

建築分野の中長期的なあり方の検討に関する有識者懇談会 第6回資料

まちづくり・社会への接続 地方ヒアリングにみる「建築とその担い手の現状と課題」 ～10年後の危機を回避するために～

2025年8月22日

日経BP 総合研究所

目次

- 1.本報告の概要と目的
- 2.地方ヒアリングの背景
- 3.担い手関連の課題
- 4.発注にかかわる課題
- 5.ストック・まちづくり関連の課題
- 6.まとめと提言

1.本報告の概要と目的

- **報告の基盤**

本報告は、2025年6月から8月にかけて実施された全国11地域の、発注者・施工者・設計者への「地方ヒアリング」の結果に基づく。

- **ヒアリング内容**

ヒアリングでは、以下の3点を中心に意見を収集した。

- 1.当該地域の建築とその担い手に関する現状と課題
- 2.その課題が10年後（2035年前後）にどう変化（改善または悪化）しそうか
- 3.課題解決に向けて有効な手立ては何か

- **現状認識**

今回のヒアリングで目新しい課題はなかったものの、地方の課題の深刻さや早急な手立ての必要性が、具体的な証言や数字によって浮き彫りになった。

- **報告の目的**

東京では実感しにくい地方が抱える建築分野の課題の深刻さや構造的性を共有し、「10年後の危機」を回避するための具体的な方策を考えるきっかけとすること。「生のコメント」と関連する数値データや事例を共有することで、特に地方における課題の本質を浮き彫りにし、議論を深めることに貢献することを目指す。

2.地方ヒアリングの背景

・調査対象地域

全国11地域の、発注者・施工者・設計者を対象にヒアリングを実施。

- ・北海道：創伸建設、札幌市役所、札幌建設業協会、北海道建築士事務所協会
- ・秋田：和賀組、秋田県庁、秋田県建設業協会、秋田県建築士事務所協会
- ・新潟：小柳建設、新潟県南魚沼地域振興局、新潟建築士事務所協会
- ・福井：福井県庁土木部建築住宅課、福井県建設業協会、福井建築士事務所協会
- ・埼玉：埼玉県庁、東京建築士会
- ・静岡：加和田建設、静岡県庁、静岡建設業協会、静岡県建築士事務所協会
- ・滋賀：株式会社澤村、滋賀県建築士事務所協会
- ・大阪：三和建設、大阪建設業協会、大阪府建築士事務所協会
- ・山口：安成工務店、山口県庁、山口県建設業協会、山口県建築士事務所協会
- ・高知：和建設、高知県庁、高知県建築士事務所協会
- ・熊本：熊本県庁、熊本県建設業協会、熊本県建築士事務所協会

・調査実施者

日経BP総合研究所（安達、野中、小原）、株式会社アルテップ（中川、原田、小崎、上條、稲葉、仁藤、峯田）

3.担い手関連の課題（1）

- **設備設計者の圧倒的不足**

設備設計事務所の数が極端に少なく、高齢化も深刻。新規入職者も乏しく、10年後には成り立たない不安があるという声が聞かれた。例えば、〇〇市内で設備の設計ができる建築士事務所はわずか3社で、いずれも70歳を超え引退を表明している。

- **改修の時代なのに担い手がない**

高度成長期に建設された建築物の改修需要が増える中、LED化や空調・便器の更新、浄化槽等の関連工事が必須となる。しかし、これらの設計・施工を行う担い手（特に設備関連）が不足しており、事業が進まない事態が常態化している。〇〇県全体でも、これらができる事務所は17しかなく、ひっ迫している。

- **建築士の高齢化（特に設備設計）**

一級建築士全般、特に設備設計者の高齢化が著しく、65歳以上が多数を占め、若手の入職が少ない状況。〇〇県の建設業協会加盟企業では、一級建築士の約6割が65歳以上で、20代は1人、30代は5人のみという深刻な状況となっている。

3.担い手関連の課題（2）

- **資格試験の高難度化**

建築士試験の難化や資格学校の費用負担が、若い世代の資格取得を阻害し、合格者数が激減。〇〇県では毎年30～40人の合格者にとどまり、一級建築士の合格者がわずか6人、合格率6%弱という現状。このままでは10年後に業界全体をカバーできる建築士が半減すると懸念される。

- **設計業務を発注できる設計事務所の消失**

設計事務所の自然減が続き、特に小規模な事務所は廃業が進み、業務の発注先が減少している。〇〇県では2011年頃に5000社あった設計事務所が、直近では4000社まで減少しており、後継者不足が背景にある。

- **大卒の設計事務所離れ（ハウスメーカーのステータス）**

設計コンクールで入賞するような優秀な学生は、東京の大手設計事務所やゼネコンへ流出してしまい、なかなか地元に残ってくれない。地元に残る場合でも、設計事務所よりゼネコンやハウスメーカーに就職する人が多く、一級建築士資格への高いハードルや「安定志向」が背景にあると推測される。

3.担い手関連の課題（3）

- **大学以前の子どもの接点不足**

建設業に触れる機会が圧倒的に少なく、高校以前の段階で業界への興味を喚起する接点づくりが不足している。〇〇市のように工業高校がない地域では特にその傾向が強く、インターンシップや職業体験フェスなどを通じた努力が必要とされる。

- **職人の入職/育成ルートの消失**

徒弟制度の崩壊により、職人の入職・教育の道筋が失われ、特に左官や型枠大工などの高齢化と減少が深刻。〇〇県では10年後には技能労働者が2万2000人から1万7000人に減少すると予測されており、現状の建設需要すらこなしきれないと指摘されている。

- **廃業会社の受け皿不足**

後継者不足による工務店や専門工事業者の廃業が顕著で、事業売却やM&Aの受け皿が不足している。〇〇県では売上10億円前後の小さな建築会社が跡取りもなく廃業するケースが多く、どこかが買い取ることも少なく、公共建築中心の会社以外は気が付くと無くなっていたという。

3.担い手関連の課題（４）

- **シニア技術者からの技術伝承**

建設業界では60歳以上の従業員が増加しており、シニア層の継続雇用で何とか現場を回していますが、10年後には限界に達すると懸念される。働き方改革による業務の細分化で若手が現場で総合的な経験を積む機会が減り、ベテランから若手への技術伝承が喫緊の課題となっている。

- **人材の東京へ流出**

地方から都市部への人材流出が止まらず、特に優秀な若手は待遇の良い大手企業やハウスメーカーへ向かう傾向が顕著。地方の企業では、給与水準やキャリアパスの面で大手企業に対抗するのが難しい現状がある。

- **建築教育機関の絶対的な不足**

建設や建築を学ぶ場所が首都圏に集中しており、地方での教育機関が不足している。このため、地方出身の若者が卒業後に地元に戻るインセンティブが低く、人材の地方定着を阻害する一因となっている。

3.担い手関連の課題（5）

- **技術者の技術力の低下**

働き方改革の影響で、写真整理や施工図作成などの業務がバックオフィスや外注に切り出され、現場での業務範囲が狭くなっている。これにより、現場で仕事をしながら実践的な技術を覚える機会が減少し、技術者全体のレベル低下を招く懸念がある。

- **設備に関する設計者・施工者の逼迫**

設備設計者・施工者ともに不足が末期的状況で、これが建設事業の停滞を招いている。特に電気・設備関連の専門工事会社は少なく、競争環境がないことで寡占状態となり、将来に対する懸念が表明されている。

- **民間と役所、中央と地方の賃金格差**

民間企業や都市部の企業との賃金格差が、若手の採用や定着を困難にしている。特に自治体職員の場合、民間との給与差が採用難の一因となっており、優秀な人材の確保が難しい。

3.担い手関連の課題（6）

- **事業承継をどうするか**

後継者不足は深刻な問題で、血縁関係があっても（子供に継がせようとしても）自社株の買い取りなど、会社を経営していくハードルが高いと指摘されている。ホールディングス化も検討されているが、この問題は解決されず、株の譲渡に関する税制優遇など制度改善を望む声もある。

- **業務拡大（法改正、BIMなど）に対応できない**

改正省エネ法への対応やBIM導入といった新たな業務や技術への対応が、人材・資金不足により困難な企業が多い現状がある。特にBIMに関しては、初期投資費用が高額なため、投資を躊躇し、廃業を検討する会社すら出てきている。

4.発注にかかわる課題（１）

- **自治体内で審査スキルを培えない**

建築確認の民間開放や市町村合併が進んだことで、自治体職員が実務で建築基準法に携わる機会が減少。これにより、自治体職員の技術力低下や、建築士等の資格取得意欲の低下を招いている。

- **郡部での入札不調・不落**

地方の郡部における維持管理業務などでは、現状でも受注者がなかなか決まらず、入札不調・不落が常態化している。〇〇県では、郡部ではなく〇〇市内の業者に依頼したり、休日には事業者の善意に近い形で対応してもらったりする状況になっている。

- **自治体の施設管理業務パンク**

施設の老朽化に伴い、自治体における維持管理や改修に関する業務量が増大し、業務がパンク状態にある。〇〇県では、約600施設の維持管理や改修を33人の体制で行っており、増大する予算見積もり作成依頼が大きな負担となっている。

4.発注にかかわる課題（2）

- **地方部の基礎自治体の職員不足**

特に地方部の自治体で建築技術職員が不足しており、県が支援せざるを得ない状況。例えば〇〇県では、〇〇市が技術職員不足により特定行政庁を返上する事態となっており、県や市の建築技術者は特に地方部で減少傾向。

- **設備関連の設計・施工の不調・不落**

設備設計や施工の発注において、入札不調・不落が多発しており、特に設計で深刻。〇〇市では昨年度、設計で4割超、設備では延べで5割を超える不調・不落が発生。設備設計事務所の少なさや高齢化が大きな要因。

- **若手職員の資格取得意欲の低下**

自治体職員の若手層において、建築士等の資格取得に対する意欲や機会が減少している。これは、民間の初任給アップによる人材獲得競争の激化や、自治体内で実践的な業務経験を積む機会が減ったことが影響している。

- **応札者の選別受注で不調不落**

〇〇県では特に地方部で防衛省（自衛隊）の仕事が多く、これで手一杯になっている会社が多いため、そのしわ寄せで県や市の設計業務が不調・不落になるケースが増えている。特定の企業がビッグプロジェクトなどに集中し、他の発注案件に応札できる企業が不足し、結果として入札不調・不落につながっている。

5.ストック・まちづくり関連の課題

- ・ **タワマンの不良債権化**

10年ほど前から管理不全マンションが課題とされていたにも関わらず、超高層マンションが次々と建設されている現状を見ると、将来的に管理不全な状態に陥り、不良債権化する懸念がある。特に、地方のマンションでは管理組合が機能していないケースが多く、修繕積立金の管理がずさんな事例が見られる。

- ・ **高齢者向け住宅の整備不足**

高齢化が進む中で、高齢者が安心して暮らせる住宅の整備が不足しており、今後さらに高齢化が進む社会において、喫緊に取り組むべき課題という声がある。

- ・ **増加する空き家問題**

人口減少地域における空き家・空きビルの増加と放置が問題化しており、特に積雪地帯では雪の重みで倒壊するリスクも存在する。行政代執行だけでは限界があり、どのように解消していくかが地方ならではの課題となりつつある。

- ・ **地域特性があるマーケットでどう生き抜くか**

人口減少や市場規模の縮小が進む地方において、地域特性に応じた事業継続の戦略が求められる。例えば、〇〇市近郊の大規模プロジェクトは大手ゼネコンに任せ、地域密着で空き家活用などの問題解決に当たるなどの取り組みも始まっており、地域特性に応じた柔軟な生き残り戦略が必要となる。

まとめ：喫緊の課題と今後の方向性

- **深刻な担い手不足**

設備設計者、建築士、職人など、建築分野全体の高齢化と若手不足が深刻さを増している。特に地方での減少が顕著で、資格取得の難化や待遇面での課題も相まって、10年後の業界の維持が危ぶまれる状況となっている。

- **発注体制の脆弱性**

自治体職員の技術力低下、郡部での入札不調・不落の常態化、施設管理業務のパンクなど、公共発注体制の脆弱性が顕在化しつつある。これは、事業の遅延や施設の老朽化促進につながりかねない。

- **ストック活用の遅れ**

空き家増加、高齢者住宅不足、管理不全マンションの懸念など、既存建築物の維持管理・活用が喫緊の課題となっているが、改修需要が増える中、それに特化した担い手や技術の継承が不十分。

提言：持続可能な建築分野のために

・人材確保・育成の強化

- ・ 高校以前からの建設業への興味喚起と接点づくりを進め、業界への入職者を増やす。
- ・ 建築士資格取得支援やシニア技術者からの技術伝承を促進し、若手技術者の育成を図る。
- ・ 賃金格差の是正や働きがいのある環境整備を通じて、人材の定着率を高める。

・効率的な発注・管理体制の構築

- ・ 自治体職員の技術力向上を支援し、入札方式を見直すことで、円滑な発注を実現する。
- ・ BIMやAIなどのIT活用を推進し、業務効率化と生産性向上を図る。特に地方での導入支援が不可欠。

・地域に根差したストック活用の推進

- ・ 空き家問題への抜本的な対策を講じ、地域特性に応じた事業モデル（二拠点居住など）を構築する。
- ・ 維持管理技術の習得支援とデジタル化による効率化を進め、既存建築物の価値向上と長寿命化を図る。