

第1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5月23日（金）10：00～12：00

場 所：中央合同庁舎3号館 2階 住宅局会議室・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整理等の進め方について**

- 中長期とはどのくらいのスパンを想定しているのか。

（2）建築分野の中長期的なあり方検討の論点案（総論）について**<論点2（目指すべき社会像等）関連>**

- 2000年の建築基準法改正により中高層木造が建築可能となったが、2025年になりようやく活用に至っており、普及まで20～30年要している。楽しいこと・面白いことはイノベーションの観点からは重要だと思うが、建築は元々時間がかかるという分野。50年、100年持たせるという辛いことを考える必要があるので、面白い・楽しいことだけを押し出すだけでなく、裏側でも地道な取組をどのように進めるべきか考える必要がある。
- 建築を「使いこなす」ということを建築のプロとしては考えるべきだという思いで仕事をしている。
- 地方でのセルフビルドなども見ていると、携わっている人がとても生き生きとしている。若い人は仲間と一緒に作るのを好むようだ。そうした仕組みを全体に取り入れていきたい。

<論点3（見据える期間等）関連>

- 建築の場合は、ゴールを長めに設定する必要がある。今回つくる将来ビジョンは10年後くらいかもしれないが、建築物の物理的な耐用年数である100～150年後くらいを見据え、そこに10年後を乗せるようなイメージでできると良い。

<論点4（考慮すべき社会の変化等）関連（担い手関係）>

- 賃貸住宅の修繕等は、担い手の高齢化が進んでおり、10年経つと担い手が不在になる可能性が高く危惧している。今後、専門性のない担い手に任せるとした場合に、どう品質を担保するか。今後、プロが見る仕事と区分する必要がある。
- 施工管理技術を属人的に身につけてきている構造には限界がある。EUでは、業務プロセスの標準化、情報共有、職能連携をし、同じプロセスで仕事ができるような環境構築に取り組んできた。
- 震災やリーマンショック後の閉塞感のある時代を打開していくために、建築は建物整備だけでなく、まちづくりや社会課題を解決する産業に変化していくべきと考えビジョンを検討したが、景気が回復し、その後の検証が十分できていないという想いがあり、こうした経験が、今後の建設技術者の職能を考える上でのヒントになるのではないか。

- 建築産業は裾野が広い産業のため、大手、地方には中小ゼネコン、素人による DIY など、様々なレイヤを前提に考えていく必要がある。

＜論点 4（考慮すべき社会の変化等）関連＞

- データセンター等、想定しない用途が出てきたときにどう分類し、コントロールすべきか、市街地レベルで考える必要がある。
- 未来予測をしていると、人口減少、建築ストックの増加等見えている変化がたくさんある。こちら確度の高い変化をうまく取り込み、視野を広げて備える必要がある。
- 地方は東京よりも先に課題が顕在化することがある。しかし、東京と地方ではタイムラグがあるため、地方で起きている状況をきちんと把握できていない。地方の実態・取組みを的確に吸い上げて、タイムリーに反映させる仕組みができると良い。
- 日本では高齢化が進んでおり、今後生活圏がどんどん小さくなる。建築は特定の用途では語れないため、用途が混在する建築体系を考える必要がある。

＜論点 5（求められる取組等）関連＞

- 個別の建築で解決できない課題がある中で、まとまりで解いていくことを考えていく必要がある。その前提として多数存在する既存ストックを適切に管理していくことが経済合理性の観点から重要である。
- 技術論については、建築基準法では細かく規制するのではなく、やってはいけないことのみ規定するのではよいのではないか。その方が、技術がある程度自走するのではないか。
- 建築物が大事にされず、すぐに壊される実態を踏まえれば、建物に関する文化的価値や経済的価値に関する意識変革を進めることが必要。
- 地方では既存の不動産等を活用することをリアルに考えなければならず、建築だけでは解決できない状況である。最近では郊外や地方に興味がある。大都市郊外と地方の可能性はどこにあるのかというと、生活者のリアリティに尽きる。作りっぱなしで継続的な投資がないのが住居系の地域だが、社会課題は住居系用途地域に集中している。そのような住宅地に大きな投資をどの様に促せるかを考えるべき。
- 建築・建設は、ひとところに止まって対策を講じようとするとしち行かなくなる業界。少し時間軸をずらす、エリアを広げるなどして考えていくことが重要である。
- 公共建築のプロポーザル方式は、発注側・設計側・使う側が上手くリンクしていないと不幸なことになる実感がある。公共施設はハードとソフトの連携がポイントであるため、そうした繋ぐ視点も検討に入れていきたい。
- 建築に夢を持てるようなビジョンを示していきたい。建築は住宅も含め、我々の社会生活の身近な存在であるため、小学校くらいの段階から建築教育を展開できると理想的である。
- 海外から見た日本という視点もある。日本国内での建築における投資が今後少なくなることを想定した場合に、海外からの投資をどう呼び込むのか。最近では J リートや ESG などがあるが、それらを促すような仕組みには何があるのかを考えたい。また、日本の企業が世界と建築産業で戦っていくためには、日本の建築業界における技術を伸ばしていくという視点はあっても良い。

＜論点 6（ビジョンの PDCA 等）関連＞

- 今回の懇談会では、ある程度建築ストックを前提に議論していくことになるかと思うが、現状日本における建築物数を正確に把握できていないため、統計をどの様に整理していくかについても検討したい。

3. 閉会

以 上

第2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6月13日（金）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

担い手に係る事務局論点案

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とは何か。
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。

＜担い手論点1・5関連：建築生産の業務の現状（現場管理）＞

- 建築技術者の生産性：現場に従事する技術者は30年前と比べて1.5倍程度いるが、現場の管理に人材が割かれており、生産性が低下している。以前のように、現場の技術者が判断できる範囲が広がれば、生産性が高くなり、管理に関わる人員を一定程度削減できるのではないかと。

＜担い手論点1・5関連：建築生産の業務の状況（外国人材）＞

- 最近は現場作業員だけでなく、設計や管理の技術者にも外国人労働者が入ってきていると聞く。
- 施工図作成を担う現場技術者や、海外企業に委託している例もある。
- 住宅の現場は難易度が高いので、現状、個社としては外国人労働者の受け入れは行っていないが、業界としては受け入れを広げる方向性がある。
- 言語障壁は大きいと、解体やとび（足場）など単純労働の場合は外国人労働者の受け入れがみられるが、低廉な労働力確保という意味では、長く定着する人は多くなく、人材の育成・確保にはつながっていない印象。それが、所得を押し下げる方向に繋がっていない方が良い。

＜担い手論点1・5関連：建築生産の業務の状況（業界構造・報酬）＞

- 優先地位の乱用により、発注者の意向を元請側で合意しても下請側にしわ寄せがあることから、公正性の確保が必要であり、近年はそのリスクが顕在化している。また、適切な調達行為に加えて、コストが一義になっている状態を公平性という観点から制度的に考え直す必要がある。
- 建築単価と収入：物価上昇に伴う高騰と、離職傾向により人材確保のために現場社員の

給与が上昇することによる2つの要因がある。調達単価の上昇はやや流動的ではあるが、設計労務単価によりコストは健全な状況に近づいていると思う。ゼネコンの現場では、近年価格転嫁もできていることから、下請へのコスト配分も適正になっている。

- 中小規模のゼネコンでは、専門工事業者を集めて管理することが業務の中心であることも多く、建築の専門知識がない者でも工事管理者として経費を計上し、実際に現場で働く下請に経費が回らないことは問題だと感じる。他にも、設計者が監理する現場で、資材等の発注に工務店を介するだけで余分な経費が掛かるということもある。
- （量産型の住宅を多く扱う）ハウスメーカーと注文住宅を扱う工務店、また、社員大工を雇う会社と一人親方と契約する会社でも状況は異なる。職人がいないハウスメーカーでは、高い日当で一人親方の大工を確保するため、技術力は相対的に低くても単価が高い。一方で、社員大工の場合、技術力は高くても単価が低いというギャップが生まれているように思う。CCUS を取得することで収入が上がることはあるが一般的な適正価格は不明であり、結論として、建設費用が高騰した分の費用は末端下請まで配分はされていない。
- 発注が多重構造となっている商慣習も一因だと考えられる。また、設備業者などが不足しているがゆえに、需給の関係でコストが高止まりしている場合もある。
- 多重構造による中抜きについて長らく議論されてきたが、変化はなかった。今後、経済状況、消費者感覚、商習慣又はDXによる変化等により、時勢に応じて変化する要素があるのだろうか。
- 変化させるためには目標設定が必要ではないか。例えば、自身の年収と比較した住宅の購入費用のモデルが示されると、適正な収入なのかそれとも適正な住宅の費用なのかどちらに問題があるか見えるのではないか。
- 建設業界においても価格比較できるプラットフォームが構築されるとよいのではないか。工務店を挟まずに専門業者とマッチングできるようになると思う。

＜担い手論点2 関連：建築分野における担い手の果たすべき役割や課題＞

- 専門性を突き詰めるのではなく、多能工であると効率よく仕事ができるのではないか。例えば、リノベーションの際に躯体と設備等を個々に発注するのではなく一括して発注できれば、多能工は賃金が上がり相対的にコストは下がると思う。
- 職人は、その道を極めているので多能工になりたがらない人が多い。多能工が合理的であることには賛同。
- 材料ひとつをとっても種類が豊富で専門性が必要だと感じる。また、鉄筋工やとび職と比較して、大工や板金などは経験に応じて技能の向上が見込みやすく、相対的に辞めにくい印象がある。
-

＜担い手論点3 関連：建築分野における担い手のやりがい＞

（技術者）

- 日本の施工者（技術者）はモノを作ることに楽しさを感じ、海外の施工者（技術者）はプロジェクトをマネジメントすることに楽しさを感じ、それがやりがいに繋がっていると思う。今後それらが融合して日本的な新たな技術が見いだせないか考えている。

- 管理技術者に聞いた話だと、現場での責任が重いため所長になりたい人はいないそうだ。また、マニュアル対応が進み、臨機応変に対応できない人が多くなっている。そもそも、大学から現場監督を目指して就職する人が少ない中で、管理技術者やCMなどの人材育成や、過不足に関する問題はどのようなものか。
- 以前の所長は、ある意味社長のよう現場に采配をしていた。しかし今は、会社の購買部がメーカーを採用し、現場監督はそのとりまとめだけになっている。かつては、現場で一丸となって難しい工事と一緒に議論して進められたが、現在は所長判断がない、できないように感じる。
- 会社での現場監督の役割が狭められ、権限がなくなっている。そのため所長になる魅力がなく、現場所長を断る人間が10年ほど前から出始めている。
- 学生は建設業界をボトルネック業界とみているので、現場監督にならない傾向にある。ボトルネックを変えないといけないのではないかな。
- 賃金や職位だけでない社会との接点や貢献、共感を生み出す、建築技術者としての「生きがい」像を示すという点に共感する。
- 資格の取得に関しても、モチベーションがないのが課題と考えられるが、施工管理技術者など公共事業によっては資格者配置の指定があると思うが、このあたりはいかがか。
- 取得に関する課題は感じないが、有資格者を配置しなければいけない制限が大きい。

（大工等技能者）

- ゼネコンだけの話ではなく、工務店の現場でも現場管理のやりがいはない。設計者と職人の御用聞きになっていて辞めていく人も多く、育成も困難である。自社では、大工も設計者も現場管理することに取り組み、自分が思ったことを形にして管理することにやりがいを見出している。しかしほとんどの工務店は現場管理者の人材難だと思う。
- 何をやりがいと感じるかは世代の違いがあり、20代の若者は設計や施工など様々な場面で活躍できることにやりがいを見出す一方で、30～40代では収入や役職からやりがいを感じる印象を受ける。
- 年齢ではなく個人の適性によってもやりがいは異なると感じる。一方で、経営者としては、やりがいだけに重点を置くのではなく働いた対価を払うべきだと感じる。
- 伝統的な技能が職人の一つの姿として、かつての宮大工には有無を言わせない格好良さがある。霞が関ビルの映画のように、あこがれるような姿を示さないと、給料だけでは無理ではないか。
- 憧れや目標など、目指すべきモデルがあるとよい。

<担い手論点4 関連：今後求められる職能>

- 新築からストック社会の変化の中で、伝統的建造物の改修や耐震改修に技術力を発揮する場面は多くある。
- 設計者と施工者の関係性を再構築するという意味では、同一人格としての融合・別人格としての専門性を軸に職能分化を考えたほうが良いと思う。
- （野帳場の木造建築が増えてきている中で）木組みの木造住宅のような技術力ではな

く欧米のシステムを取り込むようになっているが、欧米のシステムを単に取り込み中途半端に模倣するのではなく、それを日本式にどのように使うかという議論になるべきである。

<担い手論点4関連：必要な人員の見通し>

- 新築における年間の供給面積や戸数という想定フレームを設定できると、それに応じて必要な建築士・大工の確保数の議論ができるのではないか。大工は不足しているのか、育成が必要なのか、目標値を仮定した上で担い手の過不足を議論したほうが良いのではないか。

3. 閉会

以 上

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な。
- 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な。

＜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な。
- 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

第4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23日（水）13：00～15：00

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（建築性能／市場環境）について

事務局論点案

【建築性能】

1. 建築物が社会に果たすべき役割は何か。
2. 社会が建築物に求める性能は何か。
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。

【市場環境】

1. 建築に係る市場環境整備の意義は何か。
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。
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。

<建築性能論点2関連：社会が建築物に求める性能>

- 社会が建築物に求める性能は、その性能を確保するために要するコストとのトレードオフ等を含め、全体的に捉える必要がある。中長期的な観点から目指すべき性能についても個人が選択可能なものと社会的コンセンサスの下での共通基準に分けて議論する必要がある。
- 新築建築物と既存建築物、大規模開発と個々の住宅の建築など、分類をした上でそれぞれに求められる建築物の性能を議論すべきである。
- 建築物の性能を担保・確保する政策体系の基本原則は、規制による最低基準の担保と認証による水準の誘導である。気候変動等の社会的なコンセンサスが得られた大きな目標に対しては、最低基準より上の性能を規制により担保するという判断もあり得るが、規制により設計の自由度が制限される可能性に留意が必要である。また、認証の主体などが多様で複雑になると一般に理解されにくくなるため、整理されるべきである。
- 新築建築物に対し、今後より高い水準の性能を求めるとすれば、建築設備ではないか。今後設備以外の建築の各要素が、今よりも高い性能を求めるものとして、議論の対象になりうるかというのは疑問である。

<建築性能論点3関連：建築物の性能を担保・確保するための政策体系>

- 価格競争という発注方法だけでは、公共建築物の質の向上につながりにくく、プロポーザル方式をはじめとする公共建築物の質を担保するための設計者選定のあり方について

て議論が必要である。また、プロポーザル方式を採用した場合であっても、本質的な設計者選定に至っていないものもあり、プロポーザル方式のあり方やその担い手となる人材の確保についても議論が必要である。その際には、まだ実績のない設計士が参画しやすくする仕組みなど、設計士のレベルを底上げするための仕組みにも留意する必要がある。

- 公共発注のあり方を議論する際には、公的資金を活用することへの説明責任に留意する必要がある。現在はその説明責任が、価格という一点に重きが置かれ過ぎていることが課題である。
- 人事異動等による担当者の移り変わりなどにより、建築物の活用の段階で設計者の考えがうまく継承されず、建築物の質が長期的に担保されていない現状があり、建築物の活用の仕方に対する責任等、発注者のあり方について議論が必要。

＜建築性能論点 4 関連：地球環境問題への対応を促進するための政策体系＞

- 脱炭素、LCA などの議論の立て付けは、トレードオフの関係にあるオペレーショナルカーボンとエンボディドカーボン、さらに合計としてのホールライフカーボンをそれぞれ評価して削減を図り、その結果実現されるべき最終的な目的が脱炭素となる。
- レジリエンスを検討の方向性に追加すべきである。気候変動に対しては、緩和と適応の 2 つの対応が考えられ、脱炭素による緩和と合わせ、レジリエンス向上による適応が必要となる。
- ウェルビーイングを検討の方向性に追加すべきである。自然保護等の取組の最終的な目的は、それにより実現される人間のウェルビーイングである。
- LCA には、構造・耐震性能の評価を組込むべきである。構造・耐震性能が高ければ、地震被害リスクを低減することができる。その結果、地震被害からの復旧に係る CO2 排出量を低減できると考えられる。
- サーキュラーエコノミーは、リサイクル可能な材料の使用、化学物質を使用しない思想、解体を想定した設計など、多様な要素を含んだ概念として定義づけされた上で、マテリアルパスポートの導入や解体せずリノベーションすることそれ自体を評価する制度により推進されるのではないか。

＜市場環境論点 2 関連：建築分野を取り巻く市場＞

- 建築分野全体の担い手確保の観点からは、素人の参画が必要ではないかと考えられるものの、構造分野は素人の参画が難しく、専門技術者の確保にも今後課題があると考えられる分野である。構造計算プログラムや AI 活用が進んだ中でも、専門的知識に裏付けられた判断能力が求められる。

＜市場環境論点 5 関連：建築に係る研究開発を後押しするための政策体系＞

- 構造計算適合性判定における新材料・新技術の評価は難しい。学会基準の運用など、新しい知見を許容することも重要である。

第5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8月8日（金）14：00～16：00

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（建築性能／市場環境）について

事務局論点案

【建築性能】

1. 建築物が社会に果たすべき役割は何か。
2. 社会が建築物に求める性能は何か。
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。

【市場環境】

1. 建築に係る市場環境整備の意義は何か。
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。
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。

＜建築性能論点3 関連：建築物の性能を担保・確保するための政策体系＞

- ハードだけでなくソフト（人間の力）の視点も考慮されるようにすべき。
- 活用や維持管理における建築物の質（性能）を担保する法体系は、建築基準法とは別の法体系により担保することも考えるべき。
- 法解釈の不統一、既存技術の位置付け等、現行法制度における問題を改めて考える必要があるのではないか。

＜建築性能論点4 関連：地球環境問題への対応を促進するための政策体系＞

- 循環型建築の1つの到達点として、ある地方において住宅レベルの建築を地場産材を使用し地域の職人が作るという形だと考えられる。このような取組は、全国的な取組へ発展する中で基準化・一般化することが適切でないものもあり、基準化・一般化以外の方策もあるのではないか。

＜市場環境論点1 関連：建築に係る市場環境整備の意義＞

- 技術開発の意義について、基本的に日本の建築・建設業は、突発的な技術開発によりその技術が世界的に売れるというより、精緻にものを作り上げる全体的な体系が評価されてきた中で、国際競争が意義にはなりにくい。一方で、循環型建築に関する状況を鑑みると、アジアの中で日本が技術開発をリードしていくということもあり得るかもしれない。

- 技術者の確保、技術力の維持・発展等は技術開発を行わないと達成できず、市場を整備し、促進する1つの意義である。
- 外部不経済だけでなく外部経済も含めて、市場原理と外部経済性の考え方に留意すべき。

＜市場環境論点2関連：建築業界に求められる市場環境（市場環境のあり方）＞

- 設計施工分離により、主に施工現場において創造性が阻害される、BIM等の新技術により得られる効果が低減される等の弊害があり、発注形態のあり方やプロジェクトにおける川上から川下までの各関係者のあり方に留意が必要。
- 技術開発市場の議論では、特定の構造に関する議論に陥りがちだが、近年では混構造の増加などにより多様な構造に関する横断的な知識・素養が求められる。また、構造だけでなく、設備等の分野の技術開発についても議論の射程に含めるべきである。
- ひとつの基準の下では技術の多様性は失われていくものであり、パイロット的な技術開発に対しては、もう少し幅広い基準で対応するとともに、国として後押ししていくべきである。
- 建築についての技術のあり方は、都市部と地方部との違いや経済成長を前提とするかしないかといった時代背景の違いを踏まえて考えるべき。

＜市場環境論点3関連：技術開発をどのように誘導すべきか＞

- 建築についての技術のあり方は、都市部と地方部との違いや経済成長を前提とするかしないかといった時代背景の違いを踏まえて考えるべき。【再掲】
- 基本的な方法を規制として示しつつ、特殊な方法を特例により認める現在の政策体系では、特殊な方法を選択するとコストがかかり、技術開発を促進する政策体系としては不十分である。技術力が認められると同時に、自らが責任を持つことで裁量権が与えられるような資格があっても良いのではないかな。また、技術開発への補助により、社会的に求められる技術開発分野の明示とその促進を同時に行うことができるのではないかな。

3. 閉会

以 上

第6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8月22日（金）12：30～15：00

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（まちづくりとの接続）について

事務局論点案

【まちづくりとの接続】

1. 市街地が社会に果たすべき役割は何か。
2. 建築物が市街地環境に貢献すべき役割は何か。
3. 目指す市街地像とは何か。
4. 建築はまちづくりにどのように貢献できるか。
5. 市街地環境を確保するための政策体系はどうあるべきか。

＜まちづくりとの接続論点3 関連：目指す市街地像＞

- 「まちづくり」という用語は人によって捉え方が異なり、言葉の再定義や細分化が必要ではないか。
- 目指す市街地像を一律に設定するのは適切ではなく、経済規模、空き家数、高齢化等の人口動態、担い手となる業者の数などによりベースとなるパターン分けを行った上で議論すべき。
- 個性を活かした魅力あるまちづくりのためには、職住が近接した、顔や暮らしの見える「生業」のあるまちをつくる必要があるが、都心の商業地は現状経済的に人が住めるような場所にはなっておらず、住機能も合わせて考えるべきだし、商いの面からは低廉な家賃で商いができる「アフォーダブルな商業地」のようなものを政策に位置づけ、つくっていくことも考えられるのではないか。
- 人口減少時代の都市・まちづくり政策として、まちの活性化だけでなく、「まちじまい」のようなものを考える必要があるのではないか。
- デジタルツインな社会の到来により、即時的に民意を反映させることが可能となるなど、流動的なまちづくり手法の可能性がある一方で、建築や都市という不動なものがそれにどう対応できるか、検討が必要ではないか。
- 建築物の情報化が進展した社会において、データの更新をどのように行うか、データに対する責任の所在をどうするか、オープンにするデータの範囲がどこまでか、それらの考え方について検討が必要。

＜まちづくりとの接続論点5 関連：市街地環境を確保するための政策体系＞

- 投資行動や経済合理性が最優先される開発が引き起こす市街地環境の悪化や、地域の文脈を構成する文化的な建築やまちを整備・保存していくため、「用途を問わない基礎的な建築の作法の明示」や開発と整備・保存をつなぐリンケージプログラムのような仕

組みの導入が必要ではないか。

- 個性を活かした魅力あるまちづくりのためには、職住が近接した、顔や暮らしの見える「生業」のあるまちをつくる必要があるが、都心の商業地は現状経済的に人が住めるような場所にはなっておらず、住機能も合わせて考えるべきだし、商いの面から低廉な家賃で商いのできる「アフォーダブルな商業地」のようなものを政策に位置づけ、つくっていくことも考えられるのではないか。【再掲】
- 人口減少時代の都市・まちづくり政策として、まちの活性化だけでなく、「まちじまい」のようなものを考える必要があるのではないか。【再掲】
- まちづくりはよい建物を整備するだけではうまくいかず、そこで営まれる暮らしや商業、集客のためのコンテンツも重要である。最近の地方都市においては、数こそ多くないものの、単なる建物の設計だけでなく、まちづくりに対し総合的に取組む若手建築士が出てきている。
- 現行の斜線制限について、意義や効果の再検証が必要ではないか。
- まちづくりの政策体系について、マイクロファイナンスの視点を入れるべきではないか。

＜担い手論点 2 関連：建築分野の担い手が果たすべき役割＞

- AI の進展、普及を受けて、建築士の職能は再定義されるのではないか。

＜担い手論点 5 関連：建築分野の担い手の確保・育成＞

- 担い手・人材確保の目標を設定するには、全体として必要な人材の量・配置と職業選択の自由との間のバランスに留意し、長期的な視点での戦略が必要。また、平時と災害時それぞれにおいて必要となる人材の量を考慮すべき。
- デジタル・新技術が進展した将来像のもとでは、誰もがそれらを活用したデスクワークでの仕事に就きたがるようになる。一方で、担い手が不足しているのは現場であり、ビジョンの示し方に留意する必要がある。
- 現場の担い手の確保のため、素人の参画に可能性があると考えられるが、建築の専門家の職能との棲み分けが必要である。また、担い手不足の解消のため、新技術や DX による解決にも可能性がある。
- 担い手の育成という観点からは、従来の暗黙知や経験則によるものも重要である一方、SNS による発信をはじめとする教育ツールの充実も必要である。
- 働き方改革により就業時間への規制が厳しくなっているが、例えば若手の頃や新たな業務に就いた時には、集中的に知識・技能を習得するほうが効率的であることがあり、自らがたくさん働きたいと希望した場合には働くことが可能となるような柔軟な働き方ができないか。

＜市場環境論点 4 関連：市場環境整備を進めるための政策＞

- 建築物の情報化が進展し、デジタルツインな社会が訪れることで、建築資材ごとに、それぞれの価格変動に応じた契約が可能になるなど、受発注のあり方が変わるのではないか。

3. 閉会

以 上

第7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9月16日（火）15:00～16:45

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の検討の方向性について

＜検討趣旨：ビジョン策定の目的について＞

- ビジョン策定の目的について、「①投資の予見性」は、ビジョンを国が示すことで、公共・民間それぞれにおいて、設備や人材、時間の投資先といった活動の方向性に見通しが立つようになるということだとすると、「②人材確保・育成の計画性」、「③技術開発の方向性」は具体例のような位置づけであり、階層が異なる。わかりやすい説明を加える、②③を①と階層分けするなど工夫が必要ではないか。
 - 時代認識・背景を踏まえ、よりよい社会資本を構築することが目的であり、その手段として担い手、技術、仕組みがあると考えられる。目的のために建築分野の多様な関係者がそれぞれの目線で①②③について考え、役割を果たすことが重要であるという構成になると理解がしやすいのではないか。
 - 従来の建築生産の担い手に加え、ストック活用社会の到来という社会変化により、建物を使う人、投資する人、所有する人など、建築分野の担い手の範囲を広げるべき共通認識が得られたことは本懇談会の1つの成果と考えられ、検討趣旨の中に明示すべきではないか。
- ⇒ 「時代認識・背景」に「ストック活用社会の到来により、建物を利活用する人が建築分野の主体として関わっていくことが必要となった」という趣旨の文を追加した上で、「ビジョン策定の目的」に「よりよい社会資本の構築という目的のために関係者が全体像を相互に理解しながら、それぞれの役割を果たす」といった文言を追加する。

＜懇談会における議論の概要：新技術・新材料について＞

- 新技術・新材料に関する内容に加え、担い手が不足する中で既存の基礎的な技術の継承の重要性を含めるべきではないか。AI等の技術が進展していく中であっても、AIの判断の是非を判断できる人材は必要であり、担い手の育成方法や教育内容の再考は今後の議論の論点となる。
- 検討趣旨の「時代認識・背景」においても、担い手が不足する中で既存の基礎的な技術の継承の重要性を述べる必要があるのではないか。

＜懇談会における議論の概要：まちづくり・社会との接続について＞

- 市街地像の検討は一律ではないといった議論や、総合的なまちづくりの関与についても「まちじまい」や「生業」といった本懇談会で議論した内容が読み取れるような記載とすべきではないか。

＜建築分野の中長期的なビジョンの枠組みについて＞

- 懇談会当初の３つの枠組みに対し、本懇談会の議論された内容が差分として示されるような記載にできないか。
- ⇒ 各枠組の例示の前に、本懇談会の議論を踏まえた差分や今後の時代に即した方向感を示すこととする。
- 建築を支える担い手（ヒト）には、建築行政と建築生産に加え、「建築活用」の体制確保も追加すべきではないか。

（２） 建築分野の中長期的なあり方検討の論点案について

＜担い手論点１～４関連＞

- ストック活用社会の到来といった時代背景の変化により、建物の利用や資源循環に関わるステークホルダーが、建築分野の新たな担い手となることが前提となる。建築生産・建築行政に新たな担い手を枠組として追加した構成とすべきではないか。
- AI 等の技術の進展の弊害として、既存の建築技術が継承されなくなる懸念といった側面についても、留意点に追加すべきではないか。

＜市場環境論点３、５関連＞

- 日本では、新技術・新材料を試行する場がないことが課題。民間で主導する分野への国からの支援と、公共が主導していく技術開発、試行の場を提供していただくことが重要。論点３、５の検討の方向性に追記できないか。

３．閉会

以 上