



令和5年1月 国土交通省・住宅局 予算・見直し拡充 ②

今回の日合商解説（vol.62）では、前号に続き、国土交通省・住宅局が1月に発表した予算・見直し拡充資料の解説です。今回は既存ストックの有効活用と空き家対策総合支援事業の拡充・見直しについて解説します。今回の拡充でストック産業は更に加速度的に動き出すことが予想されます。またDX分野ではBIMについても抑えておきましょう。

INDEX

- ① 既存ストックの有効活用と流通市場の形成
- ② 空き家対策総合支援事業の拡充・見直しについて
- ③ 住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進

① 既存ストックの有効活用と流通市場の形成

前号の良質な市街地環境の整備にも記載されているように、空き家の解消が良質なまちづくりには必要不可欠です。しかし、**ストックは人口減少も相まって、喫緊の課題**として挙げられています。また使われていない不動産は、**災害時の問題や空き家を利用した犯罪**のリスク等に繋がる場合もあります。

地方公共団体・自治体と共に地域事業者もこれまでとは異なる視点・多角的な提案が必要になりそうです。既存住宅流通・リフォーム市場の活性化では、これからの大相続時代の流れもあり、提案力がある事業者に関しては出番は増えてくることが予見されます。また良質な住宅ストックの形成に繋がれば、良質なまちづくりにも繋がっていきます。ストックの有効活用は工事受注に直結するので提案力を向上させていきましょう。

居住者のニーズに合致した**良質な住宅ストックの形成**と、**ストックの円滑な流通・活用**が可能となる市場を整備する。

空き家対策

【活用促進】

- 地方公共団体が行う重点活用エリアの選定や活用方針の検討等への支援上限の引上げ
- 地方公共団体と住宅金融支援機構の連携による空き家取得者向け住宅ローンの金利低減期間延長
- NPO・民間事業者等が行う改修や調査検討等に国が直接支援するモデル事業を創設
- 空き家の活用・除却に向けたフィージビリティスタディへの支援を創設

【除却円滑化】

- 地方公共団体が代執行等をした除却に係る補助率の引上げ

マンションの管理適正化・再生円滑化

- 修繕工事の実施が不十分なマンション等における地方公共団体と連携した管理適正化の取組を支援
- 外壁剥落の危険性があるマンション等を再生する場合の支援上限の引上げ

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化

- 住宅政策の推進に資する地域金融機関の取組みへの支援（資産価値に応じた担保評価等）
- 良質な住宅ストックの形成等に資するリフォームへの支援

② 空き家対策総合支援事業の拡充・見直しについて

空き家対策総合支援事業 拡充・見直し

令和5年度当初予算:54億円

空家法の空家等対策計画に基づき市町村が実施する空き家の活用・除却に係る取組や、NPOや民間事業者等がモデル性の高い空き家の活用等に係る調査検討又は改修工事等を行う場合に支援する。(事業期間:平成28年度～令和7年度)

事業内容

<空き家対策基本事業>

- 空き家の活用(設計費等を含む) **拡充**
【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空き家の活用か除却かを判断するためのフィージビリティスタディ **創設**
【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空き家の除却※1(設計費等を含む) **拡充**
【補助率:直接2/5※2、間接2/5(かつ市町村の1/2)】
- ① 特定空家等の除却(行政代執行・略式代執行等に係る除却費用のうち回収不能なものを含む)
- ② 不良住宅※3の除却
- ③ 上記以外の空き家の除却※4
- ※1 ㎡当たりの除却単価の算出が困難な空き家に付属する煙突や門塙等の除却、吹き付けアスベスト等の除去に係るかかり増し費用を補助対象に追加 **拡充**
- ※2 市町村が行政代執行等によりやむを得ず行う特定空家等の除却の補助率を1/2に引き上げ **拡充**
- ※3 市町村が所有する不良住宅の除却は補助対象外 **見直し**
- ※4 市町村が所有する建物の除却のみの交付申請を行う場合は補助対象外 **見直し**
- 空き家を除却した後の土地の整備【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空家等対策計画の策定等に必要空き家の実態把握【補助率:直接1/2】
- 空き家の所有者の特定【補助率:直接1/2】
- <空き家対策附帯事業>【補助率:直接1/2】
- 空家法に基づく代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う事業※5 **拡充**
- ※5 改正民法による所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度を活用する際に必要となる予納金等の法務的手続費用を補助対象に追加
- <空き家対策関連事業>【補助率:各事業による】
- 基本事業とあわせて実施する以下の事業
・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業※6 等
- ※6 地域の拠点等かつ空き家が集中しているエリアにおいて、市町村が空き家の活用に向けて行う現況調査については、補助限度額を引き上げ(1,074千円/ha→1,528千円/ha) **拡充**
- <空き家対策促進事業>【補助率:直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

<空き家対策モデル事業>(NPOや民間事業者等が実施するもの)

① 調査検討等支援事業 **拡充**

以下の1から3のいずれかのテーマに該当する創意工夫をこらしたモデル性の高い取組に係る調査検討※やその普及・広報等※への支援【補助率:定額】

- 1. 空き家に関する相談
対応の充実や空き家の
発生抑制に資する官民
連携体制の構築等
- 2. 空き家の活用等に
資するスタートアップ
など新たなビジネス
モデルの構築等
- 3. ポスト・コロナ時代を
見据えて顕在化した
新たなニーズに対応
した空き家の活用等

※ 将来的に空き家の改修工事・除却工事等を行う前提の取組又は市町村が作成する空家等対策計画に沿って行われる取組であること

② 改修工事等支援事業 **創設**

創意工夫をこらしたモデル性の高い※空き家の改修工事・除却工事等への支援【補助率:活用1/3、除却2/5、除却とあわせて行う土地の整備1/3】

※ 上記①の調査検討等支援事業に加えて本事業を実施する場合は、この限りではない。

補助事業者・補助率

基本事業	空き家所有者等が実施※	市町村が実施
活用・土地整備	国1/3、市町村1/3、所有者等1/3	国1/2、市町村1/2
除却(代執行等)	-	国1/2、市町村1/2
除却(上記以外)	国2/5、市町村2/5、所有者等1/5	国2/5、市町村3/5
※市町村による補助制度の整備が必要		
モデル事業	NPO・民間事業者等が実施	
調査検討等	定額	
活用・土地整備	国1/3、NPO・民間事業者等2/3	
除却	国2/5、NPO・民間事業者等3/5	

空き家対策基本事業は、空き家の活用・除却にかかる取り組みや調査・検討・改修工事等を行う場合に支援を行うものです。

設計費等を含み拡充されるものとして「活用・除却」があります。「活用するか」「除却するか」どちらにするか?判断するためのフィージビリティスタディも創設されました。

※フィージビリティスタディとは、新規事業などのプロジェクトの、事業化の可能性を調査すること。実行可能性、採算性などを調査することです。

空き家の除却については、1㎡あたりの除却単価の算出が困難な空き家に付属する煙突や門塙等の除却、吹き付けアスベスト等の除却にかかるかかりまし費用を補助対象に追加することになりました。

空き家対策附帯事業では代執行等の措置の円滑化に向けて法務手続き事業も拡充されました。手続きのスピード化が進めば良質なまちづくりの整備が進みやすくなっていきます。

除却以外にも、改修工事等の支援事業にも注目しておく必要があります。創意工夫をこらしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援も創設されています。今回は「空き家対策モデル事業」ということで対象となるテーマ(上図の右上側参照)に該当することが必要になります。

③ 住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進

DX等の推進による生産性向上

- 都市・不動産分野のDXと連携した建築BIM※の社会実装の加速化 ※ビルディング・インフォメーション・モデリング（設計・施工・維持管理間のデータ連携の環境整備等）
- DX推進により労働環境向上を図る中小工務店への支援（労務管理、施工管理等のデジタル化を重点支援）
- IoT技術を活用した先進的な住宅の整備への支援

建築行政手続のDX

- 建築確認のオンライン化の推進
- 中間・完了検査の遠隔実施や定期報告制度のデジタル化の推進

住宅・建築分野における国際展開

- 新興国等における事業展開の可能性調査や研修会開催等への支援

2024年の建設業界の働き方改革において、このDXは避けて通れない道かもしれません。ただし、DXを行う前に、現在の業務の整理を行うと、よりデジタル化への恩恵を受けやすくなるのでお勧めです。業務以外にも、さまざまな点でDX

は必要になってきます。設計面では建築BIMの実装の加速化が挙げられますし、工事部分では、施工管理が少しずつスムーズになってきています。DXでは今後情報の連携が必要になってきます。

DXで一気に世界が広がっていくような施策に感じますが、事前準備が一番重要になってきます。デジタルツールを導入しても、いきなり稼働率・生産性が格段に上がる事例はありません。今回の国交省の資料はあくまでもビジョンであり、バリュー（行動指針・大切な価値観）については言及されていません。どうやってステップアップしていくのか、いきなり100%使いこなせることは無いので、順序立てて整理し、事業運営を行っていくことが重要になっていきます。

建築BIM活用総合推進事業（令和5年度 3.03億円）

⇒建築BIMの社会実装を加速化するための基盤を整備する取組に対する支援（下図の①～③）

<補助対象（補助率）>

- ① 建築BIMによる建築確認の審査環境整備に資する取組（定額）
- ② 設計・施工・維持管理間のデータ連携環境整備に資する取組（定額）
- ③ 維持管理・運用段階の利用促進に資する取組（定額）

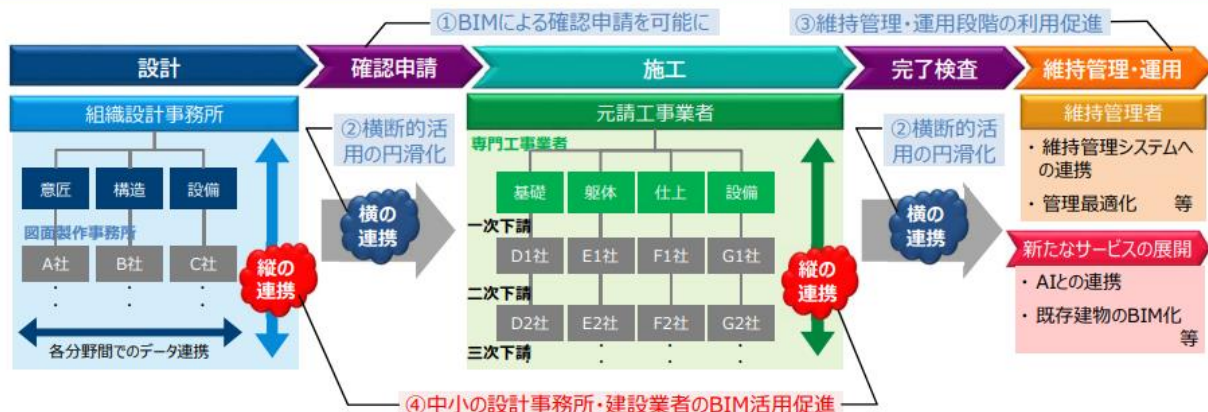
建築BIM加速化事業（令和4年度第二次補正 80億円）

⇒中小事業者等が建築BIMを活用する建築プロジェクトに対する支援（下図の④）

<補助対象（補助率）>

- ・設計費（定額：設計BIMモデル作成費を上限）
- ・建設工事費（定額：施工BIMモデル作成費を上限）

※延床面積規模別の上限あり



住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum