

平成 2 9 年度

土地・建設産業局関係
予算概算要求概要

平成 2 8 年 8 月

国土交通省土地・建設産業局

目 次

I. 土地・建設産業局関係予算概算要求総括表	1
II. 土地・建設産業局関係予算概算要求の基本方針	2
III. 主要施策	
1. 建設・不動産市場を支える土地情報インフラの整備	
(1) 地籍整備の推進	3
(2) 不動産情報の整備・提供の充実等	6
2. 建設市場の環境整備	
(1) 建設産業の担い手確保・育成	10
(2) 建設産業の生産性の向上	15
3. 不動産市場の環境整備	
(1) 既存住宅・不動産流通市場の活性化	17
(2) 不動産投資市場の更なる拡大	19
(3) 土地政策の新たな方向性を踏まえた施策展開	21
4. 建設産業・不動産業の国際化の推進	
(1) 建設・不動産企業のための海外ビジネス環境の整備	22
(2) 建設・不動産企業のための海外ビジネス機会の創出	23

I. 土地・建設産業局関係予算概算要求総括表

(単位:百万円)

区 分	29年度	うち	前年度	倍率
	要求・要望額	新しい日本のための優先課題推進枠		
	(A)		(B)	(A/B)
1. 地籍整備の推進	12,658	1,862	11,621	1.09
うち 地籍調査の推進	11,480	1,116	10,800	1.06
※この他、復興関係経費182百万円がある。				
都市部官民境界基本調査	626	531	400	1.57
山村境界基本調査	218	160	152	1.43
2. 不動産市場の環境整備等の推進	4,934	562	4,497	1.10
(1) 不動産情報の整備・提供の充実等	4,509	251	4,298	1.05
うち 地価公示	3,691	0	3,691	1.00
不動産情報基盤の整備	96	96	0	皆増
(2) 不動産市場の活性化のための環境整備	425	311	199	2.14
うち 空き家・空き地バンクの標準化や地域協議会による空き家・空き地等の有効活用・管理等への支援	140	140	0	皆増
クラウドファンディング等を活用した空き家・空き店舗等の再生の推進	136	136	0	皆増
公的不動産(PRE)の民間活用の推進	60	0	32	1.86
3. 建設市場の環境整備等の推進	882	197	563	1.57
うち 社会保険等未加入対策の更なる推進	36	0	11	3.26
技能者のキャリアパスの見える化に向けた検討	43	43	30	1.43
「建設業女性定着モデル」推進パッケージ	81	0	55	1.47
建設分野における外国人材活用の適正化事業	111	111	76	1.46
建設産業生産性向上支援事業	216	0	168	1.29
建設リサイクル体系における新技術を活用した生産性向上等に向けた調査・検討	22	22	0	皆増
4. 建設産業・不動産業の国際化の推進	150	150	111	1.35
5. その他	243	0	237	1.02
合 計	18,866	2,772	17,030	1.11

(注1) 上記の「地籍調査の推進」経費は、地籍調査費負担金及び社会資本総合整備事業の社会資本整備円滑化地籍整備事業分である。

(注2) 計数は、それぞれ四捨五入によっているので、合計及び倍率は、一致しない場合もある。

Ⅱ. 土地・建設産業局関係予算概算要求の基本方針

平成29年度土地・建設産業局関係予算概算要求においては、国民生活・経済の基礎的な制度インフラである地籍整備、地価公示等の着実な推進を図りつつ、担い手の確保・育成と生産性の向上を通じた建設産業の活性化、空き家・空き地バンクの標準化、インスペクションの普及促進等による既存住宅・不動産流通市場の活性化、クラウドファンディング等を活用した空き家等の再生の推進、公的不動産（PRE）の民間活用の推進による不動産投資市場の更なる拡大、建設産業・不動産業の国際化の推進に重点的に取り組む。

一般会計

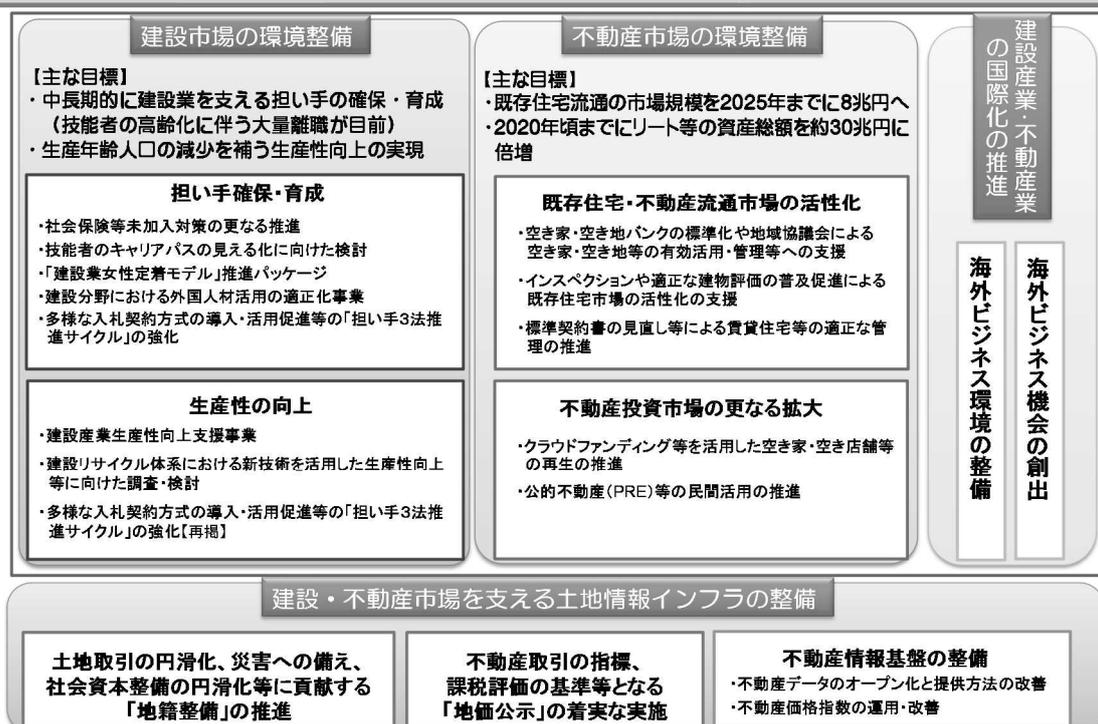
総 額：18,866百万円（1.11）

うち新しい日本のための優先課題推進枠：2,772百万円

東日本大震災復興特別会計

総 額：182百万円

平成29年度 土地・建設産業局関係予算概算要求の概要



Ⅲ. 主要施策

1. 建設・不動産市場を支える土地情報インフラの整備

(1) 地籍整備の推進

・市町村等による地籍調査の推進

11,480百万円（前年度10,800百万円）

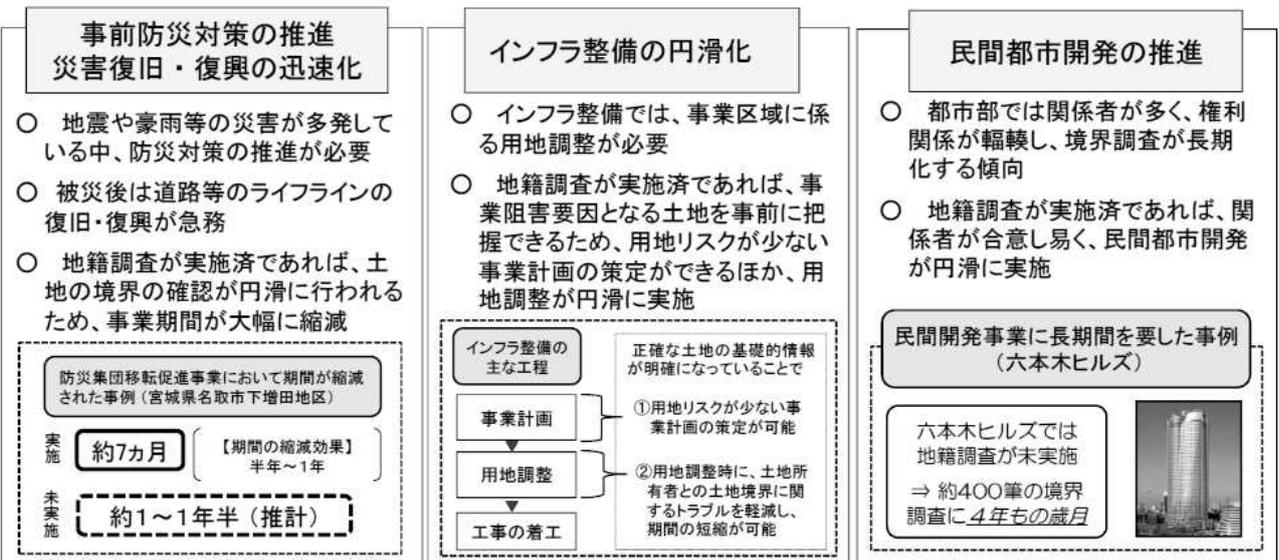
うち優先課題推進枠1,116百万円

※ 上記の金額は、地籍調査費負担金及び社会資本総合整備事業の社会資本整備円滑化地籍整備事業分である。

※ この他、復興関係経費（復興庁計上182百万円）がある。

市町村等が行う地籍調査（一筆毎の土地について境界、面積等を調査・測量し、正確な土地境界情報を示す地籍図等を作成。平成27年度末での進捗率は51%）について、土地取引の円滑化、大規模災害に備えた事前防災対策の推進、被災後の復旧・復興の迅速化、インフラ整備の円滑化、民間都市開発の推進等に貢献するものを負担金により重点的に支援する。

地籍調査を実施し、正確な土地の基礎的情報(境界、面積等)を明確にすることで、様々な効果が創出



・ 地籍調査に必要な基礎的情報を整備する国による基本調査の推進

844百万円（前年度552百万円）

うち優先課題推進枠691百万円

市町村等による地籍調査を促進するため、進捗が遅れている都市部・山村部において、国が地籍調査に必要な基礎的な情報を整備・保全する。

都市部官民境界基本調査

【現状と課題】

- 地籍調査の進捗率は、都市部では24%（平成27年度末時点）に留まる
- 地籍調査が未実施の場合の課題
 - ・ 都市部における円滑な土地取引、インフラ整備、民間都市開発等に支障
 - ・ 大規模災害の被災後の迅速な復旧・復興に支障

南海トラフ巨大地震による津波浸水被害想定地域



南海トラフ地震の津波浸水想定地域を中心に、国が官民の境界情報※1を整備

国が現況の官民境界の測量等を行った結果や公図、道路台帳附図等が示す官民の境界情報を図面等にまとめ、市町村等に提供することで地籍調査を促進



[現況測量の様子]



【現況の境界情報】
【公図等の境界情報】
現況と公図等による境界の相違等を示す図面

※1 道路等と民有地の境界点及びそれを結んだ線に関する情報

山村境界基本調査

【現状と課題】

- 地籍調査の進捗率は、山村部では44%（平成27年度末時点）に留まる
- 地籍調査が未実施の場合の課題
 - ・ 高齢化や過疎化の進展により土地境界情報が喪失することによって、山村地域の地籍調査が極めて困難になるおそれ
 - ・ 土砂災害が発生した際、境界確認に困難な作業を要し、迅速な復旧・復興に大きな支障



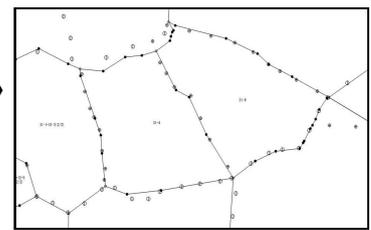
[山村部における公図の例]

土砂災害のおそれがある地域を中心に、国が主要な土地境界情報※2を保全

国が公図や現地精通者等から収集した主要な土地境界情報を図面等にまとめ、市町村等に提供することで地籍調査を促進



[境界確認の様子]



[成果となる地図のイメージ]

※2 三筆が交わるような主要な境界点等に関する情報

・ 民間等の測量成果を活用した都市部における地籍整備の推進

1 3 1 百万円（前年度 7 6 百万円）

うち優先課題推進枠 5 5 百万円

地籍整備が特に遅れている都市部においては、円滑な土地取引及び民間開発等による都市再生の促進、被災想定区域での防災力向上に寄与する観点からも地籍整備のより一層の推進が求められている。このため、地籍調査以外の民間事業者、地方公共団体の公共事業部局等が作成する測量成果を地籍整備に活用することを促進するための支援を行う。

【現状と課題】

- 都市部では、土地の有効利用等による都市再生の促進に加え、被災想定区域では災害への備えが急務であるが、地籍整備の進捗は遅れている状況（平成 27 年度末時点で 24%）
- また、公共事業や民間開発事業等の実施により多くの測量成果が存在するものの、地籍整備への活用は十分なされていない

＜地籍整備推進調査費補助金制度＞

地方公共団体や民間事業者等が作成する地籍調査以外の測量成果の活用を促進するため、人口集中地区又は都市計画区域において、国土調査法第 19 条第 5 項に基づく指定申請を行う者に対し補助金を交付（補助率：地方公共団体 1/2 以内、民間事業者等 1/3 以内）し、都市部の地籍整備を推進

【国土調査法第 19 条第 5 項指定】

土地に関する様々な測量・調査の成果について、その精度・正確さが地籍調査と同等以上の場合には、当該成果を地籍調査と同様に取り扱えるよう国土交通大臣等が指定

※ 指定を受けると地籍調査終了地域と同等の取扱いとなり、地籍調査の実施は不要

・ 最新の測量技術による地籍調査の効率化の推進

4 8 百万円（前年度 3 8 百万円）

地籍調査の更なる推進のため、最新の測量技術を活用した効率的な調査手法を検討し、当該手法に係る作業要領等を作成することで、市町村等による地籍調査の効率化を推進する。

【現状と課題】

- 地籍調査の重要性は増しており、実施市町村数は年々増加
- 地籍調査をより一層推進するためには、調査期間の短縮や経費削減が必要
- 土地境界の座標値を高精度に算出する技術として、衛星画像を用いた測量技術が進展

測量作業の効率化



土地の境界点について、現地で 1 点毎に測量を実施し、座標値を算出



土地の境界点について、衛星画像上で座標値を一括算出

測量に係る期間と作業を軽減するため、精度が向上している衛星画像を用いた測量技術を活用した作業手法を検討

現地調査作業の効率化



土地所有者の立会いにより、現地で 1 点毎に土地境界の位置を確認



土地所有者等が一同に会して図上の作業のみで土地境界の位置を確認

土地境界の位置に関する土地所有者間の同意形成に係る作業を効率化するため、衛星画像を活用した作業手法を検討

最新の測量技術による効率的な調査手法（現地調査・測量）を検討し、作業要領等を作成

⇒ 市町村等による地籍調査の効率化を図り、地籍調査をより一層推進

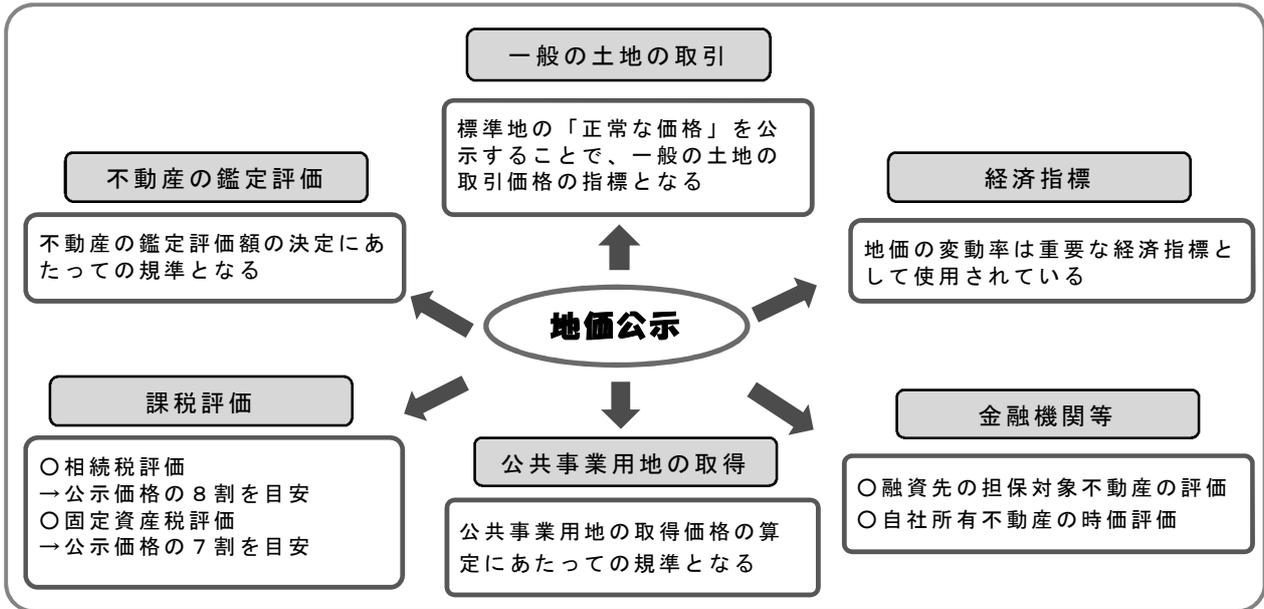
※ 本事業では、効率的な調査手法の検討のほか、専門家の派遣や広報活動、中長期的な地籍調査のあり方の検討等も実施

(2) 不動産情報の整備・提供の充実等

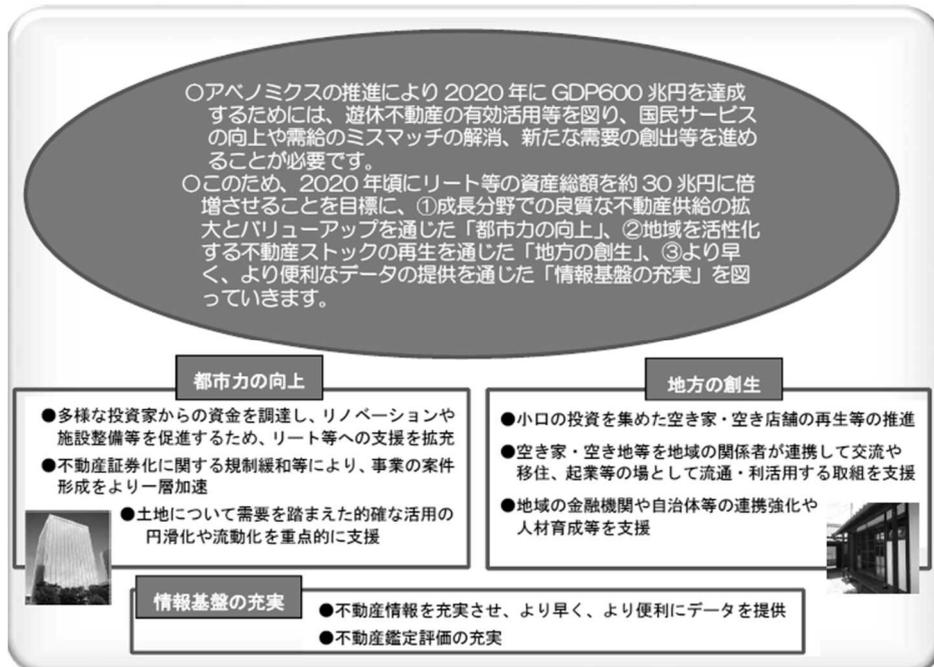
・地価公示の着実な実施 3,691百万円(前年度3,691百万円)

不動産取引の指標、課税評価の基準等の役割を担う重要な制度インフラである地価公示について、その役割を十分に果たすため全国26,000地点で着実に実施する。

地価公示の役割



(参考) 土地・不動産の最適活用による生産性革命 (平成28年4月11日発表)



不動産取引の円滑化及び不動産関連ビジネスの創出・充実等を図るため、不動産関連データのオープン化やデータ提供方法の改善を行う。

○背景

我が国経済の生産性向上には、土地・不動産について、流動化等を通じた有効活用や、不動産関連ビジネスの創出・充実等を図ることが不可欠である。

しかしながら、不動産取引の円滑化等に必要な不動産関連の公開データは十分とは言えず、そのデータ提供方法についても改善が必要な状況にある。

○施策

① 不動産関連の公開データの充実

地価公示情報		不動産取引価格情報	
鑑定評価額及び評価概要 ・ 所在及び地番並びに住居表示 ・ 公示地点の1㎡あたりの価格 ・ 地積 ・ 形状 ・ 周辺の土地利用の現状 ・ 前面道路の状況 ・ 主要な交通施設の接近状況 ・ 都市計画法その他法令に基づく制限で主要なもの 比準価格算定内訳 ・ 取引価格 ・ 推定価格 ・ 標準価格 ・ 査定価格 積算価格算定内訳 ・ 素地の取得価格 ・ 造成工事費 ・ 再調達原価	収益価格算定内訳 ・ 総収益/総費用 ・ 純収益 ・ 建物に帰属する純収益 ・ 土地に帰属する純収益 ・ 未収入期間修正後の純収益 ・ 還元利回り 開発法による価格算定内訳 ・ 収入の現価の総和 ・ 支出の現価の総和 ・ 投下資本収益率 ・ 販売単価(住宅) ・ 分譲可能床面積 ・ 建築工事費 ・ 延床面積 等	一般土地 ・ 所在地(町・大字まで表示) ・ 地域【取引事例カードでは、土地の種別と記載】 ・ 最寄駅(名称・駅からの距離) ・ 取引総額(上位2桁で表示) ・ 土地(面積・形状) ・ 建物(延床面積・建築年・構造・用途) ・ 今後の利用目的 ・ 前面道路(幅員・種類・方位) ・ 都市計画【取引事例カードでは、主たる用途地域と記載】 ・ 建ぺい率 ・ 容積率 ・ 取引時期(四半期単位で表示) ・ 取引の事情等 ・ 借地を購入した場合はその地代等	区分所有建物 ・ 所在地(町・大字まで表示) ・ 最寄駅(名称・駅からの距離) ・ 取引総額(上位2桁で表示) ・ 専有部分(間取り・面積・用途) ・ 今後の利用目的 ・ 建物(建築年・構造) ・ 都市計画(都市計画上の用途地域) ・ 建ぺい率 ・ 容積率 ・ 取引時期(四半期単位で表示) ・ 改装の有無 ・ 取引の事情等 ・ 建物全体の階層 ・ 専有部分の階層 ・ 前面道路(幅員・種類・方位(主たる窓の向き))

※下線は追加検討項目

② 編集・加工しやすい形式によるデータ提供

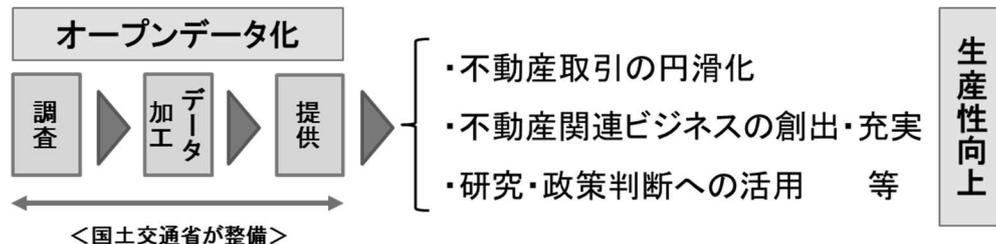
CSV※形式・API※による不動産関連データの提供

タブレット・スマートフォン対応のためのインターフェイス改善

※CSV (Comma-Separated Values) : 様々なソフトに取込可能で、容易に電子データの加工・集計ができるデータ形式

※API (Application Programming Interface) : あるコンピュータプログラム(ソフトウェア)の機能や管理するデータ等を、外部の他のプログラムから呼び出して利用できる機能

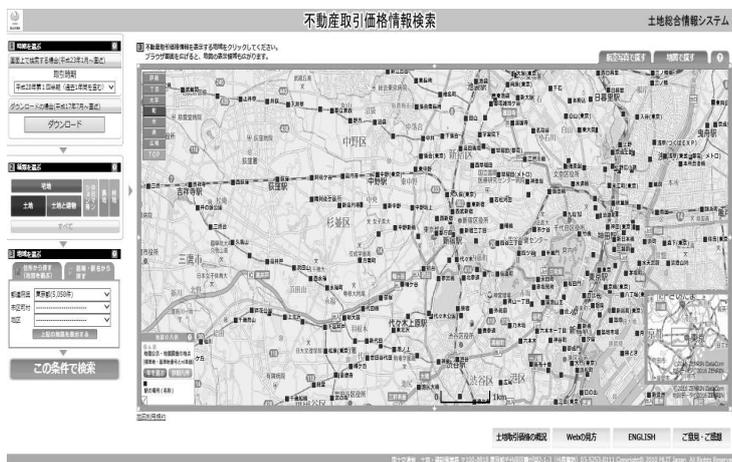
○効果



・ 不動産取引価格情報の提供

268百万円（前年度268百万円）

不動産市場の透明性向上を図るため、不動産取引当事者へのアンケート調査に基づく不動産の実際の取引価格に関する情報について、新たに不動産の属性情報を追加し、四半期毎にホームページ上にて提供を行う。



＜対象物件の種類＞

更地（宅地）、建付地、中古マンション等、農地、林地

＜情報提供項目＞

所在地、取引価格、土地の面積・形状、建物の用途・構造、建築年、最寄駅、今後の利用目的等

＜新規項目＞

建物の階層数、改装の有無、前面道路の幅員等

＜提供件数＞

約 280 万件（H18.4～H28.7 累計）

＜WEB アクセス数＞

約 7,800 万件（H27 年度）

・ 不動産価格の動向指標の提供

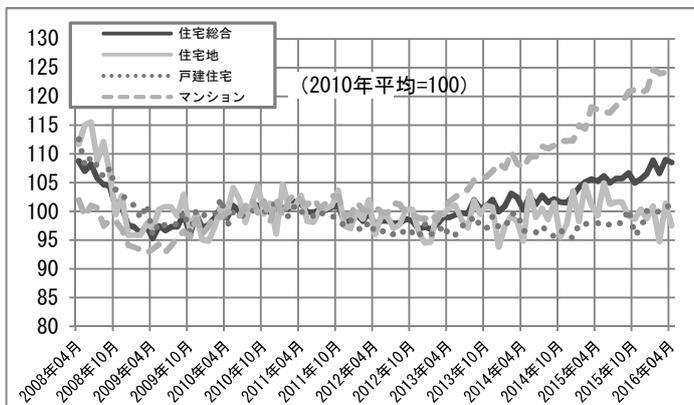
80百万円（前年度70百万円） ＜優先課題推進枠＞

不動産価格について、動向をよりの確に把握するための指標の充実（カクテル・アプローチ※）を図るとともに、不動産価格指数の提供・改善を行うことにより、不動産市場の透明性向上を通じた不動産取引の活性化や、金融・マクロ経済政策へ活用に資する。

※カクテル・アプローチ：とくに商業用不動産について、各種インデックス（賃料、利回り、空室率等）を整備し、多面的に価格動向を分析しようとするアプローチ

【不動産価格指数（住宅）】

- ・ 不動産価格指数とは、不動産の市場価格の動向を適時・的確に表すもの
- ・ 近年の金融危機を受け、IMF 等が国際指針を作成、G20 に不動産価格動向について報告を要請
- ・ 日本では、不動産取引価格情報を活用し、全国・地域別、住宅・商業用別に指数を算出



H29 年度の取組み

- 不動産価格指数（住宅・商業用不動産）の安定的な運用
- 不動産価格指数（商業用不動産）の本格運用に向けた改善及び不動産市場の透明性向上に向けた指標の充実

・ 不動産鑑定評価の充実

32百万円（前年度15百万円）＜優先課題推進枠＞

我が国経済の生産性向上のための不動産の有効活用に向けて、情報基盤である不動産鑑定評価の更なる充実が求められている。このため、今後見込まれる不動産市場の成長分野に適切に対応するための評価方法を確立するとともに、新たに公的不動産等の利活用における不動産鑑定士の活用促進に向けた調査検討を行う。

市場の成長に対応した評価方法の確立

- ・ 不動産証券化の進展等により、土地建物一体の複合不動産の鑑定評価ニーズが増加
- ・ 複合不動産では期待される収益性・生産性等をもとに価格を求めることが一般的。特に、事業用不動産では、近年、設備等の動産と一体としての評価依頼が増加
- ・ 一方、不動産と一体となって収益を生み出す動産について考慮した統一的な評価方法は確立していない



今後も市場での成長が見込まれるホテル等の事業用不動産等において、動産も考慮した評価方法の確立

不動産鑑定士の活用促進

- ・ 地方公共団体等では、公的不動産等の利活用に当たって、事業採算性(対象不動産の最有効使用等)の判断のための一層のノウハウを必要としている
- ・ 鑑定士は、鑑定評価を通じて最有効使用の判断等に長けており、公的不動産等の利活用にも役割が期待
- ・ しかし、公的不動産の鑑定評価や、それを応用したコンサルティングにおいて考え方が整理されていない



地方公共団体等に対し、不動産鑑定士が事業採算性に即した案件形成等について支援するための環境を整備

2. 建設市場の環境整備

(1) 建設産業の担い手確保・育成

・ 社会保険等未加入対策の更なる推進

36百万円（前年度11百万円）

技能労働者の処遇改善による将来にわたる担い手確保と、適正に保険料を負担する企業による公平な競争環境の実現のため、平成24年度より建設業の社会保険等未加入対策に取り組んでいるところ。

こうした中、平成29年度の目標年次を迎えるにあたり、保険加入状況の実態を総括的に把握するとともに、取組の成果の検証と残された課題についての検討を行う。

○現状・課題

- ・今までの取組の結果、企業単位及び労働者単位の加入率は上昇し一定の成果が見られるものの、都市部や2次下請以下の労働者単位の加入率が依然として低水準
- ・法定福利費を内訳明示した「標準見積書」は徐々に普及しているものの、2次下請以下の中小企業では未だ活用が少なく、必要な法定福利費を確保できていない可能性



○対策・施策の内容

- ・目標年次の到来を受け、5年間の取組の総括と結果の検証を行う

【平成29年度の施策内容】

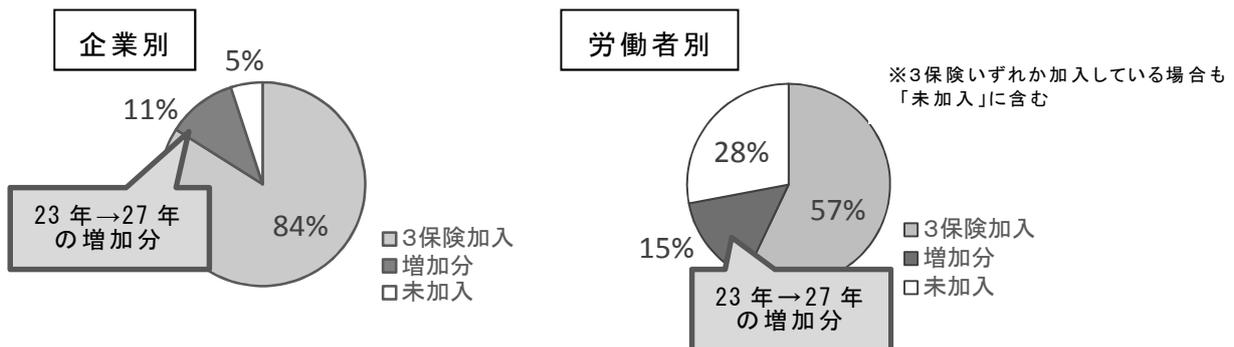
- ①都市部や2次下請以下の労働者を中心とした加入状況に関する実態調査
- ②標準見積書の活用状況に関する実態調査
- ③調査結果を踏まえた、5年間の社会保険等未加入対策の成果の総括と、残された課題の整理（専門家による検討会の開催等）



○期待される効果

- ・社会保険等未加入対策は、業界全体の処遇向上による若者の入職・定着の促進と、適正に法定福利費を負担する企業による公正な競争の実現に寄与
- ・5年間の取組結果を総括し、残された課題を整理することで、未加入企業の残存等の懸念点にも迅速・適切に対応

・ 3 保険への加入率



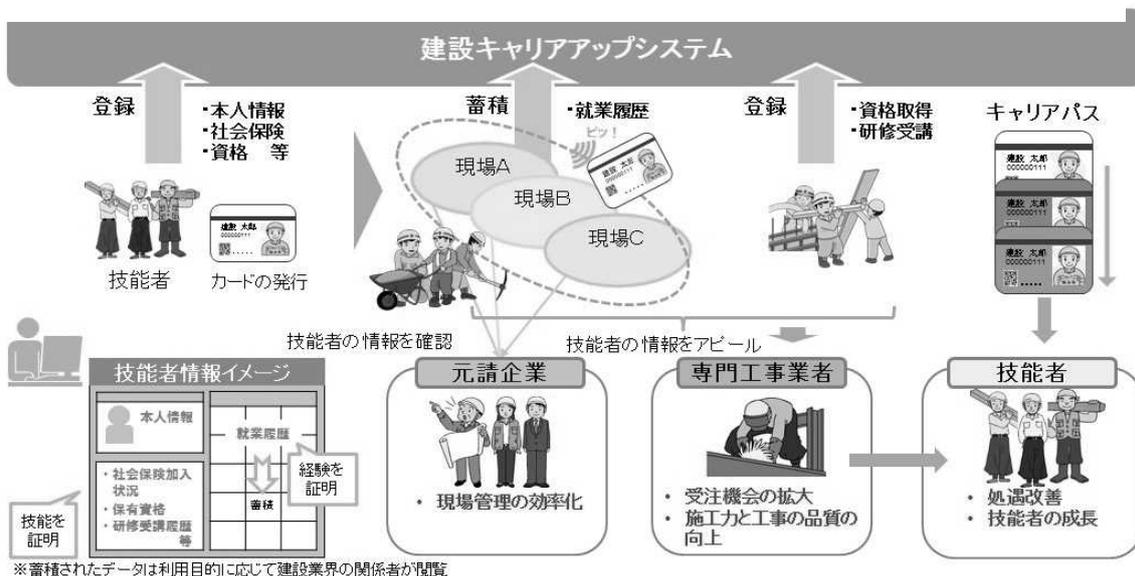
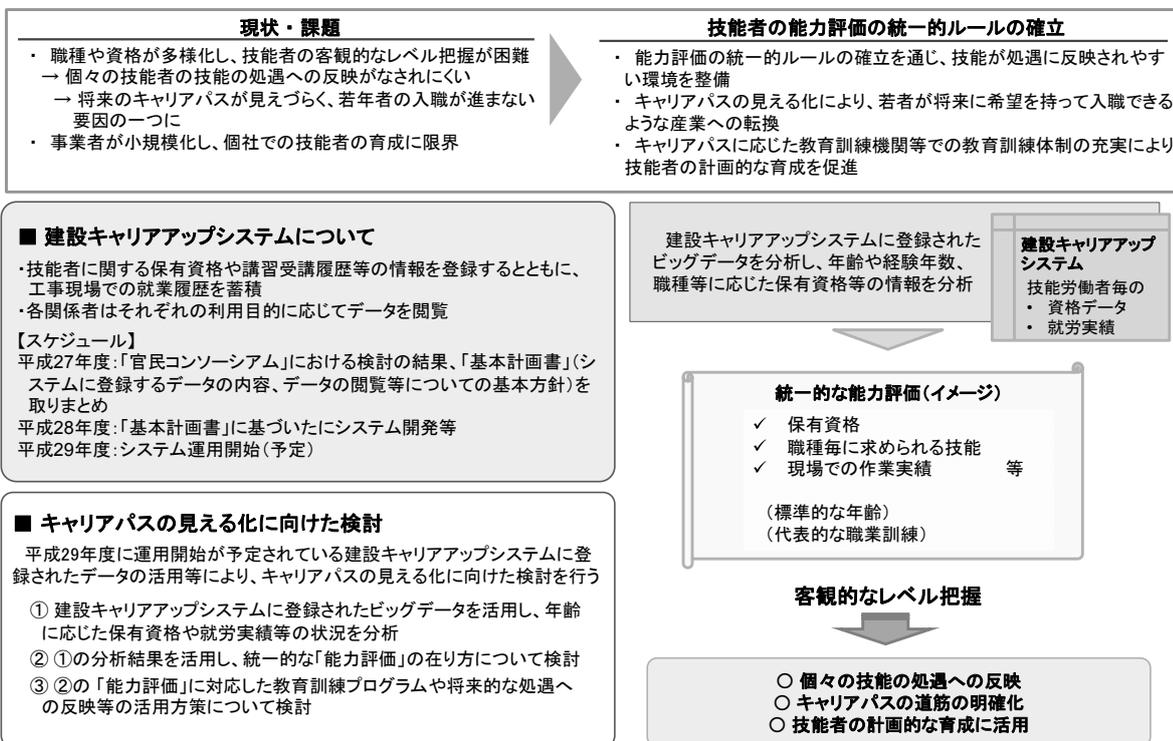
※3保険：雇用保険、健康保険、厚生年金保険

・技能者のキャリアパスの見える化に向けた検討

43百万円（前年度30百万円）＜優先課題推進枠＞

建設業では職種や資格が多様化し、技能者の客観的なレベル把握が困難なため、個々の技能者に対する適切な処遇がなされにくく、キャリアパスが見えづらい現状がある。

若者が希望を持って建設業に入職できるよう、キャリアパスの見える化に向け、平成29年度に運用開始が予定される建設キャリアアップシステムに登録されたビッグデータを活用し、能力評価の統一的なルールの確立に向けた検討等を実施する。



・「建設業女性定着モデル」推進パッケージ

81百万円（前年度55百万円）

建設業における女性活躍については、官民挙げた「もっと女性が活躍できる建設業行動計画」（平成26年8月策定）を受け、「5年以内に女性倍増」を目指し、官民で様々な取組をスタートしているところ。

こうした機運を中長期に建設業界全体に持続・浸透させていくため、世間全体で建設業での女性活躍のイメージを浸透させるとともに、建設業者の女性雇用に係る意識醸成や、育成メニューの開発等による女性活躍の地盤固めを行う。

- ・平成26年度「もっと女性が活躍できる建設業行動計画」を官民で策定、「5年以内に女性倍増」を目指して、官民挙げた取組をスタート

平成27年度・28年度実施内容

- ①地域ぐるみで女性活躍を応援する活動の深化
- ②女性活躍を牽引するリーダーの育成

- ③女性が働きやすいモデル工事現場の実践
- ④他産業の市場の創意・活力の取込み

地域レベルの活動を含め、機運は着実に進展。一方、新たな課題も明確化

業界団体や企業レベル等の独自の取組

取組の定着と業界全体への浸透

女性進出における新たな重点課題

- ・「女性の活躍できる建設業」というイメージの一般層への浸透
- ・建設業界の意識改革による受入体制の醸成
- ・女性、若者等の育成メニューの開発

①女性活躍を推進する広報活動の展開

- ・「女性は活躍できない」というイメージが一般に定着し、建設業に就職しようとする女性が増加しない

- 建設業への入職を促進するためのキャンペーン展開
 - 女性向けキャンペーン（イベント等）への協賛
 - 全国各地域でキャンペーン展開
 - 映像媒体等のメディアの活用
 - ユニークな建設業の魅力を紹介

「女性の活躍できる建設業」というイメージの発信・定着により、幅広い層に建設業への関心を広げていく

②女性活躍事例等の業界へのフィードバック

- ・建設業界の中でも「男の職場」という意識が根強く、女性の受入体制が未整備
- ・女性を雇用しようとする経営者でも、ノウハウがなく、実現できていない場合が多い

- 「女性に建設業は無理」というイメージ払拭
 - 女性向け製品の紹介、マッチング
 - 人事担当者等向けセミナーの開催
 - 先進事例の報告、紹介
 - 専門工事業者に対象を拡大

女性も「戦力」となるという業界の意識改革により、業界としての女性の受入体制を醸成

③女性向けの教育、育成メニューの開発・展開

- ・体力等の差により、女性では活躍しづらい分野が存在
- ・機械の活用や施工技術等により、体力差をカバーするノウハウが未熟

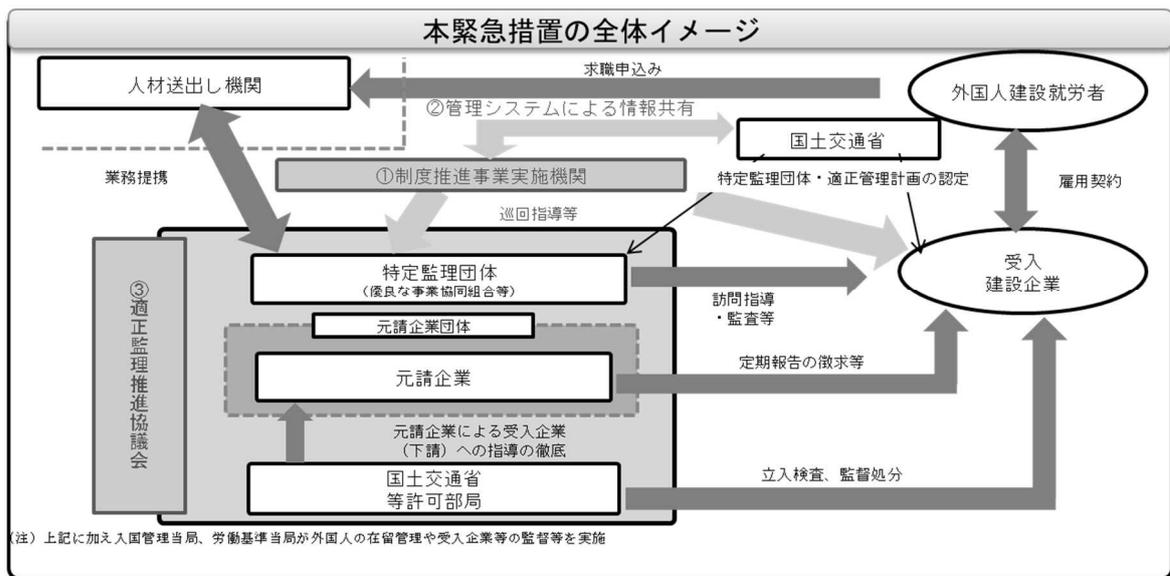
- 女性が働きやすい職種や育成メニューの検討
 - 女性向きの職種、作業行程の分析・選定
 - 既存の育成メニューを基に、女性の体力等に対応したメニューを作成
 - 職業訓練校におけるモデル講習の実施

建設業で活躍できる女性を育て、定着させる

・建設分野における外国人材活用の適正化事業

111百万円（前年度76百万円）＜優先課題推進枠＞

復興事業の更なる加速を図りつつ、2020年オリンピック・パラリンピック東京大会の関連施設整備等による当面の一時的な建設需要の増大に対応するため、平成26年4月4日の関係閣僚会議において「建設分野における外国人材の活用に係る緊急措置」が取りまとめられ、平成27年4月から当該緊急措置の対象となる外国人材の受入れが開始された。当該緊急措置では、現行の技能実習制度を上回る監理体制を構築することとしており、監理団体及び受入企業に対して巡回指導等を実施する「制度推進事業実施機関」の活用、管理システムの運営、外国人材の受入状況、不正行為等の情報を共有する協議会の運営、送り出し国における事前訓練のモデル事業の実施、外国人建設就労者等の技能に応じた評価制度の構築等を行うことにより、建設分野における外国人材活用の適正化を図る。



事業の内容

- ① 制度推進事業実施機関による巡回指導等
 - 外国人建設就労者(建設分野における技能実習修了者)の受入建設企業、特定監理団体に対する巡回指導、外国人のための母国語の電話相談窓口の設置・運営等を行う。
- ② 外国人建設就労者管理システムの運営
 - 国土交通省と制度推進事業実施機関の間のシステムによる受入情報共有
- ③ 適正監理推進協議会の運営
 - 特定監理団体、元請企業団体等を構成員として外国人建設就労者の受入状況を把握・共有
- ④ 受入状況(賃金水準等)に係る実態把握調査
- ⑤ 建設特定活動活用モデル事業の実施
 - 現地送り出し国において、建設特定活動を見越した事前訓練を行う先導的な事業を支援
- ⑥ 外国人建設就労者等の技能に応じた評価制度の構築(拡充)
 - 技能習得の向上に取り組む外国人材を評価・表彰

・多様な入札契約方式の導入・活用促進等の「担い手3法推進サイクル」の強化

81百万円（前年度71百万円）

うち優先課題推進枠10百万円

平成26年6月に改正された「担い手3法」の趣旨の一層の浸透を図るため、地方公共団体における新たな入札契約方式等の導入・活用を支援する「多様な入札契約方式モデル事業」の実施とともに、市町村をはじめとした地域レベルにおける施工時期の平準化等の取組の悉皆調査、先進的な取組事例の収集・効果分析、さらには専門家派遣等による発注者への直接的な働きかけ等の強化を通じて、全国における現場の改善及び担い手の確保・育成を推進する。

担い手3法推進サイクルの枠組み

◆担い手3法(品確法と建設業法・入契法等の一体的改正)

<目的> 将来にわたる公共工事の品質確保とその担い手の中長期的な確保・育成等を図る

<ポイント> 発注者責務(施工時期等の平準化、予定価格の適正な設定(歩切りの根絶等)、ダンピング受注の防止等)の明確化

・多様な入札契約方式の導入・活用

<担い手3法の運用状況の把握・共有>

- ・平準化、ダンピング対策、多様な入札契約方式等の取組の運用状況を調査(全地方公共団体に対する悉皆調査)
- ・ホームページにて調査結果を公表

より高次の建設生産システムへ

進捗状況(課題)の明確化

<課題解決に向けた地域毎の取組>

- ・モデル事業※による新たな入札契約方式の導入・活用の支援
- ・専門家派遣による出張相談や研修の実施など、取組の遅れている発注者に対する直接的な働きかけを強化

効果的・先進的な取組の抽出

<全国における現場の改善>

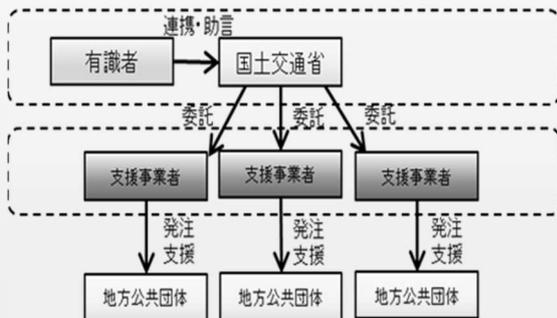
- ・平準化の推進による人材・資機材の効率的な活用、処遇の改善
- ・アットリスク型CM方式の導入・活用の促進等による発注者の人手不足の解消、民間ノウハウ活用による工期の短縮 など、現場状況が改善

運用状況の水平展開

<先進事例の集約・見える化>

- ・先進的な取組事例等を収集し、効果分析やヒアリング調査等を実施
- ・先進事例集(モデル事業※による取組含む)として、ホームページで一元的に公表

※モデル事業支援スキーム【継続】



<地方公共団体の課題と対応する入札契約方式のイメージ>

震災復興などの完成に緊急を要し大幅な工期短縮が求められる大規模事業において、事業全体のマネジメント力が必要の中、発注者の体制や技術力の不足に加え、複雑な事業展開によりコスト・プロセスが不透明になる恐れがある。

⇒ アットリスク型CM方式(コストプラスフィー契約・オープンブック方式)
※ビュア型CMにおいて、CMRが実施するマネジメント業務に加えて、CMRが施工に関するリスクを負う方式

⇒ 防災・減災、社会資本の適切な維持管理などの重要性が増す中、地域の社会資本の維持管理を担う企業が不足し、地域生活の維持に支障が生じる恐れがある。

⇒ 地域における社会資本の維持管理に資する方式
(複数年契約、包括発注、共同受注(地域維持型JV、事業協同組合))

⇒ 既存構造物の補修において、設計段階では対象構造物の損傷状況等の詳細が把握できないために工事の仕様・数量が確定できず、施工段階で設計変更が多くなる。

⇒ 設計段階から施工者が関与する方式(ECI方式) 等

(2) 建設産業の生産性の向上

・ 建設産業生産性向上支援事業

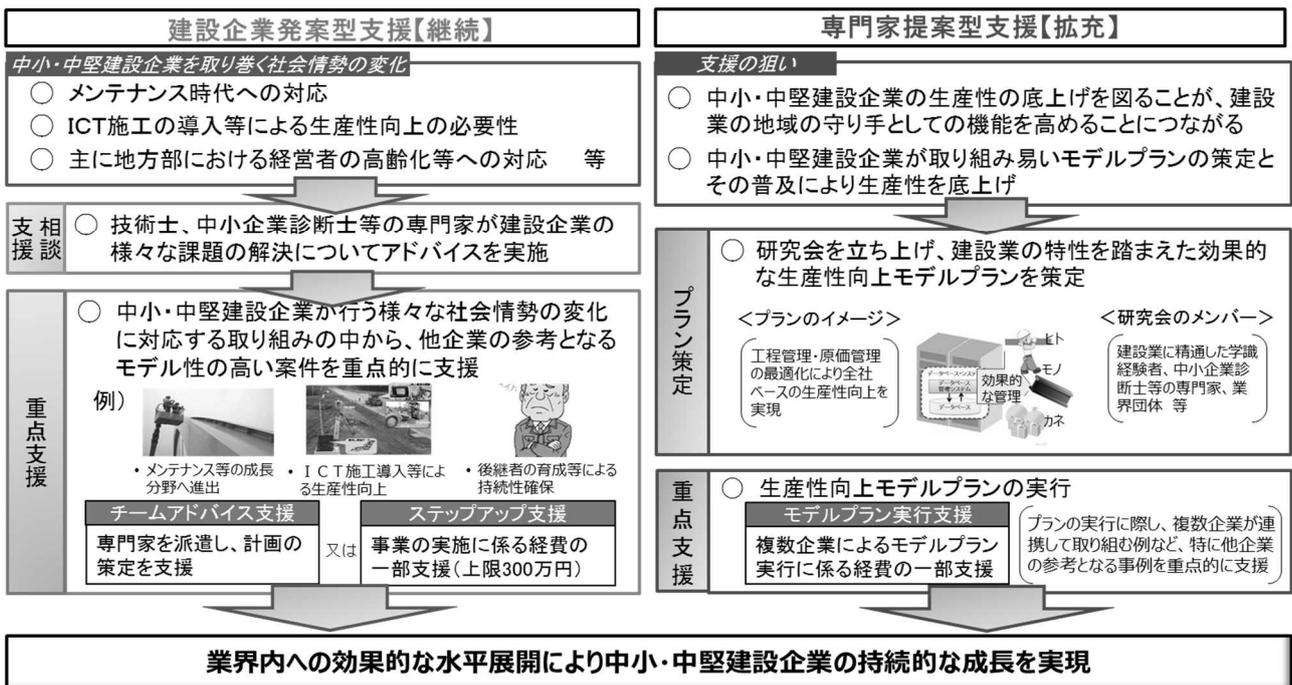
216百万円（前年度168百万円）

社会的ニーズが高まるインフラの維持管理や老朽化対策等のメンテナンス時代への対応、ICTを活用した施工技術の導入等による生産性向上、計画的な後継者育成による経営者の高齢化への対応など、建設産業を取り巻く社会情勢の変化に対応する取り組みの中からモデル性の高い案件を重点支援し、その事例を水平展開することにより地域を支える建設企業の持続的な成長を実現する。

まず、建設企業発案型支援として、技術士、中小企業診断士等の専門家が社会情勢の変化による建設企業の様々な課題の解決についてアドバイスを実施する「相談支援」、社会情勢の変化に対応する取組の中から、モデル性の高い案件を重点的に支援する「チームアドバイス支援」、「ステップアップ支援」を実施する。

加えて、専門家提案型支援として、研究会を立ち上げ、建設産業の特性を踏まえた中小・中堅建設企業が取り組み易い効果的な生産性向上モデルプランの策定と実行により、中小・中堅建設企業の生産性を底上げする「モデルプラン実行支援」を実施する。

さらに、建設企業発案型支援と専門化提案型支援の好事例を業界内へ効果的に水平展開し、中小・中堅建設企業の持続的な成長を実現する。



- ・ **建設リサイクル体系における新技術を活用した生産性向上等に向けた調査・検討** **22百万円【新規】＜優先課題推進枠＞**

高度成長期に建設された建築物の更新・解体への対応や、解体工事に関する安全性の向上、担い手の確保、大規模災害への備えに向けて、新技術を活用した建設リサイクル体系の生産性向上や、中長期的に持続可能な建設リサイクル体系の構築に向けた調査・検討を行う。

(参考) 中央建設業審議会・社会資本整備審議会 基本問題小委員会 中間とりまとめ 概要

中央建設業審議会・社会資本整備審議会 基本問題小委員会 中間とりまとめ 概要

基礎ぐい工事問題で提言された構造的課題等について平成28年1月から計7回審議。中間とりまとめ(平成28年6月22日)では各課題について対応策を提示。

【建設生産システムの適正化】	対 応 策
施工体制における監理技術者等の役割の明確化	元請と下請のそれぞれの技術者が担う役割を明確化
技術者の適正な配置のあり方	現行の請負金額一律の基準に、金額以外の他の要素を盛り込むことについて、引き続き検討
実質的に施工に携わらない企業の施工体制からの排除	一括下請負の禁止を徹底するため、その判断基準を明確化
民間工事における発注者・元請等の請負契約の適正化	<p>施工上のリスクに関する基本的考え方や協議項目等に関する基本的枠組みについて指針を新たに策定</p> <p>(指針には、特に事前調査の必要性や、関係者間の協議項目として、地中関連、設計関連等の各々のリスク負担に関する考え方や協議事項を盛り込む)</p> <p>※民間建設工事の適正な品質を確保するための指針を策定(平成28年7月14日)</p>

【建設生産を支える技術者や担い手の確保・育成】

技術と管理能力に優れた技術者の確保・育成と活躍	受検機会の更なる拡大に向けた技術検定制度の見直し(2級学科試験の受験機会の年2回化等)
大量離職時代に向けた中長期的な技能労働者の確保・育成	<p>人と企業がともに成長する好循環を生む『人材投資成長産業』の実現に向けた総合的な施策の展開</p> <ul style="list-style-type: none"> ○キャリアに応じた処遇が図られるよう、技能労働者の経験や技能を蓄積する「建設キャリアアップシステム」の構築(平成29年度に本格運用開始) ○社会保険加入の目標達成(平成29年度を目途に、企業単位で100%等)を目指し、対策を強化 ○人材の効率的活用に向け、施工時期の平準化、繁忙調整のための環境整備等

3. 不動産市場の環境整備

(1) 既存住宅・不動産流通市場の活性化

- ・ 空き家・空き地バンクの標準化や地域協議会による空き家・空き地等の有効活用・管理等への支援

140百万円【新規】＜優先課題推進枠＞

需給のミスマッチの解消や新たな需要の創出等により、空き家・空き地等の流動性を高め、有効活用を推進する必要がある。

このため、全国の空き家等の検索が可能な標準的な空き家・空き地バンクシステムを整備するとともに、地方自治体と宅地建物取引業者等が連携・協力した地域協議会による空き家等の有効活用・管理等への支援を行う。

施策内容

＜標準的な空き家・空き地バンクシステムの整備＞

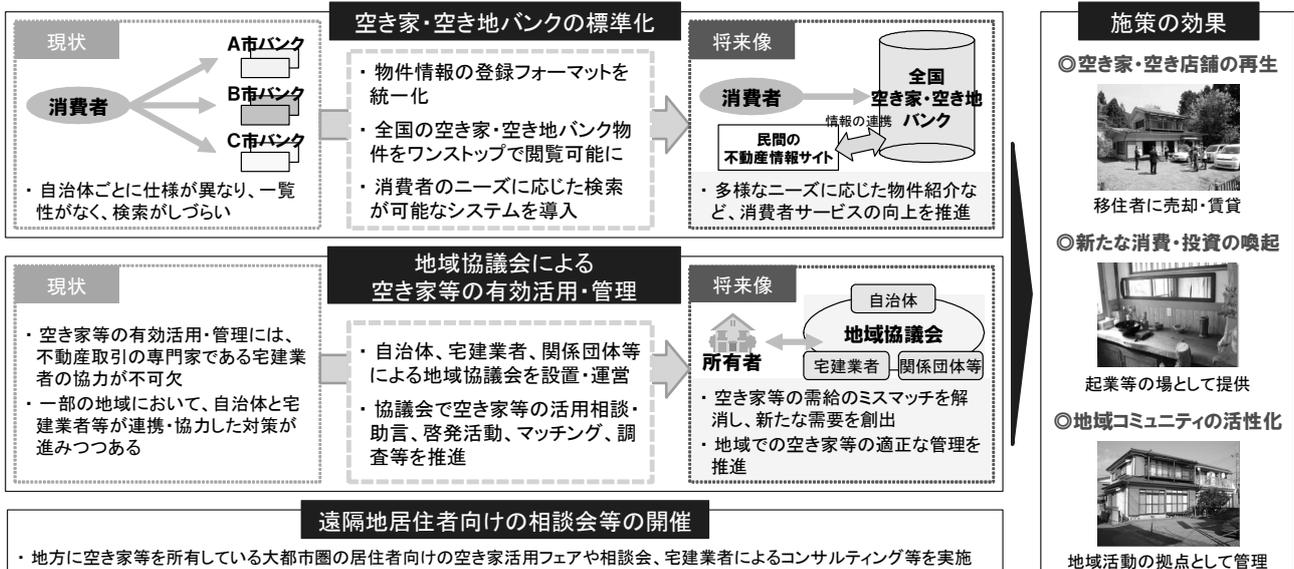
- ・ 物件情報の登録フォーマットを統一化した標準的な空き家・空き地バンクシステムを整備
- ・ 全国の空き家・空き地バンク物件をワンストップで閲覧することが可能なよう措置
- ・ 全国どこからでも消費者のニーズに応じた物件の検索が可能なシステムを導入

＜地域協議会による空き家等の有効活用・管理＞

- ・ 地方自治体、宅地建物取引業者、関係団体等による地域協議会を設置・運営
- ・ 地域協議会において、空き家等の活用相談・助言、啓発活動、マッチング、調査等を推進

＜遠隔地居住者向けの相談会等の開催＞

- ・ 地方に空き家等を所有している大都市圏の居住者向けの空き家活用フェアや相談会等を開催
- ・ 業界の協力の下、地元の宅地建物取引業者による所有者へのコンサルティング等を実施



- ・ インスペクションや適正な建物評価の普及促進による既存住宅市場の活性化の支援 21百万円（前年度21百万円）

国民資産である不動産ストックの流動化、不動産取引の円滑化等を推進するため、インスペクションの実施の促進や、適正な建物評価の実務における定着等を図るための事業を実施する。

施策の背景

- ・ 既存住宅市場の活性化を実現するためには、インスペクションの普及による買主・売主が安心して取引ができる環境の整備や、適正な建物評価手法の普及・定着による円滑な住替えの促進等が有効。
- ・ 一方、取引時のインスペクションの実施や適正な建物評価手法の活用は、実務において十分に定着しているとは言い難い状況にあり、不動産取引の円滑化を図るための環境整備が不可欠。

施策内容

◎インスペクションの実施の促進

- ・ 改正宅地建物取引業法の円滑な施行に向けて、消費者・宅建業者に対する広報や説明会の実施 等

◎適正な建物評価手法の実務における定着の促進

- ・ 既存住宅価格査定マニュアル等を用いた査定結果と実際の成約価格の相互分析、金融機関による担保評価の実態把握を実施。また、既存住宅価格査定マニュアル等を用いた適正な評価のために必要となる宅建業者や金融機関が習得すべきノウハウの整理・周知 等

- ・ 標準契約書の見直し等による賃貸住宅等の適正な管理の推進

22百万円（前年度11百万円）＜優先課題推進枠＞

賃貸住宅の管理については、平成6年に「住宅の賃貸借媒介等及び管理委託に関する標準契約書」を策定するとともに、平成23年に「賃貸住宅管理業者登録制度」を創設し、管理業務の適正化に向けた取組を進めてきたところである。

賃貸住宅の管理の一層の適正化を図る観点から、契約面も含めた現在の管理実態等について調査を行い、現在の管理実務に即した契約事項等を整理した上で、標準契約書の見直し等を実施する。

(2) 不動産投資市場の更なる拡大

・クラウドファンディング等を活用した空き家・空き店舗等の再生の推進
136百万円【新規】＜優先課題推進枠＞

クラウドファンディング等の小口の投資資金を活用した空き家・空き店舗の再生・活用の推進のため、専門家派遣を通じた活用事例の形成を図るとともに、普及・啓発セミナーを開催し、地域の不動産事業者のノウハウと知識の向上を図る。

背景

- 人口減少、少子高齢化などを背景に、全国各地において空き家、空き店舗等は増加傾向にあり、地域経済の活力や良好な生活環境の維持に向けた課題となっている。
- 空き家・空き店舗等の再生・活用事業では、金融機関からの資金調達が困難な場合が多かったため、クラウドファンディング等により小口の投資資金の活用を推進していくこととされている。（骨太の方針 2016、日本再興戦略（改訂 2016））

課題

- 投資資金を活用した空き家・空き店舗等の再生・活用事業を進める際には、建物状況等に関する調査や的確なマーケティング方針の立案、投資家のニーズを踏まえた事業計画、資金調達計画の策定等が必要となるが、地域の不動産事業者はこのようなノウハウを有していない場合が多い。
- クラウドファンディング事業に必要な許認可を取得しても、実際の事業化が進まず、空き家・空き店舗等の再生・活用の推進に繋がらない恐れがある。

施策内容

1. クラウドファンディング等を活用した不動産再生事業化支援

目的：成功事例の形成、不動産事業者のノウハウ向上

・クラウドファンディング等を活用した空き家・空き店舗等の再生事業を検討している地域の不動産事業者に対し、検討段階に応じた専門家派遣等の支援を通じて、事業の実現性を高める。

- ・ 耐震性等、躯体構造の調査（建築士）
- ・ 用途検討のための市場調査（コンサルタント）
- ・ 改修プラン等の関係法令との適合性検討（設計士）
- ・ 資金調達計画、事業計画策定（中小企業診断士、会計士）等

空き家・空き店舗等の所有者との再生事業実施について合意

建物の現状調査
活用方法の検討
利用者の募集等

事業計画（改修、
資金調達等）
の策定

クラウドファンディング
等による資金調達、
工事着手

地域活性化
事業等に活用

2. クラウドファンディング等を活用した不動産再生事業の普及・啓発のための取組

目的：事例の共有化による他地域への波及、事業化促進

- ① 地域の不動産関連団体と連携した、小規模不動産特定共同事業セミナーの開催
- ② 成功事例・失敗事例の現地調査、事例集の作成 等

・ 公的不動産（PRE）の民間活用の推進

60百万円（前年度32百万円）

財政健全化や地域の活性化に貢献するPREの民間活用事例を形成するとともに、成功事例の検討プロセスや課題・対応方策の見える化を進めることで、PREの民間活用に取り組む自治体職員のノウハウ・知識の向上を図り、PREの民間活用を推進する。

背景

- ・ 社会環境の変化や厳しい財政状況を背景に、公的不動産(PRE)の民間活用等が求められている。
- ・ 不動産証券化等の不動産投資スキームは、PREの民間活用を活性化させると期待されている。
- ・ 政府としては、平成28年5月18日付PPP/PFI推進アクションプランにおいて、人口20万人以上の自治体で平均2件程度のPRE利活用事業の実施を目指すこと等により、4兆円の事業規模を目標(平成34年度までに)としている。

施策

PREの民間活用を促進するために自治体の体制整備・人材育成とモデルとなる成功事例の組成のために以下を実施する。

1. PRE活用モデル団体支援事業の実施

- ・ PRE活用に関して先進的な自治体の職員等の専門家派遣等を通じた、PREの民間活用を検討する自治体に対する専門的な事業化支援
- ・ 29年度は支援先を倍増した上で、自治体の熟度に応じたメニューを用意

2. 公的不動産(PRE)ポータルサイトの充実

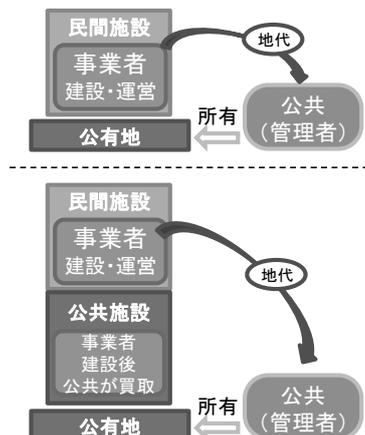
- ・ 貸付けや売却を行う際のモデル契約書及び自治体職員向けの解説等を作成し、公的不動産(PRE)ポータルサイトで公開し、普及啓発を実施 等

効果

- ・ PREの民間活用事例を形成するとともに、成功事例の検討プロセスや課題・対応方策の見える化を進めることで、他の自治体への水平展開が期待される。
- ・ PREの民間活用に取り組む自治体職員のノウハウ・知識が向上。

公的不動産(PRE)の民間活用の推進

【PRE民間活用モデルケース】



【モデル団体支援イメージ】

自治体の熟度	支援メニュー
これからPREの有効活用に取り組む	活用案件検討支援、先進自治体の優良事例紹介(案件事例、活用推進体制等)等
構想段階の案件を持つ	マーケットサウンディング支援、事業手法・スキーム検討支援、事業化推進の助言 等
事業化中の案件を持つ	公募関係資料(募集要項、契約書協定書等)作成支援 等

(3) 土地政策の新たな方向性を踏まえた施策展開

1300万円（前年度1000万円）＜優先課題推進枠＞

「土地政策の新たな方向性2016」（平成28年8月国土審議会土地政策分科会企画部会とりまとめ）を踏まえ、個々の土地に着目した最適な活用・管理（宅地ストックマネジメント）を実現するため、新たな施策展開について具体的な検討・調査を行う。



4. 建設産業・不動産業の国際化の推進

(1) 建設・不動産企業のための海外ビジネス環境の整備

40百万円（前年度29百万円）＜優先課題推進枠＞

『日本再興戦略2016』や『インフラシステム輸出戦略』に基づき、「質の高いインフラ投資」を進め、「2020年に30兆円のインフラシステム受注を達成」という政府の目標を実現するためには、相手国政府との関係構築や相手国の制度構築支援等の取組みにより、建設産業・不動産業の海外展開のための基盤強化を図ることが必要である。

このため、二国間建設会議等による二国間の枠組みの構築・関係強化や新興国でのビジネス環境改善につながる関連制度の整備・普及支援の拡充、海外進出する企業に対する情報提供の重点化・高度化により、政府間でしか為し得ないビジネス環境の整備を推進する。

○関連制度の整備・普及支援（対象分野・対象国の拡大）

背景・課題

- ▶ 新興国においては、建設産業・不動産業に関連する制度が十分に整備されていないため、我が国企業の海外進出に支障。
例) 入札において品質・技術といった日本の強みが評価されない土地取得に時間を要してインフラ整備が円滑に進まない建設業許可制度がないため悪質な事業者が排除されない

新興国におけるビジネス環境を改善し、我が国企業の海外進出を進めるためには、
国としての働きかけが不可欠

施策

- ▶ 我が国にとって重要な市場等において、関連制度を紹介し、その整備・普及を促進。
 - ・ 二国間建設会議等の枠組みを活用して我が国の制度を紹介
 - ・ 相手国の要望を踏まえたセミナーの実施・専門家の派遣 等



カンボジアにおけるセミナーの様子
(平成27年11月)

※新たな分野(建設リサイクル分野等)も対象として対象国を追加

効果

- ▶ 現地で活動する我が国企業のビジネス環境を改善
例) 我が国同様の制度の導入による我が国企業の進出促進
総合評価方式の導入による入札における我が国企業の競争力の向上 等
- ▶ 新興国における円滑なインフラ整備に貢献
例) 土地収用制度の導入による手続きの迅速化・円滑化
建設業許可制度の導入による悪質な事業者の排除 等

(2) 建設・不動産企業のための海外ビジネス機会の創出

100百万円（前年度72百万円）＜優先課題推進枠＞

建設産業・不動産業の更なる海外展開を推進していくためには、ビジネス環境の整備とあわせて、官民が連携した上流段階からの事業参画等、政府間の連携や政府の持つリソースを最大限活用した取組みを進めていくことが必要である。

このため、プロジェクトの検討段階から相手国政府等と連携したフレームワークの構築や独自の技術・ノウハウを有する我が国中堅・中小建設企業の海外進出支援の拡充、地政学的に重要な拠点国と連携した第三国への展開支援により、民間企業のみでは難しい海外での新たなビジネス機会創出を支援する。

○中堅・中小建設企業の海外進出の総合的支援（対象国の拡大）

背景・課題

- ▶ 『日本再興戦略2016』や『インフラシステム輸出戦略』において、中堅・中小企業の海外進出に対する支援を位置づけ。
- ▶ 中堅・中小建設企業については、海外進出に関心を有する企業が増加する一方で、単独での必要な情報収集や体制構築が困難。

独自の技術・ノウハウを保有し、「質の高いインフラ」を下支えする中堅・中小建設企業に対し、各企業の進出ステージに応じた総合的な支援が不可欠

進出ステージに応じた支援

市場調査

(関心のある企業の掘り起し)

対象国の建設市場の概況やニーズ、進出リスク等を調査し、企業の海外展開可能性について分析。

セミナー開催

(具体的な情報提供)

経営者層を対象に、対象国の状況や課題、留意点等についての情報を提供するとともに、個別相談も実施。

ミッションの派遣

(構想の具体化)

ミッション(訪問団)を派遣し、進出済み日系建設企業等への訪問や現地視察、ビジネスマッチング等を実施。

※対象国を拡大(2カ国→3カ国)



海外進出戦略セミナー



個別相談



ビジネスマッチング

効果

- ▶ 中堅・中小建設企業の海外進出の促進
- ▶ 我が国建設企業の技術力のPR、プレゼンスの向上
- ▶ 「名目GDP600兆円」に向けた我が国の経済的基盤の強化

(この冊子は、再生紙を使用しています。)