

第八十四回国会 参議院建設委員会會議録第五号

昭和五十三年四月十一日(火曜日)
午前十時一分開会

委員の異動

三月二十八日
辞任 上田耕一郎君
補欠選任 山中 郁子君

三月二十九日
辞任 山中 郁子君
補欠選任 上田耕一郎君

四月四日
辞任 上田耕一郎君
補欠選任 山中 郁子君

四月五日
辞任 山中 郁子君
補欠選任 上田耕一郎君

四月十一日
辞任 降矢 敬義君
補欠選任 堀江 正夫君

出席者は左のとおり。

委員長 安永 英雄君
理事 古賀雷四郎君
坂野 重信君
土屋 義彦君
赤桐 操君

委員 遠藤 要君
中村 太郎君
中村 祐二君
堀内 俊夫君
堀江 正夫君
増岡 康治君
藤田 進君

国務大臣 建設大臣

政府委員

国土庁土地局長 山岡 一男君
大蔵政務次官 井上 吉夫君
運輸省航空局長 高橋 寿夫君
建設大臣官房長 栗屋 敏信君
建設省計画局長 大富 宏君
建設省都市局長 小林 幸雄君
建設省住宅局長 敦仁郷 齊君

事務局側

常任委員会専門員

大蔵省銀行局保 森 一衛君
險部保険第二課 森田 一君
参考人 住宅金融公庫総 大津留 温君

説明員

参考人

本日会議に付した案件

○参考人の出席要求に関する件
○住宅金融公庫法の一部を改正する法律案(内閣提出、衆議院送付)

○委員長(安永英雄君) ただいまから建設委員会を開会いたします。

参考人の出席要求に関する件についてお諮りをいたします。
住宅金融公庫法の一部を改正する法律案の審査のため、本日、住宅金融公庫の役員を参考人と

して出席を求めることに御異議ございませんか。
〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○委員長(安永英雄君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

○委員長(安永英雄君) 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。

まず、政府から趣旨説明を聴取いたします。櫻内建設大臣。

○国務大臣(櫻内義雄君) ただいま議題となりました住宅金融公庫法の一部を改正する法律案につきまして、提案の理由及びその要旨を御説明申し上げます。

住宅金融公庫は、昭和二十五年設立以来、国民大衆の住宅建設に必要な資金等を融通することにより、国民の住宅生活の安定と社会福祉の増進に寄与してまいりましたところであり、現下の経済情勢にかんがみ、国民大衆の持ち家取得を容易ならしめ、住宅の建設の促進に資することが急務と考えられます。

この法律案は、以上のような観点から、住宅金融公庫の個人住宅貸し付け等について貸付条件の改善を図るため、住宅金融公庫法に所要の改正を行おうとするものであります。

次に、その要旨を申し上げます。

まず第一に、個人住宅建設資金、災害復興住宅建設資金等につきまして、貸付金の償還期間を、木造等の住宅については従来十八年以内であったものを二十五年以内に、簡易耐火構造の住宅については従来二十五年以内であったものを三十年以内に、それぞれ延長することとしておりま

す。

第二に、昭和五十三年度内に申し込みの行われる個人住宅建設資金に係る貸付金及び住宅改良資金等に係る貸付金のうち、みずから居住すること

を目的とする者に対する貸付金につきましては、一年以内の据え置き期間を設けることができることとしております。

第三に、償還期間の延長に伴い、北海道防衛住宅建設等促進法について所要の改正を行うこととしております。

以上がこの法律案の提案の理由及びその要旨であります。何とぞ慎重御審議の上、速やかに御可決いただきますようお願い申し上げます。

なお、政府は原案につきまして、この法律は「昭和五十三年四月一日」から施行することとしておりましたが、衆議院において「公布の日」から施行することに修正議決されました。

以上。

○委員長(安永英雄君) これより質疑に入ります。

質疑のある方は順次御発言を願います。

○赤桐操君 まず、私は、今回のこの住宅金融公庫法の一部改正に当たっての法案をめぐりまして、若干以下のような御質問を申し上げたいと思

います。

公定歩合の引き下げが行われたわけでありま

が、大蔵省の資金運用部資金についても当然これ

はいろいろの影響が出てくると思うのでありま

す。住宅金融公庫あるいはまた年金事業団等々、この資金運用部とかかわり合いのあるものがたくさんあるわけでありまして、当然それぞれの金利も引き下げられてしかるべきであらうと考えま

す。住宅金融公庫がその中の一番基本的なものになると思いますが、今日まで大蔵省との折衝関係、あるいは改定の率、実施の期日等をめぐりまして折衝が持たれておったとするならば、それらについての見通しを明らかにしてもらいたいと思

利につきましては、先般の経済対策閣僚會議におきまして引き下げるという方向で決定されております。ただ、引き下げ幅、時期等につきましては、資金運用部資金の金利との関連でございまして、資金運用部資金の大宗を占めます郵便貯金の預金金利につきましてまだ決定を見ておりません。したがって、私どもも大蔵省と現在折衝をしておりますが、そういった郵便貯金の預金金利の動向、それからそれに伴います資金運用部資金の金利の引き下げというふうなことににつきまして、そういったことを考えながら大蔵省と詰めてまいりたいと考えております。ただ、大蔵省と一応原則的に私も詰めておりますのは、実施時期につきましては、仮に資金運用部資金の引き下げの決定がずれ込んだ、四月募集よりも遅れ込んだといったとしても、四月募集から適用して金利を下げるという方向で了解を得ております。

○赤桐操君 そうすると、この引き下げについてはかなり具体的に進んでおるわけですか。

○政府委員(救仁郷齊君) そういったことで、引き下げ幅につきましてはまだ流動的でございますが、実施の方法、時期、それから四月からの金融公庫の募集から適用するというようなことについては原則的に了解しております。

○赤桐操君 大体の幅は見当つきませんか。

○政府委員(救仁郷齊君) 幅につきましては、私ども郵便貯金金利の動向あるいは運用部資金の全体の動向から見まして、見当と申しますか、まだはつきりしたことはわかりませんが、四十八年、四十九年の例から見まして、少なくとも〇・三%程度は下げられるんじゃないだろうかというふうな判断をいたしております。

○赤桐操君 次に、貸し付けの限度額の問題であります。前回も大分考慮をされておるわけですが、率直に言って、これはこの程度のものであっても、私は住宅の入手というところは一般のサラリーマンにとってはかなり大変であろうと思うのであります。率直に申し上げて、私も予算委員会でもしばしば申し上げておりましたが、自己

資金というのは、現在の一般的サラリーマンの限界というものはいいところ二百から三百万ほどであろう。それ以上多額なものを求めても私は無理だと思ふのであります。そして昨年暮れ建設省の試算が出されておりますが、いろいろと近郊における例を一つのモデルとして考えられておるようでありまして、大体二千万から二億二千万、これが大体一戸当たりの相場になっておるようでありまして、私もそのくらいになるだろうと思ふんですね。ところが、自己資金として二百万から三百万程度が限界であるとするならば、やはり千九百万から二千万程度のものがどこから融資しなければならぬとまならないわけでありまして、金融公庫からもちろんないまままで融資されておったものを土台として使ってきたことは事実でありまして、これが、しかし、そのほかからいろいろと借りておることは事実なんでありまして、一元的に借財を一本化するという状態の中の返済ではなかつたと思ふんですね。これはサラリーマンにとって大変なことだろうと思ふんです。銀行ローン等を使えば相当の大幅なものになるわけでありまして、金利等も高いものでありますので、そうした面からするならば、やはりこの際千九百万から二千万相当のものぐらい、これについて何らかの対策をとるべきではないかと、こういうふうに思ふんですが、この点についてはいかがですか。

○政府委員(救仁郷齊君) 御指摘のとおり、特に東京、大阪等の大都市周辺におきまして、一般的なサラリーマンの方が土地つきの一戸建て住宅を取得されるということは、やはり価格が二千万程度になろうかと思ふので非常にむづかしい問題ではないかというふうに考えております。ただ、大都市におきまして、マンションにつきましては価格も大体千五百万前後、五十二年度のマンションの融資の平均では大体千三百五十万というふうなことになるのであります。その程度でございまして、公庫融資、民間ローン等を合わせまして、約一年分の年収分を自己資金というふうな想定をいたしますと、千三百五十万のマンションでござ

いますと大体年収で三百万程度、千五百万でございまして、年収で三百五十万程度の方々が所得の二五%の負担で取得ができるんじゃないかというふうに考えております。

御指摘のように、住宅金融公庫の貸付限度額、これはもつと引き上げたいという希望は私ももっております。持っているとございまして、しかし、五十三年度におきましては、個人の木造住宅につきまして大都市地域で四百五十万から五百万円、マンション購入につきましては六百五十万から七百五十万円というふうな引き上げをいたしましたところでございまして、ただ、住宅金融公庫に対します原資の財投資金につきましては、財投資金が五十三年度におきまして、財投資計画が平均で一八・七%伸びておりますが、これを大幅に上回ります四五%というふうな伸びを確保いたしましたし、五十三年度におきまして財投資金全体の伸びの中で三〇%を住宅金融公庫に回したというふうなことから、相当な努力をしたというところは御理解いただきたいというふうに考えております。なおまた、今後ともそういうたいわゆる利用者の負担軽減といった意味で、こういった限度額を引き上げる努力はいたしてまいりたいというふうに考えております。

○赤桐操君 土地代についても今度は大分考慮をされておるんでありますが、やっぱり土地代がかなり問題があると思ふんですが、それで、これをもうちょっと大幅な増額ができないのかという声も、かなり今回の問題をめぐって批判が出ておるんであります。こういう点については将来の考え方は何かございませんか。

○政府委員(救仁郷齊君) 最近の情勢を見ますと、住宅金融公庫の融資というものがいわゆる建物の融資とそれから土地の融資とがございまして、現在、本邦に国民の方々が一番困っておられるというものは、むしろ土地も持っていない、土地も上物も一緒に買わなきゃならないという方々が一番お困りになっておられるんじゃないかというふうな感じをしております。したがって、個人の方でもうすでに持ち家を持っています古くなったから建て

かえるという方と、土地も持っていないで、これから土地と一緒に家を持ちたいという方々では相当負担に差があることは事実でございまして、そういうことをならみ合わせますと、今回土地融資につきまして枠を広げると同時に、金額も若干ふやしていただいたわけでございますが、これからはどちらかというと、やっぱりそういった土地も建物も一緒に入手される方々、こういう方々に対してはもっと今後手厚いような施策を講じていかなければならないんじゃないかというふうな考えでおります。

○赤桐操君 土地と建物の関係ですけれども、これはひとついろいろと行政当局でも考えていたにいたっていると思うんですが、土地と建物の償還期限を必ずしも一つにしておかなくてもよいのではないかと、そういう考え方に発想の転換をして具体的な検討をするということではできないものかどうか。たとえば木造などの場合には、建物は確かに二十五年が限界だと思ふんですが、これは、しかし、土地については、これは二十五年でなくともいいわけですね。この倍あつたって差し支えないと思ふんです。親子二代で返済していったって差し支えないわけでありまして、どだい土地が自分のものでなければならぬという理由も余り将来は関係がなくなってくるんじゃないか、また、そういう時代にしていかなきゃならないんじゃないかというように私は福祉という観点から住宅問題を取り組んで考えているんですけれどもね。これを一つの何といひますか、今回も景気対策のてこにはしておりますけれども、そういう資本主義社会の土地を含めた売買の物件として考えれば、これはいろいろのこととも考えられてくるわけでありまして、けれども、福祉への発想の転換が土台となってくるならば、私は必ずしも土地というものがその人一代で自分のものにならなかつたといひのではないかと。むしろどうか、国なら国が持っている土地へ、上物だけ自分たちが一つの権利としてこれを獲得して建てていく方がきわめて気楽な立場にあるのではないかと、一般的サラリーマンの置

かれています立場というものは、そういうものではないかと私は考えるんですがね。

そういう点からするならば、直ちに土地を公共有化するなどということはこれは考えることじゃありませんが、土地を分離して長年にわたった返済方式というものを考える。これについては国が一つの代がえをやつて、何かの方法をひとつここに措置をしていくことになるならば、比較的返済金額にしても少なく済むし、私はやつぱり一戸建て住宅にいたしましても、家賃にいたしましても、今日の支払い能力というものについてサラリーマンには限界があると思うんですね、どちらにしても。これはやはり自分の収入の中の三〇%も五〇%も払うなんてことは不可能で、これはまた、そういう生活は健全な生活だとは考えられない。したがって、当然もうこれは、私も社会党は一〇%と主張しておりますけれども、それはまあともかくといたしまして、多少のそれは現実に合わせていたしまして、余りにそれは私は大きなものになり過ぎてゐるんじゃないか。そのために悲劇も発生している。そういう土地政策なりあるいは住宅政策というものは国自体として転換をしていくべき時期に来ているんじゃないかという観点に立つならば、一つの具体的な手法として考えられるのは、建物と土地を分離する。土地はもうこれは正直言つて不滅のものでありますから、それに対する対策を別途立てればよい、こういうように分離して考えるということではないのかどうか。この点について御検討いただいているかどうかわかりませんが、お考えがあらましたら伺いたいと思ひます。

○政府委員(教仁卿君) 先生の、土地と建物を分離して、土地については償還期間をもつと長くしたかどうかという御意見でございます。これは私もこれから住宅問題を議論します場合に、やはり土地の問題ということが一番の焦点になってくるんじゃないかと。上物につきましては、せいたくを言わなければ大体一千万円程度で相当な水準の家ができます。これは平均的なサラ

リーマンにとってはそう負担ではない。ですけれど、やつぱり一番負担になるのは土地だという基本的な認識は私も同様持っております。そういう中で、先生のいま御提案の土地は切り離して考えたらいけないかという御意見、あるいは公的なないわゆる借地方式と申しますか、そういうものを検討したらどうか、いろんな御意見がございまして。私もそういう御意見につきましては十分前向きに検討してみたいというふうに考えております。

○赤桐操君 土地というのに対してそういうふうに考え方が漸次変わつてくるようなふうな社会全体がなつてくると、これは私は土地を争つて買ふなんということもなくなつてくると思ひますね。実際考えられないような土地の騰貴というものもこれはもう出てくるような状況になるのだらうと思ひます。これはぜひひとつ、いま私が申し上げたのいいかどうかわかりませんが、一つの案として考えていただくべきだらうというふうに思ひますので、これはよろしく願ひたいと思ひます。

それから、この中でもう一つ問題になるのは、据え置き期間というものが今度出てくるわけですね。これは一つのやはり試みだらうと思ひます。家を建てたときの一年間くらいは大変苦しい状態に置かれておると思ひますので大変結構な内容だと思ひますが、しかし、われわれ経験をした過去との例から考えてみると、やつぱり一年ではちよつと無理じゃないでしょうか。私は最低やはり三年ないし五年くらいは見てもらふべきじゃないだらうか、こう思ひます。その間、据え置き期間が長くなればなるほど結果的には後に回寄せることになるので、かなり高いツケが回つてくることになるので、その点については別途何らかの金利等に対する手当でも、一つの助成なり何らかのかつこうで見られていくべきだらうと思ひますが、ともかくそういう何かのもう一歩実情に合ったものにこれは改定する必要があるように思ひますが、この点についてはいかがですか。

○政府委員(教仁卿君) 今回、一年間の据え置き期間を設けましたのは、そういう基本的な住宅政策上の問題と申しますよりも、やはり景気対策上の問題と申しますところから臨時の措置としてつたものでございまして。おっしゃる通りに、住宅政策上の目的からいいますと、一年間というところはこれはもつと長い方がいんじやないかというふうに考えます。したがって、こういう据え置き期間の問題、あるいは後年度に支払いが累増していくような後期通増方式とかいふような考え方がございまして。これはいま先生も御指摘になりましたように、全体の支払い額はふえるということでございますが、それにしてもやはり平均的なサラリーマンの方が支払いやすいようにというふうなことはいろいろ考えます。こういった点も今後私も真剣にやはり取り組んでいかなければならない問題だというふうに認識しております。

○赤桐操君 次に、優良宅地の場合ですね。これは一般のミニ開発とか関連公共その他も考えないで適当に建てていくという優良宅地に建設されていくようなそういう住宅、こういうものについて私はやはり少し考えるべき時期に来ているように思ひます。それで、土地代の約半分は、優良宅地の場合には関連公共公益費になつていて、これは、これはもうしばしば私たちが申し上げてきているとおりであります。都市計画法あるいは各自治体の指導要綱、こういうものに基いて大変厳しい行政指導の中でこれらの優良宅地というものはつくり上げられていく。そうすると、その結果にはこれはもう関連公共公益費が半分くらい占めてしまふ、こういうことになつてきている。しかも小さいものは大きくなるに従つてこの部分が大きくなつてくるというところは、言いかえてみれば関連公共公益費を個人負担としてその比重が高められていく、こういうことになつてきていると思ひます。これを建設省の昨年暮れの試

算、これに当てはめてみますというところ、大体私にはあの内容で見ますと、土地代が千二、三百万円ぐらゐになつておると思ひます。

そうすると、その大体半分ぐらゐが――仮に二千二百万程度の一戸建てで一千万が上物とするとうと、土地は千二百万になる、この大体半分がまず優良宅地の場合には関連公共になつてくると思ひます。そうすると、これは五百万ぐらゐのものになると思ひます。これは私は大変な社会問題じゃないかと思ひます。予算委員会では村山大蔵大臣は、金融公庫の融資つき住宅は一戸に対して二十一万円見ている、この点を銘記してもらいたい、こう言われているんですけれども、その結果はるかに倍率の違う負担を個人がするといふ状態になつてきておるのではないかと。こういう結果をいつまでも放置していくことは私はやはり許されないと思ひます。これがわづかなるときにはまだいい、それから土地代が上昇していくときには吸収されるからよろしいんですけども、ここまで来るといふと、これは私はちよつと問題を放置していく筋合ひではなくなつてきているように思ひます。

したがって、一つの何か方法はないかと私は思ひつておるんですが、これは民間等からもそういう意見が出ておるし、学者などからも意見が私のところへ出されておりますが、たとえば電話債のよくなもの、これを置きかえることはできないか。そしてこれは国なり地方自治体なりが――まあ地方自治体は私は無理だと思ひますけれども、国がこれに対するところの全額負担ができれば結構であります。全額負担ができないとするならば、せめて三分の二ぐらゐはこれに対して負担をするというたてまえをとつていく、その部分だけを電話債のようなものに振りかえる。もちろんこれは金融公庫が主体でやる場合においては金融公庫債になるでしようけれども、それはどんなふうになるかわかりませんが、とにかく電話を引く場合において、資金が足りないからというところで一時加入者に電話債を買ってもらつて、その資金を出して

もらって電電公社の場合には行っておりませんが、この種の手法をここに求めて、国が将来にこれを返済をしていくという方法はとれないのかどうなのか、こういうことについてはどのようにお考えになりますか。

○政府委員(大富宏君) お述べになりましたとおり、確かに現在の優良宅地の仕上がり価格の中に、関連公共公益施設の負担費が相当の部分をお占めている、しかも開発の規模が大きければ大きいほどその比率が高まっていく、これも事実でございます。これはやはりわが国の社会資本整備が余りに未熟であるがために、どうしても先行的に住宅宅地事業の部分については公的負担をする以前にやはり開発者にそれを負担させる、これがどうも実態のようでございます。そこで、自来建設省におきましても、関公施設についてはこれは地方財政との関連も非常に強いわけでございますけれども、なるべく最終的な需要者の負担にしわ寄せされないようにいままです補助率をアップするなりあるいは立てかえ施行を拡充するなりというような施策をずっととりまして、五十三年度におきましても新たにこの従来の補助率に加えて三百億という別枠の施策もとったわけでございます。しかし、それにいたしましたまでもまだまだ私どもも十分だと思えます。

そこで、御提案のような電話債券みたいな話、あるいは不動産協会あたりからもそれと類似の発想も出ております。今後はやはり宅地供給といひましても居住環境の整った優良な宅地ということであれば、やはりそういった公益施設、公共施設の整った宅地をわれわれやっぱり供給していかなくやいかぬ。それには非常に負担が重くかかり、しかも最終需要者の負担率をオーバーするようなものになるし、こういう非常に重要な問題も含むものでございますので、私どもいま御提案のような問題も含めまして十分検討いたしていきたいと思っております。しかし、とりあえずは、やはり一番重要な問題は本来補助すべきものが補助されないで開発者の負担になっているところに問題

があるわけでございますので、なるべく補助探検をどんどんやっていくことに精力を注ぐべきではないかと思っております。

○赤桐操君　　こういう意見なんかもあるんですが、これは私は余り賛意を表せられないんですよ。地方自治体の方に縁故債のようなものを出してもらって、それを業界が負担するという意見もあるんです、これは具体的に私は話合っておりますけれども。これは結果的には、とどのつまりは地方自治体が随うことになるんですね。これは私はやはり無理だと思ふんです、こういうやり方は。ですから、そういう実情に今日地方自治体がないわけですから私はその考え方はまずい、あくまでもこれは國が背負っていくという基本姿勢がない限りはこの問題の解決は進んでいかないだろうと、このように思ふんです。

いま計画局長のお話では、そういう形に持っていくということを一遍にするということとはなかなか困難であるけれども、とりあえず、できるところから助成をすべきものは助成するという方針で努力したいという積極的な意欲が示されたわけでありますが、これは私も大変結構だと思っておりますが、どうなんでしょうかね、資金運用部資金ももう六十兆円になっておるんですね、今日。きょうは大蔵省は来ておりませんが、少なくとも

も、まさしくこれは庶民大衆の金です、この金は。この金が一〇〇％庶民大衆に還元されている状況には今日ありません。実際問題として大体半分ぐらいだろうと思うんです。かなり私は、まだ庶民大衆のもとに還元する余地はこの資金運用部資金の中にあると思うんです。大蔵大臣はないと、こう言っておりますが、私はそんなことはないと思う。それで、電話債とかそういうようなものに類似したようなものを直ちに発行するということが困難であり、それがいまこれからの検討の課題だとするならば、それまでの間、段階的に資金運用部資金によってこれを代がえをしていく。たとえば地方自治体の地方財政全体の中の不足額について、これを今回の五十三年度予算の中

では資金運用部資金によってある程度賄われております。これは別な意味における国の借金だと思ひますけれども、こうした形がある意味において
は便法処置としてとることはできないのか、また、建設省としても本格的にこれは大蔵省と折衝すべき問題ではないのか、こういうように私は思うんです。それで、長年にわたる一つの代替行為がここで行われることになるならば、これは国の立場としてもこれらに対するところの予算措置を長期にわたつてしていくことができるであらう。こういうように私は考えるんですが、この点はいかがですか。

○政府委員（大富宏君） 住宅宅地開発に関連するところの関連公共公益施設を一体とごが、だれが負担すべきかという問題、非常にむずかしい問題でございます。これは四十二年ごろの住宅宅地審議会の答申でも、市街地形成に必要な根幹的な道路幹線なりあるいは下水幹線というもののはこれは本来の管理者が負担をする。その支線に当たたるもの、団地内の人たちが享有するような機能の小さいものについては開発利益の帰属の關係でこれは開発者が負担すべきじゃないかというような答申も出てきているわけでございます。そこで、答申が述べておりますところの根幹的な都市施設についてまで、ややもすれば地方財政貧困という事情から開発者負担になっているのが実情なものですから、せめてその部分についてはどうしてもその補助採択等も進めまして、本来管理者の持つべきようなものはひとつ極力地方財政負担の軽減を図る、最終需要者の負担も軽減するというような措置をとりたいということできています。

それとお述べになりました問題につきまして、地方公共団体の地方債に対する利子補給、これも四十九年ぐらゐから利子補給その他の施策もやっているところでございます。それからさらに住宅金融公庫におきましても、宅造融資と合わせまして関連公共公益施設につきましても、これは六分五厘、低利で融資する対象にいたしております。

す。それから開発銀行についてもその道を確保しておるわけでございます。しかし、従来やもすると、こういう制度は整っておりますけれども、こういった関公についての金融公庫あるいは開発銀行の融資の道は開けておるにもかかわらず、とかく民間にはなかなか恩恵が与えられなかつたという問題がございます。せつかくこういう制度があるわけでございますから、私ども民間にも大いにこういう面を利用していただく、お述べになりましたような負担が極力軽くなるような措置も今後努力していきたいと思っております。

○赤桐操君 どうでしようか、そういうたようなものについてこれからひとつ検討してもらうことにいたしました、とりあえず当面の問題として、関連公共公益費の利子分だけでも国が負担したらいかがですか。たとえば、いま申し上げた一つの例で言えば、この三大都市圏周辺につくられる団地、これについては国の指導なりあるいは地方自治体の指導要綱に基づいて大変りっぱなものができ上がったと仮定いたしますね、またでき上がりつつあります。そうでないと、これは開発許可にならないから。そうすると、いま申し上げたように土地代の半分は大体関連公共公益費になるんですよ、半分ないしは半分近いものは。これは各県の自治体が明らかにしておる内容であります。その利子までが全部——もっと具体的に言えば採納されるものの分までが、やがて地方自治体に採納されるたとえば道路とか公園とか、そういうたものの利子分までが全部受益者負担でしわ寄せされているのが現状じゃないですか。この利子分ぐらいいはこれは国が負担したらどうかと思うのです、これはどうですか。

○政府委員（大宮宏君） 御意見はよくわかるわけですが、私ども一挙にそこまでまいれないものですから、いま申し上げますように、地方公共団体が起こす起債については、ある程度これを利用しての道を開いております。それから、いま私どもの方で御説明いたしましたけれども、金庫公庫でもやはり関連公共公益施設に対する融資

対象、しかもそれは据え置き期間を置きまして、それで金利も六分五厘という低利な道を開いているわけですが、この辺をもう少し充実していくというところが一番現実的な方策だろうと思っておりますけれども、御指摘もございまして、いろいろと私も検討してまいりたいと思っております。

○赤桐操君 端的に申し上げますと、関連公共公益費まで個人負担でやらせておる今日の中で、土地代についてはこの金融公庫融資つき住宅の中では余りたくさん出してはいないわけですが、今度初めて枠が広がっておるわけでありまして、これはやはり土地に対して利子をもっと下げるとか、何らかの配慮がなされてしかるべきではないか、これでは余りにもひど過ぎやしないか、こういうことなんでしょう、言わんとすることは、だから、きょうはあの手この手でいろいろ提案してみただけけれども、いずれもなかなか困難だということであつては話にならないわけですから、それでは話が前進しないのです。だから、それはやはり行政当局としても、具体的に私も提案しておるわけですから、具体的に取組んでみてもらつて、これはひとり私の個人的考えじゃなくて、いろいろの声をまとめて申し上げているわけですから、こうしたものをひとついろいろ検討していただくということが必要だろうと思つたので、これはいかがですか。

○政府委員(大富宏君) 関連公共公益施設は本当に大変むずかしい問題でございまして、ちつとも検討しないということではなくて、私も毎年毎年改善充実を図つていくつもりでございまして、金融公庫につきましても、五十一年相当抜本的な関連公共公益施設についての融資の内容を拡充いたしております。それから個人に対する土地融資についても、先ほど住宅局長が答弁いたしましたように、これも逐年改善をいたしておるわけでございますので、今後ともひとつ前向きで検討したいと思つております。

○赤桐操君 次に、中古住宅の問題で伺いたいと思つております。

昭和四十七年から八年ごろまでは、大体、中古住宅の需給関係については大変活発に行われておつた。しかし、四十九年以降これが大分調子が狂つてきておる。その後におけるところの需給状態、あるいはまた変わつてきたいろいろな理由があると思つていますが、そうしたものに就いて考え方をひとつ明らかにしていただきたいと思つております。

○政府委員(救仁郷吉君) 中古住宅につきましては、こういった流通面につきまして残念ながら私も確固としたデータを持っておりません。いろいろな統計からこれを類推するというようなやり方しか現在できません。それをいろいろ類推してみますと、四十八、九年あたりで大体十萬戸ちょっとぐらいの流通があつたんじゃないかというふうに考へております。ところが最近、やはりこういった低成長時代に入つたせいかもしれません。昔ながらの古い住宅はもうぶつ壊しちゃうというふうな傾向がございまして、最近はやはりそれを生かして中古住宅として流通させて新しい住宅を求めているというふうな傾向が非常に強まっております。私ども最近の状態では恐らく二十萬戸を超えているんじゃないかという感じがいたしております。こういった傾向につきましても、住宅政策上も新築住宅のフローだけを追つかけるんでなくて、いま國民が持つております住宅資産のストックをどうやって活用するかという点で非常に重要な意味を持つていくというふうに考へております。第三期住宅建設五カ年計画におきましても、その基礎にはやはりそういった既存ストックの活用ということが非常に強くうたわれております。今後、住宅政策の中で、新築住宅と並んで中古住宅という問題の重要性は非常に高まってくるのだらうというふうに私も認識しております。そういったことで、私もこの中古住宅に対する政府政策のあり方等につきましても、今後本当に真剣に考へていかなければならぬ問題であるというふうに認識しております。私ども、できるだけそういったデータをそろえ、流通段階でのどういう問題があるのか、そういった

こともよく調査いたしまして今後政策の柱にしてまいりたいというふうに考へております。

○赤桐操君 いま局長の御答弁でも、これから新築住宅だけではなくなっていくストックの段階に入つてくるのでこれに対する対策を考えなきゃならぬと、こう言われておるわけでありまして、やはりこの流通問題を含めた管理体制といひますかね、こうしたものにこれから本格的に取り組みたいという、管理面に対するその行政指導の問題を引き起こすのではないだろうか、こういうふうに実は私は考へております。

と、中古であらうと新築であらうと同じなんです、入る方にしてみれば、何で古いのを買つてどうしてこんなにまで税金を取られるのか、こういう実は不満が相当出てきているわけですね。これが率直な私はいまの中古住宅をめぐる問題点だと思つておるけれども、要するに、中古住宅といふものは新規住宅に比べて税制面ではほとんど考慮をされてない。これでは一体、需要者にとつてみれば、古い新しいはともかく、どちらも自分自身が入るといふことになれば変わりはないわけであつて、一戸の家として考へたときには、住宅として考へたときには、大変これは不公平な取り扱ひではないか、こういうふうになつてきています。この点はどのように考へておられますか。

○政府委員(救仁郷吉君) 従来の住宅の減税、いろいろな不動産取得税、固定資産税、登録免許税その他がございまして、そういった住宅減税の考え方は、やはり過去におきまして住宅が足りないというところで、住宅のストックをふやすという政策のもとに新築の住宅に対していろいろ手当をしてきたというところが事実でございまして、したがって、先ほど申し上げましたように、こういった中古住宅の住宅政策上の位置づけというものが従来それほど明確でなかったということが、やはりこういういった新築住宅と中古住宅に対する住宅の減税の差に出てきているのではないかと考へておるにございまして、これは、先ほど申し上げましたように、私もこの中古住宅と、これは、先ほど申し上げましたものが住宅政策の中で非常に大きなウェイトを占めてくるというふうに考へておりますし、こういった御指摘の税金につきまして私も試算してみますと、大体そのようでございます。したがって、私も今後、まず住宅政策の中でこの中古住宅のあり方というものをしっかりと確立いたしますと同時に、やはりそういった不公平のあるような点につきましても、中古住宅につきましても住宅減税の措置を検討いたしまして関係当局に要望してまいりたいというふうに考へております。

と、中古であらうと新築であらうと同じなんです、入る方にしてみれば、何で古いのを買つてどうしてこんなにまで税金を取られるのか、こういう実は不満が相当出てきているわけですね。これが率直な私はいまの中古住宅をめぐる問題点だと思つておるけれども、要するに、中古住宅といふものは新規住宅に比べて税制面ではほとんど考慮をされてない。これでは一体、需要者にとつてみれば、古い新しいはともかく、どちらも自分自身が入るといふことになれば変わりはないわけであつて、一戸の家として考へたときには、住宅として考へたときには、大変これは不公平な取り扱ひではないか、こういうふうになつてきています。この点はどのように考へておられますか。

○赤桐操君 これは、特に最近、まあ住宅局長もいつか答弁なされていたと思いますが、木造の一戸建て住宅よりも三大都市圏等においてはマンションの方が非常に求められている、需給状態はマンションに動いてきているということでしょうか。明らかになされたと思います。事実、私はもう世代の交代もだんだん出てきていると思うんですね。公団住宅で育った人たちも、いま自分たちが新しい世帯を持つに至って、あしたいわゆる集合住宅生活というのについては小さいときからなれている、こういう世代がこれからふえていくだろうと思うんですね。これはやがていわゆるマンション時代へこの三大都市圏等では漸次移行されていく時代に入ってきているんじゃないだろうかというように私は実は考えるんです。だから、必ずしも私は一戸建て住宅というものをもう求めている時代じゃないんじゃないか。

一戸建て住宅、一戸建て住宅ということでも考えているのは、どうも政府やあるいは実際にいまだ、何というか、そういう仕事をやってきた人たちの頭だけであって、本当に国民の皆さんの、特に三大都市圏等のそうした集合住宅の中で育った人たち、成長をした方々ですね、こういう方々というものは、もう大きくそういう段階を離れてきているんじゃないだろうかというような感じがするんです。ですから、マンションに入る人たちがというのはみんな若いんですよ、これは。だから、金額も安くなければいけない。われわれもマンションの生活をたまにしますと、これは非常に快適で合理的で経費もかからない。いい、こういうことが明らかにされてきています。日本のように土地が非常にない、こういうわが国のような現状の中では、こうした状況は助長しなければならぬと思うんですね。そうすると、これは中高層ビルででき上がるそういう一つ一つの家でありまして、当然集合住宅というものは足し増しはできません、建築増はやれませんが、これはそれを必要とする家族の方にお譲りをして自分より大きなところへ動いていく

というそういう一つの流通体制というものが出てくると思うんですね。これはその都度税金がこんなにたくさんかかったんじゃないかなというわけでありまして、中古住宅といつても、そういう時代に入ってくるということになれば、なおこれは真剣に取り組んでもらわなければならないだろう。こういうふうには実は考えまして、この中古住宅の問題について提起をするわけですが、これをひとつ御検討をお願いしたいと思います。

○政府委員(救仁卿君) 私どもも、こういったマンションの需要というのにつぎまして、いろいろ調査を従来からいたしてきております。先生御指摘のように、三大都市圏におきましては年々やはりマンションでいいという方の比率がふえてきております。特に私もやはり注目しておりますのは、公的な賃貸住宅あるいは社宅、これはまあ大体集合住宅でございまして、そういうものにお住まいになっている方が、マンションでいいとおっしゃる方の比率が非常に最近高まってきたというところも事実でございます。そういった意味で、マンションにつきましては先生もいま御指摘ございましたように、やはり増築あるいは改築等が個人の力でできませんので、ライフサイクルに見合ひましてやはり移っていくというような形の傾向はこれ以上にまた強まってくるだろうというふうに考えております。そういった意味から、この中古マンションの流通の問題、あるいはそれをどう活用し、それに対して政府がどういうような援助をしていくかという問題はこれから重要な課題だというふうに認識しておりますので、努力してまいりたいというふうに考えております。

○赤桐操君 最近、中古住宅の需給関係をめぐりましていろいろ業界がもめているようでありますけれども、これは一体どんな事情であるのか、御説明願いたいと思います。

○政府委員(大富宏君) 御指摘の問題は、三井不動産販売株式会社と全宅連との分野調整法に絡む問題だろうと思っておりますので、現在の段階について

御説明申し上げたいと思います。

三井不動産販売株式会社、五十二年の四月ごろ神奈川県で四店舗、東京都で一店舗を実施しておりますところの専属特約代理店制度、これを本年の四月一日から拡充するという計画を持っておったわけでございまして、これに對しまして全国宅地建物取引業協会連合会、これは四十三年に設立されました社団法人でございまして、全国九万業者のうち七万業者が会員になっておるわけでございまして、この全宅連から、この三井不動産の計画というのは中小宅建業者の事業機会を奪うおそれがあるということで、分野調整法に基づきまして昨年の十月二十七日に調査の申し出があったわけでございまして。

これを受けまして、建設省では五十二年の十二月二十七日にその調査の結果を全宅連あてに通知いたしましたわけでございまして、調査の内容というのは、神奈川県、千葉県、埼玉県、東京都の各県に合計十店舗の専属特約代理店、これをフランチャイズ店とこう言っているわけでございまして、これを設置する計画となっておるわけでございまして、この専属特約代理店と言いますのは、三井不動産株式会社が地元の宅建業者と共同いたしましたして新たに不動産仲介の会社を設立いたしましたことになり、その資本金の三五%を出資するということになりましたが、この三井側と新会社が専属特約代理店契約を結びまして、新会社が行う仲介業務というのはすべてこの三井の代理人というふうなことで、三井の名前でいうのが特徴でございます。

この計画に對しまして、全宅連が、こういった計画を実施されますと中小宅建業者の経営の安定に著しい悪影響があるということで、ことしの三月一日付をもちまして分野調整法に基づきます調整の申し出を行ってまいったわけでございまして。建設省ではこの調整の申し出を受理いたしましたわけでございまして、この記載事項の中で、この計画、三井側がこういう計画を実施いたしますと、中小宅建業者の経営の安定に著しい悪影響を及ぼすということだけれども、一体どのような悪

影響を及ぼすのかという点について明確な説明が余りないということでございまして、目下この疎明を全宅連に求めているところでございまして。

一方、この当事者でありますところの三井不動産販売株式会社と全宅連、これは分野調整法にもそういう趣旨が書いてあるわけでございましてけれども、当事者間で自主的に解決するというのが一番よろしいと思います。そこで、現在まで二回にわたって両当事者が話し合いを行っております。

この話し合いの結果、三井不動産販売株式会社は、計画では四月一日からのフランチャイズ店を拡大するという計画であつたわけでございましてけれども、これを三カ月間延期いたします。三カ月延期いたしましたして、引き続き両当事者間で話し合いを持ちましようということになっているわけでございまして。建設省といたしましては、この両当事者間の自主的な解決への努力というものを尊重いたしまして、当面その推移を見守っている段階でございまして。

○赤桐操君 これは、建設省としてはどんなふう

に指導をする考えですか、最終的には。

○政府委員(大富宏君) まず第一点は、いま述べましたように、三月一日に出されました分野調整法に基づく調整の申し出の内容が明確でないというので、目下全宅連に明確なひとつ資料をもう一回出し直していただきたいということをやっております。一方、両当事者間で話し合いに入っております。三井側といたしましては四月一日に実施するという拡大計画を三カ月延期した。極力ひとつ両当事者間で自主的に解決するというのが私どもは一番大事だと思っております。その帰趨につきましても、三井不動産販売株式会社が契約する地元中小宅建業者も全宅連の会員でございまして、そういう事情もございまして、十分両当事者が話し合いを進めればおのずから解決の道はつくだろうと思っておりますけれども、少なくとも三カ月を延期している間の両当事者の話し合いがまとまらなければ、その段階におきまして建設省も間に入

すが、私はこれらのところは恐らく全国的に見ても労働者のこの共済組合などは群を抜いているのではないかと思うんですね。その担保力、事業内

一般管理費、それから適正利益等を加算して求めるといふのが原則でございます。造成地とか埋立地の適正な価格の算定に当たりましては、一般の不動産鑑定の場合、取引事例による方法、それから収益還元による方法、それから原価による方法がございますけれども、ただいま申し上げましたような造成地価格等につきましては、どちらかと申しますと、そういう造成原価的な考え方が非常に尊重されるということで決定されるものでございます。

○赤桐操君 宅地の価格と素地の価格が大変最近小さくなつてきておるよう思うんですが、この点についてはどういふことでしょうか。

○政府委員(山岡一男君) 都市近郊の造成地等につきまして、通常、学校それから上下水道等の公共施設を含む大規模な造成を必要といたします。したがって、造成後の価格とそれから素地価格につきましては、先ほど申し上げましたような差がございます。造成費用等に対応した価格差があるというのが通常であらうかと思つております。しかしながら、いま先生おっしゃいましたとおり、開発地の周辺等につきましては、実際の取引におきまして素地価格が造成地の価格と余り変わらないというふうな取引がなされているのも一部見受けられるのは事実でございます。その場合、開発地の周辺の土地が開発地のために設けられました公共施設整備による利益を受けるといふことから、当該素地を開発する場合に造成費用が軽減される場合がございます。そういう場合には当然のことながらいまの公示価格の中には織り込まれてまいります。しかしながら、開発地の価格を不当に反映しまして、いわゆる呼び値と申しておりますけれども、不当に反映をいたしまして高いつけ値がなされる場合もあるわけでございます。これは国土利用計画法等によりまして届け出制度の対象になるものにつきましては、そういうものについて十分な価格指導が行えると思つておりますけれども、その下の方の一般取引におきましては、そのようなものがあるわけござ

います。

ただ、この場合、地価公示価格はどうしておるかということになりますと、先ほど申し上げましたように、開発地の整備により自主的に効用が増しておるといふようなところにつきましては、素地でございますけれども、ある程度その経済価値として含めしめるといふふうになっております。しかしながら、先ほど後の方で申し上げました効用増を伴わない、隣が幾らだったからこもそうであるというふうなつけ値につきましては考慮しないというたてまえで地価公示価格は決定されておるといふ状況でございます。

○赤桐操君 宅地価格でありますけれども、これは道路から上下排水、学校、公園のそういった公共負担の分が全部入っているわけですよ、宅地の造成原価の中には、先ほど私申し上げてきたんですけれども、りっぱな優良宅地になればなるほどその比率が大体上がつていく。関連公共公益費が半分も占めてしまうと、こういう状況になつてくる。

それで、一体この関連公共施設というのはどういうものかと言へば、具体的に言へば、まず大きな比重を持つておるのは道路でしょう。上下排水だと思ふのです。こういうものは少なくともやがてその優良宅地、優良団地等においては採納されることになる、地方自治体にまあ言うなれば原価主義でいろいろと計算をされる、あるいは比較対照方式でやられる、幾つかの方法があるようでありまして、結局私は、こういう道路から上下排水から学校、公園というふうなもので受益者負担でかぶせられて、それがその土地価格の中に入つていく。売買のときはそれは当然行われるのでありまして、この公示価格の中にもこれが基礎となるというところは不合理ではないのか、これは当然外されるべきものではないか。もっと端的に言えば、Aというところが開発されて、これがりっぱな宅地になったと。ところが、すぐ隣の土地が、宅地でないのにも大体余り違わない公示価格が出てきている、ないしは半分に

上の価格になつていふのは全国の例を見ても決して少なくないんですね、私の手元にもありますが。これはやはりこういった道路とか上下排水のようないふ公共公益等の各種の施設費を全部含めたものを公示価格の基礎に押さえているからではないだろうか。そしてそういうものをやはり本来なれば引くべきではないかというふうに思ふのですが、この点はどうなつていますか。

○政府委員(山岡一男君) 現在の公示価格は、標準地の近傍類地におきまして数多くの実際の取引がございまして、そういうものの中から特殊な事情のものを除いた、先ほど申し上げました取引事例によつて見る方法、それから土地の収益から算定される価格、造成原価、各要素を織り込むわけでございます。その場合の造成原価の中に相当な関連公共公益施設が入つておるじゃないかというのが先生の御話かと思ひます。

現在の地価公示価格につきましては、先ほど申し上げましたように、標準地の近傍類地の取引の事例というものが相当参考にするということになつておりまして、通常のものの中に現在含まれておるといふことであれば反映させざるを得ない。実際問題として、意識的にそれを除くというふうなことで、まあ標準価格を、標準地の価格を公示いたしますと、やはりある程度のリズムが入つたことになりまして、そうではなくして、やはり通常の取引、行われているものを反映しておくと、それがさらにいろいろな施策が講じられまして、まさにそういうものは関連公共公益施設は公的なものが十分負担をするようになった、したがつてその分だけ造成原価は少なくて済むというふうなことになるかと、それが反映をして標準価格も下がつてくるというふうなことでございまして、いわば地価公示の価格はそういう施策の後追いになるというふうに考えております。

○赤桐操君 どうもよくわからないんですけれども、不動産鑑定士がこれは全国的に鑑定するわけでしょう。それで、各県でもこれはやっています。それは具体的にどんなふうに進めら

れるんですか。

○政府委員(山岡一男君) 地価の発表には二通りございまして、一つは国が行います、土地鑑定委員会が行います地価の公示でございます。これは全国で一万余千地点を超えております。それから都道府県知事が行うものがございます。これは国が行います一万余千地点の地価公示と均衡をとりながら、やはり不動産鑑定士を使いまして、地方公共団体が行う地価調査と申しております。これは二万余千地点を超えております。したがって、全国を、地価公示の一万余千以上の地点とそれから調査地点とで四万余千に及ぶネットワークをつくつておるといふのが現状でございます。そういうものを調べます際には、たとえば地価公示を例として申しますと、都市計画区域内の標準地の選定をいたします。その場合の標準地というのは、やはり中庸程度のところを選ぶということでございます。通常の取引の参考として取り扱いやすいところというのを選ぶわけでございます。

そういったしまして、二人以上の不動産鑑定士または不動産鑑定士補が評価をいたします。その鑑定士等の鑑定評価に当たりましては、全国の地域ごとに鑑定士等によつて構成されております分科会というのがございます。現在でございますと百八十二分科会に分かれております。そういう皆さんが地価情報の相互提供、意見交換等をいたします。したがって、そういうふうなたとえば新しく地下鉄ができる、これは地価に反映するものかどうかというふうなことににつきましての議論を尽くした上で、標準地ごとにそれぞれの自分の責任におきまして具体的な鑑定評価を行います。その二人の不動産鑑定士等の鑑定結果に開差があつたという場合にはこれを調整することになります。微差の場合にはやはり余り問題はございません。一回鑑定委員の分科会構成員の中から選びました第三者鑑定というので鑑定を行うことにいたしております。その結果を持ち寄りますと、全国から集まつたものを国土庁に置かれております土

地価鑑定委員会が最終的に審査をなさいますので、正
常価格を判定されるというものでございます。

○赤桐操君 率直に申し上げて、宅地になってい
るところの原価というものはわかんないと思うんで
す。わかんないと思うんですが、しかし、不動産
鑑定をなさる方々にはわからないと思うんです
よ、これは公開されておられないから。いまそう
いう状況の中で鑑定されているんだらうと思う。
いま、お話をいたしますという、原価方式、比較
方式、収益方式の三つでやるんだと、こう言われ
るんですけども、実際には原価方式というのは
余り用いられていないんじゃないですか。結局、
比較、収益の二つの方式が主体になってやってい
るということによって、宅地見込みのそういう見
込み地などにおいてもこれは非常に素地が高くな
っている、こういうことになってくるように思う
んですが、この点はどうか。

○政府委員(山岡一男君) たとえば、五十三年一
月一日の地価公示の例を申し上げますと、評価員
が全部で千六百九十八名が参加をいたしておられ
ます。その際に、厳密にそれぞれの地点につきま
して調べました事例で申し上げますと、取引事例では七
万四千件ぐらいを調べております。それから造成
事例につきましては七百十三件を調べておりま
す。この七百十三件というので、えらい少ないよ
うに見えると思いますが、これはまだ宅地
見込み地についての標準地の数が少ないというこ
とでございまして、数に見合いません。それぞれ
の造成事例等の調べをしておりますというござ
います。全体を通じて見ますと、大体収益事例、
造成事例、取引事例等について見ますと、千六百
九十八名の評価員の方々が全部につきまして四十
七・四事例の収集をしたということになっており
ます。その中では、平均で申し上げましたけれど
も、先生おっしゃいますように、造成原価の事例
は七百十三を調べておられるのが現状でござい
ます。

○赤桐操君 私は重ねていろいろ伺うのですけれ
ども、要するに私が伺いたいと思うことは、素地

価格と、宅地になってでき上がっているものと
開きがないというのには不思議だと思っているん
です。これは開きがあって当然じゃないのか。宅地
になっているものは関連公共が全部入っているわ
けですからね、売買価格の中には。しかし、土地
の有効宅地面積の本来の値段は何だと言ったら、
私はそういうものが入らないものが本来の値段で
はないのか。関連公共の負担というものは本来は
社会的に負担するべきものだ。それがいまの段階
においては受益者負担というものが国の方式によ
って、やむを得ず受益者が負担をしているという
ことであって、本質的にはそういうものが算
入されるべきものではないのか。そうしてその価格の中
で、公示価格というものは原価方式、あるいはま
た比較方式、収益方式、いろいろ用いなければな
らぬでしょうが、決定をされていく。そうなら
ば、その隣の、近所の宅地についても当然それは
ういうものが基準になりますから、いまよりはも
っと下がってくるはずだと思ふのです。ある意
味においては、これは土地の価格を高めているの
ではないか。特に三大都市圏等の土地の値上がり
の原因が、いささかこの辺にあるのではないかと
いうように実は考えるのですが、この点はいかが
ですか。

○政府委員(山岡一男君) 再三申し上げますと
り、公示価格につきましては、いわゆる売り手
も買い手でもないような客観的な交換価値を示す
ものというところで実は考えております。したが
いまして、ときどき地価公示価格がいわば最低値段
になるんじゃないかというふうな御批判をいた
しておるわけでございますが、その中には先生お
っしゃいますように、現在のところでは、そうい
う造成宅地につきましては負担金等も中に入
っております。したがって、そういうふうなお話
が出るのであらうと思っておりますけれども、こ
れにつきましては、先ほど申し上げましたとお
うのが地価公示のスタイルでございまして、他

の施設等によりましてそういうものが除却される
のが通常になったという場合に、通常の価格とし
てそういうものが減っていくということであらう
かと思ひます。

ただ、現在の公示価格につきましては、いろ
んな効用ございまして、一つは、一般の土
地取引に對しまして信頼度の高い指標を提供する
ということになっております。これは地価公示法
の第一条の二に書いてございまして、これにつきま
しては、一般の取引をなさる方は地価公示の価格
を指標とするように努めなければならぬという
努力義務になっております。そのほか公共用地の
取得価格、それから収用委員会補償金の算定、
それから国土利用計画法におきます土地取引の届
け出し制におきます規制等につきましても、これを
基準とするというふうな書いてございまして、
その場合の基準という意味が非常に問題でござ
います。元来、普通の基礎の基を使いました「基
準」というのがございまして、そういうものを基
準として考えるという場合には、一つのメルクマ
ールといたしまして、その前後を考へる。おむ
ねそのあたりに落ちつくように事を考へるという
のが従来の基準でございまして、ところが、地価公
示法で決めております「規準」と申しますのは、
規準の規の字が違っております。特に地価公示法で
いう字を使っております。一条設けてございまして、
「公示価格を規準とする」というのを書いてござ
います。これは、いわば標準地というの、そういう中
の、いわゆる一般の標準価格である。それと、当該取
引をなさる土地の土地の値段とを、その土地の
種類、品質、それから広さ、それから環境等々か
ら検討をして、その示された地価水準と均衡を保
つことが「規準とする」という意味だというふう
に書いてございまして、したがって、地価公示
価格よりも高いものもあり、安いものもあるとい
うのが一番望ましい状況であるわけであらうとい
う。たとえば標準地よりも駅に近いところ、それ
については若干高いというものは当然でございま

す。それから、標準地につきましては余り角地と
いうのはございませぬけれども、角地はさらに高
い。それから、接しておる道路が広ければもっと
高いというふうなことでございまして、必ずしも
標準地の価格で取引をしないという趣旨ではなく
て、標準地との間にそういう説明がつけられる、
均衡がとれる値段で取引をしていただくというの
が地価公示価格の趣旨であるわけであらう。
○赤桐操君 私は原価主義というものをこの際
は重視すべきだと思ふのです。地価公示につ
いては、これは、これからだんだん関連公共公
益施設費等が社会的に負担されていく傾向になら
ざるを得ないと思うのです。今日の段階では、か
つてのインフレ時代である、あるいはまた高度経
済成長時代であるならば、それはそのまま価格の
中に吸収をされて取引の中で処理されていったと
思ひますが、これから現在の低成長を安定成長に
さらに切りかえていくんだという政府の方針、ま
た、そうした方針に基づく体制をつくらなければ
ならぬこれからの状態の中では、少なくとも私は
関連公共公益施設費等については社会的に負担を
していく傾向をとらざるを得ないと思ふんです
よ。そうなるにつれて、これはやっぱり当
然この宅地の価格というのについては原価の公
開ということが問題になってくると思ふんです。
もちろんこれはいま今日の日本の社会の中では許
されることではないと思ひますけれども、少なく
とも監督官庁程度には原価を届け出する、もうけ
は幾らありました、内容はどうなっておりますと、
こういうことを出す。不動産鑑定士はこれに對し
て、自分の資格においてきちんとした原価を確認
することができ、こういう一つの権限を与え
て、原価方式というものと比較方式と収益方式と
いうものを、三本立ての意義を確立すべきだと思
うんです。そうなければ、いま申し上げてきたよ
うなそういうものについては当然抜かなきゃなら
ぬことになるわけであらうし、公示価格というもの
は必然的に私は落ちつくところへ落ちついてくる
だらうと思ふんです。三大都市圏においては特に

この点も考えるべき時期に来ていると思うんですが、この点はいかがですか。

○政府委員(山岡一男君) 土地鑑定委員会が鑑定評価に当たりまして留意すべき事項というものの建議を出しておられます。その中に、先生おっしゃいますとおり、造成地それから宅地見込み地、地目転換を伴う土地等についてのいろいろな鑑定の仕方が書いてございまして、特に付近の宅地の価格から造成に要する費用を控除するという方法で原価法を考えるべきだというような提案がなされております。例を申しますと、たとえば造成地があつて、その隣に素地があるというような場合でございまして、これは造成後に想定される宅地の価格というのを取引事例比較法により求めます。その後、その価格から通常の造成費等を控除しない、さらに当該宅地見込み地が市街化される見込みの程度に応じて減価修正、減価修正というの値を減らすという修正でございまして、減価修正をして対象地の価格を求める。こういう方法で原価法を適用したらどうかという提案がございまして、そういう方法によつて、そういう素地価格等については一番中心的な鑑定をなしておるといふ実情だろうかと思つております。

○赤桐操君 これで終わりにいたしたいと思いますが、いろいろと不動産鑑定士の皆さん方の中でもこの問題はかなりの問題になつていて、私は聞いています。同時にまた、国土庁が、不動産鑑定士の関係もいろいろと批判が出ておるようでありまして、こういうことについては、公示価格をめぐるいろいろのこれからの行政指導については格段のひとつ配慮が必要であらうと考へますので、このことをひとつ申し上げて終わりたいと思ひます。

最後に一つ、住宅基本法の制定ないしは政策の体系化ということについては、住宅政策全体の中で喫緊の課題だと私は考へておりますが、現在の金融公庫の資金の貸付区分、これは非常に複雑化してきていふと思うんですね。最初のころはこんなにやかましくなかったと思うんですが、ちよつ

と見ただけではわからないんですよ、これは。これは、どうですか、もう少し私も、大臣答弁でも明らかにされておられますように、住宅基本法についてもこの秋あたりから具体的に着手する時期が来そうでありまして、この辺でひとつ総合的な体系化への地ならしとして、いさゝか複雑多岐にわたる過ぎておられますこの公庫の資金貸し付けの問題について、ある程度整理をして、もっと簡素化することについては、いかがですか。

○政府委員(救仁郷斎君) 確かに、現在の公庫法とそれから公庫法の政令を見ましても非常にわかりにくい形になつております。ただ、少なくとも個人の方が住宅の資金をお借りいただくという形は、私もそう複雑になつていないというように考へております。ただ問題は、やはり住宅金融公庫が昔からだんだんやつてまいりまして、たとえば地すべり関連とか、あるいは災害だとか、あるいはそういういろいろな特別な方に対して特別な貸し付けをして差し上げるというふうなことから、個人につきましても大分いろいろな特例的な形が積み上がつてきていることは事実でございまして、また、それはそういった本当に困つておられる方々に優遇して差し上げるという意味からそれなりの意味を持つていて、私も考へております。したがって、確かに各個の中で見直してみますと、整理統合してもいいようなやつもないことはございせんが、少なくとも私は個人の住宅貸し付けについては、そうおかしなところはないんじゃないか。ただ、私も反省しておりますのは、法律政令と非常に複雑な体系になつております。一般の国民の方に非常にわかりづらいという点はございまして、この点につきましては、むしろ法律、政令の組み立て方は離れて、一般の国民の方にわかりやすい体系的なPR資料、そういったものを整備することが必要ではないかというように考へている次第でございまして、

○赤桐操君 金融公庫関係の問題を一応終わります、次に都市計画法を中心として、いさゝか当面する諸問題を伺いたいと思ひます。

都市計画法というのはいかような目的で立法されたものであるか、まずひとつその辺から伺いたいと思ひます。

○政府委員(小林幸雄君) 都市計画法は「健康で文化的な都市生活及び機能な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定める」ということになつております。

○赤桐操君 続いて伺いたいと思うのですが、都市計画をするということはどういうことなのか、この点もひとつ伺いたいと思ひます。

○政府委員(小林幸雄君) 基本理念はただいま申し上げたようなことでございまして、この基本理念のもとに、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るための市街化区域及び市街化調整区域、次に住居地域、商業地域等の地域地区、また街路、公園、下水道等の都市施設、さらに土地地区画整理事業等の市街地開発事業等、これらのものに関する都市計画を定め、その整備を進めるということとでございまして、

○赤桐操君 この目的と理念というのは、結局は憲法二十五条、さらにまた憲法二十九条のこの基本的なもののから発していると思ひますが、これはよろしいですか。

○政府委員(小林幸雄君) 御指摘のとおり、「健康で文化的な」生活、それからまた二十九条の二項で「財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める」ということを受けまして、先ほど申し上げましたような適正な制限のもとに合理的な土地利用を図るということとを定めておる次第でございまして、

○赤桐操君 私は、この都市計画法の理念と、それからいま問題となつておられます特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法案、この理念とは遺憾ながら相入れないものだと思うのですが、この点はいかがですか。

○政府委員(小林幸雄君) 特定空港のような公共施設におきましては、通常その周辺に市街地が形成されまして市街化が促進されるというのが一般の例でございまして、しかしながら、特定空港の周辺地域におきましては相当の騒音公害が生ずる。したがつて、そういう地域におきまして市街化が形成されるということは、この市街地というものは決して健全なものとは言えない。都市計画法で定めるところの健康で文化的な市街地の形成という点から申しまして、これはこの理念にかなわないものであるということにならうかと思ひます。

○赤桐操君 したがつて、その地域につきまして都市計画法上の地域地区制を定めまして一定の制限を行うということとは、憲法の趣旨から見ましてもこれは異論がないことだと思ひます。

○赤桐操君 大分苦しいような御答弁で、よくわかりませんが、そうだと思うんですよ。どだい無理なんです、これは。

それで、この法案が都市計画の手續を準用するということについては、私は基本的に大きな問題があると思ふんです。都市計画法による土地の利用規制というものは、これは市民生活の相互依存関係を基礎としていふんです、これは。申し上げるまでもありません。市民が相互の権利を調整しながら総体として最適な土地利用の形態を実現しよう、こういう意図のもとに行われるものだと思うんですよ。だから、その土地利用に伴うところの規制というものが出てくるわけです。要するに、この規制を受けても、受けた人たちは全部がよくならないことなんですよ、これは。これは今日学界でも定説になつていふと思ふんですが、そしてこの場合の土地利用規制については、健康で文化的な市民生活を保障するものでなければならぬ。いやしくも国民の財産権を傷つけるようなもので本末あるべきものではないんだと、こういうことになつていふと思ふんです。この点はいかがですか。

○政府委員(小林幸雄君) 都市計画が、そこに生活する市民の意向を受けましてつくられるという点におきましては御指摘のとおりでございまして、

都市計画法におきましては、必要があれば公聴会、また計画を縦覧、公示しまして意見書の提出を求める等々の措置が規定してございまして、その限りにおきましては、御指摘の点はそのとおりだと思います。

ただ、すべての財産権についてこれを損なうことがないとおっしゃいます点につきましては、先ほど申し上げましたように、適正かつ合理的な土地利用を図るためには、適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきであるということとを二条でうたっておるわけでございまして、たとえば一種住専地域を例にとりまして、ここでは土地の使用権が相当制限されるわけでございします。そこで店舗をやりたい、こう言っても、これはできない。あるいは十メートル以上の建物、これを建てようと思ってもこれはできないというわけでございまして、これはその程度の制限というものは憲法で言うところの受忍の範囲内というところで、都市計画法もこれを受けて二条で基本理念を定めておるというふうに考えております。

○赤桐操君 私、この都市計画法によるこの土地利用の規制については、これは財産権を損なうものでないと思うんですよ、本質的に。これは利益を受けるのはその住民自身なんです。これは特定の人だけが自己主張をすれば人の財産もこれは傷つけることになるし、さらにまた自分が同じ立場になるわけですから、それを土地利用規制によって総体的に全体がよくなるような形をとるわけですから、これはそのための規制であって、そこにいる住民自身がその利益を享受するんです。これが都市計画法に基づくところの理念じゃないんですか。そしてまた、具体的にいままでおやりになってきたところの都市計画法に基づく仕事であつたのではないかと、私はそう思うんですが、その点いかがですか。

○政府委員(小林幸雄君) そこにおける市民が受益するというのがございしますけれども、いわゆる土地の合理的な利用、健全な市街地の形成、こういう点からいいますと、都市計画区域

全体におきましてそれぞれの地域地区制を定めまして、全体として最も合理的な土地形成、健全で文化的な都市生活が享受できるということを目的として、さまざまな地域地区制によりまして制限を加えるわけでありまして、したがって、全体としての市街地としまして、都市としまして、これはまさに市民全体がその結果を享受するということには相ならぬかと思ひますが、個々の地域地区につきましては、これはやはり個別的に見ましたならば、あるいは財産権に内在すると思われる制約を受けるということもこれは出てくることはやむを得ないと思ひます。すべて同じようにというわけにはこれはまいたない。全体としての合理的な土地利用、また都市全体としての健全な都市生活、都市環境、こういう観点から個々の権利者の財産に対する制約というものは、これはまたやむを得ない点が出てくるというふうに考えます。

○赤桐操君 結局、この都市計画法による開発が行われていく場合においては、この第一条にも出ていますけれども、公共の福祉の増進が結果的に図られているんですよ。そういう状態であればこれはならぬわけなんです。また、そういう状態に今日までつくり上げてきていると思うんですが、この都市計画法の働きというものは、私はそういうふうに考えております。また、そうだと思うんですが、大臣はいかがですか。

○国務大臣(櫻内義雄君) 私は、特定空港そのものが公共上必要なそういう時代趨勢にあると思ひます。そしてその周辺の地域につきまして都市計画法に基づくような制限が行われる場合に、なるほど、その地域の人があるいは利益を受けない場合があるかもしれないが、しかし、それは頻度のことだと思ひます。いまも広く多くの人が航空による交通の至便の利益を受けておるわけで、いつでもその利益が受けられる。その場合に、その周辺の地域が最も都市としての健全な発展と秩序ある整備の上にある種の制限が設けられるということは、他の都市計画法によるいろいろ

な制限の場合と私はそう相違するものでないという理解に立つておる次第でございします。

○赤桐操君 いま、いろいろ私も申し上げてきたんでありますが、都市計画法の趣旨というものは、都市計画法が実施される地域の住民の皆さん方相互間の権利の調整をやりながら総体的に利益を享受する、そういう状態をつくり上げていくことであつたと思ひます。しかし、いわゆる特定空港周辺の騒音規制からくるこの法案に於いては、土地利用規制が市民相互の権利調整によるものではないんですよ、これはきのうも論議されましたけれども。騒音を空港みずからの領域の中で消化をしていくことではないんですよ。騒音状態、これはいま私たちは欠陥空港と申しておるわけでありますが、この欠陥状態にある空港、この対策をどうするかということ、いわばびほう策として強制的にこの法案を押しつけようとしていくわけだと私は考えます。そうだとすると、これはその住民の相互間のお互いの持ち合いでつくっていくというそういう状態の中から福祉の増進を図ることはできないんであつて、この空港の存在によって、さらにまたこの空港の規制による、本法案の規制によりまして著しく私はその人たちの福祉は逆に阻害されてくる、こういうふうに思ひますが、この点いかがですか。

○国務大臣(櫻内義雄君) 私は、時代の進展に伴う新しい必要性が全体的に見て起きてきておるのではないかと。この特定空港の指定というものは、そういう点から必要があるところに行われるのであつて、そしてその地域におけるそれでは都市の健全な発展と秩序ある整備をどうするかというところを考えると、今回の規制が必要ではないかと、こういうことでそれを国権の最高機関の御意思を問うておるわけですね。まあこういうことで必要であるからこの法律をお願いしよう、というところなので、私はいまの物の考え方の順序

からして適当なものであると理解をしておるわけでありまして。

○赤桐操君 大臣、そうおっしゃいますが、成田の周辺でこの法案によるところの網をかぶせられた地域では、まさしく私はだれ一人ここに存在する住民は利益を享受する者はいないと思ひます。都市計画法というものは、先ほど来論議してきているとおり、お互いのそれぞれの権利のぶつかり合いを調整しながら、よりよい発展、福祉の増進のためにこの法律は稼働していると思ひます。それなのに、そこにはその住民自身が利益を全部享受していくことには思ひます。しかし、この空港の設定とこの法律の施行によって、そこにいるところの住民にはだれ一人利益を享受する者はいないんじゃないですか。都市計画法の趣旨とは反するんじゃないかと思ひます。都市計画法というものは本来そういう趣旨でできているものではない。都市計画法は住民に対するところの保護の法規ですよ。これはそうでなくて制限の法規ですよ。そういう点からするならば、都市計画法の名のもとにこうした法律の施行が行われていくということについては、これはいささか矛盾しているのではないかと思ひますが、この点いかがですか。

○政府委員(小林幸雄君) 先ほど申し上げたところでございしますが、都市計画法は第一条におきまして、「都市計画の内容及び都市計画制限」云々、「その他都市計画に必要事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする」というふうに言っておるわけでございします。また、これも繰り返になりますが、二条におきましては「農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能な都市活動を確保すべきこと並びにこのために適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定める」というふうに言っておるわけでございします。したがって、特定空港のごとき公共施設が

存在することによりまして、必然的にその周辺における土地利用にさまざまな影響を及ぼすわけであります。これはプラスの面もございまして、また騒音公害等によるマイナス面もございします。その全体を見まして、それぞれの関連で最も調和のとれた都市計画、都市形成を図るということは、広く区域内の市民のために最も健康で文化的な都市生活を享受せしめるように配慮するという都市計画法の理念から見まして、これは全く妥当なものである。したがって、特に騒音の著しい地域におきましてこういうところに不良、劣悪な市街地が建設されるというふうなことは、いま申し上げましたような理念あるいは目的からしまして厳にこれは避けなきゃならぬ。これまた申し上げたような諸手続に従いまして、市民の意向をも反映しながらそれぞれの地域の特性に応じました地域地区制を設けまして、全体として調和のある都市を形成していくということであらうかと思ひますので、これは都市計画法の理念に照らしまして、特定空港の法案にこの手法を取り入れましたことは、おっしゃる通りに間違っているとか妥協じゃないというふうには全く考えておりません。

○赤桐操君 この中にある「適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図るべき」ということは、公共の福祉の増進に寄与するものでなきゃならぬのですよ。そしてそれを受けるものは住民です。ところが、飛行場ができて、ここに住民が住む住民は、騒音の公害とこれに伴うところのいろいろな被害が発生するけれども、プラスはないんじゃないですか。何が一体利益として享受できるんですか。

○政府委員(小林幸雄君) これは、具体的にどういう利益があるかという御質問であります。飛行場のそばでは確かに騒音公害が出てまいります。が、やはりその近傍の成田の町、その他相当の人間が移動するわけでございます。これはいわゆる都市的活動の一部としまして相当の影響が出てくる。商業機能その他につきましても、これは特定の公共施設に関連する一般的に見られる都市的な

活動というものの反映としまして地域的な受益というものがゼロであるというふうには考えられません。ただ、もちろんプラスばかりではない、マイナスもある。これは一般的にこの種のものができますと、鉄道の駅であれ、高速道路のインターであれ、公共施設ができますと必ずプラス、マイナス両方の面が出てまいりますので、その辺をにらみまして最も合理的、適正な土地利用が図られるようにしていくということが都市計画の大事な基点じゃないかと思ひます。

○赤桐操君 これは大変あなたは無理な説明をされておられると思ふんです。現実には都市計画法の趣旨というものはそういうものじゃないし、やってきた内容もそうではなかったはずだ。それで、具体的な問題に入るわけですけども、ここに働いている、いま対象になっているあの地域全体がどういうふうになっているかということ、これはこれからの論議の中で出てくると思ひますが、たとえば農業を営んでいる人は、その地域は自分の生活圏ですよ。これがそこにいらなくなるという状態になれば、決してそれは利益を享受することにならないでしょう。都市計画法というものはそういうものではないはずなんだ。そこに居住する市民の相互の権益を調整しながら全体が幸せになるという町づくりをする、これが都市計画の趣旨であるとするならば、そこにいらなくなるというこれはこれはあり得ないわけでしょう。あるいはまた、そこで農業を経営できなくなるというこれは、これは都市計画法、公共の福祉の増進ではないでしょう、私はそういうふうに思ふ。これがメリット、デメリットということで考えられたときに、どれ一つをとってみてもこれはどのマイナスはないと思ふんですけれども、利益を享受する市民は一人もいませんよ、ここには。全部これはマイナスですよ。こういう状態になる。そういうことを都市計画法の中に一部改正をして挿入しようとしているんじゃないですか。都市計画法の第一条、第二条による基本的な目的、理念に反することをいま挿入しようとして

ているんだ、これは。都市計画法という名のもとにそういうことをすべきではないと私は考える。これは私は天下の悪法だと思ふ。この点どうですか。

○政府委員(小林幸雄君) この特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法案でございますが、この法案の「目的」には、「航空機の騒音により生ずる障害を防止し、あわせて適正かつ合理的な土地利用を図る」ということをこの案には書いてあるわけでございますが、この空港周辺における健全な町づくりを実現するということは、先ほど引用しました都市計画法の目的でありますところの「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り」という点に照らしまして、これは全くその趣旨にかなったものであるというふうに考えられます。また、このことは、すなわち現在の市民のみならず、将来にわたります、こういう不健全な市街地に市民生活が営まれることをいまのうちに未然に防止しておく、こういうことでもありまして、いずれにいたしましても、都市計画の目的にまさり適合したものであるというふうに考えております。

○赤桐操君 それは非常に私は詭弁だと思ふんです。どれ一つとつても、この都市計画法の趣旨に基づいて利益を享受する者はだれもない、この地域には。全部騒音やこれに伴うところの被害ばかりだ。こうなつてくるといふと、私はまさしく都市計画法という美名に隠れて強権によるところの追い出し政策ないしは都市づくり、こういうことになると思ふんです。こういうやり方というのは、少なくとも都市局長としても私は納得してこういう発言をされるとは思ひません、率直に申し上げて。あなた自身も大きな矛盾を感じていると思ふ。都市計画法というものは私が説明するまでもないと思ふんです、あなた自身が一番よく知つておられるところ。この趣旨に反することですよ、これはどう考えてみても。現場へ行つてごらんさい、これから。七十五ホン、八十、九十、こういう騒音地域に全部かぶせられる。その地域に健

全なる町づくりができますか。そこに住んでいた人たちが、よりよい幸せをつくり上げるためのお互いの努力をいかにやってみても、この半永久的に動かない飛行場の周辺というものはこれによつて全く決定的な打撃を与えられるんじゃないですか。ここに住民が求めるような幸せな都市づくりというものができるでしょうか。私は住民が求めない幸せな都市づくりというのはあり得ないと思ふんです。健全な都市づくりというのは、住民が喜んでそこに参加をするそういう都市づくりでなければならぬと思ふんです。それが、おまえさんたちにはこういう実はいいメリットがあるんだとこう言いがら、いかに抽象的な議論を振り回してもこれは通るものではないと思ふんです。この点について、私は昼の時間が来たようでありまして午前中のあれを打ち切りたいと思ひますが、以上のとつ私の考え方を申し上げておきたいと思ひます。

○委員長(安永英雄君) 本案に対する午前の質疑はこの程度とし、午後一時まで休憩をいたします。

午後零時四分休憩

午後一時四分開会
○委員長(安永英雄君) ただいまから建設委員会を再開いたします。

休憩前に引き続き、住宅金融公庫法の一部を改正する法律案を議題とし、質疑を行います。質疑のある方は順次御発言を願ひます。

○赤桐操君 航空局長にお伺ひいたしますが、現行の航空機騒音防止法によつて、一種、二種、三種と区分されておりますが、ここに大体当てはまる戸数というのは何戸ぐらいございしますか、おわかりでしたら御答弁願ひたいと思ひます。

○政府委員(高橋寿夫君) 成田の空港に現行の騒音防止法を当てはめてみた場合に、いわゆる第一種地域と申します八十五W E C P N L以上、この地域の面積が約二千六百ヘクタールございまし

て、その中にあります民家は約八百戸というふう
に聞いております。

○赤桐操君 今度の法案によるところの騒音の防
止区域というのは、一種、二種、三種と合わせて
どんなふうになりますか。

○政府委員(高橋寿夫君) この法案の防止地区あ
るいは特別防止地区をどのぐらいの広さにするか
ということにつきましては、これから仕事をやる
わけでございますけれども、いまの私どもの推定
では、この法律案によります特別地域というやつ
ですね、八十WEC PNL以上になると思われる
特別地域、これがちょうど現行のさつき申し上げ
ました八十五WEC PNL以上の現一種区域、つ
まり二千六百ヘクタール、これに相当すると思
います。これは成田の場合でございます、大体滑
走路の端から長手の方向に八キロメートルぐら
いと思われま。さらに、その外側に七十五WEC
PNL以上の防止地区ができるわけでございま
す、これもごく大ざっぱでございますが、その八
キロメートルの外側にさらに四キロメートルぐら
いになるんじゃないかと、こんなふうに想定され
ます。

○赤桐操君 そうすると、今度の法案で適用され
るこの地域についても、やっぱり戸数にしては大
体先ほどの戸数ぐらいいですか。

○政府委員(高橋寿夫君) 大体そのように考えて
結構だと思ひます。

○赤桐操君 私は、あの周辺のの人たちから聞いて
いる話では、大体二千ぐらいいと聞いておるん
ですけれども、お話の様子では半分ぐらいいかな
いように伺えますが。

○政府委員(高橋寿夫君) 失礼いたしました。二
千六百ヘクタールで約八百戸と申ししたのは、
いわゆる特別地区、建設禁止を受ける地区でござ
いまして、その外側ですね、さらにこの両側に四
キロ広げるとさらにふえます。これについては正
確に私つかんでおりませんけれども、あるいは先
生お示しの二千戸ぐらいいという戸数になるかもし
れないと思ひます。

○赤桐操君 五年ごとに見直して十年先を明らか
にすることになっていきますけれども、大体十年後
はどうなりますか。

○政府委員(高橋寿夫君) この法案が法律になり
まして施行されますと、特別地域の中では原則と
して建築を禁止していくわけでございまして、
もちろん例外的に建てられるものを除きまして原
則的禁止でございますので、この中の戸数は余り
ふえないと思ひます。しかしながら、外側の防止
地区の方は建築禁止をいたしませんから、これは
ふえてくるのが考えられます。

○赤桐操君 それからさらに、十年後になってく
るといふと、もつと騒音地区が拡大されるんじや
ないですか。十年を待たずに昭和六十年次でさえ
も二・五倍といふことが言われているわけです。
恐らく国際空港としてこれがフルに活動するとい
うことになってくれば、いまは燃料の問題である
とか夜間におけるところの飛行制限とかいろいろ
な問題があつて、百五十便以上の増便が当面は不
可能のようでありま。けれども、これがさらに十
年後になる——十年を待たずに一応その段階を超
えるといふと、二・五倍からさらに三倍、四倍と
発展するようにならざるを得ない、そうなる
きたときには騒音コンターはもつと延びるんじや
ないですか。そうすると、いま想定されてない
地域は全部そのコンターの中に含まれる、こうい
うことになるように思ふんですが、その場合の想
定はどんなふうになりますか。

○政府委員(高橋寿夫君) 十年後にどういふ騒音
回数になり、また、どんな飛行機が飛ぶかという
ことにつきましては、いろいろの推定ができるわ
けでございますけれども、騒音回数につきましては
も、もちろん現在、一年間に約五万五千回という
騒音回数が、恐らく年に——成田については燃料
の制約がありますから三年間はむずかしいです
けれども、仮に三年たった場合には、年率で一
〇%ぐらいの率で伸びることは考えられると思
ひます。そういたしましたも、たとえば十年たつた
ら二倍にも三倍にもなるというふうにはふえない

と思ひます。それからもう一つ大事な要素は、や
はり航空機自体の大型化率、つまり輸送需要の割
りには、飛行回数はその割りにふえなくなると思
ひます。大型化したしますから。それからもう
一つは飛行機自体のエンジンの改良でございまし
て、いま世界の航空技術者、特に民間航空技術者
の最大の問題は、いかにしてエネルギー消費の少
ない、そして騒音の少ないエンジンをつくるかと
いうことが主眼でございまして、こ五年、十年
たちますと、もちろん飛行機でございまして、音
はゼロになりませんけれども、かなりの度合いで
エンジンの技術的改良が進むと思ひます。したが
いまして、現在のままのエンジン、現在のままの
機種構成でそのまゝ回数が増えていく、したが
対象地域がどんどんどんどんエスカレートして
いくといふことにはならないと思ひます。しかし
ながら、どのぐらいいなるかという点につきまし
ては、いまここで正確にどうなるというお答え
は、まだいろいろ仮定条件がありましてお答えで
きませんけれども、どんどんどんどんふえてい
てしまふといふことには必ずしもならないと、こ
ういふふうに考えております。

○赤桐操君 いずれにしても、この法律ができ上
がりますといふと、現在の一種地域あたりまで
はこれは大変な規制地域に入ってくることは間違
いないわけでありまして、相当の規制を受ける対
象戸数がそこを確定をされてくると思ふんです
ね。大体私どもの推定では二千前後であらうと、
こう見てゐるわけです。将来は恐らくこの倍ぐら
いに伸びていくだろう。こういふことになりまし
るといふと、地元周辺のの人たちといふものは、ま
さしくこれは大変な問題になると、こういふよう
に受けとるわけです。

そこで、私は伺いたいと思ふんですが、法案第
八条の中の二項に示されておる土地ですね。それ
から八条の一項に出ております「用途の制限のた
め当該土地の利用に著しい支障をきたす」とこの
「当該土地」といふのはどういふのを指すのか、
伺いたいと思ふのですがね。

○政府委員(高橋寿夫君) この「当該土地」と申
しますのは、特別地域の中で新しく建物を建てる
ことが原則的に禁止されるその土地でございま
す。したがらいまして、条文でいっていますと、第五
条の第二項で、特別地域内においては建築をして
はいけないと、こういふ土地でございまして。

○政府委員(高橋寿夫君) いろんな土地でござ
います。ただ、農地の場合には、そのところで農
業をやりになるといふことは、格別音が
ありまして支障がないと思ひますから、農地の
場合には恐らく買い取り請求は出てこないかもし
れない。もちろん請求があればわれわれも理由に
よりまして応ずるわけでありますけれども、宅地
の場合には、やはり音がうるさくてとても住みづ
らい、あるいは人に売ろうと思つても、買った方
も家が建てられない。こうなる場合にはやはり用
意制限が著しく発生すると、こう考えることにな
ると思ひます。

○赤桐操君 いずれにしても、これは宅地なり山
林、農地等が、それぞれこの二つの条項に該当す
ると思ふのでありますけれども、それらはいずれ
にしても「予算の範囲内」、「時価による」と、こ
ういふようになつてゐるんです。一方は「時価
による」、一方は「予算の範囲内」、こういふやう
になつてゐるようですね。この理由はどういふ
わけですか。

○政府委員(高橋寿夫君) いまの御指摘の「時価」
と「予算の範囲内」につきましては、ちよつと法
文に即して御説明を申し上げたいと存じますが、
いまの第八条の二項にございまして時価による買
入れ、この規定はいま御説明申し上げましたよう
な五条件からなつてゐるわけでありまして、つま
りその土地には家を建ててはならない、こうい
う用途制限がかかりますので、そういう用途制限
の裏側といたしまして時価で買い取るということ
でございまして、予算の範囲内というところを
つけずに時価で買い取るというふうにしたわけで
ございます。「予算の範囲内」と書いてございま

のは、次の第九条の問題でございまして、第九条の第一項で、現に住んでいる人が——もう別にそこに住んでもこの法律上構わないのですけれども、住んでいらつしやる方が、もううるさいからほかへかわろうとおつしやる場合、その建物を移転する、あるいは第二項で、その移転する底地を持っていてもいらないからこれをひとつ買つてくれ、こういう場合、この二つの場合にございまして「予算の範囲内」ということが書いてございまして、これは理屈の問題でございまして、前の第八条の方は、用益制限という一つの強制がかつて、その裏でございまして、予算の範囲内という制限がなくて時価で買入れるといふたしわけでございまして、九条の方は、別に追いつけでなくて、住んでも構わないのですけれども、その方の自発的な御意思でもう引越したいとおつしやる場合に損失補償をしようといふこととございまして、予算の範囲内という形を理屈の上でつけました。これは現行の騒音防止法で移転補償しております場合も同じような表現になっております、大阪空港等ですけれども、現にございまして、現実の問題としてはやはり時価で買取りませんと移転をしていただけないといふことで、この実行は時価でやります、法律論として、そういう「予算の範囲内」といふ言葉がついたといふところの違ひが出てきたわけでございます。

○赤桐操君 まあ時価といひましたが、これは大体近傍地域の価格によつてやるんだという説明がなされておるようであります、大体騒音地域といふのは、これは全部近傍地域といふことは騒音地域になると思ふのです。そういうところの時価といふことになれば、ちよつとやはり補償に匹敵するどうも精神が足りないのじやないかと。たとえば、ごみ焼き場とか、いろいろといやがられる施設がたくさんございまして、そういうところの当然の存在によつて大變地価がダウソウしてくる。その分だけは当然見るということがこの地価のそういう場合の補償の大体行政の事例

じやないかと思ふのですけれども、その場合に近傍地域の価格をもつてすれば、これは騒音地域の価格になつてしまふわけなんです。その価格でもらつてみたところで、ほかに移つていって、騒音地域でない地域のいい土地をかうといふことにはならなくなると思ふのですが、この点どうですか。

○政府委員(高橋秀夫君) 時価の算定の方法でございまして、当然手続的には土地鑑定士でしたかの鑑定によりまして時価を決めることになつておると思ひますけれども、御承知のように、いま騒音防止の区域も先生御承知のように滑走路の方向に向かつて縦に長い区域になつております。しかしながら、滑走路の横の方向には騒音区域はほとんど広がつてないといふことからもおわかりになりますように、滑走路の横の方向には音が余り及ばないといふことは余りないと思ひます。したがつて、近傍地域といふ場合に、できるだけこの滑走路の横の方向に近傍地域を探しまして、幾つかのものを平均いたしまして、できるだけこの実行をいたしましては高い時価が出るように実行をしていきたい。こういうことで現に大阪空港等でも目いっぱいの評価をいたしておりますし、成田の場合につきましては空港公園を指導いたしまして、できるだけそういうことをいたしまして、地元のいま住んでいらつしやる方に対する利益が損なわれないような配慮はしなきゃならないと思つております。

○赤桐操君 第一期工事の中でもうすでに相当立ち退きをして、いろいろ苦勞をしてゐる地権者がたくさんございまして、それから第二期工事がいまだ始まるんじゃないかといふことで戦々恐々としてゐる地権者もいる。こういう実情の中でまた再びその周辺におけるところの地権者が、自分の意思ではなくて飛行場というものが来たために、とても自分の生活が従来のように営めなくなつた、こういうことで追ひ出されていかなきゃならぬ段階になつてくると思ふんです。私は、正当な補償と

いうことがこれは憲法で裏づけられてゐるわけでありまして、いままでも第一期工事の中で行われてきたような土地を物件として扱われるようなものではなくて、本来生活権としての保障がそこに裏づけられていかなきゃならぬと思ふんです。この考え方が残念ながらこの法案の中には貫かれていない、こういうように私は感ずるわけでありまして。

騒音防止特別地区内の居住者に対する補償については、そういう意味合いからするならば完璧な生活の再建でなきゃならないと思ふんです。しかし、残念ながら一般の公共用地の取得なんかについて、これはしばしば生活再建を中心にしていろいろ対策がとられ、規定もなされてゐるわけでありまして、それともこれは違ふように思ふ。結局、この法案のねらいといふのは、いままでも住んでゐる、まあ恐らく戸数はやがて二千が三千になるだろうし、四千になると思ひますが、この人たちがだんだんと実は追ひ出されていく。この人たちに對する保護の法規ではなくて、この人たちに追ひ出すための法規である。こういうようにはいかでしようか。

○政府委員(高橋秀夫君) この法案で特別地域として非常に騒音の著しいところにつきましては、現行騒音防止法の第一種地域とは同じ二千六百ヘクタール、中にいる方は八百軒と申し上げましたけれども、その外側の地域につきましては、この内側の地域ほど、何と申しますか、生活するのに際しまして音といふものももう生活に耐えないほどの音になる地域ではないかと思つております。もちろん音はするわけでございますけれども、移転をしなければならぬとまらないほどのそういう地域ではないかと思ひます。現在でも第一種地域の外側のところにくさんさんが住んでいらつしやいます、こういう方々も恐らく移転をなさる方はないだろうと思ふのであります。現行騒音防止法によりまして、移転補償の要るような地域

と申しますのは、さつき申し上げた八百軒というものがある地域よりも、もつとも狭い範囲の中居住者につきましては移転補償があるわけでございます。二千六百ヘクタール、現行騒音防止法第一種地域の中の方というのは民家防音工事をいまやつてゐる地域でございまして、移転補償をもらつて外に出ていくという対象地域は二千六百の中さらに九百八十ヘクタールといふところで、ぐつと狭くなります。したがつて、いま先生御心配のように、どんどんその対象地域が広がつて追ひ出される人の数がエスカレートするといふことは私は起こらないと思ふのであります。

○赤桐操君 これはどうだい、私は先般来指摘してきてゐるんですけれども、起業地の選定に大きな誤りがあったと思ふんです。この辺のところでも千ヘクタールぐらいのものをつくつて、それでさらに防音規制の法律をつくれれば騒音問題については事足りると思ふところ、これはもう申し上げるまでもありませんが、少なくともシャルルドゴールの場合においても、あるいはまたアメリカのダラス・フォートワース空港においても、ミラベル空港においてもそれぞれみんな自分の領域の中に騒音問題は全部包み込んでおるんです。これは私が申し上げなくても航空局長よく御存じだろうと思ふんです。それで、成田空港の問題が發生した当時、一斉にこれらのところはスタートを切つてゐるんです。同じ時期なんです、これはみんな。それで、これは全部自分のところの領域の中に包み込むといふそういう見通しの中でスタートを切つてゐるわけなんです。また、それで完成してゐるところでも今日の日国際空港をつくらうといふところが、それと誤りなんだ、これは。だから、その周りにいろいろの規制区域をつくらなければならぬ、それは完全な騒音問題の解消にはならない。結局、またそれがだんだんと騒音コンターの図式によつては広がつていくわけです。そういう状態が

これからの展望であるということになるという
と、この成田空港についてはやはり立地条件その
ものに私は誤りがあったと思うんです。この不完
全な、全くこの問題だけではどうにもならない私は
問題になってしまっていると思ひますね、これ
は。地域住民に対しては、いかに都市計画法を
もって使った、これはとてもじゃないけれど
も、都市計画法の期するところの——そういう精
神では、その地域におけるところの都市計画とい
うものは成り立たないわけだし、住民は、その都
市計画の趣旨とは反対に、自分たちが全部やが
て出ていかなければ都市計画法が指向するよう
なそういう町づくりというものはこれはでき上
らないんですから、他に求めることになる。こん
な話は私はないと思うんです。

それで、言うなれば、私はもう本当に公共性全
体から見てもこれは成り立たない空港だろ
うと思うんです。ここに私はこの事業認定その
ものに大きな誤りがあったと、こういうふうに指
摘せざるを得ないんです。前回の建設委員会にお
いても建設大臣にはアクセスの問題を中心とし
てこのことについて指摘を申し上げた。今回、騒
音問題について申し上げるわけでありましたが、い
ずれにしても、この空港について、近代的な国際
社会の常識に大體西敵するようなそういう空港に
これを仕上げることは不可能でしょう、どう考え
てみても。これは空港の敷地そのもの、領域その
ものにも限界があるんです、これは。わが国に
おいて内陸空港というのについては不可能だ
ということをおわれれば主眼したのにはここにあるわ
けなんです。恐らくこれからは成田空港問題はど
のようにやってみても、私は住民の生活を保障
し、そしてまた公共の福祉に反するようなこと
のないような空港として運営することは不可能だ
ろうと思ひますが、この点についてはいかがです
か。

○政府委員(高橋寿夫君) 内陸空港の持つてお
ります困難性というのにつきましても、私もやは
り一つの見解を持っております。また、千ヘクタ

ールでは狭過ぎるんじゃないかという点につま
しても、もちろんこの空港の敷地が千ヘクタール
でございまして、その周辺にその二倍も三倍も
する土地が取得できればそれはベターであると思
ひます。しかしながら、この空港の場所が決ま
った当時のいきさつを伺ひました、当初二千五百
ヘクタールぐらい計画をしていたのが、だんだん
縮まって千ヘクタールになったということも聞
きますが、それはやはり土地取得の困難性という
ことがあったためにやむを得ず狭くなったという
ことではないかと思ひます。これは外国の例を見る
につけても、私は大要外国がうらやましいわ
けでございまして、アメリカはもうろん用
地が広大で、土地自体が広大でございまして、
も、ヨーロッパにつきましても山や谷が少なく
たに意外とわが国に比べても可住地面積が広い
放でございまして、パリのドゴール空港、あれだけ
大きな空港でございまして、パリの都心からた
か四十キロかそこらでございまして、成田より近
いわけでありまして、それで、ドゴール空港をつ
くるときにたしか立ち退きをした農家が六軒とか七
軒とかという数でありまして、そういうフランスの
ような先進国でも、花の都パリの四十キロ外側に
もう六軒ぐらゐしか人が住んでいない。こういう
ところはまことにうらやましいわけではございま
して、わが国の場合には非常にそういう意味で空
港立地がむずかしい条件がございまして、

しかしながら、空港は、都市から離れますと離
れただけアクセスの問題が起つてまいりまし
て、そこに一つの矛盾が起るわけでありまして、
まあ先生方の御指摘の、東京湾にというお話もあ
るわけでありまして、これもまた東京湾の中
に羽田と成田と両方飲み込めるような大きな空港
をつくることになりまして、現在の東京湾の機能
をかなり削減してかからなければならぬとい
う問題もございまして、私も問題意識としては
持つておりますが、現実の話といたしましてはな
かなか思うようにいきません。そこで、結局、成田の

千ヘクタールの用地に空港をつくり、そしてその
周辺をできるだけいろいろの手立てを講じまして
騒音地区になることから守つていくということし
かないわけではございまして、現在住んでいら
る方に対しては現行の騒音防止法でござい
ます、新しく住宅地になることは今回の法律案
でこれを防いでいく、こういう方法でやつてい
たいと思ひます。私もこれらの方方法が
決してベストだと思つておりません。しかしなが
ら、現実にはセカンドベストでございまして、現
実問題としてはセカンドベストしかないという
ことが現実でございまして、私もこの現実をや
はり冷ややかに認識いたしまして、その上に立
つてできるだけのことをしていきたい、こういう
ことで今後も考えていくつもりでございまして、

○赤桐操君 大体まとめたかと思ひます。終わり
にしたいと思ひますが、仮にこうしたいわゆる空
港建設自体に公益上の必要性があつて、そこには
いささかの疑義がないと仮定いたしましたとしても環境
破壊を容認するという論拠に私はならぬと思ひ
ます。これは、環境破壊を起さないとはい
いて空港の公共性というものは認められていくべ
きものだと思ひます。これは大阪裁判がその一つの筋
を明らかにして思ひます。したがつて、これを換言して申し上げるならば、空港の公
共性というものは空港だけを切り離して論ずるこ
とはできない。その総合的ないわゆる騒音対策が
とられているのか、公害対策がどのように配慮さ
れているのか、一体化されているのか、こうした
総合性の中からこれは法律でいふべきものだと
思ひます。そういう意味からいふならば、明
らかにこれはもう公共性を整えていかなければ、明
です、この空港は、残念ながら、セカンドベ
ストと言つておられますけれども、そういうベ
ストというのがあるかどうかは知りませんが、最近
運輸大臣も完全と不完全の間なんという言葉を
出してきておられるし、航空局長もセカンドベ
ストなんて言つておられるので、ちょっと私もい
ろいろと理解に苦しみますながら討論に参画して

ですが、要するにこれだけの市民の財産権を制限
するに足るだけの要件として、公共性なりある
いは補償の正当性というものはこの場合に認める
ことはできないんじゃないだろうか、こういうよ
うに私は考えるわけですが、したがつて、憲法に相
反するところのこれは大きな問題になってきて
いる、本法案はまさしく憲法違反の法案であると、
このように私は考えるんです。

以上で終わります。

○桑名義治君 今回のこの法改正の問題につま
ましの議論の前に、まず住宅全般にわたつて
総括的にお尋ねしておきたいと思ひます。

五十三年度の予算は、公共投資拡大を主軸とし
たいわゆる景気浮揚ということに重点が置かれて
編成をされていくわけですが、その目玉
というものは前々から言われておりますが、大
型のプロジェクト事業あるいは住宅建設である
と、このように言われていくわけですが、しかし、
住宅予算の配分を見ますと、いわゆる公団住宅の
建設にしましては公営住宅の建設にしましては非
常に減少をしているわけがございまして。そして個
人の持ち家推進、すなわち住宅金融公庫の融資住
宅に大きなウェイトが置かれておると、こういう
ふうに見られるわけがございまして。しかし、本来
住宅行政の焦点というものは、いわゆる低所得勤
労者階層に健全な住宅の供給をするというところ
に重点が置かれなければならない。こういうふう
に考えるわけがございまして、現在のような低成
長経済のもとで、住宅建設とは無縁の多くの世帯
が老朽アパート生活を重ねているというのが実態
でございまして。こういう現実態に備えて住宅行政
というものは当然行つていかなければならない、こ
ういうふうな思ひます。また、約三
百万世帯の方々が劣悪な住宅に住んでいて、
ふたに言われていくわけがございまして、
たの立場を踏まえて今回の果たして予算が組まれ
ますが、この住宅行政に対する基本的な方向性
について御説明を願ひたいと思ひます。

○国務大臣(櫻内義雄君) 住宅政策がいわゆる衣食住としてわれわれ生活上の大きな要素であるという事は言うまでもないと思つております。それで、住宅の現状からしますと、量的には確保されておる、むしろ統計的にいうと相当数余剰ができておる状況にあると思つております。しかし、いま御指摘のように劣悪の条件の中に住居を構えている者が多い、これは認めなきゃならないと思つておるのです。

そこで、いま政府のつとめる住宅政策の基本としては、当面の住宅五カ年計画がございます。昭和六十年を目途にして、低所得者層の皆さん方には三DK住宅が皆等しく確保のできるように、あるいは中堅所得の方と申しましょうか、それらの方については三LDKの住宅を確保しよう、いずれもこれは夫婦子供二人の標準世帯を中心と考えておるわけでございまして、そういうことで一応大きな方針は持つておるわけであります。現状におきまして、公営、公団について五十三年度戸数が減つてゐるじやないかと御批判を受けておるわけですが、これは最近における経済社会情勢の反映で、公団におきましても空き家を三万九千戸持ち、公営の方におきましてもある程度の空き家を持つておるというふうなことから、五十三年度におきましては今までどおりの規格の住宅ということではなかなかニーズにこたえられない、また空き家も持つておる。そこで、空き家の解消を図りながらやっていくという上においてはどの程度の戸数がよろうかというところが、公営で一万戸減つた、公団で二万戸減つたというふうな御批判を受けておるのだと思つたが、これはいまの情勢上むしろ戸数を減らしながら、公団の場合で言えば空き家を改善してこれを供給していくというふうなことで、公団住宅を求めの方々にちやうどそれに応ぜられるんじゃないか。また、公営の方についても、公団の方が余ればこれを活用したらどうかという御所見も伺つておりますから、五十三年度としてはむしろ持ち家政策に対する強い要望が必要者層にある

と、こういうふうに見て、今回の住宅金融公庫法の改正によりまして貸付限度額の拡大とか、あるいは償還については緩和をするとか、あるいは五十三年度においては据え置きにしようとか、また税制も考えるというふうなことで、それらを総合してこの持ち家政策について積極的な方針をとつたと、こういうことでございまして、概略申し上げると、いまのようなことになると思ひます。

○桑名義治君 大臣の御説明もわからないことはないわけですが、現実には大臣の口からも説明がありましてけれども、公団の三万九千の部屋があつてゐる、あるいは公営住宅についても空き家がまだ多く存在をしておると。実際に公団、公営住宅のいわゆる改良をやりながら一応今年度は対処していかたいというふうなお考えのようではないですか。大臣の御説明もわからないことはないわけですが、先ほどから申し上げておりますように低所得者層に健全な良好ないわゆる住宅を供給をするというところに重点が置かれていかなければならない、こういうふうな思ふわけではございまして、いづれにしましても、その方向への努力がやはり数字の上からも予算の上からもあらわれないかなければならないと、この上からふうに考えるわけではございまして、この点について今回はどうだったと、しかし、実際に今後の問題としてどういう方向で進んでいくかということがやっぱり重大な問題だろうと思ふんですが、その点についてはどのようにお考えになつておられますか。

○国務大臣(櫻内義雄君) 何もかも一緒くたに申し上げておるので御理解をしていただけたかと思ふんですが、今後の目標としては、先ほど昭和六十年を大体的に見当にしまして、平均的な世帯が確保することが望ましい平均居住水準、これは三LDKと申し上げたのであります。それを達成したい。また、昭和六十年を目途にすべての世帯が確保すべき最低居住水準、これを先ほど三DKと申し上げたのでございまして、これを確保するように計画目標を進めていくというものが

今後の施策でございまして。御質問からいふと、その場合公営とか公団とかそういうものをもつと十分確保すべきじやないかという御趣旨と受けとめたわけでありまして、低所得者層に対して公営住宅をもつと供給のできるようにする、あるいは中堅所得者層に対して公団住宅を提供するようにする、これは私は申し上げるまでもないことだと思ふんです。ただ、先ほど申し上げたように、社会経済情勢の変化によつてそういう提供するものがどの程度がいいのかということをお考え直すべきときが来ておるとは思ふんですが、それには財政負担のこともございまして、それを勘案しながら引き続き公営住宅、公団住宅についても十分配慮をすることは言うまでもないと思ひます。

○桑名義治君 先ほどの大臣の御答弁の中で、公団のいわゆる空き家住宅については公営で利用したらどうかという意見も一部にあるというふうなお話でございまして、この点につきましましては一部の新聞でも報道されておりました。実際に公団の未入居あるいは空き家住宅、これを地方公共団体に売却して公営住宅として使用する構想がある、この話はどうの程度進んでゐるんですか。

○政府委員(教仁卿君) 衆参両院の予算委員会を通じて、そういった御意見、御提案がございました。私も大臣と御相談申し上げまして、そういったことができるならこれは国民のためになるという判断のもとで、そういった可能性についていろいろ検討をしております。一つは、公営住宅法上そういう国庫補助ができるかどうかという法的な検討が一つございまして、それからもう一つは、そういうことで地方公共団体がそういうことを希望されるかどうかという問題がございまして、そういったことを現在両面あわせて検討をいたしている段階でございまして、地方公共団体の方につきましては、わりと積極的に各公共団体とも受け入れたいという御意見がございました。したがって、現実には住宅公団の

持つてゐる住宅につきまして、個別にこれを公共団体と調整して、そしてどの程度可能性があるかということを検討していただいております。ただ、公営住宅というのはこれは当然所得の低い方々でございまして、一般の中堅所得の低い方々、ある団地に何百戸とか何千戸とかいうふうなそういう地域的な需要がございまして、したがって、公団の現在抱えております三万九千戸の空き家の大部分がそういうふうなことになるという事は、これは立地条件等からしましてそう期待はできませんが、ただ、そういった低所得者の方々に少しでもそういうものを利用できればという観点から鋭意検討を進めていこうと思ひます。

○桑名義治君 未入居あるいは空き家住宅というものの原因というものが高い、狭い、この三つの悪い条件が重なつてゐるためにいわゆる空き家になつてゐるというのが実態であるわけですが、仮に地方公共団体がこれを購入をしたとしても、公営住宅として経営するということにしましてもこの三つの条件は変わらないと思ふんですよ。これを公営住宅にすれば解決するんじゃないかという論理が私にはどうしても理解できないんですが、そこら辺はどういうふうな理解すりやいいますか。

○政府委員(教仁卿君) 公営住宅として利用します場合には、現在の公営住宅に対して第一種公営住宅では二分の一、それから第二種公営住宅につきましては三分の二の国庫補助をいたしております。したがつて、仮に公団の空き家をたとえばある公共団体が買ひになるという場合には、当然私どもとしては一般のいままでの公営住宅と同様に二分の一ないし三分の二の国庫補助を差し上げて、したがつて、その残りでもって家賃算定したすというところに相なりますので、現在の公団の住宅よりは家賃はずつと下がるというふうに考へております。

○桑名義治君 この構想については、大臣としてはどのようにお考えになつていらつしやいます

か。

○國務大臣(櫻内義雄君) 私は、ただいま局長がお答え申し上げましたように、国会で問題になりまして以来、これは結構なことであると。したがって、具体的に千葉県とかあるいは愛知県とか、茨城県もそうであったかと思いますが、話を進めたらどうかということでも推進をいたしているところでございます。

○桑名義治君 今度はちよつと観点を変えたいと思いますが、住宅建設が先ほども申し上げましたように今回は景気対策のエースとして一応位置づけられているわけでございますが、五十三年度の政府施策は八十万二千五百戸の建設と大きく伸びているわけでございます。で、景気刺激に大きな影響を持ついわゆる民間資金建設住宅をどの程度想定をされておられるわけでございますか。

○政府委員(救仁郷吉君) 民間資金住宅という分類でございますが、これは政府施策住宅がたゞいま御指摘になりましたような八十万戸ということに相なっております。ただ、そういった観点からその残りのあれがどうかということでございますが、私どもとしては大体百万戸程度の民間資金による住宅が建設されるんじゃないだろうかというように考えております。ただ、それでは合計百八十万戸かと申しますと、実はそういった政府の八十万戸の中には中古住宅の購入だとかそういった新設住宅でない部分も含まれておりますので、そういった面を含めると、大体年間百七十万戸ぐらいになるんじゃないかというふうに考えております。ただ、もう一つお断り申し上げたいといけませんのは、百七十万戸でございますが、最近百六十万戸というふうな言葉を私どもも使っております。これは着工統計の上での数字が大体百六十万戸というふうなお話を申し上げておりますので、着工統計では当然漏れが数%ございます。そういったものを含めまして考えますと、大体実質的には百七十万戸ぐらいの建設ペースになるんじゃないかというふうな考えを持っております。

○桑名義治君 今回の目的のように、いわゆる内

需喚起にどの程度影響を持っているかということなんです。勤労所得の伸び悩み、あるいは依然として地価は上がり続けているわけでございますが、それに伴って建設資材の値上がり等もいろいろとうわさをされております。そういった中で計画どおり景気浮揚に寄与できるかどうかと、こういうふうな一部に懸念もあるわけでございますが、この点についてはどのようにお考えになっておられますか。

○政府委員(救仁郷吉君) 御指摘の低成長下における所得の伸びの低下、そういったことから私どももこういった住宅建設が景気浮揚のお手伝いをするということに對しまして、やはり単なるそういった公庫における貸付額の増大とかいうことだけでなくて、やはり住宅が持ちやすい環境をつくらなければならぬということいろいろ考えまして、たとえば、ただいまお願いしております住宅金融公庫の償還期間の延長だとか、あるいは貸付限度額の増大だとか、あるいは住宅減税だとか、そういった各種にわたります。私ども住宅が持ちやすい環境をつくるということに力を入れたつもりでございます。したがって、私どもは現在のようないくつかの突発事故が起こらない限り計画どおりの住宅建設は可能だというように考えている次第でございます。

○桑名義治君 今回の改正法に基づいて少し質問をしていきたいと思います。

住宅金融公庫法の今回の改正で、個人住宅資金等については償還期間が延長されたということについては大変に喜ばしいことではあります。最近の持ち家は公庫、民間を含めいわゆる金融依存度が非常に高くなっていることは事実であります。月の返済負担は大変なものであるというのがいまの新しく家を建てる方々の実感ではなからうかと思っております。公庫の貸付利率は五・五%でありまして、公定歩合もこのたび引き下げられておりますので貸付利率を引き下げるつもりがあるかどうか。もし引き下げが行われるとするならば、どの程度一応予定をしておられるのか。決定

をなさっておられれば御発言を願いたいと思います。

○政府委員(救仁郷吉君) 民間の住宅ローンにつきましては、すでに都市銀行等におきまして七・九二%から〇・三%引き下げまして、四月から七・六二%ということに大体決まっております。公庫の金利につきましては、これは先般の経済対策閣僚会議で引き下げるという決定はいただいております。ただ、現在公庫の金利は、当然これは運用部資金の金利と並行して考えなければならぬ問題でございます。その運用部資金の原資の大宗を占めます郵便貯金の預金金利がこれがまだ現在決定しておりません。したがって、現在のところ利下げ幅につきましてどうなるかということとは私どもはまだ決定的なことは申し上げられないわけでございますが、先ほどもお答えいたしましたように、今度四月下旬には住宅金融公庫の第一回の募集をやりたいというように考えております。もしそういった財投金利等の金利の引き下げが仮におくれた場合でも、さかのぼってでも四月の第一回の募集分から引き下げをやるのだというところで大蔵省と了解に達しております。引き下げる幅につきましては、これはまだそういった郵便貯金の預金金利等の関連がございまして、私どもはまだ正確には伺っていないところでございます。

○桑名義治君 郵便貯金の金利の問題が解決しなければ、引き下げ幅についてはこれはまだわからないということでございますが、いずれにしましても、これは適度というふうなお話でございます。次は、先ほども議論になっておりますが、いわゆる融資額の拡大の問題でございます。住宅ローンの返済負担が非常に大きいという実情があるわけですが、公庫の利用者調査によってもこの問題はあらわれていると思うわけでございます。調査によれば、五十二年、建築工事費八百七十五万に對し借入金は六百二十四万である。しかし、このうちに公庫資金は三百七十三万円で工事費の四

二・六%、あるいは返済負担から見ると一カ月四万七千円、月収に対する率は一八・三%、負担率が二五%を超えるものも二・三・四%もいる、こういうふうな事情が数字の上からあらわれているわけですが、いわゆる融資限度は五十二年の場合、最高で四百五十万円、五十三年は五百万円になるわけですが、この融資率としてはどの程度に平均的にはなるわけですか。

○政府委員(救仁郷吉君) 私どももこういった住宅金融公庫の融資率をできるだけ引き上げたいという希望を持っております。昭和四十六年度で大体三〇%でございましたが、これを逐年改善してまいりまして、五十年に昨年度までの四百五十万円になりましたときに四六・八%まで上がっております。五十年以降四百五十万円を据え置きしておりますので、御指摘のように五十二年では四二・六%というように下がってまいりました。したがって、今五十三年度で五百万に引き上げるということでございます。私どもは五十三年度の建築費の動向がどうなるか、これはまだ未確定でございますが、私どもは少なくとも五十年の四六・八%程度までなるんじゃないかというように考えております。また、引き続きこれは引き上げるべく努力したいというように考えております。

○桑名義治君 実際に法の上からいいますと、融資率は八〇%以内というふうに限度が抑えられているわけなんです。そういった限度の精神の立場から考えますと、四十六年に三〇%、五十年で四六・八%、五十三年は五百万になりましたが、しかし、五十年の四六・八%程度になるのではないかと予想でございます。そうすると、この限度、いわゆる融資率から考えますと前進がないということになるわけですね。これはやっぱりこういった低成長時代に入りましてして住宅を確保していくという立場から考えた場合には、どうしても頭の金額の五百万という一つの限度額で抑えるよりも、抑えることはもちろん予算の問題等いろいろありましようが、しかし、融資率が八〇%と法でうたい上げている以上は、これ

に接近するよう最大の努力をしていくことが住宅を建てることを希望しておられる国民の皆さん方にとってはそのニーズに合ったいわゆる方向ではなからうか、こういうふうな思ふわけですが、この点についてはどういふふうに今後努力をなさろうとお考えでございますか。

○政府委員(救仁郷青君) 実質の融資率につきましては、先生御指摘のように法律で八〇%以内ということでございます。したがって、それに近づけるべく財政的努力をすることはこれはもう当然のことだと考えております。ただ、これからどういふふうな国民の期待にこたえていくかという問題を考えた場合に、午前中も答えましたが、土地をすでに持っている家を古くしたから建てかえられるケースと、それから土地を持っていないで、土地も建物も一緒に求めなければならないという方々と、これは相当負担が違ってくると思ひます。したがって、そういうものを勘案しながら、やはり重点的に何をしなければならぬかというふうな方向で検討すべきではないかというふうに考えている次第でございます。

○桑名義治君 今回はいわゆるその無抽せんの部分とそれから融資枠の拡大という部分と、こういったことで住宅金融公庫に対する期待は大変に大きいわけでございます。そこで、政府としては今年度はいわゆる住宅建設が大いに促進されるであろうというふうに予想をされているわけでございますが、一部では、本来ならば自己資金やあるいは民間ローンだけで住宅を建てよう、こういうふうな予定をしておられた方々が、今回のこういった無抽せんとか融資枠の拡大とか、あるいは利率の問題等いろいろ勘案をしまして、住宅金融公庫の融資に大きな魅力を感じながら一斉にそういった層が申し込みの方に流れ込んだとするとすれば、全体の枠として皆さん方が予想されているような促進はできないのではないか。こういうような論をいろいろの雑誌やあるいは報道機関でも報道をされているわけですが、この点についてはどういふふうな予想を立てておられますか。

○政府委員(救仁郷青君) まあ一部にそういう心配をなさる向きもございますし、私ももそれが皆無だというふうには考えておりません。ただ、これはちよつと資料としては古いわけでございますが、五十年の十一月に住宅金融公庫で申込者に対してアンケートをした例がございました。それによりますと、公庫融資に当たらない場合合にどうするつもりだったかというアンケートに對しまして、約二〇%の方が、外れたら自己資金あるいは民間ローンだけで建てようつもりだったとおっしゃる方が約二〇%でございます。残りの八〇%の方々はやはり次回まで待つつもりだったというふうなお話でございます。それと、最近住宅金融公庫に申し込み込んでおられる方々の所得階層がずつとみに低い層にシフトしてきております。こういったことを考えますと、全然民間からのシフトがないということとは申し上げられませんが、相当部分はやはりそういった民間資金では建てられない方にお申し込みいただけるんじゃないかというふうに考えております。なおまた、そういった仮に民間資金からのシフトがあったとしたにしても、一般の国民の方々が住宅をお建てになる場合には、自分のいろいろな資金計画とあわせて、ぎりぎりの資金計画を立てております。したがって、当初では百平米の住宅を建てたいというところで計画され、設計し、見積もり、そして自己資金と償還等を計算されて、どうしてもあとちよつと足りない、だからこれは九十平米でございましょうかというふうな方が非常に多いわけでございます。そういう方々が有利な公庫資金を借り入れることによつて、もとのそれじゃ百平米建てられるじゃないかというふうなことになる。まあこれも戸数としては伸びないかもしれませんが、そういった実質的な住宅投資という面からは、やはりそういった面からも寄与があるんじゃないかというふうに私も考えている次第でございます。

○桑名義治君 いまの局長の御答弁の中で、五十年十一月のアンケートによれば、もし抽せんに当たらなければもう家を見合はすというものが、建設を見合はすというものが八〇%ですか、二〇%は民間の融資で、ローンでやるというお話だったから大丈夫だという一つの論拠になっているようでございますが、五十年のいわけの経済情勢とそれから現在における経済情勢というものは非常に変わっているわけですね。今回の賃金の交渉の妥結を見ましても非常に低いというふうな実情にあるわけでございますし、あるいは例産が相次いでいる、将来に対する生活不安というものが非常に蔓延しているというところは現在の段階と五十年度を比較するということは私は無理じゃないかというふうな考えをしますので、それから今回の申し込みの層を見ますと、所得の非常に低い層が申し込みをたくさんしていらつしやるというお話でございますが、この問題をひとつ考えてみましても、低い方が申し込みされる、そうすると抽せんに当たらないければ一切次まで待つという、こういう方向に走るということとは当然考えられるわけですね。そういうふうな考えでまいりますと、むしろ先ほど申し上げましたような危惧が当たるんじゃないかというふうな気がするわけでございますが、その点どうですか。

○政府委員(救仁郷青君) 確かに、御指摘のとおり、五十年十一月のアンケートと今回とではいろいろな経済情勢が違つております。五十年のときは抽せん制でございまして、まあ申し込み込んでおける場合には先着順で行けば必ず当たるんだということでございますので、そういった面の違いもございまして、したがって、私どももこの五十年の調査をうのみにして、こうだからということまで申し上げてはいるつもりではございません。ただ、先生御指摘の低い所得の階層の方にシフトしている、それからさらに所得の伸びが最近非常に落ちて、そういうことはむしろやはり公庫に当たらないければ家が建てられない方、こういう方が最近非常に住宅建設される場合に多いんじゃないか。

○桑名義治君 いままで、融資——抽せんの時代ですが、抽せんが当たって、そしてどの程度——一〇%ですか、いわゆる住宅が建設されていくか、それとも何%かの落ち込みがあるか。○政府委員(救仁郷青君) これは抽せんの時代もそうでございますが、ことしの一月あたりでも恐らくそうなると思ひます。大体従来の経験からいたしまして、申し込みを結局中断される方が約一〇%ぐらい、これはもう従来からずうとそうでございますが、大体それぐらいでございます。○桑名義治君 そうしますと、現在のいわけの経済情勢あるいは今回の申し込みの方々は低所得者の方が多い。そうすると、そういう危険率というものには非常に高まってくるんじゃないかというふうな気がするわけですが、その点はどういふふうに見込まれておりますか。

○政府委員(救仁郷青君) 私どももそういう点は若干心配はしております。まあしかし、従来の経験からいたしまして、大体一〇%ちよつとぐらいのところまで最大でもおさまるんじゃないかというふうな考えを持っております。と申しますのは、従来、抽せんの時代でございまして、まあいつかは当たるかもしれないから当たるまでとにかく申し込みでございまして、今回の場合にはとにかく行って、早ければ先着順で当たるんだということでございますので、従来に比べるとむしろ真剣に資金計画を立ててから申し込み込まれるというふうな方が多いんじゃないか。そういった面を考えますと、そういういわけの辞退率と申しますか、それは従来とそう違わないんじゃないかというふうな考えを持っております。

○桑名義治君 いずれにしましても、今回の住宅

一九

建設される方あるいは所得が比較的多い方に対して、まして財投金利によります融資の道を開きました。そして五分五厘は——五分五厘と申しますか、そういった政策金利によります現行での五分五厘でございしますが、それはむしろそれ以外の方に重点的に振り向けたいという法律改正がなされたわけでございします。そこで、規模が比較的大きい住宅というものにつきましては、政令で百二十平米以上百五十平米までの住宅につきましてそういった指定をいたしまして、現在もそういった大きな家をお建てになる方に対しては財投金利でお貸ししているというようにございします。一方、法律改正していただきましたときに、こういった所得が比較的高い方には財投金利で、それ以外の方に五分五厘という御趣旨でございします。私どももいろいろ検討を重ねてきております。したがって、所得制限という言葉が、もう住宅金融公庫がお金をお貸ししないんだということではなくて、そういった財投金利と五分五厘との仕分けをどの辺でするかという問題で検討がされていくわけでございします。

ただ、実務的に考えますと、こういった所得制限、所得でもっていわゆる財投金利と五分五厘の境目をつけるということは、これは実務的には非常にむずかしい問題がございします。と申しますのは、一つは、そういった所得というだけで住宅を取得する場合の難易度というものが判定できるのかどうかという問題、これは一つは資産という問題がございします。これは諸外国等ではいろんなそういった所得のことを考えます場合に資産というものをやはり検討の中に入れて考えておりまして、ところが、日本の場合にはそういった個人の資産というものがこれは全然捕捉できないという状態の中で、単純にフローの所得だけでそういった住宅を取得される場合のお困りの程度というものを判断していかどうかという問題もございします。それから、そういった現在の所得そのものが日本の場合に完全に捕捉されているかどうかというように公平論の問題もございします。そういった問題

をいろいろ検討してまいってきております。したがって、私どもはやっぱ法律改正していただいたわけでございします。いずれか何か解決策を見出さなきゃならないということではいろいろ検討を進めたわけでございしますが、五十三年度におきましてはこういった財政の中でございします。これはもうそういった中で一戸でもたくさん家をお建ていただきたいということでもございします。で、五十三年度におきましてはいわゆるそういった所得制限につきましては見送るということにいたしましたわけでございしますが、この点につきましては引き続き検討を続けさせていただきます。というように考えている次第でございします。

○桑名義治君 次に、据え置き期間についてお聞きをしておきたいと思ひますが、今回の法改正におきまして据え置き期間の制度ができたわけでございします。ただし、五十三年度に申し込みを受けたものは五十四年度に限りであるわけでございしますが、五十四年度以降においては据え置き期間というものはなくなるという意味なんですか、それとも永続するんですか。

○政府委員(救仁郷育君) 今回の元金の一年据え置きにつきましては、これは主として景気対策といたしたような形の観点から行っているわけでございまして、現在のところ五十三年度限りということで法律改正をお願いしているところでございします。五十四年度以降につきましては、したがって、現在の段階ではそのような据え置き措置をとるということは考えておりません。

ただ、これは将来の問題でございしますが、住宅政策上いろんなそういった据え置き等も考えるべきではないかという御意見もございします。この場合は、むしろ住宅政策上で考えますと、一年の据え置きなんというのではなくて、住宅政策の上から考えますと、もっと置かなければこれは意味がないと考えます。したがって、将来やらないうというところではございせんが、将来やらないは、当然これは住宅政策上やるということではございします。で、いまの一年間ということではなく

て、もっと別な観点から考えなければならぬんじゃないかというように考えております。

○桑名義治君 今回の法改正のこの部分は、要するにことして打ち切りと。しかし、この据え置き期間というものは、いまも御説明がございましたが、いわゆる長期にわたる据え置きでございましたが、味がない、こういう方向性を一応示されたわけですが、せっかくこういう据え置き期間という制度がこの法の上で示されたわけですから、これが一年で終わることになるならば、五十四年度からはこれにかわるべき半恒久的な措置をとるべきではなからうかと、こういうふうにご考慮のわけでございします。

○政府委員(救仁郷育君) 住宅政策上考えますと、当然、先ほど話題になりました償還の増方式とか、あるいはそれにかわるいろいろな方法もございします。あるいは据え置き期間を置くのも一つの方向でございします。そういったことを総合的に考えまして、どういう方法がいいのか、これは住宅政策の上からはいろいろ検討をしなければならぬというように考えております。したがって、これは五十三年度はとりあえずこういう形にいたしました。五十四年度以降につきましては改めて総合的な検討をさせていただきますというように考えております。

○桑名義治君 でき得るならば、五十四年度はこれにかわるべき制度がまた法の上でびつとつた方があるというふうな方向でいわゆる作業をなさる方が最もベターではなからうかと、こういうふうなふうに思っています。これは要望にとどめておきたいと思ひます。

次に、借入れの簡素化についてお尋ねをしておきたいと思ひますが、公的資金については公庫資金でも種別が複雑であるわけですが、借り受け希望者にとって非常に理解しにくいという一面を持っているわけです。したがって、これを簡略化して理解しやすいようにすべきではないかという声があるわけですが、この点はどのようにお考えですか。

○参考人(大津留温君) 公庫を御利用いただく方々にできるだけわかりやすく、かつ手続も簡単にするということは、私どもも絶えず考えまして改善に努めているつもりでございしますが、公庫の貸付種別は非常にたくさんございしますけれども、個人の方が持ち家をお建てになるために借りになるというケース、あるいは分譲住宅をお求めになるためにお借りになるケースというのは限られては申込案内等でわかりやすく解説しているつもりです。

それから、手続につきましても、できるだけ添付の資料なども少なく、簡単にするように努めてはおりますけれども、やはり融資でございしますから償還能力を判定するに足る最小限の資料、それからどういふものをお建てになるのかという建物の概要がわかる最小限の資料はまあしょうがないし判定ができませんから、そういう最小限度のものにとどめるように努めておるつもりでございします。

○桑名義治君 これは極力簡略化の方向へ努力を続けていただきたいと思います。それから、厚生年金の還元融資あるいは雇用促進事業団の融資、その他公的資金融資がたくさんあるわけでございしますが、利用者にとって窓口が余りに多過ぎるというふうな声があるわけですが、そのため大変に不便でもある。したがって、住宅行政から見ても、行政の一元化という点で現在のシステムはむしろ不適当ではないか、こういうふうな言われているわけでございします。この点については五十年の八月の住宅地審議会でも指摘があり、一元化、統合の方向に向かうべきではないかと、こういうふうな思っているわけでございしますが、この点の作業はどのようになっておりますか。

○政府委員(救仁郷育君) 政府の中の公的なそういった住宅融資につきまして、それぞれ雇用促進事業団あるいは厚生年金の還元融資等いろいろな制度がございします。これはそれぞれそういった目

的を持ってやっているわけでございます。それなりの意味を持っていてございまして。ただ、御指摘のように、国民の方が非常に理解しにくいいろいろな複雑な形になっているという御指摘でございます。これは住宅地審議会の答申を受けるまでもなく、私どもその点につきまして、従来の非常に気を使っているところでございます。したがって、現在のところ少なくとも個人の方が自分の家を建てたいから金を貸してくれとお申し出る場合には、これは全部住宅金融公庫の窓口でございまして、これが全部が、厚生年金の還元融資にございまして、あるいは郵便貯金の積立者に対する融資にございまして、個人の方が住宅金融をお借りになりたいた場合には、住宅金融公庫の窓口で全体を総合してお貸しするというようなシステムをとっております。ただ、事業者融資としまして、いわゆる事業者の方がお金を借りて、そしてその雇用者の方に転貸融資をされる、こういうものは厚生年金の事業団なり雇用促進事業団というところで窓口を開いておりますが、少なくとも個人の方がそういった厚生年金還元融資等をお受けになる場合には公庫の窓口で一本化しているというところでございまして。こういう点につきましてまだP R不足の面もございまして、そういう点につきましては十分国民の皆さんに理解していただくようP Rしてまいりたいというように考えております。

〇桑名義治君 P Rだけではなかなか困難だと思ふんですよ。やっぱり実態がそういうふうな簡略化されているということでは意味がないと思ふんです。しかし、この問題は各省にまたがり、またそれぞれの立場で意味があると確かに思ふわけでございますけれども、やはりそれを乗り越えてさらに一元化の方向へ向かうことがなおります。一層ベターであらう。こういうふうに考えるわけですが、各省にまたがる問題でもございまして、このところは大臣の御意見を伺っておきたいと思ひます。

〇国務大臣(櫻内義雄君) 先ほどから御所見を承っております。確かに借り手からすれば御意見のような工夫をこらすべきではないかと思ひますが、各省にまたがっているだけに私がここで独断に結論的なことを申し上げにくいと思ふのであります。御趣旨につきましましては十分今後の施策の上に反映をさしていきたいと思います。

〇桑名義治君 午前中にもちよつと論議になっておつたわけですが、中古のマンシヨンの問題についてお尋ねしておきたいと思ひます。

直接の法改正ではありませんけれども、五十三年度から中古マンシヨンの融資については対象を六階以上から三階以上のものに拡大をしております。中古マンシヨンの融資は住宅数が世帯数を上回つたことを前提に五十一年度から開始をしているわけでございますが、その貸し付けのいわゆる実績はどのようになっていますか。

〇参考人(大津留温君) 実績ははなはだよろしくございまして、五十一年度は申し込みが百六十七戸、貸し付けの契約に至りましたのが百四十一戸でございます。五十二年度は申し込みが七百二十戸で、十二月末の貸付契約に至りました数が四百三十戸、こういう数字です。

〇桑名義治君 六階から三階以上のものに拡大することによりまして、マンシヨンの建設実態から見てもこのようにいわれる融資の需要拡大が見込めるといふふうにお考えですか。

〇参考人(大津留温君) いわゆるマンシヨンで六階以上のものと五階から三階までのものの数はちよつと統計によりまして同じような数になっております。したがって、五十二年度と同じ調子でやれば五十二年度の倍は来るんじゃないかと思ひますが、しかし、これはお示しのようによまだP R不足、あるいは私もふなれぬ点がございまして、その点をいろいろ工夫改善いたしまして五十三年度は予定どおりの消化をしたいというふうにお考えしております。

〇桑名義治君 次に、中古住宅の流通関係についてお尋ねをしておきたいと思ひますが、この問題も午前中にちよつと論議になったわけですが、い

わゆる居住水準というものは別にしまして、戸数が世帯を上回つたことによりまして、世帯構成、ライフサイクルあるいは所得の動向等により住宅の住みかえ需要というものが、欧米並みとはいかないまでも、増大の方向にあるということはこれは事実だと思ひます。

そこで、すでに大手デベロッパーによる高額の郊外住宅はほとんどの部分がいわゆる買いかえ需要である、こういうふうな言われておるわけでございますが、もとの住宅は中古住宅として流通に上つてくるわけでございます。住宅政策の上からいわれる既存住宅の有効活用ということが非常に重要なことであるわけでございます。午前中の論議の中でこれは双方ともお互いに認め合つたわけでございますが、年間の流通量というものは把握はしておられませんか。

〇政府委員(救仁郷青君) 直接流通量を把握する手だてというのは非常に現在むずかしいと思ひます。一つは、いわゆる宅地建物取引業を通じて、業界を通じて把握する手が一つあるかと思ひます。ただ、それだけで全部がカバーできるかと申しますと、やはり直接の取引もございまして、したがって、それのみでは全体が捕捉できないというふうに考えております。したがって、こゝろが住宅統計調査あるいは住宅需要実態調査の調査年に当たっております。したがって、そういう中であつた中古住宅の流通がどうなっているか、どれくらいの流通量があるかというふうなことが的確につかめるような調査をいたしたいというふうに考えております。まあ現在のところでは昭和四十八年度の住宅統計調査からの類推によりまして、当時が大体十二、三万戸ではなかつたかというふうな推測をしておりますが、最近ではいろいろなデータから考えまして、年間二十万戸を超しているんじゃないかというふうな予想をしております。

〇桑名義治君 ところが、この中古住宅につきましては、新築の場合と比較をして非常に冷たく扱

われているんじゃないかというふうな言われているわけですね。税制の面につきましても、新築住宅については不動産取得税あるいは登録免許税、こゝろに軽減措置が行われているのに対して、中古にはない。また、こゝろから設けられる民間住宅ローン利用者に対する所得減税も新築に限られている。こういう実情でございますが、この問題については当然これは改善をすべきだ、こういうふうに思ふわけですが、どうでしょうか。

〇政府委員(救仁郷青君) 従来、住宅減税につきましては、やはり住宅が足りないからという観点を中心に置きまして、新築住宅の増加ということに刺激する意味で新築住宅に限って減税措置を各種講じてきたところでございます。ただ、こういった住宅事情が相当変化してまいりました。むしろ居住水準の向上を新築住宅だけでなく中古ストックの活用という面からも図つていかなければならぬ情勢になってきておりますので、私どもも、こういった中古住宅に対する減税も新築住宅と同様にやはり今後積極的に取り組んでいかなければならぬ問題だというふうに考えております。

〇桑名義治君 この問題については、大蔵省との折衝は何度かやられたことがあるんですか、どうでしょうか。

〇政府委員(救仁郷青君) 私どももこの問題につきましてはこゝろ何年か税制改正要望としていろいろ折衝をしているところでございます。ただ、先ほど申し上げましたような時期をどうするかというふうな問題、あるいは徴税技術的な問題、いろいろな問題がございまして、あるいは、現在その中古市場そのものの流通そのものがまだ完全な体制に整っていない、いろいろな技術的な問題がございまして、したがって、残念ながらまだ目の目をみえておりませんが、そういった周辺条件もできるだけ私どもとしては整備しながら、早くこういった措置が実現できるように努力いたしたいというふうに考えております。

○桑名義治君 この問題については、もう早急にやらなきゃならない問題だろうというふうな私たちは理解を深めておるわけですが、その点についての最大の努力をひとつお願いをしておきたいと思ひます。

また、この中古住宅の融資制度の問題でございますが、公庫においては、やっぱり中古マンションはあるわけですが、大都市地域に限られていて、一戸建てについては融資制度がない。これらに対しては積極的に公庫としても考えるべきではないかというふうな考えるわけですが、この点はどうにお考えですか。

○政府委員(救仁郷育君) 私ども、中古住宅につきましては、できれば全住宅についてやりたいと考えておりますが、ただ、木造の中古住宅につきましては、先生御承知かと思いますが、木造の中古住宅でございますと、中古住宅の値段といひますよりも、むしろ上物はほとんどゼロで、土地の取引というふうな形が実態でございます。したがって、私どもは、そういった戸建ての木造まで及ぼすには、また土地の投機的な面につながらないかと、そういったいろいろな心配をする必要があるかと思ひます。したがって、中古住宅の制度を開くに当たりましては、こういったマンションからだんだんだんだん改善してきております。したがって、私どももこの三階までのマンションだけでいいとは思ひておりませんし、もっと今後次第に広げて、木造はいろいろな問題がまだ残されていると思ひますので、できれば耐火構造の一戸建ての住宅等には少なくとも広げていったらどうかというふうな考えは持つております。

○桑名義治君 これは、いわゆる投機につながるんではないかという御心配があるようでございますが、しかし、これは条件のつけ方によってこういうのは防げると思うんですよ。あるいは建てて何年までとか、あるいは自分の住み家でないければならないとか、こういういろいろな条件のつけ方によって投機を防ぐことができると思うんです。

新築の家は買えないけれども中古ならばというそういう方々もたくさんいらっしゃるわけですから、午前中の論議にもありましたように、新しい家を買うのも古い家を買うのも、買う人にとっては家を買ったことに変わりはないんだということで、少しでもいわゆる負担を軽くするために中古でもうがまんしようとか、こういった方々がたくさんいらっしゃるわけですから、したがって、ただ投機的に扱われるんじゃないかという御心配は、これは条件をつけることによって当然防げる問題ですから、したがって、この問題については早急にやはりこれは検討をし実施の方へ進めていかなければならないと、こういうふうな考えるわけですが、どうでしょうか。

○政府委員(救仁郷育君) 確かに技術的な問題として解決できる面もあるかと思ひます。したがって、今後ともやはり既存住宅、ストックの活用という問題は非常に大きな問題でございますので努力いたしたいというふうに考えております。

○桑名義治君 この中古住宅のいわゆる流通の問題と関連しまして、午前中にもちょっと論議になっておりましたが、三井不動産と全宅連との間に紛争が起こつておるというこの問題でございますが、この実態をもう一度御説明願ひたいと思ひます。

○政府委員(大富宏君) 三井不動産株式会社と全宅連との分野調整法にかかわる紛争事案についての御説明をいたしたいと思ひます。

三井不動産株式会社は、五十二年の四月来、神奈川県で四店舗、それから東京都で一店舗実施してまいりました専属特約代理店制度というのがございまして、これをこし四月一日からさらに拡充するという計画があったわけでございます。そこで、全国宅地建物取引業協会連合会から、三井不動産株式会社のこの計画というのは中小宅建業者の事業機会を奪うおそれがあるということで、分野調整法に基づきまして昨年の十月二十七日付をもちまして建設省に調査の申し出がございまして、

これを受けまして、建設省では十二月の二十七日に調査結果を全宅連へて通知したわけでございますが、その内容は、神奈川県、千葉県、埼玉県、各県に合計十店舗の専属特約代理店、これをフランチャイズ店と言つておりますが、設置いたします計画でございます。この専属特約代理店といひますのは、三井不動産株式会社と地元の宅建業者と共同いたしまして新たに不動産の仲介会社を設立するわけでございますが、その際に三井の方から三五%の出資をいたしまして、三井と新会社との間に専属の特約代理店契約を結ぶわけでございます。この契約を結んだ結果、新会社が行つてくるの仲介業務すべて三井の代理人として行動し、しかも三井の名において行つていくことでございます。

以上の計画に對しまして、全宅連では、この計画が実施されますと中小宅建業者の経営の安定に著しい悪影響があるということで、こし三月一日付をもちまして分野調整法に基づく調整の申し出を主務大臣である建設省に申し出を行つてきたわけでございます。建設省ではこの申し出を受け理いたしたわけでございますけれども、申し出の内容につきまして、中小宅建業者の経営の安定に著しい悪影響があるというところでございますけれども、その理由についてまだ不十分な点がございますので、現在、その疎明について全宅連に求めているところでございます。

一方、この当事者でございます三井不動産株式会社と全宅連は、お互いに自主的解決を図りましようということで、現在まですでに二回お互いの会合を持つております。その結果、三井不動産株式会社は四月一日からこのフランチャイズシステムによる事業拡大をするという予定でございますけれども、三井不動産は延期いたしましたので、その間にお互いに話し合いによりまして解決しようということで目下自主努力をいたしておる段階でございます。建設省といたしましては、この両当事者間の自主的解決の努力とい

うものを尊重いたしまして、その推移を現在見守つておる段階でございます。

○桑名義治君 現在営業中の三井のフランチャイズ店はどの程度の取引高であるか、それから最近の月間取扱件数がどのくらいあるか、これは調べてございませうか。

○政府委員(大富宏君) 横浜、川崎、藤沢、平塚、町田という五店舗でございます。これが五十二年の四月から五十二年二月までの実績でございますけれども、五百十六件、取り扱いの金額が八十九億三千万円、手数料収入が四億六千五百万円でございます。

○桑名義治君 そこで、このまま三井不動産のこの計画がどんどんどんどん実績を上げていけば、それと符合するように大手の不動産会社にもこういった動きが起つてくるんじゃないかというふうな言われてゐるわけですね。ちなみに、この不動産関係のいろいろな報道を読んでみますと、もうすでにその動きが出てゐるわけですね。そういった場合に、既存の宅建業界の方々に大きな影響を及ぼしてくるというところは、これは当然のことだろうと思ひます。実際に今後こういった中小の業界の中で生き残つていくのは大手の系列下に入る以外にはなくなつてしまふ。こういうふうな一般には考えられるわけでございますが、建設省としては今後どういうふうに対処をしようか、というふうにお考えになつておられますか。

○政府委員(大富宏君) 第一点の、他の大手業者に波及するのではないかと、このことでございますが、今回の分野調整法に係る調整の申し出の原因になりましたのは、三井不動産株式会社と地元の中小宅建業者との間で専属特約契約を結ぶところ非常に非常な特徴がございまして、他の大手業者の場合は代理店契約をやりますので、自社物件を中心にして若干それに関連する他の物件も扱つてゐると思ひますけれども、いまのところこういった専属特約という形式は見られないわけでございます。それから第二点は、三井不動産がやつてゐる専

属特約の相手として選んでおります地元中小宅建業者、これがいま調整の申し出をやっておりまして、この全宅連の有力な会員が相手になっているわけでございます、その意味で私も十分両当事者で話し合いを進めれば自主的解決の方策が見出せると思っておりますが、その辺にこの三井不動産のやっておりますフランチャイズ方式、それから相手になっていく宅建業者の会員、そういう特徴がございますので、私はこれがそう余りデメリットの方向で行くというようには考えられておりませんが、やはり十分これは監視をする必要があると思っております。

○桑名義治君 先ほどの御説明の中に、店舗を拡大をする上において、本来ならば二月一日だったのを三カ月延期をするという話し合いが一応ついているというお話でございますが、私の手元にあるこの広告を見ますと、二月一日新設オープンというところで広告を出し、現実にはオープンしていないので、皆さんたちの前でせっかくのお話し合いをやりながら、すでにそれが守られていないというところをやつぱりその大きな問題があるんじゃないかというふうに考えるわけですが、その点はどうか。

○政府委員(大富宏君) ちょっと私の説明、誤解があったかと思ひますが、事業拡大の時期は四月一日を予定をいたしております。四月一日というのを三カ月自主的に延ばしたということでございます。

それから第二点の、そう言っているけれども、もうすでにやっているじゃないかというお話でございますけれども、私どもの承知いたしておりますのは、大阪に開設した住宅センターかなんかのお話じゃないかと思ひますが、私も、いま三井不動産販売株式会社の方が四月一日から事業を拡大するという話については、現在やっているとは承知いたしております。

○桑名義治君 いずれにしても、いわゆる三井不動産販売の大阪住宅センターの営業開始は、五十二年の十二月二十三日に、先ほどの説明で

は、分野法に基づいて出された建設省の調査結果によりまして、ことしの十月の予定になっていくというところで、実際はもう二月一日にこれも開業しているというのが実情なんです。そうなるべくと、これは話し合いをやるうと思つても、ついで話が終わってしまうのはだれでもうなすけることだと思ひますが、その点でございますか。

○政府委員(大富宏君) ちょっと説明不足でございましたが、大阪の場合の住宅センターというのは、まだ営業は開始してないやうでございますが、まだ営業は開始してないやうでございます。

○桑名義治君 この広告は、これはにせものだったというわけですね、実際にどうですか、これけれども、実際はやつてないというところは、これは実際ですか。

○政府委員(大富宏君) 御指摘のとおり、広告は確かにやりましたけれども、直ちにこれは名前もやめたという聞いております。

それともう一つは、住宅センターというのは大阪支店の流通機構の組織を移した際のその組織の名称であつて、いま私が申し上げるやうな分野調整法に係るフランチャイズ方式とは全然無縁のものでございます。

○桑名義治君 いずれにしても、この二月一日から営業しているというんです、現実には。そこにやつぱり双方で話し合いをせつかくやるというふうになつておりながら、そういうやうに力の論理で押されるということに不信感がさらに不信感を生み出すということになつてくると思ひます。いずれにしても、これはやつぱり建設省で何らかのいゆる調停なら調停の仲介の力を強力にとつていく必要があるんじゃないかというふうにも思ひます。それと同時に、こういう事態を踏まえながら今後考えていかなければならぬ問題は、午前中にもいろいろと論議が重ねられたわけでございますけれども、こういう強力な流通センターあるいは流通システムというものを

をやつぱりある程度確立する必要があるのじゃないかと、こういうふうにも思ひます。その点についてはどうお考えですか。

○政府委員(大富宏君) 御指摘の第一点、私も、私は、広告はしたけれどもまだ営業は開始してないやうと承知しておりますけれども、再度の御指摘でございますので、私もさらに調査をして確認をいたしたいと思ひます。確認の結果、事実やうやうな営業をやつていないやうならば、私も重大な姿勢で臨みたいと思ひます。

それから第二点の問題は、先ほどからも非常にる審議されているところでございますけれども、今後やはり住みかえ需要が非常に増大をしていきますと、中古物件を中心とするところの流通市場の整備、これは非常に重要だと思ひます。これはなかなかむずかしい問題が多々ございます。一つは、やはりそういう情報システムがまだ確立されてない問題とか、仲介業者がどこまで責任を持つてこれにタッチすべきなのか。それから先ほどもちよつと議論がありましたけれども、中古物件の価格査定の方法とかあるいは消費者の保護対策は現在のままで十分かとかいろいろいふような基本的な問題もございまして、建設省におきましては昨年七月ぐらいから研究会を開いて勉強をいたしておるところでございますけれども、こちらの勉強がまだ十分済まない段階で現実にはいろいろ問題がもうすでに起きておるわけでございますので、私も私も検討を急ぎつつ、業界の意見も聞きながら早急に御指摘のやうな問題に対処してまいりたいと思ひます。

○桑名義治君 この問題でございますが、仮に三井側と全宅連の当事者との間の話し合いがつかないやうな場合、こういう場合、建設省としてはいゆる分野法による調整を考えられますか。

○政府委員(大富宏君) 現在は、両当事者の自主的な解決に依存しながらその推移を見守つていられる段階でございますけれども、正式に全宅連の方から陳明書が参つて、なかなか両当事者間で話し合いがつかないやうな場合、分野調整法の正規の

○桑名義治君 今回のこのフランチャイズシステムのの中身を見ますと、先ほどから説明がありましたが、確かに三井側が三五%、それから特約代理店が六五%の出資をしております。ところが、この利益配分になりますと逆転するやうでございます。利益が三井側が五五%で特約代理店が四五%と、こういうやうに利益配分は逆転をするやうな姿になつておるわけでございます。こうなつてまいりますと、やつぱり全宅連の皆さん方、いわゆる中小業者の方々がこういう系列下に入ることを拒むという一面もあつておるやうなところをどうしようか。

○政府委員(大富宏君) 私どもが承知いたしております手数料の配分の割合でございますけれども、三井側が四〇%、それから住販会社の方が六〇%という割合のやうに聞いております。いまお述べになりました点は、フランチャイズ方式というものはちよつと違ふのではないかと申しておりますが、私も私も調査した関係では、いま申し上げたやうな仕組みになつておると思ひます。まあやはり非常に重要な問題だと思ひます。それから、これも重要な問題だと思ひます。話し合いにまつ問題だらうと思ひます。

○桑名義治君 いずれにしても、この中古住宅の流通という問題は非常に今後重大な問題になつてくることは当然だと思ひます。したがって、こういう意味で、いまから先いゆる中小業者の近代化育成指導というものを図つていくべきだ、というやうなふうに思ひますが、何か素案でもよろしゅうございまして、ありましたら御提示願ひたいと思ひます。

○政府委員(大富宏君) 御指摘のやうな問題に取り組むべく目下検討会を急いでいる段階でございます

○桑名義治君 今このフランチャイズシステムのの中身を見ますと、先ほどから説明がありましたが、確かに三井側が三五%、それから特約代理店が六五%の出資をしております。ところが、この利益配分になりますと逆転するやうでございます。利益が三井側が五五%で特約代理店が四五%と、こういうやうに利益配分は逆転をするやうな姿になつておるわけでございます。こうなつてまいりますと、やつぱり全宅連の皆さん方、いわゆる中小業者の方々がこういう系列下に入ることを拒むという一面もあつておるやうなところをどうしようか。

○政府委員(大富宏君) 私どもが承知いたしております手数料の配分の割合でございますけれども、三井側が四〇%、それから住販会社の方が六〇%という割合のやうに聞いております。いまお述べになりました点は、フランチャイズ方式というものはちよつと違ふのではないかと申しておりますが、私も私も調査した関係では、いま申し上げたやうな仕組みになつておると思ひます。まあやはり非常に重要な問題だと思ひます。それから、これも重要な問題だと思ひます。話し合いにまつ問題だらうと思ひます。

○桑名義治君 いずれにしても、この中古住宅の流通という問題は非常に今後重大な問題になつてくることは当然だと思ひます。したがって、こういう意味で、いまから先いゆる中小業者の近代化育成指導というものを図つていくべきだ、というやうなふうに思ひますが、何か素案でもよろしゅうございまして、ありましたら御提示願ひたいと思ひます。

○政府委員(大富宏君) 御指摘のやうな問題に取り組むべく目下検討会を急いでいる段階でございます

○桑名義治君 今このフランチャイズシステムのの中身を見ますと、先ほどから説明がありましたが、確かに三井側が三五%、それから特約代理店が六五%の出資をしております。ところが、この利益配分になりますと逆転するやうでございます。利益が三井側が五五%で特約代理店が四五%と、こういうやうに利益配分は逆転をするやうな姿になつておるわけでございます。こうなつてまいりますと、やつぱり全宅連の皆さん方、いわゆる中小業者の方々がこういう系列下に入ることを拒むという一面もあつておるやうなところをどうしようか。

まして、いろいろトラブルも起きておりますし、多くの問題をいま抱えておるものでございますから、早急に結論を出したいと思っております。

○二宮文造君 私は、住宅金融公庫法の一部を改正する法律案につきまして、午前中からの質疑、またいま同僚の桑名委員の質疑がございましたので、重複を避けて順次質問をしてみたいと思います。

まず最初、住宅局長にお伺いしたい。五十一年を初年度とする第三期住宅建設五カ年計画、これのうち公営住宅と公庫住宅と公団住宅につきまして、その概況と、それからその五十三年の計画を含めての進捗率、これをひとつ御説明いただきたい。

○政府委員(救仁郷齊君) 五カ年計画のベースでお答え申し上げますが、公営住宅につきましては、五十三年度までの計画を含めまして進捗率が四七・一％ということになっております。それから公団住宅につきましては、五十三年度までの計画で四〇・三％ということになっております。公庫住宅は五十三年度までを含めまして七一・八％という進捗率になっております。

○二宮文造君 ちょっと私がはじいたのと違うんですが、公団住宅の場合、五十一年度の実績見込み、それから五十三年度の実績見込み、それと五十三年の計画の四万戸、これを合算して四〇％になるんですが、ちょっと数字を細かく挙げていただけますか。

○政府委員(救仁郷齊君) 五十一年度の見込みが五万戸、五十二年度が三万五千戸、五十三年度が四万戸で十二万五千戸ということになりまして、三十一万戸に對しまして四〇％ということでございます。

○二宮文造君 ちょっと違うんじゃないでしょうか。五十一年度ですね、最近の新聞報道によりますと、五十一年度は四万六千戸で四千戸はもう捨てたと、それはもう追いかけないんだという新聞報道で、四万六千戸で整理すれば三九％にしかなり

ません。

○政府委員(救仁郷齊君) 失礼いたしました。この資料はちょっと一月ぐらい前の資料でございますので、おっしゃるとおりでございます。

○二宮文造君 なぜそういう質問をしたかと言いますと、住宅五カ年計画の公的資金による分がいわゆる住宅金融公庫の融資分に重点がかかってしまつて、公営ないし公団は大幅に退却しているわけですね。ですから、これは五カ年計画をこのまゝやっても恐らく一〇〇％の達成はできぬでしょう、五十五年になりますと。ですから、私はやはりここで政府の方針というものを明確にするために、すでにこの第三期住宅建設五カ年計画は三年目に入つておりますけれども、こういう事態が三年越しはつきりしてきたんですから、ここで公的資金による部門の訂正ないし修正があつてしかるべきではないだろうか、こういうふうに通うのでありますが、これは大臣どうでしょうか、このままでやっていますか、これは大幅に狂つてきて。

○政府委員(救仁郷齊君) 住宅建設五カ年計画におきましては、財政の状況等によつて弾力的に執行するということがございます。ただいま先生御指摘のように、最近住宅建設五カ年計画の中の公的資金住宅全体にわたりましては計画どおり進んでおりますが、その中身が先生御指摘のように、公庫住宅と公営、公団等の直接供給住宅等の進捗率が大幅に狂つてきております。これにつきましても、公営住宅、公団住宅につきましてはい

んな障害が起つておることも御承知かと思ひますが、そういった障害を取り除いて極力建設に推進したいと考えております。私もここで先生に、五十五年度までは一〇〇％でございますことを申し上げる自信はございませんが、極力これを伸ばしたいというように考えております。したがらば、現在のところそういった計画目標にできるだけ近づこうという努力をいたしたいというところで、この五カ年計画について現在のところ改定しようというふうな意思は持っております。

○二宮文造君 そんなに突き放すような答弁をしますと私の方も終まざるを得ないんですがね。それじゃ公団がいま三九％ですね。じゃ、最終五十五年にどこまで精いっぱい努力するという目標があるんですか。

○政府委員(救仁郷齊君) できる限り努力してまいりたいと思つておりますが、ただいま申し上げましたように、これが一〇〇％であるということ、これはもう申し上げる自信もございませんし、できるだけそれに近づけるように努力したいということでございます。

○二宮文造君 五カ年計画というのは政府の住宅政策のポイントになるんです。したがって、住宅問題を扱うときにはいつも問題になりますのは、低所得者あるいは中所得者、そういう方々がだんだんいよいよ住宅から見放されてきている。よりどころは、やはり公営住宅であり公団住宅なんです。ところが、いろいろな隘路が出てきてまして、三カ年連続、こういうふうな計画はつづけたけれども、実績ははるかに遠いという状況ですね。ですから、これは政府の姿勢というものを示したもので、いわばこれは重大な何と申しますかね、政府の住宅政策の青写真です。青写真にこれほどの見込み違いが出てきたら急遽それは修正をして国民に提示する。また、修正をする、ないしそれを再確認をするという作業を通じて、政府の示した住宅政策のポイントが国民に明らかにする。三カ年目に至つて三九％しか達成しないのに、そのまゝはおかむりして五十五年までやっていくという姿勢は私はやっぱり行政の姿勢としてはまずいんじゃないか、ここでやつぱり勇気を持って修正なさるべきじゃないでしょうか。それが結局住宅政策の政府の考え方というものをしっかりと国民に訴えることになるんじゃないでしょうか。そういう意味で私申し上げているわけです。

○国務大臣(櫻内義雄君) 先ほど住宅局長がお答え申し上げましたように、この五カ年計画が示しをしておる数字どおりに遂行されることは私も好ましいことでもあるし、努力もしなければなら

ないと、こう思うのです。ただ、御説明申し上げたように、この計画にはある程度弾力的に運営をする、こういう配慮をいたしておりますから、そこでいま三九％程度の公団の遂行率から直ちに全体計画をいじるかどうか、こういうことにつきましては、なおこの目標に対して一〇〇％達成は困難ではあるが、しかし努力はしていこう、また計画も弾力的に遂行するということになつておるので、いま変えるのはどうかということをお申し上げたわけでございます。たとえば、その努力のあらわれとしては、私どもも公営、公団分が非常におくれでおる、停滞しておることを認めて、そしてその原因除去のために住宅地関連公共施設がうまくいってないからこれをひとつ促進しようじゃないか、あるいは公営住宅についての敷地整備などが十分でないからそれも進めようじゃないかということでもいませつかくいるような努力をしつつ、少しでもその目的に近づけたらいいというふうな努力をいたしておるということをおひとつ御了承いただきまして、最初からこの数字どおりできちつとやるということでもなく立ておる計画である。そういう点から言つと、何だ、それじゃ大変無責任な計画だということになります、御質問の御趣旨にもありましたように、できる限り公営、公団には努力する。その努力についても、いま申し上げたようなことをしつつあるところでございますので、御理解を賜りたいと思ひます。

○二宮文造君 まあ大臣が急遽ピンチヒッターで、か、立たれたので先へ進みたいと思ひますが、私が言いたいののは、公営、公団がこういうふうな狂つてきたということに大きな影響があるというわけですね。いわゆる中所得者あるいは低所得者の住宅がますます窮乏になつてくる、そういう面から考えなければならぬし、それで数字をいじることによつて新たにまた政策目標というものが加味すべきではないかというものを含めて、いまの大臣の答弁の公共関連施設の問題とか、あるいは公営住宅の場合の敷地の問題とか、そういうものについての積極的な施策が数字をいじること

よって裏づけされるという意味を込めて、訂正されたらどうかということをお願いした。まあ角度は違いますが、言っていることは、大方向性は似ているわけですね。

さて、そこで住宅金融公庫の場合、今度たとえば償還期間を延長するとか、あるいは据え置きにするとか、限度額を引き上げるとか、あるいは税の控除があるとかいうようなことでさまざまな促進策というのとがとられましたけれども、実情はやっぱり相当厳しいわけですね。その月々の償還額というのは非常に厳しい。私は住宅地審議会の五十年八月の答申のいわゆる持ち家償還金の負担限度は世帯収入の二五％、こういう答申がされていることに非常にこだわるわけですが、その二五％でも私は大変だと思ふ。しかし、それを限度として抑えているのは審議会の方も先を見越しているのだと思ふけれども、今度いろいろとられた促進策によって、たとえばマンシヨンの場合、あるいは土地つき住宅の場合、あるいは住宅だけの場合、月間の返済負担額というのはそれぞれ試算をさせていただいているわけですが、それとも、その試算額をちょっとここで教えていただきたい。

○政府委員(救仁郷斎君) まず、東京周辺を考えたとして、土地つきの一戸建て住宅、これを仮に二千二百万といたしました場合に、土地を購入して住宅をお建てになる場合、今回とられました一連の措置でもちまして、一年目の償還が九万四千五百円、二年目が十二万五千五百円ということになります。それから、土地はもうすでに持っている、そこに一千万円の資金で住宅をお建てになる場合、一年目が三万五千六百円、二年目から四万七千九百円ということになります。それから、千七百万の資金で分譲住宅を購入した場合に、一年目が七万一千八百円、二年目が八万九千三百円というふうになるわけですね。

○二宮文造君 いずれも金利が下がったものとして計算した数字をいま発表していただいたわけですね。民間ローンの貸付金利が七・六二、現行は

七・九二ですね。これをすでに七・六二と見越して発表していただいた、非常に親切な発表なんです。ですけれども、それで見ましても、たとえばいまマンシヨンのお話がありましたか。マンシヨンはなかったでしょう、千七百万。

○政府委員(救仁郷斎君) 千七百万円、ござい

ました。○二宮文造君 ありました……。そうしますと、こうなるんですね。仮にそれが二五％としますと、はじめてみますと、マンシヨンの場合が、初年度の場合ですね、二十八万七千二百八十円、これが月収金額になりますね。それから二年目、三年目になりますと支払いが、改正後ですね、これはどの部分か、ちょっと私の試算が変わっているかもわかりませんが、二年目、三年目が三十五万七千二百八十円、これだけの月収がなければ二五％の負担には耐えられないわけです。それから、土地つきの場合が、初年度が月収が三十七万八千円、それから二年目、三年目が何と月収は五十万二千八百四十円、これだけなければ二五％の負担には耐えられない。さらに、今度は土地なしの場合ですね。これはわずかに楽になりました。初年度が十四万二千円、それから二年目、三年目が十九万一千円。こういう計算になってきますと、せっかくの促進策ではありますけれども、要するに土地の当てがなければまずまず持ち家は不可能だということがこの数字に出てくる。

特に、住宅金融公庫が昨年でしたか、先ほどどなたか例を引いておられましたけれども、調査をされた、いわゆる住宅金融公庫の融資の申し込みの平均年齢が三十七歳、それから平均月収が二十五万八千円。こういう方々を対象に考えてみますと、マンシヨンとか土地つき住宅とかというのはまず不可能に近い。さあこれをこれからの方策努力でどういうふうな打開していくとされるのか。要するに、土地がなければ家は建たないというふうな問題がこれからはますます深刻になっていくかと思ひますが、この点はどうか。

○政府委員(救仁郷斎君) 先ほど例に引いてお答えいたしました土地つき住宅の二千二百万、それからマンシヨンの場合の千七百万というのを平均的な勤労者の方が自己資金一年分の貯金だけでお求めになるということは確かにこれは大変でございます。したがって、先生ただいま御指摘になりました住宅金融公庫の大体平均的な方の月収が二十五万程度でございます。それをもとに住宅金融公庫のいわゆるマンシヨンの購入の価格というもの、昨年の第一回のマンシヨンの実績でございますと、千三百五十万円ということになっております。この場合、先ほどの例で引きました二五％の償還負担ということで計算いたしますと、ちょうど二十四万六千円ということ、公庫のいわゆる平均の月収の方と見合っているということでございます。東京で千三百五十万といいますが、確かに住宅として恐らく平均的には二DKあるいは三DK程度のものではないかというふうに考えておりますが、そういったものが一般的に勤労者の方の手の届く範囲だということが言えるんではないかというふうに考えております。したがって、私も、それでもってよしというふうな言い方をするわけではございません。ただ、こういったことの実情を踏まえて、これから質の向上という住宅の政策の目的を達成するためには、やはり長期的には土地価格あるいは建築単価の安定ということを図りまして、そして勤労者の方がいまの千三百五十万円の二DKないし三DKでなくて、もっと三DKあるいは三LDKまで手が届けるようにしてまいりたいというふうに考えている次第でございます。

○二宮文造君 確かに、勤労者階級の皆さん方の持ち家政策というものは、これから非常にむずかしい問題が出てき、低成長になればなるほど月間償還額との関係でむずかしい問題になっていくかと思ひます。そこで、ちょっと先ほど桑名委員との間で、住宅金融公庫の金利、これが長期金利の引き下げとともに、間もなく、たとえば郵政審議会とかある

いは資金運用部資金の審議を経て、引き下げを予定し、しかも適度して適用するという考えのようになりかたにされましたが、その場合、いわゆる五・五％もの、それだけを対象にお考えになるのか。さらに六・五という政策金利もありますね、あちらの方まで広げるのか。また、たしか〇・三％の引き下げということが議論されているような話も聞いたんですが、この辺のところはどうですか。

○政府委員(救仁郷斎君) 私ども、財投金利が引き下げられました場合には、そういった五・五％口でなくて、先生御指摘の政令金利まで原則的には全部下げたいというふうに考えております。先ほど〇・三％と申し上げましたのは、過去の四十八、九年の例等から考えますと、少なくともそこまではいくだろうというふうに考えている。まあこれは私の憶測でございますが、私どもの気持ちとしては〇・三でなくて、できればそれ以上も引き下げていただきたいというふうに考えておりますが、これは金利体系全般の問題でございますので、私もただけではできませんし、少なくとも私も〇・三は期待したいというふうに考えている次第でございます。

○二宮文造君 それから、償還期限の延長で、特に木造住宅とそれから簡易耐火構造、これの償還期間が延長されましたが、それに限定されたものねらいは一体どこにあるんでしょうか。○政府委員(救仁郷斎君) 今回、御指摘のように木造二十五年、簡易耐火構造を三十年と延長しまして、耐火構造の三十五年は一応据え置いた形になっております。これは、理由は二つございまして、一つは、個人のいわゆる融資として三十五年というのがある限界ではないだろうか、常識的な限界ではないだろうかという意見が一つございまして、もちろん西ドイツ等で見られますように、親子二代、三代にわたって百年のローンなんていうのもございしますが、日本の現在のいわゆる子供に借金を残さないというふうな一般的な慣習からいたしますと、

個人のローンの限界というのは三十五年程度じゃないだろうかという理由が一つございませう。それからもう一つは、これは元利均等償還で計算いたしますと、十八年を三十五年にすればこれは非常に響きます。しかし、三十五年を仮に四十年にいたしましたとしても、これは比例的にそれほど響かないという試算もございませう。そういう二つの点を考慮しまして、いわゆる耐火構造につきましては三十五年をそのままにいたしましたという次第でございませう。

○二宮文造君 私の見え違ひかも知れませんが、北海道では耐火構造は五十年じゃなかったですか。

○政府委員(救仁郷君) 五十年を採用しておりますのは、住宅供給公社に対する賃貸住宅の融資が五十年ということになっております。これは当然そういった公社という永続性のあるあれでございませうので、五十年という償還期間を設定させていただきます。

○二宮文造君 混乱しております。

それで、この問題が残っておりますね。けさほども、また委員もちよと指摘しましたけれども、例の税の控除の問題です。というのは、新築住宅の場合は住宅取得の控除制度とか、登録税の軽減とか、不動産取得税の課税標準の特例とか、こういうものがありますね。ところが、既存住宅の購入の場合には適用されていない。その理由はお話のけさほどあります。ですから、既存住宅と同じように、新築住宅の取得と同じようなやり方でこの税の軽減を図りたいということで予算編成の場合に大蔵省と折衝しましたね。ですから、説明は説明としてわかるわけです。しかし、建設省としては、この問題についてはまた今後とも実現に努力をする姿勢にあるんだと私は思うんですが、その辺のところをもう一遍再確認の意味で質問しておきたいと思ひます。

○政府委員(救仁郷君) 先ほど申し上げましたように、こういった既存ストックの活用というこ

とは非常に重要な問題でございませう。したがって、私どももここ何年か続けてこういった問題を要求させていただいておりましたが、今後ともこの実現方について建設省としては引き続き努力したいというふうに考えております。

○二宮文造君 そこで、問題が変わってきますが、公庫融資の場合、融資保証の制度とか、あるいは融資保証の制度とか、そういうものがあるんですが、このあたりをちょっと御説明いただきたい。

○政府委員(救仁郷君) 住宅金融公庫が行っております融資保証がございませう。これは、一般の方々が民間の住宅ローンをお借りになるという場合に、その債務の履行に對しまして、金融機関がお貸ししております債務の履行について保証を掛けるという制度でございませう。

それからもう一つは、これは住宅金融公庫の仕事でございませうが、住宅金融公庫の融資を受けられた個人の方、この方が住宅金融公庫のいわゆる国の財政資金の債務を担保するという趣旨から従来連帯保証人を立てていたという趣旨から、この連帯保証人というものが、なかなか個人につきましては最近非常に連帯保証人を頼みにくいといういろいろなあれもございまして、住宅金融公庫のそういった連帯保証人のかわりになるようなことということで公庫住宅融資保証協会という財団法人を設立いたしました。その保証協会が住宅金融公庫の融資に關しまして連帯保証人の役割りを果たしているということでございませう。

○二宮文造君 ただ、民間ローンを借りやすくするためにいわゆる融資保証という制度を開いているという説明がございましたね。しかし、それは限度といえますか、予算の枠というものがあって、ごく一部ですと、銀行ローンの。そうすると融資保証、いわゆる公庫で開いている融資保証を利用できない民間ローンを借りている方はどういうことになるんでしょうか。結局、公庫の融資保証に相当するようないわゆる別の民間の制度を使わ

なきやならないでしょう。

○政府委員(救仁郷君) その住宅金融公庫の融資保証のほか、民間の会社でいろいろなローン保証保証とかいうような制度も開いております。最近ではいろいろな金融機関あるいは消費者の動向として、公庫の融資保証よりもむしろそちらの方が伸びているというふうな、全体の傾向としてはそういう傾向がございませう。

○二宮文造君 公庫の融資保証の利率と、それから民間の場合とはどうですか、金額は、金額とい

いますか、利率ですか。

○政府委員(救仁郷君) 細かい数字はいま探しておりますが、大まかに申し上げまして、公庫の保証の方が若干安いということになっております。

○二宮文造君 若干でしょうか。若干というのはいろいろ幅があるんですが、きわめて少ない金額を若干と言ふんですが、私の聞いているのでは、相当に開いているという話を聞いているんですが、じゃ、これと調べてください、これはあとの問題にも関係してまいりますので。

そこで、たとえば公庫から融資を受ける場合に、連帯保証人がない、その連帯保証人がない方については、最近では核家族のような状況になっておりますから、連帯保証人がない場合に、先ほどお話をあつたいわゆる保証制度というものを開かされて、それを担当しているのが財団法人公庫住宅融資保証協会、こういうものだと聞いておりますが、もう時間ありませんから、この協会のいわゆる基本財産の調達の状況とか、それから本制度発足以来の保証料の交還、あるいは保証件数、保証料の収入、そういうものをちょっとお知らせいただきたいと思います。

○政府委員(救仁郷君) 基本財産につきましては、設立に当たります住宅金融普及協会、これは財団法人でございませうが、そこから一千七百万円。それから全国住宅供給公社等連合会から三百万円の出資を受けて二千百万円の基本財産で出

五十二年四月に三千百万円を、これはこの協会の中から生み出して基本財産に繰り入れて、現在基本金が二億五千万ということになっております。

それから、設立以来の保証料の交還でございませうが、基本的な考え方は、この保証料につきましては変わっておりません。利率につきましては変わっておりません。ただ、四十九年度から元利均等方式に変わったと、そういうことで利率が変更されておりますが、基本的な考え方は変わっておりません。

それから、当然公庫の融資金額の増加に伴って、これも保証料は変わっているわけでございます。それから、今回償還期間が延長されます。したがって、償還期間の延長に伴って利率は変わっておりませんが、基本的な利率そのものは変わっておりません。

それから、保証の件数でございませうが、五十二年二月までの件数で、保証件数が九十五万五千件、それから保証の委託の契約高が三兆一千五百億、保証料の収入の累計が九十八億ということになっております。

○二宮文造君 九十八億の保証料があったと。四十八、四十九、五十、五十一、五十二年の二月までに九十八億円の保証料の収入があった。それから、当初二千百万円の基本金で発足した協会が、その後生み出した利潤を繰り入れて二億五千万円になったと、基本財産がですね。こういう説明をちょうだいしました。それで今度は、恐らく五十年からいよいよ代位弁済というものが起ったと思うんですが、四十八年に発足をしまして、すね、代位弁済の件数と金額、これをひとつ御説明いただきたい。

○政府委員(救仁郷君) 代位弁済の件数と金額でございませうが、昭和五十年年度が三件、七百七十七万円。昭和五十一年年度が二十件、四千九百八十三万円。五十二年度は三十九件、一億三千四百二十万円でございます。累計で一億九千六百六十一万円ということになっております。

○二宮文造君　すぐもうかりますね、すぐ。
よろしいですか、すでに五カ年間に九十八億円の保証料が入金になっている。しかも今日までにいゆる代位弁済をやったその金額は一億九千万円、要するに基本財産に繰り込んだ金額よりも少ない金額しか代位弁済をしてないわけだ。にもかかわらず、いまのような保証料率を継続する必要があるまいか。少しこれはいわゆる公庫から融資を受けるという人たちの弱身につけ込んだ、いわば風が吹けばおけ屋がもうかるという式のこういう協会の運営ではないでしょうか。

○政府委員(救仁郷君)　御指摘のように、たまたまのところはそういう数字になっております。しかし、この保証というものは、一番最初に、初年度に保証料を払い込みますと、あと十五年ないし二十五年、あるいは場合によつたら三十年間ずっとそれを保証を続けるわけでございまして、したがって、まだ発足間もない間でございますが、こういう二億程度の保証になっておりますが、これがほとんどどんどん累積していくということになるわけでございます。たとえば、仮に現在の業務をここでストップしたと仮定いたしますと、もうこれ以上収入は入ってまいりません。しかし、この準備金でもって今後十五年ないし二十五年、物によつて違いますが、ずっと保証を続けていかなければならないという性格のものでございまして、したがって、先生御指摘の、九十億も収入がありながら二億しかまだないじゃないかという御指摘は、ちよつと私どもそういうふうには考えられないというふうに考えております。

○二宮文造君　住宅局長ね、住宅金融公庫の融資を受けて家を建てる人の気持ちというものを余りくまなく過ぎます。営々辛苦して手持ち資金をつくって、さらに公庫の窓口にたいたいて、そして建築費に足りない金額をそれでも借りて、その足らずを民間ローンから借りて、営々辛苦して建てた家ですよ。そう簡単に代位弁済の対象になるようなことになりまじょうか。私が言いたいのは、先ほども指摘をしましたように毎月毎月の償還金

額も家計に響く割合はきわめて大きい。さらに今度は、金額はわずかですよ、一件一件については、金額はわずかですけれども、それでも契約のときにこの保証制度を使うとするならば一万何千という、あるいは二万近い金額を払わなければならぬ。家を建てたときにはいろいろと雑費がかかるものです。その雑費の一部と言つてしまえばそれだけですけれども、しかし対象が、そういう方々から吸い上げた金額が九十八億円となつてゐるわけだ。しかもいままでの分を振り返つてみれば代位弁済をしたのは一億九千万円になる。この数字を見れば、それは確かに将来にわたつて危険負担をしなきゃならぬということばかりです。しかし、これだけの率で集めなきゃならぬものか、これは料率を下げてもよろしいんではないか。やはりこれは料率を下げてもよろしいんではないか。しかも先ほどちよつとお話がありました、途中で、料率は変えないけれども、元利均等ですか、何かその計算の方式を変えましてね。計算の方式を変えて、結局少し金額としてはアップしてゐるでしょう。こういう実績が、契約件数あるいは保証料の収入に比べて代位弁済の件数や金額が少ないという状態の中で絶対額が上がつていくような改定の仕方というのは、まだそういう公庫借入れの人たちの気持ちになじんでないのではないか、これらもうです。

私は前に、全然違ひますけれども、公共事業の保証会社の経理の問題、大津留さんなんか御存じであると思うんですが、やつた。あの保証会社の関係も利潤が大き過ぎる。要するに、建設省の関係のこういう機関は、危険負担というものを名をかりて弱い者にやはり圧力といひますか、弱い者の負担が少しオーバーに過ぎるんじゃないだろうかという感じがするんですが、この点どうですか。重ねて御答弁いただきたい。

○政府委員(救仁郷君)　先ほど計算方法が改まったことについてでございますが、これはもう先生御承知と思いますが、元金均等償還でございますと直線的に元金が減つてまいります。ところが、

元利均等償還に直しますと、最初のうちは元金が多減り方が少ないわけでございます。したがって、この保証は元金に対して通年でずつと二十年なら二十年保証する制度でございますので、元金の減り方が少ないというところは、当然同じ計算上もそれは料金としては個当たりの料金がふえるということとは御理解いただけるんじゃないかというふうに考えております。

それから、こういった保証料が大き過ぎるんではないか、料率もつと下げてもいいんじゃないかというふうなお話でございますが、これは発足後非常にまだ短かい期間でございます。料率につきましては、まだまだこういった料率でもって十分にいくのかどうかというふうな見通しも全然立っておりません。最近の傾向を見ておりましたも、当然こういった景気の状態を反映いたしますと同時に、そういった保証の金額も累積的にふえてきておりますので、そういった弁済をする件数、金額も幾何級数的にふえていることは事実でございます。そういった点をにらみ合せて、現在のところはこういった現在の料率でいくのが至当ではないかというふうに私どもは考えている次第でございます。

○二宮文造君　それじゃ、大蔵省の保険部の方が見えたいだいていと思うんですが、この公庫関係のいまありました保証協会の分についても私はそのような疑問を持って、少し料率が高過ぎるんじゃないか、保証の何というんですか、料率といひますか、保証金といひますか、払う分ですね、これが高過ぎるんじゃないかという指摘をしました。ところが、いただいた資料によりますと、民間保証機関の場合は保証協会とそれから民間の住宅ローン保証の保険、これと料率の比較の表をこつてつくつていただいているんですが、保証協会に比べて民間の住宅ローン保証の方は五・三二倍とか、一番高いところは七・一三倍、二十五年で七百五十万円。七百五十万円で保証期間二十五年ということになりますと、保証協会の場合は二万三千円、それから住宅ローン保証保険の場合

は十六万四千二十五円、七・一三倍、こういうふうな表をいまちょうだいしております。その保証協会の方でさえも私は高いのではないかとこのことを感じていま指摘をしたんですが、民間の場合、なぜ保証協会の七・一三倍のあれをとなきやならないのか、これもちよつと私は疑問なんです、この点はいかがでしよう。

○説明員(森田一君)　ただいま先生が御指摘になられました点については、まことにものともな点があるわけでございまして、私どもとしても究明しなければならぬ点があると思つておりますが、以下に私どもの見解を述べさせていただきます。損害保険の保険料率につきましては、絶えず見直しを行つておりました、これを適正な水準に維持するように努めておるところでございます。そしてこの住宅ローン保証保険というのは四十六年の十一月に発売されました、まだ六年しかたつていないものでございまして、この保険期間というのは非常に長いものでございまして、最長が二十五年、平均が十八年と非常に長いために、現段階で、先ほど住宅局長も御答弁申し上げましたように、厳密な意味での料率が適正であるかどうかというこの検証を行うことは困難な点がございます。いま、業界の方としてもこの時点で改めて料率の検証をやるということも考えておらなかつたところでございます。しかしながら、国の住宅政策促進の観点からいたしまして、この際これまでの六年間の引き受けの実績に基づいて検証をすべきであるということで指導いたしました、今後の経済環境の動向等によりまして事故率がどのように動くかというふうな予測を許さない点でございますけれども、引き下げの余地があると判断されましたので、五十二年の十二月に当該保険料率を平均五%引き下げたところでございます。

それから、いま先生が御指摘になりました、住宅ローン保証保険に比べて公庫の住宅融資保証協会の保証料が低いのは、いろいろ原因は考えられると思ひますけれども、公庫の融資金額という

のが民間の融資金額に比べて低額であるために返しがしやすいような点があること。また、保証協会の保証物件につきましては、住宅公庫の場合には第一順位の抵当権設定が義務づけられておるといふような理由が考えられる、この保証の場合よりも危険度が低いからであると思われるのでございまして。しかし、先生の御指摘のございましたような事実も事実でございまして、今後とも事故発生率の低下等に努めまして、また経営の合理化を進めることによりまして保険料率の引き下げに最善の努力を払うように十分指導をしましてまいりたいと考えておるところでございまして。

○二宮文造君 あわせて伺いますが、私、自分がそういうことをやることがないのでよくわかりませんが、民間ローン、銀行からローンを借りたときは借主は生命保険を掛ける。そうしますと、その生命保険も、世帯の中心者にもしものことがあつていわれるローンの返済に事欠くようではいけないということで生命保険を掛ける。生命保険を掛けながらおかつこの住宅ローン保証保険を掛けなければ民間ローンは借りられないんですか、どちらかでないんですか。この点はどうなっているんですか、現状は。

○政府委員(教仁卿) 現在の一般的な住宅ローン、先ほど先生御指摘の最近七・六二になりましたが、これは保険料込みでございまして。保険料が込みになっておりました、その七・六二の場合には当然生命保険にも入るということになります。それと、当然このローン保証保険に入るということでございまして。ただ、この住宅ローン保証保険と生命保険の場合には、これは二重というよりはやっぱり性格が違います。先生御指摘のように生命保険の方は、もし仮にそういう一家の大黒柱の御主人に何か事故があつた場合に、相続される方がその債務を自動的に引き継がれるということは大変でございまして、そういう意味を緩和する意味で生命保険という制度があるわけがございまして、ローン保証保険の場合には性格が

若干違ふと思ひますので、決してこれが二重になつていふような認識ではなくていいんじやないかというように私どもは考えております。

○二宮文造君 意味は違ふけれども、出るふところは一緒です。私の言う意味をわかつてください。毎月の返済額の家計に占めるウェイトは非常に高い、まずそこから始まるわけですから、持ち家をつくりたいという国民の皆さんの気持ちというものを考えれば、それに付随して出ていくような金は極力なしにしたい、少しでも家計負担というものを楽にしたい。皆さんの方はお役所仕事ですから、損害があつたときに元が取れるようにしておきたい、これは役所側のサイドです。私はあくまでもこういう時代ですから、それは意味は違ひますが、生命保険と保証保険とは違ひます。違ひますけれども、どちらにしてもローンの方は取りっぱぐれはないわけでしょう。第二順位の抵当か何かは知りませんが、第一順位を設定している。公庫が第一順位を設定している、あるいは民間の銀行が第二順位を設定している。第一順位と第二順位を合せてみても、その時価よりは七掛けとかぐらいいで押さえていくわけですから取りっぱぐれはないわけですから、いずれにしても。代位弁済をするにしても取りっぱぐれはない。にもかかわらず、安全性を二つも掛ける必要があるだろうか。それだけ家計に負担をされるではないか。しかも料率が高い。こういうことで、私時間がありませんが、これは問題提起にとめておきまして、またやがて実態も御報告をいただくし、あるいは民間の場合も一休事故はどういうことになっているのか、果たしてこの料率が適正なのかどうか。いま答弁もございましたが、そういう鋭意検討していただくし、私はきょうは問題提起にとめておきます。しかし、これは確かに屋上屋を重ねるような、そして家計に負担を加えているということがあるんではないかと心配しますので、大臣、この点はひとつ消費者保護といひますか、そういう人たちの立場に立つて問題を御検討いただきたい

思ふんですが、どうでしょう。

○国務大臣(櫻内義雄) 従来のわれわれの行政面からする方針は、先ほど住宅局長から申し上げたとおりであります。私は先ほどから御所見を聞いておりまして、現在、民間の融資を受ける場合でも無担保、無保証などを主張してきた立場から申しまして、実態を十分調査をいたしまして改善のべき得るものは改善したいなあとこの気持ちで私持ったことを率直に申し上げておきます。

○二宮文造君 大臣の今後の御健闘——検討と御健闘をお願いしたいと思います。

それから、あと時間がもうありませんので……。單身世帯についての配慮ですけれども、どうも單身世帯に対する融資、これが現行法ではございせん。それから公団住宅は單身世帯に開放してありますけれども、公営住宅あるいは公社の賃貸、それから分譲住宅は單身世帯は締め出されています。こういうことでこれからの核家族とか、それから單身世帯というものを考えてみますと、果たして現行のままではいいだろうかという感じがしますが、單身世帯に対する考え方というものをここで整理しておいていただきたいと思います。今後またどういふふうな方向に持っていけるのか。

○政府委員(教仁卿) 先生御指摘のように、單身世帯の住宅問題、これもこれからの問題でございまして。従来私ども戦後の住宅不足ということから、どうしてもやはり世帯向けの住宅が不足していたということから、それに重点を置いていろいろな政策の焦点を当ててきたことは事実でございまして。ただ、先ほどから申し上げておりますように、住宅事情も社会情勢も非常な変化を遂げてきております。そういう中で、私どももこういう單身の方々、特に老人、寡婦等の中高年齢のいわゆる單身の方々の住宅問題というものがこれから重要なポイントになるということはわれわれも認識している次第でございまして。そういう意味で、現在公団だけがそういう施策をやってお

りまして、公庫、公営住宅につきましてはそういう道がございせんでしたが、現在私どももそういう老人、寡婦等の單身の方々の実態調査も行つておりますし、そういう結果を踏まえまして、今後とも前向きにそういう方々にどういった対応をしていくべきかということを検討してまいりたいというふうに考えております。

○上田耕一郎君 住宅金融公庫法の一部改正の法律案に関連して、幾つかの質問をしたいと思ひます。

ことしの予算でも住宅が目玉とされておりますけれども、景気対策としての住宅投資はありますけれども、住宅対策としての予算措置はとられていないのではないかとこの危惧を非常に強く感じます。われわれはこれまで何回か地主主議偏重の傾向を指摘してまいりましたけれども、一層その傾向が強くなつていて、公共住宅の切り捨て、それから持ち家偏重ですね、それが非常に強くなつていふように思ふのです。今度たとえば公共住宅の建設戸数を前年度と比べまして、公営で九千戸減り、公団で二万戸減つておりますけれども、こういう傾向が進んでいって五カ年計画が達成できると考えておられるかどうか、お伺ひします。

○政府委員(教仁卿) 先ほどもお答えいたしました。公営住宅につきましては、改良住宅を含めまして来年度予算では九千戸、それから公団住宅では二万戸の前年度対比の減になつております。これは前から何回も御説明しておりますが、実際に公団、公営住宅につきましても事業がなかなか進まないという実態でございまして。公団住宅につきましても、五十二年度は六万戸の計画に對して三万五千戸を消化するにとどまつていふこととございまして、公営住宅につきましても、八万五千戸の枠に對して七万戸ちょっとぐらゐの実績に終わつていたということとございまして。こういう事実を踏まえまして、私どもとしてはこういう促進の措置をむしろ基本に考えるべきではないかということで、住宅地地関連公

共施設整備促進事業ということで三百億の別枠の予算を住宅対策費の方に計上いたしました。そういった公団、公営等の計画的な団地建設が促進されるような配慮をいたしますと、公営住宅につきましては七万五千戸に減少はさせておりますが、そのほかに公営住宅用地の先行的な整備を図りましたために二万戸分の公営住宅用地整備事業を計上いたしました。今後計画的な建設ができるようにという配慮をいたしたわけでございます。

基本的には私も現在の公営住宅あるいは公団住宅というもののストックがこれで十分だとは考えておりません。もっとこのストックをふやしていかなければならないというように考えております。したがって、そういった現在隘路を打開しながら、今後そういったものを伸ばすべく最大限の努力を怠りまいりたいというように考えている次第でございます。

○上田耕一郎君 いまの御答弁で関連公共施設費の三百億のお話が出ましたけれども、これも私はやっぱり公共住宅に優先して使うべきだと思うのですが、公営住宅、公団住宅、民間への配分ですね、これはどういふふうにお考えですか。

○政府委員(救仁卿君) これは、いわゆる趣旨から申し上げますと、従来そういった宅地開発あるいは住宅団地開発に対して、いろんな一般の公共事業でもそういった関連の国庫補助を行ってきただけで、いまだに不足はございますが、これも全部十分というわけにはまいりませんが、これを計上したわけでございます。これはいわゆる国庫補助対象となるべき施設、公共施設に対して国が予算の關係上出せなかつたという趣旨でございます。したがって、私もこれはこれを公共と民間にどういふようなシェアでということではなくて、むしろ必要なものに対してはつけていくんだということ、別に公共、民間の区別をするというような基本的な考え方は持っておりません。

○上田耕一郎君 それじゃ、もちろん民間にも出すわけですね。そういう困難を突破する一つとして、

て、いまの三百億を計上したと言われましたが、来年度はさらに強化するというところでこの措置を続け、しかも拡大してほしいと思ひますけれども、いかがですか。

○政府委員(救仁卿君) 当然私も来年度以降こういう措置を強化すると同時に、従来の公共事業費の中でもこういった関連の事業に優先的に採択してもらふようにしたいというように考えております。

○上田耕一郎君 公共住宅建設が減っているのは困難があるからだと言われるんですが、困難があるのを持ち家の方ばかりふやすのでは、やっぱりやすきにつくことになると思ふんですね。むしろその困難を解消されないで拡大してしまふ。たとえば、そういう姿勢の結果どういふことになつていくか。五十三年度予算は列島改造予算とよく比べられますけれども、住宅戸数について公営改良、公団住宅と公庫住宅、このパーセントを比べてみますと、四十八年度予算では四〇・六％、公営改良、公団住宅が五十三年度は何と一七・二％で半分以下に減つていくわけですね。公庫住宅の方は五七・三％から七六・六％にふえる。公営改良、公団住宅が半分以下に減つていくという事態は、これはいまのやつぱりやすきにつくという傾向がどういふところにいま進んでいるかというところを非常にはつきり示している私は恐るべき数字だとさへ思ひます。さらに公共住宅の中でも分譲住宅がありますから、これは公的資金住宅のうち賃貸と持ち家の比率、これはどうなつていくのか。これは五十二年、五十三年度予算でこの比率についてお伺ひしたいと思ひます。

○政府委員(救仁卿君) ちょっといま数字を持ち合わせておりませんので、すぐ調べまして御報告いたします。

○上田耕一郎君 これはお話ししておいたはずですが、公営住宅が改良を含んで八万三千五百あります。公団住宅が一万戸で、そのほか特定の賃貸住宅が五千戸あるので一万五千戸。それから公庫住宅が賃貸が二万戸ですね。その他の中に賃貸が二万四千戸ありますので、全部で十四万二千五百戸。持ち家の方が約五十七万五千八百二十戸。つまり、大体八〇％対二〇％なんです。だから、公的資金住宅のうち約五分の一しか賃貸住宅はない、こういう数字になつていふと思ふんです。だから、この数字は、ただ困難だと言ふんじやなくて、やっぱり政府自身が困難さを口実にして賃貸住宅よりも公庫住宅、持ち家と。公団住宅の中でも分譲という方向をやつぱり強化していると思ふ思ふないんですけれども、その点どういふお考えなんですか。

○政府委員(救仁卿君) 大勢的に申し上げますと、最近の公団住宅の空き家の中でも、いわゆる賃貸住宅の方に空き家が非常に多いということ。これはもちろん遠、高、狭と言われるような原因がいろいろございまして、したがって、私どもはそういった賃貸住宅の需要がないんだということではございませんが、そういった現在公団住宅に空き家が賃貸住宅を中心に非常にふえていくというところ。それから公営住宅につきましても、大都市周辺におきましてもちよつと立地条件が悪いというふうなことでございまして、空き家が発生しているというふうなことから、いままでみたに安易に戸数を消化するというような態度でなく、もつと国民が本当に要望しているような立地条件のところに確実に建設していくべきじゃないかということで、現在いろんな反省をしております。そういった、またいろんな障害がございまして、そういった障害を乗り越えてやはり建設を進めていかなければならぬというところで、今国庫にいかんたいいわれる貸し家の系統が、公庫融資を中心とする持ち家に比べて比率が落ちていくというところはこれは事実でございます。そういった意味で、今後ともそういった障害をなくしながらこういった賃貸住宅も拡充していかなければならぬというように考えている次第でございます。

○上田耕一郎君 いまの答弁にありますが、

私は政策の腰がしつかりしてないと思ふんですね。非常にあいまいな答弁だと思ふんですね。われわれも今度の住宅金融公庫の貸出条件の改善、これはもちろん賛成です。もちろん家を建てられる人、建てたい人、建てられる資金を持つていける人に国が援助を強化するということも賛成なんですけれども、全体としての国の住宅政策が、建てやすい住宅金融公庫だけふやしていく、公共住宅は減らしていく、公共賃貸住宅は特に減っていく。五分の一というふうな方向に減っていくのでは、これはやっぱり国の政策の基本が非常にふらつていふところ。ふらつていふだけじゃなくて、やっぱり持ち家主義の方向に傾きつつある。政府の文書を読みますと、国民は持ち家を非常に志望しているといふも言われますけれども、これは逆に安い公共賃貸住宅が手に入らないから、やむを得ず持ち家しかないという方向に進んでいるんだと思ふんですね。

東京都が五十二年十月に実施した住宅に関する世論調査、これを見ますと、大都市ではもつと安い借家がたふさふさあるべきだと言ふ人が八三％いるんですね。それから安く住める公共住宅がもつとあれば自分の家を無理してまで持とうと思ふないという人が四九％、半分いるんですね。しかし、安く住める公共住宅がないから、特に社会保障が非常に低いし、やむを得ず無理に家を建てて家をもちたいというところになつていふわけで、だから国民が持ち家を望んでいるから国も持ち家主義でいくんだというのは逆で、国が持ち家主義をとつて公共賃貸住宅がうまいかないから、やむを得ず国民も持ち家だということに追い込まれているという状況があると思ふんですね。だから、われわれは、家を建てたい人に対しての税制その他の援助、これはやるけれども、自分で家を建てることのできない人のためにやっぱり公共賃貸住宅をもつともつと困難を突破して建てていくという国の基本姿勢が、これを固めることが非常に大事だと思ふんですが、これは基本の問題にかかわりますので、大臣、御答弁願ひます。

○國務大臣(櫻内義雄君) 上田委員のお考えはお考えで、そういう考え方もできるかなと、こう思うんですけれども、私どもがいまとっておる政策は過去の実情を踏まえながら考えておる。これは同じ先ほどの資料で申し上げると、五十一、五十二、まあ五十三年は計画ですが、公的資金による持ち家と借家の場合が、借家が五十一年では三二・七％、五十二年では大体これ計画になっていきますが、二七・八％ということになり、五十三年度は二四・六というふうになっておるんですが、これはやはり私は時代の傾向というものも反映しておらないというわけにはいかないと思うんです。というのは、御承知のように住宅金融公庫の低利資金の募集をすると、そこへ非常な殺到をしておるわけです。この委員会でも私、何遍か申し上げたわけですが、一月の前倒しの公庫融資の場合でも、やはりもう一週間で応募数は満杯と、だから非常にこれはそういう希望があるという認定をしても、それを、いや、それは建設省間違っておるということ——そういう傾向はあると思うんです。

それで、五十三年度において、しからば公営や公団について私どもはそういう傾向にあるからもうそんなものはほつたらいいんだと、こういうことじやなく、公営や公団のものがどうしてうまくいかないのかということを検討して、用地の取得難であるとか、あるいは地方自治体に対するところの財政負担が多いとかいろいろ問題があるというようなことから、関連公共の——先ほどちよつとこれはおほめいただいたわけだ、関連公共の促進をしようとか敷地の整備についても努力しよう、それはやっておるんですね。それで、しかも今度は公団の三万九千の残っているものについては、これは諸情勢を勘案して、これを二戸を一戸にするとか、分譲を希望するところには分譲にするとか、賃貸がいいところは賃貸にする。さらには公営の方に移せるものは移そうと、こういう努力はしておるんですから、その数字からいうと上田委員大変御不満で、やることもやっておらぬ

じやないかということになりますが、私も時は時代の趨勢というものをにらみながら、またしかもし、所要の公営、公団のものをやらなきやならぬということについては鋭意努力すると、こういうことでやってきておるといふことを御了承いただきたいと思ひます。

○上田耕一郎君 時代の趨勢にもいろいろありまして、その趨勢で政府の政策に都合のいいところだけごらんになるんじゃないくて、やっぱり複雑な時代の趨勢全部をよく担当者として見ていただきたいと思うんです。

たとえば、東京都で住宅難がどういう趨勢にあるかという一つの大事な問題は、木賃アパートに住んでいる方々がどうやって自分の家を——その木賃アパートから逃げ出そうとしているかという問題があります。東京都のいわゆる木造賃貸アパートというのは、よくここでも問題になります。百万戸を超えているんですね。そのうち半分の五十万戸は設備共用です。トイレとかそれからキッチンですね、これが共用というのが五〇%、五十万戸ある。で、高くて、敷金を取られ、一時金を取られ、二年ごとに大体更新される、家賃は。それで、最近では大体二DKで四万円を超すというのが木賃アパートでは数字がもう出始めているんですね。しかもここに入っている人は、若くて、収入が低くて、家族の人数はまだ少ないと、そういう大変な人たちがこういうところに住んでいるわけですね。その人たちが何とかしてそこから抜け出したいけれども、公団住宅が例の遠、高、狭でなかなか大変だということになると、抜け出すためには結局自分で何とかして家を建てるか、買うか、建て売りをやらなきゃならぬということになりますね。ところが、じゃ東京都、首都圏で普通の人間が住めるに値する住宅をつくるのに一体どのぐらいかかるかと、建設省は大体どのぐらいいだと考えておりますか、費用ですね。

○政府委員(救仁郷斉君) いわゆる最低二DKといまして、私ども東京周辺で考えますと、陸続きの二戸建てでございますと、まあ二開発は

別といたしましたでも、やっぱり二千万はかかるんじゃないかというように考えております。ただ、マンションでございますと、大体東京周辺でも千三百五十万から千五百万ぐらいというように考えております。

○上田耕一郎君　二千万円の家を手に入れられる人ですね、これは一体どういう階層に属するか。昭和五十年の住宅地審議会の答申、これを見ますと、たとえば第三分位で住宅費の負担率、月収のやっぱ二五〇程度というように言われているわけですね。そうすると、月収の二五〇程度で二千万円の家を建てて、そのローン返済に應ぜられる所得階層というのは第何分位に属するぐらいの人になるでしょうか。

○政府委員 救仁郷青君　まあ正確な計算は私ここに持っておりませんが、恐らく第四分位の上から第五分位に入る程度じゃないかというように考えております。

○上田耕一郎君　住宅局からいただいた資料があります。これは二千二百万円の一戸建ての場合ですけれども、これによりますと、年間負担額が百五十二万六千七百七十四、それから今度のこの法律が通った場合、初年度九万六千六百三十八円、それから二年目以降が十二万七千八百一十一円、これ、月ですよ。月に十二万をとにかく返さなければいけません。そうすると、これはまさに第五分位の上に入る——上というか第五分位ぎりぎりに入るんですね。だから、二千二百万円の家を買おうと思う人は、第四分位それから第五分位、こらら辺でなければ月収二五〇以内には抑えられないということが住宅局から出た資料からでも明らかなんです。ところが、第五分位という月収約四十万円近くになるわけですから、月収三十六、七万ということにならないと第五分位の四百四十五万にならぬわけですね。そうすると、国がやっぱり公的住宅その他考えたり、あるいは公庫融資その他でも特に考えなきゃならぬ、住宅政策の中心に考えなければいけない人は、自分でやっぱり家を建てられない人で、第三分位以下を特に考えなきゃならぬ

と思うんですね。

日本の勤労大衆はやっぱり第三分位の人が一番中間で多いし、第四分位、第五分位というのは非常に少ないわけですから、そうすると第三分位の人がいまのように追ひ詰められて、木賃アパートから脱出したいということでは家を買ったり、建て

ろいろいふ社会的にも大問題になつて、自殺する人や残酷物語ということになるわけ、自殺する人やノイローゼになる人や、やむを得ずサラ金を借りるとかいふことになります。いままでの調査だと、やっぱり三〇％に達すると、住宅返済三〇％、月収の三〇％というのはとうてい無理だということ、それが実際にはもう四〇％からひどい場合には五〇％にもなるケースが多いわけです。だから、ことはローンの返済不能も非常にふえていて、何と三千件、二百億円を超えるんじゃないかとも言われているわけです。それで、こういう

ローン残債物語というような状況が生まれるこの根源は、先ほど申しましたような、いまの住宅問題の趨勢が、大臣の言われる住宅金融公庫にただ殺到するんじゃないかということだけじゃなくて、百万戸の木質アパートに住んでいる人たちが、何とかしてやっぱりいい住宅を持ちたい、住みたいというところにあるわけなんです。そういう点で金利問題、ローンの金利問題ということについていまのようなところに追い込まれていることを政府としてどう考えようとしているか、この点もお伺いしたいと思います。

○政府委員(救仁郷青君) 確かに、御指摘のように、東京周辺で平均的な勤労者が何にもほかの資産なしに一戸建ての庭つき住宅を求めるといふことは、これは非常に数字的に不可能に近い状態でございます。したがって、やはり大都市ではいわゆるマンシヨンのなにもに殺到せざるを得ないわけでございます。昨年の第一回のマンシヨンの購入の実績、公庫の実績では、購入価格が大体千三百五十万という平均になっております。これを収入の二五％という形で計算いたしますと、月収は

二十四万六千円ということで、五十一年のいわゆる五分位階層で見ますと、大体二分位の中間というふうな方、二分位の真ん中ぐらゐに当たる数字かと思ひます。したがひまして、現在平均的な勤労者が大手手に入れ得るいわゆる価格というといまの千三百五十万から千五百万程度になるんじゃないか。そしてまた、それは東京等の大都市ではもうマンションしかないという形で、最近ではマンションが非常に建設も多くなつておりますし、また売れ行きも非常に多いというふうな状態になつてゐるのはその辺にあるんじゃないかというふうに考へております。まあそういう形で、今後ともこういうたつと良質な質のいい住宅が買えるような施策、これは建築費の安定あるいは地価の安定を通じてなら、そういう質の向上が図られるような方策を考へてまいりたいというふうに考へております。

それから、御指摘のいわゆる東京に百万戸の木質アパートがございます。これはその中で設備共用的ないわゆる一室木質、一部屋の木質アパートが大部分でございます。これが恐らく現在では七十万から八十万ぐらゐが一部屋ではないかというふうに考へておりますが、最近ではその一部屋のアパートのほとんど大部分は一人世帯に変わつております。一人部屋に昔のように二人以上の世帯が住んでゐるというケースはほとんどなくなつております。これはまたことしの住宅統計調査ではつきり数字的に出るかと思ひますが、そういう状態になつております。ただ、二部屋の木質アパートでも、先ほど先生の御指摘のように家賃が高い、環境が悪いという形で、やはり賃貸住宅の需要というのがあることは事実でございます。そういう施策も重点的に考へていかなければならぬだろうというふうに考へてゐる次第でございます。

○上田耕一郎君 一体、政府は持ち家政策をどの所得階層を中心に進めてゐるのですか、第何分位を中心に持ち家政策を進めてゐるのですか。
○政府委員(救仁郷青君) 昨年、総理府で行いま

した三大都市圏におきます住宅宅地に関する世論調査の結果を見ますと、現在そういう借家に住んでおられて新しく持ち家を持ちたいと言われる階層は、一番多いのが年収三百万円台でございます。その次に多いのが年収二百万円台でございます。したがひまして、私もこれからの焦点はやはりそういうところに置かなければならないんじゃないかというふうに考へております。ちなみに、住宅金融公庫の個人住宅の申し込みをされてゐる方、こういう方が大体月収たしか二十五万円程度だつたと思ひますので、大体その辺がやはり政策の焦点になるかと考へてゐる次第でございます。

○上田耕一郎君 ですから、おかしいと思ふのです。一番対象にしてゐるのは三百万円ぐらゐの方だと、その次が二百万円ぐらゐの方で、その人のところは、大都市圏では、第三分位の人は土地を持つていなければ住宅公庫から借りて家を建てられないんですよ。土地もこれから買おうという場合には、先ほど申しましたように、局長答弁したように、二千万円かかるわけでしょう。そうすると第三分位では絶対返済できない。土地を持つてゐる人以外には第三分位の人は対象にできないんですよ。そうすると、これは非常に都市圏では限られた方だと思ふ。だから、そういう第三分位を対象に本当に政策を進めるつもりなら、今度の住宅金融公庫法の改善、これは大事だけれども、そちらに比重を置いて、持ち家が八割だというふうな住宅政策ではどうしても行き詰まる以外にないし、それ自体非常に矛盾してゐると思ふんですけれども……。

○政府委員(救仁郷青君) 先ほど御答弁申し上げましたように、年収三百万円程度の方がやはり一戸建ての持ち家を持つこととは数字的に東京等では無理だということでございます。ただ、公庫の昨年のマンション購入の実績の千三百五十万、これならば十分三百万円程度の年収の方でも二五%の負担で取得できるということでございます。したがひまして、私もやはり大都市

ではそういう三百万程度の収入の方が手に入るようなマンションというものを中心に考えざるを得ないんじゃないかというふうなことでござい

○上田耕一郎君 ですから、やはり大都市圏で本当に住宅に困つてゐる人のために、困難を突破して公共住宅、特に公共賃貸住宅をもつて建てられよう政策を一貫して体系的に追及していただきたい、そのことを私は強く指摘したいと思ひ

さて、今回の住宅金融公庫の返済期限延長あるいは一年据え置き、これは私は私どもはわずかながらでも改善であると思ひますが、木造で五百万円借りた場合に十八年から二十五年に延びたかわりに、返済金利の総額はいただいた資料でも百三十二万円ふえるわけですね。もし本当に所得の低い人たちに借りやすいような善政を行おうというのだったら、金利も下げて返済総額がふえないようにできないだろうかと思ひますけれども、どうでしょう。その際金利はどのくらい下げれば総額はふえないで済むということになりますか。

○政府委員(救仁郷青君) 私ども一般的な常識から申しますと、確かに償還期間を延ばせば総額の返済金額はふえることになります。しかし、金融の常識として、同じ金利でもって借りる場合、返済総額が多くなるような借り方というのはむしろ有利な借り方だというふうなことを私ども考へております。ただ、それは言ひまして、やはり一般の国民の感情からいたしまして、そういう返済総額がふえるのはいやだというふうな方もおられると思ひます。したがひまして、今回の二十五年度の延長に当たりまして、もう二十五年を一本でやるということではなくて、二十年もあり、十五年もあり、これはそういう公庫資金をお借りになる方の自由な選択で選んでいただくというふうに考へてゐる次第でございます。

それから、公庫の融資の金利を引き下げるべきではないかということでございます。これにつきましては、先ほど御答弁申し上げましたよう

に、経済対策閣僚会議におきまして引き下げるという方針は決まつております。ただ、その引き下げ幅等につきましてはまだちょっと未定でございますが、引き下げるといふ方針は決まつております。これを四月の募集から適用するという方針も決まつてゐる次第でございます。返済総額を減らさないようにするために幾らの金利になるかということは、ちよつといふ計算を持ち合わせておりませんので答弁を保留させていただきますと思ひます。

○上田耕一郎君 先ほど指摘しましたような住宅状況から、庶民の悩みにつけ込んでゐるような問題や事件も起きてゐます。そのうちの一つに、私も調べておりましたら、四月九日付の毎日新聞にも出たんですけれども、三和開発株式会社というところが、東京都の先生方、いままで被害者約百人ぐらゐ出ているんですけれども、こういう方々に、文字どおりもう住めもしないような住宅です。水道も入つていない、電気も入つていないというふうなところの建て売り住宅を売りつけて非常に被害が起きているという事件が生まれておりますけれども、この事件、これは建設省、実情を調べたでしょうか。

○政府委員(大宮宏君) 御指摘になりました、四月九日、毎日新聞で報道された事案でございますけれども、三和開発株式会社、これは東京都に本社がありまして、資本金一億五千万円の会社でございますが、設立が四十二年に設立されました。建設大臣の免許業者です。この会社が茨城県の猿島郡の三和町を中心に四十六年ごろから住宅開発をやつてきておるわけでございますが、この会社の特徴というのは、大規模な団地開発をするんじゃないくて、十区画から五十区画ぐらゐの小規模開発をやつてゐます。個所数で八十カ所ぐらゐでございますが、現在までに仕上げたものが宅地で約千区画、建て売り住宅で約三百戸の販売を行つております。

最近、御指摘のように、東京都に対して購入者の多数から苦情の申し出がございします。そこ

で、東京都が事情を聴取したところ、その販売状況というのは、都内の公立学校あるいは公立病院を主に訪問販売をするわけでございますが、マイホームを求めている先生などに對しまして、資金づくりのための投資として三和開発株式会社の販売物件を購入することを勧めている。筑波研究学園都市の入り口にあつて東北新幹線が近くを通るので数年で倍になりますよと、その段階で当社が販売または買い取りますよと、建て売り住宅も借り手が多いので借り受け人のあつせんもいたしますよと、こういうようなことで、これはほとんど口約束でございますが、販売をいたしまして、その後約束を履行しないところから購入者が苦情を申し入れてくるようでございます。

この苦情を受けて、東京都におきましては、消費者保護の観点から、この三和開発株式会社に対して、販売時における約束につきましても誠意をもってその履行に努めるように現在強く指導を行っているところでございまして、まあこの会社も、今後はひとつ転売とか転貸とか、そういうものを条件とした販売は行わない、四月からはすでに完っている既販売分の転売とか買い取りを担当する組織を増設いたしました、積極的に苦情処理に對処するという姿勢を現在示しておるわけでございます。ただ、この会社が行つておるいわゆる宅地建物取引案件、よく事情を聞いてみますと、誇大広告とか、あるいは物件説明書の不交付とか、あるいは契約書の内容が不備とか、宅地建物取引問題の多い内容でもございますので、東京都に引き続きひとつ実態を調査するようにこちらの方から言つております。

○上田耕一郎君 ここには被害者の訴えやら、そのときの契約書その他もわれわれ持つておりますけれども、かなりインチキなところが多いわけですね。東京都も宅地建物取引法の疑い濃厚と言われるし、いまの局長の説明でも非常に危ないところが多いわけですね。ところが、その会社が、これは朝日新聞の四月五日ですけれども、ちゃんという大きな広告をいまでも載せておりまして、「堅

実経営の安定企業を選ぶ時代です」といつて、営業部員三十五名募集とかいつてやっているわけですね。こういうのを放置しておきますと、被害はさらに広がるんじゃないかと思うのですが、いまのお話ですと、会社側も何か措置をとると言つたようですね、被害者の救済措置ですね、これを本当に会社が責任をとるよう建設省としても指導すべきだと思ひますし、それから中身が非常にいいものだ。こういう今度の例なんというものは非常にまことにひどい例だと思ひますので、たとえば免許取り消しを含む強い建設省としての措置、指導ですね、それが必要だと思ひますけれども、いかがでしょうか。

○政府委員(大宮宏君) いま申し上げましたように、会社も東京都の指導を受けてまして、いま言うようにクレームを承る窓口も増設しているようでございますし、今後非常に誤解を招くような販売方法は厳に戒めるというような姿勢でございまして、何と言いましても会社でございまして、いま申し上げたような千区画、三百戸、もうすでに販売済みのものでございまして、極力ひとつ消費者が立ち行くような仕組みを現在の会社にやらせることが先決だと、このように理解しております。御指摘もございまして、十分ひとつ東京都を指導しながら、消費者保護という観点から指導してまいりたいと思ひます。

○上田耕一郎君 今後だけじゃなくて、いままでの被害者ですね。先生方、もう百名近い方が被害者の会、いるわけですから、この人に対して会社からちゃんと損害を補償するだけのそういう措置の指導もぜひとつていただきたいと思ひます。

○政府委員(大宮宏君) 御指摘のとおり、その問題も含めまして十分指導いたします。

○上田耕一郎君 次に、先ほど住宅局長の答弁の中にありましたミニ開発ですね、言われましたけれども、これも首都圏あるいは関西などで非常に大きな問題になっておりますので、この問題をお聞きしたいと思ひます。

国土庁にお伺いしますけれども、住宅地の適正な最小面積、どのぐらいが適当とお考えになっておられるでしょうか。

○政府委員(山岡一男君) 全国平均で申しますと、現在、公庫融資の対象が大体二百平方メートルを超えております。地方によつて差がございまして、けれども、できる限り大きい方がいいと、こういうふうに考えております。

○上田耕一郎君 ところが、現実には非常に厳しいわけで、東京都が調査しましたもので東京都の土地一九七六年というものをみますと、ミニ開発が非常にふえているわけですね。なぜミニ開発がふえるかという点、きょうも問題になった関連公共施設費の負担ですね、これを大規模開発でやると非常に負担がかかり過ぎるというので、都心ならばあるいはその負担が余り要らない。もう下水もあるし、道路もある、学校もあるというので都心のミニ開発をねらつて業者がどんどんそこへいま集中しているという状況があるわけですね。

昭和五十一年に東京都土地を取得した者のうち、百平方メートル未満の所有者は区部で六〇%以上、多摩では四〇%以上ということになっております。板橋などは百平方メートル以下がもう九〇%を超えているという状況も生まれてくるわけですね。それで、このミニ開発というのは大変な状況のもので、十坪ちよつとぐらいのところにも六、七坪で総二階がずつと建つという状況なんですね、個人が建てる場合には、こういう居住水準のものにでも住宅金融公庫は融資するという方針になつていられるのでしょうか。

○参考人(大津留温君) 公庫の融資に当たりましては、建設基準というのを設けて一定の基準に合わないものは融資の対象にしないという方針でございますが、個人が用意されました土地に融資を受けて住宅を建設されるという場合には、その宅地が危険性がないかどうかという基準で見ますけれども、面積につきましては最低幾ら以上という基準は設けておりません。

いふのは、御指摘のように百五十坪ぐらいのところを八区画にも九区画にも分けて、そこに建てて建て売りをするというので、個人が土地を買つて、あるいは前から持つておいた土地に融資を受けて家を建てるという場合にはちよつとミニ開発というものは当たらないかと思ひます。したがういまして、この建て売りの場合は私の方の建設基準というので敷地について基準を設けております。これは大規模な宅地開発につきましては、冬至におきまして四時間の日照が確保されるような間隔を持たなければならぬということ規定しております。それから小規模な開発による分譲住宅につきましては最低百平方メートルという基準を設けておりますので、おっしゃるようなミニ開発に對して公庫が融資をし、これを助長しているというのではないかと考えております。

○上田耕一郎君 業者の場合には、ミニ開発は、ですから住宅金融公庫を使わないでもつぱら銀行その他の融資でやつているところが多いようですね、個人の場合には、確かに狭いけれども土地を持つていて、そこで公庫融資を受けて小さな家を建てる、目いっぱい。そういうことも認められるべきだろうと思ひますけれども、全体を考えると、たとえば第三期住宅五カ年計画の平均居住水準で言つと、四大家族で三LDK、専用面積は八十六平方メートルというふうになつていられるわけですね。だから、そういう点を考えると、やつぱりミニ住宅が個人でもどんどんできて、住宅金融公庫融資がそういうものにも回っていくというのはやはり一考を要する。だから、小さな住宅しか建てられない場合には、やはり私先ほど申しましたような公共住宅ですね、これに住んでいただくという方向に進めていくことが望ましいんじゃないかと思ひます。しかし、それは別として、いまの業者のミニ開発は、考えれば考えるほど、また実態を調べれば調べるほど大変な状況です。私ども、今度板橋の例と練馬の例をちよつと調べてみたんですが、板橋の高島平一丁目の場合、

せつかく区画整理をやつて生まれた保留地一區画、これ六百七十五平方メートルなんですが、それを分けて、私道を通して、ばつとこう建てて、屋根と屋根がくっついていて、建蔽率六〇%のところなんです、文字どおり建蔽率はこれだ、建てるんだらうと思ふ、うらひのびしりした建て方です。一番多いのは、ここは坪十一・五坪、三十八平方メートルに二階建てで、建築面積六・七坪、総二階というんですね。つまり、十一・五坪のところは六・七坪、総二階、これがずらつと建つてしまふという状況で、行つてみますと、防災上も本当にもう大変で、これはどうなることだらうかと思ふような状況です。

板橋区の場合には、こういうことが進むために指導基準をつくつて、昨年の秋、一區画の宅地面積は六十平方メートル以上にするということになりました。この指導基準ができた後、建てられた同じ板橋の舟渡一丁目、こゝもわれわれ見てまいりましたが、ここは指導基準のおかげで六十一平方メートル、その敷地に三十三から三十六平方メートルの二階建てが建つてゐる。こうなると、狭いながらも庭もとれますし、家と家との距離もできてゐるというので、この指導基準のおかげで、高島平一丁目のミニ開発と舟渡一丁目のミニ開発とを比べると、指導基準があるおかげで多少は町らしくなつたといふことで、やつぱり効果があるといふことがよくわかるわけですね。だから、少なくともこの例から見ても、六十平方メートルというのはぎりぎりの最低基準じゃないかといふように思われます。

それからもう一つ、練馬の豊玉北、こゝも見てまいりましたが、これは日本経済新聞などでも取り上げられたところで、これも大変で、ここは一區画が私道込みで五十平方メートル、そこにアパートを建てまして、それがずらつと七棟並んでゐる。近所でも日照の問題、通風の問題、火事の問題、プライバシー問題など大問題になつて、区が業者を呼んで指導した。業者は区の指導を受けた

んですけれども、そのおかげで建築がおくれて損害を受けたといふので、いま裁判になつてゐるんですね。そういう状況もあるわけですね。政府は、このミニ開発問題、一体どう把握し、どういふふうにかこの問題、指導しようとしておられるんじやうか。

○政府委員(大富宏君) ミニ開発というのは、確かに現在定義がないわけですが、御指摘、御引用をされました東京都の一九七六年のいわゆる土地白書、これによりまして、千平方メートル未満の団地を大部分の区画で百平方メートル未満に分割するものを大体ミニ開発と呼んでゐるようでございます。このミニ開発の定義で特徴的なものは、いわゆる開発許可を要しないといふこととでございます。その結果、日照とか通風とかいう問題が出ておられますし、さらには、せつかく住宅は建てたけれども改造もできない、改造する余地もない、将来非常にスラム化が心配される問題でございます。

これに一体どのように対処するかといふ非常にむづかしい問題でございます。私もやはりミニ開発の行われる場所が既成市街地の密集市街地に行われる分野と、それから新市街化区域に行われるものと、両方考えられようかと思ひますが、既成市街地に行われるミニ開発につきましては、基本的には、そういうぐあいに非常に居住環境の劣悪なところにつきましましては、やはり再開発を進めるといふよりはかなはなかつたかと思ひますが、御指摘になりましたように、ミニ開発といひましても、建築基準法上の確認はつた適法の住宅であれば、これを規制するといふのはなかなかむづかしいわけで、練馬で行われているように、ある程度行政指導——これは行政指導でございますから強制権がないわけでございます。行政指導といふ限度でこれを誘導するよりはかはないわけで、基本的には建蔽率をいじるなりあるいは容積率をいじるなりといふ法的手段を講じつつ再開発を行つていくというやり方だらうと思ひます。

それから、新市街化区域につきましては、現在開発許可に至らしてゐるのが千平方メートル以上といふことになつておられますけれども、これは都道府県の規則で三百平方メートルまで開発許可基準を下げる、規模を下げることでござるわけでございます。ただ、執行体制等の関係もございまして、現在この千平方メートルの開発許可基準の規模を五百平方メートルまで下げた市町村といふのは、八百六十六市町村のうち四十一カ町村にしかすぎない。わずか五%です。それをさらに三百平方メートルまで下げたのは、全国で堺市一カ所だといふ状況でございます。いまミニ開発の問題がとやかく言われている段階でございます。その中で、まずはともかく都市計画法におけるこの開発許可の対象規模を五百平方メートル、さらには三百平方メートルまで極力きめ細かくひとつ指導をしていくということが第一だろふと思ひますが、それにいたしまして一區画の最低敷地制限を開発許可でやるわけにはまいりません。

そこで、どうしても申し上げようといふこのデメリット、ミニ開発がやはり資産価値といふようなものがない、デメリットが非常に問題でもございまして、個人にとつてもそうでございまして、市町村にとつても将来は大変なクリアランスの費用をかける必要が問題でもございまして、新市街化区域につきましましては極力ひとつ計画的な宅地開発に誘導していく。その際にやはり一番ネックになつておられますのは関公の問題でございます。これが、これについて大いに補助等をやります、負担が余り開発者にもまた最終需要者にもかからないような指導を行うといふことが肝要ではなからうかと思ひます。

○上田耕一郎君 国土庁は、去年の六月にこのミニ開発問題について調査をいたしておりますけれども、どういふ結果で、どういふ措置をとらうとお考えですか。

○政府委員(山岡一男君) 昨年、五十二年の六月に調査をいたしておりますが、これは東京都と大阪府におきまして、東京都で三百件、大阪府で二

百件、合計五百件を選んでおります。その際に、昭和五十一年の七月一日から五十一年の八月の末日までに売り出された第一種住居専用区域、それから第二種住居専用区域及び住居地域等の住居系の地域にありまして建て売り住宅で開発面積が二千平方メートル未満、これは届け出制度では二千平方メートル以上は見えておられますので、以下を対象とした。それから一団地の区画数が四以上のものが百平方メートル未満のものといふものを抽出いたしまして、不動産鑑定士等がミニ開発業者の売り出しパンフレット等を基礎に、必要に応じて開発者からの聞き取り等の方法により調査を行ったものでございます。

それによりまして、開発面積と平均区画面積でございますけれども、一區画当たりの有効宅地面積の平均が東京地区では六十八・七平方メートル、大阪地区では六十五・九平方メートルと比べて小さいといふこととございました。その上に、延べ床面積で東京地区では六十四・三平方メートル、大阪地区では六十八・三平方メートルの建物で建築されておりました。その結果、有効宅地面積当たりの容積率は、東京地区が一〇・一・三%、大阪地区は一〇・八・三%に達してゐるというところとございました。なお、同時に販売価格等につきましても聞き取りの方法で調査をしたわけでございますけれども、実際には上物も下物も込みで売つておるといふのが普通の状況でございます。販売価格の平均では東京地区が二千万円、大阪地区が約千九百九十万円といふこととございました。大体そのような調査になつております。

○上田耕一郎君 これが地価をも押し上げてゐることになつてゐると思ひます。いまの国土庁の調査でも、標準価格に比べて全体の平均で一五%高くなつてゐるわけですね。

それから、日経新聞によると、国土庁の調べではこのミニ開発、建蔽率、容積率違反が平均四割あつたと、こうありますが、そういう事実はありますか。

○政府委員(山岡一男君) 実はこの調査が行われ
ましたとき、私、住宅局長でございました。当時
それはゆゆしいことだということで東京都に確か
めまして、その中の相当部分について調査をして
いただいたわけでございます。そのときにはどう
もおっしゃるような建築基準法違反はないとい
う返事を當時いただいております。

○上田耕一郎君 とういう状況について、やっぱ
り何とかならないか。もちろん百平方メート
ル以下のものは全部禁止だということにします
と、それこそやっぱり都心に家を持ちたい勤労者
は逆立ちしても持てないということになりますの
で、考えなきゃならぬけれども、やっぱり都
市環境、生活環境を守るための最低の措置はどう
してもとらなければならぬのではないかと、そ
う考えます。それで、先ほども申しましたよう
に、自治体ではいろいろ工夫をして行政指導をし
たり指導要綱をつくったりしているいろいろ考
えているわけですね。

それから、東京都の都民要望に関する世論調
査、これは去年の十月、都の都民生活局がやっ
たものですけれども、ミニ開発についてはやむを
得ないという人が二五%あるけれども、取り締まり
を強化すべきだというのが三一・三%、新たに規
制すべきだというのが三〇・四%あって、両者合
わせると六一・七%、約六割の世論が、これはや
むを得ない面も確かにあるだろうけれども何とか
しなきゃならぬ、規制すべきだという声があるん
ですね。これは六割の世論が要求しているという
点では、世論のコンセンサスが大都市の場合には
成熟しつつあるという感じがします。そのため
に、われわれ調べてみますと、行政指導を実施し
ているところが特別区では四区ありまして、板橋、
足立、練馬、世田谷、これは一番ミニ開発の進ん
でいるところですね。これはどうしてもやらなけ
ればならぬので、板橋、足立、練馬、世田谷で
いまやっております。それから三多摩でも九つの
市、武蔵野、昭島、調布、小平、日野、保谷、東
大和、清瀬、東久留米でこの行政指導をやった

り、指導要綱をつくったりしてやっております。
それから大阪府では、府下の四十四自治体のうち
四十二自治体が開発指導要綱を持っておりま
すけれども、そのうち半数が宅地の最小面積を決
めているんです。八尾市などは六十六平方メート
ル、ただし、多くのところでは百から百五十平方メ
ートルを決めているというんですけれども、何らか
の措置をとる必要があるんじゃないか。

救仁郷局長は、きのうの日経新聞の夕刊でこの
ミニ開発問題についても触れられて、何らかの措
置をとる必要があるというように述べておられま
すし、それから国土庁の国土利用白書、この中に
もミニ開発問題が取り上げられておいて、小規模
開発で環境の劣悪なものを防止する措置を講ずべ
きであろうと、こう述べられております。それか
ら、かつては建築基準法で敷地から三十平方メ
ートル控除する、控除した後に律蔵率を掛けるとい
うことがあったけれども、これはざる法だとい
うので昭和四十五年に取っちゃんたんですね。
取ったおかげでかえってミニ開発がいま進んでい
るという状況もあるわけですね。

そういう点を考えますと、一切やるべきでない
というところではなくて、三十平方メートル控除方式
も含め何らかの法的措置をやったりする必要がある
んじゃないか。全国の自治体でも、建設省にお
聞きしますと、全国の自治体では三百六十五自治
体が宅地開発指導要綱を持っていて、内容は千
差万別だそうですが、あるというわけなんです、こ
こはひとつ国がやはりいまの状況を見て、国民の
生活環境を守るために、特に大都市地域の生活環
境、住環境、それから防災問題も含めて、世論の
動向それから自治体の動きを見て知恵を出すべき
ではないかと、そう考えておられますが、住宅局長
と建設大臣のお考えをお聞かせしたいと思います。
○政府委員(救仁郷君) 私どもは、建築基準法
の中で最小敷地面積を規定すべきではないかとい
ういろいろな御意見が建築審議会等でも出まし
て、いろいろ昔から検討しているところでござい
ます。ただ、建築基準法は、新しく開発する宅地

だけでなく、先生も先ほどおっしゃいました
が、既存の宅地にも適用になります。現在、たと
えば東京等を例にとってみますと、既存の住
宅の宅地で百平米未満というのが、四十八年の住
宅統計調査では東京都全体、三多摩も含めまして
五二%が百平米未満ということになっておりま
す。区部だけを取り上げますと、恐らくこれは六
〇%を越えているんじゃないかというように推定
がされております。そういう状況の中で、たと
えば最小敷地面積を建築基準法で決めまして既存
の宅地についても規制をするということになります
と、これはもうちょっと事実問題としてむずか
しい問題ではないかというふうに考えます。そう
いった意味で、やはり当面の施策としては、先ほ
ど計画局長から申し上げましたように、開発許可
でもって指導していくというように、当面の策
として必要ではないかというように考えておりま
す。私どもも東京都を通じて、特に東京都等
でそういう開発許可を三百平米ぐらいまでおろ
したらどうかというようにも言っておりますが
が、確かに先生が先ほど挙げられました練馬だと
か板橋とか杉並等では早くそれをやりたいとい
う希望を持っているようでもあります。ただ、三
多摩それから二十三区全体の足並みがなかなか
だそろわないというのが実態のようでございます
て、できるだけ私もはそういう形で当面開発
許可の対象を三百平米まで早くおろして、そして
適切な指導を行えるようにすべきではないかとい
うような考えでいるわけでございます。

○国務大臣(櫻内義雄君) ただいま住宅局長か
ら、現行法でも開発許可の基準を下げることで
できる、そういうことをも考慮する所見を述べたわ
けであります。また、上田委員から先ほど来い
る御指摘で、地方自治体におきまして、あ
るいは東京都の場合であります、区などにおき
ましてミニ開発の現状から何らかの措置を講じよ
うということ行政指導を行っておるといこと
でありますので、せっかくことは住宅問題につ
いて相当広範囲にいろいろ調査をしたいと思つて

おるときでもありますから、実態を十分把握いた
しまして、できればこのような行政指導が好まし
いというような建設省としての意思表示をしてみ
るか、その許可基準を引き下げることにしてい
る指導をするか、いろいろと考えなきゃならない
と思ひますが、もう一つ実態を十分把握いたしま
して、近くそういう総合的な調査との関連におき
ましてミニ開発の批判にたいしたいと思います。

○上田耕一郎君 終わります。
○栗林卓司君 住宅建設の状況について、まずお
尋ねしたいと思ひますけれども、昨今の新築住宅
の状況を見て、いろいろ予算も含めて対策を講じ
てきたわけですが、大抵想定どおり進んで
いるとごらんになっているかどうか、お尋ねした
いと思ひます。

ちなみに、ここの一月を見ますと、新設住宅着
工戸数でいって対前年比で六・二%の減、それか
ら五十二年で見ますと、その前の年に比べて一
の減、さらに大抵民需が中心になります。建設資
材の需要見通しを見ますと、大体五十三年度の第
一・四半期についてもやや需要の動向が見える程
度ということで、これも余り大きな盛り上がり
を測るはしていない。こういう状態に対してどう
いう御判断を持っておられるか、伺いたいと思
ひます。

○政府委員(救仁郷君) 先ほど申し上げてお
ります。私ども住宅建設につきましては決して
新聞等で見られますような悲観的な見方をしてお
りません。その一つの理由でございますが、昨年
のいわゆる住宅金融公庫を通じての追加で
ございますが、これはいわゆる十万户の追加で
行つたわけでございます。これが実際に十月は
抽せんがございましたので、たしか抽せんが決ま
りましたのが十月の末だったと思ひます。したが
いまして、それから設計審査をやりました。そして
着工に入るといのが幾ら早くてもやっぱり一月
にずれ込むという形で、昨年の年度前半はそう
いった住宅金融公庫を通じての刺激策というのが住
宅着工統計上はなかなか出てこないという状況で

ございます。しかし、年度後半になりまして、後半と申しますよりことしに入りまして、一月の状況は——これはもう大体例年でございますが、大体そう伸びないのが通常でございます。二月のわれわれの概報では、大体二月は対前年比一〇%以上伸びるという感じを持っております。三月も恐らく引き続き十万户の十月の追加と、一月のいわゆる募集、これは抽せんではございませんでしたので非常に手続は早く済んでおります。そういった影響が生まれて、恐らく三月あたりでは対前年比相当な伸びが示されるのではないかとというような見通しを持って、次第でございます。

○栗林卓司君 これは計画局でおつくりになった資料だと思えますけれども、「主要建設資材の需要見通し 五十三年度第一・四半期分」を見ますと、先ほど申し上げたように民需依存型の木材と鋼材、これについては今年度の第一・四半期についてやや需要に動意が見られる程度となつていられるわけですが、いまのお話と絡めて、と申しますのは、住宅金融公庫についていろいろ枠をふやしたけれども、一般の民間ローンとの振りがわりやないかという議論も一部あったことはあったわけだし、いまおっしゃったような見通しで本当にいくんだらうかという不安があるんですが、重ねてお尋ねします。

○政府委員(大宮宏君) 大体、この五十三年度、セメントにいたしましても、骨材その他の建設資材関係、それぞれ一、二、三%ぐらい五十二年度に比べてまして供給需要量があるうかと見えていられるわけでございます。御指摘のように、官公需依存型のセメントとかアスファルト等につきましては、生産、販売とも前年水準をかなり上回つて、引き続き堅調なことで推移いたしておるわけでございますが、木材とか鋼材、こういうのは民間企業依存型の資材でございます。ほばこれは横ばい、こういうことになっていられるわけでございます。価格につきましては、昨年秋季以降、採算価格回復に向

けての値上がりが見られたわけでございますが、建設資材全体といたしましてはほば安定的に私どもは推移している、こう見ていられるわけでございます。

それぞれ各建設資材についての状況をちょっと御説明いたしますと、生コンクリートにつきましては、一立方メートル当たりでございますけれども、昨年七、八月が九千二百円でございましたが、本年三月で現在一万一千二百円の値上がりになってございます。それから鉄筋につきましては、一トン当たり昨年七、八月で五万三千円だったものが、この三月では五万八千円、九・四%の上昇。アスファルトにつきましては、これも一トン当たりでございますが、昨年の七、八月が二万六千六百円でございますが、ことしの三月で全く横ばいまで推移している状況でございます。いま申し上げますように、大体こういう建設資材、生産能力等についてはもうほばマクロに見まして余裕があるわけでございますけれども、やはり公共事業の推移いかんによりましては、一時、時期あるいは地域的に限定しまして、多少問題が出る心配があるということと、現在各省庁とも十分連絡をとりつつ、その量及び価格両面につきまして、安定的にこれが推移するようにいま努力いたしているところでございます。

○政府委員(教仁郷君) 住宅の立場からちょっと補足させていただきますと、木材につきましては、これはもう住宅建設の主要資材でございます。ほとんど住宅が需要の大半を占めております。確かに最近の林野庁の統計を見ておりますと、昨年来、製造者段階でのいわゆる生産、出荷、これはずっと対前年比マイナスになっております。在庫はむしろふえているというふうな状態でございまして、これは私も確実な林野庁の資料を持っていろいろわけはございませぬが、昨年来、木材価格はいわゆる円高の影響を受けてずっと下がりがつ放しの状態になっておりました。したがって、現在のところ、昨年一ぱい、恐らく流通在庫がほとんど処分されたのではないかと、いうよう

な見通しを持っています。したがって、生産者段階におきまして、生産、出荷が伸び悩んでいるのではないかと、いうような見通しを持っております。そういったことから、私も木材につきましては、確かに若干動意が見られる程度、生産者段階ではそんな状態のようではございますが、流通在庫がほとんど私どもも整理されたのではないかと、いうような感じを持っておりますので、恐らく四月以降またそういった生産者段階でも、生産、出荷ともふえてくるのではないかと、いうような感じを持っております。

○栗林卓司君 私がお尋ねしているのは、住宅建設はいま現在つかんでいる数字だとはいかばかりしてはなけれども、これから二月、三月、数字が出てくるに従って相当上向くであろうというお話でしたから、木材を中心にした需給予測を見ていくと、そこではそうなっていない。したがって、実際にはなかなか住宅は三月、四月、五月となつてはかばかりではないんではないんですかと、この点が聞きたかったのですけれども、どうなんですか。

○政府委員(教仁郷君) 林野庁が持っている資料あるいは林野庁の需給見通しも、いわゆる生産者段階でのそういった生産、出荷、在庫といったようなものを中心にしたものを考えております。したがって、流通在庫については全然的確な資料がございませぬ。したがって、実際の末端における需要とそれから生産者段階との間に流通在庫というクッションがございまして、したがって、そういった影響を考えなければならぬというところで、私もそれはそういった流通在庫のクッションが——いままではほとんどクッションになつて生産者段階まで及んでないというふうな判断をしておりますが、今後は恐らく影響が出るんじゃないかというふうな考えを持っております。

○栗林卓司君 では、しばらくまた状況を見ながらお尋ねすることになりますけれども、ただ、いづれにしても住宅について力いっぱい対策を打ちたいというところからいま御提案の据え置き期

間一年を含めた法律案の御提案だと思ふんですが、これ、一年据え置きにしたことによつてどの程度の——これは景気対策としてというお話があったわけですが、どの程度の効果があるかと予想されているわけですか。

○政府委員(教仁郷君) 先ほど来申し上げておりますように、一年据え置きということで住宅建設戸数がたとえば何%伸びるというふうなそういった確なものではないと私は考えております。一つは、そういった一年据え置きということでは、国が住宅政策においていような手を使っているんだというふうな心理的な効果も一つございまして、それ以上に私どもやはり考えておりますのは、住宅を建設する場合には、先ほど申し上げましたように、やはり住宅を建ててになる方はもうぎりぎりといった資金でいろいろ計画されるということでございます。したがって、たとえば先ほど申し上げましたが、百平米の住宅を建てたいんだと九十五平米でしんぼうしようじゃないかというふうなそういうことから、一平米でも二平米でも広い、質のいい住宅を建てたいんだという効果も期待できます。それからまた、住宅を建ててになった初年度はいろいろと物入りがございまして、先ほど税金のお話もございまして、したがって、その一番苦しい初年度においてそういった苦しい状態を何とか少しでもやわらげたいという効果もあるんじゃないか。また、それがね返つて、たとえばカーテンもかえたいんだと、ソファもかえたいんだと、それと初年度だけは何か楽になるならこの際カーテンやソファも買いかえたらどうかというふうな、そういったことでの効果はあるんじゃないかと私どもは考えている次第でございます。

○栗林卓司君 これ、一年据え置きにしまして効果があらうと、ことし建ててもいいし来年建ててもいいという人が仮にいたるとしたら、一年据え置きならことし建てようかということになるん

ことも要らぬことではないかというふうに私思つたわけでございます。

それからさらに、数年前におきまして確かに宅地が足らなくなりはしないかというおもんばかりでございます。現に開発許可なりその他土地画整理の許可なり、そういうものにつきまして先細りの傾向にあるというのは事実でございます。数年前にそういうふうな心配が出てくるんじゃないかという気はいたしますが、これも正確な数字は、私が申し上げるのは適当でございませぬけれども、土地画整理の仮換地の土地とか、公的及び民間宅地開発者の完成品の在庫とか、それから個人の先行的な取得済みの用地とか、そういうものを調べてみますと、相当数まだ保有されておるといふような状況でございまして、まあそういうふうにとりかかるといふのが、実勢と乖離しておるんじゃないかという点につきましては、そういうふうな事業に關しては余り心配はないということだと思ひます。

ただ、最近盛んに言われておりますように、先ほどお話が出ておりましたけれども、ミニ開発等につきましてはやはりわれわれ国土庁といたしましては、ミニ開発に對してのいろいろの問題点がさつき建設省の方からお挙げになりましたけれども、そのほかにもう一点、国土庁として意識を持たなきやないませんのは地価の引き上げにならないかという点でございまして。ただ、その点につきましては、やはりミニ開発の実態を調べますと、これは小區画の宅地でございまして宅地だけではとうてい売買にならない。したがって、全部建て売りというところで売買がなされております。

御案内のように、地価公示価格を示します場合の標準地の選定等につきましては、これはやはり中庸的なところ、通常の取引の規範となるようなところというところで選ばれております。先生おっしゃいますように、こういうものにつきましては、ある程度時系列的に押さえる必要がございまして、一万六千数百地点の中には、そのほとんどがずっと後追ひでございまして。ただ、毎年度そういうふうなものである。

うふうなものである中で標準地として不適当だということにつきましては、五〇程度は毎年鑑定委員会の方で敷地の選定をやりまして場所を変えておるといふのが実情でございまして。そういう場合に、当然のことでございますけれども、正常な取引価格を告示をするということでございますので、ただいまのところいろいろの取引事例を、今度の場合も一地点につき相当数調べておるわけでございますが、その中にはやはり異常なものがござい

ます。たとえば、従来からのいろいろな取引の關係があらって異常に安く売つたというものもございまして。それからミニ開発のように上物も下物も一緒に売られてしまつて、土地の価格が幾らなのかよくわからないというふうなものもございまして。そういうふうなものにつきまして、特異な事例は外しまして、その辺で通常行われます取引のものを一応の基礎といたしまして、そのほかにやはり収益還元法とか原価法とか、それぞれの地点に応じてましていろいろな手段をまぜまして鑑定をいたしておるといふのが実情でございまして、私も実際にミニ開発等の売買によりまして、特にまた国土法によりまして届け出制度をはみ出します二千平方メートル以下の取引におきまして、そういうふうな指標としらうというふうに地価公示法に書いてありますけれども、若干逸脱するものがあることは事実でございます。しかしながら、逆に申し上げますと、そのためにこそよけいにそういうふうな正常価格の地価公示が重要じゃないかというふうに考えておる次第でございまして。

○栗林卓司君 いまお話ししたミニ開発というのは、ある意味で形を変えた土地取引と考えても大きな間違いはないと思ひます。というのは、土地のままで売れない、どうしてもそれは上屋をつけて建て売りのかっこうで、総ぐるみとして、買う人のまあどうにか無理して精いっぱい買えるような価格に押し込みながら売っていくんだ、できることなら土地だけで売れりや一番簡単なんだけどもというのがミニ開発のそもその発達だつた。

これは土地取引のいわば変形だとすると、その中に、これは計算で推定するしかないんだけれども、土地代見合い分が幾らかという、その取引に對して公示価格の役割をするものは現在ないんですけれども、その点いま工夫されているんじゃないか。

○政府委員(山岡一男君) 実はその辺大変むずかしい問題でございまして、研究会は持つております。研究会は持つておられますけれども、たとえば、当面のところそういうふうなものにつきましても、何かなきゃ困るなということ、五十二年に調査を行いましたときには、ミニ開発建て売り住宅の宅地の場合と同様に、近隣の標準地または基準地からの土地の一般的な価格水準を土地鑑定の方によつて判定をするというふうなことで一遍見しております。まあそういうふうなことが現在ではせいぜいのところでございまして、さらにそういうものについての検討は手法として考えていかなければならぬと、検討はいたしてあります。ただ、あくまでそういうふうな特殊な取引でございまして、正常価格を反映させる地価公示にそういうものを参考にするかどうかということとは別問題だと考えております。

○栗林卓司君 結局、建て売りということに對して、土地に公示価格が必要だったと同じような、ある基準になり得る値段が公表できるかどうかというところでもあらうかと思ひますけれども、そこで、先ほど御議論がありましたミニ開発ですけれども、まあ行政指導で当面取り組んでいくのが一番いいんではあるまいかという趣旨の御答弁もあつたやうですけれども、ただ、考えてみると、個人がつくろつと公共がつくろつと住宅ストックであることは間違いない。そこに相当の資源配分を行つたことも事実だ。そうしていくと、最低どのぐらゐの面積の上に大体こんな建物を建てるといふところは行政指導なんだろうかと、やはり法律事項にして明らかにしておかないといけないんでないだろうかと思ひますが、その点はどうですか。

○政府委員(救仁郷君) まあこれも非常にむずかしい問題でございまして、先ほど申し上げましたように実際の町の実態、まあ既存の、既成市街地の町の実態というものを、平たく申し上げますとミニ開発の集積と言つてもいいぐらゐな状態でございます。そういう現実の状態を踏まえて、それを基準にして最低の基準をつくれということになりますと、恐らく五十平米とか六十平米とか、まああれわれが考えております将来の都市を考えました場合には、とてもそんなものでは困るというふうな規制しかできない状態になるんじゃないか。また、一遍そういうことを法律的にオーソライズすることは、逆にミニ開発業者がそれを盾にこれだといふんだというふうな、またマイナスの効果も出ることも考えなければならぬというふうな気がいたします。そういう意味でこれは非常にむずかしい問題でございまして、私も、地域を限つて何かできないか、たとえば普通の住居地域、あるいは商業地域、それと第一種住居、第二種住居、それとその他の地域において何かできないかというふうなことも検討しておりますが、現在の地域制そのものが何と申しますかマクロ的な地域制でございまして、非常にきめ細かい地域制になつておりません。したがって、どうしてもそういう、たとえば第一種住居と申しまして、その中にはやはりある程度ごちゃごちゃしたところから非常に大きなお屋敷町まで含んでおります。そういう中では、その全体を総合してこれならいけるという基準がなかなか現実問題としてつくれないんじゃないかというふうな気がして

いるわけでございまして。

○栗林卓司君 そうであればあるほど、やはり法律の面で最低基準はこうであるというのを決めないで、それぞれ各地方自治体の判断に任せるといふのではまずいんじゃないかと私は申し上げておる。一つは、それは個人がつくろつと何をしようとする、結局国民のストックであることは事実なんです。それがどこに問題になつてくるかというところ、後ほどお伺いする点でもありますが、中古住宅の流通市場問題をどうするかというところ、こ

それはもうどんな家を好き勝手に建てていいということにはならない。身近の問題としては防災の問題もある。それやこれやを考えますと、法の不備とは言われないけど、それが国土利用計画法なのか、都市計画法なのか、ほかの法律かは別にしまして、何らかの法的な基準をつくるべきだろうと思ひます。なぜそう言うかという、やっぱり持ち家がどうかという話があるとしても、自分の家を所有したいという実感はこれは相対的に強い。しかも所有感がもたらす生活の安定感、これは無視ができない。ところが、この狭い日本ですうして、しかも温気が多い。なかなか住み心地がよろしくない。という、イギリスがそうであるように、やはり日本の国土に見合ったテラス住宅をわれわれは開発をしないか。それがあればミニ開発と呼ばれないで済むんですよ。では、日本型のテラス住宅とは一体何なんだろう。それも含めながら基準をつくっていく。これは行政指導の仕事じゃない。という意味で、法律事項にすることを前面に掲げながら、私はこの対策を検討すべきじゃないかと思ひますが、いかがですか。

○政府委員(教仁卿君) ただいま先生、非常に重要な御指摘をなさったとわれわれは受けとめております。というのは、同じ敷地面積を一戸当たり使ひましてテラスハウスの住宅計画を立てますと、いまのミニ開発よりもずっと敷段環境のすぐれた、防災的にもいいものができます。したがって、私も一戸当たりの最小敷地面積が小さいんではなくて、むしろそういう計画が悪いんだという判断をしております。これは先生の御指摘のように、われわれも、そういういい意味での日本的ないわゆるテラスハウスと申しますか、平たく申しますと長屋建てでございますが、こういうものをやはり指導していかなくやらないし、また消費者の方々に、隣と壁を共有する、これじゃ資産価値としておれは不満だというようになくて、むしろ環境問題から考えて

そういう方がいんだ、やはりそういうPRも十分していかなくやらない。これには時間がかかると思ひますが、私もやはりそういう面からのミニ開発対策も十分努力してまいらなければならぬんじゃないかという感じがいたします。

○栗林卓司君 それ各党とも言っております住宅基本法の問題にもつながってくるわけでありまして、鋭意御研究を急いでいただきたいと思ひますけども、そこで、ミニ開発に関連して先ほどの価格形成の問題、特に土地が高相対的な取引になっていくという実態の問題ですけれども、これは別な面で見ますと、大規模開発だと関連公共施設の費用がかかってくる。じゃ、千平米のところを十区画ぐらいに分けて、道路は半分の行きどまりなんだ、よって安いんだということとで済むんだらうか。やっぱり過密状態がそこで生まれることは事実なんだから、それまでにいろんな公共施設のストックがあるとしても、当然のこととして、もし大規模開発に関連公共施設の負担を求めるならミニ開発にも求めるのが筋だ、それを求めて結果として価格形成を正当化する、これが一つのやり方。それからもう一つは、そういうミニ開発と競合するような状態を国みずからが、公的な団体がつくり出す。これは住宅公団の責任だと思ひます。もう一つは、先ほどの何らかの価格公示制度を求めながら民間のそれぞれ自主的な努力にゆだねるか、三つに一つぐらいを選択をしていかなくやいかぬ。いずれにしても需要と供給でうまく取引があったということで見通すにすれば余りにも不都合だ。この点はどうやって解決をされますか。

○政府委員(教仁卿君) 御指摘のように、ミニ開発がやはりそういう形で建設されるという中にはいわずに関連公共施設に対する負担、これが計画的なミニ開発に対してミニ開発の方が負担がないという形で経済的に同じ条件の上に立つてない、これが一番基本的な問題ではないかというように考えております。そういう意味で、いわゆる

る宅地開発税という税制がございますが、これは少なくともミニ開発も大規模開発も同じ経済的な基盤の中で負担を求めようというような思想でつくられたはずでございますが、現実にはこれが全然機能していないという状態でございます。そういった問題も含めまして、先生御指摘のように、やはり同じ条件の中で競争して国民がどちらを選ぶか。同じ条件の中であればこれは環境のいい方を選ぶに決まっております。そういうような形でミニ開発対策を進めることが基本的な問題ではないかというように考えております。

それから、先ほど御指摘がございました、そういったいいモデルをつくるべきじゃないかということ、これに関連しましては私も、まず公的な機関がそういったモデルをつくっていくということ、それが国民に対するPRという意味からも非常に重要なことだと考えまして、公営住宅等では、東京ではございませんが、全国あちこちでそういった意味での高密度低層住宅団地というものも数カ所もうすでに実現しております。したがって、住宅公団でも最近、いわゆる都心でなくて郊外の団地におきましては、そういった庭つきの新しい住宅開発のモデルを早くつくってこれという形で、公団でもいま現在計画を進めさせているところがございます。

○栗林卓司君 そこで、関連公共施設の問題、毎度の議論なんです、ただ一つだけお尋ねしておきたい気がしますが、住宅をつくと当然関連公共施設が要るんだ。そのことは間違いないんだけど、この関連公共施設というのは、何世代かに負担を分けていかなければいけないんだらうか。住宅の建設を担当したその世代が全額を持つんだらうか。それはその子供、孫まで含めた将来の世代負担を考へていいんではないんだらうか。ということは、その手のものは正しい意味で公債政策を活用すべきだ。それをきょうの負担に求めるから、今日のままであろうしもうないことになつてくる、私はこう思つて仕方がない。それを、じゃ国が公債を出すのか、地方債にするのか。地

方債を出さしておいて利子補給するのとかというのは二番目の問題でありまして、どっちにしても関連公共施設というのは、物はいつまでも減らないんだけど、その負担は何世代が持つべきか、この点はどう考へていっていいんですか。

○政府委員(大宮宏君) いま議論になっております関連公債、結局は最終需要者にしわ寄せをされる関連公債が議論になっておるわけでございます。私もやはり関連公共施設というものは、原則としてはやはりそれぞれの管理者がすべきだ。問題は、やはり現在市街化区域を既成市街地と新市街地に分けた場合、既成市街地ですらまだ社会資本整備が行き届いていない。したがって、限られた公共投資も勢い既成市街地に集中される。ところが、片や新市街地の方には住宅宅地事業でまだ社会資本整備が整わない段階に盛んに団地開発がなされる。しかもそこで上がるところの関連公債は地方財政負担に押し加はつてくる。しかし、その負担に耐えられるだけの公共投資がまいらない。そこで、やむを得ず現在は開発者に負担を求めるという実情だったわけなんです。

御案内のように、地価が上昇している段階では十分それも吸収できたんでございますけれども、地価が横ばいになったとたんに関連公債がえらい一つのネックになった、デベロッパーそのものが開発意欲を阻害するところまで来た。それはしかし大変な問題であるということで、極力地方財政負担を軽減し、しかも最終需要者にしわ寄せされないように、本来持つべき者が持つようにしようというのが今五十三年度初めてとられました別枠、これのほかにいろいろ関連公債策についてはやっただけでございますけれども、いままでも立てかえ施行制度の拡充とかいうことで、お述べになりましたように数世代というところまではまいりませんけれども、少なくとも地方公共団体が償還しやすいように据え置き期間を延ばしまして、それから金利負担も相当軽減する。それから一部には地方債の利子補給も国費でやり、さらに補助率もアップというふうないろいろな施策を

やってまいったわけでございます、お述べになりました数世代という問題は、少なくとも本来持つべき関連公共施設施設の管理者がそれぞれ持つ、しかもそれに伴うのは地方公共団体が負担するの、国がどの程度援助するかという問題で解決すれば、数世代の負担というところまでいかないう段階で解決できるのじやないかと思っております。

○栗林卓司君 私がお尋ねしているのは、そういう公共施設をつくった場合に、その世代負担はどうあるべきかという物の考え方をお尋ねしているんです。その管理者が負担すべきだというのは、きょう現在おまえ負担しろと、こうなるんだけど、それでできりやいんです。だけど、明治初頭わずか三千数万人、いま一億一千万、やがて一億三千万までなろうという、それをその日その日に負担しろたてでできるわけがない。という、その間に当然人口が増えてくるというんな公共施設をつくらなさいかぬ。それはその利益を享受するのはいまの親だけではなくて、やがては子供たち、孫たちになるわけですから、当然その負担というのは数世代にわたってかかるべきだ。ただ、きょう、あることが行われて、その利益を全面的にその親が享受するというんならその一代で負担しろと、問題はそういうことだと思ふ。物の考え方として、いんなやくりをなさつてきたでしようけど、このところはもう整理をして、この手のものは何世代かに長く負担を求めていく、これはきょう現在だと、こう整理をしていかないとどうにもならないんじやないか。その意味で考え方としてお尋ねしたんですが、重ねて伺いたい。

○政府委員(大宮宏吉) 御指摘、十分理解できるわけでございます。いま直ちにこの瞬間において全部現在の世代が負担するということとじやなくて、私も極力、いまちょっと例を引きましたけれども、金融公庫にも一部そういう制度を導入しているし、住宅公団等の公的機関についてもそうやっておりますけれども、十年据え置き、二十年

償還というようなことで、償還期間も非常に延ばしている。全然問題違いますけれども、国債発行なんかも、やはり数世代にわたって、長期にわたってそれぞれ負担していくというやり方だろうと思ひます。お述べになりましたとおり、関公負担というのは非常に大きい数字でもございますので、やはり極力この負担を低減していく、それぞれの時代の者がそれぞれ分担をしていくという仕組みもやはり私は重大な検討課題だと思ひます。

○栗林卓司君 その意味で、公債政策は私は真剣に検討された方がいいと思ひます。十年据え置き、二十年なんて、もっと長くなるんですから、公債の場合は、ですから、その意味で世代負担を長く求めるものは公債を活用しながら、それで現在の金は金として活用しながら、やっぱそれがいまのミニ開発問題を根っこにおいて解決をしていく道なんじやないか。長くなりますから別な機会に譲るとして、重ねて要望だけ申し上げておきます。

最後に、中古住宅についてお尋ねをするんですが、この流通量が年間どのくらいあるかというの、はつきりしたものはわかっていないようなんですが、おむね一年二十万戸前後だろうと思ひます。新築住宅というのが大体年間で百五十万戸前後でしようか。それとすると、二十万戸というのは決して少ない数字じやない。この中古住宅の流通についてこれからどういう形で取り組んでいかれるのかが一点。

それから、恐らく試行錯誤という面でしょうけれども、住宅金融公庫で二千戸の中古住宅の枠をつくられたけど、これは今後どういう形で生かしていられるのか、まず二点お尋ねします。

○政府委員(救仁郷齊君) 先ほどお答え申し上げましたように、最近、中古住宅の市場というのが二、三年急激に大きくなっているような感じが私にも受けております。そういった既存住宅の活用という意味で、これは恐らく現在の二十万戸程度じやなくて、もっと三十万戸、四十万戸近くいくことは、これはもう数年ならずしてそういう

状態に来るんじゃないかというような判断をしております。そういった中で私どもがまずやらなければならぬことは市場の整備でございます。これは中古住宅は非常に個別的な取引の対象でございます。統一した相場というものがない、なかなかないという状態の中で、まずこういう市場を育成して、そして公平な価格取引ができるような形に持っていくことがまず第一だろうと思ひます。

それから第二点は、やはりそういう流通をスムーズにしますためにいろんな金融の問題、これは政府系の金融機関もございまして、あるいは民間の住宅ローンの問題もございまして、そういった金融がスムーズにいくような仕組みをつくっていくということ。

それから第三点は、現在新築住宅にとられていくようないろんな助成措置、これは政府系の金融の問題もございまして、あるいは税制の問題もございまして。そういったものの整備を図ること。一応そういう三つの中心に今後対策を進めていかなければならぬんじゃないかというような感じを持っております。

それから、公庫住宅につきましても、そういった意味から現在二千戸の枠でいろいろ毎年試行錯誤的に条件を緩和しながらやってきております。私も、なぜこれが伸びないのか、現在の市場の実態からしてもっと利用されていいんじゃないかというような感じを持っております。その都度、実態調査もしておりますが、もう少し私も必要が来てもいいんじゃないかという感じを持っております。しかし、私どものどっか判断が甘いところがあるんじゃないかという反省もいたしております。まあそういうことを、実態調査を踏まえながら、住宅金融公庫のこの中古住宅の枠につきましても今後需要を掘り出しながら拡大してまいりたいというような感じを持っております。

○栗林卓司君 後段の部分ですけれども、住宅金融公庫、二千戸の枠を換えたときの条件がついておりましたけれども、条件が大変厳しかった。なかなかその条件で見ていくと見合う物件というのが

がそうなくて、地上階数六階を仮に五階に下げただけでも相当ふえるとかという調査も最近はあるようですけれども、それを見ながら条件緩和を含めて、当然のこととして完全消化を図りながら、将来また必要であれば増枠を考へるということ、ご理解してよろしいですか。

○政府委員(救仁郷齊君) 来年度におきまして、条件を三階までというふうに引き下げまして、そういった条件緩和を図りながら枠を広げてまいりたいと、おっしゃるとおりでございます。

○栗林卓司君 そこで、前段にお述べになりました対策ですけれども、私もそう思ひますけど、ただ、いつまでにそれを整備するか。実際に中古住宅が流通をしていく、そのときに価格がなかなか決まづら、何をもって適正とするかも議論がある。とは言いがた、それが担保価値を形成していくということになる、その値段がどう動くかというの、これは経済政策から見ても相当大きな問題にやがてなってくる。そうしますと、これからなかなか浮き沈みのむずかしい経済運営をしていかなきゃいけないんだけど、その中で中古住宅の流通を金融面、制度面でどう整備するかというのは相当急ぐ仕事じやないかと思ひますけども、おむねめどとしては、どれぐらいのめどでいまの諸対策を考へておいでになりますか。

○政府委員(救仁郷齊君) まず、金融の面でございまして、この点につきましても、現在、民間の金融機関におきましてもこの問題につきましても相当積極的に取り組んでいただいていると考へております。専門会社は中古住宅の需要に對しまして、現在全体の中の三〇％程度が中古住宅の扱いになっているんじゃないかと考へております。また、都市銀行等におきましても、できるだけ私どももそういう中古住宅を対象にしたいだきたいというところをお願いをし、そしてそのためのいわゆる市場の整備ということも必要でございます。

で、そういったものも相まって民間の金融機関も中古住宅の融資に積極的に乗り出していただきたいというように考へている次第でございます。

いつまでということですが、これは一挙に解決するというよりも、むしろ逐年改善していくという方向になるかと思ひます。したがって、私もそういった中古住宅の全体の流れ、住宅政策の中に位置づけられる数量的な姿というものは、先ほども御答弁申し上げましたように、この住宅統計調査、住宅需要実態調査ではつきりつかぬというところで現在プログラムを組んでおりますが、そういった中古住宅の需要はこれからの年間需要があるべきであつて、それに対する全体の金融措置をどうするかという点も、今度の調査が終わつて来年になりましたら若干全体像がつかめるんじゃないかという考えでおりますので、そういったものを踏まえて逐年整備拡大を図つてまいりたいというふうに考えております。

○栗林卓司君 中古住宅の金融対策というのは、中古といふ言い方ですけど、本当は新設住宅と中身は一つになるんです。新築住宅についての金融措置もかねていろいろ議論があつたところでございまして、それやこれや含めながら鋭意対策を急いでいただきたいと思ひます。

最後に、一つだけお尋ねしたいのは、中古住宅の流通問題もそうなんですけど、住みかえというのをどういう角度で受けとめて今後の住宅政策に生かしていけるか。というのは、ライフサイクルとの見合ひでいろいろ議論があるところなんですけども、これから住みかえが多くなるだろう。そうなるべくと、一つのライフサイクルの中でいろんな住宅を持つかもしれない。そのときで持ち家であるかもしれないけど、流通条件が整備されていけば持ち家でもいいわけですからね、住みかえというのは、それを考えていったときに、いまの公的住宅というのはそのつなぎ手としてどうしてある一定量必要なんじゃないか。だから、所得階層の低い者に対する公的住宅の供給という面が基本であることは間違いないけど、住みかえで自分のライフサイクルを組み立てていく中で公共住宅がどうしても不可欠になる、そう

いう整理をしながらお考えになつておられるのかどうか。いわば住みかえについてどう受けとめておられるかお尋ねしたい。関連して、公的住宅が昨今見るも無残な不振状況にあるんだけど、これをどう改善されるか。その点だけ最後にお尋ねします。

○政府委員(救仁卿君) 現在の住宅事情を改善していくというためには、住みかえの問題というのは非常に重大な問題になつてくるというふうに考えております。これはライフサイクルに従つて、家族構成に応じて住みかえていくんだということでもございまして。ただ、私、そういった形のものはこれはもう恐らく今後も続くだろう、もつと頻繁に行われるだろうと。まあよく言われるんですが、アメリカ人は一生のうちに大体数回家を買い替へるというふうなお話がございます。しかし、これがどんなに住みかえが行われればいいんだということでもないんじゃないか。というのは、いわゆる三全総の定住構想、これはちよつと飛躍かもしれませんが、そういったやはり自分のふるさと、自分のコミュニティというものを確立するためには、余りそう頻繁に住みかえが行われたんではコミュニティの形成上は若干問題があり得るんじゃないだろうか。そういった問題も踏まえながら、やはり住みかえという問題を考へていかなければならぬんじゃないかというふうな考えでおります。

そういった中で、公的住宅の位置づけの中でやはりそれも考えるべきじゃないかというお言葉でございまして、私もそういった当然低所得者の方々が次の段階に行かれるステップとしてのいわゆるつなぎの役目を公共住宅が果たすべきだということとは当然でございまして。しかし、単に中堅以上の方々が住みかえるためのいわゆる一時的なあれとして公共住宅の位置づけということはいまの日本の現状の中ではちよつとまだ早いんじゃないかというふうに考へております。現在、御承知のように、昭和四十八年の調査では約五・五%の空き家がこれは官民間問わずあつたわけでございます

す。世界的に申し上げましたように、こういった空き家というものが、大体数%の空き家がそういった住みかえのために必要だということでもございまして、これは公的なものだけでなく民間の空き家も含めまして、そういった需要には現在の段階では大抵対応できるんじゃないかというふうな考えを持っております。

それから、最後のお尋ねでございますが、現在の公共、公的住宅の空き家の処理対策の問題でございまして、これは先ほど来いろいろ申し上げておりますように、遠、高、狭というのが原因でございまして。で、遠と狭に對しましては、これは現在工事中のものもいわゆる規模増を図つたり、あるいはそういった交通機関の整備を図つたりして対策をとつておまして、それから高の対策といひましては、先般来、公団の既存の住宅の値上げの問題と一緒に新しい住宅の方を引き下げるというふうな対策をとりまして、そういった高の問題もあわせて解決して、できるだけ早く空き家の解消に努めたいというふうに考へております。

○委員長(安永英雄君) 他に御発言もないようです。から、質疑は結局したものと認めます。

○委員長(安永英雄君) この際、委員の異動について御報告をいたします。

本日、降矢敬義君が委員を辞任され、その補欠として堀江正夫君が選任されました。

○委員長(安永英雄君) これより討論に入ります。

御意見のある方は賛否を明らかにしてお述べ願ひます。別に御意見もないようですから、これより直ちに採決に入ります。

住宅金融公庫法の一部を改正する法律案の問題に供します。本案に賛成の方の挙手を願ひます。

○賛成者(挙手) 賛成者(挙手) 全会一致と認めます。よつて、本案は全会一致をもって原案どおり可決す

べきものと決定いたしました。なお、審査報告書の作成につきましては、これを委員長に御一任願ひたいと存じます。御異議ございませんか。

○委員長(安永英雄君) 御異議ないと認め、さよう決定をいたします。

この際、赤桐君から発言を求められておりますので、これを許します。赤桐君。

○赤桐操君 私は、ただいま可決されました住宅金融公庫法の一部を改正する法律案に対して、自由民主党・自由国民会議、日本社会党、公明党、日本共産党、民社党の各派共同提案による附帯決議案を提出いたします。

案文を朗読いたします。

住宅金融公庫法の一部を改正する法律案に対する附帯決議(案)

政府は、わが国の住宅及び居住環境の整備が大幅に立ち遅れている状況にかんがみ、国民すべてが良好な居住水準を享受し得るよう、住宅基本法の制定を促進するとともに、本法の施行にあつては次の事項に留意し、その運用に遺憾なきを期すべきである。

一、住宅建設における金融依存度の上昇傾向に對し、公庫融資枠の確保に努めるとともに、金利、貸付限度額、据置期間、償還方法等貸付条件の改善、土地融資の拡大に努めること。

二、優良かつ低廉な宅地開発を促進するため、関連公共公益施設の整備について国の助成措置を強化するとともに、公庫の関連公共・利便施設の建設資金の貸付条件の改善に努めること。

三、いわゆるミニ開発が都市環境の保全上、災害防止等種々問題があることにかんがみ、その対策について検討すること。

四、既存住宅の有効活用を資するため、中古住宅について流通市場の整備、関係諸税の軽減に努めるとともに、公庫の融資については戸

ここに、本法案の審議を終わるに際し、委員長を初め委員各位の御指導、御協力に対し深く感謝の意を表し、ごあいさついたします。ありがとうございます。

第三三五四号 昭和五十三年三月二十日受理
身体障害者の有料道路通行料金免除に関する請願

この請願の趣旨は、第二五七五号と同じである

昭和五十三年五月十三日印刷

昭和五十三年五月十五日發行

参議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局