

建築分野の中長期的なあり方の検討の 論点案(建築性能／市場環境)について

※第3回（R7.7.8）資料に委員等ご意見を踏まえて赤字加筆

※本日の話題提供を踏まえて青字加筆

※「法」は建築基準法を示す

建築分野の中長期的なビジョンの枠組み(イメージ)

<建築物・市街地（モノ）のあり方>

例)

既存建築ストックの活用

適切な維持管理

建築物に求める性能の
あり方

地球環境問題への対応

⋮

<建築を支える担い手（体制）>

例)

建築行政の体制確保

建築生産の体制確保

<建築に係る市場環境（社会）>

例)

既存建築物の評価

建築リテラシー

研究開発の促進

⋮

<ビジョンが目指す展望>

例) **社会的資産・経済的資本**
としての建築物・市街地のあり方



建築分野の中長期的なあり方の検討 論点案一覧（建築性能／市場環境）

■ 建築物の性能を求める意義

1. 建築物が社会に果たすべき役割は何か。

■ 建築物に求められる性能

2. 社会が建築物に求める性能は何か。

■ 建築物の性能確保に向けた取組事項

3. 社会が求める建築物の性能を担保・確保するための政策体系はどうあるべきか。
4. 建築分野における地球環境問題への対応を促進するための政策体系はどうあるべきか。

■ 建築に係る市場環境整備の意義

1. 建築に係る市場環境整備の意義は何か。（市場環境の整備により何を実現したいか。）

■ 建築分野において求められる市場環境

2. 建築業界に求められている市場環境（建築に係る市場環境のあるべき姿）とは何か。
3. 新技術・新材料等の研究開発をどのように誘導すべきか。

■ 建築に係る市場環境整備に向けた取組事項

4. 建築分野における市場環境整備を進めるための政策体系はどうあるべきか。
5. 建築に係る研究開発を後押しするための政策体系はどうあるべきか。

建築分野の中長期的なあり方の検討 論点案（建築性能①）

■ 建築物の性能を求める意義

論点	留意点	検討の方向性	記載のイメージ
1. 建築物が社会に果たすべき役割は何か。	● 建築基準法令における最低基準と、推奨基準との関係 ● 建築基準法令以外の法令による要請 ● 経済社会情勢の変化を踏まえたニーズの変化（再掲） ● SDGsやESGなどの国際的なトレンド	● 社会的要請や経済合理性の各種基準や性能への反映 ● 地球環境問題に対応した建築分野における取組のテーマを明確化	● 生命・健康・財産の保護 ● 質の向上 ● 脱炭素 ● サークュラーエコノミー ● 生物多様性

■ 建築物に求められる性能

論点	留意点	検討の方向性	記載のイメージ
2. 社会が建築物に求める性能は何か。	● 建築物の利用者が求める性能 ● 社会資本として建築物に求める性能（社会的要請） ● 経済合理性（イニシャルコスト、ランニングコスト、ライフサイクルコスト） ● 人口減少下におけるインフラ負荷の状況 ● 建築物の性能の不動産価値への反映	● 右記の性能について以下を検討 ➢ 目指す水準 ➢ 日常生活の快適性と災害等への備えの度合いとのトレードオフ ➢ 用途ごとに適用を受ける基準のあり方 ➢ …	● 構造（非構造部材含む） ● 防火 ● 転落防止・防犯 ● 衛生環境 ● 省エネ ● バリアフリー ● 持続性 ● 機能性 ● DX性能（IoTへの対応等） ● 機能継続性能（BCP） ● 立地 ● デザイン ● 周辺環境保全性 ● …

■ 建築物の性能確保に向けた取組事項

論点	留意点	検討の方向性	具体的な取組の方向性
3. 社会が求める建築物の性能を担保・確保するための政策体系はどうあるべきか。	● 確認検査制度（法6条、法7条）や是正（法9条等）の枠組 ● 資格者（建築士・適判資格者）の職能・責任の範囲（再掲） ● これまで実施した施策との関係 ● ハード基準に代替するソフト対策（ルール）の考え方 ● 複合用途への対応		● 設計技術・設計意図の適切な継承
4. 建築分野における地球環境問題への対応を促進するための政策体系はどうあるべきか。	● 経済社会情勢の変化を踏まえたニーズの変化（再掲） ● SDGsやESGなどの国際的なトレンド（再掲） ● 建築物の他の性能とのトレードオフの状況 ● 費用対効果や経済合理性のバランス	● 脱炭素 ● サーキュラーエコノミー ● 生物多様性	● 省エネ化の推進 ● 再エネ利用の推進 ● 建築物におけるライフサイクルの脱炭素取組の可視化（LCA） ● 建築生産プロセスの効率化 ● 木材の利用促進 ● 低炭素建材の利用促進 ● 既存建築ストックの利活用促進 ● リユース材の活用 ● 解体時の資源回収と再利用 ● 廃棄物の削減 ● 解体を見越した建築設計 ● 建材のモジュール化 ● BIMによる利用建材の可視化 ● 再利用しやすい建材の活用 ● 既存建築ストックの利活用促進（既存建築物の耐久性評価等） ● …

建築分野の中長期的なあり方の検討 論点案（市場環境①）

■ 建築に係る市場環境整備の意義

論点	留意点	検討の方向性	記載のイメージ
1. 建築に係る市場環境整備の意義は何か。（市場環境の整備により何を実現したいか。）	● 建築に係る政策分野の全体像 ● 市場原理と外部不経済の考え方	● 市場環境の整備により効率的な官民投資を実現	● スtock型社会の構築（既存建築ストックが最大限活用され、その前提となる維持管理が徹底される社会） ● （社会から求められる（新築）建築物が円滑に供給される社会の構築） ● 建築物における地球環境問題（脱炭素、サーキュラーエコノミー、生物多様性）への対応が進む社会の構築 ● 建築の担い手が確保・育成できる社会の構築 ● 建築物に係るデータを活用して新たな付加価値を生み出す社会の構築

建築分野の中長期的なあり方の検討 論点案（市場環境②）

■ 建築分野において求められる市場環境

論点	留意点	検討の方向性	記載のイメージ
2. 建築業界に求められている市場環境（建築に係る市場環境のあるべき姿）とは何か。	● 建築に係る市場環境とは何を指すのか ● 建築分野を取り巻く市場の現状・課題	<ストック、新築、地球環境問題の視点> ● 建築物や取組に係る価値の適正な評価 <担い手の視点> ● 各担い手の業務が適正に評価され価格に反映される市場 <新たな付加価値の視点> ● 信頼性の高い建築物に係るデータが利用しやすい環境	● 建築物の取引に係る市場 ● 設計に係る市場 ● 施工に係る市場 ● 維持管理に係る市場 ● …
3. 新技術・新材料等の研究開発をどのように誘導すべきか。	● 法規制・認証制度の整備状況 ● 知財と普及のバランス（特許の考え方）	● 政策の方向感の共有 ● 開発者へのインセンティブ	

建築分野の中長期的なあり方の検討 論点案（市場環境③）

■ 建築に係る市場環境整備に向けた取組事項

論点	留意点	検討の方向性	具体的な取組の方向性
4. 建築分野における市場環境整備を進めるための政策体系はどうあるべきか。	● これまで実施した施策との関係 ● 国や地方公共団体の市場環境整備への関与度合い	＜ストック、新築、地球環境問題の視点＞ ● 評価ルールの設定 ● 評価主体の育成 ＜担い手の視点＞ ● 業務範囲の明確化 ● 受発注間における適正な契約 ＜新たな付加価値の視点＞ ● 建築物に関する情報の整理（地盤情報、安全性、維持管理状況、省エネ、LCA等） ● 評価ルールの設定 ● 情報開示ルールの設定	＜促進策＞ ● 評価された建築物に対するインセンティブ ➢ 評価が活用される投融資の促進 ➢ 評価と紐付く価格設定 ● 国民の建築物に対するリテラシー ➢ リテラシー向上のための教育
5. 建築に係る研究開発を後押しするための政策体系はどうあるべきか。	● 民間で主導しているものの支援と、公共で主導して行くものとの役割分担	● サーベイの仕組みの構築	

【参考】現時点の論点案(担い手／ストック)

※第3回（R7.7.8）資料に委員等ご意見を踏まえて赤字加筆

※本日の話題提供を踏まえて青字加筆

※「法」は建築基準法を示す

※第3回ご意見のうち、次回以降のテーマに係るご意見
（まちづくりの接続）

- 建物所有者からのニーズ把握
- 人口や都市の規模に見合ったルール整備
- ストック活用とまちの活性化の連動

■ 既存建築ストック活用の意義

1. ストックを活用することの意義は何か。

■ 目指すストック型社会像

2. 目指すべきストック型社会とは何か。

■ 既存建築ストック活用に向けた取組事項

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。

■ 建築生産・建築行政の体制確保の意義

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。

■ 建築分野において求められる担い手像

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とは何か。

■ 建築の担い手確保・育成に向けた取組事項

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。

建築分野の中長期的なあり方の検討 論点案（ストック①）

■ 既存建築ストック活用の意義

論点	留意点	検討の方向性	記載のイメージ
1. ストックを活用することの意義は何か。	● 経済社会情勢の変化を踏まえたニーズの変化 ● 人口減少により相対的に加速するストックの充足 ● これまでの建物更新によって一定の質を確保したストックの充足 ● 工事費・土地価格等の高騰 ● 歴史的価値や建築的価値の高い建築物の存在 ● 新築とストック活用の環境負荷	● 社会全体で能動的にストックを活用していく機運が醸成されるよう、多様な視点で意義を明確化	● 社会的な視点での意義（経済合理性・文化的価値） ● 建築主・利用者の視点での意義 ● 地域の事業者の視点での意義

■ 目指すストック型社会像

論点	留意点	検討の方向性	記載のイメージ
2. 目指すべきストック型社会とは何か。	● ストックの現状（総数、用途・立地の内訳等） ● 人口、世帯、経済の将来動向 ● 建築物のライフサイクル ● 建築物の物理的な耐用年数 ● 活用できる状態の維持管理がなされているか	● ストック型社会のベースとなる基本的な方針を明確化	● ストックの現状と社会情勢の将来動向を踏まえて、ストックが最大限活用されている社会 ● ストックの活用の前提となる維持管理が徹底されている社会 ● ストック型社会における“新築更新”のあり方

建築分野の中長期的なあり方の検討 論点案（ストック②）

■ 既存建築ストック活用に向けた取組事項

論点	留意点	検討の方向性	具体的な取組の方向性
3. ストックであっても維持・向上すべき性能・機能は何か。	● ストックの現状（性能） ● 現行法令で性能向上を誘導している耐震性、バリアフリー性、省エネ性以外に向上すべきものがあるか。 ● すべてのストックが対象となるか（規模・用途・立地による限定も考えられるか）。	● ストックの性能・機能の向上について、従来から促進している耐震・バリアフリー・省エネ改修については、重点化する対象を明確化 ● 最大限の活用を図る上で、活用ニーズに応じた性能を明確化 ● その他、機能継続性の向上やスマート化、コミュニティを誘発する機能の向上などが考えられるが、重点的に進めるべき施設を明確化した上で、改修を促進することを明確化	● 最低限必要な性能の明確化
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。	● 現行の遡及適用制度（法3条）との関係 ● 現行の建築物の維持管理制度（法8条、12条）との関係 ● 現行の既存建築物の特例措置（法86条の7、耐震改修促進法）との関係 ● 活用と安全対策とのトレードオフについて考慮 ● 所有者・設計者・施行者等の役割（職能・責任の範囲） ● これまで実施した施策との関係	● 現行の政策体系におけるストック活用のボトルネックを整理（規制面だけでなく、体制面、市場整備も含めて整理） ➢ 現行の法制度との整合性が取りにくい ➢ 建築技術・ノウハウの不足 ➢ 改修後の資産価値が評価されにくい ➢ 思っているよりも改修コストがかかる ● ストック活用を積極的に進める政策体系の検討（規制面だけでなく、体制面、市場整備も含めて検討） ➢ 用途・立地別の需要変動を見据えた用途転用活性化方策 ➢ ストックの価値を維持しつつ活用する方策 ➢ 維持管理の徹底に関する方策 ➢ 利用者による適切な利用の推進方策	● 定期報告制度の実効性向上 ● ストック活用を推進する上で必要な技術開発・研究や当該情報の発信

建築分野の中長期的なあり方の検討 論点案（担い手①）

■ 建築生産・建築行政の体制確保の意義

論点	留意点	検討の方向性	記載のイメージ
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。	（建築生産） ● 建築生産の業務の現状（業務内容、人数、内訳、エリア） ● 建築生産の業務の将来動向 ● 前提となる社会情勢の変化（AI活用など）	（建築生産） ● 現状の建築生産体制を整理した上で、維持又は確保すべき業務を整理	● 組織的な品質管理技術の継承
	（建築行政） ● 建築（・まちづくり）行政の業務の現状（業務内容、人数、内訳、エリア） ● 建築（・まちづくり）行政の業務の将来動向 ● 地方公共団体における営繕行政等の体制にも留意	（建築行政） ● 行政にしかできない・（今は実施していないが今後）行政が担うことが求められる業務を再整理	

■ 建築分野において求められる担い手像

論点	留意点	検討の方向性	記載のイメージ
2. 建築のそれぞれの担い手が果たすべき役割・課題は何か。	（建築生産） ● 建築生産の担い手の相互関係 ● 建築士の職能を幅広く捉えるべきではないか。	（建築生産） ● 右記の担い手毎に役割や課題を整理	①発注者②設計③施工④維持管理⑤AM/PM/FM⑥まちづくり系⑦その他
	（建築行政） ● 建築行政の担い手の相互関係・役割分担	（建築行政） ● 右記の組織毎に役割や課題を整理	
3. 担い手にとってのやりがいとは何か。	● 技術・収入・社会貢献 ● 責任と権限のバランス（マニュアル化の弊害）	● 建築産業の魅力・社会貢献の度合いを明確化	

■ 建築の担い手確保・育成に向けた取組事項

論点	留意点	検討の方向性	具体的な取組の方向性
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。）	（建築生産） ● 継承すべき技術 ● 今後求められる職能 ● 一般に開放できるスキル ● どの程度の人員が必要となるか（今後想定される業務量と担い手のバランス）	（建築生産） ● 右記の業務ごとに、継承すべき技術と今後新たに求められるスキルを整理 ● 業務分野の統合の可能性	①プロジェクト立案（発注におけるハード・ソフトの連携） ②設計 ③施工 ④維持管理 ⑤まちづくり系 ⑥その他（新たな担い手）
	（建築行政） ● 必要な、又は、期待される能力 ● 特に建築職に求められるスキル（建築技術力だけでなく、まちづくり等の調整能力を活用した企画提案力が評価されているか。） ● どの程度の人員が必要となるか ● 建築行政の担い手の相互関係・役割分担（再掲） ● 既存ストックへの対応ニーズの高まり	（建築行政） ● 右記の業務ごとに、今後求められるスキルを整理（官・民の役割分担も考慮）	①政策の企画立案 ②審査・検査 ③違反对応 ④営繕 ⑤まちづくり ⑥その他

■ 建築の担い手確保・育成に向けた取組事項

論点	留意点	検討の方向性	具体的な取組の方向性
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。	（建築生産） ● 建築生産の業務の現状（業務内容、人数、内訳、エリア、慣習） ● 建築生産の業務の将来動向 ● 社会情勢の変化（AI活用、新技術・新材料、担い手の多様化等） ● 現状の技術力と品質管理 ● 現状の育成方策やその負荷 ● 新たな担い手に対応した役割分担や品質の確保方策 ● 資格取得の負荷とモチベーション	（建築生産） ● 担い手の確保・育成・多様化 ● 現在の建築生産技術の維持・継承・向上 ● 新たな職能人材の確保・育成（DX人材など） ● 業務（建築生産体制）の効率化・転換・拡大 ● 業務・政策の棚卸し ● 日本らしいものづくりの推進	● IT・AI技術の積極的な導入 ● 建築産業の魅力を拡大し、人を呼び寄せるための環境整備 ● 組織的な対応が可能となるような環境整備 ● 技術者と所有者・利用者をつなぐ中間的な役割をもつ存在の育成
	（建築行政） ● 建築（・まちづくり）行政の業務の現状（業務内容、人数、内訳、エリア、国・都道府県・市町村の関係性） ● 建築（・まちづくり）行政の業務の将来動向 ● 社会情勢の変化（AI活用、新技術・新材料、担い手の多様化等） ● 現状の技術力（審査・検査力、企画立案力） ● 現状の育成方策やその負荷 ● 資格取得の負荷とモチベーション	（建築行政） ● 担い手の確保・育成・多様化 ● 審査・検査能力の維持・継承・向上 ● 新たな職能を持った人材の確保・育成（DX人材など） ● 業務の効率化 ● 業務・政策の棚卸し	● IT・AI技術の積極的な導入 ● 民間に委ねる分野の拡大と効果的な役割分担

【参考】現時点の論点案(総論)

※第3回 (R7.7.8) 資料に委員等ご意見を踏まえて赤字加筆

※第1回ご意見のうち、次回以降のテーマに係るご意見
(まちづくりの接続)

- 高齢化や生活圏の縮小に伴う、市街地における多様な用途へのニーズ
- 住宅地に投資を呼び込む仕掛け

(社会との接続)

- 時間軸やエリアを広げた検討
- 小学校からの建築教育
- 海外投資を促す仕組み

■ 中長期的なビジョンの目的

1. 中長期的なビジョンを作成する目的はなにか。

■ 建築分野において目指す社会像

2. 建築分野において目指す社会像について、どのような展望を示すべきか。
3. 中長期的なビジョンは、どの程度の先の社会を見据えるべきか。

■ 目指す社会像の実現に向けた取組事項（ビジョンの枠組み）

4. 中長期的なビジョンを検討するにあたり、考慮すべき社会の変化は何か。
5. 目指す社会像の実現に向けて、どのような取組が求められるか。

■ 中長期的なビジョンの実践に係る点検・評価

6. 中長期的なビジョンの進捗を図るため、PDCAをどのように実現していくべきか。
7. ビジョンに示す方向性と具体的な取組事項の効果検証は、どの程度の期間で行うべきか。

建築分野の中長期的なあり方の検討 論点案（総論①）

■ 中長期的なビジョンの目的

論点	留意点	検討の方向性	記載のイメージ
1. 中長期的なビジョンを作成する目的はなにか。	● 多様な関係者ごとの目線（国民目線、業界目線、行政目線等）	● 投資予見性、技術開発の方向性、人材確保・育成の計画性に必要な道筋	

■ 建築分野において目指す社会像

論点	留意点	検討の方向性	記載のイメージ
2. 建築分野において目指す社会像について、どのような展望を示すべきか。	● わかりやすく、心をつかむ展望（キャッチフレーズ） ● 安全確保など地道な取組をベースとして、夢を持てる、楽しいと思える展望 ● 社会全体の方向感と建築分野の方向感の両面を考慮	● 社会資本としての建築物・市街地のあり方	● 建築を「使いこなす」という意識 ● 建築に関わる関係者が生き生きとする社会
3. 中長期的なビジョンは、どの程度の先の社会を見据えるべきか。	● 建築物のライフサイクルの長さ（物理的には100～150年ものもある） ● 大規模建築プロジェクトに要する期間が長期間となること ● ストックの有り様 ● 社会構造の変革点	● 2050年などの中長期的なスパンを見据えて、今後10年程度のビジョンを検討	

■ 目指す社会像の実現に向けた取組事項（ビジョンの枠組み）

論点	留意点	検討の方向性	具体的な取組の方向性
4. 中長期的なビジョンを検討するにあたり、考慮すべき社会の変化は何か。	● 人口動態などの社会全体の動向 ● 建築産業に直接的に関与する事象だけでなく、他産業（医療、物流等）おける動向 ● 基準や制度の前提条件が大きく変わるDX（AIなど）の進展などの社会の動き ● 高齢化や生活圏の縮小に伴う、市街地における多様な用途へのニーズ	● 人口動態（住み手・働き手（様々なレイヤー）） ● 既存ストックの状況（国全体のポートフォリオ） ● 用途・価値観の多様性 ● 地球環境問題（気候変動、災害の激甚化・頻発化） ● 物価高騰 ● ……	● 担い手不足に対応した役割分担や品質の確保方策 ● 組織的な対応が可能となるような環境整備
5. 目指す社会像の実現に向けて、どのような取組が求められるか。	● 建築物・市街地に着目した施策だけでなく、建築業界全体が持続できるよう、担い手、市場環境整備に関する施策を強化すべき。 ● 新築に比べて圧倒的多数を占めるストックを活用する取組を、ビジョンの中心に据えるべき。 ● SDGs やESGなど建築分野でも注目されている市場動向にも着目すべき。	● 以下の視点ごとの取組事項を整理してはどうか。 ① 建築物・市街地（モノ）のあり方 ② 建築を支える担い手（体制） ③ 建築に係る市場環境（社会） ● 地域で顕在化する課題や課題対応策を早期に反映できる枠組 ● 技術開発を促す枠組	● 既存建築ストックの活用 ● 適切な維持管理 ● 建築物に求める性能のあり方 ● 建築物・市街地の継承 ● 建築行政の体制確保 ● 建築生産の体制確保 ● 建築物の評価 ● 建築リテラシー ● 上記取組検討に当たっては、安全性確保と手続き負担軽減の両立も考慮

■ 中長期的なビジョンの実践に係る点検・評価

論点	留意点	検討の方向性	具体的な取組の方向性
6. 中長期的なビジョンの進捗を図るため、PDCAをどのように実現していくべきか。	● 進捗を測る上で、住宅に比べて非住宅建築物に関する統計情報の少なさ ➢ 社会的なコスト増を求めてまで必要な統計情報 ➢ 既存の統計情報で活用可能なもの ➢ DXの進展を踏まえて、自動的に集約・活用可能なデータ ● 目指すテーマに応じたこれまでの施策の実施状況をレビューし、過去の教訓を今後の検討に生かすべき。	● 建築データの利活用の推進 ● EBPMによる効率的かつ効果的な施策立案 ● 地域で顕在化する課題や課題対応策を早期に反映できる枠組（再掲）	● 統計情報の整理方策
7. ビジョンに示す方向性と具体的な取組事項の効果検証は、どの程度の期間で行うべきか。	● ビジョンの見据える期間とは別に、点検（見直し）の期間も設定することも考えられるか。 ● 経済社会情勢の変化の速度を踏まえると、どの程度の期間で評価・点検することが実効性あるか。	● 施策の実施効果を見極めやすい概ね3～5年程度としてはどうか	