

日本労働年鑑 第56集 1986年版
The Labour Year Book of Japan 1986

第二部 労働運動

IX 労働者福祉運動

4 労働者住宅運動

住宅宅地の需給状況

一九八四年度の住宅事業概況を新設住宅着工状況からみると、まず、総戸数が一二〇万七〇〇〇戸と八〇年度以来四年ぶりに一二〇万戸台となり回復基調にあるといわれている。このほかの特徴としては貸家の着工戸数が持ち家の着工戸数を一二年ぶりに上回ったことがあげられる。また利用関係別では、分譲住宅は八三年度に対前年度比伸び率が増加に転じたものの再び二二万九〇〇〇戸(対前年度比三・八%減)と減少した。しかし、貸家は四八万一〇〇〇戸(同一九・〇%増)と二年連続二けた増になるとともに、持ち家も四七万三〇〇〇戸(同〇・六%増)となった。

それぞれの内容は、分譲住宅は戸建が一〇万一〇〇〇戸、マンションが一二万七〇〇〇戸となり、分譲住宅に占めるマンションのシェアは五五・七%と過去最高になるなど構造的変化が顕著になるとともに、住宅取得能力と住宅価格の乖離の影響を受けて着工戸数も引きつづき低迷している。貸家住宅は全国的に好調で対前年度比五年連続の伸びを示している。この要因として、供給側にとっては建築費が安定的に推移する一方、家賃は強含みであり、かつ地価の上昇率が鈍化傾向にあるため土地の運用による利益確保をはかるという意識変化が起きていること、また需要側では若年層および小規模世帯が増加し需要が増嵩していることがあげられる。持ち家は、八二年の住宅金融公庫の融資制度改正にともなうかけ込み需要の反動としての戸数減少は縮小しているが、いぜん低調な推移となっている。

つぎに地価を八五年一月一日現在の地価公示でみると、全国の全用途平均では対前年比二・四%増(前年の前々年にたいする比率三・〇%増)、住宅地は同二・二%増(同三・〇%増)、商業地は同三・八%増(同三・五%増)となっている。とくに商業地のうち東京圏同七・二%増、大阪圏同五・〇%増と上昇が顕著である。地価は全体的には安定基調にあるといえるが、住宅地における安定傾向と都心部商業地における高騰化傾向と二極分化の方向をみせている。

勤労者の居住状況と住宅政策の方向

八三年一〇月におこなわれた「住宅需要実態調査」「住宅統計調査」の調査結果によると勤労者の住宅事情は、住宅ストックが一・一〇ポイント(七八年=一・〇八)となり、そのため空き屋率も全住宅にたいし八・六%(三三一万戸)となるなど世帯数を住宅数が上回る傾向が一段と拡大した。また、居住水準の全国平均は、居室数四・七四室、畳数二八・六三畳、延床面積八六・一六平方メートルとなっている。しかし、一方では政府の定めた最低居住水準未満世帯も三九九万世帯(総世帯にたいし一一・五%)あり、そのうち一九二万世帯が大都市圏の借家となっている。これらみずからの置かれている居住状況について勤労者の三八・四%は何らかの不満をもち、改善を欲している。しかし、可処分所得の伸び悩みが影響して、具体的計画をもつ世帯は減少の傾向にある。改善計画

の内容は、全体では購入二三・六%、増改築(含模様替・修繕)二一・五%、新築二一・三%となり、居住形態別では、持ち家世帯が増改築三五・八%、建替え二二・八%、借家世帯が購入三七・三%、新築二八・二%となっている。

現在、住宅取得にともなう親子間贈与税の特例(八五年一月三十一日まで)や民間住宅ローン金利の低下傾向、また、地価・建築費も安定的に推移しているので、潜在需要を顕在化させるには勤労者の実質所得が上昇し取得能力と住宅価格の乖離を縮小させることができるかが重要となっている。しかし、政府は八五年度の住宅施策において勤労者の負担を増加させるような制度変更をおこなった。すなわち、公庫融資制度において、貸付金利年五・五%(当初一〇年間)と無抽選体制は維持したものの借入れに際し事務手数料(内容により三万円から四〇万円まで)の徴収を実施したことである。

また、基本的住宅政策については、八五年度が政府の定めた第四期住宅建設五ヵ年計画の最終年度に当たるため、次期計画に向けて住宅宅地審議会に意見を求めていたが、「新しい住宅事情に対応する住宅・宅地政策の基本的体系についての答申」が八五年六月に出された。答申では、従来の建設計画の策定方法等では実情に合致しなくなっている部分もあって、政策そのものの見直しを提言するとともに住ニーズの動向、良質なストックの形成、都市部での住宅供給方式、高齢化社会への対応など具体的な項目を掲げて施策を求めている。八五年度末には出される第五期住宅建設五ヵ年計画ではこの答申の方向によって策定がされることとなるであろう。

勤住協・住宅生協などの事業経営体制

勤住協・住宅生協等が実施した勤住協八四年度事業は、二六四四戸で計画戸数五四六五戸にたいして、四八・三%の実施率となった。また、八五年度事業計画は、四一七六戸となっている。

実施率の低調さや事業計画の慎重さは、この間の住宅不況の影響をうけて在庫住宅が増高したことによるものであるが、その在庫住宅も八四年二月の一八九二戸をピークに漸減して、八五年六月現在九八三戸となった。これは三期にわたる販売促進対策が労働団体、労働金庫などの支援協力をうけて展開されたことが奏効したものである。

つぎに、事業運営の課題を八五年三月勤住協評議員会議案書からみると、まず設定した住宅建設計画の遂行をあげ、そのために事業実施体制の強化をはかることとしその手法のひとつとして地域の特性を生かした組織の連合化、事業の協同化をめざすとしている。また、販売施策面からは新規購入予定者および既購入者それぞれのニーズにきめ細かく対応するため、「友の会」組織化へのとり組み強化を提起している。このほか、勤住協事業の知名度がいぜん低いので総合的情宣活動として全国統一ポスターをつくるとしている。二つめの課題は、在庫住宅の発生や土地保有の長期化のため経営上問題が生じた住宅生協等の対策として、地域の労働団体・事業団体の協力を得ながら適正な再建計画を策定させることの指導をおこなうこととしている。三つめとして財務体質の強化をあげ、事業コストの削減、保有土地の事業化、在庫住宅の早期分譲による金利負担軽減、経営体制の見直しなどをはかるため住宅生協等と協議をしながら指導を強めることとしている。そのほか、在庫住宅と保有土地の対策、事業の多角的展開、労働団体・事業団体との連携の強化をはかることなどがあげられている。

また、八四年度に実施された事項で特徴あるものとして住宅性能保証制度がある。これは、木造住宅の居住性能について購入者にたいし最長一〇年の保証をおこなうもので、全国住宅生活協同組合連合会の指導と全労済などの協力により創設されたものである。これとは別途に、勤住協直轄

事業でも分譲マンションの最長一〇年保証が実施された。

このほか事業推進のため対政府要求をおこなった結果、改正された諸事項がある。まず、勤住協業務方法書に定める分譲事務費率(従来三・六%以内)の引き上げ(四・八%以内)があった。これは勤住協創設以来改正がなかったために、昨今の経済情勢を勘案して引き上げられたものである。つぎに、新住宅市街地開発法施行令が改正されたが、当該法令に定める規制によらず用地取得がおこなえる団体と明記された。財形分譲住宅関係では、当該家屋の保存登記にかかる登録免許税の軽減措置(租税特別措置法)の延長と当該家屋取得の資格要件である財形貯蓄期間の特例措置(勤労者財産形成促進法施行令)の延長がある。このほか、年金福祉事業団のおこなう住宅事業融資のうち転貸貸付の貸付限度額の引き上げがなされている。

第三期中期事業計画の策定

勤住協第二期中期事業計画(八二～八四年度)が終了したが、実績を概観するとつぎのようになる。建設計画は期間合計一万七七〇〇戸(単年度五九〇〇戸)にたいし実績(見込み)は九九四四戸にとどまり、達成率五六・二%となった。また、重点課題については、顧客の組織化、電算機導入による事務の合理化、イメージポスターの作成、在庫住宅の相当数の消化などについては実現をみたが、そのほかについては次期の繰り越しとなった。このようになった要因は、当該計画期間にわたる事業環境の悪化が主因とみられるが、一方では勤住協・住宅生協等においても住宅事業の的確な見通し、環境変化に対応しうる弾力的な運営姿勢に欠ける面があったのではないかとみており、これらの総括を踏まえて第三期中期事業計画(八五～八七年度)が策定されている。

第三期中期事業計画策定にあたっての基本的な考え方は、つぎのとおりである。(1)今期間内はいぜん分譲住宅需要に対応することが根幹であるところから、勤住協・住宅生協等の安定的事業継続ができる住宅建設計画の策定、(2)経営基盤の確立のため財務体質・事業実施体制を強化し、公的事業主体としての力量を高める、(3)住ニーズに対応しうるため注文方式を重視するとともに新規事業分野へのとりくみや不動産流通・増改築部門へ対応する方向の検討などを踏まえて、(イ)新築分譲住宅戸数の設定、(ロ)経営基盤の確立、(ハ)事業の多角的展開を三本の柱として設定している。具体的には住宅建設計画が期間合計一万一二八〇戸(単年度三七六〇戸)の供給で、対前期比三〇%減としている。また、宅地分譲も期間合計九三万九〇〇〇㎡(三二〇四区画・単年度一〇六八区画)が計画されている。重点課題としては、(1)事業経営体質の強化、(2)事業の多角的展開、(3)保有土地の対策、(4)勤住協事業イメージの向上、(5)教育研修の強化、(6)住宅生協等との連携の強化、(7)勤住協事業運営体制の強化を掲げている。

長期ビジョンの策定

八五年度は第三期中期計画の初年度であるが、実質的には秋期より本格的活動に入る。回復基調にあるとはいえ分譲住宅分野ではいぜん事業環境にきびしさが残っており、また、勤労者の住ニーズは多様化してきているので、慎重かつ確実な事業展開が必要となる。とくに施策的には、資金面でコスト削減のため低利な公的資金を労働金庫預託などする制度の創設が、事業体制では首都圏・近畿圏での住宅生協等のあいだでの協同化が最重点課題としてあげられている。このほか福祉事業団体間協同が過年より重要項目としてあげられており、中央労福協を軸に活動を展開していくとしている。

中期事業計画策定と並行して「長期ビジョン」の検討もおこなわれている。これは、事業活動のための理念の再構築などをはじめ、将来あるべき姿を描きだし、勤住協事業のあり方や今後の運動の

方向について指標を確立しようとするもので、これによって、さらに勤労者の住宅福祉向上に寄与することとしている。

【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三九回評議員会議案書」、(2)「全国住宅生活協同組合連合会昭和六〇年度通常総会議案書」、(3)「日本勤労者住宅協会第三期中期事業計画書」、(4)「建築着工統計」(建設省)、(5)「地価公示」(国土庁)、(6)「住宅需要実態調査(昭和五八年)」(建設省)、(7)「住宅統計調査(昭和五八年)」(総務庁)、(8)「新しい住宅事情に対応する住宅・宅地政策の基本的体系についての答申」(住宅宅地審議会、昭和六〇年六月一二日付)

日本労働年鑑 第56集 1986年版

発行 1985年12月5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15日公開開始

■ ←前のページ 日本労働年鑑 1986年版(第56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>)
