

第1回 住宅・土地TF議事概要

日 時 : 平成19年4月16日(月) 15:30~16:50

会 場 : 永田町合同庁舎1階 第3共用会議室

議 題 : 国土交通省からのヒアリング及び意見交換

1. 土地収用法の積極的な活用について
2. 公営住宅の管理運営の円滑化について

出席者 : 規制改革会議

八田主査、福井委員、米田委員

国土交通省

総合政策局 総務課 土地収用管理室長 内藤 浩文 氏

住宅局 住宅総合整備課長 合田 純一 氏

(国土交通省土地収用管理室関係者入室)

八田主査 それでは、本年度の第1回住宅・土地TFを始めさせていただきたいと思います。

私は、このTFの主査をしております、八田でございます。

こちらは米田委員でございます。

あと福井委員が来る予定ですが、前の会議が遅れていまして、途中から参加させていただくことになると思います。

今日は、お忙しいところを土地収用管理室から、皆さんにお越しいただきました。

最初に、こちらから質問事項としてお送りしたことにに関して、内藤室長から御説明をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

内藤室長 土地収用管理室の内藤でございます。よろしく願いいたします。

規制改革・民間開放推進3か年計画の中で、土地収用法の積極的な活用等のフォローアップということで、違法性の承継遮断の可否、ないしそれに関する規定の設置について、今後検討会を設置し、検討を開始するということにつきまして、引き続き、違法性の承継の遮断に関しての学識経験者の意見を聴取しながら、年度内に土地収用制度における法的効果の早期確定に向けた検討会を開催し、その中で違法性の承継遮断の可否、ないしそれに関する規定の設置について検討を開始したところであると回答させていただいたわけでございます。

これにつきまして、経緯あるいは現在の状況と今後の方向につきまして、簡単に御説明をさせていただきたいと思います。

お手元にお配りしてございます資料を適宜ご覧いただきながらと考えているわけでございます。

この資料につきましては、題名は書いてございますとおり、今回の検討会を設置するに当たりまして、関係の委員の先生方への説明に用いさせていただいた資料をベースにつくったものでございまして、これで今回の問題についての簡単な論点の所在と、今回の委員の先生方にはどういう構成でお願いしたかということ。この委員会で検討する検討事項。第1回は具体的にどのような検討を

したかということ。それから、今後のスケジュール等につきまして、簡単に御説明をさせていただきたいと思います。

まず趣旨といいますか、問題の所在でございます。土地収用法におきましては、土地収用手続きが2段階の手続になっておりまして、1つは、公益事業の公益性を確認する事業認定手続。それに基づきまして、具体的に土地を収用し、その補償額等を決める収用等裁決の2段階の手続となっております。

このように構成することによりまして、その事業が収用可能事業かどうかについて、早期な判断が可能になりますとともに、これ自体について、不服審査あるいは取消訴訟が可能とされるということによって、法定効果を早期に確定する。あるいは法的安定性の確保を図ることが可能な仕組みとなっているところでございます。

ところが、この土地収用法の事業認定につきましては、このような仕組みになっていて、出訴期間徒過によりまして、法的効果が確定したと見られるような場合におきましても、その後の2段階目の収用裁決の段階におきまして、前段の事業認定が既に出訴期間徒過によって争えなくなったという状況にもかかわらず、前段の事業認定が違法だということを理由として、2段階目の収用裁決自体には、固有の瑕疵がないにもかかわらず、その取消しを求めることができるかということが、違法性の承継を認めるかどうかということで問題になっておりまして、この違法性の承継を認めるということが、多数の裁判例においては認められてきているところでございます。

しかしながら、この事業認定における違法性が収用裁決に引き継がれるということになりますと、事業が遅延しまして、地権者等多数の関係者の利益に影響を与える。あるいは公共事業が完成することによって便益を享受すべき国民一般の利益が害されるおそれがある。

あるいは手続保留という制度がこの土地収用制度にございますけれども、そういった形で段階的に進行していく事業において、権利得喪失の安定性を確保するという観点から、望ましくないのではないかという問題がございます。

このようなことから、できるだけ早期の段階で法的効果を確定させる。このできるだけ早期の段階で法的効果を確定させるという中身には、勿論、違法性の承継の遮断の問題が含まれるわけですが、そういった観点から、これをめぐる争訟について、早く争わせるような仕組みができないのかという問題意識がございます。

このような中で、平成13年に土地収用法が改正されております。そして、事業認定手続につきまして、従前ございませんでした事業認定前の事業説明会の開催の義務付け。縦覧の期間中に意見書が提出された場合に、第三者機関から意見聴取することが義務付けられています。また、請求があった場合に、公聴会の開催が義務付けられています。更に事業認定理由の公表といった手続が課されてございます。

この問題につきましては、違法性の承継を認めるか否かという場合に、土地所有者あるいは関係人に対して、十分その権利保護がなされているのかどうか。救済措置が十分かどうかという観点から、これまで違法性の承継が認められてきているという点もございまして、13年改正の内容がこういった判断に影響を与えるのではないかとということで、ここに取り上げさせていただいてお

ります。

16年に行政事件訴訟法が改正されまして、公法上の確認訴訟が確認規定ではございますけれども、明文をもって認められております。

出訴期間が3か月から6か月に延長されております。

更に正当な理由がある場合に、出訴期間を徒過しても訴えが可能という改正が行われているところでございます。

このよう法改正によりまして、土地所有者なり関係人の権利保護がかなり手厚くなったということから、事業認定に係る違法性の承継について、裁判所の判断に影響を与える可能性があるのではないかということでございまして、こういった状況を踏まえまして、土地収用手续において、その効果を早期に確定させ、その安定性を確保するという観点から、事業認定手続の在り方。具体的には、違法性の承継の遮断に関わる措置、それと密接に関係いたしますところの認定に当たっての事前手続ですとか、認定した際の周知措置、救済措置等について検討を行うということで、この検討会を設置したところでございます。

続きまして、検討会の委員の構成でございまして、3ページに書いてございます。

今、申し上げましたような趣旨の検討を行うという観点から、行政法あるいは土地収用制度。これは法的な関係と実務の関係でございまして、そういったものに通じているというようなことを踏まえまして、ここに書いてございます学識経験者の方と行政の関係者の方に委員としてお願いして御承諾いただいているところでございます。

具体的にはここに書いてございますような肩書き等に基づきまして、選任をさせていただいたところでございます。

具体的な検討事項でございまして、2ページです。

1つ目といたしましては、土地収用手続における事業認定の位置付け。これは、違法性の承継を認めるかどうかということにつきまして、2つの処分が一連の処分だというようなことがあるものですから、事業認定が独立の処分なのか、一連の処分最終的に法的効果が最後の収用裁判に担保されているものなのかといったような検討でございまして。

違法性の承継を認めないことによる具体的問題点についての整理。例えば先ほど御説明申し上げました13年の土地収用法の改正と16年の行政事件訴訟法の改正が違法性の承継に係る裁判所の判断に与える影響といったことを1つは考えてございます。

2つ目といたしまして、土地所有者等の権利保障を考えた場合の事業認定手続と違法性の承継の問題でございまして。多くの場合、最近の事例を見ますと、まず事業認定が争われて、更に事業認定に加えて、土地収用裁判も争われるというパターンが多いわけでございますけれども、事業認定が全く争われずに収用裁判取消訴訟で違法性の承継を否定しようとする場合に、土地所有者等の権利保障の観点から、事業認定手続でどのような措置が必要になるのか。

すなわち事業認定手続が既に争われている場合について申しますと、土地権利者の権利保障という観点から、それほど違法性の承継を認めるというような実質的な必要性というのは、減じてくるわけでございますけれども、事業認定を知らずに本当に争えない状況になった場合に、果たして収

用裁決のところで争えないという状況を作り出すことについて、どう考えるかということでございます。

もし、違法性の承継遮断規定を設ける場合には、憲法 32 条との関係で問題がないのかどうか。また、問題があるとすれば、どのような措置が併せて必要となるのかといったことを、この点に関しては検討したいと考えております。

これにつきましては、現在も権利保障に関しては、いろいろと手続等を定めてございますが、それで十分なのかどうかということも併せて検討することといたしております。

3 点目といたしましては、事業認定の法的効果のより早期の確定に向けた事業認定手続の在り方ということございまして、現行の土地収用法における事業認定というのは、現在のところは用地交渉がかなり進んだ段階で事業認定を行ってございますけれども、例えば用地交渉にまだ全然着手していない、かなり早期の段階で公益性の認定をするような手続ということができないのかどうか。

そうする場合には、どんな課題があり、事業認定手続について、事前事後にどのようなことを行うことが必要となるのかといったことについて、検討したいと考えております。

併せて、そのような早期段階で事業認定を行う場合に、違法性の遮断規定を措置することについてどう考えるかということについて、検討することを考えています。

4 点目といたしまして、違法性の承継を遮断する場合に、現在、事業認定取消訴訟と併せて収用裁決取消訴訟の提起をしている場合がございますけれども、これはなぜかと申しますと、収用裁決の取消訴訟につきまして、収用裁決に固有な瑕疵がございませんと、事業認定の取消訴訟を起こして、その違法性を承継しているという形で争いませんと、この収用裁決取消訴訟自体がなかなか成り立たないということになります。

そういったこともありまして、そういった場合に請求の理由をどう考えるのかということも併せて検討するといったことについて、とりあえず初期の段階では検討したいということで進めているところでございます。

第 1 回の検討状況でございますけれども、先般 3 月 27 日に開催をさせていただきました。ここでは今、御説明させていただきましたとおり、これまでの違法性の承継をめぐる学説ですとか判例、これを整理したものを資料として提出させていただきました。

今後の進め方も含めて、フリートキング等を委員の皆様の間で行っていただいたところがございます。

今後のスケジュールでございますけれども、年内に今、御説明申し上げたような点につきまして、検討するわけでございますけれども、違法性の承継の問題について、詳しい先生方何名から、この問題についてのお考えをいろいろお聞かせいただくとともに、外国法におけるこういった公益性の認定手続と、具体的に土地を収用する手続との関係がどういったふうになっているのかといったような、外国法制の検討も踏まえた上で、論点整理を行い、年内に報告書のあらあらの形を考えた上で、来年初めには報告書としてまとめたいと考えているところでございます。

私の方からの説明は、以上でございます。

八田主査 どうもありがとうございました。

それでは、質問を2～3させていただきたいと思います。この違法性の承継を遮断するというのは結構大変なことだから、それをやっても、だれからも文句を言われぬような条件を整えようということですね。

これだけの条件を整えれば遮断してもいいだろうということになった場合には、どの法律を変えることになるのでしょうか。

内藤室長 基本的にはそういったことも含めて、この検討会で検討していくことになるかと思いますが、1つとしては、土地収用法を改正するということも考えられると思います。

八田主査 土地収用法の改正を視野に入れた形で、この検討会では検討するということですね。

2番目の質問ですが、2ページの検討項目の(2)のですね。「違法性の承継遮断規定を設ける場合、憲法32条との関係で問題ないか。問題があるとすればどのような措置が併せて必要となるか」。これについて説明いただけますか。

内藤室長 憲法32条は、これは裁判を受ける権利というところでございまして、結局これまでの違法性の承継をめぐる議論にいたしましても、事業認定の段階で、ここで既に不可争力が生じているということで、違法性の承継を認めない場合に、この具体的な収用裁決を争っている方について、権利保障の観点で欠ける点がないのかどうかといった考察から、違法性の承継を認めるという理論が使われている部分がございますので、そういった形で、収用裁決の段階で初めて、これは事が重要だと気が付いて、事業認定の段階では争わなかったけれども、本当に権利保障のためには事業認定からの違法性の承継も主張した上で主張しないと、自分は権利救済をされないというような状況になった場合に、それは裁判の権利を侵害するということにならないかどうか。

八田主査 そうすると周知をどうやるかということですか。

内藤室長 はい。そういうところで関係してくるわけです。

八田主査 要するにできるだけ周知が徹底しているということが言えるような形にしようということですか。

内藤室長 現在も公告ですとか縦覧ですとか、13年改正では、それぞれもうお名前がわかっている権利者の方には、事前説明会を行うという形で、かなり周知措置はなされてきているわけがございますけれども、これまでその違法性の承継を認めてきたものによりますと、制度としてそうあるけれども、周知力が果たしてそれで十分かというところが実質的理由になっている部分がございますので、そういったところについて、十分踏まえた上で検討を進めていく必要があるだろうということでございます。

米田委員 私から1つ質問させてください。2ページ目の2番目の行ですね。「正当な理由がある場合には出訴期間を経過しても訴えが可能」とありますが、この正当な理由というのが、今お話のあった点に絡んでくると思われそうですが、もう少し教えていただきたい。

このを認めたときに一番下の検討項目の方に書いてございますけれども「(4)その他、違法性の承継を遮断する場合、事業認定取消訴訟と併せて収用裁決取引訴訟を提起する場合、その請求の理由をどう考えるか等」のところはどう解釈されるかという問題です。

要は、収用裁決に対して不服を持って、それを取消訴訟するとき、ダブルで事業認定の取消訴訟もやったと仮定したときに、それがとくに期限を過ぎているわけです。だけれども、この正当な理由がある場合には、出訴期間を経過しても訴え可能と書いてあれば、これは正当な理由なんだと言えることもありますね。その辺はどう考えたらいいのですか。

内藤室長 をここに引き上げさせていただきましたのは、この16年の行政事件訴訟法の改正前のものは、不変期間とされておりまして、こういった正当な理由がある場合でも出訴期間を過ぎて出訴することが可能となる場合がなかったわけでございます。

したがって、事業認定について、この出訴期間を徒過してしまいますと、事業認定自体が争うことができない。こういった正当な理由があった場合に出訴を認めるという規定がなかったものですから、16年改正前にそういったことがなかったわけございまして、したがって、どうしても争いたいということになりますと、事業認定の違法を理由として、収用裁決の段階で争うということしかできなかったわけでございますけれども、この正当な理由がある場合に、出訴期間を徒過しても訴えができるということは、事業認定自体がその段階でも争えますので、収用裁決の取消訴訟の中で事業認定が違法だから、収用裁決も違法だという主張をする必要がなくて、正面から事業認定の違法自体をこの正当な理由が認められる場合には、争えばいいのではないかと。

したがって、違法性の承継を認める実質的な理由というものが消滅する1つの根拠になるのではなかろうかということで、この改正はここに記載させていただいております。

米田委員 それは遮断をするために事前にしっかり審査する。しかもそれはある一定時間が経過した後であっても、事業だけは独立して、それを審査することができる制度を拡充することによって、土地収用の決裁と事業認定を分けることができるというために付けられた文言ということですか。

内藤室長 これは行政事件訴訟の一般法でございますので、土地収用にも適用がございましてけれども、行政事件訴訟法が改正されたことによりまして、従来は不変期間でしたので、出訴期間を徒過してしまうと、事業認定自体を争うことができないという形でございます。

つまり後から気がついた場合に、事業認定自体が違法だと言って争う手段が、16年改正の前にはなかったわけでございますが、この段階で争えるようになったということでございます。

米田委員 それを逆手に取られて、収用裁決訴訟とダブルで出すこともあり得るのかなと疑問をもただけです。

内藤室長 結局、土地権利者としては、収用裁決自体を取り消しませんと、収用裁決の効果が覆りませんので、土地を収用されてしまうという問題がありますので、結局、収用裁決の取消訴訟自体は起こさなければいけないわけですが、その場合に事業認定の適法が確定して、もう争えないという状況になりますと、収用裁決のところで違法性の承継を主張しませんと、裁決自体に固有の例えば手続的な瑕疵があるとか、そういったものがないと、事業認定自体が違法なので、この裁決が違法なんだという主張が、今までは違法性の承継を認めないとできなかったわけでございますが、仮に事業認定を争わなかったことについて、行政事件訴訟法で言うところの正当な理由があるような条件が認められるのであれば、事業認定について出訴期間が過ぎてしまった後も、事業認定その

ものを争うとともに、収用裁決取消訴訟を起こすことができるので、収用裁決の中で事業認定の違法を主張する必要はないだろうということでございます。

八田主査 それぞれを2つの、別々な問題として扱うということですね。

内藤室長 両方同時に争えますので、収用裁決の中で事業認定の違法を主張しなくても、事業認定そのものを争えるわけですから、今のところは事業認定の違法が争えないから収用裁決と一緒に争わないと、収用裁決が取り消せないという状況であったものが、この正当な理由があると認められる場合には、両方同時に争うということができるわけですから、違法性の承継を認めるような必要性というのは、実質的に減少してくるだろうということでございます。

八田主査 わかりました。

それでは、福井さん、どうぞ。

福井委員 憲法 32 条の関係ですが、これについて、具体的に裁判を受ける権利との関係で、遮断規定が問題だという見解を公表されている方はいるんですか。

内藤室長 東京大学の宇賀先生です。

福井委員 どういう趣旨を議論されているのですか。その文献はありますか。

土地収用管理室関係者 お話を伺ったときには、そういう話をされたということです。

福井委員 要するに公知の文献で論文とか、あるいは何らかの論考があるのなら、教えてもらえますか。

要するにこれは余り真面目に議論する論点ではないと思うんです。理由は、事業認定だけで終わる場合だってあるからです。都市計画の事業認可だけで終わる場合もある。それはそれで、端的に言えば、処分性があるという判例は固まっています。それ自体で私人の権利義務に影響する行為だということで、判例は固まっているわけですから、単体でやられて、後に裁決が続かない場合でも、逆に言えば、失権すること、不可争力が発生することがあるんです。それについて裁判を受ける権利に反するという議論が成り立たないのとなければ、たまたま後ろに後続処分があるときだけ、裁判を受ける権利を侵すという議論が本当に法的に成り立つのか、という点は、かなり疑念の余地があるんです。

そういうことをクリアーした上で、本当に 32 条の議論が必要かどうかというのは、やはり慎重に考える必要があります。「ためにする議論」として、頭の体操でやるならともかく、現にある制度が違憲だということを言うのに等しいことになりますから、そこまで言う人は多分いないと思います。

32 条の議論は、多分恐らくそう問題にならないはずですが、今のような観点で本当に意味がある議論かどうかというのは、検証した方がいいと思います。

内藤室長 そこは先生のおっしゃる趣旨も踏まえて。

福井委員 要するに、単発行為が後続処分がある場合かで、裁判を受ける権利が変わってくるという解釈は、憲法解釈論としてあり得ないと思いますので、ちょっと妙な論点の建て方だなという感じがするんです。

実態について、後ほど資料をいただくことで結構ですが、用地交渉をするときによく言われるこ

とですが、要するに用地交渉職員は、事業認定が終わっている、ないしは事業認定はしていなくても、事業計画が固まった上で、金目の話だけ交渉に行くわけですね。それが公共事業担当の用地職員の職責です。

その段階で、計画が例えば違法だとか違憲だとか、あるいは計画の不当性みたいなことが争われる、ないし論点になるということが非常に多いとよく言われるわけですが、そういうことについての統計なり、統計まで行かなくても何らかのヒアリングなり実態調査なりがされているかどうかという点を知りたいのですけれども、いかがですか。

悉皆調査でなくてもいいのですが、どこかの地方整備局の用地課など代表的なところを幾つかでも、最近1年間ぐらいの用地交渉でそういうことが問題にされた件数なり、その比率なりを、つかみで結構ですので、後ほど教えていただけませんか。それはかなりあるのではないかと推定しています。

土地収用管理室関係者 申請書に残件理由が一応参考で付いてきているんですけども、起業者側での記述になるんですけど、補償額不満とか、その中に一応、事業反対とかもあったりはするので、これをとりまとめれば。

福井委員 もし、それが統計的に処理できるならその数値を教えてください、ベテランの用地職員に聞けば、大体つかみで言うと、何割ぐらいそういうことをよく問題にされるなどということがわかれば、それもこういう議論をするときに、有力な証拠になる。後ほど、既にそろっているものをまず教えていただいて、もし簡単に調べられることであれば、少し調べていただいたらどうかということです。

同じ理由で、現在、裁決取消訴訟が提起されていて、それが係属している、ないし過去に裁決取消訴訟が提起された案件で、もう確定判決になっているものなどで、その中に純粹に裁決固有の違法だけで争われたものと、裁決固有の違法に加えて、ないし裁決固有の違法とは関係なしに、認定の違法が争点になっていたというようなものもあるはずですよ。

基本的には2種類あるわけですね。認定の違法を理由にされているものとされていないもの。それが大体、今までの裁判例で言うと、どれぐらいの比率で分布しているのかがもし分かればご教示ください。そういうものについて、さっきの米田委員の質問にもかかわりますが、裁決取消訴訟でも認定の違法を理由にし、別途出訴期間に間に合って、認定の違法も固有に争っていたというような案件がどれぐらいあるのか。そうでないとしたら、裁決で認定の違法を争うときには、認定はもう出訴期間を過ぎていたから、仕方なくそこでやっているのか。最初から確信犯で認定の違法は裁決で争えるだろうと高をくくって、裁決だけ取消訴訟をしたのか。そういったことがもし分析できれば、それも併せて教えていただけますか。

この検討会ですが、資料とか議事録は公開されるんですか。

内藤室長 議事録については、公開は考えておりません。

福井委員 そうすると、どういう議論をされたのかについて、我々が検証できないというのは、ちょっと困りますね。議事録の内容とかをある程度見せていただかないと、どういう論点があったのかということ、私どもも判断しようがない。例えば固有名詞をどう扱うかということとはともか

くとして、少なくとも法律論、法解釈論なり立法論に関する論点のロジックとデータに基づく議論をしている部分は、少なくとも我々との間では共有していただきたいのです。そこはくれぐれもお願いしたいと思います。よろしいですか。

内藤室長 議事録そのものということにつきましては、第1回の際に自由な議論をするという観点から、そのものは公開しませんという話を委員の先生方と皆さんで合意させていただいておりますので、それに抵触しないような形で、御指示を踏まえてその点は。

福井委員 要するに議論の趣旨がわかるものですね。それから、提出された資料なども、少なくとも我々とは共有していただきたいんです。

この検討会のメンバーの方で、事業認定の違法性の承継なり遮断効に関して、論文なりテキストで記述があるという方が居れば、その現物も後ほどコピーでいただけますか。

公表された論文で議論しているということは、この中にいますか。

土地収用管理室関係者 磯部先生が土地収用研究会で講演されたときの講演録。

福井委員 活字になったものであれば、何でもいいので。ほかの方にはそういう業績はないのですか。

内藤室長 そういったものは確認しておりません。

福井委員 収用法については、何らかの論文は書いていますか。

土地収用管理室関係者 大貫先生とかは書かれています。

福井委員 端的に認定の違法性の承継を書いている人はその論文、ないしは講演録などがあれば、それらをいただき、そうでない方については、収用法について書かれていた立法論でも解釈論でも結構ですから、現物を後ほどいただけますか。

以上です。

八田主査 お忙しいところ、ありがとうございました。またよろしく願いいたします。

(国土交通省土地収用管理室関係者退室)

(国土交通省住宅総合整備課関係者入室)

八田主査 それでは、お忙しいところをお越しくございましてありがとうございました。

第1回の住宅・土地タスクフォースのうち、公営住宅の管理運営の円滑化について、お話し願います。

私は、主査をやっております八田でございます。こちらは、米田委員、それから福井委員でございます。

今日は住宅総合整備課の合田課長にいらしていただきましたので、私どもからお送りいたしました質問事項について、御説明をお願いしたいと思います。

よろしく願いします。

合田課長 資料をお配りしております。その中で課題としては2ついただいております、1つは収入超過者の自主的退去の促進ということで、基本的には収入超過者についての割増賃料について、それが退去のインセンティブになるというようなことのために、収入超過者に課される家賃を市場

家賃化し、退去を促進するという事です。

丸が2つありますけれども、1つ目は、平成17年12月に政令改正して、今年の4月から適用になりますけれども、収入超過者に係る割増賃料を最終的には近傍同種家賃まで上げるという措置でございます。これは、2ページに載っておりますような、収入が超過しますと、最終的には近傍同種家賃にしましょうということで、これは今年の4月から適用しているものでございます。

福井委員 近傍同種という定義なり概念の中身は何ですか。

合田課長 近傍同種家賃は、公営住宅法の中に書いてありますが、ページを後ろにめくっていきますと、7ページに法律の抜粋を付けてありますけれども、この中で16条2項で近傍同種家賃というのは、近傍同種の住宅の時価、修繕費等々を勘案して政令で定めるところにより、事業主体が定めるということで、思想的にはそこに即した、市場で供給されれば、どういう家賃かというふうに理解してありますけれども、法律はこういう形で定義されているところです。

福井委員 鑑定評価理論の近傍同種の家賃と意味が違うんでしょう。要するに鑑定評価理論上は比準賃料ですから、同じ広さで同じ品質のものが、純粹の民間市場で幾らで貸し出されているのか、というのが近傍同種の家賃の本来の意味です。それと比べて、これは高いんですか、安いんですか。

合田課長 これは、基本的には、鑑定そのものではありませんけれども、それに近いものにすると考えていますけれども。

福井委員 でも、前の課長からは、はるかに安いと聞いていますけれども、今でも事情は変わっていないですか。

合田課長 ですから、現在では、結果的に低い利回りで計算して安い家賃になっています。

福井委員 現在とは。

合田課長 これは政令で決めています。算定要素である利回りは告示で決めるんですけれども、その利回りが、現在は建物が3%、土地が2%、その計算をした結果として、多分周辺の家賃よりも安くなっているという実態があります。

八田主査 わかりました。しかし、ここは一番実質的な議論だから、まず、全部説明していただいてから、個別の説明をゆっくりお願いします。

福井委員 そこをわかるように説明してください。要するに、概念が違うのであれば、市場家賃とどう違うのか、という実態も含めてお願いします。

八田主査 後でゆっくりお願いします。核心だと思しますので、まず、全部御説明してください。

合田課長 分かりました。その部分の公営住宅の近傍同種家賃を先ほど福井さんからありましたように、市場家賃と乖離する現象がありますので、今回、その見直しをしたいということでございます。

3ページの別紙2を見てください。

基本的に近傍同種家賃は政令の中で、下のような式で決められるとなっております。基本的には、こういう積算法を使って算定することになっておりまして、現在、この中で1年当たりの利回りというのが平成8年当時の国債等の金利を見ながら、全国一律に建物は3%、敷地は2%というふうに定められております。

この結果、計算をしますと、一部の地域で高かったり、安かったりという場合があることを得ておりますので、今回、これの見直しをしたいと考えております。

この見直しの中には、予算関係がありますので、財務省の方と予算の折衝が必要でありまして、基本的には、詳細はこれからですけれども、近傍同種家賃の見直しについて平成19年度予算の中で内示をいただいているという状況でございます。

平成8年から1回も見直しをしておりませんが、今回、見直しをするということで進んでおります。

具体的には、住宅・土地統計調査に民間借家の家賃が入っております。これは統計に出ておりますけれども、これを地域に分けて、例えば都道府県単位、都道府県の中でも政令市は別に、それから、東京ですと、23区を別にするという形で区分をしまして、その区分での民間借家の家賃の平均平米単価を出して、それに公営住宅の平均面積をかけたもの、これを基本的に市場家賃だろうというふうに推計をしまして、それに上の近傍同種家賃の式の中の1年当たりの利回りを例えばXと置いて均衡するような利回りを求めようというふうに考えております。

ですから、基本的には市場の家賃も比較しながら、それに即した形で利回りを変更しようとしています。

したがって、基本的には市場で供給されている家賃と、この新しい利回りで計算した家賃とが均衡するような形でセットをしたいと思っております。したがって、大都市では、今よりも高い、まだ公共団体にこれから話をしますが、4%を超えるような利回りになろうと思います。

もう一つは、この実施時期につきましては、ちょうど公営住宅の収入基準の見直しをやっておりまして、政令改正を行います。この適用時期が平成21年4月というふうにしておりますので、これとセットで近傍同種家賃の見直しについても実施したいというふうに考えているところでございます。これが1点目でございます。

2点目でございますが、1ページ目に戻ってください。もう一つは、公営住宅の中には、少人数世帯が大きな家に住んでいるということで、そういった規模水準と人数の関係がミスマッチではないか。それをうまくミスマッチをなくするために、そうした規模と人数との関係による便益の違いを家賃に反映するというような方法を検討すべきということをお願いしておりまして、既に平成17年12月には、通知を出しまして、広い住戸に居住している少人数世帯が通常より多くの便益を受けているということで、利便性係数を上げて家賃を計算できるということをやっております。

ただ、これだけではなくて、更に今年の3月に通知を出しまして、いわゆる許容規模水準を超える部分の家賃については、近傍同種家賃の平米単価を適用する家賃設定が可能だということを出しております。

これが5ページで連絡をしております。これは全般的には、4ページにありますような平成17年12月の通知を踏まえまして、その中の計算方法として、更にこういうのも効果的だということで、この文章の前文にありますように、世帯人数に応じ、適切な規模を超える部分については、近傍同種の住宅の家賃を勘案することも効果的と考えられるということで考えていまして、2にありますように、許容規模を超える住居面積分について、近傍同種の住宅の家賃を勘案して利便性係数

に換算するという事です。

6 ページにありますように、条件を設定して例を示しておりますが、その中に がありますように、いわゆる世帯の許容規模を超える部分については、近傍同種家賃を勘案した額にし、それと許容規模部分の家賃を出して、逆算して利便性係数に換算することが可能だということで、許容規模以上のものについては近傍同種家賃を取るような、そういった仕組みについて紹介をし、効果的なので参考にしなさいといった文章を出しているところでございます。

これにつきまして、今後、いろんな会議で周知をしたいと考えておまして、こういう形で mismatches の解消について、いろいろ努力をしたいと考えております。

以上でございます。

もう一点、事例比較の問題を指摘されておまして、これも現場の意見もいろいろ聞きましたが、今回は、基本的には積算法ですけれども、限りなくといたら悪いんですけれども、事例比較的な思想を入れて実現したいと思っております。

1 つは、公営住宅は全国に 219 万戸ありますけれども、大都市だけではなくて地方もございまして、地方部では、例えば民営借家が少ないとか、大体地方部ですと民営借家が町中にありますけれども、公営は郊外にあったりということで、そのまま事例比較を適用するのが困難な地域が多い、そういった実現性の問題が 1 つ。

もう一つは、積算法ですと、家賃額が計算式で定まる、予見可能性が高いということ。それから、導入のためにコストが要らない。普通事例比較をしますと、それなりに鑑定を必要としますが、そういったコストが非常に多いということで、直接事例比較という導入は避けていただきたい。できれば、事例比較的な思想を入れた現在の積算法でやっていただけないかということでございました。

では、部分的に事例比較と積算法と両方選択したらいいんじゃないかという意見もあるんですけれども、それを入れますと、場合によっては、いいとこ取り、要するに入居者の方に引っ張られて安い家賃となる方の算定方式をいいとこ取りされてしまう可能性もありますし、それから事業主体が 2 つあったときに、1 つが入れて、1 つが入れないとなりますとね。

福井委員 事業主体が 2 つというのは、どういう意味ですか。

合田課長 例えば県営と市町村営みたいなものですね。例えば県営が事例比較でやったとしますと、市町村営が積算法で、一応、率は上げますけれども、多少部分的に算定された家賃が変わることが可能性としてないわけではありませんから、公平を欠くこともございますので、直接は導入できませんけれども、こういった事例比較的な思想を入れた形で使いやすい制度にしたいというのが私たちの考えでございます。

以上でございます。

八田主査 どうもありがとうございました。私から、簡単に 2 つばかり質問させていただきたいと思っております。ここでは随分工夫されて、積算法ではあるが、実はかなり比較を取り入れたものにされるというわけですね。ここで、近傍の家賃というのは、恐らく敷金、礼金があることが前提で、しかも、場所によっても、タイプによってもかなり違うと思うのです。そのことはどう処理される

のか。それから、中途で出るときに、普通の借家の場合には、契約した期限よりも前に出ると、何らかのペナルティーがかかりますが、公営の場合には、途中に出ることに対するペナルティーは、そんなにかからないと思うのです。

そうすると、ペナルティーがかからない分のことをどう処理されるのか。そういったことは、大変面倒くさいことなのですけれども、考えに入れていच्छるか、入れていच्छらないかということのを第1点に伺いたいと思います。

合田課長 敷金・礼金についての考え方は非常に難しいのですけれども、これは住調統計上は実は取っていないんです。それからそれぞれの地域の取扱いがあったり、最近では敷金・礼金が要らないよというケースが増えたりしておりますので、今の段階では敷金・礼金については考え方には入れていません。

あと、ペナルティーについては、多分公営はないです。民間の場合でもいろんなケースがあるのではないかと、例えば3か月前に申し出をしてもらったりとか、いろんなケースがありますので、一律的に公営について、その分をどう入れたらいいのかという考え方が整理されていけませんので、今の考え方には入っておりません。

福井委員 公営は、明日出たいと言え、常に今日までの家賃しか払わなくていいのですか。

八田主査 一月ぐらい前に言えいいんじゃないですか。

福井委員 公営は、何か法令でルールがあるのではないですか。

合田課長 法令上はないです。

福井委員 自治体ごとにばらばらか、あるいは国土省が通達か何かで縛っているのか。

合田課長 縛ってはいないのではないですかね。

福井委員 実態はわかっていますか。

合田課長 実態はわかりませんが、それは調べます。

福井委員 調べていただいた方がいいです。民間は一月が多いのではないかと想像しますけれども。

八田主査 ということは、そんなに払わなくて済むということの大変なベネフィットがあるわけですね。特に民間の場合は、早く出してしまうと、敷金・礼金が無駄になるわけです。さらに民間では、早く出ようが出まいが、特に礼金が完全に無駄になってしまうのですが、それがない分だけ実は公営住宅は高く取ってもいいという側面があると思うんです。

今、地域でもって平均をお取りになるといったけれども、駅にうんと近いかどうか、南向きかどうかで家賃は全く違いますから、細かくいうと、果てしなく面倒くさいことになる。

そうすると、地域の平均を取るよりはるかに簡単な方法があります。ある地区の公営住宅に収入超過者が5世帯住んでいるとします。その場合5戸ではなく、それより少ない戸数、例えば4戸分を、向こう二年間は収入超過者用に当てることにして、一世帯が出て行くまで家賃を上げる制度にするのです。その家賃の下で残る4世帯は残りたいのですがから、この家賃を市場家賃とみなせませす。二年たったら、次の二年間は3戸分を収入超過者用として、三世帯が残るまで家賃を上げます。最後に一世帯だけ残った場合には、二年間の定期借家にして必ず出ていってもらうことにする。

それが、まさに民間で実際にやっていることです。収入超過者を対象とした話ですから、何の問題もないんです。民間の実際の取引がなくても、このようにすれば民間家賃を近似できます。公営住宅に多くの人が居続けたいのならば、そうでなくなるように家賃をあげれば民間を最もうまく近似できる。

基本的には近傍同種等の実際の取引がなくても、実態的にそれと全く同じ家賃を取ることが可能なのではないかと。

そういうことをやると、敷金・礼金のことを考慮することもないし、こちらがほかとどんな有利な点があるかということもわざわざ計算してやることもない。このような方法についてはどうお考えでしょうか。

福井委員 今の御趣旨は、要するに公営住宅としてではなくて、民間賃貸住宅として市場家賃で提供する実験的住居を設けるという意味ですか。

八田主査 そう言えると思います。収入超過の人に対して近傍同種家賃を取れというわけですから、その近傍家賃の測定の仕方として、実際に近傍にないとしても、もし仮に近傍にあれば、民間借家が採用しているはずの決め方を採用すれば良い。民間の住宅は、需給が一致するように、決めているように違いない。ですから、それと同じことをこちらでもやればよいというわけです。

福井委員 公営住宅団地の空き状況から見て、全体が安いわけですね。

八田主査 そうも言えます 収入超過者に関してですよ。

合田課長 募集する方は収入基準以内ですから、市場家賃を減額している世界でやっているんです。収入超過者は募集はしない。

八田主査 ですから、家賃をこの方法で上げていって、出ていってくれて、いなくなるまで上げれば、近傍家賃と同種なわけですね。

福井委員 あぶり出し方式みたいな感じですね。

八田主査 要するに、普通の家賃の決め方というのは、そういうものだろうと思うのです。それが、いいところは何かというと、すべてのほかの礼金だとか、何とか面倒くさいことを全部引くめた上で、大体近傍家賃がどのくらいかというのが、それだと分かる。

合田課長 先ほど2ページで説明しましたけれども、収入超過者で近傍家賃を取っていないんです。この4月から段階的に、例えば所得の低い人は5年かける、それから4年、2年、1年となりますから、先生おっしゃる話は、それが定常化した段階では、何かそういうことがあるのかなと思います。

八田主査 分かりました。以上です。

米田委員 基本的なことを聞いてよろしいですか。やはり公営住宅に入りたいと思う、本当に生活に困っていらっしゃる方はたくさんおられると思いますが、一旦入られた方が、収入が多くなっても出て行かない、お年を取られて家族数が少なくなっても広い公営住宅に住み続けるために、公営住宅を必要とする方が入居できない事態が発生しており、このような問題提起がなされています。そこで根本に戻ってお伺いしますが、公営住宅に入るときは、きちんとチェックをなさいますが、その後の入居者の状況の事後チェックはどうなっているのでしょうか。例えば、この方は公営住宅

に住むのにふさわしくないぐらい、給料が出ているということがわかったときに、退去していただくために、どのような制度が運営されているのでしょうか。

合田課長 基本的に毎年チェックをしています。所得証明を出さない人は近傍同種家賃に上がりますから、一応収入としては出していただきます。

収入基準をオーバーしますと、先ほどの2ページにありますように、一定の所得の方については、要するに家賃が上がっていきます。例えば早い人は1年、遅い人は5年間で近傍同種家賃に上げますよと本人に説明いたします。

更に所得が高い人、年収で700万ぐらいを超える高額所得者になりますと、今度は明渡請求ができます。それも既にやっていますが、そこでは請求をし、請求した後は、近傍同種家賃の2倍の家賃が取れるように法律がなっていますから、その部分は所得の高い人に対しては、そういった形になっております。ですから二段構えです。

福井委員 2倍で実際の市場家賃と比べて、どれぐらい差があるのですか。

合田課長 ですから、それは近傍同種家賃をどう設定するかということによって決まるのです。

福井委員 現在の制度のことです。

合田課長 現在は、場所によりますけれども、市場家賃よりは多少高いのではないのでしょうか。

福井委員 それをもう少し正確に知りたいのですけれども、「近傍同種」というのは、ごまかしに満ちた概念で、本当に民間賃貸住宅での敷金や礼金の要素もコントロールした上での家賃と比べて、一体どれぐらいの相場感になっているのかというのを、例えば三大圏の主要都市とどこか政令市、もっと地方都市ぐらいなど、幾つかで具体的に調べて教えていただけませんか。

合田課長 ですから、単純な比較はできます。基本的には事例比較をするために、いろんなことを、鑑定とか、お願いをしないといけないという話になりますから。

福井委員 鑑定なんか要らないです。要するに不動産業者に聞けばいいんです。宅建業者に聞けば、安くて正確な値段がわかる。

合田課長 ですから、それは、簡易に不正確であれば出せます。

福井委員 その程度でいいですから、やはりつかみで、どれぐらい、近傍同種家賃というのは格安なのか。そうだといいことを何度も聞いているのだけれども、どれぐらい格安なのかという認識を共通しておかないと、それをどこまで上げればいいのかのイメージが全くわからないのです。

とにかく、安過ぎるのは間違いない。例えば今の家賃だって、2倍に上げたって市場家賃より安いところがあるという話は前にもありましたから、もし、そうであれば、価格付けの原理としてナンセンスです。

合田課長 ですから、今回、それを変えようとしているわけですから。

福井委員 どう変えるかということを考えるときに、今のはどれぐらい安いのかということを知っておかないとまずい。安い分を完全に相殺するように変えていただかないと意味がないんです。我々は前提情報を示していただけていないので、もう少し正確に教えてください。

合田課長 基本的に、新しくやるものは全部新しい統計に基づいてやりますから、ですから、現在との関係でなく設定する予定にしています。

米田委員 それから、係数の設定ですが、利回りの2%、3%がX%になって、そのXを地区ごとに決めるといふ方式がとられるとのことですが、その地区の地区割りといふのは、都道府県単位でしょうか、市町村単位でしょうか。

合田課長 今は都道府県単位で、政令市は抜く。例えば東京でいったら東京23区とその他の地域に分ける。神奈川でいうと、横浜、川崎、その他の地域という感じに考えています。

福井委員 青梅市と武蔵野市が一緒になるのですか。

合田課長 基本的にはそうです。係数はそうです。

福井委員 そこにはやはり違和感があります。

合田課長 家賃、地価、利回りは場所の問題とかいろいろありますので、それを統計的にある程度まとめないと計算されないものですから、一定の地域を取ってやっているということです。ですから地価が違いますから、利回りは同じでも、当然家賃は違うと思います。

八田主査 鑑定士協会の比準表を絶対だとは言いませんが、比準表を使わないといふのは、何か理由があるんですか。例えば駅からどれだけ離れているとか、築年とか、そういう細かい条件を比準点を使えば入れることができますね。

合田課長 それは、やはり個別個別に計算するのが大変だから、要するに地価はわかりますね。例えば固定資産税評価とか、地価はわかります。それから建物についても物価スライドする式はありますから、あとは利回りだけなので、利回りについて細かくいちいちやるかといふと、それは統一した方が合理性が高い。

八田主査 分かりました。そうすると、そこでの前提は地価がその土地の特性をとらえているだろう。地価は非常に個別に見るといふことですね。もう一つ、建物の古さはどこで見るとですか。

合田課長 それは経年減価で入れています。

福井委員 地価はどの範囲で見るとですか。

合田課長 それは、その団地での、例えば固定資産税評価ということになります。

福井委員 固定資産評価を地価にそのまま置き換えるのですか。

合田課長 例えばそうします。だけれども、実際上、式の中では固定資産税評価が低ければ利回りは高くなりますので、基本的には、それは相殺されると思います。

福井委員 算定した結果について、政令自体は変えない予定でしょう。

合田課長 変えません。

福井委員 利回りのところを調整しましょうというお話ですね。

合田課長 はい。

福井委員 利回りを調整したら、この算式の政令の近傍同種家賃がイコール不動産屋で斡旋している普通の民間賃貸住宅の同等面積、同等の品質のものと同じ家賃の答えになるように調節するのですか、ということがポイントです。

合田課長 基本的には、個別個別に見れば、多分多少は差があるかもしれませんが、それは係数を見て、勿論積算方式ですから、住宅住宅で地価が違ったり、建物の価値が違ったりしますけれども、利回りとしては、基本的には多少その地域で差があるかもしれませんが、それは一つの

地域としての利回りを見れば、大体わかるんじゃないかということです。

福井委員 利回りというのはどうでもいいんです、目的ではないですから。要するに最後が民間賃料に合うような利回りにさえなっていればいいんです。

合田課長 ですから、それは平均的にはそういうことになる。

福井委員 そうなるように決めるということなのか、ということがポイントなんです。要するに民間の同等面積の賃貸住宅の家賃に等しくなるように利回りを決める、という理解でいいですか。

合田課長 等しくというか、先ほど申し上げたように、その地域の平均の民間賃貸の平米単価を出して、それに公営の面積をかけたものから逆算して、算定式に合うような利回りになる。

福井委員 ですから、民間単価というのが、要するに自由な市場で決まっている普通の民間賃貸住宅だという理解でいいわけですね。

合田課長 基本的には統計的に、それは私どもとしては住宅調査のものを使っています。

福井委員 そこが重要なんです。少しはっきりしないところです。要するに住宅統計調査で出した結果が、例えば実際にその賃貸住宅が立地しているところ、公営団地のそばへ行ったら、民賃は幾らでもあるわけで、不動産屋を何件か聞いて回れば、完全に相場はあるんです。例えばRCならどれだけ、戸建てならどれだけ、木造アパートならどうか、そしてそれと一致するように決まるのかどうか、ということが最大の関心事です。住宅統計調査のデータを使ったら、本当にそうなるのかということについて、確証が持てないまま走ってもらっては困るんです。その検証結果をまず教えていただけませんか。

合田課長 検証結果というか、基本的にそういう地域地域の話であると。

福井委員 どこかの地区で、実際に試算したものを複数示していただけませんか。住調のデータを使ってやったらどうなるか、その辺りの賃貸住宅を手広くやっている不動産屋さんの相場感からすれば、同等のものではいくらになるか。公営だから大体RCでしょう。それと似たような構造・規模の民賃だったら幾らかを調べて、乖離していないかどうかを検証した結果を具体的に教えていただけませんか。

合田課長 では、どこか例示を出しましょうか。

八田主査 事後的には、全体としては、等しくなるようにXを決めてしまうわけですね。個別には相当乖離するけれども。

福井委員 でも住調の賃料自体が、本当に反映しているかどうかわからないから、要するに結果と相場とを比べないとわからないんです。

八田主査 2種類の問題がありますね。第1は、今、福井さんが提起された住調のことです。

福井委員 どれくらい当てになるのが、やはり甚だ不安です。

八田主査 もう一つは、積み上げに使う価格としてここでの近傍同種住宅の複成価格というのがありますけれども、この価格と今の住調の価格がどの程度比例しているのかという問題です。例えば、東京都の中では、ちゃんと比例しているわけではなく、個別については相当乖離があるのでしょね。その乖離がどの程度かという問題があります。

合田さんのおっしゃるのは、要するに現行は相当ひどいのが、これでかなりよくするんだから、

これが第一歩だよとおっしゃりたいんでしょう。我々としては、それが第一歩なら第一歩でどの程度改善しているのかを示す指標がほしいということです。

それから、今よりも大体何倍ぐらいになるのかということも知りたいと思いますね。

合田課長 数字は、これからなので。

福井委員 個別に試算していただいて、住調のデータがこう、さっきの複成価格がどうか、やはり幾つか、10個とか20個ぐらい例を見せていただかないと信用しにくいです。

八田主査 少なくとも将来の、更なる改善への指針にはなりますね。今、かなりいい線行っているんだよということを見せていただくと、非常に説得的ですね。

福井委員 でも實際上、積算法で賃料を計算する鑑定士なんて世の中にいないですよ。民賃なら、聞いたことがない。これ自体が異常なんです。それは原点として本来認識しておいていただかないと。相場賃料で決めるんですよ。どこの不動産屋でも鑑定士でも。

八田主査 政令を変えない範囲で、何とか実態的に同じになるようにというわけですね。

福井委員 本来は政令を端的に改正していただいて、比準賃料でやるべきです。

合田課長 ただ、地方で全部比準でやっているというわけではないと思います。

福井委員 少なくとも比準賃料があるところで、それを使わないという算定方法自体が異常です。

合田課長 ですから、その思想を今回入れようとしているわけですから。

福井委員 それに合うようになっているかどうか、もっと厳密に検証していただかないと。方便だとすれば、方便と割り切ってください。

それから、さっきの敷金・礼金の問題ですけれども、これは実はすごく大きいんです。今、平均入居期間を、公営住宅では出されていますか。

合田課長 出ているはずですよ。

福井委員 平均入居期間にもよりますし、民間の相場の平均入居期間にもよるのですけれども、ある程度短期間で出る人にとってみれば、敷金・礼金、特に礼金とか権利金の分の負担は、家賃に実質上乘っているわけですから、かなり大きいんです。

一定の統計的なデータがあるはずですから、民間だと、今は4～5年ぐらいでしょうか。平均的な回転率というのがありますから、その回転率から算出した平均的な分の負担をを家賃に乗せないとおかしいんです。

ですから、敷金・礼金を完全に無視して、単に名目家賃だけを取るというのだと不備なので、実際に民間で支払われているであろう礼金1か月とか2か月の取引慣行を係数の中にちゃんと補正して入れるような算式にしないとまずいと思います。

合田課長 統計的に取れるかどうかですね。さっき先生がおっしゃる住調と実態との関係も検証しないといけない。

福井委員 無視はしないようにしていただきたいのです。入居期間が短い人にとっては結構大きい。収入超過者に負担を乗せるときに、その分余分に乗せなければいけない。民間の礼金支払い済みの割安の家賃を乗せるのでは、全然インセンティブとして足りないということを考慮していただきたいと思います。

合田課長 公営は長い期間が多いですから。

福井委員 公営は安いから長いのだから、要するに民賃に合わせるということは、民賃の短い入居期間に合わせたときに負担するであろうものと同等のものを払わせなければ意味がないのです。

民間の平均的な回転率に応じた月々当たりの上乘せ分を、ちゃんと住調のデータなりに乗せなければいけない。そこをちゃんと操作しなければまずいということです。

合田課長 どこまでできるか分かりませんが、数字には加えます。

八田主査 元来は、不動産鑑定評価に、そういうことが本当はきちんと入っていないといけないんです。今、鑑定士協会自体も大改定しようとしているわけですが、しかし、そういうことがないと、やはり需給調整というのがうまくいかない。

ただ、今回については、福井さんが言われたように、数字を幾つかの例について見せていただいて、どのぐらいの乖離があるかということに関して、一応の検討を付けておくということは、お役所にとっても、我々にとっても必要なことなんではないかと思えます。

福井委員 さっきの5年とか1年ですり合わせるというのは、どういう基準なのですか。

合田課長 2ページのこの図です。この図の改正後のところです。

福井委員 収入が少ない人ほどすり付くのに時間をかけるという意味ですか。

合田課長 そうです。

福井委員 2つ目の論点の人数が少なくなったときの割増家賃ですが、これがよく分からないのです。可能であることを明確にして、参考にするように事務連絡を出してしまってるだけでは、これはちょっと趣旨が違うのではないんですか。

要するに、こういう場合は、例えば4人家族で住んでいて、2人になったとか、1人になったときには、差額は「取らねばならない」というふうに制度改正をしてくださいというのがもともとの規制改革会議の趣旨です。そういうこともできますというのでは、ちょっと話にならないですね。

合田課長 今は、これを徹底したいと思っていますけれども。

福井委員 いや、徹底じゃなくて、こんなことを言われたら、すなわち自治体の裁量で取ることもできますよ、といったら、自治体の公営住宅管理部局が、「国はどっちでもいいと言っているのに、おまえら取る気が」といって、入居者から批判されたときに取れるわけがないじゃないですか。

合田課長 実際に住み替えをする場所はどこかということです。つまり、供給があるかどうかになりますね。つまり、大きな家に住んでいますと、だけれども手当できる小さい家がありますかと、それがあつたら、そういうこともできると思えます。

福井委員 けれども、そんなことのある、なしで、言わばウェーティングリストに載っている人たちの運、不運で決まるというのはおかしいでしょう。

合田課長 そうなのですけれども、大きい家に入っている人から見れば、小さい家を手当してくれるという保障があれば、それはそれでできるんですけれども。

福井委員 保障がなかったら割安のまま広いところに住ませるのですか。そんな議論はしていないじゃないですか。

合田課長 ですから、前の段階でそういった利便性係数を上げるようなことについても、まず出

しているわけです。更に、今回はそういうことができますよと。

福井委員 違います。この論点だけで議論しています。基本的には機械的に上げてもらわなければ困りますというのがもともとの約束です。いいですか。答申には、「規模と居住人数との関係による便益の違いを家賃に反映させる際に、許容規模水準を超える部分の家賃を市場家賃と同水準とすることが可能となるよう検討し、措置する」とあります。この可能となるというのは、そういうことをやってもいいですよという意味ではないですよ。今、やっていないことをできるようにして、それを徹底するという意味です。これは何か読み違えていらっしゃると思うので、出し直していただきたいと思います。

合田課長 ですけども、先がないのにそれは。

福井委員 いずれにしても、答申なり閣議決定の趣旨と違うと思いますから、再検討をお願いします。

合田課長 多分それは、私から言うのはあれですけども、非常に今の段階では難しいと思います。

福井委員 だったら、これを決めるときに議論しておいていただかないとまずい。そんな話は、当会議の前身組織としても一言も聞いていないですよ。今、新たに、いつの間にか違う形で措置されているというのは、甚だ手続論としても問題があると思います。

八田主査 今の問題にすぐ戻りますけれども、その前に伺っておきたいことが1つあります。一時的にルームシェアリングというのは全く不可能なのですか。今、福井委員が言われるように、2人用住居に1人で住む場合には、2人分必ず払わなければならない制度になったとします。その際もう一人の単身居住者を入れれば、彼自身は2人分は、払わなくても済むようになる。普通に考えたら、それが一番合理的な感じがするんです。

合田課長 可能ならば、そういうことでしょうね。だから改造するかどうかですね。つまりルームシェアリングするということは、部屋が2つ、3つあってね。

八田主査 ルームメイトですよ。

合田課長 ですから、ルームメイトで仲よしになれば勿論検討することはできますよ。

八田主査 仲よしになると得ですよということですね。

福井委員 それだってありますし、あるいはもう一つ民間の借り上げみたいな形で、別途措置するということだってあるかもしれませんね。ただ、それは逆に言えば後の話で、もともとのこの論点は、要するにもっと貧しくて気の毒な人がウェイティングリストにいて、べらぼうに高い家賃を支払わされている。一方で世帯人数が少なくなったのに格安家賃で、要するに当初からその世帯構成ならば絶対に入れなかった住宅に入っている人がいる。それが格安家賃だということは、もうやめさせましょう、というのが論点です。その人たちがかわいそうかという議論があるのなら、そのときにしてください。今、初めて持ち出される論点で事態をごまかすのはやめましょう。

合田課長 では、過去のものは私知りませんが、過去がどうなったのか調べます。

福井委員 知りませんでは困りますよ。この論点を詰めるために組織として来られているんだったら議事録を全部読んでおいていただければと思います。

合田課長 では読んで来ます。失礼しました。

福井委員 仮に百歩譲って、一人世帯の住宅が少ないところがあるにしても、一体そんなところはどこにどれくらいあるのですか、ということです。結構小さめのところは、いっぱい空き屋があるというのが周知の事実です。本当に単身世帯とか二人世帯で入るところはないというような団地は、よほど地方都市や過疎地に行ったらあるかもしれませんが、首都圏などで本当にそんなことがあるのですか。なかなか想定し難いと思うんです。それは、データで議論していただかないと。もしそうであっても、別のやり方がなぜできないのか。できるのなら、それを追及していただかないとまずいです。

基本的に、大体のところに対応できるのに、全国一律にどっちでもいいですよ、単に可能ですよとしか言わないような、こんな無意味な通達はあり得ないです。これは約束違反です。閣議決定遵守義務違反だと思います。

八田主査 過疎地で公営住宅は空き家だらけというようなところでは、何かの例外的措置をとる可能性があるとしても、公営住宅のウエイティングリストに人が並んでいる大きな都市で家賃に例外を設けるべきではないと、当会議は考えています。大きな都市なら、本当に困っている単身者のためには、借上げをすることもできる。従って、二人用の家に一人用家賃で居続けられることはないようにしていただきたい。

付加的な通達を出して、細かいガイドラインを規定すれば、閣議決定と矛盾しない対策がとれるんじゃないかと思います。今のままだと福井委員が言われるように、いろいろと自治体の人としては困ってしまうということになるのではないかと思います。

福井委員 相手の嫌がることをわざわざ言いたい自治体の職員なんていないんだから、こんな通達を出したら、そのまま居続けさせることの免罪符になります。やる気がない典型的な通達じゃないですか。

合田課長 それは徹底します。

福井委員 徹底では済まないでしょう、公文書の書き方自体が、これだと間違っているんだから。

合田課長 それは、解釈が間違っていたかもしれませんがね。済みません、それは調べます。

八田主査 追加的な、具体的な中身をもう少し細かく説明する通達を出すということは可能なんですか。

合田課長 それは不可能ではありません。

福井委員 でも、根っこがこのままだとやはりまずいと思います。このまま残ると、これ自体「可能である」というのが柱書きになっているので、これはやはり破棄して出し直していただくのが筋だと思います。根本線が間違っているから。

八田主査 それでは、持ち帰って御検討をお願いします。

福井委員 前向きに検討をいただければと思います。

八田主査 ということで、よろしく願いいたします。今日はお忙しいところをお越しくさしまして、ありがとうございました。

以上