

平成 18 年 4 月 11 日

建設経済レポート

「日本経済と公共投資」

No.46

- 公共投資の再評価と建設産業の新展開 -

< 概要版 >

(財)建設経済研究所

| | | | |
|-------|----------------------------------|----|--------------------|
| 第 1 章 | マクロ経済と建設投資 | 1 | 【本文 p. 1 - p. 51】 |
| 1.1 | 経済と建設投資の動き | | |
| 1.2 | バブル崩壊後の公共投資の景気下支え効果 | | |
| 1.3 | 非ケインズ効果に関する考察 | | |
| 第 2 章 | 入札契約制度と建設産業 | 4 | 【本文 p. 53 - p.133】 |
| 2.1 | 今日までの入札契約制度の改革と今後の課題 | | |
| 2.2 | P F I の一層の活用と展開 | | |
| 2.3 | 地方建設業の課題と展望 | | |
| 2.4 | 建設会社における調達効率化 | | |
| 2.5 | 地球温暖化問題と建設業の環境ビジネス | | |
| 2.6 | 建設業における A S P 活用の現状と課題 | | |
| 第 3 章 | 都市・住宅・防災 | 10 | 【本文 p.135 - p.159】 |
| 3.1 | ニュータウン再生の課題と展望 | | |
| 3.2 | 地域防災における連携の現状と課題 | | |
| 第 4 章 | 海外の建設市場 | 12 | 【本文 p.161 - p.221】 |
| 4.1 | 海外の建設市場の動向 | | |
| 4.2 | ロンドンの都市開発事例 (ロンドン証券取引所) | | |
| 4.3 | 道路 6 カ年法 (SAFETEA-LU) の成立とその背景 | | |
| 4.4 | 米国の住宅バブルと過剰流動性の行方 | | |

[問い合わせ先] TEL 3433-5011

常務理事 松浦 隆康

研究理事 鈴木 敦

研究員 正田 寛

第1章 マクロ経済と建設投資

1.1 経済と建設投資の動き

- 2005・2006年度の日本経済は、踊り場を脱却し、民需主導の景気の安定的成長が続くと見込まれている。企業部門における収益の改善や設備投資の過剰感減少を背景として、設備投資は拡大している。また、雇用情勢の改善等により個人消費も緩やかに増加している。ただし、原油価格や世界経済の動向、定率減税の段階的縮小等の家計部門の負担増の景気の下押し要因には、留意が必要である。
- 建設投資は、災害復旧に伴う補正予算の影響で下げ幅が縮小し、2005年度は9年ぶりに前年度比プラスに転じる見込みである。一方、2006年度の建設投資は前年度比マイナスで推移するものと見込まれる。項目別では、景気回復を反映して民間非住宅建設投資は前年度比プラスとなる見込みであるが、政府建設投資の減少は続き、民間住宅投資も横ばい基調が続く見込みである。

建設投資の推移（年度）

| 年度 | 1990 | 1995 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 (実績見込み) | 2004 (見込み) | 2005 (見通し) | 2006 (見通し) |
|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| 名目建設投資 | 814,395 | 790,169 | 661,948 | 612,875 | 568,401 | 539,400 | 527,700 | 528,100 | 516,700 |
| (対前年度伸び率) | 11.4% | 0.3% | -3.4% | -7.4% | -7.3% | -5.1% | -2.2% | 0.1% | -2.2% |
| 名目政府建設投資 | 257,480 | 351,986 | 299,601 | 281,931 | 259,174 | 237,200 | 210,800 | 198,500 | 183,200 |
| (対前年度伸び率) | 6.0% | 5.8% | -6.2% | -5.9% | -8.1% | -8.5% | -11.1% | -5.8% | -7.7% |
| (寄与度) | 2.0 | 2.5 | -2.9 | -2.7 | -3.7 | -3.9 | -4.9 | -2.3 | -2.9 |
| 名目民間住宅投資 | 257,217 | 243,129 | 202,756 | 185,751 | 179,507 | 178,800 | 182,700 | 186,700 | 186,200 |
| (対前年度伸び率) | 9.3% | -5.2% | -2.2% | -8.4% | -3.4% | -0.4% | 2.2% | 2.2% | -0.3% |
| (寄与度) | 3.0 | -1.7 | -0.7 | -2.6 | -1.0 | -0.1 | 0.7 | 0.8 | -0.1 |
| 名目民間非住宅建設投資 | 299,698 | 195,053 | 159,591 | 145,193 | 129,720 | 123,400 | 134,200 | 142,900 | 147,300 |
| (対前年度伸び率) | 18.4% | -1.8% | 0.7% | -9.0% | -10.7% | -4.9% | 8.8% | 6.5% | 3.1% |
| (寄与度) | 6.4 | -0.4 | 0.2 | -2.2 | -2.5 | -1.1 | 2.0 | 1.6 | 0.8 |
| 実質建設投資 | 854,423 | 790,169 | 673,649 | 629,294 | 586,389 | 551,700 | 533,900 | 530,200 | 514,400 |
| (対前年度伸び率) | 7.7% | 0.2% | -3.6% | -6.6% | -6.8% | -5.9% | -3.2% | -0.7% | -3.0% |

2004年度までは、国土交通省「平成17年度建設投資見通し」による。

(単位：億円、実質値は95年度価格)

民間非住宅建設投資 = 民間非住宅建築投資 + 民間土木投資

1.2 バブル崩壊後の公共投資の景気下支え効果

- ・（金融機関の不良債権）：1980年代中頃より中小企業向け貸出、不動産関連融資を積極的に推進していたわが国の金融機関は、バブル崩壊後の企業収益の悪化及び不動産担保価値の下落により不良債権が急増した。かかる状況下、不良債権処理に迫られた金融機関の貸出姿勢は極めて消極的となり、金融仲介機能は著しく低下した。
- ・（逆資産効果）：バブル崩壊後の地価下落は、民間部門の経済行動に対して抑止的效果を及ぼした。とりわけ、企業の設備投資に対する効果が大きく計測されており、2000年時点で約3.2兆円の押し下げ効果を計測したシンクタンクもある。地価下落が、企業に過剰債務という状態を招来し、投資抑制効果をもたらしたと考えられる。
- ・（産業の空洞化）：90年代の日本経済の長期停滞の主因は、不良資産の増大などに求められるが、経済のグローバル化に伴う「産業の空洞化」もその一要因として挙げられる。グローバル化は、産業の高度化を促進し資源の国際的な配分の効率化に資する一方、急速な海外への工場移転などを通じ、国内の設備投資や雇用機会を減少させるという負の面を持った時期があった。
- ・（シミュレーション結果）：1991年度から2001年度の期間に、公共投資が1991年度（約31.7兆円）レベルに抑えられたケースを想定すると、1年度あたり9.6兆円のGDP（成長率ベース0.1%）が低い結果となる。また、1995年度から2004年度の間、GDPギャップ（累計：約135兆円）を公共投資だけで埋めるためには、現実の公共投資を約99兆円増額する必要があった。

不良債権金額

2001年4月金融庁公表ベースの2000年3月期の不良債権金額は150兆円と推計されている。各金融機関の資産査定が厳格化により、貸出先の優良担保又は優良保証付き債権も問題債権として計上した結果、従来公表値に比べ約70兆円も増大することとなった。

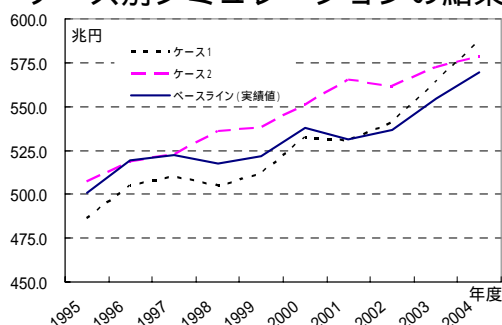
逆資産効果の影響経路（ルート）

資産価値の減少が民間部門の経済行動に影響を及ぼす経路（ルート）には、消費ルートと投資ルートが考えられる。投資ルートは、さらに、設備投資ルートと住宅投資ルートに分けることができる。個人が保有不動産の値下がりによって、消費を控えるような場合が、消費ルートであり、企業が設備投資を抑制するケースが設備投資ルートである。地価の下落が住宅投資にどのような影響を及ぼすかについては、その投資形態等（持ち家系か貸し家系か、一次取得者か二次取得者かなど）に応じて場合わけをして考える必要がある。

産業の空洞化

90年代の製造業の海外移転の影響を、国内設備投資への影響と国内雇用への影響に分けて推計した。1985年と2000年との比較で、輸出入を通じた雇用減（製造業で196万人）が所得減（9.6兆円）につながった推測結果が得られ、海外移転の影響は小さい。

ケース別シミュレーションの結果



ケース1：
公共投資が1991年度（約31.7兆円）レベルに抑えられたケース

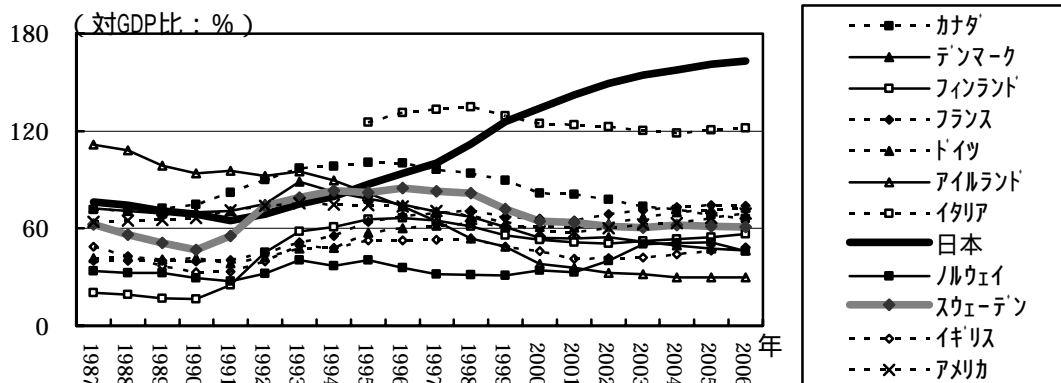
ケース2：
1995年度から2004年度の間、GDPギャップ（累計：約135兆円）を公共投資だけで埋めたケース

1.3 非ケインズ効果に関する考察

- ・ 我が国の中央政府・地方政府の財政状況は悪化し、財政の持続可能性への危機が強調されており、その改善が望まれている。
- ・ 1980～90年代のOECD加盟国には財政危機に直面していた国もあり、その中には、歳出削減による財政再建と経済回復を両立させた国が少なくない。この現象は、非ケインズ効果（non-Keynesian effect）と呼ばれ、「平成17年度年次経済財政報告」（内閣府）において、非ケインズ効果を見込むことができるとの考え方が記載されている。
- ・ 非ケインズ効果が生じたとされる国では、財政赤字が縮小する過程で金利が低下し景気浮揚に結果した可能性が高いとされ、効果の発生についてははっきりしない。
- ・ 非ケインズ効果の有無については上記のように幾つかの分析があるが、家計及び企業が、現状ばかりでなく将来の予測を基に、消費及び投資の行動を決定する考え方は合理的で受け入れやすい。
多くの国民が厳しいと認める財政状況では需要は喚起され難く、政府は、市場の期待・信認を得るため財政規律へのコミットメントが求められる。

我が国の財政状態

我が国の財政赤字が拡大し、公債累積残高がOECD加盟国の中で群を抜いている。



(注) 出典： General Government Accounts, OECD、(太線：日本、スウェーデン)

政府コミットメントの重要性

我が国は、幸いにして国際収支の経常赤字は発生しておらず、財政危機・金融危機はあったが、通貨危機は経験しなかった。通常であれば、財政・金融危機が生じると、国自体の信用が揺らぎ、通貨危機に発展する。通貨危機を経験した国は、先進国でも、スウェーデンをはじめ少なくない。自国での改革が不可能な状況となれば国際機関の支援を仰ぐしかなかく、国民の選択肢は大幅に縮小する。スウェーデンは、通貨危機に見舞われた際にも事態が深刻になる前に、政府がコミットメントを宣言し、それが、国民の信認を獲得する役割を果たし、国民と危機観を共有し福祉国家路線を守っている。

我が国においても、政府部門の効率性を高める姿勢は、市場の期待・信認を得る上で有効と思われる。

我が国の財務状況 (2003年度)

| | | | | |
|--------|-----|--------|-----|---------|
| <資産の部> | 696 | <負債の部> | 941 | (単位：兆円) |
| | | <資本の部> | 245 | |

(注) 出典： 国の財務書類 (財務省 2005年9月)

2.1 今日までの入札契約制度の改革と今後の課題

- ・WTO 政府調達協定（1996.1.1 発効）は、公共調達の国際ルールを建設市場まで拡大する一方で、わが国の建設市場の国際化に一定の「安定期」をもたらしたという意味で、公共調達制度の歴史に一時期を画したものである。
- ・本稿では、わが国における今日までの入札契約制度の改革について、新協定の成立前（指名競争入札制度時代における改善の動き、一般競争入札制度の一部導入）と成立後（多様な入札方式 その背景、WTO を超えて）に区分けし、グローバルな観点も踏まえつつ変遷の背景を振り返るとともに、今後の課題について、最近の改革の動きを踏まえながら考察した。

今日までの入札契約制度改革の流れ

戦後の公共事業の入札契約制度の変遷を概観すると、次のとおり。

建設市場の拡大の下、**指名競争入札を基本とする運用の継続**



石油ショック後、市場が停滞する中で、不祥事案が発生
これを踏まえ、まず運用面で**情報公開を中心として透明性を高める改革の試み**



不祥事案の発生と国際的な調和のため、**一般競争入札の一部導入を始めとする入札契約制度の抜本的な改革**



- ・バブル崩壊後、建設業の構造改善が急務とされる状況下、透明・公正な競争環境を確保するための**多様な入札契約方式の試み**
- ・価格だけの入札から「**価格と品質が総合的に優れた内容**」の契約への転換、「技術と経営に優れた企業」の育成という理念を体現した**品確法の施行と総合評価方式の本格的な導入**



さらなる不祥事案の発生による**一般競争入札の大幅な拡大**

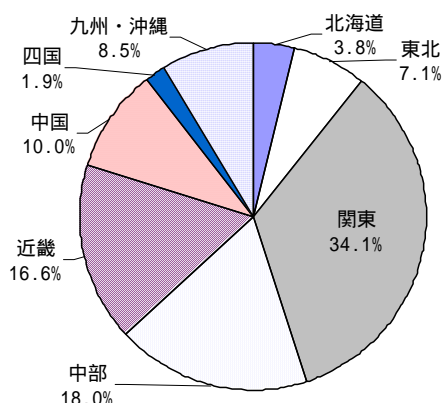
今後の課題

入札監視体制の整備及び適切な情報公開への取組みによる**透明性の確保**
不良不適格業者の排除に対する継続的な取組み、ダンピングや赤字受注等健全な競争を害する行為が横行しないような手当てによる**競争性の向上**
民間の技術やノウハウを活かす多様な入札契約方式の的確な運用、施工中・完了時の検査等の充実による**品質の確保**

2.2 PFIの一層の活用と展開

- ・ PFI法施行後6年が経過しようとする中、PFI法に基づいて実施方針が公開された事例は212件のぼり、公共部門の支出ベースは1兆4,000億円を超えている。
- ・ アンケートの結果からも多くの地方自治体において、PFIのメリットを認識しているものの、実際にPFIが実施されている地方自治体は3大都市圏及び財政規模が大きい地方自治体に偏っている。
- ・ 受注側の特徴としては、大手建設会社の事業参画の事例が多くなっている。
- ・ 財政支出の抑制が図れる点をPFIのメリットとして多くの地方自治体が認識しているが、VFMをより一層向上する上での課題として、特にBOT方式を採用した際の税負担の問題と金利負担の問題が挙げられる。
- ・ また、民間事業者にも多額の資金の調達を求めるPFI手法において、資金調達手法の多様化が求められており、信託受益権スキームの活用等、より一層の多様化が望まれる。

地域別PFI実施数



(2005年9月末段階までに実施方針が発表された212事例の分類)

出典) 建設経済研究所作成

わが国におけるPFI実施数は着実に伸びているものの、3大都市圏及び財政規模の大きい地方自治体にその実施事例の多くが集中している。

一方、青森県や徳島県、沖縄県等の9つの県ではPFIが実施されていない。

受注会社別分類

| | 事例数 | 全体比 (母数=166) |
|-----------------------------|-----|-----------------|
| 大手5社+準大手が9社が幹事会社のケース | 59 | 35.5% |
| 大手・準大手以外の主要建設会社42社が幹事会社のケース | 10 | 6.0% |
| 主要建設会社42社以外が幹事会社のケース | 14 | 8.4% |
| 建設会社以外が幹事会社のケース(商社等) | 83 | 50.0% |

(2005年9月末段階までに実施方針が発表された212事例の分類)

出典) 建設経済研究所作成

受注者側の特徴としては大手・準大手建設会社が幹事会社として受注しているケースが多い。

一方、小規模若しくは地方建設会社の受注しているケースが少ない。

DBO方式について

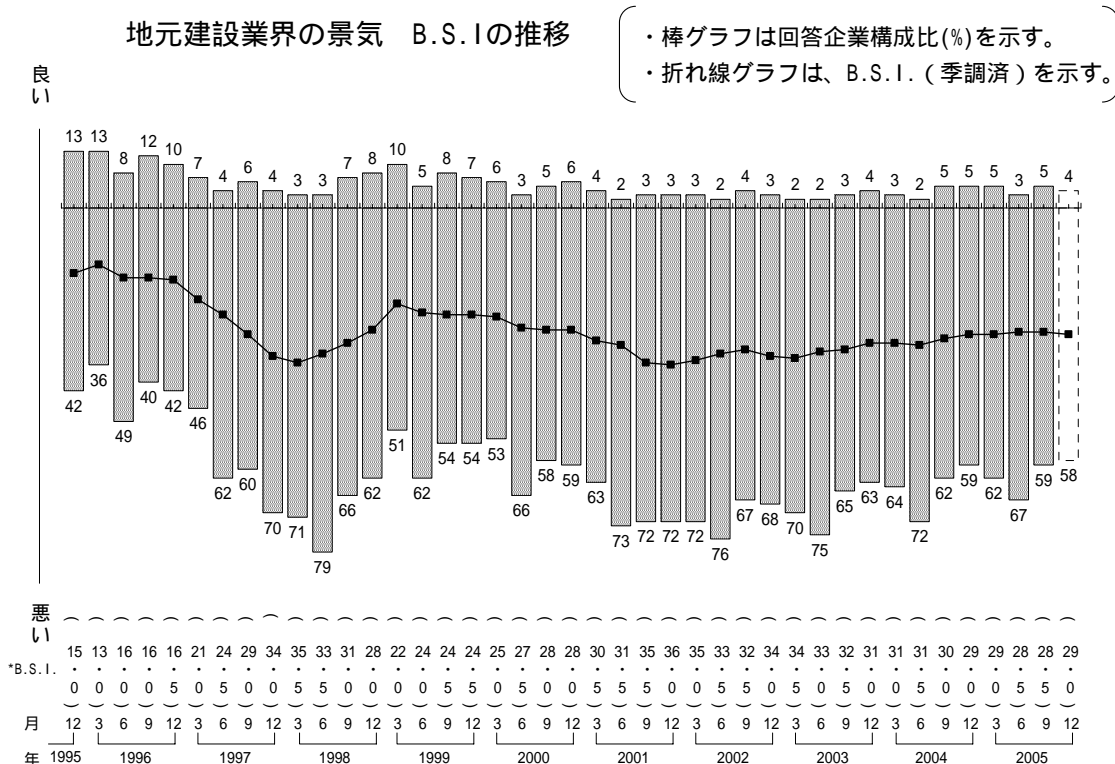
| | DBO方式 |
|-------|---|
| メリット | ・ 金利負担の低減が図れ、VFMが出やすい。 ・ 設計、建設、管理運営を通じた生涯コストを抑制し、財政支出負担の軽減が可能。 |
| デメリット | ・ 財政負担の平準化が図れない。 |

より多くの事業でPFI手法が適用されるためには、民間事業者の税負担、金利負担の低減を考慮に入れる必要がある。このような状況の中、DBO方式を検討する必要がある。

2.3 地方建設業の課題と展望

- ・ 建設投資が縮小傾向にある一方で建設業者数は過剰の状態にある。かかる状況下、地方建設業の生き残りには経営改善に向けた取組みや新分野進出への取組み等が引き続き求められる。
- ・ 厳しい経営環境を反映し、地方建設業界においても、経営統合（合併・協業組合等） 連携・協業化による新分野進出等の経営革新の動きが見られる。
- ・ 建設業の過剰供給構造の是正という観点から、合併企業等に対する入札時の優遇措置を講じる地方自治体も現れている。なお、経営統合では、中長期的なビジョンが必要であり、入札時の優遇措置を目当てとした安易な経営統合は失敗する可能性が大きいことに留意する必要がある。
- ・ 地方建設業の新分野進出では、本業と関係の強いリフォーム・リニューアル分野、環境分野のほか、異業種である農業分野が注目されている。
- ・ 平成 17 年 7 月より国土交通省が実施している「ワンストップサービスセンター事業」は、関係省庁との連携のもとに実施され、ひとつの窓口で経営、技術、財務、新分野進出から助成金に関する相談まで多様なニーズに応えるものであり、地方建設業の経営革新に大いに役立つものと期待される。

地元建設業界の景気は「悪い」傾向が続いている。



(出所) 北海道建設業信用保証・東日本建設業保証・西日本建設業保証「建設業況調査平成 17 年度第 2 回」

(注) B.S.I.(ビジネス・サバイバル・インデックス: 景況判断指数) = (「良い」と回答した企業割合 - 「悪い」と回答した企業割合)

2.4 建設会社における調達効率化

- ・生産性の向上とコスト縮減のため、建設会社の資材・労務の調達について、資材の製造から現場施工に至るサプライチェーン全体を考えながら効率化していく必要がある。
- ・調達の効率化に関しては、近年、大手・中堅ゼネコンを中心に「集中調達」等の様々な取組みが見られる。しかし、工程計画・管理の不備などにより、十分な成果を上げていない状況も見られ、また、特に、中小建設業の調達の効率化が大きな課題である。
- ・効率的な調達には、ゼネコン、専門工事会社および資材会社に対して、必要な情報が必要な時に提供される「情報の同期化」が不可欠である。また、発注者や設計者の役割も重要である。

建設生産と調達のプロセス

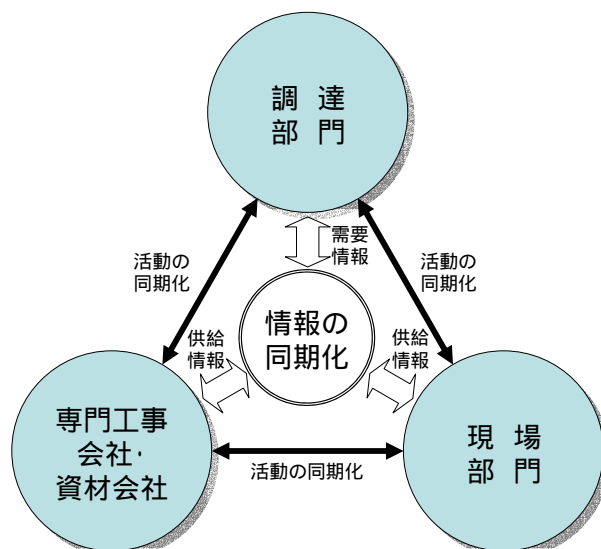
- ・資材・労務の調達は建設生産にとって重要である（調達費は主要40社平均で工事原価の80%）。調達の効率化のためには、まず、引合から発注までの一連の発注プロセスを効率化する必要がある。
- ・近年、本社等が調達業務を一括して行う「集中調達」が大手・中堅ゼネコンを中心に行われている。

資材・労務の調達の現状と課題

大手・中堅ゼネコンの調達部門、現場部門および専門工事会社を対象に行ったアンケート調査によると、課題として、設計や仕様の確定の遅れや、工事条件の不明確さが見られる。的確な工程計画・管理が十分行われていない。発注業務の遅れる状況が見られる。工事関係者の連携が十分でない状況がある。専門工事会社におけるリソースの限界などが挙げられた。

今後の調達の効率化に向けて

- ・調達の効率化のためには、発注者や設計者の役割が重要である。そして、建設サプライチェーンの下流側の専門知識を上流側で活用できるシステム造りが必要である。
- ・サプライチェーン全体の活動の同期化が求められる。そのためには、調達情報が必要な時に提供される「情報の同期化」が不可欠である。
- ・「情報の同期化」には、設計・仕様の早期確定、発注業務プロセスの整備、的確な工程計画・管理、工法・資材の標準化、パートナーシップの構築、発注工事量の平準化が必要である。



2.5 地球温暖化問題と建設業の環境ビジネス

- 2005年2月に発効した京都議定書の目標達成は相当の努力を要する現状であるが、国民の環境意識は高まりつつあり、建設行政、建設業界においても環境対策への取組が進められている。
- 欧州委員会は、「持続可能な建設」というレポートを作成、その元で「建設のライフサイクルコスト」の重要性を謳っている。
- 建設業においても、環境ビジネス市場規模が拡大すると予測される。分野としては現状、土壌汚染浄化分野が多いが、今後、日本においてCO₂削減に本格的に取り組む必要性が増大することを考えると、省エネルギーなど環境負荷低減に関連する分野にビジネスチャンスが見いだせるのではないかと。

環境をめぐる内外動向

- 京都議定書発効により、日本は1990年比6%の温室効果ガス削減を義務づけられたが、目標達成には厳しい状況にある。
- 環境問題に関する国民意識も高まり、企業もCSR活動に徐々に力を入れはじめている。
- 国土交通省は、循環型自然共生型の持続可能な社会システムへの変革を図るための「国土交通省環境行動計画」を発表した。また、建設業3団体も地球温暖化対策を最大の眼目とする「建設業の環境保全自主行動計画」を策定し、業界として積極的に環境問題に取り組んでいる。

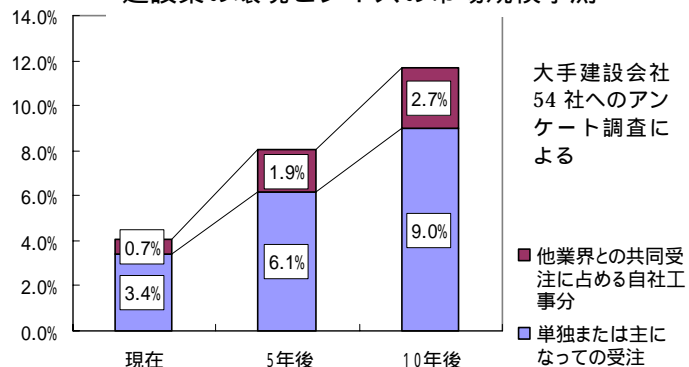
持続可能性とライフサイクルコスト

- 歴史的経緯もあり、EUは比較的早くから環境問題に取り組んできた。欧州委員会は、建設業の社会的役割の重要性に鑑み、「持続可能な建設(sustainable construction)」の促進を図ろうとしている。
- 「持続可能な建設」では、「建設のライフサイクルコスト」を課題として取り上げており、今後の入札では建設価格だけでなく、業務運営コスト(business operating cost)などの重みを考慮する必要があるとしている。建設コスト、建設物のメンテナンスコストと運営コスト、そして業務運営コストの比率は、1:5:200になるといわれる。

環境ビジネスの動向

- 日本の環境ビジネス市場全体は、海外も含め成長が有望視されている。また、大手建設業の環境ビジネス市場も、売上高に占める割合は今後とも増加すると予測されている(右図表)。
- 省エネルギーに関する包括的サービスであるESCO事業や、

建設業の環境ビジネスの市場規模予測



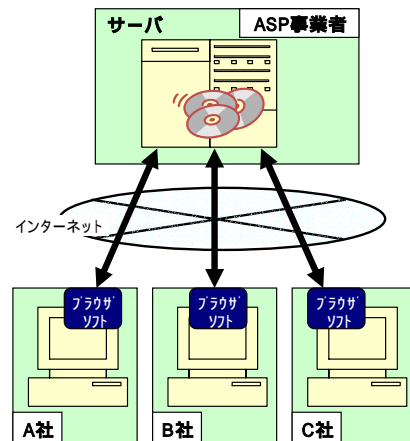
環境性能を評価するシステムであるCASBEEに代表されるような環境負荷低減のビジネスやシステムは、建設物のライフサイクル全体のエネルギー効率を高め、排出物を少なくするという点で、今後拡大する可能性がある。ライフサイクルコストの削減効果の延長線上に、ビジネスチャンスが見いだせるのではないかと。

2.6 建設業における ASP 活用の現状と課題

- ・ ASP (Application Service Provider) とは、インターネットを介して様々なサービスを提供するものであり、利用者側にはシステム管理の軽減、ASP 事業者側には開発・運用コスト削減等のメリットがある。
- ・ 2000 年前後の初期の ASP ブームは冷えていたが、近年、情報通信インフラの整備などにより、ASP が復権する可能性が生まれつつある。
- ・ 建設業においては、情報共有を支援する基本的機能に絞ったグループウェアや、電子商取引を支援する ASP の活用が進展しつつある。
- ・ 今後、建設業において ASP 活用を進展させるためには、利用者が使いやすい「軽く」「安価な」ものにするとともに、第三者としての役割を果たすための品質やセキュリティの向上、信頼性の確保が必要となる。

ASP の概要

- ・ ASP (Application Service Provider) とは、インターネットを介して、ただ ASP 事業者と接続するだけで様々なサービスを提供するものである。
- ・ ASP 活用により、利用者側ではアプリケーションの早期導入、システム管理の軽減等、また、ASP 事業者側では開発・運用コストの削減等のメリットを得ることができる。
- ・ 2000 年前後に米国を中心に ASP への期待が高まったが、Web の能力を活かしていないソフトウェア、高額な通信回線等から顧客確保が困難となり、ASP ブームは急速に冷えていった。
- ・ しかし、近年、情報通信インフラの整備が急速に進むなどにより、ASP が復権する可能性が生まれつつある。



建設業における ASP の活用

- ・ 情報共有を支援する ASP (コラボレーション系) においては、建設業に特化したグループウェアは公共工事の縮小とともに頭打ちの状況であり、基本的な機能に絞った安価なグループウェアが普及しつつある。
- ・ 電子商取引を支援する ASP (電子商取引系) は、大手ゼネコンを中心に急速に進展するとともに、異なる ASP 間の連携サービスも始まっている。
- ・ 技術系ソフトウェアの ASP (技術系) は、高額なものを安価で提供できるため有効な手段と思われる。しかし、現状ではユーザー認証のみをインターネットで行う「レンタル方式」が多くなっている。

建設業における ASP 活用の課題と展望

- ・ 社会全般の IT リテラシーの向上により、建設業においても ASP に対する抵抗感は徐々に減少している。利用者に使いやすいものが求められており、今後に向けて、ASP を「軽く」「安価な」ものにしていく必要がある。
- ・ ASP は工事関係者間で中立的な第三者の立場をとることによって重要な役割を果たすことができる。その際には、品質やセキュリティの向上、信頼性の確保等が不可欠である。
- ・ 建設業においては、電子商取引、コラボレーション等の ASP が有望な分野となっている。今後はこれらの ASP の機能の組合せや統合化等への展開が考えられる。

3.1 ニュータウン再生の課題と展望

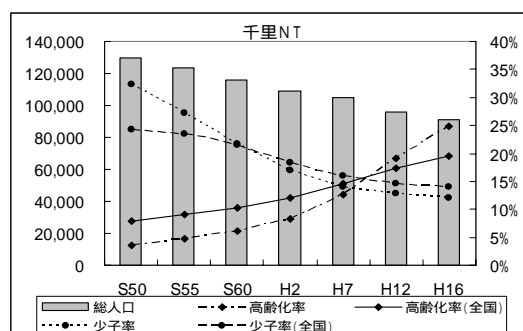
- ・都市部における住宅難解消のため、高度経済成長期に全国各地に建設されたニュータウンは建設から30～40年が経過し、少子化・住民の急激な高齢化、住宅・施設の老朽化など多くの問題が生じており、「オールドタウン」と揶揄されることもある。
- ・ニュータウンを取り巻く課題を明らかにし、「負の遺産」とならないよう良好なストックとして活用・再生していくため、どのような手法が有効かについて考察した。

ニュータウン建設の経緯

・急激な経済成長により、大量の労働力人口が大都市圏へ流入、都市部では過密化、住宅難を招き、急増する都市労働者の生活の場の受け皿として地方公共団体等の公的機関が事業主体となり全国各地に大規模なニュータウンが建設された。

ニュータウンの現状

・建設後30～40年が経過し、住宅・共同施設の老朽化・陳腐化し、一部で空家が増加するなど、更新すべき時期を迎えている。建設当初、年齢層の近い核家族世帯が一斉に入居したことにより、少子・高齢化が急激に進展している。千里ニュータウンでは平成17年に高齢化率が25%を超え、急激な高齢化が進行している。今後は、他のニュータウンでも同じ現象が起ると予想される。



千里ニュータウンにおける再生への取組み

・昭和37年、大阪都市部の住宅難解消のため大阪府により開発された、日本最初のニュータウンである。少子・高齢化による人口減少、建物・共同施設の老朽化、住民ニーズとの乖離などが問題となっている。

諸外国における団地再生の例

・社会・経済状況、国民性の相違などから、我が国のニュータウン再生に適用することはできないが、「団地再生をコアにした、コミュニティ・地域・都市の再生」として位置付けられ、それがもたらす経済効果のみならず、社会改善効果の大きいプロジェクトとして評価されている。

ニュータウン再生への提言

・「mixed community（多世代の居住）」と「mixed use（用途の柔軟化）」を基本にニュータウン再生の方向性を探る。多世代居住を促進するため、居住に特化したベッドタウンから「職・住・遊の複合機能を備えた街」、「ユニバーサルデザインの街」として生まれ変わるための手法について提言を行った。

3.2 地域防災における連携の現状と課題

- ・新潟県中越地震においては、阪神・淡路大震災以降に実施された災害対策が着実な効果をもたらした反面、従来の都市型災害対策で欠落していた様々な視点や課題がクローズアップされた。
- ・国や地方公共団体の財政上の厳しい制約に加え、人口減少による過疎化や高齢化・少子化などにより、地域の脆弱化が進行しつつある状況において、今後は自助や共助による地域防災対策が一層重要になると思われる。
- ・阪神・淡路大震災以降の地方公共団体、企業、地域における防災に関する前向きな取組みについての事例を紹介し、地域防災における連携の現状と課題について論じた。

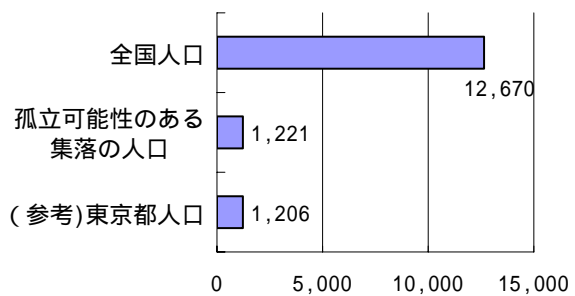
災害により浮かび上がる問題点の多様化

従来の社会資本整備は、国土の繁栄と社会・経済活動の利便性向上を目標に進められてきた。それらが防災の観点からも有用であることは、災害発生時のリダンダンシーを確保した全国的な幹線交通ネットワークを整備してきた結果、新潟県中越地震において、震災発生直後から交通ネットワークが確保されたことから明らかである。

しかし財政逼迫の理由から、従来型の社会資本投資が見直され、費用便益比率を重視した社会資本投資が実施されるようになってきており、道路をはじめとした防災に関わる社会資本投資もその例外ではない。

さらに近年の経済・産業構造の変化に伴い地域間格差が表面化し、首都圏をはじめとする大都市圏への一極集中による「過密」と、地方都市や山村、農漁村地域の「過疎」という問題を生ぜしめ、加えて少子高齢化による人口構成の変化がそれに拍車をかけている。全国で災害時に孤立する可能性のある集落の推計人口は東京都を上回っている。地震をはじめとした自然災害は全国遍く発生の可能性を考慮すれば、費用便益対比からの投資選択に加えて防災についても十分に配慮した道路整備が重要であるとともに、今後は地域社会がより主体的に防災に取り組むことが求められてきている。

孤立可能性のある中山間地集落の推計人口



災害に対する地域の取組み事例

阪神・淡路大震災を契機として、全国の自治体や地域社会、企業において独自性を持った様々な防災対策への取組みが始まっている。静岡県（地方自治体）、地域住民（和歌山県串本町）、建設業（平塚市建設関連4団体）の災害対策への取組みと、新潟県中越地震発生の際に民間ボランティアによって始められたGISを利用した新しい情報共有の取組み事例を紹介した。

第4章 海外の動向

4.1 海外の建設市場の動向

- ・ 建設投資の大きさは、日本を 100 とすると、アメリカ 211、西欧 152、中・東欧 8、アジア 154 となっている。
- ・ 建設投資の GDP に対する比率は、日本の 10.4%、アジアの 17.7%に対し、アメリカでは 8.8%、西欧 6.1%、中・東欧は 8.3%である。
- ・ 米国の 2006 年建設投資見込みは、1 兆 1,634 億ドルとなり過去最高水準で推移、公共投資は前年比 2 桁増、民間投資も住宅・非住宅ともに堅調な伸びを示している。

2004 年度各国・地域別の建設市場（名目値、兆円換算）

| | 日 本 ^{注1)} 2004 年度 | アメリカ 2004 年 | 西 欧 ^{注2)} 2004 年 | 中・東欧 ^{注3)} 2004 年 | アジア ^{注4)} 2004 年 |
|---------------------|-------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| GDP ^{注5)} | 505.5 (100) | 1269.6 (251.1) | 1315.5 (260.2) | 53.2 (10.5) | 460.4 (91.1) |
| 建設市場 ^{注6)} | 65.0 (100) | - | 154.0 (236.9) | 5.7 (8.7) | - |
| 対 GDP 比(%) | 12.9 | - | 11.7 | 10.6 | - |
| 建設投資 ^{注7)} | 52.8 (100) | 111.2 (210.7) | 80.1 (151.8) | 4.4 (8.4) | 81.4 (154.2) |
| 対 GDP 比(%) | 10.4 | 8.8 | 6.1 | 8.3 | 17.7 |

注) 1. 日本のデータは年度。建設投資は実績見込み（国土交通省）。

2. 西欧の構成国は、オーストリア、ベルギー、デンマーク、フィンランド、フランス、ドイツ、アイルランド、イタリア、オランダ、ノルウェー、ポルトガル、スペイン、スウェーデン、スイス、イギリスの 15 カ国。

3. 中・東欧の構成国は、チェコ、ハンガリー、ポーランド、スロバキアの 4 カ国。

4. アジアの構成国は、中国、香港、台湾、インド、インドネシア、韓国、マレーシア、フィリピン、シンガポール、スリランカ、ベトナム、タイの 12 カ国・地域。なお、建設投資額は、中国は 2003 年、フィリピン、台湾、タイは 2000 年、ベトナムは 1998 年のデータを採用。マレーシアについては建設投資額に代え建設工事受注高を採用。

米国経済の動き

2005 年第 4 四半期の GDP 成長率は前期比 1.6% 増となった。GDP の約 7 割を占める個人消費は 1.2% 増で、耐久消費財が 16.6% 減と大幅に落ち込み、前期（4.1% 増）の伸びを下回った。設備投資は概ね堅調な動きを示したものの、住宅投資は 2.6% 増となり前期（7.3% 増）の伸びを下回った。一方 2006 年建設投資見通しは、1 兆 1,634 億ドルとなり過去最高水準で推移、公共投資は土木工事の増加により前年同期比 11.3% 増となっている。住宅では 2005 年の着工件数が 27 年ぶりに 200 万件を突破したものの、新築・中古住宅販売件数は最近数ヶ月では若干の減少傾向にある。住宅抵当金利は 30 年物が 6.25% で、この 4 ヶ月間微増微減を繰り返している。失業率は 4.7% となり 4 年半ぶりの低水準。建設業就業者数も住宅やハリケーン復興需要を背景に増加を続けている。

アメリカの建設投資の推移

(上段：金額 下段：対前年伸び率 単位：百万ドル、%)

| | 1995 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005r | 2006p | 構成比 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-------|
| 新規投資全体 | 557,818 | 835,279 | 868,310 | 876,802 | 925,069 | 1,027,738 | 1,119,764 | 1,163,427 | 100.0 |
| | 3.5 | 8.6 | 4.0 | 1.0 | 5.5 | 11.1 | 9.0 | 7.4 | |
| 民間工事 | 427,885 | 649,750 | 662,247 | 659,651 | 701,601 | 798,489 | 873,068 | 906,925 | 78.0 |
| | 2.1 | 8.3 | 1.9 | -0.4 | 6.4 | 13.8 | 9.3 | 6.3 | |
| 住宅 | 247,351 | 374,457 | 388,324 | 421,912 | 475,941 | 563,378 | 626,219 | 649,918 | 55.9 |
| | -4.3 | 6.8 | 3.7 | 8.6 | 12.8 | 18.4 | 11.2 | 6.5 | |
| 非住宅及びその他 | 180,534 | 275,293 | 273,922 | 237,739 | 225,660 | 235,110 | 246,849 | 257,007 | 22.1 |
| | 12.5 | 10.5 | -0.5 | -13.2 | -5.1 | 4.2 | 5.0 | 5.6 | |
| 公共工事 | 129,933 | 185,529 | 206,063 | 217,150 | 223,468 | 229,250 | 246,697 | 256,501 | 22.0 |
| | 8.1 | 9.3 | 11.1 | 5.4 | 2.9 | 2.6 | 7.6 | 11.3 | |
| 建築 | N/A | N/A | N/A | 129,719 | 134,022 | 137,733 | 144,614 | 148,959 | 12.8 |
| | N/A | N/A | N/A | N/A | 3.3 | 2.8 | 5.0 | 7.7 | |
| 土木及びその他 | N/A | N/A | N/A | 87,431 | 89,446 | 91,517 | 102,083 | 107,542 | 9.2 |
| | N/A | N/A | N/A | N/A | 2.3 | 2.3 | 11.5 | 16.7 | |

出典：商務省発表資料より作成

注) 1. 2006年は1月の季節調整済年率換算値(名目値) 2. (r)はRevised、(p)はPreliminary

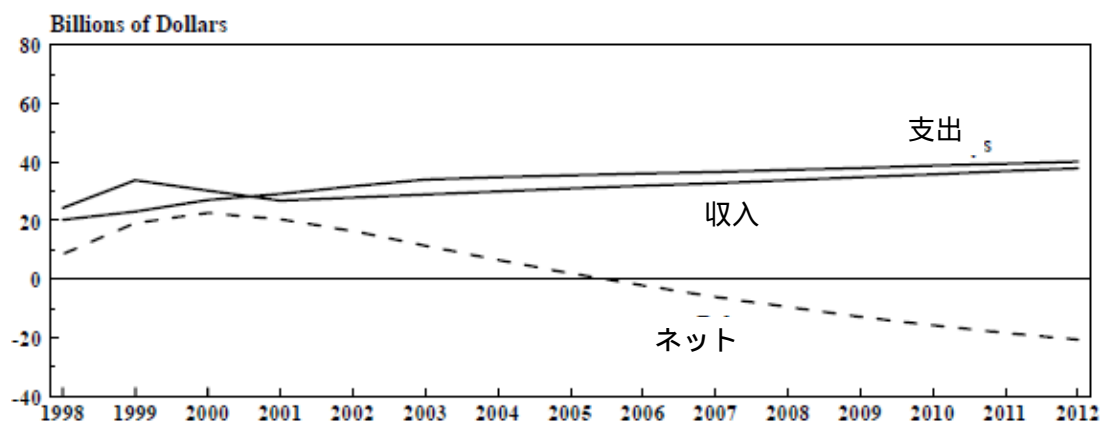
4.2 ロンドンの都市開発事例(ロンドン証券取引所)

- 世界の大都市の中で最もオフィス賃料が高いことで知られているロンドンで、金融の中心地と言われている地域が長い歴史を持つシティ地区である。ロンドンでは、1994年から始まったオフィス賃料の高騰が2001年をピークにして下落傾向にあったが、2004年から回復基調をたどり、これに応じてシティでの再開発は活発となっている。この事例として、ロンドン証券取引所がテナントとして入っているパタノスター・スクエアの再開発を紹介する。

4.3 道路6ヵ年法(SAFETEA-LU)の成立とその背景

- 2003年9月末をもって期限切れとなったTEA21法に代わる新規6ヵ年法案が総額2864億ドル(対前計画費31.4%増)をもって2年ぶりに成立した。本法は交通安全と環境手続きの円滑化に重点を置いたものである。
- ブッシュ政権が拒否権を発動すると事前に警告していた増税は回避されたものの増嵩する事業費を賄うための特定財源を賄う道路信託基金は長年総支出が総収入を上回りネットの減少が続いていたがこの1,2年で赤字になる見通しとなっている。
- 一方では州際道路を中心とした高速道路について渋滞状況は深刻化の一方これに対応するための拡幅やバイパス工事を中心に資本投資は活発に行われている。
- このため事業費の財源の確保方が近いうちに議会、行政部内において再び真剣に議論されることは必至である。
- 道路事業の整備については常に議会、知事選等政治的にプライオリティーが高く今後も治水や水資源開発等含めた公共事業全体の中でもひとり空港整備事業とともに予算の伸びは確実に確保されていくことになろう。

図表 道路信託基金道路勘定収入支出見積み

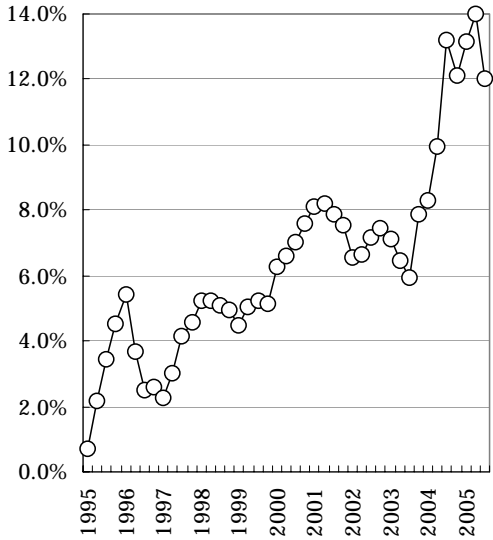


(議会予算局資料)

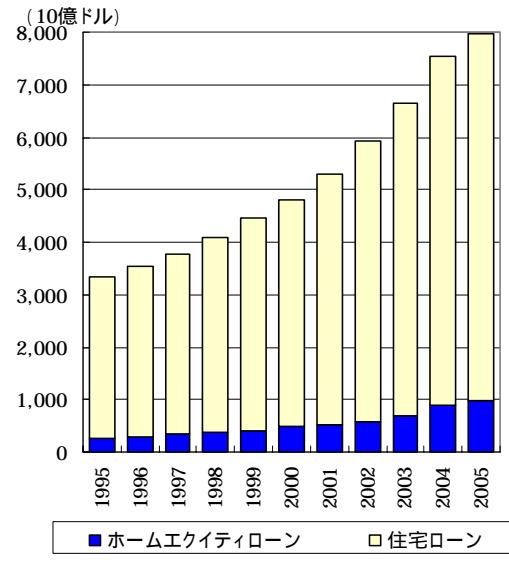
4.4 米国の住宅バブルと過剰流動性の行方

- ・米国の住宅価格は5年間で55.3%上昇し、空前の住宅ブームがもたらされた。
- ・家計における住宅資産はこの10年間で8.8兆ドルから20兆ドルに増加し、全資産における割合も26.8%から32.9%へ上昇した。また、負債額も5兆ドルから11兆ドルに膨らむとともに、住宅ローン残高も3.3兆ドルから8兆ドルとなった。民間住宅建設投資も含めると、大量の資金が住宅市場に投入されていることとなる。
- ・大量な過剰流動性の背景にあるのは多額の経常収支赤字であり、米国における貯蓄と投資の不均衡（企業部門は貯蓄超過、政府・家計部門は貯蓄不足）がその要因となっている。バーナンキFRB新議長も、米国内の貯蓄投資バランスの悪化は国内的要因のみでなく、「世界的な貯蓄過剰」を原因として米国へ大量の資金が流れているため、という説を唱えている。
- ・海外諸国が保有する米国債の残高は2兆348億ドルで、日本が33.6%、中国が11.9%、英国が7.9%を保有している。最近では英国からの米国債投資が多く、その大半は原油の高騰により潤沢となった中東諸国からのオイルマネーといわれている。
- ・対米債券投資の拡大に伴って流動性（金余り）も増加している。マネーサプライをGDPで除した値（マーシャルのK）は2000年以降に急速な上昇を示し、住宅価格の上昇ともリンクしている。
- ・世界的な貯蓄過剰、長期金利の低位安定、原油価格高騰などを背景として米国へ流れている大量のマネーは、家計の消費を膨らませ、住宅市場にバブルをもたらしたが、企業・政府・家計各部門の今後の資金需要を予測してみると、今までのように住宅市場ばかりが過剰流動性をもたらすとは限らないようである。
- ・2006年以降は、ハリケーンの復興需要、設備投資の緩やかな拡大、道路6ヵ年法を主体とする公共インフラの拡充ならびに社会保障政策によって企業部門及び政府部門の需要拡大が見込まれる一方で、家計部門においては個人消費の失速によって資金需要の伸びは緩やかになり、また金利の先高感も加わることから、これまで住宅に向かってきた余剰資金は他部門へと徐々にシフトし、異常ともいえた住宅ブームは終焉に向かっていくものと見込まれる。

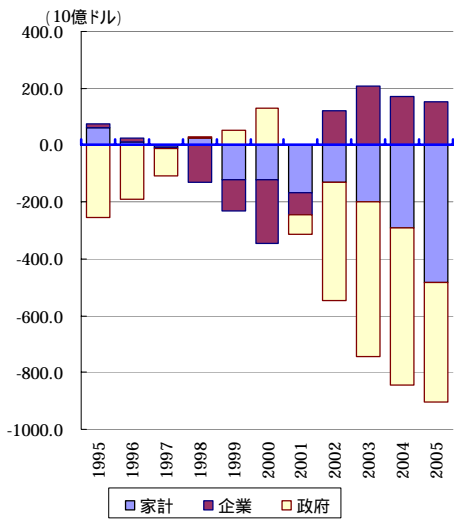
図表 住宅価格の伸び率



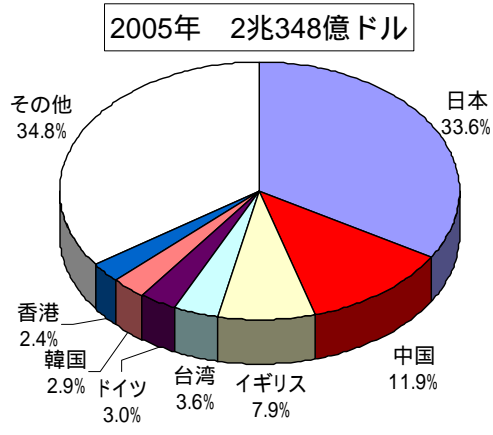
図表 住宅ローン残高



図表 貯蓄・投資バランス (部門別)



図表 米国債の保有残高



図表 マーシャルのKと住宅価格

