

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. 410

2023 5

## CONTENTS

視点・論点『生成 AI とデスクワーク』	.....	1
I. 変わる長崎の今	.....	2
II. 2022・2023 年度の建設投資見通し	.....	18
III. IR（統合型リゾート）について	.....	28



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/>

## 生成 AI とデスクワーク 専務理事 木下 茂

昨年後半から今年に入って、ChatGPT などの生成 AI が大きく注目されている。その伝播、影響、展開のスピードは凄まじく、規制やルールを定める暇もなく事態は日々変転しており、この小稿もお手元に届くまでの間にピント外れなものになっているかもしれない。

生成 AI は諸々あるが、テキスト系の ChatGPT について大雑把に言うと、言語の膨大なデータベースから単語と単語との関係性を学習し、問いや指示に応じて、ある単語の次に繋がりそうな単語を確率的に予測して連続的に並べていくというもので、この並べ方が人間から見て違和感がないもっともらしい水準にまで達したというのが現在の状況だそう。1さらに、攻撃的ではない、差別・誹謗中傷しないようにトレーニングされている。2

ChatGPT は理解はしていないのだが、定型化された Q&A のどれかに質問を当てはめて答えを返すこれまでの AI とは一線を画す。我々人間も、誰かと話している時には、相手の言ったことに対し、これまでの生涯で読んだこと、聞いたことのうち忘れていないことからなる記憶の膨大なストックの中から適切な単語を拾いあげてつなげ、相手に失礼にならないように、知的に聞こえるように、言葉を返して会話を成り立たせている訳だから、違いは無いようにも思える。

シュンペーターは、イノベーションとはゼロからの創造ではなく、これまで組み合わせたことのない要素を組み合わせることによって新たな価値を生み出すことと定義したそう。3特に想定問答作成のような業務は、類似のものを如何にそつなく速く転用するかが勝負なので、ChatGPT は適役であり、このような定型的業

務の効率を格段に向上してくれるだろう。

この小冊子に載る文書は、内容や表現が適切か、事実誤認はないか等を専務理事が事前に確認することになっているが、今後は AI に任せられた方ははるかに正確だろうし、この小稿自体、ChatGPT の方がもっと気の利いたものを書くだろうから、じきに私の仕事はなくなりそうだ。一方、読む方も必要な時に AI に取り出してもらえば済むので能動的に読むことはなくなり、AI が書いて別の AI がストックしていくという何やら可笑しな話になる。

AI でエントリーシートを書く学生と AI がまず面接する企業という狐と狸の化かし合いのような就職活動を経た学生は、社会に出てからどう成長していくのだろう。

ChatGPT は非常に話し上手な「知ったかぶりの人物」と話をしているような感じだそう。AI が知ったかぶりせずに、知りません、分かりませんと真顔で返事をするようになったらそれはそれで怖い気もする。

AI は、24 時間働かせても疲れもせず仕事を頼むのに機嫌を伺う必要もない助手という位置づけになっていく。人間がコンピューター言語を覚えてコンピューターに合わせていた時代から日常言語というインターフェイスでコンピューターが人間に合わせる時代になったと言え、とても喜ばしい。昭和世代にとっては、エクセル・パワポ習熟の苦勞を飛び越して、助手 AI に指示すれば好みの資料が出来あがるというリープフロッグを実感できることになりそうだ。

と、このあたりで紙幅が尽きそうだが、さて、本稿のうちどの部分を私が書き、どの部分を ChatGPT が書いたらどうか。

1 古川渉一、酒井麻里子「先読み！IT×ビジネス講座 ChatGPT」インプレス 2023 年

2 松尾豊「深層 NEWS. “チャット GPT 活用法 最先端 AI 何ができる 利用者急拡大！課題は” BS 日テレ 2023 年 3 月 1 日放送

3 名和高司、シュンペーター「日経 BP」2022 年 P92、P116

4 東京大学理事・副学長（教育・情報担当）太田邦史「生成系 AI (ChatGPT, BingAI, Bard, Midjourney, StableDiffusion 等) について」東京大学 2023 年 4 月 3 日 <https://utelecon.adm.u-tokyo.ac.jp/docs/202304-03-generative-ai> (参照 2023 年 4 月 21 日)

## I. 変わる長崎の今

長崎県 副知事

平田 研

### 1. はじめに

長崎県に副知事として赴任したのは 2018 年 7 月でした。私は高校卒業まで長崎市で育ち、その後は主に東京で生活してきたので、郷里で暮らすのは約 30 年ぶりのことでした。長崎に赴任した折によく尋ねられたのは、「三十年前に比べて長崎はどう変わった？」という質問でした。当時は、あまり予断を持たずに、まっさらな目で長崎県のことを見てみたいと思ったので、あまり明確には答えませんでした。もちろん直感的な印象はあって、「交通が便利になった」、「半導体産業の比重が高まり、造船業の比重が小さくなった」、「斜面市街地の空き家が増えた」、「中心街の人出が減り、店の構成も変わった」などといったことを感じていました。

他方で、県政に関わる中で、「高校生までいたし、時々帰省もしていたので、長崎県のことを知っているつもりになっていたが、実はよく知らなかったのだな」と思うことが多々ありました。長崎県は多くの離島・半島があり、地域性や歴史が多様な県土で、自分が小さい頃から知っていた県庁所在市の長崎市のことだけでは到底県全体のことは語れません。狭いながらも、群盲像を評すといった感じです。また、現在の状況、そこに至る経緯などを知れば知るほど、実は知らなかったことが多いことに気づかされます。

「長崎がどう変わったか」ということも大事ですが、「長崎はどう変わるのか」の方がはるかに重要です。今、長崎県は時代の転機を迎えている、そして、とても面白い時代を迎えていると思います。そんな長崎県の変わる姿を以下に記したいと思います。

なお、意見に関わる部分は筆者の私見であることを申し添えます。

### 2. 歴史的・地理的俯瞰

長崎県の現在の位置をどう考えればいいのか、以下はまったくの私見ですが、歴史的、地理的な俯瞰から始めてみましょう。

長崎県の歴史を語る上で、日本の西端にあり、東シナ海に面して、アジアに近接しているという地理的な環境の影響が極めて大きいと感じます。魏志倭人伝の時代から対馬や壱岐について記され、7 世紀には防人が壱岐と対馬や配置され、7 世紀から 9 世紀の遣唐使船は当初壱岐や対馬を経由し、後に五島列島に經由していました。13 世紀には鷹島が蒙古襲来の場となるなど、大陸との関係が深い土地柄でした。

近世以降は、1571 年に開港した長崎はじめ平戸などが南蛮貿易で栄えました。江戸幕府が鎖国政策をとって以降は、長崎は我が国で唯一オランダと中国に開かれた港として特別な地位を占めていましたが、これは江戸から遠く、天然の良港があるという地理的な環境に

よるところが大きいと思われます。また、対馬藩は朝鮮外交の窓口として特別な地位を占めていましたし、江戸時代の朝鮮通信使は対馬・壱岐を經由していました。

こうしたことは、国の外交政策・貿易政策の影響を受けやすいという面も有しており、農業に適した平野に乏しく、産業が集積する後背地を持たないこともあって、外的要因に対する地域の人口や産業のボラティリティが大きいように思われます。例えば、長崎の人口をとってみても、元禄までは貿易が伸長し、長崎の人口も約6万人に達しましたが、それ以後は貿易制限などにより貿易が縮小し、幕末には長崎の人口も3万人程度にまで減少しました。貿易機能を有しながら、後背地に乏しく、江戸期を通じて産業の集積が進まなかったことも背景にあるかと思えます。

1859年に横浜、函館とともに開港して以後は長崎の貿易港としての特権的な地位は失われ、全国の貿易に占める比重も低下の一途でしたが、海外航路の寄港地でもあり、上海航路など含め、大陸との交流において大きな役割を果たしました。1889年には佐世保がアジアに近く、湾口が狭くて奥に広がり、水深の深い良港という地理的な環境を生かして軍港となり、鎮守府が開設されて旧海軍の重要な拠点となりました。現在でも安全保障上の重要な拠点になっています。

近代の長崎県の経済・産業をあらわす言葉として、「スミ・フネ・サカナ」という言い方があります。「スミ」は石炭であり、高島炭鉱、軍艦島の別称もある端島をはじめ、県内では多くの炭鉱がありました。「フネ」は造船であり、長崎や佐世保をはじめ造船業が盛んでした。「サカナ」は東シナ海を主な漁場とする漁業であり、離島はもとより、長崎も遠洋漁業の基地として繁栄していました。これらの産業は海や港の優位性が発揮しやすい、労働集約的な産業であり、1960年頃まではこれらの産業に適した地域として、長崎県には多くの人口が集積していました。

しかしその後、エネルギー革命によって石炭産業が衰退し、オイルショック以後の造船不況、1980年代以降の漁獲量の減少などにより、多くの人口を養っていた「スミ・フネ・サカナ」の経済は縮小し、大都市圏への人口移動などにより、長く人口の停滞・減少に見舞われることとなりました。このことは同時に、大都市圏・大工業地帯から離れ、アジアとの近接性も生かしづらい状況、平地に乏しく、水資源も乏しいということで、高度経済成長期から安定成長期にかけての成長軌道に乗りづらかったということではないかと思われます。

こうした産業構造の変化の中、長崎県の先人たちは高速交通体系の整備、企業誘致、まちづくり、観光振興等の施策を積極的に行ってきました。人口の面では昭和50年代を除き、低下傾向が続きましたが、他方で、一人当たりの県民所得や雇用者報酬の全国順位は小幅ながら向上しているほか、農業の成長、半導体産業の拡大なども見られるところです。

ではこうした歴史的・地理的俯瞰を踏まえて、今日、長崎県の可能性をどう考えたらいいでしょうか。私見では、再び長崎の地理的な環境が優位に働く可能性のある時代、従来ほど不利に働かない時代を迎えているように思います。例えば、大都市圏との距離については、ICT技術の発達によって、以前に比べると距離が不利にならなくなっていますし、逆に、大

規模災害時の事業継続の観点から、南海トラフ大地震や首都圏直下大地震、富士山噴火等の大規模災害を想定して長崎に拠点を構え、役員を常駐させて第二本社とする企業が出てくるなど、大都市圏からの距離を生かす事例も出てきています。また、アジア諸国の経済成長、所得の向上に伴い、アジアとの近接性が優位性を発揮しやすい時代を迎えています。現時点で現実的なメリットとしては観光などに限られますが、こうした地理的なポテンシャルをいかに生かしていくかが問われるものと考えます。

以上は長崎県の地理的な環境の歴史的な関わりや今後の関わりをマクロで見た場合のとらえ方ですが、ミクロで見た時の特徴は、県内各地域の「多様性」にあると思います。長崎県は面積 4,131 平方キロメートルと全国で 37 位ですが、有人島の数は我が国最多の 51 島であり、海岸線の長さは 2 位、多くの離島と半島からなる複雑な地形の県土になっています。海洋も大村湾、有明海のような内海、五島灘、玄海灘、対馬海峡など外海があり、海洋の個性、表情も豊かです。昔の国で言えば、肥前国の西半分、対馬国、壱岐国からなり、江戸時代は天領長崎、島原藩、大村藩、平戸藩、五島藩、対馬藩、佐賀藩と分かれていたなど、歴史的にも地域の多様性があります。こうした地形と歴史の多様性は県内各地域が豊かな個性に恵まれたものとなっている一方、人口の維持や経済活動の面からは不利に働いてきた面があると思います。例えば、九州各県においては県庁所在地が人口維持のためにいわゆるダム機能を果たしていますが、長崎市は地理的な偏りや地形の制約もあり、九州で唯一ダム機能がマイナスとなっており、県内での求心力の弱さは否めないものがあります。県内第二の都市である佐世保市でも人口減少が続いており、県内第一の都市と第二の都市が人口の社会減に見舞われている県は少なくとも九州では長崎県だけとなっています。また、壱岐や対馬は福岡との経済的なつながりが強く、本土も含め、福岡県や佐賀県との関係が深い地域があります。こうした状況にはありますが、今後、県内各地域が多様性と個性を生かした地域づくりを行い、どのように価値を生んでいくのか、そして総体として長崎県の魅力に繋げていくのか、が問われる時代になっていると考えます。

### 3. 人口の動き

長崎県では、主要産業であった炭鉱の閉山等もあって、全国より約50年早い、1960年の176万人をピークに、人口減少が始まりました。それから60年後となる2020年には、ピーク時に比べ45万人減少し、約131万人になっています。仮に、このまま推移すると、人口減少は加速度的に進み、40年後の2060年には現在の6割程度の78万5千人真で減ってしまう状況となってしまいます。県では、2060年に人口100万人を維持していく、という人口ビジョンに基づき、人口減少対策に取り組んでいます。

長崎県の人口減少の要因を社会減と自然減に分けて見ると、社会減（県外との転出・転入の差し引き）では、15歳から25歳の若い年齢層で、進学や就職などを機に、県外への転出が多く、毎年おおよそ6千人の転出超過が常態化しており、特に30歳以下の世代を中心に人口

転出が多い状況にあります。

自然減については、2002年以降は自然減に転じて近年拡大しており、2020年では約9千人の自然減となっています。女性の人口の推移を見ると、1985年以降の35年間で5割減少している状況にあり（全国では3割減少）、この年齢層の女性が、県外に転出するなどして人口流出したことで、出生数の減少にも繋がっています。「初婚年齢」の推移を見ると、全国と同様、男女とも晩婚化が進んでおり、「未婚率」についても、近年急速に上昇しています。特に、女性の方は、全国を上回っている状況にあります。

このように、長崎県では社会減と自然減の2つを合わせて年間約1万5千人の人口減少が続いている状況となっており、様々な産業の振興を図って良質な雇用の場の創出を図るとともに、安心して、結婚・妊娠・出産・子育ての希望が叶えられる環境づくりを進めていくことが極めて重要になっています。

#### 4. 産業の動き

長崎県は、全国と比較すると、離島半島を多く有しており、農林水産業などの第一次産業と、観光業などの第三次産業の割合が高くなっている一方で、製造業などの第二次産業の割合が低いのが特徴となっています。

農業については、離島半島が多く、急傾斜地が多い地形となっていることに加え、大消費地から遠隔にあり、必ずしも条件には恵まれていませんが、地形や自然条件を生かして多様な農業が営まれており、農業産出額も近年増加傾向となっています。例えば、ビワは全国生産の3割以上を占め、日本一となっています。

水産業については、その規模は北海道に次ぐ第2位、漁業就業者数についても約1万2千人と全国2位となっています。季節ごとに12の「県のさかな」を定めており（図1参照）、中でも「たい」や「あじ」などの漁獲量は、日本一を誇っています。ふぐの養殖収穫量や養殖クロマグロの生産量も日本一となっています。



図1 「県のさかな」

製造業等については、長崎県は以前から造船業が盛んな地であり、近年縮小傾向にあるものの、造船やプラントによって培われた高い金属加工技術や、新エネルギー関連の世界トップクラスの技術力を有する企業が多数存在しています。こうした蓄積も生かしながら、新たな基幹産業を生み出すことが求められており、現在県では、重点的に取り組む産業として、ロボット・IoT、海洋産業、半導体、航空機、ヘルスケア産業の5分野を推進しています。

ロボット・IoT産業については、最近では長崎市内を中心にIT企業の研究開発拠点の一定の集積ができつつあります。IT企業の誘致に当たっては、企業のIT人材獲得への意欲にどう応えるかが重要で、長崎大学情報データ科学部、長崎県立大学情報システム学部を中心としたIT人材の育成が評価されているようです。長崎県立大学には我が国初の情報セキュリティ学科が開設され、今春には企業との共同研究を行う情報セキュリティ産学共同研究センターが設置されるなど情報セキュリティ分野に注力しています。

海洋産業については、造船業で培った技術と高い親和性がある洋上風力発電を推進しており、アジア初の専門人材育成機関「長崎海洋アカデミー」の長崎大学への開設といった人材育成や県内企業の共同受注体制の構築などに取り組んできました。洋上風力発電の実施可能な海域を国が指定する「再エネ海域利用法」に基づき、国内初の促進区域に指定された五島市沖では、発電事業者が選定され、2024年1月の運転開始に向けて既に洋上で設置工事が進められています。さらに、西海市江島沖やでも、新たに促進区域が指定されています。国は2030年までに1,000万キロワット、2040年には、浮体式の技術開発や量産化によって最大4,500万キロワットの導入目標を明示していますが、九州の海域でポテンシャルが高い浮体式については、特に、県内企業がこれまで造船業で培った技術力や人材などが活かせる分野と考えています。

洋上風力で発電した再生可能エネルギーの地域における活用事例として、地元の地域新電力会社を通じて、市内で発電した再生可能エネルギーを活用した「五島版RE100」があります(図2参照)。五島市では既に市内の50%の電気を再生可能エネルギーで賄っていますが、促進区域の洋上風力発電が2024年1月に運転開始すると、市内の80%以上を再生可能エネルギーで賄えることとなります。



図 2 「五島版 RE100」

半導体関連産業については、県内には約 40 社の半導体関連企業が立地しており、半導体関連の製造品出荷額は、九州内では熊本県に次ぐ 2 位となっています。特に諫早市にあるソニーセミコンダクターマニュファクチャリング株式会社長崎テクノロジーセンターではスマートフォン向け CMOS イメージセンサーを生産し、世界的に高いシェアを誇っており、現在、設備の増強を進めています。また、今年 4 月には京セラ株式会社が諫早市に半導体関連部品の新工場を設置することが発表されました。こうした大手メーカーの規模拡大が相次ぐ中、今後 5 年間で 1,200 人の人材が必要とされており、半導体人材の育成・確保を強力に推進するため、産学官の 18 団体からなる「ながさき半導体ネットワーク」が 2022 年に設立され、半導体関連企業と大学・高専等との共同研究等のきっかけづくりを図る取組等を実施しています。また、国主導により立ち上げられた、九州各県の産学官からなる「九州半導体人材育成等コンソーシアム」とも連携し、オール九州でも半導体人材の育成・確保に取り組んでいます。

航空機産業については、新型コロナウイルス感染症の影響を受けたものの、今後も成長が見込める分野であり、県内企業間の連携や誘致企業と地場企業の連携によりサプライチェーンを強化し、さらなる受注拡大を目指しています。2020 年には三菱重工航空エンジン長崎工場が竣工し、現在フル操業、第 2 工場の建設も進むなど、今後の本県航空機産業の牽引する企業として期待が大きいところです。県では、取引マッチングなどに取り組んでおり、既に 20 社程度の県内企業が、造船で培った高い金属加工技術を活かして、航空機産業に参入しています。また県内企業の具体的な技術認証の取得にも取り組んでおり、JISQ9100 認証の取得企業数はここ 3 年余の間に 3 倍以上も増加し、九州でも第一位となっています。

## 5. 高速交通体系の整備（西九州新幹線の開業）

長崎県は日本列島の西端にあり、大都市圏から遠いため、高速交通体系の整備は常に県政の最重要課題の一つであり続けました。中でも長年にわたって県政を挙げて取り組み、県の悲願とも言えるのが新幹線の整備であり、2023年9月に西九州新幹線（長崎・武雄温泉間）が開業しました。長崎から武雄温泉まではフル規格で整備され、武雄温泉から博多までは在来線を利用するリレー方式で、所要時間が30分ほど短縮されて長崎・博多を最短1時間20分で結ぶことになりました（図3参照）。



図3 西九州新幹線(長崎・武雄温泉間)

この新幹線は全国で5つの整備新幹線の一つとして1973年に整備計画路線となって以来、北陸新幹線や九州新幹線など他の路線の整備が進む中、様々な紆余曲折を経て、昨年の開業に漕ぎつけたものです。オイルショックの影響で他の線区とともに着工が凍結され、1985年には環境影響評価実施のための駅・ルートの概要が国鉄から公表されましたが、

1987年には民営化されたJR九州が佐世保市を經由するルートでは収支改善が図られないとされ、整備方策について再検討せざるを得なくなりました。1991年になって博多から武雄温泉までは在来線活用、武雄から大村までほぼ直線で結び、諫早を經由して長崎まで新幹線鉄道規格新線を建設して福岡～長崎間にスーパー特急を設定する案が佐賀県知事から提案されました。ルートから外れた佐世保の関係者からは佐世保寄りのルートとなるよう運動が行われるなど県内でも大きな論争になりましたが、1992年、佐世保市を經由しない短絡ルートとし、佐世保線の輸送改善も図られることで決着しました。

その後、1996年には整備新幹線の新しい基本スキームが決定され、1997年からは環境影響評価も始められ、2004年には並行在来線区間の運営のあり方について調整が整った場合には着工すること、軌間可変電車方式（フリーゲージトレイン方式）による整備を目指すことが政府・与党申し合わせに盛り込まれましたが、着工に至るまでには並行在来線の問題を解決しなければなりません。並行在来線としてJRからの経営分離が予定された肥前山口・諫早間の鹿島市など沿線自治体では経営分離への反対が強く、着工するために必要な自治体の同意が得られない状況が続きました。2007年に同区間を経営分離せず、上下分離方式により長崎県・佐賀県が鉄道施設を保有した上でJR九州が列車を運行することで佐賀県・長崎県・JR九州の三社が合意し、沿線自治体の同意を要しないことで決着が図られました。

2012年にはフリーゲージトレインによる山陽新幹線乗り入れを前提に武雄温泉・長崎間が認可・着工されましたが、その後フリーゲージトレインの開発は難航し、2018年にフリーゲージトレインの導入は断念されました。これにより、2022年に対面乗り換え方式により武雄温泉・長崎間は開業したものの、武雄温泉・新鳥栖間の取り扱いについては、結論が得られていません。

与党の整備新幹線PTでは2019年にフル規格方式による整備が適当との方針が出されましたが、佐賀県の理解は得られておらず、現在、国土交通省と佐賀県の間で幅広い協議が行われているところです。佐賀県は課題として、財源問題、並行在来線問題、ルート、地域振興の4つの課題があるとしています。

長崎県としてはフル規格で整備し、山陽新幹線との直通運転がなされることを望んでいますが、新鳥栖・武雄温泉間の整備は佐賀県の理解がなければ進めることはできない問題であり、佐賀県の課題解決のために可能な協力をしていきたいとの考えです。

西九州新幹線は開業後順調に利用されており、JR九州によると、開業後半年間の長崎・諫早間の新幹線利用者はコロナ禍前の2018年の特急利用者に比べて1%多くなっており、同時期の九州新幹線の利用者数が2018年に比べて2割程度減少していることを勘案すると、新幹線の開業効果が出ているものと評価されています。

## 6. まちづくりの動き

### ① 長崎駅周辺

西九州新幹線開業と前後して、長崎県内各地で、様々なプロジェクトが進展しています。中でも長崎駅周辺では、長崎の新たな陸の玄関口を整備するため、県市でJR長崎本線連続立体交差事業や長崎駅周辺土地区画整理事業を行うとともに、景観形成に関するガイドラインを設けることで、その玄関口に相応しい街並み景観の実現を進めてきました。

JR長崎本線連続立体交差事業は、長崎駅と浦上駅を含む延長約2.5キロメートルの在来線を高架化する事業で、4箇所の踏切を除却することにより、長崎市内の都市交通の円滑化や東西市街地の一体化を図る事業です。2020年に高架への切り替えが完了し、現在、側道の整備工事などが進められています。長崎駅周辺土地区画整理事業は、連続立体交差事業により移転される車両基地の跡地などを含めた面積約19ヘクタールの区域において、鉄道施設の受け皿を整備するとともに、道路や駅前広場などの基盤整備を行い、土地利用の転換・有効利用を図り、国際観光都市長崎の玄関口にふさわしい都市拠点を形成する事業です。2021年には交流の拠点としてMICE施設である出島メッセ長崎が開業するなど、整備が進められています（この施設では今年5月にG7保健大臣会合が開催されます）。また、長崎駅南側の埋立地では、新しい県庁と県警察本部の庁舎が2017年に竣工しました。現在も駅周辺では新しい駅ビルの建設など各種建設工事が進んでおり、日々まちの姿が変化しています。今後、バスターミナルの整備により交通結節機能の向上が検討されるなど、都市機能の向上に向けて新幹線開業後のまちづくりを見据えた取り組みも進められています(図4参照)。



図4 新幹線開業後のまちづくりを見据えた取り組み

## ② 長崎スタジアムシティプロジェクト

2015年、三菱重工業株式会社長崎造船所が長崎市の中心部に有していた幸町工場を閉鎖することになり、約7.5ヘクタールの広大な工場跡地の活用策の検討が必要となりました。2018年、同社はジャパネットホールディングスを優先交渉権者として選定し、土地の売買契約を締結しました。ジャパネットホールディングスは、サッカー専用スタジアムを核とした「長崎スタジアムシティプロジェクト」の計画概要を発表し、その後に数回の計画変更を行って、2020年に基本設計の概要を公表、2021年には、実施設計及び施工の優先交渉権者を選定しプロジェクトの実施体制が整いました。

この間、県と長崎市は、このような大規模な民間都市開発事業を支援するため、長崎市中心部の都市再生緊急整備地域への指定に取り組み、2020年に国の指定を受けるとともに、2022年度から国の補助制度（優良建築物等整備事業）を活用した支援を行っています。

現在、2024年秋の開業を目指し建設工事が本格化していますが、このプロジェクトは約2万人収容のサッカースタジアムを中心に約6千人収容のアリーナ・オフィス・ホテル・商業施設などの複合施設、まさにシティを民間事業として開発するもので、さまざまなワクワク感が詰まった夢のあるまちづくりを進めるプロジェクトとなっています。プロサッカークラブ「V・ファーレン長崎」のホームスタジアムやプロバスケットボールクラブ「長崎ヴェルカ」のホームアリーナとなる予定であり、スポーツを核としたまちづくりが大きく飛躍しようとしています。また、オフィス棟には長崎大学情報データ科学部の大学院の入居が決まっており、産学連携のフィールドとなることも期待されます。

## ③ 県庁舎跡地整備

長崎市江戸町の長崎県庁舎跡地は、長崎の地名の由来となったかつての「長い岬」の先端にある、長崎発祥の礎となった場所です。1571年の長崎開港後は付近に6つの町がつけられ、この地には「岬の教会」がありました。1582年にローマへ派遣された天正遣欧少年使節も長崎から出航しています。江戸時代になってからは長崎奉行所が設置され、この地の先に築造された出島は長崎奉行の管理下に置かれました。幕末には海軍伝習所や医学伝習所が開設され、日本中から長崎へ遊学する人々が集まりました。明治以降は4代の県庁舎が設置され、長崎の行政の中心であり続けました。

このように、この地は、安土桃山時代、江戸時代、明治以降と異なる時代の複層的な歴史が積み重なっており、海外との交流等を通じて、異文化等を受け入れ、融合させて新たな価値を創造・発信し、我が国の近代化にも貢献するなど、歴史的にも大きな役割を果たしてきた、まさに長崎を象徴する場所であると言えます。このため、この地の整備に当たっては、対面にある出島との一体性にも配慮しながら、長崎に限らず、日本史、世界史における歴史的な価値を踏まえ、検討を進める必要があります。

これまでの検討過程では、2019年に、広場、交流・おもてなしの空間、文化芸術ホール

を主要機能とする「県庁舎跡地整備方針」がとりまとめられていましたが、旧庁舎の解体後に実施した県庁舎跡地の埋蔵文化財調査において、江戸時代の遺構などが確認されたことを受け、県においてさらに詳細な調査が必要と判断するとともに、文化芸術ホールについては、整備主体である長崎市から現市庁舎跡地に整備したいとの考えが示されました。これらの状況を踏まえ、県では、必要な埋蔵文化財調査を実施するとともに、パブリックコメント等を実施しながら検討を深め、2022年、県庁舎跡地整備基本構想をとりまとめました。

基本構想においては、憩いの場やイベント等で利用できる広場、歴史や世界遺産などの情報発信機能、多様な交流を促進する交流支援機能を整備していくこととしています。今後、基本構想に基づき、オープンスペースを暫定供用し、利用状況等を検証の上、その後の設計・整備を検討することとしており、既に社会実験的に様々な利活用を試行しているところです。今年半ば頃までには敷地内の整地を完了し、全体をオープンスペースとして開放する予定で、今後、賑わいの創出と基本構想の具体化に向けた検証を進めていくこととしています。

#### ④ 松ヶ枝岸壁 2 バース化

長崎港ではクルーズ船の需要に対応するため、長崎港松ヶ枝地区旅客船ターミナル整備事業として松ヶ枝岸壁の 2 バース化事業が進められています。この事業は現在の松ヶ枝岸壁をさらに 410 メートル延伸するもので、クルーズ船の 2 隻同時接岸が可能になるだけでなく、事業による埋立地と背後地において国際ゲートウェイ機能を含めた一体的なまちづくりの構想が検討されています。この地区の山手側には世界遺産の旧グラバー住宅や大浦天主堂などの歴史的建造物があり、周辺地区も含め、長崎らしい良質な都市空間の創出が期待されます。さらに、長崎港に近接する造船産業の修繕機能を生かしてクルーズ船メンテナンス事業の拠点化も構想されるなど、港湾整備によって多様な相乗効果をもたらすことが期待されています（図 5 参照）。



図 5 松ヶ枝岸壁 2 バース化

## ⑤ 新幹線沿線の都市開発

西九州新幹線の沿線では、長崎駅のほか、諫早駅周辺、新大村駅周辺でもまちづくりが進められています。諫早駅は、県央地域や島原半島の陸の玄関口であることから、駅周辺においては、交通結節機能の強化や交流人口拡大による活性化を図るため、市街地再開発事業を中心とした新たなまちづくりが進められています。また、新大村駅は、長崎県の空の玄関口である長崎空港や長崎自動車道大村インターチェンジから車で10分圏内という立地条件であることから、駅周辺においては、交通結節機能の強化や新駅利用者の利便性向上を図るため、土地区画整理事業を中心とした新たなまちづくりが進められています。

## 7. 県土の強靭化

長崎県は971の島々や複雑な形状の半島で構成されており、全国で2番目に多い3万2千箇所を超える土砂災害警戒区域が指定されるなど、地理的、地形的に厳しい条件を抱えています。近年、自然災害が激甚化・頻発化しており、大雨特別警報が4年連続で発令されるなど、常に災害と隣り合わせの状況にある中、県土の強靭化を図ることは喫緊の課題となっています。

### ① 道路事業

強靭な県土づくりを進め、産業の育成や交流人口の拡大を図るため、高規格道路を重点的に整備しており、2021年に策定した長崎県新広域道路交通計画では、将来の本県の発展に必要なと考える高規格道路ネットワークが示されました。計画延長265キロメートルのうち約4割の102キロメートルがミッシングリンクとして残っており、県内の道路整備はいまだ道半ばの状況です。

このうち、国が事業を進めている西九州自動車道の松浦佐々道路では、年間約100億円の予算を投じて鋭意、工事が進められており、佐世保道路の4車線化事業についても、ネクスコ西日本において2027年度までの完成に向けて順調に進捗が図られています。また、島原道路については、2022年までに全体約50キロメートルのうち44%が完成しており、今年度には国で整備中の森山西インターから森山東インター間が開通する予定となっています。長崎都市圏と佐世保都市圏を繋ぐ西彼杵道路・長崎南北幹線道路については、西彼杵道路の大串白似田バイパスと長崎南北幹線道路の茂里町～滑石工区が事業中となっています。

このほか、安全・安心で持続可能な魅力ある地域づくりや離島・半島地域の振興を目的として、局所的な道路改良や交通安全対策など県民生活に密着した道路の整備についても計画的に進めています。

### ② 港湾事業

長崎県は、人流・物流の発着点として重要な役割を担う港湾数が104と全国2位であり、

港湾の整備は、交流人口の増加や産業の活性化に寄与するものです。長崎港の松ヶ枝岸壁 2 バース化については前述したとおりですが、離島・半島等の暮らしを支える地域交通の確保も重要であり、対馬厳原港の旅客ふ頭の拡張事業など、離島と本土等を結ぶ定期航路の安定的な海上運輸活動を支える港湾の整備を県内各地で実施しています。

### ③ 河川・砂防事業

激甚化・頻発化する水災害に対応するため、河川改修や河床掘削による河道流下能力の維持・向上に努めるとともに、流域全体で水害を軽減させる「流域治水」の推進にも取り組んでいます。また、水防活動や自主的な警戒・避難活動の支援を行うため、長崎県河川砂防情報システムにおいて、県内各地の雨量・河川水位データを公開しています。

砂防関連事業の整備率は未だ約 25%であり、全ての要対策箇所を整備するには多くの予算と年月を要するため、人家が多い箇所や重要な公共施設・要配慮者利用施設のある箇所や、市町のまちづくり部局と連携して居住誘導区域に含まれる箇所などを優先しながら事業の促進とソフト対策を行っています。

### ④ 予防保全型メンテナンスへの転換に向けた老朽化対策

長崎県は、2020 年に国指定重要文化財に指定された西海橋をはじめ、数多くの橋梁を有していますが、将来的な老朽化が懸念されていたため、全国に先駆けて、2008 年に「長崎県橋梁長寿命化修繕計画」を策定し、管理橋梁すべてに対する定期点検の実施及びデータの蓄積を行うなど、着実な PDCA サイクルを実施してきました。2015 年には同計画を改訂し、橋梁の長寿命化と維持管理コストの平準化・最小化の本格化を目指しており、国土強靱化関連予算等を活用しながら修繕工事を集中的に実施することで、2023 年度から概ね「予防保全的手法」への転換が完了する予定となっています。さらに AI を活用した維持管理の仕組みも検討しているところです。

### ⑤ デジタル化等の推進

今年 3 月、県が所有する県内の全域をほぼ網羅した三次元点群データのうち、第一弾として長崎地区（長崎市・長与町・時津町）のものを「オープンナガサキ」として公開しました（<https://opennagasaki.nerc.or.jp/>）（図 6 参照）。全国の都道府県では既に静岡県が先行して公開しており、熱海市伊豆山土石流災害の際に、産学官の有志から土砂量分析等の迅速なサポートを受けられましたが、こうした形で災害発生時に日本中、場合によっては世界中の人たちの力を借りることができるようになることも期待しているところです。長崎県の公開サイトでは、「自由に使え。長崎県 3 次元点群」と銘打ってデータの公開をしており、各方面から大きな反響があったところです。2023 年度には県土すべてのデータを公開する予定です。



図 6 「オープンナガサキ」

## 8. 最後に

長崎県の行政に携わる中で、常に最大の懸案は人口減少問題であり、県民のマインドへの影響も含め、様々な面で影を落としているように思います。九州の中でも相対的に人口減少が進んでおり、人口で比べた相対的な地位も低下していることもあって、本来すばらしい魅力ある地域なのに、自分の地域への肯定感が低くなりがちな印象を受けます。長崎県に来て感じるものの一つは、外から見た長崎県の評価と県民の評価のギャップです。長崎県は2種類の世界遺産（明治日本の産業革命遺産、長崎と天草地方の潜伏キリシタン関連遺産）をはじめ観光地が多く、島原の乱や出島、シーボルト、原爆など歴史の教科書で習うことも多いため、地方の中ではメディアの露出度は比較的高く、各種魅力度ランキングでも比較的上位に位置しています。海外に開かれた歴史を持ち、風光明媚、他方で原爆が投下され平和への願いの強い地域、といったイメージでしょうか。また、国内のみならず、海外でも NAGASAKI の知名度は高く、被爆都市として、また、鎖国時代に日本の窓口であった都市として知られていますし、欧米豪の認知度は九州では長崎が一位という調査もあります。県行政の仕事の中でも海外の要人、在日本の大使等の訪問も多くあります。長崎は昔も今も「人の往来で栄える地域」です。しかしながら、現在の県民にとっての評価は必ずしも高いとは言えず、人口の流出が続き、県民からネガティブな声を聞くことも度々あります。

長崎県のように離島や半島を多く抱える地域は、以前からいわゆる条件不利地域とされ、その振興策として補助率のかさ上げなど財政支援が行われてきました。昔も今も財政基盤が弱い弱なことに変わりはないので、こうした施策は引き続き必要だと思いますが、他方で、気持ちの面では、条件不利と意識するのではなく、むしろ不利な条件とされてきた環境を生かして先端的なことにチャレンジしていくことが大事だと思います。

人口減少や地理的条件不利という面はあるものの、2.で述べたように地理的な環境が優位に働く可能性のある時代になったように思いますし、また、県内では様々な地域で新しい取り組みにチャレンジする人たち（その多くは若い人たち）の姿を多く見る中にチャレンジの機運を感じます。例えば、五島列島では、移住者も多く、また、遠隔医療やドローンを使った医薬品の配送、デマンド交通などの先進的な取り組みも見ることができます。洋上風力発電を生かした脱炭素化も今後の企業立地の魅力になる可能性もあります。

この春までの連続テレビ小説「舞い上がれ」は五島列島を舞台にしていました。顕在、潜在を含め変化が起きつつある長崎県が様々な課題に挑み、解決する先端的な地域として舞い上がっていくことを願って、筆を置くこととします。

## II. 2022・2023年度の建設投資見通し

### 1. 建設投資の推移

2022年度は、社会経済活動の正常化が進んだことにより国内景気が持ち直しており、民間住宅建設投資、非住宅建設投資ともに、前年度を上回ると予測する。建設投資全体は、昨今の物価上昇の影響を受け、名目値ベースでは前年度と比べて同水準になるが、実質値ベースでは前年度を下回る水準になると予測する。

2023年度は、民間住宅建設投資、非住宅建設投資ともに、引き続き前年度を上回ると予測する。建設投資全体としては、前年度比で名目値ベースでは微増、実質値ベースでは同水準になると予測する。

**2022年度の建設投資は、前年度比0.1%増の66兆6,900億円と予測する。**

**政府建設投資**は、2020年度第3次補正予算に係るものの一部が2022年度に出来高として実現すると想定したほか、2022年度の国の当初予算及び地方単独事業費を前年度並みと想定して推計した。

**民間住宅投資**は、新設住宅着工戸数が建設コストの高止まりや住宅ローン金利上昇に対する懸念等から、前年度比でやや減少になると予測する。一方で、名目値ベースの投資額は建設コストの上昇により前年度と同水準で推移すると予測する。

**民間非住宅建設投資**は、企業の設備投資意欲の高さにより、名目値ベースで前年度を上回る水準と予測するが、資材価格やエネルギー価格の高騰等、経済・金融市場の動向を注視する必要がある。

**2023年度の建設投資は前年度比2.6%増の68兆4,300億円と予測する。**

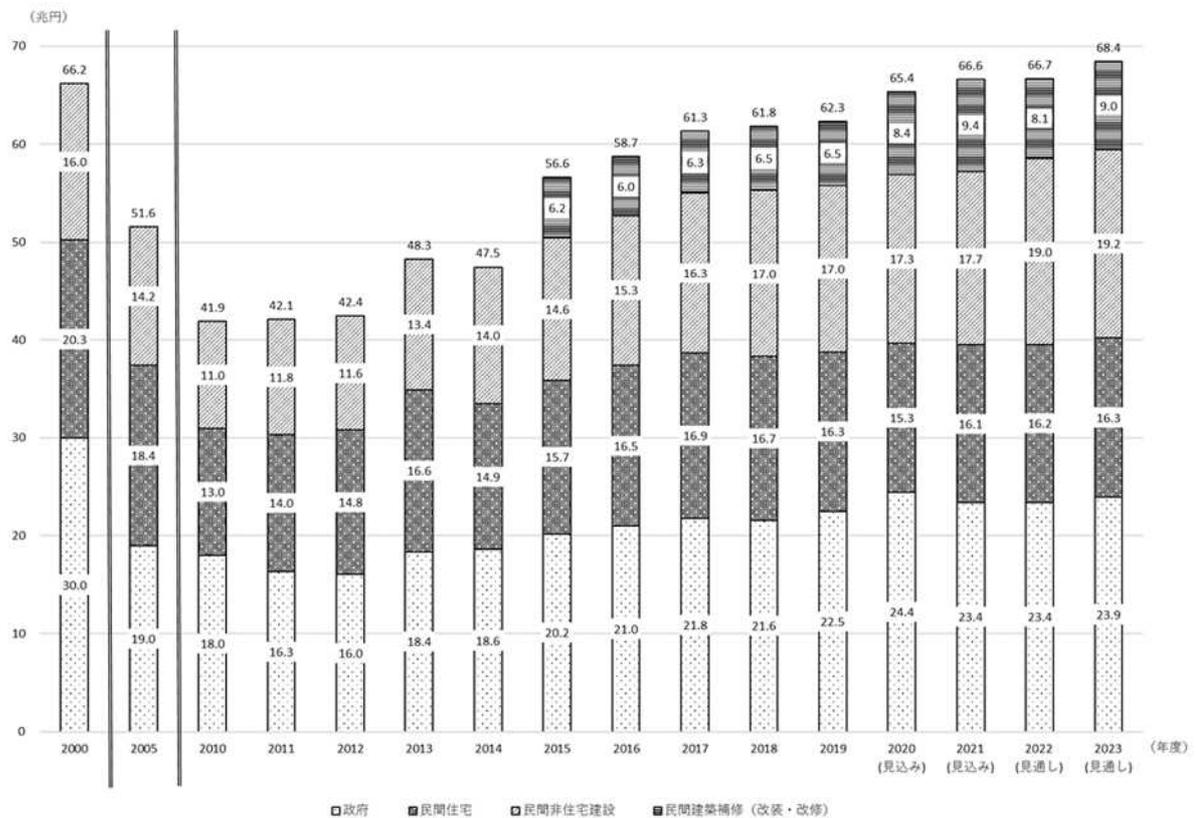
**政府建設投資**は、国の直轄・補助事業については、前年度当初予算並みとし、地方単独事業費については、前年度並みと想定して推計した。

このほか、2021年度補正予算に係るものの一部が、2023年度に出来高として実現すると想定した。

**民間住宅投資**は、新設着工戸数は前年度と同水準、名目値ベースの投資額は微増と予測する。

**民間非住宅建設投資**は、引き続き堅調で、2022年度比で同水準になると予測するが、長引くウクライナ情勢や国内外の金利政策の変化等、世界的な経済・社会情勢を注視する必要がある。

図表1 建設投資額（名目額）の推移



## 2. 政府建設投資の推移

2022年度の政府建設投資は、前年度比0.1%増の23兆4,100億円と予測する。

国の直轄・補助事業については、2022年度当初予算の内容を踏まえ、一般会計に係る公共事業関係費を前年度並みとして、事業費を推計した。

また、2020年度第3次補正予算に係るものの一部が2022年度に出来高として実現すると想定したほか、2021年度補正予算のうち、「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」をはじめとした関係省庁の予算額の内容を参考として事業費を推計した。なお、2021年度補正予算の公共事業関係費は、「防災・減災、国土強靱化の推進など安心・安全の確保」に係る事業費の減少等を参考に推計した。

地方単独事業費については、総務省がまとめた「令和4年度地方財政計画の概要」で示された内容を踏まえ、2022年度予算を前年度比1.5%増と想定して推計した。

なお、物価上昇等を背景に、実質値ベースでの政府建設投資は、前年度と比べて△5.4%減少すると予測する。

**2023年度の政府建設投資は、前年度比2.3%増の23兆9,400億円**と予測する。

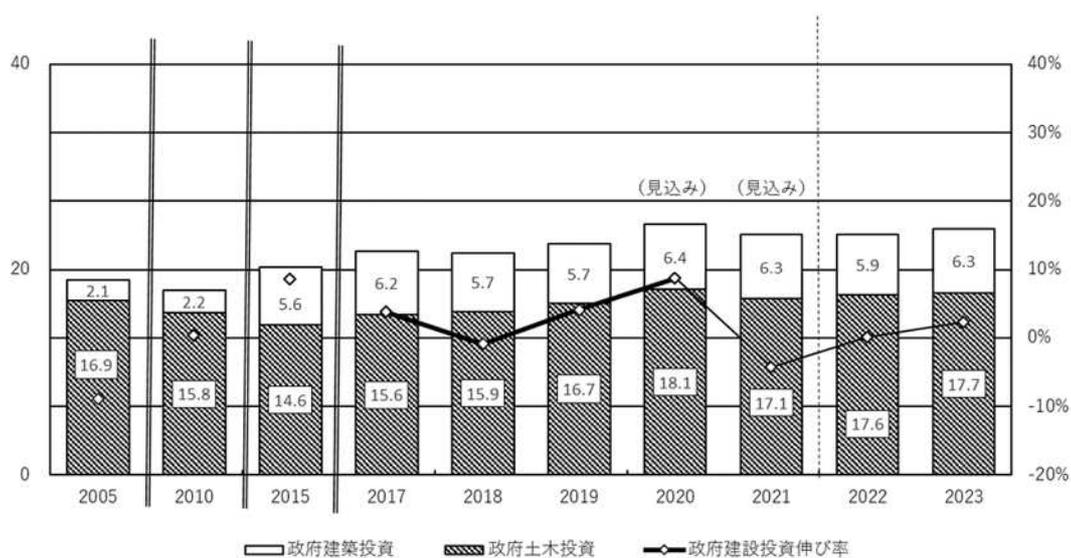
国の直轄・補助事業については、一般会計に係る公共事業関係費を前年度当初予算並みとして、また「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」等を考慮して、推計した。

また、2021年度・2022年度補正予算に係るものの一部が、2023年度に出来高として実現すると想定している。

地方単独事業費については、総務省がまとめた「令和5年度地方財政計画の概要」で示された内容を踏まえ、前年度並みと想定して推計した。

なお、物価上昇の落ち着きが想定され、実質値ベースでの政府建設投資も、前年度と比べて1.5%増加すると予測する。

**図表2 政府建設投資額（名目値）の推移**



### 3. 住宅着工戸数及び民間住宅投資額の推移

**2022年度の住宅着工戸数は、前年度比△1.4%の85.4万戸と予測する。**

コロナ禍からの回復がみられた前年度の住宅着工戸数に対し、2022年度は、上半期は前年度同期比△0.6%で持ち直しには陰りがみられる。第3四半期も減少傾向が強く、建設コストの上昇が住宅需要にマイナスの影響を及ぼしていることから、着工戸数は前年度から微減と予測する。

**2022年度の民間住宅投資額は、前年度比0.2%増の16兆1,500億円と予測する。**

建設コストが上昇していることから、投資額（名目）は微増と予測する。

**2023年度の住宅着工戸数は、前年度比△0.4%の85.0万戸と予測する。**

建設コストの高止まりや住宅ローン金利の上昇に対する懸念の影響で先行き不透明感は続き、前年度と同水準の見通しであるが、やや減少すると予測する。

**2023年度の民間住宅投資額は、前年度比1.1%増の16兆3,200億円と予測する。**

**2022年度の持家着工戸数は、前年度比△9.8%の25.4万戸と予測する。**

2022年の着工戸数はすべての月で前年比が減少している。上半期では前年度同期比△10.9%と伸び悩み、また注文住宅大手の受注速報も厳しい状況が続いていることから、前年度から減少と予測する。

**2023年度の持家着工戸数は、前年度比△0.5%の25.2万戸と予測する。**

住宅取得に対するマインド回復は厳しく、慎重な動きが続くと想定されることから、前年度と同水準であるが、やや減少と予測する。

**2022年度の貸家着工戸数は、前年度比3.2%増の34.2万戸と予測する。**

上半期では前年度比4.4%増で、第3四半期も足元の好調さがみられる。一方で、首都圏での増勢に陰りがみられることから、前年度から増加と予測する。

**2023年度の貸家着工戸数は、前年度比△0.2%の34.1万戸と予測する。**

賃貸住宅大手の受注速報から継続した需要が想定されるが、建設コストの高止まりや金利先高感の影響で伸び悩みが考えられ、回復は一服し、前年度とほぼ横ばいと予測する。

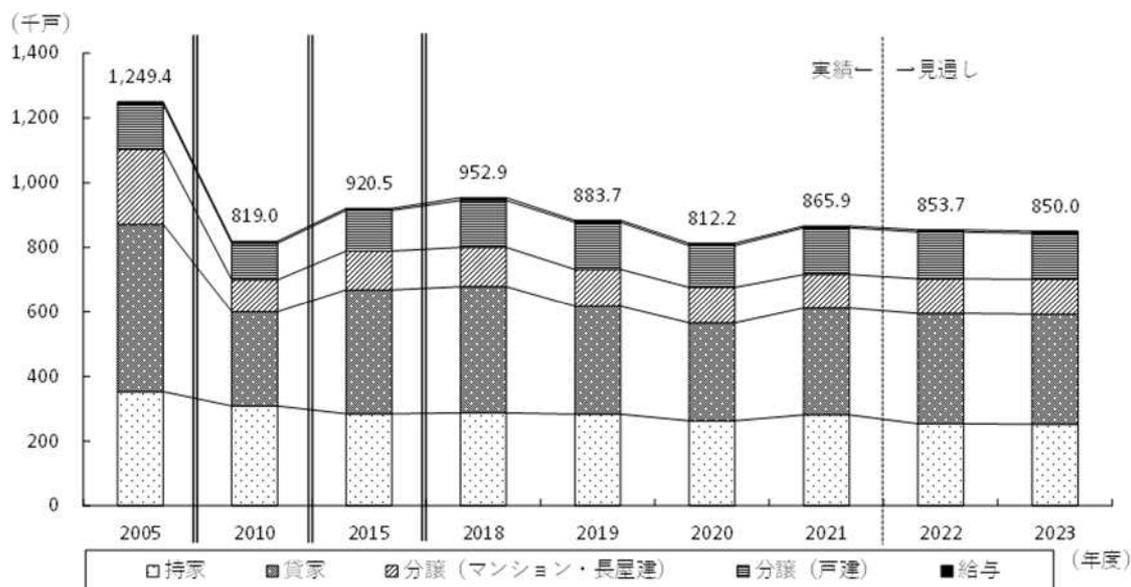
**2022年度に分譲住宅着工戸数は、前年度比1.7%増の25.3万戸と予測する。**

マンションは大都市圏を中心に緩やかな回復が足元でみられ、戸建は前年度からの好調さを維持していることから、分譲全体として前年度から微増と予測する。

**2023年度に分譲住宅着工戸数は、前年度比△0.9%の25.0万戸と予測する。**

マンションは大都市圏での底堅い需要を見込む一方で、戸建の堅調さは一服すると想定し、分譲全体としては前年度と同水準の見通しであるが、やや減少すると予測する。

図表3 住宅着工戸数の推移



(戸数単位：千戸)

年度	2005	2010	2015	2018	2019	2020	2021	2022 (見通し)	2023 (見通し)
全体	1,249.4	819.0	920.5	952.9	883.7	812.2	865.9	853.7	850.0
(対前年度伸び率)	4.7%	5.6%	4.6%	0.7%	-7.3%	-8.1%	6.6%	-1.4%	-0.4%
持家	352.6	308.5	284.4	287.7	283.3	263.1	281.3	253.6	252.3
(対前年度伸び率)	-4.0%	7.5%	2.2%	2.0%	-1.5%	-7.1%	6.9%	-9.8%	-0.5%
貸家	518.0	291.8	383.7	390.1	334.5	303.0	330.8	341.5	340.9
(対前年度伸び率)	10.8%	-6.3%	7.1%	-4.9%	-14.2%	-9.4%	9.2%	3.2%	-0.2%
分譲	370.3	212.1	246.6	267.2	259.7	239.1	248.4	252.5	250.3
(対前年度伸び率)	6.1%	29.6%	4.5%	7.5%	-2.8%	-7.9%	3.9%	1.7%	-0.9%
マンション・長屋建	232.5	98.7	120.4	122.3	113.6	109.8	104.3	108.0	107.9
(対前年度伸び率)	10.9%	44.5%	7.6%	10.5%	-7.1%	-3.3%	-5.0%	3.6%	-0.1%
戸建	137.8	113.4	126.2	144.9	146.2	129.4	144.1	144.5	142.4
(対前年度伸び率)	-1.2%	19.0%	1.6%	5.1%	0.9%	-11.5%	11.4%	0.3%	-1.4%

注1) 2021年度までは国土交通省「建築着工統計調査」より。

注2) 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

**2022年度の民間非住宅建設投資は、前年度比7.2%増の19兆100億円と予測する。**

企業の設備投資意欲の高まりにより、コロナ禍で需要が拡大し堅調に推移していた倉庫・流通施設以外でも回復がみられることや、事務所においては、首都圏や地方都市圏における大型再開発案件の着工や竣工が続いていることから、名目値ベースでは前年度を上回る水準に、実質値ベースでは前年度と同水準になると予測する。一方で、長引くウクライナ情勢

による原油高や建設資材価格の高騰等といった懸念材料もあり、動向を注視する必要がある。

**2023年度の民間非住宅建設投資は、前年度比0.9%増の19兆1,900億円と予測する。**

引き続き設備投資の持ち直しがみられることから、名目値・実質値ベースともに前年度と同水準になると予測する。

**事務所**は、建設資材価格の高止まりの影響が懸念されるものの、投資家の旺盛な投資姿勢が支えとなり、当面は首都圏の大型再開発案件を中心に堅調に推移するとみられる。

**店舗**は、個人消費の拡大が見込まれており、卸売・小売業等の安定した投資が続くものとみられるが、コスト増により営業利益率の低下が想定され、投資マインドへの影響が懸念される。

**工場**は、製造業の投資意欲は継続して改善傾向にあり、堅調に推移すると想定されるが、コスト増の影響により投資を先送りする傾向もみられ、引き続き注視する必要がある。

**倉庫・流通施設**は、着工実績・受注額ともに引き続き増加傾向にある。物流企業をはじめ製造業や小売業等、幅広い業種からの需要があり、首都圏のみならず地方都市圏においてもマルチテナント型物流施設の高水準の供給が続くものとみられる。

**医療・福祉施設**は、足元では伸び悩みの傾向があるものの堅調に推移するものとみられる。

**宿泊施設**は、アフターコロナを見据えた訪日外国人増加等によるインバウンド需要を見込み、国内外のホテルブランドによる高級ホテルの建設計画等が控えており、当面は堅調に推移するとみられる。

**民間土木投資**は、発電用投資の受注額に回復がみられるとともに鉄道工事も堅調に推移しているものの、足元では電線路工事等に伸び悩みの傾向がみられる。

**図表 4 民間非住宅建築着工床面積の推移**

(単位:千㎡)

年度	2010	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (見直し)	2023 (見直し)
事務所着工床面積 (対前年度伸び率)	4,658 -26.8%	5,805 10.3%	5,536 -4.6%	5,322 -3.9%	5,442 2.3%	5,047 -7.3%	6,796 34.6%	5,700 -16.1%	6,000 5.3%
店舗着工床面積 (対前年度伸び率)	5,727 4.1%	5,570 -7.6%	5,493 -1.4%	5,179 -5.7%	4,118 -20.5%	4,035 -2.0%	4,174 3.4%	4,200 0.6%	4,200 0.0%
工場着工床面積 (対前年度伸び率)	6,405 17.6%	8,162 -6.6%	9,073 11.2%	9,889 9.0%	7,638 -22.8%	5,827 -23.7%	7,081 21.5%	9,000 27.1%	9,000 0.0%
倉庫着工床面積 (対前年度伸び率)	4,234 6.1%	8,496 7.3%	9,768 15.0%	8,625 -11.7%	9,904 14.8%	11,741 18.5%	13,249 12.8%	13,100 -1.1%	13,043 -0.4%
非住宅着工床面積計 (対前年度伸び率)	37,403 7.3%	45,299 2.7%	47,293 4.4%	46,037 -2.7%	43,019 -6.6%	40,030 -6.9%	43,738 9.3%	44,690 2.2%	46,310 3.6%

注1) 非住宅着工床面積計から事務所、店舗、工場、倉庫を控除した残額は、学校、病院、その他に該当する。

注2) 2021年度までは国土交通省「建築着工統計調査」より。

## 5. 建築補修（改装・改修）投資の推移

2022年度の建築補修（改装・改修）投資は、前年度比△13.7%の9兆7,400億円と予測する。

政府建築補修（改装・改修）投資は、前年度比△16.1%の1兆6,200億円、民間建築補修（改装・改修）投資は、前年度比△13.2%の8兆1,200億円と予測する。

2023年度の建築補修（改装・改修）投資は、前年度比10.4%増の10兆7,500億円と予測する。

政府建築補修（改装・改修）投資は、前年度比9.3%増の1兆7,700億円、民間建築補修（改装・改修）投資は、前年度比10.6%増の8兆9,800億円と予測する。

政府建築補修（改装・改修）について、2022年度は前年度を下回る水準になると予測する。一方、2023年度においては、2023年度一般会計に係る公共事業関係費や2022年度補正予算を考慮して、増加に転じるものと予測する。

民間建築補修（改装・改修）について、2022年度は前年度を下回る水準になると予測する。2023年度においては、コロナ禍で投資が慎重になっていた民間非住宅分野だけでなく、新しい生活様式に合わせた空間利用のニーズが継続すると予想されるため、住宅分野においても底堅い動きがあるものと考え、増加すると予測する。

図表5 建築物リフォーム・リニューアル調査による受注高の推移

(単位:億円)

年度	2019				2020			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
公共四半期計	3,449	4,172	3,683	4,014	3,380	4,398	2,617	3,337
公共住宅	653	860	897	498	235	667	399	804
公共非住宅	2,796	3,312	2,786	3,516	3,145	3,731	2,217	2,533
民間四半期計	18,934	19,489	18,228	19,915	14,017	15,481	16,396	16,649
民間住宅	5,535	6,819	5,281	5,747	4,460	5,526	6,005	4,773
民間非住宅	13,399	12,670	12,947	14,168	9,558	9,955	10,391	11,876
年度	2021				2022			
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	2,564	3,454	4,424	2,414	2,696	3,692	3,596	
公共住宅	300	737	1,157	274	459	630	470	
公共非住宅	2,264	2,717	3,267	2,140	2,237	3,062	3,125	
民間四半期計	16,740	18,427	18,317	16,829	16,641	17,183	18,008	
民間住宅	6,362	7,022	7,240	5,929	6,433	7,547	6,736	
民間非住宅	10,378	11,404	11,077	10,900	10,208	9,636	11,273	

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6 建設工事施工統計調査による維持・修繕工事の完成工事高の推移

(単位:億円)

年度	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
公共計	13,300	14,265	13,904	15,258	16,632	16,873	17,062	16,758	16,574	23,251	24,416	25,079
公共住宅	2,679	3,243	3,126	3,308	3,495	3,546	3,589	3,792	3,425	4,663	4,605	5,010
公共非住宅	10,621	11,022	10,778	11,949	13,137	13,327	13,473	12,965	13,150	18,588	19,812	20,070
民間計	61,242	72,562	74,647	77,978	76,474	78,576	76,318	79,766	82,726	112,129	106,474	114,213
民間住宅	22,748	27,061	28,030	30,708	29,058	28,963	26,040	26,369	26,640	41,095	39,261	42,496
民間非住宅	38,494	45,501	46,617	47,270	47,415	49,613	50,279	53,397	56,086	71,034	67,214	71,718

注1) 国土交通省「建設工事施工統計調査」より。(2019年以降は欠測値が補完されている)

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。

## 6. マクロ経済の推移

**2022年度の実質GDP成長率は、前年度比1.3%増と予測する。**

公的固定資本形成は前年度比△3.7% (GDP 寄与度△0.2%ポイント)、民間住宅は同△4.4% (同△0.2%ポイント)、民間企業設備は同 2.9%増 (同 0.5%ポイント) と予測する。

ウィズコロナの下で社会経済活動の正常化が進んでいる。また、雇用者所得がマイナスとなる中でも個人消費はサービスを中心に緩やかに持ち直している。好調な企業業績に支えられ、企業の設備投資は22年度の当初計画を上回る見込みである。

**2023年度の実質GDP成長率は、前年度比0.8%増と予測する。**

公的固定資本形成は前年度比0.7%増 (GDP 寄与度0.0%ポイント)、民間住宅は同0.3%増 (同0.0%ポイント)、民間企業設備は同0.9%増 (同0.2%ポイント) と予測する。

ロシアのウクライナ侵攻に起因する物価上昇や供給面での制約を注視する必要はあるものの、春闘による賃上げや新型コロナウイルスの第5類移行、マスク着用ルールの緩和等により、個人消費の押上げやインバウンド需要の回復が期待される。

図表7 マクロ経済の推移

(単位:億円、実質値は2015暦年連鎖価格)

年度	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (見通し)	2023 (見通し)
実質GDP	5,151,376	5,120,637	5,394,093	5,434,625	5,531,736	5,545,464	5,501,377	5,273,645	5,409,243	5,478,071	5,521,346
(対前年度伸び率)	2.2%	3.3%	1.7%	0.8%	1.8%	0.2%	-0.8%	-4.1%	2.6%	1.3%	0.8%
実質民間最終消費支出	2,873,670	2,904,976	2,999,967	2,991,220	3,021,864	3,023,591	2,995,429	2,843,786	2,886,402	2,955,471	2,986,031
(対前年度伸び率)	1.8%	1.3%	0.7%	-0.3%	1.0%	0.1%	-0.9%	-5.1%	1.5%	2.4%	1.0%
(寄与度)	1.0	0.8	0.4	-0.2	0.6	0.0	-0.5	-2.8	0.8	1.3	0.6
実質民間住宅	258,377	181,878	204,154	212,952	209,117	199,028	204,046	188,531	186,496	178,287	178,899
(対前年度伸び率)	0.0%	4.8%	3.1%	4.3%	-1.8%	-4.8%	2.5%	-7.6%	-1.1%	-4.4%	0.3%
(寄与度)	-13.0	0.2	0.1	0.2	-0.1	-0.2	0.1	-0.3	0.0	-0.2	0.0
実質民間企業設備	852,799	736,937	870,900	877,921	902,855	916,867	906,118	854,236	871,767	896,888	905,369
(対前年度伸び率)	7.6%	2.0%	3.4%	0.8%	2.8%	1.6%	-1.2%	-5.7%	2.1%	2.9%	0.9%
(寄与度)	1.2	0.3	0.5	0.1	0.5	0.3	-0.2	-0.9	0.3	0.5	0.2
実質政府最終支出	920,074	980,575	1,062,615	1,071,875	1,074,942	1,086,800	1,109,733	1,139,398	1,178,171	1,191,411	1,200,930
(対前年度伸び率)	0.4%	2.3%	2.2%	0.9%	0.3%	1.1%	2.1%	2.7%	3.4%	1.1%	0.8%
(寄与度)	0.1	0.4	0.4	0.2	0.1	0.2	0.4	0.5	0.7	0.2	0.2
実質公的固定資本形成	299,981	261,739	270,810	272,186	273,949	276,278	280,812	294,618	275,629	265,307	267,122
(対前年度伸び率)	-7.9%	-7.2%	-1.3%	0.5%	0.6%	0.9%	1.6%	4.9%	-6.4%	-3.7%	0.7%
(寄与度)	-0.5	-0.4	-0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.3	-0.4	-0.2	0.0
実質在庫変動	7,654	12,567	12,382	375	19,408	21,535	8,848	-8,568	11,109	14,525	3,407
(対前年度伸び率)	-58.3%	-126.5%	286.7%	-97.0%	5075.5%	11.0%	-58.9%	-196.8%	-229.7%	30.7%	-76.5%
(寄与度)	-0.2	1.2	0.2	-0.2	0.4	0.0	-0.2	-0.3	0.4	0.1	-0.2
実質財貨サービスの純輸出	-46,180	46,722	-28,828	7,776	32,767	23,004	-3,525	-41,136	4,425	-17,844	-14,439
(対前年度伸び率)	-29.0%	937.1%	-15.9%	-127.0%	321.4%	-29.8%	-115.3%	1067.0%	-110.8%	-503.3%	-19.1%
(寄与度)	0.4	0.9	0.1	0.7	0.5	-0.2	-0.5	-0.7	0.9	-0.4	0.1
名目GDP	5,341,097	5,048,721	5,407,394	5,448,271	5,557,124	5,565,705	5,568,363	5,375,615	5,505,612	5,605,550	5,792,316
(対前年度伸び率)	0.8%	1.5%	3.3%	0.8%	2.0%	0.2%	0.0%	-3.5%	2.4%	1.8%	3.3%

注) 2021年度までは内閣府「国民経済計算」(2023年3月9日公表)より。

図表 8 建設投資（名目値）の推移

(単位：億円・%)

項目	年度	2005	2010	2015	2017	2018	2019	2020 (見込み)	2021 (見込み)	2022 (見通し)	2023 (見通し)
総計		515,676	419,282	566,468	613,251	618,271	623,280	653,600	666,000	666,900	684,300
	(対前年度伸び率)	-2.4%	-2.4%	19.3%	4.4%	0.8%	0.8%	4.9%	1.9%	0.1%	2.6%
1. 建築		297,142	220,991	370,916	408,592	404,856	401,817	405,300	425,800	421,500	441,400
	(対前年度伸び率)	0.1%	-2.6%	31.6%	6.7%	-0.9%	-0.8%	0.9%	5.1%	-1.0%	4.7%
(1)住宅		189,675	134,933	164,808	175,629	172,580	167,478	156,800	164,700	165,400	167,700
	(対前年度伸び率)	-0.4%	0.7%	5.5%	2.0%	-1.7%	-3.0%	-6.4%	5.0%	0.4%	1.4%
政府		5,417	5,154	7,898	6,207	5,214	4,358	4,200	3,600	3,900	4,500
	(対前年度伸び率)	-18.9%	-8.2%	5.9%	-18.1%	-16.0%	-16.4%	-3.6%	-14.3%	8.3%	15.4%
民間		184,258	129,779	156,910	169,422	167,366	163,120	152,600	161,100	161,500	163,200
	(対前年度伸び率)	0.3%	1.1%	5.5%	2.9%	-1.2%	-2.5%	-6.4%	5.6%	0.2%	1.1%
(2)非住宅		107,467	86,058	130,824	156,860	153,994	155,383	145,300	148,200	158,700	166,200
	(対前年度伸び率)	0.9%	-7.3%	4.1%	14.3%	-1.8%	0.9%	-6.5%	2.0%	7.1%	4.7%
政府		15,110	16,942	34,905	42,333	38,778	39,078	40,300	40,000	38,500	40,600
	(対前年度伸び率)	-12.0%	2.7%	2.4%	21.7%	-8.4%	0.8%	3.1%	-0.7%	-3.8%	5.5%
民間		92,357	69,116	95,919	114,527	115,216	116,305	105,000	108,200	120,200	125,600
	(対前年度伸び率)	3.4%	-9.5%	4.7%	11.8%	0.6%	0.9%	-9.7%	3.0%	11.1%	4.5%
(3)建築補修(改装・改修)		-	-	75,284	76,103	78,282	78,956	103,200	112,900	97,400	107,500
	(対前年度伸び率)	-	-	-	3.4%	2.9%	0.9%	30.7%	9.4%	-13.7%	10.4%
政府		-	-	13,284	13,196	13,049	14,063	19,200	19,300	16,200	17,700
	(対前年度伸び率)	-	-	-	-1.8%	-1.1%	7.8%	36.5%	0.5%	-16.1%	9.3%
民間		-	-	62,000	62,907	65,233	64,893	84,000	93,600	81,200	89,800
	(対前年度伸び率)	-	-	-	4.5%	3.7%	-0.5%	29.4%	11.4%	-13.2%	10.6%
2. 土木		218,534	198,291	195,552	204,659	213,415	221,463	248,300	240,200	245,400	242,900
	(対前年度伸び率)	-5.5%	-2.2%	1.3%	0.2%	4.3%	3.8%	12.1%	-3.3%	2.2%	-1.0%
(1)政府		169,211	157,724	145,961	156,064	158,869	167,303	180,600	171,000	175,500	176,600
	(対前年度伸び率)	-8.3%	0.3%	1.0%	1.3%	1.8%	5.3%	7.9%	-5.3%	2.6%	0.6%
(ア)公共事業		150,853	130,198	119,549	133,094	135,472	141,949	155,400	150,000	151,000	151,500
	(対前年度伸び率)	-7.9%	-6.4%	-4.1%	3.2%	1.8%	4.8%	9.5%	-3.5%	0.7%	0.3%
(イ)その他		18,358	27,526	26,412	22,970	23,397	25,354	25,200	21,000	24,500	25,100
	(対前年度伸び率)	-11.3%	52.2%	32.7%	-8.4%	1.9%	8.4%	-0.6%	-16.7%	16.7%	2.4%
(2)民間		49,323	40,567	49,591	48,595	54,546	54,160	67,700	69,200	69,900	66,300
	(対前年度伸び率)	5.3%	-10.9%	2.3%	-3.4%	12.2%	-0.7%	25.0%	2.2%	1.0%	-5.2%
再掲	総計 政府	189,738	179,820	202,048	217,800	215,910	224,802	244,300	233,900	234,100	239,400
	(対前年度伸び率)	-8.9%	0.3%	8.6%	3.8%	-0.9%	4.1%	8.7%	-4.3%	0.1%	2.3%
	総計 民間	325,938	239,462	364,420	395,451	402,361	398,478	409,300	432,100	432,800	444,900
	(対前年度伸び率)	1.9%	-4.3%	26.2%	4.7%	1.7%	-1.0%	2.7%	5.6%	0.2%	2.8%
	建築 政府	20,527	22,096	56,087	61,736	57,041	57,499	63,700	62,900	58,600	62,800
	(対前年度伸び率)	-13.9%	-0.1%	35.0%	10.6%	-7.6%	0.8%	10.8%	-1.3%	-6.8%	7.2%
	建築 民間	276,615	198,895	314,829	346,856	347,815	344,318	341,600	362,900	362,900	378,600
	(対前年度伸び率)	1.3%	-2.9%	31.0%	6.0%	0.3%	-1.0%	-0.8%	6.2%	0.0%	4.3%
	土木 政府	169,211	157,724	145,961	156,064	158,869	167,303	180,600	171,000	175,500	176,600
	(対前年度伸び率)	-8.3%	0.3%	1.0%	1.3%	1.8%	5.3%	7.9%	-5.3%	2.6%	0.6%
	土木 民間	49,323	40,567	49,591	48,595	54,546	54,160	67,700	69,200	69,900	66,300
	(対前年度伸び率)	5.3%	-10.9%	2.3%	-3.4%	12.2%	-0.7%	25.0%	2.2%	1.0%	-5.2%
	民間非住宅建設	141,680	109,683	145,510	163,122	169,762	170,465	172,700	177,400	190,100	191,900
	(対前年度伸び率)	4.0%	-10.0%	3.9%	6.8%	4.1%	0.4%	1.3%	2.7%	7.2%	0.9%

図表9 建設投資（実質値）の推移

(単位：億円・%)

項目	年度	2005	2010	2015	2017	2018	2019	2020 (見込み)	2021 (見込み)	2022 (見通し)	2023 (見通し)
総計		575,087	448,943	566,468	599,762	585,727	576,790	605,470	589,071	554,948	557,787
	(対前年度伸び率)	-3.4%	-2.6%	19.0%	2.4%	-2.3%	-1.5%	5.0%	-2.7%	-5.8%	0.5%
1. 建築		328,948	236,580	370,916	399,948	384,355	372,698	376,278	375,938	348,715	353,407
	(対前年度伸び率)	-0.8%	-2.5%	31.3%	4.7%	-3.9%	-3.0%	1.0%	-0.1%	-7.2%	1.3%
(1)住宅		208,873	143,846	164,808	172,004	164,178	155,775	146,114	143,248	135,181	134,669
	(対前年度伸び率)	-1.2%	0.9%	5.7%	0.2%	-4.5%	-5.1%	-6.2%	-2.0%	-5.6%	-0.4%
政府		5,946	5,489	7,898	6,067	4,933	4,035	3,896	3,161	3,208	3,660
	(対前年度伸び率)	-19.7%	-8.0%	6.2%	-19.9%	-18.7%	-18.2%	-3.4%	-18.9%	1.5%	14.1%
民間		202,927	138,357	156,910	165,937	159,245	151,740	142,218	140,087	131,973	131,010
	(対前年度伸び率)	-0.5%	1.3%	5.7%	1.1%	-4.0%	-4.7%	-6.3%	7.0%	-5.8%	-0.7%
(2)非住宅		120,075	92,734	130,824	153,333	145,552	143,475	134,164	131,616	132,263	135,131
	(対前年度伸び率)	-0.1%	-7.3%	3.4%	12.1%	-5.1%	-1.4%	-6.5%	-1.9%	0.5%	2.2%
政府		16,883	18,256	34,905	41,381	36,652	36,083	37,211	35,524	32,092	33,056
	(対前年度伸び率)	-12.8%	2.7%	1.7%	19.3%	-11.4%	-1.6%	3.1%	-4.5%	-9.7%	3.0%
民間		103,192	74,478	95,919	111,952	108,900	107,392	96,953	96,092	100,171	102,076
	(対前年度伸び率)	2.3%	-9.5%	4.0%	9.6%	-2.7%	-1.4%	-9.7%	-0.9%	4.2%	1.9%
(3)建築補修(改装・改修)		-	-	75,284	74,611	74,625	73,448	96,000	101,074	81,271	83,606
	(対前年度伸び率)	-	-	-	1.4%	0.0%	-1.6%	30.7%	5.3%	-19.6%	2.9%
政府		-	-	13,284	12,937	12,439	13,082	17,860	17,278	13,538	13,806
	(対前年度伸び率)	-	-	-	-3.6%	-3.8%	5.2%	36.5%	-3.3%	-21.6%	2.0%
民間		-	-	62,000	61,674	62,186	60,366	78,140	83,796	67,733	69,800
	(対前年度伸び率)	-	-	-	2.6%	0.8%	-2.9%	29.4%	7.2%	-19.2%	3.1%
2. 土木		246,139	212,363	195,552	199,814	201,372	204,092	229,192	213,133	206,233	204,379
	(対前年度伸び率)	-6.7%	-2.6%	1.0%	-1.9%	0.8%	1.4%	12.3%	-7.0%	-3.2%	-0.9%
(1)政府		190,844	169,161	145,961	152,219	149,719	153,944	166,449	151,731	147,693	148,871
	(対前年度伸び率)	-9.6%	-0.2%	0.7%	-0.8%	-1.6%	2.8%	8.1%	-8.8%	-2.7%	0.8%
(ア)公共事業		170,263	139,847	119,549	129,721	127,563	130,468	143,094	133,097	127,215	127,898
	(対前年度伸び率)	-9.2%	-6.8%	-4.4%	1.1%	-1.7%	2.3%	9.7%	-7.0%	-4.4%	0.5%
(イ)その他		20,581	29,314	26,412	22,498	22,156	23,476	23,355	18,634	20,478	20,973
	(対前年度伸び率)	-13.0%	51.7%	32.3%	-10.2%	-1.5%	6.0%	-0.5%	-20.2%	9.9%	2.4%
(2)民間		55,295	43,202	49,591	47,595	51,653	50,148	62,743	61,402	58,540	55,508
	(対前年度伸び率)	5.2%	-11.2%	2.0%	-5.4%	8.5%	-2.9%	25.1%	-2.1%	-4.7%	-5.2%
再掲	総計 政府	213,673	192,906	202,048	212,604	203,743	207,144	225,416	207,694	196,531	199,393
	(対前年度伸び率)	-10.2%	-0.1%	8.2%	1.7%	-4.2%	1.7%	8.8%	-7.9%	-5.4%	1.5%
	総計 民間	361,414	256,037	364,420	387,158	381,984	369,646	380,054	381,377	358,417	358,394
	(対前年度伸び率)	1.1%	-4.3%	26.0%	2.8%	-1.3%	-3.2%	2.8%	0.3%	-6.0%	0.0%
	建築 政府	22,829	23,745	56,087	60,385	54,024	53,200	58,967	55,963	48,838	50,522
	(対前年度伸び率)	-14.7%	0.0%	34.3%	8.4%	-10.5%	-1.5%	10.8%	-5.1%	-12.7%	3.4%
	建築 民間	306,119	212,835	314,829	339,563	330,331	319,498	317,311	319,975	299,877	302,886
	(対前年度伸び率)	0.4%	-2.8%	30.8%	4.0%	-2.7%	-3.3%	-0.7%	0.8%	-6.3%	1.0%
	土木 政府	190,844	169,161	145,961	152,219	149,719	153,944	166,449	151,731	147,693	148,871
	(対前年度伸び率)	-9.6%	-0.2%	0.7%	-0.8%	-1.6%	2.8%	8.1%	-8.8%	-2.7%	0.8%
	土木 民間	55,295	43,202	49,591	47,595	51,653	50,148	62,743	61,402	58,540	55,508
	(対前年度伸び率)	5.2%	-11.2%	2.0%	-5.4%	8.5%	-2.9%	25.1%	-2.1%	-4.7%	-5.2%
	民間非住宅建設	158,487	117,680	145,510	159,547	160,553	157,540	159,696	157,494	158,711	157,584
	(対前年度伸び率)	3.3%	-10.1%	3.3%	4.7%	0.6%	-1.9%	1.4%	-1.4%	0.8%	-0.7%

(担当：研究員 郷治 卓真)

※「建設経済モデルによる建設投資の見通し」の次回発表は2023年7月中旬の予定。

### Ⅲ. IR（統合型リゾート）について

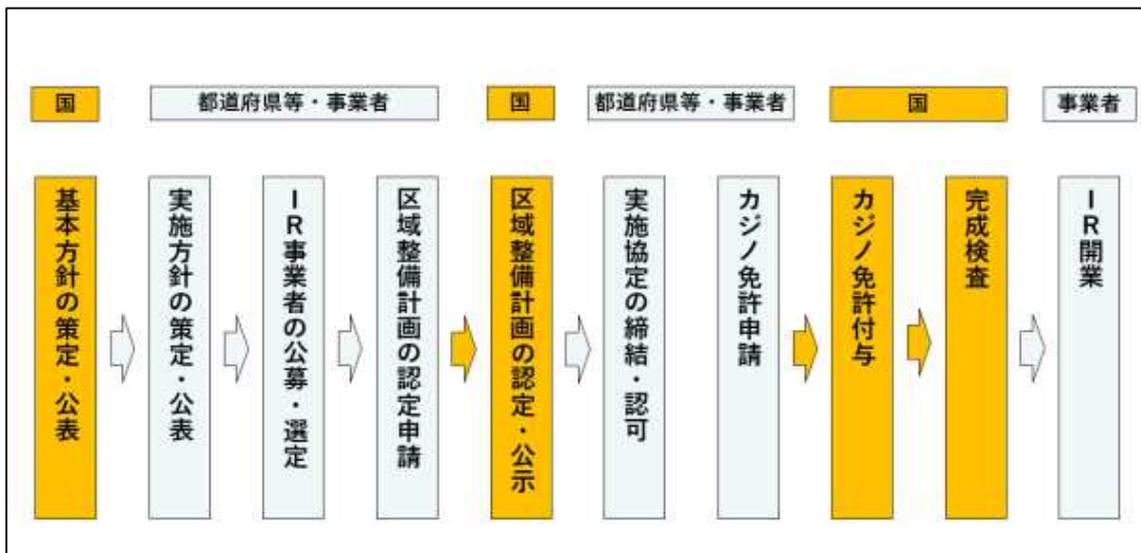
#### 1. はじめに

令和5年4月14日付で「大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の整備に関する計画」が国土交通省によって認定された。この計画は、大阪府、大阪市、大阪IR株式会社（合同会社日本MGMリゾート（MGMリゾート・インターナショナルの完全子会社）及びオリックス株式会社によって設立）が共同で作成し、令和4年4月27日に国に申請していたIR（統合型リゾート）構想プロセスの一環である。特定複合観光施設区域整備法に基づき、大阪・夢洲地区におけるIR（統合型リゾート）の整備に関する要求基準と評価基準を定められており、2030年のIR（統合型リゾート）開業に向けてまた一步計画が進んでいる。

IR（統合型リゾート）の開発において、一般的に想像されるカジノが占める割合はそれほど大きくなく、それ以外の宿泊施設やMICE<sup>1</sup>等の整備が大きな割合となっている。そのため、建設産業においても巨大なプロジェクトと想定される。

本稿では、日本国内のIR（統合型リゾート）整備計画及び国外のIR（統合型リゾート）の事例に着目して、その展開を考察したい。なお、文中に述べた意見については筆者個人の見解に基づくものであり、組織としての見解、意見に基づくものではないことを予めお断りしておく。

図表1 IR（統合型リゾート）開業までのプロセス



（出典）国土交通省観光庁「特定複合観光施設（IR）」

<sup>1</sup> 企業等の会議（Meeting）、企業等の行う報奨・研修旅行（Incentive Travel）、国際機関・団体、学会等が行う国際会議（Convention）、展示会・見本市、イベント（Exhibition/Event）の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称

## 2. IR（統合型リゾート）とは

### ① IR（統合型リゾート）の定義

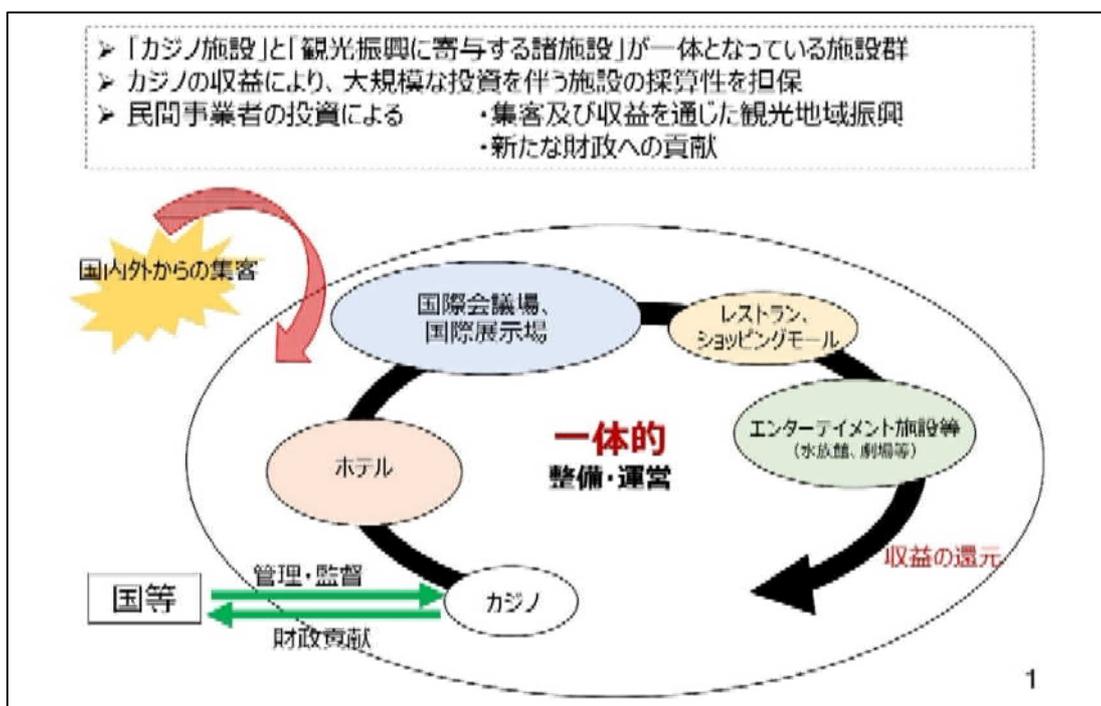
そもそも IR（統合型リゾート）とはどのようなものを指し示すのかということから説明したい。IR とは、Integrated Resort の略称であり、日本での名称のとおり、「Integrated Resort＝統合型リゾート施設」を意味している。これは、シンガポール政府が国民への説明用に考え出した造語<sup>2</sup>であり、日本では「特定複合観光施設区域の整備に関する法律」（IR 推進法）において、下記のとおり定義されている。

（定義）

第二条 この法律において「特定複合観光施設」とは、カジノ施設（別に法律で定めるところにより第十一条のカジノ管理委員会の許可を受けた民間事業者により特定複合観光施設区域において設置され、及び運営されるものに限る。以下同じ。）及び会議場施設、レクリエーション施設、展示施設、宿泊施設その他の観光の振興に寄与すると認められる施設が一体となっている施設であって、民間事業者が設置及び運営をするものをいう。

民間の事業者がカジノ施設の収益を活用し、収益性が低く公益性の高い国際会議場や展示等施設などの MICE 施設を整備し、運営する一体的な開発が IR（統合型リゾート）の大きな役割とされている。

図表 2 IR（統合型リゾート）とはなにか



（出典）内閣府「IR 推進会議取りまとめ（概要）」

<sup>2</sup> 大阪府「IR（統合型リゾート）ってなに？」

## ② 日本型 IR（統合型リゾート）について

日本型 IR（統合型リゾート）の導入に関する根本原則では、単なるカジノ解禁ではなく、また、IR 事業を認めるだけのものではなく、世界の人々を惹きつけるような我が国の魅力を高め、大人も子供も楽しめる新たな観光資源を創造するものでなければならないとしている。その特徴としては、次の三つが制度設計の柱とされている。

### ○世界初の IR 法制度

「観光先進国」にふさわしい集客施設と収益面の原動力となるカジノ施設を法制度上一体化したことで、法制度としては、世界で初めてカジノ収益を地域開発・観光促進に利用するという定義付けがされている。

### ○魅力ある「日本型 IR（統合型リゾート）」

民間事業者ならではの創意工夫を活かし、世界で勝ち抜く MICE ビジネスの確立、滞在型観光モデルの確立、及び世界に向けた日本の魅力発信等により、「観光先進国」の実現を目指す。

### ○諸外国と比較して遜色ない世界最高水準のカジノ規制

諸外国と比較しても遜色なく、かつ、諸外国に例のない規制（きめ細やかな入場回数制限・カジノ施設の面積制限等）を盛り込んだ世界最高水準の規制を設ける。

図表 3 日本型 IR とは



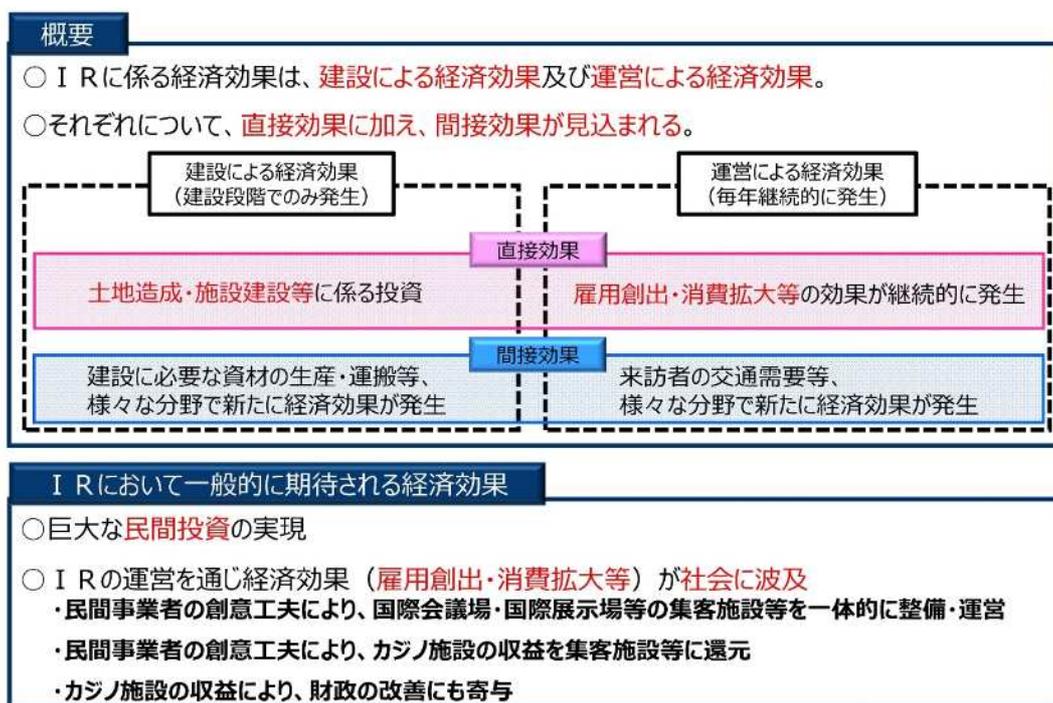
(出典) 内閣府「IR 推進会議取りまとめ (概要)」

### 3. IR（統合型リゾート）の経済効果

#### ① IR（統合型リゾート）の経済効果と経済的恩恵を受ける業種

IR（統合型リゾート）の経済効果については、建設期間中と運営期間中に分けて考えられることが多い。建設期間中には、建設部門や関連産業部門での需要増加や雇用創出などの直接効果や間接効果が生じる。運営期間中には、カジノや宿泊施設、国際会議場などからの収益や消費支出などの直接効果や間接効果が生じる。

図表4 IR（統合型リゾート）に係る経済効果



（出典）内閣府「諸外国におけるIRについて」

IR（統合型リゾート）による経済的恩恵を受ける業種については、下記のとおりである。

<IR施設の設置により経済的に恩恵を受ける業種と想定される効果の例示><sup>3</sup>

- 不動産・建設
  - ・ IR施設の開発及び建設による土木工事、建設工事
  - ・ 道路や鉄道等のIR施設へのアクセス、周辺の交通インフラの整備
  - ・ カジノ施設、宿泊施設の各種インフラ（電気、ガス、水道）等
- 通信・ソフトウェア
  - ・ カジノ施設のITシステム、警備/監視システム等の設備
  - ・ ICT技術によるマーケティング、セキュリティ環境整備
  - ・ 都市のスマートシティ化によるICT技術の活用等

<sup>3</sup> デロイトトーマツ「IR事業（カジノ事業）における経済波及効果」

○流通・サービス

- ・ホテル、飲食、清掃、クリーニング、医療等のサービス業
- ・ショー、ライブ、その他娯楽のエンターテインメントの増加
- ・施設及び周辺への資材等の物流、倉庫等

○関連業種

- ・外国人観光客（インバウンド）増加による輸送業
- ・ゲーミング（ディーラー等）、ホスピタリティの職種の教育
- ・金融業によるカジノへの資金貸付、顧客の資金送金サービス等

② 大阪 IR における経済効果の試算

「大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の整備に関する計画」では実際に大阪 IR の建設関連投資をはじめとした初期投資総額、IR 施設全体に対する投資による経済波及効果及び建設フェーズにおける雇用創出効果が示されており、建設関連投資額は、約 8,000 億円、初期投資総額は約 1 兆 800 億円程度と試算されている。

IR 施設全体に対する投資による経済波及効果は、約 1 兆 5,000 億円を見込み、建設フェーズにおける雇用創出効果は、直接効果・間接効果の合計で、約 11.6 万人を見込んでいる。

図表 5 IR 施設への投資金額見込み

(単位：億円)

項目名	初期投資額 (消費税抜)
1. 建設関連投資	7,871
(1) 建築物整備費	6,530
① 建築工事費	5,703
カジノ施設	424
1号：国際会議場施設	235
2号：展示等施設	220
3号：魅力増進施設	91
4号：送客施設	9
5号：宿泊施設	1,947
6号：来訪及び滞在滞在施設	2,775
② 建築関連費用	827
(2) その他建築関連投資	1,341
2. その他初期投資額	2,957
初期投資総額 (=1. +2.)	10,828

(出典) 大阪府、大阪市、大阪 IR 株式会社

「大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の整備に関する計画」

図表 6 IR 施設全体に対する投資による経済波及効果

(単位：億円)

建設フェーズ	直接効果	1次波及効果	2次波及効果	波及効果合計
IR施設（建設）	8,061	3,796	2,379	14,237
IR施設（開業準備等）	994	416	244	1,655
合計	9,055	4,212	2,624	15,892

(出典) 同上

図表 7 建設フェーズにおける雇用創出効果

(単位：人)

建設フェーズ	直接効果	1次波及効果	2次波及効果	波及効果合計
IR施設（建設）	66,006	21,528	16,400	103,933
IR施設（開業準備等）	7,885	2,900	1,699	12,483
合計	73,891	24,428	18,099	116,416

(出典) 同上

③ シンガポールにおける IR（統合型リゾート）の経済効果

シンガポールでは、2010年に開業した2つのIR（統合型リゾート）の開発で約1兆円の民間投資が実現している（Marina Bay Sands：約4,870億円（約56億米ドル）・Resorts World Sentosa：約5,220億円（約60億米ドル））。経済情勢等の要因も関係しているが、IR開業後4年で、国全体の観光客数が6割、観光収入が9割増加しており、カジノ施設の収益により、財政の大幅な改善にも寄与している。

図表 8 シンガポールの IR（統合型リゾート）



(出典) 内閣府「諸外国における IR について」

#### 4. IR（統合型リゾート）の国外事例

##### (1) The Venetian Macao（マカオ）

- 開業年：2007年8月 ○事業者：ラスベガス・サンズ
- 開発費用：約24億米ドル※2007年レート（1米ドル117円）で約2,800億円
- 敷地面積：約29万㎡ ○延床面積：約98万㎡
- <施設概要>
- カジノ：約3.5万㎡、テーブル570台、スロット1,485台
- ホテル：客室数2,900室
- 会議場・展示場 合計：約11万㎡
  - ・最大の会議室：6,577㎡、最大7,248人収容
  - ・最大の展示場：約1.5万㎡
- その他
  - ・飲食ショッピング施設：約8.6万㎡、340店舗以上
  - ・劇場：1,800席
  - ・アリーナ：15,000席
  - ・プール
  - ・パターゴルフ場
  - ・ナイトクラブ等

The Venetian Macao は、マカオのコタイ地区にある世界最大級の IR（統合型リゾート）であり、ラスベガス・サンズ社がマカオで運営する 5 つの IR（統合型リゾート）（The Venetian Macao、Sands Macao、The Plaza Macao、Sands Cotai Central、The Parisian Macao）の 1 つ。水の都ヴェネチアをテーマに、サンマルコ広場やリアルト橋、ヴェネチア運河を再現した造りとなっている。ホテル内には 15,000 人の収容能力を持つアリーナ「The Cotai Arena」や、展示会場「Cotai Expo」を擁する。



（出典）InterContinental Hotels Group

(<https://www.ihg.com/intercontinental/hotels/jp/ja/macao/mfmve/hoteldetail>)

## (2) Marina Bay Sands (シンガポール)

- 開業年：2010年4月 ○事業者：ラスベガス・サンズ
  - 開発費用：56億米ドル※2010年レート（1米ドル87円）で約4,870億円
  - 敷地面積：約19万㎡ ○延床面積：約60万㎡
- <施設概要>
- カジノ：1.5万㎡（24時間営業）、テーブル600台、スロット2,500台
  - ホテル：客室数2,561室
  - 会議場・展示場 合計：約12万㎡、最大45,000人収容
    - ・最大の会議場：7,672㎡、最大8,000人収容
    - ・最大の展示場：約1.7万㎡
  - その他
    - ・飲食ショッピング施設：約7.0万㎡
    - ・劇場：1,679席、2,155席
    - ・博物館：1.4万㎡
    - ・スカイパーク（展望プール等）
    - ・スケート場
    - ・ナイトクラブ等

Marina Bay Sands は、シンガポールのマリーナ・ベイにある IR（統合型リゾート）で 2010 年に一部開業し、2011 年に全面開業した。当時では最も高額なカジノ不動産物件となっていた。Marina Bay Sands の最大の特徴は、3 つのタワーの上に架かる巨大な屋上テラス「サンズ・スカイパーク」である。ここには、地上 200m の高さにある世界最大のインフィニティプールやレストラン、バー、庭園などがあり、インフィニティプールからは、シンガポールの美しい景色を一望することができる。他にも様々な魅力的な施設があり、「アートサイエンス・ミュージアム」は、芸術と科学を融合した博物館で、「ザ・ショップス」は、約 300 店舗のブランドショップやレストランが集まるショッピングモール、「マリーナベイ・サンズ劇場」は、ブロードウェイやウエストエンドの人気ミュージカルが上演されている。



(出典) Visit Singapore.com

### (3) Resorts World Sentosa (シンガポール)

- 開業年：2010年1月 ○事業者：ゲンティーンシンガポール
  - 開発費用：60米億ドル※2010年レート（1米ドル87円）で約5,220億円
  - 敷地面積：49万㎡
  - 延床面積：34万㎡
- <施設概要>

#### 【施設概要】

- カジノ：1.5万㎡（24時間営業）、テーブル500台、スロット2,400台
- ホテル：客室数1,600室
- 会議場・展示場
  - ・最大の会議場：最大6,500人収容
  - ・最大の展示場：最大3,000人収容
- その他
  - ・飲食ショッピング施設
  - ・劇場：1,600席、100席
  - ・ユニバーサル・スタジオ・シンガポール：約18万㎡
  - ・博物館：敷地面積：1.8万㎡
  - ・水族館：（敷地面積12.5万㎡）
  - ・プール等

Resorts World Sentosa は、シンガポールのセントーサ島に位置する IR（統合型リゾート）である。2010年にオープンし、東南アジア初のハリウッド映画テーマパーク「ユニバーサル・スタジオ・シンガポール」や、世界最大級幅36m高さ8.3mの水槽や800種を超える海洋生物を擁する「シー・アクアリウム」など、様々なアトラクションが楽しめる。また、カジノやホテル、レストランなども充実しており、6つのホテルと2つのスイートルーム専用ホテルがあり、総客室数1,600室を数える。



(出典) Visit Singapore.com

#### (4) City Center (ラスベガス)

○開業年：2009年 ○事業者：MGM

○開発費用：約92億米ドル※2009年レート（1米ドル93円）で約8,556億円

○敷地面積：約27万㎡ ○延床面積：約167万㎡

<施設概要>

○カジノ：約1.4万㎡、テーブル145台、スロット1,940台

○ホテル：客室数5,891室

<施設概要>

○会議場・展示場 合計：約2.8万㎡

○その他

・飲食ショッピング施設：約4.6万㎡ ・劇場：1,840席

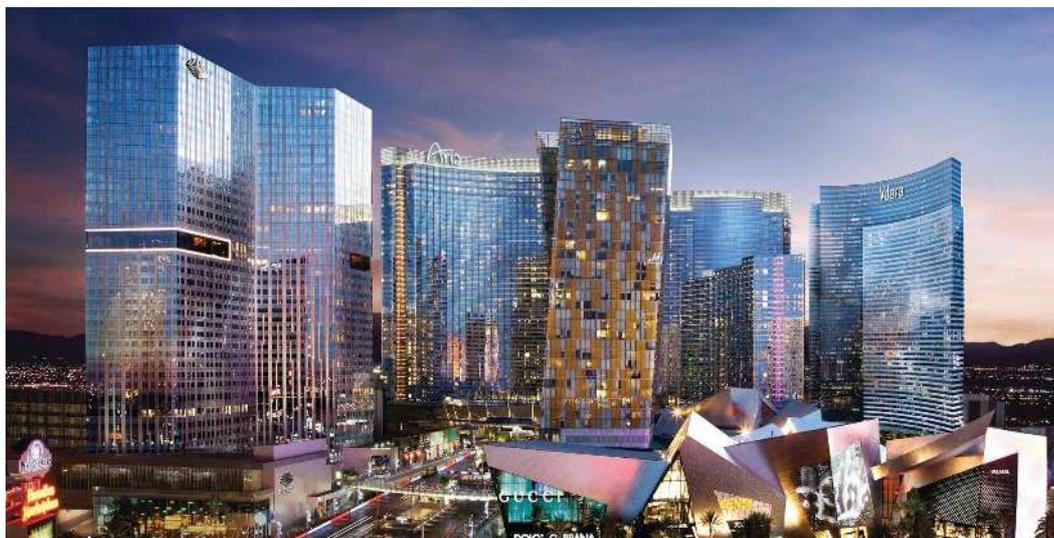
・ナイトクラブ ・美術館 ・プール ・住宅（670室）等

ラスベガスのCity Centerは、2009年から2010年にかけて完成したIR（統合型リゾート）である。カジノホテル、コンドミニアム、ショッピングモール、エンターテインメント施設などが集まる近未来的な都市空間を形成しており、2009年当時、米国史上最も高価な民間資金による建設プロジェクトとなっていた。City Centerには、以下のような宿泊施設がある。

○アリア・リゾート&カジノ：シティセンターの中核となるカジノホテルで、4,004室の客室と16のレストラン、10のバー&ラウンジを備える。

○マンダリン・オリエンタル・ラスベガス：392室の客室と225室のマンション、5つのレストラン&バーを備える。

○ヴィダージェラ：コンドミニアム・ホテルで、1,495室の客室を持つ。



(出典) aecom.com

## 5. おわりに

大阪 IR 計画が進展し、いよいよ初期投資総額約 1 兆円規模、敷地面積約 50 万㎡、延床面積約 77 万㎡の大規模プロジェクトが動き出すこととなった。大阪 IR 計画以外にも長崎 IR 計画も認定審査中であり、こちらも初期投資総額約 4,300 億円規模を想定している。地域経済は勿論、初期投資総額の 7 割以上が設備投資額と見込まれるため、とりわけ建設産業に与える影響も非常に大きいと思料される。

大阪府の計画では、①世界水準のオールインワン MICE 拠点を形成する国際会議場施設及び展示等施設、②大阪・関西及び日本の魅力を創造・発信する魅力増進施設、③大阪 I R から日本各地に観光客を送り出す送客施設、④利用者ニーズに対応した特色ある宿泊施設、⑤国際的なエンターテインメント拠点をめざす来訪及び滞在寄与施設、⑥世界最高水準の規制の下での公正・廉潔なカジノ施設、といった 6 つの施設整備を掲げている。設計・施工については未定であるものの、日本の建設企業によって行われる場合には、国内外へ日本の建設産業のアピールにつながることも大いに考えられる。IR (統合型リゾート) については、少なからず課題がついてまわるものではあるが、その先行きに期待したい。

(担当：研究員 荒川 素輝)

### 大阪の IR 区域の整備の全体イメージ



(出典) 大阪府

皆様、今年のゴールデンウィークはいかがお過ごしになっただろうか。

コロナ禍も少しずつ落ち着き始めているなか、筆者は、実家のある街に戻ったり、今住んでいる街をぶらついたり、来月引っ越す予定の街を訪れ、新生活のイメージを膨らませるべく、散策を行なうことに時間を割いた。

実家付近の街並みや雰囲気は、幼少期と良い意味であまり変わらない。家の目の前にある公園は、家族連れや犬の散歩をする人々で適度に賑わい、互いに挨拶を交わす。子ども頃から続くお豆腐屋さんが鳴らす笛の音で家を飛び出す。営業時間が不定期なこだわりのパン屋さんや、畑の目の前にある採れたて野菜の直売所に足を運ぶ…。

個人的にはずっと変わらないで欲しい街だ。

一方、10年以上住んでいる今の街は、「“中央線カルチャー”の代表格。サイケでカオスで芳ばしくて暑苦しいけど、夢追い人に寛容な街。」<sup>1</sup>という表現に共感できる街である。開発により街のアイデンティティが失われることを危惧する人々による反発意識なども昔から根強い。そんな中、先月、駅の高架下の再開発が一部完成した。その施設に足を運ぶと、一部の店舗前には、芸人やミュージシャンの発掘を目的としたステージが設けられていた。コンセプトは、この街に住む人々が紡いできた文化を大切にしながら、これから先の街の未来につないでいくこと。単に新しくするだけでなく、多様な立場の意見を受け入れ、その土地の風土を受け継ぎながら刷新し、昇華していくことの面白さと難しさを感じた。

これを機にこの街がどのように変わっていくのか、とても興味深い。

そして次に暮らす街は、訪れると気分が高揚する街である。歩いているだけで気持ちよく、行きたい店や場所が随所にあった。早くも少しずつ愛着が湧いてきている。

長年住み慣れた街を離れることには大きなワクワク感と少しの不安があるが、今後、新たな出会いや街の魅力を発見できることを心から楽しみに思っている。

(担当：研究員 川井 真理)

---

<sup>1</sup> さんたつ by 散歩の達人 <https://san-tatsu.jp/towns/92652/>