

建設経済の最新情報ファイル



RESEARCH INSTITUTE OF  
CONSTRUCTION AND ECONOMY

# 研究所だより

No. 441

2025 12

## CONTENTS

視点・論点	共創に関する取組 ～地域公共交通のリ・デザインより	.....	1
寄稿	岡山市のまちづくり	.....	2
研究所から	2026年3月期（2025年度）第2四半期 主要建設会社決算分析	.....	13
研究員ノート	再生する団地 ～高齢化と共創による 新たな住まいのかたち	.....	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: <https://www.rice.or.jp/>





## 共創に関する取組～地域公共交通のリ・デザインより 研究理事 落合 裕史

筆者は前職、関東運輸局という国土交通省の運輸部門を中心とした業務を担う出先機関に在籍していた。関東運輸局は、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県の1都7県を管轄しており、関東地方整備局の管轄とは若干異なる。所属は交通政策部で、主に担当していたのが、地域交通、物流、交通バリアフリー（本年4月よりバリアフリーから共生社会に所掌変更）に関する業務の総括であり、これらは共通して運輸局内における複数の部を横断するような案件であった。今回はこのうち、地域交通に関して携わっていた業務を簡単にご紹介したい。

地域公共交通の活性化及び再生に関する法律（平成19年法律第59号）に規定する「地域公共交通」の定義は、「地域住民の日常生活若しくは社会生活における移動又は観光旅客その他の当該地域を来訪する者の移動のための交通手段として利用される公共交通機関」とされている（同法第2条第1号）。ことから、「地域住民にとっての足」となるのはもちろん、「観光客にとっての足」となるようなものも含まれる。具体的には、ローカル線と言われる鉄道（秩父鉄道、江ノ島電鉄、鎌子電気鉄道等）や、バス（民間路線バス、コミュニティバス等）、さらには離島住民の生活交通として離島航路といったものも含まれることになる。

こうした地域公共交通は、住民の豊かな暮らしの実現や地域の社会経済活動に不可欠な基盤であるが、以前から問題となっていた人口減少・少子高齢化に加え、数年前には新型コロナウイルス感染症の流行、そして、近年の担い手不足の深刻化により、乗合バス等による路線の減便・廃止やドライバーの減少が進んでいる。これは免許返納した高齢者にとっては買い物や通院等日々の生活の支障に、また学生にとっては通学の支障になりかねないことがあるが、路線の減便や廃止は何も地方部に限ったことではなく、最近では都市部でさえも直面している問題であり、地域公共交通の維持・確保は危

機的な状況となっている。

こうした課題を解決するため、近年では、「地域交通のリ・デザイン（再構築）」と称した取組が進められており（<https://www.mlit.go.jp/redesign/index.html>）、中でも3つの「共創」として、官民共創、交通事業者間共創、他分野共創、が推進されている。交通事業者だけでなく地域の関係者である様々な主体と連携して、また交通分野単体ではなく交通以外の分野と連携して取り組むものであるが、例えば、マイナンバーカードと交通系ICカードの連携・認証による属性に応じた運賃割引や、県内バス事業者6社の共同経営計画に基づく等間隔運行等を実施した群馬県前橋市、また、路線バス・コミュニティバス・通院バス・スクールバスがそれぞれ重複運行していたのを路線バスに集約（混乗化）することで運行の効率化を実現した茨城県常陸太田市などの事例があるので、ご関心があれば上記URLを参照されたい。

さらに、昨年度からは、持続可能な地域交通を実現するため、国土交通省「交通空白」解消本部（[https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/transport/sosei\\_transport\\_tk\\_000237.html](https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/transport/sosei_transport_tk_000237.html)）が設置され、各地方運輸局の取組として、管内の地方公共団体の首長等への直接訪問や担当者との事務打ち合わせ、交通事業者等との橋渡し・調整等を通じて、地域交通に関するお困りごとに対して地域の実情に応じた形で伴走支援をしてきたところであり、今後も「交通空白」解消に向けたさらなる取組が推進される予定である。

以上、ごく一部の業務の紹介となってしまったが、この中でも例えば共創といった考え方は、交通関係に限った話ではなく、建設業をはじめ、特に担い手不足が深刻化していて、限られたりソースをうまく使って対応することが求められる分野においてはある程度通ずる考えではないかと思われるため、ご紹介した次第である。



## 岡山市のまちづくり

岡山市都市整備局  
都市・公園担当局長 鈴木 豪

### 1. 岡山市の地勢

#### (1) 西日本のクロスポイント

岡山市は、人口約70万人の政令指定都市であり、旭川と吉井川が瀬戸内海に注ぐ岡山平野の中央に位置し、南部は地味豊かな沃野、北部は吉備高原の山並みが広がっている。温暖な瀬戸内海特有の風土により春秋は快晴の日が多く、冬は厳しい季節風を中国山地が遮るため積雪を見ることは稀で、晴天率や少雨等を由来とするコピー「晴れの国おかやま」を実感できる気候に恵まれた都市である。

また、近畿と九州を結ぶ東西軸と、山陰と四国を結ぶ南北軸が交わる国土軸の結節点＜クロスポイント＞に位置し、高速道路網、山陽新幹線に加えて在来線7線の鉄道網、国内・アジアと接続する航空路などの交通網が集中する圏域・西日本の拠点都市となっている。特に鉄道については、近隣大都市である大阪・神戸や広島へは新幹線で35~45分圏、山陰・四国方面へはアクセスの起点となっており、この利便性が岡山市の成長の原動力、都市魅力の1つとなっている。

#### (2) 中四国最大の都市圏

さらに、岡山市・倉敷市を中心とする岡山都市圏は人口150万人を有する中四国最大の都市圏となっており、実態としても岡山市・倉敷市周辺は相互に通勤・通学の流動があり、産業や商業・業務等の集積が見られる。また隣接する都市圏中心市である高松市や福山市とは在来線1時間圏であり、日常的に一定の流動があるなど、交通発達に伴い、西日本有数の広背人口を有する圏域を形成している。



図1 岡山市の地形（面積 789.95 km<sup>2</sup>）



図2 西日本のクロスポイント

## 2. 岡山市の都市構造・都市像

### (1) コンパクト・プラス・ネットワーク

全国同様、岡山市でも人口減少に直面しており、市全体では住基ベースで令和2年（2020年）に人口ピークを迎える減少局面に入った。岡山市は累次合併により拡大してきており、地域ごとになると、より人口減少が深刻な地域も生じているほか、古くからの市街地においても人口の希薄化が進んでいる。

また岡山市は平たんな平野部に市街地が拡大してきており、高度成長期に DID 人口密度が急激に希薄化し、自動車交通中心の都市拡大が進んできた。これに対して、区画整理や道路整備のみならず、新駅設置や駅前広場整備等の公共交通施策や自転車走行環境の整備等を順次進めてきたところである。

こうした中、このまま市街地の拡散が進行すると、医療・福祉・商業等の生活サービスの低下や公共交通の衰退といった、市民生活の質ならびに都市の持続性や活力の低下が懸念される。

実際に、路線バスの運行区間は平成6年から平成28年の約20年間で約24%減少しており、今後の人口減少や運転手確保の深刻化により公共交通のサービス水準の低下が大きな課題となっている。

そのため、人口減少下においても持続的に発展できる都市づくりに向け、岡山市第六次総合計画（平成29年3月）、岡山市都市計画マスタープラン（平成31年4月）において、都心と各地域の拠点とが利便性の高い公共交通で結ばれた「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」を進める方針とした。また都市計画マスタープランの一部となる「岡山市立地適正化計画」についても令和3年3月に策定している。

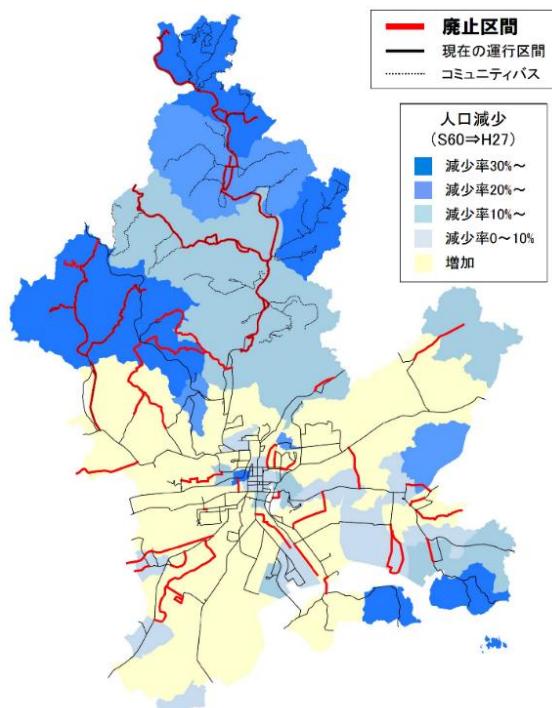


図3 路線バスの廃止区間と人口減少率

岡山市では、将来の都市の形として、「コンパクトでネットワーク化された都市構造」（公共交通を中心としたマスカット型都市構造）を位置づけ、「都市の活力を高め、市民の暮らしを支える拠点の形成」と「安全・安心で利便性の高いネットワークの形成」の2つの方向性を定めた。

現在策定中の第7次総合計画においても、それぞれの拠点＜マスカットの種＞においてスーパーや病院などの都市機能を確保し、それぞれの地域の生活圏＜マスカットの粒＞の生活サービスを維持していくこと、さらに、歴史・文化など地域固有の魅力を發揮＜粒の充

実>し、公共交通で結ばれた他の地域の生活圏<マスカットの粒>との連携・補完が進むことで、岡山市<マスカットの房>全体が支え合いながら成長する「コンパクトでネットワーク化された都市」を形成し、岡山市の特産の一つである<マスカット・オブ・アレキサンドリア>のように、「地域のつぶが光り、ささえ合う岡山市」をめざすこととしている。

### 【地域のつぶが光り、ささえ合う岡山市】

#### コンパクトでネットワーク化されたマスカット型都市構造

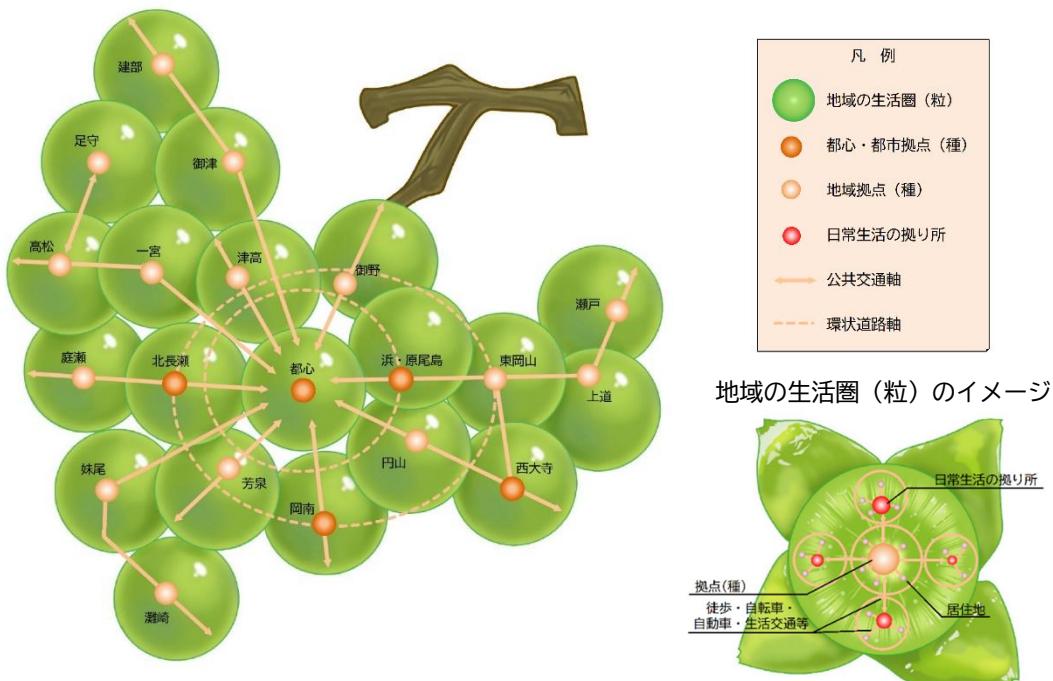


図4 マスカット型都市構造（岡山市第7次総合計画（素案）より）

立地適正化計画においては、公共交通軸を中心とした居住誘導区域・都市機能誘導区域を定めているほか、都心における再開発事業や都市機能更新を進めているが、直接的・具体的な居住誘導策の展開には至っていない。

岡山市ではまずは市街地の無秩序な拡大を抑止するべく、50戸連たん制度<sup>1</sup>について令和6年に条例改正を行い、令和8年3月末を持って廃止することとなった。倉敷市等の広域都市計画区域内他都市でも厳格化が進んでおり、都市圏全体で人口減少に向けた対応が進んでいるところである。

一方で、岡山市内であっても50戸連たん制度による開発が少ない中山間地域などの周辺地域においては、人口減少が著しく、集約・コミュニティの維持に課題のある地域もあることから、今回の条例改正と合わせて、過疎地域並みに人口減少が著しい6小学校区を対象と

<sup>1</sup> 50戸連たん制度：

都市計画法第34条第11号に基づく条例により、市街化区域に隣接する50戸以上の建築物が連たんしている区域に、市街化調整区域内にあっても自己用住宅等の開発が可能となる制度。岡山市においては市街地縁部でのミニ開発が進行していた。

して、より容易に自己用住宅や空き家の活用が出来る、「20戸連たん制度<sup>2</sup>」及び「空き家の用途変更の緩和制度」を導入した。

また、産業用地の不足への課題対応のため、既存産業用地の周辺における開発許可基準等を緩和する等、市街地の無秩序な拡大を抑止しつつも、都市・都市圏全体でバランスの取れた取組を進めているところである。今後は、立地適正化計画の見直しと合わせて、居住や都市機能の誘導に向けた都市計画規制の見直しなど、具体的な規制・誘導施策についても導入を検討している。

## (2) 持続可能な地域公共交通

コンパクト・プラス・ネットワークのもう一つの両輪となる計画である「岡山市地域公共交通計画」では、現在の公共交通の負のスパイラルを断ち切り、公共交通が中心となったコンパクトでネットワーク化されたまちづくりを進めるため、「市民が継続的に利用したくなる利便性の高い公共交通サービスを安定的に提供する」ことを達成すべき目標とし、その達成に向けて「①誰もが利用しやすい公共交通サービスの提供」「②公共交通の経営の健全化と安定化」「③みんなで支え育む公共交通の実現」の3つの基本方向を定めている。その実現に向けては、「①持続可能な公共交通ネットワークの構築（階層化）」「②利用しやすい運賃体系の構築」「③事業者間と官民の連携による利用環境・業務環境の改善」の3つの施策の方向性を位置づけて、各施策に取り組むことで、利便性の向上と運行の効率化を行い、利用者数の増加と経営の改善を図ることとしている。

---

<sup>2</sup> 20戸連たん制度：

都市計画法第34条第14号の運用基準により、人口減少が著しい中学校区の20戸以上の建築物が連たんしている区域に、市街化調整区域内にあっても自己用住宅の開発が可能となる制度。50戸に満たない集落地のコミュニティ維持のために岡山市独自に導入。



岡山市では多数（9社）のバス会社が市内に乗り入れ、競争が進んできたが、利用客数の減少のみならず運転手の確保や物価高騰等の課題が深刻化する中で、協調に転換する必要が生じている。

なかでも特徴的な施策の一つとしては、階層化により導入される「支線」に対する手厚い公的支援である。1便あたりの平均利用者数が10名未満となるなど、需要が比較的小さい区間や時間帯の便については、都心直通路線から「支線」に分割した上で、車両を小型化（ワゴンタイプ等）し、運行経費を抑制するとともに、普通2種免許での運行を可能とすることで、運転手不足の解消に対応する。これにより大型車両では運行が困難であったエリアも含め、地域の生活関連施設等への路線延伸など、利便性の向上を図ることとしている。この支線の運行経費については公設民営の考え方を取り入れ、乗継拠点の整備や小型車両の導入について国補助も得ながら市が全額負担するとともに、運行経費についても最大65%を補助することとしている。これにより、バス路線経営の負担となっていた区間への自助努力も促しつつ、幹線系統の維持・充実に資源を振り向けることが可能となる。

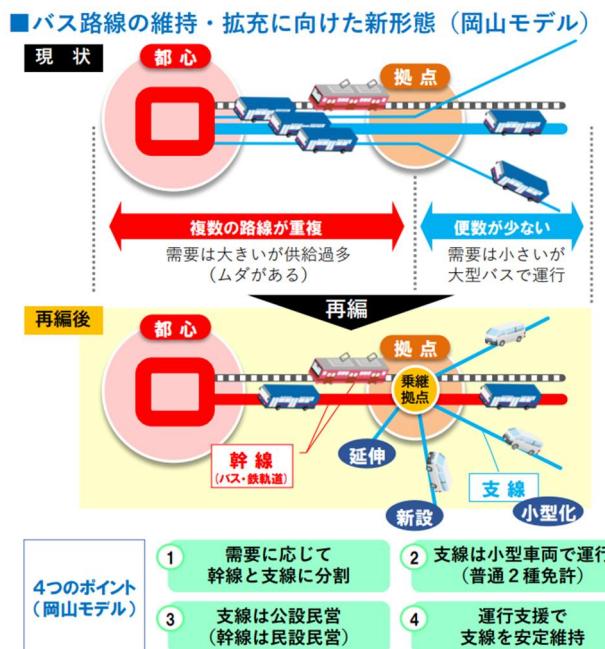


図5 バス路線再編の「岡山モデル」



図6 支線の運行計画（岡山市地域公共交通利便増進実施計画より）

また、これらの公共交通の取組についてトータルデザインを定め、基本方針である「次の公共交通のスタンダードへ～SHIFT（シフト）～」、支線バスの車両や乗継拠点の整備など、それぞれについて、市民・利用者が親しみやすいデザインや分かりやすい情報発信に取り組んでいる。



図7 支線バスのデザイン

### （3）路面電車延伸・交通結節点整備

岡山市には、主に都心内の移動を担う路面電車が2路線運行されているが、岡山駅側の電停が岡山駅・駅前広場に接着しておらず信号を2回渡る必要がある等、日々の利用者の利便性・来街者への分かり易さ等に大きな課題があった。

このため、交通結節機能の強化を図るとともに、回遊性の向上、ひいては都心の活性化を図ることを目的に、岡山駅前広場への路面電車乗り入れ整備事業（軌道延伸約100m）を進めており、令和8年度末の運行開始に向け現場では工事が最盛期を迎えており。また併せて、駅前広場についても機能や魅力向上を図るために、タクシー・一般車ゾーンの入替や待合所・上屋の整備、後楽園に見立てた修景等を進めているところである。



図8 岡山駅前広場再整備・路面電車乗入



### 3. 官民連携による都心のまちづくり

#### (1) ウォーカブルなまちづくり

岡山市の中心は岡山城を中心とする城下町として形成されており、旧街道である旧山陽道を由来とする表町商店街を中心とする東側のエリア（コア）、岡山駅を中心とする西側のエリア（コア）を含む、岡山駅東口（後楽園口）を北西角とした $1\text{km} \times 1\text{km}$ を中心として、西は岡山駅西口、南西は岡山市役所、北東は岡山城・後楽園はじめ岡山カルチャーゾーンを含むエリアを包含する都心（中心市街地）を形成している。

現在では、旧城下町エリアである東側では表町商店街や地場の百貨店である天満屋などが立地する一方で、岡山駅を中心とする西側では地下街である岡山一番街や岡山高島屋、イオンモール岡山等の商業集積があり、大きく東西2核の商業・業務中心が形成されているが、平成26年のイオンモール岡山開業に際しては商業重心が西側に大きく傾くことが懸念された。

岡山市では、この東西2核を繋ぐストリートである旧・県庁通りについて、「人優先」の歩いて楽しい道路空間へと再編し、官民連携による通りの魅力向上、東西の回遊性を図ることとした。

現道である県庁通りは、車道2車線に両側歩道を備える15m幅を有し、イオンモール岡山前から天満屋及びバスターミナルまで東西2核を繋ぐ路線であり、人中心の空間へと再編するポテンシャルを有していた。

一方で、東向き一方通行で、現在のイオンモール岡山前から、西川緑道公園と交差し、天満屋及びバスターミナル、県庁、旭川を渡河する相生橋へと繋がる東西交通（東向き）の重要路線でもあることから、「車中心」から「人中心」に転換するにあたり、自動車交通への影響も懸念された。

岡山市は、平成27年・28年に県庁通り回遊性向上社会実験として、車道1車線化と自転車走行空間の確保等を行い、自動車交通量の変化を調査したが、渋滞長の増加などの悪影響も生じず、アンケート結果からも歩行者空間への転換に対する悪感情は漸減していった。

この実験に際しては、区画線を実際に引き替えるとともに、歩道へのベンチ設置や沿道でのイベント実施など、沿道や市民に対して実際に再整備が成就した姿を表現している。これらの成果を元に、まちづくりワークショップ・デザインミーティング等を経て、令和元年度から3年度にかけて段階的に空間再編・再整備を行った。



図9 ハレまち通り（県庁通りウォーカブル化）

整備後 1 年間で効果検証を行った結果、休日の歩行者通行量は 1.4 倍に増加し、沿道 1 階レベルでは 27 店舗（全体の約 3 割）の出店・入替が見られる一方で、自動車交通への悪影響は見られないなど、大きな効果を上げている。また沿道では道路空間利用を行う店舗が一部見られるほか、「ハレまち通り」の取組やデザインに沿った開発計画も進行する等、道路空間再編・ウォーカブル化の効果が沿道・まちに波及している。

続けてこの周辺では、まちなかの貴重なオープンスペースである下石井公園について、日常的に市民に親しまれ、憩い、ゆったりと滞在できる空間となるよう、天然芝生化を含むリニューアル工事を令和 4 年度から 5 年度にかけて行った。

下石井公園の隣接地は小学校の廃校跡地活用として定期借地事業にて平成 20 年度までにマンションやスポーツクラブ、立体駐車場として整備されている。

今回のリニューアルでは、グラウンド約

2,000 m<sup>2</sup>が全面天然芝生化されるとともに、ベンチや植栽、イベント用電源などが整備され、下石井公園やハレまち通り、後述する西川緑道公園と相まった多数のイベントや活動が活発に見られるようになった。沿道や周辺ではこれまでのまちづくりを反映した民間開発が進むなどエリアへと波及している。



図 10 リニューアル後の下石井公園

## （2）都心の基盤整備

岡山市の都心は概ね戦災復興区画整理事業により現在の姿となっている。また都心に隣接する市街地南西側も区画整理により、基盤の整ったエリアが形成されてきた。

岡山駅は新幹線で他都市と繋がるとともに、放射状に JR 在来線路線が伸びており、日平均乗車人員 68,050 人と 2024 年度 JR 西日本管内で 9 位の駅となっている。岡山駅東口は山陽新幹線の開通により概ね現在の姿となり、市内路線バスのターミナルとしても機能してきたが、駅西側では交通・防災の課題が残されていたことから、特定建築者制度を導入した第二種市街地再開発事業により、平成 17 年度までにコンベンションやホテル等の機能を導入した駅西側正面の街区が新たに形成されるとともに、現在のイオンモール側まで跨線橋が整備された。また平成 18 年度には立体都市計画制度を活用した岡山駅東西自由通路、平成 22 年度までに JR 岡山駅改良工事・橋上化、駅西口広場整備がなされ、東西でバス発着機能の再配置がなされるなど現在の岡山駅の基盤となっている。現在は前述の通り路面電車の東口駅前広場乗入事業が進められており、令和 8 年度の乗入完成、その後の広場再整備により、また新たな姿となって、岡山市民や来街者を迎えることになる。

路面電車については、次なる延伸計画を有している。清輝橋線から東山線への東向き一方通行の路線を延伸し、岡山駅から反時計回りの環状路線を構築することで、都心南東部のアクセスを向上し、回遊性を高める。既に都市計画決定は済ませているが、路面電車・バスはコロナ禍を経て、乗客数・収益とも完全には回復しきっていない状況であり、事業性にも留意しながら慎重に着手時期や事業スキーム等を見極めていく必要がある。



図11 路面電車延伸・環状化のイメージ

### (3) 再開発を中心とした都心再生

岡山市の都心は戦災復興区画整理事業で基盤整備されているが、比較的細かい街区割となっており、また一部には旧来の地名も見られる。その後多くの都市と同様に高度成長期に共同化や不燃化が進められた一方で、現在は一部で建替えが進んだものの、建物老朽化・陳腐化や、権利細分化、駐車場化・低未利用といった課題が顕著であることから、市街地再開発事業を推進しており、現在6地区で施行中となっている。

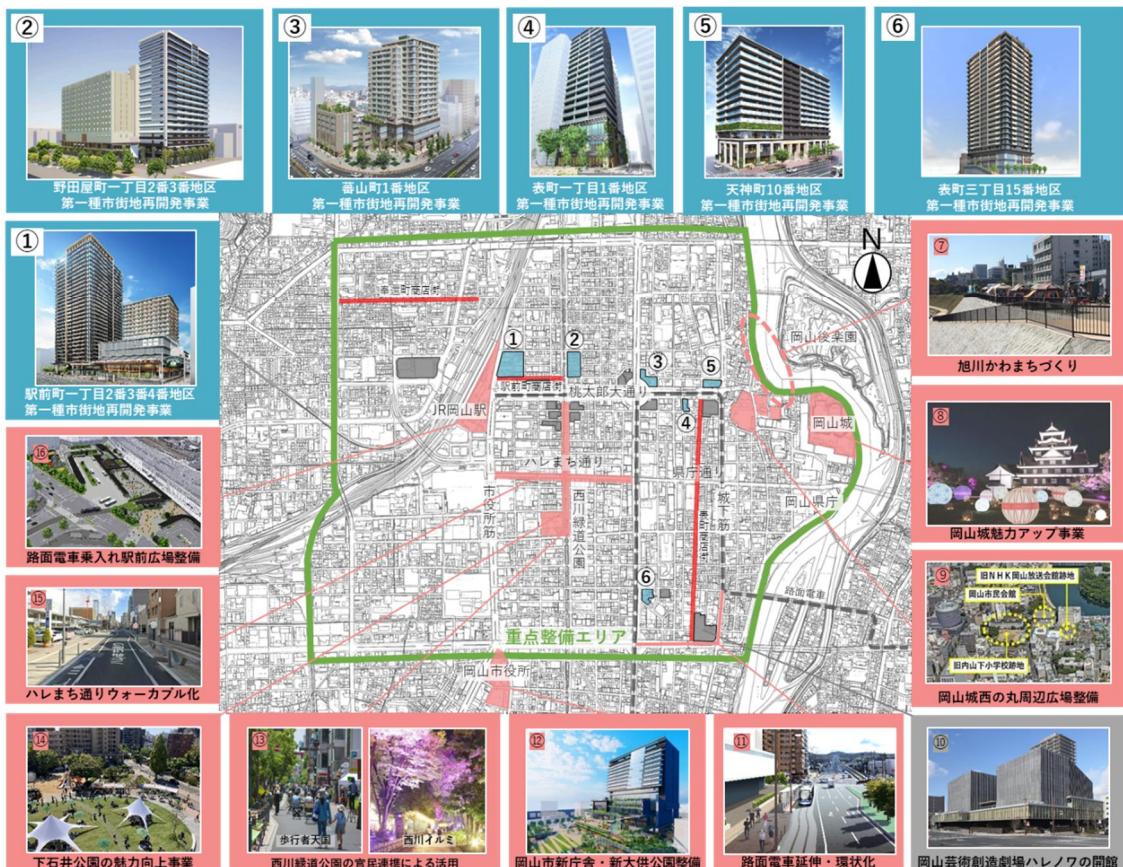


図11 岡山市都心における再開発実施地区とその他事業の位置関係

直近で、令和4年度に完了した表町三丁目10番11番23番24番地区（千日前地区）は、都心の南東角・商店街の南端にあたる位置であり、本事業により機能更新を図るとともに、新たな居住者や来街者を得て、歩行者流動の回復に寄与している。本事業には、岡山市のホテルである岡山芸術創造劇場「ハレノワ」が核機能として導入されている。これは、老朽化していた旧岡山市民会館等の複数の文化芸術施設を地区外から集約するものであり、特に舞台芸術を中心に音楽・イベント利用があり、都心の北東角に立地する岡山シンフォニーホールとともに、多くの来街者を誘引している。

そのほか施行中地区の多くは住宅を中心に一部でホテル、小規模商業と言った用途が導入されており、岡山都心においては底堅い住宅需要を示している。岡山市でも平成に入り、都心部における少子高齢化・ドーナツ化が進行したことから、都心部の小学校・中学校は平成17年までに統廃合により教育基盤が再整備されており、都心の児童数は近年V字回復を遂げている。再開発事業以外のマンション建設も多く進められている。

また、再開発事業以外にも、都市機能の更新が進められており、都心の北東角周辺にあたる岡山城周辺では旧岡山市民会館跡地整備を含む西の丸周辺広場整備等が進められている。

更に、都心の南西角では、令和8年度供用を目指して市役所新庁舎が建設中であり、供用後の2期事業として、交差点に面して新たな大供公園が整備される予定であり、エリア・施設ごとに役割を分担しながら、都心全体の価値を向上していく。

物価や需要の動向の見極めは必要ではあるが、岡山市都心部には未だ老朽化・陳腐化した街区や低未利用地も多くあることから、今後も、都市成長に必要となる高機能オフィスやハイグレードホテルといった都市機能の導入も含め、都心の再生に取り組んでいく。



図12 岡山市役所新庁舎・大供公園（イメージ）

#### 4. 西川緑道公園

##### （1）現在の西川緑道公園

最後に、岡山市都心部を南北に貫き豊かな水と緑の景観を創出し、まちづくりの舞台となり、賑わいを繋ぐ西川緑道公園を紹介したい。

「西川」は、現在は都心のオアシスとなっている農業幹線水路である。実は川ではない。江戸時代には岡山城の西方の守りを固める堀の機能とともに、岡山平野南部への灌漑用水機能や生活・防火用水機能を持ち、現在でも基幹灌漑用水として機能している。



図13 西川緑道公園（水上テラス）



一方で戦後の急速な都市化により生活排水が流入し、汚染・汚濁が問題となっていた。昭和 38 年に市長に就任した岡崎平夫は「光と水」「緑と花」をスローガンに掲げた。元々、大阪で水道畠を歩み、岡山市水道部長就任後は下水道整備に取り組み、西川の水質浄化にも効果を上げた。西川緑道公園の整備については、西川両側の道路を廃する完全な緑道公園化を当初は計画したが、地域からの反対等の紆余曲折を経て、道路幅員を減らして西川沿いに緑道公園を整備する現在の姿で、昭和 51 年に完成した。

## （2）近年のうごきと 50 周年

岡山市では、市民が西川緑道公園を活用して実施するイベントなどを公募、認定する事業「西川パフォーマー事業」の制度を平成 22 年度から始めた。「西川パフォーマー」に認定されると、西川緑道公園に設置されているステージの利用手続きの緩和や付随する電源・音響等の利用、使用料の免除を受けられる。

現在、演奏などのパフォーマンスを行う 28 団体、飲食を含むイベント企画を行う 14 団体が認定されており、週末を中心に多くのイベント等が開催されている。近年はオンラインでの申請を可能としたことで、岡山市外の団体も含め申請が伸びている。西川緑道公園を中心に下石井公園等近隣含め、定期的に開かれるイベントも多くある。私見だが、週末の都心では、どこかで何かしらのイベントが開かれているのではないか。

西川緑道公園内にはステージやトイレ、ベンチ等が設置されているが、岡山駅からの玄関口の部分にある旧西川橋交番の利活用に向けた検討が進められており、都市再生推進法人ぶらっと西川が、都市公園リノベーション協定を活用した地域案内・まちづくり拠点・飲食機能の導入を検討しており、更なる充実が見込まれる。

そんな西川緑道公園は、来年令和 8 年春に 50 周年を迎える。時代を 50 年先取りした昭和のウォーカブルなまちづくりは、50 年の蓄積を経て、豊かな雰囲気や市民による利活用を育んできた。来年度は官民協働して 50 周年を記念し、祝い、将来を語り合う企画を実施したい。

以上、雑駁な紹介となりましたが、岡山市は幅広くまちづくりに取り組んでいますので、是非お越しください。



図 14 西川パフォーマー事業（満月 BAR）

## 2026年3月期（2025年度）第2四半期 主要建設会社決算分析

### 1. 調査の目的

一般財団法人建設経済研究所では、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2026年3月期（2025年度）第2四半期（4～9月期）決算の財務指標の分析結果を掲載するものであるが、一部の分析対象会社については2025年12月期第2四半期（1～6月期）決算を採用している。

決算情報の開示は、一般的に連結決算の指標で行われるため、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、原則として単体決算での分析を行っている。

### 2. 調査の概要

#### （1）対象会社

全国的に事業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（2021年度、2022年度、2023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。

なお、不動テトラは決算発表が延期され、2025年12月1日時点で未公表のため、集計の対象から除いている。

#### （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年間の平均連結売上高を基に、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年間の平均連結売上高】

単位:億円		
階層	企業名	連結売上高
大手 (5社)	鹿島建設	23,788
	大林組	20,773
	清水建設	18,074
	大成建設	16,503
	竹中工務店	14,161
準大手 (11社)	長谷工コーポレーション	10,105
	五洋建設	7,526
	戸田建設	5,260
	熊谷組	5,237
	安藤・間	4,471
	インフロニア・ホールディングス	4,240
	西松建設	3,689
	高松コンストラクショングループ	3,550
	東急建設	2,864
	奥村組	2,775
	東亜建設工業	2,600
単位:億円		
中堅 (24社)	鉄建建設	2,391
	福田組	1,692
	浅沼組	1,655
	大豊建設	1,653
	東鉄工業	1,586
	飛島ホールディングス	1,442
	矢作建設工業	1,271
	新日本建設	1,252
	ピース・コンストラクション	1,181
	銭高組	1,161
	ナカノフード建設	1,102
	松井建設	1,080
	名工建設	1,061
	若築建設	894
	北野建設	894
	大本組	845
	大末建設	829
	不動テトラ	768
	徳倉建設	731
	第一建設工業	684
	植木組	631
	南海辰村建設	508
	守谷商会	480
	巴コーポレーション	411

※竹中工務店、福田組:12月期決算

※インフロニア・ホールディングスは、国際会計基準を採用しており、「事業利益」を「営業利益」に、「営業利益」を「経常利益」に読み替えて集計している。

※2025年9月にインフロニア・ホールディングスと三井住友建設、大成建設と東洋建設のTOBが完了している。

### 3. 報告要旨

- 受注高は、「総計」では前年度比16.6%増の7.8兆円となった。建築は前年度比27.7%増、土木は7.3%減となり、前年度に反して建築が回復し、土木は減少に転じた。2025年度通期の「大手」の受注予想についても、建築は増加、土木は減少を見込んでいる。
- 売上高は、前年度に続いて「総計」で過去20年の最高値を更新した。「大手」は前年度同期比0.2%減と減少に転じたものの、過去20年で最高水準の5兆円を維持している。「準大手」は同10.0%増の2.9兆円、「中堅」は同6.1%増の1.1兆円と、増加基調が続いている。
- 売上総利益は、すべての階層で大幅に増加し、「総計」では前年度同期比34.1%増と高い伸び率となった。各階層で不採算工事の消化や好採算工事への転嫁が進んだとみられ、売上高総利益率についてもすべての階層で10%を超えており、全体を通して回復基調で推移した。
- 営業利益は、全ての階層で大幅に増加し「総計」の営業利益率は6.5%と、コロナ禍前の2018年度第2四半期並みの水準に回復した。物価や人件費の上昇などに起因する利益率の低迷は、一旦ピークを過ぎたものとみられる。

#### 4. 主要分析結果

##### ①受注高（単体）

###### 【建築・土木 合計】

受注高／前年度同期比(増加率)			単位:百万円				
	大手	準大手	中堅		総計		
21年度2Q	2,589,810	(増加率)	1,449,794	(増加率)	881,399	(増加率)	4,921,003
22年度2Q	3,205,801	23.8%	1,900,811	31.1%	946,575	7.4%	6,053,187
23年度2Q	3,740,872	16.7%	1,843,361	▲ 3.0%	1,060,272	12.0%	6,644,505
24年度2Q	3,460,045	▲ 7.5%	2,161,002	17.2%	1,135,532	7.1%	6,756,579
25年度2Q	4,332,085	25.2%	2,299,648	6.4%	1,246,369	9.8%	7,878,102
							16.6%

今年度予想/進捗率(大手)		単位:百万円
	受注高	進捗率
24年度通期実績	8,205,950	-
25年度通期予想	8,290,400	52.3%

- 受注高は、すべての階層で増加した。特に「大手」の増加が寄与し、「総計」は前年度同期比16.6%増の7.8兆円となり、高い伸び率をみせた。
- 前年度同期比で増加したのは、「大手」では全5社、「準大手」では11社中7社、「中堅」では23社中15社であった。
- 「大手」の2025年度通期の受注額予想は、前年度比1.0%の増加を見込む。

###### 【建築】

受注高／前年度同期比(増加率)			単位:百万円				
	大手	準大手	中堅		総計		
21年度2Q	1,970,221	(増加率)	937,004	(増加率)	495,630	(増加率)	3,402,855
22年度2Q	2,431,992	23.4%	1,248,508	33.2%	593,718	19.8%	4,274,218
23年度2Q	2,847,994	17.1%	1,200,439	▲ 3.9%	639,251	7.7%	4,687,684
24年度2Q	2,540,646	▲ 10.8%	1,389,116	15.7%	679,298	6.3%	4,609,060
25年度2Q	3,550,828	39.8%	1,481,829	6.7%	854,008	25.7%	5,886,665
							27.7%

今年度予想/進捗率(大手)		単位:百万円
	受注高	進捗率
24年度通期実績	6,252,968	-
25年度通期予想	6,546,000	54.2%

- 建築部門の受注高は、すべての階層で増加し、「総計」は前年度同期比27.7%増の5.8兆円と、前年度の減少から一転して2022年度第2四半期以来の高い伸び率となった。
- 前年度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5社、「中堅」では23社中15社であった。

## 【 土 木 】

受注高／前年度同期比(増加率)

	大手		準大手		中堅		総計	
21年度2Q	534,979	(増加率)	469,324	(増加率)	346,448	(増加率)	1,350,751	(増加率)
22年度2Q	673,390	25.9%	601,553	28.2%	319,282	▲ 7.8%	1,594,225	18.0%
23年度2Q	710,865	5.6%	595,813	▲ 1.0%	381,537	19.5%	1,688,215	5.9%
24年度2Q	797,883	12.2%	715,396	20.1%	410,583	7.6%	1,923,862	14.0%
25年度2Q	661,270	▲ 17.1%	738,100	3.2%	384,560	▲ 6.3%	1,783,930	▲ 7.3%

今年度予想/進捗率(大手)

単位:百万円

	受注高	進捗率
24年度通期実績	1,662,051	-
25年度通期予想	1,415,000	46.7%

■土木部門の受注高は、「大手」「中堅」で減少し、「総計」でも建築部門に反して減少の動きとなった。2025年度通期の受注額予想についても前年度比14.8%減と前年度に引き続き減少を見込んでいる。

■前年度同期比で増加したのは、「大手」では5社中2社、「準大手」では10社中4社、「中堅」では20社中11社であった。

### ②売上高（連結）

売上高／前年度同期比(増加率)

単位:百万円

	大手		準大手		中堅		総計	
21年度2Q	3,725,093	(増加率)	2,125,830	(増加率)	980,355	(増加率)	6,831,278	(増加率)
22年度2Q	4,242,675	13.9%	2,197,765	3.4%	1,010,624	3.1%	7,451,064	9.1%
23年度2Q	4,803,605	13.2%	2,495,804	13.6%	1,100,462	8.9%	8,399,871	12.7%
24年度2Q	5,123,848	6.7%	2,658,948	6.5%	1,120,438	1.8%	8,903,234	6.0%
25年度2Q	5,111,395	▲ 0.2%	2,925,809	10.0%	1,188,573	6.1%	9,225,777	3.6%

今年度予想／進捗率

単位:百万円

	大手		準大手		中堅		総計	
	売上高	進捗率	売上高	進捗率	売上高	進捗率	売上高	進捗率
24年度通期実績	11,230,629	-	5,898,123	-	2,506,116	-	19,634,868	-
25年度通期予想	11,156,600	45.8%	6,463,500	45.3%	2,302,600	51.6%	19,922,701	46.3%

■売上高は「準大手」「中堅」で増加した。「大手」の減少率は低く、「総計」では増加が続々かたちとなっており、2025年度の通期予想でも前年度を上回る見込みである。

■前年度同期比で増加したのは、「大手」では5社中3社、「準大手」では全11社、「中堅」では23社中18社であった。

■2025年度通期の売上高予想は、「大手」では0.6%減、「準大手」では9.6%増、「中堅」では8.1%減を見込んでおり、増加基調は若干の落ち着きをみせる見込みである。

### ③売上総利益（連結）

売上総利益／前年度同期比(増加率)／売上総利益率

単位：百万円

	大手		準大手		中堅		総計	
	売上総利益	総利益率	売上総利益	総利益率	売上総利益	総利益率	売上総利益	総利益率
21年度2Q	371,821	(増加率)	10.0%	260,852	(増加率)	12.3%	109,469	(増加率)
22年度2Q	415,567	11.8%	9.8%	249,520	▲ 4.3%	11.4%	109,142	▲ 0.3%
23年度2Q	385,922	▲ 7.1%	8.0%	293,491	17.6%	11.8%	110,258	1.0%
24年度2Q	486,913	26.2%	9.5%	289,145	▲ 1.5%	10.9%	122,777	11.4%
25年度2Q	686,448	41.0%	13.4%	370,184	28.0%	12.7%	148,831	21.2%
							1,205,463	34.1%
								13.1%

■ 売上総利益は「総計」で前年度同期比 34.1% 増と大幅に増加した。階層別にみるとすべての階層で増加し、特に「大手」は 41.0% 増と大幅な増加となった。売上高総利益率は「総計」で前年度同期比 3.0% ポイント増加し、前年度に引き続き 10% 台で推移した。

■ 売上総利益が前年度同期比で増加したのは、「大手」では全 5 社、「準大手」では全 11 社、「中堅」では 23 社中 22 社であった。

■ 売上高総利益率が前年度同期比で増加したのは、「大手」では全 5 社、「準大手」全 11 社、「中堅」では 23 社中 19 社であった。

### ④販売費及び一般管理費（連結）

販管費／前年度同期比(増加率)／販管費率

単位：百万円

	大手		準大手		中堅		総計	
	販管費	販管費率	販管費	販管費率	販管費	販管費率	販管費	販管費率
21年度2Q	239,634	(増加率)	6.4%	150,845	(増加率)	7.1%	65,753	(増加率)
22年度2Q	259,183	8.2%	6.1%	162,288	7.6%	7.4%	70,136	6.7%
23年度2Q	276,748	6.8%	5.8%	175,541	8.2%	7.0%	74,584	6.3%
24年度2Q	302,194	9.2%	5.9%	185,082	5.4%	7.0%	76,603	2.7%
25年度2Q	324,601	7.4%	6.4%	203,126	9.7%	6.9%	77,337	1.0%
							605,064	7.3%
								6.6%

■ 販管費は全階層で増加基調が続いている。2025 年度第 2 四半期は特に「準大手」の増加幅が大きく、「総計」では前年度比 7.3% 増の 6,050 億円となった。

■ 販管費率は、「総計」で前年同期比 0.3% ポイント増加の 6.6% となった。コロナ禍以降、6% 台での推移が続いている状態である。

## ⑤営業利益（連結）

営業利益／前年度同期比(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	営業利益率	営業利益	営業利益率	営業利益	営業利益率	営業利益	営業利益率	
21年度2Q	132,186	(増加率)	3.5%	110,002	(増加率)	5.2%	43,712	(増加率)	4.5%
22年度2Q	156,384	18.3%	3.7%	87,232	▲ 20.7%	4.0%	39,000	▲ 10.8%	3.9%
23年度2Q	109,174	▲ 30.2%	2.3%	117,950	35.2%	4.7%	35,668	▲ 8.5%	3.2%
24年度2Q	184,719	69.2%	3.6%	104,063	▲ 11.8%	3.9%	46,175	29.5%	4.1%
25年度2Q	361,847	95.9%	7.1%	167,058	60.5%	5.7%	71,494	54.8%	6.0%
							600,399	79.2%	6.5%

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	営業利益率	営業利益	営業利益率	営業利益	営業利益率	営業利益	営業利益率	
24年度通期実績	539,638	(増加率)	4.8%	302,878	(増加率)	5.1%	139,286	(増加率)	5.6%
25年度通期予想	640,000	18.6%	5.7%	736,700	143.2%	11.4%	139,720	0.3%	6.1%

■ 営業利益は、すべての階層で増加率 50%を超える大幅な増加となり、「総計」では前年度比 79.2%増の 6,003 億円となった。売上高営業利益率は「総計」で 6.5%と、前年度同期比 2.7%ポイント回復した。

■ 39 社中 36 社が営業黒字を確保した。営業利益が前年度同期比で増加したのは、「大手」では全 5 社、「準大手」では全 11 社、「中堅」では 23 社中 20 社であった。

■ 2025 年度通期の営業利益は、全 39 社が黒字を見込み、「総計」の売上高営業利益率は前年度比 2.6%ポイント増の 7.6%を見込む。

## ⑥経常利益（連結）

経常利益／前年度同期比(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	
21年度2Q	157,406	(増加率)	4.2%	112,679	(増加率)	5.3%	46,112	(増加率)	4.7%
22年度2Q	192,482	22.3%	4.5%	94,771	▲ 15.9%	4.3%	44,703	▲ 3.1%	4.4%
23年度2Q	141,673	▲ 26.4%	2.9%	126,256	33.2%	5.1%	42,222	▲ 5.5%	3.8%
24年度2Q	210,729	48.7%	4.1%	98,384	▲ 22.1%	3.7%	48,648	15.2%	4.3%
25年度2Q	374,086	77.5%	7.3%	168,490	71.3%	5.8%	74,923	54.0%	6.3%
							617,499	72.6%	6.7%

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	
24年度通期実績	591,133	(増加率)	5.3%	296,503	(増加率)	5.0%	143,491	(増加率)	5.7%
25年度通期予想	655,500	10.9%	5.9%	367,900	24.1%	5.7%	144,590	0.8%	6.3%

■ 経常利益は、営業利益と同様にすべての階層で大幅に増加し、「総計」で 72.6%増の 6,174 億円となった。売上高経常利益率は「総計」で前年度同期比 2.7%ポイント増加し、2020 年度第 2 四半期以来の 6%台へ回復した。

■2025年度通期の経常利益は、全39社が黒字と予想しており、「総計」では前年度比13.3%増の11.6兆円を見込む。

## 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	
	24年度2Q	25年度2Q	24年度2Q	25年度2Q	24年度2Q	25年度2Q	24年度2Q	25年度2Q
特別利益	55,815	92,545	10,189	23,202	17,706	2,491	83,710	118,238
特別損失	4,119	2,875	8,259	3,803	721	2,123	13,099	8,801
特別損益	51,696	89,670	1,930	19,399	16,985	369	70,611	109,438

■「総計」の特別利益は前年度同期比345億円増加し、特別損失は同43億円減少した。特別損益は388億円増加し、1,094億円の黒字となった。主に「大手」での固定資産売却益が寄与した。

## ⑧当期純利益（連結）

当期純利益／前年度同期比（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
21年度2Q	118,072	(増加率)	3.2%	73,918	(増加率)	3.5%	33,207	(増加率)
22年度2Q	140,499	19.0%	3.3%	68,858	▲ 6.8%	3.1%	31,066	▲ 6.4%
23年度2Q	124,132	▲ 11.6%	2.6%	83,376	21.1%	3.3%	31,260	0.6%
24年度2Q	176,268	42.0%	3.4%	64,439	▲ 22.7%	2.4%	48,093	53.8%
25年度2Q	315,855	79.2%	6.2%	124,571	93.3%	4.3%	50,560	5.1%
							490,986	70.0%
								5.3%

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
24年度通期実績	517,872	(増加率)	4.6%	188,585	(増加率)	3.2%	113,296	(増加率)
25年度通期予想	576,000	11.2%	5.2%	295,200	56.5%	4.6%	99,670	▲ 12.0%

■当期純利益は、「総計」で前年度同期比70.0%増の4,909億円となり、売上高当期純利益率は前年度同期比2.1%ポイント増加の5.3%増とコロナ禍前の水準へ大きく回復した。

■39社中35社が黒字を確保した。当期純利益が前年度同期比で増加したのは、「大手」では全5社、「準大手」では全11社、「中堅」では23社中19社であった。

■2025年度通期の当期純利益は、「準大手」の大幅な回復が寄与することから「総計」で18.4%の増益を見込んでいる。

## ⑨有利子負債（連結）

有利子負債／前年度同期比(増加率)

	大手		準大手		中堅		総計	
21年度2Q	1,311,181	(増加率)	973,988	(増加率)	178,706	(増加率)	2,463,875	(増加率)
22年度2Q	1,607,936	22.6%	1,030,788	5.8%	179,154	0.3%	2,817,878	14.4%
23年度2Q	1,777,740	10.6%	1,684,582	63.4%	218,106	21.7%	3,680,428	30.6%
24年度2Q	2,216,462	24.7%	1,703,777	1.1%	250,404	14.8%	4,170,643	13.3%
25年度2Q	2,120,894	▲ 4.3%	2,061,139	21.0%	306,709	22.5%	4,488,742	7.6%

有利子負債／前期末対比(増加率)

	大手		準大手		中堅		総計	
24年度末実績	2,086,918	(増加率)	1,675,566	(増加率)	388,268	(増加率)	4,150,752	(増加率)
25年度2Q	2,120,894	1.6%	2,061,139	23.0%	306,709	▲ 21.0%	4,488,742	8.1%

■有利子負債は、「大手」は若干減少したが、「準大手」「中堅」で大きく増加し、「総計」では前年度同期比 7.6% 増の 4.4 兆円となった。勢いは落ち着いたものの、依然として増加基調が続いている。

■前年度同期比で増加したのは、「大手」では 5 社中 2 社、「準大手」では 11 社中 7 社、「中堅」では 18 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／前年度同期比(増加ポイント)

	大手		準大手		中堅		総計	
21年度2Q	44.4%	増加(P)	41.0%	増加(P)	53.4%	増加(P)	44.5%	増加(P)
22年度2Q	42.3%	▲ 2.1	42.0%	0.9	53.9%	0.5	43.5%	▲ 0.9
23年度2Q	40.6%	▲ 1.6	39.8%	▲ 2.1	53.5%	▲ 0.4	41.9%	▲ 1.6
24年度2Q	39.2%	▲ 1.4	38.6%	▲ 1.3	54.0%	0.5	40.7%	▲ 1.2
25年度2Q	40.2%	1.0	35.4%	▲ 3.2	51.7%	▲ 2.3	39.9%	▲ 0.7

デットエクイティレシオ／前年度同期比(増加ポイント)

	大手		準大手		中堅		総計	
21年度2Q	0.31	増加(P)	0.46	増加(P)	0.16	増加(P)	0.33	増加(P)
22年度2Q	0.35	0.05	0.47	0.01	0.16	▲ 0.00	0.36	0.03
23年度2Q	0.37	0.01	0.73	0.26	0.17	0.02	0.44	0.08
24年度2Q	0.43	0.06	0.67	▲ 0.06	0.19	0.01	0.46	0.02
25年度2Q	0.40	▲ 0.03	0.76	0.10	0.23	0.04	0.48	0.02

■自己資本比率は、「準大手」と「中堅」で低下したが、「大手」は上昇した。「総計」では 4 年連続で低下している。

■デットエクイティレシオは、「大手」で低下したものの、「総計」では上昇基調である。

## ⑪キャッシュフロー（連結）

営業CF

	大手	準大手	中堅	総計	単位:百万円
21年度2Q	204,025	113,575	83,628	401,228	
22年度2Q	46,737	52,073	46,257	145,067	
23年度2Q	58,288	▲ 37,897	544	20,935	
24年度2Q	▲ 164,216	▲ 126,610	32,302	▲ 258,524	
25年度2Q	262,898	28,869	23,637	315,404	

投資CF

	大手	準大手	中堅	総計	単位:百万円
21年度2Q	▲ 120,903	▲ 87,325	▲ 26,130	▲ 234,358	
22年度2Q	▲ 150,264	▲ 76,700	▲ 7,907	▲ 234,871	
23年度2Q	▲ 142,895	▲ 108,800	▲ 9,537	▲ 261,232	
24年度2Q	▲ 185,916	▲ 125,530	▲ 15,021	▲ 326,467	
25年度2Q	▲ 147,266	▲ 109,631	▲ 14,020	▲ 270,917	

財務CF

	大手	準大手	中堅	総計	単位:百万円
21年度2Q	▲ 124,152	▲ 18,135	▲ 43,209	▲ 185,496	
22年度2Q	33,648	▲ 133,695	734	▲ 99,313	
23年度2Q	▲ 117,164	36,298	▲ 837	▲ 81,703	
24年度2Q	32,813	60,191	▲ 17,871	75,133	
25年度2Q	▲ 171,238	159,351	▲ 10,393	▲ 22,280	

■営業 CF は、全階層で増加し、「総計」では 3,154 億円のプラスとなった。

■投資 CF は、全階層でマイナスとなり、「総計」では 2,709 億円のマイナスとなった。

■財務 CF は、「大手」がマイナスへ転換した。「準大手」はプラス幅が拡大したが、「中堅」がマイナスで推移し、「総計」では再びマイナスへ転換した。

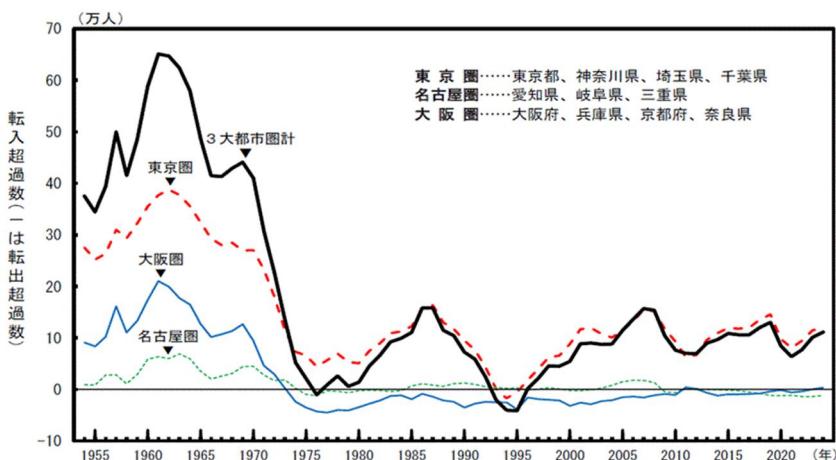
(担当 : 研究員 江口 崇)

## 再生する団地 高齢化と共に創による新たな住まいのかたち

### 1. はじめに

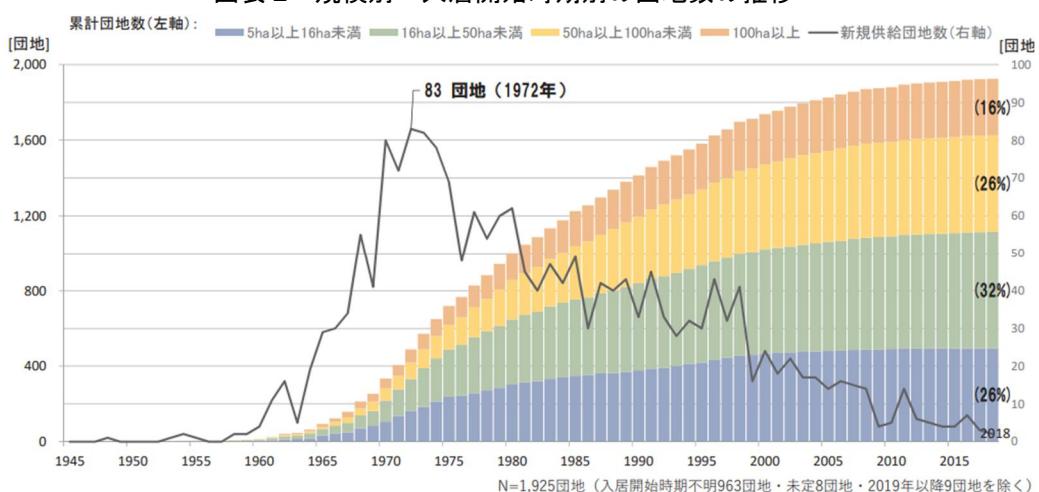
人間が生活するうえで欠かせない「すまい」。日本では高度経済成長期に都市へ流入が進み、人口が急増したことから、住宅不足を解消するため3大都市圏をはじめ全国で多くの住宅団地が建設された。それから50年以上経過した現在では、建物の老朽化による耐震性低下、バリアフリー化の遅れ、居住者の高齢化と減少など、年月を経て社会変化とともに様々な問題が発生している。そのため、UR都市機構では高齢化した住宅団地の再生を順次事業化している。直近では例えば、東京最大規模の集合住宅といわれる高島平団地では完成からおよそ50年が経過し、団地の建て替えを含む大規模な再開発計画が動き出している。

図表1 3大都市圏の転入超過数の推移（日本人移動者）（1954年～2024年）



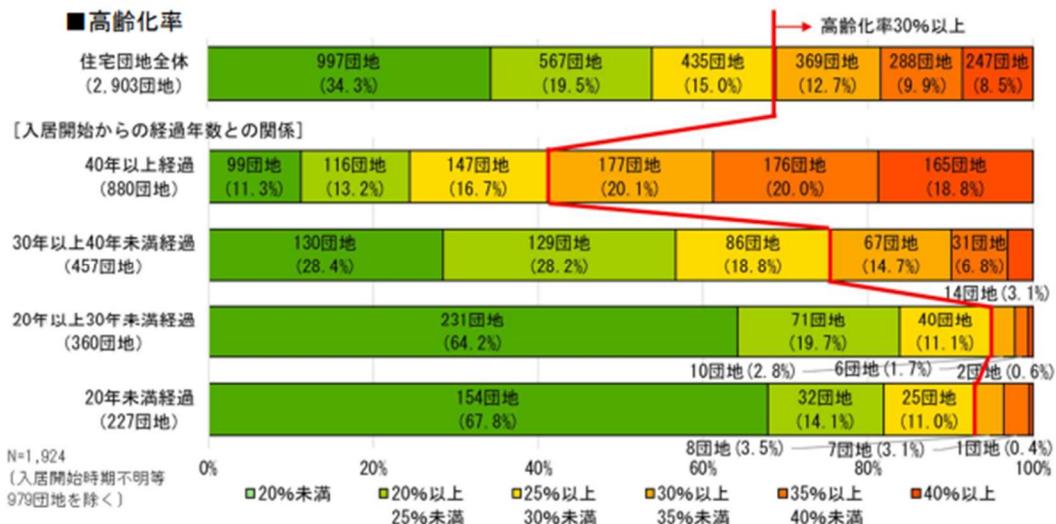
（出典）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告 2024年（令和6年）結果」

図表2 規模別・入居開始時期別の団地数の推移



（出典）国土交通省住宅局平成30年12月「住宅団地の実態について」

図表3 住宅団地の高齢化率



(出典) 国土交通省住宅局「持続可能なまちづくりに向けた住宅団地再生の手引き」2022年3月

そこで本稿では、日本人の衣食住の住を長年にわたって支えてきた住宅団地の実態を把握・考察していきたい。なお、文中で述べる意見は筆者個人の見解であり、組織としての見解ではないことにあらかじめご留意いただきたい。

## 2. 住宅団地とは

住宅団地には明確な定義は存在しない。一般的には、計画的に建設された戸建ての住宅地と複数棟の集合住宅で構成された一定の区域を指すことが多い。国土交通省が2018年に発表した「住宅団地の実態調査<sup>3</sup>」によると、住宅団地は全国に2,886カ所あり、同調査の住宅団地は、①国土交通省土地・建設産業局の提供する全国のニュータウンリスト<sup>4</sup>にある住宅団地、②計画的に開発された市街地であって一斉入居等住宅団地特有の要因によって課題が顕在化している5ha以上の住宅団地としている。

本稿では、主に集合住宅の住宅団地について述べていくこととする。

街で見かける公的機関が供給する賃貸住宅団地には以下3種類がある。

### ① 公営住宅

都道府県や市町村が供給・管理する住宅を指し、低所得者向けに貸し出している住宅である。入居するには、基準以下の所得であることなどが条件となる。

<sup>3</sup> 国土交通省「住宅団地の実態調査～現状及び国土交通省の取組について～」

<sup>4</sup> 開発時期、規模、立地に基づいてリスト化されたニュータウンの情報が提供されている。所在地の自治体名、地区名、開発の概要、計画戸数・人口などが記載されている。

## ② 公社住宅

都道府県や市町村が出資して設立した「地方住宅供給公社」が供給・管理する賃貸住宅を指す。入居するには、基準以上の所得であることや保証人が必要である。

## ③ UR 賃貸住宅

独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）による中堅所得者向けの賃貸住宅であり、基準以上の所得であることが入居条件である。

一般的なアパートやマンションは、民間の不動産会社やデベロッパーなどが開発、計画を進め、分譲あるいは賃貸として提供している。一方で、公的機関や地方自治体等による住宅団地は、賃貸マンション・アパートに比べると、初期費用や家賃を抑えることができることがメリットの1つである。また、住宅団地には地区内に緑地や公園があり、周辺には幼稚園や学校などの教育機関がそろっていることが多い。公共施設が整っていて住環境が優れていることも良さだ。

最近では、物価上昇や都心回帰等の影響を受け、首都圏を中心に家賃が上昇している状況が続いている。そのため、住居費を抑えられる住宅団地への申し込みが募集戸数に対して多く集まり、倍率が非常に高い。

**図表4 平均募集家賃前年同月比上昇率トップ3 ※カッコ内は2025年9月の平均家賃**

◆ マンション															
30m以下（シングル向き）		30～50m <sup>2</sup> （カップル向き）		50～70m <sup>2</sup> （ファミリー向き）											
1位	福岡市	+10.7%	(58,874円)	1位	東京23区	+11.7%	(170,337円)	1位	福岡市	+13.6%	(126,259円)	1位	東京23区	+9.1%	(392,976円)
2位	東京23区	+10.7%	(104,359円)	2位	福岡市	+8.8%	(87,058円)	2位	東京都下	+10.6%	(133,082円)	2位	千葉県	+6.7%	(161,695円)
3位	大阪市	+7.4%	(68,985円)	3位	埼玉県	+6.8%	(89,658円)	3位	東京23区	+9.7%	(248,032円)	3位	福岡市	+5.6%	(187,660円)

◆ アパート ※70m超は募集物件数が少ないため調査対象外											
30m以下（シングル向き）		30～50m <sup>2</sup> （カップル向き）		50～70m以下（ファミリー向き）							
1位	福岡市	+10.0%	(46,830円)	1位	東京23区	+10.0%	(118,509円)	1位	福岡市	+11.3%	(93,127円)
2位	千葉県	+5.9%	(56,597円)	2位	京都市	+6.8%	(82,731円)	2位	東京23区	+8.4%	(165,656円)
3位	神戸市	+5.4%	(53,865円)	3位	神戸市	+6.0%	(73,303円)	3位	京都市	+5.7%	(114,063円)

(出典) アットホーム（株）2025年9月 全国主要都市の賃貸マンション・アパート募集家賃動向

<<https://athome-inc.jp/news/data/market/chintai-yachin-202509/>>

図表5 令和7年8月都営住宅入居者募集 区市別倍率表

(1)単身者向

平均倍率	48.5倍
------	-------

☆各区市町の応募倍率

所在地	募集戸数 (戸)	申込者数 (名)	倍率 (倍)
新宿区	2	358	179.0
墨田区	4	186	46.5
江東区	15	914	60.9
目黒区	1	397	397.0
大田区	15	710	47.3
杉並区	2	107	53.5
豊島区	1	479	479.0
北区	74	1,234	16.7
板橋区	4	580	145.0
練馬区	5	331	66.2
足立区	9	384	42.7
葛飾区	6	323	53.8
江戸川区	4	649	162.3
区部平均	142	6,652	46.8

所在地	募集戸数 (戸)	申込者数 (名)	倍率 (倍)
立川市	1	171	171.0
武蔵野市	1	145	145.0
昭島市	1	85	85.0
西東京市	1	148	148.0
多摩市	3	127	42.3
稲城市	4	140	35.0
羽村市	1	35	35.0
瑞穂町	1	12	12.0
市部平均	13	863	66.4

(出典) JKK 東京 都営住宅募集センター

### 3. 現在の住宅団地

日本で最初の住宅団地は、日本住宅公団（当時）によって1995年に建設された大阪府堺市の金岡団地である。初期の建設からすでに70年以上もの時が経っており、これらの住宅団地が抱える課題は「建物と居住者の高齢化」だ。

冒頭にも記述した通り、高度経済成長期に建設されたものが多く、構造的に古いためや現代の生活様式に合っていない。建物や設備機器、デザイン、バリアフリー化が現代の生活様式に追いついていないことが問題である。

また、住宅団地は当時ほぼ同世代の人々が同時期に入居したため、入居者が一様に高齢化していくという特徴がある。現在では、入居世代の高齢化とその子供の転出によって、人口減少、世帯減少が起きている。<sup>5</sup>

この状況が続けば、居住者の減少によってバスや敷地内の商店の利用者が減り、バスの減便や商店の撤退を招き、住民の利便性が低下することや地域活動の担い手不足によってコミュニティが失われていくこと等も考えられる。つまり、単なる建物の更新にとどまらず、地域の価値創造も同時に求められている。

<sup>5</sup> 国土交通省住宅局 住宅団地再生の手引き  
001485935.pdf

#### 4. 進化する住宅団地

老朽化した住宅団地の再生には、耐震性やバリアフリー化などの改善が不可欠だが、それだけでは十分とはいえない。高齢化や人口減少が進む中で、住民同士の交流や地域の魅力を高める仕組みづくりも住宅団地の価値を上げるために必要である。次に住宅団地の価値を高めるための具体的な取り組みを見ていきたい。

##### (1) MUJI×URによる住戸・地域のリノベーション

まず一例としてUR都市機構と無印良品の取り組みを紹介したい。UR都市機構と無印良品が団地リノベーションプロジェクトを立ち上げており、団地の持つよき歴史を生かしつつ快適に住んでもらうことを目的としている。団地の住戸ならではのゆとりある間取りや広い押入れを生かして今風のおしゃれで住みやすい空間に仕上げている。こうした取り組みにより、若い年齢層の入居希望者が増えている。

図表6 暮らしの基本となる収納（Storage）を充実させた住まい

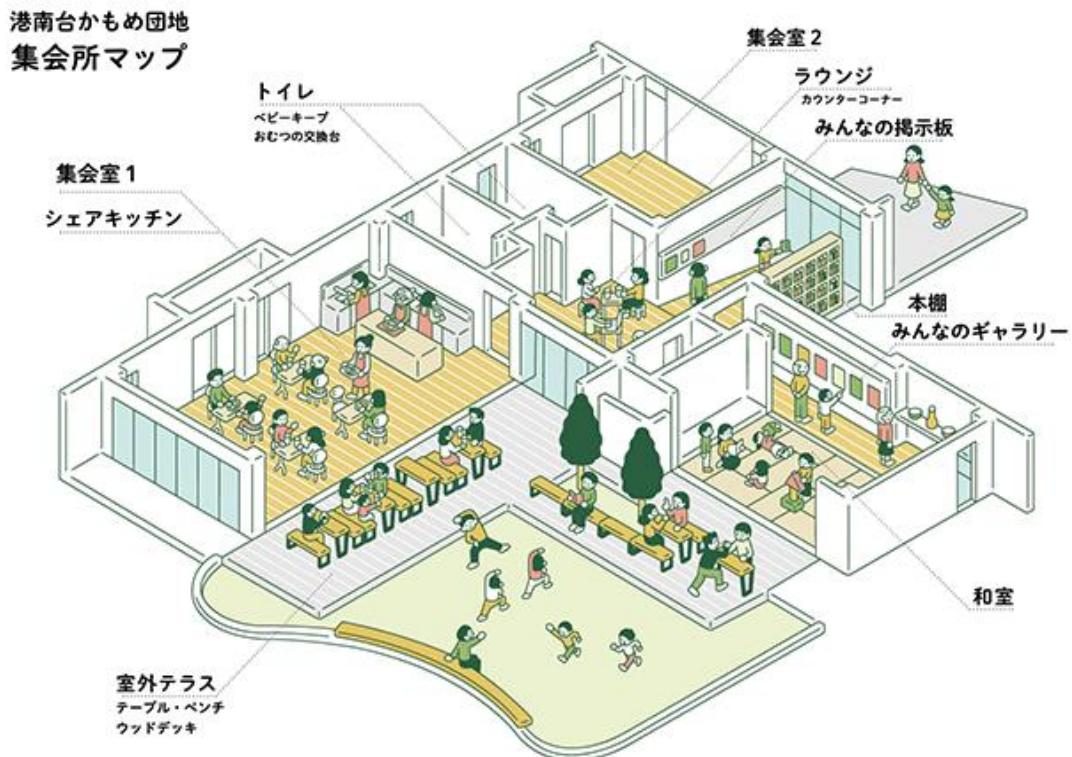


（出典）MUJI×UR団地リノベーションプロジェクトウェブサイト

<<https://www.muji.net/ie/mujiur/>>

さらに、住戸の中のリノベーションにとどまらず、周辺の屋外施設や商店街区までリノベーションの範囲を広げており地域コミュニティ形成にも取り組んでいる。神奈川県横浜市港南区にある「港南台かもめ団地」は、1976年に竣工したおよそ1,500戸もの規模の住宅団地である。UR都市機構と無印良品は、港南台かもめ団地の集会所のリノベーション計画を2021年からスタートし2024年秋に完成させた。集会所は、休憩や食事、テレワークに利用できるラウンジとなり、無印良品が選んだ古本が並ぶ本棚、みんなで使えるシェアキッチンなど様々な設備を有する施設として生まれ変わった。現代は地域コミュニティは希薄になりがちだが、本集会所を誰もが集まりたくなる空間にすることで住宅団地のコミュニティ醸成に一役買っている。

図表7 港南台かもめ団地 集会所マップ



(出典) UR くらしのカレッジ みんなが集える集会所が完成！

「MUJI×UR まるごと団地リノベーション」で立ち寄りやすく快適な空間に一新

<<https://www.ur-net.go.jp/chintai/college/202412/001236.html>>

## (2) 鎌倉リビングラボによる共創型のまちづくり

神奈川県鎌倉市にある今泉台団地では、団地の高齢化に対する課題に対応するため、産・学・官・民の協働による「鎌倉リビングラボ」が設立された。リビングラボとは、生活空間（Living）と、実験（lab）を組み合わせた造語で、社会課題の解決や、新しい価値を生み出すために、市民・企業・行政が「共創」することを軸に置いた方法論である。<sup>6</sup>この活動は、欧米を中心に世界中で取り組まれている。リビングラボを設けて地域の課題の解決に取り組むことはその住民にとってメリットであり、企業にとってはニーズの把握やユーザーとの関係構築に繋がり、行政にとっては潜在的課題の発見や企業との協業によりコスト面で削減ができるなど互いにとって利点があるといえる。

<sup>6</sup> 自治体・公共 Week ウェブサイト  
[https://www.publicweek.jp/ja-jp/blog/article\\_66.html](https://www.publicweek.jp/ja-jp/blog/article_66.html)

図表8 鎌倉リビングラボの体制



(出典) 鎌倉リビングラボウェブサイト<<https://www.kamakurall.cc-aa.or.jp/>>

図表9 鎌倉リビングラボ ステークホルダー

学	東京大学高齢社会総合研究機構 高齢社会共創センター
民	生活者 鎌倉市民 鎌倉市今泉町内会 NPO 法人タウンサポート鎌倉今泉台
産	日本生命フィナンシャルグループ 日本生命 大和ハウス 三菱電機 イトーキ その他高齢社会共創センター会員企業
官	鎌倉市役所

(出典) 筆者作成

今泉団地は、駅からのアクセスが悪く、高齢化が進んでいることが課題となっていた。そうした中で、若者にとっても魅力ある街にするために始まった「人生100年時代のワークスタイル・ホームオフィス編」というプロジェクトがある。事務用品会社、ハウスメーカー

等が参加し、通勤せずとも自宅でテレワークができる環境づくりのために家具を作るというのだ。家具メーカーのイトーキやハウスメーカー、大手企業が参加し、団地住戸に適したテレワーク家具や空間設計を共同開発し、住民の生活実態に即した改善が図られた。生活者のニーズに合うものを様々なステークホルダーが連携して取り組むことによってより良い暮らしを実現することができたのである。

## 5. おわりに

「古い」「規模が大きい」といった漠然としたイメージを持たれがちな住宅団地は、時代に合わせた快適なすまいへと変化を遂げている。さらに、住民を起点とした様々なステークホルダーの活動により、賑わい不足が解消されようとしている。住宅団地再生に向け、住民を筆頭に様々な関係者がかかわり、多様な価値観に基づくアイデアが提案されそれらが結集してみんなが暮らしやすい計画となることが望まれる。

首都圏はとりわけ、限られた土地の上に集合住宅や戸建てが建てられているため、敷地境界線ギリギリの配置や狭小な住戸が多い。一方で過去に建設された住宅団地は、建物の間隔が広くとられており、たくさんの緑があり、ゆとりのある間取りが特徴である。その優れた部分を活かしながら機能性を高め、長く住み続けることができるような活動を推進していくことが重要だ。限られたストックを有効活用し、あらゆる世代が共に暮らす場として住宅団地の価値を再発見する取り組みが進むことを強く望む。

(担当：研究員 北林 夏子)



「編集後記、何を書こうかな。最近何かネタになりそうなことしたっけ。とりあえずスマートフォンのカメラロールでも見てネタになりそうなものを探してみよう。」と思い立って、スマートフォンのカメラロールを見てみると、旅行先や出かけた先の風景の写真、アニメや漫画の企画展の写真、友達と撮った写真、食事の写真、ペットの写真、大学時代に友達に借りたノートの写真等、ごく平凡な写真ばかり。一体何枚の写真や動画があるのだろうと見てみると、約2万枚もの写真が保存されていた。普段何気なく撮っている写真がこんなにも蓄積されていたことに驚いた。思い返すとガラケーを使っていた頃は日常的に写真を撮ることはほとんどなかったが、スマートフォンを使うようになってからは、日常のほんの些細なことでも写真を撮るようになった気がする。

しかしあえてみると、自分が見たものや体験したことをスマートフォンひとつで簡単に記録でき、いつでもどこでも見返すことができる状態ではあるものの、あえてそれを見返す機会が今までどれほどあったんだろうか。「写真や動画として保存しておけばいつでも見返すことができる」が故に、撮影するという行為そのものに満足してしまい、実物を自分の目で見て楽しむということを忘れていたのだろうか。斯く言う私もいつからか、「自分の目で楽しむ」ことを忘れてしまい、真っ先に写真を撮ることに集中し、撮影の際にスマートフォンの画面に映し出される風景や対象物を見て満足してしまっていたようだ。

一方、少し話は変わるが、私は時々美術館に絵を見に行くことがある。「趣味は絵画鑑賞です。」とは口が裂けても言えず、海外から有名な絵が来日する際や、好きな画家の特別展が開催される際に足を運ぶ程度ではあるが、絵を見るのが好きだ。2026年には東京都でモネの展覧会<sup>1</sup>やゴッホの展覧会<sup>2</sup>の開催が決まっており、今から待ち遠しい。美術館に行くと、いつも1~2時間は滞在している。ひとつひとつの絵をじっくり見てみると、絵具だけで表現される色・光・影や絵の表面に残る絵具の凹凸、サイズ感等、今まで美術の教科書やネットで何度となく見たことのある絵のはずなのに、全く違う印象を受けることがある。あまり深く考えたことはなかったが、これが「自分の目で楽しむ」ということなのだろう。

今回、編集後記のネタ探しのために何気なくカメラロールを見返したおかげで「自分の目で楽しむ」ことの大切さを改めて思い出す良い機会となった。絵に限らず、やはり自分の目で見ることでしか体験できないことや感じることのできないこともあるのだと。とは言うものの自分の体験を写真で「記録」できるということは、自分の目で楽しんだ「記憶」を呼び起こす上で非常に画期的なものだとも思う。

本号の編集担当としてはこれまでに撮影した「記録」の中からおもしろい話題をみなさまにお届けすることができず非常に残念であるので、次回の編集担当の際には何か話題を提供できるよう、今後も引き続き日々の「記録」の蓄積に勤しもうと思う。

(担当 : 研究員 富永 裕也)

<sup>1</sup> クロード・モネ 一風景への問い合わせ ([https://www.artizon.museum/exhibition\\_sp/monet2026/](https://www.artizon.museum/exhibition_sp/monet2026/))

<sup>2</sup> 大ゴッホ展 (<https://grand-van-gogh.com/>)