

日本労働年鑑 第53集 1983年版  
The Labour Year Book of Japan 1983

第二部 労働運動

IX 労働者福祉運動

4 労働者住宅運動

住宅建設戸数の大幅減少

一九八一年度の着工戸数は、一一四万二七三一戸である。これは前年同期比で五・九%の減少、建設省が当初見通していた一三〇万戸を大きく下回り、一九六七年以来の低い数値となっている。なかでもとくに、首都圏など三大都市圏以外の地方での落込みが目立ち、前年比で一・一%減っている。また都市を中心にした新設マンションの建設戸数は一三万八六八四戸と前年比四・八%の減少で、年度別で前年を下回ったのは八〇年度の八・〇%減以来のことである。

このような新設建設戸数の減少の一方では建売り分譲住宅を中心にした売れ残り、つまり在庫住宅も大幅に増えており、その数は全国で一〇万戸(戸建て、マンション等)ともいわれており、第一次石油ショック直後の二万戸を大きく上回っている。とくに首都圏のマンション在庫数はすでに二万五〇〇〇戸、今年中には三万戸を軽くオーバーするだろうと関係者の間でいわれている。

住宅建設戸数の減少と在庫住宅の増加といった「住宅不況」の原因として、建設省では基本的には所得と価格の差が拡大する傾向にあることをあげ、また婚姻件数の減少による世帯数の伸びの鈍化や人口の地域間移動が小さくなったことなどの構造的要因も働いていることをあげている。

たしかに住宅価格と勤労者所得の乖離は大きく、とくに勤労者の可処分所得の実質増加率がマイナス状態にあるため、全国的平均分譲住宅価格二五〇〇万円は、勤労者の年平均収入の五・五倍から六倍にもなっている。

中古住宅流通市場の活発化

新規住宅に対する取得能力が低下しつつあることは前述したとおりであるが、これとあいまって一九八一年度は、中古住宅流通市場が活発化した。この原因は、勤労者の新規住宅の購入価格の高騰といったことが基本的にあるが、その背景としては勤労者の住宅にたいする質的向上意欲が高まり、住宅の買換えが増加したことと、住宅産業自体も新規需要の減退にともなう収益低下を補うためにも、自ら下取り等に積極的に乗りださざるをえないといった事情もある。とくにこの部門に大手の住宅供給業者が情報機器の発展を契機に乗り込みはじめ、この部門でも業者間のシェア競争が一段と激化しはじめたのが一九八一年のひとつの特徴である。

続く土地価格の高騰

ここ数年来、宅地が全国の中核都市をふくめ年々、遠隔化、狭小化しつつあるが、その一方では土地価格が八一年は前年より全国で一・七%と続騰した。目立つことは地方中核都市の値上りが大都市圏のそれを上回っていることである。

このような地価の続騰を抑えるために、政府は、税制面で一〇年以上保有の個人土地譲渡税の軽減措置を八二年度から実施しているが、根本的な地価抑制策にはほど遠く実効性のないものとなっている。

## 住宅困窮世帯と潜在需要はいぜん存在

「量から質へ」といった住宅状況が声としてではじめてから久しいが、東京など大都市周辺では、いぜん三三〇万世帯の居室畳数九畳未満の、建設省がいう「狭少過密居住世帯」や非住宅居住世帯が存在している。一方、大都市圏を中心に、空き家率は九・八%と高く、共同住宅で老朽化がすすんでいる。

このように住宅困窮世帯が多数存在し、質的にも満足できる住宅を求める声が、今日でも強くあるなかでは、勤労者を対象にした公的融資付住宅建設や、質的にも保障された低廉な賃貸共同住宅を建設してほしいという要求が、八一年以後強まってきている。

## 困難性増す勤労者の自主的住宅建設事業

日本勤労者住宅協会の八一年度事業は、当初計画では七六一三戸を組んだが、計画の実行を見合わすものが相次ぎ、また開発許可等の遅れによる一部計画の繰り延べもあって、実施戸数四九六一戸と、前年度実績の八六・三%に減少、計画の七〇%を割った。

公的融資別では、住宅金融公庫が五三二六戸と圧倒的に大きいのが、財形融資住宅が公務員関係融資制度の改善が実現していないこともあって伸び悩み、前年度実績比では一〇・二%増加しているものの、対計画比の六二%(二〇一戸)にとどまった。また、在庫住宅が増加しつつあって、二月末現在約五〇〇戸(年建設戸数の八・九%)の在庫がある。このため協会内に「在庫対策特別委員会」を設置し、打開策を検討し緊急に解消していく方向で努力している。

つぎに建設用地の取得状況であるが、八一年度下半期に取得した土地は、四〇ヘクタール、建設戸数にして二二四一戸分にすぎず、用地ストックは大幅に減少した。

勤住協事業の受託団体であり、また全国住宅生活協同組合連合会(全住連)の傘下会員である全国の住宅生協の経営状況は、事業剰余金を欠損計上し累積している単協と、経営安定度の高い単協との分極化傾向が顕著になった。

このように勤住協や住宅生協といった勤労者の自主的な住宅建設事業は八一年度さらにその困難性が強まった。しかし、そのなかでもこれらが創立以来、一五年、二〇年を経ており、過去の実績をふまえ新たに事業を発展させようとしていることは特筆してよい。

そのひとつは、事業の多角化である。前述したように、今日住宅にたいする一般的なニーズは多様化し複雑化しているが、こうした傾向を反映するように、全国の多くの住宅団体は事業の多角化にとりくんでいる。具体的には、中古住宅の仲介、賃貸住宅、個人住宅の増改築、教育、会館、小売、資材の加工供給、設備機器のあっせんなど、多岐にわたっている。なかでも中古住宅の仲介、斡旋は全国のほとんどの生協や団体が一九八〇年度以降とりくみはじめ、分譲住宅の販売促進の手がかりにしたり、これを契機に今後の事業方向を大きく変えていこうとしている。またこれらの事業が生協組織から独立した関連会社の設立によって事業化されようとしているのが特徴である。

このように多様化しつつある事業とあいまって、もうひとつの特徴は、おのおのの団体が会員組織、たとえば労働組合などとの提携によって、潜在化した住宅需要を掘りおこそうとする動きであ

る。たとえば、北海道では八一年一一月に全北海道労働組合協議会を中心とする加盟単組から「住宅相談員」を選出し、その組織機構上に住宅相談員制度を位置づけることに成功している。また群馬県労住生協では、県下の勤労者などの住宅需要者を対象に、「需要者カード」の登録運動を生協総代選出組織や協力業者、労働者福祉事業団体等の協力をえて展開しはじめた。

### 住宅生協など事業団体の対自治体交渉

ここ数年来、生協などの事業団体がその公的位置づけを高めていこうとする運動が高まっているが、とくに八一年度はそのための対地方自治体交渉などが強まった。具体的には、自治体が主導する都市計画への参加や、「地域特別分譲制度」(年収四三〇万程度の低所得層に分譲する住宅にたいして地方公共団体が利子補給する制度)を、地方公社公団並みに生協にも適用させようとする活動が、全国的に活発になった。

そのほか、八一年度は、公的用地の確保や長期低利の公的融資、税の免・軽減などを要求する対政府・関係省庁・自治体交渉などもキメ細かにおこなわれた。その成果としては全国的に地方自治体から資金預託がなされたことがあげられる。

### 勤住協「第二期中期三カ年事業計画」のスタート

一九七九年度から一九八一年度までの勤住協第一期中期計画は、前半好調だったこともあって計画期間全体としては一万六二八九戸(単年度五四三〇戸)、達成率七八%と計画実施ベースでは、まずまずの成績を収めた。

この第一期中計に引き続いて、八二年度から八四年度の期間を対象にした「第二期中期三カ年計画」が、前述したような厳しい情勢のなかで、第一期計画を一五・七%下回る一万七七〇〇戸を設定してスタートしたが、前期以上に計画の遂行は困難なもようである。

【参考資料】〈労金関係〉(1)「社団法人全国労働金庫協会第42回総会議案書」、(2)「労働金庫連合会第26回総会議案書」、(3)『月刊労働金庫』

〈労災関係〉(1)「全国労働者共済生活協同組合連合会第32回総会議案書」、(2)『季刊労済』、(3)『労働者の共済』(月刊)、(4)中央労災『労災だより』(月刊)

〈生協関係〉(1)「日本生活共同組合連合会第32回通常総会議案書」、(2)『生協運営資料』(季刊)、(3)『消費者運動資料』(季刊)、(4)『生協運動』(月刊)

〈住宅関係〉(1)「日本勤労者住宅協会第25回評議員会資料」、(2)「全国住宅生活協同組合連合会昭和57年度総会議案書」、(3)『月刊勤住協』

日本労働年鑑 第53集 1983年版

発行 1982年11月30日

編著 法政大学大原社会問題研究所

発行所 労働旬報社

2001年9月4日公開開始

---

■ ←前のページ 日本労働年鑑 1983年版(第53集)【目次】 次のページ → ■  
日本労働年鑑【総合案内】

---

法政大学大原社会問題研究所(<http://oisr.org>)

---