

---

## 本調査の背景と目的

---

### —— 住宅にまつわる今昔 ——

#### 地域に根ざした住まいづくり

かつて住まいは、地縁・血縁関係という小さな枠組みの中で建てられ、何世代にも渡り地域住民の手によって守られてきた。家づくりに関わる人間はお互いの顔を良く知り、住宅建築というビジネスを介した利害関係の有無に関わらず、同じ地域に暮らす住民同士お互いに信頼関係を築いていた。

施主が棟梁や職人に直接仕事を発注。依頼を受けた職人たちは自慢の腕をふるい家づくりに邁進したものである。地域の間人が、地元産の木材や土、石や藁（ワラ）や紙などの自然素材をふんだんに用い、地域の一要素としての住まいを形づくる。こうして造られた住まいは、施主はもちろんその地に暮らす多くの人々に愛され、財産として大切に守られ続けることになる。

こうして住まいは、施主家族が日々を暮らすための“囲い”や“ハコ”ではなく、人と人との結び付きを強め、その関係性の深さを象徴する存在であった。また、住宅建築にかかわる費用がどこからどこへ動いていたのか、そのお金の流れは実に明快であり、主に施主から棟梁や職人へと住民同士がお互いの懐を潤していた。そして、地産地消という資源の活用とそれに伴う地域経済の循環も活発であった。このように、住まいは地域の経済の動力として複数の意義を担っていたと言えるのではないだろうか。

さらに、職人たちの技術の継承と向上という側面においても、住まいは大きな役割を担うものである。その土地の気候風土とそこで育まれた材に対する豊富な知識、そしてそれらを活かす匠の技術はまた、地域が誇る財産のひとつであろう。

#### 現代の住宅建築事情

では、現代の住宅建築事情はどうか。大手住宅メーカーの台頭、外材や工業部品の普及、効率化と費用削減の重視などが目立ち、その分住宅建築にまつわる選択肢は、施主および建築を請負う人々の両者にとって、ある一方向へ増え続けているように思われる。

戦後の高度経済成長期に訪れた日本経済の成長と発展は、主要産業の推移と同時に、我々国民の生活スタイルを大きく変えることになった。戦争がもたらした甚大な被害にくわえ、産業の変化が都市部への人口流入を引き起こし、住宅供給は国をあげて取り組むべき急務と位置付けられることになる。そんな状況では、地縁や血縁の結び付きの中で丁寧に進められたかつての家づくりは、時代のニーズにそぐわないものとして、特に都市部の人々の意識から次第に消し去られていったのも当然のことなのかもしれない。

第1次産業から第2、3次産業への推移、薄れゆく地域への帰属意識、結び付きを失

う地縁・血縁関係。こうして、国全体の発展という誘因により、住宅建築の現場には抗えぬ変化がもたらされたことになる。その変化とは、地域外資本の流入もしくは地域経済の衰退という形で現れ、その地に住む人々の経済的基盤を揺るがす。地域型循環経済が崩れ、お金の流出、または人や技術の流出が生じるのである。この変化は同時に、住宅建築の現場に立っていた職人や町の専門業者たちの活躍の場を狭めることにもなった。

## —— 地域型循環経済の再興を目指して ——

### 循環の崩壊、そして失ったもの

変化はどのような事象にも、何事にももたらされ、それらの中には有意義なものがあることは確かだ。しかし、今ひとたび冷静に、我々にとっての現代の住まいがどのような存在かを見つめ直してみるとどうだろうか。変化以前と比べ、残念なことにいかにその価値を失いつつあるのかに気付くのはそう難しくはないだろう。

失ってきたものの多くは、いわゆる豊かさや利便性とはかけ離れた次元に存在する目に見えぬものである。住まいづくりに関しては、それらを失ったことが直接的に「家が建つのか、建たないのか」という問題とは無縁である。しかしながら、先に述べたような、かつて営まれていた地域経済の循環のしくみが崩壊し、結果もたらされた損失は軽視できないものである。

### 小売業にも見られる変化の波

このような現象は小売業の世界でも起きている。地域の中心部もしくは郊外に、地域外資本の大手流通系大型店やコンビニエンスストア、ファーストフード店などの進出が、地元資本である商店街や個々の商店の衰退を引き起こしている。これは単に客の流れの変化ではなく、地域におけるお金の巡りの変化をも意味し、つまりは地域型循環経済が崩れていくことになる。

地域内での所得と消費が繰り返され、次の生産を導くことが理想的な地域型循環経済であるが、このしくみが崩れると地域経済そのものが縮小・衰退し、所得は大型店などを運営する企業の本部に吸い取られ、利潤の地域外流出が生じる。安さや便利さを優先した経済活動が、自身が住まう街の未来にどのような影響を与えるのかを考えるのはなかなか難しい。しかし、現在、中心市街地の空洞化やシャッター通りと化した商店街の行く末を懸念する声が各地から聞こえているのが現実である。

この問題解決の第一歩となるのは、やはり地域型循環経済の重要性を認識することであろう。地元商店街が活性化すれば、各店の利潤確保はもちろん、そこから複数の域内経済活動が誘発される可能性がある。

たとえば、地域への帰属意識が高い地元資本の商店は、地域主催の行事やチャリティ活動へも積極的に参加・貢献する。商店街組合に加盟し、協働して地域を盛り上げようという意識も高まる。また、自治体の税収というのもひとつの経済的地域貢献である

う。さらに、商店街の活性化は、地域一帯の不動産価値を高めることにもつながり、商店主だけではなく住民全体に利益がもたらされることになる。地元資本と域外資本という帰属の違いが、経済的地域貢献度の高さに大きな差をもたらす。

### 小売業の現状 — 住宅産業と小売業の世界はよく似ている —



#### 住まいと地域の未来のために

小売業はひとつの例であるが、住宅建築の場においてもやはり、地域に根ざした職人や工務店、企業の手によって地域循環型の経済活動が活発に行なわれることが、地域の未来を豊かにする重要な鍵であろう。それはまた、地域という限られた範囲での話ではなく、住宅建築産業全体が守るべき、知識や技術という財産の保護と継承でもある。

本調査はこれらの現状認識とそれに伴う未来への危惧の念から、地域貢献度の高い住まいが地域にどれほどの恩恵をもたらすのか、という経済的効果について調査し、ひとつの警鐘とするものである。また、住まいの社会的な意義とそこから生まれる地域経済への影響を探り、そこに未来への展望を添えて示すものである。

本調査が地域工務店や地方の町工場の再生、さらに地域経済再生の呼び水となることを願う。

## 日本の住宅事情の変化 図解

年代	時代背景	国民生活	住宅需要	法制度	住宅産業	木材、建材	担い手
昭和20年	戦前	農業が主力産業 養蚕も盛ん	住宅ローン制度もなく 新設戸数は少ない		職住一致の家づくり		徒弟制度 年季奉公
	太平洋戦争	職住一致 農家と町家(商家)			地域材と土壁の家 棟梁が主役、左官も活躍 施主が職人に直接依頼		職人の技術研鑽 OJTが基本
	終戦 戦後	敗戦により生活困窮	国中が焦土に 建築物と都市の不燃化 国の一大テーマに 420万戸の住宅不足 バラック建築急増 35万戸	建設業法 建築基準法、建築士法 住宅金融公庫設立 公営住宅法	不良不適格業者横行 関連法整備へ	建材需要高まり 民需に建築規制	全国に職業訓練校設立
昭和25年	朝鮮戦争勃発 高度経済成長	工業化社会にシフト				林業・木材産業に活気	
昭和30年		第1次産業人口1位堅持 農家が多かった	25万戸	日本住宅公団設立	経済成長期 工務店続々誕生	木材需給対策 森林の過伐問題に 鉄鋼メーカー 軽量鉄骨開発 木材資源合理化方策 建築物の不燃化 森林資源の保全 テーマとなる	
昭和35年	所得倍増計画 ベトナム戦争	サラリーマン増加 第3次産業人口1位に 職住分離	42万戸 住宅着工が加速		大和ハウス工業 初のプレハブ住宅発売 新建材の普及始まる 鉄骨、合成樹脂採用加速	新建材の普及始まる ステンレス流し台普及開始 石こうボード普及始まる 集成材が普及	建築系職人が増え始める
昭和40年	東京五輪	テレビ・家電の普及 第1次産業人口最下位に 農村から都市に人口移動 核家族化が進み 地縁血縁薄れていく	84万戸 旺盛な住宅需要続く 住宅総数、世帯数超す 量から質の時代へ	住宅建設5カ年計画 スタート	プレハブ住宅参入盛んに 大阪に住宅総合展示場 ハウスメーカー各社	木材の輸入前面自由化 アルミサッシ普及始まる	大学等の学校教育 建築コース急増 意匠、構造、設備、 都市計画の4コース 木造は教えない
昭和45年	日本がGNP2位に 大阪万博	都市部では遠距離通勤 余暇に時間とお金	148万戸		セキスイハイムが ユニット工法M1を発売	くせのある国産無垢材 外材、集成材に比べて 敬遠されるように	
昭和50年	札幌五輪 第1次石油ショック 日本列島改造論	1人当たりの国民所得 100万円突破	190万戸 史上最高を記録 135万戸		ハウスメーカー 企画商品、展示場、 広告宣伝、訪問で販売 マスメディアを有効活用		
昭和55年	第2次石油ショック		126万戸	建築基準法改正 新耐震規定制定	フランチャイズ住宅の先駆け アイフルホーム設立 以降、住宅FC続々登場		大工数90万人超でピーク その後は減少の一途
昭和60年	ブラザ合意		123万戸				
平成元年	バブル経済突入	日本経済絶頂期に 株価・不動産価格高騰	166万戸			浴室ユニット普及	
平成5年	バブル経済崩壊		148万戸			プレカット普及始まる	大学等の建築コース 定員12,000人に
平成8年	阪神淡路大震災	1人当たりのGDP 世界トップクラスに 若者の就職氷河期	164万戸 消費税駆け込み 119万戸		住宅の訪問営業盛んに	住宅設備機器の ショールーム普及	
平成10年	長野五輪	1人当たりの国民所得 303万円で史上最高		住宅性能表示制度	輸入住宅が本格普及 住宅リフォーム市場 推計7兆円	シックハウス問題	公共工事設計労務単価 大工26,200円に 以後、下降の一途
平成15年			116万戸	建築基準法改正 シックハウス対策 耐震強度偽装事件 住生活基本法 建築基準法改正		建材メーカー 脱・シックハウス建材 プレカット普及率80%超す	建設不況、若者離れ 担い手確保問題
平成20年	リーマンショック 民主党政権誕生 中国がGDP2位	世界景気冷え込み 国民所得が低下	住宅需要急減 78万戸	耐震強度偽装に対応 住宅瑕疵担保履行法 住宅エコポイント制度			大工数50万人割る ピーク時から半減 大工の賃金相場 1万5,000円程度に減少
平成23年							