

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. 375

2020 6

CONTENTS

視点・論点『災害対応と失敗の連鎖』	……	1
I. 金沢～古くて、新しくて、心地よいまち～	……	2
II. 2019・2020 年度の建設投資見通し	……	12
III. 近年の民間非住宅投資の動向と今後の見通し	……	21



一般財団法人 **建設経済研究所**

〒105-0003 東京都港区西新橋3-25-33 フロンティア御成門5F

Tel: 03 3433 5011 Fax: 03 3433 5239

URL: <http://www.rice.or.jp/>



災害対応と失敗の連鎖

特別研究理事 三石 真也

日本民族は、失敗の連鎖を犯しやすいと指摘される。戦争では、準備、作戦、実行に対して戦果が明確に表れ、民族の特性が出やすいが、太平洋戦争において、日本軍は圧倒的な火器の不足を顧みず、歩兵の玉砕を繰り返したし、ゼロ戦は、最前線から防御力不足と被撃墜率の高さを度々指摘されながら、その弱点は補強されることなく、多くの優秀なパイロットの生命が失われた。

災害対応でも我が国は、同様な失敗を繰り返してはいないだろうか。近年、地球温暖化に伴う気候変動もあって、激甚な水害、土砂災害が毎年のように発生しており、特に昨年 10 月台風 19 号による被害は記憶に新しい。

ハード対策については、堤防やダムの着実な整備が行われ、昭和 20 年代までに比べて、水害による死者数は近年大幅に減少している。また、昨今、国土強靱化基本計画が策定されるなど防災対策の必要性が意識され、3 箇年緊急対策など、重点的に予算が配布されている。さらに、気候変動を踏まえた適応策の一環として、ダムによる治水対策容量の確保なども社会資本整備審議会で議論が始まっており、我が国には、ドイツやオランダと並んで治水対策の最先端を走ることを期待したい。

一方で、従来からその重要性が認識されてきた洪水予報や避難勧告等のソフト対策は、氾濫情報の住民への不徹底や避難勧告発令の遅れが度々繰り返されてきた。災害発生と対応のまずさの度に、マスコミから繰り返し報道され、中央政府では会議が開催されているが、失敗の連鎖は収まる兆しが一向に感じられない。ここに、災害対策基本法において、国は、「組織及び機能の全てを挙げて防災に関し万全の措置を講ずる責務を有する。」と定められている。国土交通省には、河川や砂防関係の専門家が多く在籍し、分布型流出モデルや詳細な河道流下能力などの

知見を有することから、洪水や土砂流出のシミュレーションも容易に行え、住民の方々の危険性も即座に把握できるが、その実力を十分に発揮しているだろうか。彼らの知見を活かして、地先名を明示したピンポイントの洪水予報の実施や市町村長に避難勧告発令を求めるシステムづくり等の法的な整備が必要ではないか。また、近年の降雨予測技術の進展を踏まえ、空振りを恐れず、昼間の明るいうちに避難勧告を発令するシステムづくりが必要ではないか。

さらに、大規模な水害時には、ダムが住民から悪者にされることもしばしば発生してきた。ダムから多くの水が放流された結果、洪水被害を助長したとの主張である。国土交通省管理ダムにおいては、法律で定める「操作規則」に則って正確に管理されており、過去の洪水時において非難される洪水操作は全くない。しかし、ほとんどの操作は、通常操作規則を金科玉条のように遵守する手法であり、昭和 32 年特定多目的ダム法制定時と同レベルの技術水準に留まっている。度重なる激甚な水害とダムへの非難、期待を踏まえれば、画一的な操作規則に基づく操作を改め、その機能を十分に発揮させる操作規則づくりが必要でないか。すなわち、アメリカンフットボールにおいて採用される、敵の動きに応じてボールを持つプレーヤーを変える「トリプルオプションプレー作戦」のように、「敵」すなわち、予測される降雨に対して、中小洪水においては、放流量を抑える暫定操作規則、計画規模程度の洪水にあつては、操作規則どおり、超過洪水時には、床下浸水程度は許容し、放流量を抑制して、大規模氾濫を防ぐような操作を使い分け、多様な洪水に対して下流の被害を最小化することが望まれるのではないか。

失敗の連鎖から脱却し、真に強靱な国土づくりが進展することを切に願うものである。

I. 金沢 ～古くて、新しくて、心地よいまち～

金沢市都市政策局
担当局長（兼）交通政策部長
（兼）企画調整課長 高栞 宏之

1. はじめに

今年のはじめに寄稿の打診をされた時点では、執筆時点で社会経済がこれほど変化しているとは、依頼した側も予想していなかったであろう。ここ金沢は、近年、外国を含めた他地域との交流の恩恵を多く受けてきた分、他の地方都市以上に、新型コロナウイルス感染拡大の経済的影響が大きいのではないかと考えている。

人々の価値観や行動が「ニューノーマル（新常态）」へ変化する中で、自治体の施策形成においても、前提を変えなければならないものと、不変のものがあるかと思うが、本稿はそうした変化のプロセスの途上での執筆であり、必ずしも「染中」「染後」の金沢に関する内容を十分に盛り込めていないことをご容赦願いたい。

2. 金沢市の概況

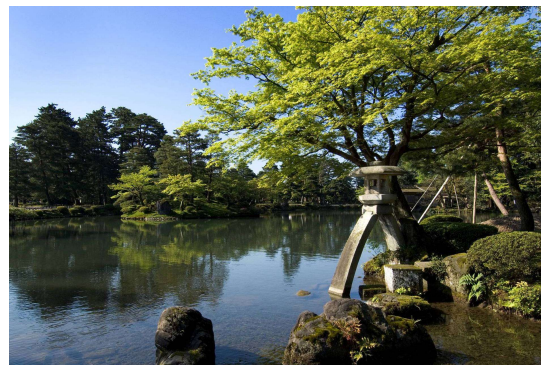
金沢市は、石川県のほぼ中央に位置し、人口約 46 万人、面積約 468 km²、3 つの台地と、その間を流れる 2 本の川を骨格とし、日本海にも面し、豊かな自然に恵まれている。

東京で「金沢」と言えば、ほとんどの方が「良いところだね」と声をかけてくれる。海の幸などの豊かな食文化か、歴史的なまちなみについて言及してくださる方が多い。年間を通して晴れの日が少なく、特に冬は、曇り、雨、雪の日が続くため難儀することもあるが、このしっとりとした気候も、令和の時代になお残る、この都市の醇風美俗に良い影響を与えている要素だと思っている。

金沢市 上空写真



兼六園



(1) 沿革

農民を中心とした一向宗徒が「金沢御堂」を建立し、寺のまわりに町がつくられたのが、金沢の町のはじまりと言われている。その後、天正 11 年、前田利家が金沢城に入城し、以来、金沢は加賀・能登・越中を合わせた加賀百万石・前田家の城下町として繁栄を続けることとなった。明治 22 年には市制が施行され、県庁所在地として発展を続け、今日に至っている。

(2) 城下のまち、手仕事のまち

城下町としてまちの礎が築かれて以来、現在に至るまで、戦災や大きな災害に見舞われたことがなく、金沢の中心部には、金沢城、惣構（そうがまえ）、用水網など城下町の都市構造や、茶屋街、寺院群などの歴史的なまちなみが今もなお残っている。

こうした藩政期以来の建造物やまちなみに加え、茶の湯、能、庭園などに人々の営みが今も息づいていることから、本市は平成 21（2009）年に、歴史まちづくり法に基づく「歴史都市」として、第 1 号認定を受けた。

また、加賀藩の歴代藩主による工芸振興が大きく影響し、加賀友禅、金沢箔、金沢九谷など、数多くの伝統工芸が根付いており、人々の暮らしの中に取り入れられている。

(3) 世界の「交流拠点都市」

本市では、平成 27（2015）年 3 月の北陸新幹線金沢開業を見据え、新たな都市像として、世界の「交流拠点都市金沢」を掲げた。

「交流拠点都市」とは、先人達のまちづくりの基本を受け継ぎながら、これまでに培われた金沢のストック（歴史・伝統・学術・文化）を最大限に活用することにより、国内外から人・モノ・情報の集積を図り、その交流を通じて新たな価値を創造し、持続的な発展を続けるまちを指している。

(4) 人口動向等

平成 27（2015）年の国勢調査によると、本市の人口は 465,699 人となり、平成 22（2010）年に比べて 3,338 人の増加となった。しかし、人口構造は、他の地方都市同様、年少人口が少ないピラミッドとなっており、加えて足元では、近年プラスであった社会動態がマイナスに転じていることから、今後は人口減少が進行することが予測される。

本市は、全国でも特に有効求人倍率が高い地域であり、各産業で労働力不足の影響が広がっていたが、今後、生産年齢人口の減少がさらに進めば、伝統工芸や食文化に携わる職人等が不足し、これまで培ってきた技術の継承が困難になるなどの影響も懸念される。

他方、「学都」であることは、金沢の強みの一つである。令和元（2019）年には、石川県の人口当たりの学生数は、京都府、東京都、大阪府に次いで全国 4 位であり、こうした学生や大学の持つ力をまちの活性化に生かすとともに、卒業生の地域定着・関係人口化などの施

策にも引き続き取り組んでいければと考えている。

3. 半世紀以上取り組む「保全と開発の調和」

昭和 30 年代から始まった高度経済成長期における開発需要の高まりは、全国各地で歴史的建造物や景観の破壊を深刻化させ、本市においても固有の景観が失われることが危惧された。

そのため、昭和 42（1967）年に有識者の調査団による「金沢診断（保存と都市再開発診断）」が行われ、金沢を保存するための基本方策がまとめられた。その後、昭和 43（1968）年には、地方自治体独自の景観保存条例としては全国初となる、「金沢市伝統環境保存条例」を制定した。

同条例では、「伝統環境保存区域」と「近代的景観創出区域」を定め、自然と伝統の維持創出を目的とする「保全」と都市機能の近代化を目的とする「開発」の調和を図った。

「伝統環境保存区域」は、現在でも金沢の自然的・歴史的雰囲気をよく残す区域として市民に知られ、近年、区域の大部分が国の文化財として史跡指定、重要伝統的建造物群保存地区選定や重要文化的景観としての選定を受けている。「伝統環境保存条例」の理念は、それを継承した「都市景観条例」や様々な景観関連条例に引き継がれ、まちなみを保全する意識は、市民や事業者にも広く浸透している。2000 年には「まちづくり条例」を制定し、市と市民が協力しながらまちづくりを進めている。

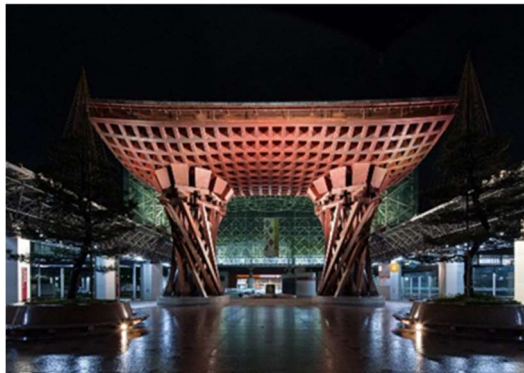
一方、「開発」を行う区域では、金沢港から金沢駅までと、金沢駅から中心市街地までを「都心軸」として位置づけ、駅西地区では積極的な開発を、駅東地区では自然環境や伝統環境と調和した市街地整備をそれぞれ推進し、都心軸沿線の「土地利用の高度化」、「都市機能の集積」、「賑わいの創出」を図っている。

また、金沢駅周辺においては、立体交差事業により交通の円滑化を図ったほか、広場等を整備し、現在は、加賀宝生（能）の鼓をモチーフとした「鼓門」や、訪れる方へのおもてなしの心を表現した「もてなしドーム」が駅の新たなシンボルとなっている。

伝統環境保存区域 長町武家屋敷群区域



金沢駅 鼓門



4. 北陸新幹線開業後の状況

(1) 開業による影響

平成 27 (2015) 年 3 月、待望の北陸新幹線金沢開業により、東京と金沢は 2 時間半で結ばれた。これにより、同年には、金沢地域 (金沢市含む 4 市 2 町) への観光入込客数が初めて 1,000 万人の大台を超え、その後も新型コロナウイルスの影響が生じるまでは、ほぼ同程度の水準を維持するなど、交流人口が大幅に拡大した。

これを単に「開業効果」と呼んでしまえばそれまでだが、長年まちづくりに努力を重ね、個性を磨いてきた都市が、(早すぎず遅すぎず) 丁度良いタイミングで新幹線というインフラを手にし、努力が実った、というのが実態に近いのではなかろうか。

新幹線の金沢開業が、メディアで頻繁に取り上げられたことにより、首都圏以外からの観光客も増加したほか、大規模コンベンションの開催数が増え、宿泊施設の稼働率が大都市に次ぐ高水準となる一方、当初懸念されていた日帰り客の増加は見られなかった。

さらに、全国的なインバウンド観光の伸びも相まって、訪日外国人宿泊者数も堅調に増加し、令和元 (2019) 年には 61 万人に達しており、そのうち、欧米豪からの観光客が占める割合が全国平均と比べ高くなっている。

こうした交流人口の拡大に伴う消費需要の拡大は、宿泊業や飲食業などを中心とした企業の業績向上につながり、雇用の増加や投資の拡大という経済効果をもたらした一方、人手不足には拍車がかかった。また、新幹線の開業前後には、70 近くの企業が新規に支店・営業所を開設しており、景気が回復局面にあることと相まって、オフィスの空室は減少し、商業地や住宅地の地価も上昇した。

特に、新幹線開業後に、宿泊施設の稼働率等が大幅に上がった結果、ホテルや簡易宿所の開発・開業が相次ぎ、客室数は、平成 27 (2015) 年末の約 9,800 室が、平成 30 (2018) 年末には約 11,100 室となり、さらに今年は約 13,400 室まで増加する見込みとなっているほか、「都心軸」のまちなみも大きく変容 (かつての金融機関の支店跡地などにホテルが立地) している。

北陸新幹線金沢駅出発式



混雑する近江町市場



(2) 市民生活へのマイナス影響

交流人口の拡大によりまちなかの賑わいが創出される一方で、急激な観光客の増加により、これまで大切にしてきた文化の厚みによって醸し出される趣や静けさなどの「金沢らしさ」が、次第に失われつつあるのではないかと懸念する声も生じた。

例えば、重伝建地区に指定され、歴史あるまちなみを今に伝える「ひがし茶屋街」では、食べ歩き、交通混雑などの問題が生じ、周辺地域にも影響が及んだ。地域住民による「まちづくり協定」の締結など、数々の取組によって改善が図られているが、多くの観光客が訪れる地域であり、引き続き影響を注視していく必要がある。

また、300年近くの長きにわたり市民の台所として親しまれてきた「近江町市場」では、新幹線開業以後、混雑のために地元客が買い物をしにくくなるといった状況が見られた。現在では、商店街振興組合のマナーアップの取組などを通じて改善を図っているところである。

このような地域では、一部住民から「宿泊業や飲食業などは恩恵を受けても、住む人には恩恵がない」という声が聞かれたのも事実である。

ただ、「観光公害」や「観光客と市民の二項対立」というステレオタイプには留意する必要がある。そうした事象を誘発しているのは、実は我々「地元側」という場合もあるかもしれないし、また、その原因が観光客の不知による場合には、「ナッジ」を用いて金沢が大切に行っている価値を伝えることにより、訪れる方の行動が変わる可能性も十分あると考えている。

(3) 市民生活と調和した持続可能な観光の振興

開業3年目の平成29(2017)年に開催した「北陸新幹線開業による影響検証会議」では、「観光の振興が、住む人、訪れる人の双方にとって魅力的なまちづくりにつながる仕組みを構築する」ことが必要との提言がなされ、これを受けて宿泊税導入の検討が行われた。

その後、市議会をはじめ、宿泊事業者や市民の意見を踏まえて検討を進め、平成31(2019)年4月から法定外目的税である宿泊税を、全国で4番目に導入した。市内での宿泊者に対し、1人1泊につき200円(宿泊料金が2万円以上の場合は500円)を課すこととし、制度設計時点では、年間約7億2千万円の税収を見込んでいる。

税の使途としては、①まちの個性に磨きをかける歴史・伝統・文化の振興、②観光客の受入環境の充実、③市民生活と調和した持続可能な観光の振興、の3つの方向性に資する施策に活用することとしており、具体例をいくつか紹介する。

① まちの個性に磨きをかける歴史・伝統・文化の振興

○歴史的なまちなみや景観の保全、建築文化の発信

・金沢らしい眺望景観の創出 ・金澤町家の宿泊施設としての再生への支援

○伝統文化・伝統工芸の振興

- ・全国学生大茶会の開催
- ・工房体験スペースの拡充等への支援

② 観光客の受入環境の充実

○インバウンド対策の強化

- ・市中心部に観光案内所を縣市協調で開設
- ・公衆無線 LAN のエリア拡大

○夜の観光の充実

- ・金沢らしい夜間景観の創出
- ・金沢駅鼓門におけるナイトパフォーマンスの実施

③ 市民生活と調和した持続可能な観光の振興

○交通混雑の緩和と安全な歩行環境の確保

- ・まちなかの無電柱化の推進

○まちの美化、地域との共存

- ・外国人観光客等に対するマナー啓発の強化
- ・未許可広告物等への指導の強化

○特定地域への観光客集中の緩和

- ・金沢港周辺地域における活性化事業の実施

全国学生大茶会



金沢らしい夜間景観の創出（尾山神社）



5. その他、最近の金沢の動き

筆者の関わる仕事から、幾つかのトピックをご紹介します。

(1) 建築文化の発信

金沢には、江戸時代の前田家ゆかりの建築や、城下町に蓄積された武家屋敷、寺院や町家、明治時代のレンガ建築や洋館、大正や昭和の近代建築、さらには最新の現代建築まで、各時代の建築物が重層的に存在し、魅力の一つとなっている。一例を挙げれば、

江戸： 金沢城石川門、ひがし茶屋街 など
明治： 尾山神社神門、旧第四高等学校 など
現代： 金沢 21 世紀美術館、鈴木大拙館 など

が挙げられる。

こうした建築の魅力を伝えるため、本市では近年、建築に関する展覧会の開催、建築めぐりのマップ作成、学生によるワークショップ、市民向けのシンポジウムの開催などの活動を行ってきたところである。

こうした活動の積み重ねの上に、本市は昨年 7 月、建築・都市に関するミュージアムである「谷口吉郎・吉生記念 金沢建築館」をオープンさせた。同館は、金沢出身で本市の名誉市民第一号の建築家・谷口吉郎氏が育った家の跡地に、吉郎氏の長男で、国際的に著名な建築家である谷口吉生氏の設計により建設されたものである。吉郎氏は、東宮御所や石川県美術館などを設計し、吉生氏は、ニューヨーク近代美術館（MoMA）改築や鈴木大拙館などを手がけている。

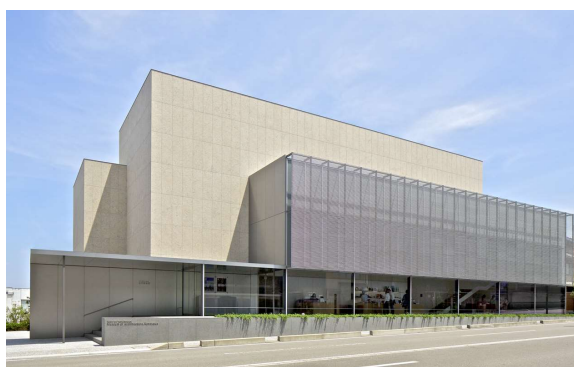
金沢建築館の最も重要なコンセプト、それは「建築とまちづくりを考える」。館を訪れた市民や来訪者には、その空間の中で、建築やまちづくりについて思いを馳せていただく。これが、人々の建築やまちづくりに関する「リテラシー」の向上につながり、例えば、家を選ぶ際、ビルを建設する際などに、周囲のまちなみとの調和に配慮するなど、自分達のまちをより大事にする行動を起こすきっかけになればと思っている。

金沢建築館では、職人の手仕事を感じてもらうため、迎賓館赤坂離宮和風別館の広間・茶室を原寸大で再現した常設展示に加え、様々な企画展を今後も実施していく予定である。現在は、第 2 回企画展として、世界で活躍する日本人建築家 8 組とその作品を取り上げた「日本を超えた日本建築—Beyond Japan—」を開催しており、皆様も本市にお越しの際には、お立ち寄り頂ければ幸いである。

ひがし茶屋街



金沢建築館



(2) 東京国立近代美術館工芸館の移転

東京・北の丸公園にあった、赤レンガの建物の東京国立近代美術館工芸館をご存知だろうか。日本で唯一の国立で工芸を専門とする美術館である。本年、この国立工芸館が、国の地方創生施策の一環である「政府関係機関の地方移転」として金沢市に移転する予定であり、これにより日本海側初の国立美術館が誕生する。

石川県は、人口当たり人間国宝（工芸技術保持者）数が全国1位であるなど、工芸王国ともいふべき土地柄である。ここに、工芸振興のナショナルセンターとして、現工芸館が所蔵する美術工芸作品約1,900点以上が東京から移転することとなり、工芸を学ぶ大学生や若手工芸作家にとっても、刺激が大きいと考えている。

また、移転先となる建物は、国登録有形文化財で、明治期に建てられた旧陸軍の施設である「旧第九師団司令部庁舎」と「旧金沢偕行社」（陸軍将校の社交場）を移築・活用しつつ、石川県と金沢市で整備を行っており、開館した際には、歴史的建築物の保存・活用という視点からも楽しんで頂きたい。

(3) 金沢港クルーズターミナルの開業

金沢港は、前身となる港の歴史は古いものの、掘込港湾として本格的に整備が開始されたのは、昭和38年の大豪雪により、陸上交通の途絶、生活物資の不足などの問題が生じたことを契機としており、開港も昭和45年と、比較的新しい港である。現在はアジアをはじめ世界各国との定期航路が開設され、コンテナ貨物の取扱量が急増し、経済・産業の重要な拠点となっている。

また、豊富な背後観光地を抱えるとともに、首都圏からの鉄道・空路によるアクセスも良い（＝レール&クルーズが容易）ため、近年ではクルーズ船の寄港も増加しており、日本海側ではトップクラスの寄港数となっている。こうしたクルーズ船客の利便性向上を図るため、金沢港機能強化整備の一環として、石川県は、金沢市の協力も得つつ、クルーズターミナルの整備を行い、さる6月1日にオープンをさせたところである。

施設は、CIQ・待合エリア、観光案内、セミナールーム、レストラン、展望デッキなどを有しており、夜には港一帯のライトアップも行われる。

残念ながら新型コロナウイルス感染拡大の影響で、クルーズ船の寄港にもキャンセルが相次いでおり、今後の見通しは不透明であるが、1日も早く事態が収束し、再び船客を迎えられることを祈っている。

加えて、1年のうち、クルーズ船が寄港する日程は限られているため、市民の来訪などを含め、港周辺地域における日頃（冬の閑散期を含め）の賑わい創出にも併せて取り組んでいきたいと考えている。

国立工芸館



金沢港クルーズターミナル



6. 金沢のミライ : 「木質都市」

本市は、歴史的な建物の保全活用に取り組んできたが、既存のものみの保全活用のみでは、残念ながら、まちなみを構成する要素は、徐々に減っていくことになる。そのため、歴史都市として持続的に成長していくためには、未来に向けて、まちなみを「創出する」という観点も必要になってくる。

そこで本市は、様々な形で木造や木材を取り入れた「木質都市」を目指すという方針を掲げ、今年度から有識者による会議を開催し、方向性、課題や具体的な施策の検討を始めている。

本市では、金沢の伝統的な街並みの色であった木色（もくじき。ベージュ色など）を用い、周辺と調和した色彩による景観形成にこれまで取り組んできたが、今後は建物などの質感や構造についても木にこだわりたいと考えている。具体的には、金澤町家をはじめとする既存の木造建築の保存・活用に加えて、新築ビルなどでも建物の構造や外壁に木材の活用を進めるほか、ストリートファニチャーなど、様々な場所にも木を用いた都市空間をイメージしてもらいたい。

実現に向けては、耐火性や耐久性などの課題も多く、都市の不燃化（≒非木造化）が推奨されてきた我が国において、決して容易な挑戦ではないことは承知しているが、歴史都市として、また SDGs に取り組む都市として、議論を惹起する価値は大きいと考えている。建設経済関係の諸兄に置かれても、どうか温かい眼差しでこの取組を見守り、願わくは応援して頂きたい。

7. 終わりに

新型コロナウイルス感染拡大に伴う緊急事態宣言が解除され、金沢のまちでも、通りに市民の行き交う姿が見られ、店舗も再開されつつある。それでも、かつての賑わいには遠く、本市固有の魅力である宿泊、飲食、文化をはじめとする各産業に従事されている方は苦境が続いている。これに対し、市として様々な支援策を講じているとともに、私自身も、職員として、一市民として、一刻も早くこの状態を脱することを願っている。

他方、この数か月の間、改めて感じたことの一つに「都市空間を、誰が、どのように使うか」という問いがある。雑踏が消えた、ひがし茶屋街の道の真ん中で遊ぶ近所の子供の姿。人がまばらな金沢 21 世紀美術館で、ゆったりとくつろぐ市民の姿。観光客が減り、予約せずとも、ふらっと入れるおでん屋（註：金沢の食文化の一つ）。人口稠密な我が国では、空間が持っている適正容量を超えて人が押し寄せ、本来その空間が持つべき「心地よさ」を失ってしまうことが少なくないが、今回の事象が契機となって、地方都市でも、大都市でも、心地よい都市空間のあり方について考える契機になればと思う。

また、ある建築家が「まちはテーマパークのようになってはいけない」と話してくれたことがある。ここ金沢でも、市民が主役となり、自らの暮らしの場である都市空間を楽しみながら、来街者がバランスよく交じることが理想的であると考えている。そういう意味で、「つくりもの」のまちになって「主役」が脇に追いやられている状況も好ましくない一方、今回のように、外から来てくれる観光客の姿が失われ、まちへの良い刺激が欠けている状況もまた寂しい。今後、こうしたバランス感覚のもとに、持続可能なまちづくりの議論が進展することを願っている。

ポストコロナの社会の変化はもとより、令和 5（2023）年には北陸新幹線の敦賀延伸も控え、この先も、人の動きや経済など、本市を取り巻く状況は刻々と変化していくことであろう。金沢と他地域とのネットワークによる「対流」を活用しながら、まちの個性をさらに高め、住む人・訪れる人双方が誇れるまち金沢の実現に、引き続き微力ながら貢献していきたいと考えている。

付記:本稿の内容は、筆者自身の見解に基づくものであり、金沢市の意見を代表するものではないことをご留意願いたい。

II. 2019・2020年度の建設投資見通し

以下は、当研究所が2020年5月27日に発表した「建設経済モデルによる建設投資の見通し（2020年5月）」の概要を示したものです。

1. 建設投資全体の推移

2019年度は、政府建設投資が堅調に推移する一方、民間住宅投資が弱含み、民間非住宅建設投資の一部で伸び悩みが見られた。

2020年度当初は、新型コロナウイルス感染症の影響により、景気は厳しい状況にあり、先行きについても、実体経済の落ち込みによる民間建設投資の減少が懸念される。

2019年度の建設投資は、前年度比1.5%増の61兆7,900億円となる見通しである。

政府建設投資は、一般会計に係る政府建設投資については、2019年度当初予算等の内容を踏まえ、また、東日本大震災復興特別会計に係る政府建設投資や地方単独事業費についてもそれぞれ事業費を推計した。2017年度補正予算、2018年度第1次補正予算及び第2次補正予算に係る政府建設投資について一部出来高として実現すると想定し、前年度比5.7%増と予測する。

民間住宅投資は、住宅着工戸数が前年度比△7.3%となったことから、前年度比△1.3%と予測する。

民間非住宅建設投資は、民間非住宅建築着工床面積が前年度比△6.6%となった一方、民間土木工事が堅調であることから、民間非住宅建築投資を前年度比△2.8%、民間土木投資を前年度比4.2%増、全体では前年度比△0.6%と予測する。

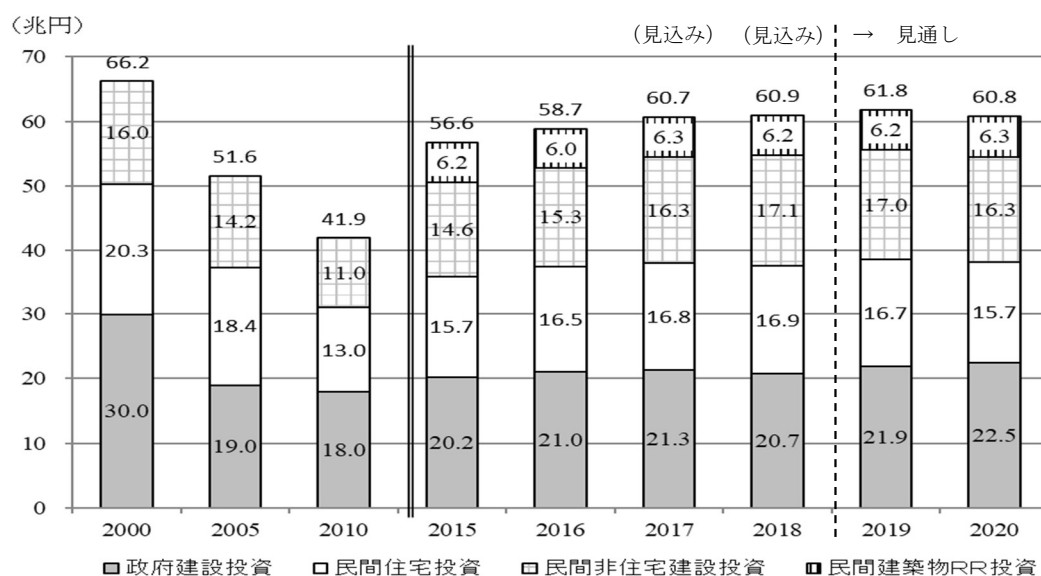
2020年度の建設投資は、前年度比△1.7%の60兆7,500億円となる見通しである。

政府建設投資は、一般会計に係る政府建設投資については、2020年度当初予算の内容を踏まえ、また、東日本大震災復興特別会計に係る政府建設投資や地方単独事業費についてもそれぞれ事業費を推計した。2018年度第1次補正予算、第2次補正予算及び2019年度補正予算に係る政府建設投資について一部出来高として実現すると想定し、前年度比2.8%増と予測する。

民間住宅投資は、住宅着工戸数を前年度比△6.6%と予測し、前年度比△6.0%と予測する。

民間非住宅建設投資は、民間非住宅建築着工床面積を前年度比△5.6%と予測し、民間非住宅建築投資は前年度比△8.3%、民間土木投資は前年度比4.4%増、全体では前年度比△4.2%と予測する。

図表 1 建設投資の推移（年度）



（単位：億円、実質値は2011年度価格）

年度	2000	2005	2010	2015	2016	2017 (見込み)	2018 (見込み)	2019 (見通し)	2020 (見通し)
名目建設投資	661,948	515,676	419,282	566,468	587,399	606,800	608,800	617,900	607,500
(対前年度伸び率)	-3.4%	-2.4%	-2.4%	19.3%	3.7%	3.3%	0.3%	1.5%	-1.7%
政府建設投資	299,601	189,738	179,820	202,048	209,862	212,600	207,000	218,800	224,800
(対前年度伸び率)	-6.2%	-8.9%	0.3%	8.6%	3.9%	1.3%	-2.6%	5.7%	2.8%
民間住宅投資	202,756	184,258	129,779	156,910	164,626	168,400	169,200	167,000	157,000
(対前年度伸び率)	-2.2%	0.3%	1.1%	5.5%	4.9%	2.3%	0.5%	-1.3%	-6.0%
民間非住宅建設投資	159,591	141,680	109,683	145,510	152,715	162,900	170,800	169,700	162,700
(対前年度伸び率)	0.7%	4.0%	-10.0%	3.9%	5.0%	6.7%	4.8%	-0.6%	-4.2%
民間建築物RR投資	—	—	—	62,000	60,196	62,900	61,800	62,400	63,000
(対前年度伸び率)	—	—	—	—	-2.9%	4.5%	-1.7%	1.0%	1.0%
実質建設投資	704,937	546,984	425,236	536,666	555,350	561,570	546,036	548,800	538,700
(対前年度伸び率)	-3.6%	-3.5%	-2.8%	19.0%	3.5%	1.1%	-2.8%	0.5%	-1.8%

注1)2018年度までの建設投資は国土交通省「令和元年度建設投資見通し」より。

注2)2015年度以降の名目建設投資、政府建設投資、実質建設投資は建築物リフォーム・リニューアル投資を含む。

2. 政府建設投資額の推移

2019年度の政府建設投資は、前年度比で5.7%増の21兆8,800億円と予測する。

国の直轄・補助等事業費については、一般会計に係る政府建設投資は2019年度当初予算等の内容を踏まえ、また、東日本大震災復興特別会計に係る政府建設投資は「復興・創生期間」における関係省庁の予算額の内容を踏まえ、それぞれ事業費を推計した。

地方単独事業費については、総務省がまとめた令和2年度地方財政計画等で示された内容を踏まえ、事業費を推計した。

また、2017年度補正予算、2018年度第1次補正予算及び第2次補正予算に係る政府建設投資は、2019年度に一部出来高として実現すると想定している。

2019年度の政府建築物リフォーム・リニューアル投資は前年度比で2.0%増の1兆3,700億円と予測する。

2020年度の政府建設投資は、前年度比で2.8%増の22兆4,800億円と予測する。

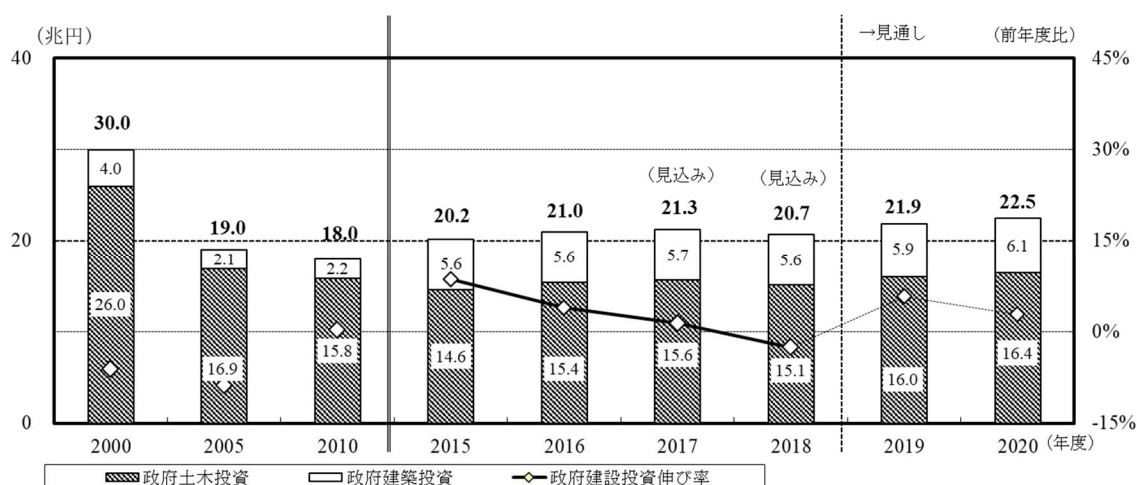
国の直轄・補助等事業費については、2020年度当初予算の内容を踏まえ、一般会計に係る政府建設投資を前年度当初予算比で△0.8%として、また、東日本大震災復興特別会計に係る政府建設投資は、「復興・創生期間」における関係省庁の予算額の内容を踏まえ、それぞれ事業費を推計した。

地方単独事業費については、総務省がまとめた令和2年度地方財政計画等で示された内容を踏まえ、2020年度予算を前年度比0.3%増として事業費を推計した。

また、2018年度第1次補正予算、第2次補正予算及び2019年度補正予算に係る政府建設投資は、2020年度に一部出来高として実現すると想定している。

2020年度の政府建築物リフォーム・リニューアル投資は前年度比で2.0%増の1兆3,900億円と予測する。

図表 2 政府建設投資の推移（年度）



(単位：億円、実質値は2011年度価格)

年度	2000	2005	2010	2015	2016	2017 (見込み)	2018 (見込み)	2019 (見通し)	2020 (見通し)
名目政府建設投資 (対前年度伸び率)	299,601 -6.2%	189,738 -8.9%	179,820 0.3%	202,048 8.6%	209,862 3.9%	212,600 1.3%	207,000 -2.6%	218,800 5.7%	224,800 2.8%
名目政府建築投資 (対前年度伸び率)	40,004 -12.0%	20,527 -13.9%	22,096 -0.1%	56,087 35.0%	55,811 -0.5%	56,600 1.4%	56,200 -0.7%	59,300 5.5%	60,800 2.6%
名目政府R R投資 (対前年度伸び率)				13,284 —	13,433 1.1%	13,200 -1.7%	13,400 1.5%	13,700 2.0%	13,900 2.0%
名目政府土木投資 (対前年度伸び率)	259,597 -5.2%	169,211 -8.3%	157,724 0.3%	145,961 1.0%	154,051 5.5%	156,000 1.3%	150,800 -3.3%	159,500 5.7%	164,000 2.9%
実質政府建設投資 (対前年度伸び率)	321,414 -6.5%	202,841 -10.2%	182,508 -0.3%	191,194 8.3%	198,036 3.6%	196,195 -0.9%	184,892 -5.8%	193,300 4.6%	198,000 2.4%

注) 2018年度までの政府建設投資は国土交通省「令和元年度 建設投資見通し」より。

3. 住宅着工戸数の推移

2019年度は、持家は、2018年度の着工増から減少に転じたものの、政府による住宅取得支援策の効果等もあり、緩やかな減少であった。貸家は、相続税の節税対策を目的とする着工が一服し、前年度比で大幅な減少となった。分譲マンションは、販売価格の高止まりなどから契約率が低下し、前年度比で減少となった。分譲戸建はマンションに対する割安感から微増となった。2019年度の着工戸数は前年度比△7.3%の88.4万戸となり、2014年度以来の90万戸割れとなった。

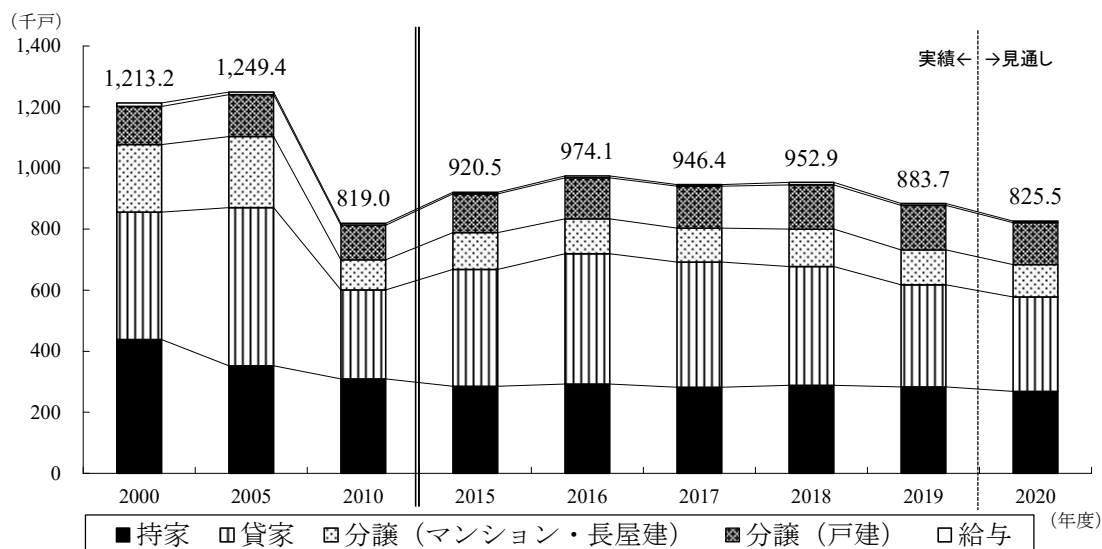
2020年度は、持家は、政府による住宅取得支援策の効果が弱まると見込まれ、前年度比で減少すると予測する。貸家は、減少率は小さくなるが、引き続き減少すると予測する。分譲住宅も持家同様の背景により減少すると予測する。年度当初は、新型コロナウイルス感染症の影響により、停滞すると見込まれるほか、年度後半は、企業倒産や雇用情勢などの実体経済の悪化や感染症の今後の動向に注意を要する。以上により、2020年度の着工戸数は、前年度比△6.6%の82.6万戸と予測する。

持家は、2020年1～3月期の着工戸数は前年同期比△8.3%となり、2019年度全体では前年度比△1.5%の28.3万戸となった。2020年度は、4つの住宅取得支援策が順次終了していくことから、前年度比で減少すると考えられる。また、新型コロナウイルス感染症の影響により、3月の注文住宅大手5社の受注速報が、前年同月比△30%～△19%となっており、受注が停滞している。2020年度は前年度比△5.4%の26.8万戸と予測する。実体経済の悪化、感染症の今後の動向などに注意を要する。

貸家は、2020年1～3月期の着工戸数は前年同期比△9.6%となり、2019年度全体では前年度比△14.2%の33.5万戸となった。相続税の節税対策を目的とする着工が一服すると見込まれ、2020年度は前年度比△7.3%の31.0万戸と予測する。持家同様に、新型コロナウイルス感染症の影響から、賃貸住宅大手3社の受注速報も前年度比△28%～△14%となっており、今後の動向に注意を要する。

分譲住宅のうち、マンション・長屋建は、2020年1～3月期は前年同期比△20.2%、2019年度全体としては、前年度比△7.1%の11.4万戸となり、販売価格の高止まりや、中古マンションや分譲戸建への需要シフトから、契約率が低下している。分譲戸建は、2020年1～3月期は前年同期比△3.9%、2019年度全体では前年度比0.9%増の14.6万戸となり、マンションに対する割安感から、ほぼ横ばいで持ちこたえた。分譲住宅全体として契約率は低下してきており、持家・貸家同様に今後の動向には注意を要する。2020年度は、前年度比△6.7%の24.2万戸と予測する。

図表3 住宅着工戸数と名目民間住宅投資の推移（年度）



(戸数単位：千戸、投資額単位：億円)

年度	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (見通し)
全体 (対前年度伸び率)	1,213.2 -1.1%	1,249.4 4.7%	819.0 5.6%	920.5 4.6%	974.1 5.8%	946.4 -2.8%	952.9 0.7%	883.7 -7.3%	825.5 -6.6%
着工戸数									
持家 (対前年度伸び率)	437.8 -8.0%	352.6 -4.0%	308.5 7.5%	284.4 2.2%	291.8 2.6%	282.1 -3.3%	287.7 2.0%	283.3 -1.5%	268.0 -5.4%
貸家 (対前年度伸び率)	418.2 -1.8%	518.0 10.8%	291.8 -6.3%	383.7 7.1%	427.3 11.4%	410.4 -4.0%	390.1 -4.9%	334.5 -14.2%	310.0 -7.3%
分譲 (対前年度伸び率)	346.3 11.0%	370.3 6.1%	212.1 29.6%	246.6 4.5%	249.3 1.1%	248.5 -0.3%	267.2 7.5%	259.7 -2.8%	242.3 -6.7%
分譲 (マンション・長屋建) (対前年度伸び率)	220.6 13.4%	232.5 10.9%	98.7 44.5%	120.4 7.6%	114.6 -4.8%	110.6 -3.4%	122.3 10.5%	113.6 -7.1%	105.3 -7.3%
分譲 (戸建) (対前年度伸び率)	125.7 6.9%	137.8 -1.2%	113.4 19.0%	126.2 1.6%	134.7 6.7%	137.8 2.3%	144.9 5.1%	146.2 0.9%	137.0 -6.3%
名目民間住宅投資 (対前年度伸び率)	202,756 -2.2%	184,258 0.3%	129,779 1.1%	156,910 5.5%	164,626 4.9%	168,400 2.3%	169,200 0.5%	167,000 -1.3%	157,000 -6.0%

注1) 着工戸数は2019年度まで実績、20年度は見通し。

注2) 名目民間住宅投資は2016年度まで実績、2017・18年度は見込み、2019・20年度は見通し。

注3) 給与住宅は利用関係別に表示していないが、全体の着工戸数に含まれる。

4. 民間非住宅建設投資（建築＋土木）の推移

2019年度の民間非住宅建設投資は、前年度比△0.6%の16兆9,700億円となる見込みである。2019年度の着工床面積は、事務所は2.3%増、店舗は△20.5%、工場は△22.8%、倉庫は14.8%増となった。また、2017年度まで大幅増を続けてきた「宿泊業・飲食サービス業用建築物」は△9.7%で前年度に続いての減少となり、一方、「医療・福祉用建築物」は、5.6%増加した。また、民間土木投資は堅調である。

2020年度の民間非住宅建設投資は、前年度比△4.2%の16兆2,700億円となる見通しであり、民間非住宅建築投資は前年度比△8.3%、民間土木投資は前年度比4.4%増と予測する。

事務所は、やや一服感がみられるが、大都市圏を中心とした大型再開発プロジェクト等の着工が見込まれ、引き続き高水準で推移する。

店舗は、2014年度から減少が続いており、今後も弱含みが続く予測される。

工場は、能力増強や更新の動きの勢いが鈍り、減少傾向が続いている。

倉庫は、高機能・マルチテナント型物流施設等の着工の増加が見込まれ、増加傾向で推移すると予測する。

民間土木投資は、2027年開業予定のリニア中央新幹線（品川・名古屋間）等大型プロジェクトへの投資が見込まれ、底堅く推移すると見られる。

民間非住宅建設投資については、手持ち工事が蓄積しており、当面の業績に与える影響は少ないと見られるが、先行きについては、企業倒産の増加、外国人観光客の減少による地域経済の停滞、世界経済の減速に伴う製造業の業績の悪化や、感染症の今後の動向に注意を要する。

図表 4 民間非住宅建築着工床面積の推移（年度）

（単位：千㎡）

年度	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (見通し)
事務所着工床面積 (対前年度伸び率)	7,280 -4.2%	6,893 -4.4%	4,658 -26.8%	5,261 3.2%	5,805 10.3%	5,536 -4.6%	5,322 -3.9%	5,442 2.3%	5,400 -0.8%
店舗着工床面積 (対前年度伸び率)	11,862 -17.9%	12,466 9.7%	5,727 4.1%	6,029 -15.2%	5,570 -7.6%	5,493 -1.4%	5,179 -5.7%	4,118 -20.5%	3,683 -10.6%
工場着工床面積 (対前年度伸び率)	13,714 37.6%	14,135 6.8%	6,405 17.6%	8,739 16.8%	8,162 -6.6%	9,073 11.2%	9,889 9.0%	7,638 -22.8%	5,750 -24.7%
倉庫着工床面積 (対前年度伸び率)	7,484 11.2%	8,991 16.3%	4,234 6.1%	7,921 -1.0%	8,496 7.3%	9,768 15.0%	8,625 -11.7%	9,904 14.8%	11,191 13.0%
非住宅着工床面積計 (対前年度伸び率)	59,250 2.0%	65,495 3.8%	37,403 7.3%	44,098 -2.0%	45,299 2.7%	47,292 4.4%	46,038 -2.7%	43,018 -6.6%	40,612 -5.6%

注) 非住宅着工床面積計から事務所、店舗、工場、倉庫を控除した残余は、学校、病院、その他に該当する。

図表 5 名目民間非住宅建設投資の推移（年度）

（単位：億円、実質値は2011年暦年連鎖価格）

年度	2000	2005	2010	2015	2016	2017 (見込み)	2018 (見込み)	2019 (見通し)	2020 (見通し)
名目民間非住宅建設投資 (対前年度伸び率)	159,591 0.7%	141,680 4.0%	109,683 -10.0%	145,510 3.9%	152,715 5.0%	162,900 6.7%	170,800 4.8%	169,700 -0.6%	162,700 -4.2%
名目民間非住宅建築投資 (対前年度伸び率)	93,429 -0.5%	92,357 3.4%	69,116 -9.5%	95,919 4.7%	102,428 6.8%	114,300 11.6%	117,700 3.0%	114,400 -2.8%	104,900 -8.3%
名目民間土木投資 (対前年度伸び率)	66,162 2.5%	49,323 5.3%	40,567 -10.9%	49,591 2.3%	50,287 1.4%	48,600 -3.4%	53,100 9.3%	55,300 4.2%	57,800 4.4%
実質民間企業設備 (対前年度伸び率)	726,522 6.3%	783,391 7.7%	675,522 2.0%	810,984 1.5%	808,125 -0.4%	842,676 4.1%	857,410 1.7%	848,835 -1.0%	796,280 -6.6%

注1) 2018年度までの名目民間非住宅建設投資は国土交通省「令和元年度建設投資見通し」より。

注2) 2018年度までの実質民間企業設備は内閣府「国民経済計算」より。

5. 建築物リフォーム・リニューアル投資の推移

2019年8月に公表された国土交通省「令和元年度建設投資見通し」では、新たに「建築物リフォーム・リニューアル投資」が盛り込まれ、その対象範囲を「建築工事における維持修理工事の内、改装・改修工事に該当するもの」と定義している。従って、耐震改修工事やバリアフリー化工事などの機能や耐久性の向上を意図して行う工事が該当し、壊れた部分の修理、損耗劣化した部材や消耗部品の交換などは含まれない。

本レポートにおいても、建築工事における機能や耐久性の向上を意図して行う工事を建築物リフォーム・リニューアル投資と捉え、その建設投資額を政府・民間別に推計した。以下は、今回の推計結果のほか、参考とした国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」「建設工事施工統計調査」の動向を示したものである。

2019年度の建築物リフォーム・リニューアル投資は、前年度比1.2%増の7兆6,100億円と予測する。政府建築物リフォーム・リニューアル投資は、前年度比2.0%増の1兆3,700億円、民間建築物リフォーム・リニューアル投資は、前年度比1.0%増の6兆2,400億円となることが見込まれる。

2020年度の建築物リフォーム・リニューアル投資は、前年度比1.2%増の7兆6,900億円と予測する。政府建築物リフォーム・リニューアル投資は、前年度比2.0%増の1兆3,900億円、民間建築物リフォーム・リニューアル投資は、前年度比1.0%増の6兆3,000億円となることが見込まれる。

政府建築物リフォーム・リニューアルについて、「建築物リフォーム・リニューアル調査」によると、2019年度第3四半期までの政府建築物の改装・改修工事の受注高は、前年度同期比で増加しており、「建設工事施工統計調査」の維持・修繕工事の完成工事高も、中長期的には緩やかな増加傾向にある。庁舎の防災機能や安全性の向上及び長寿命化に資する工事は今後とも安定的に推移すると見られ、生産性の向上や新技術の活用による効率的な投資が見込まれる。

民間建築物リフォーム・リニューアルについて、「建築物リフォーム・リニューアル調査」によると、2019年度第3四半期までの民間建築物の改装・改修工事の受注高は、前年度同期比で増加しており、「建設工事施工統計調査」の維持・修繕工事の完成工事高も、中長期的には緩やかな増加傾向にある。省エネルギー対策、防災・防犯・安全性向上などの建築物の高機能化に資する工事は、今後とも安定的に推移していくことが見込まれる。

図表6 建築物リフォーム・リニューアル工事の受注高の推移（四半期）

（単位：億円）

年度	2016				2017			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
公共四半期計	3,752	4,145	4,613	2,992	2,177	3,771	2,733	2,112
公共住宅	588	735	1,189	588	249	958	787	379
公共非住宅	3,164	3,410	3,424	2,404	1,928	2,813	1,946	1,733
民間四半期計	20,188	20,673	19,294	19,438	19,519	21,314	18,620	16,627
民間住宅	6,840	7,323	7,528	6,375	6,704	6,875	6,851	5,943
民間非住宅	13,348	13,350	11,766	13,063	12,815	14,439	11,769	10,684
年度	2018				2019			
四半期	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
公共四半期計	2,180	2,658	2,645	3,234	3,449	4,172	3,683	
公共住宅	344	436	570	612	653	860	897	
公共非住宅	1,836	2,222	2,075	2,622	2,796	3,312	2,786	
民間四半期計	18,259	17,490	18,135	20,796	18,934	19,489	18,228	
民間住宅	5,682	6,375	7,372	8,192	5,535	6,819	5,281	
民間非住宅	12,577	11,115	10,763	12,604	13,399	12,670	12,947	

注1) 国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」より。

注2) 受注高のうち、「改装・改修」に該当するもののみを集計している。

図表7 維持・修繕工事の完成工事高の推移（年度）

（単位：億円）

年度	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
公共計	11,502	11,460	13,300	14,265	13,904	15,258	16,632	16,873	17,062	16,758	16,574
公共住宅	2,648	2,140	2,679	3,243	3,126	3,308	3,495	3,546	3,589	3,792	3,425
公共非住宅	8,854	9,320	10,621	11,022	10,778	11,949	13,137	13,327	13,473	12,965	13,150
民間計	67,960	61,049	61,242	72,562	74,647	77,978	76,474	78,576	76,318	79,766	82,726
民間住宅	22,948	21,850	22,748	27,061	28,030	30,708	29,058	28,963	26,040	26,369	26,640
民間非住宅	45,011	39,198	38,494	45,501	46,617	47,270	47,415	49,613	50,279	53,397	56,086

注1) 国土交通省「建設工事施工統計調査」より。

注2) 完成工事高は、既存の構造物及び付属設備の従前の機能を保つために行う経常的な補修工事も含まれている。

図表8 建築物リフォーム・リニューアル投資を含めた建設投資の推移（年度）

（単位：億円）

年度	2015	2016	2017 (見込み)	2018 (見込み)	2019 (見通し)	2020 (見通し)
名目建設投資	566,468	587,399	606,800	608,800	617,900	607,500
(対前年度伸び率)	19.3%	3.7%	3.3%	0.3%	1.5%	-1.7%
名目政府建設投資	202,048	209,862	212,600	207,000	218,800	224,800
(対前年度伸び率)	8.6%	3.9%	1.3%	-2.6%	5.7%	2.8%
名目政府住宅投資	7,898	7,583	6,100	5,500	6,000	6,200
(対前年度伸び率)	5.9%	-4.0%	-19.6%	-9.8%	9.1%	3.3%
名目政府非住宅建築投資	34,905	34,795	37,300	37,300	39,600	40,700
(対前年度伸び率)	2.4%	-0.3%	7.2%	0.0%	6.3%	2.6%
名目政府建築物RR投資	13,284	13,433	13,200	13,400	13,700	13,900
(対前年度伸び率)	—	1.1%	-1.7%	1.5%	2.0%	2.0%
名目政府土木投資	145,961	154,051	156,000	150,800	159,500	164,000
(対前年度伸び率)	1.0%	5.5%	1.3%	-3.3%	5.7%	2.9%
名目民間建設投資	364,420	377,537	394,200	401,800	403,100	385,700
(対前年度伸び率)	26.2%	3.6%	4.4%	1.9%	-0.4%	-4.3%
名目民間住宅投資	156,910	164,626	168,400	169,200	167,000	157,000
(対前年度伸び率)	5.5%	4.9%	2.3%	0.5%	-1.3%	-6.0%
名目民間非住宅建築投資	95,919	102,428	114,300	117,700	114,400	104,900
(対前年度伸び率)	4.7%	6.8%	11.6%	3.0%	-2.8%	-8.3%
名目民間建築物RR投資	62,000	60,196	62,900	61,800	62,400	63,000
(対前年度伸び率)	—	-2.9%	4.5%	-1.7%	1.0%	1.0%
名目民間土木投資	49,591	50,287	48,600	53,100	55,300	57,800
(対前年度伸び率)	2.3%	1.4%	-3.4%	9.3%	4.2%	4.4%

注1) 2018年度までは国土交通省「令和元年度建設投資見通し」より。

注2) 建築物リフォーム・リニューアル投資は2015年度以降に計上されているため、2015年度の対前年度伸び率は「—」と表示している。

6. マクロ経済の推移

2019年度は、海外経済の減速等を背景に外需が弱含んだものの、雇用・所得環境の改善等に加え、消費税率の引き上げに当たって各種の対応策が実施されたことにより、内需を中心とした緩やかな回復が維持されていたが、新型コロナウイルス感染症の影響により年度末から景気が急速に悪化した。

2020年度は、引き続き新型コロナウイルス感染症の影響により景気は極めて厳しい状況にあり、先行きについても、個人消費や訪日外客数の減少、倒産件数の増加、海外経済の悪化及びそれによる輸出の減少が見込まれる。

2020年度の実質経済成長率は、前年度比△3.6%と予測する。公的固定資本形成は前年度比2.6%増（GDP寄与度0.1%ポイント）、民間住宅は同△6.7%（同△0.2%ポイント）、民間企業設備は同△6.6%増（同△1.1%ポイント）と予測する。

図表9 マクロ経済の推移（年度）

（単位：億円、実質値は2011暦年連鎖価格）

年度	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019 (見通し)	2020 (見通し)
実質GDP (対前年度伸び率)	4,641,826 2.5%	4,925,261 2.0%	4,930,297 3.3%	5,172,233 1.3%	5,219,630 0.9%	5,320,703 1.9%	5,336,465 0.3%	5,320,927 -0.3%	5,129,595 -3.6%
実質民間最終消費支出 (対前年度伸び率) (寄与度)	2,639,718 1.4% 0.7	2,814,270 1.6% 0.9	2,866,470 1.5% 0.8	2,956,609 0.7% 0.4	2,955,297 0.0% 0.0	2,988,814 1.1% 0.6	2,990,453 0.1% 0.0	2,968,289 -0.7% -0.4	2,870,066 -3.3% -1.8
実質政府最終消費支出 (対前年度伸び率) (寄与度)	844,879 3.6% 0.6	924,013 0.4% 0.1	980,528 2.1% 0.4	1,051,753 1.9% 0.4	1,059,618 0.7% 0.1	1,062,955 0.3% 0.1	1,072,488 0.9% 0.2	1,098,893 2.5% 0.5	1,111,317 1.1% 0.2
実質民間住宅 (対前年度伸び率) (寄与度)	216,520 -0.5% 0.0	200,161 -0.4% 0.0	138,924 2.5% 0.1	151,999 3.7% 0.1	161,602 6.3% 0.2	159,269 -1.4% -0.0	151,430 -4.9% -0.1	151,564 0.1% 0.0	141,333 -6.7% -0.2
実質民間企業設備 (対前年度伸び率) (寄与度)	726,522 6.3% 1.0	783,391 7.7% 1.1	675,522 2.0% 0.3	810,984 1.6% 0.2	808,124 -0.4% -0.1	842,677 4.3% 0.6	857,404 1.7% 0.3	848,709 -1.0% -0.2	792,541 -6.6% -1.1
実質公的固定資本形成 (対前年度伸び率) (寄与度)	400,179 -7.3% -0.6	282,617 -7.8% -0.4	246,746 -7.1% -0.4	256,789 -1.6% -0.1	258,304 0.6% 0.0	259,562 0.5% 0.0	261,043 0.6% 0.0	265,715 1.8% 0.1	272,663 2.6% 0.1
実質在庫品増加 (対前年度伸び率) (寄与度)	5,119 -116.7% 0.7	6,731 -59.4% -0.2	11,361 -123.3% 1.2	12,685 173.4% 0.2	4,477 -64.7% -0.1	14,816 230.9% 0.2	15,166 2.4% 0.0	11,029 -27.3% -0.1	6,833 -38.0% -0.1
実質財貨サービスの純輸出 (対前年度伸び率) (寄与度)	-134,823 11.8% 0.1	-70,554 -17.1% 0.5	13,142 -161.6% 0.9	-70,350 -3.8% 0.1	-32,272 -54.1% 0.8	-11,644 -63.9% 0.5	-17,347 49.0% -0.1	-28,772 65.9% -0.2	-70,841 146.2% -0.8
名目GDP (対前年度伸び率)	5,284,466 1.2%	5,256,427 0.8%	4,994,289 1.5%	5,327,860 2.8%	5,368,508 0.8%	5,475,862 2.0%	5,483,732 0.1%	5,508,886 0.5%	5,359,407 -2.7%

注) 2018年度までは内閣府「国民経済計算」より。

(担当：研究員 安藤 智之)

※「建設経済モデルによる建設投資の見通し」の次回発表は、2020年7月下旬の予定。

Ⅲ 近年の民間非住宅投資の動向と今後の見通し

本稿では「Ⅱ 2019・2020 年度の建設投資見通し」のうち、民間非住宅投資の多様な変化について、必ずしも紹介しきれなかった部分について解説し、「コロナ現象」の影響も含めたより細部にわたる情報提供や、少し違った視点からの考察を試みることにします。

1. はじめに

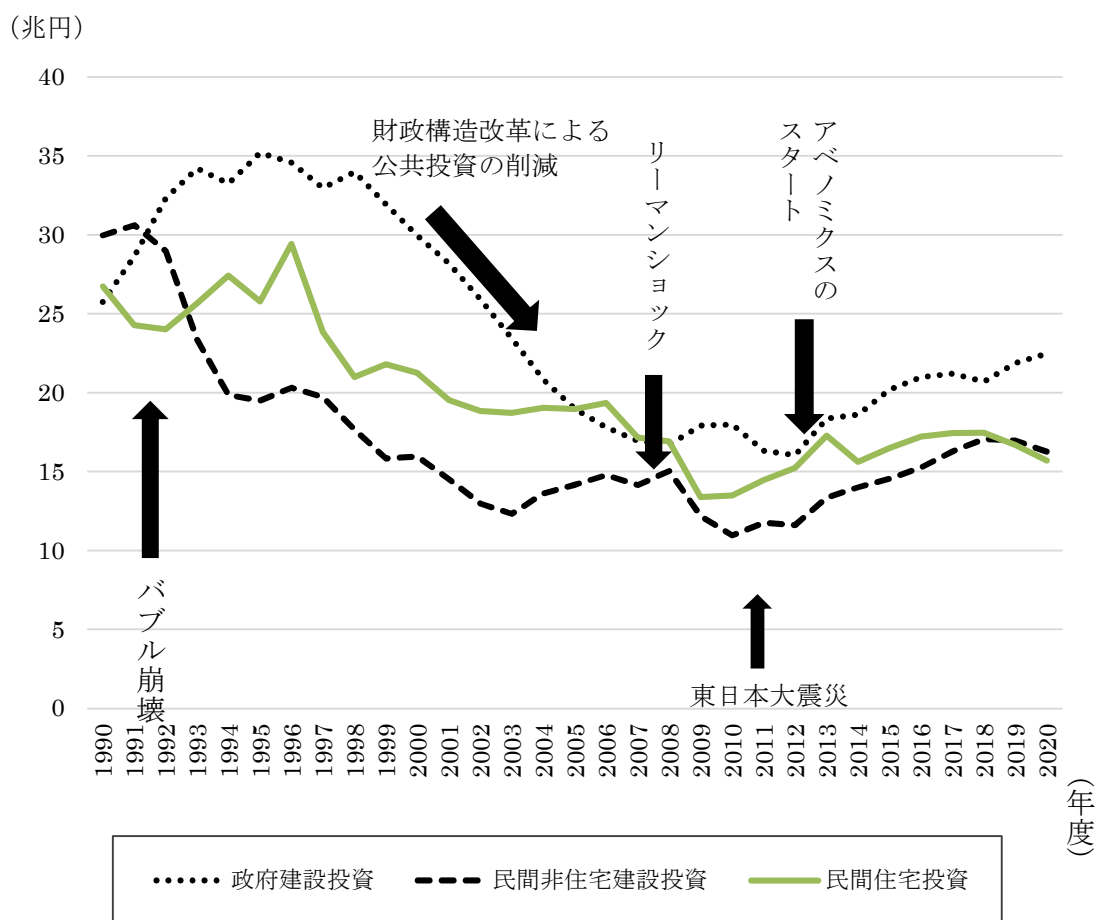
日本経済は、リーマンショック後の世界経済の回復成長と、アベノミクスの金融緩和策によって、緩やかな回復を維持してきた。またこの間、外国人観光客の誘致など政府の積極的な経済政策が進められ、2020年夏に予定されていた東京オリンピック・パラリンピックに向けて、企業の設備投資や公共投資、東日本大震災の復興事業など、積極的な建設投資が行われた。しかし、2018年度、2019年度は、企業の設備投資が弱含むなど、景気が減速しはじめ、2019年度末には、新型コロナウイルス感染症の流行により、世界的に景気が急速に悪化し、2020年度当初である現在においても、極めて厳しい状況にある。

建設投資においても、政府建設投資は堅調であるが、当研究所の「建設経済モデル」による2019年度の推計、さらに2020年度の予測では、住宅・非住宅ともに民間建設投資が弱含みからやや減少傾向に入っていると考えた（図表1）。

民間住宅投資については、ストックの蓄積と将来の人口減少が見込まれ、戸数の大幅増は予測しにくい中で、マンションの高層化やオートロック・宅配ボックスの装備による利便性の向上、注文住宅の耐久性の向上など、質の面での高度化が進んでいる。一方で、中古市場や賃貸市場及びリフォーム・リニューアル市場が成長し、従来のような新築の供給が伸びにくい環境が出来上がりつつある。

一方、民間非住宅建設投資については、リーマンショックによる落ち込みからの回復過程において、インターネット通販等の普及によるEC市場の拡大や、多くの産業で進んだIT化、外国人観光客の増加など、情報化・国際化の進展による経済の構造転換に対応して、その内容を大きく変化させてきており、多様な業種・分野ごとに様々な動きが見られる。東京オリンピック・パラリンピック向けの投資にとどまらず、その先を見据えた動きもあり、さらなる成長が見込まれる。弱含み局面ではあるが、今回の推計では民間非住宅投資が民間住宅投資を上回った。

図表 1 部門別建設投資額の推移



(出典) 2018年度までは国土交通省「令和元年度建設投資見通し」、2019・2020年度は当研究所「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2020年5月)」を基に当研究所にて作成

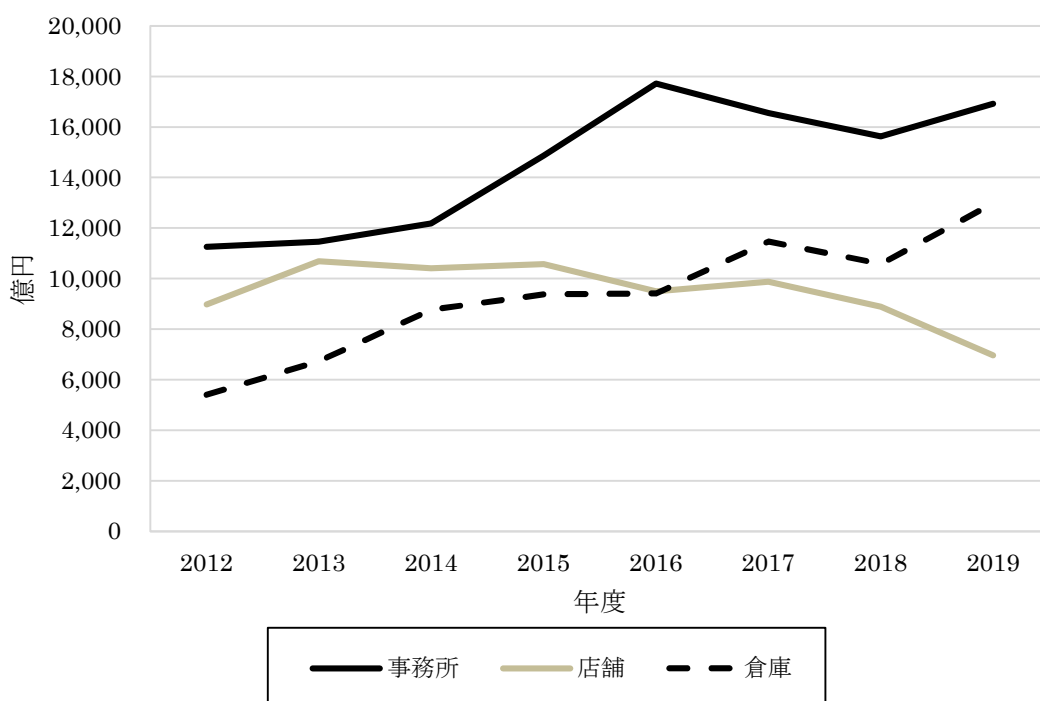
2. 2019年度に増加した事務所ビルと倉庫・流通施設

事務所ビルと倉庫・流通施設に対する投資は、2019年度も堅調に増加した(図表2)。

事務所ビルについては、大都市圏における容積率の緩和や、都市再生事業等の官民連携事業など大型プロジェクトが、今後も続くことが見込まれる。事務所賃料は下がっておらず、空室率は低かったが、今後、新型コロナウイルス感染症の影響があらわれる可能性もある。しかし、東京オリンピック・パラリンピックのさらに先を見越しての中長期的な大型投資が多いため、当面は堅調に推移すると見られる。テレワークの普及により、将来需要が減少するのではないか、という見方もあるが、逆にスペースの確保や執務環境の改善が必要であるとの見方もある。インテリジェント化やセキュリティの向上の要請も強い。

倉庫・流通施設については、EC市場の成長とともに、ちょうど2016年度を境に実店舗の投資額を追い抜いている。今まで宅配を利用していなかった人々も、感染症予防のための「自粛生活」を契機に生活必需品や食料品を宅配で購入するようになり、生鮮食料品や冷蔵・冷凍食品についても、利用がますます広がっている。現時点でもアメリカはじめ諸外国に比べればまだ市場規模が小さいとも言われており、倉庫・流通施設の規模だけでなく、機能面でも投資が進むと思われる。ただし、外国人観光客の急激な減少など、景気減速から物流そのものの全体量が減少する可能性もあり、注意深く動向を見守る必要がある。

図表2 事務所ビル・店舗・倉庫の民間投資額の推移

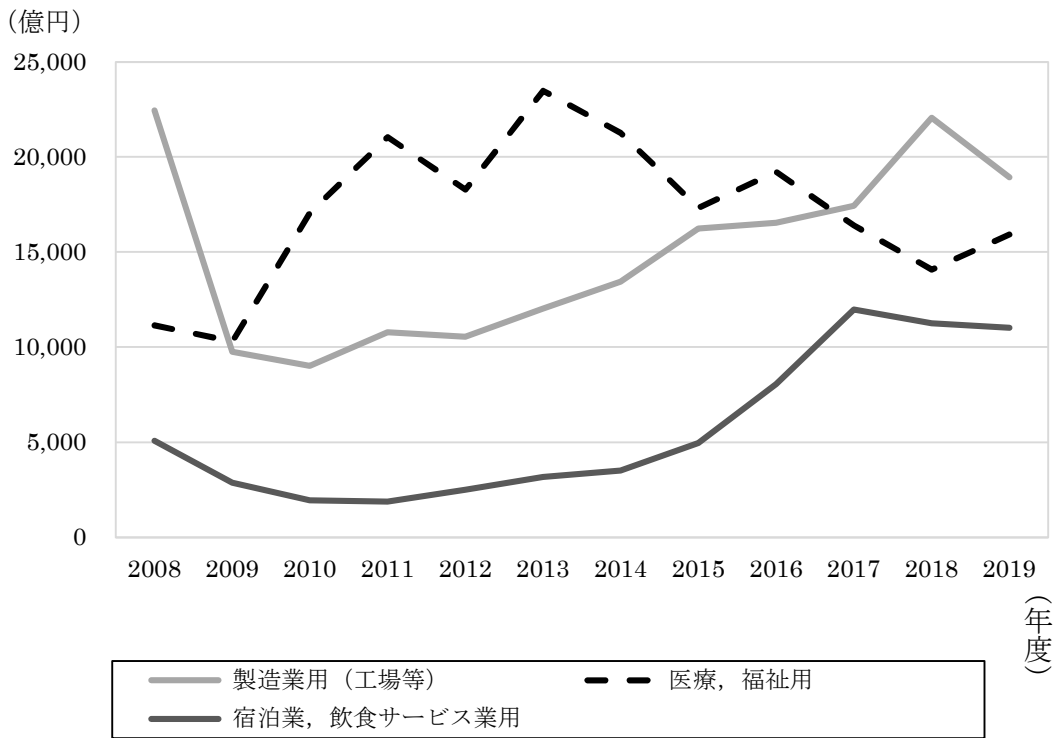


(出典) 国土交通省「建築着工統計」「工事費予定額」を基に当研究所にて作成

3. 2019年度当初からすでに調整局面に入っていた製造業の建設投資

リーマンショックの影響で建設投資が底を打つのは2010年度であり、東日本大震災を経て2013年にアベノミクスがスタート、この年、東京オリンピック・パラリンピックの開催も決定して、企業が積極的に設備投資に向かう環境が整った。特に、製造業の積極的な設備投資が民間建設投資を牽引してきた(図表3)。

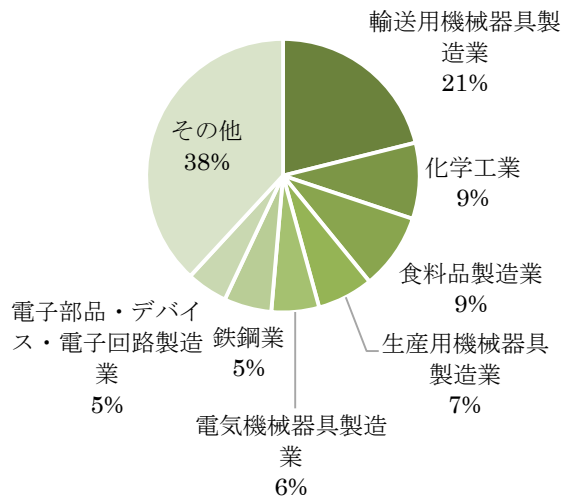
図表3 非住宅建設投資の推移



(注) 国土交通省「建築着工統計」より用途別 (一部) の工事費予定額の推移。公的主体が建築主であるものを含む。

製造業の工業出荷額で、もっともシェアが高いのは、自動車産業などの輸送用機械である。我が国の基幹産業であり、厳しい国際競争に常にさらされている (図表4)。

図表4 製品出荷額の業種別シェア



(出典) 「2018年度工業統計」を基に当研究所にて作成

アベノミクスの金融緩和は安定した円安により、輸出企業の業績を改善させた。業績と投資環境の好転は、国際競争に打ち勝つ上での生産力増強の好機であったろうと思われる。

「建設工事受注動態統計」では、建設業者が受注した建築物だけでなく、「機械装置」の受注の推移を見ることができ、こちらも2018年度まで増加している（図表5）。日本企業らしい高度な技術を用いる工作機械や、IT技術を活用した生産能力の向上など、積極的な設備投資が行われた。

しかし、直近の2019年度の建設投資は大きく減少に転じた。

内閣府「月例経済報告」では、「企業の業績判断」は、2019年度当初から「製造業を中心に慎重さがみられる」とし、7月には「慎重さが増している」と、「設備投資」についても12月には「機械投資に弱さがみられる」、2020年1月には、「一部に弱さがみられる」と、表現内容を後退させてきた。日本銀行の「短観」でも、2019年度後半には、「企業の設備投資に過剰感が見られる」とされた。

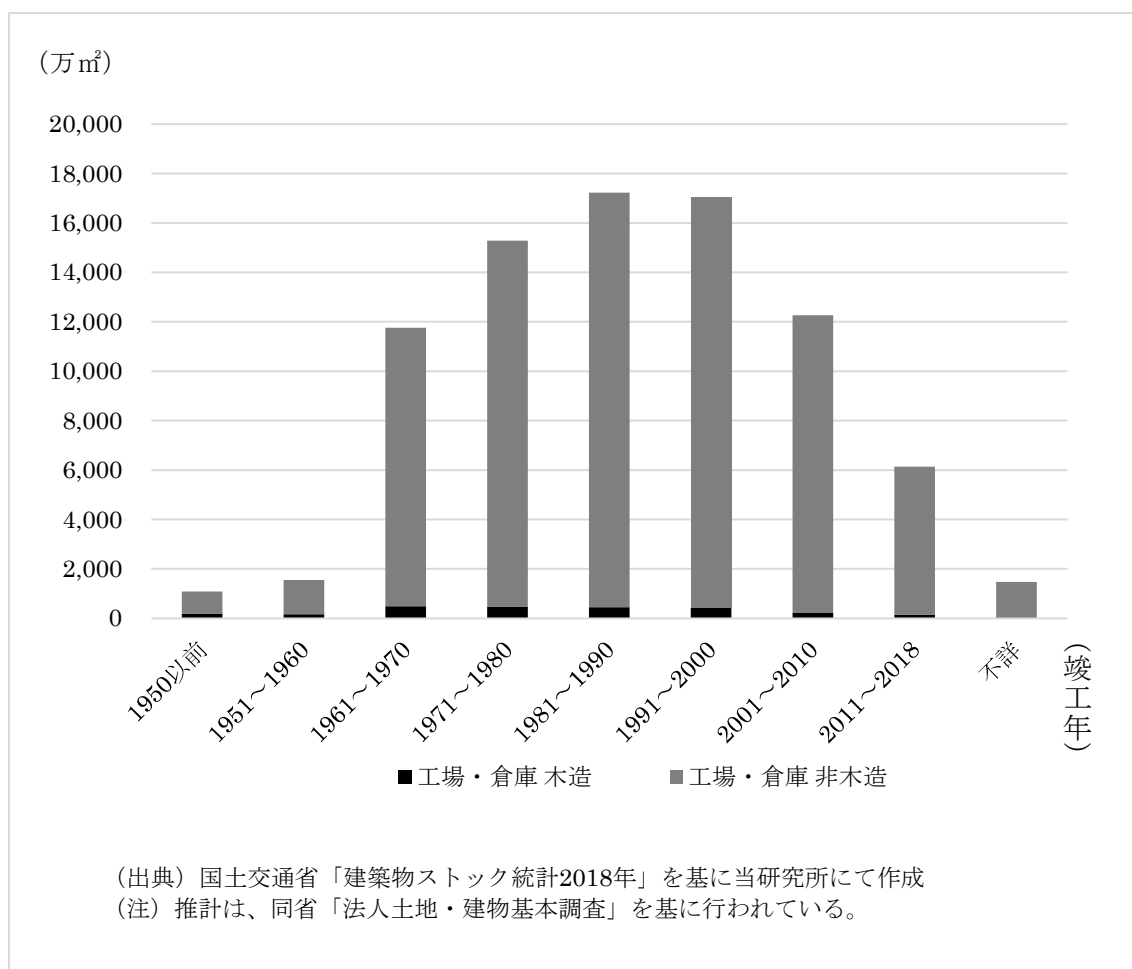
図表5 機械装置等工事請負契約額の推移



また、建築着工統計で「工場」の床面積を見ると、2019年に入ってから、2月に対前年比22.2%減となり、その後も2ケタの減少が続き、11月と12月に増加したほかは、直近の2020年4月も含め、20%を超える大幅減となっている。2019年度全体では、工場の床面積で対前年比22.8%減、製造業用建築物をみると床面積で18.0%減、工事費予定額では14.2%減となった。

もともと1980～2000年にかけて、日本企業は積極的な建設投資をしており、そのストックがあるため、企業の設備投資に対する態度は慎重化しやすいとされている（図表6）。この時期のストックは、まだ更新のサイクルにも至っていないと考えられる中、2017年度、2018年度と新時代に対応するための積極的な投資が行われた後であり、2019年度に反動で一服すること自体は特別なことではない。

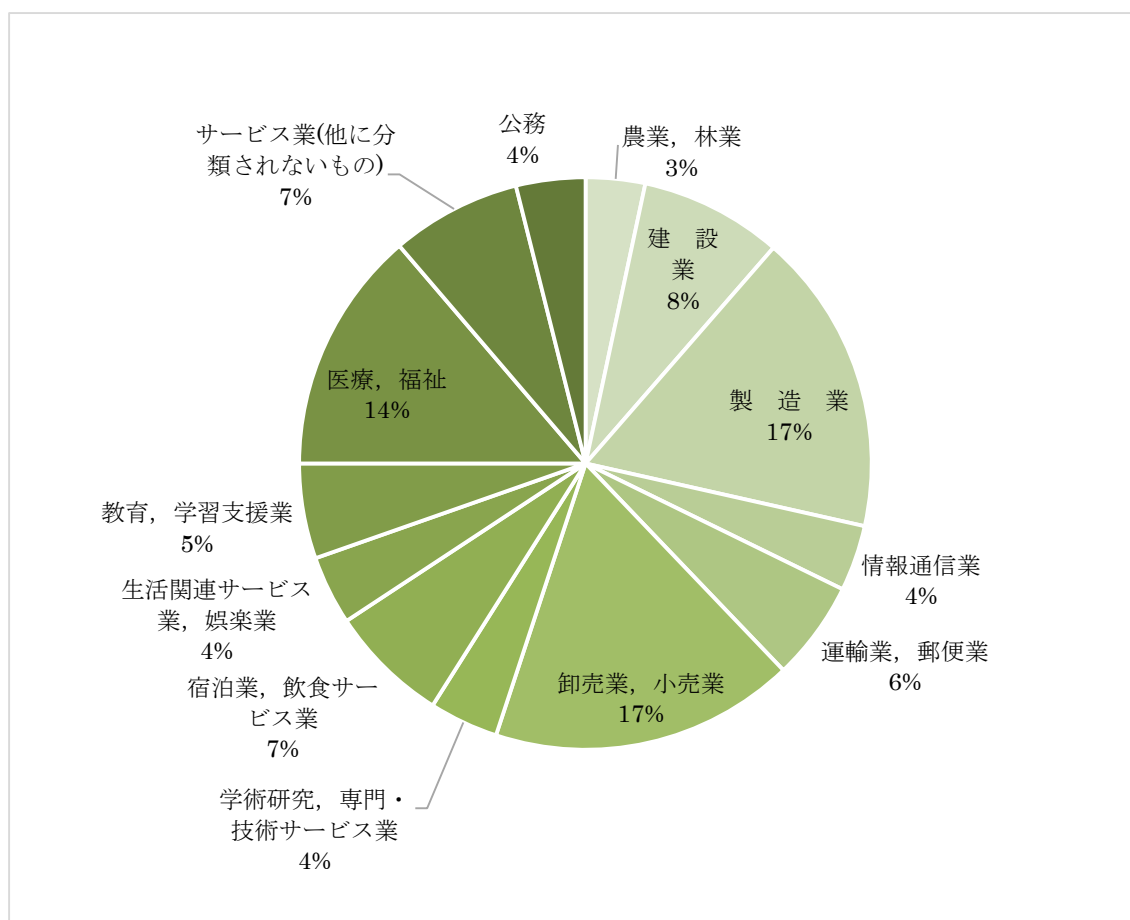
図表6 工場・倉庫の竣工年代別ストック（2018年1月1日時点）



しかし、「コロナ現象」によって、東京オリンピック・パラリンピックが延期され、海外経済の先行きも懸念される中では、通常の投資サイクル以上に落ち込む可能性が高い。本年3月期の決算においても、厳しい業績見通しを示す企業が増えている。生産能力、生産性の向上を図って投資を積み増した後でのこの不測の事態は、経営態度に大きな影響を与えると考えられ、今後多くの企業で設備投資計画の変更が予想される。

製造業は、就業者も多く（図表7）、雇用者所得や地域経済におけるインパクトが大きいので、実体経済への波及が懸念される。建設投資の立場から見ても、製造業向けの建設投資が減るだけでなく、その後、他の産業や地域経済への影響、雇用者所得が減少することにより、例えば住宅需要が停滞するなど、警戒しなければならない関連分野は広い。

図表7 産業別就業者数の2019年度平均



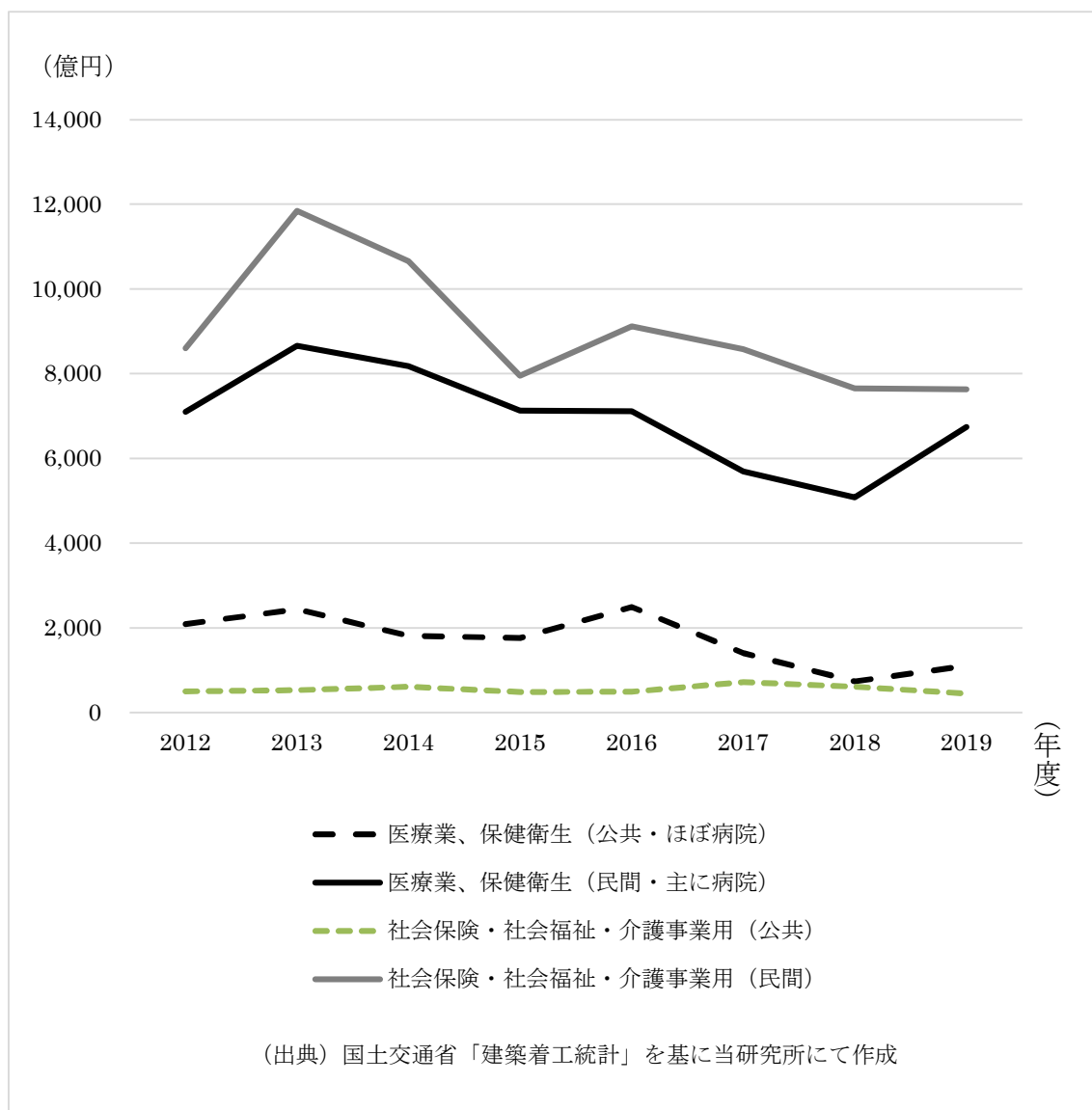
(出典) 総務省「労働力調査」を基に当研究所にて作成

3. 2010年代前半を支えた医療・福祉施設

ここで、図表3に戻っていただくと、2010年から2016年にかけて、非住宅建設投資の相当部分を「医療・福祉用建築物」が占めていたことが分かる。東日本大震災の後は、病院の耐震化やIT化なども進んだ。また、高齢化社会へ向けて介護サービスや老人保健施設の建設も進み、最近ではやや落ち着きつつあるが、高水準を維持している。2017年度、2018年度と減少が続いていたが、2019年度には増加した。

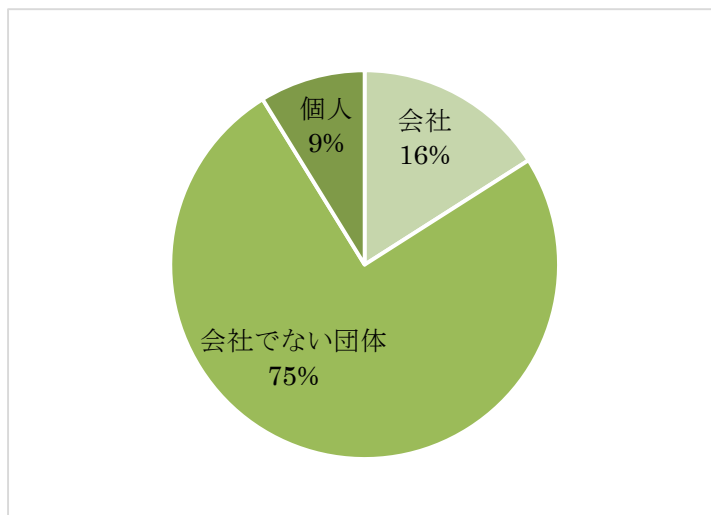
医療と福祉、公共と民間に分けたのが図表8である。「民間福祉施設」が最も投資額が多い。

図表8 医療・福祉用建築物工事費予定額の推移

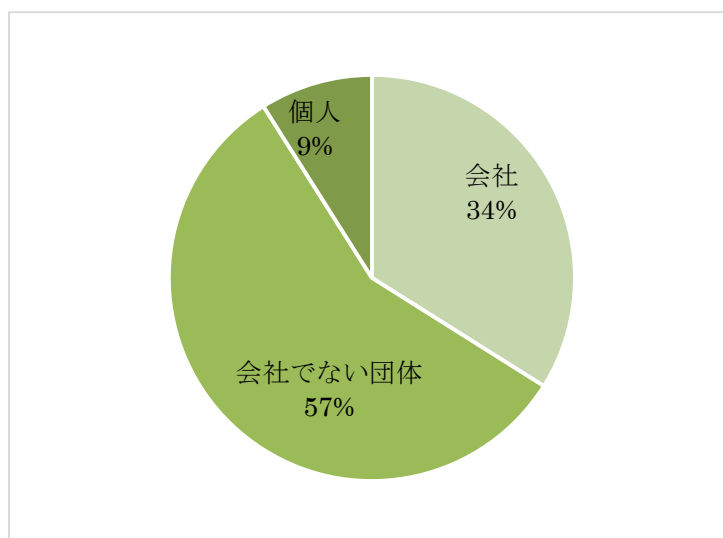


医療・福祉施設の民間建築主の属性を示したのが図表9と図表10である。いずれも「会社でない団体」つまり、医療法人や社会福祉法人などが多い。「福祉施設」で「会社」が多いのはおそらく介護サービス業者であろうと思われる。

図表9 医療・保健衛生施設（病院等）の建築主



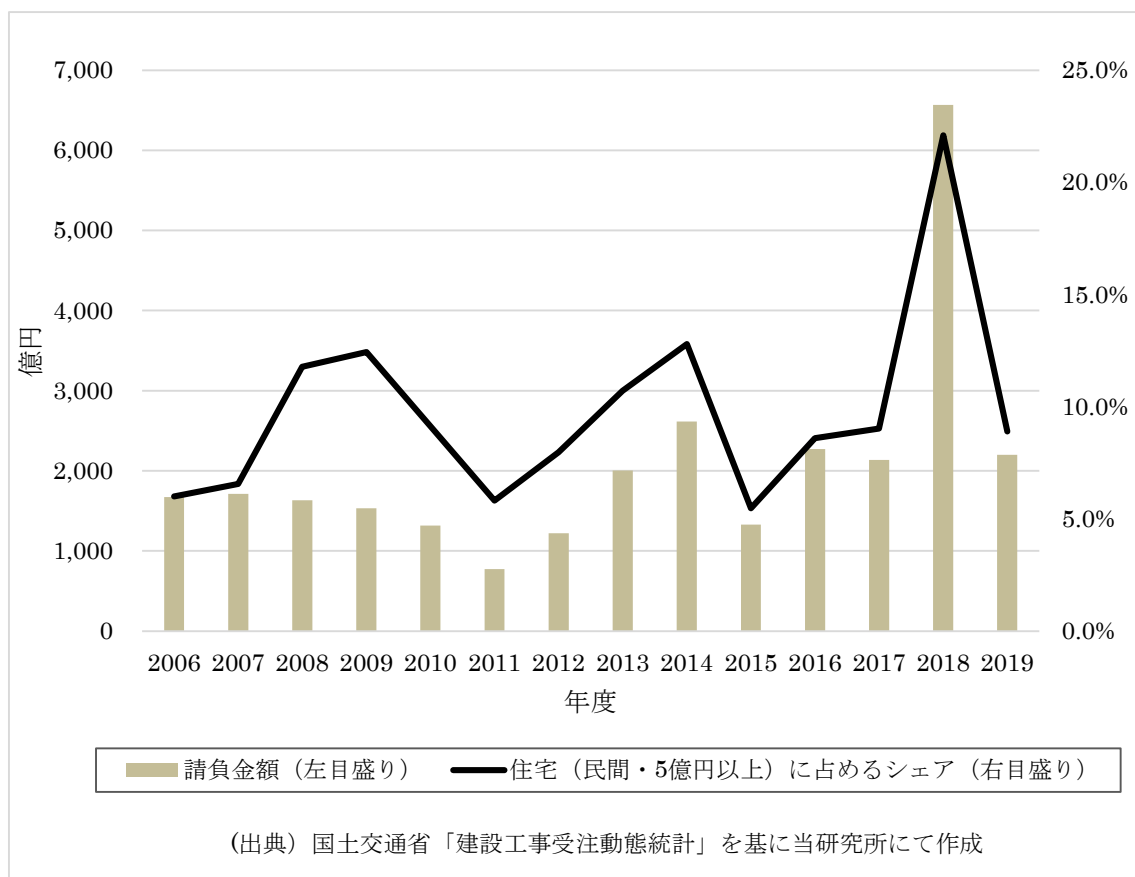
図表10 社会保険・社会福祉・介護事業用建築物の建築主



このほか、介護サービスから住宅事業への進出を伺わせる動きがある（図表11）。2018年度には、「サービス業」からの住宅事業参入が急激に増加し、「建設工事受注統計」の民間発注工事（5億円以上）の「住宅」の約2割である約6,860億円分を新規参入の「サービス事業者」が占めた。統計からは断定できないが、「サービス付き高齢者住宅」などが支援措置

等との関係で大幅に増加したものではないかと見られる。2019年度には元に戻ってしまっただが、これらの動きが一過性のものであるか、底堅いものとなっていくかは今後の建設投資を予測する上では重要な論点となろう。

図表 11 サービス業発注の住宅建設工事請負金額の推移



高齢者の住まい方、暮らし方が多様なものになれば、それぞれの選択肢に応じた建設投資が必要となる。また、社会福祉施設や、介護サービス等の充実した住宅に移り住むことによって、現在高齢者が所有している住宅を資産として活用する場面が増え、手法も多様化していき、中古住宅市場や賃貸住宅市場、リフォーム・リニューアル市場の成長にも寄与することが予想される。

医療・福祉施設は、他の非住宅建築物と違い、建築主が民間であっても、なんらかの公的な財政支援や助成、融資を受けている場合が多い。リーマンショックからの回復過程で、結果的に建設投資を下支えする役割をしたのも、こうした不況や景気後退期に強い特徴が表れたものと見ることもできる。役割の面でもインフラストラクチャという性格が強く、中長期的な投資や官民の連携、都市計画やライフラインなど、建設業が経験している課題と関わりが深い分野とも言える。新型コロナウイルス感染症は、高齢者において、特に重症化の

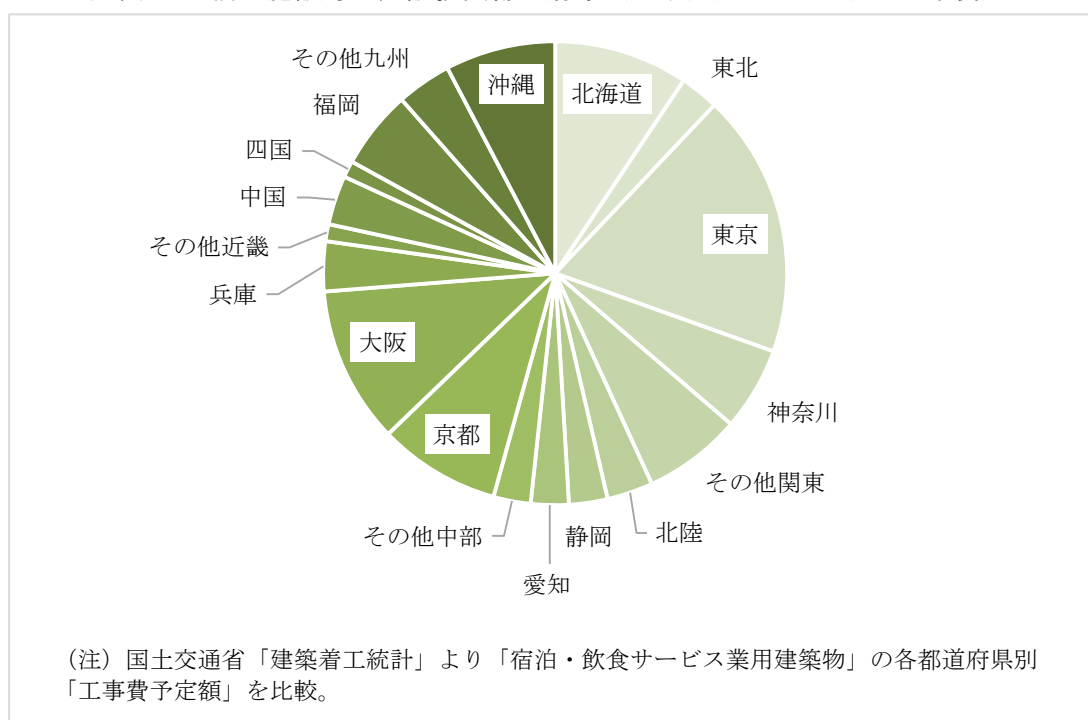
傾向が強く、院内感染や、老人福祉施設での集団感染も相次いだ。もともと、細菌やインフルエンザウイルスが引き起こす肺炎が、お年寄りの命を奪うケースは、コロナよりもはるかに多く、今後、これらの施設での感染対策の向上が求められるのは必至だろう。人の動線や日照・通風、空調・換気など、建設業がそのノウハウを生かして貢献する場面が増えると思われる。

4. ホテル建設投資は一巡したか

もう一度、図表 3 に戻っていただき、「宿泊・飲食サービス業用建築物」の工事費予定額を見ると、急激に成長してきたホテル建設投資（金額ベースでの「飲食サービス」の割合は大きくなく、大部分をホテルが占める。）が、2017 年度をピークに減少に転じていることが分かる。「コロナ現象」の影響という意味では、ホテルグループの倒産や、老舗旅館の廃業など、もっとも深刻な影響を受けた産業かもしれない。しかし、もともと、これが東京オリンピック・パラリンピックに向けての一過性の動きであり、2017 年度をピークに一気にしぼむか、それともさらに成長する可能性があるか見方が分かれるところであった。「コロナ現象」が起きる直前の状態を確認し、コロナ後の成長可能性を検証しておく必要がある。

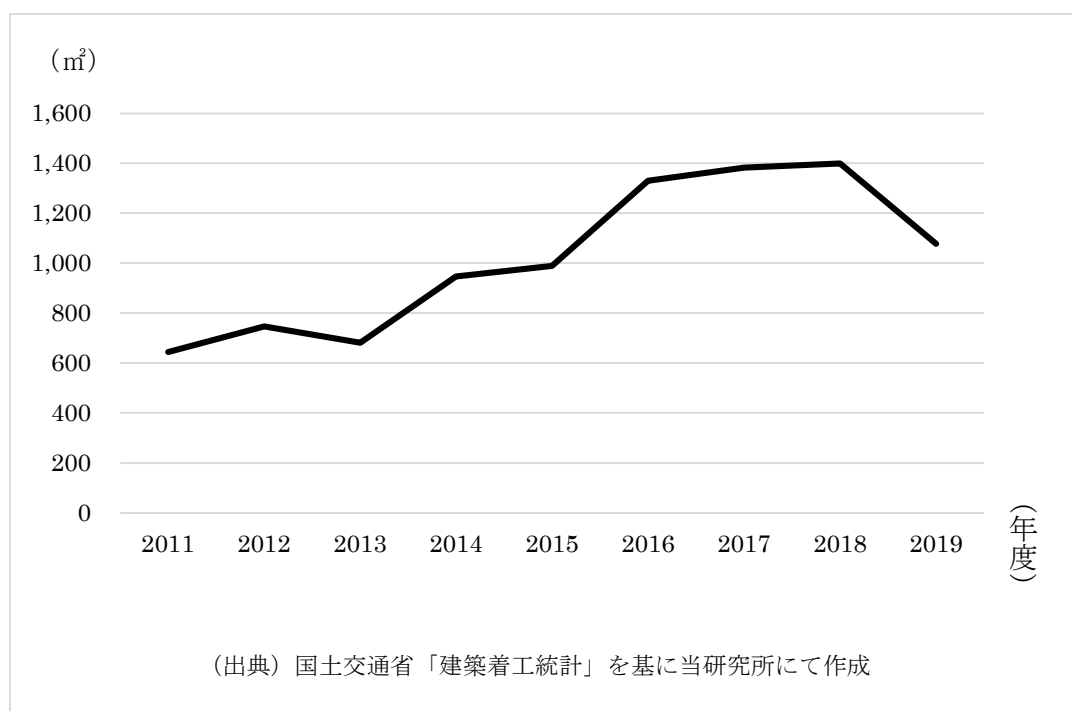
「宿泊・飲食サービス業用建築物」の工事費予定額を地域別に見ると、ホテル建設投資は偏りが顕著で、三大都市圏（中でも東京、大阪、京都）、札幌、福岡、沖縄に集中している（図表 12）。

図表 12 宿泊施設等の建設投資都道府県（地域）別シェア（2018 年度）



2020年度は、東京オリンピック・パラリンピックの場で、日本の歴史・文化を世界に発信し、さらに全国各地域の観光産業を発展させる好機だった。その意味で、突然の「コロナ現象」は大変に残念だったが、一方では、宿泊施設への投資は、東京オリンピック・パラリンピックに向けて一気に過熱して2017年度でピークアウトし、今後は減少していくのではないかという見方もあった。図表13で、一棟当たりの床面積が低下し、大都市での立地の困難性などから大型案件が着手しづらくなってきたようにも見える。

図表13 宿泊施設一棟当たり床面積

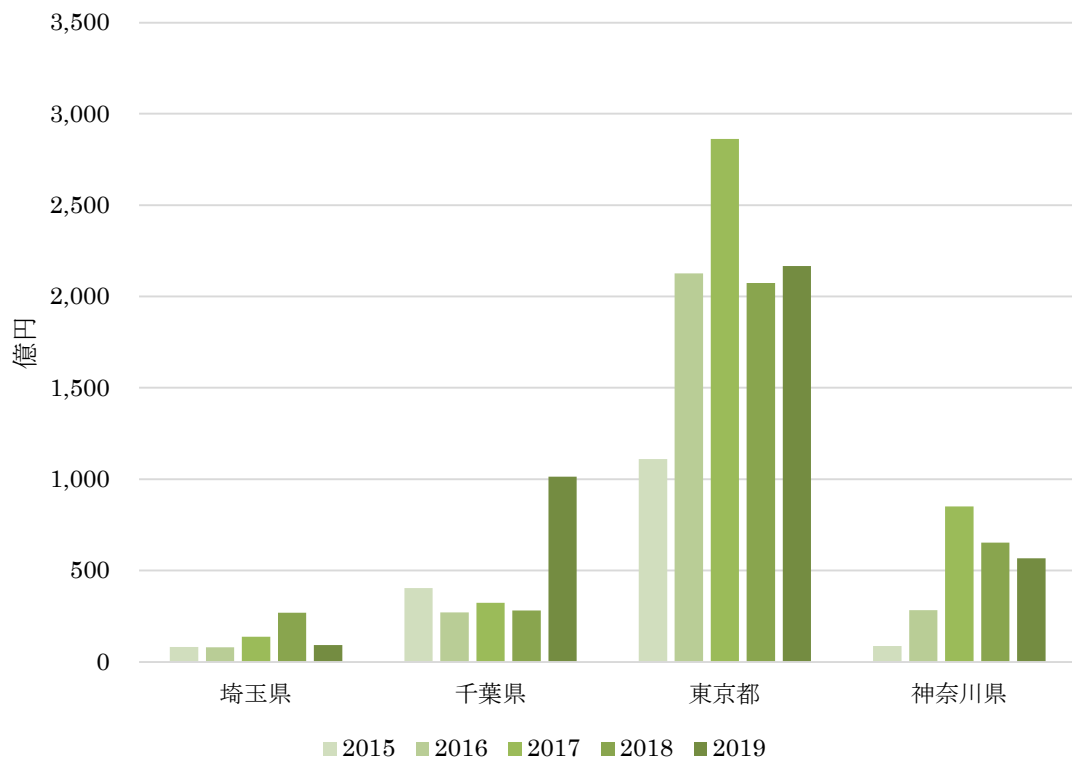


しかし、2019年度を都道府県別にみると、必ずしも2017年度で一巡したとは言い切れないことが分かる(図表14~20は「建築着工統計」工事費予定額より作成。各グラフの背の高さはそれぞれ違うのでご注意ください)。

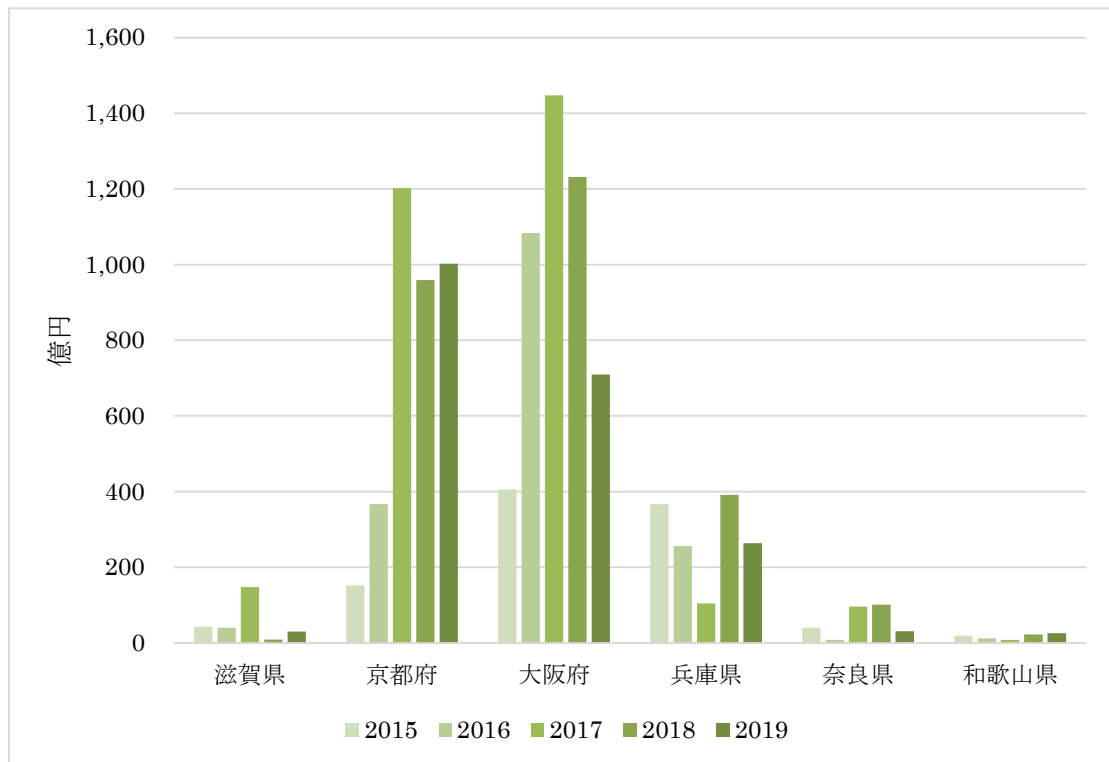
例えば、首都圏(図表14)をみると、神奈川県では2017年度がピークであり、2018年度、2019年度と徐々に減少している。これは全国とほぼ同じ動きである。しかし、千葉県では2019年度に大きく伸びており、東京都も2019年度になってわずかに増加した。ただ、首都圏では東京オリンピック・パラリンピック向けの駆け込み投資という見方が強いと思われるので、さらに各地域を見ていく。

近畿圏(図表15)では、大阪府は2017年度がピークだったが、京都府は2019年度になっても増えており、兵庫県では2018年度がピークになっている。このように、地域ごとにその動向は異なっている。

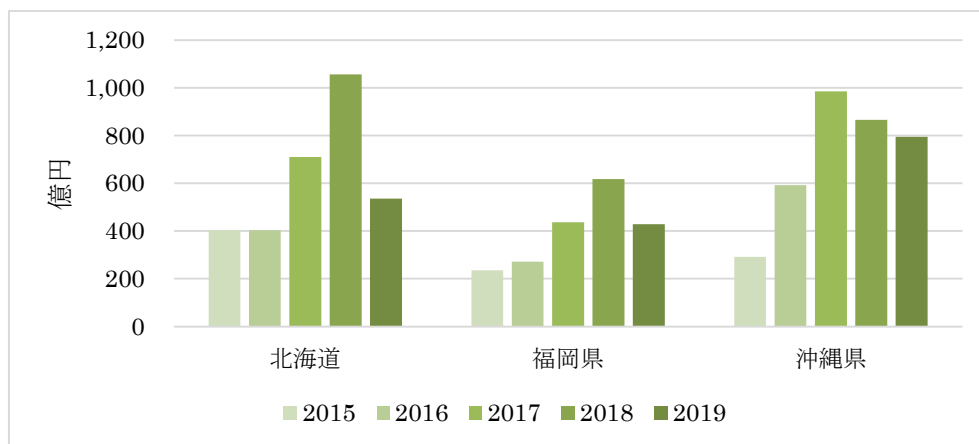
図表 14 首都圏のホテル建設投資



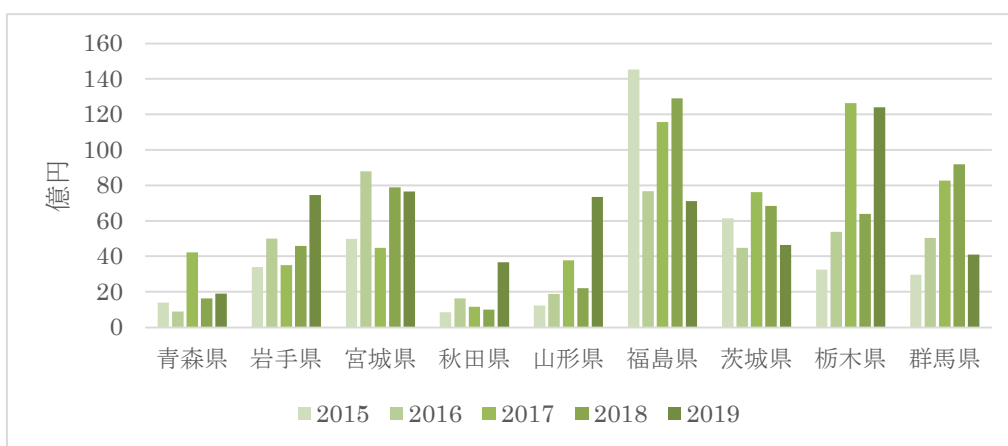
図表 15 近畿圏のホテル建設投資



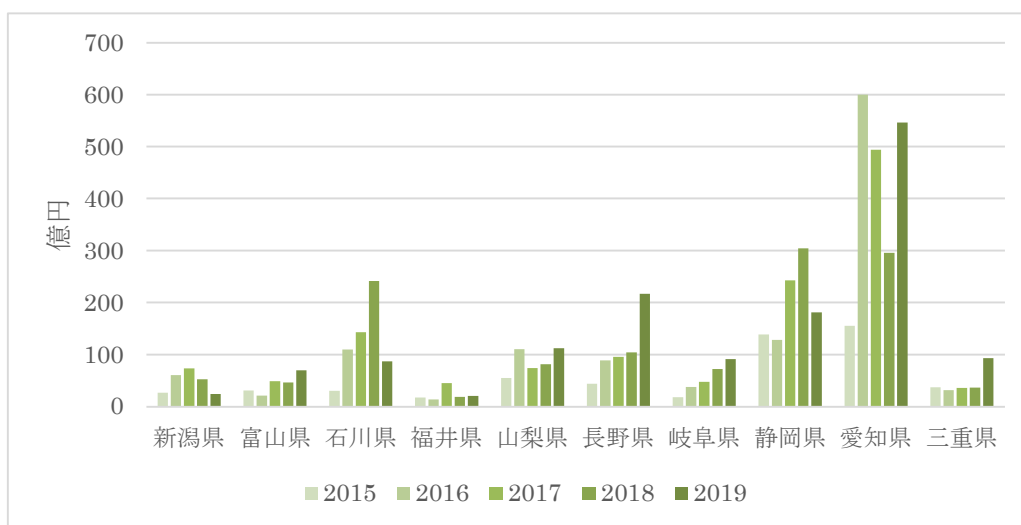
図表 16 北海道・福岡・沖縄のホテル建設投資



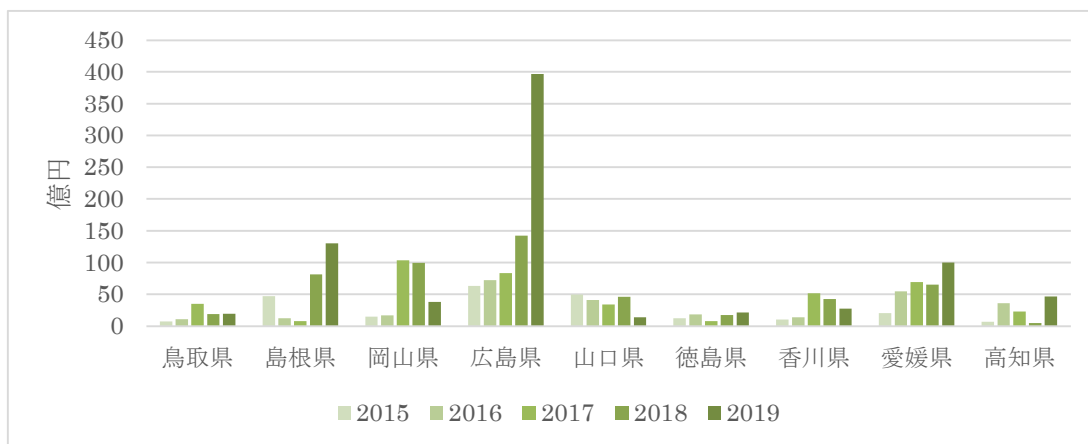
図表 17 東北・北関東のホテル建設投資



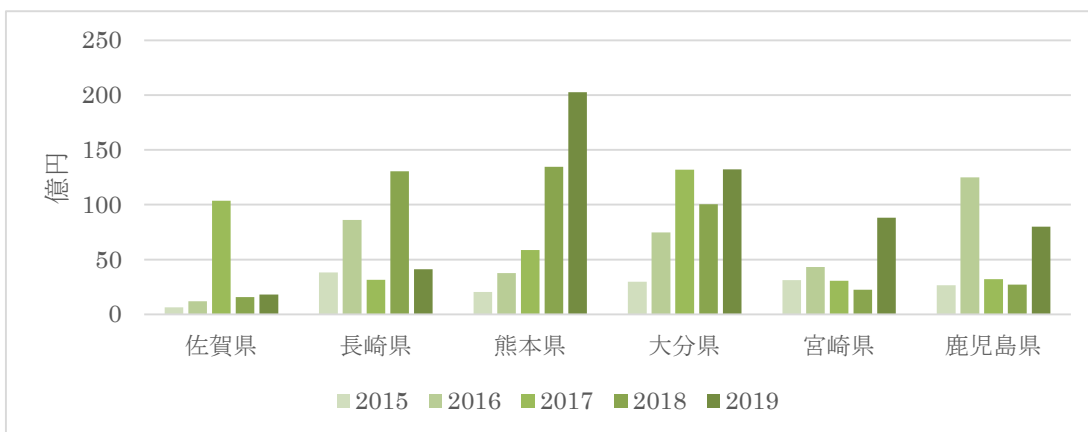
図表 18 北陸・東海のホテル建設投資



図表 19 中国・四国のホテル建設投資



図表 20 九州のホテル建設投資



各地域を見ていくと、栃木県、愛知県などでは 2019 年度にも投資額が増加しているし、広島県や熊本県をはじめ、岩手、秋田、山形、富山、山梨、長野、岐阜、三重、島根、愛媛、高知、大分、宮崎、鹿児島各県で、むしろ 2019 年度に大きく伸びている。インバウンド需要に対応した建設投資は、2017 年度で頭打ちとは必ずしも言えず、オリンピック・パラリンピックが開催される東京だけでなく、その後も着実に各地方に広がりつつあったことが分かる。バブルのときも地方での建設投資が東京に遅れて増加し、バブル崩壊時に「逃げ遅れる」という現象があったが、今回は、外国人観光客が増加し、日本の観光資源の価値が世界的に評価されるという見通しが十分あったなかでの先行投資だった。図表 13 でご覧いただいた「一棟当たり床面積」の減少も、地方での建設が増えたために、やや中規模案件が増加したことによるもので、一概に投資が終息したためとは言えない。残念ながら「コロナ現象」に出鼻をくじかれてしまったかもしれないが、東京オリンピック・パラリンピックはまだ中止されたわけではないし、大阪万博等のイベントも控えている。コロナ終息後を期待をもって見守る必要があるだろう。

5. おわりに

建設投資全体としては、民間住宅投資が減少しているが、公共投資は堅調であり、民間非住宅投資では、事務所ビルや倉庫流通施設への建設投資は引き続き好調である。また、民間土木では、リニア中央新幹線等の大型プロジェクトがあり、手持ち工事の蓄積があることから、緊急に深刻な影響が出る環境にはない。もちろん、「コロナ現象」が、マイナスにはなってもプラスにはならないと考えることがおそらくは一般的であり、大きな成長への期待は控えなくてはならない。

筆者個人は細菌性とウイルス性の感染症で2度、癌とその後遺症も入れると4度、死にかけているが、そのせいか、新型コロナウイルスには皆さんほど脅威を感じない。また、WHOやノーベル賞学者より現場の医師の力を信じている。リーマンショックのように経済システムの根幹が揺らいだわけではなく、この事実を社会がどう受け止めるかが決まれば、経済は元通り動き始めるのではないか。現に日本よりはるかに多くの死者を出した諸外国は、すでに経済活動の回復に舵を切っている。

今回のホテル業界のように、直撃を受ける分野はあるが、建設市場は他にも様々な分野を抱えており、それぞれのプロジェクトにおいて必要とされる技術の多様さ、工期の長短や、地域的な分散があることから、市場としては柔軟な、あるいは多層的・多面的な構造を持っている。もちろん、この状況が長期化すれば、企業の投資マインドの低下に始まり、実体経済の停滞による建設需要の大幅な減少に至る可能性は否定できない。しかし、医療・福祉施設のところでも述べたように、社会や人々の生活の変化に、いかに対応するかによって、それなりの成長の道筋は描けるのではないか。昨今言われる「コロナ後の世界」「新生活様式」への対応についても、人間の生活が変われば、それに応じた「器」が必要になる。そういうかたちで、建設業が貢献できる場面は、増えることはあっても減ることはないと思筆者は考えている。

(担当：研究理事 三浦 文敬)

先日リモートで参加した所内打合せで「下請」という言葉が引っ掛かった。この言葉は、建設業法にも記載され、元請と相対して建設業界では使われるが、下請法や下請取引適正化など他産業でも広く用いられている。私自身は、新入社員の時から「協力会社」という呼称を使っており、気づけば15年超となった。その半分以上を広報の部署で過ごしたためか、国語が苦手で大嫌いだっただけでも、ある程度は言葉に敏感な部分があり、上下関係が否めない語感に引っ掛かりがあると推察される。当研究所のレポートや本誌の執筆に当たっては、どうしても使わざるを得ない場合を除き、ゼネコン＝総合建設企業に対比させて「専門工事企業」と記してきた。建設産業のイメージアップの重要性や必要性が叫ばれて久しいが、言葉が醸し出すイメージも大切な要素だと思う。法律を含めた全面的な変更は難しいだろうが、業界の呼びかけだけでなく、官民ともに取り組むことも重要ではないだろうか。

「官民」といえば、一昨年のアフリカの建設市場に続き、昨年度も海外テーマの調査研究に携わったが、インフラ輸出において官民連携による日本の強みを活かす模索が続いている。官民が相互の強みを理解し、それらを融合させた相乗効果が期待されているのだ。ふと考えると当研究所も官民連携の場といえる。理事長をはじめとして理事の方々は、国土交通省や外務省を中心に、「官」の立場で幅広い経験と見識をお持ちで、研究員は大半が建設企業各社、つまり「民」からの出向者である。調査研究活動は、テーマごとに担当理事と研究員が割り当てられ行われる。官・民それぞれの立場でひとつのテーマに向き合うと、同じ問題意識が見えることもあれば、まったく違う視点が垣間見られることもあり、私自身は多くの学びや発見を得た。この1年弱で理事長を始め理事、研究員ともに大きく陣容が変化し、協調的な官民連携よりも上下の関係性が強くなったと感じているが、調査研究活動は、理事・研究員が互いの立場や存在を理解する貴重な機会だと思う。もちろんシンクタンクの性格から事業創出に直結しないものの、連携による新たな発想や提言を創出する相乗効果には、今後より大きな期待がかかるであろう。

私はここで2年9か月を過ごさせてもらい、今月末でいよいよ卒業となる。担当理事や同僚に恵まれ、アフリカをはじめ新しい世界を覗く機会に恵まれた。所属会社から離れて、広く学び考えたこの時間はかけがえのないもので、今後いかに活かせるかを改めて考えさせられている。また、研究員生活とともに、ライフワークといえる鹿島アントラーズのサポーターとしても十分に活動させていただいた。同クラブで礎とされるのが *Espírito de Zico*～ジーコスピリット～である。ジーコは、選手だけでなくクラブのスタッフ、サポーター等、全員がひとつの家族として支え合うことの大切さを *Família Antlers* と説き、”*Trabalho, Lealdade, Respeito*”の3つを要素に掲げ、25年以上受け継がれている。日本語にすると「献身、誠実、尊重」である。私自身、サポーターとしては当然ながら、企業や部署、当研究所を含む組織としても、そこに所属する個人、そして人としても通ずると感じている。

当研究所でもそれぞれがリスペクトの上に相互理解を深めて調査研究活動が行われるとともに、新たな官民連携の扉が開かれることに期待している。

(担当：研究員 内田 富貴子)