資料１

# 建築分野の中長期ビジョン（素案）

## ～2050 年を見据えた「建物をつかいこなす社会」への大転換～

令和 8 年 10 月　日

※ 本資料は、社会資本整備審議会 建築分科会・建築基準制度部会における議論を踏まえて設置された「建築分野の中長期的なあり方に関する検討会」の提言としてとりまとめたものであり、同分科会・同部会への報告資料とすることを予定している。
※ 今後の関係者間の議論等を踏まえて、改善を重ねていくことを予定している。

# 目次


**第 1　ビジョンの目的等 ..... 4**
1. ビジョンの目的 ..... 4
2. ビジョンの対象期間 ..... 5
**第 2　建築分野の目指す姿 ..... 6**
1. 全体の方向性【総論】 ..... 6
*(1) 「ストック型社会」への本格的転換 ..... 6*
*(2) 建物/市街地の「価値」の実現 ..... 7*
【基本的な考え方】 ..... 7
【建物/市街地の価値の構成要素（建物/市街地バランスシート）】 ..... 8
【ヒト・コトを含めた価値の実現】 ..... 10
*(3) 担い手 – 建物の価値を実現させる主体 ..... 11*
2. 個別の視点【各論】 ..... 12
*(1) 個々の建物 – ライフサイクルを通じた価値の実現 ..... 12*
論点 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る ..... 13
論点 2 ：「つかう人」が建物の価値の実現に参加する ..... 13
論点 3 ：個々の建物と地域が、価値を高め合う ..... 14
論点 4 ：「つかう」– 大切につかい続けることで価値を維持・向上させる ..... 14
論点 5 ：「改修する」– 安全性と経済合理性が両立した改修を可能とする ..... 15
論点 6 ：「改修する」– 安心して改修工事を行える市場をつくる ..... 16
論点 7 ：「継承する」– つかい続けられる建物が次の所有者へ円滑に渡る ..... 16
論点 8 ：「つかい終わる」–「つかい終わる」目安が社会的に認識されている ..... 16
論点 9 ：「つかい終わる」– 解体を資源循環のプロセスとして捉える ..... 17
論点 10：「つくる」– 将来のストックにふさわしい新築をつくる ..... 17
*(2) 市街地 – 将来像を構築・共有し、動態的に空間管理する ..... 19*
論点 1 ：地域ごとの市街地像の構築と共有 ..... 19
論点 2 ：目指す市街地像 ..... 20
論点 2 – 1 ：既存ストックが活用され、安全性等の必要水準が確保された市街地 ..... 20
論点 2 – 2 ：用途が適切に更新され、多様な活動が行われる市街地 ..... 21
論点 2 – 3 ：カーボンニュートラル等に対応した市街地 ..... 21
論点 2 – 4 ：公共空間等を「つかいこなし」、価値が発揮される市街地 ..... 22
論点 2 – 5 ：人口や都市機能の集積、都市活動量等に応じた適切な規模の市街地 ..... 22
*(3) 担い手 – 役割を拡大・融合し、専門性を持続させる ..... 24*
論点 1 ：担い手の役割の拡大と融合 ..... 25
論点 1 – 1 ：専門人材の役割を、建物のライフサイクル全体へ広げる ..... 25
論点 1 – 2 ：「つかう人」の積極的な参加を通じて、日常的な価値の実現につなげる ..... 26
論点 1 – 3 ：責任を明確にしながら専門人材と「つかう人」の役割が融合する ..... 26
論点 1 – 4 ：所有者やまちづくりの主体が、十分な情報と支援のもとで意思決定できる ..... 27
論点 1 – 5 ：マネジメント・担い手が、多様な市街地像を実現する ..... 27
論点 2 ：DX と教育を、担い手の拡大・高度化の基盤とする ..... 28
論点 2 – 1 ：DX に関する先端的な取組みを積極的に導入する ..... 29
論点 2 – 2 ：担い手の特徴に応じた教育を普及する ..... 29
論点 3 ：専門人材が「選ばれ、育ち、活躍し続ける」分野にする ..... 30
論点 3 – 1 ：専門人材の持続的な確保 ..... 30

論点３－２：専門人材の能力の向上 31
論点３－３：建築指導行政・建築審査の担い手も、ストック型社会を支え続ける 32
論点３－４：広域連携・地域特性を踏まえた取組み 32
*(4) 技術– 価値の実現を支え、新たな価値を創造する 34*
論点１：既存技術を継承・活用しつつ、新技術の開発・導入・普及を促進する 34
論点２：DX を、建物/市街地の価値と担い手を支える横断的基盤とする 35
論点２－１：ライフサイクルを通じた建物/市街地の最適化 35
論点２－２：生産性の向上、技術の民主化や担い手の多様化 35
論点２－３：新たな価値の創造 36
**第 3　早期に取り組むべき事項 37**
**第 4　「ストック型社会」における規制・制度のあり方 38**
**おわりに 39**

# 第１　ビジョンの目的等

## 1. ビジョンの目的

建物[1]は、人々が暮らし、働き、学び、休み、交流し、買い物をし、医療・福祉・教育その他の様々なサービスを受けるための基盤である。住宅、事務所、店舗、工場、学校、病院、文化施設など、その用途や規模は様々であるが、私たちの経済・社会活動の多くは、何らかの形で建物という空間の中で営まれている。また、これらの建物が集積し、道路、公園、上下水道その他の都市インフラと結び付くことで市街地が形成され、地域の暮らしや経済を支えている。

我が国では、高度経済成長期以降の長い年月をかけて、多くの建物の新築とインフラ整備を通じて、膨大な建物ストックが蓄積され、市街地が形成されてきた。その過程において、建物の安全性、耐久性、省エネルギー性等の性能も大幅に向上してきた。一方で、我が国及び建築分野を取り巻く環境は大きく変化し、以下のように時代の大きな転換期を迎えている。

- 膨大な建物ストックが社会に蓄積されており、新耐震基準の建物に代表されるように、性能の確保された建物が増加している。建物を利用しようとする者は、今後新築される建物を含め、多数・多様な建物ストックから選択し、改修等を行うことにより、自分の求める環境を享受しやすい時代となっている。
- 価値観や働き方、暮らし方が多様化し、安全性や機能性だけではなく、快適性、環境性、文化性、地域への愛着、ウェルビーイング等、建物/市街地に期待される価値そのものが多様化している。
- 気候変動、災害の頻発・激甚化、カーボンニュートラル、サーキュラーエコノミー、ネイチャーポジティブ等への対応が建物及び市街地に求められている。
- 人口減少・少子高齢化と生産年齢人口の減少が進み、今後は、従来の新築中心のシステムにおける設計者、施工者、技能者、維持管理に携わる人材、行政機関の職員その他の担い手を確保し続けることが難しくなっている。
- BIM、IoT、センシング、AI、ロボティクス等の先端的なデジタル技術が急速に進展し、建物の設計・施工・維持管理・利用のプロセス、市街地のマネジメント方法を大きく変えるだけでなく、「建築情報[2]」の連携と共有を通じて、新しい価値を創造できる可能性が高まっている。

こうした時代認識のもと、我々は、建物を新築することに重心を据えてきた社会から、「ストック型社会」に本格的に転換しなければならない。ここでいう「ストック型社会」とは、新築す

---

[1] 「建築物」という言葉は、建築基準法等の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馴染みがあるが、日常生活においては「建物」が一般的に使用されている。本ビジョンは、建物に関わる全ての人たちが協力し合うことで実現できる内容を志向していることから、より親しみやすい表現として「建物」を用いる。

[2] 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」などを、本ビジョンにおいては「建築情報」とする。

ることをやめ、既存建物のみをつかう[3]社会ではない。既存建物か新築建物かの別を問わず、建物の新築・取得から利用・改修・継承・解体に至るライフサイクル全体を通じて、その建物の価値を見極めて、つかい方や将来のあり方を適切に選択すること――すなわち「建物をつかいこなすこと」を重視する社会を意味する。そして、この「建物をつかいこなす」という行為は、建物に合わせるという受動的な行為ではなく、自由な発想によって建物の「つかい方」の可能性を広げてゆく能動的な行為であり、その過程において、創意工夫を凝らす「楽しさ」と生活の「豊かさ」を我々にもたらすことが期待できる。

ストック型社会においては、それぞれの建物の状態や社会のニーズを踏まえて、必要に応じて改修したり、次の所有者へと継承したりするなど、建物の価値を見極めながら、できるだけ長くつかい続けることが当たり前となる。また、役割を終えた建物についても、適切に解体し、部材の再使用や資源の再生利用につなげるなど、資源の循環にも配慮した対応が期待される。そして、新たに建物をつくる際にも、日常的な維持管理の負担や、将来の改修・継承・解体までを見通し、長期にわたって価値を実現し続けることができる良質なストックを生み出す取組みが、正当に評価される社会でもある。

本ビジョンは、2050 年を見据え、こうした建物を「つかいこなす」社会の将来像と、その実現に向けた方向性を示すものである。建築産業界、学術界、行政機関、建物において暮らし、働き、活動する人々をはじめとする建築に関わる多様な主体が方向性を共有し、予見性をもってそれぞれが取り組み、豊かな「ストック型社会」の実現に向けて着実に歩みを進めるための共通の道標とすることを目的とする。

「ストック型社会」への転換は、各主体の実践なしには実現しない。国土交通省及び建築に関わる全ての主体が、本ビジョンに基づく取組みを具体化し、自らの役割や立場に応じて、建物を「つかいこなす」取組みを進めることを強く期待する。

## 2. ビジョンの対象期間

本ビジョンは、2050 年を見据えながら、今後 10 年間において、関係者が目指すべき方向性を示す。ビジョンに掲げる取組みの実施状況、その時点での社会経済情勢や技術進展を踏まえて、５年ごとを目途にビジョンの見直しを行うものとする。

[3] 本ビジョンでは、建物を単に使用するという意味での『使う』に加えて、建物の状態や特性に関心をもって大切に使用するというニュアンスを込めた『気を遣う』という意味も含むものとして、『つかう』という平仮名で表記することしている。

# 第２　建築分野の目指す姿

## １．全体の方向性【総論】

### (1)「ストック型社会」への本格的転換

これまでの建築分野では、経済成長や都市部への人口集中など新たな需要へ対応するため、建物を新しく「つくる」ことが中心的な課題であった。新築を中心とする社会では、敷地の上にゼロから建物を企画・設計・施工し、完成した建物を利用するという比較的明確な生産プロセスが形成され、専門分化した設計者、施工者、行政、材料供給者等が、それぞれの役割を果たしてきた。こうして長年にわたってつくられてきた建物ストックが社会に膨大に蓄積した現在において、建物を利用しようとする者は、新築か既存かを問わず、多数・多様な建物から選択できるようになった。一方、既存建物[4]は、用途、規模、建設時期、構造、劣化状況、改修履歴、権利関係、立地、利用状況等がそれぞれ異なる。そのため、「ストック型社会」においては、単に「新築建物の代わりに既存建物を選ぶことができる」という変化ではなく、新築を含め、建物を適切に評価でき、その状況に応じてつかい方を考え、必要に応じて改修し、価値を維持・向上させながら次の所有者へ継承するという社会システムへ本格的に転換することが必要となる。

こうした認識のもと、本ビジョンにおいては、新築建物か既存建物かを問わず、建物が合理的に選択され、建物を「つかいこなす」ことにより、ライフサイクル全体を通じて建物が価値を実現し続ける社会を「ストック型社会」と捉えている。

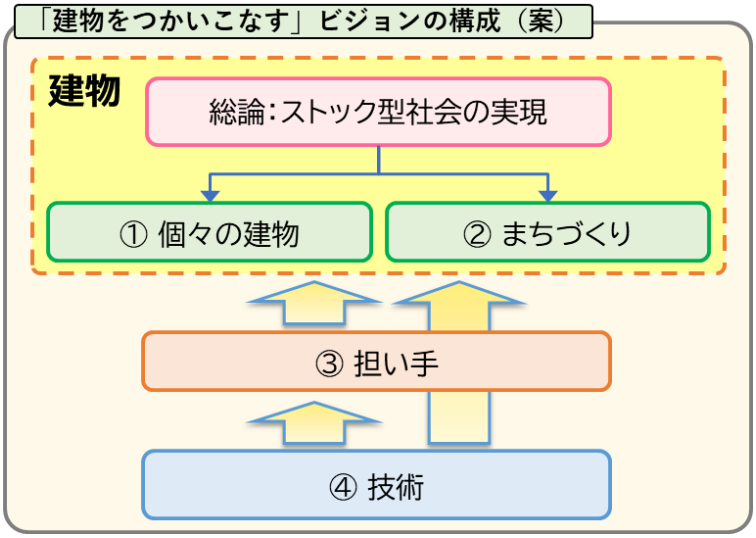



図１：ビジョンの構成

[4] 平成 17 年社会資本整備審議会答申「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」において、「中古住宅は、その呼称のゆえにその価値が過小に評価されることにつながる」と指摘を受けていたことを踏まえて、本ビジョンにおいては、「中古」ではなく、中立的な表現として「既存」を用いている。

## (2) 建物/市街地の「価値」の実現

【基本的な考え方】

ストック型社会では、建物を性能や仕様だけで捉えるのでは十分ではない。建物やその集積による市街地は、その空間における活動を支え、生活上・社会上の課題に応えることで、様々な便益や効用を生み出す。本ビジョンでは、こうした建物/市街地に寄せられる期待に応じて、それらが生み出せる便益・効用・値打ちを「建物/市街地の価値」と捉える。

「建物/市街地の価値」は、実際に建物を利用する「つかう人」や社会からの期待を踏まえて、「所有者」や「まちづくりの主体[5]」が意思決定することにより実現される。安全性、快適性、環境性、文化性等を含む広い概念であり、経済的な価値に限られない。

一方、建物/市街地が将来にわたってどのような便益・効用・値打ちをもたらすかという期待は、建設・改修への投資判断、賃料、売買価格、資金調達等の経済的な評価とも密接に関わるものであり、「建物/市街地の価値」は、「所有者」や「まちづくりの主体」が建物や市街地の将来を判断する基礎となる。

建物/市街地に望まれる価値の大きさ・程度を示す「価値の水準」については、個々の建物や市街地について所有者やまちづくりの主体が志向する「所有者等の期待水準」と、特定の時代・地域において社会が一般に求める「社会の期待水準」を踏まえて、どの程度の水準を目指すかが決定される。後者は、社会通念、技術水準、社会的課題等を背景に形成され、時代や地域に応じて変わり得る。

なお、「社会の期待水準」は法令上の最低基準と常に同義ではなく、安全性、環境性等について社会が建物や市街地に求める水準を広く捉えるものである。

既存建物を含めて社会の期待水準への到達を図る必要がある場合には、現状を見える化し、必要に応じて段階的な目標を設定しながら、継続的な改善・更新を促す視点も重要となる。

表１：用語の整理（建物/市街地の価値・価値の水準）

| 用語 | 本ビジョンにおける捉え方 |
|---|---|
| 建物/市街地の価値 | ○「建物/市街地の価値」とは、「つかう人」や社会からの期待を踏まえて、「所有者」や「まちづくりの主体」の意思決定のもと、建物や市街地が生み出せる便益・効用・値打ちである。安全性、快適性、環境性、文化性等を含み、経済的な価値に限らない。<br>○ 建物/市街地が、将来にわたってどのような便益・効用・値打ちをもたらすことが期待できるかどうかは、建設・改修の投資判断、賃料・売買価格、資金調達等の経済的評価にもつながり、建物の活用・継承・解体等に関する所有者の意思決定の基礎となることが見込まれる。 |
| 価値の水準 | ○「価値の水準」とは、所有者等の期待と社会からの期待を踏まえて目指す水準であり、ある個人や特定の時代・地域に応じて変わり得る「建物/市街地 |

[5] 住民（土地・建物の所有者等）、行政機関（地方公共団体等）、事業者及び専門家（開発事業者、エリアマネジメント団体等）などの複数の多様な主体を想定している。第２ 2.(3)に掲げる論点 1-5 も参照のこと。

| | |
|---|---|
| | の価値」(建物/市街地が生み出せる便益・効用・値打ち)の大きさ・程度である。<br>○　目指すべき建物/市街地の「価値の水準」は、「所有者等の期待水準」と「社会の期待水準」の２つの水準を踏まえて決定される。<br>○「所有者等の期待水準」とは、所有者やまちづくりの主体が、「つかう人」の期待を踏まえながら、個々の建物や市街地に期待する水準である。所有者やまちづくりの主体が、「この建物/市街地を、どのようなものにしたいか」という期待を示す水準であるため、所有者/まちづくりの主体ごと、建物/市街地ごとに異なる水準となる。<br>○「社会の期待水準」とは、社会が建物/市街地に期待する水準である。その時代や地域における社会通念、技術水準、社会的課題等を背景として形成される水準であることから、時代や地域に応じて変化する可能性がある。 |

【建物/市街地の価値の構成要素（建物/市街地バランスシート）】

建物や市街地の価値を実現するための要素を、本ビジョンでは「モノ・ヒト・コト」と整理する。「モノ」は建物そのものに備わる要素、「ヒト」は「つかう人」の行動やつかい方によって生じる要素、「コト」は建物の生産・利用・維持管理・資金計画・金融・流通等を支える仕組みやサービスである。この関係を直感的に示すため、「建物/市街地の価値」と「モノ・ヒト・コト」を、バランスシートになぞらえて左右に対応させたものを、ここでは「建物/市街地バランスシート」と呼ぶ。左側に「建物/市街地の価値」、右側にその価値を実現する「モノ・ヒト・コト」を置くことで、価値と実現手段の関係を可視化する。

建物/市街地が生み出す「価値の水準」は、所有者・まちづくりの主体により、「所有者等の期待水準」と「社会の期待水準」を踏まえて設定される。その達成を目指して、モノ・ヒト・コトを組み合わせることにより「建物/市街地の価値」が実現される。

また、本ビジョンでは、建物/市街地バランスシートの前提となる「モノ・ヒト・コト」を具体の建物で実現するための裏付けとして「技術」があるものと整理している。技術は、モノ・ヒト・コトを横断的に支える基盤として位置付けられる。

表２：用語の整理（モノ・ヒト・コトと技術）

| 用語 | 内容の説明 |
|---|---|
| モノ | ○ 建物そのものに備わり、状態、仕様、形態、利用履歴等に応じて定まる要素。<br>○ 耐震性・省エネルギー性・耐久性等の数量的に説明しやすい「性能」と、歴史性・文化性・意匠性等の数量だけでは十分に説明しにくいもの（ここでは「ナニカ」という。）に分けて捉える。 |
| ヒト | ○「つかう人」の行動、つかい方、不利益の受容等の要素。<br>○ 同じ「モノ」を備えた建物でも、「ヒト」が異なれば、価値の実現や期待水準への到達の程度は異なり得る。 |

| | |
|---|---|
| コト | ○ 仕組み、制度、計画、サービス等の要素。<br>○ 例として、以下のような要素が挙げられる。<br>・ 発注・契約、資機材の調達、建築確認・完了検査、各工程間の情報連携などの建築生産を支える仕組み・制度<br>・ 建物の維持管理が継続的に実施されるための仕組み<br>・ 居住支援、「つかう人」への情報提供・相談、建物利用に係る調整など、建物と「つかう人」を結び付け、その利用を支える仕組み・サービス<br>・ 建物の将来を見据えた投資、建物の利用期間において生ずる支出、運用収益、資金調達、リスクへの対応などを見通した建物のライフサイクル全体の資金計画<br>・ 融資や出資等による資金供給、保険や保証等によるリスク分担などの金融の仕組み<br>・ 建物の売買、賃貸、継承等が円滑に行われるための不動産流通の仕組み<br>・ 建物の状態や履歴に関する情報を蓄積し、関係者間で共有し、次の所有者や利用者に引き継ぐための仕組み・サービス |
| 技術 | ○ 「知識・技能」「手法・ツール」「科学的知見」。モノ・ヒト・コトを横断的に支える。<br>○ 「知識・技能」には設計・施工・法令・維持管理・調整等の知識や技能、「手法・ツール」には解析、AI、ロボティクス、センシング、BIM、データベース等、「科学的知見」にはこれらの基礎となる研究が含まれる。 |

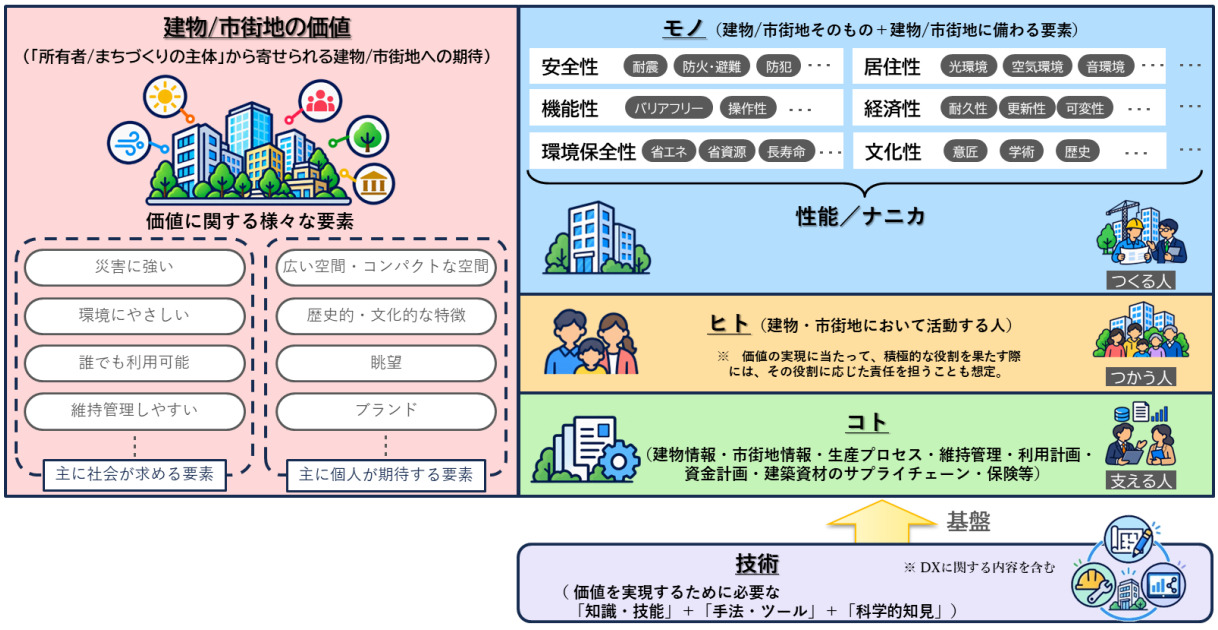



図２：建物/市街地の価値と「モノ・ヒト・コト」及び「技術」の関係

【ヒト・コトを含めた価値の実現】

新築建物では、「建物/市街地の価値」を実現するため、設計・施工の段階で必要な性能や仕様を計画的に確保しやすく、「モノ」により「価値の水準」を達成することが容易である。

これに対して、既存建物では、既にある構造・仕様・劣化状況等の制約を受けることから、「モノ」だけで価値を実現することには技術面・費用面での限界がある。建物/市街地バランスシートの考え方を用いれば、例えば適切な維持管理やリスクへの理解といった「ヒト」、モニタリング、利用条件、保険・保証等の「コト」を組み合わせることによって、既存の「モノ」を活かしつつ、柔軟かつ効率的に価値を実現することが可能となる。

例えば、伝統的な工法や歴史的な建物の活用において、「モノ」に付随する要素のみでは、その建物の特徴を損なわずに「価値の水準」を達成することが難しい場合、「ヒト・コト」の要素である利用者によるリスクの理解や利用条件の設定などを組み合わせることなどが考えられる。

## (3) 担い手 ― 建物の価値を実現させる主体

人は、暮らし、働き、学び、買い物をし、様々なサービスを利用する中で、日々何らかの形で建物の価値の実現に関わっている。本ビジョンでは、建物への関心や専門的な知識の有無にかかわらず、こうした建物との関わりの中で一定の役割を持つ主体を広く「担い手」と捉え、その役割に応じて「所有者」「つくる人」「支える人」「つかう人」の 4 つに整理する。

表 3 ：担い手の 4 分類

| | | | 説明 | 具体例 |
|---|---|---|---|---|
| 担い手 | 所有者  | | ○ 建物そのものを提供し、その活用・継承・解体に関する意思決定を行う者。建物の将来のあり方を定める主体として、所有に伴う根源的な責任を負う。 | ― |
| | 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<br>※「モノ」に関する責任を負う。 | ○ 設計者、施工者、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<br>※「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、買い物、サービス利用等の活動を行う者。必ずしも専門的な責任を負うものではないが、価値の実現に向けて積極的な役割を担う場合には、その役割に応じた一定の責任を負うことが想定される。 | ○ 居住者、就業者、学生、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。

## 2. 個別の視点【各論】

### (1) 個々の建物 ― ライフサイクルを通じた価値の実現

ストック型社会では、建物を「つくる」時点だけでなく、「つかう」「改修する」「継承する」「つかい終わる」までのライフサイクル全体を通じて価値を実現することが重要となる。既存建物は一棟ごとに条件が異なるため、所有者が「建築情報」を踏まえ、「つくる人」「支える人」「つかう人」の関与を得ながら、建物ごとに合理的な選択を重ねていく必要がある。

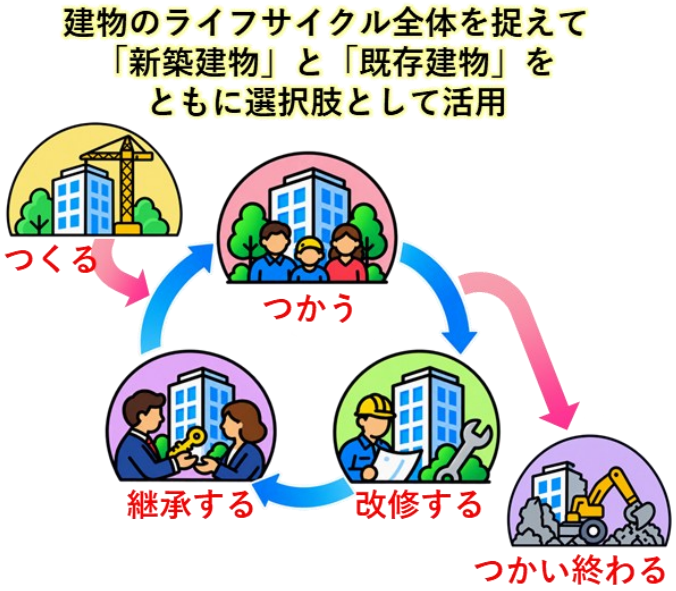



図３：建物をつかいこなす社会像

以下では、建物をつかいこなす社会像に関する論点として、十の論点（建物のライフサイクルの各段階に共通する三つの論点と各段階に関する七つの論点）を示す。

表４：建物に関する論点まとめ

| 項目 | 論点 |
|---|---|
| 共通 | ① ライフサイクルを通じて建物の価値が認識・創出される<br>②「つかう人」が建物の価値の実現に参加する<br>③ 個々の建物と地域が、価値を高め合う |
| つかう | ④ 大切につかい続けることで価値を維持・向上させる |
| 改修する | ⑤ 安全性と経済合理性が両立した改修を可能とする<br>⑥ 安心して改修工事を行える市場をつくる |
| 継承する | ⑦ つかい続けられる建物が次の所有者に円滑に渡る |
| つかい終わる | ⑧「つかい終わる」目安が社会的に認識されている<br>⑨ 解体を資源循環のプロセスとして捉える |
| つくる | ⑩ 将来のストックにふさわしい新築をつくる |




図４：建物に関する論点の全体像

論点１：ライフサイクルを通じて建物の価値が認識・創出される

> **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。**

「建物の価値」は、性能だけでなく、維持管理の状況や歴史的・文化的な要素等も含む多様なものであり、「モノ・ヒト・コト」の組合せによって実現される。価値が所有者に適切に認識されなければ、活用されないまま放置・解体されることにもつながるため、所有者が建物の価値を適切に認識できる環境を整えることが必要である。

その基盤となるのが「建築情報」である。設計図書や BIM、確認・検査、点検・修繕・改修の履歴、現況、利用状況等の情報については、ライフサイクルを通じて蓄積・更新し、所有者や「つかう人」が必要な時に利用できるようにすることで、活用・継承・解体等の選択肢を比較しやすくする。

また、こうした選択肢に応じた意思決定に当たっては、建設時の初期投資だけでなく、利用期間を通じて得られる便益・収益と、維持管理・修繕・改修等の費用を総合的に評価することが重要である。「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」へと視点を広げ、所有者の合理的な投資判断や資金調達につなげていくことが、ストック型社会における基本的な考え方となる。

論点２：「つかう人」が建物の価値の実現に参加する

> **2050 年に目指す姿：**
> **専門的な知識・技能の有無に関わらず、つかう人が自らの役割に応じて建物のつかい方や維持管理、改修等に参加している。**

生産年齢人口が減少する中、膨大な建物ストックをつかいこなす役割を、「つくる人」だけが中心となって担うことは現実的とは言えない。「つくる人」にしか担えない領域、「つかう人」にも担うことができる領域、「支える人」が関わることで「つかう人」が担える領域などを認識したうえで、それぞれの担い手が役割を拡大してゆくことが望まれる。特に、最も幅広い主体であり、恒常的に建物に関与する機会がある「つかう人」に対しては、日常における利用・メンテナンスや必要な改修等を通じて、建物の価値の実現に積極的に関わることができる環境を整えることが重要である。

そのためには、DX による支援や、「つくる人」「支える人」からの情報提供・助言を受けられる環境を整え、「つかう人」が参加できる領域を広げる必要がある。同時に、専門性が必要な事項との境界や、役割に応じた責任を明確にすることが求められる。

また、建物を持続的に管理・改修するためには、所有者（公共建築の場合は国・地方公共団体）が必要な資金を見通すことも重要である。FM[6]・PM[7]等の管理手法や、融資・出資等の多様なファイナンス手法を活用し、金融に関わる「支える人」の参入も促しながら、継続的な管理・改修を可能とする環境を整える。

論点３：個々の建物と地域が、価値を高め合う

**2050 年に目指す姿：**
**個々の建物のつかいこなしが地域の価値向上に寄与し、地域の価値の向上がさらに個々の建物の価値を高める好循環が形成されている。**

「建物の価値」は、立地だけでなく、そこで行われる活動や歴史・文化等の多様な文脈で認識され、地域の価値とも相互に影響する。個々の建物の新たなつかい方や改修によって価値が実現されることは、地域の価値向上と持続性の向上にもつながる。

このため、地域の「つかう人」等による用途変更や改修等の提案を受け止め、安全性や周辺環境を確保しつつ柔軟に実現できる環境を整えることが重要である。個々の建物の価値向上が地域の価値を高め、地域の価値がさらに建物の活用を後押しする好循環を目指す。

論点４：「つかう」― 大切につかい続けることで価値を維持・向上させる

**2050 年に目指す姿：**
**適切な利用、維持管理、ニーズに応じた用途変更などの工夫を通じて、建物が時間を重ねながら価値を維持し、場合によっては高めていく。**

[6] Facility Management の略。施設とその利用環境を、経営・活動の目的に照らして総合的に企画、管理、活用し、効用の向上やコストの適正化を図る考え方・手法。

[7] Property Management の略。不動産の所有者等に代わり、建物の維持管理、テナント対応、収支管理等を行い、不動産としての価値や収益性の維持・向上を図る管理業務。

建物は、時間の経過によって一律に価値が低下するものではない。適切に手を入れながら長く大切につかうことで、性能や機能を維持するだけでなく、経年による風合いや歴史性、用途変更による新たなつかい方など、新しい価値が実現することもある。さらに、建物を適切につかうことは、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 $CO_2$ 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。

このような多様な建物の価値や、つかい方によるその変化が「所有者」に認識されていれば、建物に手を入れながら長く大切につかう動機となる。しかしながら、こうした価値の変化を踏まえて建物を維持管理する考え方は必ずしも社会に十分浸透していない。このため、維持管理・修繕を単なるコストではなく価値を支える取組みとして捉え、FM・PM 等も活用しながら、建物の状態を把握して維持管理計画を見直すことが重要である。

さらに、用途変更後の基準への適合が困難であるために柔軟な活用を断念せざるを得ないケースがある現状を踏まえ、建物の状況やつかい方に応じて用途を柔軟に変更できるよう、安全性などの基本的な性能の確保を前提としつつ、リスク評価の考え方を取り入れた環境整備を進めることが求められる。

論点５：「改修する」― 安全性と経済合理性が両立した改修を可能とする

**2050 年に目指す姿：**
**既存建物の状態や利用目的に応じ、安全性を確保しながら、合理的かつ段階的に改修を行うことができる。**

既存建物の改修については、現行制度においても実態に応じた緩和措置が認められている一方で、そのような特例を受けるための前提として「既存不適格建築物[8]」であることを確かめる必要がある。この際、現況の仕様や性能が分からないことや、建築確認を申請するために必要な図面等が残っていないことが、経済的・事務的な負担となる場合があることも指摘されている。

こうした現状を踏まえて、今後は、建物の現況（躯体の劣化状況や、既往の修繕・改修・維持管理等の記録）を調査・診断するための手法を整えたり、リスク評価の考え方等のソフト的な手法（改修後における専門人材の継続的な関与、限定的な使用期間・利用条件の設定、「つかう人」に対するリスク情報の公開、保険などの金融技術の活用など）を取り入れたりすることで、個々の建物の状況やつかい方に応じて、より柔軟に改修できる環境を整備することが重要である。

さらに、こうした環境を支える観点から、高度な専門性を有する学識者等との連携を強化しつつ、改修に係る技術開発を積極的に進めていく。

[8] 既存建物や工事中の建物であって、新たに施行・適用することとなった規定に適合していない建物のこと。新たな規定には適合しなくても違反扱いとはならない特例措置が、建築基準法第３条第２項において規定されている。

論点６：「改修する」― 安心して改修工事を行える市場をつくる

**2050 年に目指す姿：**
**所有者と専門人材が、品質、費用、リスク、責任の範囲を共有し、安心して改修工事に取り組める。**

改修工事では、複数事業者との調整や、過去の工事に起因する不具合の顕在化などにより、所有者・施工者の双方に不安が生じやすい。今後の改修需要の増加を見据え、改修に関わる「つくる人」と、改修後の建物を利用する「つかう人」のそれぞれの役割を明確にしながら、所有者と施工者の双方が安心して改修に取り組める環境を整える必要がある。

そのため、改修に必要な知識・技術や調整能力を持つ「つくる人」が適切に関与できるようにするとともに、「支える人」によるコミュニケーション支援、施工者情報や保険等の提供、建物履歴の蓄積・利用を進める。区分所有建物や賃貸建物については、居ながらできる工法や合意形成の工夫等の事例を共有することも重要である。

論点７：「継承する」― つかい続けられる建物が次の所有者へ円滑に渡る

**2050 年に目指す姿：**
**「解体」の判断に先んじて、建物の価値とリスクの把握を通じた「継承」の可能性が吟味され、つかい続けられる建物が安心して次の所有者へ継承される。**

所有者が変わる際、建物の価値が適切に認識されなければ、「解体して新築する」ことが先に選択されやすい。適切な維持管理、改修、用途変更等によって価値を実現できる建物については、「解体」ありきではなく、「継承」を選択肢として検討できる環境を整える必要がある。

そのためには、設計図書、点検・修繕等の履歴、躯体・設備の現況等の建築情報を蓄積し、継承先が利用できることが重要である。現況調査・診断、デューデリジェンス[9]等の評価手法、保険・金融等を組み合わせ、「つくる人」「支える人」の関与によって継承に伴うリスクを軽減する。

また、相続人がいない場合や遠隔地で生活している場合など、現在の所有者から建物の価値を直接引き継ぐことが難しい場面も想定される。価値のある建物については、専門人材の関与により価値を適切に認識し、市場を通じた第三者への継承も選択できる環境を整えることが重要となる。

論点８：「つかい終わる」―「つかい終わる」目安が社会的に認識されている

**2050 年に目指す姿：**
**建物をつかい続けるか、継承するか、つかい終わるかを合理的に判断できる。**

[9] 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。

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、安全性が低下し、経済合理性が失われ、今後の価値実現も見込みにくい場合には、つかい続けることが不合理となることもある。判断を先送りすれば、管理不全による周辺への危害や空き家化・空き建築物化につながるおそれがある。

このため、所有者が「つくる人」「支える人」の関与のもとで、安全性、改修コスト、将来の価値、文化的価値等を踏まえ、「継続利用・継承・解体」の選択肢を比較し、判断できる環境を整える。

また、意匠性、歴史性、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に貢献す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・保全の可能性を検討する機会を確保できる環境を整備する。

論点 9：「つかい終わる」— 解体を資源循環のプロセスとして捉える

**2050 年に目指す姿：**
**それぞれの担い手が、資源循環に関する理解を示し、可能な限り部材・資源を次の利用へつなげるなどの実践的な取組みに向けて協力する。**

建物の解体は、廃棄物処理等を通じて様々な環境負荷を生じさせるという一面を有する。このため、使用されていた部材について、可能な限り他の建物等での「再使用（Reuse）」を検討し、それが難しい場合には「再生利用（Recycle）」を図るなど、解体を資源循環のプロセスとして捉えることが重要である。

その実現には、それぞれの担い手が、サーキュラーエコノミーへの理解を深めることに加え、新築・改修の段階から将来の解体・部材利用を見据えた材料選択や、再使用・再生利用の可否と優先順位を判断しやすくする技術的な環境を整えることが求められる。

さらに、建物の解体は、建物や部材の資源循環にとどまらず、解体後の土地の活用や自然環境の保全・再生まで視野を広げた対応を図る契機となる。次の土地利用に当たっては、緑地やオープンスペースの確保、雨水の浸透・貯留など、自然の多様な機能を活かすことで生物多様性の保全・再生を図るとともに、健全な水循環の維持・回復や、豪雨に伴う浸水等の自然災害への対応につなげていくことも期待される。

論点 10：「つくる」— 将来のストックにふさわしい新築をつくる

**2050 年に目指す姿：**
**新築建物が、将来の利用、維持管理、改修、継承、解体までを見据えた良質なストックとしてつくられる。**

ストック型社会においても新築は不可欠である。ただし、新しくつくる建物を次々に消費される「フロー」ではなく、将来にわたり豊かな活動を支える「ストック」として捉え、企画・設計の段階から運用・改修・継承・解体までを見通す必要がある。

具体的には、用途変更や増改築に対応しやすい計画上の工夫、維持管理・災害復旧・解体等に配慮した部材や設備の選択、新築時の設計者・施工者以外の者であっても修繕・改修しやすい工法の採用等を通じて、長くつかい続けられる建物が選択される環境の整備が重要である。

さらに、建物の性能を高めることと、取得・維持の負担とのバランスも重要となる。「社会の期待水準」を確保することは前提としたうえで、将来のつかい方の変化に応じて性能等を更新できる柔軟性を備えた建物については、新築段階の性能だけでなく、その更新可能性も含めて評価するなど、ライフサイクル全体で価値を捉えることができる環境の整備についても検討が必要である。

## (2) 市街地 ― 将来像を構築・共有し、動態的に空間管理する

我が国の市街地は、建築ストックの蓄積と道路、上下水道、公園等の都市インフラの整備により長年にわたり形成されてきた。既成市街地は、人々の暮らしや経済活動を支える基盤であるとともに、長年にわたり蓄積されてきた社会の資産である。

一方、人口減少や高齢化の進展、生産年齢人口の減少、デジタル技術や AI の急速な進展、気候変動に伴う災害の激甚化、地政学リスクの顕在化、建築ストックと都市インフラの老朽化など、建築分野を取り巻く環境は大きく変化しつつある。

今後は、これらの建築ストックや都市インフラを有効に活用し、地域固有の魅力を活かしながら、豊かさの最大化を目指して、市街地の更新（建物の建替、改修や用途変更など）を進め、まちをつかいこなし、安全性、利便性及び市街地環境の向上を図るとともに、来るべき社会課題へ対応し、市街地の価値を高めていくことが重要である。

その際、技術の進展により活用可能となる多様なデータを用いて、市街地の状況や価値を把握・評価するとともに、デジタルツイン[10]を活用したシミュレーションや予測等を通じて、多面的な分析に基づく意思決定や継続的なマネジメントを行うことが重要である。

なお、本ビジョンにおいて対象とする「市街地」とは、都市部のみに限定されるものではなく、過疎化が進む地方も含めた地域全体を指している。まちづくりのツールの一つである建築基準法の集団規定が適用されるのは都市計画区域内等に限られるが、施策の展開においては都市計画区域等から区域外（郊外や農村集落等）までを捉え、一体的に考えていく必要性があり、そうした地域においても、本ビジョンで示す取組みが参考になる。

### 論点１：地域ごとの市街地像の構築と共有

**2050 年に目指す姿：**
**データ等による市街地の把握・評価を行い、多様なまちづくりの主体が連携して市街地像を構築・共有し、変化に応じて機動的に見直しながら市街地の更新や再編を進める。**

市街地は多様である。人口規模、産業構造、地理的条件等は地域ごとに大きく異なり、大都市と地方都市、中心市街地と郊外部では抱える課題や活かすべき資源も異なる。安全性や利便性に加え、健康、交流、ウェルビーイング、景観、文化の継承など、主体や地域ごとに重視する価値も多様である。対象とする範囲も、街区単位、日常生活圏、自治体単位、鉄道沿線や法・制度に応じた対象など様々である。目指す市街地の姿は一様ではなく、多様な市街地像が存在することを前提とする必要がある。

一方で、市街地像が多様化しているがゆえに、地域としての目指す市街地のイメージが共有されず、更新や再編、投資や規制の方向性が定まりにくい場合もある。人口減少社会において将来の不確実性・予測困難性が増大する中で、限られた資源を有効に活用していくためには、市街地の価値を実感し、共創する主体である住民が、行政、事業者及び専門家等の多様な主体と連携し

[10] インターネットに接続した機器等を活用して現実空間の情報を取得し、仮想空間内に現実空間の環境を再現したもの。

ながら、将来生じる変化に応じて、全体の利益と個々の利益・ニーズとの調整を経て、地域の市街地像を構築し、共有していくことが重要である。

検討にあたっては、交通・安全・防火・衛生など、市街地が備えるべき性能確保やアフォーダビリティの確保を前提としつつ、カーボンニュートラルなどの課題に対応するとともに、新築建物と既存建物がバランスよく両立したストックやインフラを活用し、地域の記憶や価値を活かす視点が重要である。また、人口規模や開発需要など市街地の状況を継続的に把握・診断し、「改善・発展」、「維持・保全」、「縮退・再編」などの方向性を決定し、状況の変化に応じて機動的に見直していく「動態的空間管理[11]」が重要である。

なお、近年、ウォーカビリティ指標をはじめとする様々なデータや評価指標を活用し、市街地の状況や価値を把握する取組みが進みつつある。こうした客観的な情報は、市街地像の構築や共有、市街地の更新や再編の方向性の検討、市街地の適切な評価の観点で有効な手法となることが期待される。あわせて、住民が感じる豊かさや居心地、地域への愛着、地域の記憶や文化性などの定性的な価値についても把握し、科学的に得られる客観的なデータと組み合わせながら多面的に市街地を捉えることが重要である。

論点２：目指す市街地像

**2050 年に目指す姿：**
**安全性等の確保、多様な活動の実現、カーボンニュートラル等への対応、公共空間のつかいこなし、持続可能な市街地への再編など、地域の状況に応じた市街地像が実現される。**

目指す市街地の姿は全国一律ではないが、既存ストックを活用しながら安全性等の必要水準を確保すること、用途を適切に更新して多様な活動を支えること、カーボンニュートラル等に対応すること、公共空間等の価値を発揮させること、人口・都市機能・都市活動量等に応じた持続可能な規模へ再編することは、共通して重要となる。以下、この五つの視点を整理する。

論点２－１：既存ストックが活用され、安全性等の必要水準が確保された市街地

**2050 年に目指す姿：**
**建物ストックや都市インフラを有効に活用し、エリアやソフトの対策も組み合わせて市街地が更新され、安全性、利便性、市街地環境やレジリエンス性が確保されている。**

我が国の市街地は、建物の新築や建替等の機会を捉えて、建物の性能を高め、道路等を整備しながら、安全性等を高めてきた。一方で、密集市街地や狭あい道路の残る市街地など延焼危険性や避難困難性などの面で十分な安全性が確保されていない市街地も依然として存在しており、敷地や接道の条件等により、建物の改修や建替が進まない場合もある。安全性の確保を前提とした

[11] 人口減少、高齢化、気候変動等による社会経済条件の変化を前提として、都市や地域の空間を固定的な完成形として捉えるのではなく、継続的な診断・評価・見直しを通じて、地域の実情や将来像に応じた機動的な空間管理を行う考え方をいう。

がら、建物単体の性能向上や、エリアでの対策、ソフト対策などを総合的に評価することにより、支障となっている規制を合理化し、市街地の更新を促していくことが重要である。

また、災害の頻発・激甚化が見込まれる中、安全性の確保に加え、災害時にも機能を維持・回復できるレジリエンスの確保が重要である。道路、公園、広場等の公共空間は、避難や延焼遮断、復旧・復興活動を支える基盤であり、安全性の向上にも資することから、エネルギーの自立性の向上等とあわせて、レジリエントな市街地を形成していくことが求められる。

さらに、一団地認定制度や建築協定などは、良好な市街地環境の形成に大きく寄与してきたが、これらの制度を活用し整備された地域は、当初の整備から一定期間が経過し、更新や再編を行う時期を迎えているところもある。その際には、関係者間の調整や意思決定が円滑に行われ、資産処分を容易に行えるようにするなど、地域全体の価値向上に資する更新や再編を進めやすい環境を整備していくことが求められる。

論点２－２：用途が適切に更新され、多様な活動が行われる市街地

**2050 年に目指す姿：**
**社会経済情勢や地域のニーズの変化に応じて用途が柔軟に更新され、多様な居住、業務、商業、交流等の活動によって、利便性が高まり、地域の個性や魅力が創出される。**

市街地は、建物などハードだけでなく、人々の活動で成り立っている。新築建物と既存建物から成るストックをつかいこなし、持続可能で、魅力ある市街地をつくるためには、適切な用途制限等により、周辺への影響を踏まえつつ、当該地域に必要な活動が行える環境を整えることが重要である。

これまで郊外の団地や戸建住宅地等では、良好な住環境の形成を目指して住宅用途を中心とした市街地の形成が図られてきた。しかし、居住者の高齢化や働き方の変化が進む中で、身近な生活サービスや就業機能へのニーズが高まっている。また、住民自身の活動が地域を支える場面等も増えており、従来の住居系用途地域が前提とする市街地像とは異なる需要が生じている。一方、中心市街地においても、多様な産業の高度化や融合が進む中で、業務、商業、居住、交流等の機能が近接するなど、多様な活動を支える環境の重要性が高まっている。

また、多様な種類の建物の立地が進み、用途の混在が生じることで市街地環境や地域との関係に関する新たな課題も生じている。一次、二次産業への回帰やテレワークの進展等にみられる地域の特性やニーズの変化を踏まえながら、今後の市街地に求められる用途やその制限のあり方（混在のルール等）についても検討が必要である。

論点２－３：カーボンニュートラル等に対応した市街地

**2050 年に目指す姿：**
**脱炭素や自然環境との共生、緑化等による良好な環境の形成、街区単位でのエネルギーマネジメント等により、カーボンニュートラルや多様なライフスタイルに対応している。**

安全性や利便性など、従来の市街地に求められてきた性能に加え、多様なニーズへの対応が求められている。木材利用をはじめ、カーボンニュートラルへの対応が重要となっており、再生可能エネルギーの導入やエネルギーの自立性の向上、エネルギー源の多様化等が求められている。

また、気候変動による暑熱化や豪雨災害の頻発・激甚化等への適応も重要となっており、緑地やオープンスペースを確保しながら、適切な水循環の形成やヒートアイランド対策、浸水対策を進め、生物多様性にも配慮した快適でレジリエントな市街地を形成することが求められている。

都市と農村、自然環境が相互に機能を補完し合うことも重要となっており、都市の内部や周辺部への農的な土地利用の導入や、都市農地や低未利用地の活用などが求められている。

論点２－４：公共空間等を「つかいこなし」、価値が発揮される市街地

**2050 年に目指す姿：**

**公共空間等が、建物と一体的に活用され、官民連携やエリアマネジメント等を通じてその価値が最大限発揮されることにより、人々が安全かつ快適に移動・滞在・交流できる。**

人口減少や高齢化が進む中、建物単体の価値向上だけでなく、道路、公園、広場等の公共空間や、公開空地や空閑地等の民有地の活用、回遊性のある市街地の形成を通じて、地域の魅力や活動を創出し、暮らしや交流の質を高めていくことが重要となっている。

一方で、建物の足元に設けられた公開空地をはじめ公共空間等が十分に活用されていない場合も存在する。安全性や公共性を確保しつつ、官民連携やエリアマネジメント等を通じて、空地等を地域の資産としてつかいこなし、その価値を最大限発揮していくことが重要である。

また、業務、商業、居住、交流等の都市機能の適切な配置や集約に加え、建物と空地等との一体的なデザイン、建物低層部や沿道空間の活用、快適な歩行者空間の創出等を通じて、人々が移動し、滞在し、交流したくなるウォーカブルな環境を形成していくことが重要である。

その際には、リアルタイムでの人流や滞留等のデータや、公共空間等を使用した人々の評価の把握と活用が求められる。

論点２－５：人口や都市機能の集積、都市活動量等に応じた適切な規模の市街地

**2050 年に目指す姿：**

**人口や都市機能の集積状況、都市活動量や維持管理コスト等に応じて、市街地が持続可能な規模と構造へ適切に再編され、必要な生活サービスや都市機能が維持される。**

人口減少が進行する中、市街地の一律の拡大・形成は終焉し、これまで形成されてきた全ての市街地を同じ密度やサービス水準のまま維持し続けることは次第に困難になることが見込まれる。既に一部の地方都市や郊外部では、人口密度の低下に伴い、商業、医療、交通等の生活サービスの維持や都市インフラの管理が課題となっている。

このような状況の下では、市街地の拡大や維持のみを前提とするのではなく、地域の実情に応じて、既存ストックや都市インフラを有効に活用しながら、適切な規模や形へと再編することも重要である。広域連携も行いながら、市街地を賢く、持続可能な形で段階的に縮退させることも必要な選択肢となる。

そのためには、立地適正化計画等と連動し、公共投資や都市インフラ整備の重点化、各種支援措置等を通じて、景観等にも配慮しながら、居住や都市機能を集約することが重要である。

また、建物は、長くつかい続けることによってのみ価値を実現するものではなく、安全性や経済合理性を踏まえて、建物を適切に「つかい終わる」ことによって地域の価値を実現することも想定される。縮退を進めていく地域では、建物をつかい終え、解体が促されるとともに、解体後の敷地が引き続き適切に管理されることも重要となる。

なお、災害からの復興に当たっても、人口減少や都市機能の変化、地域の将来像を踏まえ、安全性やレジリエンスの向上も含め、持続可能な市街地の実現に向けた再編を図ることが重要であり、平時から市街地のあり方について検討しておくことも求められる。

### (3) 担い手 ― 役割を拡大・融合し、専門性を持続させる

これまでの新築中心の社会では、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の下、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った。

今後のストック型社会においては、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。「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。

また、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。

一方で、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」のそれぞれが担う役割が、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 ・継承 ・解体 等について意思決定することが望まれる。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。

また、建築分野において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ことにより、「建物をつかいこなす社会」の実現を目指す。

以上を踏まえ、「役割の拡大と融合」「DX・教育」「専門人材」の三つの論点に沿って、ストック型社会における担い手のあり方について整理する。

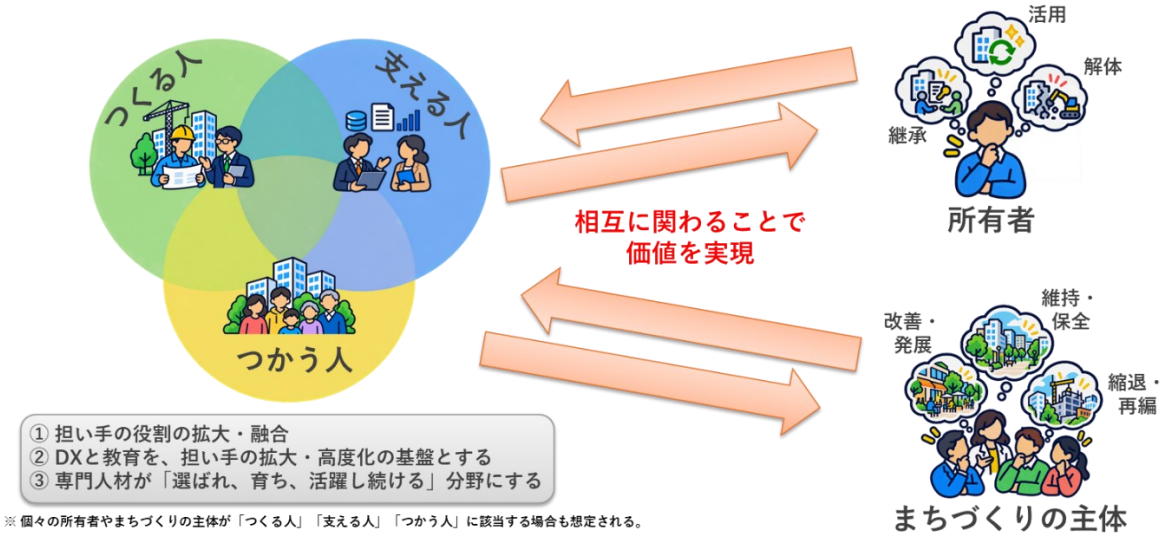



図５：担い手の相互の関係性

論点１：担い手の役割の拡大と融合

> **2050 年に目指す姿：**
> **「つくる人」「支える人」「つかう人」の役割が、個々の建物の状況に応じて従来の領域を越えて拡大・融合し、所有者がそれらの知見と活動を踏まえて、建物の活用・継承・解体等について合理的に意思決定できる。**

ストック型社会では、「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つつ、個々の建物や地域の状況に応じて役割を広げ、重なり合いながら相互に連携・補完することが求められる。同時に、役割の拡大に応じた責任を明確にし、所有者の意思決定を適切に支える必要がある。以下、五つの細目に整理する。

論点１－１：専門人材の役割を、建物のライフサイクル全体へ広げる

> **2050 年に目指す姿：**
> **「つくる人」「支える人」が、それぞれの専門性を基礎としながら、維持管理、活用、改修、価値評価、継承、関係者間の調整、所有者の意思決定支援等へ役割を広げている。**

「つくる人」「支える人」等の専門人材には、従来の設計・施工、金融・保険等の役割に加え、既存建物の維持管理・活用・改修、社会的・文化的・経済的な価値の発見・評価、「つかう人」への情報提供、所有者の意思決定支援、関係者間の調整など、建物のライフサイクル全体にわたる役割が求められる。

こうした役割は、個々の建物や市街地の状況に応じて、それぞれの専門性を基礎としながら他の領域へ広げることが期待されるものである。そのうえで、新たな役割を担う場合には、その領域に必要な知識を身につけるとともに、役割に応じて生じる責任を意識し、主体的に価値の実現へ貢献することも重要となる。

論点１－２：「つかう人」の積極的な参加を通じて、日常的な価値の実現につなげる

**2050 年に目指す姿：**

**「つかう人」が建物に関心を持ち、日常の利用・維持管理・改修等に、自らの意思と能力に応じて参加し、利用を通じて得られる経験やニーズが建物の価値の実現に反映されている。**

「つかう人」に求められるのは、専門人材と同じ知識・技能を身につけることではなく、自らが利用する建物に関心を持ち、その価値を見いだし、日常的なメンテナンスや DIY、利用上の工夫、ニーズの提示等を通じて価値の実現に積極的に参加することである。例えば、空き家再生にみられるように、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、活用していく事例が増えている。今後は、「つかう人」が建物に関わる機会がさらに広がることが期待される。

そのためには、専門人材が「つかう人」に対して、個々の建物の価値の実現に向けた可能性を分かりやすく伝え、必要な情報・知見へのアクセスを支援し、具体的な取組みを提案することが重要となる。また、法令に定められている規制の内容や責任の範囲なども含めて「つかう人」が提案の内容を正しく理解し、納得して関わることができるように、専門人材が分かりやすい情報提供を行う環境づくりも求められる。さらに、「つかう人」が実践した結果を専門人材へフィードバックする環境をつくることで、建物の価値の最大化につながるなどの好循環も期待できる。

また、「つかう人」においては、個々の建物を利用する者としての責任だけでなく、より積極的に「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、現行の建築基準法においても、「つかう人」の理解や行動を前提として要求水準等を調整する規定が存在する。このように、「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要である。

論点１－３：責任を明確にしながら専門人材と「つかう人」の役割が融合する

**2050 年に目指す姿：**

**担い手同士が、個々の建物の状況や「つかう人」の意思・能力等に応じて領域を越えて協働しつつ、安全性・法適合性等の専門的判断と、それぞれの役割に応じた責任の所在が明確になっている。**

専門人材と「つかう人」の協働については、①誰でも行える取組み、②一定の専門知識を持つ「つかう人」であれば行える取組み、③専門人材の指導を受ける「つかう人」であれば行える取組みなど、多様な形が想定される。

こうした協働のあり方は、個々の建物の状況や「つかう人」の意思・能力、地域にどのような「専門人材」がいるのかによっても変わってくるものであることから、こうした協働を促進する

ためには、対象となる建物の情報を得られる環境の整備に加え、「専門人材」と「つかう人」のマッチング支援、「専門人材」から「つかう人」に向けた意思決定支援等の仕組みが必要である。それと同時に、それぞれの担い手の役割が重なり合う場合には、個別の事案ごとに各担い手の役割を整理した上で、それぞれの責任を明確にし、保険・補償制度や適切な紛争予防や調整の仕組み等によって支えることで、多様な主体が安心して参画できる環境をつくる。

論点１－４：所有者やまちづくりの主体が、十分な情報と支援のもとで意思決定できる

**2050 年に目指す姿：**
**所有者やまちづくりの主体が、建物の状態、将来必要となる費用や負担、「つかう人」や社会からの期待、専門人材の知見等を踏まえ、活用・継承・解体等について合理的に意思決定している。**

ストック型社会では、既存建物という所与の「モノ」を前提に、劣化状況や維持保全の履歴を把握し、改修の必要性、今後の維持管理体制、点検・補修費用や財源等の「ヒト・コト」を組み合わせながら判断する必要がある。

そのため、「所有者」や「まちづくりの主体」が、着目する建物の状態や、つかいこなすために必要な費用・負担等の情報を、透明性のある形で得られる環境を整えるとともに、ストック活用、維持管理マネジメント、価値評価、資金計画、発注者支援等を担う専門人材から助言を受けられる仕組みが重要となる。

また、「所有者」のうち国・地方公共団体は、体育館、病院、公営住宅、博物館などの公共の建物が地域の人々の共通の財産であることを踏まえて、建物を「つかいこなす」ということを意識して意思決定を行うことが重要である。

特に、「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。所有者やまちづくりの主体は、建築情報を蓄積し、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。

論点１－５：マネジメント・担い手が、多様な市街地像を実現する

**2050 年に目指す姿：**
**全国共通ルールとローカルルールが組み合わされ、継続的なマネジメント、多様な担い手の参画、質の高いプロジェクトへの民間投資により、市街地の魅力向上に向けた好循環が実現している。**

多様な市街地像の実現に向けては、全国一律のルールだけでは対応が難しい場合もある。地域特性や市街地像に応じて独自のローカルルールの設定や見直しが行いやすい仕組みを構築していくことが求められる。

また、新たなまちづくりへの提案に対応できるよう、一度定めたルールを固定的に運用するのではなく、データや評価をもとに、継続的に市街地の状況や将来リスクの把握・診断を行い、社会経済情勢や地域ニーズの変化に応じてスピード感をもって見直しを行うことが重要である。その際、こうした見直しを段階的かつ継続的に積み重ねるインクリメンタリズム[12]の手法を活用することも考えられる。加えて、市街地単位における建築情報の活用を進め、予測を行うことも有効である。

さらに、市街地像の実現に当たっては、担い手が不可欠である。建築、不動産、金融、行政などまちづくりに関わる専門家・実務家だけでなく、地域には様々なポテンシャルと気概をもった担い手が多数存在しており、これらの担い手が「まちづくりの主体」となることが期待される。また、こうしたまちづくりの専門家等が、専門家以外の担い手を支援する体制を構築するなど、多様な担い手がそれぞれの関心に応じて無理なくまちづくりに参加できる環境を整えることで、担い手の裾野を緩やかに広げ、住民が地域の価値を共創し、愛着やシビックプライドを育みながら、まちづくりを主体的に担っていくことが重要である。市街地の更新を進めるためには、民間投資を促していく視点も重要である。都市部では、大規模開発への民間投資を通じて、近隣街区も含めたエリアの価値の向上につなげる方策が求められている。一方、地方都市や郊外部では、民間投資の停滞により、市街地の更新そのものが進まなくなることも懸念される。インセンティブのあり方として、従来の容積率の緩和などの他、開発需要が必ずしも高くない市街地において、民間投資を促すための方策が求められる。 大規模開発だけでなく、街の面白さや魅力を向上する小規模開発やリノベーションといった、地域の様々な主体が関わる小さな投資によって市街地を更新する視点も重要である。加えて、民間投資による将来的なエリア価値の評価を共有できるようにすることも重要である。

論点２：DX と教育を、担い手の拡大・高度化の基盤とする

**2050 年に目指す姿：**
**DX と教育が、担い手の役割の拡大・融合を支える社会的な基盤として整備され、担い手が必要な情報・知識・技能にアクセスし、それぞれの立場で能力を高めながら建物をつかいこなしている。**

担い手の役割の拡大・融合を支える基盤として、DX と教育が重要となる。DX には、①建築情報の蓄積・共有、②技術・技能の継承や担い手育成、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。教育は、「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をつかいこなすための知識・知見を得る基盤となる。以下、DX と教育に分けて整理する。

[12] 不確実性が高く、完全な予測や合理的な全体計画が難しい状況において、過去の実例等を踏襲し、試行錯誤しながら少しずつ修正を加えていく手法のこと。

論点２－１：DX に関する先端的な取組みを積極的に導入する

**2050 年に目指す姿：**

**建築情報の蓄積・共有、知識・技能の継承と担い手育成、知識・技能の利用の裾野拡大、生産性向上において DX が実装され、担い手間の連携と役割の拡大・融合を支えている。**

新築建物と既存建物がともに選択肢となる社会では、建物の状態や履歴を把握し、その情報を担い手間で共有・継承することが重要となることから、BIM 等を活用して、維持管理・利用履歴、改修内容、価値評価等の建築情報を蓄積し、「つくる人」「支える人」「つかう人」が必要な時に利用できる環境を整える。

また、映像、センサー、データ、AI 等の DX 技術を用いて熟練者の知識・ノウハウを記録・可視化し、技術・技能の継承や担い手育成、作業・判断の支援につなげることも重要である。こうした支援が多くの「つかう人」に行き届くことで、これまで専門人材に限られていた技術・技能の一部を、より多様な担い手において活用できるようになることが期待される。

こうした技術・技能の一般化は、専門性を不要にするものではないが、生産年齢人口の減少に伴う専門人材の減少も直視し、限られた人員でも質の高い設計・施工・維持管理を継続できるよう、BIM、AI、ロボティクス等を積極的に活用し、生産性を高める必要がある。その際、個別作業のデジタル化にとどまらず、担い手の立場に応じてデジタル化を前提とした業務・活動のプロセスへ転換し、定着させることが重要となる。

論点２－２：担い手の特徴に応じた教育を普及する

**2050 年に目指す姿：**

**専門人材、「つかう人」、所有者が、それぞれの役割に応じて建物をつかいこなすために必要な知識・知見を学び、社会や技術の変化に応じて継続的に学び直すことのできる教育環境が整っている。**

専門人材である「つくる人」「支える人」には、これまで蓄積されてきた知識・知見を継承しつつ、役割の拡大や DX の進展、建物の高度化や脱炭素化等への対応に応じて能力を高め続けることが求められる。このため、高等教育、資格制度、実務経験を連携させ、人材の能力確保と持続的な向上を支える教育環境を形成することが求められる。

さらに、「つかう人」についても、幼少期から建物に親しみ、様々な学びを通じて理解・関心を深め、成人後も建物との関わりを持ち続けられる環境を整える必要がある。例えば、建物の活用事例、日常的なメンテナンス、DIY による改修事例などを、ウェブサイトや動画等を通じて発信するなど、「つかう人」にとって利用しやすい方法を積極的に活用することで、「つかう人」が自ら利用する建物に関わりやすくなる環境を整備することも重要である。特に、「所有者」や「まちづくりの主体」に対しては、意思決定に必要な状態・費用・リスク・制度等を理解し、専門人材の助言を活用できるよう情報提供・学習機会を整えることも重要である。

## 論点３：専門人材が「選ばれ、育ち、活躍し続ける」分野にする

**2050 年に目指す姿：**

**専門人材が持続的に確保され、社会や技術の変化に応じて能力を高め、建築指導行政・建築審査を含む多様な専門性が地域や分野を越えて連携しながら、建物/市街地の価値を支え続けている。**

役割の拡大・融合が進む中でも、責任を持って建物を「つくる」「支える」専門人材は、ストック型社会の中核であり続ける。専門性を継承・発展させ、多様な人材がやりがいと誇りを持って活躍し、全国どの地域でも必要な建築サービスを確保するため、人材確保、能力の高度化、建築指導行政・建築審査の体制、広域連携・地域特性の四つの視点から整理する。

### 論点３－１：専門人材の持続的な確保

**2050 年に目指す姿：**

**専門人材が安心して働き続けられる就労環境と適切な処遇が確保され、その社会的役割と魅力が広く認知されることで、若年層をはじめとする多様な人材から建築分野が継続的に選ばれている。**

少子高齢化や生産年齢人口の減少により、建築士や建設技能者等の減少が見込まれる中、専門人材が技術・技能を高めながら将来にわたって活躍できる環境を整える必要がある。特に「つくる人」については、長時間労働の是正、適正な工期・労務費・報酬の確保、建築生産プロセス全体での適正な契約・取引等を通じ、就労環境と処遇を改善することが重要である。あわせて、建設技能者の直接雇用、事業承継・M&A 等による経営基盤の強化など、専門人材を継続的に雇用・育成できる事業者側の持続性を高める必要がある。

また、建築士、大工その他の建設技能者等が、人々の暮らしやまちの未来を形づくり、災害時には地域の復旧・復興を支える「地域の守り手」であることを広く伝え、その社会的役割に対する認知を高めることも重要である。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。

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。さらに、DX の進展により建物やまちづくりに新たな価値を生み出す可能性を秘めた、将来性のある分野でもある。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、魅力ややりがいに関する積極的な発信、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重要である。

論点３－２：専門人材の能力の向上

**2050 年に目指す姿：**

**専門人材が、新築・既存の双方について建物のライフサイクル全体を見通す知識・技能を高め、自らの専門性を基礎に役割を広げるとともに、挑戦と経験を重ね、その能力が社会的に評価されている。**

専門人材の高度化に当たっては、①ストック型社会における新築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専門人材が能力を発揮し経験を蓄積する挑戦機会の確保、という観点を一体的に捉える必要がある。

ストック型社会における新築では、将来にわたり長くつかわれることを前提として、DX 等の新しい技術も活用しながら、災害への対応、資源循環、将来の改修・用途変更、維持管理等を含むライフサイクル全体をマネジメントする能力が求められる。

既存建物については、設計図書や維持管理履歴等の情報が十分でない場合も多いため、事後的な点検・診断によって現況を把握し、評価する手法・技術の開発と、それをつかいこなす人材の育成が重要となる。

また、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、所有者や「つかう人」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。特に、所有者や「つかう人」との関係においては、相手方が必ずしも十分な情報をもちあわせていないことを前提に、適切に説明責任を果たすことや、誠実な姿勢で相手と対話することなど、信頼される専門人材としての期待に応えることも求められる。

さらに、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[13]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、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。特に近年の公共建築においては、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普及する一方、実績の少ない若手建築家には参加のハードルが高いという現状もあるため、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。

[13] 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。

論点３－３：建築指導行政・建築審査の担い手も、ストック型社会を支え続ける

**2050 年に目指す姿：**

**建築指導行政・建築確認・検査の担い手が持続的に確保され、法適合性を確保しつつ、既存建物の活用や地域の実情に応じた合理的な解決を支え、所有者や関係者に予見可能性の高い行政・審査サービスを提供している。**

ストック型社会では、建築指導行政や建築確認・検査を担う主体も、建物の価値の維持・向上・継承を支える重要な担い手となる。建築士の資格を前提とする建築主事などの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ることも踏まえながら、持続的な建築審査体制を構築するため、DX の活用や広域的なサポート体制の構築など、地方公共団体を含む体制をストック型社会に対応したものへ転換・強化する必要がある。

特に、既存建物の活用に当たっては、「ヒト・コト」の関与が想定されるが、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」や「市街地の価値」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る。今後は、建築審査会等と連携した許可制度等の積極的な活用や、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など、既存建物の活用などにおいて建築指導行政が能動的な役割を果たすことが強く期待される。

また、建築審査会は、建築基準法の施行に係る重要事項の調査の実施や建議を行う機関として位置づけられており、既存建物の活用や市街地の更新・再編に関して、建築指導行政において、その知見をより積極的に活用することが考えられる。

さらに、所有者への分かりやすい情報提供や法令に関する内容の説明、確認事例や FAQ 等の共有による予見性の向上、BIM を活用した建築確認への対応を進める一方、既存建物への社会的な信頼を確保するため、法令違反に対する実効的な抑止・是正も両立させる必要がある。

論点３－４：広域連携・地域特性を踏まえた取組み

**2050 年に目指す姿：**

**地域内だけでは不足する人材・知見を広域的なネットワークで補完し、平時から災害時の復旧・復興まで必要な体制が確保されている。**

今後、地域によっては必要な専門人材や知見を、その地域内だけで確保することが困難となることも想定されるため、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・交流を行い、必要に応じて相互に補完する広域的なネットワークを形成することが重要である。特に、災害時の応急仮設、復旧・復興に必要となる人材を、あらゆる規模の災害に備えて各地域が個別に常時確保することは効率性・持続可能性の面から現実的ではない。このため、各地域が過大な負担を単独で抱えることなく、社会全体として必要な対応力を確保する観点から、行政・民間それぞれにおける広域的なネットワークの構築が望まれる。

あわせて、既存建物の特性や活用に当たっての課題は、気候風土や社会経済状況などの地域特性によって異なるため、それぞれの地域の実情に応じた対応が必要となる。そのため、地域に根

ざした知識・技能を有する専門人材の確保・育成を進めるとともに、特定の地域内では不足する専門的な支援を広域的な連携によって補完することが重要であり、地方公共団体等による取組みの充実や建築審査会等の専門的な知見の活用が求められる。

### (4) 技術― 価値の実現を支え、新たな価値を創造する

建物は、人々の安全と公共の福祉を支える社会基盤であることから、長年の実績を通じて成熟し、信頼性が確かめられてきた技術、いわゆる「枯れた技術[14]」を基礎として発展してきた。一方、建物に求められる価値は多様化し、AI、デジタル技術、ロボティクス等の新たな技術も急速に進展している。

建物及び市街地の価値の実現を支えるため、既存の技術を確実に継承・活用しながら、新技術を継続的に開発し、取り入れていくことが重要である。また、DX をはじめとした新技術は、価値の実現を支えるとともに、建築情報、担い手、建築生産、市街地のほか、人流、物流、金融等の他分野を横断して新たな価値を創造することが期待される。

論点１：既存技術を継承・活用しつつ、新技術の開発・導入・普及を促進する

**2050 年に目指す姿：**
**既存の技術の伝承・更なる活用、新しい技術の開発の促進、迅速な導入・普及ができる。**

建物は長期間つかわれ、人の生命・健康・財産にも直接関わるため、十分に成熟し信頼性の高い「枯れた技術」を確実に伝承し、活用し続けることが重要である。そのためには、知識・技能を担う専門人材を確保・育成し、実践を通じて知識・技能を継承できる環境を整える必要がある。また、建築コストや供給スピードも重要な視点であり、工法や材料の標準化など成熟した既存の技術の更なる活用が求められる。

一方、新たな価値の実現や生産性向上等のためには、新技術の開発・導入も欠かせない。建築基準法第 38 条を含め、新技術の活用を認める制度的な仕組みはあるものの、性能評価や認定等に時間・費用を要する場合もある。このため、性能評価・認定手続等を継続的に合理化し、新技術を迅速に活用できる環境を整えることが求められる。

既存建物の改修では、個々の条件に応じて新たな技術を試行錯誤しながら開発・活用する場面もある。新築建物でも、新技術とモニタリング技術を組み合わせて安全性を確保し、有効性の把握と信頼性の蓄積を図ることで、普及につなげていくことが考えられる。

さらに、新技術の実証・社会実装の機会を確保し、所有者・利用者がリスクを理解した上で試行できる場や、モニタリングによって導入後の状態を把握し、必要に応じて速やかにフォローできる仕組みを整えることも重要である。完成した建物だけでなく、生産プロセスにおける工夫も評価・共有し、技術開発から実用化・普及までを継続的に支える。

---

[14] ここでは、「ものづくりのイノベーション「枯れた技術の水平思考」とは何か？」（横井軍平,P-Vine BOOKS,2012）に準じて、「すでに広く使用されてメリット・デメリットが明らかになっている技術」という意味で扱っている。数年ではなく長期間にわたって使い続けることが想定される建築分野においては、他分野と比べて、特に「枯れた技術」の重要度が高いと考えられる。その一方で、新しい技術の開発においても、将来的にわたって安定的に利用され続ける「枯れた技術」となるような観点をもつことも重要である。

論点２：DX を、建物/市街地の価値と担い手を支える横断的基盤とする

> **2050 年に目指す姿：**
> **DX が、ライフサイクル最適化、生産性・担い手の拡大、新たな価値の創造のための基盤として定着している。**

2050 年を見据えると、IoT・センシング等により建物の状態やつかい方をリアルタイムに把握できる環境が整えば、安全性等を確保しつつ、個々の建物の状態や利用実態に応じて用途変更等をより柔軟に行う仕組みも考えられる。その際の建物の安全性や利用上の適切性を確保する方法についても、従来の事前審査だけに依存せず、AI、保険、リモート検査、現場モニタリング、説明・同意、担い手の責務等を組み合わせた新たな仕組みを検討する余地がある。以下では、建築分野において DX を進める意義を踏まえた論点を３点にまとめている。

なお、DX の具体的な技術や導入方策は進展が速いため、別途「建築ライフサイクル DX 戦略」を定め、一定の期間毎に見直していく。本ビジョンでは、2050 年を見据え、DX を目的化するのではなく、建物/市街地の価値や担い手を支え、また、他分野とも連携しながら新たな価値を創造する基盤としてその役割と原則を示す。

論点２－１：ライフサイクルを通じた建物/市街地の最適化

> **2050 年に目指す姿：**
> **「建築情報」が「見える化」され、建物のライフサイクルを通じてデータが有効活用されることで、建物の価値の最大化・市街地の価値の最大化が可能となる。**

建築情報をデータ化・蓄積・連携・流通し、建物の状態や利用状況を把握することで、設計・施工・維持管理・改修・継承、市街地の更新等に関する意思決定を高度化する。必要な情報を見極め、データの作成・更新・管理主体、真正性、権利等を整理することが重要となる。その際、アクセス範囲、個人情報や知的財産権等の取扱いについても整理し、必要な主体が必要なときに信頼できる情報へアクセスできる環境を整えることが重要となる。

論点２－２：生産性の向上、技術の民主化や担い手の多様化

> **2050 年に目指す姿：**
> **DX 技術により、専門人材において更なる技術の高度化・生産性の向上が実現する。さらに、「つかう人」も「専門人材」が扱ってきた技術や情報を活用し、様々な場面で建物に関わることができるようになる。**

AI、ロボティクス、IoT、センシング等を活用し、専門人材の作業・判断を補完・拡張して生産性を高めるとともに、DX による支援と必要な専門性の関与を組み合わせることで、多様な担い手が技術や情報を活用できる環境を広げる。DX は、既存の業務を単に電子化することにとど

まるものではなく、BIM 等を活用する情報プラットフォーム[15]により、設計・施工・維持管理・行政手続や担い手間の連携そのものを再構築する取組みとして進める必要がある。人と AI・ロボットが協働する場面では、役割分担、安全性、責任の所在を明確にしながら、生産性向上と専門性の発揮を両立させる。

論点 2－3：新たな価値の創造

**2050 年に目指す姿：**
**蓄積された「建築情報」が他分野の情報と連携することにより、新たな価値・サービス・産業が創造される。**

建物/市街地の情報を、物流・人流、防災・減災、脱炭素・資源循環・生物多様性などの環境分野、観光、エンターテインメント、金融、不動産等の他分野においても活用できるものとすることで、新たな価値・サービス・産業の創出につなげる。特に、市街地単位では、既存建物群の 3 次元情報等を整備し、人流・交通等の情報と組み合わせることで、リアルタイムの需要に応じた空間・サービスの最適化に加え、用途規制の柔軟化等の検討に活かすことや、BaaS[16]を含む新たな建物の価値の創出につなげることも期待される。

[15] 多様な情報を共通のルールの下でデータ化・蓄積し、関係者及びシステム間で共有・活用するための情報基盤

[16] Building as a Service。建物を単なる物理的資産として捉えるのではなく、データやデジタル技術も活用しながら、空間、設備、運用、管理等を一体として、利用者に必要な機能を継続的に提供する考え方。

## 第 3　早期に取り組むべき事項

2050 年に目指す姿への転換は、個別の制度改正だけで実現するものではない。規制・基準、情報、金融、契約、人材育成、技術開発、地域の合意形成等を組み合わせ、所有者やまちづくりの主体が合理的に判断し、「つくる人」「支える人」「つかう人」が価値の実現に関与できる環境を整える必要がある。第 2 の各論点において示した今後の方向性に対応する「早期に取り組むべき事項」について、「建築分野の中長期的なあり方に関する検討会」においてまとめた提案を、重複や相互の関連性を踏まえてテーマごとに整理したうえで、別添資料にまとめている。

これらの取組みの検討・実施に当たっては、全国共通の基盤的な安全性等を確保することと、建物/市街地ごとの多様な価値を実現することを両立させる必要がある。新たな制度や技術を導入する際には、誰が将来のあり方を決め、誰が専門的判断を担い、誰が価値の実現に関与し、その役割に応じてどのような責任を負うのかを明確にすることが重要である。

また、既存建物の活用や市街地のローカルルール等では、許可・認定等の一時点で適切さを確認するだけではなく、その後の利用・維持管理、専門家の関与、情報提供等の「ヒト・コト」が継続して初めて期待された価値が実現する場合がある。このため、必要に応じて、継続的な状況把握、関係者との対話、データの活用等を通じ、時間軸をもったフォローアップのあり方を検討することも必要である。

さらに、新たな制度・技術や地域ルールについては、一度定めた仕組みを固定的に運用するのではなく、取組みの効果や課題をデータと実践の双方から検証し、必要に応じて段階的・継続的に見直していくことを基本とすべきである。

なお、取組みの実施状況については、ビジョンの計画期間に応じて検証し、社会経済情勢や技術の進展を踏まえて見直すことも必要である。特に、DX 分野については、「建築ライフサイクル DX 戦略」を機動的に見直し、本ビジョンの方向性と整合を取りながら具体策を進化させる。

以上、別添において「早期に取り組むべき事項」として示した提案については、各主体が具体化に向けた検討を行い、その結果を踏まえた取組みを進めていく必要がある。このため、今後、①国土交通省におけるフィージビリティを含めた検討及び施策の具体化、②建物や市街地に関わる建築産業界・学術界・行政機関等における課題の抽出・分析並びに取組みの検討及び実行、③これらの取組状況のフォローアップなどを継続して実施すべきである。

## 第４　「ストック型社会」における規制・制度のあり方

「ストック型社会」を実現するための具体的な取組みを進めていくにあたり、「建築基準法」をはじめとする建物の規制や制度のあり方について、継続的に検討していく必要がある。検討に当たっては、本ビジョンで示した「全体の方向性」を踏まえ、個々の建物、市街地、担い手、技術の各論で示した「2050 年に目指す姿」や、「早期に取り組むべき事項」に沿った形で進めていく必要がある。

一方、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」を図り、「公共の福祉の増進」に資する役割は、今後も変わらず必要不可欠なものである。求められているのは、こうした役割を確実に果たしながら、充実しつつある建物ストックや既成市街地を、社会の中でより有効に活かしていくことのできる規制や制度のあり方を考えていくことである。

本ビジョンにおいては、建物や市街地の価値は、建物そのもの（モノ）だけではなく、それ以外の要素（ヒト・コト）を含めて、多様な方法で実現されることを提示した。この考え方に基づけば、例えば、膨大な数の既存建物の活用が円滑に行えるよう、高度な専門知識や十分な経験を有する専門家の関与と保険等を組み合わせることを前提に手続きを簡素化するなど、規制についても様々な選択肢をとりうる。また、住宅については、「住宅性能表示制度」により耐震性や省エネルギー性等の性能を共通の尺度で評価する「見える化」が図られている。住宅・非住宅、新築・既存を問わず、建物の性能の見える化を図ることは、「つかう人」が建物を選択しやすくするとともに、モノとヒト・コトを組み合わせた多様な方法による建物の価値の実現のための基礎となりうる。

我が国に存する膨大な数の建物ストックや既成市街地の実態を踏まえながら、「ソフト的要素（ヒト・コト）」、「建築情報の蓄積・活用」、「建物に関与する担い手の責任分担」など多様な方法を組み合わせることにより、国民の生命、健康及び財産の保護が図られ、公共の福祉が増進され、かつ、建物や市街地の価値の実現を可能とする規制や制度のあり方について、総合的かつ根本的に議論を進める必要がある。

# おわりに

本ビジョンでは、目指すべき「ストック型社会」として、新築か既存かを問わず、多様な主体が建物/市街地に期待する価値を「モノ・ヒト・コト」と技術の組合せによって実現し、建物や市街地を「つかいこなす」社会を提示した。また、建物や市街地の価値に着目したアプローチや担い手の関わり方について、新たな考え方や取組みを提案した。

「ストック型社会」においては、建物や市街地に関わる全ての人が「担い手」である。それぞれの「担い手」が必要に応じて互いに連携し、補完し合うことができれば、建物や市街地を「つかいこなす」ことが可能となる。「つかう人」は、日々の利用を通じて、まだ実現していない価値を含めて、建物や市街地の価値を見いだすことができる。専門的な知識や経験はなくても、こうした日々の気づきを、専門人材の助けを得ながら、意思決定を行う所有者とともに建物や市街地の価値の実現につなげていくことができる。「つくる人」と「支える人」から成る専門人材が専門性を活かしながら役割を拡大するとともに、「所有者」はその支援を得ながら意思決定を通じて建物の価値の実現に積極的に関わることが望まれる。

このように、本ビジョンで示した「ストック型社会」は多様な主体の取組みによって実現されるものであり、行政機関だけでなく、建築産業界、学術界など建物/市街地に関わる業界や個人が連携し、それぞれの立場で主体的に取り組むことが望まれる。

また、我が国が直面する人口減少・少子高齢化、膨大な建物ストックの蓄積、建築分野を支える担い手の減少などは、今後、多くの国や地域において直面し得る課題でもある。ライフサイクルを通じた建物価値の実現、市街地の能動的な空間管理、担い手の役割の拡大・融合や専門性の持続、技術による価値の実現・新たな創造など、本ビジョンにおいて示してきた「ストック型社会」への本格的転換に向けた取組みは、他の国・地域にとっても有効な指針となり得るものであり、我が国はその実践を通じて、国際社会において先駆的な役割を果たしていくことが期待される。

我々が建物や市街地と関わらない日はなく、建物の分野の仕事に携わるか否かにかかわらず、仕事、暮らし、休息、余暇など様々な場面で必ず接点がある。本ビジョンを契機に、ひとりひとりがその接点を通じて、今まで以上に身近な建物や市街地に関心を寄せ、その価値の実現に向けて積極的に行動していただくことを期待する。そのようなひとつひとつの関心や行動の積み重ねが、今後の建物や市街地を、今よりも豊かで、新たな可能性に満ちたものとする原動力になると確信する。