結ぶということをお提案させていただいておりますが、そういうものによって守られる永続性のある緑、これは三〇％の中に含まれるというふうに理解をいたしております。

○緒方靖夫君 例えば分譲住宅の庭、こういうものも含まれているわけですね。

○政府委員(小笠茂君) ただいま言いましたように緑地協定を締結することを考えておりますので、その緑地協定によりまして守られるような緑であるならば、それは三〇％の中に含まれるというふうに御理解いただきたいと思います。

○緒方靖夫君 そういふことだと、それぞれの家の庭も含まれるということになると思ひますけれども、自然を一方で破壊しながら建てた家の庭まで緑に含めるといふのはいかがなものか、そういうふうに感じるわけですね。

今話がありましたこの緑の政策大綱ですが、これを読んでみますと確かに非常にいいことが書かれています。「都市部では急激な市街地の進展に伴い良好な自然的環境が減少し、「田園景観の保全上の問題も顕在化しつつある。」と。しかし、こ

ういうことは優良宅地のそういう促進によって進められているんじゃないか、私はそういうふうに感じるんです。ですから、この緑の政策大綱にはこういう非常にいいことが書かれているんだけれども、やはり人ごとみたいに言うんじゃないで自分たちの進めている政策、それとのかかりで見たいだきたいと思うわけですね。

最後に、私、時間がありませんので大臣にお伺いしたいと思うんですが、この緑の政策大綱の中には「自然と人間の共生する緑豊かな国土を形成し」、そうしたことも書かれております。先ほど大臣が言われた豊かさを実感できる、そういうこともこの中に書かれていて非常にいいことだと思ふんですが、しかし現実に進んでいる問題、例えば先ほど申し上げました飯能、ああいう事態がそういつたところで進んでいるということではやはりそれと進んでいると思うんです。

しかも、建設省の進めている優良宅地促進事業によってさらに緑が削り取られようとしている、それがさらに今後促進されようとしている、そういった問題についてどう感じられるのか。そしてまた、もし視察されていたら大変失礼になりますけれども、中尾建設大臣みずからそういった現場で見て、緑がどうなっているのかまた現地住民がどう感じているのか、それを実感してぜひ政策に反映させていただきたい、そう思うわけですが、最後に大臣のお考えをお聞きして、質問を終わります。

○国務大臣(中尾栄一君) 宅地開発を進めるに当たりましては環境への配慮というものをやるということが重要な課題であると認識しております。今回の改正におきましては、緑・景観というものを重視いたしました宅地供給を促進するために事業区域全体で緑の割合をおおむね三〇％以上、先ほど来御答弁賜っております問題として出されております三〇％を確保するという事になったわけでございますが、これは建設省が平成六年七月に策定した緑の政策大綱というものにおいて二十一世紀初頭に向け目指すべき目標とされているもので

ございまして、国民が生活の豊かさゆとりを実感できるようという意味で先ほど私も申し上げましたような妥当な水準と考える点として考えたわけでございます。

したがって、建設省といたしましては、本法案及び関連する支援措置の活用によりまして、大都市圏の中堅労働者等に対して緑の確保等自然環境にも配慮をいたしました居住環境にすぐれた住宅地の円滑な供給を推進するように努めてまいりたいものである、このように思っておりますわけでございます。

先ほど委員が御指摘ございました、時間の許す限りそういう地元地域へ行つて、そして直接眺め、なおかつ調査もいたし、そしてその環境に浸っている住民各位の考え方というものを聞いておくことが大事ではないかと、こういう意見をしっかりと受けとめまして、私自身もまたこの国会が早い段階で終了させていただきまます。昨には、地建回りのとき、あるいはまたそのような余暇を割いては行かせていただければ、このように委員の意見をそんたくして考えていきたいと思っております。

○委員長(永田良雄君) 他に御発言もないようですから、両案に対する質疑は終局したものと認めます。

これより討論に入ります。

御意見のある方は賛否を明らかにしてお述べ願います。

○緒方靖夫君 私は、日本共産党を代表し、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の一部を改正する法律案に反対の討論を行います。

優良宅地開発促進法は、大臣の認定で大規模な民間宅地開発を促進しようというものであり、今回の改正案は、緑の確保や高齢者対応などを認定要件に追加しつつ、住宅金融公庫融資の優遇などの措置を講じ、認定制度を延長するというもので、対象事業の多くは、二、三十年も前に大手デ

ベロッパーが土地を買収した市街地調整区域であり、都市周辺の貴重な緑と自然環境を破壊するものとなっております。こうした開発が地域住民の意向を無視して進められている現状のもとで、上からの事業認定で開発を促進する制度には基本的に賛成できません。改正案による緑の確保も、開発による破壊を償い得ないことは明白です。

第二の問題は、これらの民間宅地開発事業によって自治体が多額の負担を強いられることです。これまで多くの自治体では、宅地開発に伴って必要となる公共施設等の整備費を原因者である開発事業者の負担に求めてきました。ところが、建設省、自治省は、こうした事業者の負担を軽減するよう再三にわたって指導しています。優良宅地開発事業認定で住宅地関連公共施設整備促進事業の補助を受けても、自治体負担が特別に軽減されるわけではなく、自治体財政に過重な負担を負わせることになっているのは明らかです。

しかも、これらの事業で供給される住宅地は東京近郊では六千万円ないし八千万円程度になっており、中堅所得者でも買いかえ資産がなければ取得は困難です。分譲価格は経済状況によって決まるものであり、事業者負担を軽減しても価格の引き下げに直接つながるわけではありません。本改正では「近傍同種の宅地の価額と均衡を失しない」という規定を盛り込みましたが、これでは価格引き下げの効果は期待できません。

以上から明らかなように、本法の優良宅地開発事業認定制度は、法制定時に日本共産党が指摘したとおり、勤労者の住宅難を解決するものではなく、大手デベロッパーにさまざまな便宜を与え、貴重な緑と自然環境を破壊する大型宅地開発事業を手助けするものと言わざるを得ません。地域開発はあくまでも市町村や関係住民との十分な協議による合意のもとで行うべきこと、国民の住宅要求の実現のためには大量の公的賃貸住宅の供給こそかなめであるということを指摘し、反対討論を終えます。

○委員長(永田良雄君) 他に御意見もないようですから、討論は終了いたします。

すから、討論は終局したものと認めます。
これより採決に入ります。

まず、住宅金融公庫法等の一部を改正する法律案の採決を行います。

本家に賛成の方の挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

○委員長(永田良雄君) 全会一致と認めます。よって、本家は全会一致をもって原案どおり可決すべきものと決定いたしました。

次に、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の一部を改正する法律案の採決を行います。

本家に賛成の方の挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

○委員長(永田良雄君) 多数と認めます。よって、本家は多数をもって原案どおり可決すべきものと決定いたしました。

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。中尾建設大臣。

○国務大臣(中尾栄一君) まず、住宅金融公庫法等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、ただいま全会一致をもって可決されましたことを深く感謝申し上げます。

また、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の一部を改正する法律案につきましても、本委員会におかれまして熱心な御討議をいただき、ただいま可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れる所存でございます。

ここに、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。

○委員長(永田良雄君) なお、両案の審査報告書の作成につきましては、これを委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ございませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○委員長(永田良雄君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

本日はこれにて散会いたします。

午後四時二十三分散会

三月二十六日予備審査のため、本委員会に左の案件が付託された。

一、住宅金融公庫法等の一部を改正する法律案
一、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の一部を改正する法律案

住宅金融公庫法等の一部を改正する法律案

住宅金融公庫法等の一部を改正する法律案

(住宅金融公庫法の一部改正)

第二十一条第一項の表一の項利率の欄を次のように改める。

貸付けの日から起算して十年を経過する日までの期間(以下「当初期間」という。)につき、
年五・五パーセント(第十七条第一項第一号に掲げる者に対する貸付金のうち政令で定める規模の住宅に係る貸付金にあつては、年六・五パーセント)以内で公庫の定める率
当初期間後の期間につき、年七・五パーセント(第十七条第一項第三号に掲げる者のうち地方住宅供給公社その他政令で定める者(以下この表において「地方住宅供給公社等」という。)に対する貸付金にあつては、年五・五パーセント)以内で公庫の定める率

第二十一条第一項の表二の項利率の欄及び三の項利率の欄中「政令で」を「公庫の」に改め、同表四の項利率の欄を次のように改める。

年六・五パーセント以内で公庫の定める率

第二十一条第一項の表五の項利率の欄中「政令で」を「公庫の」に改め、同表六の項利率の欄を次のように改める。

年五・五パーセント以内で公庫の定める率

第二十一条第一項の表七の項利率の欄を次のように改める。

年五・五パーセント以内で公庫の定める率

第二十一条第一項の表八の項利率の欄中「政

令で」を「公庫の」に改め、同条第六項中「利率、

第一条 住宅金融公庫法(昭和二十五年法律第五十六号)の一部を次のように改正する。

第十七条第五項中「行なう」を「行う」に改め、「資金」の下に「(区分所有に係る建築物でその大部分が住宅部分であるもの以外の建築物(以下この項及び第二十条第四項において「特定建築物」という。))の共用部分の改良に必要な資金にあつては、当該共用部分の改良に必要な資金のうち、当該特定建築物に占める住宅部分の割合に対応するものに限る。」を加える。

第二十条第四項中「費用」の下に「(特定建築物の共用部分の改良に要する費用のうち、当該特定建築物に占める住宅部分の割合に対応するものに限る。)」を加える。

第二十三条第一項第一号及び第二号中「貸付手数料」の下に「及び支払方法変更手数料」を加える。

第二十四条第二項中「抵当権」を「貸付金の利率、抵当権」に改める。

附則第八項及び第九項中「平成八年三月三十一日」を「平成十三年三月三十一日」に改める。

附則第十項中「政令で」を「公庫が」に改める。

附則第十一項中「政令で」を「公庫が」に改める。

第二条 住宅金融公庫法の一部を次のように改正する。

第二十一条第一項の表一の項中「政令で定める規模の住宅に係る」を「住宅の構造その他の主務省令で定める事項について主務省令で定める基準に適合する住宅に係る貸付金以外の」に改め、同条中第五項を削り、第六項を第五項とし、第七項を第六項とする。

第二十一条第三項及び附則第十一項中「第二十一条第七項」を「第二十一条第六項」に改める。

第三条 産業労働者住宅資金金融通法の一部改正

第三条 産業労働者住宅資金金融通法(昭和二十八年法律第六十三号)の一部を次のように改正する。

第九條第一項中「利率」を削り、「政令で」を「政令で定め、その利率については公庫が」に改め、同条第二項中「政令で」を「公庫が」に改める。
第十條中の「徴収及び」を「及び支払方法変更手数料の徴収並びに」に改める。
第四條 産業労働者住宅資金融通法の一部を次のように改正する。
第九條第二項中「第二十一條第七項」を「第二十一條第六項」に、「同条第七項」を「同条第六項」に改める。
第五條 北海道防衛住宅建設等促進法（昭和二十八年法律第六十四号）の一部を次のように改正する。
第八條第二項の表一の項利率の欄を次のように改める。

当初期間につき、年五・五パーセント（公庫法第十七條第一項第一号に掲げる者に対する貸付金のうち政令で定める規模の住宅に係る貸付金にあつては、年六・五パーセント）以内で公庫の定める率
当初期間後の期間につき、年七・五パーセント（公庫法第十七條第一項第三号に掲げる者のうち地方住宅供給公社等に対する貸付金にあつては、年五・五パーセント）以内で公庫の定める率
第八條第二項の表一の項利率の欄及び三の項利率の欄中「政令で」を「公庫の」に改め、同条第十一項中「政令で」を「公庫が」に改める。

年五・五パーセント以内で 政令で定める率	年五・五パーセント以内で 政令で定める率
年五・五パーセント以内で 政令で定める率	年五・五パーセント以内で 政令で定める率
年五・五パーセント以内で 政令で定める率	年五・五パーセント以内で 政令で定める率

第九條第三項中「利率」を削り、「政令で」を「政令で定め、その利率については公庫が」に改め、同条第四項中「政令で」を「公庫が」に改める。
附則第四項中「平成八年三月三十一日」を「平成十三年三月三十一日」に改める。
附則第五項中「政令で」を「公庫が」に改める。

第六條 北海道防衛住宅建設等促進法の一部を次のように改正する。

第八條第二項の表一の項利率の欄中「政令で定める規模の住宅に係る」を「住宅の構造その他の主務省令で定める事項について主務省令で定める基準に適合する住宅に係る貸付金以外の」に改め、同条第十項を削り、同条第十一項中「第二十一條第七項」を「第二十一條第六項」に改め、同項を同条第十項とする。
附則第六項中「第二十一條第七項」を「第二十一條第六項」に改める。
（都市開発資金の貸付けに関する法律の一部改

第七條 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。
第二條第一項中「配慮して、政令で」を「配慮し、建設大臣が大蔵大臣と協議して」に改める。
（農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法の一部改正）
第八條 農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法（昭和四十六年法律第三十二号）の一部を次のように改正する。
第二條第三項第二号中「政令で」を「建設大臣が大蔵大臣と協議して」に改める。
第十四條中「十万円」を「二十万円」に改める。
第十五條中「三万円」を「十万円」に改める。
（特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法の一部改正）
第九條 特定市街化区域農地の固定資産税の課税

の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法（昭和四十八年法律第二十二号）の一部を次のように改正する。
第六條前段中「住宅金融公庫」の下に「（以下「公庫」という。）」を加え、「以内で政令で」を「以内で公庫の」に改め、同条後段中「住宅金融公庫」を「公庫」に改める。
附則第二條第二項中「住宅金融公庫」を「公庫」に改める。
第十條 特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法の一部を次のように改正する。
第六條中「第六項」を「第五項」に改める。
（阪神・淡路大震災に対処するための特別の財政援助及び助成に関する法律の一部改正）
第十一條 阪神・淡路大震災に対処するための特別の財政援助及び助成に関する法律（平成七年法律第十六号）の一部を次のように改正する。

年五・五パーセント以内で 政令で定める率	年五・五パーセント以内で 政令で定める率
年五・五パーセント以内で 政令で定める率	年五・五パーセント以内で 政令で定める率
年五・五パーセント以内で 政令で定める率	年五・五パーセント以内で 政令で定める率

第七十七條第五項の表中
第十條中「政令で」を「住宅金融公庫の」に改める。
附則
（施行期日）
この法律は、平成八年四月一日から施行する。ただし、第二條、第四條、第六條、第十條

及び次項の規定は、平成八年十月一日から施行する。

(住宅金融公庫法及び北海道防衛住宅建設等促進法の一部改正に伴う経過措置)

2 第二条の規定による改正後の住宅金融公庫法の規定及び第六条の規定による改正後の北海道防衛住宅建設等促進法の規定は、住宅金融公庫が平成八年十月一日以後に受理した申込みに係る資金の貸付け(住宅金融公庫法第十七条第一項第四号に掲げる者が建設する住宅で、同日前に建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十一号)第六条第一項の規定による確認の申請を行ったもの又は同日前に当該住宅の建設について住宅金融公庫の承認を受けたもの(これらの住宅のうち、人の居住の用に供したことのないものに限る。))を購入する者(以下この項において「建築確認申請住宅等購入者」という。)に係る資金の貸付けを除く。から適用し、住宅金融公庫が同日前に受理した申込みに係る資金の貸付け(建築確認申請住宅等購入者に係る資金の貸付けにあっては、同日以後に受理した申込みに係る資金の貸付けを含む。))については、なお従前の例による。

3 この法律の施行前に結ばれた第八条の規定による改正前の農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法の一部改正に伴う経過措置)

4 この法律の施行前にした行為及び前項の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

5 公庫の予算及び決算に関する法律(昭和二十六年法律第九十九号)の一部を次のように改正する。

第五条第三項中「貸付手数料」の下に「及び支払方法変更手数料」を加える。

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の一部を改正する法律案

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(昭和六十三年法律第四十七号)の一部を次のように改正する。

第三条第四項を同条第五項とし、同条第三項を同条第四項とし、同条第二項第七号を同条第八号とし、同条第六号の次に次の一号を加える。

七 前項の宅地開発事業計画にあつては、主要な公共施設の概要

第三条第二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 二以上の宅地開発事業者であつて、事業区域が隣接し、又は近接する二以上の宅地開発事業に係る公共施設(主として事業区域内の一部の区域の居住者等の利用にのみ供されるものを除く。以下「主要な公共施設」という。)の整備を一体的に実施しようとするものは、共同して、一の宅地開発事業計画を作成し、前項の認定を受けることができる。

第四条第一項中「認定の申請」の下に「(前条第二項の宅地開発事業計画に係るものを除く。)」を加え、「次の各号」を次に掲げる基準に改め、同項第二号中「事業区域が」の下に「地形、交通の利便性その他の」を加え、同項第四号中「政令で定める面積以上」を当該造成宅地に建設される住宅の戸数及び規模を勘案して建設省令で定める基準に適合するものに改め、同項第五号を次のように改める。

五 宅地の造成及び公共施設の整備に関する計画内容が次に掲げる事項を勘案して適切に定められていものであること。

イ 公共施設の適正な配置

ロ 良好な住宅市街地の景観の形成のための

樹木等の保全又は植栽
ハ 高齢者、身体障害者等の公共施設の円滑な利用の確保

ニ その他良好な居住環境の確保のために必要な事項

第四条第一項第九号中「造成宅地」を「造成宅地の処分価額が近傍同種の宅地の価額と均衡を失しないよう定められるものであることその他造成宅地に改め、同項第十号中「住宅・都市整備公団」の下に「(第二十一條において「公団」という。))」を加え、同条第三項中「第一項の」を「第一項及び第二項の」に改め、同項を同条第四項とし、同条第二項中「前項各号」を「前二項」に改め、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 建設大臣は、前条第二項の宅地開発事業計画について計画の認定の申請があつた場合において、当該申請に係る宅地開発事業計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、計画の認定をするものとする。

一 宅地開発事業ごとにその計画内容が前項各号に掲げる基準に適合するものであること。

二 良好な居住環境の確保及び宅地開発事業の効率的な実施を図るため、主要な公共施設の整備を特に促進する必要があること。

第七条第二項中「第三條第四項及び」を「第三條第二項及び第五項並びに」に改める。

第十条中「あらかじめ」の下に「建築物の敷地位置、用途及び意匠に関する基準について」を加え、同条に次の一項を加える。

2 認定事業者は、造成宅地の処分をしようとする場合において、当該造成宅地について当該認定事業者以外に都市緑地保全法(昭和四十八年法律第七十二号)第十四条第一項に規定する土地所有者等が存しないときは、あらかじめ、同法第二十条第一項の規定による緑地協定を定めなければならない。ただし、当該造成宅地について同法第十四条第一項の規定による緑地協定が締結されているときは、この限りでない。第

十五條第二項第三号中「第十條」を「第十條第一項」に改め、「建築協定の」の下に「若しくは同条第二項の規定による緑地協定」を加える。

第二十二條を第二十四條とし、第二十一條を第二十三條とし、第二十條を第二十二條とし、第十九條を第二十條とし、同条の次に次の一條を加える。

(住宅・都市整備公団法の特例)

第二十一條 公団は、第三條第二項の宅地開発事業計画について計画の認定を受けたときは、住宅・都市整備公団法(昭和五十六年法律第四十八号。以下この条において「公団法」という。)第二十九條第一項から第三項までに規定する業務のほか、当該宅地開発事業計画に係る主要な公共施設の整備を行うことができる。ただし、当該宅地開発事業計画に係る認定事業者の一方が当該主要な公共施設の管理者である場合における当該主要な公共施設の整備については、この限りでない。

2 建設省令で定める規模以上の宅地の造成を行う公団が、前項本文の規定に基づき公共施設の整備の業務を行う場合において、その業務が公団法第三十四條第一項各号に掲げる工事であるときは、当該工事に係る施設の管理者の同意を得て、その管理者に代わつて当該工事を施行することができる。この場合においては、公団法第三十四條第二項から第五項まで及び第三十五條から第三十九條までの規定を準用する。

3 第一項本文又は前項の規定により公団の業務が行われる場合には、公団法第六十二條第二項及び第六十三條第一項中「この法律」とあるのは「この法律又は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(昭和六十三年法律第四十七号)」と、公団法第六十五條第四項中「第三十五條第五項」とあるのは「第三十五條第五項(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第二十一條第二項において準用する場合を含む。)」と、公団法第六十八條中「第六十三條第一項」とあるのは「第六十三條

第一項(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第二十一条第三項の規定により読み替えて適用される場合を含む。)(と、公団法第六十九条第三号中「附則第十七条に規定する業務」とあるのは「附則第十七条に規定する業務並びに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第二十一条第一項本文に規定する主要な公共施設の整備に係る業務」と、公団法第六十九条第六号中「第六十二条第二項」とあるのは「第六十二条第二項(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第二十一条第三項の規定により読み替えて適用される場合を含む。)」とする。

第十八条を第十九条とし、第十七条の次に次の一条を加える。

(住宅金融公庫の融資に当たつての配慮)

第十八条 住宅金融公庫は、法令及びその事業計画の範囲内において、認定計画に基づく宅地開発事業の実施が円滑に行われるよう、必要な資金の貸付けについて配慮するものとする。

附則第二条中「第三条第一項」を「計画」に、「この法律の施行の日から十年を経過する日」を「平成十八年三月三十一日」に改める。

附則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して一月を経過した日から施行する。

(経過措置)

2 この法律の施行の際現に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第三条第一項の認定の申請がされている宅地開発事業計画に係る同項の認定については、なお従前の例による。

(地方税法の一部改正)

3 地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)の一部を次のように改正する。

附則第三十一条の二第二項中「第三条第一項」を「第三条第一項又は第二項」に改める。

三月二十六日本委員会に左の案件が付託された。
(予備審査のための付託は同日)
一、住宅金融公庫法等の一部を改正する法律案
一、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の一部を改正する法律案