

衆議院 建設委員會 議 録 第 八 号

昭和六十年三月二十九日(金曜日)

午前十時開議

出席委員

委員長 保岡 興治君

理事 龜井 静香君

理事 櫻井 新君

理事 井上 泉君

理事 小沢 貞孝君

池田 行彦君

金子原二郎君

野中 広務君

村岡 兼造君

清水 勇君

前川 且君

坂井 弘一君

伊藤 英成君

中島 武敏君

出席國務大臣

建設大臣 木部 佳昭君

出席府府委員

建設大臣官房長 豊蔵 一君

建設大臣官房総務審議官 松原 青美君

建設省建設経済局長 高橋 進君

建設省都市局長 梶原 拓君

建設省河川局長 井上 章平君

建設省住宅局長 吉沢 奎介君

委員外の出席者

大蔵大臣官房参事官 松川 隆志君

大蔵省主税局税制第一課長 濱本 英輔君

大蔵省理財財政局有財産第一課長 吉川 共治君

大蔵省理財財政局有財産第二課長 川嶋 烈君

国税庁直税部資産税課長 庄島 修君

林野庁業務部業務第二課長 伊藤 威彦君

自治大臣官房地域政策課長 今泉 浩紀君

消防庁予防救急課長 長谷川寿夫君

会計検査院事務総局第三局建設検査第一課長 中北 邦夫君

住宅金融公庫総裁 河野 正三君

住宅金融公庫理事 猪瀬 節雄君

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) 京須 實君

建設委員会調査室長 井之上俊一君

委員の異動

三月二十九日 辞任 伏木 和雄君

同日 補欠選任 義彦君

同日 辞任 義彦君

同日 補欠選任 伏木 和雄君

同日 義彦君

同日 伏木 和雄君

同日 義彦君

同日 伏木 和雄君

同日 義彦君

同日 伏木 和雄君

同日 義彦君

同日 伏木 和雄君

同日 義彦君

同日 伏木 和雄君

同日 義彦君

同日 伏木 和雄君

同日 義彦君

同日 伏木 和雄君

同日 義彦君

同日 伏木 和雄君

同日 義彦君

同日 伏木 和雄君

同日 義彦君

同日 伏木 和雄君

同日 義彦君

同日 伏木 和雄君

同日 義彦君

同日 伏木 和雄君

同(水谷弘君紹介)(第二四五五号)
同(飯仲義彦君紹介)(第二四五六号)
同(渡部一郎君紹介)(第二四五七号)
同(井上一成君紹介)(第二五〇一号)
同(貝沼次郎君紹介)(第二五〇二号)
同(大久保直彦君紹介)(第二五二二号)
同(養輪幸代君紹介)(第二五二二号)
同(宮崎角治君紹介)(第二五二三号)
同(松本善明君紹介)(第二五三一号)
同(国民生活関連公共事業促進に関する請願(長田武士君紹介)(第二四一九号)
同(戸田菊雄君紹介)(第二四四九号)
同(国民生活関連公共事業拡大に関する請願(有島重武君紹介)(第二四四八号)
同(城地豊司君紹介)(第二五七二号)
は本委員会に付託された。

本日の会議に付した案件
参考人出頭要求に関する件
住宅金融公庫法及び北海道防衛住宅建設等促進法の一部を改正する法律案(内閣提出第三七号)

○保岡委員長 これより会議を開きます。
内閣提出、住宅金融公庫法及び北海道防衛住宅建設等促進法の一部を改正する法律案を議題といたします。
この際、参考人出頭要求に関する件についてお諮りいたします。
本案審査のため、本日、参考人として住宅・都市整備公団理事京須實君及び同理事救仁郷齊君の出席を求め、意見を聴取したいと存じますが、御異議ありませんか。
〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○保岡委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

○保岡委員長 これより質疑に入ります。質疑の申し出がありますので、順次これを許します。上野建一君。

○上野委員 私の方からは、住宅金融公庫法及び北海道防衛住宅建設等促進法の一部を改正する法律案の内容について、またそれに関連する住宅政策についてお伺いしたいと思います。

まず、今度の改正の中で、住宅金融公庫の方で区画整理組合の事実上区画整理の仕事をやっておる民間のデベロッパーにも金を貸せるようになっておりますが、これらの点との関連で、一方ではそういうふうに民間企業に対して事実上大きな不動産業にも金を貸す道を開こうとしておるのにかかわらず、一方では手数料と称してお金を取る、こういう形に今度の法の改正案はなっております。

そこで、金融制度、特に住宅金融公庫の使命というものは、できるだけ安いお金を、できるだけ無利子が一番いいと思うのですけれども、そういうものを広く必要とする庶民、大衆に貸すというのが本来の目的であろうと思いますが、そういう意味では今度の法改正に伴って住宅金融制度そのものに大きな曲がり角といいますか、転換のときが来たような感じがいたします。これは転換が来たことを喜んでいいのじゃなくて、逆に私は方向を誤るものだ、こう思います。財政事情とかいろいろなことを言われますけれども、しかしそういうことが今日初めて出てきたのかといったら、そういうことではありません。戦後幾たびか国家財政の危機はあり、いろいろな問題点はあったわけですから、それを今日の状態の中でこういう転換をしようとするのは大変大きな問題があると思うのです。

そこで、最初に住宅金融公庫の河野総裁に伺いたいのですが、こういう住宅金融制度の変化あるいは転換というものが、そういうことを踏まえた上で今日の住宅金融が、特に住宅事情との関連において今みたいな形にいかにかどうか。総裁は高い立場で、この法案にこだわらなくても結構ですけれども、一体これからの金融制度——実はその前提として私の頭にありますのは、買っても地獄、借りても地獄という言葉がございますけれども、今住宅ローンで大変苦しんでいる人たちが随分います。それで高利貸しに手を出したりいろいろな形で厳しい状況下に置かれていて。そういう中でありまして、なおさら金融公庫の使命というのはいかにかと思つて、そういう立場から総裁からこの際所感をひとつお聞かせを願いたいと思います。

○河野説明員 お答えいたします。

今先生お述べになりましたように、昨今の住宅金融公庫の低利融資の占める役割というものはだんだん大きくなってきております。特に低所得階層、中所得階層の申し込み比率もだんだん年を追って高くなっております。そこで公庫といたしましては、ここ七、八年来続けてまいりました五分五厘という低利の融資を、しかも抽せんなしでどなたも適格者であればお貸し申し上げるという制度をどうしても堅持してまいりたいということを基本方針といたしておる次第でございます。

しかしながら、御承知のように特殊法人といたしまして得られる一番優遇された安い原資を政府からちょうだいいたしているわけでございまして、財政の七分二厘というような原資をちょうだいいたしておりますが、五分五厘でお貸ししようと思つておられますと、逆ざやになりまして、そこを財政で一般会計から補給を受けるという仕組みになっているわけでございまして。住宅金融公庫の立場から申し上げますと、大変残念でございまして、国家財政が窮乏したところからいって、年々十分な補給金をちょうだいすることができないというところも、この数年の現実でございます。

したがって、今回の法律案におきましては、もしもこれが通りますれば住宅金融公庫といたしましては当面特別損失金の計上ということである。この足りない補給金部分を処理いたしますけれども、将来一定期間にわたりますて政府、国会の御意思といたしまして交付金という形で穴を埋めていただくという約束ができるわけでございまして、将来にわたりますては一抹の明るさをこの法案が通ればようやく取り戻すことができるわけでございます。

さて、お尋ねの手数料の問題でございますが、先生のおっしゃるとおり、最近の公庫融資を受ける方々の平均像は三十九歳、家族数四・三人というふうなところで年収四百三十万ぐらいの方というのが平均像でございます。いわばベビーブーム期の人たちでございます。子供も抱え、成長期であり、学費も要する住宅ローン大変だというふうな方々でございます。おっしゃるとおり、この方々に対しては従来の方針を堅持するとともになるべく負担をかけないようにするというのが住宅金融公庫としては基本的な態度でございます。しかし、この際五分五厘の低利融資を無抽せんで行うという体制を堅持させていただきますことができるならば、恐縮でございますが多少の負担を国民におかけすることもやむを得ないというふうな判断に立ち至ったのでございます。

なお、念のために申し上げますと、この手数料は、言うまでもなく貸付審査あるいは住宅建物の物件の審査に要しました経費の範囲内でその役務の対価としてちょうだいするわけでございまして、いわば第二臨調等が言うております受益者負担の範囲内にとどまることは言うまでもないわけでございます。重ねて申し上げますが、国民の方々は大変心苦しいと申しますが、恐縮に存しておりますが、まあまあこの程度の負担はやむを得ないというのが私の判断でございます。今後とも五分五厘、無抽せん体制の堅持には努力を怠りません所存でございます。

○上野委員 総裁ですから、こういうことはない

方がいいと率直に言ってもらいたかつたわけですが、けれども、やむを得ない、こういう立場のようでありまして。

そこで、住宅金融公庫法の第一条には「国民大衆が健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設及び購入に必要な資金で、銀行その他一般の金融機関が融通することを困難とするものを融通することを目的とする」という明確にこの金融公庫法の目的をあらわしております。この第一条の精神から言つて、低利の五分五厘とかそれから無抽せんとかそういうことは当然のことだと私は思うのです。ところが一方で、それにもかかわらず土地区画整理事業に対しては、今度は直接じゃなく、造成業者にまで金を貸すということになつていくのですが、これは第一条のこの目的に反するのでは思うのですが、この点はどうかでしょうか。

○高橋(進)政府委員 先生御指摘のように、今回の法改正によりまして組合施行の土地区画整理事業に係る場合の受託造成者に対しては直接住宅金融公庫から貸し付けを行うことができるようになりました。この趣旨は、基本的に近年の土地所有者の土地保有志向の高まりに起因します宅地開発のための素地取得が困難になつてきているという中で、土地所有者が参加した宅地開発事業であり、組合施行の土地区画整理事業、これを促進することが極めて重要でございますが、ところが、実質的に当該土地区画整理事業を遂行する役割を民間の宅地開発事業者が担っている場合があるわけでございます。こういうたものに対して直接貸し付けることがそういう場合の土地区画整理事業の推進に資するということで、こういう制度を設けたわけでございまして。

それが公庫法の一つの目的に反しないかという御指摘でございますけれども、一般に民間の宅地開発造成事業に對しては、今までの公庫の制度のもとでそういう宅地開発事業者に対しては直接融資の道も開かれておりました。それが結果として良好な宅地供給、さらに住宅地供給につながるという意味で、公庫法一条の目的に反するもの

ではないというふうに考えております。

○上野委員 今までは役員に貸しておつたこともそれは知つております。しかし、問題は、今度は実際にそれを代理してやる業者です、それに金を貸すということになれば、これはもう直接宅地をつくるということよりも商売をする方になるわけじゃないですか。商売をしてる者に金を貸すということになる。そうすると、これは直接自分の住宅を建てるかあるいは宅地を造成するとかという区画整理では、でか上がるのは住宅だけじゃないで、ビルが建つたり商業用の地域にできたり、いろいろやっていますよね。ですから、そういう意味じゃ住宅じゃないんですね。そういうのは法律に書いてない。そういうことはどうなんですか。

○高橋(進)政府委員 一つ、この受託事業者も土地区画整理組合の組合員の一人であるという意味で通常の民間の事業とは違う面がございますけれども、先ほども基本的には申し上げましたように、そのことによって良好な宅地供給に資するという結果になるものでございますから、その趣旨に外れないと思つて。

で、今の土地区画整理事業で住宅以外にもいつてしまふのではないかとということでございますが、この点につきましては省令でもって住宅建設を行う者について、こういうふうにしたいと思つております。

○上野委員 したいと言つて、それは何を根拠にそういうふうになるのですか。行政指導ですか。事実上はそうじゃないでしょう。区画整理を終わつたところをちょっと見ればわかることですよ。

○高橋(進)政府委員 この住宅金融公庫法に基づく施行規則でそのようなことを要件として定める予定にしております。

○上野委員 そうすると、区画整理でやつたところには住宅以外につくらせない、良好な住宅地、宅地をつくらせる、その上に住宅が建つ、こういう

○高橋（進）政府委員　ちよっと言葉足らずだったかも知れませんが、土地区画整理事業そのものが住宅地の造成事業であるわけでございますけれども、その対象となる受託事業者の要件としては住宅建設事業者であるということをご省令で定めようと考えておりますので、そういった点は担保されていると思います。

○上野委員　ちよつとおかしいでしょう。住宅をつくるという建前になっている業者ならいいということですか。僕の聞いているのはそんなことでなくて、その受託をされた業者が、例えば大きな不動産がやるわけですよ、実際問題、やっているわけです。それにどんな規制が加えられますか。しかもこの公庫法には、他の金融機関から借りられない人を対象に、と書いてあるのですよ。ところが、他の金融機関から借りられる、あるいは借りられるどころじゃない、大きな企業になれば関連銀行を持っているのですよ。そういう中でやっているのに、他の金融機関から金が借りられないから貸すんだということになっているのに、どうしてそういうところにわざわざ金を貸すのですか。これは法律違反だよ。

○高橋(進)政府委員 重復した答弁になって恐縮でございますが、民間事業者に対しても公庫で住宅金融公庫からの融資の道が従来ともあるわけでございまして、今回も優良な宅地開発の一環である土地区画整理事業をしやすくするという観点からのものでございまして、そういう意味で、公庫の目的の範囲にあると思います。

○上野委員　もう既に今までだつていいかげんな区画整理組合はいっぱいあるのですよ。もう金が余つていて困るから、しかし分配するわけにいかぬから海外旅行に行つてみたりいろいろなことになつてゐるし、区画整理でやったところが必ずしも値段が安くはなつてない。それはもう現実が云つてゐるでしょう。そういうことの中で、あえて今度はさらに民間のデベロッパーにまで金を貸す道を開くということは一体どういふことなのか。

これは後で大臣が来たらお伺いしますが、法律上のこの第一条とちよつと違うでしょう。その点は第何条でやるのですか。

○河野説明員 建設省の局長からの答弁のとおりだと思いますが、実際実務を担当いたします公庫の立場で……（上野委員 あなたは決まってから貸す方だからいいのです」と呼ぶ）しかし、この貸し付けにつきましては道を開いていただくように主務省の方にお願いをした経緯もございますので、御説明をさせていただきます。

これは公庫法の十七条によりまして、土地区画整理組合が組合意思として適當な手續を経て委託をいたしました相手方の造成事業を行う者に対しまして、しかもその資金は土地の造成に必要な資金というふうに限定いたしました貸し付けをさせられていただきたい、その道を開いていただきたいということをお願いを申し上げた次第でございます。したがいまして、第一条の目的の範囲内にこれははまるものと私どもは主務省に対してお願いをいたしました。

○上野委員　金融公庫の総裁、親切に答えてもらつてありがたいのですけれども、ただ、あなたのほうはこの法律ができてから貸す方であつて、このの建設省にや問題は、実はこの法律を提案している建設省にやはり責任を持つてもらわなければ困るので。

そこで、今の答弁ではちょっと納得がいきませうから、これは大臣が来てから質問するしかないないので、大臣来るまで待つてましよう。委員長、大臣来るまで待つてます。

○保岡委員長　速記をとめてください。

○保岡委員長 速記を起として。
この際、暫時休憩いたします。

午前十時三十分休憩

午前十時三十八分開議

○保岡委員長 休憩前に引き続き会議を開きます。

高橋局長。
○高橋(進)政府委員 先ほどの上野委員の御質問に対して重ねてお答え申し上げます。

若干、舌足らずの点があったことをおわびしたいと思いますが、まず一つの御指摘は、土地区画整理事業をやって、それが住宅宅地以外のものについても融資が行われることになるのではないかと、いうことが一つございました。それにつきましても法律の十七条四項の中で、その「住宅の用に供する土地の造成に必要な資金の貸付け」という規定がございまして、今回新しく設けられる貸し付けもその規定の対象になりますものですから、住宅宅地以外の、企業の事業とか、ビルとかといったようなものに対しては、直接、貸し付けの対象になりません。

をれて、そういう民間の事業者に貸し付けをすることが公庫法第一条の目的との関係でどうかというところでございますが、こういった民間の受託事業者に対する貸し付けを行うことによって、そのような土地區画整理事業による住宅宅地について比較的低利で長期の融資を行うことによりまして、結果としてそれが最終の宅地購入者あるいは住宅を建てる人にも安く提供できることによりまして、この第一条に言う「國民大衆が健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設及び購入に必要な資金」、この基本的な目的に適合するものと考えられるものであります。

○上野委員 そういふ答弁ではちよつとこの法律との關係では無理だらうと思うのです、その解釈は。例えば建設參考資料第二三四号というのがありますね、これの三ページをごらんになってください。この「注」のところに、「近年民間宅地開發事業者が組合との契約により保留地の取得を条件として土地區画整理組合の運営に関する事務及び造成工事の施行を一括して代行するいわゆる業務代行方式が行われているが、事業を円滑に遂行して宅地供給の促進を図るためには、その一層の推進が必要な状況となっている。」こう書いてあるのですね。そのためにこの法律を変えて、そして

金を貸すんだ、こういうことなんです。ここでわかるように、あなたの方も認めているように、太体デペロッパは保留地を、でき上がつたら買うことになっているんですよ。そして、そのことによって自分の費用を、いわゆる委託されたことを遂行することになっている、それは最終的には清算するでしょうけれども。

ることになっているでしょう。売ってもいいことになっていきますね。そして、その保留地が高くほかに人に渡るわけです。売られるわけです。それで不動産業者は商売になっているわけです。そして、それが一面では宅地を高騰させている原因でもあるのです。これは私は簡単に言っておるわけじゃなくて、実際見たら聞いたり、いろんな経過を知っているから申し上げているのです。この東京近郊のところで区画整理が行われればどういう形になるかということをお知らせしているわけじゃないのです。区画整理でやったところが決して安いなんてものじゃないのです。そんな簡単なものじゃないのです。しかも、特にこの民間デベロッパーが手に入れた保留地ほど高くなる。区画整理組合が直接売る場合はまだ安い。

者になぜ金を貸さなきゃならぬのか。金融公庫法はちゃんとそれを目的の中ではつきりさせているわけですね。そういう民間デベロッパーはほかの金融機関から金を借りられるのですよ。「銀行その他の一般の金融機関が融通することを困難とするものを融通することを目的とする。」と書いてあるのです。区画整理を委託されて仕事をやるぐらいの業者がほかから金を借りられないということはないでしょう。そういうふうにちゃんと明確に金融公庫法の目的の中に規定しているんですよ。そして、あなたの言う十七条一項四号でもちゃんと「住宅を必要とする者に対し住宅を建設して譲渡する事業又は住宅を建設してその住宅及びこれに付随する土地若しくは借地権を譲渡する事業を行う者」、この中にも規定しているんですよ。

ところが、実際はそうなっていないよ。だって民間のデベロッパーに土地を渡してしまつて、それをどう処分されようと規制することはできないでしょう。その業者になぜ金を貸さなければならぬのですか。これは明らかに金融公庫法に反しています。どういふふうにかこれを処理されるのです。

○高橋進政府委員 その点につきましては、最初に申し上げましたように、一般の土地区画整理組合に対する場合も住宅の用に供する土地の造成という条件はかかるわけでございます。組合に貸す場合も同様なわけでございまして、実態としてそういう受託事業者が実質的に中心になってやるという場合が多いものですから、今までの土地区画整理組合に貸すのと実質的には同様な措置というふうな考へておりました。特に民間事業者であるがゆゑにということではなくて、結果として住宅の用に供する土地区画整理事業が推進されるということが国民に対しての低廉な供給に資するというふうな考へておりました。

○上野委員 大臣、僕は区画整理組合に金を貸すのも条件によつては無理だと思つております。無理というか、この法の建前からいくとちよつと無理があつたのだと思つております。今までやつていたからそれをさらに広げて、今度は民間のデベロッパーにまで金を貸さうというわけですよ。一方で手教科料を四万円取らなければならぬような金融公庫の現状なのに、どうしてそういう民間デベロッパーにまで金を貸さなければならぬのですか。しかも、安い土地が提供できるなんと言つけれども、土地区画整理組合でやつた土地は安くなんか提供されていませんよ、場所によつては入札して競争までやらせているのですから。

ですから、言っている答弁がおかしいじゃないですか。安い土地を提供しているからと言つていけるけれども、安くはない。それは比較の問題ですから、ずっと高いところから見れば安いかもしれないけれども、そうならないでいいですよ。しかもこの第一条の精神にも反している。そ

れで、とにかく一般の人たちからは四万円の手教科料まで取らなければならぬと言つておきながら、片一方では民間のデベロッパーにまで金を貸す、これは大きな矛盾ですよ。矛盾というよりもおかしいじゃないですか。民間のデベロッパーに金を貸すために手数料を取るのですか。民間のデベロッパーに貸すために一般から手数料を取るとしか見られないですね。大臣、ちよつと答弁してください。

○吉沢政府委員 ただいま一般から手数料を取りながら区画整理組合の代行者であるデベロッパーにまで金を貸すのかというお話でございますが、デベロッパーについての金利は七・二%ということとで、補給金も入っていないということでございます。そのことと手数料のこととは直接的な関係はないのであらうというふうな考へております。

○高橋進政府委員 重複した答弁で恐縮でございますけれども、土地区画整理事業を促進するということが優良な住宅地の供給に資するということ、基本的な制度の枠組みがございまして、そのために住宅金融公庫からそれなりの長期低利の融資を貸しておるところでございます。今回受託事業者に対して直接貸す道を定めたというものは、当該受託事業者を資するということではなくて、その土地区画整理事業の促進の一環、そういう趣旨のもとで行われたものでございまして、特段従来の公庫法の枠組みあるいは目的の中でのものを逸脱しているものではないというふうな考へて、御提案されているものでございます。

○上野委員 あなたにそういうことを聞いてないのよ。やはり法律をもつて皆すべて行われているわけですよ。今区画整理を委託されている民間企業が、それが金を借りなければやれないほど困っているの、促進できないの、そんなあなたの言うような形です。それが一つ。民間デベロッパーは金借りなくてもいいばい持っていますよ。しかも、今までは区画整理に貸すときには組合に貸すわけじゃないでしよう、組合員に貸しているのですよ。

事実上役員になつて組合員に貸している。だから、これはかなりの量で実際に自分で土地を持つてゐる。ところが、デベロッパーがやる場合にはちよつと土地を持つていけばこれは組合員だということになるのですよ。

ですからそのところを考えると、これは何てことない、民間のデベロッパーのために法律を変えるようなものじゃないですか。これは何も促進になりませんよ。

○高橋進政府委員 今先生がおっしゃいました点がこの実質的な改正点でもあるのですが、組合に直接融資するわけですが、その際組合にまだ担保力がないのですから組合の役員資産等を担保にして融資せざるを得ないという点がありまして、そういう意味で組合に直接融資することがなかなかしにくいという面が一つ実態にあるわけでございます。それが、受託事業者に直接貸す道が開けますとその点はやりやすくなるという点が実態的な理由として一つあるわけでございます。

今先生のおっしゃつた民間の受託事業者が民間資金が借りられないかといへば、それはそうではないと思つております。借りられると思つております。そこで、公庫の本来の趣旨にも関連するわけでございますが、民間から資金を借りるよりも比較的長期の、しかも安い利子での資金供給を受けることによつて区画整理事業の促進を図る、こういうことでございます。

○上野委員 よくわからないなあ。大臣に答えてもらいます。
○木部國務大臣 私途中から今意見を伺つたわけでございますが、私も不勉強な点があるかもしれないが、いづれにいたしましても、ある意味では今の融資制度というものは民活の思想にも多少運動している、関連がある、実はそういうふうには私は考へるわけです。そういう意味で、もちろん区画整理という立派な計画をみんなの責任において果たしていこうということでございますから、信用の度合いというものはある意味では業者より

もある面もあるかもしれません。しかし、比較的安い金利やその他融資を受けられるという制度があれしければ、やはり私は組合全体としての土地を——いづれにいたしましても、下げるなんという効果は、安定的なそういう意味の事業の達成のために貢献できる道ではないか、そういうふうな考へております。

○上野委員 与えられた時間が余りありませんから、いづれにせよこの問題は、私のこの質問に対しては極めて不十分な答弁しかなく、これは委員会ではこれからさらに他の議員からも追及があると思つたので……。

私の方からもう一つだけこの点について伺ひしておきたいのは、今幾つかの答弁の中ではつきりしたのは、まず区画整理事業を促進するためにやるのだということが一点と、それから比較的低廉な土地をつくるためにやるのだ、こういうお話であります。しかし、実際に他の金融機関から融資を受けるのに困難なところにあるというこの第一条の目的のところに対しては答弁が全然ない。しかも、今の答弁は逆に、そういうところはほかの金融機関からも金を借りることができるといふ、こう言つておる。そうすると、第一条とは明らかに矛盾をするわけで、そしてこの第十七条の四項についても、これは直接宅地をつくる人たちが、提供する人、というのは持つてゐる人がこは主眼になつておるのだと思つてゐる。ですから、やはりあくまでも区画整理組合ないしその土地所有者を対象にした法律なんですね。それだから、今までも区画整理組合というものは金を貸さなかつた。組合員である個人に対して貸してやつたわけですね。組合員である個人でしよう。組合員は組合員だけれども、それは組合として借りてないでしようよ。個人が責任を持つことになつてゐるでしよう、担保で。十七条もそうなんじゃない。そうすると、もしこういうやり方で法律をどんどん拡大解釈をしていってほかのところに金を貸すということになったら、これは切りがないでしよう。民間のデベロッパーにまで金を貸すという

ようなことを金融公庫がやり出したら、これは金融公庫法の名前を変えて住宅金融民間デベロップメント公庫が何かしなければだめです。法律を変えなければだめだ。題名から変えなければいけません。だから、その点では明らかにこの趣旨とは反している、目的と反していることだと思ひます。

ですから、大臣、やはりこの点の検討をひとつやってみてほしいのです。これはもうきょうはすくは間に合わないでしょうけれども、この第一の目的、それからこの法律ができた趣旨、そういうものとの関連で、宅造業者にまでこの法律で金を貸すということが妥当なのかどうか、これはやはり議論の残るところであり、今後問題にしていきたいです。その点で大臣にもう一度伺いたいのです。

○木部国務大臣 私は実は区画整理事業の問題について、指定は受けてもそのまま放置されておるというのはいくらもさんあるようでありまして、これを総点検して、そして古いものは時代にそぐわない点もあるでしょうから、これは指定を取り消す、そういうようなことにした方がいい、そして集中的にもっと皆さん方もまとまって区画整理事業を推進するというような、そういう地域にもっと集中投資して本来の使命達成のために大いに効果を上げてもらう、こういうことをこの前も局長にたしか指示した覚えがございます。そういう意味で、今上野委員がおっしゃったような趣旨とは違ひまして、全国で実際に指定を受けているのはせいぜい二百くらいですから、これは限られた地域になっております、せつかくの御提案でございしますが、私もこれを改める、修正するというような考え方は持っておりません。

○上野委員 ほかの質問の約束もありますので、次に移らせてもらいますが、この問題は私も納得がいきません。したがって、これから引き続いて問題にしていきたい、こう申し上げておきます。

す。

今度の法律との関連で、住宅問題は今日では大変憂慮すべき状態にあります。住宅産業も含めてなんですけれども、これは活性化しませんとやはり日本の景気もよくなりません、そういうこともつながっています。したがって、むしろ金融制度をもっと拡大し緩めていく、利子を安くするというのが本来の建前でないかぬと思うのです。したがって、そういう観点でぜひこれからのいろいろと対策を立ててほしいのです。

これとの関連で、住宅・都市整備公団の京須理事にお伺いいたします。

公団住宅についてもいろいろ問題があります。今公団住宅を建てたが入らないで困っている、なかなか入る人がいないというところがあるのか、それをお伺いしたいのです。

二つ目は、公団住宅の値上げというようにことをまた考えているのかどうか。今まで大体五年に一度ぐらい値上げしてきたと聞いておりますが、そろそろ二年から三年目に入ろうとしているが、二、三年後には家賃の値上げなんことを考えているのかどうか、そういうことはやるべきじゃないかと思うけれども、そこら辺の事情をどう考えておるか、お伺いしたい。

それから、この前の値上げの際に、建設委員会において要望事項がいろいろ出されております。その要望事項で解決した点もあるようですけれども、特に家賃改定のルールなどについての問題点、低所得者に対する保護の問題、これらの要望が出されておりますが、これらにはその後のような対処をされているか、お伺いいたします。

○京須参考人 最初の御質問は、公団住宅建設でございまして、これにつきましましては、五十八年度末現在で申し上げますと、全体で未入居が八千三百戸でございました。ただ、大部分は分譲でございまして、賃貸住宅につきましましてはほとんどございせん。

それから今後の家賃の一斉改定についてどう考

えるかというお話でございしますが、これにつきましては、私どもは賃貸住宅の家賃につきましましては、定期的な見直しを行ひまして、適正な額に是正していくことが必要であると考へております。これにつきましましては、建設大臣の諮問機関でございまして住宅地審議会におきましても再三にわたってそのような指摘がなされております。したがって、今後の家賃改定の時期につきましましては、まだ決まっております。これは建設大臣の御承認をいただくわけでございしますが、時期は決まっておりますが、公団といたしましては、このように御指摘を踏まえまして、今後とも定期的な見直しを行ひまして、家賃の適正化に努めてまいりたい、このように考へておる次第でござい

す。

それから次に、前回の家賃一斉改定の御審議の際の衆参両院の建設委員長の御要望がございしましたが、このうち特にルールの問題についてお答え申し上げます。

ルールにつきましましては、私ども今後の家賃の改定に際しましては、基本問題懇談会の家賃部会の場合におきまして、各界各層の方々の御意見を伺いながら検討すべきものと考えております。

特に先般、建設大臣のごあつせんによりまして、全国公団住宅自治会協議会との和解の話も決まりまして、昨日から本日にかけて全国一斉に和解の手續がとられておると思ひますが、その結果、いわゆる自治協の代表の方も居住者の一員といたしましてこの基本問題懇談会の家賃部会に入り願ひまして、一緒に懇談し御意見を伺う、こうなっておりますわけでございします。これによりまして私どもは改定が公正かつ円滑に行われるように配慮したい、このように考へております。

以上、簡単でございしますが、お答え申し上げます。

○上野委員 時間の関係でなお突っ込んだ質問はできませんが、要は、全会一致で決めたこの国会の要望を余すところなく実現するように最善の努力を一層やっていたきたい、この点を要望しておきたいと思ひます。

次に、公営住宅ですね。県営住宅、市営住宅が最近どちらかというと減っている。特に都市近郊の中小の市ではなかなか建設できないような状態にあります。これは千葉県の例なんですから、実は調整区域内に市営住宅が建てられない。ところが法律によると、県営住宅は建てられない。というところのようですね。市営住宅は建てられない。二十九条との関連で考えますと、調整区域外であっても市営住宅の場合には建てるのは可能だといふふうに理解できるのですが、実際は、これを県の段階でとめておるのか建設省がやらしてないのかわかりませんが、市営住宅を建てさせていない。これは一体どういふことなのか、どう理解すればいいのか。

これはやはり市営住宅なら建てさせる必要があるだろうと思ひます。現実には古い市営住宅のところは、増設しようと思ひますと調整区域になつてしまつて建てられない、こういう現状であります。だから改築もできない。狭いので改築の許可も出ないのじゃないかと言われている場所もある、こういう状態ですけれども、この市営住宅の建設ができるように何とかならぬのかどうか、そこところの御答弁をいただきます。

○高橋(進)政府委員 先生御指摘のように、県営住宅につきましましては、都市計画法上の開発許可の適用が外されておりますので、許可は要らないことになつております。市営住宅につきましましては、そういうことがございせん。市町村が行う開発等につきましましては原則として許可が必要とされておりました、その限りにおきまして市営住宅についても同様でございします。

都市計画法上、市街化調整区域について開発行為が許可を受けられる場合というのは、一定規模以上の計画的な開発行為と、一定の要件に該当する場合に限って許可できることとなっております。そういう意味では、原則的には、その要件に該当する場合に許可される。

具体的には、例えば、従来は調整区域において、原則として二十ヘクタール以上の大規模開発について許可ができることになっておりましたが、一昨年から、都道府県の規則で定めれば、五ヘクタールの規模があればできるというふうなふうに変わつてきてはおります。そういう要件に該当すれば許可ができる、こういう原則論がございます。そういう意味でいいますと、五ヘクタールまでの市営住宅があるかどうかとなりますと、なかなかそういった規模もございませんでしようので、許可がなされにくいという実態があるかと思ひます。

ただ、県営住宅につきましても、適用除外ではあるけれども、実際の都道府県の運用では、全部を承知しておるわけではございませんが、県営住宅もやはりそういった線引きの趣旨に即して調整区域では建てないという方針を立てているところが多いようにございます。

そういう実態はございますが、いずれにしましても、今先生のおっしゃった点につきましては、個別の問題として許可できるものであるならばそういう方向でやるのが適切だと思ひますので、具体的問題については勉強してみたいと思ひます。

○上野委員 そういうことであれば、ぜひ指導を具体的にやってもいいのです。低い所得の人たちが頼りにするのは、何と云つた市営住宅であり県営住宅ですから、それをなぞ調整区域に建てないのか。もちろん、その条件を全部無視して何でもいというわけにはいきませんが、一定の条件が整つたら、これはやはり建てさせるべきだと思ひます。どうも、建設省の従来の指導みたいなものもやはりあるのだらうと思ひます。ですから、県の態度というものはかたくなと

ころが随分あるようですから、ひとつ建設省でそこら辺をほぐしてもらつて、ぜひ建てられる方向で指導していただきたい。この地域では実問題として調整区域内でなくとも市営住宅は建てられませんか。したがつて、その点をぜひお願いをしておきたいと思ひます。

そこで、最後になりますが、住宅政策で今第四期の住宅建設五カ年計画が進められておるわけですが、これについては、五十五年までの第三期住宅建設五カ年計画において設定された居住水準目標比率に、昭和六十年までにすべての世帯が最低居住水準を実現して、半数の世帯が平均居住水準を確保できるようにすることにしている。これが建設省の方針だつたようですが、一体この辺の目標というのはどうなつていますか。

○吉沢政府委員 先生おっしゃいますように、第四期住宅建設五カ年計画におきまして、最低居住水準、平均居住水準、二つございしますが、最低居住水準についてはすべての家庭がこれを充足するように、平均居住水準については半分の住宅がこれをカバーするようにという目標のもとに実施してまいりました。現在の情勢を見てまいりますと、最低居住水準の方は、残念ながら五十八年度の調査におきましてまだ約四百万戸ほど最低居住水準を満たしていないものがある。これは一・四%ですが、ぐらゐに該当するわけではございません。ただ、平均居住水準の方は、満たしていないものが約五二%程度でございます。五十八年度から考えれば残期間がまだ二カ年ございまして、この間で五〇%という目標には到達するのではな

いかというふうに考えております。

○上野委員 自分たちの立てた計画ですから、これだけは満たすのが当然です。それがなければ役所に対する信頼感も薄らいでくるだらうと思ひますので、そこそこはぜひ実現をさせていただきたいと思ひます。

そこで、最初の問題にもう一度返りますが、例の四万円の手数料ですね、これはやはりちょっと幾ら何でも高過ぎるのじゃないですか。最初から

四万円取るというのは、やはり手数料としては高

いだらうと思ひます。出す方の身になつても考えなければならぬ。一方では貸す方を十万円ふやしてあります。十万円ふやしてそのうちから四万円取つてしまふのですから、六万円しかふやしてないことになつてしまふでしょう。それは利子をつけて返してもらふやつですから、やり方がちよつとおかしいのです。片方では少し多く貸しますよと。ちよつど高利貸しが金を貸すときに貸す額の中から引いて貸すじゃないですか、十万円ふやしてそのうち四万円取つてしまふというので

すから、これは少し高利貸しに似てきているんじゃないでしょうか。

しかも、手数料といつても、私はどう考えても、そんなに手数料はかかりませんよ。あの書類つくる方がかえつてかかるです。大変ですよ、あれを出すのにいろいろ手続に行つたり。職場を休んで行かなければならぬ人もいます。それは借りる方ですから一生懸命やるのですけれども、そういうことなどからいつても、まず手数料自体がけしからぬと思ひけれども、また額も高い、こう言わざるを得ない。

ですから、こういうことをやり方をやめて、ちゃんと今までどおり……家を建てる、これは一人の人生にそうたびたびやれることじゃなくて、うまくやれて一回ですよ。それからまで手数料を取るといふのは、やはり福祉政策としてもおかしいし、住宅政策そのものがこれを機会に曲がつてきているのじゃないだらうか、悪い方に曲がつつあるのじゃないかと思ひますが、大臣、この点はどうお考えでしょうか。

○木部国務大臣 五・五%の貸付金利もおかげで確保できましたし、それから無抽せん貸し付けも四十九万戸というふうなことで確保できたわけ

で、したがつて私は、政策の根幹は維持することができた、そういうふうに思つておるわけです。御承知のとおりこのように厳しい財政事情その他を考へてみまして、今申し上げますように、おかげで根幹は維持できた、私はそういう認識の上に

立つておるわけです。

そういう意味でこの四万円の応分の負担を願う、今高利貸しというふうな御意見もありましたが、私もそれはそういうことではございませんので、さまざまな工夫を凝らして、そして一般の皆さん、貸し付けを受ける方々にそれだけの御協力をひとつ賜らう、こういうふうなことでございます。

いやしくも制度というものはそのまま終わるわけでもございせんから、おっしゃるとおり住宅を一軒持つということは人生にとつて何回もありませんし、また住宅政策全般を考へてみてもそうでありまして、やはり私は、第一に住宅を確保するという目的は、でき得ればやはりみんな個人個人が小さくてもいいから一軒家を持てるのだという夢がなければいかぬと思ひます。しか

しいろいろ国民のニーズその他についても変化があるわけですから、住宅整備公団なんか建てる場合でもそのときどきのいろいろなニーズによつて多少の変化はありますけれども、基本的な根幹というものはやはり揺るがしてはいかぬ、私どもはそういう考え方でございまして、どうぞそういう意味で御協力をいただきたいと思ひます。

○上野委員 終わります。

○保岡委員長 山中末治君。

○山中(末)委員 私は、ただいま議題となつております住宅金融公庫法及び北海道防衛住宅建設等促進法の一部を改正する法律案につきまして質問を申し上げたいと思ひます。

まず、先ほど我が党の委員から質問があつたことに関連をいたすわけでありますが、私が聞いております金利と先ほどおっしゃつた金利とが多少違ひますので、今政府の方から借りておられる金利、これは今幾らになつていますか。

それから、その政府から借り入れられる資金、これはどの資金か、あわせてひとつ説明いただきたいと思ひます。

○吉沢政府委員 お答えいたします。

借り入れる資金は、財政投融资に政府から借り

入れるものは限られております。

それで、金利につきましては、先ほど河野総裁思
い違いされたかちよつと言ひ間違ひされたか、七
・二とおつしやいましたけれども、現在七・一
でございます。

○山中(末)委員 七・一なら私の調査したのと同
じですから、わかりました。もちろん、この資金
は今局長がおつしやったように財投資金以外には
ないということですので、わかりました。

そこでお聞きしたいのですが、今の市中金利、
先ほどの委員の質問にありましたように、今そ
ういう宅造の業者等が借り入れる場合に一般の市中
金利は幾らくらいになっておりますか。

○吉沢政府委員 民間の金利、いろいろあるう
かと思ひます。最優遇金利で七・四くらいじゃな
いというふうに理解しております。

○山中(末)委員 わかりました。

それで、私は同じような質問をしようとしてい
たのですが、省略をしまして、先ほど御答弁にな
つていました中で、民間のデベロッパ等が組合
員の資格を持ちながら区画整理事業の造成をや
つていくという場合、その金利は七・二%である
ということ、それから補給金をこの場合は出さな
い、いわゆる七・二%だけだということにお答え
になったように私はメモしてあるのですが、それ
で間違ひございませんか。

○吉沢政府委員 借入金金利が七・一で、お貸しす
るのが七・二でございますので、補給金は当然こ
ざいませぬ。

○山中(末)委員 そこで、ちよつと問題を申し
上げたいのですが、この財投の資金というのは、
もう御承知のようにいわゆる国民年金とかそうい
うものの積立金、これを財投の方に回している
という要素が非常に大きい、このように私は承知を
しているわけですが、国民年金で四十兆から
四十五兆くらいの積立金がある、これは今局長
おつしやったように七・一%で貸し出しされてい
るわけですね。これは建設省と直接関係のない話
なんですけれども、七・一%で貸し出しをされて

いる。そして今おつしやったように市中では、ま
あいろいろありますけれども、日本でのいわゆる
プライムレートと言われるような長期の優遇貸し
付けの金利は大体七・四くらいじゃないか。それ
以下で借りる業者もありますし、それ以上高く借
りなければならぬ業者もありますけれども、平
均が七・四だということですね。それで、七・二
で貸し出して、そして財投の方へ七・一%で返して
いくわけですね。その間に〇・一%の利益といひ
ますか、金利が残ってくる。

この場合に、先ほど議論もありましたけれど
も、財源の方に考えを持っていきますと、補給金
を出さない、もうそのものずばりだということ
でよくわかったわけですが、市中金利が平均で七・
四ならこのデベロッパ等に貸し出す金利は七・
三くらいにしてもいいんじゃないか、そういうふ
うに思ひます。というの、これは先ほど言
いましたように、建設省の責任についての話じゃ
ないのですけれども、この財投資金が七・一で貸
し出されているものから、今度はまた年金等の
協議の中で、掛金の改定の問題とか財源がない
で何とかしなければならぬという問題が非常に大
きく全国民に及ぶような形で法案が出されていま
すね。これで年間七・二%の貸し出しがもう〇・
一%貸し出しの金利を確保することができれば、
長い目で見ていきますと相当大きな影響が全国民
を対象としたところの年金関係に出てくるのでは
ないかというふうに思ひますので、そういうこと
も含めて市中金利が七・四くらいなら七・三くら
いにして上げて、かつ補給金はなくても、代行者であ
るところの民間宅造業者はそれでやっていくの
じゃないか、このように思ひますが、ひとつ御見
解をお聞かせいただきたいと思ひます。

○吉沢政府委員 お答えいたします。
いろいろ金利ございしますが、ただ先ほど来議論
になっております土地区画整理組合の代行の問
題、あるいはその民デベに対して土地造成資
金をお貸ししているわけでございますが、民デベ
に一般にお貸ししているのは七・三五ございま

す。それで、この土地区画整理組合にお貸しする
のが七・二ということでございます。この代行
者というのは土地区画整理組合にかつてやるの
だということ、それから適用になるという考え
方でございます。これを七・三に上げたという
御意見でございますけれども、土地区画整理組合
とそれとを比べるとやはり七・二、幾らか優遇を
図るということではあるわけでございます。
この金利の問題については、折に触れいろいろ
考え、見直し等を行つておるわけでございます
ので、今後いろいろな角度で検討してまいりたい
というふうに考えております。

〔委員長退席、北口委員長代理着席〕

○山中(末)委員 ここで最終的に結論の出る問題
でもありませんが、財投資金についてはそういう
大きな関連が随所に出てまいりますので、ひとつ
これ、今後金利等をお考えになる際には十分胸
に入れていただいて御検討賜りたい。また別の機
会にこの種の問題については申し上げていき
たい、このように考えております。

次に、災害復興住宅の購入資金貸し付けの新設
の項であります。これは従来は建設、補修等
でございしたけれども、新たに新築または中古住
宅の購入費等もこの資金の貸し付けで認められ
るようになった、枠が広がってきた。これはそれな
りに理解はできるわけですが、そこで条件
でございます。

この条件というのは、例えば災害復興住宅です
から災害救助法の適用等の地域内に限られるとい
うことが前提としてあります。私どもの経験で
は、いろいろな災害がございすけれども、災害
救助法の適用は区域が一市町村ごとに限られるわ
けですね。そうすると、市町村をまたがって同じ
種類の災害がございまして、一つの市町村だけで
は災害救助法の適用区域にならない。しかし、隣
接している同じエリアといひますかその中にた
まに隣接している市町村の部分も入っている、こ
ういふ場合で、二つ合わせればもう災害救助法の
適用の要件を十分満たしているという場合があつ

たわけですが、そういう場合、救助法の適用はと
まかくとして、貸付金ですから金利もいたたくわ
けですから、この場合の適用というのは、今申し
上げたようなことで、そういう地域の方に適用を
受けられるかどうか、これをひとつお聞かせい
ただきたいと思ひます。

○吉沢政府委員 災害復興資金の貸し付けの対象
でございますが、これは先生今お話がございま
したけれども、実は災害救助法の適用があるのは市
町村単位でございます。それで、妙な言い方でこ
ざいしますが、ある台風が日本列島を例えば縦断
した、そこでこの市町村で災害救助法の適用が
あつたら、その台風に基づく災害は日本全国
どこに起こつてもこの災害復興住宅資金の貸し付
けの対象になるといふところまで広がっております
わけでございます。あと法律、政令、省令、そうい
つた関係で災害救助法の適用があるということが
一つの前提になつておりますところから、二つの
町村を足せば何とかなるんだけれども現実には救助
法の適用がない場合を対象に加えるのは、今のと
ころちよつと無理ではないかというふうに考えて
おります。しかし、非常に幅広くやっております
ので、かなりカバーする面は多いと思ひておりま
す。

○山中(末)委員 ちよつと繰り返してみますと、
台風なんかの場合に全国どこかの地方が三分の一
くらいやられた。その三分の一くらい被害をこう
むつた中で市町村が一地区でも災害救助法の適用
をされれば、そのほかの地域の住宅も対象にな
る。これは一つわかりました。そういうことでは
ね。

その他の災害救助法の適用に関しては、台風の
ように普遍的、一般的なものではないに、地域的
なものもございすね。地震でも局限されま
すし、水害でもありますし、そういう場合は今局長
のおつしやったような解釈はとれないということ
ですね。そういうことですね。

○吉沢政府委員 その災害の態様が極めて局部に
限られるという場合には、おつしやるような場合

もあらうかと思ひます。

○山中(末)委員 私が先ほど申し上げましたように、隣の町と境界を挟んで一つの面積で被害が起ったという場合には、余り多くはないと思ひますけれども、何とかこれ災害救助法が適用されないものだらうか。例えばA地区の方で災害救助法の適用がされた、ところがB地区の方は市町村が違ひるので、隣接はしているけれどもそれは適用にならないのかどうか。隣の町でも災害救助法が適用されれば、その隣接している町で同じエリアにある住宅その他についてはこれを適用できるのかどうか。その点はどうぞございませう。

○吉沢政府委員 先ほど申し上げましたように、そもそも災害救助法の適用がどこになくはならないということございまして、二つの市町村をうまく足せば要件には該当するというような場合それは適用になるのかどうか、これは所管は私どもではなくて、厚生省とかほかの所管でございませうけれども、今の法令の建て前からいけばそれには恐らく適用がないものというふうに考えております。私どもはその適用を前提といたしておりますので、現行制度のもとではちょっと適用しにくからう。

そういうところから、その適用があったときの影響というものを最大に見まして、先ほど申し上げましたような措置をとっているところでございます。

○山中(末)委員 今の議題に關しては、公庫から資金をお貸しする、それをまた返してもらうというところで、それから、国費をそこへ補助金とかそういうもので入った放しで入れていくといういわゆる災害復旧の事業とはいささか内容が違ひますが、今申し上げたようなことも考慮に入れて運用の面で何とかお考えいただきたいと思ひますが、今のお話で救助法の適用を受ける場合の申請ですね。その場合は、A、Bの町村があれば、A、Bの町村が協議しながら災害救助法の適用方を申請していく、これがまず一番ですね。それが適用されれば問題はない、こういうことですね。わかり

ました。

〔北口委員長代理退席、委員長着席〕

それからその場合に、災害に遭つて家を建てなければならぬ、または中古住宅等でも買つていかなければならぬ。中古住宅を買う場合も、その被災地の中で買えば一番いいのですけれども、なかなかそううまく買えない。新築する場合も、適当な土地等がなかなか物色できないという場合もありますので、そういう場合には、新築または中古住宅の購入資金等を借りる場合、また建設、補修をする場合は、災害をこうむつた場所以外の場合でこれを活用してもいいのかどうか。極端なことを言いますと、もうここは山崩れとか何とかあつて困る、今度あつたときには大変だから、よその町へ行つて融資を得て建築していきたい、あるいはまた中古住宅等を買つてみたいというところは許されるものですか。

○吉沢政府委員 お答え申し上げます。

このたび災害復興住宅資金の貸し付けについて、新築だけではなくて購入についても対象に入ればよいということにしたいわけでございます。例えば土砂が大量に流出したりしたという場合はその地域に建てかえられないというふうな実情もございまして、そういうところの均衡を考えれば、外で建てたり、あるいは外で買つたりという場合も対象に取り入れるべきだと考えておりますし、また新築に限らず中古でも当然対象に入れるべきだというふうに考えております。

○山中(末)委員 これは時宜に適したお考え方だと思ひます。

その場合は、被災証明だけあればいいわけですね。

○吉沢政府委員 おっしゃるようなことであらうかと思つております。

○山中(末)委員 わかりました。

それではその次に移りたいと思ひます。先ほどちょっと問題点を提起したわけでございますが、貸付手数料の問題でございませう。これは建設省だけの問題でもないという点もありますので、特に大臣の方に御見解をお聞きしたいのです

が、今度手数料を四万円徴収したい、それはあくまでも事務手数料だ、こういうことございませう。先ほど私一例を申し上げましたように、金融公庫が政府資金を借りるのは、もともと厚生年金の積立金とかそういうものが非常に大きな額になつておるわけでありませう。今、積立金四十兆から四十五兆ぐらゐるのです。これが財投資金に活用されておる。

〔委員長退席、中島(衛)委員長代理着席〕

その金利は七・一％だということでありませうが、財投資金になる根拠の資金を積み立てておるのが厚生年金、またそのほかの年金なんですね。そこが今凄惨の苦しみを出してきておられるという状況がありますので、先ほど申し上げた民間の宅造業者、今の場合は代行する民間の宅造業者ですが、そこに貸し出す金利をもう〇・一ぐらゐ上げるとかということ、そういう財投資金をうまく活用していく上での配慮をしてもらえれば、この貸し付けを受ける人はほとんど国民年金あるいは厚生年金等に加入をして国民でございませうので、片一方で掛金を払つて年金を掛けていく、その積立金がたまつておる、これを財投資金へ回す、今度は回した財投資金を活用していく、そういうリンクの中で、なおかつ手数料が四万円取られるということになると、そのリンクの中で何か考へていかなければならないのではないかと。単に手数料が要るから最小限度のものなんだという提案の説明を聞かしてらつておりますけれども、それだけではなかなか納得できにくいのではないかと。この貸付手数料について何らかの形でこれを軽減していく、公庫からの貸出金利をもう少し考へて貸付手数料を減らしていく、あるいはまたなくしていくということにはならないかどうかが、その辺の解釈について、大臣だけに求めても非常に難しいことは万々承知していただけますけれども、お考え方をひとつお聞かせいただきたいと思います。

○木部国務大臣 今先生からいろいろ御指摘になりましたように、年金や厚生年金というものが原資になつておることも私もよく承知いたしておるわけでありませう。しかし、私どもは五・五％という金利を財政当局から御理解いただいて確保した、これが根幹だろつと思つておるわけですね。それからまた、安ければ安いほどいいに決まつておるわけですが、これは全体的な金利体系その他の横並びの問題もあるでしよういたします。その中で、ともかく五・五％の金利の確保ということが私どもの最大のねらいでございませう。

○山中(末)委員 建設大臣としての御答弁は先ほどの我が党の委員に対する御答弁でも大体見当がついたわけですが、そうおっしゃられるのはよくわかりますけれども、建設委員会での御答弁だけじゃなしに、余り偉そうなことは言えませうけれども、天下国家の中でどう金が回つておるかというところの中で、建設省が今度の法案をどの辺に位置づけをしておるかということ、所管大臣としての大臣の御答弁はわからぬことはございませう。しかし厚生大臣とかほかの大臣にかわられたらまた変わつていくということでは余りいいことではございませうので、今後そういうことを胸の中に入れてお考えを賜りたいと思ひます。

大臣からの御見解はそれで聞かせていただきます。具体的にはこの四万円という手数料は一律に徴収されるわけですか、積算基礎についてはお伺ひしたわけですが、それが一つ。

もう一つは、ちょっと大臣も触れられましたけれども、福祉の面とかいろいろな面で考慮してきたのだという御発言がありまして、各方面にそういう影響が出ておるのだと思ひますけれども、この貸付手数料についての減免等の特例はあるの

かないのか。あわせてお聞きかせいただきたいと思ひます。

○吉沢政府委員 お答えいたします。

貸付手数料四万円が一律かというお話でござい
ますが、個人に対する貸し付けの中で住宅の建設
資金あるいは新築住宅の購入資金につきまして
は、四万円の貸付手数料を徴収することと考
へております。既存住宅の購入とか住宅改良資金な
どにつきましては、これの敷金に要する費用も少な
いというふうなこともございまして、今のところ
三万円ぐらゐにしたらどうかというふうな考
へております。

またこれとは別に、住宅建設業者等、業者に対
する貸し付けも行つております。この貸し付けに
つきましては別途一件当たり金額が幾ら、例えば
十万円であるとか二十万円であるとか、そういう
形で貸付手数料を定めることを考へておりま
す。

それから減免でございしますが、これもまだい
ろ議論があるところではございします。例えば財
形住宅貸し付けというのをやっておりますが、こ
れは労働者自身が銀行等に預けた資金によつて
引き受けられた住宅金融公庫の財形住宅債券の収
入の還元融資に当たるものでございしますので、こ
れからは手数料を取るわけにはまいりますという
ことで、これは免除をいたしたいと考へておりま
す。

それから災害復興住宅貸し付けでござい
ますが、これも金利を自己をほかよりも安くしてい
る、五・五のところを五・〇五にしてい
ることもございまして、こういふこととの均衡等
を考へれば、これについても手数料を免除したら
どうかというところで考へておるわけでございま
す。

そのほか、まだいろいろ検討しているところ
でございします。

○山中(末)委員 その内容は一律でなしにいろ
んな形があるということ、減免についても財形貯
蓄等の場合を例におしやいましたが、一律でな

しにいろいろある、それはどこでお決めになるの
ですか。政令ですか。

○吉沢政府委員 政令で定めることに考へており
ます。

○山中(末)委員 そういふものも委員会に事前
にお出しただけでこんな質問をする時間が省けた
のではないかと思ひますが、今お聞きしたいだ
けにはいきませんか。この中に政令委任されて
いる部分が大部分ございしますね。それはでき
ますか。

○吉沢政府委員 政令につきましては現在内部
で検討中ではございまして、もちろんこれからい
ろ各方面とお話し合いをし、例えば法制局審査
などという手続も経なければならぬわけではござ
いまして、まだ固まつたわけではございせんが、
内部で検討中であるところの基本的な考え方につ
いては申し上げることができると思ひます。

それで、減免についての規定を設ける。これ
は、法律案では第二十二条の四という中で政令の
定めるところにより徴収するということになつて
おりまして、徴収しない場合ということも、該当
するものがある場合は当然書くことになるわけで
ございします。その中で、先ほど申し上げました財
形住宅貸し付け、災害復興住宅貸し付け、そのほか
に災害復興住宅との絡みで地すべり等関連住宅貸
し付けとか宅地防災工事貸し付けとかいうような
ものもありまして、こちら辺についてはなお議論
の余地がございしますけれども、今のところそう
いふものを候補として考へていふこととござ
います。

それから「政令で定める額」というのが同じ条
にございします。これが個々の手数料の額になる
わけでございまして、これも現在検討している考
え方でございしますが、公庫の貸付種別ごとに手
数料の額を定めようということ、個人貸し付けに
つきましては、建設、新築住宅購入は四万円、既
存住宅購入、住宅改良は三万円、事業者貸し付
け関係では、例えば住宅供給公社の分譲住宅、俗
に言う団地住宅につきましては十万円、賃貸住宅、土

担保貸付住宅、中高層耐火建築物につきまして
は、規模に応じて二十万円から四十万円ぐらゐ
までの幅でどうだろうか。それから宅地造成につ
きましては、これも何ヘクタール以上というよう
に規模に応じて十万円から三十万円ぐらゐまで
に区分して徴収したらどうかということを現在考
へております。

○山中(末)委員 できれば政令と一緒に出して
しまつたのですが、そういう事情でしつたならば
早くひとつ知らせていただきたい、このように
思ひます。

そういうことまで細々と御検討願つてゐるの
に三回言うて申しわけないのですが、先ほど申し
上げたように、国民が年金を長いこと掛けてきて
その掛金が今四十兆、四十五兆たつて、それが
財投へ回つて、これを活用してゐるということ
ですから、そういう要素も考えられるかどうか考
へていただきたいと思ひますが、どうですか。

○吉沢政府委員 国民年金とか厚生年金とかい
うものがいづゆる財投資金の原資になつておる
わけではございしますが、主力をなしてゐるのは郵便貯
金の資金だろつたというふうな考へております。こ
の資金自体が裕福なカシヨットしてゐるのかと
いうような問題がございまして、現在大蔵省の方
では非常に足りないんだということを言つておら
れますが、先生のおっしゃいました金利を上げる
とか補給金にかかわりのない段階で七・二を七・
三にするとか四にするとか、これは確かにその資
金が多いか少ないかということと関連はしてまい
りますが、貸付手数料の方は専ら国家財政、一般
会計の不足を補うという種類のものではございま
して、財政の資金量との絡みでは直接にはかわつ
てこないんじゃないかというふうな考へておりま
す。

○山中(末)委員 御答弁の趣旨はわかりました。
私自身まだ胸につかえてゐるようなものがござ
いますので、三回も申し上げて申しわけなかつた
んですが、そういうことをいろいろな面でも御配
慮賜りたいと思ひます。

というのは、そういう年金の掛金を積み立て
てきた人たちが、年金を掛けて一体どういふ還
元融資があるのかということを考へますと、私は勉強
が足らぬのでまだあるかわかりませんが、私の聞
いたり見たりした範囲では住宅が一番多いん
です。住宅関係で還元融資というものを受けて
いる。こういうのはほかに余りないと思ひます
が、そういう面もございしますので、ほかにあれば
教えていただければ結構ですが、そういうこと
から発言を申し上げておるもので、今後お考えの中
に入れていただきなうらゐんな政策を立案して
いただければありがたい。きょうはこの点につ
いてはその程度にしておきたいと思ひます。

それから金融公庫等が活動される場合、いろ
んな用地等についても大きな関連が出てくるわけ
でありますけれども、私は今までの用地に係りま
すところの租税特別措置法の取り扱いにつきま
して非常に疑問に感じるところがございします
ので、この機会にお尋ねを申し上げておきたい
と思ひます。

租税特別措置法の適用されるものの中で、こ
れは大蔵省の方にもお願いしてゐますので、濱
さんお越しただいてゐるかも知れませんが、租
税特別措置法の第三十三条の四の第一項、第二
項、それから同じく第三十三条の四の四項、これ
で規定をされてゐるわけでございしますけれど
も、用地を買収する場合、取得費等の控除後さら
に三千万円を限度として特別控除があるという
ことなんです。本当なら二、三億の工事をその
年度内に一挙にやつてしまつたのに、市町村の
受けがら問題とか補助の割りつけの問題とか
ございまして、どうしても一遍に仕事をやり切
るわけにはいかない。同じ事業でありま
すけれども、年度で割つて仕事をしなければなら
ないという場合があります。

Aさんという人が、まず初年度にわずかなが
ら自分の所有地を買収をされた、これはいわゆる
三千万以下の特別控除を受けることができた、そ
の金はわずかに百五十万程度。ところが、その同じ工

事で二年目はなかった、三年目に入ってまたAさんの土地が同じ工事の中で出てきて買収の話し合いを進めた。ところが、この租税特別措置法は、私の解釈では、その三年目に出てきたAさんの土

地は、三百万円余りですが、これは適用にならないという事になってしまふのです。そうしますと、一遍にその工事をやらせてもらうことができます、Aさんの土地は初めての土地と三年目の土地を合計しても三千万以下ですから租税特別措置法の対象になるわけですが、先ほど言いましたような理由で年度に分割されたわけですから対象にならない。初めはうまく協力してもらえたのですけれども、三年目のときにはその租税特別措置法の特別控除がなければもう用地買収に応ずるのははかばかぬ、こういうのが出てきておるのです。

いろいろ話を聞かせてもらいましたけれども、これは私は矛盾やなというふうに感じました。この点について何とか救済方法はないか、お聞きしたいと思います。

○高橋(進)政府委員　お答えします。

公共用地の提供に係る譲渡所得に關する三千万円の特別控除というのは、先生御承知のように、公共用地の早期取得を促進する観点から設けられておるものでございますが、しかし特に最近厳しい財政事情のもとで、おっしゃいますように公共用地の取得も数年度にわたって行わざるを得ない場合等があるわけでございます。このような場合にどうなるかということでございますが、今御指摘のように租税特別措置法の三十三条の四第三項でもって、次に該当する場合には三千万円の特別控除の適用がないということになっておりまして、その中の一つとして、一事業に対する譲渡が二回以上あるときで、その譲渡が二以上の年にわたつてなされた場合の二回目以下の譲渡、これはだめだということになっております。

この問題につきましては、そういう意味ではこのまま運用されますとかえて公共用地の円滑な取得に支障を及ぼすこととなるケースも生じ得るわけでございます。税務当局におかれても、解

積、運用上の措置でもいろいろとつてもらつてお
りますけれども、御指摘の点も踏まえながら、ま
た今後税務当局とも十分そういつたことについて
相談していきたいと考えております。

○山中(末)委員 建設省の方でもお気づきだと思
いますけれども、今おっしゃったように今後御民
力を賜りたい。これができまさんと、公共事業を
推進するといひましても用地の問題でつまづいて
しまふというのが非常に多いと思います。

私は今の例を挙げてこれは矛盾じゃないかと言
うだけじゃないに、例えばそのAさんが持つてお
られた土地は面積的にはそう大きな土地じゃござ
いませんし、道路とか水路、この場合は水路です
が、ほかにその土地に匹敵するような代替地を求
めて等価交換するという方法も考えてみたのです

けれども、面積がわずか昔の百坪、今の三百平米とか二百平米とかいう単位ですから、それだけの見返り地を購入することもできないという状況もございまして、これはやはりこの特別措置法の内容の適用を国の方で考えてもらうより方法はないのじゃないかというふうに思つたわけです。小学校、中学校のように面に買われる土地ですね。ああいう場合は比較的事前に用地を物色しておきまして、そして等価交換の方式で交換してもらうということもあり得るわけですけれども、こういう土地の場合はなかなかそれがうまくいかないということもございまして、悩んでおる市町村があるわけですが、大蔵省の御当局としてどういふふうにお考えいただけるのか、うまくこれだけけるのか、ひとつ見解をお聞かせいただきたいと思います。

○濱本説明員　ただいま御指摘ございましたように、一つの収用事業に關連いたしまして行われます土地の譲渡と、これが二以上の年度にまたがります場合には、最初の譲渡が行われました年につきまして、当該譲渡資産につき三千万円の特別控除を適用するというルールになっておるわけでございますね。

なぜこういうふうにしておるかということなの

でございますけれども、これは公共事業用地を確保いたします上で、短期間に円滑にそれが行われるようにということで、現在、事業施行者から買取りの申し出がございまして、六カ月以内に現実に買取りが行われるということが一応適用要件になっておるわけでございます。そこを取り外しまして、例えば二以上の年度にまたがります場合でもこの特例措置を適用するということになるケースを考えてみますと、一つには売り渋りが生ずるというおそれが考えられると思います。

それからこの三千万円の特別控除という恩典の規模というものは相当大きな規模だと考えられるわけでございまして、仮に長期譲渡の税率二〇%で計算をいたしてみますと、三千万円に二〇%を乗じますと、六百万円の税額ということになります。

すけれども、六百万円の税額ということになりますと、普通の三百万円ぐらいの収入のサラリーマン世帯で考えました場合に、百人分ぐらいの税金に該当するわけでございます。これだけの大きな特別控除というものの運用ということを考えますと、やはりそういった政策目的に即応した厳正な運用が行われるということが必要であろうと考えまして、私どももその制度の基本ルールというものはなかなか崩せないというふうに考えます。

ただ、実際には、これは国税庁の方から御答弁を申し上げるべきことかと存じますけれども、例えば先生さつき二億、三億の工事というふうにおっしゃいましたような場合に、第一期工事までやる、第二期工事までたこまでやるというふうに、工事を区切つて別々の独立した工事として行われてまいりますような場合につきましては、現実に、実情に即した弾力的な運用が図られて当然であらうと考えられますし、またそのように現在なされていると思つております。

ったように第一期工事、第二期工事という格好で設定をして、あらかじめそれを税務署の方へ施行の市町村が協議に行っておる、こういうことのようにとれたのですが、大体間違いないと思いますが、ニュアンスとしましては。

○庄島説明員 一般的には今先生がお話しになられたような形でやっておるようでございますが、それでそれはど問題のあるような運用はやっていないように私どもは理解しておるわけでございます。

○山中(未)委員　今申し上げたのは、實際現にあることなのです。金額もちょっと申し上げておきますと、価格が四百五十二万二千百四十四円の土地、それから三年目は百五十一万の土地、現に適用されていないのですよ。

○庄島説明員　今先生が挙げられました具体的な事案につきましてはまだ私は承知していないものですから、もしあれでありましたら具体的に調査をいたしまして、また先生のとこに御説明に上がりたいと思います。

なお一つだけ申し上げておきたいのは、いわゆる予算の都合によって第一期工事、第二期工事というのを任意に例えば決められまして、それを一期工事だ、二期工事だという事業区分をされては、私どもはそれは適用できないというのが実態でございます。

○山中(末)委員　今の庄島課長さんのお話で、一回目の話はすつところ光が一本出てきたような感じでしたけれども、二番目は何か光が消えかけたような印象を受けたのですが、具体的にこれはその市町村の受け皿の問題がございしますし、ですから何億もの事業を一遍にやりたいけれども、どうしてもできない。補助金の関係もございします。ですから、申請するときには何億の事業を単年度でやらせてほしいという意向は伝えるわけですけれども、配分の結果こういうことになる。そうすると用地買収される人は配分なんか知りませんからね。だからルートの中に何ほか入つておるということですから、私は明らかにこれは矛盾やなとい

うふうに思いますので、これ以上申しませんけれども、今おっしゃったように、この市町村は具体例をまだどこへも言っておらないのかもしれない。ですからちょっと建設省の方と後日相談をして、そして庄島さんの方へ連絡をしながら円満な解決ができるように、今のお話でできるように思います。できますね。それだけちょっとお答えをいただきたいと思っています。

○庄島説明員 ちよつと具体的な事案がわかりませんので、できるできないという答弁は差し控えてさせていただきますけれども、事業区分ということにつきましては、厳格な適用は執行としてはやりたくないというのが実態でございます。

○山中(末)委員 そこまでおっしゃられると、もう一つ念を押して聞きたいのですが、租税特別措置法の取り扱いについて、三十三条の四の四、この中で、今おっしゃっている事業が一期工事と二期工事と区分して計画的に行つた場合、その区分ごとに三千万のそれぞれの控除がある、こういうことですね。これを一期、二期というのは私の個人的な理解ですけれども、例えば道路整備五カ年計画とか十カ年計画がありますね。今第九次道路整備五カ年計画、五カ年計画を九次やつておる。そうすると、この九次の計画の中で、今年度の一期工事、次の年度の二期工事というふうな大きな工事ならよくわかるのです、そのとおり。ところが、今申し上げましたように、予算の割りつけの関係、補助金の割りつけの関係で、もう当然一年で終わらなければいかぬ事業でも、それが二年、三年にわたつて補助、起債がついてくる場合がある。念を押すわけですが、そういう場合でも分けていいわけですね。

○庄島説明員 今先生がおっしゃいましたように、大規模な工事、こういうのは事業が区分されますから明確でございます。結局、その区分につきましても合理性がなければ私どもとしては別の事業だというふうには認定できないというふうにごえざるを得ないと思います。

○山中(末)委員 その場合、市町村が人為的に勝手な指示で、これは一期工事です、二期工事ですと言っているのじゃなしに、補助金、起債のつき方によつて事業のあれが決まってくるでしよう。これは認められませんか。——わかりました。時間がなくなりましたけれども、大臣、実はこんな問題がございます。それで公共事業を推進する立場として、建設省はこういう問題が末端で起つていることが一番多いんじゃないかと思ひます。特に面を買う場合はともかくとして、これも難しいのですが、線を買う場合は末端の方ではこういうのがどこかで常時起こっているのではないかと思います。今、局長さんと大蔵省の方から御答弁をいただいて私は安心をしたわけですが、今、今後、そういう問題について質問をしなくとも大体それはこういうことではないかというふうな方向で一定の結論を出しておいていただきまして、こう思ひますので、後になりましたが要望いたしておきまして、質問を終わります。

○中島(衛)委員長代理 午後一時より委員会を再開することとし、この際、休憩いたします。

午後零時十二分休憩

午後一時二分開議

○中島(衛)委員長代理 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。新井彬之君。

○新井委員 私は、住宅金融公庫法及び北海道防衛住宅建設等促進法の一部を改正する法律案につきまして質問をいたします。

○吉沢政府委員 お答え申し上げます。今後は住宅政策の目標でございますけれども、これは先生も御存じのように、住宅の質あるいは

居住水準の向上にあるというふうな考へておるわけでございます。この目標を達成するためには、何といひましても住宅建設の促進を図ることが重要でございます。

ところで、この住宅建設の促進につきまして、最近伸び悩んでいるという状態でございます。この原因が住宅価格と国民の住宅取得能力との乖離にあるということでございます。住宅金融公庫は、長期低利の融資によりましてこの国民の住宅取得能力を補強するという意味で、住宅政策において大きな役割を果たしているというふうな考へております。

なお、第四期住宅建設五カ年計画におきましては、公的資金による住宅建設戸数三百五十万戸のうちの、公庫の建設戸数は二百二十万戸と見込んであるわけでございますが、六十年代までの見込みでは二百四十万五千戸ということで、進捗率は一〇〇%を超えているという状態でございます。

○新井委員 過去の五カ年計画の内容を見ますと、公営住宅、改良住宅、公庫住宅、公団住宅、それからその他の住宅、それから民間自力建設住宅、こういうぐあいにありますけれども、自分でお金がある人は持ち家をしてもらう、そうでない人は公団住宅に入つてもらう、あるいはそれにも該当されない方は一種、二種の公営住宅に入つていただく、こういうことでわかれた選択の自由というのがあるわけでございますけれども、この中で持ち家というものを非常に皆が志向するというのは、結局御承知のように公営住宅、公団住宅はなかなか入りくいわけでございます。やはり国民の皆さんも、住宅に対してはより豊かでより安く住宅を求めたい、こういうぐあいに考へておられるわけでございますから、公団住宅においても公営住宅においても、その家賃と場所がよければ、もうそれこそ大変な倍率になりましてなかなか当たらない。それでしようがないから、結局自分で何とかできるというのは住宅金融公庫からお金を借りてマイホームをつくらなきゃいけない、こういう方向に流れているのではないかと。

ということとは、この住宅金融公庫というのは、言つてみると多くの方々がそれによつて大分住宅問題から救われておるというところで、やはり国民の皆さんの必要性から見まして、この住宅金融公庫の融資というのは、決して拙せんにしてみたりあるいは借りられないような多額な金額にすべきではない、私はこういうぐあいに思ひます。でございますが、その点のところをまずもうちょっとお伺いしておきたいと思ひます。

○吉沢政府委員 お答えします。全く先生のおっしゃるとおりだと思います。そういう意味で、持ち家志向というのは、調査してみたとくても、国民のおお八〇%ぐらゐが持ち家志向という結果があらわれておりました。そういう意味では、この需要にこたえる大黒柱の役割を果たしているものだというふうな理解いたしております。

○新井委員 そこで、今回の場合におきましては手数料を取ることが提案がされたわけでございます。これもまあいろいろな角度からの議論はあろうかと思ひますけれども、言つてみれば、住宅を建てる時に無利子でお金を融資してあげよう、あるいはもっと高い、七%で、財投そのまゝ七%で融資しましよ、いろいろありますけれども、結果的にはやはりこれがもしも一〇%で融資するなんて言つたらだれも借り手はないと思ひます。やはり普通の銀行から借りるよりもそれだけ安い、こういうことで計算をして、じゃこれなら何とか建てられるのじゃないかということから、みんなが一生懸命に家族で協議しながら住宅を、それこそ一つの一生の計とながら、ローンを借りたりしながら頑張っておられる。こういうわけですから、私は、やはり借りやすいようにしてあげるといふのが非常に大事じゃないかと。

この前の総務庁の統計にも発表になっておりましたけれども、マイホームで約三分の一の方がローンとかそういうものの支払いに追われている。非常に苦勞されながら自分の家を確保されておるわけでございます。だから、それは安ければ安い

ほどいいわけですから、金利なしで貸してあげ、しかし財政が現在のように逼迫している状況もありまして、逆に言えば、今度はそれを建てられない方から見ると非常に優遇になるということから五・五％、これが四％がいいのかあるいは六％がいいのかという議論は多々あるかと思ひますけれども、どっちにしても借りやすいようにしてあげる、これは一つの面から見て非常に大事である、このように思ふわけでございます。

そこで私は、社会資本の形成というのについは、景気浮揚策とかいうことに利用してはいけません。お金があろうとなかろうと、やはり長年にわたって努力していくところにきちっとした社会資本の充実ができるわけでありまして、決して景気浮揚策に利用してはいけませんけれども、この住宅問題一つ考えまして、今国から言えば、非常な貿易摩擦である。内需拡大をしなればいけない。その内需拡大をするには一体どんなような施策がとられているのか、こう言いますと、いろいろあるかと思ひますが、やはり公共投資をもっと充実して、そうして全体の景気浮揚を図り、内需拡大を図っていくというようにも言われるわけでございますけれども、その最たるものがこの公庫融資ではないか。

例えて言う、本年度の予算におきましても四十九万戸の戸数としての融資が行われる。そうしますと、この融資が大体四割、個人資金が三割、それからあと民間から借りるのがまた三割、そういうことで、例え一千万のお金が動きましても、四十九万戸ということになると四兆九千億という非常に多額な資金が動くわけでございますし、これは民間活力からいまして最たるものではないか。そうしますと、七・一％の財投を借りてきて五・五％で、逆さやがあるわけでございますけれども、一・六％のお金を補助したといたしましても、逆に景気浮揚策にもなり、そしてまた、それだけの住宅が確保でき、また建設業界からいえば、倒産件数が非常に多いわけでございますけれども、その倒産も防止ができるということから考

えまして、結局また景気浮揚策のために、税収として、補った利子の補給分については十分戻ってきている。

道路公団の場合もそうでございますけれども、道路も必要だからというのでどんどんつく。しかし、あれは使用料を取っているわけでございますけれども、あれできっちり計算ができる。今回のこの住宅金融公庫の場合は、そういうものは取っていませんけれども、流れ回ってきちんとした税収というものはね返ってきますし、大きな意味でこれは貿易摩擦の解消にも役立っていますし、本当に大事なことで、こういうふうに思つておるわけでございますけれども、そういう面から見て、まず、住宅局長としてはどのように分析されているか、あるいはまた総裁もそういう面から見てどのように見られているか、また大蔵省の方もその面についてどのように見られているか、お伺いをしたいと思ひます。

○吉沢政府委員 お答え申し上げます。

昭和五十八年度の住宅投資、名目でございますけれども十四兆八千億円でございまして、GNPの五・三％を占めておるわけでございまして、ちなみに、この住宅建設を十万户ふやしますとどういう効果が出るかという、初年度だけでGNPを〇・五％押し上げる。それから、さらに初年度以降、波及効果も考えますと、GNPを一％程度押し上げるのではないかと考えてございまして、このように住宅投資の内需拡大に対する影響力というものは極めて大きいわけでございまして、したがって、これを支える住宅金融公庫の役割もまた非常に大きいわけでございまして、御存じのように、住宅金融公庫は毎年度三兆円を超える融資を行ひまして、これを通して約五十万戸の住宅建設をしていくわけでございまして、したがって、内需拡大に大きく寄与しているものと考へておるわけでございます。

今先生お話のございましたように、例えば六十年代三・四兆円ほどの融資をいたしますと、これが六兆円ぐらゐに働くのではないかと、それがさら

に経済波及効果まで考えれば十六兆七千億円ぐらゐに働くのではないかと、これによりまして、税収面でも相当カバーされるものがあるのではないかと考へておるわけでございます。

○河野説明員 新井先生の御質問に對しましては、ただいま住宅局長が計数を挙げて御説明申し上げたとおりでございます。住宅金融公庫といたしまして、各方面に對しましてお説と同様の論議を展開いたしまして、住宅金融公庫業務の拡大こそ内需振興の中心になる、昨今はやりの民間活力の活用という意味でも一番重要なことだということをおもひます。

○松川説明員 先生が御指摘されましたとおり、住宅投資は内需の重要な項目でございますが、今計数的なものは持ち合わせておりませんが、内需の拡大につながり、また税収面でもある程度のプラスになるのではないかと考へております。

ただ実際問題といたしまして、どのぐらゐの効果があるかということになりますと、GNPというものは付加価値ベースでございますので、どの程度中間生産物があるかとか、そういうなかなか難しい問題もございまして、また歳入との関係では、GNPとの弾性値の問題もございまして、難しい問題があると思ひます。

それから財政との関係で申しますと、公庫融資でございますので、これは長年利子補給をしなければいけないという問題がございまして、仮にそれが公債等で利子補給を行うということになりますと、その元利払いというところで、そういう面で長期的に財政にどういふ影響があるか、慎重に検討しなければいけないという問題があると思ひます。

○新井委員 今御答弁いただきましたけれども、大蔵省としても、この住宅金融公庫の融資というのは大変重大な役割を担っている、そういうことで、今回も四十九万戸、そしてまた金利も据え置きというようにこの配慮もされたようでございます

ますけれども、実際、もしも住宅金融公庫の融資がなくなつたと仮定いたしますと、住宅の建設戸数というのは大分落ちると思ひます。落ちまされるのですか、公団住宅に入れるのですか。そういうところは今の状況から考へて地理的にあるいは価格的に安いところなんかに入れるような状況にはないわけでございます。

そうすると、自分で選択ができて、民間活力ができて、そして創意工夫の中に本當に納得した住宅を建てられるというのはいささか難しいわけでございますので、そういう面につきましては、公庫の総裁も非常に頑張っておられますし、住宅局長も頑張っておられますし、大蔵省の方も理解されているわけでございますので、極力、今の金利と戸数は、抽せんがあるようなことをしないで、やはりこれからの当分の成行きというものをよく見て国民の皆さんにお伝えすべきである、このように考へるわけでございますが、その点について大臣、ひとつ御所見を承つておきたいと思ひます。

○木部國務大臣 新井先生、いろいろ御指摘いただきましたように、住宅建設の促進というものは大変大事な国の政策の大きな柱でございます。私は、前にも申し上げましたけれども、今までと違ひまして、やはり充足の時代から質の時代にも大きく移行していかなければならない、実はそういうふうにしておるわけでございまして、もちろん、この金利の五・五％というものは、政府でも民間でも恐らくこんな安い金利の融資というものは他にほとんど例がないと言つていいぐらゐの低利であつておる。

したがって、私どもは四万円の御負担をいたしたくわけでございますが、財政事情が厳しい中であつて、もし金利でも上がるようなことがあつたらいけない。それからまた五十万戸が一万户マイナスにはなりましたけれども、これもどうにか四十九万戸ということは維持できた。したがって、私は、今申し上げますように、住宅政策の根幹はお

ざいますけれども、先ほども申しましたように、公営住宅とか公団住宅とか、ほかの住宅政策も進めていただかなければならないわけですが、今一番需要があるというのは金融公庫の資金になっているわけでございます。こういう中で住宅建設というのは、道路でいえば地方道、県道、国道それから高速道とありますように、バランスのとれた方策もきちっとやっていただかなければいけない。そういう中で住宅金融公庫が伸びましたために、だんだんとそっち側の方に予算をとられてしまつて、後の方が予算的に無理が生じているのじゃないかというようなことがちょっと考えられますので、バランスあることでやっていただきたいと思います。

○吉沢政府委員 住宅金融公庫の補給金につきましては、五十七年に段階金利制というものを導入いたしました、長期的には現在の補給金措置額以上の水準で安定する見込みが立っているわけでご

昭和六十年度の予算におきまして、こういふ趣旨で公庫補給金の増加分につきまして他の住宅対策とは別途に検討を加えるということになったわけでございます。この結果、厳しい財政事情の中でございますが、補給金について大幅な増額を行い、公庫の融資制度の根幹を堅持しながら業務の安定的な運営に努める一方、残りの補給金につきましては引き続き繰り延べ措置を行うということにしたものでございます。

それからもう一つ、公庫の特別損失に係る補てん措置でございますが、これが今回また新たに提案されたのですが、これによって住宅金融公庫の業務に何らかのマイナス面が出てくるのじゃないかかと思われる節もあるのでありますけれども、その点については総裁、どのようにお考えですか。

の状況その他からこれがちょうどいできないた
に、当面特別損失金という形でこれを繰り延べ
る。繰り延べつ放しでございますと我々として
大変心配でございますが、今回政府が御提案にな

そういう意味で、せっかく国民の期待、負託にこたえる住宅政策がゆがまないように、今総裁からも答弁申し上げましたように、これをもってして養縮するとかまた皆さん方の期待にこたえられないというようなことがないように、私どもも申し上げるような対策をお願いいたしておるわけでございます。

まして、これで年間二千五百二十人の方が亡くな
っておられるわけです。浴槽等で亡くなった方が
九百八十一名、それからスリッパとかつまずき
るいはよるめいて転倒して亡くなった方が八百

それと、もう一つが、先ほど言いましたように、同居をどういうぐあいにするか。これは、今日本全国、住宅は確かにたくさん余っておりますし、田舎へ行きますと、三十世帯の中で十世帯しか残っておられない、お年寄りの方しかいない。この方々はもうそこしか住めるところがないわけでございます。若い方々はみんな都会へ出ておられるわけですが、今度は田舎へ帰って住もうというのじゃなくて、年がいったらその都会で一緒に住もう。そうしますと、ある程度の年以上のとき

以上で終わります。

○中島(衛)委員長代理 荻仲義彦君。
○荻仲委員 本日は、ただいま議題となっており
ます公庫法の改正に伴う事柄について、関連して
何点かお伺いをさせていただきます。
まず大臣にお伺いしたいのは、四期五計の達成
の見通しと決意について最初にお伺いします。
○吉沢政府委員 お答えいたします。

第四期住宅五カ年計画につきましては、昭和六十年度をもつて終結するわけでございますけれども、この五カ年計画に定められました公的資金による計画につきましては何とか一〇〇％に近い線まで達成できるのではないかと考えております。ただこれも、住宅金融公庫融資が非常に伸びておるために、他の公営住宅あるいは公団住宅が伸び悩んでいるものを補った形において何とか達成で

きるのではないかと考えておるわけでございます。ただ民間住宅の方につきましては最近の景気の動向等の理由によりまして伸び悩んでおりまして、トータルといたしまして七百七十万戸の達成は見込み薄だという状態でございます。

○穀仲委員 四期五計は建設大臣にとっては重要な課題でございますが、大臣のお考えはいかがですか。

○吉沢政府委員 ただいま申し上げましたように、なかなか全体としての達成は困難でございますけれども、公的資金を用いました住宅建設につきましては何とか達成ができるということでございます。

○穀仲委員 大臣は四期五計の達成について決意がないのですか。大切なことなので言っておきたい。

○木部国務大臣 私といたしましては、いろいろ障害があるかもしれませんが、四期の住宅の目標達成には最大限の努力を尽くします。

○穀仲委員 では数字の上で言っていたいただきたいのですが、最近の新築着工件数、特に昭和五十五年以降目標に対して実績の数字だけ言ってくください。

○吉沢政府委員 住宅着工戸数につきましては、昭和五十四年度が百四十九万戸、それが昭和五十五年になりまして百二十一万戸、その後百十万户台で推移してまいりましたが、五十九年度におきましてはどうか百二十万戸に達しようというところでございます。この中で民間自力建設住宅の進捗につきましては先ほど申し上げましたような状態で、五十八年度までの結果を見てみますと、大体計画の三四％程度の達成率であらうかと考えております。

○穀仲委員 三期五計から四期五計に入りましたのが昭和五十六年でございすけれども、三期五計のときにも私は建設委員としてこの問題を取り上げました。ただいまの答弁のように住宅建設戸数は五十四年度百四十八万七千戸から五十五年

で百二十万戸台、それから五十六年度から百十万户台で、五十七年度が百十五万七千、五十八年度百十三万五千、大体百十万户台に低迷しておるわけでございます。

この低迷している理由は、大臣、何だとお考えですか。

○木部国務大臣 今数字を述べられました年次くらいから、オイルショック以後、日本経済は非常に低迷状態といえますが下降線をたどった時代でありまして、そうしたことでかなりの影響が出ているのではないかと。私も見ておりますと、そういうような厳しい中から民間の住宅なんかも多少持ち直しつつあるという感じがいたしております。

○穀仲委員 大臣は一番の問題点は何とお考えですか。

○木部国務大臣 私は、オイルショック以降の景気の低迷とかいうことが、民間住宅については大きな原因の一つじゃないかと認識いたしております。

○穀仲委員 大臣を攻めるのはきょうはこのくらいにしておきましょう。ただし、建設白書にはこう書いてあるのです。「良好な住宅・宅地の供給」「新設住宅着工戸数の推移」全部載っております。ここに書いてあります。「この原因は、主として住宅価格と国民の住宅取得能力との乖離にあると考えられる。」これは大臣が閣議で承認を得て出された建設白書です。その中に、一番問題なのは何かという建設省の指摘は、建築住宅価格と国民の所得の乖離が新築着工件数が低迷している原因です、こう一行書いてあります。きょうはもう少し具体的にやりたいのですけれども、大臣にはこれ以上はやめておきます。

そこで、私は今後の住宅政策はいかにあるべきかということで具体的に伺いたいと思います。

住宅局長、住宅の建設価格と所得との乖離、住宅価格と国民の所得との乖離は所得の何倍までが建設省としては建設可能とお考えですか。

○吉沢政府委員 年収、所得の何倍くらいまで可能かということになりますと、これは年収だけで物を考えられない点もございすので一概には申し上げかねると思いますが、最近のマンションあるいは建て売り住宅などの傾向を見てまいりますと、マンションなどでは年収の大体四・五、六倍、建て売り住宅では六・五倍くらいになっておりまして、これで建設が若干落ち込んでいますという状態でございます。年収の四倍も五倍もでない形で住宅が手に入る、建てられるという時代が来れば非常に結構でございますが、どこまで建てられるかという御質問でありますと、まあ四、五倍くらいかな、建てられる限度としてはそのくらいかなという感じがいたしております。

○穀仲委員 私がさきに建設委員会指摘したときも建設省の見解を聞いてございすけれども、決して五倍、六倍では――五倍、六倍というのは建設省が調べになった、五十八年度の年収が五百五十七万、価格が二千五百五十七万という推定のもとに、マンションは四・六倍、建て売り住宅は三千六百二十九万、六・五倍という建設省の数値です。これは可能な数値でなくて現状の数値です。これでは、例えばサラリーマンが家を建てるとき、六倍あるいは五倍では建てられません。これは不可能に近いのです。

これからの建設省の住宅建設の計画の中で考えていただきたいのは、国民所得との乖離をどうやって縮めていただくかということが非常に大事な課題でございます。二倍ないし三倍程度というのが建設省のスタンスであっていただきたい。これは前にもそう指摘しました。そのときは、きょうは前にもそう指摘しましたが、今後建て売りか、それとも賃貸でいくかという重大な岐路に現時点では来ていると思うのです。

住宅整備公団がお見えだと思っておりますが、一つの例として、住宅公団は住宅公団の分譲の戸建てで三十五年ローンというふうなお考えかもしませんが、分譲の場合は三十五年のローン、それから賃貸で三十五年借りたときのいわゆる価格の総額はどのくらいになると思っておりますか。

数字だけで結構です。

○教仁郷参考人 住宅の価額が三千万と仮定いたしました。分譲住宅の場合は三十五年でございすが、頭金を五百万払うという前提に立ちまして、三十五年間の償還金と賃貸住宅の累計を比較いたしますと、賃貸住宅が六千五百万円、分譲住宅が七千五百万円という一応の試算になります。

○穀仲委員 これは大臣、よく心にどめておいていただきたいのですが、公団がおやりになっている三十五年の賃貸、これは三LDKが大体計算の基礎にあると思うのですが、これといって総額が賃貸で六千五百万、三十五年、分譲で七千五百万。こうしますと、もう分譲が一千万多いわけです。国民は、それじゃ賃貸にしようかな、分譲にしようかな、現時点は、建設省が五期五計を策定の段階で、非常に重要な分かれ目の指標の一つであらうかと思っております。

これは、もう一つ言いますけれども、民間の一つの調査でございすが、これが、三LDKの物件を選んだ場合、価格が二千七百二十万、頭金四百万、ローンで残りの二千三百二十万を三十五年間で支払うとすると、管理費を含めて総住居費は六千三百八十二万。これは賃貸の場合どうなるか。月額八万三千円が物価スライドするとして二十五年度の総家賃が三千五百三十七万、これですと約半分ですね。賃貸の方が三千万台、これを買いまして六千万という総価額になってまいります。これはいろいろな指標があつて簡単にはまいりませんけれども、これは分譲か戸建てかという重大な選択の岐路に国民が立っていると思うのです。

きょうは余り時間がございせんからその問題は突っ込んでやしませんけれども、ただ私はここで幾つかの指標を申し上げますので、住宅局長の、今後の住宅の五期五計の策定の上でどういうお考えかお伺いしたいのでございすけれども、これは経企庁が国民生活選好度調査というのをやっております。経企庁の五十九年の国民生活白書ですね。これでいいますと、持ち家の志向が出て

いるわけでございますけれども、三十代で六一・五、一番持ち家が欲しいなというのが三十代です。これからローンを組んで、例えば公庫融資二十五年度、一般のローンで住宅都市整備公団のように三十五年やりますとちょうど定年もしくは六十代で、三十代で始まらないとローンが終わらないような状態にあるわけです。しかし希望も、この経企庁の調査ですと、三十から三十四歳が六一・五として一番持ち家志向が高いわけです。「自分の家を持てるようにする」と書いてあるわけですから、この辺でやはり誘導政策を考えていただくことは、今後の住宅政策の中で一つのポイントであろうと私は思うのです。

それからもう一点は、今申し上げましたように、家を建てるに貸貸でもいいやというニーズもあるわけです。別に良好な住みやすい家だったら今のままでもいいよという国民のニーズもございいます。やはりこの辺のところをよく精査なさって、今後の住宅建設の中で十分配慮していただきたい、こう思います。いかがですか。

○吉沢政府委員 お答え申し上げます。

持ち家志向はなお非常に強いわけでございます。ただいま企画庁の資料、私は存じておりませんでしたが、三十歳代が持ち家志向六一・五％ということでございます。これは、私どもの方で別に把握しているところからもそういうことが出ておりまして、現に住宅をお建てになっている方々はこの年代が一番多いかというところ、やはり三十歳代が一番多いということでございます。その志向と結果が全く一緒になっているわけでございます。

それで現に私も住宅金融公庫の融資につきましても、これは所得分位でございますと、一位、二位、三位で大体七〇％ぐらいが借り手になっておられる。七〇％ぐらいがその三位で占められておられることとございいます。また公庫からお借りになっている方々の年齢を見ましても、やはり三十歳代のところに平均がきているということとございまして、そういう意味からいまして、

私どもの今後の持ち家対策というものもこういう三十三歳代の方々に焦点を合わせていくということになっていくかと思っております。

○飯仲委員 それと同時に、先ほど指摘しましたように、分譲か、それとも賃貸かその経済的な指標を見ますと、やはり賃貸住宅というものがしつかりしたものが建てば、国民は賃貸へ引き寄せられている面が多分ございいます。

きょうは、ほかの問題に移りたいからやめておきますけれども、こういうときに、今度公庫融資が四万円の手数料を取る。しかも三期五計の実績、そして四期のこの進捗度合いを見ましても、これがパーセントを押し上げているのは何かといえ、ここに三期五計もございいますけれども、せめて公庫融資が先導して住宅建設を支えている。三期五計でいけば、達成率が一三四・一％、これは公庫住宅です。いわゆる公的な資金によって一〇四・二％というのを支えている。今冒頭で局長がお答えになったように、四期五計も公庫融資で支えられる分が相当あります。その他は非常に厳しいというお話がございました。私は、建設省としても、財政当局との努力の中で非常に残念であったというところはよくわかりますが、これは今後の国民経済の上からも、手数料を取って国民を住宅の夢からつぶすような行き方は残念であったということを指摘して、次の問題に移らせていただきたいと思っております。

やはりこの中で大事なものは、これからは家賃のかららない住宅建設というのが非常に大事だと思うのですが、大蔵省がお見えになっていると思うのですが、三大都市圏における公務員の宿舎数をちょっと言ってください。数字だけで結構です。

○吉川説明員 お答え申し上げます。東京都、それから大阪府、それから名古屋市の入っております愛知県というところで数字をまとめますと、耐用年数の二十年を超えました木造の宿舎の戸数というのは四千七百九十八戸でございます。

○飯仲委員 それでは、建設省が管理しておられます公営住宅の管理戸数の中で、木造は耐用年数二十年でございいますから、耐用年数二十年を過ぎたものは現時点で何戸ございいますか。

○吉沢政府委員 ちょっと手元に資料を持ってきておりませんので……

○飯仲委員 それでは、私の方から数を申し上げます。

現在、十七万二千五百四十九戸管理戸数がございいます。総管理戸数が百九十九万戸でございますけれども、二十年の耐用年数を過ぎたものは十七万二千五百四十九戸。建設省が建てかえを始めるのは、耐用年数二十年とありますけれども、半分を過ぎた、十年を過ぎたものから、これは計画に入らざる段階でございしますが、その数値をここで言うともたあれでしようからやめておきますけれども、また大臣、今申し上げましたように、公務員宿舎が約四千戸、それから建設省が管理している耐用年数二十年を過ぎたものが、今申し上げたように現時点で十七万戸あるわけですから、これは、最近建てかえは進捗率を上げていこうという努力を私は認めております。ただし、耐用年数二十年を過ぎた管理していらつしやる中には、二十年を過ぎたと、木造ですから躯体部分まで傷んでまいります。補修だけでは済まない。大臣も地震の問題は詳しいでしようけれども、一築地震が来たらどうなるかという危険すら感じられるところも私は現に知っておりますが、きょうは申し上げません。

この十七万戸、それから公務員の方も一生懸命頑張っているらしいから、それから、随分始めろで、むしろこういう老朽化した公務員の宿舎を、三大都市圏に今四千戸あるわけでありまして、こういうところも、公務員の住宅改善をすることは何ら悪いことじゃないのですから、それによってオープンスペースもできますし、随分早く始めろで、こういう公務員住宅はきちっと早く建てかえてあげる。一般の木造住宅ですと、今区分所有法等の法律によって、中の住民が一人でも反対するとなかなか建てかえがうまくいきません。具体的な例は持っておりますけれども、そういう観点か

ら、国の管理していらつしやる老朽住宅の建てかえ、さらには木造の耐用年数を過ぎた公営住宅は積極的に建てかえを推進していただきたいと思っておりますけれども、いかがですか。

○木部国務大臣 私は、公営住宅なんかは今数件委員がおっしゃるようなそういうことはできる限り努力をしなければならぬと思っております。公務員の皆さん方、ずらっと並んでおられますけれども、私どもも国の財産である議員宿舎で御厄介になつておりますが、これについても一般の人たちが料金安いとかいろいろな意味で御指摘になることも承知いたしております。しかし、公の立場にある者というものは、一般の住宅問題一つ例にとっても非常に困っている方々、また非常に不満の多い方々、そういうものを政治の姿勢として当然優先すべき問題だ。我々はそういう点ではこういう状態でございますから少し我慢をしなければならぬ、そういう点の政治の選択を忘れてはならぬと思っております。

○飯仲委員 その問題は中曽根さんが国有地の有効利用という指摘の中でおっしゃっている一つでございいます。これによって公務員住宅を、戸建てになっているのを集めてオープンスペースをつくってそれを分割なり有効活用したらどうかということはお出しておりますけれども、きょうは時間がありませんからその問題はやめておきます。

そこで、大臣並びに住宅局長にもう少しきょうは具体的な例を指摘したいのですが、ひとつ話はしておきます。

これは東京都と大阪と名古屋の例でございますけれども、今何が一番困るかというところ、木造住宅に入っている方々が建てかえられるとき一番困るのは家賃の激変なんです。これについては建設省がいっている配慮もして激変しないように傾斜家賃をかけていらつしやるのはわかっております。五年ないし六年で適正な家賃まで持っていくというところで、スタートの段階から苦勞している方々を知っております。しかし、例えば例を申し上げますと、今まで一万一千円だった家

賃が今度のは四万七千円になりますよとか、あるいは九千四百円の家賃が三万六千円になりますとか、こういう具体的な例が出ておるわけですが、まして、それはそれなりに傾斜をかけておられますけれども、今後やはり激変緩和の措置については配慮をしながら、また区分所有法の問題をどう処理していくかということとは木造賃貸住宅の政策には非常に重要な課題でございますので、今後施策の中で十分配慮いただきたい、これはお願いをいたしておきます。

次の問題に移らしていただきます。

五十九年七月現在の土地区画整理事業施行地区の市街化状況、これは全国で何ヘクタール、三大都市圏何ヘクタール、首都圏何ヘクタール、数字だけで結構でございますからちょっと言ってくたさい。

○梶原政府委員 区画整理事業の施行面積でございますが、五十九年の七月現在の数字でございます。施行地区内の宅地面積、全国ベースで六万一千四百五十五ヘクタール、それから三大都市圏で二万七千六百八十五ヘクタール、首都圏で一万四千六百二十二ヘクタールでございます。

○藪仲委員 この問題でちょっと何点か伺いたいわけでございますけれども、この区画整理済みの土地が放置されているということは何回も指摘されておりますけれども、これらの土地が有効に活用されますと、地価の抑制あるいは沈滞しております住宅建設に非常に有効であろうと思っております。

そこで、四期五計に絡みまして建設省が五十五年度に策定しました宅地需給長期見通しがございますけれども、ちょうど四期五計に当たります五十六年から六十年の五カ年間の首都圏における宅地需要量、何ヘクタールですか。

○高橋(進)政府委員 昭和五十六年度から六十年まで首都圏一万五千ヘクタールを予定しております。

○藪仲委員 さっき確認いたしましたけれども、首都圏の五十九年七月現在五千六百五ヘクタール、これでよろしいですか。

○梶原政府委員 先ほど申し上げました首都圏の中の土地区画整理事業施行地区内の宅地面積が一萬四千六百二十二ヘクタール、そのうち未利用の宅地面積が、今先生のおっしゃいましたように五千六百五ヘクタールでございます。

○藪仲委員 これは大臣、ちょっと心にとめていただきたいのは、四期五計で宅地の供給が非常に大事な課題ですが、首都圏における宅地の需要量は一万五千ヘクタールです。今区画整理済みで家が建っておりますのが、局長の御答弁のように五千六百五ヘクタール、三分の一なんです。三分の一有効活用をすれば大変に好ましい。この区画整理済みの土地をどうするかは建設大臣として重要な事柄だと思っておりますが、どうお考えですか。

○梶原政府委員 先生も御案内のとおり区画整理事業の目的でございますが、市街化の進行に先回して新市街地の先行的かつ計画的な整備をするということでございます。そういう意味合いにおきまして、その施行地区について宅地の整備とかあるいは公共施設の整備改善は終わっておるわけでございます。事業の目的はそれなりに達せられております。区画整理事業はそういうふうな先回りして市街地の基盤整備をするということでございますので、実際の市街化とどうしても時間的なギャップができるというのが構造的といえますか宿命的な問題でございます。

とは申しましたが、首都圏の宅地需給の問題もございまして、未利用の土地がいつまでも残っておりますという問題は問題でございます。会計検査院の御指摘もございまして地方公共団体に對しまして各種の宅地利用促進方策を指導しているわけでございます。

例えば、市街化の核となる利便施設や公益施設の積極的導入とか、あるいは公的な住宅供給機関の活用とかいろいろやっておりますが、最近ではもっときめ細かく指導しようということでございまして、昨年未利用地等有効利用促進プログラム

作成マニュアルというものを作りました。埼玉県の富士見市と太井町でケーススタディーいたしました。そういう未利用地におきます土地所有者への働きかけあるいは土地利用意向の把握とか関係者による協議会の設立、そういうものを土台にいたしました。有効利用促進プログラムあるいは有効利用促進対策メニュー、こういうものを地域別にそれぞれの実情に即して指導してまいりたいというところでございます。これを今年一月の区画整理の担当者会議で説明いたしました。今後こういう形で具体的に宅地化が進むように努力してまいりたいということでございます。

○藪仲委員 時間がございせんから、数字をこちらで申し上げますから、間違っているかどうか、ちょっと言ってください。

五十六年末現在の区画整理状況と五十九年七月現在とを比べて、さっき御指摘しました地区内宅地面積ネット、総面積でございますが、五十六年が四万八千二百七十七ヘクタール、五十九年が六万一千四百五十五ヘクタール、グロスでふえております。それから三大都市圏も二万二千三百七十六ヘクタールから二万七千六百八十五ヘクタール、これもふえております。未利用地の方も同じでございます。五十六年が一万八千三百八十五ヘクタール、五十九年が二万一千三百七十四ヘクタール、グロスでふえております。同じく未利用地が三大都市圏で五十六年が八千八百八十二ヘクタール、五十九年が一万九百三十三ヘクタール、いずれもグロスで未利用地もふえてきた。区画整理の面積もふえてきた。

今局長が指摘なさったけれども、グロスでは未利用地もふえているということは非常に問題である。大臣、これはよく心にとめておいて、次の質問にきっちりお答えいただきます。

会計検査院に順を追って何点か伺いますので、順次お答えをいただきたいと思いますが、会計検査院がこの未利用地について特掲事項として挙げておられることとございます。五十八年十二月に発表された五十七年度決算検査報告、これで特掲

事項として特にこの区画整理済みの土地について記載をなさいましたけれども、特掲事項ということと、それから改善命令ということ、不当事項、我が決算報告を読んでみますとそういう事項がございまして、特掲事項というのは会計検査院としてはどういう認識で特掲されたのですか。

○中北会計検査院説明員 お答え申し上げます。五十八年に未利用土地の関連につきまして特記事項として掲記しました趣旨は、本件のような問題は、改善の状況をとらえるのに長期的視野をもってその推移を見守る性質のものでありますので、特にこれが不当だ、すぐに処置しなければならぬという問題でないもので、特に掲記を要する事項で掲記したものでございます。

○藪仲委員 今までの例ですと、特掲した事柄について会計検査院は必ず数年後にその推移を見守るといふことがあるわけでございますが、わざわざ国家予算を使って調査をなさったわけでございます。特掲して、次にどうなっているかという現状調査をおやりになるのですか。

○中北会計検査院説明員 現在のところ、通常の検査において現状を調査する程度にとどめておりますが、当然時期を見まして、指摘のものを含めまして全国的に状況調査を実施したいと考えております。その結果、問題があれば、また当然検査報告に掲記される問題だと思っております。

○藪仲委員 私もこういうことはこれ以上やりたいわけではございませんで、これは大臣にお願いをいたしておきます。遊休地を利用するということとはいろいろな事情があって難しいのは私も承知です。でも、これはまた非常に重大な建設省の課題であるということもわかって質問しているわけでございますから、この遊休地を有効利用していただく。

それから三大都市圏にある農地についての考え方、この二つはこれからの宅地需給の中で非常に重大な課題でございます。宅地並み課税等いろいろな税制上の問題点もやっておりますしやるのは私は百も承知でございますが、特掲されたという

ことにかんがみまして、今局長はこういうふうに行っていると言われども、なかなか進まない。でも、これはやはりいろいろ研究をしていただいで改善をしていただくことが大臣の重大なこれらの行政の責任であるかと思うのですが、いかがでございますか。

○木部国務大臣 これから二十世紀を迎えるに当たりまして、この三大都市圏を中心にして日本の人口の七〇％近いものがこれに集中するであろう。こういうふうな想定をいたして考えてみますと、今御指摘になりましたように、この遊休地の問題というのは非常に大事な建設行政を進める問題であるというふうに私も認識をいたしております。したがって、この区画整理組合の指定を受けて、いまだに二十年近くもそのまま放置されているというところについても、私は先般事務当局に対して総点検をするように、そういうことを命じてあるわけであります。

また、今御指摘のとおり事業が完成いたしましたも、農地の問題であるとか、それからまた場合によればもう少し手放さず持っているれば値上りをするだろうというふうな一つの期待をかけるから、というふうなこともあるかもしれません。そうしたことを、今いろいろ御指摘になられましたように、私も二十世紀に向かって都市対策というものが、都市の再開発は非常に大事な問題でございますから、先ほどの局長の答弁のように税制上の問題とかいろいろの問題で今まで最大の努力はいたしておりますけれども、もう少し積極的に皆さん方の理解が得られるような努力を建設省としてもいたしていかなければならぬと考えております。

○穀仲委員 この問題はこれでやめておきますが、非常に重大な課題であり、関係の方々が大変心を痛めているのを承知の上で質問したわけでございまして、重ねてお願いをいたしておきます。次に、死者三十三名を出した、大変残念な事故でございましたけれどもホテル・ニュージャパン、八日でもう三年になったわけでございませ

すけれども、建設省が六十年三月十九日付で、いわゆる建築基準法第八條第二項に基づく指針というものをつくられたわけでございまして。これは私、関係の方々が大変御苦労なさって好ましいものをおつくりになったと評価いたしております。川治プリンスホテル、蔵王観光ホテル、万座温泉ホテル、大臣もよく御承知だと思ひます。あのとき、もしもという気持ちが我々国会議員にもありました。今後こういう事故を起こしたくないという反省の上に立つております。

ただこの第二項で幾つか問題があるわけであります。これも私も、さきの建設委員会で指摘はしてございすけれども、法律というものは遡及できません。一番困るのは何かといふと、現在、消防がマル適マーク等を指定しておりますけれども、あれは、建設省が持っている建築基準は昭和四十四年の建築基準法をクリアしておれば適法なんです。ですから、このような指針を出しになつて準用規則等もつくられているのを、私、評価しておる中で、問題点として何点か挙げます。

これができまして、法律の建前上既存不適格。四十四年当時と改正されたのを、私、全部持つております。これができたからといって四十四年当時の不適格要件は直つたわけではない、このまま適法なんです。また今度の立法措置においてこれを強制する、義務等はないわけですが、強制的にこれをやらない、この準則をつくらなければだめですよという強制力も、また当事者としての義務もない。やらないからといって罰則規定もないわけですが、これは不服従であつて、やらなくてもこれは構わないという、極端な言い方をするとそういう問題がある。これをつくられた方々の御努力に対して私は敬意を表する立場ですから、それ以上言いませんけれども、そういう点で、こういうものをやりながら環境をつくつて、事故の起きないビル防災あるいはホテル防災等をおやりになる建設省のお立場はわかりますが、こういうことを踏まえながら好ましい方向へ持つていって

いたしたいと思ひますけれども、大臣、いかがですか。

○吉沢政府委員 お答え申し上げます。

先生今十分御存じなのであつて説明は省略いたしますが、準則あるいは指針といったようなもの、確かに法律上義務づけしていないわけですが、実効性が乏しいのではないかと御指摘もあろうかと存じますが、御存じのように建物の維持管理は、本来所有者が自主的に維持管理をやつていただくということが前提でございまして、それを一歩進めるといふか、そういう意味合いにおいて、指導的な意味合いもあつてこういうものができているわけで、これを強制するまでの社会情勢に立ち至っていないということでございます。

ただ、こういったものを通じて指導が行き渡つてまいりますと、必ずやかなりの効果が上がつてくるのではないかと考えておる次第でございす。

○穀仲委員 これは大臣、もう少し嫌みたらしく聞けば聞けるのですけれども、やめておきます。

消防庁が今度マル適マークをおつけになった、私は大変結構だと思つております。その中で建設省にかかわるところは建築構造、防火区画、階段等について建築基準法に違反しなければマル適用条件としてクリアされているわけですが、何項目かありますけれども、それは別にいたしまして、私は、やはり準則をつくられるときに消防庁と協議をなさつて、消防庁がいろいろこれなら結構ですということをお出しになつていふことは十分考えられます。やはり私も建設の立場に身を置いた者として、消防庁、これはお願いでございすけれども、せっかく建設省がこうやって指針なすけれども、せっかく建設省がこうやって指針なすけれども、消防に心しようといふときでございすので、消防のマル適の条項に入れる、入れないなどというふうにおこがましいことは申しませんけれども、一年ごとのマル適マークの見直しのときに、建設省がおやりになつたこの指針であるとか建築基準法の第八條第二項

の改正については重大な関心を持つていただきたいと思つたのでございすけれども、その辺はいかがでございますか。

○長谷川説明員 ただいまの点でございすが、この計画と申しましては建築物の安全確保に関するところでございまして、私ども消防といたしましては火災予防の観点からやはり大きな関心を持っているところでございす。

○穀仲委員 消防庁、もう一度伺ひますけれども、改正のときにこういうことを建設省でやつたというのをマル適交付のときに心に入れてやつていただけませんか。

○長谷川説明員 マル適マークの交付に当たりましては、先ほど御指摘になりました二十四項目というものが判断基準になつておりますが、やはり火災安全ということから、我々消防機関は広く目を向けながら作業を進めるように常に指導をしてまいつておりますし、今後もそのつもりで進めてまいりたいと思ひます。

○穀仲委員 関心を持つてくださるという御答弁を期待しておりますので、どうか防災の観点から国民の生命、安全を守る上で御努力をお願いいたしておきたいと思つております。

大臣、きょうは申しわけないけれども楽しい質問はあまりしませんが、心が痛むかもしれません。私がきょうだけは勘弁してください、後はやりませんから。一度はやつた方がいいのじゃないですか。

私がこの次に指摘したいのは、「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」ということで、これは建設省の事務次官が五十八年八月に通達をお出しになりました。この中で、いわゆる都市計画法の調整区域についても基準を緩和しよう、二十ヘクタールを五ヘクタールにしようといふこともございすし、また各地方自治体がいわゆる行政指導あるいは指導要綱という形で厳しい基準を設けることについては行き過ぎですよといふ指摘がございす。ここに書いてあるのです。地方公共団体の宅地開発指導要綱、この指導とい

うものは、「良好な都市環境を形成する上で一定の役割りを果たしてきたところであるが、反面、住宅・宅地の円滑な供給の観点からみてその一部に行き過ぎがあることが、こうございますが、きょうはそういう点で私は何点か問題点を指摘したいわけではあります。

その前段として数字を先にいただきたいので、時間がございませぬから数字だけ簡単に言っていたいと思います。

一つは、次官通達があるわけでございますが、その後具体的に改善は進んだことだろうとは思いますが、そこで、二年前に基準緩和いたしましたけれども、その後の申込件数と許可の実態について数字だけお聞かせします。

○高橋（進）政府委員 都道府県等の規則で定めるところにより五ヘクタール以上のものについても開発許可を行うことができるように都市計画法施行令の改正が行われまして、三月二十九日現在でございまして、全国で三十五の道府県市において規則を制定しております。

なお、その規則に基づいて実際に開発許可された案件も数件ございまして、件数はおわかりにならないです。

○高橋（進）政府委員 全部が全部は把握しておりませんが、一応把握している件数は十件でございます。

○飯仲委員 それからも一つ、これも数字で申し上げていただきたいのですが、今度は、いわゆる行政指導で一番困るのは何かというところ、デベロッパー、土地の開発業者が土地を開発しようとしたときに、公共公益負担の部分が非常に多いのです。それで宅地率が下がってきます。これはいわゆる分譲する宅地のコストアップにつながります。ですから、これは元の内海建設大臣のときから、余りにも厳しい行政指導といえますか指導要綱は緩和しなさいという方向が出ておるのとはわかっておりますが、年度を追って簡単に用地率の推移を言っていたいただきたいのですが、昭和四十

七年度、五十年、五十五年、五十七年度、これだけの用地率のパーセント、開発した、宅地造成した全体面積に対して分譲できる宅地が何%に推移してきたか、パーセントで言ってください。

○高橋（進）政府委員 建設省の調査によりまして、四十七年度では六八%、五十年では六二%、それから五十五年、五十七年度では五九%、五十七年度は五六%、この数字は民間宅地造成事業における用途別の土地利用の推移のうちの宅地のパーセンテージでございます。

○飯仲委員 大臣、今数字の御報告がありました、昭和四十七年度六八%の用地率が五十七年度では五六%、一二%下がって、用地がそれだけ公共公益負担に取られていくという実態でございますけれども、これはいろいろな方がありますからその点は別にいたしまして、この中で問題点を順次指摘したいと思うのでございまして、けれども、例えば公共公益負担の中で教育施設、小中学校あるいは道路、河川改修、公園緑地、それから貯水池というものが出てくるわけでございますが、こういうものの負担について明確にしておきませんといかない、私はこう思うのです。

我々国民というものは憲法第二十九条で財産権というものが保障されております。あそこ憲法第二十九条の第二項に、公共福祉に供する場合であっても我々の財産権というものは法律によらなければだめですという規定がございます。法律によらないでお金を取られるという行為はなにかでございます。

まず私がこの点で一番心配いたしますのは、こういう行政指導という中で公共公益負担をやるというところ自体が、憲法第二十九条、あるいは地方財政法の第四條の五では、割り当てて寄附を取ってはいけません、寄附を強制してはいけません、割り当てと強制はいけませんと明確にうたわれているのです。これは建設省、それから自治省も関心の深いところでありまして、もしもこのまま用地率がだんだん下がっていったデベロッパーの方が、私はいや、不服従よ、こういうこと

があつてはいけませんけれども裁判に持ち込むというふうなことになる場合に、私は建設委員の立場として言うならば、非常に懸念いたしております。法律によらないこういうやり方というのはいかなるものか、非常に心配です。

ですから、自治省のお考えをちょっと伺いたいわけでございますが、憲法第二十九条あるいは地税法に、小学校をこれだけつくりなさいあるいは集会所をつくりなさいということが強制もしくは寄附行為を強硬にとるということに当たらないかどうか、自治省の見解をちょっと伺いたいのです。

○今泉説明員 お答えさせていただきます。先生も行政指導ということで宅地開発要綱について御質問でございましたが、私どもも宅地開発要綱というものは良好な住環境の整備を図るという目的でなされておる行政指導というふうに考えております。

先生御質問の寄附金でございますが、これもその一環といたしまして事業者、開発者の同意に基づいて納付されているものというふうに私も理解しております。その点で、御質問でございましたが、憲法との問題、また地税法との問題については、抵触はないというふうに考えておるわけでございます。

なお、私も、そういったことで五十八年に官房長名で通達を出してございまして、ただいまの趣旨をよく徹底するというところで開発業者に十分その点の説明をし、その理解と協力を得てやるようにという指導をしているところでございまして、

○飯仲委員 きょうはやめておきますけれども、これは地方財政運営通達として昭和五十三年、五十四年、五十八年、五十九年と、自治省事務次官から、会計を別にきちんとしなさい、特に寄附をもらったときの目的とか用途とかはきちんと会計をしておかないといけませんよとか、やはり自治省としても寄附行為については非常に関心があるのです、こういう通達が何回か出ておるわけでございますが、この点について、大臣も、やはり宅地

造成の円滑化ということから、十分お考えをいただきたいと思うのです。きょうはちょっと具体的なことを何点か確認のために伺っておきます。

開発事業を計画したときに一番問題になりますのは、協議期間というのがあるわけですが、これが長くなりますとだめです。これは吉沢住宅局長も御専門ですからおわかりだと思いますけれども、宅地開発するとき、地価がある程度、五%なり一〇%の間で上昇しませんが、以前はそのキャピタルゲインによって公共公益負担というのはペイできたのですが、今のようにならぬと鎮静しておりますとキャピタルゲインが見込めません。そういうことで、今開発業者は宅地造成に消極的にならざるを得ないのです。これが五年、十年かかったらもうペイできない。これ以上土地を高値にしても売れない。この点は、今までは高度経済成長で土地神話があつたときはよかったのです。デベロッパーに公共公益負担をしないといふことは私は正しかったと思う。ある意味ではできたと思う。

しかし、現時点においては非常に、私、きょうは数字を申し上げただけでやめさせていただきます、このグラフでいって、不可能に近いです。でも良好な住宅環境をつくるためにはやらなければならぬ。

そこで、国がやるべきこと、県がやるべきこと、市がやるべきこと、業者が持つべきこと、どの程度持つことが妥当であるかというガイドラインは研究していただいて、ある意味でこれ以上宅地造成ができなくなつてまいりますと――私は何も業者保護なんという考えはございせん。国民生活を守る立場から、何とか開発ができるような手だてを逆に考えてあげないと、公共関連施設整備をやつてあげないと、宅地造成というのができなくなつてくる危険を私は現時点で考えております。やはり行政というものは先取りであつてはいい。ニーズに対して先取りでないと間に合わないのです、タイムラグがありますから。このように建設が落ち込んでおるのとはそういうところにも原因があるわけではあります。もう少し前、前と研究し

ていただきたいということをお願いしておきます。

私は、協議期間というのは、例えば二十ヘクタール以上は大規模だと思ふのですが、五ヘクタール程度のものでしたら協議期間はなるべく早くしてあげる。私の知っている案件でも十年かかったのがあるのです。七年のものもあるのです。具体的にはきょうはやめますけれども、私は現実に見ておつてこれはいかかと思つておりますので、協議期間の短縮、きょうは河川局長もお見えでございいますから、これは意見として聞いておいていただきたいと思います。

自治省と建設省がお調べになつた中で、これは大臣も知つておいていただきたいのですが、都市河川の改修というのは、五十ミリ対応で中小河川は普通改修していくわけです。いわゆる何年に一度の雨かという、五年ないし十年の間に一度降る大雨に對してというのは、全国平均では五十ミリ対応という流量計算になつてゐるのです。すると、五年ないし十年に一度降る大雨に對してというのは、私はまだわかるのです。ところが、地方自治体の指導要綱には、五十年に一度、百年に一度とあるのです。これは砂漠であれば百年に一度というものはあるかもしれませんが、私の知つてゐる範囲内でも、これはちよつと行き過ぎだ、百年に一度というのは何だと言ふ人がいるのです。

越すに越されぬ大井川だつて、計画高水流量は神戸の地点だつて一万一千五百トンです。それがまだ河道改修ができておりません。国の直轄河川、一級河川すらできない。都市河川も地方自治体ができないのに、民間のデベロッパに、百年に一度の大雨に對するような貯水池をつくれ、河道改修しろ、こういうような行き過ぎについては何件か例があるのですが、これは是正をお願いしたい。

また道路の幅員も、普通四メートルあればこれは市道認定できるのです。六メートルというのは非常に多いのです。これがまた用地率を下げてい

る原因です。この辺のところも適切な指導をお願いしたい。

それからもう一点は、公園緑地というのがあるのですが、二十ヘクタール以上は三〇%の公園緑地をとりなさい、この緑地について明確じゃないのですが、これはおわかりだつたらお答えいただきたいのですが、風致地区に對して何十%とかける例があるのです。風致地区に何十%とかけることがあつていいのかわからぬ、この点だけちよつと中間でお伺いしたいのですが、どなたかお答えできますか。

○梶原政府委員 風致地区だからということでは一律に何%というふうなことはないと思つておられます。

○数仲委員 私が知つてゐる案件の中では、風致地区ということでは公園緑地としてとられてゐるわけではございまして、これは今後指導の中で、どうか具体的な検討事項として御記憶にとどめていただきたいと思います。

最後に大臣にお伺いいたしますけれども、今申し上げましたように、キャピタルゲインが望めない現段階において、宅造が非常に困難になつてゐるということは宅地供給を極めて難しくしてゐる。これでは住宅に對する国民のニーズにこたえられないわけではございまして、この辺の指導要綱の見直しは、いろいろ問題点を抱えながら、各省庁懸命に努力してゐるのは十分承知でございします。ですから今後、この指導要綱が宅地化の促進になるような方向で十分御配慮をいただきながら、今何点か、河川、道路、公園等の実態を申し上げましたけれども、その地域、地域で事情もあつて一概に申せないのはわかつておりますが、好ましい条件を醸成するよう行政の配慮を十分いただきたいと思ひますが、いかがでございしますか。

○木部国務大臣 私、率直に申し上げまして、政治家木部佳昭という立場と今の建設大臣という立場と、多少基本的に考え方は違ふのです。

と申し上げますことは、日本のように非常に狭い国土、こういう国ですから、憲法で認める私有

財産権というのは、もちろん我々は遵守しなければなりませんけれども、例えば自民党で、昭和四十六年でありましたが、憲法改正要綱というふうなものを出されたことがあります。そういう中身を見てまいりますと、土地は公有地である、そういう認識の上に立たなければならぬというふうな簡条書きの提言に近いものもあるわけでありまして、そういう意味をいろいろ考えてまいりますと、私は、冒頭申し上げましたように、政治家個人と今の立場での考え方というのは実は多少趣を異にすると思ふのです、思想的にも。

先ほど来いろいろ御指摘になりました点も確かに當を得た御指摘もあると思ひます。しかし私も、何といつても、住宅建設を促進する、また快適で安全な国土、都市の再開発、そういう場合でもやはり良好な環境づくりということが基本になつていかなければならぬ。また今おっしゃるのとおり、一方では、そういう中であつて大変厳しい規制というものが、ある意味では停滞させてゐる、後退させてゐる面もあると思ふのです。ですから社会、公共の福祉とは何ぞやとか、今申し上げるようには良好な、快適な、安全な都市づくりをどうするかというふうな、政策的な広範な論議をこれからしなければならぬ問題もあると思ふのです。

そういう意味で、例えば民間活力を導入するという場合に、今申し上げましたように、いろいろ建築業一つ考えてみても、技術的な進歩なんというものもやはりかなりあるわけではございします。同時に、今から何年か前には日照権の問題が大変やかましく議論をされた。ところが逆に、世の中の趨勢を見てまいりますと週休二日制が具体的に進行してゐる。また一方では、今労働時間の短縮ということが先進国の中で大きな問題として提起をされ、議論もされてゐる。でありますから、わずかな日照権も守らなければいかぬというものが、週休二日制とか労働時間の短縮とか公園とかを考えた場合には、むしろ余暇活動とか公園とか緑地帯とかいうものを思い切つて整備をする

ということがやはり良好な都市づくりをする上の最大の条件であり、また人間が生活したり生存する基本権利にもつながつてゐると思ふ。

そういう点等、広範な基本政策に関する問題でございしますから、その辺をしつかり受けとめて、そうした問題等についてどういふふうな適応能力を持つていくかということをお私どもは真剣に考えていかなければならぬ、そういうふうな思つておるわけではございします。

○数仲委員 終わります。

○中島(衛)委員長代理 小沢貞孝君。

○小沢(貞)委員 大変高次元な格調高い質問の後、私は率直に言つて質問する方も困つてしまつてゐる、これは公庫にも大臣にも一相談です。そこで、二十年償還なら二十年償還の契約の前に、ちよつと金が入つたから一括返済をしたい、こういうふうなケースは具体的にあるのでしょうか。あるいは大学へ行つておつて金がかつたのを、やれやれ大学を卒業して、一万円ずつ返しておつたのを今度は二万円ずつ返すことができて、これで借金を早く切ることができ、このようないふケースもあり得るのではなからうか、こういうふうなことを考へるわけですか。

大体国民は手数料はない方がいいです。だれもこれはない方がいい。こんなものを新設することは反対だ。それから、私の質問にもあるけれども、こういうふうなものについてはもっと金利を安くしろ。これは手数料はない方がいい、金利はなるべく安く貸してくれ、こういうことだと思ふのです。

しかし、事情を調べてみると、公庫の補給金はウナギ登りで、例えば昭和五十年には住宅予算が二千九百四十六億のときに公庫の補給金は五百二十七億、その割合は一七・九%。公庫補給金は、五十二年には千七百億、それから五十六年には二千七百七十四億、五十七年には二千八百十三億、六十年年度予算では、住宅予算が七千五百七十七億の中、公庫の補給金は実に三千四百十二億、最初は補給金の割合が一七・九%であつたものが、今や

四五%になってきた。この趨勢でいけば国の住宅予算というものをみんな公庫の補給金でとつてしまふじやないか。これは弱ったことだと思ふし、私は率直に言つて八方ふさがりのような質問で、質問する方も困つてしまふわけで、それだから冒頭に一相談だというわけです。

そこで、いろいろ考へてみて公庫の合理化をやつて一人当たりの貸付高、一人当たりの扱い金額を物すごく上げるとか、何かうまい方法はないものかと思つたが、ちよつと考へただけで焼け石に水みたいなものだからここでわざわざ質問するまでのこともなからう、こういうようなことでござんいろいろ考へてみたら、いつまでも借りてゐるよりは何かその人の事情で、宝くじが当たった人があるだろうし、国道通つて補償金ももらった、街路で補償金ももらった、一時余裕が出たぞ、それからさき言つたように大学に今まで金かけていたのだけれども、卒業してやれやれ、出すものをでないで済むから、一万円返済していたものを今度は二万円にして期間を短縮する、こういうような人が出てくる、そういうことをすることが大変合理化に役立つのではないか、こう考へて、一相談であります。

最初に、そんなようなケースが具体的にあるかどうか、これは事務的に御答弁をいただきたいと思ひます。

○吉沢政府委員 任意の繰り上げ償還ということでございますが、お借りになつてゐる方が、期限は来ないのだけれどもお金が入つたとか余裕ができたとかそういうことで、期限が来ないうちに返済しようというところで返して下さつてゐるお金は結構ございまして、五十七年度で任意にお返しをいただいただけで千四百八十億円、五十八年が二千二百七十四億円、五十九年度はまだ途中でございまして、十二月までで既に二千二百二十一億円をお返しいただけてゐるわけでございます、そういうことでございまして。

○小沢(真)委員 任意の繰り上げという、公庫にとつても国にとつても大変ありがたい話なんだ

が、任意の繰り上げの場合には、繰り上げて返しただけのメリットは返済者にあるわけでしょう。か。

○吉沢政府委員 税金などでは最初にはつと払うと幾らかまけてくれるということもある場合もございまして、公庫の場合は任意に繰り上げたしませんが、後の利子がかからないということを除きましては別段にメリットはございせん。

○小沢(真)委員 借りてゐるのを早く返すのだから利子はかからなくなるのは当たり前なだけけれども、それによつて公庫だから国の補給金が少なくなる、こういうメリットが当然出てくるわけですから、そのメリット分について奨励金を出すとか何かの方法を考へたことがあるか、考へてゐるか、こういうことです。

そしてまた、もう一つは、任意の繰り上げ償還をやする道があるぞということで、よく建設省なり公庫なり宣伝が何かは具体的にしていますか。

○猪瀬説明員 お答えいたします。

任意繰り上げ償還が貸付財源の原資として確保されるわけでございますが、補給金の削減に効果があるという点は先生御指摘のとおりでございます。したがって、私も任意繰り上げ償還の勧奨につきましては多大の関心を持って積極的の推進にしております。特に昭和五十九年度の予算におきましては任意繰り上げ並びにその他の繰り上げ償還二千五百億と想定してございまして、六十年度におきましてはこれを三千三百億といたしてございまして、そのために、言ふなれば新聞等々に地方公共団体がいろいろなお知らせを配ることがございまして、そういうものを利用していただく、あるいは不動産業界がよく打ち合わせをいたしまして、不動産業界が配りますいろいろな機関紙あるいは何々友の会といったようなものもこれまで利用していただくといいことで、鋭意努力をいたしておるところでございます。

○小沢(真)委員 先ほど来局長なり公庫から聞いて

たわけですが、二千二百億とか二千五百億とか繰り上げ償還の数字が出てきてゐるのですが、これはその年に返済されるべき金額のどのくらいに当たりますか、何%くらいか。

○猪瀬説明員 お答え申し上げます。

年間の返済金額が、いわゆる回収金でございまして、大体一兆数千億でございまして、その中の任意繰り上げ償還三千億、言ふなれば何分の一でございまして、ちよつと計算あれでございまして、予算で申しますと一兆九千億になつておりますが、その中の三千三百億でございまして。

○小沢(真)委員 私、こんな質問をするように気がついたので、田舎でちよつと会話を交わしておつた。おい、農協から借りたときには、金が入つたときに早く返すことができるぞ、公庫のはだめだというわな、そうしたらその對話の相手の者は、公庫の方ではやはり貸しただけの期限の間金利をもらわなければいけぬから、金利が入つてこないからだめだ、多分こう言つてゐるのじゃねえかと、それは全く素人同士の對話を私聞いたわけですから、だから、これは宣伝が足りないのかなということを私が気がついたわけですが、今度は貸し付けのときに手数料を取るといふのだから、それなら償還を早くする、何か金入つたから一括返そう、今まで一万円ずつ返しておつたのを、大学卒業したから今度は二万円ずつ返そう、そういうときに、今度は早期償還奨励金、こういうふうなものまでつけて宣伝したら、私は、これは一兆何千億の中の二、三千億の早期償還ではなくして、もつともつとたくさん償還されるのではないかと

思ひます。その早期償還があれば、これはこれだけの補給金を、住宅予算の五割近い補給金を出してゐるわけですから、そつちの方についてだつてメリットが大変あるのじゃないかな、こう私は痛感をして、それで一相談、こういうわけなんです。

○河野説明員 実は私一年半前に公庫へ参りまして、いろいろの問題を考へました。その一つがまさに先生のおっしゃつたことで、まことに御尊敬

申し上げるわけでございます。そこで総裁メソなるものをつくりまして、問題点、二十幾つございまして、公庫の中で、経費節減とか、今言つたような繰り上げ償還問題とかいろいろを含めまして、公庫業務活性化委員会というのを組織いたしました、一年半にわたつてつと検討をさせております。

今の問題に關しましては、なかなか技術的な問題もございまして、例えば公庫物件を売つて頭金にして、さらにもう少し大きな物件に買いかえようというふうな件数も昨今非常に多くなつてゐる、公庫が一生懸命奨励しなくても、そういう流通の増加ということから繰り上げ償還が非常に多くなつてゐる実情でございまして、そういうしと、これからある程度の金をかけまして、奨励金と申しますか、いろいろあれいたしまして、その籠が、公庫の奨励策によつて、繰り上げ償還を思ひつかふかつたがしやうという気持ちになつた方と、初めから繰り上げ償還をしてこれを転売してしまふと思つてゐた方との区別がつかないとか、いろいろな難しい技術的問題がございまして、先生御提案のこの問題に關しましては、私も提案いたしました、いましばらく慎重な検討が必要であるということで、ペンディングの事項になつてゐるわけでございます。

なお、先生おっしゃいましたように、公庫は繰り上げ償還を好まないのじゃないかといううわさが、私自身のところにも手紙等が参ります。これは甚だ残念でございまして、実は七・一%で借入れた金を五分五厘でお貸ししてゐる逆さやでございまして、一日も早く返していただく方が残りの金利を五分五厘で取るよりもよほど助かるわけでございます。公庫自体が繰り上げ償還を好まないんというところはどこから出てこないわけでございます。

しかし今言つたようなことを私自身へもいろいろ言つてくるということは、不徹底な面があるかとも思ひまして、最近もいろいろ徹底策を練らしております。今担当理事から答えましたような、

業界との連絡あるいは業界の定例的な刊行物への掲載その他もその一つでございますが、今後ともPRにつきましましては検討を進めさせていただきます所存でございます。

〔中島(衛)委員長代理退席、委員長着席〕

○木部國務大臣 私、小沢先生の今の御意見といたしますが御提言というものは大変大事な問題だと思ふのです。したがって、今総裁からも答弁がございましたが、これは前向きで私としても事務局に検討を命じたいと思っております。

○小沢(真)委員 大臣から答弁があったから先に進みたいと思ふのですが、まだその前に、私も素人でもよくわかりませんが、例えば地方銀行が窓口になって審査をしたりして貸せるわけでしょう。どうして早く返還することが嫌なんだろうと今度別な人に私は聞いたのです。そうしたら、銀行が面倒くさいからそれはやらないんだ、こう言うのです。

そうすると、末端の銀行や何かに手数料を払ってやらせているわけでしょうが、これは一件当たり幾ら、こういつてやっておるのか、何十万貸し付けたから幾らといてやっているのか、貸し付けのときと返済のときの扱い金額に応じて何%ずつ手数料を払うというようにやっているのか、その三色のどれでしょうかね。それとも、貸すとき、返すとき、扱うときの金額の何%ということになれば、末端の金融機関はいつまでもそれを置いて、わずかず返した方がいるいはメリットがあるのかもしれない、こう私は考えたわけなんです。どうなっているのですか。

○猪瀬説明員 お答え申し上げます。

まず最初の先生御指摘の、取り扱い金融機関に持つていくと非常に嫌がるという点でございますが、これはコンピュータに組み込んで関係上、例えば一万円毎月返すものを二万円あるいは三万円、五万円と持つてきていただく分にはありますが、三百円の端数がつくと何千何十円ということになりますと、これは全部組みかえになるも

のでございますから、いわゆる毎月償還の金額単位でお願いしたいというようなことは言っているようにでございます。

しかし、私もどなたもいたしましても、いやしくも繰り上げ償還のために来られた債務者に対しては、面倒くさいからこれは受け取るのは嫌だというようないふからには、これはくれぐれも金融機関に対してやっておりますし、各省通じましては全銀協の協会を通じてお願いしてございまして、そういうことのないようにこれは徹底しているところでございます。

また手数料につきましてはでございますが、回収金の手数料につきましては一件当たり百七十円、これはある時点での人件費その他物件費、これに伴う経費、そういったものを実態調査に基づきまして一件当たり幾らというところで算定した金額でございます。現在、総額で百四十五億円ほどでございます。

○小沢(真)委員 皆さんよくおわかりじゃないかもしれませんが、銀行へ行くというのには警察へ行くその次ぐくらいに嫌なんですよ、これは。本場に嫌なんですよ。そこへ行って相談をすれば、そんなもの面倒くさいみたいな顔をされる、これは本場に相談にも行かぬですよ。ところが私たちが確定申告でこの間もさんさん、自分で少しでも税金納めないうようにできないものかと思つてあの細かい表を我々見るのだ。見ると本場に、こういうふうによれば幾らになる、ああいうふうによれば幾らになる。だから早期償還あるはまた一括償還のときにはこれだけの奨励金が出ますと、これはだれが見ても、国民てみんな欲が深いんだから、そういうことになったら、おれも一括償還をやろうかな、おれも早期償還をやろうかなんという気持ちが出てくるわけです。

だから金利だけもうかりますみたいな話じゃなくて、そういうように償還をしたらメリットは幾らあるかということは、こんなものはすぐ計算できると思ふ。その全額を奨励しろとは私は言わぬ

けれども、その八割なり七割ぐらいは奨励金として出しますぞということをもっと宣伝したら、一兆何千億の償還の中で五千億、六千億と出てくると私は思ふのです。

我々、そこを回つてみて、いろいろ不時の収入入というものはあるわけです。街路をやる、補償金が入りました。宝くじが当たったなんというものはめったにないかもしれないが、それはさつきから言っているような形でいろいろある。あるにもかかわらず、私は田舎で会話を聞いたらそのようなことなんだから、これは銀行が嫌がるから、嫌がる銀行に頼みに行くのは、銀行というところは警察の次におかないぐらいいだ。だから、それができるような体制、宣伝、このメリット、こういうものを具体的にやってもらうなら、補給金が四割五分も五割も占めちゃっているんだから、これはもっと合理化できると思ふんだ。

先ほど、前向きな検討をしたと言ふのですが、率直に言つて手数料を取るというのはいやだよ。だから、党内で、みんな反対してるや、こういうことになつた。だが、事情を考へてみれば、これはなかなか困つたやつたことなんだよ。もし、あの奨励金で早期償還の道を開かれる、そういう法を一条か二条やつて、政令に細かいことはゆだねる、こういうような御提案がもしあるなら、この委員会は十日にもありますから、我々もこれは挙げて賛成しようかなと考へながら、今一相談をしているわけなんです。どうでしょうかね。

○吉沢政府委員 大臣からも検討するというお話がございましたので検討させていただきますけれども、奨励金は、先ほど総裁からもお話がありましたが、奨励金は、私も本場に考へてお話をし、奨励金をやることによってどれだけ効果が上がるか、効果の上がり方が少ないと逆に補給金をふやしてしまふ結果になってくるおそれがございまして……(小沢(真)委員「そんなことはない」と呼ぶ)いや、奨励金自体が補給金を食ふことになりまふので、そういうこともございまして、いろいろ研究いたしまして、何か景品にしたらどうか

とかいろいろなことを考へたのですが、なお引き続き検討させていただきますと思つております。

○小沢(真)委員 このぐらいいやめようかと思うんだけれども、どうもこれは、今度は貸し付けのときに手数料を取ろうというのでしよう。このごろの財政事情から見ても、これは反対はすることになつていんだが、全く困ることだと思ふんだけれども、それならば今度は、早期償還をどうん奨励をしてやったら公庫の補給金というのはいくらと少なく済むんだから、さつきも一年さんざん考へたと言ふが、大衆の方が利にさといんだから、これはやつてみればいい。やつてみたつて一つも損はない。早期償還があつたときにそのメリットの八割ぐらいいなものを奨励金として出したつていい。一、二年後に一括返済したということになればどのくらいなメリットになるかわからぬから、その八割ぐらいいなものは早期返済あるいは一括返済奨励金として出してやるならば、これは大変効果があるとは私は確信をしております。大臣から答弁があつたんだけれども、どうも頭が固そうでだめなんだ、これはぜひひとつと前向きに御答弁を……。

○木部國務大臣 先ほど申し上げましたようなことで、真剣に前向きに検討させていただきます。

○小沢(真)委員 これよりしようがないか。やります、こう言つたなら、本場にみんな賛成しちゃおうと思つたんだ。だけれども、検討だけじゃちょっと弱つたんだ。

それはひとつ前向きに検討をするということをやつてみて、奨励金をもらうような人が少なかつたところで損は一つもないんだから、早く返してもらつて、それで得した八割ぐらいいなものは奨励金に出して大宣伝をやる。今、末端の扱い銀行が面倒くさがっているのですよ。そうして一般の庶民の者は、銀行へ行くのはまるで警察の次に顔かながつていんだから、やりたかないような顔つきしてるところへ頼みに行きたくないんだ。それでどれだけメリットがあるかということだつてわかつたやないんだから。そうですよ。だか

ら、あの税務署の一覧表みたいなもので、一万円ずつ返しておつたのを二万円返してくれて何年間ものなら幾ら奨励金を出します、こういう一覧表でもやったら、これは早期償還、もう二、三倍になって、この補給金の額は大変減ってくるのではないか。ここで公庫住宅の危機を打開することができ、これほど私は確信をして言っているわけですから、大臣、ぜひ早急に前向きに検討をしていただくようお願いしたいと思います。

これから後は、今までも言われたような平凡な質問だけで、大変申しわけございません。みんなの言っていた貸付手数料のことであります。

今回の改正案では、公庫を利用する者から貸付手数料を徴収することになっておりますが、これはどのような背景であるか。これはわかり切ったような話なんだけれども、これを。

○吉沢政府委員 お答え申し上げます。

金融公庫の補給金が非常にふえてきているわけでございますが、こういう補給金がふえてきている中で、今回六十年度の予算編成に当たりまして、公庫の貸付制度の見直しということも種々検討がなされたわけでございます。例えば五・五をもう少し引き上げたかどうかとか無抽せんをやめたかどうかとかいろいろな議論がなされたわけでございますが、しかし今後とも我が国の旺盛な住宅需要にこたえていくためには、住宅建設を支える公庫の五・五とかあるいは無抽せん貸し付けとか、こういったものは堅持することにしたしまして、ただ補給金の現況から見まして利用者に何分の負担を求めざるを得ないというところと判断いたしまして、貸付手数料を徴収することとした次第でございます。

○小沢(真)委員 住宅建設で公庫のシェアは非常に高いわけですね。四十年代には一・五%、五十八年には約三三%。最近の着工の動向は、五十八年以降の下向き、下降が、五十九年度は上向きになってきておる。こういう中で手数料を徴収することは、住宅建設がより落ち込むおそれはないだろうか、そういうのはどういうふうに考えますか。

か。

○吉沢政府委員 貸付手数料は個人建設の場合、一件約四万円程度を予定しているわけでございますが、このたびの予算におきまして貸付条件の改善という、例えば建築費を十万円一律に上げるとか、あるいは多年懸案でございました、地域区分におきまして乙地、丙地というものを統合するということとございまして、この統合だけで例えば貸付限度額が二十万円上がる、そういうこともございまして。

いろいろそういった改善もしたわけでございますが、先ほど申し上げました一律十万円の引き上げとこの手数料の徴収と両方あわせて考えた場合に利用者の負担の増というのはいくらになるかと計算してみますと、一回、月ごとにお返しする一月当たり百二十円程度のわずかな増額といえますが負担増にとどまるわけでございます。この程度でございます。今後の住宅建設の動向に影響を及ぼすことはほとんどないのではないかと考えております。

また、これを裏書きするように、五十七年には段階制金利の導入ということがございましたが、そのときにはこの導入の前に駆け込みがございまして、来たわけでございますが、今回手数料の導入が新聞などで報道されておりますけれども、最近の受け付けにおきましてはこういう駆け込みの状態は全く見られなかったということもございまして。

そういう事情でございます。

○小沢(真)委員 着工の動向をさらに詳しく見ると、貸し家が増加し持ち家が落ち込んでいるが、手数料の徴収によってさらに持ち家が落ち込むようなことにはならないだろうか。この点も。

○吉沢政府委員 ただいま申し上げたような事情で、これは大体持ち家についてのお話でございます。

○小沢(真)委員 改正案の二十二条の四で手数料の徴収について書かれておりますが、実際の徴収額については政令で定めることにしておるようです。四万円程度と聞いておるが、これらの根拠に

ついてお尋ねしたいわけですね。個人と分譲業者と宅地開発業者、これは手数料は同じなのか。

○吉沢政府委員 お答え申し上げます。

個人に貸す場合は四万円でございますが、先ほども御答弁申し上げたのですが、改良貸し付け、中古貸し付け、こういうような場合には三万円程度を考えているということでございます。それからマンション購入と個人住宅の場合も、これは同じ額四万円ぐらいを考えております。それから宅地造成とかあるいは事業者貸しの場合、これはいろいろの場合によって違つてまいりますが、事業者用の貸し付けに対しては十万円から四十万円ぐらいまでの幅を持った手数料を考えているわけでございます。

また、この四万円の根拠についてお尋ねでございますが、これも、貸付事務は、公庫あるいは金融機関、それから地方公共団体、この三つの連携のもとに行っているわけでございます。貸付手数料は、その貸し付けに際して必要な事務量を基礎にしまして必要な経費を算出して、その費用の範囲内で具体的に決めているということでございます。

貸し付けの事務量は、貸付種別ごとに見ますと、貸付額にかかわらず同一貸し付けであれば大体同程度の事務量になっているということでございます。その貸付種別ごとには大体同額にしたい。ただ、宅地造成みたいなものにつきましても事業規模によって変わってくる。それから、事業規模別に手数料を変えていきたいというふうに考えているわけでございます。

個人建設の場合、貸し付けの実態調査によりまして、貸し付けの選定事務、あるいは設計の審査と、あるいは現場審査、あるいは貸付予約、あるいは消費貸借契約等一連の手続に、標準的に一件当たり大体七百七十分ぐらい時間を要している。そのほか物件費もございまして、これを加えた費用として大体一件四万四千円程度がかかっている。調査の結果推定されておりますので、四万円を切りました四万円ということにしている次第でございます。

○小沢(真)委員 それで、災害の被災者もやはり貸付手数料は同じですか。これは割り引くか、取らないか。

○吉沢政府委員 まだ今検討の段階ではございまして、災害の貸し付けにつきましては手数料を免除するようにしたいというふうに考えております。

○小沢(真)委員 冒頭に申し上げたように、なるべく貸付金利を低くする、安くする、こういうようなことの一つですが、高齢者等の住宅対策で、今回は貸付金利で規模別の百三十平米から百三十五平米で五・五%から六・〇%、こういうように引き上げが予定されておるわけですが、今後高齢化社会を迎えるに当たって、老人と同居できる質の高い住宅づくりが必要だと考えます。そうした中の金利引き上げは時代に逆行するのではないかと、こう思うわけですが、いかがでしょう。

○吉沢政府委員 六十年度の公庫融資におきまして、厳しい財政事情の中で補給金の縮減が求められて、金利優遇措置につきましても若干見直しをすることにしたというわけでございます。最も利用者の多い百三十平米から百三十五平米の住宅の貸付利率につきましては、これは五・五%を六%とすることにしております。

それから老人同居の割り増し制度について同居老人年齢の引き下げということで、六十五歳から六十歳という引き下げをやっておるわけでございますが、そのほか老人同居の割り増し適用対象範囲を拡大しておる。それから貸付額の大振り上げ、例えば割り増し貸し付けを八十万円から百万円程度引き上げる措置を講じております。

こういう割り増し貸し付けをいたしましたことで、先ほどお話しいたしました金利の引き上げ分と両方一緒に考えてみますと、返済額の負担というものは非常に小さいものになりまして、大体三百六十円程度になるのではないかと推計されているわけでございます。この程度の負担増であれば利用者としても十分たえ得るものではないかと

いうふうに考えている次第でございます。

○小沢(真)委員 我が長野県あたりは非常に利用者が多いわけですが、住宅改良資金、住宅の増改築による居住水準の改良が大切であると考えられるが、現在どのような施策が講ぜられておるか。それから、償還期限の延長はありたいわけでありますが、これは一般の人も申し込んだときに同じように償還期限の延長ができるものか。これはたしか供給公社を通じての二十年、こういうように言っているのだが、これは一般の者でもできないものだろうか、こういう点について。

○吉沢政府委員 住宅改良といえますか増改築等のリフォームというのは、これは住宅のストックの質を高めるといふ意味で極めて重要でございます。して、いろいろな施策を講じておるわけでございます。

まず第一には、こういった住宅改良、増改築、リフォームというのに対して国民の方々は、どこへ行っても頼んだらいいかわからないとか、あるいはどのくらいお金がかかるかわからないとか、いろいろそういった面での知識が足りない面がございます。そういったようなことをために、まず増改築推進キャンペーンというのを全国的に展開しております。既に三年度目に入っておりますが、今なお各地においてこういったキャンペーンを展開しているわけでございます。

それから昭和五十九年度から財団法人の日本住宅リフォームセンターというものをつくったわけでございますが、ここにおきましてリフォームに関する適正な情報の提供とか消費者への助言というふうなことを行う人材の養成、それから供給体制の整備ということにつきましていろいろ勉強しておるわけでございます。

それから具体的な施策として、御存じのように住宅金融公庫の改良貸し付けがございまして、このたび、これにつきましては貸付金利を年六・五％から六％に引き下げるということをいたしております。また対象面積の拡大につきましても努力しているわけでございます。

それから、お尋ねの改良融資の償還期限を十年から二十年にするということでございますが、御指摘のございましたように、六十年におきましてはとれあえず住宅供給公社についてやっていきたい。これは御存じのように、住宅供給公社が今持っております住宅はなかなか古いものが多いのでございまして、居住水準についても悪いものが多いので、この改良をやっていく必要はないかというところで、ここから取り組んでいこうということでございます。一般につきましても、今後いろいろ機会を見まして一般への拡大ということについても検討させていただきたいと思っております。

○小沢(真)委員 これはもう大分質問があったことだと思っておりますが、やはり質問しておきます。特別損失について、こういうものができた背景、これはわかり切ったようなことなんでしょうが、一体どういうことか、まずそういうことから。

○吉沢政府委員 特別損失制度でございますが、厳しい財政制約の中で補給金がふえてくる、これは他の住宅政策に影響を与えないように、あるいは公庫の事業が安定的に実施できるようにするために、昭和五十七年度から五十九年度までのいわゆる財政再建期間中に補給金の繰り延べを特別損失として設けるということをやったわけでございます。

しかしながら、今日に至りましてもまだ財政事情が引き続き厳しい状況にあるということで、今回は政府の財政対応力の回復を図ることとされてる期間でございます。昭和六十五年までこの特別損失制度を延長することとしているわけでございます。

○小沢(真)委員 臨調においても緊急避難的な措置と指摘されておるわけですが、今回昭和六十五年まで続けたというふうなことは一体どういうものだろうか。六十一年度からは新しい住宅建設五カ年計画ができるのではないかと私は思います。この五カ年計画は根本的に見直して新しい住宅建設五カ年計画には取り組まなければならぬ一つの重要な問題じゃないかと思うわけですが、どうで

しょうか。

○木部国務大臣 先ほども申し上げましたように、五十七年から三カ年、今回六十五年まで、これは御承知のとおりちょうど財政が大変厳しい中にもありますし、財政再建ということもありまして、一律一割カットの法案と非常に類似しております。そういう感じが率直に言っているわけでございます。そういう点をいろいろ考えてみますと、六十五年までには赤字国債をゼロにしなければならぬという目標もあるわけでございまして、そういう点を御理解いただいて御協力いただければ大変ありがたいと思っております。

○小沢(真)委員 最近の総務庁の調査や日銀の調査によると、住宅ローンが家計に与える負担が大変大きいという結果が出ておるわけです。これはサラリーマン世帯では住宅ローンの重圧も大変あって共働きを余儀なくされている世帯がふえている。こういう状況を見ると、国の住宅政策が持ち家を中心を置き過ぎていたからではないかと見られる点があるわけでありまして、良質な賃貸住宅にもっと力を入れるべきではないか、こういうような点が一点。

それから、公庫の持ち家融資に対しても比較的所得の人に対して手厚い融資をすることをよくと考えてはどうだろうか。

それから三つ目には、住宅ローンの返済延滞が非常にふえておるわけですが、その件数はどんな状態になっているか。それからその滞納防止にどのような施策をとっておるか。

もう一つ、勤め先が倒産してしまった、こういうやむにやまれない事情の返済延滞者などのような措置がとられているか。今後これらの救済措置についてどのように対処していこうとしているか。

以上、お尋ねします。

○吉沢政府委員 最初の賃貸住宅をもう少しふやしたらどうかということでございますが、私どもは住宅政策というのは持ち家主体だというふうに

言われておりますけれども、私ども実は決してそうは考えておりませんで、持ち家あるいは借家ともどもバランスよく総合的に政策を展開していくというのを考えているわけでございます。最近、住宅建設の事情を見ますと、持ち家が横ばいでございまして賃貸住宅がブームとも言われるぐらい非常に伸びてきておるわけでございまして、私も賃貸住宅対策として、公庫、公営住宅、公社その他そういう公的な賃貸住宅の建設をやっておるわけでございまして、そのほかに施策民賃というところで四つの制度を設けてやっております。この前御審議いただきましたいわゆる農賃制度もその一つでございますが、こういった制度をさらに拡充強化いたしましてこの賃貸住宅需要に対処してまいりたいと考えるわけでございます。

また、二番目に御指摘のありました、公庫などにおきまして低所得者についても配慮すべきではないかということでございますが、先ほども一度答弁申し上げましたけれども、この公庫を御利用なさっている方の内訳を見ますと、現実的に低所得者といえますか、所得分位で見ますと、第一分位、第二分位あるいは第三分位までの方がほとんどを占めているということでございます。そういう意味からも公庫はこういう低所得者の方々の持ち家需要に対しても大きく貢献しているのではないかとはいふに考えているわけでございます。

またローンのお話でございますが、どのくらい延滞があるかというお話がございました。住宅ローンというのは民間の金融機関、銀行がやっておるわけでございまして、その全体の滞納件数について私ども把握はいたしておりませんけれども、住宅金融公庫における個人関係債権が六カ月以上長期延滞している件数は、昭和五十八年度末現在で証書貸付残件数が全部で五百八十九万九千二百三十三件ある中で、延滞しておりますのが七千六百件ということで、比率にして〇・一四％ということでございます。

この延滞の防止につきまして、住宅取得の際には所要額の二〇%ないし三〇%の自己資金を用意するとともに、年収に占める年間返済額を二五%程度に抑えるというふうなことで、無理のない資金計画を立てるように公庫融資の説明会あるいは金融機関の窓口で指導しておりますが、いろいろパンフレットなどを配りまして、こういう資金計画の重要性を指導しているところでございます。

○小沢(員)委員 まだ若干残っておりますが、協力のためこれで終わりたいと思います。

冒頭に申し上げた点です。来年、補給金が五割も超すような住宅予算の事態になれば、幾ら国民が要望しても財政上行き詰まって第五次住宅建設五カ年計画の中で間直されるという事態が来るんではないか、私はこう思います。民間企業ならその昔にそんなことは知恵を出してやっていたわけなんだけれども、どうしても役所仕事だものだから難しいことは面倒くさい、こういうことでやらないでいたのではないかと、こう思います。だから返還制度について速やかに立案されて国民も喜ぶ、みんな喜ぶ、こういう施策を講じていただくと、これは大臣にも再度お願い申し上げます。質問を終わりたいと思います。

○保岡委員長 中島武敏君。

○中島(武)委員 住宅金融公庫法及び北海道防塞住宅建設等促進法の一部改正について質問いたします。

最初にお尋ねしたいのは、今回の改正で、先ほどからいろいろ問題になってきましたけれども、貸付手数料の制度を新しく設けているわけですが、一体何でこれを設けたのかという点について聞きたいと思ひます。

○吉沢政府委員 前にもお答えしておりますように、金融公庫の補給金が大変な増高をしております、六十年度の予算編成に当たりましてこの増高分をどういうふうにするかということで私も大変苦心したわけでございます。そういうことが議論になってまいりますと、当然に公庫の基本的

制度でございまして金利あるいは無抽せん貸付制度、その他いろいろなことについて御議論が出てきたわけでございまして、公庫がそういう財政事情にあるならば金利はもう少し高く取ったかどうか、無抽せんをやめて抽せん制度にして減らしたかどうかというふうな議論があったわけでありまして、国民の住宅需要というものはなお非常に旺盛なものでございまして、そのためにそういう制度の基本を今変えるわけにはいかないということ、住宅建設を支える五・五%の貸付金利であるとか無抽せん貸し付けの根幹は堅持すること、にいたしました。そういう事情の中で、利用者にも何分の負担を求める方がいいのではないかと、貸付手数料を徴収することとした次第でございまして。

○中島(武)委員 大臣がちょっと席を外されましたが……

補給金はもとと国が全額負担するということであって、しかも特別損失として後年度に繰り延べをするという措置を初めてとったときにもこれは非常に問題になったのです。よく御存じだと思ひますが、建設大臣と大蔵大臣の間でもいろいろ折衝があつて、必ずやんとするからというふうな大蔵大臣の方からの話もあつた。そういう経緯がいろいろあつて、今局長から説明があつたように、今日だんだん負担が大変になったのでお金を借りる人の方でも少し持つてもらいたいというの、筋からいって甚だ通らない話なのではないのか。住宅金融公庫の任務からしても、やはりこういう手数料を設けるといふのは正しくない、本当はやるべきじゃない性質のものなのじゃないかというふうな思ひのすけれども、これはどうですか。いろいろ経緯があつたことはよく御存じだと思ひます。大臣はまた後で来られるのかと思ひますけれども。

○吉沢政府委員 繰り返しになるようでございしますが、そういう経緯がございまして、ただ補給金というものはこういうふうにとりこんできた。これはかつて財投金利自体が八%とか

というふうな高い時代もございまして、逆さやも大きかった。最近になってまいりますと、景気回復とかあるいは国民の需要も非常に高まったところから、貸付戸数が五十万戸台に定着してしまつたというように、非常に資金需要が多くなつて、そのために補給金自体も非常にふえてきたということがあつたわけでございまして。

確かにその逆さやというのについて、これは一般会計で見ただけだと建前にはなつておりますけれども、しかしほとんど資金需要が多くなつてくる、一方において財政事情は非常に厳しくなつてくるというところで、なかなか用いづらくなつてきた。それで、そういう公庫の基本問題、それ自体について、これでは少し困るのではないかと、金利も少し考えたかどうか、五・五%はいかにも安いではないかというふうな御議論が出てきてまして、そういう中から経過的に生まれてきたものでございまして。

○中島(武)委員 経緯はそういうことなんです、後でまた大臣に伺いたいと思ひますが。

にわかに認めがたいのですけれども、今年度の手数料はどのくらい総額になりますか。また平年度で幾らになりますか。

○吉沢政府委員 今の貸付実績が進んでいくとしますと平年度で大体百五十億ぐらい、六十年年度は六十億ぐらいではないかというふうに考えております。

○中島(武)委員 引き続きお尋ねをしますけれども、貸付手数料というものは貸し付けの種別あるいは金額などによつていろいろと違うように聞いています。これはどういうふうになっているわけですか。

○吉沢政府委員 ただいま内部でいろいろ検討中でございます。いづれ政令の形で確定させていただきます。ことになるかと思ひますが、先ほど来申し上げておりますように個人貸し付け関係で、建設あるいは新築住宅の購入については四万円、それから既存住宅購入、いわゆる中古でございしますが、それと住宅改良については三万円。それから事業

者貸し付けでございますが、団地住宅あるいは公社の分譲住宅については十万円、賃貸住宅なり中高層耐火建築物などにつきましては、これは規模に応じまして二十万円から四十万円までの中で決めた。それから宅地造成につきましては、規模に応じまして十万円から三十万円の中で決めた。ということを今考えておる次第でございまして。

○中島(武)委員 その答弁を聞くと、これは政令で決めるわけでしょう。この法案を審査するときに政令はかくかくしかじかというものを示して、それで審議をするのが本筋じゃないでしょうか。全く白紙というのじゃなくして、確かに今局長が言われたように、いろいろと中身について言つてはいらつたのです。言つてはいらつたのです。ただけれども、検討中だと言つたのです。こういうのは、政府の方に委員会がいわば白紙委任してしまつたというのには私は正しくないと思ひます。こういうことはしばしばあるのですよ、この問題だけじゃないのです。私もこの委員会でもいろいろと経験してきたところなんです。

それで、これはきょうでおしまひじゃないので、委員長、私の意見は、この次に審査するときには政令案を委員会に提出して審議をするというふうな措置をとるべきじゃないかと思ひます。けれども、これはどうでしょうか。

○保岡委員長 政府の方はどうですか。

○吉沢政府委員 内容が非常に細部にわたつておるといふこと、それから一番最初に申し上げたのですが、関係方面とお折衝しなくちゃならぬ部分もございまして、確定的な政令案みたいな形でお出しすることはちょっとできないのですが、今考えている政令案の骨子といひますか、そういう形でしたらこの次の審議までの間にお配りできると思つております。

○中島(武)委員 政令案そのものを示すのが本筋だと思ひます。だけれども骨子でもいいです。それから、どの程度の違いがあるのかよくわかりませんけれども、先ほどの答弁を聞いてみるとそんなに大きな違いはどうかというふうに思ひます。

そういうのは、今局長の答弁があったように委員会に出して審議するようにぜひしていただきたいと思ひます。

○保岡委員長 では、できるだけ努力していただきます。

○中島(武)委員 引き続きお尋ねいたしますが、貸付手数料というのは一体どれだけの額のものにすのかというので、第二十二条の四にありますが「必要な事務に要する費用の額を超えない範囲内において政令で定める額の貸付手数料を徴収することができる。」こうなっているのです。それで「必要な事務に要する費用の額」というのは一体どれだけのものなのかということについてお尋ねをしたいと思います。

○吉沢政府委員 公庫の貸付事務は、先ほど申し上げたのですが、公庫それ自体、それから金融機関に委託しております委託先の金融機関、それから工事関係、設計関係の審査をしていただいております地方公共団体、この三つで事務を現実にやっておりますことになるわけでございます。その貸付手数料は、貸し付けに際して必要なこの三者で行っている事務を基礎に必要な費用を算出して、その費用の範囲内で具体的に決めていきたいということでございます。

それで、その事務量については、そこで一体何人ぐらい人がかかっているのか、単価はどのくらいかというようなことを調査いたして決定しているわけでございますが、事務の選定は、貸付決定あるいは設計審査、それから現場審査、貸し付けの予約、金銭消費貸借契約等の手続、こういったものが大体対象になってくるわけでございます。そして、全体で、標準的に見ますと個人建設の場合ですと人間にしまして一件七百七十分程度を要しているというところでございます。それに物件費がかかるというところで、調査の結果この費用として四万四千円がはじき出されたわけでございます。したがって、個人建設の場合はこの四万四千円のうち四万円程度を貸付手数料にしたいというところでございます。

○中島(武)委員 そうすると、先ほどの額で言いますと四万四千円のうち四万円ですから、「必要な事務に要する費用の額を超えない範囲内」のはとんどいっぱいいっぱいに近いところを最初から考えておられるということでございますね。

それでは、もう一つ伺いたいのですけれども、この貸付手数料の徴収の仕方、これは一体どういうふうにして徴収をされるのですか。

○吉沢政府委員 公庫の貸し出しは、中間的な資金の貸し出しもやっております。最初に予約をいたしまして、その後、中間資金を貸し出して、最後に、住宅の建設が終わったときに最終的にお金をお払いする、その際に以後の金銭消費貸借契約を結び直すことになるわけでございます。この最後の支出のときにこの四万円分をお貸しする金額から天引きしたいと考えております。

○中島(武)委員 私、立場をはっきりしておきまされけれども、こういうものを設けることについては反対なんです。しかし、これをやるにしてもたかが四万円と考えるわけにはいかぬと思うのです。負担感を少なくする措置は最低と必要があるのじゃないかと思うのです。いろいろ議論があるのとどうもこんなものを設けることになったのだけれども、それも住金の根幹たるところを守っていくためなのだ、まあやむを得ないのだ、こういう話になっているのですけれども、本当はこれはちゃんと国で面倒を見なければならぬものなのです。それを今度こういう制度にするというのですから、できるだけ負担感を与えないという措置を考へる必要があるのじゃないかと思うのです。

端的に、これは一つの方法ですけれども、三回に分けるその最初のときに四万円なら四万円いただいてしまおうというのじゃなくて、何年間かで、ローンの返済があるわけですからそのときに分割して納めるというような方法は考へできないものだらうかというのを思うのです。そういう点についてはどうですか。

○吉沢政府委員 四万円を分割して取っていくというやり方は、一つには非常に事務煩瑣になる、

またその手数料がかかるというようなこともありまして、これはやはり最初に一括いただきたいと考えております。

○中島(武)委員 事務煩瑣と言いますけれども、このごろコンピュータでやっているのですから、どれだけ煩瑣になるかということについては、私はそんなに煩瑣というふうにも思わないのです。

大臣、この問題について伺いたいのだが、今申し上げたように負担感を与えないというような措置は最低限必要なんじゃないかと思うのです。ちょっと席を外しておられたときにも申し上げたのですが、いろいろな経緯があつてこういうことになつてきたのです。本当はこういう手数料なんか取らないで貸し付けが行われるのが一番いいと思うのです。そういうことからいって、大臣のこの問題についての見解を伺いたいのです。

○木部國務大臣 私、ちょっと用足しに外しておりましたのですが、多分局長から答弁があつたと思ひますが、ともかく五分五厘という金利は制度金融の中でも一番低い金利だ、私はそういうふうに理解をいたしておるわけでございます。それから無抽せんの五十万戸が四十九万戸、一万戸がたつたわけですが、無抽せんのあれなんか完全に定着しておる制度なのですね。金利の場合でもそうだとおもうのです。そういう中にありまして、老人向けとか福祉向けというふうな方々に対して多少の、十分とは言えませんが、配慮もしたつもりでございます。そういう意味で住宅政策を進める根幹というものは、皆さん方の御理解や御支援によって維持できたと思ひます。

今の手数料の問題でございますが、財政も非常に厳しくなつてございまして、同時にまた行革によって簡素合理化というものも進めていかなければならぬ。また財政再建その他もあると思ひますが、これで住宅の政策がすべて終わりを告げるわけじゃなくて、事態がよくつたときにはまたそれなりの方を考へるべきでは持たなければならぬ。そういう意味では、上げないで済むならばそういうものを

を据え置いて今までのまゝの姿で、もっと一般の方々の負担を軽減する努力をすることが政治の終局の目的ですから、そういうことがないようには最善の努力を尽くさなければいけませんけれども、今申し上げましたような事情で皆さん方に御負担をお願い申し上げよう、こういうことでござい

それで、今先生から御指摘のありました分割の問題、その立場になれば五千円でも一万円でも低い方がいいに決まっていますから、そういうこといけませんけれども、事務当局の方でも二回くらいに分割していきけるかといかないかというふうなことは検討に値する御示唆である、そういうふうに認めさせていただきます。

○中島(武)委員 関連してはかのことについてお尋ねしたいのですけれども、これは私、先月二月二十二日のこの建設委員会での国有地の払い下げ問題、この問題について、公団仲介方式についていろいろと質問したことがあります。それで、その後新聞報道によりますと、建設省がこの公団仲介方式について具体案を検討した結果をまとめたというふうな報道もあるのですけれども、これはどうなんでしょう、建設省の方ではそういう具体案をもう既にまとめたおられるのでしょうか。

○松原(青)政府委員 御指摘の国有地の活用につきましては、住都公団を活用する方式につきましては、私の方でいろいろ案を考へまして、関係方面と調整中でございます。したがって、建設省の案がまとまったとかそういう段階にまだ達っておりません。

○中島(武)委員 そうすると、これは愚問なんですけれども、建設省の案がまだまとまった段階ではないというのですから、これは聞くのはやばいかなと思ひます。それけれども、国有地等有効活用推進本部の企画小委員会においてもこれは決定されてないということは間違ひありませんね。

○松原(青)政府委員 企画小委員会におきましてもまだ決定されておられません。

○中島(武)委員 大蔵省来ていらつしやると思うのですが、国有地の民間に対する払い下げですね、この場合の契約の原則は一体何なのかということについてお尋ねしたいと思うのです。

○川嶋説明員 お答えいたします。

国有地を処分する場合の契約方式につきましては、私どももいたしましては適正公平ということが一番大切と考えておりました。一般競争入札によることを原則としておりました。したがって、民間に払い下げる場合、原則として一般競争入札ということをやっております。

○中島(武)委員 これは大蔵省の関東財務局の広報ナンバー十七「大蔵かんとく」というものですが、この中を読んでみますと、この問題について「国有地の管理処分については、基本的にはこれまでどおり公用・公共用優先の原則を維持しながらも、今後は、これを損わない限度で一般競争入札により民間への売却を「することにした」ということで、非常に明快に、一般競争入札について明確にしているのです。それで、随契による場合は一体どういう場合がありますか。これについても伺いたい。

○川嶋説明員 お答えいたします。

国有地を随契により処分しようとする場合には、会計法令に定めがある場合に随契によっているということになります。具体的には予算決算及び会計令の九十九条に定めがございまして、例えば運輸通信業とか電気ガス等供給業、都市計画事業等相手方の事業内容に強い公共性が認められる場合、または例えば物納財産の上に賃借権を持っている人があった、その物納財産を処分する場合にはその上に住んでおられる人に売るといふやうに、非常に特別な縁故のある場合にその方に売る場合、そういう法定された、定められた場合に随契で売るといふ形でやっております。

○中島(武)委員 もう一つ伺いますが、住宅・都市整備公団は随契で受けることができますか。

○川嶋説明員 住都公団につきましては、住都公団そのものを随契の対象として定めております。

○中島(武)委員 可能ですね。

○川嶋説明員 はい、可能です。

○中島(武)委員 この間私、いろいろ伺った。私、口悪いけれども、トンネル方式、こういうふうに申し上げましたが、公団仲介方式、この場合に、民間に対して払い下げをする場合、国から住都公団に払い下げをされるのは今のお話のとおり随意契約による。それで得た土地を基盤の整備を行うとかあるいは権利の調整を行うとかいうふうにして、今度は民間に渡すという場合には、これは一般競争入札じゃなくて、この間の説明文書からもわかるように随意契約ですね。間違いないと思うのだけれども、ちょっと最初に聞いておきましようか。

○松原(吉)政府委員 先般もお答えしたかと思いますが、住都公団の活用につきましては私どもが現在検討いたしておりますやり方でございまして、一つの公共団体と十分打ち合わせをしました。開発整備計画のようなものをつくる、これに従った基盤整備を行い、かつその上に造成されました新しく供給されます土地につきましては、その開発整備構想に沿った利用を担保する必要がある、こういうことから、それによりよく利用されるということが必要でございまして、それぞれ応募される方からその利用計画案を出していただいて選考いたしたいと考えております。

その際の契約でございまして、その契約の公正な審査のやり方という中でその契約のやり方を考えたかと思っております。したがって、今の段階ではそれが全部随契になるということを決めているわけでもございませぬ。随契を含む方式を検討いたしております。

○中島(武)委員 この点について公団の方は既に検討しておられると思うのですが、これについてはどうなんでしょうか。

○救仁郷参考人 私どもはこういった政策的な問題を決定する立場ではございませぬが、建設省からいろいろ御質問を受けて私どももその意見なり申し上げているところでございます。

○中島(武)委員 ちょっと私、資料配付をお許しただきたいのです。これは住宅・都市整備公団の文書なんですけれども、この中に1、2、それから3、4とあります。それで4のところは「今後、次のような点について、関係省等と十分検討する必要がある」というのがありまして、それで「公的機関による土地取得の必要性」、これは(1)ですね。ここに「公的機関が本当に土地を取得する必要があるのか、いわゆるトンネルとみられるのではないか」という点を更に検討する必要がある。大蔵省は、この点に十分な説明がつかなければ、公的機関であっても国から随意契約で土地を譲り受け得るとはいえないとしている。こういうふうにあるんですね。

私はこの点の大蔵省の見解を聞きたいと思うのですが、大蔵省はどうですか。

○川嶋説明員 お答えいたします。

大蔵省といたしましては、先ほども申し上げましたとおり土地の処分というものは適正でなければいけないということと考えておりますので、あらゆる場合にとにかく詰めて、適正な処分をしてまいりたいということで考えております。

○中島(武)委員 適正な処分というのは、ここに書いてあることを主張しておられるわけですか。こう考えていらつしやいますか。

○川嶋説明員 この文章が私が前に言ったことかどうかはちょっと正確ではないと思っておりますけれども、私としては、現時点、この案につきましても、いろいろ詰めているという段階で、これで適正かなんとかというのをなかなか言いにくいものですから、とにかく詳しく詰めた上で判断したい、適正が大切だという気持ちでおるわけでございます。

○中島(武)委員 住都公団の方では、これはあなたの方の文書なんです、間違いないですね。

○救仁郷参考人 このままかどうかということをお尋ねになりましても、こういった文書は私どもほとんど毎日いろいろ議論しながら書きかえております。したがって、このままそうだと申し上げるかどうかはちょっと私どもも差し控えておいた方がいいと思います。

○中島(武)委員 これはまた何とも微妙な御返事ですが、中身については間違いないようですね。否定はされないということなんですね。

では議論をちょっと進めますけれども、林野庁の六本木宿舎の移転跡地の問題なんです。この前も申し上げましたように、民活対象財産として処分される予定になっておりますが、これは港区は住宅、しかも住都公団による賃貸住宅を希望していたんではないんですか。最初に林野庁にちょっと伺います。

○伊藤説明員 お答えいたします。

林野庁といたしましては、国有林野事業改善計画の一環として六本木公務員宿舎敷地の売却払いを決めておりました。その売却払いに先立ちまして港区に買い受け希望の有無ということを確認したことがございます。そのとき港区からは、「港区としては買受けの希望はないが、定住人口確保の観点から当該地については、公的住宅の建設並びに快適な住環境の整備をねらいたした計画を検討しており、この計画に沿って実施する意向のある住宅・都市整備公団に売却を希望する。」旨の回答をいただいております。

○中島(武)委員 これは松原総務審議官が出席されていると思うのでお尋ねしたいのですが、昨年の十二月三日午後四時から五時半、官邸の大客間で国有地等有効活用推進本部企画小委員会が開かれ、このとき大蔵省から今言っている林野庁の問題について説明があったと思う。六本木宿舎については港区は住宅、しかも住都公団による賃貸住宅を希望していた。しかし、結局公団が基盤整備を行い、一部を賃貸住宅として、そのほかは民間に処分することになったという趣旨の報告があったのではありませんか。私が前回救仁郷理事から答弁をいただいたときには、まだ決まっていなかったけれども、一部住都公団がやり、他は民活でやってもいいかと思つていいという答弁がありました。これはどうなんですか。

○松原(青)政府委員 原則として企画小委員会には私が出席いたしております。ただ御指摘の十二月三日につきましては、私ちょっと昨年の手帳を持っておりませんので、私が出たかどうか記憶がはっきりしないわけでございます。と申しますのは、今先生のお挙げになった話題につきまして実は私記憶に残っておりませんので、私はあるいは出席しなかったかもしれないと思っております。原則として私が出るようになっておりますが、年末からここの初めにかけて予算その他国会等がいろいろございまして何回か欠席している日がございます。あるいはその日はどうかと思っておりますが……。

○中島(武)委員 大蔵省は、川嶋さんはどうですか。

○川嶋説明員 お答えいたします。

申しわけございませんけれども、私もちょっと記憶にございませんし、私が出席するのは非常に飛び飛びのものですから、あるいは飛んでいる方に入っているのではないかとも思います。

○中島(武)委員 去年のことでもっと記憶にないというふうに皆さんおっしゃるのですが、間違いないと私は思っているのです。

前回の委員会の際にも救済理事の見解を伺いましたところ、さつきもちょっと触れましたけれども、一部は確かに住都公団でおやりになる、基盤整備を行う。しかし、そのほかは権利の調整を行って民活でやろうという考えでいるのだという御答弁がありましたね。

それで、私はいろいろ調べてみたのです。そうしましたら、これはなかなか大変なんです。林野庁の宿舎を中心とした地区計画が今立てられておりまして、森ビルだとか住友不動産が買い占めを大変いろいろやっているのです。地区計画は本来どういう性質のものかと言えば、これはもともとから申し上げるまでもないのですけれども、計画の最初の段階から住民の声をもとにして計画を立てられ、住民みずからによる町づくりを進めるという基本的な考え方に基づくものなんです。

ところが、一方的に地区計画が公告をされる、説明会がやられる、住民の間からは大変な不満の声がいろいろ出てくる、こういう実態なんです。私もいろいろいろいろ調査したところによりますと、やはり相当に買い占めが進んでおまして、一軒一軒いろいろ歩いて調べた。そうすると、もう空き家になっていくところもありまして、あるいはまた森ビル開発の管理地という札が立っているところも相当あるということなんです。結局、林野庁の宿舎が払い下げられる、それを中心として再開発が森ビルであるとかあるいは住友不動産とかいうところでもやられる疑いというものが大変濃厚になってきているのです。

それで私は前回も今回も問題にしておりますのは、言葉は悪いけれども、いわばトンネル方式です。こういう格好で問題を、大切な国有財産を、公団をトンネルにして民間に渡すというやり方をやるならば、先ほどから答弁がありましたけれども、既にこういう買い占めがどんどんやられている状況の中では、これは地区計画がありまして、中身は大変なものになっていくおそれというものはあるのじゃないかということなのです。同じ住宅なら住宅といっても、ホテルもあればそれからマンションもあるのです。住宅、都市整備公団がおやりになるというのとの間には、民間がやるということの中には、随分大きな違いがあるわけなんです。しかも賃貸か分譲かと、またそこにも違いがあるのですけれども、結局いろいろ今大臣やっておられるけれども、私が非常に思うのはこういう点なのです。

このまま、この方式をまだ検討中というふうに行われました。言われましたけれども、この方式で行ったら、世間の目に対してやはり正しく釈明できるか、公正なものというふうに言えるかという点です。これはやはり言えなかったら非常に政府として疑惑を招く、それから公団としても疑惑を招くということになるのじゃないかという点なのです。もう時間がありません。大臣、ちょっと見解を

聞きたいと思うのです。私はこういうのは本当に慎重にやらなければならぬと思うのです。このまま突っ走るなというのには到底許される性質のものではないと思うのです、どうですか。

○松原(青)政府委員 私どもが公団を活用する方式を考えておりますものは、先般来からたびたび申し上げておりますように、国有地という、特に市街地の国有地は町づくりの上で貴重な空間資源でございます。よい市街地環境の形成を図るということ、あるいは良質な市街地住宅を供給するということから、これを有効に活用する必要がある。その際、住都公団を活用しまして、公共団体とも十分調整した計画のもとに望ましい町づくりを進めていく、こういういわばよい町づくりにつなげるために考えておる制度でございます。

先ほど来先生資料をお配りになりまして、私も今拝見いたしました。これは私は見覚えがあります。すから、私の方が恐らくここの初めごろ、二月初めごろの段階で書いたメモだろうと思っております。一次案にもなっていないわけでございます。この案で関係省庁の調整をしておるわけではございません。これからいろいろなことが変わってございまして、と申しますのは、やはり公正に行わなければいかぬ。よい町づくりももちろん必要でございますし、こういうことを実施する場合には、どなたが見ても公正に行われるということ、担保しなければならぬということ、いろいろな検討を、多少時間がかかっておりますが、やっておるわけでございます。

○木部国務大臣 今審議官が答弁いたしましたように、やはり国有地というものは非常に貴重な空間でございます。また国民的資産でもあるわけでございます。同時に、仮にこうした再開発をしますかという場合には、住民なり周囲の皆さん方が良好な町づくりをするのと同時に、また良好な環境というものが生まれてこなければならぬ。でありますから、そういう意味で住民の皆さん方のニーズといえますが、また期待というものにも大いにこたえていかなければなら

ぬ。これが一緒にならなければ大きな成果を生み出すとかいうことは非常に困難な問題だ、そういうふうに私は理解をいたしておるわけでありま

す。

住都公団というのは、御承知のとおり、そういう意味では非常に批判もあるかもしれませんが、開発もいろいろやっておられるわけでございます。それから、そういう一つの体験とか経験とか、また組織的にも非常な能力も持っておるだろう。そういう意味で、先ほど来審議官も答弁いたしましたように、一つの方策として公団による基礎的なそういう問題についてどうだろうかということを検討している段階である、そう私は受けとめております。

○中島(武)委員 終わります。

○保岡委員長 次回は、公報をもってお知らせすることとし、本日は、これにて散会いたします。

午後四時六分散会

昭和六十年四月九日印刷

昭和六十年四月十日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局