

# 建築分野の中長期的なあり方の検討の 論点案について

---

# 建築基準法及び関連法の系譜

令和7年4月18日  
第47回建築分科会等  
合同会議資料抜粋

戦後

＜社会的背景＞

建築基準法・建築士法【S25】

建築物単体の関連法

市街地の関連法

拡大・成長（昭和）

市街地大火の発生  
人的被害を伴う建築物火災  
宮城県沖地震  
人口集中・都市のスプロール  
建築物に起因する近隣紛争

**安全性確保等への対応**

【S34,38,45,51,55,58,62改正等】

- ・ 防火・避難規定の強化
- ・ 新耐震基準の導入
- ・ 形態・用途規制の強化
- ・ 執行体制の強化

省エネ法【S54】

宅地造成等規制法【S36】  
(新)都市計画法【S43】  
都市再開発法【S44】

安定・成熟（平成）

大震災（阪神・淡路、東日本）  
構造計算書偽装問題  
ストック活用の促進  
土地利用の高度化  
建材による健康への影響

**時代のニーズへの対応**

【H2,4,5,7,9,10,14,16,18,26,30,R4改正等】

- ・ 性能規定化
- ・ 形態規制の合理化
- ・ 確認・検査の民間開放
- ・ 執行体制の強化
- ・ 建材規制の強化

耐震改修促進法【H7】  
住宅品確法【H11】  
マンション関連法【H12/14】  
バリアフリー法【H18】  
長期優良住宅法【H20】  
建築物省エネ法【H27】 等

密集法【H9】  
都市再生特措法【H14】  
景観法【H16】  
歴史まちづくり法【H20】 等

現在

？

人口減少・少子高齢化  
2050カーボンニュートラル  
DXの進展

**多様化・複雑化した社会的要請に対応するため、  
建築分野における中長期的なあり方はどうあるべきか。**

将来

## 経済社会情勢の変化

人口減少  
少子高齢化

2050年  
カーボンニュートラル

既存建築ストック  
の充足

DXの進展

災害の  
激甚化・頻発化

工事費・人件費  
の高騰

等



## 残された課題

建築物における  
質の向上

既存建築ストックの  
有効活用

木材利用の促進

新材料・新技術  
の導入促進

持続可能な  
市街地の実現

人材確保・育成

等

多様化・複雑化した社会的要請に適切に対応するためには、  
時間軸をもって、官民連携で取り組むことが不可欠

今後の建築行政について、市場への事前明示性を高めつつ、効率的な政策の企画立案を行うため、  
**10年程度の将来を見据えた中長期的なビジョンが必要ではないか**

必要なものは  
**早期に対応**

# 建築分野の中長期的なビジョンの枠組み(イメージ)

※本論点案は、本頁に記載するビジョンの枠組みをイメージしながら議論するとともに、  
①ストック／担い手  
②建築性能／市場環境  
③まちづくりとの接続  
の各テーマに即した分類で記載している。

## <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・市街地のあり方



## <建築物・市街地（モノ）のあり方>

スクラップ&ビルドから既存ストックを適切に「使いこなす」時代に向けて  
個人・企業の経済活動を支える良質な社会資本の構築

例)

既存建築ストック・既存  
市街地の活用

適切な維持管理

建築物・市街地の継承

建築物・市街地に求める  
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（ヒト）>

従来の建築生産のみならず利活用に関わる新たな担い手を含む  
建築物のライフサイクル全体に関わる体制の確保

例)

建築行政の体制確保

建築生産の体制確保

建築を活用する主体・体制確保

建築リテラシー

...

## <建築を支える環境・仕組み（社会）>

地域経済を支え、資金を呼び込み循環させる仕組みや基礎的な技術の適切な伝承・新技術等の円滑な導入のための柔軟な基盤の構築

例)

建築物・市街地の評価

研究開発の促進

DXの徹底

...

# 論点案(総論)

---

※「法」は建築基準法を示す

※中長期あり方検討懇談会でのとりまとめからの反映を赤字で追記

※集団規定検討委員会でのとりまとめからの反映を青字で追記

※建築分科会等での委員意見を反映を緑字で追記

## ■ 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。

■ 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。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 多様な関係者ごとの目線（国民目線、業界目線、行政目線等）</li><li>● 多様な関係者のそれぞれの役割・責務</li><li>● 基礎的な技術基準整備の継続と新技術等への対応等への期待</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● より良い社会資本としての建築物・市街地を構築するための建築分野の方向性を示す</li><li>● 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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築分野の方向性の全体像を、相互に理解しながら、産官学の関係者がそれぞれの役割を果たす</li></ul>

■ 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。	<ul style="list-style-type: none"><li>● わかりやすく、心をつかむ展望（キャッチフレーズ）</li><li>● 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</li><li>● 社会全体の方向感と建築分野の方向感の両面を考慮</li><li>● 建築分野の射程の広がり（社会との接続）</li><li>● 平時と災害時を考慮</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 社会資本としての建築・市街地のあり方<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 建築の公共性の再定義</li></ul></li><li>● 理想的な将来像のイメージ</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築を「使いこなす」という意識</li><li>● 既成市街地を前提としたまちづくり</li><li>● 建築に関わる関係者が生き生きとする社会</li><li>● 企画・設計・建設・維持管理などの建築行為の新たな展望</li><li>● 地域の経済を支え、資金を呼び込み循環させるストック活用の方方向性</li></ul>
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。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築物のライフサイクルの長さ（物理的には100～150年もつものもある）</li><li>● 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</li><li>● ストックの有り様</li><li>● 社会構造の変革点</li><li>● 都市又は地域の特性</li><li>● 住生活基本計画等の他の計画の目標時期</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li></ul>	



■ 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。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 人口動態等の社会全体の動向</li><li>● 建築産業に直接的に関与する事象だけでなく、他分野（医療、物流、消費活動等）における動向</li><li>● 基準や制度の前提条件が大きく変わるDX（AIなど）や技術の進展などの社会の動き</li><li>● 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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 人口動態（住み手・働き手（様々なレイヤー））</li><li>● 既存ストックの状況（国全体のポートフォリオ）</li><li>● 用途・価値観の多様性</li><li>● 地球環境問題（気候変動、災害の激甚化・頻発化）</li><li>● 物価高騰</li><li>● …</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 担い手不足に対応した役割分担や品質の確保方策</li><li>● 組織的な対応が可能となるような環境整備</li></ul>
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。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li><li>● 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、ビジョンの中心に位置付け</li><li>● 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</li><li>● 国が取り組むべき事項と他の産官学の関係者が推進する事項の整理</li><li>● ビッグデータやシミュレーション技術の活用</li><li>● 建築単体のみならず立地や周囲との関係性も考慮</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 以下の視点ごとの取組事項を整理してはどうか。<ul style="list-style-type: none"><li>① 建築物・市街地（モノ）のあり方</li><li>② 建築を支える担い手（ヒト）</li><li>③ 建築を支える環境・仕組み（社会）</li></ul></li><li>● 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み</li><li>● 技術開発を促す枠組み</li><li>● 取組事項やビジョンを適切に情報発信する枠組み</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 既存建築ストック・既存市街地の活用</li><li>● 適切な維持管理</li><li>● 建築物・市街地に求める性能のあり方</li><li>● 建築物・市街地の継承</li><li>● 建築行政の体制確保</li><li>● 建築生産の体制確保</li><li>● 建築物・市街地の評価</li><li>● 建築リテラシー</li><li>● DXの徹底</li><li>● 上記取組検討に際しては、安全性確保と手続き負担軽減の両立・制度のわかりやすさも考慮</li></ul>

■ 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。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 社会的なコスト増を求めてまで必要な統計情報</li><li>➢ 既存の統計情報で活用可能なもの</li><li>➢ DXの進展を踏まえて、自動的に集約・活用可能なデータ</li></ul></li><li>● 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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築データの利活用の推進</li><li>● EBPMによる効率的かつ効果的な施策立案</li><li>● 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）</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 統計情報の整理方策</li></ul>
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。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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あるか。</li><li>● 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。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li></ul>	

# 論点案(ストック／担い手)

---

※「法」は建築基準法を示す

※中長期あり方検討懇談会でのとりまとめからの反映を赤字で追記

※集団規定検討委員会でのとりまとめからの反映を青字で追記

※建築分科会等での委員意見を反映を緑字で追記

## ■ 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。

## ■ 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。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 経済社会情勢の変化を踏まえたニーズの変化</li><li>● 人口減少により相対的に加速するストックの充足</li><li>● 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</li><li>● 工事費・土地価格等の高騰</li><li>● 歴史的価値や建築的価値の高い建築物の存在</li><li>● 新築とストック活用の環境負荷</li><li>● 都市又は地域の特性</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 社会的な視点での意義（経済合理性・文化的価値）</li><li>● 建築主・利用者の視点での意義</li><li>● 地域の事業者の視点での意義</li></ul>

## ■ 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。	<ul style="list-style-type: none"><li>● ストックの現状（総数、用途・立地の内訳等）</li><li>● 人口、世帯、経済の将来動向</li><li>● 建築物のライフサイクル</li><li>● 建築物の物理的な耐用年数</li><li>● 活用できる状態の維持管理がなされているか</li><li>● 新築・更新とのバランス</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● ストック型社会のベースとなる基本的な方針を明確化</li><li>● 必要なストックの総量や残すべきストックが共通認識として語れる社会</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li><li>● 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</li><li>● ストック型社会における“新築更新”のあり方</li></ul>

■ 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。	<ul style="list-style-type: none"><li>● ストックの現状（性能、技術・設備の前提条件）</li><li>● 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。</li><li>● すべてのストックが対象となるか（規模・用途・性能・立地・利用期間による限定も考えられるか）。</li><li>● 建築単体ではなくエリアで課題を解いていく手法の可能性</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li><li>● 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</li><li>● 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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 最低限必要な性能の明確化</li></ul>
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。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 現行の遡及適用制度（法3条）との関係</li><li>● 現行の建築物の維持管理制度（法8条、12条）との関係</li><li>● 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</li><li>● 活用と安全対策・市街地環境確保とのトレードオフについて考慮</li><li>● 所有者・設計者・施工者等の役割（職能・責任の範囲）</li><li>● これまで実施した施策との関係</li><li>● 価値向上と長寿命化</li><li>● 市街地における用途混在のニーズの高まり</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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）<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 現行の法制度との整合性が取りにくい</li><li>➢ 建築技術・ノウハウの不足</li><li>➢ 改修後の資産価値が評価されにくい</li><li>➢ 思っているよりも改修コストがかかる</li></ul></li><li>● 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）<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 用途・立地別の需要変動等を見据えた用途転用活性化方策</li><li>➢ ストックの価値を維持しつつ活用する方策</li><li>➢ 維持管理の徹底に関する方策</li><li>➢ 利用者による適切な利用の推進方策</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 定期報告制度の実効性向上・体制整備</li><li>● 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</li></ul>

## ■ 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） <ul style="list-style-type: none"><li>● 建築生産の業務の現状（業務内容、人数、内訳、エリア）</li><li>● 建築生産の業務の将来動向</li><li>● 前提となる社会情勢の変化（AI活用など）</li></ul>	（建築生産） <ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li></ul>	● 組織的な品質管理技術の継承
	（利活用や資源循環などの建築物のライフサイクルに関わる新たな担い手） <ul style="list-style-type: none"><li>● 維持管理・利活用に係る担い手の現状</li><li>● 維持管理・利活用に必要な取組の将来動向</li><li>● 解体や資源循環に係る担い手の現状</li><li>● 解体や資源循環に係る業務の将来動向</li><li>● 前提となる社会情勢の変化（AI活用など）</li></ul>	（新たな担い手） <ul style="list-style-type: none"><li>● 現状の維持管理や利活用、解体や資源循環に関わる者の実態を整理した上で、今後必要な取組を整理</li></ul>	
	（建築行政） <ul style="list-style-type: none"><li>● 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）</li><li>● 建築（・まちづくり）行政の業務の将来動向</li><li>● 地方公共団体における営繕行政等の体制にも留意</li></ul>	（建築行政） <ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li></ul>	



## ■ 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) <ul style="list-style-type: none"><li>● 建築生産の担い手の相互関係</li><li>● 建築士の職能を幅広く捉えるべきではないか</li></ul>	(建築生産) <ul style="list-style-type: none"><li>● 右記の担い手毎に役割や課題を整理</li></ul>	①発注者 ②設計 ③施工 ④維持管理 ⑤AM/PM/FM ⑥まちづくり系 ⑦その他
	(建築物のライフサイクルに関わる新たな担い手) <ul style="list-style-type: none"><li>● 新たな担い手相互や従来の建築生産・建築行政の担い手との関係</li></ul>	(新たな担い手) <ul style="list-style-type: none"><li>● 右記の担い手ごとに役割や課題を整理</li></ul>	①所有者 ②利用者 ③維持管理 ④AM/PM/FM ⑤活用 ⑥リフォーム ⑦解体 ⑧資源循環等に関わるメーカー ⑨その他
	(建築行政) <ul style="list-style-type: none"><li>● 建築行政の担い手の相互関係・役割分担</li></ul>	(建築行政) <ul style="list-style-type: none"><li>● 右記の組織毎に役割や課題を整理</li></ul>	①国（本省、地整、国総研） ②建研③都道府県④特定行政庁⑤建築審査会等⑥法定機関⑦一般市町村⑧関係法人（財団・建住センター）⑨その他
3. 担い手にとってのやりがいは何か。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 技術・収入・社会貢献</li><li>● 責任と権限のバランス（マニュアル化の弊害）</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築産業の魅力・社会貢献の度合いを明確化</li></ul>	



## ■ 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） <ul style="list-style-type: none"><li>● 継承すべき技術</li><li>● 今後求められる職能（地域の暮らしに根ざしたスキル）</li><li>● 一般に開放できるスキル</li><li>● 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）</li></ul>	（建築生産） <ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li><li>● 業務分野の統合の可能性</li></ul>	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）
	（建築物のライフサイクルに関わる新たな担い手） <ul style="list-style-type: none"><li>● 所有者や利用者等に求められる取組</li><li>● 専門家との適切な役割分担</li></ul>	（新たな担い手） <ul style="list-style-type: none"><li>● 右記の取組・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（専門家との役割分担も考慮）</li></ul>	①所有 ②維持管理 ③利活用 ④リフォーム ⑤解体 ⑥資源循環 ⑦その他
	（建築行政） <ul style="list-style-type: none"><li>● 必要な、又は、期待される能力</li><li>● 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。）</li><li>● どの程度の人員が必要となるか</li><li>● 建築行政の担い手の相互関係・役割分担（再掲）</li><li>● 既存ストックへの対応ニーズの高まり</li></ul>	（建築行政） <ul style="list-style-type: none"><li>● 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）</li></ul>	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) <ul style="list-style-type: none"><li>● 建築生産の業務の現状（業務内容、人数、内訳、エリア、慣習）</li><li>● 建築生産の業務の将来動向</li><li>● 社会情勢の変化（AI活用、新技術・新材料、担い手の多様化、DX化による影響等）</li><li>● 現状の技術力と品質管理</li><li>● 現状の育成方策やその負荷</li><li>● 新たな担い手に対応した役割分担や品質の確保方策（引き続き専門性が求められる分野）</li><li>● 資格取得の負荷とモチベーション</li><li>● 高等教育と資格試験、実務の接続</li></ul>	(建築生産) <ul style="list-style-type: none"><li>● 担い手の確保・育成・多様化</li><li>● 現在の建築生産技術の維持・継承・向上</li><li>● 新たな職能人材の確保・育成（DX人材など）</li><li>● 業務（建築生産体制）の効率化・転換・拡大</li><li>● 業務・政策の棚卸し</li><li>● 日本らしいものづくりの推進</li><li>● 初等中等教育における住宅・建築に係る内容の充実</li><li>● 各種職能をつなぐプラットフォームの整備</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● IT・AI技術の積極的な導入</li><li>● 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</li><li>● 組織的な対応が可能となるような環境整備</li><li>● 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</li><li>● 若手が参入し経験を積める発注方策</li></ul>
	(建築物のライフサイクルに関わる新たな担い手) <ul style="list-style-type: none"><li>● 維持管理・利活用に係る担い手の現状</li><li>● 維持管理・利活用に必要な取組の将来動向</li><li>● 解体や資源循環に係る担い手の現状</li><li>● 解体や資源循環に係る業務の将来動向</li><li>● 社会情勢の変化（AI活用、新技術・新材料、担い手の多様化、DX化による影響等）</li><li>● 新たな担い手に対応した役割分担や品質の確保方策（引き続き専門性が求められる分野）</li></ul>	(新たな担い手) <ul style="list-style-type: none"><li>● 担い手の確保・育成・多様化</li><li>● 業務（建築生産体制）の効率化・転換・拡大</li><li>● 業務・政策の棚卸し</li><li>● 初等中等教育における住宅・建築に係る内容の充実</li><li>● 各種職能をつなぐプラットフォームの整備</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● IT・AI技術の積極的な導入</li><li>● 維持管理・利活用の魅力を拡大し、人を呼び寄せるための環境整備</li><li>● 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</li></ul>

■ 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. 建築の担い手確保・育成するための政策体系はどうあるべきか。 (続き)	(建築行政) <ul style="list-style-type: none"><li>● 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）</li><li>● 建築（・まちづくり）行政の業務の将来動向</li><li>● 社会情勢の変化（AI活用、新技術・新材料、担い手の多様化、DX化による影響等）</li><li>● 現状の技術力（審査・検査力、企画立案力）</li><li>● 現状の育成方策やその負荷</li><li>● 資格取得の負荷とモチベーション</li></ul>	(建築行政) <ul style="list-style-type: none"><li>● 担い手の確保・育成・多様化</li><li>● 審査・検査能力の維持・継承・向上</li><li>● 新たな職能を持った人材の確保・育成（DX人材など）</li><li>● 業務の効率化</li><li>● 業務・政策の棚卸し</li><li>● 初等中等教育における住宅・建築に係る内容の充実</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● IT・AI技術の積極的な導入</li><li>● 法の運用等に資する情報整備</li><li>● 民間に委ねる分野の拡大と効果的な役割分担</li></ul>

# 論点案(建築性能／市場環境)

---

※「法」は建築基準法を示す

※中長期あり方検討懇談会でのとりまとめからの反映を赤字で追記

※集団規定検討委員会でのとりまとめからの反映を青字で追記

※建築分科会等での委員意見を反映を緑字で追記

## ■ 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。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築基準法令における最低基準と、推奨基準との関係</li><li>● 建築基準法令以外の法令による要請</li><li>● 経済社会情勢の変化を踏まえたニーズの変化（再掲）</li><li>● SDGsやESGなどの国際的なトレンド</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 社会的要請や経済合理性の各種基準や性能への反映</li><li>● 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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 生命・健康・財産の保護</li><li>● 質の向上</li><li>● 脱炭素</li><li>● サークュラーエコノミー</li><li>● 生物多様性</li></ul>

## ■ 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。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築物の利用者が求める性能</li><li>● 社会資本として建築物に求める性能（社会的要請）</li><li>● 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）</li><li>● 人口減少下におけるインフラ負荷の状況</li><li>● 建築物の性能の不動産価値への反映</li><li>● 新築/既存の別、建物規模、建物用途による違い</li><li>● 歴史・文化の継承とのバランス</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 右記の性能について以下を検討<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 目指す水準（選択可能な基準と社会的なコンセンサスを得たものとしての共通の基準）</li><li>➢ 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</li><li>➢ 用途ごとに適用を受ける基準のあり方</li><li>➢ …</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 構造（非構造部材含む）</li><li>● 防火</li><li>● 転落防止・防犯</li><li>● 衛生環境</li><li>● 省エネ</li><li>● バリアフリー</li><li>● 持続性</li><li>● 機能性</li><li>● DX性能（IoTへの対応等）</li><li>● 機能継続性能（BCP）</li><li>● 立地</li><li>● デザイン</li><li>● 周辺環境保全性</li><li>● …</li></ul>



## ■ 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。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 確認検査制度（法6条、法7条）や是正（法9条等）の枠組</li><li>● 資格者（建築士・適判資格者）の職能・責任の範囲（再掲）</li><li>● これまで実施した施策との関係</li><li>● ハード基準に代替するソフト対策（ルール）の考え方</li><li>● 複合用途への対応</li><li>● 発注者のあり方</li><li>● 性能の担保と計画変更のしやすさのバランス</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 質の担保に資する発注方式・設計者選定方策</li><li>● 規制と誘導のバランス</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 発注者側含め、設計技術・設計意図の適切な継承</li><li>● 若手が参入し経験を積める発注方策</li></ul>
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。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 経済社会情勢の変化を踏まえたニーズの変化（再掲）</li><li>● SDGsやESGなどの国際的なトレンド（再掲）</li><li>● 他国における規制・誘導に係る制度の現状と道行き</li><li>● 建築物の他の性能とのトレードオフの状況（LCAと構造・耐震性能の関係性、太陽光発電の効率と建築物の形態等）</li><li>● 費用対効果や経済合理性のバランス</li><li>● 暑熱により市街地の快適性が低下するおそれ</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 脱炭素</li><li>● レジリエンス</li><li>● サークュラーエコノミー</li><li>● 生物多様性</li><li>● ウェルビーイング</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 省エネ化の推進</li><li>● 再エネ利用の推進</li><li>● 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）</li><li>● 暑熱対策</li><li>● 建築生産プロセスの効率化</li><li>● 木材の利用促進</li><li>● 低炭素建材の利用促進</li><li>● リユース材等の活用</li><li>● 解体時の資源回収と再利用</li><li>● 廃棄物の削減</li><li>● 解体を見越した建築設計</li><li>● 建材のモジュール化</li><li>● BIMによる利用建材の可視化</li><li>● 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）</li><li>● …</li></ul>

■ 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。）	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築に係る政策分野の全体像</li><li>● 市場原理と外部経済性の考え方</li><li>● 市場への委ね方と規制のバランス（経済・金融の論理と市街地環境保全の論理の調整）</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 市場環境の整備により効率的な官民投資を実現</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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）</li><li>● （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）</li><li>● 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</li><li>● 建築の担い手が確保・育成できる社会の構築</li><li>● 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</li></ul>



■ 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。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築に係る市場環境とは何を指すのか</li><li>● 建築分野を取り巻く市場の現状・課題</li><li>● 海外資本の参入や国内企業の海外進出の動き</li><li>● 資材価格変動への対応</li></ul>	<p>＜ストック、新築、地球環境問題の視点＞</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 建築物や取組に係る価値の適正な評価</li></ul> <p>＜担い手の視点＞</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li></ul> <p>＜新たな付加価値の視点＞</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 信頼性の高い建築物に係るデータが利用しやすい環境</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築物の取引に係る市場</li><li>● 設計に係る市場</li><li>● 施工に係る市場</li><li>● 維持管理に係る市場</li><li>● …</li></ul>
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。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 法規制・認証制度の整備状況</li><li>● 知財と普及のバランス（特許の考え方）</li><li>● 市場への導入のスピード感と安全性確保のバランス</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 政策の方向感の共有（重点領域・分野の明示）</li><li>● 開発者へのインセンティブ</li><li>● 試行の場の確保</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 大臣認定制度の運用の合理化</li></ul>

■ 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。	<ul style="list-style-type: none"><li>● これまで実施した施策との関係</li><li>● 国や地方公共団体の市場環境整備への関与度合い</li><li>● 法定耐用年数や減価償却等の会計的指標のみならず、建築物が社会に提供できる価値を評価できる仕組みに対するニーズ</li></ul>	<p>＜ストック、新築、地球環境問題の視点＞</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 評価ルールの設定</li><li>● 評価主体の育成</li></ul> <p>＜担い手の視点＞</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 業務範囲の明確化</li><li>● 受発注間における適正な契約</li></ul> <p>＜新たな付加価値の視点＞</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 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）</li><li>● 評価ルールの設定</li><li>● 情報開示ルールの設定</li></ul>	<p>＜促進策＞</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 評価された建築物に対するインセンティブ<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 評価が活用される投融資の促進</li><li>➢ 評価と紐付く価格設定</li></ul></li><li>● 国民の建築物に対するリテラシー<ul style="list-style-type: none"><li>➢ リテラシー向上のための教育</li></ul></li></ul>
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。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● サーベイの仕組みの構築</li><li>● 初等教育・高等教育における住宅・建築に係る内容の充実</li><li>● 研究職の魅力向上</li><li>● 試行の場の確保</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 学会基準等の運用の参照</li></ul>

# 論点案(まちづくりとの接続)

---

※「法」は建築基準法を示す

※中長期あり方検討懇談会でのとりまとめからの反映を赤字で追記

※集団規定検討委員会でのとりまとめからの反映を青字で追記

※建築分科会等での委員意見を反映を緑字で追記

## ■ 市街地環境を確保する意義

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。

## ■ 目指す市街地像

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。

## ■ 目指す市街地環境の実現に向けた取組事項

5. 目指す市街地環境を実現するための政策体系はどうあるべきか。

■ 市街地環境を確保する意義

※集団規定基準検討委員会の議論も考慮

論点	留意点	検討の方向性	記載のイメージ
1. 市街地が社会に果たすべき役割は何か。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 現行の集団規定の観点（交通・安全・防火・衛生）との関係</li><li>● 経済社会情勢の変化を踏まえたニーズの変化（再掲）</li><li>● 現行の集団規定の保護法益と、経済社会情勢・社会の成熟度のバランス</li><li>● 都市政策との関係</li><li>● 地域を活用する“場づくり”</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 社会的要請や経済合理性の各種基準や性能への反映（再掲）</li></ul>	
2. 建築物が市街地環境に貢献すべき役割は何か。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 社会インフラとしての建築物のあり方</li><li>● 建築物と敷地、敷地とその周辺エリアとの関係性</li></ul>		

## ■目指す市街地像

※集団規定基準検討委員会の議論も考慮

論点	留意点	検討の方向性	記載のイメージ
3. 目指す市街地像とは何か。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 経済社会情勢の変化を踏まえたニーズの変化（再掲）                         <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 市街地における用途混在のニーズの高まり</li> </ul> </li> <li>● 地方部と都市部の違い</li> <li>● 景観政策との関係</li> <li>● 環境政策との関係</li> <li>● 都市防災との関係</li> <li>● 面的なバリアフリー政策との関係</li> <li>● 他のまちづくり関連制度との整合（コンパクト＋ネットワーク、ウォーカブル等）</li> <li>● 風情ある路地裏等の“人中心”の空間の価値</li> <li>● 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</li> <li>● 技術的進展（空飛ぶクルマ等）や規制制度の変遷等による都市・建築のあり方の変化</li> </ul>	<p>（近年の都市政策に係る議論）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市の魅力や質・価値の向上</li> <li>● 持続的で高質な維持管理</li> <li>● 柔軟性</li> <li>● メリハリのある都市構造</li> <li>● 自然環境への配慮</li> </ul> <p>（目指す市街地形成のあり方）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 既成市街地の活用・更新と安全・良好な市街地環境の実現</li> <li>● 持続可能で個性ある市街地形成の実現</li> <li>● 激甚化する災害に対応した安全な市街地の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 既成市街地の既存建築物の活用・更新への投資を促進しながら、安全・良好な市街地環境を実現</li> <li>● 持続可能で個性ある市街地形成の実現                         <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 交通・安全・防火・衛生の最低基準の目標水準を確認</li> <li>➢ 地区・街区レベルで高い水準の市街地環境を確保、他の政策目的の実現</li> </ul> </li> <li>● 水害対策に寄与する形態等の確保・誘導</li> </ul>

■目指す市街地像

※集団規定基準検討委員会の議論も考慮

論点	留意点	検討の方向性	記載のイメージ
4. 建築はまちづくりにどのように貢献できるか。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建物所有者からのニーズ把握</li><li>● ストック活用とまちの活性化（コミュニティづくり）の連動</li><li>● 住宅地に投資を呼び込む視点・仕掛け</li><li>● まちづくりの一要素としての建築と、他の要素との関係性</li><li>● 居住及び人々の活動（経済活動を含む）の場の確保</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 各都市が目指すまちづくりに沿ったきめ細やかな規制・制度が活用できる政策体系を目指す。<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 画一的・厳格に定めるべき制度・基準</li><li>➢ 地域の実情や合意を踏まえた柔軟な対応</li><li>➢ 他の制度との優先順位の付け方</li><li>➢ 手続きの順序</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 個々の建築物によるまちづくりへの貢献の評価</li></ul>

■ 目指す市街地環境の実現に向けた取組事項

※ 集団規定基準検討委員会の議論も考慮

論点	留意点	検討の方向性	具体的な取組の方向性
5. 目指す市街地環境を実現するための政策体系はどうあるべきか。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 経済社会情勢の変化を踏まえたニーズの変化（再掲）</li><li>● これまで実施した施策との関係（再掲）</li><li>● 全国一律で厳格に適用すべき規制と、地域の実情や合意を踏まえた柔軟な運用とのバランス</li><li>● 地方部と都市部での規制効果の違い</li><li>● 安全・安心の観点のみならず、資産価値の維持の考慮</li><li>● 市場への委ね方と規制のバランス（経済・金融の論理と市街地環境保全の論理の調整）<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 狭あい道路沿道の建物更新・自主的改善の遅れ</li></ul></li><li>● 全体利益と個々の利益・ニーズとの調整</li><li>● 都市計画等の関連制度と建築規制との関係<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 市街地の成長と縮退のマネジメント</li></ul></li><li>● 建築物の単体性能と集団規定の関係性</li><li>● 暑熱により市街地の快適性が低下するおそれ（再掲）</li><li>● 使用や維持管理段階を意識した基準のあり方</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 既成市街地を前提とした規制や誘導、運用のあり方の検討</li><li>● 社会情勢に柔軟に対応できる方策の検討</li><li>● 人口や都市の規模に見合ったルール整備</li><li>● 用途地域ごとにパッケージ化された用途・形態規制の柔軟化等のあり方の検討</li><li>● 用途に寄らない基礎的な市街地における建築の作法の明確化</li><li>● 制度の事前予見性や運用しやすさの向上</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築物の単体性能に応じた集団規定の合理化</li></ul>



■目指す市街地環境の実現に向けた取組事項

※集団規定基準検討委員会の議論も考慮

論点	留意点	検討の方向性	具体的な取組の方向性
5. 目指す市街地環境を実現するための政策体系はどうあるべきか。	<p>（市街地環境の評価）</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 市街地環境の評価軸に対応する規制・制度が生み出している市街地環境の実態</li><li>● 市街地環境を評価する技術的知見の必要性</li><li>● 地区・街区や沿道のスケールを想定した市街地環境の評価・モニタリング</li><li>● 公共貢献先が周辺市街地を超える場合に建築行政で評価する妥当性</li><li>● 市街地環境の評価や制度の運用を担う官民の体制や仕組みの必要性</li></ul>	<p>（市街地環境の評価）</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 建築単体ではなくエリアで課題を解いていく手法の検討</li></ul>	<p>（市街地環境の評価）</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 市街地環境の目標水準やその工学的性能評価の検討を踏まえた制度・運用の合理化</li></ul>