

# 新・建設業 まちづくり研究会

## 中間とりまとめ

～ 地域建設業がまちづくりの担い手になるために ～

平成 29 年 12 月

# 目次

1. はじめに .....	1
2. 新・建設業まちづくり研究会とは .....	2
3. 地方創生を巡るまちづくり事業と建設業 .....	2
(1) 地域建設業をとりまくマクロ市場環境 .....	4
(2) 地域建設業の現状と課題 .....	5
(3) まちづくりとしての課題 .....	6
4. 検討の基本的な方向性 .....	7
5. アクションプラン .....	8
(1) 地域建設業のビジネスモデル転換支援 .....	8
(2) まちづくりプラットフォームの創設 .....	9
6. 研究会における検討の方向性 .....	10

## 1. はじめに

日本の人口は2012年にピークを迎え、その減少傾向は今後ますます顕著になっていくと予想されている。この人口減少や背景にある少子高齢化の進行は地域の活力をスパイラル的に奪い、地方都市では既にその影響が明らかになっている。それは政府をあげた「地方創生」の取り組みの背景でもある。地方都市に活性化をもたらすためには、まちの再開発による賑わいの回復、高齢化を前提としたまちの設計などが必要となるが、大都市圏とは異なり、地方都市におけるまちづくりの担い手となるローカルプレイヤー不在の現状があり、その育成が重要な課題となっている。

この担い手の候補として期待される産業の一つに地域建設業がある。地域における建設業者はまちづくりに必要なハード面での技術と経験を有するものの、これまではその事業が公共投資を頼りにした請負型中心であり、公共投資規模の縮小に伴ってその事業基盤が弱くなっている。その中で、他産業への転換・展開や自力でニーズを開拓する事業開発力が求められたものの、その環境に適応できた企業は少ない。地域建設業の有する建設工事技術を活かして地域密着型の産業として価値を発揮するためには、今後もインフラや住宅等の整備や今後の老朽化への対応、さらには災害時の応急復旧など国民生活の安全・安心を支えるとともに、都市再生や地方創生に資する施設整備やその維持管理など、地域経済の活性化や成長に貢献する事業を開拓し、その役割を持続可能なビジネスモデルとして担っていく力を身に付けることが期待されている。

## 2. 新・建設業まちづくり研究会とは

「新・建設業まちづくり研究会」は、『地方創生』の実現に向け、地域経済の活性化や既存ストックの有効活用・更新といった地域のまちづくりに貢献する担い手の一つとして地域建設業の目指すべき方向性を検討し、持続可能なビジネスモデル（新・建設業）として展開することを支援する目的で設置された。

本研究会は上記のような問題意識を共有する学識経験者や実務家が主導となり、行政等の客観的な知見を取り入れながら、魅力あるこれからの新しい建設業の課題解決に向けた検討を進めてきた。

### 新・建設業まちづくり研究会 委員名簿

委員	[ 座 長 ]	赤井 厚雄	早稲田大学 研究院客員教授
	[ 座長代 理 ]	内田 要	麗沢大学客員教授 元国土交通省土地・建設産業局長
		野澤 千絵	東洋大学理工学部 教授
		谷山 智彦	株式会社野村総合研究所 上級研究員
		安成 信次	株式会社安成工務店 代表取締役社長
事務局		鵜飼 達郎	HyAS 総研
		山田 紘平	HyAS 総研

※尚、研究会においては国土交通省、都市再生機構等の関係部局にヒアリングを実施した。

これまでの検討の経緯

【第1回：平成29年9月26日】

- (1) 新・建設業まちづくり研究会の設置について
- (2) 「建設産業政策2017+10」について
- (3) 地域建設業がまちづくり事業に取り組む意義

【第2回：平成29年10月27日】

- (1) 地域建設業によるまちづくりの事例紹介
- (2) 建設業とまちづくりに関する話題提供
- (3) 「地方創生まちづくりネットワーク」の活動

【第3回：平成29年11月29日】

- (1) 地方都市再生に向けた国の最近の取組
- (2) 建設業をとりまく市場環境

【第4回：平成29年12月11日】

中間報告とりまとめに向けた議論

### 3. 地方創生を巡るまちづくり事業と建設業

#### (1) 地域建設業をとりまくマクロ市場環境

国土交通省の調査によると、平成4年度に約84兆円あった建設投資額は、平成22年度に約41兆円まで落ち込んだものの、平成29年度には約55兆円までゆるやかな回復基調を示している。回復したとはいえピーク時と比較すると約35%の減少となっており、建設業の事業基盤は確実に弱まっている。今後の見通しとしては、人口減少ならびに既存ストックの充実に影響を受けて需要の後退は避けられず、建設投資額は緩やかに減少していくものと予想されている。

一方で、平成11年度末に約60万事業者であった建設業者数は、平成28年度末には約47万事業者となりピーク時と比較して約23%減となっている。この建設業者数は、前述の建設投資額に遅行して減少する傾向があり、実際の建設業の現場では仕事量より事業者数が多い状態が長年続き過当競争が発生していることが読み取れる。大手の建設業者が企業規模を維持成長させていることを考慮すると、地域建設業においてその傾向は顕著であると考えられる。

労働力という観点では、平成9年度平均で約685万人であった建設就業者数は、平成28年度平均では約492万人となりピーク時と比較して28%減となっている。同時に建設業就業者の年齢構成を見てみると、平成14年までは55歳以上が約20~25%の水準で推移していたものが、平成28年時点では55歳以上が約1/3を占める水準まで急激に高齢化が進んでいる。この現象は職人の高齢化と若者が建設業に就業しない建設業離れを示しており、その背景には、建設業の労働生産性が依然として低いままであり、他産業と比較して労働時間が長い割には給与水準が高いとはいえ、また社会的意義の高い事業を展開する企業が全国的に少ないため、意欲ある若者にとって魅力ある産業として位置付けられていないことが一因と考えられる。また、産業内での高齢化の進行は、次世代への技術継承の課題や、より直接的には足元での職人不足の課題なども引き起こしている。

## (2) 地域建設業の現状と課題

地域建設業は地域密着を強みとし、地域の抱える課題を把握し解決の方向性を見出すことを期待されたエンジニアリング集団であるといえる。しかしながら多くの地域建設業は、建設産業のビジネスのパイが縮小して企業間競争が激化していく過程にある中で、公共工事に代表される請負業に依存した体質から脱却できていない。請負業は自社の営業努力により一定規模の仕事が得られる反面、その受注は単発かつ外部環境に影響されやすいため、公共事業が縮小する環境下では、事業の継続性という観点で限界がある。またこのような受け身の姿勢では、地域建設業が仕事を自ら作り出していくための企画開発力を身に備えていく機会がなく、たとえ近隣に有効活用できる可能性の高い未利用の土地があったとしても、そのノウハウ不足からリスクテイクすることもできず、事業機会の見逃しにつながっている。このような市場環境のもと、地域建設業の中には自力でニーズを開拓する事業開発型への展開や建設業以外の産業への転換・展開を目指す会社も登場したが、そもそものノウハウ不足に加えて、ファイナンスや労働力、情報不足という壁に次々と直面し、新しい環境に適応できた地域建設業は少ない。

ファイナンスという観点では、長年続く建設投資額減少の影響を受けて地域建設業の経営環境は年々その事業基盤は弱くなってきている。一定規模以上の開発事業を行うには資金調達が必要となってくるが、脆弱化した自社のバランスシートでは借り入れできる資金の限界があり、積極的な事業拡大やその後の継続性確保という点では解決すべき課題が多い。

労働力という観点では、前項で建設業就業者数の減少と高齢化に関する指摘をしたが、その現象を緩和するためには地域の若者を地域建設業への就業を促す取り組みが必要である。特に地域建設業においては、当該地域出身で建設業に就職を希望する学生は毎年一定量存在しているものの、そうした学生の中にはまちづくりや開発計画といった創造的な仕事をしたいと考えている学生も多く、単なる施工管理部隊としての受け皿しかない地域建設業には魅力を感じにくく、結果として大都市圏での就職を選択する傾向がある。

情報という観点では、開発実績の少ない地域建設業では、まちづくりに資するような開発用地の情報や公共施設の更新情報を継続的に入手する機会が少ない。また地方自治体や関連する業界である金融、不動産、権利関係を扱う土業、ディベロッパー等との情報交流の場も少なく、これらのネットワーク形成を進めることが必要と考えられる。

### (3) まちづくりとしての課題

地方都市をとりまく課題として、人口減少と高齢者の増加、拡散した市街地への対応があげられている。これらは都市を支える機能の低下と地域経済の衰退を招き、結果として地方都市の財政状況を厳しくしている。これらを解決する手法のひとつとして、都市のコンパクト化をふまえたまちづくりが推進されており、例えば立地適正化計画に基づいて具体的な取り組みを行っている都市は平成29年7月31日時点で357都市あるように、全国規模でまちづくりへの関心が高まっている。

まちづくりを通して都市のコンパクト化を進めていく中で、まちのスポンジ化現象が課題としてあがってきた。これは低未利用地が小規模レベルでランダムに発生する現象であるが、現時点ではこれらの土地を取りまとめて活用する有効な手段は少ない。また、低未利用地が発生する一方で、都市の成熟により既存ストックが充実してきたことも最近の傾向としてあげられる。このためこれまでの主にハード面を中心とした新規建設のまちづくりから、既存ストックを有効活用しながら主にソフト面を充実させるまちづくりへとその事業領域の射程を拡大することが必要となってきた。

このような時代背景のもと、地方自治体は生活サービス機能の維持、経済の活性化、行政コストの削減等の課題解決に向けて、都市構造全体を見渡してまちづくりに取り組んでいるが、その具現化においては地方自治体だけでは困難であることが多い。したがって自治体は、様々な民間主体と役割を分担し、有機的に連携しながら、まちづくりを推進する必要がある。

地域建設業が自治体と連携して創造的にまちづくりを実践した事例として、①下関市と株式会社安成工務店が連携した「唐戸ターミナル」開発事例、②習志野市と習志野大久保未来プロジェクト株式会社が連携した「大久保地区公共施設」再編・再生事例、③大阪市と近鉄不動産株式会社および株式会社竹中工務店が連携した「てんしば」の公有地利活用事例、④毛呂山町の立地適正化計画と連携した都市機能誘導施設の開発事例などがあり、全国で先進的な取り組みが始まっている。

これらの事例のように、官と民が連携してまちづくりを担っていくためには、それぞれがまちづくりに関する知見やノウハウについて学習し、お互いの意識を高めながら有機的に連携して共同でまちづくりに取り組むことが重要である。

民間においても、地方自治体の都市政策のもとで仕事が降りてくるのを待つのではなく、自らが企画開発したまちづくりのアイデア等を自治体に提案するなどして実現していく高い志が必要である。それを持続可能なビジネスモデルとして確立し、自治体と同じ目線でまちづくりに参画できる担い手が必要であるが、現実的にはこのようなまちづくりの担い手となるローカルプレイヤーが全国的に不足しており、その育成が重要な課題となっている。



## 4. 検討の基本的な方向性

以上の現状や課題を踏まえると、地域のまちづくりを推進していくためには、地域建設業と地方自治体ならびに他産業との連携が不可欠であり、下記の方向性での検討が必要と考えられる。

- ・ まちづくりの担い手の一角を占めるものとして期待される地域建設業が、まちづくりを事業として位置付けて取り組むために必要なノウハウや技術を習得する仕組み。
- ・ 地域建設業が自らの建設工事技術力ならびに企画開発力を背景に、受注業態から事業開発業態への転換を図る方法。
- ・ 持続可能な建設業のあり方のひとつとして、建設後にも継続的に収益が上がる事業として施設の管理や運営マネジメント等の新たなビジネスに取り組む方策。
- ・ まちづくりを地域経済の活性化や成長に貢献する事業として位置付け、各プレイヤーがリスクを取りながらもまちづくりを推進していこうとする共通認識の醸成。
- ・ 地域建設業がまちづくりの分野で活躍することで魅力ある産業としての地位を築き、人材の活用と定着を促進。
- ・ 地域建設業と地域の他産業がそれぞれの得意分野を生かし、有機的に連携しながら事業を推進する枠組みの確立。
- ・ 地域建設業がまちづくりに取り組むにあたり、資金面や情報面でのアクセスが容易になるようなワンストップのプラットフォームの構築。
- ・ そのまちが持つ様々な背景を活かして進める新たなまちづくりの方向性について、志を持つ地域建設業や他産業が自治体と連携しながらまちづくりに参画するための環境の整備。

## 5. アクションプラン

### (1) 地域建設業のビジネスモデル転換支援

地域建設業の現状を踏まえ、地域建設業がまちづくりの担い手として持続可能なビジネスを展開できるように、その育成と支援を目的としたプラットフォームを創設すべきではないか。

Step 1 : 地域建設業に対して、まちづくりを通して地域の課題解決のプレーヤーになりうることを自覚し、取り組むための基本的知識や技術を学ぶ場を提供する。これにより企業体質を従来の請負型から事業開発型へ転換するとともに、持続可能なビジネスモデルへの転換を図るための取り組みを開始する。



Step 2 : 地域建設業の関与によるまちづくりの先進的な取り組みについて事例研究を行う。実務面では、まずは小規模な土地活用や商業施設開発などを企画・開発していける体制の構築から着手し、地域建設業が自らの手で仕事を作り出す事業開発型を目指す。この取り組みを通して将来的なまちづくりに資するノウハウと実績の蓄積を行う。



Step 3 : 地域建設業がまちづくりの担い手として行政と連携した開発計画の立案や、金融機関との連携、クラウドファンディングや補助金などを活用した資金調達手法の検討、他産業と連携したサービスの提供、継続してまちづくりに貢献していくための管理マネジメント手法等の導入によって、地域建設業の持続可能なビジネスモデルのあり方を示す。



Step 4 : 地域建設業がまちづくりの担い手として地域の発展に貢献するとともに、付加価値の高いビジネスを継続して実践していくことで、地域建設業の課題である会社の魅力と労働生産性の改善を行い、若者にとって魅力的な建設業のあり方を示していく。

## (2) まちづくりプラットフォームの創設

上記のようなアクションプランを実際の現場に落とし込み、地域建設業の持続可能な新たなビジネスモデルを確立・推進させるための具体策として、まちづくりのプラットフォームを創設すべきではないか。まちづくりの担い手となる地域建設業を「地域創生まちづくりネットワーク」として組織化する一方で、地域建設業、行政、連携すべき他産業、学識者で構成される「まちづくり連絡協議会」を発足させ、様々な角度から地域の発展に貢献するまちづくりの推進に向けての情報共有を行うプラットフォームが必要と考えられる。

このプラットフォームの創設は、地域建設業がまちづくりの担い手となりその活動を円滑に進めていくための支援をすることを狙いとする。

### 新・建設業 まちづくり研究会

メンバー：学識者、行政、まちづくりの実務者

『地方創生』の実現に向け、地域経済の活性化や既存ストックの有効活用・更新といった地域のまちづくりに貢献する担い手の一つとして地域建設業の目指すべき方向性を検討し、持続可能なビジネスモデル（新・建設業）として展開することを支援する。

### まちづくり連絡協議会

メンバー：地域建設業、行政、  
連携すべき他産業、学識者

「新・建設業まちづくり研究会」にて示された提言を、地方創生まちづくりネットワークにブレークダウンするための連絡協議会である。学識者や行政、他業界、他業種と地方創生まちづくりネットワークより選抜された地域建設業が連携して取り組む受け皿であり、実践的なまちづくりの手法を多方面から検討する場である。



### 地方創生まちづくりネットワーク

メンバー：地域建設業

地域で実務を行う総合建設業や工務店等を対象として、まちづくりの担い手として実務面で必要なディベロップメントや施設の管理運営手法等を修得し、持続可能なビジネスモデルを実践する地域建設業のネットワークである。

## 6. 研究会における検討の方向性

本研究会では、今後、来年5月を目途とする最終的なとりまとめに向けて、引き続き下記を論点とした検討を進めていく。

### 環境整備の論点

#### ①地域建設業のまちづくりノウハウのとりまとめ

地域建設業が地域のまちづくりに貢献する事業に関して、自らの企画開発力で持続可能なビジネスを展開するためのノウハウ取得を後押しするプログラムを検討する。

#### ②資金調達手法の検討

金融機関からのファイナンスやクラウドファンディングなどの新しい金融手法、公的資金や助成金の活用など、地域建設業が実現可能な資金調達の方法を幅広く検討する。

#### ③地方自治体のまちづくりに関する実態把握と連携方法の検討

地方自治体の現状の取り組みや課題の抽出、地域で官民連携を進めるための課題などに関する情報収集を行い、連携に向けた枠組み整備の可能性について検討する。

#### ④新しいまちづくり事例に関する情報収集

地域建設業が関与したまちづくりに関する好事例等の収集を幅広く行い、事例研究を通じてまちづくりに関するノウハウを蓄積する。

#### ⑤地方創生まちづくりネットワークとまちづくり連絡協議会の役割検討

地域建設業が持続可能なビジネスモデルを他産業と連携しつつ構築するために、まちづくりプラットフォームの各組織が担うべき役割とその効果的な活用方策について検討する。

⑥その他、地方建設業が自治体と連携してまちづくりに参画するにあたっての課題を抽出する。