

令和8年9月29日
ストックWG

ストックWG・とりまとめ

1		
2		
3		
4		
5	1. 基本的な考え方	2
6	2. とりまとめの構成	4
7	3. 各論	5
8	論点① 価値の適切な認識	5
9	論点② 専門的な知識・技量を持たない「つかう人」の参加	7
10	論点③ 地域の価値・地域の持続性の向上	9
11	論点④ 建物の最適な使用・運用・・・「つかう」	10
12	論点⑤ 安全性と経済合理性が両立した改修・・・「改修する」	12
13	論点⑥ 改修工事の品質確保・・・「改修する」	13
14	論点⑦ つかえるストックの円滑な継承・・・「継承する」	14
15	論点⑧ つかい終わることが想定されるストック・・・「つかい終わる」	16
16	論点⑨ つかい終わった建物の解体・・・「つかい終わる」	17
17	論点⑩ 将来のストックにふさわしい価値の実現・・・「つくる」	18
18	4. 「建物をつかいこなす社会」に向けた規制のあり方について	19
19		
20		

1. 基本的な考え方

- 建物ストックの量的充足と質的向上、生産年齢人口の減少、循環型社会と DX 技術の進展を踏まえ、新築建物・既存建物から成るストックを豊かな生活¹の場として本格的に活用してゆくストック型社会、すなわち「建物を使いこなす社会」への《大転換》が焦眉の急である。
- 《大転換》を見据えた「建築物の中長期ビジョン」（仮称。以下「中長期ビジョン」という。）の策定にあたっては、「ストック」（新たなストックを形成する要素である「新築建物」及び既にストックを形成している要素である「既存建物」）、「市街地」（地域における建物、ストック型社会の中の地域）、「担い手」（建物に関する意思決定を行う主体である「所有者」と、ストック型社会を人的に支える主体である「つくる人²」、「支える人³」及び「つかう人⁴）、「技術」（ストック型社会において「建物の価値」を実現するために必要な「モノ」・「ヒト」・「コト」を支える要素である技能・工学的手段などの技術。DX による要素を含む。）の各観点をそれぞれ深く掘り下げるとともに、それらを一体不可分のものとして統合してゆくことが必要となる。
- ストック WG においては、まずは「ストック」の観点から、特に「建物を使いこなす社会」をどのように実現していくかを中心に議論し、建物を「つかう」「改修する」「継承する」「つかい終わる」「つくる」の 5 つの段階と、各段階に共通のものを含め、2050 年に目指すべき 10 の具体像と論点を提示することとした。
- こうした論点は、市街地、担い手、質/技術、DX の各 WG の議論とも一体不可分である。従って、ストック WG とりまとめには他の WG の議論に関わる論点を含むとともに、中長期ビジョン策定にあたっては各WG の議論結果と融合し、充実させるべきものであることに留意する必要がある。
- 「建物を使いこなす社会」は、建物に関する専門的な知識を有し、その企画・設計・施工の場面で直接的に携わる「つくる人」や、制度・維持管理・金融・流通等の建物に関するサービス面での支えとなる「支える人」の関与だけでは実現不可能である。「建物の価値」

¹ ここでいう「生活」とは、住宅における活動に限らず、働く、学ぶ、買い物をする、飲食する、医療・福祉サービスを受ける、文化・芸術に触れる、運動する、交流するなど、人が社会の中で日々営む活動全般をいう。例えば、住宅での居住・家事・休息はもちろんのこと、事務所・商業施設・工場等における労働、飲食店やホテル等におけるサービスの利用、美術館・博物館・図書館等における文化・学習活動、病院等における医療、学校等における教育、スポーツ施設等における余暇・健康活動などが想定される。また、「生活者」とは、属性や国籍を問わず、建物において「生活」を行う者をいう。

² 建物を物理的に具現化するために必要となる、企画・設計・施工などの生産プロセスに関わる役割のこと。設計者、施工者、デベロッパー等を想定しており、質/技術 WG が整理した「建物バランスシート」における「モノ」に関する責任を負う。

³ 建物の所有・利用が円滑に実施されるために必要となる、制度・維持管理・検査・金融・保険・流通・情報提供等のサービス提供による支援プロセスに関わる役割のこと。建物管理事業者、建設行政関係者、金融機関、不動産業者、ホームセンター、建材メーカー、建材流通事業者、コンサルタント等を想定しており、質/技術 WG が整理した「建物バランスシート」における「コト」に関する責任を負う。

⁴ 建物において、居住、就業、学習、休息その他の「生活」を営むことを通じて、建物の価値を実現する役割のこと。居住者、就業者、学生、サービス提供を受ける者等を想定しており、質/技術 WG が整理した「建物バランスシート」における「ヒト」に相当し、必ずしも責任を負うとは限らないが、建物の価値を実現するために積極的な役割（維持管理など）を果たす場合には、その役割に対応する一定の責任を負うことが想定される。

は、暮らす・働く・サービスを受けるなどの「生活」を通じて使われることにより実現するものと捉えると、その価値を価値たらしめている主体として、「つくる人」「支える人」だけではなく、実際に建物を「つかう人」や、建物という場そのものを提供する「所有者」の存在を忘れてはならない。人が生活を営む以上、何らかの形で建物への関わりが生じることを考慮すれば、全ての人が「担い手」であり、建物は担い手の支えによって成り立つものであるといい。ストック型社会においては、建物への期待を、「つくる人」によって生み出される「モノ」だけで実現するのではなく、「支える人」が提供する様々な「コト」や、「つかう人」が積極的に建物に関わることで可能となる「ヒト」の要素を、上手に組み合わせ実現してゆくことが必然となる。従って、多くの「つかう人」が建物に対する関心を寄せ、設計者・施工者などの「つくる人」や、行政・維持管理・金融・不動産などの各専門分野に関わる「支える人」と一緒になって「建物を使いこなす」ことを前提としつつ、「所有者」が合理的な判断のもとで建物に関する活用・継承・解体に関する判断を行なってゆくことが、これまで以上に求められる時代となる。

(注)「建築物」という言葉は、建築基準法等をはじめとする法令用語として扱われることが多く、行政関係者や建築を専門分野とする関係者にはなじみがあるが、日常生活においては「建物（たてもの）」が一般的には使用されている。中長期ビジョンは、建物に関わる全ての生活者と一緒になって実現すべきものであり、本とりまとめにおいては、「建築物」という用語に代えて、より生活者に親しみやすい表現として「建物（たてもの）」を用いている。

2. とりまとめの構成

- 本とりまとめにおいては、建物を「つかう」「改修する」「継承する」「つかい終わる」「つくる」の5つの段階と、各段階に共通のものを含め、2050年に目指す姿（10の具体像）を提示。そのうえで、具体像ごとに「具体的なイメージ」「現状の課題認識/方向性」、「当面の施策」をまとめた。

<共通 (Common) >

- ① 建物のライフサイクルを通じて、その価値が適切に認識され、新たな価値も創出される
- ② 「生活者」も、積極的に建物の「つかい方」や「改修」に関わる
- ③ 個々の建物が地域の価値向上に寄与し、地域の持続性を高める

<つかう (Use/Maintenance) >

- ④ 大切につかい続けることで、建物の価値が上がる

<改修する (Retrofit/Reform) >

- ⑤ 建物の価値を上げ、「つかう人」のニーズに沿った改修ができる
- ⑥ 安心して改修工事を行うことができる

<継承する (価値づけする) (Transfer/Value) >

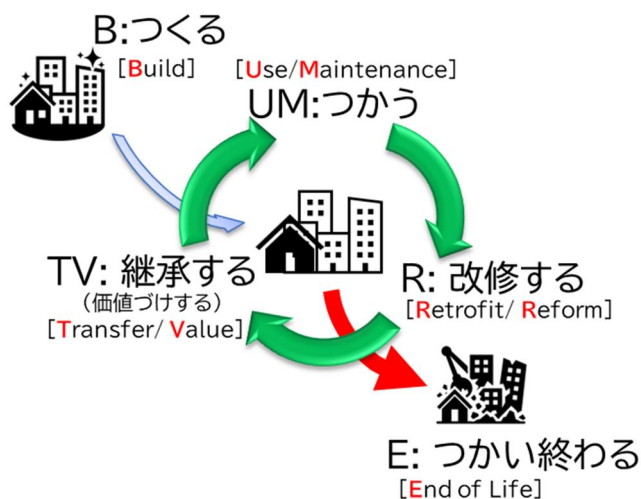
- ⑦ つかい続けられる建物が、円滑に次の「つかう人」に渡る

<つかい終わる (End of Life) >

- ⑧ 「つかい終わる」目安が社会的に認識されている
- ⑨ 建物の適切な終わり方を検討し実施する

<つくる (Build) >

- ⑩ 「つかい・改修し・継承し・つかい終わる」ことを配慮した建物が新築される



3. 各論

<共通 (Common) >

論点① 価値の適切な認識

(2050 年に目指す姿)

○ 建物のライフサイクルを通じて、その価値が適切に認識され、新たな価値も創出される

→ 建物情報が蓄積・管理されることにより、その価値が社会全体で適切に認識され、建物がライフサイクルを通じて最大限に活かし続けられ、「モノ・ヒト・コト」によって、期待される価値が実現する社会

(現状の課題認識／方向性)

- ・ 「建物の価値」とは、質/技術 WG における整理を踏まえて、「所有者」による建物に対する期待と捉え、「災害に強い」、「環境にやさしい」といった物理的な観点に基づく価値はもちろんのこと、「建物の運用段階における維持管理の状況」、「建物に紐づいた歴史的・文化的な要素」といった情報から発現する価値も積極的に認めるべきものと位置付けている。そして、そうした価値は、「モノ」・「ヒト」・「コト」を組み合わせることで実現されるものと理解することで、今までのように「モノ」だけで価値を実現してこようとした社会との比較において、「モノ」の選択肢が大きく広がることが期待できる。
- ・ 現在は、「建物の価値」が所有者に適切に認識されないまま、十分に活用されなかったり、放置されたり、壊されたりすることが多い状況にあると言える。個別の建物については、「つかう人」の期待を汲み取った建物の所有者が、その期待の実現に向けて配慮しつつ、具体の「価値の水準」を決定することとなるが、所有者自身が「モノ」のみによらない方法による価値実現の可能性に気づけなければ、建物をストックとして長期利用することは期待できない。
- ・ 建物の価値が所有者に適切に認識されるためには、「コト」の一つである建物に関する情報（以下「建物情報⁵」という。）が適切に蓄積・管理され、利用されることが前提となる。現状では、「建物情報」が築年数などを除いて蓄積・管理されていない場合が多く、つかう人や所有者（将来的な建物の購入を検討する者も含む。）が容易にアクセスできる環境整備もなされていないため、今後は「建物情報」が社会全体で蓄積・共有されるようにする。また、「建物情報」については、時間軸の中で変化し続けるものであることを考慮し、DX 技術の活用を通じて、時々刻々変化する建物の利用状況やエネルギーの使用状況などの情報にも対象を拡大してゆくことで、将来の価値予測や、引き続き価値を実現するための取組み

⁵ 躯体・設備・地盤などに関する「建物の性能」、駅からの距離や地域地区などの「建物の立地」、建物がもたらす「環境負荷」、維持管理状況などを含めた「建物の現況」、設計者や利用者などの関与の状況などを含めた「建物履歴」など。

（現況を踏まえた維持管理計画の見直しなど）の高度化に貢献する。

- ・ また、一般的に建物の価格は築年数に応じて下落し、一定期間を経過すると無価値と評価され、立地する土地の価格のみが評価される傾向にあり、特に地方においては土地そのものも評価を受けにくく、建物に「価値」があっても適切な価格として発現されない実態がある。しかしながら、建物を資産として捉える観点からは、建設時の初期投資のみならず、利用期間を通じて得られる便益や収益と、維持管理・修繕・改修等に要する費用を総合的に評価することが重要であると言える。従って、維持・改修・用途変更・承継等を通じて、形成された資産の価値を可能な限り引き出してゆく「ストック型社会」においては、既存建物が新築建物と並ぶ選択肢として活用できるようになることは、ファイナンスの視点からも合理的な方向であると言える。こういった意識の変革を通じて、「建てることへの投資」から、「建物の生涯を通じて価値を引き出す投資」へと転換してゆくためには、建物の価値を適切に認識し、所有者による合理的な資金調達や投資判断を促してゆくことが、これからの時代には強く求められる。
- ・ 建物情報が蓄積され、それを利用できるようにすることにより、「所有者」が十分な情報をもって、「建物の価値」を適切に認識し、建物の利用、改修、譲渡、購入、解体などの選択肢を確かめたうえで意思決定できるようにする。

（当面講ずるべき取組み）

- ・ 「所有者」が「建物の価値」を適切に認識できるようにするため、建築確認・検査、定期報告等の行政手続により得られる情報や BIM の情報の蓄積など、「建物情報」を利用しやすくなる環境の整備。
- ・ 多様な「建物の価値」を「所有者」が認識、選択できるように支援する「つくる人」・「支える人」の必要性、あり方の検討。
- ・ 「所有者」に対する「建物の価値」に関する適切な情報発信

151 論点② 専門的な知識・技量を持たない「つかう人」の参加

152
153 (2050 年に目指す姿)

154 ○ 「生活者」も、「つかう人」として積極的に建物の「つかい方」や「改修」に関わる

→ DX技術によるサポートや、「つくる人」・「支える人」の協力により、多くの「生活者」が、積極的にライフサイクルを通じた「つかい方」や「改修」に関わる「つかう人」として、「建物の価値」の実現に向けて関与する社会

155
156
157 (現状の課題認識／方向性)

- 158 ・ 生産年齢人口が減少する中で、蓄積された膨大な建物のストックを使いこなすための役割
159 全てを「つくる人」のみが負うことは現実的とは言えず、さらには、「つかう人」において
160 も、建物への関心・関与が希薄であったり、「つくる人」でなければ建物に関わることが難
161 しいものと認識されていたりするなどの課題が認められる。こうした現状を踏まえて、建物
162 のライフサイクルにおいて、「つくる人」しかできないこと、「つかう人」にもできることを
163 明確にし、つかう段階（運用段階）において、「つかう人」が自ら建物を適切につかい、「日
164 常的メンテナンス⁶」を行い続けたうえで、必要に応じて適切に改修を行うなど、意識的に生
165 活の中で、建物に積極的に関わることを整える環境を整備する。
- 166 ・ 近年急速に進展している DX 技術のサポートや、「つくる人」や「支える人」の協力を受け
167 られる環境の整備を通じて、「つかう人」が参加できる分野を拡大する。
- 168 ・ 特に、持続的な建物の管理や改修のための資金調達は、建物の所有者が行うべきものであ
169 ることから、所有者自身において管理や改修を実施するための持続的な資金調達をあらかじめ
170 検討しておくことも重要である。このため、ファシリティマネジメント（FM）⁷・プロパ
171 ティマネジメント（PM）⁸といった建物利用の最適化や建物価値の最大化を図るための手法
172 の更なる浸透や、デット（負債・借入）⁹/エクイティ（自己資本・出資）¹⁰/アセット（資
173 産）¹¹それぞれを活用した多様なファイナンスの導入など、金融に関する「支える人」の参
174 入を促すことも検討する。また、持続的な建物の管理や改修のためにも、資金調達について
175 は重要な視点であることから、国・地方公共団体における導入のあり方についても検討す
176 る。

177
178 (当面講ずるべき取組み)

⁶ DIY などによる小規模な改修や日常的な維持管理・修繕など、高度な専門知識を要せずに、建物を適切な状態に保ち、その価値を発揮させるための措置。

⁷ 建築物や設備などの施設を「使う側」の視点から、維持管理・運用・改善等を総合的に行い、施設の機能・価値を最大限に高めるための管理手法。

⁸ オフィス・住宅・商業施設等の不動産を「資産として保有・運用する側」の視点から、賃貸管理・収支管理・建物管理等を行い、不動産の収益性・資産価値を維持・向上させるための管理手法。

⁹ 返済を前提として調達する資金。銀行融資や社債等。

¹⁰ 返済義務のない出資による資金。事業・資産の収益を通じて投資家にリターンを還元する。

¹¹ 価値を有する財産・資源。不動産分野では土地・建物等を指す。

- 179 ・ 建物のライフサイクルにおける「つくる人」・「支える人」と「つかう人」の役割分担及び
180 安全性等に関する責任関係の整理。
- 181 ・ D X技術によるサポートと「つくる人」・「支える人」の協力による「つかう人」の「日常的
182 メンテナンス」のモデル的な取組みの推進及び横展開。

183 論点③ 地域の価値・地域の持続性の向上

184
185 (2050 年に目指す姿)

186 ○ 個々の建物が地域の価値向上に寄与し、地域の持続性を高める

- 建物の利用価値、歴史的価値、文化的価値などの多様な価値が認識され、個々の建物が地域の価値向上に寄与するように誘導される社会
- 地域のニーズや環境の変化に応じて、新たなまちづくりへの提案に対応できるよう、スピード感を持って建物のつかい方を柔軟に変更できる社会

187
188
189 (現状の課題認識／方向性)

- 190 ・ 「建物の価値」は、立地のみならず、そこで行われる経済活動や歴史・文化的側面など多
191 様な文脈で認識されうるものであり、逆に「地域の価値」も建物の影響を少なからず受けて
192 いるが、現状では、「建物の価値」と「地域の価値」は切り離されて議論されることが多
193 い。
- 194 ・ 個々の建物の価値が適切に認識され、新たな「つかい方」や「改修」により、建物の価値
195 が実現されることは、地域の価値向上に寄与し、地域の持続性を高めることにつながるが、
196 既定の市街地環境保全に関するルール運用状況によっては取組みが困難な場合がある。
- 197 ・ このため、地域の「つかう人」が主体となって、「地域の価値向上」に寄与する建物の新た
198 な「つかい方（用途変更への柔軟な対応）」や「改修」などに取り組みやすくするための環
199 境を整備する。
- 200 ・ さらに、個々の建物において新たな「使いこなし」に向けた提案がなされ、その提案を踏
201 まえた建物の用途変更や改修を通じて実現される「地域の価値向上」が図られるなど、個々
202 の建物と地域が影響し合うことによる双方向的な好循環を目指す。

203
204 (当面講ずるべき取組み)

- 205 ・ 「地域の価値向上」に寄与する建物ストックの活用における制度的課題の整理。
- 206 ・ 建物単体の価値だけでなく、周辺や地域にもたらす外部経済性・文化的価値を、社会全体
207 で認識できる仕組みの検討。

209 <つかう (Use/Maintenance) >

210 論点④ 建物の最適な使用・運用・・・「つかう」

211

212 (2050 年に目指す姿)

213 ○ 大切につかい続けることで、建物の価値が上がる

→ 手を入れながら、長く大切につかうことが「建物の価値」の向上につながる社会
→ QOL の維持・向上に向けて、「つかう人」が「建物のつかい方」を意識し、建物の維持
管理・修繕・改修に取り組むことが当たり前となる社会
→ 安全性を確保しつつ、ニーズに応じた多様な使い方（用途の変更）が可能となる社会

214

215 (現状の課題認識／方向性)

217 ・ 建物の価値は経年によって下がる傾向にあると認識されることが多いが、建物に手をいれな
218 がら長く大切につかうことは、多様な建物の価値を維持するだけでなく、経年でしか得られ
219 ない価値（「経年劣化」とは逆に、年を経ることで獲得されるモノが実現する価値）や、用
220 途変更による、新たな「つかい方」の「建物の価値」の実現も期待される。更に、建物を適
221 切につかうことは、個々の建物における価値の実現のみならず、ライフサイクル全体の CO₂
222 の排出削減を通じた環境負荷の軽減などの観点からも大きな意義を有している。
223 ・ このような多様な建物の価値や、建物のつかい方による建物の価値の変化が「所有者」に
224 認識されていれば、建物に手を入れながら長く大切に使う動機となるが、そのことは必ずし
225 も社会には浸透していないため、適切な維持管理・修繕をしたモノを通じて建物の価値の水
226 準の向上を実現する FM・PM や、利用者の QOL 向上の実感につながる取組みの普及を図
227 る。
228 ・ また、建物を長く使い続けるために柔軟につかい方を変え、価値が上がるようにするため
229 には様々なハードルがある。特に用途変更後の基準への適合が困難であり、柔軟な活用を断
230 念せざるを得ない現状を踏まえ、リスク評価の考え方を取り入れることも含め、安全性など
231 建物に期待される価値を実現し、その上で、個々の建物の状況やつかい方に応じた用途変更
232 を可能とするための環境を整備する。

233

234 (当面講ずるべき取組み)

235 ・ 建物に多様な価値があり、また、経年そのものや改修、用途変更による価値の実現などが
236 なされることの情報共有を図るため、適切な維持・管理や改修、用途変更を行うことで建物
237 の価値の実現につながっている事例について、それぞれの実践内容、進捗状況、成果等を全
238 国で共有できる環境を整備。
239 ・ リスク評価の考え方を取り入れた安全性の確保に係る法令上の課題についての整理・検討
240 (下記の⑤における「改修」の施策と連動)。
241 ・ 「建物」の所有者や利用者が求める建築設備への要求性能や、現状の運用性能を文書化
242 し、要求性能の実現や、より高度な運用性能の実現に向けて、建物の企画・設計・建設・運
243 用を管理するプロセスである「コミッショニング」の導入に向けた環境の整備。

- 244 ・建物の現況（躯体の劣化状況、既往の修繕・改修・維持管理などの記録など）の調査・診断
245 手法の整備と、その結果を活用した維持管理計画の策定と実施を促す環境の整備。

246 <改修する（Retrofit/Reform）>

247 論点⑤ 安全性と経済合理性が両立した改修・・・「改修する」

248
249 (2050年に目指す姿)

250 ○ 建物の価値を上げ、「つかう人」のニーズに沿った改修ができる

→ 安全性など建物に期待される一定の性能を確保しながら、個々の建物の状況や「つかい方」に応じた改修が可能となり、建物の価値が上がる社会

251
252
253 (現状の課題認識／方向性)

- 254 ・ 建物を使いこなすためには、改修等を通じて建物の性能を向上させ、またはつかい方に
255 じて建物の最適化を図り、そのモノ・ヒト・コトにより、価値を実現させていくことが重要
256 であるが、建物の現状の仕様や性能の評価が困難であることがハードルとなる場合がある。
257 ・ 特に、現況が不明な建物の大規模な改修等を行う場合に、現行基準に適合させる必要があ
258 ることや、その確認を受けるために必要な図面等を作成しなければならないことから、経済
259 的・事務的な負担が大きくなるケースが多い。
260 ・ このため、建物の現況（躯体の劣化状況、既往の修繕・改修・維持管理などの記録など）
261 を調査・診断するための手法の構築や、リスク評価の考え方の導入などソフト的要素（改修
262 後における継続的な「つくる人」の関与、限定的な使用期間、利用者に対するリスク情報の
263 公開、保険/金融技術の活用など）を含めて、より柔軟に改修ができる環境を整備する。こ
264 の際、特に調査の手法については、調査を行う主体のノウハウの有無などによって結果に大
265 きな差異が生じることのないようにするための統一的な基準についても検討が必要。
266 ・ また、建物のリスク評価など客観的な指標を用いて、優先度の高い事項から集中的・段階的
267 に改修を実施することができる手法の導入を検討する。
268 ・ 多様な改修ニーズに対応できるよう、高度な専門性を有する担い手である学識者との連携
269 を強化しつつ、改修に係る技術開発を積極的に進めていく。

270
271 (当面講ずるべき取組み)

- 272 ・ (i) リスク評価の考え方を取り入れた安全性の確保や、(ii) 現行の基準への適合を求めるべ
273 き改修工事の規模の見直しなどの調査・研究、法令上の課題についての整理・検討（上記の
274 ④における「改修」の施策と連動）。

275 論点⑥ 改修工事の品質確保・・・「改修する」

276
277 (2050 年に目指す姿)

278 ○ 安心して改修工事を行うことができる

→ 改修の契約や工事などの各プロセスに、「つくる人」と「つかう人」の双方が積極的に適切に関与することで、「つかい続ける」ことを志向できる社会

279
280
281 (現状の課題認識／方向性)

- 282 ・ 膨大な建物のストックに対する今後の改修ニーズの高まりと生産年齢人口の減少による
283 「つくる人」が不足することが見込まれることを踏まえ、「つくる人」・「つかう人」それぞ
284 れの役割を明確にしつつ、双方が安心して改修することができる環境のあり方を検討する。
- 285 ・ 一括請負工事が主流である新築に比べると、改修工事の実施に当たっては複数事業者との
286 調整負担が多いことや、過去の工事に起因する潜在的な不具合が新たな改修工事によって顕
287 在化した場合の対応が複雑なものになることなど、慣れない所有者目線では不安要素が多
288 く、積極的に改修に取り組みにくい現状がある。また、工事の実施に関わる「つくる人」側
289 も、既存不具合への対応や瑕疵が顕在化した場合の責任の所在や所有者とのトラブルに関す
290 る不安を感じる現状がある。こうした状況を踏まえて、改修に必要な技術・知識を有する
291 「つくる人」が市場で適切に関与する環境、「支える人」による「つくる人」と所有者のコ
292 ミュニケーションの円滑化や工事に伴うリスク引き下げに関する情報を提供する環境、瑕疵
293 の原因を特定しやすくするための「建物履歴」を蓄積・利用しやすい環境の整備を図る。
- 294 ・ 区分所有物件や賃貸物件など、多数の「つかう人」が関わる建物においては、利用中の改
295 修に向けた区分所有者や入居者・テナント等の合意形成が必要となり難易度が高い。このた
296 め、居ながらできる工法や利用に影響の少ない工法の採用、合意形成のプロセスの工夫な
297 ど、工夫事例の横展開を促す。

298
299 (当面講ずるべき取組み)

- 300 ・ 改修工事について高度な技術的知見や調整能力を有する建築士など改修工事に関する知識
301 (設計、工事監理など)に精通した「つくる人」がその能力を発揮し、建物の所有者が安心
302 して工事を頼むことができる環境の整備。
- 303 ・ 「つくる人」と所有者の双方が安心して改修に取り組むことができるよう、「支える人」に
304 よる「つくる人」と所有者のコミュニケーションの円滑化や、工事に伴うリスクを引き下げ
305 るための情報(施工者の情報、瑕疵保険など)、工事に伴うリスク引き下げに関する情報の
306 提供等の促進
- 307 ・ 「建物履歴」を含む「建築情報」の活用を図るため、建築確認・検査、定期報告等の行政
308 手続により得られる情報や BIM の情報の蓄積など、「建物情報」利用がしやすくなる環境の
309 整備。【論点①の再掲(一部編集)】
- 310 ・ 区分所有物件や賃貸物件などにおける合意形成の事例について、それぞれの実践内容、進
311 捗状況、成果等を全国で共有できる環境を整備。

＜継承する（価値づけする）（Transfer/Value）＞

論点⑦ つかえるストックの円滑な継承・・・「継承する」

（2050 年に目指す姿）

○ つかい続けられる建物が、円滑に次の所有者に渡る

- 建物の価値が適切に認識され、長くつかわれてゆく社会
- 建物を次の世代に受け継ごうとする社会
- 「解体」の判断よりも「継承」を先に検討することが当たり前となる社会

（現状の課題認識／方向性）

- ・ 建物の所有者が変更されるときに、現状では建物に価値がないものとして、建物を解体し新たな建物を新築することが多い。一方、建物の価値は多様であり、適切な維持管理や、改修や用途変更が、新たな価値を実現することも期待できる。このため、建物のライフサイクルを通じた建物の価値の適切な認識が可能となり、「解体」ありきではなく、「継承」が選択肢として検討できる環境を整備する。
- ・ 少子化等の社会構造の変化によって相続人が存在しないケースや、相続人が遠隔地で生活しているケースなどで、建物の価値を適切に認識して、建物の継承を受けることが難しくなっていることも想定して、「つくる人」の関与によって、相続人に価値が認識される建物については、市場における継承が選択肢に入るような環境を構築する。
- ・ 市場における継承にあたっては、継承先となる新たな所有者が必要な建物情報を活用できることが重要であるが、現状では、新築時の設計図書、点検・修繕などの維持管理の履歴、実際の躯体等の現況などの情報が不足しているケースも多い。継承元にとっては建物の価値が十分に認識されないことから、継承先にとっては建物の性能や不具合等が把握できないことから、それぞれにおいて継承に伴うリスクが大きいと認識されていることを踏まえて、建物情報を蓄積し、利用できる環境を整備するとともに、建物の現況を調査・診断するための手法の構築や、J-REIT¹²において義務付けられているデューデリジェンス¹³など金融・投資分野の評価手法の活用、保険/金融技術の活用などによるリスク負担の軽減など、「つくる人」及び「支える人」の関与により、建物の価値を実現し、継承先・継承元の双方にとって安心して継承できる環境を整備する。

（当面講ずるべき取組み）

- ・ 継承に伴う市場での取引を前提とした、社会全体としての建物の価値を維持するための

¹² J-REIT（Japanese Real Estate Investment Trust）。投資家から集めた資金でオフィスビル、商業施設、住宅、物流施設などの不動産へ投資し、その賃料収入や売却益を投資家へ分配する不動産投資信託。

¹³ デューデリジェンス（Due Diligence）。投資や買収等の意思決定に先立ち、対象資産や事業の価値、収益性、法務・財務・技術面のリスクなどを詳細に調査・評価する手続き。特に J-REIT においては、投資法人から資産運用を受託する資産運用会社が、投資主の利益のために適切な投資判断を行う責任を負うことから、「投資信託及び投資法人に関する法律（投信法）」及び「金融商品取引法」に基づく忠実義務・善管注意義務等の受託者責任を果たすための重要な手続きとして位置付けられる。

- 342 「維持管理」・「保険・金融技術」の一般化
- 343 ・ 継承に伴う利用形態の変更事例について、その実践内容、進捗状況、成果等を全国で共有
- 344 できる環境を整備。

345 <つかい終わる (End of Life) >

346 論点⑧ つかい終わることが想定されるストック・・・「つかい終わる」

347
348 (2050 年に目指す姿)

349 ○ 「つかい終わる」目安が社会的に認識されている

→ 「できるだけ長くつかい続ける」ことにより、ライフサイクルでの建物の価値を実現した建物について、安全性の低下、経済合理性の喪失などの状況をもとに、所有者が、「つくる人」や「支える人」の関与のもとで「つかい終わる」ことを適切に判断でき、確実に解体される等により、建物が負の影響をもたらさない社会

350
351
352 (現状の課題認識／方向性)

- 353 ・ 建物をできるだけ長くつかい続けることが求められる一方、ライフサイクルでの建物の価値を実現した建物で、地域にとっての建物の価値が低下し、さらに使い続けることが安全性や経済合理性の観点から不合理となる場合があります、放置された結果、管理不全による周辺への危害や空き家化などを誘発する可能性がある。
- 357 ・ このため、所有者が、「つくる人」や「支える人」の関与のもとで、文化的価値や今後の建物の価値の実現の可能性とともに、安全性の低下や経済合理性の喪失などの状況をもとに、建物を「つかい終わる」か「継続利用・継承する」かを判断できる環境を整備する。
- 360 ・ また、意匠性、歴史的、技術性などの観点から文化的価値を有する建物など、地域にとって価値があるものと認識されている建物や、周囲の建物との関係性によって地域への貢献（外観・素材などが連続する景観的な貢献、特定の用途・機能が集積・補完し合うことで利便性や魅力を形成する機能的な貢献など）が高まる建物群については、経済合理性にも配慮した「活用的保存」の手法を通じて「できるだけ長くつかい続ける」ための現実的な選択肢が提示され、地域や自治体などが積極的に活用・保全の可能性の機会を確保する環境を整備する。

367
368 (当面講ずるべき取組み)

- 369 ・ つかい終わるべき建物かどうかを判断するための指標の準備（不良度判定基準など類似制度の整理、継続利用・継承を行う場合に必要な改修コストと期待収益の算出など）
- 370
- 371 ・ 文化的価値を有する建物などの、地域や自治体などによる活用・保全の機会を確保するための方策の検討
- 372

373 論点⑨ つかい終わった建物の解体・・・「つかい終わる」

374
375 (2050 年に目指す姿)

376 ○ 建物の適切な終わり方を検討し実施する

→ 「つくる人」、「支える人」及び「つかう人」が、資源循環（サーキュラーエコノミー）
を理解し、その実践的な取組みに向けて協力する社会

377
378
379 (現状の課題認識／方向性)

- 380 ・ 建物を解体するプロセスにおいて、解体作業や廃棄物の処理に伴って様々な環境負荷を高
381 めてしまう実態を踏まえて、可能な限り、使用されていた部材については、他の建物におい
382 て使用する「再使用（Reuse）」や、原材料として利用できる状態に加工してから再び利用す
383 る「再生利用（Recycle）」を図るなど、「つくる人」、「支える人」及び「つかう人」並びに
384 「所有者」が資源循環（サーキュラーエコノミー）への理解の深化を図り、取り組む環境を
385 整備する。

386
387 (当面講ずるべき取組み)

- 388 ・ つくる段階において、解体時に発生する部材の循環利用の可能性を考慮した材料選択を行
389 うことや、実際につかい終わった段階において、できるだけ再利用を図ることで付加価値を
390 高めることなどについて、「つくる人」、「支える人」及び「つかう人」並びに所有者の認識
391 の変化を促す周知・広報の実施
- 392 ・ 解体時に発生する部材の循環利用が可能かどうかの判断や、その場合の優先順位（負荷が
393 少ない再使用を優先的に検討し、それが難しい場合には再生利用を選択するなど）の判断が
394 しやすくなるような技術的検討

395 <つくる (Build) >

396 論点⑩ 将来のストックにふさわしい価値の実現・・・「つくる」

397
398 (2050 年に目指す姿)

399 ○「つかい・改修し・継承し・つかい終わる」ことに配慮した建物が新築される

- ライフサイクルでの建物の価値が認識されることで、長く使い続けられる建物が建てられる社会

→ 安全性能・環境性能等が確保された建物が、「つくる人」の関与の下で新築される社会

→ 将来の改修・維持管理・解体を視野に、柔軟な平面計画や、交換・調達の可能性に配慮した構造・建材の選択がなされた建物の価値が認識される社会

→ 発注者の個別のニーズ（利用期間、想定する利用者の属性、負担感など）に応じた建物を許容する社会

400
401
402 (現状の課題認識／方向性)

- 403 ・ 時間の経過に伴う建物の価値の変化が、価値が減じられる方向の変化として認識されることが多い現状を踏まえると、ストック型社会への移行に向けては、新しくつくる建物を、
- 404 次々に消費されてゆくニュアンスを伴う「フロー」ではなく、豊かな生活を支え続ける「ストック」として扱われるような環境の構築が前提となる。そのためには、新築の企画や設計に際しても、運用・解体段階を視野に入れた取組みが望まれることから、用途変更や増改築を想定したフレキシブルな建築計画の採用、日常的な維持管理・修繕に伴う部材交換・災害による被害を受けた部材・設備交換・つかい終わった後の解体などに配慮した構法・建築材料の選択、新築に携わった設計者・施工者以外の者であっても改修や修繕が可能な工法の採用など、ライフサイクルでの建物の価値が認識されることで、長く使い続けられる建物が選択され、普及していく環境を整備する。
- 413 ・ また、省エネ住宅に係る規制・支援の例のように、近年では一部の性能について高い水準の建物が政策的に推進され、市場でも高く評価される傾向があるが、一方で「つかう人」の取得や維持等のための負担が増大するなどの課題もある。ライフサイクルでの建物の価値の実現においては、建物が有する他の性能や快適性、今後の社会状況の変化への対応可能性、「つかう人」の負担感等を踏まえて総合的に考慮する必要がある、例えば、新築段階では高い性能ではない建物であったとしても、将来における「つかい方」（改修を含む）の変更に伴って多様な性能等について変更が可能な要素を備えた建物等についても、建物の価値が所有者に認識されるような環境を整備する。

421
422 (当面講ずるべき取組み)

- 423 ・ 維持管理、更新及び解体への配慮等がなされた、将来継承されるストックに相応しい建物の価値の実現が図られた事例の収集や横展開。
- 424

4. 「建物をつかいこなす社会」に向けた規制のあり方について

- 建築分野の中長期的なビジョンを展望する上で、特に様々な規制による制約を受けやすい「ストック活用」という論点に関しては、現行の建物に関する規制のあり方について検討することが不可欠である。
- しかしながら、その検討は、単なる規制緩和を目的とするものであってはならない。建物に関する規制の根幹と位置付けられる「建築基準法」の目的である「国民の生命、健康及び財産の保護」を図る役割は引き続き重要であり、必要である。
- 「建物をつかいこなす社会」の実現に向けた今後の取組みとしては、我が国に存する膨大な数の建物のストックの実態を踏まえながら、国民の生命、健康及び財産の保護が図られ、かつ、「建物の価値」が最大限に発揮される建物に関する規制のあり方について、「ソフト的要素」、「建物情報の蓄積・活用」、「建物に関与する担い手の責任分担」などと合わせて、根本的に議論を進める必要がある。