

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. 390

2021 9

## CONTENTS

視点・論点『コロナが落ち着いたら?』	.....	1
I. 杉並区を支える多心型まちづくり	.....	2
II. 獨協大学地域総合研究所・建設経済研究所 共催公開講演会 「ポストコロナの住宅、都市と関連政策」	.....	12
III. 建設業における需給ギャップと潜在成長率について	.....	15



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: <https://www.rice.or.jp/>

## コロナが落ち着いたら？ 研究理事 三浦 文敬

日本レスリング協会強化副本部長で、ロス（銀）、ソウル（4位）、バルセロナ（銅）とオリンピックに出場してメダルを獲得した赤石光生（あかいし・こうせい）さんとはいつのまにか長いおつきあいをいただいている。学年はあちらが一年先輩で、お互いの大学への出稽古もあったのだが、なにしろ19歳で銀メダルを獲得して以来国内ほぼ無敗のまま引退。筆者は学生選手権3回戦敗退だから、現役時代に5メートル以内に近づいた記憶はない。それが4代になり、あちらは少し現場を離れ、こちらも徹夜勤務が減り、ほとんどは居酒屋談義ではあったが、ときには法的なことやマスコミ対応などについて意見を求められたり、競技人口の増加について若干夢想的な議論をしたりするようになっていた。

その赤石さんが急遽現場復帰することになった。金メダル候補の川井姉妹、特にこれまで世界選手権で優勝経験のない妹の友香子選手の専属技術指導。白羽の矢、というよりは日本レスリング界切り札中の切り札の人事である。見事金メダルを獲得した友香子選手の試合をご覧になった方なら、セコンドについていた赤石さんの姿が一度は視界に入っているはずなのだが。

最終予選の終わったブルガリアから帰国し、自宅に帰らずワクチンを接種してそのまま選手と隔離生活。隔離先とのメールのやりとりは、どうしても開催の是非についての巷の論調が話題になる。一応、総理大臣の談話や新聞記事を分析して見せて「大丈夫です。やりますよ。」と答える。最前線の不安を増幅するような余計な情報は送りたいくないから、少し緊張した。赤石

さんのおかげで筆者もほんの少しだけオリンピックに関わることができた。

2020年度の住宅着工戸数は、リーマンショック以来の低水準となった。しかし本年3月以降、前年同月比で5か月連続の増加。先行き不透明で見送られていた産業系の投資も戻りつつあり、堅調な倉庫に加えてデータセンターという新しい成長分野も出てきた。次は、製造業の投資が建設部門にも振り向けられることが期待される。統計だけ見ると、コロナによる落ち込みから、かなり回復の度合いが強まってきているように見える。もちろん、これは業界の方々の様々なご苦労あつてのことで、本当に頭が下がる。

「コロナが落ち着いたら」という言葉があいさつ代わりになって久しいが、しかし、一部の、むしろ活力のある人たちの間では、この言葉が禁句であるのをご存じだろうか。いろいろな制約の中で工夫し、ときには批判されることを覚悟でものごとを動かしていく。そういう人たちがいなければ、社会は立ちいかない。その人たちにとって「コロナが落ち着いたら」という条件設定は極めて具体性を欠く。だから禁句になっている。

レスリングの試合は柔道と違って延長がなく、前後半合わせてわずか6分。トップクラスの選手の血圧はこの6分間に200近くまで上がる。これに耐えられる心臓と血管の持ち主、世界で16人だけがオリンピックの舞台に立てる。赤石さんは27歳で引退した。新女王、川井選手は23歳。選手の最盛期は短い。コロナが落ち着いたら、などと言ってははいられない。

## I. 杉並区を支える多心型まちづくり

杉並区役所 都市整備部  
まちづくり担当部長  
本田 雄治

### 1. はじめに

コロナ禍が始まって2シーズン目の秋を迎えつつある。当初はクルーズ船等における水際対策に注目が集まり、国内での感染対策に重心が移ってからは緊急事態宣言や法改正により新設されたまん延防止等重点措置も発令されながら対策がとられ、足元ではワクチン接種が着実に進んでいるところである。

まちづくり分野では、これまで人口減少社会の到来を見据えながら、利便性の増進、にぎわいの創出、コミュニティの再生など、地域ごとに抱える課題を解消し、住民の満足度を高める施策が実行されてきた。この中で発生したコロナ禍は、人流の抑制により公共交通機関利用者や街なかの歩行者を減少させ、一方で自転車での移動へのシフトを促すなど、まちづくりの前提となる基礎的な状況に変化をもたらしている。今後のコロナ禍やアフターコロナにおいて施策を進める上では、傾向の変化に特に気を払いながら、節目節目でどのような政策対応が必要かを考えていく必要があるのだろう。

本稿は、区内の都市整備施策、とりわけ都市計画道路の整備や連続立体交差事業をはじめとした都市基盤の整備と足並みを合わせて、地域の方々とともにまちづくりを進める立場から、杉並区の概況や都市整備施策の基礎となる上位計画に触れつつ、これまでに進めてきた杉並区の「多心型まちづくり」について、取組みをご紹介させていただくものである。なお、本稿の内容については、筆者自身の見解に基づくものである旨を予めご承知いただきたい。

### 2. 杉並区の概況

杉並区は東京23区の西端、武蔵野台地の上に位置し、北は練馬区、東は中野区・渋谷区、南は世田谷区、西は武蔵野市・三鷹市と境を接する人口約57万人の特別区である。約34km<sup>2</sup>の区内には、妙正寺川・善福寺川・神田川の3河川が東西に流れており、これらの流域の台地上や遊水地周辺には約3万年前から人々の生活跡が遺されている。江戸時代には新田開発や甲州街道・高井戸宿の設置が行われ、大正12年(1923年)の関東大震災以降は、新たな住居を求める都市部の人が移り住んだことで、急速な住宅地化が進み、都心に近い住宅都市として発展してきた。

区内には、幹線道路として、東西には青梅街道、甲州街道、放射5号線、南北には環状7号

線、環状 8 号線が通っているが、都市計画道路の完成率は 23 区の中でも低い方であり、都市計画道路の整備が重要な課題となっている。

鉄道は、北から西武新宿線、JR 中央線、東京メトロ丸の内線、京王井の頭線、京王線が通っており、区内には 19 の鉄道駅を有しているほか、他市区に位置するものの区民の利用が多い駅もある。いずれも東西方向の路線となっており、南北の公共交通での移動には主に鉄道駅を発着する路線バスやコミュニティバス「すぎ丸」等を利用することとなる。



### 3. 杉並区における「多心型まちづくり」の考え方

杉並区では、杉並区の目指すべき将来像を示す指針として基本構想を策定しており、現基本構想は平成 24 年（2012 年）に策定された。この中では、「支えあい共につくる安全で活力あるみどりの住宅都市杉並」を将来像として定め、その実現のために 5 つの目標を設定している。この目標の 1 つである「暮らしやすく快適で魅力あるまち」の達成に向けて、次のような多心型まちづくりを進めることとしている。

<杉並区基本構想（10年ビジョン）（抜粋）>

**取組みの基本的な方向**

(2) 魅力的でにぎわいのある多心型まちづくりを進める

●交通拠点である駅周辺を核として、地域ごとの様々な魅力が連携しあう多心型の都市構造の実現に向けたまちづくりを進めます。

- 各地域の歴史・文化・自然環境などの特性や、商店街や町会をはじめとする様々な団体・個人が持つ長所など、それぞれの地域の強みを活かして多様な魅力のあるまちを創造します。また、多くの来訪者を惹きつけるまちの魅力や個性を区内外に情報発信します。

#### 戦略的・重点的な取組み

##### 荻窪駅周辺まちづくりと多心型まちづくり

- 区内最大の交通結節点である荻窪駅周辺地区については、南北分断の解消と都市機能のさらなる強化を図ることにより、杉並の「顔」としてのまちづくりを積極的に推進します。
- 駅周辺の整備にあわせて、商業の活性化や人々が集う催し、施設整備を図るなど、各地域の特性を活かした多様な魅力がある多心型のまちづくりを進めます。
- こうしたまちづくりと連動させながら、活力ある区内産業の振興を図ります。

また、東京都市計画における、いわゆる都市計画区域マスタープラン(平成16年(2004年))では、杉並区は都市環境再生ゾーンに位置付けられ、「河川や道路なども活かした緑の回復、通過交通の流入を防ぐ幹線道路等の地域交通体系の整序、地区計画等による利便性に優れた生活拠点等における魅力的な都市型住宅地の形成などにより、コミュニティの充実した健康で質の高い住環境が創造されている。」等の将来像が示されている。

このような基本構想や都市計画区域マスタープランの内容を受けて、平成25年(2013年)に改定した「杉並区まちづくり基本方針(杉並区都市計画マスタープラン)」では、多心型まちづくりについて、次のような考え方を定めている。

#### <杉並区まちづくり基本方針(杉並区都市計画マスタープラン)(抜粋)>

##### [現況と課題]

##### ■多心型拠点の形成

(前略) これらの駅のうち、駅前広場や周辺道路の整備、防災機能の強化などが必要な地区については、地区のまちづくりの動向などを踏まえながら、地域住民や鉄道事業者、必要に応じて隣接市区とも連携して、基盤整備や防災機能の強化を進め、交通結節点機能やまちの安全・安心を高める必要があります。

また、駅周辺は、生活を支え、暮らしの質を高める多様なサービスを提供する場としても重要です。それぞれの駅勢圏の規模や地域特性に応じて、商業や産業、公共サービス、文化・教育、交流などの都市機能を集積・充実し、コンパクトな中に個性的なにぎわいのある多心型の拠点形成を図っていく必要があります。

##### [市街地整備の基本的な考え方]

##### ②多心型拠点の形成

交通結節点である駅周辺を核として、多様な都市機能の集積を図るとともに、地域ごとの様々な魅力が連携しあう多心型の都市構造の形成を図ります。

杉並区では、以上のような考え方にに基づき、多心型まちづくりの施策を推進しているが、この 10 年間で特に地域におけるまちづくりの議論が行われた荻窪駅周辺と阿佐ヶ谷駅等周辺における取組の方向性についてご紹介したい。

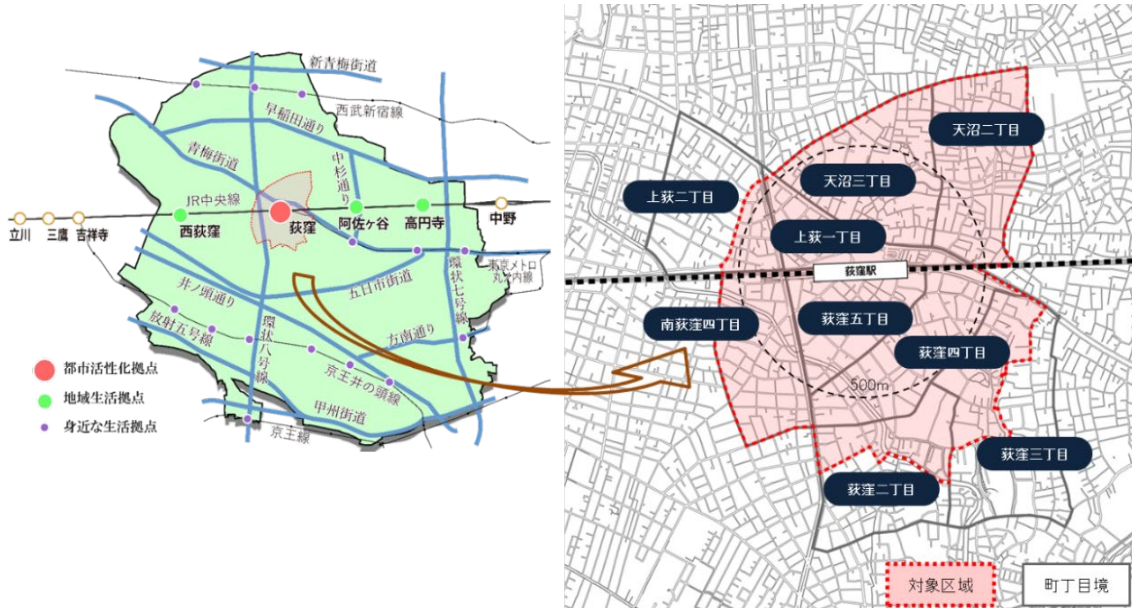
#### 4. 荻窪駅周辺におけるまちづくりの取組

荻窪駅は、明治 24 年（1891 年）に現在の JR 東日本の駅が開設され、昭和 37 年（1962 年）に現在の東京メトロ丸ノ内線が乗り入れて現在の形となった。令和元年度（2019 年度）の乗降人員は区内駅で最大の約 27.5 万人で、東西方向の青梅街道が駅北側の交通広場に接し、駅西側に環状 8 号線が南北に通っていて、バスも頻繁に往来することなどから、区内最大の交通結節点となっている。また、駅の各方向に商店街やオフィスビルが広がり、駅近に見事な音響性能を誇るホールを有する杉並公会堂が立地するほか、駅南側には音楽評論家・大田黒元雄氏の屋敷跡地につくられた紅葉の名所「大田黒公園」、角川書店の創設者である故角川源義氏の旧邸宅を整備した「角川庭園」、昭和戦前期に内閣総理大臣を務めた近衛文麿氏の別邸で国の史跡に指定された復原・整備中の荻外荘（令和 6 年公開予定）を含む「(仮称) 荻外荘公園」の三庭園が立地するなど、商業・業務、公共サービス、文化・教育などの都市機能が集積する杉並区の中核的拠点となっている。

しかし、多くのバス・タクシーが乗り入れる駅前広場の機能は平成 23 年（2011 年）の拡大後も必ずしも十分でなく、区内唯一の JR 地上駅であることによる駅南北の商店街の分断、回遊性の不足など、他の JR3 駅と比べて都市の芯としての課題を有している。

そのような状況のもと、杉並区が住宅都市としての価値をさらに高めていくため、その潜在能力を十分に生かした魅力的でにぎわいのあるまちづくりの推進が求められており、平成 27 年（2015 年）には、区がまちづくり条例に基づき認定したまちづくり協議会「荻窪まちづくり会議」が「荻窪駅周辺地区まちづくり構想」を区に提案し、この構想を受けて、区では、検討会の設置、オープンハウスの開催、まちづくりニュースの発行等を経て、平成 29 年（2017 年）、区民・事業者・行政が一体となって戦略的・計画的にまちづくりを推進していくための「荻窪駅周辺まちづくり方針」を策定した。その概要は次ページのとおりである。

○荻窪駅周辺まちづくり方針の対象区域

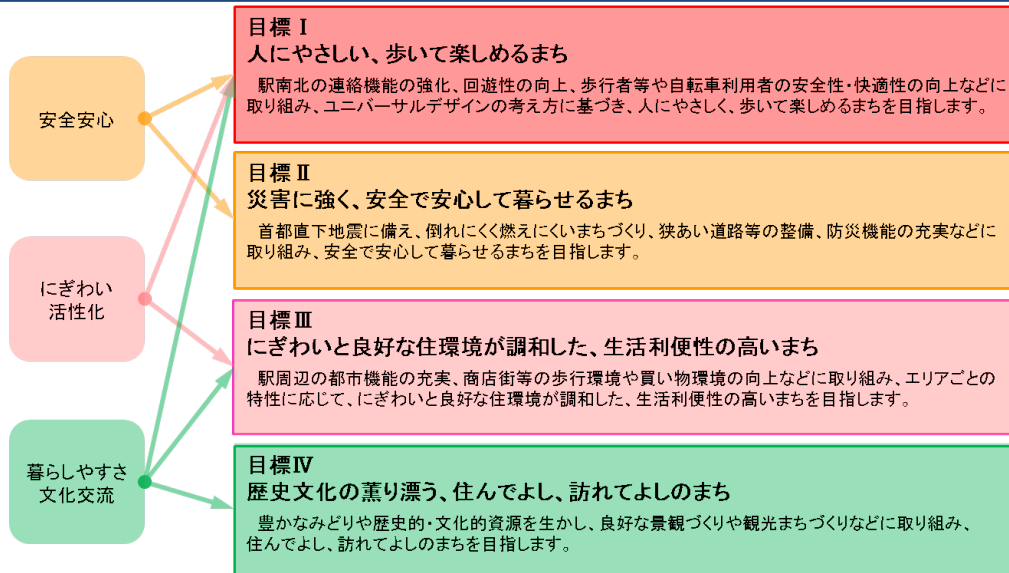


○荻窪駅周辺まちづくり方針におけるまちの将来像・目標

将来像 —住宅都市杉並の芯として

歴史文化を礎に にぎわいと住環境が調和したまち—

荻窪駅周辺は、区内最大の交通結節点であり、商業・業務、公共サービス、文化・教育などの都市機能が集積した、杉並を代表するにぎわいの中心(都市活性化拠点)です。また、歴史的・文化的資源が数多く点在し、みどり豊かな住環境が広がる、住宅都市杉並を代表するまちです。こうした荻窪駅周辺のまちの特長や個性を生かしつつ、課題である駅南北の連絡機能の強化や回遊性の向上、防災性の向上などに、ハード・ソフトの両面から取り組むことにより、その魅力を更に高め、にぎわいと住環境が調和した、住み続けたい、訪れたいまちを目指します。



このまちづくり方針の策定後、まちづくり方針の取組の具体化に向け、特に荻窪駅周辺の交通環境における課題に対応するための「荻窪駅周辺 都市総合交通戦略」(平成31年(2019年)7月)や、まちづくり方針の目標の一つである「歴史文化の薫り漂う、住んでよし、訪れてよしのまち」の実現のため、荻窪で活動する人が楽しく取り組めるプランを盛り込んだ「荻窪の

歴史・まち・人を想う 15 の提案」(令和 2 年(2020 年)3 月)を策定し、区民・事業者とともに取組みを進めているところである。

#### ○荻窪駅周辺の取組例



### 5. 阿佐ヶ谷駅北東地区におけるまちづくりの取組

JR 阿佐ヶ谷駅と東京メトロ丸ノ内線南阿佐ヶ谷駅の両駅周辺は、アーケードのある阿佐谷パールセンターなどの商店街のにぎわいや優れた交通利便性と、周辺の閑静な住環境とが共存したまちで、古くから杉並区役所等の公共公益施設が集積するなど、官庁街ともいべき区の中心的な拠点の一つとなっている。

一方で、後背地には基盤未整備な木造密集地域を抱え、近い将来高い確率で発生するとされる首都直下地震等に備えた防災性の強化や基盤整備が喫緊の課題となっている。また、建替え時期を迎えつつある公共施設が公益多く存在していることや、優先整備路線となっている都市計画道路補助 133 号線(杉並区役所前～五日市街道間)の整備などの課題もある中、これらの課題を解決し、変化のきっかけを的確に捉えた戦略的なまちづくりを進めるため、地域におけるまちの将来像に関する議論も踏まえ、「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」を平成 29 年(2017 年)に策定した。この概要は次ページのとおりである。



○阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の対象区域、将来像と目標

### ■将来像

**○杉並の安全を支える防災中枢拠点**  
**○にぎわいとみどり豊かな住環境が共存し住み続けたいまち**

阿佐ヶ谷駅・南阿佐ヶ谷駅周辺は、両駅が約600mの距離で近接し、区を代表するケヤキ並木の景観や、イベント、文化活動、商店街等のにぎわいや利便性と、後背のみどり豊かな閑静な住環境が共存した、成熟したまちです。

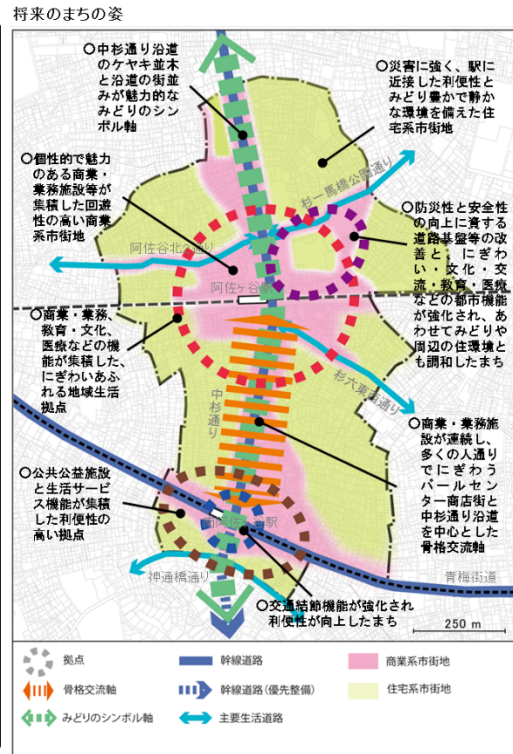
また、区役所等の公共施設が多く立地する官庁街(シビックゾーン)として、災害時等には、この地域だけでなく、杉並区全体の安全を支える防災中枢拠点となるべき地域であり、区内最大の交通結節点で都市活性化拠点に位置づけられる荻窪駅周辺とともに、杉並を代表する拠点です。

課題である防災性の向上や道路・交通体系の改善に取り組み、杉並の安全を支える防災中枢拠点としての充実に努めるとともに、時代が変化しても、まちの特長は変わらず、さらに伸ばしていくことで、誰もが暮らしやすく、愛着を感じ、住み続けたいと思えるまちを目指します。

### ■まちづくりの目標

将来像の実現に向けたまちづくりの目標を次のとおり定めます。

- I 災害に強い安全・安心なまち
- II 体系的な道路・交通が整備された移動しやすいまち
- III にぎわいや利便性がさらに高まり、区民や来街者が集い回遊したくなるまち
- IV みどり豊かで美しい景観を誇れるまち



このまちづくり方針では、将来像の実現に向け、着実かつ効果的にまちづくりを進めるため、喫緊の課題の解決に効果が大きいこと、具体的なまちづくりのきっかけがあること、複数の目標に向けて一体的な取組みを要することといった視点を踏まえ、4つの「重点的取組」を提示しており、ここではその1つである「阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくり」について特に触れることとする。

○阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針における4つの重点的取組

**(1) 阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくり**

<重点化の視点>

- 道路基盤が脆弱で震災時に甚大な被害が想定され、一時避難地へのアクセスに課題
- 商店街や病院周辺での交通安全の確保
- 病院や学校が移転改築を予定
- 地域主体でまちづくりを考える動き

**(2) 南阿佐ヶ谷駅周辺のまちづくり**

<重点化の視点>

- 災害時に拠点となるべき公共施設が更新時期を迎える
- 中杉通りの延伸整備

**(3) 中杉通り沿道の安全・快適で魅力的なまちづくり**

<重点化の視点>

- 歩道に歩行者・自転車が集中するなど、通行環境の安全性・快適性に課題
- 中杉通りの延伸整備や公共施設の更新

**(4) 道路基盤の整備等による防災性の向上**

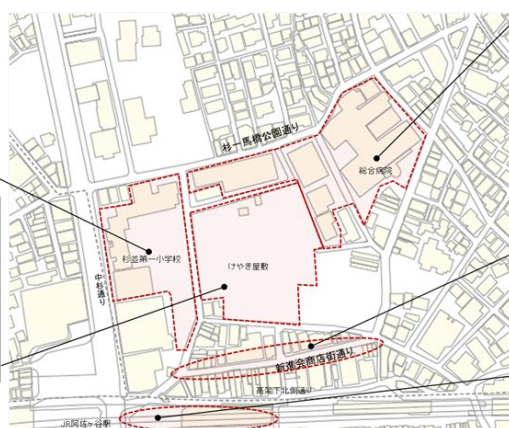
<重点化の視点>

- 道路基盤が脆弱で震災時に甚大な被害が想定され、避難場所へのアクセスに課題
- 主要生活道路の優先整備路線、狭あい道路の重点整備路線の指定

250 m

阿佐ヶ谷駅北東地区は、一日約 45,000 人（令和元年度（2019 年度））の乗車客数を有する JR 中央線阿佐ヶ谷駅至近の補助 133 号線（中杉通り）沿道に位置し、明治 8 年（1875 年）創設の歴史と伝統ある区立杉並第一小学校、区内最大の病床数を誇り新型コロナウイルス感染症対応も行っている河北総合病院、商店・事務所等が並ぶ新進会商店街のほか、大規模な屋敷林を有する敷地（いわゆる「けやき屋敷」）が立地している。また、北側隣接地には、かつて旧杉並村の役場が置かれた世尊院や神明宮といった寺社もあり、地区内を鎌倉古道が通るなど、歴史・文化面の特色も有している。

## ○地区内土地利用の現状 (阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画より)



③河北総合病院  
・区内最大の病床数(407床)  
・延床面積20,410㎡  
・一日の外来患者数 約752人  
・年間救急車搬送件数7,448台  
・増築等で機能分散、一部建物が更新時期



④新進会商店街  
・商店、飲食店、事務所等が並ぶ



⑤ビーンズ阿佐谷  
・高架下の商店街  
(平成29年7月リニューアル・オープン)

この地区は、震災時の甚大な被害想定や道路基盤の改善、貴重なみどりの保全・創出、更新時期を迎えた総合病院や小学校、駅前にふさわしいにぎわいの創出など、多様な課題を抱えている。これらの課題の解決に向け、土地区画整理事業を活用した総合病院や小学校の移転改築等の動きを踏まえ、地域の防災性向上やみどりの保全・創出等の課題に対応するため、まちづくり方針等に基づき、地区計画制度の活用を柱とする「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」を平成 31 年（2019 年）に策定した。

このまちづくり計画では、4つのテーマ（土地利用、安全・安心、みどり・景観、にぎわい）を設定し、テーマごとにまちづくりの方針と取組の方向性を整理している。

○阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画の概要

【まちの将来像】

防災性・安全性の向上と、駅前にふさわしい  
都市機能の強化、みどりや住環境と調和した  
まちづくり

【まちづくりの目標】

- 災害に強い安全・安心なまち
- にぎわいや利便性が高まり、来街者が集うまち
- 歴史と文化が調和したみどり豊かなまち

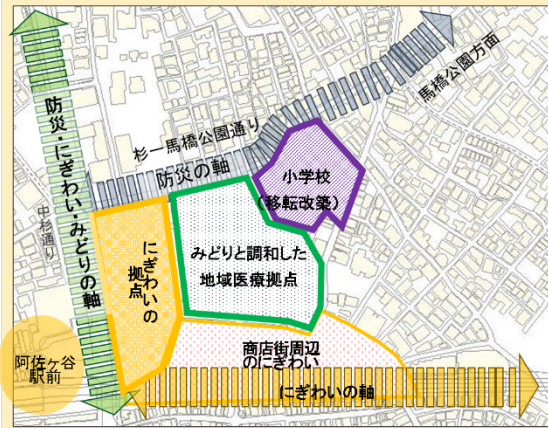
【4つの個別テーマ】

- 土地利用（大規模敷地ゾーン、商店街ゾーンに区分）
- 安全・安心
- みどり・景観
- にぎわい

※上記の各テーマに対応した「まちづくりの方針」と「取組の方向性」を定めます。

阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりの方針図

まちづくり計画は、阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の重点的取組に定める「まちづくりの方針図」をもとに、検討を行います。



出典：阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針

このまちづくり計画に基づき、令和2年（2020年）には、計画の柱となる阿佐ヶ谷駅北東地区地区計画を都市計画決定している。そのポイントは次のとおりである。

- 地区内及び周辺地区の防災性・安全性や回遊性の向上に資する区画道路を配置。
- 商店街ゾーンについては、一定の条件のもと、容積率算出において壁面後退幅も前面道路の幅員とみなす特例を適用可能。（街並み誘導型地区計画）
- 総合病院の移転用地のみどりの保全、道路沿いのみどりのネットワークの形成や地区内の新たなみどりの創出に資する緑地を配置。
- 安全で快適な歩行空間の形成を図るため、小学校・病院の移転用地や小学校跡地の敷地内には、歩道状空地进行を配置。
- 本地区におけるみどりの保全と創出を図るため、一定面積以上の敷地となる建築物については、緑化率の最低限度を設定。特に医療施設地区については、法律上定めることのできる最高値の25%に設定。

○地区計画における緑地・歩道状空地・沿道緑地の設定



凡例	名称	幅員	面積
---	歩道状空地1号	2.5m	-
---	歩道状空地2号	2.0m	-
---	沿道緑地1号	2.0m	-
.....	沿道緑地2号	1.0m	-
■	緑地1号	-	約1,430㎡
■	緑地2号	-	約690㎡

この地区計画の内容については、実効性を担保するため、地区計画の決定後に「杉並区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」を改正し、特に重要な項目を条例に定め、建築基準法に基づく建築確認の際の審査基準としている。

今後、来年度には児童館の解体や総合病院の着工から始まり、引き続いて総合病院跡地への小学校の移転など、連鎖型の土地利用転換と道路基盤の整備が進んでいく予定となっている。

これにあわせて、これまでこの地域が有してきた歴史・文化面の資源と新たに創出される小学校・病院・緑地といった資源を活用・融合し、地域のまちづくり活動を活性化していくことがまちの将来像の実現につながっていくと考え、引き続き取組みを進めていく。

## 6. 今後の展開とおわりに

ここまで荻窪駅周辺と阿佐ヶ谷駅等周辺（特に阿佐ヶ谷駅北東地区）における取組状況についてご紹介してきたが、区全体の動きとしては、令和3年（2021年）8月末時点で、他に連続立体交差事業が着工を迎えた京王線沿線（下高井戸・桜上水・上北沢・芦花公園）、今後連続立体交差事業が見込まれる西武新宿線沿線（下井草・井荻・上井草）の各駅について、まちづくり方針を定め、地域における議論を踏まえたまちづくりの方向性を明確化している。また、JR西荻窪駅と京王井の頭線富士見ヶ丘駅については、現在、まちづくり方針策定に向けた地域における議論が行われているところである。

杉並区では、昨年より、次の概ね10年程度を見据えた新しい基本構想案を答申する審議会が区民委員も交えて議論がなされ、先日9月14日、目指すまちの姿を「みどり豊かな 住まいのみやこ」とする答申が田中良区長に手渡された。

この新基本構想答申においても、多心型まちづくりを引き続き進める方向で記載がなされており、まちづくり方針の策定や方針に基づく具体的な取組みの着実な実施が求められている。

また、ウォークアブルやカーボンニュートラルといった近年特に注目されている概念をまちづくりに取り込んでいく必要もある。まちは人々の生活する場であり、保全するにしても変えていくにしても、常に手を入れていかないと環境は保てないため、まちづくり政策に終わりはないと考えている。引き続き、歩みを止めることなく取り組んでいく所存である。

最後に、末筆ながら、これまでに杉並区のまちづくりに貢献されてきた多くの方に感謝申し上げるとともに、長文となった拙稿を最後までお読みいただいた読者の皆様のご健勝を祈念し、筆を置かせていただく。

## Ⅱ. 獨協大学地域総合研究所・建設経済研究所共催公開講演会 「ポストコロナの住宅、都市と関連政策」

2021年7月29日に獨協大学地域総合研究所と建設経済研究所の共催により、公開講演会「ポストコロナの住宅、都市と関連政策」がZoomウェビナーにて開催されました。冒頭、獨協大学地域総合研究所山田洋所長からの挨拶に次いで、London School of Economics 名誉教授のChristine Whitehead氏より講演が行われました。400人を超える申し込みのあった同講演は活発な質問が出るなど盛況を博しました。講演の概要についてご報告します。



(講演広報用ポスター)

### 【開催要領】

開催日時： 2021年7月29日(木) 17:30～19:10

開催方法： Zoom ウェビナーを利用したオンライン配信

講師： Christine Whitehead 氏 (London School of Economics 名誉教授、The Cambridge Centre for Housing and Planning Research 元所長)

サポート： Martina Rotolo 氏 (London School of Economics London's Communication Assistant 兼 ORAM Fellow)

モデレーター： 倉橋 透 氏 (獨協大学経済学部学部長、同地域総合研究所前所長)

共 催： 獨協大学地域総合研究所・一般財団法人建設経済研究所

後 援： 国土交通省

### 【講演概要】

#### 1. コロナ禍前におけるイギリスにおける住宅、都市をめぐる課題

ヨーロッパ諸国をはじめとする先進国では、住宅価格、家賃、住宅の取得可能性や確保可

能性が大きな懸念材料となっていた。特に所得や雇用の不安定化による持ち家へのアクセス可能性（アフォーダビリティ）はイギリスの住宅政策における重要な課題であった。イギリス政府は新築住宅戸数の増加を政策目標とし、**Help to Buy equity mortgage**<sup>1</sup>、**shared ownership**<sup>2</sup>、商業施設の住居への転換を可能にする制度等、各種の支援策が掲げられた。2019年度のイングランドの住宅供給戸数（住宅ストック純増）は政府目標である30万戸には到達しなかったものの24万戸まで増加した。一方、住宅需要に関しては、金融危機などの影響により世帯形成が減少したことが世帯構造に影響を及ぼした一方、所得の増加に伴う屋内・屋外共にスペースの拡大需要・郊外志向があることが明らかになっている。



ロンドン郊外の風景（Whitehead氏提供資料より抜粋）

## 2. コロナ禍の社会経済への影響とそれに対する対応

Covid-19によるパンデミックとそれに対応するためのロックダウンは、小売・接客・運輸などの業界を直撃し、人々の需要の在り方も変えた。住宅需要に関していえば、より広い内部・外部空間を求めて都市中心部から離れる動きがみられる。

経済状況の悪化を受け、イングランドにおいては、コロナ禍において非居住用不動産固定資産税・ローン支払い・印紙税<sup>3</sup>のモラトリアム（支払い猶予）、被用者への所得補助、**Universal Credit**<sup>4</sup>の20ポンド/週の上乗せなど種々の支援策が展開された。パンデミックの影響やこれらの対策の効果については、正確なデータの収集が非常に困難であり、**Brexit**の影響などを排除した分析は難しい。現時点でいえることは、特に若年層が都心から郊外・国外などの実家に移る動きがあること、EUとのサプライチェーンの問題が続いているということである。ま

<sup>1</sup> 住宅ローンとは別に、政府が住宅購入者に新築住宅の費用の最大20%、ロンドンでは最大40%を貸し出す制度。

<sup>2</sup> 100%の所有権を取得する資金がない場合、物件の一部の所有権を取得し、残りを賃貸として家賃を支払う制度。持ち分は後日余裕があるときに追加購入できる。

<sup>3</sup> イングランドや北アイルランドでは、土地や建物を購入したときに、住宅価格により、印紙土地税を支払わねばならない。

<sup>4</sup> 各種社会保障給付や給付つき税額控除のうち、所得要件のついたものを統合したもの。

た、イギリスにおいてもコロナ禍により在宅ワークがさらに浸透しており、在宅ワークに適した住居の需要が増加している。

民間賃貸住宅は、2000年以降大幅に規模を拡大させてきたセクターであり、ロンドンの1/4、イングランド全体の1/5は民間賃貸住宅の借家人である。契約期間は通常一年であり、家主は契約更新義務を負っていない。延滞はロックダウン後には従来の3倍にまで増加したが、それでも90%超が家賃を定期的に支払い続けている。低所得者世帯はUniversal Creditを受給できたが、正式な契約のない間借り人や、民泊を転々とするアドレスホッパーには厳しい状況が続いている。

### 3. コロナ禍における住宅市場

住宅市場は2020年3月に凍結状態となったが、6月には再開された。印紙税のモラトリアムは2021年6月末まで延長され、9月までは非常に低い税率に据え置かれている。取引は急速に増加し、2021年1-3月期の実収入は2019年同期と同水準に戻った。

コロナ禍の住宅購入者は、以前と比べ、より広く、より郊外の、また外部空間の広い立地を求めている。イングランドの住宅価格は1年間で10%の増となっているが、ロンドンや専有面積の狭い共同住宅などでは上昇率が低い。同様の傾向はヨーロッパ諸国をはじめとする先進国で普遍的にみられ、パリでは住宅価格の低下がみられる。

### 4. まとめ

コロナ禍は、すでに存在していたトレンドを加速したといえる。ただし、今後どの程度の割合で在宅ワークが行われるか、またそれが都市中心部での活動にどのように影響するかについてはまだ不明確である。

各国政府による旅行制限により、旅行業界を始め接客、小売、娯楽等の産業は引き続き低調となり打撃をこうむるであろう。経済の回復は我々が望んでいるより長くかかると思われるが、しかし、最悪の状況は回避できると思われる。

本日掲げたコロナ禍のインパクトは、少なくとも先進国の大都市においては普遍的と思われる。ヨーロッパの都市にくらべ規模が大きく密度が高い東京では強く出るものと考えられる。現に空洞化と郊外化が既にトレンド化している。

主にパンデミックとは、それまでにあったトレンドを加速していくものであるといえるのかもしれない。

なお、本講演の動画については建設経済研究所 Web サイトより閲覧可能である。

([https://www.rice.or.jp/archive\\_after\\_covid-19/](https://www.rice.or.jp/archive_after_covid-19/))

(担当：研究員 高崎 久美子)

### Ⅲ. 建設業における需給ギャップと潜在成長率について

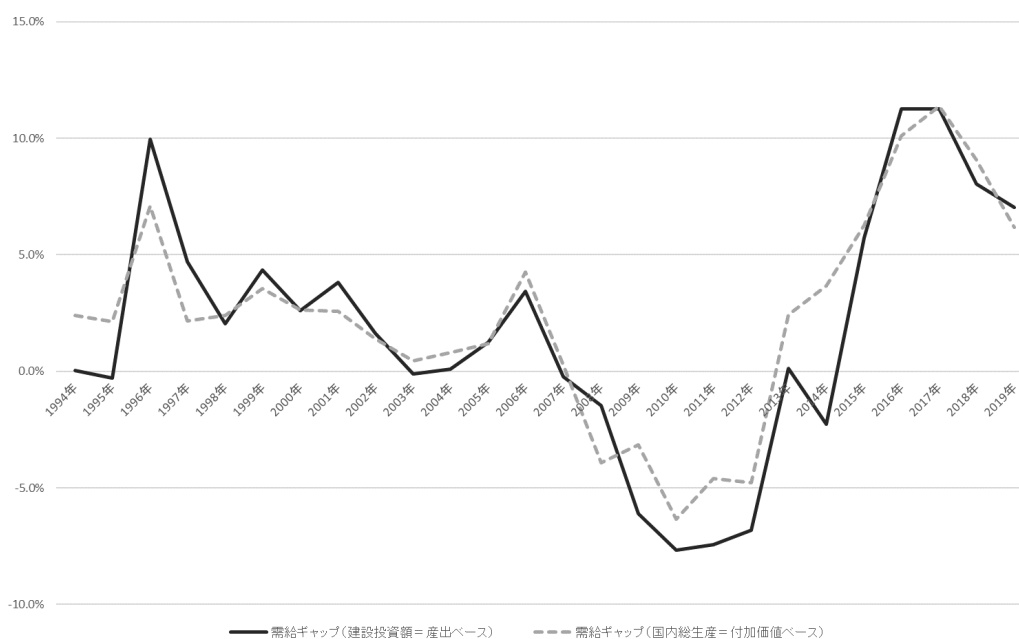
概要：

本研究では、これまであまり推計されてこなかった建設業における需給ギャップと潜在成長率について、内閣府の推計方法に可能な限り準拠し、推計を行った。需給ギャップは、建設業全体の景気を示す指標や建設物価の先行きを予測する指標として、潜在成長率は、建設業全体の中長期的な供給水準の増加率を示す指標として用いることができる。

推計結果は図1・2のとおりである。(いずれも筆者作成)

なお、推計結果は、内閣府や日本銀行においても同様の記載があるように、前提となるデータや推計方法によって結果が大きく異なるため、相当の幅をもってみる必要がある。

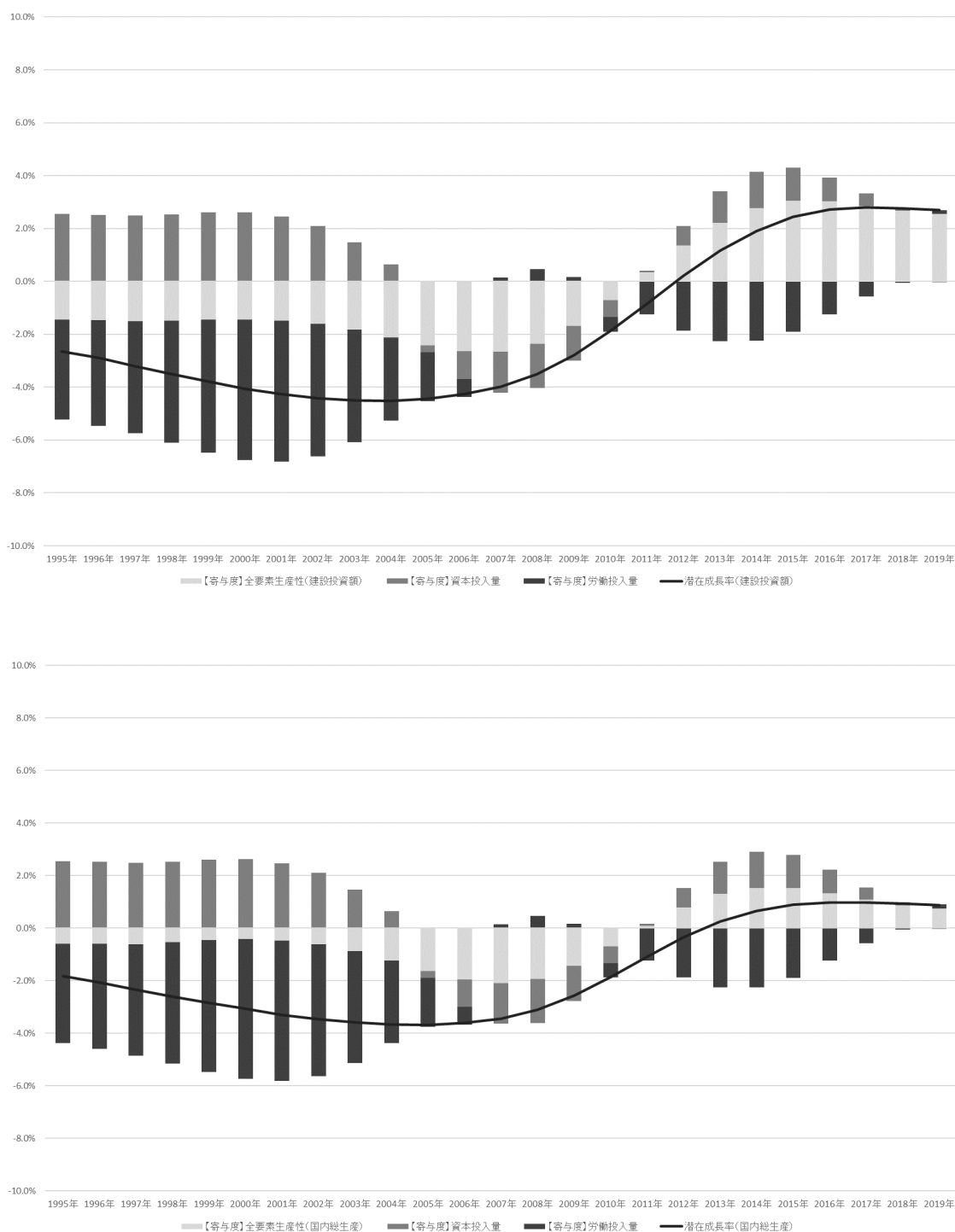
図1 建設業における需給ギャップの推移



➔ 需給ギャップは、2007年から2014年までは需要が供給水準を最大8%程度下回る水準にあったが、2015年以降、需要が供給を最大11%程度上回る水準となり、近年、その幅が小さくなってきている。



図 2 建設業における潜在成長率の推移  
 (上：建設投資額＝産出ベース、下：国内総生産＝付加価値ベース)



➔ 産出・付加価値ベースとも同様の傾向が見られ、潜在成長率は、2012年を境にプラスに転じ、産出ベースでは、近年3%程度となっている。

## 1. はじめに：

### ① 需給ギャップと潜在成長率

需給ギャップとは、「景気循環を均した平均的な供給力を示す潜在的な供給水準と実際の需要水準との乖離率として計算され、経済全体の供給と需要の過不足（経済の活動水準）を示す指標である。このような指標の特徴から、その動向は、景気判断の参考指標として用いられると同時に、物価の先行きを予測するための指標<sup>1</sup>として用いられており、我が国では内閣府のほか、日本銀行が類似の指標の推計を行っている。」

（内閣府）

潜在成長率とは、「潜在的な供給水準の増加率である。中長期的には景気循環が均されるため、潜在成長率は、多くの場合、景気循環を調整した趨勢的な成長率ということもできる。生産要素市場からみると、労働と資本の投入量の平均的な伸びと、それらの利用効率である全要素生産性(TFP)の伸びの和として計算される。」（日本銀行）

こうした指標の有用性から、内閣府は年8回、日本銀行は年4回、推計結果を公表している。

建設業について推計した場合を考えると、需給ギャップは、建設業全体の景気を示す指標や建設物価の先行きを予測する指標として、潜在成長率は、建設業全体の中長期的な供給水準の増加率を示す指標として用いることができる。

### ② 課題設定の背景

当研究所では、短期および中長期の建設投資額の予測を定期的に公表しており、その予測方法については、適宜見直しを行っている。この見直しの一環として、昨今、各国政府機関がマクロ経済予測に使用している動学的確率的一般均衡(DSGE)モデルの一部組み入れを検討している。DSGEモデルとは、企業や家計の将来期待を含んだ動学的最適化を基礎とするミクロ理論に基づいたマクロ経済モデルである。その対数線形化したモデルでは、「需給ギャップ」や「物価上昇率」などが主要な変数として用いられており、建設投資額の予測に組み入れるとしても、まずは建設業における需給ギャップの推計が必要不可欠となる。

また、マクロ経済学では、長期の経済成長は供給水準によって、反対に短期の経済変動は主に需要水準によって決まるとされており、中長期の建設投資額の予測を行う場合には、潜在成長率の推計が有益となる。

こうした背景から、本研究では、建設業における需給ギャップと潜在成長率の推計を試みた。

---

<sup>1</sup> 需要水準が供給水準を上回るときには物価の上昇が反対のときには物価下落の傾向が見られる。

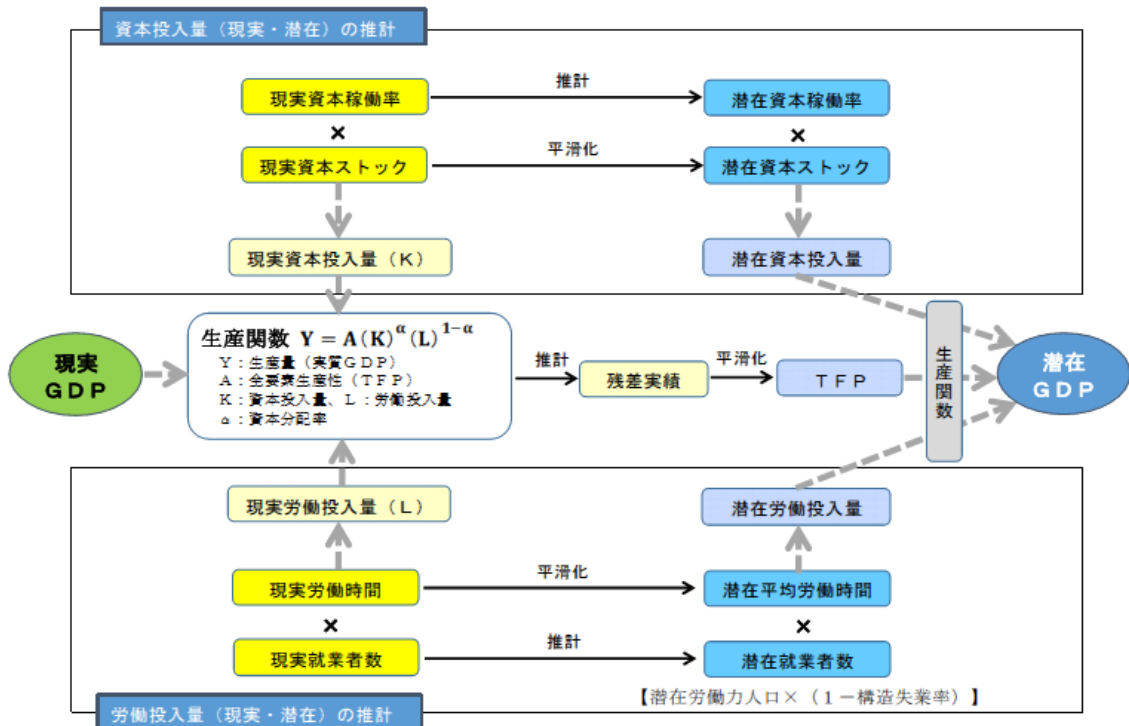
### ③ 先行研究とその限界

建設業における需給ギャップや潜在成長率の推計としては、唯一、独立行政法務省産業研究所の日本産業生産性(JIP)データベースに、建築業・土木業それぞれの現実の全要素生産性(TFP)・資本投入量・労働投入量の成長率が公表されているが、直接的には需給ギャップや潜在成長率が示されていないこと(内閣府と同様に平滑化を行えば、推計自体は可能)、土建別であること、公表頻度が少ないこと(3年ごとに公表年の3年前までの分が公表)などから、現時点では、直近の統計データに基づいた、建設業全体の需給ギャップや潜在成長率の把握は困難な状況であり、本研究の意義はこの点にも伺える。

## 2. 推計方法：

推計方法は、内閣府の推計方法に可能な限り準拠して行った。概要としては、図3のとおり、コブ・ダグラス型の生産関数を仮定し、関数に必要な変数の推計と平滑化を行い、現実値と潜在値の差を計算している。詳細は、吉田充(2017)をご確認頂きたい。

図3 潜在GDPの推計体系(概要)



(出典) 内閣府

ただし、国全体に関する統計データと比べ、建設業に関する統計データは少ないため、準拠できない部分は、以下の方法で代用したので、ご留意頂きたい。なお、推計作業には EViews(計量経済分析ソフト)と Microsoft Excel を、図作成には Microsoft Excel を用いた。

- 資本ストックは、内閣府「固定資本ストック速報」(四半期)に産業別がないため、内閣府「固定資本ストックマトリックス」(年次)を用いた。
- このため、HP フィルターによる平滑化では、年次値に対して伝統的に用いられる  $\lambda=100$  を用いた。
- また、平滑化を行う値および生産関数に使用する値は、年次値、または月次値や四半期値を年次化したものを使用した。
- 資本稼働率の推計は、内閣府の推計方法では、「鉱工業指数」や「第三次産業活動指数」を用いているが、いずれも建設業が含まれておらず、建設業の推計には適さないため、国土交通省「建設投資見通し」の年度実質値を、国土交通省「建設総合統計」の月別出来高の年度内構成比により月次配分し、基準年(2015年)=100として指数化したものを「生産指数(原数値)」として用いた。また、生産指数の季節調整は「X-12-ARIMA(デフォルト)」により行った。
- 潜在平均労働時間の推計には、OECD「Economic Outlook」の平均労働時間の産業別予測値が公表されていないため、平滑化のための先行き予測を用いなかった。
- 潜在就業者数の推計には、国全体の労働力率と構造失業率を用いる。また、労働力人口に占める建設業の就業者数の割合を HP フィルターにより平滑化し、潜在労働力人口にかけることにより、建設業の潜在就業者数を推計する。建設業の就業者数の季節調整は、総務省「労働力調査」の方法にならない、「X-12-ARIMA (reg-ARIMA)」により行った。
- 資本分配率には、国全体の値を用いた。

### 3. データ :

使用したデータは以下の通りである。内閣府の推計では、概ね 1980 年以降のデータを使用していると推察されるが、建設業の統計データは少ないため、期間が短いものがあるので、ご留意頂きたい。

- |                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| ■ 内閣府「国民経済計算」        | <u>1994年</u> ～2019年      |
| ■ 国土交通省「建設投資見通し」     | 1971年度～2020年度            |
| ■ 国土交通省「建設総合統計」      | 1971年4月～2021年3月          |
| ■ 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」 | <u>1990年12月</u> ～2021年3月 |

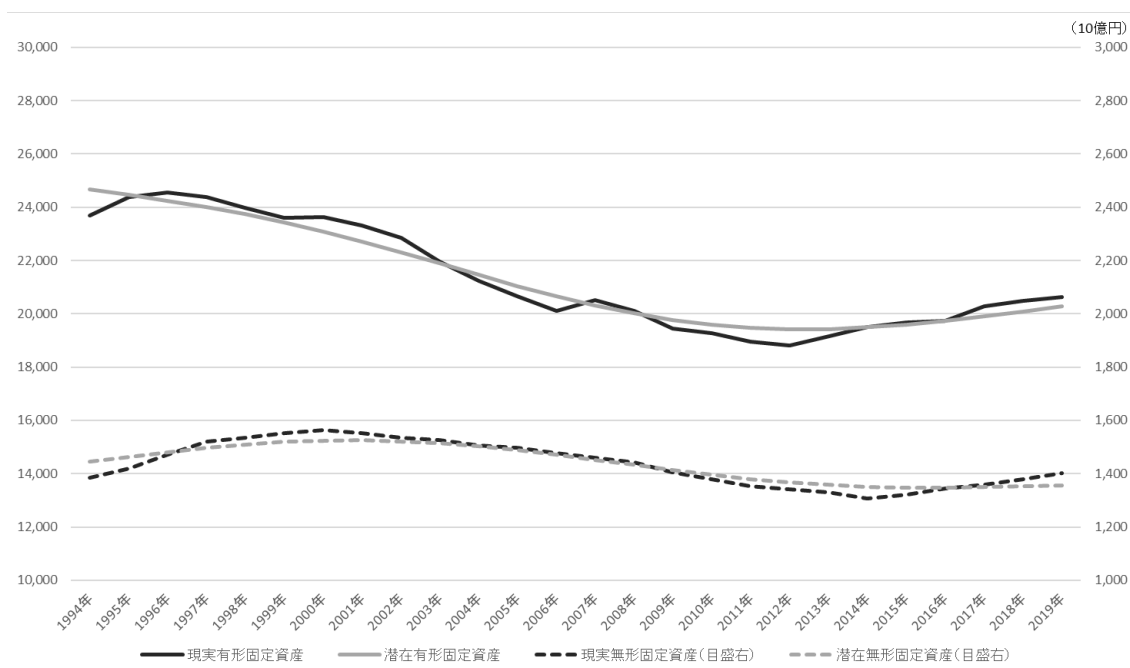
- 厚生労働省「毎月勤労統計調査」
  - 所定外労働時間指数（資本稼働率用） 1971年4月～2021年3月
  - 総実労働時間指数（平均労働時間用） 1955年1月～2020年12月
  - 離職率（構造失業率用） 1973年1月～2021年3月
- 厚生労働省「職業安定業務統計」 1973年1月～2021年3月
- 総務省「労働力調査」 1973年1月～2021年3月

#### 4. 推計結果：

需給ギャップと潜在成長率の計算に用いた主な変数等の推計結果は、以下の通りである。  
(いずれも筆者作成)

なお、推計結果は、前提となるデータや推計方法によって結果が大きく異なるため、相当の幅をもってみる必要がある。

図 4 資本ストックの動向



➔ 2012～14年頃までは減少傾向にあったが、以降、増加傾向に転じている。企業業績の回復を背景に、設備投資等が活発になったと考えられる。

図 5 応用ウォートン・スクール法<sup>2</sup>による生産能力の動向

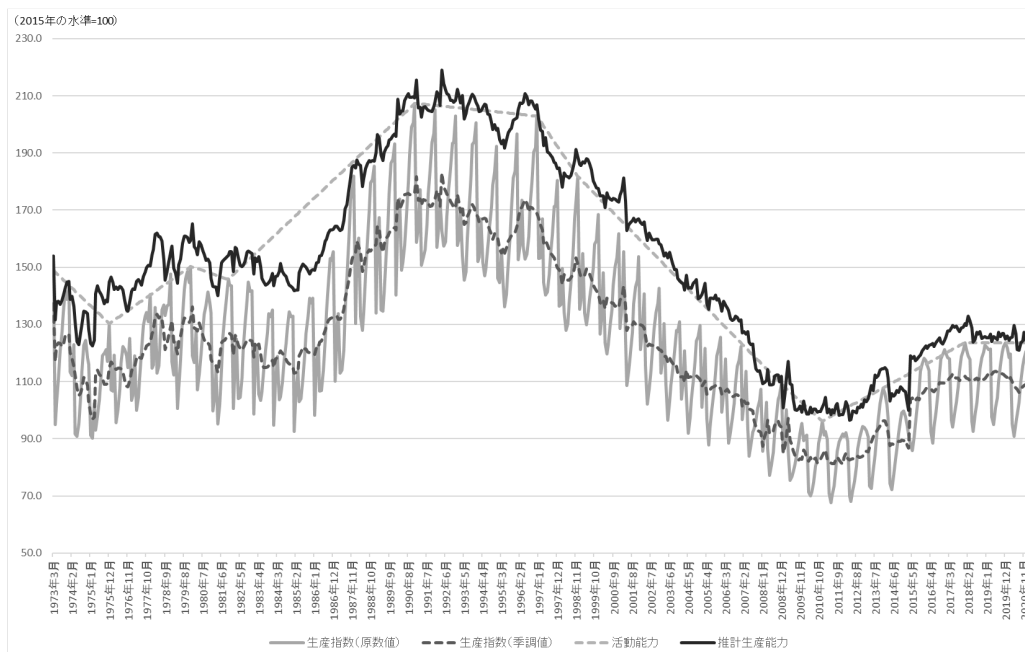


図 6 資本稼働率の動向



➔ 近年、生産指数の季節変動が小さくなり、それに伴い、現実資本稼働率が85%を超える水準まで上昇している。

<sup>2</sup> 過去における活動量のピークを設備や労働力が完全に活用されていると仮定し、ピークとピーク（前後12か月のうち最大値）を直線で結び、その線上の値を活動能力とする手法。（内閣府）

図 7 平均労働時間の動向

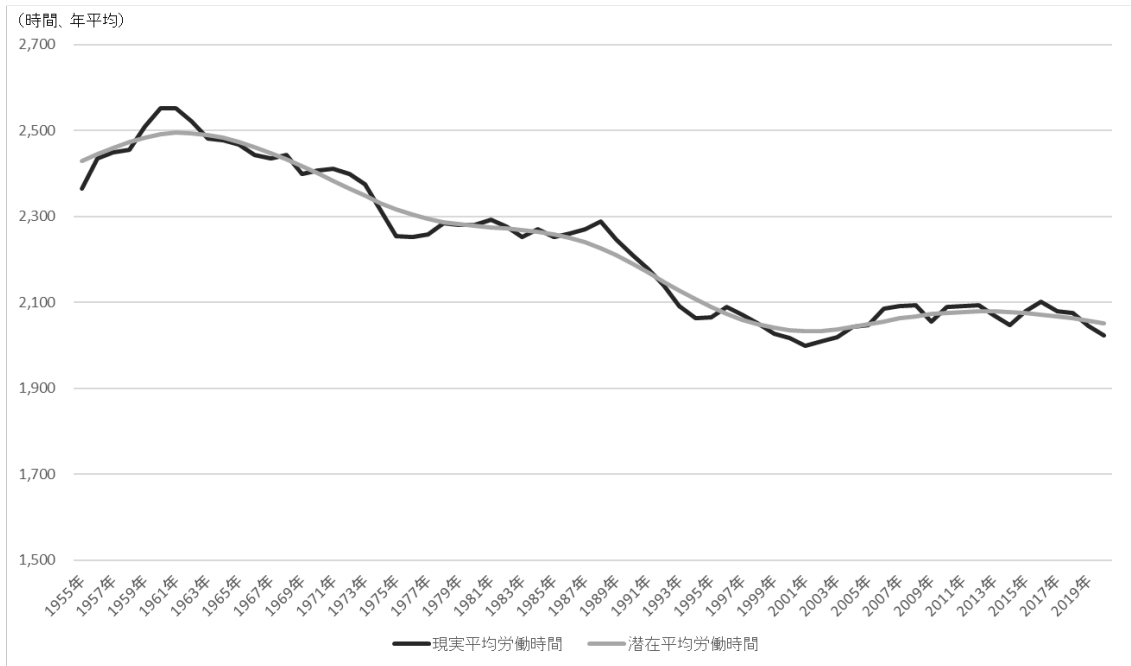
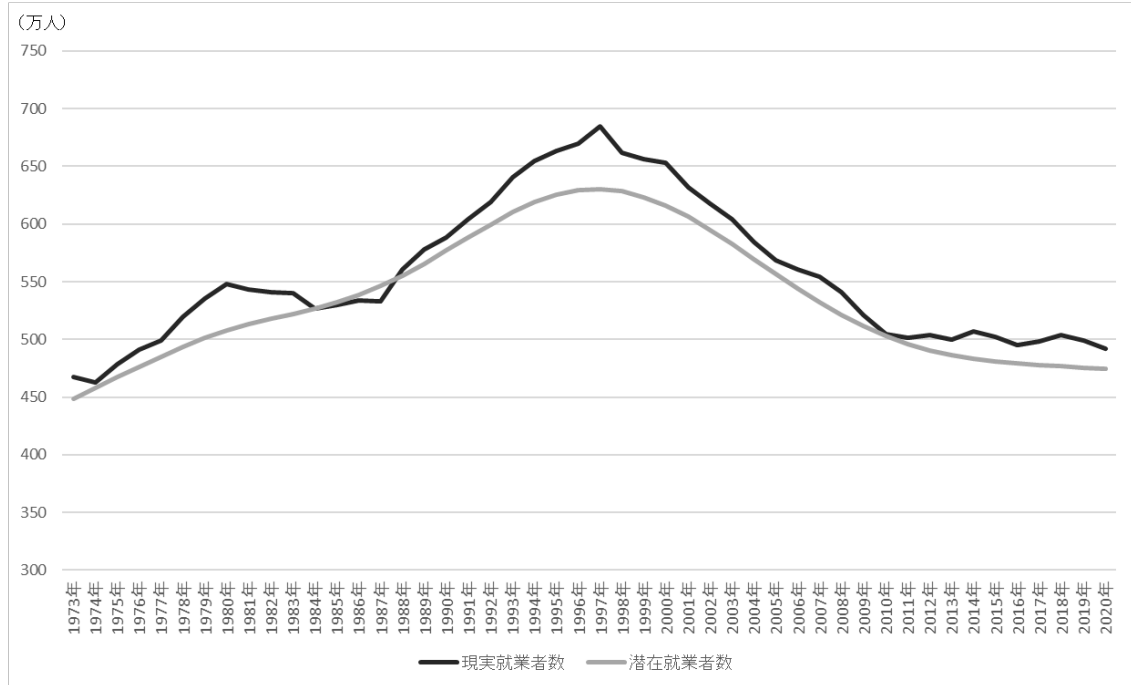
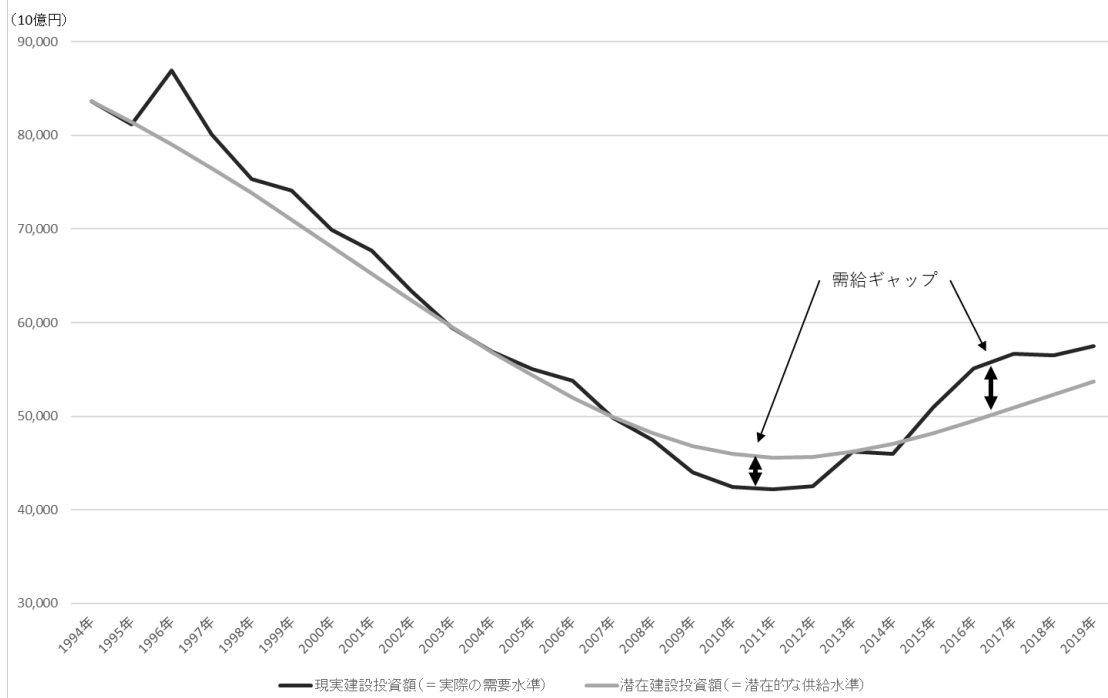


図 8 就業者数の動向



➔ 1997年の685万人をピークに、以降は減少しているが、近年は500万人前後で下げ止まっている。

図 9 建設投資額（実質値）の動向



➔ リーマンショックの2008年以降、供給過多の傾向が見られたが、2013年以降は需要が供給を上回る水準となっているが、乖離が縮小傾向にある。

図 10 建設業の国内総生産（実質値）の動向



➔ 国内総生産（付加価値額）ベースでも建設投資額と同様の傾向が見られる。

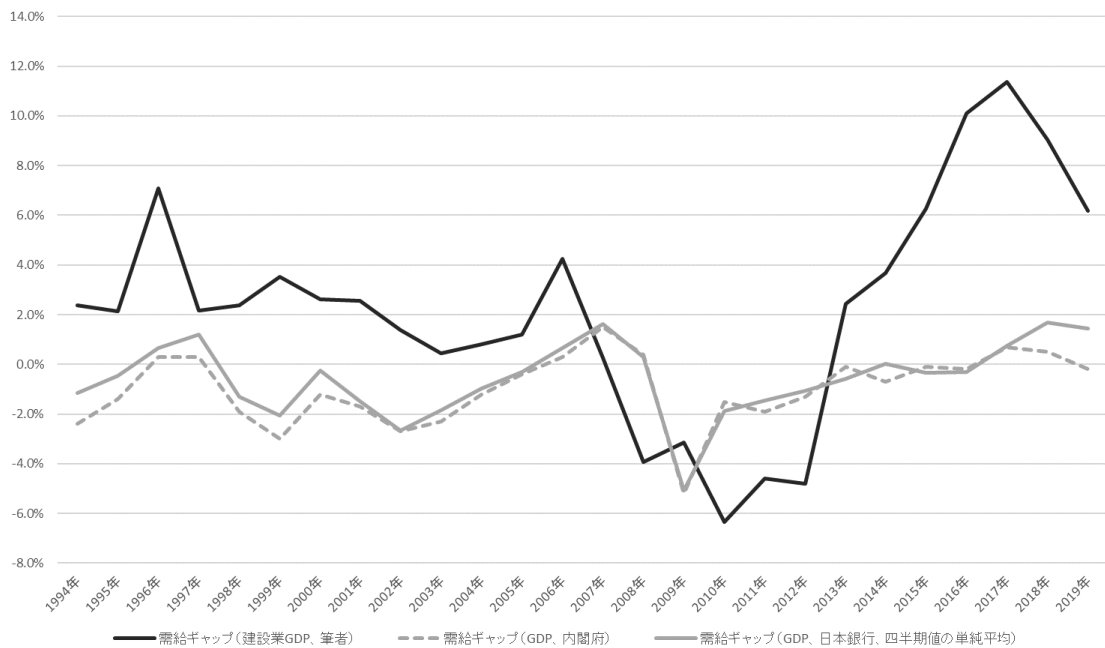


## 5. 結論：

本研究では、建設業における需給ギャップと潜在成長率について、内閣府の推計方法に可能な限り準拠し、推計を行った。繰り返しになるが、推計結果は、前提となるデータや推計方法によって結果が大きく異なるため、相当の幅をもってみる必要があるので、改めてご留意頂きたい。

最後に、内閣府・日本銀行の国民総生産（GDP）に関する推計結果と比較し、本研究を終えることとする。

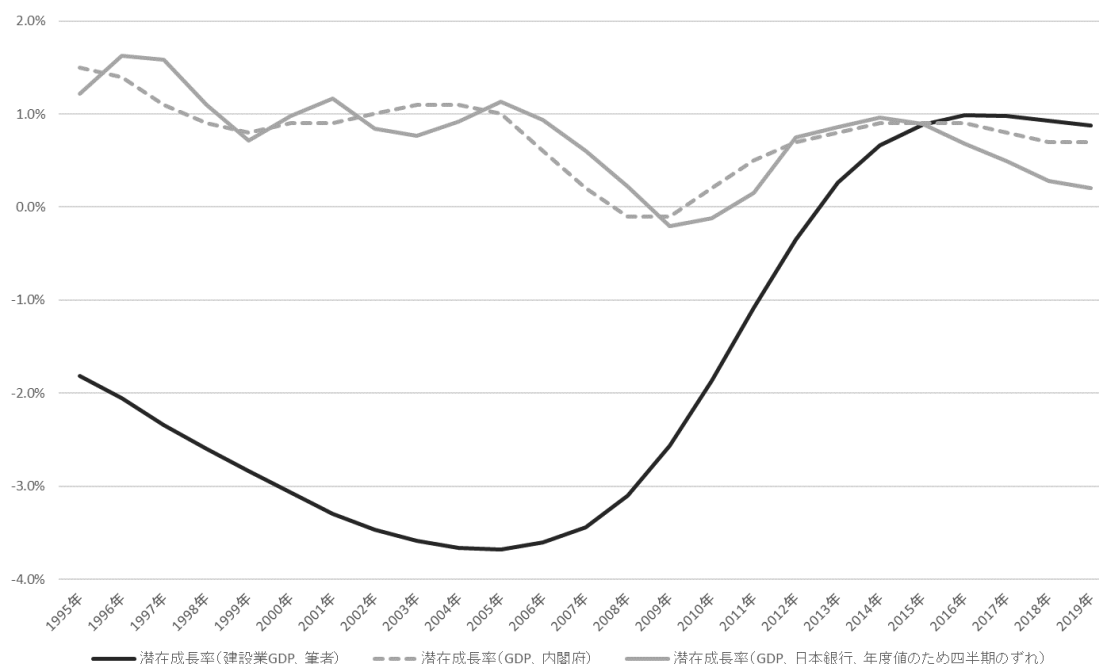
図 11 需給ギャップの比較



(出典) 内閣府 (7月6日公表)、日本銀行 (7月5日公表)

- ➔ 建設業の需給ギャップは、国全体の中の1産業であるため、変動が大きい。また、需給ギャップの解消にも時間が掛っている。

図 12 潜在成長率の比較



(出典) 内閣府 (7月6日公表)、日本銀行 (7月5日公表)

➔ 建設業の潜在成長率は、2012年頃までは建設投資額の大幅な低下傾向によりマイナス成長となっていたが、近年は他産業と同水準程度まで回復している。

## 6. 今後の課題：

- 将来推計などは2022年3月公表予定の「建設経済レポート」にて行う予定である。
- 国全体における需給ギャップと物価の正の関係は、フィリップス曲線(新古典派以降)と呼ばれ、以前はその関連が強かったが、近年はその傾向が弱まっており、建設業における需給ギャップと建設物価(デフレーター等)においても同様の可能性があるため、その点について分析を行いたい。
- 需給ギャップや潜在成長率は前述のように有用な指標であるため、今後とも、統計更新の都度、定期的に推計し、公表を行いたい。
- 統計データが入手できず、現時点では断念しているが、将来的には、より即時的な推計や都道府県別の推計を行いたい。

## 7. 参考文献リスト：

- 吉田充「GDP ギャップ/潜在 GDP の改定について」内閣府, 経済財政分析ディスカッション・ペーパーDP/17-3, 2017
- 川本卓司・尾崎達哉・加藤直也・前橋昂平「需給ギャップと潜在成長率の見直しについて」日本銀行, BOJ Reports & Research Papers,2017
- 深尾京司・池内健太他「JIP データベース 2018 : 推計方法と概要」独立行政法人経済産業研究所, RIETI Technical Paper Series 21-T-001, 2021

(担当：研究員 小西 悠太)

4月に当研究所に赴任してから早5ヶ月が経った。

親元（出向元）では入社からこの春まで同じ部署にいたことや、私自身が人見知りというのもあり不安な気持ちを抱えながらのスタートだったが、赴任してみるとこれまでとは全く異なる業務に携わりつつ、研究所のメンバーにも恵まれて充実した研究員生活を過ごしている。

ここで、自身の経歴について紹介したいと思う。

新卒で入社後、営業事務を数年経験し3年前に社内の人事制度の改定により総合職（地域）へとコース変更した。総合職になってからは（おそらく20代の女性としては初めて）営業担当者として顧客営業に携ることになり、一緒にペアを組んでいた営業担当者と顧客訪問を重ねながら営業のノウハウを学ぶ毎日を過ごしていく中で、「一人でも仕事をこなせるようになってきたな」と実感しながら立ち向けて頑張ろうと思っていた矢先に異動を伝えられた。

ランチミーティングしよう、と上司に呼ばれ「この4月で異動です」と聞いただけでも驚いたのに、異動先が出向とは…。私の職種で出向者はこれまで1人もいなかったうえ、自分が出向になるとは夢にも思っておらず、「私が？出向ですか？」と思わず聞き返してしまったのを鮮明に覚えている。しかも異動を知らされたのが入籍から2日後、かつ新居を決めたばかりのタイミングであり、私が愛してやまない男性アイドルグループのあるメンバーの「人生まさかの連続だよな」という言葉をこの時ほど実感したことはないだろう。

そんなことで4月から研究所での生活を送っているが、主な担当業務は四半期と中長期の建設投資の予測業務と東日本大震災に関する研究業務、カーボンニュートラルに関する研究業務である。どの業務においても新しく学ぶことばかりで、特に建設投資の予測業務については全く触れてこなかった経済学（ちなみに筆者は文学部出身）の用語や様々な統計を扱っており、まずは統計の種類を覚えたり、見方を理解するところから始まった。

この5ヶ月で少しずつ覚えてきたが、まだまだ勉強の日々が続くであろう。

さて、私が身を置いている建設業界に目を向けると、営業担当者として活動していた2、3年前から受注競争が厳しくなっていると実感はあったが、「コロナ禍を経験し、これから先の建設業界はどうなっていくのか」というのは親元に行く話題に上がるし、営業に携わっていた身としても非常に興味深い話題である。昨年度当研究所が発表した“建設経済レポートNo.73”によると、2035年までの建設投資の中長期予測ではコロナショックからの回復度合いにもよるが、投資額はおよそ60兆円～70兆円の間で推移するものとしているが、経済情勢だけでなく建設業界が抱えている課題（担い手不足や長時間労働など）の解決にむけて官民が連携して取り組んでいかなければ、この数字も絵空事になってしまう未来が待っているかもしれない。

今、この立場だからこそ得られる知識をたくさん吸収し、出向期間を終えて親元に戻った時に少しでも会社に貢献できるような人材になりたいと思っている。

（担当：研究員 矢島 知佳子）