

にその増収の大部分を充てるといふことにいたして不均衡の是正をはかりたいといふように考へておる次第であります。

それから、その実施の時期は、大体これらの方針の確定いたしますことをいまい急いで作業をしておりまして、できますれば来月あたりから実施いたしたいといふふうに考へておる次第でございます。

○岡本委員 従来の公団の家賃のきめ方というのは、減価償却の点と管理費と、大体二つの部分から構成されておると思ひます。ところが今度の値上げになってまいりますと、不均衡の是正分といふものが入つてまいります。そういたしますと、公団の施行規則の中に、第九条でもつて一応家賃のきめ方といふものをきちんと規定いたしてあります。つまり建設費の償却分とそれからいわゆる管理費、修繕費といふようなもの、それに今度は第十条を適用いたしまして、物価その他経済事情の変動に伴ひ必要ありと認められた場合には家賃を上げることができ、また住宅相互の間に家賃の不均衡ができた場合に上げる、こゝういふふうな第十条を適用されるのでございませうけれども、これについては、いかなる経済事情の場合に上げていくか、あるいはまたどの程度の不均衡ができていけば上げていくかといふような点についてのこまかい取りきめがございせん。したがつて、今度初めてこゝういふ公団家賃の値上げといふことになっていく場合に、この第十条をいかなる場合に適用するかといふことについての原則の規定といふものが何らないうままに家賃を上げになるというところは、将来無原則にどんどん上げていくことができるというふうなことの先例を築くことになるのじやないかと私も思ひます。したがつて、これについて建設省としては何らかの原則といふものを用意しておられますかどうか。たとえば、現行家賃が新しい建築費に見合つて何分の一までになつたときに上げるとか、そしてまたその場合の上げる額はどの程度にするか、あるいは物価が変動した場合に、どの程度物価が変動すれば上げるのであるか、そ

うことについての何らかの規定を新たに設けておられるのか、あるいは単なる思ひつきで、今度はこちらと上げてみようじやないかといふふうなことでお上げになるのか、まずそれから伺ひたいと思ひます。

○尚政府委員 家賃の不均衡の是正は、御承知のように施行規則第十条に従つてやるわけでございしますが、「物価その他経済事情の変動に伴ひ必要がある」といふことは、これは国民の所得と物価、そゝういつた経済事情に著しい変動が起きたときといふことを考へてゐるわけでございまして、これはたとえば公団の場合に、修繕に要する経費等がきつて高くつくようになってきて、とつていふ経営がでなくなるといふようなことがきつてきて、頭等になつたやうなときには行なうといふことでござい

ます。それから、「住宅相互の間における家賃の均衡上必要がある」といふときでございしますが、これはやはりいろいろ一般的な常識として考へたらよろしいのではないかと考へまして、私どもとしては、むしろ家賃を上げるといふことは、よほどやむを得ない事情がありまゝんと入居者の方にはいろいろ御迷惑をかけるわけでございまして、慎重にやりたいと思つておるわけであります。しかしながら、新しい住宅と古い住宅とがほぼ同じなものでもつて五割あるいは倍といふようになりまゝと、これは均衡を失つてゐるといふふうに考へなければならぬと思ひます。今回の場合はさらにそれを慎重に行ないまして、あき家として新たにそれを御承知になる方についてからまず始めていくといふような慎重な態度をとつてゐるわけでございまして、したがひまして、思ひつたやうに軽々に上げていくといふような軽率なやり方は決していたさないつもりでおります。

○岡本委員 値上げされる理由を承り、また発表されておる内容などを見ましても、第十条の一、二、三の三項とも適用しておられると思ふのです。物価の変動、それからまたその不均衡ができたといふこと、さらにまた改良を施したといふこと、値上げの理由として改良を施します、こゝういふことにしておられると思ふのです。そこで、まず伺ひたいいたしますが、不均衡ができたから上げるんだという理由でございしますが、不均衡ができた理由の一番大きなものは地価の暴騰である。地価が上がつたから、勢い住宅も建設費の合計額が非常に上がつてきたといふことになると私は思ふのでございしますが、私の解釈に間違ひございせんでしょうか。

○尚政府委員 今回値上げされます原因である不均衡の原因の大部分は、御説のように用地の値上がりからくる家賃の不均衡の差が著しくなつたのは事実でございします。

○岡本委員 そゝういふことになってまいりますと、現在地価といふものはほとんど上がつていきまゝです。したがつてこれから後は、いまの政府の地価対策が進まない限り、不均衡といふものはどんどん進むのです。そゝうすると、不斷に、公団の家賃といふものはその地価の暴騰が原因となつて、どんどんそれに右へならえて公団住宅といふものはこれから年中行事の一つとして値上げ問題が出てくるといふふうに理解しなければならぬと思ひますが、いかがでしょう。

○尚政府委員 おつしやられますとおり、地価の変動といふのはこの十年間異常な急激なものでございしました。したがひまして、このような趨勢が続くならば、お話のような問題が今後も五年ごとと六年ごととかにどうしても起きてくるということが想定されます。

御承知のように、この用地費の高騰といふことは、これは一住宅建設のみならず社会生活全般に重要な影響を及ぼし、特に公共事業の推進にとつて非常な障害になつておるといふことでございします。で、今回政府におきましては地価対策の閣僚協議会を設け、これらの地価対策についてその抑制策を各種の手段で講じておるわけでございまして、その一環としてこれから御審議いただく土地収用法の改正あるいは税制の改正等いろいろな角

度から研究しておるのが実情でありまして、要は、先生のおつしやられました危惧をできるだけ少なくしたいといふための地価対策を、建設省を中心としてとつておるといふのが実情でございします。おそきに失するじやないかといへば、過去十年はその点が十分でなかつたといふことが言えるわけでございします。

○岡本委員 今度出ました地価対策の効果があるかないかといふことは、これは土地収用法の審議の場合に大いに論議いたしたいと思ひますが、私どもは、政府が出された今般の地価対策といふものは、非常に手ぬるいものであつてその用をなさないといふふうに考へておりますが、とにかくいまの地価がこのやうな騰勢の状態の中で、地価が上がつたといふ理由をもつて家賃の更正をやるというふうな原則をつけれられるといふことは、これからどんどん公団家賃といふものが上がつていくといふ考へ方に立たざるを得ない。こゝうなつてまいりますと、公団の居住者は、とにかく五年に達すればだんだん家賃が上がるんだといふやうな非常な不安にかられます。

それから、局長は、いま承諾されたあき家についてだけ、こゝういふことであります。しかし公団の住宅といふものは貸し家でございます。またつとめ人が多いのですからどんどん移転します。年々大体一〇％くらいは入れかわつていくといふ話を聞いております。かわるときには何らかの理由で必ず高い家賃を払わなければならぬのでありますから、公団のいまの、あき家について承諾した人だけ上げるんだといふことでありますけれども、承諾しない人も将来移る場合には必ずやおうなしに承諾させられるという立場に置かれるのであります。このことは承諾した人が任意に相互の話し合ひで値上げがきまるのだといふやうな印象を与えるやうな御答弁は、これは少し当を失つておる、こゝういふふうに思ふのでございします。そこで建設大臣にお尋ねをいたしますが、この地価の値上がりといふものは政府の土地対策に対する不備の責任です。その政府の地価対策に対す

る怠慢の責任を、それで家賃に不均衡ができたから上げるのだということになってまいりますと、全くそれを居住者に転嫁してしまふ。地価の上がるのを野放しにしておいて、地価が上がったから今度は建設費が上がる、だから家賃を上げてもらふのだということになりますと、政府の地価対策の不備のしりぬぐいを公団の居住者がしておる。しかもそれを不均衡ということと、とにかくおまへは安いところに住んでゐるのだから、おまへちよつともったいなさ過ぎる、このごろ並みの家賃出せ、こういうふうな言い方というものはかなり当を失つておると思うのでございますが、建設大臣いかがお考えになりますか。

○瀬戸山国務大臣 地価の非常な暴騰が起こります場合には、これは現行の憲法下でそれを措置する可能な範囲で抑制すべきものだと思います。けれども、憲法の範囲で抑制できない部分もあるわけでありまして、それを全部家賃等の計算に入れることが不適当である、こういう御議論はちよつと承服できないのであります。それは一般の物価の高騰、地価の高騰、経済原則で上がります場合はありますから、これを全部国民が、それはおれの関係外だというわけにはまいらないと思ひます。けれども、地価全部が家賃構成になるわけではございませんで、地価が上がりますと、御承知のとおりいまの計算では取得価格の四・一％が家賃構成の部分になっておりますから、したがつて取得価格が上がりますと、どうしても幾らかずつ上がつていきます。そういう意味で、家賃構成が漸次上がつてつづつある。これは現実の姿であります。したがつて、手おくれといへばこれは手おくれであると思ひますが、地価の抑制にはこれは最大の努力をしなければならぬ。そうしなければ、いつまでも野方図にいくということは、公団住宅を設けたせつかつの立法の趣旨が阻害されますから、そういう点については今後努力をしなければなりません、しかし地価の上がつたのを全部家賃構成にするのは不適当じゃないかということ、私は、私は承服できないわけではございません。

○岡本委員 地価の値上がりは、政府の施策のよろしきを得たら防げるのです。諸外国でも、日本は昭和三十年以来十倍にもなったという国はどこにもないのです。これは土地が投機の対象になることを政府が黙認してきたから、投機の対象になるということを政府が許さないというふうな施策を講ずれば、――また諸外国がみなそれを講じているのです。そしてまたそういうことの必要を私たちは再三言つてきてゐるのです。にもかかわらず、政府はそれにそつぽを向いてきたのです。だから私は政府の責任だ、こう言うわけですね。そのことによつて地価が上がつたから用地費が上がつた。このごろの住宅はものすごく用地費が高くなつたおかげでものすごく高くなつたから、前の家賃との不均衡ができてきた。だからそれへ右へならへするのだ、こういうふうな論法は、少し政府としてはみずからの怠慢をまるでやむを得なかつたかのように、そしてまたそれが当然であるかのように言うふうな論法で家賃の値上げを正当化されるということ、これは間違つておる。

したがつて、私は、物価の値上がりはこれはもちろん政府の責任もございします。池田さんの高度経済成長政策がこのように物価を上げてしました。しかしながら、物価は地価に比べればこれは比較にならない。だから、せめて物価が上がつたのだから――物価が上がれば管理費が上がります。いま局長の言われた修繕費も上がります。だからそういう管理費、修繕費の値上がりに応じて分ぐらひは上げてもらいたいということであれば、これはまだ話がわかると思うのです。そして、この第九条で規定してありますように、減価償却プラス管理費と修繕費でしよう。管理費はもちろんベアスアップで人件費が上がつていきますから、管理費も相当それは高つくつていってゐます。また修繕費も上がつてきておる。そういう分に見合つて上げるということであれば、第九条の範囲の値上げで済むわけですね。第九条の範囲を越えて第十条を適用して値上げをするということは、これは少し公団家賃のきめ方というものの原則論を

くずす場合です。それが第十条なんです。だから原則はくずさないのがあたりまえです。だから公団家賃の決定という、この原則論をくずさないでも、管理費であるとか修繕費であるとか、そういうものの値上げの場合には、この原則論に従つて値上げすることができるわけですね。こういうことであれば居住者は了解します。自分たちの給料もベアスアップされてゐるのでありますから。だから自分たちの収入も一応物価の上昇に応じてベアスアップしてゐるかどうかは別といたしまして、一応物価にスライドして給与は上がつておるのではありませんか、それに見合つたところの公団家賃というところになれば、これはある程度妥当性によつてべらぼうに上がつていく地価に、いつも公団の家賃が追随していく、こういうふうな原則をきめる先例を開くということになると、私はこれは問題であると思ひます。ただ不均衡であるという理由だけで、そういうふうな値上げの道を開くということ、これは不当であると私は思ひます。いかがですか。

○瀬戸山国務大臣 地価が年々上がつて、それをその後に建てた家賃と平均をとるために上げるというふうなことになりますと、いまお話しのように不都合が生ずると思ひます。私も、一面においては地価の抑制をするために努力をいたしますが、その上がつた地価を全部カバーする家賃の上げ方は考へておりません。御承知のとおり現状があまりに不均衡である、先ほど局長が申し上げましたように、御承知のとおりであります。同じような規模で家賃があるいは倍もある、こういうことであれば、やはり社会公平の原則からいって必ずしも適當でない。また古くから入つておられる方の家賃をこの際引き上げようとは思ひませぬけれども、あき家になつて修繕をし、そしてその不均衡も是正しよう、ある程度家賃の上げ方をしよう、こういうことではありますから御了承を願ひたい、こういうことではございません。

「委員長退席、服部委員長代理着席」
○岡本委員 どうも私は、政府の怠慢の結果が地価の暴騰になり、しかもその地価の暴騰が今後公団の家賃決定の中に織り込まれていって、十年たつたものは不均衡になれば幾らでも上げられるというふうなことにいつての先例を開くということにはどうしても賛成するわけにまいりません。したがつて今度の場合、もつと修繕費とか管理費とかいふものがどのように変わつてきたか、そして公団の年間経済というもののうち、住宅の開発のためにどれくらいの人が必要、それは新たな住宅の建設のために要ります。しかしながらその後住宅の維持管理のためにどれだけの人がかかり、そのためにどれだけの人件費がかかつておる、それが上がつていつてゐるのです。あるいはまた管理費も上がるし、またいまの地価が上がつたり何かするということと一緒に、いわゆる固定資産税も上がつてきます。そういうふうなものが大体どのような額になつておるからそれを上げるのだ、こういうことであれば、私はやむを得ざる措置だ、というふうに思ひます。これは不当であると思ひます。ちよつとでもよけい建てたいところから、その費用を生むために家賃を少し上げようじゃないかというふうな考へ方も出てくるかもしれせんが、一応住宅公団法ができたときには、この施行規則の中に家賃の決定のしかたというものがきめられておる。この家賃の決定のしかたというのは、公団は一応全然利益というものは考へないのだ、減価償却でいくのだ、また家賃はそういう方針で徴収するのだということがびちつたりたわれておる、また日本住宅公団の性格はそういうものであるという理解の上に立つて、われわれは住宅公団の存在価値というものを非常に高く評価してゐるわけですね。ところが今度は、不均衡の理由をもつ

て上げるといふことは、減価償却以上の利益をあげる事ができるということになつてくるわけですが、そのあつた利益分をどう処分するかという事についてはつきりした規定も何もない。そういうことでは私は了解できないと思ふのです。だからもしもそういう値上げによつて利益金が出てくる、その出てきたところの利益金はどういうふうなところに充當していくかというふうなことに ついても、やはり規則なり法律の中に明らかにしておく必要があると思ふのです。

だから建設省としては、そういうふうな値上げをされる場合には一応われわれにも相談され、こういうふうにしたと思ふがどうだろうというふうなことがあつてもよかつたと思ふのでございしますが、それを何ら委員会にもそういう意思の表示もなしに、一方的に新聞へぼつと発表して、もう五月から上げるのだ、こういうことになつてゐる。

私は、公団の運営というものが、法律ができるときは一応国会にはかられる、しかしながらその法律の内容とかかなり違つた運営をされていく場合には全然国会にはかられないといふことは、政府としては少し適當でないかと思ふのでございします。何らかの形で、この家賃の値上げ問題について今後とも上げたいと思ふときには、その妥当性というものを貫くために、一応意見を聞くような何らかの機関を設けられる必要があると思ふのですが、いかがですか。

○瀬戸山国務大臣 法律によつて行政機関にまかされておるところがあるわけでありまして、もちろん国会でいろいろ意見を聞くといふことは、私は非常に好ましいことであると考えますが、今回やりましたのは主としてあまりに不均衡な状態である。これは御承知のとおりに、施行規則にも不均衡の場合には家賃の更正ができるという事になつております。もちろんどのくらいといふことは残念ながら明らかになつておりませんが、そこは公団の性質上、これはもうけ仕事じゃありませんから、その範囲でということが良識であらうと思ふいます。今度の更正をしたいといふのも、先ほど

来御説明申し上げておりますように、主としてこれは不均衡であるといふことが大きな理由であります。しかもこの不均衡を算術的にやろうといふことではなしに、この際最小限度にやろう、こういうことになつております。

そこで、これによりました増収といふますが、さしあたりたいした金ではないと思ひますけれども、不均衡であるといふことは、現に最近建てます住宅の家賃がどうしても高くなつておる。これは御承知のとおり公団の最初目標としたことと相違つてくるおそれがある。これをできるだけ平均をとるといふことは、下を上げるといふよりも高くなるほうを下げるというのが大きくならぬであります。下がるようにしたい。お互いに相見互いだといふ考えであります。

そこで今回考えておりますのは、家賃更正によつて得ました増収分の大体八割と見當をつけておりますが、八割を今後建てる家賃の引き下げに充てたい、他の約二割といふものは修繕費その他がかかりますからそのほかに充てたい、こういう計画を進めるといふことを申し上げておきたいと思ひます。

○岡本委員 この増収の見込み額でございしますが、かりに値上げされた場合の増収見込み額は一応どの程度になりますか。これは公団からお答え願つたらと思ひます。

○水野参考人 初年度増収になります額は総額で約八千万円でありまして、それから来年度になりますと、これは平年度になりますので、来年度が約一億九千万円の見込みでございします。

○岡本委員 一応平年度一億九千万円、約二億でございしますが、二億のうち約二割といへば四千万円です。四千万円でいま言つておられるような改良工事、壁や天井をきれいにします、畳も全部やりかえます、それから浴槽取りかえ、流しも取りかえます、たくさん並べてありますが、これだけのことがはたしてできるのかできないのか。私は先般水野さんに電話で尋ねましたときに、一応こ

んか回すことはできません、全部改良費に食われます、こういうふうな答えでございしましたが、いま大臣から承りました説明と、先般水野さんから私が承りました説明とは大きな食い違いがございしますが、一体私はそのいすれを信じたいのか、これはひとつ水野さんからお願ひいたします。

○水野参考人 ただいま岡本先生からお話がありまして、私に電話で、修繕費をまず回収する必要があるといふので、これは特別修繕をいたします。関係で三億数千円かかるわけにございします。その三億数千円をまず第一にこの増収分から回収する、そういうことを考えますと、二年半くらいはたちませんと回収できないといふことになるのでございします。一応計算上はそうなるわけにございしますが、その後、二年半たつたといふ家賃調整のほうにこの増収分が回らないといふ事態はどうも望ましくないのじゃないかという議論が出てまいりました。大蔵省とも折衝いたしました。この特別修繕の三億数千円は、十年くらいでひとつづつ返していき、本年度は年度半ばからこの値上げ措置を実施いたしますので、本年度の分はこの修繕費のほうへ一部組み入れますけれども、残額につきましては、これを十年間くらいで特別修繕費のほうへひとつづつ返していき、したが

いまして平年度になります来年度からもう家賃調整のほうへ回していきたい、こういうふうな方針を変更いたしました。実は政府各方面の御了解も得たような次第でございします。

○岡本委員 この修繕の改良の内容です、これは大体一戸当たり八万円くらいかかるのだ、それくらい投入するのだから家賃を値上げしてもらいたいのだといふことを、そのときに水野さんは私におっしゃいましたが、大体この内容で八万円ほどかかるのですか。

○水野参考人 従来あき家になりますと、一部補修といふことをわれわれのほうで申しておりますが、破損したり汚損したりいたしました部分だけの補修をいたしております、これが大体一戸当たり平均いたしますと一万九千円程度でございま

す。今回はこの一部補修といふのをやめまして、全面補修にしようといふことで、したがしまして、ふすま、そういうものも全部かえまして、それから床から天井から全部塗りかえる、それから流しでございしますが、人と流しと言つておりますが、従来の人造の流しをステンレスの流しにかえる、あるいは浴槽は木製でございしましたが、これを全部はうろびきのふろに取りかえる、こういうような措置をとりまして、要するに新品に近いものにあき家を補修するわけにございします。そういう関係でその補修費が一戸当たり平均いたしますと七万三千円になるわけにございします。したがしまして、差し引き五万四千円程度が特別に全面補修するためにかかる修繕費でございします。

○岡本委員 一戸当たり五万円といつたしまして、ことしは七千戸家賃を変更される。そうすると、五万円で七千戸といふのは三億五千万円、そのくらい費用がかかる、こういうことではあります。その三億五千万円も改良費がかかるのに、収入増はわずかに八千万だ。来年度は来年度でやはりそれだけ戸数がふえるのでありまして、それだけ改良費がかかるのでありますから、その収支のバランスは同じことになつて思ふのです。そういうことになりましたと、私ももとより改良だけでもたいへんなことになる。むしろ増収分といふのは改良に要した費用の利息ぐらいしかまかなえないのであつて、それで実質的な新しくできる家賃の引き下げ分なんかにとりましても回つていきつけない。計算したらそんな計算はどこにも出てこないじゃないですか。これは建設大臣いかがですか、そんな引き下げ分なんかには回せるものと思へないのですか、いかがですか。

○水野参考人 特別修繕費につきましては、いまお話がございましたように、五万四千円で七千戸でございしますから、正確に申しますと三億七千八百万円かかるわけにございしますが、これが七千戸あき家になりますと、これは本年度で三億七千八百万円必要でございしますが、翌年度になりますと、七千戸分につきましては特別修繕はもう実施した

のですから、実施する必要があります。ところが、家賃は御承知のとおり、全国平均二千三百円くらい値上げいたしますので、それが本年度におきましては約八万円、平年度になりますと一億九千万円、それが毎年度ずつ一億九千万円入ってくるわけでありまして、ところが特別修繕のほうは三億七千八百万円一度支出いたしますとこれに済むわけでございます。したがって家賃の増収分というものが、特別修繕費を償却いたしますとまるまる残ってくる、こういうことに相なるわけでありまして。

○岡本委員 議論の途中の数字でございますが、もう一ぺんそれは私も検討してみたいと思います。また一度あなたにも来ていただいで、いまおっしゃるようなことが可能かどうかということをよく考えてみたいと思っておりますが、とにかくいま言われるところの数的ななについて、私はもう一つ開きがあり過ぎてそういうことが可能なものに思えません、しかしながら、とにかく今度かりに家賃の値上げをやられるとするならば、二割は特別修繕費として見ていく、経費に充てる、八割は家賃の不均衡、新しい家賃の引き下げ分に充てるという原則はこれは将来とも貫かれる方針でありますかどうか、そういう点、御所信のほどを承っておきたいと思っております。

○瀬戸山国務大臣 先ほど公団の水野理事からお話しいたしましたように、最初は修繕費、あるいは今後の建築費、これは幾々たるものでありますけれども、その財源にしたいという意見もありません。けれども、御承知のようにいま物価問題が非常に大きな問題でありますし、しかも家賃をできるだけ抑えるということが政府としての趣旨でありますから、そういう意味で関係間においてこの問題は協議をいたしまして、先ほど申し上げましたように結論を出したわけでありまして、そういうことでありますから、できるだけ家賃の引き下げのほうに回すという話を話し合ひまして八割程度、こういうふうにしたことでありまして、これは重要な政府の方針として決定をいたしました。

ておりますので、変更する考えはございません。○岡本委員 それでは、増収分は今後の増築費に充てない、そして大体二割程度は改良費に充てる、八割は新築住宅の家賃の引き下げに充てる、こういう原則をお立てになった、こういうふうな理解をいたしておきます。

そこでもう一つ、どの程度に達したら値上げをするかという点についての原則が私はまだ立てられたように承っておりますが、不均衡は不均衡、ただ不均衡がどの程度になれば値上げの対象になるのか。年々建っている住宅は次々に五年に達していくわけですね。その五年に達した分が順に片っ端から上げていく、こういうことが一応予想されないでもございせんが、その点いかがでしょうか。どの程度の不均衡になったら、どういふ情勢になったら上げるのか、こういうことについての原則論を承っておきます。

○尚政府委員 私ども今回の不均衡の調査をしたようないろいろな結果から考えまして、最低五割以上上がったときに適用したいと思っております。しかし、その五割と申ししても、実際問題としては年数のほうの問題もございせんが、年数のほうも少なくも五年以上を経過後という程度にしたいというふうな考えております。

○岡本委員 それからもう一つ確かめておきたいことがございせんが、団地、たとえばかりに二千戸なら二千戸の団地があると仮定いたします。そういういたしますと、最初は一割ぐらいいき家ができて、初年度は一割ぐらいいき家ができて、五年たてば、その大体の模様でいけば五割になり、七、八年たてばもう三分の二程度が新しい家賃、更正された家賃になっておる。古い家賃の人はごく少数になっておる。そういういたしますと団地内の家賃の不均衡という問題が出てまいります。そうすると、長年住んでおる人はずうっと低い家賃で住んでおるが、新しく入居した者は新しい家賃を出して、おる。それが数年たつとまた不均衡は正が出てきて、その次のあき家がまた不均衡は正が出てきて家賃が上がる。そうすると家賃が三段階にも四段階

にもなつて、団地内における家賃の不均衡というものが問題になってきはないかと思ひますが、そういう問題についての処理をどうなさるかということをお伺いしたいのと、その次は、そういうことになってまいりますと、お互いに人間、よそのうちのカキは赤いというふうな、安い家賃で住んでいる人をうらやむという風が出てまいりまして、団地内の融和というものに私は一つの阻害が出てきはないかということをお配するのであります。そういうふうな問題が出てまいりましたときには、どうもこれは一斉に上げたほうがよからう、こういう議論が建設省内部あるいは公団内部に出てきはないか。そうしてまた、そういう低い家賃で住んでいる人が団地の中で三分の一、四分の一というふうにごく少数になってまいりますと、その人たちは団地の中における少数派になつてしまふのです。だから、あの人だけが別に安い家賃に住んでおることではない、私ら高いのだから、みんなもう上げた方がいいじゃないか、こういう空気が団地の中に出てくることによつて全部の家賃の値上げということが出てくるのではないか、またねらいがそこにあるのではないか。順繰りに上げていって、その家賃値上げに反対をする人を少数派におとし込んで、それでまた将来が一つづつみんな上げてしまふ、こういうふうなことが一つづつ進んでいく。これはちよつとも、そういうようなことも考えられなければならないというところでせう。だからその点について、そういうことは絶対にやらない、この方針はこの方針としてどこまでも堅持するのだ、そういうことを明らかにしておいていただかないと、いずれそういうことになってくるのではないかという意見が必ず出てくると思ひます。これは大きな問題ですから、建設大臣からお答えを願ひたいと思ひます。

○瀬戸山国務大臣 勘ぐり過ぎではないかというお話の中のお伺いですが、私はそういうことを全然願ひておりません。もちろん家賃はできるだけ安いことにしたいというのが念願であります。御承知のとおり、公団住宅、公営住宅もよりであります。ただあまりに現状が、先ほど来申し上げておりますように、不均衡でありますから、さつき申し上げたような大改装をして、そして新しい家に入られるというふうなことがございまして、ある程度の是正をしたい、こういうことでありますから、全部上げるためにこういうことをするのだというふうなことは全然考えておりません。

○岡本委員 きれいにして、そのきれいな、時代に合った住宅の中に住んでもらうために少々の値上げをされるということであれば、私はそれが不当なものとは思ひません。しかしながら、政府の怠慢によるところの地価の値上がり、スライドさせるための不均衡は正、こういうふうな形における家賃の値上げというもののについては、どうしても了承する気持ちになれないのでございせん。一応いま政府からお示しになりました増収分についての計算でございせんが、これをもう一度検討いたしまして、公団の収支バランスというふうなものについてもう一度数字的に検討してみても、もう一度委員会で議論いたしてみたいと思ひます。

それから、前回の委員会でお尋ねいたしました集会所の使用料金の問題について、この機会に少しお尋ねをいたしておきたいと思ひますが、公団のほうに私から集会所の使用料の収支の実績を要求いたしまして、いま手元にいたしません。それを見てもみますと、昭和三十八年度におけるところの支出の合計は大体千百万である。そしてその内容といたしましては、電気、水道、ガスといったものの直接経費、そういうたいくいのものの支出が七百万、それから消耗品あるいはまた備品の修理費、そういうものが約四百万で、合わせて一千百万である。それに対して収入が八百八十六万であるから上げざるを得ないのだ、こういうふうな資料をちょうだいいたしました。

そこで私はお尋ねをいたしたいと思うのでございせんが、この前のときにも私はたしか議論の中に出しておったのではないかと思ひますけれども

も、集会所でも非常に規模の相違があります。非常に大きな集会所もあれば小さい集会所もございいます。また使用の頻度というものはそれぞれ大きな違いがございいます。そのことによつて集会所ごとにこの収支等のバランスというものは相当開きがあるのじゃないか。また新旧の集会所によつてそのなにも違つておると思ふのです。だから、むしろ今度の集会所の使用料金は、それぞれの団地ごとで収支のバランスをお示しになり、その上に立つて各集会所ごとに必要な上げ方という一つの原則をおきめになる。電気、ガス、水道は年々上がつていくのですから、公共料金というものが上がつていくのですから、公共料金が上がれば使用料も上がるという事は、これはやむを得ないと思ふ。だから一律的に、これはどうするのだというような全国画一的な方針をお出しになるよりも、各集会所ごとにその収支のバランス、そして自分たちの使つものだから自分たちで支拂していくのだ、こういう形で話し合ひをやつたら、この使用料問題の話し合ひが円満につくのではないかと、私はこういうふうに思ふのでございいます。公団側ではその問題をいかにお考えになりますか。

○水野参考人 集会所の使用料につきまして、団地ごとに料金をきめていくという御提案が先生のほうからございしましたが、確かに一つの御提案だと存じますけれども、実は大団地、小団地いろいろございまして、そういたしますと、小団地の集会所の使用料というのは非常に高くなる。やはり団地の大小によりまして使用料の必要経費というのはそれと変わらなないのでございまして、そうしますと、小団地のほうは非常に高い、大団地のほうは安いということになつて、要するに格差が出てまいらると思ひます。そうなりますと、はたしてそれがいいのかどうか、そういうようなことには反対だという入居者の方も実はわれわれのほうに来ておりまして、その点まだわれわれとしては慎重に検討すべき問題であるというふうに考えておる次第でございいます。

ただ今度集会所の使用料を値上げいたしますのは、

要するに備品の整備を十分にやりまして、気持ちよく集会所を使つていただく、そういう観点に立つておりまして、何ら他意はないのでございいます。現に大阪支所におきましては、三、四年前に相当値上げをいたしまして、いま東京地区の集会所の使用料は低いものになつてゐる。われわれといたしましては、現在の大阪地区の使用料まで東京地区のそれを引き上げていきたい。そうしますと、何とかこの必要経費はまかなえるのではないかと、何となく考慮から、今回の集会所の使用料の値上げは出発しておるのでございしますが、なお今後とも入居者の御意見をよくお聞きをいたしまして、御相談をしていきたいと思ひます。

○岡本委員 大団地と小団地で不均衡ができるおそれがあると言われますが、私は小団地であればやはり一戸当たりの利用の頻度というものが高いと思ふのです。大団地に集会所があつても、大ぜいの人がそんなに使えないから、勢い利用の頻度が少ない。かりに敷地とか修繕費とかその他の分は持つにしても、それは一戸当たりの金額は小団地はふえるかもしれないが、それだけまた一戸当たりを受ける集会所による恩恵といつたものは多いし、結局使つ者が持つていくのでありますから、私はその点水野さんとちよつと考へ方が違ふのでございしますが、しかし、とにかく集会所の使用料金の問題は、あまりにも今回急速に飛躍的な上昇ということで、居住者側から大きな反響が出てゐるようございしますけれども、根気よく話し合つていただいてゐる模様で、まあ強行されないというふうな方針で臨んでおられるので、非常に話が円満にいつてゐる模様でございしますが、私はいまのような方式では、いま原案として出されたものをそのままのまぜようといつても、これはなかなか困難ではないか、だから何らかの形で、少し公団のほうも了解を得られそう新しい案をひとつこの際出していただくことが必要なのではないか。その一つの考へ方として、こういう意見を出してみたので、十分検討していただきたい。集会所

の問題でもつて相当居住者を刺激しておるところに今度はまたあき家賃の値上げ、あき家賃の値上げは必ず自分の将来に響くことであるから、これはやはり居住者もいさうがらなくとも、将来変われば上がるんだから、そしてまた先ほど私が申しましたように、ほとんどの居住者が高い家賃を出してゐるということになれば、それに右へならぬになるおそれがある、こういう杞憂を持つのも当然であると思ひます。だから、そういう点で、二つ強烈な刺激材料を一度に提供されたというところに、私は今後公団とそれから居住者との間に大きな摩擦が起きはしないかということをお心配するのであります。したがつて、そういう摩擦が起きないように、これは建設大臣にお願いをいたしておきますが、もう一度いま議論をいたしましたことの内容をよく検討されまして、善処されるようにお願いいたします。一応私もこの問題についてもう一ぺん党内でも真剣に議論をいたしてみたいと思ひますので、大臣もその辺十分考へて善処されるようにお願いいたします。

では私の質問はこれで終わります。

○服部委員長代理 金丸徳重君。

○金丸(徳)委員 私は住宅建設計画法案につきまして二、三のお尋ねを申し上げたいのであります。その前に、ただいま岡本先生からのお尋ねの問題につきまして私もたいへん心配いたしておるものですから、それにつきまして、これは計画局長からでも、今後のこの方針を進められる上につきましての参考にしていただくと思ひますので、それから始めます。

いまのように、家賃を値上げするということにつきましては、公平感といふことが、均衡政策をとられるという事は、一面においては私も正しいように思ひます。ある意味におきましてはやむを得ないような気もいたすのであります。公団、同士における不均衡を直すということであれば、それはまあまあと思ひます。しかし、いま聞いておられます、引越したあとについても直して

いこうということですが、それは一見たいへんいいようでありますが、そういたしますと、隣の家と開きがある。また公平感を欠く、均衡を欠くようなことになりはしないか。のみならず、これから地価の暴騰その他によつてだんだん家賃が上がつていくという、ことしはそうであるから、来年はまた変わつてくるということであるからして、向こう三軒両隣同じスペースの中で、同じ条件の家におりながら、家賃が変わつてくるというふうな事態をかんし出す。といひますと、さなきだに、団地族などということがあるほどに非常にデリケートの感情の中で社会生活が進められておるのが常態のようでありまして、そうしますと、高い家賃のほうは、低い、昔から住んでゐる人たちに對して、非常に白い目をもつて迎へるというふうなことになるはしないか。不均衡を是正するということもさることながら、そうした地域社会における住民の感情を無視するような政策が強行されるというふうなことになるかと、これは世道人心上、いかになものかという心配も非常に強くされるのであります。これらにつきましては、いま慎重にかまへる、いろいろな政策をとり、そうしたことの起こらないようにされるというふうな御意向のようでありまして、私は、これはたいへん大事なことで思ひますので、今後慎重の上にも慎重をいたされて、均衡感を保たれたけれども、そこに大きなまた別な意味における問題を起こすようなことのないように、これは今後におきます公団住宅その他における家賃政策の根本に觸れてくることと思ひますので、ぜひこれは慎重にかまへていただきたい、こう思ひます。

それにつきましてもう一点、これは地域のほうで起きていることであります。古くからある住宅などにつきましては、地域の要望その他政策上の進める過程におきまして、公営住宅を払い下げるといふような方針もとられておるようでありまして、これもまた、払い下げ価格の決定につきまして、地価の暴騰にからんでなかなか問題がデリ

ケートに起きているような気もいたすのであります。そこで、建設省のほうにいたしましては、地方における公営住宅の払い下げなどについては、価格の決定においてどういような指導方針をとっておられますか、一応それについてひとつ承っておきたい。

○尚政府委員 第一の御意見でございます、今回のあき家の家賃の値上げというよりなことに、同地内の感情上の問題が起きていることについて慎重を期せというお話でございます。私も、当然、それについては慎重に行なうべきだと思います。そして、たとえば今回でも、不均衡のいわば数字的に出ますものの半分というよりな形にいたしますとともに、財産保全あるいは住宅水準の向上のために中の質の改善を行なうというよりなこともいたして、高いけれどもやはりそれだけよくなっているというよりな、是認を得られるよりなふうに、そのみで十分かどうかという問題はございしますが、態度として、いま考慮いたしましたように慎重に、ますます慎重に臨みたいと考えております。

次に、公営住宅の払い下げの価格の決定のいたし方でございますが、いま公営住宅の古い木造の団地につきましては、これが都市計画に、これをさらに土地を高度利用したりあるいは不燃化したりする必要があると考へられたいといういわゆる地方都市の周辺とかあるいは町村とかというよりなところでは、入居者が払い下げを希望すれば、また、地方公共団体のほうで払い下げてもいいと言いましたときには、払い下げます。しかし、いま申しましたように、都市計画にありは将来の町の姿を考へて、これは当然不燃化あるいは立体化して利用すべきところでは払い下げないという方針にいたしております。

さて、その価格でございますが、この価格は要するに、一言でいえば、公正な価格ということになるわけでございします。そこで、もしわめて通常の状態より安く払い下げるといふようなことが起こりますと、払い下げを受けた方が直ちにまた第三の方に払い下げて、そもそも公共的な住宅で

あったのに、それを媒介として非常に多くの収入を得られる、これは非常に均衡を失う問題になります。しかしながら、実際問題、長い間お使いになっていた家でありまして、いま申し上げました、そういうようなきわめておかし、不自然な事態が出ないよう、大体におきまして土地につきましては、おおむねその周辺の値段と相応なものにする。それから建物につきましては、これは使い古してありますので、その古ししているというところを十分考慮に入れてある程度値を下げる。そういういたしました結果、その居住者は買いたいのだけれども、非常な短時間でそれを支払いがでなないという場合には、これを五年というよりな長さに分けて払い下げるようにして、取得しやすいようにする。以上のような方針で払い下げ価格を私どもで承認しているわけであります。

○金丸徳委員 地価については公正の値段をというところではあります、その公正な値段というところがきつと地方では、現実の問題として、非常にもむずかしいものではないかと思ひまして、公正の値段を発見する方法として、周辺の地価を参考にしてきめられるということであろうと思ひますが、その場合に、民間の問題であります、この居住権であるとかあるいは地上権であるとかいうことにかからずまいまして、使つておる、あるいは住んでおる人たちに払い下げる、売る場合においては、周辺の土地よりもかなり安い地価で売買されておるのが通例ではないかと思ひます。こういう場合に、公営住宅なんかにつきましては、どの程度その問題を加味されて地価を考へるのが公正であるか、どういふ標準をお考への中にとられておるのか承りたい。

○尚政府委員 民間の払い下げの場合は、たとえばかつての家賃も相当な収益をあげる家賃をいただいておる、その方に払い下げるというよりな、いろいろ長期にわたつての収益と、その払い下げ値段の交渉というところできまつていくものだと思います。公営住宅は、御承知のように非営利の、むしろ

低家賃住宅として供給しているわけであります。したがって、必ずしも民間と同一に論じ切れないところがございます、先ほども申しましたように、払い下げてしばらくしてそれを第三者に売つたためにその方が非常にもうけたということになれば、社会的に公共団体としては非常に責任を感じるわけでございします。そこで、私どもとしては、近傍類地のものを参考にして、いわゆるその間でかりに売買等をあつた場合にも、大きな差を取りたいと思ひます、そういうことが起きない程度の価格ということできめるといふ方針にいたしておるわけでございします。

○金丸徳委員 何かそれにつきまして地方に具体的に指示なさつておられる例がありますか。

○尚政府委員 いまの払い下げ価格の計算方法については、地方公共団体に通牒もしております。三度やっております、そしてこの業務は経常的に各地に起きておりますので、その会議等において指示しておるわけでございします。

○金丸徳委員 それらのことにつきましてまた詳しくは——具体的な問題につきまして私も耳にいたしておることもありますが、あまりに局部的な問題であるかわかりませんが、大体の方針は公正に、しかしながら問題を起さない程度の値段にということであるように承りました。それによつて不当な利得を旧居住者といひますか、現居住者が受けない程度のものにしたいというお考へのようにあります。あるいはさういふことであらうかと思ひますが、その具体的な標準になりますかといへん、めんどろなことになるかと思ひますから、いずれこれは別途お伺ひいたすことにいたします。

そこで、きょう私のお伺ひいたす問題に入つてまいるのであります、今回のこの住宅建設計画法案をお出しになります基本のねらいというものは、一世帯一住宅といひますか、そういう大方針のもとで六百七十万戸を五年間に建てられようというところであります。私は、政府の計画といたし

まして、こういうことは、少なくとも国民に対する明るい希望を持たせたいという意味におきましてはたいへんけっこうなことと思ひます。ただ私は、政府が受け持つところの二百四十万戸につきましては、足らなければ政府が公債を出す、また資材費も大いに優先的に用意するといふ意味におきまして、計画どおり進めようとするば進められないこともあるまいと思ひます。問題は四百万戸の民間に期待するところの住宅の建設進度であらうかと思ひます。五年間に四百万戸を建てるとしますと、平均いたしますれば八十万戸ずつこしらえていかなければならぬわけでありまして、これにつきましては、過去の実績などに頼みまして、どういふところからこれだけの計画についての自信をお持ちになつておられるのか、その四百万戸の期待をなされる数字的な根拠をここの場で示したいと思ひます。

○尚政府委員 確かに五カ年計画を立てます上におきまして、民間自力建設の実績及び将来の推定というよりなことは重要な要素になつております。これにつきましては、慎重に過去の実績等を調査して定めたものであります。私どもは民間自力建設の戸数の実績を調査いたしますときに、いわゆる六畳一間のアパートというよりなものは数に入られておりません。やはり一世帯一住宅の目標が達せられます、二人ないし三人の家族は九畳以上、四人家族は十二畳以上というものに役立つ民間建設の実績の過去のものをみをとつております。その結果、最近の五カ年について申し上げますと、昭和三十五年に三十七万二千戸、三十六年に四十七万七千戸、三十七年に四十一万六千戸、三十八年に五十三万戸、三十九年に五十三万六千戸、四十年に五十八万戸という程度に調査結果が出ております。この三十六年から四十年の伸びの平均を見ますと、毎年ちよと一〇%ずつ伸びておるわけでございします。この一〇%につきまして、私どもとしては、新たな計画においては、これにさらに二%を加へて一、二%ずつ毎年伸びていくことを期待しております。このためには、じんぜん

今日のままの性格ではまだ不十分でございます。したがって、まず宅地の大量供給、ともかく民間自力建設を阻害して一番大きな問題は宅地でありまして、公団、公庫等の機構も拡充し、予算も拡充して、低廉な宅地の供給ができるようにするという方針を強化する。それからさらに税制上の優遇措置。それから、ことし行ないましたように、住宅金融公庫の融資保険、民間が民間に金を貸しますときに、焦げつきになるときにそれを保証する制度であります。その資金をふやす。特に今後は税制上の措置等について逐年優遇措置を強化すること。在来一〇％であったものを一一、二％に伸び得るよう諸施策を講じつつ四百万戸を推定いたしましたわけでございます。

○金丸(徳)委員 いまおあげになりました過去五年間の数字、これはかなり精細にお調べになったものと想像いたしますが、そういたしますと、それ以外に住宅とは言えないもの、しかしながら現に世帯として入って、四畳半一間に夫婦・子供一人が入っておるものもありますが、それらはどのくらいあるとお考えになっておられるか、これが一点。それからもう一つ、いまの数字をさらに細分いたしまして、自分の家として建てたものと、人に貸すために建てたものとがどの程度の比率になっておりましょか。また貸し家として建てたものの中で、個人の少づかいをためて将来の老後の安定をはかるためにというようなものもありましょか。また貸し家を専門にやるために建てておるものも相当数あるかと思ひます。そういうものの数字を仕分けをして承りますと、いまおあげになりました数字で、なるほどこれは一〇％ないし一一％の進捗が見られるということにつきまして私も納得できるのでありますが、納得したいばかりに詳しくお尋ねをいたすのでありますが、ひとつお示しを願ひたい。

○尚政府委員 ただいまお話のありました、私どものことばで言えはゆる水準以下の住宅、六畳一間、四畳半一間の住宅というものは、先ほど申しました数字のほかに、私どもの推定に

よりますと、三十五年に二十六万戸、三十六年に三十万戸、三十七年に三十五万三千戸、三十八年に四十万五千戸、三十九年に四十二万六千戸——これら以外に、小住宅等として、これはほとんど貸し家経営——最近の大都市周辺の貸し家経営でございますが——として建設されるものと推定いたしております。

それから、最近の新設住宅の所有関係別の比率でございますが、三十五年は全体のうち持ち家が五八・五％、借家が三四・四％、給与住宅が七・一％でございます。その後持ち家のほうは少しずつ減っておりますが、三十九年で申しますと、持ち家が四七・七％、借家が四四・七％、給与住宅が七・六％程度で、三十五年から三十九年の五カ年間全体につきまして見ますと、持ち家が五〇・五％、借家が四二・三％、給与住宅が七・二％、すなわち過去五カ年は持ち家五〇・五、借家四二・三、給与住宅七・二、この程度の比率で建設されたものと推定されます。

○金丸(徳)委員 いまの数字で私はこんな感じを持つのであります。第一には、過去五年というものは例の高度成長政策が非常に強行された、ということばはどうか知りませんが、それがとられた期間であります。この期間の伸びが年々一〇％ずつであった。今度は高度成長政策ではなくして別な政策がとられていくわけでありまして、そういう中において政府政策のほうに伸びることは、これは先ほど申されたようにやうやうなことではないのであります。民間住宅、ことに貸し家などについてははたしてこのおりの期待ができるものでありましょか。その点をまずどういふ根拠を持ってどういふふうな、民間に對していままでとは条件が違ふ中において、いままでは以上の期待が持ち得るその根拠をお示しを願ひたい。

○尚政府委員 今後の民間自力建設の動向が、経済が安定成長に向かったときにどういふふうになるだらうかということにつきましては、実はいろいろの議論がございます。高度成長の期間において建てられました住宅は、先ほど申しましたように人口の都市集中等のためにむしろ小さい住宅が非常に多かったわけでございます。したがって、私どもは、先ほど申しましたように六畳一間、四畳半一間の数字は初めから入れないわけでございます。つまり、そういう高度成長の影響の強かった住宅は水準以下の住宅として、伸び率一〇％を計算するときには入れないのが正しいわけでありまして、わがごとく入れなかったわけでございます。したがって、その一〇％というものは、そのような六畳一間のアパート等がふえたことと数字とはあまり関係がなく、いわゆる水準以上の、一定の水準を保った二間程度以上の住宅の伸び率を考へているわけでございます。そういういたしますと、その中では——私ちょっと説明が足りなかったのでも申しわけないのですが、先ほど申しました過去五カ年間の建てられた比率というものは水準以下のものも含んでおったわけでありまして、ちょっとそこそことろろがまざらわしくて申しわけなかったと思ひますが、そこで、いずれにせよ水準以上の貸し家というものは、過去におきましてはそれほど多くはなかなか建てられませんでした。建ててしまつた貸し家のほうは水準以下のもの、したがって、まして今後の五カ年に建てられまふときにも、政府の援助するものとしたしましては、将来私ども大体こう考へております。この五カ年間に、過去の先ほど申しました数字で、大体持ち家が五〇％で、貸し家すなわち普通の貸し家及び給与住宅といふものは五〇％で、やはり今後の六百七十万戸も半々程度に国民の意図するところがそこに向いていくだらう、しかば政府の援助はその中でどうしていくかということ考へました結果、私どもとしては、持ち家のほうはその援助をおおむね三五％程度——六百七十万戸の半数である三百三十五万戸に對して、その三五％の百七十七万戸程度を公的資金で行なり、それから借家につきましては、同じ五〇％である三百三十五万戸につきまして、これを実際には一般の公共住宅及び給与住宅

の援助で行なうのですが、その四六％の百五十三万戸を政府援助の形で行なり、それが質のいい貸し家のほうへ相当のウェイトを置いた供給をいたそう、こういうことを考へて、目下政府のやりまふ二百七十万戸の中身を考へておるわけでありまして、端的に申しますと、全体として六百七十万戸を建てられるものは半々であらう、しかしそのうち政府が援助する二百七十万戸というものについては、百十七万戸を持ち家、百五十三万戸を貸し住宅として、貸し住宅のほうに重きを置いて行なり、その原因は、こういたさなければ相当の質を保った貸し住宅の数が国民の要望のようにならうと半々の数を維持できない、こういう考へをいたして目下その中身をつくつておるわけでありまして。

○金丸(徳)委員 その二百七十万戸については私は問題なからうと思ひます。問題は、しめようとすればできるわけですから。問題は、その四百万戸のうちで——これは民間にやつてもらうという政府のほうの考へ方でしょう。その四百万戸のうち、いまの数字によりまして、いままでの足取りからいって大体二百万戸が持ち家、二百万戸を貸し家として期待しておる、そういうふうに承られるのであります。その持ち家につきましてはいろいろくめんをして建てるからこれはいといたしまして、あとで何いいたします。貸し家については相当何かの施策を講じまふと、いまのような地価高、物価高という中においては、しかも政府のほうで相当の施策を進めて、安い家賃の公営住宅を用意するといふような場合においては、貸し家のほうとしては二の足を踏まざるを得ないような事態が起きはしないか、そういう中において、はたして五年間に二百万戸の貸し家といふものが期待できるであらうか、その根拠をひとつお示し願ひないか、こういうことであります。

○尚政府委員 民間自力による貸し家というものにつきましては、これはいろいろの考へ方があると思ひますが、先ほど申しましたようにいろいろ税制上の優遇措置とか民間金融を援助するとかいふようなことをやりますならば、一方で今後の経

済成長の方針は必ずしも設備投資集中主義でなくいくわけでごいまして、安定成長の形をとっておりまして。したがって住宅投資というものはある程度の誘導によって期待ができるというふうに考えておられます。過去においても御承知のように質のいい住宅が毎年一〇〇程度伸びていたわけですが、それを今後いささかそういうてご入れによっていさし多くを民間自力で期待するといふ考えなのでございます。

○金丸(徳)委員 これはひとつ大臣に基本の問題として伺いたいのであります。いまのうちに、住宅局のほうの計算によりまして、過去の伸びが一〇〇で、過去も一〇〇ずつ伸びてきたから、これから安定成長に入っても設備投資のいままでみたいなものを住宅関係に入れるであろうというふうな期待のようでありまして、大臣としてはそういうふうなお見込みのもとにこの計画を立てておられるのでありましょうか。私はどうも、安定成長になってきた、民間もかなり金詰まりが心配される時期において貸し家業者というものがはたしていままで以上の伸びをもつてやってくれるのであらうかと、非常に心配なのであります。何か政府がそれについてご入れでもしない限りは、この数字というものは期待できないのではないかと、この心配を持つのであります。大臣はどんなお考えでありますか。

○瀬戸山国務大臣 これはおっしゃるとおりその安易な考えでは簡単に達成されたいと思ひます。先ほど来の質疑応答の中でちよつと私は行き違ひがありはしないかと思ひますが、過去一〇〇のうちの伸びができておる。これは先ほど御説明申し上げましたように、多く建つておる六畳あるいは四畳半というより、いわゆる民間アパート式のものには戸数に入つておらない。まあ満足ながらいまの現状で適正居住水準以上のものがこの計算に入つておられます。それはまあ一〇〇のうちの伸びができておる。こういうことであります。そこでいまお話しのように、過去は非常に高度成長時代であった。したがって人口移動があつてそ

ういうことがあつたかもしれないが、やや経済の道行きが変わつてきた。いわゆる安定成長と申しますか、こういう時期になつてその一〇〇の伸びがあるいはあと一・二〇くらいふえるということ、経済の動きからいってちよつと期待できないのじゃないか、こういう点に御質問の重点があると思ひます。したがってこれは私もさう安易に考えておつたのでは簡単に達成されないのであらうと思ひます。けれども、御承知のように、これはまあ見通しでありまして、必ずしも設備投資というものが過去のようには伸びない。そういう方面に対する資金需要というものは御承知のとおり四兆四、五千億、民間設備投資、非常な伸びをもつてきておりましたけれども、そういう面の資金需要というものが減りました。これは今後の政策のよしあしによりましてふえる段階に資金住宅に対する投資というものがふえる段階に資金的にはきておる。こういうことで誘導政策をとりますと、過去一〇〇の伸びが、あと一・二〇くらいは多く見込んでおります。政府施策は三〇以上の伸びを見ておられますけれども、民間投資はわずかに一・二〇程度多くに見ておられますから、このくらいは達成できるのであらう、また達成させるだけの施策を、実績を見ながら講じていかなければならない、こういう見通しを立てておる、こういうことでございまして。

○金丸(徳)委員 基本的には、私は貸し家業者の貸し家というものはあまり好まないものであります。できれば持ち家にしたい。それからできますならば政府施策において貸し家といふか一般の住宅をできるだけ備えておいて、どこへどう転動になりまして安心して家だけは確保できているのだというふうな条件を早くつくつて出しておくことが政治の基本である。また産業経済を伸展させる基本ではなからうか、こう思ひます。思ひますけれども、いまの段階で政府の方針によりましてどうして四百萬戸を自力に期待する、そして過去の実績からいいますとそれが持ち家というわけにはまいらぬということになりますれば、半分は貸

し家業者というものに期待せざるを得ないということになりますと、そこで今度はいい貸し家業者を選択して政府の期待するようない住宅を安く用意してもらふような方法をとらなければならぬと思ひます。これについて政府は具体的にさういふ方向へ施策をどう進めておられるか、それとも何にもしないのでたまたま民間の、これは営利意欲に待つ以外にないわけでありまして、さういふことを待つておるのか、どうなのか。

○尚政府委員 御承知のように公営住宅、住宅公団に募集いたします場合も、それに応募してこられるのは、大都市近傍においては既に六畳一間、四畳半一間に入つておる世帯の方がきつめて多うございまして。したがっていまして政府施策住宅をより多くすればするほどそのほうの問題が縮小していくわけでございます。で、このようなこともございまして、最近その傾向がある程度出てまいりましたので、全国のあるいは東京都の貸し家業者の方たちがしばしば私どものところへ相談にいられて、御協議申し上げております。その貸し家業者の方たちは、これからは六畳一間あるいは四畳半一間のような経営ではもうあまり長続きしないと考えて、したがってわれわれとしてはやはり二間もしくは便所等をちやんと整備をした貸し家にいまあるアパートを改造するとかいう形で水準を上げていきたい、ついでにはこれらのことについての融資あるいは減税措置というふうなことにたいして配慮してくれようというふうなお話で、すでに数回会つております。私もとしましてはしからばどういふふうにするかは、業界としてはとかく——私どもはさつぱらに申し上げておりますが、とかく在来は暴利だというように世の中からとれがちであるが、それを正當な、安定した経済成長下において一定の収益をもちたいという覚悟のもとに、なお政府の援助を求めるとするならば、どの点であるかというふうなことにたいして意見を述べてもらいたいというふうなことをお話し申し上げております。さういふようなことによつて、われわれは、ある場合は融資のあつせんをしたり、あるいは技術の

指導をしたり、さういふようなことをして、せっかく最近におきましては民間の貸し家業者も在来どおりではないけないということを自覚してこれらの方が多くなつておりますので、これと相携へまして助長策を考えていきたい。しからばいまでもやるかということはまだ固まつておりませんで、業界のほうの御意見等いまま拝聴しているというのが実情でございます。

○金丸(徳)委員 すでに五カ年計画は始まつておるのであります。そしていまのような民間に期待する度合いが依然として高いとしますれば、よほどこれは急いでやらねばならないことのように思ひます。ただ私は、基本的には、先ほど申し上げたように、民間の貸し家業者に期待するといふことはやはり邪道ではなからうかと思ひます。ですから、できる限り自家用の住宅を自力をもつて進めるという方針とむしろ政府の力は集中的に進めておかるべきではないかと思ひます。ただそれは言ふものの、いままでの不動産業者その他のいいものにつぎましては、いい方向につきま——せんだつて私は新聞で見たのであります。政府のほうでは民間保険会社の資金を動員して、あらためて住宅政策に協力させる道があらうかというふうなことにたいして検討を進められておるやうに聞いておるのであります。この点はどうかあります。

○尚政府委員 民間の生命保険の資金は御承知のようによつて住宅公団にも年々数百億入れているので、そのほうでは協力していただいております。けれども、さらに、さういふ形でなく、保険会社自体として共同して出資して、そのような会社等をつくりたいというお話は一年くらい前から聞いております。ただその採算等につきまして、まだ保険会社のほうの方たちの案が十分に固まつておりませんので、私も新聞はあまりよく拝見してなかつたのでございまして、このことは前から大蔵省もさういふことについて示唆し、私もさういふことについて知恵をかさうといふことで協議をしてお

りますが、いまのところ、じゃあ、しからばいかなる方向でやるかということ、実は答へが出てないのが実情でございます。

○金丸(徳)委員 せんだつての新聞で私が見たところによりますと、民間保険会社で新しい種類の保険を売り出して、住宅生命保険とでもいいますか、そしてその資金を動員して、これに政府の住宅政策に協力させるというようにありますが、この考え方は昨年の春でありましたか、私は当委員会におきまして、実は郵政省で受け持っておりまして簡易保険の資金をもう少しじょうずにお使いになったらどうであらうかということをおし上げたことがあるのであります。同じように新しい保険の種類でも売り出すことによって、たとえば夫婦二人で百万円ずつの保険に入れば二百万の資金が動員できるわけでありまして、そういうことによって自家用の住宅を持つことも可能であらう。どんどんとお進めになるということではないと、間に合わないことにはないか、ただもう六百七十万戸のうちをつくるんだという宣伝を掲げて、そして引きずつてはみたものの、五年たつても政府のほうの住宅はできたけれども民間の住宅はさっぱりできてないんだということになつたならば、これは残念なことでありまして、依然として四畳半一間、高い貸し家ばかりがでさうが上つたというふうなことになるから困るものですか、これは相当なる方法を講じていかなければならないのではないかと、こう思つたものであります。これらにつきましてはどんなお考えをお持ち、どういふふうな調査を進められておりますか。またこれについての政府の基本的なお考え方をひとつ承りたい。

○尚政府委員 生命保険が新種のいわば保険加入と住宅融資あるいは住宅貸与というふうなものを結びつけての計画を持っているということは聞いております。これらも、先ほどお話がありましたように、在来生命保険会社のお金が、どちらかというと、いずれも設備投資のほうに回つていたのを、今度はそれのみならず一般国民に還元的な融資等を行な

おうという角度とあわせて業務の繁栄をはからうということだと考えております。私どもはこの問題について歓迎いたしております。ただし、まだ実は具体的にどういふふうにするかということ、実際問題として保険会社あるいは保険業界が採算等のデータを私どもに示していただきませんと私どもも判定できませんので、いまその案を保険会社ではいろいろ協議しているらしいのでございまして、まだ私どものところに数字を持ってくるという。私もこれについては大きな興味を持っております。おっしゃるとおりこれを督促してまいりまうかと思つておられます。その方法をほかりたいというふうに考えております。

○金丸(徳)委員 大臣がお忙しいようですから、大臣に、お出かけになる前に一言だけお伺いしておきたい。

私は、この民間自力住宅の建設についてはあらゆる方策を講じていかなければいかまいと思つて、いま住宅局長にお伺いしましたのも、民間の資金をいかにじょうずに動員して住宅政策に協力してもらふかということであらうと思つたのであります。そこで、先般、政府のほうでは地方住宅供給公社をつくられた。これも民間資金の動員のひとつの方法だろふと思つたのです。この民間資金の動員の一番いい方法は、私は、みんなが組合でもつづつて相協力し合つて、一つずつでも家をつくつていくことであらうかと思つて、そういう意味におきましては、従来の住宅組合とかなにかをさらに政府のてこ入れによつて強化し、こういうものに政府のほうも思い切つた助成策を講じながらいかなければいかぬと思つたのであります。大臣は基本的にはどういふお考えを持つてこれに対処されておりますか。

○瀬戸山國務大臣 御意見等もよく検討して、これはどうしても、さつき申し上げましたように、安易な考えではこの目的は達成されなないと思つて、いつも申し上げておりますように、住宅はこの五年間で何もかもめでたくなるとは思いませんけれども、五年間のうちに一応一世帯一住宅ある

という状態をつくりたい、その後改良すべきものはまた年次計画でやらなければなりませんけれども、その目標を達成するためにいろいろな方法を考へたい、かように考へている次第であります。

○金丸(徳)委員 私は、具体的に民間資金といひますか、民間の住宅に対する建設意欲、言い方をかえますれば、民間の政府住宅政策に対する協力意欲を刺激し、強化する方法として、住宅組合などというものは非常に賢明な、手つとり早い、最も効果的な策のように思つたのであります。基本的にはどうお考えになっておりますか。

○瀬戸山國務大臣 住宅組合は、いま、ある程度あるところもありますけれども、率直に言つて、いまの段階ではまだ必ずしもそう強力になつておらない。私も労働者住宅協会というふうなものにできるだけ健全に進んでいただきたい。住宅組合に似ておりますが、先ほどお話しになりましたようにいへばゆる地方供給公社というもので始めたいと思つております。今後検討してまいりたい、かように考へております。

○金丸(徳)委員 住宅局長、私は供給公社のときにも申し上げたのであります。これは言いわけになるかもしれないけれども、なかなか実効はあがらぬであらう。先般の小金委員のお尋ねにつきましても、数字をあげておられるようでございます。私は、あの数字といふものは、従来やつておられたものを切りかえた、看板をかけ直したというものであつて、実際政府が期待したような民間資金の動員といひますか、民間の建設意欲の刺激にはあまりなつておらぬのじゃないかという氣を持つのであります。これはおそろしく新しく個人の掛け金なんかをもつて加入した者の数がどのようにな足取りをもつて進んでおるかを数字でもつてお示し願へばなほはつきりすると思つたのであります。すが、なかなかこれは私は期待できないと思つて、期待できるとしますならば、それは政府が相当なる強化策、刺激策、奨励策を講じた結果によるうと思つて、もしそういうことであるならば、さ

らに住宅に困つておる者たちが協力して相助し合つてやるというほうに向かつて同じようなもの、もしくはそれ以上の奨励策、強化策を講じていひのではないかと、何かそのところに、政府のほうではあらゆる力をこれに注ぐのだというふうなおっしゃり方はするのですけれども、氣に入つたものには力を入れるが、氣に入らぬものについてはそつぽを向くというふうな感じがしてならない。これは住宅局長としては、實際どういふ考へを持つてこれに対処されておられるか。

○尚政府委員 私ども昨年住宅供給公社を地方公共団体の出資によつてつくるということに到達するまでの段階で、約一年間いろいろな形で過去の住宅組合あるいは協同組合、そういうものについて研究をいたしました。その結果、まことに残念なことながら、現段階においては連帯保証制を基礎としたような形の組合のほうに多額の政府資金——これも結局は国民の郵便貯金等でございます——を供給するということは、いまの段階ではきわめてむづかしい。いま一つは、今日住宅供給を行ないますのには、やはり土地について相当の強権と申しますか、都市計画的な観点からの土地取用法の権限とか、そういうものが付与されなければ、かりにお金が集め得たとしても供給が十分でない。以上のような観点から、いまの段階ではやはり地方住宅供給公社に見られるように、地方公共団体がバックアップして出資して、それが監督してくるというところに預かり金を預かり、また住宅金融公庫のお金を多額に融資し、そして土地等も都市計画的に開発するといふ形にいたしたわけでございます。私もとしては決して民間の意欲を別に特に阻止するとか、そういう考へは毛頭ないわけでございますが、現に住宅金融といふものが民間同士ではあまり十分に行なわれていないといふこともやはりそれを裏づけるものでございまして、今日の段階でそう考へまして、いまは供給公社のような公的供給に近い供給を中心にしたといふ考へたわけでございます。そこで供給公社でございますが、御承知のよう

に、設立はほとんど全国にわたって、実法律ができてから半年余りの間に全部できて、各公共団体が相当の意欲を示しております。そして私どもが供給公社に新たに付加しました任務としての積み立て分譲住宅につきましては、四十一年度に全国で二万戸、四十二年度に二万二千戸、四十三年度に二万四千戸程度を行なう予定にして、本年のうちに一年積み立て、つまり本年のものとして二万戸、それから二年積み立てのものを七千戸、三年積み立てのものを五千戸としのうちに募集させようということ、いま鋭意土地の取得等について奮励しており、しばしば会議を開いておりますが、私どもの目算どおり、おおむね地方公共団体は昨年来から急速土地の手当て等をいたしまして、予定どおりにいく予定でございます。それで私どもとしては、この強化策として、御承知のように鉄筋コンクリートのアパートを供給して、大都市の場合でも、積み立て金が全体で決して百万円以上にならないように、そのためには公庫の融資率を八五割に、五割だけ引き上げて、強化をやっておるわけでございます。なお、先ほど大臣もおっしゃられましたように、いま公庫等の融資を比較受けておられる住宅の民間のお集まりの団体としては、労働者住宅協会というものがござります。これは御承知のように、労働者の積み立て金である労働金庫の出捐金をもとにして、各種の組合あるいは連合会等が運営して、これに對して住宅金融公庫が、たとえば昨年は約三千戸の分を融資をいたしております。こうしたものをバックに、そうした労働金庫というよりなかなかしつかりしたものがついておますし、すでに在来の実績からも相当進んでおりますので、それを私どもとしては強化するののも一つの方策でないか。

分なのかもしれないが、現段階ではうまい形のものが生まれ出ないのでございます。そういう点を御報告いたします。

なお、ちよつと私訂正させていただきますが、八〇割を八五割にいたしましたと言いましたが、積み立て分譲住宅については、七五割を八〇割に引き上げて、頭金を百万円以下にしたということでありまして、数字を訂正させていただきます。

○金丸(徳)委員 住宅協同組合などにつきましては、また別途いろいろとお伺いをいたす機会もあるろうかと思ひます。ただ私が繰り返して申し上げておきますように、あらゆる施策を講じなければならぬ段階になっておる。そして、いまお答えの中に出ておりましたように、土地の入手につきましても、あるいは金融の問題につきましても、いま住宅供給公社にやられておるようなあたたかといひますか、特別な措置を講じてやる気さがあるならば、いまおあげになったような労働者住宅協同組合というよりなものと強力に進められるでしょうし、政府の住宅政策にもっと強く協力できるだろうと思ひます。そういうのについては冷たい態度をとっておて、うまいかぬ、うまいかぬ、こういうような言い方がどうも気になるのであります。しかしこれはまた別途お尋ねいたすことにいたします。要するに、いままででききりもないようなことであらうで、いかす方針をとっていきませんと、四百万戸の民間住宅はできないであらうという心配を私は持つ。それからことにその中の大体二百万戸ぐらいは期待しなければならぬという貸し家問題などについてははおさらであらうと思ひますだけに、これを繰り返したのであります。

ふうにそれに協力させるかということについて向けられなければならないのではないかと。もちろんそれについてはさしむき一番最大の宅地問題もありましよう。融資の問題もありましよう。それらについても私は、一般民間の各種の団体、各種の組織を動員するための建設省の、ことに住宅局といたしましての知恵を借り抜いていかなければならないと思ひますので、そういう意味におきましては、保険会社などを相当動員する必要もあるのではないかと、しかもそれについては相当なる監督下に置いて助成もしなければならぬという方法でいかなければいけない。これはもちろん民間会社ですから、営利もからんでまいりましよう。が、一番そうした人たちの問題になるのは、営利以上に、基本の宅地の問題になるかと思ひます。結局は宅地政策をもっと強力に進めておかぬと、幾らその他のことをどう進めてもどうにもならぬのじゃないか、こう思ひます。それらをそつちに置いておいて、いろいろあつてもだめだころしてもだめだ、ことに民間の会社などでは一そうむずかしいのだという言ひを言われることは、われわれは非常に心外なんです。その点を強くこれは要望申し上げるものであります。もし具体的なわれわれに何か非常に希望を持たしめるような方策が考えられておるならば、この機会にひとつお示し願ひまして、私どもまたそれについてさらに今後の考え方として進めてまいるつもりであります。いかがでありますか。

○尚政府委員 いまのお話まことにこともつてもございまして、御承知のように、私どももこれはまだ足りないと言われればそれまででございますが、在来からも土地を持っておる方にとりまして、額の建築費を融資して貸し家経営等をやらせるいわゆる宅地担保住宅というよりなものは、住宅金融公庫で数年来やつて民間の協力を得ているわけでございますが、そのほか御承知のように、ことしから住宅公団の分譲アパートにつきましても、当初は貸し家と同じくらの家賃で収入の低い間は五六年くらい少額の頭金と——いま考えてお

ますのは、三十万円くらいの頭金で、そして五年ぐらひは、おおむね在来の貸し家を借りましても払っている一万円くらいの家賃にして、五年ぐらひ後に、収入もふえてくるから、本格的に一万数千円なり二万円払って持ち家取得するといふような、持ち家取得しやすいといふような形式の特別分譲住宅制度、それからこれは多少いろいろ議論があつたかもしれませんが、先般御審議いたしました、企業が給与住宅としていわゆる産労住宅の供給をいたしておりますが、これも企業から従業員に分譲して持ち家の意欲を助長する、そういうようなことを逐次やつておるわけでございます。まだまだ不十分で、おっしゃられますとおり、いろいろな角度で民間の資金の活用を十分に行なうべきでございます。話といたしまして生命保険の問題あるいは協同組合等の利用といふものは出ておりますが、端的に申し上げまして、具体的にいま直ちにこの方式を取り入れてやれるという自信を持つた方策はいまのところはなく、まだ目下いろいろの角度で勉強中というのが実情でございます。

○金丸(徳)委員 時間の関係もありますので、私はこれで質問を終わりますが、率直に申し上げて、この住宅建設計画法を一通り読んで感じは、政府の覚悟といひますか、政府内部におけるいろいろの土台といひますか、今後の折衝などにつきましてはこれでいいであります。しかしそれは政府のマスターベーションにすぎない。問題は、その六割を占めておるところの民間住宅の、自力住宅についての裏づけがなければ、これを住宅建設計画法として世間に訴えるのには何か非常な不安といひますか、不満があるものであります。私はこの法案を出すといふことを新聞で承つたときに、これは従来の公営住宅建設法ですか、これの公営といふことはもと、単なる住宅建設計画といふことをお出しになったといふふうに誤解いたしました。したがつてこの法律の裏づけには、むしろ政府の覚悟もさることながら、民間への期待策として、同時に民間に対する住宅政策の協力を求

める具体的な方策がかなり盛り込まれておるのであろう、こう実は期待したのであります。ところがどう読んでいてもそれが出てまいりません。そこでいままでのようなお尋ねをいたしたのであります。この法案は、そういう意味におきましては仏つくつて魂入れずといえますか、あるいは仏も半分くらいしかできていないのかもしれないけれども、そういう感がいたすのであります。これは率直な感じだけを申し上げまして、今後におきましては民間に期待するものについての具体的な政策の裏づけというものを、われわれが納得できるようなお示しのしかたをしていただきたい、こう要望申し上げまして私のお尋ねを終わります。

○服部委員長代理 本日はこの程度にとどめ、次会は来たる十一日水曜日午前十時より理事会、十時三十分より委員会を開会することとし、これにて散会いたします。

午後零時四十八分散会

建設委員會議録第十九号中正誤

ベシ 段 行	誤	正
三 一 末 八	しょう	しょう
シ 四 三	立場から	立場から
シ 三 末 〇	金額、	金額、
五 三 三	いろいろ	いろいろ
七 四 一	すること、	すると、
シ 三 末 七	きわめて	きめて
九 三 九	追加	追加
シ 三 六	支支う	支払う
〇 三 末 九	非常に、	非常に
二 三 末 七	それらのて	それらの
三 三 一 四	それぞれ	それぞれ
同 第二十号中正誤		
ベシ 段 行	誤	正
三 三 末 九	地方道から	地方道なら
八 四 末 四	理事会	理事会