資料２

中長期ビジョン素案（別添）

※ 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。

建物をつかいこなす「ストック型社会」に向けたロードマップ

国土交通省

取り巻く環境・背景

- 既存ストックの充足・蓄積
- 人口減少・少子高齢化
- 価値観・働き方・暮らし方の多様化
- DXの進展
- 気候変動・脱炭素・資源循環

	2027～2029 基盤整備期	2030年代 展開期	2040年代 普及期	2050年 定着期
目指す社会				
個々の建物 建物の価値の実現に向け、所有者が「つくる人」「支える人」「つかう人」の関与を得ながら、合理的な選択ができる社会	■ 建築情報の蓄積・更新と、多様な建物価値の見える化 ■ 既存建物の状態・利用実態を踏まえたリスク評価・改修制度の検討 ■ 活用・継承・解体の判断を支える情報・評価・専門的支援の整備 ■ 「ヒト・コト」等を組み合わせた規制体系の検討	■ 建築情報の蓄積・更新・活用 ■ 「つかう人」の参加を広げ、建物と地域の価値を相互に高める	■ 「モノ・ヒト・コト」の組合せにより柔軟で合理的な用途変更や改修を実現	■ 活用・継承・解体を比較し、建物の将来を合理的に判断 ■ 資源循環と将来利用を見据えた建物の解体・新築の実現
市街地 既存ストックや地域の魅力を活かしつつ、豊かさの最大化を目指して、安全性、利便性及び市街地環境が向上し、市街地の価値が高まる社会	■ 地域の実情・将来人口等を踏まえた市街地像の形成・共有 ■ 集団規定に関する実態把握と合理化・柔軟化の検討 ■ 都市機能等に応じた持続可能な市街地構造への誘導方策の検討 ■ データを活用した動態的空間管理とローカルルールの検討 ■ 民間投資・公共空間活用・脱炭素等の推進方策の検討	■ 地域ごとの市街地像・方向性を、多様な主体で形成・共有 ■ 既存ストックを活用し、エリア全体で安全性・レジリエンスを確保 ■ 用途の更新や公共空間の活用により、多様な活動を支える	■ 人口・都市活動等に応じた規模・構造へ再編 ■ データと地域ルールを活用し、市街地を継続的・機動的にマネジメント	
担い手 「つくる人」「支える人」「つかう人」の役割の領域が拡大・融合し、「建物をつかいこなす」観点から所有者等が意思決定できる社会	■ 専門人材と「つかう人」の役割分担・責任関係の整理 ■ 所有者の意思決定を支える専門人材の育成・役割の検討 ■ DX・AI、教育・リスキリングによる人材高度化の基盤整備 ■ 専門人材の就労環境・処遇・経営基盤の改善 ■ 建築指導・審査の持続性確保と、広域連携・相互支援体制の検討	■ 「つくる人」「支える人」「つかう人」の役割を拡大・融合 ■ 所有者・まちづくりの主体の意思決定を情報と専門性で支援	■ DX・教育を担い手の拡大・高度化の基盤として整備 ■ 専門人材を持続的に確保し、専門性・能力を継承・向上	■ 建築行政や専門人材による広域的な連携体制を確保
技術（DX含む） 建物/市街地の価値の実現を支えるため、既存技術の継承・活用、DX等を含む新技術の開発・導入が進められる社会	■ 成熟した技術・技能の継承・高度化に向けた取組みを推進 ■ 新技術の評価・認定手続の合理化と実証環境の整備 ■ 建物のライフサイクルを通じた情報プラットフォームのあり方検討 ■ 他分野データ連携・BaaS等のユースケースの研究・実証 ■ AI活用に伴うガイドライン等の整備	■ 成熟した技術の確実な継承・活用 ■ 新技術の継続的な開発・迅速な導入 ■ 建築情報をデータ化・蓄積・連携し、意思決定に活用 ■ 建物・市街地の情報を他分野とつなぎ、新たな価値・サービスを創出 ■ BIM・AI・ロボティクス等により、業務・担い手の能力を補完・拡張	■ 新技術の成熟（継承・活用） ■ 新技術を迅速・安心して普及できる環境の整備	

2030年頃・ビジョン見直し

1. 個々の建物に関する取組み（各論（1）関係）

国土交通省

テーマ	対応する論点	当面の取組みの方向性
価値・建築情報の見える化	論点1	○ 建築確認・検査、定期報告、BIM、設計図書、点検・修繕・改修履歴等の建築情報を蓄積・更新し、所有者等が利用しやすい環境を整える。 ○ あわせて、性能だけでなく「モノ・ヒト・コト」を通じて実現される多様な建物の価値と、「社会の要求水準」「建物ごとの期待水準」を見える化し、段階的な目標水準と達成状況を社会で共有できる仕組み・制度のあり方を検討する。 ○ 所有者が建物の価値や情報を適切に理解し、活用・改修・継承の判断に結び付けられるよう、分かりやすい情報発信を進める。
所有者の意思決定を支える専門的支援	論点1 論点7	○ 所有者が多様な建物の価値を適切に認識し、活用・改修・継承・解体等を比較して判断できるよう、価値評価、現況把握、維持管理、資金計画等を支援する「つくる人」「支える人」の必要性と役割のあり方を検討する。
「つかう人」の参画と役割・責任	論点2	○ 建物のライフサイクルにおける「担い手」の役割分担、安全性等に関する責任関係を整理する。 ○ DXによる支援と専門人材の協力のもとで「つかう人」が日常的メンテナンス等に参加するモデル的な取組みを進める。
維持管理・運用と継続的な価値向上	論点4	○ 適切な維持管理、改修、用途変更等によって価値を実現している事例を収集・共有する。 ○ 現況調査・診断手法と維持管理計画の策定・実施、コミッショニングの導入を進めるとともに、「モノ」に加えて「ヒト・コト」を組み合わせ、新築・増改築の機会を待たずに継続的な改善・更新を通じて期待水準への到達を図る仕組みを検討する。
安全性と経済合理性を両立する改修制度	論点5	○ 既存建物の状態や利用実態に応じてリスクを評価しつつ安全性を確保できる考え方を整理するとともに、現行基準への適合を求める改修工事の規模等について調査・研究を行い、段階的・合理的な改修を可能とする制度上の課題を検討する。
安心して改修できる市場・合意形成	論点6	○ 改修に高度な技術的知見・調整能力を有する専門人材が適切に関与できる環境を整えるとともに、施工者情報、瑕疵保険等の情報提供や「支える人」による所有者・「つくる人」のコミュニケーション支援を進める。 ○ 建物履歴等の情報基盤を整え、区分所有・賃貸建物等における合意形成の実践事例を共有する。
継承・取引とリスク分担	論点7	○ 継承を市場における現実的な選択肢とするため、建築情報の蓄積・活用、現況調査・診断、デューデリジェンス等の評価手法、維持管理、保険・金融技術等を組み合わせ、継承元・継承先のリスクを軽減する。 ○ 継承に伴う用途・利用形態の変更事例について、実践内容、進捗、成果等を収集・共有する。
「つかい終わる」判断と活用・保全	論点8	○安全性、経済合理性、将来の活用可能性等を踏まえて、継続利用・継承・解体を比較するための指標や判断材料を整備する。 ○ 文化的価値等を有する建物について、活用・保全の可能性を検討できる機会を確保する。
解体・資源循環	論点9	○ 新築時の材料選択から解体時までを通じ、部材の再使用・再生利用等の資源循環を考慮する意識を普及させる。 ○ 解体時に発生する部材の循環利用可能性や、再使用を優先するなどの選択の優先順位を判断しやすくするための技術的検討を進める。
将来ストックにふさわしい新築	論点10	○ 維持管理、更新、用途変更、解体、部材の再使用等への配慮がなされ、将来継承されるストックにふさわしい価値を備えた新築の事例を収集し、その考え方や工夫を横展開する。 ○ 良質なストックとなり得る新築建物であることを確かめるための確認・検査のあり方について検討する。
ストック活用を支える規制体系の再構築	全般	○ ストック活用に係る規制について、単なる規制緩和を目的とするのではなく、国民の生命・健康・財産の保護を引き続き確保しつつ、建物の価値を最大限に発揮できるあり方を検討する。 ○ その際、「ヒト・コト」等のソフト的要素、建築情報の蓄積・活用、担い手の責任分担等を組み合わせ、規制体系を横断的・根本的に検討する。

2. 市街地に関する取組み（各論(2)関係）

国土交通省

テーマ	対応する論点	当面の取組みの方向性
集団規定の 合理化・柔軟化	論点2-1 論点2-2	○市街地の更新を促進するため、接道規制や用途規制を含む集団規定の合理化及び柔軟な運用方策を検討する。合理化にあたっては、集団規定と他法令との関係性の整理、全員合意の運用の見直しや円滑な廃止に配慮した事例の収集、建築協定の運営・管理状況の実態把握、容積率緩和制度（総合設計制度等）の活用状況や、まちづくりへの影響等の実態把握・分析を行い、集団規定の課題の整理を検討する。
市街地像の構築・共有と 用途変更	論点1 論点2-2	○地域の実情や将来の人口動向等を踏まえた市街地像の構築及び共有を促進し、地域のニーズの変化に対応した用途変更による用途の混在を可能とする仕組みを検討する。
持続可能な 市街地構造の実現	論点2-5	○持続可能な市街地構造の実現に向けた、都市機能の集約を促す誘導方策を検討する。都市機能の集約に際しては、立地適正化計画等を活用しつつ、景観等に配慮し高度地区や地区計画等の活用を促進する。
動態的空間管理	論点1	○「動態的空間管理」に向けて、データや評価指標を活用した定量的な評価や、定性的な評価により多元的な評価を行い、市街地の安全性やウォーカビリティなどの把握及び評価と評価を踏まえた見直しを推進する。

3. 担い手に関する取組み（各論(3)関係）

国土交通省

テーマ	対応する論点	当面の取組みの方向性
建築・ストック活用の意義発信と参画促進	論点1-2 論点3-1	○ 建築分野やストック活用が社会に果たす役割・魅力を分かりやすく発信するとともに、普及啓発、学習機会、相談体制等を充実させ、「つかう人」が建物に関心を持ち、価値の実現に参画しやすい環境を整える。 ○ 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」であることを発信し、その社会的役割への理解を高める。
専門人材と「つかう人」の協働・責任	論点1-3	○ 専門人材と「つかう人」の協働を促進し、新築・既存を通じた評価や役割分担を整理する。 ○ 役割の拡大・融合に応じて、安全性等に関する責任関係や保険・補償制度のあり方を明確化する。
所有者の意思決定を支える専門人材	論点1-1 論点1-4	○ ストック活用、維持管理マネジメント、建物価値の評価、資金計画、発注者支援等を担い、所有者が必要な情報と助言を得ながら合理的に意思決定できるよう支える専門人材の育成・役割のあり方を検討する。
特例制度と公共貢献	論点1-5	○諸外国や我が国における都市計画制度等の特例制度（容積率緩和等）における公共貢献の実際とその考え方に関する情報整理・分析を行う。 ○容積率や高さ緩和以外の民間投資を促すインセンティブ手法を検討する。
ローカルルール	論点1-5	○地域の市街地像に応じたローカルルールの設定を推進する。
DX・AI・データ活用を前提とした業務・人材高度化	論点2-1	○ DX・AIを活用した技能継承・人材育成、建築生産・建築行政手続のデジタル化と業務プロセスの転換を進める。 ○ ライフサイクルを通じたデータの蓄積・共有・活用やアクセス環境を整え、データ活用人材を育成する。
教育・リスキリング・資格制度	論点2-2 論点3-2	○ 地域の気候風土や建築文化も踏まえ、高等教育、資格制度、継続教育、実務経験を連携させ、ライフサイクル全体をマネジメントできる専門人材を育成・高度化する。 ○ ストック評価、維持管理、アセットマネジメント、継承等のリスキリングを促進し、高度化に対応した資格制度を検討するとともに、「つかう人」の建物教育・学習機会も充実させる。
就労環境・処遇・経営基盤	論点3-1	○ 建築士・建設技能者等が将来にわたり働き続けられるよう、働き方改革や処遇改善を進める。 ○ 建設技能者の直接雇用、事業承継やM&A等による経営基盤の強化も含め、専門人材を継続的に雇用・育成できる魅力ある就業・事業環境を整える。
挑戦・評価の機会	論点3-1 論点3-2	○ 設計コンペ、技能コンクール、表彰制度等を通じて専門人材の能力を社会的に評価する機会を充実させる。 ○ 公共建築のプロポーザル等において若手の「つくる人」が挑戦・活躍できる工夫を取り入れ、能力を発揮・蓄積できる発注・選定環境を整える。
建築指導行政・建築審査の持続性と予見性	論点3-3	○ DXの活用や広域連携により、行政・民間の建築審査体制の高度化・持続性を確保する。 ○ 既存建物活用等に対応できる専門性を高めるとともに、SNS・チャットボット等を活用した所有者への情報提供、確認事例・FAQ等の共有による予見性向上、法令違反への実効的な抑止策のあり方を検討する。
広域連携・地域人材循環	論点3-4	○ 建築技術者、建設技能者、行政職員等について、地域を越えた知見共有、人材育成・交流、相互補完を進め、担い手不足に対応する広域的なネットワークを形成する。 ○ 災害発生時の仮設建物の供給や復旧・復興を支える体制も含め、必要な建築サービスを全国で確保できる相互支援体制を整える。 ○ 地域の気候風土・社会経済状況に応じた人材育成・人材環流も促進する。

4. 技術に関する取組み（各論(4)関係）

国土交通省

テーマ	対応する論点	当面の取組みの方向性
既存技術・技能の継承	論点1	○ 設計・施工・維持管理等で蓄積されてきた成熟した技術・技能を途切れさせないよう、専門人材の確保・育成と一体で継承・高度化する取組みを進める。 ○ 専門人材が実践を通じて経験を蓄積し、既存の技術を次世代へ伝承できるよう、挑戦・実践の機会を確保する。
新技術の評価・認定の合理化	論点1	○ 安全性・信頼性を確保しながら新技術を迅速に活用できるよう、建築基準法第38条に基づく認定等も含め、性能評価・認定手続の合理化を継続的に検討する。
新技術の実証・社会実装と多様な参画	論点1	○ 実験場、モデルプロジェクト、自社ビル・住宅等も活用し、所有者・利用者がリスクを理解した上で新技術を試行できる機会を確保する。 ○ 新技術とモニタリング技術を組み合わせ、導入後の状態を把握して必要に応じて速やかにフォローできる環境を整える。 ○ 技術開発から実証、実用化、普及までを連続的に支援し、多様な主体が開発・社会実装に参画でき、完成した建物だけでなく生産プロセス上の工夫も含めて成果を社会で共有できる仕組みを整える。
ライフサイクル情報基盤・BIM	論点2	○ 建物のライフサイクルを通じたBIMによる情報のデータ化・蓄積・連携・流通の実現に向け、そのあり方に関する議論を進める。また、民間等の多様な情報基盤・サービスを相互連携させる共通ルール、主体ごとの役割・責任、権利の取扱い等を整理する。 ○ 建築行政手続の電子化・BIMデータ審査、積算・$LCCO_2$・資源循環・維持管理等のユースケース、管理・運用データとの連携、既存建物のBIM化等を一体的に進めるとともに、データ連携のルール・標準化を検討する。
AIの活用とガイドライン	論点2	○ AI活用に伴う学習データ等の情報の取扱い、責任その他の留意事項を整理し、ガイドライン等を整備する。 ○ その上で、設計補助、審査・検査補助、施工管理、施工合理化、建物運用等へのAI活用を進め、業務の効率化・高度化と価値の向上につなげる。
AIロボティクス・施工合理化とデジタル統合	論点2	○ 人とAI・ロボットの協働に関する基本的な考え方や役割分担、安全性・責任のあり方を継続的に整理し、施工合理化等システム、AIロボティクス、BIM等を扱う人材を育成する。 ○ 現場実証、中小事業者への導入、データ・仕様の標準化・オープン化を進め、行政手続・検査手法についても技術の進展に応じて見直す。 ○ BIM・センサー・製造機器を連携し、ロボット施工、プレハブ・モジュール化、部材加工の自動化、DfMA等による設計・製造・施工のデジタル統合を推進する。
現況調査・センシング・リモート化	論点2	○ AI、ドローン、点群、IoT、センシング等を活用して、現況図書・BIM等の3次元モデルの自動生成、簡易かつ精緻な調査、リモート検査・オンライン行政手続、AI画像診断等を推進する。 ○ 継続的なモニタリングにより建物の性能・状態を把握し、用途変更や一時利用等の判断にも活用する。
他分野データ連携と新たな価値・サービス	論点2	○ 建物・市街地情報と人流・交通等の他分野データを接続し、投資回収も見据えたユースケースの創出・発信、リアルタイム需要に応じた空間・サービスの最適配分等の研究・実証を進める。 ○ BaaSのあり方を検討するとともに、既存建物群のBIM化等による3次元情報整備を進め、市街地単位でのデータ活用を促進する。