

第三十回国会 建設委員會議録 第十六号

昭和三十四年三月十日(火曜日) 午前十時二十四分開議

出席委員

- 委員長 堀川 恭平君
理事 木村 守江君 理事 佐藤虎次郎君
理事 瀬戸山三男君 理事 二階堂 進君
理事 南 好雄君 理事 中島 巖君
理事 逢澤 寛君 井原 岸高君
理事 砂原 格君 橋本 正之君
理事 服部 安司君 松澤 雄藏君
理事 石川 次夫君 塚本 三郎君
理事 武藤 武雄君 山中 吾郎君
山中日露史君

出席政府委員

- 建設政務次官 徳安 實藏君
建設事務官 鬼丸 勝之君
(大臣官房長)
建設技官 稗田 治君
(住宅局長)
委員外の出席者 山口 乾治君
専門員 山口 乾治君

三月十日

委員松澤雄藏君及び兒玉末男君辞任につき、その補欠として寺島隆太郎君及び柳田秀一君が議長の指名で委員に選任された。

同日

委員寺島隆太郎君及び柳田秀一君辞任につき、その補欠として松澤雄藏君及び兒玉末男君が議長の指名で委員に選任された。

本日の會議に付した案件
公営住宅法の一部を改正する法律案
(内閣提出第一二二二号)

第一類第十二号 建設委員會議録第十六号 昭和三十四年三月十日

○堀川委員長 これより會議を開きます。
公営住宅法の一部を改正する法律案を議題として審査を進めます。まず本法に対する補足説明を聴取することといたします。

○稗田住宅局長。
○稗田政府委員。ただいま議題となりました公営住宅法の一部を改正する法律案につきまして、逐条的に御説明申し上げます。

まず第二条の定義の改正について申し上げますと、第二号から第四号まで中賃貸する」という従来の表現を、より的確なものとするため、これを「賃貸するための」に改めることといたしました。

次に、第十一条の二の改正につきましては、これを公営住宅の管理の章の最初に、管理の基本理念として新たに入れることとしたのでありますが、従来ややもすればなおざりにされがちであった公営住宅の管理につきまして、事業主体は積極的にその適正かつ合理的な運営を行うように努めなければならないことといたしました。

第十二条の改正は、家賃の決定方法についての改正でありまして、従来は、土地の取得または宅地の造成に要する費用を償却するものとして算出した額を、家賃の限度の算定の基礎の中に入れておりましたが、用地費については、従来の償却という考えをやめ、かわりに自己所有地及び借地の場合をも含めて、地代相当額として算出する

こととし、それを家賃の限度の算定の基礎に加えることといたしました。
なお、土地の取得もしくは使用または宅地の造成につき、国または他の地方公共団体から補助その他の援助を受けた場合の地代相当額については、政令で定めるところにより算出した額を控除することとし、また地代相当額全般についての具体的な算出方法については、政令で定めるところといたしております。

次に、同じく家賃の決定方法についてありますが、第三項の家賃の減免に関する規定につきまして、その事由を明らかにし、入居者の収入が著しく低額である場合等において、事業主体が家賃の減免を行うことができることといたしました。収入のごく低い者に対する家賃減免の措置を容易にしようとするものであります。

第十二条の二の改正につきましては、敷金に関する事項の規定をここに一括したのでありますが、第一項は、現在の第十四条のただし書きの規定をそのままここに移した規定であり、第二項は、敷金の運用にかかる利益金につきまして、新たにその用途を規制した規定であります。すなわち敷金を事業主体が運用いたしました。その運用による利益金がある場合には、これを入居者の共同利益のために還元するのが妥当であると考えられますので、そのような利益金につきましては、事業主体は今後これを共同施設の建設に要する費用に充てる等、公営住宅の入居者の共同の利便のために使用するよ

うに努めなければならないことといたしました。

次に、第十三条の改正についてありますが、今回新たに家賃を変更する場合の合理的な限度を設け、事業主体がこの限度以内で家賃を変更する場合に、事業主体が家賃決定の限度以内で家賃を決定する場合と同様、公聴会を経ることを要しないものとした。この家賃変更の限度は、第十二条の家賃決定の限度——この限度は、公営住宅の家賃の一般的な限度として妥当なものとしておりましたが、この限度を、物価の変動状況を考慮して算定し直したものでありまして、一般的には同じく家賃の限度として、妥当なものと考えられるのであります。

この家賃変更の限度の算定につきましては、建設大臣が、住宅対策審議会の意見を聞き、建築物価の変動を考慮して、地域別に定める率を、補助以外の建築費に乗じて得た額を基礎として、第十二条の家賃決定の限度の算定方法と同様な方法で行うことといたしております。

第十三条の二の改正は、家賃または敷金の徴収猶予につきまして、家賃減免の場合と同様に、その事由を明確にいたしましたのであります。

第十四条の改正は、従来は、事業主体が入居者に対し、公営住宅の使用について、家賃及び敷金以外の金品を徴収することができないこととなっておりましたが、右以外に不当な義務を課した事例が見受けられましたので、今後は、事業主体は、公営住宅の使用に

関して、入居者に不当な義務を課することができないようにするものであります。

第十七条の改正につきましては、過去において事業主体が行なった修繕の実情などを考慮した結果、その修繕義務の範囲を拡大することとし、事業主体は、家屋の外部の付帯施設で、建設省令で定めるものについても、修繕しなければならぬことといたしました。

第十六条の改正につきましては、災害、不良住宅の撤去等の事由により、事業主体が公営に入居させることができる場合は、従来そのような目的のために公営住宅を建設した場合に限定されておりましたが、今後は、このような場合に限らず、公営住宅が途中で空家になつたような場合でも、右のような事由のある者について公営によらないで、当該公営住宅に入居させることができるようにいたしました。

第十七条の改正につきましては、災害公営住宅について入居者資格を緩和し、災害発生後三年を経過したときは、罹災者以外の者でも入居することができることといたしました。

第十九条及び第二十条の改正は、事業主体が第十七条に入居者資格として定められている条件以外の条件をさらに定め、または変更した場合についての規定であります。事業主体の長は、このような条件を定め、または変更したときは、一カ月以内に建設大臣に報告しなければならないこととする。とともに、建設大臣は、その条件が著

しく適正を欠くと認めるときは、事由を示して、当該事業主体に対してその変更を命ずることができるといふこととした。

次に、第二十一条の二の改正について申し上げます。先ほどの提案理由の説明にもありましたように、公営住宅の入居者で、その収入が政令で定める基準をこえることとなつた者が、因などの補助金額を考慮して、特に低額になるように算定された家賃でその公営住宅に入居していることは、適当と認められませんが、次のような措置を講ずることいたしました。

すなわち第一としまして、公営住宅の入居者は、当該公営住宅に引き続き三年以上入居している場合において、政令で定める基準をこえる収入のあるときは、当該公営住宅を明け渡すよう努めなければならないこととし、この場合において、事業主体は必要があるとき、当該入居者が他の適当な住宅に入居できるようにあつせんする等、その明け渡しを容易にするよう努めなければならないことといたしました。

第二に、割増し賃料の徴収としまして、事業主体は、公営住宅の入居者が右に該当する場合において、当該公営住宅に引き続き入居しているときは家賃変更の限度の額、家賃がその限度をこえている場合においては、その家賃の額であり、家賃変更の限度の額、第一種公営住宅にあつては〇・四倍、第二種公営住宅にあつては〇・八倍に相当する額以下で、入居者の収入に応じて政令で定める額を限度として、条例で定めるところにより割増し賃料を徴収することができることと

し、なお、この場合の割増し賃料については、家賃の場合と同様に、その減免または徴収猶予をすることができるといふことといたしました。

第二十三条の改正につきましては、事業主体の長が入居者に公営住宅の明け渡しを請求することができる場合の割増し賃料を三カ月以上滞納した場合をも追加いたしました。

第二十三条の二は、収入状況の報告の請求等についての改正であります。すでに述べたような家賃の減免、徴収猶予または収入超過者に対する他の適当な住宅へのあつせん、割増し賃料の徴収等の措置を行うにつきましても、まず公営住宅の入居者の収入の状況を把握しなければなりませんので、事業主体の長は、必要に応じて、その入居者の収入の状況について当該入居者もしくはその雇い主、その取引先その他の関係人に報告を求め、または官公署に必要な書類の閲覧もしくはその内容の記録を求めることができるといふことといたしました。

第二十四条の改正は、公営住宅等の譲渡に関するものであります。事業主体は、特別の事由のある場合でなければ公営住宅等を譲渡することができないこととするともに、その敷地をも譲渡しようとするときは、その敷地の譲渡についても、建設大臣の承認を得なければならないことといたしました。

第三十条及び附則第四条の改正は、それぞれ第二十条の家賃等の変更命令及び第十二条の家賃の決定方法の改正に伴うものであります。

最後に、改正法律の附則について御説明いたします。まず第一項においては、この法律は、公布の日から起算して一カ月を経過した日から施行する旨を規定いたしております。

第二項においては、事業主体が、第十七条に入居者資格として定められてある三つの条件以外の条件をこの法律施行前に定め、または変更した場合については、そのことについて、事業主体の長は、改正後の第十九条の規定による建設大臣に対する報告を行わなくてもよいことといたしております。

第三項については申し上げます。これは、改正法律第二十一条の二の収入超過者に対する措置についての経過措置であります。この法律施行の際現に公営住宅に入居している者につきましては、賃借期間の定めがないとき及びこの法律施行の際における賃借期間の残存期間が三年以内であるときは、三年の猶予期間を、その残存期間が三年をこえるときは、その残存期間に相当する期間の猶予期間を置くことといたしました。

以上、本法案の概要を御説明いたしました。何とぞ慎重御審議の上、すみやかに御可決下さるようお願いいたします。次第であります。

○堀川委員長 質疑の通告があります。山中(日)露史君。

○山中(日)委員 私、公営住宅法の一部を改正する法律案についてお尋ねをする前に、政府に住宅政策の基本的な考え方等について若干お尋ねをしてみたいと思ひます。

政府は、道路政策に對しましては非常に積極的に整備五カ年計画を樹立せられて、一兆億円の予算を着々と実行に移しつつありますことは、大へんけつこうなことだと私も考えております。反面住宅政策につきましても、戦後十三年たつておるのでありますけれども、道路との関係を見ますと、また住宅政策については非常に積極的なものを見ることのできない点があるように思われるのであります。戦後の住宅問題と申しますと、御承知のように、戦災で多くの家屋を焼失いたしましたので、とりあえずこういふ家のない人たちに住宅を建てる、こういふことが根本となつて住宅政策というものが行われてきたわけですね。最近におきましては、住宅難はまだ緩和されておきませんけれども、大体住むに家なき人というのはいなくなりました。どうにかこうにか住むだけの家はあつても、実際の住むにふさわしい家、こういふような考え方からいいますと、ただ住むだけの家はあつても、まだまだ住宅としてふさわしい住宅政策といふものが行われておらないような感じがいたすのであります。申すまでもなく、この住宅政策といふのは、大体勤労階層の住宅難を緩和すると同時に、やはり勤労者がその住宅に住んで、あすへの生産の意欲をその住宅の環境の中から感じて、そうしてあすの労働生産性を向上していく、こういふようなことに住宅というものの重点が置かるべきであつて、ただ戸数さえふやしていいか、というよりなことではいけないのではないかと。つまり言いかえますならば、今後の住宅政策とい

うものは、ただ住む家だけを作ればよいというのではなしに、一つの社会保障的な、社会政策的な意味の住宅政策といふものが行われていかなければならないのではないかと。つまり先ほど申し上げましたように、勤労者が住むにふさわしい家に入つて、そうして住居というものの対する安定感を持つてあすの労働に従事する、勤労者あるいは低所得者のいわゆる社会政策的な方向に住宅というものを考えていく、こういふふうには持つていかなければならないものではないかと。こういふ点について、政府の方では、将来の住宅政策というものを、ただ家さえ建てればいいんだというだけの考え方で、やはり住宅難緩和というだけの考え方でいくのか。さらにもう一歩進めて、そういった一つの社会保障的な意味の住宅政策というものを考える、こういふお考えであるのか、この辺についてお考えはどうかお聞きしたいと思ひます。

○徳安政府委員 ただいま御質疑の点につきましては、先般大臣がこの委員会においで明らかなにしたと思ひますが、従来とも社会政策的な見地に立つて、相当そうした気持を織り込んでやっております。しかし今日になりました。でも、もつと今お話しのような社会政策、社会保障という面を十二分に織り込んだ政策を打ち立てねばならないという考え方を、再検討の時期にきておりました。私、私もそういう気持で今後は検討したいと考えております。

政府は、道路政策に對しましては非常に積極的に整備五カ年計画を樹立せられて、一兆億円の予算を着々と実行に移しつつありますことは、大へんけつこうなことだと私も考えております。反面住宅政策につきましても、戦後十三年たつておるのでありますけれども、道路との関係を見ますと、また住宅政策については非常に積極的なものを見ることのできない点があるように思われるのであります。戦後の住宅問題と申しますと、御承知のように、戦災で多くの家屋を焼失いたしましたので、とりあえずこういふ家のない人たちに住宅を建てる、こういふことが根本となつて住宅政策というものが行われてきたわけですね。最近におきましては、住宅難はまだ緩和されておきませんけれども、大体住むに家なき人というのはいなくなりました。どうにかこうにか住むだけの家はあつても、実際の住むにふさわしい家、こういふような考え方からいいますと、ただ住むだけの家はあつても、まだまだ住宅としてふさわしい住宅政策といふものが行われておらないような感じがいたすのであります。申すまでもなく、この住宅政策といふのは、大体勤労階層の住宅難を緩和すると同時に、やはり勤労者がその住宅に住んで、あすへの生産の意欲をその住宅の環境の中から感じて、そうしてあすの労働生産性を向上していく、こういふようなことに住宅というものの重点が置かるべきであつて、ただ戸数さえふやしていいか、というよりなことではいけないのではないかと。つまり言いかえますならば、今後の住宅政策とい

政府は、道路政策に對しましては非常に積極的に整備五カ年計画を樹立せられて、一兆億円の予算を着々と実行に移しつつありますことは、大へんけつこうなことだと私も考えております。反面住宅政策につきましても、戦後十三年たつておるのでありますけれども、道路との関係を見ますと、また住宅政策については非常に積極的なものを見ることのできない点があるように思われるのであります。戦後の住宅問題と申しますと、御承知のように、戦災で多くの家屋を焼失いたしましたので、とりあえずこういふ家のない人たちに住宅を建てる、こういふことが根本となつて住宅政策というものが行われてきたわけですね。最近におきましては、住宅難はまだ緩和されておきませんけれども、大体住むに家なき人というのはいなくなりました。どうにかこうにか住むだけの家はあつても、実際の住むにふさわしい家、こういふような考え方からいいますと、ただ住むだけの家はあつても、まだまだ住宅としてふさわしい住宅政策といふものが行われておらないような感じがいたすのであります。申すまでもなく、この住宅政策といふのは、大体勤労階層の住宅難を緩和すると同時に、やはり勤労者がその住宅に住んで、あすへの生産の意欲をその住宅の環境の中から感じて、そうしてあすの労働生産性を向上していく、こういふようなことに住宅というものの重点が置かるべきであつて、ただ戸数さえふやしていいか、というよりなことではいけないのではないかと。つまり言いかえますならば、今後の住宅政策とい

政府は、道路政策に對しましては非常に積極的に整備五カ年計画を樹立せられて、一兆億円の予算を着々と実行に移しつつありますことは、大へんけつこうなことだと私も考えております。反面住宅政策につきましても、戦後十三年たつておるのでありますけれども、道路との関係を見ますと、また住宅政策については非常に積極的なものを見ることのできない点があるように思われるのであります。戦後の住宅問題と申しますと、御承知のように、戦災で多くの家屋を焼失いたしましたので、とりあえずこういふ家のない人たちに住宅を建てる、こういふことが根本となつて住宅政策というものが行われてきたわけですね。最近におきましては、住宅難はまだ緩和されておきませんけれども、大体住むに家なき人というのはいなくなりました。どうにかこうにか住むだけの家はあつても、実際の住むにふさわしい家、こういふような考え方からいいますと、ただ住むだけの家はあつても、まだまだ住宅としてふさわしい住宅政策といふものが行われておらないような感じがいたすのであります。申すまでもなく、この住宅政策といふのは、大体勤労階層の住宅難を緩和すると同時に、やはり勤労者がその住宅に住んで、あすへの生産の意欲をその住宅の環境の中から感じて、そうしてあすの労働生産性を向上していく、こういふようなことに住宅というものの重点が置かるべきであつて、ただ戸数さえふやしていいか、というよりなことではいけないのではないかと。つまり言いかえますならば、今後の住宅政策とい

政府は、道路政策に對しましては非常に積極的に整備五カ年計画を樹立せられて、一兆億円の予算を着々と実行に移しつつありますことは、大へんけつこうなことだと私も考えております。反面住宅政策につきましても、戦後十三年たつておるのでありますけれども、道路との関係を見ますと、また住宅政策については非常に積極的なものを見ることのできない点があるように思われるのであります。戦後の住宅問題と申しますと、御承知のように、戦災で多くの家屋を焼失いたしましたので、とりあえずこういふ家のない人たちに住宅を建てる、こういふことが根本となつて住宅政策というものが行われてきたわけですね。最近におきましては、住宅難はまだ緩和されておきませんけれども、大体住むに家なき人というのはいなくなりました。どうにかこうにか住むだけの家はあつても、実際の住むにふさわしい家、こういふような考え方からいいますと、ただ住むだけの家はあつても、まだまだ住宅としてふさわしい住宅政策といふものが行われておらないような感じがいたすのであります。申すまでもなく、この住宅政策といふのは、大体勤労階層の住宅難を緩和すると同時に、やはり勤労者がその住宅に住んで、あすへの生産の意欲をその住宅の環境の中から感じて、そうしてあすの労働生産性を向上していく、こういふようなことに住宅というものの重点が置かるべきであつて、ただ戸数さえふやしていいか、というよりなことではいけないのではないかと。つまり言いかえますならば、今後の住宅政策とい

政府は、道路政策に對しましては非常に積極的に整備五カ年計画を樹立せられて、一兆億円の予算を着々と実行に移しつつありますことは、大へんけつこうなことだと私も考えております。反面住宅政策につきましても、戦後十三年たつておるのでありますけれども、道路との関係を見ますと、また住宅政策については非常に積極的なものを見ることのできない点があるように思われるのであります。戦後の住宅問題と申しますと、御承知のように、戦災で多くの家屋を焼失いたしましたので、とりあえずこういふ家のない人たちに住宅を建てる、こういふことが根本となつて住宅政策というものが行われてきたわけですね。最近におきましては、住宅難はまだ緩和されておきませんけれども、大体住むに家なき人というのはいなくなりました。どうにかこうにか住むだけの家はあつても、実際の住むにふさわしい家、こういふような考え方からいいますと、ただ住むだけの家はあつても、まだまだ住宅としてふさわしい住宅政策といふものが行われておらないような感じがいたすのであります。申すまでもなく、この住宅政策といふのは、大体勤労階層の住宅難を緩和すると同時に、やはり勤労者がその住宅に住んで、あすへの生産の意欲をその住宅の環境の中から感じて、そうしてあすの労働生産性を向上していく、こういふようなことに住宅というものの重点が置かるべきであつて、ただ戸数さえふやしていいか、というよりなことではいけないのではないかと。つまり言いかえますならば、今後の住宅政策とい

○山中(日)委員　そこで、最近の住宅難は大体どのくらいの戸数があるかといひますと、これは新聞その他の発表、あるいは統計等を見ますと、大体において現在では約二百三十万戸くらい戸数が足りない。こういうようなことがいわれておるわけでありませう。ところで昭和三十四年度の住宅政策によりまして、本年は五十六万戸ということでありませう、そのうち公庫あるいは公営あるいは公団、こういったたつまり政府の資金の入っております。いわゆる公共住宅というのが、大体三十四年度では二十一万一千戸、あとの三十四万九千戸というものは自力建設ということになっておるわけですが、公共住宅が大体二十一万一千戸ということ、それだけ国の力でもって住宅を建てていくというわけでありませうけれども、御承知の通り毎年々々災害がありまして、災害の結果家屋が流失をする、あるいは被災をする、崩壊をする、こういうようなことで、だんだん家屋が災害のためになくなつて参ります。また家屋が非常に老朽化して参ります。こういうふうなことで、これを補うために建てなければならぬ戸数というのが、大体二十万戸くらい毎年あるというふうなこともいわれておるのでありますけれども、そうしますと、結局積極的にその住宅難を緩和するためには、二十一万一千戸の計画はいいにいたしまして、毎年々々そういうふうな災害その他老朽とかいうことで、そういう消極的な面でも建てなければならぬというふうなことが毎年起つてくるのであります。こういった場合に、今の政府の政策で、果して今の二百三十万に達する住宅難緩和ということができ

のかどうか、こういう点についての御考へ方はどうなつておられますか、一つお聞きしたいと思います。

○徳安政府委員　ただいまの御質問でございますが、大体年々人口の増加その他によつて自然的に必要を生じて参りますもの、及び先ほどお述べになりました、あるいは災害あるいは火災等によりまして滅失するもの、そういうものを長い間の統計をとりまして、その期間のその数字を基礎にいたしまして、現在不足しておるものと年々自然的に不足を生ずるものを合計して勘案した数字が、すでに示してある数字でございます。その内容につきましては、住宅局長から御説明申し上げるようになっています。

○榊田政府委員　お答え申し上げます。三十三年の四月現在で、住宅の不足戸数が二百八万戸というふうな数字であるわけでありませう。それでそのほかに、ただいまお述べになりましたような災害による滅失、それから新たな世帯増というふうなことで、約年間二十万戸の新規需要があるわけでありませう。それで、政府の今後の住宅難解消に対する計画といたしましては、これらの新規需要を充足しつつ、三十二年度を起点といたしまして、国民経済の伸びに応じて、おおむね五カ年で安定させようという方針に基づきまして、三十四年度の戸数計画も立てられたものでございます。

○山中(日)委員　そこで、この民間の自力建設の分でありませうけれども、昨年は三十二万一千戸という計画で、三十四年度は三十四万九千戸、こういうことになっておるのでありますが、一体この昨年の三十二万一千戸の自力建設

は、実際にはどういふふうな建設されておるのか、その実情はどうか、こういう点を一つお伺いしたいと思います。

○徳安政府委員　大体想定いたしております数字は、やや満たしておるようには統計ではできておるもので、そういう数字的なことは、局長から御説明申し上げます。

○榊田政府委員　三十三年度の民間の自力建設でございますが、昨年の十二月までの統計によりまして、前年度を上回つておるもので、三月までには、大体予定しました戸数は建設されるのではないかと、三月までにおるわけでございます。前年度と対比して、十一月まででございますが、約一割の増加となつてございます。従いまして、年間では三十二万戸の見込みの戸数に達するのではないかと、いろいろに考へておるわけでございます。

○山中(日)委員　私の方で調査いたしました資料によりますと、昭和三十三年度、つまり昨年度の自力建設の目標は、今申し上げましたように三十二万一千戸であつたわけですが、ところが実際に建つた建物は、約二十八万戸であつた。結局昭和三十三年度における実績というのは、計画による民間自力建設三十万戸に対して約二十八万戸であつたということ、計画よりも下回つておるのではないかと、なほ今お話のありました昭和三十三年四月から十一月までの計算によりますと、新築、増築合せまして二十一万七千四百戸というふうな数字があるのですが、このような状態で参りますと、果してこの昭和三十四年度の三十四万九千戸はこなせるかどうか、もうすでに今月

は三月に入つておるわけですが、こういった建設の進捗率から見ますと、自力建設というのは、非常に目標を下回るのではないかと、非常に心配な感じがするわけでありませうけれども、そういう点についてはいかがでありますか。

○榊田政府委員　お答え申し上げます。仰せのごとく、三十二年度の民間の自力建設におきましては、当初見込みを立てたときは、年間三十万戸建つておるのではないかというので計画を立てたわけでございますが、実績におきましては、これが二十八万三千戸に上つたわけでありませう。先ほど申し上げました三十三年度の四月当初の不足戸数と計算しました二百八万戸の中に、その計画のズレを見込んで二百八万戸というふうな見込みを上げておるわけでありませう。三十三年度の自力建設の見込みにつきましては、四月から十一月までの実績は二十一万七千四百八戸でございますが、前年度の同月の建設戸数と対比いたしましたその伸び率を考へますと、三月末までには三十二万戸程度に自力建設は予想されるというふうに見込んでおるわけでございます。

○山中(日)委員　最近、民間において家を建てて貸すという、いわゆる借家営業というものは非常に成り立たんない。特に家賃の値上げ等につきまして、いろいろな制限がございまして、そして借家は、昔は投資事業として相当採算がとれたのでありますが、最近ではもう家を貸してしまつて、なかなか採算がとれないというので、借家業というふうなものがだんだん少なくなつてきておる傾向があると思ひます。そういう傾向を見ますと、果して民間の

自力建設というのは、特殊な人は別として、一般の人は、そういう借家を建てるといふことはなかなかないのじゃないか。そういう点から考へてみますと、この自力建設といふものはだんだん戸数がふえていくというよりも、むしろ低くなつていくというふうな感じがする。そういう点については、どういふふうな見込みを考へておるのか、どういふふうな見込みを考へておるのか。

○榊田政府委員　民間の自力建設につきましては、もちろん仰せのごとく、いろいろの経済状態によつて変動が多いうわけでございますが、ことに賃貸住宅として供給される量というものは、あまり今日の住宅難の解消には期待できないものもございませうけれども、従来の実績から考へますと、やはりいろいろの経済情勢の影響はございませうけれども、大体国力の伸張といひますか、そういう大きな方向に向ひまして、やはり年々戸数はふえていっておるわけでございます。

○山中(日)委員　私は、その点非常に心配いたしておるのであります。それは公庫住宅その他でもって補つていくというところではありませうけれども、自力建設といふものにはあまり大きな期待といふものは、将来は持てない。従つて今後の住宅政策については、自力建設といふことにあまり期待を持たないで、もっとやはり国の助成その他に力を入れてやつていく必要があるのではないかといふことを痛感しておるもので、その点だけ申し上げておきます。

次に、建設省では一千円くらいの家賃の住宅を五千戸くらい建てるといふような計画があり、それがだめになつたといふようなことも聞いておるのですが、それから同時に公団住宅、これは御承知の通り非常に家賃も高いのでありまして、しかも入居資格も非常に高い基準をつけておられて、二万円とか二万五千円の収入がある者、あるいは三万二千円くらいの人では、なかなか今の公団住宅の方へ入るといふことは困難だと思ふ。そこで今の公団住宅の高い家賃——先般聞いたところによりまして、私の知つた人で、どの公団住宅がよくわかりませんが、六畳、四畳、三畳、これで家賃が八千二百円、それで四万五千円以上収入がなければ入れないといふようなことだと思ふ。そういう高い家賃で入る人は少いわけですから、従つて一千円という低家賃で入る住宅と、それから公団住宅でもそういう高い家賃でなしに、その中間くらいの家賃で入れるような計画といふものもあつたように聞いておるのですけれども、それは一体どういふふうになつたのでしょうか。

利用いたしますと、御承知のように、日本は地震を心配しなければならぬもので、建築費も非常に高くなつて参るわけでございます。従いまして、家賃がまた高くなるという非常に妙なめぐり合せになるわけでございます。そこで、われわれが考えましたのは、これを高率の八割補助にして、なお地方の事業主体の方も、家賃計算におきまして、従来の公営住宅の計算の仕方とは別な方法で計算していただくといふので、千円程度の家賃の、土地を高度利用した形の、つまりアパートでございまして、そういうものを建てて、密集市街地に住んでおるごく低額所得者を救済しようといふように考へたわけでございます。それから公団の方におきまして、公団の一部に中堅層の下の部分に対する施策として、公団の資金コストを三分とつたようなもので、公団の乙種住宅を考へたわけでございますけれども、いろいろ財政等の事情もございまして、残念ながら要求したことは、予算上は実現しなかつたわけでございます。しかし、いすれにいたしましても、大都市の密集市街地に、そういう非常に貧しい所得の少い方が住宅に困つておるといふ現状は、否定できないものでございまして、三十四年度におきましても、公営住宅の第二種の一部をさして、事業主体の方と打ち合せをしまして、小都市では千円くらい、大都市では千五百円くらい、生活保護世帯の住居費の補助等にとりましてもございまして、そういう程度で中層耐火の、土地を高度に利用した公営住宅を供給しようといふように現在計画を進めておるわけでございます。

それから公団住宅の方でございますが、公団住宅の乙種住宅も、実現はできなかつたのでございましてけれども、これも、公団の実施の面においていろいろ工夫をしまして、たとえば新婚世帯用の住宅を、従来のよりも多少規模は小さくなるわけでございますけれども、家賃の負担力等を考えまして、実際の家賃が少し安いような家賃を計画いたしておるわけでございます。

なお、公団の住宅におきまして、八千円であるとか、非常に高い住宅が間々あるわけでございますけれども、それは公団としましては、市街地の便利などところに公団住宅を建てるために、足貸し、げたばき住宅等を建設するわけでございますが、土地の非常に高いところにてきて参りますので、高きも非常に建物が高くする、従つて鉄骨等も使いますので、やはり建築費そのものも上つてくるというふうな関係で、ときどきそういう高い家賃のものがあるわけでございますけれども、全体の公団の家賃住宅の中に占める割合は、ごくわずかなパーセントでございます。

○山中(日)委員 ただいまの建設省の計画は、残念ながら大蔵省で予算措置がとれなかつたということ、まことに残念ですけれども、何か聞くところによると、大蔵省の方では、単に財政上の問題でなしに、何かそういう収入の階層別の調査が十分にできておらぬ、そういうものを十分に調査した上でというふうなことで、予算措置がとれなかつたのだといふふうに聞いておるのですが、そうではなかつたのでしょうか。

○徳安政府委員 ただいまの山中委員のお説の通りに、私もそう思つた気が持には一つも変わりはないと思つて、同感でございます。従つて予算編成に当りまして、その方針で大蔵省ともしばしば折衝したのでありますが、急に転換することのできなかつたことは、まことに残念だと思つております。ただ、先ほどのお話のような点につきましても、昨年の十一月に住宅の調査を総理府がやつたのでございまして、その結果がごとき六月、七月ごろには判明するものでございまして、その調査に基いてから考へてもいいのではないかと意見もございまして、すべてはその後に譲らうといふようなことに話し合ひがついたのでございまして、ただいまのようなお話は、私も、もちろん大臣も同感でございますから、極力転換をいたしてございまして、そして住宅政策の根本的な再検討を、その住宅の調査と相持ちましてやりたいという考へ方を持つておるわけでございますから、御了承いただきたいと思ひます。

○山中(日)委員 金がないからできないといふはそれまでのことですけれども、そういうことで大蔵省が渋つたとすれば、私はおかしいと思つたのです。大蔵省は、住宅局もあつて、そういう調査は専門家です。ですから、あなたの方で十分に調査して、これだけの階層のものがある、これだけの収入のものがある、その場所はこういうところなんだ、こういうことは、もうあなたの方は専門家で、十分に調査ができておるわけなんです。その調査に基いて、先ほどお話しのように、それぞ

次に、公営住宅の問題に入るわけでありますが、政府の方では、昭和三十三年度から三十五年度まで公営住宅三カ年計画というものを承認されておられるわけですが、ことはちょうど第二年度目に当るわけで、この三カ年で建てます計画は、十五万七千戸ということになっておるようでありまして、そこで初年度が、昨年度は四万七千戸、今年度は四万九千戸、こういふことになっておるやうにして、三年目、つまり残る年度は、六万一千戸ということになるわけなんです、こういうふうな実績から、この計画で、果して公営住宅三カ年計画というものが予定された三カ年の間に消化できるのか、こういふ点についての御計画なり見通しは、どういふふうになっておりますか、これをお尋ねしたいと思います。

○田代政府委員 答え申し上げます。お説の通り、第三期公営住宅の三カ年計画におきまして、十五万七千戸が決定されておるわけでございまして、三十三年度は四万七千戸、三十四年度は四万九千戸でございまして、三十五年度は六万一千戸が残っておるというふうなわけでございまして、それで政府の住宅政策におきまして、従来とも公営住宅がその根幹をなしておったわけでございますが、さらに、先ほど政府次官からも御答弁申し上げましたように、低額所得者のための公営住宅を重点的に、本年の六、七月ごろ出て参ります統計等の資料にもよりまして、住宅政策の質的転換も行おうというふうなことをございまして、この六万一千戸という戸数をぜひとも確保したいというふうに考えておるわけでございまして。

○遠澤委員 関連して、先ほど住宅政策の根本について検討すべきだというお話があったのですが、私もぜひ必要だと思つて、特に今質問者の方からいろいろの御質問があるのを拝聴しておりました、現行の住宅政策というものの非常に欠陥があるのではないかというところを痛感しておるのです。それは、今質問者のお話の中にもありましたように、自力建築といふものはきわめて困難であるといふことをいっておる。特に戦前の貸家といふものは、貸住宅といふものについては、相当日本では、特に大都市では発達した歴史を持つておる。ところが戦後の今日では、いろいろの政策の上から貸家といふもの普及がきわめて困難である、こういうことを指摘されておる、これはその通りである。それは、いろいろの政策がしからしめておるところである。そこで、住宅政策を再検討して、需給のバランスの調整がとれるようにするにはどういふふうにするかというところが根本的に必要である。それは、政府の公的力だけに依存するところには、八年前も十年前からこの委員会では論議されておるところなんです。従つて、政府の公的力だけに依存するところから、これを解消するには、われわれ与野党の者がこの席でそんなことを言うのはおかしいと思つておる、やはり民間のそうした貸家に対する助長をするというふうな政策をとる必要があると思つておる。そうすれば、今質問者の方から指摘されたようなことも解消してくる。ただ政府の限られた財政の中で、それだけでこれを完遂しようと思

うところに、私は若干の欠陥があると思つて、従つて政策によつて、投資した資金に対しては所得税をどういふふうにするか、あるいはいはかなる方法をもつてしても民間の建築を助長するといふような政策をとる必要がある。助長が旺盛になってくると、投資者もまたそれに関心を持つ、こういうことになつてくると思つて、しかるに今まで住宅政策に対するいろいろの質疑応答を拝聴いたしておるやうに、ただ政府の資金によつて普及をする、これのやり方がどうも緩慢ではないか、こういうところだけに議論が集中しておるのではありませんか、今政府次官からのお話のように、住宅政策は根本的に是正すべきである。再検討すべきである、こういうお話から考えてみると、今後は政策によつて、自力建設に対する助長を遂行するといふようなことも、若干住宅政策の中に考えていた、あるいは与野党もそのことを政府に対して進言していたとおると思つておる、一そうそれらのことも関心を深くしていただきたい。そうすれば、両々相待つて、ただ限られた政府の公的資金だけでなしに、一般の民間における住宅建築意欲を高揚する、こういうところからこの問題が解決してくると思つておる。要は、建築が多くできれば、だれがやってもいいのだ。人口は九千万から九千万という限られた人口なんだから、その人口の中で絶対数が不足するからこの問題が起つておるのですから、だれが建てても、増加すればそこに普及されてくる、充実してくるといふことになるのです。こういふようなことに對しては住宅局のお考えなり、あるいはまた将来、そういうような民間

間住宅に對していろいろな政策によつてこれを支援し、そうしてそれを促進するといふようなお考えがあるのかどうかといふことを、ちょっとお尋ねしたい。

○徳安政府委員 ただいまのお説、まことにごもっともでございまして、自力住宅、あるいは国民の力によつてできる住宅の建設をできるだけ促進するやうに、お説は、私も私も同感でございまして、従つて再検討するに当りましては、まだ全部が固まつておるわけではございませんが、国家の力でやりまする住宅政策はできるだけ社会政策的な見地に立脚いたしまして、その精神を強く繰り込んだものにする。一般のものに對しましては、できるだけ自力住宅を建てていくといふやうな二本立の方針に変えなければいけません、それには、いろいろの矛盾も過去においてはございまして、ただいまもお話のように、国税、地方税等の減免等の問題ももちろんございまして、あるいはまた現在も残つておられます、過去の地代家賃統制令等の問題もすでに解決しなくちゃならぬ時期にきておると思つておる、これらがいろいろな関係で取り残されたままに放置されておることは、まことに残念でございまして、住宅問題に對する再検討とからい合つて、こうした問題も近く根本的に解決せねばならぬ、かように考へる次第でございまして。

○遠澤委員 今そういうふうなお考えがあるといふことを聞きまして、私ども意を強うしておるのですが、特にこの機会に御注文申し上げておきたいことは、住宅をこしらへるにはどうして

も金が必要のだから、税の問題もより必要であります、金融の面においても、ある程度の考慮を払うということになります、私は相当促進ができればと思つておる、参考までに申し上げておきます。この点につきましても、一つ御考慮をいただきたいと存じております。

○山中(日)委員 次に公営住宅法の一部を改正する法律案の内容についてでありまして、この不均衡正といふのと収入の増加による割増し賃料といふのと二つの問題があるわけですが、まず第一に、規定の賃料のほかに割増し賃料をとるといふ観念と家賃の変更に、同一なのか違ふのか、それを一つお聞きしたい。

○田代政府委員 お答え申し上げます。まず割増し賃料の性格でございますが、これは公営住宅法の第十二条または第十三条の規定による家賃と同様に、公営住宅の利用の対価という考え方でございまして、従いまして、一般的には、私法上はこれは家賃と同様でございます。しかし公営住宅につきまして、この家賃と割増し賃料と言葉をかえておりますのは、公営住宅は、御承知のように低額所得者のために低家賃で住宅を供給するといふので、国庫補助等を入れて、本来公営住宅に入居すべきその階層を目的とした家賃、それを公営住宅の家賃という表現を使つておるわけでございまして、従いまして、割増し賃料も、私法上は家賃と同様でございますけれども、公営住宅の本来の目的のための家賃と區別するため、割増し賃料という言葉を使つたわけでございます。従いまして、家賃の變更に該当するかどうかという点でござ

ざいですが、公営住宅法の十二条の家賃の限度あるいは十三条における家賃の変更の限度でございますけれども、これは、やはり本来公営住宅に当然入居すべき低額所得者の階層のための家賃の一般的な妥当な額という限度を示しているわけでございますから、収入がふえて、もはや公営住宅にそのままで低家賃の使用料で入居しているのが適当でない判断される方につきましては、割増し賃料は、十三条による家賃の変更には該当しないというふうに考えているわけでございます。

○山中(日)委員 公営住宅法という一つの特別の法律がありますので、特に家賃の割増しという言葉を使われたのだと思ふけれども、私は、やはりこれは本質的には家賃の変更だと思ふ。手続上の問題——公聴会を開くとか開かないとかいう問題とも関連しますけれども、要するにすでに定まった賃料に割増しをとるので、結局それだけ家賃が上ったことになるわけですから、家賃というものの本質的な考え方からいへば、やはり家賃の変更だと思ふ。

そこでお聞きしたいのは、この不均衡は正でもってこれをためるといふ根拠は、結局公営住宅法の十三条ですか、物価の変動であるとか、あるいは公営住宅間の不均衡、いろいろな家賃変更の客観的条件というものが出てくるわけですか。そういうことから公営住宅間の家賃のことは是正していくというところは、公営住宅法に法的根拠があるわけですか。これは公営住宅法があつてもなくても、民法の規定でも、比隣の家賃に比較して特に安過ぎるとか、こゝろいった場合においては、一方

的に家賃の変更増額ができるわけですね。それを公営住宅法では、さらに明確に十三条で規定しているわけですか。ところがその家賃というものは、申すまでもなくその建物の建設費とか地代とか、あるいは税金、そういういろいろな要素をひくくするめて、それを何年間に償却するかを見る。こゝろいうようなことが大体家賃をきめる基礎になつておる。ところが問題は、なるほど低額所得者を公営住宅の方にできるだけ入れて、そうして収入の上つた者をほりり出していくというところは、政策的には私もどうもなすけるのですけれども、ただ問題は、その収入が上つたから家賃を上げるんだ、こゝろいう一つの概念というものは、私は非常に問題だと思ふ。先ほど申し上げました通り、家賃というものは、入つておる人の収入いかんによつて上げたり下げたりするものではないのであつて、そういう客観的ないろいろな家賃増額の条件というものが備わつて、初めてその家賃というものは変更されていくわけなんです。入つておる人の収入が幾ら上つたからといって、大家さんが家賃を上げる、それではふえ工合が悪くなつたら下げるといふと、それが、家賃を上げ下げするものではない。本質的にはふえ工合によつて家賃を上げ下げするものではない。そういうすると、これは政策的には、なるほど収入が上つたから、お前はそこから出ていって、高い家賃の方にいれ、収入の少ない人を入れてやるという考え方はわかりませうけれども、基本的には、収入が上つたからお前は出ていけ、出なかつたならばそれだけ家賃を上げて取

らね、こゝろいうことがつまり家賃の概念の中にもし入るとすれば、普通一般の

民間の家賃に対する考え方というものが大きな影響を来たすのではないかと。これは、公営住宅という一つの公共的なものは加味されておられますけれども、国がやっておるところの公営住宅とか、あるいは地方のやつておる公営住宅で、収入が上つたということでは家賃が上がるんだ、名目はどうであつても上るんだということになりますと、今一般民間の家主というものは、家賃を上げたとしても、いろいろ借家法その他制約がありますし、なかなか上げられない。そうすると、あいつは近ごろ景気がいいからということでは家賃を上げておる。政府の方でも、この通り収入が増加していれば、家賃を上げることになつておるんじゃないか、こゝろいうような家賃に対する考え方というものが、一般民間の家賃というものに対して非常に大きな影響を来たす、こゝろいう点を私は非常に恐るべきだと思います。ですから、私は今の割増し賃料というものは、言葉は違つても家賃の変更増額には違ひないのです。そういうふうには、言葉は違つても家賃の変更増額に、家賃というものの基本的な考え方が、入居者の収入の増減によつて家賃を上げたり下げたりするということ、間違つてないか、こゝろいうふうには私には考えが、その点についてどういふふうにお考えになるか、承りたい。

○櫻田政府委員 お答え申し上げます。収入増加者に対する割増し賃料の徴収が民間の借家等に影響があるのではないかと御懸念かと思ひますが、この割増し賃料の措置は、公営住宅が一定額以下の収入階層のものを低廉な家賃で入居させるということを本来の使命としておることを考えまして、とられた措置でございます。すでにこの

よるな階層でなくなつたものにつつきまして、そのままの家賃で、低い家賃でおることが適当でないと考えられおりましたので、本来家賃から控除されておりましたその補助金の一部を、補助金分によりまして低額になつておつた一部を徴収するということになつたわけでございます。従つて、民間の家賃の増額とは、その本質が異なつておるわけでございます。と申しますのは、割増し賃料を加算いたしましたも、公営住宅の家賃に〇・四倍なりあるいは〇・八倍の家賃を加算いたしましたも、一般の建設費として家賃の利回りを考えますと、公団住宅程度並みに、金利が四分と四分一厘といったふうなところで家賃が決定されるようになっておるわけでございます。それが最高の限度に上つておるわけでございます。従いま

うておるわけでございます。従いまうと思ふわけでございますが、いすれにいたしまして、御意見のようないつつきまして、一般に誤解を招くおそれはあるかと思ひます。従いまして、あらかじめそれらの趣旨並びに内容につきまして、周知徹底に十分われわれとしましては努力をしなければならぬというふうに考えておるわけでございます。

○山中(日)委員 そこで、割増し賃料を取るといふ考え方は、これは別に収入を上げるというのがねらいではないと思ひますが、結局この割増し賃料を取らねらうというのには、こゝろいう人は出ていってやらう、こゝろいうところはねらいがあると思ふ。そこで、一生懸命働いて収入がいくらかよけいになつてきて、どうにか生活にゆとりもでき

たといふとたんに、今度は高い家賃の方にいけといふことになるわけですね。三年間の据え置きはありますけれども、出ていけわけですか。そこで問題は、結局努力義務を与えているわけですから、一生懸命努力はするでしよう。しかし明けないという場合、明けないから割増し賃料を取るといふことになると、割増し賃料を払つておれば、そこをのいてもらふという強制力というものは全然ないわけですか。そうすると、結局低額所得者を入れるという考え方は、割増し賃料を取るといふことによつてとまつてしまふ。実際問題として、今入つた人は、その簡単に出ないと思ふ。ねらいはそこを出てもらつてほかの者を入れるという、そういう強制的に明けるという方法があるのですか、割増し賃料を払わなからといふ強制力があるのかどうか。

○櫻田政府委員 入居基準をこえた収入の者に対して、この法案をわれわれがいろいろと研究いたしましたけれども、明け渡しの請求というのをこゝろに入れてはどうかといふことは、十分論議を尽くしたわけでございます。明けては、明け渡しの請求をするというものは、必ずしも今日の実情に合つていないといふので、明け渡しの努力義務を課するということにしたわけでございます。従いまして、割増し賃料を払つておれば、引き続きおられるわけでございますけれども、割増し賃料を払つておられますも、努力の義務は常に課せられておるわけでございます。そういうふうになつておるわけでございます。そのものを納めないというふうな場合は、

たといふとたんに、今度は高い家賃の方にいけといふことになるわけですね。三年間の据え置きはありますけれども、出ていけわけですか。そこで問題は、結局努力義務を与えているわけですから、一生懸命努力はするでしよう。しかし明けないという場合、明けないから割増し賃料を取るといふことになると、割増し賃料を払つておれば、そこをのいてもらふという強制力というものは全然ないわけですか。そうすると、結局低額所得者を入れるという考え方は、割増し賃料を取るといふことによつてとまつてしまふ。実際問題として、今入つた人は、その簡単に出ないと思ふ。ねらいはそこを出てもらつてほかの者を入れるという、そういう強制的に明けるという方法があるのですか、割増し賃料を払わなからといふ強制力があるのかどうか。

これは公営住宅の家賃と同様でございまして、滞納を長く続ければ、当然明け渡しを請求ができることになるわけでございます。

○山中(日)委員 きまづた家賃を払わなければ滞納ですから、明け渡しできることは当然なことですが、問題は、この法律のねらいは、結局低額所得者を入れる、そうして収入のふえた者は出してもらい、こういうことをねらいにして、それを何とか実現させるように努力しようということだと思っております。ところが、今申し上げた通り、実際には困難だと思つて努力義務といつても、これは道徳的な一つの義務ですから、強制力はないわけですが、そうすると、結局滞り賃料さえ払えばそこにおつてもいいという考え方になるわけですが、事業主体としては、出てもいいというわけですが、向うにすれば、強制力がないわけですから、そこにいる。それはどうすることもできない。そうすると、結局法律を改正して出してもらいたいというねらいは、実質的にはその効果はないということになりはせぬか、ですから、私の言いたいことは、そういう滞り賃料を取つて金を高く取る、それでいやなら出ていけ、これは、滞り賃料を取るといふことで、間接的に明け渡しを強要するといふような考え方に立っていると思つて、収入を上げることが主ではないのですから、滞り賃料を出すのはいいやうなところから、結局明け渡しといふところからこの滞り賃料を取るといふねらいがあるわけですが、ところが、それは強行できない。そうすると、結局これはただ従来の家賃より高い家賃を事業主体がとつておる、収入がふえたと

いふだけの結果に終つてしまふ。そうすると、政府のねらつておる明け渡しといふことは実際的にはできない。ですから、私どもの言いたいのは、そういうような政策よりも、先ほど申し上げたやうに、そういう人たちが出ていつてもらうという考え方の前に、そういう人たちの入り得る、いわゆる乙種住宅であるとか、そういう新しい住宅を建ててやるというところに積極的に政府は努力すべきじゃないか。そういうやうにこそ、収入が上つたから出ていけといふことだつたら、そこにそのまゝおさまつていいわけですが、こういうことでは、結局政府の考えておる低額所得者を入れるというねらいは、滞り賃料をとるといふこと自体において目的が達せられないのではないかと。こういうふうな考えられるわけなんです、その点はどうでしょうか。

○神田政府委員 滞り賃料によつて明け渡しを促進するといふ意味ではないわけでございます。少くとも低額所得者のための低家賃のままそこで住んでおるのは適当でない、従つて、そういう補助金が入つたやうな形の家賃そのものでおるといふのは、住居費の負担能力から考えても適当ではないといふやうに考えたわけでございます。なお、われわれが今日の住宅事情から考えまして、いきなり明け渡しの請求という方法をとらなかつた理由は、たとえば公団住宅等につきましても、今日は問題地域だけに限られて公団住宅の供給が行われておるといふやうな場合でございますので、それで、全国的に公営住宅法を適用する場合等を考えますと、公団住宅の家賃が必ずしも高過ぎない

場合もあるわけでございますけれども、全国的にこの法律を実施していきまふ場合に、いきなり明け渡しといふのは、やはり実情に合わないのではないかと。そういうふうに判断したわけでございます。

それからなお、こういった努力義務を課しても、明け渡しの実効が上らなないのでないかというお話でございますが、実は公団住宅であるとか、あるいは住宅金融公庫の融資による協会の賃貸住宅等におきまして、省令等を改正したしまして、この公営住宅から収入が上つたために退去して行く者については、優先的な入居ができるやうな措置もあわせて考えたいといふやうに考えておるわけでございます。

○山中(日)委員 この問題は、いろいろ議論になりますから、この程度で差し控えておきますが、まだ私としてはちょっと納得がいかなぬ点もあつたので、これは後日に譲ります。

次に、公庫住宅のことについて、関連してお聞きしたいのでありますけれども、この貸付の限度が法律上八割までということになっておるのだが、実際は七割五分しか貸し付けられない、従つて頭金二割五分を調達しなければならぬといふことになっておる。これは、何とか八割までということにいかぬものでしょうか。

○神田政府委員 御質疑の通り、鉄筋の耐久構造のものにつきましては八割五分、それから木造等につきましては八割まで貸せるやうになつておるわけでございますが、現在公庫住宅の融資におきまして七割五分で実施しておりますのは、希望者が非常に多い、従つて多くの住宅困窮者に融資をしたいといふので、七割五分でやつておるわけでございます。

○山中(日)委員 なるべく多くの人に公庫の金を利用させたいという気持は、よくわかるのですけれども、実際問題としては、どうも二割五分の頭金というものは調達容易でない。それからまた用地取得について、今度政府の方で用地取得については考へておるやうでありますけれども、この頭金と用地取得についても、やはり何割かの補助しなないわけですから、せつかく公庫から金を借りたいと思つても、そういうものの調達が容易でないといふ人が相当おると思つておるのですから、これは八割までは何とか貸すやうに、法律がそうなつておるので、すから、これはあなたの方の考へでできるのですから、ぜひこれはそういうふうにしていただきたいといふことを強く要望しておきたいと思つておる。

次は、土地担保の制度といふことが、これが昨年一千六百戸というものを考へておつたのが、三十四年度は八百戸に減つてしまつたといふことになつておるやうであります。このやうに土地の所有者が自分の土地に建物を建てて、それを賃貸するといふやうな場合においては、その建築費については全額補助といふやうなことで、このいわゆる土地担保といふものをもう少し助成していくといふやうな方向にいくべきじゃないか。それを、どうして今年度より来年度はそういうふうな減つてしまつたのか、その辺を一つお聞かせ願ひたいと思つておる。

○神田政府委員 土地担保の融資につきましては、多少戸数が減つてございまして、同じような施策が金融公庫の融資の制度が非常に普及いたしまし

中高層の融資が行われておるわけでございます。若干の違いがあるわけでございますが、そういう土地を高度に利用する、また土地を持つておる方に、住宅のついた高層建築を建てるというやうな中高層の融資が片方ございまして、若干融資の利率等について差が減つて参つた。毎年そういうやうな需要を勘案しながら、多少の動きがあるわけでございます。

○山中(日)委員 その点は、ただお聞きした程度でけつておる。それから次は、公庫で増築の場合に融資をするということになつておる。その増築融資を、来年度は大体三万戸見込んでおるわけですね。ところが昭和三十年、三十一年の計画とその実績、それから三十二年、三年の計画とその実績、こういうものを見ますと、ずつと計画よりも下つておるわけですね。ところがまた今度三万戸といふものが出ておるわけなんです、それはどういふやうな見直しでございようか、計画はもう上つたことをやつているのか、その辺の見直しといふのも一つお聞きしたいと思つておる。

○神田政府委員 お答え申し上げます。三十四年度の金融公庫の計画におきまして、増築が五千戸伸びてございまして、御質問の通り、増築資金の融資を当初開始しましたときにおきましては、増築資金の融資につきまして、なかなか周知徹底ができておらなかつた。従つて、利用者があまり気がつかずにおつたという点があつたわけでございます。最近におきましては、増築

融資の制度が非常に普及いたしまし

融資の制度が非常に普及いたしまし





ところでございます、土地の坪数の一割くらいしか建物を建ててはいけなという制限が加わっております。安く買収が行われたという実例として新聞等に報道されました箇所につきましては、大体そういうふうな、公団が住宅用地として利用するのにはいずとも不適当な土地であったわけでございます。

○山中(日)委員 私も別に詳しくその内容を調査したわけではありませんので、よくわかりませんが、今お話しのように、問題になった土地は低い湿地地帯で、ほとんど安いところらしいのですが、その金額は果してどのくらいだったか私もわかりませんが、新聞報道では、先ほど申し上げたように、四千円から六千円くらいところが九千五百円とか九千五百円ということを取引されたということになっておるわけですが、まあこれはよく調査してみなければわかりませんが、一つ十分に調査した上で、あらためて御報告を願いたいと思います。

そこで、公団が用地を買収する場合には、今まではプロカーの手を経てやっておる場合と、そうでなく、直接地主から買う場合もあると思うのです。どちらが割合に多いのですか。

○神田政府委員 大体件数にして三割程度が、今日までの実績では、プロカーのあっせんによつたように聞いております。しかしいろいろこういふ事例にかんがみまして、できるだけ地主と直接、あるいは地方公共団体を通じて話をまとめる、そういう方向に向つておるわけでございます。

○山中(日)委員 プロカーの手を経ずして買う場合に、プロカーは、申すま

でもなく宅建法によつて成規の手数料というものをおそろく売主、買主から相当取ると思ふのです。公団がプロカーの手を経て取引した場合に、公団としては、宅建業者に対して成規の手数料を払っているのかどうか、この点はどうでしょうか。

○神田政府委員 宅建業者取引関係の手数料でございますが、これは、東京の方で額はきめておるわけでございます。売却した者と買収した者と両方の合算で取引金額の何パーセントというようにきめられておるわけでございます。それで、公団があつせん業者に対してあつせん料を払つたかどうかという点でございますが、現在までの取引においては、払つておらないようでございます。

○山中(日)委員 払つておらないというの、請求がないから払わないということですか、請求されれば払わなければならないのじゃないのでしょいか。その点はどういふことになるのでしょうか。

○神田政府委員 これは、地主の代理に本人がなつておるわけでございます。従いまして、全権を委任された代理者として扱つておるわけでございます。

○山中(日)委員 問題はそこだと思うのです。つまりこれが正式なプロカー的な行為、つまり双方の売買のあっせんをするということであれば、割合にこういう問題は出てこないのです。ところが、いわゆるプロカー的な行為でなしに、つまり土地所有者の委任者で代理人という形でくるものから、公団の方では、代理人と契約すれば、それと本人との間に契約ができ

たのと同じだという、法律的な効果だけを考へてものを処理している、こういうことになっておるのです。ですから、私も、少くとも公団がこれだけの大きな土地を莫大な金で買うのですから、先ほど次官のおっしゃつた通り、そんな単なる代理人というふうな人——いわゆるプロカーが代理人になつておるわけですか。代理人ならば、土地の所有者というものが代理人になつて、そして土地の所有者の代表として交渉するのならばいいのだけれども、プロカーが代理人という形でくるわけですか。公団の方では、それを法律的には地主の代理人と見てやつても有効でしょうか。そういうところには不正が起ると思う。そういうプロカーが代理人ということになる

と、プロカーと土地の所有者との間の取引関係は、結局公団の方では知る由もない、また知ろとしないわけですか。それから、そこにそういう差額がとられる。地主の方では、一定の限度をきめて、四千円から六千円くらいということまでまかしてあるわけですか。プロカーが公団の方に高く吹っかけて、そして差額をとつて、地主の方には言つておらない、こういうことでやられておるわけですか。ですから、今後は必ず地主と代表者というものの話し合い、あるいは個々の話し合いというものが行われなければ、この不正は私はなくすることはできないと思ふ。同時に今度の問題にしても、地主に対して公団は、坪幾らで買うのだということは、全然知らしめておらないから、次官の言う通り、知らなかつたらしい。地主に知らせないような取

引をしていふところ、こういう大きな問題があつておる。これは、新聞も大きく取り上げておりますし、今後公団が公団住宅を建設して貸す場合におきましても、こういう問題が公団の方にあつたとすると、今度公団の家を借りる場合におきましても、家賃の問題、あるいはいろいろの問題で、入居者はこういう問題を頭に置きますから、不当な家賃ではなからうかということが念頭に置かれるわけですか。それから、今後の公団住宅の政策の上には大きな影響を来たすと思ふのです。私は、別にあなたの方の問題に対する責任を追及するといふ強い考えを持つておりませんが、ただ今までのこのいふ汚職とか不正事件におきましては、そういう行為をやつた者は、刑事上、司法上の責任もむろんとられます。同時にまた行政上の措置として、あるいは懲戒免職その他の処置はとると思ふのですけれども、どうも上との、直接もしくは間接の監督の任にある者が責任を負う場合が少いように思ふのです。むろん行政上の服務規律の關係はよくわかりませんが、その上やつた行為の軽重によつては、その上の責任も私はあると思ふ。あるいは懲責とか、あるいは減俸とか、あるいは免職、こういうものがあると思ふのですが、どうも実際には、そのやつた人間だけが処罰をされて、そしてその上の人は、どうも監督不行き届きで相済まなかつた、今度から十分に気を付けます、こういうことだけで終つておる。ですから、一般にこういう不正を警戒するためには、ただそういうことだけではいけなないのでないか。やういふ上での監督の地位にある人

は、直接の刑事上の責任は、共犯關係がない限りはないわけですが、一つのはり行政上の、あるいは政治上のといひますか、そういう面で責任をとらなければならぬ。そういうことによつて、私は、こういう問題を將來防止することになると思ふ。つまり実際に悪いことをした者だけを罰すればいいのだということではなしに、そういうことをしたために、その上の人まが、このよりの責任を負わなければならぬのだ、従つて、こういう不正といふいろいろな觀念を植へつけること、こういう汚職などの問題を未然に防ぐために、私は当然とるべき処置だと思ふのです。どうも今までは、やつた者が処分をされる。上の人、監督不行き届きで相済まなかつた、今後気をつけますといふことだけでは、やる者は、もし見つかつたら、自分だけ責任を負えばいいのだといふよりの甘い考えで、こういう不正をやつた迷惑をかけるのだ、また現に上の人、自分の行為のために、上の人にまがその責任をとつたのだ。こういうことにならなければ、私は、こういう汚職とか行政上の不正行為を將來防止することにはならないと思ふ。それこそ私はこの公団の汚職事件に限らず、すべてそういうふうな、いわゆる政治的な責任といふものがやはり強く要請されなければいけないのではないか、こういうふうな考えでおるわけですか。この問題につきましては、まだ検察庁で調べておられて、どの程度まで発表するかわかりませんが、そういうことが明白になつた場合におけるやういふ監督上の責任については、一

は、直接の刑事上の責任は、共犯關係がない限りはないわけですが、一つのはり行政上の、あるいは政治上のといひますか、そういう面で責任をとらなければならぬ。そういうことによつて、私は、こういう問題を將來防止することになると思ふ。つまり実際に悪いことをした者だけを罰すればいいのだということではなしに、そういうことをしたために、その上の人まが、このよりの責任を負わなければならぬのだ、従つて、こういう不正といふいろいろな觀念を植へつけること、こういう汚職などの問題を未然に防ぐために、私は当然とるべき処置だと思ふのです。どうも今までは、やつた者が処分をされる。上の人、監督不行き届きで相済まなかつた、今後気をつけますといふことだけでは、やる者は、もし見つかつたら、自分だけ責任を負えばいいのだといふよりの甘い考えで、こういう不正をやつた迷惑をかけるのだ、また現に上の人、自分の行為のために、上の人にまがその責任をとつたのだ。こういうことにならなければ、私は、こういう汚職とか行政上の不正行為を將來防止することにはならないと思ふ。それこそ私はこの公団の汚職事件に限らず、すべてそういうふうな、いわゆる政治的な責任といふものがやはり強く要請されなければいけないのではないか、こういうふうな考えでおるわけですか。この問題につきましては、まだ検察庁で調べておられて、どの程度まで発表するかわかりませんが、そういうことが明白になつた場合におけるやういふ監督上の責任については、一

は、直接の刑事上の責任は、共犯關係がない限りはないわけですが、一つのはり行政上の、あるいは政治上のといひますか、そういう面で責任をとらなければならぬ。そういうことによつて、私は、こういう問題を將來防止することになると思ふ。つまり実際に悪いことをした者だけを罰すればいいのだということではなしに、そういうことをしたために、その上の人まが、このよりの責任を負わなければならぬのだ、従つて、こういう不正といふいろいろな觀念を植へつけること、こういう汚職などの問題を未然に防ぐために、私は当然とるべき処置だと思ふのです。どうも今までは、やつた者が処分をされる。上の人、監督不行き届きで相済まなかつた、今後気をつけますといふことだけでは、やる者は、もし見つかつたら、自分だけ責任を負えばいいのだといふよりの甘い考えで、こういう不正をやつた迷惑をかけるのだ、また現に上の人、自分の行為のために、上の人にまがその責任をとつたのだ。こういうことにならなければ、私は、こういう汚職とか行政上の不正行為を將來防止することにはならないと思ふ。それこそ私はこの公団の汚職事件に限らず、すべてそういうふうな、いわゆる政治的な責任といふものがやはり強く要請されなければいけないのではないか、こういうふうな考えでおるわけですか。この問題につきましては、まだ検察庁で調べておられて、どの程度まで発表するかわかりませんが、そういうことが明白になつた場合におけるやういふ監督上の責任については、一

体どういふふうにお考えになつておるか、これをお尋ねしたい。

○徳安政府委員 プロローカーの手によつて土地取得の手段にしておつたという行き方につきましては、私どもも、今度内容を聞きまして初めてわかつたわけでございますが、先ほど局長が申し上げましたように、三割くらいはそうした手段によつておつたものもあるようでございますけれども、あの事件以来は、私どもも嚴重に警告いたしましたして、そういうものを相手にする取引は、今後やらないという方針に切りかえて参りたいということを強く指導してございます。昨日も大阪に参りまして、ついでに大阪の支所の様子を聞いて参りましたが、大阪の支所あたりでは、全然プロローカーは相手としていないようであります、初めからそういう方法には出ていないという説明を聞きましては、あれども、東京ではどうしてああいうことをやったのか、私どももまことに遺憾千万であつたと思つたので、今後は、今申し上げましたような線に沿ひまして、再びこうした事件が起らないような処置をとりたい。従つて売買につきましても、十分直接地主に周知徹底させて、お互いに理解の上で、その間に無用の搾取者がいないような取引をさせるということに全面的に切りかえるように指導いたしたいと考えております。

なおたたいまのお説の問題でございますが、これは、ひとり刑事被告人となりました者の処置ばかりではなしに、もしこの事件の全貌が、上司にも当然責任を負わすべき道徳上の責任、こういうものを強く要請されるような事態でございますれば、決してこれを

見のがしてほつておくようなことはいたさない。これは、大臣もすでに十分当該関係者には忠告もしてございまして、私どもも、先ほど申し上げましたように、多少参りしたうわさも耳にいたしたもので、かつては調査を命じたこともありませうけれども、そういうことはないと報告を受けまして、その後日ならずしてその事件が起きたというふうなこともございまして、多少公団の中にもゆるみがあるのではないかと、そういうふうにも考えられますので、ただいまの事件の全貌がわかりましたら、その責任の所在等も十二分に検討いたしましたして、さらに責任の問題につきましても、決してこそくな方法でなしに、十二分に掘り下げて、再びこういうことがないように戒めをいたす手段を講じたいと考えております。

○塚本委員 関連して。ちよつと今の御意見ですけれども、今政務次官は、ほかの地方にはないようなお話でありますけれども、実は私どもも身近にそういうことを聞いておるわけでございまして、土地を取得する方法はいろいろあろうと思つておるけれども、たとえは私どもにこういうことを言つてきておる、公団にまともな売つたためには、よけいな土地でなければならぬのだ、従つてあの一番は千五百円だから、お前の方も千五百円にしてくれ、こんなことでもつて、プロローカーが個々の農家を渡り歩いておる。こういう実例は、私たちの近々に起つております。だから、それがどういふふうにかつておるのか、そういうことについて、詳細に私どもは検討はいたしておりませんけれども、こういうプロローカーの暗躍というものは、他の地方においても、

今政務次官はないといふふうな言明でありましたけれども、これはあやまちを防ぐ意味においても、全国的に私どものような事例はあるとみなさなければならぬのではないかと。私の町自身で、そういうことがごく最近行われたのですから、この点、御注意をこれからしていただきたいというところで、ちよつとその意見がございましたので、関連して申し上げておきます。

午後零時七分散会

○徳安政府委員 私どもも十分注意をいたします。

○堀川委員長 本日はこの程度にとどめ、次会は十三日午前十時から開会することとし、本日は、これにて散会いたします。