

衆議院建設委員會會議錄第六号

(三三〇)

平成十一年三月十日(水曜日)

午前九時開議

出席委員

委員長 平田 米男君

理事 佐田 一郎君

理事 原田 義昭君

理事 鈴木 吉雄君

理事 井上 義久君

飯島 忠義君

小林 多門君

田村 憲久君

西川 公也君

松田 仁君

宮腰 光寛君

望月 義夫君

渡辺 博道君

田中 慶秋君

山本 謙司君

長内 順一君

西野 陽君

中島 武敏君

出席國務大臣

建設大臣 関谷 勝嗣君

出席政府委員

国土庁長官官房

長 久保田勇夫君

国土庁計画・調

整局長 小林 勇造君

国土庁大都市圏

整備局長 板倉 英則君

兼国会等移転審

議会事務局次長 渡辺 好明君

農林水産省構造

改善局長 小野 邦久君

建設大臣官房長

建設省都市局長 山本 正麿君

建設省河川局長 青山 俊樹君

委員外の出席者

建設省道路局長 井上 啓一君

建設省住宅局長 那珂 正君

参考人

(住宅・都市整

備公団理事) 今泉 浩紀君

参考人

(住宅・都市整

備公団理事) 島崎 勉君

建設委員会専門

員 白兼 保彦君

委員の異動

三月十日

辞任

阪上 善秀君

宮腰 光寛君

畑 英次郎君

長内 順一君

同日

辞任

望月 義夫君

渡辺 博道君

石井 紘基君

中野 清君

同日

辞任

松田 仁君

田村 憲久君

同日

辞任

田村 憲久君

本日

の会議に付した案件

参考人出頭要求に関する件

都市開発資金の貸付けに関する法律等の一部を

改正する法律案(内閣提出第二二号)

○平田委員長 これより会議を開きます。

内閣提出、都市開発資金の貸付けに関する法律等の一部を改正する法律案を議題といたします。この際、参考人出頭要求に関する件についてお諮りいたします。

本案審査のため、本日、参考人として住宅・都市整備公団理事今泉浩紀君及び同理事島崎勉君の出席を求め、意見を聴取したいと存しますが、御異議ありませんか。

〔異議なし〕と呼ぶ者あり

○平田委員長 御異議なしと認めます。よって、そのように決しました。

○平田委員長 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。飯島忠義君。

○飯島委員 おはようございます。自由民主党の飯島忠義でございます。

上程されております都市開発資金の貸付けに関する法律等の一部を改正する法律案について、順次質問をさせていただきます。

まず、法案についての概要、過日もその概要については理解をしたところでございますけれども、四法を一括した法案にした理由、民間事業者等によって行われる都市の再開発を促進するという統一的政策目的があるからと私は理解しているわけでございますけれども、その辺の、四法一括というところについての見解をお示しいただきたいと思ひます。

○山本(正)政府委員 お答えさせていただきます。今回の法案につきましては、背景といたしまして、

趣旨でございますが、我が国の都市の市街地は多くの面で良好な都市環境が備わっているとは言えない状況にあるということでございまして、再開発によりまして、防災あるいは居住環境、交通、景観等の機能の充実改善を図って、都市の再構築を強力に進めていく必要があるということでございます。

また、都心部の虫食い地等、低未利用地の整形、集約化を進めまして、これを再開発事業用地や公共施設用地として有効活用することも大変重要な課題でございます。

さらに、現下の経済情勢から見まして、都市の再開発は民間投資を誘発する効果も大きく、また内需主導による景気回復を図る上でも大変大きな役割を果たしておることが期待されておるところでございます。

こういう点から、国、地方公共団体と一体となつて民間事業者が取り組む都市の再開発を積極的に推進するために本法案を私どもは提出させていただいておるところでございます。

改正内容につきましては、大きくは三点あるいは四点あるかと思ひますが、民間主導の都市の再開発を促進するために、再開発事業に要する資金調達の円滑化を図るための無利子貸付制度の創設、二つ目が、虫食い地の整形、集約化のための大臣認定制度の創設、それから三つ目が、民間都市開発推進機構の土地取得業務の期限の三年間の延長、それから四番目が、民間事業者の経営、技術的な能力を積極的に活用するための再開発手法の改善充実等が盛り込まれておるところでございます。

先生、先ほど御指摘の四法一括法案としたことにつきましては、改正されます都市開発資金の貸付けに関する法律、それから民間都市開発の推進に関する特別措置法、あるいは都市再開発法、さ

らには土地地区画整理法の四法は、今申し上げましたような民間主導による都市の再開発を促進するという共通の目的を有しております。予算あるいは制度面、その改正につきまして、相互に大変密接に関連してある、こういうことでございますので、今回、四法一括法案ということでお願いをさせていただいてるところでございます。

現在、私も、政府保証枠に基づきまして民間都市開発推進機構が取得しております金額は、約五千億でございます。これに年度末までの契約を加えますと約六千億から七千億の契約になるのではなからうか、こういうふうな予測をしておりますのでございまして、あと残り約八千億、七、八千億の政府保証枠があるところでございまして、

ことになっておりまして、これも所要の予算措置を講じておるところでございます。

す。登記面で、取引上の安定性に欠けるという問題点が指摘されておるところでございます。

〇飯島委員 十二分にそうした手当てをしていただきたと思うわけでございます。

〇飯島委員 十二分にそうした手当てをしていただきたと思うわけでございます。

〇飯島委員 十二分にそうした手当てをしていただきたと思うわけでございます。

〇飯島委員 十二分にそうした手当てをしていただきたと思うわけでございます。

〇山本(正)政府委員 民間都市開発推進機構の土地取得業務につきましては、平成六年から行われておるわけでございますが、平成十年、今年度の業務につきましては、やはり経済状況、土地の動向等を踏まえまして、かなり大幅な土地取得を行っておるところでございます。

〇山本(正)政府委員 民間都市開発推進機構の土地取得業務につきましては、平成六年から行われておるわけでございますが、平成十年、今年度の業務につきましては、やはり経済状況、土地の動向等を踏まえまして、かなり大幅な土地取得を行っておるところでございます。

〇山本(正)政府委員 民間都市開発推進機構の土地取得業務につきましては、平成六年から行われておるわけでございますが、平成十年、今年度の業務につきましては、やはり経済状況、土地の動向等を踏まえまして、かなり大幅な土地取得を行っておるところでございます。

〇山本(正)政府委員 民間都市開発推進機構の土地取得業務につきましては、平成六年から行われておるわけでございますが、平成十年、今年度の業務につきましては、やはり経済状況、土地の動向等を踏まえまして、かなり大幅な土地取得を行っておるところでございます。

〇山本(正)政府委員 民間都市開発推進機構の土地取得業務につきましては、平成六年から行われておるわけでございますが、平成十年、今年度の業務につきましては、やはり経済状況、土地の動向等を踏まえまして、かなり大幅な土地取得を行っておるところでございます。

〇山本(正)政府委員 民間都市開発推進機構の土地取得業務につきましては、平成六年から行われておるわけでございますが、平成十年、今年度の業務につきましては、やはり経済状況、土地の動向等を踏まえまして、かなり大幅な土地取得を行っておるところでございます。

〇山本(正)政府委員 民間都市開発推進機構の土地取得業務につきましては、平成六年から行われておるわけでございますが、平成十年、今年度の業務につきましては、やはり経済状況、土地の動向等を踏まえまして、かなり大幅な土地取得を行っておるところでございます。

〇山本(正)政府委員 民間都市開発推進機構の土地取得業務につきましては、平成六年から行われておるわけでございますが、平成十年、今年度の業務につきましては、やはり経済状況、土地の動向等を踏まえまして、かなり大幅な土地取得を行っておるところでございます。

〇山本(正)政府委員 民間都市開発推進機構の土地取得業務につきましては、平成六年から行われておるわけでございますが、平成十年、今年度の業務につきましては、やはり経済状況、土地の動向等を踏まえまして、かなり大幅な土地取得を行っておるところでございます。

〇山本(正)政府委員 民間都市開発推進機構の土地取得業務につきましては、平成六年から行われておるわけでございますが、平成十年、今年度の業務につきましては、やはり経済状況、土地の動向等を踏まえまして、かなり大幅な土地取得を行っておるところでございます。

〇山本(正)政府委員 民間都市開発推進機構の土地取得業務につきましては、平成六年から行われておるわけでございますが、平成十年、今年度の業務につきましては、やはり経済状況、土地の動向等を踏まえまして、かなり大幅な土地取得を行っておるところでございます。

〇山本(正)政府委員 民間都市開発推進機構の土地取得業務につきましては、平成六年から行われておるわけでございますが、平成十年、今年度の業務につきましては、やはり経済状況、土地の動向等を踏まえまして、かなり大幅な土地取得を行っておるところでございます。

ます。

これは、年度別はばらばらですけれども、東京の二十三区あたりでどうかといえますと、二十三区計で、対象区、これはヘクタールです、五万八千三百三十二、そのうち低未利用地が四千二百二十一、全体に占める割合は七・一ポイント。横浜市でも同様に、西、神奈川、中あたりで、市街化の面積が四千五百三十、同様に、ポイント数はどういふわけか一緒ですけれども、七・一ポイント、こういうふうになっているわけでございます。

そういうデータから見ても、事業の用地適正化計画、この認定制度、これについて創設する必要があると思うんですけれども、その辺はいかがかなと思います。

○山本(正)政府委員 今先生おっしゃいましたように、都心部に散在している低未利用地、特に、今虫食い地を有効利用するということは、町づくりを進める上で大変重要であり、また先ほど申し上げましたように、景気対策上も喫緊の課題であるというふうに思っております。

先ほど先生も御指摘になりましたように、民間都市開発推進機構の調査によりますと、全国で七千五百ヘクタール、東京都二十三区で低未利用地は四千二百二十一ヘクタールというところでございます。そのうち、東京都心四区につきましては、図面上の調査でございすけれども、市街化区域の五千八百二十八ヘクタールのうちの三%に当たる百七十七ヘクタールが低未利用地になっておる、こういうことでございます。そのうちまた二七%に当たる四十八ヘクタールが不整形地であるというところでございます。

こういうふうな大量の不整形地の有効利用を図るためには、虫食い状態を解消するための土地の集約化、整形化を促進する必要があるということとでございます。このため、虫食い地を集約化、整形化した上で、民間都市開発事業を行おうとする民間事業者の取り組みを税制面の方で支援するということが必要であらうかというふうに考えておるところでございます。

そういうことから、今回、事業用地適正化計画

を事業者がつくり、その中で土地の交換をするという場合には、その一定の要件に当たりますものにつきましては、所得税、法人税の課税の繰り延べ、あるいは不動産取得税の減免、登録免許税の軽減といったような、税制上で支援していくという趣旨で、事業用地適正化計画の認定制度を創設した次第でございます。

○飯島委員 実際の東京のこの四区だけ見まして、実にそういう不整形な土地等が随所に見られる。例えば、これは先ほどの「東京都部及び政令指定都市における低未利用地の実態」、民都機構の資料ですけれども、例えば千代田区、これが画地数で六百八十八、総面積で二十二万七千七百六十九平米、平均面積で三百三十一平米。中央区はどうかといえますと、八百八十七で二十三万三百二十一平米、平均で二百六十平米。港区はといえますと、これは汐留地区の大規模低未利用地を除いたものとして見ますと、千四百三十二区画で六十五万四千四百九十九平米、平均で四百六十一、汐留を入れてどうかといえますと、千四百三十四区画で八十六万四千四百四十二平米、平均では六百一十一、こうなっています。また、大塚パブルの時期にうわさされた話題の新宿あたりでどうかといえますと、千六百五十五画地数、総面積で六十五万八千七百二十五平米、平均では三百九十八となっているわけでございます。

また、整形地、不整形地の分けでいいますと、例えば千代田区は、これは全体で見てもいいと思ふんですけれども、整形地は五百五十六で十六万七千平米、不整形地はといえますと、百三十三区画で六万、こういう率になっているわけ、実に不整形地の占める割合が各区、中央区でもどうかといえますと、七百三十二の整形地、未整形地は百六十五、港区は千八百八の整形地、不整形地は三百四、新宿は整形地千三百八十九、不整形地は二百六十六画地、こういうふうになっているので、相当各区にも、点在というよりも多くを占めている、こういう理解で私は見ているわけで、ぜひと

もこの部分の認定、これについて御努力をいた

だきたいというふうにお願いをしておきたいと思

います。

次に、時間も迫っていますので、あと二問ぐら

いさせていただきたいと思うんですが、市街地の

再開発事業における転出者、この補償について

伺っておきたいと思ひます。

私自身も随分いろいろな再開発を近隣で見ると

つけ、補償金額をふやすために事業の遅延を図る

という、ごね得というんですか、そういう権利者

がいる。これは利息金の計算にも大変に問題があ

るのではないかなというふうに考えていたわけで

ございます。

そういう面で、今回の改正は、衆議院調査局の

建設調査室の資料、二十三から二十五ぐらいを見

ますと、やはり随分中身を精査したなという感じ

を率直に持っています。これによって相当そうし

たごね得が減るという思いもするわけでございま

すけれども、今までの法改正によつての差

異、違いというものを明確にちよつと明示をい

によりましては、そういう方、残留をたん希望

しながら撤回をするというふうな方等についての

いろいろな不公平感も高まってきておるとい

うところでございます。

したがって、今回の改正におきまして、基準日

から支払い実施日までの間の利息を、通常は、土

地収用法の類似制度と同様の利率にしたいとい

うことで、物価変動修正率に改正することとしたわ

けでございます。そういうことによりまして、

再開発事業の意思決定をいたすにあつては、再

開発事業による当事者間の不公平を解消しよう

ということでございます。そういう意味での趣旨の

改正をさせていただくということでございます。

○飯島委員 この辺の中身の改正については、実

に時宜を得たというか、大変結構なことだと思

っています。

現行は、評価基準日から権利交換の計画決定、

そして補償金支払い、それから権利の交換の期日

と、これがなべて六%でいっていただいていたわけ

でございますけれども、それがそうではなしに、評価基準

日から権利交換の決定、そして補償金の支払い日、

こういう中で、物価の変動修正率を加えて、交換

計画の決定から以降補償金の支払いまで六%、

こういうふうになるわけでございます。これに

よつて、変な話ですけれども、今までの都市再開

発に比較してどのぐらい事業者の負担割合の軽減

というのは、大体でいいですけれども、そういう

見直しを持っていますか。

○山本(正)政府委員 今、先生おっしゃいました

ように、年六%の一律の利率から一定時期までに

おいて物価変動修正率にする、実態に合わせてや

るということでございすので、そのところにつ

だいまして、金利の動向あるいは具体的な額等によつて、具体的な数字が変わつてまいるかというふうな思つておるわけでございます。

○飯島委員 時間があと残り五分でございますので、最後、一問にさせていただきますかと思ひます。

私も委員として参加をしておりますけれども、党の都市問題対策協議会、今回の法改正と同じような考え方で都市構造の再編についてうたつてゐるわけでございます。当然のように、一極集中という三極集中、東京経済圏あるいは中京経済圏、大阪経済圏、そこに多くの人が集つてしまつてゐる。とりわけ、都市の人口ですけれども七割を占めてゐる、そういう状況に相なつております。

そこで、大臣は、その協議会の存在というものをどのように受けとめておられるか、その所見を伺つておきたいと思ひます。

○関谷国務大臣 私、昨年の七月に建設省に参つたわけでございますが、そのときの一番最初に陳情を受けましたのが、この都市問題対策協議会のまだそういう形が具現化されてないところでございます。まして、先生初め都市の出身の議員の皆さんが陳情に來られたわけでございます。

東京の、まあ地元であるといへば地元でございますが、とにかくにも一番最初に陳情に來られたのがそういう都市の問題の議員の先生方であつて、本當にびつくりしたと言つと失礼なことになります。今までは余り都市の先生方は、もう十分に社会資本の整備というのに進んでおりましたから、余り我々田舎の議員ほどの活動はされていなかった、失礼な言葉になつたらお許しをいただきたいと思います。そういうふうには私は認識しておつたのですが、その都会の議員の方々が最初に來られて、びつくりしたというのが正直でございます。

その後、先ほど先生御指摘されました自由民主党の都市問題対策協議会というのが昨年の八月十日に設置されたわけでございます。そういうことで大変素晴らしい提言をいただいております。でございます、私も建設大臣として、このことは

十分に内容も見させていたしまして対処をしていきたいと思つておるわけでございます。

この協議会の提言というの、今回の法律にもまた関係をしておると思つたわけでございまして、ぜひその委員でございまして飯島先生のなご一層の今後の御指導をいただきますように、ひとつよろしくお願いをいたしたいと思つたわけでございます。

○飯島委員 時間が参りましたので以上で質問を終わらせていただきますけれども、本當に都市生活者、日本の産業の担い手である生活者は疲れてゐる。大臣も通勤、一度、何線でも結構でございます。乗車率が二〇〇％とか三〇〇％、その通勤地獄で会社に通つて、そしてまた、この厳しい経済環境の中で一日を終えて帰ると、同じようにまた、今度は退勤地獄が待っている。駅に着いてタクシーを待てば、タクシーはなかなか來ない。バスを待てば、バスも時間どおりに來ない。そんな状況に都市というものは置かれてゐる。

何としてでも、この都市生活者が安心して通勤し、そしてまた、厳しい経済環境の中で世界に伍して戦つて勝つていく日本のそういう中軸的な役割の勤労者でございまして、そういう方々が報われるような町を、この法律の施行によつて是非でも早期に実現をしていただきたい、このように要望して、同僚の田中議員に質問の席を譲りたいと思ひます。

○平田委員長 田中和徳君。

○田中(和)委員 皆さん、おはようございます。自由民主党の田中和徳でございます。

格調高い飯島委員に引き続きお尋ねをしたいと思いますので、関谷大臣、どうぞひとつよろしくお願いを申し上げます。

実は、関谷大臣が会長を務めるのAPPUの仕事で、マレーシアのクアラルンプールに先週の日曜日から月曜日まで行つてまいりました。官本先生ともどもに行つてまいりましたところでございます。不況とはいひながら、近代的な町並み、新しい都市づくり、さらには道路や公園にのみが一つ

もない、大変美しい姿を見てまいりまして、いろいろ勉強にもなつたわけであります。

我が国は、現在、完全失業率が四・四％、失業者数も三百万人に迫るなど未曾有の不況下にあるところでありまして、これに對して、二十七兆円の緊急経済対策を策定するなど、我が党として政府も景気回復のためにありとあらゆる策を講じて、全力で取り組んでゐるところであります。

私の地元、川崎には有名な川崎大師平間寺があります。多くの人々が御利益にあずかるために、そして不況を乗り切るために、仏願みのお参りにお見えになつておられます。しかし、不況の影響で、参拝客はふえてもお参りは逆に減つてゐる。このような状況も現実の問題であります。

景気回復の重要施策として、都市基盤整備を積極的に進める、既存の産業集積を最大限に生かす、都市部の再構築を図ることは、飯島委員と同様に私も極めて重要な施策だと考えております。こうした中、民間主導による都市の再開発を促進するという共通の目的を有する今回の四つの改正法案は、その趣旨からいつてもまさに時宜を得たものであり、私も心から賛意を示すものであります。

しかしながら、今日、かつての高度成長時代とは経済環境も大きく異なつておりまして、その即効性を疑問視する声があちこちと聞えてまいります。これからの都市再開発の着実な推進に万全を期すためにも、その阻害要因についてこれから幾つかお尋ねをしてみたいので、ぜひ明快な答弁をお願いいたします。

地価と建設費の下落した今こそ、公共基盤整備や都市の再開発を積極的に推進すべきとの識者の主張をよく耳にします。費用対効果の費用の側面だけ考えれば、確かにそのとおりでございますけれども、しかし、現実はどうかといへば、再開発は遅々として進まず、塩漬けの事業ともいふべきものが全国各地域に散見をされるのであります。私どもの手元にも、あちこちの計画を立派なパンフレットにしてお配りになる、それをいただいて

何度も見るとありますが、計画どおりといった事業というのはまだございまして、ほとんど進んでおりません。

民間都市開発推進機構の調査によれば、今も話がありましたが、私の地元の川崎市でも、調査対象でありました市の中心ともいふべき川崎区、幸区の市街化区域の四千四百七十八ヘクタールのうち、二百七十三ヘクタールが低未利用地となつております。やはり、費用の低下以上に事業実施後に見込まれる収益が極端に低下してゐる、いや、赤字事業になつてしまつたおそれがあり、そのことが一番の原因ではないかと私は考えております。

大臣は、再開発事業や市街地内の区画整理事業がなかなか進まないのはどのような原因があるとお考えか、基本的認識についてまずお尋ねをしておきたいと思ひます。

○関谷国務大臣 大変今日までの再開発事業の、どういふまじようか、裏の面といひまじようか、暗い面を御指摘されたわけでございまして、区画整理事業がなかなか進まない原因というのはいろいろあると思ひますが、今までは、これはまた両面から見なければならぬと思ひますけれども、なかなか地元の方々の協力が得られなかつたということも正直申し上げてあつたと思つたのであります。

そのことは、逆に言いますと、今その方向に尽力いたしておりますが、例の説明責任、アカウンタビリティといつておりますけれども、やはり御関係の方々と、その計画の段階から十分にオープンに説明をし、理解をしていただくということからスタートしなければならなかつたわけでございしますが、それがいささか十分でなかつたというやうなこともありまじよう。ですから、どうしても事業が、先生御指摘のように長期化しておるわけでございます、十年単位のことになつてしまつておるのではないかと、十年、二十年というやうなことになつておると思つたわけでございします。ですから、これを解決するためには、先ほど言

いましたように、十分に地元の方々に御説明申し上げ、理解をいただいて、そして区画整理事業に入っていくということをやっていたかなければならないと思っております。

それと、今回のこの法律案で大きく進んでいくことができると思うわけでございますが、そういう虫食い状態のような地形のものを整地していくとか、そういうようなことを行うのは、やはりこういう公団関係の方あるいはまた民間の方々も十分に資金の調達ができる状態にしなければならぬと思うわけでございまして、それで今回この法律がまた提出をされた一つの理由にもなっておりますが、今までは資金の調達が非常に困難であつたというようなこともあるのではないかなと思つておるわけでございまして、これらのこういう事業というのは、地元の方の御理解、そしてスピード化といひましようか、極力短い期間で区画整理をやっていくということにならなければならぬと思つておるわけでございまして、

○田中(和)委員 たいだい大臣から基本的な認識についての御答弁をいただいたわけでありますけれども、今回のこの法案の中身というのは、先ほども申し上げましたように、景気回復の視点というものがやはり入つてゐる、そうせざるを得ないというか、そうすべきだ、このように言えると思つてございまして。

私の川崎市でも、例えば北部に位置する登戸の地域の区画整理事業というのを今やつておるわけでありますけれども、これも何十年も絵をかき、やつとスタートした、そしてまた事業化しても大変な時間がかかつておるわけであります。その少し南に下がった溝口周辺の開発もやつと仕上がつたのですが、当初の計画とは全く違つたものになつております。簡単に言つと、小さいものになつてしまひました。ほとんどが役所の公共用地を使つての開発でしかでき上がらなかつたわけでありまして。また、私の住まいの地域であります川崎の駅前周辺あるいは隣の区の幸区周辺も、先ほどから言つておりますように空き地はありますけれども、また、老朽化した地域はたくさんござい

ますが、計画のパンフレットも刷り上がつておりますが、なかなか進まない。簡単に言つと、どんなすばらしい計画ももうからぬとやはりみんなが協力をしてくれない、こんなことになるのではないかと思つております。

我が党でも、中心市街地活性化や地域戦略プランあるいは生活空間増進戦略プランなど、地域の目玉となるような事業の策定に大臣を中心に積極的に取り組んでおるわけでありますが、残念ながら、財源問題もありまして地域の数を限定せざるを得ませんし、また、町づくりを推進するためには、従来からの全国各地の再開発予定地を地道に一つ一つ確実に仕上げていくことが重要であることは言うまでもないところであります。

それとあわせて、今もお話をいたしましたけれども、景気回復だとか、そのための極力スピードアップをどのように知恵を絞るか、図つていくか、こういうことが重要な、何度重ねても重要な視点であります。

今回の法改正によりまして、今も飯島委員からも御質問があつたところでありますけれども、重ねて、どのぐらい効果が見込まれるのか、国民にわかりやすくひとつつと御説明を願ひたいと思つております。できれば、ひとつつと具体的に

○山本(正)政府委員 今回の法律改正につきましては、先ほど申し上げましたように、組合の前倒し設立でありますとか、組合あるいはまた個人施行者あるいは保留床の管理人に対する無利子貸付制度でありますとか資金の調達の問題、あるいはまた、今現在やつております補助制度、税制上の特例措置の充実もあわせて、いろいろな点から総合的に措置をさせていただいておるところでございます。いまして、事業の円滑化、迅速化に十分資していけるといふふうに考えておるところでございます。

先ほど先生がおつしやられました川崎の市街地再開発事業につきましても、公団施行ということ

でございますが、こういうものにつきましても無利子貸し付けの活用が可能になるということであるかと思つております。

そういう点で、それぞれの事業につきましましてスビッドアップが図られるということになるのではないかと、こういうふうにご考えておるところでございます。

私どもの事業、都市再開発関係の予算全体で例へば六百二十二億でございますけれども、無利子貸し付けの制度につきましましては、区画整理関係につきましましては四十二億余、それから再開発事業につきましましては十七億四千万といふことでございます。それぞれの事業費をもつて無利子貸し付け等を行う、あるいはまた補助金等々によつて、あるいは税制上の特例措置によつてそれぞれスピードアップを図つていくということでございます。具体的な全体のものによりまして民間の投資が推進されるということでございます。

ちなみに、例えば再開発事業を行うことによりまして、一つの再開発事業を行うことによりまして七・六倍の経済効果があるという試算もあるわけでございます。

したがいまして、そういう点から考えまして、再開発事業が推進されることによりまして相当程度の景気の回復、経済効果につながっていくものといふふうに思つておるところでございます。

○田中(和)委員 大変すばらしい答弁でありますけれども、絵にかいたもちにならないためにどうやつて国民に、関係者に理解をしていただくか、こういうことが重要であります。当然、地方自治体のときめきの細かい協議も必要だろうと思ひますけれども、ぜひひとつ御答弁とおりの効果が上がるように頑張つていただきたい、このように思つておるわけであります。

先ほど、収益性が一番の問題だと言ひましたけれども、例えば東京二十三区についての統計では、昨年三月の四・六%を底にいたしましてオフィス

にしても、大変深刻な事態であります。せっかくの地域の再開発を進めたところ、ビルの床が埋まらない、また、収益性の懸念があつて事業の協力が得られない、こういうことになつては大変でありますので、ぜひひとつ重ねてお願いをしておきます。

次に、都市再開発は極めて多数の民間の事業協力者の理解を得て初めて成り立つものであります。その円滑な実施をするためには、事業に関連する公的機関への信頼が不可欠であります。そこで、国民の信頼の確保のためにぜひとも一点だけ確認しておかなければならないことがござい

昭和六十二年に民間の都市開発支援のために建設省所管の財団法人として設立された民間都市開発推進機構は、その後も業務を拡大し、今後、都市再開発推進に当たつてさらに大きな重責を担うことが期待されております。その一方で、土地の買い取りをめぐる役員陣の接待疑惑だとか、政治家財で構造的に甘い汁を吸う仕組みになつてゐるんじゃないかと、黒いウワサがマスコミを何度となくにぎわせております。大変残念なことでありまして、新聞のコピーも手元に持つてきておりますけれども、いろいろと書いてござい

記憶に新しいところでは、長銀が民間都市開発推進機構に対して都内の広大な社有地を売却した際に、その土地で行われる大規模開発の事業主体に関連のノンバンクを選定させていたとの報道が昨年末に出されております。長銀が破綻するずっと前の売買だつたようでありまして、そのことが事実とすれば、都銀関係者のコメントとして書かれていたように、「長銀と人的、資金面でつながりが深い民都機構が長銀本体と関連企業の救済に手を貸したと言われても仕方がない」、そういうふうにも思ふわけであります。

とにかく、多額の金銭が絡む事業にかかわる以上、違法性の有無にかかわらず、李下に冠を正さずと申しますか、少しでも疑わしいと思われるやり方はとつてはならない、そういう心がけが役員

を筆頭とする各職員に厳しく求められると思います。まさか、報道されたことが一〇〇%真実であるとは思っていませんが、国民の疑惑を晴らすためにも、民都機構がクリーンに事業を行っているということをぜひ詳細に御説明を願いたいと思います。

○山本(正)政府委員 ただいま先生御紹介をされました、新聞に報道があったということは、私も承知をいたしておるところでございます。

ただ、民都機構の業務が公正、透明に行われていないんじゃないか、癒着があるんじゃないかというようなことの御指摘かと存じますが、民都機構の土地と業務は法令に定められた要件、手続に基づきまして厳正に行われておるところでございますとも考えております。

価格の審査にいたしまして、知識、識見を有する学者等から成る経営審査会あるいは価格審査会の議を経ることとなっております、こういう価格審査会の委員、学識経験者八人による審査を厳正にやっておりますところでございます。不明朗な業務運営を行っておるといふようなことは、一切私どもはないというふうに確信をいたしておるところでございます。

また、特定の企業との癒着、あるいはまた各関係のところからの人的な点についての交流といったこと、そういうようなものがあるのかないのかというところでございますが、特定の企業が所有する土地であるからといって土地を取得するとかしないとかということではございませんで、取得の対象となる土地が優良な都市開発事業の適地である、その事業化の見込みが高いかどうかということによりまして、その取得の対象とするということでございます。民都機構の職員の大半はプロパーの職員、と同時に企業からの出向者も確かにおります。これは、その業務全般につきまして民間の知恵もかりという観点から、企業からの出向を仰いでおるといふことではございません。しかしながら、このことと、どのような土地を取得するかというとは別の問題でございます。

て、土地取得業務の運営に当たりましては適正な手続が行われておるといふことで、特定の企業との癒着が生じているというところは一切ないというふうに考えておる次第でございます。

○田中(和)委員 長銀の破綻というものはだれしも事前に予測できた人はなかったかと存じますし、長い経過の中で、官民双方の知恵を絞って、集めて期待にこたえていくという仕事でありますから、民間との協力体制、それがそういうふうな映ったのかな、このように思うわけでありすが、重ねて申し上げます。やはり疑惑を持たれないようにしっかりと頑張っていたきたい、このようにお話をしておきたいと思っております。

今回の改正案の中でも、無利子貸付制度創設の受け皿の一つとしてその役割が期待されておりますが住都公団であります、その点についてもお尋ねをしたいと思います。

昨日、実は理事をお務めの谷畑先生にも、また何人かの委員をお務めの先生方にもお越しをいただきましたが、住都公団にお住まいの皆さんからも多くの要望が出ております。そして、やはり一番の重要な視点は、これからの社会環境の変化にどのように対応するのかということ、長い間やってきた住宅の部門について、ひとつ後ろに下がらないようにしっかりとこれから頑張つてほしい、こういうことであつたかと存じております。

今国会で関連法案が審議される予定でありますけれども、住宅や宅地の大量供給を担ってきた住都公団は、都心居住や職住近接の促進、防災上の向上、拠点市街地の形成など、都市基盤整備に重点を置く新公団にリニューアルされることになっております。

少し脱線をいたしますけれども、飯島委員と同様に、私も所属しております自民党の都市問題対策協議会に近々提案をしたいと思っておりますけれども、子育て中の共働き夫妻の支援策として、ごく簡単に言いますと、鉄道事業者の協力を得て朝夕のラッシュ時に各駅停車の一部に親子専用車を設け、それと同時にターミナル駅を中心に沿

線の各駅に駅型保育所を計画的に配置し、また乗車時間を利用して育児カウンセリングなどのさまざまなサービスを提供したいかがか、このようなものでございます。このことにより、保育インフラの整備費用も削減できますし、男性の積極的な育児参加もできるのではないかと、このように思っております。

新公団への移行後、市街地の再開発推進にも大きな役割を果たすことが期待されるわけでありすが、オフィスばかりではなく住宅の供給も立地条件に恵まれている再開発事業の中に積極的に取り込んでいく。また同時に、託児所や老人福祉施設の併設を推進する。特養施設についても、今まで三十ベッドの基準でありましたが、今度は二十ベッドということに変わってまいります。これも私たちが都市問題対策協議会の中で提案をしたことでありますし、いろいろと変化が起こっておりますわけでありすが、そういう少子高齢化という時代のニーズに的確にこたえていくことも今回の精神に含まれるんじゃないかと、私はこのように思っております。

今後の新公団の業務のあり方について、そして新しい再開発の視点をどのように考えておられるのか、この点についてもお聞かせをいただきたいと思っております。

○那珂政府委員 お答えいたします。

ただいま先生御指摘の新公団、すなわち現住宅・都市整備公団の改革によりまして移行が予定されております都市基盤整備公団でございますが、これにつきましては新法で別途御審議をお願いするわけでございます。

その新しい公団の業務の第一の目的でございますが、確かに従来のように住宅宅地の大量供給というねらいを引つ込めなければいけません。しかし、実際に新しく立ち立てますねらいは、健全で文化的な都市生活の基盤を整備する、こういうことで、特に居住環境の向上に資する市街地の再開発あるいは賃貸住宅の供給を行うということを目的と考

えていこうと思っております。

少し具体的に申し上げますと、良好な住宅市街地の形成ということが新公団の再開発業務の第一のねらいでございます。住宅供給の基盤となる公共施設や敷地の整備を行うとともに、住宅供給に資する再開発事業やあるいは政策的に必要な賃貸住宅の供給に積極的に取り組むものとしてい

ところでございますし、また、さらに先生御指摘になりましたように、このような再開発や賃貸住宅の供給を進める中で、託児所とか高齢者福祉施設につきまして地方公共団体との連携を図りつつ、その併設等について積極的に取り組んでまいりたいと思っております。

○田中(和)委員 時間の関係でこの質問をもって終わりにいたしますけれども、市街地の再開発といえは私の地元にもあります、JRR川崎駅の東口、西口、双方の二帯でも大変大きな計画を持っております。しかしながら、本場にスケジュールどおりにいくかという、難問山積で首をひねることが多いわけでありまして。

ところで、昭和六十三年の「国の行政機関等の移転について」の閣議決定を受けて、平成元年には国土庁所管の地域振興整備公団について川崎市が移転先の候補地となっております。その後、平成七年には移転予定時期が平成十四年度とされました。そして、実は、ここがポイントでありますけれども、同時にJRR川崎駅西口地区市街地再開発事業地区が具体的な候補地になっております。

もう一点つけ加えると、平成十四年度を移転予定時期として、そして川崎駅西口の既存のビルを具体的な候補地としていた労働省所管の労働福祉事業団は、私たちの再三の主張が実現して、一昨年の平成九年、つまり予定より五年も早く川崎市内の国の施設第一号として移転が実現したのであります。

行政機関の移転推進の本来の趣旨は東京一極集中の是正にあります。実は、同時に大きな経済波及効果も伴うものでありますから、景気回復としても有効である、私はこのように考えております。

す。くしくも都市再開発とも密接にかかわる公団であります。地域振興整備公団について移転の時期や方法がなかなか具体化してこないのは、受け皿の今申し上げた市街地再開発事業の見通しが立たないからではないか、このように地元でも言われております。

最後に、市街地再開発の着実な推進と、従来の方針どおり、さらには前倒しでの行政機関の川崎に向けての移転を、国土庁長官として大臣にお伺いをして、できれば前向きな答弁をひとつぜひお願い申し上げて、私の質問を終わらせていただければと思います。

○関谷国務大臣 地域振興整備公団の移転でございますが、これは伺いますと、平成十四年を目標に進めておるようでございまして、先生御指摘のように、労働省の方は早くも完了したというようなことでございまして、確かに、川崎駅西口地区の市街地再開発事業地区を移転先としておるものですから、それができないうちに行きようがないということが正直なところだろうと思います。

ですから、両々相まって、その開発事業が早くできればその分だけ早く移転することができるといってございまして、その方向に私は私なりの立場で指導をしてまいりたいと思っております。

○田中和委員 終わります。ありがとうございます。

○平田委員長 山本議員。

○山本議員 民主党の山本でございます。

早速、都市開発資金の貸付けに関する法律等の一部を改正する法律案について質問させていただきます。

本法案に関しては、審議日程も二日間とることが理事会で決まりました。このことと、今の再開発事業が大変多くの困難な状況に直面している、そしてそれぞれ委員の皆さんも大きな関心を持っている、そのことのあらわれではないかと考えております。

私は、東京の立川市というところが地元でございますが、私の地元でも駅の周辺の再開発事業、

区画整理事業がたくさん行われております。区画整理事業でいいますと、昭和三十九年に都市計画決定をされて、三十四年以上たった現在もまだ完成を見ないというのが現状でございます。

これは、ほぼ私の人生と同じぐらいの期間でございまして、区画整理という、ある意味で線引きをされて、そんな中で、新しいきちんとした家を建てたくても建てられない、そんな制約の中にずっと通ってこられた。また、今後新しいビジネス、例えば商業をやるにしても、新しい展開をしようと思っても、なかなかそれが足かせになつて思うに任せない。一生、人生の半分ぐらいを区画整理あるいは再開発とつき合っている、そういった嘆きの声も聞えてくるわけでござい

ます。この再開発事業の最も大きな問題点というのは、やはり、とにかく事業が決まるまで、事業計画から施行までの助走期間に十年、二十年かかる。そして、一体完成はいつのことやら、大要の遠くなるような話でございまして、特に、現下の経済情勢の中におきましては大変先行き不透明でございまして、この不透明感をなくすために、私ども政治にかかわる者は全力を挙げていかなければならぬわけでありまして、しかし、この経済情勢の中で、時間がたつというこのリスクというのも大変大きくなっているわけでござい

ます。そこで、当然、この再開発事業をスピードアップしていく、早く事業を完成させなくてはならないということは、大方の皆さんの共通認識であろうと思っております。しかし、この事業がなかなか進まないといった、その根本的な原因というのが一体何にあるのか、その理由は何なのか、そのことをきちんと把握しなくては、制度の拡充をして、あるいは新しい制度をつくつても、有効に機能しないのではないかと、そんな危惧もござい

ます。そこで、今回、手続的には事業を早く進められるように改正をされたわけでございしますが、これは大臣にお伺いをしたいと思います。この再開発事業が進まない原因はどのようなことだと

率直に認識をされているのか、まずお伺いをしたいと思います。

○関谷国務大臣 確かに、この再開発事業というのはなかなか難しいところがあると思っております。したがって、先生御指摘のように、十年、二十年、三十年かかっておるといふのは事実でござい

ます。いろいろな理由があるだろうとは思いますが、けれども、やはりその地域の、その土地をお持ちの方々の理解というものがまず大きくなければならぬと思っております。それからまた融資の制度、そういう意味において今回法律改正を行うわけでござい

ますが、融資がもっと要件を緩和してできるといふようなこと。それから、その開発ができ上がるまでの間に御関係の方々に対する生活の保障というふうなこともあると思っております。

ですから、先般の国会議場で先生の御質問にもございまして、やはり説明責任というものがますます重要になってくると思っております。ございまして、当初から、その事業の計画の段階から地元の方々には十分お話を申し上げ、そして、その時点において既に反対ということが多い場合には、これはもうやむを得ないのではないかなと思

うわけでございします。ですから、そういう理由でもって今日まで長い時間がかかっているんじゃないかな、そんなことを思っております。それから、最後になりましたが、先般、本会議場の質問をいただきました、ありがとうございます。

○山本議員 大臣の認識をお伺いいたしました。かなり問題意識としては、本心に突っ込んで持たれているんだな、単にこれは資金面の問題だけではなくて、そういった手続の問題などもまだ徹底しなくてはならないという認識かと理解をいたしました。

そこで、やはりそういう説明責任、アカウンタビリティーといったところを制度的にも保障していかなくてはならないと思っております。

そこで、この再開発事業の組合設立等の認定権者でありますのは都道府県知事でございます。この法改正に当たりましては、当然そういった地方公共団体からの意見というものもお聞きになられたと思っております。また、民間からもいろいろな意見というものがやはりお聞きになられたと思

いますが、この間、どんな手続でそういった声を吸い上げてこられたのか、また、そんな中でどういう国に対する要望、法改正の要望が多かったのか、このことについて伺いたいと思っております。

○山本議員 今回の法改正につきましては、私も、いろいろな各界各層あるいはいろいろな公共団体等からの御意見を集約させていただいて、内容を検討してまいりました。一つは、平成十年の四月の総合経済対策にお

きまして、こういう民間再開発を円滑に進めるための方策を総合的に講じていくための法制面の課題について検討をするという政府全体としての総合経済対策の方針を受けまして、こうした民間活力を活用した都市再開発を円滑に推進するためのあり方を検討する場を設けて、私も、関係公共団体あるいは学者の方々あるいは地方公共団体の方々等から成る委員会を設置いたしまして、そ

ういう検討する場を設けて意見交換を行ってきたところでございます。さらにはまた、業界の関係の方々からの御要望、あるいは地方公共団体、知事会、市町村長会等からのいろいろな御要望もございました。私ども、そういうふうないろいろな各界各層からの御議論あるいは御要望も踏まえまして、民間主導による都市の再開発を積極的に推進することを目的として取りまとめたところでございます。

○山本議員 二点目の質問なんです。二点目というか、先ほど聞いた中で一つ、そういった地方公共団体等の意見を踏まえてということと、ございしましたが、その意見、どういった意見が多かったのかということ。

○山本議員 政府委員 地方公共団体、地方財政、大変厳しい状況でございます。一つは、地方公共

団体の財政的支援を何とかお願いできないかというような点についての御要望も一つございます。それから、今先生がお話しになりましたようないろいろな事業推進の中心となりますのが地方公共団体、これが非常に財政難でございます。

それから、各種の手法との連携によって面的な都市の再構築を推進する必要があるといったようなことがございます。公共団体としても、総合的にいろいろな町づくりをやっていくというような点がござります。そのためには、いろいろな総合的な施策、補助制度あるいは予算、税制等について、いろいろな面での大幅な制度改善をやっていく、こういう御要望もござります。

あるいは手続面につきましても、いろいろな手続についての簡素化、あるいはそういったような点についての地方分権といったような点も踏まえた、いろいろな事業の推進方策といったような点もござります。

そういう点についてのいろいろな御要望を踏まえまして、私も整理をさせていただいた、こういうことでござります。

○山本(正)委員 ここでちょっと数字を伺いたいのですが、現在、この市街地再開発法というものが施行されて、これは昭和四十四年以降ですが、これまで事業が完了した件数、そして現在進捗中の事業の件数、これをそれぞれ公共団体施行、組合施行、その他でいいますと公団施行もありますし、例えば住宅供給公社施行もあるでしょうし、また個人もあるでしょうし、その辺の数字を、ちょっとかいつまんでお願いいたします。

○山本(正)政府委員 市街地再開発事業についての数字でございますが、御案内のとおり市街地再開発事業につきましては、地方公共団体、組合、あるいは住宅・都市整備公団、住宅供給公社、個人といったような主体があるわけでござります。全体で現在六百六十三地区の実績がござります。その中で事業が完了いたしましたのが四百十四でございます。

個別に申し上げますと、全体の六百六十三の中

で、地方公共団体が百三十七でございます。そのうち事業完了が九十でございます。それから組合でございますが、過半を占めておりまして、三百六十九地区の中で二百が事業完了でございます。それから住宅・都市整備公団につきましては、三十二地区につきまして十八が完了でございます。住宅供給公社、各県にござります住宅供給公社は、八の中で六が完了でございます。個人が約四分の一を占めておりますが、百十七地区の中で百の個人の地区が事業完了しておるといふ状況でございます。

○山本(正)委員 今の数字をお伺いしてみますと、件数としては半分以上が組合施行ということになっていくわけでございますが、その点の、組合の認可等に関する手続の改正も今回提案をされていまして、その件については後ほど細かくお聞きするといまして、建設省として、現在進捗中というのは把握はされておるのか、これは当然だと思ひます。準備組合というのは、大体これはどれぐらいやられておるのか。これは任意団体ですから、把握する必要があるのかどうか。建設省としては、調査的にその辺は把握はされているのか。伺いたいと思ひます。

○山本(正)政府委員 お答えをさせていただきます。

準備組合というのにつきましては、段階がいろいろござります。先生御案内のとおり、市街地再開発事業を行いますには、地元の方々がまず初めに話し合いを始められるところから始まりまして都市計画決定をするわけでござりますが、都市計画決定をし、それから事業計画の認可を得て、それで組合を設立し、事業を行う、こういうことでござります。

全体で、今現在、都市計画決定をされまして、事業計画の認可、いわゆる組合設立がされているという地区が七十二地区ござります。したがって、この七十二地区につきましては、何らかの形で、準備組合といいますが、組合という形をとっているかどうかはちょっとまだ把握をいたし

ておりませんけれども、何らかの形で地域の方々でそういう話し合いが行われ始めているところの可能性はある、こういうことであらうかと思ひます。あるいは、都市計画決定が打たれておりませんものにつきましても、そういう話し合いが行われ始めているというところも何地区かあるうかというふうに考えておるところでございます。

○山本(正)委員 当然、準備組合というのは法律的に認められていない任意団体でありますから、なかなかそれは把握するのは難しいと思ひます。

例えば、地域の商店街の皆さんが集まって、ではこれからこういう町にしようかと話し合つて、それなりに市役所の方も入つてもらつて話し出した、これが準備組合の前段階かというところ、うも受け取られるわけですから、そこまで含めての把握というのは、なかなかこれは難しいと思ひます。しかし、この再開発事業を行うという地域、これは都市計画で、やはり限定をされているわけですね、用途地域等ですか。

○山本(正)政府委員 お答えを申し上げます。

先ほど、市街地再開発事業につきましては、都市計画決定がされているということを申し上げますが、これが再開発地区についての都市計画決定がされている、こういうことでござります。

何らかの形でそのところについて再開発をやろうというところの地区ということでございます。○山本(正)委員 これは、何らかの都市計画決定というのは、それは何らかの都市計画決定をするのは当たり前だと思ひます。

これは一般的に再開発といふと、全国至るところで行われている、あるいは完成をしたものを見てみますと、大体高層ビルですね。これは用途的に、高度利用地区というのをかけなくていいのですか。

○山本(正)政府委員 まず高度利用地区あるいは地区計画をかけて、それから市街地再開発事業としての都市計画決定を行う、こういう段取りになるというところでござります。

○山本(正)委員 そういう意味では、都市計画決定をするという行政上の手続にのつて、そのことが前提に再開発というのが行われるということにならうかと思ひますが、そういった面で、今回の法案には当然予算的措置も講じられているわけですが、これは今後の需要見込みというのを、この制度を活用する再開発事業というのがこれからどれぐらい発生するのか、そういったことも当然把握をされているのでしょうか。その上でこの予算措置にのつてくるのでしょうか。今、局長お話しのように、高度利用地区あるいは地区計画というものを前段階としてやられるわけですから、そういった数字も当然きちつと把握をされているのではないかと思いますので、それもあわせて、今後の需要見込みというのは一体どの程度のものなのか、お答えをいただきたいと思ひます。

○山本(正)政府委員 お答えをさせていただきます。

都市計画決定済みで事業認可前の地区が、組合、個人、全部合わせまして八十地区、事業認可済みの施行中の地区が全体で百六十八地区、事業完了地区が三百三十八地区ということで、全体で四百八十六地区でございます。これらにつきましては無利子貸し付けの活用等が行われるという格好にならうかと思ひます。これに対していろいろ、無利子貸し付けにつきましては、今申し上げましたような市街地再開発事業につきましては現在十七億円の予算措置をさせていただいて、こういう状況でございます。

○山本(正)委員 再開発事業というのは、規模もそれは一律ではないでしょうから、どれだけの件数が発生したら無利子貸し付けがどれぐらい発生するか、これもちょっと一概には言えないと思ひますが、具体的な数字というよりも、この貸付制度によって果たして再開発事業を持ち上げるインセンティブになるのかどうか。そのことを検証する上でも、これは単に無利子融資制度だけではなくて、今回の法改正には、手続の簡素化になるのか、手続を早めるための手段を講じられて

おります。

特に、先ほど数字でお示しをいただきました、再開発事業でその主体となっている施行者、この中で半数以上を占めます組合。この組合に対して、改正前というか現時点で、準備組合と言われるように、どこに法人格を与えて無利子融資ができるようにするということですが、法改正後ではなくて、現時点での組合設立に至るまで、組合設立、これは何が条件なのか、そしてその組合が設立された後、どういう手続をして最終的に都市計画決定をされて事業を行うのか、こういう順番がどうか分かりませんが、同時というのがあるかと思いますが、その辺を簡単に説明をいただきますか。

○山本(正)政府委員 お答えを申し上げます。

先ほど申し上げましたように、まず高度利用地区なり地区計画なりで都市計画決定、それとほぼ並行して事業についての都市計画決定がされるわけですが、その後、地権者等がいろいろ発起人になりまして、定款とか事業計画の策定をしていくわけですが、

その際に、施行地区内の地権者の三分の二以上の同意によりまして事業計画をつくることになるわけですが、その縦覧等の手続を経まして組合が設立される、それで法人格を取得し、それから具体的な事業に入っていく、こういう格好になるということになります。

○山本(正)政府委員 これは事業計画があつて、それを踏まえた上で組合が設立されるということですが、そして、その事業計画で、それは文書で明らかにし、書けば事業計画ということもあり得るでしょうし、あるいは模型なんかを使つてきつと、こういう何階建ての建物を建てますというのが事業計画であつたりするのだから、この場合、組合設立に向けての事業計画といつたものは一体どこまでの範囲を提出しなくてはならないのか、この辺について説明をいただきたいと思いますが、

○山本(正)政府委員 事業計画でございますが、

事業計画につきましては、施行地区の範囲それから設計の概要、設計の概要といふのはその設計図それから説明書、そういったような設計の概要、それから予定の事業施行期間、それから一番あれでございますが、資金計画等々についての、それが主な事業計画の内容でございます。

これらにつきまして事業計画を策定し、組合の定款を策定して、それをあわせて、組合の設立の認可を得る、現在の段階ではそういう格好になっておるところでございます。

○山本(正)政府委員 例へば、住民の皆さん、地権者の皆さんの合意が、コンセンサスが得られた、それから設計に入るわけなのではないかと、一般的に言いますと、私の地元でも実はとんだ再開発がありまして、ここではかなり細かい模型をつくつていました。また、コンサルタント会社いろいろ設計依頼でありますとか、あるいは、これは自治体独自の制度になるのか、再開発に關しての助成金みたいなものも出されておりました。

おおむね大体、こういう設計に至るまでの経費というのは幾らくらいかかるのか。これは平均どれくらいかと思われているのか。よろしく願ひします。

○山本(正)政府委員 組合の規模あるいはまたいろいろ中身にもよりますが、大体平均いたしますと二億円から三億円、その調査の設計費、コンサルタントに委託をいたします調査、測量をする経費等でございますが、その程度、二億円から三億円の程度の準備関係の段階での費用がかかるというふうな考へております。

○山本(正)政府委員 それでは、今回の法改正でございますが、今言われた二億から三億かかる設計概要が法人化をされますと、その時点でかなり細かい設計まで必要になってくるのか、あるいはまたちよつと違う手順になってくるのか、その辺を説明をお願いします。

○山本(正)政府委員 現在の制度でございます

と、定款、事業計画とあわせて組合設立のときに認可を行う、こういうことになっておるわけですが、改正後につきましては、まず定款、事業基本方針というものを策定するという手順になっております。それと同時に組合を設立する、こういうことでございます。それで法人格を取得いたしまして、それから正式の事業計画を策定する、それから事業計画の認可をする、こういう格好でございます。組合設立と事業計画の認可は分かれる、こういうことでございます。組合設立の前に事業基本方針というのについて策定する、こういうことでございます。

○山本(正)政府委員 現制度におきましては事業計画というお言葉をお使いになられました。そして、法改正後は事業基本方針という言葉を使われたわけなんですけれども、この事業基本方針というのは大体どんなものなのか。また、これはかなり、さつきは事業計画に關しては大体二億以上かかるんじゃないかということなんです、そういうものなのかどうなのか。どうでしょうか。

○山本(正)政府委員 先ほど申し上げましたように、改正後におきましては、事業基本方針を先に、改正後に、その後事業計画をつくる、というわけで、事業計画も当然つくることになっておるわけでございます。

その前に事業基本方針をつくるわけですが、事業基本方針につきましては、具体的にはどこまで書くかということにつきましては建設省令で定めることにしておりますけれども、現在考へておりますのは、事業の目的でございますとか施行地区でございますとかおむねの事業実施の期間、それから事業計画の決定するまでの資金計画等々について定めるといふことにする予定でしております。

○山本(正)政府委員 現行法の中の設計概要と比べると、随分簡素化をされている。違う意味で言うところ、随分簡素なものでもいいわけですね。

そうなりますと、これまでどちらかというと、事前の、住民の皆さんの、地権者の皆さんの合意

形成に向けたかなりの時間を要した上で、組合設立と事業計画を同時にという考え方だったわけですね。したがって、組合設立と同時に設計のかなり細かいところまでできている。したがって、それに至るまでは多少地権者の皆さんも、あるいはこれは地権者と借地権者、借家人、それぞれ分けて言つた方がいいのか、その三つを並列して言わなければならないのか、その辺は法的によくわかりませんが、大体将来のビジョンが見えてくるわけですね、組合設立まで。

やはりなかなか組合設立に至るまで困難なことは、自分の将来のどういふ青写真を描けるのかどうなのかというのがわからないところに、なかなか合意が困難だ。たとえ総論賛成で、やろうと一〇〇%近い同意が、別に行政からの指導がなくとも得られたとしても、いざ設計だとかいろいろ、これは権利変換に至る前の段階でもかなり不協和音が出てくる。各論になると、いろいろごちゃごちゃになってくる。

そこを今回は、準備組合の段階で融資をしていく、法人をつくっていく。そこに至るまでの、これまでの合意形成に要した時間を、僕は事業をスピーディーにすることはいいことだということを前提に申し上げているわけなんです、果たして、三分の二であろうと、このアバウトな基本方針なるもので合意が得られるのかどうなのか。

そして、もうそこに、無利子であるにしても融資が来るわけですね。融資ということは、それはただでもらうんじゃないから返さなきゃならないんです。ある意味で、機械的と言つてはいけなにかもしれませんが、自動的にそこに組み込まれていく、そういう制度になってくるわけですね。

ちよつと視点を変えますと、現在でも三分の二の地権者の同意をもって組合を設立ということでございますが、法律的にはそうなんです、知事がなかなかそれを認めないというのが現状のようでございます。その辺の理由というのは一体どういふことなのか。地方公共団体からしてみれば、どういふ不都合があつて、一〇〇%に近い同意を

求めざるを得ないということになっているのか。その辺について建設者としてはどうお考えなのか、伺います。

○山本(正)政府委員 今の先生のお話でございすが、施行地区の地権者の同意は三分の二以上の同意を要する、こういう格好になっておるわけでございます。これは、改正後の事業基本方針を策定する場合も三分の二の同意ということで、同じ要件になっておるわけでございます。

この三分の二の要件につきましては、事業の立ち上げあるいはまた事業を推進するに当たりまして、やはりその地域の中の権利者のできるだけ多くの方々の同意、了解を当初から取りつけて、そのもとで設立をし、事業を遂行していきたいというところがございします。そういう意味で、自治体、地方公共団体等におきましては、この法律上三分の二以上の同意で足りるといいますか、そういう法律の規定ではございしますけれども、全員の同意あるいはそれに近い率の人の同意を得てくることとが設立の条件といいますが、要件にされておったということもございしました。

私どもの方といたしましては、法律の要件に従ってそういう過半数の要件を課すようなこととしないようにということで、私どもは行政指導を、通達を出し、指導をさせていただいたところでございします。

○山本(正)委員 今お話をされたとおりで思うのですが、法律的に、全員の同意を得た場合、何かその後の手続上でプラスになるといようなことがあるのか。

ちよつと私も再開発法を見てみますと、これは百十條に、権利者の全員の同意があるならば割かし権利交換が自由に行えるというように、私からしてみれば理解できるような条項があるんですが、全員同意であるとなしによつて、その後の権利交換の手続上の違いというのがあるんですか。○山本(正)政府委員 私が先ほど申し上げましたのは、三分の二の同意ということで、これは原則でございまして、原則の手続はこれであるという

ことでございします。

ただ、特別に、全員の合意が得られておれば、権利交換等々についてそういう点でのスピーディーな手続がとれる、こういうことになるうかと思ひます。

○山本(正)委員 では、今大方の再開発事業で全員の同意というものを、これは都道府県知事というよりもかなり顔の見える範囲で、日ごろつき合ひ、またその計画の最初の段階から深く事業にコミットしてあるであろう基礎的自治体、市町村、ここからの指導が組合施行の場合組合の施行者に対して行われるんでしようが、その結果、全員の同意ということがほとんどどの再開発事業を立ち上げるための前提になっているようなんです。

その場合、今お話のありましたように、例外的に権利者の全員の同意があるならば権利交換がかなりスピーディーに行えるということとを適用されていたのか。ことわざで急がば回れなんてありますけれども、全員の同意をしていけば、ある意味で最終的にぐつと、権利交換の段階ではスピードアップが図れるということに、これまでの事業でいえば結果的になっていたのかどうか。この辺について伺いたいと思ひます。

○山本(正)政府委員 全員の同意の場合は権利交換計画の特則になっておるわけでございまして、権利交換計画は過半数の者であれば権利交換計画ができる、こういう格好になっておるわけでございします。その特則として、全員の同意の場合にはそういう格好で権利交換計画ができる、こういうことでございします。

○山本(正)委員 法律の解釈ではなくて、先ほど来数字でお示しをいただきました再開発事業について、これまでその制度というものが適用をされてきたのかどうかということをお伺ひしているんです。

○山本(正)政府委員 権利交換計画の特則でやられているものもございしますし、一般の通常ルールでやられているものも、両方ございします。

○山本(正)委員 そこで、ここでやはり大きな問

題となってくるのは、必ずしも一〇〇%同意というものは、事業によつては難しいというケースは当然あり得ると思ひます。

これまでですと、再開発自体に賛成をされない方、要は権利交換を求めないで転出をされるわけですが、その転出をする場合の制度は、こういう理解でいいんですか、事業計画を出されて組合設立がされる、そこから三十日以内に申し出れば転出ができるということではないんですか。

○山本(正)政府委員 先生おっしゃるとおり、転出の関係は三十日以内でございします。

○山本(正)委員 そういう意味では、転出をするという人も含めて、もう目の先に、組合設立と同時に転出する場合は転出するというのがわかるわけですから、それも含めた同意というのがかなりとりとれたんじゃないかと推測するんですが、このたびの法改正になるとその辺はどうなるのか、転出をする人、権利交換を求めない人は手続上どうすればいいのか、この改正後はどうなるのか、お答えをいただきたいと思ひます。

○山本(正)政府委員 今回の法律改正といひますよりも、今までの、従来どおりの手続で転出が行われる、こういうことでございします。

○山本(正)委員 そうしますと、今までの法律どおりという、組合設立から三十日ということですね。となりますと、今回の法改正後は、準備組合で、もうここで法人格を与えられる。その先、組合設立というまでに、これはやはりかなりの時間を要するわけじゃないでしょうか。

これはかなりの時間を要することがいいという意味で言っているんじゃないかと、常識的に考えて、先ほど来質疑の中でお話ありましたように、そんなに詳細ではない基本方針というものを提出されて、それをかなり細かいものに煮詰めていく作業というのものもそれなりに時間がかかる、一年、二年で終わるかもしれないが、では、一年、二年先になつて組合が設立されてそれから三十日以内に、転出をする人は、例えば一年、二年という早さでやつても、一年、二年後にならないと転出と

いうのはできない、あるいは転出に向けての話し合いというのは事前にやられるんでしようけれども、具体的に、法的に転出するんだという立場になれないということですか。

○山本(正)政府委員 少し詳細に説明をさせていただきますと、現在の手続でございまして、事業計画の認可と組合設立の認可と同じでございします。そのときから三十日以内に転出の手続が始まるというところでございします。改正後につきましては、法人格の組合設立がございまして、その後事業計画の認可されるわけでございします。その事業計画の認可された後三十日以内ということとでございします。改正後の手続でまいりますと、転出は、組合が設立され、事業計画の認可があつて後三十日、こういう格好にならうかと思ひます。

○山本(正)委員 したがいまして、今説明のように、これまでの現状の法律ですと、大体いろいろなめどがついて、それから一、二の三で事業も始まる、その組合に参加をしないで転出される、その方も事業という意味では同時にスタートをされるわけなんです、今回二段階になつてくるわけですから、準備組合が法人として認められ、それから事業認可を受けるまで、その間といふのは、どうも転出を希望する人には、ちよつとちよつと不便なところがあるんじゃないかと。

再開発事業に反対をするという方は、さつきごね得なんという言葉がありましたけれども、私は単にそれだけではないと思ひます。単に住民エゴだけではない。確かに、将来の生活設計が立たないとか、そんな中で非常に悩んでいる人もいろいろあります。しかし、それを放置していいという話では決してありません。そこを早くちゃんと解決しようとする手段をとつて、事業全体がうまく運ぶようにしてはならないという前提とした場合、準備組合設立から事業許可を受けるまでのこの期間、一体賛同しない人たちはどうすればいいのか。常識的に考えると、その間に住民でいろいろな、結局土地を売り買いをして外に出ていくということになるのでしようけれども、そういういた

場合の、それなりのインセンティブを働かせるような措置、税制上でもいいです、補助というのはまああり得ないのでしょうか、制度面でのその辺の措置というのはどうなっているのでしょうか。

○山本(正)政府委員 基本的には、今申し上げましたように、定款とか事業基本方針を策定されましてから組合設立、事業計画の認可に至る間に転出、あるいはまたその事業について必ずしも賛成しない方も含めて、今後どういうような組合のやり方、組合のあり方をやっていくのかということについて、ここで話し合いが行われるわけでございます。

その場合に、転出を早期に希望される方に対しては、今回改めて税制上の特例措置をつくらせていただいたわけでございまして、事業認可前に設立されることになる市街地再開発組合に買収される土地につきまして、転出の希望者については二千万円の特別控除の適用をするというような制度をつくらせていただいたところでございいます。

そういうような制度も含めて、全体として転出の希望をされるかどうか、あるいは転出の希望をするのであれば、そういう制度を活用するかどうかということも含めて、全体のそれぞれが御判断をされる、こういうことになろうかと思ひます。

○山本(正)委員 先ほど来私が心配するのは、法律どおり三分の二の合意を得たら当然組合を認可する。しかし、これまでいろいろな地域でやってきた再開発を見ても、そうじゃなかった部分、それなりの考える時間ですとかいろいろあったと思うのですが、今回、権利の変換を希望しないで結局転出する権利者、この辺に対する救済措置といましようか、早くスムーズに事業が進む上での手当てというのがやはり肝心になってくると思うのですよ。

したがって、これ以上申し上げませんが、ぜひ、権利変換を希望しないで転出する権利者に付する補償でありますとか、救済措置というのを

十分配慮していただきたいと思っております。

そこで、もう一つ、これだけ短期間でやれるように法改正をされたわけで、そういう意味ではどうもその後ぎくしゃくしちゃって、融資は受けたんだけれども、とても立ち上がらないよと。区画整理なんかでいいよと、組合の議決で解散ということができるみたいなんですけれども、今回もあれですか、これまで立ち上がった組合の自主的な解散はできないわけですね。行政側が、もうそろそろこれは、完成をした場合は当然解散ですけれども、その後よほどのことがあつて、それを行政側から解散させる、その認可権者である知事になると思うのですけれども、今回の場合はどうなるのでしょうか、その辺は。区画整理と同じようになるのですか。

○山本(正)政府委員 従来の方式でございまして、組合が設立されますと、権利変換という格好になりますと組合の解散というのがあり得なかったわけでございまして、今回は事業の準備段階から組合が設立されるということでございまして、組合の解散ということも起こり得る、こういうことでございいます。

○山本(正)委員 決してその解散が、実際にこの法律が適用されるようなことのないように、ぜひ関係自治体も含めて努力をしていかなければならないと思っております。

そこで、手続上の問題はわかりました。しかし、これだけ転出者に対する救済措置でありますとかいろいろなことを考えた上でも、やはり一番大きなネックというのは、保留床をどう処分するかというところにかかっているんだと思ひます。

先ほどの質問の中で、地区計画なり高度利用地区を都市計画にかけたところ、これが再開発の条件だということでしたよね。したがって、必然的に再開発は高層ビル化というものを目指されているわけですね。

今、これは本場に現状として再開発ビルが空き家だらけというところもたくさんあるわけで、例えば、当然地方自治体も、行政側の補助というの

は再開発事業、ビルの本体ではなくて、かなり補助制度はございいますよね。道路整備にしても、あるいは土地の整備でありますとか、あと共有部分、ペデストリアンデッキでありますとかそういうところに補助金を、これは国が三分の一ですとね。そして、地方公共団体もそれに三分の一。したがって、共有部分に関しては三分の二ぐらいの経費を当然行政全体として出されるわけです。これは細かく聞きますが、それで全体事業の大体三五%ぐらいが補助金で賄われるのではないかと、こう言われております。

しかし、それだけ行政の補助金が入っているにもかかわらず、かなり保留床というのは高いものになっているというのが現状ではないか。その結果、空き家がふえている。また、それだけ地方公共団体が初めからこの計画に参加していただきますから、例えば五十坪ぐらいのところにコンピュター一台置いて何とか情報連絡室なんという行政の施設を入れたり、結果的に行政のコストを、まあ行政のむだ遣いといひましようか、にっちもさっちもいかなかった結果そういう入り方をしていますから、コスト高になってしまっている。そういうことを行政が、地方自治体が努力をした上でも、まだ空き家がありあつた。これはやはり、もともと地価が決して安いところでは当然なと思ひますけれども、その上に高層建築でございいますから、建物の構造上も、メンテナンスだとかそういうところでもかなりコスト高になっているというのが現状ではないかと思ひます。

私の知り合ひも、これまで住宅つきで坪当たり八千円くらいで借りていたのが、再開発ビルに入りました。坪当たり大体四万四千円くらいになってしまっている。これでは、これまでやってきた商売を続けるわけにはいかない、そんな声もたくさん聞かれてございいます。

これは建設省として、その辺はどう理解されていますでしょうか。やはり高層建築物というものは、家賃も、あるいは買い取る場合も、また管理費も

かなりはね上がる。実際、そういうデータがあるんだつたらお示しいただきたいと思ひます。

○山本(正)政府委員 先生御指摘のように、現在再開発事業が進まない原因の大きな一つが、保留床が売れないあるいは売れ残るという点がございいます。そういうときの保留床、今までの場合は、高層建築物を建てて保留床をかなりとつて、保留床を売つてその事業費に充てる、こういうのが多かったわけでございまして、建築費が、コストが高くなつていっている、こういうことでございいます。

私ども、今、そういう再開発事業の実情等にかんがみまして、施設建築物の計画につきましては、必ずしも高層建築物を建てるということがいふ場合だけではなくて、地域の実情に応じていろいろな適切な形態にすることが望ましいのではないかと、こういうふうな考えをしております。無理な、過剰な容積を生み出すというふうなことではなくて、中層あるいは中ぐらいの規模の再開発ビルを整備する事例も幾つかございまして、またそういうことも地域に求められているんじゃないかな。こういうことで、私どもとしても、そういう地域の特性を生かした事業が推進するように支援の充実を図っていきいたいというふうに考えているところでございいます。

○山本(正)委員 要は、高くても商売になるんだつたらそれはそれでいいと思うのですが、どうも全体の、確かに再開発自体は面整備、しかし局地的な面整備であつて、商業立地条件がどれだけ増してくるかというのは、当然交通アクセスの問題だとかそういうことも加味しなければならなと思ひます。

しかし、今、周辺部の白地地区とかそういうところにも、また調整区域なんかでも、かなり大規模ショッピングセンターなんか建つていますね。どうも交通アクセスの悪いそういうところに行くんだつたら、郊外でも行つてしまおうかと。そういう中で、一方、そこで事業を営む人のことを考えると、条件もよくない、それで高い、それじゃなかなか保留床は買いたいとは思ひません。した

がつて、地権者が保留床で事業費を返していくにも、それがままならない。したがって、再開発がなかなか立ち上がらないというのが現状ではないかと思ひます。

そこで、これは提案なんですけれども、先ほど、地方公共団体も共有部分に関しては三分の一の補助金を出すわけですよ。そして、総事業費の大体三五割くらいが、国でありますとか地方公共団体が補助金を出している。そういう意味では、地方自治体、行政としての目下の大きなテーマであります。例えば福祉施設でありますとかあるいは保育施設だとか、こういったある意味で商売とはまた別に人が集まるような公の施設というものは、これはさつきお話をしましたように、行政が絡んでいるから最後ににっちもさっちもいかなくなくて、あいてるところに何となく、では役所が一つ買おうかと、そういう話じゃなくて、計画の段階からきちつと入っていく、そういうことが望ましいのじゃないか。

さつき、行政からの補助金、再開発事業に対する補助金というのを私の理解で説明させていただきましたが、たしかこれは地域の福祉施設に関しても何かありましたね。

○山本(正)政府委員 先生、今おっしゃいましたように、再開発事業で地方公共団体がやります福祉施設、そういう福祉施設等がそこに保留床の中に入るといふような例も幾つかございます。そういうところにつきましても、福祉施設についての補助金というものは、福祉施設としてございます。

○山本(正)委員 したがって、ぜひこれから再開発におきましては、外国なんかへ行ったら、結構駅前再開発ビルに学校があったりするんですよ、イギリスなんか。そういった海外の例も参考にしながら、ぜひそういった施策を建設省としても推進できるような法整備、当然一時的には地方自治体になってくると思ひますが、地方自治体に対するそういった要請なども含めて、ぜひ前向きに考えていただきたいと思います。ありがとうございます。

今、よく日本の都市計画制度を称して、どうも、日本には都市計画が一体あるのと言われるような、海外の人からも言われるような状況ではないかと私自身思つております。

ヨーロッパあるいはアメリカなんかへ行つても、結構整然とした町が、それなりの住民が参加をした中で、計画をきちつきちつと、全体に網をかぶせるような形で行政がある意味で誘導している。一方で緩和をしながら、成長をさせながら、もう一方、ここの地域では抑制をしようというようなゾーニングのきちつきちつとつくられていくわけですね。ところが、日本の場合、どうも都市計画区域もそんなに、国土全体に占める割合として全部を網羅しているというわけでもないです、その中でも市街化区域というのに限られていきます。

そういう意味では、こういう一つ一つの施策で一生懸命努力をされるというのは非常に理解できるわけですが、それが有効に機能するかというのには、まさに先ほど指摘をさせていただきましたように、道路のアクセスでありますとか、あるいは市全体でありますとか、県全体をどうするかといったようなきちつとした法的な拘束力を持つマスタープランがあつた上で、その中で運動させていきながら再開発事業でありますとか区画整理事業を行っていくということが非常に重要になってくると思ひます。

その意味では、ヨーロッパなんかはきちつきちつと、ある意味で規制は強いと思うのです。規制は強いだけに、かなり地方分権でありますとか住民参加というのは徹底をされている。そして、こういう再開発事業でありますとか地区計画になりますと、原則、規制があるところであるという再開発をやることによって、これから自分たちで物を考えてこの規制から外されるんだという解放感というか喜びみたいなものがあるやに、實際聞いております。

一方、日本を振り返つてみますと、原則、線引きがあつて、線引きの中では、用途地域なんかは

あるんですけれども、それは大体自由な建築を行える。しかし逆に、再開発をやつた場合あるいは区画整理をやつた場合、いろいろなものが制限されるのじゃないか。逆に再開発をやるのが、どうもほかのところは自由なのに自分たちのところだけは制限されるのじゃないかと、かえつて重荷になつてしまふようなことが都市計画の法体系全体の中で、どうもこういう開発を進める上でマイナスになる要素になつていくのじゃないか、またそういう法体系になつていくのじゃないかということをお私強く感じるわけでございます。

そういう意味では、確かに無利子融資の拡大でありますとか、今喫緊の課題として、大変困つていられる方もたくさんいます。評価できます。しかし、これをいつまでも続けていくのじゃなくて、あるいは制度を拡充したり新設したり、これは地権者の皆さんとお話をしても、あるいは地方公共団体の再開発の担当者とお話をしても、どうもすぐには答えが返つてこないのです。法律だけでも頭に入らないほどある。果たしてどの制度を利用したら一番プラスになるのか、それを考えるだけでも随分時間がかかつてしまふ。その辺の法律の簡素化でありますとか、そういうこともぜひ前向きに考えていかなくてはならないと思ひます。

どうか、その辺を含めたこれからの都市計画制度の抜本的な改正と申しましょうか、本当に住民が使いやすい法改正、実際、もう制度がいっぱひあつて、ほぼ一〇〇%利用されていらない制度が法律として多分いっぱい残つていっていると思うんです。そういうものを整理統合していく。今回の法改正の中でも、土地区画整理事業と再開発事業がようやく合併して施行できるといふことになつたわけですね。これはいいことだと思います。ぜひ、簡素な法律の中でも選択肢が広がるような、都市計画関連法すべてにわたつての改正に向けてのそういう抜本的な取り組み、これは強く私は要望したいんですが、その点について大臣の前向きの決意を伺ひまして、私の質問を終わりにしたいと思います。

○関谷國務大臣 山本委員の再開発に關しますいろいろな御質問をずっとお聞きしておりました、本当に、今のこの法案提出をいたしました時点で、おいて、戦後、もう半世紀たつたわけでございますが、再開発をするためにはどういう条件整備ができればもう早くできるのか、あるいは一向に進まないようなことがなくなるのかということ、いろいろ御指示がございました。

確かにこれは、私は、そういう意味において大変難しいことがあると思ひつてございまして、先生の御意見も住民の方々のいろいろなことをまずお聞きするということもわかり、また反面、やはり行政機関の強力な指導がなければなかなかこれもできないのじゃないかという御意見もございました。ですから、本当に、先生が御指摘されますように、この再開発を行っていくというのは難しいなともしみじみ私も思つております、また、質疑応答の中でもそのことを感じたわけなんです。

ですから、私は、この再開発事業が今よりも早く進む一番大きな要諦は、やはりその地域の方々のまとまりがどこにあるか。先生御指摘のように、三分の二以上の賛成があれば動かすことはできるといふことですけれども、地方公共団体はほぼ一〇〇%に近い方々の賛同を得てから進める方向にある、そのために時間がかかるというように、一人でも多くの方が、三分の二以上で多くの方が賛同されるということがあればこれは進めていくことができるんじゃないかな、そんなことを感じておりました。

いずれにいたしましても、建設省としては、やはりスピード化ということが一番重要なことだろうと思ひまして、その点に關して、その目的をいかに達成することができ、いろいろなまた考えていきたいと思つております。

○山本(正)委員 終わります。
○平田委員長 田中慶秋君。
○田中(慶)委員 私、民主党の田中慶秋です。今

回の都市開発資金の貸付けに関する法律等の一部を改正する法律案について質問をさせていただきます。

まず、この法律によって、民間事業者によって行われる都市開発の促進をするための支援措置を講ずるということになっておりますけれども、これについて、どのような形で、どのような規模で、どのような内容で行っていくのか、まず冒頭にそのことをお聞きしたいと思います。

○山本(正)政府委員 今回の法律の目的、内容、規模ということでございますが、先ほども申し上げましたように、我が国の市街地は、多くの面で良好な都市環境がまだ備わっているという状況ではないということと、再開発による防災性、居住環境等の充実を図っていく、都市の再構築を進めていくという必要があるということでございます。

このため、私も国、地方公共団体一体となりまして、民間事業者が取り組む都市の再開発を積極的に支援、推進していきたいということと、先ほど来御質疑をいただいておりますような、民間施行主体等の資金の調達を支援するための無利子貸し付けの制度の創設でありますとか、あるいは虫食い地の整形、集約化のための大臣認定制度でありますとか、あるいは民間事業者の経営、技術的能力を積極的に活用するための区画整理と再開発事業の一体的施行等々の再開発手法の改善等を内容とした法律案を提出し、これらを一体的に、総合的に実施することによりまして、都市の再構築をさらに一層進めていきたいということでございます。

また、規模ということでございますが、これらの都市の再開発を推進するための都市開発資金の例えは十一年度の予算案、総額六百五十億円ということでございます。うち、先ほど申し上げましたように、市街地再開発事業に係る無利子貸付金は十七億円、区画整理事業に係る無利子貸付金は四十二億五千万円ということでございます。

都市開発資金の予算案は以上のとおりでございますが、区画整理、再開発事業等につきましては補助金等につきましても所要の額を計上させていただきます。また、事業の積極的な推進に努めたいというふうに思っております次第でございます。

○田中(慶)委員 大変、発想と内容はいいと私は思うんですが、まず一つは、今、大々的に資金の貸し付けをすると言っているが、この金額で、大々的に法律をつくってやる金額ですか。まずその辺をお伺いしたいと思います。

○山本(正)政府委員 今申し上げましたように、例えば、市街地再開発事業、区画整理事業、準備組合から設立段階を迎えるということになりますと、例えば準備組合を準備するための費用が二億円ないし三億円かかるということになります。これが二年ないし三年間でやるということになれば、一年間で約一億円ぐらいの経費がかかるわけでございます。これをすべて事業の準備をしている人が無利子貸し付けを受けるということと、じゃなくて、自分である程度事業の資金を工面いたしまして、その残余の部分について何とか無利子貸し付けを受けるといふ格好になるかと思っております。

そういう点につきましては、今の無利子貸し付けの制度につきましては、地方公共団体が無利子貸し付けをするに当たりまして、その二分の一を国があわせ貸しをする、こういうことでございまして、したがって、例えば、今申し上げましたように、準備組合につきましても、貸し付け、国としての貸し付けの経費は、一件当たり、毎年毎年、一年当たりの経費は数千円ということになるかと思っております。そういうことになりましたと、例えば、市街地再開発事業の貸付金でございますと十七億円ということでございますので、数十地区について、対象に可能性があるということであろうかと思っております。

また、事業そのものも、市街地再開発事業あるいは区画整理事業につきましても数十億ないし百億を超えるような事業費がかかる場合がもちろんございます。これは数年間でかかるわけでございますが、それにつきましても、資金につきましてもは保留床、保留地を売った資金で賄うのが基本でございますが、あるいはまた補助金、管理者負担金等で賄うわけでございますが、それらをすべて貸付金で賄うわけではなくて、実際のいろいろな経費で賄っていくわけでございまして、その残余の部分につきまして、一部分について、足らないところを無利子貸し付けの制度として活用していくということでございます。

したがって、一つの組合に対しまして貸し付けにつきましても、土地区画整理事業につきましても既に既存の制度がございしますけれども、一組合当たり一年間で約九千万から一億円ぐらいの無利子貸し付けという制度の実績がございします。そういう観点から、今回市街地再開発組合に封じます貸し付けもそういうことを参考にしながら、勘案、参酌しながら、そういう格好での組合に対する貸し付けを行っていくというふうに考えておる次第でございます。

○田中(慶)委員 まあ制度をつくって、仏つくって魂を入れずという、日本にはこんなことわざがあるわけですが、そのような形にならないようにしてほしい、こんなふうに思います。なぜそういうことを申し上げるかという点、特にこの再開発や区画整理の一番の問題点は、融資や資金の問題ではないのです。根本的な問題というのは、まず保留床を含めて売れない、高いというところに問題があるわけですが、はつきり申し上げて、ですから、この建設コストなり管理コストが非常に高いわけですね。考えてみてください。大体、民間の住宅で、坪百万出したら最高にいいところですよ。ところが、この再開発その他でビルをつくと、大体保留床を含めて三百万、四百万になっちゃうのです。ですから、そういうことで考えていきますと、そこにキーテナントも入らなければ結果的にそういうものについて売れなくなってくる等々を含めて、やはり今の問題点、資金の融資ということも一つはあるかも知れませんが、それだけではなく、今の第三セクター

やいろいろな問題を含めて全体的に見直しをする必要があるだろう、私はそう見ているのです。

今回の法案でも、民間と見ておきながら、ここにはちゃんと住宅公団と書いてあるじゃないですか、対象の中に。そうでしょう。違いますか。住宅公団とこう明確に、この参考、「国は、住宅・都市整備公団に対し、市街地開発事業、賃貸住宅の建設等に係る業務に要する資金の一部を貸し付けることができる」と、これは民間ですか。民間じゃないでしょう。

○山本(正)政府委員 今回、私もお願いをしておりますところにつきましては、民間の再開発事業を中心として、私も、そういう資金面のコストについての支援をしていこうということが中心でございますけれども、同様に、住宅・都市整備公団につきましても、もう一回再開発事業が行われておるわけでございます。住宅・都市整備公団につきましても、行うこういう再開発事業につきましても、資金面といいますが、全体のコスト面では同じような状況でやはりやっております。

そういう観点から、住宅・都市整備公団に対しまして無利子貸付制度についても、こちらの方としてお願いをしておる、こういうこととでございます。○田中(慶)委員 私は、本当の意味で民間をそのような形でサポートして援助するのなら非常に賛成をするのでございますが、この裏には、今住宅・都市整備公団というものが特殊法人として今度改正をされる、今までの住宅部門から撤退して、都市の市街地の再開発等々に力を入れる、こういう形になつて、建設省の別働隊として、そんなことをある面ではこの住宅公団の救済策としてやっているんじゃないですか。私はどうしてもその辺が納得いかない。民間なら民間と、初めからうたっておけばいいのです。

そして、なおかつ、先ほど申し上げましたように、再開発や区画整理で今一番問題になっているのは、この建設コストが高い、管理コストが高いということ、そうでしょう。今の住宅公団はなぜこの住宅から撤退するのですか。高いからで

しょう。あるいは民間と競争しても負けるからでしょう。地方自治体でもそれぞれがやっているからでしょう。二重、三重のことを今やっているわけですよ。だから撤退するということを決めたのでしょうか。

そして、今度はこの市街地再開発を初めとするそういうところに目を向けてやろうとしている。それもよしと言わなければ、じゃ、住宅公団、今四千八百人の職員で、日本一マンモスのデベロッパーになりますよ。地上げ屋さんになりますよ。違いますか。

そんなことを考えたときに、きのう、おととい、例えば銀行が公的資金を導入する、金融監督庁はどういう査定をされたのですか。そうでしょう。銀行のそれぞれ一行当たり、職員のリストラ何%やるんだ。平均して一四%でしょう。役員のリストラ三五%やるのでしょう。住宅公団が今回リストラをする役員さん、たった四人だけだ。そして、四千八百人の職員がどうなっていくのですか。

ましてや、これから新しく参入しようとしている開発部門、そのことを含めて、私は、今回の法案の中にあえてその一項を入れてあるということは、何かこの住宅公団の救済策みたいな形にとられてしょうがない。その辺を含めて、建設省及び住宅公団の考え方を聞かせてください。

○山本(正)政府委員 先ほども申し上げましたように、住宅・都市整備公団は現在、都市開発事業、都市再開発事業を実施いたしております。

そういう、現在住宅・都市整備公団が実施をいたしております都市再開発事業は、民間事業者のみでは実施することが非常に困難な大規模な再開発事業を大都市で中心に行っているということでございます。大都市地域においてそういったような再開発事業を行うことは、防災性の問題でありますとか交通の機能の向上でありますとか、そういう点からも大変重要であるという認識を持っておるわけでございます。地方公共団体、民間事業者等、役割分担しながら、公団がこうした事業

を今後とも実施していくことが不可欠であろうというふうに思っております。今度も、住宅・都市整備公団が行います再開発事業に対して、無利子の貸し付けをお願いするというところでございます。

今先生の御指摘のように、住宅・都市整備公団のあり方、改革につきましては、今現在新しい法律について提出をさせていただき、御審議をお願いしておりますのでございまして、そちらの法案について適切に十分なる御審議を賜りたいというふうに思っております。

また、私どもの法案の關係につきましては、今申し上げましたように、住宅・都市整備公団が現在も行っております都市再開発事業、そういうようなものについても、さらに採算性等の観点からそういう格好での支援が必要であるという観点から、規定を入れていただいて、お願いを申し上げます。

○今泉参考人 お答え申し上げます。

ただいま先生から、住都公団におきますいわゆるリストラということでございまして、私ども、新しい公団につきまして法律で提案をさせていただいておりまして、私ども、仮にそういう法律に担う業務をいかに効率よくやっていくか等につきまして、今懸命の準備をいたしておりますところでございます。

その一つの流れでございますが、例えば職員の定員ということから申し上げますと、もう既に、私ども、今やっております住宅の公団の業務の中で、例えば住宅建設とかいわゆる都市開発部門あるいは住宅管理部門、こういった部門につきましましては極力削減をいたしまして、公団として新たな業務が期待されております。例えば市街地再開発事業とか現在やっております土地有効利用事業、そういったものに人を振り向けまして、全体的なこうした運営をやっております。

一方、その定員といったしましては、私ども、やはりスリム化というのが一つの大きな課題だとい

うふうに認識してございまして、ちなみに、私ども住都公団が五十六年に発足したわけでございまして、現在までにおおむね約一%のいわば純減をいたしております。

それで、新しい公団になります、お許しいただければなるような場合ですと、引き続きそういった業務を担うべく懸命に努力いたしますが、その中に、やはり新しいそういった概念のもとに、例えば特殊法人におきます削減計画、それに加えまして、分譲住宅の撤退等を含めたスリム化につきまして懸命の努力をいたしたいというふうに考えております。よろしくお願いいたします。

○田中(憲)委員 スリム化に対する具体的な提案、何もありません。言葉だけで。はつきり言つて。分譲住宅からは撤退する、それで今度新しくこういうものをやる、では、四千八百人というのはそのままにして、本当に原価意識を感じているんですか。そうでしょう。ましてや、公団で一番悪いところ、公団が赤、系列会社はみんな黒字じゃないですか。

ということも、例えば一つのプランニングをする、そのときに、本当に原価意識を感じているならば、同じプレゼンテーションをすりやいいじゃない、図面を、構想をつくるときに。そうじゃない。今までの公団の關係、例えば二千万のものが、そこに三千万を出して、そしてまたそこから次の民間に二千万のものを出す。もうワンクッションで、それだけ高いものにつくり上げている。その構造を直さない限り、今あなたが言っている、一生懸命これからリストラして原価を下げて、何もできませんよ。そして結果的に、赤字がこれだけ出たからということで補給金でしょう。こんな特殊法人の体質がいままであっても、今回の問題の中に住宅・都市整備公団という一項目がそこには入っている。

ですから、私は、少なくとも公団の生き残りをかけた一つの法案じゃないかな、こんなふうに心配をしている。本当に民間事業としてやるならば私は一番すばらしいと思っているんです。

では、今の後段の私が指摘した問題について具体的に答えてください。

○今泉参考人 関連会社に対します発注の問題でございました。

私ども、いわゆる業務を発注する場合には、工事あるいはコンサルタントにつきまして、いわゆる一定の基準に基づきまして発注をいたしております。その基準でございまして、国あるいは私ども住宅関係で組織しております公共住宅建設事業者連絡協議会というのがございまして、そういったところで定めた基準に基づきまして発注をしております。

したがって、受注するのが、先生おっしゃりますような私どもの関連会社であっても、それ以外の会社であっても、いわば同じというふうに考えています。ただし、先生御指摘のような点につきましましては、私どもは十分に認識しております。いわゆる全体的なコストの削減ということにつきましましては、鋭意検討、また努力しているところでございます。

○田中(憲)委員 今のような答えが出ておりますけれども、現実には、例えば一つのコンペをしてそれに参入しようとしても、あなたのところはみんな排除しているんじゃないですか。それで自分たちの系列の中で回してやっていく。だから、原価意識なんて何もないんです。結果的に高い。いいもので高いんだつたらともかくも、同じレベルで高いもので住宅ができたって、民間の方が売れて公団が残るというのはそういう結果なんです。

そのことに反省をしないで、今度また新しい都市開発事業、分譲から撤退しました、その感覚で住宅整備等々をおやりになったならば、また大変な赤字を出して、そこにまた補給金を埋めなければいけない、こういうことになりかねないんです。いいですか、あなたのところは、もう既にそのことを含めて東京二十三区に、何か私どものやる仕事を少し見つけてください、何かありませんか、三千万程度のリサーチをするためにお金を出しま

しよう、そんなことをやっているんですよ、もう既に。冗談じゃない。自分のところでこういう仕事をやりますから、これからこういうプロジェクトを組んでやりますから、どうかあなたのところ、相談に乗ってくださいとかいうことであるならばいいんですけれども、あなたのところ、やってくるのは、意味が逆なんです。何か仕事ありませんか。

局長、そんなこと知っているんですか、あなたは。

○今泉参考人 私の方から御説明させていただきますが、ただいま先生から御指摘のございました調査でございますが、正式な調査名でございましたが、市街地整備土地有効利用事業展開ニーズ調査というものでございまして、これは土地有効利用を中心として、新しい公団事業が今度の法案でございまして、地元との連携、役割分担のもとに業務を展開するという流れの中で、地方公共団体、地方行政という面から、市街地の整備課題とか整備方針につきまして御意見を伺おうということで委託調査でやっているものでございます。

ちなみに、これにつきましては、こういう調査をしますということで公共団体の方にお示しをして、公共団体の方から、いわばやってあげようというところで事業が成り立っているものでございまして、現在、二三区の中では十七区、それから東京都、それから政令市を加えて、現在二十七の公共団体がやっているものでございます。先生は玉探しということでございましたが、私もはそういう玉探しということではなくて、ただいま申し上げたような趣旨で調査をやっているものでございまして。どうぞ御理解賜りたいと存じます。

○田中(慶)委員 いずれにしても、基本を明確にしないとはけちやうんですよ。ですから、あなたのところは、これからの生き残りをかけてどういう仕事をします、そのために、では東京二十三区なら二十三区に、こういうことについて公団はこれからこういう仕事をしていきますのでということだったとしても、今あなたのところがと

られているのは、何でもいから公団がやる仕事があったら教えてくださいという、こんな感じにとられてはいますよ。現実にはそう受けて、こんなことをしていいんですか、こんな話があったんですから。ですから、私は申し上げているんですから、やはり公団というものが本当にここで参入してやるのであれば、原価意識やあるいはそういうことを含めてやっていかないと、また本当に補給金等々が、すればいいという感覚、これはよくないと思っておりますので、この辺については、今までの前段の質疑について、大臣、どうお考えになりますか、お伺いします。

○関谷国務大臣 先生御指摘の問題につきまして、また私もいろいろ考えさせていただきますと思います。

○田中(慶)委員 いずれにしても、この再開発事業というのは今日まで大変時間がかかっているです。今回の資金の問題も、本来民間事業としてそのことが一〇〇%生かされてやることになるかと非常に私はいいと思うんです、いろいろな面で促進できる。

ただし、先ほどちょっと申し上げているように、今、再開発の実態の問題でやはり一番大切なことは、建設コストが高い、管理コストが高いということに一つあるんです。それはタイム、時間が長過ぎる。そのために、例えば制度改革をして、そのスピードアップといえますか時間を詰めるようにしてほしいという問題があります。

それから、都市計画をするに当たって、都市審で決めたものにもう少し強制力を持たせるようにしなきゃいかぬ、強制力。ということとは、見てください。今、都市計画決定をされて工事未着工というものは約半分くらいあります。ですから、都市計画決定をしたというものは、そういう点で都市計画決定の権威、信頼性というものを、そしてこれから事業を推進するといふ面から、私は少なくともそこにもう少し法的な規制といえますか、法的な強制力、こういうものを持つべきじゃないかというのを今まで考えておりました。

たまたま、私が住んでいる横浜の戸塚というのは、昭和三十八年から、再開発でやる、いや区画整理でやる、合意形成がなかなかできないまま、再開発、しかしいまだに終わっていない。虫食いの状態であり、大変な状態になってきている。本当にいつ着工できるのかな。こうして現実を目で見ています。

ただ、今回は法律が、両方が一本になられたことによって私は効果がすぐ出ると思うんです。昔は区画整理でやるのか再開発でやるのか、それぞれ役所の指導が違っていたわけですね。今回のように両方併用できるような形になってくると、若干の選択肢も出てくるし、あるいは指導その他にも出てくるわけでありまして、そういう点では非常にプラスの面が出てくる。そこにこの資金の無利子という点が出てまいりますと、さらに効果が出てくるだろう。

ただ問題は、やはり地元の商店街が、高過ぎてそこで営業ができないということ、なかなか合意形成ができない部分がたくさんあるわけですね。ですから、そういう点では、この市街地再開発についてのコストの問題というものをいかに低減するかをこれから研究してほしいと思うし、あるいはまた市街地再開発についてのアクセスの問題、それから合意形成の一番問題は、その生活者である人たちの生活スタイルが変わってくるわけでありまして、そういう点での問題。それから、今自治体としての財政的な措置の問題。しかし、今自治体は財政破綻状態にあるので、このスピードを要求しても大変厳しい問題がたくさんあるわけでありまして、こういうことを含めて、やはり原価意識というものが一番大切じゃないかと思つて、今日までいろいろな勉強をさせていたいただきました。

こういうことを含めて、あの民都機構がおやりになっているように、固定資産税といえますかあのスタイルをこういうところに徹底しておやりになれば、もう少しこの事業の推進ができるんじゃないか、こんなふうに思っておりますので、局長

の考え方を伺いたいと思います。

○山本(正)政府委員 ただいま先生がおっしゃいましたように、市街地再開発事業、区画整理事業、大変今保留床が売れない、あるいは事業の期間が長くなる等々、いろいろ合意形成に、権利関係が非常にふくそうしているということで大変難しい局面を迎えておるということでございまして。その際に、おっしゃいましたように原価意識を非常に強くしつつと持って再開発事業に当たるべきであるということ、私どもも常にそういう格好で今後とも努めていきたいというふうに思っております。

また、その合意形成、幾つかの点についてお話がございました。合意形成に当たって、生活者の救済、そういった転出者等に対する救済措置等々についてもしっかりとやるようにというふうなこともございました。あるいは自治体について、今現在、窮状に伴いまして、国の方もしかるべき支援をしっかりとやるようにというふうな御趣旨であつたろうかと思ひます。さらには税制の面等々につきましても、私どもとしてはさらに一層この制度の趣旨を生かして推進に努めてまいりたいというふうに思ふ次第でございまして。

○田中(慶)委員 特に局長にお伺いしますけれども、今回のこの法律は、中小企業の皆さんが参入して、そして今のような無利子の資金を法律の趣旨にのっとって貸し付けをされるのかどうか。民間であるということ。ところが、私が一番懸念しているのは、民間であるけれども大手デベロッパーであるとか、こういう問題。中小企業の人たち等々の問題についてやはり参入といふものをどのように考えられているのか、お伺いしたいと思います。

○山本(正)政府委員 この市街地再開発事業、土地区画整理事業、これにつきましては、組合が行うことに対する支援措置、無利子貸し付け等々でございまして、組合といふことでございまして、大企業であるとかあるいは中小企業であるとかという点ではなく、個人が集められた組合を設立

され、組合に対して支援をするということでございます。

あるいはまた、いろいろな今回、区画整理組合、再開事業等につきましても、例えば特定建築者制度といったような制度の拡充に努めさせていただいたところでございますけれども、そういう特定建築者につきましても、大企業とデベロッパーというだけじゃもちろんございませんでして、例えば医療法人でありますとかそういうふうなものも特定建築者になっておるというようなこともございます。大企業を対象に限っているというところは全くございません。

その他いろいろ、民間都市再開事業に関連する制度につきましては、大企業であるとか中小企業であるとか、企業の規模によって差を設けておるといふことは一切ございません。事業内容に応じて利用可能、制度の活用が可能であるということでございます。

○田中(慶)委員 ぜひそうしてほしいと思いますし、特に、市の事業というのは大体大手さんが多いわけですから、中小零細のところも一生懸命やろうとするときに、やはりそういうことも今のようない形で配慮をしてほしい、こんなふうに思っております。

そこで、実は都市基盤整備その他について、土地の集約に関する計画については建設大臣が認定という話になっておりますけれども、今の時代、中央から地方へ、官から民へ、こんな形で行政改革が進んでいるわけでありまして、そこで、建設大臣がやらなければいけないという、その辺について、県知事や指定都市の首長ではよくないかどうか、この辺をお伺いしたいと思っております。

○関谷国務大臣 これは、今地方分権の大きな流れがある中でございますことは認識をいたしておるわけでございますし、ましてこういうようなことに對しましては、市町村長あるいはまた地域の住民が果たす役割は一番よく御存じでありますから、重要であるということとは認識をいたしておるわけでございますが、今回の法案に盛り込まれて

おります事業用地適正化計画制度について、本制度は主に国税の特例措置である、一〇〇%ではございません、一〇〇%ではないんですが、大部分が国税関係でございますので、それで建設大臣が認定をする仕組みということになっておるわけでございます。

今の時点ではこういうことでございますが、その内容が変わってくるならば、また法律の一部改正ということ、そのことはまた対処していければいいんではないか。今の時点は、何か私がそう答弁しますと、私がやりたいというふうな感じにとれるかもしれませんが、そういうことでなっておりますので、御理解をいただきたいと思っております。

○田中(慶)委員 税制との問題ということで、国税だから建設大臣がよろう、こういう趣旨だろうと思っておりますけれども、県知事あるいはそれぞれ指定都市の首長でできないという理由は私はいかなる気がするんですかね。

逆に、国税との交渉等々を含めて、具体的に説明や説得力というものが、当該の知事あるいは首長の方がむしろ説得力があるんじゃないかな、こんなふうに考えて、私は、大臣はもっと大きな政策的な問題でやりになっていただいて、このようない計画について大臣の認定を行うなんというふうなことは、むしろ地方分権その他の精神からして、税制の問題はあるにしても、それぞれの当該の知事、首長に任せたい方がよろしいんじゃないか。

この法律改正をずっと見ていて一番私が気になってきたのはこの辺が気になっておりまして、そして、今までは、どちらかというと県知事なり指定都市の首長なりが大体最終的な、いろいろな問題について、都市計画でいってもそうでありまして、ほかのことについても相当の権限が持たされておるものから、この辺は、再度、私の申し上げたことについて大臣あるいは局長から答弁をいただきたいと思っております。

○関谷国務大臣 それともう一つ、私は、このことだけではなくて、大臣として、いわゆる再開発というものは強力に指導をしていかなければ、先

ほどの山本議員の質問にもございましたように、今までの長期にわたって、十年なんかでできたものなどはごくわずかでしようから、そういうような意味におきまして、再開発を強力に指導していくという立場で、ぜひその一環として、しばらくの間私に対処させていただきたいと思っております。

○田中(慶)委員 今回のような経緯と説明であれば、大臣があと十年ぐらい大臣をやってくれば日本の虫食いが全部なくなるかもわかりませんけれども、いずれにしても、そういうリーダーシップを発揮していただくということも含め、税制の問題、そういう意味があるならば、こんな質問をしなくても済むように、もっと前からその辺を明確にしてほしいね。一々聞かないとわからない、それが今行政の一番悪いところですから。あるいは、情報公開云々よりもむしろその謙虚な姿勢が必要だろう、こんなふうに思っておりますので、ぜひその辺は期待しております。

また公団に戻って大変恐縮です。別にあなたのところをいじめるわけでも何でもありませんけれども。

これからの事業を、住宅販売の形から都市整備あるいはまた虫食い等々を含めておやりになる、こういうことでありますけれども、今までは絶対変わらなければいけないのは、九時から五時では仕事はできませんよ。これが一つ。月曜日から金曜日まで、この今問題になっているような土地の処理をしようと思つたら、これはできませんよ、はっきり申し上げて。ですから、フレックスタイムを導入するとか、あるいは、例えば整備公団と農協が別会社をつくつてそれをやるとか、何かそういう形でやっていくか、先ほど申し上げておるように、時間当たりのトータルとしての時間コストは高いけれども成果は上がらない、こんなふうに考えておりますけれども、その辺はどのようにに

○今泉参考人 お答え申し上げます。現在の私ども公団の仕組みというのをちよつと前もって御紹介させていただきませんが、いろいろ

なやり方がございまして、例えば、勤務時間の変更制度とか休日の振りかえ制度等によりましてお客様とか地権者に対応いたしておりますが、ただいま先生が御指摘になったようなことを踏まえまして、新しい公団の発足がかないますれば、私も最大限努力してまいりたいと思っております。

その基本にありますのは、やはり職員の意識改革だろうというふうに私考えております。もちろん機会をとらえまして職員の意識の啓発、啓蒙をしておるわけでございますが、CIという一つの手法を導入いたしまして、職員の方に徹底ございましたまいりたい。その一つに、先生から指摘ございましたコスト意識の問題がございまして、このコスト意識の徹底につきましては、CIの大きな柱の中に据えて、そういった面でもやってまいりたいというふうに思っております。

よろしく御指導方お願いいたします。

○田中(慶)委員 ぜひこの辺は徹底してやっていただかないと、特殊法人としての存在価値がなくなつてまいりますから。職員そのものが今不安定な状態であるから、今こそその辺をみんなでちゃんとしていく必要があるだろう、こんなふうに思いますので、その辺を徹底してください。

次に、今回の法律と、中心市街地活性化法という法律がありますね、これとの関連。ここでも、大体ことし事業ベースで一兆円ぐらい組んでいるわけでありまして、こういう問題でこの関連はどうなっていくのか、お伺いしたいと思っております。

○山本(正)政府委員 中心市街地法、去年成立したわけでございますが、この趣旨も、空洞化が進んでおります中心市街地の活性化を図るという観点でございます。これは、関係省庁とか公共団体、民間事業者等が連携して、市街地の整備改善とあわせて商業の活性化、商店街の活性化を図るということを総合的、一体的に推進することを目的として定められたものでございます。これも都市の再開発の大きな事業の施策の一つであらうというふうに考えております。

今回の法律改正、まさに私ども、都市の再開発

に取り組みます民間事業者等に対する支援の拡充を図っていく、区画整理事業をやりますとか、あるいはそれに付随する無利子貸し付けを行いますとか、そういうような民間事業者に対する支援の拡充を図っていくことではないかと考えています。この中心市街地における市街地の整備改善を進める上でも、両々相まってやっていく必要があるというところで、大変有効であると考えております。大いに、中心市街地の活性化に向けて、中心市街地の法律あるいはまた私どもの今回の法律の活用が期待されるということでございます。

○田中(慶)委員 ぜひ横の連携をしつかりと、はつきり言ってセクシヨナリズムにならないで、建設省、通産省、自治省、こういう問題がこの関連法案にはあるわけですから、どちらかというところのリード役が建設省であろうと思っております。そのことを含めて、今回の法律とあわせて、リンクしてやればもつと効率のいい、中心市街地活性化というものがより有効的になると思っております。そういうことをしつかりとやってください。これを指摘しておきます。

そこで、今のような問題とあわせて、今回の都市開発ということ、例えば駅前の整備とか駅前再開発とかというのが必ず出てくるわけですね。そうすると、先般も質問しましたけれども、駅前の国が管理している河川等々の問題が出てまいります。

今までは、河川法だということで、河川局の方は大変頭がたかくなかなかフレキシブルにならなかったわけですが、今回大分、大臣も含めて、いろいろなことを前向きにという問題もございまして、期待をしているわけですが、やはりこういう一連のことが、相乗効果が出るようにしないといけないのだと思うのです。

例えば大船駅前、もう何十年という地元の期待があつても建設省河川局がノーノーノーという、何かそんな言葉しか今まで聞けなかったわけでありまして、今回のような中心市街地の問題あるいはまた今の都市再開発の問題等々を含めながら、

この辺について河川局として大変期待にこたえられるような考え方を示していただきたい、こんなふうに思っております。

○青山政府委員 今お話しございました大船駅前につきましては、現在鎌倉市が中心となつて大船駅西口地区整備計画案を作成中だということに認識いたしております。今後、この計画作成に協力するとともに、事業につきましても、区画整理との一体整備の中で支援できるものについては積極的に対応してまいりたい、かように考えております。

○田中(慶)委員 この前建設大臣が、このことを熱慮して検討しますということでもございましたので、今までの河川局からすると大変な飛躍をした考え方であると思ひますし、やはり実態を見ていろいろなことをしていただいているようでありますから、地元でもう既にあのことだけでも何回もプランニングができていますから、もう少しそういうことを含めて取り組んでほしい、こんなふうに思っております。

次に、昭和四十五年六月十日施行されました新都市計画法であります。

やはり都市基盤の整備、都市再開発ということになりますと、この線引きの問題というのはある意味では避けて通れない部分があると思うのです。まず一つは、駆け込みめにあの線引きがされたということについての認識をぜひ持つてほしい。ですから、今の例えば住居地区にしてもあるいは路線住居についても、一種にしても二種にしても、みんなばらばら、基準がない、こういう状態になっております。

こういう問題を含めて、確かに地方自治体の問題であらうと思ひますが、建設省は最終的に報告を聞いたりあるいは線引きに対する指導をしているわけでありまして、こういうことを含めて、四十五年当時、この線引きは三年から五年で見直しをしますという、これは大変な、私有財産の拘束を含めてこの見直しというものはあるわけでありまして、

それも、今回、この新しい都市基盤の整備等々

を含めて考えますと、線引きの見直しをどうするのか、今の用途の問題についてある一定のマニユアルをつくつてこれから指導していく必要があるだろう、現実にはそのマニユアルは建設省はお持ちでないわけでありまして、そういうことを含めてやる必要があるだろう、こんなふうに思っておりますが、建設省の考え方を聞かせたいと思ひます。

○山本(正)政府委員 都市計画制度でございますが、先生御案内のとおり四十三年にできまして十四年に施行されたわけでございますが、その当時の状況、郊外のスプロール化がまだ進んでおるといふような状況から、現在は成熟した都市といふようになりますが、都市の中心部の衰退がかなり顕著になつてきておるといふような状況、人口の増がとまるあるいは経済成長が非常に鈍化する、高齢化が進む、少子化が進むといったような点で、社会状況、いろいろ経済状況が大変変わつてまいっております。

そういう点を踏まえまして、四十五年に行いました線引き等につきましては、これはおおむね五年ごとに都市計画基礎調査をやっておりますが、その結果を踏まえて、それぞれ計画的な整備の見通しが立つた地区から随時機動的に見直しを実施しているところでございまして、この制度自体について、具体的に、現在の制度あるいは見直し、線引きそのものがいいのかどうかといったようなことにつきましては、今後やはり再検討、検討していく必要があるのではないかと、こういうふうにも私どもも考えておるところでございます。

私ども、そういう観点から、都市計画制度全般についての見直しについて検討をしてみたいというふうにも思つておるところでございます。

○田中(慶)委員 特にこの用途の問題等については、やはりそれそれ時代とともに変化することだと思つておられるんです。だから、用途の問題もしっかりとある程度のマニユアルをつくつて、おもしろい例があるんですよ。幹線道路があつて、路線住居がある。一種住専があつて、中に二種住専が

あつて、そして調整区域ですよ。普通ならば、二種があつて一種があつて調整ですよ。ところが、そういうところが至るところにあるんですよ。

そういう問題を含めながら、この線引きというものに対するマニユアルをつくつて、そして指導してほしいということ、今おっしゃられておられるように、もう四十五年から相当の月数がたつておる。五年ごとの見直しといつてもなかなか、微調整しか見直しをしていない。こういう点では、ある面では大変迷惑をかけている部分があるわけでありまして、

三年か五年たつたら見直しができるから、とりあえずはこうしていい、それが十年も二十年たつても全然見直しされていない。これが現実でありますから、ぜひ、デスクワークだけじゃなくて、全体的に見て、リサーチをして、その検討を進めて、そして高級官庁として地方自治体に指導するとかそういうこともやってほしいな、こんなふうに思ひます。その辺の局長の考え方をぜひお聞かせください。

○山本(正)政府委員 線引きとか用途地域につきましては、柔軟な見直しを推進するという観点から、私どもとしては、公共団体に対しては、従来から通達で比較的緩やかな基準を示してしまつて、地域の実情を踏まえたそれぞれの個性ある町づくりを推進するようにということで指導をしておるところでございます。

そういう線引きに関する都市計画の基礎調査の結果を踏まえて、必要なところから線引きを見直すとともに、そういうような基準を踏まえて、各地域公共団体が個性ある町づくりを推進するための用途地域線引きについての見直しをやつていただくようお願いを申し上げたいというふうに考えておる次第でございます。

○田中(慶)委員 ぜひ、国道とか県道とか幹線道路から百メートルはそういう見直しの対象にするとか、そういう基本を明確に示すことによって、今の線引きの見直しというものができていくと思ひますので、やはり何の基準もそういうもの

のが全然ないわけでありますから、ぜひ再度そういう問題について検討してください。

農水省、来ていますか。農水省も同じような形で、調整区域の中で農業振興地区、あるいは調整区域の中で農用地とかあるいは専用地区とか、いろいろな問題がございます。

これは確かに地方自治体の問題でありますけれども、農水省として、はつきり申し上げて、そういう指導的な問題について、農地を守るといことも大切でありますけれども、現実には郊外に、調整区域のところに大きなショッピングセンターができてみたり、あるいは住宅ができてみたり、そのことによつて、今回の都市再開発等々の問題も含めながら、ある面では非常に迷惑もかかっている部分があるのです。

何年もかけて駅前の整備をしよう、都市再開発をしよう、こういうときに、大分距離を置いて、車の時代です。二キロ、三キロ離れたところに住宅地が、今までの調整区域、線引きの見直しをしなくてもそういうところに出てくる。ショッピングセンターがある。そうすると、都市再開発、駅前再開発なんというのは逆におくれてしまう。こういう問題があるのですから、こういう問題等についてどう指導をなさっているのか、あるいはまた、もう地方分権だから全部地方自治体にお任せしているよ、こういうことなのか。

ところが、いろいろなことを含めて、時々口を出すのです。税制なんというのは、緑地指定で二十五年、三十年あるいは五十年なんというのは地方自治体でやったんじゃないですか。国がやっているわけですから、あれだつて、これから五十年、幾ら寿命を考へても生きられない人にそういうことを押しつける。現実にはそういうことがあるわけですから、やはりそういうことを含めて、もう世紀が変わるのですから、二十一世紀にいろいろなことを含めて、私は見直しをする必要があるんじゃないかな。

こういう今のような問題についての取り組みをしつかりとすることがこの都市の再開発、そして特に必要なのは、それぞれの都市が画一的じゃなく、もつとユニークで、そしてすばらしい町があつていいと思うのです。そういうものをつくるためには、今の農水省のいろいろな問題も弊害になつてはいるわけですから、そのことを含めて考え方を聞かせてください。

○渡辺(好)政府委員 優良農地の確保とそれから土地の合理的な利用、これはいずれも大事なことでありますので、適切な調整をとることが必要だろうと私は思います。

今、御指摘がありましたのは、具体的に言えば、線引きの際の設定もしくは除外、あるいは定期的見直しといいますが、そういう点についての基準なりということをはっきりとしようということではないかと思うのです。

これまで、私も、局長通達をよりどころにしまして都道府県や市町村を指導してまいりました。このたび、地方分権の一環でもございます設定、除外について、明確な基準を法律等によつて明らかにする、そして地方公共団体がこれをよりどころとして運用するといふふうにしたいと思つております。

それから、二つ目には、見直しの問題につきましても、おおむね五年ごとの基礎調査をもとにいたしまして必ず見直しをするということ義務づける。こういう二つの柱、これを主たる内容としたしました農業振興地域の整備に関する法律の一部を改正する法律案、実は昨日閣議決定をいたしました。国会に提出をしたところでございます。

今後は私も、法律上、基準をきちんと明確化するによりまして、この合理的かつ適切な運用を図りたいと考えております。

○田中(慶)委員 見直し等々の問題についても今お話があつたようなことであります。特に市街化地区における農地の問題、税制の問題等あつて、本当に農地なのか、遊休地なのか、雑種地なのか、わからないようなのがいっぱいあるんですよ。

はつきり言つて。若干木を植えて、木という因果樹木を植えて、確かに農地かも知れませんがね。ですけれども、そういう問題も含めてありますので、やはりいろいろな問題を含めて、農地としての扱い方、あるいは時代とともに変化しているわけですから、その地区のニーズにこたえた線引きをちゃんと、本当に五年ごとに見直しをすると言つたのだから、やはり役所はうそを言つちゃいけないですから、見直しをしないとな。そういう指導をしてやってください。ぜひお願いを申し上げます。

時間も大分来りましたので、実は大臣にお伺いしたいのですけれども、この一連の再開発、区画整理組合あるいは都市開発等々の問題も、一番大切なことはスピードなんですね、はつきり申し上げて。そのスピードが今のニーズに全然こたえていないと思う。もう二十年、三十年はざらなんですね。ですから、当初の計画が、まるつきり見直しをしなきゃいけない。地価が、坪四、五百万していたものが、今はもう百万くらいになつてしまつた。そんなことで地権者等の思惑も全然違つてくる。それは何かという、その時間のタイムラグなんですね。ですから、スピードがもつと速まることによつて促進もできるし、私は、スピードはやはりこれからの都市開発、再開発、区画整理の最重要課題としなければいけないような気がします。

そこで、大臣にその考え方と、具体的な手法があれば大臣の考え方を伺いたいと思ひます。

○関谷(國)大臣 確かに、再開発はどうも余りにも時間がかかり過ぎるということが一番のネックだろつと思うわけでございます。それに對しまつたところという強力な解決策はないというのが正直なところだろつと思ひますけれども、やはりそのいささかの側面的なバックアップになつてくるということ、説明責任とか、その事業自体がスタートするときから、その関係者の方々に十分な説明をし、そして理解をしていただいてスタートをする。その当初からだめであつた場合に

は、これは当初から逆にもうやるべき話であるのではないかなというふうに私は思つております。

それと、こういう時代でございますから、地権者がその地域の発展のためにまた協力をしたいだく、そういう感覚もまたぜひ持つていただいて、両方相まつて、少しでもその時期を縮めていく、完成の時間を早くしていくという方向で努力をしていかなければならないと思つております。

ですから、またそういう方々のためには、何といひましても予算は当たり前のこと、また税制のこと、これは当たり前のことだろつと思ひますから、そういう側面的な、やはり環境整備をいひましようか、そういう方々がなお一層理解をしていただく環境整備をあらゆる角度からやっていくという以外に方法がないのではないかな、そのように思ひます。

○田中(慶)委員 私も、地権者の人たちのいろいろな考え方、聞かせていただきましたけれども、時間が長いために自分の計画ができないということもあります。例えばそこに再開発ビルができたときに自分はどこに行くのか、まずそのことも不安定でわからない、何の答弁も出ない。あるいは、これから管理費を初めとするその費用がどのぐらにかかるとかという問いに對しても、今のような変動が激しいと何も答へができません。これが現実なのですね。

ですから、ある面で再開発に協力してもらいたいけれども、その人たちができないという理由もそういうところにあるわけでありますから、やはり明確にそれらについて答へてやる必要があるのだらう。こんなふうなことから、この再開発を初めとする都市開発のあり方としてそういうことが、地権者の人たちが有利になるなんて言つておられませんから、不安のない、そして具体的に心配を明確に解消できるような形をとる必要があるのだらう、こんなふうな思つておりますので、そのことをぜひ配慮していただきたいと思ひます。特に、これからの建設費あるいは地方自治体と

していろいろな協議をしてもいいのは、やはりこれからの開発、再開発や区画整理、都市開発について、今の少子高齢化というこの時代をしつかりと受けとめたいと思っています。

そこで、例えば高齢者施設であるとか、文化施設であるとか、保育施設であるとか、教育施設であるとか、厚生施設であるとか、こういうことも再開発の一つの大きなビルの中に、あるいは区画整理、区画整理はそんなことはないわけですからけれども、都市開発の大きな目玉としてやっていくと、私はこれがより促進できるのではないかなということをおかねがね思っていたものですから、そのことを申し上げました。

大臣、そのことについて、もし考え方があればお答えいただきたいと思えます。

○関谷国務大臣 確かに、すばらしいサジェスチョンをいただいたと思っております。確かにそういう例えば保育施設であるとか、あるいはまた年配者の方々はコミュニケーションの場が少ないわけですから、そういう集会所等々もその中に設置をするというようにも当初からの計画に入っておれば、なお地権者の方々の理解も得られるのではないかな、そのように思いました。いい御指示をいただいたと思っております。

○田中（憲）委員 以上で終わります。

○平田委員長 午後一時から委員会を再開することとし、この際、休憩いたします。

午後零時二十四分休憩

午後一時一分開議

○平田委員長 休憩前に引き続き会議を開きます。

質疑を続行いたします。石井（憲）委員。

○石井（憲）委員 石井でございます。

最初に、私の間、先週末に、あそこの市川と船橋の間のあたりに三番瀬というのがありまして、これ行ってみたら、まあ大変大なる干潟でございまして、今ごろはカモが、あるいはシギ

とか千鳥なんというのがもう一生懸命えさを引っばんでおりまして、大体あそこは、潮が引いている間に、その短時間の間にえさを食ってしまわないと、もう潮が満ちてくると、シギ、千鳥なんというのはほんの何センチかしか水の中にくちばしが入りませんから一生懸命食っておりました。だんだんとシベリアの方が今度は雪解けになってくると向こうの方へ渡っていくようにすけれども、たくさん鳥がおりました。それで、私もずっと生まれてから東京でございますので、小さいころは潮干狩りだとかあるいはハゼ釣りなどというのにあそこの近所まで出かけていったんだらうと思っております。

ところで、あれを埋め立てるということで大変大きな、近隣の住民の皆さんを初めとする全国的な関心をおこすわけでありまして、あそこになぜ埋め立てるかという、その目的の一つは第二湾岸道路を通すんだということですが、これは建設省、どういう計画になっているんですか。

○井上（啓）政府委員 第二湾岸道路の状況についての御質問でございますが、第二湾岸道路、首都圏の幹線道路ネットワーク、三環状九放射の一つということで現在基礎的な調査を進めているところでございますが、今お話のあの三番瀬のところにつきましては、県の方で環境再調査、予測調査を実施して、環境保全に配慮した計画を策定すべく見直し中というふうに聞いております。

そういうようなことで、その検討結果を踏まえて、埋立地を通過するという案も今までは一つの案でございましたけれども、今検討をしている最中というふうに聞いておりますので、その埋立計画の再検討の結果を踏まえて、第二湾岸、埋立地を通過させるのかどうかというふうなことも幅広に検討をしてみたいというふうに思っております。

なお、第二湾岸のために埋め立てが必要というふうになっているというふうには考えておりません。

○石井（憲）委員 これは調査、再検討の期間というのはいくらかかるようなんですが、そうしますと、道路局としてはあの上を通さないということも十分あり得るということですか。

○井上（啓）政府委員 いずれにいたしましても、県の検討結果を踏まえた上できちんとしたルートあるいは構造等は検討していきたいというふうに思っております。

そういうことで、検討結果を待たないと、何とも今のところ状況としては申し上げられません。○石井（憲）委員 もう少し道路というのは、あの辺へ行くと、こち側には東関道が通っており、下の国道を私通って行つたんですが、そうすると左側には京葉道路が通っており、ちよつと向こうの方には湾岸道路が通っており、下にも何本か通っており、何しろ見渡す限りもう道路だらけ、そういうことでございまして、道路というのはつくれば渋滞が減るのかどうか、そういうようなこともある。これは、あの湾岸道路なんというのはアクアラインの観光のためにつくつたような道路でしょう。がらがらでしよう、あそここの道路自体は。あんなところで一万円も往復かけて野菜を積み出した魚を積み出したって東京方面に売りに来たって、それは商売にならないわけですから、通る人はいないわけですよ。本当に必要で通るという人は非常に少ないわけですね。だから、道路行政という立場から、現地の検討結果を待つとかそんな主体性のない答弁ではだめです。もつときちつと主体的なやり方価値判断というふうなものをしなきゃいけません。

そのことを申し上げて、何度聞いてもあいまいな答弁なんですから、そのことはそれで一応、あとは今後のことにしておきます。

ところで、本題であります、住都公団は区画整理事業というのを今全国で幾つやっているんですか。それで、この事業が開始されてから幾つ行ってきたんですか。

○平田委員長 住宅・都市整備公団島崎参考人。局長が答えるんですか。山本都市局長。

○山本（正）政府委員 御無礼申し上げました。区画整理事業を今やっております住都公団でございますが、全体で事業着工が百八十一、うち換地処分をやっておりますのが百十九、施行中が六十二ということでございます。

○石井（憲）委員 いわゆる何もなしのところに、例えば埋立地とかあるいは多摩の方だとか、そういうほとんど都市的な再開発というものを伴わない、そういう区画整理というものを区画整理と言えは言えるんでしょうけれども、そういうものではなくて、例えば一般民間で言えば、区画整理組合をつくって、駅の近辺だとかあるいは繁華街だとか商業地域だとかそういうところでの大型の区画整理を行う、そういう意味での区画整理は幾つあるのかというふうに聞いたわけですが、そして、多分十かその前後だと思えますので、それはどことどこなのか、言ってみてください。

○島崎参考人 住宅・都市整備公団が市街地で行っている区画整理事業でございますが、特定再開発という形での区画整理を現在十一地区で行っております。その地区名でございますが、仙台市の長町地区、埼玉のさいたま副都心地区、立川基地跡地関連地区、千葉中央港地区、新川崎地区、横浜でございますが、みなとみらい21地区、尾張西部都市拠点地区、大阪の竜華都市拠点地区、京都市の丹波口駅地区、神戸ハーバーランド地区、それから福岡市の香椎浜都心地区、以上でございます。

○石井（憲）委員 組合施行なんかの区画整理事業というのは、見てみると大体、JRにしても私鉄にしても大概の駅の南口、北口、東口、西口というふうなところでそれぞれ駅前再開発というふうなものがある区画整理で行われる、あるいは商業地域等でも進んできた。こういうものは恐らく戦後、万の単位あるんだらうと思うんですね。この特定再開発事業ができてから約二十年足らずですが、その間だけを数えても民間とか地方公共団体で行うこうした再開発、区画整理事業というのは数千あるだらうと思うんですね。そういう中で、

住都公団がやったのは、完成したのは一つだけです。今やっているのは十。こんな程度のものですよ。しかも、公団がやる事業はとにかく長過ぎるという評判、それから少な過ぎるということですね。だから、一体こういうものが公団じゃなきゃできないという理由があるんだしたら、何か言ってみて下さい。

○山本(正)政府委員 住都公団が行っております土地区画整理事業でございまして、先ほど先生御指摘のように、特定再開発事業につきましては、現在やっておりますのは十地区でござい

す。公団の施行する土地区画整理事業につきましては、DID内で民間が施行する土地区画整理事業に比べまして地区面積では四倍、施行期間で約二倍ということで、民間の施行に比べて、より大変実施が難しいところの事業であるというふう

に考えております。民間では実施が非常に困難であるというふうなものにつきまして公共団体から要請がある場合等、公共性の高い地区におきまして、公団が持ちます資金力と経験、ノウハウ、技術力と組織力を活用いたしまして事業を推進する

ということにしておるわけでございまして。地区の数といたしましては、必ずしも、民間がやります区画整理事業を合わせた数字の箇所数から見ますとそれほど大きな数字ではございませんけれども、担っております役割、その事業の重要性というの

は変わることはないというふうに私も思っております。○石井(純)委員 今、民間では実施が困難ということ

を言われて、その理由に資金力とか経験、ノウハウ、それから技術力、こういうものを挙げられましたね。資金力といたって、これは国からの補助金

をつぎ込んでやるというだけの話でしよう。それは補助金の行き先だけの問題でしよう、そうすると資金力というのは、行き先だけの問題です。それから経験とかノウハウ、経験というのは何ですか、これは。それは全国的に十一やっ

ていから、そのほかのものはそんな区画整理と

いったって何もないところへ道をつくったりなん

かするものですから、経験といたってこれはただ経験だけの問題ですよ、あるとしても。それは養成すればできることだし、また能力のある人がやればいいだけのことであって、技術といたってどう

いう技術ですか。地上げの技術ですか、あるいは談合とか何か。だから、結局はあなた方が言っているのは理由

がないんですよ。公団じゃなくても十分、だれでもできるんですよ。そういうことです。ところで、私は、今私が申し上げたことをやる

これから証明していきたいと思うんですが、この間私は、今挙げられた京都丹波口の区画整理事業

を見に行つてまいりました。そこで、この京都の丹波口駅というの

は、あれはJRの山陰本線の京都の次の駅ですか、というところですが、これは今ちよつと言われた要請に基づいて行われている事業ですね。だから、公団がやっている再開発、区画整理事業というの

は、一つは公団自体が直接やるものと、委託を受けてやるものと、それから要請によつて行うものですね。このうちの要請というの

は、これは京都の市からの要請ということをやつておるわけ

です。そこで、この事業の施行者、つまり事業主体というの

は、したがってこれは住都公団ということだと思ひます。当然、これは大臣の認可ですから、認可の申請者は公団であらうと思ひますが、そこまで間違ひありませんか。○鳥崎参考人 ただいまの公団事業に対する要請でござい

とかそういうようなことを初めとしまして、他人に知られたくないような場合がございます。そういう意味で、関係者のプライバシーが侵害される場合も予想されるわけでございまして、こうした点を踏まえまして、仮換地指定の公表については、個別の地区の状況を踏まえながら、プライバシーの保護にも配慮して検討していくことが必要であるというふうに考えておるところでござい

す。

○石井(総)委員 その答弁は納得できないですね。これは予算をつぎ込んでやっている事業ですから、内容を明らかにできないということは通らない話です。これは納得できない。ちよつとそれはまたあとの問題としておいておきます。

それで、ここに大阪ガスとたばこ産業があるわけですね。大阪ガスとの話の経過はどういうことだったのですか。

○島崎参考人 大阪ガスとの話の経過ということでございますが、京都市におきまして当地区の区画整理事業の検討を進める段階で、大規模地権者の一人であります大阪ガスにつきましても、事業化に向けた意向把握を実施したところでござい

ます。

平成元年度に京都市から公団に事業要請があったことを受けて、公団といたしましては、区画整理事業の事業計画認可、仮換地指定につきまして、地権者である大阪ガスにつきましても合意形成のための説明を実施いたしまして、そういう形で話し合いをしたということでござい

ます。

○石井(総)委員 ちよつと待ってくださいよ。これは、いいですか、知事決定が平成元年の五月、それで大臣認可が平成三年の九月ですよ。今の答弁は、平成元年に大阪ガスともう既に話し合いをしておった。ということは、その他の地権者、これは全体で約百人ぐらゐるわけでしょう、その他の地権者は、この事業認可がおりた後審議会というものがつくられた、そこからスタートを

しているわけですよ。それ以前に、それではあな

た方は、大阪ガスとか日本たばこ産業と既に、ど

ういう区画整理をやるかというふうなことの、私さつき言葉が滑って談合とか言いましたけれど、そういうやりとりをやっていたのですか。

○島崎参考人 ただいま、ちよつと誤解を生むような形があったかと思いますが、大阪ガスとの話し合いというものは、要請をする側の京都市というところでございまして、公団の方におきましては、平成元年に京都市から要請があった、それを受けまして話し合いをしたということでござい

ます。

○石井(総)委員 だから言っているんですよ。京都市から要請があったということは、事業認可以前ですよ。公団が入ってくるのは、いいですか、正式には事業認可があつてからでしょう。少なくとも認可申請をしたのは公団ですから、もうちよつと前だとしても認可申請をした時点でしょ

う。その他の地権者とは話をしないわけでしょう。大阪ガスとか日本たばこだけと話をしろと京都市から本当に突いたんですか。京都市が責任者ですか、それは。

○島崎参考人 平成元年の京都市からの要請があつた後におきまして、いろいろな地権者の方々

と説明会等を実施したというふうに理解しております。

○石井(総)委員 京都市から要請があつたのは、区画整理事業をやりたい、公団にその要請をしたというところで、区画整理事業をやってくれという要請があつたんでしょ。もうその時点から本

当に地権者みんなを集めてやりましたか。後に残ることだからね。

○島崎参考人 地権者の方々全員をお集まり願つて説明したかどうか、ちよつと今手元に資料がござい

ませんので、後ほど御報告させていただきます

と思います。

○石井(総)委員 全員をやっているわけじゃないでしょう。そもそも審議会だつて全員とはやらないんだから。

この土地区画整理審議会、これは住民が、権利者が入って、権利者が主体ですが、土地所有者あ

るいは借地権者、こういう人たちの要するに機関

というものが初めてできるわけですが、この審議会ができたのはいつですか。

○島崎参考人 土地区画整理を行う場合に、具体的な意見を聞く場といたしまして、土地区画整理審議会というのを設けておるわけでござい

ます。この審議会の発足は平成四年の二月でござい

ます。

○石井(総)委員 審議会は平成四年の二月というわけでしょう。ここから始まるわけじゃないですか、地権者や土地所有者とか借地権者との話し合いというものが。そうすると、あなたたちはそれより四年も前から大阪ガスやたばこ産業と既に打ち合わせをやっておったということですよ。

あなた方は、そういう区画整理をどういうふう

にやろうかというこの研究会をやっております

んでしたか。

○島崎参考人 まず土地区画整理審議会について

でございますが、土地区画整理審議会につきましては、公団がいろいろ土地評価基準とかそういう

ものを定めるということになっておりますが、その

際に意見を聞くというふうなことでありまして、そのための審議会というふうになっておりま

して、要請の時期と具体的な審議会の発足の時期

というのはずれがあるというふうに思っております。

また、このような計画をつくる場合に、例えば京都市等が、地元の市が具体的な都市計画を決定するようなどきに際して、基本計画の作成ですとか整備計画とか、そういうものの、いろいろな計画をつくるための勉強会ということはおつておる

わけでございます。

○石井(総)委員 その勉強会には公団以外にはど

こが参加してましたか、研究会には。

○島崎参考人 京都市とか京都府が入つておりま

すが、それ以外の具体的なものににつきましては、

ただいまちよつと手元に資料がござい

ませんので、後ほどお届けしたいと思います。

○石井(総)委員 大阪ガスは入っていないんです

か。

○島崎参考人 ちよつと手元に明確な資料がござい

ませんので、お答えはちよつと差し控えさせて

いただきますと思います。

○石井(総)委員 その研究会というものは、いつ

いついつ開かれて、だれとだれが出席していたと

いう記録はあるんですか。今手元にないと言

うけれども、手元にはないかもしれないけれども、あ

るんですか、どこかに。

○島崎参考人 いろいろ研究会が行われた日付等

は具体的に

あるというふうに思います。

ただ、今ちよつと手元にござい

ませんので、明

確には申し上げられないわけ

でございます。

○石井(総)委員 あなた方は既に、住民の皆さん

にその計画を提示する前に、相当前から大阪ガス

や日本たばこ産業というところと打ち合わせをして

おつたんですよ。その結果の一つが、既にでき上

がっている大阪ガスのリサーチパーク、コア京都

というものの一部をなすところの大きなビルが区

画整理事業の中に入つておるということにもな

つてきた。

ここに計画の大体の図がありますけれども、日

本たばこ産業というのは相当離れたところにある

んですよ。これは向こうの皆さんは御存じだから

申し上げますと、ここに丹波口駅というのがあり

まして、この道路は、ここまでは狭い、二十五

メートル前後。これを五十メートルに広げよう

というので、この部分を、国道九号線を広げると

いう事業に関連してこの辺一帯の区画整理事業、

こういうふうになつたわけですね。

ところが、もう道が広がっているところのこ

ち側、この電車のこち側奥まったところに、

この緑のところ、この隣に日本たばこ産業の工

場があつた、これを区画整理事業に入れたん

ですよ。それで、人が通らないところへ道路も通

したんですよ。人が通らない、必要がない。だって、

抜けてないんだから。私、現地に行つて見てま

したよ。こういうところへ道も通した。道路の予

算というのがありますから、これは補助金の関係

ですよ。

これは、日本たばこ産業というものをどうしてこの計画の中に入れたんですか。

○島崎参考人 この区画整理事業でございまして、新しい都市の中心市街地の活性化を図るという目的で特定再開発ということをやっておるわけでございますが、国際新都市京都の新たな発展と都市地区の活性化を目指す、そういうことで都市基盤整備を行って都市機能を更新する、そういう観点からこの地区の区域が決められたというふうに考えております。

○石井(総)委員 これは道路を広げるのに関連した区画整理事業ですから、例えば、代替地が何かでこれが必要だということだつたらまだわかるんですよ。日本たばこ産業というところの敷地の半分を公園にしたわけでしょう。

ところで、もう一つは、大阪ガスと同時に、この日本たばこ産業というのは二・五ヘクタールあったわけですから、減歩が当然ありますから、それを一・九ヘクタールに見合うものということにしたわけですね。二・五ヘクタールが、この区画整理後の価値からいうと、一・九ヘクタールに縮めた、こういうふうになっておるわけですよ。ところが、その公園の分は一・一ヘクタールなんです。そうすると、二・五ヘクタールから一・一ヘクタール引くと一・四ヘクタール。そうすると、その縮めたという一・九ヘクタールより残りが少ないんですよ。

これは、日本たばこ産業と土地の売買とかはあったんですか。

○島崎参考人 通常の公園の区画整理におきましては、先行取得ということで一定の用地を買収するわけでございますが、特定再開発におきましては、基本的には用地買収を行わない区画整理でございますので、今の買収があったかどうかということにしましては、買収はないわけでございます。

○石井(総)委員 そうすると、この日本たばこ産業の、少なくともこの公園になった分に相当する一・一ヘクタール分というのはどういふふうにな

ったんですかね。残りはあそこにはたばこ産業の何か社宅のようなものが建っておりますけれども、あとの土地はどういふふうにしたんですか。

○島崎参考人 公園とか道路につきましてはいわゆる減歩ということでも生み出しておりますので、その意味では面積が減っているというふうには思っております。

○石井(総)委員 そうすると、日本たばこ産業は、あそこ二・五ヘクタールの土地を持っています、そして減歩で一・一ヘクタールの公園を提供することになったというわけですか。そうすると、その分の価値は、あそこに残っている、しかもかなり奥まったところですよ、あそこに残っているあの宿舎ですか。そんなことはないでしょう。社宅ですよ、あれ。

○島崎参考人 それは、全体の地域を対象としたしまして、基本的には平均的に減歩をしていただくということでございます。

○石井(総)委員 もう工場は要らないと工場を閉めたわけですね。そして、土地があるからその一部に社宅をつくった。社宅といたつて、そんなに住都公団の分譲マンションほど立派なものじゃないです。そういうような社宅がある。その社宅のためにあれだけ広大な土地を一・一ヘクタール減らしますか。それだつたら、よそに立派なマンションを従業員のために与えた方がよほど安上がりだ。そういう非常に理解のできない答弁というものは、これは後で問題になろうかと思ひます。

そこで、次は、計画予算の総額は百七十四億円余りですか、そのうちの補助金が約百億でしよう。保留地を六十四億で処分するんだ、こう言っている。そうすると、大体百六十四億。計画予算は百七十四億ですからまあ大体、何といひますか、見合っているといひますか、しかし、十億足りないんですよ。これはどういふふうにかえてい

○島崎参考人 この丹波口駅の事業費でござい

ざいまして、そういうものと、それから保留地処分金から成っております。その総額は百七十四億五千七百円ということでございます。その中で、保留地処分金が六十四億ということ、保留地の処分と区画整理補助金、それから公共施設管理者負担金等によってこの事業の経費が賄われるということでございます。

○石井(総)委員 ちょっと今、予算のことに触れましたが、もう一度ちょっとこの審議会の問題に戻っていきま

○島崎参考人 土地区画整理審議会の構成でございますが、まことに申しわけございませんが、ただいま構成のメンバー表を持っております。今、今の御質問に対してはちょっとお答えしかねますので、後ほど構成を確認いたします。

○石井(総)委員 会議規則というのが、公団のものがありまして、これだと、この審議会というのは住都公団が招集するということになっておるんです。会長は会議中に、非常に説明が一方的であつたりあるいは地権者に納得できないといううなことがあつて、地権者が例えば退席しようとするというところはよくあることですが、そういう場合には、会長は委員に退席を禁ずることができ

○島崎参考人 審議会の性格でございまして、計画、そういうものを定めるわけでございますが、それが公平に行われているかどうかということについて、基本的に御審議いただくということでございます。

○島崎参考人 審議会の性格でございまして、計画、そういうものを定めるわけでございますが、それが公平に行われているかどうかということについて、基本的に御審議いただくということでございます。

会長は盛んに住民に案を示して、そして、それは採決いたしますと言つておるわけですよ。賛成の方は挙手願ひます、こう言つておるわけですね。

それまでの議論を見ても、非常に弱い者いじめといひますか、ある工場を持ってい

○島崎参考人 審議会の性格でございまして、計画、そういうものを定めるわけでございますが、それが公平に行われているかどうかということについて、基本的に御審議いただくということでございます。

○島崎参考人 審議会の性格でございまして、計画、そういうものを定めるわけでございますが、それが公平に行われているかどうかということについて、基本的に御審議いただくということでございます。

○島崎参考人 審議会の性格でございまして、計画、そういうものを定めるわけでございますが、それが公平に行われているかどうかということについて、基本的に御審議いただくということでございます。

○島崎参考人 審議会の性格でございまして、計画、そういうものを定めるわけでございますが、それが公平に行われているかどうかということについて、基本的に御審議いただくということでございます。

形で行われているというふうに考えております。
○石井(総)委員 そんな答弁、とんでもないじゃないですか。

大阪ガスは幾ら減歩になった。大阪ガスは一・九ヘクタールあった。これが減歩で一・六ヘクタール、これに相当するといわけですよ。そうすると、大体〇・三ヘクタール縮まるということが、公団の出した資料によるとそういうことです。一五、六%ぐらいですか。

ところが、あの地域にあるマンションがありまして、これが不良債権になったんですね。その最低競売価額というのが二億四千万だったやつが、これは住専管理が、住専管理との交渉も相当話し合いといういろいろやりとりをやったようですよ。どうも公団が住専管理に依頼をしたようですね。そして、これを自己競売してくれということとを公団は頼んだんじゃないですか。それで、最低競売価額が二億四千万だったやつを八億五千万で自己競売したわけですね、住専管理は。住専管理の言い分は、それだけ価値を高めるといことだと。

確かに、これが予定どおり順調に完成すれば、それぐらいあるいはそれに近いぐらいの価値になるだろうと私も思います。それは三倍半ぐらいの、最低競売価額を基準にできないかもしれないけれども、その倍としても、例えば四億、五億だとしても、八億五千万でそれを買ったわけですから、倍に価値が、少なくとも倍以上に上がるといことだとすれば、こういう減歩というのが一五%か六%あるというように、非常にこれは不公平である。ましてや、個々の孤独な住民、そういう者に対する配慮というものはほとんどない。みんなそれぞれ減歩されておりますが、なされないというやり方です。

これ、平成十二年までに完成をする予定で予算が組まれておりますけれども、平成十二年までに終わるんですか。

○島崎参考人 計画ではそういう形になっておりますが、あと清算期間として五年、ございますので、

その五年の範囲内で終わる計画ということでございます。

○石井(総)委員 今、私が申し上げたこの百世帯近くに住んでいるマンションというのは、ずっとその中に住んでいる人、事業をやっている人たちが、その他事務所、全部数年前から別の代替の施設をつくった、あるいは既設の施設に入れたりして、莫大な補償金をずっと払ってきているわけですよ。それで、まだその建物はそのままです。

私、専門家に聞いてみましたら、例えば今すぐに取り壊したとしても、でか上がるまで最低でも二年半かかるというわけですよ。そうすると、これがまだ決着していませんから、平成十二年度いっぱいには到底、少なくとも、それだけでも終わらない、ほかのところもありますからね。そうなりますと、予算計画がもうどんどん大きく狂ってくるわけですよ。

いいですか。補償費は百億ぐらい予定していても、今も六十億ぐらい使っているわけですよ。しかし、そのマンションを建てかえるだけでも二、三十億かかるわけですよ、それだけでもです。そのほかのも、補償はたくさんあるんですよ。道路はまだ全然できていません。まだものまです。道路は、すると、膨大に時間もかかるし、金もはるかに予算を超えていくわけですよ。そういう中で、もう時間がありませんからまた別の機会にやりますけれども、あなた方はこの住民の皆さんを接待したことはありますか。

○島崎参考人 接待とかそういうことに関しましては、聞いておりません。

○石井(総)委員 聞いていないということとは、あるということですか、ないということですか、どちらですか。

○島崎参考人 そういうことはないと信じておりますけれども、直接に確認をしておりますので、ないというふうに信じております。

○石井(総)委員 では、具体的に私が言いました飲み食いさせて公団がそういうものを払った

り、あるいはその他の、ゼネコンなんかでもよくあることですが、民間ではそういうことは許されている、許されているというかビジネスですからある程度やるわけですよ。しかし、行政というものはそういうものじゃない。いいですか。行政とビジネスとのこのモラルといいますか、この垣根をしっかりとあなた方は押さえていかなければならないわけですよ。皆さんはそういう行政マンなんですか。そうでしょ。

いろいろあるんですけど、例えば京都市内の木屋町のあるスナック、行ったことはないですか。あるいは京都市内のある施設の和室ですき焼きなんかをこそうしたことはないですか。出席者は公団の所長の杉本さんとか課長の細見さんとかその他数名とか、そういうことはありませんか。

○島崎参考人 ちょっと今具体的に確認はできませんので、答弁は差し控えていただきますと思います。

○石井(総)委員 建設大臣、そういうことがあったとしたら、どういふふうになりますか。

○関谷国務大臣 いけないでございます。だめなことでございます。

○石井(総)委員 明快でございます。やはり公費でございますからね。そういうもので、しかもそういうこそくな、すき焼きを食べさせたりスナックで飲ませたり、そういうようなことでもって住民の選挙に影響を与えよう、住民の判断に影響を与えよう、こういう意図があるからいけないんだらう、そういうふうには思いません。

そういう場合には住都公団はどういう善後措置をとられるんですか。

大臣、いけないことということは、まあそれではわかるようなものでは、またそういうことが事実があったら、厳正にはやはりそれは対処をするということをもう一言答弁させていただいて、おしまいにしたいと思います。(発言する者あり)じゃ、改めてまたやらせていただきます。

○平田委員長 録呂吉雄君。

○録呂委員 大臣、大変御苦労までございます。きょうは長時間の審議でお疲れのことと思いますけれども、私からも、四十分開でありましたけれども、民主党の最後のバッターとして質問させていただきます。

きょうは都市の再開発ということで、政府が開発資金を創設するというようなことの、いわゆる都市の再開発なり基盤整備を進めていくということでの法案の改正でございます。

先ほど大臣からも田舎の出身でというふうなお話もございました。私も実は北海道の南の方の、選挙区は五十五万という、小選挙区をつくったときには一番大きな選挙区だったのですけれども、今は八番目ぐらいに落ちまして、一市二十六町村、函館市が一番大きくて、そのほかに二十六の町村があります。函館は三十万都市でありますけれども、その周辺の人口も含めると四十四万ぐらいになります。過疎と過密が同居している。函館市は函館駅前を土地区画整理で再開発をしようという事業を起こそうとしております。

そういう中で、率直に言います、今の都市の環境、私も今、農林水産委員会とかけ持ちでこの昼からは審議になっていまして、農水委員会の方は新しい食料・農業・農村基本法をつくらうというところで、いわゆる地域社会としての農村ということ、過疎は極めて深刻だということでもあります。きょうは朝からずっと御議論を聞いておりました、私もまた昨年建設委員会でもさまざまな、都内を中心とした視察、調査をさせていただいて、こういう集中的な大都市にもさまざまな大きな問題があるということを知りつつあるわけでありまして、大臣として、この法案を出すに当たって、どういふ都市の現状にあるというふうに御認識をされているか、御答弁をお願いいたします。

○関谷国務大臣 一口に都市といいますが、いわゆる三大都市もございましょうし、先生御指摘のような、我々のような地方都市というのもある

わけでございますが、一くくりにして申し述べますれば、やはり都市というのは何と申しましても国民生活の大きな生活の拠点でありますし、また、国の経済活力の基盤としても重要な地域であるというふうな認識をしております。都市づくりに向けた投資というのは、そういうような意味において、今度は内需の拡大とか雇用の確保という意味においても、大変重要な地位を持つておられると思うわけでございます。

このような都市にあって、かつての人口とか産業の集中に伴って都市がいろいろ郊外に向かって拡大をしていく段階から、今や産業、文化が都市を共有の場としていくと同時に、今度は中心市街地活性化法というような法案も出してこなければならぬように、中心部が空洞化するというような変化もまた出てきておりまして、戦後半世紀たつて、大きくそのスタンスも変わってきたとは思っております。

そういうようなことで、プラスの面、マイナスの面を含めて都市の再構築というものを進めていかねければならないと思っております。その一環としてこの法案も提出をされた、そのように認識をしております。

○鈴木委員 先週の本会議でも大臣の御答弁で、我が国の市街地は多くの面でまだ良好な都市環境を備えるに至つておらないという御認識を示されました。

私もちょうど戦後の団塊の世代ですから、友人が北海道から東京に来ていて多いのでありまして、故郷に戻らないかと言ったら、いやいや、あんな寒い北海道には、そして雪の多い北海道には戻らない。田舎から出てきた人ほど、まあそれ以外の原因もあるでしょうけれども、なかなか都会、住んでしまったから仕方がないという面もあるかと思ひます。

しかし、実際を見ますと、先ほども飯島先生からもお話をうかがつた通り、職住といひますか、住宅地と職場とが離れておるとか、あるいはまた自然環境に大変乏しいとか、いろいろの問題が出てお

ります。私も昨年度内を視察して、一時間に通算して八分十分ぐらゐしか踏切があいておらない、あとはふさがつてゐる。これはいわゆるラッシュアワーの時間帯をいうのでしようけれども、そういうような都市の住環境といひますか、そういう環境を見まして、今さらながら都市の再開発といひますか、良好な環境をつくつていくということが必要ではないだろうかというふうに思ひます。

しかしながら、一方、この狭い日本列島で、私のようなところでは高齢化率が三〇%を超えて、三人に一人は六十五歳以上のお年寄りというやうなところもあつて、国土庁長官でありますから、いわゆる国土の均衡ある発展といひますか、過密と過疎が何となくとも均衡あるものにならないのかといひます、もうずっとこの間の政治の大きな課題だと思ひますけれども、なかなかそれが解消していかない。

先ほど質問にもございましたように、日本の都市再開発といひますか、余りにも個人の法意識が強過ぎて、全体で都市は限りあるものだから、住民の皆さんの合意なり住民の皆さんの話し合いのもとにおいて前提でありますけれども、もつと居住環境を素早く行うための手段がなければ、今回法案を出されておりますけれども、抜本的な解決策というにはほど遠い感があるのではないかと。

私も民主党としても、この間何回にもわたりまして、学識経験者やあるいは業界の皆さん、さまざまな方を呼んで勉強会を開きました。この法案自体は今の都市再整備をやりますけれども、この観点には立つておると思ひますけれども、これで何となくゆる現在の再開発の水準を高めていくのかどうか、甚だ疑問があるやうな気がいたします。

大臣として、今回の法の整備でどの程度の都市の整備の水準の向上が図れるのか、その辺の計画がありましたらやはりこれは示すべきでないだろうかというふうに思ひますから、大臣としての御

所見でよろしいですけれども、お聞かせを願ひたいと思ひます。

○関谷国務大臣 先生御指摘のように、本当に、この法律ができたならば都市の再構築ができるということをお願いしたいと思ひますが、そういうようなことは言えないと思ひますが、しかし、前進をしていくことは事実であらうと思つておるわけでございまして、真の豊かさを求める、その方向に沿つていく内容ではあると思つてございします。いずれにいたしましても、御指摘のやうに、下水道であるとか公園であるとか街路であるとか、そういうような都市基盤の整備というのはまだ十分でございします。そういうようなことで、それから、この法律を通して、いろいろな再開発のところでそういうような分野も伸ばしていきたいと思つております。

さらに、文化あるいは景観、コミュニティ、環境、福祉、情報などの高度化、多様化する国民のニーズにもこたえていく、真の豊かさをそこからかち得るということをやりたいと思つてございまして、一步一步その目的に向かつて努力をする、その一つのステップであらうと思つております。

○鈴木委員 先週の金曜日の五日の本会議で、我が党の山本氏の質問に対して、小淵総理は次のやうに述べております。今回の法律改正による支援措置の拡充等に加え、今後さらに、町づくりに係る、統合的な補助金の導入の検討を願つてまいりたいという総理の御答弁だった。

これは正式の議事録でありませんから、私どもの民主党で主要、総理の答弁を踏まえ書き写したものでありますけれども、ここに言つております、今回の支援措置でも十分であるといふことを総理は認めておるわけでありまして、統合的な補助金の導入ということも含めて、大臣として今後どう考へてこの町づくりといひますか、都市の再開発に臨んでいくのか、具体的には、ここはざつとばらんでいいですから、そういうものがな

いから今回法案を立て直せなんといふことは言ひませんので、何かありましたら御答弁願ひたいと思ひます。

○関谷国務大臣 総理が答弁されましたのは、統合的な補助金というやうなことでございまして、いわゆる地元の創意工夫に基づいて町づくりを進めていきたいといふやうなことを御答弁されておるわけでございします。

そういうやうなことで、確かに、地方分権推進委員会の勧告の中にもございしますやうに、町づくりに係る統合的補助金という記述があるわけでございしますが、その地域の方々のそういうやうな御意見を聞いてそういう補助をしてその開発をするということでもございしますが、今総理が提唱されました生活空間増進計画、そのもとで国土庁が進めております地域戦略プランというのがございしますが、これは御承知のやうに、一方所で百億円の予算をつけるというやうなことをやっております。やはりそういうやうな形で、これはこの法案とは別の形ですが、いわゆる開発のやり方として私はまたそういうやり方もあるんだらうと思つてございまして、ぜひその頭の中には、地元といひますプランニングというのを基本として開発というのを進めていきたいと思つております。

○鈴木委員 小淵総理がせつかくそういう形で言つておりますので、その具体化をまず早急に行つてほしい。

そういう中で、やはり問題あるのは、総理も言つておりますけれども、そういうものを検討して地方公共団体がより主体的に取り組めるやうに努めてまいりたい、こういうふうな言つております。一挙には、先ほど私が言つたやうな、地域の民主主義で、多数決で物事を決めるというのは無理があらうと思つておりますけれども、まず最初に、国がより細かく指導通達をするとかという手法を改めて、やはり地方自治体、あるいはその地域の住民の参加にさらに任せるといふ手法をとつてい

ただきたい。

どうも、私も勉強いたしましたけれども、先ほど田中慶秋先生等からお話あったと思いますけれども、えらく時間が、二十年、三十年というのはもうざらであつて、なかなかうまくいかない。皆さんからもありましたけれども、組合による市街地再開発事業の概要ということで、これは全国で、現在都市計画決定済みが七十二地区、それから組合を設立したのは四十二地区、工事に着手しているのが五十五地区ということで、事業中の地区数は百六十九地区です。

余りにもこれは少ない数でありまして、建設省の幹部の皆さんに、この法改正でどのくらいいえるんだと。予算は先ほど局長からも話があったけれども、四十億から六十億ぐらいでしたよね、二つ合わせて六十億か七十億。ただこれぐらいの無利息資金しか用意しなくていいというような今の法律の改正でありまして、やはりもっと抜本的に、大胆に、この問題について内閣を挙げて取り組むぐらゐの姿勢がなければ、なかなかうまくいくものではないのではないかと、いふうちに痛切に思ふわけであります。

その場合には、やはり国のこの法律が、いろいろなことと権利関係ですとか、あるいは事業の關係で細々とした規制といふものか、そういうものを持つておる、そのあたりを大胆に変えていく、ある面では簡素化していく、そしてその地域の自主性に任せる。地域の住民の合意をやるよりも、役所との法律關係といふものが、いろいろな規制の關係に四苦八苦せざるを得ない。その両面を持たなければならぬ事業は進捗していかないと、いふのが現状でないかといふに思ひまして、大臣として、この地方公共団体等の主体的な取り組みに努めてまいりますという総理の発言ですけれども、そこらあたりに対して、大臣のお考えをお聞かせ願ひたい。

○関谷国務大臣 先生の御指示のように、私は今その御意見を伺ひながら思つたわけでございますが、一つの手法として、本当にプランニングからを、もちろん地方公共団体を窓口にするというの

はそれとして、住民の方々にすべてを、プランニングから始まつて全部やらせてみたらどうだろうか、思ひ切つて。そういうことも一つの、早くその開発を進めていくこと。

というのは、地権者御自身がいろいろなプランニングしてやるわけですから、自分で責任を持つてやるということにもなりましよう。ですから、そういうようなことが出来るものであるならば、またそういうようなことも考えてみるべきではないかと思ひます。

○鉢呂委員 我々も勉強する中で、先ほど山本議員からも話がありましたけれども、高層建築にするとしても建設コストあるいはその後の管理コストが莫大にかかる。むしろ、つくつてしまつてからそこに入つて商売をやるうと思つても、とてもじゃないけれども営業コストが高くなつて成立しない。あるいはまた、保留床が売れないという理由は、駐車場がなかなか十分なものとしてつくれない、そういうことで、なかなか中心市街地の方にお客さんが戻つてくるような商業地域にならないといふことが指摘されました。

ですから、そこは中低層型に変えるとか、あるいはまた小規模、連鎖型の、私も函館ののを見せたいだきましたけれども、先ほど飯島さんも同じようなものを持つていて、いかにも日本人といふのは、建設省に聞きますと、いやいや、そんなものは強制してないんだ、ほとんどが地方自治体でできるようになつていんだと言つていますけれども、後で詳細見せてほしいんですけれども、大体似たようなことを書いて、先ほど山本議員からもお話ありました、例えば、中心市街地に人の交流を起さなかつたらどうにもならない、したがつて、高齢者の施設ですとか文化施設、あるいは教育、保育、保育所の關係ですけれども保育、教育施設とか、その他厚生施設をいわゆる専門店街とリンクした形で設定しよう、設定した方がいいのではないかという専門家の意見をいただいています。ですけれども、この函館ののを見ても、い

ゆる居住關係ですとか、いわゆる高齢者とか、そういう教育關係は一切入つていないですね。場所によるかわかりませんが、文化とかそういう情報、交通拠点、商業、業務ゾーン、これはもちろんあります、あると思ひますけれども、何か同じような形ばかりでありまして、そういう点も大変大きな問題点がある。

これは建設省が厳しく指導しているのか、あるいは、日本人の性格で、横並びで、ほかのところを見てきて我々もそういう形でやつた方がいいといふふうになつていのか、そこはわかりませんが、けれども、私は前者の、表向きやつていないとは言つていけるけれども、陰に陽に建設省のいろいろな陰の御指導があるのかもわかりません。そういう点がやはり問題がある。

それから、事業の立ち上げのための資金について、非常に不十分だ。ですから、ある高名な先生は、都市近郊の農協を利用することが非常に役に立っている事例が多い。農協は金も持っているし、それ以上に、農家も土地持ち農家が多いので、農家を説得する人材といふのが農協にいます。また、農協といふのは組合員組織ですからまとまりやすいといふことで、積極的にこの農協といふものを町づくりに利用すべきだといふ御提言もございました。

いずれにしても、事業の立ち上げの資金といふものは、今回無利息資金を導入しますからそういう点では是としますけれども、もつと使いやすい資金といふものが必要になるのではないかと。

同時に、都市計画決定前からの先行買取についての補助金あるいは資金についても創設をすべきでないかといふような御意見が私ども聞こえております。ですから、この点についても、大臣として、この法案改正だけでは不十分だということであれば、やはり建設省に御指導願つて、大胆な、そして効果の上がる都市の再開発基本法のようなものをぜひつくつていただきた。

今、大臣に具体的に少し三、四点お話ししましたけれども、何かそれについての御意見がござい

ましたらお聞かせを願ひたいと思ひます。

○関谷国務大臣 市街地再開発の事業でございすが、これは売却を目的としたしました保留床を確保するため、どうしても大規模な高層ビルの形態となる場合が多かつたのは事実でございします。しかし、再開発事業は、地域の実情に応じた適切な形態とすることが望ましいといふことでもあり、そのような観点から、地域社会のニーズを踏まえた適切な規模、構造の再開発ビルとなるよう關係者の間で計画づくりを行つていくことが重要と認識しております。すべてが高層ビルではございせん。いわゆる普通の、中小のものもあるわけでございますので、それは、そうそう難しく規制をしておるわけではございせん。

それから、そういうような意味におきましては、全国一律ということではなくして、地域とか地区ごとの特性を生かした事業を進めていくように建設省も指導をしているところでございします。

それと、先生御指摘がございましたが、この委員会での討論といふのは私は非常に重要なことだと思つております。ここで委員の先生方の、いろいろいただいたその御指示、アイデアといふものは必ず取り入れていっていただくわけでございまして、先ほど、田中慶秋先生が前回の委員会でも御指摘がございました、あの河川の利用をしるということも、これも指示を出しまして、進めるようにしてまいります。あの難しい先生も、よしと言つていただきましたので。

そういうふうなことで、この委員会の討論といふのは、質疑応答といふのは本当に私は重要だと思ふのです。それがなければ政治家主導のまた行政もできないし、また改正もできないと思ひますので、先生のいろいろな御指示は十分に反映をさせてまいります。

ですから、この再開発の中にも、先ほど先生も御指摘がありましたように、保育所を隣接しろだとか、あるいは高齢者の方々がそこに集まることのできるようなコミュニティの場所をつくれとか、私は全くだい御指示をいただいたと思つてお

るわけでございまして、そういうようなことも含めてこの再開発をやっていく、それが真の心の豊かさであると思うわけでございまして、努力をいたしますので、何なりとまたひとつ御指示をいただきたいと思います。

○鉢呂委員 ぜひ岡谷大臣の御在任中にもう一度抜本的な都市開発法、資金の貸し付けということではなくて、大胆に出していただきたいものだなというふうに考えるところでございます。

そこで、時間がなくなりますので、住都公団の島崎理事さんが来ていると思いますので、二、三御質問いたします。

住都公団の未着工用地の問題でございます。現在、公団が分譲住宅用等として購入したものでまだ未着工の用地というものが、先般新聞でも出ていましたし、時間があるかもしれませんので私の方で話しますけれども、六百三十六ヘクタールあるということ、このほかに、工事段階に入っているものが、しかしまだ分譲しておらないというものが二百九十八ヘクタールあるということでございます。

さらに、未利用の用地費、これは造成費も含めて、この金額が九千二百一十三億円、約一兆円ある。さらに、金利負担ですとか、既に工事段階で建物を建てておる費用というものを加えますと、これは建設仮勘定で、詳細は教えてもらいましたけれども、一兆八千六百六十億という膨大な金額になるわけでございます。

平成九年が、分譲、賃貸住宅として市場に出したものが約四十ヘクタールでありますから、先ほど言った六百三十六と合わせて九百ヘクタール等をやっている二十年近くもかかる。

さらに問題なのは、二十年前に用地購入を始めたところというのがこのうち三百六十ヘクタールほどあるということで、全体の五〇%近くが未着工のまま二十年近く経過をしておる。中には、東京都内の八王子市の百四十一ヘクタール、これは特殊な理由もあるようでありまされども、百四十一ヘクタールが未着工のままになっておるとい

う状況でございます。

公団として、これはどのようにお考えになっておるのか、まずそこから聞きたいと思っております。

○島崎参考人 ただいま先生からお話がありました。いわれる未着工の土地でございますが、六百三十六ヘクタールというふうになっております。ただ、これは一、二の地区を除きまして、ほとんど造成にはかかっておる段階でございます。そして、この六百三十六ヘクタールのうち、順次造成、処分をしておりますので、もともとの土地はより大きくて、この約三〇%が今残っているというような状況でございます。そういう段階で、逐次処分しているということでございます。

でございますので、一部分譲から、今後基本的には新規分譲をやめようというようにございしますが、経過措置とか賃貸住宅への切りかえとか、さらには民間の事業者との共同分譲、さらには個人の戸建ての住宅用地等として活用してまいりたいというふうに考えております。

○鉢呂委員 三〇%ほどが未着工というようない方で、非常に、いわゆる処分がスムーズにいつているかのような御答弁でありますけれども、そのうち、二百二十地区があるのではありませんけれども、当然公団は、簿価の建設仮勘定、一兆八千六百六十億というふうに言いましたけれども、それに対して推定時価評価額というものを立てていらっしゃると思っておりますけれども、その金額をお伝えしたいと思います。

○島崎参考人 現在、住宅建設等を目的としまして公団が持っている用地が九百二十三ヘクタールでございます。その推定の時価評価額、これが一兆九千七百七十四億円というふうに算定をしております。

これは、平成十年度の固定資産税評価額を基準にいたしまして、いわゆる乖離の補正を行うとともに、近傍類似の地価公示の価格、それから最近の土地取得による鑑定評価額を参考に試算をしたものでございます。そのような意味で、推定に当

たりましては、事業箇所の特性とか進捗状況など個別の要因を特に考慮せずに、相当機械的に推計したというものでございます。

○鉢呂委員 そのうち、今推定評価額は簿価よりも若干、一千億程度プラスするという御答弁でしたけれども、二百二十地区のうち、簿価よりも推定評価額が下回るもの、これは何地区で総額どのくらいになりますか。その差額額といいますが、差額であります。

○島崎参考人 二百二十地区は六百三十六ヘクタールでございます。この中にはやはりパブル期に取得したものもありますので、全体のうち約四分の一の地区が推定時価評価額が簿価を下回っております。推定時価評価額と……(鉢呂委員「もう少し具体的に、四分の一の地区数で言ってください」と呼ぶ) 四分の一の具体的な地区数でございますが、五十七地区でございます。(鉢呂委員「金額」と呼ぶ) ただいま、この六百三十六ヘクタールの簿価でございますが、用地費でございます、これが六百五十一億円でございます。

これに對しまして、ただいま御説明しましたように、固定資産税評価額等をベースにしまして相当機械的に推定評価額というのを試算してございしますが、六百三十六ヘクタールに対する評価額が七千五百二十九億円でありまして、その土地費が六千五百一十一億円ということでございます。

○鉢呂委員 今ちょっとわからなかったんですが、時間がなくなりましたからあれですけれども、今簿価が推定評価額よりも上回っている、推定評価額が簿価よりも下回っているということからいけば、その差額は幾らになるんですか。それが五十七地区で幾らになるんですか。

○島崎参考人 六百三十六ヘクタール、二百二十地区でございますが、この推定評価額が土地費であります。いわゆる簿価を下回っているのが四百六十三億円でございます。逆に、上回っている地区が当然ございまして、百六十三地区でございますが、その上回っている額が千八百四十億円でございます。

○鉢呂委員 今、機械的に推定時価評価額を試算しておるということでありまして、中身は、内容は必ずしもきちんとしたものでない。私は、建設省として、これは膨大な、一兆九千億でありまして、これはもちろんまだ市場売り渡しをしていない建物関係も入っております。いろいろ公団が売り損ねて、なかなか四苦八苦しているという事例もここで委員の皆さんから出ておりまして、大臣として、こういう長期にわたって未着工になっておる、あるいはまた市場に供されておらないというふうなものについて、監督官庁の建設大臣としてどのように考え、どう対応していくのか。やはりここは透明度を高めるべきであるというふうに思っていますので、大臣の御見解を伺いたいと思っております。

○岡谷国務大臣 その問題にしましては、とにかくにも取得後一、二年のものが現在大半でございまして、今後十年間の保有期間の間に事業予定者の事業スケジュールに合わせて事業化を進めていくということをやりたいと思っております。

そしてまた、保有しておる土地で、値が下がったもの、あるいは値が上がったもの、両方あるようでございますが、今の報告を聞きますと、値の上がった方が多いようございましてはといたしましたが、そういうようなこともありますから、しかしいつまでも保有しておるというわけにはまいりませんので、着実にその事業化が進むようには指導をしていきたいと思っております。

また、本法律案が改正になりますと、取得することを三年間延長するわけでございますから、そうなりますと土地の取得量もまた増大するということでございますから、先生の御指示の点は十分配慮をしていくように指導をしていきたいと思っております。

○鉢呂委員 民都機構の方が三カ年の延長でありまして、大臣、そこはあれです。そこで、民都機構の方に最後に、もう二、三分

でありますけれども移らせていただきます。

民都機構は、今言いましたように三カ年の延長をして取得の業務を行うということで、九四年から五カ年を過ぎようとしていまして、今のところ百十一件、取得面積で百五十三万平方メートル、金額で四千九百五十億という形になっておりまして、建設、不動産関係の企業の土地を取得して再開発をするという形になっておるわけでありまして。

建設省からお聞きをいたしますと、これは十年経過の中で、金利もつけて売り渡しをするということ、まさに問題はないというようない見解を言っておりますけれども、問題は、取得する予定の企業等にいわゆる倒産等が生じた場合に、そこが不良債権化することが懸念されるのではないかと。

そして、今のところ取得した土地を譲渡したものは二件だけあります。もちろん十年以内でありますからすべてということはいま先せんけれども、百十一件のうち事業化、着手したものがまだ二十三件という少なさであります。平成十年度、今年度を見ましても、熊谷組だけでも四件、三万九千平方メートルという膨大な土地をここに売っておるといふことで、かなり僕は問題があるのではないかと。ということで、単なる駆け込み寺的にここが利用されておるのではないかと。実際にきちんとした再開発なりそういうものがなければ、やはりペナルティー的な措置が必要ではないかと、あるいは民都機構の情報開示なり外部監査というものが必要でないかというふうに思います。

時間が参りましたので、御答弁は要りません。また後日質問をいたしたいと思っておりますので、私の質問を終わらせていただきます。ありがとうございます。

○平田委員長 中野清君。

○中野(清)委員 公明党・改革クラブの中野清であります。

都市開発資金の貸付けに関する法律等の一部改正案と、それに関連する課題について質問をしたいと思っております。

全国各地で市街地再開発事業が滞っているのは、単に当事者の能力の問題以前に、再開発事業の制度そのものに問題があるんじゃないかと、私は常にそう考えております。つまり、急激な時代の流れに対応できるフレキシビリティが失われていくんじゃないかと。

今回の改正措置も、単なる対症療法に終わり、根本的な対策として機能していないんじゃないかと。今日までのいわゆるデパート型の集合形式、いわゆるクロス型の箱物建設方式による再開発の手法そのものがあらゆる点で行き詰まっていることは、例えば再開発事業の定量的評価を見るまでもなく明らかであります。

加えて、錯綜する権利とか事業そのものの長期化、変化する時代の流れと、それに伴い色あせるビジョン等、事業そのものを不透明化するとともに、テナントとかそういう方々の参加意欲を低下させる傾向が強いというのが私は実態じゃないかと思っております。時代を見据えた思い切った再開発についての発想の転換が必要だろう。

そういう意味でもって、まず総論的に伺いたいと思っております。

この再開発といいますが、町づくりにつきまして、まず器をつくってから考えるんじゃないかと、その運用のノウハウ、つまり高性能エンジンをつけた、なおかつ軽快なボディーをつくり出すというようなユニークな再開発の計画をも視野に入れて考えるべきでないだろうか。先ほど言ったデパート形式とかクロス型の建設方式から発想を転換して、もっと明確な将来ビジョンのもとに事業をしていくことが大切と考えますけれども、この点はどうか。

これに関連しまして、いわゆる既存商店街のオープンモール方式といいたし、常にならぬ演出して、しっかりと運営ソフトを持つ独自の再開発事業というものを今までの再開発事業と一緒に私は積極的に進める必要があるんじゃないかと。この二点について、まず簡単に御答弁を願いたいと思っております。

○関谷國務大臣 私は、今までの開発というのは、どうしても国であるとか地方公共団体が指導をしていくというやり方ではないかと、それは制度の上においても、あるいは予算においても、税制においてもなし得なかったと思うんです。

ところが、もう今の時点になりますと、今再開発が非常に長期化してしまっておりまして、それでは二十年たつたときには、もちろん環境も、あるいは住民の方々の考えも、要求されることも変わってきておるわけですから、全然それがマッチしない状態になってしまったというようなこととございます。

先ほどの意見の中にもありましたけれども、それではなぜ今日まで長期化しておるかということ、これをまず逆を考えますれば、それはやはり今までの説明責任というものが十分でなかった。公開度、いわゆる透明度といいたし、そういうものも十分でなかった。そしてまた、そういうことで再開発に地元の方々の考え方が十分に反映されていなかったというところが一番のネックになっておるんじゃないかと私は思うわけでございます。

そうなりますと、先ほど私も述べさせていただきましたのでございますが、これから逆に、国だとか地方公共団体の指導というのではなくして、そのまますべてを、もうプランニングから全部を、まず皆さんの考えをまともに出していただく。それに乗っかって今度は市であるとか県であるとかが協力をし、指導をして、この地域を開発しようかというやり方をやらないと、委員御指示のように、この法律ができて再開発が目玉になるようなものがあるかといえ、正直言いますと、そんなことを私が言いますとこれは失言になるかもしれないけれども、そんなことはあり得ないかと思っております。ですから、決してこの法律をつくるのがマイナスになると思いません。少なくともプラスになるということは間違いない。ですから、私は、思

い切つてもうその地元の関係の方々にすべてプランニングから任せたいんじゃないかと。そうしたら、これはまた自己責任でございますから、その方々を市町村がバックアップをするということになればこれはまた地方分権でもありましようし、地元の方が一番現状を御存じですから、もう思い切つてそういうことをするべきではないかなと思つたりしております。

○中野(清)委員 今大臣のお考えについては、十分理解しておりますし、同感の点がたくさんあります。そういう意味で、おっしゃるとおり、再開発事業というのは従前からの権利者が中心となつて実施すべきだというのは同感でございますけれども、その場合にノウハウや資金が欠けるといふのが当然ありまして、推進が困難な点が多い。特に、御承知のように今までの再開発というものが、地価が上がるといういわゆる右肩上がりの経済というものを想定して保留床の売却のみに頼つてきたのが今までの手法でございますから、これは限界があるというのはもう御存じだと思いますけれども、では何かほかはないだろうかということについて、きょう少し、もしそういう点についてのお考えがあったらば明らかにしたいと思っております。

例えば、今おっしゃった地元の声ということがございましたけれども、民間事業の活用によつて、例えば保留床とか権利床の関係の有無にかかわらず、例えば保留床の権利者のノウハウの不足を補つた地方公共団体との適切な役割分担を図ることで、事業が円滑に進む面があると思っております。そういう点はどうか。それから、特に特定建築者制度の拡充という点についてもあると思っておりますけれども、その点について伺いたいと思っております。

これは私は、結果的に言えば、テーマとしては低成長時代の市街地の再開発をどうするかというテーマだと思っております。そういう点にはつきりポイント置いて説明いたしませんと、今までのことはどうかということじゃなくお願い

をしたい。しかし、今度の法律が悪いというんじゃないのですよ、これだけでは十分じゃないだろう、もっと何かあるんじゃないかということで、そういう意味で御説明をお願いしたいと思ひます。

○山本(正)政府委員 先生今御指摘の、保留床の売却に頼るような手法というのは限界に来ていて、ではないか、何かかわる、解決するための方策は何かという御指摘がございました。

先ほどから大臣からも御答弁をさせていただいてありますが、保留床を処分して資金を確保することが今までなされておたわけでございますけれども、保留床の処分先の確保が非常に困難になつてきておる、地価が下がつてきておる、そういう建築物が価格が低下してきておる、こういうのが最大の阻害要因だと思ひわけでございます。こういう場合に、今回法律でも出していただいておりますように、再開発事業の施行者が中心になつて、保留床の譲渡が困難な場合に、その保留床を取得し、管理していく法人を設立いたしました、その保留床の床法人が長期の賃貸契約によつて事業資金を回収していく、こういう新たな方式が各地で見られてきておまして、これに対する新たな無利子貸し付けの導入を図つてきた、こういうことも一つの支援の制度ということでございます。

また、民間のノウハウを活用して再開発事業を進めるといふ点から、先ほど先生が御指摘いただきました特定建築者制度、これの拡充をさせていただいたところでございまして、施行者にかわりまして民間事業者がみずからのノウハウによつて当該建築物を計画し、建築するという制度でございまして、こういうことの制度の拡充等によりまして、現在の市街地再開発事業が大変厳しい状況に置かれてきておるの活性化を図つていこうということと考えておるところでございます。

○中野(清)委員 今局長から御答弁いただいたのですけれども、ちよつと今私が申し上げた低成長時代の市街地の再開発事業は何かという命題と比べますと、余りに少し専門的過ぎちゃつて、細か

過ぎると私ははつきり申し上げます。

これは質問通告していませんが、大臣、一言で結構なんですけれども、お伺いしたいのです。

私、これから細かい話も幾つかお伺いしますけれども、この問題については、一つは発想の転換と申し上げました。それから、もう一つは意識改革だと思ふのですよ、言いかえますと。特に、この再開発を指導しているコンサルタントたちでさえも、今までの考え方と同じような発想でいたら、いつになつても保留床が売れないから売れないからというだけであつて、これはだめだということが一つ。

それから、そのためには、私は、少なくとも全国の、全部じゃなくていいですから、幾つでも結構ですから、モデル的にでも人材とか資金とかを大量に投入して、集中的に投入して、しかも、それについては、モデルとしてこういうものができると、こういう方法があるんだということを建設省としてこの際やらなければ、いつになつても保留床がどうこうという話で、言いわけだけで、これはもうはつきり言つて問題が多いんじゃないか。これは別に細かいことは申し上げませんけれども、大臣として、やはり建設省の決意といひましようか、そういうものを私はお伺いしたいと思ふのです。細かい話はこれからお伺いしますから。

○関谷国務大臣 山本局長は専門家でございますので、私は凡人でございますから、その凡人としての答弁をさせていただきますと思うのですが、実は、今先生がおっしゃられました、そういう現在の日本の経済的な状態、それから、国民の皆さんの、例えば建物なら建物、地域なら地域に對します感覚、そういうものがすべて変わつてきておるわけですから、おっしゃるとおり、右肩上がりの三〇の次年度の予算をつくるというのがいろいろ企業の常識みたいな時代で、ずっと今日まで経済的な発展をしてきたわけですから、今やそういうことではない、低成長である。したがつて、まず低成長が、これは私がかつてのようなバ

ブルのはじけるような好景気というのはもう出てこないと思ふのでございますが、ですから、そういうモデル的な成長の中での都市開発をどうやっていくかということは私は本当に重要なことだと思ふのです。

ですから、今日までの建物を見ますと、そこへ行きまして、こんなぜいたくなことをするのかわつて、もうお金を入れた建物をつくつておるわけですが、私はそんな必要はないと思ふのです。実利をその建物から得ることができればいいわけでございますから、華美にならないようにもしていかねばならない、そういうふうには私はいろいろ変わつてきておるのだらうと思ひます。

ですから、そういう中で、一つのモデルケースのような開発というものを建設省がやつていくということも、やはり私は必要なことではないかなと思つております。

○中野(清)委員 ちよつと細かい内容を聞く前に、今大臣おっしゃつていただいた御意見に私も賛同でありますので、ぜひそういう方向で進めていただきたいと思います。

そういう意味で、あわせてお伺いしたいのですけれども、都市計画を今建設省がやっておりますけれども、これと一緒に、都市周辺部を含めた自然環境というのでしようか、資源といひますか、例えば生産地も含めた、いわゆる都市と地域、都市計画と地域計画という考え方があつて思ひますけれども、そういう意味で、自然環境の資源の保護とか保全、いわば都市を補完し得る地域の位置づけを明確にした地域計画の制定といふものの考え方、これが必要じゃないのだろうか。

都市計画だけで都市をつくれればいいんだという、都市の中いろいろな施設をつくるということ、しかしそれは、あくまでも都市といふものは大量生産、大量消費の場所でありまして、それを補完するものがあつたらう。その場合に、都市型の施設を規制して、都市を支える適正な地区を計画する手法こそが、我が国全体の調和ある発展に不可欠のようないふ思ふのです。つまり、都市

計画だけでなく、それと一緒に地域計画をつくつたらどうかという点が一点でございます。

それからもう一点は、市町村を含むところの、先ほど来、県とか市とかいふふうに、地域とか地方の役割は極めて大きいわけでございましてけれども、そういう意味で、建設省でもいふゆる多様化とか情報化の時代とかいふことをおっしゃつておりますし、都市についても多様な要素があるということも認めておることは私もわかつております。

建設省が、実は都市再構築のシナリオという研究のレポートがあると思ひますけれども、その中で一つ気になることは、そういう多様化というものを認めながら、国の一貫した方針のもとで全国共通の枠組みを提示して、国が積極的な役割を果たすべきだといふ点、これは私は意欲はわかるのです、意欲はわかるのですけれども、それではまた昔と同じように全国同じような金太郎あめをつくるのだらうかといふ点の、そういう意味でちよつとこれについては違和感を感じておりますので、改めて地方分権と国の方向についても御答弁いただければありがたいと思ひます。

○関谷国務大臣 二つの御質問でございまして、一つは、都市計画と同時に都市の周辺部を含めた自然環境資源の保護、そういうことに配慮した策定が必要ではないかといふようなことでございまして、都市計画は一体の都市を総合的に整備する、そして開発し、保全するといふふうになつてきたものでございまして、その反面の、今度は都市の周辺部を含めた自然環境資源、そういうようなものもまた考えていくということで、去年三月の三日に開会されました都市計画中央審議会におきまして新たな計画制度小委員会を設けまして、現行の都市計画制度を抜本的に見直すと同時に、その審議会におきましてこの周辺部の自然環境資源をどうするかといふようなこともまた検討をしていただくということになつておるわけでございま

して、またその答申も待ちたいと思っております。

それから、もう一つの問題でございますが、都市再構築のシナリオで、地方分権との関連というようにございまして、町づくりの当たりまゝでは地域の事情に即した個性的な町づくりを進めることが重要であると思っております。そのためには、地方公共団体、中でも地域住民に最も身近な市町村がその中心の主体となるべきであり、今後とも地方分権を積極的に進めていかなければならない、そのようには思っております。また、連携を密にいたしましてやっていきたいと思っております。

法律などの全国共通の制度的な枠組み、あるいは補助金など地方公共団体だけでは対応の困難な問題につきましては、なお支援の幅を広げていくという必要があると思っております。

○中野(清)委員 今の御答弁の中で大体わかりましたけれども、私は、都市再構築のシナリオも大事でございまして、それよりも地域再生復興のシナリオというものがなければならぬというのを申し上げて、この質問から内容に入りたと思います。と申しますのは、先ほど来、本法案の中で、都市再開発についていろいろの話がございましたけれども、現実には再開発事業を実施している現場の声というものがあつたらしく思ふんです。それについて幾つかインターネットなんかでも出ておりますから、私はそれをお伺いしたいと思ひます。

まず法制度面では、組合施行の、地権者が自主的に行うところの第一種市街地再開発事業への新たな権利変換手法の導入についてはどうだろうか。また、施行区域要件の緩和とか、都市計画決定、組合設立の権利変換の手法の改善とか、特定事業参加者制度の改善とか、先ほど私は特定建築者制度については申し上げましたけれども、そういうものがあります。

それからまた業務代行の活用としては、補助と

して予算的にもある程度入っているというのは承知しているんですよ。承知しておりますけれども、国費のさらなる確保とか補助の弾力化とか、申請とか交付手続の簡略化とか迅速化という問題があります。

また税制では、地区外転出者に対する譲渡課税の特例措置の拡充とか、保留床の取得に対する不動産取得税の特例措置の創設とか、その他融資制度とか公的機関の役割とか、いろいろ幅広く、現場の声というものが建設省に届いているはずだと私は思ふんです。

どうかこれについては、時間がございせんから一括で結構でございますけれども、一説には、首都圏だけでも八十三地区の計画中のものがある、これをやるだけでもGDPでも三兆円以上のものであるんだということになってくれば、当然その中においては、いわゆる権利者の方とのいろいろな問題もあつた、それからまたいろいろな、そういう意味で町づくりの問題もあつた。ですから、そういうことは十分承知しておりますけれども、実行する面においてのこういう声についてはどのように建設省はこたえようとしているのか。これは専門的でしょうから局長さんで結構でございますから、答えてください。

○山本(正)政府委員 今先生から、現場の声、第一種市街地再開発事業の権利変換の問題、補助金の弾力化の問題等々、いろいろな御要望があるというのを承っております。私も、これらの点についていろいろなところからいろいろ承っております。それについても鋭意検討をしております。その中で幾つかの点につきましては、今回の法制度に制度化させていただいたものもございまして、

今後とも、今いろいろの御要望がございました点について、現場、公共団体等々からさらに詳しく要望等について私どもと御相談をさせていただき、今後の改善に努めさせていただきたいというふうに思っている次第でございます。

○中野(清)委員 これについては、いろいろな意

味で個々の問題がございまして、現場の声というものをききつつこれからもつかんでやっていただきたいと思ひます。

実は、過日、私が予算委員会においてちょっと質問したことの中に、中心市街地の活性化による町中の再開発というものは、対象地区の中の調整だけじゃなくて相隣関係の調整にも手間がかかりましていろいろ難しい、これは先ほど来大臣も御承知のとおりでありますけれども、その中で、ちょうど大臣にも聞きたいと思つたのですけれども、現役閣僚でありますところの堺屋長官が、用途地域を廃止すべきだという主張がありまして、私が聞きまして、用途地域よりも環境別の方に切りかえていくんだ、例えば一定の音響を出さない方がよいとか、煙を出さない方がよいとかというような答弁がありました。私は、今堺屋さんのことをどう言うんじやなしに、主管の大臣としてこれについてどういふふうにお考えになつていらっしゃるか、この際お伺いしたいと思ふんです。

それからもう一つは、堺屋さんは公共施設は要らないというのを主張してました。評論家がそういうふうにおっしゃつてもいいですよ。しかし、聞きましたら、今度は、博物館とか、いわゆる公共施設とか文化施設は必要だというふうにする質問に答えておりましたけれども、全国に、今日まで問題があつたのは、市役所とか町役場もそうでしょうし、官庁もそうだろうし、公共施設を初めとしていろいろなそういうものが、町中の交通渋滞とか駐車場がないとかということでは、ど郊外へ行つて、中心市街地がおかしくなつた、そういう認識が欠けているんじゃないかと私は思ふんです。

公共施設の郊外移転と中心市街地の空洞化、これについても、どう認識しているか、これは堺屋さんのことを批判するといふんじやなくて、主管の大臣としてどうお考えか、明らかにしていただきたい。

○関谷(國務大臣) このこともまた、先ほど先生が御主張されておりました、やはり時代の変遷に伴つて変わつてきたと思ふわけでございまして。用途地域制度もございまして、その前の、例の調整区域と市街化区域の線引きなどもございまして、あれなども、いわゆる工業と住宅などが混在したのでは、今度は住宅に住んでいる方が静かな生活ができなかつたといふようなことで、それで線引きをしたのでございまして、それはその当初の時代でございまして、その後、いろいろ住宅地も広がつてきたわけですから、今の地方の声として、調整区域を早く市街化区域にしてほしいという声は非常に多いわけですが、そういうようなことに対処していかねばならない。

ですから、先生の御指摘の用途地域制度でございまして、これは、例えば住宅は、工業専用地域以外は原則としてどこでも建てられるわけでございまして、基本的に用途の混在を幅広く認めるという緩やかな規制体制にはその後なつてきておるのでございまして、私は、それは緩和の方向でいいんではないかなと思つておるわけでござい

それから、中心市街地が空洞化しているということで、中心市街地活性化法というのがあるわけでございまして。これはまたそれぞれの町の実情に応じて、両者の適切な調整が図られて解決をしていけばいいことだろうと思ふわけでございまして、これも、いわゆる中心市街地というのが郊外へ出ていくようになってしまふ。それは結局、中心市街地に駐車場がないのですから、郊外にちよつとしたショッピングセンターをつくる、それからへ行つた方が非常に便利であるということ、それはやはり需要者といふまいしょうか、利用者、消費者の動向に従つていけばいいことだろうと私は思ふわけでございまして、何も私は、世の中の国民の感覚の流れにさお差したつて、それは流されるわけではございまして、それは自然の流れに判断をしていけばいいんではないかな、そのように思ひます。

○中野(清)委員 今、大臣おっしゃいましたけれども、

ども、堺屋さんがこう言っているんですよ。都市計画の用途の純化がおかしいという話を、そういうような感じのことも聞いていますよ。建設省も用途地域のことをおっしゃっているのとおり、建築制限を見ても、では東京都内に住居とか工場が建たないかといえ、今おっしゃるようになつてついでです。例えば丸の内とか銀座に、例えば商業地区でいえば、危険性や環境の悪化のおそれが大きい工場は建たないけれども、それ以外は建つという事になったときに、どうもそういう意味での発言については、ちょっと短絡的ではないか、誤解を受けやすいと思いますから、これはひとつ大臣としてしっかりと、主管大臣ですから、この問題についてははっきりしておいていただきたい。これはお願いをしたいと思うのです。

それから今、大事な発言として市街化区域と調整区域の話がございましたけれども、これについては確かにいろいろ議論がありますし、今後果たして、そういう意味で、いろいろ堺屋さんの意見も入れて考えるというのだったら、それはきちつとやつてもらえはいいと思うのです。ただ虫食いの、格好よく、用途地域を廃止すべきだというのは困るので、もつともつとそういう意味での基本的な体系というものを考えてもらいたい。そういう意味で要望をしたいと思ひます。

そういう意味で、実は私は、昨年、大規模小売店法の問題のときに、いわゆる町づくり三法の審議の際に、町中の再生を行うためには町中の問題だけではだめなんだ、いわゆる市街地の外の問題があるんだという話を何回もさせていただいてきました。現在の都市計画制度では都市計画区域外に土地利用制限が及ばないといましようか、つまりいわゆる未線引き白地地域とかまたは調整区域についてはほとんどコントロールがきかないのですから、そこに今日まで中心市街地の空洞化があり大型店の問題があったというのは、大臣御承知のとおりだと思ひます。

そういう意味で、私はまず二つお伺いしたいと思うのですけれども、まず第一に、我が国土のう

ちに都市計画が占める割合は二五%で、都市計画の中で先ほど言つたいわゆる未線引き都市計画が占める割合というのは四七%、半分近くあるわけですね。これは、地域としてやはり方針を明らかにしなければどうしようもないわけです。

今度大店立地法になりましたから、いわゆる経済的規制はできませんけれども、いわゆる地域として、地元として、社会的な存在としてのことを考えるという事は可能なはずなんです。そうすると、都市計画の持つ役割というものは非常に重要なわけですね。

きょう、私は特別用途地区については言いませんけれども、大して進んでいるはずはないんですよ。また、そんなに簡単にできると思つていませんけれども、簡単にできるわけでもないのです。だから、きょうそれは言いませんけれども、しかし、そういう問題があるということです。

その点について、都市計画における土地の利用制限、特に町中以外の今言つた白地とかいわゆる市街化調整区域、農地も含めて、これは考える必要があるのではないかと。特に今言つた大型店の問題等については、単なる経済的な問題としてとらえるのではなく、町づくりとしての問題を考える必要があると思ひますけれども、まずその点をお伺いしたいと思ひます。

〔委員長退席、井上(義)委員長代理着席〕

○関谷国務大臣 今の先生の御指示、またいろいろな角度から研究しまして、また皆さんの御意見も伺つて対処をしていきたいと思ひます。先生の御指示は、最低限の規制はすべきであるという御意見だろつと思ひますが、そういう方向でまたいろいろ考えてみたいと思ひます。

それで、土地の問題は、先生の御指示ではないのですが、よく言われますように、今まで土地というものを大きな財産として認めておつた。いわゆる私有財産物として見るか、あるいはこれは国のものである、公共のものであるという感覚、そのどちらの立場で土地というものを認識していくかということも、そのことを考える前に考えてい

かなければならぬらうと思ひます。

いわゆるパブルがはじけて、その大きな要因でありましたのは、いわゆる不動産、特に土地が異常に高騰したというところにあるわけでございます。これも、ですから、投機の対象とされたというところに、日本の経済の、それがいい方向に効果を発したのかあるいはまずい方向に走つたのか、私、今考えておるわけでございますが、個人の考えとすると、やはり土地というのは公共物であるというふうに認識しております。

○中野(清)委員 今の大臣のお考え、私も同感であります。

先ほどきょうとお触れになったので確認をさせていただきます。先ほど大臣が都市計画制度の見直しについて触れられましたので、私もそういう意味では同感なんです。特に今までのような線引きとか開発許可というそういう運用だけでは、もう無秩序な開発に対応は十分にできない。

ですから、そういう意味でも、都市計画中央審議会でも「都市再構築へのシナリオ」におきまして、「新都市計画法施行後約三十年を経て、中期的には、抜本改正も視野に入れた検討が必要」と報告もされておるようでありまして、言いかえれば、都市計画制度において、適正な土地利用制限を課して、各種施設の立地を規制、誘導するため

の都市計画制度の見直しというものを今回の改正とあわせてやる必要があるということについて、先ほどきょうとお触れられておりましたので、ぜひ、これは都市計画制度を改正するんだという意味で、御確認をお願いしたいと思います。

○関谷国務大臣 先ほどきょうとお触れさせていただきましたが、これは、三月三日に開催されました都市計画中央審議会におきまして、審議会に新たに計画制度小委員会というのを設けることといたしまして、現行制度を抜本的に見直すということと着手をいたしておりますから、このまた一つの結果を待ちたいと思つております。

○中野(清)委員 ぜひこの都市計画制度の見直し

というものをやっていたきたいとお願ひをしたいと思います。

最後に、いわゆる都市基盤公団とそれから民都機構というものと、両方兼ねまして三三ばかりでございます。時間がございせんから、あわせて私の質問を申したいと思ひますので、ひとつお願ひをしたいと思います。

まず第一に、いわゆる民間都市開発推進機構というのについて、政府は昨年、住宅・都市公団と民都機構を使った土地の整形、集約化と都市の再開発の促進を打ち出しておりますけれども、この両者の関係及び新しい都市基盤整備公団との役割分担、これは後ほど当然あると思ひますけれども、私は商工委員会でございますので、できたらばお伺いしたいと思ひます。

それから、もう一つは、中心市街地では、東京都とか政令指定都市だけで七千五百七ヘクタール、十五万二千九百カ所という虫食い土地とか未利用の土地があるというふうに向つておりますけれども、今回の大臣認定制度に基づくところの税制の創設というものは評価しますけれども、なかなかこれだけではこれだけ膨大な土地は動かないと思ひますけれども、総合的な利用促進法を講ずるべきと考えますけれども、具体的な方法は何か、お伺いしたいと思ひます。

あわせて、不動産の証券化についてもお伺いしたいと思ひます。

最後に、これは私としても希望的に申し上げたいと思ひますけれども、都市基盤整備公団について私見を述べさせていただきますと、今日、この公団というものは効率のみで考えるべきじゃないだろう。いわゆる民間で行えない都市基盤の整備こそ重要でありまして、環境問題とか少子とか高齢化対策、また福祉とか交通整備とか防災対策とかいわゆる市街地再開発とか、そういう基盤整備というもので促進される機能というものをやるという意味では、今回の住都公団からの移行というものは一つの時代のニーズに合つていと思ひます。だから、そういう意味で、具体的に

うんですよ。だから、そういう意味で、具体的に

い、今言ったバリアフリーにおける道路とか施設の整備とか、高齢者福祉の問題とか乳幼児の保育所の問題とか、さつき出ました。それから、駐車場の多機能化とか、高度化とか情報化とか、そういうような都市交通施設とかということ、いわゆる民間がでない問題についての取り組みについては、私は勇気を持って、先見力を持ってやるべきだということも考えておりますし、特に防災の施設についての重要性なんかはもう申し上げるまでもないと思いますので、これについては、大臣の御決意というか、ありましたらいただきたいと思ひます。

○関谷国務大臣 あとの専門的なことは局長から答弁をさせていただきますけれども、まず、都市基盤整備公団に変わってくるわけでございまして、これは先生御指摘のように、住宅地地的大量供給から、今の法律に關係しますけれども、都市の基盤整備へ業務をシフトしていくということが一つでございまして、それから二つ目に、民間及び地方公共団体との適切な役割分担、連携の観点に立った業務の徹底的な見直しということ、ですから、民間に重きを置いていくということ、でございます。それから三つ目が、組織のスリム化と経営管理の合理化。それを基本にいたしましてこの都市基盤整備公団というものが設立をされまして、これがまた法律化されるわけでございまして、そのときにまたこのことは御討議をいただきたいと思ひます。

○山本(正)政府委員 何点か御指摘がございまして、一つは、民都機構の土地取得業務と住都公団の土地有効利用事業との差ということでございまして、民間都市開発推進機構につきましては、基盤整備を必要としない、あるいは民間事業者により基盤整備が行われることが可能な低未利用地を取得、保有して、建築物の整備事業の企画調整を行った上で譲渡するという、基本的には基盤整備を必要としない土地について取得するのが民間都市開発推進機構の土地取得業務でございまして、一方、住都公団は、このノウハウ等々を生かしまして、虫食い地とか公共施設が不十分な低未利用地につきまして、現状では再開発事業を行うことが困難なものについて、これを取引して、公団みずから整形、集約化し、公共施設の整備等の基盤整備を行った上で民間事業者に譲渡する、あるいは自分みずからそういう事業を行うということ、でございます。民都機構と公団との業務は少し違っておりますが、それぞれが適切に役割分担をし、土地の取得、有効利用につなげていきたい、こういう制度でございまして、

また、大臣認定の税制の創設だけではなくて、いろいろな総合的な施策、利用策を講ずるべきじゃないか、こういうことでございまして、先生おっしゃる通りでございまして、私も、昨年四月の総合経済対策において土地流動化のための総合的な施策を取りまとめ、政府全体としての具体的方策を実施しております。政府全体として、今回の住都公団を活用した土地有効利用のための事業の推進、民都機構の活用、あるいは都市再開発事業を迅速化するための今回の法制度の改正、税制の改正等々について、今現在やっておりますところでございまして、さらに、これらの制度の活用等について図つてまいりたいというふうに考えておるところでございまして、

○中野(清)委員 最後に、関谷大臣にお願いしたいと思ひますけれども、私は、この建設委員会で、

税制につきましては、局長の方から報告をさせていただきます。

前の亀井大臣それから瓦大臣に、町づくり、中心市街地の活性化につきましては、美しく、安全で、人のにおいがする町をつくりたいという両大臣の意見に賛同してまいりました。ぜひ大臣も、そういう意味で、この美しく、安全で、人のにおいがする町、そしてそれは再開発というものを、もつと時代を見詰めた思い切った発想の転換の中において、今までの従来型からもつと本当の意味で実行ができる施策というものをやっていたいただきますよう要望いたします。私の質問を終わります。ありがとうございます。

○井上(義)委員長代理 太田昭宏君。○太田(昭)委員 公明党・改革クラブの太田昭宏です。まず、町づくり、都市づくりの国のビジョンについてお伺いをしたいと思います。昨年行われました町づくり三法、都市計画法、中心市街地活性化法、大店立地法、この審議の際も、日本の町づくりということについて大幅にシフトするということが大事だということを私は痛感し、主張させていただきまして、ゾーニング手法で復活したアメリカのビッツバークとかあるいはボルチモア、あるいはヨーロッパの国々の商店街の活性化等を見ましても、町づくり全般というものの対してのいわゆる哲学というものが私はあったと思ひます。

う、これは小沢政権の目玉であるわけなんです、これが一体どういうふうになるのか。地域戦略プランについては私は後から聞きたいと思ひますので、中心市街地活性化法、そして都市構造再編プログラム、これが一体どういう推進になっているのか。また、そのほかに、国として一体この町づくりとか都市づくりということについてどういうふうな骨格を貫くのかという、そこについてお聞きをしたいと思ひます。

ところで、今回の法案を見ますと、これは民間主導という、それはそれで理念が貫かれているわけなんです、まず民間主導の前に、国は一体どういう町づくりをするのかという、その哲学、思想というものを私は明確にすることが大事であるというふうな思ひをしております。その意味で、昨年の中心市街地活性化法に基づいてかなりお金を使っているようなので、それがどうなるのか。あるいは、去年の四月だったと思ひますが、建設省と東京都都市構造再編プログラム、これは街路整備ということを中心としてやっているわけなんです、これは一体どうなっているのか。あるいは、これから地域戦略プランとい

そう、そういう意味から、都市政策ビジョンというものを私どもは都市計画審議会の方から御提言をいたしまして、それに基づいて私も推進していかうというふうな考えているわけでございまして、歴史的転換期に当たりまして、都市の再構築というものを一番大きな目玉にいたしまして、既成市街地の再構築と都市間連携、あるいはまた経済活動の活性化に寄与するための都市整備、環境問題など新たな潮流への対応というふうなところを新たな視点として、全国の都市政策のあり方について基本的な明確なビジョンをつくっていくということ、でございます。全国都市政策戦略ビジョンというものを現在策定に向けて考えておるところでございまして、

そういう大きな流れの中で、先生先ほど御指摘をいただきました中心市街地活性化法案、先生にも大変御尽力いただきました、中心市街地の法案が今施行されておるところでございまして、これに基づいて、市町村の基本計画が、市町村が策定するわけでございまして、現在までに三十五の市町村から提出されております、年度末までには累計で百を超える市町村から基本計画が提出

される見込みでございまして、今後、これらの市町村におきまして、中心市街地活性化のためのいろいろな各省庁総合的な取り組みが本格化するという状況であろうかというふうに思っております次第でございます。

また、都市構造再編プログラムでございますが、都市構造再編プログラムにつきましては、順次、今現在策定中でございまして、去年の四月に東京都区部について第一号で策定をしたところでございまして、大阪市についても、来年度早々公表をめぐりに作成中でございます。そのほかの大都市についても、今プログラムの策定を強く働きかけているところでございます。

両々相まちまして都市政策の推進に努めてまいりたいというふうに考えているところでございいたします。

○太田昭委員 私の言っていることには答えていないのですよ。いっぱいしゃべっていただいたのだけれども、答えていないのですよ。要するに、関連というものの、その思想性と哲学といううなもの、先ほど最後に中野先生がおっしゃったけれども、どういう町をつくるのか。その骨格というものの、なかみについてこういう問題意識を持つていて、それで私たちはこうします、その中の位置づけとして、中心市街地活性化法はこうあります、地域戦略プランはこうなんです、街路整備というのとはこうなんですと見えないから、何かばらばらでやっていて、予算というのを分捕りしているように見えてならないけれども、そこが一番大事なんですというのを私は申し上げているわけなんです。

それについて簡単に答えてください。何も答弁のそんな文字を見なくていいですよ、一番あなたが専門で知っているのですから。

○山本正三政府委員 恐縮でございます。人口が高齢化する、人口が縮減を遂げてくる、中心市街地が衰退をしてくる、こういう状況でございまして、そういう状況を受けて、都市の再構築を図っている

くというのが私どもの基本的な都市政策の大きなビジョン、一つの考え方でございます。

そのために、一つの施策として、中心市街地の活性化の法案に基づいて各省連携をしていくというところであろうかと思っております、都市構造の再編プログラムというののも一つの非常に有効な手段であらうというふうに考えておるところでございいたします。

○関谷国務大臣 太田先生、私の知っている分だけ答弁させていただきたいと思っております。したがって、中心市街地活性化法、それと国土庁に行つて私も関係をはたしております地域戦略プラン、この二つのことを先生に述べさせていただきますと思うのです。

この中心市街地活性化法案というのは、これも先生が御関係されていらつしたわけでございますが、これをつくりました当初は、駅前活性化というふうな感覚でスタートしたと私は認識しておるのです。地域地域の駅前というのはその地域の顔であるというふうなことで、その顔をあてやかなものにしてしようというふうな感覚で行つたのですけれども、今やずつとやはり中心市街地、その中でも特に商店街の活性化、私の松山でも大きな大街道とか湊町なんというのはもう商店街が虫食いの状態になっております。ですから、そこをいろいろ税制も変えて活性化をしていこう、再構築をしていこうというふうなことでやっております。

私は、それが一つの哲学だろうと思つております。それともう一つの地域戦略プラン、これは先生に御指摘をされて、あのときは私も恥ずかしいものでございまして、六十兆円の要望が出てきておるのですから、それだけ地域はわかつて提出しておりますと言つて、大変うそを言ひまして反省をしておりますのでございまして、あれはやはり国土庁の説明が十分でなかったものでございまして、から、予算の分捕り合戦の感覚でいろいろ、何々道路の予算を幾らつけてくれ、何々河川を直してほしいとか、そういうふうなことで出てまいりまして、これではだめだということで、一月の末に

骨格を提出していただいた。それで、それを見ますと、国土庁が考えましたその哲学は地方の公共団体に全然理解をされていらないということで、三月の末というのを五月の末に延ばしました。

ですから、それまでには、今国土庁も六チームの班を編成いたしました、先生から御指摘をしていただいたことがもとになりまして、全国へ徹底してこの哲学を理解させて、そのプランニング、事業を出さすということをやっておりますので、五月以降の委員会におきましては、堂々と私はその哲学を実行したということを答弁できると思つております。

ですから、この二つのことを私は自信を持って答弁できるのですけれども、もう一つの都市構造再編プログラムというのにはちよつと私は十分に存じておりませんので、それは局長の方から答弁をしていただきたいと思います。

○太田昭委員 それでは、私、質問の順番を変えて、せつかく大臣からそういうお話がありましたから、地域戦略プランについてお聞きしますけれども、今回のこの法案、これは予算規模はどれだけの、局長、地域戦略プランじゃありませんよ、今回のですよ。

○山本正三政府委員 先ほどから御説明をさせていただいておりますが、今回の無利子貸し付けの關係につきましましては、土地区画整理組合の關係に對する無利子貸し付けは四十二億五千万でございます。それから、市街地再開発事業に關係するあれにつきましましては十七億というところでございいたします。その他、税制上の措置等々がございいたします。

○太田昭委員 十七億と四十二億五千万。地域戦略プランは幾らですか、一括計上。

○小林(勇)政府委員 計上されてはいる予算としましては、国土庁に公共事業として二千億円、それから非公共事業として五十億円。ただし、これは国土庁に計上されている分でございます。事業そのものの規模としては、年間、事業規模全体で年平均で八千億を見込んでおりますので、国費ベースでは四千億ということで、四千億の半分が

国土庁に計上されているというふうに私ども理解しております。

○太田昭委員 今回は、私はなかなかプロ好みの法案を出してきたと思つた。かゆいところに手が届いているところ、届いていないところとあるから、私は届いていないところを後から申し上げるけれども。

しかし、十七億と四十二億、一方では地域戦略プラン二千五億、あるいは四千億だ。この一月二十九日に四十七都道府県を通じて地域戦略プランの骨子を出した。出したものがどうなったかという、結局、あそこから全部かき集めて、私も現場を幾つか聞きました。

そうしましたら、一月に出せというのでは、今あるものをどんと出すしかない。そして、それをかき集めて出すしかない。吟味がされていない。そして、ゾーンという形で広域性とかいうことがない。橋をつくるしかない。それを橋をつくるということが、こちらの都市とこちらの都市の合体だというふうな考えでいる。しかも、地方財源はない。だが、とりあえず出さなくてはならない。一月が締め切りだ。出してきた。六十兆になった、六十兆になつて、そして四兆に絞り込む、そういうことでは。六十兆になつて四兆に絞り込むなんていうのは、打ち出し方がこれは間違っているんだ。

私たちが物事をやるというときに、大体どのくらいの規模でということ計算して、あなたの都市ではこのくらい、あなたの村ではこのくらいということを出して、今から、六十兆出したものをまた四兆に削れなんと言つたって地方自治体は困りますよ。どう考えていますか。

○小林(勇)政府委員 まず初めに、六十兆という数字が出てまいりましたことについて、私どもとしても大変大臣からも厳しく叱責されました、大変反省しております。

ただ、このプランの趣旨が、やはり地域の自主性ということで、地域みずから考えて持つてきてくださいということだったので、私どもの全

体では、総平均では一カ所百億、四百カ所ですから四兆円ですよという御説明をしていたのですが、地域への趣旨が徹底しなかったということをもまず一点反省するとともに、やはり各地域は、先ほど先生からもお話ございましたが、いろいろなことをやりたいということ、いろいろなものを盛り込んできたということ、さらに、各事業については、このプランに位置づけをおかないと、将来、当該事業の進捗に悪影響を及ぼすのではないかとという心配を皆さんされて、それでたくさんのものでしたわけですね。

実は、私もとしては、あくまで骨子の段階は素材であって、これをもとにこれからプランづくりを進めるということで、先ほど大臣からも、五月まで延ばして、そして国土庁がチームを組んで自主性を発揮するということ、私も待ちの姿勢だったわけですが、どうもこれではなかなかうまくいかないかもしれないということで、私も、三月中にも全県を回るということで、調整作業をお手伝いしようということ、進めていきたいと思っておりますので、どうぞよろしく願います。

○太田(昭)委員 素材を出してもいい。その素材の中に哲学が入るのですよ、素材の中に。一步の、左足なら左足の踏み込み、立ち合い一発の踏み込みだ。ここが大事だ。素材を出しました、その素材の中に哲学が込められているかということ、地域戦略ということが、町づくりという観点が入っているかが大事ですよ。

三月に回るといのは大変すばらしいことだが、何人で回りますか。二十人ぐらいでしょう。何人ですか、担当は。

○小林(勇)政府委員 御明察のとおりでございます。一チーム三人ということで六チームで全県を回る。それから、私も国会の審議に影響がない限り行かせていただいたり、あるいは、組織として推進室というのをつくりまして、審議官が次長をやっておりますが、これも一緒に応援団として回ろうということで今予定を組みつつございいます。

○太田(昭)委員 二十人の中に都市づくりの専門家はいますか。

○小林(勇)政府委員 都市プロパーで専門家というの、私は、それぞれの出身、略歴なり、ちよつと今手持ちにございませんが、それぞれ公共事業にさまざまな形で携わっておられる方が非常に多いんじゃないかというふうな考えております。

ただ、都市づくりの専門家と申しますと、もともとそういう方が果たして国土庁の中に何人いるかということも含めまして、若干自信がございませ

○太田(昭)委員 私がこれは出し直せと言ったら、出し直しますか。この計画は小淵さんの目玉だけれども、やり直せと言ったらやり直しますか。

○小林(勇)政府委員 現在の作業の進め方として、先般、全体を四兆円にするために各県ごとに五年間の総額の事業費をお示ししまして、示した後の作業の進捗状況の私どもに入ってくる情報でございますが、先ほど某県の副知事さんが見えまして、上限の数字がはつきり示されたので作業が大変やりやすくなったということで、先ほど御報告に参りましたので、私どもとしては、今後順調に作業が進むと思っております。

ただ、まさに先生がおっしゃっているとおり、数字だけの話じゃなくて、中身が本当に生活空間倍増の地域戦略プランに沿った趣旨にならなければ意味がないわけで、そういう意味で私どもとしては、現場に行つて、あるいは東京にも来てもらいますが、いろいろと地域の方々と意見交換して、これにふさわしいものとしていきたいというふうな考えております。

○太田(昭)委員 私は、これはやるからには、大臣、もう一遍、一番最初は地方建設局の人がアドバイザーになるということで担当まで決まっていたはず。そういうことも含めて、国土庁の二十人が三月に回るといふようなことだけでなく、総体、内閣全体、あるいは、やるならやるで、明確にそういう新しい地域戦略ということに、町づくりというに即した、そういうものにならなくては

けないし、残念ながら、日本の中には町づくりの専門家というのはいなくて、大体こういうものはほんとかんサルに投げたりして、それをかんサルというのを、A案、B案、C案というものはどういのかという、その歴史性とかさまざまなことを踏まえた、また未来というものを踏まえた、そういうものを見る鑑識眼というものを持たない、そういうことが私は非常に問題だと思うのです。

その辺の知恵のインフラという町づくりインフラというものの骨格というものを徹底的に、建設省、国土庁も含めてちゃんとやってもらわないと、これはとんでもない話になる。私は、このことについてしっかりとくぎを刺しておきます。それで、これを本堂にやつて、そしてちゃんと報告してもらいたい。

○関谷(國務)大臣 正直申し上げまして、国土庁の中にそういう説明の方を十八名つくって全国の地方公共団体へ派遣するわけでございます。ですから、一からの出直しと御理解をさせていただいたらいいたと思うわけでございまして、四兆円の範疇にもちろんそれは入れなければなりませんし、それから、骨子として出されたものではあるものもあるでしょうが、私の今の感覚からいいますと、それが認められないものが大部分ではないかと思うわけでございまして、そういうような意味におきまして、一步からの説明を始めて、そして五月の末までにしっかりとしたものを、哲学を理解した上での地域の独自の事業プランニングを出していただくということでやっていきたいと思っております。

したがって、これは本堂に、これをおかしと思つたのも予算委員会での先生の御質問からでございますので、途中の経過、どういふ事業内容が出てきておるか、予算はどのぐらいであるかというようなことを報告させていただきたいと思っております。

○太田(昭)委員 都市局長、私が先ほど申し上げたのは今みたいな話です。

要するに、昔は鉄道というものを基軸にして、もつと昔は町が街道沿いに日本はつくられた。それから鉄道という、駅を軸にして町がつくられた。駅前商店街というのがあった。疲弊をしている。そして新しい、今度は車社会になってきた。郊外が大事になってきた。動きが全然変わってきた。その中で、中心市街地という駅前商店街が疲弊をした。何とかしなくてはならない。中心市街地活性化法だ。こういうふうになっているが、そういうところだけに力を入れていったら町は回復はしない。

地方都市はどうなっているか。私の田舎の愛知県の豊橋市というところだ。駅前というのはいった。そこに市民病院もあった、何でもかんでもあった、何々銀座というのもある。それが、病院が出ていく。いまだに空き地だ。そして、うちの母親なんかもそういうところに、病院にはなかなか遠くて行けない。非常に風が吹いて大変だ。新しい町並みとか工場街ができてくるといふ。この町は一体どういう町なのかということについて、地方自治体は物すごく苦労している。

そういうところに、苦労をして何とかこの町というのはいくつかつくつていくのかという新しい観点に立つての地域戦略プランというのがあって、中心市街地活性化法というのはその一つの手だてだから、何をどういふふうにしていくのかというふうな観点、私は、都市局長にはそういう話をしてもらいたいのだ。いかがですか。

○山本(正)政府委員 先生がおっしゃる通りに、町、都市はそれぞれに歴史があり、文化があり、そのところで息づいておられる人々がそこで生活をして産業を営まれるというところで、非常にそのところをどうやっていくのか、どういふふうにしてその町の人々が活性化を図っていくのかというのが大変重要であるということであらうかと思ひます。

現在の都市のあり方について、今先生がおっしゃいましたように、中心市街地が大変疲弊化していき、そのときの大都市のリノベーションをど

うやっていくのか、中心市街地の活性化をどういうふうに図っていくのかというのが一番戦略性の高い課題であって、その辺の戦略性を持ってやっていかなくてはいかぬということであろうかと思ひます。

私どももそのために、先ほどちょっと私が途中まで申し上げて大変恐縮でございますけれども、全国の都市戦略プランというものを策定するため、現在鋭意進めておるところでございます。その戦略プランというもののうち、そういうことの考え方をきちんと入れて、都市政策の基本的なあり方について明らかにしていきたいということでございます。

〔井上(義)委員長代理退席、委員長着席〕
○太田(昭)委員 地方自治体の都市計画法が三、四年前改正された。その中で基本方針、いわゆるマスタープランをつくれという指示が出た。マスタープランがどれだけつくられていますか。

○山本(正)政府委員 今、先生がおっしゃいました都市計画の市町村のマスタープラン、市町村におきます都市のあり方についての基本のものでございます。

これにつきましては、平成四年に改正されて位置づけられたわけでございますけれども、現在、四百三十三の市町村で策定を完了いたしておられます。また、今現在、多くの市町村、約九百ほどの市町村で策定に向け具体的な取り組みがなされているという状況でございます。

○太田(昭)委員 この四百三十三市町村、これは三千自治体ということからいくと十数%にしかならないけれども、これについては国は関与しないのですか。そういうことについてどういうふうな思っているのでしょうか。

○山本(正)政府委員 市町村のマスタープランをつくり出すのが、三千三百余の市町村の中で対象になりますのが二千三十三ということでございます。現在、その中の四百三十三、策定中も含めまして全体で八百四十五ということ、半分ちよつとということでございます。これは、順次

こういう格好で、市町村が自分たちの都市計画のあり方、町のあり方についての中で明らかにしていくということであろうかと思ひます。市町村みずからの工夫のもとに、住民の意向を反映させて、個性ある都市づくりの将来像、町の将来像を提示することになろうかというふうに思っております。

そういうような格好で、都市につきましまして独自のマスタープランをつくるということについて、私どもとしては国として支援をしていく。そのときに私ども、先ほど申し上げましたように、都市政策のあり方、市町村は独自の町づくりのあり方をマスタープラン等で明らかにするわけでございますが、国としても戦略的に都市政策のあり方、地方のあり方というものをきちんと明らかにしていかなければいかぬということ、全国都市戦略プランということを現在策定、検討中だということでございます。

○太田(昭)委員 要するに、現場に任せてよく議論をしていただくということ、その自主性というものを尊重するということ、国がどうバックアップするかということ。私は、昔ある役人の方がおっしゃったように、現場に知恵がないとは言いません。ただ、現場に知恵はあるのだけれども、日本全体に町づくりの知恵というのが欠けている。それについては、建設省、しつかりやらなかったら大変なことになる。同じことが今回の法案にもあるわけですか。

今回は、貸し付けという角度で、先ほど私はこれはなかなかプロ好み、憎いと言ったけれども、組合と事業計画とどちらが、鶏が先か卵が先かというようなことの中で踏み込んでやったということとは大変いいことだ、前進だと私は思ふけれども、もう一つの大事なポイント、現場でいろいろな方に、携わっている組合の方たちに聞いてみました。どこが一番のネックか。一番最初、地権者は三分の一のいいのだけれども、現実の場では、これはやはり全員の納得というものを得たい。得なければなかなかスムーズに進まない。まずそれが第一

一のネックになる。そういうことの中で、貸し付けの問題というのは、今回はなかなかプロ好みだと言ったのは、そこは前進はする。

もう一つ、今、保留床のところというのが一番焦点になって、手が打たれたようなのですが、実は、この市街地の再開発で一番の問題は、まさに保留床の買い受け先が見つからない、この問題です。ここを組合をつくって、これを組合というところで区切りをつけて、賃貸ができるようにする。一応の区切りをつけて、次の段階に踏み出すためにそういう整理の仕方をした。これは結構。しかし、ここで、現実には四十階とか、東京では三十階とかいうようなことを考えている。五階までをそういう形で使おうとしている。何とかそこに、例えば公共施設が欲しい。それは全体の地位が上がるかというところで、これはかなり深刻なのです。

それで、こういう人たちが、あつちに相談に行ったりこつちに相談に行ったり、何をこの中に入れたらいいか、新たな職業訓練所がほしいのじゃないか、学校給食がほしいのじゃないか、警察の寮がほしいのじゃないか、いろいろそういうように駆けずり回るわけだ。我々のところにもさまざま相談に来る。ここにもまた知恵の根源というものがないう言つていったらいいかわからない。しかし、役所も相談を受けるけれども主体ではないということに最後はなつて、その辺の相談の受け皿ということ、物すごく現場はその辺が大変ですから。その受け皿問題とか、保留床管理法人がすぐ直面する、こうした悩みの受け皿的な役割というところに對して、先ほどマスタープランについても国が支援するという言葉を言われたけれども、その辺の国の受け皿的な役割あるいはアドバイザーというように、アドバイザーも単に言葉だけじゃなくて、少しは踏み込んだり人の手足を引っ張ってあげるといふような措置は考えられているのかどうか。結構こころはポイントですよ。

○山本(正)政府委員 先ほどの保留床の処分先の確保をするためには、地方公共団体による福祉施設とか文化施設とか公共施設の導入とか、中心市街地の施策における商工部局との連携とか、そういうような工夫が必要であるということでございます。テナントを調整する、テナントを呼び込んでくるというような観点からは、コーディネーター役の人材確保も極めて重要であるというふうに考えておるところでございます。

私どもとしては、住宅や社会福祉施設を導入するような事業に対する新たな補助制度上の制り増しの優遇措置でありますとか、あるいは、公共団体が地域交流センターとして床を取得する場合の補助の実施でありますとか、そういう事業の施策を実施しておりますとともに、コーディネーター役とか都市再開発のプランナーみたいなものにつきましたの登録制度も現在実施しておるところでございます。そういうふうなソフト、ハード、両面にわたる助成制度を活用して、積極的にやってみてほしいというふうなことを考えておるところでございます。

○太田(昭)委員 速くおっしゃったので、私の質問に答えたのかどうか自身がよくわからないけれども、そういう悩んでいることに對して本當に相談、アドバイザー、それももう一歩踏み込んで、文部省関係のものができないかというところについて、答弁の用紙を見なくていいから、もうわかっている話でしようから、これについて何らかこういうようなことをやっているという、もう一歩プロらしいアイデアというものがされていますか、この法案に。

○山本(正)政府委員 この法案といいますが、各市町村、あるいはそういう事業を行いますときのコーディネーター、プランナーというように、なことに對しての私どもとしての登録制度でありまして、公共団体がそういうことを行います人材についての私どもの育成でありますとか、そういう点について心がけ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。

○太田昭委員 再開発ビルの保留床を管理する管理法人に対して、保留床の取得費の三分の一を無利子で融資する。そうですね。この三分の一の問題について、現場の方ではなかなかこれはありがたいとは言っているのですよ、もう本当によく勉強して。それで、すぐ欲しいと。これが通るといふことになれば、四月からですか。もう待ちに待っている。待ちに待っているけれども、十七億じゃ余りにも少ないという話はそこから出てくる、待ちに待っているから。

そこで、無利子制度自体は大変ありがたい。しかし、右肩上がりの時代と違って、保留床の引き受け手がない、借り手がない。そこで、公的施設が入ればいいがということで駆けずり回っても、なかなかそういうようなことにもならない。ランニングコストが非常に高いということで、自治体は及び腰だ。

そうすると、どうなるかということ、大企業を回つたりして、そして、その大企業自体が入るのでもない。そこが自分のところで借りて、またテナントに出すというようになる。そういう話し合いまで現実には行われている。そうすると、三分の一のお金では少ない。それがそのまま一床一床の値段にもかかわってくるということがありまして、三分の一を上げてもらえないかというのが、結構、現場の一番急所であると私は思っています。これはどうですか。

○山本正政府委員 保留床に對します資金の手当てでございますが、この点につきましては、日本開発銀行でありますとか住宅金融公庫でありますとか、そういうようなものについての低利の融資制度がございます。これが融資率が五〇%ということになってございます。それとあわせて、今回の無利子融資、三分の一ということで融資をされるということになれば、ほぼ七割から八割を対象にして融資がなされるという格好に私どもとしては考えていきたいということでございます。

○太田昭委員 恐らく午前中の議論とかそういう

うところでもいっぱい出たと思いますが、十七億、まず助走でございますからと何か遠慮がちにそろそろとやっていくんでしようが、現場ではかなり、今申し上げましたように、もう待っているところも現実にある。

そういう意味では、十七億という問題と三分の一ということ、これを上げてもらわないと、なかなか保留床というものが引き受け手がない、そういうような現実。そのところは三分の一の支給だということにかかっていますから、私はこれは何とかここは一工夫できないものか、それについて大臣いかがでしょうか。

○関谷国務大臣 一工夫と言いますが、まあ当初はこれでスタートさせていたで、来年度予算でまた、これは十一年度だけでございますか、ですから、また大きなものに育っていくことができると思いますが。

○太田昭委員 もう一点だけ御質問させていただきますが、今回問題となっている虫食いの土地の集約、これもなかなか考えたことになっていますが、土地交換の際の譲渡益課税を免除するという制度が加わる。

そこで、画期的だと私は思いますが、これには建設大臣の認定が必要となっている。この制度自体は非常に便利であるけれども、厳格化過ぎますと動かなくなってしまうから意味がない。そうかといって、安易な認定ではモラルハザードを招きかねない、こういうことになる。

大蔵省が思い切って今回の措置に踏み込んだのは私は評価できると思いますが、その認定基準についてどう考えるか。認定のときの計画のありよう、ここをよく見ることが大切になると思うわけでありまして、いかがでしょうか。

○山本正政府委員 先生おっしゃいましたように、事業用地適正化計画の認定につきましては、税の減免ということでございますので、ある程度基準は厳格にならざるを得ない。ただ、私どもとしては、運用に当たっては、柔軟な運用をできるだけ心がけるようにしたいというのが私ども

の基本的な考え方でございます。

認定基準につきましては、法律におきまして、例えば事業用地が低未利用地であるとか、三大都市圏の中にあるとか、あるいは形状、面積から見ても事業の用に供することが困難であるとかいろいろな要件がございます。この一々、一つ一つの要件をクリアすると同時に、今申し上げましたような、制度の制定されました趣旨に基づきまして、事業計画、民間都市再開発事業が立ち上がるように、その事業が立ち上がるための税制措置が十分適用されるように、私どもとしても十分な運用に努めてまいりたいというふうに考えているところでございます。

○太田昭委員 終わります。

○平田委員長 井上義久君。

○井上義久委員 まず、都市再開発全般につきましてお伺いしたいと思います。

日本の都市開発あるいは区画整理事業は、町づくりには大変大きな役割を果たしてきたと私も認識しているわけでございます。ただ、これまでの都市開発というのは、これまでも指摘されておりますけれども、いわゆる減歩を建物の高度化によってカバーする、保留床をできるだけたくさん生み出して、その売却で事業資金を賄う、こういう手法で行われてきた。

それから、区画整理事業というの、結局、公共あるいは保留地というものによる減歩というものを、土地価格の増加、開発利益をそれに充てるということが本来なのですけれども、それに地価上昇というものが右肩上がりでありましたから、それが加わって事業を推進してきた、そういう側面があるわけでございます。

ところが、こういう手法が、結局、地価が右肩上がりでなくなったということで、先ほどから出ていますように、なかなか保留床が売れない、あるいは保留地が売れない。それから、例えば、高度化によって保留床をつくり出しても、都市間の競争があつてオフィスビルがなかなか埋まらない。

いわゆる右肩上がりの地価と経済成長を前提にしてきたこういう再開発の手法なり区画整理の手法というものが、ある意味で行き詰まりにきているということなのだろうと思うわけですから、再開発あるいは区画整理事業が置かれている現状について、大臣の認識をまずお伺いしたいと思います。

○関谷国務大臣 先生、御指摘のとおりでございます。地価の下落等の現在の状態を見まして、そのもとで事業期間の長期化、そしてまた資金調達が大変苦しい状態であるというようなこと、それに関連しまして、関連制度というもののについても民間活用の一層の促進を図る必要があるというように認識で、今回の法律案を提出したわけでございます。そこで、無利子貸付制度の導入とか、民間事業者の経営、技術的能力を積極的に活用するための再開発手法の改善充実等を内容とする本法律案を提出させていただいたところでございます。

○井上義久委員 再開発事業あるいは区画整理事業というものがどういう状況に今あるのかという大臣の認識をまず確認しないと、この先なかなか進めないで、そのことを確認したかったので、もう一問お尋ねしますから、それに加えて答えていただければいいと思います。

要するに、減歩を建物の高度化でカバーする、保留床をできるだけたくさん生み出して事業資金に充てる、いわゆるタワーアンドスペース、突然大きな建物があると建つ、こういう手法で再開発というのは主に行われてきたわけですから。

ところが、こういう問題というのは、さっき言ったように、右肩上がりの経済成長とか、いわゆるオフィスをつくれればどんどん入ってくる、それから保留床をつくれればつくるほどそれは高く売れて事業資金に充てることができるということはない、なくなつたという前提に立たなければいけないと思うわけ、そういうこともなくなつた。

しかも、高齢社会、タワーアンドスペースのよう大きな建物、そういう町ができて喜ぶ人は

ほとんどない、こういう状況になると、そういう手法自体がもう限界に来ていたのではないかと。しかし、一方で、再開発は必要だ、区画整理は必要だということになると、これまでの手法というものを抜本的に改めないと、これ以上先に進めないのではないかと。

そういう意味で、現状をどう認識して、これまでの手法についてどう総括をされているのかというのをまず確認しておきたいと思えます。

○関谷国務大臣 そういう意味におきましては、確かにもう経済力あるいは国民の皆様の物事に對します考え、主張といましようか、そういうものも大きく変わってきておるわけでございまして、建築物にいたしましても、おっしゃいますように、土地の価格は下落はいたしておりますし、右肩上がりの経済情勢でもございせんから、そういうものを建ててそこからの収益でもって返済をしていくということも、したがっていましてなかなか難しい状態になってきたというふうに認識はいたしておるわけでございます。

ましてや、片や少子高齢化という人口構造になってきておるということでございますから、そういう意味において、私は、そういう高度経済成長からいわゆるなだらかな成長期に今入りつつあるのだらうと思えますけれども、その中の建設行政というものを考えますと大変難しいと思っております。

その一助として、手助けとして、いわゆる民間主導のそういう景気回復に持っていきたいということ、いわゆる無利子融資制度などをそこに出してきたというふうには私は考えております。

○井上義委員 どうもちょっと余りかみ合わないようなので一度伺いますけれども、要するに、再開発事業なり区画整理事業というのは大きな転換期にあるということ、大臣もそのとおり認識されているのだらうと思っております。

要するに、今までのその手法がもう限界に来ていた。例えば、こつちで再開発をやる、隣の町でも再開発をやる、同じようなオフィスビルが建つ。

そうすると、これはもう都市間の競争になって、今まではパイが大きくなっていますから両方埋まる。わざわざ同じことをこつちでやっても埋まらないということになると、今までのそういう手法自体がもう限界に来ていた。

しかも、今までは区画整理事業とか再開発事業というのは、要するに必要があった。例えば、防災の問題とか美観の問題、あるいは中心市街地の活性化の問題とか、必要がある。必要があるけれども、可能なところから順番にやってきた。今までの手法で可能だった。そういう今までの手法で可能なところはもうほとんどなくなつてしまった。だけれども、必要というところは残つていてということなんだと思つてます。

そうすると、何か手法を新たに考えないと、このままでは、必要はあるけれども再開発は一向に進んでいかないということがこれから進んでいくわけで、そういう中で、今回出たこの法案、私は、それぞれ個別に今やっていることについての援護射撃、これは十分とは言いませんけれども、いろいろな意味で、再開発で現場で苦労している人たちにとっては相当な援護射撃にはなつていてと思つてます。

ただ、この法案からそういう再開発なり区画整理事業の先が見えてこない。この法案というのは、そういう再開発が置かれて、区画整理事業が置かれておる状況の中で、どういう位置づけでこの法案を出してこられたのか、そこを明確に、もう一回確認したいと思つてます。

○関谷国務大臣 専門的なことは局長といたしまして、今勉強させていただきましたが、確かに今までの手法では開発は難しいと思つてます。しかし、その開発を求めておる地域は依然としてある。全く私もそうだと思うわけでございまして、ですから、そのことに対して、新たな、今の経済状態等々も考えた開発手法というものの、方法というものを打ち出せという御趣旨だらうと思つてございします。

ですから、そういう中であつて、この法案はい

ささかのプラスにはなるのではないかと。すべてがすべてとは思いませんし、また先生御指摘のように、その答案がさつと出るんだったら、ぜひ逆にお教えをいただいたら、今からでもこの法案の内容を修正いたしまして対処したいと思つておりますが、私の知恵ではちよつと今その手法というのは出ません。局長も無理だらうと思つていただけます。ちよつと一応答弁させていただきます。

○山本正三政府委員 大変恐縮でございますけれども、先生が今御指摘のように、保留地とか保留地の処分をすることによって、民間のみで、基本的にはその資金で再開発、区画整理をやつていくというその手法は、もう大変行き詰まつていてということはおっしゃるとおりだと思つてます。

そういう保留地とか保留地処分のみに依存しない事業手法ということを考えていく必要がある。例えば、その一つの例でいえば無利子貸し付け、あるいは補助金の関係合併施行でありますとか、あるいはまたそういう個別の施設、福祉施設でありますとか、道路、街路でありますとか、そういうものとの合併施行といえますか、あわせて事業をやつていくとか、そういういろいろな、保留地、保留地処分だけで、単独でやつていくような事業手法ではない、いろいろな手法の改善を図つていくということが当面の課題であらうかなというふうには考えておるところでございます。

○井上義委員 先ほど申し上げましたけれども、要するに、必要となつてあつて可能なところから手をつけてきた、必要となつてあつて可能なところから、計画はどんどん上がつてきているのですね。計画はどんどん上がつてきているのですね。事業決定しているところがあるのか伸びないというものが象徴的だらうと思つてます。

そうすると、これから、今回の法案もそうなんですけれども、ある意味で公的資金をつぎ込むわけですから、よつぱど戦略性を持って考えないと、どこにどういってお金をつぎ込むかという戦略性を持つて考えないと、今までのように、さつき話

ありましたけれども、保留地を売つて、あるいは保留地を売つて事業資金が出てくるということじゃなくて、公的資金をそこに投入していくわけですから、国としてのきちつとした戦略を持つて考えなきゃいけない。しかも、今地方財政も非常に厳しくなつてきていて、公共投資、いつまでもこれもまた右肩上がりでやるといふことはできないわけでございます。

そういう意味で、先ほど議論が出ていますけれども、明確な町づくりの戦略、あるいは再開発とか区画整理というものを何の星にしてやるのか。例えば、防災なのか、あるいは住宅のストック化というものをできるだけ防止して、職住近接のそういう住宅をメインにしていくのかとか、やはり地域地域によってそういうきちつとした戦略性を持つてこれから再開発をやつていかないと、公的資金、これまでの手法の延長線上で、ただバックアップするだけでつぎ込んでいくようなやり方ではとてもやり切れないと思つて、どうもこの法案を見てみると、先ほどちよつと申し上げたけれども、今一生懸命やつておる人たちに援護射撃になつていてと思つてますが、その方向性が見えてくるような仕組みになつていないんじゃないか、こういうことを私は非常に心配するわけでございます。

そういう意味で、先ほどちよつと出ていますけれども、「都市づくりの政策体系のあり方」というので、「都市再構築へのシナリオ」というのを都計審の基本政策部会が昨年提言されて、その中で、国がきちつとした戦略を持ちなさいよということを描いているわけですね。その中で、具体的に全国都市整備戦略ということで、UDSですか、この策定なんかも提言されて、それを受けて建設省もその策定に取り組んでいる。

私は、何もやつていないと言つてはいるのじゃない、取り組んでおられると聞いているので、そのこともあわせて、今指摘したことについてどういふ戦略を持つてとされているのか、その辺のことをお答えいただければと思つてます。

○山本(正)政府委員 先ほどお答えを申し上げましたように、都市の政策のあり方をきちっと国としても持つべきであるということで、先生、今御指摘のような全国都市整備戦略の策定に向けて、今準備を進めておるところでございます。できるだけ早く策定し、公表したいというふうに思っております。その中でも、都市づくりについての政策課題、国の取り組み方針、基本的な考え方について、ここできちっとした方向を出そうということでございます。

私もが常々言っておりますように、人口増加が鈍化してくる、あるいは経済成長が鈍化してくる、高齢化社会、少子化社会だ、こういう状況の中で、都市型社会になってくる。都市が今まで、区画整理でありますとかにつきましても、外縁部のニュータウンの区画整理、あるいはその周辺部の区画整理から、町中の区画整理を中心にしたやっていかねばいかぬという状況になってくる、大変厳しい状況の中で区画整理をやっていく必要があるというようになってきています。状況でございます。

こういう点について、区画整理事業についても、先ほど先生からも御指摘いただきましたように、今のようないかなる形ではなかなか事業として成り立たない、もっと新しい手法を考えたというように、この戦略的な考え方も持つべきであるということでございます。残念ながら、まだ今の段階で、抜本的な、ドラスチックな制度についての私どもの腹案も持っているわけではございませんけれども、先ほど先生がおっしゃいましたような趣旨も踏まえて、私どもとしての改善策についていろいろ検討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。

○井上(義)委員 再開発に関連して、都市計画の件についてちょっとお伺いしたいと思います。

都市計画制度については、その法体系とか制度体系が非常に複雑だということがよく指摘されているわけでございます。例えば、土地利用に関する都市計画についても、用途地域のほかに特定街

区というのがあったり高度利用地区があったり、あるいは地区計画というふうに非常に複雑化、複雑化しているわけです。一方で、都市づくりというのは市民参加というのが非常に重要である、そのためには、やはり制度をわかりやすく使いやすいようにしなければいかぬのじゃないか、こう思うわけです。

そういう意味で、都市計画法の抜本改正を視野に入れた都市計画制度の見直しを行うということ、都計審、この三月に計画制度小委員会を設置してその検討に着手されている、こういうふうな方向へ行かなければいけない、こう思うわけですが、計画制度小委員会設置のねらい、法改正まで含めて考えているのか、それから、今どういうことを検討して、今後どういうスケジュールでそのことを行われようとしているのかを確認しておきたいと思えます。

○山本(正)政府委員 先ほど大臣からお話ございましたように、都市計画法が成立して三十年たつわけでございまして、都市を取り巻く状況が一変してきておる、こういう状況でございます。そういうことで、現在、都市計画中央審議会に小委員会を設けて検討を始めたところということでございます。

具体的には、先生今おっしゃいましたような現行都市計画法の大枠についても抜本的な検討を加えよう。都市計画区域のあり方でありまして、市街化区域、市街化調整区域の線引き制度のあり方でありまして、用途地域、今先生おっしゃいました地区計画、地区計画もこの数十年の間に順次追加されてきておりますけれども、わかりにくくなってきた、こういう状況もございまして、そういう複雑になってきておる制度についても、抜本的にいろいろ再検討していこうということでございます。法律の改正も当然含めて、今現在検討に着手し始めたという段階でございます。

○井上(義)委員 法改正を視野に入れてやられていると思うのですが、大体めどをどういう

ふうに考えていらっしゃるのですか。スケジュール。

○山本(正)政府委員 都市計画審議会の方で、実は三月三日に開きまして、きょう第一回目の小委員会を開いておるところでございます。鋭意今先生方に御検討をお願いしているところでございます。

私も事務方の希望としては、来年度、今年中には何らかの中間的なり、あるいは一つの方角を見出して法制度につなげていければいいかなと。段階的な制度改正になるか、あるいはまた抜本的に全体をやるかどうかという点についても、今後審議会の先生方にも御相談をさせていただきながらやっていきたい、こういうふうに考えておるところでございます。

○井上(義)委員 明年度中にはめどをつけたというふうには理解してよろしいですね。

○山本(正)政府委員 大枠のあり方につきましては、本年じゅうをめぐって成果を得べく検討していきたい、大枠につきましては本年度中というふうな考えておるところでございます。

○井上(義)委員 本年の中ね、了解ね。

○山本(正)政府委員 修正させていただきます、来年度中ということで。恐縮でございますが、本年中ということ。恐縮でございます、ちょっと混乱いたしました。本年中というめどで検討をお願いしているところでございます。

○井上(義)委員 この都計法、これは都市計画の基本です。戦略を決める上でもやはり大枠をきちっとしていかなければいけないと思えます。で、ぜひよろしく願いたい、こう思います。

それから次に、再開発、区画整理事業に関連して補助金制度の問題ですけれども、これはほかもそうなのですが、非常に複雑多岐で、地方公共団体がプロジェクトを推進する際に必ずしも使いやすい制度になっていない、お認めになると思いますが、類似事業を総合化して、プロジェクトに着目した補助金の運用や制度を確立する等、補助金制度の総合化、統合化を進めて、地

方公共団体が使いやすい、あるいはその個別プロジェクトが能率的、効果的にできるような仕組みをつくるべきである、こう思うわけでございます。

地方分権委員会の勧告でも、町づくりに関して統合補助金を創設するように求められているので、この分権推進委員会の勧告は当然で、この補助金制度の総合化、統合化、これについては、建設省、きちっと考えていただいていると思えます。けれども、これから具体的に何か出てきますか。

○山本(正)政府委員 補助金制度の簡素合理化あるいは統合化ということでございますが、一つは、例えば今回の市街地再開発事業への補助制度につきましても、大変複雑な制度構成になっているというようにもございまして、一定比率を乗じて定める簡便な乗率方式を導入するといったようなことも今回することとして、来年度予算からやることとしております。それも一つの例でございます。

あるいはまた、先生、今おっしゃいました地方分権推進委員会の勧告の方向を踏まえまして、現在、建設省全体、都市局も、その中に当然いろいろな観点がございますけれども、下水とか公園とかの関係にわたります補助金につきまして、統合的な補助金の導入について検討を進めているところでございます。

例えば、町の中の一定の区域につきましてはプロジェクトにつきまして、公園、下水道あるいは街路等を一括して、メニューのような格好で補助を採択できるように、市町村にそういう採択の余地を残すような格好での補助金でありますとか、あるいは、一つの市町村の公園事業につきましても、個別の具体の小さい箇所をすべて見るのではなくて、市町村あるいは地区ごとに、幾つかの公園については、その採択についてはそれぞれの地区のあれに任せるといったような、統合した補助金の制度のあり方について検討を今現在進めているところでございます。

○井上(義)委員 今回の改正に関連して、何点かちょっとお伺いしたいと思います。

今回の改正案、民間主導によって再開発を促進するということで、事業資金調達の円滑化とか再開発手法の改善充実の措置を図る、こういうふうなうたわれているわけですが、まず、法定事業について、市街地再開発事業、土地区画整理事業に対する都市開発資金からの無利子貸付制度の創設、拡充、これは非常に大きいと思うのですけれども、特に、事業準備段階の事業施行者の前倒し貸し付け、この促進効果をどのくらい見ていらっしゃるのか。

先ほどもちよつと指摘がありましたけれども、予算規模十七億、実際に行われている再開発事業からいうと極めて小さいというふうに我々は認識するわけなんですけれども、この効果をどの程度見ていらっしゃるのか。

○山本(正)政府委員 国費で予算に計上させていただいているのは十七億でございますが、先ほども御説明を申し上げましたとおり、準備組合段階で事業費が要するということが、設計、施行、調査関係の費用につきましては、例えば二億ないし三億円ぐらいの費用がかかるということでございまして、一年間で一億ぐらいの費用が、一つの組合で立ち上がるためにはかかるということになるかと思ひます。

その費用につきましても、全額無利子貸し付けで対応するか、あるいはまた、ある程度自己資金がございまして、ある程度無利子貸し付けに頼るということになるかと思ひますが、そういう場合には、地方公共団体が、その足らず前について無利子貸し付けをやることについての、それに対する二分の一の国のあわせ貸しということとございまして、したがって、一つの地区について数千万の国の無利子貸し付けを行うことによって地方公共団体もついてくる、それと自己資金で大体立ち上げていくというようなことになろうかと思ひます。

したがって、十七億、来年度の予算としては、大変私どもいろいろな頑張った結果、そういう格好の予算になったわけでございますけれども、

も、今後とも、全体の様子を見ながら、そういう格好で、また私どもとしてもその推進に努めてまいりたいというふうに考えておるところでございます。

○井上(義)委員 これは実際のニーズに対してどうなんですか。今おっしゃるように、一カ所について数千万規模。実際のニーズに対してどのくらいの効果があるというふうにお考えなんですか。

○山本(正)政府委員 全国今そういう準備組合、あるいはまた、例えばそういう格好で希望しておるところが、今、内々では五、六十あるかと思ひます。それに対して、今申し上げましたような格好であれば、全部について要望にこたえられるかどうか、ちよつとあれでございますけれども、これからまたいろいろ検討をさせていただきます。ただ、これについては私も要望にこたえさせていただけなのかな、こういうふうな格好でございます。

○井上(義)委員 それから、保留床の管理法人とか保留地の管理法人に無利子貸付制度を今回創設するんですね。ところが、現状、保留床が売れないということで管理法人で実際に運営しているところが幾つもありますし、そういうところにとつては大変助かるんだらう、こう思うんですけども、いわゆる施行事業者じゃないところに、こういう無利子の貸し付けですから、これは公的資金を使つてやるわけですから、そういうことが果たしてどうなのかという問題が一つ。

それから、これは現状大変なところは多少助かると思ひますけれども、これによって実際に促進する効果があるのかどうかということについて、どうでしょう。

○山本(正)政府委員 確かに、保留床の管理法人ということになれば、再開発事業組合あるいは土地区画整理組合と別法人でございます。ただ、管理法人の設立に当たりましては、継続性を担保するという意味で、組合の構成員あるいは組合の一定数以上の者が引き続き管理法人の構成員にな

る、そういう要件も掲げておるところでございます。また、継続性、そういう格好での担保をしつつ、その対象にしたいということとでございます。

それから、先生の御指摘の、効果があるのかどうか、こういうことでございしますが、やはりそういうようなものがある、無利子貸付資金が受けられるということがあると、そういう賃貸、保留床が売れないから、もともともうつくるのをやめておこうということではなくて、そういう制度があるということで再開発事業を推進していく、あるいは実際上も、テナントの賃料で回収しますところの何らかのプラスという格好で事業が推進していくという効果があるんじゃないかというふうに、私も思ひます。

○井上(義)委員 今回の改正で、先ほども指摘しましたけれども、現状、一生懸命再開発事業をやつていらっしゃる方に対しては相当な支援になる、こう思ひますけれども、どうしてもこの改正事項とか新規施策を施行するときに、窓口になる地方公共団体、そこが窓口になつて実際の事業施行者とか民間事業者が活用することになるんですけども、要するに、十分活用できる体制をとるためには、やはり自治体がきちつと窓口になつたり、それから、自治体にこういう制度に熟知した専門の人がいないとなかなか事業者が使いこなせないということと、そういう周知徹底とか体制、これはどのように考えていらっしゃるんですか。

○山本(正)政府委員 私どももいたしまして、地方公共団体に対する周知徹底、地方公共団体の協力を得ることが最も大切だということに思ひます。

地方公共団体へ通達、説明会等を行い周知徹底を図る、あるいはまた、そういう制度等につきまして、公共団体と十分連携をとりまして、例えばホームページによる情報提供でありますとか関係団体への説明等々を通じて民間事業者への周知徹底を図るというような格好で、両々相まみちまして、重点を置いて施策内容の浸透に万全を期していきたいというふうに考えているところでござ

います。

○井上(義)委員 ちよつと時間がないので、まとめて聞きます。

一つは、民都機構の土地取得譲渡業務、この辺に関連して、これは大臣にぜひお答えいただきたいと思うのですけれども、この土地取得業務についてマスコミ等で、ゼネコン、銀行の不良資産整理に利用されて土地ロンダリングだというような批判もあるくらいで、そのことについて大臣はどのようにお考えなのかということ。

それと、今回それを三年延長することになるわけですよ。政府保証のついた民間資金で購入するわけですから、もし土地が下落して損失が出たという場合は当然公金からの補てんが必要で、国民の負担になつてくるということを考えますと、この土地取得業務については、やはり国民が納得できるような業務形態じゃなきゃいけないと思ひます。そういう意味では、情報開示ということを当然徹底してやらなければいけないということをお考えいただけますか。

それからもう一つは、取得件数がどんどんふえていると、それは、目的が取得することにあるんですから、ふえていることはそれはそれで結構なんですけれども、逆に言うと、今度は譲渡業務が一方で進んでいかないと、特に地価の場合、今下落傾向にあるわけで、機構が保有する土地が増大することそれ自体、経営を圧迫する懸念があるわけですから、再開発を促進する意味でも譲渡業務を促進すべきだ、こういうふうにお考えいただけますか。

この三点について。

○関谷国務大臣 まず最初に、そういうようなこととで、いささかもロンダリングではないかというような懸念あるいは疑いを持たれるようなことがないよう、いわゆる透明性を高めて、いろいろなことは公開をしますまず対処していきたいと思ひます。

それから、土地の取得業務でございますが、これは、民間都市開発事業の見込みの非常に高い、そして土地が虫食い状態のような、あるいはまた

低未利用地を先行取得するというようなことで、優良な都市開発事業の種地を確保することで民間都市開発事業を支援することを目的としたしておりますから、その目的から逸脱することのないようにやらせていきたいと思っております。

それから、そういう意味におきまして、特定の業種であるとか、あるいは不良債権の担保不動産を優先して判断しているものではございませんので、そういうようなことはなおオープンにして御理解をいただきたいと思っております。

それから、当該土地の価格評価については、外部の委員から成ります経営審査会及び価格審査会の議を経ることとなっておりますが、いたがいます、厳正な、公正な審査を行っておりますのでございます。

それから、リスクの管理のことでございますが、確かに土地は下落をしておるわけでございますが、この取得契約におきまして、事業予定者またはその土地所有者の資力であるとかあるいは信用力を十分に精査いたしまして、それらの方との間で買戻しの特約をこれは結ぶわけでございますが、そういうことを結ぶならば、リスクの管理は特段に注意をしないかなければならないと思っております。そういうふうな不良債権だけをいつまでも持つようなことになったのでは、三年間延長するというのが逆に裏目に出るわけでございますから、その点は十分に注意を払って対処していきたいと思っております。

○井上義委員 これも大臣にお伺いします。

いわゆる住都公団の問題で、今回、市街地再開発事業とか土地区画整理事業に対する無利子貸付制度、これは住都公団にも貸し付けができるように制度改正することになっていくわけですね。ところが、この住都公団は数カ月で廃止を予定されている、そういう法案を出されているわけで、普通に考えれば、新公団の業務内容が確定した後、新しく発足する時点で改めて議論するのが本来の筋ではないか。なぜ、この時点でこの制度を創設したのかということが一つ。

もう一つは、住都公団がそれにふさわしいかどうかというのはこれからの議論ですけれども、私は、都市づくりの専門機関についてはこれから必要であるというふうに思うのですけれども、現在、再開発に関する専門機関としては、この住都公団、それからもう一つは民都機構があるわけで、この両者の役割がどうなっているのか、明確に分担されているのか。それから、もし新公団が発足するのであれば、その時点で一体化して、業務、組織の合理化、効率化を図る方が行政改革の時代の要請に合っているのではないかと、こんなふうに思うのですけれども、大臣の所見を承りたいと思っております。

○山本(正)政府委員 ちよつと事務的に、先に答えさせていただきますと思っております。

先ほど御説明申し上げましたように、住宅・都市整備公団は従来から、現在も、民間では実施困難な再開発事業を実施してきております。ただ、今回の事業につきましては、分譲住宅から基本的には撤退をする、住宅という部門から都市基盤というものの部門に重点が移ってくる、その一つの大きな柱として、再開発事業ということであろうかと思っております。

それはもう既に私どもも現在もやっておりますわけでございますが、そういうふうな、民間では実施が困難な再開発事業を実施しておりますわけでございまして、特に、最近の厳しい経済情勢と土地市場の低迷の中で、この事業の的確な遂行を図るためには、住都公団が大変必要であるということでございます。このため、今回無利子制度を創設することによりまして、事業の確かつ円滑な実施を図っていくこととした、こういうことでございます。

住都公団のあり方につきましては、今現在、新しい法制度を提案させていただいておりますので、そちらでもまた適切に御審議を賜れば大変ありがたいというふうに考えている次第でございます。それから二点目の、住都公団と民都機構との役割分担、場合によっては一本化すべきじゃないか、こういう御意見でございます。

先ほど御説明をさせていただきましたが、民都機構による土地取得業務というのは、もともと、基盤整備を必要としない、ある意味では更地、きれいな土地について、低未利用地を取得、保有をいたしまして、プロジェクトを立ち上げる。そのときに、基本的には買戻し特約をつけて、事業者にプロジェクトを立ち上げていただく。こういうための土地の取得、一時的に土地を取得する、こういうものでございます。

一方、公団は、御案内のとおり、公団の技術、ノウハウを生かしまして、虫食い地とか公共施設が不十分な低未利用地について、現在、都市開発事業を行うことが困難なものについて集約し、あるいはまた、公団がみずから整形をいたしまして、公共施設の整備等の基盤整備を行って、自分で利用する、あるいはまた、基本的には民間業者に譲渡する、こういうことでございます。

取得する土地、あるいはまた事業のノウハウの有無といった点で差があるわけでございますが、いずれにしても、いづれも都市開発事業に大変効果のあるものでございますので、お互いに協力し合いながらやっていかなくちゃいかぬということと、協議会をつくって、今現在、調整を図りながらやらせていただいている、こういう状況でございます。

○井上(義)委員 大臣、今の説明を聞いてみると、一緒にした方がはるかにいいと思うのですが、どうですか。今の局長の説明を聞いてみると、はるかに、一つにした方がこの都市再開発ということについて効率的になるんじゃないか。

特に、先ほどから言っているように、例えば、無利子融資という形で、事実上、公的な資金を民間の開発事業にこれから導入していくことになるわけですよ。そうすると、民間、公共という立て分けというのも非常に難しくなってくるし、そういう意味で、町づくり、再開発、区画整理ということを一体的にやるような仕組みをつくった方がはるかに効率的だ。局長の今の説明を聞いていたら、何で一緒にしないのかと思うのだけれども、大臣どうですか。

○関谷国務大臣 そんなことで、この法案が通りましたら直ちにその方向に進むと思っておりますので、よろしく願います。

○井上(義)委員 何か大臣、その方向に進むというところで、期待をして、次の法案の審査に諮りたいと思っておりますので、よろしく願います。以上で終わります。

○平田委員長 中島武敏君。

○中島委員 きょうは私が最後の質問者です。大臣もお疲れだと思っておりますが、お互いひとつ頑張ってやりたいと思っております。

都市開発資金の貸付けに関する法律等の一部を改正する法律案、この問題について、初めに大臣に伺いたいと思うのです。

この法律案は、都市開発資金の貸付けに関する法律、民間都市開発の推進に関する特別措置法、それから土地区画整理法、都市再開発法のそれぞれの一部を改正する法律を一括したものでありますけれども、このような改正案を提出した理由は何なのか、お尋ねしたいと思います。

私、思うには、昨年四月の二十四日になろうかと思いますが、閣議決定されました総合経済対策で、こんなふうに言っております。

思い切った内需拡大、経済構造改革、不良債権処理促進のため、複雑に絡み合った債権債務関係の円滑な整理を進めつつ、土地取引を活性化させるための方策として、土地の整形、集約化と都市再開発の促進を図る、こういうふうにしております。

結局、大臣、これは、このことを法律的に支援をするというものではないかと思っております。ですが、どうなんでしょうか。

○関谷国務大臣 今回の法改正のねらいでございますが、我が国の市街地は、多くの面で都市住民が満足できる水準まではまだ達していない状態でございます。まして、もちろん今までそういう努力も

ておるのですが、まだ十分ではございませんので、この再開発を行います。防災とか居住環境、交通、景観等の機能の充実改善を図って、再構築を強力に進めたいということがまず第一でございます。

次に、この法律案は、国、地方公共団体が一体となつて、民間事業者等が取り組む都市の再開発を積極的に推進するため、都市再開発法等の關係法を改正しまして、再開発のための資金の調達、円滑化、あるいは、先ほど先生御指摘がありました虫食い地等の低未利用地の有効利用の促進の支援を行うというようなことでございまして、緊急経済対策の一項目にも合致をしておるわけでございます。

今回の法律案は、そういうようなことで、あくまで民間主導の再開発の促進でございまして、不良債権処理の促進を直接ねらつたものではありませんけれども、いわゆる土地の流動化が進んでくると、その結果、不良債権の処理にやささか資することがあるということは私は否定はできないと思ひます。そういうこともございまして、それが直接のねらいではないと思つております。

ですから、今後、法律も議員立法で提出されるようでございますが、PFIなどというのがございまして、これは先生御承知のように、公共事業に民間が参加をするというようなことでございまして、やはり景気を喚起するのは、いわゆる国主導、政府主導の協力策というのはいま今更りざりいっぱいのところまでやつてきたと私は思ふのです。これからは、いわゆる民間主導の景気回復ということになつてこなければならぬと思つております。

○中島委員 今、答弁ありましたけれども、しかし、結局、答弁を聞いておつても、やはり不良債権となつていふようなものを、虫食い状のまま放置されていふようなものなれば、やはり買い集めるというやうなことがやられるわけですね。そのことを何も今否定されたのではないと私は伺ひました。

それで、そういう塩漬けになつていふような土地がなぜ生まれたのか、この問題なんです。それは、投機が投機を生むバブル経済に陥つて、それで湯水のように銀行の不動産融資が行われて、そして、それに乗つて大手不動産とか大手ゼネコンが、当面再開発の見込みのない土地をもほとんど投機のために買ひ込む、こういうことが随分やられました。それが結局またバブルを生み出す、そしてそれが崩壊した。そのために、その結果として、もうたくさん虫食い状態、東京なんかも随分たくさんあるのですけれども、そういうものが生み出されたのじゃないかと思ふのです。そしてまたそれが、今日の出口のないやうなこの不況をつくり出したのではないかとこのやうに思ふのです。

そこで、大臣に伺ひたいと思ふのは、やはりそういう塩漬けの土地をたくさんつくり出した本人の責任というものを明らかにしないままに不良債権の処理を法的に支援するということになりますと、これは本末転倒してゐるのではないかなと思ふに考へるのですけれども、大臣はどんなやうにお思ひでしょうか。

○関谷国務大臣 そういふ個別企業の経営悪化への対応というのは、基本的には、言うまでもなく企業自体の自助努力、自己責任で行うべきものであつて、私は、ですから、不法なといひましようか、あるいは極端な、企業経営努力をせずして経営悪化になつて倒産をしたという企業は不動産関係でもございまして、そういう方は、刑事罰で対処されておる方は大変多いと思つております。

そういうやうなことでございまして、ただ、経営努力もしたけれども、そういうバブルの影響で経営が非常に厳しくなつたというところは、先生御指摘のやうに、そういういわゆる違法なことではない状態の場合のものとしては、これはやはり虫食い状態だとかあるいは低利用の地形を直して、それを土地の流動化に向けていくというやうなことをやはり一つの国の施策としてやらねばならぬのではないかな、そのやうに思つておるわけ

でございます。ですから、そういう違法な経営者をそのまま野放図にしておるといふことは私はないと思つております。

○中島委員 詳しくはまた第二目、民都機構が買ひ集めていふ土地とか、あるいは、これからまた法律にされて出されてやうとしております、住都公団を廃止して都市基盤整備公団にする。何をやるかといへば、不良債権の買ひ集めなどに一生懸命力を尽くせという中身で出されてくるわけでして、私が問題にしておりますのは、何れも個別企業の責任という問題を問題にしているのではないのです、今ここで問題にしておりますのは。

そういう点からいへば、ざっくり申し上げますと、現在、資本主義のルール、つまり、企業が事業に失敗したら経営者が責任をとる、これはもう資本主義のルールだと思ふのです。ところが、これが今崩れてしまつていふところがある、非常に問題なのではないかと思ふわけですね。

みずからバブルを引き起こして、それが崩壊して、それで不良債権が生じたからといって、政府の今までやつていふところを見ると、六十兆円もお金をつぎ込んで、それでこの問題を、公的機関までつづつて不良債権の土地を買ひ取つてやるというところ、税制上の優遇措置もやる。これは全く私は、こういうことをやつておると、モラルハザードになるのではないか、もう倫理観は全く欠如した資本主義、企業というやうになるのではないかと思ふのです。

私はもうずっと以前から、この問題についてのいろいろな質問なんかも伺ひましたし、またそのためにいろいろな調べましたけれども、東京でいいますと神田とかそれから西新宿、もう塩漬けの土地はいっぱいありますよ、これは、それで虫食い状態ですね。放置されていふわけですよ。それで、防災上いろいろな問題があるといふことは私自身はよく承知いたしております。これをほっぽり出しておくと防災上のいろいろな問題が出てくる

といふことは、これはもうそのとおりなんです。かといつて、大臣、再開発の見込みもないものをほとんど公的機関が買ひ上げるというのはいかかなものかなと思ひます。

それで、幾重にも抵当権がついていふやうな、何重にも抵当権がついていふやうな、そういう問題のある土地をきれいにして、それでそれを大手金融機関、大手ゼネコン、不動産会社の不良債権処理という、これはやはり問題があると言わざるを得ないのではないですか。やはりそれは大銀行それから大手ゼネコン、大手不動産、これの責任で処理させることが私は当然だと思ふのですけれども、大臣の御意見を伺ひたい。

○関谷国務大臣 経営者責任を問わないといふことは決してありません。このことは、どの業界、何もバンカーだけでもありません、建設にいたしましても、ほかの事業の経営者にいたしましても、経営者責任というのはいままでもとつておりますし、これからは私は厳しくやつていかなければならないと思つております。

そういう中で、中島先生御自身もおつしやられましたやうに、さりとて、その土地をそのままほつておくといふわけにもいかないうこともあつたわけでございまして、土地の流動化と有効利用の促進といふことはやはり私はやつていかなければならないと思ふわけでございまして、何も抵当権がたくさんついているものを買ひ取つていふことは一つもありません。そんなことは絶対ありませんので、いわゆる優良な、虫食い地を含めて、低未利用地をいわゆる整地をして、それをまた出していくわけですから、売つていくわけでございますから、そういうやうなことで、これは正常な土地の流動化に資するためであると思つております。

○中島委員 私は、次に、法律に則して問題点をお尋ねしようと思つたのです。ところが、ちよつと時間の関係もこうやつて見ておりますとあります。そのことから、それは後ろの方に回しまして、この法律案に関連して、地下室利用のマンション、

この問題について伺いたいと思います。

まず最初に伺いたいのは都市局長なんですけれども、都市局長、用途地域で第一種低層住居専用地域を設けている趣旨は何なのか、これを伺いたいと思います。

○山本(正)政府委員 第一種低層住居専用地域を指定することによって、第一種低層住居専用地域、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護することを目的として指定される地域でございます。

○中島委員 実は私、横浜市戸塚区で、第一種低層住居専用地域の網がかかっていて戸建て住宅が多いところで、マンション販売業者がグレイス住販というのがあるのですが、このグレイス住販が、住民の不安や反対の声を押しつけて傾斜地を造成しまして、それで、七層、五十一戸、地上三階、地下四階、こういうふうになっているのですけれども、マンション建設を進めているわけです。

それで、業者は昨年の七月から造成工事を開始して、本年の十一月に建設を完了する予定だと言われております。開発面積は、都市計画法上の規制の三千平方メートルです、二千九百九十八・八平方メートル。住宅地がある谷側から見ますと、高さ二十一メートル、七階建てにもなるということなんです。

委員長、ここで、視察に行ったときの写真やらパネルなんかをちよつと大臣にも見てもらいたいし、それぞれ局長にも見てもらいたいので、使わせていただきますが、お許しください。

○平田委員長 どうぞ。

○中島委員 実は、これをちよつとごらんいただきたいのですが、これは視察に行ったときの造成工事の写真なんです。それを引き伸ばしたものです。

ここからこういうふうな傾斜地だったのです。この傾斜地を専ら、こういう機械を持ってきた、ほとんど削っているわけです。ここに住民が住んでいるのです。そうすると、こんなすごい工事がここで行われている。上の方はここです。何たる土地だというふうに思うのは当然で、住民の皆さんは大変これは怒りに震えているのです。

それで、もうちよつと説明させていただきたいと思うのです。

これは同じところのものなんですけれども、昨年の一月二十八日放送のテレビ朝日ニュース「スーパードチャンネル」、説明は「規制緩和は誰のため?」乱立する傾斜地マンション建設計画、こういうふうな言っているのです。シミュレーションするとういうものができ上がるということなんです。これは第一種低層住居専用地域なんです。こんなものがつくられてくる。

それから、これは完成予想図なんです。これはグレイス住販自身がつくったものなんですけれども、これはもう低層住宅がここにある、目の前にこんな巨大なものができ上がってしまう、こうなってくるわけなんです。だれが見てもえらいびっくりすると思うのです。

それから、これは住民の方がつくったものなんですけれども、こうなんです。七階建てが建ち上る、そうすると、これは何だ、これは空堀だ、というのです。空堀だ、というので、こういうものがつくられていく。だけれども、これはもうとにかく独立した建物ですよ。七階建てですよ、二十一メートル、こういうものができているのです。ごらんいただいたから見当はつこうかとは思いますが、これ、これは私たちが調査に入つたのですけれども、南関東ブロック選出の大森議員と私とその他なんです、調査に入つた。結局、こういうものができてる。さあ、都市局長、今写真をごらんいただいたと思うのですけれども、これは都市計画上から見ていかなるものでしょうかね。

○山本(正)政府委員 都市計画では、先生も御案内のとおり、土地利用の現況や将来像を勘案して、その地域の特性にあわしい用途地域を指定しているという、第一種低層住居専用地域ということでございます。今回のこの点につきましては、ただし、個々の建築物に係る規制の適用につきましては、建築基準法に基づき実施しているところでございます。

こういうことでございますので、建築基準法上、特段の問題が生じていないというのにつきましましては、都市計画として問題ということにすることは、ないというふうに考えておるところでございます。

○中島委員 住宅局長、来ていらつしやると思うのですけれども、建築基準法にすぐれて係るもの、だ、という今の御答弁かなと思うのですけれども、ちよつと伺いたいです。

私たち、横浜市の建築局指導課から説明を受けたのです。そうしますと、建築基準法上は、高低差三メートル以上の傾斜地は、平均地盤面を設定し、そこから高さ十メートル以内なら問題はない、こういう答弁が返ってきました。

このマンションの場合にも、地盤面から九・七メートルなんです。やはり十メートル以内なんです。ぎりぎりです。だから適法だ、こういうふうに市の方では言つて、法をクリアしている、周辺の居住環境を悪化することにもならない、こういう説明をしたのです。この説明はちつとも説得力がない。これが住環境の破壊にならないという説明ですから、私もこれはどうかなと。

それで、しかし、こんな不思議な説明が出てくる根拠として、これ、何か根拠があるのだ。その根拠は、ほかならない、九四年、平成六年六月の建築基準法の一部改正、ここにあるのです。実は、こういうことになるのではないかと、これを恐れたから、だから、私はこの問題について質問したのです。これはそのときの会議録なんです。余り長く引用するつもりはないのですけれども、

も、大事なところですから、ちよつと聞いていただきたいのです。

マンションなんかの場合ですけれども、今度の改正で地下に二階とか三階とか、敷地で広大な地下面積をつくる、こういうことになるのじゃないか、ということを恐れるのですけれども、これはどうなのかという点と、そういうふうにしてつくった地下を商業利用するというようなことにもならないのか

実は、私はそういう質問をしたのです。そうしましたら、当時の住宅局長である三井住宅局長が、一般的に、日本人の行動様式としまして、完全に地下の中で世帯がお住みになるというのは考えにくいというふうな考えになっているわけでございます。現実には地下でお住みになっている方が多いことになるわけでもございせんし、マンションの上で普通の居住生活をされて、物置ですとか物入れですとか、そういう収納スペースあるいは車庫、そういったこととお使いになるのが一般的でありまして、現在でもそういうのが大勢で、大勢というか、ほとんどそれでございます。

こういうふうに答弁になっている。「したがって、これからが大事なことですけれども、仮に今御心配のようなことがあり得るとすれば、どういふことか」ということでありますけれども、すべて地下で家族がお住みになるというような場合には空堀をつくつていただくとか、さつき空堀ということを申しましたけれども、空堀はつくられているのです。だから、あれは空堀かなと思うような空堀なんですけれども、独立した建物になつちやうな空堀なんです。居室を地下につくつていただくとか、そういう規定がございまして、それで実際にはそういうものは建つていないだろう、利用されないだろうというふうな思っているわけでございます。

これが当時の住宅局長の答弁だったわけですね。結局、私が非常に心配している、傾斜地につくつ

たらこういうふうになるといふことを想定して、考へて、頭に置いて質問したらそういう答弁が返ってきたわけです。だから、あなた、心配せぬでいいという答弁なんです、これは要するに、住宅局長に伺いますけれども、これは違法じゃありませんか。

○那珂政府委員 お答えいたします。

当時の質疑のやりとりで当時の住宅局長答弁を引用されましたけれども、その答弁は、地下の居住につきまして、空堀もなく居室を完全に地下に埋め込んだような形で設けることは衛生上の問題からも禁止されているところでもございまして、九と地下に埋め込んだような住宅は考えにくい、そういうふうにお答えしたものだと思ひます。

しかし、そのときもそうでございますが、現在でも、採光や通風が確保されて衛生上支障がないという場合には地下に居室を設けることは違法ではございません。

○中島委員 私は、斜面における問題を想定して質問したんですけれども。

○那珂政府委員 いわゆる斜面地マンションについての問題を幾つかの切り口から整理させていただきたいと思ひますが、一つは、先生もお触れになりましたけれども、建築物の高さ制限の際の高さをどうやってはかるのかということが基本でございます。

一般的には、建築物の敷地ごとにはかるというのは当然でございますが、御指摘のような傾斜地など、あるいは段々でもいんですけれども、敷地そのものに高低差があるものについては、若干問題は複雑になります。また、これも先生御指摘になりましたけれども、平均地盤面からの高さごと、例えば十メートルの高さ制限ならば十メートルというように規制の手段としていただいております。また、敷地内の高低差が三メートルを超える場合には、三メートルごとに敷地の平均の高さを設定することといたしております。そういう平均地盤面からの高さ制限、もちろん

その他の規制基準もあると思ひますが、そういうものをクリアしていれば、御指摘のようないわゆる斜面地マンションというのも建築規制としては違法ではないと思ひます。

○中島委員 真つすぐ掘り下げる場合の答弁があつたんだというのが基本ですね、住宅局長が言っているのは、斜面を考へない答弁だったんだということですね。斜面の場合にどうするかということについては、今言つたやり方で計算するとか考へるんだ、こういうお話ですね。

それで、私、普通だったら、ああそうか、こう言いたいんですけれども、どうもこれが、ああそうですかと云えないんです。それはなぜかということ、私は、住宅局長の答弁が、私がそういうことを念頭に置いて聞いたにもかかわらず、そういう答弁が返つてきている。これは、大臣あるいは住宅局長の答弁が有権解釈じゃないかなというふうには私は思つてゐるんです。

実は、私は、きょうここで質問するに当たつて、当時のすべての衆議院、参議院のこの問題に関する会議録を全部読み返しました。それから提案理由も読み返しました。附帯決議も読み返しました。実は、この問題についていろいろ問題にしているんですよ。この問題というものは、そのときの改正についていろいろ問題にしております、私の質問に対してどういふふうにお答えしているかと、こう答えてゐるんですね。

これは、先生が冒頭言つたように、こう書いてありますけれども、「今回、容積の三分の一を不算入にさせていただきましたのは、今先生が冒頭御質問ありましたように、やはり広い住宅を求め国民のニーズというのは非常に強い。したがつて、できる限りこの御要望にこたえるようにしなければいかぬというのが一番の基本にあるわけでございます。」こういうふうにお答えして、これは裏を返して言えば、戸数をふやすことじゃない、そうじゃなくて、答弁にありますように、広い住宅を求める国民のニーズにこたえた改正なんだ、これが一番基本なんだということを言つてゐるわけ

です。いいですね。

それからさらに、この問題についていろいろな方が質問をしておりますけれども、地上でなく地下に延ばすんだから環境破壊にならない、こうも答弁しております。これは衆議院における自民党の議員に対する答弁です。それから、参議院でもこの問題の質疑が行われておりまして、やはりみんな心配しておるわけですよ。公共負担が大きくなるんじゃないか。そうしますと、人数もふえない、したがつて下水道とか自動車はふえないから、道路とか公共施設に対する負担はない、こういうふうに繰り返して答弁しているわけですね。

それから、衆議院の、これも自民党の議員の方が、容積率制限を緩和する、敷地面積それから容積率の具体例を挙げて国民にわかりやすく説明してください、こういうことを言つてゐるわけですよ。これに対して、斜面における建設の場合についての説明はなかつたんです。

斜面、傾斜地における質問を行ったのは実は私だけでありまして、そして、それに対する答えもこうなんです。住宅局長は、環境にも影響がない、それから下水道とか道路とか公共施設にも影響を与えない。斜面のことを聞いても、いや、それは大丈夫です、こういうふうにお答えしてきてゐるんですから、私は住宅局長のこの答弁こそ有権解釈として考へなければならぬんじゃないか。これだけ質問があるんですけれども、全部一言も斜面問題についての説明はありません。私が斜面問題について質問しても、やはり違う答弁を返したんだというふうなことをのうのうと言つてゐますけれども、それはちよつと、私自身にしてみればそれはおかしい。

全部精密に読んでもこうなんです。繰り返して読んだつて、斜面のことについては私が質問した以外にはありません。出てこない。詳しく説明してくれと言つても、そのことは触れられない。そうだとすると、私はやはりこれは有権解釈じゃないかと思ふんですけれども、局長はどう思ひますか。

○那珂政府委員 御指摘の平成六年の建築基準法改正時におきます住宅地下室に係る容積率の合理化のことでございますが、これにつきましては、先生御指摘にもなりましたけれども、居住形態の多様化とかあるいは建築技術の進展、土地の有効利用への要請などを受けて、住宅の地下室の床面積について、当該建築物の住宅の用に供する部分の床面積の合計の三分の一を限度として容積率不算入とする合理化を図つたものでございます。

その際、対象を、公共施設への負担が小さいという観点から、用途を住宅に限定いたしました。それからまた、周辺環境に関する規制でございましては、それらの形態制限につきましては一切緩和しておりません。

そういうことで、重ねて、くだいようでございますが、法改正時におきまして、当初からこれは戸建て住宅のいわゆる地下室だけではなくて共同住宅も対象と考へておりまして、御指摘のようないわゆる斜面地マンションというものにつきましても、建築規制としては違法ではないというふうにお答えしております。

○中島委員 さつき言つたように、何度読んだつて、私以外に斜面の質問をやつてゐる人はいないのです。しかも、斜面におけるマンションについての質問をやつてゐる人はいないのです。

それで、そういうふうにはおっしゃるのだけれども、では、あなた方建設省は、これはマンション業者が利用すればこういうふうには何階建てにでもなつてしまふんだな、こつちから見れば、ということをお承知して、これは法律の改正じゃないのです。政令、省令かな、に出ているものを法律に直しているわけですから、五十二条の三項でこの敷方、平均地盤面というのは何なんだという、そのことについての敷方を言つておりますけれども、それでは、あなた方は知つておつてこれを黙つておつたわけですか。

○那珂政府委員 まず、お尋ねの平均地盤面のはかり方について、平成六年の当該改正時におきま

して、確かに五十二条三項におきまして、地盤面の高さについても考え方を明記してございますが、これは建築基準法施行令、もとよりございした定義の中で、地盤の高さ、地盤のとり方について定義してございますが、それをきちつと明確な形で引用した改正でございします。建築基準法、昭和二十五年、最初に制定されて以来、地盤からの高さのとり方についてはこういう考え方で来ております。

また、当時からこういう問題について知っていたか知らなかったか、こういうことでございします。が、私個人としてはともかくとして、建設省全体としては、当然この幾つかのバリエーションとしてこういう形のマンションが想定されたというふうに理解しております。

○中島委員 私はおかしいと思うのだね。知っていたというお話ですよ、要するに。知っていて、三井さんの答弁は、住宅局長の答弁は、衆議院でも参議院でも一切このことに一言も触れていない。これは大変だ。こんなことをやっておいたら、衆参の議員も、国民ももちろん誤解してしまうのではないかと。よくやっていらつしやる得意の耳打ちをするとか、メモを出すとしまして、ここ説明しておかないとぐあいが悪いですよと、これは私は何でやらなかったのかと思うのです。

それから、これは参議院先議なんです。参議院先議で衆議院へ回ってきた法律なんです。その間に十七日間あるんですよ。だから、参議院の方でもこの話は全然説明されていらないわけなんです。実際の法律条文としてここへ政令を格上げしたんですよ。

これは、そのとき私がいただいた新旧対照表なんです。何でもこれでは誤解してしまうというのを言わなかったのか。とにかく七階建てなんということになってくると——もうこんな時間ですか。

だから、もしこういう話がされたら、私はこれは自民党も含めて否決に回る、反対に回る、こういうことはあり得たと思うのです。自分たちが

言っている、質問していることについて、心配ありません、心配ありませんという話です。と来るわけですよ。ところが、こういう話だということになってきたら、考え方は変わるのですよ。そういうものをなせこういふふうによつていたのか。言うべきだったんじゃないのですか。

○那珂政府委員 くだいようでございしますが、当時の住宅局長の答弁、議事録を私も今拝見しておりますが、埋め込み型の典型的な地下室を住宅として丸ごと利用するというようなことのお尋ねだと思つて、そういう前提でお答えしていると思つて、また、先生が今、当時からそういうことは想定されるならば、いろいろなことを事例を挙げておくべきだったのではないかと、こういうお話でございしますが、それはいろいろなケースについて、住宅地下室の利用のされ方について、いろいろな想定をもつと丁寧に御説明しておけばよかつたかと言われれば、そのとおりだと思います。

○中島委員 遅いですが、今時分そんなこと言つたつて。審議しているときが一番問題なんです。そういうときに、皆さんが、今のお話だったら気がついた人がいるんでしょうから、言うべきなんです。

ちよつと都市局長に伺います。
第一種低層住居専用地域というのは、低層住宅に係る良好な住宅の環境をしつかり守るということの目的のためにつくられていたのですけれども、これは適法だ、こういうふうになつていまして、結果として低層の地帯にさつき言つたような巨大なものができ上がるというところは、やはり良好な環境を守っているというふうにお考えになりますか、都市計画上の問題です。それはどうかというのをまず一つ伺いたい。

○山本(正)政府委員 町をどういふふうにつくり上げていくか、どういふふうなコントロールをやつていくかということにつきましては、都市計画法と建築基準法とが相まって町づくりの規制、コントロールをやるわけでございしますが、私も

の都市計画法に基づきます都市計画につきまして、今申し上げましたような第一種低層住居専用地域というのは、先ほど申し上げましたような良好な住居の環境を保護することを目的として指定されておる、こういうことでございまして、具体的な個々の建築物に係る規制の適用については建築基準法に基づきやっております。建築基準法上特段の問題が生じていないものについては、都市計画として問題とすることは無いということでございします。

○中島委員 まあ、余り納得のいく答弁が返つてこないのですけれども、それは、そつちの方は建築基準法の方でやることですからというお話なんです、要するに。これが結局、第一種低層地域、ここであつて、結果として、適法だ、いや何だといつたつて、これが第一種低層にできないというのは本当に考えようのないような事態なんじゃないんですか。これが適法だといふふうのみに言つておつてよいのかという問題が私はここにあると思ふのです。

大臣に伺いたいんですが、実は、これは当時建設省から私がもらったものです。ここにも書いてあるのですよ、「立法の背景」といつて。それは何かといつたら、ゆとりある都市住宅の供給が求められているというのです。それで、既成市街地を中心に限られた市街地を有効に活用する、その場合に、良好な市街地環境を確保しつつ土地の合理的かつ有効な利用を進める、それで、住宅の地下室の容積率制限を緩和するんだ、これは非常に合理的なことを言つていたわけでは決してないわけなんです。そういうふうな、私にくれた建設省自身の文書にも載つていられるわけなんです。

それで、大臣に、この問題はあちこちで紛争が起きています。物すごい紛争が起きている。当然だと思ひになります。紛争が起

るのは、第一種低層のところにこんなものができてしまふんだから。だから、新聞やテレビも随分取り上げておりますし、それから社会問題になつていふふうな言つても決して言い過ぎではないと思ひます。それから、きょうも傍聴の方だとかマスコミの方だとかいろいろ来るわけですよ。これはやはり非常に、この問題をこのままにしておいていいというものじゃないということなんです。

戸数をふやすことは趣旨とされていなかったんです。ところが、今言つたように、斜面における問題は、戸数をふやすマンションがどおんと、しかも立ちばだかのかのごとくつくられる、こういうことなんですか。だから、こういうものができるといふことになつたら、住民の皆さんがそれはもう本心に心配したり怒つたり、これはおかしいといふふうな言つて立ち上るというものは、私は非常に道理があるといふふうな思つております。そして、その気持ちも非常によくわかります。

それで、これは合法だと言われても、住民の私たちは決して納得できるものじゃないと思ひます。しかも、これが今どしどしふえつてあるんです。斜面のある町、ここにふえるんです。だから、横浜は御存じのとおり斜面にできています。それから、それから兵庫県の神戸市、それから二十三区の中でいえば世田谷の一部その他とか、そういう斜面のところとどんどんこういふことが紛争になつてあらわれてきております。(発言する者あり)もう短くやりまして。

それで、私は本当は、その当時の住宅局長の答弁を唯一の有権解釈として、ホテルやマンションやスーパがつかればそういうものには適用しない、そういう措置をとるとか、ゆとりのある住居をつくるという法改正の趣旨が生じるように、容積率不算入を悪用できないような具体的な措置を、法律改正の問題も含めてやはりきちつととるべきなんじゃないだろうか。これは結局、できるのは局長の皆さんじゃないと私は思ふ。政治家たる大臣の決断だと私は思ひ

ますよ。そういう点では、多くの方々はきょうの建設大臣の答弁を非常に注目しておると思います。建設大臣の答弁をお聞きます。

○関谷国務大臣 まず最初に、建築基準法改正のときに、こういう斜面地のことでこういうことが起こるのではないかと御質問をされた中島先生に心から敬意を表したいと思うわけでございます。

そして、この件でございますが、法治国家でございますから、法律によりますれば違法ではないということですから、私もそれ以上の答弁はやりようがないわけでございます。ただ、心情的、人情的にはいささか理解ができるわけですから、したがって、これは先生が議員立法を提出されて、基準法を改正するというような方向で対処をしていかればいいのではないか、そのときにはまた、賛同する方は大勢いらっしゃるのではないかと思います。

○平田委員長 もう時間ありませんから、これで終わりにしてください。

○中島委員 もう終わります、終わりますが、ぜひひとつ、やはり心情的にわかる、矛盾があるのを大臣ひとつ検討してください。どうすればいいかということをお大臣として検討してください。

このことを申し上げて、終わります。

○平田委員長 次回は、来る十二日金曜日午前九時五十分理事会、午前十時から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。

午後五時三十五分散会