

日本労働年鑑 第57集 1987年版  
The Labour Year Book of Japan 1987

第三部 労働組合の組織と運動

V 労働者福祉運動

4 労働者住宅運動

住宅着工状況

一九八五年度の新設住宅(第77表)は、着工総戸数一二五万一〇〇〇戸(対前年度比三・六%増)と八四年度にひきつづき一二〇万戸台を維持し、七九年度の一四八万戸以来の高水準となった。新設着工住宅の特徴としては、住宅全体に占める木造住宅のシェアが四七・三%(八四年度四九・七%)と二年連続で五〇%を下回ってさらに非木造化が進んだこと、また同じく全体戸数にたいする共同住宅のシェアが五一・八%とはじめて五〇%を上回ったことがあげられる。

利用関係別に着工動向をみると、分譲住宅は、公的資金により建設される住宅が一〇万一〇〇〇戸(対前年度比五・七%増)と五年ぶりに増加を示したものの、民間資金によるものが一二万五〇〇〇戸(同六・五%減)と二年連続して減少したため、全体でも二二万七〇〇〇戸(同一・四%減)と二年連続減少した。また分譲住宅における戸建住宅と共同住宅とのシェアは、戸建住宅が九万九〇〇〇戸(同三・三%減)で、依然として住宅価格と取得能力の乖離の影響がつづいているところから八年連続して減少したが、共同住宅は一二万六〇〇〇戸(同〇・一%増)と前年の減少から再び増加に転じ、全体に占めるシェアは五五・八%とこれまでの最大となった。貸家は、五四万四〇〇〇戸(同一二・八%増)と五年連続の増加となり、とくに八五年度においては、三大都市圏の伸びが同二三・九%となっているのにたいし、その他の地域が同〇・九%減と減少に転じているところから、三大都市圏が着工増に寄与したといえる。この要因としては、建設費が比較的安定して推移している一方で家賃が強含みという事業環境にあること、地価についても商業地および一部の住宅地を除いて比較的安定しており、土地所有者に売却益より運用益をはかるとい意識の変化があること、また住宅価格と取得能力の乖離現象が大きいことや非木造の良質な住宅が供給されたため若い世代を中心に割高な持ち家から貸家を選好する傾向が強くなっていること、貸家のおもな需要者である若年層が増加したことなどによる。持ち家については、四六万戸(同二・八%減)と前年度の増加から再び減少した。持ち家の主流は木造であるが、非木造化が進んでおり、七五年度に一五・四%のシェアであったものが、八五年度では一九・六%と拡大してきている。

地価の動向

地価動向を地価公示からみると、八六年一月一日現在、全国の全用途平均の対前年変動率は、二・六%の上昇で、八五年の変動率を〇・二ポイント上回った。変動率が前年を上回ることとなったのは、八〇年以来六年ぶりである。

住宅地は、同二・二%の上昇と前年と同率であった。圏域・地域別にみた場合、対前年比でポイントが上回ったのは東京圏のみであり、また当年の全国平均を上回ったのは東京圏、大阪圏で、都道府県別では東京、沖縄、栃木、大阪、京都などの動きが大きく、その他の圏域・地域では鈍化傾向

を示しているところが多い。商業地は、同五・一%の上昇と前年を一・三ポイント上回った。圏域・地域別では、三大都市圏および地方中枢都市で対前年比のポイントが上回り、とくに都道府県別では東京、大阪、神奈川が突出した動きとなっている。(第78表)これは、東京圏における住宅地が業務地に移行していることと、業務地化にともない住宅地の代替需要がおき、都心部を中心として上昇したこと、また、東京、大阪を中心として地方中枢都市等のビル需要が大きいところから、商業地での高騰がつづいていることによる。

地価は、全体としては安定化傾向にあるものの、地域的には全般的に上昇が著しい東京圏や大阪圏、名古屋圏、地方中枢都市の商業地の上昇とそれら各地域内の地区ごとの上昇鈍化がある一方、鈍化傾向にあるといえる地方都市があり、その上昇下降について跛行性が顕著である。

## 住宅政策の動向

政府の基本的住宅政策については、第五期住宅建設五ヵ年計画が策定(八六年三月二五日閣議決定)され、八六年度から九〇年度までの政策目標が示された。計画は、戸数が六七〇万戸(単年度一三四万戸)、そのうち公的融資による住宅は三三〇万戸(同六六万戸)となっており、また国民がゆとりある住生活を営むことの実現ならびに良質な住宅ストックおよび良好な住環境の形成を図ることなどが基本目標となっている。

具体的には、同計画において設定した最低居住水準をすべての世帯においてクリアーをはかるとともに、二〇〇〇年を目途に同じく同計画において新たに設定した二つの居住水準(共同住宅用の都市居住型誘導居住水準・戸建住宅用の一般型誘導居住水準)を地域の特性に応じさせつつ達成させることとしている。そのため持ち家中心の施策からシフトさせ、(1)公共機関による賃貸住宅の供給推進、(2)民間事業を優良プロジェクトへ誘導するための施策の充実、(3)土地所有者等による良質賃貸住宅の供給促進施策の実現、(4)既成市街地における住環境の整備、(5)高齢者、障害者等にたいする医療、福祉面での配慮、(6)職住の近接、インナーシティの活性化、(7)地域に根ざした住まいづくりの促進、(8)住宅の維持管理、リフォームの促進、住み替えのための情報体制の充実などの施策をあげている。

また、住宅建設が政府の内需拡大策の柱のひとつとなっているところから、その促進のため八六年につぎの施策が実施された。まず、公庫の貸付金利が五・五%から五・四%(八六年一月九日より適用)に、ひきつづいて五・二五%(同年三月三十一日より適用)に引き下げられるとともに特別加算融資が新設され、他の公的融資制度(財形・年金)においても同様の扱いとなった。このほか、税制改正により、勤労者が住宅を取得した場合の所得税軽減措置の拡充、住宅資金贈与制度についても改善等がおこなわれている。

## 全住連の事業活動

全国住宅生活協同組合連合会(全住連)は、持ち家率上昇、世帯増加率の低下、勤労者所得の伸び悩み、土地・住宅価格の高値安定という状況のなかで、住宅生協等がその影響を受け事業活動が低迷したところから、その活性化をはかるため、八六年度の活動基調をつぎのように設定した。

- (1)会員生協等の活動発展に寄与するための機能発揮に全力をあげる。
- (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を強めていく。
- (3)会員生協等・全住連・勤住協の法的・社会的地位の向上をはかる。
- (4)勤住協との一体的な活動の強化に努める。
- (5)勤住協法の改正について、勤住協とともに検討を進める。
- (6)公的資金・労働金庫資金等の融資条件の改善をはかる。
- (7)労働各団体をはじめ労働金庫・関係各友誼団体との連携を強める。

分譲住宅供給の伸び悩みが、住宅生協等の事業経営を圧迫させているところから、経営の建て直しをはかり経営基盤を確立させることについて全力をあげてとりくみ、事業運営の安定化をめざすこととしている。基調を踏まえた重点的課題として、勤住協との連携を強めつつ、住宅事業対策特別委員会(設置八五年一月一日。構成＝勤住協・全住連・住宅生協等)の運営を充実させるなどあらゆる方法を講じて現状打開をはかる、メインバンクである労働金庫との関係強化をはかるとともに、住宅生協等は事業運営の合理化を促進し、また事業面では、既入居者との結合関係の強化、需要者の事前組織化、多角化による複合型経営への移行、協同・協業化の促進等によって組織の活性化をはかると提起した。

全住連組織の機能についても、会員生協等の活動の連絡、調整、指導を的確におこなうため緊急性のある問題への機敏な対応を第一義にし、具体的にはつぎの活動を推進するとしている。現状打開と活動の活性化をはかるため、事業経営を配慮すべき住宅生協等については、各地域における関係団体との協調・連携強化に努めることとし、一方地方ごとに置かれているブロック会議を重視し、その機能強化のための体制を実現させる。また現下のきびしい事業環境に対応しつつ事業経営基盤の確立を推進することとして、多角経営・商品企画など調査研究活動を充実させる。このほか、労働金庫、労働団体、労福協等との連携強化、生協らしい独自性の発揮できる事業へのとりくみ、生協活動の自由と自主性を守る活動のユーザーにたいする住宅保証システムの拡充に努めることなどである。

現在おかれている事業経営的諸課題を克服するため、住宅生協という自主活動組織に依拠する特性を生かし、着実に活動を推進させ、勤労者に信頼される組織を確立するとともに良質低廉な住宅を供給していくことを強調している。

## 勤住協事業の状況

日本勤労者住宅協会(勤住協)の八五年度事業は、二九五三戸で計画戸数四一七六戸にたいし、七〇・七%の実施率となった。また、八六年度の事業計画戸数は三六六六戸となっている。

このようなきびしい事業状況となったのは、八〇年以来の経済不況のなかで住宅産業全体が著しい停滞をみせ、勤住協事業においても低迷を余儀なくされたこと、そのため在庫住宅や長期保有土地の発生による金利負担や販売経費の増嵩等が事業経営を圧迫したこと、また在庫住宅の解消を最優先させた結果、新規開発へのとりくみが遅れたことなどと分析している。そして、勤住協事業の建て直しをはかるためには、労働金庫と事業推進のための協議の実施ならびに事業活性化のための計画策定とその達成に向けたとりくみが必要であるとしており、具体的課題について第四二、四三回評議員会議案書を中心に概観すると、つぎのとおりである。

まず事業経営態勢の建て直しのため事業活性化計画を策定し、労働金庫をはじめ労働団体との協議を進め、実施のための具体的対策を検討する。事業運営全般の見直しでは、事業実施態勢の効率化・合理化を図りつつ、確実な事業を推進するとともに、直面している経営問題については、勤住協、住宅生協等の設立の原点にかかわる問題であるという認識に立って、中央・各地域において各労働団体等と連携強化をはかる。とくに今後の事業実施態勢のあり方では、委託事業における各住宅生協等の現地での責任態勢を明確にし、的確な事業運営をめざすとともに、事業の効率化を図るため、近隣住宅生協等において事業協同化を協議推進していく。事業実施面からは、勤労者に良質低廉な住宅を供給していくため、勤住協・住宅生協等の特徴を生かし商品的にも事業手法的に

も特色を打ち出していくこととし、具体的には、現在、住宅需要が構造的に変化を遂げつつあることを踏まえ、個性化・高度化の傾向を強めている勤労者の住ニーズを把握のうえ、多様な事業パターンへと転換する。ことに在庫住宅を発生させない売り建て方式、小規模団地などで効率的な事業運営を図ることによって事業競争力を強化し、資金の調達についても、労働金庫に対し金利引き下げを要請するとともにその他資金の活用をも検討する。直轄事業でも分譲事業では、友の会システム、労働組合との連携、宣伝活動のあり方の検討をはかるとともに、売り建て方式、土地担保賃貸事業などを重視して進める。在庫住宅は、最重点課題として地域の労働金庫、労働団体の協力を得てその解消に努めたところ大幅に縮小したが、保有土地については住宅需要の回復の遅れなどにより、その消化は進展していないので早急な処分について協議を強める。

勤住協事業にかかる制度改善では、土地譲渡所得の特別控除額(現行一五〇〇万円)の引き上げ、都市計画事業の実施主体たる地位の取得、公庫・財形融資制度の改善を中心に政府および関係官公庁に要請した。これらのうち本年度は、公庫融資事業における借入金利息の算定方式の改善ならびに勤住協が民間事業主体と共同して分譲事業が可能となるよう規定の改定等が実現された。

とくに現在、住宅関連事業領域における勤労者のニーズの多様化にともなう勤住協組織の整備(増改築、不動産流通等の実施)が求められているところから、勤住協法改正および法的地位の向上を要求しつつ、関連団体間の有機的連携を保持し、さらに事業運営をはかつていくとしている。

【参考資料】〈労金関係〉(1)「全国労働金庫協会第四四回議案書」、(2)「労働金庫連合会第二八回総会議案書」、(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四二回通常総会議案書」、(2)「共済時代」(月刊)。〈生協関係〉(1)「日本生活協同組合連合会第三三回通常総会議案書」、(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四〇回評議員会議案書」、(2)「全国住宅生活協同組合連合会昭和六一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、一九八五年六月一二日付)、(9)『日本勤労者住宅協会第四二回・第四三回評議員会議案書』

日本労働年鑑 第57集 1987年版

発行 1987年6月25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1日公開開始

---

■ ←前のページ 日本労働年鑑 1987年版(第57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>)

---