

建設経済の最新情報ファイル

**RICE** monthly

RESEARCH INSTITUTE OF  
CONSTRUCTION AND ECONOMY

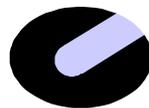
# 研究所だより

No. 211

2006 9

## CONTENTS

視点・論点	.....	1
- 安全な社会 -		
・ 民間非住宅建設投資の現状	.....	2
・ まちづくり三法の改正とその影響	.....	12
・ 建設関連産業の動向 - アスファルト -	.....	23



RICE

財団  
法人

**建設経済研究所**

〒105-0003 東京都港区西新橋3-25-33 N P 御成門ビル8F

TEL : (03)3433-5011 FAX : (03)3433-5239  
URL : <http://www.rice.or.jp>

## 安全な社会

### 専務理事 森 悠

安全といっても、犯罪からの安全、事故からの安全、天災地変からの安全等いろいろあるが、今回は、事故からの安全について考えてみたい。

事故にも多様なものがあるが、人間の側に原因があるもの、ハード的な欠陥によるもの、これらが複合したもの等に分けられよう。

最近の重大な事故についてまず感ずるのは、信じられないような、基本を逸脱した行動が原因になっているものが見られることだ。

昨年4月の尼崎JR脱線事故では、運転士の速度超過が主原因とみられている。背景に、ATSの未設置、余裕のないダイヤ編成等もあったとされるが、マイカーならいざ知らず、プロの運転士がカーブを曲がりきれないほどスピードを出すと、考えられないことだ。

最近のニュースとしては、アラスカ沖で自動車運搬船が横倒しになって浮いている映像が流され、仰天した。船の安定を保っているバラスト水の入替作業中に水を抜き過ぎたのが原因だということだが、これまた普通では考えられない。

これらの操作には必ず基準があるはずで、基準値には一定の安全率をみてあるのが通常であるから、基準値を少しでも超えれば直ちに大事に至るといったものではない。現実には事故が発生したことから考えれば、それまでも基準値をオーバーするような運用がなかったのかどうか気になるところである。

まず、従事者が普段から基本に習熟し、それに忠実であることが何よりも大切であるが、加えて、雇用者側でも、それが身に付くような職場環境の整備や無理のない要員配置等を図る必要がある。

次に感じられるのは、コンピュータ等の電子的な制御方式の進歩と現実の製造技術やプログラミング技術、さらには保守点検技術といったものとのギャップである。

ガス湯沸かし器による一酸化炭素中毒事故については、報道によれば、コントロールボックスに多数の不具合が発生し、交換用部品の手持ちがなかったために、応急的な改造をしたことが主原因とのことである。セールスポイントであった安全装置に不具合が多発したこと自体、顧客の期待を裏切るものであるが、その対策として安全装置が機能しないように改造するに至っては、本末転倒というか、安全に対する認識の欠如というか、言うべき言葉もない。

6月に港区で起きたエレベータの事故についても、製品の問題と保守点検の問題とがあるようだが、結果論にはなるが、コンピュータが誤作動した場合のフェイルセーフが十分でなかったことが悔やまれる。このエレベータ会社は、安値を武器に市場を拡大したそうであるが、コスト削減の方法に問題がなかったのかどうか、点検が必要であろう。

大方の事故について見え隠れするのは、バブル崩壊後の長期的な不況を乗り越え、激化する市場競争に対応するために、効率性やコストが過度に優先され、利益至上主義的な傾向が伺われることである。しかし、いったん重大な事故につながれば、社会的な損失はいうに及ばず、当該企業にとっても大きな打撃となる。わが国経済がようやく安定を取り戻しつつある今こそ、あらためて安全第一の企業風土の再構築と、それを正当に評価する社会システムの確立が望まれる。

## ・民間非住宅建設投資の現状

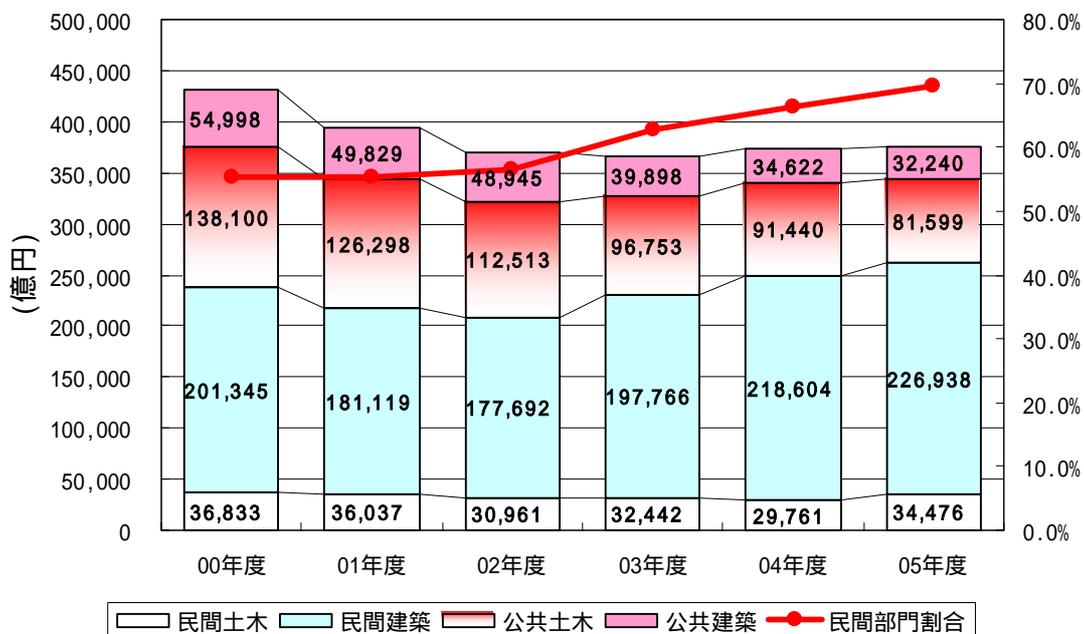
建設投資が2005年度に9年ぶりに前年度比プラスとなったのは、景気回復を反映した民間非住宅投資の増加によるところが大きい。そこでここでは、民間非住宅建築及び民間土木の投資動向を各使途別の推移を含め紹介する。

### 1 民間非住宅建築・民間土木の投資動向

まず、近年の建設投資の動向を確認したい。図表1は元請受注高の動向を示したものである。元請受注高は、公共部門が依然として減少を続けているものの、民間部門の伸びにより、わずかながら増加に転じている。民間部門からの受注高は2005年度には26兆1414億円であり、全元請受注高の69.7%までシェアが拡大している。これは前年度比5.3%の増加となっており、3年度連続の増加である。また、「建築着工統計調査」によると、図表2のように民間非居住用建築物の着工床面積も堅調に推移している。

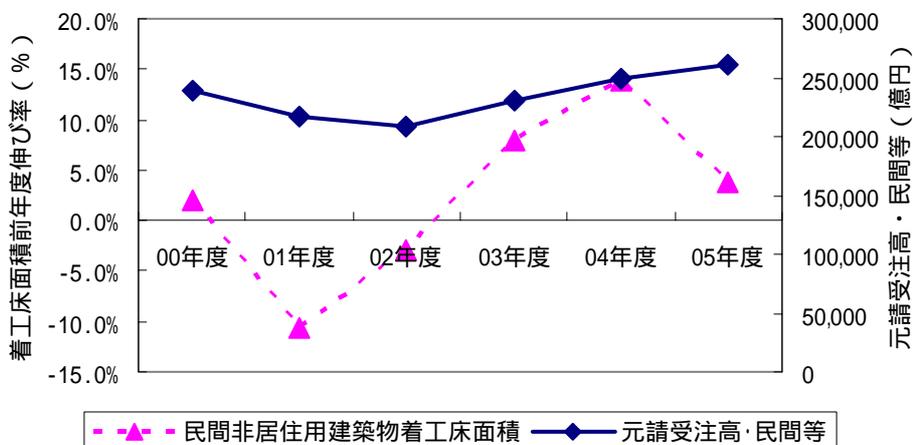
また、民間受注高のなかでも図表3の通り、特に「関東」、「中部」、「近畿」の3大都市圏の占める割合が上昇しており、2005年度には3大都市圏が全体の83.2%にのぼっている。

図表1 受注動向の推移（全国・全用途）



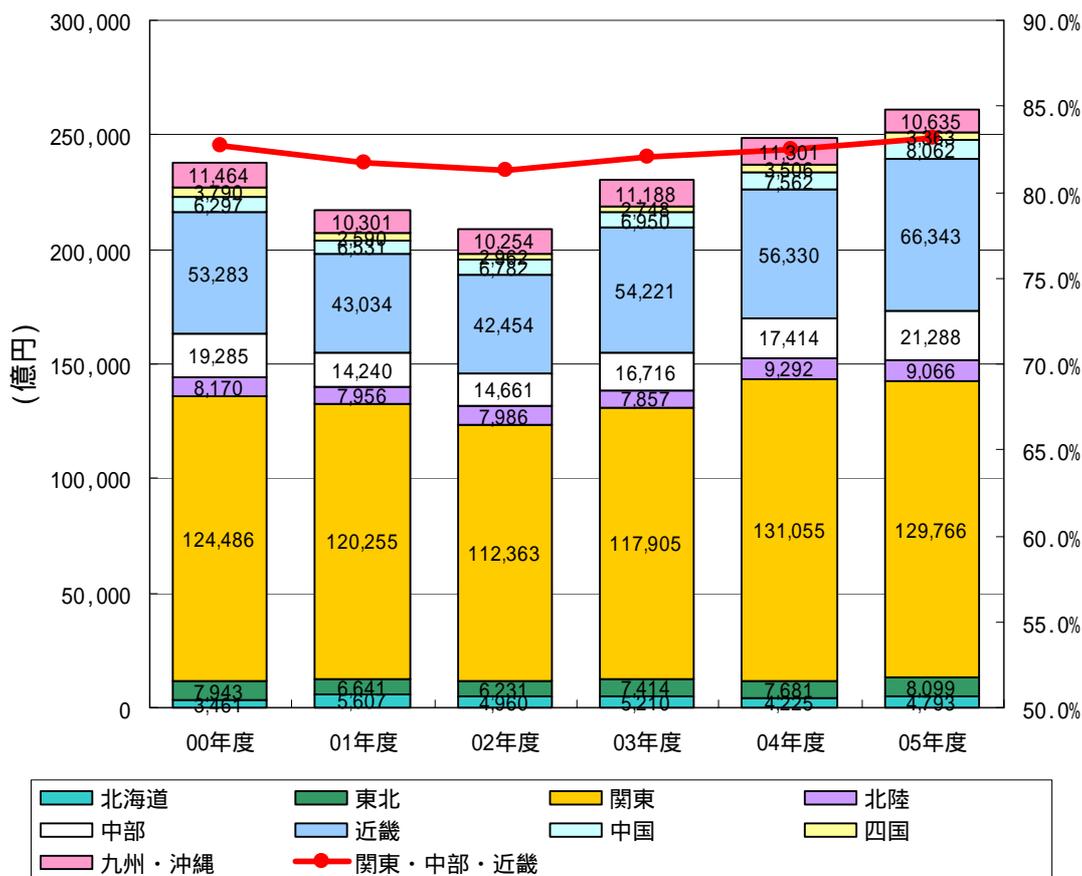
出典) 国土交通省「建設工事受注動態統計調査」

図表2 民間部門の全体推移



出典) 国土交通省「建設工事受注動態統計調査」, 国土交通省「建築着工統計調査」

図表3 地域別受注高の推移 (元請・民間)

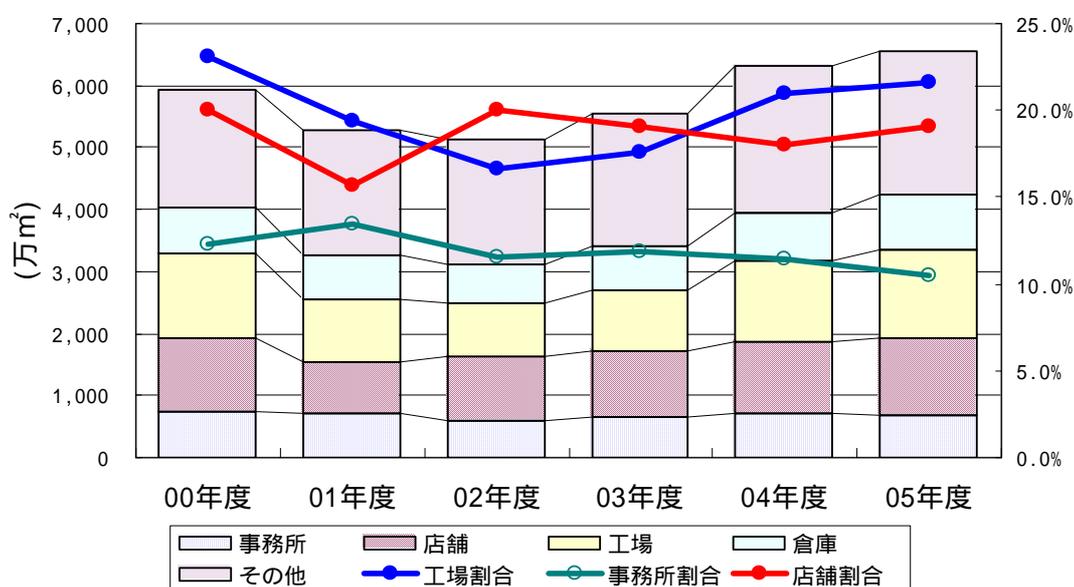


出典) 国土交通省「建設工事受注動態統計調査」

次に民間非住宅建築の投資動向を用途別に確認したい。図表 4 は用途別の着工床面積の推移を表したものである。2002 年度を底として、「工場」の堅調な伸びが目立つ。この「工場」は 2005 年度に前年度比 6.9%の高い伸びを示しており、今後も高い伸びを示すものと予測される。

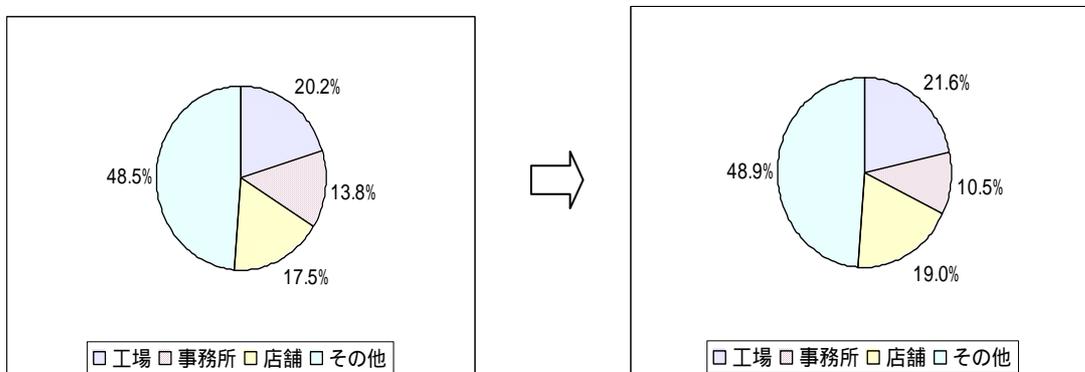
なお、1995 年度の工場の着工床面積は 13,798 千㎡であり、一時期落ち込みを見せたが、2005 年度には 14,135 千㎡まで回復している。図表 5 に示すとおり、全用途着工床面積に占める工場の割合は 1995 年度に 20.2%であったが、2005 年度には 21.6%にまで増加している。

図表 4 用途別着工床面積の推移



出典) 国土交通省「建築着工統計調査」

図表 5 用途別着工床面積  
(左: 1995 年度, 右: 2005 年度)

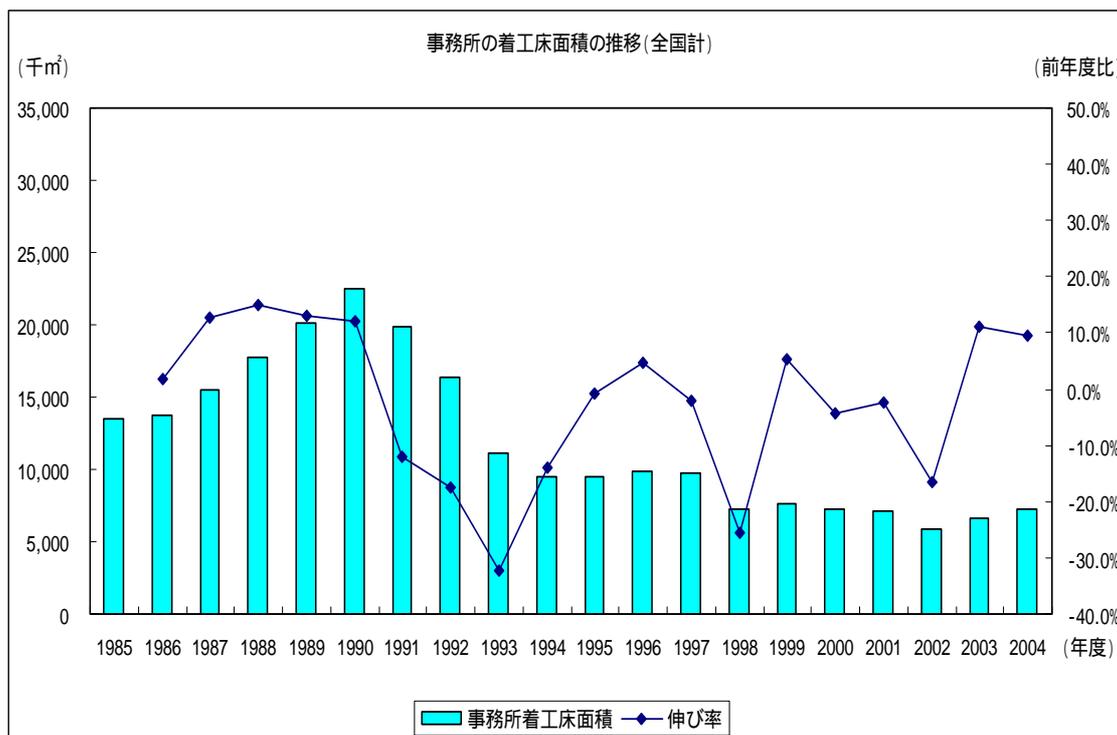


出典) 国土交通省「建築着工統計調査」

## 2 各使途別の推移

ここからは、各使途別の着工床面積（全国計・年度ベース）及び民間土木完成工事高（全国計・年度ベース）の推移及び動向について確認していきたい。

### 1. 事務所

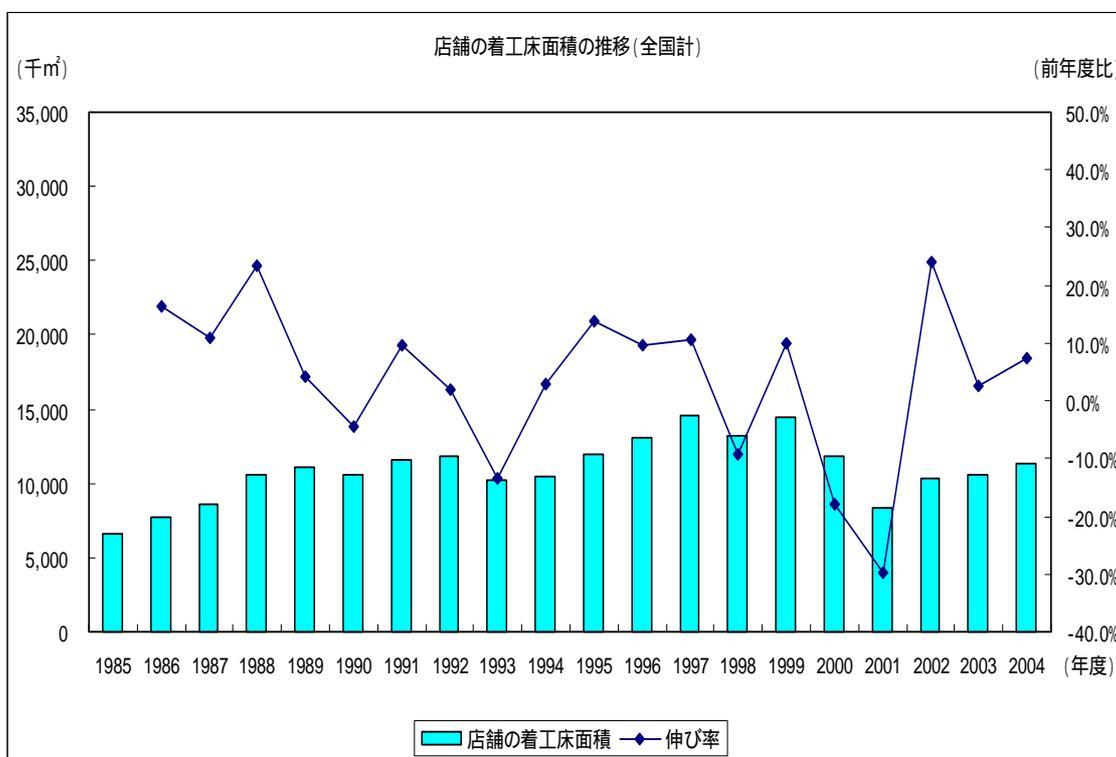


出典)国土交通省『建築統計年報』より作成

事務所着工床面積は1980年代後半から1990年代初頭にかけてのバブル景気により大幅に増加し、1990年度に22,534,036㎡とピークを迎えたが、バブル崩壊後は民間企業設備投資の減少に伴い、減少基調に陥った。その後2003年度に再び増加に転じたが、これは地価が下落を続ける一方で土地利用規制緩和が多数実施され、市街地再開発が進んだことなどを受け、汐留、品川、丸の内等で大量の大規模オフィスビルの供給が行われた、いわゆる2003年問題の影響と推測される。2003年度の大量供給により、着工床面積の落ち込みが懸念されたが、近年は2007年度末竣工予定の六本木防衛庁跡地再開発、新丸の内ビルディング建替えなど、東京都心部を中心とした大型オフィスビルの着工により、増加基調で推移している。

今後は「団塊の世代」の大量退職によるオフィス需要の低下が懸念されるが、景気が回復基調にあり、民間設備投資が増加し、首都圏における新築オフィス空室率も低下傾向にあるなど下支え要因が豊富であることなどから、当面は堅調に推移するものと推測される。

## 2. 店舗



出典)国土交通省『建築統計年報』より作成

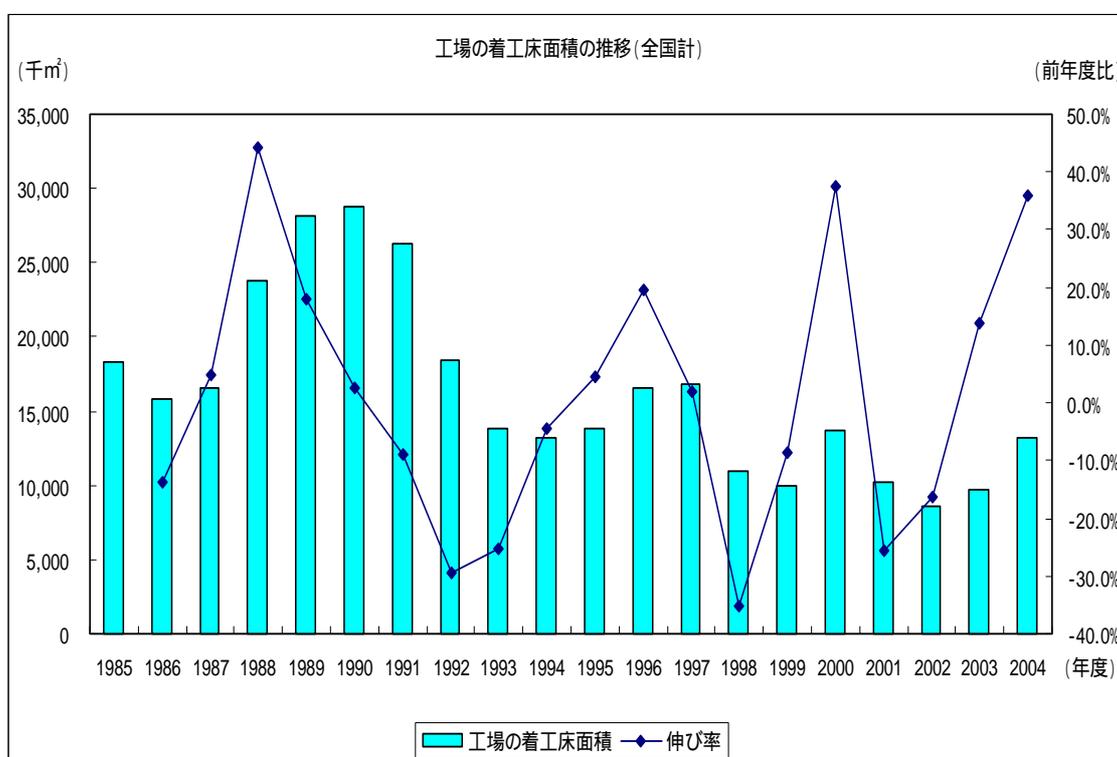
店舗の着工床面積は、他の用途と異なり、民間企業設備投資などの動向にはあまり影響を受けず、個人消費や消費者マインドなどの需要側（消費者）要因と、供給側（企業）の出店計画によりその動向が左右される。各企業の出店計画も、個人消費や消費者マインドの推移により左右される傾向にあり、他の用途とは異なる動向で推移している。

1998年度から2001年度にかけての増減は、大規模小売店舗立地法の施行前の駆け込み着工とその反動減によるものと推測される。近年、店舗は集客力拡大のために大型化が進展する傾向にあり、店舗着工床面積の動向に大きく影響しているものと推測される。

今後、中心市街地活性化を目的としたいわゆる「まちづくり三法」（改正都市計画法、大規模小売店舗立地法、中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律）の見直しにより、各地で郊外への大規模店舗の出店規制が強化される可能性が高く、これにより経営者が新規建設から既存店舗の維持・改修へとシフトする可能性もあることから、店舗着工床面積の動向に大きく影響を及ぼす可能性があり、その動向を注視しなければならない。

しかし、個人消費や消費者マインド、経営者の着工意欲も上昇傾向にあり当面は増加傾向で推移するものと予測される。

### 3.工場（及び作業場）



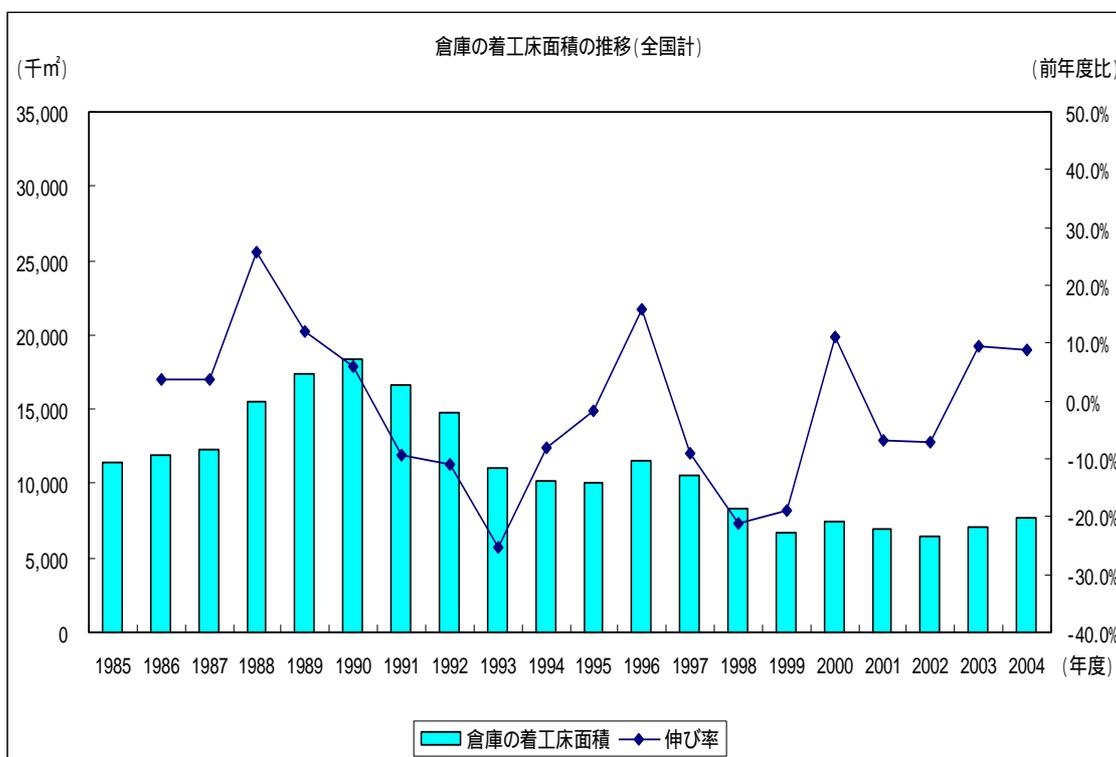
出典)国土交通省『建築統計年報』より作成

工場の着工床面積は、他の用途と比較して、最も民間企業設備投資の動向と相関性が高いと言えよう。バブル景気を背景に工場の着工床面積は大幅な伸びを見せ、1990年度には29,194,750㎡に達している。しかし、バブル経済崩壊後、日本経済が長期的な景気低迷期に入るや工場の着工床面積は大幅に減少し、2000年度にIT景気により一時的に増加したものの2002年度まで減少傾向で推移している。

2003年度以降、日本経済がゆるやかながら回復基調に入り、民間企業設備投資も2003年度に前年度比7%増、2004年度には5.4%増と2年連続してプラスとなった。こうした民間企業設備投資の好調さを背景に、工場着工床面積も増加傾向に転じ、2004年度には前年比36%の大幅増となっている。

当面、企業業績の大幅な改善を背景に民間企業設備投資は増加傾向で推移するものと予測される。また、製造業の生産設備に対する過剰感も解消されつつあり、生産設備の国内回帰現象と相まって、工場着工床面積は増加傾向で推移するものと予測される。

#### 4. 倉庫



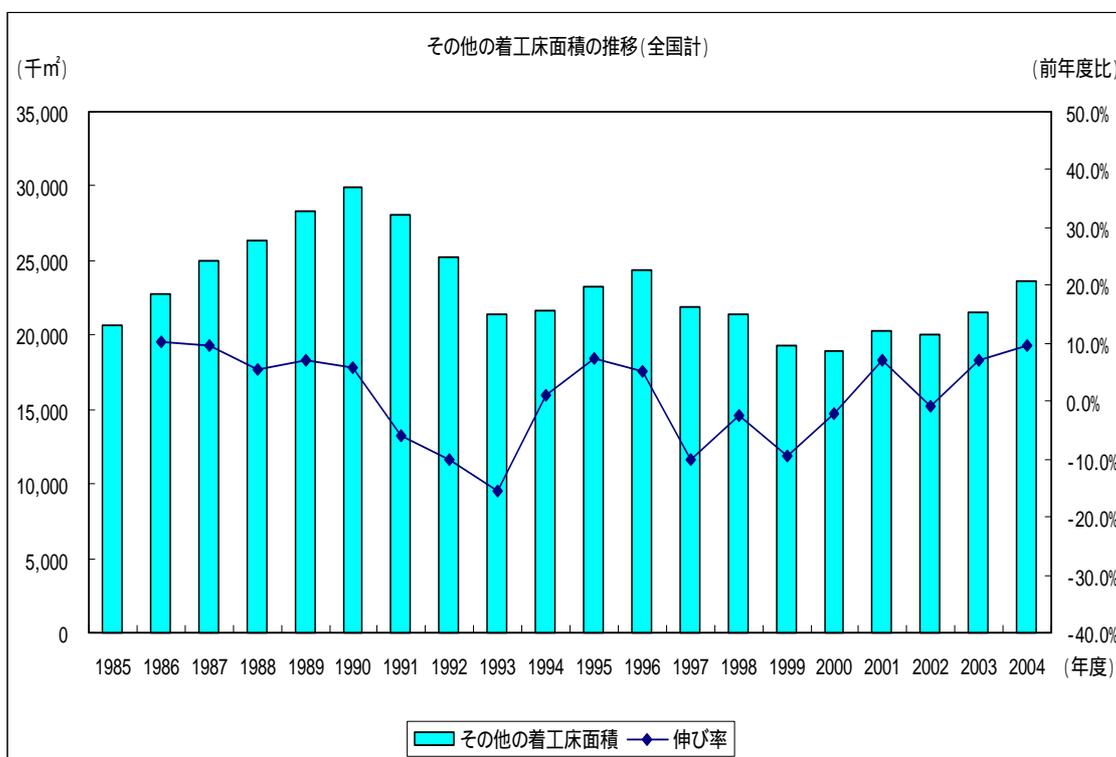
出典)国土交通省『建築統計年報』より作成

倉庫着工の動向は、他の用途と比較して、工場と極めて類似した動きで推移しており、工場と同様、民間企業設備投資と高い相関性を持っている。ただし、バブル崩壊以降、民間企業設備投資に占める倉庫のウェイトは低下してきており、これに伴って相関性も弱まっているものと推測される。

倉庫着工床面積はバブル崩壊以降減少が続き、2002年度にはピーク時の約3分の1の水準にまで減少していたが、2003・2004年度と2期連続で増加に転じている。これは、主に物流施設投資に特化した外資系不動産ファンドによる投資活動の活発化によるものと推察される。倉庫が他の用途と比較して、建設期間が比較的短く、建設単価も安価であること、完成後も買い手（借り手）が付きやすいことなど、投資リスクが少ないことから、今後も外資系不動産ファンドを中心に倉庫への投資が継続される可能性は高い。

また民間企業設備投資は今後も増加傾向で推移すると予測されており、2005・2006年度以降も増加傾向で推移すると予測される。

## 5.その他（学校・病院を含む）

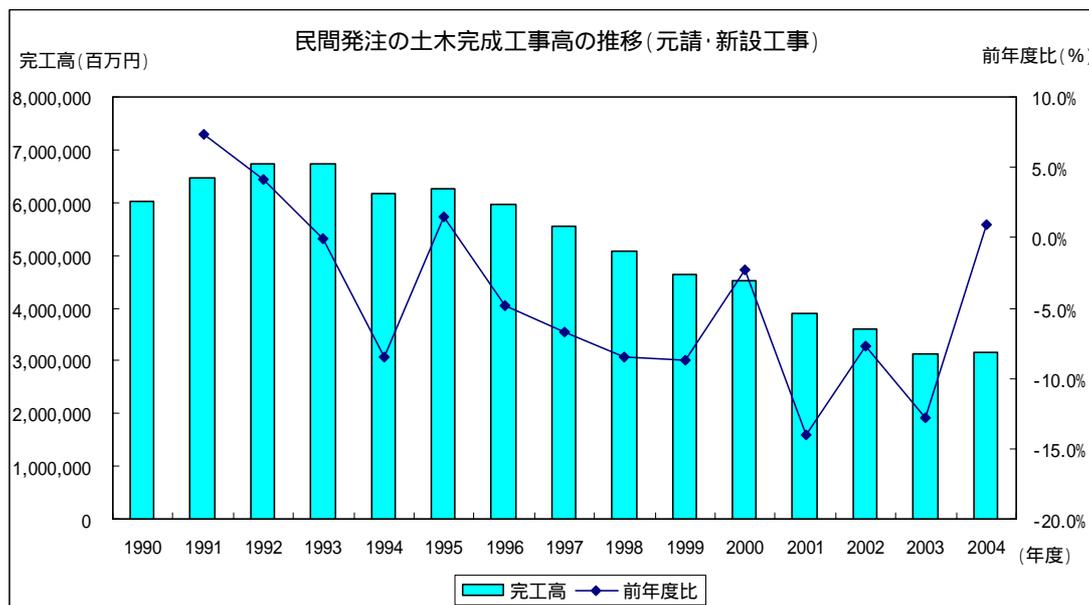


出典)国土交通省『建築統計年報』より作成

その他の民間非住宅建築は、全体としては、工場・倉庫とほぼ同じように推移していることから、民間企業設備投資等の経済的動向を反映して増減すると考えられる。

ただし、このうち学校・病院の着工床面積は、民間企業設備投資の動向やその他の景気動向との相関性が低く、経済要因よりも少子化・高齢化といった社会的要因によりその動向が左右されるといえよう。今後、少子・高齢化は益々進展していくものと見込まれ、学校・病院の着工床面積の推移に大きく影響を及ぼすものと推察される。

## 6. 民間土木完成工事高の推移（全国計・年度ベース）



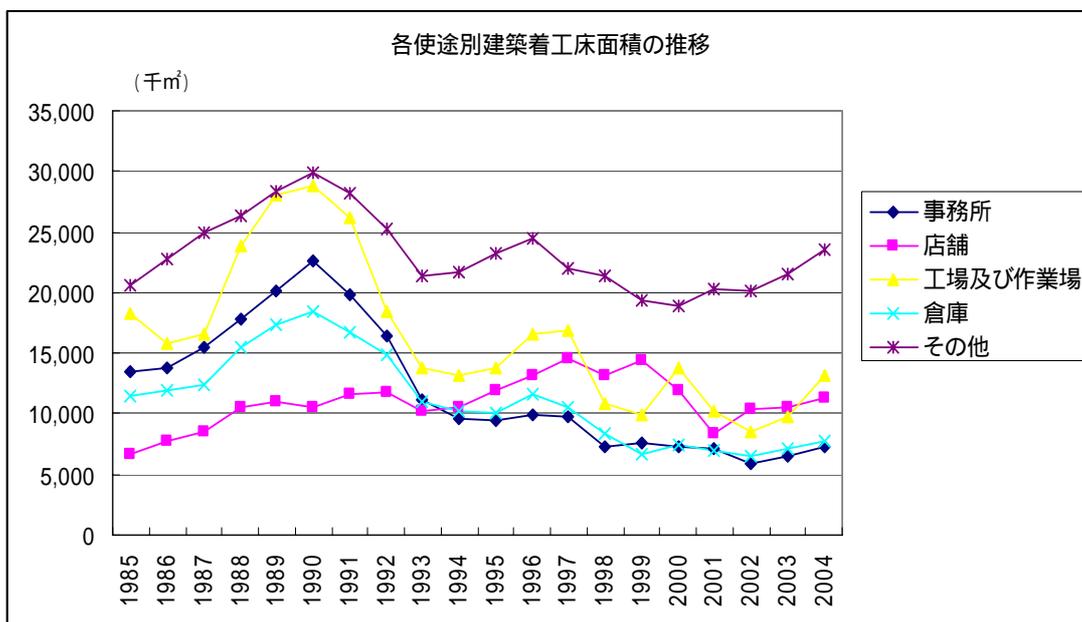
出典)国土交通省『建設工事施工統計調査報告』より作成

注：1989年度より以前については、「新設」「維持・修繕」に区別しての統計がないため、掲載していない。

過去10年間、民間発注土木工事の元請完成工事高(新設工事)は、95年度の6,000,000㎡をピークに、一貫して減少し、2003年度にはピーク時の約50%にまで減少している。

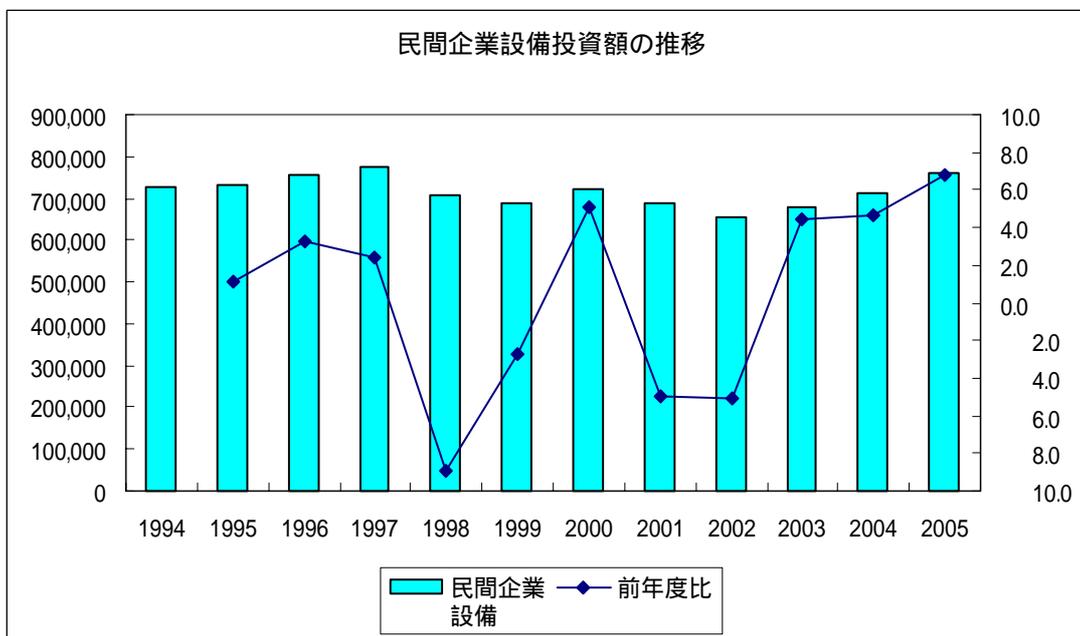
従来、民間土木投資は民間非住宅建築投資と比べ、景気動向に比較的左右されにくく、安定した推移を辿っていた。しかしながら近年では、その傾向は薄れてきており、各企業の設備投資は建築系設備への投資の振替が顕著であり、今後しばらくは土木投資の減少のトレンドは続くものと推測される。

(参考1) 各使途別建築着工床面積の推移



出典)国土交通省『建築統計年報』より作成

(参考2) 民間企業設備投資額推移



出典)内閣府「国民経済計算」より作成

(担当：研究員 大竹 知広)

## ・まちづくり三法の改正とその影響

本稿では、「民間非住宅建設投資の現状」で取り上げた店舗の着工床面積に少なからずインパクトを与えると考えられる、まちづくり三法改正に係る一連の動きとその影響について紹介する。

### 1 改正の背景

既成中心市街地の空洞化という問題等に直面し、商業のみならず環境保全等を含めたまちづくりそのものを考える必要があるとの観点から、「大規模小売店舗立地法」<sup>1</sup>、「改正都市計画法」<sup>2</sup>、「中心市街地活性化法」<sup>3</sup>というまちづくり三法が1998年から2000年にかけて施行され、大規模小売店舗を巡る規制は、「中小小売業保護」から、商店街だけでなく中心市街地のあり方も考慮に入れ、「都市住民の生活環境保護、土地利用の適性化」を目的にしたものへと転換された。

しかし、中心市街地衰退に歯止めをかけると期待されたまちづくり三法は、十分な成果を上げたとはされていない。「中心市街地の活性化に関する行政評価・監視〈評価・監視結果に基づく勧告〉」（総務省、2004年9月15日）では、「統計指標の動向等から判断すると、中心市街地の活性化が図られていると認められる市町は少ない状況」とし、4省（総務省、農林水産省、経済産業省、国土交通省）に対し、改善勧告がなされている。これを機に、中心市街地が抱える問題が再検討され、法改正へとつながることとなった。

#### （1）中心市街地が抱える問題の再検討<sup>2</sup>

前述の通り、まちづくり三法の制定により各種の取組がなされたにもかかわらず、中心市街地の衰退は深刻化していった。国土交通省は、有識者からなるアドバイザー会議（座長：金本良嗣東京大学教授）を設置し、中心市街地衰退の構造的要因と既存施策の評価を中心に分析を行った。その結果が「中心市街地再生のためのまちづくりのあり方について〔アドバイザー会議報告書〕（2005年8月）」として公表されている。概要は次のとおりである。

#### [ 中心市街地の現状分析 ]

中心市街地の現状は依然として厳しい傾向にある。

##### 1. 中心市街地の現状

居住人口、事務所数、従業員数、来外者数の減少、オフィスピルの空室率の増加

<sup>1</sup> 略称。正式には「中心市街地における市街地の及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」。本稿では略称を使用する。

<sup>2</sup> 「中心市街地再生のためのまちづくりのあり方について〔アドバイザー会議報告書〕（2005年8月）」を参照した。

中心商業地の機能低下

- ・ 中心部の売上高、売り場面積のシェア低下
- ・ 空家・空き店舗及び平面駐車場の増加（特に 1990 年以降） 等

## 2. 都市全体の現状

都市圏での、人口増加の停滞と郊外宅地開発による市街地拡大の継続  
モータリゼーションの進展と地方中核都市圏での自動車分担率の増加

- ・ 中心部の売上高、売り場面積のシェア低下
- ・ 空家・空き店舗及び平面駐車場の増加（特に 1990 年以降） 等
- 公共公益施設（市役所、文化施設、病院、高校・大学）の郊外立地の増加
- 大規模商業施設等の郊外立地の増加（詳細は後述）
- 工場跡地、耕作放棄地の増加 等

### （2）大規模商業施設等の郊外立地の増加<sup>3</sup>

アドバイザー会議報告書では、様々な都市機能が郊外に移転している現状が分析されているが、その報告書の中で取り上げられている商業施設の出店状況等について詳しく見てみたい。

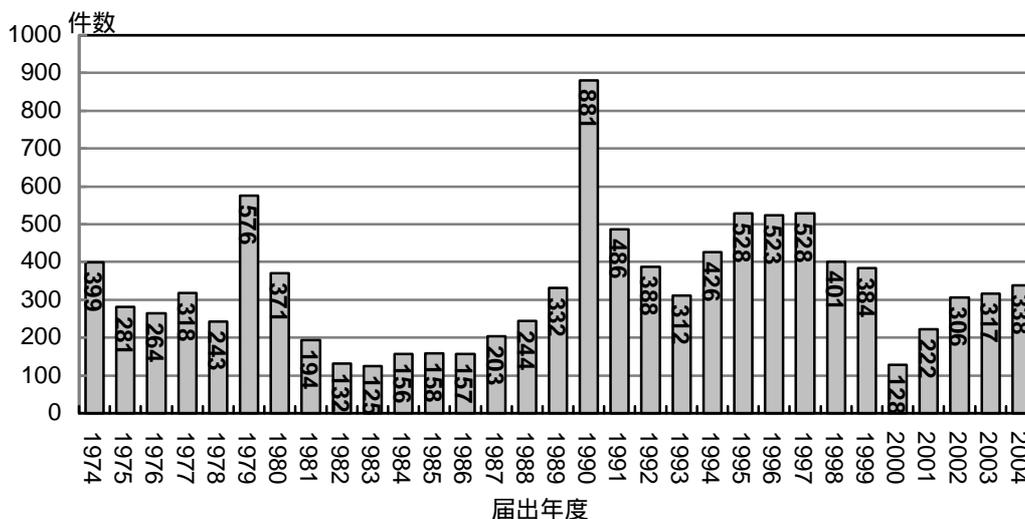
「図表 1」に、大規模商業施設の立地件数の推移を示したが、2000 年に大規模小売店舗立地法の施行による一時的な減少が見られたものの、旧大規模小売店舗法に関する運用の規制緩和（1990 年）以降、大規模商業施設の出店が顕著となっていることが読み取れる。

また、「図表 2」に、大規模商業施設の一つであるショッピングセンターの地域別立地件数の年代別推移を示したが、郊外地域への立地が増加傾向にあることが読み取れる。

これらは、まちづくり三法が中心市街地衰退に歯止めをかけるに至らなかったことを示していると取れる。

<sup>3</sup> 「中心市街地再生のためのまちづくりのあり方について [アドバイザー会議報告書] (2005 年 8 月)」を参照した。

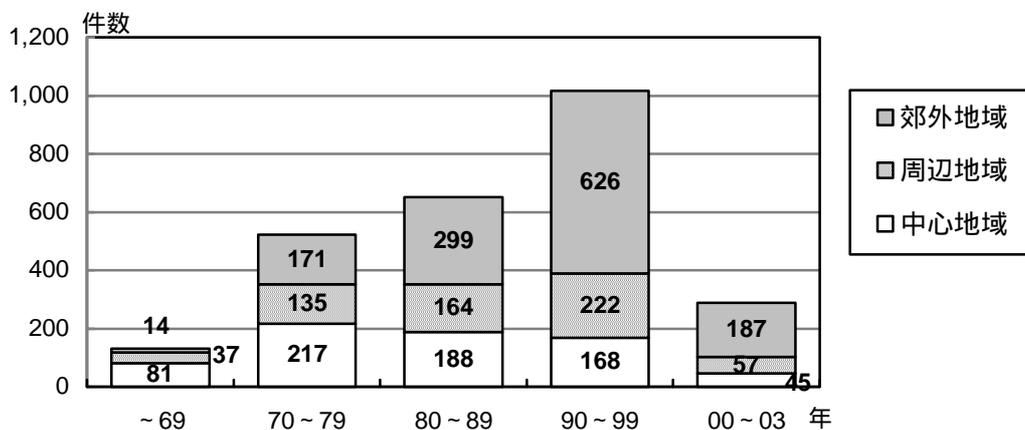
図表1 大規模商業施設（3,000 m<sup>2</sup>以上）の立地動向



(注)「中心市街地再生のためのまちづくりのあり方について[アドバイザー会議報告書](2005年8月)」を参考に、「大店立地法の届出状況について(経済産業省)」より作成。

- 1) 大規模小売店舗立地法第5条1項に基づく店舗新設届出のうち、店舗面積が3,000 m<sup>2</sup>以上の件数。
- 2) 2000年5月以前は旧大規模小売店舗法第3条第1項に基づく第一種大規模小売店舗の届出件数。

図表2 ショッピングセンター(SC)の地域別の立地動向



(注)「中心市街地再生のためのまちづくりのあり方について[アドバイザー会議報告書](2005年8月)」より引用。

- 1) SCとは一体として計画、開発、所有、管理運営される商業サービス施設で駐車場を備えるもの。
- 2) 2003年12月末時点で営業中のSCについて集計。
- 3) 中心地域：当該市・町・村の商用機能が集積した中心市街地  
 周辺地域：中心地域に隣接した商業・行政・ビジネス等の都市機能が適度に存在する地域

郊外地域：都市郊外で住宅地・農地等が展開されている地域

出典)「わが国のSCの現況2004(社団法人日本ショッピングセンター協会)」

### (3) 中心市街地の内外の課題<sup>4</sup>

アドバイザー会議報告書では、次のように中心市街地の課題が挙げられている。

#### [ 中心市街地の課題 ]

##### 1. 中心市街地の中に関する課題

###### 積極的な取組に乏しい行政

行政が自ら中心市街地活性化基本計画の実現に取り組んでいる（地権者との意思疎通や市民合意の形成、中心市街地における公共公益施設の新設、及びこれらへの一体的取組）地区は、少数（136地区、全体の22%）。

こうした取組が成果を挙げている地区は僅か（38地区、全体の6%）。

###### 街なか居住の減少

中心部の人口密度と販売額には相関関係が認められ、街なか居住の推進が、中心市街地活性化の重要課題。街なかにおける魅力的な住宅ストックの不足。

###### 魅力に乏しい小売商業

世論調査でも、多くの人が大型店へ満足している一方で、中小小売店へは不満を持っている。

・大型店の満足度：「満足」「やや満足」は合わせて73%、「不満」「やや不満」は合わせて12%。

・中小小売店の満足度：「満足」「やや満足」は合わせて40%、「不満」「やや不満」は合わせて27%（不満の一位は「品揃えの悪さ」）。

###### 地権者による積極的対応の欠如

空き店が増加しているが、地権者が高い賃料へのこだわりを持っていることなどから、有効活用されにくい。

##### 2. 中心市街地の外に関する課題

###### 大規模集客施設の郊外立地・郊外移転

大規模商業施設だけではなく拠点病院等の「集客施設」の郊外立地、郊外移転が中心市街地に影響。

アドバイザー会議は、既存施策の評価をした結果、「中心市街地活性化施策」及び「都市計画・建築規制制度」に課題があるとした。アドバイザー会議報告書によると、「用途地域制度は、雑多な土地利用を追認。また、白地<sup>5</sup> 地域等においては、事実上用途制限がな

<sup>4</sup> 「中心市街地再生のためのまちづくりのあり方について [アドバイザー会議報告書] (2005年8月)」を参照した。

<sup>5</sup> 非線引き白地。市街化区域と市街化調整区域とに区分されていない都市計画区域のことを指す。2001年5月18日の改正都市計画法施行により、線引きありか否かは原則として都道府県が判断することとされた。

く<sup>6</sup> 開発許可も技術審査のみで土地利用規制が緩い」との評価がされている。

建築基準法上、大規模商業施設（床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上）については、商業地域だけではなく、工業地域、準工業地域、近隣商業地域、準住居地域、第 2 種住居地域や非線引き白地でも建築可能であり、アドバイザー会議報告書によると、地方都市において建築可能な面積は次のとおり、非線引き白地のみで都市計画区域の 51.1%を占め、市街化区域を含めると 55%を超える。

[ 地方圏における都市計画区域内の大規模商業施設（床面積 3 千 m<sup>2</sup>以上）規制状況別の面積割合 ]

1. 地方圏都市計画区域面積：765 万 ha（地方圏面積の 22.5%）

（参考）

全国都市計画区域面積 995 万 ha（全国の 26.3%）

全国都市計画区域外面積 2,784 万 ha（全国の 73.7%）

内、地方圏 3,406ha の内訳

地方圏都市計画区域面積 765 万 ha（地方圏の 22.5%）

地方圏都市計画区域外面積 2,641 万 ha（地方圏の 77.5%）

地方圏は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県以外の地域。

2. 地方圏都市計画区域内での大規模商業施設の立地制限面積

（参考）都市計画区域内 765 万 ha（100%）の内訳

用途地域 113.6 万 ha（10.8%）

（用途地域内訳）

商業地域 4.6 万 ha（0.6%）

大規模商業施設の立地を許容する用途地域 31 万 ha（4.0%）

×大規模商業施設の立地を許容しない用途地域 78 万 ha（10.2%）

市街化調整区域 260 万 ha（34.0%）

非線引き白地 391 万 ha（51.1%）

×大規模商業施設の建築が禁止される用途地域

大規模商業施設の建築が原則禁止される区域

大規模商業施設の立地に制限のない区域

（2004 年 3 月 31 日現在）

（注）「中心市街地再生のためのまちづくりのあり方について [アドバイザー会議報告書]（2005 年 8 月）」による。

<sup>6</sup> 「非線引き白地地域」であっても、「特定用途制限地域」を設け用途制限を課すことはできる。

#### (4) 法改正の目的

中心市街地の空洞化については、中心市街地の小売商業が魅力に乏しい等、中心市街地の中に関する課題による影響も少なくなく、大型店の方が消費者需要に即応しているとの声も少なくないことから、改正の必要はなかったとの議論もみられる。ここで、なぜ規制をかけてまで、都市機能の拡散を止め中心市街地の再生を進めなければならないと考えられているのかを確認しておきたい。

現在の都市機能の郊外移転は、多くの支持を受けてはいるが、長期的に見れば、既成中心市街地と同様に郊外も衰退する危険性を高めており、「地域社会や地域経済の持続可能性」を構築する必要があると考えられているためである。法改正は、都市機能の集積メリットを活かして再構築を図ろうとするものである。

## 2 法改正の内容

前通常国会で成立した法改正の概要は次の通りである。

### 1. 都市計画法等の一部改正<sup>7</sup>

都市構造に広域的に大きな影響を与える大規模集客施設（法律では「特定大規模建築物」と定義）や公共公益施設について、その立地に際し都市計画の手続を経ることを通じて、地域の判断を反映させた適切な立地を確保する。

### 2. 中心市街地活性化法の一部改正<sup>8</sup>

商業の活性化に対する支援措置を中心市街地に集中的に講ずるとの観点から、特定商業集積の整備の促進に関する特別措置法を廃止し、題名を「中心市街地の活性化に関する法律」と変更。

主な改正点は二つ挙げられる。一つは、土地利用規制は都市の中心部から離れるほど緩やかになるという特徴があり、その結果、商業施設だけでなく住宅等の様々な都市機能が規制の緩い地域に立地するようになった経緯を踏まえ、「1. 都市計画法等の一部改正」により、この状況を変えようとしたことである。二つ目は、中心市街地の活性化に関する多

<sup>7</sup> 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 46 号）、都市計画法及び建築基準法の一部改正により、大規模集客施設の立地規制及び開発許可制度の見直しのほか、都市計画提案制度の提案権者の拡大及び都市計画手続きにおける広域調整の拡充が図られ、併せて駐車場法、新住宅市街地開発法及び公有地拡大の推進に関する法律の一部が改正された。

<sup>8</sup> 中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律の一部を改正する等の法律（平成 18 年法律第 54 号）、本文に概要として記載した事項に加えて、中心市街地活性化本部の設置、内閣総理大臣による基本計画の認定制度の創設、中心市街地活性化協議会の法制化等の措置が講じられた。

くの施策は商業の活性化に主眼が置かれており、他の都市機能との共存をより重視しようとしたことで、「2. 中心市街地活性化法の一部改正」はこの実現のための改正であると捉えられる。

これにより、次表に示すとおりアドバイザー会議報告書で指摘のあった白地地域に関しては大規模集客施設の立地は原則禁止とされた。また、用途地域内においても、大規模集客施設が立地可能な用途地域は、近隣商業地域・商業地域・準工業地域の3つに限定された。

現行(店舗)		改正後		
用途地域	50 m <sup>2</sup> 超不可	第一種低層住居専用地域	同左	用途地域
	150 m <sup>2</sup> 超不可	第二種低層住居専用地域		
	500 m <sup>2</sup> 超不可	第一種中高層住居専用地域		
	1,500 m <sup>2</sup> 超不可	第二種中高層住居専用地域		
	3,000 m <sup>2</sup> 超不可	第一種住居地域		
	制限なし	第二種住居地域	大規模集客施設については、用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画決定により立地可能	
		準住居地域		
		工業地域		
		近隣商業地域	制限なし	
		商業地域		
準工業地域				
用途地域の変更又は地区計画(再開発等促進区)決定が必要	工業専用地域	同左		
原則不可 ただし、計画的な大規模開発は許可 (病院、福祉施設、学校等は開発許可不要)	市街化調整区域	大規模開発も含め、原則不可 地区計画を定めた場合、適合するものは許可 (病院、福祉施設、学校等も開発許可を必要とする。)		
制限なし	非線引き都市計画区域、準都市計画区域の白地地域	大規模集客施設については用途地域の指定により立地可能。また、非線引き都市計画区域では、用途を緩和する地区計画決定でも立地可能		

大規模集客施設：床面積1万m<sup>2</sup>超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等。  
準工業地域では、特別用途地区を活用。特に地方都市においては、これを中活法の基本計画の国による認定の条件とすることを基本方針で明記。

### 3 まちづくり三法改正の影響

今回の改正で直接の対象とされたのは、床面積1万㎡超の店舗である（ただし、条例により、対象床面積を小さくしようとする地方公共団体もある）。小売業界内では、企業により、出店の中心となる地域や店舗床面積は異なっており、改正には肯定的な見解と否定的な見解とが入り乱れている。

#### (1) 都市計画区域内で影響を受ける面積

改正内容をもとに、大規模集客施設が立地可能な地域の面積がどれくらい減少することになるかを試算してみたのが次表である。

都市計画区域内での立地可能地域は、全国で見ると87.1%から3.4%へと大きく減少することとなる。これを、都市圏と地方圏<sup>9</sup>に分けてみると、地方圏では89.2%から2.8%へと大きく減少することとなり、都市圏よりも地方圏の方で影響が大きいと考えられる。

図表3 都市計画区域内での大規模集客施設立地可能面積

全国		(2004年3月31日現在)		
	面積:ha	割合	現行	改正後
都市計画区域	9,948,672	100.0%		
第一種低層住居専用地域	346,874	3.5%		
第二種低層住居専用地域	15,025	0.2%		
第一種中高層住居専用地域	256,739	2.6%		
第二種中高層住居専用地域	98,610	1.0%		
第一種住居地域	415,341	4.2%		
第二種住居地域	84,890	0.9%	可	
準住居地域	26,555	0.3%	可	
工業地域	101,273	1.0%	可	
近隣商業地域	72,025	0.7%	可	可
商業地域	72,797	0.7%	可	可
準工業地域	197,578	2.0%	可	可
工業専用地域	147,099	1.5%		
市街化調整区域	3,767,916	37.9%	可	
非線引き都市計画区域、 準都市計画区域の白地地域	4,345,950	43.7%	可	
都市計画区域内で大規模集客施設が立地可能な地域			87.1%	3.4%

(注)「割合」は、各地域の面積÷都市計画区域面積。

面積の出典は、「平成16年(2004年)都市計画年報(財団法人都市計画協会)」。

(注)は、次表(都市圏、地方圏)についても同様。

<sup>9</sup> 「中心市街地再生のためのまちづくりのあり方について[アドバイザー会議報告書](2005年8月)」での分類にならい、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県を「都市圏」とし、これら以外の地域を「地方圏」とした。

## 都市圏

(2004年3月31日現在)

	面積:ha	割合	現行	改正後
都市計画区域	2,296,680	100.0%		
第一種低層住居専用地域	163,278	7.1%		
第二種低層住居専用地域	3,796	0.2%		
第一種中高層住居専用地域	112,522	4.9%		
第二種中高層住居専用地域	30,870	1.3%		
第一種住居地域	141,314	6.2%		
第二種住居地域	28,686	1.2%	可	
準住居地域	10,070	0.4%	可	
工業地域	32,078	1.4%	可	
近隣商業地域	26,936	1.2%	可	可
商業地域	28,153	1.2%	可	可
準工業地域	75,859	3.3%	可	可
工業専用地域	43,698	1.9%		
市街化調整区域	1,165,692	50.8%	可	
非線引き都市計画区域、 準都市計画区域の白地地域	433,729	18.9%	可	
都市計画区域内で大規模集客施設が立地可能な地域			78.4%	5.7%

(注)「都市圏」は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県。

## 地方圏

(2004年3月31日現在)

	面積:ha	割合	現行	改正後
都市計画区域	7,651,992	100.0%		
第一種低層住居専用地域	183,597	2.4%		
第二種低層住居専用地域	11,229	0.1%		
第一種中高層住居専用地域	144,217	1.9%		
第二種中高層住居専用地域	67,740	0.9%		
第一種住居地域	274,027	3.6%		
第二種住居地域	56,204	0.7%	可	
準住居地域	16,486	0.2%	可	
工業地域	69,196	0.9%	可	
近隣商業地域	45,089	0.6%	可	可
商業地域	44,644	0.6%	可	可
準工業地域	121,719	1.6%	可	可
工業専用地域	103,401	1.4%		
市街化調整区域	2,602,224	34.0%	可	
非線引き都市計画区域、 準都市計画区域の白地地域	3,912,221	51.1%	可	
都市計画区域内で大規模集客施設が立地可能な地域			89.8%	2.8%

(注)「地方圏」は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県以外の地域。

## **(2) 用途地域内外別影響**

### **) 用途地域外での影響**

都市計画区域内での「市街化調整区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域の白地地域」の割合は、81.6% (全国割合、都市圏で 69.6%、地方圏で 85.1%)<sup>10</sup> となっており、すべてが立地制限の対象となる。

改正法によると、床面積 1 万㎡超の店舗だけでなく、映画館、アミューズメント施設、展示場等他の大規模集客施設の立地が制限されることとなる。同時に、病院、福祉施設、学校等の公共施設も開発許可が必要となる。地方公共団体による地区計画の決定や用途地域の指定によって立地可能となる場合もあるが、用途地域外等の郊外への大型店舗展開を考える企業にとっては負の影響があると思われる。

しかし、小規模店を中心に店舗を展開する専門店にとっては、大型店の隙間を縫ってビジネスを拡大する機会が増えるとの見方がある。中小規模の土地を有効利用しようとする所有者にとっては、あまり大きな影響があるとは考えにくい。

### **) 用途地域内での影響**

都市計画区域内での用途地域の割合は、18.4% (全国割合、都市圏で 30.4%、地方圏で 14.9%)<sup>11</sup> となっている。

改正法によると、床面積 1 万㎡超の店舗をはじめとする大規模集客施設が立地可能な用途地域は、近隣商業地域、商業地域、準工業地域の 3 つに限定されることとなる。用途地域外での出店が困難となる分、これら 3 地域への立地ニーズが増加すると考えられる。既に市街地を中心に店舗を展開し郊外大型店と競合関係にある企業にとっては、郊外大型店出店が困難となることにより既存店舗の集客力を高める機会ともなり得る反面、3 地域で新規出店をしようとした場合には、好立地の土地取得をめぐり他社との競合が激しくなる可能性もある。また、業界再編が活発で、今後の店舗統廃合等も想定されるが、廃止店舗が発生した場合には他社からの引合いは以前より増加するものと思われる。

また、工業地域に立地制限が加えられる改正となっており、まとまった土地である大型工場跡地を取得し大型店舗等へ転用しようとする際には、負の影響が生じると考えられる。

## **(3) 出店形態による影響**

大型店舗が概して負の影響を受けるなか、食品スーパー等の地元密着型の地方スーパーは、外部からの大型店の出店が食い止められ、メリットを享受できると考えられる。

---

<sup>10</sup> 「平成 16 年 (2004 年) 都市計画年報 (財団法人都市計画協会)」より算出。

<sup>11</sup> 「平成 16 年 (2004 年) 都市計画年報 (財団法人都市計画協会)」より算出。

#### (4) 長期的な影響

改正都市計画法は、2006年5月31日に公布され、このうち大規模集客施設の立地制限に関する部分は来年中には施行される。また、改正中心市街地活性化法は2006年6月7日に公布され、8月22日から施行された。施行後は郊外での大規模店舗出店が難しくなるとの危機感を強める企業もあり、施行前に郊外での用地を確保しようとする動きが起これば、短期的には土地取得競争が過熱すると考えられる。

では、長期的にはどうであろうか。大規模店舗を取巻く法環境は、前述の通り、規制と緩和を繰り返している。改正法が施行された場合も、それが既成市街地活性化の手段として実際に機能するか否かにより次の政策が決まると推測される。今回は「地域社会や地域経済の持続可能性」のために郊外開発を規制しようとした向きがあるとの声もあるが、地域住民がこれを支持しなければ、既成市街地活性化には繋がらない。地方公共団体が地区計画の決定等により立地の可否を左右できるため、地方によっても対応が異なってくる。条例等により、床面積1万㎡を下回る集客施設の立地にも規制をかけようとしている地方公共団体もあるが、規制をかけたが故に他地域の大型店に地域消費者が流れていく可能性もあり、地域間格差を生じさせる懸念もある。

規制が機能しなければ修正される可能性もあり、今後の動向を注視すべきであろう。

(担当：研究員 見本 宗一)

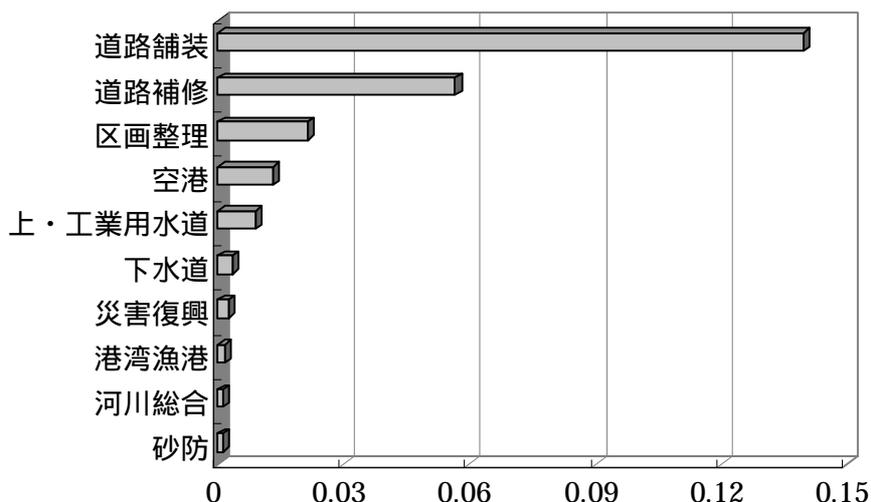
## ・建設関連産業の動向 - アスファルト -

アスファルトは、主に道路舗装工事に用いられるアスファルト合材<sup>12</sup>の原料で、建設産業との結びつきが強い資材である。また、廃棄段階において再生資源化の可能性を有している。本稿では、舗装工事及び再資源化の観点からアスファルトについて概観することとする。

### 1. アスファルトの需要

図表 1 は、平成 12 年の建設需要に対応する投入係数<sup>13</sup>を工事種類ごとに比較したものである。これを見ると、アスファルトの生産量は、建設投資の中でも特に道路投資に大きく依存していることが分かる。

図表 1 アスファルトの投入係数（平成 12 年）



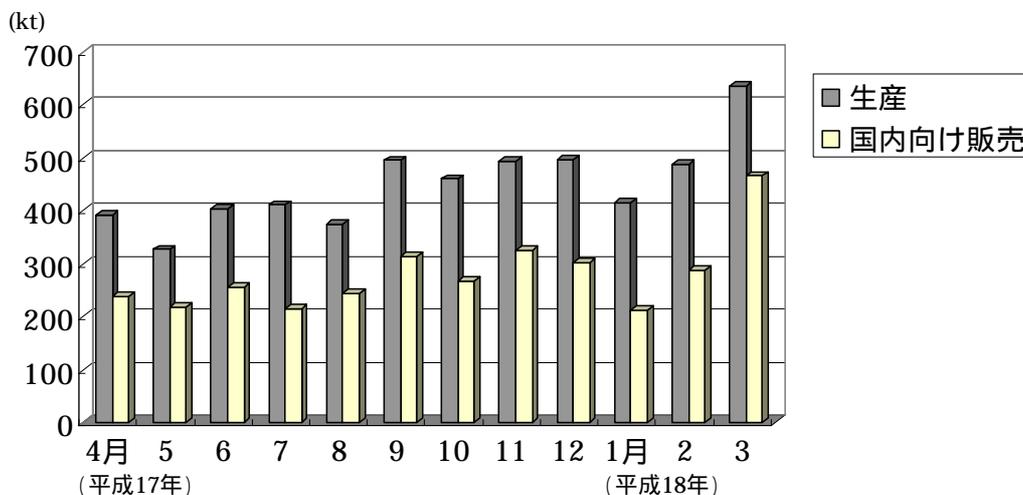
出典：国土交通省「平成 12 年（2000 年）建設部門分析用産業連関表」（平成 16 年）より作成。

また、図表 2 は平成 17 年 4 月から 18 年 3 月にかけてのアスファルトの生産量および国内向け販売量を示すものである。これを見ると、年度末に生産および販売が偏在していることが分かる。これはアスファルトの需要が、年度末に集中する公共投資に少なからず依存しているためであると考えられる。

<sup>12</sup> 骨材、フィラー及びアスファルトを所定の割合で混合したもので、道路舗装において、表層または基層に用いられる。

<sup>13</sup> 工事の生産 1 単位当りに投入されるアスファルトの割合。

図表2 アスファルトの生産量および国内向け販売量（平成17年度）

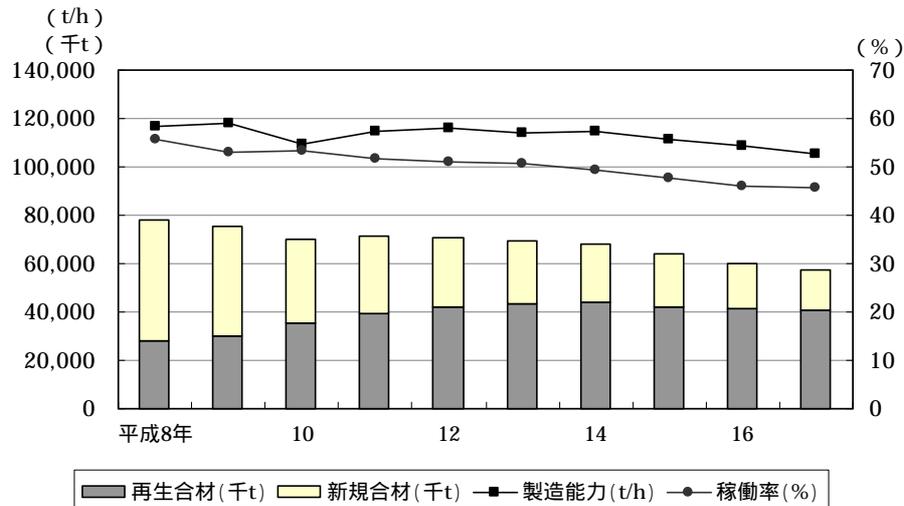


出典：経済産業省「資源・エネルギー統計月報」より作成。

このようにアスファルトの需要は、公共工事の発注に合わせて、一般的に年度末に増加する傾向にあり、特に繁忙期と端境期の差が著しい。これが、舗装工事業者にとって、効率的な企業運営を行っていく上での大きな障害要因となっていると考えられる。また、舗装工事業者が十分な施工能力を保有できず、外注に頼らざるを得ない背景にもなっている。このような問題点を考慮して、発注時期の平準化が強く要請されることとなっている。

図表3はアスファルト合材の製造能力に対する製造量（新規および再生資材）及びプラントの稼働率を比較したものである。これを見ると、近年の建設市況を反映して、アスファルト合材の製造量は減少してきている。同様に平成10年以降稼働率も低減している。今後とも、アスファルト合材の需要増大は見込み難いことから、プラントの合理化推進等により稼働率を向上させることが必要となろう。

図表3 アスファルト合材製造数推移（全国）



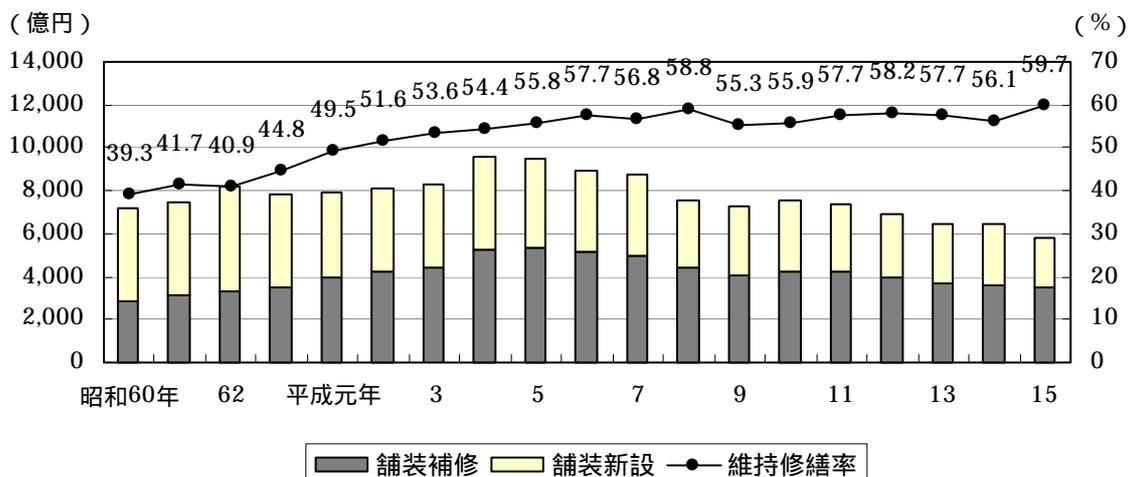
出典：社団法人日本アスファルト合材協会資料より作成。  
 注：稼働率 = 合材製造数量 ÷ (プラント能力 × 5h/日 × 20日/月 × 12ヵ月)

## 2. 舗装工事費及び舗装工事業の許可業者数の動向

図表4は公共事業における舗装工事費の推移を表したものである。新設及び維持・修繕費の合計は平成4年にピークアウトしており、近年は減少傾向にある。

ただ、維持修繕率を見ると、緩やかではあるが増加傾向にあると言える。維持修繕に関して、今後需要が見込める市場分野としては、単に老朽化に対応した補修工事にとどまらず、例えば、ヒートアイランド化等の都市の温暖化を抑えるための保水性舗装などの新規分野も注目される所であり、新たなニーズに応えた不断の技術開発が期待される。

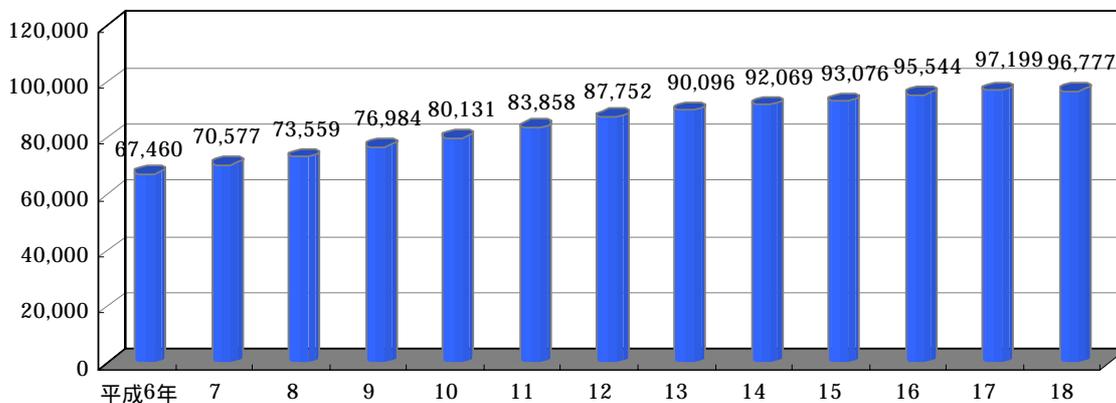
図表4 舗装工事費の推移



出典：国土交通省「道路統計年報」より作成。

図表 5 は、舗装工事業の許可業者数の推移を示したものである。舗装工事費の減少傾向にもかかわらず、許可業者数は増加傾向にある。

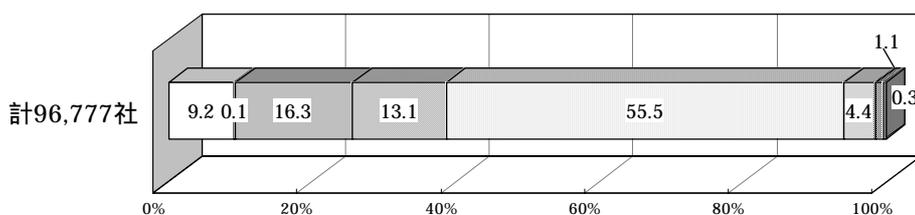
図表 5 舗装工事業の許可業者数推移（各年 3 月末時点）



出典：国土交通省 報道発表資料「建設業許可業者数調査の結果について」より作成。

また、図表 6 は許可業者を資本金階層別に表したものである。資本金 1,000 万円以上 5,000 万円未満が 55.5%と最も多く、次いで 200 万円以上 500 万円未満の 16.3%、500 万円以上 1,000 万円未満が 13.1%、個人企業の 9.2%となっている。10 億以上はわずか 0.3%であり、圧倒的多数が中小ないし零細企業である。

図表 6 舗装工事業の資本金階層別許可業者数（2006 年 3 月時点）



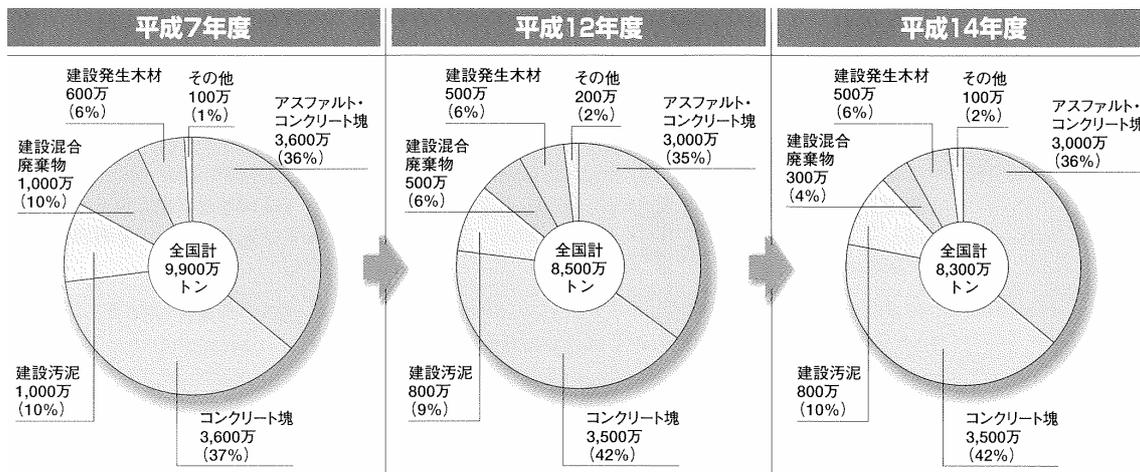
□ 個人	■ 200万円未満	■ 200万円以上500万円未満	■ 500万円以上1,000万円未満
□ 1,000万円以上5,000万円未満	□ 5,000万円以上1億円未満	■ 1億円以上10億円未満	□ 10億円以上

出典：国土交通省 報道発表資料「建設業許可業者数調査の結果について」より作成。

### 3 . アスファルトの再資源化状況

図表 7 は、近年の建設廃棄物の排出量の状況を示したものである。建設廃棄物の排出量のうち、アスファルト・コンクリート塊の比率は平成 7 年、12 年、14 年度において、それぞれ 36% (3,600 万 t)、35% (3,000 万 t)、36% (3,000 万 t) となっている。

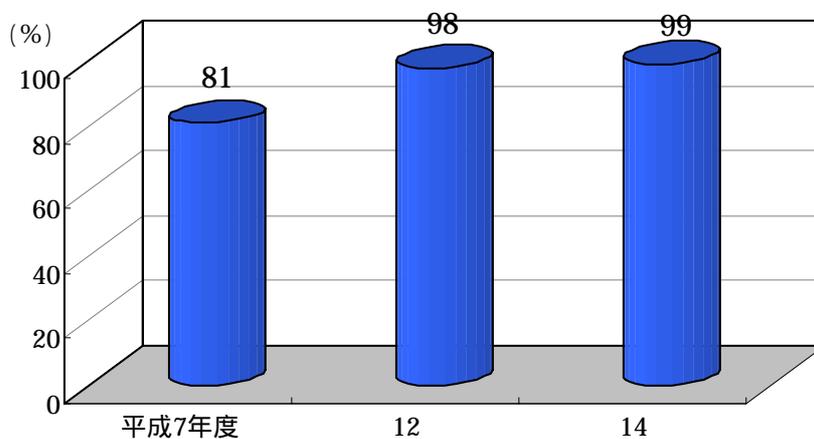
図表 7 建設廃棄物の品目別排出量の推移



出典：国土交通省「建設副産物実態調査結果」をもとに建設副産物リサイクル広報推進会議作成。

平成 14 年に建設リサイクル法が施行され、建設工事等で排出されるアスファルト・コンクリートなどの特定建設資材<sup>14</sup>の廃棄物<sup>15</sup>について、分別解体及び再資源化が義務付けられた。図表 8 は、アスファルト・コンクリート塊の再資源化された割合を示したものであるが、着実に再資源化が進んでいることが分かる。

図表 8 アスファルト・コンクリート塊の再資源化状況



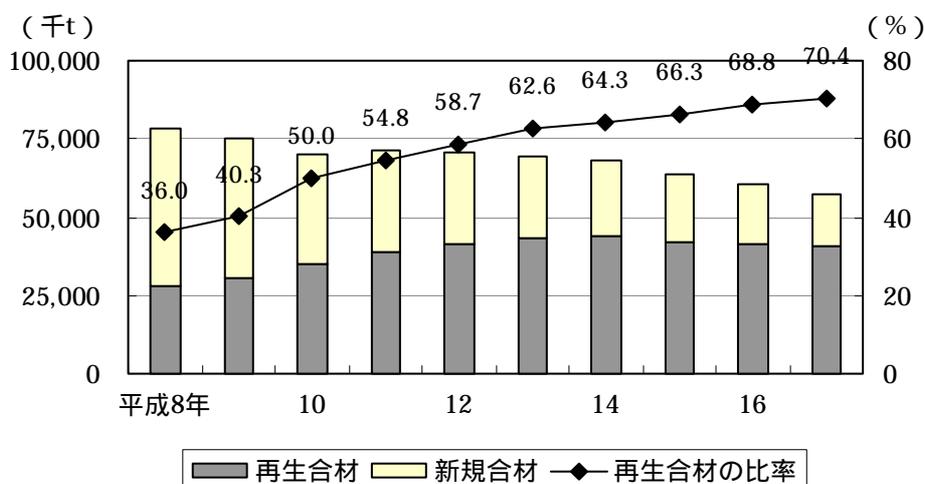
出典：国土交通省「建設副産物実態調査結果」より作成。

図表 9 はアスファルトの製造量のうち、再生合材の比率を示したものである。これを見ると、再生合材の割合は増加の一途をたどっている。

<sup>14</sup> 他にコンクリート、コンクリート及び鉄から成る建設資材、木材。

<sup>15</sup> コンクリート塊、建設発生木材、アスファルト・コンクリート塊を指す。

図表9 アスファルト再生合材製造量の比率



出典：社団法人日本アスファルト合材協会資料より作成。

#### 4. 今後の課題

アスファルト舗装工事は、従来より、作業時の高温と悪臭が環境の面から問題視されてきた。今後、現場で使用するアスファルトをいかに減らし、熔融温度を低くすることができるかが、環境負荷の低減の観点から重要となる。

また、アスファルト等を用いた舗装工事についての最近の動きとして、性能発注方式の増大を挙げることができる。

わが国の舗装工事においては従来、舗装構成や使用する材料、施工方法などについて発注者が標準的な仕様を定め、受注者はこれに従って工事を行ってきた。しかし、この方式では、新技術の採用や普及は阻害されやすく、技術開発やコスト縮減の努力が妨げられるとの問題点が指摘されていた。このため、平成10年度より直轄国道の舗装工事において性能規定による発注方式を試行的に導入し、これらの成果を踏まえ、平成13年4月の道路構造令の改正と同年6月の舗装の構造に関する技術基準の策定によって、舗装の性能規定化が正式に定められることとなった。これ以降、性能発注や、性能指標の提案値と工事価格の両面から落札者を決定する総合評価方式の発注が急激に増大しているのが現状とされる。

しかし、性能発注は、発注者側にとっても、性能の確認において高度な技術力が必要となる。国土交通省道路局では、道路パフォーマンスマネジメント(RPM)の導入が検討されるなど、近年、道路利用者のニーズに対応した道路管理を行おうとする傾向が見られ、性能の評価についても完成時にとどまらない長期にわたる評価手法をどう構築できるかなど、検討課題も多く残されている。

(担当：研究員 森本 知三)

## 編集後記

来月国際会議で韓国に行く予定である。現在その準備を進めているが、今回韓国について情報を集める中で改めて、自分がいかにこの日本に近くて、歴史的にもつながりが深い国について何も知らなかったかを痛感している。

最近でこそ、韓流ブームやスポーツでの交流の影響もあり友好的な話題も多いが、一方では領土や靖国問題など、互いの敵対心をあおるようなニュースも多く、両国の関係は微妙である。今回は友好的かつ有意義な会議になると思うが、レセプションや懇親会の中で酒など飲んだら、相手の口から何か本音の発言などが飛び出してくるかもしれない。(相手と飲み負けて意識を失っていなければの話ではあるが...)

ただ、実際にその国に行って初めて知ること、気づくことも大変多いと思われるし、文化や民族性を知ることによって親近感が高まるかもしれない。韓国は、食べ物やショッピングにあまり興味がない私には、自分からわざわざ観光旅行に行こうとは思わない国なので、仕事で行くことになる今回の件は、近くて遠い国を知る最初で最後のチャンスなのかもしれない。会議での発表資料の作成等、準備作業は思った以上に大変ではあるが、「仕事」以外でも実りの多い出張に是非したい。

(担当：研究員 田頭 聡一郎)