

住宅の維持・保全・管理の地域システムに関する研究 その2

広原盛明
中島明子
桜井俊彦

目次

はじめに

第4章 京都における大工・工務店の業務実態に関する調査研究

- I 研究の意義と目的
- II 対象工務店の属性
- III 仕事の内容と規模
- IV 得意先
- V 仕事の増減とその対応
- VI 営繕仕事への対応
- VII 共同化について
- VIII まとめ

第5章 地方自治体の住宅改良融資制度に関する事例研究
はじめに

- I 地方自治体における住宅改良融資制度の概要
- II 近畿地方の自治体における融資制度について
- III 東京都特別区における住宅修築資金融資制度について
- IV まとめ

第6章 京都府住宅改良資金融資制度の利用実態に関する調査研究

- I 研究の意義と目的
- II 住宅改良様式についての概念期定
- III 住宅改良様式のフレーム・モデル
- IV 調査方法
- V 利用者層の属性
- VI 住宅改良の内容
- VII 改良工事額
- VIII 大工・工務店とのつながり
- IX 住宅改良知識の獲得方法と改良意識の型
- X 住宅改良行為の型
- XI まとめ

第7章 結論

- I 調査結果の要約
- II 結論と提言

はじめに

1. 本研究報告書は、1976年度の研究「住宅の維持・保全・管理の地域システムに関する研究 その1」に続

く1977年度の研究「その2」である。

2. 研究「その1」では、まず第1章「序論において住宅のストック対策の一環として、信頼できる大工・工務店と居住者が手をつなぎ、国や地方自治体の公的援助の下に住宅の維持・保全・管理に関する地域システムをつくり出すことの意義についてのべ、次に第2章「京都における建売分譲住宅の修繕、増改築等に関する調査研究」では、1960年代の都市周辺部のスプロール化にともない急激な建設をみた木造建売分譲住宅を対象として、その修繕・管理の実態が住宅のいたみに対して著しく遅れた状況にあり、かつその原因が①居住者の住宅のいたみに対する科学的認識の欠除、②修繕を依頼する業者の不足、③資金の調達困難、にあることを明らかにした。更に第3章「住宅営繕業の業務実態に関する事例研究」では、これらの修繕業務を行う専門業者としての住宅営繕業を対象として事例研究を行い、その性格が①小修繕、小仕事を敏速かつ能力的にこなすことができ、②そのため多能工の職人や下請・下職とのネットワークが必要で、③かつ“サービス業”的な配慮が不可欠であること、などを指摘した。

3. 今年度の研究「その2」は、まず、第4章「京都における大工・工務店の業務実態に関する調査研究」において、従来居住者との密接な結びつきの下に住宅の修繕にあたってきた大工や零細工務店が、今日に於て依然としてその役割を果し得ているのかどうか、また変質しているとすればそれはどのような要因に基くものであるか、今後これらの役割を適切に担うとすればいかなる条件がみたされる必要があるか、といった点を中心にして実態調査を行い、約200業者の回答を得て分析を行った。次に第5章「地方自治体の住宅改良融資制度に関する事例研究」では、住宅金融公庫の改良融資制度の不備を補うかたちで発展してきた地方自治体の各種住宅改良融資制度の中から、主として関西と東京都の制度について事例研究を行い、それぞれの特徴と問題点を指摘した。また、第6章「京都府住宅改良資金融資制度の利用実態に関する調査研究」では、これら地方自治体の住宅改良融資制度の中でも比較的早くからはじまり、利用範囲も広い京都府の制度を対象として、その利用者の1/5抽出を通

して利用実態調査を行い、その役割と効果についての分析を行った。最後に、第7章「結論」において以上の各種調査研究の分析結果に基づき、当初の問題意識の検証及び「住宅の維持・保全・管理の地域システム」の具体的な形態についての提言を行った。

4. つまり以上の諸研究は、住宅の地域改良システムを構成する3つの要素、即ち居住者、大工・工務店、地方自治体のそれぞれの改良行為の実態調査を通して、それらの果している役割と効果、及び問題点を明らかにすることにより今後の方向づけと改善すべき当面の対策を提起したものである。

5. 本研究は、調査に関しては関係各位の多大の協力を得た。付して謝意を表す。

第4章 京都における大工・工務店の業務実態に関する調査研究

I 研究の意義、目的と方法

1. 研究の意義・目的

我国の圧倒的多数を占める在来木造住宅は、建設・供給・管理に到るまで、従来からその殆んどを零細な町場の大工・工務店によって行われてきた。町場大工による住宅生産は、手工業的前近代的経営といわれながらも今日まで主流部隊となっているのは、住宅が他の商品と異なり多品種少量生産であることからその生産方式に「最も適合した形態」であってからと指摘されている。^{注1}

しかし、戦後、特に高度経済成長期を経て、大工・工務店は大きく変質したといわれる。大垣直明氏によると、大工組織の変質過程の外部要因として、第1に住宅需要構造の変化、第2に住宅の商品化の進行、第3に若手労働力不足と建材の高騰をあげ、その結果として工務店が近代経営へ脱皮を図るとか多角経営を行うとか、資本の下請に入り、需要と経営の安定化を行おうとしており、従来の大工組織のもっている特徴やメリットを失ないつつあるとしている。^{注2}

このような変質過程にある工務店が、今后どのような方向に進まなければならないかといった課題は多面的に検討されねばならないだろうが、その1つの方向のとして、大工・工務店の営繕業専門化がある。この動きは、70年代以降に強まり、主体的努力によって経営組織を再編し、十分な採算を上げてやっている所もみられる。^{注3}この背景には住み手と大工との「地縁的信頼関係」の希薄化により、「つて」をもたない住み手と「得意筋」をもたない大工が形成され、以前であれば新築から増改築、修繕といった仕事は一貫した流れとして行われていたが、

これが切り離され、増改築、修繕といった半端仕事が独立して存在するようになった事も大きく影響している。だが、これらをにらんでいる大工・工務店の大半は、営繕業務を不況下の「つなぎ」として位置づけており、必ずしも現在ある営繕工事需要にみあっただけの量と体制は確立しているとはいえない。

本研究は、上記の点に着目し大工・工務店がその特徴を発揮しながらも、従来あまり重視されてこなかった住宅の維持・保全・管理（狭い意味での住宅営繕業務）に関して、かかわれる条件はあるのか、又その阻害要因は何かを明らかにし、住み手と大工との新しい地域システムを構想する手がかりを得ようとするものである。

2. 調査方法

今回調査では、大工・職人の個人加盟の労働組合である京都府建築労働組合（略称 京建労）の常任委員会に依頼し、各支部から町場仕事に携わり、独立した経営を営んでいる親方を各々10～20名抽出してもらい、調査員が調査用紙をもって訪問し面接筆記した。

- (1) 調査期日 1977年1月下旬～3月上旬
- (2) 配布・回収状況 面接できたのは202人、内2票は殆んど回答されておらず無効とした。
- (3) 調査対象の工務店（親方）の地域分布は次の通りである。

地域	北区	上京区	左京区	中京区	東山区	下京区	南区	右京区	伏見区	亀岡市	宇治市	城陽市	乙訓地区	合計
工務店数	16	17	21	16	10	10	21	34	7	9	19	19	19	200
(%)	(8.0)	(8.5)	(10.5)	(8.0)	(5.0)	(5.0)	(10.5)	(17.0)	(3.5)	(4.5)	(9.5)	(9.5)	(9.5)	(100.0)

昭和50年総理府『事業所統計調査報告』における京都府の木造建築工事業及び大工工事業の6.8%をとり上げたことになる。

II 対象工務店の属性

今回調査した大工・工務店は町場として比較的安定した層であり、その主流部分は常備職人1～4人程度の小零細規模で事業所統計にみる大工工事業と木造建築工事業にまたがって分布していると考えられる。

<表II-1> 常備職人数別工務店数

常備職人数	0人	1人	2人	3人	4人	5人	6人～10人	不明	計
工務店数	25	26	38	33	19	19	12	28	200
%	12.5	13.0	19.0	16.5	9.5	9.5	6.0	14.0	100.0

<表Ⅱ-2> 京都市における「工務店数」従業員数及び従業員数別工務店数

事業所	従業員									
	1人	2人	3人	4人	5~9人	10~19人	20~29人	30~49人	50人以上	
総数	1187									8924
工務店数	233 24.7	150 15.9	268 28.4	104 11.0	215 22.8	97 10.3	12 1.2	5 0.5	9 0.9	

<表Ⅱ-3> 親方になってからの年数

年数	1~4	5~9	10~14	15~19	20~24	25~29	30~34	35~39	40~	不明	合計
工務店数	22	40	45	36	25	17	7	2	1	5	200
比率	11.0	20.0	22.5	18.0	12.5	8.5	3.5	1.0	0.5	3.5	100.0

<表Ⅱ-4> 下職について

下職との関係	工務店数	% (/200)
ほとんどの仕事をきまった下職でやる。	146	73.0
忙しいとき以外はきまった下職でやる	9	4.5
いろいろな下職をつかう	15	7.5
いちがいにいえない	11	5.5
不明	11	5.5
計	200	100.0

<表Ⅱ-5> 作業場・倉庫

住宅の一部を使っている	33 16.5%
住宅と同じ敷地に独立した作業場や倉庫がある	26 13.0%
住宅とはなれた別の敷地に作業場や倉庫がある	82 41.0%
住宅つづきの敷地と別の敷地に作業場や倉庫がある	5 2.5%
木材店その他の業者の一部を使わせてもらっている	33 16.5%
作業はもっぱら現場でするので作業場や倉庫はもっていない。	11 5.5%
不明	10 5.5%
合計	200 100%

<表Ⅲ-3> 総請工事件数

工事件数	0件	1.2件	3.4件	5.6件	7.8件	9.10件	11~15件	16~20件	21~30件	31~件	不明	計
新築工事 (%)	44 (22.0)	65 (32.5)	40 (20.0)	6 (3.0)	2 (1.0)	1 (0.5)	3 (1.5)	0 (0.0)	1 (0.5)	0 (0.0)	38 (19.0)	200 (100.0)
増改築工事 (%)	15 (7.5)	35 (17.5)	42 (21.0)	29 (14.5)	8 (4.0)	9 (4.5)	13 (6.5)	5 (2.5)	0 (0.0)	6 (3.0)	38 (19.0)	200 (100.0)
修繕工事 (%)	50 (25.0)	12 (6.0)	14 (7.0)	28 (14.0)	6 (3.0)	16 (8.0)	11 (5.5)	8 (4.0)	6 (3.0)	11 (5.5)	38 (19.0)	200 (100.0)

Ⅲ 仕事の内容と規模

町場大工の仕事のタイプは、①新築中心、②新築増改築半々、③増改築中心、④増改築修繕半々の4つに分かれるが、主流は②の新築・増改築半々であり、特に将来希望からみても新築、増改築中心でやってゆこうとする意向は強い。

他方増改築又は修繕が中心となっている所は25.5%とほぼ1/4を占めており、意識としては新築志向をもってゐるから実態としては営繕が中心という所もかなりある。

<表Ⅲ-1> 主な工事種類別工務店数

主な工事種類	工務店数	%
木造注文住宅がほとんど	99	49.5
木造建売住宅がほとんど	6	3.0
プレハブ住宅がほとんど	0	0
RC、鉄骨造住宅がほとんど	0	0
住宅ならなんでも	43	21.5
店舗がほとんど	0	0
工場・事務所など	0	0
いろいろな場合がある	46	23.0
木造アパートがほとんど	2	1.0
不明	4	2.0
計	200	100.0

<表Ⅲ-2> 仕事内容別工務数

仕事内容	工務店数	% (/200)
新築がほとんど	22	11.0
増改築がほとんど	33	16.5
修繕がほとんど	5	2.5
新築・増改築が半々	90	45.0
増改築・修繕が半々	13	6.5
いちがいにいえない	31	15.5
不明	5	2.5
計	200	100.0

<表Ⅲ-4> 総請総工事高

総工事高	160~ 250万円	250~ 500万円	500~ 750万円	750~ 1千万円	1千~ 1.5千万円	1.5千~ 2千万円	2千~ 2.5千万円	2.5千~ 3千万円	3千~ 3.5千万円	3.5千~ 4千万円	4千~ 4.5千万円	4.5千~ 5千万円
工務店数	2 1.0	4 2.0	7 3.5	6 3.0	12 6.0	20 10.0	18 9.0	12 6.0	5 2.5	10 5.0	14 7.0	10 5.0
総工事高	5千~ 6千万円	6千~ 7千万円	7千~ 8千万円	8千~ 9千万円	9千~ 1億円	1億円 以上	不明	計				
工務店数	9 4.5	7 3.5	13 6.5	6 3.0	1 0.5	6 3.0	38 19.0	200 100.0%				

Ⅳ 得意先

大工・工務店は経営規模とも関連して地域性をもつが、その活動範囲は市内一円となっており、下職の所在地・得意筋の所在地範囲とも一致している。

仕事の取り方をみると、得意先又は得意先や知人を通しての仕事が7割以上もあり、口コミによる信用を媒介にした受注ルートが現在でも大きな位置を占めている。

各工務店とも得意先確保には努力しているが、得意先とのつながりは昔程緊密で安定したものではない。最も大きな理由は、客自身の経済状態の低下である。

<表Ⅳ-1> 個人得意先件数

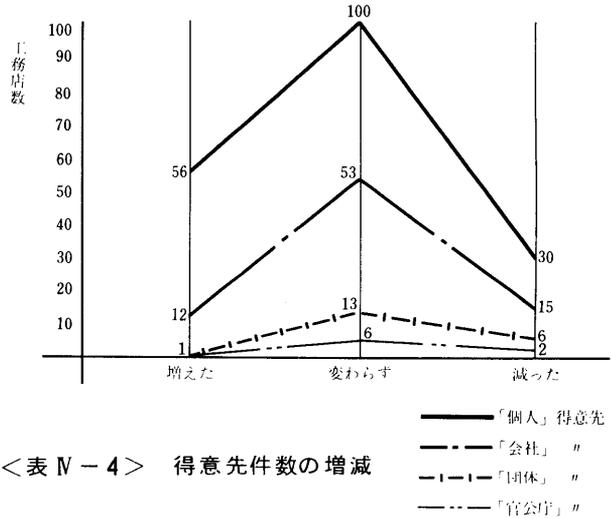
得意先	1~4 件	5~10 件	11~15 件	16~20 件	21~30 件	31件 以上	不明	計
工務店数	25	47	11	12	15	32	58	200
%	12.5	23.5	5.5	6.0	7.5	16.0	29.0	100.0

<表Ⅳ-2> 個人得意先所在地

所在地	同じ行政 区	隣の行政 区	市内	府下	府外	不明	計
工務店数	21	25	95	14	3	42	200
%	10.5	12.5	47.5	7.0	1.5	21.0	100.0

<表Ⅳ-3> 工事の受注先

主な受注先	新築工事	増改築工事	修繕工事
元請から	27 16.0	15 8.4	12 8.3
直請で 得意先から	48 28.4	56 31.5	47 32.4
直請で 知人・得意先の紹介で	72 42.6	83 46.7	71 49.0
直請で 近所から	3 1.8	6 3.4	10 6.9
いろんな場合がある	19 11.2	18 10.1	16 11.0
計	169 100.0%	178 100.0%	146 100.0%



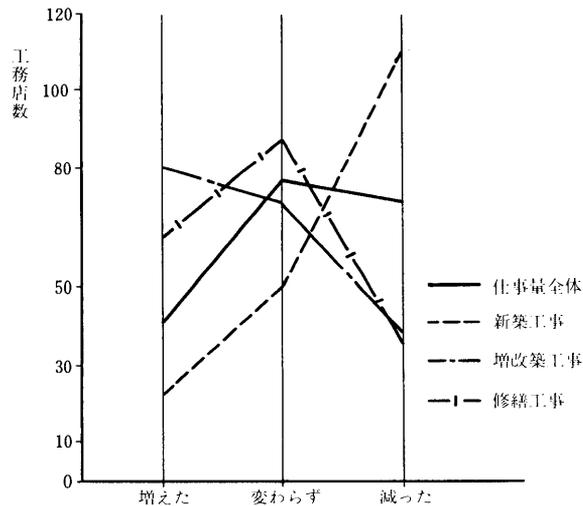
<表Ⅳ-4> 得意先件数の増減

<表Ⅳ-5> 得意先減少理由

	択一回答	多項目回答
得意先が引越した	2	11
得意先で世代交代がおきた	4	16
別の大工が得意先をとった	8	26
銀行ローンを扱う他業者にとられた	7	18
得意先の経済状態が変わった	15	38
施主との間にトラブルがおきた	0	3
深いつきあひなく自然に解消	7	19
計	42	

Ⅴ 仕事量の増減とその対応

仕事の増減に対しては、同業者と融通をつけながらやりくりするといった柔軟な対応をしておき、増減に対してただちに経営組織を変えるといたことはせず、旧来通りのやり方を維持している。



(図 V-1) 仕事量の変化

<表 V-1> 昨年1年間の仕事量の過多

昨年1年間の仕事量の過多	工務店数
仕事が多くて困った	12 6.0
ちょうど手頃だった	90 45.0
なんとかかいつなげる程度だった	69 34.5
少なくて困った	24 12.0
わからない	5 2.5
計	200 100.0%

<表 V-2> 仕事が少なくなったとき

	択一回答	多項目回答
あせっても仕方ないのでなにもしなかった	25	60
ふだんはしない小仕事まで手をのばした	21	56
ローンを利用するようになった	4	22
職人を他所にまわしてしのいだ	11	40
自ら職人になって手間請仕事をした	26	72
得意先や元請まわりをして仕事をもらいにでた	18	58
ビラをまいたり新聞広告などを出した	4	14
同業者とともに共同受注をするようになった	3	5
プレンプ会社・建売業者などの指定業者・下請になった	6	17
その他	2	0
不明	80	0
計	200	

<表 V-3> 仕事が多くなりすぎたとき

	択一回答	多項目回答
できないのでことわった	8	29
下請にまわした	9	38
知り合いの親方にまわした	8	30
施主と話し合い、仕事をするのを待ってもらった	59	118
着工はしたが全体の工期を遅らせた	3	30
常備の職人をふやした	3	30
他所の職人をまわしてもらった	20	57
その他	1	0
不明	89	0
計	200	

VI 営繕仕事への対応

営繕仕事を引きうける理由は、客へのサービスとして及び得意筋を確保することである。その限りで取り組むのであって、積極的に営繕仕事を仕事の中心に位置づけようと考えているところは殆んどない。ただし、ここでは営繕仕事を連続的にこなしてゆくことによる経営的限界については明らかにならなかった。

<表 VI-1> 修繕工事選択の基準

	工務店数
どんな工事でもひきうける	76 38.0
ある程度の規模の工事ならひきうける	18 9.0
忙しい時にはひきうけない	7 3.5
遠いところだったらひきうけない	3 1.5
得意先ならどんな仕事でもひきうける	69 34.5
得意先でもある程度の仕事しかひきうけない	5 2.5
いろいろな場合があつていちがいにいえない	14 7.0
不明	8 4.0
計	200 100.0%

<表 VI-2> 修繕工事をひきうける理由

	工務店数
修繕工事は案外もうかるから	2 1.0
他に仕事がないから	7 3.5
得意先をつくるのに有効だから	108 54.0
仕事として、社会的意義があるから	13 6.5
頼まれるといやだといえないから	43 21.5
職人を遊ばせてはいけないから	12 6.0
その他	7 3.5
不明	8 4.0
計	200 100.0

<表 VI-3> 営繕工事増加による仕事の変化

	択一回答	多項目回答
仕事のしかたとしてはあまり変わらない	23	69
得意先がふえた	8	42
現場数がふえた	5	43
一度に大勢の職人を手配しなけられなくなった	5	8
一年のうち一度にたくさんさんの仕事がかかる回数が増えた	4	18
職人としての技能養成むづかしくなった	8	27
資金づくり困難になった	14	47
計	67	

<表 VI-4> トラブルの原因(多項目回答)

	工務店数
見積高と実際の工事費のズレによるもの	74
完成後の原因不明のいたみによるもの	36
工事ミスによるもの	8
契約中に工事箇所を鮮明にしていなかったもの	61
工期の遅れによるもの	36
支払いの条件をめぐってのトラブル	33
工事の仕方や工事中の態度についてのトラブル	13
その他	0

<表 VI-6> 住宅改良資金融資制度に対する改善希望

改善希望順位 融資制度	第 1 位		第 2 位		第 3 位	
	京都府 住宅改良資金融資制度	1. 融資額増大 74	4. 手続簡略化 26	2. 融資枠拡大 26	4. 手続簡略化 26	5. 利子低減 16
京都市 勤労者住宅資金融資	1. 融資額増大 44	4. 手続簡略化 24	4. 手続簡略化 20	2. 融資枠拡大 17	6. 借家にも融資 13	4. 手続簡略化 12
住宅金融公庫 住宅改良資金	1. 融資額増大 33	4. 手続簡略化 32	2. 融資枠拡大 17	4. 手続簡略化 14	7. 融資期間常時化 15	3. 年収基準ゆるく 9

※ 上表は、優先順位別に回答された中の多いもの2つを記入した。

<表 VI-5> 住宅改良資金融資の利用について

融資制度	よく利用している	2.3回利用している	利用したことなし
京都府 住宅改良資金融資制度	40 (20.0)	67 (33.5)	84 (42.0)
京都市 勤労者住宅資金融資	15 (7.5)	49 (24.5)	119 (59.5)
住宅金融公庫 住宅改良資金融資	16 (8.0)	48 (24.0)	115 (57.5)

Ⅶ 共同化について

仕事を安定させる上での事業共同化に対しては、共同受注や生産手段の共同化等独立した経営や自立した仕事を守るという形での要望が強く、共同施工についてはこの程度の町場では余り必要性が無いともいえるが、抵抗が強い。

<表 VII-1> 共同化に対して

	工務店数	比(%)
反対	64	32.0
条件次第で賛成	95	47.5
積極的に賛成	23	11.5
わからない	5	2.5
不明	13	6.5
計	200	100.0

<表 VII-2> 共同化の程度

	工務店数	比(%)
資材の共同購入、機械の共同利用、共同作業場の設置など	52	48.1
共同受注はするが個別施工	33	30.6
共同受注して共同施工	13	12.0
恒常的な共同受注と共同施工	4	3.7
不明	6	5.6
計	108	100.0

＜表Ⅶ-3＞ 賛成の理由

	工務店数	比(%)
自分の仕事を合理化・効率化していくにはある程度の共同化が必要だから	46	37.1
自分の仕事の間つきに共同の仕事があると助かるから	30	24.2
技術や技能をみがいていくには共同で仕事をするのがよいから	15	12.1
一人ではだんだん仕事とれなくなっていくから	13	10.5
よい仕事をとるには共同化して社会的信用をつけなくてはならないから	19	15.3
不 明	1	1.0
計	124	100.0

＜表Ⅶ-4＞ 反対の理由

	工務店数	比(%)
大工の仕事は施主との個人的・人間的つながりをもってのだから	40	50.6
大工は自分一人で思うように仕事がやりたいから	6	7.6
一人一人の技術がちがうから共同化はできない	12	15.2
仕事の配分、代金支払いでトラブルがおこる	15	19.0
その他	6	7.6
計	79	100.0

Ⅷ まとめ

以上みてきたように本調査の対象は小零細ではあるが町場としての自信をもち、比較的安定した経営を行っている大工・工務店であった。このような町場大工・工務店の仕事の特徴は在来木造住宅の新築・増改築中心であり、実態としては相当数増改築、修繕等の営繕業務になっているが、意識としては新築を軸とした仕事を志向しており、営繕業務は、客へのサービスか、得意先確保、あるいは仕事の「つなぎ」といった形で余り位置づけされていないことがわかった。この点は住宅営繕業者との大きな相違となっている。

大工・工務店が営繕業務をも、になってゆくためには、個別経営の面で見ると営業面での見積りを充実させるとか、小仕事に対応できる体制をつくるといった現状の町場の組織と体制の再編成が必要である。が、これらは共同化によっても十分対応できると考えられる。大工・工務店自体、共同受注等についての共同化には比較的賛成も多く、一定地域（市域程度）にセンターを設け、そこで受注を行い、仕事を回してゆくという方法をとる

ならば、町場の体制は崩さずにこなすことは出来よう。ただし、この点については別の視点での検討が必要であり、安易な共同化では成功しないことは明らかである。

＜表Ⅷ-1＞ 今後の仕事の内容について

	工務店数	比(%)
新築中心に	75	37.5
増改築中心に	26	13.0
修理修繕中心に	3	1.5
新築も営繕もあわせて	76	38.0
今のところなんともいえない	13	6.5
不 明	7	3.5
計	200	100.0

＜表Ⅷ-2＞ 今後の仕事の種類について

	工務店数	比(%)
木造注文住宅中心に	119	59.5
木造建売住宅中心に	0	0
木造アパート中心に	1	0.5
プレハブ住宅中心に	0	0
住宅ならRC・鉄骨などなんでも	20	10.0
店舗中心に	1	0.5
どんな建物でも	41	20.5
なんとも云えない	6	3.0
不 明	12	6.0
計	200	100.0

第5章 地方自治体の住宅改良融資制度に関する事例研究

はじめに

住宅の増改築・修理に対する融資は、現在、住宅金融公庫、民間金融機関、地方自治体などにおいて行われ、近年融資枠についても融資額についても改善が図られてきている。しかし、金融公庫については、融資手続きがきわめて複雑であること、民間金融機関の場合は金利が高いことなど、それぞれの難点があり、これらの不備を補う制度として昭和50年以降あたりから全国の各地方自治体において様々な性格の改良融資制度が生みだされてきた。

これら地方自治体の住宅改良融資制度は、発足間もないこともあってまだ十分な成果をあげるまでに至っておらず、かつ財源難から融資枠、融資額ともにきびしい制約があるが、住民が手軽に借りられるか、金利が比較的安いことからその拡充がよくなるのぞまれている。

本研究では、京都府の住宅改良融資制度の利用者調査を行うに先だて、これら地方自治体の融資制度の事例

研究を京都・大阪・兵庫についてはヒアリング調査で、東京都特別区についてはアンケート調査を通して行った。

I 地方自治体における住宅改良資金融資制度の概要

少し古くなるが建設省住宅局による『住宅金融の手引き』でみると、昭和 50 年度における地方公共団体における住宅の増改築・修繕に対する融資制度を実施している所は 45 都府県及び市がある。

これらの内容を見ると次の 4 つの項にわけられる（表 I-1 参照）。

1. 一般住宅に対する融資制度……住宅改築の一環として行われる。
2. 老人用、身障者用、母子家庭用居室増築等に対する融資制度……福祉政策の一環として行われる。
3. 農村漁村住宅改良のための融資制度……住宅改良、後継者用等農林漁業振興対策として行われる。
4. 災害予防、復興対策のための融資制度

この中で最も古いものは石川県労働者住宅資金融資制度（昭和 32 年発足）であるが、大体において昭和 40 年以後に創設されたものが多い。特に修繕を含めた制度としては、京都府住宅改良資金融資制度（昭和 46 年）、大阪府住宅改良資金融資制度（昭和 48 年）、兵庫県西宮市住宅整備資金融資あっせん制度（昭和 50 年）がある。

<表 I-1> 昭和 50 年度地方公共団体による住宅改良資金融資制度一欄

区分	都道府県・市名
一般住宅 (11 都府県 14 市)	栃木県、群馬県高崎市（中小企業従業員）、群馬県前橋市（土地区画整理事業）、埼玉県（老人用居室増築舎）、千葉県、千葉県市川市、千葉県松戸市、東京都（老人・心障者用増築等舎）、神奈川県、神奈川県川崎市、神奈川県藤沢市（勤労者）、新潟県（勤労者）、石川県（労働者）、静岡県清水市、愛知県豊橋市（勤労者）、愛知県豊田市（勤労者）、岐阜県（勤労者）、京都府、京都市（勤労者）、大阪府（賃貸借人）、大阪府高槻市（勤労者）、兵庫県西宮市、山口県、福岡県北九州市、沖縄県（労働者）
老人用居室 (7 府 9 市)	北海道旭川市、北海道釧路市、青森市、山形市、神奈川県、石川県金沢市、福井市、長野県（身障者・被災者・農業従事者・農業後継者舎）、愛知県、愛知県豊田市、三重県、岡山県（身障者・母子世帯舎）、岡山市、広島県、熊本県、熊本市
農村住宅改良 (6 府)	福井県（営農振興及び漁業者住宅）、山梨県、静岡県、和歌山県（農山漁村振興）、広島県、宮崎県、
災害 (1 府 2 市)	北海道札幌市（災害予防・災害住宅）、愛知県、愛知県豊田市

注) 一般住宅融資に含まれているものは除く。
建設省住宅局『住宅金融の手引き』（51 年 8 月
ぎょうせい発行）より作成

II 近畿地方の自治体における住宅改良融資制度について

はじめに

近畿地方における地方自治体の住宅改良融資制度については、京都府および府下市町を中心に一部大阪府・兵庫県下市町にも普及している。ここでは、昭和 52 年 5 月～7 月にかけて各自治体の担当課を訪問し、ヒアリング調査した結果を自治体ごとにその特徴を列記すると以下のようなになる。

1. 府県レベルでは、京都府と大阪府があるが、両者はいろいろな点で対照的である。創設時期は昭和 47 年と 48 年ということで大差はないが、まず第 1 に成立の契機が京都府では大工・工務店など業者側からの運動であったのに対し、大阪府では住宅対策の一環としての府の行政組織の側からのイニシャティブで始ったという点が対照的である。第 2 は、制度の主目標が京都府が主として持家であるのに対し、大阪府は民間借家であるというように老朽住宅が多い京都と劣悪な民間借家が多い大阪の土地柄をそれぞれよく反映している。しかしながら第 3 の点としては、後述するように京都府下では市町村レベルで同種の制度が比較的よく発達しているのに対して、大阪府下の場合はそれが少ないことから、住民への普及度、利用度には大きな格差があり、成立契機の事情もからんで大阪府の場合は十分活用されているとはいえない。

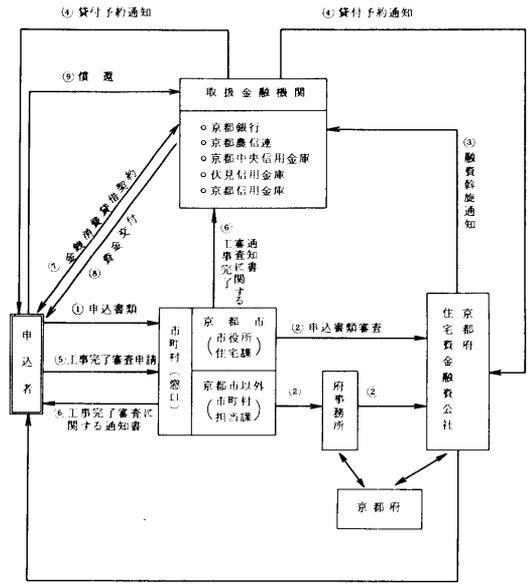
2. 市町村レベルでは、非常にバラエティーにとんでいるのが特徴である。大阪府下は皆無に近いので、調査対象は主として京都府下と兵庫県下になったが、両者はまたいろいろな点で対照的であった。第 1 の点は、京都府下の市町村が早いものでは宇治市の昭和 41 年、長岡京市の昭和 43 年というように 10 年以上の経験をもっているのに対し、兵庫県下の場合は昭和 50 年代から発足したものが多くという成立時期に差があること。第 2 は、府県レベルでの措置が京都府ではとられていて市町村レベルのものと「あわせ貸し」ができるのに、兵庫県の制度がないので県下の市町村だけの事業としては手落であること。第 3 に、今後の方向としては、京都府下の場合では拡充の方向で考えているケースが多いが、兵庫県下の場合はそれが少ないこと、などである。

3. これら地方自治体の住宅改良融資制度の代表的なものとして、京都府と京都市のヒアリング結果を以下にかかげておく。

[II-1 京 都 府]

制 度 名	京都府住宅改良資金融資制度	担 当 課	土木建築部 住宅課 京都府住宅資金融資公社
		創 年 設 置	昭和47年1月
対 象 者	◎京都府内に在住し、自分の居住している住宅の増築や修繕をする人。 ◎収入月額が償還月額額の4倍以上ある人。 ◎収入が給与所得者年収450万円以下の人。(事業所得者は年315万円以下) ◎現在、この融資制度による資金の融資を受けていない人。 ◎申込者の年齢が63才以下であること。		
対 象 住 宅	◎増築 居住部分の床面積増加のための工事、又は非居住部分を居住部分に転換替える工事。 ◎修繕 増築・改築以外の工事で住宅の安全上、衛生上、耐久上又は居住性の向上のため行なう居住部分の工事(部分改築を含む) (借家の取扱) 借家については、修繕工事の範囲で、家主の承認を得て融資がけられる。 (対象住宅の規模、規格) ◎増築工事については、増築後の居住部分の床面積が30㎡~120㎡以下の住宅に限る。 ◎修繕工事については、増築後の居住部分の床面積が166㎡以下の住宅が融資対象となる。		
限 度 額	◎増築 120万円 ◎修繕 100万円 } 10万円単位で融資	保 証 人 保 険	1名の連帯保証人 (府内に居住する者で申込人と同程度以上の収入を有する63才までの者。)
利 率	年利 6.5%	貸 付 額	22億3190万円
償 還 期 間	増築 10年以内 修繕 7年以内	51 年 度 底 底	貸 付 件 数
償 還 方 法	元利均等月賦償還		2673件
取 扱 機 関	京都銀行、京都府信用農業協同組合連合会 京都中央信用金庫、伏見信用金庫 京都信用金庫		

融資手続きのフロー・チャート (京都府の場合)



(①)~(⑨)は手続きの順序を示す。

[II-1 京 都 府]

成 立 の 背 景	既存住宅の増改築のための資金を、京都府の出資金による利子補給で、低い利率で借りられる制度。老人室、子供部屋、台所、浴室など小規模改良にも手軽に利用してもらうことが目的。申し込みは市町村の窓口、取扱いは指定の金融機関と合わせた方式を取ることによって、府民が手軽に利用できるようにした。																																					
成 立 の 後 の 状 況	貸付の状況																																					
	51年度利用者のうちわけ																																					
	(1) 年齢別																																					
	<table border="1"> <tr><th>年度</th><th>件数</th><th>融資額</th></tr> <tr><td>46年度</td><td>54件</td><td>1,880万円</td></tr> <tr><td>47年度</td><td>2,554件</td><td>97,690万円</td></tr> <tr><td>48年度</td><td>1,339件</td><td>60,320万円</td></tr> <tr><td>49年度</td><td>2,264件</td><td>140,190万円</td></tr> <tr><td>50年度</td><td>3,192件</td><td>247,150万円</td></tr> <tr><td>51年度</td><td>2,673件</td><td>22,3190万円</td></tr> </table>	年度	件数	融資額	46年度	54件	1,880万円	47年度	2,554件	97,690万円	48年度	1,339件	60,320万円	49年度	2,264件	140,190万円	50年度	3,192件	247,150万円	51年度	2,673件	22,3190万円	<table border="1"> <tr><th>年齢</th><th>件数</th></tr> <tr><td>20才以上30才未満</td><td>372件</td></tr> <tr><td>30才~40才</td><td>898件</td></tr> <tr><td>40才~50才</td><td>882件</td></tr> <tr><td>50才~60才</td><td>460件</td></tr> <tr><td>60才~</td><td>61件</td></tr> <tr><td>合計</td><td>2,673件</td></tr> </table>		年齢	件数	20才以上30才未満	372件	30才~40才	898件	40才~50才	882件	50才~60才	460件	60才~	61件	合計	2,673件
年度	件数	融資額																																				
46年度	54件	1,880万円																																				
47年度	2,554件	97,690万円																																				
48年度	1,339件	60,320万円																																				
49年度	2,264件	140,190万円																																				
50年度	3,192件	247,150万円																																				
51年度	2,673件	22,3190万円																																				
年齢	件数																																					
20才以上30才未満	372件																																					
30才~40才	898件																																					
40才~50才	882件																																					
50才~60才	460件																																					
60才~	61件																																					
合計	2,673件																																					
	(2) 収入別																																					
	<table border="1"> <tr><th>収入</th><th>件数</th></tr> <tr><td>5万円未満</td><td>101件</td></tr> <tr><td>5万円~10万円</td><td>504件</td></tr> <tr><td>10~15万円</td><td>547件</td></tr> <tr><td>15~20万円</td><td>620件</td></tr> <tr><td>20~25万円</td><td>497件</td></tr> <tr><td>25万円以上</td><td>404件</td></tr> <tr><td>合計</td><td>2,673件</td></tr> </table>	収入	件数	5万円未満	101件	5万円~10万円	504件	10~15万円	547件	15~20万円	620件	20~25万円	497件	25万円以上	404件	合計	2,673件	(3) 職業別																				
収入	件数																																					
5万円未満	101件																																					
5万円~10万円	504件																																					
10~15万円	547件																																					
15~20万円	620件																																					
20~25万円	497件																																					
25万円以上	404件																																					
合計	2,673件																																					
	<table border="1"> <tr><th>職業</th><th>件数</th></tr> <tr><td>給与所得者</td><td>1,919件</td></tr> <tr><td>農林漁業</td><td>152件</td></tr> <tr><td>製造業</td><td>184件</td></tr> <tr><td>販売・サービス業</td><td>234件</td></tr> <tr><td>建設業</td><td>158件</td></tr> <tr><td>その他</td><td>26件</td></tr> <tr><td>合計</td><td>2,673件</td></tr> </table>			職業	件数	給与所得者	1,919件	農林漁業	152件	製造業	184件	販売・サービス業	234件	建設業	158件	その他	26件	合計	2,673件																			
職業	件数																																					
給与所得者	1,919件																																					
農林漁業	152件																																					
製造業	184件																																					
販売・サービス業	234件																																					
建設業	158件																																					
その他	26件																																					
合計	2,673件																																					
備 考	◎公庫の改良融資制度に比べて、京都府の方は手続きが楽だし、無担保で良いので、利用者が多い。 ◎充足当時は伊具を良くやったが、今はあまりしていない。業者の人が口コミで知らせてくれているので、府民にはよく浸透している。 ◎時代の流れに伴って貸付額増額を行なった。しかし、あまり上げると返済能力を上まわり、滞納の原因となる。 ◎この制度が成功している秘訣は金融機関の協力が得られたことである。大手都市銀行は、小口で多数の貸付は信用の点で貸してくれない。 ◎府の制度に融資されて、市町村でも独自の制度をつくるようになった。																																					

[II-2 京 都 市]

制 度 名	京都市勤労者住宅資金融資制度	担 当 課	住宅局住宅計画課
		創 年 設 置	昭和50年12月
対 象 者	◎京都市内に引き続き1年以上在住している勤労者で、自らが居住している住宅の居住部分の増改築及び修繕をする人。 ◎収入月額が償還月額額の4倍以上ある人。 ◎収入が年間450万円未満であること。 ◎申込時の年齢が原則として満60才以下である人。 ◎現在この融資制度による資金の融資を受けていない人。 ◎京都市勤労金庫の会員であること。(会員でない人は出資金として5000円必要。)		
対 象 住 宅	◎増築 居住部分の床面積増加のための工事又は非居住部分を居住部分に転換替える工事。 ◎修繕 増築・改築以外の工事で住宅の安全上、衛生上、耐久上又は居住性の向上の為にに行なう居住部分の工事。(部分改築を含む。) (借地・借家の場合の取扱) 借地・借家の場合は、工事を行うについて貸主の承認書が必要。 (対象となる住宅の規模・規格) ◎増築工事については、増築後の居住部分の床面積が30㎡~120㎡以下の住宅に限る。 ◎修繕工事については居住部分の床面積が166㎡以下の住宅が融資対象となる。		
限 度 額	増築 100万円 修繕 80万円 } 10万円単位で融資	保 証 人 保 険	1名の連帯保証人 (京都市内に1年以上居住している、60才以下の人で申込人と同程度の収入がある人)
利 率	年利 6.5%	貸 付 額	増築 530,590万円 修繕 621,250万円
償 還 期 間	増築 10年以内 修繕 7年以内	貸 付 件 数	増築 持家 134件 } 149件 借家 15件 } 修繕 持家 279件 } 350件 借家 71件 }
償 還 方 法	元利均等月賦償還	取 扱 機 関	労働金庫 (本店 西大路支店 伏見支店)
取 扱 機 関	京都銀行、京都府信用農業協同組合連合会 京都中央信用金庫、伏見信用金庫 京都信用金庫	預 託 額	35,000万円(S.52年度)

[Ⅱ - 2 京 都 市]

成 立 の 経 緯	<p>京都市としては、京都府の改良融資制度が昭和47年に発足したので、手助けの意味で京都市でも始めようかと考える。その後、京建協、その他団体からの要請を受け、昭和50年12月22日から正式に発足する。</p> <p>京都府の融資制度の土壌のつもりに着く。</p>																																																																																																																							
制 度	<p>貸付限度額を50年度、51年度は純額50万円、増築80万円だったのを、52年度には各々80万円、100万円にまた収入制限も50年度、51年度は400万円だったのを、52年度には450万円以上に引き上げた。たいたい府の制度と足並をそろえるようにしている。利用者の数も年々増えている。利用者は給与所得者が一番多いが、その他中小企業や伝統産業で働く人、大工、左官、瓦職人などに利用者が多い。</p> <p>返済時の延滞や滞納はない。</p>																																																																																																																							
成 立 の 状 況	<p>行政区別申込者受付件数</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">行政区別</th> <th colspan="3">50年度(12-22-31)</th> <th colspan="3">51年度(4-1-31)</th> </tr> <tr> <th>増築</th> <th>修繕</th> <th>計</th> <th>増築</th> <th>修繕</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>北区</td> <td>7</td> <td>9</td> <td>16</td> <td>13</td> <td>1</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>上京区</td> <td>6</td> <td>15</td> <td>21</td> <td>13</td> <td>3</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>左京区</td> <td>8</td> <td>12</td> <td>20</td> <td>15</td> <td>1</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>中京区</td> <td>4</td> <td>11</td> <td>15</td> <td>4</td> <td>0</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>東山区</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>0</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>山科区</td> <td>8</td> <td>9</td> <td>17</td> <td>18</td> <td>2</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>下京区</td> <td>0</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>4</td> <td>0</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>南区</td> <td>4</td> <td>15</td> <td>19</td> <td>9</td> <td>0</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>右京区</td> <td>12</td> <td>10</td> <td>22</td> <td>13</td> <td>2</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>西京区</td> <td>7</td> <td>1</td> <td>8</td> <td>12</td> <td>1</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>伏見区</td> <td>15</td> <td>12</td> <td>27</td> <td>30</td> <td>5</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>71</td> <td>105</td> <td>176</td> <td>134</td> <td>15</td> <td>149</td> </tr> </tbody> </table> <p>京都市勤労者住宅資金融資申込に 対する1件あたり総工事費調べ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>(51年度)</th> <th>(52年度)1~6月</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>増築工事</td> <td>3561万円</td> <td>3784万円</td> </tr> <tr> <td>修繕工事</td> <td>1775万円</td> <td>2063万円</td> </tr> <tr> <td>全 体</td> <td>2317万円</td> <td>2516万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>年代別比率(51年度)</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>20才以上30才未満</td> <td>19.0%</td> </tr> <tr> <td>30才~40才</td> <td>32.6%</td> </tr> <tr> <td>40才~50才</td> <td>34.6%</td> </tr> <tr> <td>50才~60才</td> <td>11.6%</td> </tr> <tr> <td>60才~63才</td> <td>2.2%</td> </tr> </tbody> </table>	行政区別	50年度(12-22-31)			51年度(4-1-31)			増築	修繕	計	増築	修繕	計	北区	7	9	16	13	1	14	上京区	6	15	21	13	3	16	左京区	8	12	20	15	1	16	中京区	4	11	15	4	0	4	東山区	0	1	1	3	0	3	山科区	8	9	17	18	2	20	下京区	0	10	10	4	0	4	南区	4	15	19	9	0	9	右京区	12	10	22	13	2	15	西京区	7	1	8	12	1	13	伏見区	15	12	27	30	5	35	計	71	105	176	134	15	149		(51年度)	(52年度)1~6月	増築工事	3561万円	3784万円	修繕工事	1775万円	2063万円	全 体	2317万円	2516万円	20才以上30才未満	19.0%	30才~40才	32.6%	40才~50才	34.6%	50才~60才	11.6%	60才~63才	2.2%
行政区別	50年度(12-22-31)			51年度(4-1-31)																																																																																																																				
	増築	修繕	計	増築	修繕	計																																																																																																																		
北区	7	9	16	13	1	14																																																																																																																		
上京区	6	15	21	13	3	16																																																																																																																		
左京区	8	12	20	15	1	16																																																																																																																		
中京区	4	11	15	4	0	4																																																																																																																		
東山区	0	1	1	3	0	3																																																																																																																		
山科区	8	9	17	18	2	20																																																																																																																		
下京区	0	10	10	4	0	4																																																																																																																		
南区	4	15	19	9	0	9																																																																																																																		
右京区	12	10	22	13	2	15																																																																																																																		
西京区	7	1	8	12	1	13																																																																																																																		
伏見区	15	12	27	30	5	35																																																																																																																		
計	71	105	176	134	15	149																																																																																																																		
	(51年度)	(52年度)1~6月																																																																																																																						
増築工事	3561万円	3784万円																																																																																																																						
修繕工事	1775万円	2063万円																																																																																																																						
全 体	2317万円	2516万円																																																																																																																						
20才以上30才未満	19.0%																																																																																																																							
30才~40才	32.6%																																																																																																																							
40才~50才	34.6%																																																																																																																							
50才~60才	11.6%																																																																																																																							
60才~63才	2.2%																																																																																																																							
今 後 の 方 向	<p>○昭和52年度の労働金庫への預託額は3億5000万円です。今までは余裕が見られたが、今年度は予算一杯の利用があるだろう。来年度はもう少し預託金をふやそう予定している。</p> <p>○これからの方向として、自営業の人にも利用できるようにしたい。(現在は金融機関としての労働金庫使用なので、自営業の人は利用できない。)</p>																																																																																																																							
備 考	<p>○資金の貸与は工事が終わってから。</p> <p>○利用者の7割は京都府の制度との合わせ借りをしている。</p> <p>○申込者の審議は月に2回、京都市と労働で行なう。1日~15日に申し込まれたものは20日、16日~月末は翌日5日に審議される。</p> <p>○職歴に返済能力ありと認められると、申し込み者年齢63才まで可。</p>																																																																																																																							

Ⅲ 東京都特別区における住宅修築資金融資制度
について

はじめに

東京都では昭和50年に中野区、立川市をはじめとして、特別区及び市において住宅修築資金融資制度が急速に拡充されてきた。この制度は、住宅の修繕や増改築に対する資金面で公的機関が援助し、区民に住宅改善の道を拓いただけでなく、特別区又は市レベルの財政規模であっても実施可能である事を示した点で大きな意義をもっている。

ここでは、特別区で実施している所を中心にして住宅修築資金融資制度の概要と内容の検討を行っている。

まとめるにあたっては、実施している区18区(他に板橋区より回答を得たが、環境改善資金融資制度であったので参考にとどめた)に対して昭和53年1月にアンケートを配布、回収し、中野区、練馬区及び東京土建労働組合に対して直接ヒアリングを行い、又各区の融資要綱の資料蒐集、電話での問い合わせによった。

1. 住宅修築資金融資制度の実施状況について

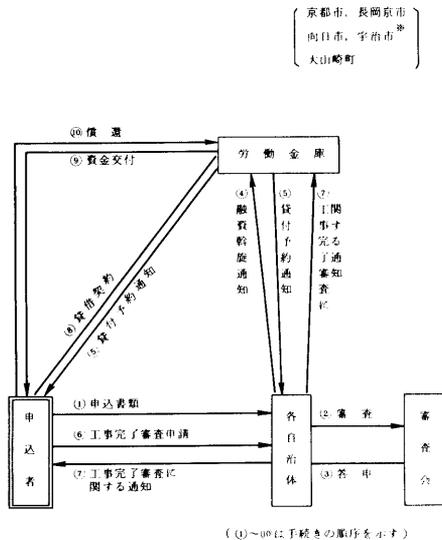
昭和53年1月末現在、東京都においては、特別区18区、都下6市が住宅修築(繕)資金融資制度を実施している。表Ⅲ-1がその一欄である。

他に板橋区では環境改善資金融資制度を、江戸川区においては老人用居室増築・母子家庭居室増築資金融資を行っており、荒川区では53年度秋に住宅修築資金融資制度として実施しており、実施していない区は千代田区、江東区のみとなった。

最も早くから実施しているのは中野区で、昭和46年度から新築、増改築に対する「住宅融資制度」を行っていたのを、昭和50年度から修繕も加えたものである。各区とも51年度52年度に続々と制度を発足させているが、これは東京土建等の運動が大きく影響している。

担当している主管は、区民部又は建築部であるが、増築の融資を行っている所(6区)のうち、中野区と墨田区を除いては確認申請手続きとも関連して建築部で担当している。尚中野区は53年度からは都市環境部計画課に移り、都市政策の一環として住宅融資を位置づけようとしている。

融資手続きのフロー・チャート



* 宇治市は工事完了審査申請がなくても融資される。

表Ⅲ-1 東京都特別区住宅修築資金融資制度実施一欄

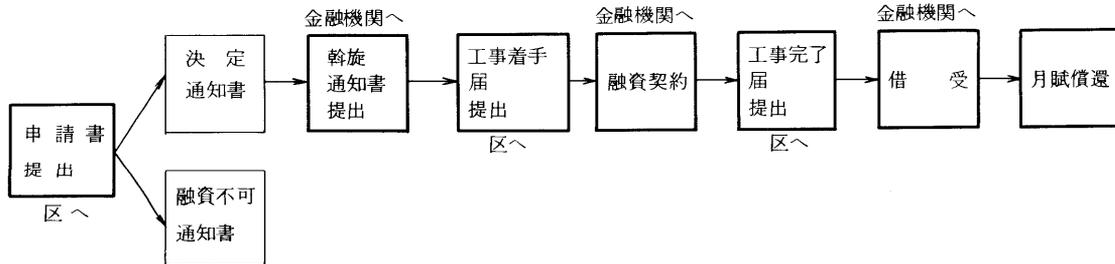
昭和53年1月現在

	特別区名	融資制度名	創設年次 (昭和)	担当主管
1	足立区	住宅修繕資金融資斡旋制度	52年	区民部管理課区民係
2	大田区	住宅修繕資金融資斡旋制度	51年	区民部区民課区民係
3	葛飾区	住宅修繕資金融資斡旋制度	52年	建築部計画課
4	北区	住宅修繕資金融資斡旋制度	51年	区民部管理課管理係
5	品川区	住宅修築資金融資斡旋制度	51年	区民部管理課庶務係
6	渋谷区	住宅修築資金融資斡旋制度	52年	建築公害部建築課開発係
7	新宿区	住宅修築資金融資斡旋制度	52年	区民部管理課管理係
8	杉並区	住宅修築資金融資制度	52年	建築部建築課庶務係
9	墨田区	住宅修築資金融資斡旋制度	52年	区民部経済課消費経済係
10	世田谷区	住宅修築資金融資斡旋制度	52年	建築部指導課
11	台東区	住宅修繕資金融資斡旋制度	51年	建築部都市開発課
12	中央区	住宅修繕資金融資斡旋制度	52年	区民部管理課庶務係
13	豊島区	住宅修築資金融資制度	52年	区民部区民課庶務係
14	中野区	住宅融資資金制度	50年	区民部管理課庶務係
15	練馬区	住宅修築資金融資斡旋制度	52年	区民部管理課庶務係
16	文京区	住宅修築資金融資斡旋制度	52年	建築部管理課建築防災係
17	港区	住宅修築資金融資制度	51年	区民部区民課庶務係
18	目黒区	住宅修繕資金融資斡旋制度	51年	建築公害部建築課事務係

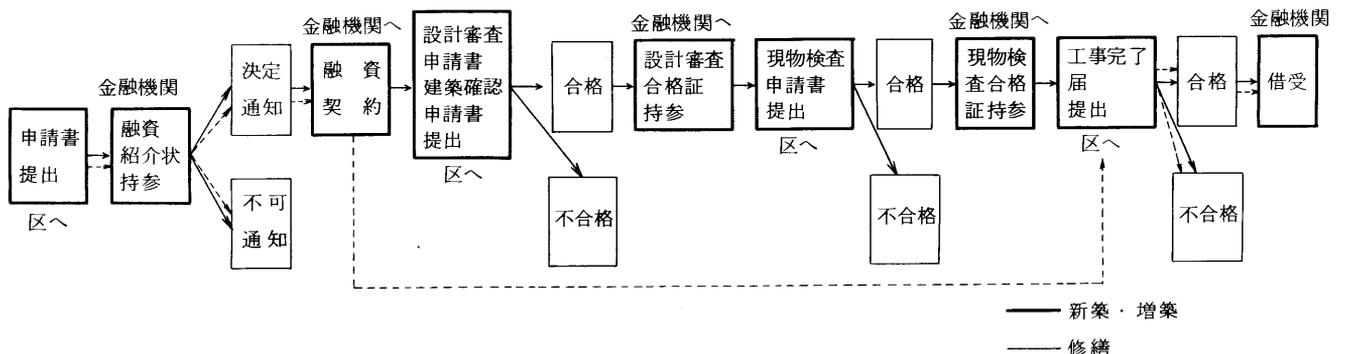
注1) 他に特別区内においては、環境改善資金融資制度(板橋区)、環境整備資金融資制度(足立区・練馬区)、住宅改修資金融資斡旋制度(中野区)がある。

注2) 上記中老人用居室増築融資を含んでいる所は、杉並区・墨田区・世田谷区・中野区であるが、別の制度として台東区では老人用居室増築資金融資制度を実施している。

目黒区(修繕及び3.3㎡以内の増築)



中野区(新築・増築・修繕)



図Ⅲ-1 融資手続き模式図

2. 特別区の制度の特徴

特別区における住宅修築資金融資制度の概要を簡条書きにまとめてみると次の通りである。

第1に、本制度自体始まったばかりであり、各区により内容はかなりバラついているが、いずれにしろ特別区レベルでの財政規模でも十分実施可能な制度であり、公的機関の介入により、預金取引関係、担保無しに低利で安心して融資が受けられ、区民の住宅改善の道を拓いたという点でその意義は非常に大きいものである。

第2には、特に改善したい点としては、①利率の引下げ、②件あたりの融資額の増額、③増築をも含めた制度をする、④借家・アパートも対象とする点であり、そのためにも区が積極的に金融機関と折衝をしてゆく必要があるだろう。増築をも含める点については、違反建築との関係で各区とも消極的ではあるが、指導を合わせて行えば決して不可能ではないし、区民としての要望も強いものと予想される。

第3には、こうした制度があっても現状では必ずしも十分に活用されていない区もある。区民及び地元建築業者に対する広報活動を強化するとともに、業者自身が制度の内容を知り、施主や区民へ宣伝してゆく活動が必要であろう。

第4には、本制度が各特別区での唯一の住宅政策といってもよく、又住宅行政を考える引き金となっており、いくつかの区では区の環境整備事業の中で位置づけ検討されている点である。区民の住宅及び住環境改善要求にみあった住宅行政を実施してゆく上でも本制度の意義は大きい。

Ⅳ まとめ

近畿地方と東京都特別区の事例研究を通してごく簡単に地方自治体の住宅改良融資制度の特徴についてまとめると以下のようになる。

1. 地方自治体の住宅改良融資制度は、制度が成立された契機や沿革によってそれぞれの目的や対象に大きな特色をもっている。即ち、居住者側、中でも労働組合の要請に応じて創設されたところでは、対象者が労金会員に限定され、担当課が労政課となっており、建設業者や建設労組が働きかけたところでは、対象は一般市民に拡がり、担当課も建築課や住宅課などとなっている。また、自治体が環境整備のための住宅政策の一環として創設したところでは特に問題となる木造貸家など住宅型式を基準として対象が設定されているところもある。このように地方自治体の住宅改良融資制度は、その地方地方の住宅事情や居住者の住要求を色濃く反映しており、その意味でも全国画一的な基準では応ずることのできないきめ

細かな住宅政策の一環として機能している。そしてこのことは住宅の地域改良システムの生成にとって今後地方自治体が大きな役割を果しうることを示唆している。

2. これら諸制度は、住宅金融公庫の改良融資と深いつながりをもって機能している。例えば、公庫の融資額の不足を補うための「あわせ貸し」の機能、公庫の融資対象とならない借家や低所得階層を対象とする「埋めあわせ」の機能、公庫の複雑な手続き業務を経ないでも融資が受けられる「簡略化」の機能などである。これらの機能をみると、ナショナル・ミニマムとしての公庫の改良融資制度が今後更に拡大されていけば、現在その不備な部分や欠除した部分の補充に追われている地方自治体の制度がもっと地方色をもってきめ細かな施策として発展し、よりシビル・ミニマムやローカル・ミニマムとしての性格をつよめることになるだろう。

3. しかしながら問題点も少くはない。まずその第1はいうまでもなくきびしい財源不足である。住宅政策が公共住宅建設を中心とするフロー対策が重点であったときは、全国的視野での標準設計公共住宅は大きな役割を果たしたが、対策の重点が住宅のストック対策に移り、かつその第1線としての地方自治体の役割が大きくなってくると、住宅の地方性に対する配慮がよりいっそう重視されてくる。とりわけ、住宅改良は現存する住宅の多様性に決定的に規定されることから、地方の住宅事情に則したきめ細い施策が要求される。こうした場合、先にのべた公庫融資のレベルアップとともに自治体の住宅改良のための融資の財源拡充が大きな課題となってきている。

4. 第2は、自治体内部での住宅政策の総合化の課題である。改良融資制度の地方自治体によるユニークさはきわめて大切な評価ポイントであるが、しかしそれらがそのことは現状のままよいということは意味しない。なぜなら、通常これらの施策は住民のもっとも強い要求のあるところから実施に移されていくにしても、施策の効果が浸透する中で他階層の住民要求にも一般化していくからである。したがって、当初は労働政策や福祉政策、あるいは環境政策の一環として改良融資制度が出発したとしても、次の段階でより総合的な住宅政策として発展しなければ、今後のより広汎な住民要求に応えるものとはなり得ないであろう。

第6章 京都府住宅改良資金融資制度の利用実態に関する調査研究

I 研究の意義と目的

京都府の住宅改良融資制度は昭和40年代中端からはじまり、府下市町村の居住者に広く利用されている自治体住宅改良制度の先進例の1つである。また、本制度を利用した居住者は、住宅改良に積極的な姿勢をもち、具体的な改良行為を行った集団だと考えられる。

本調査研究は、第2部で行った木造建売分譲住宅の居住者層の住宅改良実態調査を基礎として、第1にこれらの制度利用者集団がどのような住宅改良の型、即ち“住宅改良様式”をもっているのかを明らかにすること。第2に本制度の居住者の住宅改良様式に対する意義と役割、およびその限界と問題点を明らかにして、今後の住宅改良政策の方向づけを行おうとするものである。

II 住宅改良様式についての概念規定

住宅改良様式とは、居住者が住宅の維持、修繕、増改築などに関し行う住宅改良行為の総体であり、その中に形成される型である。

住宅改良様式は、まず第1に住宅の基本型（ここでは住宅タイプとよぶ）に生じる住宅改良問題の型によって規定される。つまり、住宅改良問題の客観的、物質的基礎は住宅タイプであり、住宅タイプによってそこに生ずる改良上の矛盾、問題が異なるということである。住宅タイプは、住宅の所有関係、建築様式（注文か建売か）、構造、規模、建築年数などの要素によってグルーピングできる。しかし、本調査に際してはサンプル数がそれほど多くなく、また複雑なグルーピングは分析を混乱させるだけなので、次のような類型を設定した。

住宅基本型(住宅タイプ)	所有関係	建築様式	構造	規模	建築時期
(1) 注文1戸建住宅	持家	注文建築	木造	中	戦后
(2) 建売分譲住宅	持家	建売建築	木造	中小	戦后
(3) 農家	持家	注文建築	木造	大	戦前・后
(4) まちや	持家	注文建築	木造	大中	戦前
(5) 長屋	借家	注文建築	木造	中小	戦前

住宅改良様式は、第2に居住者の住宅改良意識（住宅改良に対する基本的態度）によって規定される。この改良意識は、居住者の居住経歴（どんなタイプの住宅にこれまで住んできたか）、改良経験（どんな種類の手入れや増改築をしてきたか）、住宅知識（住宅に対する基本的な知識の修得程度）、改良技術（日曜大工など、自らがどれだけ改良のための技術を手につけているか）、住居数（生活全般の中で、住宅をどれぐらいの比重で位置

づけているか）などによって総体的に形成されるものであるが、それは固定的なものではなし、改良行為の実践的な積み重ねの中から絶えず変化・発展していくものである。このように、住宅改良意識は居住者個人にとっては流動的なものではあるが、これらをグルーピングする時は、現時点においては大体次のような類型化ができるだろう。

- (1) 住生活型……快適な住生活を営むために住宅改良をする。
- (2) 経済型……キッチンと住宅改良することが住居費の合理化になる。
- (3) 転売型……転売時の財産価値の保全のため住宅改良をする。
- (4) 世間型……住宅改良をしないと世間体が悪い。
- (5) 他律型……住宅改良をしないと家主がうるさい。
- (6) 慣習型……住宅改良をしていくことはこれまでのきまり。
- (7) 無関心型…住宅改良なんかしても仕方がない。

住宅改良様式は、第3に居住者の周辺条件、即ち住宅改良資金がどの程度充足されるかという資金条件と住宅改良のための技術的な援助がたやすく得られるかどうかという技術条件によっても規定される。

そして、住宅改良様式はより直接的には住宅の維持、修理、増改築など具体的な改良行為の型としてあらわされる。この場合、日常的な手入れ、修理と増改築とでは若干ニュアンスは異なるが、これらをまとめて類型化すれば次のようになる。

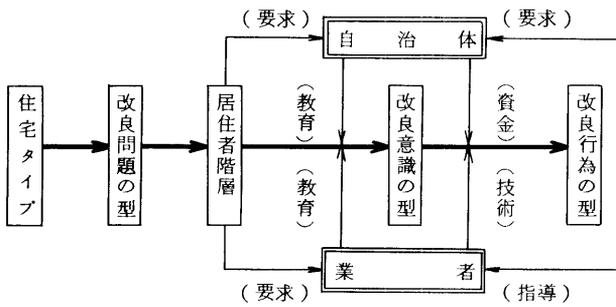
- (1) 計画型……住宅の全体に目を配り、事前に計画的に改良する。
- (2) 重点型……重要な箇所については事前に重点的に改良する。
- (3) 対処型……悪いところがでてきたらすぐに改良する。
- (4) 放置型……悪いところがあっても、まとめてするか、生活に支障がでるまで改良しない。
- (5) 引越型……改良するよりも住みかえや転売によって解決する。

III 住宅改良様式のフレーム・モデル

以上の3つの基本要素によって規定される住宅改良様式と、これに働きかける住宅改良政策の体を図式化してフレーム・モデルとしてあらわすと次のようになる。

このフレーム・モデルは次のようなことを意味している。まず、住宅改良には「問題発生」→「居住者の意識に反映」→「解決のための行為」という基本的な流れ（太線の部分）がある。しかし、〈問題→意識〉というプロセスは、居住者の意識構造によってさまざまなルートを辿ることになる。即ち問題が意識的に的確に反映されてい

図 I-1 住宅改良様式のフレーム・モデル



くルートを通ることもあれば、そうでないルートにおちこむこともある。また<意識→行為>というプロセスも居住者の資金・技術条件によって媒介されるので、この場合も多くルートに分岐する。「分かっていても放置する」ルートがある一方、「分れば直ちに直す」ルートもある。そして、これらの<問題→意識→行為>という住宅の改良のプロセスの中での主要なルート（結合様式）を住宅タイプ（居住者階層）ごとに整理し、それぞれ適切でないものを適切なルートに転換させていく社会的・公的な働きかけが住宅改良政策（細線の部分）といわれるものである。

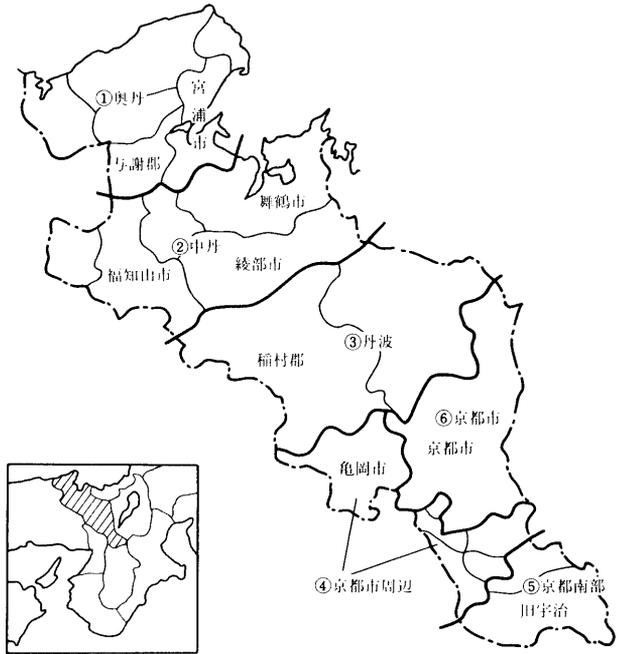
住宅改良政策は、住宅教育・資金融資・技術援助の3本柱から成るが、その目的は居住者の改良行為の型を低位な段階からより高次の段階へ発展させることであり、そのためには、それぞれの改良行為の型にとってどのような施策がもっとも適切なものであるかが解明される必要がある。つまり、改良意識の遅れが改良行為の阻害要因であるような居住者階層には教育的な働きかけが施策の主たる内容となり、資金不足に悩んでいる居住者には資金融資が、業者のつてのない居住者にはそれらの紹介がそれぞれ改良政策の柱となるという訳である。

IV 調査方法

本調査は、昭和50年度の京都府住宅改良資金融資制度の利用者の中から、申込書類で等間隔 $\frac{1}{5}$ 抽出で選んだ693名を対象として行った郵送によるアンケート調査に基くものである。調査期間は、1977年12月6日から27日までの3週間で、有効サンプル数は3週間以内に反送されてきたもののうち無効分を取りのぞいた412人、有効回収率は59.5%であった。

<表 IV-1> 対象所在地

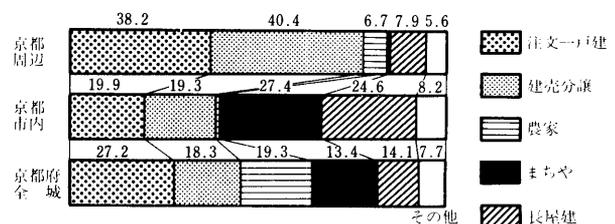
奥丹	中丹	丹・後	京都周辺	京都南部	京都市内	計
50	47	31	92	9	183	412
12.1	11.4	7.5	22.4	2.2	44.5	100.0



(図 IV-1) 京都府地域区分図

V 利用者層の属性

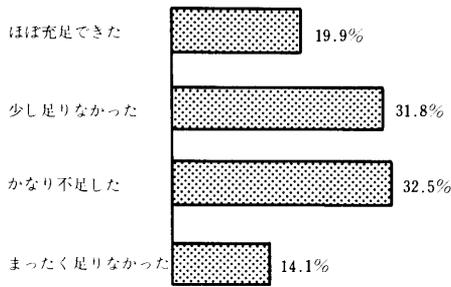
京都府の住宅改良融資制度利用者の属性は、住宅金融公庫の同制度の利用者に比較すると平均月収が15.4万円とかなり低く、世帯主年齢も50才、60才代にも相当部分が亘るなど低所得・中高令世帯にもよく利用されていることをうかがわせる。住宅タイプとしては、京都市内では「まちや」と「長屋」が、京都市周辺では「建売分譲」と「注文1戸建」が、郡部では「農家」と「注文1戸建」がそれぞれ多い。



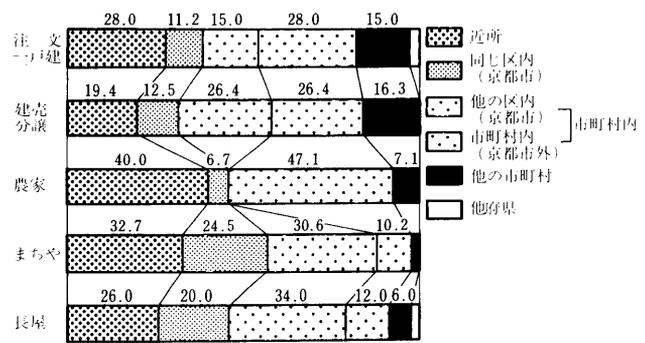
(図 V-1) 地域別住宅タイプ

VI 住宅改良の内容

改良の内容としては、老朽住宅の多い郡部と京都市内で修繕・改築が、新築住宅の多い市周辺部で増築が多くなっている。改築の個所は「台所」がもっとも多く、増築では「子ども部屋」である。今後の改良の予定としては、かなり大規模な面積増を計画するものが多い。



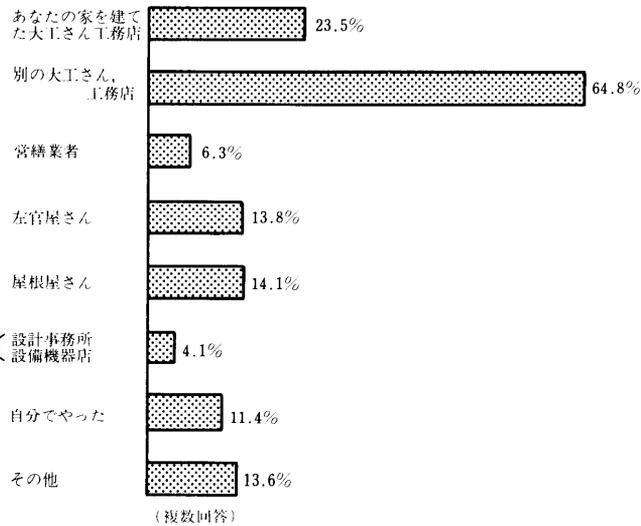
(図Ⅶ-2) 利用者の充足度



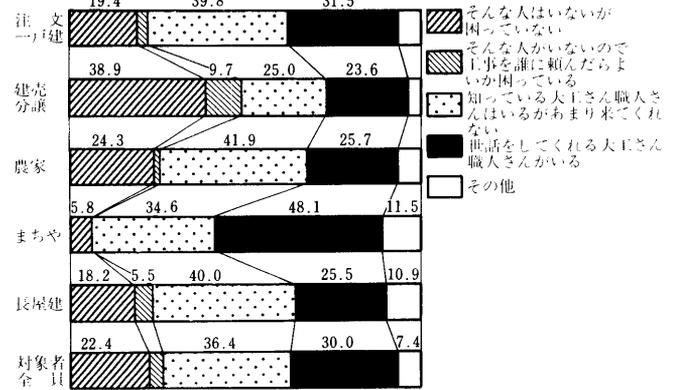
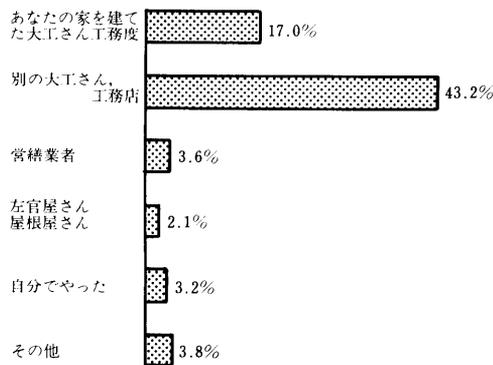
(図Ⅶ-2) 住宅タイプ別にみた大工所在地

Ⅷ 大工・工務店のつながり

大工・工務店とのつながりについては、いずれの場合においても新築当時の業者が現時点において改良を担当するのは少く、近所の業者とのつながりが発生しているが、それでも市周辺部の「建売分譲」ではこの関係もきわめてやすい。また、京都市内、郡部では一定のつながりを保持しているものの緊密な関係は少い。



(図Ⅶ-1) 工事を頼んだ業者の種類

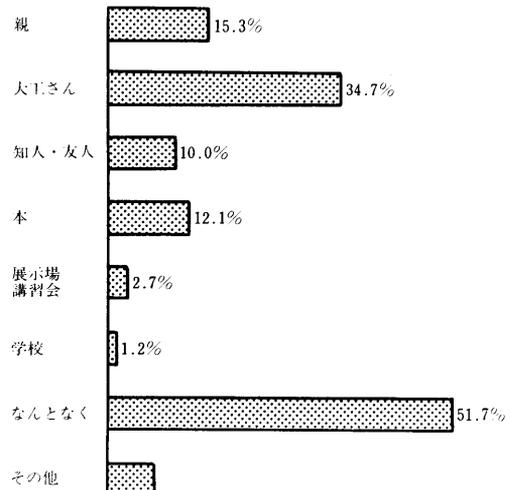


(図Ⅶ-4) 住宅タイプ毎にみた大工と居住者の関係

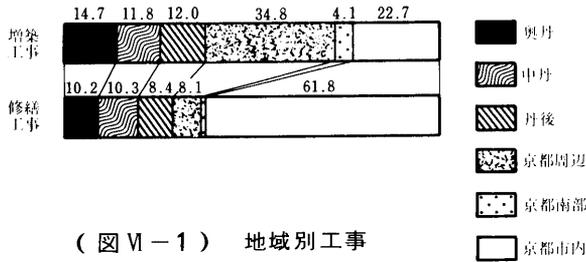
Ⅸ 住宅改良知識の獲得方法と改良意識の型

住宅改良に関する知識・技術は、組織的・系統的な方たちで修得されたものはほとんどなく、業者との日頃の接触を通して自然に体得された場合が多い。

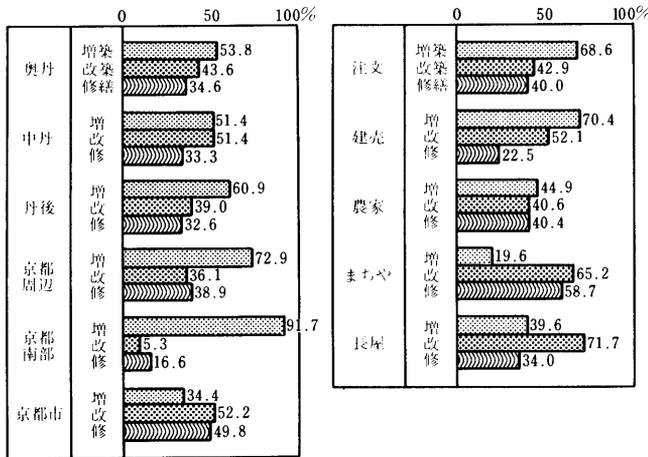
住宅改良に対する意識は、本制度の利用者においては「住生活型」「経済型」「慣習型」の3タイプが多かった。住宅タイプとの関連でいえば「建売分譲」に多く、「住生活型」が多く、「農家」に「経済型」と「慣習型」が比較的多い他は、とくに卓越した傾向は認められない。



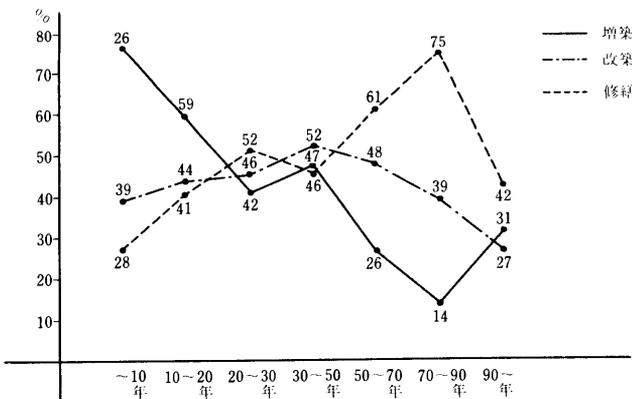
(図Ⅸ-1) 知識獲得方法



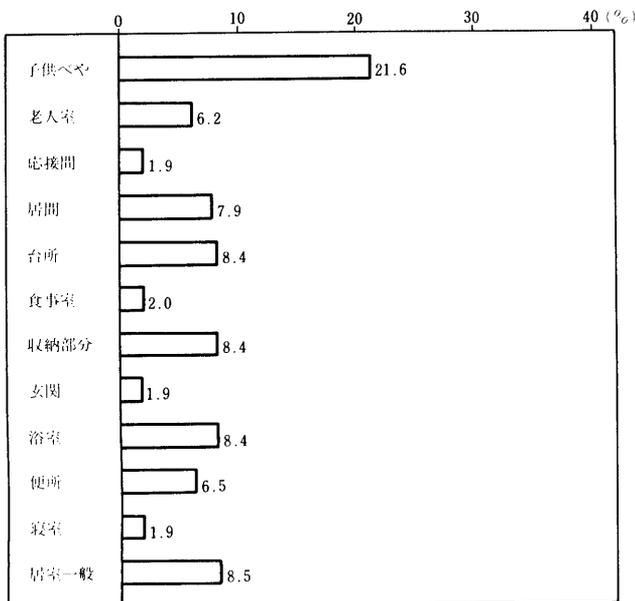
(図VI-1) 地域別工事



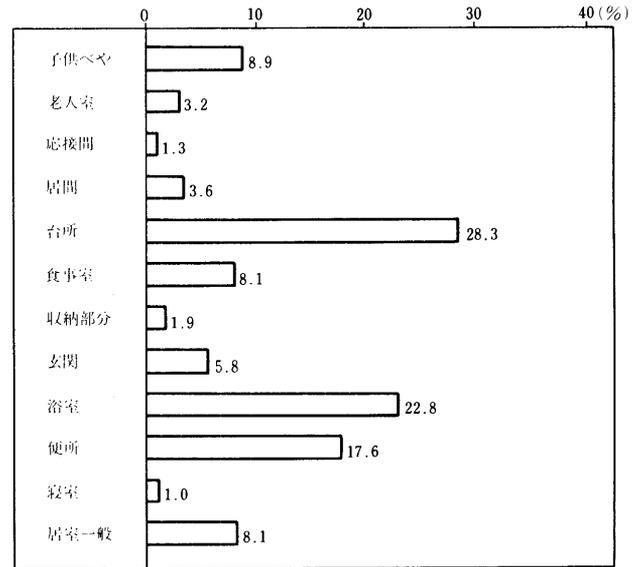
(図VI-2) 住宅タイプ別改良行為の種類



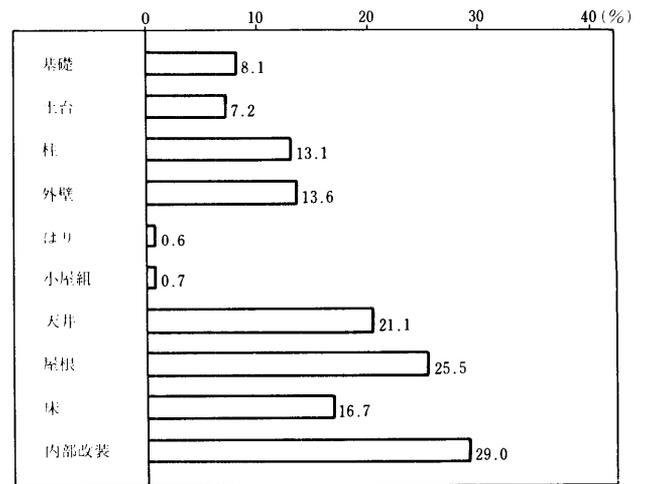
(図VI-3) 建設年代別改良行為の種類



(図VI-4) 増築部位・複数回答



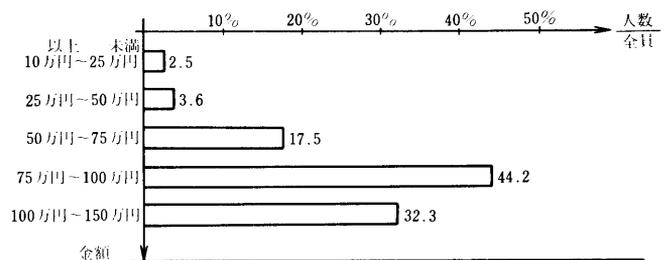
(図VI-5) 改築部位



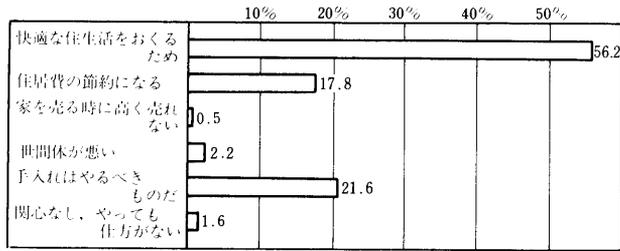
(図VI-6) 修繕部位

Ⅶ 改良工事額

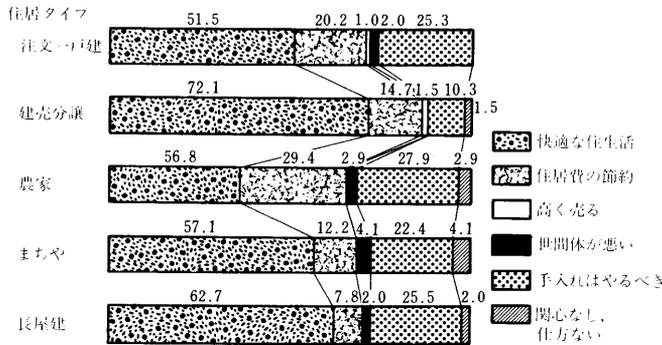
改良総工事費の平均は176万円で、公庫の329万に比べると $\frac{1}{2}$ 強にしかならない。しかし、それでも府からの融資額は平均して83万円で、総工事費の60%にしか達せず、融資額の点で不満を訴える人が多い。



(図VII-1) 府融資額



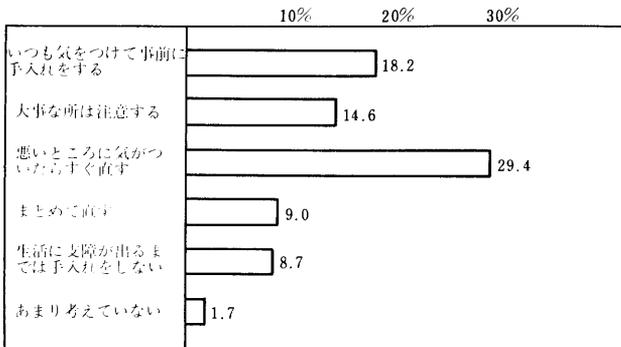
(図 X-2) 住宅改良意識の型



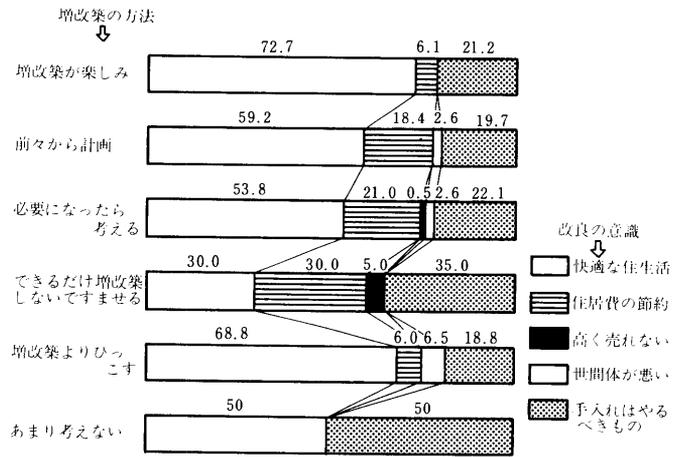
(図 X-3) 住宅タイプ別 改良意識の型

X 住宅改良行為の型

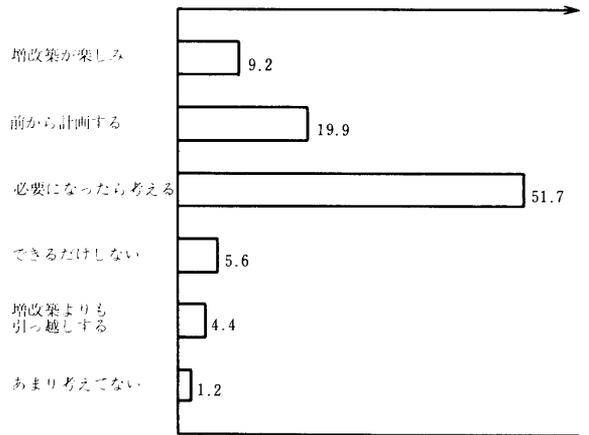
住宅改良の行為については、まず修繕の場合、「計画型」と「重点型」をあわせて $\frac{1}{2}$ 、これに「対処型」の $\frac{1}{3}$ を加えると全体の $\frac{2}{3}$ の人が一応のぞましい改良行為を実践していることが分る。住宅タイプとの関連でいえば、「まちや」が「計画型」、「農家」が「重点型」、「注文1戸建」と「建売」が「対処型」、そして「長屋」は各型に亘っているというように、一応それぞれの特徴がでている。しかし、これが増改築の場合になると「建売」と「長屋」で消極的なタイプである「放置型」と「引越型」が多少多くなる他は、それほど変わった傾向はない。



(図 X-1) 修繕行為の型



(図 X-2) 住宅タイプ別 修繕行為の型



(図 X-3) 増改築行為の型

XI まとめ

以上の調査結果からいえることは、本調査において当初設定したような典型的な住宅タイプ別の各種の「問題-意識-行為」の型、即ち住宅タイプごとの住宅改良様式の構造を抽出することはできなかった。判明した結果は、これら調査対象が改良意識の上でも改良行為の上でもいづれものぞましいと思われる傾向を示しており、改良政策の上では資金融資の枠と額をもっと拡充することが何よりも重要である、というものである。

この結果については2つの見方ができる。第1は、本調査対象集団が一般の平均的な居住者集団の中でも、住宅改良に対して積極的な姿勢をもつグループだという見方である。いわば、各住宅タイプの中の優等生がこの制度を利用しているという分析である。これは、これら利用者が比較的低所得階層であることを見れば、一定の形式的手続きを要する制度をあえて利用しているだけでもその見方は正当なものと裏づけられよう。

第2は、調査にあたって回答者の多くが共通して示す

ある種の傾向、即ちホンネをかくして自分の回答を好しいと思うタテマエのところ印をつけるという偏りがここであられたとする見方である。どの程度の回答者がこの種の回答したかを確かめる手だてをここではもっていないが、相当部分あることは否定し得ないだろう。したがって、第1の要因が基礎となり、これに第2の要因が加わってどの住宅タイプにおいても比較的よく似た住宅改良様式があらわれた、というあたりが妥当な分析であると思われる。

しかし、もう少し詳細な検討を行う中で浮び上がってきている各々の住宅タイプ別の住宅改良様式の特徴とその対策を要約すれば以上のようになる。

〈まちや〉 もっともすぐれた改良様式をもつ住宅タイプ。今後さらに高次の段階にすすめるには系統的な住宅教育が必要。

〈注文1戸建〉 改良行為の中でもとくに修繕の場合に問題があり、計画的予防のための教育が自治体・業者の双方から必要。

〈建 売〉 業者との日常的な連携を図ることが第1で、その中から居住者が住宅改良の知識・技術を体得するようにすること。

〈農 家〉 老朽住宅が多く、所得水準も低いことから業者の日常的点検活動と自治体の資金援助が不可欠。

〈長 屋〉 老朽住宅が多い上に貸家が多いという条件があるので、とくに無関心に流れやすい。農家と同様の対策が必要。

第7章 結 論

I 調査結果の要約

1. 京都における建売分譲住宅の修繕・増改築に関する調査研究

まず住み手の修繕・増改築等の住宅改善の実態と意識について検討した。ここでは建売分譲住宅の劣悪な普請状態が明らかになった。その維持状態をみても新海将郎氏の標準修繕過程を比べると相当低水準にある。住み手は自分でやっているつもりでも実際には適切な修繕が行われていない。住み手の意識と実際の維持状態の遊離は建売分譲住宅階層で顕著であった。また、半数以上の住み手が大工の「つて」をもっておらず、業者を選ぶ場合には知人を頼って大工を捜してくるといった形で、「信用」を重視していることも明かとなった。

2. 住宅営繕等の業務実態に関する事例研究

営繕業の仕事の難かしさは、大量の需要をいかに集約するかという点にある。これに対しては、①中央集約的

タイプ（協同組合型）、②地域密着タイプ（チェーン店方式）が先進的な例であった。営繕仕事は小規模な仕事が多いので、中央で集約し中央が管轄するには限界がある。サービス業的性格を発揮する上でも地域に密着した形態の方が優れている。

将来の維持システムが営繕専業でゆくのか兼業でゆくのかということに関しては、緊急・小仕事の体制を「多能工」又は業者の共同化といった形できちんと確保した上で個々の業者については兼業の方が居住者の利用のしやすさ、業者の技術的向上の面からみて良いと思われる。

以上「住宅の維持・保全・管理の地域システムに関する研究 その1」所収

3. 大工・工務店の業務実態に関する調査研究

京都の大工・工務店の経営は不況によって苦しくなっており、工事も大幅に営繕（特に増築工事）関係の比重が増している。しかし、このような変動にもかかわらず、全体としてみれば従来通りのやり方で事態柔軟に対応しようとしており、積極的に営繕仕事に取り組もうとする所は少ない。

仕事の共同化については、共同受注や生産手段の共同化に対する要望が強く、いわば安定した仕事を確保するための共同化を求めているといえよう。反面、大工仕事は一人一人がするものといった意識も強く、仕事の不安定さが即座に「共同化」に結びつかない面も根強い。このような大工・工務店の性格を考慮した上で、共同化の有利な側面を営繕関係の仕事すすめる上で生かしてゆくことが必要であろう。

4. 地方自治体の住宅改良資金融資制度に関する調査事例研究

住宅改良資金融資制度は、小規模な自治体であっても十分実現できるものであり、低利でしかも安心して借りられるという点から住み手の住宅改善を支える非常に重要な役割をもっている。さらに利率の引下げや対象住宅、対象工事の拡大等の改善を行い、地域の住宅事情に即した制度を拡充してゆくことは、地域の住宅改善を促進させる上で必要不可欠であろう。

又この制度が各自治体での住宅行政を行う上での引き金となっており、自治体の環境整備、住宅改善政策と結合して発展させる上でも意義は大きい。

5. 京都府住宅改良資金融資制度の利用実態に関する調査研究

京都府の住宅改良資金融資制度は、京都府下の各種住宅に住む比較的所得層の居住者によく利用されている。これら利用者の特徴は、住宅改良に関する意識としては「住生活を快適なものにするため」という住宅の使用価

値を重視するものが多く、また、改良のための行為は、「計画的・予防的に」あるいは「問題を発見すればすぐに」対処するものが多かった。

このことは少くともこの制度の利用者層においては健全な方向での住宅改良様式が形成されていることを示すものであり、今後、それ以外の一般居住者層にどのようにしてその成果を拡大していくかが大きな課題となってきた。

なお、この制度は現在のところ資金融資の面に限られているが、融資枠・融資額の拡充はもとより、大工・工務店との協力体制をつくりながら住宅改良に関する居住者教育を実践的に行うことが今後の成否を決する重要な分岐点となろう。

II 結論と提言

1. 本研究の結論

1-1 住宅維持管理の目標

昔の住宅維持管理の考え方は、一度建ったらできるかぎり存続させるということにその目標も仕方もついていた。しかし、現在の建築技術水準からすれば住宅維持水準やそれにみあった耐用年限の操作はかなりの範囲で自由に操作できるように変わっており、住宅供給業者の経営的価値判断と住み手の経済能力によって決定されている。しかし、住宅の維持は他の商品以上に人間の成長にかかわっており、機械的に物理的耐用年数と社会的耐用年数の接点で決められるべきものではない。「ストラクチャーをしっかりと建設し、その安定の上で住生活を発展させてゆく」といった視点での耐用計画理論が必要である。

1-2 住宅の維持管理の分類と分担

住宅の維持管理の内容を新海悟郎氏の見解^(注)を参考に時間的にみると、分類すると次のようになる。

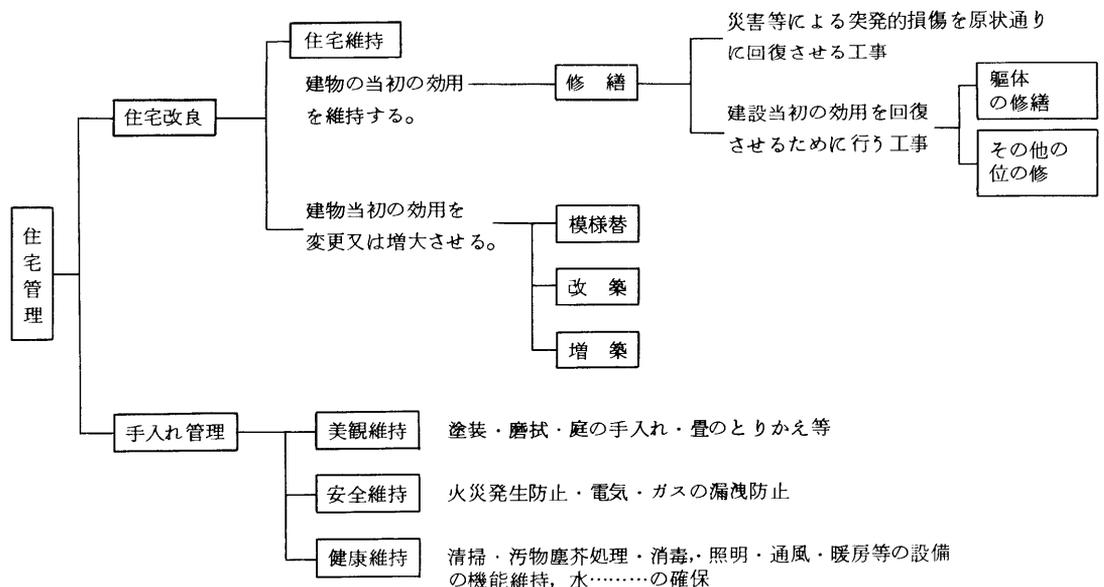
①予防「医学」的段階、②応急処置、③計画的改良にわけられる。手入れ管理は、①予防「医学」的内容をもっており、住宅改良には②応急処置、③計画的改良（修繕・模様替・改築・増築）がある。

これらに関して誰が行うかという点について大まかにいえば、居住者は手入れ管理及びいたみの発見躯体部以外の部位の修繕の一部、小規模な模様替を行い、専門業者が住宅改良の基本は行い、定期診断・応急処置・増改築・模様替えを行うというのが基本であろう。業者と住み手との分担関係を明確にし、発展させてゆくことが必要である。

1-3 住み手と業者との新しい結びつき

従来に住み手と業者との地縁的人間的信頼関係が崩壊しつつある中で、いかに再生し新しい関係をつくり出すかという事は大きな課題である。本研究でも明らかのように、住み手の例では住宅改善の要求は相当に高まっており、他方業者の方としては従来のやり方を変え、こまめに客との顔をつなぎ、要求に応じなくてはならないといったところまできている。

これらを結びつかせるものとしては、従来の経験的・慣習的結びつきから組織的・計画的な方法での結びつきへと転換しなくてはならない。業者としては地域に根ざしてその地域の住宅改善の要求に応える方向で仕事を行い、住宅カルテの作成による住宅の定期診断の実施等が重要になってくる。いずれにしろ、両者の信頼を決定づけるものは“適切な技術”であり、1つ1つの仕事をていね



(注) 新海悟郎『都市木造住宅の老朽化傾向と防止対策』昭和32年

いに行くと共に、技術の向上に力を入れる必要があろう。

1-4 大工等業者の体制

住宅維持管理の仕事の難かしさは、第1に仕事が大小様々であり、特に小さい仕事・緊急な仕事について必ずしも今までのやり方では対応できない事、第2にはサービスの色合いが強く、他の工事以上に経験や業者・職人の人間性又は住み手への教育的能力が求められる事である。業者がどのような体制をとるかは、この2つの困難を克服することである。

具体的には、緊急・小仕事についてはいくつかの職能を合わせもった「多能工」の養成が必要であるが、これは単につけやきば的なものと考えるのではなく、各職能において一定の経験を積んだ熟練職人を「多能工」として再教育する事が最も適切であると思われる。サービスの性格を正当に評価することは、維持仕事を合理的かつ計画的にこなすことができ、かつ居住者との連繫を深めることによって可能である。定期点検や相談業務を小規模でもよいから確立し、その効果を次第に普及してゆく道筋がよいと考える。

これらの体制は個々の大工や業者によってでは限界がある。特に「つて」をもたない住み手が増大してくる今日では大量に発生する維持改善仕事に対してはどうしても共同化せざるをえないし、そのための信用づくりも個人では不十分である。又住宅の維持をトータルに考えていこうとすれば、それに携わる側の連繫・交流が必要であり、人間の病気をみてくれるホーム・ドクターのように、住宅の一生を通じてみえてくれる専門家が欲しい。かつての大出入大工を復活するのは困難であるから、大工が共同化して組織としてみてゆく必要がでてくる。全体としては個々の業者の経営を生かしながら、共同化の有利な面を伸ばしてゆくことを考えなければならないだろう。

1-5 住宅改善の資金問題

住み手が直面する大きな問題は資金をどうするかという点である。各地で行われるようになった公的な住宅改良資金融資制度によりかなり改善されてきているとはいえ、まだまだ一部の人がしか供受できないし、必ずしも最も資金問題で困っている人に応じているとはいえない。国や自治体による低利で安心して貸りられる融資制度が拡充することにより住宅改善は大きく前進することは明らかである。

同時に、業者側の改善としては、材料資材の共同購入による材料費の低減、適正な見積りの努力も必要であろう。

1-6 住宅の維持・管理に関する居住者教育の必要性

「建売分譲住宅」の調査結果でもわかるように、住宅のいたみに対する住み手の認識に非常なバラつきがある。

かつてのように大工や親から伝えられた常識的・慣習的住宅維持対策が次第に無くなってきており、これを意識的に行わなければより一層の住宅の老朽化を促進するものである。日曜大工等が栄えんになり、自らが家の維持改善に携さわる芽ばえもみられるが、こうしたものが個人の「好み」に頼るのではなく、生活を行ってゆく基本的な知識として見直す必要があるだろう。

2. 木造住宅の維持管理システムの具体化のための提言と試案、具体化のための提言

2-1 住宅建設業者は建設後のアフター・サービスを重視する。

新築工事完了後に居住者に対して、維持管理のための手引書などを示すなどして適切な維持管理ができるよう指導するとともに定期診断を実施し、その後生じた問題や改善について相談にのる。そのためにも、新築工事を行った住宅のカルテを作成する必要があるだろう。アフター・サービスを重視することは、この過程で生じた信頼関係により長期的にみれば仕事の確保・拡大につながるものである。

2-2 公的機関による住宅改良資金融資制度を拡充する。

住宅金融公庫による住宅改良資金を拡充し、広く国民に宣伝し活用しやすい方向に改善すると同時に自治体レベルでも十分実施可能な制度である。各自治体に拡げるとともに既に実施している所については、(イ)利率の引下げ、(ロ)件あたりの融資額の拡大、(ハ)増築も含めたものとする、(ニ)併用住宅・借家・アパートにも適用するなどの改善が望まれる。

2-3 熟練技術者の活用

緊急に必要とする工事や小規模な工事の場合であっても、数種の業者を必要とする場合がある。これをこなすやり方として多能工の養成、又は業者の共同化が考えられるが、促成栽培の多能工を養成するよりは、各職における熟練した技術者によるものの方が適切な仕事が可能である。東京都では高令者事業団（財団法人）を設立させ、高令者のもっている種々な技能に応じて仕事にあたるが、同じような形で第1線を退いた熟練技術者による緊急・小仕事の体制づくりが最も有効であると思われる。

2-4 住宅の維持・管理センターの設置

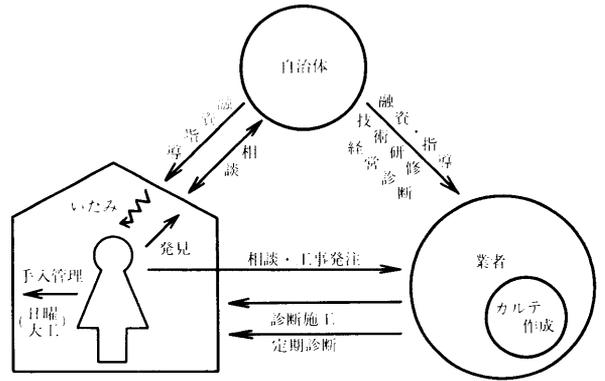
都道府県、市程度の地域に住宅の維持・管理センターを設け、関連業者・建築技術者は登録（加入）する。住み手も登録（加入）し、情報・資料を提供してもらい、

適切な改善が出来るようにする。(試案参照)

2-5 住宅の維持・管理に関する相談業務と居住者教育

大工・工務店等による住宅の維持・管理に関する個別のアドバイス以外にも自治体において行われている消費者相談等について業者と協力して相談業務を行い、住み手の住宅改善のエネルギーをひき出す。

他方、学校教育(特に家庭科教育)の中で住宅維持・管理に関する内容をきちんと取りこむよう改善する。



図A 基本システム

3-1 基本システム(図A)

住み手と業者の個別的対応における基本システムである。ここでは住み手の手入れ管理と業者による躯体部等の修繕の分担を明確にしなが、そのための住み手へのアドバイス、工事施工→カルテ作成→定期診断により、住み手と業者との新しい信頼関係をつくり上げる。自治体は、住み手に対する資金融資、住宅相談、業者に対する融資、技術認定、経営診断等を行い、住み手と業者を支える役割を果たす。

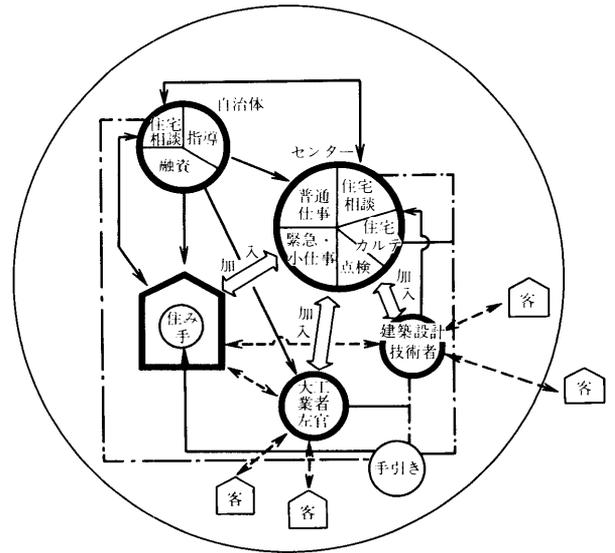
3-2 地域システム(図B)

都道府県市レベルの自治体にセンターを設け、関連業者、設計技術者を組織し、住み手もセンターに登録(加入)する。

センターでは、緊急・小仕事及び普通仕事、住宅カルテの作成、住宅相談、定期診断を行い、担当地域の住宅の予防・応急処置、質的向上のための業務を行う。

特に重要な業務としては、緊急・小仕事及び住宅相談業務であり、緊急・小仕事に関しては第1線から退いた熟練職人の活用を図り、住宅相談業務に関しては自治体と協力し、個別的に住み手からの相談に応ずるとともに維持管理のための資料(手引書等)の作成、地域の住宅改善の方策についての検討・提言を行う。

大工・左官業の業者及び設計技術者は各々自分の得意先との仕事を行いながら、センターにきた仕事について民主的配分により分担してこなしてゆく。



図B 地域システム(住み手と業者の組織的対応)

<研究担当者>

- | | | |
|----|------|--|
| 主査 | 広原盛明 | 京都府立大学生活科学部住居学科助教授 |
| 委員 | 中島明子 | 目白学園女子短期生活科学科講師 |
| | 桜井俊彦 | 京都大学工学部建築学科大学院生
(現、京都府土木建築部住宅課技師) |
| 協力 | 野上隆弘 | 京都府立大学生活科学部住居学科学生
(現、地域生活空間研究所所員) |
| | 角谷陽子 | 京都府立大学生活科学部住居学科学生
(現、大阪市大生活科学部住居学科大学院生) |