

建設経済の最新情報ファイル

RICE monthly

RESEARCH INSTITUTE OF
CONSTRUCTION AND ECONOMY

研究所だより

No. 343

2017 9

CONTENTS

視点・論点『地方公共団体による地域建設業振興への期待』	……	1
I. 建設産業政策会議のとりまとめについて	……	2
II. 住宅着工の動向	……	19
III. 建設関連産業の動向 ー解体・はつり工事業ー	……	26



一般財団法人 **建設経済研究所**

〒105-0003 東京都港区西新橋3-25-33NP御成門ビル8F

Tel: 03-3433-5011 Fax: 03-3433-5239

URL: [http:// www.rice.or.jp](http://www.rice.or.jp)

地方公共団体による地域建設業振興への期待

研究理事 加藤 秀生

今年の梅雨前線による大雨は、台風第3号と相まって福岡・大分の両県で死者・行方不明者を始め甚大な被害となった九州北部豪雨災害を、また、秋田県などで広範囲の被害をもたらした。また、台風第5号が、奄美地方や西日本・東日本の広い範囲で、大雨による被害をもたらした。

気象庁によれば、昨年の世界の年平均気温は1891年以降で最も高い値になり、世界の広範囲で異常高温が頻発し、大雨などにより大きな災害が発生した。日本でも全国的に高温傾向が続き、年平均気温は上昇傾向で推移し、異常高温の出現数が増加している。雨についても、1898年からの気象庁観測点のデータでは降水日数は減少する一方で大雨の頻度が増加するという特徴が観察されている。さらに火山・地震のある日本においては、災害対策の重要性と建設業の果たす役割の大きさは再確認するまでもないが、東日本大震災以降の災害対策基本法の二度にわたる改正などにより、近年、建設業の防災面に果たす役割が改めて法令レベルで位置付けられている。

もともと建設業者は災害救助法の従事命令対象として定められていたが、改正災害対策基本法は、建設業者ほかの物資供給事業者等には災害時における事業継続と災害対策施策への協力の努力義務規定を、都道府県や市町村には物資供給事業者等との災害時協力協定の締結などの努力義務規定をそれぞれ設け、建設業者は地方公共団体の災害対策に自主的に協力する存在として位置づけられた。また、一昨年（一社）日本建設業連合会と（一社）全国建設業協会が内閣総理大臣から指定公共機関の指定を受け、地域の建設業団体を指定地方公共機関に指定する道県も近年急速に増加している。更に本年6月には水防法が改正され、市町村などの水防管理者が水防活動を建設業者等に委任するケースを念頭に、これまで私人には認められていなかった土地の一時使用、資材や管理機器の使用などの権能が、水防管理の委任を受けた民間事業者にも認められた。このように災害対策における建

設業のステイタスは、近年逐次高まっている。

建設業者が締結する協力協定は、インフラや公共建築物の災害応急工事等と応急仮設住宅の建設が主である。当然ながら、インフラや公共建築物の管理はそれらの管理者の責務である。災害で生じた支障を放置すれば、管理者は無過失責任である管理瑕疵による損害賠償責任を負担する危険があり、災害対策に協力できる建設業に空白が生じた場合には、危険回避には、管理者が直営で災害対策を行うほかない。地方公共団体では土木建築専門の職員も減少しており、近年、公物管理法に上位機関による代行制度が盛り込まれ、九州北部豪雨災害では、水防法と共に本年6月に改正された河川法に基づく権限代行制度が全国で初めて適用されて福岡県に代わって九州地方整備局による緊急的な河道確保などが施工された。ただ、代行制度も受注する建設業者がなければ機能しない。

本年7月に建設産業政策会議から公表された「建設産業政策2017+10」では「このまま地域の建設企業が減少すれば、建設企業の空白地帯が広がり、日常的な維持管理や除雪、災害対応等に支障が生じる地域が増加するおそれがある。」という危機意識の下、建設業と地方公共団体との関わりについて、「地域建設業の持続性を確保していくため、国、都道府県との連携のもと、より身近な市町村など地域が一丸となった「地域力の強化」に向けた取組が必要である。」、さらに具体的には「市町村の規模等にも留意しつつ、国や都道府県とも連携し、市町村が主体となった建設産業の振興・発展の取組（振興計画の策定等）の推進を検討」としている。

既述のとおり地域建設業の減少問題は、インフラなどの管理者の工作物責任問題に直結する。市町村を始め地方公共団体には、近年厳しさを増す気象状況の中、災害対策において建設業の評価が高められていることも踏まえ、我がこととして地域建設産業の振興・発展策に取り組まれることを期待したい。

今回は、本年7月4日にとりまとめられた建設産業政策会議とりまとめ報告書「建設産業政策2017+10」について、国土交通省土地・建設産業局建設業課より御寄稿いただきました。

I. 建設産業政策会議のとりまとめについて

国土交通省土地・建設産業局 建設業課

1. 建設産業政策会議について

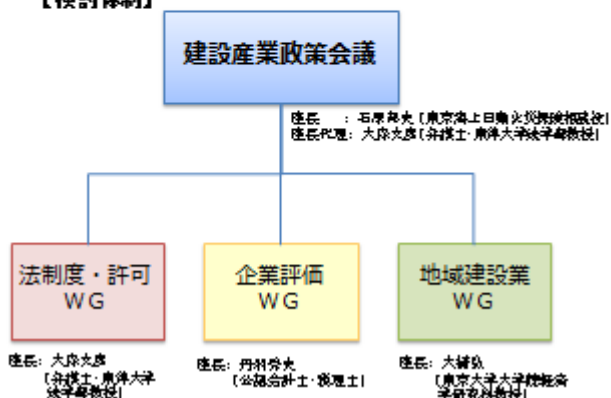
建設産業政策会議は、10年後においても建設産業が「生産性」を高めながら「現場力」を維持できるよう、建設業関連制度の基本的な枠組みについて検討を行うことを目的として、昨年10月に設置されました。

「誰のための、何のための建設産業か」といった原点に立ち返ったテーマから議論をスタートし、その後、働き方改革や生産性向上など多岐にわたる重要課題に関して精力的な議論が行われました。8ヶ月余の間に、本会議が7回、本会議の下に設けられた3つのWGがそれぞれ3回開催されるなど、会議の開催は計16回にも及びました。その議論の結果、本年7月4日に、建設産業の今後の目指す方向性や具体的な建設産業政策についての提言がとりまとめられ、座長の石原邦夫・東京海上日動火災保険相談役から石井啓一・国土交通大臣に対して、報告書が手交されました。

建設産業政策会議について

劇的な進展を遂げるAI、IoTなどのイノベーション、確実に到来する労働力人口の減少といった事象を正面から受け止め、10年後においても建設産業が「生産性」を高めながら「現場力」を維持できるよう、法制度はじめ建設業関連制度の基本的な枠組みについて検討を行うため、学識経験者、民間有識者、建設産業関連団体から構成される「建設産業政策会議」を設置（座長：石原邦夫・東京海上日動火災保険相談役、座長代理：大塚文彦【弁護士・東洋大学法学部教授】）。また、「建設産業政策会議」のもとに、3つのWG（法制度・許可WG、企業評価WG及び地域建設業WG）を設置。

【検討体制】



【開催経緯】

- 第1回：平成28年 10月11日
- 第2回： 12月22日
- 第3回：平成29年 1月26日
- 第4回： 3月16日
- 第5回： 5月29日
- 第6回： 6月13日
- 第7回： 6月30日

※ そのほか、各WGを平成29年2月以降3回ずつ開催し、本会議とあわせて計16回の議論を実施。

2. 建設産業政策会議のとりまとめのタイトル・サブタイトルについて

まず、今回の建設産業政策会議のとりまとめのタイトルは、「建設産業政策 2017+10（にいまるいちななプラステン）」です。建設産業政策会議では、昨年10月の設置当初から、10年後を見据えて「制度インフラ」を再構築していくという観点でご議論を頂きました。現在だけではなく、10年後も見据えた産業政策であるという趣旨で、このタイトルになりました。

また、サブタイトルは「若い人たちに明日（あす）の建設産業を語ろう」です。これは、10年後の建設産業を担う若い人たちを意識したものです。今後の建設産業政策の目的は、若い人たちに対して、いかに建設産業が魅力的なものであるかを語れるようにしていくか、ということとも言えます。また、建設産業がより多くの国民の方に関心を持たれ理解されなければ、若い人たちに前向きな言葉で語られることもありません。

例えば、第1章の「はじめに」にも記載されていますが、建設産業が若い人たちに対して、「やりがいのある産業である」「健全に経営される産業である」「働く人を大事にする産業である」「今までと異なる次元の建設サービスを提供する夢や希望に満ちた産業である」などと語られることができるよう、建設産業政策を進めることが重要であり、その趣旨を踏まえたサブタイトルとなっています。

3. とりまとめの具体的な内容

(1) 第1章 はじめに

建設産業政策会議のタイトル・サブタイトルに込められた思いや、建設産業政策の意義・具体的な方向性に関する基本的な考え方については、報告書の第1章「はじめに」に凝縮されています。ここでは、「はじめに」の全文を掲載します。

第1章 はじめに

「あなたは若い人たちに明日（あす）の建設産業をどう語りますか」

この問いかけの答えを探し、今後の建設産業政策を考える上で、まず、建設産業の役割を確認することから始めたい。

建設産業は、インフラや住宅、オフィスビル等の建築物の整備を通じて国民生活の向上や経済の持続的な成長を支えていくという役割を担っている。整備されたインフラの日常的なメンテナンスや、耐震化等の防災・減災対策、除雪などを通じて、国民が安心してインフラ等を利用できる環境の維持や企業の事業継続性の確保などにも寄与している。

また、建設産業には、東日本大震災や熊本地震などでその重要性が再認識されたように、災害時における応急復旧やその後の復興工事など国民生活や経済活動の一日も早い再建に寄与

する役割がある。これらの国民生活の安全・安心や経済成長に貢献していくという建設産業の担う役割は将来にわたっても不変である。

一方、建設サービスに求められる国民の要請は時代とともに変化している。より良質な建設サービスの提供に向けて施工技術を高めていくことへの要請はもちろん、インフラやマンションなどあらゆる建設生産物の老朽化にも的確に対応していくことが求められる。また、例えば、第4次産業革命のイノベーションをあらゆる産業で取り入れる Society 5.0（超スマート社会）の実現が国を挙げて進められていく中、スマート化したインフラや住宅の整備など、国民のニーズも多様化・高度化していくことが予想される。さらに、海外建設市場への進出や建設工事で培った技術力を生かした新たな事業領域への展開など、その活動のフィールドも広がっていくことが予想される。建設産業は、今後も時代とともに変わる国民のニーズや活動の広がりにも的確に対応すべく進化していくことも求められる。

今後も建設産業がこうした使命を果たしていく上での最大の課題は、全産業的に生産年齢人口の減少が進む中での担い手確保である。個々の発注者のニーズや現場の施工条件等に応じて、現場に関わる様々な人材の創意工夫によって建設生産物を作りあげていく建設産業が今後も成り立っていくためには、担い手確保等を通じた「現場力」の維持が不可欠である。

これまで建設産業はある意味での「雇用の受け皿」として個々の企業の取組だけで担い手を確保できた時代もあったが、そのような時代は既に終わっている。今後、建設産業が生産年齢人口の減少という課題を克服して、経済成長等の制約要因となることなく「現場力」を維持するとともに、「超スマート社会」の実現など国内外の未来づくりの一翼を担うことで若者に夢や希望を与える産業であり続けるためには、個々の企業の一層の取組に加え、業界全体や発注者・設計者、さらには地域など様々な主体との連携による取組が求められている。その際重要なことは、多様な視点の導入である。将来の担い手不足を克服するために若年層や女性の入職を促進し、かつ高年層が働きやすい環境を整備することで建設産業の仕事の仕方が変わるとともに、建設サービスの幅が広がる効果が期待される。

担い手確保のためにまず取り組むべきは「働き方改革」である。建設産業の魅力を高め、若年層や女性の入職を促進していく観点から、賃金水準の向上や長時間労働の是正、週休2日の確保など建設産業の「働き方改革」を強力に推進し、新たな担い手を呼び込んでいくことが求められる。

その際、「働き方改革」に取り組む企業ほど価格競争で不利になりやすいこと、厳しい経営環境の中では、人材への投資は過小になりがちであることなどから、「働き方改革」は個々の企業努力だけでは限界があり、様々な政策資源を投入して、業界を挙げた処遇改善の推進や民間も含めた発注者が適切な工期設定等に取り組む環境整備を行う必要がある。

併せて、「働き方改革」を進めるに当たっても、適切な価格と適正な工期で良質な建設サービスを提供するという建設産業の基本的な使命を果たしつつ、国民の多様なニーズにも対応し

て産業自体が進化していくためには、「生産性向上」を進める必要がある。ICT等の一層の活用はもちろん、現場の技能労働者の技能の向上や人材・資機材の効率的な活用など、建設生産システム全体から個々の企業・個人の取組に至るまで、あらゆるフェーズにおける「生産性向上」を進め、建設産業のパフォーマンスを維持・向上していくことが重要である。

建設産業は建設企業、発注者、建築設計事務所や建設コンサルタント等の建設関連企業の相互関係で成り立っており、発注時期の偏りや設計図書の品質などが建設工場の生産性にも大きな影響を与えることから、「生産性向上」もまた個々の企業努力だけでは限界があり、全体的な取組が必要である。

ただ言うまでもないことであるが、「働き方改革」や「生産性向上」に業界内外を挙げて取り組むといっても、基本になるのは個々の企業の取組であり、建設業を営む企業として取組を継続的に行い、一人当たりの生産性、ひいては一人当たりの利益、給与を引き上げていくことは、個々の企業が社会的使命を将来にわたって果たしていく上でも欠かせないものであるし、個々の企業が社会的使命を果たせなければ建設産業として使命を果たすことはできなくなる。

働き方や生産性などに関する建設産業の内なる努力と併せて、今後は発注者や国民を広く意識し、その理解を得ていくための外なる努力・取組がますます求められる。建設産業が各業界の枠の中にとどまることなく、各プレーヤーが全体としての最適化に向けて、それぞれの役割を的確に果たしながら国民全般の信頼を得る営みを通じて、建設産業の健全な発展が国民の利益につながるという理解の醸成を図っていく必要がある。そうした国民全般の理解こそが建設産業で働く人の励みや誇りとなり、また、新たな担い手を建設産業に呼び込む基礎となるものである。

こうした発注者や国民の理解を得るための根幹は、「良質な建設サービスを高い水準で確保」し、国民や発注者の利益を一つ一つ実現していく不断の取組にこそある。施工不良等によって建設サービスの質を損なうようなことは国民の理解の大きな妨げになることを肝に銘じなければならない。また、企業や産業についての情報は国民との関係では非対称性を生じやすいことから、適切な情報開示と説明が欠かせない。

他方、地方部においていち早く人口減少が進んでいる現状を踏まえれば、特に地域建設業については、地域住民をはじめとした地域の様々な主体の理解と協力を得ていく取組が求められる。地域の守り手であると同時に地方創生の担い手でもある地域建設業の持続性を確保していくため、国、都道府県との連携のもと、より身近な市町村など地域が一丸となった「地域力の強化」に向けた取組が必要である。

こうした取組は、建設産業が直面している最大の課題である担い手確保との関わりで言えば、冒頭で述べた「あなたは若い人たちに明日の建設産業をどう語りますか」という問いへの答えにつながるものである。そして語られる答えの中には、建設産業がやりがいのある産業で

あること、健全に経営される産業であること、働く人を大事にする産業であること、そして、将来は今までと異なる次元の建設サービスを提供する夢や希望に満ちた産業であることが含まれていなければならない。

この提言は、このような考え方のもとに、10年後を見据えて、建設産業に関わる各種「制度インフラ」の再構築を中心とした建設産業政策についての方向性を示し、現在そして将来の世代に誇れる建設産業の姿を目指したものである。

（２）第２章 建設産業の動向等について

第２章では、国民経済社会全体の動向や国内・海外の建設市場の動向、さらには建設業就業者の働き方なども含めた建設産業の動向について記載しています。

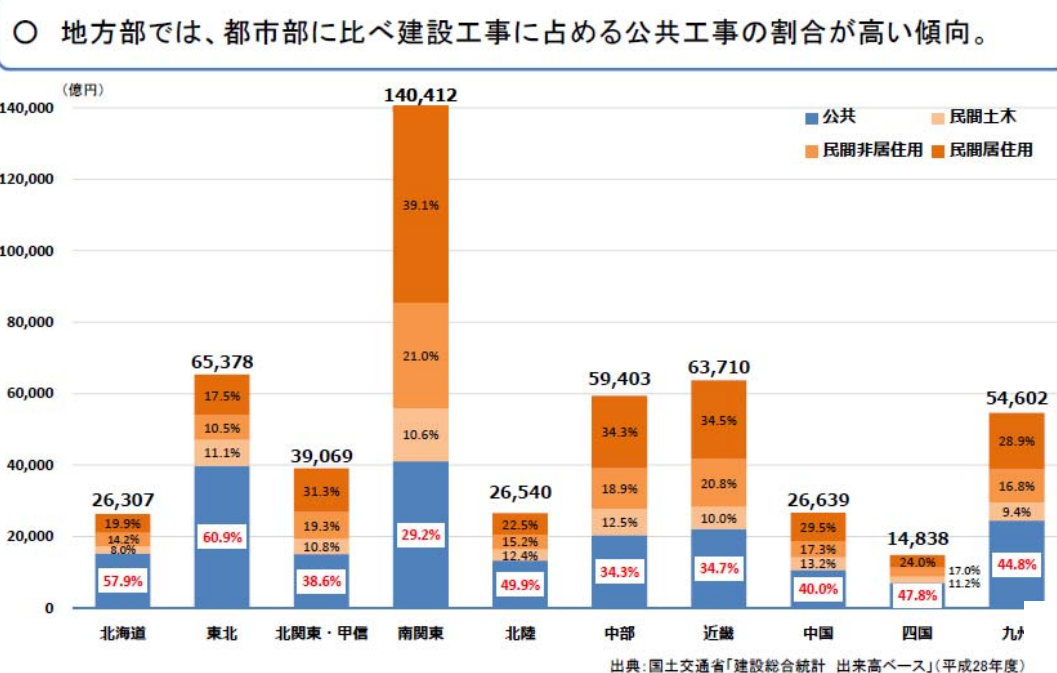
ここでは、報告書で取り上げられたデータのうち、特に、地域の建設産業に関するものを中心に掲載します。

① 国内建設市場の動向

建設投資については、ピーク時の1992年度は約84兆円であり、2010年度には約42兆円と半分以下にまで落ち込みましたが、その後増加に転じ、2016年度は約52兆円（ピーク時から約38%減）となる見込みです。

地域別では、南関東をはじめとした都市部の建設投資が多く、また、地方部では公共事業への依存度が高くなっているなど地域差が生じています。

地域別の建設工事の内訳



第4次社会資本整備重点計画（2015年9月閣議決定）においても指摘されているとおり、計画的なインフラ整備の着実な実施に加え、これを支える現場の担い手を確保・育成し、インフラが将来にわたって幅広い国民生活や社会経済活動を支える役割を果たしていくためにも、安定的・持続的な公共投資は引き続き求められています。

また、公共・民間ともに維持修繕工事の割合は増加傾向であり、3割弱の水準となっています。今後例えば、道路橋やトンネルなどの公共土木構造物やマンションなどの民間建築物でも老朽化が進むことが予想され、大規模修繕工事が増加する見込みです。

インフラ等の老朽化による維持修繕工事の増加

- 公共土木、民間建築ともに老朽化が進行。
- インフラの維持管理や、マンションの大規模修繕といった建設工事が増加する見込み。

【公共土木構造物の老朽化の例（築50年以上が全体に占める割合）】

	2013年3月	2023年3月 (約10年後)	2033年3月 (約20年後)
道路橋 [約40万橋(橋長2m以上の橋約70万のうち)]	約18%	約43%	約67%
トンネル [約1万本]	約20%	約34%	約50%
河川管理施設(水門等) [約1万施設]	約25%	約43%	約64%
下水道管きよ [総延長:約45万km]	約2%	約9%	約24%
港湾岸壁 [約5千施設(水深-4.5m以深)]	約8%	約32%	約58%

出典:国土交通省「建設後50年以上経過する社会資本の割合」

【民間建築物の老朽化の例（築30～50年超の戸数）】

	2016年末	2026年末 (約10年後)	2036年末 (約20年後)
築後30年超～40年未滿の分譲マンション	約109.7万戸	約160.9万戸	約194.8万戸
築後40年超～50年未滿の分譲マンション	約58.9万戸	約109.7万戸	約160.9万戸
築後50年超の分譲マンション	約4.1万戸	約63.0万戸	約172.7万戸

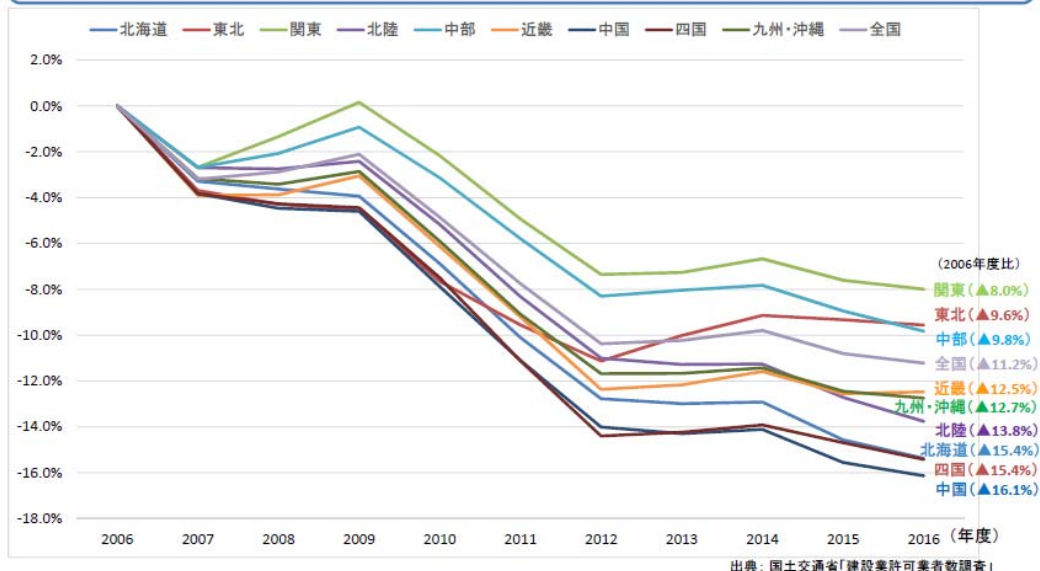
出典:国土交通省「築後30、40、50年超の分譲マンション」

② 建設業許可業者の動向

建設業の許可業者数については、1999年度末の約60万業者をピークとして減少傾向にあり、2016年度末時点では約47万業者（ピーク時からは約23%減）となっています。なお、ここ数年では建設投資の回復等を背景として、許可業者数の減少は鈍化傾向にあります。

地域別の許可業者数の減少率

○ 許可業者数は2006年度比で全地域において減少傾向。都市部に比べて、地方部の方が概ね減少率が大きい傾向。



地域別では、ここ約 10 年間で全ての地域で許可業者数は減少しており、都市部に比べて地方部の方が概ね減少率が大きい傾向にあります。さらに、市町村単位でみた場合、許可業者が 1 社しかいない地方公共団体も存在しています。

建設業の許可業者数の少ない市町村の例

許可業者数	市町村名	人口	普通建設事業費	高齢化率	許可業者数	市町村名	人口	普通建設事業費	高齢化率	
1	丹波山村 (山梨)	594人	4.1億円	47.7%	3	粟国村 (沖縄)	734人	6.4億円	35.1%	
	売木村 (長野)	597人	1.4億円	45.1%		島牧村 (北海道)	1,573人	3.6億円	41.4%	
	知夫村 (島根)	592人	8.6億円	48.1%		中富良野町 (北海道)	5,131人	4.5億円	32.2%	
	小値賀町 (長崎)	2,662人	5.9億円	45.0%		七ヶ宿町 (宮城)	1,523人	4.3億円	45.3%	
	北大東村 (沖縄)	590人	12.8億円	18.5%		昭和村 (福島)	1,347人	6.5億円	54.7%	
2	神恵内村 (北海道)	923人	3.4億円	39.5%	4	南牧村 (群馬)	2,106人	3.2億円	58.3%	
	音威子府村 (北海道)	784人	3.5億円	28.4%		北宿木村 (長野)	798人	5.0億円	39.8%	
	檜枝岐村 (福島)	588人	4.5億円	33.5%		王滝村 (長野)	841人	3.3億円	37.7%	
	上野村 (群馬)	1,302人	14.6億円	42.6%		大川村 (高知)	420人	4.7億円	44.5%	
	根羽村 (長野)	1,004人	15.0億円	47.2%		南大東村 (沖縄)	1,282人	18.1億円	21.9%	
	新庄村 (岡山)	961人	3.1億円	40.5%		5	留寿都村 (北海道)	1,955人	11.5億円	25.6%
	座間味村 (沖縄)	910人	7.8億円	23.3%			赤井川村 (北海道)	1,150人	8.5億円	31.3%
3	古冠村 (北海道)	1,242人	7.7億円	23.3%	北電町 (北海道)		1,995人	6.9億円	41.4%	
	磐梯町 (福島)	3,627人	11.8億円	31.5%	大湯村 (秋田)		3,238人	21.8億円	29.9%	
	平谷村 (長野)	473人	7.4億円	38.7%	葛尾村 (福島)		1,480人	11.6億円	34.3%	
	北川村 (高知)	1,397人	5.1億円	40.9%	水上村 (熊本)	2,323人	6.4億円	37.5%		
	渡嘉敷村 (沖縄)	693人	6.7億円	23.1%	五木村 (熊本)	1,189人	17.1億円	44.3%		

(参考) 市町村平均 (政令市含む) については、人口：72,620人、普通建設事業費：45.1億円。また、国内の高齢化率 (65歳以上) については、25.6%
 出典：総務省「住民基本台帳年齢別人口」(平成27年)、「地方財政統計年報」(平成26年)より作成、(一財)建設業情報管理センター提供資料 (平成27年度)を基に作成

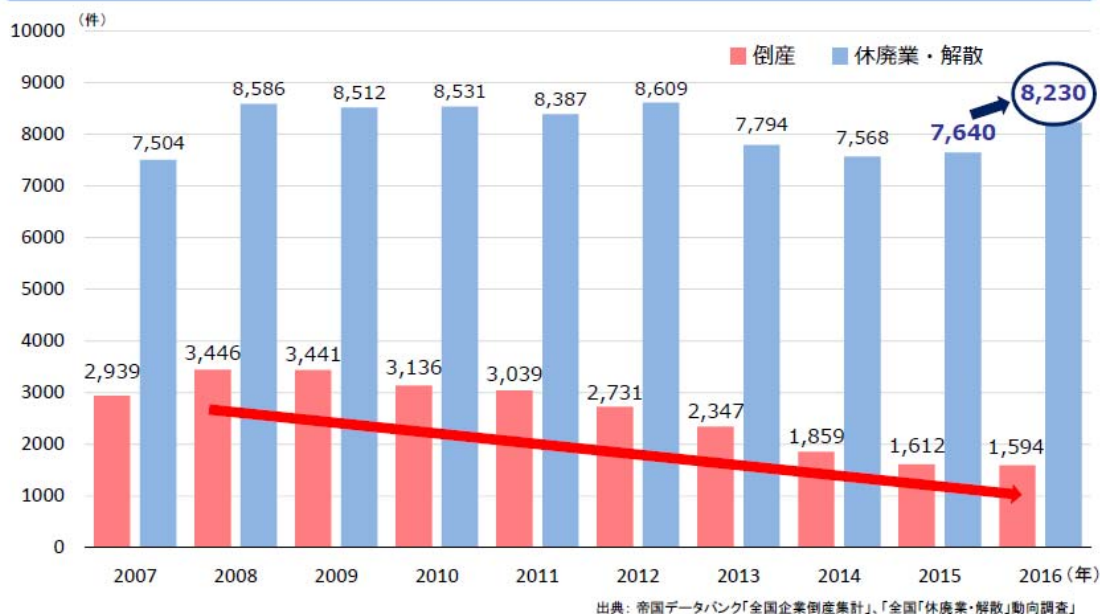
③ 建設企業の企業経営の動向

建設企業の営業利益率は企業規模を問わず改善傾向にありますが、大企業と中小企業の格差は拡大しています。2015年度は、大企業（資本金10億円以上）の営業利益率が約6.2%であるのに対し、中小企業（資本金1億円未満と定義して数値を算出）の営業利益率は約2.9%となっています。

また、建設企業の休廃業・解散件数については、直近では2015年（7,640件）から2016年（8,230件）にかけて約8%増加しており、今後、特に地方部の中小建設企業においては、後継者不足等により、休廃業等が増加することが懸念されています。

建設企業の倒産、休廃業・解散の動向

- 建設企業の倒産件数については、近年は一貫して減少。
- 他方で、休廃業・解散件数については、足許では増加の動き。



④ 建設業就業者の動向

建設業就業者数については、1997年の685万人をピークとして減少傾向にあり、2016年は492万人（ピーク時からは約28%減）となっています。人口減少や少子化・高齢化に伴い、国内産業全体で将来的な生産年齢人口の減少は確実であり、建設産業においても担い手の確保・育成は喫緊の課題です。

⑤ 建設業就業者の働き方の動向

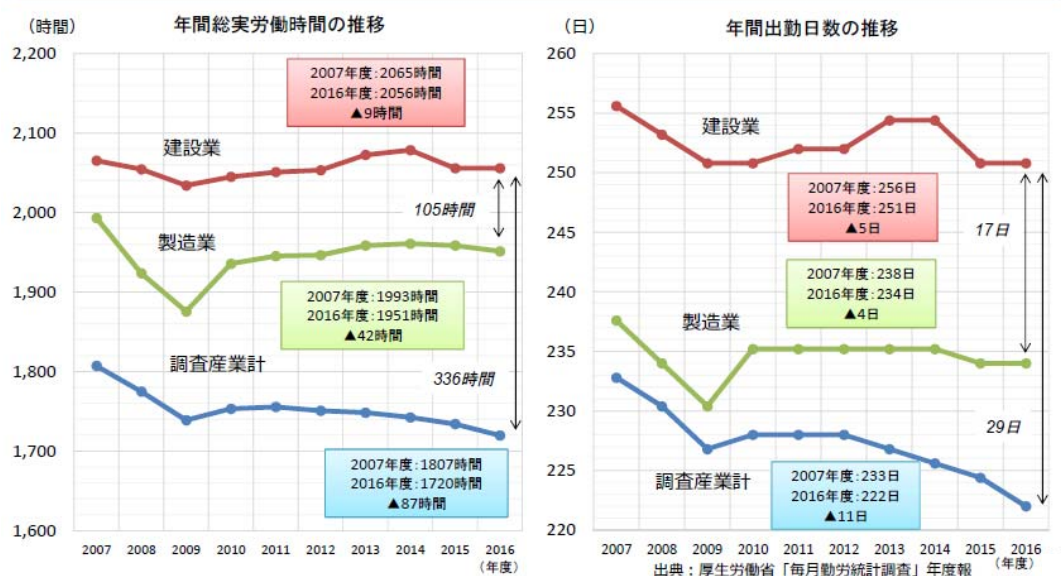
これまで、官民を挙げて適切な賃金水準の確保や社会保険加入促進など建設業就業者の処遇改善に向けた取組が実施されてきました。

賃金については、これまでの取組の結果、上昇傾向にあるものの、未だに製造業よりも低い水準となっています。

年間の総実労働時間については、他産業と比べて300時間以上(約2割)長くなっています。10年前と比べると、全産業では約87時間減少しているものの、建設業はほぼ横ばい(約9時間の減少)であり、大幅な改善は見られていません。技能労働者については、他産業では一般的となっている週休2日の確保が十分でなく、所定内労働時間が長い傾向にあり、技術者については、日中は現場監督に従事し、夜間に書類作成等の業務に当たるため、所定外労働時間が長い傾向にあるといった課題があり、長時間労働の是正や週休2日の確保は建設業の喫緊の課題です。

総実労働時間及び出勤日数の推移(建設業と他産業の比較)

○ 年間の総実労働時間については、他産業と比べて300時間以上(約2割)長い。また、10年前と比べると、全産業では約87時間減少しているものの、建設業はほぼ横ばい(約9時間の減少)であり、大幅な改善は見られない。



⑥ 地域中堅・中小総合建設企業の動向

①～⑤は、建設産業全体の傾向ですが、地域中堅・中小総合建設企業の動向についてみた場合、営業利益率は近年回復傾向にあるものの、大企業と比べて低い水準にあります。加えて、公共工事への依存度が極めて高い経営がなされている企業も多い状況です。

また、建設市場の安定により倒産件数は減少する一方、後継者難等による休廃業・解散により、特に地方部において建設企業の数が減少しており、地域間格差が拡大しています。このまま地域の建設企業が減少すれば、建設企業の空白地帯が広がり、日常的な維持管理や除雪、災害対応等に支障が生じる地域が増加するおそれがあります。

(3) 第3章 今後の建設産業の目指すべき方向性

第3章では、建設産業の課題の総括、国民の要請、建設産業が目指す方向性について、記載しています。

① 建設産業の課題の総括

第2章で述べた建設産業等の動向に基づき、「建設産業政策2007」が策定された10年前の状況との比較という観点も含め、建設産業の課題を総括すると以下のとおりです。

- 人口減少や少子化・高齢化に伴い、国内産業全体で担い手確保は喫緊の課題です。建設生産システムにおいても、例えば、建設業就業者のみならず、発注職員（例えば、小規模な地方公共団体における発注職員）、技術者等の育成者（例えば、工業高校の教員）、周辺産業の従事者などあらゆるプレーヤーの担い手が不足することが懸念されています。
- 建設業の担い手確保に当たっては、建設業就業者の働き方の改善を図ることが重要ですが、10年前と比べて総実労働時間数や出勤日数はほぼ横ばいであり、改善が進んでいません。2017年3月28日に政府の働き方改革実現会議において働き方改革実行計画が決定され、一定の猶予期間をおいた上で建設業についても時間外労働規制が適用されることも踏まえ、長時間労働の是正や週休2日に向けた環境整備を進めることが必要です。その際、週休2日の確保が技能労働者の総収入の減少につながらないように対応する必要があります。
- 加えて、中長期的には生産年齢人口が大幅に減少し、他産業との人材獲得競争に勝っても、十分な人材を確保できない可能性もあります。これを踏まえ、AIやIoTなどのイノベーションが今後さらに進展することを見据え、一層の生産性向上を図ることが必要です。
- 地方部は都市部に比べ、10年前と比べて建設業許可業者や建設業就業者が大きく減少しています。また、建設投資が右肩下がりであった10年前と比べると、建設企業の倒産件数が減少する一方で、大企業と中小企業では、営業利益率や就業者の賃金の格差が拡大しています。
- 東日本大震災や熊本地震からの復旧・復興等を通じて、建設産業が国民の安全・安心に果たす役割が改めて認識されました。また、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会を控え、建設産業には日本の経済成長を持続的に支えていく役割が求められます。建設産業が将来の担い手を確保し、これらの役割をしっかりと果たしていくためには、建設産業の社会的意義ややりがい、業界を挙げて働き方改革に取り組んでいることなどについて、若い入職候補者の保護者や工業高校の教員をはじめ、業界の内側にとどまらない幅広い理解を得ることが不可欠です。

② 建設産業が目指す方向性

①を受けて、建設産業政策会議のとりまとめでは、建設産業が目指す方向性について記載しています。

ここでは、「建設産業全体で目指す方向性」「地域中堅・中小総合建設業として目指す方向性」を抜粋して記載します。

○建設産業全体で目指す方向性

- ・人口減少や少子化・高齢化に伴い、担い手不足が懸念される一方で、技術の進展や施工方法の多様化が見込まれる中、建設企業間や建設企業と建設関連企業との間の一層の連携により、高い生産性のもとで良質な建設サービスを提供すること。
- ・今日的な労働観に沿って、長時間労働の是正や処遇の改善など働き方改革が進められ、建設業のみならず建設関連業を含め、世代や性別を問わず魅力的な産業となることにより若年層や女性の入職などが進み、将来の建設投資や災害発生時にも対応できる体制が確保されること。
- ・建設生産システムにおける各プレーヤーが法令を遵守するとともに、適切に役割を分担することにより、良質な建設サービスを提供すること。
- ・建設工事に係る契約形態の多様化や新たなサービスの展開などが進む中であっても、建設生産物の利用者や消費者が良質な建設サービスを享受できる環境を整備すること。
- ・事業者選定における情報提供や CM 方式等による発注体制の補完等を通じて、発注に精通していない、又は発注を行う体制が十分でない発注者であっても安心して建設工事の発注ができる環境を整備すること。
- ・今後拡大が見込まれる PPP/PFI など新たな事業領域の開拓にも積極的に取り組み、収益機会の拡大を図ることにより将来にわたって経営力を維持・向上させること。
- ・熾烈な国際競争の中で、官民の連携を強化し、高度な技術力やファイナンスなど我が国の強みを生かして、海外建設市場における受注の確保・拡大が図られること。

(参考) 求められる今日的な労働観

- ・雇用の安定（正社員としての雇用）
- ・労働に見合った処遇（他産業と比較して、見劣りしない賃金水準・社会保険）
- ・休日の確保・ワークライフバランスの充実（他産業と比較して、見劣りしない休日日数・長すぎない労働時間）
- ・将来に向けてのキャリアパス

○地域中堅・中小総合建設業として目指す方向性

- ・地域において技術力や技術マインドを有するエンジニア集団として、地域インフラの安定的な整備・維持管理を行う「地域の守り手」としての役割を果たすことができるよう、長時間労働の是正や週休2日の確保などの働き方改革やICTの活用などの生産性向上に果敢に取り組むとともに、経営プロセスの改善や自社としての成長戦略の構築など経営力の向上に努めること。
- ・災害時など緊急時には公的な任務の担い手として技術力や人材・資機材等を活用し、行政に協力して応急復旧を行うなど、地域の安全・安心を確保すること。
- ・地域経済のエンジンとして専門人材やエンジニアリング技術を活用した新技術の開発等も行いつつ、地域のインフラの運営にも関わるなど積極的な事業展開・雇用拡大を図るとともに、意欲ある企業による海外展開にも取り組むこと。

(4) 第4章 今後の建設産業政策

第4章では、建設産業政策の意義について整理を行った上で、具体的な建設産業政策について記載しています。

1) 建設産業政策の意義

○人材投資へのインセンティブの付与

「働き方改革」に取り組む建設企業が競争上不利とならないよう、適切な競争環境を整備し、あわせて「現場力」を維持していくことが必要になります。そして、「働き方改革」に取り組む企業であるからこそ、建設生産物の品質が確保され、このことが評価される競争環境を整備することが必要です。

○「情報の非対称性」の解消

一生に一度の発注を行う「アマ」の発注者が建設工事の事業者を選定するに当たって、有益な情報を十分に入手することは必ずしも容易ではないため、建設産業においては、受発注者間の「情報の非対称性」を解消し、個人発注者も含め、誰でも安心して発注できる環境を整備していくことが必要です。

○産業全体での生産性向上

建設生産システム全体での生産性向上を進めるとともに、産業のガラパゴス化を防ぐ観点から、必要な「制度インフラ」の整備を推進し、建設産業全体での国際競争力を高めていくことが不可欠です。

○長年の「常識」の打破

今後、政府の働き方改革実行計画に基づき、一定の猶予期間を置いた上で建設業についても時間外労働規制が適用されることとなったことに伴い、これまで時間外労働がほぼ上限なくできることを前提として、長年「常識」となっていた受発注者間や元下間の商慣習を抜本的に変えていく必要があり、制度的な対応も求められます。

2) 具体的な建設産業政策

建設産業政策会議のとりまとめにおいては、①業界内外の連携による働き方改革、②業界内外の連携による生産性向上、③多様な主体との連携による良質な建設サービスの提供、④地域力の強化の4つが取組の柱となっています。

この取組の4つの柱に沿って具体的な産業政策をご紹介します。

① 業界内外の連携による働き方改革

建設産業の魅力を高め、若年層や女性の入職を促進し、担い手を確保していくため、企業と働く人との信頼関係を軸として、適切な賃金水準の確保や社会保険の加入促進、長時間労働の是正や週休2日の確保など建設産業の「働き方改革」の実現に向けた取組を強力に推進する必要があります。(施策の全体像は図1参照)

具体的には、一人親方も含め建設産業で働く人の処遇改善や現場の安全性を高めるための施策を講ずるとともに、民間も含めた発注者による適切な工期設定や休日の拡大に向けて受発注者双方の責務の明確化などの環境整備を進める必要があります。

その際、週休2日の確保により、技能労働者の総収入が減らないための方策を講ずる必要があります。また、働き方改革に取り組む企業が競争上不利とならないよう、許可や経営事項審査、専門工事企業の選定など各段階での取組を強化する必要があります。加えて、建設産業は繁忙期と閑散期の波が大きく、そのことが労働力のバッファーとしての非正規雇用や日給制の原因となっていることを踏まえ、社員化や月給制などの処遇改善を図る観点から、施工時期の平準化や労働の平準化を進める必要があります。あわせて、若年齢から活躍できる機会の付与などキャリアパスを描きやすくするための取組を進めるとともに、担い手のみならずその育て手の将来的な不足に対応するため業界内外の連携による育て手の確保のための施策を講ずる必要があります。その際、技術者、技能労働者の育成に向けて、学校教育制度や職業訓練制度など人材育成に関わる制度の連携のあり方についても検討する必要があります。

図1 業界内外の連携による働き方改革

①業界内外の連携による働き方改革

○ 建設産業の魅力を高め、若年層や女性の入職を促進し、担い手を確保していくため、企業と働く人との信頼関係を軸として、適切な賃金水準の確保や社会保険の加入促進、長時間労働の是正や週休2日の確保など建設産業の「働き方改革」を強力に推進。

<p>○建設産業で働く人の処遇を改善する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・技能労働者の能力評価基準の策定と技能・経験に応じた処遇の実現(建設キャリアアップシステムの活用) ・社会保険の加入促進等の対策の強化 <ul style="list-style-type: none"> → 法定福利費負担割合を含む適正な負担割合で契約を締結する責務の明確化 ・建設企業間における人材の効率的な活用など労働の平準化に向けた取組の推進 → 一人親方への対応 <ul style="list-style-type: none"> → 業務中の災害の予防的な把握、安全衛生に関する知識習得等の支援、労務事務の軽減収入税制への加入の積極的な支援への支援 → 適切な社会保険への加入促進を通じた雇員と請負員の明確化 ・女性の働きやすい職場環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> → 建設業適職去共済制度の更なる普及・改善 → 建設工事における建設業退職金助成金の活用を促進 → 出金納付方式の見直しや建設キャリアアップシステムとの連携を推進 	<p>○現場の安全性を高める</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設工事従事者安全・健康確保法に基づく取組の推進 <ul style="list-style-type: none"> → 安全及び健康の確保に関する経営者の意識の明確化等 → 安全及び健康に配慮した工期の設定 → 建設企業間による自主的な安全点検等の取組の促進 → 一人親方等の安全及び健康の確保の推進 → 労働安全衛生法令の遵守徹底 等 ・ICT活用工事の推進 	<p>○適切な工期を設定する環境を整える</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受発注者双方の責務として不当に短い工期による契約締結を禁止 ・建設工事の適切な工期の見積りを行う責務の明確化 ・不適切な契約締結等を行った発注者への実効性のある警告制度 ・適切な工期設定等のためのガイドラインの策定 ・約款等を活用した適切な工期設定 ・施工時期の平準化の取組の拡大 <ul style="list-style-type: none"> → 建設員並行為の最大限の活用 → 地方公共団体に対し、施工時期の平準化の取組の推進を要請 → 一画、地方公共団体の発注見直しを促し、とりまとめる公表 ・働き方改革について社会全体の理解を育む機運の醸成 → 先進的なモデル地域を選定し、地域レベルでの働き方改革の取組を促進 	
<p>○休日の拡大に向けて環境を整える</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約における受発注者の責務の明確化 <ul style="list-style-type: none"> → 工事現場の休日あるかあらかじめ定める場合、その内容を契約書面の記載事項に追加 ・公共工事における週休2日を前提とした工期設定による発注の推進 ・富良野を軸とした土曜・高層階の取組、拡大 ・週休2日の推進により稼働日数が減少しても技能労働者の総収入が減らないための方策 	<p>○働く人を大切にできる業界・企業であることを「見える化」する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・働き方に関する評価の拡充 <ul style="list-style-type: none"> → 経営事項審査において、働き方状況に留意しつつ、働き方に関する取組の認定結果の取得を評価 → 経営事項審査において、社会保険未加入に関する点検の改善を促す ・許可に際しての労働者福祉の観点の強化 <ul style="list-style-type: none"> → 労働者福祉の状況(社会保険加入等)を許可要件や許可の条件とすることを定め、許可に際しての取組いを強化 ・専門工事企業に関する企業情報の提供 <ul style="list-style-type: none"> → 技能労働者評価に重点を置くなど、専門工事業の特性を踏まえた評価制度の構築 ・技能労働者の能力評価基準の策定と技能・経験に応じた処遇の実現(建設キャリアアップシステムの活用)(有償) ・発注者側としても、個々の企業レベルにおける働き方改革に関する自主的取組等の取組の推進 	<p>○若者がキャリアパスを描きやすくする</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「技能」や「技能労働者」の位置づけの明確化(技能) ・全経集約技能者の配置に関する総合評価方式での評価の推進 ・技能者が若年齢から活躍できる機会の付与 <ul style="list-style-type: none"> → 技能検定について、試験の年2回化や1級学科試験の実験早期化により受験機会を拡大 → 技能検定の学科のみの合格者への位置付けの付与(例えば、技士補職員の待遇)によるキャリアステップを見える化・開示化 → 若手技能者の現場見習制度の創設、専門工事業のキャリアパスモデルの普及の促進 	<p>○担い手の育て手(指導者等)を確保する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・教育機関、研修機関の体制確保の推進 ・国々の企業ではなく業界団体等による体系的な研修の実施 ・工業高校等と連携した地域ぐるみでの担い手確保の取組の推進 ・教育訓練施設における指導者向け指導プログラムの策定と普及 ・ICTを活用した効果的な人材育成・技能訓練の実施(育て手の生産性向上)

② 業界内外の連携による生産性向上

国民の多様なニーズにも対応して建設産業が進化していくため、建設生産システム全体から個々の企業・個人の取組に至るまで、あらゆるフェーズにおける生産性向上を実現するための取組を推進する必要があります。(施策の全体像は図2参照)

具体的には、受発注者など各プレーヤーの役割と責務を明らかにするとともに、初期の設計から施工に至る各段階における連携等を通じて、品質や生産性の向上を図る必要があります。また、生産年齢人口の減少とともに、技能労働者や技術者の減少も見込まれる中、施工に従事する者の配置・活用の最適化や建設工事の繁閑の波をなくすことで、効率的な人材活用を可能とする必要があります。さらに、全ての建設生産プロセスでのICT化の推進や書類の簡素化にも取り組む必要があります。

なお、生産性の定義には様々あるものの、付加価値労働生産性(付加価値÷(就業者数×労働時間数))をはじめ、分子は金額、分母は労働投入量で測るのが一般的です。生産性向上に当たっては、上記のような取組を通じて分母を小さくすることに目が向きがちですが、分子に着目する視点も重要です。この点、ICTの活用やフロントローディングなどにより生み出す付加価値そのものを増加させることに加え、ダンピング受注等により請負代金額を小さくする方向に向かわないようにすることが重要であり、受発注者双方の納得のもと適正な請負代金額による契約の締結も併せて推進していく必要があります。

図2 業界内外の連携による生産性向上

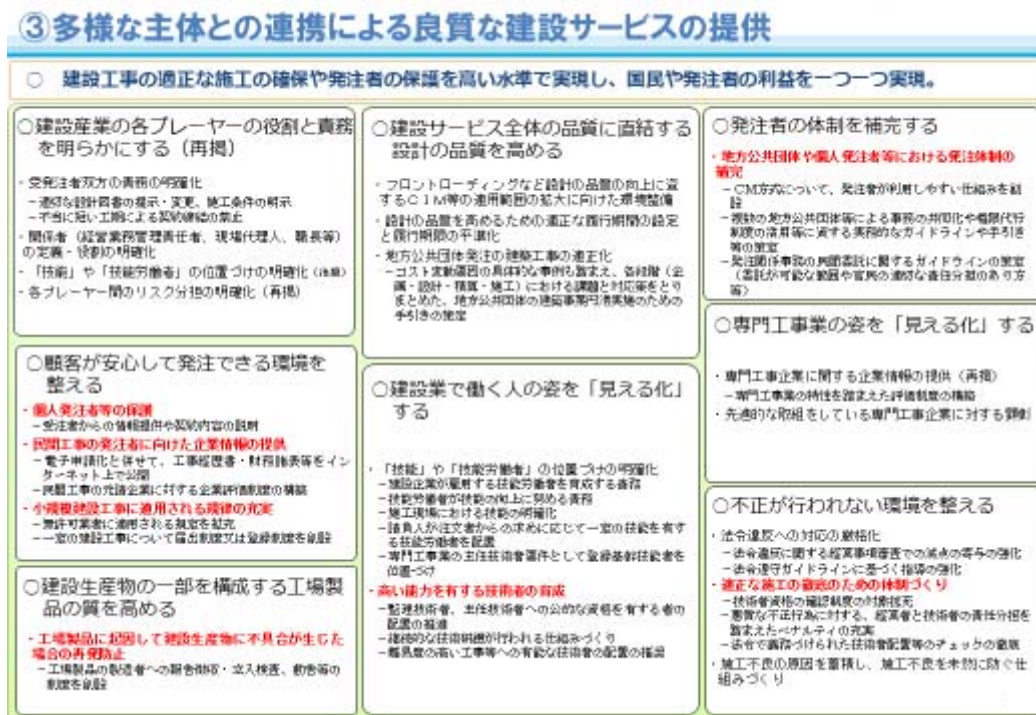
②業界内外の連携による生産性向上		
○国民の多様なニーズにも対応して建設産業が進化していくため、建設生産システム全体から個々の企業・個人の取組に至るまで、あらゆるフェーズにおける生産性向上の取組を推進。		
<p>○建設産業の各プレーヤーの役割と責務を明らかにする</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受発注者など各プレーヤーの生産性向上に向けた役割の明確化 <ul style="list-style-type: none"> -契約の付帯となっている業務の明確化、指示や打合せのもと関係者の取り決めの明確化 ・関係者(現場代理人、請負者)の定義・役割の明確化 ・各プレーヤー間のリスク分担の明確化 <ul style="list-style-type: none"> -可能性のあるリスク要因に関する責任分担をあらかじめ定める場合、その内容を契約書等の記録事項に追加 ・適切な工期設定や生産性向上に向けたガイドラインの策定 	<p>○建設生産の各プロセスにおける手戻り・手待ちをなくす</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受発注者双方の業務の明確化 <ul style="list-style-type: none"> -適切な設計書の提示・変更、施工条件の明示 ・設計段階から建設生産プロセス全体の生産性向上に資する取組を推進 ・設計と施工の初期段階からの連携を図るためのフロントローディング(E・C・I方式の活用等)の推進 ・技能労働者の多様工化の普及 <ul style="list-style-type: none"> -多能工化に取り組みの手続き等についてガイドラインを策定、業界団体を通じて普及を促進 ・各プレーヤー間のリスク分担の明確化(再掲) 	<p>○施工に従事する者の配置・活用の最適化を図る</p> <ul style="list-style-type: none"> ・営業所専任技術者要件の見直し ・建設企業間における人材の効率的な活用など労働の平準化に向けた取組の推進(再掲) ・現場で「施工チーム」を形成している下請企業間の契約形態の再構築 ・技術者配置要件の見直し
<p>○建設工事の繁閑の波をなくす</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施工時期の平準化の取組の拡大(再掲) ・建設企業間における人材の効率的な活用など労働の平準化に向けた取組の推進(再掲) ・中堅・中小建設企業の協業化の普及 	<p>○建設生産の各プロセスにおけるICT化を進める</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全ての建設生産プロセスでICT等を活用するため、BIMデータ共有プラットフォームを整備 ・建設工事における電子商取引の推進 ・AIやIoT、ビッグデータの活用等に向けたIT企業等との連携促進(企業連携の場の提供) 	<p>○書類を簡素化する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・許可申請書類、経営事項審査書類等の簡素化・電子申請化 ・入札契約時の提出書類(図案的な図表方式の活用等)、工事関係書類の簡素化
<p>○周辺産業の人手不足の影響を緩和する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資材搬入等を担う物流業者との連携強化 ・交通機関の扱い不足に対応した関係機関、警備業団体等との連携強化 	<p>○生産性の向上に取り組む建設企業を後押しする</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生産性向上に関する評価の拡充 <ul style="list-style-type: none"> -経営事項審査において、企業における生産性各項目の取組を評価項目として設定 ・中堅・中小建設企業による生産性向上に向けた取組(設備投資等)への支援 ・中堅・中小建設企業の協業化の普及(再掲) ・技能労働者の多能工化の普及(再掲) 	<p>○活躍のフィールド拡大による収益力強化を促す</p> <ul style="list-style-type: none"> ・海外展開 <ul style="list-style-type: none"> -各国事情によるアジアでの異なる市場拡大やアフリカ等の新興市場への進出、PPP/官民工組/海外のビジネスモデルへの参入対応 ・プラットフォーム(協議会)の立ち上げによる中堅・中小建設企業の海外進出支援等 ・ICTを活用した建設関連ビジネスの展開 <ul style="list-style-type: none"> -建設企業間でのビジネスマッチング(技術連携等)を図るための仕組み(プラットフォーム)づくり

③ 多様な主体との連携による良質な建設サービスの提供

建設工事の適正な施工の確保や発注者の保護を高い水準で実現し、国民や発注者の利益を一つ一つ実現するための取組を推進する必要があります。(施策の全体像は図3参照)

具体的には、建設生産システムにおける各プレーヤーの役割と責務を明確化するとともに、建設業で働く人や専門工事業の姿を「見える化」することで、適正な技術・技能を持った建設企業による良質な建設サービスの提供が図られる環境を整備する必要があります。また、良質な建設サービスの提供を実現する上では、建設サービス全体の品質を大きく左右する設計段階での関係者の連携の強化や建設生産物の一部を構成する工場製品の質を高める必要があります。さらに、建設工事の発注に関して十分なノウハウを持たない小規模地方公共団体や個人発注者等の発注体制を補完するとともに、建設企業に関する情報提供を通じて個人発注者等が安心して発注できる環境を整備する必要があります。

図3 多様な主体との連携による良質な建設サービスの提供

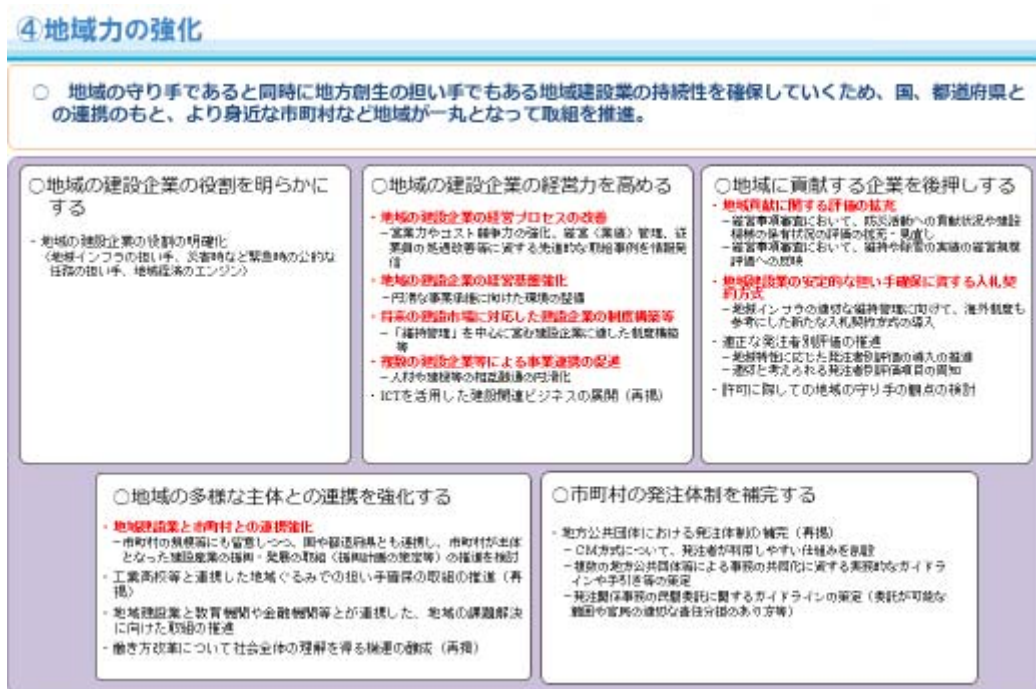


④ 地域力の強化

地域の守り手であると同時に地方創生の担い手でもある地域建設業の持続性を確保していくため、国、都道府県との連携のもと、より身近な市町村など地域が一丸となった取組を推進する必要があります。(施策の全体像は図4参照)

具体的には、経営プロセスの改善や経営基盤強化等を通じて地域建設業の経営力を高めるとともに、地域貢献に関する評価の拡充等を通じて地域に貢献する企業を後押しする施策を講ずる必要があります。併せて、都道府県・市町村や教育機関、金融機関等地域の多様な主体と地域建設業の連携を強化するとともに、発注関係事務に従事する職員の減少等も踏まえ、特に市町村の発注体制を補完する施策を講ずる必要があります。

図4 地域力の強化



(5) 第5章 おわりに

建設産業政策会議のとりまとめの「おわりに」では以下のように記載されています。

建設産業政策会議自体は今回で会を閉じることとなるが、行政においては、これが「終わり」ではなく「はじまり」であることを肝に銘じて、提言された建設産業政策をスピード感を持って着実に実施・具体化していくことを要請する。その際、発注、設計、施工、工事監理等に関する制度を所管する部局が緊密に連携して取組を進めていくことが求められる。また、個々の施策の具体化に向けては、建設産業を取り巻く状況の変化、関係者の合意形成、制度改正への対応に要する時間等を考慮し、直ちに対応すべきものと中長期に対応すべきものを分けるなど、時間軸を意識して進める必要がある。

また、今回提言を行った建設産業政策については、個々の施策についての進捗状況やその効果についてフォローアップを行い、その結果を公表することを併せて要請する。その際、個々の施策の実施や検証に当たっては、EBPM（Evidence-Based Policy Making, 証拠に基づく施策立案）の視点を踏まえ、施策とその効果をつなぐ論理の明確化や各種データなどエビデンスの充実をより一層進めることも重要である。

今回の提言に基づき建設産業に関わる各種の「制度インフラ」が早急かつ着実に整備されることを通じて、建設産業が国民の安全・安心や経済成長に貢献し続けられる産業となることを切に願うものである。

4. まとめ

建設産業政策会議のとりまとめの概要は以上です。

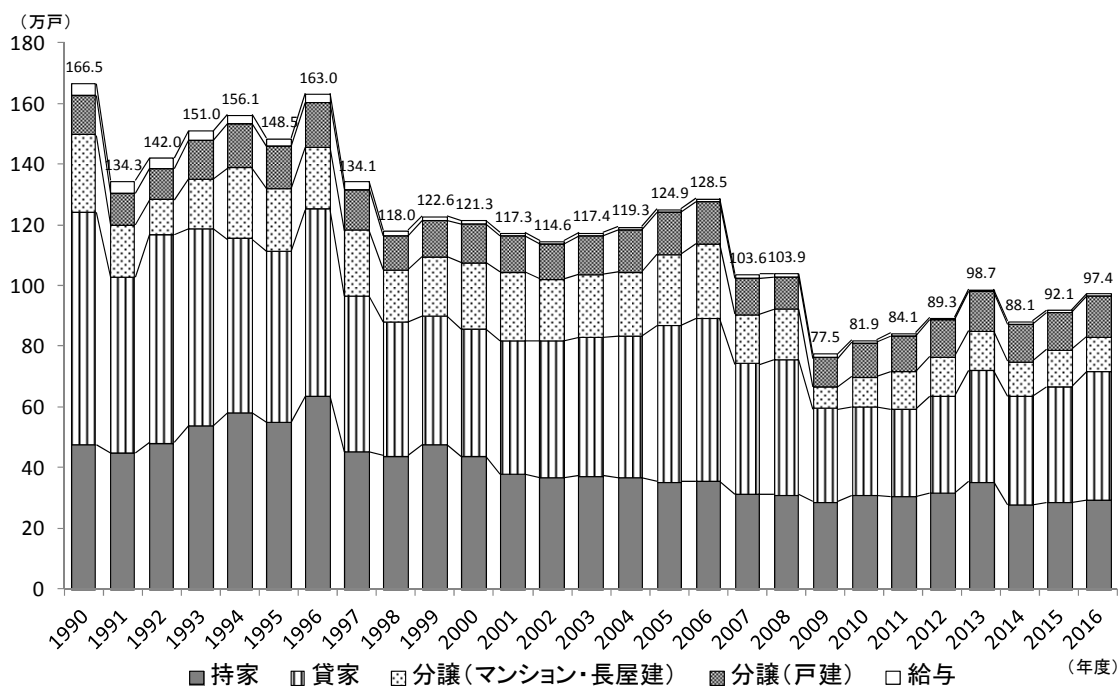
国としては、早速、平成29年7月25日に中央建設業審議会を開催し、経営事項審査や建設工事標準請負契約約款の改正を行うとともに、同年8月28日には「建設工事における適正な工期設定等のためのガイドライン」を策定するなどスピード感を持って施策の実施に取り組んでおり、引き続き建設産業政策の着実な実施・具体化に向けた取組を進めていくこととしています。

II. 住宅着工の動向

2015年11月の研究所だよりでは「住宅着工の動向」と題し、2014年4月に実施された消費税増税（5%→8%）の住宅着工への影響などを中心に分析を行った。本稿では、それから約2年が経過していることから、近年の住宅着工の動向について分析を行った。

2016年度の新設住宅着工戸数は97.4万戸と、リーマンショック以降では2013年度の98.7万戸に次いで二番目に多い住宅着工戸数を記録した（図表1）。2013年度は5%から8%への消費税増税を前に駆け込み需要が発生し大幅に着工戸数が伸びたが、2014年度はその反動減で88.1万戸にまで低下した。その後、2015年1月の相続税増税や2016年1月の日銀によるマイナス金利政策の導入による住宅ローン金利の低下が追い風となり、着工戸数は順調に伸びている。一方で分譲マンションは、販売適地の減少による価格の高騰や2015年夏のチャイナショック¹により景気が落ち込んだことで着工戸数が減少するなど、政策的・経済的な要因などにより、一時的に着工戸数が増減することがある。本稿では持家・貸家・分譲マンション・分譲戸建のそれぞれについて、近年の動向とその要因を解説する。

図表1 新設住宅着工戸数の推移



（出典）国土交通省「建築着工統計調査報告」より当研究所にて作成

¹ 中華人民銀行による20年ぶりの実質的な人民元の大幅切り下げにより、為替相場と株式市場が急落した。

① 持家

2014年4月からの消費税増税の前の駆け込み需要により、2013年度の持家は352,841戸と前年度比で11.5%増となったが、2014年度はその反動減で278,221戸と前年度比で△21.1%となった。しかし、その後は着工戸数を増やしており、2015年度は284,441戸と前年度比で2.2%増、2016年度は291,783戸と前年度比で2.6%増となった（図表2）。

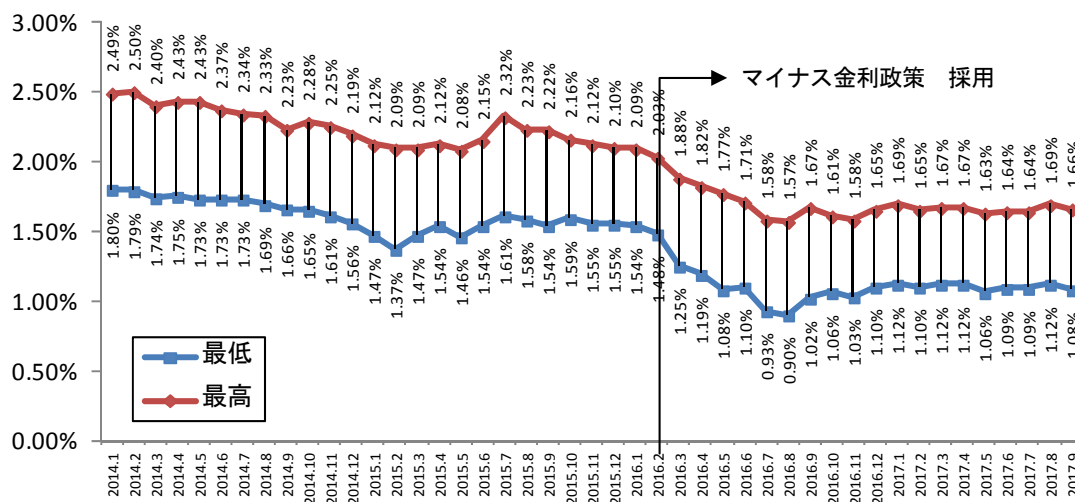
図表2 持家 着工戸数

	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度
戸数	308,517	304,822	316,532	352,841	278,221	284,441	291,783
前年比	7.5%	-1.2%	3.8%	11.5%	-21.1%	2.2%	2.6%

（出典）国土交通省「建築着工統計調査報告」より当研究所にて作成

近年着工戸数が伸びている背景には、反動減からの持ち直しと2016年1月29日に日銀が採用したマイナス金利政策による住宅ローン金利の低下があると考えられる。図表3は2014年1月～2017年9月のフラット35の借入金利の推移（最低～最高）である。従前より金利は低下傾向にあったが、マイナス金利政策が導入された2016年1月以降は更に低下し、最低金利が1%を切る月もあった。昨今の最高金利は1.6%台、最低金利は1.1%台で推移している。

図表3 【フラット35】借入金利の推移（最低～最高）2014年1月～平成2017年9月
 <返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下の場合>



（出典）住宅金融支援機構のホームページより当研究所にて作成

② 貸家

貸家は2015年1月に実施された税制改正により相続税が増税²されて以降、節税対策³として大幅に着工戸数が伸びている。2014年度は消費税増税の反動減で358,340戸と前年度比△3.1%となったが、2015年度は383,678戸と前年度比で7.1%増、2016年度は427,275戸と前年度比で11.4%増となり、着工増が続いている（図表4）。

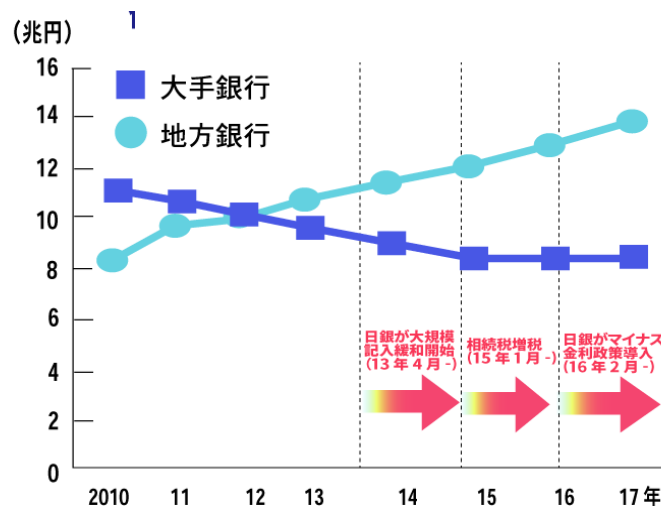
図表4 貸家 着工戸数

	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度
戸数	291,840	289,762	320,891	369,993	358,340	383,678	427,275
前年比	-6.3%	-0.7%	10.7%	15.3%	-3.1%	7.1%	11.4%

（出典）国土交通省「建築着工統計調査報告」より当研究所にて作成

図表5をみると、大手銀行の貸家業向け融資残高は相続税が増税されて以降は減少から横ばいで推移している一方で、地方銀行の貸家業向け融資残高は右肩上がり増加を続けていることが分かる。この「ミニバブル」とも見られる状況を受けて日銀と金融庁は警戒を強めているとのことであるが、日銀の発表によると2017年4～6月の新規貸出額は前年同期比で△15%の7,171億円であり、相続税の節税対策による貸家建設が一巡したのではないかとの見方がされている。

図表5 個人の貸家業向け融資残高の推移



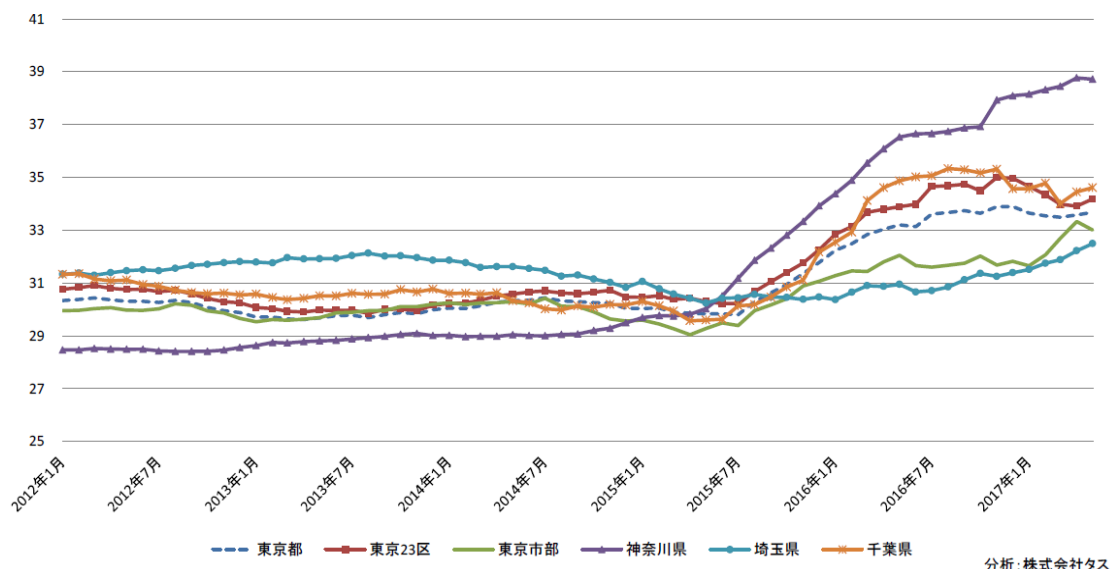
（出典）株式会社毎日新聞社 (https://nagomi-fudousan.com/fudousantoushi/blog/blogimg/170622_02_1.jpg)より転載

² 遺産に係る基礎控除の額（改正前：5,000万円+1,000万円×法定相続人の数→改正後：3,000万円+600万円×人数）が引き下げられたことで課税対象者が増えた。

³ 相続財産のうち、現金の評価額は額面どおりだが、アパートなどの不動産は大幅な評価減となる。

図表 6 をみると、2015 年 7 月頃を境に空室率が上昇していることが分かる。空室率の上昇が特に顕著なのが神奈川県で、2017 年 7 月時点では千葉県、東京 23 区、東京都市部、埼玉県
の順に続いている。需要を上回る貸家の供給により空き家となる貸家が増え、想定していた賃料収入が得られず貸家経営が成りゆかなくなることが懸念されるなど、貸家の着工増は多くの課題を有している。

図表 6 1 都 3 県アパート系（木造、計量鉄骨）空室率



(出典) 株式会社タス「賃貸住宅市場レポート 2017 年 7 月」より転載

③ 分譲マンション

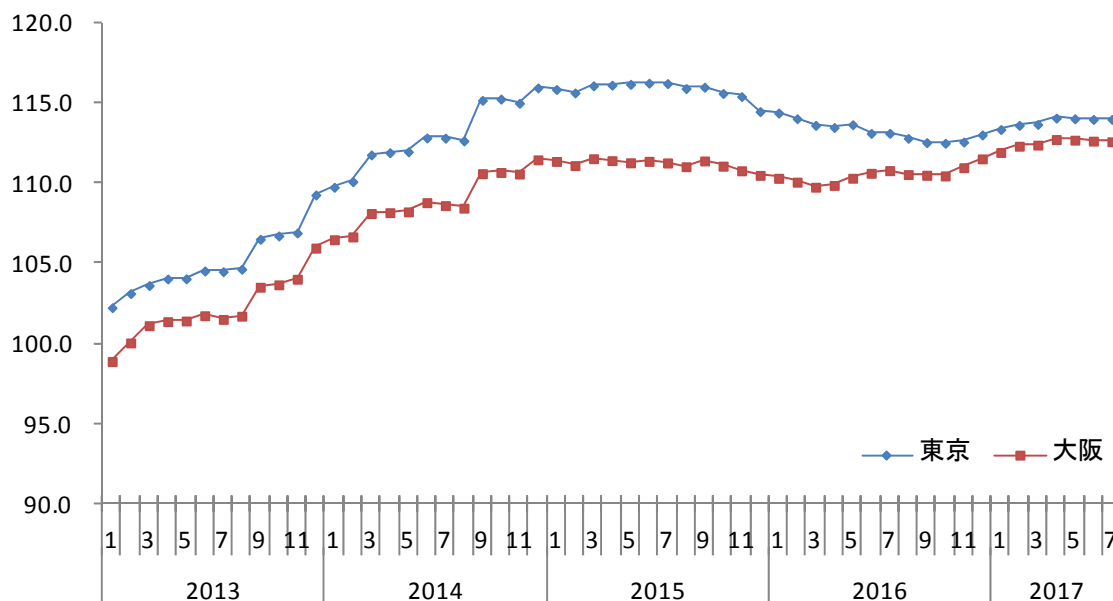
分譲マンションは、近年、宿泊施設の需要が高まったことからホテル用地と競合するなど販売適地が減少していることによる土地価格の上昇やチャイナショックによる景気低迷から、デベロッパー各社が供給の調整や見直しを行っており、供給戸数がなかなか伸びない状況が続いている。消費税増税後の 2014 年度の着工戸数は 111,821 戸と前年度比で△10.7%であったが（図表 7）、これは建築工事費が急速に上昇したことが影響している（図表 8）。2015 年度は 120,351 戸と前年度比で 7.6%増と持ち直したが、2016 年度は 114,586 戸と前年度比△4.8%と再び減少に転じた。

図表 7 分譲マンション 着工戸数

	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度
戸数	98,656	121,107	125,124	125,242	111,821	120,351	114,586
前年比	44.5%	22.8%	3.3%	0.1%	-10.7%	7.6%	-4.8%

(出典) 国土交通省「建築着工統計調査報告」より当研究所にて作成

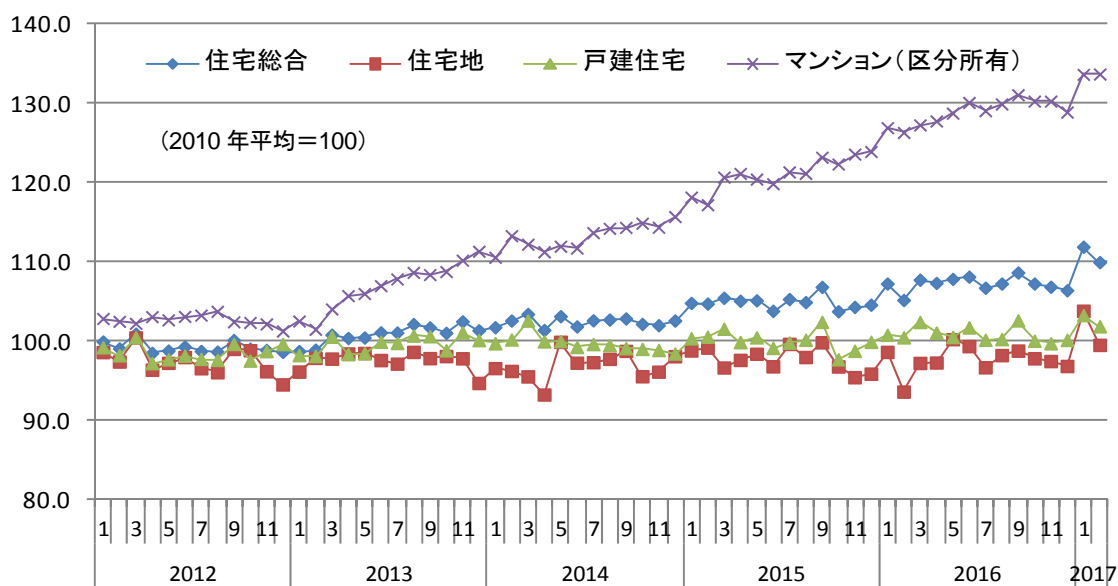
図表 8 集合住宅（SRC）の工事原価指数



(出典) 一般財団法人建設物価調査会のホームページ (<http://www.kensetu-navi.com/>) より当研究所にて作成

不動産価格指数（図表 9）をみると、「住宅地」と「戸建住宅」の不動産価格指数は横ばいで推移しているのに対し、「マンション（区分所有）」の不動産価格指数は 2013 年を境に上昇を続けているのが分かる。（株）不動産経済研究所のマンション市場動向によると、2016 年度の各月平均価格の平均は 5,662 万円、2017 年の 4～7 月では 6,026 万円となっている。

図表 9 不動産価格指数（住宅、全国）の推移



(出典) 国土交通省「不動産価格指数」

④ 分譲戸建

分譲戸建は消費税増税の反動減により 2014 年度は 124,221 戸と前年度比△7.2%となったが、2015 年度は 126,235 戸と前年度比 1.6%増、2016 年度は 134,700 戸で前年度比 6.7%増と着工戸数は伸びている（図表 10）。その背景には、反動減からの持ち直しと、持家と同様に日銀のマイナス金利政策による住宅ローン金利の低下があると考えられる。また、相続時に手放された土地でのビルダーによる低価格で敷地面積の小さい分譲戸建が低金利を背景に多く供給されたことも、着工戸数を押し上げた要因だと考えられる。

図表 10 分譲戸建 着工戸数

	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度
戸数	113,427	117,979	124,536	133,906	124,221	126,235	134,700
前年比	19.0%	4.0%	5.6%	7.5%	-7.2%	1.6%	6.7%

（出典）国土交通省「建築着工統計調査報告」より当研究所にて作成

（まとめ）

利用関係別の住宅着工戸数は図表 11 の通りである。

図表 11 利用関係別の住宅着工戸数

	持家		貸家		給与住宅		分譲住宅						総戸数	
	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	マンション、長屋建				戸建		戸数	前年比
							戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比		
2010年度	308,517	7.5%	291,840	-6.3%	6,580	-50.3%	212,083	29.6%	98,656	44.5%	113,427	19.0%	819,020	5.6%
2011年度	304,822	-1.2%	289,762	-0.7%	7,576	15.1%	239,086	12.7%	121,107	22.8%	117,979	4.0%	841,246	2.7%
2012年度	316,532	3.8%	320,891	10.7%	5,919	-21.9%	249,660	4.4%	125,124	3.3%	124,536	5.6%	893,002	6.2%
2013年度	352,841	11.5%	369,993	15.3%	5,272	-10.9%	259,148	3.8%	125,242	0.1%	133,906	7.5%	987,254	10.6%
2014年度	278,221	-21.1%	358,340	-3.1%	7,867	49.2%	236,042	-8.9%	111,821	-10.7%	124,221	-7.2%	880,470	-10.8%
2015年度	284,441	2.2%	383,678	7.1%	5,832	-25.9%	246,586	4.5%	120,351	7.6%	126,235	1.6%	920,537	4.6%
2016年度	291,783	2.6%	427,275	11.4%	5,793	-0.7%	249,286	1.1%	114,586	-4.8%	134,700	6.7%	974,137	5.8%

（出典）国土交通省「建築着工統計調査報告」より当研究所にて作成

リーマンショック以降、住宅着工戸数は総じて増加傾向にあるが、貸家のように相続税の節税のために着工戸数が増えるといった政策的要因が影響している面もあり、実需に見合った供給となっているのか懸念される。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、我が国の世帯総数は 2019 年をピークに減少し始め、また、世帯主の高齢化が進み、65 歳以上の高齢世帯が増加すると予測されている。新築住宅着工戸数は世帯数の減少により減っていくことが想定されるが、2013 年の住宅・土地統計調査によると全国の空き家率は既に 13%であり、住宅の総ストック数は既に世帯数を大きく上回っている。今後の世帯数の減少を考慮すると、空き家は今後も増えていくと予測される。こうしたことを背景に、2014 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」⁴が成立し、国土交通省や全国の地方自治体で空き家対策に向けた取組が行われている。また、住生活基本

⁴ 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）

計画⁵では、住宅のリフォーム市場の活性化に向けた目標として現在の 7 兆円の市場規模を 2025 年までに 12 兆円にすることを掲げており、既存の住宅ストックの有効活用を推進している。

これらの住宅の総ストックに関する動向の他にも、IT 技術や V to H⁶といった自動車業界との連携、環境問題に対応した ZEH（ゼロ・エネルギー・ハウス）といった新たな住宅技術の開発がなされ、新しい住宅商品が出てきている。質の高い住宅ストックへの新築需要も喚起しつつ、既存の住宅ストックを有効活用も目指す住宅業界に、今後も期待したい。

(担当：研究員 中口 裕太)

⁵ 「住生活基本法」(平成 18 年法律第 61 号)に基づく、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画。新たな「住生活基本計画(全国計画)」(計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度)は平成 28 年 3 月 18 日閣議決定。

⁶ Vehicle to Home。電気自動車(EV)やプラグインハイブリッド自動車(PHV)、燃料電池車(FCV)などの自動車が蓄電池に蓄えた電力を家庭用電力として利用する動きのこと。

Ⅲ. 建設関連産業の動向 — 解体・はつり工事業 —

今月の建設関連産業の動向は、解体・はつり工事業についてレポートします。

1. 解体・はつり工事業の概要

解体・はつり工事業とは、建築物その他の工作物を除却するため倒壊、切断、加工、取り外し等の行為により、その全部又は一部（例えば一部屋ごと）を解体する工事を請け負う営業（その請け負った解体工事を他の者に請け負わせる場合を含む）のことである。図表 1 は、建築工事現場における解体工事の様子である。

解体工事業は、「日本標準産業分類」においては、従前より「建設業—職別工事業（設備工事業を除く）—その他の職別工事業—はつり・解体工事業」に区分されていたが、建設業許可 28 業種の中には単独の区分はなく、「とび・土工工事業」に含まれていた。しかし、解体工事に関する施工技術の専門化や施工不備による事故の多発化といった背景を受けて、業種区分に「解体工事業」を新設する等の所要の措置を講じる「建設業法等の一部を改正する法律」が 2014 年 6 月 4 日に公布され、「解体工事業」の新設部分については 2016 年 6 月 1 日に施行された¹。これにより、それまで、工作物解体工事で請負代金の額が 500 万円以上の工事（建築一式工事については、1,500 万円以上の工事）では、原則としてとび・土工工事業の許可（一式工事の場合には土木工事業の許可または建築工事業の許可）が必要であったが、改正法施行後より、解体工事業を営む者は原則として解体工事業の許可が必要となった。なお、一件の請負代金の額が 500 万円未満の「軽微な建設工事」の場合には許可の必要はないが、建設リサイクル法²により、解体工事を施工しようとする区域を管轄する都道府県知事への解体工事業登録が義務付けられている。

また、解体工事業の技術者資格について検討してきた国土交通省の有識者会議である「解体工事の適正な施工確保に関する検討会」は、2015 年 9 月 16 日に最終とりまとめを公表しており、その中で、解体工事における監理技術者の資格として 1 級土木施工管理技士・1 級建築施工管理技士や技術士の資格が、主任技術者の資格として 2 級土木施工管理技士・2 級建築施工管理技士やとび技能士、解体工事施工技士等の資格が、それぞれ適用できるとした。これを受けて、2016 年 6 月に建設業法施行規則が改正された³。

¹ とび・土工・コンクリート工事に含まれていた「工作物の解体」及び「工作物解体工事」の削除、「解体工事」の内容、例示等もなされた。

² 「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（平成 12 年法律第 104 号）

³ 国土交通省「建設業法施行規則の一部を改正する省令」の公布について」

図表 1 解体工事の様子（建築現場）

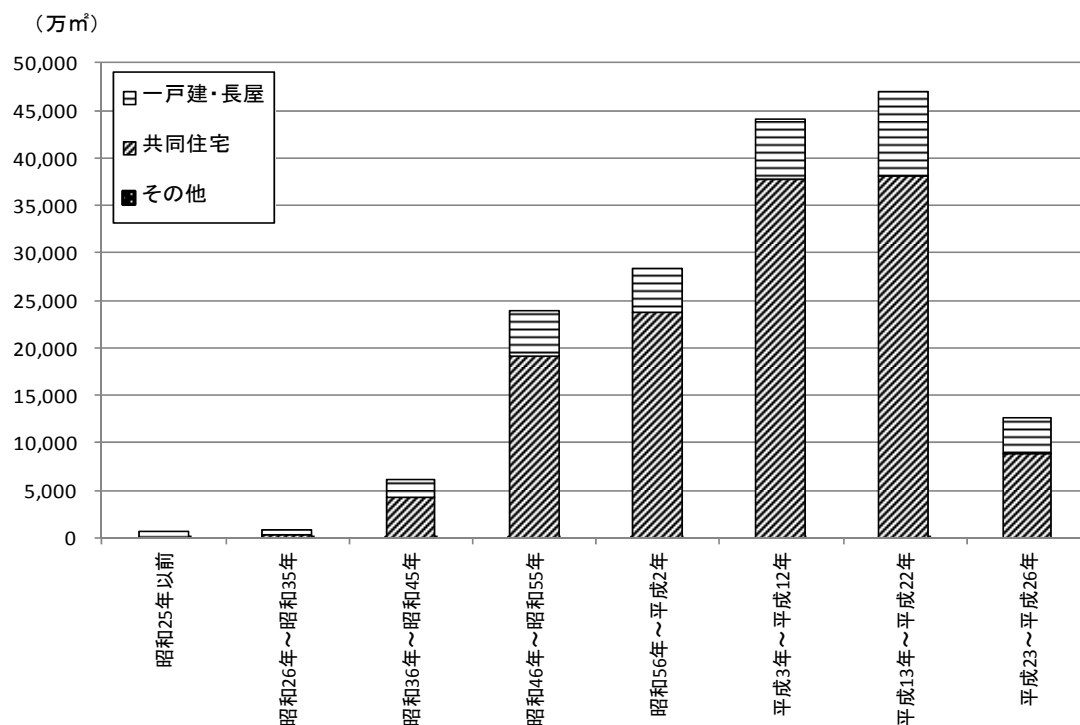


（出典）株式会社ナベカイ（解体業者）ウェブサイトより転載（<http://www.nabekai.co.jp/>）

2. 解体工事業における潜在的ストックと建設業許可の改正等

我が国においては、高度成長期以降に整備されたインフラ・構築物の老朽化が進んでおり、更新時期を迎えた構造物等が増加することにより、今後解体工事量が増加する見込みである。

図表 2 非木造住宅における竣工年代別床面積の総量



（出典）国土交通省「建築物ストック統計」（平成 29 年 1 月 1 日現在）より当研究所にて作成

また、解体工事の現場においては、解体工事における技術の専門化、不適切な施工による一般の歩行者等を巻き込む公衆災害や労働災害の発生、環境等の視点からの課題であるアスベスト対策や騒音・振動対策への取組の必要性、建設廃棄物の適正処理やリサイクルの推進の必要性などが課題となっていた。

これらを背景に、施工能力を有する建設業者への発注、疎漏工事・公衆災害の防止、専門工事業としての地位の安定、解体工事の技術の向上を目的として、とび・土工工事業に含まれていた解体工事業を許可業種として分離独立させ、解体工事の実務経験や資格を有する技術者の施工現場等への配置を求めるなど、建設業法の改正と関連規定の改正が行われた。

3. 解体工事業の現状

解体工事業の現状を把握するため、国土交通省が建設業許可業者を対象に実施している「建設工事施工統計調査」における「はつり・解体工事業」の動向をみる。

建設工事施工統計調査とは、建設業許可を有する全建設業者（2017年3月末時点で46万5,454業者⁴）の中から約11万業者を標本抽出し、そのうち、調査対象年度に建設工事の実績があった業者⁵（2015年度は6万3,824業者）の数値を集計し、全建設業者の値に還元したものである。2015年度に建設工事の実績があった業者数を全建設業者数に還元した数値は21万7,566業者である（以下、各年度のこの数値を「建設業者総数」という）。

(1) 業者数の推移

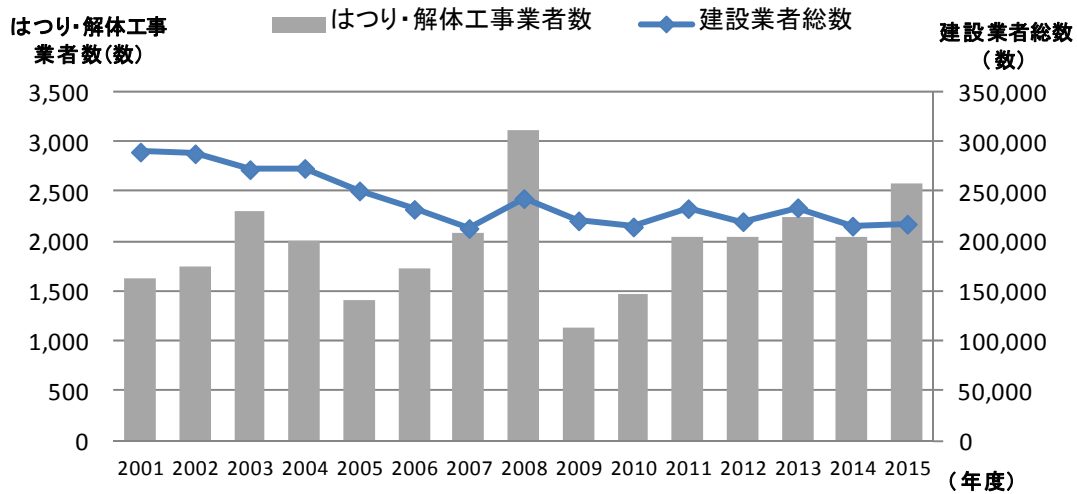
図表3は、はつり・解体工事業者数の推移である。

建設業者総数が2008年度以降概ね横ばいの傾向にあるのに対して、はつり・解体工事業者数は2009年度に落ち込んだものの、それ以降は増加傾向にある。特に2015年度は2008年度を除き2000年度以降では最も業者数が多い値となっている（ただし建設工事施工統計調査の業種別の数値は、前述の手法で集計するため毎年の振れが大きい点に留意する必要がある）。

⁴ 国土交通省「建設業許可業者数調査の結果 ～昨年6月新設の解体工事業は約14,000業者が許可取得～」平成29年5月24日

⁵ 調査票未提出業者（調査不能業者を含む）については、施工実績がなかったものとして扱っている。

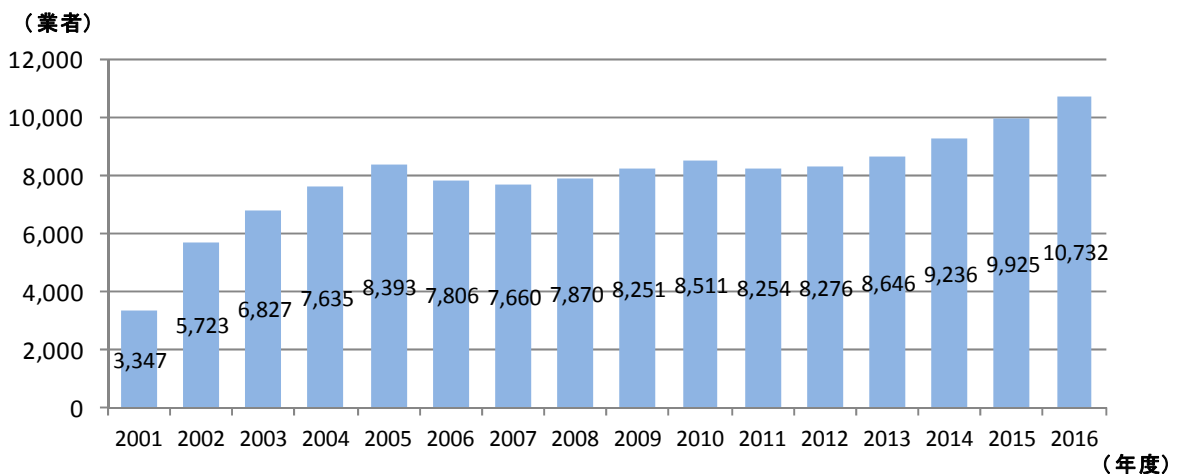
図表3 業者数の推移



(出典) 国土交通省「建設工事施工統計調査」より当研究所にて作成

図表4は、建設リサイクル法に基づく解体工事業者の登録数の推移である。解体工事業者登録数は建設リサイクル法の施行以降増加し続け、2005年度には8,393業者となった。これは、建設リサイクル法施行直後の2001年度(3,347業者)と比較すると2.5倍以上の水準である。その後、登録後5年ごとの更新時期を迎え、活動をやめて更新しない業者や新規参入業者により近年は横ばいが続いたが、2013年度以降増加基調となっており、2016年度末時点の登録業者数は10,732業者となっている。

図表4 建設リサイクル法に基づく解体工事業者登録数の推移

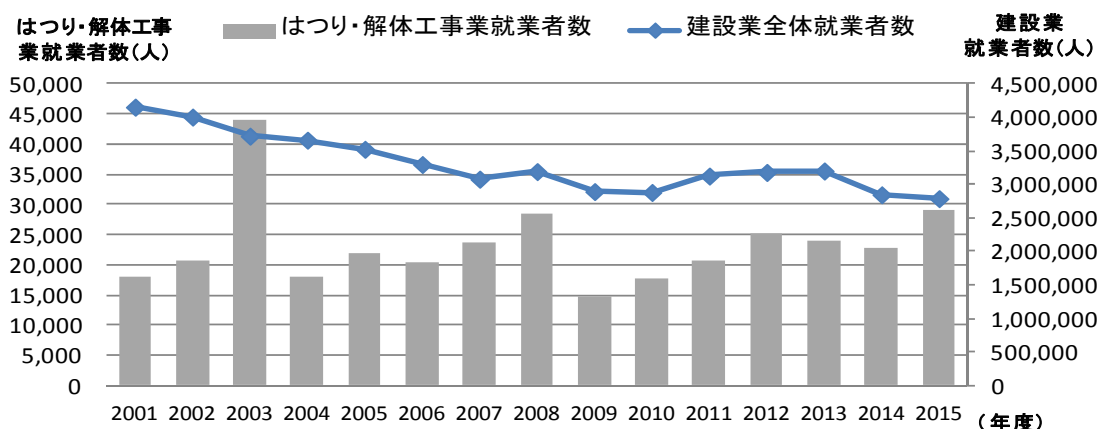


(出典) 国土交通省「建設リサイクル法の施行状況」より当研究所にて作成

(2) 就業者数の推移

図表 5 は、はつり・解体工事業の就業者数の推移である。建設業就業者全体が減少傾向にある中で、はつり・解体工事業の就業者数は 2009 年度に大きく落ち込んだものの、その後上昇基調を示しており、特に 2015 年度は 2008 年度と同程度の水準まで回復している。

図表 5 就業者数の推移

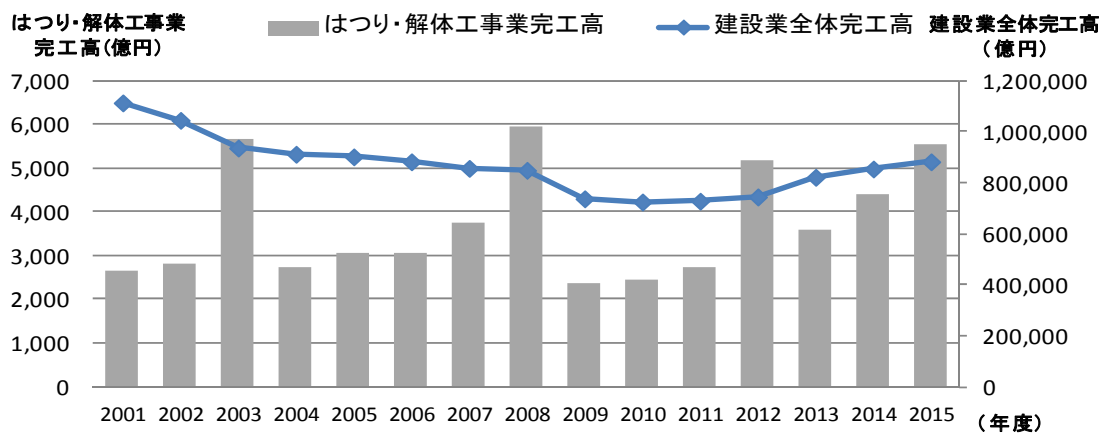


(出典) 国土交通省「建設工事施工統計調査」より当研究所にて作成

(3) 完成工事高の推移

図表 6 は、はつり・解体工事業の完成工事高の推移である。2010 年度以降、建設投資が回復基調を示す中、解体工事業者の完成工事高の上昇率はそれを上回るペースで推移している。2012 年度に完成工事高が急増している理由は、東日本大震災の被災 3 県等における災害廃棄物（がれき）処理による影響であると推測されるが、近年の傾向としても建設投資の回復とともに堅調に増加している。

図表 6 完成工事高の推移



(出典) 国土交通省「建設工事施工統計調査」より当研究所にて作成

5. 今後の展望と課題

東日本大震災の発生から6年が経過し、膨大な量の災害廃棄物の処理は、福島県の避難区域を除き、概ね完了したことから、東日本大震災による解体需要は一段落したものである。しかし、高度経済成長期に建てられた大量の建設ストックが次々と寿命を迎える中、ある程度の長寿命化対策が行われるとしても、解体工事量は今後も増加が見込まれる。

このような状況の中において、新たに「解体工事業」が建設業許可の業種として追加されたのは、今後の我が国における社会資本の整備や更新において、解体工事業が重要な役割を担うことがより一層期待されているからであろう。今後、解体工事業には、解体工事における技術の専門化に加え、不適切な施工による一般の歩行者等を巻き込む公衆災害や労働災害の発生の予防、アスベスト対策や騒音・振動対策といった環境への取組の必要性、建設廃棄物の適正処理やリサイクル推進の必要性といった課題に対して、より一層着実な取組が求められるところである。

最後に、筆者の私見を述べたい。解体工事は建築物や土木構造物などの建造物を解体していくため、実際の工事現場では日々作業環境が変化していくものである。そのため墜落や転落といった災害リスクが新築工事現場に比べて非常に高く、死亡災害などの重大災害に繋がるケースが多く発生している。また、大型重機などを使用してコンクリートや鉄骨等からなる構造体を圧砕し、溶断していくため、微細な欠片等が外部に飛散する危険性を含んでいる。そのようなリスクに対して適正なリスクヘッジを行うこと、つまり、より実情に合わせた作業手順書の作成とそれに準拠した作業の徹底が重要である。解体工事業の新設に加え、解体工事に係る監理技術者、主任技術者の要件の見直しや、建設機械や防音設備の更なる改善により、周辺住民や歩行者等ならびに解体現場で働く作業員の更なる安全、安心に繋がることを期待している。

(担当：研究員 小幡 一博)

本号のテーマの一つに「住宅着工の動向」があった。着工戸数が伸びているのは、相続税増税や住宅ローン減税、低金利等、様々な要因があるようだが、私事ながら、私も現在、家を買おうと考えているところである。マイホームへの憧れは、遡れば小学生の頃からずっとあったのだが、ここ最近急に現実味を帯びてきたのには2つの理由がある。1つは、長子の小学校入学までに落ち着く場所を決めておくには今動かなければと思いついたこと。もう1つは、歳の近いきょうだいやいとこらが家を建てたり買ったり、あるいは結婚して親の家を継ぐことを決めたりし始め、自分も…という機運が一気に高まったこと。

とりあえず手近な建売住宅を見に行ってみたが、田んぼの真ん中で育った身としては、高いのに小さくて狭い都心の家は、いまいちピンと来ない。子供の人数を考えると部屋数が足りないなどと考えていると、不動産業者の方に注文住宅を提案されたので、今度は住宅展示場へ行って見た。建売住宅と違って、注文住宅は勉強しながら建てるんですよと言われ、やる気を出してパンフレットをもらう。「家は人生最大の買い物」とよく言われるが、とある家づくりの本によると、注文住宅の場合は、むしろ「人生最大のプロジェクト」だそうだ。

当然なのだが、まずはエリアを決めてくださいと言われ、鉄道博士を目指している長男とともに電車で、気になっている地域や予算に収まりそうな地域に足を運ぶ。初めて乗った路線はここ数カ月で何本にのぼっただろうか。つくばエクスプレスや副都心線・有楽町線の開通・相互直通運転がいかにか大きなことだったかを実感する。また、宅地を検討するためには、予算と広さと周辺環境はもちろん、用途地域、道路事業、区画整理事業等の都市計画にハザードマップのほか、通勤経路と時間、保育園・学童保育事情等、気にすべきことがたくさんあり、行政のサイトや地域のまとめサイトを右往左往する。希望のエリアが広くても、不動産は一点モノ。価格も出値、指値、成約価格とあって、家電を買うのとは訳が違うことも学んだ。

土地が決まると、設計、地盤調査、地盤改良工事、基礎工事、建築工事、内装工事、外構工事等と、工程はたくさんあり、その内容は技術的・専門的で素人にはなかなか難しい。本号のもう一つのテーマである建設産業政策会議のとりまとめ「建設産業政策 2017+10」の中に「アマ」の発注者という言葉があったが、まさにその通り。詳細な発注など、自分たちだけではとてもできない。家は団らんのある場であり、食べる場であり、寝る場であり、くつろぐ場であり、遊ぶ場であり、学ぶ場であり、成長する家族によって複合的な用途に使われる。LDKは広く、リビング階段で、収納スペースは多く、断熱性・機密性は高く、和室も書斎も家事室も欲しい…、あいまいで欲張りな発注者の要望・希望を、具体的な図面に落とししていく作業は大変だろうと想像する。そしてそれを実際に家や庭の形にしていく建築・建設工事も、「アマ」の発注者の大きな期待を背負っての大変な作業なのだろうと思う。

夢と期待は膨らむものの、未だエリアすら決められない優柔不断な我々夫婦がマイホームを手にする日は来るのだろうか…。

(担当：研究員 笠原 由加里)