

講 師 浜松 誠二

演 題 「建築住宅産業クラスターの形成」



略歴

昭和 22 年生まれ

経済企画庁(経済調査、経済協力、生活政策)

厚生省(社会福祉施設企画、医薬品産業行政)、

富山県(地域計画、商工行政他)、北陸経済研究所、

富山大学(極東地域研究センター)、日本海学推進機構に勤務。

富山国際大学准教授、同大学現代社会学部(経営情報専攻)教授

・豊かさ指標で都道府県別指標を出すと、富山県はトップクラスになる。

・住宅が立派。なぜか。

富山は分散居住社会を形成している。その理由は複合扇状地と沖積平野の富山の地形による。散居村はなぜ成立したか？安全なら農地の近くに住んだ方が便利ということだろう。

また、明治時代以降、沢山の鉄道を引いた。その結果、1 km以内に鉄道駅がある住宅の比率が高い。

引っ越しの少ない県である。企業誘致をしても、通勤できるため兼業農家が増加し住まい続け、人の移動が少ない。ばらばらに住んであまり動かなかったというのが富山の特徴。家族がなかなか分解しなかったので家族規模が大きい。その結果大きな家となったということだろう。といっても、富山とか高岡に向かって徐々にうごいている。

かつてほどではないが、住宅用地完成面積が結構大きい。既存の宅地以外にどんどん新規に供給されているから、住宅地の価格水準は、安い。北陸 3 県の県庁所在地を見ても 10 万円/坪以上の地域が狭い。

・都心に人が集まらなかった。

富山は大規模な団地開発が多い。市街化調整区域またはその外側での開発は大規模なものになる。たとえば富山の月岡、上条、つばめ野などの団地が出来ると、一斉に入居する。そして年月がたつと、一斉に住人が高齢化していく。月岡団地の年齢別構成を見ると明らか。今まで富山は意図して都市を造ってこなかったといえる。

散らばっても車で通えるということで、DID 人口集中地

区の人口はどんどん落ちている。ということで、森市長のコンパクトシティ政策の提唱は全国でも注目を集めているが、逆に言うと全国で最もコンパクトシティでないのが富山。もう一度土地利用計画を見直し、長い時間をかけて作り直さないといけないと思う。

・今からどう都市をつくるかということを考えると

一つはモビリティマネジメント=交通をどうするか。ライトレールが一つの方向。

もう一つが水と緑。これらをテーマにしていく必要がある。

富山には、環水公園もあり松川もあるので、可能性は高い。

・そのような中で住宅をどうしていくのか。

住宅の世帯人員別の面積をみると、広い。着工住宅の件数の推移をみると、団塊の世代、その子の世代の住宅取得のピークがあるが、どんどん落ちている。団塊の孫世代はピークを作っていない。ここ 10 年は平坦で減ってはいないが、これから減少していくだろう。今は人口が減少しているが、世帯は増えている。世帯が増えているといっても、単身世帯の増加。この後、世帯数も減少していく。

住宅の数の問題から、内容の変化が予想される。夫婦と子どもという核家族世帯が大きく減少。そして空家が増えていく。その内 1 / 3 ぐらいになるという予測もある。

なので、住み家の変化に合わせた供給、住まい方の提案、中古住宅の流通、改修などをしっかりやっていくことが必要。

## ・産業クラスター

産業振興の流れを概観すると、戦後になって、全国開発計画、新産業都市建設計画、第2次全国開発計、工業整備特別地区等などの国の政策があった。沢山のところでやると、どこも同じになるが、選ばれないと遅れると言うことで、誘致合戦。たとえば、経産省のテクノポリス構想で八尾工業団地。

頭脳立地計画等外から呼び込む政策が続くが、そのうちに、地場企業を育成するという方向となり、地場産業振興とかコミュニティビジネス、というのがでてきて、産業クラスターということが言われるようになった。

マイケル・ポーターという人が発展している都市を研究して、その地域の活性化の理由を考えた。ファッション産業がしっかりしているイタリアのロンバルディアでは、特定の企業がしっかりしているというより、関連産業がそろって集まっている。ある分野でそれに関係する業種が集まっていることが強み。医薬品では製薬、研究開発、パッケージ、直販というような例があってそれを産業クラスターと呼んだ。

今から、企業はなんでも持つのではなく、自分の得意分野を明確にして、それ以外で必要なものはアウトソーシングする。得意分野の連携ということ。

文科省と経産省が旗を振っている。文科省の知的産業クラスターというのでは、富山では、医薬バイオクラスターがある。しかし、マイケル・ポーターは国などの役所がやるのではなく、地域自らがその意識をもってやっていくことが重要と言っている。

世界で産業クラスターが形成されているところが元気。富山も同じで医薬品がそうだ。情報産業も富山市の城南地区で集積されてきている。

今からの産業のあり方として、サービス提供、製造=物の生産、教育研究などを共通基盤として連携していく産業構造としていくこと。

## ・住宅産業クラスターの可能性

かつて、県の若手の研究会で産業コンプレックスということ提案したことがあり、その後同じ概念を経産省が産業クラスターとして提唱した。よく見ると、富山は住宅産業がしっかりしている。外から見ても非常に良い住宅が沢山ある。ということは新たに、住宅産業クラスターを考えていくと何らかの力になるのではないかと議論があった。

一定の分野をしっかりとやっていけるというイメージがあって、そのイメージを人に伝えることをやり、そのイメージにそって各自がしっかりとやっていくと、新しい産業が育つ可能性がある。

核家族用の住宅は減少しているし、土地利用の適正化を考えると、中古住宅市場の形成が避けられない課題である。多様なリフォームの需要がある。高齢者対応、バリアフリー化、減築というのもありうるかもしれないし、協同利用もあるだろう。

新しい住宅の提案をすると、皆さんが新しい住み方を考えていくのではないか。それらに、しっかり対応していく地域の体制を作り上げていくことが必要だろう。

経営の面ではCRM（顧客との関係をマネジメントする）ということが大事。またLTV（ライフタイムバリュー）が必要だ。一旦家を作ってあげたら、凶面があるのだから生涯お世話をする。また新規顧客を開拓するのは難しいが、お世話をしていると、自然に増えてくるといわれている。多様なリフォーム対応を契機として、生涯サービスを提供する。そのためには地域にはこんな企業があって、それぞれ得意なサービスが供給できるという体制を富山県全体で作ることで、富山には良い企業があって、いろんなサービスを受けることができるのイメージが出来、富山に頼めば、こんなことをやってくれるという信頼が生まれ、さらに企業集団全体で全国に広めていくことが可能なのではないか。富山は全国でも地場工務店が強いと言われている。ブランドイメージは十分にある。

需要をどう拡大していくかについては、リフォーム需要にしっかり対応し、生涯サービスを丁寧にやっていく中で、全国ハウスメーカーのシェアを取っていくというのが私なりの夢だ。

富山には素材メーカーもある。アルミ、プラスチック、木材、ガラス等結構しっかりした企業がそろっている。大学に美術系の建築コースしか無いのは残念だが、住宅産業のコンプレックスをしっかりと考えていくことが大事と思っている。

釈迦に説法でしたが、私の日頃考えていることをお話した。

ご静聴ありがとうございました。