

グローバル環境変化を踏まえた我が国の立地環境整備のあり方等に関する検討会（第4回）
議事要旨（案）

1. 日時

2026年3月24日（月）14：30～16：30

2. 場所

経済産業省別館2階238 各省庁共用会議室及び Web（Microsoft Teams）のハイブリッド開催

3. 出席者

(1) 委員（敬称略）

<対面出席>

森川 正之座長、近藤 裕委員、西 信男委員、平池 邦年委員、松浦 寿幸委員、浪江 慶一代理（宮澤 伸委員の代理）

<オンライン出席>

青山 恭規委員、伊与 信一委員、太田 圭一委員、唐鎌 大輔委員、張 南熙代理（宮川 暁世委員の代理）

(2) オブザーバー

経済産業省経済産業政策局産業構造課、産業創造課、産業人材課、地域経済産業政策課、地域産業基盤整備課

(3) 事務局

経済産業省経済産業政策局投資促進課

(4) 発表者

株式会社サトウファシリティーズコンサルタンツ 代表取締役 佐藤 隆良

4. 議事要旨

(1) 株式会社サトウファシリティーズコンサルタンツ 佐藤様からのプレゼンテーション

- 工事の着工面積は過去35年間で減少傾向にあり、2025年はバブル期の3分の1程度となる。就業者数は、バブル期後の685万人に対し、2024年は477万人であり、3割程度減少している。建設業界の需要と供給力が減少する中で、建築費用が上昇している状況。
- 建築費は、バブル期に上昇し、その後徐々に降下。2011年の東日本大震災頃に再度上昇に転じ、コロナ禍以降に急激に上昇している。
- 建設業界は、近年就業者の減少に加え、2024年の働き方改革を通じた労働時間制限

の影響もある。

- 工場の建設投資額は 2010 年以降右肩上がり。2017 年と 2018 年に投資額が伸びた理由は、企業収益が良く、為替が安定していたことが要因と思われる。
- 資材価格（鉄骨を除く）は、コロナ禍前まではほぼ横ばいだったが、コロナ禍以降のウッドショック、ウクライナ情勢、エネルギー価格、円安が影響し上昇。
- 人手不足は慢性化しており、特に躯体関係や設備関係は非常に手間がかかる労働集約的な業務であり、影響が大きい。
- 職人の労賃は、2011 年まで下降していたが、それ以降は 13 年連続で上昇している。今年も増加見込み。
- 着工需要は全体的に減っているが、震災復興や都心の大型再開発、データセンターなど、需要が地域偏在化している。
- 大手・中堅企業の 7 割が、工事を請ける余力がないと言っている。人手不足、受注残、膨大な仕掛かり工事が原因のようだ。そのため、近年、工事の延期や中止に追い込まれる設備投資や開発が出ている。工事の延期や中止は、経済全体の成長やインフラ更新を阻む壁になる。
- サブコンの手持ち工事量も増加している。
- 工場・大型施設における担当者の約 7 割が、時間外労働規制による工期延長を経験している。そのうち「3 か月以上」の遅れを経験した割合が半数以上を占める。日本の建設業を世界的と比較すると、建設コストは中位から上位に位置する。東京は世界有数の高コスト都市。品質は非常に良いが、人手不足と高齢化が進んでいる。
- 日本の生産性向上が遅れている理由は、デジタル化や標準化が進んでいないこと、長時間労働の是正があり労働時間が減少していること、過剰な品質管理、高齢化と若年層の入職不足があることがあげられる。G7 諸国と比較すると他国は 55 歳以上の高齢化率が 2 割程度だが日本は 4 割近い。
- 各国、労働不足対策と生産性向上を進めるための鍵として、人材育成、デジタル化、生産プロセスの改革を掲げている。
- DX は情報の伝達において非常に有効。一方、実質的な作業の効率化という点において、労働集約的な業務が非常に多い中でハードルもある。建設業は非常に慣習的で、従来からのやり方を踏襲する部分が非常に多く、DX で即効果がでるかという難しい面もある。ロボット等を利用した、現場作業の省力化をいかに進めるかが鍵となる。
- ロボットは、運搬や揚重において利用可能性が高い。一方で、敷地の制約等により、実際の作業でどの程度利用できるかという課題もある。そのため、プレハブ化やモジュール化、建設しやすい設計への変更も重要。

(2) 委員からの意見

① 建設費用・建設期間について

- 中堅・中小企業から、工場建設だけではなく、そこに入れる機械や就労環境を整えるための空調設備等の投資コストも増大しており、中には、コロナ禍前に取得した工

場建設の見積額が現状では 2 倍に高騰しているという声もある。こうした物価高の影響から、本来受注できたはずの新規案件を失ったり、後ろ倒しにしているケースも聞く。中堅・中小企業は価格転嫁が遅れがちで投資余力となる利益を確保できておらず、また投資回収の見込みが立ちにくいことから、中堅・中小企業の投資ハードルを下げるような仕組みを期待したい。

- 設備投資計画調査における投資計画と実績の差分理由について、直近 3~4 年の回答では、人手不足に伴う工期の遅れや、工事費高騰に伴う計画見直しといった供給制約に関する回答が増えている。
- 経営者から、大阪、名古屋、九州等の大都市圏以外の地方の建設投資は採算が厳しく、工事に着手しづらいといった声を聞く。また、そもそも工事を請けてもらえない事例や、工事費高騰で採算が合わなく、投資が中止になるといったケースもあるようだ。建設費高騰は、間違いなく国内投資の伸びを抑える要因の一つとなっていると考えられる。
- 社内で建設マネジメントチームを作り、実際、どのような工事がより適切なのか、ゼネコンと一緒に技術検証を行い、効率的な工事の方法を提案している企業もある。
- 最近 1~2 年は、各種建設業者には相見積りすら請けてもらえない状況。専門家の意見も聞いた上で、最適な短縮期間、低コストに向けた議論を重ねているが、適切な解決策が見いだせない。
- 建設費の高騰は日本全国の問題ではあるが、アメリカの建設費用は日本よりも高く、日本の建設費用自体が立地選択に与える影響はないと思われる。建設費よりもインフラの方が立地選択にとって重要だと考える。
- クリーンルームはもともと工期が長いため、建設期間が長期化すると、投資回収期間がますます長くなってしまふ。半導体は変動が非常に激しいため、クリーンルームを半分ずつ造る等工夫をする必要がある。
- 2020 年と 2024 年の賃金を比較すると、建設労働者が 31%、電気系の技術者が 27% 上昇しているというデータがある。全体の上昇率が 8.1%の中で、明らかに建設周辺の賃金が上がっている。
- 金利は今後時間が経てば経つほど上がる見込み。そのため、建設期間の長期化は、ファンディングコストの上昇につながりうる。工期の長期化が企業の資本コストにどれほどの負の影響を与えているのかを考えてみると良い。
- 建設費の高騰より建設期間の長期化に大きな懸念を持っている。生産計画の軌道修正を迫られた際に、短い期間で軌道修正ができたり、工場建設ができたりすると、社内の意思決定の機動力が増すと考える。
- 建設期間の短縮化のために、工期建設メーカー、資材メーカーを含めて、できる限り集約発注をし、汎用的・標準的な材料を使って、入手性を上げる工夫をしている。
- 製薬業界の場合、自社工場をもつ企業であれば、技術確保やレギュレーション対応のために建設期間や建設費用に関わらず、ある程度の投資が必要となる。一方で、CDMO や製造委託先は建設期間の長期化や建設費用の高騰化がハードルになっていると聞く。国内の CDMO や製造委託先の投資が進まないと、海外の製造委託先に頼

まざるを得ない製薬企業も発生する可能性がある。

- 日本の薬価はアメリカと比較すると圧倒的に安く、かつ年々下がる。そのため、少し古い医薬品に関して投資回収が難しくなり、投資が進まなくなる。コロナ禍以降、経産省や厚労省等によるファンドが組成され、こうしたファンドの活用で以前より投資はできるようになったが限定的である。

② サプライヤーについて

- Tier1～3の国内企業の中には、国内の生産比率を高めようとする元請けの影響を受け、受注が増加している企業もあるようだ。一方で、新ラインや新拠点設立は、投資コストや用地の問題で思うように進まないとの声も多い。
- 国内のサプライヤーが、受注増加を背景に国内の投資を調整しているといった事例は一部を除きあまり聞かない。
- 半導体や電池などの素材・部材で重要なもののうち日本国内で調達できないものは、海外の輸入に依存せざるを得ない。
- サプライヤーに投資余力を残し、設備投資や賃上げに経営資源を振り分けられるような取組みをしている企業の例を聞いたことがある。
- 人材不足対策として、省力化のための自動化や、生産性の向上に取り組む必要があるが、中小・小規模事業者にとっては、能力面・資金面で、自動化・生産性向上に舵を切りづらいというのが実態。
- 高精度の金属加工において、最近10年で特に大きな価格差が生じている。国内では、各社設備老朽化に対する更新投資が中々進まないが、海外では、設計・加工インフラへの大規模投資が過去十数年にわたって繰り返されており、短納期・高効率を実現している。そのため、金型製作を海外のメーカーに依存しているという実態がある。国内の精密加工の領域に対して直接的な支援が進むと良い。
- 建設業者にDX人材を紹介したとしても、人材を活用して会社を変えられるほどのケイパビリティがない企業もある。多重下請構造の建設業界において、DXを誰が指揮して、どういうインセンティブで進めるかについて考える必要がある。
- 日銀短観の雇用人員判断DIをみると、5年程前は宿泊業界や飲食業界の人手が足りていなかったが、近年は建設業界の人手が足りないという状況。
- 国内人件費は、2010年代後半に比べると、3割、4割上がっている実感がある。とはいえ、技術集約やサプライヤー集積の観点から生産拠点の立地を変えようとは考えていない。
- 日本の設備老朽化に課題を感じる。新型機械の見積を日本と米国に同時に出した際に、日本の見積金額の方が安かったが、その理由は設備投資の減価償却が終わっているからであった。日本の方が、価格優位性があったとしても、数年後に技術力・競争力が全く無くなる可能性が高く、設備投資を促すことが必要。
- 地元企業やサプライヤー企業と連携しながら、産学連携等の枠組みを利用して人材育成、自動化・効率化を進めている。
- 医薬品の国内生産能力は増えていない印象。ドイツの輸出量が近年増えているのは、

付加価値が高い技術を持っている企業多いためと考える。日本の輸出量が増えない理由は技術力の差だと考える。

③ 土地・インフラ等について

- 中堅・中小企業の従業員は地元採用が基本であるため、既存拠点や本社の隣接地はニーズが高い。一方で、宅地開発や都市計画との関係もあって、工場建設がスムーズにできない場合が多い。
- 高速道路、港湾、インターチェンジ付近の立地のニーズは非常に高いが、これらの土地は、その利便性の高さから、物流拠点やデータセンター、農地、商業施設などとも競合しており、土地確保が難しいようだ。
- 外国人材は、車の運転が難しく、通勤や日常生活の足として自転車を買って与えたり、購入補助を出したりと細やかなニーズまで経営者が気を遣っているという話を聞く。
- 製造業が多数集積し、都市部に近い北関東は、アクセスだけではなく、従業員の確保のしやすさの面で、工業用地として非常に人気が高いようだ。一方で、これらの土地は、市街化調整区域が多く、開発用地を確保できないようだ。特定の要件を満たせば開発許可の審査が簡素化されるような緩和策があると良い。
- 土地制約のない企業の場合、国内立地選択で重要な点は、災害リスクと物流動線。物流動線は、取引先との直線的な土地の距離より、物流を含めた上での実際のインフラ距離が充実している環境が重要。今後、道路整備を含めたインフラ環境の最適化ができると良い。
- 日本の半導体材料・部材メーカーのシェアは高い。一方で、中国メーカーはシェア以上にキャパを持っている。今後、中国メーカーの技術が上がれば、中国メーカーが一気にシェアを増大させ結局彼らに頼るしかない事態も想定される。
- 工業団地以外の場所で土地の用途転用ができない、利用できたとしても手続きに時間がかかるといった例を経験している。手続きのスピードアップ支援があると良い。

以上