

衆議院 建設委員會議録 第八号

昭和六十三年四月十五日(金曜日)

午前十時一分開議

出席委員

- 委員長 中村喜四郎君
- 理事 加藤 卓二君
- 理事 野中 広務君
- 理事 東 力君
- 理事 矢追 秀彦君
- 理事 榎本 和平君
- 理事 大塚 雄司君
- 理事 木村 守男君
- 理事 桜井 新君
- 理事 虎島 和夫君
- 理事 小野 信一君
- 理事 坂上 富男君
- 理事 藪仲 義彦君
- 理事 辻 第一君
- 理事 東家 嘉幸君
- 理事 野呂田芳成君
- 理事 中村 茂君
- 理事 西村 章三君
- 理事 遠藤 武彦君
- 理事 金子原二郎君
- 理事 北村 直人君
- 理事 武村 正義君
- 理事 松田 九郎君
- 理事 木間 章君
- 理事 三野 優美君
- 理事 伊藤 英成君
- 理事 中島 武敏君

出席政府委員

- 建設政務次官 古賀 誠君
- 建設大臣官房長 牧野 徹君
- 建設省住宅局長 片山 正夫君

委員外の出席者

- 参考人 (東京理科大学理工学部教授) 石原 舜介君
- 参考人 (住宅新報社顧問) 畑中 達敏君
- 参考人 (全国公団住宅自治会協議会幹事) 多和田栄治君
- 参考人 (住宅・都市整備公団総裁) 丸山 良仁君

- 参考人 (住宅・都市整備公団理事) 倉茂 周明君
- 参考人 (住宅・都市整備公団理事) 渡辺 尚君
- 建設委員会調査室長 佐藤 毅三君

- 委員の異動
- 四月十五日
- 補欠選任
- 大塚 雄司君
- 北村 直人君
- 大野 潔君
- 藪仲 義彦君
- 補欠選任
- 虎島 和夫君
- 北村 直人君
- 藪仲 義彦君
- 補欠選任
- 北村 直人君
- 大塚 雄司君
- 大野 潔君

四月十五日

宅地建物取引業法及び積立式宅地建物販売業法の一部を改正する法律案(内閣提出第四七号)

都市再開発法及び建築基準法の一部を改正する法律案(内閣提出第六五号)

高速度路料金の障害者割引を内部障害者にも適用に関する請願(鹿野道彦君紹介)(第一四五〇号)

- 同(増岡博之君紹介)(第一四五一号)
- 同(若林正俊君紹介)(第一四五二号)
- 同(関谷勝嗣君紹介)(第一四六九号)
- 同(村上弘君紹介)(第一五一二号)
- 東京駅周辺地区再開発に伴う丸の内駅舎の復元

と保存活用に関する請願(長谷川峻君紹介)(第一四六八号)

本日の会議に付した案件

大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法案(内閣提出第六四号)

住宅に関する件(住宅・都市整備公団の家買の変更申請に関する問題)

○中村委員長 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。去る三月三十一日、建設大臣に提出されました住宅・都市整備公団の家買の変更申請の内容等につきまして、建設政務次官から説明を聴取いたします。古賀建設政務次官。

○古賀政府委員 概要について御説明を申し上げます。

昭和六十三年三月三十一日付で住宅・都市整備公団から提出されました賃貸住宅の家買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、家買を変更する理由としまして、これまで、昭和五十三年度及び昭和五十八年度に家買の変更を行ってきたところであり、従来、家買の変更にあたっては激変緩和に配慮したこともあって、変更後の家買はいまだに低い水準にあり、賃貸住宅相互間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、家買の見直しの対象とする住宅は、原則として、管理開始年度の翌年度から起算して三年以上を経過した住宅としておりますが、傾斜家賃適用中の住宅及び傾斜家賃終了後三年を経過していない住宅等一定の要件に該当するものについて

ては除くこととしております。また、家買の変更期日としては、昭和六十三年十月一日としておりますが、昭和五十九年度及び昭和六十年年度に家買の見直しの対象となった住宅等については、変更期日を一年間繰り下げることにしております。

第三に、変更家買の算定に当たっては、公営限度額方式に準ずる方式により算定される額を基準として、公団賃貸住宅相互間のより適正な家買の均衡を図るため、立地条件等の調査結果により、一定の補正を行い、この補正後の額と現行家買との差額の二分の一を現行家買に加えた額を基準とし、引き上げの限度額を、一居室の住宅にあつては八千五百円、二居室の住宅にあつては九千五百円、三居室以上の住宅にあつては一万五千円としております。この結果、公団の試算によれば、昭和六十三年度に家買の変更が実施される住宅については、平均約四千七百円、約一八%の家賃変更となり、また、昭和六十四年度に家買の変更が実施される住宅については、平均約三千円、約九%の家賃変更となります。

第四に、家賃変更にあつては、生活保護世帯並びに老人世帯、母子世帯及び心身障害者世帯で生活に困窮するものについては、従来と同様に家賃減額の特別措置を講ずることとしております。第五に、家賃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。なお、前回の家賃改定の際、当委員会委員長から、「公団は、今後の家賃の改定について、適切な手続きに基づく必要なルール作りを行い、改定が公正かつ円滑に行われるよう配慮すること。」と

の御要望がありましたので、これを受けまして、公団において家賃改定のルールづくりを行い、これに基づいて、この申請が行われたものと考えております。

建設省としては、本申請を受けて慎重に検討を行っ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。

○中村委員長 本日は、本件調査のために参考人として、東京理科大学教授石原舜介君、住宅新報社顧問中連敏君及び全国公団住宅自治会協議会幹事多和田栄治君に御出席を願っております。

この際、参考人各位に委員長から一言ごあいさつを申し上げます。

本日は、大変御多用のところにもかかわらず本委員会に御出席をいただきまして、まことにありがとうございます。

参考人各位におかれましては、それぞれの立場で忌憚のない率直な御意見を聞かせていただければ幸いに存ずる次第でございます。

なお、参考人の皆様方には、時間として十分程度御意見をまずお聞かせをいただきました後、委員各位からの質疑等に対してお答えをいただければと思います。よろしくお願ひ申し上げます。

それでは、まず、石原参考人にお願ひをいたします。

○石原参考人 ただいま御指名いただきました東京理科大学の石原でございます。

私は、住宅・都市整備公団の基本問題懇談会の一員でございます。その下に設けられております家賃部会の部会長をさせていただいております。

そこで、本日は、まず初めにこの家賃部会の運営についてお話し申し上げ、次にその部会におきましてなされた主要な討議内容につきまして御報告申し上げます。そして最後に私の私見を述べさせていただきます。前回の昭和五十八年の家賃改定に当たり

まして、衆議院及び参議院、両院の建設委員長より建設大臣への要望事項がございまして、その八項に、大臣が全国公団住宅自治会協議会と公団との間の係争をできるだけ早く解決するようにあつせんしうという内容のものがございまして。そこで、このために建設大臣が和解への努力をされまして、その紛争解決が六十年の三月に図られたわけでございます。その際に了解事項といまして、基本問題懇談会家賃部会に全国公団住宅自治会協議会の代表を居住者の一員として参加させることになったわけでございます。

そこで、家賃部会では、六十年の四月九日に、これは継続的でございますが、第五回になるわけでございますが、新規には初めての家賃部会につきまして、全国公団住宅自治会協議会の代表の方として井上氏の参加を得まして家賃部会を開催いたしました。その際、今後の家賃改定及び第四次空家賃改定に当たつての評価手法についてどういふふうに取り計らうかということと協議いたしました。そして、これを専門委員会の四名の専門的な方々、当時東大の教授をされておられました下

総委員、それから明治大学の玉田委員、それから鑑定士といまして林氏、それから弁護士桐谷氏の四名に専門的にひとつ御検討をいただきました。そのたたき台をもとに家賃部会で検討するというふうな運びにしたわけでございます。

それから、六十年の六月二十七日に、第四次空家賃改定につきまして専門委員会の方でまとめられましたたたき台が出ましたので、それをもとに協議をいたしました。それから六十二年五月二十八日には、現地調査ということでは丘並びに多摩ニュータウン永山地区を視察いたしました。

それから六十二年十二月二十一日に、二年半に十数回にわたる専門委員会の検討の結果を御報告いただきました。それをたたき台といしまして審議に入つたわけでございます。

その審議過程におきましていろいろ問題が出されたのは後ほど申しますが、自治会協議会の代表でございます井上委員の方から幾つかの質問が文

書で出されました。例えば、一月二十五日の部会に対しては七項目、二月十七日の部会に対しては実に五十三項目も非常に多方面にわたる質問がございまして、こういうような質問事項などもいたしました。そして審議を重ねていき、そして二月二十四日の会には家賃改定のルール及び家賃改正案に対する意見が提出されました。最終的には三月四日に取りまとめをしたわけでございます。どういふも賛成できないというところでございまして、多数の方々の御了解を得ているということもございまして、その修正した原案を一応了承したというところにいたしました。三月十五日の基本問題懇談会の方へ提出したわけでございます。

そういうような経緯をたどりまして家賃部会というものは運営されたわけでございますが、その中で出されました主な意見に關しまして若干触れさせていただきます。

まず一つは、ルールづくりはこれでよいのかというふうなことが問題になりました。

二番目として、今公団の家賃改定の必要性が果たしたのか。

三番目として、補正方法につきましても、民間家賃並みというふうな表現がやや多いので誤解を招くおそれがあるので、正確に意図を伝えるような表現を行うべきではないか。

四番目として、家賃を改定するならば修繕及び居住性の向上を強く望むというふうなことで、こちらの方にお金をできるだけ回してもらいたいというふうな要望でございます。

五番目として、見直し周期三年は、これまでの五年をなぜこういうふうに変えるのか。

六番目として、居住者の年齢が逐次高齢化してきておりますので、所得も低い階層が多くなつてくるので、果たして三分位の中心の所得として考えることが適当かどうか。

七番目として、敷金につきまして、過去二回の家賃改定の際に見送りになつていたので、またこれを蒸し返すのかというふうな話。

八番目として、文章が余りにも官僚的ではないだろうか。居住者に理解しやすいような表現を使うべきではないかというふうな意見が多く出されたわけでございます。

そこで、こういうような意見をそれぞれ審議してまいりました。その結果は先ほど政務次官の方から御報告があつたとおりでございます。いろいろの意見の中で私自身が考えます主なもの、三つばかりについてお話ししたいと思います。

まず、この公営限度額方式に準ずる算定方法というものが果たして妥当かどうかということで、これは専門委員会におきまして不動産鑑定評価法とか基準家賃による方式だとかいろいろな方式を検討された結果、やはり何といたしまして、当初家賃との関連性があり、また住宅の規模、構造、古

さ等を算定の中に反映していく便宜性があるとかいうようなことがございまして。しかし、この中で一番欠陥とされております立地条件とか環境条件を反映する問題が若干足りないもので、この点の補正率を設けたということは今回非常に進歩した点じゃないかというふうな考えがございまして。特に自治体によりまして固定資産税の評価額が非常にまちまちでございます。一部には評価額そのものが割合時価といいますが、そういうものに対して四割近くというふうなものもございまして、そういうものには比較いたしますと東京などは割合低い値になつております。そういうふうなバランスを図ることが非常に重要ではないかというところで、こういう調整が必要だと思

います。

それから周期の見直しにつきましては、周期を余り長くいたしますと、やはり家賃の値上げ額が非常に大きくなるというふうな問題もございまして、それから固定資産税の周期との一致化ということは今後も非常に便益が図れるのじゃないかというふうなことが考えられるわけでございます。

また、または五月雨的な今までの改定方式では事務

量ばかりふえてどうも余り適当ではないというふう
に考えます。

それから、家賃の適正化の結果生ずる増収額
は、今回ちよつと修繕というもののほかに居住性
の向上を図るところに踏み込んでおりま
すので、今後修繕ばかりでなくて、居住者の居住性
を向上させるためにこれらのものを使つていくと
いうような点に少し大きな発展があつたというふ
うに考えております。

以上、時間がちよつと超過いたしましたので、一
応私の意見を終わります。(拍手)

○中村委員長 ありがとうございます。

次に、畑中参考人にお願いをいたします。
○畑中参考人 たいま御指名をいただきました
畑中でございます。

私は、住宅新報という住宅、不動産の専門新聞
の顧問をいたしております。それからまた、住宅・
都市整備公団の基本問題懇談会の委員をさせてい
ただいております。今回、家賃の改定を審議い
たしました家賃部会の一員も務めさせていた
ております。しかし、本日はその家賃部会の一員
という立場ではなく、私の個人としての今度の家
賃改定の必要性やその中身について意見を申し述
べさせていただきますと存じております。

さて、今度の改定ですが、まず必要性というこ
とが初めに考えられなければならないと思うので
ありますが、御存じのように、公団の既存賃貸住
宅の継続家賃が一般の物価水準や所得水準などに
比べてかなり低い水準にあるというところは否定で
きないことではないかと考える次第であります。
それは、公団住宅がこれまで五十三年と五十八年
の二回家賃改定をいたしましたので、それまで二十
何年間当初家賃のままずっと据え置かれてきたその
ひずみが前二回の改定で払拭し切れていないとい
うことでありまして、そのひずみがいろいろ不均
衡あるいは不公平というふうなことを生んでいる
のもまた争えないことではないかというふうに考
えております。そのひずみを是正するために低い
水準にある家賃というものを適正なところまで引

き上げていくということはぜひ必要ではないかと
いうふうに考えております。

公団が今度の改定の申請書につけた説明書を見
ますと、そのゆがみの是正として公団が必要と考
えているのは、第一は公団住宅相互間の家賃の不
均衡の是正、第二が維持管理費の確保、第三が国
民的視点から公的サービスに対する受益者負担を
適正化することが必要だというふうに説明してお
ります。

公団住宅という公的な施設を管理運営する責任
ある立場にある公団として、新旧住宅の間の
家賃の不均衡がある、あるいは維持管理の費用を
確保するのが困難であるということが大変重要な
経営上の問題でありますので、その観点から今回
の値上げの申請をしたのは当然ではないかと私は
考えております。

しかし、私たち一般の国民の目から見てもう一
つ強調しなければならぬのは、民間の家賃との
不均衡というかアンバランスがかなり大きいとい
うことではないかと考えております。公団住宅と
民間の賃貸住宅の家賃の比較はなかなか正確に行
いにくいのでありますが、私のところの住宅新報
で毎年二回、春と秋に全国の家賃調査をしており
ます。それとの比較を御参考までに申し上げます
と思ひます。

例えば公団の赤羽台団地ですが、この団地はJ
R赤羽駅から徒歩十分のところでございます。昭和
三十六年から入居が始まっております。その
二DKの当初からの継続家賃は現在二万五千円
であります。それでは民間の家賃はどのくらいか
と申しますと、同じ赤羽駅から十分ないし十五分
のところあります二DKのマンションがことし
二月一日現在の調査ですと、下限、最も安いところ
が八万円、それから上限、高いところは十五万五
千円となっております。少なくともこれで見ると
公団の家賃は民間の家賃の三分の一ないし四分
の一以下ということになります。
それから、これは別のところの調査でございます
すが、同じ赤羽台団地の家賃単価と周辺の民間マ

ンションの二DKの家賃単価を比べたものがござ
います。これを見ますと、公団の二DKは一平方
メートル当たり五百九十九円でございます。これに
対し民間は大体千七百円から千八百円ということ
になっております。これで見てもやはり公団
は民間の三分の一くらいになっております。民間
マンションと公団といふ条件の違いがござ
りますので、この数字はそのままではないかもしれ
ません。調査の仕方によつては格差が縮まるかもし
れませんが、あるいは開くかもしれませんが、相
当の不均衡があると考えていいのではないかと考
えております。

現在、新規に供給される公団の賃貸住宅の家賃
を軽減するために年間約千七百億円の財政資金が
援助されているというところであります。その一
方、公団住宅に入りたくても入れない人がたくさ
んいて、その人たちは家賃の高い民間の住宅で我
慢しているわけでありまして。公団によりまして、
空き家の入居募集に応じた人が四大都市圏で年間
約六十万人あるということでありまして、そのう
ち公団住宅に入れた人は一割程度にすぎないとい
うことであります。そういう状況を考えますと、
既存賃貸住宅の家賃を余りに低い水準に置いてお
くということは全体としてやはり公平を欠くと私
は考えております。公団住宅は公共住宅ですの
で、民間と比較したからといって民間並みの家賃
にしるということではございませんが、公共住宅
だからといって経済や社会の変動にマッチしな
い、対応しない低い水準であるということはやは
り問題であるかと考えます。

次に、引き上げ額の算定方式でございますけれ
ども、今回も前回あるいは前々回と同様に公営限
度額方式を基本として使っております。この公営
限度額方式というのは大変便利な方式であると私
も考えますが、公営住宅と公団住宅とはやはり政
策の目的が違いますので、これをそのまま単純に
使つていいかどうかというのはかねて疑問を持
つているところであります。
その疑問のところといひますのは、公営限度額

方式の便利なところは、非常に平均的な指数で継
続家賃の改定の算定ができますので大量に統一
に処理できるということなのであります。それが
逆に公団のように全国各地で住宅を建ててい
るところ、しかも政策目的が中堅労働者にできるだ
けいい住宅を提供するというふうなことを考えま
すと、適正な家賃の評価というものは公営限度額
方式ではなかなかできないのではないかと考
えております。

しかし、これにかわる案を編み出すのはそう簡
単ではありませんので、今回この方式で算定した
というのは適当ではないかと考えております。た
だ、不動産の価格や賃料を正しく評価するには一
つの方式ではなくて複数の手法を併用するのが原
則だというのが不動産評価では言われております
ので、将来はそのような方向で検討するのが望ま
しいのではないかと考えております。
また、従来の算定でもそうでしたが、今回も限
度額方式で算定した額の二分の一を値上げの額と
してしております。これは激変緩和ということであ
るものであります。この措置を続けてい
った場合に不均衡の是正がいつまでもできないの
ではないかと思つております。例えば、現在で
も空き家賃は公営限度額方式で算定した額をそ
のまま値上げの額としていたわけですが、このま
まですと継続家賃と空き家賃との格差はだんだ
ん大きくなっていくのではないかと思ひます。こ
の間の不均衡あるいは不公平は結局是正できない
ことになるのではないかと思ひますので、この点
の検討が今後の課題ではないかと思つておりま
す。

今度の改定では団地間の不均衡を是正するため
に地域補正という方式を導入しましたが、これは
先ほども石原先生も御説明になりましたけれど
も、公団の家賃の算定としては一歩前進ではない
かと考えております。
今回の改定による値上げの額は平均で月額四千
七百元、値上げ後の家賃額は三万七千円となると
いうことですが、この家賃額は六畳一間の木賃ア

パートがやつとという類ではないかと思ひます。ちょうど現在、我が国の景気は非常によくなつておりますし、この景気は相当長く続く大型景気になると予想されておりますので、今回の改定はそう無理のあるものではないと考えております。

(拍手)

○中村委員長 ありがとうございます。

次に、多和田参考人にお願いをいたします。

○多和田参考人 御紹介いただきました全国公団住宅自治会協議会幹事の多和田栄治でございます。私は国立市にある国立富士見台団地に昭和四十年建設当初から住んでおります。

今回の公団家賃の値上げに関し、大臣承認に先立つて国政の場で集中審議をいただき、公団賃貸住宅の居住者である私に参考人発言の機会を与えていただきましたことに、委員長初め各会派の理事の皆さん、委員の諸先生方に深く感謝を申し上げます。

ここに全国公団住宅自治会協議会を代表し、全国の公団居住者の意向を体して、今回公団の決めた家賃改定ルールと値上げ実施案に反対する立場から意見を申し上げます。

初めに、私たちはなぜ反対するか、三つの点に絞って理由を挙げ、基本的な問題に触れさせていただきます。

公団において取りまとめられました「今後の家賃改定のあり方」と、それに沿つての値上げ実施案は、第一に、国会要望決議の趣旨に反している、第二に、その内容は公団本来の使命に背いた不当な高家賃化を指向している、第三に、居住者の実態と住宅設備の古さの実情を無視している、この三点にあります。

まず第一に、公団は家賃改定のルールづくりにより、国会要望決議の趣旨を誠実に守つてないという点です。

公団が基本問題懇談会家賃部会に諮つてルールづくりに着手し、その審議に私たち公団自治協の代表を加えたことは、前回、昭和五十八年四月の

衆議院及び参議院建設委員会の住宅・都市整備公団の家賃値上げに関する要望事項とそれに基づく家賃裁判の和解に至る当事者間の協議及び建設大臣のごあつせんによるもので、その限りでは両者の関係の円滑化に向かう大きな第一歩でした。ルールができるまで次回値上げはしないと昭和五十九年の九月二十二日、裁判和解に向けての公団との協議の席上での公団の約束もあり、十分な審議によるルールづくりに対して私たちは大いに期待しておりました。ところが、実際には昨年十二月二十一日になって公団自治協の代表が参加する基本懇談会部会は、団地視察を除くと二年半ぶりに開かれ、公団からルールの素案とセットして十月実施を決めた値上げの具体案が示された、これを一読して、まず初めに値上げありきという感を強く持ちました。前回、昭和五十八年値上げのときの国会集中審議においても、基本懇談会部会の論議が結局値上げ実施のみ終始したということについてはこの席でも反省の意見が出たはずでございます。その後の経過も、私たちが危惧したように、十月値上げ実施のための大臣申請の日程に合わせてルールの取りまとめを急がれたのか、家賃部会での審議は極めて不十分なままに部会は四回で打ち切られました。

公団が初めて家賃改定のルールづくりに入るのですから、公団住宅の使命と役割、公団経営及び住宅管理上の諸問題、居住者の生活実態等の基本的な問題が前提として論議され、家賃改定が審議される際には高家賃引き下げの方策等についてもあわせて問題とされるべきは当然です。私たち全国自治協の代表は、第一義的に審議すべき課題であるルールと値上げ案の審議は切り離すよう主張いたしましたが入れられず、一挙に値上げ実施案が決められたというのが実情でございます。

こうしたルールづくりの経過は、国会要望が適切な手続に基づく必要なルールづくりを行い、改定が公正かつ円滑に行われるよう配慮することを求めている趣旨にほど遠く、国会軽視と言わざるを得ません。

第二に、このルールは市場家賃に連動させて公団住宅全体の高家賃化を図るものとなっている点です。

公団家賃は年々地価及び工事費の上昇を反映して高額化しております。家賃の不均衡は当初家賃の算出方法そのものから来ており、家賃の不均衡は是正を第一の値上げ理由にするというのでは納得いきません。この不当性については、既に前回の国会審議でも当協議会の代表が参考人発言をさせていたいただいておりました。新規住宅の家賃に地価等が直接に反映して高くなる決り方にも問題がありますが、改定に当たってもそのときどきの地価の動向を何よりもまず反映させる方法を公団はとうとうとしているのです。

ルールの当初案には、改定額の算定に当たっては周辺市場家賃の動向、周辺家賃とのバランス状況を考慮すると記されておりました。後に経済事情の変動に依り適正に評価された家賃額と現在の家賃額との開差の是正と訂正はされましたが、いざにしても公団家賃を市場メカニズムにゆだねる方向は明白です。具体的には公営限度額方式に準ずる方式によつて算定される額を基本として、今後はさらに団地ごとの立地に依じた対価としてふさわしく補正を行おうという新たな方式です。

ただし補正については何ら基準も定められておらず、その指数さえも居住者には知らされません。公営限度額方式そのものは、東京都のように地価上昇の顕著な地域では地価ウェイトの家賃への反映が余りにも大きいため破綻を来し、既にほごにされております。この方式がもはや大都市の実態にそぐわないことは下総憲先生からも御指摘をいただいております。この方式による算出額をさらに周辺地価の市場動向によつて補正しようというのですから、地価高騰便乗型の値上げルールと言えます。

改定の第二の理由として、住宅の維持管理に必要な経費の確保が挙げられております。この点での費用負担につきましては、私たちは常に協議に

応ずる用意のあることを表明してきております。しかし、今回まだ値上げに伴つての修繕計画等については公団から各団地の居住者に何ら示唆さえされておられません。修繕費の確保を理由にしながら、算定方式の面だけではなくそれについての公団の対応、修繕実施の状況は極めて不十分です。今大都市圏に異常な土地住宅価格の高騰が広がり、新たな住宅難を招いています。地価の抑制と住生活の安定が国民の切実な声となつて今日、国の機関たる公団が進んで公団家賃を市場メカニズムに即して値上げしようとするのは許しがたいことでありませぬ。また民間借家への影響を考慮し合わせるならば、国政上の問題としてもぜひ審議いただきたい論点でございます。かねてより再検討を求められていた算定方式に固執した上には、明らかに国会要望に言う「現行家賃制度を逸脱しないこと」の趣旨に反しております。

第三に、居住者の所得実態と住宅設備の実情がルール審議と値上げ額の算定に当たつて無視されているという点です。

公団は施策対象を中堅勤労者世帯に置き、所得五分位階層の第三分位中位の世帯取入と、それに対する新規供給住宅家賃の負担率を基準にして負担の不公平を唱えております。近年公団が供給している住宅の家賃が勤労者にとつて適正か否かは別として、継続家賃の改定に当たつては、現に居住している人たちの所得、負担能力の実態、住宅設備の古さ、居住水準の低さ等についても現実的に即して考慮されなければなりません。

全国自治協が昨年十月に居住者のアンケート調査を実施いたしました。お手元にお配りした資料をごらんいただきたいと思ひます。このたびの値上げ対象となる昭和三十年、四十年代団地を中心に二百二十二団地、十二万二千世帯からの回答であります。その集計結果によれば、世帯主の高齢化が進み、低所得者層は急増しております。世帯主五十歳以上が全国平均三二・四%を占め、東京二十三区では四三・五%を占めています。公団賃貸

の費用負担につきましては、私たちは常に協議に

住宅に永住を考えている世帯は全国で八五%を超え、高齢化は急速に進行していくことは必至であります。

世帯の年間総収入が三百六十四万円未満、第一位ですが、これは三二・八%、三百六十四万円から四百七十八万の第二位が二八・六%で第一、第二位位合わせて六一・四%にもなり、公団住宅が施策対象層として第三分位中位以下の世帯が大半です。公団は月収四十六万六千円を基準にしており、それを言うならば現在の居住者の収入は十五万円から三十五万円が大半というのが実態です。

あわせて公団が昭和六十年に行いました定期調査の結果もその資料の中に入れておきました。これは調査対象が私たちのと違つて最近の新しい高家賃団地も含めてのサンプル調査ですから、多少の違いはありますが、傾向としては同じことを示していると思っております。

年金暮らしの世帯だけではなく、若い勤労者世帯にとつても実収入の伸びは今までになく低く、その反面、税金や社会保険料などの非消費支出はふえ続けています。教育費などの負担も大変です。構造的な不況が長引いて勤労者は厳しい条件に置かれています。前回の値上げの昭和五十八年から五年間、物価は安定しております。金利も下がっております。こうした状況の中で、なぜ公団家賃だけが大幅に地価上昇に合わせて値上げをされるのか、納得できる理由は見つかりません。

以上三つの観点から、公団から申請の出ている値上げ実施案の再検討を賜り、居住者の生活実態にかんがみて、撤回をしていただきたいと思います。

結びに、私は、何よりも安く住みよい公共賃貸住宅の拡充を図ることが、今多くの国民が望んでいる住宅難解決のきざしであることをご希望をさせていただきます。次の点で委員長初め諸先生方のお力添えを賜りたく、希望を申し述べます。

第一は、公団が国会要望の決議を守り、その実現に努めるようにすることです。

第二は、家賃改定ルールについて基本懇家賃部会で引き続き十分な審議を行い、全国公団自治協会の定期協議においても誠実に話し合うこととす。

第三は、すべての公団住宅居住者が安心して住み続けられる家賃制度にしてください。

第四に、安く住みよい公団の家賃住宅の建設を促進することです。

三月以来、多数の地方議会が私たちの願いを入れて公団住宅の高家賃化に反対する陳情、請願が採択され、政府と公団に意見書が提出されているはずでございます。重ねて十分な御審議を賜ることをお願いいたします。私の発言を終わらせていただきます。(拍手)

○中村委員長 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。

○中村委員長 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。北村直人君。

○北村委員 本日は、石原様、畑中様、多和田様、御三人の参考人の方々に御迷惑を蒙りました。大変お忙しいお時間を私達のために割いていただきました。有益な御意見を大変ありがたうございました。早速でございますけれども、私のいたしている時間が短縮でございます。御三人の参考人の方々に大変失礼とは存じますけれども、端的に御意見をいただければ大変ありがたいと思つて次第でございます。

まず、石原先生にお伺いをし、そして御意見をいただきたいと思います。実は、全国公団住宅自治協議会、いわゆる全国自治協の声明によりますと、今回の公団住宅の家賃改定のルールづくりが際しまして、住宅・都市整備公団基本問題懇談会の家賃部会での審議が打ち切られた、そして値上げ申請が強行されたこと

なっております。ここにその文章がございますけれども、本日に審議が尽くされず不十分だったのかどうか、また審議が打ち切られたことが事実かどうか、家賃部会の座長であります石原先生の御意見を賜りたく存じます。

○石原参考人 お答えします。今、審議自体が尽くされたか、あるいは強行されたかというふうなことでございますが、先ほどもちよつと私、運営のところで述べましたように、こういうような専門的なルールづくりみたいなものは、やはり専門の方々に一応たたき台をつくらせていただかなければ審議がなかなか進展いたしませんので、そういう点で、専門委員会にお願いいたしましたというふうなことでございますので、それに基づいて審議をいたしました。ですから、このルールづくりにつきましても審議というものは、そういう専門委員会の審議を十分考慮した形での回数その他を考へなければいけないだろうというふうな思つております。そういう点では十分な審議がなされているというふうな解釈しております。

それからまた、強行されたというふうな言われたいと思いますが、なるほど、最後まで全国公団自治協議会の代表の方は賛成しかねるという御意見でございます。しかし、そのほかの十二名の委員の方々はこれでよからうというふうなことで御賛同を得ましたので、それで、一応そこで審議を完了いたしました。御報告した次第でございます。別段、強行でも何でもございませぬ。

○北村委員 ありがとうございます。そうしますと、あの見出しというものは多くの方々に誤解を招くようなことになるのではないかと、強行されたというふうなこともないというふうにお聞きをいたしましたので、安心をいたしました次第でございます。それでは、次に多和田参考人にお聞きをしたいと思つた。

先ほども石原様の方からもちよつとございませぬ。

たが、昭和五十三年の家賃改定を契機として行われたいわゆる家賃訴訟については、昭和六十年三月に、建設大臣のあつせんによつて和解となり、またそれを契機に、全国自治協の代表者が居住者の一員として家賃部会に委員として参加することになったと伺つております。今回、公団賃貸住宅の今後の家賃改定のあり方について基本懇へ報告された内容については、家賃部会で石原先生も申されたとおり民主的に議論がなされ、委員の大多数の方々の御賛同を得たものと伺つておりますが、このことにつきましてもどのようにお考えを持っておりますでしょうか。

○多和田参考人 お答えいたします。私たちが参加させていただいたのは基本懇の家賃部会でございます。この前に御専門の方が回数を重ねて審議なされたということが報告を聞いておりますが、どういたことが討議され、どういう資料が出されたのかということは一切非公開でございます。

そうした中で、専門の方がやつたんだから素人の集まりで言つても始まらないというふうな考え方もありますが、これが十分に審議されたのかあるいは多数で決めたということよりも、むしろ先ほども申しましたように公団自身が持つている問題、不均衡というものは高いところと安いところがあるわけで、今、二十五万円の公団家賃もあるわけですから、公団が一億円マンションを売り出しているというところもあるわけですから、そういう問題については何ら討議されないうまま、安んじて進められたという点と、もう一つは、やはり根本的にそうした問題の討議を踏まえ、ルールについて、これはなかなか一〇〇%納得するということも期待するものではありませんが、それなりのルールらしいものが資料も公開され世論の批判も受けて、ルールが固まったところでそれに基づいて家賃の値上げについての提案がなされるというものが筋ではなからうか。セットして出され、しかもほとんど値上げ案については討議をされないと

るべき公団住宅のようなそうした住宅に入りたいという国民がいかに多いかということのあらわれであつて、それが不均衡だということの理由にするのは、とりわけこういう国の政策を審議していただく場所ではそういう観点からお考えいただきたいというふうにまず思います。

もう一つは、税金の問題でしたか、負担の問題ですが、公団の説明書によれば、居住者は多額の援助を国からいただいている、しかし税金を納めても今先生がおっしゃったように入れない人があつて、不均衡ではないかという問題があります。国から援助が出ていないのは、公団住宅のみならず公社でも、分譲住宅でも公庫住宅でも出ているという点では変わりないと思います。むしろ公団の場合は公的資産の形成に寄与している、その他の場合は私的資産の形成に寄与しているという点で、やはり公団住宅に大変援助が税金から出ているということとは結構なことだし、もつと出していただいいて、そうした建設をお願いしたいというのが、私も先ほど申しましたとおりでございます。

税金の面につきましては、細かいことになりまされども、当初家賃に対する利子補給金という問題があります。例えば、昭和三十年の場合で家賃が五千円だとしますと、それに対する利子補給金は千円にはならないだろうというふうに思いますが、その後二回の家賃改定によつて、今度ありますと少なくとも二万円以上の値上げになるということになりまされども、七割が修繕に使われ、三割が高家賃の抑制に回されるとするのが事実であるならば、三、二が六千円、六千円が高家賃抑制に、本来私たちの側からいえば国がもう少し援助を出していただきたい部分を私たちの家賃の値上げによつて補われている。そういう点でも、やはり納税の負担をもつて不均衡、負担の不正を言うのは当たっていないんじゃないかというのが私の考えでございます。

○北村委員 もう時間がございませんので最後になると思いますが、畑中先生に二点だけお伺いしたいと思ひます。

家賃の見直しの周期を従来の五年から三年とするということについてどうお考えをされているかということ、それから自治協の主張では、家賃値上げについては修繕費等、維持管理上必要なものについて納得できるものであれば負担能力の範囲内で応じてよいとのことでありますが、これについての御意見、もう本当に時間がございませんで、ひとつ簡単にお願いしたいと思います。

○畑中参考人 お答え申し上げます。周期を三年から五年にするというのは、一般に民間の賃貸住宅は二年でありますし、それから固定資産税の評価額は大体三年ごとにしております。そういうふうなことを考えますと、そういうふうな周期に合わせた方が非常にいい。五年ですと、かえつて今回の改定の場合に値上げ幅が大きくなつて、入居者の方の負担が大きくなるという問題もありませんので、三年の方が適当ではないかと考えております。

それから修繕費、自治協の方々の主張でございますけれども、住宅というのは単に修繕費だけの負担ではなくて、いろいろな問題、総合的な使用対価でありますので、その点も含めて負担をしていただくべきでありまして、個々の人たちの負担能力だけから家賃なり物価なりというものを考えるのはおかしいのではないかとこのように考えております。

○北村委員 大変ありがとうございます。お三人の参考人の方々に心からお礼を申し上げる次第でございます。

私も、今回のルールづくりそれから家賃の改定については、今の御意見を聞き限り妥当なものだというふうにご考慮していただきます。これで私の質問を終わらせていただきます。

○中村委員長 中村茂君。

○中村(茂)委員 どうも三人の参考人の方、大変御苦労さまです。

先ほどいろいろ説明された中で、ルールづくりという問題で、算定方法、二番目として審議の方法、三点目として周知をどのようにするか、こう

いうお話がございました。

そこで、算定方法をまずお聞きしたいというふうなふうに思つておりますが、実は、五十八年のときに国会で決議した内容の第一項にも私どもの主張を取り入れていただきました。『住宅基本法の制定と家賃体系の確立を図ること。』ということ政府に強く求めたわけでありまして、その一番大きな理由は、今、家賃体系というものが日本にはない。ですから、住宅基本法をつくつてその中で家賃体系というものをはつきりさせなさい、こういう基本的な考え方の上に立つて、それでは公団家賃について値上げなどを考えてみた場合に、どういう方法を採用するかということが一番大きな問題になつてくる。ところが、公団家賃というのは御存じのようにそれぞれの個別原価主義をとつてきた。その上に、今度値上げの場合にはどういう方法を採用するかということでありまして、今御審議の上いろいろ検討されて言われております。すなわちゆるゆるの公営限度額方式に準じた方式、それから、まず公営限度額方式を採用して、そのところへ準じた方式ということで激変緩和なりさまざまの方法をつけ加えて算定基準にしている。

ですから、基本的に考えてみますと、先ほど申し上げましたように、まだ家賃の体系というものは日本にない。そのないという格好の中で、どうしても市場原理に左右されがちだ、またはそういう方向で持っていくか。ヨーロッパなどの家賃体系を見ますと、そういう動きもそれはあるわけですが、基本的には応能制度を大きく採用してきている。ところが、この限度額方式なりいろいろ激変緩和はいたしますけれども、やはり市場原理をいろいろな面を取り入れた上に立つて、応能制度というものがほとんど排除されるような仕組みになつてきているのじゃないか、こういうふうなふうに思つておられるのじゃないか、こういう公営限度額方式に準じた方法、これは万全なもので、これからの採用ですつとやつていこうというふうなことを考へておられるかという点について石原参考人、それから、そういうものを採用して

いるということについての考え方、多和田参考人、続いてお願いしたいというふうなふうに思ひます。

○石原参考人 お答えします。

今お話のとおり、この算定方法というのは公営限度額方式に準ずる方式ということで、準ずるところが一つの大きな問題点でございます。というのは、公営限度額そのものでいきますと相当高い額になりますので、それでは非常に大変だろ。それで、継続家賃の方々の場合にも、その利益の一部をといひますか、居住している一つの既得権を認めてその二分の一にしてはいるわけでございます。ですから、そういう意味からすれば、ある程度の利益の折半みたいな形も考えられないことはない。ですからこれは、激変緩和というふうなこともございしますが、そういう公営限度額自体を直接採用するということは、これは形の上では非常にうまい方式なんです。

ただし、その方式の中で、先ほどもちよつと申し上げましたように、いろいろ地代相当額のところでございますが、地代相当額が実は固定資産税評価額自体を持ってきました、地代相当額の一つの基準にしてあります。そういうふうなことにいたしますと、実は、公団のように全国で非常に多くの住宅を抱えている場合に、地方自治体によりまして、例えば、東京の場合にはその公示価格に對しまして大体一けた違いくらいの評価額になつておられるのに対して、九州の方では四割近い額になつておられる。だから、やはり公団内部といたしましてこれをならす必要があるというふうなことで、今回世間に準じてやるということではございませんで、全体の額が決まったらその中で今の地代相当額に相当するところをそれぞれの立地条件を配慮して差をつけていこうということ、額を一定にしてそれを配分するというやり方をしておりますので、別段これによつて特に高くなるというふうなことがないので、このルールというものは私は非常にうまいやり方ではないかなというふうなふうに思つております。

また、今お話のありました応能家賃制度というのは、これは公団がとるべき筋合いのものではなくて、むしろこれは公営住宅が行うとしたら行うべき筋合いのものではないかというふうな思っております。というのは、これは所得に応じて家賃額を決めるわけですから、その差額を国庫補助するわけですから、当然、低所得の方々に對しまして住居の保証をするという立場からしますと、その性格からいいますと、もしも採用するということになればこれは公営住宅がまず最初に行わなければいけない筋合いのものではないかというふうな思っております。公団というのはそうではなくて、利子補給金を受けてやっております。その対象の所得者階層もそういう意味では若干、中位というふうに申しましたように上位のところをねらっておりますから、そういう意味ではこの応能制度というものを採用していく対象としては適切ではないのじゃないか。

それ、これまでの長い伝統の中で我が国では原価主義ということが中心になっておりますので、なかなかこれを、市場法に準じた方式など一応は専門委員会の方で検討されました、そして、いろいろ多方面にわたって方式を検討されましたけれども、やはり初期のとき上がった家賃といたしましても、初期の建設にかかった原価主義で計算しました家賃に、それから物価スライドいたしまして現在同じものを複製したときというふうな形で考えるような形でやり、それを古さによって減額するというのでその古さによって減額しまして、こういうようなやり方になりますと、設備の条件だとか工事の度合いだとか、こういうふうなものも全部加味されて原価主義をそれほど逸脱しない方式になっておりますので、ほかとのバランスが崩れないというような点からも、この公営限度額方式というのは今後も続けてこういうふうな形で進んでいくのじゃないかというふうな考えております。

方から申し上げます。私も、今、石原先生がおっしゃったように公団住宅が応能ということにせしめて、国民だれしも収入に応じて家賃で、必要というか家族に合った環境、住宅を欲しい、これが国民の願いだという点から、公団住宅だからとか公営住宅だから応能ということではなしに、制度としての応能家賃はやはり全国的に保証されていく日が一日も早く来るのが大事だろうと思っております。二番目に、公団住宅の場合も、先ほど申しましたように公団は四十六万六千円の月収を基準にして公平の負担率、それが何%で古い人は何%しか払っていない。私たちが言いたいのはそうではないに、本当に住んでいる人の生活はどうなのか、フィクションではなしに実際を十分考慮したルールをつくっていただきたい。制度としての応能家賃については、全国的な視野から、住宅基本法をつくりながらこの場で御審議をいただきたいというふうな思っております。さて、限度額方式の問題ですが、今回公団が説明文書という形で配られました内容と、前回、五十八年のときに公団が配られましたパンフレットに大きな違いがございます。五十八年の値上げのときには、公団は「いわゆる公営限度額方式は、住宅の古さ、質的な差による違いはもろろのこと、建設時以降の立地便益の変化なども考慮される方式であります。」というふうなビラをまいておりました。なお、五十八年三月二十五日にこの建設委員会で武田参考人は、公団の方ですが、「それからまた住宅の立地、規模、古さ、程度差等も、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ふうな考えているわけでございます。と、立地を最初に持ってきて優位性、長所を披露なさっておりますが、今度公団が書きました説明文書の中には、この立地便益の問題は消されておきます。これがないから補正をしなきゃいけないという論理にすりかわっているのが一つの事実でございます。それから、冒頭に申しましたが、公営限度額方

式は東京都ではもうとつくにやめられております。なぜならば、地価の反映をして、これでは公営住宅の家賃体系としてもうだめだということがはっきりしたからです。具体的な数字を申し上げますと、これはもう先生方御存じだと思いますから簡単にしますが、例えば公団の家賃は償却費、地代相当額、修繕費、管理事務費、損害保険費、公租公課、引当金というもので決められます。そのときには、公営住宅法によって決められ、毎年建設大臣が官報で発表なさる推定再建築費率を適用されます。(中村(茂)委員)できるだけ簡単にお願いいたします」と呼ぶ)はい。五十三年のとき、五十八年のときは確かに上がりましたが、今回その数字を当てはめますと全部家賃は値下げすべきです。ただ、上がっているのは地代相当額、つまり固定資産税評価額に基づくこの地代相当額と公租公課の部分だけでございます。つまりこの内容は、値上げは修繕費の確保といいたが、実際に計算しているのは地価の高騰を反映している以外の何物でもない。これでも足りなくてなおその団地の周りを不動産鑑定研究所か、そういうところによって調査結果をまとめ、それに基づく指数によって値上げしようということですから、実に我々としては賛成しかねるし、これはかなりの世論も支持してくるだろうというふうな確信しております。

○中村(茂)委員 この公営限度額方式に準じた方式、この限度額方式というの一番のみそは、地代相当額、これを当初の用地費を固定資産税評価額に置きかえて算定する、このところじゃないかと思っております。そうすると土地が上れば自然にその中身は上がってくる。また先ほど御意見がありましたように固定資産税が全国一律ではない。いろいろ波が起きてくる。ですから、この方式が完全なものだ、これで将来もずっといくんだ、こういうことではなしに、もっともこの点について研究を深めるように、皆さんの方から意見を聞くのに、私のは意見で押しつけのようです。そこで、二番目の問題ですけれども、審議の方法、これは私もいろいろ意見を持っていますけれども、多くの皆さんの意見を十分吸収するような方法でやってみようということ、今までの経過で、このルールづくりということに重点を置いたのは、過去二回の場合には居住者の皆さんの意見を聞くという方法がなかった、したがって、組織しております公団自治協の意見も十分聞くようなルールづくり、審議をしたらどうか、こういうことで、家賃裁判などあったのを建設大臣に入ってもらって和解し、代表が入るところが、先ほどの意見を聞いておきますと、これだけ大きな開きがあるというふうにも思われます。そこで、どの程度居住者の皆さんの意見を実際の場面で吸収できたのかどうか、その点について石原参考人に、簡単に結構ですけれども、お聞きしたいというふうな思っています。

○石原参考人 お答えいたします。今手元にご覧いただけますが、確かに全国公団住宅自治会協議会の代表の方にとりましては時間が少ないという意見はございました。そういう中で、一度にいろいろな意見を言うのもあれだから文章にして提出して、それによってそれぞれの項目についてどう考えるかということをとるときにいろいろあれし、そしてそれをもとに協議しようといういかというふうなことで、ここにありますように質問事項というのがその一、その二というふうな形で提出されまして、そしてこれをもとに我々も審議をしたわけでございます。ですからそれが、先ほど申しましたように、五十項目にわたる質問事項がございました。そういうことから考えますと、確かに全部の内容をその意見のとおり承諾するという部分はあつたかどうかということになりますと、それはなかなか承諾しかねる点がございます。特に一番問題になりましたのは、先ほどから出ております居住者の所得の問題でございます。確かに、長く居住さ

れている方々はだんだんお年寄りになつていきま
すので、所得が減つてくる。そういうふうなこと
で家賃負担が非常に高額負担になるんじゃないか
というふうな心配をされておられました。この点
に關しましては、十分その事情はわかるけれ
ども、公団は必ずしもそういう福祉政策的な側面
から対応をする性質のものではないので、これは
また別途政策的に対応していただく以外にないの
じゃないかというふうなことで、そういう非常に
基本的なところで多少入れられない問題もござい
ました。しかし、一応審議といたしましては、居
住者の代表の方々の意見というのは十分酌み取つ
て、直すべきところはどんどん修正をしながら、
意見を採択しながら審議していったというふう
に行いましたので、私は十分対応できたというふう
に思つております。

○中村委員 それから周知の問題ですけれど
も、これはまだ解決できていないと思うのです。
私どもは、やはり説明会を細かく開いて、時間
かけて意思疎通、理解を深めるようにしたらどう
だろうか、こういうふうにしていくわけですか
ども、そうすると相当時間もかかり、どうだとい
うことで、もっと速う方法、印刷物、こういう
うに來ているわけですが、やはり印刷物だけで
あれだから、直接会つてどうだこうだとやりとり
するような理解の深め方、これを求めているわけ
ですが、なかなかそういうふうなきちつといかな
いという点があるのです。石原参考人、その点は
どういうふうにお考えでしょう。

○石原参考人 この周知方というのは非常に難し
い問題でございます。今お話しのように、我々
としては誤解のないようにできるだけ文章化いたし
まして、そしてその文章が居住者の方々に届くよ
うにいたしました、それを読んでいただければ大
体理解できるというふうにした方が、個別的にお
会いして、団地ごとにお集まりいただいてという
ことになりまして、これは団地数が非常に多い
のですから、そういうふうな点で場所、場所によ
つて多少の誤解を招くような、あるいは説明の過

不足があるような点があるかと思ひますので、
まず基本はやはり文章ということで我々は説明資
料というものを特にお願いをいたしまして、読ん
でわかりやすいようにというふうなことで説明資
料を作成していただいたわけでございます。そし
て、できましたらこういうふうなことはその代表
の方々と十分協議いたしまして、これから周知方
をさらに徹底できるように、いろいろな方策があ
りますので、そういうことを公団にぜひひとつ考
えていただきたいというふうな思つております。

○中村委員 どうもありがとうございます。
○中村委員長 蔽仲義彦君。
○蔽仲委員 どうも本日はお忙しい中、御三方に
は大変ありがとうございます。開陳いただきまし
た御意見を通過して何点か御三方にお伺いした
いわけでございます。

御三方の御意見を伺いながら、私は、もう一度
住宅・都市整備公団の法律の総則を持つてござい
まして目を通してみました。第一条「目的」にこ
う書いてあります。「健康で文化的な生活を営む
に足る良好な居住性能及び居住環境を有する集
団住宅」最後の方に「国民生活の安定と福祉の増
進に寄与することを目的とする。」この公団の目
的をなせばつきりしたかといひますと、特に石原
先生と畑中さんのお話を伺つておつて、新旧格
差、民間との差があり過ぎるとか低過ぎる、公団
家賃が低過ぎるのではないかと意味での御発
言、これは私の聞き違ひがあつたら訂正してい
ただいて結構だと思ひますが、そういうふうな感じ
ました。

私はこの建設委員会で、きょうお見えの丸山總
裁が局長、あるいは渡辺さん住宅局長、あるいは
は副総裁の豊蔵さんが住宅局長のときからずつ
と、何回かこの住宅問題を論議してまいりまし
た。そのときこの法律を読んで感じたことは、国
民は公団に対して何と思つていたか。畑中さん
ジャーナリストの一員であれば思ひ起こして

だきたいのですけれども、当時の新聞は公団を書
くときに何と書いたか。もうでっかい活字で高
い、遠い、狭いと書いたのです。高過ぎるよ、狭
いよ、遠いよ、こんな不便なもの何だ、こんな
家を建てられない土地を買つて何だと、たたく
たことがあるんですよ。私は、今そこに丸山總裁
なんかの顔を見ながら、時代が変わつたなと思
うのです。今は安過ぎる、全く話が逆なんです
ね。

私は、公共とか公営というのは軸が狂つては
かぬと思つてます。今ようやく公団が公団らし
くなつたときにたかたかたでは、公団は立つ瀬
がないのかな。当時は高いところに住んでいた皆
さんが悪いのか。悪くはないと思つてますよ、そ
の当時は高いと言われて、だれも住みたくなかつ
たのです。そこへ入つていらつた方が今に
なつて、おまえたち安いぞ。これは何が問題かと
いへば、今竹下内閣、竹下総理が本気になつて地
価を下げよう、住宅問題を解決しよう、この法律
の第一章にあるように、今これは大都市の問題な
んです。我々田舎は、田舎ですよ、私は静岡です
けれども、公団がそんなに安いとは思わないで
す。三万前後で、まだ高いんじゃないかなと感ず
るほどのところもあるんです。これは大都市に限
つた話なんです。ですから私は、諸先生ももう少
し地方に行つて公団のいろいろなケースを——私
は五年前のときも参考人にお見えになつた方に、
諸先生は公団の実態を全国ごらんになりましたか
と聞いたのです。そうしないと、国民の本当の実
感はわからない、公団自治協の皆さんとのコミュ
ニケーションや意見のかみ合いがうまくいきませ
んよ、こういう感じを持ったわけですよ。ですか
ら、竹下内閣が今度土地臨調で何を言つてい
るか。地価を下げよう、こういうことまで言つて
いるのですよ。今までなかったのです。下げる。
しかも、東京都知事は東京都心の中で、私は
この新聞をもう一回読んでみた、あそこは全部公
共賃貸にしようというのです。これはこの間も片
山住宅局長と論議しまして、また別なときにやり

ますけれども、それほど東京都は公共を先導して
住宅を下げよう、家賃を下げようというのです。
何年前かと随分変わったものだなと思つてござ
いまして、私は、そういうことではなくて、公
団のあるべき使命は一体何なんだ。やはりその軸
というのは、政治というものが軸が狂つたんで
——民間もおかしいのですよ。東京が異常なん
ですよ。それに軸がよつちゅうふらふらしたので
は国民は政治に信頼を失うと思つてます。やはり
この立法の趣旨に基づいてきちんとした判断を
——お二人の方は家賃部会の諸先生であるなら
ば、もう少し、低過ぎるという考え方について、
多少私、意見を異にするのですけれども、御意見
があつたら、お二人どうぞ。

○石原参考人 お答えします。
高い、狭い、遠いというのは、これは新築の場
合に對してのいろいろな當時言われた言葉でござ
いまして、今我々が審議してあります問題はむし
ろ継続家賃というもので、いわゆる三十年代、四
十年代につくられた住宅の家賃がどうかというこ
とを審議しているわけでございます。最近建ち
ました住宅の家賃が高いとか低いとかという議論
ではないのであります。安いというのは、三十年
代、四十年代の家賃値上げが実は今までわずか二
度しか行われていなかったというために、相対的
に低くなつていっていることを申し上げているわ
けでございます。

○畑中参考人 高遠狭のものがそうでなくなると
いうことは、事実あると思ひます。それは認識の
仕方の違いというか、考え方が変わったものでは
なくて、世の中の経済社会の変化というものがそ
れに大きく影響することではないかと思ひます。
例えば、先ほど例にいたしましたけれども、
赤羽台団地は昭和三十六年の供給開始でござい
まけれども、当時私たちではとても入りがいほ
どの高い家賃の高級住宅であつたように思つて
あります。しかし、今の家賃は、私たち一般的
に見てそう高くない。これはやはり経済的、社
会的な変化であると思ひますので、その辺を含め

て考えないとかかりにくいのではないかとこのように思っています。

○執行委員 次の問題、お伺いしますけれども、私は公営限度額方式というのがある程度は理解します。しかし、ここに基本的に理解できない問題が二つあるのです。

それは、先ほど言われましたように、この要素となつております償却費あるいは地代相当額等々ございませけれども、この中で償却費という問題でございます。

これを理論的に考えれば、普通、契約を結んで償却というのはその時点で例えば三十五年あるいは七十年、この償却というのは当初の契約を交えるべき筋合いのものではないと我々は理解するのです。というのは、例えば我々がうちを建てようというときに公庫融資を受けます。公庫融資の金利も変わります。条件も変わります。しかし、当初結んだ契約というのはずっと継続されるのです。それは、二十五年間なら二十五年間というのはその契約事項は守らなければならぬ。これが信頼関係であり、そこに成り立っている。これはどんな商ルールにおいても、償却ということを言葉に出したらば、途中でそれを勝手に変えられないということこれは私は契約に対して非常に不誠実な行為でなかるかと思ふ点が一つでございます。

それから、もう一点は地代相当額でございますけれども、これは固定資産税、今下がつてくれればいいのですけれども、下がるといふケースはございませぬ。特に、先ほどもお話ございましたように、東京のように固定資産税が異常に上がったときにはこれは破綻するのです。こういうことを前提にして、これは公平で妥当なものだと私はどうしても認識できないのです。やはりそういうものに対してきちんとした補正なり物の考え方というものを明確にして、国民あるいは居住している方々に示さないと、お二人の話が決して意を尽くしていないのは私ばかりです。それ全部費めようなんて思つていませぬが、ただ、

こういう点についてはこれから思いをいたして御審議をいただきたい。

時間がないから、言いたいことだけは言つて、次の問題をちよつとお伺いしたいのですが、負担率の問題です。

これはちよつと具体的に伺いたいのですけれども、いわゆる家賃の負担は一七%でいいという意見があるのですが、果たしてこの一七%が適正とお考えであるかどうか。ならば限度、リミットはどのなんだ、ミニマムはどこに置くんだ。というのは、お二人の先生はこれ三年ごとと改定を是となさいました。公団に入居なさつていらっしゃる方が今高齢化しているのです。五十代、六十代、六十五なんです。私東京都の高齢化の資料をちよつと読んでみたのです。そうしますと、六十五歳を過ぎますと九〇%は何%は年金扶助料のある者なんです。これは東京都が六十五歳からの調査をしておりますから、その下でとつたらちよつと年金扶助料の方が多くは私思います。年金扶助料というのはそんなに急激に上げられないわけです。そうすると、公団住宅というのとはこの時点で高齢者は出ていくということになつてしまふわけですね。

ですから、この一七%を適当と思われるか、限度額はどのぐらいと考えられるか。このまま続けたら、三年は是となさいますけれども、これは必ず追い出し政策になると私は思うのですが、この三つについてお二人の先生の御意見を簡単に答えたいと思います。

○石原参考人 それではお答えいたします。

負担率一六ないし一七%というのは、新築住宅に対しましてそのときの第三分位中位の方々の負担としてはこのぐらいを目標に公団は努力して家賃を設定すべきではないか、これより高いようなものはできるだけ避けるようにというふうなことが目標で一七%というのがございまして、これが継続家賃の家賃負担が一七%と言つてはいいわけはございませぬ。

住んでおられる方々、ということとは三十年代にお住みになつた方々も今日では三十年近くたつておられますから、入居時に三十四、五歳であられた方はもう既に六十五歳というふうなことで、第一線から退かれていらっしゃる方もおられるかと思ひます。そういうような方々が逐次多くなつていくのではないかとこのようにお考えで、こういう方々に対してどのような対策を立てるかということ、これは確かに公団におきましても大きな問題でございませぬ。

公団の方では、特に今回の審議の中でもそういうことが一番大きな話題の一つになつたわけでございますが、できるだけ高齢者用の住宅を、団地を指定しまして、そこで改造、空き家になつたときに改装して、そして高齢者向きの住宅という形で一階部分をそういうふうな形に直していくというふうなことにしまして、あわせてそこに入る方々の家賃は特別の体系にしようというふうなことで、母子家庭とかこういうふうな高齢者に対しては特別に申請がございましたらそういうふうなことで対応していこうということを一応考えまして、そういうような措置を講ずるようになっていって、それでございませぬ。

ですから、毎年、三年ごとこういうような改定をしながら、逐次家賃を上げて追いつけるんではないかというふうなことでございませぬが、これはできるだけそういう申請をしていただいて、そしてそういうふうなことは五年間一応そういうことのないように確保しようというふうな措置を講じております。

○執行委員 適正なパーセントは、限度額はどのぐらいですか。

○石原参考人 限度額というふうなものは、先ほど申しましたように負担が、先ほどの新築の場合にこういうふうな努力をしようというふうなことでございまして、これが一般に継続家賃に入つてある方々の負担の限度額ということになります。また別の視点で考えなければいけない。これは所得が低くなればなるほど負担額というのは少なく

なつていかなければいけないし、高額になればなるほど高くなるというのは常識的な線でございます。やはり一〇%内外のところは所得の低い人は限界かと思ひます。

○執行委員 今石原先生からお話しございましたので、この辺も十分お調べいただいて是正の方法はお考えいただければと思ふのです。

限度額でもう一点今後部会長にお願ひしておきたいのは、地代相当分というのは、我々が公共事業をやるときに公営住宅を建てかえなさいということとを建設省に主張するわけですが、そのとき何が根拠かということ、一番高い地代がただですね。ですから、上物だけの料金だから再入居しやすいのです、とこう言うのです。その建てかえ促進のときに地代が安いということと我々はこうやっていっているわけですが、公団についての建てかえ促進ということは大変だと思ふのですが、一つのルールづくりとして今後御検討いただく際に、やはりこの地代については御検討をいただきたい、こう思ふわけでございます。

それで、多和田さんは最後にお伺ひしますから、ちよつと畑中さんにお伺ひしたいのは、いわゆる建てかえる場合、今まで入つていた人が継続して住めるといふことが最も理想だ、私はこの公団に入った、ここで一生楽しい人生を過ごしていきけるということが最も好ましい居住環境であると思ふのですが、現在のこの建てかえでいきますと、確かに傾斜をかけてくださったり、三五%からスタートします、あるいはいろいろな形で優遇措置はございますけれども、非常に入りにくい方が出てまいります。特に石原先生にもう一つだけ願ひしておきたいのは、高齢者に配慮しているというのは七十歳からなんです。しかし五十歳以上の方も大変だということもよく御認識

いただいた、それもフアクターに入れていただき

で、畑中さんに、いわゆる継続のときに急に家賃が上がるわけですが、もしも地代相当分をいろいろな補正を加えていただくともう少し入りやすくするかなという考えもございませう。今のルールでよろしいとお考えですか。

○畑中参考人 建てかえの場合の家賃のことにについては今回の家賃部会では審議の対象になっておりませんが、つきりわかりませんが、取柄はなかなか聞いていない範囲では、継続入居の方にはかなり減額措置を講じておられることとありますので、それでもかつ苦しい方がどの程度おられるか、私もつきり存じませんが、建てかえの場合に、今先生が地代がないので安く上がるはずだとおっしゃったように解釈しましたが、現実問題として地代がなくとも相当高いものについてしまう。やはり建設費が相当高い、それで家賃も相当上がるといふことと、それと、地代だけが問題ではない。やはりいいところに住もうとするときには非常にその辺の問題があるといふふうにお考えしております。

○飯仲委員 畑中先生も家賃部会のメンバーだといふことと、さつきから大変言いたいことばかりで申しわけないと思っておりますが、これはお願いしておきます。

今おっしゃった、地代だけじゃないと。私は全部試算してモデル一、モデル二、モデル三、地代がゼロだった場合に改定家賃はどうなるかというモデルを持っておるのです。それを見ましても、やはり一番影響しますのは地代相当分であるといふことは、もう一度、今度家賃部会で御検討なさるとき資料を公団に求められて御検討いただきたいと思っております。

最後に大変お待たせしました多和田さんに率直な感想をお伺いしたいのですが、私は、地元にも公団の方からつしやいますから、決して安いとも高いとも、適正だと思つておる方ですが、もつと上げないでくれというふうな気持ちはあります。

ただ、いろいろ伺つていまして、上げるの反対だとは絶対言わないと思つております。固定資産も上がるのです。メンテナンスにかかるとのことから、これは当然な手としてその修理、補修、居住改善のために負担しよう、これはあつてしかるべしと私は思つておる。それはやはりきちつと御理解いただいておるんじゃないかと思つておる。例えは家賃値上げについてどんなお気持ちか。例えば今度一万五千とか九千五百とか数字が出てきますけれども、このくらい値上げならば我々庶民は我慢するよ、諸先生はパーセントで言うがあなた

は金額でいいですよ、金額でいったらどのくらいですか。それだけ聞いて終わりたいと思つておる。○多和田参考人 大変答えにくいのですが、公団が前に七千円、それから一万円、今度一万五千円というところで、なぜ五百円つけたかというところ、一万円よりも物価が上がつてくるから五百円つけた。家賃の問題はなすに引き上げ額だけの問題です。ただ、今金利も下がつておる。消費者物価も落ちておる。私自身の気持ちとしては、傍聴の方も大勢いらつしやいますけれども、やはり七千円くらいで限度額はとめていた

○飯仲委員 終わります。どうもありがとうございます。○中村委員長 西村章三君。○西村委員 参考人の皆さん、大変きょうは御苦労さまでございます。時間も限られておる。私でもできるだけ端的に伺つておきたいので、お答えの方もそれなりによろしくお願ひを申し上げます。まず最初に石原先生にお尋ねをしたいと思います。先生は家賃部会の部長として今回のルール案あるいは改定案というものをまとめた。それをもつて一つの家賃部会を二十数回開会をなさつて一つのたたき台をまとめられた。それをもとにして家賃部会で審議をされて修正をして原案を固めた、先ほどどうおっしゃつたわけですが、家賃部会で修正をした部分

の内容は一体何であつたのか、それが一つでございませう。それから、家賃部会は昨年の十二月からことしの三月まで四回、延べ七時間開かれたと言われておりました。今後の家賃改定のルールが基本的に制定をされるという重要性から考えますと、もつと慎重審議をすべきではなかつたのか、率直に私はそう思つておる。特に懇談会の性格は、石原先生もおっしゃつておられますように、いわゆる審議会ではなしにあくまでも総裁の私的諮問機関、こういうこととあります。に、ややもすると密室審議であるとかあるいは値上げをするための隠れみのに利用されたというふうな表現も言われるわけと、これは先生としても不本意なことだと思つておる。先生とこの懇談会形式が今後も継続をしていくこと

がいいのか、あるいは審議会的なものに性格を変えた方がいいのか。この二点についてまず伺いたいと思つておる。○石原参考人 お答えします。専門委員会から出された原案につきまして家賃部会の方においでいろいろ意見が出まして修正した箇所につきまして簡単に申し上げます。文章的には非常にたくさんあるんですけども、主要な点だけ幾つか申し上げます。それは、傾斜家賃の対象になつておる住宅の場合には、当初案では傾斜終了後二年以上というふうになつておりましたものを、三年以上というふうにと家賃の改定の対象にするといふふうに見直すというところが基礎にございまして、それから二年を三年にした。

それから、見直しの際に今回三年経過したものにございましては一応改定の対象にするといふふうなことになつておりましたものを、今度五年で改定しておりましたものから、その五年といふふうな気持ちでおられた方々も相当多いと思つておる。その方々には、三年、四年の方々にございましては一応一年猶予するといふことと今回

対象にしないといふことで、来年ひとつお願ひしたいといふふうにしたこと。

それから、引き上げ限度額が物価上昇率を乗じて一居住室の場合には八千七百円、それから二居住室が九千八百円、それから三居住室が一万九千円となつておりましたものを、先ほど申し上げましたように五百円刻みにするといふことで、できるだけこういうものを引き下げるといふことで、八千七百円を八千五百円、それから九千八百円を九千五百円とか、それから一万九千円を一万五

百円。それから生活保護世帯の方々に對します特別減額措置を、三年ごとに見直すといふことと、その適用期間が三年といふことと考へておりましたものを、五年といふふうに従来どおりに直した。

それから今回値上げによつて発生します増収額の使途でございますが、これは私最初申し上げたことと、さつきは申しわけなく、今回その修繕といふふうなこととだけではなくて、居住性の向上、居住性の向上といふのは非常に大問題でございます。今までは例えば外装の塗りかえとか、そういうふうな計画修繕の対象になつておるものを超えて、そして新しくいろいろ技術が進歩して、おられます。そういうふうなもので、居住者の方々の居住性自体を高めるような形でやつていこうといふことと、多少踏み込んだ形で今回そういうことをしたらどうかといふふうなことに

した。それから、高齢者の方々がよくなる関係上、できるだけ団地指定を多くして、そして高齢者向きの住宅といふものを数多く公団も保有するように努力してもらいたいといふことと、こういう点が主として改正の、家賃部会の中でやつたものでございませう。

それから、審議会にはどうかという御意見でございますが、これは家賃の値上げといふものの責任をどこにはつきりと位置づけるかという、その責任の所在といふものが非常に問題でございまして、審議会の場合は、審議会が一つの家賃

値上げの責任を持つて答申するというふうな形で

す。それから、入居者実態から見て、勤労者の第三

れはのために負担率が高まっては困るので、保

とのバランスの問題というふうなこともありま

ございますが、懇談会の場合には、あくまでも住

分位の基準に基づく家賃の負担率、これが適正

だとか、いろいろなことが行われているわけでござ

ので、その辺を含めて考えていかなければならな

宅公団の責任において家賃の値上げを考えるとい

だ、正当だ、こういう御認識でいらつしやいます

ございまして、この負担率そのものが幾らかという

いのじゃないかというふうな考えでおります。

が審議会よりはむしろ厳しい形で公団の方に責任

でしようか、石原先生にお伺いします。

こととは学問的にも非常に議論を呼ぶところでござ

ます。

を転嫁しているというふうな考えるわけでござい

○石原参考人 今回のルールが今後も継続してこ

れが明確で変更なく継承されるかという点につき

る国会要望、さらにはその後における建設大臣の

ます。そういう意味で私は懇談会というのは決し

ましては、私は、完璧なものではないというふう

に思っております。ですから、ある程度の修正が

公団と自治協との和解のあつせん等々があつたわ

てまずい審議の仕方ではないというふうな思いま

あるいは将来起こってくる可能性もあり得るだろ

う。だからこのルール、特に家賃算定というものは

ラブルなどの教訓が今回のルール案の中に、ある

いうふうな形で、我々はただ意見を述べるとい

う。だからこのルール、特に家賃算定というものは

非常に難しいところを、いろいろ実際問題

を認識をなすつておられるかどうか、伺いたい

よつていっている意味では、この懇談会が居住者

して、現在の修繕費の負担自体がこれくらいでい

います。次に、畑中参考人にお尋ねをしたいと思います

思います。

の方々と対応していかれる場合にもそういうふう

いかにどうかというところで問題がござい

○西村委員 ありがとうございます。

それで多和田さんにお伺いをいたします。

な責任の所在がはっきりと公団にあるということ

を明確にする意味におきまして私は懇談会の方が

○畑中参考人 今回の家賃部会には入居者の代表

が初めて入られましたので、過去のいろいろな家

適当ではないかというふうな思っております。

そこで、修繕費の負担率などにしても、現

在の不公平感が非常に強いわけでござい

かというふうな考えでおります。

○西村委員 この懇談会の性格につきましては、

私もそれなりに意見があるわけでござい

○西村委員 ありがとうございます。

今も御質問申し上げましたように昭和六十年三

時間の関係もありますので、次に進ませていた

いところの資金を古い方に回しておりますのでど

うにかつじつが合っておりますけれども、実際

に進だともは受けとめております。まずこの点

五十二年、五十八年の二回にわたる改定の中

いところの資金を古い方に回しておりますのでど

うにかつじつが合っておりますけれども、実際

に進だともは受けとめております。まずこの点

いろいろと議論をされて、結局そのルールが

も、あるいは算定基準にしても運用基準にして

○畑中参考人 二十何年も長期間据え置いたとい

うことは、やはり公団あるいは建設省も入るのか

も、あるいは算定基準にしても運用基準にして

も、あるいは算定基準にしても運用基準にして

○畑中参考人 二十何年も長期間据え置いたとい

うことは、やはり公団あるいは建設省も入るのか

も、あるいは算定基準にしても運用基準にして

も、あるいは算定基準にしても運用基準にして

○畑中参考人 二十何年も長期間据え置いたとい

うことは、やはり公団あるいは建設省も入るのか

も、あるいは算定基準にしても運用基準にして

も、あるいは算定基準にしても運用基準にして

○畑中参考人 二十何年も長期間据え置いたとい

うことは、やはり公団あるいは建設省も入るのか

も、あるいは算定基準にしても運用基準にして

も、あるいは算定基準にしても運用基準にして

○畑中参考人 二十何年も長期間据え置いたとい

うことは、やはり公団あるいは建設省も入るのか

も、あるいは算定基準にしても運用基準にして

も、あるいは算定基準にしても運用基準にして

○畑中参考人 二十何年も長期間据え置いたとい

うことは、やはり公団あるいは建設省も入るのか

も、あるいは算定基準にしても運用基準にして

も、あるいは算定基準にしても運用基準にして

○畑中参考人 二十何年も長期間据え置いたとい

うことは、やはり公団あるいは建設省も入るのか

も、あるいは算定基準にしても運用基準にして

も、あるいは算定基準にしても運用基準にして

○畑中参考人 二十何年も長期間据え置いたとい

うことは、やはり公団あるいは建設省も入るのか

基本態を通しあるいは定期協議を通じて分け隔てなく進めていくことが大変望ましいというふうな考えでおります。

○西村委員 今後関係の正常化の中でお互いに誠意を持って話し合う、このことが大変に必要であらうと思ひます。

ただ、公団自治協の従来のいわゆる家賃値上げ反対運動の中で私どもが一つだけ遺憾だと思ひますのは、例の供託の問題でございまして、結果的に和解になりましたけれども、そのために多くの人々がいわゆる家賃の滞納金を徴収されたとか。しかし、それは結果的に自治協で責任がとれなかつたわけでありまして、反対の意思表示は結構でございまして、反対運動の内容については今後それなりに方法論というものは十分にお考えをいただきたい、このことが一つであります。

先ほど、今回の家賃値上げは従来の修繕費とあわせて居住性の向上に踏み込んでいくのだという石原先生のお話がございました。私も大いに歓迎するところでございますが、もう御承知のとおり、既存の公団住宅には最低居住水準以下の住宅がたくさんございます。住環境の質的な向上を図るためには建てかえの促進がどうしても必要であらう。家賃が高くなるということについては、不安もあり、心配もあり、問題も若干残るのであります。現在公団がとっております激変緩和のための八年間の減額措置であるとか、それなりにいろいろ考慮されているのです。私は基本的に、建てかえは最低居住水準をなくし居住性の向上を図るためにはどうしても必要だ、こうかたい信念を持っておりまして、あなたの御意見をお聞かせいただきたい。

○多和田参考人 お答えいたします。公団住宅の建てかえについては私どもも基本的に建てかえには賛成でございます。ただし、一人一人の感情からいいますと、やはり住みなれたところに住みたいという気持ちがあるということも事実です。もう一つは、お友達のこと、うちのつくりのことにおいてもやはり住みなれたところであ

なくちやいけないということもありません。ただ、現在公団がしようとしている場合、どうしてもネックになるのは家賃でございます。今、多少古い、狭いところでは改善すると。死ぬ前にはもっときれいなところで死にたいとだれしも願っております。だけれども、家賃が今三万円から十万円になる、四倍、五倍になるといふことが、既に具体的に神奈川県あるいは東京都で進められている家賃の提示でございまして、この問題の解決法には、建てかえに一般論として賛成するか反対するかという点では問題は大きくございまして、先ほど数軒先生もおっしゃったように、やはり土地の評価というふうなことも踏まえた家賃制度をとる限りどうしてもこういう結果にならざるを得ない。その点では抜本的に見直していただいた上で、私どもも極力居住性向上のために頑張つていきたいというふうな考えでおります。

○西村委員 時間がなくなりまして、まことに残念でございます。私もみなさんがおつくりになったこのパンフレットやら告発シリーズなるものも見ていただきました。それなりに十分理解のできるところもございまして、この中で二点だけ異議を申し上げておきたいと思ひます。

その一つは、「建てかえは財界の都市再開発計画の一環として打ち出されたもので、本当の目的は、公団住宅の民営化を図るものだ。」こう書かれております。もちろんこの二冊を含めてそうでございますが、そういう意味のことが明確に書かれておるわけでございます。この表現はそのまま特定政党の口写しでございまして、飛躍も甚だしいものだ、多くの入居者はこのことには同意できない、もつと純粹に運動をやつていただかなければ我々も協同していくことができない、こう思ふのであります。自治協の健全な発展のためにもあえて一言申し上げておきたいと思ひます。御意見があれば聞かしていただきたい。

○多和田参考人 御意見として十分承り、今後に役立てていきたいというふうな考えでおります。

ありがとうございました。

○西村委員 終わります。

○中村委員長 中島武敏君。

○中島(武)委員 きょうは、石原、畑中、多和田、三人の参考人の方々、大変御苦労までございまして、最初に私、石原参考人にお伺いしたいと思ひます。

先ほど、お話を伺つておりましたら、石原参考人は公団の基本問題懇談会家賃部会の会長もおやりになつていらつしやる。そして私、ここへ立つ前に若干のやりとりをいろいろ聞かしていただきました。そのことに関してなのですけれども、十分審議はやられたか、こういうのに対して、結論的に申せば十分審議はやられたかというものが石原参考人のお答えでございました。しかし、私が思ふのは、専門委員会、これは非公開でやられたというだけじゃなくて、公団自治協の代表の人、居住者の代表の人がここには参加していらつしやる。だから、ここで何回やつてもその人たちの意見というのは反映してないのじゃないか。それからまた、打ち切るというときには、これで審議はおしまふというふうなときには十二対一でございまして、公団住宅自治協の代表の方がお一人反対でほかはみんな賛成。十二対一というところ、これはどうしようもないというふうに聞かえてくるのですけれども、そのたつた一人は数十万の居住者の代表者である、こういうことを考えると、たつた一人であつてもやはりもつと意見を述べさせ、また聞くということが必要だつたんじゃないだろうかと思ひます。そういう点からいって、これだけのやりとりをいろいろ聞かせていただいて、おっしゃった上でも、なおかつ十分審議がされた、こういうふうにおつしやるのでしようか。そこをお聞きしたいと思ひます。

○石原参考人 十分審議されたと思ひます。そこで一つはつきりさせておきたいことは、先ほどもちよつと話題になりました審議会と懇談

会との差というものをその中で御理解いただきたいと思ひます。審議会であれば少数意見付記というふうな形で審議の最終決をとるといふ形がございまして、懇談会というものはあくまでも公団の責任においてこういう形で家賃改定をしたというふうなことに對する意見を申し述べた機関でございまして、その意見が大体出尽くしたということが十分審議を尽くしたということでございます。ですから、先ほどから申しておりますように、反対があるからそれがどうこうということ、これは審議会がございまして、そういうふうな扱いではありませんが、そこがちよつと懇談会というものの性格によるところが大きいと思ひます。

そういう意味で、専門委員会の方に居住者の代表が入つてなくて意見が十分伝わつてない、その意見がしんしゃくされなかつたのじゃないかというおそれ、これは算定方式を基本にやつてまいりまして、算定方式それ自体の評価方法がどうあるべきかというのをむしろ詰めて考えていくこととございまして、それを実際に適用したらどうなるかというのとは後の問題でございまして、そのルールづくりの一番基本になります算定方式のところを専門委員会を中心に展開したということとございまして、そこは多少学問的あるいはいろいろな配慮の上で検討されたこととございまして、居住者の意向ということの後でいろいろしんしゃくする問題であらうと思ひます。

○中島(武)委員 今石原さんのお話を聞いていて、懇談会と審議会の性格が違うことは私も承知しているけれども、それでもなお懇談会でも十分意見を述べさせていただきたかつた、こういうことを思ふのであります。そして、今専門委員会の方で算定方式についての議論がずつとやられたのだというお話ですが、実はその問題について次にお尋ねしたいのです。

それは、公営限度額に準ずる方式、これはなかなかうまいことを考えたものだ、こういうふうな石原先生は先ほどからおつしやつていらつしや

た。お話を伺いますと、要するにこの方式だと地価の高騰が家賃に反映するわけですね。それで地価上昇によって値上がり利益が得られる、その値上り利益を折半するんだという御説明が先ほどありましたが、私は非常に疑問に思うのです。

と申しますのは、中に居住していらつしやる方々は値上がり利益を得るといふふうな言われ方ですけれども、どんな利益を得るのかかと思ふのですね。何ば地価が値上がりしても家賃が上がるだけであつても利益はないのじゃないかといふことですね。例えば鉄道を敷いたとか何を敷いたとか、そこがより便利になつて値上がりをして、それで利益を得るといふならこれは話はわかるのですが、そうでないでしよう。実は何も利益は得られないのじゃないかといふことを感じまして、皮肉な言い方かもしれませんが、居住者は一体どんな利益を得られるのかといふことについてお尋ねしたいと思ふのです。これは土地を持つて居る人だつて同じなんです。売らない限りは何の利益もないのです。税金が上がるだけなのです。そこをちよつと伺いたい。

○石原参考人 地代相当額の問題でございますが、地価上昇による利益の問題は何も家賃問題ばかりじゃございませんでいろいろの問題に絡んだことございまして、それを売らなければ具現しないから利益がないとおっしゃいますけれども、それを利用する利益といふものはございまして、例えばアクセシビリティなどがよくなるというふうなことも、今お話しのように居住時点よりはその周りの交通条件もよくなるし、またいろいろな文化施設とかあるいはいろいろな都市的な環境、こういうふうなものも利益も得ておられます。ですから、地価上昇によって利益が全くないといふふうなことであるならば地価そのものが上がらないはずでございます。地価が上がるといふことはそれを利用する利益がそれに追従しているわけでございます。それだけ社会的に認められているわけでございますので、これが居住者に何ら還元できない利益だといふふうな解釈は私はし

ておりませんで、やはり居住者にもそれだけの何らかの意味での利益が還元していると解釈します。

○中島(武)委員 これはちよつと異なることを承つたと思ふのです。議論をやつておつたらあれですが、利益がなければ地価が上がらないといふのですけれども、今回の地価上昇はそんなところに原因がありません。これは見解が違ふかもしれませんから、何もきょうは議論の場でもございませんで、私は避けたいと思ふけれども、大体東京を金融国際都市にするとか需要が物すごくあるのかのような発表を政府がやるとか、それでどんだん地価上昇がおおられて、それで土地転がした、いや大きいところが土地を買つかそれから金融機関が過剰融資するとか、いろいろ理由があつて地価上昇になつておるのであります。

それで、私はちよつと石原先生とは見解を異にするのですけれども、時間もないことですから関連して、公営限度額方式だと今お話を申しましたように、投機によつて上がると何によつて上がるかと、要するに地価が上がれば固定資産税評価額が上がるといふ格好で家賃に反映してくる、こういう仕組みです。ですから、この方式によりますと、これは五%ですね、そうすると例えば十万円固定資産税評価額が上がればその五%、五万円、あるいは百万円上がつたらその五%、五万円、こういうふうな反映してくるといふものですね。私の理解は間違いないと思ふのですが、いかがですか。

○石原参考人 公営限度額方式というのは、おっしゃる通りに地価の固定資産税を基礎にしておりまして、これはこんなところで議論しては始まりぬかと思ひますけれども、私も土地臨調に参加しておりまして、おっしゃる通りにこの地価の上昇の原因はいろいろありますけれども、しかし固定資産税といふものの評価は、ほかの公示価格などが取引事例を中心として上げておられるのに対して、むしろ収益還元方式に近い形で固定資産税評価額といふものがあるんだといふふうな見解をと

つております。ですから、そういう意味で公示価格の四分の一とか五分の一になるのはやむを得ないことだといふことでもございまして、この収益還元といふのはその土地を利用した利益があるといふことを還元したわけでもございまして、先ほどの使用価値が上がつたといふふうなことは当然のことでもございまして、地価の固定資産税が上がつたといふことはそこを利用する収益が上がつたといふふうな解釈すべきであります。

ですから、そういうことで今回も固定資産税を基礎にしてやつておりますが、ただし、今回の改定の中心は、この固定資産税評価額、算定いたしますけれども、しかし今度はこれを全国地にならして、そして立地条件を考慮して補正するといふところに非常に大きな特徴がございまして、上がつた絶対額は変えないのですけれども、その配分をいろいろ考慮するといふふうなことでもございまして、あるいは東京などの場合には固定資産税評価額の上昇以上に地価相当額が上がるといふことにならうかと思ひます。

○中島(武)委員 時間もありませんので畑中参考人に伺います。先ほどお話を伺つておりましたら、公団住宅の家賃は非常に低い、赤羽台団地の例をお出しになりました。実は、私はその近くにおります。それで、大変民間家賃との不公平、公平を欠くといふ御議論でございました。ところが、先ほど公団自治協の多和田さんのお話によりまして、どんな人が実際に公団住宅に住んでおられるかといふと、第一位、第二位の方々が半分ぐらゐるいは半分以上を占める、こういうお話でした。私は、みんなやはり例えば東京なら東京に住めるように、現在住んでおられるところに住み続けられるように、こういうふうな思つておられるのですね。ところが、民間家賃、マンションやなんかお比べになつてどうも公平を欠く、こういうふうな言つて、私にはそこまでおっしゃつてなかつたかもしれないと思ふのですけれども、何かこう国が助成して公団の家賃を多少でも抑えるといふふうなこと

は必要ないのかな、何かもう市場家賃を導入すればよろしいんだといふふうなでも考えていらつしやるんだらうかといふふうな感じもしないでないのですけれども、どうなつてございませうか。

○畑中参考人 先ほどの陳述のときにも申し上げましたけれども、市場家賃、民間家賃と同じ水準に公団住宅の家賃をすべきだとか、そうした方がいいといふふうには考えているわけではありませんで、民間家賃との程度のパランスがいいのかといふことは大変難しい問題だと思ひますけれども、政策住宅でありますので、そういう政策的な減額、民間の市場家賃よりははるかに低く減額、相当の減額が行われておりますし、また将来も行われるべきものであるといふふうな考えております。

○中島(武)委員 公団住宅も、入つた当初と違つてだんだん年数がたつたつほどそうなんですけれども、高齢の方も出てくる。そうすると、なかなか家賃負担能力で率直に言つて非常に大変だといふ方々が出てくるのですね。そうすると、この公営限度額方式に準じた方式でやりますと、もう家賃負担ができない、そういう人は一体どうしたらいいのか。これはやはり率直に言つて出ていけ、こういうふうにお考えになつていらつしやるのか、そんなところに住むのは分不相応だ、こういうふうにお考えになつていらつしやるのか、それは非常に端的なお尋ねなんですけれども、どうなつてございませうか。

○畑中参考人 この問題は、先ほど石原先生もお話しになりましたけれども、家賃部会でもかなりの議論になつた点でもございまして、公団の家賃制度あるいは公団住宅という範囲の中で高齢者の問題を解決していくのは、やはり制度的その他いろいろ無理があるのじゃないか。例えば、仮に公団が原資といひますか、そのお金を捻出して、今入居されている高齢者の方々あるいは所得の低い方々に相当、無制限と言つてもいいのですが、そういう助成をしたとしますと、ではほかの公団に入つてない人たち、民間の家賃に入つて居る人た

ちとのバランスはどうなるかとか、そんなような問題が絡んでくるのではないかと思ひますので、この問題は公団ではなくともっと広い場で検討すべきもの、あるいは論議すべきものであるというふうな考へておられます。

○中島(武)委員 それでは多和田参考人に伺いたいと思ふのですけれども、多和田参考人、最初の意見を述べられたときに今度の家賃値上げに反対する立場から意見を述べる、こういうふうな言われました。

私が端的に伺いたいと思つておりますのは、理由を述べていらつしやるのですけれども、家賃値上げに反対する根本的な考え方、基本的な考え方について聞きたいと思つて居ります。

と申しますことは何かという、家賃の算定方式、当初家賃の場合でしたら例えば地代相当額は用地を取得したその費用に対する金利、これを償還する、そんなつて居るのですけれども、今度は固定資産税評価額というふうなこう変わつてくるわけですね。あるいは償却費の場合でもそんなですけれども、建設にかつた費用とその金利を償却していくというのが当初の考へなんです、それが推定再建築費というふうになつてくる。要するに、端的に言えば市場家賃の導入じゃないかというふうな私なんかは思つて居るのですけれども、しかし、公団自治協の方はその点は何に反対されるのか。例えば家賃構成要素の中で可変部分を動かすことならいいという考へなのか、反対の一番根本的なところをお尋ねしたいと思ひます。

○多和田参考人 お答えいたします。家賃の算定方式は、先ほど他の参考人の方もおつしやつて居りますように、いろいろな難しい問題があるかと思ひます。だからこそ、私たちの生活の実態として住居の居住性向上という観点から、その経費についても我々と話し合ひ、そしてそれが一定の方式化をされるというふうな形での家賃でない限り市場家賃導入という言ひ方しかない。もう一つは低所得者の問題で、先ほど来低所得者のための特別措置があると言われております

が、五十三年に確かにはできませんでした。そして値上げ対象地は約四十万近くありました。その中でその制度が現実に去年現在ぐらいで適用されたのは三百二世帯です。

だから、そういうふうなことで實際的にこの緩和措置なり特別措置なりが実態に合つた形で補充して居る、家賃の算定方式もいろいろ問題がありますけれども、そうしたことにしても、福祉の考へ方で三百二世帯しか適用されないものを、あるあるというふうな形で結局大多数が市場家賃論で押し切られていく、このことについては私たちが何としても皆さんにお聞き入れをいたしたいということ、審議会の持ち方についても、公社住宅は三年半かかつて居ります。都管住宅でも十一月、いずれも石原参考人が重要なポストについておられます。こうしたことで、審議会と懇談会の違いはありましてやはり時間をかけてこの内容についてさらに引き続き検討していただく、今回公団から出されたものが決まつたルールであるかのような形でお決りになることは避けていただくたいというところをお願ひいたします。

○中島(武)委員 もう時間のようですので、最後にもう一点だけお尋ねします。それは、先ほど石原参考人が、今度家賃値上げ問題について周知徹底のために説明資料を公団はつくつたと言ふんですけれども、僕、それを読んでみますと、一番最後の方に書いてあるんですけれども、傾斜家賃と利子補給によつて半分ぐらゐの国が持つて居るようなふうな書いてあるんですよ。これについてどうお考えですか。

○多和田参考人 先ほど冒頭の質問にも答えましたように、とんでもない、確かに国からの援助をいただいているというところはそうだけれども、それはそれ、しかしそれが家賃の値上げになるということではないということ、ましてや傾斜家賃というのは後から払う、ツケが後に回つてきて、何らそれは国から援助が出て居るのではなしにただ高い家賃だと入居者がないので少しでもさしあたり安くするための、見せかけのと言つては

語弊がありますけれども、募集するための一つの手だてであつて、傾斜家賃制度と利子補給金による減額措置とは全く質の異なるものだというふうな考へておられます。

○中島(武)委員 どうもありがとうございます。○中村委員長 石原、畑中、多和田三参考人には大変お忙しいところ、当委員会に御出席をいただきまして、貴重な御意見を拝聴させていただきました。ありがとうございます。これにて参考人の質疑は結局いたしましたので、御退席をいただいで結構でございます。ありがとうございます。

○中村委員長 続いて、政府及び住宅・都市整備公団に対して質疑を行います。野中広務君。

○野中(広)委員 公団家賃の変更申請につきまして御質問を申し上げます。公団家賃が今日改定を申請されて居るわけでございますけれども、公団住宅が今日まで、公営住宅あるいは公庫住宅等の公的施設住宅とそれぞれ役割を分担しながら、大都市圏におきますいわゆる中堅勤労者層を対象にいたしまして、適正な対価で、かつ良好な住宅を大量に供給してきた役割は極めて大きいものがあるわけでありまして、一方、ただいまもいろいろ議論がございますけれども、公団住宅は国の財政援助を伴つた施策住宅であります。したがって、そこに居住をされる方々だけでなく、広く国民全体の資産でもあり得るわけでございます。こうしたことから、既存の賃貸住宅の家賃につきましては、賃貸住宅相互間の家賃の均衡、さらには維持管理に必要な経費の確保、また社会的公正等々の観点から、定期的に、かつ的確に見直しを行う必要があると私は考へるのであります。

以上のような観点から、以下数点の質問を申し上げます。第一には、いわゆる家賃改定のルールにつきま

して、さきの五十八年の衆参両院の建設委員長公団の家賃に対する要望書の中におきまして、これまた先ほど触れられましたけれども、「公団は、今後の家賃の改定について、適切な手続きに基づき必要なルール作りを行い、改定が公正かつ円滑に行われるよう配慮すること。」との要望が出されたのでございます。公団はこれに對してどのような家賃改定のルールづくりを行われましたか、まずお伺ひをいたします。

○渡辺参考人 今お話のございました建設委員会委員長の要望、これを踏まえて、先ほど来お話が出て居りますが、今後の家賃の改定に当たりまして、そのあり方、すなわち再評価の手法あるいは家賃の負担が急増しないための激変緩和措置、それから生活保護世帯等に対する特別措置のあり方、こういったことにつきまして、公団總裁の私的諮問機関であります基本問題懇談会、略称でございますが、その家賃部会の中で、居住者の代表も含めていろいろ御意見を伺つた上で実施しようということにしたわけでございます。先ほどからもお話が出て居りますが、いろいろ専門的、技術的なものもあるということで、六十年の四月に開かれました家賃部会で全員の御了承というふうには私に聞いて居りますが、専門部会がそのたたき台をつくるということを了解されまして、専門部会がそれ以降二十数回にわたつて議論を重ねてきたということでありまして、それが昨年の十二月に家賃部会上がりまして、そこで四回の議論が行われ、そして、大方の御賛同を得てその結果を取りまとめたわけでございます。それを基本問題懇談会に三月十五日に報告をいたしましたわけでございます。こういつた一連の手續と、それから、先ほど申しました基本問題懇談会に報告しました内容、これが我々としては、委員長要望にございます「ルール作り」というふうな考へて居るわけでございます。

○野中(広)委員 つきましては公団總裁にお伺ひをいたしたいと思ひますけれども、ただいま説明のございました、いわゆる基本問題懇談会へ報告

をいたしました公団の家賃改定につきましての内容は、今後の公団住宅の家賃を改定していくルールがこれによって確立をされた、このようにお考えであるかどうか、お伺いをいたしたいと思います。

○丸山参考人 ただいま渡辺理事からお答え申しましたように、十分な手続を踏んだ上でつくられたルールでございますから、今後の家賃の値上げにつきましてはこれでルールは確立された、このように私どもは考えているわけでございませう。

ただし、今後、社会経済情勢の急激な変動があるなどいろいろの問題がある場合におきましてはやはり見直す必要があると思いますが、そういうような急激な変動がない限りにおきましてはこのルールで今後ともやっていきたい、このように考えておるわけでございます。

○野中(二)委員 次に、前回の家賃改定に伴いまして、それぞれこの改定に対する訴訟が行われたわけでございますけれども、その経過及び改定に対する訴訟の状況、さらには、この訴訟に対する判決の内容につきましてお伺いをいたしたいと思います。

○渡辺参考人 五十三年から五十七年にかけて実施いたしました第一次の家賃改定、このときに相当家賃をお払いになるという方がおられたわけでございます。そこで、公団といたしましては、家賃額の確認と不足額等の支払いを求める訴えを順次提起しました。最終はたしか五十九年の夏だっただけでございますが、総計で三千四百九十一名の方々に對してでございます。一方、五十四年だと思えますが、三百名の居住者の方から、債務不存在の確認を求める訴えが提起されたわけでございませう。

公団が提起しました訴訟につきましては、訴訟後、改定家賃額といえますか改定額をお支払いになつた方あるいは判決があつた方等がありまして、現在係争中の、訴訟をまだ続けておる方々の人数は昨年の十二月末現在で三十九名でございます。

す。今までにございました判決は全部で百七十二件、これは上告審も含めてです。ダブリはあると思いますが、中に最高裁の判決三件を含んでおりますが、すべて公団の勝訴判決でございます。公団が借家法七条第一項の規定によって家賃の改定ができるということが最高裁の判決によって認められたわけでございます。

また一方、先ほど申しました居住者から提訴をされた債務不存在の確認を求める訴えにつきましては、建設大臣のあつせんがあつたわけでありまして、その結果、昭和六十三年の三月二十八日と二十九日、両日付で訴訟上の和解を行ったわけでありまして、その場合、居住者の方々が改定額をすべてお認めいただいた、それから、改定額と借家法七条第二項には一〇%の利息を付してということになっておりますが、この利息も付して支払いをいただいたことによつて終了しておるわけでございます。

次に、五十八年度から六十二年度にかけて第二次の家賃改定を実施させていただいたわけでございますが、その際にも、相当家賃をお払いになつておられるという方がおられるわけでございませう。やはり第一次の家賃改定の場合と同じように、一定の期間を定めまして支払い催告を行つて、それでも支払つていただけないという場合には、不足額の支払いを求める訴えを順次起こしていきたいというふうに考えております。

それから、判決の内容ということでございますが、何せたくさんございませうので、その主なものだけをかいつまんで申し上げますと、まず、先ほどちょっと申しました、公団賃貸住宅の利用関係は私法上の賃貸関係である、したがつて、家賃増額については借家法七条第一項の適用があつて、公団は家賃を経済事情の変動に即した相当額にまで改定できる、これは最高裁の判決でございます。それから東京高裁の判決でございますが、家賃の増額に関する賃貸借契約五条、これは公団と借家人の方で結んでおる契約でございますが、こ

れは借家法七条一項と同趣旨であるということでございます。それからもう一つ、東京高裁であります。公団賃貸住宅の家賃変更の場合に個別原則主義という規制は存しないという判決を得ております。それから、これは全部の裁判所でございますが、公団の改定家賃額は証拠上すべて相当であるという御判断をいただいているところでございます。

○野中(二)委員 次に、家賃の算定方法についてでございますけれども、先ほど議論がございましたが、これまで家賃の改定に用いてまいりました公営限度額方式に準ずる方式というのを今回見直すことになつたわけでございませうけれども、その理由につきましてお伺いをいたしたいと思つて存じます。

○渡辺参考人 先ほど御議論が出ておりました。公営限度額方式というのは、もちろん公営住宅法に定まつた方式でございます。それで、公団住宅と同様の施策住宅であります公営住宅についてのものでございませう。

具体的には、家賃を構成要素別に管理開始後の経済変動に応じて算定するというところで、当初家賃との関連が明確であるとか、それから規模、構造、古さを算定式の中で反映している、あるいは非常に大量の住宅の処理といふようなこと、公団住宅の家賃評価にもふさわしい方式ということとが言えるわけでございませう。したがつて、従来からの経緯も踏まえまして、それを今後とも基本とするということでございます。

ただ、この方式は、当初の建築費などをとにしましてその後の経済変動を平均的に掛けて家賃を再評価するという、いわば再評価法であるということでありまして、公団のように全国的に立地している住宅について見ますと、立地条件の反映、これはもちろん固定資産税というものが中に入つておりますから反映は一部あるわけでございませうが、それが必ずしも十分でないということがあるわけでございませう。

そこで、今後の家賃の見直しにおきます家賃の算定方法につきましては、従来の方式を基本とする、しかしながら、その算定額に公団賃貸住宅相互間の立地条件の差異等を考慮して一定の補正を行うというふうな決めたいわけでございませう。もちろん、継続家賃につきましては、現行家賃と算定額との差の二分の一を加算するというところは従来どおりでございます。

○野中(二)委員 次に、いわゆる特別措置につきましてお伺いをいたします。生活保護世帯あるいは老人世帯などの生活困窮と認められるような世帯に對しまして従来特別措置を講じてきたわけでございませうけれども、これにつきましては、先ほど来もさらに拡大すべきであるという意見があるわけでございませうが、公団としての考え方をこの際お伺いをいたしたいと思います。

○渡辺参考人 今お話がございましたように、家賃改定の際には、建てかえもそうでございませうけれども、生活保護世帯あるいは老人、母子、身障者世帯等で一定の要件に該当する世帯の方々に對しては、改定後の家賃がそれぞれの地域ごとに定められております生活保護法に基づく住宅扶助限度額を超える場合、最初から払つておられるものと家賃がそれより高い場合にはもとの家賃ということになります。そういうものを超える場合にはそれを一定期間減額するという措置をとつておるわけでございませう。

しかし、先ほどからも議論が出ておりますように、非常に狭い意味といひますか、いわゆる福祉的な措置といふものは、本来あるいは地方公共団体、こういった福祉制度と役割を分担しながらやつていかなければいけないというふうな考え方でありまして、公団に与えられておる役割からしますと、公団が措置をするということにはやはり一定の限度がどうしても出てくるというふうな考え方があるわけでございませう。

したがつて、公団の家賃改定の場合の特別措置のあり方といひますか考え方でございます。

でございます。

○野中(広)委員 建設大臣のお出ましをいただいておるわけでございますが、今回の公団家賃の改定申請に当たりまして、建設大臣の所見をお伺いいたしたいと存じます。

○越智國務大臣 公団側から御説明ございましたように、住宅相互間、あるいは良好な維持管理、こういうものを考慮して値上げをしたいという申請が出てまいっております。きょうは当委員会でも、集中審議がなされておるわけでございますが、皆さんの御論議を十分踏まえて今後審査をしてまいりたい、かように考えておる次第であります。

○野中(広)委員 ありがとうございます。

○中村委員長 この際、暫時休憩いたします。

午後零時五十八分休憩

午後二時二十一分開議

○中村委員長 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 五十三年度のときの値上げも五十八年のときも、一応国会で要望事項いわゆる国会決議を行ってまいりました。五十三年のときも五十八年のときも大体同じ決議になっているわけですが、その中で特に第一項は、政府に要望しているこういう項目になっているわけでありまして、「住宅に困窮する勤労者に対し、良質な公共賃貸住宅の供給と高家賃の引下げに努める」。第一回のときも第二回のときも、特に私がここで強調したいというふうに思いますのは、この良質な公共賃貸住宅。第四次五計、第五次五計それぞれ見ますと、この面が計画的にも下がってきているわけですね。

それから、今回東京一極集中の土地の暴騰、高騰があった、それが各地方、特に地方都市に波及している。そういう中でよく言われるのは、本委員会においても昨年、そういうものに対応して住宅というものを考えてみた場合には、大都会にお

いては公共賃貸住宅をこれから大量に建ててそういう面をなくしていく必要があるんじゃないか、こういうことでそれぞれ提起され、あの土地の審議した中にも、公共賃貸住宅の良質な住宅をどうぞん建てるようにしないか。ところが、今申し上げましたようにそれが一向にはかどらない。

この公共賃貸住宅というものについて、建設省はどのように考えているか、まずお聞きしたいと思います。

○片山(正)政府委員 第四期五計に公営住宅、公団住宅などの公共賃貸住宅の計画を盛り込みまして、その執行に努めたところでありますけれども、現実には用地の取得難、特に公共賃貸住宅となりまして家賃に地価が反映するという観点から、地価の高いところはなかなか取得しにくい。また一方、特に公営住宅のように低額所得者の住宅を求めなければいけない、こういうことから適地を取得することは極めて困難になってまいりまして、こういうことを反映いたしまして四期五計におきましては実績が計画を大きく下回ったところでございます。

しかしながら、第五期五計におきましては、六十一年度から始まるわけでございますけれども、公営につきましては、四期五計の実績約二十五万でありましたけれども、これを上回ります二十八万という戸数を計画し、また公団住宅につきましても、賃貸用の特定分譲を含めまして実績が七万戸でありましたけれども、これを四期五計と同じ戸数の十万户を賃貸系につきまして計画いたしまして、その執行に努力をしているところでございます。

○中村(茂)委員 そこで、四次までさかのぼらなくともいいですけども、第五次五計の、いわゆる六十二年、六十三年と経過したわけでありますけれども、その中の公団住宅の計画と実績、それをまず明らかにしていただきたいと思っております。

○片山(正)政府委員 公団住宅につきましては五期五十年計画は総量は十三万戸でございますが、

うち特定分譲も含めました賃貸系が十万户でありまして、六十一年度の見込みといたしましては総量で約二万户でございます。うち賃貸系は一万五千戸。次に六十二年と六十三年度は予算ベースの計画戸数ということで二万五千、二万五千、こういうことでございまして、六十二、六十三が計画どおり執行するつもりですと、その進捗率は、全体の賃貸系に限りまして、十万に對する比率としては五三%、こういうことになるわけでありまして。

〔委員長退席、野呂田委員長代理着席〕

○中村(茂)委員 そこで総裁にお聞きしたいのですが、第二行政改革で住宅・都市整備公団に對しても答申がなされて、簡単に言えば事業の区域の原則を四大都市に限定しないか。二番目には、市街化地域における再開、この事業については地方公共団体の要請を受けて行いなさい。みだりに行つてはいけないということと少し枠がはまりました。それから三点目には、賃貸住宅の建設については既存の建てかえでやって、そう進めなくてもいいよ。一応これも最小限度に枠をはめられてしまった。それから四点目としては、分譲の住宅については、これも地方公共団体と協議ということと枠をはめられた。そして、そういうふうな事業を縮小して、人員を縮小して合理化をしないか、この五項目じやなかったかというふうに思うのです。

私は、これは非常に問題で、確かに行政改革という中でこういうふうに出されてきたわけでありまして、今申し上げましたように、この手法は住宅についても賃貸についても民間でやればいいじゃないか、民間手法でやればもうこういう公共賃貸はもう必要ないんだ、こういうふうな枠をはめられてきたのだというふうに思うわけですね。しかも土地の高騰で、大都市においては公共賃貸を進めたいかたればとてもしやないけれどももう入ることができない。うちを買えと言つてもとて買える値段ではない。結局、都会からはみ出されてしまう。

ところが先ほど、少ない数ですけども、順に少なくなつてきていますけれども、五期五計なりまたその前でせつかく割り当て戸数を割り当てても、それも消化できない。この最大の原因はどこにあるのか。それから、総裁として、こういう枠がいろいろはまつてきているけれども、この面についてどういうふうな考えているか、お聞かせいただきたいと思います。

○丸山参考人 まず、計画どおり賃貸住宅なり分譲住宅が建たない理由でございますが、先ほど住宅局長からも答弁のございましたように最大の問題は住宅適地が減つてきたということ、地価の高騰によりまして、土地がたとえ買えたにいたしましても、当公団として供給すべき中堅勤労者を対象にする住宅をなかなか供給いたしかねる、こういうことが最大の原因でございます。

それから行革審の問題でございますが、今先生お挙げになりましたように重点といたしましては五期五計になっておりますが、この面では事業に支障はないと私は考えているわけでございます。折衝の段階と申しますか、行革審でいろいろと議論のありました段階におきましては、賃貸住宅、分譲住宅等の新規供給はすべてやめたらどうか、あるいは持っている土地は売つたらどうか、こういうような御議論があつたわけでございますが、それに対しましては建設省を初め我々も行革審委員の皆様方に十分御説明いたしまして、その結果このような答申になつたわけでございます。したがいまして、現在事業を執行している段階では支障がないわけでございます。例えば、四大都市圏を原則にしてやらないか、そのうち二大都市圏に重点を置き、こういうことになっておりますが、現実には二大都市圏で建設する住宅が全体の八割以上になっております。そういうことで、これは先ほど申しましたように、行革審に枠をはめられたから仕事が進まないわけではございませんで、いろいろ事情でできないというところでございます。それから賃貸住宅につきましては、先ほど説明がございましたが、五十年計画では十三万戸の

うち賃貸系が十万户、こういうことになつておるわけでございます。現実にも、現在二万户、昨年度は二万一千六百戸くらいの住宅を建設できたわけでございますが、その大体四分の三は賃貸系の住宅で建てているわけでございます。

これから建てかえにつきましては、我々のこれからの最重点施策の一つと私は考えているわけでございます。現在六十八万户の賃貸住宅を抱えておりますが、そのうちの十七万户が昭和三十年代に建てられたものでございます。これを二十年間で建てかえたい、このように私は考えているわけでございます。六十一年度五百三十七戸、六十二年度二千四百十戸、本年度予算におきましては五千戸が計上されているわけでございます。これも着実に伸ばしてまいりたい、このように考えておるわけでありませう。

それから、これからの住宅政策、都市政策を考へる場合には、やはり市街地の再開発というのが最大の問題でございます。この点につきましては、現在二十七カ所八百ヘクタールの地域について仕事を進めているわけでございますが、六十三年度におきましては新たに六カ所四百四十ヘクタールの地域について新規採択が認められていくわけでございます。その他新都市の開発につきましましては、現在一万七千ヘクタールの地域において事業を進めているわけでございます。

そのようなことで、行革審の答申はございませうが、この線は、これから我々が当公団として仕事を進めてまいりたいと考えていた線に沿うもの最終的にはなつていくわけでございます。私どもはこの線に沿つて仕事を進めてまいりたい、このように考えております。

○中村(茂)委員 最終的には考えていた線に沿つたというのは、ちよつと言ひ過ぎじゃないかと思つたのです。というのは、もつと公共賃貸をふやしていけ、しかし全体としては減らされて、四大都市圏、二大都市圏に力点を置く。私が今言おうとしているのは、とにかくこれは東京なら東京で考えてもいいのです。もつと公共賃貸をふやしてい

かなければ、一般の勤労者、庶民ではもう入るところがないですよ、土地を取得しても。

もう一点、せつかく計画を立てても土地が高いし取得できない、だからしょうがない、これでは責任は済まされないというふうには私は思ふ。少なくとも計画くらいはきちつと——不足しているわけでありませうから、もうおわかりのように、公団も未利用地はなくなつた、空き家もなくなつた、そうして応募者も何倍とある、これは不足している証拠なのです。ですから、これは公団ばかりではなしに、大臣にも強く訴えておきたいというふうには私は思ふのですけれども、もつと言へば、公団も計画をふやして、実際に公共賃貸を実施できるように努力すべきだというふうには思ふのです。それから、土地の取得で困難だとかいろいろ言つていますけれども、政府としてもここに言つておきますように公共賃貸住宅の供給を促進しろ、私どもも何回言つてきたつて、それが達成できない。その責任は重大じゃないか、こういうふうには私は思ふのです。

○丸山参考人 確かに御説のとおり公共賃貸住宅をふやさなければならぬことはもちろんでございます。したがって、計画どおり実施できないというところはまことに遺憾に存じているわけでございますが、実情は先ほど申したような状況でございます。

そこで、我々といはしましてはいろいろ知恵を出しまして、国公有地は優先的に当公団に払い下げていただくというような措置を一生懸命今講じているところでございます。それと同時に、土地を買取するということになりますと家賃が高くなつてしまふ、こういうことでございませうから、賃貸方式、土地をお借りして住宅を建てる、こういうような方式につきましても積極的に進めていくようなわけでございます。このような方式を実施することによりまして何とか計画に少しも近づきたい、このように考えているわけでございます。

○越智國務大臣 今総裁からお答えいたしました

が、問題は、東京都を中心に言いますとやはり土地の問題であります。でありますから私どもは、やはり国公有地を地方自治体並びに公団に利用させていただいて、そして公営住宅あるいは公団住宅、これの供給をぜひともお願いしたいというところで、今折衝をいろいろやつておるような次第であります。

○中村(茂)委員 特に国公有地、それを地方公共団体なり公団に払い下げるという問題、これは本當に積極的にやつていただきたいというふうには思ふのです。国鉄の用地などについても前にいろいろ話し合つたけれども、今まではほとんど成功してないですね。いろいろ話は聞きました。しかし、大臣の政治力で本當にそういうものが活用できるように、それから、今回の国会にそれぞれ法案が出ておられます、工場の跡地とかさまざまなものが出てくるわけですね。そういうのをやはり、公共賃貸というところになれば公営住宅か公団住宅、そういうところですから、ひとつ積極的に御努力をお願いしたい。

次に質問申し上げたいと思ひますのは、やはり決議の中の三項ですけれども、午前中も参考人といろいろやりとりをいたしましたルールの問題です。これは午前中やりましたからそう多く申し上げませんけれども、公営の限度額方式で、これは地代相当額が固定資産税というふうになつていくところが、果たして家賃を算定していく方法としては適當だろうか。このところは私一番気になるところなのです。というのは、地価が上がればどんどん固定資産税も上がる。しかし固定資産税のとり方というのはそれぞれ自治体に任されていきますから、少し段階が出てくる。そういうものを地代相当額ということの中へ組み入れていく。午前中も話がありましたけれども、そこに住んでいくからといって、周りの土地が上がつて固定資産税が上がつても、これは直接その人の収入がふえるわけじゃない。ただ便利がよくなる、それは確かですね。しかし、金銭的にいけば別に収入がふえるわけじゃない。そういうのをこういう

中へ取り入れてきています。

そこで、午前中の論議でもいろいろありましたが、これももう絶対曲げることではできない、金科玉条で、これを固定してしまふということについては私は反対です。やはり、一応の方向はこういうことを中心にしてやつていくでしょうけれども、世の中はさまざま問題が出てまいりますし、恐らく周期三年のものはそういうふうにはなくてもいいんじゃないかというふうには私も主張はしておりますけれども、例えて言へば、そのように三年になつたという場合に、ことし六十三年度の固定資産税が次で適用されるわけですね。そうすると、この二年間物すごく土地が上がつてきたものが次の値上げのときにもろに出るわけですよ。そういう算出方法でいいだろうかという疑問を持つていますから、余り固定的に考へないでもらいたいということを申し上げておきたいと思ひます。この点いかがですか。

○渡辺参考人 午前中にも議論が出ておりましたが、公団といはしましては適切な手続に基づくルールというものをつくり上げたと思つておるわけでございます。ただ、総裁も先ほど申し上げましたが、これを未来永劫のルールと考へているわけではございません。急激な社会事情の変動があつた場合には当然に見直すことが必要であると思つております。

○中村(茂)委員 今度値上げをしようというふうにした理由は何でしょうか。

○渡辺参考人 御存じのように、公団の家賃の変更につきましては公団法の施行規則第五条に規定があるわけをございまして、それにのつとつて建設大臣に承認申請をしたわけをございませうが、公団住宅相互間の家賃の不均衡、それから、これは経済変動ということだと思ひますが維持管理費の確保、そういうことが主な理由でございます。

○中村(茂)委員 不均衡と言ふけれども、不均衡は個別原価主義でつくられてきててもともあるのだね。だから、その不均衡という物の考え方全然わからないのです。その点どうでしょう。

○渡辺参考人 かなり古いものと新しいもの、これはそのときどきの物価が違いますからもちろん原価は違うわけでございます。過去二回既に改定をさせていただいているわけでございますが、例えば平米当たりの単価で見ますと、平均的に見ましても古いものにつきましても五百円を下回っていて、新しいものは千円をオーバーしている。そうしますと、そういう古きあるいは設備等を考えましてもやはり不均衡だと言わざるを得ない。

それからも一つは、これは一つの例でございますけれども、たまたま同じような年度の同じ広さの同じような住宅が二カ所にあつた場合に、空き家の募集も生じますと応募倍率が非常に違ふという現象も生じております。そういう場合に、応募倍率が非常に高いところというのは全体的に見て立地条件がいいということになりますから、公団の賃貸住宅相互間としてもその均衡を図る必要があると考えているわけでございます。

○中村(茂)委員 私、不均衡という問題は、今言われた点よりもここに問題があると思つた。当初発足したときには比較的土壌もまあまあの値段だつた。それから開発である程度土地も大量に取得することができた。未利用地が発生するほどという状態だつた。ところが、地価はどんどん上がる、何よりも上がる。したがって取得も困難だし、土地代が高くなつてくる。で上がった住宅は相当急カーブでどんどん上がつてきている。これは政府の責任であるし、土地政策なりそういう一般的な政治責任なのです。だから、不均衡ができたとかいろいろ言つてこれを直そうと言つてみたところで、これは増取分を修理にのくらしい使うか、抑制にのくらしい使うかということと一致してくる論理なのですけれども、確かに値上げの場合に、修繕するとか値上げした住宅のところへ使つていくなら少しくらい上がつても皆さん納得すると思つたのです。多分また、みんなのところへやつて環境をよくしてやるのだよ、また内容もよくなるのですよ。ところが抑制に使う。抑制にやる部分は、今言つたように土地が上

がつてくる、そうして、皆さんが努力されるだろうけれども、急カーブでとてもこれでは公団の住宅としては高過ぎる、だから傾斜をつくつたり、そのところへ使うというのでしよう。だから、皆さんの責任、政治責任でそういうふうになつてきたところへ、さあ上げてくれ、その分こつちで使うぞ、こうなるから反対が出てくるのは当然じゃないかと私は思う。これは民間で経営をやっているなら別問題です。それは全体で経営するわけだから、やはりもうけも取らなくちやいけないうし、そういうことをやるでしょう。しかし、公団というのはそういうものと違ふと私は思うのです。だからそこら辺のところをどうしても私は理解できないのですが、私の納得できるようにひとつ説明してくれないですか。

○渡辺参考人 現実問題として、都市の中央部といひますか都心地域でも住宅を供給していかなければならないわけでございますが、極端な例は別といたしまして、やはり都心に近くなれば非常に家賃が高くなる。そこで、五十八年の委員長要望の第一項にもございまして、「良質な公共賃貸住宅の供給と高家賃の引下げに努めよ」という点があるわけでございますが、我々もいたしましては、そういう皆さん方からいただいた三割を抑制に回ささせていただいて、入りたい方はたくさん待つておるわけですから、そういう方々のために良質な公共賃貸住宅を供給していくことも非常に重要ではないかと考えているわけでございます。

○中村(茂)委員 全然説明になつていませんね。そこで、具体的な問題で若干お聞きしていきたいと思います。今度の中では、十月一日から実施となつております。過去を考えてみれば、五十八年のときには七月ということの上申されて九月から実施になつた。五十八年のときには九月という上申が十月になつた。だから、前にそうなのから今回は十月ということを出しておいて十一月からやる予定なのではないかと。

○渡辺参考人 そういうことは全くございませぬ。もう御説明するまでもありませんが、公団賃

貸住宅は、先ほど總裁が申しましたように、国の財政援助を伴つた施策住宅であります。要するに広く国民の資産であることだと思つています。そうしますと、適時適切に家賃の見直しを行つていく必要がある、そして均衡を図つていく必要があるということでありまして、五十八年度以降、継続家賃の見直しにつきましては毎年度年央の十月一日に改定をすつとしてきたわけですが、それとの公平性の確保という問題もございまして、それから、算定額に用いる固定資産税の評価をどう使うかという問題があるわけですが、直近のものを用いるということがあるわけでございますが、そういったようなことを総合的に勘案いたしますと、実施時期はやはり十月一日をおくらせるわけにはいかないと申します。ぜひともよろしくお願ひをいたします。

○中村(茂)委員 空き家家賃はどうして十一月になつておるのですか。

○渡辺参考人 空き家は三年ごと改定してきておりましたが、十一月募集というのがございまして、十一月一日になつておると理解しております。

○中村(茂)委員 空き家が十一月一日ですから、私は両方そろえた方がいいと思つ、そのことを強く要求しておきます。

それから、五年でやつてきた。二回やつたから私はこれはもう定着した、こういうふうにしていただければいいけれども、三年周期ということでは、どういふ考え方で三年周期になつたのでしょうか。

○渡辺参考人 家賃算定の構成要素の中に固定資産税評価額を使つておるわけでございますが、まづこの固定資産税評価額というものの評価がえが、これは御説明するまでもなく三年ごとであるということでございます。そこで、改定が五年であります、確かに過去二回五年でやつて、今年もそれから五年目になつておるわけですが、三年と五年という差が出てまいります。したがって、その中に一度固定資産税の評価がえが入る場

合と二度入る場合と、そういうふう非常にぶれが出てくる場合があるわけでありまして、そういうこと、それから一つは、これはやはり適時適切に見直すということでありまして、余り長期になりまして居住者の負担という面から考えましても、経済変動も含めましてから上げ幅が大幅にならざるを得ない、そういうことも考えますと、三年というのが公平とかそういうことから考えまして一番妥当であるというふうな考え方をさせていただきます。

○中村(茂)委員 またもとへ戻るのでありますけれども、公営限度額方式で地代相当額が固定資産税、その固定資産税が三年ごとに見直すから三年だ、こういうふうになるぐる回つてしまふわけですね。ですから、限度額方式でやる地代相当額が固定資産税ということでも組み込んでいくことに私は非常に疑問を持つ。疑問を持つそのものを軸にしてまた三年というふうになるわけですが、いづれにしても五年で二回やつてその問題はなかつたわけですから、じゃあばらばらじゃないか。いろいろ言うけれども、今はもう少し考えなければならぬというふうな思ひますのは、空き家家賃はそれぞれ上がつてくる。一つの団地がある、これはそこところへ行つて一軒一軒確かめてみなければ、本当に家賃が、どういうふうな人か、恐らく五種類くらいな家賃の人が入つておると思うのですよ。入つておる人は同じ団地で同じ棟でただ部屋が違ふだけだ。しかし、入つたことによつて、今までずつと入つておる者、空き家にばつんぽつんと日時が違つて入つてきた、したがつてその者でも違ふ。それで五種類くらい入つておる。こんな複雑な家賃の制度はないですよ。だから私は三年は反対です。それで五年にしたいだきたいというふうな思ひますけれども、三年にするならそういう空き家とかそういうものをやはり三年ごととにきちつとすると、そろえるべきだということに私は思ふのだ。値上げの時期だといつたつて十月一日と十一月一日で違ふ。こころへんのところは、三年周期というものに反対して、私の意見

合と二度入る場合と、そういうふう非常にぶれが出てくる場合があるわけでありまして、そういうこと、それから一つは、これはやはり適時適切に見直すということでありまして、余り長期になりまして居住者の負担という面から考えましても、経済変動も含めましてから上げ幅が大幅にならざるを得ない、そういうことも考えますと、三年というのが公平とかそういうことから考えまして一番妥当であるというふうな考え方をさせていただきます。

を強く申し上げておきたいというふうに思いま

す。
次に敷金でありますけれども、これももう二回
やってきたから定着したんじゃないかというふう
に思っていたところが、また上げると言うのだけ
れども、そこで、敷金というものはどういふもの
なんでしょうか。

○渡辺参考人 賃貸借契約におきまして、家賃な
どのいわゆる賃借契約に基づきます債権、これを
担保するという目的で三カ月いただいていてとい
う性格のものでございます。

○中村(茂)委員 民間でほとんどやっていますけ
れども、私は、こういう公団とか公営とかいうと
ころは敷金の制度をつくること自身ちよつと問題
じゃないか、こういうふうな思う、広くみんなに
入っていただくわけですから、ですから、返すと
はいふもののその制度自身について、私はまず一
点疑問を持っているということ、それから、二回
ももうずつと据え置きできたわけですから、やは
り今回も据え置きにすべきだということを強く主
張して、皆さんの意見は聞きません。

それから、激変緩和というか限度額ですけれど
も、この限度額、前回の値上げでは最高のところ
で一万円だったのが一万五百円というふうになっ
ているけれども、全体的に上がつてきてこういう
ふうなせざるを得なかつたのでしようか。ちよつ
と中身についてお聞きしておきたいというふう
に思います。

○渡辺参考人 これは五十三年の改定のとときに公
営とかいろいろなことを勘案して七千円というこ
とが決められたというふうな理解しておるわけ
でございますけれども、五十八年のときには、その
七千円から消費者物価指数、貨幣価値の下落分だ
け上げた数字を真ん中に置いて、今度は一居住
室、二居室、三居室、そういうふうな三つに
分けた。八千円、九千円、一万円ということで
ございます。それで今度はそれを九・七％、これは
五十六年と六十一年の消費者物価指数の伸びで
ございますけれども、それで計算いたしますと、一

万円は一万九千円になり、九千円は九千八百円、
それから八千円が八千七百円ということになるわ
けでございますが、いわば端数を切り捨てる、少
しでも限度額を下げるという意味で一万五百円、
九千五百円、八千五百円という限度額をお願いし
ているわけでございます。

○中村(茂)委員 五年たつていますけれども、家
賃は古くなるわけですね。五年間たてばそのものは
五年間古くなる。それでいろいろな評価が上がつ
てくるというのが私はよくわからない。普通は古
くなつていけば家賃は下がらなければいけないの
が原理だというふうには私は思っているのですけれ
ども、古くなればなるほどまた上がつてくるとい
うそれがどうも、家賃の算定なりあらゆる仕組み
が悪いのじゃないか、私は基本的にはそう思つて
いる。だから限度額、前回と同じでいいんではな
いか、こういうことを主張しておきたいというふ
うに思います。

次に、生活保護世帯等の緩和の問題ですけれど
も、今やつていふ程度をもう少し広げることができ
ないかというところが一点、それから認定について
半年間ということをやつていますけれども、値上
げの周期の期間全部、半年なんというけちなこと
を言わないで、次までずつと発生しているわけ
ですから、その分を全部見てやつたらどうだろう。
それから、期間が五年というふうになっていま
すけれども、今年度周期が、三年は反対していま
すけれども、三年になつたとすれば、次の六年とい
うのは半端ですね。だから、そこら辺のところも
う少し延ばすなり検討する必要があるのではない
でしょうか、こういうふうな思っていますけれども、
枠の拡大について御見解を承つておきたいと思
います。

○渡辺参考人 この席で何度も申し上げておりま
すが、住宅・都市整備公団の住宅というのは、や
はり全体の住宅政策の中で公営住宅等との役割分
担を進めていく必要があると思つていふわけで
す。そして、生活困窮者あるいは生活保護世帯、
こういう方々に対する措置というものは本来は国

や公共団体がやるべきものだ。それとの役割分担
ということはあるが、そういうことを考えま
すと、公団が現在の役割ということを前提にすれ
ばどうしても一定の限度があると考えておるわけ
でございます。そこで、公団の家賃改定に伴いま
す特別措置のあり方といたしましては、先ほども
申しましたが、一般の福祉制度で対象となつてい
る人を対象にする、これは特に問題にされていな
いと思つています。それから内容も、生活保護制度等
で措置される部分以上の部分についてやるという
ことを基本にしていられるわけでございます。

それで、六カ月を延ばしたらということござ
いますけれども、受け付け期間につきましては、
前回改定は五十八年でございまして、その
際に国会委員長要望が出たわけでございますが、
これを踏まえまして、特に収入基準あるいは住宅
扶助限度額が改定される前の当該年度の末日、こ
れは毎年度住宅扶助限度額というのは変更されて
いくわけですが、大体上がつていくわけですから
も、それが改定される前の当該年度の末日だとい
うことで、六カ月というのはその結果だつたわけ
でございます。そういうことでありまして、これ
を延ばすということはどうも限度ではないかとい
うことで、ぜひこれをお願いしたいということござ
います。

それから、適用期間の延長の問題でございます
けれども、本来的に考えましたのは、やはり周期
との連動というところでございまして、三年とい
うことだつたと思つています。ただ、先生もちよつと
つしやいましたように、従来五年でやつてきたじ
やないか、そのときに、今まで五年で来たものが
三年のときに、たまたまその住宅が家賃改定がな
いということになつた場合には今までより不利に
なるではないかという議論がございまして、これ
は従来どおり五年ということにしておるわけござ
います。もともと考え方といふか、制度的に
出でくるのは三年ではないかと思つています。そ
ういふことから申しまして、この五年はぜひお
認めいただきたいと思います。

○中村(茂)委員 縮小していくことばかり考
えていて広げること全然あなたたちは考えない。も
う少し知恵を絞つて広げることできちよつとやりな
さい、こういうふうな言つていられるわけでありま
す。

それから、増収分の問題で冒頭も申し上げまし
た。増収分は全額修繕改善に使つてもらいたい、
これが私の本来からの主張であります。です
から、七〇％、三〇％、こういうことでやつて
いただいていられるわけでありまして、その七
〇％をできるだけふやして、この努力をして
いただきたいというのが一点。

それから二点目の問題とすれば、先ほども生活
の向上という話が修繕の問題でありましたが、
入つていられる人たちの意見を十分聞く方法を考え
ながら修繕または改善の枠をできるだけ広げてい
く、そういうふうな口で言つても、七〇％、三〇
％の枠のある限り、こつち側へ持つていくかこつ
ち側へ持つていくかで七〇％のたらい回しなん
ですよ。だから参考人の方が言つたことが私はよく
わからなかつたんだ。金をふやす、例えて言へば
七〇％を八〇％にして修繕費もふやしてやるから
もつと中身をよくしていきますならいいけれど
も、枠を決めておいて、それで中身をよくしま
す、というから、参考人何言つたかよくわからない
ですが、そこら辺どうなんでしょう。

○渡辺参考人 まず七〇％を八〇％にせよとい
う点でございますけれども、簡潔に申し上げます
が、先ほど申しましたように大都市地域におい
ては、なるべく安くて、いい賃貸住宅を供給して
いく義務が我々にはあると思うのです。そういう意
味で家賃抑制というものを考えますと、総合的に
見て七割、三割というのは動かしがたいというふ
うに思います。

それから、使ひ方の問題かと思つていますが、居住
性の向上という観点、これはなかなか難しいと思
いますけれども、いろいろ議論があると思つて
いますが、予算の範囲というのがあることは当然で
ございます。したがって、その中で今後とも

きるだけ効率的な使用方をしていきたいというふう
に考えているわけでありませぬ。ただその場合に、
現在いわゆる計画修繕として計画的に実施して
おきますものがあるわけでございます。それを
適切に実施するあるいは促進していくというこ
とが非常に重要だということもあわせ考えながら
対応しなければならぬというふうな考えでござ
います。

○中村(茂)委員 大臣、いろいろやりとりしてま
いりました。意見の開きはまだ相当ありますけれ
ども、冒頭申し上げましたように、何といたって
公団にしっかりとやらせて貰うの柱になるもの
を計画どおり積極的にやってもらわなければなり
ませぬし、また中身の運営についてもきちっとや
っていただく。値上げに際しても、私もこれか
ら与党野党話し合つて一応のものをまとめた
と思えますけれども、建設省としても私どものま
めたものを忠実に実施していただくよう最後にお
願いたしたいと思います。

○越智国務大臣 今回の家賃の改定につきまして
は、きょうは集中審議で大変真剣に御論議をいた
だいておりますし、今までの委員会でもたびたび
御論議をいただいております。皆さんの御意見、
これを配慮しながら審査してまいりたい、かよう
に思う次第であります。

○中村(茂)委員 終わります。
○野呂田委員代理 小野信一君。
○小野委員 一昨日の建設委員会で、ウサギ小屋
論争が行われました。まことに興味深く聞かせて
いただきました。その席に残念ながら公団総裁は
出席していませんでした。
総裁は、現在の公団住宅は今日日本が世界の
人々からいろいろ非難を浴びておるウサギ小屋
である、こうお考えになりますか。
○丸山参考人 現在建設しているものについては
そういうことがないと考えております。と申しま
すのは、賃貸住宅で大体七十平米、分譲住宅で九
十平米程度でございますから、これは西欧諸国

住宅に比べてもそれほど見劣りするものではご
いせん。

しかしながら、残念ながら昭和三十年代に建設
いたしました住宅は、十七万戸あるわけござい
ますが、この九三%までが当時の団地サイズと言
われた二DK及び三DKでございます。平均面
積は三十八平米でございます。これにつきまして
はウサギ小屋と言われてもやむを得ないかと思
います。したがって、これを何とか早急に建て
かえて、ウサギ小屋と言われないような住宅に
たしたいと考えておるところでございます。

○小野委員 十七万戸、その九〇%強がウサギ
小屋と言われてもやむを得ない公団住宅である。
これを建てかえる場合に、これから何年くらい時
間が必要になりますか。
○丸山参考人 計画といたしましては二十年を計
画いたしております。と申しますのは、六十一年
度、私が総裁になりましたから始めたわけござ
います。が、六十一年度に二団地、五百三十七戸の
事業に着手いたしました。六十二年度に八団地、
二千四百十戸に着手しております。いずれも大体
入居者の方々の御理解が得られる段階でござい
ます。一部、確かに家賃が高くなるということで反
対がございします。しかしこれは、十分に御理解の
得られますように十分説得してまいりたいと思
っております。

そこで、今年度はこれが五千戸、予算化されて
おります。来年度以降一万户に持つていきたいと
思っています。一万户でこれを進めてまいりますと二
十年になるわけでございます。これをどうしても
もう少し早くやりたいと私は考えておりますが、
そのためには、ここに傍聴しておられる方々も含
めまして入居者の方々の御協力がぜひとも必要で
ございます。その点は、この席をおかりいたしま
して心からお願ひする次第でございます。

○小野委員 公団はこの三月三十一日に建設大臣
に対して家賃改定の承認申請を行ったと聞いてお
ります。きょうはその申請概要説明を拝見いたし
ました。建設大臣から許可を受けなければならな

い具体的な内容は何と何であつて、他の、大臣か
ら承認を得なくてもいいものについての説明は必
要ございませんから、何と何である、その説明を
お願いいたします。

○渡辺参考人 改定期日でありますとか改定の算
定方法でありますとか限度額でありますとか、そ
れから特別措置の内容でありますとか敷金の問題
でありますとか、そういったようなものでござい
ます。申請の内容と同じだと思ひます。
○小野委員 これは、値上げの最高限度額として
八千五百円、九千五百円、一万五百円、平均で四
千七百円の値上げである、こう理解してよろし
うございしますか。

○渡辺参考人 お説のとおりでございます。
○小野委員 しかし、この値上げの内容は、各公
団住宅のいろいろな場所、建設時期その他によ
つてかなり違ふだろうと思ひます。東京都の場合、
東京支社の公団住宅の平均値上げ価格は幾らにな
りますか。
○渡辺参考人 平均引き上げ額、東京支社でござ
います。が、五千六百円ということになっておりま
す。

○小野委員 大臣、今家賃改定の申請を受けまし
て、承認を与えるためには、以前からの経過から
して、昭和五十八年の衆参両建設委員長からの要
望事項及び住宅地審議会の答申に照らして内容
を検討して見る必要があるだろう、またそういう
手続を踏むのだからと私は思ひます。今大臣は、
この申請内容を拝見いたしました。どのような所見
をお持ちでしょうか。どんな感想をお持ちでしょ
うか。
○越智国務大臣 今、申請を受理いたしました。検
討に入つたところであります。先ほどもお答えい
たしましたように、皆さんの当委員会で御論
議、御意見、これを十分取り入れて進めてまいり
たい、また、以前からの委員長の要望事項、こう
いうことも配慮に入れて審査を進めてまいりた
い、かように思う次第であります。

○小野委員 私のお聞きしたい点は、今回の公団

が値上げをするに当たつて、当然入つておる入居
者の皆さんに大変な御負担をかけるわけですか
ら、それに見合うだけの内部の経営努力が伴つて
いなければならぬと私は第一に思ひます。そう
いう努力が今回の値上げの申請の裏側にしつかり
と認められるのだろうか、そういうことが大臣は
お認めになるのだろうかというところが第一点。
二つ目は、やはりどうい理由があるにしても、
現在の不景気の中で公団家賃の値上げとい
うのは入居者に大きな負担になるわけですから、
入居者の皆さんから見た場合に、今回の値上げは
どうい影響、どうい感じを与えるのだから
か、こういう二つの面から大臣に考えていただき
たいな、そういう意味で質問しておるものです
か、公団側の経営努力に対する感想と、入居者の
負担が今度増加することに対する大臣の感想をお
聞かせ願ひしたいと思います。

○越智国務大臣 前段の問題でございますが、公団
にもいろいろの問題がないではない。先般来の御
論議の中にもいろいろのお話もございましたが、そ
れはその都度指示をいたしております。例えば、
暴力団排除の問題等につきましても指示をいたし
ておるところであります。

さて、この値上げのことですが、確かに
入居者の負担が多くなる、そのことは大変であ
りますけれども、また、公団の格差の問題あるいは
維持管理の問題等を考慮いたしまして今後審査
を進めてまいりたい。ここで私が予見を先に申し
上げるといふことはちよつと御遠慮を申し上げ
て、皆さんの御意見を、やはり国の問題でござ
いますから、それぞれの代表で出られます国会
議員の皆さんの御論議を踏まえて判断をしたい、
かように思つておる次第であります。

○小野委員 もう一度重ねてお尋ねしますけれど
も、公団の経営努力は値上げを認めるに十分なそ
の跡が見える、そう大臣はお考えになりますか。
第一点。
もう一つは、これから集中審議が終わりまし
て、申請を承認するしないは別にいたしまして、

が値上げをするに当たつて、当然入つておる入居
者の皆さんに大変な御負担をかけるわけですか
ら、それに見合うだけの内部の経営努力が伴つて
いなければならぬと私は第一に思ひます。そう
いう努力が今回の値上げの申請の裏側にしつかり
と認められるのだろうか、そういうことが大臣は
お認めになるのだろうかというところが第一点。
二つ目は、やはりどうい理由があるにしても、
現在の不景気の中で公団家賃の値上げとい
うのは入居者に大きな負担になるわけですから、
入居者の皆さんから見た場合に、今回の値上げは
どうい影響、どうい感じを与えるのだから
か、こういう二つの面から大臣に考えていただき
たいな、そういう意味で質問しておるものです
か、公団側の経営努力に対する感想と、入居者の
負担が今度増加することに対する大臣の感想をお
聞かせ願ひしたいと思います。

どういう手続を経て結論を出しになるのですか。その手続についてお尋ねいたします。

○越智国務大臣 公団から申請が来ております。これを我が建設省で十分いろいろ論議をいたしまして審査をいたしたい、かように思います。

公団の問題でありますけれども、公団は、それは一部にいろいろな問題もございまして、皆さん大変難しい時期に、先ほど来お話もございまして、新しく戸数をふやして、買貸にいたしまして分譲にいたしても非常に難しい時期でありますけれども、努力をしていただいておりますし、管理も一般的には努力をしております。ただ、一部に、それは満点かといいますが、やはり注意を喚起することなきにしもあらず、こういうふうな受け取っております次第であります。

○渡辺参考人 経営論といいますが、この家賃改定の申請は前にも申しましたように均衡を図ること、それから、それから修繕費を確保するということが、そういった理由でお願いをしているものでございまして、決して経営の赤字とかそういうものと関係がないというふうな御理解いただきたいと思っております。

○小野委員 民間住宅経営者の場合には、端的に言いますと値上げする場合には財政不如意、要するに収入不足が最大の要因にならなければならぬというふうな御説明の通りです。ところが、今回の家賃値上げの要請、要素というのはそういう問題ではなくて、他の不均衡の是正というのが大きな眼目、目標になっておると、我々側あるいは入居者の皆さんがなかなか納得できない部分を保有して、私は考えます。もう一度、理事、今回の値上げの理由について、簡潔書きでよろしくございまして、説明願いたいと思っております。

○渡辺参考人 繰り返しになるかもしれませんが、今度の家賃部会等の議論を踏まえて三つに整理をしたわけでございまして、一つは均衡を図る、これは公団賃貸住宅相互間の均衡ということと、それから第二には、先ほど申し

ましたように維持保全関係、管理関係ですね、維持保全の費用を確保していくということ、それから三つ目は、先ほどの均衡を図ることと、関係があると思っております。やはり国民的視点、といえますのは、公団住宅が国の財政援助を伴った施策住宅である、これは国民の資産ですから適切に管理をしていかなければならないし、有効な活用を図っていくかなければならない、そういうことから均衡を図っていくということで申請をいたしましたわけでございます。

○小野委員 常識的に、均衡を図るという場合には、低い方を高い方に合わせる均衡と、高い方を低い方に合わせる均衡があるだろうと思っております。先ほど中村先生から、君たちは高い方に合わせる均衡のみを考えて、低い方に高い方を下げる均衡のみを考えて、低いか高いか、こういう御注意がありましたけれども、私はやはり最初に聞いた理由、要するに値上げをしななければならないのかという、公団の財政が不如意である、収入が不足である、そういう背景の中から出てくる値上げならば今よりも少くとも納得のできる多くの人が生まれるだろうと思っております。その点が問題なのだなという感じが私にはあります。後で内部の会計監査員の指摘などを質問いたしました、果たして私の言っている方が妥当なのか、皆さんの言いつ分の方が妥当性があるのか、議論していただきたいと思っております。

そこで、今回の値上げの一つの理由の中に入るのだろうと思っております。地価の高騰があるだろうと思っております。この地価の高騰がこれからの公団運営にどう影響を及ぼしていくのだろうかと、また今回の値上げにはこの地価の高騰がどんな影響を与えたのか、その説明をお願いしたいと思います。

○渡辺参考人 先ほど総裁がちょっと御説明したように、地価が高くなつていく、それによって新しい公団賃貸住宅、あるいは分譲住宅もあると思っております。なかなか難しくなつていくということはあると思っております。

ただ、賃貸住宅の家賃の改定の場合でございますが、これは地価の上昇とどう関係にあるかということになります。確かに固定資産税評価額を算定の要素に持っておりますから、地価が上がればこれは上がります。しかしながら、大体地代相当額というものをみますと、平均的でございますけれども、大体家賃の中で三割ぐらいということでありまして、それから細かく御説明しますんで恐縮ですが、いろいろな激変緩和措置というものをやっているとございまして、そういうこともございまして、地価の上昇そのものが直接家賃に大きな影響を与えるということではないというふうな御説明をしております。

○小野委員 確かに今回の家賃改定の要素になる地価高騰は、昭和六十年の評価額が土台になっておるので、それからそれほどの大きな影響を与えないのかもしれないけれども、三年後、昭和六十六年の家賃改定の場合には、去年、ことしの東京の地価の高騰が大きく作用して、どうだろうと思っております。今、三〇％が地価の高騰の影響として家賃にはね返る、こう説明してございまして、今回の六十数％あるのは七十数％の東京都の地価の高騰が三年後の家賃に大きなね返りとなることは明らかでありますけれども、それに対する計算あるいは見直しは御持持ちですか。

○渡辺参考人 先ほど申しましたような全体の三割程度であるということ、それから、例えば公営限度額に準じて算定した方式、今度は多少補正して、それとの差額の二分の一を値上げさせて、現行家賃との差額の二分の一を値上げさせて、そういうふうなことで、ストリートにはそう大きな影響はないというふうな考えをしております。

それからもう一つは、固定資産税評価額というものの自体、これは公共団体、公共団体によって違つてございまして、地域の事情に応じていろいろの配慮がなされているということから、いわゆる時価というものの関係で見ますとかなり低額ではないかというふうな御説明をしております。

こういうことを総合的に勘案してみますと、今後の経済事情の変動等がどうなるかということがわかりませんのでなかなか的確にわかりませんが、六十六年度の場合にも、そう大きな地価の高騰というもののはね返りというものはないのではないかと、先ほど申し上げておりました。

○小野委員 公団の設立あるいは目的を見ても、主として中堅勤労者階層を供給対象として、昭和三十年に発足して以来現在まで約六十七万戸の賃貸住宅を供給して、いろいろなところに書いてあります。しかし、その間に高度経済成長が行われて、したがって所得の向上もありました。物価の上昇もございました。特に地価の高騰がございまして、こういう要素が家賃の決定に大きな影響を与えてきたことも事実であると思っております。

そこで、現在は、公団は中堅勤労者を対象としていると言いますが、具体的にどの程度の所得階層を対象として、家賃負担率はおおむねどの程度を目標として中堅サラリーマンの人々に住宅を提供するのか、それを具体的に説明願いたいと思っております。

○倉茂参考人 私どもの賃貸住宅の主たる供給対象として中堅所得階層、中堅勤労者というふうなことを申し上げておりましたが、具体的に、勤労世帯の所得の分位で申し上げまして三分位中位の方につきまして、その所得に対して家賃が一六、七％になるといふようなことを目標として、賃貸住宅の新しい供給を行うように考えているというところでございまして。

○小野委員 所得分位の分類の仕方は、第一位は三百六十四万未満、第二位は四百七十八万未満、第三位は四百七十八万から四百九十三万未満、第四分位は四百九十三万から七百七十六万未満、第五分位は七百七十六万以上という、貯蓄動向調査ですか、大蔵省かどこかでやっているあの所得分位の分け方で考えてよろしゅうございまして。

○倉茂参考人 先生のおっしゃるとおりでございます。

○小野委員 第一分位から第五分位までの平均所得を計算いたしてみますと、第一分位は二百八十九万七千円、第二分位は四百三十二万三千円、第三分位は五百五十八万四千円、第四分位は六百九十四万五千円、第五分位が一千五十九万六千円というように、所得分位の数字と実際とはかなりかけ離れておる。むしろ分位の金額よりも実質所得が超えておるのは第五分位、要するに七百七十六万以上ですけれども、実質的にこの第五分位の人々は一千万以上の所得を持つておる、こうなっておりますが、この乖離はお認めになりますか。

○倉茂参考人 第三分位中位と申し上げますのは、勤労者の世帯の方々を所得順に一番少ない人から一番高い人まで順番に並べて、ちょうど百分の五十のところの方の所得でございます。その分位から、それぞれの分位の平均値とは必ずしも一致するものではございません。

○小野委員 ああそうですか、なるほど。ただ、それにいたしましたとしても、分位各階級の平均所得と数字上分けた所得とはかなりの乖離があるということはお認めになるだろうと思えます。この場合に、実質的な所得を無視して数字的な五つに分けたものをもって、その数字を対象として家賃を決定するということは非常に入居者に大きな負担を強いる、こういうことにはならないでしょうか。

○倉茂参考人 私どもの公団の設立目的が、中堅勤労者に対して主として賃貸住宅を供給すると申し上げておりますわけでございますけれども、この考え方は、公営住宅等公的施設住宅との役割分担を果たしながら、公団の賃貸住宅は公営の第一種の階層より少し上の方を対象とするというような考え方でございまして、厳密に第三分位中位の方に対して平均こうでなければならぬというふうには必ずしも考えておりません。ただ、目標として負担可能な率ということで一六、七％ということを考えておるわけでございますけれども、そ

の対象として三分位中位を一応の目標にして考えようということでございます。特に最近のように住宅のニーズが多様化してまいりますと、一律何％でなければならぬという考え方はむしろ適切ではなくて、家賃はできるだけ安い方がいい、そのかわり少々不便であつていいという方もいらっしゃると思いますし、家賃の負担率が高くなつても便利な場所、いい水準の住宅に入りたいというニーズもたくさんございます。したがって、公団としましては、平均的には先ほどのような家賃水準を考へておられますけれども、それぞれ立地あるいはお客様の指向に合わせまして幅広い供給をやつていくこともまたあつていいのではないかとこのように考へておるということでございます。

○小野委員 大臣、やりとりをお聞きになつたろうと思ひます。

そこで、公団に入つておる第一分位の人々は三二・九％、第二分位の人々が二八・六％、第一と第二だけで六一・五％になります。第三分位二〇・六％、これをもし対象として、第三分位の中堅以下ということになりますと八〇％以上。第一、第二の人々が大部分ということになりまして、第三分位の中堅クラスを対象として家賃を決めるということは入居者に大変大きな負担を強いるということに私はなると思ひますけれども、その点について大臣はどう考へになりますか。

○片山(正)政府委員 住宅対策といたしましては、各住宅困窮者の所得階層別に一応の政策の体系ができておりました。公営住宅につきましては、第一種につきまして下から三三・三％ぐらいのところを目標にいたしまして、第二種公営住宅につきましてはその半分のところ、下から六分の一のところを専ら対象とすることにしておりまして、公団住宅につきましては第三の中位を目標にいたしまして供給しているところであります。

ただ、公営住宅につきましてはかなりの国庫補助金が入りますので、所得の制限を設けまして、収入基準を設定いたしまして運用しておりますけれども、公団住宅につきましては特段そういう所

得制限を入居の条件にはしておりませんが、支払い可能の方々を対象に入つていただく、こういうことになっておられます関係上、結果といたしまして低額所得者も入つてくる場合が大変多い場合もありませんけれども、一応施策のやり方としましては第三分位の中位を目標に執行している、こういうことになっております。

○越智國務大臣 たいま住宅局長からお答えいたしました。目的が御承知のとおり公団は中堅勤労者、こういうことになっております。今もなお、東京圏では非常に難しいと思ひますけれども持ち家政策も進めているわけでございます。でございますから、まず所得の多い方は持ち家なりあるいはまたマンションなりでひとつお住いをいただきます。中堅勤労者は公団住宅、低所得者は公営住宅、こういう政策を進めておられます。結果として今のような状況があることも存じてはおりますけれども、やはり中堅勤労者対象、こういうことで政策としては進めてまいりたい、かように思つております。

○小野委員 ルールの一つに、所得第三分位中位の中堅所得層、それを具体的に六十二年の月収で四十六万六千円、これはじき出ししております。家賃はその一七％ないし二〇％の範囲内、これを適正家賃と呼ぶ、こうなつておるようでありまして。したがつて、四十六万六千円の一七％になりますと七万九千二百二十円、約八万円の家賃ということになります。もちろんいろいろな階層がありまして、その住宅によつて家賃が異なることは承知しておりますけれども、計算上はそうなつてまいります。東京の場合には八万円の家賃を払つても入居、こうお思ひになるでしょうか、先ほどの参考人の皆さんはそれでも安いんじゃないかというふうな感想を述べられておりましたけれども、私どものような東北の田舎から参りますと、八万円の家賃を払つて住宅に入るなんという事になりまして大変家計に響くだろうなと、まことに同情を禁じ得ないのが私の心情でございます。もちろん所得から家賃は考へるべきものであつて、家賃

の絶対額をもつてそれを高いとか低いと評価すべきものではないことは承知しておりますけれども、私はそんな感じがいたしません。そこで、何で一七％前後であれば合理的な家賃、適正家賃と呼ぶことができるのでしょうか。その理由、納得できるような説明がありましたら説明をしていただきたいと思ひます。

○倉茂参考人 家賃の負担限度額ということにつきましては、いろいろな考へ方もあるわけでございまして、私もいろいろ日本住宅公団として昭和三十年に発足して以来、第三分位中位の方に対して家賃負担率を十数％で供給してきたという事実がございまして、それで、一般的にそのような家賃設定でまいりますとお客様からも相当な支持がございまして、順調にやつてまいつたわけでございます。

一方、客観的な見方としまして、住宅地審議会におきまして、住宅の家賃負担は何％が妥当であるというふうな御意見も伺つておりますけれども、その数字からしましても一六、七％というのは妥当な数字ではないかというふうな考へているところでございます。

○小野委員 妥当な数値と考へるといふことだけでは、余り二〇％の適正家賃というものの背景説明にはならないような気がいたしますけれども、住宅局長いかがです。

○片山(正)政府委員 家賃の負担率がどのくらいが適正であるかということにつきましては、いろいろの意見があつたところでありまして、昭和五十年八月に、住宅地審議会がいろいろの意見を求めた結果としまして大臣に答申した資料がございまして、

それによりますと、世帯の人数によつて、それから所得の分位によりまして負担率が変わつてまいりますけれども、四人世帯で第三分位の場合ですと二一・五％を一応の限度の率とする一こういうふうな書いてあります。第一分位になりますとこれが一五％、第五分位が二三％、こういうふうになつております。

これはあくまでも限度でありますから、これが適正という意味ではございませんけれども、この限度の中でそれぞれ応募等を勘案しながら執行されていることが実態の姿でございます。

○小野委員 私を納得させるだけの説明がなされたとは私は理解できませんので、何かの機会にまた行います。

私はこれは質問項目に入れておらなかったものですけれども、渡辺さん、ここ十年間に会計検査院から住宅公団が指摘された事項で、あなたの頭の中にこれは大きな指摘だったと考えるようなもので鮮明に残っているのがありましたら、お聞かせ願いたいと思います。

○渡辺参考人 私、実は昨年の七月に住宅・都市整備公団に参りまして、そのずっと前に、五十二年だったと思いますが、未利用地の問題というのがあったことは記憶にあります。ただ、五十六年に未収金の問題で指摘がなされたということがあります。

○小野委員 図らずも未収金の指摘を鮮明に記憶しているようでございます。六十一年度の財産目録を見てまいりますと、未収金四百億六千四百五十万六千六百五十五円、これは最も古い未収金で、何年からずっと続いておりますか、でございますか。

○渡辺参考人 ちょっと正確な分析をしております。それで、正確でないかもしれませんが、普通大体は二、三年、長いもので五年くらいだということでございます。

○小野委員 賃貸住宅等未収金九十五億六千九百六十九万四千円、分譲住宅等未収金百八十六億一千六百五十四万四千円、宅地未収金十一億二千七百三十九万四千円、退去者等未収金百七億五千三百三十五万四千円、合計四百億六千四百五十万六千九百六十九万四千円、回収不能と判断して未収金はカットし、これは必ず取れるという判断のもとに決算書に記載した金額になりますか。もしそうであるとなれば、少なくとも六十一年度の決算に上がっている四百億以上のものは、何年で回収できる見通しとして見ておられますか。

○渡辺参考人 確かに、未収金の問題、これは項目によって多少の増減がございますけれども、これはもちろん公団として看過できない課題でございます。そこで、昨年度、六十二年度でございますけれども、本社に副総裁を長とします対策委員会を設置しております。関係の組織あるいは要員の拡充あるいは弁護士を活用、こういったことによりまして、債権回収を積極的にやる体制を強化して、こういうことにつきましていろいろ具体的な対策を検討しているところでございます。支社あるいは営業所に指示を出す等、逐次実施を図っているところでございます。支社あるいは営業所におきましてはそれぞれ具体の事例がいろいろございます。それぞれの具体の事例に即しまして滞納状況を分析しまして、文書、電話あるいは訪問によりまして督促、さらには法的措置というものをやっています。非常にケースがいろいろありますので、きめ細かな対応が必要でございますが、そういう対応をやっている。ちなみに六十二年度におきましてはこの成果があらわれたと考えております。対前年度末比で約三十億円を超える未収金の消滅といえますか回収といえますか、これができたということでございます。

○小野委員 再度確認いたしますけれども、この四百億以上の未収金というのは不良債務として取ることは不可能だ、こう考えて切り捨てて、この四百億以上の未収金は必ず取れるという判断のもとに計上した金額ですか。

○渡辺参考人 後者でございます。要するに、努力してこれを回収していく。それからもう一点、ちょっと申し上げたいんですが、決算時の数字だということもございまして、一カ月という滞納もこの数字の中に入っているということでございます。

○小野委員 渡辺さん、そのように一カ月や二カ月、何かの事情で納めることのできなかった、故意ではなくて、何かの偶然的条件によって納めることのできなかった金額を除きますと、本当に未収金と言えものは幾らぐらいあるんですか。

○渡辺参考人 今先生御指摘のような原因別といえますか、個別の分析をやっておりませんので、ちょっとお答えいたしかねますので、お許しいただきたいと思っております。

○小野委員 大臣、ここに約四百億以上の未収金がございます。もし、これが忠実に業務を遂行することによって回収されておったとするならば、公団の経営あるいは財政内容はかなり違ったものになることは当然予想されます。

もう一つでございます。五十九年度の決算で、やはり会計検査院が指摘した長期間にわたる処分されてない宅地造成、これがございまして、読んでみますと、本院が、事業が完了した地区における造成宅地の処分状況について調査したところ、募集方法や用途変更などの処分促進のための方途を講ずればその促進を図れると認められるのに、こうした努力が不十分であったため、造成後五年以上経過しているのに未処分のまま公団が保有している宅地が十六万平方メートル、その造成原価七十三億三千五百八十七万円、在庫利息三十六億八千八百八十七万円、五十九年度分の管理経費七千二百四十二万円、こう指摘されております。多額の事業費を投下した造成宅地を長期にわたり保有していることは、良質、低廉な宅地を供給するとういう目的が達せられないばかりか、利息や管理経費が累増することになるので適切ではない、基本的には、公団において保有している未処分地についての認識が十分でなく、その処分について適切な対策がとられていなかったことによる、こう指摘をいたしております。

現在、どれほどの未処分地が保有されておりますか。

○丸山参考人 担当の理事が参っておりますから正確なお答えはできないと思っておりますが、確かに五十九年に今読まれたような御指摘を受けたことは事実でございます。その後、鋭意販売に努力をいたしまして、現在ではゼロになっていると思っております。なおその上、そこに書いてある数字以上の利益を上げて売っている状況でございます。

○小野委員 一昨日、水曜日の坂上議員の質問の中に、八千八百ヘクタール、これが未処分地として残っております。利用しておるのが四千ヘクタールでございます。こういう答弁がございました。したがって、私は五十九年に指摘された以上未処分地が保有されておるのではないかと、この感じを水曜日の日に持ったわけですから、その点の食い違いあるいは実態についてもう一度答弁を願います。

○丸山参考人 坂上先生のとくに私はおりましたからどういふ議論があったか存じませんが、現在当公団が所有している宅地、住宅両方合わせました土地の面積は一万三千五百七十七ヘクタールでございます。そのうち、賃貸住宅が建つておる敷地が四千七百ヘクタールでございます。そのほかを加えましていわゆる完成宅地が大体五千ヘクタールでございます。残り八千五百ヘクタールになるわけでございますが、そのうち大体六千五百ヘクタールを現在工事中でございます。それから、残り二千ヘクタールあるわけでございますが、その二千ヘクタールにつきましては現在事業認可の申請中であるとか、あるいは用地の買収中であるとか、あるいは計画を策定中であるとか、こういう土地でございます。

大体宅地造成をやる場合には、多摩の例で申しましてもおわかりのように、二十年ないし三十年の歳月を要するわけでございます。そういう点から考えますと、この程度の計画的に必要な土地は持つておらないと公団の経営はできないわけでございます。ですから、これは未利用地とは言えないものであると私は考えております。

○小野委員 次に、五十六年度の決算報告の中に、「民営賃貸用特定分譲住宅に関する業務運営について処置を要求したもの」として、五十七年十一月十九日付で總裁あてに出されております。これは、五十六年度末までの民営住宅の譲渡件数、住宅八百七十七件、施設つき住宅千二百二十一

件、計二千八百八十八件で、割賦金の収入調定額三百八十億三千四百二万円余、収納未済額六十七億六千八百九十四万円余、この未納割合は、住宅の販売額の二・九%、施設の二・八%、合計で一七・七%と、こうなっております。滞納額に係る遅延利息額は八億六千五百六十八万円余と、こう指摘されております。

上記の事態の発生の原因として、譲り受け人の不誠実が第一であると、こう指摘されております。第二に、譲り受け申し込みについての調査、検討の資料の不十分、賃貸住宅、施設の需要見通し、予定家賃、予定賃貸料の設定、調達資金返済についての確でない償還計画を作成しているなど審査不十分がある。三つ目として、滞納事案に対しての支払い督促の処置が総じて緩慢で、支払い計画、財源対策に関する確約書等の提出を求めるなどの方途も講じられておらず、滞納発生後の対応も適切に行われておらず、認められない。こういう指摘がされております。

この事実が本当なのかどうかということが第一点。この指摘によってどんな改善策がなされ、これらの指摘された事項がどのように改善されたのか、報告を求めます。

○渡辺参考人 ちよつと時間をいただきましたが、まず先ほどの未収金の問題でございますが、これは我々としてはかねてから努力して先ほど申しましたように減少しているということを御認識いただきたいことと、十二カ月以上の長期になるもの、これにつきましては、例えば家賃で言いますと六億円程度、それから民賃では六十億程度、分譲では三十億程度ということをおきと申し上げておきたいと思ひます。

それから、今御指摘の五十七年十一月の会計検査院のごとでございますが、調定額に対する割合が一七%に達した、そして特に十二カ月以上の滞納が百四件あつて、それが五十一億だということでございます。

先ほどお説みになりましたので簡潔にしますが、我々としたしましては、直ちに特別の対策案

員会をつくりまして、いろいろな手だてを打つたわけでございます。その結果、その百四件に対する措置に伴います未措置の件数の推移を申し上げますと、五十七年の三月までに五十一億あつたわけでございます。それをかなり急速に減少いたしましたして、六十一年三月末にはこれをゼロといたしております。これは実際問題なかなか現場対応というものが難しい問題もございまして、例えば督促の強化でありますとか、支払い方法の変更でありますとか、再譲渡でありますとか、あるいは抵当権の執行、譲り受け予約の完結でありますとか、そういったいろいろな苦勞を重ねながらやっておりますわけでございます。民賃の場合には特に一件の金額が大いといふこともございまして、それから経営者の破産といふこともございまして、それから経営権を確保するといふようなことも行つておるわけでございます。

○小野委員 今回の家賃の値上げによって、半年で幾らの増収になりますか。

○渡辺参考人 我々の見込みでは、半年度ベースで約百九十億程度というふうに見込んでおります。

○小野委員 大臣、今回の家賃の値上げによって半年度で百九十億ですか、百九十億だとします。しかし、未収金それから未利用地その他を計算してみますと、かなりの金額が計算されるのではな

いだろうか。私はやはり、これは公団内部の、経営に対して十分な配慮をして、その努力が如実に入居者の皆さんにわかるような真摯な姿勢が感じられるような経営があつて初めて、どんな大きな値上げであつても理屈が通るならば喜んで協力するんだらうと思ひます。そのような公団内部の経営努力を大臣は十分御指導していただきたい、こう思ひますけれども、今までの議論を聞きながら、公団の経営に対する考え方、感想をどういふふうにお持ちになりましたか、お聞かせ願ひたいと思ひます。

○越智国務大臣 私、昨年の十一月に建設大臣に

就任をいたしました。竹下内閣の発足に当たりまして、公共事業、特にこの公団等について指示を受けまして、効率的な運営をしてくれ、こういう話がありました。早速、公団総裁にもそのお話をいたしました。でございまして、ずつと調べてみますと、この未利用地は少なくなつてきておる。それから建築をしまして入居者がないというのもほとんどなくなつた、こういう姿であります。その点については鋭意努力をしてきておる、改善しつつある、かように思う次第であります。

それから未収金の問題でございますけれども、これはいろいろ先ほど来の問答も聞いております。しかし一つには、非常に失業率は少なくなつておりますけれども、やはり産業の構造改善でもう本

当に失業して再就職ができないような方もございまして、こういう方については、私わたくしは少しいふわけではございませんけれども、やはり少しは余裕を持つて家賃の支払いを願うということとであります。ただ、長期の分については、確かに先生がお話のように不良債権もあるかも知れませんが、管理努力、これは続いてひとつやつても

らいたい、こういうふうな思ふ次第であります。家賃の支払いができていないというのは民間でもございまして、なかなか難しい問題ですが、極力そういう集金なり管理を厳正にやつてもらいたい、かように思う次第であります。

総じて申し上げますと、まだ率直に言つて百点満点ではないけれども、まあ努力をしている、こういうふうな受けとめております。

○小野委員 総裁、大臣は百点満点じゃないけれどもかなり高い点数を与えておるようでございますから、今後とも一層の御努力をお願いいたします。

て、公団住宅への入居希望がこれからますます多くなつていくだろうと考えられます。そうなつてまいりますと、東京都圏だけでよろしゅうございまして、今どの程度の人々が公団住宅を希望しておるのでしようか。もしその数字をつかんでおるとすれば公表し、そのための対策として、何年計画ぐらいでこれは解消できる、こういう計画がありましたら説明を願ひたいと思ひます。

○渡辺参考人 六十一年度の数字で恐縮でございますけれども、空き家賃住宅について申し上げますと、一般公募でやりましたのが在京では二万五千五百八十四戸でございます。それに対して応募された方が四十五万六千四百二十二名。これは、何回も申し込まれるということがありますので、ダブるかもしれないが、倍率は十七・八倍でございます。大変な数でございます。我々としては、新規供給を建てかえなども含めてさらに進めていく必要がある、そのためにも家賃抑制といふことも必要であるといふふうな御理解をいただきたいと思ひます。

○小野委員 終わります。

○野呂田委員長代理 飯仲義彦君。

○飯仲委員 私、公団家賃の改定に關しまして、大臣並びに建設省、公団総裁初め公団の方々に何点かお伺いをさせていただきますと思ひます。

先般も大臣とは住宅の問題で少し論議をさせていただきました。きょう重ねてまた大臣の見解をお伺いさせていただきます。きょうは公団総裁がお見えでございますから、そのことを思い起こしながらお話をさせていただきます。

あのとき私は、東京の二十キロ圏では一戸建ての供給はもうゼロになつてしまつた、サラリーマンは遠距離しか買えない、東京ではもう住むところがなくなつちやつたのかな、五十キロ圏まで行かなきゃならない、一戸建ては断念しなきゃならない、こういう実態であると。さらに、これを解決するために、土地臨調であるとか東京都としては

いろいろ心を砕かれている。東京都知事は、東京都副都心構想の中で、良好な住宅を建てよう、その目的は何かという、いわゆる公的なものはすべて賃貸にする、こう言っているわけですね。

そこで私は、今の建設省の手法の中で、これはもう総裁は御存じだと思っておりますが、公営、公団、民営とあるわけでございますけれども、今の公営の法律でいきますと、一種、二種で所得制限がかかってまいります。十から十六万五千円です。

そうしますと、先ほど来お話のある五分位の中の第一、第二分位、この辺を指したのが公営でございます。きょう論議をする公団は第三分位の中位でねらっているところでございますけれども、今申し上げたように、東京都では総裁も御存じのように、勤労者の所得からいって十六万五千円という所得で公営に入れる方はほとんどいらっしやらない。じゃ戸建てを建てようと思つたら建てられない。じゃ今度は公団という問題になつておるわけでございます。

大臣、さつき私は総裁にもお話ししたし、参考人の方にも言ったのです。かつて数年前、私がここでこの公団の質問をしたことがあるのです。そのときの新聞とその他のいろいろな書かれたものを読んでみたら、何と公団に対しては、高い、遠い、狭い、高遠狭という批判が出ていた。当時、公団は高過ぎるとたまたかされたのです。きょうここで論議するのは、公団は安過ぎるという話なんです。

これは、私は先ほど参考人に申し上げたのです。確かに安いかもしれないけれども、変わったのは、建設行政は変わったわけじゃない、これは少なくとも法律に基づいてやってきた、変わったのは地価が急騰したんだ。私も地方でございますから地方の実感でございます。私は静岡でございますけれども、大臣は愛媛でございます。私のところで公団がまだ安いという実感はわかりません。公団も並みぐらいかなという感じを我々受けているのです。余り上げない方がいいよ、こう思うのです。しかし、東京へ来ると、先ほどもお話があったよ

うに、赤羽台の団地の話が出てきてまして、かくかくしかじかだ、安過ぎるという参考人の方の御意見でした。それは、この公団の家賃をお決めにされる専門部会のお二人の御認識だったわけですね。私も振り返りますと、確かに何年前かは公団は高過ぎるということであった。しかし今自分の地元へ帰って——私はこの質問をするために地元の公団へ行つてまいりました。我々反対ですけれども、今自民党は税制改正をやるうとうとときに、税調の方は全国回られておられます。あなた方参考人は、公団の家賃を減らすのだらば、少なくとも公団の方の住んでいらつしやるところへ行つてみて、そこからこの家賃はどうすべきかと思つていたすべきだと私は思うのです。私も大臣も政治の場におりますから、私はやはり現場に行つて、御婦人の方の意見を聞きました。そして、ああなるほどなと思つて、きょうここに質問に立たさせていただきました。後ほどそのことは具体的に申し上げさせていただきます。

こういう高遠狭という時代が、今は安過ぎると言われておる。しかし、国の行政は立派にニュートラルで来たわけですね。東京の土地の値上がり異常であつたのです。ですから、今度竹下内閣の最も大事な建設大臣は、地価を下げるという土地臨調の答申を六月ごろ受けられると思つておる。土地を下げるというのですよ。今までも下げる、住宅ももつと安くしろ。だつたらば、今ここで論じなきゃならないのは、そのためにどうするか、むしろ公営や公団が、周りが変わったことによつて安過ぎると言われている面がないかどうか、クルールに見直してみても非常に大事かなど私は思うのです。

と同時に、これは総裁、私が考えていたのだいたいは、公営という法律の中では東京都民が入れない。公団も、今これから出てくる新築の公団には入りにくいのです。これは後ほど具体的に数字で申し上げます。そうしますと、戸建てはできない。東京都民は一体どこへ住めというのか。建設省というこれだけしっかりした行政機関がありな

ら、都民のために東京都が何にもやってくれないのか。都知事はこうやって公的な賃貸を建てると言うけれども、国の根っこにある公営あるいは公団という法律の中で、公営の方は非常にやりにくい問題も出てくると思つておる。公団の方はいいですよ。そうしますと、私はやはり先般も住宅局長に言ったのです、公営法を見直して、公営あるいは公団がどう働くかをここで最も考えるときじゃないか。

さつき総裁が同僚委員への御答弁の中で、土地が高過ぎて公団がおうちをつくれぬ、こうおつしやつた。私は聞き違ひだろうと思つておるわけでございます。そんなことはない。できないはずがない。総裁初め公団には練達の、また本場に住宅政策に詳しい方々がたくさんいらつしやる。我々よりもはるかにプロです。私、あのとき申し上げた。東京都にうちが建てられないと言つけれども、なぜなんだ。例えば土地担保貸貸をやるうとしますと、御承知のように建設省の五百平米と

いうところにひつかかつて土地担保貸貸を使えないのです。荒川だ、江東だ、墨田だ、ああいふ木造の連棟しているおうちが建て直そうとするとき、住宅金融公庫の貸し出しは減つておるのです。高過ぎて建てかえできない。そこで、そういう土地を持つていらつしやる方が公庫融資なりなんなり使おうとしたときに、五百平米というあれで使えないのです。今度公団さんにお願ひしようというときに、公団さんはおおむね千平米です。もう一つ条件がついておるのです、十二戸とい

ておるのです。こうなつてくると、では都民の人が快適なうちを建てようと思つたときに、国の施策は何の恩恵もないわけですよ。できないのです、やるうと思つても、ですから、この問題、私は後で総裁に聞きますけれども、考えていたのだいた

ならば、公営、公団が、今こそ我が世の春だ、今までは冬だつた、でも今こそ——さつき参考人の方の御意見が、余り安過ぎる、安過ぎると言うものから、私はもう一回公団法を持つてこ

せて、帰つて自分の会議録を読んでみた。やはり高遠狭だつたのです。この公団法にはこう書いてあるのです。「健康で文化的な生活を営むに足りる良好な居住性能及び居住環境を有する集団住宅及び宅地」の提供が書いてあるのです。最後の「国民生活の安定と福祉の増進に寄与すること」を目的とする。私は、総裁は、今こそ公団が出る幕が来たぞ、あの都知事もあつておる。土地臨調もあつておるんだ、今こそやるのは公

営、公団だ、今我々が出ずしてだれがやるかと言つて、今こそ東京都の問題は一手に引き受けるよ

うなお気持ちでいいと思つておる。例えば、今言つた面積要件は切つていただく。例えば、お年をとられた方には優遇措置がありますが、でも、実際は若くたつて、三十代、四十代だつてお父さん、お母さんからもつた土地を持つておる方もおるんです。その方が大きな団地を建てれば——公団さんだつて、今家賃の値上げで困つておるんですよ。嫌になつてしまふ、こんなことを毎回やられたのじゃ。たな子さんも困るけれども、家主も困る。それと同じように、全然借家の管理能力の経験のない方が五十戸、六十戸なんといううちを、あるいは十戸でも持つて、変な方が入つてきたらおじいさん、おばあさんにとつてはたまりませ

ん。そこで、一戸、二戸でもいいですよと言へば、おじいさん、おばあさんの老後のためにできると思つておる。

我々公明党は、前からセミパブリック、土地を持つておる方が小さい土地でも有効に使えるように何とかしてあげたらどうですか。これは総裁も御承知ですからあえて言うまでもありませんけれども、東京都の都民の土地持ちが一番持つておるのとは違ふんだ。建設省の言う五百平米以上の土地を持つておる方は本当にごくわずかです。一けた違ふのです。一番持つておるのは百平米未満、百から二百平米でほとんど五割なんです。だから、その百平米、二百平米あるいは三百平米のところ有効適切にきくような施策をすれば、

黙っていてもそこにノーハウを知っている公団さんが建てかえをやりましょう、セミパブリックで公的な資金を入れたのですから家賃は上げないようにして下さい、そのかわり、あなたの住まいの部分と、お貸しするのは一居住区、二居住区でもいいです、そして、知り合つて気が合つた人を入れても結構です、安くしてくださいよ、こう言え、都民の方も快的な住環境に住めないわけはない。

また、御承知のように、今国有財産も信託ができるのです。公団は信託のノーハウも持つていらつしやるし、いろいろとできるわけです。私がお願いしたいのは、今こそ総裁が今まで蓄積したノーハウを生かして、この東京都の難局は公団に任せておけという時代が来たのじゃないかと思つておけですね。そういうことを含めて大臣と総裁に今最も公営を先行させて国民が望んでいるような東京都を活性化させるというふうにしていただきたいと私は思うのでございますが、大臣と総裁の御決意を最初……

○越智国務大臣 公明党の土地基本法、考え方、これも承つております。ただ、各党の合意がまだ十分でございませぬので、立派なものであると思つておりますけれども、基本法制定までには至つていない、こういうことではあります。

まず、大塚御高説をいただいたわけでございますけれども、まず第一番に、私もはできるだけ地価を高値安定しないで引き下げていく、地価を下げていく、こういうことに努力をいたしたい、かように思います。東京都心部では、御承知のよくな外交関係の大使館とか、そこは別といたしまして、あとは大体安定をしてやや下がりきり、中古マンション等は売買も二、三割下がつて、これは御承知のとおりであります。その傾向はいい、しかし、これではいけないから、さらに地価の下落に努力しないといけない、こういうふうには思つておられます。地価を下げますのは、何といつても最終的には需要と供給の面であり、まず政府が先に分散をして、皆さん

にも呼びかけて、こういうことで今鋭意努力しておる次第であります。

また、お説の中にもありました公団、特に公営住宅のお話、ごもっともであります。先ほどお答えいたしました、できるだけ国有地、これを地方公共団体あるいは住宅公団、ここに供給して早く賃貸住宅を建設していく、こういうことに努めたい、こういうふうにしており、

国鉄の跡地の問題があります、これは清算事業団との話で、これも沙留を初めたくさんござい、ます、これもできるだけ東京都並びに住宅・都市公団でいただいて住宅という気持ちもあるわけですが、なかなかまだ最終的な話がついていない。臨海部については計画に住宅をふやしてあります。これは御承知のとおりであります。でございますから、今後努力をいたしましてひとつ公団、公営住宅の供給、これに努めてまいりたい、かように思う次第であります。

○丸山参事 大塚御高説のお言葉をいただきました恐縮に存じます。大臣から今詳細な御答弁がございましたからこれにつけ加えることはございませんけれども、まず何と申しまして地価を下げていただくことが最大の課題ではないかと思つて、地価が下がらないからといって当公団で仕事ができないというのでは、公団の使命を果たすことができないことにはなりません、地価が高くて何とかが工夫をしなければいかぬということ、これは先生のおっしゃるとおりでございます。したがって、例えば臨海地区の都用地につきましては、相当広大な面積を東京都が持つてござい、ます、知事も住宅を中心にしてやるというふうなことも言つておられますから、当公団といたしまして今東京都の委員会にも入りまして、あの土地をうちも活用してもらつて、公営住宅も入れるというふうな形で活用することをいろいろ進めておられるわけでございます、国有地につきましても最近でも二、三方所払い下げを受けているわけでございます。また、国鉄用地につきましても清

算事業団といろいろ話を進めているわけでございます。それから、今お話しのございました一千平米、十二戸の問題でございますが、これは原則でござい、まして、必要があればこれを下げることでもできることになっておりますから、御趣意を体して下げるように努力したいと思つて、また、おじいさん、おばあさんでなかなか経営が難しいというふうな問題もあるかと存じますが、そういう場合は借り上げ制度がございまして、うちでつくつてうちで経営してやつて、家賃だけいただくお返しするといふような制度もございまして、つたわけでございますから、こういうふうな制度も活用してまいりたいと思つて、

いづれにいたしましても首都圏の住宅問題というのは、先生おっしゃいますように二十キロ圏内で適正な家を持つといふのはなかなか困難な状況でござい、ます、その中であつて何とか立派な賃貸住宅なり分譲住宅を供給できるようにするのが当公団の使命だと考えておりますから、最善を尽くしたいと存じます。

○秋仲委員 どうか大臣、総裁に重ねてその方向で頑張つていただきたい。今こそ公団、公営、そういうものが地価あるいは住宅の供給に大きな力を振るつていただけて、それを下げていく方向へ御尽力いただきたい。

そこで総裁に、もう一つお願いだけしておきます。これは御答弁は結構ですけれども、今、市街化区域の農地について、諸悪の根源と言つては悪いわけですが、いろいろなところでたたかれるわけですが、私は、あれも同じだと思つて、農家の方に農住組合法、あんな大きいものをやら、例えれば自分の農地の中に二軒ぐらゐる戸建てをつくりなさい、これには公団がお金を出してあげますよとか、そのノーハウを教へてあげましょう、そうすれば市街化農地へ良質の戸建ての賃貸ができ、東京都の都民の皆様にもお入りください、農家の方も一軒や二軒ならば管理ができ

る。自分の知つてゐる親戚や何や呼んでこようか、それでも私はいいと思つてゐる。いろいろなメニューを考へられて、ただこれが悪い、あれが悪い、じゃなくて、いろいろの手法でそれを解決できるようにどうすればいいの、怒つてばかりいても北風と太陽の話じゃありませんけれども、やりやすいように御尽力いただくことがこの際必要お願ひしてござい、ます。

それで、先ほど来改定のルールのことがあつたわけですが、私も改定のルールのときにいろいろお話を伺つた当事者の一人でございますので、好ましい改定のルールをつくるということになつたわけでございますけれども、私は必ずしも入居していらつしやる方の同意が得られていないのかなというふうな認識いたしております。じゃ、なぜ納得いただけなかつたのか、合意できなかったのはどういふ点なのか、今後のためにその点の要点だけ教へていただきたいと思つて、

○渡辺参事 家賃部会には二名の入居者、居住者の代表の方が入つておられるわけでございますけれども、たまたま台を中心にして四回の論議を経て案が取りまとめられたわけでございます。午前中に石原先生の方からもお話がございましたけれども、大方の御賛同を得て案を取りまとめたいと思つて、

ただ、家賃改定という事柄の性格上、立場の違いもあるわけでございます、一部の委員につきましては全面的な同意に至らなかつたことは事実でございます。自治協代表の方も一名入つておられるわけですが、これは非常にたくさんの反対意見をいただきました。先ほど石原先生が項目の数を言つておられましたけれども、ただそのほとんどにつきましては大方の御賛同を、修正はもちろんで、ございましたけれども、専門部会で検討していただいた我々の原案が中心となつて大方の御賛同を得たということでございます。細かくありますので、あとは省略したいと思つて、

○秋仲委員 私は、意見の違いは違ひとして、そ

ここで終わったということではなくして、やはりこれからも協議が好ましい方向でいくように意見の吸い上げは続けていっていただきたいし、このことにより家賃改定のルールが双方納得の上でできるように努力を重ねて進めていただきたいと思っております。

先ほど来申し上げますように戦後四十年たつたわけですね。我々の生活環境の中でよく言うのは衣食住、こう言うわけです。着る物と食べる物はそれぞれ、グルメの時代というほど、また着る物もファッションブルになってまいりましたから、これはある程度充足した。ただ未解決は住宅の問題だと思えます。しかし、住まいというのは人生で非常に大事だと私は思うのです。家族が団らんし、子供が育ち、大きくなり、そしてまた幸せな家庭が生まれていく一番根っこのところの家庭の問題が不安定であれば、私は非常によろしくないと思うのです。やはり住まいは安住できることが人生の最大の安らぎであり、またあしたも頑張ろうかなというのには家庭という基盤がしっかりしていなければならぬと思うのです。我々も生まれていつか人生を終わるわけですが、その間に一番大事な住宅が絶えずふわふわしたのでは、次への楽しみなんてとてもわいてこない私は思うのです。ですから、賃貸住宅、特に公営、公団がこれから非常に大事になってきますけれども、住宅政策全般の中で、家賃を払うとかあるいはローンを払うとか、ほかの楽しみの方がたくさんできてこれが重荷にならないような政策を大臣ややってもらいたいですよ。あなたの一生何だったといつたら、夫婦でローンを払って、親子二代でローンを払ったなんて、これは情けないですよ。でんでん虫タカツムリだつて昔からちゃんと住むところがあるのですよ。

今、日本の政治の中で何が一番大事かといったら、建設大臣のおやりになる住宅政策、少なくとも国民に安心してお住まいください、一生はおろかのこと、今住んでいる公営住宅に子供も孫もずつと住んだらどうですか。総裁、これは私、前に

も大臣に言ったのですよ。ヨーロッパの石の文明と日本とは違います。木と紙です。でも石の文明では三百年、四百年というストックがあります。それとこれとを比べるというのは無理ですけれども、そろそろ公団も、本当に安くて住みやすく二百年、二百年という歴史に残るようなものをつくらう、しかもそれは高くちゃ困るのですよ。安くつくっていいこう、しかもそれが民間を引く張つて、なるほどこれならもう心配ないというふうな時代をつくっていただきたいと思うのです。

そこで、先ほどから負担率の話が出るのですけれども、所得、年収の中で一七％ということをよく総務庁の第三分位中位からお出しになります。どの程度の負担率が好ましいとお考えになつておられるか。そしてまた、これ以上やたらちよつと無理だという限界はどの程度か、お答えいただきたいのです。

○倉茂参考人 賃貸住宅の家賃の負担率については、限度という考え方が平均的にはどのくらいが妥当であろうかという考え方があろうかと思えますけれども、私どもとしては、賃貸住宅の家賃につきましては、勤労者世帯の所得分位で申し上げまして三分位中位の方が一六、七％でお入りになれるような負担率が妥当であるというふうに考えております。これは平均でございます。限度につきましては、価値観の差等もございまして、一概には言えないと思えますけれども、さらに高い率でも限度としてはあり得るというふうに思っております。

○数仲委員 今第三分位中位でそのぐらいいとおっしゃつたでしょう。第三分位中位でどのぐらいい限度なんですか。

○倉茂参考人 住宅地審議会の答申によりまして二・一・五％が限度であるという御答申をいただいているところでございます。

○数仲委員 きょうはまたなるべく建設省でおつくりになつた資料で質問させていただきますから、五十八年の建設省の住宅需要実態調査、そちらは御専門ですから、この表を読み上げま

す。

表の十一に「借家世帯の家賃及び住居費負担の評価」というところがあるわけでございます。これはどういふことが書いてあるかといひますと、ちょうど五十三年、前回の調査と今回の調査で公営、公団がどういふふうに変つたかということを書いてあるわけですね。そこで問題なのは、この中で「苦しい」「やつていける」「影響ない」、こういうランクに分かれておられるわけですね。評価できるのは、「やつていける」というのが五九・七から六二・二にふえたのです。ところが、「苦しい」というのが八・八から一四・七にふえたのです。これはこの次の実態が出てこなければ何とも言えませんが、この五年間で苦しい人がふえてきたということには非常に重要な問題かな、家賃改定のとときに考えておかなければならない条件だと思つたのですが、これは建設省の資料ですからね、いかがですか。

○渡辺参考人 今回お願ひしております家賃の改定でございますが、先ほど出ましたように平均で四千七百円の引き上げでございます。それで、現在対象に考えております住宅の平均が二万五千六百円ですから、四千七百円を足して三万三千三百円になる。そこで、例えば五万円以下になるものはどのくらいかということ、改定後に五万円以下になる住宅ということで拾ってみますと、九八・四％を占めるわけでございます。そういうことで、これはいろいろ価値観がございまして、なかなか数仲先生と議論する能力はございませぬが、やはりその実態というのものも御理解いただきたいというふうに思ひます。

○数仲委員 私がなぜ最初にどの程度が負担の限界かと同じかというところ、今の議論はどの程度も第三分位中位で議論する今渡辺理事のおっしゃつたことはそのとおりであり、私は納得できるのです。

じゃあ、ここでちょっとお伺ひしたいのは、公団さんのいわゆる入居者の収入ランク、これはどうなつておるか。賃貸だけで結構です。分譲は要

りませんので、賃貸だけ簡単におつしやつてください。どういう分位になつておられるか。これは公団さんから御説明をいただいた中ですから、時間の関係で私が申し上げましよう。間違つていたら訂正してください。

第一分位、三百五十万以下でございますけれども二六・八。第二分位、三百五十万から四百五十万、二〇・三。四百五十万から六百五十万、一八・〇。六百五十万から七百五十万が八・四。七百五十万以上が五・一。その他不明の件数もございませぬけれども、こういう実態であるかと思つたのでございます。

これを見ますと、第一分位と第二分位で大体これは半分ぐらになつておられるのかなという認識を持つわけですね。そうしますと、今のお話の根拠がもう少し下の方へシフトしないと無理かなという感じがするわけでございます。ですから、この実態でいくとちよつと高い負担になつておられるのじゃないかな。四十六万六千円でおやりになるのはわかりませぬけれども、もう少し下のところを考えると実態とそぐわないのかなと思はれますが、いかがでございますか。

○渡辺参考人 今先生から数字の御披露がございました。これはいわゆるアンケート調査で行つておられるものでございます。したがって、各居住者から任意に回収するものでございまして、そういうこともございまして、また前年のものか、あるいはことしのものか、その辺もはっきりしないというようなことがございまして、これでその実態ということとはなかなか言えないのではないかな。

それからもう一つは、現在の住宅政策の構造といひますか、それ自体というものは、それぞれ公営、公団、公庫という役割分担をやつておられるわけですね。先ほどの繰り返して恐縮ですが、三分位中位ということになるわけでございます。したがつて我々は、それはそれなりに中心としてやつていくけれども、家賃改定の際にはいろいろな激

変緩和措置も講じますし特別措置も講ずるとい

ことで、精いっぱい努力しているということを知り、理解いたしたいと思います。

○越中委員 じゃ、そちらの土俵でもう一回相撲をとりましょう。

現在管理開始なさっていらつしやる住宅の中で、先ほど来御指摘になった一七%を超えている部分は何世帯あるのか。しかもさつき限度額は二〇%、二・一五ぐらいのことをおつしやつたと思うのですが、それを超えているものがあればそれはどのくらいなのか。ちよつとおつしやつていただけですか。

〔野呂田委員長代理退席、委員長着席〕

○渡辺参考人 たまたま六十一年度の平均の賃貸住宅の供給家賃が七万八千八百円だったということがございまして七万八千円という数字を使いましたので、負担率が一六・七ということで一七%にちよつと足りませんが、それで計算いたしますと六十七万一千七百八戸のうち四万三百三十五戸、パーセントにして六%でございます。

○越中委員 じゃ、さつきもう一人の理事の方がそちらの方から住宅地審議会の御答申の数字を言われましたので、私もそれは記憶いたしております。もう少し正確に申し上げますと、五十年八月の住宅地審議会の答申において家賃負担限度というものが答申されているわけです。そこで、正確に申し上げますと答申の中に数字として出ておりますのは第一分位の四人世帯で一五・〇というのが出ています。そこから割り戻しまして今おつしやつた二・一五が限度である、こうおつしやつておられると思うのです。やはり二・一五というのがこの住宅地審議会の答申の限度だと思ふのです。

そうすると、今の渡辺理事の御答申の中でございますけれども、五十四年から管理開始した家賃負担の中で相当それをオーバーしているものがあると思うのでございまして、五十四年以降のいわゆる家賃負担率の最高、最低、簡単に数字だけ言っていただけじゃありませんか。

○渡辺参考人 まず、最高の方を年を追って申し

上げます。五十四年度二五・七%、五十五年二五・二%、五十六年二四・九%、五十七年二六・三%、五十八年二九・〇%、五十九年三一・六%、六十年二八・四%、六十一年三五・七%。

それから最低の方でございますが、五十四年六・四、五十五年六・一、五十六年七・七、五十七年五・二、五十八年五・八、五十九年六・四、六十年三・八、六十一年三・八パーセントでございます。

○越中委員 これは総裁、私は二つの立場で申し上げておられるわけです。

いわゆる今実態とそぐわない数字であろうという渡辺理事の意見を私は受け入れておられるわけです。受け入れた上で最高最低を聞きまして、ここにありますように最高は三五・七というのがあるわけでございますけれども、住宅地審議会の答申の中で、それでは第五分位、今言つたように一から百まで並べて、一番最高位の方がどのくらいが限度額かなというのが出ておられるわけでございます。御承知のように、一人世帯で第五分位で二三・三なんです。これが限界なんです。これが負担率の限界ですよというのがあるわけでございます。今渡辺理事のおつしやつた意見を私は全面的に受け入れたとしても、やはりこれは公団法の趣旨にのつとつてどうあるべきかは研究をいただくことが、民間に引つ張られるんじゃないかと、やはり住宅地審議会という審議会で答申され、しかも公団には法律がございまして、この負担率については適正であつていただきたい。

大分意見は分かれるかもしれないけれども、冒頭に申し上げましたように、やはり一つの軸というか、これは狂わないというものを判断の中心に置いておきまさんと、絶えず状況は変わります、そうすると人の心や人の言ひ方というのは変わります。でも、大事なことは、これは変えられないというものを持つて判断していただくこと、少なくとも我々はそうかなと納得できますし、また、これにはこれなりの事情のあつたことも私もわか

らないわけじゃない、かといつて、だからいいとも私は申し上げられないのです。と同時に、アンケートの中の実態が必ずしも、確かに我々も税務署なんて余り好きじゃありませんから所得を少し安くしようとか、あるいは公営の場合も少し安くして長くいようとか、あそこも追い出されますから、それは人間の弱さで、許される部分があつてしかるべきだと思つておられることは事実なんの方のアンケートも出されておられることは事実なんです。では、それが全くだめかといえれば、数字というののはだめかもしれないけれども、そこから何かを読み取つていくのが我々政治の場にある者の立場だと私は思つておられるのです。

ここでこれ以上のことは申し上げませんけれども、負担率の論議についてはやはりもう少し御検討いただいて、どうあるべきかというところは非常に難しいのはわかりますけれども、東京都の異常な地価の高騰の中で快適な住宅を提供するという公団の使命の上から御検討いただきたいと思つてございまして、いかがでございますか。

○丸山参考人 今の数字は新しく公団住宅にお入りになられた方の負担率だと思つておられます。したがって、家賃の値上げとは直接関係がないわけではございますが、いざにいたしまして、余り高い家賃の負担率は望ましくないことは先生のおつしやるとおりでございます。

ただ、その人それぞれの価値観によりまして、そういう住宅に負担率が高くても入りたいたいという方もおられるわけでございますから、あなたは収入が少なからず、負担率が三〇%を超えてしまふから応募資格がないよと言ふのはどうかというふうなことも考えられますから、その点はひとつ検討させていただきますかと思つておられます。

○越中委員 たくさん質問というか聞きたいことがあるものから、次にいきます。

公団住宅の高齢化について、この際、もうちょっと総裁と論議しておきたいと思つてござい

ます。

も、これ数字だけ言われちゃうと困りますから、ではポイントだけ聞きましょう。五十歳以上の入居者が全体の何%になるか、それだけお答えください。

○渡辺参考人 五十歳以上でございますと一四%ぐらいかと思つておられます。八・五%、二・三%、一・四%、二・一%を足した数字でございます。

○越中委員 これはちよつと急に言つたもので、数字の足し算もあれでしょうけれども、五十歳から五十四歳の八・九%から、五十五から五十九の六・〇%、六十から六十四の三・八%、六十五から六十九の二・三%、七十以上が二・五%、これが間違ひなければ二三・五%ぐらいになると思つてございまして、その下のランク、五歳下の四十五歳、次の五十歳になる群団でございまして、今五十歳以上が二三・五%ですが、あと数年でだんだん追い込まれて約三分の一の方が五十歳以上になるのです。そうしますと、これも負担率に影響してくる一つの条件になる。これは私、総務庁の貯蓄動向も数字として認めます。

ただ、労働省の「男子労働者の年齢階級別賃金及び年齢間格差」というような資料をもらいまして、きょうは労働省呼んでおりませんから私が読み上げます。

これは所定内賃金で労働省の数字のとおり読み上げますと、四十五歳とか五十歳、こう年齢を上げていきます。で、賃金が生涯の中でどこまで上昇して、どこから下がってくるかということが出てくるわけです。所定内賃金で全産業でいきますと、四十五から四十九が上昇のピークなんです。頂上なんです。これは正確に言うると昭和六十一年賃金構造基本統計調査結果報告(全産業)「労働省の資料ですけれども、生涯の中で一番上がるのが四十五から四十九、月収が三十二万です。五十歳になつてくるとだんだん下がります。五十五から五十九で二十七万二千円という賃金が出てくる。所定内賃金です。

これは所定内賃金で労働省の数字のとおり読み上げますと、四十五歳とか五十歳、こう年齢を上げていきます。で、賃金が生涯の中でどこまで上昇して、どこから下がってくるかということが出てくるわけです。所定内賃金で全産業でいきますと、四十五から四十九が上昇のピークなんです。頂上なんです。これは正確に言うると昭和六十一年賃金構造基本統計調査結果報告(全産業)「労働省の資料ですけれども、生涯の中で一番上がるのが四十五から四十九、月収が三十二万です。五十歳になつてくるとだんだん下がります。五十五から五十九で二十七万二千円という賃金が出てくる。所定内賃金です。

そうしますと、公団の高齢者対策は七十歳から始まっておりませうけれども、資金構造からいくとやはり五十歳が一つの大きな山場じゃないのかな。五十歳から急速に負担率が高くなってくるのです。この辺は公団のこれからの高齢者対策の中で、七十でやっているとおっしゃらずに、五十歳六十歳からもう一度思いをいたしていただきたい。

特にもう一つ、これは東京都が中心ですが、東京都の福祉基礎調査という資料を私もらって見せてみたのです。公団の場合は世帯主の収入というのを中心にやりますけれども、高齢者といつて六十五歳からとっているのですが、収入の種類で、本人収入が年金、遺族扶助料というのが九〇・六％、二番目が、仕事による収入が二八・八なんです。これは複数回答ですからパーセントは合いませんけれども、圧倒的に年金、扶助料の方が九割方いるわけです。

そうしますと、私が何を申し上げたいかということ、生涯賃金が五十から下がってきている。六十五歳から年金になったときに、これはもう自分の所得に弾力性がないわけですね。二十代ならばまだこれからふえていくという弾力性がある、弾力性がある。しかし五十歳過ぎますと弾力性がなくて、この一七％という負担率を固定化しますとだんだん深刻な状態になる。次に建てかえの問題をお聞きいたしますけれども、それにもリンクしてくるわけでございます。

ここで総裁に御検討をいただきたいのは、高齢化対策ということについてもう一度、五十歳くらいからはどうなのか。今の入居者の数からいってそういう状態ですから、若い人よりも高齢者の方が多いということをお踏んまえて、単に一七％が第三分位中位であるということだけではなくて、もう少しフレキシブルにいろんなファクターをお考えいただきたいと思うのですが、いかがでございますか。

○丸山参事 先生のおっしゃることはよくわかりますが、午前中からの御議論にもございました

ように、高齢者対策を当公団の事業の中で現在の制度のもとで行うことはなかなか難しい問題がございます。これは政府全体で住宅政策と福祉政策の間で考えるべき問題ではないかと私は考えております。

当公団でできることは、現在やっております高齢者あるいは母子世帯、身障者世帯に対する特別措置ぐらいが、ぐらいと言つては申しわけございませんが、限度ではないかと考えておるところでございます。

○数仲委員 きょうはなるべくそちらの意見をここでかみ合わせるように私は最大限努力しますから、総裁の言うことを一〇〇％受け入れましょう。ただ、年齢構成の中で、さつきは五十歳以上を聞いたのですけれども、じゃ公団に入っている人の最低年齢は幾つかと逆に見ていくと、二十五歳なんです。これは総裁、そうかたくななことをおっしゃってはいけません。住宅は福祉であるという哲学を持った学者先生もいらつしやるのです。住宅が一番大事ですよ。福祉政策といつて何か特別なことをやる、救済的なことが福祉ではないと私は思うのです。これは総裁と意見が違ふのです。私は福祉というのは、勉強することでも働くことも、あるいはいろいろな趣味やなんかでやることも、住むことも福祉でいいと思うのです。福祉社会というのはそういうものだと思つて

です。遊ぶことも全部楽しい。あなたは生活が苦しいから、あるいはお体が御不自由だから特別に、こういう何か救済的な福祉に対する意識は昔はありました。しかし少なくとも現代ではそういうことではなくて、政治万般にも少し温かくやるとうというのを国民は期待し、我々政治もそうあらねばならない。特別の福祉じゃなくて、老後の問題も若い人の教育環境も、赤ちゃんがお母さんの懐に抱かれておるときも全部福祉であつて、単なるある一部分の、年とつたから、あるいはお体が不自由だから、これだけが福祉というふう

に切り捨てることは、私と総裁とはちよつと意見を異にするのですけれども。

ここで何を言いたいのかという、公団住宅は若い方も入りにくいのです。さつきは所定内賃金でやるとまた意見が分かれまから、なるべくそちらの懐で相撲をとっているつもりなんですけれども、労働省にお願いしまして、いわゆる所定内賃金にボーナスとか超過勤務を加えてくださいと言つて、それを割り戻して積算していただいたのです。そうしますと、今第三分位中位というのは年齢別でいうとどの程度の年齢の人の所得だと公団は認識して施策を講ぜられますか。そういうところも一度お考えいただきたいところなんです。四十四万六千円、こうおっしゃるけれども、一体日本の国民の中で四十四万六千円取っている年齢はどのくらいなんだと。皆さん方はもうとつとにそれは過ぎたのかもしれないけれども、でも四十四万六千円というのは勤労者にとつては相当高額なんです。年齢でいいますと四十から四十四歳で初めて四十四万五千円なんです。四十から四十四歳ですよ。そうしますと、例えば公団に入つてきたつてすぐ高齢者になるのです。総裁、今かたくなに福祉対策や高齢者対策はできませんとおっしゃらずに、もう少しこういう実態の賃金とあわせて考えていただきたい。

じゃもうちよつと、きょうはせつかく総裁がお見えだから、総裁がおつくりになつたであらうこの資料でやりましょうか。

この住宅需要実態調査でございますけれども、この中で、じゃどの世代で、どの年齢で住宅をかえようというアクションを起こされるか、考えたいことございますか。人生の中で住まいをかえよう、新築しよう、アクションを起こす年齢は何歳だとして政策を立てていらつしやいますか。

時間がございせんから、これはお帰りになつたら表の十五を見てください。「収入階層別居住状況の変化」、この所得階層別と、それから年齢階層別があるわけです。その年齢階層の中で私は申し上げたいのです。総裁もお子さんもお孫さんもお出でくるし、大臣もそうだと思うのですけれども、例えば御自分のお子さんが結婚したときは小

さなアパートでいいのです。じゃあ新しい家に住まいをかえようというのは何歳くらいか。ちゃんと建設省の資料に出ているのですよ。一番多いのは、親と子の関係で長子、最初の子供さんが五歳までのときにアクションが最高なんです。三九％なんです。ほかは少ないのです。がくと違ふのです。ということは、子供さんが一人生まれると家をかえなきゃならない、ここが一つの人生の変わり目なんです。長子五歳という、二十五歳で結婚すれば三十歳です。二十七歳であつたら三十二歳。いずれにしても三十代がアクションを起こす若者の世代なんです。

その三十代の給与を見ますと三十三万九千八百円なんです。ここでは今おっしゃつた第三分位中位にははるかに及ばないのです。そうしますと、若い人も入れないとなると、公団には共稼ぎでなければ入れないよということが建設省の資料ではつきりわかるわけです。これでいいのかどうか、福祉もそうだけれども、若い人も切り捨てる、共稼ぎして入れ、こういう住宅が果たして公団の使命としてよろしいのかどうか。ずばつと言いたいのはわかりませうけれども、もう一度その辺のところを考え直して、この辺の若者も入れないところの家賃のあり方というのは御検討をいただけないかと思うのですが、いかがでございますか。

○丸山参事 先ほど私が住宅が福祉でないと思つ上げたのなら訂正させていただきますと思つた。住宅は最大の福祉だと思つております。ただ、家賃問題につきましては、福祉対策を講ずるための家賃補助は当公団としてはいただいてないわけでございますからこれはおのずから限度がある、こういうことを申し上げたわけでございます。

それから、今先生からるうんちくを傾けて教えていただきました件につきましては今後十分研究してみたいと思つた。○中村委員長 数仲委員に委員長からお断りをいたします。専門的な質問のときには、資料をちよつと紹介をいただければ政府委員の方も答弁しや

すいではなかるうかと思ひます。

○勅仲委員 これは建設省の資料で、専門的な資料じゃ全くないのです。私は建設省の資料以外は使わない約束でやっていますから、専門的な資料は一切使いません。

それでは、ごく簡単なことをちよつと聞きまされども、首都圏で、何万円くらいが家賃負担として好ましいかという素朴な国民感情ですね、どのくらいと認識していらつしやいますか。

もう一つはローンの返済が年収の何%くらいだったらいかというの、首都圏に限っても結構ですから、大都市圏の人はどういふ認識でいるか。どうでしょうか。

○倉茂参考人 首都圏における家賃の適正な額という御質問でございますけれども、私どもとしては一概には申し上げにくいというふうにお考えしておりますが、先ほどの三分位中位の一六、七%というのが中心であつて、幅としましてはいろいろなものがあつてもやむを得ない、ただし一般的には首都圏においても十三万はなるべく超えないように考えていきたい、そういうように考えております。

なお分譲住宅につきましても、いろいろな考え方がございますが、平均的には約三千二百万くらいで供給できているわけでございまして、これもまたいろいろ幅がございまして、いろいろな価値観の差のほか立地条件によつてどうしても高くなる、あるいは計画上三世代住宅を供給しなければいけない等のこともございまして、かなり幅があつていいと思つております。それにしましても、この間いろいろ御批判いただきましたような一億円などというものは適当でないというふうにお考えしております。

○勅仲委員 これも、首都圏、東京都庁から半径五十キロ以内、京阪神、大阪市役所から半径五十キロ以内の総理府の広報室のアンケート調査、これは御承知だと思つたのです。こういう大都市圏のアンケートを総理府等がとつておられるわけでございますが、こういう国民の考え方というのは非常に

大事な事かと思つたのです。

これは総理府の統計ですから数字だけ申し上げます。いわゆる資金の調達方法及び返済額ということでのくらいいいか、ローンの返済額としてどの程度が可能かと聞いたところ、年収の二割未満がいいと言つたのは一三・七%、一割から二割が四二・七%、二割から三割が二二・三%。非常に低いところで済めばいいな、これは国民の素朴な気持ちですから、やはりこういうものは行政に反映していただきたい。それから、住みかえを計画している人に毎月支払う家賃はどれくらいまでが適当かを聞いたところ、三万から四万、四万から五万と答えた方が二三・七%と大半なんです。半数なんです。やはり、こういう国民の声を家賃の改定や何かいろいろ御反映いただきたい。今までの負担率からどうのこうのといふことを申し上げました。やはり、この改定の際にこういうことも十分お考えいただきたいということをお願いいたしておきます。

それから、これは改めていただきたいと思つたのですが、これは私の方にも具体的な例はございませぬけれども、それは避けて、こういうことがあつてはいいかというところでお願いいたしておきますけれども、公団が分譲なさいます。すると、公団の分譲というのは都内の民間の分譲よりはるかに安いわけなんです。これが、悪い不動産屋さんがここに目をつけたいわけがない。つけておるわけですよ。そうすると、入居した途端に、例えば数字でちよつと申し上げて恐縮なんですけれども、三LDKで二千九百五十万だ。それを今度、すぐ三千五百万で買いますよ、こういう電話がかかつてくる。これは公団の方で絶対だめだということになつてくるのですよ。本人が支払えなくなつたとか、いろいろな厳しい条件をつけたんです。でも、不動産屋さんがそれをクリアしちゃうケースで私の方に来ているわけでございますけれども、これはレアケースだと思つたのです。レアケースであつても、やはりさつき総裁もおっしゃつたように、大事な国の金を使つているという立場からいふ

と、これが財テクブームやそういうことの住宅転がしに使われるというところは、レアケースであつてもやはり我々はあつてほしくない。こういうことについてはどうしたらいいか、御専門の立場から研究して絶無を図つていただき、再び我々のところへこういう話が出てこないように御尽力いただきたいと思ひますが、いかがでしょうか。

○丸山参考人 この問題につきましても、我々も非常に頭を悩ましておるところでございます。先生御承知のように、五年間は転売禁止ということになつておまして、その間は公団の承認を受けなければ転売はできないことになつておりますが、なかなかそれが守られていない例も二、三あると思ひます。確かに、この点につきましても、こういう時期でございまして、特に管理を厳重にいたしまして、そういうことの起らないように努力してまいりたいと思つております。

○勅仲委員 時間が余りありませんから、もつともつとたくさんお願いしたかったのですが、考え方を言つておきますから大臣もこれはちよつと心にとどめておいていただきたいのですが、次に問題になるのは建てかえなんです。私には、建てかえの基本的な考え方は、総裁も基本的には同じだろと思つたのですが、やはり入つていた方がずつと住みたい、住める、これが一番大事であると思つた、そういう施策を何とかできないか、こう思つたのですが、その辺の基本的なお考えはいかがですか。

○丸山参考人 私も情情的には、そのとおりだと思ひます。

○勅仲委員 そこで、きょうはもういろいろ聞きたいのですが、一体、再入居できるのがどのくらいか。これは数字だけで結構ですから、建てかえを行つたときに入居者の何パーセントぐらいが再入居できたか。それから、その中で、家賃の支払いができなくなつてよへ行かれた、これは非常に残念なケースであつて、やはりこれはちよつと遠くへ転居していただきます、そのかわり家賃は安くしますよ、四割くらいカットします、あるいは

は一時金百万円はお渡しできると思ひますとか、五年間はとか、いろいろ御苦労なさつておられるのはわかるのですけれども、やはり何とか長く住んでほしいという気持ちに私にありますが、パーセントで、大体今まで入つていた方が再入居できるのはどの程度のパーセントかだけ、ちよつとおつしやつていただきたいと思ひます。

○渡辺参考人 建てかえでございますが、現在十団地について事業を実施しております。まだ入居というところまでは行つておりません。工事中というところはございます。

そこで、戻り入居される希望の方のパーセントを全体として申し上げたいと思ひます。全体として見ますと、これは六十二年度の八団地で恐縮でございますが、六三・九%という数字でございまして。そのうち、賃貸に戻られる、これは住宅希望調査というのをとつておりますその結果でございまして、賃貸に戻られるという方が四四・六%、分譲が一九・三%ということでありまして。本移転を希望される、つまりそこをなくしてほかに移られるという方の場合、これがトータルでございまして二七・九%、約三割、そのうち他の公団住宅に移られる方が四四%くらい、それで民間の方が一三%ちよつと、そういう数字でございまして。

○勅仲委員 この問題もいろいろとお聞きしたいのですが、やめましょう。こちらで大体お話をしたいと思つたのでございまして、例えば公団さんにモデルケースを検討していただければ結構でございます。家賃改定のルールというものは単に活字で書かれておるだけでわかりませんので、数字を入れるとどういふことになりませぬかということ、モデルケースを考へていただきました。これは私の方でちよつと推計もございまして、これは参考として聞いておいていただければ結構でございます。こういうことがあるからどうかということ、終つておると思つたのでございまして、その要件の中に、償却費、地代相当額、修繕費、管理事務費、

損保料、公租公課、引当金、こういう形で出てくるわけですね。そこに数字を入れて、一つの例を、モデルを考えさせていただいておるわけでございますけれども、私は、これを公営限度額方式でやると幾らになるのかなという計算、これをやりました。それからもう一つは、この条件の中で、もしも地代相当分が限りなくゼロに近かったら、ゼロということはないわけですね。それを壊して建て直さなければならぬわけですから、整地やいろいろあるわけでありまして、ゼロはないのですけれども、限りなくゼロに近かったらどうなんだろう。こういうモデルを私は計算をいたしました。しかしこれは私の計算ですから必ずしも正確でないで、こういう公の場で数字を申し上げるのは差し控えていただきますけれども、我々が委員会でするときに、午前中も私申し上げたのです、公営の建てかえを促進して下さるというときに、いわゆる土地代がゼロですから、上物だけですから、何とか再入居できるようにしたいということをやっておるわけでございますけれども、特に公団の場合、もしもこれがゼロでしたらば当初家賃と改定価格の差はどのくらいになる。言われたとおりの公営限度額方式でやると幾らになるのだろう。この三通りを出したのです。そうしますと、私は、ここで言うのもちよつと、数字が間違つてはいないかと思つて黙つておられますけれども、いろいろな意味で検討すべき要件がこの中に相当数多くあるな、こう思うのです。

ここにいらつしやる御専門の方々は、これだけ申し上げれば私の言わんとするところは大体わかつていただけたらと思うからこれ以上は申しませんが、先ほど来長々と、どうすればいいかということとで申し上げて、意見が合ひあつた部分も数多くありましたけれども、一つの考え方としてとどめておいていただきたいのです。

最後に、二つのお願ひがあるのです。高齢者の対策というのはやはりやっていた方がいい。というのは、なぜ申し上げますかというところ、

きょうはそういう高齢者のためにいろいろしたのですが、厚生省の人口動態統計、これでいきますと、高齢者の家庭内事故死、これが昭和五十九年度で三千五百四十人なんです。自動車で亡くなつた数は二千七百四十一人なんです。何を言いたいのかというと、交通事故よりも家庭内で事故を起こされる。その中で一番大きな原因として出てくるのが転倒なんです。転倒のすよ。転倒ということがお年寄りにとっては大変なんです。

そこで、東京消防庁のデータ、これは「老人の災害と防災環境の実態」というのがあります。この中に、老人の一般負傷八千九百二人のうち、転倒、転落が八三・七%なんです。人口一人当たり転倒、転落により救急車で運んだケースの中で六十五歳以上が七一・〇%なんです。しかもどこで転ぶかというところ、居住場所なんです。もう半分は居住場所で転ぶのです。これが転んだだけで済まないのです。それが非常に長患いになって、寝たきり老人の原因になってい

私もこの東京都生活文化局の答申を見てみました。西ドイツではどうなつていっているのだといったならば、やはり一つの基準があるのです。西ドイツでは、高齢者住居、身体障害者住居の基準は一般住宅に準じてドイツ工業規格で決まっております。イギリスでは、公衆衛生法、住居法、建築規則といった法を補完するものとして、住宅地方自治省の通達が高齢者住居基準を設定しております。それからスウェーデンでは全ての住宅に適用される建築基準で、やはりお年寄りのために守つてあげようということ而努力をしているわけ

私は、ここにある「高齢者居住環境調査研究報告書」老人福祉開発センターのこれも読んでみました。お年寄りが一体何を望んでいるかといひますと、階段の両側に手すりが欲しい。転倒が多いのです。それから、五階まで上がるのがつらいとか、エレベーターがあつたらどうか、それから階段とかが上がりかまのの高さがお年寄りにとつ

ては大変だ。これは私も気がつかなかつたのですが、公団住宅はトイレのドアが、入るときにこう入るわけですね。そうすると半開きのドアで中へ入る。これは体の不自由な者や私たち年寄りにとつては非常に入りにくいのです。ですから、トイレのドアの開閉ももう少し研究していただく必要があるのかな。例えば二戸一にして、ペア住宅にするとかあるいはケア住宅にするとかいろいろございまして、今申し上げたお年寄りのために何とか手すりをつくるか、階段を考えると、上がりかまちを考えると、こういう点はこれからの施策の中で取り入れていただきたいと思ひますし、と同時に、お年寄りはやはり近くに病院が欲しいとか、子供の声を聞きたいとか、そういうお気持ちもおありのようです。ですからそういうことを、転居なさるときには高齢者向けにいいのではないかなというところはお含みおきいただきたい。

それからもう一点。いろいろな団地へ行つて一番言われたのは、三十年、四十年代の古い、とにかく住宅を間に合わせようというときにできた住宅ですから、いろいろ不足もございまして。私も何回も言つておりますけれども、御婦人が一番困つていらつしやるのは洗濯機の置き場なんです。御承知のように二Kあるいは二DKに洗濯機を置く足をはひつけて、それで済めばいいのですけれども、防水はトイレとおふろ場しかないのです。洗濯を終えた水がばししゃつと下へ行くわけですね。下の方が昼間いらつしやればいいですけども、動いていらつしやると、もう二階から下までどんどん行つてしまふ。これが上の方にとっては心臓がつかれるほど心臓を痛める。これは相当な数がある。一挙にこれを解決してといへば金もかかりますし、これは公団さんに何とかしろということも大変かなとも思ふのでございまして。しかし、ほつておくわけにはいかないのかな、では、どうすればいいの。いろいろ専門の方もいらつしやるのでしようから、工夫をして、住んでいらつしやる方と協議をなさつて、どのような形で改造すれ

ば少なくとも最も安い改造で好ましい結果が出るか、これは御検討いただきたいと思うのでございまして。以上二つ御答弁いただいて、私の質問を終わります。

○渡辺参考人　まず高齢者対策でございしますが、七十歳というのは、これは生活保護基準から老人加算できているものでございまして、いわゆる特別措置の対象でございまして。いろいろ細かくございまして、ポイントだけ申し上げますが、まず、やはりソフトとハードがあります。また、そのミックスもございまして。

そこで、まずソフト面から申し上げますと、入居制度関係では、例えば一般入居の優遇であります。これは六十歳以上。あるいは高齢世帯と息子さんとか、そういう近居の優遇措置、これは六十歳以上、これも十倍でございまして。あるいは住宅変更制度の問題。

それからさらに、団地管理におきましては、現在二十三団地、先ほどそういうお話がございましたけれども、一戸ぐらゐの大きな団地で、かつ周りに医療機関がある、そういうところを運びまして、一階部分について空き家になつたときに特別な補修をする、その分は家賃を上げせんとという形でやっております、もう何戸かの数が出ておるわけでございますが、先ほどありました浴室の改善でありますとか便所の手すり等いろいろ細かいことをやっております。また緊急連絡用の電話もつけるというようなこともやっております。

それから、屋外施設でございまして、集会所の一部につきましては高齢者が何となく寄つてこれらというふうなラウンジを確保しよう、これはなかなか検討すべき事項もございまして、いろいろ検討しておるわけですね。それから、子供も遊べるし、老人も遊べる、一緒に遊ぶと危ないのですけれども、そういうふうな多目的広場。

それから、先ほど転倒のお話でございまして、いろいろ、いわゆる団地内通路の段差の解消、そう

第一類第十二号　建設委員会議録第八号　昭和六十三年四月十五日

いったようなこと。さらに集会所の使用上の優遇でありますか、これは非常に評判がいいのですが、高齢者向けの住宅相談コーナーの設置。さらには、これはまだ構想の段階だと思っておりますが、建設省の方と厚生省の方で今考えられますシルバーハウジング・プロジェクト、これはもちろん公共団体との連携プレーが必要でございますが、そういったことにも積極的に取り組んでまいりたいと思っております。

それから、洗濯機の水漏れの問題でございます。大変御迷惑をかけていると思っておりますが、今防水パン、水漏れ防止、これがない住宅が五十万戸あるわけでございます。それで、排水施設をやりますと最低でも十五万円ぐらかかる。そうしますと全部で七百五十億というふうな数字になってしまうわけでございます。先生、そういう形で御理解ある御質問でございます。我々は、より経済的に手当てができないか、本当に真剣にいろいろと研究してみたいというふうに思っております。

○数仲委員 以上で終わりますけれども、大臣、總裁、るる申し上げました。心にとどめてよろしく願います。終わります。

○中村委員長 西村章三君。

○西村委員 住都公団の家賃改定の前に、せっかく公団總裁がお見えでございますので、ちょっとお尋ねをいたすわけでございます。

一昨日、私は当委員会におきまして、大阪のさまざまなプラザにおけるいわゆる暴力団の不法占有問題についてお尋ねもし、お願いもいたしました。總裁も既にお聞き及びのことと存じますが、建設大臣は早速に私どもの願いを聞き入れていただきまして、けさ監督官庁としての御指示をいただいたようにございます。

暴力排除というのは国民すべての願いでございますし、ましてや公共住宅であります公団の住宅の中にこういうものはびこつておるといふことは甚だ遺憾なこととございまして、当然排除をしていただかなければなりません。今後公団としてどのような姿勢でこの暴力団排除に臨まれるの

か、具体的な質問の前にお尋ねをし、決意のほどをお述べいただきたいと思っております。

○丸山参考人 ささなみプラザの件につきまして、先生から御質問があったということは報告を受けております。それからその後、直ちに大臣に呼ばれました。今後嚴重に注意するようにという御指示もいただいております。

したがしまして、当公団といたしましては、既に支社には対策のプロジェクトのようなものがございまして、本社にもそれに類するものをつくつて、暴力団と申しますかあるいは悪質居住者対策というふうな形で対策を講じてまいりたい、このように考えております。

それから、その中で特に我々だけではなかなかできない問題もございまして、入居者からいろいろとそういう苦情がありました場合には直ちに警察に連絡するとか、関係方面、公共団体等にも連絡するとか、あるいはみずから立ち退きの請求をするとか、そのようなことに厳正に努めてまいりたい、このように考えておるわけでございまして。

○西村委員 公団の対応がいろいろ指摘されましただけに私も今後の公団の姿勢を見守つていきたいと思つて、ただいまの總裁のお話によりまして、今後は住民からのそういった申告も含めて警察にも協力をしていくというお答えをいただきましたので、期待をさせていただきます。

それでは、具体的に私も公団家賃の値上げ問題をお尋ねするわけでございますが、まず最初に、今日に至るまでの政府及び公団の努力実績についてお聞きをしたいと思つております。

五十八年の第二次の家賃改定の時点で、建設委員会の委員長要望という形でそれぞれ衆参両院国会要望が出されました。その実現のために、この五年間、公団あるいは政府はどのような形で努力されましたか、まずその辺からお尋ねをいたします。

○片山(正)政府委員 要望にございました第一点

の公共賃貸住宅の供給につきましては、先ほども御答弁申し上げましたが、第四期五カ年計画におきまして実績ベースが大変落ちたところでありまして、六十一年度から始まります第五期五カ年計画におきまして実績を上回る戸数を計画し、その執行に努めているところであります。

また、住宅基本法の制定という事項につきましては、住宅基本法を建設省といたしまして、昭和五十九年一月、百一国会におきましてこれを検討中法案として登録したところでありまして、これに關しましては、なお住宅政策の目標でありますとか国、地方公共団体の責務の問題、住居費負担の取り扱いあるいは居住水準のあり方等、国民、各政党の間さまさまな考え方があり、いまだコンセンサスが形成されていないという状況でありますので、ただいまの段階では慎重に検討しているところであります。

次に、第一項の中に家賃体系の確立という御指摘もございました。この家賃体系の確立につきましては、これは特に公共賃貸住宅についてのお話かと存じますけれども、その考え方といたしましては、家賃が各施策対象層にとって適正な範囲内にありますこと、次に、各施策の中でそれぞれ供給されている住宅新旧間におきまして均衡がとれていること、さらには各施策間の住宅におきましてその後において均衡がとれている、こういうことが守られていくことが基本であると考えております。

現在の施策対象住宅につきましては、当初の新規供給の時点においてはそれぞれ施策目標を持って家賃水準を設定いたしました。例えば公営住宅につきましては一種については二分の一、二種については三分の二の補助金、さらには家賃対策補助というところで新規の供給を行い、また公団住宅につきましても十年間の家賃の限度金利を三・五ないし四・〇%という設定を行い、このために必要な国の利子補給金を交付する。例えば六十二年度におきましては総額千七百九十億円の国費を投

入して供給がなされているわけでありますけれども、その供給後におきましては、年月がたつた後において旧住宅における均衡の問題あるいは古いものと新しく供給されたものについての均衡のとり方につきまして、各施策の中で家賃改定という手段は持つておるものの、その手段の行使が必ずしも十分とは言えないという状況もこれあり、さらにはまた、各施策間で住宅が供給された後におきますバランスのとり方につきましては、家賃の負担のあり方とか水準の設定等いろいろの問題で先ほど住宅基本法のところで申し上げましたような考え方がまだ確立されていないこと、バランスのとり方についての手段がまだ確立されないということもあり、なかなか難しい状況にありま

す。しかし、今回住宅・都市整備公団の家賃改定に当たりまして、算定方式を検討する際公営限度額方式に準ずる方式をいろいろの議論の結果とつたということ、少なくとも公営住宅と公団住宅との間に何らかの連携を保とうという意識のもとにこれがとられたことでありまして、このことをもつて家賃体系が確立されていると言ふことは大変おがましい話でありまして、しかしながらその部分におきましてそういうふうな動きがある、こういうこととひとつ御理解いただきたいと存じております。

その次に、第二項におきます長期未利用地の問題でありますけれども、これにつきましては御指摘をいただきました時点、五十八年でありましては、その時点におきましては未利用地地区については十一地区事業化されており、また、六十二年時点では十六地区に事業化されまして、さらに未入居住宅につきましては、その時点では一万五千戸が未入居でありましたところが六十二年度末には百六十三戸に急減した、こういう状況になっております。

次に、私どもの関係では五の敷金の追加徴収につきましては、公団に指示しまして追加徴収は取りやめられているところであります。

次に、八番の公団と入居者間の係争中の問題につきましては、御案内のように建設大臣があつせん努力をしたところでありませう。

さらに、九番の実施時期につきましては、これは一カ月の延伸とすることで努力をしたところでございます。

○渡辺参考人 公団の關係分を申し上げます。

第一項の良質な公共賃貸住宅の供給ということですが、公団といたしましても良質、低廉な賃貸住宅の供給に努力をしまつたところでありませう。また、第一項の公団の現行家賃制度を逸脱しないという点につきましては、公団法施行規則により建設大臣の承認を得て行おうとするものでありまして、現行家賃制度を逸脱するものではないと考えておるところでございます。

それから第二項の長期未利用地等につきましては、局長の方から御説明がありましたので省きます。

第三項の今後の家賃改定についてのルールづくりにつきましては、るる述べておりますので簡潔に申し上げますが、基本問題懇談会の家賃部会で手続を経てルールを一応確立したと考えているところでございます。

第四項の基準を定めて修繕等を促進する、それから値上げ増取分を極力修繕等に使用するというところでございますが、五十八年度以降、計画的な修繕の実施内容を定めまして、これに基づきまして実施をやっておるところでございます。それから、増取分の七割につきましていわゆる修繕費等の維持管理経費に充てさせていただきますというところでございます。

それから五項は、説明がありましたので省きます。六項の生活保護世帯等に対する特別措置につきましては、三年の申請でありましたが、それを五年に延長しました。それと同時に、結果論でございますが、受け付け期間を六カ月に延長したということでございます。

それから第七項、家賃改定の周知徹底等について

てであります。家賃改定の趣旨などを居住者に十分御理解いただき御協力をお願いする、そのためには、正確、迅速、公平というような観点から文書による説明をできる限り多くの機会をとらえて行つて、それと同時に、各支社に特別な説明窓口を置きまして、居住者の質問にお答えするというような措置を講じてまいつたところでございませう。

それから第八項のところでございますが、これは先ほどとちよつとダブりますが、大臣あつせんによりまして、全国公団住宅自治会協議会の代表の方に居住者の一員として家賃部会に参加していただいております。それから、それとともに公団住宅の円滑な管理に資するために、全国公団住宅自治会協議会との間に定例的な懇談の場を設けてやつてきておるところでございます。

以上です。

○西村委員 今回の審議の中心であります賃貸住宅の家賃の問題であります。これは公共あるいは民間を問わず家賃は安い方がいいことはもうわかり切つたことでもあります。ただ、何が適正な家賃なのか、あるいはその負担率が適正なのは何なのかということが一番重要なところでございまして、これはけさほどからいろいろと議論が交わされてきたところでございます。今現在公団の家賃に適用される、あるいは一つの数値として言われておりますいわゆる所得の一七〇の負担率、これも確たる根拠はございません。五十年の八月の住宅地審議会のいわゆる答申によるところだ、こう言われておるのであります。これもまだ、もう既に十年も経過をしておるわけでございます。必ずしもそれが正しいものとは言えないのであります。

そこで、何を基準にするかということですが、やはりこれは将来に向かつての目標といひますか、こういうものが描かれて、それに基づいてどうなんだ、こういうことが非常に重要でございまして、先ほど来お尋ねをいたしております。これは意味での住宅基本法の制定というの、これは

政府の責任で行わなければならぬものでございませう。いまだにそれは制定されておられません。そういう意味で、私は、この住宅基本法の制定について従来建設省、政府としてはどこまで検討をされておるのか、そのことを一点聞きたいわけでありませう。

また、先ほど住宅局長もいみじくもおつしやつたわけでございますが、いわゆる施策間の均衡というものもそういう一つの目標があつて初めてそれは制定できるのでありますから、それなりに住宅基本法というものが制定をされない限り家賃体系というものも出てこない、こう思うのであります。いかがでございませうか。

○片山三三政府委員 住宅基本法につきまして、建設省といたしましても以前から検討をずっと続けてまいりましたけれども、いろいろと各界の御意見を徴してまいります。先ほど申し上げましたように基本的なところにおきましてなかなか意見がまとまらなかつた。こういうことで、五十九年の百一国会を最後に登録をやめたところでございます。現在は慎重に検討しているという最中でございます。これは継続いたしましていろいろと研究はしてまいりたいと考えております。

なお、基本法の成立がなくて家賃体系が難しいだらう、したがつて、その家賃体系がないがゆえに既存の住宅の家賃改定も難しいということにつきましては、先ほど御説明申し上げましたように、各施策別に仕事がおつたおつたけれども、その施策別の中での家賃のバランスのとりに方につきましてはそれぞれの施策の中で改定のルールができておつた。それはそれなりにそのルールに従つて改定が進められていくことによりその一つの施策として供給された住宅の中のバランスはとれていく、こういうことでございませう。で、今回の公団の家賃改定もその中の範囲でございませう。十分考え得るところだと考えております。

○西村委員 住宅基本法については基本的な考え方の相違がある、これはもちろんのことでございます。

ますから、それはそれなりに当然であるのであります。けれども、もう既にこの委員会にも公明党さんの住宅基本法が議員立法で提出されて付託をされておりますが、まだ一回も審議をされたことがない。同時に、私も民社党も住宅地基本法案要綱というものを既に昭和五十六年に発表をいたしておるわけでございます。ところが各党間で意見を交わすといつたことは全くなかつたわけでありませう。私は、この問題を契機といたしましてこういつた各党間の話し合いがあるいは政府の見解等もお互いにフリーな形の中で述べ合う中で住宅基本法の制定に向けての努力をする必要があるのではないか、かように思うのであります。政府としては今後我々の言つた意見にも耳をかしていただき、さらには政府の意見も述べていただく、こういうお気持ちはおありですかどうですか。大臣、どうでしょう。

○越智國務大臣 住宅基本法の問題につきましては、ただいま住宅局長からお答えいたしました。公明党さんのお考え、また民社党さんのお考え、社会党さんのお考え、皆それぞれございます。けれども、まだ実際にコンセンサスを得る段階になつていない、こういうことでございませう。今後十分議論をしていただいて、政府は政府としてもまた考えて進めてまいりたい、かように思います。ただいまの段階では、お説にございませう。ただいま政府の方も怠慢であつたかとも思ひますけれども、各党のすり合わせもできてない、これが率直な考えであります。

○西村委員 住宅基本法をつくる前提は、何といひましても土地問題の考え方が基礎になければこれは当然できないわけでありませう。そういう意味では土地基本法というものの制定が優先されるべきものではないかとございまして、現在、私も民社党も含めまして社会党、公明党さらには社民連の四党でほぼ土地基本法の理念的なものなものとまじりました。今それをどうするかというところで最終的な判断の時期に至つておるわけでありませうが、この土地基本法を含めまして住宅基本法の制

定、あわせてこれを検討していくということをやりたいと思っておりますので、ぜひ政府におきまして我々の提言について御検討いただきますように強く要望をいたしておきたいと思っております。

具体的問題で、家賃改定の手続についてお尋ねをいたしますが、けさも参考人の皆さんにお尋ねをいたしまして、今回の基本問題懇談会の討議の期間でありまして、開催回数、審議方法について伺いました。ただ、残念ながら家賃部会の全員部会が二年半も全く開かれていない、こういう事実もございました。さらに、今回の改定ルールとして六十三年の値上げは、昨年十二月の二十一日からことしの三月四日まで、正月期間もこれございますので、実質的には非常に短時間で、しかも四回、七時間でこの審議が打ち切られてしまったといえます。先ほどの建設委員長国会要望の中の第三項「公団は、今後の家賃の改定について、適切な手続に基づき必要なルール作りを行い、改定が公正かつ円滑に行われるよう配慮すること。」この特に適切な手続に基づいたものかどうか、若干疑わしいわけがございます。

このやり方、方法につきましていろいろと批判をされております。その基本態、家賃部会の審議は密室審議であるとかあるいは値上げの隠れみみであるとか、こういう指摘も一部の方々からなされております。私は、皆さんは真剣にやっていたのだと確信をいたしておりますが、果たして適切な手続を要望した国会要望というものに沿うものかどうか、公団としてはどう判断をなされておりますか。

〔委員長退席、野中(広)委員長代理着席〕

○渡辺参考人 経営につきましてもはしばしば出ておりますので省略させていただきますが、一点だけ申し上げたいのは、六十年四月の家賃部会において全員の御了解を得て専門部会で詳細な検討を行うということになったということでありまして、そこで、公団の考え方がございますが、単に四回ということだけではありまして、個々の先生

方、委員の方々との話し合いをする場も持たせていただいていたわけがございます。非常に詰めた話ということもあるわけがございます。そういうことを含めまして、今回国会要望に沿った適切な手続に基づくルールづくりができたというふうにごえておるところでございます。

○西村委員 けさも石原参考人にお尋ねをいたしまして、この四回の中で、専門委員会がおつくりになったものをかなりの部分で修正がなされておるわけでございます。この五点にわたる修正が、わずか四回の中でこれだけの修正部分が出てきたわけですから、そういう意味ではもう少し家賃部会というものを継続をして、せめて一年とまで言いません、やはりそれに近いぐらいの審議期間をかけるべきではなかったのか、こういうことが悔やまれてならぬわけでございます。

これについて公団としてもう一度私は御答弁をいただきたいんですが、そういう意味の中で、監督官庁としてこの懇談会方式、いわゆる家賃部会を設けて、その中で専門委員会、そこで検討したたき台をもつて家賃部会でそれをさらに補正をする、あるいは補充をする、強化をする、そして全体の中で決められた、こういうことなんです。石原参考人はけさの私の質問に対しまして、いわゆる一般の審議会形式よりも懇談会形式というのはいわゆる公団の責任を明確にしたものだ、かようにおっしゃられたわけでございます。しかし、一般的に我々考えますと、必ずしもそれはそれとおりにならない、むしろ第三者による審議機関の方が適正な意見が出されるのではないかとこの期待感もあるわけでございます。そういう意味におきまして、建設省は今後この懇談会がそのまま継続、踏襲をされていくことが望ましいと思っておられるのか、その辺のことをひとつ伺いたい。

また公団としても、これが完全無欠な、最適なものだということ確信をお持ちになって、今後も継続をされるかどうか、この二点についてお伺いをいたします。

○渡辺参考人 公団に対しては二点かと思えます。一点目は、短かつたのではないかとこの点でございます。これは石原先生もおっしゃっておられました。私どももその家賃部会の場に出させていたでいておるわけでございますが、大体意見が尽きておるわけを出されました。しかし、そういうものも全部皆さん方にお目通しをいただいた、そして、その上で大方の先生方が同意をされた、四回で終わったということでございます。

それからルールづくりでございますが、これは我々は相当の時間をかけ、手続を踏んでつくってまいったというふうにご考えております。したがって、先ほど総裁も答弁いたしました、大きな社会変動といえますが経済変動とか、そういうものがない限りは我々としてはこのルールでやっていきたいと思っております。もちろん世の中に未永劫なようなものは存在いたしません。一〇〇%というものはないと思っております。そういう必要な事態が起こった場合には、またこれを見直していくことが必要という認識でございます。

○片山(正)政府委員 このたびの改定に当たりまして、住宅・都市整備公団が懇談会方式をとり、その中で家賃部会あるいは専門委員会という形を持ちまして、それぞれの役割分担を決めながらそれについて御議論を進めてきたやり方は一つの考え方だと私は思っております。

また、この懇談会方式、その特徴についてどうかという御意見につきましては、委員長の御要望の趣旨が、家賃改定につきましてはできるだけ多くの方々の自由な立場からの幅広の御意見を伺うという、こういうことになったかと存じますので、そういうことから考えますと、現在の懇談会方式で十分機能は発揮されているであろうと私は考えております。

○西村委員 必ずしもこの懇談会方式が絶対に間違いない方式だと言いきれないわけでございますが、今後この懇談会方式が権限の面やあるいは運営の面で限界があるという場合には私は見直していただくことをお願いをいたしておきたいと思っております。

それから、ルールの点につきましても同様でございます。今渡辺理事の方から、将来は当然のことながら大きな変動があれば見直す、こういうことがございました。石原参考人も、これは完璧ではない、したがって今後大きな社会変動あるいは経済変動、これも一つの要因であります。社会情勢の変化によつてはこれを見直すこともあり得る、こういうこともおっしゃっておるわけでございます。再々確認をしておきたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

○渡辺参考人 絶対的なものでないということは事実でございます。そこで、どういふ場合に見直すのかというの、やはりそのときそのときの状況によつて判断していくものと思っております。大きな経済変動とか社会変動とかということも申し上げましたが、そのほかにも高齢化への問題等もあるかもしれません。そのときそのときの状況に的確にに応じていく必要があると思っております。

○西村委員 具体的に少しお尋ねをいたしますが、この六十三年度の家賃値上げにつきまして今回の改定案が完全実施をされた場合、六十三年と六十四年で、値上げの対象になります総戸数は何軒になるのか、管理開始の年度としては何年から何年までのものとなりますのか、お尋ねをいたします。

○渡辺参考人 今回申請しております内容によれば、管理開始後三年以上経過した住宅ということになるわけでございます。まず、その戸数は全体で六十五万戸あるわけでございます。ところがその中から、傾斜家賃の適用中の住宅あるいは終了後三年たっていない住宅、さらに空き家家賃が設定されていない住宅、そういうものを除きますが、これらがちょうど十八万戸ございます。そこで、今回の見直し対象となる住宅は四十七万戸ということになるわけでございます。これをお尋ねの管理開始年度で見ま

すと、大体昭和三十一年度から四十七年度までの住宅全部と、四十八年度から五十四年度までの住宅の一部ということになるわけでございます。

それから、四十七万戸を見直しますが、見直し即改定ではございませんで、例えば、その計算した額と現行家賃の額の差が五百円未満の場合には改定を行わないというようなこともございます。そういうことがございますので実際に家賃の改定となる住宅は三十六万戸でございますが、一部につきまして、その計算はしますけれども実際に家賃を上げるといふのを一年間おくらせします。そういうことで、六十三年度に改定を実施いたします戸数は三十四万戸ということになります。

○西村委員 ただいま説明のありましたように、今回の見直し対象とならない住宅、すなわち除外をされた住宅の数はおよそ十八万戸だと思っております。確かに、おたくからいただいた資料でもそのとおりでございますが、今回のこの改定基準あるいは算定基準を、ルール一つを活用いたしました。このまま当てはめてまいりますと、三年後の六十六年にはいわゆる傾斜家賃実施中あるいは終了後三年未満の住宅以外についてはほぼ全戸が値上げの対象となるようでありまして、六十六年には実態的にどうなりますか。

○渡辺参考人 先ほど申しましたように、今回除外することになっているのが十八万戸あるわけでございます。それが六十六年の見直し時点であるか。これは、傾斜終了後三年を経過することとなる住宅が新しく対象になってまいります。単純に見ますと三万五千戸ぐらいだと思います。

ただ、空き家賃が設定されていない場合には除かれる。これはその状況によって違うわけでございます。それから、今回空き家賃が設定されていないために除かれた住宅が、設定されて新しく入ってくるというようなこともありまして、なかなか推計することは難しいのですが、あえてこれを推計いたしますと、六十六年では、今回除外いたします十八万戸の約五〇程度が新たに見直しの対象になるのではないかとこのように考えられます。

ます。

○西村委員 六十九年にはどうなりますか。

○渡辺参考人 ほぼ同様でございます。さらに五〇程度が加わってくるというふうに考えられます。

○西村委員 これは議論の分かれるところでございまして、私が、この従来からの空き家賃の設定の時期でありまして、私があるいはその見直しの対象となつて三年を経過していない住宅、こういうものを逆算をいたしますと、必ずしもそういう数字にはならないのでありますが、この細かい数字の議論はまた後に譲ります。

ただ、全体的に申し上げまして、このルールが固定化をいたしますと、今後、新規住宅でも基本的に、およそ翌年度から起算をいたしまして管理開始後三年を経過した住宅はほとんど改定の実施対象となる。言葉をかえて申し上げますと、三年ごとといえますか、ほとんど確定的に家賃の改定があるということになるのであります。公団はどう考えておられますか。

○渡辺参考人 多少先ほどの繰り返しになります。空き家賃の設定されていないものとか、そういうものがありまして除かれることになりまして、したがって、必ずしも管理開始後三年たつたものが全部見直しの対象となるというわけではございません。

それから、見直し即改定ではないということは申し上げましたが、今度の場合ちよつと経過措置で二年分入つておりますが、四十七万戸のうち三十六万戸、これは約七〇％になります。そうなりますと、いろいろな事情が大きく変わらなないと仮定いたしますれば、今後も大体同様の状況になるのかなというふうに推定いたしております。

○西村委員 時間がどんどんたつてしまひましてなくなつてきたのですが、この六十三年改定が実施された場合、値上げ家賃の総額は幾らになりますか。

○渡辺参考人 平年度ベースで百九十億というところを推定しておりますので、六十三年度につきま

してはその半分ということになると思ひます。

○西村委員 増収分の使途内容とその割合はどういうことになりますか。

○渡辺参考人 五十八年度のとくと同様、修繕費と抑制に回したいというふうに考えております。その割合は同様かと思ひます。

○西村委員 先ほど卒の問題が出ておりました。そして、けさからの私の質問の中で石原参考人は、今回の家賃の増収分につきましてはいわゆる居住性の向上に効率的に使いたい、こうおっしゃつておられるわけでございますが、これは具体的に何を意味するのか。例えばけさ石原先生のお話では、高齢者住宅の建設ということも一つだ、こうおっしゃつておられる。先ほど総裁は、高齢者対策は政府全体の責任だ、もちろんこれはそうでしょう。しかし、公団としてやはり高齢者に向けての何らかの対応というものは必要でもございませぬ。高齢者住宅の建設も一つの大きな仕事ではないかと私は思ひますが、今回のこの増収分の中でこういうものが消化をされるのかどうか、それから、いわゆる建てかえの家賃抑制にもこれが使われるのかどうか、お答えをいただきたい。

○渡辺参考人 増収額のおおむね七割を修繕費に使わせていただくので、三割を抑制に使わせていただくというところで、居住性の向上という観点で踏まえまして、ただし、先ほど申し上げたのですが、現在計画的に実施している修繕、これを途中でストップしたり計画変更をするというのは大変御迷惑をかけますから、その辺の兼ね合いがかなり難しいわけですが、十分研究して効率的にやつていきたいというところでございませぬ。

それから、抑制の対象といたしましては新規住宅ということでお考えいただいて結構かと思ひます。

○西村委員 時間が参りましたので、最後に、総裁と建設大臣にお尋ねいたします。安くして質のよい住宅の供給が公団の最大の使命である、ある公団の幹部の方は、公団の住宅と競合するからこそ民間の住宅も価格、質ともに一定

の水準を維持できる、こう言つておられたわけでありませぬ、最近の傾向は、残念ながらこのプライド、自負を捨てられたのかな、逆に民間に追随をされておる、あるいは公的使命の放棄につながるような現象が聞か見受けられるわけでございます。例えば新規供給の家賃が二十五万円以上でありますか、あるいは一億円住宅の建設でありますか、そういうものがだんだんと顕著になつてまいりまして、私どもは非常に心配をいたしております。今後の公団の果たすべき使命と役割は一体何なのか、また、収支相償の原則はこれからも堅持をされるのかどうか、総裁から明確にしたいと思ひます。

そして建設大臣には、今回の家賃の改定の申請について、入居者もいろいろ切実な希望を持つておりますので、適切な対応をしていただくよう、特に最後に建設大臣からのお言葉をいただきました。私、私の質問を終わりたいと思ひます。

○丸山参考人 申し上げるまでもないことではございますが、当公団の使命は、国の住宅政策、都市政策の実施機関でございます。国民のために良質でなるべく安い住宅を供給する、あるいは立派な町づくりを行うという点にあると考えております。したがって、今お話の出ましたような高額物件はなるべく供給しないように努めているわけでございます。平均で申し上げますと、先ほど申し上げたように、出しておりますように家賃負担率であれば一七％、あるいは分譲価格であれば三千万円台ということにしたいと考えておりますが、立地条件によりましてはどうしても高くなるざるを得ないものが出てくるわけでございます。そういう場合にも、大臣からも御注意を受けておりますから、例えば分譲住宅につきましては、五千七百万円以上のものを供給する場合には特に総裁の承認をとるといふような形にいたしまして、適正な家賃のものあるいは適正な価格の分譲住宅を供給してまいりたいと思ひます。

それから収支の問題でございますが、これは当然でございますけれども、私の責任といたしまし

て赤字は絶対出さないように、と申しましても別にもうけようとは思っておりませんが、収支とんとんで何とか経営を進めてまいりたいと考えております。

○越智国務大臣 第一点は、今總裁からお答えをいたしました。本来の目的である中堅勤労者の住宅の供給、こういうことでございますので、分譲にいたしました。あるいは賃貸にいたしました。その目標を進めていただくように指示をいたしております。ただ、今既に着工しておるものもございまして、非常に地価の高いところを購入してはしばらくの間やむを得ない。しかし将来に向かつては、ですから、この二、三年先までには、今から着工するものについてはあくまでも中堅勤労者向けのものやうに、こういうことであ

りませぬ。また、後段の問題につきましては、皆さんの当委員会の御論議、御意見、これを十分配慮して審査を進めてまいりたい、かように思っている次第であります。

○西村委員 ありがとうございます。

○野中(広)委員長代理 中島武敏君。

○中島(武)委員 私はいろいろ聞きたいと思つてゐるのですけれども、時間の制約もありましてので、まず敷金の問題について伺いたいと思つてお

ります。

公団から建設大臣に値上げ承認申請を行つておられますけれども、それによりまして、改定後家賃の三カ月分と入居時家賃の三カ月分との差額を徴収することになっております。伺いたいのですけれども、敷金の追加徴収額ですが、これは最高それから最低、平均は幾らになりますか。

○渡辺参考人 最高額は、一次の最高の値上げ額の七千円、それから二次の値上げの最高の一万円、それに今回の最高限の一万五百円、これを足

しまして三カ月分になりますので八万二千五百円という事になります。それから最低でございますが、これは五百円ずつでございますので、三カ月

分で千五百円ということになります。

それから平均でございますが、平均の値上げ額、今度は四千七百円と計算しておりますが、第一次のときは五千三百円、二回目五千円、今回四千七百円、これを足しまして三カ月分にした

ますと四万五千円ということになります。

○中島(武)委員 平均でも四万五千円、最高だと八万二千五百円、大変な額だと思つてゐるのです。

この敷金の問題については、既に御存じのとおりなんですけれども、五十三年の値上げのとき、それから五十八年の値上げのときにも、衆参両院の建設委員会で敷金の追加徴収はゆるべきであるということが決議されております。今回、今お話しになったように第一回分、第二回分、第三回分、こういうことになりまして、今まで徴収を中止しておつた分をござつたり一括して取り立てる、こういうことになるわけですね。これは国会の決議にも反することになるのじゃないか。私は率直に言つて、国会決議について公団はどういうふう

に認識しておられるのか伺いたいと思つてゐる。

(野中(広)委員長代理退席、委員長着席)

○渡辺参考人 先生には申し上げるまでもないと思つてゐますが、敷金は、家賃などの賃貸借契約上の賃借人の債務、これを担保する目的で受取られるものでございまして、契約の終了時に清算されるものであると一般に解されております。

そこで、今お示しのように、過去二回公団は申請をしたわけでございますが、大臣の御指導で敷金の追加徴収というのを取りやめたわけでございます。しかしながら、今私が申しましたような敷金の性格から申し上げますと、実際に一番低いところでは〇・七五カ月分になつてないという実態でございます。それから、先ほどもちよつと申し上げたのですが、平均的に言つて六十一年度で見れば二十数万円になつていふことがござい

ます。〇・七五ではほとんどないではないかという話と、同じ公団住宅に住む方で片方は三カ月分、これは家賃が違ふという事はございまして、三カ月

分、片方は〇・七五カ月分というのではないかにも不公平ではないかという基本的な考え方に基づきまして、国会の御要望は重々承知しておりますが、やはり本来の姿に戻らせていただきたいという

ことで申請をいたしましたものでございませぬ。

○中島(武)委員 しかし、この敷金の問題というのは、公共住宅の中で、公団以外のところでこういう追加徴収をされている例があるかと言へばこれはないのです。御存じのとおりなんです。それから、国会の決議も今申し上げたように二度ともそうしないという事になっており、建設大臣の指導でもそうなつてゐるわけなんです。しかも今回は、実際の負担額というのを考えても、先ほど理事の方から御答弁のあつたように、非常に低いところもあつたが、高額の場合は八万二千五百円、平均でも四万五千円と非常に高いので

す。大臣、一般の勤労者でも、子供が入学するとか何か一時に出費が必要だ、こういう場合を見越していろいろ貯金をしたり保険を掛けたりという

ようなことをやつてゐるのです。ところが突如として五万だ、八万だというこういう出費があつたかかつてくるということになりますと、生活設計もめちやめちやになつてしまふ。ましてや年金で暮らしていらつしやるお年寄りの方なんか、途方に暮れる一方だと思つてゐる。こういうことをやりますと、これは政治はな言われても仕方がないのじゃないか。ここは大臣、過去二回の例に倣つて絶対認めるべきではないというふう

に考へるのですけれども、大臣の見解を述べてください。

○渡辺参考人 大変申しわけございませんが、一言だけ申し上げさせていただきます。

一遍にという事でございませぬが、これは申請書の中にも書いてございませぬが、分割払いの措置を講じて、急激な負担で御迷惑をかけることのないようにいたしたいと思つておりますし、この敷金はお預りして運用いたします。そして、その運用益で団地の環境の整備に使つてゐるという事もぜひ御理解いただきたいと思つてゐます。

○越智国務大臣 先ほど来お答えいたしてありますように、予見を先に申し上げることは差し控へさせていたいただきたい、かように思つた次第であります。

○中島(武)委員 この辺あたりはやはり大臣が、別に予見の話はなしに、よく聞いてもらいたいし、決断もしてもらいたいところなんです。あらかじめ申し上げておきます。

その次の問題なんですけれども、国会決議は、先ほどからもいろいろ議論になつておりますように「公団は、今後の家賃の改定について、適切な手続きに基づく必要なルール作りを行い、改定が公正かつ円滑に行われるよう配慮すること。」

こういうことを求めておつたのです。ところが、午前中の参考人質疑の中でも極めて明瞭になりましたけれども、公団居住者の代表である全国自治協の方の強い反対を押し切つて今度値上げとルールなるものが決められる、そういう経過なわけなんです。これは私は率直に言いますけれども、国会決議が求めていた適切な手続きに基づく必要なルールだとは断じて言えないのじゃないかと思つ

ます。

それだけじゃない。今度ルールなるものを値上げと同時に出したのです。これじゃルールについて居住者は検討するいとまもないのです。本当だったら家賃部会でも十分検討する、それから居住者もじっくり検討する、その上で決める、それを踏まえて家賃の改定案を出してくるといふのだったら私もそれはそれで、賛成ということじゃないけれども、一応話はわかるのです。ところが、ルールだ、値上げだといふとどんと出してきて、さあ、こうこられるのは適切な手続というふうには言えないのじゃないか。今後ともルールについては検討していくことが必要だし、また当然のことですけれども、全国公団自治協の皆さんとも協議を継続していくべきである、こう考へるので

すけれども、いかがですか。

○渡辺参考人 我々もいたしましては、先ほど来るる申し上げておりますように、国会の要望、委

員長要望に沿った形での適切な手続に基づくルールづくりが行われたというふうな考えでおります。公団住宅というのは国民の資産でございますから、やはりいろいろな客観的でございますか、家賃部会という形で各界から入っていただいておりますのでございますが、そこで御意見を伺って取りまとめたいというのが適切な手続ではないかと思っております。

それからもう一点、ルールと六十三年改定を一緒に出したのはけしからぬというおしかりでございますが、実際問題として考えてみますと、ルールというのはやはりある意味では抽象的な問題になります。計算式とかそういうものが抽象的になります。そこで、六十三年改定案というのを示し、かつ五十三、五十八というのを並べまして、結局、過去の経緯とこれから具体的にどうしようとしているのか、そういうものとあわせてルールを御検討いただくということが現実的ではないかというふうな考えを述べたわけであります。結果的に見ましても、議論の過程の中で妥当なものであったというふうな考えでございまして、

○中島(武)委員 ルールの中身についてはこれからのいろいろお尋ねしたいと思っておりますが、家賃部会の専門部会ですか、ここで、居住者の代表が入らないところである居住者代表が加わらないと、実際の当事者である居住者代表が加わらないのですから非常にまずい。やはりもっとそういう代表を加えて専門的なことも審議する、議論するということが必要だということの問題については言っておきたいと思っております。

それから次の問題について伺いたいのでございますが、公団自治協の調査によりまして、第一分位、第二分位は六一・四%を占めておられるというわけですね。それから公団の定期調査によりまして、不明の分を別にしますと、第一分位相当、第二分位相当で六〇%を占める、こういう結果が出ています。公団は、公団賃貸住宅の対象者は所得分位で

第三分位中位の層だ、そういうふうにおっしゃっておられるのですけれども、実際に入居しておられる居住者の収入実態とは非常に大きな乖離があるということを認められますか。

○渡辺参考人 私も定期調査ということで一応の把握はいたしておりますが、先ほど申し上げましたけれども、やはりアンケート調査であるというふうなことを、それから、我々としては所得が幾らだということを立て入って正確な把握はなかなか難しいということも考えられます。

そういうこともございまして、私が申し上げたいのは、やはり全体の住宅政策の中で位置づけではないかと思っております。そして、その中であります我が国といたしましては、いわゆる特別措置というふうなことで一定の所得水準以下の方ににつきましては、生活保護法の住宅扶助限度額を超える部分、または現在家賃がそれよりも高い場合には現在家賃を超える部分、それについてはお払いいただかなくて結構だ、そういう措置を講じている。そして、いろいろな数字につきましては先ほどから申し上げているとおりでございます。

○中島(武)委員 今お話を聞いてみると、結局公団はどういう役割のところを受け持つか、こういう話なんです。それだけじゃだめ、それは抽象論です。現実には何十万世帯というのが公団に住んでおられるのです。その実態を抜きにして、ただ抽象論で第三分位の中くらい、こういうことを言っておつては居住者の皆さんはもう納得できない、こういうふうになるのは当然じゃないかと私は思うのです。

私、ちよつと調べてみたのですけれども、老齢年金で受給者が最も多い厚生年金保険の場合で、一人当たりの年金額は平均で月額十二万円強、十二万五千円ぐらいなんです。そこへ今度は、公団の資料によりまして、例えば昭和三十四年度、四十年管理開始団地では平均で月額六千三百円のアップです。最高は二DKの住宅で九千五百円のアップなんです。ちよつと伺いますけれども、東京都の範囲内の

平均値上げ額あるいは二十三区の値上げ額はお幾らですか。

○渡辺参考人 支社別のデータを持っておりまして、大変恐縮でございますけれども東京支社で申し上げますと、先ほど申し上げたのですが、平均引き上げ額が五千六百円というところでございまして。ただこれは、いわゆる東京圏にほとんどが存在するというふうにお考えいただいていいのではないかとこのように思います。

○中島(武)委員 それは先ほど私、聞いたのです。ですから、私は東京都あるいは二十三区をお尋ねしたのでございますけれども、後でもちよつと調べて教えてください。いいですか。

それで、実はこれは東京の三十七年の開始住宅団地です。御主人が七十八歳なんです。それで御夫婦二人暮らしなんです。六十三年、ことしの厚生年金は月額十三万三千六百円なんです。前回の値上げ以降ことしまでの五年間、年金額が月額で幾ら上がっているか、一万二千四百円しかふえていないのです。ところが、今度値上げをやられると三十七年団地の平均値上げは五千八百円なんです。そうすると、五年間でふえた年金額の半分が家賃で消えてしまふ、こういうことになってしまふ。これは私は非常に深刻な問題だと思っております。第三分位の中位とかいう話じゃないんです。これはもう現実の話なんです。負担率一七%程度というふうなものではもちろんないわけなんです。しかも今度、三年ごとと値上げ、こう来るわけですよ。そうなつてくるとこれはもう本当に大変な問題になるわけでありまして、私は、こういうやり方だと結局所得の低い人は公団に住むな、負担能力のない人は出ていってくれ、こういうふうな言うのと同じだと思うのでございます。どうなんですか。

○渡辺参考人 お答えする前に、大変申しわけございませぬが、二十三区というふうな範囲での計算ができませんというところをございまして、今マクロ計算しかやっておりますので支社別等の数字しかありませんので、先ほど私うなすきました

が、大変申しわけございませぬが資料を出せませんので、御了解いただきたいと思っております。それから今、十三万六千円というお話がございまして、これを十二カ月いたしますと百六十三万円の収入になられるかと思っております。今回の特別措置の六十三年度の収入基準、これはもう既に公団が定めておりますが、老人世帯、これは世帯主が七十歳以上ということではあります。老人世帯お二人の場合、年額で二百八十三万円以下の方はこの特別措置に該当するわけですから、もしお払いいただいている家賃が生活保護法で定めるその地域の住宅扶助限度額よりも高ければ、今度の改定によつて百六十三万円ですから特別措置の対象になるということだと思っております。

○中島(武)委員 なるほど私が申し上げたのは対象になりそうでございます。しかし、今までに一体どれだけの人たちがこの特別措置を受けることができたか、これを考えてみると、公団からいただいた資料によりまして、特別措置の適用戸数は五十三年の値上げのときには百九十四戸でありまして。それから五十八年の値上げのときには二百八十二戸であります。これは基準が非常に難しいのです。難しいからこういふふうな適用がされにくくなつてくるということなんでありまして、私は、そういう点では必ずしも今申し上げたようなものではない、この点はもっともと考えなければならぬ、収入実態というのは非常に深刻な場合が随分と多いものだとこのことを申し上げておきたいと思っております。

それから、余り時間がないものですからちよつと先へ進ませてもらいたいですけれども、公営限度額方式の問題について伺っておきたいのですが、実は私、公団に、今回の値上げ額を一〇〇とした場合に償却費、修繕費、管理事務費、地代相当額、損害保険料、公租公課それから引当金、この比率は一体幾らになるのかということをお尋ねしたいのです。資料を出していただきたいことを言ったのです。ところがそれは出せませんということですから、断られてしまつて、こんなこと

が、大変申しわけございませぬが資料を出せませんので、御了解いただきたいと思っております。それから今、十三万六千円というお話がございまして、これを十二カ月いたしますと百六十三万円の収入になられるかと思っております。今回の特別措置の六十三年度の収入基準、これはもう既に公団が定めておりますが、老人世帯、これは世帯主が七十歳以上ということではあります。老人世帯お二人の場合、年額で二百八十三万円以下の方はこの特別措置に該当するわけですから、もしお払いいただいている家賃が生活保護法で定めるその地域の住宅扶助限度額よりも高ければ、今度の改定によつて百六十三万円ですから特別措置の対象になるということだと思っております。

も出ないのかというふうには非常に憤慨しているの
ですけれども、今回の値上げに際して、公営限度
額方式の算定では地代相当額、公租公課、とりわ
け地代相当額が決定的な比重を占めているのでは
ありませんか。

○渡辺参考人 具体の団地のそういう構成要素に
つきましては、原価公表ということにもつながり
かねませんのでお許しくださいたいと思います。
それから地代相当額が家賃構成の中で占める割
合というのは、大体三〇〇程度というふうには計算
しております。

○中島(武)委員 今度の値上げの中で占める割合
をお尋ねしているのです。

○渡辺参考人 今度の値上げ分の中の地代相当
額の部分というのはまだわかりません。

○中島(武)委員 それがおかしいというのにお
かしいのです。本当に僕には理解しがたいので
す。きょう午前中の参考人質疑をやったときに
も、参考人の方々がいろいろお話をし、私も質問
したけれども、公営限度額方式に準ずる方式、公
営限度額方式の場合で結局どこが一番影響を及ぼ
しているかといったら、結局地代相当額という
ことは認めていらつしやるのですよ。言ってい
らつしやるのです。だから、私先ほど申し上げたよ
うなことなんかもつきつちりわかるようにし
てもらわなくちゃ全く困つちやうなんですな、一番
ポイントのところなんです。特に、今回の値
上げの一番のポイントはこの問題なんです。

三年前の固定資産税評価額を使用した今回の改
定できても、地価の上昇が決定的役割を果たして
いることはまず私は間違いないと思う。ところが、
六十二年の固定資産税評価額、それからその
後の、三年後の固定資産税評価額というものを
もとにされまして、何のことはない、これは大変
なことになってしまふんじゃないか、僕は率直に
そう思いますよ。大変な値上げが起きてくるとい
うことは間違いないと思うのです。

これまで二十年、三十年と公団の家賃を払い続
けて、今、年金生活に入っている公団の居住者の

方あるいはこれから年金生活に入ろうとする方、
これらの人は今まで自分が住んでいる住宅の地代
相当額をずっと払ってきたんです。ちゃんと払っ
てきた。ところが、この値上げというのは、土地
の取得費が幾らだったか、造成費が幾らだったか
ということとは全く無関係に、何のことはない、
土地は値上がりした、それで土地の評価額が上が
った、そうしたらそれはストレートに反映してく
るといのが公営限度額方式じゃありませんか。
間違いないでしょう。

○渡辺参考人 公団の住宅といえども、やはりそ
の家賃というのは使用対価であるということだと
思います。したがって、そういう形で固定資
産税が、評価額でございませうけれども、定められ
れば、それによって家賃を計算していくというの
が、これは必要であると思います。

それからもう一点、先ほどの関係で、時間を使
つて申しわけないのですが、簡単に申し上げます
が、今度改定した結果、三万五千元以下、これは
六十三年度の東京都の住宅扶助限度額が四万七千
八百円ですから、それよりはるかに低い三万円以
下の住宅の家賃の方々、この方々が七八・一%、
そういう実態があるわけでございまして、先ほど
先生が非常に適用数が少ないとおっしゃいました
けれども、これはやはり片っ方の住宅扶助限度額
との関係というのも非常に大きな要素を占めてい
るんじゃないかというふうには考えるところでござ
います。

○中島(武)委員 前の話じゃなくて、また後ろへ
さかのぼって議論していると大変なんです。

だから今の話で言うんですけれども、私は値上
げの要素を知っていますよ、公営限度額方式。だけ
ども、今回の場合は何が一番大きいのかといえ
ば、地価の値上がりかストレートに響いているの
が一番大きいんじゃないかということをおっしゃ
るのです。反対論だつたら反対だと言つてくださ
いよ。僕は間違いないと思うのです。
それで、もう一ついきます。公営限度額に準ず
る方式、先ほど参考人の方は、これはうまいこと

考え出したんだと言って、折半するんだと。今の
渡辺理事のお話にも使用の対価だ、こう言うんで
すよ。あなた、値上がりして何が使用の対価で
すか。結局家賃にはね返って高い家賃取られる、
これだけじゃないですか。売却するんなら別です
よ。そうじゃないのに、そんな計算上の話だけで
使用の対価でございませう、値上がり利益でござい
ます、こんな話は全然通用しないと私は思います
よ。こんなこと公然と言つたら、居住者の皆さん
方は怒り出しちゃうと思うのですよ。土地を持っ
ておつてさ、売らなければ何の利益にもならない
のです。税金が高くなるだけなんです。いい
ですか。そんなことわかつているじゃありません
か。

それから、もう一ついきます。公営限度額に準
ずる方式によりまして、経済事情の変動に際した
適正に評価された家賃額と現在の家賃との差額の
二分の一を値上げするということですね。経済事
情の変動に際した適正に評価された家賃額とい
うのは、これは公団が書いてある文章をそのとおり
私読んでいます。

そうすると、こういう問題が起きてくるので
す。改定基準額算定基準の構成要素に何の変化も
ない、ちよつと大きざつたことを言いますと、つ
まり物価の値上がりもなければ地価の値上がりも
ない。それでも三年周期ですから三年たてば、二
分の一になつておるわけですから、その二分の一
との差をどうしても値上げしなければならぬ、
こういうことになつてくるのですよ。本来何にも
値上げすべきはずのものではないのに、三年たて
ばその二分の一、その二分の一と上がつていくと
いうのは、こんなものがルールですかね。これは
重大な欠陥じゃないかというふうには僕は考えるの
です。

○渡辺参考人 公営限度額というのは、まさに、
そこまでの値上げて公営住宅について上げるなら
ば公聴会も大臣の承認も要らないというものでご
ざいます。それに準じているというのには、公営の
場合は補助金が入っているし、うちの場合は入っ

ていないとか、そういうところが違うので準じて
いると言つておられるわけでありませう。そこで二分の
一を準じていると言つておられるわけではございま
せん。つまり二分の一はあくまでも激変緩和措置と
してやつてきたわけなんです。したがって常にそこ
に残っている。激変緩和ですから、だんだんと上が
つていくというのにはある意味ではしょうがないと
思いますか、そういうことにはなるのではないかと
激変緩和措置であるということをおひつ御理解
いただきたい。ただ、実際に計算してみても、つまり
見直し即改定ではないかというところは、これもひつ
御理解いただきたいと思つておられます。

○中島(武)委員 あなたの解釈はそうなんです。
先ほど参考人の家賃部会やつておられた石原さん
は、激変緩和ということもあるけれども、実は利
益を折半する、これが準じての妙味なんだ、こう
いうことを発言されましたよ。家賃部会の会長で
すよ。だから、あなたが言うみたいにもしこれが
激変緩和だとして、まあ私それを認めてもいいので
す。だけれども、激変緩和の措置だとしても、と
ころが私が今言つたように結局なつていくのです
から、だからこれは激変緩和かもしれないけれど
も、また同時に大変な矛盾を持っている方式だとい
うことだと私は思います。そういう点では、今
度の公営限度額方式あるいはその準ずる方式は非
常に矛盾を持っているのではないかと私は思いま
す。

最後に、時間も間もなく来ると思つて、
総裁にちよつとお尋ねしたいのです。
公営限度額方式に準ずる方式、これをとる限り
地価の暴騰は結局家賃にストレートに響く。それ
からまた今申し上げたように、二分の一は激変緩
和の方式でもあるかもしれないけれども、しかし同時
に、これは家賃部会長がいじくも言われたよう
に値上がり利益を折半する、それで使用の対価だ
というふうには言われた、まさにそのことなんです
。そういうことではかえつて、何も値上がり
なくとも三年ごとに値上がりしていくという、こ
れは極めて矛盾を持った方式だと言わなければな

らな

らぬのじゃないかと思うのです。そういう点では、これをルールとして確立するということは撤回してもらいたい、そしてルールとしてこれは認めない、ルールはどうあるべきかということを引き続き検討していくというふうにするべきじゃないかと思うのです。何か、でつかい経済事情の変動があったらなんというふうなことをさつきから言っているのですけれども、そうじゃなくて、今申し上げたようなことを総裁よくおわかりだと思ふのです。だから、これは性根を据えてひとつ御答弁いただきたい。

○丸山参考人　まずその前に一言申し上げたいのですが、今度の値上げでどれだけ上がるかということは四七〇円なんですけれども、現在の家賃が平均幾らかと申しますと二万五千六百円なんです。それが平均三万三百円になるわけですね。それが例の総理府の統計で四十四万六千円は高過ぎるとおっしゃいましたが、うちの調査によると三十六万五千円になります。これで計算してみても家賃負担率八・三%なんです。先ほどから一七%とか一六%とかいう話がよく出ておりますから、これと誤解されては困りますが、今度の家賃の値上げの対象になる負担率は八・三%だということをおまじ申し上げたいと思ふのです。

それからもう一点は、例のルールの問題でございますけれども、これは居住者の代表お二人入っておられます。一人は自治協の代表でございますが、この方は反対されました。これは事実でございます。ただし、そのほかに労働界の代表あるいは住宅の専門家その他各界各層の方を網羅して、これが大変立派な制度だということが決まったわけでございますから、中島先生のせつかつの御議論でございますが、よほどの経済変動がない限りは変える考えはございません。

○越智国務大臣　いろいろ御議論を聞いておりますが、先ほど来お答えいたしておりますが、激変緩和とか特別措置とかいうことできめ細かくやっております。日本国政府は、出ていけとか追い出すとかこういうことは一切考えませんから、公団

にもそういうことはやらせませんから、オーパーに物を言われますと——出ていけというふうに言われたでしょう。まじめな議論をして、その中でこの委員会の議論を踏まえて審査をしたい、こういうことでもありますからその点は十分御了承をいただきたい、かように思う次第であります。

○中島(武)委員　もう時間ですからやめますけれども、私はオーパーなことを言ったんじゃないのです。いろいろ言いたいがございませうけれども、時間だからきようはやめます。

○中村委員長　次に、内閣提出、大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法案を議題といたします。

趣旨の説明を求めます。越智建設大臣。

大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法案
(本号末尾に掲載)

○越智国務大臣　ただいま議題となりました大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法案につきまして、その提案理由及び要旨を御説明申し上げます。

最近の大都市地域における地価高騰は、国民の住宅取得の夢を遠のかせ、社会資本の整備、良好な都市環境の形成に大きな支障をもたらすなど、経済の円滑な運営と社会の安定にとつて極めて重大な問題となっております。

政府におきましても、昨年十月には、臨時行政改革推進審議会から答申を受け緊急土地対策要綱を閣議決定したところであり、今後、宅地開発の促進等所要の施策をこれまで以上に強力に推進することとしております。

宅地開発の促進につきましては、国と地方公共

団体の緊密な連絡調整を図りつつ各種の施策を講じてきたところであります。大都市地域における広域的な住宅地需要に対応して、宅地開発事業を緊急に促進するため、優良な事業を建設大臣が認定した上で特別の措置を講ずることとし、ここに大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法案として提案することとした次第であります。

以上がこの法律案を提案した理由であります。次に、その要旨を御説明申し上げます。

第一に、対象とする地域は、首都圏、近畿圏及び中部圏の既成市街地及び近郊整備地帯等とその周辺の地域を予定しております。

第二に、認定の手続でございますが、一定規模以上の宅地開発事業を行おうとする者は、事業計画を作成し、これを建設大臣に提出することとしております。建設大臣は、計画が良好な居住環境を有する優良な住宅地を供給するものであると認めるときは、それが優良である旨の認定を行うこととしております。

また、建設大臣が認定を行う際には、関係都府県等の意見を聞くこととしております。

第三に、認定を受けた計画に基づき行われる宅地開発事業の適正な実施を図るため、事業者に対し、造成開始の届け出、実施状況の報告義務等の責務を課すこととしております。

第四に、事業を促進するため、国等による次の五つの特別の措置を用意いたしております。

その一は、国税及び地方税についての軽減措置でございます。

その二は、関連公共施設の整備を促進することでございます。

その三は、必要な資金の確保等に努めることでございます。

その四は、助言、指導等の援助を行うことでございます。

その五は、都市計画法による開発許可等について適切な配慮を行うことでございます。

最後に、この法律案の適用期限についてであり

ますが、現下の土地問題に対処するための緊急措置であることから、認定の申請をすることができる期限を十年間といたしております。

以上がこの法律案の提案理由及び要旨であります。何とぞ慎重御審議の上、速やかに御可決くださるようお願い申し上げます。

○中村委員長　以上で趣旨の説明の聴取は終わりました。

次回は、来る二十日水曜日午前九時五十分理事會、午前十時委員會を開会することとし、本日は、これにて散会いたします。

午後六時三十八分散會

大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法案

大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法案

(目的)

第一条 この法律は、大都市地域において一の都府県の区域を超える広範な地域に及ぶ著しい住宅地需要が存していることにかんがみ、優良な宅地開発を促進するための緊急の措置を講ずることにより、優良な住宅地の円滑な供給を図り、もつて大都市地域における住民の生活の安定と当該地域の秩序ある発展に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「大都市地域」とは、次に掲げるものとする。

- 一 都の区域(特別区の存する区域に限る。)及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域
- イ 首都圏整備法(昭和三十一年法律第八十三号)第二条第三項に規定する既成市街地又は同条第四項に規定する近郊整備地帯
- ロ 近畿圏整備法(昭和三十一年法律第九十九号)第二条第三項に規定する既成都市区域又は同条第四項に規定する近郊整備区

域

ハ 中部圏開発整備法(昭和四十一年法律第百二号)第二条第三項に規定する都市整備区域

二 前号の区域と自然的及び社会的に密接な関係がある区域として政令で定める区域

2 この法律において「宅地開発事業」とは、宅地の造成、造成された宅地の処分及び宅地の造成と併せて整備されるべき公共施設の整備に関する事業で宅地の供給を主たる目的として行われるもの並びにこれに附帯する事業をいう。

3 この法律において「宅地開発事業者」とは、宅地開発事業を実施する者をいう。

4 この法律において「事業区域」とは、宅地開発事業を実施する土地の区域をいう。

5 この法律において「公共施設」とは、道路、公園、下水道その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

6 この法律において「宅地」とは、建築物、工作物又はその他の施設の敷地で公共施設の用に供するもの以外のものをいう。

7 この法律において「住宅地」とは、住宅の用に供する宅地をいう。

8 この法律において「公益的施設」とは、教育施設、購買施設、集会施設、教養文化施設その他の施設で居住者の共同の福祉又は利便のため必要なものをいう。

第三條 宅地開発事業者は、大都市地域において政令で定める面積以上の事業区域を有する宅地開発事業者(当該事業区域が都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第四条第二項に規定する都市計画区域内にあるものに限る。)を実施しようとするときは、当該宅地開発事業ごとに宅地開発事業に関する計画(以下「宅地開発事業計画」という。)を作成し、これを建設大臣に提出し、当該宅地開発事業計画が優良である旨の認定を受けることができる。

2 宅地開発事業計画には、次に掲げる事項を記載しなければならぬ。

一 事業区域の位置及び規模

二 宅地開発事業の実施時期

三 宅地開発事業に関する資金計画

四 住宅、公共施設、公益的施設又は業務施設の用に供する土地の配置、規模その他の良好な居住環境を形成するために必要な事項

五 造成される宅地(以下「造成宅地」という。)の処分に關する事項

六 宅地開発事業者に關する事項

七 その他建設省令で定める事項

3 宅地開発事業計画には、建設省令で定める図書を添付しなければならない。

4 第一項の認定(以下「計画の認定」という。)の申請は、都府県知事を経由してするものとする。

(認定の基準)

第四條 建設大臣は、計画の認定の申請があつた場合において、当該申請に係る宅地開発事業計画が次の各号に適合すると認めるときは、計画の認定をするものとする。

一 宅地開発事業計画に係る宅地開発事業者が、大都市地域において、一の都府県の区域を超える広範な地域に及ぶ住宅地需要に応じ緊急に実施すべき事業として適切なものであること。

二 事業区域が、自然的及び社会的条件から宅地開発事業を実施する区域として適切な区域であること。

三 事業区域のうち住宅の用に供する土地の区域の面積が政令で定める面積以上であること。

四 住宅の用に供する造成宅地の規模が政令で定める面積以上であること。

五 宅地の造成及び公共施設の整備に關する計画内容が良好な居住環境の確保のために適切なものであること。

六 政令で定める面積以上の事業区域を有する宅地開発事業については、当該事業区域における住宅市街地の早期の形成に必要な購買施設を含む一団の公益的施設の用に供する宅地が適切に確保されていること。

七 周辺の状況その他の事情から居住者の雇用の増大及び事業区域の昼間人口の増加に寄与する業務施設を当該事業区域内に併せて立地させる必要がある宅地開発事業として政令で定める宅地開発事業については、当該業務施設の用に供する宅地が良好な居住環境と調和しつつ適切に確保されていること。

八 宅地開発事業の実施時期に關する計画内容が当該宅地開発事業を確実に遂行するため適切なものであること。

九 造成宅地の処分に關する計画内容が合理的なものであること。

十 申請者が宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第七十六号)第三条第一項に規定する宅地建物取引業の免許を受けている者で宅地開発事業者としての実績その他により当該宅地開発事業を誠実に遂行すると認められるもの又は住宅・都市整備公団その他の政令で定める者であること。

2 前項各号に規定する基準を適用するに關する必要な細目は、建設省令で定める。

3 第一項の規定にかかわらず、申請者が第十五条第一項又は第二項の規定により計画の認定を取り消され、その取消の日から三年を経過しない者である場合には、建設大臣は、計画の認定をしてはならない。

(関係都府県等の意見の聴取)

第五條 建設大臣は、計画の認定をしようとするときは、あらかじめ、関係都府県(事業区域の全部又は一部が地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項に規定する指定都市(以下「指定都市」という。))の区域内である場合には、当該指定都市を含む(以下同じ)の意見を聴かなければならない。

2 前項の場合において、都府県が意見を述べようとするときは、あらかじめ、関係市町村(指定

都市を除く。以下同じ)の意見を聴かなければならない。

(認定の通知)

第六條 建設大臣は、計画の認定をしたときは、速やかに、その旨を関係都府県に通知しなければならない。

2 前項の通知を受けた都府県は、速やかに、当該通知に係る事項を関係市町村に通知しなければならない。

(宅地開発事業計画の変更)

第七條 計画の認定を受けた宅地開発事業者(以下「認定事業者」という)は、当該計画の認定を受けた宅地開発事業計画(以下「認定計画」という)を変更しようとするときは、建設大臣の認定を受けなければならない。ただし、変更に係る事項が政令で定める軽微なものであるときは、この限りでない。

2 第三条第四項及び前三条の規定は、前項の変更の認定の申請があつた場合について準用する。

(宅地の造成等の開始の届出)

第八條 認定事業者は、宅地の造成又は公共施設の整備に關する工事を開始しようとするときは、あらかじめ、その開始の時期その他の建設省令で定める事項を建設大臣に届け出なければならない。

(宅地の造成等の確認)

第九條 認定事業者は、建設省令で定めるところにより宅地の造成及び公共施設の整備に關する工事を完了したときは、当該宅地の造成及び公共施設の整備が認定計画(第七條第一項の変更の認定があつたときは、その変更後のもの)をいう。以下同じ)に適合する旨の建設大臣の確認を受けなければならない。

(良質な住宅地の保全)

第十條 認定事業者は、造成宅地の処分をしようとする場合において、当該造成宅地が建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第六十九条の条例で定める区域内にあり、かつ、当該造成宅

この項において「開発許可」という。を「開発許可」に、「同法第四十四条」を「都市計画法第四十四条」に、「前号」を「第五号」に改め、同号を同項第七号とし、同項第五号の次に次の一号を加える。

六 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法第三条第一項の認定及び都市計画法第二十九条又は同法附則第四項の許可(以下この項において「開発許可」という)を受けて一団の宅地の造成を大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法第四項第一項第七号に規定する宅地開発事業として行われる一団の宅地の造成で政令で定めるものに限る。を行

う個人(同法第十三条に規定する計画の認定に基づく地位及び都市計画法第四十四条に規定する開発許可に基づく地位の承継(以下この号において「認定等」に基づく地位の承継という)があつた場合には、当該認定等に基づく地位の承継に係る被承継人である個人又は当該認定等に基づく地位の承継をした個人)又は法人(認定等に基づく地位の承継があつた場合には、当該認定等に基づく地位の承継に係る被承継人である法人又は当該認定等に基づく地位の承継をした法人)に対する土地等の譲渡(国土利用計画法(昭和四十九年法律第九十二号)第十四条第一項の規定による許可を受けて行われるもの又は同法第二十三条第一項の規定による届出をし、かつ、同法第二十四条第一項の勧告を受けないで行われるものに限る。)で、当該譲渡に係る土地等が当該一団の宅地の用に供されるもの(第一号又は第二号に掲げる譲渡に該当するものを除く)。

第三十一条の二第三項中「前項第六号から第九号まで」を「前項第七号から第十号まで」に改め、同条第四項中「第三十四条の二第二項第三号の下に」又は「第四号」を加え、同条第五項中

「第二項第六号若しくは第七号」を「第二項第七号若しくは第八号」に、「同項第八号若しくは第九号」を「同項第九号若しくは第十号」に、「第二項第六号から第九号まで」を「第二項第七号から第十号まで」に改め、同条第七項中「第二項第六号から第九号まで」を「第二項第七号から第十号まで」に改める。

第三十四条の二第二項中第十七号を第十八号とし、第四号から第十六号までを一号ずつ繰り下げ、同項第三号中「昭和四十九年法律第九十二号」を削り、「都市計画法第二十九条又は同法附則第四項の許可」を「開発許可」に改め、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 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法第三条第一項の認定及び都市計画法第二十九条又は同法附則第四項の許可(次号において「開発許可」という)を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業(大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法第四項第一項第七号に規定する宅地開発事業として行われる一団の宅地の造成に関する事業で政令で定めるものに限る。)の用に供するために、国土利用計画法第十四条第一項の規定による許可を受けて買い取られる場合又は同法第二十三条第一項の規定による届出をし、かつ、同法第二十四条第一項の勧告を受けないで買い取られる場合(当該事業により造成される宅地の分譲を受けることとを約して買い取られる場合を除く)。

第三十七条の七の見出し中「住宅地造成事業」を「住宅地等造成事業」に改め、同条第一項中「次に掲げる要件のすべて」を「第一号及び第二号又は第二号及び第三号に掲げる要件に改め、「交換を除く」の下に「もの」とし、当該事業が第二号に規定する一団の宅地の造成に関する事業である場合には、国土利用計画法第十四条第一項の規定による許可を受けて行われる交換又は

同法第二十三条第一項の規定による届出をし、かつ、同法第二十四条第一項の勧告を受けないで行われる交換を受け、当該造成を行う個人又は法人に「を加え、「当該造成を行う個人又は法人に対するものに限るもの」とし、「を削り、「定めるものを除く」を「定める譲渡を除くもの」とし、当該事業が第二号に規定する一団の宅地の造成に関する事業である場合には、国土利用計画法第十四条第一項の規定による許可を受けて行われる譲渡又は同法第二十三条第一項の規定による届出をし、かつ、同法第二十四条第一項の勧告を受けないで行われる譲渡に限る」に改め、同項第一号中「行われるもの」を「行われる事業で、当該造成に係る一団の土地の面積が二十ヘクタール以上であるもの」に改め、同項第三号を削り、同項第二号を同項第三号とし、同項第一号の次に次の一号を加える。

二 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法第三条第一項の認定を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業(同法第四項第一項第七号に規定する宅地開発事業として行われる一団の宅地の造成に関する事業で政令で定めるものに限る。)であること。

第三十七条の七第二項中「約して」の下に「同項の造成を行う個人又は法人に」を加える。
第三十七条の八の見出し及び第三十七条の九の見出し中「住宅地造成事業」を「住宅地等造成事業」に改める。
第四十七条第二項及び第三項中「特定再開発建築物」を「特定再開発建築物等」に改め、同項に次の一号を加える。
五 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法第三条第一項の認定を受けた同項に規定する宅地開発事業計画に定められた同法第二条第四項に規定する事業区域(その面積が政令で定める面積以上)のものに限る。内に建築される建築物で

政令で定めるもの(当該宅地開発事業計画に係る宅地開発事業を行う法人その他これに準ずるものとして政令で定める法人が、政令で定める期間内に、取得し、又は新築して、当該法人の事業の用に供するものに限る)。

第六十五条の四第一項中第十七号を第十八号とし、第四号から第十六号までを一号ずつ繰り下げ、同項第三号中「都市計画法第二十九条又は同法附則第四項の許可」を「開発許可」に改め、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 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法第三条第一項の認定及び都市計画法第二十九条又は同法附則第四項の許可(次号において「開発許可」という)を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業(大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法第四項第一項第七号に規定する宅地開発事業として行われる一団の宅地の造成に関する事業で政令で定めるものに限る。)の用に供するために、国土利用計画法第十四条第一項の規定による許可を受けて買い取られる場合又は同法第二十三条第一項の規定による届出をし、かつ、同法第二十四条第一項の勧告を受けないで買い取られる場合(当該事業により造成される宅地の分譲を受けることとを約して買い取られる場合を除く)。

第六十五条の十一の見出し中「住宅地造成事業」を「住宅地等造成事業」に改め、同条第一項中「次に掲げる要件のすべて」を「第一号及び第二号又は第二号及び第三号に掲げる要件に改め、「交換を除く」の下に「もの」とし、当該事業が第二号に規定する一団の宅地の造成に関する事業である場合には、国土利用計画法第十四条第一項の規定による許可を受けて行われる交換又は同法第二十三条第一項の規定による届出をし、かつ、同法第二十四条第一項の勧告を受け

同法第二十三条第一項の規定による届出をし、かつ、同法第二十四条第一項の勧告を受け、当該造成を行う個人又は法人に「を加え、「当該造成を行う個人又は法人に対するものに限るもの」とし、「を削り、「定めるものを除く」を「定める譲渡を除くもの」とし、当該事業が第二号に規定する一団の宅地の造成に関する事業である場合には、国土利用計画法第十四条第一項の規定による許可を受けて行われる譲渡又は同法第二十三条第一項の規定による届出をし、かつ、同法第二十四条第一項の勧告を受けないで行われる譲渡に限る」に改め、同項第一号中「行われるもの」を「行われる事業で、当該造成に係る一団の土地の面積が二十ヘクタール以上であるもの」に改め、同項第三号を削り、同項第二号を同項第三号とし、同項第一号の次に次の一号を加える。

二 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法第三条第一項の認定を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業(同法第四項第一項第七号に規定する宅地開発事業として行われる一団の宅地の造成に関する事業で政令で定めるものに限る。)であること。

第三十七条の七第二項中「約して」の下に「同項の造成を行う個人又は法人に」を加える。
第三十七条の八の見出し及び第三十七条の九の見出し中「住宅地造成事業」を「住宅地等造成事業」に改める。
第四十七条第二項及び第三項中「特定再開発建築物」を「特定再開発建築物等」に改め、同項に次の一号を加える。
五 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法第三条第一項の認定を受けた同項に規定する宅地開発事業計画に定められた同法第二条第四項に規定する事業区域(その面積が政令で定める面積以上)のものに限る。内に建築される建築物で

政令で定めるもの(当該宅地開発事業計画に係る宅地開発事業を行う法人その他これに準ずるものとして政令で定める法人が、政令で定める期間内に、取得し、又は新築して、当該法人の事業の用に供するものに限る)。

第六十五条の四第一項中第十七号を第十八号とし、第四号から第十六号までを一号ずつ繰り下げ、同項第三号中「都市計画法第二十九条又は同法附則第四項の許可」を「開発許可」に改め、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 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法第三条第一項の認定及び都市計画法第二十九条又は同法附則第四項の許可(次号において「開発許可」という)を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業(大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法第四項第一項第七号に規定する宅地開発事業として行われる一団の宅地の造成に関する事業で政令で定めるものに限る。)の用に供するために、国土利用計画法第十四条第一項の規定による許可を受けて買い取られる場合又は同法第二十三条第一項の規定による届出をし、かつ、同法第二十四条第一項の勧告を受けないで買い取られる場合(当該事業により造成される宅地の分譲を受けることとを約して買い取られる場合を除く)。

第六十五条の十一の見出し中「住宅地造成事業」を「住宅地等造成事業」に改め、同条第一項中「次に掲げる要件のすべて」を「第一号及び第二号又は第二号及び第三号に掲げる要件に改め、「交換を除く」の下に「もの」とし、当該事業が第二号に規定する一団の宅地の造成に関する事業である場合には、国土利用計画法第十四条第一項の規定による許可を受けて行われる交換又は同法第二十三条第一項の規定による届出をし、かつ、同法第二十四条第一項の勧告を受け

同法第二十三条第一項の規定による届出をし、かつ、同法第二十四条第一項の勧告を受け、当該造成を行う個人又は法人に「を加え、「当該造成を行う個人又は法人に対するものに限るもの」とし、「を削り、「定めるものを除く」を「定める譲渡を除くもの」とし、当該事業が第二号に規定する一団の宅地の造成に関する事業である場合には、国土利用計画法第十四条第一項の規定による許可を受けて行われる譲渡又は同法第二十三条第一項の規定による届出をし、かつ、同法第二十四条第一項の勧告を受けないで行われる譲渡に限る」に改め、同項第一号中「行われるもの」を「行われる事業で、当該造成に係る一団の土地の面積が二十ヘクタール以上であるもの」に改め、同項第三号を削り、同項第二号を同項第三号とし、同項第一号の次に次の一号を加える。

二 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法第三条第一項の認定を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業(同法第四項第一項第七号に規定する宅地開発事業として行われる一団の宅地の造成に関する事業で政令で定めるものに限る。)であること。

第三十七条の七第二項中「約して」の下に「同項の造成を行う個人又は法人に」を加える。
第三十七条の八の見出し及び第三十七条の九の見出し中「住宅地造成事業」を「住宅地等造成事業」に改める。
第四十七条第二項及び第三項中「特定再開発建築物」を「特定再開発建築物等」に改め、同項に次の一号を加える。
五 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法第三条第一項の認定を受けた同項に規定する宅地開発事業計画に定められた同法第二条第四項に規定する事業区域(その面積が政令で定める面積以上)のものに限る。内に建築される建築物で

ないで行われる交換に限る」を、「約して」の下に「当該造成事業施行者」を加え、「当該造成事業施行者に対するものに限るものとし」を削り、「定めるものを除く」を「定める譲渡を除くものとし、当該事業が第二号に規定する一団の宅地の造成に関する事業である場合には、国土利用計画法第十四条第一項の規定による許可を受けて行われる譲渡又は同法第二十三条第一項の規定による届出をし、かつ、同法第二十四条第一項の勧告を受けずに行われる譲渡に限る」に改め、同項第一号中「行われるもの」を行われる事業で、当該造成に係る一団の土地の面積が二十ヘクタール以上であるものに改め、同項第三号を削り、同項第二号を同項第三号とし、同項第一号の次に次の一号を加える。

二 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法第三条第一項の認定を受けて行われる一団の宅地の造成に関する事業（同法第四条第一項第七号に規定する宅地開発事業として行われる一団の宅地の造成に関する事業で政令で定めるものに限る）であること。

第六十五条の十二の見出し中「住宅地造成事業」を「住宅地等造成事業」に改め、同条第一項中「約して」の下に「同項の造成を行う個人又は法人」を加える。

（租税特別措置法の一部改正に伴う経過措置）

第五条 前条の規定による改正後の租税特別措置法（以下この条において「新租税特別措置法」という。）第十四条第三項及び第四十七條第三項の規定は、第三条第一項の認定を受けた日以後に個人又は法人（法人税法（昭和四十年法律第三十四号）第二条第八号に規定する人格のない社団等を含む。以下この条において同じ。）が取得又は新築をする新租税特別措置法第十四条第三項第五号又は第四十七條第三項第五号に掲げる建築物で当該認定に係る第三条第一項に規定する宅地開発事業計画に定められた第二条第四項に規定する事業区域内に建築されたものについて

て適用し、同日前に個人又は法人が取得又は新築をした当該建築物については、なお従前の例による。

2 新租税特別措置法第三十一条の二第二項第六号、第三十四条の二第二項第三号、第三十七條の七第一項第二号、第六十五條の四第一項第三号及び第六十五條の十一第一項第二号の規定は、第三条第一項の認定を受けた日以後に、当該認定に係る第四条第一項第七号に規定する宅地開発事業として行われる一団の宅地の造成に関する事業の用に供するために、個人又は法人が土地又は土地の上に存する権利（この項において「土地等」という。）の譲渡（新租税特別措置法第三十七條の七第一項又は第六十五條の十一第一項に規定する交換を含む。以下この項において同じ。）をする場合について適用し、同日前に個人又は法人が土地等の譲渡をした場合については、なお従前の例による。

（地方税法の一部改正）

第六条 地方税法の一部を次のように改正する。
附則第三十一条の二第七項中「第一項、第二項、第三項又は第四項」を「第一項から第五項まで」に改め、同項を同条第八項とし、同条第六項中「第一項、第二項、第三項又は第四項」を「第一項から第五項まで」に、「附則第三十一条の二第一項、第二項、第三項若しくは第四項」を「附則第三十一条の二第一項から第五項まで」に改め、同項を同条第七項とし、同条第五項を同条第六項とし、同条第四項の次に次の一項を加える。

5 市町村は、大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法（昭和六十三年法律第 号）第三条第一項に規定する宅地開発事業計画（当該宅地開発事業計画に係る同法第二条第四項に規定する事業区域が政令で定める面積以上であるものであり、かつ、当該宅地開発事業計画に係る同法第三条第一項の認定が同法の施行の日から昭和六十五年三月三十一日までの間にされたものに限る。）に従つて同法第二条第三項に規定する

宅地開発事業者が造成した土地で、当該宅地開発事業者若しくは当該宅地開発事業者から直接譲り受けた者が同条第八項に規定する公益的施設のうち当該事業区域における住宅市街地の早期の形成のために必要な施設として政令で定めるものの用に供する土地又はその取得に対しては、第五百八十五條第一項の規定にかかわらず、特別土地保有税を課することができない。

附則第三十四條の二第二項中「第三十一条の二第二項第六号から第九号まで」を「第三十一条の二第二項第七号から第十号まで」に改め、同条第五項中「第三十一条の二第二項第六号若しくは第七号」を「第三十一条の二第二項第七号若しくは第八号」に、「同項第八号若しくは第九号」を「同項第九号若しくは第十号」に、「同条第二項第六号から第九号まで」を「同条第二項第七号から第十号まで」に改め、同条第七項中「第三十一条の二第二項第六号から第九号まで」を「第三十一条の二第二項第七号から第十号まで」に改める。

（建設省設置法の一部改正）

第七條 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。
第三条第四十三号中「及び農住組合法（昭和五十五年法律第八十六号）」を、「農住組合法（昭和五十五年法律第八十六号）及び大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法（昭和六十三年法律第 号）」に改める。

理由

著しい住宅地需要が存する大都市地域において、良質な住宅地の円滑な供給を図るため、建設大臣による宅地開発事業の優良認定制度を創設する等の措置を講ずることにより、優良な宅地開発を緊急に促進する必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

第一類第十二号

建設委員會議録第八号

昭和六十三年四月十五日

昭和六十三年四月二十七日印刷

昭和六十三年四月二十八日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局

W