

2 建設業

◆ 概要

建設業の市場規模は、政府の財政健全化策に伴う公共工事の削減に歯止めがかからず、建設業者、測量業者、建設コンサルタント、地質調査業者など、いずれも減少傾向にある。

米サブプライム問題に端を発する金融危機に伴う世界経済の後退を背景に、国内でも不動産市況の低迷、民間設備投資の縮小、公共工事の低調などがさらに追い討ちをかけ、建設業界では平成 20 年夏以降、大型倒産の影響による連鎖倒産や上場企業の地場ゼネコンの倒産も続発するなど企業倒産が相次いだ。

戸建て業界は、大手ハウスメーカー、パワービルダー、工務店、設計事務所、そして建材フランチャイザーが入り混じり、年間 1,000 戸以上建てる大企業と年間 10 戸未満の零細企業が混合する状況となっている。縮小する住宅市場の中で、各社とも高齢者向けや耐震性に優れた物件を発表するなど、他社との差別化を図り、顧客確保に注力している。

マンション業界においては、旧財閥系の大手、デベロッパー、新興企業で構成されており、近年は資材価格の高騰、都心部の地価上昇などにより収益を悪化させていた。また、最近では住宅需要が冷え込む状況下で、大手企業の倒産が発生。成長著しかった新興企業に対しても、信用不安により銀行の融資を受けられない事態が生じ、体力のない企業には厳しい状況となっている。

◆ 市内の建設業の特色

平成 18 年事業所・企業統計調査結果報告書によると、京都市の建設業の事業所数、従業者数は、それぞれ 4,383 所、30,556 人となっており、平成 13 年調査と比較すると、事業所数は 614 所の減少（△12.3%）、従業者数については 4,023 人の減少（△11.6%）となっている〔表Ⅱ-2-1〕。

ほとんどの業種で事業所数が減少しているが、建築リフォーム工事業では、50.6%と大幅に伸びている。内装工事大手は、百貨店、マンション、不動産などのディスプレイ・内装部門としての役割を担う企業が多く、住宅リフォームは独立系の中小企業が業界を形成してきたが、ここへ来て成長分野と見込んだ大手ハウスメーカーやデベロッパーなどの参入が一気に進んでいる。市内の全事業所 78,333 所に占める建設業の構成比は 5.6%と低いものの、設備投資の増加に伴い、改装工事、リフォーム工事の受注が増加していることが背景となって、事業所数が増加している〔表Ⅱ-2-2〕。

建設業の従業者規模別事業所数の構成比を見ると、従業者 9 人以下の比較的規模の小さい事業所が 82.7%を占めており、典型的な重層の下請構造を形成していることが分かる〔表Ⅱ-2-3〕。

京都市の市民経済計算によると、平成 18 年度の建設業の市内総生産は 2,269 億 9 百万円で、前年度比で 5.9%の増加となっている。

建設業が市内総生産に占める割合は、3.6%となっており、前年同様、全国平均と比べ低い割合とな

表Ⅱ-2-1 建設業の事業所数及び従業者数の推移

（単位：所，人）

年 次	事 業 所 数				従業者数
	総合工事業	職別工事業	設備工事業	計	
昭 和 61 年	2,156	1,575	1,247	4,978	37,525
平 成 3 年	2,355	1,553	1,299	5,207	41,164
平 成 8 年	2,444	1,593	1,419	5,456	43,791
平 成 13 年	2,257	1,416	1,324	4,997	34,579
平 成 18 年	1,979	1,190	1,214	4,383	30,556

資料：京都市総合企画局「平成18年事業所・企業統計調査結果報告書」

っている〔表Ⅱ－2－4、図Ⅱ－2－1〕。

新設住宅着工戸数は、建築着工統計調査によると、平成20年は10,485戸で、前年比22.5%の減少、また、床面積の合計を見ると、733,138㎡で前年比24.8%の減となり、実数については、バブル経済崩壊直後である平成3年の数値を下回る水準となった。一戸当たりの床面積においても69.9㎡となり、2年ぶりに70㎡を割り込む結果となった〔表Ⅱ－2－5、図Ⅱ－2－2〕。

表Ⅱ－2－2 総合工事業（産業細分類別）の事業所数、構成比、増加率

（単位：所，％）

	事業所数	構成比	増加率
総合工事業	1,979	100.0	-12.3
一般土木建築工事業	221	11.2	3.8
土木工事業	363	18.3	-19.0
舗装工事業	48	2.4	-11.1
建築工事業	416	21.0	-25.6
木造建築工事業	809	40.9	-10.3
建築リフォーム工事業	122	6.2	50.6

資料：京都市総合企画局「平成18年事業所・企業統計調査結果報告書」

※増加率は平成13年比較での数値（平成18年/13年）

表Ⅱ－2－3 建設業の従業者規模別事業所数

（単位：所，％）

	総合工事業	職別工事業	設備工事業	計	構成比
総数	1,979	1,190	1,214	4,383	100.0
1～4人	1,086	773	624	2,483	56.7
5～9人	549	254	337	1,140	26.0
10～19人	225	117	169	511	11.7
20～29人	62	25	43	130	3.0
30～49人	31	17	23	71	1.6
50～99人	20	2	11	33	0.8
100～199人	4	-	5	9	0.2
200～299人	1	1	1	3	0.1
300人以上	-	-	1	1	0.0

資料：京都市総合企画局「平成18年事業所・企業統計調査結果報告書」

表Ⅱ-2-4 建設業の市内総生産額、国内総生産額と構成比

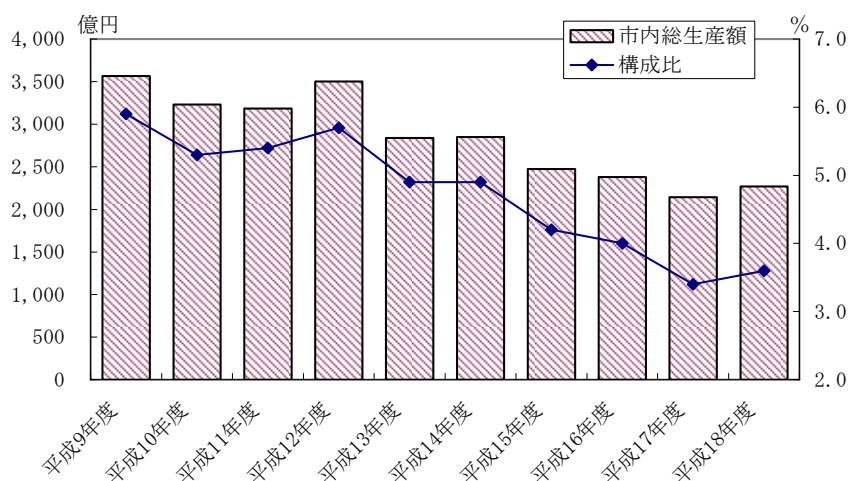
(単位：市内総生産額 百万円，国内総生産額 十億円，%)

	市 内 総 生 産 額		国 内 総 生 産 額	
		構成比		構成比
平成9年度	356,602	5.9	41,566.1	8.1
平成10年度	323,230	5.3	39,329.4	7.8
平成11年度	318,370	5.4	38,133.4	7.7
平成12年度	350,364	5.7	37,129.7	7.4
平成13年度	283,881	4.9	35,538.2	7.1
平成14年度	284,918	4.9	33,893.0	6.9
平成15年度	247,458	4.2	32,332.8	6.6
平成16年度	237,938	4.0	32,953.8	6.6
平成17年度	214,355	3.4	31,861.4	6.4
平成18年度	226,909	3.6	31,849.2	6.3

資料：京都市総合企画局「平成18年度京都市の市民経済計算」

内閣府「平成19年度国民経済計算確報」

図Ⅱ-2-1 建設業の市内総生産額と構成比



資料：京都市総合企画局「平成18年度京都市の市民経済計算」

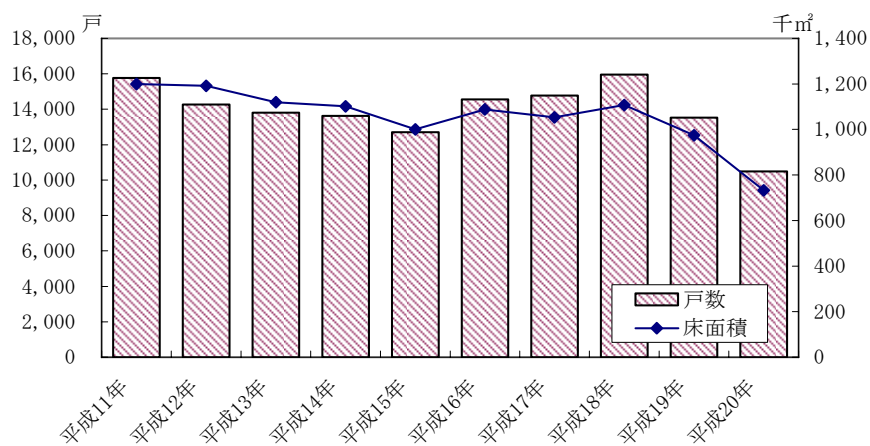
表Ⅱ-2-5 新設住宅着工戸数と床面積の推移

(単位：戸，㎡)

	戸 数	床 面 積	一戸当たり
平成11年	15,778	1,199,690	76.0
平成12年	14,273	1,191,689	83.5
平成13年	13,803	1,119,250	81.1
平成14年	13,637	1,102,017	80.8
平成15年	12,707	1,000,624	78.7
平成16年	14,556	1,088,526	74.8
平成17年	14,776	1,052,892	71.3
平成18年	15,960	1,107,680	69.4
平成19年	13,527	974,561	72.0
平成20年	10,485	733,138	69.9

資料：国土交通省「建築着工統計調査」

図Ⅱ-2-2 新設住宅着工戸数と床面積の推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」