

# 脱新築依存、そして仕事を発明する時代

2009年新設住宅着工戸数は79万戸弱に止まった。多くの人が想像もしていなかった数字である。何せこの国の新設住宅着工戸数は約40年の間100万戸の大台を割込んだことが一度もなかったからだ。ただ、ここで立止まって考える必要があるのは、79万戸弱という数字が異常なのか、40年間継続してきた100万戸という数字が異常なのかである。国際的に見れば答えははっきりしている。79万戸は異常ではなく、40年もの間100万戸の大台を継続してきたことこそ異常だと言える。

国によって人口規模が異なるので、新築住宅市場の大きさを比べたい時には、新設住宅着工戸数を人口で割って見ることにしている。79万戸を日本の今の人口で割ると千人当たり約6戸である。比較の対象として、アメリカ、イギリス、ドイツ、フランスあたりのデータをとってみると、千人当たり6戸でも多い方で、どの国も少なくともここ30年は3～6戸あたりに分布している。一方、日本の過去の40年はどうかと言うと、ほぼ常時千人当たり9戸以上の新築市場を継続してきたことになる。少なくとも上記の4カ国との比較で言えば、異常に突出した現象である。

住宅を例に話してきたが、日本の建築分野での新築市場は、おそらくは世界史的に見て異常な大きさを異常な長さで継続してきたということにな

ろう。その中で、産業と技術は他国に例のない形で独特の発展を遂げてきた。昨年の79万戸が日本にとっては異常値で、またすぐ100万戸に戻るといふなら話は別だが、長い目で見ると2009年は、日本の建築新築市場が普通の先進国並みになり始めた年として位置付けられることになるだろう。というのも、既にストックが充足しており、人口は減少しながら確実に高齢化していくからだ。

総務省の住宅土地統計調査の速報によれば、2008年10月現在日本の総住宅数は5,759万戸。内新耐震以降（1981年以降）に建設されたものが6割以上を占めている。これに対して総世帯数は4,999万。空家の数は798万戸にもものぼる。古びて使い物にならなくなった建物を建替える需要は継続するだろうが、この数字を見る限り、最早世界史的な勢いで新築する必要などどこにも見当たらない。

これから私たちは、新築ではないやり方で人々の暮らしを豊かにする仕事を発明していかなければならないのだと思う。リフォーム、リノベーション、リニューアル、リファイン等々、さまざまなカタカナ語が用いられているが、私は、既にある空間ストックを抛り所に、人々の居住環境をより豊かなものに仕立て上げていく仕事を「再生」と呼んできた。端的に言えば、この「再生」の仕事をこれから発明していかなければならないので

東京大学大学院 工学系研究科  
建築学専攻 教授

まつ むら しゅう いち  
松村 秀一



ある。

ここで「リフォーム」等の業界用語ではなく「再生」というやや漠然とした語を用いているのにも、また敢えて「発明」などと大袈裟な言葉を用いているのにも訳がある。それは、これまでの新築の延長線上にある仕事だと思って、広がりのある新分野を小さなイメージで捉えてほしくないからだ。むしろ、いよいよ私たちは新築した「箱」を作って渡し続ける仕事から、人々の生活に直接的に働きかけ、それを支える仕事にその業域を拡張する新たな段階を迎えたのだと思いたい。

さて、「発明」にはさまざまな試行錯誤が必要なので、私がいきなりここで「発明」の中身を語ることは困難だし、その能力も持ち合わせていない。ただ、発明に関わりそうなくつかの事柄だけ述べておきたいと思う。

一つは、作り上げる対象は「箱」ではなく「場」だということ。既存建物等を利用し、豊かな生活の「場」を作っていくことには、当然ながら、再生の空間設計や工事だけではなく、関連するサービス（例えば介護や子育て）も含まれるし、既存建物の流通やマッチングサービスも含まれる。

二つ目は「利用の構想力」の導入。既に人々が生活している建物や町にせよ、町中で空家になっている建物にせよ、それを利用する人々がどんな

利用の仕方をイメージするかが大事だろう。その利用者の構想を刺激し、より豊かに膨らませるようなプロ側からの開かれたコミュニケーションが鍵を握るように思う。「利用の構想力」の喚起と導入こそが新しい産業の展開に活力を与えてくれるはずだ。

三つ目は異業種連携。この種の仕事には、事業を成立させるためのファイナンスに関する知識も、不動産流通に関する知識も、建物診断に関する知識も、生活サービスに関する知識も、という具合にさまざまな知識が分かち難く結びつくことが求められる。このように多種の専門知識や経験を有することは、一人の人間の場合のもとより、一つの企業でもとても難しい。だからこそ、新しい形の異業種連携が必要になってくる。

以上の三つはまだまだ思い付きの域を出ていないが、この大きな転換期にあたって、多くの人が希望とやりがいに満ちた新たな活動の形を考えるうえで、参考にしていただければ幸いである。