

第3回 建築分野の中長期的なあり方に関する懇談会 議事概要

日 時：令和7年7月8日（火）15：00～17：00

場 所：中央合同庁舎3号館 2階 住宅局局議室・オンライン併用

1. 開会

2. 議事

(1) 建築分野の中長期的なあり方検討の論点案（ストック／担い手）について

事務局論点案

【既存建築ストック】

1. ストックを活用することの意義は何か。
2. 目指すべきストック型社会とは何か。
3. ストックであっても向上すべき性能・機能は何か。
4. ストックの活用を促進するための政策体系はどうあるべきか。

【担い手】

1. 建築生産や建築（・まちづくり）行政が果たすべき役割は何か。
2. 建築の担い手が果たすべき役割・課題は何か。
3. 担い手にとってのやりがいは何か。
4. 建築の担い手に求められる職能は何か。（今後確保すべき人材はどのようなものか。）
5. 建築の担い手を確保・育成するための政策体系はどうあるべきか。

<ストック論点1関連：既存建築ストック活用の意義>

- 既存建築物・不動産の再生は、「社会的共通資本」や「本質的な価値」といったキーワードについて、ストック活用によって人とのつながりができ、社会的な価値を新たに生み出すということだと思う。
- ストック活用を、経済的価値だけで評価するのは適切でない。社会的価値の数値化も図るべきであり、それら経済的価値と社会的価値を合計したものが、ストック活用を評価するための本来の価値ではないか。
- RC 造の建築物では、今やストック活用の知識と技術を用いることで、建て替えるよりストック活用の方が、収益性が高い。建物を100年持たせることができれば、一族の3世代分の利回りで考えると建替えよりも高い。1～5万人程度の人口規模の地域になると不動産価値が低く、活用する際のリスクが少ないことも優位に働く。
- 最近の20代は、ストック活用によるまちの活性化を仕事というより生きがいにしたい人が多い気がする。その人材育成が実現できる仕組みを考える時代ではないか。若い世代に託しても良いのではないか。

<ストック論点2関連：目指すべきストック型社会像>

- 地方には、長い目で見た投資が必要である。そのため、成功したか否かを3～5年では図ることができず、自治体が設定するKPIとも合わないケースがある。市民の活動が経済を生むようになるまでの過程は、自然派生的で、まちが育ってきた経緯や中心市街地

の商店街が形成されてきた様なものに近い。

- 建築分野という言葉は、もう少し広義に捉えられるべき。エリアマネジメント、タウンマネジメントという観点の中にある要素の一つが建築であり、ハードのみではない。経済としての不動産、ソフトとしてのまちづくり、ハードとしての建築などの要素が様々な価値を生み出す等価な存在であり、これら横断的な経験値が知識として共有されるべき。

<ストック論点3関連：既存建築ストックであっても維持・向上すべき性能>

- まちづくりやストック活用に楽しく取組んでくれる人がいる一方で、こうした取組を支える技術者が不足している。改修時にも、耐震性能や防耐火性能を確保する必要がある。
- ストック活用にあたり、耐震補強が最も、そして外壁改修・配管更新がハードルの高い課題である。ストック活用にかかる改修方法については、欧州などにスタンダードな工法がなどあるのではないかと考える。

<ストック論点4関連：ストックの価値を維持しつつ活用する方策>

- 文化財指定による制約と効果とのバランスについて、RC 民間賃貸住宅を文化財に指定することは象徴的であり、既存のRCの文化に対し大きなインパクトを持つ。
- 文化財に登録しつつ建物を活用し続けるには、文化財として保存すべき部分と、利活用のために改修を認める部分を設定するなどの技術が必要。また、登録有形文化財となると、相続税等の減免措置があることは大きなメリット。

<ストック論点4関連：既存建築ストックの活用を促進するための政策体系>

- (建築の専門的知識のない) まちの生活者の素直な行動によって、全く悪意なく安全上の問題が起こることがある。専門家とはいわずともアドバイスできる存在やまちづくりを行う人が基礎知識を学ぶ機会が必要。不動産の管理者や建築士など、建設業の中でも生活者に近い立場の方が担う役割があるのではないかと考える。
- リノベーション等の裾野が広がるほど、高度な専門家につなぐ中間的な専門家が不足しているのではないかと懸念する。手間がかかるが報酬が少ないがために少数の専門家が地域横断で取組み、数をこなすことで職業として成り立たせているような印象を受ける。そのような中間層は、地域における不動産管理、サービス業、デザイン、建築などの専門家で、地域のことを考えている集団で構成される。それぞれの専門分野だけでなく横断的な知識の集合体として相談を受けることができるのではないかと考える。

<担い手論点2・5関連：建築分野の担い手の役割分担>

- 建築の審査業務等に関して、行政と指定確認検査機関との役割分担を検討するうえで、それぞれに一定の人材がいることが前提ではないかと考える。
- 建設業ではむしろ、資格者というより技術者の全体量が少ないということが課題。

<担い手論点3関連：建築分野における担い手のやりがい>

- 建設業では、資格取得が役職者への登用の要件になり、モチベーションに繋がっている。
- 昔は営繕部門の設計業務と行政部門の建築指導業務が並列にあった。現在は工事監理等の業務増加もあって、営繕部門で自ら設計を行う機会がなくなってしまった。どちらの業務も担うことでやりがいや技術力を維持することはできないか。

<担い手論点4 関連：今後確保すべき人材>

- まちづくりや建築の再生に取り組んでくれる市民はいるが、裏方として支える技術者が不足している。しっかりした教育でなくとも、基礎知識を教えてくれる場や専門的視点でのアドバイス、専門知識をつなぐ役割が必要ではないか。

<担い手論点5：既存建築ストックの活用に対応した担い手の確保・育成>

- ストック活用の際し、かけられる額は小さくても問題が複雑というケースが多い。高度な判断が求められ、技術を持っていないとコストに応じた選択肢を用意できないこともあるため、人材育成も一筋縄ではいかないことが課題。
- 建築物を活用したい所有者・管理者が自ら間取りやプランニングを考え建築士に見積りを依頼するケースにおいて、建築士であっても耐震診断等を行い調査しないとわからないが、正式に依頼を受ける前に一定の判断を求められることがある。所有者・管理者側も、改修を行う際の一定の知識があると、こうしたミスマッチが起きにくくなるため、入口の段階で相談ができる窓口があると良い。
- ストック活用にかかる人材教育や地域における技術者の需要はどの程度か、目標として設定しておくべき。

<その他：建築とまちづくりの関係やストック活用の経済>

- まちづくりを建築分野の社会課題への貢献として掲げることがあるが、地域との関わりを踏まえると、建築の切り口のみで語ることは難しいのではないか。
- ストック活用の価値は、当該物件への不動産投資とリターンの外にある。そうした経済循環については、何が成功で何がネックになるか。
- リノベーションまちづくりは、不動産価値がないとみなされているような地方部で、小さな経済を循環させていこうとするもの。小さなマーケットだが、一定の支援者により黒字で運営されやすい構図がある。そうした小さなマーケットを継続し、新たなビジネスにつなげるという少し時間のかかる取り組みである。都市部の再開発のように、大きな投資をして何年間で回収できるかというモデルは成立しない。
- 近年、信用金庫や地方銀行が、マイクロファイナンスに興味をもつようになった。ファンドの仕組みも、不動産特定共同事業法で成立するようなものであり、小さく動かす。マイクロファイナンスも大事な観点。

3. 閉会

以 上