

# 労働者生活と住宅問題

木 村 隆 之

## 目 次

- I はじめに
- II 住宅問題の検討視角
- III 住宅取得と地代
- IV むすびにかえて

## I は じ め に

「住宅問題」は古くから様々な形で論じられてきている。しかし、それを論じる立場は総じて次のようなものといってよいだろう。すなわち、資本主義のもとにおける労働者階級の貧困化傾向のうち、こと住宅に関してはだれの目にも明瞭に素材的貧困として現われてくる<sup>(1)</sup>。その質はときには資本主義以前の直接生産者のものよりも劣悪なこともある。このような住宅供給を改良するための様々な方策を探しだすこと、これが住宅問題として論じられてきた事柄である。

すでにエンゲルスは『住宅問題』において、それが資本主義的生産様式と固く結びついていること、したがって資本主義的な生活手段の取得様式を廃止する以外にその根本的解決はありえないことを論じている<sup>(2)</sup>。この指摘を待つまでもなく、住宅問題は単に住宅の質の劣悪性、その素材的貧困という側面からのみ論じられるべきではない。労働者の住宅取得の様式が資本主義的生産様式によってどのように規定されているか、そしてそれが労働者特有の生活様式をどのように条件づけているのか、さらにその生活様式が資本主義的生産様式を脅かすような契機をどのように蓄積しているのか、これが論じられねばならない<sup>(3)</sup>。

住宅の素材的特質をあげるならば、次のような点を指摘しうるだろう。第一に、住宅は土地に根をおろし、土地と合体することによって建設されなければならないために、土地の占有を不可欠の条件としている。第二に、住宅は教育・文化施設、交通手段などの共同利用的生活手段と結合して形成される生活圏域のなかでのみ機能が完結しうる。第三に、住宅は空気、水、光などの自然的<sup>(4)</sup>生活手段を前提にしている。

住宅がこのような素材的特質を持つがゆえに、それは労働者の地域生活の<sup>(5)</sup>ための物質的条件の一部としてとらえなければならない。労働者の住宅の取得様式を論じることが、彼の地域生活の物質的条件を論じることにつながる。

小論において住宅問題をとりあげるのは、労働者の地域における社会関係が彼の住宅の取得様式のうえに明瞭にあらわれると考えるからである。以下においては、戦後のわが国において展開された住宅問題を素材にしなが、労働者の住宅取得の様式にいかなる社会的性格が内包されているかを試論的に提起してみたい。

- (1) わが国における貧困な住宅の様相については、早川和男『土地問題の政治経済学』1977年、第1章参照。
- (2) エンゲルスは次のように述べる。「資本主義的生産様式がつづくかぎりには、住宅問題にせよ、労働者の運命に関係のある他のどんな社会問題にせよ、それを個別的に解決しようとするのは愚かしいことである。そうではなく、その解決は、資本主義的生産様式を廃止し、労働者階級自身がすべての生活手段と労働手段を取得することにある。」(『住宅問題』、邦訳大月全集第18巻、250～260ページ)。
- (3) エンゲルスは、資本主義のもとにおいて労働者の取得する住宅の質が劣悪であることを強調することと、彼の住宅取得の様式が含んでいる社会的性格——前時代に比しての進歩性——を認識することは別の事柄であることを指摘している。彼は次のように述べる。「いまから27年前、私は(『イギリスにおける労働者階級の状態』)、まさに家と炉辺から労働者を駆逐するこの過程が18世紀のイギリスでどんなふうにおこなわれたかを、おおまかに略述した。そのさいに地主や工場主がおかした非道な行為や、この駆逐がその犠牲となった労働者にさしあたって及ぼさざるをえなかった物質的な打撃や道徳上の有害な影響をも、私はやはり同書のなかでそれ相当に述べておいた。だが、当時の状況のもとではまったく必然的であったこの歴史的発展過程を、『野蠻人に劣る』状態への退歩とみなそうなどと、そんなことを

- 私が考えつくことができたのだろうか？とうていできなかつた。」「近代的大工業によって作りだされたプロレタリアート、彼らを土地に縛りつけていた鎖をもふくめて、いっさいの従来の鎖から解放され、大都市に駆り集められたプロレタリアートがはじめて、いっさいの階級搾取といっさいの階級支配をなくす社会的大改造をなしとげることができるのである。家と畑辺をもった昔の農村の手織工は、けっしてそれをなしとげることができなかつたであらう。」「(エンゲルス、同上、212ページ)。
- (4) 「外的な自然条件は経済的には二つの大きな部類に分かれる。」「生活手段としての自然の富」がこの一つである。マルクス『資本論』第一巻、邦訳大月全集23巻、664ページ。
- (5) 労働者の生活の基本は「収入によって、自己の生活に必要な商品を市場で買いそれを消費すること」(隅谷三喜男『労働経済論』昭和51年、194ページ)であるが、他方では収入によって購入するのではない共同消費手段や自然的な生活手段の管理や消費も含まれると考えるべきだろう。「地域生活」とはさしあたり後者のような意味でとらえておきたい。

## Ⅱ 住宅問題の検討視角

戦後日本において「住宅難」が唱えられて以来久しい時期が経過した。この間に住宅難解消をかかげた政策も多数登場したがいっこうに改善される気配はない。

一般に「住宅難」の内容としては次のような点が指摘されている。すなわち、家族生活を営むための最低限の空間すら確保しえないこと(狭隘性)、住生活に必要なとされる共同利用的生活手段の不足(不便性)、労働する場所と距離的に隔離しているために生活時間が通勤時間によって侵食されていること(遠隔性)などである。そして、もしこれから逃れようとするならば法外な代価を支払って住宅を購入せざるをえないのである。

このような条件のもとにおいてよりましな住宅を求める労働者相互の競争は激烈になる。しかし、大多数の労働者にとって生存の危機が感ぜざるをえないし、住宅対策の強化を求める声も激化せざるをえない。

こうした声を背景として提示される政策も住宅難の解消には役立っていないようである。その政策の基本は、第一に住宅および住宅用地の供給量を拡大す

ることであり、第二に供給量の拡大を資本の誘導によって達成するという点にある。これは住宅難を解消するどころかむしろそれを激化させざるをえない。<sup>(1)</sup>

そうした政策が前提にしている住宅難に関する認識は次のように要約できるだろう。すなわち、住宅難とは住宅価格が労働者の所得に比して高騰しすぎていることであり、したがって多くの労働者が低質な住宅を購入せざるをえないことである。こうした価格高騰は労働者の都市への集積が急速であるにもかかわらず、それに対応した住宅供給が行われなかったことによる。住宅供給の不足は住宅用地の不足によるのであり、一方では住宅用地の外延的拡大を行うための土地が農地所有によって占領されており、他方では土地利用の高度化による土地の再利用が十分に行われていないことが原因である。住宅用地の不足は地価の高騰を結果することになり、労働者にとって法外に高価な住宅が提供されることになった。以上のようなものである。ともかくここでは住宅政策の基本が地価対策そして宅地供給拡大対策となったことに注目する必要がある。<sup>(2)</sup>

宅地供給の拡大とはすなわち土地固定資本投下によって土地利用を労働者の集合的居住に適合する形に転換することが基礎となる。ここから土地所有の介在する条件が拡大してくる。<sup>(4)</sup>

まず、都市の中心部では土地固定資本の発達によって特別に有利な位置が生みだされ、地価の高騰がもたらされる。この地価に対応した地代を支払いうる、すなわち位置的有利性を利用して超過利潤を生産しようとするような資本投資が要求される。労働者用の住宅を建設し、販売するような業務は一般的に超過利潤を生みだせないことは明らかであり、こうした地域からは次第に排除されていく。

したがって、住宅用地は外延的に拡大することにならざるをえない。しかしこの場合もやはり膨大な土地固定資本の投下が要求される。単なる整地のためのものではなく、上下水道施設、道路、さらに商業施設、教育・文化施設などの建設が伴う必要がある。

このように宅地供給の拡大は、いずれにしても土地固定資本投下の拡大ともに行われる。すなわち労働者の住宅は土地固定資本に支配されざるをえない

い。ところがそれは長期に渡る資本投下が必要とされるために、財政資金に依存する場合も多い。宅地供給はこのように自由な資本の投下領域になりにくいという側面を有するために、もし宅地供給を私的資本に委ねるとするならば土地所有との融合を容認せざるをえない。

わが国における住宅供給こそ土地所有と融合した資本による供給を基本として進行してきたといえよう。したがって、わが国における住宅、さらに言えば地域生活のための物質的条件一般が土地所有を包摂した資本によって支配されることになる。すなわち、わが国における住宅難は、資本主義のもとにおける住宅供給が土地所有に対する社会的規制がほとんど無に等しいという条件を享受しながら典型的な形で行なわれている結果といわざるをえない。マルクスが19世紀中葉のイギリスを素材として描いた住宅状態がそのままあらわれてきているのである。<sup>(5)</sup>

しかもわが国の場合には当時のイギリスよりもさらに事態を悪化させざるをえない条件も存在している。第一に、はるかに急激な労働者の都市への集中が継続してきたために、住宅供給が急速に行なわれなければならなかった。第二に、国家独占資本主義の管理部門の肥大化によって都市への労働者の集積がいつそう大規模に行なわれている。さらに第三には、住宅の個人的取得（持ち家取得）が一般化している。<sup>(6)</sup>

住宅供給が上述のような基本的関係のもとで行なわれているとすれば、労働者の住宅取得はいかにして行なわれることになるだろうか。

住宅は種々の生活利便施設が生活圏域のなかに配置されていなければならない。したがって住宅取得とはそうしたものの利用可能性を取得することでもある。それがどのような水準で配置されていようとも、相対的により有利な位置にある住宅を求める労働者間の競争が激化せざるをえない。この過程において住宅の価格は——本質的には住宅の敷地となる小地片の価格であるが——労働者の支払い能力の限度まで上昇することになる。彼らの賃金から莫大な貢ぎ物が土地所有者の手に引き渡されることになる。<sup>(7)</sup>

また、このようにして一つの生活圏域が購われた訳であるが、この圏域に対

してはなんらの所有も獲得されていない。圏域を形づくる生活利便施設は資本にとっての搾取材料にすぎない。

このようにみてくると労働者の住宅取得には重要な特質が内在していることがわかる。要約的に示せば、次のような点を指摘しうるだろう。

第一に、彼の獲得した賃金のきわめて多くの部分が住宅購入のために支出せざるをえず、しかもそれは土地所有者への貢ぎ物に転化している。

第二に、こうして獲得された小地片はそれ自体としては何ら労働者の生存を保障するに足るものではない。小地片は適当な位置を与えられることによってのみ住宅敷地になりうる。

第三に、住宅とともに取得された共同利用的生活手段の利用可能性にはきわめて大きな幅が存在する。わずかに獲得された可能性のもとにおいては、生活時間の圧迫などの生活のゆがみをもたらされることになる。

第四に、労働者が住宅取得したとしても生活圏域の内部における土地利用については何らの権利を留保している訳ではない。したがって他律的な土地利用の改変によって、住宅価格が低下することもあり、さらに生存の困難な住宅に転化する可能性も秘められている。

最後に、生活圏域内にある生活手段はそれが地価を高める手段として建設されている以上決して十全なものではなく、追加的な建設が必要とされるだろう。ところが、すでに高騰した地価、土地利用改変の困難性という障害によって、その建設は重大な困難に陥らざるをえない。

- (1) こうした政策方向は建設省「宅地総合対策」（昭和35年）において明確化し、「都市計画法」（昭和43年）によって制度化された。この点については、拙稿「民間宅地開発事業の発展」『経済論叢』118巻1・2号、昭和51年を参照されたい。
- (2) 労働問題研究者からの住宅問題への接近は驚くほど少ない。こうした中での数少ない論稿の一つである高梨昌「住宅問題とその背景」『現代日本の労働問題』昭和40年所収もこうした認識に傾いている。
- (3) 住宅問題にとって土地問題が枢要の位置にあることは否定すべくもない。このことはマルクスも「建築そのものからの利潤はごくわずかである。彼（建築業者）のおもな利得は地代の騰貴にあり、敷地の功妙な選択と利用とにある。」と指適して

いるところである。『資本論』第2部、邦訳大月全集24巻、287ページ。

- (4) 「土地に合体されるかまたは土地に根を下ろしてその上に立つ固定資本の発達も……また必然的に建築地代を増大させる。」(マルクス『資本論』第3部、邦訳大月全集25巻、992ページ)。

また、住宅用地形成における土地固定資本の重要性を明確に主張しておられるのは佐藤哲郎氏である(『現代日本の土地問題』昭和49年、とくに第2章)。

- (5) マルクスは次のように述べている。「生産手段の集中が大量であればあるほど、それに応じて同じ空間での労働者の密集もますますはなはだしく、したがって、資本主義的蓄積が急速であればあるほど労働者の住居の状態はますますみじめになる。」(『資本論』第1部、邦訳大月全集23巻、857ページ)。「ロンドンでは、……中心部の工場や人口流入が増加し、最後に家賃が都市地代とともに騰貴するにつれて、労働者階級のいくらかよい状態にある部分も、小売商人やその他の下層中間階級の諸分子といっしょに、ますますひどい住宅事情の苦しみのなかに落ちこんでいく。」(同上、860ページ)。また、柴田徳衛『現代都市論』昭和51年、194～204ページ参照。わが国には労働力の維持保全策という立場からの住宅政策すら形成されていないことが指摘されている。
- (6) 「住宅建設計画法」(昭和41年)にもとづいて現在までに三期に渡る住宅建設五箇年計画が策定されているが、建設戸数に関する限りにおいてはほぼ計画どおりに3,000万戸近い膨大な戸数の建設をみた。だがこれでも住宅難を解消するほどの供給増加にはなっていないのである。京須実「第三期住宅建設五箇年計画」『ジュリスト総合特集』第7号、昭和52年参照。
- (7) 「社会の一部分が他の部分から、地上に住めるという権利の代償として貢ぎ物を要求する」こともありうるのであって、「およそ土地所有のうちには、土地の身体や土地の内臓や空気を搾取するという、したがってまた生命の維持と発展とを搾取するという、所有者の権利が含まれているのである。」(マルクス『資本論』第3部、邦訳大月全集25巻、992ページ)。

### Ⅲ 住宅取得と地代

住宅供給が土地所有を包摂した資本によって支配されることは、労働者の住宅取得において上述のような特有な困難が引き起こされる。こうした構造がわが国において、どのように展開しているか——土地所有に基礎をおくところの超過利潤がいかんにして形成されているか——を検討しておく必要がある。こ

の場合の住宅は主として住宅用地としてとらえられることになる。

結論を先取りして言えば、販売される労働者用の住宅用地が独占価格を形成し、これによって得られる超過利潤が地代の源泉となる。この場合の独占価格とは労働者の支払い能力を限度とする価格であり、住宅用地に利用転換するために取得された素地の価格とは本質的に無関係に規定されるものである。両者の価格の差が拡大するほど超過利潤は増大する。

この場合主に三つの点が考察されなければならないだろう。第一に、他の目的に利用されている土地の価格との関連である。もちろんそれが住宅用地の価格以上に騰貴すれば、超過利潤は発生しえない。第二に、住宅用地に利用転換するための土地固定資本との関連である。第三に、労働者の支払い能力の限度にまで住宅用地価格が上昇する条件はいかなるものかという点である。これらの点をふまえて超過利潤形成のメカニズムについて考察を加えてみよう。

現実の宅地価格は様々な用途にもとづく価格の複合として存在している。商業・業務用地、および工業用地として利用されている場合にはその位置的優位にもとづいて超過利潤が形成される。この超過利潤を基礎とする地代の資本環元としての地価が成立する。わが国では各用途を厳密に区別する土地利用区分が存在していない。したがって、現実にもそうした土地利用が行なわれていないような土地（たとえば住宅用地）にも可能性としての地価が成立する<sup>(2)</sup>。

住宅用地の新規供給はそうした土地（一般に都市の中心地、あるいは港湾・道路などの利用による特別な便宜を独占しうるような土地）を避けて農林地の利用転換によっておこなわれる。一般に農林業の低生産性にもとづく地価の低位性が前提となる。このために事実として住宅用地の外延的拡大が進行しているのである<sup>(3)</sup>。

次に土地固定資本の問題に移ろう。住宅用地はもちろんだんな土地でもよいという訳ではなく、社会的平均水準の生活を営むにたる土地固定資本投下がなされた土地でなければならない。

しかし、土地固定資本は二つの部類に分けて把握しなければならない。一つは住宅地としての造成に用いられる資本であり、整地、上下水道施設の設置、

区域内道路敷設などが含まれる。他は生活用の諸施設、区域外との交通手段などの固定資本である——筆者はこうした固定資本を「位置をつくる土地固定資本」ということにする。<sup>(4)</sup>

社会的平均水準の住宅用地という場合、前者の一般的な土地固定資本の投下水準については妥当しうるが、後者の位置をつくる土地固定資本の投下水準については妥当しない。後者はあくまでも利用可能性であって、この範囲内での利便性については大きな幅が存在する。したがって、事実として次の点が確認されうる。すなわち住宅用地には位置の点で非常に大きな格差が存在しており、また土地固定資本投資によって位置の差はたえず変化している。

最後に、住宅用地価格が労働者の支払い能力の限度にまでいかにして上昇しているかを考察しておこう。

一般に独占価格は、特別な用途に土地が利用された場合にその生産物が形成するところの価格のことをいう。この場合にはそのような用途に利用されうる土地そのものにも独占価格が形成されるのである。住宅用地はもちろん消費手段として利用されるにすぎないから、その利用が超過利潤を生みだす訳ではない。しかし、住宅需要、したがって住宅用地に対する需要が旺盛であれば、土地を持たない労働者は地上に住める権利を求めていかなる代償を支払ってでも土地を獲得せねばならない。ここに住宅用地にも独占価格が成立しうる前提がある。

そして前述のように土地の位置に大きな格差が存在するとすれば、位置のよい優等地に需要が集中する。ここでは土地を求める労働者相互の競争が激しくなる。この競争に敗れるのはもちろん、支払い能力のより低い労働者であり、彼はより劣悪な土地を取得せざるをえない。このようにして位置の差にもとづく地代が成立する。<sup>(5)</sup>

こうした住宅用地にたいする需要面での構造とともに、住宅用地への利用転換はそれが資本主義という基礎上で行なわれる限りなんらかの地代形成が条件となるという供給面での構造を見落とすことはできない。したがって需給一致という理論上の仮定は現実にも意味をもっているのである。<sup>(6)</sup>

最後に、いわゆるデベロッパーの経営構造を整理することによって、地代形成が資本に包摂されて行なわれている典型的様式を確認しておく。

デベロッパーの資本投下は三つの種類に大別される。第一は素地の購入である。この場合、住宅用地になりうる可能性のある土地で最も安価なものが購入される。第二は宅地造成のための土地固定資本投下である。これによって素地（農林地が多い）の利用転換を行う。第三は位置をつくりだす土地固定資本投下である。これは鉄道、道路、生活利便施設などを含んでいる。これらの資本投下はその多くを財政資金に依存しており、デベロッパー自らの負担は大幅に軽減されている。

次に住宅用地の販売であるが、販売価格は需要者の支払能力の限度まで上昇する。そしてデベロッパーの提供する土地は一般に位置的優位性を有しているがゆえに、より高い支払い能力に相当するところまで上昇する。

このようにして販売される住宅用地の価格と素地価格との差からさらに土地固定資本を差し引いた差が超過利潤となる。これは位置的に優位な土地を所有することによってのみ形成されるものであり、土地所有への貢ぎ物、すなわち地代<sup>(7)</sup>である。

- (1) マルクス『資本論』第3部、邦訳大月全集25巻、994ページ参照。
- (2) この点については早川和男『空間価値論』昭和48年、第1編、あるいは頭川博『高度成長』下の地価高騰メカニズム』『一橋論叢』75巻2号、昭和51年などを参照。
- (3) このような形で都市の物質的条件が形成されていくことは一般に「スプロール」といわれているが、これがはらむ問題については、森滝健一郎「スプロール現象の基本的性格と研究の視点」山崎不二夫他編『現代日本の都市スプロール問題』昭和53年参照。
- (4) 「社会的生産一般の進歩は一方では地方的諸市場をつくりだし交通運輸機関の建設によって位置をつくりだす。」(マルクス、上掲書、839ページ)
- (5) この点については、生田靖「土地問題」関西大学経済・政治研究所編『現代都市政策の再検討』昭和52年参照。
- (6) 新沢嘉芽統・華山謙氏は都市への通勤の限界となるところを「住宅限界地」として規定したうえで、そこにおける特殊な需給関係＝農家による土地供給制

限に差目することによって地価の高騰現象を説明される。しかしこれは現象にとらわれすぎた理解といわざるをえない。『地価と土地政策』昭和51年参照。

- (7) デベロッパーの経営構造の具体的分析は、田之倉覚「住宅および土地問題」佐藤武夫西山卯三編『都市問題』昭和44年所収、小宮昌平・東康範「土地・住宅政策とデベロッパー」『経済』139号、昭和50年、あるいは満池紀生「民間デベロッパーの実態と構造」『ジュリスト』476号、昭和46年などを参照。

#### Ⅳ むすびにかえて

##### — 生活共同化の契機 —

これまで述べてきたように、住宅供給そのものが土地所有と結合することによって一つの搾取領域に転換している。住宅難は資本主義が未発達なためではなく、資本主義のもとで膨大な土地固定資本を投下しうるまでに発達した社会的生産一般の進歩の結果としてあらわれてきていることが確認されるのである。したがって労働者の生活圏域を形成する基礎的物質的条件が、土地固定資本としてますます深く資本主義的生産様式のもとに包摂されつつある。

しかし、このような条件におかれた労働者の住宅取得の様式には特有な矛盾が内包されている。

労働者が相互の競争をつうじて買ったものは一つ的生活圏域であり、それを構成する生活手段の利用権である。それはこの地上で生存する権利でもある。ところがこの利用権はまったく架空のものでしかない。彼が利用の対象にするところの生活手段はやはり一つの資本でしかない。

他方で、資本の立場からみれば彼が販売したのは地球上の一部分に対する所有権だけである。彼にとっては、土地固定資本はより優等な生活圏域を、すなわちより高い地代を形成するための単なる手段にすぎない。

したがって地域的生活圏域の共同的改良、そしてまた土地利用の共同的改良、これをなしとげうるのは、事実上は無に等しい土地所有しか保障されていない労働者のみかなしうる事業である。

1970年代に入って以降の住宅政策は、列島改造ブーム、によって表面化し

たその矛盾を一定手直したもののようである。このなかに労働者の住宅要求がどのように反映しているのか興味のあるところであるが、他日を期したい。<sup>(1)</sup>

- (1) 資本合理的な「施設」（土地固定資本）の配置を本質的ねらいとする「都市計画法」の段階と土地利用の規制を前面にかかげた「国土利用計画法」の段階では一定の変化が認められよう。地域生活共同化の基礎たる土地利用の共同化のてがかりがいかに拡大しているかを検討する必要があるだろう。