

日本労働年鑑 第58集 1988年版  
The Labour Year Book of Japan 1988

第三部 労働組合の組織と運動

IV 労働者福祉運動

4 労働者住宅運動

前年比二二・七%増の新設住宅着工

一九八七年の新設住宅着工戸数は、一六七万四〇〇〇戸で前年に比べ二二・七%増であった。その特徴は、(1)七二年に次ぐ史上三番目の高水準となったこと、(2)利用関係別にみると、すべての分野で伸長したこと、(3)新設住宅に占める貸家のシェアが五一・三%と過去最高となったこと、(4)新設住宅に占める非木造住宅のシェアが五五・七%と三年連続五〇%を上回り、非木造化現象が進んだこと、(5)共同住宅の新設住宅に占めるシェアが五八・〇%と過去最高の割合となり住宅の共同化が進んだこと、(6)公庫融資による新設住宅が前年比一四・八%増と二年連続増加したこと、などである。

利用関係別の着工動向をみると、持家は前年に減少を示した民間資金住宅が増加に転じ、公的資金住宅も公庫融資住宅の伸びを中心に対前年比一九・五%増と二年連続の増加となり、全体でも五四万六〇〇〇戸(対前年比一四・五%増)となった。着工動向を三大都市圏とその他の地域に分けてみると、三大都市圏が二六万三〇〇〇戸(同一二・〇%増)、その他の地域が二八万四〇〇〇戸(同一七・〇%増)と、ともに増加した。

貸家は八五万九〇〇〇戸(同三三・〇%増)六年連続の増加(五年連続二けた台の増加)となった。地域別にみると、三大都市圏が五八万五〇〇〇戸(同三七・八%増)、その他の地域が二七万四〇〇〇戸(同二三・七%増)と、ともに六年連続の増加を示した。

分譲住宅は二四万七〇〇〇戸(同一二・一%増)、地域別では三大都市圏が一八万戸(同七・九%増)、その他の地域も六万七〇〇〇戸(同二五・三%増)の増加となっている。分譲住宅を戸建と新設マンションに区分してみると、戸建は一万戸(同一二・八%増)と七七年以来一〇年ぶりに増加に転じ、新設マンションは一三万四〇〇〇戸(同一一・七%増)と四年ぶりの増加となった。分譲住宅全体に占める新設マンションのシェアは、ここ五年五四～五五%台を推移しており、八七年は五四・二%であった。

八七年の新設住宅着工戸数がこのように高い水準となったのは、住宅建設が内需拡大関連分野として金融・税制で援助を受けえたこと、金利水準が低かったこと、土地の高騰が潜在需要を顕在化させたこととともに、勤労者のライフステージの変化やライフスタイルの変化が、建て替え・増改築等を促進させたことによるものとみられる。

床面積の小さい貸家が増加

居住水準指標となっている戸当たりの床面積をみると、全体平均では七九・二平方メートルと前年より二・一平方メートル下回り、水準としては五年連続前年水準を下回った。これは持家、分譲住宅

に比べ戸当たり床面積の小さい貸家の着工戸数が大幅に増加したためである。

利用関係別では、持家が一三〇・九平方メートルと前年より二・〇平方メートル上回った。これは過去最高の平均床面積であり、一三年連続で前年水準を上回ったことになる。

貸家は、四四・九平方メートルと前年水準を一・二平方メートル下回った。戸数が大幅に伸びているにもかかわらず減少を示したのは、戸当たりの平均床面積を下回る小規模な住宅の伸びが大きかったためである。貸家の戸当たり床面積が減少傾向にあるのは、建築主が戸当たり規模を抑制し収益性の向上を図る動きがみられること、需要者である学生・サラリーマンなど単独世帯・小規模世帯の増加等が考えられる。

分譲住宅は、八三・三平方メートルで前年より二・〇平方メートル拡大した。分譲住宅は八〇年に八三・七平方メートルと床面積が最高となった後、都市部を中心にした狭小なマンションの大幅な増加により、八四年には七七・〇平方メートルまで縮小したが、この三年は比較的規模の大きいものが増加している。

### 地価の高騰、首都圏に一点集中

宅地価格の動向を「昭和六二年基準地価調査」(国土庁発表、第74表)から概観すると次の特徴がみられる。

(1) 東京圏等で著しい上昇を示した一方、地方平均の変動率は前年並みの水準にとどまっており、都市部と地方の二極分化がますます顕著になった。

(2) 地域別の全用途平均変動率をみると、東京圏が五七・五%と著しく高い上昇を示している一方、三大都市圏を除く地方では、前年と同率の一・三%の変動率であった。また、大阪圏、名古屋圏においては前年の変動率を上回る変動となった。この結果、全国全用途平均の変動率は、九・七%と前年の二・七%を大きく上回ったが、これは主に東京圏の突出した高い変動率によるものである。

(3) 都道府県別の全用途平均変動率をみると、全国全用途平均の九・七%を上回るのは、埼玉県(二二・一%)、千葉県(二三・三%)、東京都(八五・七%)、神奈川県(五七・六%)、大阪府(一〇・二%)である。

地価の高騰を中心とする土地問題について、政府は一〇月一六日付け閣議で、(1)国土利用計画法による監視区域の指定および届出対象面積の引き下げと規制区域の指定の準備、(2)不動産業者・金融機関等への指導の強化、(3)旧国鉄用地など国公有地売却の原則凍結等を内容とする「緊急土地対策要綱」を決定し、また、第一一一回臨時国会(「土地国会」)が一一月二七日から一二月一二日まで開かれ、両院に「土地問題等に関する特別委員会」を設置のうえ審議し、衆院では一二月五日に「土地問題等についての委員長発言」、参院では「土地対策に関する決議」がなされた。しかし、地価上昇は前年よりその傾向がみられ、対応にも具体策を欠くなど不十分さがみられるものであった。

現行の都市計画制度は、関係法令により地域地区制度、市街化区域および調整区域の指定など地方自治体と地域住民・勤労者の意思等に基づく地域開発を行う手法をとってきたが、ここに来て民間事業主体への過度な依存とそのための土地利用等の規制緩和への偏重がみられ、今次の地価高騰の原因は、表面的には東京への一極集中、旺盛なビル需要、土地の買い替え需要、値上がり期待した土地投機と金融機関を中心にした資金の過剰な流れにあるものの、基本的には内需拡大のためとする規制緩和と民活導入にあると考えられる。

勤住協・住宅生協等の政府への申し入れ

土地は公共財であり、住民・勤労者の生活拠点であるという視点が重要であるという考え方にたち、勤住協・住宅生協等は労働者中央福祉協議会構成団体とともに大要次の事項を政府に要請した。

(1) 地価抑制のため国土利用計画法の機動的運用を図るとともに居住用資産の買い替え特例の見直し、国公有地の一般競争入札の凍結などの措置を講じること

(2) 内需拡大と国民生活の充実をめざして宅地供給を増加させるため、営農基準の明確化など市街化区域内農地の課税の適正化を図るとともに市街化調整区域の線引きの見直しを行うこと

(3) すべての国民が健康で文化的な生活を営むことができる住宅を充足させるため、土地利用権に社会的規制の考え方を盛り込んだ「住宅基本法」を制定すること

(4) 人口と経済の大都市集中を改善するため、中央行政機構の地方移転、有力地方都市を核とする経済圏構想の確立を図ること

(5) 土地・住宅対策の転換が緊急課題であることにかんがみ、各界代表者による土地住宅に関する特別の協議機関を設置すること

## 勤住協事業の取り組み

勤住協・住宅生協等が実施した八七年度事業は、二五一八戸(実績見込み)で前年度に対して二八・四%の増加となった。これは、保有土地の積極的事業化と地域需要の集約が奏功したものと見える。

さらにひきつづいて従来からの分譲住宅事業を強化する一方、多様化している勤労者のニーズに対応するため、(1)勤労者の初期負担を軽減するための借地権付分譲方式等の検討、(2)ライフステージ、ライフスタイルに対応できる増改築可能型プランメニューなどを充実、(3)居住者(組合員)が参加し、良好なコミュニティの形成をはかるコーポラティブ住宅の検討、(4)高規格住宅、センチュリーハウジングシステムなど高品質住宅への取り組み、(5)高齢者向け住宅、勤労者の健康維持増進に寄与する施設の経営と組み合わせた団地形成、(6)勤労者の広域移動に対応できる単身用住宅や短期契約システムの都市型住宅など新しい住ニーズに適応した居住システム導入についての検討、(7)労働組合、友の会等需要者の集約の強化、(8)土地所有者との連携による良質な賃貸住宅の供給、(9)住み替え、リフォーム需要に対応するため関連組織等との連携の強化、などの事業を展開するとしている。

また、事業運営の強化のため、次の取り組みの実施および関係団体の支援を受けた。

(1) 住宅生協等の事業責任の明確化等を図るため、勤住協、住宅生協等間で締結する業務委託契約書を改定するとともに関係規程等の制定改廃を実施した。

(2) 組織の効率的運営を重視し、事業実施部門を事業本部制とするなど機構の改編その他業務執行体制の合理化等を進めた。

(3) 経営基盤の強化のため住宅生協等から追加出資を受けるとともに労働金庫等からも金融面での支援を受けた。

(4) 住宅生協等は委託事業遂行能力および地域の実情に合致した方針を関係団体と協議のうえ策定し、その方針の具体化を図ることとした。

(5) 事務合理化のため保有土地、事業進捗等の管理をコンピュータにより行うこととし、その準備を推進した。

## 勤住協事業推進のための環境整備

このほか、勤住協事業推進のため法令改正をはじめ次の事項の整備等々がされている。

(1) 勤住協業務方法書に定める分譲事務費(従来四・八%)が事業経営基盤の強化のため七%に引き上げられた。

(2) 「勤労者財産形成法」の今次改正で、財形分譲住宅の取得資格要件の財形貯蓄期間(二年

以上)が一年以上と改善された。同時に、同法改正の附帯決議において「財形持家分譲融資により日本勤労者住宅協会が建設する財形住宅については、地方公務員にも分譲できるよう努力すること」(衆院・参院)、「財形持家融資については、日本勤労者住宅協会、住宅生協等に対する宅地造成資金の貸付け等について検討するとともに、貸付手続の簡素化等運用面の改善に努めること」(参院)の決議がなされ、決議事項および(イ)事業融資対象用地の制限(取得後二年以内)の適用除外、(ロ)事業用地の先行取得のための融資制度の創設などあわせて関係機関と協議がされている。

(3)「クローバー事業」は、勤労者の個別ニーズに応えるための注文手法を取り入れた小規模住宅団地事業として財形融資付きで実施されていたが、さらに幅広い需要に応えるため勤労者の希望により公庫融資が可能となるシステムを開発、導入した。

勤住協・住宅生協等は、現在、勤労者の住ニーズの変化にともない多様な事業パターンを展開することが強く求められており、また地域の要請に基づききめ細かな対応が必要であるとしている。そのためには、将来にわたる確固たる事業運営体制を構築し、各地域における住宅生協等との連帯に基づき、勤労者の要請に応え労働者自主福祉事業団体の特性を十分生かした事業を実施していくとしている。

【参考資料】(1)『日本勤労者住宅協会第四四回、第四五回評議員会議案書』、(2)『建築着工統計』(建設省)、(3)『昭和六二年基準地価調査』(国土庁)

日本労働年鑑 第58集 1988年版

発行 1988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

\*\*\*\*年\*\*月\*\*日公開開始

---

■ ←前のページ 日本労働年鑑 1988年版(第58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>)

---