

令和8年9月29日
担 手 W G

担い手WG・とりまとめ

1. 検討の視点等.....	2
(1) 背景・課題認識.....	2
(2) 検討の視点等.....	2
(3) 担い手の分類.....	3
2. 建物の担い手のあり方.....	4
(1) 総論.....	4
(2) 各論.....	6
論点①：担い手の役割の拡大と融合.....	6
■ 専門人材（「つくる人」「支える人」）の役割の拡大.....	6
■ 「つかう人」の積極的な参加.....	7
■ 専門人材（「つくる人」「支える人」）と「つかう人」の役割の融合.....	8
■ 「建物をつかいこなす」ための所有者の意思決定.....	8
論点②：担い手を支えるDX・教育.....	9
■ DX.....	10
■ 教育.....	11
論点③：「専門人材」の高度化.....	12
■ 人材確保.....	12
■ 「専門人材」の高度化.....	13
■ 建築指導行政・建築審査の担い手.....	14
■ 広域連携・地域特性を踏まえた取組み.....	15
3. 最後に.....	16

1. 検討の視点等

(1) 背景・課題認識

○ 我が国においては、これまで建設されてきた建物ストックの十分な蓄積がなされてきており、また、質も向上している中で、地球環境問題への対応を含め、今後、既にストックを形成している「既存建物」の活用と一定の良質な「新築建物」を組み合わせ、建物の価値を維持・向上させながらできるだけ長く使い、次世代へ継承し、建物を使いこなす「ストック型社会」への転換が求められている。

○ 一方で、近年は、少子高齢化が進む中で、生産年齢人口の減少が急速に進んでおり、この傾向は今後も続くことが見込まれている。このままでは、人口の少ない地方部を皮切りに、建物を維持し続けることが困難となる状況が拡大してゆく可能性があり、日常生活はもちろんのこと、災害時における地域の復旧・復興にも支障をきたすおそれがあることから、暮らす、働く、学ぶといった「生活¹」を支える基盤である建物を支える人たち、すなわち建物の担い手となる者を拡大し、増やしてゆくことで、「ストック型社会」を持続可能なものとする必要がある。

○ 担い手の拡大に向けては、A I やロボット技術など著しく進展するD X技術の積極的な導入により、建物の企画・設計・施工・維持管理などの場面において、人同士の連携が容易なものとなったり、人が担ってきた作業の大幅な効率化が図られたりするなど、これまでの環境では困難だった取組みが実現できるようになることが期待される。

(2) 検討の視点等

○ 上記の背景・課題認識のもと、担い手WGにおいては、2050年におけるストック型社会の像を具体化するものとして、建物を持続的に利用することができる社会の実現を目標に、D Xを含めた技術の活用も視野に入れ、建物²を支える担い手のあり方について検討を行った。

○ 本WGでの議論を通じ、ストック型社会への転換や人口減少の進展等を踏まえた建物の担い手に関する今後のあり方については、

・論点①：担い手の役割の拡大と融合

・論点②：役割の拡大・融合を支えるD X・教育

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、「生活者（＝建物に関わるすべての人）」と一緒に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。

・論点③：専門人材のあり方

の3つの論点で整理した。

- 本とりまとめにおいては、この3つの論点から 2050 年に目指す姿と必要な施策の方向性を示す。

(3) 担い手の分類

- 本 WG においては、人と建物の関わり方の違いに着目し、建物に関わるすべての人は、程度の差や役割の違いはあれども、なんらかの形で建物に対する責任を負っているものと捉えることができる点に着目し、「担い手」と位置付けることとした。さらに、これらの「担い手」を、下表のとおり、「所有者」、「つくる人」、「支える人」、「つかう人」の4つに大別した。
- この中でも、「所有者」は、建物そのものを社会に「提供する」主体として、建物の活用・継承・解体等に関する意思決定を行う権利を有し、かつ、それに伴う根源的な責任を負っている主体である点においても、最も重要な位置付けにある担い手と言える。
- 建物の設計・施工等に携わる「つくる人」、建物に関する制度・維持管理・金融・流通などのサービス提供によって関与する「支える人」及び建物において居住、就業などの生活を営む「つかう人」は、所有者によって提供される建物について、それぞれ何らかの「役割」を果たす者である。「つくる人」と「支える人」は、原則として、それぞれの専門的な知識や役割をもって建物に関わる者であることから、これらを総称して「専門人材」と呼称することとしている。

表1：担い手の分類表

担い手の分類		説明	具体例
所有者		建物そのものを社会に提供する者。建物の活用・継承・解体に関する意思決定の権利を有し、建物に関する根源的な責任を負う者。	－
専門人材	つくる人	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を担う者。 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。	設計者、施工者（建設技能者、工務店、ゼネコンなど）、デベロッパーなど
	支える人	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を担う者。 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。	建物管理事業者、建築行政関係者、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、コンサルタントなど
つかう人		建物において、居住、就業、学習、休息その他の	居住者、就業者、学生、

	「生活」を営む者。 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。	サービス提供を受ける者 など
--	---	-------------------

※個別の主体ごとには、複数の分類に重複して該当する場合がある。具体例の欄に掲げているのは、代表的な例。

- また、ストック WG においては、「建物をつかいこなす」全体像として、建物に関する各段階を「つくる」「つかう」「改修する」「継承する」「つかい終わる」と区分して整理したことを踏まえて、担い手が各区分でどのように関与するかを整理した表は、以下の通りである。

表 2：建物に関する各段階における担い手の役割の整理表

	つくる			つかう	改修	継承	つかい 終わる
	企画	設計	施工				
所有者	○ (意思決定)	○ (意思決定)	○ (意思決定)	○ (意思決定)	○ (意思決定)	○ (意思決定)	○ (意思決定)
つくる人		○	○		○		○
支える人	○			○	○	○	○
つかう人				○			

- なお、個別の建物に着目した場合、①同一の者が所有者であって「つくる人／支える人／つかう人」に該当したり、②同一の者が「つくる人／支える人／つかう人」の複数の役割に該当したりすることも想定される。例えば、住宅の所有者が自らその住宅に居住する場合は、その者は当該住宅の「所有者」とであると同時に「つかう人」に当たる（①の例）。さらに、「つかう人」が DIY により簡単な補修工事を行う場合、必ずしも専門人材ではないが、「つくる人」の役割の一部を担うこととなる（②の例）。

2. 建物の担い手のあり方

(1) 総論

- これまでの新築中心の社会においては、敷地の上にゼロから建物を企画・設計・施工する一定の生産システムにおいて、いわば、専門分化された担い手（主に「つくる人」と「支える人」）がそれぞれの役割を果たすことで成立してきたものと言える。こうした社会においては、「所有者」や「つかう人」は、自らの建物への期待を専門人材に伝えることで、期待に応じた建物

を手に入れることが可能である。

- 一方で、来るべきストック型社会は、新築建物のほかに、現に存在する既存建物も含めて多数・多様な建物の選択肢から「つかう人」が自分の価値観に応じて選択することができる社会である。「所有者」は、「建物をつかいこなす」観点から、「つかう人」が見いだす価値を実現できる形で建物を提供することが求められる。また、建物の長寿命化に応じて継承の機会も拡大することを想定すると、建物の価値を維持し続けるためのつかい方の工夫の重要性も高まることから、「つかう人」の役割も大きくなる。
- 既存建物は、建設時期や建物の状況など新築建物に比べて条件が多様かつ複雑であり、また、生産年齢人口が減少する中で、現在の新築建物を中心とした生産システムでの担い手の役割分担では十分な対応が困難である。
- 一方、一定以上の質を有する建物のストックが蓄積され、また、デジタル技術をはじめとする生産技術が急速に発展・高度化しており、高度な専門的知識がなくとも建物に関わることが可能な領域が拡大している。
- このため、ストック型社会においては、「つくる人」「支える人」「つかう人」が担う役割の領域が、これまでの領域を超えて拡大・融合していくことと、それを受けて「建物をつかいこなす」という観点から「所有者」が建物の活用³・継承⁴・解体⁵等について意思決定することが望まれる（論点①）。その際、「つくる人」「支える人」「つかう人」は、積極的に他の領域の役割を担い、相互に連携・補完するなど柔軟に振る舞うことが期待される。特に、「つかう人」については、従来型の社会においては、自らの建物への関与を意識する機会が少なかったと言えるが、ストック型社会においては、建物に関する意識の醸成を図り、その希望に応じて建物への関与が可能となる環境の構築が期待される。
- 建物分野においてDX技術の開発・導入が進み、また、建物に関する教育等のインフラを整備することにより、「つくる人」、「支える人」、「つかう人」それぞれの担い手の役割の拡大・融合を支える（論点②）とともに、建物の中核的担い手である「専門人材」の高度化や、「専門人材」が持続的に活躍できる環境の整備を図る（論点③）ことにより、「建物をつかいこなす社会」の実現を目指す。

³ 建物の取得（新築・購入など）、維持・改修、継続的な利用を行うこと。

⁴ 建物を次の所有者に引き継ぐこと。

⁵ 建物の利用を終えて、物理的に取り除くこと。

125 (2) 各論

126 論点①：担い手の役割の拡大と融合

127 (2050 年に目指す姿)

「つくる人」「支える人」「つかう人」がそれぞれの立場や専門性を活かしながら、その役割が拡大し、重なり合うことにより、個々の建物や地域に応じて、相互に連携・補完しながら、建物をつかいこなし、「所有者」が適切な意思決定を行っている社会。

128

129 (現状の課題認識／方向性)

130 ■ 専門人材（「つくる人」「支える人」）の役割の拡大

131 ・ ストック型社会においては、建物の価値を「モノ」以外の「ヒト・コト」も最大限に活用して
132 実現⁶することが必要であり、「モノ」に関わる役割を担う「つくる人」や、「コト」に関わる役
133 割を担う「支える人」といった「専門人材」には、従来の新築建物が中心の社会に必要であっ
134 た設計・施工や金融・保険等のサービスを提供する役割だけでなく、従来以上に広範な役割を
135 担うことが求められる。

136 ・ 具体的には、以下の役割が求められる。

137 ➤ 既にある建物の状態を前提として、維持管理、活用、改修など建物の価値を長期的に維
138 持・向上させる役割

139 ➤ 建物が利用され、維持管理され、継承される過程を通じて生み出される社会的（エリア
140 的な要素を有する地域の歴史）・文化的（景観・デザイン）・経済的（建物そのものの利用・
141 運営の状況）価値などの定量化が困難な要素も含めて建物の価値を見だし、評価する
142 役割

143 ➤ 「つかう人」への必要な情報や知見を提供し、またはアクセスを支援するとともに、建
144 物をつかいこなすために必要な費用、またそれによって得られる価値を「つかう人」が
145 適切に理解できるよう支援する役割

146 ➤ 建物の継承、用途変更や解体に関する所有者の意思決定支援の役割

147 ➤ 「つかう人」や多様な専門分野の「専門人材」など建物をめぐる関係者同士をつなぎ、
148 調整する役割。

149 ・ こうした役割は、個々の建物の状況に応じて、それぞれの専門人材が、それぞれの専門性をベ
150 ースとしながら、これまでの役割を超えた領域での役割を担っていくことが求められる。

151 ・ そのうえで、専門人材については、その専門性に対する「所有者」や「つかう人」からの期待
152 も大きいことを踏まえて、本来の役割を超えた領域での役割を担う場合には、その領域におい
153 て発生する責任も意識しながら、主体的に建物の価値の実現に貢献してゆく姿勢が求められる。

⁶ 質/技術 WG において示された「建物バランスシート」の考え方を参照すること。

155 ■ 「つかう人」の積極的な参加

- 156 ・ 良質な建物ストックの蓄積とD Xなど生産技術の進展により、「専門人材」でなくても建物に
157 関わるができる領域が拡大しており、また、今後も拡大することが見込まれる。
- 158 ・ 多数・多様な建物ストックが存在する中で、例えば、空き家再生のように、これまで「所有者」
159 自身も含めて社会的に認識されていなかった建物の価値を「つかう人」が見いだし、実現して
160 いく事例のように、今後は「つかう人」がより建物に関わる機会が増えると考えられる。
- 161 ・ 「つかう人」が建物に関わるために重要となるのは、「専門人材」と同様の知識や技能を身に
162 つけるのではなく、自らの生活の場となる建物に関心を持ち、建物の価値を見いだし、価値
163 の実現に向けて積極的な参加を図ることにある。
- 164 ・ 「つかう人」が、建物の維持管理や利活用について関心を持ち、日常的なメンテナンスや DIY
165 を含めて主体的に建物の価値の実現に参加するためには、「専門人材」による支援が必要である。
166 「専門人材」がその専門性を活かし、建物の価値を、分かりやすく伝え、支援することにより、
167 「つかう人」は建物の価値への理解を深め、積極的に参加することが可能となる。この際、「専
168 門人材」側からのプッシュ型の情報発信ツールとして、SNS を積極的に活用することにより、
169 裾野の広い波及効果が期待できる。そのうえで「専門人材」はその専門的知見からの具体的な
170 取組の提案を行い、「つかう人」が実際に取り組み、その効果をフィードバックするなどのサイ
171 クルを回すことにより、建物価値の最大化につなげることが期待される。
- 172 ・ また、「つかう人」には個々の建物を利用する者としての責任は潜在的に存在するが、より積
173 極的に「建物の価値」の実現に対して責任を引き受けることも想定される。例えば、現行の建
174 築基準法においても、「十分に注意して昇降を行う必要がある旨」の表示を行うこと等を条件と
175 して、通常よりも急な勾配の階段を認める規定⁷や、耐火性能検証において、室内における可燃
176 物の設置を禁止することで、設計上の可燃物燃焼温度をより高く設定できる規定⁸などを設けて
177 おり、「つかう人」の建物への関与の度合いや責任の引き受け方に応じて、建物に対する要求水
178 準を変えることや、多様な工法の採用を可能とすることなどについても議論していくことが必
179 要である。
- 180 ・ このような「つかう人」による建物への主体的な関わりが進むことにより、建物の価値の最大
181 化が図られるだけでなく、「専門人材」の持つ高度な技術や技能への理解が進み、その職能の魅
182 力が広く社会的に認識され、若年世代、女性、セカンドキャリア人材等の専門人材としての入
183 職者の裾野拡大もつながることも期待される。

⁷階数が2以下で延べ面積が200㎡未満の建築物の階段に関する規定において、通常より急な勾配の階段を認める代わりに、両側への手すりの設置や滑りにくい仕上げに加え、当該階段又はその近くに「十分に注意して昇降を行う必要がある旨」を表示すること（平成26年国土交通省告示第709号第一第四号）とされている。

⁸耐火性能検証における壁や床の表面温度を「可燃物燃焼温度（最高200℃、平均160℃）」以上に上昇しないようにしなければならぬとする規定において、国土交通大臣が定める基準であれば、より高い温度を設定できる特例が定められており、具体的な基準については「室内の可燃物の位置、内装の仕上げその他の事項について、防火上支障がないようにするための措置を講ずること（平成28年国土交通省告示第692号第一）」とされている。

185 ■ 専門人材（「つくる人」「支える人」と「つかう人」の役割の融合

- 186 ・ 「つくる人」が建物に関わる領域が拡大する中で、「専門人材」である「つくる人」及び「支え
187 る人」、「つかう人」の担う領域が拡大し、個々の建物に応じて他の領域の役割を担い、または
188 連携・補完するなど、役割が融合していくと考えられる。
- 189 ・ 「専門人材」と「つかう人」の協働については、①どちらの主体でも行うことができる取組み、
190 ②専門的な知識を持った「つかう人」であれば行うことができる取組み、③「専門人材」の指
191 導のもと「つかう人」が行うことができる取組みがある。
- 192 ・ これらの取組みの形は多様であり、個々の建物状況や「つかう人」の意思・能力、地域にどの
193 ような「専門人材」がいるのかによっても変わってくる。「専門人材」と「つかう人」の協働を
194 促進するためには、つかおうとする建物の情報が得られる環境の整備に加え、「つかう人」が必
195 要な知見を有する「専門人材」に円滑にアクセスし、適切な情報提供や助言を受けられるよう、
196 「専門人材」と「つかう人」のマッチング支援、意思決定支援等の仕組みが必要である。
- 197 ・ 多様な主体の参画や協働が進む中においては、それぞれの役割と責任を明確化するとともに、
198 それらを支える保険・補償制度等の環境整備を図る必要がある。
- 199 ・ 建物の価値を、社会全体や個々の建物が存する地域で共有し、その実現を促していくためには、
200 「専門人材」及び「つかう人」の双方のやりがいや参画意欲の向上につなげていくことが重要
201 である。価値がないとみなされている空き家や空き店舗であっても、改修によって新たな価値
202 を見出すことができる事例を横展開するなど、「専門人材」や「つかう人」の活躍を広く社会に
203 発信することで、担い手自身の励みや、さらなる挑戦への意欲につなげていくことも重要であ
204 る。

206 ■ 「建物をつかいこなす」ための所有者の意思決定

- 207 ・ 建物の所有者は、建物に関して根源的な責任を有する主体であり、その活用・継承・解体等に
208 関する意思決定を行う主体である。敷地の上にゼロから企画・設計・施工する新築建物を中心
209 の社会においては、所有者が主導して建物に期待される価値を決め、専門人材の支えを得なが
210 ら、「つかう人」（自らが「つかう人」である場合を含む。）に対して建物を提供してきた。
- 211 ・ 一方、ストック型社会においては、多様・多数な建物ストックが存し、「つかう人」が建物を
212 選択できる中で、所有者は、「建物をつかいこなす」観点から、「つかう人」が見いだす価値を
213 実現できる形で建物を提供することが求められる。
- 214 ・ 既存建物については、物理的な安全性能や維持保全の履歴など、その活用や承継の意思決定に
215 おいて重要となる条件が備わっている既存建物（モノ）を前提としつつ、ヒト・コトを組み合
216 わせながら、所有者が様々な意思決定を行う必要がある。例えば、所有者が、劣化状況などの
217 建物の現況や管理状況を把握し、必要に応じて改修し（モノ）、今後の維持管理体制をどのよう

なものとするかを計画し（ヒト）、将来にわたっての点検・補修費用や財源に関する資金計画の策定を行う（コト）などが必要となる。

- ・所有者が円滑に意思決定できるようにするためには、建物に関する必要な情報が入手できる環境、特に建物をつかいこなすために必要な費用や負担に関する情報が透明性のある形で入手できる環境整備が必要である。また、所有者によっては、こうした意思決定を自分だけで行うことが難しい場合があるため、所有者の意思決定を支援するマネジメントや発注者支援が必要であり、こうした分野での専門人材の役割の拡大・融合が求められる。さらに、モノだけでなく、ヒト・コトを含めて、建物の価値を実現できる仕組みが必要である。
- ・具体的には、「支える人」などの関係者からの意見を取り入れつつ、次の所有者における「建物の価値」の実現が見込まれる場合には「継承」に向けた意思決定がなされ、それ以上の継続利用が困難であると「つかい終わる」ことが判断された場合には適切な解体に向けた意思決定がなされることが想定される。
- ・また、これから建物を活用しようとする人を含め「つかう人」の参加の拡大や「つくる人」「支える人」「つかう人」の役割の拡大・協働は、建物の活用の選択肢の拡大と建物の価値の実現可能性の向上につながり、所有者にとっても、建物を使いこなす観点からの意思決定がしやすくなる。
- ・「つかう人」の参加については、空き家や空き店舗の再生のように、これまで所有者自身も含めて社会的に認識されていなかった建物の価値を「つかう人」が見いだし、新たな価値の実現に向けた提案をすることが多くなると考えられる。所有者は、建物情報を蓄積し、積極的に発信するとともに、「つかう人」の提案を受け止め、「専門人材」のサポートを得ながら、その提案が実現できるよう意思決定していくことが期待される。
- ・さらに、「所有者」自らが「つくる人」「支える人」「つかう人」としての役割を担うなど、積極的な取り組みも期待される。

（当面講ずるべき取組み）

- ・建築分野及びストック活用に関する社会的意義や魅力の発信
- ・「つかう人」の建物への関心・参画を促進する取組（普及啓発、学習機会の提供、相談体制の充実など）の促進
- ・「専門人材」と「つかう人」の協働の促進
- ・ストック活用、維持管理マネジメント、建物価値の評価、発注者支援等を担う「専門人材」の育成のあり方の検討
- ・新築・既存を含めた評価、「専門人材」「つかう人」の役割分担や責任関係、保険・補償制度等のあり方の検討

論点②：担い手を支えるDX・教育

（2050年に目指す姿）

DXが担い手同士の連携や技術継承、生産性向上を支えるとともに、「つくる人」「支える

人」「つかう人」が、それぞれの立場に応じて建物に関わるために必要な知識や技術を習得できる社会

(現状の課題認識／方向性)

■ DX

- AI やロボット技術など著しく進展する DX 技術の積極的な導入を図ることにより、①情報の蓄積・共有・活用、②技術継承や担い手育成、技術・技能の一般化による担い手の拡大、③生産性向上が期待される。

① 情報の蓄積・共有

- ・ 新築建物と既存建物がともに選択肢となるストック型社会では、建物の状態や履歴を把握し、その情報を担い手間で共有・継承することがこれまで以上に重要となる。DX は、建物に関する情報を蓄積・可視化するための技術としてだけでなく、主体や世代を越えて繋ぐことが容易となる点でも有用であることから、「所有者」が活用・継承・解体について合理的な選択を行い、「つくる人」「支える人」「つかう人」が建物の価値の実現に向けて適切な役割を果たすための基盤として、その重要性を増していくことが期待される。
- ・ 情報の共有という観点からは、建物のライフサイクル全体を通じた情報の継承と活用を図るため、建物の維持管理や利用に関する履歴、改修内容等及び価値評価等の建物情報を蓄積・共有し、「つくる人」「支える人」「つかう人」が必要な時に、必要な情報にアクセスし、活用できる環境を整備することが必要である。具体的には、B I Mやデジタルツイン等を活用した情報共有を通じて、「つくる人」「支える人」「つかう人」の連携やコミュニケーションを円滑化し、それぞれの役割の拡大・融合を支える環境を整備することが想定される。

② 技術・技能の継承、担い手育成、技術・技能の一般化による担い手の拡大

- ・ DX 技術は、技術・技能の継承にも活用が期待される。特に、「つくる人」のうち大工をはじめとする建設技能者については、就業者の減少や高齢化が進む中、熟練技能者が培ってきた高度な技能を、将来にわたって継承していくことが求められる。これまで熟練者個人の経験や感覚として蓄積されてきた知識やノウハウは、徒弟制に代表されるように、現場において長い時間をかけて継承されてきたが、熟練者や入職者の減少などにより困難となってきた。現状においても、熟練技能者による大工道具の使い方や伝統的な施工技術の実演などを、SNS を活用して発信するなどの取組みが見られる。今後は、こうした取組みをさらに推し進め、映像、センサー、データ、AI 等を活用して知識やノウハウを記録・可視化し、次世代の技能者の育成や建設現場における作業や判断の支援につなげるなど、技術・技能の継承、担い手の育成に DX 技術を活用していくことが重要である。
- ・ また、これまで熟練した専門人材しかできなかった技術・技能の一部が、DX 技術により一般化される。DX 技術を活用することにより、「つくる人」「支える人」がそれぞれの役割を拡大するとともに、DX 技術のサポートと必要に応じて専門人材の支援を受け、多くの「つかい手」が

建物に関わることができるようになることが期待される。

③ 生産性向上

- ・ 生産年齢人口が減少傾向にある中では、建物の専門人材の減少も直視しなければならない。今後は、建物の設計・施工・維持管理の現場において、限られた人員でも質の高い設計・施工等ができるよう、B I MやA I ロボティクス等の DX 技術の積極的な活用を通じた生産性の向上を図る必要がある。
- ・ また、「つくる人」「支える人」「つかう人」、それぞれの立場に応じ、デジタル化を前提とした業務プロセスへの転換と定着を図る必要がある。

■ 教育

- ・ スtock社会において、「専門人材」である「つくる人」「支える人」及び「つかう人」の役割の拡大・融合や、所有者に適切な意思決定が求められる中、それぞれの立場において「建物を使いこなす」ための必要な知識・知見等を獲得していくことが必要であり、建物に関する教育を受ける環境が確保されることが重要である。
- ・ 専門人材である「つくる人」「支える人」については、後述のとおり、これまで蓄積された知識・知見の継承とともに、役割の拡大や DX の進展に応じた高度化が求められる。専門人材の能力確保と持続的な向上が適切に図られるよう、高等教育、資格制度及び実務が連携した形で教育環境を形成することが必要である。
- ・ 「つかう人」については、まず、「建物の価値」に関心を持ち、その実現に向けて積極的な参加を図ることが重要となる。このためには、幼少期から、働き暮らす生活の場としての建物に親しみ、様々な教育や学びの機会を通じて建物への理解・関心を深めながら、成人後も建物との関わりを持ち続けることができる教育環境を整備する必要がある。具体的には、「つかう人」が、建物の活用事例、日常的な建物のメンテナンス手法や DIY などの改修等についてインターネットサイトや動画等を活用しながら自ら学んだり、地域での建物活用の取り組みに参加したりするなど、建物に関与しやすい環境を整備することが必要である。
- ・ また、「所有者」「つかう人」に対し、建物を適切に維持管理し、改修や利活用を通じて長く使い続けることが、建物価値の維持・向上だけでなく、環境負荷の低減や資源循環にもつながることについて認識が広く共有されることが重要である。

(当面講ずるべき取組み)

- ・ D X ・ A I を活用した技能継承や人材育成、建築生産プロセス・建築行政手続の D X 化及びデジタル化を前提とした業務プロセスへの転換の推進
- ・ 建物のライフサイクルを通じたデータの蓄積・共有・活用及び建物情報へのアクセス環境の整備、データ活用人材の育成
- ・ 地域の気候風土や建築文化を踏まえた「専門人材」に対する高等教育、資格制度、継続教育及び実務経験等を通じた能力向上、「つかう人」に対する建物教育やデジタル技術も活用した学習

326 機会の充実

- 327 ・建物の高度化、省エネ・脱炭素化等に対応するための建築設備に関する知識・技能を有する人
328 材育成の促進

330 論点③：「専門人材」の高度化

331 (2050年に目指す姿)

ストック型社会を支える「専門人材」の専門性が継承・発展されるとともに、多様な人材がやりがいと誇りを持って活躍し、全国どの地域においても必要な建築サービスが確保されている社会

332 (現状の課題認識／方向性)

334 ■ 人材確保

- 335 ○ 社会全体の少子高齢化や生産年齢人口の減少により、建築分野においても、建築士や建築技能
336 者など「つくる人」の減少が見込まれている。建物の価値の実現にあたり、設計や施工の中核
337 的な担い手である「つくる人」が、その専門的な技術や技能の高度化を図りつつ、将来にわた
338 って持続的に活躍できるような環境づくりが必要である。そのためには、①「つくる人」の就
339 労環境・処遇の改善、②「つくる人」の社会的役割の認知の向上、③「選ばれる分野」としての
340 建築分野の取り組みが必要である。

342 ① 「つくる人」の就労環境・処遇の改善

- 343 ・ まず、「つくる人」が安心して働き続け、その専門的な技術や技能を高めることができる環境
344 を整備することが必要である。建設業については、時間外労働の上限規制や適正工期の確保な
345 どのによる長時間労働の是正や、適正な労務費の確保などを通じた処遇改善などを通じた直接的
346 な就労環境の向上につながる取り組みが進められ、関連する法整備も進み、主に中小事業者や個
347 人事業主の受託取引の適正化も図られている。こうした動きと建築士法の趣旨なども踏まえ、
348 設計や工事監理を含め建築生産プロセス全体を通じて適切な契約・取引が行われる環境を整備
349 する必要がある。

351 ② 「専門人材」の社会的役割の認知の向上

- 352 ・ 次に、生活と地域を支える「つくる人」の社会的役割が、広く認知されることが重要である。
353 建築士、大工その他の建設技能者を始めとする「つくる人」は、直接的には建物の設計や施工
354 を担う人材であるが、性質的には、人々の暮らしやまちの未来を見据えながら、より豊かで快
355 適な生活を実現する空間・環境の創造に関わる職能であるとともに、災害時に地域の復旧・復
356 興を支える「地域の守り手」でもある。実際に、これまでの災害においても、建設費の低減に
357 も配慮した耐震性の高い住宅を地域工務店によって普及するなど、災害からの地域の回復力を

支える社会的基盤となっている事例もみられるところである。

- ・ また、ストック型社会においては、「つかう人」の役割の拡大が期待されるが、そのためには「専門人材」がその専門性を活かし、建物の価値を分かりやすく伝え、支援することが重要となる。
- ・ こうした「専門人材」の役割が社会的に広く認知されることで、若年世代の新たな入職を生み出したり、既に就業している者のやりがいにつながったりすることが期待できる。

③ 「選ばれる分野」としての建築分野

- ・ さらに、建物の分野そのものが、次の世代から「選ばれる分野」となることが重要である。本来、建築分野は、自らの専門性や技能が、建物やまちの一部となって形に残ること、人々の日常生活を支えつつ災害時には地域の力として貢献できることなど、魅力とやりがいのある分野である。特に、ストック型社会においては、質の確保された既存建物が蓄積され、また、建物の活用に関する様々な情報が得やすくなっている中で、大きな投資や工事がなくとも建物の価値を引き出し、地域の価値を向上させることが可能であり、その機会も増えていく。
- ・ 若年層をはじめとする多様な人材が建築分野に魅力を感じ、自らのキャリアとして選択できるようにするため、働き方改革や処遇改善によって働きやすさを高めるとともに、魅力ややりがいについて積極的に発信していくことが重要である。
- ・ また、若年層に対して、建築分野が自らの成長を実感できる職業分野であることを示すことが、次世代の「つくる人」を育て、建物に関する知識や技能を将来につなぐためには必要不可欠であり、キャリアパスの見える化や職業体験の機会の提供など、プッシュ型のアプローチが求められている。
- ・ 職場環境の改善やバックオフィス業務の合理化、ロボットスーツの導入など就労環境の向上・改革により、女性や高齢者を含む幅広い層の入職を可能とすることが必要である。

■ 「専門人材」の高度化

- 担い手の役割が拡大・融合していく中であっても、責任をもって建物をつくり、または、支える専門人材は必要である。一方、大きく進展する技術や社会状況の変化への対応、また、役割の拡大などにも対応していく必要がある。そのためには、「専門人材」について、①ストック型社会の新築建物に必要な技術等の高度化、②既存建物に必要な技術の高度化、③専門人材の役割の拡大、④専門人材の挑戦機会の提供の取り組みが必要である。

① スtock型社会の新築建物に必要な技術等の高度化

- ・ スtock型社会における建物の新築にあたっては、将来にわたり長く使われることを前提として、DX 技術等の最新の技術を導入しながら、災害への対応や循環型社会に対応し、また、将来的な改修や用途変更、維持管理等、建物のライフサイクル全体をマネジメントすることが必要であり、「専門人材」はこれに対応して知識・技術・技能を高度化していく必要がある。

② 既存建物に必要な技術の高度化

- ・ また、既存建物については、設計図書等の情報が十分でない場合、元々の性能や管理状態の履歴の把握が限定的なものとならざるを得ない。このため、現実的な方法で、事後的な点検や診断を通じて建物の現況を把握するための評価手法や技術の開発と併せて、人材の育成を促進する必要がある。

③ 専門人材の役割の拡大

- ・ 今後、担い手の役割が拡大・融合していく中で、専門人材には、専門知識や技術・技能に加えて、維持管理、アセットマネジメント、建物の継承、関係者との調整、つかい手への情報提供・支援等、自らの専門性を基礎としながら、役割を拡大していくことが望まれる。

④ 専門人材の挑戦機会の提供

- ・ 専門人材の能力向上を図るためには、その能力を発揮し経験を蓄積する機会を確保することも重要である。設計業務の選定⁹におけるコンペ方式やプロポーザル方式の積極的な採用、大工等の熟練技能者を対象とした技能コンクール、優れた建築作品・まちづくり・技術などを表彰する制度といった、専門人材の能力が社会的に評価される取組みを実施するなど、個々の人材が新たな挑戦や活躍の機会を見出せる環境を整備することが重要である。特に、設計業務の選定に関しては、公共建築においては、かつては新たな建築文化の起点となってきた歴史がある一方で、近年は、技術的な実現可能性に加えて、スケジュールや維持管理等も含めて総合的に評価するプロポーザル方式が増えつつある。しかし、コンペ方式に比べると実績の少ない若手の建築家にはハードルの高い環境となっている現状もある。発注側のリスク管理というプロポーザル方式のメリットも踏まえつつ、今後は、新たな挑戦の機会を確保する仕組みや工夫を取り入れることで、建築文化のさらなる発展につながる環境づくりに貢献してゆくことが望まれる。

■ 建築指導行政・建築審査の担い手

- ・ ストック型社会においては、建築指導行政や建築確認・検査を担う主体も、地域ごとの将来像の実現や既存ストックの活用を通じて、建物価値の維持・向上・継承を支える重要な担い手として、その役割を発揮することが求められる。一方で、地方公共団体においては、建築主事をはじめとする建築に携わる専門職員の数を確保することが難しくなりつつあり、建築行政を支える体制の維持が課題となっている。
- ・ こうした状況を踏まえ、持続的な建築審査の体制の構築に向けて、D X技術の活用や広域的なサポート体制の整備等に取り組むとともに、地方公共団体や建築審査会等の体制をストック型社会に対応したものに転換・強化することが必要である。

⁹ 設計業務の選定方式のうち、特に設計者の創造性や技術力を重視する方式として、コンペ方式（設計競技方式）とプロポーザル方式が挙げられる。コンペ方式とは、設計案を募集し、提出された提案を審査・評価することによって設計者を選定する方式。プロポーザル方式とは、業務の実施方針や技術提案を募集し、その内容や設計者の経験・能力等を総合的に評価することによって設計者を選定する方式。

- ・ 特に、既存建物の活用に当たっては、質/技術 WG において提唱された「ヒト・コト」の積極的な関与を想定した新たな制度が望まれるところであるが、この場合、「モノ」に比べると経時的に変化しやすい「ヒト・コト」の要素については、「建物の価値」の実現に向けた取組みが継続されていることが重要であり、許可制度等の活用も含めて、関係者との継続的な対話や状況の把握を通じた、伴走型のフォローアップが期待される。また、既存建物における価値の実現は、個々の建物にとどまらず、地域の価値を大きく左右する。このため、様々な許可制度を活用しながら、個々の建物の活用を地域のまちづくりにつなげていくという観点からも、建築指導行政の役割は一層重要になると考えられる。
- ・ また、必ずしも建築に関する専門的な知識を有しているわけではない所有者に対して、正しい制度の理解を促すためには、建築指導行政側からも、これまで以上に丁寧で効率的な情報提供（例えば、プッシュ型で情報を提供できる SNS の活用や、チャットボットによるサービス提供など）を進めることが必要である。
- ・ さらに、将来における BIM を活用した建築確認も見据えつつ、個々の確認事例の収集と精査を通じ、いわゆる「よくある質問」の形式などによって既往事例に関する情報が提供されることで、建築確認等における予見性が得られ、「所有者」の投資判断などが進めやすくことも期待される。
- ・ その上で、既存建物に対する社会からの信頼を確保する観点からは、実際に違反が生じた場合の処分など、法令違反に対する実効的な抑止策となる取組みや制度のあり方について検討することも必要である。

■ 広域連携・地域特性を踏まえた取組み

- ・ 持続可能な地域を実現するとともに、災害発生時の仮設の建物や復旧、復興などの体制が全ての地域で確保される必要がある。
 - ・ 一方で、地域によっては必要な人材や知見を地域内で確保することが困難となる状況も想定されることから、「専門人材」同士が地域を越えて技術的知見を共有し、人材育成・交流を図り、必要に応じて補完するなど、広域的なネットワークの形成を進める必要がある。
 - ・ また、地方公共団体の建築職員、建築審査会等は、それぞれ地域のまちづくり、既存ストックの活用及び地域の専門人材の育成・確保といった重要な役割を担うことから、専門性の確保や知見の共有を図りつつ、広域的な連携や相互支援を進める必要がある。
 - ・ あわせて、気候風土や社会経済状況など各地域の特性に応じた既存建物の活用や、専門人材の確保・育成を図る必要があり、地方公共団体や建築審査会等の取組の強化が必要ある。
- (当面講ずるべき取組み)
- ・ 建築士や建設技能者等を対象とした、働き方改革や処遇改善（建設技能者の直接雇用、事業継承や M&A による経営基盤の強化等）を通じた魅力ある就業環境の整備
 - ・ 高等教育、資格制度、継続教育及び実務経験等を通じた建物のライフサイクル全体をマネジメントできる専門人材の育成・高度化
 - ・ 建築ストックの評価、維持管理、アセットマネジメント、建物継承等に関するリスクリングの

促進

- ・ 高度化・専門分化する建築分野に対応した資格制度のあり方の検討
- ・ 設計コンペ、技能コンクール、表彰制度など、専門人材の能力が社会的に評価される取組みを積極的に実施するとともに、公共建築物におけるプロポーザル方式においても若手の「つくる人」が挑戦・活躍できる工夫を取り入れるなど、発注・選定環境の整備
- ・ DXの活用や広域連携体制の整備により、行政・民間の建築審査体制の高度化・持続性の確保
- ・ 地域での人材育成・人材環流など担い手不足に対応するための取組みの促進（建築技術者、建設技能者、行政職員を含む）

3. 最後に

- 建物の価値は、安全性や機能性といった専門的な知識や経験によって実現される要素によって評価されることが多いが、今後の「大転換」によって目指される「建物をつかいこなす社会」の実現にあたっては、建物を「ストック」として長くつかい続けることが高く評価されるような価値観の醸成が必要とされるため、従来の要素に加え、歴史、文化、景観、利用のあり方等の多様な要素を、社会全体で認識できるような環境づくりが求められる。
- 今後は、建物の価値を、新築時の性能や資産価値のみによって捉えるのではなく、その利用フェーズまで視野に入れた取組みを通じて生み出される社会的・文化的・経済的価値を含めて評価する社会への転換を目指すこととなる。その実現に向けては、建物を「つかいこなす」現場において、「つくる人」、「支える人」、「つかう人」の担う領域がこれまでの役割・専門分野を超えて拡大・融合することとなる。この場合、専門人材の役割は、広範化・高度化するとともに、「つかう人」には、建物により積極的に関わっていくことが期待される。
- 建物は、それを支える人々の存在なくして成り立たない。建築に関わる多様な「担い手」の役割が、社会において広く理解・共有され、「つかう人」一人ひとりが建物の価値を支える主体となる社会の実現を目指すことが必要である。今後は、「担い手」の中核たる「専門人材」の高度な知識・技術の継承と発展を図るとともに、新たな「担い手」として多様な主体の参画機会の拡大と、これらの「担い手」同士の協働を促すための環境整備に向けた提案をもって、本WGにおけるとりまとめとしたい。