

第六十八回国会 建設委員會議録第四号

昭和四十七年三月十五日(水曜日)

午前十時三十七分開議

出席委員

委員長代理理事 天野 光晴君

理事 金子 一平君 理事 田村 良平君

理事 葉栗 信行君 理事 阿部 昭吾君

理事 小川新一郎君 理事 渡辺 武三君

小沢 一郎君 大村 襄治君

梶山 静六君 浜田 幸一君

藤波 孝生君 古内 広雄君

村田敬次郎君 森下 國雄君

山下 徳夫君 山本 幸雄君

早稲田 登門君 井上 普方君

下部 政巳君 佐野 憲治君

松浦 利尚君 柳田 秀一君

新井 彬之君 北側 義一君

吉田 之久君 浦井 洋君

出席國務大臣 建設大臣 西村 英一君

出席政府委員 建設大臣官房長 大津留 温君

建設省計画局長 高橋 弘篤君

委員外の出席者 大蔵省理財局地 宮下 鏡巳君

方資金課長 建設省住宅局調 沢田 光英君

査官 住宅金融公庫総 浅村 康君

参 考 人 参 考 人 参 考 人

(日本住宅公団 総裁) 参 考 人 参 考 人

(日本住宅公団 理事) 参 考 人 参 考 人

(日本住宅公団 理事) 参 考 人 参 考 人

建設委員会調査 室長 會田 忠君

三月十四日 首都圏整備法等の一部を改正する法律案(内閣提出第七九号) 同日十三日 名古屋都市高速道路鏡ヶ池線建設反対に関する請願外二件(加藤清二君紹介)(第一三九九号)

同外二件(横山利秋君紹介)(第一四〇〇号) 同外二件(加藤清二君紹介)(第一四八七号)

同外二件(横山利秋君紹介)(第一四八八号) 同外二件(加藤清二君紹介)(第一五五一号)

同外二件(横山利秋君紹介)(第一五五二号) 同外二件(横山利秋君紹介)(第一五五二号)

三月十一日 児童公園の用地買収費国庫補助に関する陳情書(宮崎県市議会議長今井定太郎)(第七七七号)

(宮崎県市議会議長今井定太郎)(第七七七号) 公営住宅の入居基準引上げ等に関する陳情書(東大阪市議会議長今井定太郎)(第七七七号)

(東大阪市議会議長今井定太郎)(第七七七号) 公団住宅の家賃値上げ反対等に関する陳情書(豊中市議会議長秋山一)(第七七八号)

(豊中市議会議長秋山一)(第七七八号) 第四次治水事業五カ年計画の完全実施に関する陳情書(四国四県議會議長代表香川県議會議長石井和夫)(第七九号)

(四国四県議會議長代表香川県議會議長石井和夫)(第七九号) 国道三六号線を四車線に拡幅に関する陳情書(北海道議會議長杉本栄一)(第八〇号)

(北海道議會議長杉本栄一)(第八〇号) 国道小林阿蘇線の改良整備に関する陳情書(宮崎県市議會議長長宮崎市議會議長鈴木荒利)(第八一号)

(宮崎県市議會議長長宮崎市議會議長鈴木荒利)(第八一号) 四国自動車高速道路を宿毛市まで延長に関する陳情書(宇和島市中央町二の五の一宇和島地区市町村議會長長田中信明)(第八二号)

(宇和島市中央町二の五の一宇和島地区市町村議會長長田中信明)(第八二号) 都市公園事業等に対する国庫補助率引上げに関する陳情書(宮崎県市議會議長長宮崎市議會議長鈴木荒利)(第八三号)

人口急増に伴う都市施設整備に関する陳情書(高槻市議會議長江西克)(第八四号) 公有水面埋立法の改正に関する陳情書(神奈川県案野野区内丹沢札掛全国自然保護連合理事長中村芳男)(第八六号)

(神奈川県案野野区内丹沢札掛全国自然保護連合理事長中村芳男)(第八六号) 建設業法に基づく表具工の技能認定に関する陳情書(三重縣議會議長水谷力)(第八七号)

(三重縣議會議長水谷力)(第八七号) 徳島市南常三島土地区画整理事業に関する陳情書(徳島市助任橋一)(二平野義夫外二十二名)(第八八号)

(徳島市助任橋一)(二平野義夫外二十二名)(第八八号) 首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律の改正に関する陳情書(東京都千代田区丸の内三の二の二東京商工会議所会頭水野重雄)(第一三〇号)

(東京都千代田区丸の内三の二の二東京商工会議所会頭水野重雄)(第一三〇号) 本日の會議に付した案件 参考人出頭要求に関する件

参考人出頭要求に関する件 住宅金融公庫法の一部を改正する法律案(内閣提出第六一号)

住宅金融公庫法の一部を改正する法律案(内閣提出第六一号) ○天野(光)委員長代理 これより會議を開きます。

○天野(光)委員長代理 これより會議を開きます。 本日は、委員長所用のため出席できませんので、委員長の指名により私が委員長の職務を行います。

参考人出頭要求に関する件についておはかりいたします。 住宅金融公庫法の一部を改正する法律案審査のため、本日、日本住宅公団から総裁南部哲也君及び理事島守一君に参考人として御出席を願ひ、御意見を聴取することにしたと存じますが、御異議ありませんか。

御異議ありませんか。 (「異議なし」と呼ぶ者あり)

○天野(光)委員長代理 御異議なしと認めます。 よって、さよう決しました。 なお、参考人からの御意見は質疑応答の形式でお聞きすることにしたと存じますので、さよう御了承願ひます。

○天野(光)委員長代理 内閣提出、住宅金融公庫法の一部を改正する法律案を議題といたします。 質疑の申し出がありますので、順次これを許します。松浦利尚君。

○松浦(利)委員 それでは、前回の委員会で保留しておりました部分について、ただいまから質問をさせていただきます。

まず最初に、住宅局長にお尋ねをしたいと思っておりますが、御承知のように、いま第二次住宅五カ年計画が四十六年度を初年度として進行をしておるわけであり、これは昨年の委員会で議論されましたように、九百五十万戸のうち五百七十万戸を民間による、民間デベロッパーを中心とした住宅建設だと、こういふふうに批判を受けたわけがあります。

いすれにしても民間住宅建設が五百七十万戸、たいへん多くて、民間主導型の住宅建設である、こういう形になっておるわけであり、いすれにしても昨年のドル・ショック以来景気が沈下しておるわけでありまして、新聞等でもすでに報道されておりますように、従来住宅産業といえは盛んに設備投資をし、あるいは需要供給がバランスしておったのに対して、バランスしておたというよりむしろ供給が不足しておたという状態の中で、最近はこの景気の問題が住宅需要に影響を与えて、逆に住宅産業は手を控える、こういう事態が生まれてきておるわけであり、昭和四十七年度の公共事業総額五兆一千四百億という大きな資金

を投入して景気浮揚策を、これから予算が通ればはかるでしようけれども、その中にいまウエイトとして、住宅に対する資金の投入というものも相当大幅に組まれておることも事実であります。こうした問題をからめて、この第二次住宅五カ年計画というものがそごなく、間違いない計画どおり進行できる、このように今日お考えになっておるのかどうか。ある意味では変更せざるを得ないような事態にも来るんじゃないかという気がするのですが、その点について、これは事務当局の問題でありますから住宅局長にお尋ねしておきたいと思つておる。これが一つです。

それからもう一点は、実はこれはもう総理府の統計で調べればわかるのでありますが、最近結婚人口というものが増加をしております。この第二次五カ年計画を策定した段階の年間結婚、婚約数といふものが、これは平均七、八十万組を想定してつくられておつた私は理解しておるのですが、最近になりましてこれが百万から二百二十万組近くに婚姻届けというものが増加をしております。この八割あるいは九割近くが住宅を必要とした場合、この婚姻数の増加というものが、当初の九百五十万戸という五カ年計画の見通しよりもさらに大きな需要というものを想定されてくるのではないかと。こういう点について住宅局長のほうでどのように把握をしておられるのか、これが二つであります。この基本的な問題について事務当局の御見解を承っておきたいと思つておる。

○沢田説明員 まず第一点の御質問でございますが、九百五十万戸の第二期五カ年計画の算定の中に六割、五百七十万戸が一応民間自力建設ということになっております。これが非常に民間偏重ではないかという御説が一つございました。これは私どものほうは、九百五十万戸という全需要の算出につきましても、四十三年度の住宅統計調査、これに基づきまして、その後の人口の動態統計その他の推測をいたしまして九百五十万戸を押え、いわゆる公共施設によって供給しなければならぬ

いものが幾らあるか。これは結局建設費の値上りだとかあるいはその値上りしたものを自力で確保できるような収入階層が今後どれだけ発生していくか、こういうふうな計算をいたしまして、その結果四割に当たる三百八十万戸というふうなものがあるのかの政府施策でやられる、かようなことになっておる次第でございます。

さて、その五百七十万戸の民間住宅がたいへん落ち込んでおるじゃないか、こういうお話でございますが、これは確かに先生のおっしゃいますように昨年以降落ち込んでおります。それがおもに住宅産業で落ち込んだかどうか。これは住宅産業の見方もいろいろございまして、いわゆる借家供給が減つてきているというふうなことも目立っております。あるいはその他の給付住宅が落ち込んでおる。しかしこれは四十六年の当初からずっと落ち込んでおる。秋ごろ、九月、十月ごろからだいたい落ち込みが回復をしております。現在ではおそろく横ばいくらいになっております。今後はこれがだんだんと回復に向かうであろうという見込みを私どもは立てております。しかし、それが一体当初計画とどういふふうになってきたのかというふうなことでもございまして、五カ年計画を立てました当初の目算では、四十六年度におきましては民間住宅が百六万戸建つたろうというおおむねの予想を立てておりました。これが四十六年度ではおそろく百二十万一千戸程度になろうかと思つておる。したがって三万九千戸程度実績では落ち込んでおるといふふうなことがございまして、これを、私どもは実は公共関係の住宅の弾力策項の発動あるいは補正予算を組む、そういうことで二万何千戸の戸数を追加をいたしまして、これによって相当部分を埋める、こういうことをやっております。また四十七年度につきましても同様大幅な予算増を組みまして、当初の五カ年計画の公共のスピードを上げておる。そういうことで、この二カ年を合わせまして、民間の落ち込みというものを考えましても、おおむね公

共住宅で埋めまして、少しは落ち込みますが、おむね何とか計画がいく程度までに現在持ってきておられます。今後につきましても、もちろん公共住宅につきましても、民間の振興策というものが新たに税制あるいはそのほかの金融、そういう施策を通じて私どもは大いに振興して、官民合せてこの五カ年計画というものを達成するといふふうにとめてまいらなければならぬし、またつとめる自信がございまして。

それから、新婚世帯の見込みが見込み以上に多くなつて九百五十万戸の需要量にそごを来たすのじゃないか、こういうお話でございますが、先生のおっしゃいますように新婚世帯が確かに最近ふえてきておられます。これはたゞたゞこの場でも議論されましたけれども、いわゆる戦後のベビーブームの山が現在きておられます。こういうことは私どももこの五カ年計画の中には十分織り込んでございまして、そこで、九百五十万戸の必要戸数の約四〇％に当たります三百七十万戸というものは新規世帯増のための供給である、こういう計算になっておる。その中にはいま現出しておるよりもなべビーブームから生ずる新婚世帯の増といふものを組み込んでおられます。大体ピーク時は百二十万程度新婚世帯が出るだろう。五カ年でおそろく五百数十万程度出るだろう。その約六、七割、三百七十万というものが住宅の需要として新たに出てくるのじゃないか、こういう計算になっておる。現在のところはこの計算を変更する必要はないといふふうに考えておる。

○松浦(利)委員 数字ですから、ここで私は数字的なことで議論をしようとは思いませんけれども、御承知のように、統計等を調べてみましても、婚姻した者がやっぱり核家族化して細分化していく。両親のもとから離れていくという傾向が非常に顕著になっているわけですね。ですから先ほど申しましたように、当初計画見込みとして八十万程度を新家庭として見込んでおつた。婚姻す

る者は平均して一年間に八十万程度と想定しておつた、婚姻届けする者が、ところが実際に百二十万くらいになってきておるわけですね。百万をこえてきたわけですね。そうすると当然、結婚した家が、こういう状態が生まれてくるわけですね。それでは実際に住まないかといふと、それどこかにみんな吸収されていることだけは事実なんです。

それで、実は最近問題になってきているのは、住宅の質の低下というものが私は当然議論の対象になっておると思つておる。極端にいうと、これから建つ公営住宅ではなくて、逆にいうと、従来のような木賃アパートといふものが、公庫の資金も入らない、自己資金で建てかえるといったような狭小な住宅にそごいった者が吸収されていくという現実が生まれておるわけですね。だからこういう問題を解決するためには、確かに家をつくることも必要です。しかしこの際もつとはつきりしておかなければならないのは住宅の質の低下をどうやって防ぐかといふことだと思つておる。いまこれを大臣にぜひお聞きしたいと思つておる。実は私のある知った人間がいまはやりのプレハブで家をつくつたのです。建てたところが悪かったのです。ところが十何メートルの風が吹いたら屋根が飛んじやつたんですよ。その屋根の飛び方が、きれいさつぱりと屋根ごとほとんど飛んだのです。それですぐそれを問題にいたしました。それは大きな大手メーカーですよ。その大手メーカーに注意をしたところが現地に本社から来まして、そしていろいろと指導をして、もちろんそのメーカー持ちでまたものとおり復旧している。非常に悪いんですね。極端にいうとやつて仕事です。大手業者がいまはやりのプレハブでやつてもそういう状態です。現実に私の郷里で私の友人の家であつたんです。ところが東京等の木賃アパートの建てかえの状況等を見ますと、これはたいへん悪いんですね。そういうことを考えると、この際大臣にお願いをしておきたいのは、住宅コストを下げるための大産生産、こういう

問題を当然出てくると思ひますね、そういうことを改める政策としては、そうして、当然のことと、いわれておる部品の品質管理とかあるいは認定制度とか、こういうものを早急に確立しておかないと、せっかく家はつくったけれども、新婚世帯が吸収されていったけれども、そういう劣悪な条件下にさらされてしまふ、それがまた建てかえの要求として住宅事情を悪化させていく、こういう悪循環の繰り返しになると思ふ。

だからそういう問題をひっくるめて、この際、住宅の質の低下に対して大臣としてどういふ所見を持っておられるのか。これが一つ。それからもう一つは、この際、コストを下げるための大衆生産に伴う認定制度あるいは品質管理、こういうものにも早急に取り組むべき段階に来ておる。この点について大臣の御所見を承っておきたいと思ひます。

○沢田説明員 方針につきましては後ほど大臣からお話があるかと思ひますが、まず私からお答えいたします。

問題を二つ提起されたと思ひます。一つはいまの住宅不足の一番現象的に目につきます木賃問題、木賃の質が悪いじゃないかというお話であり、また、まさに私どもが住宅不足としてあげております問題は大都市の木賃でございます。これをいかによくするかというふうなことが、政策の形の上で一つの大きな手段だろうと思つております。その内容としては、第二期五カ年計画でいろいろと建てかえが入ってきた。そういう建てかえをうまくやりますれば木賃住宅というものがだんだん減っていくというふうになるわけでございますが、いかにいたしまして、建てかえなり新たな木賃の供給というものをいかによくしていくかという問題は、現在ではなかなかまだいい手法を持っておりません。私どもはこの問題をとらえまして、前向きに、どうやらたらこういふものはよくなつていくのかというふうなことで、新しい発想をもつてこれに対処していきたいと思つております。

第二点は、欠陥プレハブ問題と申しますか、いわゆる工業化、質をよくし、あるいは値段を合理化するためには大衆生産によらなければならぬ。そのためにいわゆるプレハブ、工業化住宅といふふうなものが移住せざるを得ないというところがございますが、その際に欠陥プレハブ問題のものがございます。私もその衝に当たつたと思ひます。そこで、前にも問題になっておりますので、私もやはりプレハブ問題に厳重に指導する、こういう手を一つ打つてございませぬ。もう一つは、プレハブ関係の業界にございませぬ公益団体、プレハブ協会に厳重な指示を与えまして、自主規制の制度をつくらせておきます。こういうことによりまして、業者みずからも良心的なものをやるというふうな制度をとりあえずつくつておきます。しかしこれはとりあえずでございませぬ。私もやはりプレハブ住宅なりあるいは需要者保護のためにぜひ必要だと思つております。そこで私どもは、たとえば工業化住宅促進法案というふうなものもいろいろ検討しておりますけれども、こういうふうなものの中で、先生のおっしゃいました認定制度、こういうものを確立したいというふうな現在検討中でございます。

○松浦(利)委員 いまの事務当局の御説明で了解いたしますが、工業化住宅促進法案ですが、現在検討中だ、こう言われるのですが、実質的にプレハブ住宅は最近相当の部分を含めておられるわけですね。これはいつごろこの法案ができ、国会に提出する段階になるのか、その見通しをひとつお聞かせいただきたいと思ひます。

○沢田説明員 現在、法案はできれば今国会に提出しておりますけれども、まだいろいろと準備ができておりませんので、これはいまの段階でいつ提出するということは申し上げられませぬ。可及的すみやかに提出したいと思つております。

○松浦(利)委員 それから、これは大臣に二つの

ことについて御答弁いただきたいのですが、その前に公団の総裁にお尋ねをしておきたいのです。実は公団の家賃が原価主義をとつておるため、まて年々高くなつていくのです。確かに、公団の家賃そのものが高くなる反面、人間の所得が増加しておることも当然だと思ふのですが、あまりこれがべつまくなしに原価主義をとるため、まて上がっていきますと、庶民的な感覚からすれば高ねの花的のものになつていくのじゃないかという気がするので、そういう点について総裁は、実質的にその衝に当たつておられる総裁でありませぬが、どういふふうな考へておられるのか、その点をひとつ大臣に聞く前にお聞かせいただきたいと思ひます。

○南部参考人 お答えいたします。

公団の家賃は建築費と用地費を基準にしてきめておられます。したがって、昭和三十一年度から管理開始当時の家賃は四千六百円、四十五年で一万七千七百円というふうな上昇しております。その間、お話にありましたように所得のほうも伸びておりました。管理開始年度における所得との対比といたしましては大体一四、五で四十五年まで推移してきておられるわけでございます。ところが最近特に用地の値上がり、建築費のほうは平米当たりで十倍近い値上がり、建築費のほうは平米当たりで見ますと大体三倍程度の値上がりというところで、これからの家賃の高騰をどうして防ぐか、こういう御質問だろうと思ひます。その対策といたしましては、家賃算定の基礎になつておる借却の利率の変更、ただいま五分で計算しておりますが、これを四分にするとか、あるいは傾斜家賃を拡大するとか、あるいは建築費のほうはただいまお話がありました原価方法で建築費の高騰を防いでいくとか、用地費のほうは国有地を大いに出してもらうとか、あらゆる努力を毎年続けておるわけでございます。そういうことで今後とも家賃の高騰をできるだけ防いでいきたい、かように公団としては考へておる次第でございます。

○松浦(利)委員 この公団家賃の問題というのは毎年毎年国民の間で問題を提起する内容のものです。この際大臣にお尋ねをしておきたいのですが、こういうことを大臣に申し上げる必要はないや、やはり国鉄と同じになると思ふのです。それはなぜかという、結局、家賃は、建つた家は七十年間を借却して、ところが住宅公団が借りておる金というのは十年ごとに新しく更新をしなければならぬ。そうするとその元利の負担というものは当然家賃にはね返つてくるのです。もう初めから無理があるわけですよ。七十年サイトで借却しようとするものと十年ごとに借り入れ金を更新するところ、非常に大きな矛盾があるのです。こういう制度があるのです。こういう制度が続いておる中で住宅をどんどん建てていけばいいほど、結果的には国鉄並みに需要者の負担入つておる人の負担にしなければ、行き着くところまで行き着いて麻痺してしまふ、こういう状態なんです。ですから、この際この公団のあり方について抜本的なメスを入れるべきだ。しかも公団というものの存在がやはり国の住宅政策の一助としてあるとするなら、もっと公団の負担にならない、いま総裁が言つた国有地を提供するとかあるいは借却金利部分を引き下げるとか、あるいは補助金をもっと多く出すとかいふ国の助成策というものを中心に考へて、入つてくる者から税を取ろうという発想はもう転換すべきじゃないか。住宅を建てるならこういう目的でございませぬ。しかし入る人については家賃は最高これだけだ。各人の所得の中に占める住宅費の割合とか——社会主義の国じゃないからそんなこと言えませぬが、社会主義の国では一応の方針として各人の所得の何%が家賃ときめられております。そういう制度をすくここに持ち込めと申すことはできませんが、いづれにしてもある限度で押えてしまふ、こういう考へ方をとらなければ住宅政策というものは行き詰まるのではないか。結果的にアメリカ型に移りまして、民間に全部まかせてしまふ

私はちよつと見当たりません。もちろん地方公共団体によっては行政のやり方で住宅の相談所をつくっておくところもありますし、いろいろありますが、そういう運営の面にまかせなければ、ここで一がい、こういう場合には建設省としてはこらしますというはつきりした答弁はいま私は持ち合わせありませんが、御了承を願いたいと思ひます。

○松浦(利)委員 よくわかりました。できるだけトラブルを避ける意味で、大臣の発言を前向きに受けとめておきたいと思ひます。

それでは今度は具体的にこの法案の内容について、残された時間ちよつと質問をしておきたいと思ひますが、実はこの法案に非常に政令部分が多いわけですね。ところが、政令部分が多いにもかかわらず、同じ法律でありながら、あるものは貸し付け金の利率とか期間とか貸し付けの限度額といふものは本法に明記されておる。ところが、非ものにはそれを政令に委任するというところで、非常にアンバラといふか一貫性を欠いておる。ですから、そういうものについてなぜこういふふうに一貫性を欠いた法律にしたのか。どうしても政令にしなければならなかつた理由ですね。私は政令部分といふのは極力最小限度にとめるべきだ、これがやはり立法の趣旨だと思ひますが、そういう点についてあまりにも政令部分が多い。非常に困難な点もあると思ひますが、それについてなぜこうなつたのかといふことが一つ。

それから、できましてその政令部分について、本委員会に政令の内容について御提示をいただきたい。(それがなかつたら審議できない)と呼ぶ者あり)それが出てこない、いま不規則発言があつたようにちよつと審議がしにくい、このように思ひます。

○沢田説明員 政令の内容につきましてはただいま配付させていただきました。それから御質問にお答へいたします。

なぜ政令に移したのか、これは何方かございしますが、おもなものについて申し上げますと、た

とえば今度の改正の中で大きな筋が幾つかございすけれども、その一つでございすいわゆる再開発法によります施設建築物、これに對しまして土地費その他を融資する、あるいはその施設建築物の中を購入する者に融資する、こういうふうな一つの柱がございす。それからもう一つは、民間デベロッパと申しますか、いわゆる建て売り業者、こういうふうな者に対する建設資金の融資といふふうなものが一つございす。それからもう一つは、公庫が貸し付け得る面積は現在六十七平米で、これは法律で法定されておりますけれども、これを政令に落として上げよう、こういうふうな筋が幾つかございす。

第一番目の問題について申し上げますれば、その施設建築物、すなわち再開発法に基づきます再開発事業としての建築物をつくつて、そこで経営をしていくというときに、何せこの法律はまだ新しゅうございすし、それからそのやり方といふものもいまだ定着してございせん。したが、いまして、そういうふうなものが状況に応じていろいろと変化をするし、あるいは手法が固まるまでにはまだいろいろの問題が起つてくるかもしれない。そういうことで利率その他条件を政令に落としておいて、彈力的にこれが対処できるようにしておく必要がある。すなわち再開発といふのはこれから流動するものでございすから、そういう意味で政令に落としていく。

それから第二番目に申しましたいわゆる民間デベロッパに対する建設融資でございす。これは民間のいわゆる住宅供給の振興策でございす。これはそもそもできるだけ住宅供給を励ますというところでございすけれども、建設資金でございすからそうそう低利のものを貸す必要はない。しかしその利子は市中銀行よりもできるだけ安く貸せばそれだけ安くなる、こういうことでございす。市中銀行の金利といふのは現在いろいろ動いております。元来動くべきものでございす。したが、いましてこういうものに貸し付けられるものも時勢に応じて流動すべく、そういうしか

けにしておいたほうがよろしい、こういう意味でございす。

それから三番目に申しました面積の問題は、これはいまや六十七平米、二十坪といふようなことで法律で押えてしまふというふうなことは、いかにしてこれから発展をいたします居住水準の問題としてはおかしい。したが、いましてこれを落とした。

かようなふうな、いずれも、これから福祉水準が上昇するために、いろいろ社会が流動するため、彈力的に対処しようという条件を今回の改正にあわせて政令に落とした、かような次第でございす。

○松浦(利)委員 きょう政令案要綱をいただきましたが、法案との関連でちよつと私が聞いた数字、内容と若干食い違ふ点もあつたので、法案の審議はまた次回、だれが発言するか別にして、ちよつと留保させていただきますと思ひます。

それで、基本的なことだけ、政令からはずれてちよつとお尋ねをしておきたいのですが、いま住宅金融公庫で一番問題になるのが標準建設費の問題なんです。この標準建設費といふのは極端に言つて実勢価格と全く合つておらないですね。これはもう地方自治体の例の超過負担の關係と全く同じ理由ですけれども、この標準建設費といふものと実勢価格の差といふものについて何らかの措置を講じないと、やはり相当負担がかかつてくるんではないかといふ気がするのです。その点についてどのように建設省のほうでは考へておられるのかといふことですね。

それからもう一つの問題は、いまちよつと御説明がございましたように土地問題が解決されておられませんので、この地価の高騰といふことが家を建てる場合に非常に問題になるのです。ところがこの土地に対する貸し付け単価といふのが非常に少ない。住宅には非常に多いが土地の貸し付け単価が少くないといふことが実際に障害になつておるというように私は思ひます。それからもう一つの問題点は付帯施設に対する負担。融資が非常

に少ないのです。これがまた住宅を建設する者の大きな問題になつておるのですが、こうした問題は大きな意味で今度の一部改正によって充足できるのかどうか。いままで住宅金融公庫の一番ネックになつてきたものはこのことだつたのです。これが解決をされるといふふうな判断をなさつておられるのか。これは大きな意味でひとつ質問をしておきたいと思ひます。

それからもう一つの問題は、この前の提案理由の説明の四項で、地方公共団体以外の住宅分譲事業者、民間デベロッパに對しての貸し付けでありますけれども、これを貸し付ける場合に、現在のような骨材の高騰とかあるいは土地の異常高騰等が続いている中で、政令で貸し付けの基準額等きめてもはたして意味があるのかどうかという疑問が出てくるのです。その点は、どういふふうな判断をしようとしておられるのか、これが二番目の問題です。

それから三番目の問題は、民間デベロッパに貸すときの分譲価格ですね。民間デベロッパに住宅金融公庫から金を貸した、そして民間がつくつたその家を今度は供給する場合、その価格について、これは無制限であつてはならぬと思ひます。この点についてその規制といふものはどういふ形になるのか。公庫による承認額、どういふふうなことですが、しかし、公庫による承認額としてみても、実際には家に住むためにはただ家だけでは問題になりませんので、ガレージをつけるとか、分譲すからいろいろの意味で付帯施設といふものがぐくつていく。住宅金融公庫の融資対象外のものがぐくつていく。それで全体で幾らといふふうな宛り出された場合に、規制する道は全くないのです。そういう点についてはどういふ方法で規制できるという道があるのかどうか、この点について質問させていただきますと思ひます。

○沢田説明員 まず第一点は、公庫の標準建設費と申しますか、貸し付けの額が低いじゃないか、これが今回の法律改正によって一体うまくなるの

かどろか、こういふ御質問だと思ひますが、一部、たとえば施設建築物の土地貸し付けを新たにするといふふうなことで範圍が拡大しておりますが、元來個人貸し付けあたりの問題といたしましては、先ほど申しました面積をふやすというふうなことが唯一のそういう手段でございます。要は、その貸し付け額の上昇ということは法律ではございませんで、むしろ予算の勝負であらう。私も四十七年度の予算案といたしましては、この個人の住宅建設に対する貸し付けにつきましては大幅に貸し付け額の上昇をはかっています。たとえば、四十六年度におきましては当初都空地におきましては木造の一戸建てに九十五万でございました。かように非常に低かったわけでございますが、それを途中の弾力案の追加で百二十万にまで上げました。さらに今度の四十七年度の予算ではこれを百五十万まで上げました。さらにそれに、老人がおられるところで老人に一戸建てという場合にはさらに二十万追加いたしました。百七十万、かようなふうには、いままで公庫ではあまりなかったような予算の上昇をしております。ただし、これで満足しておられるかと申しますとそうではございませんで、やはり国民大衆がこれで安心して家が建つようにということでございます。さらに、さらにもっとこれから後にこの充実をはからなければいかぬ、それはいずれも予算段階の問題である、こういうふうには私も努力をしたいと思っております。

それから第二点の、ことに土地の準備が安くないかという話でございますが、それも私がいま申しましたような問題の中の同じ問題だといふふうに申し上げたいと思ひます。

それから第三番目の付帯施設の問題でございますが、これは公庫が宅造をやりますときには、これの団地施設とか、あるいは大規模なものにつきましては関連利便施設、関連公共施設、こういうものに融資の道がございます。しかし、いずれにいたしましても、一般個人の場合にはそういうふうなものがないか、先ほどの土地の貸し付けにつ

きまして見ておられないように、不足しております。特に現在の段階では、個人貸し付けにおきましては、土地を貸す場合は、予算の都合もございまして、土地が区画整理でちゃんとなつておる、あるいは公共のあるいはそれに準ずるものの宅造で、環境が完全に整えられておるといふふうなところにお建てになるときには、建て物と合わせて土地を貸すというふうな最近しております。したがういまして、だれでもかかれでも土地を貸すということにはしておりません。結局これはスプロール対策その他でございますけれども、そういうふうなことでございしますが、できるだけ良好な宅地が世の中にとんどん出てくるようなことを片方でやりながら、土地貸し付けの拡大ということをはかっているかなければならないというふうな考えをしております。

それからその次の御質問でございますが、いわゆる民間デベロッパに対して貸し付けが一体効果があるのかどろか、こういう御質問だと思ひます。これは、民間デベロッパに対しては、現在のところは建設資金といたしまして百八十万程度のものを七分五厘で、建設期間中の金として貸し付けようというふうなことを考えております。これは七分五厘でございますから、いずれにいたしましても市中金利よりは非常に金利が低くございします。これが資金繰りの面で事業がやりよくなる。したがって優良な団地ができるだろうという期待が一つございします。しかし、民間デベロッパーが建て売りをやりましたときに、いまの百八十万を使いまして建て売りをやったあとに、それをお買いになる方にこのデベロッパに貸した金がおののまま肩がわりする。しかもそのときには七分五厘じゃなしに五分五厘になつて、個人貸し付けの条件と同じように長期割賦になる。十八年から構造によつて三十五年でございしますが、こういうふうなところにつながつていくところに大きな目的がございします。すなわち、需要者からいいますと、目で見て既成のいいものができていますから

買うというふうなことができない。あるいはデベロッパのほうには、需要がある程度こういうことを求めておられます。こういふふうなことを考えておられますので、民間デベロッパに対する貸し付けはさうなことで私どもはその意味を考へているわけでございます。

最後の、民間デベロッパの分譲価格、これがよけいなものをくつつけて高く売るといふふうな場合も考えられるが、それを一体どういふふうにするのだ、こういう御質問だと思ひますが、これは一応省令でこの価格をどうするかということを書きます。書くときに大体その価格は、資金あるいは利子、そのほか必要な経費、いわゆる原価のたぐいですね、そういうものを勘案、参酌してきめる。それを公庫が個々に審査してきめていく。公庫にその権限を預けてございします。公庫は公庫法の目的どおりにこれを運用いたします。と同時に、民間デベロッパとして貸し付けを受けられます業者がつかれるもの、これはたとえば一ヘクタール以上、百戸以上のまとまった団地、しかも値段は千二百万円以下のものでなければいけない。大きさもあまりせたいくにならずに、百二十平米以下のものでなければいけない、こういうふうなことで選んでまいります。その上で先ほど申し上げましたような価格の制限と申しますか、審査と申しますか、こういうものをしっかり公庫にやっております。このように仕組みにいたしておりますので、よけいなものをつけて額面以上に売ると、実質以上に売るといふことは、公庫の使命からいってやらせないと、こういう方針でございます。

○松浦(利)委員 この問題はここで議論すればだいたい問題点が、やっぱりいまの御説明の中にも若干懸念があるのですが、持ち時間がありませんからまた機会があれば最終的にいまの御答弁についてさらに議論をさせていただきたいと思ひます。

具体的問題として、いままで一戸建ての面積の制限は六十七平米でした。今度六十七平米以上で大臣がこれを定めるとなつておられるのですが、最終的にどれくらいの一戸当たりの面積をお考へになつておられるのか。百二十平米以下、最高百二十平米だ、こういうふうには理解してよろしいのでしょうか。

○沢田説明員 現在公庫の対象となりますのは百二十平米以下、あまりせたくでないというふうなことになつておりますが、そこで大臣が定めます貸し付けにかかる面積は、現在では七十平米から八十平米程度、老人を含めたときには八十平米程度、とりあえず四十七年度はさうようにしたいと考えております。

○松浦(利)委員 それでは私の質問時間が、始まったのが四分おくれですから、ちよつと一時間、いま三十四分になつたわけですから質問を終わらせていただきますが、ただ一つ、これは事務局にお願ひをしておきたいと思ひます。実は昨日、大手企業の方が最近別荘住宅をつくつたが、その勧誘のあり方に非常に行き過ぎがある。それはどういふ方法かといふと、バスで連れていって、一流ホテルに行つて飯を食わせて、そしてどうにもこうにも契約しなければならぬような雰囲気をつくり出してしまつて契約するような状況があるといふのです。私は、きのうの方が言つてこられたことですから私のほうでいま調べておきますけれども、そういう事実があるかどろかといふことについては次の一般質問その他でやるつもりです。建設事務局のほうにお願いして、皆さま方は皆さま方、ぜひお調べいただきたいと思ひます。これはもう時間がありませんから答弁は必要ありません。

○天野(光)委員長代理 北側義一君。委員長にお願いいたします。先ほど政令が出ましたので、また次回、時間がありませんからもうただし書きをつけて、また質問をさせていただきますので保留させていただきます。私の質問は終わらせていただきます。

○北側委員 初めにちよつと言ひたいことは、さう政令が渡されたわけで、ずっと見てみたわけですが、ちよつとわかりにくいわけなんです。

こういふものは、できた時期がおそいかどうか知りませんが、できたらもう少し早くいたいたから私のほうで審議するのいろいろ検討できるわけですから。そういう点で、これからずっと法案があるわけですから、そういう特に政令の多い分についてはこれからできるだけ早くやっていただきたい、このことをまずお願いしておきます。

私ます、この住宅金融公庫法の一部改正の要綱に従ってずつと一べん質問していきたいと思うのです。

まず、この要綱の第一にあります問題ですが、都市再開発法による施設建築物等で相当の住宅部分を有するものの建設資金にあわせて、その建設に付随して必要な土地購入費に貸す、こうなっておるわけですが、この建設資金につきましては法制上いまだであつたわけですね。それはどうなんですか。

○沢田説明員 お答えいたします。

今度の改正のその条項に關しましては、いわゆる再開発法によります施設建築物につきましては従来からあつたわけでございます。ただその範囲を拡大いたしまして、いわゆる再開発に準ずる都市計画的な仕事、これを入れ込んでおります。したがういふものも建設資金が貸される。これは、いままで中高層建築物というワケの中に入つておりましたものを建設建築物のほうに移した。それは貸し付け条件その他がやや有利になる。いわゆる再開発的なものは有利にしようということでござうなところになっております。その辺がちよつと違つたところでございます。

○北側委員 結局、都市再開発の資金の貸し付け制度、このうち建設資金の部分についてはいままであつた、こういうことですね。新しくそれ以外のものが、後段の部分が加わつたわけですよ。そこで、いままであつた部分の建設資金の貸し付け実態があると思うのですが、これはどうなんですか。

○沢田説明員 お答えいたします。

施設建築物につきましては、施設建築物そのほかを込みで概算四十億でございます。

○北側委員 私は建設を聞いています。どういふ個所で特に都市再開発についての建設資金を貸したことがあるのか、どう聞いていますか。

○浅村説明員 住宅金融公庫でございます。

私も四十六年度から、ただいま建設省からお話ございましたこの再開発に対する融資を認めていたしまして、ワケは四十一億円でございまして、それをただいま潮り当てる作業をいたしております。御承知のようにこの再開発事業と申しますのは非常に実るのをおそろいございまして、普通の事業のように簡単に年度当初から貸し付けられるわけにはまいりません。ただいまむしろ進行中でございまして、その内容と申しますと、従来から防災建築街区造成法というのがございまして、同じような趣旨で都市の防災についての一つの推進をいたしておりますが、そういう事業がやはり再開発事業に引き継がれたので、大体そういうような傾向の事業がいまたくさん申し込んできております。これは全国的に分布されておまして、ちよつとここで一々個所を申し上げるわけにまいりませんが、非常に幅広く、決して東京、大阪というだけでなく、やはり全国に相当な地方都市もございまして、適当な事業がございすれば私のほうはお貸しするということをやっております。大体もうしばらくたちますと四十一億円全体の割り当てがきまるという予定になっております。

○沢田説明員 御質問の再開発法によります組合施行の施設建築物につきましては、公庫につきましては、いままだございません。

○北側委員 結局、いままで一件もなかったということでしょう。それを聞きかたつたのですよ。これはこの法が始まったばかりで一件もなかった、貸し出すことができなかったのか、それとも組合施行の再開発の場所がまだそこまで進捗してないの借りのところがなかったのか。どつちですか、これは。

○沢田説明員 組合施行によります現在計画中のところはございまして、ただその貸し付けのものがまだないという状態でございます。

○北側委員 私聞いておるのは、こういう制度ができて四十一億も予算を組んで、貸し付けられる場所がないのか、それとも貸し付けを受けられないような条件がその中に含まれておるのかと聞いておるんですよ。

○沢田説明員 そういう計画は、いまございまして、これに對しましてその所管の公共団体がまず計画をつくる、これに對する補助、それから組合がその基本的な計画を、事業を立てます補助、こういふものは建設省からいってあります。しかもまだ事業段階ではございせんので公庫の融資がいつてない、かような状態でございます。

○北側委員 結局、昭和四十六年度の予算でこれは組まれておるわけなんですよ。四十六年度の予算で組まれておる、それが一件も使用されてないという心配は私はおおるわけなんですよ。それで聞いておるわけなんです。ここのところがはつきり答へ返つてほしいのですが……

○沢田説明員 いま私が申し上げておりますのは、再開発法によります組合施行の施設建築物につきましまして、仰せのとおりまだ準備が進んでおりませんので、これにはお金が出てない。御存じのようにたいへんむずかしい事業なものでおくれとおるということで相すまない次第でございます。が、さうなことでございまして、そのほかの施設建築物等というものは、ただいま公庫の總裁から申し上げました防災街区であるとかあるいは特定街区であるとか、そういうものにつきましましてはすでに出しておる、こういう状態でございます。

○北側委員 いままで大体わかりました。そこで、特に今度ここに「相当の住宅部分を有するものの建設資金」、こうなつておりますね。

これはこつちの政令のほうで見ますと、「住宅部分以外の部分については住宅部分の床面積の三倍に相当する部分」と書いてありますから、いわゆる住宅部分が四分の一、それ以外が四分の三、こうなるのじゃないか、私は、そう思うのです。そこで私考えますに、この都市再開発法を審議したときに、都市再開発法の第五条、これには「住宅建設の目標の設定義務」、こうなつておるわけなんです。この都市再開発法を審議した際に一番問題になつたのはここのことです。一体、ここで都市再開発をやつた場合に、特に都市再開発をやるべき地域といふのが住宅のいわゆる超過密地帯、こつちが一番多いわけなんです。その場合の住宅部分ははたして四分の一でいいのかわかりませんが、私は持つたところから、あつたわけですから、そうしますと都市再開発法の第五条の精神は、いわゆるこの法案で、この政令部分を見ますと、これは生かされておるかどううか、こういう疑いを持つわけなんです。その点についてはどうですか。

○沢田説明員 この再開発関係の事業貸し付けは、公庫法によりますと一条の三項の目的に沿つたものでございまして、一条の一項につきましましては、これはいわゆる住宅を供給して福祉に繋がらざる、こういふことで住宅そのものずばりの目的でございます。しかし三項の目的はそれではございせん、都市問題にからみまして、土地の高度利用あるいは防災、こういうふうなことを達成するために貸し付けを行なう、かようなことになつておる次第でございます。したがういふことで、住宅金融公庫が扱います以上住宅と無縁であつてはいけないというふうなことで、その限度を四分の一というふうなことでやつておる次第でございます。

○北側委員 結局、組合施行の再開発の場合、たとえは、こういふ融資を借れない場合には住宅部分を別に、つらくなくたつていいんでしょ。店舗と貸し事務所だけでもいいんでしょ。そうじゃないんですか。

七

○沢田説明員 再開発事業そのものとしてではなく、こうだと思えます。ただ公庫の貸し付け対象にはなっていないことをごさいます。

○北側委員 そこで私は言うんですよ。せめて再開発法の精神というものを生かすためには、やはりそういう金を貸し付ける場合には住宅部分は四分の一じゃ少ないのじゃないか。こういう再開発の精神からいってそうなるのじゃないかと私は言っておるわけなんです。

○沢田説明員 ちょっと私聞き違えておりましたけれども、四分の一以上なければいけない、かなかなかついでございまして、私も住宅サイドから申しますとできるだけ住宅を入れたい、かような精神ではおきます。

○北側委員 しかしこの政令によると「住宅部分以外の部分については住宅部分の床面積の三倍に相当する部分の建設費とする」と、こう書いてあるから、そうでしょう。だから結局これはやはり建てるほうにしたら、住宅よりも貸しビルのほうがすつといんですよ。これはいいにきまつているんです。いままでどの業者を見たって、住宅マンションを建てるよりも貸しビルを建てるほうがいいんですよ。これは商売の常道なんです。そういう点で四分の一でくつたこのワクについて、私は少ないのじゃないかと考えを持っていて、こう言うておるわけなんです。

○沢田説明員 先ほど申し上げましたように三条三項の目的が主でございまして、その辺が限度かというふうにいま考えておる次第でございまして。

○北側委員 だから結局再開発法の第五条の精神というものが生かされないんじゃないかということとを私は心配しておるわけなんです。法案を審議するときにはそのようになってくる。しかし実際の問題が出てくるといういろいろな問題が浮かんでくる。そこで、そこいらを補っていくのがやはり政治じゃないかと思うのです。そういう点から私は申し上げておるわけです。

このやりとりをやっておりますと時間が過ぎますのでいきますが、それと、いわゆる都市再開発事業といいますが、御存じのとおり三つあるのです。一つは組合施行の都市再開発事業、それから地方公共団体施行の都市再開発事業、日本住宅公団が建設大臣の承認を受けてやる都市再開発事業。この資金を借り受ける場合に、いわゆる地方公共団体施行の都市再開発事業、これにも地方公共団体に対して貸し付けるわけですか。

○沢田説明員 地方公共団体のやりまます再開発につきましても、これは地方財政の中で起債によつてやります。したがって金融公庫の金は一応はいまのところ貸しておりません。

○北側委員 ここで私非常に問題になると思うのです、これは、と申しますのはなせかといいますが、この組合施行の分については住宅金融公庫は貸しましよう。その建築物及び用地費、それは貸しましよう。その要綱の第二項目にはこうなっています。「公庫から資金の貸付けを受けて建設された相当の住宅部分を有する施設建築物等又は中高層耐火建築物を購入する者に対し、新たにその購入資金を貸し付けることができる。今度はこちらなっている。ということは、公庫からの資金の貸し付けを受けて建設されたものでなければこれは貸し付けを受けられないわけですよ。地方公共団体が行った分については公庫は貸さないでしよう。どうですか。

○沢田説明員 お説のとおり、地方公共団体が公庫の建設資金を借りずに再開発をやりました建物を第三者が買おうとする場合には、これは適用になりません。しかし、結局先生おっしゃるのは、片や公庫の金を借りて、たとえば四分の一以上住宅があつて、ほんとうに公庫から金を借りてやっていると、ほんとうに購入費なり金を貸すじゃないか、そのアンバランスはどうなのか、こういうお話だと思ひますが、これは一つのあれといたしましては、地方公共団体がやりますのは大體公債債でありましよう。したがって、これもやはり利率あるいは償還年限等もございまして、いままでも再開発

法の前の市街地改造法の場合に、やはりそれに応じた、公共団体が割賦分譲をやっておるといふ例もございまして、そういうことで大體合っている、手法ができるということが一つございまして。それからもう一つは、地方公共団体に公庫が貸してはならぬというふうにはなつてございませう。したがって、公庫が要求いたします条件、すなわちその四分の一以上住宅がある、そういう条件がございすれば公庫も理論上は地方公共団体に貸せるということもございまして。したがって、その場合には購入者資金にもつながらる。さらには、地方公共団体が単独で起債等で、公庫の金を借りず建てた。その中の住宅を、十七条一項のほうでいわゆる個人貸し付けとして、住宅その他をお買ひになる方が別個の制度でお貸しするということにはまた公庫は購入者にお貸しするということもなつてございまして。

○北側委員 大蔵省、お見えになつてますか。——大蔵省の方にちょっとお聞きしたいのですが、たとえば地方公共団体の場合、やはり公庫のほうから借りたほうが有利な場合は公庫から借りると思ふのです。それとまた、地方公共団体で起債をやつて借りたほうが、たとえば限度額とか利率とか償還期限とか、いろいろな問題があると思ふのです。これはどちらが有利かということなんですか。そこらについてはどうなんですか。

○北側委員 利率は、いまお答えされておりましたように、住宅部分が七分、それからその他の部分が七分五厘、貸し付け率が七五％、償還期限が十年でございまして。

○宮下説明員 お答えいたします。現在都市再開発事業のために起債を行なつていく金は、地方公債債と、それからわれわれが称しております繰上債と、そのほか若干公庫の金が出ておりますけれども、大部分は繰上債。繰上債につきましては、各地方公共団体と各金融機関との間で話し合ひできめられますので一律に幾らと申し上げるわけにはいきませんけれども、調べましたところ、大阪の再開発事業において借りましたもので四十四年度末の状況を見ますと七・三％という利率で借りております。その七・三％前後というふうな考えてもいいかと思ひますが、こ

このところ金利がまた相当下がつてきておりますので、もう少し低い金利で今後のものは借りられるかもしれない。住宅公庫の金でございまして一般的なには、非住居の場合は七・五％、それから住宅の場合は七％というふうなことになる。うでございまして、その辺の感じでどちらが有利か、一揃に借りますからちょっとわかりませんが、実態はそういうことではございまして。

○沢田説明員 確かに先生のおっしゃることはあつたかと思ひます。ただ、こういう施設建築物の購入者に対するいま私が申し上げました融資は、みずから居住するといふものだけに限つてございませぬ。したがって、商店が下に入つて、商店の住宅を同時に買うとか、あるいは賃貸住宅を経営する人が買うとか、そういうふうないろいろな条件でもやむを得ないのじゃないか。みずから住む場合には当然、いま先生の申し上げた五分五厘の有利な金のほうがうんと有利であるという

○沢田説明員 確かに先生のおっしゃることはあつたかと思ひます。ただ、こういう施設建築物の購入者に対するいま私が申し上げました融資は、みずから居住するといふものだけに限つてございませぬ。したがって、商店が下に入つて、商店の住宅を同時に買うとか、あるいは賃貸住宅を経営する人が買うとか、そういうふうないろいろな条件でもやむを得ないのじゃないか。みずから住む場合には当然、いま先生の申し上げた五分五厘の有利な金のほうがうんと有利であるという

○北側委員 ただ、私思うのですが、そういうい
まあなたの言われたこと、わかります。これは商
店の場合もあるでしょうから、なるほどそのよう
になると思うのですが、しかし、大蔵省の方、地
方公共団体が再開発事業で建てますね、その場合
に、その上ものについては、いま沢田さんの言われ
た個人融資の分はあります。これはありますよ。
しかし個人融資の分というのは、御存じのとおり
非常にもう一番たくさん貸していただいて大体百
五十万でしょう、先ほどおっしゃっていただくと
り、老人がおつて百七十万、大都市の場合で。そ
うしますと、購入資金というのはおそらく相当高
いものになると思うのです。はたしてそれだけの
金でできるかというたら、おそらくできないの
じゃないかと思うのですよ。こちらのほうは住宅
部分年利七分ですね。こつちは七五％は貸すので
しょう。

○沢田説明員 七五％まで貸します。
○北側委員 そのうしますとやはりこれは差があり
ますよ。地方公共団体では公庫の融資はやはり使
わないで——これは大蔵省でとめた私は聞いて
おるのです。なぜこれは都市再開発事業に住宅金
融公庫のお金を使わないのか。そうすると、とめ
たというのですよ。うそかほんとうか知りませ
ん。あなたに聞いてもわからないかも知れません
がね。住宅金融公庫の金を使って建てた施設につ
いては、なるほど金利は高くても七五％まで借り
られるのですよ、期間も短いですが。一般の住宅
金融公庫の分では三十五年のあれでしょう。それ
で五分五厘でしょう。ただし金額はうんと低い。
だから大部分は自分が出さなければならぬわけ
ですよ。銀行ローンを使うか、ほとんど自分が頭金
を出さなければならぬわけですよ。そういう面か
ら見て大蔵省どうですか。たとえば地方公共団
体がそういう縁故債等で再開発事業をやった。また
そういう購入者に対して各地方公共団体は一応は
何らかの手は打っておろうと思えます。手は打っ
ておろうと思えますが、地方公共団体はそう大き
な手は打てないと思うのです。それに対する起債

なんです。これはもし地方公共団体が言うてき
た場合には認めるのですか。そういう個人の買
入のいわゆるそういう分の融資や利子補給とか、
いろんな面からの起債ですね、かりに大蔵省求め
られたらこれは許しますか。
○宮下説明員 お答えいたします。
現在そういうふうなことは要求もございません
し、考えておりませんけれども、実態から申し上
げますと、これは各地方公共団体で再開発事業を
行なっている公共団体が、現在のその再開発事業
でつくりました店舗ないし事務所、ここで処分床
を譲渡する場合には、相当長い期間の延べ払いと
いう形でやっておりますので、そういうふうな意
味では融資というよりも延べ払いという形です。
便宜がはかられていると思えます。大体普通
の場合ですと、縁故債の期限は七年間でございます
けれども、これを大体三回くらいは切りかえる
ことができますので、借りがかえやうって、相当長
い間その縁故債の資金をもって、長期の割賦とい
うかっこうで便宜をはかっていると思えます。

○北側委員 大臣、私言っておりますことをさつきか
ら聞いていただいていると思うのですが、私これ
を見て一番初めに感じたのはそのことなんです
よ。というのは、たとえこの公庫の融資を使っ
てできるのは、結局再開発で組合施行だけなん
です。地方公共団体の分はいま二十五カ所やっ
ておりますね。今度新しく十二カ所ふやすわけ
ですよ。そこら全部この金は使えないわけですよ。
縁故債なんかを求めてやるのですよ。その事業に
対してはいいのですが、それを借り受ける場合
には、地方公共団体がやった場合は非常に不利に
なるのです、この金を使ってやった施設建築物に
入るよりも、地方公共団体が借りて入る場合
には、これは地方公共団体がきめるわけですから、困
きめるのじゃないのですから。そこらの問題は、
私なぞ地方公共団体施行の分についてもこういう
貸し出しのあれをやりますよと言わないので
かというのを思うのですよ。どうですか。

○沢田説明員 この購入資金の精神は、こういう
再開発事業を進めよう、しかも公庫の融資にか
かるものをまず第一に進めていこうじゃないか。こ
れはいろいろむずかしい問題がございます。そこ
で、地方公共団体のほう、その他で、自分ででき
るものは一応そういうところでやっていたら
公庫の分につきましては、その公庫の再開発をど
んどん進めたいということ、しかもそれを考え
ましたときに、最終的に需要に結びつけたほうが
計画がしやすい、こういうことに眼目を置いてお
るので、こういうふうな議論がございまして
が、いままで、いままでもいろいろ議論がございま
したけれども、地方公共団体は地方公共団体では
り延べ払い等の手もありましたし、とりあえず
私どもはこういうふうなことを中心に、公庫中心
に進めていくというふうな考え方をとっております。

○北側委員 私はそこらが合点がいきません。と
いうのは、江東区の再開発の場合、東京都がこう
いうのを出しておりますよ。ずっと条件を見ます
と、東京のほうはかなりいい条件でやっております
よ。しかし大阪あたりはまだ全然できていないので
すよ、東京よりずっと早いけれども、そのほか宝
塚においても、これは裁判されたようになっておるの
です。この地方公共団体施行の再開発事業というこ
とも非常に詰まっておりますのが実態なんです。
施行のほうはいろいろ五分の三の賛成者があつて
やっております。それで、こちらのほうはこう
いう融資の制度ができていないわけですよ。片方のほ
うは国では全然きまっています。各地方公共団
体が全部ばらばらでやっております。そこらに
私非常に矛盾を感じております。そこらの問題に
私はどうしても直してもらわなければいかぬな
という気持ちがあるのです。これはいままでも積み
上げて質問を続けてきてはいるのですが、大臣これ
についてはどうお考えですか。

○西村国務大臣 詳細なことはわかりませんが、
いま結局組合方式と地方公共団体方式とがござ
います。そのことはそれ自身でもってスタートは
はり違つておる。公共団体は公共施設の観点から
開発をしていく。組合方式のほうは住民の参加を
得ているのですからトラブルはありませぬ。地方
公共団体はこの問題以外にたいへんなトラブルが
たくさんあるわけでありませぬ。しかし、今回は
たかくさんあるわけでありませぬ。今回ばかり
にかく組合方式でやうていこうというところ
でございますが、今後は私はあなたのおっしゃす
ように、それを、地方公共団体のほうをオミットす
るという理由もあまりないようございませぬから、
検討してまいりたい、かように思っております。

○北側委員 大臣、ひとつ検討してもらいたい
のです。ある地方公共団体でなるほどこの公庫の
融資よりも条件がいいような、またこれと同じよ
うな——これはこれから一つの目安になろうと思
は思ふのです。地方公共団体施行の再開発につ
いては、その融資の方向、限度額、利率、そん
ものはおそろくこれが一つの目安になろうと思
うのですよ。それができる、いわゆる財政豊かな地
方公共団体はこれはいいのです。しかし、これか
らじゃんじゃん市街地再開発事業を地方公共団
体でやらしていき、こつちも十二カ所ふえてお
る、そうした場合には、それができないような地方
公共団体については、そこで再開発をやらずと
住民は同じように税金を払いながら非常に差別を
受けるのじゃないか、そういうふうに私自身は
受けるのです。大臣はいま前向きで検討なさるとお
っしゃったのですが、ほんとうにそれを検討して
もらいたいと思うのです。ここでやりとりをや
つたことは、あとではあんなつたんだ、これで
話にならないのです。だからその点をぜひ私は
話し合いたいと思ふのです。

それから今度、住宅金融公庫総裁にお尋ねした
いのですが、住宅金融公庫の個人一般貸し付け、
この貸し付けの受けられる人たちというのは制限
があるわけですよ。いろいろな制限を設けられて
おります。そこで、自分の家を新築する場合の土地
の取得、これをする場合には土地区画整理事業施
行区域内でなければだめだ、こうなつておるので

それからその次に、「地方公共団体等以外の住宅分譲業者に対し、政令で定める利率の分譲住宅の建設資金の貸付けを行なう」ことができるようになった、こう書いてありますね。この建設資金の貸し付けを受けられる住宅分譲業者の資格、どういう業者だったら借りられるのか。それから、政令で定める利率、またその貸し付け限度額、こういうものはどうなっているのですか。

○沢田説明員 資格につきましては現在いろいろ考えておりますけれども、その原理は、業者の資格というよりも、むしろどういふものをつくるかという、そのつくるもののほうでやっていますかと思っております。それは、たとえばあまり小さなものでは安くもならないし、よくもならない、そういふことで、まずつくりまします圃地は一ヘクタール以上でございます。それから戸数にいたしましては百戸以上、それからそこできまします住宅はあまりせたいくたなものでないという意味で、公庫の限度であります百二十平米以下でございます。価格も先ほど申し上げましたように千二百万円以下、こういうことで良好な住宅を供給するというふうなことで、個々に審査をする。したがってまして、業者の大小ということよりも、そういうものをいかに実現する能力があるか、こういうことがついで見ていきたいと思っております。

それから、利率は七分五厘でございますして、一戸につきまして百八十万円貸したい、かように考えております。期間はその建設期間中でございますし、それが先ほどお話しいたしましたように購入者にはそのまま金利がかわってところが、よく、こういふよりよいなことでございまして。

○北側委員 その規模によってやっていく、こういうことなんでしょうね。それもなるほど必要ではないかと思つて、あまり変なものを建てられると困りますので。しかし、規模をあまり大きくしてしまふと中小企業の建設業者は全然借りられないということになるのです。結局この法律は大手のためにやつたのかという、大手企業のためにこれをやるような、私そんな気持ちがあつてか

ないのですよ。分譲価格の制限といておられますが、それはあまり制限すると業者がその金を借りられぬので制限をはずそうかという声も私は聞いているわけなんです。そうしますと、結局大手だけはいつものように困るほうからいけば、あんなに施策がつかられてやられる。中小企業は高い金利で銀行から金を借りて、しかもそれを定期なんかに入れてやらなければならぬ。たゞはいいまゝあなたは一ヘクタール以上、百戸以上、こう言われたです。そこらの問題も、一ヘクタール以上、百戸以上の住宅というのと相当大手じゃないとこれは建てられないですよ。そこらごあいもこれはよく考えなければいけないのじゃないか、こういう考えを持っておるのです。

○沢田説明員 業者の中には規模の大小にかかわらず、良心的なところが小さいところにもずいぶんあると思つて、したがって、私どものほうからいいますと、一つのコミュニティといった設その他がうまくいかないという一つの技術的な問題がございまして、したがってこれはぜひ押えたいと思つておられます。それで、そういう小さな業者でいいところはどうかという問題が出てまいりますが、これはひとついい仲間が組んで、ジョイントなり何なりをしてやっていたら、というふうなことで、私どもは助成をしていきたいと思つておられます。

それから価格の問題でございますが、これは主務省令できめて公庫に判断してもらつてというところでございますが、判断をするときの基準といったしまして、主務省令でやはり建設費、利息、適正利潤、こういうふうなことで、あまりめづばう高いというふうなことはならぬというこの範囲内で公庫におまかせする、かような考え方でございまして。

○北側委員 なるほどそういう考え方もこれはあるうと思つて、そこらをはり幅広く見ていただかないといけないと思つておられます。それにやはり会社の資本金とか実績とか、そういういろいろ

な——悪質な、税金も払わぬところがあるので、よ。そこらをよくひとつ判断してもらつてこれはやらなければいかぬじゃないかと思つておられます。これは借りられる業者と借りられない業者とはうんと差がありますよ。だからこの建物については、たとえば中高層とか普通の平家建てとか、別に百戸以上だったらかまわないのですよ。どうですか。

○沢田説明員 それは建物の構造、種類には限りません。○北側委員 いま沢田さん言われたですね、分譲価格のほうも一千二百万円以下に押えたい、こういうことですね。マンション融資の場合は最高の融資額は幾らですか。

○沢田説明員 現在やっておりますのは八百万に押えておられます。○北側委員 そうすると、これは一千二百万円ということになりますとマンション融資は受けられませんか。そこらつながりはどうなつておられるのですか。

○沢田説明員 そりう問題がございまして、そのつなぎをどうするか、現在考えておられます。○北側委員 現在考えているのじゃないですか。ここで審議しているのじゃないですか。ここを審議して答えては出てこない。それで、住宅金融公庫法の一部改正でこれは審議しているのですよ。それがいまわからない、そんなことでは審議できませんよ。

○浅村説明員 金融公庫の側からお答え申し上げます。ただいまお話の出ました、あまり私どもは使つておりませんが、通称マンション融資、高層分譲住宅融資という制度がございまして、これは融資をいたすのは購入者に対してでございます。これは二年くらい前からやらせていただいております。二年前くらい前からやらせていただいております。二年前くらい前からやらせていただいております。二年前くらい前からやらせていただいております。

れを購入なさる方にお貸ししておる、こういう制度でございます。これはその住宅の規模も大体八百万円台、つまり九百万円をこすというのはいく高過ぎるからというところで押えておられて、一つの公庫の考え方で大衆向きということをやっております。

それから、今回御審議をいただいておりますデベロップメント融資と申しますのは、これはまたもう少し進んだ考え方に立ちまして、要するに民間のエネルギーと申しますか、そういうものを大いに利用させていただいて、公的サイドでやっております。ただでなく、たとえば住宅供給公社がアパートをたくさん建てて分譲しております、それに融資いたしておりますが、そういう公的サイドに対してだけではなく、民間の建設にもひとつ依存しようがないかというところで始めました制度で、わりあいにある程度配慮をいたしておると私どもは考えております。

そこで、最高分譲価格もいままでのようにあまり窮屈にいたしておきません、この制度が将来時代に合つて伸びてまいります。したがって、いまのところ一千二百万円くらいまではまあいいとしようがないか。少し高過ぎるかもしれないけれども、その辺のところまではひとつ私どもで認めようじゃないか。そして、そういうものを建設する段階から融資をしてあげて、建設が済んで分譲をなさる場合には、今度は個人には例の五分五厘、木造でいえば十八年、耐火でいえば三十五年、こういった融資を切りかえ融資という方法で認めてあげようじゃないか。こういう新しい考え方に立つて今回御審議をいただいております。

○北側委員 このマンション融資の場合はいま百五十万ですね。今度予算が通りますと幾らになるのですか。

○浅村説明員 予算が通りますと、私どもは百八十万円貸し付けさせていただきますと考へておられます。

○北側委員 総裁は前三百万を要求なさっておられましたね。新聞なんかそう書いてられませんか。これは削られたわけですね、結局、まあ、それはけっこうですが、個人融資の場合は、これとこのマンション融資はだいぶ違いますね。利率は同じでしょう。利率は同じでしようが、償還期間なんかだいぶ違うんじゃないですか。

○浅村説明員 償還期間の点が、マンション融資は新しい制度でございまして、ごく簡単に二十年とさしていただまして、私どもでもできれば、非常に公庫の制度が複雑でございまして、何とかだんだんそろえて簡単にしたいという気はございまして。そこでそういう制度がございまして、一応二十年、こういうことでやらせていただまして、それから、このマンション融資というのは全部耐火構造物でございまして。木造は認めておりません。したがって、個人住宅融資の例を先ほど申し上げましたが、百五十万円と申しましたのは木造の場合でございまして、もし個人の方が耐火構造物で建てられるという場合には、来年度はまあ百七十万か八十万、その辺にいたしたいと考えております。

○北側委員 いずれにしても一千二百万円、限度が八百万円ですからね。これは調整を何か考えておかなければいけませんね。結局、これは公庫が融資して建てさせて、その分譲価格が一千二百万円だった場合は借りられないわけですからね。その場合は個人融資で借りるということですか、結局。

○浅村説明員 できましたものを一千二百万円以上で売ってもらいます、私のほうの対象にしないというわけでございます。それで私どもは、もしそれを今度は個人がお買いになります場合には個人住宅融資という本来の制度のいろいろ取りきめがございまして。たとえば百二十平米以上じゃいけなとか、いろいろ規定がございまして、普通の融資としてそれを見させていたしまして、そして合格しておればそれに対して購入資金をお貸しす

る。そこいらのかみ合わせがたぶんうまくいくと私どもは考えております。

○北側委員 えらいしつこうすみませんが、結局、このマンション融資の限度額は、譲渡価格が八百万円以上は貸さないということでしょう、いまは、そうでしょう。ほくの言うたのは、これは大体分譲価格一千二百万円くらいで押えようという答弁あったから、だから、たとえば建つた分が一千万円の場合はマンション融資を借りられないじゃないかというのを言うたわけですよ、一番最初やりとりしたことは、それについて、沢田さんが言われたのは、そこらを検討しております。これは検討して、煮詰めていないというのをいま言われなされたわけですよ。それはあなたの答弁を聞いておたらごまかされようですけれども。

○沢田説明員 民間デベロッパーが千二百万円のマンションを建設資金の融資を受けて建てる、この場合には、できた品物は公庫の別の制度でございまして、千二百万の建設資金から引き続き例の五分五厘の金で切りかえて借りる方法のほうはそのまま続きます。したがってそれをごっちゃにする必要はないと思うわけでございますが、いざにいたしても、片や千二百万円、片や八百万円、片やその年限が違ふというふうなことはまぎらわしゅうございまして、その辺は、いまま公庫の総裁の御発言ございましたように、できるだけ統一的にしていきたいというふうに考えております。

○北側委員 けっこうです。そういうふうにやってくたさい。私これ専門家でもないけれども、一応そこらのしろうとさんよりは詳しいです。これは質問せんらぬですから、勉強せんらぬですから。これはしろうとさんが見たら何が何やらわからぬですよ。そこらはそのういふぐあいにやっていた方がいいですね。

もう時間が来ましたので——公団の総裁お見えですから公団の総裁に、家賃の問題もいろいろ公

団の総裁にお聞きしたかったのですが、もう時間がながいから一つしておきましょう。実は昭和四十五年の三月十日の衆議院の予算委員会で私聞いた問題なんです、これは林さんが総裁の当時です。三十一年度と三十二年度の事業でやったたばき住宅がありますね。これについては、民間の地主に十年たつたらこれは売り渡しましよ、という契約を結んで建設された住宅なんですよ、これは一体どれぐらい現在あるのか。また現在どういう実情になっておるのか。それをちょっとお聞きしたいのです。

○南部参考人 お答えいたします。ただいまお話のありました三十一、三十二年のたばき住宅の問題でございまして、三十四団地、千二百二十四戸ございまして、このうちに、十年たつたらば譲り受けを申し出るようになっておりますので、その申し出た団地は二十六団地、七百八十八戸でございまして、これにつきまして現在契約の締結を進めておりますが、契約の締結の終わったのが十三団地、三百四十四戸でございまして。残りの分につきましては、ただいま価格等について鑑定の手続中でございます。鑑定の結果、出た結果で幾らでお譲りするという契約をしていく、という段取りにしておるわけでございます。

○北側委員 これは総裁、私、前に林さんにお聞きしたときは、この議事録はここにありますが、結局、たとえば民間の地主にこの団地は売られる。これは必ず家賃が上がりますね。だからそこらにどうしてもおれない。そこらに入っておる入居者は、公算して当せんして、そしてそこに入居したわけですから、その人たちに罪はないわけですよ。これは公団のほうで十年で出ていきなさい、という契約はおそらく結んでないのじゃないかと思うのですよ。そこらの人が私のところへいろいろ問題を言っておられるわけですよ。この入居者が、やはり優先的入居はさしておられると思いがすが、いろいろな私のほうへ来る陳情等を見ますと、これはいろいろな問題を言ってきております、項目別に分けて。これは時間がないので、一つ一

つやろうと思つたのですができませんがね。この入居者に対してはやはり相当公団総裁のほうも、これは幹部のほうで気をつかてやっていただかなければならぬじゃないかと思つた。新しい応募者と同じようにやるようじゃこれは話にならないと思つた。特にたばき住宅のところは非常に場所もいところですよ、全部。そこから出なければならぬ。あき家抽せんあたりで次のところへ行かれるわけでしょうが、東京都内の職住近接のそういういい場所では、これはなかなかあき家がでない、こういう実態になっておるわけですよ。そこらをおひとつ気をつけてやってもらいたいと思つたのです。

で、すみませんが、この資料を私に一べんくださいませんか。この二十六団地のうち十三団地、その入居者の世帯数と実態、この資料があったらひとつもらえませんか。きょうは時間がないから今度またやりましますから、お願いします。終わります。

○天野(光)委員長代理 次回は、来たる十七日金曜日午前十時理事会、午前十時三十分委員会を開くこととし、本日は、これにて散会いたします。午後零時三十九分散会

昭和四十七年三月二十七日印刷