

第九十八回国会 建設委員会 議 録 第 六 号

昭和五十八年三月二十五日(金曜日)

午前十時開議

出席委員

委員長 松永 光君

理事 鴨田利太郎君 理事 住 栄作君

理事 竹中 修一君 理事 村岡 兼造君

理事 小野 信一君 理事 木間 章君

理事 藪仲 義彦君

池田 行彦君 金丸 信君

唐沢俊二郎君 木村 守男君

桜井 新君 東家 嘉幸君

野上 徹君 羽田野忠文君

中村 茂君 山花 貞夫君

部谷 孝之君 瀬崎 博義君

中島 武敏君 甘利 正君

菅 直人君

出席國務大臣

建設 大臣 内海 英男君

出席府政委員

建設大臣官房長 豊蔵 一君

建設省住宅局長 松谷蒼一郎君

建設省住宅局参事官 吉沢 奎介君

委員外の出席者

参 考 人 (東京工業大学工学部教授) 石原 舜介君

参 考 人 (読売新聞論説委員) 本吉 庸浩君

参 考 人 (全国公園住宅自治会協議会代表幹事) 工藤 芳郎君

参 考 人 (住宅・都市整備公団総裁) 志村 清一君

参 考 人 (住宅・都市整備公団理事) 救仁郷 齊君
参 考 人 (住宅・都市整備公団理事) 武田 晋治君
建設委員会調査室長 升本 達夫君

委員の異動

三月二十三日 辞任 桜井 新君

羽田野忠文君 中村 茂君 武藤 山治君

同日 辞任 稻村佐近四郎君

渡辺 栄一君 桜井 新君

同日 辞任 稻村佐近四郎君

武藤 山治君 同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

同日 武藤 山治君

本日の会議に付した案件
建築士法及び建築基準法の一部を改正する法律
案(内閣提出第四一七号)
住宅に関する件(住宅・都市整備公団の家賃の変更申請に関する問題)
○松永委員長 これより会議を開きます。
住宅に関する件について調査を進めます。
去る十八日、建設大臣に提出されました住宅・都市整備公団の家賃の変更申請の内容等につきまして、建設大臣の説明を求めます。内海建設大臣。
○内海國務大臣 昭和五十八年三月十八日付で住宅・都市整備公団から提出されました賃貸住宅の家賃等の変更についての承認申請の概要は、次のとおりであります。
第一に、家賃を変更する理由としまして、昭和五十三年度の家賃変更からすでに相当の期間を経過し、また昭和五十三年度の家賃変更にあたっては、激変緩和に配慮したこともあって、変更後の家賃はいまだに低い水準にあり、賃貸住宅相互間における家賃に不均衡が生じているため、この不均衡を是正することとしております。
第二に、家賃変更の対象とする住宅は、原則として、昭和三十一年度から昭和四十七年度までに管理開始された住宅、すなわち、前回昭和五十三年度の家賃変更の対象となつた住宅とし、家賃変更の実施時期は昭和五十八年九月一日としております。
第三に、変更家賃の算定に当たっては、公営限度額方式に準じて算定した額と基準家賃との差額の二分の一を加えた額を基準とし、引き上げの限度額を、一居住宅の住宅にあっては八千円、二居住宅の住宅にあっては九千円、三居住宅以上の住宅にあっては一万円としております。
この結果、平均約五千円、約二六％の家賃変更となります。
第四に、家賃変更にあたっては、生活保護世帯及び老人、母子等の生活困窮世帯については、昭和五十三年度の家賃変更の際に実施したと同様に家賃低減の特別措置を講ずることとしております。
第五に、家賃の変更による増収額は、維持管理経費及び家賃の抑制に要する費用に充てるものとしております。
第六に、家賃の変更に伴い、敷金を変更後家賃の三カ月分に相当する額に変更することとしております。
以上が、今回の申請の概要であります。
建設省としては、本申請を受けて慎重に検討を行つてまいりたいと存じますが、本日の建設委員会におきましても、本件について十分御意見を拝聴させていただきたいと考えております。
○松永委員長 本日は、本件調査のため、参考人として石原舜介君、本吉庸浩君、工藤芳郎君に御出席を願つております。
この際、参考人各位に一言ごあいさつを申し上げます。
本日は、御多用のところ本委員会に御出席くださいますこと、ありがとうございます。
参考人各位におかれましては、それぞれのお立場から忌憚のない御意見をお述べいただくようお願い申し上げます。
まず、議事の順序といたしまして、初めに参考人各位から御意見をそれぞれ十分程度お願いすることとし、その後、委員からの質疑に対してお答えいただきたいと存じます。
御意見の開陳は、石原参考人、本吉参考人及び工藤参考人の順序でお願いいたします。

それでは石原参考人をお願いいたします。
○石原参考人 ただいま御紹介いただきました東京工業大学の石原舜介でございます。私は、住宅・都市整備公団の基本問題懇談会の家賃部会の部長をいたしております。

まず初めに、懇談会の性格及び家賃部会の運営について若干の報告をさせていただきます。続きまして、部会での討議の主要な意見について触れさせていただきますと思っております。その後、今回提出されました家賃改定につきまして、私見を述べさせていただきますと思います。

それでは懇談会の性格でございますが、御承知のように、この懇談会は総裁の私的諮問機関でございます。委員がそれぞれ私見を申し述べ、審議会のようには委員の意見を取りまとめるものではない。懇談会の席上で発言された委員の意見を公団が参考にするというものであると理解しております。家賃部会の運営におきまして、この性格の延長線上にありまして、公団で準備されました案に対して、委員各位から意見を聞くという形で部会を運営いたしました。

家賃改定は詳細な資料をもとに検討をする必要がございますので、専門的分野の少数の方々に十分意見を述べていただく必要があると考えまして、小委員会を設置いたしました。小委員長は東京大学教授の下総薫氏が担当されました。その小委員会でも十分な意見を交換し、原案をこれに基づいて公団側で修正されました。その案を部会に報告されたわけでございますが、部会ではこの原案に關しまして、個別的にそれぞれの項目について意見の交換を行ったわけでございます。

一応の意見の交換が終わりました後、これを懇談会に提出いたしました。総括的な意見を聞くことになりました。本日参考人として出席しております全公団住宅自治会協議会の代表の方にも部会に参加していただくよう公団も努力されたようですが、不幸にも参加がいただけませんでした。

ので、わずかな時間ではありましたが、代表幹事の工藤芳郎さん、事務局長の岡田隆郎さんのお二人に家賃改定についての御意見を申し述べていただいたわけでございますが、本場にわずかな時間でございましたので、十分とは言いませんが、一応そういう運びをしたということをお願い添えておきます。

次に、部会におきまして出されました主な意見について、順不同でございますが、個別的に申し述べたいと思っております。

第一に、基本的な家賃体系づくりをまず行うべきである。

第二に、公団住宅の公的役割はいかにあるべきか。

第三に、物価上昇が鎮静化している今日、再度家賃の値上げを行うのはなぜか。

第四に、公団に対する利子補給も限界にきているのではないか。そのため、新規家賃の抑制に、いままでも恩恵を受けていた居住者に若干の負担をしてもらうのは当然ではないか。

第五に、激変緩和は必要ではあるが、これが一定額である、さきの改定の際に、四DKと二DKとの家賃格差が縮小し、住民の反発があったことに注意してもらいたい。

第六に、内容が余りにも官能的で、条文によってきめつけるような表現になっているが、居住者に理解しやすいトーンにすべきではないか。

そのほか多くの意見が出されましたが、省略させていただきます。

次に、今回提出されました家賃改定につきまして、私見を述べさせていただきます。

まず、今回の家賃改定に關しましては、私は賛成でございます。

その理由としては、第一に、公営限度額方式の適用は現段階では最善の方策であると思えます。

第二に、物価等は鎮静化していますが、修繕費等考えますと、まだ不足が生じておりますので、どうしても家賃の値上げが必要だと思えます。第三に、激変緩和措置が適切であるということでございます。

第四に、敷金の増額は家賃の一部未払いに対する補完機能でありまして、退出の際の補修一時負担金の緩和措置として必要であると考えます。

それでは、以上四点につきまして若干詳細に意見を述べさせていただきます。

第一に、公営限度額方式の適用でございますが、これは御承知のとおり、公営住宅法施行令並びに施行規則で定められている方式であります。これは算定方式そのものは公団ばかりではなくて、公営、公社住宅にも適用されておりますし、この算定方式を根本的に見直すには、住宅政策の基本からの検討が必要であり、早急に結論は得られないものと思えます。ただ、この方式で問題になりますのは、償却費及び地代相当額であると思えます。

償却費は、当初の金額を償還するものであるから、再評価とはなじまないという意見もありました。しかし、使用対価の面から見ますと、そのようにいたしますと、インフレによって得られます相対的利益を居住者に全額享受させることになり、限度額方式は、再評価による使用対価の上昇分の三分の一を負担してもらい、三分の二は居住者に還元する方式がとられております。住宅のように、償却期間の非常に長期を要する物件につきましては、一般に考えられております機械等の短期に償却いたします償却とは基本的に違いがあると思えます。社会、経済的な変動がこの期間に起こることがどうしても避けられませんが、使用対価という視点を取り入れざるを得ないと思えます。その意味で、私は再評価は避けられない問題であると思えます。それをどの程度繰り込むかというところは、多少政治的判断にゆだねざるを得ないと思えます。基本的には再評価方式を採用すべきであると思えます。

次に、地代相当額であります。これは土地の固定資産税評価額によって算定されております。交通や公共施設の整備等によりまして地価が上昇し、またインフレその他によって上昇していることは御承知のとおりでございます。この利益を全面的に居住者に享受すべきか否かについて意見の分かれるところであると思えます。公営限度額方式は、時価の約四分の一程度の固定資産税評価額を基礎として算定しております。公的資金の援助によって建設されている公団住宅につきましては、評価額の上昇利益は一部社会に還元してもよいのではないかと考えます。これを新規住宅の家賃の低減に活用することによって、居住者も社会的恩恵の一部を還元することで内部的に自助努力が行われ、社会的な理解が得られるのではないかと考えます。

第二に、修繕費に対する問題でございます。昭和五十三年度の改正時に激変緩和措置がとられましたので、その適用を受けた多くの住宅は、推定再建築費と当初の平均工事費との間の乖離を十分に埋めることができたので、修繕のおくれを取り戻すことが困難になっております。今回の改定でも同じように激変緩和措置が適用になりますが、いまよりは乖離を埋めることができてまだ不十分です。そのため今後とも乖離を埋めていく努力が必要と思えます。また日本不動産鑑定協会東京支部の東京における共同住宅の修繕費に関する調査では、年間建築費の三・五％程度の費用がかかるという報告がありますが、現在の公的資産である公団住宅を健全な姿で維持することは、国民にとって望ましいことであると思えます。将来は修繕費率の十分な検討を加える必要があると思えます。このようなことを勧奨しますと、公団家賃は、今回の改定でも健全な維持を行っていくにはまだまだ不十分な額ではないかと考えます。

第三に、激変緩和措置でございますが、さきに述べた部会の意見の中にもありましたように、これが受け入れられまして、先ほど建設大臣の方から御報告がありましたように、一居居室の場合には八千円、一居居室の場合には九千円、三居居室以上の住宅は一万円となっております。私はこ

の居住室単位ではなく面積に基づく差を設けるべきであると思います。なぜかと申しますと、住宅公団の初期に建設されたものは、いわゆる団地サイズと申しまして若干詰まりになっておりまして、今日の二DKと当時の二DKとを面積で比較いたしますと、約十平米程度の差がございます。今日住宅の価値は、室数もありますが、一部屋のゆとりも大切でございます。そこで住宅の評価価値は、同一居住室数であっても、面積の多い方が価値が高いと思いますので、面積をもとにした緩和措置を行うべきであると考えます。

第四に、敷金でございますが、前回の改定の際は見送られましたが、これは何らかの理由により家賃納入が滞った場合に、迷惑をかけることになる担保でありますので、この敷金の改定が必要だと思えます。特に最近、新聞紙上で報ぜられておりますように、種々の理由によると思えますが、納入率が低下しているということでございまして、これは一時的に新学期等によりまして思わぬ支出が生じた場合に若干未納もあらうかと思えますので、家主の立場である公団としては、当然とすべき措置であると思えます。またさきに述べましたように、修繕費につきまして触れましたように、退去時の補修費用がかさんでおりますので、支払いが困難になると思えますので、その不安の軽減措置からも敷金の改正が必要であると思えます。

最後に、今後家賃体系の基本的見直しがどうしても必要であると思えます。たとえば、先ほどから申し上げておりますように、耐用年数が非常に長く、現実的には公団の七十年ではなくて、使用価値からいうと五十年程度ではないかというふうな思ひます。またこの期間中のインフレの影響への対応及び公団自体の財投資金からの繰り入れ等の問題に關しまして、いろいろ見直していかねばいけない問題があらうかと思ひます。今後部会でこのような問題の検討を加えていくように公団に要望しておるところでございます。

以上をもちまして、私の陳述を終わらせていただきます。どうもありがとうございました。(拍手)

○松永委員長 次に、本吉参考人をお願いいたします。

○本吉参考人 本吉でございます。結論から先に申し上げますと、私は現在公団賃貸住宅に住んでおりますが、だれでも家賃は安いにしたいとは思ひますけれども、職業柄住宅問題にタッチしておりますと、どうしても今回の家賃改定はやむを得ない措置だと思ひます。

第一の理由は、私は今後大都市では居住環境向上のためにも公共賃貸住宅の供給を促進していくべきだという立場をとっております。しかし、公共賃貸住宅は、御承知のように、現状では高家賃が大きな壁となつて思うように進んでいないと思ひます。高家賃を抑制していくためには、どうしても国からの大幅な利子補給が必要でございまして、現在のようないくつかの財政事情の中でこれを行うためには、どうしても国民の合意が必要ではないかと思ひます。しかし、公団が説明しますように、現在一万円台の家賃の住宅が二十二万户もございまして、現在私が住んでおります公団住宅の家賃は、同じ規模で駅からやや遠いところの都営住宅の方が高い、こういう結果になっております。こうした現状の中で、高い家賃を薄めるために大幅な利子補給を進めようとしても、結局は税金を使うことでございまして、これでは団地に入っていない国民の合意をなかなか得られないと思ひます。まず随分始めようではないかと思ひますが、古い公団住宅に入っている方々が、まず相互扶助の立場から、高家賃引き下げのために応分の努力をしていくということは、住んでいる立場からかなり必要なのではないかと思ひます。今回の家賃改定で、公団が増収分の約三割を家賃引き下げに回すという方向をとっておりますけれども、私はこの方向には基本的に賛成でござい

ますと、修繕費の捻出ができて、公団賃貸住宅は第二の理由は、家賃が低額のまま抑制されていくと、修繕費の捻出ができて、公団賃貸住宅は

スラム化して、居住環境が悪化することにつながると思ひます。ただ、修繕費の値上げにつきましては、大方の異論はございせんので、ここで詳しいことを述べるのは避けたいと思ひます。ただ、今回の家賃改定に当たって、特に留意していただきたいのは、老人家庭、母子家庭などについて適切な緩和措置をとることを、ここで切に要望しておきたいと思ひます。

次に申し述べたいのは、先ほど石原先生からも御指摘がございましたが、現在の公団の家賃体系の基本的見直しが必要ではないかと思ひます。つまり新しい家賃ルールの策定でございまして、現在の公団の家賃体系の基礎は、昭和三十年の公団設立のときに決まったものでございまして、当時はまだ鉄筋コンクリートの住宅に住む習慣、また維持管理の経験がございせんので、たとえば、先ほど石原先生が挙げましたように、建設費の償却を七十年とするのがいいのか、また修繕費をどのぐらにするのがいいかというようなことは、余り学問的な根拠ではなく、勘または政治的な配慮から決定されてきた。このことが現在の家賃問題の混乱に大きな尾を引いていると思うのです。そういう意味で、ぜひともこの機会に、家賃問題の新しいルールを新しい時代に合ったように見直ししていくことが必要ではないかという気がいたします。

もう一つ、それまでのつなぎといたしまして大切なことは、今後家賃改定に当たっては、公団が建設大臣の承認を得てこれを値上げするという方式ではなく、できますれば、きょう御出席の石原先生、工藤さんなど学識経験者、関係権利者の第三者による公正な機関をつくりまして、そこで家賃を定期的に、合理的に検討していくようなシステムを導入していくことがこれから大切なのではないかという気がします。つまりここで三年なり五年なりに家賃についてこれらの先生方が定期的に検討し、経済状況が変化がなければ、別にその家賃を上げる必要はございせんし、経済変動が著しい場合は、それに応じて家賃を引き上げてい

く方式をとることが望ましいのではないかと思ひます。

もう一つその利点は、今回の値上げをめぐって、入居者の間から、一方的家賃値上げの通告はけしからぬという声がかなり強うございましてけれども、このように第三者機関に公団自治協のメンバーの方が加わって、そこで冷静な議論をなさって、合理的な家賃を決定すれば、こういうトラブルはなくなってくるのではないかと思ひます。大体家賃問題と申しますものは、理論的に値上げ幅を幾らにするかというより、かなりメタリックな、感情的な要因があると思うのです。そういう意味で、できる限り関係者が同じ土俵について十分お話を進めていくことが望ましい。そういう意味で、新しい家賃ルールの策定ができるまでは、可能な限りその第三者機関で、多くの方が加わって家賃決定をしていく制度をぜひとも導入していただきたいと思ひます。

それから、きょうの委員会の趣旨からやそれるかもしれないけれども、私が公団の家賃問題を考えます場合、一番大切なのは、どちらかというと、現在問題になっております古い家賃の値上げ幅を幾らにするかということではなくて、現在の高家賃をいかに抑制していくかということが一番の重要な課題であり、緊急の解決が迫られている問題だと考えております。現在のうちに、こういう高家賃になっておりますれば、幾ら公共賃貸住宅を都心につくろうとしてもできない。先ほど申したような原因につながつておるのです。今回の家賃改定も、そうした高家賃をいかに引き下げるかということの一環としてぜひとも考えていただきたいと思ひます。

そうした意味で、今回社会党から家賃引き下げのための家賃抑制協力債券の発行といった具体的な提案がなされていることは非常に意義があることだと思ひます。私も前々から新聞紙上で、同じような発想から、年々上昇する公団の家賃を引き下げるため、入居者が財投資金以下で一定額を公団に積み立てて、金利分だけ家賃を薄めるように

し、公団はこの積立金を建設費に回せば、生保とか財投資金よりはるかに安い資金コストで運用することが可能になりますので、結果的には建設費の低減につながるのではないかと意見を再三新聞にも書いてまいりましたけれども、ぜひともこうしたことをこの際検討していただきたい。

一番お願いしたいのは、中古住宅の家賃をいかにという問題より、何といても大事なことは、これから入居する方の高家賃をいかに引き下げていくかということがこれからの日本の住宅政策を向上させ、また多くの大都市市民が安心してそういう公共賃貸住宅に入居できるような道を開くことにつながるのではないかと気がします。

そういう意味で、私は今回の問題につきましまして、私はその専門家でございませんで、細かい技術論はわかりませんが、そういう公共賃貸住宅の建設を促進していくという立場から、今回の家賃改定はやむを得ないという立場で賛成したいと思ひます。

これで私の意見を終わりたいと思ひます。(拍手)

○松永委員長 どうもありがとうございます。

次に、工藤参考人をお願いいたします。

○工藤参考人 冒頭に、本委員会が公団家賃値上げ問題が集中審議の運びとなり、特に前回改定時の審議にもございまして参考人発言の機会が与えられましたことにつきまして、委員長初め各党理事、委員の諸先生方の各段の御尽力のためものと存じております。改めて深い敬意を表するものでございます。

私は、全国公団住宅自治会協議会、約三十五万世帯、三百五十団地が加盟しておりますが、並びに全国団地居住者の意向を体しまして、今回の公団家賃再値上げに反対する立場から意見を述べさせていただきます。

第一は、公団家賃の値上げについての不当性、つまり居住者から見ても納得できない点について、一つは基本的な問題、さらに具体的な問題というふうに分けて申し述べさせていただきます。

基本的な問題点であります、三点御指摘を申し上げたいと思ひます。

第一に、今日の国民生活を取り巻く情勢は非常に厳しく、戦後最大、長期にわたる不況下にあり、その中で四百四十万人にも及ぶ完全失業者、続出する企業倒産、公務員の賃上げの凍結とその民間への連鎖的影響、所得税減税の六年連続見送り、こういった問題、中でも教育費の値上げや社会保険費の切り下げなどによって受益者負担が非常に強化されておるのでございまして、この点は前回改定時を上回る社会情勢の厳しさと受け取っております。

こうした中で公共的な料金である公団家賃の大幅な値上げというのは、ほかに例を見ないわけございまして、団地居住者の暮らしを非常に厳しくするものであります。現に家賃滞納者が前回改定以降急激にふえて、五十六年度には九万六千二百件、全世帯の一・五・三％に上っているというようなことをあわせ考えましても非常に大変である。わけでも、大幅値上げになりますと、高齢化している世帯、年金生活世帯にとっては耐えがたいものでございまして。

二つ目には、前回改定時に衆参両院の建設委員会で御審議をいただき、大臣あての要望事項が出されたのでございまして、この要望事項が十分守られていないのではないかと、こういう点でございまして。わけでもこの中で、後、五十六年八月六日に住宅地審議会が「現行家賃制度の改善について」という御答申を出されたが、その中でこのルールづくりの問題が言われておるのでございまして、これが実現できていない。

三つ目には、前回改定時において不幸にしてこの問題が十分な解決を見せんで、現在なお裁判係属中である。こうした中で値上げをするというのはいかかものだろうか。民間借家事件などでも余り例を見ないというのを伺っておりますし、こういうことを強行されますと、必要以上団地居住者が不信感を増さなければならぬ、こういうことではございまして。

次に、具体的な問題点でございまして、一つは、先ほども申し上げましたように、入居者の生活実態について公団の認識が本当に正しいのだろうかと思っております。昨年十二月に発表された行政管理局の調査では、公団の方は、団地の居住者というものは、所得分位の第三分位の中心の方にお入りいただいているというふうな位置づけでありまして、現実には第一分位、第二分位、つまり低所得の方が四六・五％を占めておるといのが実態のようではございまして。

この点、私たち協議会で調べたものによりまして、年収三百五十万円以下の方が四〇・一・三％もいる。これは三十年代の建設団地が中心でございまして、こういうことで団地にお入りになっている方は、公団が今回の値上げで言っておりますように、値上げ後の平均家賃は二万四千円で、古い団地の住民の家賃負担率は三％程度だといふように言われておりますことは、机上の数字ではないだろうか。実態はそういうものよりもっとひどい状況にある。高齢化した年金生活者の場合、仮に年金が月額十二万円だといたしますと、家賃負担率は二〇％に達するわけではございまして、この点は現状をよく御理解いただきたい、このように思っております。

次に、この値上げの理由の問題でございまして、今回は不均衡を正をするということでございまして、不均衡を正という言葉は非常に耳ざわりのよい言葉でございまして、私たちも基本的にこれに反対するものではございません。

しかし、第一は、現在とられております家賃決定原則、つまり建設年度による団地ごとの個別原則主義というものがとられております以上、これは古い団地と新しい団地の間に不均衡が生ずるのは理の当然であると言わなければなりません。また、不均衡を言うのなら、勤労者が応募もできないような新設団地の高家賃を下げるべきである。これは本吉先生もおっしゃったとおりであります。

不均衡が発生した原因は多々ありますが、第一には、いま申し上げました決定原則からくる問題。第二には、政策問題としての土地価格の野放し策や道路、学校、鉄道建設費、通勤バス購入費まで含めた関連公共施設費の家賃への算入、こういったものがあつたのが高家賃は続く。あるいはまた今日長期未利用地あるいは空き家の問題がありまして、こういふこともこのつけ回し問題になるだろう。総じて言うならば、公共賃貸住宅軽視の住宅政策こそ問題があると御指摘を申し上げたいと思ひます。三つ目には、公団が人為的に作り出しておりますのが空き家割増し家賃制度でございまして、これをつくっておりますと不均衡はどんどんつくられていくわけではございまして、これらの点を直さなければ、不均衡は正には値上げを繰り返してもならないということを強く指摘したいと思ひます。

また、不均衡を正を言うならば、住宅の質の問題を抜きに不均衡を正は合理性がありません。住宅の質的な不均衡を正とすることをぜひともお考えをいただきたいと思っております。

また、今後の住宅の一層の高家賃化に歯止めをかけなければ不均衡はますます出てくる。そうして値上げをしても不均衡は直らない。際限のない繰り返しの値上げが続くだろう、このように思ひます。

また、不均衡を正論の背景には、全体として民間家賃との比較論もあるように思ひます。法文上から言いますと、公団住宅、賃貸住宅の相互の不均衡ということに限定されておるわけでありまして、この点はいくらに拡大解釈をしていきましても、公団住宅の存在意義そのものが失われてくるのではないかと、このように思ひます。

次に、値上げ時期、内容の問題でございまして、先ほど申し上げましたように、現下の情勢は非常に国民生活が厳しい状況にあるわけでありまして、政府は国民にがんばるということをおっしゃっておりますが、ぜひ公団にも一定のがんばり

なさっていただくようお願いをしたいわけでございます。

また、値上げ金額は、上限については一万円あるいは九千円、八千円と面積ごとに違つてはありますが、こういう大幅なもの、いまの情勢の中では公共的な料金に例がないわけでありまして、また前回五十三年度の値上げが、上限が七千円でございまして、前回七千円やられて、また今回一万円ということになりますと、居住者によつては一挙に四倍近く、つまり民間家賃でも五年間に四倍になるというような例は余り聞かないわけでございます、いかがなものかと思つております。これまた前回の国会要望事項でございます、激変緩和措置という精神にも反するのではないかと、このように考えております。

また、値上げの算定方式でございますが、公営限度額方式に準ずるとされております。しかし、これは本来福祉政策とセットのものでございまして、しかも、これは団地居住者の代表の意見や地方議会の議決を経て本来成り立つものでございまして、これをそのまま性質の違う公団家賃の算定方式に準用とはいへ持つてくるのはいかがなものかと思つております。

それから、敷金の追加徴収でございますが、これは民間家賃の常識にもございませぬし、前回の国会要望事項でも、これはやめてくれるようになっておるわけでございます、今回上限の一万円というのを計算してみますと、前回の七千円掛ける三カ月分、また今回の一万円掛ける三カ月分ということで、合わせて一挙に五万一千円も居住者の負担がふえるわけでありまして大変であります。

次に、四番目に増収分の使途でございますが、二つ申し上げます。

一つは、修繕費の内容がいまいであります。団地ごとの住民要望に基づく話し合いがなければ納得できないという点であります。

二つ目には、高家賃抑制の財源に回すということにつきましては、さきに言いましたように、不

均衡論という点から見ますと不当性があるわけでありまして。しかも、具体的な引き下げ団地、その内訳と効果が明示されていないという点で、これはサンケイ新聞等の主張にもございまして、非常に納得できないわけでございます。

最後に、以上申し上げましたような点から御要望申し上げます。

一つは、こういう情勢のもとでの、しかも公団家賃改定の民主的なルールなしの再値上げについては反対していただきたいわけでありまして、また住民代表参加による民主的なルールの早期策定の実現をお願いしたいと思います。

また、万一再値上げが実施されるという場合には、次の点をお願いを申し上げます。

一つは、値上げ幅の縮小。二つ、値上げ実施時期の延期。三番目、前例のない敷金の追加徴収をやめていただきたい。四つ、低収入者などへの家賃減額措置の拡充をしていただきたい。五つ目は、値上げ増収分の使途の明示と、お使いになる場合には、修繕、環境整備など、団地居住者の居住性の向上のために使つていただきたい。また今後の修繕や環境整備計画を明らかにしていただきたい。

六つ目は、住宅の狭さや老朽化の改善など、住宅の質、水準の向上を図っていただき、また前回実績をいただきました特別団地環境整備の実現などもぜひともお願いをいたします。七つ目は、値上げの理由、根拠などの団地居住者への十分な説明。建設大臣がお約束いただきました、居住者と公団との間の納得のいく話し合いの実現。こういう点をぜひお願いしたいと思つております。

また、長期未利用地や未入居住宅など、公団経営を国民の立場に立つて早期に解決していただきますとともに、これから発生する金利などが現在の団地居住者へはね返らないよう適切な措置をお願いしたいわけでありまして。

次は、公団の管理の円滑化を図るという問題は大切でございます、私どもも公団住宅は国民共有の財産として保全しなければならぬ。そのた

めには、各団地自治会、公団自治協というのが公団との間で日常的に共同協力関係をつくらなければならぬというふうに考えております。

最後に、私たち全国の公団居住者は、住宅を人権、福祉の課題としてとらえております。政府に国民本位の住宅、家賃政策の確立、開かれた公団の経営を要求しております。また公団住宅を社会資産として大切に、その大量建設と住みよい団地づくり、公団と居住者との信頼関係に立った家賃問題を含む日常的な協議、話し合いによる団地の円滑な管理運営が進むことを切望して自治会活動を続けていくわけでございます。

以上の点、諸先生方の賢明な御判断の上、十分な御審議を重ねてお願い申し上げます、発言を終わります。(拍手)

○松永委員長 ありがとうございます。これにて各参考人の御意見の開陳は終わりました。

○松永委員長 これより質疑に入ります。なお、建設大臣並びに住宅・都市整備公団総裁に対する質疑は、午後の委員会において行いますので、御承知おきください。

質疑の申し出がありますので、順次これを許します。小野信一君。

○小野委員 お忙しいところ私どもの審議に御協力くださいました三人の先生の皆さんに心からの御礼を申し上げます。

最初に石原先生にお伺いをいたします。公団基本問題懇談会は、名前が示すように公団の基本問題について審議する場だと私は考えます。五十三年の値上げのときも、公団の基本問題である長期未利用地、空き家の解消に非常に注文がつけました。毎年、行政管理局あるいは会計検査院からは正の勧告が出されておることも事実であります。懇談会では、値上げの議論をする前に、こうした長年批判を受けてまいりました問題を議論すべきだと思いますけれども、今回、それ

らの基本問題に十分議論がなされたのでありましょか。どうも直ちに当面の値上げに議論が集中したように私には考えられます。値上げのための懇談会という感も否めません。これらの経過あるいは値上げの議論をされた経過を少し詳細に説明願いたいと思ひます。

○石原参考人 答えいたします。

ただいま御質問がございました公団基本問題懇談会でございますが、これは私がさきに意見を述べた際にも若干触れましたように、総裁の私的諮問機関という性格でございまして、それだけに懇談会の方から積極的に公団の抱えている問題というようなことを指摘していくという立場ではございませんで、総裁の方から提示されましたものに關しましていろいろ意見を申し述べるといふのが懇談会の性格でございます。

そこで、御質問の要旨でございますが、おっしゃる通りに、公団の経営悪化を招いております長期未利用地の問題あるいは建設されても利用されない空き家の問題、こういう種々の問題は委員の中からいろいろ意見が出されました。

それで懇談会の第一回目は、総裁の方からそういう懇談会設置の趣旨を説明いただきましたので、そして初めてでございますので、こういうような問題はどうかというのか、こうなっているのかというところで、質問という形でいろいろ総裁の方に資料その他をいただきながら理解をするというように第一回目があつたと思ひます。

第二回目にときに緊急を要するというようなことがあつたと思ひますが、家賃部会の設置を考えているのだというようになこととお話がございます、それでいろいろ討議がございまして、こういういろいろな問題がある中でも一つずつ解決していかなければいけないものの中に家賃の問題もあるということが理解できましたので、私自身も家賃部会の部会長を引き受けてくれなかつたという御相談を受けましたので、私もこれは公団の抱える非常に重要な課題であるというふうに考えましてお引き受けした次第でございます。

この部会におきまして、いま御質問の中にもいみじくもございましたけれども、こういうことばかりやっているとか何か値上げのための懇談会というそしりを受けるのじゃないかということで、委員の中から大分このことに関しまして意見が出されました。もつと基本的なところをいろいろ議論しなければいけないんじゃないか、ただ単に家賃値上げ、それだけを受けてこういうことをやっているのでは、どうもこの懇談会が値上げのために利用されているというふうなことになるんじゃないかというところで、大分その辺の意見を述べられる委員も多くございました。

そういうことはございましたが、やはり現在修繕その他早く手を打たなければ老朽化は刻々進行してまいりますので、できるだけ早い時期にこういうことに結論を出して、手が打てなくなるようなひどい状態にならないうちに手を打たなければいけないということも、また公団にとって重要だといふことで、この家賃の問題もできるだけ早くいろいろ検討していくことはやむを得ないのじゃないかというふうには私は理解しまして、小委員会あるいは部会、こういうものを数多く重ねまして、第三回目の懇談会に内容その他を公団側から報告できるような形になったと思ひます。

懇談会の方は、その後も引き続きいろいろ基本的な問題に關しまして、諸問事項についていろいろ意見を述べさせていただいておりますし、御指摘の点などに関しまして、たとえばかつては空き家も四万戸近い数字でございましたものが、努力によって現在一万九千戸ぐらゐに減少してきているというふうなことも御報告を受けてまいりました、それから未利用地の問題も逐次解消が進み、数団地につきましては一応見通しがついてきたというふうな経緯等もいろいろ報告を受けております。

そういうことで、こういうような問題に關しましても、決してこの懇談会で議論をしないというわけではございませんで、十分議論をしておりますし、今後もしこういう問題は議論を続けていくこ

とにしろかというふうに思ひます。たまたま今回提出されております家賃改定、こういうものが先に来たということだけで、順序の問題かと私は思ひます。

○小野委員 ありがとうございます。

次に、本吉先生にお伺ひいたします。
三月二十日付の教社の新聞を見ますと、社説で入居者との十分な話し合いまたはルールづくりについて触れられております。懇談会では、このルールづくり、または話し合いについてどのような議論がなされたのでありましょうか。また国会において公団総裁は、ルールづくりのために懇談会を設置し、その場において十分議論されたとし、さらに今回の値上げについては懇談会で大部分の賛成が得られたと述べておりますが、事実そのようなかどうかをお伺ひいたします。

○本吉参考人 お答えいたします。

私がこの基本問題懇談会のメンバーの委員を引き受けた条件は、決して家賃値上げじゃなくて、公団の総裁に自由に公団の抱える問題についてお話し願いたいという形で、私たちは、そのことはこの委員会、懇談会でたびたび指摘してまいりました。

まず最初に、さつき石原先生もお触れになりましたけれども、どうも当面の緊急の課題というところで、ルールづくりというより家賃改定の問題が先行したことは事実だと思ひます。それでこの懇談会、また家賃部会に私が参加して非常に奇妙に思つたことは、各先生方が家賃の値上げについては皆さんかなり同意した意見がございまして、けれども、その値上げの根拠について、先ほど私が申したような意見、石原先生のような御意見、それからまた工藤先生がおっしゃったように、修繕費はやむを得ないけれども、その内容が違ひ、少しい問題があるんじゃないかということ。普通だつたらそういう根拠がおかしいから家賃値上げは反対という意見が出てくるのが当然なんですけれども、私の感じでは、家賃値上げはやむを得ないけれども、その値上げの根拠がそれぞれ違つたと

いうきわめて特異な印象を受けたということが率直な実感でございます。

それから、おっしゃつたルールづくりについては、私たちがもういろいろ指摘をしましたけれども、私の印象では、そう詰めて——このルールづくりというのは時間もかかりますし、家賃とは何かというふうな問題もございまして、公団側の説明によりまして、当面はこの緊急を要する中古住宅の家賃値上げについて論じていただいて、引き続きこの懇談会で検討するというところで、私たちはこれを了承してきたと思ひます。

ただ、私もその際公団に申し上げましたのは、よくこういうことをやりますと、こういう懇談会でさまざまな基本の問題を検討していただくことが、そして必ず出てくるのが、当面こういう問題がございましてから、これを議論していただくことが、その議論が終りますと、大抵それっきりお開きにならないというのが、こういう会のいままでの性格なので、この点は私たちは非常に強調をしてまいつたつもりでございます。

それで、一応この家賃部会が終りました後、三回目を、基本問題について、私はちょっと所用があつて欠席いたしましたけれども、違う角度から議論が進められ、公団では今後この検討委員会を引き続きやっていくので、私たちは、その場でこの家賃ルール策定、それから高家賃の抑制という問題をさらに公団とお話ししていきたいと思ひます。

ただ、今回の家賃部会、一部の新聞には二回しか基本問題懇談会が開かれなくて家賃値上げが決定したと出ておりましたけれども、家賃部会が四回、小委員会が四回開かれました、私が非常に感心したのは、今回の家賃値上げが、前回は最高七千円、今回は値上げしましたのを、たしか公団じゃなくてどこかの自治会のお名前が忘れちゃったけれども、代表の方がメンバーに参加なさつていて、その方が前回の経験から、二DK、三DKの規模別を無視した値上げは非常に混乱を起したので、今度は二DKでは最高九千円、三DKでは

一万円というふうなランキングをつけるべきだという御意見がありまして、今度の公団の家賃改定では、そういう面が採用されたという側面もございまして、これは全然、初め公団がそういう意見を述べたのじゃなくて、この基本問題懇談会の席上でそういう御発言があつて、それが生かされた一つの例だと思ひます。けれども、新しいルールづくりについては、私はまだ十分議論が進んだとは思ひませんし、今後公団も引き続きこの基本問題懇談会をやるので、その席上でさらに協議していきたいと思ひます。お答えを終わりたいと思ひます。

○小野委員 ありがとうございます。

続いて、工藤さんにお伺ひいたします。
先ほど、公団自治協の基本的見解は何いしました。具体的な問題について質問いたします。簡潔に答弁をお願いいたします。

九月に、敷金を加えますと、最高六万一千円、平均三万五千九百円を新たに公団に支払う、こういうことは入居者としてどういう考えを、あるいは感傷をお持ちになりますか。

○工藤参考人 お答えいたします。

私も公団自治協が公団住宅入居者「住まいの実態と要求」調査というものをやりました。三月二十五日までまとめてみました、その中で今回の値上げの問題について、公団居住者にとつて、いまの家賃でも「家計を圧迫して苦しい」世帯が三〇・二％います。値上げになると、「住めなくなる心配」、「苦しい」世帯を合わせると八五・一％に達するわけでございます。内訳は、「家計が苦しく団地に住めなくなる」とお答えになった方が二七・一％、「苦しくなり、食費、教育費を切り詰める」とお答えになった方が五八・〇％でございます。また「賃上げや年金凍結のさなか、家賃の大幅値上げは耐えがたい」というふうにお答えの方が全体の七〇・二％に上っております。

○小野委員 今月の二十三日の参議院建設委員会において、公団あるいは建設省は、五十六年六月以降、建設省の仲介で公団自治協と公団は関係正

常化のために四十六回話し合いを続けた、こう言
っております。しかし、いまだにはつきりした成
果が上がつていない、こう答弁いたしております。
一方の当事者である自治協は、これに対して
どのような感じをお持ちですか。

○工藤参考人 前回の改定以降、五十六年の夏
でございましたか、時の社会党の宮之原委員長、
参議院の建設委員長でございましたが、ごあっ
せんもございましたし、その後、住宅局長を含め
まして、公団と自治協との話し合いの場をつく
て、こうという話し合いが行われました。いま官
房長をされておる当時の豊蔵局長でございま
すが、いろいろな方の御尽力をいただいたわけ
でございまして、その後お話し合いを、公式とい
う形で、事務折衝という形で何回か続けてい
ることは事実であります。私も、宮之原委員長
あるいは当時の建設大臣、関係の皆さん方の御
力があった、そういう機会をつくっていただいた
ことは大変感謝を申し上げておるわけでござい
ますが、実態は、前回の改定時における紛争とい
いますか、現在家賃裁判を続けておりますので、こ
の問題をどうするかということが大体主論になり
まして、日常的な問題については思うように成果
が上がつていないということで、家賃裁判の問題
がどうしても議題になりまして、取り下げてくれ
ないか、私ももとしましては、現状から言うと、そ
ういふわけには急転直下いかなというふうなこ
とを申し上げて、並行線をたどっておるというの
が現状であります。したがって、そういう舞台
をつくっていただいたことについては成果である
と思っておりますが、中身については思うように
はばかしく進捗していないというのが現状でござ
います。

し、またわが党の提案についていかなる所見をお
持ちになりますか、お伺いいたします。

○工藤参考人 ルールの問題につきましては、前
回の家賃改定時の中でもいろいろ御議論がされた
ところでございます。前回、五十二年一月二十四
日の衆議院建設委員会では、民社党の西村委員が
御質問をされて、当時の住宅局長である救仁
郷政府委員から、引用させていただきまして、
「御指摘のように次回のもし必要があるところま
では何らかの基本的なそういう家賃体系とい
うものの政策を確立したいというのが、私どもの願
いでございます。」というお答えもございまして、ま
た五十六年十一月十二日の衆議院建設委員会
では、きょうお見えでございます当時の豊蔵住宅局
長が、やはりルール問題について小野先生の御質
問に對しまして、「私も、このルールにつきま
しては、一般的に言いますれば、家賃変更の判断
基準であるとか、あるいはまた、その家賃の変更
額についての算定方式であるとか、あるいはまた
、実施に際しての入居者の方々に對する周知方
法、そういったようなこと等が考えられるという
ふうに思っております。」というお答えをいた
しております。

日本社会党の政策審議会建設部会等の方々が
くりだされた提案の中では、読ましていた
だきました。やはりその問題について「機関等
の設置」という部分で触れられております。ど
ういうふうな形でおつくりになるか、だれがつく
るかというところが御指摘ありまして、非常に
貴重な御意見であると思っております。わけて
も、前回改定済み問題であります。この問題
について「機関ではないが、公団及び入居者団体
との定期連絡協議を開催する。公団及び公団自治
協の家賃裁判についてもこの会議の中で包括的
和解の方向を模索する。」という御提言がなされ
ております。私も、私どもにとりまことに御配慮を
いただきまして恐縮に存しておるわけでございま
す。この方針については、私たちは全面的にあり
たい御方針であるというふうに考えておりま
す。

○小野委員 公団自治協も値上げそのものにつ
いては絶対に反対するものではない、現在行われ
ている家賃裁判については和解の道を模索したい、
こういうのが基本的立場だと私は聞いております
けれども、これは間違いないでございせんか。

○工藤参考人 この点は、家賃裁判というの
がなぜやらなければならないかというところに起
因するわけでございます。

一つは、いま申し上げましたようなルール
の問題。判断基準はあるけれども算定基準がない。
この点については個別原則主義。いわば諸法令に
基づいて家賃の決定原則があり、また改定ルール
もそこにあるだろうというふうに、われわれは従
来からの国会議事録や公団の発行した文書等を見
て学んで、そういうふうに考えておったわけでござ
います。算定基準がそこでないというもので
すから、その点でどういう算定ルールをつくるか
というところが前回にも問題になりました。これ
がないまま来ておる。公団側は、今回の改定にも
ありますように、公営住宅の家賃改定方式に準
じた方式をとる。そこでなかなか意見が合
ないで来ているわけであります。

もう一つは、運用基準の問題であります。公
団の方がいわば大家さんらしい対応をしてほしい
というのが平たく言えば私たちの主張でございま
す。一方的に不均衡を是正するのだから値上げに
応じろというふうな言い方でなく、もっと公団側
には本当の値上げをせなければならぬ理由があ
るのではないかと。そういうにわれわれは実は考
えておるわけです。そういう点を私たち団地居住
者だけではなく、国民にもわかりやすく値上げの理
由等が言われ、また私たちに對して説明をする
という誠実な態度があれば、現在家賃裁判に係属
することの大方の意義は失われてくるわけでござ
います。

そういう意味で、今回の改定が進行する中
で、前回争われた争点が発展的に解消するとい
うことを切に望んでおります。したがって、運動論
から言えば、過去の裁判と現在の再改定とはセ
パレートして、裁判は裁判、裁判をしな
がらでも話し合いをしてもいいではないかとい
うのがわれわれの本来の趣旨でござい
ますけれども、どうして話し合いがで
きない。今回の改定問題の中で私
たちのお願いしていること、要求している
ことが、話し合いを中心として実現してい
かなければなりません。それができないとい
うようなこととあれば、過去の裁判の問題
と今回の改定の問題を総合的にかつ長期的
にとらえて、いわば包括的という表現に
なるかと思いますが、そういう形で解決
することもやぶさかではない。われわれ
も、機関としては早期の解決を望むところ
であるといふことではございます。裁判を
しておつても、いつでも公団と真摯な話し
合いをする用意があるというところは間違
いがないでございせんか。

○小野委員 最後に工藤さんに、この場
で最も強調して皆さんに理解していただ
きたいことが話の中に残っておりま
したら、お聞かせ願ひたいと思
います。

○工藤参考人 せっかくの機会であ
りますから、申し述べさせていただきます
と思います。

私たち団地居住者は、とかく世間から見られておりますのは、何か安い家賃で優雅な生活でもしておるのではないかという向きがあるかと思ひます。これは、先ほど申し上げましたように、団地住民の生活実態が、一つには、高齢化社会の進行とともに年金生活者や高齢者がふえておる。所得の第三分位の中心の方もいらっしゃることは間違いないが、第二分位以下、第三分位以下という方が結構いらっしゃるという実態で、ぜひひとつ認識を改めていただきたいと思います。公団と私たち自治協とが共同協力の関係でアンケートなどを実施すれば、本当に貴重なデータが出るのではないかと思っております。この点であります。この現状認識が異なりますと、何か不均等正、家賃の負担率が三％だという数字が飛び出してくるわけでありますが、確かにそういう方もいらっしゃるかもしれませんが、大方はそういう方向ではないということでございます。

もう一つは、自治協の姿勢としては、公団と共同協力というような言葉を最近使わせていただいているのでありますが、大家さんとな子でありまして、経営の問題はともかくといたしまして、管理の問題については共同協力の関係をつくくり出すことが大事だと思つて、前回の家賃改定におけるような紛争というのは、今後引き起こしてはいけないと思ひます。したがって、公団が大家さんなのであるから、団地の居住者はばらばらであります。しかし、ぜひ率直な庶民の感情というものを決して軽視をなさらないで、団地住民の言うことによく耳を傾けてほしいのであります。家賃改定についても、説明をすると言えども、別に話し合いをしても取って食うわけじゃありませんから、きょうも傍聴の方がたくさんいらっしゃいますけれども、りっぱな方ばかりでありますから、よく筋を通して、理を尽くしていただくということが私は何よりも大切なことではないかと思つております。

分権がございせん。したがって、話し合いをするとは言つても、話し合いによって解決のできる部分と、処分権を越えた部分があるかと思ひます。その点は、やはり行政の方でしっかりと建設省などで受けとめていただいて、ルールづくりなどは公平な立場で、総合的に大所高所に立つた形でおつくりをいただきたいと思つております。

その他の団地の管理については、やはり団地居住者と公団との共同協力の関係が今日ほど必要なときではないと思ひます。公団住宅を国民共有の財産として、私たちは保全をしていかなければならぬ。そのためには公団に協力することはやぶさかではありません。そういう形で臨んでおるわけでございます。今回の改定につきましてもどうか理を尽くした上で、また居住者に対しては誠実な対応を心からお願ひをするわけでございます。今日、各種の公益事業などが料金の改定などについて、きめ細かに消費者に対して説明をなさつてゐるの現状でございます。また時代の趨勢でもあらうと思ひます。困難はあらうと思ひますが、私たちは自治会をつくり、公団自治協を結成しておりますので、そういう形でお役立てばというふうな気持ちでおるわけでございます。諸先生方、どうぞ公団自治協の基本的なスタンスを十分御理解くださいまして、審議を十分なさつていただきたい、かように思つております。

○小野委員 ありがとうございます。本吉先生にお伺ひいたします。先生もたな子で、いまたな子の代表である工藤さんが誠意をもって意見を述べましたけれども、その意見を聞いた御感想をお聞かせ願ひたいと思ひます。

○本吉参考人 私もたな子でございます。約二十年住んでおります。ただ、私が非常に感じますのは、こういう問題というのは年齢層によつて、たとえば家賃の負担の問題とか、そういう問題は感じ方がかなり違うと思つております。私、先ほど申しましたのは、いま私の息子が大学を出て三年目でございますけれども、たとえば結婚をした場合に、私も賃貸に住んでおりますので、息子もやむを得ず賃貸に入らなければならぬ。そういう場合に、やはり公共賃貸ができればいい。そういう場合、もう少しいちいまいちの家賃体系をどうやっていくか。もう少しいちいまいちの家賃政策全般の中で公団の家賃という問題を考えていかなければ、ただ自分の住んでいられる立場だけで問題を提起しますと、わりあい混乱が起きるんだと思つております。私は数年前、ゴペンハーゲンのカウンセルハウス、向こうの公共住宅に参りまして、通訳に入居者の感想を聞いてくれと言ひましたら、通訳のお嬢さんが憤然としてなかなか聞かないわけですね。それで、はつきり言つて住んでいられる方々の印象は忘れませんが、大事なことだと思つたのですけれども、その通訳嬢に、何であんなに先ほど聞くのを嫌がったのだと言つたら、あたりにまじやないですか、私たちの収入の半分が税金で、おかげであんまり家に住んでいられるのじゃないか。それが日本に北歐の家賃制度の話が入つてくると、北歐では家賃負担率は一〇％であるという形でしか入つてこない。ここに私は、入居者である一方新聞記者という両方の立場から考えますと、家賃というものは、先ほど申しましたように、住んでいられる立場からは安いにこしたことありませんけれども、いろいろな立場から考えれば、そういう意味で住民もぜひ幅の広い視点から家賃というものを考えていくべきだというのが基本的な感想でございます。

は入居者といつても、こういう職業をやつていまして、どっちがどっちだか半分半分、わからなくなるのが実態でございます。私なんかの感想は、女房にこういう問題をどう思つかうかというのを大体聞くことにしておりますけれども、さつき申しましたように、自分の息子をそろそろ結婚させてどこか住宅をどうするかを考えると、やはりもう一つつくつてほしい。そういう意味で、ある程度はやむを得ないというのが女房の実感で、女房と私と、また工藤さんとここに傍聴なさつていられる方と、やはりそれぞれの持つてゐる所得なり立場なりに違いがあると思つております。

ただ、もう少し、長くなるかもしれませんがつけ加えますと、いまの公団住宅の問題は、さつき工藤さんが三分位とおっしゃつたのですけれども、やはりもう一つ大きな問題を考えてはいけないうのは、本来公営住宅があればもう少し、住むべき階層ですね、家賃補助の高いところの、住めるべきなのに、公営住宅がほとんど建たない。それからまた、そのもう一つ上の段階に公社住宅がございまして、たしか都の住宅供給公社の年間の賃貸住宅の建設戸数が百何戸だと思ひます。そうしますと、東京、大阪みたいな大都市で住宅に困つていられる方がかなりあるのに、本来公団が対象としない階層の方がやむを得ず高い家賃の公団に入居なさつていられるというふうな問題も生じていると思つております。そういう意味で、単に公団住宅の家賃というのじゃなくて、公共政策の賃貸住宅、公共賃貸住宅をいかに供給し、その家賃体系をどうしていくかという、その整合性の中でこの家賃問題というのを考えていかないと、何か解決がなかなかむずかしいんじゃないかというのが、入居者兼新聞記者としての私の感想でございます。

○小野委員 貴重な意見をお聞かせくださいまして、ありがとうございます。御礼を申し上げます。質問を終わります。

○松永委員長 数件義彦君。○数件委員 本日は参考人の諸先生におかれましては入居者といつても、こういう職業をやつていまして、どっちがどっちだか半分半分、わからなくなるのが実態でございます。私なんかの感想は、女房にこういう問題をどう思つかうかというのを大体聞くことにしておりますけれども、さつき申しましたように、自分の息子をそろそろ結婚させてどこか住宅をどうするかを考えると、やはりもう一つつくつてほしい。そういう意味で、ある程度はやむを得ないというのが女房の実感で、女房と私と、また工藤さんとここに傍聴なさつていられる方と、やはりそれぞれの持つてゐる所得なり立場なりに違いがあると思つております。

では、大変お忙しい中、当委員会におきまして貴重な御意見をお聞かせいただく機会をつくっていただきまして、厚く御礼を申し上げます。ありがとうございました。限られた時間に諸先生の貴重な御意見を数多く伺いさせていただきました。こう思っておりますので、大変お忙しい中、伺っておりますが、お答えは要点を簡潔にお返事いただければと、大変失礼な言い方で申しわけないのですが、お願いをする次第でございます。

最初に、先生方のいわゆる御意見というものは、先ほど石原先生は、これは意見を取りまとめるような問題ではないというお話がございました。また総裁の私的な諮問機関であるというお話も伺いました。でも、社会的に及ぼす影響というものには非常に大きいものがございますので、先生方のその置かれたスタンスというのを正確に御理解させていただくために、まず石原先生と本吉先生にお伺いしたいのでございます。

石原先生は、この公団の家賃部会長ということでございますので、公団の皆さんの実態というものを少なくとも正確に御認識いただくお立場にあるかと思っております。たとえば三十年管理開始の公団、四十年管理開始の公団、五十年管理開始の公団では大分趣が異なっておりますが、石原先生はこの部会長をお引き受けになる際に、現場の団地を、たとえば三十年代はどこ、四十年代はどこ、五十年代はこの公団をこらになった経緯が、おありになるか。

また、本吉先生はたな子だそうでございますが、先生は何年管理開始の、たとえばお部屋で言えば二DKなのか、三DKなのか、御家族は何名なのか、お家賃は幾らなのか、簡単に結構ですの、ちょっとお聞かせいただきたいと思っております。

○石原参考人 今回の家賃部会長を引き受けるに当たりまして、各団地を回ったかという御質問でございますが、回っております。過去にはそういうところを見たことはございません。

○本吉参考人 私のいま住んでいる住宅は、東京都北区赤羽台団地でございます。たしか昭和三十

十七年だったと思います。それで規模は二DK、家族は三人でございます。それから当初家賃がたしか九千円だったのが、いまたしか一万六千、端数はちょっとわかりませんが、そういうコストだと思っております。

○数仲委員 ありがとうございます。

それでは石原先生にお伺いしたいのでございますが、先ほど来先生は、家賃値上げのための懇談会ではないというお話もございました。これからのこの公的資金を投入した、特に公団の家賃というものは非常に重要な社会的な意味もございまして、先生として、部会としてでも結構でございますが、各年度別の公団の実態といえども、入居なさっておる方の実態等について実際視察なさるといって、われわれ政治家では視察ということがありますが、そういうのを現場に行ってお調べいただくようなお考えはございますか。

○石原参考人 懇談会の性格は、先ほど申し上げておりますので再度繰り返しますが、これはわれわれいろいろ提出されております資料その他をもとに意見を申し上げているわけでございます。

いまお話しのように、実態を見た上でどうこうというようにございまして、実はこのために特別に見ているわけではございませんけれども、過去には調査はいろいろ数多くいたしております。たとえば簡単なことを申し上げますと、四十年当初に、それまで三十年から約十年間つづかれた団地全部のどういふ実態かという調査を私も引き受けてやりましたし、それからその後、そういう住宅地につきまわっている居住者の行動調査とかあるいは生活調査等実態調査を繰り返して行っております。

○数仲委員 先ほど先生は、家賃改定について公営限度額方式は最善の方策であるというお話がございました。この点、私一部先生の御意見に賛成ですが、ある意味では相当な部分で反対の立場におるわけでございます。意見が違うわけでございます。

そこで、先生にちょっと、私も幾つかの団地の現場を見させていただいて、理論的には公営限度額方式は確かに納得できる、あるいは鑑定評価によってそれを調整するというやり方は理論的には納得できたのです。しかし、私現場へ参りましてちょっと考えを交えなければならぬ、自分の考へ方に必要な幾つかの係数が欠落しているのじゃないかという点を私は反省しておるわけでございます。これは簡単に先生のお考えを、いまお答えできる問題はお答えいただき、できなければ結構でございますが、それではまず公団の建物について耐用年数をどうお考えになるか、簡単に回答ください。

○石原参考人 公団の耐用年数は、法的には七十年になっておりますが、私は現実的にはまあ五十年いといところじゃないかというふうに思っております。

○数仲委員 それでは石原先生にまた重ねてお伺いしたいのです。

いわゆる家賃を構成する部分において、世間では、たとえばわれわれが民間のおうちを借りるとき、新築のおうちを借りる場合の判断の仕方と、もう三十年、五十年、五十年たちますと、ほとんど廃屋に近いおうちもございまして、相当傷んでおり、老朽化しております。こういうところは、おのずと家賃は安くていいから入っていただけてますかということが業界の、あるいは家主さんの考えでございます。こういう公的な建物にあっても、建物本体の老朽化は家賃の中に考える必要がないのかどうか、この点簡単に回答ください。

○石原参考人 本来、家賃の中にはそういう老朽の度合いというものを加味して考えるべきだと思います。しかし、この家賃体系という中で均等に七十年間償還という形になっておりますので、実はそこが非常に問題でございます。本来は早い時期に償還できれば、古くなれば安く貸せるわけでございます。ところが、それが七十年たっても同じ家賃を取ろう、こういう家賃体系に現在なっ

ておりますので、それが改定されない限り、これはやむを得ないことだろうというふうに思います。

○数仲委員 それから、世間にご覧いただきますように、団地サイズという言葉もございまして、三十年当時管理開始した建物というのは、たとえば一畳でも寸法が大分狭くなっております。先ほど先生は、居住室の数でやるのはいけない、平米でおやりなさい、私は先生の御意見に全く賛成なのであります。まずその実態が、狭いという問題ですね。それから次に家賃の中で検討していかねければならないのは、古いときに供用開始したものが安いからいけない、もっと高くするのだ、格差是正というのを本吉先生もおっしゃいましたけれども、後ほど本吉先生にはその点で御意見を伺いたいたのですが、たとえば本吉先生は奥様の御意見を伺ったという話でございました。私も団地へ行って御婦人の方の御意見を聞いた中で一番あったのは、洗濯機の問題です。二DKのいまの公団のおうちに洗濯機を置くスペースがないのです。時間がございませぬからこちらで申し上げますと、防水施設を施してありますのはおふろ場とトイレ部分だけです。あとキッチン部分は防水がございませぬ。そこにお集まりになった三分の一以上の方がほとんど二階から何らかの理由で雨が降ってきた。防水がございませぬから、洗濯機なんか大変なものです。オイルをこぼされたともう悲鳴を上げておりました。いわゆる狭い。それからいろんな面で不便を感じているという居住の問題もあります。これを先生のおっしゃった論理の公営限度額方式の中のどこに入れるかというところに入っているのです。いわゆる不便である。物置もないのです。物置のスペースがないのです。

こういうことを考えますと、その辺は家賃の構成部分として、単なる数値だけで計算をなさるのではなくて、そういう現場の実態に即して緩和しなければならぬのじゃないかと私は思うのです。部会長の御意見はいかがでしようか。

○石原参考人 お答えします。確かに三十年代の建物というのは、何としても

当時の住宅事情から早急に多くの住宅をつくらなければいけないという、その多くというために、若干いまいちの問題が犠牲にされたということがあろうかと思えます。特に、その当時の洗濯機の普及率等を考えますと、当時はほとんど洗濯機などは使わずに、ふる場でたらいで洗濯するというような事態がまだ続いている時期でございました。その後、こういうものが入ってまいりました。確かにそういうものを前提としない設計というのには不便でございます。それで私も、公団ではございませんが、公営住宅に住んでおりましたが、同じように不便を感じまして、ペランダに一部そういうふうなものを設けたりいろいろ工夫したことを覚えております。

それで、いまおっしゃるように、こういうようないろいろな条件が限度額の中に入っていないのではないかと、お話でございしますが、私は先ほど申しましたように、これは使用対価の面に関しまして減額しているところに加味されている問題だというふうに理解しております。

○数仲委員 本吉先生にお伺いしたいのですが、私もおっしゃるように、公営、公社、公団というように所得によって入るべきだ、これは先生の御意見と同じなんです。ただ私は、公団の実態の中で、たとえばこれはいかにかなと思うことを含めて先生の御意見を伺いたのですが、私は、確かに公団というのは、公営、公社よりも大体高い家賃でいい、逆転しているのはおかしい、その御意見には賛成ですけれども、ただしがつくのです。いまたとえ、私も静岡でございしますが、大井町の県営住宅、市営住宅がございしますが、大体おうちの前に物置がきちんとある。物置のスペースがあるのです。それからどうしても遠いところに公営の住宅が建ちますので、自転車置場がきちんとしているのです。どこの公営住宅でも、これは附帯物件としてついているはずですが、これは現在の公団の中で、古いときに管理開始なされたものについては自転車の置場がないのです。全国的にはわかりませんが、私が肌で感じたのは、

五割から六割の台数しか入れられないのかなという感じを持っております。また物置もないのです。ですから、入口がもう——私はわざと突然入っていったのです。いつか行くよというところは言っていましたけれども、そのうちを見るということをやらずにすばんと入っていったのです。物置がないという実態がわかったのです。物置を置くとなると、一坪につき三千数百円いただきますよというのが公団の実態なんです。そうしますと、それで家賃としては物すごく高いものになります。

こういうことを考えてまいりますと、確かに先生のおっしゃるように、理論的には公団が安いのはおかしいよということには成り立ちますが、しかし、実態が公営、市営あるいは公社の住宅よりも居住環境が悪い、条件が悪い、非常に住みにくいというふうなおうちであるならば、そこにある程度の政治的な配慮があっても世間は納得する、私はこう思うのですけれども、いかがでしょう。

○本吉参考人 お答えします。

まあ現実には私の住んでいる住宅は、自転車置場を最近公団は、家賃の値上げのせいかよくわかりませんけれども、設置いたしました。

それから、物置については、何回もアンケートをとって、先生がおっしゃったような三千円か幾らで何かつくる計画のようでございます。

ただ、私は公団住宅とか公営住宅の問題を考えます場合、やはり絶対値の金額が余り低いと、先ほど申しましたように、入っていない方の理解が得にくいのではないかと、ですから、その絶対値の金額が五万円なのか、三万円なのか、一万円なのかというところの大きな論点の分かれ道になると思うのです。その点を抜きにしてしましますと、今度の問題が逆に言えばいろいろ抽象論に終わるのじゃないか。ですから、いまの八万円の住宅でどうなのか、一万円の住宅でどうなのか、ということは、私なんか考えますのに、いままざ狭いところに住んでいるかというのと、駅から三分、国電の駅の近くという立地条件を職業柄非常に高く

評価して、そういうところを仮に選ぶとすれば十数万円になるということがいまだにとどまってい

る最大の要因です。ですから、いろいろな指標が

ございすけれども、その人の主観でどの指標を

買うかということは、家賃の算定の非常に大きな

基準になると思えます。

○数仲委員 それでは石原先生に重ねてお伺いいたしすけれども、いわゆる普通で言うと家主さんは、どこまでが家主さんの責任で、すよということ

が、あろうかと思うのです。たとえば畳とか、公団

にはいまバランスがまというのが入ってござい

ますが、大体耐用年数が七年ということになって

おります。そういう耐用年数が決まっています。物

件、いろいろなケースがございしますが、これは一

つの例ですけれども、一つ問題点は、先生方の御

意見として、いわゆるどこまでが公団側が負担す

べきところなのか。専用部分は全部入居者が負担

しなさいという意見もございします。しかし、私が

先ほど申し上げましたように、建物自体がどん

どん老朽化してまいります。そういうことを考えま

すと、どの部分まで専用部分だからといってた

な子さんが持たなければならぬのか。しかし、こ

の部分には公団側が負担してもいいのかなという先

生の御判断の基準、これをひとつお伺いしたい。

それからもう一つは、先生がさっき、これは本

吉先生も同じでございしますが、公的な資金を使っ

ているのだから当然だという御意見。その中にい

ろいろ含みもございしますが、ただ、たとえば土地

を持つている人は、家を建てるのに住宅金融公庫

からの融資がございします。賃貸に入っている方に

対してはどうなのかという点を考えますと、ある

意味では、ではどちらが公平なんだ。金持ち優遇

か。土地を持つている人は、自分の家を建てる

のには公的な資金で、段階金利になりましたけれ

ども、当初は五・五％で貸すじゃないか。家を建

てられない場合もございします。いろいろな事情で

家を建てられない方もいらっしゃるが、そういう

方に対しての公的資金と、個人に対するそういう

住宅金融公庫の制度のあり方との公平さ、先生は

どう御判断なさるのか。もっといういろいろございすけれども、この二点だけ石原先生に、簡単に結構でございします。いま私ここで先生の参考意見を急いで申し上げて大変失礼かと思つて、じ

じたるものがあるわけでもございすけれども、お

答えただけで、ただでなくとも結構でござい

ますので、この辺のところ、どの程度のお考え

を持っていられるか、お聞かせいただきたい

のです。

○石原参考人 お答えします。

第一点の、利用者の責任において行う補修の範

囲ということでございますが、私どもは、建具、

畳等、こういう範囲は使用者がある程度責任をも

って補修をすべきじゃないかというふうに思つて

おります。ただし、水回りだとかあるいは外装、

手すりの塗装、こういうものは家主である公団が

行うべきであるというふうに思っています。ただし、

一部重大な破損があるような箇所が発生した場合

には、当然家主の方で負担すべきだというふうに

思っています。たとえば簡単なことを言いますと、床

が若干破損してしまつた、こういうような場合に

は、内装部分でありましたも、床の補修は当然す

べきだというふうに思っています。

それから、二番目の御質問でございしますが、こ

れはどちら側がどうなのかということ、住宅政

策全体の問題でございまして、持ち家に対します

政策も必要でございまして、それから公団ばかり

じゃなくて、公営、公社等賃貸住宅に対します施

策もまた非常に重要でございします。どちらによ

り恩恵があるかということになりますと、これはま

たいろいろ解釈の違いがございすけれども、使

用する金額及びその返済に充てます利子、利子

率、こういうもので比較いたしますと、やはり公

団の方が有利だというふうに私は思つておりま

す。

○数仲委員 先生方に大変貴重な御意見を、また

ぶしつた質問をいたしましたので、申しわけなく思

つておりますが、どうもありがとうございます。

最後に、工藤参考人に、いま私、ある意味では格差是正という問題の中の何点かほかの先生方の御意見を伺ったわけでございますが、公団の自治協のお立場では、いま私が申し上げたことをお聞きになっておいて、何か御意見がございましたらお聞きかせただいて、私の質問を終わりたいと思います。

○工藤参考人 今回の家賃改定の理由との絡みで申し上げますと、家賃の不均衡を是正するということが主たる理由であります。私も、この不均衡という場合には、数仲先生が具体的に御指摘をなさいましたように、住宅の質的条件といえますが、居住性といえますが、そういうものを抜きにして格差是正はあり得ないというように考えているわけでございます。住宅というのは人間が住むということでありまして、当然住む人の側に立ったきめ細かい施策が何よりも大事なわけで、大げさに言えば、住宅は人権であるというのとはそういうところからくる言葉だと思っております。往々にして住宅を景気浮揚策の道具にしたりあるいは経済政策の中に取り入れたらしてあります。が、そういう面があつておかしなことはありませんけれども、何よりも住む人の立場に立つてお考えいただきたいと思つておるわけでございます。

きょうは具体的に御説明申し上げたいのでございますが、時間がございませんで、各先生方に「新旧団地設備の比較」という資料を封筒で差し上げてございまして、ぜひごらんいただきたいと思つたのですが、二、三ポイントだけ御説明をさせていただきます。

「新旧」というのは、主として三十年代に建った団地を旧と呼んでおりますが、最近建った、五十年代のものを新というふうに位置づけていただけて結構だと思つたのですが、最初のページは台所の設備。これは御婦人の役員の方におつくりいただきましたので、こういう写真を撮っていただいたわけでございますけれども、台所を見ても、収納のスペースが新しい団地は多いけれども、古い団地は少ない。換気扇そのものも、当時は予定されて

おりませんでしたので、ないところもありますし、やるとしても自己負担になるということでございます。それから給湯設備でも、最近のは完備されておるようでございますが、古いのは全くございせん。またガスこんろの台も、この写真では見づらくもありませんが、こういうぐあいになっておりました。スペースが狭い上に、重ねてこういうようなものを置かなければならぬというような状況がここにはございまして、それから流し台なども大きさが非常に違うわけでございまして、それから、おふろの問題であります。古いところはこういう状況でございまして、木製のところもございまして、流し場もコンクリートがむき出しでございまして、新しいところはタイル張りというふうな状況になっておるわけでございまして、それから洗面のぐあひもこのように非常に違つておりました。

それから、洗濯機置き場は、数仲先生御指摘のとおりでございまして、スペースそのものもない団地があり、ベランダに置いている、あるいは廊下に置いている。そこで水漏れ事故が起きてトラブルになる、こういう事例は数多くあるわけでございまして、

また、トイレの問題も非常にあります。古い団地はこういう和式が多いのでございましてけれども、私も古い団地を見てもみましたが、非常に耐えがたいような状況、臭気抜けもないような状況でございまして、コンクリートもむき出しでございまして、古い学校のトイレというような感じが、住宅のトイレなどとは言えないような状況があるわけであります。

また、窓なども、御存じのように、木製サッシのところが多々ございまして、台風時には風と雨とが吹き込むというふうな状況でございまして、また、外壁といひますか、外装も非常に汚くなつております。非常にスラム化をしているわけでございまして、

狭さの問題は、ここであえて言つておりませんが、これはもうデータに出ておるとおりでござい

まして、人間らしい生活はできません。これは教育の面でもあるいはまた文化の面でも、夫婦生活の面でも、人間としてふさわしい、現代社会にふさわしい状況とは決して言えないような劣悪な状況であるということを申し上げたいと思つたし、家賃の改定をやる場合に、やはりそういうものを抜きにして考えられないとともに、空き家割を増し家賃というのがありますが、その場合は新品同様に改修等を公団の側でされるのであります。が、一斉改定の場合は全くそういうことがなされない。ここに非常に不満があるわけでござい

す。

大体以上でございます。

○数仲委員 どうも大変ありがとうござい

た。

○松永委員長 部谷孝之君。

○部谷委員 御多忙のところを、公団家賃改定に關しまして貴重な御意見をお聞かせいただきすために、わざわざ御出席をいただきました参考人の皆様方に対して、質疑をいたします一人といたしまして厚くお礼を申し上げます。

まず、工藤参考人にお尋ねしたいと思つたのですが、公営住宅とか公社住宅等いわゆる公共住宅はいろいろあるわけでありますが、それらの中では公団住宅は比較的管理がよろしい方ではないか、一般的にはそういうふうな感じがいたします。しかしながら、それでもなお古い公団住宅では、いま写真でもいろいろお示しをいただきましたように、十分でないところがいろいろあります。したがって、やはり古い住宅におきましては、家賃算定の基礎になる修繕費だけではなかなか賄えないのではないか、そういうふうな気がするわけでございまして。前回の五十三年の一斉値上げのときに、七〇%を修繕費に使うというふうに言われておるわけでありまして、入居者の立場から、こうした値上げ分によつて行われた修繕費が十分機能しておるのかどうか、どういった評価をしていらっしゃるか、そのことをまずお聞かせをいただきたいと思つた。同時にまた、今後の修繕

のあり方につきまして御意見があればお聞かせをいただきたいと思つた。

○工藤参考人 まず、前回の改定時における値上げ増収分の使途についての私たちなりの問題点を申し上げたいと思つたが、今国会の建設委員会一般質問でもそういう御議論があつたのかと思つたけれども、また予算委員会の分科会でも伊藤公介議員が御質問をなさつておられますが、前回値上げをした増収分でこの団地にどのようにそれをお使いになったかというデータを具体的に示しただけではないかというお願いをわれわれはしておるわけでございまして、この点は現在のところ、まだそういうことをお示しただけではない状況でございまして。したがって、そういうことも関連いたしましたして、特に四十年代に建設をされた団地の方々に、値上げはしたけれども、それが修繕等にどのように使われたのか、実感としては持つていないという御不満が多いようでございます。したがって、今回の場合も、ぜひとも増収された分をどのようにお使いいただけるのか、この点を具体的にお示しをいただきたいし、お示しをいただければ、前提といたしまして、団地居住者の方々はいろいろな要求を持つておられます。したがって、それは十分耳を傾けていたでいて、その中でも財源の問題も限られておるまいし、それから、できることとできないことがございまいし、またできないとすれば、将来どのような御計画をなさるのか、そういう点もお示しいただければと、このように考えております。

○部谷委員 それから、引き続き工藤さんにお尋ねしたいのですが、先ほど石原先生のお話の中で、基本問題懇談会であるいは家賃改定については自治協の方に参加していらつしやらない、工藤さんを初めとしてごく限られた方の御意見は聞かせていただいた、こういうふうな御説明があつたのでありますけれども、そういうふうな説明が、自治協がこの基本問題懇談会あるいはその部会に参加されない理由というのは一体何なのか。同時にまた、

ということに相なりますと、今度の改定に対しては自治協の意見が反映されたとお考えか、あるいはされていないとお考えなのか、その点いかがでしょうか。

○工藤参考人 私どもが申し上げましたのは、前回の改定のときのいきさつ、経緯というものを踏まえて、基本的な問題として家賃の改定のあり方ということを示し述べる機会が与えられたわけでございます。

これはどういふことかといいますと、公団法施行規則、省令でございますが、これにのっとった個別原則主義、それが当初家賃で決められていたもので、変更に当たっても、その当初の家賃決定原則に基づいて家賃改定が行われるものだというふうなわけであります。これはつまり実態面でありまして、それから運用面では、自治協と公団とがよく話し合つて問題の解決に当たるべきだ、とおおむねそういうふうな趣旨の発言をさせていただいたわけでございます。

したがいまして、今回の改定は、まだいま御審議中でありますので、申し上げますと、実態面については、個別原則主義による家賃改定ではなくて、公営限度額方式に準ずるという形でございまして、これはかみ合っていないということが言えると思います。問題は、先ほど申し上げました表現で言いますと、改定のルールの中の運用基準といひますか、居住者への対応のあり方については、今後の国会御審議とそれに基づく大臣の御指導、あるいは公団の対応にまづと、期待するところ大でございまして、これはぜひともかみ合っていないでございまして、以前から議論にな

○部谷委員 次ので、石原、本吉両参考人にお尋ねしたいと思つておりますが、公団住宅の家賃というものは、ある意味では、他のいわゆる公共料金と同じような意義も一面では持つておると私は思います。したがいまして、以前から議論にな

つてまいりましたし、またまだ確立されていなくてありますけれども、家賃の値上げについて適切な手続のルールを行うべきであるというところが、住宅地審議会でも、また前回の一斉値上げの国会での審議の中でも議論されたわけでありまして、このルールづくりのあり方につきましまして、両参考人の御意見を伺う機会をいただきたいと思います。

○石原参考人 お答えします。

まず、この公団の家賃が公共料金と同一だというふうな趣旨でお話ございましたが、私は認識を若干異にしておりまして、公共料金の場合には不特定多数でございまして、公団の場合には特定の人だけが専有してしまふ、ほかの人がそれを利用できないという面では、基本的に違いがあるというふうに思つております。それだけに、この家賃の扱いというものに關しましては、一般的の公共料金とはその手続上若干違いが生じてくるものやむを得ないというふうに思ひます。

この手続のルールでございまして、これはわれわれは懇談会でいろいろ意見を申し上げていることとございまして、できるだけ住民の方々に御理解をいただくよう努力しなさいということを出ることはわれわれの立場としてはできませんので、そのような要望はいたしてあります。

○本吉参考人 私も石原先生と同じで、公共料金と公共住宅の家賃は若干違ふと思ひます。

それからもう一つ、ルールの問題でございまして、けれども、私は、根底において、公団の家賃の決め方が何か実情に合わなくなつているところからすべて問題が起きているんだと思ふ。ですから、公団がいままで家賃を説明する場合は、私たちが十数年前のときは原価家賃と申し上げておりましたのが、いつの間にか政策家賃になつたり、最近では使用対価という言葉を使ひますし、また自治協サイドでも、最近では原価家賃、修繕費はある程度許容するといふ形で、同じ家賃体系が大きくその認識が違つているところに問題がある。現在の、さつき石原先生も御指摘になつたように、七十年で均

等して家賃を定めていくといふところに大きな現実に合わなくなつた部分があると思ふ。

ですから、ぜひこちらから逆にお願ひしたいのは、先生方がこれから公団の家賃といふものはどうあるべきだといふことを決めていただいて、それを今度は逆に言えばルールにして、それで自治協、学識経験者などが参加して、それに基づいて適正な見直しをやつていくということが、これから家賃を決めていく上に、こういういろいろ問題を生じない大きな要因になるのじゃないか。

それから、これはたとえ基本問題懇談会で幾ら答申しても、家賃の基本にわたる部分は、とても実効を得ることは困難だと思ひますので、逆に国会の先生方が、今後現代にマッチした公団家賃のあり方を、もっと言えば公共賃貸住宅のあり方はいかにあるべきかといふことを御審議いただいて、家賃の基本についてのコンセンサスを御得ていただく、そこから新しいルールづくりがスタートするのじゃないかという気がいたします。

○部谷委員 工藤参考人、先ほどこの点につきまして、いま判断基準はあるけれども算定基準がない、そういうことだからいろいろその実効性がないんだ、こういうふうな御意見の御開陳があつたわけでございまして、工藤さんの方からルールづくりの点につきまして御意見をひとつ聞かせたいと思ひます。

○工藤参考人 私は、算定基準といひますのは、やはり公共料金ではないにしても、公共的な性格を持つていふことは、公団家賃としては免れないと思ふのです。そういうところに民間家賃と違ふ特性を持つていふこととあります。したがいまして、何かそこには一定の改定に当たつての基準がなくては行けないといふことでございまして、現在ございましては、判断基準として、不均衡が出たときとか、物価、経済事情が変動したときとかあるのですが、しからば、そういう事情が出たときに、どういふ物差しで裁くのかといふことがないわけでありまして、一般に、公共料金の問題を御参考までに申し上げ

げますと、電力料金でありますと、総括原価主義といふのをとつておりまして、また国鉄運賃や私鉄運賃などにもそういう原価主義がございまして、法令の根拠についてはそれぞれまちまちであります。したが、大まかに言ひますと、やはり原価の構成要素が明示されまして、どの構成要素がどれだけ変動したから値上げをするとか値下げをするとかいふふうになつていくわけでありまして、公団家賃の場合は、公共料金でないにいたしてしまつても、当初家賃で原価構成要素が定められていたわけでありまして、なぜそれに基づいて変動があるから値上げをするといふふうにおつしやらないのか。

どうもその辺が合点がいかないところでありまして、そういうルール、算定方式をつくつた方が客観的であり、納得がいくのではないかと思ひます。これは私の申し上げる算定方式のルールであります。したが、十分そのしたものを参考にした算定方式という実態面でのルールづくりが必要だ、このように考へておるわけでございまして。

○部谷委員 それではお三方にそれぞれひとつ御意見をお伺ひしたいと思ふのですが、公団住宅が勤労者のための住宅であるといふことは規定されておるわけであります。したがいまして、あらゆる負担をすべて勤労者である入居者に課していくといふことについては、これはやはり問題があると思ひます。特に、ここ数年非常に問題として取り上げられておりますのが、未入居住宅の問題と、それから長期保有土地の問題があるわけでありまして、いまだにこの問題は抜本的な解決がされてない、こういう現状にあるわけでありまして。当然これらがまた家賃なり分譲価格に反映してくるわけでありまして、原価主義、格差是正、そういう名のもとに、こうした問題が勤労者に転嫁されていくといふことは問題がある、私はこういうふうな考へるわけでありますけれども、先生方からそれぞれこの点についての御見解をお聞かせいただきたいと思います。

○石原参考人 いま御指摘の未利用の空き家並び

に長期保有の土地等の問題は非常に重要な問題でございまして、これが今回の家賃値上げ等にはね返るというお話でございしますが、私の聞き及ぶ範囲では、長期保有土地に関しては、これは別途会計になっておりまして、この方に繰り入れるというふうには考えておりません。ただ、未利用の空き家の分に関しては、当然若干あるうかと思ひます。その点、こういうものの解消を早急にしていかなければならない。特に未利用の空き家の問題は、これはやはり住宅・都市整備公団が社会的なニーズを十分把握できなかった、ある程度事業上の失敗というふうに理解しております。その点で、この失敗を転嫁するということについては、私は非常にまずいのではないかと、いろいろに思ひます。しかし、財源がございせんので、その点は別途政治的に判断していただきまして、この補てんを考へるようにはすべきではないかというふうに思ひます。

○本吉参考人 私、今度の家賃値上げの問題につきまして、未利用地の問題、空き家の問題がかなり入居者の不信を買っていることは否めない事実だと思ひます。ただ、この家賃問題の値上げがございましたのは、私の記憶するところ、四十六年ころでございまして、そのときも再燃したことはございまして、今度の未利用地、空き家の問題と直接は関連がなく、そもそも公団の家賃の抱えている問題から発生しているのだと思ひます。ただ、こういう不信感があると、こういう家賃のいろいろな合理的なことをおっしゃつても、また公団が幾らこういう御説明をなさつてもなかなか「家賃」というのは、先ほど申しましたみたいに、単に学問的なものじゃなくて、かなりメンタルな、感情的な要因というものがございまして、どうして公団が一生懸命に合理的な解決を圖つて、少なくとも家賃に転嫁するようなことはしないようにしていくべきであると思ひます。

ただ、この問題が発生したのは、確かに公団の経営の間違いもございまして、当時のただつくればいいという住宅政策全般のひずみが公団にも影響しているという事は、これは単に公団の責任だけじゃなくて、僕はかなり政府もその責任の一端を負わなければいけないのじゃないかという気がいたします。

○工藤参考人 今国会でも建設委員会の一一般質問等においてこういう問題が御質問がありました。瀬崎議員の質問に対して行政管理局の上谷監察官が回答されました部分から言いますと、この問題が一定の因果関係があるという事は、われわれとしても国会の質疑をお聞きする限りにおいては認めざるを得ない現状にあります。具体的にどういふ形の因果関係があるのか、それが再値上げとの絡みでどうなつておるのかという点については、なお承知をすることができませんが、各新聞の社説等を見ますと、今回の改定に関しては、朝日新聞の社説、読売の社説、読売の解説記事、日経の社説等々やはり世論がこの点について心配していることも事実でありますし、私たちがこういうことがあつてはならぬと思ひますが、第一には、この問題を国民の立場に立つて早期に解決をせよというところ。それからまた、そういう因果関係があるといふことは、それは、それは団地居住者へはね返らないような適切な措置をとつていただきたいということを今回の要望でも申し上げておるわけにございまして、団地居住者は、やはり世論と同様にそういう不安を持つて居ることだけは事実である。以上でございまして、

○松永委員長 中島武敏君。中島(武)委員 きょうは、三人の参考人の皆さん、大変お忙しいところをわざわざこの委員会に御出席をいただいて大変ありがたうございまして。早速お尋ねしたいのですけれども、石原参考人に最初にお伺いしたいと思います。

今度の値上げ問題に関して、基本問題懇談会では主になんか意見が出されたのか。そしてまた公団の方ではどんな意見を取り上げたのか。この点を最初にお伺いしたいと思います。

○石原参考人 まず、主な意見と申しますのは、先ほど私が報告させていただいたときに六項目ほど申し上げました。その中で基本的な家賃体系づくりというのに関しましては、現在こういう問題をどうしようかということで、引き続き家賃部会で検討を進めることになっておりまして、今回の中には、そういう意味では組み入れられておりません。今回の中で組み入れられなかったのは、先ほど本吉さんの方からお話しございましたように、激変緩和措置に関しまして、規模別に格差をつけるというの、初期には公団では一律の金額を提示してございまして、これは部会での意見が参考になったというふうな理解しております。それから利子補給は限界にあるので、これからは利子補給では対応できないというように、これに對してはいろいろ意見が出ましたことに対しては、これは賛成意見でございまして、大体がそのほかの対策を講ずるようというふうなことで、今回の家賃体系の中に、そういう意味でいろいろの問題が各所に入つていっているというふうな思つております。

○中島(武)委員 本吉参考人にお伺いしたいと思ひます。先ほどからの御発言の中にもあつたかと思ひますが、値上げのことが最初にやられましたが、基本問題懇談会は値上げのための懇談会じゃないか、こういうのをしりを受けるおそれがあるというところが委員の中で問題になつたというお話でございましたね。私も、値上げ問題というの、やはり世論の納得を得るものでなければならぬというふうに思ふのです。そういう点では、一言で言えば、公団のずさん経営とかあるいはまた公団家賃はどうあるべきとか、値上げのルールはどうなればならないとか、いろいろ解決されなければならない問題があるわけですね。それで、こういう問題がそのままにされて、引き続きやるのでございまして、値上げの方が優先して出てしまつたということについて、本吉さんはどんなふうにお考えでございしますか。

○本吉参考人 お答えいたします。この基本問題懇談会のお話があつたのは、初めは昨年の四月ごろございまして、そのころから本当は始まると思ひました。たしか始まつたのが昨年の十月でございまして、いま先生御指摘になつたように、公団の基本問題を論ずるなら家賃がきつめて重要な要因になるだろう。その場合、私先ほど申しましたように、当面一番大切なのは、高家賃をいかに抑制していくか、その中で中古家賃をいかに、これは私の年来の主張でございまして、そういう意見を申しましたけれども、当面緊急の中古家賃をいかにするかということに審議していただきた。それで中古家賃だけで打ち切るのではなくて、必ず将来もその家賃部会で公団の家賃の抜本的な問題は検討していくからというお話なので、私はオーケーした。私と同じような見解の方はいくら多いでございまして。

ただ私は、基本問題懇談会以外に、石原先生なんかと家賃部会に出まして、その家賃部会の皆様御意見は、四回ばかり開かれましてけれども、これも先ほど申しましたように、要するに、家賃の値上げについてはいろいろの立場から各先生方はやはり賛成で、ただ値上げの根拠、理由については意見さまざまであつたということでありまして、先ほど申しましたように、家賃を上げたいいけないというのが出てくるのが普通なんですけれども、これは何も公団を応援したわけじゃなくて、軌を一にして、家賃はある程度引き上げざるを得ないという点については合意を見ていたと私は思ふ。ただ、その値上げの理由については、意見が必ずしも合致したと私は思ふ。ですから、これから家賃問題については公団でも将来ずっと検討していくことを確約しておりますので、今回の問題だけじゃなくて、やはり家賃体系そのものについて引き続き問題提起していくことが私たちの役割じゃないかという気がいたします。

ます。

○中島(武)委員 本吉さんにもう一つだけ重ねてお尋ねしたいと思うのですが、いま大変な経済状態、生活も大変でございますね。これは六年連続所得税減税も行われぬ、実質増税になるとか、あるいは人事院勧告も凍結されて公務員の給料が上らないとか、またこのことを理由にして民間の方でも給与を引き上げない、なかなか大変な時期だと思ふのです。先ほどのいろいろな方の御発言にもありましたけれども、今度値上げされたら本当に考えてしまふ、出ていかなければならぬのじゃないかというようにことさへ考えられる団地居住者の方がおられるというのです。この問題について、現在値上げをするということが、一体時期としては適切であるとお考えであるか。値上げは賛成という態度を表明していらっしゃるのであれば、この点についてはどうでございますか。

○本吉参考人 私は、時期としては、いま先生がおっしゃったように、だれが考えても決して望ましい時期ではないと思ひます。ただ、いつもこういう問題というのが出ますとき、何も家賃だけではございませぬけれども、皆さんさまざまな形でいつも問題を引き延ばして、おくらせて、たいてい両方が解決がむずかしくなつてやりくりがつかなくなつた段階で大体こういうものが出てくるというのが、家賃に限らず、交通費でもしかり、いろいろな問題の傾向があると思ふのです。ですから、本来こういうものを着実に平常から論議をしていかなければ、たいていの場合、一番悪い時期にその値上げという形で、家賃を初め交通費の問題、いろいろな問題が出てくるという傾向があるように思ひます。ですから、時期としては決して望ましい時期ではないといふことは、だれが考えても——ただ、だから値上げはけしからぬといふやうかどうかという、かなり皆様のニュアンスが違ひますけれども、時期としては、これはだれが考えても、常識で考えても、結構だといふ方はいないのじゃないかという気がいたします。

○中島(武)委員 工藤参考人に伺ひたいのですが、今度の値上げは、新旧家賃格差の是正ということをして理由にして値上げが出されたわけですね。しかし、新旧家賃格差の是正ということをして理由にしている限りは、いつまでたつても結局値上げの繰り返しということになつてしまふと思ふのです。

私は工藤さんがどんなふうにお考えになつていらるかという点について改めて伺ひたいのです。この値上げをやるという場合に、ルールが必要だと思ふのですが、このルールについて基本的な考え方といひましようか、その点については一体どういふふうにお考えになつておられるか、改めてちよつと伺ひたいのです。

○工藤参考人 御指摘のように、不均衡を是正するという理由で値上げをするということでありまして、まず、今後発生するであろう不均衡をとめるということが大事なわけですね。その点の施策が十分でありまふと、不均衡がどんどん年度年度で繰り返されていくわけですから、これを是正するという理由であります。繰り返し値上げをするということになるわけで、この点を私たちは、値上げをする側からとつてみればやすい理由かもしれませんが、不均衡は正によつて不均衡は是正されないといふふうに見ているわけですね。

そこで、そういう理由ではなくて、先ほども申し上げました算定基準ということにもう一遍立ち返つて考えなければならぬと思ふわけでありまふ。簡潔に申し上げますと、そのためには、公団家賃の性格をきちんと規定しなければいけないと思ひます。これは公団がかつて出されました「いえなみ」といふ雑誌の論文の中にもありますが、「家賃自体は、非経済的家賃の性格をもつていふ。」「公団住宅の家賃は、家の持つ使用価値の売手と買手とが、自由に交渉し合ひながら、その値段を定めていくといふゆる需要と供給との関係から形成される市場価格を基とする家賃ではなく、公団住宅の建設に要する資本、機材、労力といった生産成分に相当する生産費用に基づく、生産価格をもつて公団住宅の供給家賃としていふ」といふふうな、市場家賃とはやはり違ふというところは、公団自身も認めになつていふわけですね。

そこで、公団家賃の性格を公的なものとして規定をする。そうなりますと、やはり一定に依拠しなければならぬと思ふのは原価主義だろうと思ふのです。ですから、原価主義が悪いのではなくて、原価主義の構成要素にいろいろ問題があるとするならば、それは御検討いただかなければならぬと思ひますけれども、つまりいふ論点になつておりますのは、地代相当額、これは実質私は金利だと思つておりますが、この分について再評価ができるのかできないのかというふうな議論があるわけですね。あるいはまた変動費として認められるかどうかということ、私たちはこの家賃の原価構成要素の中で、変動費については、物価、経済事情の変動があれば、そこはランニングコストでありますから一定部分の変動がある。その部分についてやはり団地居住者が負担をせなければならぬだろう、こういうふうにお考えであるわけですね、どう考えてみましても、原価主義に基づいて理論構成をしてみると。

その場合に、公団ともいろいろな事務折衝なんから出てくる話、実際に変動した部分を御負担いただくといふ話、現在家賃改定をしていふ公営限度額方式に準じた方式、これよりも実費は高くなりますよという御説明も実は受けております。しかし、それは原価の構成要素の中の変動のすべてを居住者が負担するのはいいかどうか、こういう議論になるわけで、原価主義そのものを否定する根拠にはならないのではないだろうかと思つておるわけで、その点はやはり公団家賃の性格論、法令の根拠、そういうことを総合的に考へてルールづくりを進めなければならぬ、こういうふうにお考えをしております。

○中島(武)委員 もう一つ工藤さんに伺ひたいのですけれども、いま裁判をやつておられますけれども、前回の値上げのときに、何が一番不満で裁判を提起しなければならぬといふふうになつた

のか、この点をちよつと伺ひたいのです。

○工藤参考人 一つは、理論的な面では、いま申し上げました値上げの理由が、私たちは原価主義といふふうな理解をしておりまして、それに基づいて原価の構成要素が変動したからかくの値上げをする、こういう御説明に相なるであらうと思つたところが、そうでなかつたという点でかみ合ひませんでした。

問題は、そういうことが起因いたしましたして、値上げの理由や算定根拠等説明をいただきたいといふことだつたのですが、いまにして思へば、ルールがなかつたものだから、値上げ理由、根拠についての考え方がもととそをしておる。したがひまして、説明が困難であつたのだらうと思ひますが、いずれにせよ、それはそれとして、居住者に対してよく説明をしていただくという対応が、きわめて残念ながら実現できなかったという点がございます。

そういう点で、私たちは裁判をその当初からしようという意図は持つておりませんでしたけれども、説明をしてください、協議、話し合ひを實現したいといふことで、一定期間家賃の暫定払い、増額分についての支払いを拒否するといふことをやりました。それは協議、話し合ひを實現するためにやつたわけでございます。それを進めている中で公団の方から、そういうことであれば、やはり裁判で法律的な決着をせなければならぬまいという趣旨の御発言も国会等で総裁からございまして、まあ売り言葉に買い言葉といひますが、そういう形でわれわれの方も、裁判を公団がやるならわれわれの方からやつた方が有利ではないかといふことでやつた、こういうことでございまして。

○中島(武)委員 重ねて工藤さんに伺ひます。現在裁判が進行中ですね。この点について、いまのようなお気持ちでおやりになつた。これからどういふふうなされようとお考えになるかという問題ですね。この点と、それからちよつと時間がないようでございますので、あわせてなんです、今度裁判が進行中にこの値上げが出てきた、

そして公団自治協の皆さんと公団の方とは、いわば断絶しているのです。これは余り好ましい話ではないと私は思うのです。この点についても一体どうされようとお考えになつていらつしやるかということについてお尋ねします。

○工藤参考人 結論から申し上げますと、家賃裁判は早期に解決をいたしたい、このように自治協側では考えております。早期解決の方法、手順、それに至る経緯と隘路をどう切り開くかということが問題になると思います。現在、家賃裁判は全八つの裁判所で原告団三百名、弁護団約五十名、八名によって構成されておるわけであります。代表訴訟的な性格を持っておりますので、原告団等ともよく打ち合わせをいたしまして、今回の再改定の中で、前回争われた争点の解決が見出せるように最大の努力をお願いしたい。国会筋にもぜひその点をお願いしたいわけでありまして、私たちがもう一方の方向に向けて努力をしていますが、御指摘のように、好ましいことではないというところは重々承知しております。したがって、早期ということの時期を一番の判決前に置くのか、控訴審まで延ばすのか、そういう御議論は専門家の立場からいろいろあるかと思ひますが、いづれにしても、総合的な観点から解決することが望ましいと承知しておりますし、公団と居住者との間にはもっとも大切な問題があるわけでありまして、日常的な管理をよくし、そして団地居住者の居住性の向上を図るとか地域コミュニティを本格的に発展させることとか、大きな課題も持っておりますので、できることならば、そういうふうな解決を望みたいわけでありまして、この辺は相互に関連する問題でありますから、いづれにしても、今回の改定の内容、また今後の御審議と国会におけるおまとめの内容等を実現する過程の中で、自治協として実施時期等に合わせ、結論づけなければならぬと思つております。

繰り返して申し上げますと、そういう形で総合的な長期的な観点から、社会党の御指摘にござい

ましたように、包括的な和解というふうな表現も当たると思ひますが、そういう方向で努力をする必要があるし、その点は、何よりも大家さんが大

○中島(武)委員 ありがとうございます。大所高所から国会という場でまた御判断をいただきま

○松永委員長 菅直人君。きょうは三名の参考人の皆さんには本

私は、東京では一番公団の団地の多い地域に、選挙区を含めて、三多摩に住んでおりますので、

特に、石原先生にいろいろお聞かせいただきた

味では大変恵まれた条件の中で建設をし、賃貸とい

が現在では出てきています。その一方、その高いものと比較をされたのではたまらないじゃないかと

○石原参考人 時間が無いということでございます

第一の格差の問題でございますが、意見を述べ

それでは、最近の住宅公団の供給する住

宅は非常に家賃が高い、こういうお話でございます

れから民間のマンションとの格差というふうなお話がございますが、民間のマンションとは、立地

○審委員 これは午後八時の質問でも言おうと思つて

先ほど本吉参考人の方から、公団にはもっとも

と新規供給をしてほしいという御意見があった

給するということもありませんし、一方で七十年の

そういう意味で、私見ですけれども、住宅戸数が戸数としては非常に満足してきた現在の中で、あとは広さとか管理運営とかということで考えれば、公団の役割として、新規供給というものの以上に維持管理というものにウエートを置くという方向が考えられるのではないだろうか。

それとあわせてですけれども、高家賃抑制ということは、もちろん私たちも大賛成ではあるのですけれども、高家賃抑制のために値上げをした費用を使うということになると、本来の公団の考え方のものが一体何が基準で何が結果なのかかわからないという、これは公団にも何かなければいけないことなのですが、そんなことも含めて一言だけ本吉参考人に公団の役割というのを、特に維持管理と供給についてどんなふうにお考えか、簡単に聞かせをいただきたいと思ひます。

○本吉参考人 私、先ほど申しましたみたいに、大都市では公共賃貸をもっと供給促進する。ただ、その場合考えますのに、たとえばいま一戸建てる場合にどんな場合でも最低二千万かかると思うのです。それを七・三の融資を使いますと、利子だけで年間百四十万、割り算しますと十二万です。ですから、修繕とか公租公課とか何にも入れないで、本来は金利だけで十二万という家賃。これは公団がつくろがどがつくろが僕が本来自家賃だと思ひます。やはりそれを四〇、三〇ぐらい引き下げるためには、膨大な資金投資が要るのじゃないか。そうしますと、いままで三十年代の、どっちかといったらインフレによって得た利益を、やはり古い方が底分の負担をするというところが公団に住んでいる者の相互扶助の立場から必要なのじゃないか。そうしないと、先ほど申しましたように、利子補給もなかなかむずかしくなってくるのじゃないかという意味から、やはり住んでいる方の相互扶助ということが、私はこういう公の住宅に住んでいる方の一種の義務じゃないかという気がいたします。

それから、おっしゃる通りに、これからメンテナンスをよくして修繕というのをりっぱにしてい

くということが公団の大きな役割だと思ひます。ですから、公団側もこれからは住宅供給戸数をいたすにふやすことじゃなくて、かなり公団が、たとえば建設だけじゃなくて管理を別にした、もっと入居者のニーズに沿うようなサービスをするようなシステムというものもこれから検討していかなければいけないのじゃないか。もう約六十万戸の大家さんでございますから、たとえば管理公団みたいな、そういう建てるのと管理するのは別個にするような時期もそろそろ来ているのじゃないかという気がいたします。

○菅委員 それではもう一点、最後に工藤参考人にお伺いしたいのですが、先ほど来ルールづくりというところが一番議論されてきておりますし、まさにそのルールの中で、相互に納得した形である程度の負担をそれぞれが分かち合っていくということだと思ひますが、現在の方式というのが個別原価積算方式で、いわゆる原価主義ということなのか、それともいわゆる公営の上限方式と言われる方式なのか、議論が相当裁判でも争われておるようですけれども、今回のこの家賃値上げの中に、推定再建築費率という形の、簡単に言えば、いまの値段でつくればどのくらいになるのかということの一つの目安にして、その三分の一程度の引き上げ率とか等々いろいろ詳しい計算のことが出ておるようですけれども、このルールづくりの考え方として、先ほどの御質問というか、先ほどの中にもおっしゃってございましたけれども、工藤参考人としてはどういふルールが望ましいと考えておられるのか。基本的には原価主義をとるべきだと考えた上での修正なのか。それとも先ほどの本吉参考人の御発言のように、ある程度住民相互の相互扶助的というか、バランスも当然加味すべきだというお考えなのか。そのあたりについての御意見を伺わしていただきたいと思ひます。

○工藤参考人 これは非常にむずかしい問題で、私たちの団地の協議会として、まだ正規に討議はしておりませんが、基本的には、やはり原価主義

は、これはせっかく当初家賃の決定原則でございますから、これを全然無視するというのはまずいと思ひます。だからといって原価主義だけでいけるかどうかということについては、かなり検討してみることがあるわけで、私は原価主義プラス政策家賃といいますが、そういったものを加味していかなければ、今後の家賃の運営はできないのではないかとふうに基本的に考えておるわけがあります。公共的な性格を持つておる住宅家賃でありますから、やはり何か一定の原則がなければいけない。それで公営限度額方式については、発想そのものが市場家賃論から発想しているというところに、あとは足したり引いたりしているという計算をしておりますが、その点は問題があるのではないかと思ひます。

なお、前の家賃改定の際に、国会ではそういうこともあつたので、住宅基本法の制定とあわせて整合性ある家賃制度の確立を図るべきであり、それまでは現行家賃制度を逸脱しないようにということだったものですから、私たちも正直に受けとめております。今回のものは、そういうルールが新しいものができた上でおやりになるならまだしも、それができないままですとやるというのは、前回の国会要望を軽視しておるのではないかと、こういう観点からわれわれは異論を唱えておるわけがあります。したがって、今後そういう新しいルールができれば、それはそれで私も積極的に動いていかなければならぬ、このように考えておるわけでありました。

○菅委員 どうもありがとうございます。

○松永委員長 これにて各参考人に対する質疑は終了いたしました。

参考人各位には、御多用中のところ、長時間にわたり貴重な御意見をお述べいただき、本件調査のため大変参考になりました。委員会を代表いたしまして厚く御礼を申し上げます。(拍手)

午後一時三十分より委員会を再開することとし、この際、休憩いたします。

午後零時四十八分休憩

午後一時三十八分開議

○松永委員長 休憩前に引き続き会議を開きます。山花貞夫君。

○山花委員 午前中の参考人の議論をお伺いいたしまして、これを踏まえて公団家賃値上げ問題にかかわる質疑をさせていただきます。

今回の値上げについて、まず第一に感ずる問題は、これまで前回の値上げ以来裁判が係属中でありまして、そこでのさまざまな議論について未解決のまま再度の値上げである。この点が一般の家賃借関係には見られない公団の大変一方的なやり方ではなからうか。公団居住者の多くがそう考えておりますし、われわれも当然の指摘ではなからうかと思ひております。

実は、十八日以降、二十日の日に、午前中の質疑でも話題となりましたマスコミの各社の論調が社説に掲載されました。それそれ問題点を指摘しているわけでありまして、特に朝日の社説は「公団家賃値上げの前提条件」ということで、二つの問題点を指摘しております。

一つは「新しく建つ賃貸住宅の家賃をできるだけ引き下げる」とだ。公団賃貸住宅の入居者でつづけている全国公団住宅自治会協議会は、土地・住宅政策の失敗の結果といえるいまの高家賃に合せて古い住宅を値上げするのはおかしい、と反対している。もっともな主張だ。こう言っております。

第二番目に「なぜ値上げが必要か、値上げ額算定の根拠はどうなっているか、などについて入居者にくわしく説明し、了解を求めることだ。さらに付言いたしまして、多くの空き家と売れない土地を抱え、運営のずさんさを指摘されている住宅・都市整備公団だけに、値上げ分が赤字の穴埋めに使われるのではないかと不安を抱いている

人も少なくない。経営改善のため、一層の努力を望みたい。こうした前提条件が満たされていないことを問題としております。

読売新聞の社説でも、改善点として幾つか指摘をしておりますけれども、ここでも、住民側の反対理由としての、一方的な値上げ通告は納得できないという声に対して「これを回避していくためには」「経済、社会状況の変動に応じて、合理的な家賃を決定するような制度を導入していくべきである。」「こうした指摘をしております。

いろいろ問題点もありますけれども、そうした公団の従来の経営とのかかわりでの住民の疑問、家賃改定の根拠、基準、ルールについて、まだ決定をされていないことについての住民の不満、この点についての社説について、まず冒頭、大臣から所見をお伺いしたいと思っております。

○内海閣僚大臣 朝日新聞、読売新聞の社説として先生御指摘になりました御意見等を拝見いたしますと、今回の家賃改定につきましても、一応やむを得ないという前提に立っているいろいろな問題を提起されておられるのでございます。ただ、公団の家賃の改定の方法、公団の経営改善、こういったものについてある程度具体的な提言をされておられます。私もいたしまして、これらの御意見を十分拝聴した上で、慎重に検討して対処してまいりたいと思っております。今後は、午前中の参考人の方々の御意見等も私も十分参考にいたしまして、今後の実際の具体的な作業に当たりましては、慎重に検討していきたい、こう思っております。

○山花委員 大臣のいまのお話、これからの議論で十分詰めていただければというように考えます。

次いで、公団に伺いたいと思いますが、いまの議論にもかかわる部分ですけれども、従来から公団の経営の内容について問題とされた部分がありました。午前中の議論におきましても、長期未利用地や空き家の問題等を指摘されたところでありますが、実は、従来の議論には余りあらわれて

いなかったように思うのですけれども、最近また公団は新しい問題を抱えているのではないだろうか。五十六年度の会計検査院の決算検査報告に關しまして、五十七年十一月十九日付で住宅・都市整備公団あてに意見を述べ、処置を要求した事項について私は関心をもちました。五十六年度中におきまして、民営賃貸用特定分譲住宅は、公団の建設戸数からいいますと、三六・八％に達して、住宅・都市整備公団の住宅建設事業において賃貸住宅及び分譲住宅と並ぶものとなっているとされております。三分の一の仕事が新しい仕事になっておる。新しい仕事でも、経営内容がまづい

のではないかと指摘を会計検査院からされているのではないのでしょうか。新しい問題が次々と発生しているということになれば、なおさら住民の理解を得られないと思いますが、どういう問題が生じて、どの点に欠陥があったのか、先ほどの新聞の論調をも踏まえて、住民の納得いくような説明をしていただければと思っておりますけれども、公団の御意見を伺います。

○志村参考人 ただいま先生から御指摘のありました朝日、読売、日経等の主要新聞における記事につきましては、私も読んでおりました。公団の家賃見直しに對しましては、ある程度の御理解をいただいたものと思っておりますが、御指摘のように、現在供給する新しい住宅の家賃が非常に高いじゃないか、それとあわせて古い住宅家賃を値上げするのはおかしいとか、なぜ値上げが必要か、値上げ額算定の根拠はどうなっているかというふうな問題、さらには未入居、未利用地等の経営改善の問題等の御指摘が朝日にございましたし、読売からは、第三者機関による、経済社会状況の変動に應ずる合理的な家賃決定の制度を考えたらどうかというふうな御指摘のあったことは承知いたしております。

公団としては、実は、ただいま供給する新規家賃に単純に比較して古い住宅の家賃を改定するということではございませんで、その古さとか大き

さとか機能とかいうふうなことを十分考慮した上で家賃改定額を考へておりますし、さらにそれに激変緩和措置を配慮して是正をしているわけでございまして、高い家賃に合せて古い住宅の家賃を値上げするという考え方はございません。

次に、家賃改定の必要理由等の趣旨の徹底でございまして、居住者の方々の御理解、協力を得ることはぜひとも必要だと考へておりますので、われわれといたしまして、文書等によりできるだけPRに努めて御理解を得るよう努力いたしたいと思っております。

また、未利用地、未入居等の問題につきましても、先生御指摘のように、いろいろ問題があったことは事実でございます。昭和五十二年一番多いときに、未入居保守管理住宅で四万戸を超えておりました。五十七年三月には一万九千戸程度に減らしております。また五十五年度に長期空き家が九千戸あるという御指摘がございましたが、これも五十七年三月には七千戸に減じております。これらにつきましては、決してこれで私も満足しているわけではございません。もっともこの解消に努めるといふことで、ただいまも実は春季のキャンペーンを展開いたしまして、ぜひこれを早期になくすような努力をいたしております。

また、先ほど御指摘のございましたように、民賃の滞納問題も実は御指摘を受けておりまして、これらにつきましても、特別な組織をつくりまして、かようなことのないように、これから問題も、それから現在滞納のある部分についての処置につきましても、一生懸命努めておるところでございます。

かような問題につきましても、実は今回の家賃改定とは直接関係ございませんので、私どもの家賃の見直しは、アンバランスを是正していこうというところでございまして、未入居とか未利用地、民賃の滞納といったようなことの赤字を穴埋めするためのものではございません。この点につきましても、居住者の方々に御理解を賜りたいと思っております。

最後に、第三者機関の設置についての読売の御提案でございますが、今回の承認申請に当たりましても、公団といたしまして、総裁の私的諮問機関として基本問題懇談会を開きました。ここにおきまして、居住者も含めた各界各層の方々の御意見を伺い、それを踏まえて申請に及んでおるものでございまして、それなりに私どもとして努力した手続を経て進めておる次第でございます。

○山花委員 いま民賃についてお話がありました。すでに会計検査院が指摘いたしました段階で、公団の三分の一の新しい事業となつて民賃につき、収納未済額が当時で六十七億円余あり、またその滞納額にかかわる遅延利息相当額も、五十六年度末現在で八億円を超える。原因につきましても、公団の事務処理の不徹底、その他指導監督事項が指摘されているわけですね。いま直接家賃値上げの算出基準とはかわりないというお話がありましたけれども、こうした問題は、直接的なかわりを離れて、公団の経営の現状に対する住民の疑問という点では、問題点は同じでありまして、そうした意味では、家賃値上げと関係ないということでは済まされないものと思ひます。

根本の問題として何っておきたいのですけれども、こうした問題につきましても、前回の値上げにかかわる国会の議論の際に、衆参両委員会におきまして要望事項が大臣に提出されました。衆議院におきましては、「住宅家賃については、その体系と内容が複雑であり、住宅基本法の制定と合わせて、検討すべきである。したがって、それまでは、日本住宅公団の現家賃制度を逸脱しないよう努めるべきである。」はか合計六項目の要望です。参議院におきましては、「日本住宅公団は、入居者の意向をきくなど民主的な配慮をすべきである。」を含め七項目の要望であります。

公団は、こうした両委員会の建設大臣に対する要望をどのように受けとめておられたのでしょうか。こうした要望等について尊重する、そして具

等のものをつけ加えまして、月割額を基準としたしまして、公団が定めることになっております。その限りにおきましては、実は原価主義、こういうようなことも言えるのかと思いますが、もっと詳細に考えてまいりますと、家賃を算定してまいりますのに、そういう形で額が出てくるわけでございますが、御承知のように、相当多額の家賃額になってまいるわけでございます。それにつきましては、利子補給枠、あるいはまたそれで低くならないような場合には、傾斜家賃等の制度をつけ加えまして、相当低い、私たちが申し上げておりますところのいわゆる中堅勤労者の一六％前後というような形の家賃にまいります関係で、そういう意味では、厳密な意味での個別原価主義ではないというように理解をいたしております。

○山花委員 利子補給その他については、当時も現在も基本は変わっておりません。そういったしますと、かつての澤田総裁答弁などいまのお答えがもし意味が違ふとするならば、いつからそのように考え方を改めになったのか、この時期を明確にしたいかと思ひます。

○志村参考人 澤田前総裁の御意見も、たゞいま武田理事が御答弁した中身も、実質的には同じかと私は考えております。

○山花委員 そういたしますと、四条について、基本的には個別原価主義がある。ただし、御説明になったような関連した政策的配慮がある。四条に關してだけ伺いますけれども、そのように受けとめてよろしいですか。

○武田参考人 お答え申し上げます。

○山花委員 その点が一般の民間の家賃とは違っている公的的使命を持った公団家賃の決定方法ではなからうかというように考えるわけですか。

加えて、公団の家賃の値上げ問題を含めてというところで伺いますけれども、公団の場合には利潤、もうけを計算に入れるということはありませんか。

○武田参考人 お答え申し上げます。いま先生のおっしゃられました利潤の問題にもいろいろな意味があるかと思ひますけれども、いわゆる通常一般に言われております利潤というのは考えておりません。

○山花委員 その点が一般の家賃とは違ふ点だと思ひますが、とりわけ公的性質を持った家賃の決定と変更につきまして、大臣の承認の手続、これが最大の特徴の一つではないかと思ひております。この大臣の承認の手続でありますけれども、公団としては、大臣の承認の手続なしで値上げ決定をすることができ、こういう場合があるとお考えでしょうか、それともこれは必ず必要であるとお考えですか。

〔鳴田委員長代理退席、委員長着席〕
○志村参考人 大臣の御承認は、国の監督手段といたしまして、公団の恣意に流れることなく、大臣が高度の行政判断で、その実施により客観性を持たせるといふ御趣旨だと存じております。そのため高い存在価値があるわけでございますが、これは国の監督手段としての行政組織内の一種の内部行為である、かように考えております。

○山花委員 実は、公団の皆さんがしておる裁判の中で、大臣承認なしでもやることができるとはなからうかといったような議論があったことを聞いております。総裁以下首切り覚悟でやればできるんだ、できないんだという議論であつたものですから、そこで確認をしておきたいと思ひますが、大臣承認の制度の趣旨については、いまお話の中にも触れておりましたけれども、手続的には値上げその他をする場合には必ず必要なものである、こう伺つてよろしいですね。

○志村参考人 これは先ほども申し上げましたように、公団に対する行政監督にかかわる行政命令でございます。居住者をめぐるような法規範命令ではない。ですから、極端な場合には、民法上のあるいは賃貸借契約上の問題で可能ではございませんけれども、私どもとしては、そのようになことをするつもりは全くございません。

○山花委員 可能であるということになりますと、この問題についての解釈が大変違つてくると思ひわけですけれども、建設省にお伺ひしたいと思ひますが、大臣の承認は家賃の変更にあたつては必要な手続である、こうお考えになつていらっしゃいますでしょうか。

○松谷政府委員 ただいま住宅公団の総裁から説明がありましたように、行政的な監督権限の中において、家賃の決定及びその変更につきましては、大臣の承認を必要とするというように考えております。

○山花委員 いまのお話を伺ひしても、われわれはこれはいふ必要ない要件であるというように理解をいたします。

問題は、公団が拘束されるということにつきましては、いま公団の方からのお話にもあつたと思ひますけれども、こういう場合はどうなんですか。たとえば大臣承認があつて、一定の家賃が決定されたけれども、たとえば人によりましては、私は経済的に余裕があるから決まった家賃の二倍を払いたい、こういう場合には二倍の家賃を取ることができるといふか。公団に伺ひます。

○武田参考人 お答えいたします。ただだかないことにいたしたいと思ひております。

○山花委員 いただかないことにするというのは、それはやはり大臣の承認によつて決定された家賃に居住者の側も拘束されているということではないでしょうか。そうでなければ大臣承認の意味がないということだと思ひます。そこに公的性質というものがあらわれていると思ひますので、この点につきまして、大臣承認があつた場合には、大臣承認には公団も拘束されるし、居住者もそれ以上のものを払ふことはできないという限りでは、そういう意味では効力を受けると思ひますが、建設省はこの点についてどのようにお考えですか。

○松谷政府委員 お答え申し上げます。

ただいま武田理事から説明申し上げたとおりでございます。

○山花委員 同じことですか、いまの問題につきましては、時間があるまいので、またさらに議論していただきたいと思いますけれども、議論は若干横に置くといたしまして、四条、五条の趣旨、そしてこれまで議論に出てまいりました大臣承認の役割りを考えると、その点では明らかに民間の家賃決定とは違つている公的な面があるというように考えざるを得ない。当然の結論ではないかというように考えます。

そうしたことを踏まえて、従来居住者の皆さんが問題とされてきた家賃値上げの根拠、基準、積算方式、その他裁判で全面的に議論となつておるところですけれども、そうした問題について、公団として裁判の場を離れての議論で結構です。それから、もともと中身を明らかにしていくという姿勢が大変大事なのではないか、私はこの点を強調しておきたいと思ひます。

実は、私の方できょうの議論に入るに当たりまして、そういった点を検討していきたくと思ひまして、公団に資料の要求をいたしました。公団は、かつての規定に基づいたものでありますけれども、収入分析表とか公租公課の収支表、そういった資料をつくることを法律によつて義務づけられておるわけでありまして、そういう内容を分析したいということ、私は見せてもらいたい、こういうことを申し上げたわけですが、見せていただけないわけでありまして、こうしたところに問題があるんじゃないか、私はこういうふうに思ひております。国会の議論の場は議論の場といたしまして、そうした資料についても、質問をしようとする国会議員に対しては、立法府に対する公団の一つの責務として見せるべきではないか、こういうふうに考えますけれども、なぜ見せていただけないのか、この点について明らかにしていただきたいと思います。

○武田参考人 お答え申し上げます。先生のおっしゃつておられるのは恐らく会計事

務細則の百四十九条第二号に基づきますところの「収入分析表」あるいはまた第七号「その他」の公租公課収支表につきましての書類だろうと思えます。それにつきましては、先生も恐らく御承知のことかと思いますが、現在法廷において係争中のものではないかと存じます。そういうものにつきましては、この際、国会の場所ではございませんが、いろいろの学説、判例等もございまして、提出は差し控えていただきたいと思いますように考えるわけでございます。

○山花委員 この問題につきましては、裁判の場におきましては、横浜の裁判所におきまして文書提出の命令が出ております。こうした文書については、施行規則九条の運用を明確ならしめ、公団家賃の決定、収受の適正化のための目的を持って作成されているものと解するのが相当である。裁判で判断する場合でも、見せられてはならぬければ裁判所が判断できないじゃないか。こうして文書提出の命令が出されております。公団の側はこうした裁判所の命令にも従わないでいまま争っておられる。裁判の場でも見せない。立法の場でも見せない。そうした秘密主義的な、内部の関係は一切人の目に触れさせない、こういうところが実は居住者に対して説明不足になっている問題点の一つだと考えております。この点につきましては、また理事と御相談いたしまして、こうした文書についてぜひ見せていただけるような手続をとるなど私の方で対策を講じさせていただきたいと思っておりますけれども、こうした問題の中では、やはり居住者の理解を得るということはなかなかむずかしいのではないかと、こういう点について努力をしていただきたいということが私の要望の一つであります。

居住者の皆さんが裁判をやっておるわけでありまして、この裁判はいずれ結論が出ると思えます。きょう詳細に経過についても伺おうと思いましたが、時間的余裕がありません。午前中工藤参考人が指摘しましたとおり、八つの裁判所で三百一人の原告、弁護士が三十七、八人つき

まして、いま問題といたしましたような点について全面的に争われている現状でありまして、いわば公団側の立証がほとんど終わって、これから居住者側の立証があつて判決である、こういう段階になっていると思うのですが、結論が出た場合、居住者側の要求が全面的に認められる場合と認められない場合があると思えます。公団側の主張が一部認められて一部認められないという場合があると思えますけれども、たとえばの話といたしまして、判決によつて家賃が全面的に認められるという場合には、一部しか認められないといったという場合には、公団としては居住者に対してどうした措置をとるのでしょうか。差額については返還するということになるのでしょうか。この点についてお話をいただきたいと思ひます。

〔委員長退席、鴨田委員長代理着席〕

○武田参考人 お答え申し上げます。

家賃裁判の現状につきまして、ある面を先生がいまおっしゃられたわけでございますが、実は自治協の御指導になっておりますところの三百一十名のいわゆる旧家賃を超える債務不存の確証訴訟のあることも確かでございます。そしてまた現在立証段階にございまして、相当進んでいることも事実でございます。

また一方、公団といたしましては、改定家賃の不払いをされている方に対しては、順次一定期間を設けて支払い催告をいたしまして、それでもお支払いいただけない方に対しては、家賃額の確認あるいはまた不足等の支払いを求めます訴えを提起いたしております。現在までに二十三次にわたりまして約三千二百余名の方に実地提訴をしております。この提訴いたしましたものにつきましては、すでに判決の言い渡しがありまして、公団側の請求を認めていただいたものになっております。このうち十名につきましては、すでに控訴審におきまして公団勝訴の判決もいただいております。この点についてございまして、この裁判に

おきまして、先生が先ほど御質問いただきましたような結果は出てこないというように考えておりますので、御了解いただきたいと思ひます。

○山花委員 私も判決書をつつと拝見しておりますけれども、私も判決書をつつと拝見しておりますけれども、全く弁護士がつかなかつた、いわば欠席裁判と同様なものがたくさんあるわけであつて、公団の自治協がやっているものは、六十二万の管理住宅中自治協傘下の三十五万世帯がこれを組織している、その代表者として三百一十名が裁判をやっているわけでありまして、全体としてはだれが見てもこれが代表的な訴訟でありまして、これによつて全体の流れが決まることになると思ひます。もし裁判の結果、全部、一部が認められなかつた場合には、差額は返すのか返さないのか。この点について、これは普通の問題だつて答えられますよ。答えよう。

○志村参考人 私の方で提起している裁判につきましても、まだ係属中のものもございまして、自治協側の御提起された裁判もいま審理中でございますので、その結論につきましましていろいろ先生からお話がございますが、仮定の問題でございまして、答弁を差し控えていただきます。

○山花委員 重ねて伺いますけれども、結論が出た場合には、一定の方針を決めなければならぬわけでありまして、公団としては、裁判をやっているわけなんですから、そのことについてすでに、こうなつた場合にはこうするという方針が決まっているはずであります。決まらないで裁判闘争をやるといふことはあり得ないわけでありまして、もし一部認められないという場合には、住民に返すのか、それとも返さないということなのか。この点について重ねて伺ひます。

○志村参考人 せっかくのお尋ねでございますが、仮定の問題でございまして、差し控えさせていただきます。

○山花委員 幾度聞いても同じ回答なので、時間のむだになりますからやめますけれども、こうした問題についても回答しないということは、私は大変不満であります。

実は、裁判で全面的に当事者が争っているという問題について、冒頭申し上げましたとおり、全くすべて棚上げにして再度の値上げというのはおかしいのではないかと、いわれわれの主張であります。従来、各方面からの指摘もいたしましても、せめて家賃決定のルールについては早く考えるべきであるということだつたわけですが、恐らく午前中の議論にもありましたとおり、これまで懇談会その他の機関におきまして、家賃改定のルールについては主要なテーマにもしてこなかったというのではなかつたかと思ひますけれども、これまでそういう家賃改定問題について懇談会その他のことをやつたことがあるのかどうか。ないとするならば、ルール問題について一体どういう考えを持っておるか。この点について公団に伺ひたいと思ひます。

○志村参考人 家賃改定のルールでございまして、午前中参考人の御出席を得ている御議論がございまして、私もどなたもいたしましては、何がルールかというふうなことにございまして、現在の段階では公営限度額方式で改定の額を算定するというのが一つのルールであらう。そしてまた激変緩和をするために、そのようにして算定された差額を二分の一にする。その上さらに最高限度額を設ける。そして生活保護世帯あるいは母子世帯等々につきましては、特別の措置をするというふうなことが一つのルールかと考えております。

○山花委員 いまの総裁のお返事で、たとえ五十六年八月六日の住宅地審議会の答申にありますが、それども、「それぞれの公共賃貸住宅の性格に応じた適切な手続きに基づく必要なルール作りを行い、家賃の変更が公正かつ円滑に行われるよう配慮する必要がある」という指摘がなされているわけですが、そういうルールづくりはもうすでに終わった、こういうことですか。それとも、いまのは公団の考え方であつて、こうした意見に沿つてのルールづくりはまたこれから手をつけるということですか。どっちですか。

○志村参考人 懇談会等におきましても、私が先ほど申し上げたようなことについていろいろ御議論を賜りまして、ただいまのところかようなものが公団のルールである、こういうふうに考えております。

ただ、家賃問題というのは、非常に微妙ないろいろ大きな問題も含んでおりますので、これからさらに懇談会における家賃部会を継続して審議を賜りたい、かようにお願いしている次第であります。

○山花委員 公団がルールとしてこういうことを考えてくるといことは、従来から公団はそこに固執しておったわけですから、われわれもそれは知っておりますけれども、しかし、長いさまざまな議論の中で、たとえば国会における要望事項その他も含めて、公正な、円満な、民主的な家賃改定のルールを考えよ、この問題に対してはまだ答え切られていないんじゃないでしょうか。その点について伺いたいと思います。

○志村参考人 公営限度額方式と申しますのは、先生も御承知のとおり、公団住宅よりも、より公的色彩の強い公営住宅に関する家賃の見直しの規定でございます。二分の一ないし三分二の国の補助をいただき、かつ公共団体がいろいろ手当てをして、低所得者のためにつくっている公営住宅の方式でございます。しかも、公営限度額方式で算出した家賃の見直し額は、大臣の御承認も要らないというふうなたてまえになっておるわけでございます。これを採用するかどうかというふうなことにつきましても、懇談会でいろいろ御議論いただきまして、いろいろな御議論がございましたが、ただいまのところは、かようなところでいくのが一つのルールであろう、かように全体の意見はなつた、かように私は考えております。

基本問題懇談会につきましては、午前中参考人の方からお話ございましたように、各界、各方面の方に御参加をいただきまして、ただ自治協からは御参加をいただかなかったのですが、自治協に所属していない入居者の方は御参加をいただ

くというようなこともありまして、私は適切な手続であろうか、かように考えております。

○山花委員 午前中の参考人の皆さんの議論と全然違つたわけでありまして、これは後でどちらが本当なのか、また確かめさせていただきたいと思ひますけれども、午前中の参考人の意見といたしましては、本吉さんが詳しくルールについてお話しになりまして、家賃改定が先行して値上げの根拠に議論が集まつた、家賃改定のルールにつきま

しては引き続き議論をするということになった、十分その点についての議論は進んでいない、これが参考人の意見であります。いまのお話ですと、その点について十分議論したということなんですけれども、議論したのですか、しないのですか。参考人の午前中の意見は間違つていないのですか、どうなんですか。してないのじゃないですか。

○志村参考人 いろいろ公営限度額方式について、もう少し別なことを考えたかどうかというふうな御議論等々もございました。しかし、当面はこんなことであろうというのが大方の意見であつたと私は承知しております。ただ、本吉参考人もおっしゃいましたように、家賃問題というのは非常にいろいろな問題を含んでいるから、さらに基本的な問題について十分家賃部会において今後とも検討していこう、こういうことになつてゐる次第でございます。

○山花委員 本吉さんの議論は、引き続きの議論である、そして十分議論は進んでいないとおっしゃつていたので、いまの総裁の前後のお話とは全く矛盾しております。私は、そういう意味では、総裁がそういう姿勢で、議論が十分進んでいないという問題について、公営限度額方式ということとで全体の委員が賛同したのだという趣旨の説明をしておる、こういう姿勢では、今後のルールづくりだつてうまいきつこはないというふうに考えます。ぜひ参考人の皆さんのおっしゃつた問題点というものを公団も踏まえて、改めて各方面から要求されております、円満なルールをつくるための努力をしていただきたい。答弁の矛盾につきま

しては、この次の機会にさせていただくとしたしまして、ルールづくりについて真剣に取り組んでいただきたい、このことについて強く要望して、質問を終わりたいと思ひます。

○鴨田委員長代理 山花君の質問は終わりました。午後三時三十分より委員会を再開することとし、休憩いたします。

午後二時二十五分休憩

午後三時四十分開議

○松永委員長 休憩前に引き続き会議を開きます。

質疑を続行いたします。中村茂君。

○中村(茂)委員 本会議前に私どもの同僚の山花委員がいろいろ質疑をされましたが、その中で一、二点不明確な点がございましたので、私の方から念を押して確認しておきたいというふうに思ひます。

それは公団家賃の決定について、住宅・都市整備公団法施行規則の四条によつて公団家賃は決められる。この四条は、その年の個別原価に基づいて家賃が決定されるという仕組みになっておるといふふうに私は思ふのです。それをいわゆる個別原価主義、こういうふうに言つてゐるわけであり

ますけれども、すなわち公団の家賃決定は個別原価主義に基づいて決定されるというふうに理解していいのかどうか。その点を建設省、続いて公団にお聞きいたします。

○松谷政府委員 お答え申し上げます。

住宅・都市整備公団法施行規則の四条によりまして、公団が賃貸する住宅の家賃の決定方式を定め

第五条で「家賃及び敷金の変更等」についての規定がございまして、この場合には、「物価その他経済事情の変動に伴ひ必要があると認めるとき」であるとかあるいは「賃貸住宅相互の間における家賃の均衡上必要があると認めるとき」等におきまして家賃の変更ができると思ひます。したがひまして、基本的には建設原価を基準として算定する方式でございます。

○武田参考人 お答え申し上げます。

建設省住宅局長の方からお答えがございましたとおりでございますが、先ほどもお答え申し上げましたように、新規に供給する住宅の家賃は、建設原価をベースにいたしまして算出される額を基準といたしまして、公団が定めることを原則としておりますが、現実の家賃につきましては、平均といたしまして、その供給対象階層でございますが中堅勤労者の所得に對しまして、おおむね一五％から一六％程度となるように利子補給とか傾斜家賃制度の採用等が行われてきておりますので、そのときどきの勤労者の所得水準等に即応した適正な家賃となつておりました。厳密な意味におきましては、個別原価主義ということには、やはりちよつと問題があるのじゃないかというふうに考えております。

○中村(茂)委員 こちらで質問した内容について明確にお答え願ひたいというふうに思ふのです。ですから、公団家賃の決定を決めております四条は、個別原価を基本にして家賃を決めるようになってゐるのです。それならそうです、そうでなければどうじゃありません、こういうふうに答えてもらへばいいのです。もう一度建設省側と公団側からお答え願ひたいと思ひます。

○松谷政府委員 ただいま御説明申し上げましたように、基本的には原価を算定いたしまして当初家賃を定める。ただし、これを基準とするわけでございますから、いろいろの配慮をさらにこれに加えることはできると思ひます。変更の方式につきましては、第五条に定めてゐるとおりでございます。

○武田参考人 お答え申し上げます。

第四条におきましては、原価を基準として定めているわけでございます。先ほど申し上げましたように、政策的に利子補給とか傾斜家賃制度を採用いたしまして、厳密な意味におきましては、個別原価主義ということにはならないというように考えております。

○中村(茂)委員 ですから、言っているのは、その年の個別原価を基準にして家賃が決められるようになっていく。その後の方のつけ加えは、基準ですからいろいろなものが出てくるでしょう。しかし、この四条で言っているのは、その年の個別のそれぞれの原価に基づいて家賃は決定される制度になっていますね、こういうふうに質問しているのです。余分なことをいろいろ言ってもらう必要はない。もう一度やってください、公団。

○武田参考人 お答え申し上げます。

先生のいまおっしゃられたとおりでございます。先生のおっしゃられたとおりでございます。

○中村(茂)委員 それから次に、今回の家賃の変更は五条だというお話がありました、五条の何項ですか。

○武田参考人 お答え申し上げます。

五条の一号及び二号でございます。

○中村(茂)委員 そこで、二号の不均衡は正というところについて少しお聞きいたしますが、この二号では「賃貸住宅相互の間における家賃の均衡上必要があると認めるとき」ということになっていますね。この不均衡というものの基準を、どういう不均衡というものの基準をもって不均衡というふうに言っているのか、ひとつ明らかにしていただきたいと思っております。

○武田参考人 お答え申し上げます。

不均衡という考え方でございますが、五条の規定にもございますように、物価その他経済事情の変動に伴いまして家賃が是正されないと、総体的に家賃は実低額となり、あるいはまた不相当になってくるわけでございます。一方また新規に供給されますところの住宅の家賃は、いろいろ政

策的な配慮がなされたいと思しても、やはり物価その他経済事情の変動等に即しまして上昇していくわけでございます。このように、物価その他経済事情に即応した家賃と現実の家賃との格差の度合いが建設年度の古いものほど大きくなり、すし、建設年度の新しいものほど小さくなるという関係があるわけでございますが、この格差を是正いたしまして、それぞれ物価その他経済事情の変動に即した適正なものに近づけていくというふうなことが、家賃の不均衡を是正するというところでございまして、私たちはこの物差しを公営限度額方式に準じた方式で考えたわけでございます。

○中村(茂)委員 不均衡というのについて考えてみると、新しい家賃は、物価も上がったり、土地も上がったり、建設資材も上がったりで当然高くなっていくのだ、高くなっていくのを、ただ前につくった安いものとの差だけで、これは直さなければいけない、不均衡だ、こういう考え方では、私は大変問題があるのではないかとこのように言っている。

まず一点、考えてみなければならぬと思っておりますのは、いわゆる建設省でも政府でもいいですけども、住宅政策というものを考えてみた場合に、最近特に、持ち家制度を普及させようということ、賃貸についてはおろそかな政策になってきているのではないかと。特に公共賃貸については、年々減ってきております。そういう政策の重点をどこに求めているかということによっても、相当私があり方が違ってくるのではないかと。ですから、公共賃貸というのについて、日本の住宅事情を考え、これからの政策というものを考えてみた場合に、特に三大都市圏における住宅事情の解決というのは、私は、環境のよい、しかも低廉な公共住宅を提供していかなければ解決できないのではないかと、こういうふうに思うのです。そういう立場で考えてみた場合に、それでは公共住宅について、土地がどんどん上がってきたから、建築資材が上がってきたから、それで野放図にしていけないかと言え、公共賃貸でありますか

ら、私はそこにもろもろの政策手段が加えられて、できるだけ環境のいい、低廉なものを提供していかうかという政策が打ち込まれていかなければならないというふうに思う。

では、その限度はどういうところに置くか、こういうことが問題になります。恐らく公団として、その点について利子の補給を行ったり、さまざまな努力をしていると思う。ですから、その基準というものをどこに置いているのか、明らかにしていただきたいというふうに思います。

○松谷政府委員 先生がたまたま御指摘になりましたように、住宅政策につきましては、持ち家住宅の供給とあわせて公的な賃貸住宅の供給を行う必要があると思っております。特に大都市圏におきまして住宅事情が十分に回復できていない現状にかんがみまして、いよいよさらに大都市圏における公的賃貸住宅の供給の促進を図る必要があると考えております。このため、公営住宅、公社賃貸住宅、それから公団の賃貸住宅等の政策を推進をしております。また市街地住宅の中に賃貸住宅を供給していくために種々の新しい制度の創設も図っているところでございます。

ただ、賃貸住宅の供給につきましては、その性格上、立地がやはり限定されます。どうしても既成市街地ないしはそれに近いところに賃貸住宅を供給しなければならぬ性格がございます。そうなりますと、用地の取得が非常にむずかしいとかあるいは周辺住民との調整が困難であるとかいうようなことで、公的賃貸住宅の供給がはかばかしいといっていないというところは事実でございます。このため、私どももいたしましては、種々の政策を準備をしているわけでございます。

たとえば、公団の賃貸住宅につきましては、今年度よりその資金コストを一部引き下げる。当初三・五％の回収コストで供給をするとか、あるいは公営住宅につきましても、市街地住宅供給とあわせて促進を図るとかいうような種々の政策を準備してその促進を図っているところでございまして、なお一層努力をしていきたいと考えております。

○武田参考人 お答えいたします。

公団が目標をいたしております考え方でございますが、供給対象階層でございますところの中堅勤労者の所得に對しまして、おおむね一五％から一六％程度になるように考えております。

○中村(茂)委員 皆さんのところで発行した「公団住宅の家賃改定について 昭和五十八年二月」という冊子をいただいているわけでありまして、たとえば、昭和五十六年度に供給した住宅についてみると、国の利子補給により四万六千円、傾斜家賃制度等によりさらに三万一千五百円が軽減されて、その当初家賃の平均は五万七千七百円となっております。これは、同年度における勤労者世帯の平均的な所得に對して一五・八％となっております。こういうふうに出ていますね。私はこれはごまかしがあると思うのです。どういうごまかしがあるかという、確かに「当初家賃の平均」というふうに言っておりますから、書いてある限りではごまかしはないのです。二十三ページのところに図になっているわけですが、この図に書いてあるように、傾斜家賃制度というふうに書いてあります。傾斜家賃制度というのには、初年度は確かに低くしたのです。ところが二年五％ずつ上げていくのです。ですから全体の償却費は全体とすれば変わりないわけですね。それを初年度だけ安くしたからといって、これを安く見て、これだけ下がったという皆さんのこの言い方は、初年度というふうに言っているから、その限りにおいては確かにそうだけれども、全体から見ると、決して低くなっているわけではないわけですね。なお、その間におけるいろいろ利子とかを払うのがおくれるわけですから、全体的には金がかかるわけですね。初年度だけ安くしたからといって、このところでも言っておりますように、三万一千五百円安くしたから、こういうことで初年度で切ってしまうと、それでその切ったので一五・八％

になったから一五%から一六%の家賃設定していただきますという、これは私、新聞も見てつくづく感
じたのですけれども、新聞なんかもこれを引用し
て、いや利子の補給でこれだけ安くした、傾斜家
賃でこれだけ安くした、こういうふうに出ている
わけですよ。しかし、これは実は私に言わせれば
まやかしいです。初年度は確かにそうですけれど
も、全体から見れば決して安くはないというわけ
です。しかも五%で上げているということは、こ
となどは人事院勧告も凍結され、ここ数年間可
処分所得が目減りしている中で五%高くしてい
て、初年度安くしたから、これは家賃の一六%だ
の一五%で言われても、これはたまらないで
す。その点を強く指摘しておきます。言えは決し
てそういうふうになっていないということです。
それから、次に質問いたしますが、この五条の
一、先ほど「二」というふうに言いましたから、
「物価その他経済事情の変動に伴い必要があると
認めるとき。」「物価」はわかりますね。「その
他経済事情の変動」というのはどういうことを意
味しているのですか。

○武田参考人 お答え申し上げます。

「物価その他経済事情の変動に伴い」とここに
あるわけですが、もっぱら物価等を中心とし
てお考えいただいてよろしいかと思ひます。

○中村(茂)委員 これは国会の審議の中で、昭和
四十一年五月六日にその当時の建設省の住宅局長
が答えているわけでありまうけれども、「物価そ
の他経済事情の変動に伴い必要がある」というこ
とは、これは国民の所得と物価、「所得を先に
言っているのですよ。」「国民の所得と物価、そう
いった経済事情に著しい変動が起きたときとい
うことを考えているわけでございます。これはた
とえば公園の場合に、修繕に要する経費等がき
まぬくようになつてきて、とうてい経営が
できなくなるといふようなことがきまぬよう
になつたようになつて行なうといふことござい
ます。」こう言っておる。ということは、経済事情や
いろいろな変動の中住宅を使つてきた。したがっ

て、修繕に要する経費とかそういうものがまた高
くなつてきたりして、とうていいままでの家賃で
は経営ができないという場合にやるんだ。しか
も、その他の経済事情というものは、国民の所得が
どういふふうになつてきたか、物価がどういふ
ふうになつてきたか、そういうふうにかかり合
ひの中で考えていくんだといふふうに一応解釈し
ていくわけですね。いまの解釈とは、物価だけ中
心に考えているといふことですから、えらく
違ふのです。いま私が指摘した考え方ではないで
すか。

○武田参考人 お答え申し上げます。

私の説明が不十分でまことに申しわけござい
ませんが、一つの例示的なことで申し上げたわけ
でございます。先生のおっしゃるとおりでござい
ます。

○中村(茂)委員 次に、先ほどお答えがありまし
た公営限度額方式、この方法を取り入れたとい
ふうな話でありました。私は五十三年の前回、第
一回のときもこの点を申し上げたわけでありま
うけれども、言へば、不均衡は正なり物価、経済の
変動に伴つて家賃の値上げといふか変更を行
う、そういうものと、この公営限度額方式を取り
入れるといふこと。それともう一つは、四条に
入るその年の個別原価方式でまず土台を決める。そ
うして確かにこの五条の方では、「前条の規定に
かかわらず」といふふうに行つておられますけれど
も、これは仕組みなりそういうものではなくて、
決まつた家賃について、決めておられるけれども、
それにかかわらず変更してもいいという規定であ
つて、何も考え方を否定して五条に発展してい
るわけではございません。

それともう一つは、先ほど、前の国会におけ
る皆さんの答弁、そのとおりだ、こういうふう
にお答えになつたわけですが、このところ
でも、特に「修繕に要する経費等」こういうふう
にその点だけこの一号のところ強調しているわ
けであります。ところが、もつと違ふ方式で家賃
を決めようといふ公営のこの限度額方式を持つて

きたといふことは、まず一つどうしても納得でき
ないといふことです。

それと次は、ここに皆さんの方からいただいた
参考資料の中に、五十六年八月六日の住宅地審
議会の答申の抜粋があるわけですが、この
二十八ページの下の項の後段のところに、「既存
家賃の変更は、このような基準額を基に、①家賃
の相互均衡、②住宅の維持管理に必要な経費の確
保等を勘案しつつ実施する必要がある。」という
ふうに行つておられるわけですね。その前段では「合理的な基準額の算定を行うようにすべきである。」と
言つておられる。ということは、合理的な基準額の算
定を行つて、その基準額に基づいて家賃の変更を
行いなさい。それは家賃の相互均衡と維持管理経
費の確保だ。ところが、不均衡は正だといふこと
を先に言つて、それを算定する基準を後から持つ
てきて、よその公営の限度額方式を持つてくると
いうのは、本末転倒じゃないかといふことです。
このことが前回のときも問題になりまして、した
がつて、国会における決議の中では、まず国の公
共賃貸なりそのほかの家賃体系といふものを
きりきりさせなさい、土台をまず住宅基本法も制定し
なさい、そういうことを国会で皆さんと相談し
て、要項事項として決議してやつたわけなん
です。ところが、五年間たつて今度出てきたのは、
こういうものがまた出てきてしまふ。ですから、
幾つかの点でこれをまた採用してしまふ。しかも、
中身を見て、なお私は幾つかの疑問点を持つわけ
でありますけれども、当初、家賃の決定は個別原
価主義ですね。しかしそれは基準です、そのほか
いろいろのものを取つてついてもいいです、しかし
基準は基準だ、こういうことで落ちついたわけ
であります。

そういうことを考えながら、それではこの限度
額方式といふものが、そういういろいろな流れと
経過から見て、なお今回採用したことが正しいか
どうかといふことを考えてみると、この方式では
償却費がまず入つて入ります。地代相当額が入つて
入ります。維持管理費は必要なら上げていく必要は

あるけれども、償却費と地代相当額は個別原価で
決まつて、それで毎月家賃を取つていけば、それ
を上げなくてもやつていけるシステムになつて
いるわけですね。私はこれを絶対入れたいけない
といふふうには言ひません。確かに物価が上つ
たり、その家の価値が出てくるわけですから、絶
対にいけないとは言へないけれども、しかし、こ
ういふものを基本的な土台にしたものがきちつ
とできて、そのものを持つてくる。しかし、先
ほどから言つておりますように、四条でも五条で
も個別原価といふものが基本になつて、それが基
準で流れてきている。それで家賃を変更する場合
に、もうやれるものを、家賃を高くする算定基準
の中にこういうものが入つて入っている。しかも皆
さんの言ひ分は、この算定の二分の一にしたから激
緩和になつて入りますよと言ふ。おかしいので
すよ、よそのものを持つてきて二分の一にしたつ
て。どうしてその二分の一にする差が出てくるか
といふこと、この方式は地方自治体の補助金なり
またはそのところへ出した公的資金が加つて、
それで算定する基準になつて入るわけですね。で
すから、そういうものを入れないで基準にした場
合には必ず安くなる仕組みなんです。それだか
ら、それを二分の一にしてとんとんになつていく
仕組みなんです。ですから、こういうものを持つ
てきて、先ほど山花君へのお答えの中では、こ
れは一つのルールになつてもう定着したものだとい
うふうに行つて入りますけれども、前の経過から
して、その言ひ方は撤回してください。皆さんの
ところで基準をつくれと、しかも先ほど言ひまし
た住宅審議の中でも、合理的な基準をつくりなさい、
それに基づいて家賃の変更を考えていきなさい、
こうなつて入ります。逆なんです、それは。

○武田参考人 お答え申し上げます。
先ほどの公園の施行規則四条の考え方と、それ
からその規定にかかわらず五条で、条件のあり
ました場合に変更することができるといふ規定があ
ることは、先ほどお答えさしていただいたとおり
でございます。実はその考え方にござまして、

公同住宅の家賃といっていますが、その住宅と敷地についての使用対価だというような考え方がございます。したがって、修繕費等の維持管理費だけに限らないで、地価及び工事費の変動を考慮いたしました使用対価として適正な評価をする必要があるのだという考え方が一つございます。

そこで実は、公団としてどういう評価方式をとっていかうということが大きな問題として出てくるわけでございます。そこで、お話にも絶えず出ているわけでございますが、基本問題懇談会におきまして、その算定方法についていろいろと御意見をいただいたわけでございます。そこで御議論いただきましたまして、まあその懇談会の中で、たとえば消費者物価指数の家賃指数等を掛けることによりましての一つの評価方法とか、あるいは不動産鑑定評価等を援用してまいりまして再評価する方式とか、実はいろいろ再評価する方式があるのだろうと思いますが、ここで、私たちが懇談会の意見をいただいて、公団の責任におきまして採用いたしておりますいわゆる公営限度額方式といえますものは、御承知のように、公営住宅法という公的住宅において採用されておところの再評価の方式でございます。そこで、私たちはその方式を実は採用させていただいているということでございます。この考え方につきましても、総裁も申し上げておりますように、今後とも基本的な問題等については、なお検討を進めていくという姿勢は持っておりますが、現段階におきましては、この方式を採用させていただくことが公的な公団の住宅といたしまして比較的低価格でもちまして妥当な再評価ができるのだというような考え方に立ちまして、この方式をとらせていただいたわけでございます。

○中村(茂)委員 私は、家賃の変更の中に償却費とか地代相当額を全然入れてはいけないというふうにつく張るつもりはないのです。しかし、家賃決定の流れからして、これはそう大幅に入れられる性格のものじゃないのです。維持管理費が必要だというのなら、それは別問題ですよ。それを、こ

このところでは大幅に入っているし、しかも地代相当額というのは、土地の固定資産税評価額なんです。税金を払わない公園が固定資産税の評価額を持ってきたら、これは流れとしてはできるだけ少なくすべきなんです。それと、これを持ってきたということは、全然理解できないわけじゃないけれども、もっと検討をして、住宅審でも言うておきますように、まず、基準というものを、皆さん同じなら同じで、それでは同じものをつくればいいじゃないですか。まず、研究してつくりなさい。先ほども言いましたように、そういう体系をきちんとする試算のものがなければ、住宅基本法をつくりなさい、公的家賃のそういう体系というものを明確にしなさいということを五年前のときに国会で決議したのですよ。それを、のはほんと、またこういうものを出してくるということについては、私どもは全く納得できませんから、いまでもろのものを言ってきたわけです。

次に、今度行われて、増収額はどのくらいになるわけですか。その使途の計画、それを明らかにしていただきたいと思います。

○武田参考人 お答え申し上げます。
今回の改定で増収になります予定額は、平年度に直しましておおむね二百億でございます。

その使途につきましては、おおむね七〇％程度を維持管理費等に使用いたします。それから残りの三〇％につきましては、家賃の抑制額に使わせていただきたいというように思っております。

○中村茂委員 先ほどから言っている趣旨でおわかりだと思えますけれども、個別原価というふうになってきている。五条の一項でも、値上げについては、維持管理ができなくなった場合というふうになってくる。ですから、全体的な流れというのは、必要なら維持管理費は結構でしょう。しかし、これだけ余ったからということはないと思うのです。

新旧の開きというものは、中で使う施設の面からしても相当な開きが出てきているわけです。だから、そういうものを改善していくということは必要でしょう。必要ならそのために全額使ってもいいと思うのです。しかも、割り増し家賃も、新しく今度入る人については空き屋割り増しで取るわけですけれども、その方式も公営限度額方式を使ってやっているわけなんです。そしてそれは新しく入るのだから、古いところをいっばい直して、これだけ上げますよと言ってやっているわけですね。何もそのときのを少し割いて新しい家賃の抑制に使いますというふうに言っていないわけです。それだから、新しく入ってくる者は、高くはなつたけれども、りっぱなところに入つてくれる。ですから、このやり方については私は納得できません。これから皆さんと相談して、そういう配分の仕方については考え直していただきたいというふうに思っております。

それから、先ほど申し上げましたように、五年前の国会の要望決議の中においても、その点はこういうふうに決めたわけですよ。今回の家賃値上げ増収分は、五十四年度以降の新規の供給住宅の家賃抑制の財源として使用すべきではない。」これは五十三年に決めたのですから、五十三年の分については、そのときの中身のいろいろな話をすれば、上がって、予算上もう決まっちゃった。これはどうにもなりませんよ。それならその翌年の五十四年からの分については使わないようにしよう、こういうふうにしたわけなんです。これは、これからこんなところでそれは取り消しますなんという回答を別に求めようとは思いません。この点については、またそれぞれ皆さんと相談して、前回のような方法でもひとつとっていただきたい。三〇％使うということについては納得できない、こういうことだけ申し上げておきたいと思ひます。

それから次に、管理維持と、こういうふうに言うのだけれども、それから修繕もあるでしょうね。ところが今度、年平均約二百億というものが

入ってくる。それをどういうふうに使っていくか、私どもにはやはりわからないです。よ、維持管理、修理と、こういうふうに言われるけれども。それで、今度値上げになった場合に、修繕ならどういうところをどういうふうにするという修繕計画をきちんと立てて、しかも居住している皆さんの意見を十分聞いて、そういう計画を立てていくということをはひとつ考えていたきたいというふうに私は思うのです。その点はいかがですか。

○武田参考人 お答え申し上げます。

増収額の出てまいります主な部分は、実は維持修繕費に使わっていたにているわけでございます。御承知のように、私たちが、維持修繕費を執行してまいります際に、従来からの家賃から出てまいりますところのいわゆるその分に見合う修繕費もございいます。それからまた、たとえばこの前の五十三年の際に改定させていただきまして、その分から出てまいります増収額を七〇％という形で修繕費等に充当させていただいているわけでございますが、そういうようなものも全部プールをいたしまして、実は使わしていたにしております。

それから、修繕の考え方でございますが、まず、偶発的に生じます破損、たとえばＲＣの建物でございますので、数々あるわけではございませんけれども、屋根の雨漏り等におきましては、直ちに修繕をするというようなこと等の偶発的な破損等の修繕をまゐりたいします。それからまた古い建物が増加してまいるわけでございますので、そういうものの経常的に使う修繕というようなこともやっていくわけでございます。また手すり等の塗りかえ等につきましての計画的な修繕というものもございます。また五十三年の改定の際に、居住者の皆さん方に、計画を立てて特別修繕、たとえば外壁塗装とかあるいは給排水管の取りかえあるいは雑排水管の修繕でございますが、そういうようなものを計画的に修繕をしていくというようにすることも立てまして、実は今日まで実施をいたしてきております。

ずっと引き継いでまいりまして、特に今後は、新旧団地の居住水準の格差は正とか、あるいは室内環境や設備水準の状況、あるいはまた居住者の皆さんの御要望等を踏まえまして、修繕費の予算の範囲内で、修繕度の緊急度の高いところからそういう修繕をやりたいというふうに考えております。

○中村(茂)委員　そういうお考えはあるでしょう。そういう修繕計画というものをきちっとさせて計画的にやってもいい。こういうふうな要望しているわけなんです。しかし、いまその中身を一つ一つは聞こうとしているわけではありませんが、みんなが納得できるような計画をきちっと立ててもらいたいということを強く要求しておきます。

それから、もう時間がありませんから、これからこういふふうにしたいという点について一括ずっと申し上げます。

まず一つは、激変緩和ですけれども、これは住宅審の中でも、値上げの場合には十分激変緩和について考えない、こういうふうに出ておりますし、それから先ほどの公団住宅の家賃改定の冊子の中でも、七ページのところに「家賃改定に伴う激変緩和措置」ということで出ているわけでありまして、項目的に申し上げておきたいというふうにも思いますが、まず一つは、敷金について、前回のときには、敷金は一応据え置くということでみんなが決まっていたわけでありまして、この激変緩和の点については追徴する、こういうふうになっております。これは前回のやつと合わせておきます。相当高額になるわけでありまして、最高は五万一千円、平均三万九百円、この激変緩和のところ、分けていただきまして、皆さんの方々で言っているけれども、分けたと分けた、分けただけで総額には変わりはない。だから、そのときの激変緩和にはなっていないというふうに私は思う。入ったときに敷金というところでもらって契約したわけでありまして、契約をやり直さなければならぬわけでありま

す。確かに規定の中では四条でも敷金のことは言っておりますけれども、今回のこういう高額のものの、しかも九月というところになれば、皆さんが一番ふところぐあいがさびしくなった時期に、まとめて取り戻すよ、分割して取り戻すよ。これについては、前回と同じように据え置いていたのだというところを強く要求しておきたいというふうに思っています。

次は、実施時期でございますけれども、前回の場合には、この問題が国会で取り上げられたのは、いまよりも一月早かった。そして実施予定よりも少し延ばしてもらったわけですが、これが審議され、なお私どもの要望が国会決議ということとどういふふうなまじりか。そういうことがまじりか、今度は大臣がそれを認可する、考え方を通達するということになると、何月ごろになるかわかりませんけれども、いずれにしても、私は、大臣からそういうものが出て、準備期間というものは最低半年ぐらいは必要だろう、こういうふうな思っているのです。ですから、九月の実施についても若干延ばすことについて要求しておきたいというふうに思っています。

それから、値上げ幅でありますけれども、これはなかなか納得できません。前回のときには三七％、今回は二六％、こういうふうな言われておりますが、今回の二六％は前回の値上げ後のそれについて二六％ですけれども、前回の値上げ前の当初のやつに引き伸ばしてみますと、七三％の値上げということになるわけですね。五年で七三％の値上げというものは、私は激変緩和にはなっていないというふうに思うわけですね。これは一年に直しても一四、五％になりますね。前回上げて、また今回上げてというのですから、五年でこれだけですよ。ですから、これだけ大きな値上げ、しかも今回の値上げの場合には三DKが一万、その下は九千、八千、こうなっているのですけれども、前回の場合には上限七千円というところで一括的にやったわけですよ。そして五百円以下は切るというのですから、今度の値上げ幅というのは五

百円から一万円の間で値上げするということですね。そういうことを考えていくと、この一万円の値上げというのは非常に大幅です。ですから、この点の激変緩和ということについて真剣に考えていただきたいというふうに思います。

次は、老人、母子、身体障害者世帯、低所得者、前回も措置をしていたいたわけでありまして、けれども、今回もより積極的に行う必要があるのではないかと、こういうふうな思っているわけでありま

す。いずれにいたしましても、もろもろの問題があるわけでありまして、そこで最後に大臣に答弁していただきたいと思いますが、その一点は、先ほども申し上げましたように、五年前にはあれだけの要望決議を行って、特に一つは、先ほども言っておきますように、何にも方針がない、よそから方針を持ってきて、政策を持ってきて、それを当てはめるといふことではなしに、やはり住宅基本法、そして家賃体系、こういう政策的なものを責任を持ってやるべきじゃないか。いまだに全然なされていない。それから未利用地なり空き家家賃、前々から指摘されているわけでありまして、先ほど総裁も言いましたけれども、私も若干は改善したことは認めます。しかし、いまだに十年前のものが残っているところもあるわけですね。改善の跡は見ることはできませんけれども、まだまだ努力は足りないのではないかと、こういうふうな思っているのです。そういう問題は解決できないで、そして値上げの方だけ案だからやる。これは特に、この公団の性格というものは、同じ建設省にいたお役人が天下りで行く。そして後輩がいろいろ課長になったり局長になつていく。私はそういう監督が甘いと思うのです。ですから、私も国会議員なりまたは大臣、そういう人が相当厳しい姿勢でこういう問題については対処していただきたいと思うのです。一点は、その点についての大臣のお考えをお聞きしたいというふうに思っています。

それから二点目には、いままさまなことを申し上げましたけれども、また私も議員の仲間できょうこれからそれぞれ意見が出るわけでありまして、それをどういふ決議をするかということ、これを話し合うと思っておりますが、話し合うにつけても、これはいずれ建設大臣のところへ来るわけですから、それで大臣は、その下に部下がいるわけですから、建設省の大臣を含めた皆さんの考え方が、ああももっともだ、そのくらの意見はひとつ取り入れて決議してくれや、こういう気持ちにならなければ、私も議員間で話し合ってもなかなか解決できないことなんです。ですから、それぞれ主張があると思っておりますけれども、私どもの意見も決議の中で十分生かされる理解ある御答弁をお願いしたいというふうに思っています。

○内海(国務)大臣　中村先生から大変貴重な御意見を賜りまして、大いに私も勉強をさせていただきました。ただいま御指摘をいただきました五年前の委員長要望、この御趣旨も私もよく承知いたしております。できるだけその線で建設省も公団側も努力はしてきたと思っております。ただ、建設省も公団側も残っているかと思っております。したがって、今回の家賃値上げの申請に当たりましては、私はできるだけ慎重に、先生方の御意見を承りまして、また先ほど参考人の先生方の御意見もずっと拝聴いたしておりました。この問題はあくまでも庶民の方々の生活に結びつく大変重要な問題、そういう観点から、先生の御指摘のような問題を踏まえまして、衆議院の当委員会においても、また参議院の委員会においても、先生方の御意見を十二分に承りまして、慎重の上にも慎重に検討をいたしまして、適正に対処していきたい、こういう考えでおるわけでございます。先生方御議論の中でいろいろ御協力をいただいで、前回のようなまとまった御要望というものでも出していただければよい状態になりましたら、それも踏まえまして、十二分に検討して対処したい、こう考えておるわけでございます。

○中村茂委員 終わります。

○松永委員長 数仲義彦君。

○数仲委員 私は、午前中の参考人の先生方の意見聴取に引き続いて、今度は政府側に重ねて御質問をさせていただきましても、午前中の私の問題提起、これは今回の値上げに対しての私の基本的な考えの一部をたださせていただいたわけでございますが、大臣、十分その点はお聞き及びのことだと思いますので、そういうことを含めてお答えをいただければと思うわけでございます。

私もこの問題に対処するために、実際に公団の入居をしていらいしやる方々の御意見はいろいろかと思ひまして、早急なことでもございまして、私の地元、静岡市内にあります下川原の団地と松富の団地、現地在税を税察させていただきまして、それに基づいての具体的な問題は、また個々にこれから御質問させていただきます。

まず冒頭に、建設省並びに公団に基本的な考え方をお伺いしたいのですが、住宅・都市整備公団から、今度の「公団住宅の家賃改定について」というパンフをいただきました。この冒頭に、なぜ家賃を改定しなければならぬかという思想性が説かれていて、二つ目には格差是正ということが大きな課題になっておられるわけでございまして、この点からまずお伺いしたいわけでございます。

これには行政管理局の指摘もなされておられるわけでございますが、これは五十七年十二月の行管の指摘、これは五十五年ごろの当時のことがよく出ておりますが、そこで、まず数だけ簡単に伺いたいのは、未入居住宅の現時点、一番近い時点で掌握していらっしゃる数、それから保守管理住宅の数、それから長期空き家の戸数を言っていたきたい。それから長期保有地、何ヘクタールあるのか、一番近い数字を言ってください。

○数仲委員 五十六年度末でございますが、未入居住宅が六千五百四十一戸、保守管理住宅が一万二千五百六十八戸、長期空き家が七千十五戸ということになっております。それから会計検査

院で御指摘を受けた長期保有地につきましては、御指摘を受けた時点で千三百二十八ヘクタールございましたが、これにつきましては、現在相当進捗しております。ですから、現在の進捗状況につきましては御報告できますが、これが未利用土地として残っているかということには、ちょっとデータがございせんので、差し控えたと思ひます。

○数仲委員 五十五年当時の行政管理局の監査結果よりは、幾分是正されている向きはあるわけでございまして、この中で行管が指摘している金額をちょっと挙げてみますと、すごいなと思ひますのは、当時の数ですが、いまよりちょっと多くなっていますね。一万八千四百四十四戸の支払い利息を含む建設費の合計額は二千三百六十億、五十五年度末の保守管理住宅に係る累積利息相当額は百九十一億、保有土地のうち利用計画見直し等が必要であると指摘した十九地区の支払い利息を含む用地費は一千八百二億、また空き家による収入減も五十九億というように、ここには指摘されておられますが、総計で約四千二百億余の不良債務といえますか、今後改善を指摘されておられる点があるわけでございまして。

まず、この値上げの一番の中で、財政事情が非常に困難だ、いま申し上げた未入居住宅、保守管理住宅、長期空き家というものに係る債務は、公団の経営内容、財政事情を非常に悪化させる一つの原因だと思ひます。では、こういうものが即ち未入居していらしやる方に責任があるのか。これについてはいかがでしょうか。

○武田参考人 お答え申し上げます。今回の家賃改定につきましては、不均衡を是正するという目的でもって実は実施いたしておりますが、ただいま先生からお話のございました未入居住宅あるいは長期空き家あるいは長期保有地等の問題のツケ回しというふうな意味でのあれば持っております。

○数仲委員 それでは二点目の格差是正ということとがここで出ております。このまま放置しますと、「家賃の格差はますます拡大し、居住者間の不公平の増大を招く」と公団のパンフに出ておられるわけですね。

それでは、私はこれも責任論でお伺いしますけれども、格差是正、格差の原因は、現在まで入居していらしやる入居者に責任があるのですか。

○武田参考人 お答え申し上げます。今回の家賃改定の目的といつたしまして、物価その他の経済事情の変動というふうなことを理由に挙げてございしますが、先生のたゞいまおっしゃられました入居者の方に直接責任があるという問題ではございません。

○数仲委員 この次は大臣に聞くので、大臣がいなと、私はちょっと質問しにくいのですが、いまのことも大臣にお答えいただいたことがたつたのですけれども、ちょっと時間をとめておいてください。

いま大臣がちょっとお席を外されている間に、公団住宅の家賃改定について公団が出されたパンフから二点伺つたのです。

それは未入居住宅とか保守管理住宅、長期空き家が、行管の指摘の中では非常に財政事情を悪化させる要因になっておられますよということですね。それからもう一点は、この中で格差是正ということが指摘されております。その責任をいま公団にたのしめたのです。未入居住宅であるとか、保守管理住宅であるとか、長期空き家、この責任は、現在入居していらしやる方にあるのですか、公団は、ありませんとおっしゃった。またここで、家賃の格差がますます拡大するから、居住者間の不公平を増大するから格差是正をしなければならぬ。それでは現在入居していらしやる方に、その格差が生じた責任があるのですかと御質問した。そうしたら公団は、責任はないとおっしゃった。大臣も同じお考えでよろしいと思うのですが、いかがですか。

○内海國務大臣 おっしゃるとおり、入居者には責任はないと思ひます。

○数仲委員 この点を明確にして、それでは私は質問を進めさせていただきますけれども、これがまず政府並びに公団の姿勢の中に、いま入居していらしやる方に責任はないのだ。それではそれをどういう形で入居していらしやる方に納得していただくか。この点を明確にしないと、私はこの論理は進まないと思ひます。そこで、午前の段階で私は参考人の先生方に伺ひました。本来、公団の持っている家賃の決定は原価主義です。原価主義というその基本的な考えを貫くならば、古く建てた建物が入居者によつて、七十年間から七十年間という償還によつてその債務が完済されたということがあるならば、古い人は安い家賃で七十年の間に完済されるというところは当然であつて、何らそこに不公平でもなければ不均衡でもない。本来原価主義という精神を貫くならば、古い人は安く、新しい人は高くなるんですか。原価主義の精神、単純に言つたならば、この点公団どう思われますか。

○武田参考人 お答え申し上げます。公団の住宅の家賃を定めます場合に、施行規則の四条で、建設原価を基準といたしまして定めるというところを突は申し上げているわけでございまして、それからまた施行規則の五条につきましましては、四条の規定にかかわらず、物価その他経済事情等の変動がある場合には、建設大臣の承認を得て変更することができると規定になっておるわけでございまして。そこで、厳密な意味といたしましては、いろいろ議論が出ておりますように、個別原価主義ではないのだからというように実は私は考えております。

それからまた、住宅につきましまして、家賃の考え方でございますけれども、それは住宅と敷地の使用対価だろと思ひます。その使用対価そのものが経済事情の変動等によりまして再評価されるような形になりましたときには、それに見合う評価がなされなければならぬのだからというように考えているわけでございまして。その評価のあり方につきまして、いろいろな形があるわけでございまして、公的住宅にふさわしい評価手法をとつ

ていかなければならないというように考えております。

○数仲委員 申しわけないのですが、私の質問に正確に答えていただきたい。私は、原価主義という精神で単純に言ったならば、最初に建てたものが減価償却する間に、きちんと七十年の間で償却されればいいのではありませんか。公団の家賃のことを聞いたのではないんだ、私は、原価主義という精神は、原価が償却されればいいのではありませんか。この考え方に對して公団さんは違ふとおっしゃるかどううか。公団の家賃云々じゃないんですよ。原価主義を貫くというならば、当初建てた家賃の中で、七十年なら七十年の中で償却されるというところが原価主義でしょう。その理論を聞いています。どうなんですか。はっきり結論だけ言えればいいですよ、わかり切っていることだから。

○武田参考人 お答え申し上げます。

会計原則的な考え方におきましては、いま先生のおっしゃられるような考え方で結構かと思えます。

○数仲委員 そこで私は、あなたが質問しないことについてお答えいただいた。いわゆる使用する対価によって家賃というものが決定されるということをおっしゃられたので、それでは私はお伺いします。

家賃を決定すべきその中身の中で、世間では、これは午前の参考人の先生にも意見として伺いましたが、耐用年数によって家賃というのは逆に傾斜してくるものです。三十年たった家、五十年たった家と新築の家では、三十年、五十年たったときに、新築当時は取れたお家賃も、ある一定年度耐用年数を、特に家賃の場合には、十年過ぎますと急激に傷んでまいります。これは総裁初め公団の皆さんも御承知だと思ふ、管理していらっしゃるから。十年までの修理費と十年たつてからの維持管理費は物すごく幾何級数的にぐうっとふえてくる。ということは、どんな建物でも、いまのような格差は正でもどまでも上げられるか。耐用年数が来れば絶対上げられないのだ。先ほどの先生

は、七十年は無理で五十年とおっしゃった。私は五十年もどうかとは思っておりますが、仮に五十年とすると、五十年から先はもうピークを過ぎて無理だ。そうすると、その前にどこから耐用年数については限界が来る。いわゆる木造部分はおぼろぼろになってくる。あるいはコンクリートの擁壁も用をなさない。階段部分ももうだめだ。建物それ自体が建築基準法上、危険物になってくるといふようなことも考えられるかもしれない。そうなるてまいりますと、それは私、物をわかりやすくするために申し上げたことであつて、家賃改定の基本的な考え方の中に、管理開始して何年たったものについてはそこまでは上げられるけれども、そこから先はむしろ上げられなくなるときが来るのじゃないかと私は思う。

そういう意味で、先を見越して言うならば、耐用年数、いわゆる管理開始して何年たつたかという考え方を家賃の中に入れる必要がある。だから、私は先ほど申し上げた。いわゆる公社家賃の限度額方式ということについては、私は一応の理論としては納得する。考え方は納得する。でも、私は下川原の団地やあの松富の団地に行つてみて、理論だけではだめだと私はわかつたから考えを変えているのです。やはり耐用年数であるとか設備がいわゆる居住環境として好ましか好ましくないか。格差とおっしゃるけれども、現在管理開始されている五十年代の公団住宅と、三十年代、四十年代に公団の管理開始されているところでは、たとえば先ほど申し上げた団地サイズという狭さ、いろいろな形で設備は格差があつてあたりまえだと私は思う。ないことがかえつて不公平です。いまの公団の家賃が高くて、ある意味であたりまえ、古い人は安くあたりまえという感じはどうしても私は持たざるを得なかつた。

そこで申し上げたい。家賃改定の考え方は、単なる公営限度額方式という単純なこと、あるいは鑑定評価によつて是正しますということもわかりませんが、もう一つ加えていただきたいのは、極端な話を申し上げたけれども、耐用年数というか、

入居してから何年たつたものとか、あるいは設備の不十分なものについては、十分居住環境によつて考慮しなければならぬと私は思うのですが、この点いかがですか。

○武田参考人 お答え申し上げます。

ただいま先生のおっしゃられました、いわゆる耐用年数あるいは住宅の古さあるいはまた規模の問題あるいは程度差の問題、そういう事柄は、再評価いたします場合に、当然に考慮の中に入れておければならない重要な要素だろうと実は思っております。そういう事柄を考慮して、私たち採用させていただいておりますのは、いわゆる公営限度額方式でございます。それに準ずる方式を実は採用させていただいておるわけでございます。

実は、もう少し中身を申し上げさせていただきますと、たとえば土地につきましては、固定資産税評価額に置きかえさせていただきまして、これは時価よりも相当低い形で評価される形になっております。それからまた住宅の立地、規模、古さ、程度差等、実はその計算の中に反映された合理的な評価方法だろうというように考えているわけでございます。そしてそういう考え方と申しますのは、申すまでもないことだと思ひますけれども、公共団体ににおきましては、公聴会の開催も必要でないし、あるいはまた建設大臣の承認も必要ないというふうなことで認められている方式であるということでございます。というところでございますので、新しい団地とかあるいは古い団地というふうなところにおきまして、確かに質的な差のあることも事実でございます。こういうふうなもの、公営限度額方式によりまして、家賃の評価に当たりましては、計算の中におきまして十分反映されているものだというふうに考えております。

○数仲委員 その説明は聞かなくてもわかつてい

るから、むだな説明はやめた方がいい。いわゆる公営限度額方式の中で、簡単に言えば、現在同じところと同じものを建てたらどうなりますか。そこからスタートしているんだ、論理の根拠にある

のは。そういうことは、ここで私に言う必要はないのだ。それを知つた上で私は言っているんだから。その意味で私は納得できない。なぜ納得できないか。ではそういうことをおっしゃるのなら、私はつきりさせましよう。いいですか。

私はあの松富の団地も行った。下川原の団地も行った。こういう現場を見てくださいと言われた。こういう状態ですと言われた。なぜ私が納得できないかといへば、たとえば現在私たちがそこへ行って拝見させていただくまでに、私が聞いた問題は解決されていなければおかしいと思う。そこで私にいろんな不満や問題点が出てくる。管理していらっしゃるのなら、その問題をきちっと解決しておくべきだ。簡単なことです。たとえば建物があるんです。一番こっち側のお宅、P C タイルというのですか、コンクリートの目地の部分が悪いものですから、押し入れに雨漏りしているんですよ。何回も修理伝票を出しました。直してくれません。押し入れに布団を入れるのに、二十センチぐらい引かなきゃなりません。これはどうなんですか。直すのはあたりまえじゃないですか。こういう雨漏り、直しますか、直しませんか。

○武田参考人 お答え申し上げます。

私、残念なことに現地を見る機会がなくて、まことに申しわけないと実は思っております。先生がいまおっしゃられますような形でいわゆる住宅の本体部分の破損等によりまして、そのような現象が起きておりましたならば、修繕をいたすべきだというふうに考えておりますので、ひとつぜひとも御要望を出していただきたいというふうに思っております。

○数仲委員 そのほかにもあるのですよ。よろしいですか。トイレに入ってくださいと言ふのです。一階のトイレに入ってくださいと言ふのです。トイレへ入ったのです。公団の説明ですと、結露とおっしゃる。トイレにずっと浄化槽の鉄管が通っている。そこに結露が発生して、一番下のおうちでは敷物を敷けないのですよ。こまげたをはいて入

っている。ただ、私はいま理事が、私は松富の団地を存じ上げない。これは当然で、結構だと思えます。ただ、私はお願いしておきたい。松富の団地の方、下川原の団地の方に——そこは県が委託管理しているところなのです。それはそれでいいと思うのです。私は今後の要望として申し上げますが、少なくとも公団の方は自信を持って、家主さんなんです。たな子さんの意見をすばり聞いた方がいいのです。何もむちゃなことは言いません。何かみんなにひどいことを言われたり、人民裁判があったりとか、ひどいことを言われたり、らいやだとか、そんなことは何にも私はないと思う。入っていらしゃる方は、私たちと同じ、あなたと同じ、同じ人間として生活していらしゃるりっぱな方です。堂々とそこへ行って、どこが悪いんでしょ、それは公団が持つべき責任です、これは入居していらしゃるあなたが、こころ専用部分ですから直してくだされ、納得いくように御説明すれば、何らそこでトラブルも発生しないし、快適な生活ができると思う。

これは総裁、お願いしておきます。私は近日中にもう一度、公団の皆さんと一緒に皆さんの意見は聞きましょと申し上げた。私は責任持ってその場に行きたいと思うのです。そのとき指摘されたこと、こころは公団が責任持たなきゃならないな、これは入居している方が持たなきゃならないなと、自分でもわかりました。でも一度は、こころは十数年公団の方とお話し合をしたことがないとおっしゃっておる。今後、私はやはり団地の中でのいろいろな問題は、公団の方と入居してらっしゃる方と気持ちよくお話しなればい。それがとにかく、私はこういう値上げのときや何かあるいはいろいろな問題解決に当たって、これから公団が本気で気持ちよく管理運営されるように、私はコミュニケーションが絶対必要だと思うのです。そこで私は、いつ行けるかわかりませんけれども、そういう機会に、私が行くときにどなたでも結構です。責任ある答弁をしにくい人が行くのがいやだったら来なくてもいい。私は、私と一緒に

に現地を見に行ってくれる公団の職員の方がいるのだしたら、私と一緒に行って、私も感じたこと一緒に感じてもらいたい。それで公団側がとるべきことをそこで判断していただければ結構だと思えます。私が近々行きますから、どなたか派遣してくださいませ。

○志村参考人 私ども住宅の管理というのは非常に大事なことだと思っております。六十二万戸という耐火構造の共同住宅を持っている家主は世界じゅうにないわけでごさいます。何とかこの管理をうまくやっていく必要がある、かように考えておりまして、実は私どもが直接管理しているところは、管理主任を置きまして常時見回りをすると、あるいは点検班を派遣しまして、どの辺が傷んでいるかどうかというように、どの元居住者の中から連絡の方をお願いするとか、一回、二回というふうなことで回らせるとか、地元の居住者の中から連絡の方をお願いするとか、そういうふうなことでいろいろやっておりますが、それでもまだまだ不十分なところがあるかと思えます。特に、私ども直接にやれない箇所がございます。県にお願ひしたり協会にお願ひしたりする点もございますので、これらにつきましては、私ども先生の御意図を拝しまして十分に配慮してまいりたい、かように思っております。

○数仲委員 それで、私はマル適マークという問題を大臣にお願ひしましたけれども、いわゆる旅館のマル適マークですが、ああいうマル適マークに対していろいろな地方自治体が減点をしております。実際に行ってみたらおかしいからといって減点するあれがあるのですが、公団の中にもいろいろな公団があると思はる。たとえば二DKにしましてもあるいは三DKにしましてもいろいろなスタイル、いろいろな年次に管理開始されておりますので、いろいろ条件が違うと思うのです。ですから、そこで私は、先ほどのいわゆる公営限度額方式ということで算定なさるのは結構ですけれども、その中で設備の問題を一度点数表みたいなのをつけていっていただけないかと思えます。たとえば、こころは洗濯置き場のスペースが

あるかどうか、あるいは物置があるかどうか。いま県営や市営住宅には物置がございます。公団住宅の中の多くは物置がございません。スペースもございません。二DKの部屋に入りまして、物置がないというお話がございました。三DKのおうちもございまして、非常に狭いということもございまして、こういう物置がない。

それから、遮音については、横は一応遮音ができておるようであります。しかし上下の遮音については、これは非常に問題だと私は思いました。数仲さん、ちょっとここに座っていてくださいとおっしゃって、一階上の方がドアをガチャンとつけてカラコカラコと入っていく音を聞いてください。上と下の音は簡抜けに聞こえてくるのです。こういう遮音性については、今後の建造物はそうなるていようでしゅけれども、従来のものの遮音をどうするか。やはり一戸の家庭でございます。その遮音ということ、私は家庭生活を平和にするために必要な部分であらうと思っております。この遮音はどうであらうか。

それから、さき申し上げましたけれども、洗濯機の置き場がございまして、このスペースがない。しかも防水してありますのは浴槽部分とトイレだけです。それで洗濯機をキッチン部分に置くわけなんです。ところが、ホースが外れて水がジャージャーと出るのです。数十人の御婦人が私の前に集まっていた。男性もいました。この中で、二階から雨漏りがあつた経験のある方というのは、三分の一強の人が上からかけられた。ではかけた人がいるかという、かけている。かけるかかけられるか。だからキッチン部分に水をジャージャーと流して下に御迷惑をかけている。いわゆる防水性が全然キッチン部分にない。これは私はやはり減点対象だと思ふのです。非常に住みにくい。生活しにくい。洗濯機というの、御婦人にとっては必要な家庭の所がないというところは、住宅としては非常に申しわけないという方はよくないのですけれども、さきどなたか洗濯機の普及率が云々という

話もあったけれども、それはそれとして、これはやはり改善をしていただかなければならない。さつきはベランダへ出せばというお話もあったけれども、ベランダへ出すこともだめだと静岡の団地は言われておるのです。だから非常に困っていらつしやるのです。

それからおふろのかま。これはベランダふろがまが入っているのです。こういうかまも七年で耐用年数が過ぎるのです。これをちよつと問題を言いますと、その前に壊れると入居者が全部負担しなければならぬ。直営の公団団地ですと、いわゆるリース方式で八百二十円ですと払えばいいわけなんです。ところが、静岡の場合は、三回払いにしない、七万数千円、定価は九万五千円です。これが非常に負担になるのです。しかも、あつたところは意外と転動が多いのです。入れた途端に転動になりまして、そのふろがまをさてどうするか。こういう具体的な問題を考へて、私はやはりいろいろな意味で減点制度を設けて、家賃の身を、もう少し入居していらつしやる方の御納得いただけるような説得力のあるお話を、単なる数式を言わないで、公営限度額方式は理論的にどうございまして、公営限度額方式は理論的にどうございまして、公営限度額方式は理論的にどう

生活実感の中からわかるように、もう少し庶民の生活実感の中からわかるように、一応こういう点は考慮しますという配慮が今後なされたいのじゃないかと思ひますが、一つは、減点方式みたいな居住環境の悪い部分を考慮してもらいたい。もう一点は、いま言ったふろがまなんか、これはリース方式なんていうのを全国的に取り入れたらどうか。まだたくさん問題があるので、この二点をまず簡単に答えたいだけま。

○松谷政府委員 ただいま先生から大変詳しい具体的なお話を伺ひまして、私も大変参考になっております。実は住宅の性能といひますか、効用につきまして、たとえいまのお話のありましたような設備でありますとか、あるいは防犯性でありますとか、そういうようなことにつきまして評価をしていくという方式があります。これはたとえ住宅

地区改良事業等でポイントシステムと申しまして、現実の行政でも採用しております。ただいま先生がお話のように、今後公的住宅の中でのいろいろな効用について検討をしていく必要もあるうかと思ひます。こういうことにつきましましては、公団と公的賃貸住宅の事業主体と連絡をとりながら、今後さらに検討していきたいと考えております。

○武田参考人 ではお答え申し上げます。

バランスふらがまの浴槽の問題でございますが、確かに先生がいまお話しになっておられます団地につきましましては、居住者の負担の方でということが非常に多いことが事実でございます。年度が過ぎてまいりますと、公団負担という仕組みになっておりますが、御指摘の箇所はおっしゃられたとおりだと思います。

それで、五十年の十二月以降は、私たちとしたしましても、いまの取りかえにつきましましては、リース制度を採用するということが実はやっております。ただ、問題になりますのは、直接管理がしづらい。静岡を以て遠隔地とは思ひましても、けれども、公団の管理体制の中では、直接そういう管理ができない形になっておりまして、そういう場所につきましましてどういう形で導入してくるかというところにつきましまして、目下一生懸命検討している状況でございます。できるだけ早い機会に実現の方で努力したいと思っております。

○数仲委員 これも具体的に聞きましょう。

本堂に、言うなればこんなことが思うことが非常に大事なんですけれども、松富団地の真ん中に市道が通っているのです。そこに公団も樹木を植え、市も樹木を植えているのです。あるシンボルになると虫が発生するのです。公団の方から電話するわけです。どっちと言いません、これは差しさわりのありますから。そうすると、どっち側に植わった木ですか、こういうぐあいに答えが返ってくるのです。もつとあからさまに言うのと、ここからこっちは市です、ここからこっちは公団です。ところが、市の防虫の駆除するのと公団と

タイミングが違ふのです。仮に市が先にやっつて後で公団でやると、公団に残っている虫がわあつと行つて何にもならない。表現は悪く言うところあるあれになってしまふのですが、こういうことはおやめになった方がよろしいのじゃないですか。公団に言へば、市の方と連携をとって、同じ時期にどっちに生えていようと虫はどっちも行くのですから、さあつとおやりになつたらいいかでしょう。これは簡単に。ことしからやってくれませんか。

○志村参考人 緑というのは大変大事でございます。私も、私どもの団地についても、緑の団地と言われるようにしたいということで、植栽等についてもずいぶん気を使つておりますが、実はその反面、先生の御指摘のあるように、虫害などが出るわけでございますが、ただいまお話しにございましたように、今後は十分連絡をとるようになつたといひ、かように考えております。

○数仲委員 これはぜひとも御検討いただきたいのは、私は下川原の団地の集会所、松富の集会所で会合をやつたのです。私も忙いものですから、電話をかけようと思つたら、集会所に電話がないのです。下川原は目の前にある。松富は離れてゐるのです。出るときに左へ行こうか右へ行こうか、どっちにしましうかと聞いて、雨の中を傘を差して行つてきた恨みつらみがあるわけですから、けれども、それはそれとして、電電公社は冷たいのかと思つて、電話局長や公社の方、本省へ、何だ、すぐつてやつたらどうだと言つたら、その辺の事情はよくわかりました。赤電話、ピンク電話、ブルー、黄色とあるわけですが、これは時間がございませぬから結論だけ言いますと、現地ではピンクを置いてくださいという意見もある。あるいはブルーを入れてくださいという意見もある。これはコレクトコールをやられたときに、だれかがかけて料金がわからなくなつたときに、たとえばピンクの場合なんかコレクトコールをやられて、そのピンクの電話にかつたときにお金はどなたが払うか明確でないで、どなたかはつき

りした管理者がいなくて危険ですというのが電話局の見解でした。赤電話等ならば、公団の方でいいですと言へばすぐ設置ができますということになつてゐるのです。これは公団に入つていらつしやる方が自主的にどの電話がいいか決めたいと思ひますが、いづれにしても、電話はつけてほしいという要望がございました。これはやはり集会所の目の前にあるじゃないかなくて、私は自分の体験からいって、集会所の中に赤電話があつても利用回数は多いのじゃないか。電話局も置いていただいて結構ですという見解でございますので、これは早急に実現していただきたい。検討していただいて何とかしていただきたいと思うのですが、簡単に答えできませんか。

○武田参考人 居住者の方からの御要望がございましたならば、早急にその方向で検討したいと思つております。

○数仲委員 これは、きょう御答弁を言つても無理かもしれませんけれども、問題提起として、午前中も言いました。自転車置き場が入居していらつしやる方の五割から六割程度しかスペースがないのじゃないか。これはたとえ自転車置き場をつくらうとすれば、さつき総裁のおっしゃつた緑の団地にしたい。私もいいと思うのです。すると、いまのスペースからいくと、緑を削らなければならぬ部分があるかもしれない。私はこれは個々のケースでいろいろあると思ひますので、これはやはり民族自決じゃございませぬけれども、公団の入居者が自転車置き場をつくる、緑は多少——という意見もあるかもしれない。あるいはその反対もあるかもしれない。いづれにしても、自転車置き場については要望が強いので、この辺は御考慮いただきたい。

それから、最近お年をとられた方が公団に入居なさつてゐる方に非常に多いのです。公団の集会所に和室がないということについて、お年をとられた方が和室へみんなで集まりたいという御要望をお持ちのようでございます。そういう意味で、和室の部屋を増築するというところについて、

今回の値上げの際でもありますので、これは十分検討いただけないかという御意見がございまして、これは検討していただくことにしておきます。

最後に、今後大事なことは、家賃の値上げなんかもお一人お一人の意見を聞いてみる。いろいろなことで納得できる部分が必ず出てくると私は思ひます。そういうような体制をつくつていただきたいと思ひます。

もう一つは、公団を出るときに全部原状復帰しなさいということがあるのです。どこまで直せばいいのか。上からこぼれた油や水のしみまで責任を持つのですかということがあります。それと責任を持たなければならぬか。どこまで責任を持たなければならぬかという点。

それから修繕についても、もう一度入居していらつしやる方と、公団はこの部分は責任を持ちましよう、この部分は皆さんが持つてくださうというのをよくお話し合ひなさつて——それは入居していらつしやる方は、全部公団がやつていただくのが一番いいかもしれません。しかし、ある意味では無理であるということも皆さんもわかつていらつしやいますので、その辺のバランスを御検討いただくことが、これからの管理の中で非常に大切ではないか。しかも、特に県の管理なんかの場合に、県へ出してから時間が数カ月かかつています。これも何らかの早い形で御返事が来るようなシステムに改めていただくことが、入居者の感情的な部分でまた非常にいい結果をもたらす、早ければ早いほど。

そういういろいろな問題等がございしますので、きょうは具体的に何点か指摘させていただきました。今後、先ほど中村先生がお話のように、今回の値上げについては、ここで指摘されたこと、また各政党からいろいろな要望等もございしますので、それを踏まえて、最も好ましい形で結論を大臣には出していただきたいし、総裁もその点を十分踏まえて結果を得ていただきたいと思ひます。

ので、最後に大臣と総裁からお話を伺って、私の質問を終わりたいと思います。

○内海閣務大臣 国会におきます先生方の御議論を十分踏まえまして、適正に判断を下したいと思っております。

○志村参考人 先生から大変有益な御示唆をいただきましたので、十分検討させていただきます。

○穀仲委員 終わります。

○松永委員長 部谷孝之君。

○部谷委員 公団住宅の家賃の改定に關しまして、若干の質問をしたいと思います。

公団は、このたびの家賃改定が必要なる理由としたしまして、五十三年のあの一斉改定によってもなお低い水準にあるので、賃貸住宅相互間における家賃に不均衡が生じておる、これを是正するんだというふうに述べておられるわけでありまして、ここで言うところの住宅相互間とは、住宅公団の住宅相互間を指しておるのか、また公団住宅以外の住宅との不均衡を指しておるのか、この点をお答えいただきたい。

なおまた、公団住宅、公営住宅あるいは公社住宅さらにはまた民間住宅、こういうものと比較した場合に、大抵典型的な程度で、それらとの間の不均衡はどのようになっているのか、あわせて御答弁をいただきたいと思ひます。

○松谷政府委員 このたび住宅・都市整備公団が賃貸改定の理由としております家賃の不均衡といふものは、住宅・都市整備公団法施行規則第五條第二号において「賃貸住宅相互の間における家賃の均衡に必要と認めるとき」ということを指しております、この場合の家賃は、公団賃貸住宅の家賃であります。

〔委員長退席、鴨田委員長代理着席〕
したがいまして、家賃改定の理由としている不均衡は、公団住宅相互間の家賃の不均衡でございます。

○武田参考人 お答え申し上げます。

住宅相互間の考え方でございますが、公団住宅相互間という考え方に立っているわけでございます。

それから、公団住宅相互間におきまして、この家賃の比較の問題でございますが、住宅の古さとかあるいは立地の問題とか設備水準の差の問題とか、そういうようなものを単純に絶対額だけで比較するといふことは適当なことではないと思ひつておられるわけでございます。

ちなみに、昭和三十一年度におきまして住宅の一回の一斉改定後の平均家賃を申し上げますと、一万一千二百円でございまして、専用床面積一平方メートル当たり三百二十円となりまして、それが五十六年度におきまして住宅の五十七年度家賃の平均は五万九千七百円でございまして、この専用床面積一平方メートル当たりは九百九十二円となつておりまして、その格差ははるかに大きいものがあるという状況でございます。

これは、さらにたえて申しまして、関東地区におきまして、二DK住宅について見てみますと、三十一年度におきまして、専ら礼団地の前回一斉改定後の家賃は一万一千九百円でございまして、専用床面積一平方メートル当たり三百十七円でございまして、五十六年度におきまして、金沢シーサイドタウン並木二丁目団地の昭和五十七年度家賃は五万四千三百円でございまして、専用床面積一平方メートル当たり九百七十四円となりまして、それが傾斜終了後の家賃になってまいりますと、六万八千五百円となりまして、専用床面積一平方メートル当たり千二百二十八円といたしましたように、住宅の古さ等の差はあるにいたしましても、均衡が図られているという状況にはないわけでございます。

なお、昭和三十年代に供給いたしました住宅の現在の家賃について見ますと、中堅労働者の世帯収入に対しまして家賃負担率は三割台がほとんどというところでございまして、昭和四十七年度以前に供給いたしました住宅について見てみますと、大部分が一〇%未満の負担率となつておるという

ことでございます。また一万円台の家賃の住宅が二十二万戸にも及んでいるという実情でございます。

それから、公団住宅と近くでございます民間住宅との比較の問題でございますが、これも直ちに比較できる問題ではございませんが、ちなみに東京都の北区にございまして赤羽台団地の二DKを対象にとりまして見てまいりますと、公団住宅の家賃は一万六千円でございまして、近隣の民間住宅の家賃につきましては、五万八千円から七万円という家賃でございます。これにつきましては、大体三カ所ばかりのマンションがございまして、その家賃の調査の結果でございます。そうなつてまいりますと、公団住宅のその住宅に對します家賃の割合は二七%から二七%程度の状況にあるということでございます。規模の問題あるいは程度差の問題、それから建築の時期等によりまして、単純な比較はしてはなりませんけれども、一つの例でございます。

○部谷委員 いまお示しになりました数字は、先般いただいた参考資料の中にもそのことが示してあるわけでありまして、民間住宅との格差を見ますと、三十一年が大体一五%程度、それから漸次上がつてまいりまして、四十七年ごろで四〇%程度というふうなテールが出ておるようでありまして、だから、そういう意味では、両者の間の格差がかなりあるということ、数的には示されておるわけでありまして。

それでは今回の改定によつて、この住宅相互間における家賃の不均衡はどの程度解消されるのか、ありましようか。つまり先ほど三十一年で平米当たり三百二十円、それから四十七年で五百七十一円、あるいは五十六年度の入居者の方は九百五十八円、こういうふうな数字になつておるようでありまして、これが今回の改定によつて一体どれぐらになつていくのか。その点をお示し願ひたいと思ひます。

○武田参考人 お答え申し上げます。
仮に、昭和三十一年度におきまして供給した住宅

について見てみますと、前回一斉改定後の平均家賃が一万一千二百円でございまして、その専用床面積一平方メートル当たり三百二十円でございまして、今回これを激変緩和に配慮いたしまして改定してまいりますと、概算一万八千四百円、専用床面積一平方メートル当たり四百九十六円になるだろうというふうに考えておられるわけでございます。住宅の古さとかあるいは立地とか設備水準等の差等により単純には比較できないわけでございますけれども、ちなみに、これを五十六年度におきまして供給いたしました住宅の五十七年度平均家賃五万九千七百円、専用床面積一平方メートル当たり九百九十二円と比較してまいりますと、一平方メートル当たりで約三倍の格差が約二倍の格差に是正されるという状況でございます。

○部谷委員 今年度までの家賃が改定された対象戸数はおおむね四十万戸と言われているわけでありまして、これによる五十三年から五十七年までの五カ年間の全体の増収額は一体幾らぐらいになるのか。またその増収額の使い道は、書かれておるように、維持管理費と家賃の抑制に使うというふうに言われているわけですが、そのとおりになつておるのでしょうか。

○武田参考人 お答え申し上げます。
五十六年度におきまして増収額を見てまいりますと、二百四十三億円となりまして、その使途内訳でございますが、修繕費等維持管理経費につきまして百七十七億、七三%でございます。それから家賃抑制につきましては六十六億円ということ、二七%ということでございます。

○部谷委員 前回の一斉値上げに際しまして、衆議院の建設委員長が発言の第四項で、五十三年度の「家賃値上げ増収分は、五十四年度以降の新規の供給住宅の家賃抑制の財源として使用すべきではない」というふうに意見が述べられておるわけでありまして、この趣旨というものは遵守されたのかどうか。

○武田参考人 お答え申し上げます。
おっしゃられる趣旨に沿つて遵守いたしております。

ます。

○部谷委員 五十三年度の一斉値上げ分につきましては、当然家賃の抑制と維持管理に使われたはずであります、年間それぞれ幾らぐらいいなっておりますか。

○武田参考人 お答え申し上げます。

五十三年度につきましては、増収額につきましては二百二十億円であります。うち、家賃抑制に使われておりますのが二七％に当たります六〇億円でございまして、そのほかにつきましては維持修繕費等に使用いたしております。

〔鴨田委員長代理退席、委員長着席〕

○部谷委員 それで今度、維持管理費であります、この維持管理費というのは、修繕費と管理事務費に分かれます、この二つを合算して、これはそれぞれどういふふうに使われておるか、お示しをください。

○武田参考人 お答え申し上げます。

修繕費につきましては、偶発的に生じますところの破損等の修繕のほかに、給排水管の取りかえや外壁塗装などの経年に伴います大規模な修繕に充てているわけでございます。

管理事務費につきましては、これら修繕の実施等におきまして必要となる印刷費、旅費等の物件費や人件費に充てられているわけでございまして、ほぼ五％程度を使用させていただいております。

○部谷委員 もう一度お尋ねしますが、それでは修繕費が大体九五％で、管理事務費が五％、こういうことですか。

○武田参考人 増収額につきまして、七割程度につきましては維持修繕費に使っているわけでございまして、その管理事務費につきましては、増収額のおおむね五％、こういうことでございします。

○部谷委員 そこでさらに、維持修繕費についていまだ大ざっぱなお話があったのですけれども、もう少し具体的な内容と、それから大体どれくらいの対象戸数にそうした金を使っているのか。さらに今後の何か長期的な計画があるのかどうか。

あるならば、その計画をお示し願いたいと思ひます。

○武田参考人 お答え申し上げます。

前回の家賃一斉改定によりまして出てまいりました修繕費の増収額につきましては、主として、古い建物の増加等に伴い累積いたしました修繕費の増収額を行っております。それからまた、その出てまいりました額で計画的に、たとえば外壁の塗装、それから給水管の取りかえ、これは屋外の方の給水管の取りかえ、それからまた給水管の取りかえで、今度は屋内の方をやります。それからまた雑排水管の取りかえというふうなことをやっております。それからまた外回り木製建具の修繕とか、あるいは流し台の取りかえの問題とか、つり戸棚の取りかえの問題とか、木造床張りかえとか、浴室木製敷居の取りかえ、金網、手すりの取りかえとかはやっておりまして、後で申しました外回り木製建具以下のどちらかと申しますと、室内部分の修繕等につきましては、すでに計画を達成いたしている状況でございます。したがって、外壁塗装とか給水管の取りかえ、あるいはまた雑排水管等につきましては、今後より一層修繕を進めていくことになるかと思ひます。

それからまた、今後の修繕の実施のあり方でございますが、偶発的に生じてまいりますところの破損工事等につきましては、居住者の皆さん方に御迷惑をかけないように、なお綿密に修繕を進めていきたいと思っております。それから、先ほど申し上げました外壁塗装とか給水管あるいは排水管の取りかえにつきましても、今後とも計画的に実施を進めていきたいというふうに考えております。

それから、今回また家賃改定をお願いしているわけでございますが、それに伴います新旧団地等におきましますところの居住水準の格差等があることも、ある意味におきましては承知いたしております。そして、そういう面におきましますところの修繕における格差の是正等につきましても、なお進めていき

たいと思っております。あるいはまた室内の環境や設備水準の状況や必要性的問題等につきましまして、居住者の皆様方の御要望等も踏まえまして、修繕費の予算の範囲内で、緊急度の高いところから着手したいというふうなことで、現在検討を進めていこうと思ひます。

○部谷委員 五十三年の値上げの際に、その増収の一部が維持管理費に回される、その使途を明示するようにということが質疑応答の中で要求され、そのことを明示するというふうな方向を示しておられますので、私は詳しくお尋ねしたわけでありました。

そこで、五十三年に三十五万戸、それから五十四年に三万戸、五十五年に一万四千戸、五十六年に二万戸、五十七年に四万戸で、計約四十万戸が値上げをされてきたわけでありまして、今回の改定による一斉値上げの対象戸数は幾らになるのか。その対象としたところの値上げによって増収額はどの程度になるのか。そしてさらに、これらの使途について御答弁をお願いしたいと思います。

○武田参考人 お答え申し上げます。

今回の家賃改定につきましては、昭和四十七年度までに供給いたしました住宅約四十二万戸を対象とするわけでございまして、このうち、空き家に入居されたり、最近の空き家改定家賃が適用される住宅等につきましては、改定にならない見込みも出てまいりますので、現在のところ約三十四万戸がその対象になるかと考えております。

それから、この三十四万戸の改定に伴いましての増収額でございますが、平年度ベースにいたしまして二百億円と見込んでおります。使途につきましては、前回同様、おおむねその七割を維持管理経費に、三割を家賃抑制に充てたいと考えております。

○部谷委員 そこで、今回の値上げは家賃の抑制にも使われ、こういうことでありますが、未入居住宅と長期保有土地、こうした状態が起ったことについては公団の責任だと私は思うわけであります。そうした問題が家賃の高騰の要因にもなつて

おる。このことはけさほどの参考人の方の意見も実はばらばらであったのでありますけれども、私はその要因になつておると思う。だから、この抑制分に家賃の値上げ分を全部使っていくというところには問題がある、こういうふうな思ひです。

また、維持管理費につきましては、修繕費と管理事務費があるわけでありまして、先ほどの御答弁では、管理事務費の方にも五割ぐらいいを回す、こういうふうな言われたわけでありまして、そうしたものを総合いたしまして、この値上げ分というものをどういふふうな区分でやるか、もう少し細かくお示しをいただきたい、私はこういうふうな思ひます。

家賃の抑制や管理事務費に回す分については、これは先ほど申しましたように、政策的な面がありますので、これはある程度の歯どめが必要ではないかと思ひます。先ほどからこの管理事務費のことはお尋ねしたのは、実はそこに問題があるかと私は思ひます。こうした問題が、たとえば公団職員の給与の引き上げのときに回されたり、あるいは期末手当に回されたりというふうなことになる、これはすべて根本から瓦解してくるというふうな思ひますので、特にその歯どめが必要だ、こういうふうな思ひですが、大臣、いかがでしょうか。

○内海国務大臣 家賃の改定によりまして増収分につきましては、先ほど来公団の理事の方から御答弁申し上げておりますように、七〇％程度が維持修繕費、五％が管理費、二五％が家賃の抑制、私は、先ほどの話をわきで聞いておまして、こういうふうになるかと思ひます。

したがって、その歯どめというの、そういった数字から推してみますと、まあまあそんなところであるのかと私は考えておったわけでありまして、維持修繕費を目的とした増収分は、できるだけ維持修繕費に充てるのを本来の主目的にしなければいけません、こういうふうな判断をいたしておるのですけれども、先ほど来の答弁のやりとりで、いま申し上げたようになつたように私は判断を

いたしておりますけれども、これらの論議を通じて、私もさらに考えてみたいと思っております。

○志村参考人 ただいま歯どめの問題がございまして、私も増したりするということに家賃改定額を定めておきたいという意向は全くございませ

ん。私もつきましては、われわれの給与に關して、大臣の御承認をいただきまして給与の定めをいたしております。さような意味において、公団みずからが勝手に給与を定めるということにはなっておりません。私も職員と十分交渉をして、よく意見を聞きながらやっておりますので、御心配の向きはなからうか、かように考えております。

○部谷委員 ですから、私は大臣にしっかりと歯どめをかけていただきたいということを申し上げておいたわけであります。

そこで、大臣、この値上げの申請を要求しております認めになる御方針か。そうであるとするならば、承認はいつごろお出しになるおつもりか。念を押してお尋ねしておきたいと思つたのです。

○内海国務大臣 そのためにいま皆さん方に御議論をいただきまして、いろいろお知恵を拝借して、私の適正な判断の材料にさせていただきます。い、こう考えておられるわけございまして、その時期とか、認めるとか認めないとかいうことは、こちやうて御議論をいただきおるさなかに、私はこの方針でいきますというようなことは御議論にならぬかと思つたので、大いに議論をしていただきまして、承らしていただきたい、こう思つておるわけでございます。

○部谷委員 総裁、大変頼りない御答弁であります。大臣としてそうした慎重な措置が必要であることはよく理解をいたします。

まだ少し時間があるようでありまして、二、三お尋ねを伸ばしていきたいと思つた。

とになっておるのですが、このことは、五十三年度のときはやらなかったものを、今回は執行するというところになったわけなんです。その必然性はどういうところにあるのか。そしてその増収分といふものはどれくらい見込んでおられるのか。いかがでしょうか。

○志村参考人 敷金の改定についてでございますが、お入りになっておる方の賃貸借契約上の債務履行を担保することを目的としていたしまして公団が受け取っているものでございまして、物価等変動してもなお据え置くということになります。またその担保価値がだんだん減つてまいります。またお入りになった方が退去するときの修繕費の負担を考慮いたしますと、敷金を家賃改定に伴って定期的に変更しないといふと、退去の際の負担になります。御迷惑をかけるというふうなこともあらうかと在りまして、今回は、敷金を改定後家賃の三ヵ月分に相当する額に変更し、すでに受領している敷金との差額を追加請求するというふうな考えたものでございまして。

なお、先ほど大臣から七〇、三〇の話が出ましたが、大臣ちよつと思ひ違ひされたようでございまして、修繕等の維持管理費が七〇、家賃抑制が三〇でございます。

○部谷委員 公団住宅の家賃の値上げの方式であります。これはなぜ公営限度額方式を採用しなければならぬのか。公団には公団の独自の改定方式があつてしかるべきだと思つた。しかも、住宅地地審議会の答申では、「公共賃貸住宅の管理主体は、定期的に既存家賃の見直しを行うこととし、それぞれの公共賃貸住宅の性格に応じた適切な手続きに基づく必要なルール作りを行い、家賃の変更が公正かつ円滑に行われるよう配慮する必要がある。」というふうな指摘をしておるわけでありまして、建設省をいたしましては、この点はどういうふうに考えようかと。

○松谷政府委員 お答え申し上げます。公営住宅で採用いたしております家賃変更の際

のいわゆる公営限度額方式は、住宅地地審議会で十分審議されまして、その変更のあり方が現時点では妥当であるというところで認められた方式でございます。公的住宅の家賃変更の際の一つの標準的な案ではないか、私どもはかように在りております。また公営住宅の場合も、物価その他経済事情の変動のある場合に、家賃の変更ができることと定めておられて、そのときの基準となつておるわけでございます。このたびの公団住宅家賃の変更の際にも、一つの参考となるべきものではないかというふうに考えております。

○部谷委員 公営住宅の家賃というのは、公共施設の使用料というふうな解釈されるのではないかと。つまり借地借家法で言うところの家賃ではないかと判断されるのです。これは判例にもあるというところであります。公団の家賃は、借地借家法の家賃であつて、民間のアパートと同じ性格を持つておるわけでありまして、にもかかわらず、公団住宅の家賃改定に公営住宅の方式を採用することそのことに不合理があるのではないかと、私はこのように感ずるわけでありまして、したがって、公団独自の方式をつくるべきである。先ほどから私が申し上げておる理由はそこにあるわけでありまして、五年前にも、ルールづくりをやれと言われた。そのことの中に、こうした独自の方式をつくれということが含まれておるといふふうに私は考えておるのでありますが、その御見解を伺いたいと思つた。

そうして同時に、公団に対する改定に際しての措置、これはどのような指示をされたのか、重ねてお尋ねします。

○松谷政府委員 公営住宅の家賃が公共物の使用料に当たるといふことにつきましては、やはり基本からいろいろ議論がございまして、やはり基本的には借地借家法の適用を受けるものである。したがって、この点につきましては、公団住宅の家賃と基本的には異なるものではないかと私どもは考えております。ただ、公営住宅の方がより公益性、公共性が強いことは、これは当然

のことでございます。条例等で家賃を定める、限度額を定めるわけでございますが、そういう意味では公共的な性格が強いわけでございますが、いづれも、やはり借地借家法の適用を一般的には受けるのであるという意味で、このたびの家賃変更につきましても、公営限度額方式を住宅公団が採用することは妥当でないということはないというふうに考えております。

○部谷委員 いろいろ説があるんでしようから、それはまたいろいろ勉強してみたいと思つた。最後に、公団にお尋ねしたいのですが、いま公団住宅の家賃改定の最高額は一体幾らでしょうか。

○武田参考人 お答え申し上げます。月島一丁目団地でございます三LDKで七十七・二平米の住宅がございまして、これが十万二千八百円でございまして。

○部谷委員 公団設置の大きな目的は、都市における勤労者に対して住宅を供給するという目的を持つておるわけでありまして、十万円という家賃はいかにも高過ぎるという印象を受けるわけでありまして、その目的に反しておるのではないかと、こちやうて御見解を伺ひまして、私の質問を終わります。

○志村参考人 十何万がしという家賃は決して安いものではないと思つた。私もそう思つた。が、率直に申し上げまして、私どもの公団といつたしましては、賃貸住宅に關しましては、財政の政府の長期低利資金を借りております。これが七分三厘でございます。それでやりますと、午前中本吉さんが言いましたように、二十万円で大変な家賃になる、金利だけでもというお話がございまして、町の中で建てますと用地費が高い。そして、相当多額になるというところで、どうしても家賃が高くなります。再開発事業を行つてもなかなかそれがうまくいかない。そういう意味で、私どももいたしましては、何とか安くする方法はないかということで、いわゆるげた履きと称する

下に店舗を置いて上に住宅を建てる。民間の方だけでなくて、公共団体にも、区役所の上を貸してくだされ、あるいは公民館の上を貸してくだされというふうなことで、いわゆる空中権的なものを取得いたしまして市街地住宅というものを建てておられます。また地主さんが土地を持っていて使えない道がない。どうやって使っていくかわからぬという方には、ノーハウの提供をいたしまして、そこに公団で賃貸住宅を建てて、その賃貸住宅を地主さんが安く貸していただけたらという賃貸方式というものが考えたり、あるいは借地方式ということで、地主さんから土地を借りる方式なども考えてやっております。しかし、町の中に建てますと、どうしても地価が高い。建築費も高くなるということでも相当の巨額になります。これは私どもの悩みの点でございますが、幸い先ほど理事から御説明しましたような箇所も、共済の方とかいうふうなことで応募率は非常に高いわけでございます。それでいいとは思っておりますが、これからの、先ほど申し上げましたような土地の高度利用等々に関しまして十分配慮しながら進めていきたい。来年度からは特別借地方式の賃貸住宅ができないだろうかということで、いま検討をいたしておる次第でございます。

○部谷委員 ありがとうございます。終わります。

○松永委員長 中島武敏君。

○中島(武)委員 住宅・都市整備公団が今度家賃の一斉値上げの申請を行ったことにつきまして、私は、私どもは大変遺憾だということに思っております。昨年の十二月に、そしてまた今月に入りましてからも、値上げ申請をしないようにということとを住宅・都市整備公団総裁あてに申し入れてまいりました。しかし、残念ながら今回値上げ申請というふうになったわけでありまして、私は率直に申し上げますけれども、値上げを申請する前に、住宅・都市整備公団の方でやらなければならぬことが多々あるのじゃないかというように考えるわけでありまして、先ほどの議論

の中にもぜひいふ出ていまして、公団の方でもぜひいふ努力していることは、私も認めないわけではございません。ありませんけれども、しかし、なおかつ今日膨大な長期未利用地を抱えているところがあるいはまた保守管理住宅、さらには未入居住宅、長期空き家住宅を抱えているわけでありまして、世間で言う言葉で言えれば、公団の皆さんの経営という言葉を言われているのですけれども、居住者の人たちは、今度の値上げは、こういうもののツケが回されるのじゃないかと考えている人さえいると私は思うのです。ですから、こういう諸問題、努力してないというのじゃないのですけれども、やはりこういうことはちゃんとやって初めて値上げ問題も納得がいくことになるのだと思うのです。そういう点で、これは非常に残念な話だということに思うのです。その辺の問題については、総裁はどんなふうにも今度の値上げ申請に当たって考えられたのかということに最初何

○志村参考人 先生が公団に対して値上げの問題に關してお申し入れのあったことは、私も承知いたしております。しかし副総裁がお会いしたと存じております。しかし、本日るる申し上げましたような事情で値上げの申請をさせていただいたような次第でございます。

先生御指摘の空き家の問題あるいは未利用地の問題、これはいづれもわれわれ早急に解決しなければならぬ課題であることは、先生からお話のあととおりでございます。先生から一部お褒めの言葉をいただいたわけでございますが、私どもも一生懸命やっております。おおむねめどがつき始めております。さらに努力をいたしまして、早急にこの解決を図りたい、そのつもりで公団の職員、役員一堂、一丸になって努力をいたしておる段階でございます。その問題と家賃の見直しの問題とは、実は別の問題でございます。先ほど来御説明申し上げているように、家賃のアンバランスを見直していこうということでございます。片方は片方で一生懸命やりますが、この方もよろしく

御配慮を賜りたい、かように存じております。

○中島(武)委員 居住者の方にはなかなか納得しにくいだろうなという感じを依然として私は持つのです。それから、もう一つの点ですけれども、やはりこれも値上げ申請の前にやるべきじゃないかという問題なんです。住宅地地審議会、それから建設省の方からも家賃改定のルールをつくるべきであるという指摘がありましたね。しかし、実はこれも先ほど来議論になっていて、いろいろですが、やはりやらない。それで一方的に値上げをやる。どうも世の中これじゃ通らないという感じがするのです。これも率直に申し上げるのですけれども、こういう家賃改定のルール、これの方が値上げ申請よりも先決じゃないのかというふうに私は思うのです。この点も総裁はどう考えておられるのかということについて、改めてここで伺いたいと思っております。

○志村参考人 家賃改定のルールでございますが、どういうふうにも再評価したいのかとか、どういうふうに見直しの幅を決めるかというふうなことが一つの問題点であろうと思っております。それと同時に、大きく変化するということは、従来からお入りになっている方にとって相当問題がある。だからどうやって激変を緩和していくかという問題も次にあらうと思っております。また中には生活保護をお受けになる方もいらっしゃると思いますが、そういう方々に対して何か特別措置を考えねばいかぬのじゃないか、こういったことをひっくるめてのルールであらう、かように私は考えております。これらにつきましては、私どももいたしましては、基本問題懇談会等におけるいろいろな御議論を踏まえまして、家賃の見直しの計算の基準をいたしましては、公営限度額方式を考え、激変緩和措置をいたしましては、それによって生じた、それによって計算される差額を半分にし、かつ最高限度額を決める。また生活保護世帯等の方々に對しては、特別な措置を行うというふうなことを考

申請を申し上げた、こういうことでございます。

○中島(武)委員 総裁のいまの発言によりまして、家賃改定のルールは確立をしているんだという見解に聞こえました。そうなんですかね。建設省が通達を出された、あるいは住宅地地審議会が答申をした。この中で言われていることというの、先ほどから何度も言われておりますから繰り返すまでもないのですけれども、しかし言えれば、公共賃貸住宅の管理主体は、それぞれの公共賃貸住宅の性格に応じた適切な手続きに基づく必要なルール作りを行い、家賃の変更が公正かつ円滑に行われるよう配慮する必要がある。という中身ですね。そして建設省の方でも同様趣旨の通達を出しておられる。それから前回の国会の決議もありました。これも先ほどから問題になったとおりでありますけれども、住宅家賃については、その体系と内容が複雑であり、住宅基本法の制定と合わせて、検討すべきである。したがって、それまでは、日本住宅公団の現家賃制度を逸脱しないように努めるべきである。というふうな国会は決めているのです。公営住宅方式、これだけではない、激変緩和措置もあわせて言われましたけれども、これが公団の家賃改定のルールなんですよ。どうも先ほどのお話を聞くと、そういうふうな聞こえてならない。むしろ私は、国会がここでも言っておりますように、ルールが確立するまでは、現行の家賃制度を逸脱しないようにしなければならぬのだ。これは逸脱をしているんじゃないかというふうに私は思うのです。もう一回重ねて聞きます。

○志村参考人 何遍も同じことを申し上げるようでございますが、施行規則の第五条で改定の条文がございまして、これらに基づきまして家賃を見直すというところは、現在の家賃体系を乱すものではない、かように思っています。なお、家賃というのはなかなか厄介なものでございまして、さらにいろいろもって考える必要があるのじゃないかというふうな御意見も、実は基本問題懇談会でもございました。これから基本的

に家賃の問題をさらに検討する努力を家賃部会等において継続しようではないかということで、お話を進めているような段階でございます。

○中島(武)委員 つまりいまの答弁は、ルールは確立したという見解なのか、それともこれからお基本問題懇談会で検討していく、こういう見解なのか、そのどちらなんですか。

○志村参考人 ただいまのところのルールは、先ほど申し上げたとおりだ、こういうことでございます。

○中島(武)委員 私は、これは現在もうすでに確立しているというふうに言われるのは、なるほど公団総裁はそういうふうな見解に立っていらっしゃるのかもしれないけれども、これはちょっと正しくないというふうに思います。論を言う前に、建設省、大臣から聞いておきましょう。現在家賃改定についてのルールは、公団として確立をしている段階なんだというふうに考えななかどううか。

○松谷政府委員 ただいま住宅・都市整備公団の総裁からお答えがありましたように、現在の時点では、住都公団がやっております基本問題懇談会あるいは家賃部会の開催等、あるいはその中で審議、検討されました内容、その中の公営限度額方式という等々は、私どもが指示をしております。既存家賃の変更のあり方の通達に従って行われているのではないかと考えております。(中島(武)委員)最後のところ、従ってやられていないものではないと言われたのですか(と呼ぶ)従って行われていると思えます。通達どおりに行われていると思えます。

○中島(武)委員 つまり家賃改定のルールは確立している、そういうことですね。

○松谷政府委員 現在の時点で、私どもが申請の内容、それから種々報告を受けた時点では、おおむねそういう状況にあるというふうに考えております。

○中島(武)委員 なかなかどうもはつきりしにくいですね。おおむねとかいろいろな言葉が出てく

る。それから総裁の話も聞いていても、これから家賃問題については基本問題懇談会で検討してもらおうというのがくつつくのですわ。だからルールが確立しているというふうな言い切っているというふうなことも聞かれない。どうもはつきりしないのですけれども、それは建設省が言っているいは住宅地審議会が言っているものについて、もともとさらに公団は検討すべきじゃないのかという意見。それから公営限度額方式は正しくないという意見を申し上げておきたいと思うのです。いろいろ議論をしていると、これまた時間が相当過ぎていきますから、そのことを指摘して、ちょっと次の点について伺いたいと思うので

す。午前中にも申し上げたのですけれども、いまは戦後最大の不況にある。しかも、公務員の賃上げが凍結されている。またそのことを理由にして民間においても、ことしは賃上げはゼロ回答だということが公然と言われている。しかも、所得税減税も六年連続見送りになっている。昨年十二月に発表された行政官庁の文書「公的住宅の建設及び管理に関する行政監察結果報告書」、これによりますと、第一分位、第二分位の人が四六・五%を占めているわけです。それから昭和五十五年、これは公団が行ったものですけれども、昭和五十五年公団住宅居住者定期調査、これによれば、第一分位が三三・一%、そして第二分位が二六・六%、合せて五九・七%を占めている。つまり、いま公団に実際に入っておられる人たちがというのは、かなり低所得者の人たちが大多数を占め始めているということであり、しかも、これは公団自身が認めているところでもあります。公団の文書でそうなっている。だからいまここで値上げということになったら、これは暮らしを直撃するということでは、もう間違いないことなんですね。午前中の質疑の中で参考人の意見も聞きましたけれども、いま値上げをするというのは、時期としてはどうもそんな適切な時期じゃないと思う、だれでもそう思うんですよという答弁が返ってきた。私は、こういう時

期という点からいうと、値上げを差し控えるべきじゃないのかというふうに考えるのですが、この点はどうですか。

○武田参考人 お答え申し上げます。

公団の入居者調査に基づきましての数字からお話があったかと思いますが、五十五年度に新たに供給した住宅にお入りいただきましての方々の所得につきましては、公団の調査によりまして、平均いたしまして三十四万四千円ということになっております。これは五十四年一月から十二月までの間の税込み収入の十二分の一を記載していただくというふうなことで出てまいった数字でございます。それで、五十四年度の貯蓄動向調査によりますと、第三分位、中位の所得は三十一万六千円となっております。確かに平均値は下がってきているわけでございますが、仮に三十四万四千円の所得をもちまして五十四年度新規に供給いたしました住宅の平均家賃四万七千七百円の負担率を見てもいりますと一五・七%。五十五年度新規供給住宅の平均家賃五万五千五百円の負担率で見てもいりますと一六・六%というふうなことで、所得階層の低下という問題はあるかとも思いますけれども、公団が目標といたしておりますところのいわゆる家賃の負担率から考えてまいりますと、さほど問題ではないだろうというふうに考えております。

なおまた、新しく入居をされております世帯の方々につきましては、一般的には成長階層にあられる方だと思っておりますので、漸次その家賃の負担率は軽減されていくだろうというふうに考えております。

○中島(武)委員 だんだん低所得の人たちがふえてきているということは、公団自身もお認めになっているところでもあります。しかも、ことしは給料は値上げしない、税金は減税しない、家賃は値上げする、こういうのは俗な言葉で言えはやすぶったくりと言いうのです。せめて人事院勧告の凍結が解除されるという時期ぐらいまでは、値上げは差し控えておこうというふうな気持ちには持たないものでしょうかね。皆さんの気持ちを聞いていますので

す。

○武田参考人 お答え申し上げます。

現在、改定前の住宅につきまして、たとえば昭和四十七年度までの住宅につきましての平均家賃は一萬九千円というところになっておりまして、現在申請をいたしております内容によりまして五千万の平均引き上げ額というふうなことで考えてまいりますと、平均は二万四千円というふうなことに実はなるわけでございます。

それから、申し上げておりますことではございますが、一万円台の家賃が二十二万戸程度あるというふうなことで、それからまた家賃負担率を考えると、一〇%台の方々がほとんどであるというところ。それからまた中には三%台の家賃の方々もいらっしゃるというふうなことでございまして、確かに家賃は安いにこしたことはないと思います。私には思いますが、やはり公共的な住宅でもございまして、それなりの適正な家賃の額になければならないことだろうと思っております。

それからまた、今回お願いをいたしておりますところの改定内容につきましては、まあまあ現在の経済情勢でも御負担をお願いできるものではないだろうかとというふうに考えているわけでございます。

○中島(武)委員 いまの答弁を納得するものではないのですが、ちょっと個別の問題について聞きます。

敷金の問題なんです、これは最高でいいますと五万一千円になりますね。平均で三万九千円。これはやはり相当な負担だと思えます。それで皆さんが好きな公営住宅の値上げの場合の限度額方式、大分公営住宅お好きなようですけれども、公営住宅で値上げをする場合に敷金の追加徴収ということをやりますか。

○松谷政府委員 公営住宅の家賃変更に伴いまして敷金の変更できるかどうかということでございますが、これは公営住宅法に基づいて敷金の変更はできるということになっております。ただ、事業主体が具体的に變更しているかどうかどう

かということにつきましては、事業主体の判断にゆだねられているために、その実態については把握しておりません。

○中島(武)委員 東京は追加徴収することによっておりません。全国的にも聞いたことはないです。これは公団の方でも調べられましたが、全国的な調査をやってみても、恐らく追加徴収をしているところはないと思うのです。敷金を追加徴収するということは、民間でもまず聞かないですね。そういう点では追加徴収するということはやめるべきではないかというふうに私は思うのです。どうですか。

○武田参考人 お答え申し上げます。

敷金につきましては、居住者の方々の賃貸借契約上の債務の履行を担保するという目的で公団が受領することとございまして。物価その他経済事情の変動にもかかわらず据え置くことは、その担保価値が下がるということになりますので、私たちとしては、ぜひひとつお願いをしたいというふうに考えております。

それから、民間の場合の例でございますが、私たちは基本問題懇談会の場で不動産鑑定士の先生方等にも御参加いただきまして、家賃改定につきましても検討をさせていただいてきたわけでございますが、そういう方々からお伺いをした限りにおきましては、例はあるのだというふうにお伺いしております。

○中島(武)委員 例はあるといったって、ごまんとある中で一件ありましたとか二件あったとかというの例はある中に入ります。一般的にはないのです。ですから、大臣、これはやはり考えなければいかぬ問題だということを指摘して、特別措置の問題について伺いたい。

これは前回の値上げの際にも、生活保護世帯、それから老人世帯、それから母子世帯、それから心身障害者世帯で一定の要件に該当する世帯について、値上げ後の家賃が生活保護の住宅扶助を超える場合は三年間に限って減額する措置をとられた。前回、措置の対象者は何人でございますか。

○武田参考人 三百四名だと思っております。

○中島(武)委員 セツカくの特別措置が三百四人というのは余りにも少ないですね。

減額措置をとる場合の収入基準は一体どういうふうにして決められるのか、これをお聞きしたい。

○武田参考人 お答えいたします。

厚生省で定められております基準がございまして。それから生活保護世帯の方々の基準にいたしまして、それぞれの地域で決められていることだと思っております。それから住宅扶助額につきましても、それぞれの公共団体等において決めている額を参考に公団等で決めてまいりたいということになっております。

○中島(武)委員 ところが、これはたとえば、前回の板橋区高島平の生活保護世帯の家庭の例でございますが、これは母子世帯なんです。この場合でございますと、三十八歳の母親、それから十五歳の男の子、二人の世帯です。生活扶助は第一類、十五歳から十七歳男三万一千二百四十円、それから同じく第二類二十歳から四十歳女性二万二千八百円、それから第二類二人一万九千六百四十円、それから冬季加算、これは千八百三十円なんです。五ヶ月ですけれども、これを月にならしますと七百六十二円、それから母子加算が一万五千二百円、それから基礎控除、つまり労働助成料が五千五百四十四円、合計しますと九万五千四百六十四円になるのです。これは五十四年度です。ところが五十四年度における公団の収入基準額は、母子世帯の場合、二人の場合は九万二千円になっております。つまり生活保護基準でございますと九万五千四百六十四円になるのです。ところが公団の発表している収入基準は九万二千円。ここの方が下回っているのです。これはまことにおかしい話なんです。ですから、こういうことは何で起きてくるのか、よく調べてもらいたいと思うのです。

○武田参考人 お答えします。

具体的な数字につきましては、いまのところその数字の根拠がどういふものかよくと不明でございますので、お許しただければ、また別の機会に御指示いただきまして、検討させていただきますというふうに思っています。

○中島(武)委員 私、資料を読み上げただけですから、後でよく調べていただければ結構です。しかし、生活保護基準よりも低いところに収入基準を置いておくとどういふことをやりますかと、先ほど三百四人というふうな言われましてけれども、そういうことになってくると思うのです。ここはもっと考えなければいけない。やはりこの特別措置の収入基準というのは見直しをすべきだというふうに思っていますし、それからできれば生活保護基準イコールというのではなくて、それに一・五倍とか一・就学援助なんか一・五倍ですね。そういうことを加味するとか、そういう必要があるのではないかと。セツカく特別措置をとるといっても、そういうことが必要じゃないかというふうに考えるわけでありまして。

それから、父子家庭というのは、これを適用されないでしよう。母子家庭は適用になっても、父子家庭は適用にならない。「クレイマー、クレイマー」でずいぶん有名になりましたけれども、これも考えるべきではないかということですね。それから、続けてこの問題について言うと、敷金の問題につきましてもそうなんです。先ほど敷金は追加徴収をやめるべきであるという見解を述べました。仮に追加徴収がされるという場合でも、この基準に合致すれば、三年間は免除されるというところになるのですけれども、三年目にはやはり納めなければならぬという問題が起きてくるわけなんです。ですから、そこはやはり改善する必要があるんじゃないかということですね。

それから、前回は九月一日が基準にされて、今回もそうすかな、九月二日で生活保護を申請しなければならぬという人は、実際には一日違いで減免の適用を受けないということになるのです。これも矛盾なんですよ。この種のことについて、やはりよく再検討をして、より広く多くの人たちが救済されるというようにやるべきではない

かというように考えるわけです。

○武田参考人 お答えいたします。

特別措置につきましても考え方でございますが、五十三年度の場合に採用させていただきまして、生活保護を受けられる方と同じような形で取り扱いにさせていただきますというふうに考えております。

基本的な考え方としては、生活保護基準等によりまして国が援助できます限度までは国にカバールをしていただく。それを超えることになりました場合に公団が対処すれば足りるのではないだろうかというふうに考えております。国が援助する分まで公団が家賃を減額するのは適当ではないのではないかと。そういうふうに実は考えておるわけでございます。

そして敷金との関連でございますが、その取り扱いにつきましても、分割払い等も含めていろいろと検討してまいりたいというふうに考えているわけでございます。

○中島(武)委員 重ねてもう一度よく再検討をしてほしいということを申し上げます。

もう一つの問題です。増収分の使途、使途、この問題についてなんです。これは維持管理費と同時に、新規家賃の抑制というところに使うわけですね。新規家賃の抑制の方には三割ぐらゐを回すということとございまして。そうですね。違うのですか。——では、もし違っている点があれば正してください。

それから、今度の値上げに際しても、修繕もろくすぼしでもらわぬで値上げかという声がたくさんあることを私はよく承知しております。それで環境の改善、居住水準の向上ということについて、やはりもっと計画も明らかにして、そして居住者の人々とも話し合いをして納得のいくようなやり方というものをすべきじゃないかというふうに考えるのです。

それから、新しい団地の家賃の抑制ということに關して言いますと、これがつまり公営住宅限度額方式というものが何なのかということに端的に

示す中身だと私は思うのです。再評価をするというの、つまり別の言葉で言えば、利潤、もうけを上げるという考え方でもあるのです。そしてそれを新規の家賃を抑制する方に回すというのは、これは非常に正しくない、私は思うのです。入居している人はなかなか納得できませんよ。自分が公団住宅に入っているからといって、入っているために金を出さなければならぬのか、というのは、これは全くわからぬ話なんです。しかも、これは原理的に言えば、やはり一種の利潤と申し上げて差し支えないと思うのですけれども、これを生み出すという考えです。これはやはり改めるべきじゃないかというのを申し上げておきたいと思うのです。

それから、先ほどの議論にもありましたが、十万円前後の団地ができてきているのです。これはいいとは言えないのですよ、いいとは。また皆さんもいいとは思っていらつしやらない。そういうところについては、やはり値下げを考えるとどうも時間のような感じがします。

どうも時間のような感じがします。以上について見解を述べていただきたいと思ひます。

○志村参事 いろいろ御意見を承りましたので、私も考えさせていただきます。

○中島(武)委員 大臣、いま聞かれたとおりいろいろな問題があります。そういう点では、私は大臣が承認しないことを要望をして、質問を終わりたいと思ひます。

○松永委員長 菅直人君。

○菅委員 私の場合、時間も少ないのです。本論から入っていきいたいと思ひます。

まず、今回の値上げの申請をされたということは、原価主義を放棄した、そういうふうな受け取っているのかどうか、お聞きしたいと思ひます。

○松谷政府委員 住宅公団からの申請を受け付けて、ただいま検討をしている段階でございますが、原価主義をすっぱりとあきらめたということではなくて、基本的には原価主義をとりながら、

住宅公団法施行規則の第五条にいう変更できる場合、すなわち物価その他経済事情の変動が著しい場合、あるいは賃貸住宅相互間の家賃に不均衡がある場合、そういう場合の規定に基づいて申請があつたものと考えております。

○菅委員 いまの答弁ですと、基本的には原価主義を踏襲するのだというふうにおっしゃつたわけですが、今回の改定家賃の算出方式、方法のこの中、いわゆる公営限度額方式という中、償却費といふところの中に、いわゆる推定再建築費率の伸び率の三分の一を云々ということが入っているわけですが、推定再建築費率というのは、考え方そのものとして原価主義とは真反対の考え方だと思ひますが、いかがですか。

〔委員長退席、鴨田委員長代理着席〕
○松谷政府委員 公営限度額方式は、たゞいま先生の御指摘のように、推定再建築費の考え方をとっております。これはやはり基本的には原価を主として考えておりまして、現在の時点で住宅を再建をするといった場合に、その原価がどのくらいかかるかというふうな考え方に基づいておられるわけでございます。大きな意味で原価主義であるというふうに考えております。

○菅委員 そんな議論が本場に成り立つのですか。たとえばこれが二十年前に十円だった。現在同じ物を買ったら百円だ。だからこの原価は百円だということですか。いまの話はそんなことじゃないですか。

○松谷政府委員 原価の考え方でございますが、当初家賃を定めますときに、当初の建設費を原価といふことでいいまして、推定再建築費の場合の原価はイコールではないわけでございます。しかしながら、それを再建する場合の計算の考え方そのものは、そのうちの三分の一を原価として考えて償却をいたしますので、やはり大きな意味では原価主義ではないかというふうに考えております。

○菅委員 では、もう一つあえて聞きますけれども、償却という概念は、本来たとえばこれがもとも十円だとすると、十年間で償却しようとするものと、金利分まで含めて、均等割だったら一円プラスその金利分を、均等の場合にちょっと計算式が違つてしまうけれども、返して行く。つまり償却という概念は、買ったときの値段に対して償却をするんですよ、普通税務とかの問題で。そうすると、償却の概念の中で原価というのは、そのもととの値段といふことじゃないですか。

○松谷政府委員 償却の概念の場合、一つの考え方としては、やはり当初建てたものが七十年なら七十年間にその効用を果たしてしまふ。それでその七十年間の期間を償却の期間と考える。当然それに投下した建設費等を償却してしまふ、こういう考え方であらうと思ひます。先ほど来御指摘のございます推定再建築費の考え方は、その時点で再び新しい効用を生むように、生産設備等がよく考えられておりますように、たとえば住宅が償却をしてしまひまして、そこでなくなつてしまひますというときは、住宅政策上きつめて問題のあることでございまして、やはりそこにさらに新しい住宅が再建される仕組みを考へるべきではないか。ただ、それを全部原価で吸収するということは、やはり問題がありますので、公営限度額方式の中では三分の一だけを考慮している、こういうことでございします。

○菅委員 この議論ばかりやつても前へ進みませんので、つまり私が申し上げたいのは、きょうの朝以来参事の方々の意見を含めて、納得できる形のルールをつくつて、それに沿つてやるということがあるんじゃないかということがあつたわけですが、現在皆さん方が出されてきているこの公営限度額方式というのが、原価主義は基本的にいつていられるけれども、現在の価格に見直し、言つてみれば、簿価をどんどんそのときそのときに変えていって、それによって償却費を出すという考え方が、言つておられることとやつておられることがどう見ても論理的に納得できない。だから、結局のところ何かの理由を、何か言

も、償却という概念は、本来たとえばこれがもとも十円だとすると、十年間で償却しようとするものと、金利分まで含めて、均等割だったら一円プラスその金利分を、均等の場合にちょっと計算式が違つてしまうけれども、返して行く。つまり償却という概念は、買ったときの値段に対して償却をするんですよ、普通税務とかの問題で。そうすると、償却の概念の中で原価というのは、そのもととの値段といふことじゃないですか。

○松谷政府委員 償却の概念の場合、一つの考え方としては、やはり当初建てたものが七十年なら七十年間にその効用を果たしてしまふ。それでその七十年間の期間を償却の期間と考える。当然それに投下した建設費等を償却してしまふ、こういう考え方であらうと思ひます。先ほど来御指摘のございます推定再建築費の考え方は、その時点で再び新しい効用を生むように、生産設備等がよく考えられておりますように、たとえば住宅が償却をしてしまひまして、そこでなくなつてしまひますというときは、住宅政策上きつめて問題のあることでございまして、やはりそこにさらに新しい住宅が再建される仕組みを考へるべきではないか。ただ、それを全部原価で吸収するということは、やはり問題がありますので、公営限度額方式の中では三分の一だけを考慮している、こういうことでございします。

○菅委員 この議論ばかりやつても前へ進みませんので、つまり私が申し上げたいのは、きょうの朝以来参事の方々の意見を含めて、納得できる形のルールをつくつて、それに沿つてやるということがあるんじゃないかということがあつたわけですが、現在皆さん方が出されてきているこの公営限度額方式というのが、原価主義は基本的にいつていられるけれども、現在の価格に見直し、言つてみれば、簿価をどんどんそのときそのときに変えていって、それによって償却費を出すという考え方が、言つておられることとやつておられることがどう見ても論理的に納得できない。だから、結局のところ何かの理由を、何か言

いくるめている、そういう無理を率直に言つて非常に感じるわけですね。

〔鴨田委員長代理退席、委員長着席〕

もう一つお聞きしたいのですけれども、修繕費というものを、先ほど来修繕費がだんだんかかるんだ。私も集合住宅に十年ばかり住んでおりますので、十年からたつと、外壁、塗装からいろいろ問題が起きるということは、自分自身が経験をしているのですが、その修繕費が高騰するのならば、この改定家賃の算出方法の中で修繕費という項目もあるわけですから、それをちゃんと納得をいただけていくというふうな考えをすべきじゃないかと思ひます。どうですか。

○武田参事 お答え申し上げます。

修繕費につきましては必要分は、その都度上げていけばいいという御提案なんだろうと思ひます。修繕費につきましては、個々の団地の設備の問題とか、あるいは附帯施設等の相違の問題あるいは修繕周期の違いなど、修繕費の必要額が非常にまちまちになつてくるわけでございます。居住者の方々は非常に混乱をきたされるというふうなことは、ないだろうかと考へるわけでございます。

それからまた、計画修繕の周期に居住している方につきましては、それ以外に居住されている方との不均衡の問題が非常に大きく出てくる問題があるんじゃないだろうかという感じもいたします。

それからまた、いわゆる大規模な修繕で給水管等の取りかえ、あるいは外壁の修繕をやります場合に、相当多額のものが必要になつてくるわけでございます。その負担につきましても、困難な問題とか、あるいはまた家賃の安定を欠くというふうな問題が出てくるのではないだろうかというふうな気がいたします。

○菅委員 そのこと自体ちょっと納得できないのですが、まともな一つお聞きしておきますが、今回のこの値上げ申請の基準となつていふ条文なり施行規則の中で、新規供給をしている家賃

いくるめている、そういう無理を率直に言つて非常に感じるわけですね。

〔鴨田委員長代理退席、委員長着席〕

もう一つお聞きしたいのですけれども、修繕費というものを、先ほど来修繕費がだんだんかかるんだ。私も集合住宅に十年ばかり住んでおりますので、十年からたつと、外壁、塗装からいろいろ問題が起きるということは、自分自身が経験をしているのですが、その修繕費が高騰するのならば、この改定家賃の算出方法の中で修繕費という項目もあるわけですから、それをちゃんと納得をいただけていくというふうな考えをすべきじゃないかと思ひます。どうですか。

○武田参事 お答え申し上げます。

修繕費につきましては必要分は、その都度上げていけばいいという御提案なんだろうと思ひます。修繕費につきましては、個々の団地の設備の問題とか、あるいは附帯施設等の相違の問題あるいは修繕周期の違いなど、修繕費の必要額が非常にまちまちになつてくるわけでございます。居住者の方々は非常に混乱をきたされるというふうなことは、ないだろうかと考へるわけでございます。

とのバランスということがあるようです。それからまた、その値上げをしたものを新規家賃の抑制のために使うというようなことを、きょう朝来、議論があるわけですが、こういう考え方というのは原価主義というものになるのか。逆に総合原価方式とも言いましょうか、プール制というふうにかけるべきなのか。どう考えておられるのか。そのことをお聞きしたいと思います。

○武田参考人 お答え申し上げます。

公団の家賃の決定の考え方ですが、先生も御承知のように、施行規則の四条で、初めの場合には、建設原価をベースにして算出される額を基準として公団が定めるといことが、実は原則になっているわけでございます。しかしながら、かねてから申し上げておりますように、私たちの目標としておりますのが、中堅勤労者の方々の所得に対しておおよそ一五、六％になりましように、利子補給等を採用いたしまして実施をいたしておるわけでございます。そういう意味におきましては、厳密な意味の個別原価主義ではないんだというように私は考えているわけでございます。

そこで、公団住宅の家賃の問題でございますけれども、住宅とその敷地の使用対価というようなことを考えてまいりますと、修繕費等の維持管理経費だけには限らないで、地価及び工事費の変動等を考慮した使用対価としての適正な評価をする必要があるのだというふうに考えるわけでございます。そしてその評価の手法として、公営限度額方式というのが一つの再評価の方式として考えられているのだ。それを公団の場合は、この際採用していただいたというようにございいます。

○菅委員 いまの話から大臣おわかりだと思ふのですが、どうも今回の議論は、ルールの問題が納得できないと住民の方も言われているわけですが、相変わらず、ルールがいま言われている中에서도明らかに矛盾している。原価主義を基本にとると建設費は言われておりますけれども、現実には、厳密な意味の個別原価主義ではないと、

すでにいまの理事の発言にもあって、実際にやっておられることも、新旧のバランスとか家賃抑制ということを考えれば、原価主義の考え方から言くと、明らかに逸脱しておることをやっておるわけですね。しかしながら、原価主義だと言って、私から判断すればごまかしている。このあたりに私は不信を招いている非常に大きな問題があると思うのです。これはきょうは時間がありませんから、あえて詳しくは言いませんが、現在、裁判の中でも、その原価主義をとるのだと言ったり、実際は必ずしもそうじゃないようなことになったり、そういう議論のすれ違いがあるように思うわけですね。

時間も短いので、次の問題に移らしていただきます。

一つだけお聞きしたいのですが、先ほどからいろいろな具体例が出ていましたけれども、そちらに資料があれば、たとえば東京の昭島市のつつじが丘団地の平米あたりの家賃というのが幾らになっているか。もしなければ、先ほどの神奈川県金沢の例でも結構ですが、わかるのを教えていただきたいと思ひます。

○武田参考人 お答え申し上げます。

昭島のつつじが丘団地につきまして、一DKの住宅につきましては三万七千八百円から三万九千四百円でございます。それから二LDKにつきましては六万九千円から七万四千円でございます。(菅委員「平米当たり」と呼ぶ)ちよつと手元にその数字ございませんので、また後で御説明させていただきますと思ひます。それから三DKにつきましては六万三千五百円から七万八千二百円というところでございいます。

○菅委員 私が実際に住んでいる人に話を聞きましたら、最終家賃とかいろいろな例があるようですが、八万円台になる。六十平米くらいで八万円になるといふことは、平米当たり大体千三百円から千四百円になるといふことなんですね。このあたりにある資料の中で、付近の民間住宅の家賃というのがあるわけですね。どこが一番近いのか見た

のですが、たとえば東村山とか、東京との距離から言えば川崎の多摩地区とかいうのが昭島で言えはば近い地域じゃないかと思うのですが、この地域を見ると、民間家賃でも平米当たり大体千二百円から千六百円ということなんですね。つまり現在供給されているのは傾斜家賃で、最初の初年度はともかくとして、原価主義をとられている新規の家賃そのものが周辺の民間家賃に比べてほとんど同レベルにきている。本来なら、これも時間があればお聞きしたかったのですが、もし利子補給がなくてつくられた原価を計算すれば、多分いまの原価より一・五倍から、償却の年度によって二倍近い額になるんじゃないか。つまりこれだけ利子補給を受け、七十年償還という計算上で言うると非常に優遇された制度でありながら、これだけ民間家賃に比べても大差のない家賃になってきているというのには、言ってみれば、住宅供給の当事者としての、簡単に言えば、事業的なミスというか、またはそんなに高いものを出さなんだつたら、わざわざ国民の税金をどんどん使ふ必要はないわけですから、そういう点についてどうお考えですか。

○救仁郷参考人 確かに住宅の家賃というのは非常にむずかしい問題でございます。たとえば公団の賃貸住宅が非常に要望されております既成市街地、ここに三DKの住宅を現在建てようと思はしますと、どうしても東京の二三区内あたりになりますと、用地費、工事費で二千万円くらいはかかります。そういたしますと、先ほどお話し申し上げておりますように、財投資金を使わしていただいても、七・三％の財投資金だけで一年に百四十六万円、月にいたしますと十二万円、利子だけでそれだけの金がかかります。したがって、利子補給をいただきます、先ほどいろいろ御説明申し上げております傾斜家賃制度というようにすることをやりますと、やると八万、九万の家賃に抑えているというのが実際でございます。

民間家賃との問題でございますが、民間の家賃の水準というのは、結局昔から土地を持っておられる方がその上に建物を建てられる。したがって、その土地については金利をほとんど計算しておられません。当初私もいわれる民間賃貸用特定分譲住宅、地主さんの土地の上に建物を建てまして、地主さんに経営していただいているという制度がございます。これにつきまして、私も東京あたりで調べてみますと、東京の郊外あたりでございますと、地代が大体一％くらいにしかならないという形で、先生先ほどおっしゃいました千三百円とか千五百円というふうな家賃水準になっているというところであります。そういうことで、私どもとしてもできるだけ家賃水準を安く抑えようというところで努力しておりますが、その辺のことを御理解いただきたいというふうに考えております。

○菅委員 いまの点について、特に大臣に認識をお願いしたいのは、確かにまだかなり古く供給されたものについての家賃が安いということとは現実にあると思ひますけれども、それが現在、この一年、二年の間に供給されている家賃と対比されて安いということになると、いわゆる現実には供給されている家賃が民間家賃にほとんど近づいてきている、あるいは超えているとまでは言いませんけれども、大差ないところまで来ているとすれば、一体何のための制度なのかということになります。またそれを基準に格差が大きくなっているというところを、三倍だの四倍だのというところは、逆の意味での責任放棄だという感じがするのの一つです。

それからもう一つ、これは言うだけにとどめませんが、土地代金に個人なりいわゆる民間で買った場合は金利が計算に入っていないということですが、この委員会でも農住構想とかいろいろなこと、そういう形をやっておられたようだけれども、それならそれで、たとえばみずから直接土地所有をしてやるといふ形で、これだけの財源を使うことばかりを考えないで、ある部分では基準を決めて、誘導的に質のいいものを、そして家賃のあ程度低廉なものをつくるという約束の上で、逆

にそういう人たちに家をつくってもらうというふうな制度も考えられるのじゃないか。

時間もありませんので、最後に、そういうことを含めて、現在の公団制度、公団の役割りということについて一つだけお尋ね、できれば大臣の御意見を伺いたいわけですが、今日、住宅の戸数がほぼ絶対数としては足りてきている。しかし、質の問題とかでは狭いとかという面があるわけですが、公団の場合も、建設戸数はどんどん減ってきていますし、賃貸の新規の戸数もどんどん減ってきているわけです。他方では、大変に修繕とか管理に手がかかるだけではなくて、朝来の議論でも、七十年間の償還という制度で運用されているわけですが、たとえば五十年目で本来に使えるなくなっちゃった。そうすると、本来ならあと二十年は家賃が入る計算でやってもらえるのが入らなくなった。いまでも大変な金利負担が一般会計から出ているわけですが、そうなったときには一体どうなるのか。そういうふうに考えると、公団の役割りも、建設という方向から修繕とか管理とか再生、そういう方向にウエートを相当移していかなきゃいけないのじゃないだろうか。そういうことを含めて、いま抱えている公団のいろいろな問題と、いま申し上げた点についての御見解を伺いたいと思います。

○内海国務大臣 大変示唆に富んだ御意見を承らせていただきまして、大いに参考になりました。ただいま御指摘のような問題につきましても、現在公団も一応は一部そういうような考え方で現にやっておる問題もございます。さらに御指摘もございましたことですから、今後そういう面に強く指導してまいりたい、こう思っておりますわけでございます。

○菅委員 もう時間が終わりますので、最後に、先ほど来申し上げた住民の皆さんを含めて、どうも一時的なもので非常に不信感を買ってしまう形が続いてきているような気がしますので、納得ができません形で、長期的に見通せる形でぜひこの問題を見直していただいて、安易な形の値上げにならない

ように大臣にお願いをして、質問を終わりたいと思います。

○松永委員長 これにて本問題についての質疑は終了いたしました。

○松永委員長 次に、建築士法及び建築基準法の一部を改正する法律案を議題といたします。

建築士法及び建築基準法の一部を改正する法律案
〔本号末尾に掲載〕

○内海国務大臣 ただいま議題となりました建築士法及び建築基準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。

建築士法及び建築基準法は、その制定以来、三十余年を経過しており、この間、建築物が多様化し、大規模化するとともに、建築技術が高度化するなど、状況の著しい変化が見られます。

建築士を初めとする建築物の設計及び工事監理に携わる技術者については、現在、一定の建築物に限りましては、その業務を確実に遂行しております。

また、建築に関する確認及び検査も、建築件数の増加、業務の複雑化等により執行体制の見直しが必要となっております。

このような状況等にかんがみ、建築物の設計及び工事監理の適正化を図るため、小規模木造建築士資格の設定その他建築士制度の改善整備を行うとともに、建築行政に関する事務の簡素合理化を図るため、建築士試験の実施体制の整備並びに特定建築物の確認及び検査に係る対象法令の範囲の限定を行う等の必要があります。

が、次に、その要旨を御説明申し上げます。

まず、建築士法の一部改正についてであります。

第一に、一定の木造建築物に係る設計または工事監理を行うことができる者としたしまして、都道府県知事の免許に係る小規模木造建築士資格を設けるとともに、小規模木造建築士事務所に関する規定を整備することとしたしております。

第二に、建設大臣または都道府県知事は、その指定する者に、建築士試験の実施に関する事務を行わせることができることとするともに、指定試験機関に関する規定を整備することとしたしております。

第三に、建築士の懲戒事由の拡充等を行い、建築士の適正な業務執行を確保するとともに、建築士事務所の登録の有効期間の延長、建築士事務所を管理する建築士の権限の明確化等建築士事務所に係る制度の改善整備を行うこととしたしております。

次に、建築基準法の一部改正についてであります。

第一に、建築確認制度及び建築検査制度を合理化し、いわゆるプレハブ住宅及び小規模な建築物の建築及びその建築の工事につき建築基準法令の単体規定の一部を確認及び検査の対象法令から除外することとしたしております。

第二に、建築物の維持保全に関する計画の作成等建築物の適正な維持保全を確保するための規定の整備を行うこととしたしております。

第三に、建築確認に関する消防長等の同意制度の合理化を行うこととしたしております。

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。

○松永委員長 以上で趣旨の説明は終わりました。本案に対する質疑は後日に譲ります。

午後七時八分散会

建築士法及び建築基準法の一部を改正する法律案

建築士法及び建築基準法の一部を改正する法律
(建築士法の一部改正)

第一条 建築士法(昭和二十五年法律第二百一十号)の一部を次のように改正する。

目次中「第三条の二」を「第三条の三」に、「第七章 罰則(第三十四条の二、第三十四条の三、第三十五条、第三十六条、第三十七条)」を「第七章 罰則(第三十四条の二、第三十四条の三、第三十五条、第三十六条、第三十七条)」に改める。

第二条第一項中「及び二級建築士」を、「二級建築士及び小規模木造建築士」に改め、同条第七項を同条第八項とし、同条第六項を同条第七項とし、同条第五項を同条第六項とし、同条第四項中「建築物」を「建築物」に、「現寸図の類」を「現寸図その他これに類するもの」に、「その者」を「その者」に、「設計図書」を「設計図書」に改め、同項を同条第五項とし、同条第三項の次に次の一項を加える。

4 この法律で「小規模木造建築士」とは、都道府県知事の免許を受け、小規模木造建築士の名称を用いて、木造の建築物に限り、設計、工事監理等の業務を行う者をいう。

第三条の二第一項中「左の」を「次の」に改め、同項第一号中「こを」を「超える」に改め、同項第二号中「百平方メートルをこを」を「百平方メートル(木造の建築物にあつては、二百平方メートル)を超え」に改め、同条第三項中「延べ面積」の下に「(木造の建築物に係るものを除く。)」を加え、第一章中同条の次に次の一条を加える。

(二級建築士、二級建築士又は小規模木造建築士でなければできない設計又は工事監理)

以外の木造の建築物で、延べ面積が自平方メートルを超えるものを新築する場合においては、一級建築士、二級建築士又は小規模木造建築士でなければ、その設計又は工事監理をしてはならない。

第四條第二項中「二級建築士に」を「二級建築士又は小規模木造建築士に」に、「都道府県知事」を、「それぞれ都道府県知事」に改め、「二級建築士試験の下に」又は「小規模木造建築士試験」を加え、同條第三項中「建設大臣又は都道府県知事」を加え、

第五條第一項中「又は二級建築士の」を、「一級建築士又は小規模木造建築士の」に、「又は二級建築士名簿」を、「二級建築士名簿又は小規模木造建築士名簿」に改め、同条第二項中「二級建築士の」を「二級建築士若しくは小規模木造建築士の」に改め、「二級建築士免許証」の下に「若

第五條の第二項及び第二項中「又は二級建築士」を「二級建築士又は小規模木造建築士に改め、「二級建築士」の下に「又は小規模木造建築士」を加え、同条第三項中「二級建築士」

第七条中「左の」を「次の」に

第八条中「左の」を「次の」に、又は「二級建築士」を、「二級建築士又は小規模木造建築士」に改め、同条第一号中「禁こ」を「禁鋼」に改め、同条に次の一号を加える。

第九條の見出し「取消を取消し」に改め、同条中「又は二級建築士」を「一級建築士又は小規模木造建築士」に、「基いて」を「基づいて」に、「それぞれ建設大臣又は免許を与えた」を

一級建築士、二級建築士又は小規模木造建築士が次の各号の一に該当する場合においては、免許を与えた建設大臣又は都道府県知事は、戒告を与え、一年以内の期間を定めて業務の停止を命じ、又は免許を取り消すことができる。

第十條第二項中「取消を」取消しに、又は「二級建築士」を、「二級建築士又は小規模木造建築士」に、「但し」を「ただし」に改める。

第十一條中「又は二級建築士」を、「二級建築

第十二條に次の一項を加える

第十三条中「又は二級建築士試験を」「二級建築士試験又は小規模木造建築士試験」に、「少くとも」「少なくとも」に、「それぞれ建設大臣又は」「一級建築士試験にあつては建設大臣

二級建築士試験」の下に「及び小規模木造建築士試験」を加え、「左の」を「次の」に改め、同条の次に次の十六条を加える。

（中央指定試験機関の指定）

- 2 中央指定試験機関の指定は、一を限り、一級建築士試験事務を行おうとする者の申請により行う。
- 3 建設大臣は、中央指定試験機関の指定をしようとするときは、あらかじめ、中央建築士

第十五条の三 建設大臣は、前条第二項の申請が次の各号に適合していると認めるときでなければ、中央指定試験機関の指定をしてはな

一 職員、設備、一級建築士試験事務の実施の方法その他の事項についての一級建築士試験事務の実施に関する計画が一級建築士試験事務の適正かつ確実な実施のために適切なものであること。

三 一級建築士試験事務以外の業務を行つて
いる場合には、その業務を行うことによつ
て一級建築士試験事務が不公平になるおそ
れがないこと。

十四条の規定により設立された法人以外の者であること。

二 この法律の規定に違反して、刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受ける

四 その役員のうちに、次のいずれかに該当する者があること。

(指定の公示等)

第十五条の四 建設大臣は、中央指定試験機関の指定をしたときは、中央指定試験機関の名称及び住所、一級建築士試験事務を行う事務

の日を公示しなければならない。

- 2 中央指定試験機関は、その名称若しくは住所又は一級建築士試験事務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を建設大臣に届け出なければならない。
- 3 建設大臣は、前項の規定による届出があつたときは、その旨を公示しなければならない。

(役員及び解任)

- 第十五条の五 中央指定試験機関の役員は、解任は、建設大臣の認可を受けなければならない。その効力を生じない。
- 2 建設大臣は、中央指定試験機関の役員が、この法律（この法律に基づく命令又は処分を含む。）若しくは第十五条の八第一項の試験事務規程に違反する行為をしたとき、又は一級建築士試験事務に關し著しく不適当な行為をしたときは、中央指定試験機関に対し、その役員を解任すべきことを命ずることができ

(試験委員)

- 第十五条の六 中央指定試験機関は、試験の問題の作成及び採点を試験委員に行わせなければならない。
- 2 前項の試験委員は、建築士のうちから選任しなければならない。この場合において、やむを得ない理由があるときは、学識経験のある者のうちから、選任することができる。ただし、その数は、試験委員の半数を超えてはならない。

- 3 中央指定試験機関は、第一項の試験委員を選任し、又は解任したときは、遅滞なくその旨を建設大臣に届け出なければならない。
- 4 前条第二項の規定は、第一項の試験委員の解任について準用する。

- (秘書保持義務等)
- 第十五条の七 中央指定試験機関の役員若しくは職員（前条第一項の試験委員を含む。）又はこれらの職にあつた者は、一級建築士試験事務に關して知り得た秘密を漏らしてはならない。

- 2 前項に定めるもののほか、前条第一項の試験委員は、試験の問題の作成及び採点に当たつて、厳正を保持し不正の行為のないようにしなければならない。
- 3 一級建築士試験事務に従事する中央指定試験機関の役員及び職員（前条第一項の試験委員を含む。）は、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

- (試験事務規程)
- 第十五条の八 中央指定試験機関は、建設省令で定める一級建築士試験事務の実施に關する事項について試験事務規程を定め、建設大臣の認可を受けなければならない。これを變更しようとするときは、同様とする。

- 2 建設大臣は、前項の認可をした試験事務規程が一級建築士試験事務の適正かつ確実な実施上不適当となつたと認めるときは、中央指定試験機関に対し、これを變更すべきことを命ずることができる。
- 3 第十五条の二第三項の規定は、建設大臣が第一項又は前項の規定により認可又は命令をする場合に準用する。

- (事業計画等)
- 第十五条の九 中央指定試験機関は、毎事業年度、事業計画及び収支予算を作成し、当該事業年度の開始前に（指定を受けた日の属する事業年度にあつては、その指定を受けた後遅滞なく）、建設大臣の認可を受けなければならない。これを變更しようとするときは、同様とする。

- 2 中央指定試験機関は、毎事業年度、事業報告書及び収支決算書を作成し、当該事業年度の終了後三月以内に建設大臣に提出しなければならない。

- (帳簿の備付け等)

- 第十五条の十 中央指定試験機関は、建設省令で定めるところにより、一級建築士試験事務に關する事項で建設省令で定めるものを記載した帳簿を備え、これを保存しなければならない。
- (監督命令)
- 第十五条の十一 建設大臣は、この法律を施行するため必要があると認めるときは、中央指定試験機関に対し、一級建築士試験事務に關し監督上必要な命令をすることができ

- (報告及び立入検査)
- 第十五条の十二 建設大臣は、この法律を施行するため必要があると認めるときは、中央指定試験機関に対し、一級建築士試験事務の状況に關し必要な報告を求め、又はその職員に、中央指定試験機関の事務所に立ち入り、一級建築士試験事務の状況若しくは設備、帳簿、書類その他の物件を検査させることができる。

- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

- (一級建築士試験事務の休廃止)
- 第十五条の十三 中央指定試験機関は、建設大臣の許可を受けなければ、一級建築士試験事務の全部又は一部を休止し、又は廃止してはならない。

- 2 建設大臣は、前項の許可をしたときは、その旨を公示しなければならない。
- (指定の取消し等)
- 第十五条の十四 建設大臣は、中央指定試験機関が第十五条の三第二項各号（第三号を除く。）の一に該当するに至つたときは、その指定を取り消さなければならない。

- 2 建設大臣は、中央指定試験機関が次の各号の一に該当するときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて一級建築士試験事務の全部若しくは一部の停止を命ずることができ

- 一 第十五条の三第一項各号の一に適合しなくなつたと認められるとき。
- 二 第十五条の四第二項、第十五条の六第一項から第三項まで、第十五条の九、第十五条の十又は前条第一項の規定に違反したとき。

- 三 第十五条の五第二項（第十五条の六第四項において準用する場合を含む。）、第十五条の八第二項又は第十五条の十一の規定による命令に違反したとき。
- 四 第十五条の八第一項の規定により認可を受けた試験事務規程によらないで一級建築士試験事務を行つたとき。

- 五 不正な手段により指定を受けたとき。
- 第十五条の二第三項の規定は、建設大臣が前項の規定による処分をする場合に準用する。

- 4 建設大臣は、第一項若しくは第二項の規定により指定を取り消し、又は同項の規定により一級建築士試験事務の全部若しくは一部の停止を命じたときは、その旨を公示しなければならない。
- (建設大臣による試験の実施)
- 第十五条の十五 建設大臣は、中央指定試験機関が第十五条の十三第一項の規定により一級建築士試験事務の全部若しくは一部を休止したとき、前条第二項の規定により中央指定試験機関に対し一級建築士試験事務の全部若しくは一部の停止を命じたとき、又は中央指定試験機関が天災その他の事由により一級建築士試験事務の全部若しくは一部を実施することが困難となつた場合において必要があると認めるときは、第十五条の二第四項の規定にかかわらず、一級建築士試験事務の全部又は一部を自ら行うものとする。

- 2 建設大臣は、前項の規定により一級建築士試験事務を行うこととし、又は同項の規定により行つて一級建築士試験事務を行わな

- る。

いこととするときは、あらかじめその旨を公示しなければならない。

3 建設大臣が、第一項の規定により一級建築士試験事務を行うこととし、第十五条の十三第一項の規定により一級建築士試験事務の廃止を許可し、又は前条第一項若しくは第二項の規定により指定を取り消した場合における一級建築士試験事務の引継ぎその他の必要な事項は、建設省令で定める。

(中央指定試験機関がした処分等に係る審査請求)

第十五条の十六 中央指定試験機関が行う一級建築士試験事務に係る処分又はその不作為については、建設大臣に対し、行政不服審査法(昭和三十七年法律第六十号)による審査請求をすることができる。

(都道府県指定試験機関)

第十五条の十七 都道府県知事は、その指定する者(以下「都道府県指定試験機関」という。)に、二級建築士試験及び小規模木造建築士試験の実施に関する事務(以下「二級建築士等試験事務」という。)を行わせることができる。

2 都道府県指定試験機関の指定は、都道府県ごとに一を限り、二級建築士等試験事務を行うおとする者の申請により行う。

3 都道府県知事は、都道府県指定試験機関の指定をしようとするときは、あらかじめ、都道府県建築士審査会の意見を聴き、その意見を尊重しなければならない。

4 都道府県知事は、都道府県指定試験機関に二級建築士等試験事務を行わせるときは、当該二級建築士等試験事務を行わないものとす

5 第十五条の三から前条までの規定は、都道府県指定試験機関について準用する。この場合において、これらの規定中「建設大臣」とあるのは「都道府県知事」と、「一級建築士試験事務」とあるのは「二級建築士等試験事務」と、第十五条の三中「前条第二項」とあるのは

「第十五条の十七第二項」と、第十五条の五第二項中「命令」とあるのは「命令、規則」と、第十五条の八第三項及び第十五条の十四第三項中「第十五条の二第三項」とあるのは「第十五条の十七第三項」と、第十五条の十五第一項中「第十五条の二第四項」とあるのは「第十五条の十七第四項」と読み替えるものとする。

第十六条を次のように改める。

(受験手数料)

第十六条 一級建築士試験を受けようとする者は国(中央指定試験機関が行う試験を受けようとする者にあつては、中央指定試験機関)に、二級建築士試験又は小規模木造建築士試験を受けようとする者は都道府県(都道府県指定試験機関が行う試験を受けようとする者にあつては、都道府県指定試験機関)に、政令の定めるところにより、受験手数料を納付しなければならない。

2 前項の規定により中央指定試験機関又は都道府県指定試験機関に納められた手数料は、それぞれ中央指定試験機関又は都道府県指定試験機関の収入とする。

第十七条第一項中「ものの外」を「もののほか」に、「及び二級建築士試験」を「並びに二級建築士試験及び小規模木造建築士試験」に改め、同条第二項中「ものの外」を「もののほか」に改め、「二級建築士試験」の下に「及び小規模木造建築士試験」を加える。

第十八条第三項中「工事監督」を「工事監理」に改め、「もし」を削る。

第十九条中「又は二級建築士」を「二級建築士又は小規模木造建築士」に、「但し」を「ただし」に改める。

第二十条第一項中「又は二級建築士」を「二級建築士又は小規模木造建築士」に、「なつ印」を「なつ印」に改め、同条第二項中「直ちに」の下に、「建設省令で定めるところにより」を加え、同条に次の一項を加える。

3 建築士は、大規模の建築物その他の建築物の建築設備(建築基準法第二条第三号に規定するものをいう。以下同じ。)に係る設計又は工事監理を行う場合において、建築設備に関する知識及び技能につき建設大臣が定める資格を有する者の意見を聴いたときは、第一項の規定による設計図書又は前項の規定による報告書において、その旨を明らかにしなければならない。

第二十一条中「行う外」を「行うほか」に、「基く」を「基づく」に改め、「業務」の下に「小規模木造建築士にあつては、木造の建築物に関する業務に限る。」を加える。

第二十二条を次のように改める。

(知識及び技能の維持向上)

第二十二条 建築士は、設計及び工事監理に必要な知識及び技能の維持向上に努めなければならない。

2 建設大臣及び都道府県知事は、設計及び工事監理に必要な知識及び技能の維持向上を図るため、必要に応じ、講習の実施、資料の提供その他の措置を講ずるものとする。

第二十二條の二第一項中「明治二十九年法律第八十九号」を削る。

第二十三条第一項前段中「他人の求」を「一級建築士、二級建築士又は小規模木造建築士は、他人の求め」に、「基く」を「基づく」に、「以下」を「小規模木造建築士にあつては、木造の建築物に関する業務に限る。以下」に、「一級建築士又は二級建築士は」を「ときは、それぞれに、又は二級建築士事務所を」に、「二級建築士事務所又は小規模木造建築士事務所」に改め、同項後段中「又は二級建築士」を「二級建築士又は小規模木造建築士」に、「求」を「求め」に改め、同条第二項中「三年間」を「五年間」に改める。

第二十三条の二第二項中「左」を「次に」に改め、同項第二号中「又は二級建築士事務所」を「二級建築士事務所又は小規模木造建築士事務所」に改め、同項第三号中「以下」の下に「この

の章において」を加え、同項第四号中「又は二級建築士」を「二級建築士又は小規模木造建築士」に改め、同項第五号中「ものの外」を「もののほか」に改め、同条第二項中「納入」を「納付」に改める。

第二十三条の三第一項中「除く外」を「除くほか」に、「並びに」を「及び」に、「及び登録番号」を「登録番号その他建設省令で定める事項」に、「又は二級建築士事務所登録簿」を「二級建築士事務所登録簿又は小規模木造建築士事務所登録簿」に改める。

第二十三条の四第一項中「左の」を「次の」に改め、同項第二号中「取消の日から」を「取消の日から起算して」に、「取消の日において役員であつた者」を「取消の日から起算して二年を経過しないもの」に改め、同項第五号中「第二十四条」を「第二十四条第一項」に改め、同条第二項中「左の」を「次の」に改め、同項第二号中「役員であつた者」を「役員であつた者でその期間が満了しないもの」に改め、同項第四号中「又は第二号」を「第二号又は第三号」に改め、同号を同項第五号とし、同項第三号中「第一号」の下に「第二号」を加え、同号を同項第四号とし、同項第二号の次に次の一号を加える。

三 前項第二号に該当する者を除き、第二十六條第一項又は第二項の規定により建築士事務所について登録を取り消され、その取消の日から起算して五年を経過しない者(法人である場合においては、取消の日において役員であつた者でその取消の日から起算して五年を経過しないものを含む)。

第二十四条中「は、専任の一級建築士が管理し、二級建築士事務所は、専任の二級建築士を、二級建築士事務所又は小規模木造建築士事務所は、それぞれ専任の一級建築士、二級建築士又は小規模木造建築士」に改め、同条に次の一項を加える。

第一類第十二号 建設委員会議録第六号 昭和五十八年三月二十五日

2 前項の規定により建築士事務所を管理する建築士は、その建築士事務所の業務に係る技術的事項を総括し、その者と建築士事務所の開設者が異なる場合においては、建築士事務所の開設者に対し、技術的観点からその業務が円滑かつ適正に行われるよう必要な意見を述べるものとする。

第二十四条の二を次のように改める。

(帳簿の備付け等及び図書の保存)

第二十四条の二 建築士事務所の開設者は、建設省令で定めるところにより、その業務に関する事項で建設省令で定めものを記載した帳簿を備え、これを保存しなければならない。

2 前項に定めるもののほか、建築士事務所の開設者は、建設省令で定める業務に関する図書を保存しなければならない。

第二十六条の見出しを「監督処分」に改め、同条第二項中「左の」を「次の」に改め、「おいては」の下に、「当該建築士事務所の開設者に対して戒告を与え」を加え、同項第一号中「第三号」の下に、「第四号」を加え、「第四号を」第五号に改め、同項第四号及び第五号中「戒告以外」を削り、同項第六号及び第七号中「二級建築士」の下に「又は小規模木造建築士」を、「第三号」の下に「又は第三号の二」を加え、同項第八号中「又は第三号の二」を「から第三号の三まで」に改め、同項第九号中「基づく」を「基づく」に改め、同項第十号中「もの外」を「もののほか」に改め、「著しく」を削り、同条第三項中「又は前項の規定による処分をする」を「若しくは前項の規定により建築士事務所の登録を取り消し、又は同項の規定により建築士事務所の閉鎖を命ずる」に、「又は二級建築士」を、「二級建築士又は小規模木造建築士」に改める。

第二十八条中「又は二級建築士試験に関する事務」を、「二級建築士試験又は小規模木造建築士試験に関する事務（中央指定試験機関又は都道府県指定試験機関が行う事務を除く）」に改

める。

第二十九条第二項を次のように改める。

2 中央指定試験機関又は都道府県指定試験機関が一級建築士試験事務又は二級建築士等試験事務を行う場合を除き、試験の問題の作成及び採点を行わせるため、一級建築士試験にあつては中央建築士審査会に、二級建築士試験又は小規模木造建築士試験にあつては都道府県建築士審査会に、それぞれ試験委員を置く。

第二十九条第三項中「及び」の下に「前項の」を加え、同項ただし書中「こえ」を「超え」に改める。

第三十三条中「試験委員その他一級建築士試験又は二級建築士試験の事務をつかさどる者」を「又は第二十九条第二項の試験委員に、」当つてを「当たつて」に改める。

第三十五条中「左の」を「次の」に改め、「これを」を削り、「五万円」を「三十万円」に改め、同条第一号中又は二級建築士を「二級建築士又は小規模木造建築士」に、「その業務を」を「それぞその業務」に改め、同条第二号中「基いて」を「基づいて」に、「又は二級建築士」を、「二級建築士又は小規模木造建築士」に改め、同条第三号中「又は第三号の二」を「から第三号の三まで」に改め、同条第四号の二中「基いて」を「基づいて」に改め、同条第五号中「第二十四条」を「第二十四条第一項」に改め、同条に次の一号を加える。

七 第三十三条の規定に違反して、事前に試験問題を漏らした者

第三十五条の次に次の三条を加える。

第三十五条の二 第十五条の七第一項（第十五条の十七第五項において準用する場合を含む。）の規定に違反した者又は第十五条の七第二項（第十五条の十七第五項において準用する場合を含む。）以下同じ。の規定に違反して事前に試験問題を漏らした者は、一年以下の懲役又は三十万円以下の罰金に処する。

第三十五条の三 第十五条の十四第二項（第十五条の十七第五項において準用する場合を含む。）の規定による一級建築士試験事務又は二級建築士等試験事務の停止の命令に違反したときは、その違反行為をした中央指定試験機関又は都道府県指定試験機関の役員又は職員は、一年以下の懲役又は三十万円以下の罰金に処する。

第三十五条の四 第十五条の七第二項又は第三十三条の規定に違反して不正の採点をした者は、三十万円以下の罰金に処する。

第三十六条中「左の」を「次の」に、「これを三万円」を「二十万円」に改め、同条第一号を削り、同条第二号を同条第一号とし、同条第三号中「立入」を「立入り」に改め、同条を同条第二号とし、同条の次に次の一号を加え、同条第四号を削る。

三 第三十四条の二の規定に違反した者

第三十六条の次に次の一条を加える。

第三十六条の二 次の各号の一に該当するときは、その違反行為をした中央指定試験機関又は都道府県指定試験機関の役員又は職員は、二十万円以下の罰金に処する。

一 第十五条の十（第十五条の十七第五項において準用する場合を含む。）の規定に違反して帳簿を備えず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかつたとき。

二 第十五条の十二第一項（第十五条の十七第五項において準用する場合を含む。）以下同じ。の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は第十五条の十二第一項の規定による立入り若しくは検査を拒み、妨げ、若しくは忌避したとき。

三 第十五条の十三第一項（第十五条の十七第五項において準用する場合を含む。）の許可を受けずに、一級建築士試験事務又は二級建築士等試験事務の全部を廃止したとき。

第三十七条中「前二条」を「第三十五条又は第三十六条」に、「罰する外」を「罰するほか」に改める。

第三十八条 次の各号の一に該当する者は、十万円以下の過料に処する。

一 第二十三条の六、第二十四条の二第二項又は第二十四条の三の規定に違反した者

二 第二十四条の二第一項の規定に違反して帳簿を備えず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかつた者

第七章を第八章とし、第六章の次に次の一章を加える。

第七章 雑則

(名称の使用禁止)

第三十四条の二 建築士でない者は、建築士又はこれに紛らわしい名称を用いてはならない。

2 二級建築士は、一級建築士又はこれに紛らわしい名称を用いてはならない。

3 小規模木造建築士は、一級建築士若しくは二級建築士又はこれらに紛らわしい名称を用いてはならない。

(経過措置)

第三十四条の三 この法律の規定に基づき命令を制定し、又は改廃する場合においては、その命令で、その制定又は改廃に伴い合理的に必要と判断される範囲内において、所要の経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）を定めることができる。

(建築基準法の一部改正)

第二条 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）の一部を次のように改正する。

第二条第十号中「第二条第四項」を「第二条第五項」に改め、同条第十一号中「第二条第五項」を「第二条第六項」に改める。

第五条の二第一項及び第二項中「又は第三条の二」を「から第三条の三まで」に改める。

第六条第二項中「又は第三条の二を」から「第三条の三まで」に改め、同条第三項中「基づく」を「基づいて」を「基づいて」に改め、同条の次に次の一条を加える。

(建築物の建築に関する確認の特例)

第六条の二 次に掲げる建築物の建築(第一号に掲げる建築物にあつては、新築に限る。第七号の二、第十八条第三項及び第六項並びに第九十三条第二項において同じ。)に対する前条の規定の適用については、同条第一項中「法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定」とあるのは「法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定(第二章の規定並びにこれに基づく命令及び条例の規定のうち政令で定める規定を除く。)」と、同条第三項中「法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定」とあるのは「法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定(第一項の政令で定める規定を除く。)」とする。

一 前条第一項第一号から第三号までに掲げる建築物のうち、建築材料及び構造方法が一体として規格化された型式(建設省令で定める基準に該当するものとして建設大臣が指定したものに限る。)の住宅

二 前条第一項第四号に掲げる建築物で建築士の設計に係るもの

2 前項の規定により読み替えて適用される前条第一項に規定する政令においては、建築士の技術水準、建築物の敷地、構造及び用途その他の事情を勘案して、建築物の区分に応じ、建築主事の審査を要しないこととしても建築物の安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる規定を定めるものとする。

第七条第一項中「前条第一項」を「第六条第一項」に改め、同条第二項及び第三項中「前条第一項」を「第六条第一項」に、「基づく」を「基づいて」に改める。

第七条の二 第一項中「消火栓」を「消火栓」に、「前条第三項」を「第七条第三項」に改め、同

条第一号及び第二号中「前条第一項」を「第七条第一項」に改め、同条を第七条の三とし、第七条の次に次の一条を加える。

(建築物に関する検査の特例)

第七条の二 第六条の二 第一項各号に掲げる建築物の建築の工事で、建設省令で定めるところにより建築士である工事監理者によつて設計図書のとおり実施されたことが確認されたものに対する前条の規定の適用については、同条第二項及び第三項中「法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定」とあるのは、「法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定(前条第一項の規定により読み替えて適用される第六条第一項の政令で定める規定を除く。)」とする。第八条に次の一項を加える。

2 第十二条第一項に規定する建築物の所有者又は管理者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、必要に応じ、その建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成し、その他適切な措置を講じなければならない。この場合において、建設大臣は、当該準則又は計画の作成に関し必要な指針を定めることができる。

第十二条第一項中掲げる建築物の下に「その他政令で定める建築物」を加え、「管理者」以下第二項において同様とするを「管理者」次項において同じに、「建築士」を「一級建築士若しくは二級建築士」に改め、同条第二項中「掲げる建築物のその他」を「掲げる建築物その他前項の政令で定める建築物の昇降機以外」に、「建築士」を「一級建築士若しくは二級建築士」に改める。

第十八条第一項中「第七条の二」を「第七条の三」に改め、同条第三項中「基づく」を「基づいて」に改め、「規定」の下に「(第六条の二 第二項各号に掲げる建築物の建築について通知を受けた場合においては、同項の規定により読み替えて適用される第六条第一項の政令で定める規定を除く。次項において同じ。)」を加え、同条第六項

中「基づく」を「基づいて」に改め、「条例の規定の下に」(第七条の二に規定する建築物の建築の工事について通知を受けた場合においては、第六条の二 第二項の規定により読み替えて適用される第六条第一項の政令で定める規定を除く。次項において同じ。))を加える。

第八十五条第二項及び第八十七条の二 第一項中「第七条の二」を「第七条の三」に改める。第八十八条第一項中「高架水槽」を「高架水槽」に、「第七条の二」を「第七条の三」に改め、同条第二項中「第七条の下に」に、「第七条の三」を加える。

第九十三条第一項に次のただし書を加える。
ただし、確認に係る建築物が防火地域及び準防火地域以外の区域内における住宅(長屋、共同住宅その他政令で定める住宅を除く。)である場合においては、この限りでない。

第九十三条第二項中「基づく」を「基づいて」に改め、「条例の規定」の下に「(建築主事が第六条の二 第二項各号に掲げる建築物の建築について確認する場合において同意を求められたときは、同項の規定により読み替えて適用される第六条第一項の政令で定める規定を除く。)」を加え、同条第三項中「建築主事は」の下に「第一項ただし書の場合において第六条第一項の規定による確認申請書を受理したとき又は」を加え、「当該通知」を「当該申請又は通知」に改め、同条第四項中「尿尿浄化槽」を「尿尿浄化槽」に改める。

第九十九条第一項第二号中「第七条の二 第二項」を「第七条の三 第一項」に改める。
附則

(施行期日)
1 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。
(小規模木造建築士の名称使用に関する経過措置)

2 この法律の施行の際現に小規模木造建築士又は

はこれに紛らわしい名称を用いている者については、改正後の建築士法第三十四条の二 第一項の規定は、この法律の施行後六月間は、適用しない。

(懲戒及び監督処分に関する経過措置)
3 この法律の施行の際現に改正前の建築士法第四條の免許を受けている者に対する免許の取消しその他の懲戒処分又は同法第二十三條第一項の登録を受けている者に対する登録の取消しその他の監督処分に関しては、この法律の施行前に生じた事由については、なお従前の例による。

(罰則に関する経過措置)
4 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
(消防法の一部改正)
5 消防法(昭和二十三年法律第八十六号)の一部を次のように改正する。
第七條第一項に次のただし書を加える。

ただし、確認に係る建築物が都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第八條第一項第五号に掲げる防火地域及び準防火地域以外の区域内における住宅(長屋、共同住宅その他政令で定める住宅を除く。)である場合においては、この限りでない。

第七條第二項中「基づく」を「基づいて」に改め、「条例の規定」の下に「(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第六條第三項の規定により建築主事が同法第六條の二 第二項各号に掲げる建築物の建築(同項第一号に掲げる建築物にあつては、新築に限る。))について確認する場合において同意を求められたときは、同項の規定により読み替えて適用される同法第六條第一項の政令で定める規定を除く。)」を加え、「建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)」を「同法」に改める。

(土地家屋調査士法の一部改正)
6 土地家屋調査士法(昭和二十五年法律第二百二十八号)の一部を次のように改正する。

第五條第二項ただし書中「建築士」を「一級建築士若しくは二級建築士」に改める。

7 不動産の鑑定評価に関する法律の一部改正（昭和三十八年法律第百五十二号）の一部を次のように改正する。

第五十五條第三号中「建築士事務所」の下に「（小規模木造建築士事務所を除く。）」を加える。

（建設省設置法の一部改正）

8 建設省設置法（昭和二十三年法律第百十三号）の一部を次のように改正する。

第十條第一項の表中央「建築士審査会」の項中「一級建築士試験」を「建築士法（昭和二十五年法律第百二二号）第二十八條に規定する一級建築士試験」に、「建築士法（昭和二十五年法律第百二二号）」を「同法」に改める。

理由

建築物の設計及び工事監理の適正化を図るため小規模木造建築士資格の創設その他建築士制度の改善整備を行うとともに、建築行政に関する事務の簡素合理化を図るため建築士試験に係る指定試験機関制度の創設並びに特定建築物の確認及び検査に係る対象法令の範囲の限定を行う等の必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。