

補足資料(各懇談会における議論)

- ・ 少子高齢化や世帯構成の変化、原材料費の高騰、金利の動向、働き方の多様化など、住宅を取り巻く環境は近年大きく変化し、それに伴って住まいに対する選考基準などが変化・多様化。
- ・ 新築・既存に関わらず国民の住まいの選択肢の充実のためには、これまで以上に既存住宅の利活用が不可欠であり、既存住宅市場を整備・活性化させることが必要。
- ・ 有識者、業界関係者、金融機関等をメンバーとする懇談会を開催(全5回)。

委員等(令和6年12月～令和7年5月)

<委員>

松村秀一	神戸芸術工科大学 学長【座長】
相原清安	一般社団法人日本建築士事務所協会連合会 副会長
五十石俊祐	地方独立行政法人北海道立総合研究機構 建築研究本部北方建築総合研究所 主査
伊丹絵美子	大阪大学大学院工学研究科 准教授
浴野隆平	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会 顧問
大森有理	大森法律事務所 弁護士
城所隆男	一般社団法人住宅リフォーム推進協議会 事務局長

草間時彦	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 専務理事
榎藤智之	東京大学大学院工学系研究科 准教授
鈴木雅智	横浜市立大学データサイエンス学部 准教授
中村達人	一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会 講習センター長
藤木亮介	明海大学不動産学部 教授
村田史淳	一般社団法人全国銀行協会 (株式会社みずほ銀行 個人ローン推進部 副部長)
本嶋重夫	公益社団法人全日本不動産協会 常務理事
山本幸子	筑波大学システム情報系社会工学域 准教授

<オブザーバー>

一般社団法人全国地方銀行協会
一般社団法人全国信用金庫協会
一般社団法人全国信用組合中央協会

一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
独立行政法人都市再生機構
独立行政法人住宅金融支援機構

＜活用可能なストック＝性能×利用価値＞

市場流通に向けた4つの領域

利活用を促進する市場（流通B）

性能維持・向上を促進する市場（流通A）

性能は低いが利用価値が高いストック

性能、利用価値ともに高いストック

性能を理解して活用（インスペクションの拡大）

利用価値 高

性能向上
リフォーム

居住者や性能水準・
時代等に伴って変化

利用価値の発見

性能 高

性能は高いが利用価値が低いストック

利用価値 低

性能、利用価値の例

○性能が高いストック

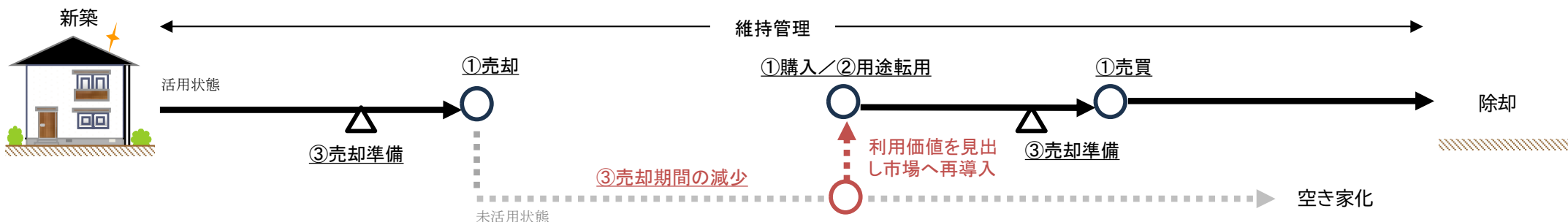
- 2000年以降に建築された住宅や認定住宅、評価住宅、保険付住宅 等
- 住宅全体で性能向上リフォームを実施した住宅 等

○利用価値が高いストック

- 居住誘導区域等に存する住宅
- 古民家等の伝統建築
- 地方部で賃貸向けに活用される住宅 等

活用可能なストックを活かすための時間軸

（売買における例）



①. 既存住宅流通の活性化

- ◆ 住宅情報の開示
- ◆ 取引の安全性等の向上

②. 新たな利活用

- ◆ 住宅以外の用途に利用

③. 空間資源の掘り起こし

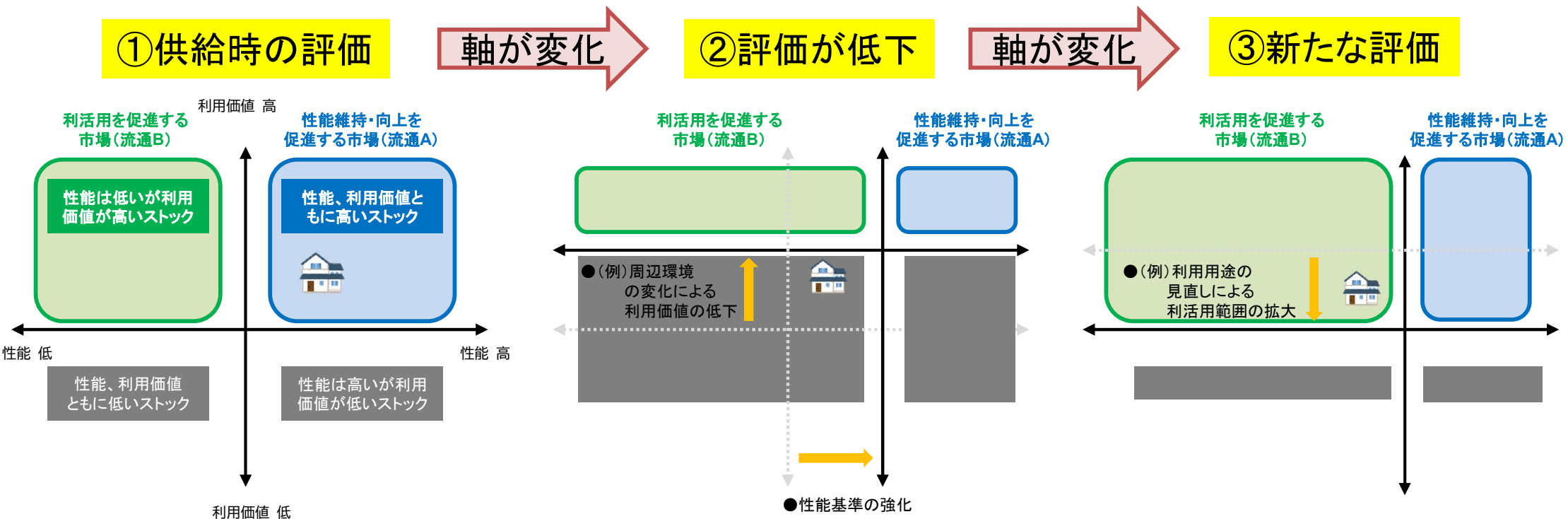
- ◆ 住宅所有者が活用できる環境整備
- ◆ 転居先住宅の確保

2050年に向けた政策の方向性：活用可能なストックの利活用を促進→住宅ストックの循環の加速化

将来的には、利用価値のある住宅が利活用される市場を目指すとともに最大限の性能向上を図る

○ 時間の経過等により変化する市場領域における、供給された住宅の評価や活用のイメージ

- 例
- ①新築供給時には、性能も利用価値も高く評価されていた住宅について、
 - ②時間の経過により、交通網の再編や商業施設の撤退等に伴って利用価値が低下し、また、住宅の性能基準の引上げにより性能の評価も下がってしまっていたが、
 - ③周囲の自然環境を活かした二地域居住の拠点(かつ、一定の住宅性能もあるもの)として新たな評価がなされ、利活用される。



①既存住宅流通の活性化

既存住宅の流通促進に当たっては、住宅取得予定者が安心して納得できる取引環境や取得後のリフォーム環境の整備が必要不可欠である。これらは、住宅に問題が発生した場合の対処や住宅の情報を適切に開示すること等の要素が重なり合って培われるものである。

- ◆ 2050年を見据え、住宅の情報が適切に開示されている社会を目指す。特に、「性能は低いが利用価値の高いストック」の流通時はインスペクションを実施する。

<施策例>

- ①インスペクションについて、多様な主体による調査のあり方について検討 (国)
- ②建築士等の専門家に相談しやすい仕組みについて検討 (国、建築士等)

- ◆ 取引・リフォームの安全性・円滑性の一層の向上を目指す。

<施策例>

- ①取引・リフォームに関する専門家（宅建業者、リフォーム業者等）による相談体制の充実 (国、事業者)
- ②取引時、建物価格と土地価格の表示を分ける等、住宅取得者が納得できる取引環境整備の検討 (国、事業者)
- ③リフォーム時、消費者が適正な事業者を選定できる環境の整備 (国、事業者)
- ④既存住宅売買瑕疵保険の普及促進、市場ニーズとのミスマッチの解消 (事業者)
- ⑤安心R住宅の更なる普及、不動産市場の実態やニーズを踏まえた制度の見直しについて検討 (国)

②新たな利活用

住宅を住宅以外の用途で利活用することは、地域活性化の観点からも一定のニーズが存在している。また、居住者による新たな利活用には安全性に留意が必要である。

◆ 建物としての性能を活かすため、住宅以外での用途による利活用を促進する。

＜施策例＞

- ①空家等管理活用支援法人等による新たな価値をマッチングする仕組みの充実（事業者）
- ②DIY実施時の法令や実施方法等の留意点について整理（国等）
- ③消費者がDIYに関する一定の技術や知識を持つことを支援（国等）

③空間資源の掘り起こし

新たな利活用や二地域居住等による利用も含め、本来利用価値があるにも関わらず使用されていない建物について、市場に取り込んでいく必要がある。

◆ 住宅所有者の不安感払拭のため、事業者等の関与や行政に相談しやすい環境を整備する。

＜施策例＞

- ①不動産管理業や買取再販業の市場の更なる成長を後押し（国）
- ②住宅の流通（売却又は賃貸）に関する相談体制の整備（国等）

◆ 特に高齢者において、賃貸住宅も含め転居先となる住宅を確保する。

＜施策例＞

- ①公的住宅の活用を促進（国）

○継続的な維持管理の推進

戸建住宅の維持管理については、住宅所有者にその責が委ねられており、実施状況に格差が大きく、住宅所有者による継続的な維持管理の推進が必要である。

◆ 維持管理の推進に繋がる取組を整理し、実施を後押しする。

＜施策例＞

- ①住宅の経過年数に応じた必要な維持管理内容（リフォーム含む）及び要する費用の例を整理（国、事業者）
- ②維持管理に係る費用を確保できる仕組みを検討（国等）
- ③維持管理の状況（管理水準や実施有無等）の見える化（国）
- ④若年層に対する住まい方の意識の醸成に繋がる住教育の充実（国）
- ⑤維持管理に関するデータの収集、分析、公開の方法を検討（国等）

○その他

関連する内容として、以下についても指摘があった。

- ◆ 住宅機能と様々な機能の複合化を許容できる仕組みを検討してはどうか。
- ◆ 住宅を面的に利活用していくための仕組みを検討してはどうか。
- ◆ 伝統的な技法や歴史ある資材で建てられた住宅やその一部について、価値を見出し保存していく仕組みを検討してはどうか。
- ◆ 流通促進の観点から、売買への抵抗感を更に低くするための仕組みを検討してはどうか。

住宅分野における建設技能者の持続的確保懇談会について

- 脱炭素、まちづくり、子育て支援、Well-being、災害発生時の被災者の住まいの確保等社会的要請や消費者ニーズの観点から、住まいに求められる性能が上がっており、住まいを供給する建設技能者の担う役割も増加。一方で、大工等の担い手不足から、今後、住宅の安定的な供給・適切な維持管理が困難となる懸念。
- 将来にわたって我が国の住まい供給・維持管理の担い手である住宅分野の建設技能者を持続的に確保することにより、質の高い住まいが安定的に供給され、適切に維持管理が行われる社会に向けて、「住宅建設技能者」に焦点をあて、有識者・関係団体等から幅広くご意見を伺うため、「住宅分野における建設技能者の持続的確保懇談会」を開催。
- 令和7年2月5日に第1回懇談会、その後2ヶ月に1度程度開催し、9月にとりまとめ予定。

時期・検討内容（予定）

第1回懇談会（令和7年2月5日）

- ・ 現状分析、住宅生産にかかわる担い手の区分について議論 等

第2回懇談会（令和7年4月28日）

- ・ 第1回懇談会後に行ったアンケート結果（速報）の報告、新規入職者確保に向けた職場環境整備について議論 等

第3回懇談会（令和7年6月18日）

- ・ 「将来見通し」や「省力化・効率化」について議論 等

第4、5回懇談会（令和7年8月6日、9月5日）

- ・ 可視化された住宅生産に関わる担い手の区分におけるおおよその大工の分布、仕事の内容・仕方や課題について議論する。
- ・ 目指すべき姿とそれに向け必要となる具体的な行動と基本的な考え方をとりまとめる。

※令和7年11月頃の住生活基本計画の中間とりまとめへの反映を目指す。



令和7年2月5日 第1回懇談会の開催状況

委員名簿（敬称略）

座長	蟹澤 宏剛	芝浦工業大学 建築学部建築学科 教授
	金多 隆	京都大学工学研究科建築学専攻 教授
	神田 雅子	東京建築高等職業訓練校 講師
	権藤 智之	東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 准教授
	櫻井 好美	社会保険労務士法人アスミル 代表
	三浦 祐成	株式会社新建新聞社 代表取締役社長
	盛原 志帆	広島市立広島工業高等学校建築科 実習教諭
	五十嵐 賢博	（一社）日本ログハウス協会 技術委員長
	青木 富三雄	（一社）住宅生産団体連合会 環境部長兼建設安全部長
	五味 英俊	（一社）プレハブ建築協会 業務第二部
	鈴木 保宏	（一社）日本木造住宅産業協会 生産技術部部长
	首藤 一弘	（一社）JBN・全国工務店協会 大工育成委員会委員
	高橋 健二	全国建設労働組合総連合 住宅対策部長
	中澤 佑介	（一社）全国住宅産業地域活性化協議会 理事
	松葉 晋平	全国建設労働組合総連合 技術対策部長
	吉田 祐二	（一社）日本ツーバイフォー建築協会 事業部長
	渡邊 健治	（一社）愛知県建設団体連合会 技術委員

現状と今後の見通し

- ・減少・高齢化率の現状と将来予測(2000年→2020年→2035年)
大工就業者数:65万人→30万人→15万人
(建設全体:356万人→245万人→193万人)
- 大工就業者高齢化率(60歳以上):22%→40%→41%
(建設全体:7%→27%→35%)
- ・女性技能者の割合(R2時点):大工1.5%(建設全体2.7%)

課題

- ・他産業と比較して不安定かつ不十分な就労環境
- ・技能の継承の難しさと教え手の不足
- ・学生、学校、保護者からの仕事の見えにくさ
- ・女性が働くのが難しい職場環境(トイレ・更衣室 等)
- ・中小の個社による雇用・教育体制の確保の難しさ 等

検討の視点と方向性

視点2:育成環境の整備

<方向性>

- ・技能職の重要性と魅力の発信
- ・業界団体と教育機関の連携強化
- ・技能者の体系的な育成体制の構築

視点1:選ばれる業界・職場への変革

<方向性>

- ・社員大工化の推進
- ・他産業に劣らない就労環境の確保
- ・キャリアパスの見える化
- ・技能者の能力評価、やりがいの醸成(CCUSなど)

視点3:担い手の裾野の拡大

<方向性>

- ・女性の入職促進
- ・外国人材の活用の促進
- ・地域の担い手の拡大
(コミュニティ大工+施主+地域住民等)

視点4:マネジメントの強化

<方向性>

- ・地域工務店の経営基盤の強化(事業承継・M&A・アライアンスなど)
- ・新たな時代に応じたビジネスモデルの展開(維持管理(点検・修繕)、リフォーム、木造建築物など)
- ・生産性の向上に向けた技術の導入・活用(パネル化、DX・AIなど)

【実現したい社会】

他産業に劣らない就労環境の下、住宅分野の建設技能者が確保され、
結果として、質の高い住まいの安定的な供給と適切な維持管理・更新が行われる社会

➡ 今後、住宅分野の担い手確保に向けて官民で連携して取り組むための中長期ビジョンを策定