

日本労働年鑑 第55集 1985年版  
The Labour Year Book of Japan 1985

第二部 労働運動

X 労働者福祉運動

4 労働者住宅運動

新規住宅着工の激減

建設省の建築着工統計によると、新規住宅着工の状況は第92表のとおりである。高度経済成長時代の一九七二年に一八五万六〇〇〇戸というピーク後、第一次オイルショックで、七四年には一二六万一〇〇〇戸へ低落したが、七五年より七九年の五年間は根強い住宅需要に支えられ、一五〇万戸台に回復した。しかし、八〇年より退潮が始まり、一一三万戸台に激減し、住宅市場は、大きな構造的変化の時代に入ったとみられている。

この住宅の需給動向の変化は、主として人口構造の変化・持ち家充足率の向上等の構造的要因があげられるが、加えて、七七年以降の平均給与の伸びが実質増税、物価上昇などに吸収され、実質手取りの零成長がつづき、勤労者の所得が伸びなやんだこと、また、住宅価格が高額になり、勤労者の住宅取得能力との乖離が需要の低迷をもたらし、このため、住宅業界は全国で約一〇万戸もの売れ残り在庫を発生させている。建設・供給をひかえたり、住宅面積を抑えた価格抑制・下取り・値引などで、需給喚起等を活発にしながら在庫対応をふくめ需給調整がすすめられている。

地価の動向

国土庁が八四年四月に発表した全国土地公示価格の結果によると、八三年一年間の地価の上昇は、全国平均三%で、これは前年の上昇率四・二%を下回り四年連続上昇率ダウンとなった。最近の地価公示価格の動きは、第5図に示すとおりで一〇%を示した八〇年をピークに下げつづけている。八三年の三大都市圏(東京二・二%、大阪三・六%、名古屋二・四%)の平均上昇率が二・六%で前年の四・五%より下がり、地方都市の三・五%(前年五・六%)や全国平均の三%(前年五・一%)をも下回り、地価の平準化傾向を示している。こうした地価の動向は、景気低迷の影響に加え、人口の伸び悩みや世帯増の頭打ち、人口移動の減少、住宅の量的充足、勤労者の所得と住宅価格の乖離など構造的変化のほか、企業の土地取引の減少などに起因するとみられている。

こうしたなかで、宅地供給量も七二年二万三〇〇〇haをピークに減少をつづけ、八一年にはピーク時の半分以下の一万二〇〇haに落ち込み、さらに、八二年には九九〇〇haにまでなっている。

建設省は、宅地供給策として市街化調整区域内の規制緩和や線引の見直し、都市再開発関係法と制度の整備拡充などをすすめているが、これに呼応したかたちで金融機関による信託方式の具体化、あるいは新しい都市形成を指向したテクノポリス計画などが打ち出されている。これらの具体的すすみ具合によっては、土地に新しい動きが出て地価を刺激することも十分考えられる。

政府の住宅政策

緊縮財政の名のもとで福祉政策全般にわたってあらわれているように、政府は住宅政策でも自力自助を中心に、民間活力とあわせて対策をすすめていこうとしている。

八四年予算を見ても、公的住宅建設は昨年度よりも一万八〇〇〇戸減の六一万戸とし、そのうち住宅金融公庫の融資住宅は一万戸減の五〇万戸、公社住宅も六〇〇〇戸減の一万八〇〇〇戸となっている。このようななかで、施策の改善は、個人の大型住宅建築費融資を六〇万円引き上げ、都市再開発の際の三割負担の対象団体を拡大した程度にすぎない。このように政府の住宅政策は、いぜんとして持家重点主義の基調を変えておらず、公団、公社、公営の公的賃貸住宅の停滞が目立っている。

## 全住連の活動の基調

全国住宅生活協同組合連合会(略称全住連)では、八四年度の活動の基調において、現下の住宅需給の動向、地価の動向、勤労者の経済生活の状態を分析し、きびしい情勢認識のうえにたち、かつ八三年度の活動の成果と反省のうえにたつて活動の基調をつぎのようにすえ、強力な活動の展開をはかっていくことにしている。

- (1) 会員生協等の活動発展に寄与する機能発揮に努める。
- (2) 会員生協等の相互連帯と協同化の促進・強化についての指導強化をはかる。
- (3) 会員生協等と全住連の法的・社会的地位の向上について活動をする。
- (4) 公的資金および労働金庫資金の融資条件の改善をはかる。
- (5) 全住連の組織強化と財政基盤の確立に努める。
- (6) 労働四団体をはじめ関係諸団体との連携強化をはかる。

さらに、この基調をかまえて住宅需給の構造的変化に対応した活動の基調を確認し、持ち家の充足率が高まり、ニーズも多様化してきているなかで、これまでのような建売り中心の事業だけでは取り残されていくとの認識のもとに、経営を多角化して、地域・職域でユーザーに信頼される物件の供給をおこなう体制を強固にするとともに、住生活全般にかかわる問題に広く取り組んでいく必要性を強調している。そして、この具体的活動として会員生協等の、増改築や中古住宅流通への取り組みを推進するとともに、会員生協等の協業・協同による組織化について検討することになっている。

一方、全住連が当面もっとも重点をおいているものに住宅在庫の解消、保有土地の対応がある。住宅需給構造の変化にともなって発生している在庫住宅ならびに経営を極度に圧迫している未開発の保有土地などは、会員生協等の死命を制するものとして、特段に重視する必要がある。全住連は会員生協等とともに全力をあげてこの問題に取り組み、事業運営の安定確保をめざしている。会員生協等の経営基盤確立や法的・社会的地位の向上をすすめていくうえで公的資金導入の必要を重視している。さらに、住宅生協として当然取り組むべき、地域、職域での組合員の組織化などの基本的活動をふまえ、経営面では借入金による事業経営という体質の弱さを克服することの必要を強調し、組織面では働く仲間とその組織に依拠して具体的活動を積み重ねていく組織力の強化の大切さを強調し、全勤労者に信頼され支持される条件を確保していくことなどを八四年度の方針として総会で確認している。

## 勤住協の事業活動

日本勤労者住宅協会(勤住協)の第二期中期事業計画は八四年に最終年度となっており、この実績と反省のうえにたつて、本年度は「二一世紀をめざす」長期ビジョンの策定、第三期中期事業計画の策定の年でこれにむけて作業に入っている。

第二期中期事業計画の住宅建設計画の第一年度(八二年)は四六一五戸で、計画単年度平均にたいし七八・二%の達成、第二年度(八三年)は三〇〇二戸で、計画単年度平均にたいして五〇・九%にとどまり前年度比でも六四%に低下した。この原因は社会的変化の要因による在庫住宅が増加し、新規事業を抑制せざるを得ない状況による。第三年度は在庫調整の進展によっては非常

にきびしいと思われ前年比一九%減少、五四六五戸の事業計画とした。建設計画は各地域の住宅需給の見通しをふまえながらも、勤住協・住宅生協等の経営基盤の安定をめざして設定し、これが達成を確認し事業活動をおこなっている。

八四年二月末で、一八九二戸、最近五年間の総着工戸数の六・九%の在庫があり、経営的にも深刻な問題となっている。販売不振の原因は、住宅需給の構造的変化に主因はあるが、低成長経済時代に入ってもなお従来のパターンで展開してきた事業方法そのものにも起因するものがあると反省し、在庫住宅の解消策をたて、これの実施と、地価の動向でみたように地価の低迷しているなかでの保有土地対策が重要であるので、この二つの当面の課題に取り組んでいる。

この在庫住宅、保有土地等の原因で、事業委託団体・勤住協の経営が圧迫されるきざしがあるので、全住連と一体で、今日のきびしい状況を打開するため指導の強化が確認されている。

勤住協は、今日の住宅不況が、住宅需給構造の変化という要因をベースとして、住宅価格と所得との乖離により一層増幅しているという情勢に対応するために、事業活動の見直し強化策を立てている。原価主義を基礎とした非営利法人であるので、事業運営にあたっては、在庫を発生させない構造と見込み生産的供給方法ではなく、計画生産的供給方法を加味した事業体制にむけて検討するとしている。そして、その前提としては組織力の強化を重視した営業展開にもとづく個別の需要の把握が必要であり、労働者福祉団体間の協同や、独自の「友の会」等の組織の整備をも積極的にすすめることにしている。

見直しと強化策の一つとしての経営の多角化については、全住連の活動でもふれたように、勤住協でも新增改築等のリフォーム事業、中古住宅流通等の分野への進出の事業化を積極的にすすめることにしている。

その二として、住宅を購入する顧客の個別住宅への購買意欲は、需要者ニーズに合致しているかどうかにより増進され、それは基本的には住宅の質と価格に集約される。そのために需要者ニーズを把握して、それにもとづいた住宅企画を追求する努力が必要であるとしている。

その三として、地方公共団体の街づくり構想と結びついた勤住協事業の展開、とくに区画整理事業、市街地再開発事業への参加を積極的にすすめる。そのなかで、労働団体、労金、労済、消費生協の協力を得て、勤住協の制度面でのメリットを生かした、勤労者にふさわしい街づくりに参加する、としている。

また、事業活動における事業資金対策として、公的資金を導入して資金コストの低下ができるようにすること、労金資金の活用において円滑な供給を中心に要請することとしている。

それらのために関係団体との提携を確立し、きびしい状況打開のために研修・教育の強化、かつ制度改善による勤住協の地位の向上にむけて担当省庁に働きかけることにしている。

さらに、勤住協事業全体を円滑に遂行するうえで直轄事業の実施は重要な役割を有しているので、今後ともに住宅生協等の委託団体と有機的連携を保って事業を推進し、かつ勤住協の体制を確立していくこととしている。

【参考資料】〈労金関係〉(1)「全国労働金庫協会第四三回議案書」、(2)「労働金庫連合会第二七回総会議案書」、(3)「労働金庫のビジョン」。〈労済関係〉(1)「全国労働者共済生活協同組合連合会第四一回通常総会議案書」、(2)『共済時代』(月刊)。〈生協関係〉(1)「日本生活協同組合連合会第三二

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)、(5)第三次全国中期計画。〈住宅関係〉(1)日本勤労者住宅協会第三七回評議会議案書、(2)全国住宅協同組合連合会昭和五九年度通常総会議案書／愛知県労働者住宅生活協同組合第二一回通常総会議案書。

日本労働年鑑 第55集 1985年版

発行 1984年12月15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8月21日公開開始

---

■ ←前のページ 日本労働年鑑 1985年版(第55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>)

---