

社会資本整備審議会建築分科会(第47回)に関わる意見

(一社) 日本建設業連合会 高井 啓明

4/18の社会資本整備審議会建築分科会(第47回)において、報告事項として「耐震改修促進法に基づく基本方針の見直し」について事務局より説明がありました。

これに関して、説明資料(資料7)の2枚目(耐震改修促進法に基づく基本方針の見直しについて)に記載の「省エネ改修等と合わせた耐震改修の促進」について、以下の日建連としての意見を提出させていただきます。

- ①共同住宅の改修で長寿命化を図りたくても70年も経つと金融がお金を貸してくれません。コンクリートをコア抜きして劣化していないことを確かめても、やはり金融がローンを組んでくれません。ハードのストック改修の方法はあるのですが、金融などのソフトの方法論がかなり不足していると感じております。
- ②同資料中の「○建築物に関する取組」についても、「省エネ改修等と合わせた耐震改修の促進」を入れていただけるとありがたく存じます。

以上になります。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

## 社会資本整備審議会建築分科会(第47回)に関わる意見

常葉大学名誉教授 重川 希志依

資料4-1のスライド#4「建築分野における中長期的なビジョンの必要性」において、経済社会情勢の変化の一つに災害の激甚化・頻発化があげられている。また残された課題の一つに持続可能な市街地の実現があげられている。防災を専門分野としており、この点について考えを述べさせていただく。

資料で提示されているとおり、地震や大型台風、豪雨災害などが多発・激甚化しており、犠牲者の発生に加え多くの建築物が大きな被害を受けている。災害に伴う建築物被害や建物内での犠牲者を防ぐためには、建築物のみの安全性向上を図ることだけでは限界がある。

津波・土砂災害・外水被害をはじめ、建物利用者の生命や建築物をこれらの災害から守るためには、その建物の立地場所が有する災害に対する潜在的危険性を考慮する必要がある。現在、土地の災害リスクを考慮した建築物の安全性確保を目的として、土砂災害防止法(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律)で土砂災害特別警戒区域では特定の開発行為の制限や建築物の構造規制が、津波防災地域づくりに関する法律で津波災害特別警戒区域で特定開発行為や建築の制限(弱者等利用施設で命を守れる建物構造)を行うことが可能となっている。しかし特別警戒区域の指定は容易ではなく、また対象が限定的であるなどの課題も残されている。

自然災害と共生してきたわが国では、自助で生命・財産を守る努力がなされてきた。例えば水害常襲地域である三重県桑名市長島町などでは、個人で住宅敷地のかさ上げを行い家を建てる例が見られる。豪雪地帯では建物1階は居住スペースとして利用しないなど、災害を前提に自助で安全な住まいと暮らしを得る工夫がなされてきた。

東日本大震災を一つの契機として、ハザードマップの作成・公表が進んできたが、避難場所の確認や避難経路の設定など、主として「避難すること」を考える際に活用されていることが多い。地震を前提とした住宅の耐震化を進めることは極めて重要であるが、耐震化促進のみで地震災害から建物を守ることには限界があり、津波・液状化・地盤災害など他の被害要素と組み合わせていくことが必須と考える。

住宅などの個人財産に法的制限をかけることは非常に難しいが、ハザードマップなどのリスク情報を、個人レベルで土地利用に活用することの積極的な促進が、災害の激甚化・頻発化を前提とした持続可能な市街地の実現をもたらす一つの重要な要素と考えている。

## 社会資本整備審議会建築分科会(第 47 回)に関わる意見

東京理科大学名誉教授 河野 守

当日発言できなかった意見に関して、以下申し上げます。

商業施設（物販、飲食、その他のサービス）等で不特定多数の人が利用できる建築物については、当該建築物の性能・維持管理状況を利用者に明示する制度の創設が必要であると考えております。具体的には以下の項目です。

- ・現行法令に適合しているか、既存不適格建築物か。少なくとも、耐震基準、防火基準について。
- ・昇降機、建築設備の定期報告の状況（報告しているか、直近の報告で指摘事項があるか、それに対して改善されているか等）
- ・今後、住宅以外の建築物も性能表示に進むのであれば、等級情報

ただ、これらの情報全てを建築物の入口等に物理的な表示板で示すことは困難だと思いますので、物理表示は簡易な分類にとどめる。これらの情報を一元管理する仕組みを創設し、個々の建築物には簡易表示とともに 2 次元コードを表示させ、利用者が閲覧できるようにする。定期報告については、報告を受ける特定行政庁がデータの更新をすることになります。そのためにも、報告そのもののデジタル化が必須でしょう。消防法の消防用設備等点検報告制度の情報も一体化すればより効果があると考えます。

以上です。

## 社会資本整備審議会

## 「今後の建築基準制度のあり方及び今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方の検討について」に対する提言

令和7年 7 月

(公社)日本建築士会連合会環境部会

今年度の社会情勢の変化に対応する「今後の建築行政についての中長期的なビジョン」作成のための議論には大変期待しております。

日本建築士会連合会環境部会として、**建築行政全般に対する提言**を提出させていただきます。

最後に、環境部会で取りまとめ、日本建築士会連合会として 2023 年 6 月に発出した「建築士 SDGs 宣言」を参考資料として添付させていただきました。

## 建築行政全般に対する提言

## 1. 現状追従型からバックキャスティングによる将来展望型への思い切った施策の転換

戦後の復興期をベースとした現在の建築行政の「現状に追従し、10 年先の将来社会における政策を考える」という姿勢から、「今後の人口減少を見据え、30 年後・50 年後の社会を念頭に政策を考える」という姿勢への転換が必要である。建築・コミュニティ・自然環境も含めた豊かな暮らしの未来像を描き、バックキャスティングによる将来展望型の施策検討が重要と考える。

## 2. 建築ストックを生かすための法体制の抜本的な見直し

風土・伝統・文化面で価値ある社会的共通資本ともいえる既存建築の維持活用のために、建築士は市民とともに活動してきた。しかし、現法体制は新築中心であり、既存建築に対する省エネ対策及び耐震対策が不足している。スクラップアンドビルドでの新築時の廃棄＋アップフロントカーボンの増加に対して、改築による脱炭素を目指す施策転換がより重要である。新築中心から既存を活かす建築行政への転換を求める。

## 3. 地域のことは地域で決められる柔軟な建築行政

人口減少・高齢化社会を前提としつつ豊かに暮らすための建築と居住環境づくり・地域づくり・まちづくりには、地域固有の問題を地域の声を生かして実現できるようなしくみが必要である。特に、小さな町村は居住者の声を反映しやすいが、大きな都市では難しい。どのような地域でもコミュニティ主体で起案・実施できるよう小さな声を救い上げてほしい。そして、より脱炭素で質の高い居住環境の構築に向けた建築・まちづくり行政の手法・制度を国は導入し、地域コミュニティとその居住環境の維持と向上を下支えしてほしい。

## 4. 地球温暖化対策の最重要施策としての位置付け

LCA(様々な環境負荷の総量評価)、サーキュラーエコノミー、既存ストック活用、国産木材利用と森林及び地域生態系の再生、増加する激甚災害などを総合的に捉えつつ、地球温暖化対策(緩和と適応)を重要施策として位置付けて頂きたい。また全国一律ではなく、地域の固有性・規模、建築物の規模などによって柔軟な対応が必要である。



**5. 質の高い建築とコミュニティは価値ある社会的共通資本である**

これまでは建築の物理的性能を価値判断の基準としてきたが、これからは「建築のソフトな質」も重視し、身体性・文化性・地域性・社会性・芸術性が評価される施策が必要である。建築は人間環境や地域環境へポジティブな影響を与え、魅力ある地域やコミュニティづくりに貢献し価値ある社会的共通資本となる。

**6. 防災及び災害復興過程での建築の修繕・改修・再活用への支援強化**

頻発する自然災害に対して、住民の命を守るための予算が少ない。建築士は建物の危険性を判断できても、耐震化は建築主の判断に任されている。新築や新技術だけでなく既存建築の安全性・快適性確保のために、事前防災としての公共による社会投資が優先されるべきではないか。災害で被害を受けた貴重な建築に対し、自己責任による自己解体・公費解体依頼を核とするのではなく、社会的共通資本として活用しつづけるための耐震化及び快適化修繕にあてる公費を充実すべきである。

以上

## 建築士 SDGs 行動宣言

### 前文

建築士の仕事を取り巻く環境はこの 20 年間で大きく変動してきた。一つは地球温暖化による脱炭素社会への課題であり、もう一つは少子高齢化による人口縮減社会への対応の課題である。

脱炭素社会の課題については、政府は 2050 年カーボンニュートラルを宣言し、2030 年までに 46% の CO2 排出量の削減を目標としており、建築士としてこれに対応することが必要となってきた。

また、人口縮減時代については、新自由主義経済への移行から、社会も建築主も建築士も雇用や経済が不安定化するという課題がこの 20 年間生まれ、全体に経済的ゆとりがなくなり、貧困家庭も増加してきている。また、少子高齢化により特に地方中核都市などでは空洞化が進み、公共事業、特にインフラ再整備の縮減が進み、公助の限界が予想されている。

これらの課題にどう対応したらよいか、また、建築空間や建築を取り巻く環境の再生、再創造により、地域の人々が次世代を含めてより豊かで充実し、生き生きとした生活、営みができる道筋をどう創り出していくことができるのか、建築士が毎日の活動の中でこれらを念頭に置き、それに対応しようとする行為がさらに SDGs の行動目標に結びついていく流れであれば、将来の社会を少しでも良い方向へ導く意味のある活動であると評価できるだろう。

そのため日本建築士会連合会では、建築士一人一人が、日常的な活動の中で、人・住まいのスケール、建築（群）のスケール、街・集落のスケール、都市・農村のスケール、生態地域のスケール、自治体のスケール、地球のスケールという、7 つのスケールとしての空間的影響範囲において、こうした意味ある活動を実践するという決意を表明し、以下に宣言する。

## 建築士 SDGs 行動宣言

私たち建築士は、小さなものから、街、地域、地球スケールまで多彩なスケールの中で、各々自立した建築の専門家として、責任ある仕事を担っています。それぞれがお互いに多彩なスケールを意識しながら、身近なところから新しい一歩を踏み出すことで、未来の姿を美しく変えていきます。

スケール① 「人・住まい」(People and dwelling) スケールイメージ ～20m

●子どもから大人まで、ひとりひとりに安心で快適な暮らしの空間を提供する。

暮らしを支える建築空間を、安全安心、健康で快適な空間として提供することは、私たち建築士にできる仕事です。共助、公助により住まいのあらゆる貧困をなくし、あらゆる人が居心地のよい空間になるよう心がけ、構成する建材・部材ひとつひとつにも配慮します。 G1 (住まいの貧困) G3 (健康) G11 (住み続けられるまちづくり)

スケール② 「建築（群）」(Building and group of buildings) スケールイメージ ～200m

●地域の建築文化を尊重し、何世代にもわたって安心して使える建築（群）を創造する。

風土と歴史を尊重し、長く使い続けられる建築を、生きがいと誇りをもってつくります。そのためには、安全な敷地を選び、人と環境にやさしい自然素材を選び、災害に強い構造とし、改修しやすい建築をつくります。建築文化を地域で継承し皆で学び合います。

G4 (建築教育) G8 (生きがいのある仕事) G9 (災害対応技術) G12 (つくる責任、つかう責任) G18 (建築文化)

スケール③ 「街・集落」(Community and Neighborhood) スケールイメージ ～2km

●建築により魅力的なコミュニティ空間をつくり、みんなが住み続けられる街・集落を育てる。

建築が集まる街や集落ではコミュニティが重要です。建築が近隣にどんな影響を与えるか認識し、緑、水辺、農地を再生し、建築と融和した空間を住民の参加により育て、住み続けられる環境をつくります。建築と緑が融合した街並みを、文化として維持し創造します。

G11 (住み続けられるまちづくり) G16 (参加と意思決定、法へのアクセス) G18 (建築文化) G19 (コミュニティ)

スケール④ 「都市・農村」(Urban and Rural area)

スケールイメージ ～20km

●身近な都市のよさ、農村のよさを学びあい、相互の密接につながる関係を構築する。

暮らしに必要な水や食料、住まいや建築の材料は身近な農村から供給されます。都市は物や情報が集まり、刺激を求めて人々が集まります。都市と農村の良さを相互に学び、交流を深め、関係性を再構築し、魅力ある都市と農村の暮らしを構築する。 G2 (飢餓・食) G4 (教育) G17 (パートナーシップ)

スケール⑤ 「生態地域」(Bioregion)

スケールイメージ ～100km

●暮らしや建築のための素材、空気や水、エネルギーを提供する生態地域を大事にする。

生態地域は暮らしや建築を支え、新鮮な水や空気を生み、自然エネルギーを生み出します。流域の森林を育て、その木材で建築をつくり、暮らしや建設からでる廃棄物を分別し、適切な利用と処理を行い、森林、川、海岸を守り、健全な生態系を取り戻します。 G6 (水) G7 (エネルギー) G15 (陸地の生態系保全)

スケール⑥ 「自治体」(Local Government)

スケールイメージ ～200km

●安心で安全な暮らしや住まいを守り育てるために、自治体と一体になって貢献する。

市町村、都道府県、国は、人々の暮らしや尊厳を尊重し、安心した住まいや持続可能な街をつくり 守る責務があります。市民参加による自治の力、自治体の役割は重要です。自治体とともに、建築、街、都市・農村、地域の魅力を育てることに貢献します。 G5 (尊厳とジェンダー) G10 (生活条件・労働条件の平等) G11 (住み続けられるまちづくり)

スケール⑦ 「地球」(Global)

スケールイメージ ～40000km

●世界の人々と連携・協力し、だれ一人とり残さず、地球生態系の保全と再生に貢献する。

一人の建築士ができることは僅かでも、地球温暖化への緩和(省エネ・創エネ等)及び適応(防災・減災等)に貢献します。世界の人たちと協力して、だれ一人とり残さず、生物多様性や陸と海の生態系の保全と再生に取り組み、世界と地球を守り育てていきます。

G13 (地球温暖化) G14 (海の生態系保全) G15 (陸地の生態系保全) G17 (パートナーシップ)

ゴールごとの建築士の行動指針      建築士たちは、19のゴールの達成を目指します

- G1 建築士たちは、貧困層と脆弱層に向き合い、住まいとまち環境の貧しさをなくそう
- G2 建築士たちは、地域の飢餓をなくし、食料安全を地産地消で進めよう
- G3 建築士たちは、空気がきれいで快適な環境づくりに貢献しよう
- G4 建築士たちは、環境に配慮した建築・まちづくりの教育の場をつくろう
- G5 建築士たちは、個人の尊厳及びジェンダー平等の空間をつくろう
- G6 建築士たちは、安全な水の環境づくりを進めよう
- G7 建築士たちは、持続可能な地域再生可能エネルギーの普及を進めよう
- G8 建築士たちは、地域の持続可能な経済と働きがいを支える建築・まちづくりを進めよう
- G9 建築士たちは、災害につよい地域のインフラの構築に貢献しよう
- G10 建築士たちは、基本的生存、生活条件の不平等是正に協力しよう
- G11 建築士たちは、レジリエントで持続可能な居住環境づくり、まちづくりを進めよう
- G12 建築士たちは、持続可能な建築の生産と的確な建築の使い方に貢献しよう
- G13 建築士たちは、地球温暖化への緩和策及び気候変動への適応策に貢献し、防災・減災に努めよう
- G14 建築士たちは、海洋資源と海浜生態系の保全と再生に貢献しよう
- G15 建築士たちは、陸域生態系を配慮し、持続可能な森林経営に寄与する建築・まちづくりを進めよう
- G16 建築士たちは、建築・まちづくりに関しての公正な判断で、専門家としての説明責任を果たそう
- G17 建築士たちは、地域に根ざし、国内外の人たちと協力して建築・まちづくりを進めよう
- G18 建築士会は、地域を生かし、建築・まち・むらの風土・文化の持続性、建築文化創造に貢献しよう
- G19 建築士会は、少子化・高齢化・労働人口減少社会において、地域コミュニティの再創造に貢献しよう

**JIA 環境会議 提言書****社会資本整備審議会 建築分科会等合同会議(2025 年 4 月 18 日)への意見**

2025 年 8 月 21 日

JIA 環境会議議長 内野 輝明

JIA 環境会議委員・社会資本整備審議会建築分科会専門委員 川島 範久

本書は、2025 年 4 月 18 日に開催された「社会資本整備審議会 建築分科会等合同会議」に対し、公益社団法人日本建築家協会(JIA)環境会議として提出する意見である。

近年、気候変動や災害の激甚化、人口動態の変化などにより、建築を取り巻く社会的環境は大きく変容している。建築基準制度には、安全・安心の確保にとどまらず、持続可能な社会資本の形成や、地域に根ざした暮らしや環境の質を高める役割が一層求められている。

本意見は、JIA 環境会議のメンバーから広く意見を集め、それらをもとに議長の内野輝明と、委員であり社会資本整備審議会建築分科会専門委員でもある川島範久がとりまとめたものである。制度全体を貫くべき「基本理念」の提示を出発点とし、省エネルギー、木造振興、既存建築の活用、新材料や DX の導入、人口動態に応じた建築供給など、各分野における改善策を整理している。理念と実務の双方から制度の実効性を高めることを目的としており、今後の議論の一助となることを期待する。

**I 基本理念と建築の公共性**

建築基準制度の冒頭に、公共性と持続可能性を明記した「基本理念」掲げるべきである。建築は人命の保護、町並みの継承、炭素排出削減など、社会全体に資する存在であることを制度的に示す必要がある。

- 建築基準法に理念条項を新設し、道路法第一条第二項を参照するかたちで公共性を明示する。
- 既存建築の耐震化と新築建築の堅牢化を推進し、死者の減少・避難の確保・瓦礫削減・景観保存に資することを明文化する。

**II 省エネ基準と評価制度の多様化**

「数値クリア先行」の弊害を是正し、建設時の CO<sub>2</sub>排出や地域特性を含めた多様な評価軸を導入することで、省エネと資源循環の両立を図る。

- 設備性能依存の現行評価を改め、建設段階の CO<sub>2</sub>排出を審査対象に含める。
- 自然換気・断熱・住まい方など、省エネ効果を持つ地域的建築形態を評価対象に加える。
- ZEH 仕様への一律誘導を避け、地域ごとの実態調査に基づき効果的な手法を選択できる制

度とする。

### Ⅲ 木造建築・伝統構法の振興

木材利用を中規模建築や公共建築に広げるとともに、伝統構法の性能を正 当に評価し、文化的価値と安全性を両立する。

- 荷重燃焼試験を体系化し、構造断面のスリム化を標準化することで、中規模木造を設計しやすくする。
- 無等級材や古材を安全に利用できるよう、活用マニュアルと制度的認知を整備する。
- 保育園と幼稚園の内装制限を統一し、木質化を促進する。
- 伝統構法専用の耐震診断法を整備し、不要な補強を避けつつ実態に即した改修を可能にする。
- 地震ハザードマップと連動した、地盤条件と構法特性を組み合わせた補強指針を策定する。

### Ⅳ 既存建築の活用と改修

既存建築や歴史的建造物を安易に解体せず、段階的改修を可能にする制度整備を進め、長期活用を後押しする。

- 高天井建築に対応した新しい排煙基準を設け、古民家の活用を容易にする。
- 木製面格子を「有効開口」と認定し、伝統意匠を保存しながら安全基準を満たせるようにする。
- 古材再利用のため、現場で判断可能な簡易ガイドラインを国が整備する。
- 改修補助金の申請を簡素化し、建築主が正規の設計監理を依頼しやすい環境を整える。
- 公共建築の解体に先立ち「改修可能性調査」を義務づけ、安易な解体を防ぐ。

### Ⅴ 新材料・建設技術の導入促進

脱炭素・資源不足の課題に対応し、新素材と新技術の導入を制度的に支援する。

- 建設現場で発生する残土や廃棄土壌を再資源化し、新たな建材として活用する制度を整える。
- 土壌を用いた 3D プリンター建築の実証を支援し、輸送・加工・廃棄コストおよび炭素排出を削減する。
- 国際的潮流と呼応し、日本国内でも研究支援や制度化を推進する。

### Ⅵ 施工品質と制度的支援体制

設計責任の増大を正 当に評価し、施工品質を担保できる制度的支援を確立する。



- 省エネ関連の設計業務を明確に有償業務と位置づけ、適切な報酬を制度化する。
- 行政検査の二重化を避け、設計監理者に中間検査権限を一部移行することで効率化と責任明確化を図る。
- 壁体内結露など長期性能に直結する要素について、明確な仕様やマニュアルを整備する。

## **VII 建築供給と資源循環**

「つくって壊す」供給モデルから転換し、長寿命化と資源循環を前提とした建築供給へ移行する。

- テナントオフィスビルでは「内装未了賃貸」を普及させ、入居時改装に伴う廃棄物を削減する。
- リユース材や古材の使用を認定制度で後押しし、安全性を担保しつつ普及させる。
- 誰でも利用できる LCA 計算ツールを国が提供し、資源循環型設計を普及させる。
- 部材転用や組立式設計 (Design for Disassembly) の概念を普及させ、制度的に支援する。

## **VIII BIM・DX・GX の推進**

BIM や DX を環境設計と GX 実現の基盤として位置づけ、全国的に普及させる。

- 国主導で BIM を普及させ、中小設計事務所や地方自治体でも導入を可能にする。
- 設計者団体と連携したリカレント教育を全国展開し、継続的な人材育成を図る。
- 大学・専門学校での BIM 教育を必修化し、補助制度やガイドラインを整備する。

## **IX 人口動態と地域性に応じた建築計画**

人口減少と空き家増加の時代に即し、新築偏重を改め、地域性を踏まえた持続可能な建築供給へと政策転換する。

- 新築供給が空き家増加を招く悪循環を断つため、需要に応じた供給管理を導入する。
- 容積率緩和や用途地域の弾力化に加え、税制・金融制度を改革して長寿命化を促進する。
- 小規模分譲による街区細分化を防ぎ、街区単位での統合的更新を可能にする。
- 社会資本政策やまちづくり基本法制と連携し、地域に即した供給政策を整備する。

以上

2025 年 8 月 29 日

**社会資本整備審議会建築分科会等合同会議（2025 年 4 月 18 日）への意見書**

社会資本整備審議会 建築分科会 建築基準制度部会 専門委員

所 千夏

（（公社）日本建築家協会 業務委員会委員）

2025 年 4 月 18 日に開催された社会資本整備審議会建築分科会等合同会議において、「今後の建築基準制度のあり方及び今後の住宅・建築物における省エネルギー対策のあり方について」など、幅広く問題意識を持っていただき、現場の課題に耳を傾け、意見交換の場を設けていただいていることについて心より感謝申し上げます。

その上で、（公社）日本建築家協会業務委員会を始めとして、日頃から社会的課題に関して強い問題意識を持っている会員に意見募集を行い、それらを参考にした上でここに意見書としてまとめました。

**■総括的意見****1. 理想とする将来像を考え目標に据える ―先を見据えた長期ビジョン構築の重要性―**

急激に変化する社会情勢の変化と、さらに多様化・複雑化した社会的要請へ対応するために、10 年程度の将来を見据えた中長期ビジョンが必要ということについては同意し、スピーディに対応する必要があることについては理解する。ただし一方でそれ以前に次世代・次々世代にどのような社会を引き継ぐつもりなのか、将来像イメージを構築しておく必要があると考える。その上で中長期ビジョンをたてないと、どうしても対症療法的、課題解決型のビジョンに見えるし、そうなりかねないのではないかと。今後、社会がさらに大きく変化し、その都度長期ビジョンの見直しが必要になる可能性はあるが、現段階での理想の形と方向性を議論して常に共有しておくべきである。現段階で長期ビジョンを確定させることは困難だとしても、常に方向性を意識しながら進めることが重要である。

**2. 社会課題の相互関連性を意識する**

中長期ビジョンを考える際、着手できる課題から解決することは必要である。ところが課題解決策が、新たな別の課題を生み出すことがある。建築に関して規制を厳しくすると、規制条件からはずれた既存建築などの評価が途端に低くなり、既存ストックに利用できなくなったり、手続が複雑化することで想像以上に業務が増加し、人材不足にさらに拍車がかかったり、想像以上に影響が大きくなることもある。課題解決策をその課題の中だけで考えず、社会課題の相互関連性を常に意識して課題解決策を検討していただきたい。

## ■各論的意見

### 1. 建築物の「質」の向上と社会的資本としての建築

建築物の「質」の向上として、品確法にある様に、構造の安全性、防火など災害に対する安全性、劣化対策や維持管理、温熱環境向上とエネルギー消費減、空気環境、光・視環境、音環境、衛生環境の向上、高齢者や障がい者を含めた利用者への配慮、防犯性能など、様々な負の影響から建築利用者を守る、という建築物単体の「質」の向上は、住宅のみならず一般建築物でも求められることは理解できる。規制ではなく、建築物の「質」の評価項目の整理と客観的な指標の提示は必要だろう。ただし建築物単体としての「質」だけではなく、建築はその大きさに関係なく、社会的な存在であり、LCA 面でも景観面でも外部へ影響を及ぼすことを常に意識すべき。敷地内だけの整備を考えるのではなく、将来その建築がストックになることを意識し、その場所に相応しい建築なのかを常に考えるよう、クライアントを始め、行政・専門家など関係者の意識向上施策も一緒に考えるべきである。

### 2. 既存ストックの評価とまちづくり

既存ストックを有効に活用するために、建築基準法3条に記載されている保存建築物のように、現行の基準適合に対して代替策で対応することによって安全性を確保する方法については、直近の対応策としては採用すべきと考える。ただし、保存建築物であるかどうか、既存ストックそのものが果たして再利用すべきものなのか、どのように再利用すべきなのかについては何らかの評価基準を、文化的価値だけではない基準として整理しておく必要がある。建築はまちづくりという視点でも重要で、風景の一端を担っている。建築物そのものの「質」という意味でも、まちの風景の一部という意味でも、客観的に保存建築物であるかどうかを評価できる要件を整理する必要がある。

### 3. 木材利用推進と社会的課題

木材を素材として再評価し、住宅のみならず幅広く大規模なものまで活用範囲を広げること、木材を活用するために障壁となっている法制度などを再整備することについては、中長期ビジョンとしては同意する。ただし長期的に見ると木材を、本来木材が持つ性能を充分生かせる活用方法かどうか、精査が必要ではないだろうか。LCA 導入の観点から木材利用を進めることを否定はしないが、脱炭素などの数値だけの評価ではない木材が持つ性能を評価した上で、木材を採用することが適しているか否か、個々の現場がきちんと考えるべきである。もちろん考えるためのデータの提供などサポートする環境整備は必要である。また、国内の森林と地域生態系の再生や災害対策としての森林のあり方、木材の流通やコストなども含めて、大規模建築への木材多用による弊害の可能性の有無などについても理解した上で、どのように木材利用を推進すべきかについては、長期の視点で考えるべきではないだろうか。

#### 4. 新材料・新技術の導入促進とその目的

急激な技術の進歩や新材料の創出は、現行の法制度で想定していないため、それらの導入について機動的に制度を見直すことは必須である。同時に、新材料と新技術で構成される建築の安全性確保については無視できない。標準化されていない新しい材料や技術については、スピーディに採用できるように、個別性の高い評価方法になると思われるが、それをその都度個別対応を繰り返すだけではなく、標準化する方向性を見据えて、標準化するために必要なデータを蓄積し続けていく必要があるのではないかな。それによって少しでも導入手続が早くなり、かつ安全性が確保できることが望ましい。

#### 5. 脱炭素から LCA の導入と関連課題

建築プロジェクトでは個人や法人のクライアントにとって、脱炭素そして LCA 導入についてはリアルな課題として受け止めにくい場合が多い。LCA の導入については、新築であれ、改修であれ、建築を整備することが環境に必ず何らかの影響を及ぼすことを認識するための対策・インセンティブが必要ではないだろうか。

一方、脱炭素をきっかけて設置される市街地のソーラーパネルや山間部のメガソーラーなどは、脱炭素面から評価されて実行されてしまうが、景観をそこなうことを含めて周囲に多大な影響を及ぼしている。山間部では、場合によっては土砂災害などを引き起こす要因にもなりかねない。再生可能エネルギーという限定された評価で実施してしまうのではなく、それによる周辺環境への配慮についても、規制あるいは何らかの注意喚起が必要。

#### 6. 法体制とそれに伴う手続などの抜本的な見直し

既存の法制度は、新築することを中心として整備されている。既存ストックについては、一旦既存不適格とし、既存の法制度の軸は変えずに大規模な改修などに合わせて遡及で進めてきたが、限界があるのではないだろうか。

例えば 1950 年に施行された建築基準法の場合、その当時新築中心に整備されることは理解できるが、既に施行から 75 年が過ぎ、改正は重ねているものの、相当数の既存ストックが存在し、社会が既に新築中心から既存を活かしていく方向に大きくシフトしている以上、抜本的な見直しの時期に来ているのではないだろうか。

手続に関しても全体を通して見直しが必要ではないかな。

例えば確認申請や省エネ適判などの申請手続の時期が、設計や施工の工程との関係から、建材や設備の発注タイミングと合わず、申請時から設計変更を想定しながら行わざるを得ないという不合理な状況が存在する。

また、審査機関によって審査フローや資料の提出時期などにばらつきがあつて状況次第で審査にかかる期間に大きく差が出ることもある。現場では不合理な調整をよぎなくされる場合は多々ある。法体制の見直しとともに、それに伴う手続についても審査項目を何段階かに分けて審査するとか、スピーディで合理的な手法の検討が必要ではないだろうか。

## 7. 建築とまちと地球の相互関係を理解する

建築を新しく計画する際は、コントロールできる範囲が敷地内に限られるため、建築主の意向を反映しながら、敷地内、建築単体に集中して、様々な決断を重ねて計画を進めていかざるを得ない。多少気の利いた設計者が隣近所との関係を視野にいれながら計画を行ったとしても、計画を進めている時点の周囲状況を見て進めることになるが、周辺のまちは個々の事情で日々変化していくため、隣近所に配慮して計画したつもりが、数年後裏目に出ることもないとは言えない。そんな時に多少なりともまちの将来方針やルールが、ゆるやかにでも存在すると、計画の際に「まち」を意識することができる。大変難しいことだとは思いますが、ひとつひとつの建築が変化していっても、集合体としてのまちが荒廃することなく持続していくような方針を考えることはできないだろうか。建築とまちとの関係だけではない。まちは都市に、都市は国に、最後は地球環境まで多少なりとも影響が繋がっていくように、相互の関係性があること、それらを理解して建築に向き合うことができるように認識を新たにしていくことが重要である。

## 8. 地域に根ざした専門家の創出

建築の安全性を全国的に法律で縛っていても、地域の特性にまったく合わない場合がある。例えば、省エネルギーの観点から高気密高断熱の建築が推奨されたとしても、逆にシックハウス症候群がおこったり、カビが生える原因になったりするし、そのために 24 時間換気を義務化し、常にエネルギーを使うというおかしな状況が生まれている。

北海道から沖縄まで、全く異なる気候風土の地域が存在する日本では、全国的に気密や断熱だけに着目して規制をするのではなく、代替対策として通風や日射遮蔽なども含めて総合的に判断できるしくみが必要である。ひとつひとつの規制が仮に正しいとしても、地域の気候や立地条件などによって、対応方法はまったく異なるべきであるのに、全国一律の基準がかけられていることは不合理と言わざるを得ない。

そんな時に、地域の気候風土に精通している専門家が行政と連携して存在することが重要ではないかと考える。一朝一夕にはできないかもしれないが、地域のことは地域で決めることができる柔軟な建築行政を構築すべく、検討を始めるべきではないだろうか。

法律での規制では行き届かないことも、地域に専門家がいて知恵を出すことでフォローすることができるかもしれない。

冒頭に長期的ビジョンについて触れたが、仮に、長期的ビジョンのひとつの例として「地域に根ざした専門家が日本各地に存在する」という方向性をあげるとすれば、その次の段階として、中長期ビジョンでは何から手を着けるべきなのか、考え始めることができる。

中長期ビジョンはスピーディに課題ありきで進める部分はあつてよいが、それだけではなく、全体目標をイメージしながら進めることこそ重要ではないだろうか。

以上



## 意見書

国土交通省 社会資本整備審議会 御中

## 建築分野の中長期的なあり方について

## ーストック社会を支える建築士機能の拡大と新たな人材育成システムの構築に向けてー

2025年9月22日

公益社団法人 日本建築士会連合会 建築技術等部会

## 意見書の趣旨

日本の建築分野は現在、人口減少・少子高齢化による新築需要の減退や空き家の急増といった大きな転換期に直面しており、建築産業を支える担い手不足が深刻化している。現行の建築士制度や関連制度は新築供給を前提に設計されてきたが、社会情勢は既存建築ストック重視の方向へ大きく変化している。その一方で、建築士資格取得までの道のりには、教育（大学）・資格（試験）・就業（実務）の間に乖離がみられ、資格取得に要する負担やハードルの高さが若年層や社会人の建築分野参入を難しくしている。本提言は、こうした背景を踏まえ、「教育―資格―実務」のシームレスな接続を改革の軸に据えている。さらに、建築士を取り巻く制度全体を再設計し、マイクロレデンシャル（小規模・短期の学習成果認証制度）と CPD（継続職能教育）の統合的運用、建築士試験制度の改革、デジタル・AI 時代への対応、産官学・地域連携の推進等を通じて、ストック社会に適合した持続可能な人材育成システムの構築を提案する。これらにより、若者から高齢者まで多世代が建築分野で循環的に活躍でき、地域の建築ストックを支える新たな建築士像を実現することを目指す。

## 1. スtock社会における建築士の役割拡大と地域課題への対応

新築中心からストック活用型社会へ移行していく中で、建築士には既存建物の長寿命化や有効活用を支える新たな役割が期待されている。特に、空き家問題や老朽建物の安全性確保など地域が抱える課題に対し、建築士が「地域の建物のホームドクター」として継続的に関与し、建物の定期点検・維持管理や用途転用、危険な空き家の未然防止まで包括的に担う体制が期待されている。実際、既存建築物の活用・用途変更や空き家再生などへの対応を通じ、建築士の職能範囲は拡大しており、現場での工事監理を含む責任ある対応や地域社会と協働して建築を社会資源として活かす視点が、これからの建築士に求められている。

本提言では、このようなストック社会での建築士機能拡大に向け、以下のような施策を提案する。

- ① 建築士の地域専門職としての位置づけ：建築士（一級・二級・木造）の資格序列をヒエラルキーとしてではなく、それぞれが担う典型的な業務領域を「見える化」してブランド化する。とりわけ二級建築士については、地域密着の専門職として住宅や中小建築物の改修・用途変更、空き家対策、地域防災の第一線を担う存在として位置づけ、その役割と権利・権能を明確化する。これにより「地域の建築士」としてのブランドを確立し、地元の建物ストック活用を支える体制を構築する。
- ② 既存住宅インスペクター機能の拡充：既存住宅状況調査技術者の活躍領域を拡大し、既存住宅売買時の調査だけでなく、定期点検やリフォーム前診断、建物長寿命化評価、大規模改修前の事前調査などにも積極的に活用する。これにより、老朽建物の状態把握とメンテナンスを体系的に進める仕組みを整える。
- ③ 報酬制度の整備：建物の調査・診断・維持管理に関する業務について、報酬基準を策定し、調査診断業務を公式に建築士の業務体系に位置付け、設計・工事監理と一連の業務として報酬が得られるようにすることが、

優秀な人材確保・定着につながる。さらに、これらの業務が経済的に成り立つよう、金融・保険・税制・補助金と連動したインセンティブを設け、調査・診断の普及を図る。

- ④ 大学教育と地域連携：大学の建築教育課程において、地域の実情に即した空き家調査や用途転用に関わる PBL（課題解決型学習）などの実習プログラムを制度化する。学生が地域に出向いて実践的な課題に取り組むことで、若手人材に地域の建物ストック維持・再生に貢献する実践力を養成する。
- ⑤ 悪質なりフォーム業者による「屋根修繕で不要な工事を勧められ高額請求された」「シロアリ駆除で実際には被害がないのに契約させられた」といった被害が後を絶たない。こうしたトラブル防止のため、住まいや建物に不安があれば、地域の建築士会に気軽に相談できる仕組みを社会に定着させることを提案する。

## 2. 教育―資格―実務のシームレスな接続と建築士試験制度の改革

建築人材の育成においては、大学などの教育段階から資格取得、実務就業に至るまで連続性を持たせることが重要である。現状、大学教育で学んだ知識と建築士試験の内容、さらには実務で求められる能力との間に齟齬があるとみられている。事実、近年の一級建築士試験の出題内容は、実際の実務作業とは質・量ともかけ離れた内容となっている。本来身につけるべき知識・技術と合致しないとの懸念も示されている。また、年 1 回・難易度高・ごく上位者のみ合格という試験制度の下、実務とは別に試験合格のためだけの勉強を余儀なくされているのが現状である。こうした課題を解決し、優れた人材を継続的かつ安定的に確保するためには、建築士試験制度を含む人材育成システム全体を見直す必要がある。

提言では、建築教育と資格制度・実務の接続強化、および建築士試験制度の抜本的な改革として以下の方向性を示す。

- ① 大学教育と資格試験の連携：建築士試験で問われるべき内容と大学教育で教える内容を整合させる。例えば、近年普及が進む 3D-CAD や BIM 等による現状に即した**製図能力については試験課題とせず教育課程で修得**させる一方、**試験では設計の意図・法規適合性・安全性や環境性能・計画理論など真に評価すべき設計能力**に絞って行なう。これにより大学教育と試験の役割分担を明確にし、試験内容を実務に即した適切なものへと刷新する。
- ② 出題内容・量の適正化：学科試験については、現行では出題数・範囲とも過度に広範囲で細部にわたっており、出題範囲の適切な見直しと設問数・難易度の適正化を図る。ニッチな知識を問う問題を是正し、実務に必要な基礎知識・応用力を確実に測る試験とする。これにより過度な暗記負担を減らし、大学等での正規の学びがあれば予備校に頼らずとも合格できる水準を目指す。
- ③ 受験機会の拡充と柔軟化：建築士を志す人材が各々の状況に応じて受験しやすくなるよう、試験実施方法や受験要件を見直す。具体的には、試験の CBT（Computer Based Testing）化や年複数回実施の検討、科目合格制度の復活（一度合格した科目は一定期間免除）、受験料の適正な引き下げ等により、社会人や在学中の学生でも挑戦しやすい柔軟な受験制度へと改善する。受験機会を増やして、多様な人材が建築士を目指しやすくする。
- ④ 多様なルートの正式認定：大学・専門学校での履修や実務経験そのものを学修成果として公式に認定し、学歴や実務年数によらずに資格試験受験資格を得られる仕組みを検討する。すでに 2018 年の法改正で一級建築士試験は実務経験不問（免許登録要件へ移行）となり学部卒翌年から受験可能となったが、これに伴い大学院在学中の受験が増えて大学院教育の空洞化が懸念されている。そこで、大学院での専門教育と実務訓練を両立させつつ計画的にキャリア形成できるよう、産学連携によるインターンシップ制度の拡充や、



一定の実務を単位化して大学院の学位（修士・博士）取得に組み込む仕組みを提案する。

- ⑤ 教育水準の担保と予備校依存の解消：建築系大学・高専など高等教育において第三者認証（アクリディテーション）制度の活用や学修成果の外部評価を導入し、教育課程の質を底上げする。大学卒業時点で国家試験合格に必要な基礎力が身につけている状態を目指し、「大学で真面目に学べば予備校に通わずとも十分実力が備わる」健全な育成環境を整える。

### 3. マイクロレデンシャルとCPDによる学修成果の可視化

建築士の継続教育(CPD)は既に制度化されているが、さらなる学習成果の「見える化」と国内外で通用するスキル証明の仕組みとして、マイクロレデンシャル（デジタル認証による小規模学習単位の資格）を導入・活用することを提案する。これは、一人ひとりの建築士・技術者が大学や研修等で身につけた専門知識・技能を、デジタルバッジ等の形で記録・証明するものである。具体的な施策として、建築士会や大学等が連携して共通のデジタルプラットフォームを構築し、以下のような取組みを進める。

- ① 履修証明と国際通用性の確保：マイクロレデンシャルにより認証された履修内容について、国内の資格制度上で適切に評価・位置付けるとともに、国際的な互換性・信用性を確保する。例えば、海外の建築教育認証との連携により日本の建築技術者の国際的通用度を高めることも視野に入れ、デジタル認証されたスキルが国内外で認められる体制を整備する。
- ② 単位互換とポートフォリオの整備：建築系の大学・高専・職能団体が協力し、共通の単位互換制度を設ける。これにより、建築系以外の大学の正規課程で修得した単位や社会人向け講習で得た履修証明などを相互に認め合い、生涯学習の成果を一元管理できるデジタル・ポートフォリオに記載する。個々の建築士が自身のキャリアを通じて蓄積した知見が見える化し、雇用者や発注者にも提示できる。
- ③ CPD プログラムの拡充と義務化検討：現行の建築士定期講習・CPD 制度の対象範囲を拡大し、設計・施工・行政・教育など建築に関わる全ての実務者が最新知見をアップデートする仕組みを作る。将来的にはCPD 履修の義務化も視野に、まずは業界全体で最新技術・知識の共有を促進する。また、CPD 提供プログラムにオンライン講座や短期集中セミナー等を充実させ、地方在住者や育児・介護中の人でも参加しやすい環境を整える。
- ④ リスキング支援と多様な学習機会：女性や地方在住者、社会人のキャリアチェンジ希望者など、多様な人材が建築分野で活躍できるよう学び直しの機会の充実を図る。オンライン教材、夜間・土日の集中講座など柔軟なプログラムを提供し、だれもが新たなスキルを身につけやすい環境を推進する。修了者にはマイクロレデンシャルで履修証明を与え、転職・再就職時のアピールにも活用する。

### 4 多様な人材確保（発注者側の育成を含む）

建築分野における人材不足の解消と多様化に向けて、従来の画一的なキャリアパスを見直し、様々な背景を持つ人々が参入・活躍できる環境を整える必要がある。特に、若年層だけでなく高齢者や女性、外国人材、地方在住者など、多様な人材層の力を引き出す施策が求められる。本提言では、人材供給を拡大しその質も確保するため、以下のような多面的アプローチを提案する。

- ① 高齢技術者の活用促進：定年後や退職後のシニア建築士がその豊富な経験・知見を活かして現場で活躍できる場を増やす。特に工事監理業務においてベテランの「目利き力」を発揮できるようにし、施工品質の確保や発注者（建築主）への助言役として貢献いただける。これにより、高齢者の社会参画を促すとともに、若手

にはシニアから実践知を学ぶ機会を提供し、世代間で技術継承が図られるメリットも生まれる。

- ② 柔軟な学習ルートの整備：社会人や他分野からの転身希望者にも門戸を開くため、複線型の教育ルートを充実させる。通信教育課程や夜間課程、短期集中講座、オンライン学位プログラムなど、多様な学びの場を公的に認定し、正規の履修成果として評価する。これにより、伝統的な全日制課程だけでなく働きながら・地方にいらながらも建築の専門資格を目指せるようにする。
- ③ 二級建築士受験資格要件の緩和：建築士への入口を広げるため、二級建築士試験の受験資格における実務経験年数要件を現行の 7 年から大卒等の場合 4 年程度へ短縮することを提案する。実務経験重視の風土は維持しつつも、年数要件を緩和することで 20 代前半～中盤の若年層や、社会人として一定年数働いた後に建築士を志す層が早い段階で受験でき、優秀な人材の機会損失を防ぎ、業界参入を促進する。
- ④ UIJ ターン人材の支援と地域定着：都市部から地方への U ターン・I ターン・J ターン希望者や地方で学ぶ学生に対し、地域での就学・就業を後押しする仕組みを設ける。具体的には、地方自治体や企業が連携して奨学金や住居支援、インターンシップ受入れ枠を用意し、地方に戻って建築に携わりたい人材を積極的に誘致・定着させる。その際、マイクロレデンシャル等で可視化された学習履歴や職能スキルをマッチングに活用する。
- ⑤ 外国人材の段階的育成：建設現場で働く特定技能外国人や、日本で学ぶ留学生がスキルアップして建築士資格取得を目指すルートを整備する。例えば、学位取得から一定の実務経験、資格試験受験へと段階的にステップアップできるプログラムにより、各段階の学習成果を公正に評価・認証する（マイクロレデンシャルを活用）。優秀な外国人材が中長期的に日本の建築界で活躍し、日本人材の減少を補完する。
- ⑥ 発注者（建築主）のリテラシー向上：質の高い建築を実現するには、発注者側の理解と協力も不可欠である。地方自治体等の公的発注機関や大規模民間事業者において、建築士を有資格者として配置・登用し、発注者サイドに専門知識を持つ人材を確保することを促す。また、一般の建築主に対しても建築に関する基本的知識（法規や品質・安全への理解等）を学ぶ機会を提供し、発注者の建築リテラシーを底上げする。

## 5. デジタル・AI 時代への対応

建築分野におけるデジタル化・AI 技術の急速な進展にも対応した人材育成・制度改革が必要である。国土交通省も DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進を次代の建築行政を考える上での重要課題に挙げている。本提言では、デジタル技術を前提とした建築設計・生産体制への円滑な移行と、技術革新に対応できる人材育成を目指し、以下の施策を講ずる。

- ① 建築教育・実務でのデジタルリテラシー必修化：BIM や AI をはじめとする先端 IT 技術について、大学の建築教育課程および実務者向け研修で必修的に習得させる仕組みを導入する。具体的には、文部科学省が推進する「数理・データサイエンス・AI 教育プログラム認定制度」とも連携し、建築系学生にプログラミングやデータ活用の基礎を学ばせるとともに、実務者にも継続教育で最新ツールの習熟を求める。これにより、設計から施工・維持管理までデジタル技術を活用できる建築士を育成する。
- ② 教育と実務のスキルギャップ解消：最新技術の現場適用を阻む要因の一つに、教育現場と実務現場での使用技術のギャップがある。大学等で学んだ BIM ソフト等が就職先で活かせない等といったミスマッチを減らすため、産学で知識を共有するプラットフォームを構築する。具体的には、国交省や業界団体が中心となり、設計・施工に関する最新ソフトウェアや AI 活用事例などの情報を集約したオンライン知識ベースを整備する。教育機関はこれを教材に取り入れ、企業も自社研修に活用することで、教育と実務の同期を図る。
- ③ 制度・基準類のアップデート：デジタル・AI 時代に対応するため、業務報酬基準や設計監理等の業務内容定

義、資格制度、教育課程についても見直しを行なう。例えば、従来の二次元図面中心の業務前提から、BIM等を用いた「三次元設計」や「AI 補助設計」を織り込んだ業務フローへと転換し、それに伴う報酬基準の整備や成果物の定義の更新を進める。また、将来的に AI が設計の一部を担うことも見据え、建築士に求められる役割を明確化し、資格制度や教育内容に反映させる。

## 6. 産官学・地域連携による建築人材育成コンソーシアムの設置

上記のような包括的改革を持続的に推進していくためには、産業界（民間）・行政・教育機関・職能団体・地域コミュニティが緊密に連携するプラットフォームの設置を促す。本提言では、分野横断的な協働組織として「建築人材育成コンソーシアム」の設立を提案する。産官学および地域の知見とリソースを結集し、以下のような機能を担う。

- ① 教育と資格試験の連携強化：コンソーシアムにおいて、大学教育課程と建築士試験制度の整合性向上や試験内容の改善について協議し、産官学が一体となることで、教育現場の声と業界ニーズを反映した資格制度改革を進める。
- ② CPD・マイクロクレデンシャルの全国統括：各地域・団体でバラバラに運用されがちな継続職能教育(CPD)やマイクロクレデンシャル認証を、コンソーシアムが全国的に統合・調整する。単位互換の仕組みやデータベースの構築、履修証明の標準化などを行い、建築士の学習成果を全国どこでも活用・評価できる環境を整備する。
- ③ 実践プロジェクトの創出：大学・企業・自治体が連携し、地域の空き家再生プロジェクトや既存建物の耐震改修、用途転換モデル事業などを共同で立ち上げる。学生・若手技術者の実地研修の機会とすると同時に、地域の建築ストックの価値向上にも寄与する。
- ④ 知識プラットフォームの運営：法改正情報や最新技術動向、業務標準や優良事例など、建築に関する膨大な知識資源を集約・共有するプラットフォームを構築する。コンソーシアム参加者はこれを自由に活用・情報発信でき、業界全体の知見の底上げと文化の共有を図る。特に地方や中小事業者にとって有用な知識へのアクセス向上が期待される。
- ⑤ 政策提言の継続：本コンソーシアム自体が、産官学・地域の連携にもとづく実証や議論を重ねる場となるため、その成果をもとに継続的に国や自治体への政策提言を行う。

## 提言に向けて

新築中心の時代から、既存の建物を活かす時代へと移り変わる中で、建築士が地域社会に信頼される専門職として、その「機能・魅力・責任」を十分に発揮し続けられるよう、役割の再定義と人材育成の仕組みの見直しを試みた。本提言では、教育・資格・実務・継続教育を一体的に捉え、大学と現場をつなぐ新たな制度設計を行うとともに、マイクロクレデンシャルなどの新しい手法も取り入れている。これにより、若者から高齢者、女性や外国人まで、多様な人々が生涯にわたって力を発揮できる人材循環の仕組みを築き、建築士の社会的価値を高めながら、安心・安全で質の高い建築環境の持続を目指す。

令和7年 10月 16日  
一般社団法人 不動産協会

## 第47回社会資本整備審議会建築分科会等合同会議 追加意見

本会議につきまして、当協会より、持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な社会を目指すにあたって、以下の通り追加意見を提出させていただきます。

### ○2050年カーボンニュートラルの実現に資する制度設計について

#### ・カーボンニュートラル実現に向けた「社会機運の醸成」と「経済合理性の確保」の両立

環境性能の高い建築物の普及には、上記要素を同時に実現することが不可欠である。

ZEH が住宅ローン減税等によって消費者の選択を促進したように、更なる省エネ性能の向上や GHG 排出量削減価値が市場で正当に評価されるよう、持続的な支援制度の継続が不可欠である。あらゆる建物用途においてもカーボンニュートラル実現への取組みが市場から積極的に選ばれるよう、戦略的な制度設計が求められる。

#### ・環境性能向上に向けた「技術革新」を促進する仕組みの再構築

建物の形状・用途・構造は多様で、環境性能・安全性・快適性など幅広い性能が求められる一方、建材や設備機器の技術革新や建物としての研究開発が十分に進んでおらず、特に新技術の実用化や採用については進みづらい評価体系になっている。

この課題を解決するためには、産官学の連携による研究・実証を通じて建物用途に応じた評価手法を整備し、建材・機器の技術革新や新技術の導入を促進する仕組みや制度の構築が求められる。

#### ・省エネ施策から非化石エネルギー転換に向けた制度設計の見直し

改正省エネ法では非化石エネルギーへの転換が目的に明記され、海外では再エネ利用量やCO<sub>2</sub>排出量を評価指標とする事例も見られる中、建築物省エネ法では BEI が主要な評価手法となっており、こうした取組みは反映されていない。

空地や緑化要件により敷地内での再エネ設備の設置が制限される中、オフサイト再エネの活用など、建物単体の性能評価にとどまらず、地域や広域での環境負荷低減を評価対象とする制度設計が望まれる。

### ○都市の個性の確立と持続可能性を両立するまちづくりに向けた建築規制の課題解消

#### ・画一的な規制体系の解消

現行の建築規制は全国一律の基準に基づいており、地域の実情に合わないケースが多い。さらには敷地単位での規制では街区全体の調和が図れず、景観形成も困難であるため、地域ごとの特性に応じた建物や用途の配置・形状を調整できる仕組みが必要。

#### ・使用用途を変更する際の「遡及範囲」の明確化

増改築・使用用途の変更などを行う際、使用用途を変更する際における遡及適用範囲が複雑かつ自治体ごとの運用差もあることから、消防法等の他の法令と連動した遡及範囲の明



確化と可視化等が必要。例えば、各種法改正の履歴をもとに既存不適格の可能性を判定できるデジタルツールを開発が求められる。

#### ・環境負荷低減を目的としたスケルトン竣工に向けた規制緩和

オフィスビル等においては天井やカーペットの内装を標準仕様で仕上げた上で検査済証の交付を受けているが、テナント仕様への変更時に標準仕様の内装は撤去、廃棄されている。建物完成の定義の見直し等も含めた廃棄物削減に資する制度への転換が必要。

#### ○ストック全体での性能向上に向けた新築供給と既存のバランスの取れた整理

- ・既存ストックにおける環境や耐震性能等に関する実態把握が必要と考える。
- ・良質なストックの構築には、新築の供給、既存の機能更新、利用価値を失った物件の適切な除却をバランス良く進めることが必要。

#### ○中高層建築物における木材利用の促進について

- ・ 会員企業は木材利用に果敢に取り組んでいるが、2016 年の告示により CLT 設計法が策定されたばかりと、RC 造等に比べ歴史が浅く、進化の途上にあると認識している。
- ・ 例えば、原則、防火地域では耐火建築物が求められる中、認定工法や仕様が限定的であることの他、防火地域の制度化時に想定されなかった中高層木造建築物への制度対応が途上にあり、都市部で展開される同建築物の普及において隘路となっている。
- ・ RC 造等と並ぶ施主の選択肢とすべく、歴史の浅さを視野に入れ、市街地との相隣関係を踏まえた防火地域の細分化や、内装制限等の防耐火に係る規制の合理化、建築基準法令・消防法令の連携強化を通じた一層の制度整備が必要と考える。
- ・ 本年予定されている施行令改正のように、科学的検証により性能が確認された場合に、合理的な取扱いが認められる方向性を高く評価している。今後、木材を用いた内装について緩和が進むことを期待する。

#### ○戸建住宅とマンションの仕様・特性に即した制度設計や研究の必要性

- ・戸建住宅とマンションの仕様・特性は大きく異なるため、消費者ニーズや事業性を踏まえつつ、各々個別の制度設計が必要であると考ええる。
- ・様々な形状や仕様に応じたマンションの環境性能に関する研究は進んでいないことに加え、マンションへの戸建住宅基準の転用が、戸建住宅とマンションでZEH化率の推移や長期優良住宅の認定実績に大きな差を生むことに繋がっていると考ええる。

#### ○マンション再生の促進に資する既存ストック活用の隘路の解決

- ・改正マンション関係法(令和7年5月成立)により、建替え決議等の多数決要件が原則 4/5、一定の客観的事由がある場合には 3/4 に緩和されたが、建替えの際に必要な建築基準法の「一団地の取り消し」や、都市計画法の「開発許可」、実態と登記が異なる場合の「登記更

正」、敷地権登記がない場合の「官民境界確認」などで、区分所有者の全員同意を求められる場合があり、マンション再生(既存ストック活用)の隘路になっているので見直しを要望する。

- ・社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会において、当協会より建替え等の際に必要な関連法における全員同意が求められる手続きの見直しを要望し、令和7年2月のとりまとめに採り上げられた。更に、令和7年9月の今後のマンション政策のあり方に関する検討会において、マンション建替円滑化法第4条に基づき、国土交通大臣が定めるマンションの再生等の円滑化に関する基本的な方針の改正の方向性に「国は、建替え等の際に必要な関連法における手続について、実態の把握を行った上で、建替え等の事業円滑化のために必要な対応を検討するよう努めることとする」旨が追加されている。建築分科会においても、検討いただきたい。

<参考>

- \*社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会

令和6年11月 不動産協会 説明資料（9頁～16頁ご参照）

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001844143.pdf>

令和7年2月とりまとめ（13頁7行～9行ご参照）

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001863976.pdf>

- \*今後のマンション政策のあり方に関する検討会 和7年9月配布資料（9頁ご参照）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001909547.pdf>

以上



## 今後の建築基準制度において検討いただきたい施策について

一般社団法人日本建築士事務所協会連合会

|            | 目指すべき将来像                                                                                                                                                                                                     | 現状の課題                                                                                                                                                                                                               | 検討いただきたい施策                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 既存住宅・建築物対策 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○中古住宅市場の活性化に対応して、消費者が<b>安心して購入</b>することのできる環境の形成</li> <li>○良質な住宅建築ストック形成による<b>市街地環境</b>の維持</li> <li>○住宅建築ストックにおける<b>省エネ対策</b>の普及</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○中古住宅に係る<b>消費者トラブル</b>の多発</li> <li>○建築基準等に関して見識の乏しい者による<b>違法な改築、リフォーム</b>の発生</li> <li>○<b>省エネリフォーム</b>が進まない現状</li> <li>○立地と築年数のみで不動産価値が決定され、<b>建物本来の価値</b>が考慮されない</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○不動産取引業界、地方移住・定住促進施策などとの連携による、<b>インスペクションのさらなる普及</b></li> <li>○買主が求めた場合のインスペクションの実施<b>義務化</b></li> <li>○改築、リフォーム等における<b>建築士の関与範囲</b>の拡大</li> <li>○<b>不動産取引時</b>の建物性能の表示義務化</li> <li>○住宅建築ストックの<b>省エネ性能の把握</b>（省エネ診断）及び省エネ改修工事の促進</li> </ul> |
| 木造振興       | <ul style="list-style-type: none"> <li>○木造住宅・建築物が建ち並び、<b>人と環境にやさしい</b>市街地環境の形成</li> <li>○多様な材料、工法を許容することによる、<b>建築技術の発展</b>と次世代に向けて継承すべき良好なストックの形成</li> </ul>                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○厳しい防火規定による<b>コスト増</b>と、<b>木のぬくもり</b>の減失</li> <li>○構造計算を必要とするなどの技術的ハードルの存在</li> <li>○木造に関して積極的に取り組む<b>建築士事務所が少ない</b></li> <li>○リアルタイムの<b>木材調達</b>が困難</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>○燃えしろ設計の合理化、仕様基準の対象拡大など、<b>木造関係規定</b>の充実</li> <li>○木造に関する建築士事務所の<b>取り組み支援</b>の強化</li> <li>○使用木材の品質確保にかかる<b>技術開発</b></li> </ul>                                                                                                              |
| 担い手支援      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○<b>クリエイティブ</b>な業務へのシフトによる建築士の職業としての魅力向上と<b>ジョブマーケット</b>における競争力の強化</li> <li>○<b>人材不足</b>が続く建築設計業界における働き方改革の実現</li> <li>○消費者との対話ツールの充実による、<b>消費者</b>の満足度の向上</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○図面整合性、法適合性のチェックなどの<b>単純作業</b>が大きな負担となっている</li> <li>○省エネ計算やLCCの算出など、ますます高度化、多様化する設計段階での<b>データ処理</b></li> <li>○IT技術の導入において、とりわけ<b>BIM</b>にかかるコストの高止まり</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>○<b>フリーソフト</b>など BIM 導入に関するソフト面での社会インフラの整備</li> <li>○社会貢献や業務エフォートへの適切な報酬水準を支える<b>社会システム</b>の構築</li> <li>○<b>現況調査</b>など、ITによる設計付帯業務の合理化にかかる技術開発</li> <li>○<b>AI の活用</b>にかかる将来像の共有</li> </ul>                                                 |

# 社会資本整備審議会建築分科会 意見書

一般社団法人JBN・全国工務店協会 理事  
青木 哲也

2025年10月03日



## 1. 技能者育成

### 1-1 CCUSの推進

#### ・キャリア登録費用と維持費

キャリアは個人に蓄積され転職後も個人のキャリア証明となるため登録費用やその経費は本来技能者個人が負担するものであるが、現状はCCUS登録について技能者個人的なメリットが(特に民間工事では)無いため、民間工事の請負を主体とする個人事業主には登録が進まず、(元請事業者ではなく)技能者を雇用をする事業者が経費(入退場記録の機器類の使用料も含む)をかけて技能者のキャリアを登録している。

→CCUS制度が業界に十分に浸透するまでは登録費用を**無償**とし、手続きの更なる簡素化、技能者のキャリア登録をする事業者に**登録事務費用の助成**が必要。



# 1. 技能者育成

## 1-2 CCUSの現状の問題点

- ▶ ①現状の建築大工職種コードは、以下のように区分されている。  
(01大工、02宮大工、03造作大工、04組立大工、05修繕大工、06木工、07大工(ツーバイフォー工法)、08外壁大工、09大工(丸太組立法))
- ▶ この区分では、「大規模建築プロジェクトに従事する大工」と「地域に根差した木造住宅の新築やリフォームを担う大工」とが混同されており、技能の特性を反映できていない。
- ▶ →地域工務店が多く採用している在来軸組構法を主体とする**新たな専用区分**(木造住宅大工(仮)など)を新設し、**その大工の技能を適切に評価**できる制度へ改善が必要。

# 1. 技能者育成

## 1-2 CCUSの現状の問題点

- ▶ ②工務店評価基準において、事業主(社長)が保有する資格は評価対象外とされている。しかし多くの中小工務店では、**社長自らが技術者・技能者として資格を取得**し、事業展開を行っているのが実情。
- ▶ 一方、国の「経営事項審査」では、事業主の資格も含めて評価しており、公正な評価に資する仕組みとなっている。
- ▶ →実情に合った形でCCUSの工務店評価基準において**事業主の資格を評価対象に含める必要**がある。

# 1. 技能者育成

## 1-2 CCUSの現状の問題点

- ▶ ③現状は比較的大きな現場での制度となっており、地域工務店が主に事業を行っている戸建住宅やリフォーム工事などの**小さな現場の実情に合っていない**(入退場記録の方法と負担費用、大工一人現場でのマネジメントでの効率化への評価など)。
- ▶ ④技能者レベルを発揮できる現場ばかりではない。各職種が1名など戸建住宅現場などではキャリア別賃金を反映しにくい。
- ▶ ⑤技能者**レベルが下がる仕組みがない**。知識と経験が必要となる工程がある一方、主にマンパワーが必要となる工程もある。高齢者は身体能力の低下や老眼により効率は明らかに下がる部分があるが、レベル判定ではそれらを評価がなされていない。

# 1. 技能者育成

## 1-2 CCUSの現状の問題点

- ▶ ⑥技能者は一人では一人前にならない。適切な指導者(親方)の存在が重要である。**技能承継を支える技能者への適切な評価項目の追加が必要**。
- ▶ ⑦技能者の過去のキャリアを一定時期以降は登録できなくなってしまった。CCUSのメリットを技能者自身が感じられたとき、**過去を含めたキャリアをいつでも登録できる仕組みが必要**。
- ▶ これら問題点を解消し、民間の小さな工事の多い地域工務店現場の作業従事者にとって更に利用しやすいCCUSを期待する。

# 1. 技能者育成

## 1-3 技能者の経営者・労働者以外の位置付け

質問： 自分の家を注文住宅で建てる場合、  
貴方ならどの大工さんに頼みたいですか？

### 技能者 ①

年齢 A  
技術力 A  
速さ S  
正確さ C  
人格 A  
健康 S  
労務費 A

せっかちで間違え  
が多く材料を無駄に  
するタイプ

### 技能者 ②

年齢 SS  
技術力 B  
速さ A  
正確さ B  
人格 C  
健康 SS  
労務費 S

若くやる気にみな  
ぎっているがお金に  
うるさいタイプ

### 技能者 ③

年齢 C  
技術力 SS  
速さ A  
正確さ SS  
人格 SS  
健康 C  
労務費 SS

超ベテラン。体力が衰  
え病院に行く頻度が増  
えたタイプ

### 技能者 ④

年齢 S  
技術力 C  
速さ SS  
正確さ B  
人格 S  
健康 S  
労務費 C

仕事は早いが荒い、  
難しい作業は急に  
遅くなるタイプ

### 技能者 ⑤

年齢 A  
技術力 S  
速さ C  
正確さ S  
人格 B  
健康 B  
労務費 S

人との接触が苦手、  
拘りが強く黙々と作  
業タイプ

### 技能者 ⑥

年齢 B  
技術力 B  
速さ B  
正確さ B  
人格 C  
健康 A  
労務費 B

明確な目標も無く、  
主体性無く素直で  
凡庸なタイプ

【評価】： 最高 SS / 優秀 S / 良 A / 合格 B / いまいち C

JBN  
Japan Builders Network

▶ 7

# 1. 技能者育成

## 1-3 技能者の経営者・労働者以外の位置付け

### ①生産現場の文化

特に戸建住宅では棟梁が「1棟責任をもって仕上げる」という文化が根強く続いている。

→分業作業、毎日違う現場での作業には慣れていない。

技能者同士の相性もあり、トラブルも起きやすい。

### ②作業工具の扱い

作業工具は本人用のものを使用することが基本。車両には道具が多く積まれている。特に手入れが必要な刃物類は貸し借りを嫌う。現場が変わる場合は、都度作業工具をまとめ持ち帰ることになる。作業時間に対し始業と終業にその撤収作業時間を割くことになる。

全国工務店協会  
JBN  
Japan Builders Network

▶ 8



# 1. 技能者育成

## 1-3 技能者の経営者・労働者以外の位置付け

### ③技能者の適正な配置

建物は規模や形、難易度も様々。

その建物に適した技能者はいても、時期によりその技能者を現場に充てられるとは限らず、**必ずしも適正配置が適うわけではない**。現場ごとの絶対的評価は困難。

### ④現場の場所

会社・作業場から遠い現場・近くの現場と、配置される現場はそれぞれで**公平な待遇には限界**がある。移動時の道路渋滞、敷地や周辺状況により車両駐車場確保のための早出、作業開始時間までの待機時間問題もある。

# 1. 技能者育成

## 1-3 技能者の経営者・労働者以外の位置付け

### ⑤工期必達と不確定要素(天候と人員)

工事請負は工期までに請負内容を完成させるという使命がある。

一方工事は屋外作業が多くあり、「**天候**」という中長期的に予測ができない要素がある。さらに「作業員の怪我や事故、体調不良」などでの速やかな欠員補充は困難。動ける人員で補い、その者が長時間労働となる場面が必ず出てしまう。

### ⑥やむを得ない休暇指示

中・長期間の天候不順では屋外作業が出来ず、その他の屋内で可能な作業が無くなると、業務上の休暇を余儀なくされてしまう。業務上の休日命令となるので給与の6割を企業負担にて支払う。

# 1. 技能者育成

## 1-3 技能者の経営者・労働者以外の位置付け

従来の「経営者」・「労働者」という位置付けだけでは、現場で作業をする技能者に当てはめにくい。

「天候」という中長期予測が不可能な環境で働くことが前提で、さらに従前からの就労環境文化を転換していくにも時間もかかり、単品生産で個別性が顕著なものを現場生産しているのが建設技能者。2種以外の、**建設技能者を想定した位置付けを新たに創設**することが急務。

# 1. 技能者育成

## 1-4 技能者の支援

### ・技能者のキャリアパス

見習いから一人前、さらに老齢になるまでの**生涯のキャリアパス**を示すことで、技能職を希望する者に将来への安心を明示する。併せてこれまでの技能者育成への意識の高い地域工務店へ依存した技能者育成からの転換を進めていく。

入職前に、建築専門の技能者学校にて学ぶ。手道具や電動工具の使い方、石膏ボードの張り方など多くの現場で行われる作業など一定の範囲までを(その作業で一流の方の作業手順がわかる)動画と実技で**標準形を訓練**し、各作業主任者など技能資格なども取得。その後各企業へ就職する。

一流の技能者は教育が上手なわけではない。

# 1. 技能者育成

## 1-4 技能者の支援

### ・技能者のキャリアパス

技能者学校は建設業界で創設した基金(仮)で運営。基本が備わった技能職希望者は学校に集められた求人を基に希望する企業へ就職。入職後は工事現場にて就労先の地域風土や文化、企業文化を通じてOJTで地域ごとに求められる様々な技術を磨いていく。

一人前の技能者に成長し、市場で現場の第一線で活躍しながら基金を積み立てていく。並行して資格の取得、後身の育成や新たな技術開発に寄与していく。

資格に基づいた検査員登録。加齢に伴い、現場作業から徐々に現場の検査員として収入を得ていく。

# 1. 技能者育成

## 1-4 技能者の支援

### ・技能者の特出した魅力

そもそも、ライバルが少ない。AIに置き換わられない存在。

社会から求められる人材。

就労先や肩書で働いていないので、腕があればどこでも仕事ができる。

複雑な人間関係に囚われない、自由な働き方が実現できる。

地位を向上させ、一般サラリーマンより豊かな生活を実現。

## 2. 地域工務店の役割

### 2-1 地域守り

#### ・既存ストック改修や空き家対策

住宅を維持修繕するには新築の技能・技術だけでは実現できない。  
ましてや現場省力化の中で現場で経験する機会も失われつつある。  
一方、維持修繕事は工事規模は小さく、プロの判断が求められ、さらに規模の割に長期間の工事となるなど利益は少なくなる傾向。

地域工務店の良さ(地域密着、小回りが利く、など)に対して、一定規模の企業は一定以上の売上と利益を確保しなければ存続できない。  
過疎化がさらに進む地域企業は、事業エリアの拡大や撤退が必要になり、地域の小さな改修に対応しない(できない)傾向。

➡つまり、利益が出て儲かることしかやらなくなる傾向。

## 2. 地域工務店の役割

### 2-1 地域守り

木造戸建住宅の構法には

- 在来軸組構法などの「オープン構法」と
- ハウスメーカーに多い「大臣認定構法」がある。

既存住宅市場のほとんどは「オープン構法」で建てられている。  
大手企業はこれまで技能者をほとんど育成しておらず、地域工務店などが育成した技能者で現場を施工。近年は新たな担い手の確保をするため自社構法に特化した技能者を育成する傾向。

➡大手だけで日本国内中の既存ストックの維持管理は現実的に不可能。  
そしてその規模維持から経費が多くかかり、維持管理などの小さな工事費用も高額になり、国民負担が高まることで維持を行わなくなる懸念がある。

## 2. 地域工務店の役割

### 2-1 地域守り

業務が**分業化**され、かつ**外注依存**であることから社内に維持修繕のノウハウが蓄積されておらず、様々な建物への経験をしていないので自社以外の「大臣認定構法」や「オープン構法」への知識が乏しく、**適切な維持・管理が行われない**、また**依頼を断る**ことも出てしまう。

➡地域の住宅資産を守る仕組みを維持していくため、地域工務店の役割はより重要になる。

## 2. 地域工務店の役割

### 2-1 地域守り

JBNと全建総連で構成した一般社団法人全国木造建設事業協会（全木協）は地域工務店と建設職人が手を取り合い組織された団体。

これまで木造応急仮設住宅の建設や応急修理など全国各地の被災地で活動を行ってきた。

➡有事の際は被災地に思いを寄せ、動ける人材が必要。  
地域工務店・地域建設職人は自身や家族、友人も被災者になりうる。  
復興への思いは強く、技術・技能が二次災害を低減し、  
また地域の事業者や流通を利用し復興にあたることで**地域経済への還元が直接**になり**復興へのスピード**が加速。  
災害直後も復興時にも地域へ貢献。



## 2. 地域工務店の役割

### 2-2 ライフサイクルカーボンへの貢献

建築物LCA制度の検討が進んでいる。

J-CAT建築物ホールライフカーボン算定ツール戸建住宅が間もなくリリース。

JBNの正会員である地域工務店は従来から国産材使用比率が高く、地域の技能者を中心とした建築物生産、国のロードマップより進んだ脱炭素ロードマップを策定し取り組んでいる。

➡脱炭素の時代は地域工務店に有利で、役割としての重要性はますます高まっていく。  
地域の伝統や文化に対応しながら、実現可能な方法で  
ライフサイクルカーボンの低減に貢献する。

## 3. 戸建住宅市場の再生可能エネルギー

### 3-1 屋根上PV以外の総エネスキームの構築

戸建住宅では現実的に採用できる再生可能エネルギー設備は屋根上に設置する太陽光発電システム(以下屋根上PV)のみ。

屋根上PVは直近の報道でもパネルの処分について、課題が浮き彫りになっている。それ以外にも課題があり、将来的な問題へと発展する可能性が高い。

➡戸建住宅で現実的に採用できる屋根上PV以外の選択肢が必要。

# 3. 戸建住宅市場の再生可能エネルギー

## 3-2 屋根上PVの問題

### ・保守点検

そもそも・・・屋根上PV設置をした建物の「建築主」が、保守点検への理解が不十分なままに補助金が後押しする設置が進んでしまっている。

屋根上PVは設置が高所であり建築主が普段の点検を行うには限界がある。

一方で太陽光発電システム協会で定めた

「太陽光発電システム保守点検ガイドライン」では、

「建築主」に毎月の日常点検の実施と台風や大雨、大風などの悪天候毎の点検が示されている。

さらにガイドラインでは、専門事業者による数年毎の点検が示されているが、実施されていないことが多い。

➡適切な点検や維持修繕がなされないままでは先々事故の危険性は高まる。

# 3. 戸建住宅市場の再生可能エネルギー

## 3-2 屋根上PVの問題

### ・住宅屋根の維持更新

屋根の塗装や葺き替えにおいては、屋根上PVパネルを一時撤去し復旧することになるが、再設置では雨漏りや設置に対する保証が一般的に消滅することが多い。また屋根上PV設置更新においては、保証を付保するため現状は新たに屋根の葺き替えが必要。

### ・使用されなくなった屋根上PV

使用されなくなった太陽光発電システムは屋根から下ろし適切に処分をする必要。一方、1970年代から80年代に広く普及していた屋根上の「太陽熱給湯」では故障した集熱タンクが屋根上にそのまま放置されているものが多くみられた。

➡その前例からも今後は故障したPVパネルがそのまま放置される可能性が高い。空き家状態ではさらに危険度が増していく。

### 3-2 屋根上PVの問題

ここ数年のPVパネルは、法整備の結果などでリサイクル処分への対応をしたものが販売されているが、それ以前に販売されていたPVパネル(東日本大震災以降のFIT法での誘導で急激に設置が進んでいた時期のもの)は、有害物質を含み、リサイクルは嫌煙される。また有害物質の分別処分がしにくい構造であるため、条件によりすべてを特別管理産業廃棄物として処分とすることがある。

この時期のPVパネルはリサイクルされず処分により問題があるものが今後増えていく事が懸念される。

### 3-3 新しい総エネスキーム構想



# 3. 戸建住宅市場の再生可能エネルギー

## 3-3 新しい総エネスキーム構想案

### 【スキームのポイント】

#### ①公平性

再エネ施設整備ファンドへ投資することで、日本全国、敷地条件に左右されず公平に再生可能エネルギーへの参画が可能。

#### ②利用の少ない再生可能エネルギー資源の活用

日本は世界第三位の地熱量を誇る。しかし、地熱発電は発電方法（蒸気量と還元井とのバランス）と整備に向けた資金調達の方法、国からの補助制度などから事業として整備が進みにくい発電方法であった。本スキームは営利目的ではなく相性が良い。

#### ③安定性と安全性

地熱発電は天候や昼夜を問わず安定的に発電し、長期間利用が可能。  
原子力発電と同様にベース電源として活用できるエネルギー。  
東日本大震災でも大きな影響はなかった。

#### ④簡便性

屋根上PVと比較し、建築主は煩わしい点検や維持保全から解放される。

# 3. 戸建住宅市場の再生可能エネルギー

## 3-3 新しい総エネスキーム構想案

### 【スキーム実現への課題】

#### ①再エネ投資金について

建築主それぞれの再エネ資金投資分の金額がそれぞれの住宅の建築費用として認められるか（住宅ローン対象となるか）。

#### ②制度の見直し

出資者の住宅と再エネ利用地が違う。整備された再エネ設備の産み出すエネルギーが屋根上PVと同様に扱われるよう、ZEHなどの制度の見直し。

#### ③地熱発電施設の整備への課題

地熱量の確保できる場所の多くは、国立公園や国定公園内、温泉事業者等。  
発電設備整備と、地域共存への理解など。

## 4. 空き家対策

### 4-1 延床面積台帳(案)の整備

- ▶ 人口減少、空き家率の上昇、世帯規模縮小。空き家活用補助と新築補助が並走し、総量としての延床の増減管理が不明瞭。新築・既存をまたぐ定量目標(延床純増率等)を設定するための基礎データ整備が不可欠。
- ▶ 空き家対策をこれまでの個別対応の積み上げから転換し、地域の住宅総量を可視化し計画的に減らす運用へと移行する。その基盤として、延床面積を正確に把握・更新できる延床面積台帳(案)の整備をする。短期的には除却の加速、中期的には新築と滅失の連動を目指す。

## 4. 空き家対策

### 4-2 施策のイメージ

- ▶ ・短期(除却の重点化。残すものと無くすものの選別): 中心部・防災主要動線を重点区域に指定し、除却補助の上乗せ。更地化での税負担増に対し、時限的な軽減措置を併用。台帳の危険度・立地等に応じて優先順位付け。
- ▶ ・中期(総量コントロール): 居住誘導区域外の新築＝同面積の滅失を条件化。除却面積クレジットの地域内取引の試行を検討。



## 4. 空き家対策

### 4-3 延床面積台帳(案)の効果

- ▶ 特定空き家など危険空き家の先行除却により、事故・災害・景観悪化コストを低減。延床純増をゼロないし人口に基づく必要数とし、過剰な新築工事の抑制と中古・改修市場の活性化を両立。
- ▶ 居住エリアの集約と郊外化の抑制で、インフラ維持更新費を中長期で圧縮。
- ▶ 新築偏重からの是正により、改修・解体・転用へ**限られた建設業関連者の仕事配分が平準化**し、地域事業者の稼働が安定していく。そして本来必要な建設業就労者数に応じた施策が実施できる。

## 5. 既存住宅ストック対策

### 5-1 大規模修繕・模様替えの建築確認

- ▶ 2025年4月の改正基準法施行では旧4号建築物の多くが新2号建築物になり、大規模修繕・模様替えに該当する一定のリフォーム工事を行う際に建築確認が必要になっている。
  - ▶ 建築確認では原則として**現行法への適合**が求められるが、一定の緩和も措置されている。
  - ▶ 戸建住宅規模の場合、リフォーム工事での建築確認手続きは建築主・建築士・審査者にとって**負担が大きい**。
- ▶ 既存ストック活用の観点から、**全く別の制度**を検討する必要性。

## 5. 既存住宅ストック対策

### 5-2 リフォーム工事での建築士

- ▶ 特に住宅リフォームでは実態として**建築士が関与せず**、また**無資格事業者**によって行われていることも多いため法令そのものへの知識が不足し、法令順守への意識が低くなりがち。
  - ▶ 違法性への認識も危うい中で行われている。
  - ▶ 国土交通省では住宅リフォーム事業者団体の登録制度を行っているが、リフォーム市場での認知が進んでいない。
- ▶ 既存住宅ストックを優良ストックとして維持改善するためには**リフォーム市場**においても**建築士**の介入が必要。

## 5. 既存住宅ストック対策

### 5-3 建築物専任監理者制度(案)

- ▶ 既存建築物について**専任監理者登録(案)**を行い、当該建物の法令上を含む**適性・安全性を維持する仕組み**を構築。
- ▶ 専任監理者は建築確認に替わり**建物の法令上の適格性の維持**。必要な修繕などについて**所有者等に助言・報告**を行う。また無資格事業者による当該建物のリフォーム等の際は監理を行う。
- ▶ 一次的には新築工事の設計者、監理者、建築士事務所たる施工会社の登録が考えられる。
- ▶ 所有者等は専任監理者へ必要な対価を支払う。

終