

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. 382

2021 1

CONTENTS

視点・論点『渋沢栄一』		1
I. 講演会「AC（アフターコロナ）の都市の姿」		2
II. 2021年3月期（2020年度）第2四半期 主要建設会社決算分析		9
III. ドイツの都市計画に関する行政法規の概要		22



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8F

Tel: 03 3433 5011 Fax: 03 3433 5239

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



渋沢栄一 専務理事 大野 雄一

今年のNHK大河ドラマは日本の資本主義の父ともいえる渋沢栄一（1840～1931）を主人公とした「青天を衝け」（2月14日から放送開始）である。

渋沢栄一の出身地は現在の埼玉県深谷市であり、その生家は血洗島（ちあらいじま）という地名の村落にある。私事で恐縮だが、私の両親はともに深谷の出身であり、特に母親の実家は下手計（しもてばか）という村落で酒屋と農業を営んでいた。下手計は血洗島の隣にあり、ドラマにも出てくるもう一人の主演尾高惇忠とその妹で栄一の妻となる千代の生家尾高家がある。（立派な渋沢栄一記念館もこの下手計にある。）そういうといかにも由緒正しい土地のようだが、私の幼少時（昭和30年代）の母の実家の周囲の原風景というのは見渡す限りのネギ畑の中に家がポツンポツンと点在する「田舎」の風景でしかなかった。小学生時代までは私は毎年夏休みになると2～3週間は母の実家に預けられてしまうのが習わしだったので、毎日暑い夏の日差しの中で蟬捕りやザリガニ捕りをして遊んで、3時になると店の売り物のアイス（ガリガリ君の赤城乳業は深谷の企業である）を食べさせてもらえるのが何よりも楽しみだったのだが、まさかこんな田舎からそんな偉い人物が出ていたなんて当時は知る由もなかった。

血洗島の農家に生まれた渋沢栄一は、尊王攘夷思想の影響を受けて村を飛び出し、一橋慶喜に仕えて次第に頭角を現していく。1867年慶喜の異母弟徳川昭武に随行したパリ万国博覧会視察をきっかけに欧州諸国の実情を知ることになり、帰国後明治政府に招かれ大蔵省に出仕して国づくりにかかわる。1873年に大蔵省を辞すと「第一国立銀行」（のちの第一銀行、現在はみずほ銀行）の総監に抜擢され、そこから数多くの民間企業の「起業」にかかわり、東京ガス、東京電力、東京海上火災保険、王子製紙、東急、帝国ホテル、麒麟ビール、サッポロビールな

どその数は500以上といわれる。また、同時に民間の立場で社会福祉や教育などの社会活動にも熱心に取り組み、東京慈恵会や日本赤十字社の創設にも携わった。

渋沢の思想は、その著書「論語と算盤」にも著されているように、商業と道徳は両立させなければいけないというものだった（「道徳経済合一説」といわれている）。明治時代の日本では国づくりを担うのは国家であり官であって、民間の商売は利益を追求するだけで卑しいものという考え方が支配的だったのだが、渋沢は強い国家を作るためには、政府や法制度などの国家の制度的枠組みだけではなく、それを担う国民や経済が豊かでなくてはならず、民間企業は利益を追求する（算盤）一方で、道徳をわきまえ（論語）利益を国家や社会のために役立てなければならないというものだった。

「論語と算盤」はビジネスマン必読の書として今日でも多くの人に読まれ、企業コンプライアンス、企業倫理という観点から今日ではその思想は当たり前のように語られている。ご承知の通り渋沢栄一は2024年には新たに発行される1万円札の肖像として登場することになっている。企業経営に携わる皆さん、企業で働く皆さんには、ぜひとも新札を眺めながら渋沢の思想を実践していただきたいものである。

コロナ禍に明け暮れた2020年が終わって新しい年を迎えたが、この原稿を書き上げている時点で1都3県には緊急事態宣言の発令がされるようであり、コロナ禍の第3波はなかなか終息の兆しが見えない。GDP、雇用が落ち込み、消費が停滞しながら、なぜか株価だけが好調な日本の経済だが、誰もが、今年の世界は、日本は、そして私たちの暮らし、社会、経済はどうなっていくのだろうかという不安をもっている。1日も早くコロナ禍を終息させ、ドラマのタイトルのように青空を突き刺すような勢いのいい景気や経済の回復を期待したいものである。

2020年11月11日に建設経済研究所主催の講演会「建設市場の展望～コロナ後を見据えて～」を開催しました。冒頭、当研究所理事長・小澤敬市からの挨拶に次いで、日本大学経済学部 中川雅之教授にご講演いただきました。講演の概要についてご報告します。

I. 講演会「AC（アフターコロナ）の都市の姿」

【開催要領】

日 時 2020年11月11日（水）13時30分～15時30分

方 法 ウェブセミナー

講 師 日本大学経済学部 中川 雅之 教授

1. はじめに

我々はこれまで都市という技術を使い、豊かな生活というものを成り立たせてきたが、今回の新型コロナウイルス感染症は、都市という空間の中に人や機能を集中させていたことで、感染を拡大させてしまった。そのような中で、現在の大都市へ人や機能を集中させている状況に懐疑的な意見がでてきつつある。

一方で、歴史を振り返れば、これまでスペイン風邪や関東大震災など、コロナショックと同様のネガティブショックが発生してきたが、一時的な分散化は進んだものの、その後すぐに都市化は復活してきた。

密集したところにいると、今回のようなパンデミックが発生した際、感染のリスクが高まるという側面がある一方で、密集したところで初めて高度な治療ができ、豊かな生活を送ることができるからである。一定の人口集積がなければ、高度な医療機関というものを維持することはできないと考えられている。

ただし、過去に発生したスペイン風邪や関東大震災などとの違いがあるとすれば、現在は都市という技術を使わなくても、豊かな生活を送ることができる可能性がある点である。例えば、業務プロセスにテレワークなどのテクノロジーを導入することによって、物理的に人や機能を密集させなくても、生産性を上げて豊かな生活を送ることができる。

そこで、今回はテレワークに代表されるテクノロジーの導入が都市にどのような影響を与えるのか、考えていきたい。

2. 感染者数と人口密度の関係

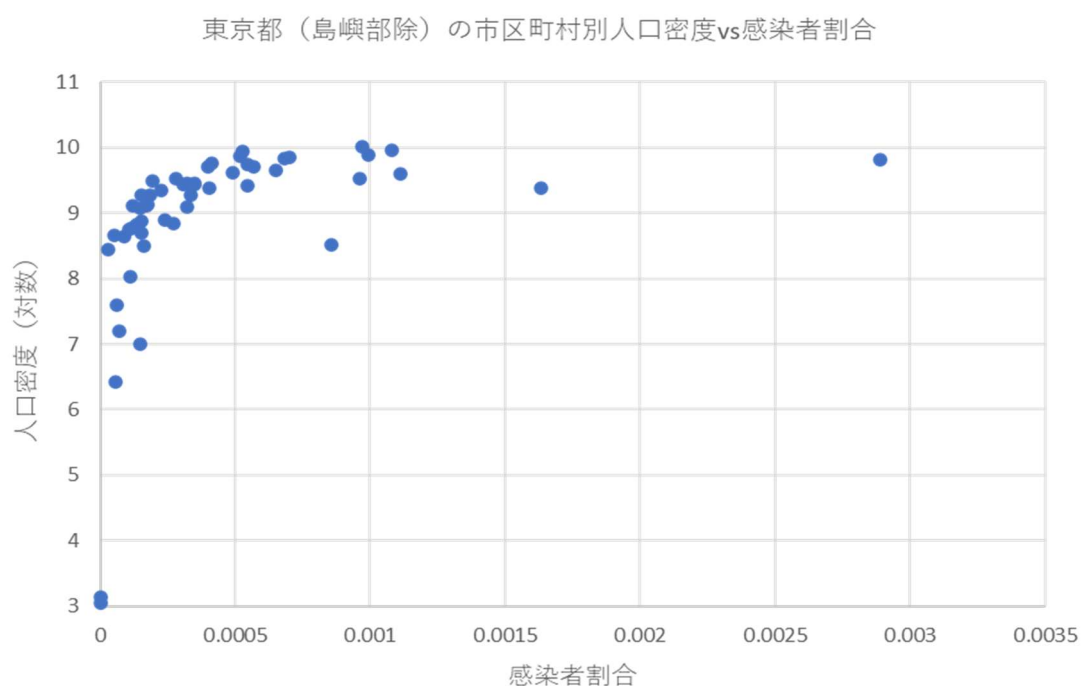
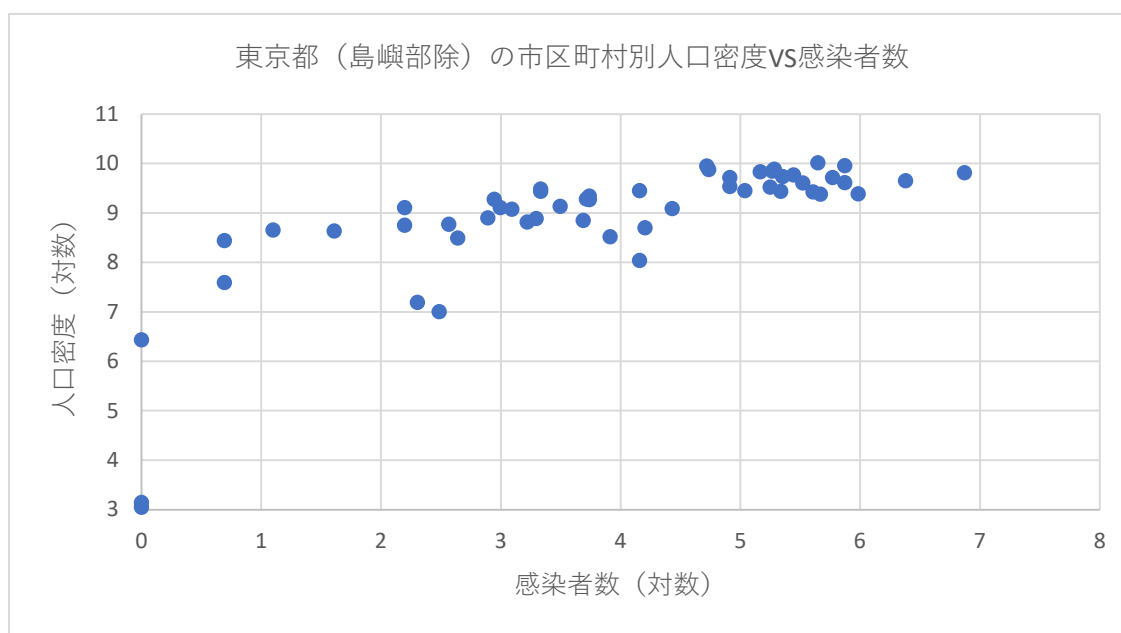
図表1は、東京都における市区町村別の感染者割合を示したものである。やや右肩上がりの傾向であり、人口密度が高いところほど感染者数、感染者割合は高くなっている。

しかし、説明する側の変数を感染者数から死者数に変えると、人口密度との相関はみられないということが、別の研究で分かっている。前述のとおり、高度な医療機関は人口密

度の高い場所に集積しており、感染者の重篤化を防いでいる。

つまり、都市は3密という形で感染の確率を高めている一方で、重篤化を防ぐインフラを提供しているわけである。

図表 1 東京都の市区町村別 人口密度と感染者数（上）・感染者割合（下）の関係



（出典）感染者は東京都発表資料（7月9日）、人口密度は総務省「国勢調査（2015）」

3. テクノロジーの導入が都市に与える影響

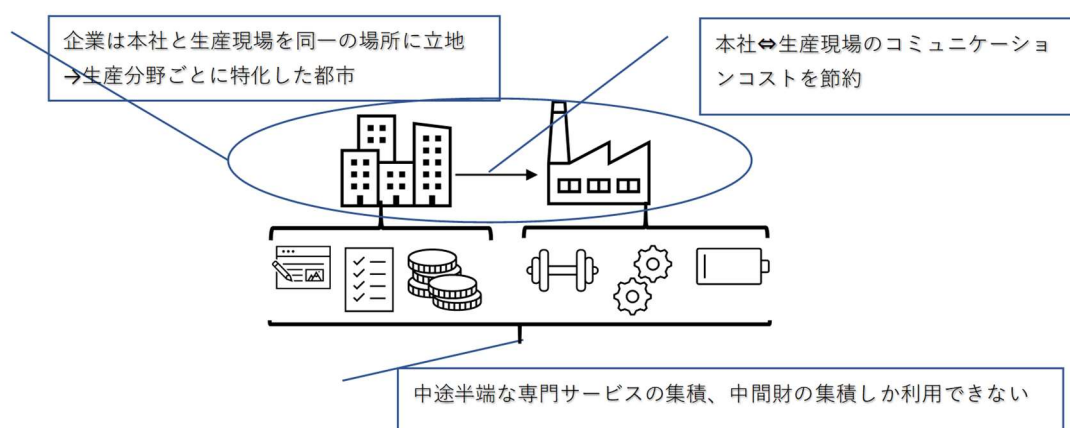
(1) テレワークの導入が企業の立地戦略に与える影響

経済学の中では、企業は本社機能と生産機能の2つの機能によって成り立っており、企業の立地戦略には大きく2通りあるとされている。

1つ目が、融合立地戦略である（図表2参照）。これは、本社と生産現場を同じ場所に立地する戦略のことである。本社と生産現場で打合せする際など、本社の隣に生産現場が立地されていることで、時間や交通費など、コミュニケーションコストを節約することができる。

ただし、全てが揃っている都市というものは存在しないため、例えば本社が必要とする機能（弁護士、会計士、金融サービスなど）が整っていなかったり、原料や部品を提供してくれる下請け業者が十分に集積されていないなど、デメリットも多い。

図表2 融合立地戦略のイメージ図

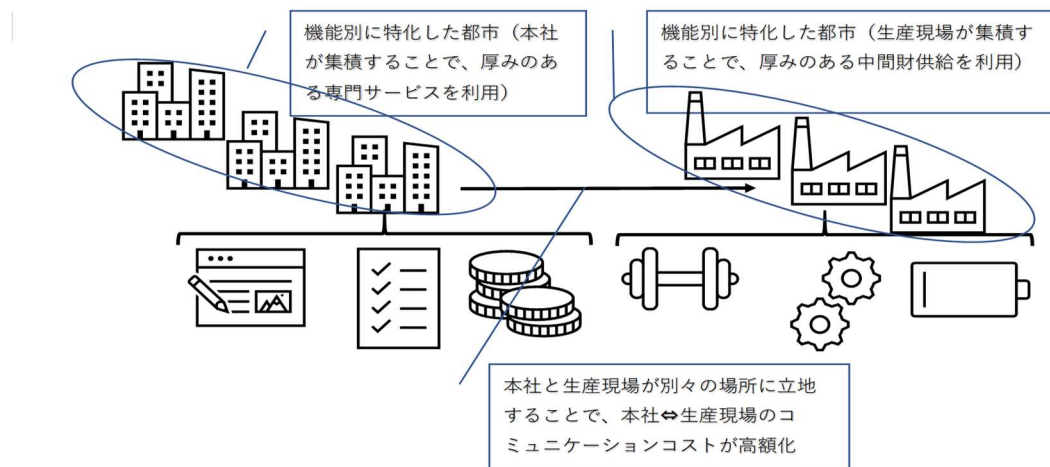


（出典）筆者作成

2つ目が、分離立地戦略である（図表3参照）。これは、本社と生産現場を別々の場所に立地する戦略のことである。本社においては、弁護士、会計士、金融サービスなど、潤沢な専門サービスを受けることができ、生産現場においても、原料や部品を提供してくれる下請け業者が集積されており、厚みのある中間財供給が可能となる。

ただし、分離立地戦略は、本社と生産現場が別々の場所に立地されていることから、本社と生産現場が打合せする際など、時間や交通費など、コミュニケーションコストが高くなるというデメリットがある。

図表 3 分離立地戦略のイメージ図



(出典) 筆者作成

こうした中で、アメリカの学者 Duranton and Puga は、分離立地戦略を取る企業が今後増加するとの見方を示している。

その理由は、テレワークを代表とするテクノロジーの導入が、分離立地戦略のデメリットを解消する役割になるからである。テクノロジーを導入することによって、場所が離れていてもコミュニケーションを図ることが可能となり、本社と生産現場のコミュニケーションコストを低額化することができる。

今後は、本社が集中する大都市と、生産現場が集中する小規模な都市に分かれていく可能性が高いと述べている。

(2) テレワークの状況

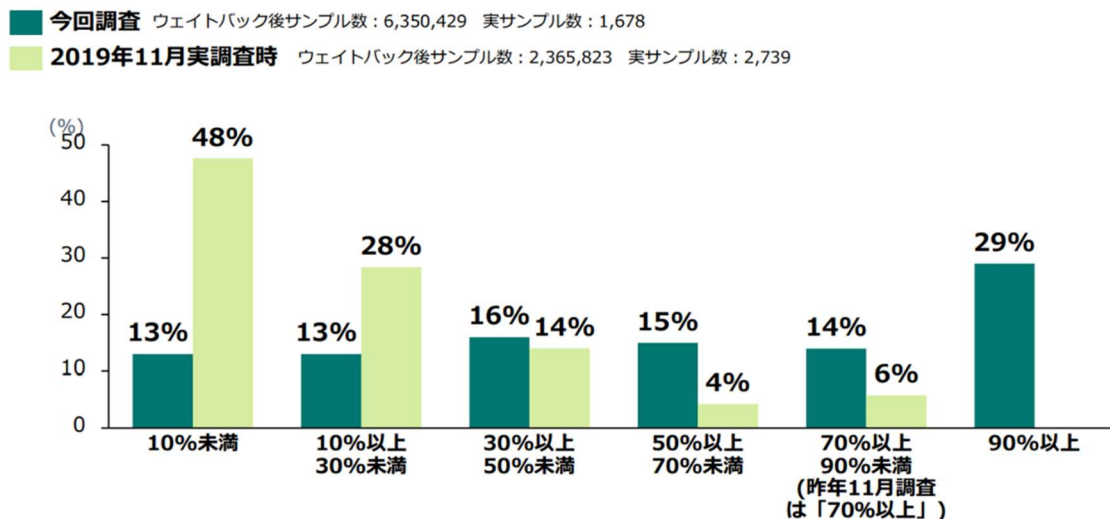
リクルートが 2020 年 4 月に実施した調査によると、2019 年 11 月調査時に比べて、大幅にテレワークを導入している企業が増加している（図表 4 参照）。

また、ビッグロブが 2020 年 5 月に実施した在宅勤務に関する意識調査では、新型コロナウイルスの流行を機に在宅勤務が定着していく（定着すると思う＋一部では定着すると思う）と考える層は、全体の 8 割以上を占めている。さらに、今後も在宅勤務などのリモートワークの実施に前向きな層（通常時も在宅勤務をしたい＋今回のような非常時には在宅勤務をしたい）は、全体の 9 割以上を占めている（図表 5 参照）。

そうした状況の中、国土交通省の資料によると、近郊への移住への関心が東京 23 区を中心に高まっており、テレワークを代表したテクノロジーの導入が、東京一極集中の是正に大きなエンジンになるのではないかとわれ始めている。

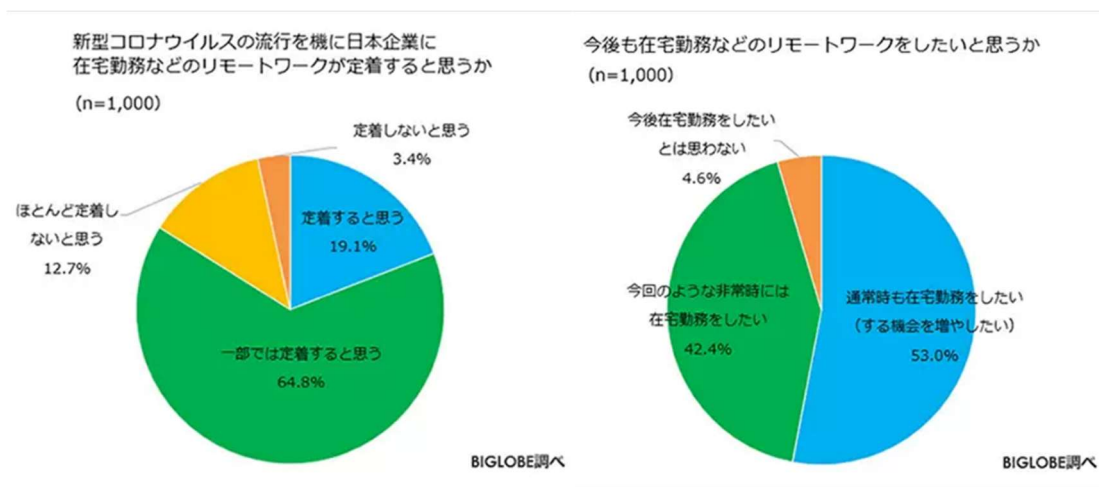
図表 4 テレワークの実施状況

テレワーク実施割合 (スクリーニング調査/会社員・公務員かつテレワーク実施者のみ/単数回答)



(出典) リクルート住まいカンパニー実施調査 (2020 年 4 月)

図表 5 在宅勤務に関する意識調査



(出典) ビッグロブ株式会社「在宅勤務に関する意識調査 (2020 年 5 月)」

(3) 東京の1極集中は終わるのか

では、こうしたテクノロジーの導入によって、東京一極集中の是正はどの程度進むのだろうか。

アメリカにおいて、本社機能と非常に関係性が高い管理職は大都市に集中する傾向があり、日本でも 2000 年前後から管理職や事務職といった本社機能に非常に関係性のある職務内容の人たちが大都市へ集中しているという現象がみられている。

特に東京都については、2000 年以降に進んだテクノロジーの導入により、その動きは加速しており、逆にテクノロジーの導入によって大都市化の動きはスピードアップする可能

性がある。

こうしたことを踏まえると、今回のテクノロジーの導入は、東京一極集中の是正において、それほど大きなインパクトを与えるとは考えづらいのではないだろうか。

(4) テレワークによる事務的職種の生産性の影響について

管理職あるいは技術的専門的サービスを提供するような人たちの職務内容は、企業戦略、あるいは製品企画など、アイデアを出すことが求められており、それは日常的な、オフィシャルではない接触の中から生じるため、テレワークには不向きとされている。

一方で、テレワークに向いているのが、事務職のような職務内容がルーティン化している人だと一般的に言われている。

そこで、スタンフォード大学の研究チームが、職務内容がルーティン化した人を対象に、テレワークによる生産性の影響について実験した結果を以下に紹介する。

・実験内容

中国のオンライン旅行代理店の最大手シートリップにて、コールセンターで航空運賃とホテルを担当する部門を対象に行われた。

参加資格のある 503 名のうち、249 名が在宅勤務を希望した。くじ引きの結果、誕生日が偶数の従業員が在宅勤務を許され、奇数の従業員は対照群として引き続きオフィスで働くことになった。

在宅組もオフィス組も、使う機器、作業フローは同じとし、2 グループの唯一の違いは、働く場所だけである。

シートリップは各従業員について、実働時間、売上げ、顧客対応の質をコンピューターで克明に記録し、それらのデータによって、在宅組とオフィス組のパフォーマンスを比較することとした。

・実験結果

在宅勤務者のパフォーマンスは劇的に向上した。

- ・1週間当たりの電話回答件数→TGが40件多い回答件数
- ・1分間当たりの電話回答件数→TGが3.3 %多い処理
- ・1日当たりの仕事時間→TGが9.2%多い仕事時間
- ・給料は固定給＋ボーナスだが、TGは9.9%上昇
- ・実験期間中の離職率はTGで17%、CGで35%
- ・TGの方が満足度向上、心理的状态も改善
- ・企業のTFP(Total Factor Productivity)は21%上昇
- ←3.3%の労働生産性向上、オフィススペース、設備費の54%節約

・その後

実験結果を受け、シートリップの経営チームは在宅勤務制度の効果に感銘を受け、全社的に導入することを決定した。

しかし、全社的に導入後しばらく、在宅組の半数がオフィス勤務へと戻り、対照群も4分の3がオフィス勤務を選んだ。

その主な理由は、自宅勤務が続くことによる孤独感であった。働いている人の多くが、他人とのインタラクションを大切にしているがゆえに、多くの人がオフィス勤務へ戻ったというような結果がもたらされている。

3. まとめ

テクノロジーの導入は、フェイスツーフェイスの不完全な媒体性代替であり、今後も都心部に本社機能が集中する状況は変わらないと思われる。

今後変わっていくとすれば、都心部ではなく郊外の方ではないだろうか。不完全な代替であったとしても、前述のようにある程度テレワークに馴染むような職務形態はある。

郊外の中での人口の流動化、そういったものを支えるような交通機能、あるいはコミュニティの形成など、これまで以上に求められてくる可能性はある。

これまでは、全ての人々が郊外から都心部に通勤をしていたが、その動きは緩和される可能性はあり、郊外と都心の関係性はより緩やかなアクセシビリティになるかもしれない。

ただし、必ずしも大都市の縮小、地方移転の加速を意味するわけではない。

また、重要なこととして、パンデミックの収束時期は未知数であるが、人の密集、混雑をコントロールするような技術というのが今後求められてくるだろう。

例えばロンドンのような、テクノロジーで都市・人の密集を管理していくようなテクノロジーの導入の方法が必要になってくる。

(担当：研究員 安藤 智之)

Ⅱ. 2021 年 3 月期（2020 年度）第 2 四半期主要建設会社決算分析

当研究所が半期に一度公表している「主要建設会社決算分析」の概要です。今回の分析は 12 月 16 日に発表したものです。また、調査に当たり資料の提供をいただいた関係各社の皆様には、この場を借りて厚く御礼申し上げます。

1. 調査の目的

当研究所では、1997 年より主要建設会社の財務内容を階層別に経年比較分析することにより、建設業の置かれた経済状況とそれに対する各企業の財務戦略の方向性について、継続的に調査している。

今回の発表は、各社の決算短信等から判明する 2021 年 3 月期（2020 年度）第 2 四半期決算の財務指標の分析を提示するものであるが、一部の分析対象会社については 2020 年 12 月期決算第 2 四半期を採用している。

全般に、決算情報の開示は連結決算の指標で開示されているため、本稿でも原則として連結決算による分析を行っている。ただし、受注高については単体での開示が多いため、原則として単体での分析を行っている。

2. 調査の概要

(1) 対象会社

全国的に業務展開を行っている総合建設会社を対象とし、以下の 3 つの要件に該当する、過去 3 年間（2017 年度、2018 年度、2019 年度）の連結売上高平均が上位の 40 社とした。

- ① 建築一式・土木一式の売上高が恒常的に 5 割を超えていること。
- ② 会社更生法、民事再生法等の倒産関連法規の適用を受けていないこと。
- ③ 決算関係の情報が開示されていること。

(2) 分析項目

- ①受注高（単体）、②売上高、③売上総利益、④販売費及び一般管理費、⑤営業利益、⑥経常利益、⑦特別利益・特別損失、⑧当期純利益、⑨有利子負債、⑩自己資本比率・デットエクイティレシオ、⑪キャッシュフロー

(3) 階層分類

過去 3 年間の連結売上高平均を基に、40 社を大手 (5 社)、準大手 (11 社)、中堅 (24 社) の 3 つの階層に分類した。

過去 3 年間の連結売上高平均

単位: 億円			単位: 億円		
階層	企業名	売上高	階層	企業名	売上高
大手 (5社)	大林組	20,045	中堅 (24社)	鉄建建設	1,787
	鹿島建設	19,385		東亜建設工業	1,750
	大成建設	16,626		福田組	1,746
	清水建設	16,276		東洋建設	1,704
	竹中工務店	13,339		大豊建設	1,544
準大手 (11社)	長谷エコーポレーション	8,501		浅沼組	1,402
	五洋建設	5,476		東鉄工業	1,373
	戸田建設	4,860		飛島建設	1,316
	前田建設工業	4,826		銭高組	1,290
	三井住友建設	4,462		ナカノフドー建設	1,129
	熊谷組	3,997		ピーエス三菱	1,103
	安藤・間	3,717		新日本建設	1,037
	西松建設	3,418		若築建設	1,000
	東急建設	3,248		松井建設	931
	高松コンストラクショングループ	2,591		名工建設	927
	奥村組	2,237		矢作建設工業	915
				大本組	864
				北野建設	746
				不動テトラ	670
				大末建設	610
				徳倉建設	535
				第一建設工業	495
				植木組	474
				南海辰村建設	416

注 1) 竹中工務店、福田組: 12 月期決算

注 2) 青木あすなろ建設が 2019 年 11 月に上場廃止となり、ナカノフドー建設が 2020 年 3 月期の決算発表を延期したため、「準大手」及び「中堅」の階層の対象企業は、当該時点の前後において異なり、過去値を再集計している。

3. 報告要旨

- 受注高は、建築部門が大幅に減少したため、直近 5 年間で最も低い水準となった。
- 売上高は、全階層ともに減少に転じた。2020 年度通期の売上高予想は、40 社中 28 社が減収を見込んでいる。
- 売上総利益は、全階層で減少し、直近 5 年間では 2016 年度第 2 四半期に次ぐ低い水準となった。
- 営業利益は、40 社中 39 社が営業黒字を確保したものの、全階層で減少し、直近 5 年間で最も低い水準となった。2020 年度通期の営業利益予想は、40 社中 36 社が減益を見込んでいる。

※分析は、連結数値（不明な企業については単体数値）を採用している。ただし、受注高については、単体数値（不明な企業については連結数値）を用いている。

4. 主要分析結果

(1) 受注高（単体）

【 受注高合計 】

受注高／前年同期比（増加率）

単位：百万円

	大手		準大手		中堅		総計	
		（増加率）		（増加率）		（増加率）		（増加率）
16年度2Q	3,303,921		1,838,251		1,172,557		6,314,729	
17年度2Q	3,002,162	▲ 9.1%	1,914,399	4.1%	1,108,639	▲ 5.5%	6,025,200	▲ 4.6%
18年度2Q	2,575,538	▲ 14.2%	2,027,400	5.9%	1,256,076	13.3%	5,859,014	▲ 2.8%
19年度2Q	2,486,349	▲ 3.5%	1,568,223	▲ 22.6%	1,099,393	▲ 12.5%	5,153,965	▲ 12.0%
20年度2Q	2,090,459	▲ 15.9%	1,302,078	▲ 17.0%	1,020,742	▲ 7.2%	4,413,279	▲ 14.4%

今年度予想／達成度（大手）

単位：百万円

	受注高	達成度
19年度通期実績	6,460,135	-
20年度通期予想	6,256,000	33.4%

■受注高は、全階層で減少し、総計では、建築部門が大幅に減少したため、前年同期比 14.4% 減となり、直近 5 年間で最も低い水準となった。

■前年同期比で増加したのは、「大手」では 5 社中 1 社、「準大手」では 11 社中 3 社、「中堅」では 24 社中 6 社であった。

■「大手」における 2020 年度通期の受注額予想は、5 社中 4 社が減少を見込んでいる。

【 建 築 】

受注高／前年同期比（増加率）

単位：百万円

	大手		準大手		中堅		総計	
		（増加率）		（増加率）		（増加率）		（増加率）
16年度2Q	2,531,863		1,172,398		669,740		4,374,001	
17年度2Q	2,269,928	▲ 10.3%	1,215,536	3.7%	598,751	▲ 10.6%	4,084,215	▲ 6.6%
18年度2Q	2,028,879	▲ 10.6%	1,272,644	4.7%	634,726	6.0%	3,936,249	▲ 3.6%
19年度2Q	2,051,873	1.1%	943,097	▲ 25.9%	618,758	▲ 2.5%	3,613,728	▲ 8.2%
20年度2Q	1,528,954	▲ 25.5%	856,099	▲ 9.2%	535,168	▲ 13.5%	2,920,221	▲ 19.2%

今年度予想／達成度（大手）

単位：百万円

	受注高	達成度
19年度通期実績	4,977,784	-
20年度通期予想	4,920,000	31.1%

■建築部門の受注高は、全階層で減少し、総計で前年同期比 19.2%減となり、直近 5 年間で最も低い水準となった。

■前年同期比で増加したのは、「大手」では 5 社中 0 社、「準大手」では 11 社中 5 社、「中堅」では 24 社中 6 社であった。

【 土 木 】

受注高／前年同期比(増加率)

単位:百万円

	大手		準大手		中堅		総計	
		(増加率)		(増加率)		(増加率)		(増加率)
16年度2Q	695,441		644,486		479,721		1,819,648	
17年度2Q	637,938	▲ 8.3%	677,940	5.2%	479,133	▲ 0.1%	1,795,011	▲ 1.4%
18年度2Q	450,898	▲ 29.3%	729,349	7.6%	593,603	23.9%	1,773,850	▲ 1.2%
19年度2Q	352,536	▲ 21.8%	600,310	▲ 17.7%	454,623	▲ 23.4%	1,407,469	▲ 20.7%
20年度2Q	474,117	34.5%	421,913	▲ 29.7%	456,242	0.4%	1,352,272	▲ 3.9%

今年度予想/達成度(大手)

単位:百万円

	受注高	達成度
19年度通期実績	1,265,042	-
20年度通期予想	1,135,000	31.1%

■土木部門の受注高は、「大手」は前年同期比 34.5%増、「中堅」は同 0.4%増となったものの、「準大手」が同 29.7%減少し、総計で同 3.9%減となり、直近 5 年間で最も低い水準となった。

■前年同期比で増加したのは、「大手」では 5 社中 4 社、「準大手」では 11 社中 3 社、「中堅」では 24 社中 11 社であった。

(2) 売上高(連結)

売上高／前年同期比(増加率)

単位:百万円

	大手		準大手		中堅		総計	
		(増加率)		(増加率)		(増加率)		(増加率)
16年度2Q	3,615,076		1,959,944		1,072,327		6,647,347	
17年度2Q	3,695,194	2.2%	2,060,710	5.1%	1,138,751	6.2%	6,894,655	3.7%
18年度2Q	3,914,678	5.9%	2,162,633	4.9%	1,135,625	▲ 0.3%	7,212,936	4.6%
19年度2Q	4,157,506	6.2%	2,358,042	9.0%	1,186,605	4.5%	7,702,153	6.8%
20年度2Q	3,675,142	▲ 11.6%	2,183,741	▲ 7.4%	1,169,777	▲ 1.4%	7,028,660	▲ 8.7%

今年度予想/達成度

単位:百万円

	大手		準大手		中堅		総計	
	売上高	達成度	売上高	達成度	売上高	達成度	売上高	達成度
19年度通期実績	8,885,480	-	4,938,020	-	2,653,291	-	16,476,791	-
20年度通期予想	8,025,000	45.8%	4,795,500	45.5%	2,574,400	45.4%	15,394,900	45.7%

■売上高は、全階層ともに減少に転じ、総計で前年同期比 8.7%減となった。

■前年同期比で増加したのは、「大手」では 5 社中 0 社、「準大手」では 11 社中 4 社、「中堅」では 24 社中 11 社であった。

■2020 年度通期の売上高予想は、40 社中 28 社が減収を見込んでいる。

(3) 売上総利益（連結）

売上総利益／前年同期比（増加率）／売上総利益率

単位：百万円

	大手		売上総利益率	準大手		売上総利益率	中堅		売上総利益率	総計		売上総利益率
	売上総利益	（増加率）		売上総利益	（増加率）		売上総利益	（増加率）		売上総利益	（増加率）	
16年度2Q	470,023		13.0%	256,705		13.1%	127,275		11.9%	854,003		12.8%
17年度2Q	510,400	8.6%	13.8%	281,865	9.8%	13.7%	130,284	2.4%	11.4%	922,549	8.0%	13.4%
18年度2Q	481,853	▲ 5.6%	12.3%	277,596	▲ 1.5%	12.8%	132,126	1.4%	11.6%	891,575	▲ 3.4%	12.4%
19年度2Q	522,259	8.4%	12.6%	301,240	8.5%	12.8%	132,014	▲ 0.1%	11.1%	955,513	7.2%	12.4%
20年度2Q	462,765	▲ 11.4%	12.6%	268,354	▲ 10.9%	12.3%	128,510	▲ 2.7%	11.0%	859,629	▲ 10.0%	12.2%

■売上総利益については、総計で前年同期比 10.0%減少し、直近 5 年間では 2016 年度第 2 四半期に次ぐ低い水準となった。売上利益率は総計で同 0.2%ポイント低下し、直近 5 年間では最も低い水準となった。

■利益額については、「大手」は前年同期比 11.4%減、「準大手」は同 10.9%減、「中堅」は同 2.7%減となった。

利益率については、「大手」は前年同期比±0.0%、「準大手」は同 0.5%ポイント低下、「中堅」は同 0.1%ポイント低下となった。

■利益額が前年同期比で増加したのは、「大手」では 5 社中 1 社、「準大手」では 11 社中 4 社、「中堅」は 24 社中 10 社であった。

利益率が前年同期比で増加したのは、「大手」では 5 社中 3 社、「準大手」では 11 社中 5 社、「中堅」は 24 社中 11 社であった。

(4) 販売費及び一般管理費（連結）

販管費／前年同期比(増加率)／販管費率

単位: 百万円

	大手			準大手			中堅			総計		
	販管費	(増加率)	販管費率	販管費	(増加率)	販管費率	販管費	(増加率)	販管費率	販管費	(増加率)	販管費率
16年度2Q	193,523		5.4%	115,977		5.9%	64,842		6.0%	374,342		5.6%
17年度2Q	206,820	6.9%	5.6%	120,844	4.2%	5.9%	67,326	3.8%	5.9%	394,990	5.5%	5.7%
18年度2Q	216,946	4.9%	5.5%	131,491	8.8%	6.1%	71,417	6.1%	6.3%	419,854	6.3%	5.8%
19年度2Q	225,298	3.8%	5.4%	138,172	5.1%	5.9%	73,282	2.6%	6.2%	436,752	4.0%	5.7%
20年度2Q	223,392	▲ 0.8%	6.1%	150,285	8.8%	6.9%	71,695	▲ 2.2%	6.1%	445,372	2.0%	6.3%

■販管費は、「大手」「中堅」は減少したものの、「準大手」が増加し、総計で前年同期比 2.0% 増となった。

■販管費率は、「中堅」は減少したが「大手」「準大手」は増加したため、総計では 6.3% と直近 5 年間では最も高い水準となった。

(5) 営業利益（連結）

営業利益／前年同期比(増加率)／営業利益率

単位: 百万円

	大手			準大手			中堅			総計		
	営業利益	(増加率)	営業利益率	営業利益	(増加率)	営業利益率	営業利益	(増加率)	営業利益率	営業利益	(増加率)	営業利益率
16年度2Q	276,497		7.6%	140,722		7.2%	62,428		5.8%	479,647		7.2%
17年度2Q	303,577	9.8%	8.2%	161,016	14.4%	7.8%	62,947	0.8%	5.5%	527,540	10.0%	7.7%
18年度2Q	264,903	▲ 12.7%	6.8%	146,097	▲ 9.3%	6.8%	60,704	▲ 3.6%	5.3%	471,704	▲ 10.6%	6.5%
19年度2Q	296,958	12.1%	7.1%	163,063	11.6%	6.9%	58,716	▲ 3.3%	4.9%	518,737	10.0%	6.7%
20年度2Q	239,370	▲ 19.4%	6.5%	118,065	▲ 27.6%	5.4%	56,806	▲ 3.3%	4.9%	414,241	▲ 20.1%	5.9%

今年度予想 営業利益／前期末対比(増加率)／営業利益率

単位: 百万円

	大手			準大手			中堅			総計		
	営業利益	(増加率)	営業利益率	営業利益	(増加率)	営業利益率	営業利益	(増加率)	営業利益率	営業利益	(増加率)	営業利益率
19年度通期実績	666,743		7.5%	335,141		6.8%	146,037		5.5%	1,147,921		7.0%
20年度通期予想	474,500	▲ 28.8%	5.9%	276,600	▲ 17.5%	5.8%	119,180	▲ 18.4%	4.6%	870,280	▲ 24.2%	5.7%

■営業利益は全階層で減少し、総計で利益額は前年同期比 20.1%の大幅な減、利益率は同 0.8%ポイントの低下と、直近 5 年間でともに最も低い水準となった。

■40 社中 39 社が営業黒字を確保した。前年同期比で営業利益が増加したのは、「大手」では 5 社中 1 社、「準大手」では 11 社中 2 社、「中堅」では 24 社中 10 社であった。

■2020 年度通期の営業利益予想は、40 社中 36 社が減益を見込んでいる。

(6) 経常利益（連結）

経常利益／前年同期比(増加率)／経常利益率

単位:百万円

	大手		準大手		中堅		総計	
	経常利益	経常利益率	経常利益	経常利益率	経常利益	経常利益率	経常利益	経常利益率
16年度2Q	276,338 (増加率)	7.6%	141,321 (増加率)	7.2%	60,068 (増加率)	5.6%	477,727 (増加率)	7.2%
17年度2Q	322,901 16.9%	8.7%	164,275 16.2%	8.0%	64,536 7.4%	5.7%	551,712 15.5%	8.0%
18年度2Q	291,591 ▲ 9.7%	7.4%	150,164 ▲ 8.6%	6.9%	63,711 ▲ 1.3%	5.6%	505,466 ▲ 8.4%	7.0%
19年度2Q	317,545 8.9%	7.6%	168,046 11.9%	7.1%	59,811 ▲ 6.1%	5.0%	545,402 7.9%	7.1%
20年度2Q	258,694 ▲ 18.5%	7.0%	119,670 ▲ 28.8%	5.5%	58,462 ▲ 2.3%	5.0%	436,826 ▲ 19.9%	6.2%

今年度予想 経常利益／前期末対比(増加率)／経常利益率

単位:百万円

	大手		準大手		中堅		総計	
	経常利益	経常利益率	経常利益	経常利益率	経常利益	経常利益率	経常利益	経常利益率
19年度通期実績	706,487 (増加率)	8.0%	341,695 (増加率)	6.9%	148,363 (増加率)	5.6%	1,196,545 (増加率)	7.3%
20年度通期予想	498,000 ▲ 29.5%	6.2%	272,300 ▲ 20.3%	5.7%	120,120 ▲ 19.0%	4.7%	890,420 ▲ 25.6%	5.8%

■経常利益は、総計で前年同期比 19.9%の大幅な減、利益率は同 0.9%ポイント低下と、ともに直近 5 年間で最も低い水準となった。

■2020 年度通期の経常利益予想は、40 社中 37 社が減益を見込んでいる。

(7) 特別利益・特別損失（連結）

特別利益／特別損失／特別損益

単位:百万円

	大手		準大手		中堅		総計	
	19年度2Q	20年度2Q	19年度2Q	20年度2Q	19年度2Q	20年度2Q	19年度2Q	20年度2Q
特別利益	28,296	21,563	3,637	5,334	1,010	872	32,943	27,769
特別損失	3,710	13,656	2,507	4,859	1,387	1,621	7,604	20,136
コロナ関連特別損失	-	5,718	-	598	-	602	-	6,918
特別損益	24,586	7,907	1,130	475	▲ 377	▲ 749	25,339	7,633

■特別利益は総計で前年同期比 52 億円減少し、特別損失は同 125 億円増加した。

■各社の有価証券報告書等によると、40 社中 5 社が新型コロナウイルス関連の特別損失を計上しており、その総計は 69 億円であった。同損失の主な内容は、作業所閉鎖に伴う協力会社作業員への休業補償、作業所閉鎖期間中に発生した固定費、従業員に対する特別一時金、感染症対策費用等である。

(8) 当期純利益（連結）

当期純利益／前年同期比（増加率）／当期純利益率

単位：百万円

	大手		準大手		中堅		総計	
	当期純利益	当期純利益率	当期純利益	当期純利益率	当期純利益	当期純利益率	当期純利益	当期純利益率
16年度2Q	182,693	(増加率)	101,698	(増加率)	49,026	(増加率)	333,417	(増加率)
17年度2Q	232,826	27.4%	116,565	14.6%	46,969	▲ 4.2%	396,360	18.9%
18年度2Q	204,026	▲ 12.4%	114,770	▲ 1.5%	43,200	▲ 8.0%	361,996	▲ 8.7%
19年度2Q	238,009	16.7%	118,220	3.0%	39,349	▲ 8.9%	395,578	9.3%
20年度2Q	186,495	▲ 21.6%	74,784	▲ 36.7%	38,162	▲ 3.0%	299,441	▲ 24.3%

今年度予想 当期純利益／前期末対比（増加率）／当期純利益率

単位：百万円

	大手		準大手		中堅		総計	
	当期純利益	当期純利益率	当期純利益	当期純利益率	当期純利益	当期純利益率	当期純利益	当期純利益率
19年度通期実績	506,317	(増加率)	227,308	(増加率)	99,765	(増加率)	833,390	(増加率)
20年度通期予想	347,000	▲ 31.5%	174,200	▲ 23.4%	79,320	▲ 20.5%	600,520	▲ 27.9%

■ 当期純利益は、総計で前年同期比 24.3%減、利益率は同 0.8%ポイント低下し、直近 5 年間で最も低い水準となった。

■ 40 社中 39 社が黒字を確保した。前年同期比で当期純利益が増加したのは、「大手」では 5 社中 1 社、「準大手」では 11 社中 2 社、「中堅」では 24 社中 11 社であった。

■ 2020 年度通期の当期純利益予想は、40 社中 38 社が減益を見込んでいる。

(9) 有利子負債（連結）

有利子負債／前年同期比（増加率）

単位：百万円

	大手		準大手		中堅		総計	
	有利子負債	増加率	有利子負債	増加率	有利子負債	増加率	有利子負債	増加率
16年度2Q	1,336,200	(増加率)	580,953	(増加率)	219,941	(増加率)	2,137,094	(増加率)
17年度2Q	1,259,061	▲ 5.8%	515,978	▲ 11.2%	194,029	▲ 11.8%	1,969,068	▲ 7.9%
18年度2Q	1,180,530	▲ 6.2%	510,347	▲ 1.1%	183,724	▲ 5.3%	1,874,601	▲ 4.8%
19年度2Q	1,168,645	▲ 1.0%	695,115	36.2%	192,529	4.8%	2,056,289	9.7%
20年度2Q	1,283,116	9.8%	954,847	37.4%	236,646	22.9%	2,474,609	20.3%

有利子負債／前期末対比（増加率）

単位：百万円

	大手		準大手		中堅		総計	
	有利子負債	増加率	有利子負債	増加率	有利子負債	増加率	有利子負債	増加率
19年度末実績	1,292,103	(増加率)	787,989	(増加率)	206,067	(増加率)	2,286,159	(増加率)
20年度2Q	1,283,116	▲ 0.7%	954,847	21.2%	236,646	14.8%	2,474,609	8.2%

■ 有利子負債は、全階層で増加し、総計で前年同期比 20.3%増となり、直近 5 年間で最も高い水準となった。

■ 前年同期比で増加したのは、「大手」では 5 社中 5 社、「準大手」では 11 社中 8 社、「中堅」では 24 社中 11 社であった。

(10) 自己資本比率・デットエクイティレシオ（連結）

自己資本比率／前年同期比（増加ポイント）

	大手		準大手		中堅		総計	
		増加(P)		増加(P)		増加(P)		増加(P)
16年度2Q	30.6%		35.1%		41.1%		33.3%	
17年度2Q	34.8%	4.2	37.9%	2.8	42.9%	1.8	36.8%	3.5
18年度2Q	38.0%	3.1	41.0%	3.1	46.0%	3.2	40.0%	3.1
19年度2Q	39.8%	1.9	40.7%	▲ 0.3	47.3%	1.3	41.1%	1.2
20年度2Q	42.3%	2.4	40.1%	▲ 0.6	47.5%	0.2	42.4%	1.2

デットエクイティレシオ／前年同期比（増加ポイント）

	大手		準大手		中堅		総計	
		増加(P)		増加(P)		増加(P)		増加(P)
16年度2Q	0.55		0.46		0.27		0.47	
17年度2Q	0.41	▲ 0.13	0.33	▲ 0.13	0.21	▲ 0.06	0.36	▲ 0.11
18年度2Q	0.34	▲ 0.07	0.28	▲ 0.05	0.18	▲ 0.03	0.30	▲ 0.06
19年度2Q	0.31	▲ 0.03	0.36	0.08	0.18	▲ 0.00	0.30	0.01
20年度2Q	0.33	0.01	0.48	0.12	0.21	0.03	0.35	0.05

■自己資本比率は、「準大手」は低下したものの、「大手」「中堅」が上昇し、総計で 42.4% となった。

■デットエクイティレシオは、全階層で上昇し、総計で前年同期比 0.05 ポイント上昇した。

※自己資本比率は、自己資本÷総資産で算出。デットエクイティレシオは、有利子負債÷自己資本で算出。

(11) キャッシュフロー（連結）

営業CF

単位: 百万円

	大手	準大手	中堅	総計
16年度2Q	299,113	81,537	94,265	474,915
17年度2Q	285,933	69,181	104,275	459,389
18年度2Q	69,715	▲ 47,629	61,765	83,851
19年度2Q	200,671	▲ 43,157	28,568	186,082
20年度2Q	210,344	▲ 83,916	52,987	179,415

投資CF

単位: 百万円

	大手	準大手	中堅	総計
16年度2Q	▲ 70,098	▲ 47,555	▲ 9,567	▲ 127,220
17年度2Q	▲ 97,565	▲ 48,953	▲ 11,961	▲ 158,479
18年度2Q	▲ 97,847	▲ 75,536	▲ 13,571	▲ 186,954
19年度2Q	▲ 101,041	▲ 78,539	▲ 21,446	▲ 201,026
20年度2Q	▲ 141,719	▲ 48,726	▲ 36,226	▲ 226,671

財務CF

単位: 百万円

	大手	準大手	中堅	総計
16年度2Q	▲ 188,455	▲ 24,178	▲ 55,170	▲ 267,803
17年度2Q	▲ 186,981	▲ 42,613	▲ 39,742	▲ 269,336
18年度2Q	▲ 223,440	▲ 29,845	▲ 36,502	▲ 289,787
19年度2Q	▲ 132,638	24,452	▲ 19,901	▲ 128,087
20年度2Q	▲ 29,382	31,719	8,952	11,289

- 営業 CF は、「大手」「中堅」は増加したものの、「準大手」が 3 期連続でマイナスとなり、総計で前年同期比 67 億円減少した。
- 投資 CF は、全階層でマイナスとなり、「大手」「中堅」はマイナス幅が拡大し、総計で前年同期比 256 億円マイナス幅が拡大した。
- 財務 CF は、全階層の有利子負債の増加を受けて、「大手」は前年同期比 1,033 億円マイナス幅が縮小し、「中堅」はプラスに転じ、総計で 2008 年度第 2 四半期以来のプラスに転じた。

5. 参考資料

●受注高(合計)増加率

(単位:社)

	減少		増加		合計
	10%以上	0%以上10%未満	0%以上10%未満	10%以上	
大手	3	1	1	0	5
準大手	7	1	1	2	11
中堅	11	7	2	4	24
総計	21	9	4	6	40

●受注高(建築)増加率

(単位:社)

	減少		増加		合計
	10%以上	0%以上10%未満	0%以上10%未満	10%以上	
大手	4	1	0	0	5
準大手	5	1	2	3	11
中堅	12	5	0	6	23
総計	21	7	2	9	39

※建築の受注がない不動産テトラを除いて集計

●受注高(土木)増加率

(単位:社)

	減少		増加		合計
	10%以上	0%以上10%未満	0%以上10%未満	10%以上	
大手	0	1	1	3	5
準大手	7	1	2	1	11
中堅	9	2	1	10	22
総計	16	4	4	14	38

※土木の受注がない新日本建設、大末建設を除いて集計

●売上高増加率(連結)

(単位:社)

	減少		増加		合計
	10%以上	0%以上10%未満	0%以上10%未満	10%以上	
大手	3	2	0	0	5
準大手	4	3	3	1	11
中堅	4	9	5	6	24
総計	11	14	8	7	40

●売上総利益/利益率増加率(連結)

(単位:社)

	利益減少		利益増加		合計
	利益率低下	利益率上昇	利益率低下	利益率上昇	
大手	2	2	0	1	5
準大手	6	1	0	4	11
中堅	11	3	2	8	24
総計	19	6	2	13	40

●営業利益(連結)

(単位:社)

	減少	増加	合計
大手	4	1	5
準大手	9	2	11
中堅	14	10	24
総計	27	13	40

●経常利益(連結)

(単位:社)

	減少	増加	合計
大手	4	1	5
準大手	9	2	11
中堅	13	11	24
総計	26	14	40

●当期純利益(連結)

(単位:社)

	減少	増加	合計
大手	4	1	5
準大手	9	2	11
中堅	13	11	24
総計	26	14	40

●有利子負債(連結)／前年同期比

(単位:社)

	減少	増減なし	増加	合計
大手	0	0	5	5
準大手	3	0	8	11
中堅	6	0	11	17
総計	9	0	24	33

※2019 年度第 2 四半期末、2020 年度第 2 四半期末ともに有利子負債の計上がない 7 社を除いて集計

(担当：研究員 小川 慶太)

Ⅲ. ドイツの都市計画に関する行政法規の概要

1. はじめに

日本の都市計画分野において参考とされる各国の制度の中でも、ドイツ都市建築法分野（im Bereich des Städtebaurechts）は日本法の成立経緯や現代におけるまちづくりのあり方等の様々な観点から、特に重要視されているといつてよいであろう。本稿では、ドイツ法、特にドイツ行政法分野の基本的なありかたおよびドイツ建設法典の構成及び内容を俯瞰する。

なお、本稿における全ての翻訳の責任は筆者にあることを明記するとともに、特に専門用語の翻訳については、通常使用されている訳語を充てるように注意したつもりであるが、訳が定まっていないものもあり完璧とは至らなかったことをここに陳謝したい。なお、原則として新出語には本文中にドイツ語およびドイツにおける一般的な略称も付記している。

2. ドイツ法体系

(1) ドイツ行政法の仕組み

ドイツ（ドイツ連邦共和国、Bundesrepublik Deutschland）はその正式名称が示す通り、アメリカ合衆国連邦と同様の連邦国家である。したがって、法律の制定権についての連邦議会と州議会の関係は、日本における国会と地方議会の関係（法律と条令）とは異なる。

ドイツの憲法に当たるドイツ基本法（Grundgesetz、略称 GG）によれば、連邦の制定する連邦法と各州（ラント、Land）の議会が制定する州法はほぼ対等の関係にあり、外交・防衛・国籍・通貨等、連邦が排他的な立法権限を持つ分野もある（die ausschließliche Gesetzgebung des Bundes、排他的立法）一方、一定の分野については競合が起きる（Die konkurrierende Gesetzgebung、競合的立法）¹。たとえば、行政手続一般について規定した連邦法である行政手続法（Verwaltungsverfahrensgesetz、略称 VwVfG）と各州の行政手続法（Landesverwaltungsverfahrensgesetz。略称は LVwVfG と総称されるほか各州の頭文字を VwVfG の前につけることが多く、例えば、ヘッセン（Hessen）州の行政手続法は Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz、略称 HVwVfG となる）の関係については、連邦 VwVfG §1(1)に規定がある通り、連邦 VwVfG は州などの官庁が連邦の権限を実施する場合のみ適用され、官庁が州の権限を行使するときは州 VwVfG を適用するという関係にある。

¹ ドイツ基本法（Grundgesetz）Art.70 より、①各州は GG が連邦に立法権を与えていない範囲における立法権を有し、②連邦と各州の権限の境界は GG の規定により解釈される。

一方で、これでは実際の執務を行う際に公務員（Beamte/Beamtin）は場合により連邦 VwVfG 及び州 VwVfG のいずれかに基づくことになり、連邦 VwVfG と州 VwVfG の規定内容が異なる場合には、行政行為の都度それぞれ異なった基準に従う、といった事態が生じうることとなる。この問題を、ドイツ行政法は各州が連邦法と同じ条文を策定することで事実上解決している。なお、これまで「州 VwVfG」という表記を行ってきたが、基本的には州法と連邦法の VwVfG は同一の文言であって条文番号まで同じであるところ、シュレスヴィヒ＝ホルスタイン州²（das Land Schleswig-Holstein、略称 SH）においてのみ事情が異なることを注記したい。これは、連邦 VwVfG の制定前に SH 州では Landesverwaltungsgesetz（州行政法、略称 LVwG）が成立しており、SH 州は新規にこれに従った法律を制定することなく文言修正で対応したからである。ただし、その内容は完全に連邦 VwVfG に対応しており、たとえば行政契約についての連邦 VwVfG 第 54 条以下の規定は LVwG 第 121 条以下に同様の文言で規定されている。

したがって、ドイツの行政法のテキストでは、たいていの場合連邦 VwVfG の規定を使用する。実際の行政手続においては、事実上解釈は異ならないとはいえ州が実施する事務については州法の適用があることに注意が必要である。

(2) ドイツ建設法典の仕組み及び内容³

①総論

では講学上行政法の一つに分類されている都市計画分野について、ドイツ建設法典（Baugesetzbuch、略称 BauGB）はどのような立法構造になっているかといえば、土地法制は GG 第 74 条第 1 項第 18 号により競合的立法権限の範疇と解釈されていることから、同分野では連邦法が制定されていない限りにおいて州法が成立する余地があることになるが、実際には連邦法である BauGB が制定されており、これが全国に適用されることになる。

BauGB は全部で約 280 条に及ぶ大部の法律であり、以下のような構成になっている。

² ちなみに筆者が LL.M.課程の一年間を過ごしたクリスティアン・アルブレヒト大学キール（Christian-Albrechts-Universität zu Kiel）の所在するキール市は SH 州の州都であったため、行政法の授業では LVwG を用いていた。当然授業の最初には本文に記載したような説明もあったはずであるが、ナチュラルスピードかつ方言交じり板書なしの授業で、ドイツ語もドイツ法の知識も未熟であった留学当初の筆者が復習の際に「授業で出た LVwG が指定教科書（当然 VwVfG の条文で記載されている）のどこにも書いてない・・・」と途方に暮れたのはもうずいぶん前のことであるが鮮明に記憶している。システムを理解した後も、結局教科書にせよ参考書にせよ LVwG 第〇条が連邦 VwVfG のどこに相当するのか毎度調べる羽目になるため、少なくとも法学部生にはありがたくないシステムであることは間違いがない。

³ ドイツ建設法典の訳については、阿部成治福島大学名誉教授の開設されている Web サイト「ドイツと日本のまちづくり」（<http://abej.sakura.ne.jp/index.htm>）に多くを拠った。同サイトにはドイツ建設法典第 1 条～第 37 条まで（第 19 条～第 28 条までを除く。なお、訳出後の改正に対応していない場合があるので注意）の訳文が掲載されているほか、ドイツの都市計画やまちづくりについて多くの情報があるため、興味のある方はぜひご参照されたい。

○Baugesetzbuch (建設法典)

Erstes Kapitel	Allgemeines Städtebaurecht (第1部 一般的都市法)
Erster Teil	Bauleitplanung (第1章 建設誘導計画)
Zweiter Teil	Sicherung der Bauleitplanung (第2章 建設誘導計画の保全)
Dritter Teil	Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung (第3章 建築及びその他の利用についての規制及び補償)
Vierter Teil	Bodenordnung (第4章 土地の整理)
Fünfter Teil	Enteignung (第5章 収用)
Sechster Teil	Erschließung (第6章 開発)
Siebter Teil	Maßnahmen für den Naturschutz (第7章 環境保護に関する措置)
Zweites Kapitel	Besonderes Städtebaurecht (特別都市法)
Erster Teil	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (都市再開発に関する措置)
Zweiter Teil	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (都市開発に関する措置)
Dritter Teil	Stadtumbau (都市改造)
Vierter Teil	Soziale Stadt (社会的都市)
Fünfter Teil	Private Initiativen (民間の主導による都市開発)
Sechster Teil	Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote (保全条例及び都市計画命令)
Siebter Teil	Sozialplan und Härteausgleich (社会計画及び災害補償)
Achter Teil	Miet- und Pachtverhältnisse (賃貸借関係 ⁴)
Neunter Teil	Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur (農業構造の改善のための措置 と関連する都市的措置)
Drittes Kapitel	Sonstige Vorschriften (第3部 その他の規定)
Erster Teil	Wertermittlung (不動産鑑定)
Zweiter Teil	Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung (一般的規則、管轄、行政手続き、計画の保全)
Dritter Teil	Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen (土地問題に関する裁判手続)
Viertes Kapitel	Überleitungs- und Schlussvorschriften (経過措置及び雑則)

このうち、本稿では特にドイツ都市計画に特徴的な仕組みとして、建設誘導計画 (Bauleutplan) についてその概略を示すこととする。

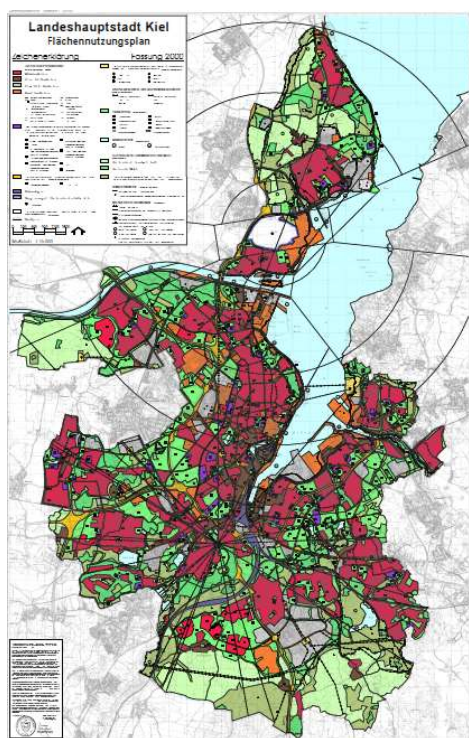
⁴ 一般的に Mietverhältnis は使用権のみの賃貸借 (典型的には家屋の賃貸借)、 Pachtverhältnis は収益権を含む賃貸借 (典型的には小作権) を指す。

②建設誘導プラン (Bauleutplan)

BauGB 第1章はドイツ都市計画の要ともいえる建設誘導プラン (Bauleitplan。いわゆる「Fプラン」「Bプラン」の二つを総称したもの) の定義と内容を中心とした規定である。ドイツ都市計画においては、基礎自治体 (Gemeinde、市町村) が中心的なプレイヤーであり、建設誘導プランはFプラン、Bプランともに基礎自治体が策定する (BauGB 第2条)。

Fプランは原語では Flächennutzungsplan (直訳すれば「平面利用計画」) はその別称として「vorbereitender Bauleitplan (準備的建設誘導プラン)」と法令中に記載があり、自治体の区域全体について概括的に用途を定めるプランであり、Fプラン自体に住民への直接的な拘束力は存しない。

図表1 キール市のFプラン



(出典)キール市 Web サイト

(<https://www.kiel.de>)

※元の図はカラー表示かつかなり大きな図であるため、本稿では詳細が読み取れない点をご容赦いただきたい。

Fプランの案が固まれば、上級行政庁 (都市の規模等に応じ、建設を担当する省または郡) の認可を経て内容が確定する (第6条第1項)。上級行政庁はFプランの案が法令に違反していない限り認可を行わなければならない (第6条第2項)。

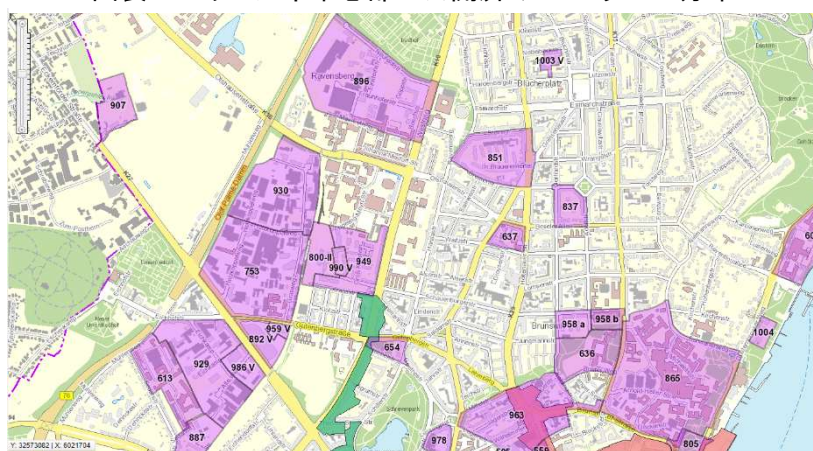
Fプランには、いわゆる用途地域や学校・教会・体育館・公園などのインフラ施設、道路その他の交通施設、予定地を含む水面・流水面などのほか、環境保護の観点から必要または有益な施設などについても記載でき、地図のほかに趣旨等を説明した説明書を添付する (第5条)。第5条第2項は「特に以下の事項について記載できる」旨の例示規定であるため、ここに掲げられているもの以外にも必要な事項について記載が可能である。左に掲げたキール市のFプランでは、半分程度の地域を住宅地

(Wohnbauflächen) が占めるほか、主に駅や市役所のある都市中心部に混合用途地域 (Gemische Bauflächen) を配置し、街の外縁部に緑地や農地を配置していることがわかる。また、第5条には例示されていないものとしては郵便局 (Post) の位置などのほか洪水の際の浸水高さ

(Hochwasserlinie) も記載されており、ドイツでは珍しい港町ならではの記載事項と言えよう。なお、Fプランでは住宅地となっている場所であっても、実際には幹線道路沿いを中心に商店街になっているところもある。

実際の建築物に直接の影響が生じるのがいわゆる B プラン (Bebauungsplan、直訳すれば建築計画) であり、法文上 verbindlicher Bauleitplan (拘束的建設誘導プラン) とも称されている。B プランは日本では講学上地区詳細プランと訳されることもあり、実際にかなり細かい部分まで指定することができるが、それだけに自治体への負担も大きく、網羅的に策定・更新されているとはいいいがたい。たとえば下記はキール市の B プラン検索ページから、中心に近い住宅地の一部を切り取ったものであるが、網掛けの部分のみが B プランが策定・公表されている区域である。

図表 2 キール市中心部の公開済み B プランの分布



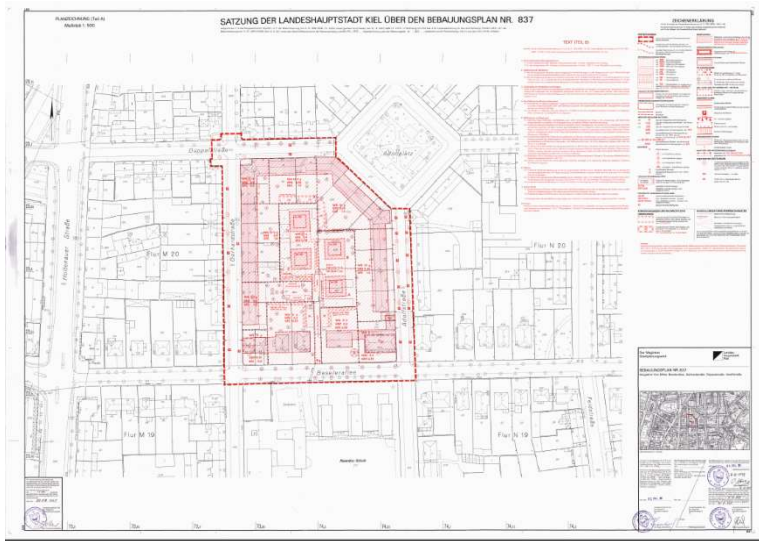
(出典)キール市 Web サイト (<https://www.kiel.de>)

その趣旨としては、市の中心部等、景観を保護する必要がある地区や公共施設がある地区など特殊な理由がある地区のほか、新たに開発を行う地区については新たに B プランを策定する必要がある一方、日本のように数十年程度で各建築物の更新が行われるわけでは

ない以上、既に市街地が存しており新たに開発の必要がない地域についてまで B プランを随時策定・更新する必要があることが挙げられよう。なお、B プランがない場所については周囲の建物とのバランス等を鑑みて建築許可の可否が審査されることとなる。

それぞれの B プランには、住戸の種類、建物の位置、密度、集合住宅の場合はその最大の住戸の数、道路や敷地内の駐車スペースや植栽の位置（新たに植えるものと前からあるものを維持するものも区別されている）、ガスや上下水の配管等が細かく定められ、図のほかに説明書が付属する。

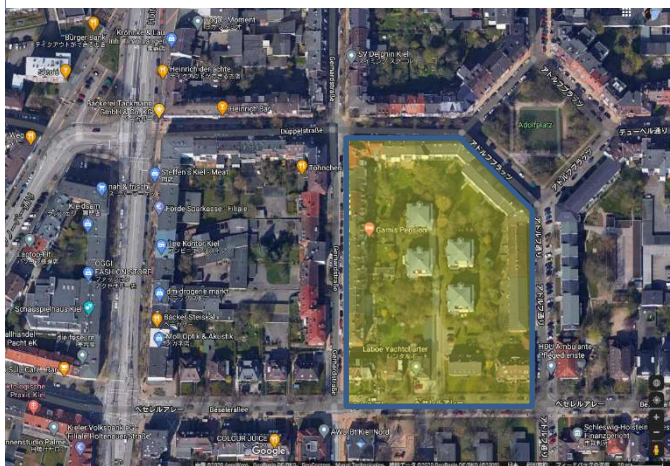
図表 3 B プランの例



(出典)キール市 Web サイト (<https://www.kiel.de>)

いる。例えばこの領域のプラン策定履歴については、単に従前のプラン名を記すだけではなく、1953 年から図表 3 策定時である 1992 年までの二度のプラン策定の経緯についてス

図表 4 図表 3 とほぼ同地域の航空写真



(出典)Google マップ (<https://www.google.co.jp/maps/>)

該当箇所を建設経済研究所にて加工。B プラン通りに植栽や建物が配置されていることが分かる。

たとえば図表 3 の B プランは一片の長さが 100～150m 程度の一区画のみを対象とした小さな計画であり、全域が住宅地である。ここに掲げた図のほか、9 ページにわたる説明書が付属しており、説明書には図面ではなく文面による領域設定の内容、この領域のこれまでのプラン策定履歴、B プランの目的、計画の内容、居住者の権利及び義務、Gemeinde との費用負担などが事細かに記されて

トリーを追えるよう掲載されているなど、日本では一般的に寺社や土地の有力者に聴取する⁵ような内容が街区単位で公文書に残っていることは一驚に足ると言えよう。

B プランは自治体により条例として議決され、一般の閲覧に供される。B プランにより定まった事項は住民も拘束する。

なお、F プランは事前準備的なプランであるため、B プランを策定する際に F プランと齟齬が生じる場合がままある。そのため、B プランの作成と並行して F プラン

⁵ 所有者不明土地に関することであるため若干場面が異なるが、国土交通省「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」第 3 版（令和元年 12 月 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000125.html）P31 によれば、土地の履歴が不明である場合、区長や民生委員などの地元に詳しい人や近隣住民への聞き取り、寺社の過去帳などの閲覧などが有効とされている。

を改訂（または新たに策定）することがあり、場合により B プランを先に公表することも許容される。

F プラン、B プランはともに①可能な限り早い段階でその目的や目標などを一般に知らせて意見を聴取したり議論され、かつこの段階で関係する公的機関とも調整を行い、更に②プランの案が定まった段階で一般の縦覧に供されるとともに公的機関からも意見提出を受け付ける。

3. まとめ

以上、ドイツ行政法規の一般的なありかたと、建設法典における都市計画の代表的な仕組みとして建設誘導プランの概要について述べた。紙幅の関係もあり全体としてさわり程度の内容とはなったものの、この分野に関する導入の一助となれば幸いである。

参照条文⁶

○ドイツ基本法（Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland、GG）（抄）

Art 70

- (1)各州は、この基本法が連邦に立法権限を付与していない限りにおいて法令制定権を有する。
- (2)排他的および競合的な立法についての連邦と各州の間の権限の境界はこの基本法の規定に従って定められる。

Art 72

- (1)競合的な立法の分野においては、各州は連邦がその立法権を行使していない限りにおいて立法することができる。
- (2)～(4) 略

Art 74

- (1)競合的な立法の分野は以下の分野を対象としている：
- 1.～17. 略
- 18.都市における不動産取引、土地法制（開発負担金に関する法律を除く）並びに住宅手当法、旧債務援助法、住宅建設保険料法、鉦夫の住宅の建設に関する法律および鉦夫の入植に関する法律
- 19.～33. 略
- (2) 略

○連邦行政手続法（Verwaltungsverfahrensgesetz、VwVfG）（抄）

§ 1 適用範囲

- (1)この法律は以下の行政庁による公法上の行政活動について有効である
- 1.連邦、連邦が直接運営する企業及び機関並びに公法に基づく財団
- 2.連邦政府に代わって連邦法を実施する場合における州、基礎自治体、その他の州の監督下にある公法に基づく法人。ただし、連邦法の規定に同一または矛盾する規定が含まれている場合を除く
- (2)この法律は、連邦法に同一または矛盾する規定がない限り、州が排他的又は競合的な連邦法を別個の事項として施行する場合の前項第2号の行政庁による公法上の行政活動にも適用される。この法律が施行されたのちに制定された連邦法の実施については、この規定は連邦参議院の同意を経て適用可能であると明示されている場合に限り適用される。
- (3)行政庁による公法上の行政行為について州法に基づく規定がある場合に、州を通じて行われる連邦法の実施にこの法律を適用しない。
- (4)この法律における行政庁の意味は、公法上の行為を行うそれぞれの機関である

§ 9 行政手続の概念

⁶ 訳は執筆時点でのドイツ現行法規に拠っている。

この法律における行政手続の意味は、行政庁の効力のある行為以外の行為、要件の確認、行政行為または公法上の契約の締結の準備及び実行である。これには行政行為の実行および公法上の契約の締結が含まれる。

○ドイツ建設法典（Baugesetzbuch、BauGB）（抄）

§ 1 建設誘導計画の目的、概念および基本的事項

- (1)建設誘導計画の目的は、この法典の規定により、自治体の区域内の土地の建築的及びその他の利用について準備し、誘導することである。
- (2)建設誘導プランは、Fプラン（準備的建設誘導プラン）及びBプラン（拘束的建設誘導プラン）から構成される。
- (3)～(8) 略

§ 2 建設誘導プランの策定

- (1)建設誘導プランは自治体が自らの責任で策定する。建設誘導プランを策定した際の公告はその土地の慣例に従ってなされるものとする。
- (2)～(4) 略

§ 3 一般市民の参加

- (1)一般市民は、可能な限り早い時期に、計画の一般的な目標と目的、当該区域の再編成または発展として考えられる本質的に異なる解決、および計画で予測される影響に関し、公的に情報を知らされるものとする。一般市民は意見を表明し議論を行う機会を与えられるものとする。子供及び若者も第1文の意味における一般市民に含まれる。（第4文以下略）
- (2)建設誘導プランの案はその根拠及び自治体による本質的な既存の環境評価書とともに、一月もしくは最低30日の間、または重要な理由がある場合はそれより長い適切な期間、一般の縦覧に供される。（第2文以下略）

(3) 略

§ 5 Fプランの内容

- (1)Fプランには、自治体全域につき、その意図する都市計画的な発展によって生じる土地利用の用途の基本的な特質が、自治体で予測される需要にしたがって表示されるものとする。第1文で表示される基本的な特質に影響を与えない場合であって、自治体が後の時点で表示を行おうと意図する場合は、用地およびその他の表示をFプランから除外することができ、これに関する理由が説明書に示されるものとする。
- (2)Fプランには特に次に掲げる事項について記載することができる。
 - 1.建築のために予定された地域については、一般的な用途のための建築的利用（用途地域）、特別な用途のための建築的利用（用途地区）及び建築的利用の一般的な密度。なお、集中的な污水排除が予定されていない用地については明示しなければならない。
 - 2.自治体の区域に存するインフラストラクチャーであって、

- a)自治体の区域に関する公的・私的な分野において財やサービスを提供する施設の整備で、とくに学校・教会などの一般の用に供する建築物や施設及びその他の宗教的、社会的、健康的、文化的な目的のための建築物や施設並びにスポーツや遊戯の用地
- b)特に分散型あるいは集中型の発電、分配、使用または蓄電、再生可能エネルギーやコージェネレーションシステムを利用した暖房または冷房などの、気候変動を阻止するような建築物や施設その他の手段の整備
- c)気候変動に適合した建築物や施設その他の手段の整備
- d)都市中心部の供給（商業）地；

3.広域交通および域内の主要な交通ルートの用地

4.商業施設、廃棄物処理と汚水除去、堆積場、および供給幹線と汚水幹線のための用地

5.公園、クラインガルテン、スポーツ・遊戯・キャンプ・水泳場、墓地などの緑地

6.連邦公害防止法による意味での環境上の有害な影響からの保護のために利用制限のある土地または予防措置に供する土地

7.水面、港湾及び水利のために流水の利用が予定されている土地並びに洪水防止及び流水調整のために空地とすべき土地

8.盛土・切土、または石・土およびその他の地下資源採掘のための用地

9.

a)農業地及び

b)森林

10.土壌、自然及び景観の保護、育成および発展の事業のための土地

(2a)～(3) 略

§ 6 Fプランの認可

(1) Fプランは上級行政庁の認可を必要とする。

(2)～(6) 略

§ 8 Bプランの目的

(1) Bプランは都市計画的秩序のための法的拘束力のある決定をその内容とする。また、同プランはこの法律を実行するために必要なさらなる措置の基礎となるものとする。

(2) BプランはFプランをもとに形成されるものとする。Fプランは都市計画的成長を秩序付けるためにBプランで十分な場合、必要とされない。

(3) Bプランの策定、変更、補充または廃止と同時にFプランの策定、変更または補充を行うことができる（並行手続）。計画作業の状況によりBプランが将来のFプランの記載から形成されることが想定される場合、Fプランに先だってBプランを公告することができる。

(4) 略

§ 9 Bプランの内容

(1) Bプランには都市計画的な理由により以下を定めることができる。

- 1.建築目的の利用についてその用途及び密度
- 2.建築方式、敷地内の建築許容範囲と建築禁止範囲、および建築物の位置
- 2a.建設規制関係法令と異なる措置による、建築物が道路及び隣地との間で確保すべき距離
- 3.建築敷地の規模、間口及び奥行き、の最小値並びに土地を節約し保護的に扱うための住宅敷地についての最小値及び最大値
- 4.遊戯・レクリエーション・保養のための用地や駐車場・車庫の用地とその進入路のように、他の法規によって敷地の利用が必要とされる附属施設の用地
- 5.共同施設及びスポーツや遊戯のための用地
- 6.集合住宅内に存する住居の最大値
- 7.その全体または一部に社会住宅補助金からの補助のある住宅用建物のみが建設されうる建設用地
- 8.その全体または一部に特別な住宅のニーズを有する人々のグループのための住宅用建物のみが建設されうる建設用地
- 9.土地利用の特別な目的
- 10.建築行為を行わない土地とその用途
- 11.一般の交通用地、歩道、駐車用地、自転車禁止の用地など特別な目的を有する交通用地並びに交通用地と接するその他の用地との接続。この号における用地は公的な又は私的な土地として規定することができる。
- 12.分散型あるいは集中型の発電、分配、使用または蓄電、再生可能エネルギーやコジェネレーションシステムを利用した暖房または冷房などの設備のための用地を含むカバーエリア
- 13.地上又は地下におけるインフラ供給システム及びラインの管理
- 14.廃棄物と雨水の保持または浸透を含む下水処理、および堆積のための用地
- 15.公園、クライングアルテン、スポーツ・遊戯・キャンプ・水浴場、墓地その他の公的・私的な緑地
16.
 - a)水面及び水利のための用地
 - b)洪水防止及び流水調整のための用地
 - c)建設物の建設の際に、大雨による被害を含む洪水被害を防止または軽減するために、特定の構造的または技術的対策を講じる必要がある領域、およびこれらの対策の種類
 - d)特に大雨による被害を含む洪水被害を防ぐために、降雨による水の浸透を踏まえて建築してはならない用地
- 17.盛土・切土の用地、または石・土およびその他の地下資源の採取用)
18.
 - a)農地及び
 - b)森林

- 19.陳列・繁殖施設、檻、囲い地、放牧地などの小動物飼育施設の用地
- 20.土壌、自然及び景観の保護、保全及び発展のための用地または事業
- 21.公共、地区整備施工者、または特定の人々のために歩行、走行、および配管の権利が妨げられる用地
- 22.児童公園、レジャー施設、駐車スペース、ガレージなどの特定の空間領域のためのコミュニティ施設のための用地
- 23.以下を含む領域
- a)連邦公害防止法による意味での環境上の有害な影響からの保護のため、特定の大気汚染物質の使用の制限又は禁止
- b)建物その他の特定の建築物を建てる場合、分散型あるいは集中型の発電、分配、使用または蓄電、再生可能エネルギーやコジェネレーションシステムを利用した暖房または冷房などの特定の建築構造的及びその他の技術的措置を講じなければならない
- c)連邦公害防止法第3条第5a項に従い、利用の種類、密度又は強度によって決定される、管轄領域に近在した特別の建物その他の建築的施設の建設、変更または用途変更については、悪影響を回避又は軽減するための特定の建築構造的及びその他の技術的措置を講じなければならない
- 24.建築してはならない保護用地及びその利用方法、連邦公害防止法に示す有害な環境上の影響から保護するための特別な施設や予防のための用地並びにそのような影響からの保護、そのような影響の回避又は軽減するための建築構造的、およびその他の技術的予防措置
- 25.農業的利用又は森林に指定されている用地を除き、個々の敷地、Bプランの区域またはその一部の区域及び建築物の一部について、
- a) 樹木、茂みその他の植物の植栽
- b)植栽および樹木、低木、その他の植物ならびに水域の保全の義務づけ
- 26.道路の建設に必要とされる盛土・切土および保護壁の用地
- (1a)～(8) 略

§ 10 Bプランの議決、認可及び発効

- (1)自治体はBプランを条例として議決する。
- (2) 略
- (3)認可の決定又は認可が必要でない場合における自治体によるBプランの議決は、慣習にしたがい公告することとする。Bプランは理由書とともに一般の閲覧に供され、求めに応じて内容が説明されるものとする。公告には、どこでBプランを閲覧できるかが示されるものとする。公告によってBプランが効力を発する。この公告は、他の条例に定められている公布に相当する。

(担当：研究員 高崎 久美子)

年末年始の休暇には録画したまま放置されていた映画やテレビ番組を視聴する夜が多かった。何とはなしに録画していた番組が大分たまっており、家族からも早く消せと文句を言われていたので、連夜家族が寝静まった後に消化に励んだ。テレビのチャンネル権が家族の中で最下位であるため、消化作業を夜、皆が寝静まった後にしか行えないのが辛い。

録画番組消化作業の中で、視聴せずに消してしまおうかどうか迷ったものの中に映画「ガンジー」があった。題名そのまま、インド独立の父として知られるガンジーの青年期以降の生涯を描いた作品である。特段ガンジーに興味があったわけでもなく、新聞のテレビ欄でふと目につき、教養として見ておいてもいいかもしれないと安易に録画していたものであるが、その録画時間をよく見たら3時間以上もあった。

軍やゲリラを組織、指揮して独立闘争を勝ち抜いた独立の英雄の半生ならともかく、非暴力不服従の活動をつづけたガンジーの半生を描いた映画では、退屈と忍耐の3時間になることが危惧され、消去するか視聴するかかなり悩んだが、結局再生ボタンを押した。予想に反して血沸き肉躍る展開、ということもなく、映画は淡々と進行していった。

娯楽としておもしろかったとは言い難いが、インド独立に至る経緯についての知識を補強することができたし、映画が史実に基づくだけに様々な示唆もあった。何度も描かれる暴動の場面からは人間がその場の感情と勢いで行動することを抑える困難さが実感された。英領インドがインドとパキスタンに分裂していく経過や最終的にガンジーが反対派に暗殺される場面からは多くの人の利害と意見を統一していくことの難しさが浮かび上がる。そして、はるか昔から言われ続けてきたことであるが、ガンジーの半生からは、事をなすには持続する意思をもって粘り強くことにあたらなければならないということが改めて示唆されていたように思う。

2021年の正月である。ここはひとつ、3時間以上かけて視聴したガンジーの半生から得た示唆を活かして、立派な目標を掲げたいところだが、歴史的偉人の業績に並ぶような壮大な目標を立てたところで全く現実味が無い。結局、毎年のように掲げ続けている減量、減酒という目標を今年こそは達成する、というあたりが我が身の丈に合った目標であろうか。

今年の目標がいつも通りのどうも情けないところに落ち着きそうなことはともかくとして、様々な困難により悲観的になりがちな今の世情の中では、より困難であった過去の時代の人や出来事を知り、目の前の困難だけに心を奪われない、広く相対的な視野と心構えを養うことが必要だろうと思う。

(担当：研究員 細田 大介)