

第四十八回国会 建設委員會議 録 第十四号

昭和四十年四月二日(金曜日)
午前十時五十一分開議

出席委員

- 委員長 森山 欽司君
理事 正示啓次郎君 理事 廣瀬 正雄君
理事 福永 一臣君 理事 三池 信君
理事 井谷 正吉君 理事 岡本 隆一君
理事 西宮 弘君
理事 逢澤 寛君
理事 稻村左近四郎君
理事 木部 佳昭君
理事 佐藤 孝行君
理事 山本 幸雄君
理事 大原 亨君
理事 久保田鶴松君
理事 原 茂君

出席國務大臣

- 建設大臣 小山 長規君

出席政府委員

- 建設技官 尚 明君
(住宅局長)
自治事務官 柴田 護君
(財政局長)

委員外の出席者

- 大蔵事務官 宇佐美 勝君
(国有財産局総務課長)
厚生事務官 出原 孝夫君
(年金局資金課長)
専門員 熊本 政晴君

四月二日

委員中嶋英夫君辞任につき、この補欠として大原亨君が議長の名で委員に選任された。

委員大原亨君辞任につき、その補欠として中嶋英夫君が議長の名で委員に選任された。

本日の会議に付した案件

地方住宅供給公社法案(内閣提出第一一四号)

○森山委員長

これより会議を開きます。地方住宅供給公社法案を議題とし、審査を進めます。

前会に引き続き、質疑を続行いたします。大原亨君。

○大原委員 前回の委員会、住宅供給公社法案について審議をいたしておりました問題は、供給公社という一つの政策、法律案だけで、これが単なるサラリーマン住宅というふうな選挙対策になつたのではだめなんです。やはり総合的な住宅政策の中で、どのように供給公社の法律案を位置づけるか、こういう問題について議論を進めてきたわけであります。それで、前会の質問でなお残っている問題等を中心に、質問を続けていきたいと思います。

それで第一は、前会も質問いたしましたのですが、宅地政策であります。宅地政策については非常に問題がある。特に供給公社を実施する場合におきましては、三年ないし五年後に実際に住宅を供給するというところで、言うなれば、政府は法律上の約束を結ぶことになるわけであります。だから、その住宅をどのように確保するか、加入者に対してどのような信頼関係をつくっていくか、こういう問題があると思います。そこで、私ヨーロッパの例をいろいろ見たのですが、とにかく土地利用の問題で議論になつたわけですが、住宅についてあるいは工業用地等について、開発計画のない地域は、原則として建築を禁止してお

るわけであります。これは非常に小さい問題のようで大きな問題であります。区域外にやたらに安直な住宅がどんどん建っていくということが、非常に日本においても問題になっておるわけです。日本では全く逆であります。日本では、そういうふうに都市計画やその他規制のある区域以外は、自由にだれが家を建ててもよろしい、こういうふうにならざるを得ない、こういうことです。そのことが都市計画のやり直しとかいろいろあることで、非常に問題となつて、悪循環をいたしておると思ふのです。その一つの具体的な問題に入っていくわけですが、けさほどの新聞にも出ておるわけです。つまり私が指摘いたしました問題の一つとして、ここに明治不動産事件というものが出ておるわけであります。土地売買をめぐつて詐欺容疑事件が発生していることは、ずっと前から問題となつておつたわけですが、事件は本社社長まで取り調べられるということになつて、会社全体があけてプロローグ的な行為をしておるのではな

熾烈なる要求に対して、政府は何らこういう問題について保護の措置をとらぬということになつて、全く放任状態であるのかどうか、こういう点につきまして、ひとつ方針を明らかにしてもらいたい。

○尚政府委員

大都市周辺の土地需要が多いのに、つれまして、いま先生が御指摘になりましたような事件が、過去においても発生しがちでございまして、そこで、まず宅地建物等の取引につきまして、御承知のように、先年宅地建物取引業法というのをつくりまして、これによって、登録によつてその業者の資格をつくるということにいたしました。もしそういうものに違反をしますれば登録を取り消されるというような方針で、取り締まりをやっております。いま一つ、できます宅地そのものが、必ずしも十分下水や何かがなく、非常に粗悪なものが売られるというような事実にかんがみまして、昨年七月御審議いただきました、住宅地造成事業に関する法律というものを制定いたしました。これが、これによりますならば、都道府県が指定した地域内において宅地造成をいたします場合には、あらかじめ都道府県知事の許可を得なければならぬ、そして許可を得ずしてそういう仕事をいたしました者は、懲役または罰金の刑に処するといふふうにして、取り締まりの道を開いたわけですが、しかしながら、この住宅地造成事業に関する法律のほうは、東京都におきましてこの四月に地区を指定する、そのほか近畿圏及び千葉県等も、引き続き本年の六月くらいまでに相次いで地区を指定し、それによってその地区内で宅地造成事業を行なうところはすべて知事の認可にかかわつてくるといふふうになるわけで、ややおそきに失した感がございますが、今後は、できます宅地そのものは、買う方が、これは知事認可の宅地造成であるということを確かめ、またこの業者は宅地

建物取引業者として登録されたる人格の者であるかという点について、よく見きわめてお買ひになれば、そういう事故が減つてまいらうというふうに考へておるわけでありませう。

○大原委員 この明治不動産の事件は、これは必ずしも宅地ということではないわけですが、テレビその他の宣伝に出ているように、北海道へ、やれ箱根へと、こういうふうなことで宣伝になっておるわけですから、別荘とか——これは宅地ですけども、あるいは工場とかあるいはゴルフ場とか、いろいろなのが想定されると思うのです。つまり不動産売買だと思ふのです。たとえば「静岡のケースはこうだった」というふうな新聞にあるわけですが、「まず客に滋賀県びわ湖近くの土地をすすめた。ところが契約は成立せず、会社側は手付金を二倍返しした。この金にプラスさせて、伊東市の土地を買わせた。一年たったとき「いま処分すると、百万円ほどもうかる」ともちかけ、これを売った金額に、さらに二百五十万円をプラスさせて、ほかの土地をあっせんしていった。こういうふうにして、次から次へとぐるぐるとあっせんする中で、推定だけでも二億円以上の詐欺事件が発生している、こういうことですね。こういうことが、私は宅地についての問題と一緒に、土地利用の問題だと思ふのです。土地利用全体の問題であると思ふのです。こういう不動産、宅地——宅地を中心にするのだけれども、投機的な対象というところもあるわけですが、そういうことを全体として、やっぱり国民が安心できるように、そういう立場で規制する方法は今日はないのか。もうちょっといまの宅地の範囲を、この際のことですから、これに関連をして、範囲を広げてひとつ質問をいたしたい。全然これは野放しにあるのか。

○尚政府委員 いまの詐欺行為の中身がよくわかりませぬけれども、宅地建物取引業法におきましては「重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為」それから「不当に高額報酬を要求する行為」等を行ないまし

た宅地建物の取引業者につきましては、一年以下の懲役もしくは十万円以下の罰金にせしめるような罰則がきかされることになっております。したがって、この事件の内容は、やがて取り調べられていろいろの問題になると思ひますが、法律的には、一応かなり嚴重に、そういう不実の行為ができないように取り締まるという形をとっております。

それから先ほど私ちょっと間違ひまして、宅地建物取引業法の業者は登録と申しましたが、昨年改正いたしまして、免許制に切りかえまして。

○大原委員 つまり、こういう場合には、業者自体を取り締まる、こういうことが、一つは国民がやはり信頼することになると思ふのです。不安がなくならないと思ふのです。だから、業者に対する取り締まりは、建設省としてはできないのか、刑事上の問題になるだけであるのかどうか、いまの点で、免許を取り消すというふうなことに、実際にこれは発展するかどうか、この点についてひとつ。

○尚政府委員 宅地建物取引業法は建設省で所管しておりますので、いまのような不正事件をなくすように、この業法のきびしい執行をいたしまして、ただいまのような事項につきまして、行政処分を行なうということが出来ます。それを励行いたしたいと考へる次第であります。

○大原委員 いろいろな利害関係や従業員等の関係もあると思ふのですが、しかし特に行政官庁に要請したい点は、世に上いわれるところによると、そういう相当大きな取引機関、ブローカーといふものと政治的な関係が云々されることが多いわけでありませう。ですから、この点についてはきちっとけじめをつけて、行政上の措置をすべきものについて措置をする、こういうことをやらないと、現に泣き寝入りしておる人がたくさんあるわけですから、こういう問題はやまなないのではないかと思ふわけですが、単に処分するだけでは問題ではないが、国民が安心できるような制度をつくる

ことも必要であるけれども、これは大臣にお聞きしたいのですが、この問題については、厳正な態度で処理すべきではないかと思ふのですが、いかがですか。

○小山国務大臣 お話のように、せつかくこういう法律があるのでありますから、これを厳正に執行したいと思つておるわけでありませう。

○大原委員 いままで、こんなことは、この問題に關係して新聞にはしばしば出たのです。今度は本社の社長が取り調べを受けるということで、大きな問題になったわけですが、しかしなかなか売買の關係で、たとえば登記をすれば税金がかかるというふうな問題等があつて、口車に乗せられて、次から次へと深みに落ち込む、こういうことになつております。したがつて、こういうことに至るまでの過程——数億円の損害をかけるようなそういうことの前の過程で、行政上の指導ができればならぬ。なかなかそれは決断が要することであるし、あるいは姿勢をきちんとしてやるべきである。こういう問題がどたんばにきて、刑事問題になつて初めて行政問題が發動するといふふうなことではないのか。この問題は——これは本問題だけが問題ではありませんから申し上げるのですが、特にそういう関係者の利益を守るために、業者に対する監督を嚴重にしてもらいたい。この点について、もう一ぺん大臣のほうから。

○小山国務大臣 私、まだ立ち入り検査ができるかどうかの点がまぶらかでありませぬので、あとで調べて申し上げますが、立ち入り検査ができるのであれば、当然に事前の予防ができるわけですが、ただ不正事実が確定してからという法律になつておりますと、この点が事後処理になりますので、その辺を少し確かめまして、御返事申し上げます。

○大原委員 たとえばこういうことであります。その土地をいろいろな目的で買った人が、これが安心かどうかということについて疑念があれば、行政官庁に問題を提起した場合においては、行政

官庁は直ちにその立場を保護するような、安心できるような調査なり監督ができるというルールが確立してくれば、私は、こういう問題は一面においては防ぐことができるのではないかと思ふ。そういう点、十分これは留意をしていただきたいと思ひます。

それから、この前の議論の中で、地価の安定という問題についていろいろと議論いたしたわけでありませう。そこで、宅地政策がない、その前提は土地の利用計画である、こういうことの議論の中から、空閑地税の問題とか、いろいろの問題を議論いたしました。こういう問題については、住宅政策の一環として、次の国会くらいまでにはきちつと方針を出したい、こういうことであります。そこで、私はいろいろ考へてみて、問題があるのは、土地が投機の対象になるというふうなことを防ぐ方法については、事務当局でもいろいろ議論がされておると思ふのであります。土地が投機の対象になるといふことは、たとえば物価が上がる、株が下がる。銀行へ貯金しておいても、銀行の利子よりも物価のほうが上がつておる。株を買えば、株で大損する、いわゆる自分のへそくり金で買つておる者は大損して、大損害を受ける。そういうことで、換物思想、つまり宝石とか土地に手を出す、こういうことでもあります。これは政府の政策全体の問題であります。そういう問題はともかくとして、土地が投機の対象にならないようないか。こういう問題について、建設省のほうで、もし議論をされておるその考へがあれば、これをひとつこの際明らかにしてもいい。これは、ドイツやフランスやイタリアとか北欧とかデンマークなんかをずっと調べてみたのです。そうすると、日本のように、べらぼうに土地も上がつていないし、宅地も上がつていない。その上に、投機の対象にならないようになっておる。これは買ったつて、そうべらぼうなもうけというものはなくなつておるわけですが、大体そういう常識になつておるわけです。だから、私

は土地を投機の対象にするということになると、やはりブローカーが入り、あるいは不当利得をする者がおり、それを期待をする者がおり、あるいは政治との関係も出てくる。そうすると、一たん問題がそういうところまでいきますと、制度自体の改善ができないのではないかと、悪循環するのではないかと、そういうことで、私は土地を投機の対象にしないということのために、どういう政策をやったらよろしいか、こういう点について、きちっとした考えを立てないと、こういう明治不動産のような問題を抜本的に肅正することはできないのではないかと、こう思うわけであります。

○小山国務大臣 土地が投機の対象になって、そのために地価が上がったりすることは、確かに望ましくないことなのであります。ただ、自由なる投資を認めておる経済社会において、土地だけに限って、その売買を厳正に統制することができるとかどうかという問題は、確かにあります。いま地価の問題で一番やっかいな問題は、一体土地の時価というものは何だかという点が、われわれが一番苦心をするところなのであります。いま土地の公示制度とか鑑定評価の制度というものをつくっておりますが、まだ十分な活用を見ていないわけでありまして、その面あたりから切り開いていきたい。鑑定制度を縦横に駆使するとか、あるいは公示の制度を行政の運用の中に入れていくとか、そういうものをどのような方法で持っていくか、一番うまくいくかどうかという点は、いま私、審議会などについている諸君をしながら、議論をしてみたい、検討してもらっておることなんでしょうが、まだ、これならばという名案が浮かばないのが実情であります。

○大原委員 これは非常に総合的な問題ですけれども、私は簡単に申し上げているから何ですが、しかし、大体西欧の諸国では、私が調べた範囲においては、そういう問題はないわけですね。

○小山国務大臣 この問題は、確かに西欧と日本との風習の違いからくる点があると思うのであります。たとえば、外国では、一定の都市計画のあ

るところでなければ、住宅を建てても、ガスも引かせません、水道も下水道も引かせません、こういう制度をとっているところがあるわけなんです。日本の場合には、土地が安ければ、ガスがなくても、水道がなくてもけっこうです。プロパンを入れましょう、あるいは下水道がなければ、吸い込み式のものでも自分で引きます、水道はなくても、自分で井戸を掘ります。こういうような習慣のあるところでは、いまの西欧式のように、ガスも引きません、下水道も引きませんと言っても、そこに住宅を建てること、あるいは工場を建てることをちゅうちょしようという気にはならない。かえってそういうところのほうが土地が安いからといって、そっちへ行つて、自分でやろうということになる。総合的に考えてみると、非常に高いものになるにかかわらず、地価自体が安いから、そこへ行こうじやないかということ、かえって乱雑な市街地ができ上がるというのが日本の実情なんです。

○大原委員 この前も議論したのであります。土地利用の問題、それから公の立場の規制の問題、つまり西欧諸国その他、問題を解決しているところは、国が計画として許可していないところには、家を建てることのできないようになっている、そういうふうな規制されておるわけですね。だからこういう問題は起きないのです。しかし、日本ではそうではないに、区域以外のところに自由に建てるということで、無計画な悪循環があるわけ

です。だから、私は、たとえば子供は、自由主義であろうと何であろうと、国の子であるということ、で、児童手当を出す、社会保障の対象とする。土地がほんとうに国民の生活安定、住のために必要だということになれば、これは資本主義であろうと社会主義であろうと、国の立場に立って、あるいは国民の立場に立って規制していく、こういうことに踏み切らないと、こういう悪循環というものはいつまでも根を断つことはできない、こう思うのです。この点について、私はこの前も議論いたしました。もう一度、この問題に関連して、大臣の所信を記録にとどめてもらいたい。

○小山国務大臣 この宅地の問題、地価の問題を解決するときに、土地利用計画というものが前提になるということ、おっしゃるとおり間違いないと思うのでございます。

そこで、この間の委員会でも申し上げましたが、土地利用計画を何とか定めてみようじやないかということで、いま学者の先生方にもお願いして、検討してもらっております。ただ、一番やっかいな問題は、土地利用計画を定めて、これは農地である、絶対住宅地、工場地にはしてはいけないということにしなければならぬわけでありまして、その境界を一体どうするか。農業の生産力の問題、農地として保存したいという限界とのぶつかりを一体どう調整しようかという問題がありまして、これは建設省の考え単独でいけないう面がありますから、われわれのほうで基本方針をきめまして、政府全体としてこれを取り上げてもらって、現内閣はこれの方針で行くんだ、だから各省はこれに協力しようということに持っていきたいということ、いまその基礎固めの議論をしているところでありまして、もうしばらく時間をおかし願いたい。

○大原委員 金融公庫の住宅を見ましたら、頭金というものがあつて、資料を出しても、らったのであります。実際には頭金ではなしに、からだ金で、半分以上は自己負担になつて

おる、こういうふうな実情です。そのもととは何かという、宅地の高騰です。住宅供給公社を見ましてもそうですが、三年五年後の——三年五年して、三年五年後のことでありますから、相当大きな宅地政策を要するわけです。宅地の価格が安定していかないといけないから、そういう需要が起きているということになると、何らかの公的な規制がないと、かえって今日の住宅団地のように、土地の値段を上げていくということになっていくと思ふのです。ですから、この問題については、責任を持ってこういう政策をきちんとしないと、住宅供給公社をつくっても、そういうトラブルだけで——これは頭金の制度がないわけですから、積み立て金ですから、問題が起きますのではないかと。これは私は考えてもらいたいと思う。この問題は非常に重要な問題で、具体的に法律に即して、またあとで私は議論をいたします。

それからこの前議論いたしました点で、さらに足りない点の第二の問題は、住宅政策の責任体制が政府において確立していない。住宅省ということとはともかくといたしまして、大体総合的に住宅について責任を持って計画を立てるのは——たとえば所得増進政策では一千万戸、それから昭和三十九年から実施した昭和三十八年の一世帯一住宅、あるいは中期経済計画では五百万戸の計画、こういうふうなものが出ておるわけです。こういう計画をつくりましても、この中身が第一問題ですが、これはまた後に議論するといつたしまして、これはどこが責任を持って総合的な住宅政策を進めるのか、こういうことですね。これは、答えはもう大体想像できるわけですね。これは、答は、このことは、行政機関、窓口がばらばらである。このことは、土地を買いあさつてつり上げたり、いろいろの相互間のバランスにおいて矛盾がある。あるいは政策全体の中で、住宅政策はどこの必要が多くて、そしてこれを満たしていくのか、こういう政策の重点、体系も立たない。したがって、建設省を二分して住宅省くらい設けてもいいような問題です。道路その他については、五カ年計画

おります。なお、これらの数は、大体におきまして前年から特にふやしておりませんが、前年並み程度でやっているわけでございますが、御指摘のようにILOの勧告もあって、社宅制度というものを漸減していくということは、私どもとしても方向としては考えている次第でございますが、御承知のように、今日の大都市の住宅の逼迫状況というものは、諸外国に比べて問題にならないくらいわが国特有の非常に激しい状況でございますので、やはり企業者もその資金の一端をなすって、労働者の住宅の安定のために責任の一端を負っていくということが行なわれておりますし、またその制度をある程度活用していかねければ、住宅安定はやはり現行制度をある程度続けていかなければならないのではないかとこのように考えております。ただ最近におきまして、企業者の側も労働者の側も、同じ社宅建設の資金が出るならば、その資金を何らかの仕組みにおいて研究をいたしました、持ち家のほうになるような方式に仕組めないかというふうな要望も少しずつ出てまいっておりますので、私どもの今後の研究課題として、そのように企業者の資金あるいは労働者の積み立て金を活用いたしまして、いま申しましたように、社宅というものはある程度は今後も続けていかなければなりません、その一部について、次第にそれが持ち家のようになっていくように、その資金が活用できる道はないかということを、いま鋭意研究中でございます。

○大原委員 これは、日本の内閣においては大臣がしばしばかわる、一年間ごとにかわるという制度のようであると思うのです。こういう社会保障とか住宅などというふうな、じみちで必要な政策が一貫してできないのは、私は一つはそれがあると思うのです。そうすると役所のほうは、役人はやりの責任のたれになつてしまふわけだ。大臣がかわるのだから、どうせこれはあまり思い切ったことも責任があることもやるまい、こういうことになるわけですよ。それだから、給与住宅でも抜

本的に改善しなければならぬ。こんなものは国際常識からいうてないのです。会社をやめる、公共企業をやめたら、その住宅を出ていかなければならぬというふうな、そういう住宅政策はないわけですか。それから、そういう政治全体の姿勢の問題があると思うのであります。これは自民党の皆さん方見えておるので、大臣を選挙に役立てる人もあるかもしれないけれども、政策を推進することが大切だ。せつかく勉強してなれたかと思うと、大臣がかわるといふようなことではいけない。いままでやったことについて、私は責任は追及しますよ。この前ときよう御答弁になっておることについて、責任を持つてもらうけれども、しかしやはり何と言ったって、事情がわからぬことには事態が進まない。お役所のほうも先ほど言つたようなことではないか、こういうふうな思ふわけですよ。給与住宅だつて、国の財政投融資が使われておる。こんな金が使われておるわけですよ。だからその金をどう使うかということですよ。どういふ条件の中でどう使つていくかということが、政策でございます。厚生省、見えておると思うのですが、年金福祉事業団の中で、いわゆる社宅、給与住宅に出しておるそういう金の現状は、大体どういふふうになっておりますか。

○出原説明員 年金福祉事業団で住宅に出しております融資のワケといたしましては、三十七年度から申し上げますと、三十七年度七十億、三十八年度百億、三十九年度百五十二億、昭和四十年年度は二百三十五億を見込んでおります。

○大原委員 つまり、住宅金融公庫を見まして、それから住宅公団を見まして、年金福祉事業団の給与住宅を見まして、だんだんふえておるわけですよ。こんな漫然たる——口ではILOの住宅勧告を尊重するといふようなことを言つておるが、これはなかなか実績が上がつていないだけではないに、ふえておる。やはりそういうウェイトを多くするよりも、公営住宅等を中心とした、あるいは長期低利の、金融公庫の頭金が半分にも

なるような、頭でなくて胴体金になるような、からだ金、そういうふうなものにひずんできておるわけですよ。だから私は、そういう本来の国民の需要にこたえるような政策を重点にするような、そういう基本法なり大きな政策の中で、持ち家の問題も、所得の階層に応じて立てていくべきではないか、そういう総合政策が欠如しているのではないか、その問題を指摘しておくに、その対策ですが、その対策は、いまの給与住宅を持ち家にしていって、分譲していき、いままでの家賃を、分割払いで所有権を移転していく、こういうことの方針と一緒に、当初建設省が案を立てておつたという話もあるけれども、事業者も労働者も金を出し、国も財政投融資等を出して、住宅の協同組合等をつくっていく、協同組合住宅にまいていく、そうすれば、みんなの力で、その職場において働いている場合においても、その以降においては、逐次所有権が確保できるようにするのではないかと。私は、住宅についての協同組合の問題と、この分譲持ち家の問題とともに、そういう政策を立てていって、だんだんと国民的な要求に従つて、——大きな企業等においては、当面労使ともにそういう要求をしている。そういうことに従つて、漫然とふえていく政策というものを、本来の住宅政策に切りかえていくような、そういう方向づけを、住宅政策の中ですべきではないか、私は、二つの住宅協同組合と、いまお話しになりました持ち家分譲、こういう政策を取り入れて、大きくこの政策を変えていく必要があるのではないかと、こういう点を指摘いたしまして、見解をお聞きしたいと思ひます。

○小山国務大臣 私どもも、借家よりも本人の所有の家に変わるという点のほうは非常に望ましい政策であるという点を強調しまして、その意味でも、今度の住宅供給公社という案を提案したわけでありまして。ただ人によりましては——自分のものに家があるためには、要するに分譲代金を払わなければならぬわけでありまして、その分譲代金の期限が、いまの金融情勢からいふと、そう長い期

限を、政府の場合は別でありますけれども、予定できない点がありまして、分譲住宅一本にしぼりますと、月々非常に高い支払いをしなければならぬという面が一つあるわけでありまして。給与とかあるいは賃貸住宅にいたしますと、償還年限を非常に長く見ることに、安い家賃でやることでございますけれども、分譲代金となりますと、その点がうまくいかない面があります。したがって、低所得者の場合には、いきなり分譲に持つていくことは、かえつて本人たちの負担をふやしていくのではないかとこの面があらますので、償還期限、金利、そういう面から考えて、この点は輕輕にいきなり、賃貸よりも持ち家分譲のほうがいんだというふうには言いきれない面がありますことを、御了承願ひたいと思ひます。

○大原委員 自治省の柴田財政局長が急いでおられるから、先に三つ質問いたします。

公営住宅についていま御答弁があつたのですが、公営住宅の中で、いわゆる自治体の超過負担はどのようになつておるかというところが一つ。それから、公営住宅政策を進める上において、その超過負担を解消する政策、起債のワケ、その他の問題で、強い要求が自治体からあつたわけでありまして、こういう問題についてどのような考えを持つておるか、という点が第二点。

第三点は、住宅供給公社というこの法律案について、住宅政策上はともかくとして、自治体として、この問題に対してどういふ意見を持つておられたか。これについて、意見があれば、建設大臣はおられるけれども、遠慮は要りませんか、ずばり反対なら反対といふふうになつておるわけですから、ひとつ自治省のほうから見解を聞かせていただきたい。

○柴田政府委員 公営住宅の超過負担でございますが、正確な計算ではございませんけれども、昭和三十八年度の実態につきまして、府県並びに市町村について、市町村は抽出、府県は悉皆でございますが、超過負担の実態を調べて、これを基礎にいたしまして、三十九年度の超過負担額を

推計いたしますと、公営住宅につきまして約二百五十億程度になると推定されます。これはつまり補助金とこれに見合います部分を越えた部分でございますので、純粋に言いますと、補助金につきますれば、二百五十億円について、これに補助率をかけたものが、この形の上では補助金の不足分ということに一応なります。しかし、この二百五十億の中には敷地関係のものが相当部分含まれておると私も推定をいたしておるわけでございませう。で、公営住宅の建設事業につきましては、地方債によりまして、その裏負担を見ておるわけでございませうが、その地方債の充当率が十分ではございませう。そこで年々この充当率を引き上げるべく、大蔵省とは衝折を續けてまいったわけでございませうが、資金のワケ等がございましてまだ十分ではございませう。つまり、全体といたしましては、地方負担のたしか四割前後のものしか充当しておりませう。それでも、従来から比べますれば相当大幅に上げておりますけれども、なお私どもは目的といたしましては、公営住宅の持つ性格からいいますならば、地方負担分についてほぼ一〇〇%近い充当率を目標とすべきものと考えているわけでございませう。しかしながら、現状は、御説明申し上げましたような事情でございまして、なおこの点につきましては将来とも努力してまいりたいと思っております。

なお、住宅の超過負担が出てまいります原因等につきましては、敷地関係の問題が最もございませう。しかしながら、単価自体につきましても、地域的には若干問題があるわけでございまして、したがってそれらの点につきましては、主務省である建設省、並びに大蔵省に對しましては、毎年この是正方について強く要請をいたしておるわけでございませう。実際問題といたしましては、毎年徐々に直っておりますけれども、なお必ずしも十分というところまでまいっておりませう。それから、住宅供給公社の問題につきましても、おそらくは、この法案ができました過程におきまして、いろいろございまして問題を背景に置いて

てのお尋ねかと思ひますけれども、両省間でいろいろ調整いたしました結果、御審議願っておりましますような法案において落ちついたわけでございませう。私も、この法案のねらいとするところにつきまして、別にとかく言うわけではございませう。問題は、中途はんば形においてこの事業が行なわれることをおそれるわけでございませう。そういう意味で心配をいたしまして、ちゃんとした軌道に乗った形においてこの事業が進みますようにならうということから、いろいろ御意見を申し上げ、折衝を重ねたわけでございまして、結果的には、御審議願っておるような形におきまして調整がついた、こういう形になっております。

○大原委員 いまお話しのように、公営住宅でも、起債のワケもくれないし、財政上の措置も十分でない。そういう中で、将来何ら基準財政需要額に算入をして交付税の対象になるというふうなこともなしに、地方自治体の費用の持ち出しもある。さらに住宅供給公社で金融公庫のワケ内の二万五千戸の分譲住宅の中で二万戸やるわけですが、結局設立のための資本金あるいは運営費あるいは地価の変動その他によつて、いまだ公営住宅で出ておると同じようなしわ寄せを受ける可能性はあるのではないかと。いま一応は落ちついたけれども、この運営いかんによつては、そういう地方自治体の財政に対するしわ寄せが起きてくるのではないかと。こういう点に對して、自治省としてはどういふ責任のある見解を持っておられますか。

○柴田政府委員 お話の点を私も非常に心配をいたしましたわけでございませう。一昨年でしたか、早川自治大臣のころから、私も似たしたしましては、住宅について、地方の行ないが単独事業も含めまして、持ち家政策というものが不足しておるから、持ち家政策というものに重点を置いてほしいということ、自治省としては念願いたしておったわけでございませう。したがって、この構想につきましては、そういう意味におきましては、非常に賛同するのでありますけれども、御指摘の

点を非常に憂慮したわけでございませう。したがって、この法案が建設省において立案されましたときも、非常に心配いたしました。いろいろ折衝いたしましたわけでございませう。実際問題といたしましては、出資を地方団体が行なうわけでございませう。で、その出資者たる立場において、この住宅供給公社のいろいろな意味合いにおきます結果というものが、出資者たる地方団体には返ってくるおそれがあるわけでありませう。したがって、出資いたしました場合には、財源措置をしてやらなければならぬ、結果的には財源措置をしてやらなければならぬ、自自治大臣の承認を要するということにいたしましたわけでございませう。したがって、その際において、住宅供給公社の運営その他の計画等につきましても、建設当局と十分相談をいたしまして、供給公社の業務運営の結果、不測の事態が起らないように、十分注意してまいりたいと思ひます。

○大原委員 公営住宅にいたしても、いままの歴史を見ますと、標準建設費で済んだ時代があるわけですね。それで、おつりがあるとは言わなければ、家財道具まで買える時代があった。いまは半分ぐらいいつりなつた。宅地問題等いろいろ問題があつたけれども、これもキャッチフレーズだけで出たしまして、中身は十分やらぬで、いまお話しのように中途はんば形になつて、地方の自治体にしわ寄せがくるおそれがある。この問題については、法案が最終段階にくるまでに、なお十分審議をされたいと思ひますが、私も別な角度から十分資料をとつて、審議を進めたいと思ひます。

そこで、質問を續けてまいりますが、協同組合住宅で言つたことについては、大臣からはお答えがなかつた。つまり社宅、給与住宅を、事業主も労働者側もあるいは国家資金も入れて、あるいは国の助成措置もして、協同組合住宅に転換する道を開くべきではないか。今日までいろいろなくふうをしてやつてきたと思うのですが、ここに一つの目安として、労働金庫を中心としている労住

協があるわけですね。一つの例があるわけですね。労住協は、私は予算委員会でも質問をいたしたのですが、その実績は相当なものであります。これは住宅供給公社と競合する面があるから、逐次質問していくのですが、相当の実績を持つておると私は思ふのです。労働金庫は、この労住協のために、増改築等を入れましたならば一千億に近い自己資金を出しておるわけですね。それから建築戸数からいまして、相当の実績があるわけですね。この点について、どういふ評価をされておるかという点を私は聞きたい。住宅協同組合の問題に関連して、労働者住宅協会、労働者住宅協同組合等、名前はいろいろ違ふものもあるけれども、協同組合事業を通してやつておる。結局公庫や事業団等のワケもつておりますけれども、自己資金も出してやつておるわけでありませう。外国の例を見ても、民間住宅といふのは、外国の例を見ても、民間住宅のウェットが非常に高い。民間住宅といふのは、自然発生的な野放しの民間住宅です。しかし政府の施策の中における民間住宅といふのは、こういうものではないかと思ひます。給与住宅にいたしても、社宅等にいたしても、協同組合住宅に転換をして、そういう資金源についてもあらゆるくふうをするならば、私は、外国の例を見ても、非常に大きな実績をあげ得るのではないかと。労住協に對する評価、これからの考え方、こういうものにつきまして、ひとつお答えをいただきたい。

○尚政府委員 労働者住宅協会がございまして、その会員と労働金庫等のバックによりまして、さらに政府の資金として公庫融資あるいは厚生年金還元融資等を利用して、住宅建設をやつておられることは、私もよく承知しております。これらの仕事は逐年伸びつつあることも承知をいたしております。したがって、私ども、かりに住宅供給公社におきまして今度分譲住宅をやるにつきますと、このことのために、決して労働者住宅協会の発展が阻害されないように、たとえば、

毎年労働者住宅協会には、公庫融資の一定のワツ
といひます。割り当てをいたしておりますが、
それにつきましても、前年に比べ、さらに御要望
に應じて、ふやしてまいりたいというふうに考え
ております。

○大原委員 住宅金融公庫の中から出ている分譲
住宅が、今回の住宅供給公社を入れたら三つあ
るわけがあります。その一つに地方公共団体がや
る分譲住宅がある。これは末端の機構はそれぞれ
違うわけですが、もう一つは、労務協などのような
自主的な非営利事業団体に対して、一部ですが、
流れておるお金があるわけでありまして、それから
もう一つは、今度法律案が出ておるの、住宅供
給公社から流れて、分譲住宅、持ち家ができてい
く道があるわけですが、ここだけをとってみても
も、この三つがあるわけですが、その標準建設費を
一応はじくわけですが、この三つのやり方につい
て、標準建設費は差別があるのかないのか、住宅
供給公社において特に優遇しておるそういう措置
があるのかどうか、こういう点を含めまして、お
答えしていただきたい。

○尚政府委員 ただいま御指摘のように、大きく
分類いたしますならば三つ、もしくはこれに若干
電鉄等が分譲住宅等をやっているのに対して公庫
が計画を立てる上で認めているもの、ございませ
ん、四つとも言えると思いますが、これらの間に
に、たとえば同じ構造のものについて、融資金額
の差を設けるかというお話でございしますが、従来
までは全然差はございせんでしたが、今回これ
から労働者分譲住宅制度を拡充して、おおよそ二
割程度を積み立てましたら、さらに頭金を原則的
にはそれほど追加しないで持ち家を供給できるよ
うにということにいたしますと、御指摘のよう
に、実際問題として、従来より融資の金額がある
程度上げなければならぬということになります。
それにつきましても、今回大蔵省も融資率の引き
上げ等をお認めくださいましたので、ある程度の
可能性ができたわけですが、そこで、私どももいま考
えておりますのは、こういうふうにいたしたい

いかと思っております。この労働者分譲住宅とし
て供給する住宅は、今日の社会情勢から見まし
て、たとえば二十数坪の家というふうなことはと
てもできませんので、三室のおおむね十五坪から
十八坪ぐらいで、土地の利用もこの程度というこ
とで、いわゆる分譲住宅に二種類あるとするなら
ば、普及版分譲住宅というふうな形において、一
般の労働者が今日あるいはこれから近い将来に取
得するにふさわしい住宅、かつそれに対して割賦
金も相応のお金で払えるというふうな労働者分譲
住宅というものは、面積及びその土地利用等につ
いてある程度制限を設けて、それ以上大きな
ものは、在来のような普通の分譲住宅という考え
方で、特にいまの融資等については率がある程度
下がってもやむを得ない。すなわち一定の三室の
十五坪から十七坪ぐらいまでの家で、労働者にふ
さわしいような、いわゆる普及版分譲住宅をつ
くっていただくところにおいては、構造はすべか同
じ、構造が同じであれば融資は同じようにいたし
ていくというふうに考えております。

○大原委員 融資率は十五ないし十七坪の場合に
おいては同じように扱う、こういうお答えであり
ます。
それから、標準建設費をはじかないと建築の予
算額が出てこないと思うのです。標準建設費は同
じようにするのですか。
○尚政府委員 標準建設費はいずれもやはり同じ
にして、これは年度の初めに事業の主体にはわか
るようになります。

○大原委員 それを進めての具体的な問題はまた
あとということにいたしまして、いま労務協の問題
について、質問しておたわけですが、つまり
日本の住宅政策の基本をきめる中で、最近のこと
ですから、中期経済計画にとってみますと、その
中では民間住宅というのは大体どのくらいを占め
るのですか。
○尚政府委員 たとえば中期経済計画では、三十
九年から四十三年の五カ年に五百万戸以上の住
宅、そのうち政府が二百万戸以上という計画にい

たしております。したがって、民間はおおむ
ね六割である三百万戸という推算をいたしておる
わけでありまして、
○大原委員 そうしますと、民間住宅に對しまし
て、私はちょっと勉強不足なんです、政府はど
のような責任を持つのですか。

○尚政府委員 民間住宅の推進につきましては、
ただいまのところ、租税の減免においてこれが建
てやすくできるようにしております。すなわち、
一定金額以内の住宅、あるいは一定規模以内の住
宅、あるいは一定規模以内の土地利用につきまし
ては、各種の税において減免措置が講ぜられてい
るわけでございます。
○大原委員 ヨーロッパの例を見ますと、七
割から九割近くまでは政府の施策住宅、たとえばフ
ランスでもイタリヤでも一割というたまたまいな
利子で、しかも非常に長期の融資をやっているわ
けです。だから民間住宅というのは、税金でちょっ
ぴりまけるというのではなしに、融資やその他に
おいてもやはり組織的な政策をやつて、そして狭
隘な住宅がどんどんできるというふうなことを規
制しない、これは民間住宅ということにならぬ
のじゃないですか。それから家賃についても全然
規制がないというふうな住宅政策というもので
は、国民とは縁のない、または国民がこれに對し
て納得しない、そういう政策じゃないですかね。
租税の面だけでやるというふうな政策は、ほんと
うに自然発生的に、必要な者がたまたま大工で家
建てていくというこゝとでも認めることであつ
て、スラム化を促進するのじゃないですか。町を
見てみましたら、バラックや、耐火性にいたしま
してもほんとうに安直のやつがどんどんできてい
るから、これは二十年後、三十年後にはすぐスラ
ム化するわけですね。民間住宅に対する施策がな
いのにはスローガンだけあげるといふのは、これは
私は政策にならぬと思いますが、大臣いかがで
すか。

○小山國務大臣 私どもが政府施策住宅と言いま
すときには、いわゆる租税を使つたり、あるいは
財政投融資資金を使うのは政府施策住宅というの
でありまして、民間の住宅でありましても、公庫の
資金を使う場合には政府施策住宅として取り扱う
わけでありまして、いまお話しした部分は、要するに
政府の施策住宅、いわゆる政府の資金が少くないた
めに民間がほとんど無計画に住宅をつくっていく
じゃないかという御批判であると思うのであり
ますが、その点は、私どもでもできるだけ政府の施
策住宅をふやしていきたいということをやつてお
るわけでありまして、そのために公営住宅や公団
住宅の制度をつくつておるわけですが、ただ資金
の面がそう無制限に出てこない。租税にいたしま
しても、無制限に租税を住宅だけに振り向けるわ
けにいかない事情は御承知のとおり。また資金に
いたしましても、国民の貯蓄します部分、特に政
府の財政投融資として使える部分は、年間の増加
率というものはそう無制限にふえるわけではあり
ませんから、おのずから制限がある。それをどの
ようにして住宅に向けていくかというところなん
でありますから、したがって、その点では、毎年
公営住宅をふやしたり、あるいは財政投融資資金
の金額をふやしたり、そして住宅金融公庫あるいは
日本住宅公団からするところの住宅の戸数をふや
していくという点で努力しておりますし、特に
四十年度では、従来と比べて相当たくさん戸数
をつくることにいたしました。住宅政策に大きな
重点を置いた予算を組んだという点は、御了承願
えらうと思つております。

○大原委員 いま局長が答弁されましたが、中期
経済計画で、五百万戸以上と言つておるわけ
です。しかしその中で二百万戸が政府施策住宅なん
です。あとの三百万戸は民間です。そんな政策と
いうものは先進国ではないわけですか。これは半分
以下でしょう。だから、そういう政策の中で、住
宅供給公社というアドバンスを上げる。これは
位置づけとしてはどうか、こういう点と、時期的
に、住宅をつくる際に、個々ばらばらにつくるよ
りも、住宅建設について、農業や中小企業でやつ
ておる共同化方式をとつて、一方においては規制

をしなから一方においては助成をしていく、こういう政策を民間住宅の政策の分野において進めていかなければ、住宅政策の基本をつくつたて、全く政策の前進にならぬのじゃないか、そういう方針を私は問題としてあげておるわけです。したがって、これは、住宅供給公社は労住協や協同組合方式の住宅と似た面があるわけです。外国の例を見ると、協同組合方式に似た面がある。そういう点で、公的な性格を持たせながら、規制もするが、助成もしていくというふうな政策があつて、初めて、私は住宅政策としては前進をするのではないか、こういうふうな問題に關しては思ふわけですが、大臣いかがですか。

○小山国務大臣 そういふ意味ならば、労働者住宅協会に對しましては、いま現にこれらの組合の方々がそういう協会をつくつておられて、そして集團住宅をつくつてやうていこうということに對しましては、公庫の資金割りで當てをいたしてありますことは、先ほど局長が申し上げたように、これは援助しておるわけです。したがって、その部分に關する限りは、これは政府施策住宅になるわけです。ただ、これがどうして一体よけい割り當てできないかという点は、全体の公庫資金の割りで當ての問題になつてくるのでありますが、一つにはまた、協会自体の加入脱退は一体どうなつておるのか。特にこれは住宅などをつくり出す場合は、退職金という問題がありましようけれども、分譲住宅をつくり出すと、今度は会社をやめたあとの責任は一体だれが持つのか、だれが保証するのかというやうな問題があつて、大きく發展しないのじゃないかという面があるのじゃないかと思ひます。それで、そういう面がありますけれども、これは先ほど局長が申し上げておられますように、公庫資金のワタの中で、われわれはできるだけの資金の援助はいたしております、こう申し上げておるわけでありませう。

○大原委員 私の言ふのは、税制上だけでなしに、民間の建築に對して、金融上その他のできる限りの助成措置をしなから、そしてスラム化しないよ

うな、非人道的でない、健康で文化的な住宅をつくるやうな政策を進めるべきではないか。それは供給住宅に關しても、協同組合住宅に關連して、こういう問題を考えるべきではないか、こういう問題を私は提起しているわけなんです。だから、労住協だけにこだわつて問題にしておるのではない。人的にも金銭的にも能力の限界がある。私はそういう広い意味において、民間住宅に對して、政府は税制上だけでなしに、そういう制度上も、協同組合法等をつくつて、これは民法上の關係その他も、公共用地その他の面においても、やるべきではないか、こういうことを私は申し上げておるのではありません。この点について大臣どうですか。

○小山国務大臣 その点はこうじゃないでしょうか。いま政府住宅というときに、先ほど申し上げましたように、資金の面からいへば、住宅公庫が金を貸してあげて、そうしてやる部分については、共同住宅にしなければならぬというふうな指導方針はとれるわけです。ところが、民間が、公庫の資金でなしに、あるいは生命保険の金を使う、信託会社の金を使う、あるいは銀行の金を使うといふときには、それを集團住宅にしなければいかぬとか、防災建築にしなければいかぬといふことは、別の建築基準の問題として規制するのであつて、資金の面からの規制はできないわけなんです。そういうふうな御了解願ひたいと思ひます。

○大原委員 厚生年金とか国民年金などは、言へば、相当部分は拠出者のものです。掛け金をかけた者のものなんです。議論はいろいろありますが、目的からいいますと、厚生年金は労働者の福祉のために使うわけで、国民年金は国民階層のそういう所得保障のために使うわけです。だからそういう積み立て金等を利用する道もあるし、あるいは生命保険にいたしましても、一たん入つてしまえば会社のものでありますが、しかし、住宅の公共性から、一定の比率については、利子補給の政策等もあると思うが、そういう政策とあわせながら、金融上一定の義務を課することが、ある意味

においては、そのことが生命保険の目的にもかゝつておるのではないか、信託の目的にもかゝつておるのではないか、こういうことを私は言つておるのです。

〔委員長退席、広瀬委員長代理着席〕

そういう問題について、総合的な施策を立ててもらいたい。こういう点を、これは議論をいつまでしておつてもしようがないから、私は指摘しておきます。

次に質問いたしますが、住宅供給公社は、今回二万余りですが、各都道府県にどういう基準で割り當てるかわからぬが、これは集團化して、健康で文化的な住宅環境をつくるという。その際に問題になりますのは、たくさん問題があるのでありますが、一つの問題は、集團住宅には公共用地が要るわけです。それは何かと言つと、そういう団地をつくり出すと、上下水道から遊園地からあるいは道路、そういういろいろなものがある。広い住宅団地であればあるほど、道路等のそういう公共用地が宅地の中に出されるわけです。住宅をつくれれば、道路が要るわけです。それに付屬して公共施設が要つて、いろいろやまします。問題が、地域開発の問題であつたわけです。それは加入者の負担になるのかどうか。

○尚政府委員 これは加入者の負担になる部分と、二つに分かれると思ひます。通常住宅団地の開発をいたしました場合、これがたとへば道路にいたしますと、主要の幹線に屬するやうなものは、これにつきましては、都市計画の補助等がございます。また都市計画の事業としてやる場合もしばしばあるわけがございます。それから、住宅にすぐ付屬する近隣の道路等は、宅地開発の一環として、宅地開発のほうの資金で建設するわけでございます。そのやうなことは、上下水道等につきましても同様でございます。したがつて、一がい全部加入者の負担になるかという御質問につきましては、きわめて小さな団地であれば、通常行なわれてはいるように、宅地開発のほうは

べて負担していくわけでございます。これが規模が大きくなると、そこへいろいろの公共事業が、たとえば学校なら学校の用地ができました場合は、その学校用地は、地元の公共団体が買ひ取るといふやうなことも考えられます。大きくなるに従ひまして、他の事業が入つてまいりまして、それが引き受けた部分は、その開発費から抜けるわけでございます。以上のような感觸で住宅地の価格がきまるといふふうなことを思つていただきます。

○大原委員 つまり、道路がたくさんできて、相當数、これが負担になる。あるいは上下水道をやらなければならぬといふことで、市町村の負担にもなるし、本人の負担にもなる。あるいは面積からいへば、そういう学校とか託児所等の問題も出てくる。しかし、そういう公共用地については、国、ないし国の責任で地方公共団体が負担するやうな方針を立てないと、結果は加入者負担になつて、地価が相當上がることになるのではないか。最近の地方公共団体の分譲宅地等の問題で、今度首都圏その他と同じやうに、還元方式をとるといふのですが、土地を提供したものに還元をするといひましても、そういうものを見ていくと、値段がものすごく上がつておるわけです。それで非常に大きな不満が起つておるわけですね。そのことが示すやうに、そういう団地をこれから供給公社でつくつていくといふことになれば、その宅地についても非常に大きな負担をかけることになるのではないかといふことになる。そういう問題について、これは原則として、そういう公共用地は国ないし公共団体が負担するのだといふことで、その面積だけは除外をした単価計算をするやうにしないと、これはどうして採算というか、そろばんがはじけないのではないか。結局は地方公共団体の、いま財政局長が答弁されたやうに、これは負担になるのではないか。そういう点について問題があるから、これは責任を持つてもらわなければならぬ。私はこういう点を指摘するわけです。

○尚政府委員

御指摘のように、大団地になれば

なるほど、その開発は町づくりの形態を帯びてまゐります。小さな面積の開発でございませうれば、それ全部が住宅地でありまして、かりにその中に小さな児童遊園をつくりまして、その児童遊園はほとんどその居住者が自分の庭の一環として使われる、こういうことになる。それが非常に大きくなりまして、百万坪、二百万坪というような開発になるに従ひまして、公共公園も必要になってまいります。それはその団地以外の人も使う公園になってまいります。それから学校、下水処理施設、そういうふうな非常に大きくなってまいります。この問題は、わが国の住宅建設段階が、諸外国と同じように数百万坪の開発が現に行なわれるだけの能力ができ、現に行なわれる段階に至りまして、御指摘のように、最近非常な問題となつてまいりました。私も、そういう公共部分は、公共の事業の資金として整備するのが当然でございまして、その方向に向かつて、就意財政当局にもお話しし、そしてその負担を、この公園はどういうところが負担してつくるのがいいか、この道路は、都市計画事業にどのように当てはめて事業を行なうのがいいかというようにことにつきて、最近都市計画の担当部局等と相談いたしております。それからさらに、必要な学校につきましては、御承知のように、新たに住宅金融公庫から学校建設の融資ができるような道を開く、いろいろな手段をもちまして、御指摘がありました団地の拡大につれて公共部分が多くなつてくる、その公共部分を、町づくりの考えのもとに、公共の資金で建設するようにいたし、そして住宅と併つてその敷地すなわち宅地を取得する方は、通常の理念で宅地開発に伴ひまして通常考えられる道路等の負担は当然のこととございませうが、その他のものが、過剰に入居者等の負担にならないようにすること、鋭意研究をいたしておる次第でございませう。また財政的にもその裏づけをするよう、努力いたしております。今後その努力を続けたいというふうに考えております。

○大原委員

努力目標を示されたことはいいので

すが、なかなかそうなつてはいない。特に私は、条文に即してはあとで議論するとして、たとえばいまお話しになりました、住宅金融公庫から学校の設立資金までも融資する方法がある、こういう話ですね。これは確かにそういうふう書いてある。しかし、その融資をしたのはよろしいけれども、その全体の団地、宅地の償却の場合、つまり分割納入の場合、分割して償却する場合、その際に、その中へ含めて考えるようなことになりまして、結局は個人の負担、加入者の負担の問題と自治体の負担とをめぐつて、やはり問題は残るわけでありませう。そのことをびしとくめておかないと、公共用地については、国の責任で、あるいは国の責任で地方公共団体が負担するものである、こういうことについて明確なことをきめておかないと、こういうものが出発いたしまして、これは非常に問題が残るのではないかと。努力目標でなしに、そういう方針を明確にすべきではないかと思ひます。

○尚政府委員

ただいま御説明が足りなかつたと思ひますが、いま申し上げました、学校建設資金を公庫から融資することにつきて、これは

学校建設資金を住宅金融公庫から融資して、住宅地開発をする事業主体がこれを借りて建設します。そのときに、五年以内これを地元の地方公共団体が買い取る。その五年以内の間に、学校の補助金を文部省から必ず受ける。そしてあわせて学校の補助に伴う起債を自治省から受ける。こういうようなことにつきて、大蔵省、文部省、自治省、建設省、四省事務次官の協議書ができて、ルールに乗つております。おそらく、先生の御指摘になりました問題は、そういうルール化を、主要道路につきて、あるいは主要下水、幹線道路につきて、していくべきであるというお話と考へます。私どもの先ほど申しました努力というのも、そういうことをルール化して、それぞれの資金分担を明確にしていくことをい

たし、そしてその結果、住宅に困窮した住宅を求めている人に、必要以上の負担がかつてこないようにするというふうなルール化をする、その方向で努力をいたしている次第でございませう。

○大原委員

分譲住宅について四つの方法につ

ては、公共団体、それから住宅供給公社、それから分譲住宅など、あるいは事業団体のそういう分譲住宅、こういうふうなものがある、こういうふうな話です。たとえば分譲住宅の場合でも、集団住宅をつくる、これは公の金も入つてゐる。それから社宅の場合でもそうでしょう。これを住宅協同組合に転換するといふような政策を促進する場合もそうですが、そういう広範囲の住宅、町づくりをする際には、公共用地は国が見ていくのだ、これは関連しての質問ですが、こういう原則をびしと立てることが、住宅を計画的にやつてもう一回ひっくり返して都市計画をやる、というような悪循環を食ひとめるために必要ではないか。そういう方針を建設省は明確にすべきではないか。私は政策のバランスの上から申し上げるのです。

○尚政府委員

公共用地を公共事業のほうで負担

することを明確にする、原則としてはそのとおりでございませう。ただその公共用地というものが、たとえば鉄筋コンクリートのアパートがありまして、その中間に設けられた児童遊園地というものは、これは個々のアパートに庭がついていないために、共同の庭として、この入居者がもつぱら使う庭でございませう。そういうものは、アパートの建設資金と一緒に一体として考えるべき筋と考へます。したがひまして、公共の中を分類いたしまして、地方公共団体なり何なりが、公共施設として当然考えるべきものは公共、そして住宅に非常に密着してこれに付属するものと考へられる公共部分というものは住宅、そのルールをはつきりして、負担区分を明確にいたしたい、こういうふうな考へていきます。全体としては、在来の方式からいへば、とかく開発資金のほうに負担がかかるが、ちでございませうので、それを正して、正しい姿に持つてまいりたい、こういうふうに考へて

おるわけでございませう。

〔廣瀬委員長代理退席、委員長着席〕

○大原委員

耐火性の鉄筋コンクリートの建物の

場合に、これは分譲して持ち家にすることができわけですか、その建物のブロックとブロックとの間のあき地ですね、これは公社の所有なんですか、それともみんなの共有なんですか。登記上の問題。これは小さい問題だけれども、お答えをいたしたい。

○尚政府委員

アパートの中の土地は、入居者に

全部分譲せられた場合においては、それは共有になるわけでございませう。

○大原委員

アパートとアパートの間の土地

○尚政府委員

はい、共有でございませう。

○大原委員

分割してその建設資金を償却するわ

けですが、月に大体どのくらいの金を返す、こういうふうにお考えですか。

○尚政府委員

たとえば一つの例といたしまし

て、鉄筋コンクリートのアパートを、土地とも一戸二百二十、三十万でできたという場合、これは大体大都市に近いところでの建設費になります。その場合、住宅金融公庫が約八割に相当する百八十万円を融資した。百八十万円を借りて、鉄筋コンクリートの割賦期限でございませう三十五年償還をいたしますと、月の払いがおおむね九千円でございます。

○大原委員

これはILOの住宅の中にもあるわ

けです。サテリマン住宅というのですから、何割になるかわからぬが、二割ぐらいになるのですね。二割というのは国際相場からいへば高いわけですね。社会主義の国では、大体光熱費を入れて五割、それは一人一部屋を目標にしてやつておる。大体西欧諸国では一割、こういうふうになつておる。六万円の場合は六千円ぐらい、このぐらゐで生活を圧迫しないように、こういうのが大体の趣旨ではないか、私はそう思うわけですね。この点はまたあとで議論いたしますが、つまり私は、家賃政策というものが、公団あるいは民間住宅を

通じて——住宅基本法では、そういう精神的な規定はつくられるかもしれないが、家賃というものが、特に民間住宅においてはべらぼうに、半分も家賃を払っておるといふ例があるように、これは家賃政策というものが日本にはないわけなんです。借地借家等のあの例の法律は、われわれの反対によりまして残っていますけれども、しかしこれは一部分にしか適用になっていない、新しいところには適用にならぬわけです。家賃政策というものが、そういうところに、一つ私は大きな問題があるのではないかと思う。それから、これが結局は高くなるというのは、いろいろな付属した費用、あるいは利子、それから融資の期間、こういう問題等が問題になるのではないか。財政問題等において、金がないというけれども、住宅が重要であるということになれば、私は筋の通った金はたくさんあると考えるわけであります。したがって、きょうは、私の手元へレポートが回ってまいりましたから、この程度でやめることにいたしますが、とにかく、私は住宅政策全体から考えてみまして、この住宅供給公社にはまだまだたくさん議論を詰めなければならぬ問題がある、そういうことでございますから、一応私の質問はこの程度で終わります。問題は自後の機会に譲ることにいたしたいと思います。

○森山委員長 次会は、来たる四月七日水曜日、午前十時より理事会、午前十時三十分より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。

午後零時三十五分散会

昭和四十年四月七日印刷

昭和四十年四月八日發行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局