

2021.11.12

地域の住宅政策

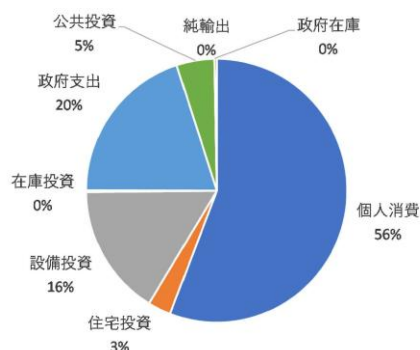
～地域住宅がもたらす地域文化と経済循環～

総括支援アドバイザー兼教授 奥原 英彦

● 経済効果の高い住宅投資

国や地方の富を表す GDP（総生産）を支出面から見ると、6割は家計支出（個人消費＋住宅投資）が占めており、中でも、戦後の政治の安定と経済活性化を背景とした持家政策を反映して、「住宅投資」が家計支出の1割近くを占めています（注1図）

（注1図）GDPの構成（2018年）（資料）内閣府

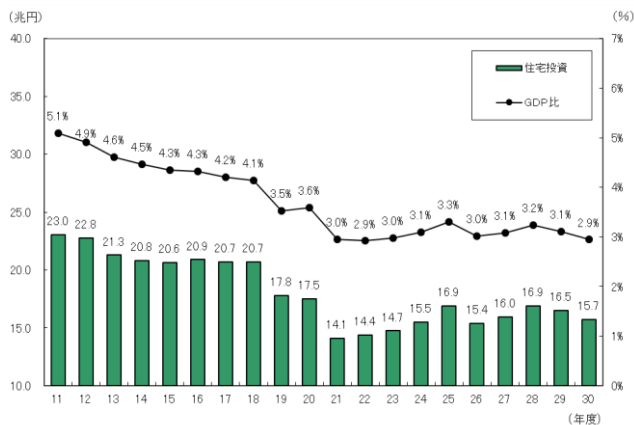


○ 乗数効果の高い住宅投資の減少傾向

この住宅投資は、建物だけでなく設備や家具やエネルギーなどの居住関連支出分野などに、すそ野の広い分野での生産を誘発し、その乗数効果は2倍から3倍とされています。そして、1970年代前半にはGDPの10%近くを占め、経済を牽引する産業に成長しました。

ところが、2000年以降この住宅投資額が年々減少してきており、最近では対GDP比で3%前後と、2000年比で約半分程度まで落ち込んできています（注2）。地方においても、同様の傾向にあります。このため、筆者は、地方の経済活性化と地方文化力向上に向けて、地域固有の住環境に合わせた「地方の住宅政策」の見直しが必要であると考えています。

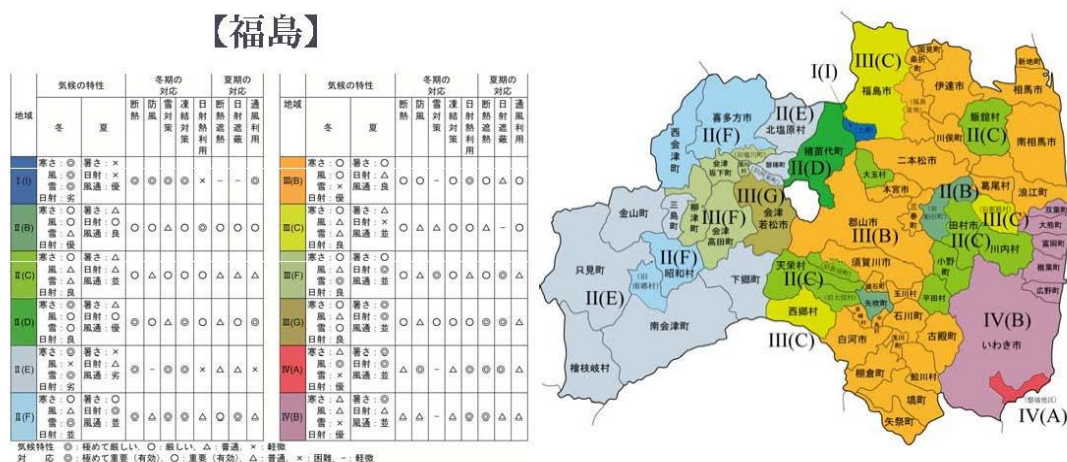
（注2）住宅投資の長期低迷傾向：（資料）国交省 住宅経済関連データ



● 「地域住宅」という考え方

わが国は、北は北海道から南は沖縄まで、気候・風土や地域の産業・文化の違いに応じた暮らしによって住まい様式を深めてきました。このため、同じ都道府県の中でさえ、快適に生活様式を過ごす住宅環境には、断熱、雪対策、遮熱、通風などに様々な工夫がなされ、様々な適合要件があります（注3）。これらの要件を満たす住宅は、各地域の暮らし方の中で「大工（建設業）の技と知恵」によって「地域性」が磨かれるとともに伝承されてきており、地域産業や文化の土壌となる「地域住宅」という見方が出来ます。

（注3図）福島県市町村別建築気候特性区分に合わせた熱環境設計の例：国立研究開発法人 建築研究所



○ 伝統的な地域住宅の事例

日本では、杉、檜などの名産地に、この地域住宅の伝統が濃く見られてきました。例えば山形県の金山町（金山杉）、京都市（北山杉）などの伝統的な住宅が有名でしょう。

○ わが国だけに根付いたプレハブ住宅

一方、第二次大戦後どの国も復興のために膨大な住宅建設を必要としたため、工場量産住宅（プレハブ住宅）の研究・試行・企業化がされましたが、このプレハブ住宅企業が経営的に成功したのは、わが国だけでした。

2000年以降は、新築着工戸数の2割程度である10～20万戸前後、市場規模で見ると4兆円の産業を形成するに至っています（注4）。

このプレハブ住宅は、部材や工法が「標準化（工業化）」されており、品質や価格、工期などが消費者にわかりやすいというメリットがありますが、「地域住宅」と比較すると「地域性」が希薄であり、地域の風景や生活が東京と変わらなくなってしまうのがデメリットと考えられます。

（注4） 国土省「住宅着工統計」「プレハブ建築協会」

● まちづくりから見た住宅動向

このため、プレハブ住宅の普及とともに、逆に、金山町や京都市などの地域住宅を見習い、地域の素材（木材、石材など）を活用し、地域の住文化や特性に根ざしたすまいづくり、まちづくりを推進しようとする動きが1980年代から生まれてきました（注5）。

また、都道府県においても、これらの動きを住宅政策の中に組込むようになってきました（注6）。

ただ、残念なことに、これらの住宅政策が地域住宅の重要な担い手である建設業の振興をはかる産業政策（注7）とリンクしていないことです。現在の地域の建設業は、主に公共事業を念頭に国が定めた標準工法の担い手として捉えられており、プレハブ住宅の建設と同様に、地域性が入り込む余地が希薄なためと考えられます。

（注5）国も1983年に「地域住宅計画（通称HOPE計画＝Housing with Proper Environment）」をスタートさせ、地域の住文化に根ざしたすまいづくり、まちづくりを支援した。

（注6）福島県においても、「住生活基本計画」において「地域資源を生かしたふくしま型のすまいづくり」を計画している。[住生活基本計画 - 福島県ホームページ \(fukushima.lg.jp\)](http://fukushima.lg.jp)

（注7）ふくしま建設業振興プラン：[ふくしま建設業振興プラン - 福島県ホームページ \(fukushima.lg.jp\)](http://fukushima.lg.jp)

● 地域住宅により経済循環を生む、これからの住宅政策

地元の人が「地元の木」を使って、地元の工務店に頼んで家を建てると建設費の8～9割は地元に着る。システムキッチンなどの工業製品も地元の工務店が仕入れれば、利益は地元に着る。つまり、同じ住宅投資をするにしても、「地産地消型の地域住宅」を進めることによって、地域経済循環はすばらしく改善していくのです（注8）。

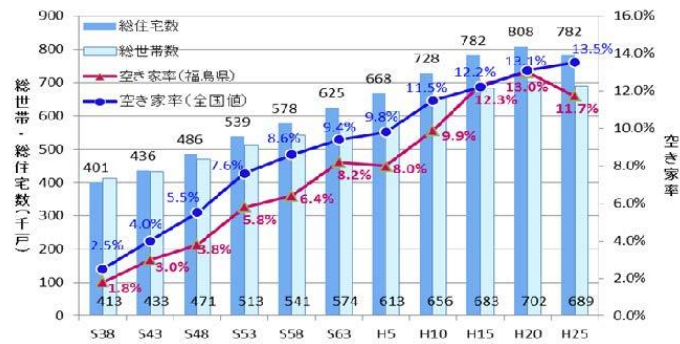
特に、戦後の国土の山々に植林された杉や檜は50年以上経て、伐採の時期を迎えています。地方において問題になっている空き家（注9）のリフォームに際しても、周りを見渡せば可能な木々が活用を待っているのです。地域住宅の推進は、地元の林業振興にも貢献することになります。

そのためには、市町村において地域住宅の担い手である建設業（工務店）、林業を含めた「建設産業振興計画」（注10）を策定し、実施するのが、地域の住文化や特性に根ざしたすまいづくり、まちづくりを推進する「地域における住宅政策」の中核になると考えます。

（注8図）地産地消型が地域経済循環を高める：20%の違いが倍（100%）の違い（効果）を生む



(注9 図) 福島県の空き家率の推移：福島県住生活基本計画



(注10) 市町村において「建設産業振興計画」を策定しているのは、長野県茅野市、山形県南陽市など、わずかしかない。[001186050.pdf \(mlit.go.jp\)](https://www.mlit.go.jp/001186050.pdf)

以上

※ このコラムは執筆者の個人的見解であり、公益財団法人ふくしま自治研修センターの公式見解を示すものではありません