

建築分野の中長期的ビジョンの検討にあたり

2025 年 11 月 28 日

一般社団法人 住宅生産団体連合会 建築規制合理化委員会

① 既存ストック活用に向けた評価と制度設計

良質な既存建築ストックは、地域の安全や文化、景観に資する社会資本であり、人口減少社会では都市環境を維持するためにはスクラップアンドビルトを行うより、ストックを有効活用することが重要である。残すべき建築物は、安全性や耐久性に加え、立地、歴史、地域性、街並みとの調和などを含む総合的な評価基準で選定し、社会的合意形成を経て維持の要否を決定する必要がある。

ただし、住宅は所有者の価値観に左右される私財でもあるため、第三者評価によって「社会資本としての価値が低い」と判断されてしまうと資産価値を損なう場合もある。

こうした判断のリスクを避けつつ、既存ストックの活用を促すためには、多くの国民から理解を得られる評価基準を定め、社会資本として活用しやすい建物に対して税制や金融面での優遇措置を設けるなど、インセンティブを付与する施策が有効である。一方で、除却すべきと認める建物であっても、費用負担の大きさから進まないケースもあるため、除却に対する補助や支援制度を整備することも必要である。

② 改修・増改築の合理化とデジタル化による制度改善

既存ストックの活用を進めるため、改修や増改築の手続きを新築よりも簡略化し、費用と工期の縮減を図る必要がある。また、既存住宅に新築と同等の性能を求めることは困難な場合が多いため、新築基準に変わる適切な性能目標等を定めるなどして、従前の性能を維持すれば可、代替基準に適合する、またはさらに性能向上する改修にはインセンティブを付与するなど段階的な性能向上を評価する仕組みが求められる。

さらに、DX や AI を活用して申請・審査業務を効率化し、また必要書類・手続きの定型化を進めることで、業務の一部を非専門家でも対応可能とする環境を整えることが重要である。こうした取り組みを円滑に進めるためには、地方行政を含む社会全体でデジタル対応力や情報セキュリティを高め、全体の水準を底上げする必要がある。

③ 新技術導入を促す制度運用の改善

建築分野の発展には、技術革新を阻害しない柔軟な制度設計と、官民連携による新技術・新材料の導入支援体制が不可欠である。しかし、現行仕様基準と異なる材料や工法に対しては、大臣認定による途が開かれてはいるものの、多大な時間と労力を要するなどが事業化を困難にしており、認定制度の改善が求められる。

さらに、新技術を現行制度に組み込むためには運用事例が必要であるため、限定的な使用許可や法制度上の緩和措置を伴う実証実験を積極的に行うことができる環境を整えるべきである。こうした実証は、万が一結果が芳しくない場合の対処方法を明らかにできれば、安全性を確保しながら実績を積み重ねることができる。

④ 持続可能性を重視した性能評価と地域協働による社会課題解決

今後は安全性に加え、主に環境負荷低減を目的とした持続可能性を重視した評価が求められるが、過度な性能競争によるコスト増は避けなければならない。規制によって最低限の性能を確保しつつ、ハードルを引き下げてでも参加しやすい制度を整備し、既存ストックの底上げを促す誘導策を組み合わせることが重要である。

また、レジリエンスや防火、防犯といった社会課題は、建築物単体では解決できない。合理的な対応を図るためには、地域や市街地単位でルールを設定し、地域の協働や IT の活用で補完する仕組みを整える必要がある。

こうした取り組みを進めるには、国民全体が、分かりやすい情報提供や教育を通じて制度の目的やメリットを理解し、住生活リテラシーの向上を図ることが重要である。

以上