社会資本整備審議会

建築分科会（第５１回）及び建築基準制度部会（第２６回）合同会議

令和８年１０月２６日

【事務局】　お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから社会資本整備審議会第５１回建築分科会、第２６回建築基準制度部会の合同会議を開催いたします。本日は、お忙しい中、多数の委員の皆様に御出席いただきまして、誠にありがとうございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、資料の確認です。議事に先立ちまして、資料を御確認ください。本日の資料は、議事次第の次のページ、配付資料一覧に記載のとおりです。資料に不備等がございましたら、議事の途中でも構いませんので、事務局にお申しつけくださいますようお願いいたします。

また、本日の資料には、資料下の中央に赤字で通しページを記載しております。御発言の際に資料を参照される場合は、赤字のページをお示しくださるようお願いいたします。

議事公開です。本日の分科会は公開で開催しており、事前申込みをいただいた方につきましてウェブにて傍聴を可能としておりますが、カメラ撮りにつきましては冒頭から議事に入るまでの間に限らせていただいておりますので、よろしくお願いいたします。

なお、本日の議事録は、内容について委員に御確認いただいた後、委員の氏名を伏せた形で配付資料と共に国土交通省のホームページで一般に公開いたします。あらかじめ御了承いただければと思います。

次に、委員の御紹介をさせていただきます。建築分科会及び建築基準制度部会の委員につきまして、前回、令和８年４月開催より委員の改選がございました。参考資料２、参考資料３としてそれぞれの分科会、部会の委員名簿を御用意しております。委員のお名前に下線を付している方が、前回の４月の建築分科会の開催以降に新たに委員に御就任された方です。これらの委員名簿をもって、委員の先生方の紹介にかえさせていただきます。

また、事務局の出席者については、座席表にて御確認いただきますと幸いです。

続きまして、定足数の確認です。建築分科会につきましては、分科会委員及び臨時委員の２８名のうち、対面で１０名、オンラインで１４名、建築基準制度部会につきましては、部会委員及び臨時委員の１３名のうち、対面で７名、オンラインで４名にそれぞれ御出席をいただいております。このほか、委員総数の３分の１以上を満たしており、社会資本整備審議

会令第９条により、分科会及び部会のいずれも成立しておりますことを御報告申し上げます。

なお、本委員の○○委員、○○委員、臨時委員の○○委員、○○委員、専門委員の○○委員におかれましては、所用のため御欠席との連絡をいただいております。そのほか、遅れて御出席いただく委員や途中退席される委員もおられる予定です。また、これまで専門委員を務めていただいておりました○○様につきましては、所属先の御異動に伴い御退任されております。このため、本日は○○様の御後任として委員に任命予定の全国建設労働組合総連合住宅対策部長、○○様にオブザーバーとして御参加いただいております。

これより議事に入ります。カメラ撮りはここまでとなりますので、報道関係の方は御退出をお願いいたします。

（報道関係者退室）

【事務局】　以後の議事運営につきましては、分科会長にお願いしたいと存じます。分科会長、どうぞよろしくお願いいたします。

【分科会長】　それでは、皆さん、おはようございます。ちょっと足元の悪い中、御出席いただきまして大変ありがとうございます。

本日の議題の１つ目でございますけれども、これは建築分野の中長期的なビジョンの素案の審議についてでございます。御承知のとおり、２０５０年を見据えた建築の在り方についていろいろ議論してきておりますけれども、これについて活発な御議論いただけるというふうに期待をしてございます。

さて、議事の内容に入る前に、素案の審議の進め方について全体像をつかんでいただくために、今後のスケジュールについて、まず事務局より御説明をお願いいたします。

【事務局】　早速ですが、スケジュール関係、資料４、通し番号でいきますと６６ページを御覧いただければという具合に思います。よろしいでしょうか。

１月２０日に建築分科会で、このビジョンの策定について最初にキックオフで議論させていただいて、その後、中長期検討会というものを２月１９日に設置させていただきました。その後、4月２１日に中間取りまとめという形で御報告さしあげ、その後、中長期検討会の中で各ワーキング、5つのワーキング分かれて詳細な議論を進めてきたところです。本日が１０月２６日でございまして、この中長期検討会で取りまとまったビジョンの素案をここで報告し、議論をさせていただくということにしております。その後、１１月１６日、それから１２月２１日に、建築基準制度部会のほうでこのビジョン案を議論していただき、その

後、ビジョン案のパブコメを行います。そのパブコメの結果を踏まえて、２月２２日にここでビジョンを最終的に確定した上で、社整審答申というような形で考えているところです。

なお、一番下に建築シンポジウムというのがございます。これまで３回にわたって３つのテーマで行ってきましたけれども、最終的にビジョンが取りまとまった段階でもう一回、このお披露目のシンポジウムというものもしたいという具合に思っております。

このビジョンが取りまとまった後は、さらにこれをもう少し制度的に具体化するために社会資本整備審議会で諮問させていただいて、また具体的な議論を進めてまいりたいという具合に思っております。

私からの説明は以上です。

【分科会長】　ありがとうございました。それでは、今のようなスケジュールを頭に入れつつ、早速議事に入りたいと思います。

まず、ビジョンの素案の取りまとめを行っていただきました、建築分野の中長期的なあり方に関する検討会からの報告をお願いしたいと思います。

なお、座長の〇〇委員はオンライン参加のため、代理として検討会における中核的な議論を担っていただきました、ストックワーキングの主査でございます〇〇委員から御説明をいただきたいと存じます。よろしくお願いいたします。

【〇〇臨時委員】　皆さん、改めまして、おはようございます。本来であれば〇〇座長のほうで説明があるところかと思いますが、代理ということで、基本的な事項について皆さんにお知らせをしたいと思います。

先ほどスケジュールを見ていただいたところですが、スケジュールの中に検討会の開催状況が下のほうに載っているかと思います。委員会、検討会としては全５回、主査会議を全２回実施しております。５つのワーキングを設置していたわけですけれども、５つのワーキングのところにそれぞれ５回ずつ、市街地ワーキング６回でしょうか、実施をしているところですので合計２６回、重複を除くと４２名の方に御参加をいただいたというようなことでございます。先ほども御紹介あったところですが、一般向けのシンポジウムというのを全３回実施しているところです。精力的に短時間で御議論をいただきました委員の皆さんに、まず感謝を申し上げたいと思います。

素案のポイントは、この後、ストック型社会の移行に向けた各ワーキングの検討状況に示されていますので、この後に説明があるかと思いますので、端的に概念のみといいますか、要点のみを私のほうからまずは御紹介をさせていただこうかと思います。

ストックワーキングでは、「つかう」「改修する」「継承する」「つかい終わる」「つくる」というサイクルに基づく「建物をつかいこなす」概念を提示しております。質／技術ワーキングでは、モノだけによらず、ヒト・コトを含めて、建物や市街地の価値を表現するバランスシートという概念を提示しております。

担い手ワーキングでは、「つかう人」や所有者も含めた担い手の拡大、融合を促す方向性の提示を示しております。ＤＸワーキングでは、デジタル技術の活用により、他分野との連携による新たな価値の創造という方向性を御提示しております。最後、市街地ワーキングですが、適切なデータ把握に基づく市街地像の機動的な見直しにつながる動態的空間管理という考え方を提示しております。詳しくは、この後出てまいりますので、そちらでまた御確認をいただければというふうに思っております。

各ワーキングの状況ですけれども、委員の皆様からいただいた意見について、特に優先順位をつけるとかそういうことをせずに、全て取りまとめるというような方向性でまとめております。取りこぼしのないようにというような話でございます。委員の皆様の意見一つ一つを真摯に捉えて、取りまとめをしてきたというような状況です。

また、この後、見てもらうとお分かりいただけるかと思いますが、それぞれのワーキングで関連事項というのが非常に多くあります。例えばストックワーキングでは、使い手にとって分かりやすい質の提示という項目があるわけですけれども、これは担い手ワーキングでの教育の話だとか、支える人の信頼の話だとか、そういうような項目と大きく関わってくるというところなんですが、それらを１つのところでまとめるのではなくて、全体を通じてまとめるというような形になっておりますので、まとめ方は２つの方向性があるかと思うんですが、ここで部分だけ取り出して読んだら分かるというものと、全体を通じて読むと分かるという２つの方向性があるかと思いますが、今回の中長期ビジョンに関しては全体を整理して取りまとめをしておりますので、抜けがあるかどうかということもありますけれども、全体を通じて見ていただければと、御確認いただければというふうに思っております。

また、今日、御披露するビジョンですけれども、誰向けなのかというような議論が度々なされました。現在のところ、専門家向けの資料となっております。とはいえ、専門家にとっても難しい用語というのが出てきたりもします。それぞれのワーキングで専門家の先生方がいらっしゃって、その場で提示をいただいたような用語だったりするわけですけれども、ほかのワーキングに行くとなかなか分かりにくいというような言葉もあったんですが、それらについては今のところ特に置き換えはせずに、解説をつけるというような形で整理を

されていますので、何か解説が多いなというような印象を持たれる委員の方もいらっしゃるかもしれませんが、その辺については御容赦いただければと思います。

なお、近い将来に使い手に向けた、私、使い手だとか支える人だとか、あまり何も皆さんに説明せぬまま言っていますけれども、後で出てくるんですが、使い手に向けた資料も用意する、一般の方向けの資料も用意するというふうに聞いておりますので、その辺についてはまた皆さんから御意見をいただきたいというようなことを思っております。

また、中長期ビジョンという名前なんですが、直近の課題についてをまとめるということで、ロードマップを示しながら、近い将来見直しもかけていくというような話も書かれているところですので、その辺についても御確認をいただければというふうに思います。

最後ですけれども、シンポジウムにおいても指摘をされているところなんですが、ストック社会への移行というと、新築をやめるんだというふうに受け取られるようなことがありました。決してそういうわけではないというようなこともきちんと整理しつつ、今後目指すべき社会像というものについて丁寧に記述をしているつもりです。

非常に前置きが長くなりましたが、本日の説明を聞いていただいて、確認をいただいて、さらには全体を通じて、この後、確認をいただいて、よりよいものとするよう御意見をいただければというふうに思っております。

以上、概要と所感について述べさせていただきました。どうぞよろしくお願いいたします。

【分科会長】　○○先生、どうもありがとうございました。

引き続きまして、事務局からビジョンの素案の内容について御説明をお願いいたします。

【事務局】　それでは、私からビジョンの素案の内容を説明させていただきます。素案の本体である資料１、別添資料となる資料２－１、資料２－２、これを用いて説明いたします。なお、資料３というものがありまして、中長期ビジョンの全体をイメージ図でまとめたポンチ絵集になっておりますが、これは御参考という形で見ていただければと思います。

私の説明は資料１を中心に御説明差し上げたいと思います。それでは、資料１から説明します。このページですけれども、通し番号ではなくて、真ん中の小さいページで説明したいと思います。お手元にも配られていると思いますので、よろしくお願いします。

それでは、説明いたします。まず、２ページ目です。

このビジョンの全体像、目次でお示ししているところです。大きく４つのパーツに分かれておりまして、まずビジョンの目的、第２が建築分野の目指す姿、第３が早期に取り組むべき事項、第４が「ストック型社会」における規制・制度のあり方という形で整理させていた

だいております。

ビジョンの目的のところは目的と対象期間を指しておりまして、第２の建築分野の目指す姿につきましては、大きく２つに分かれております。１つが全体の方向性、総論をまとめているところです。これは、２の各論に共通することをここで整理しているものになっております。

２の個別の視点【各論】ですが、これについては大きく４つに分かれておりまして、（１）が個々の建物、（２）が市街地、（３）が担い手、（４）は技術という構成にしております。

それでは、本体の御説明に入ります。４ページからです。

まず、ビジョンの目的等というところです。重要ですので、少し詳しめに御説明したいと思います。

まず、７４行目からですけれども、これ、大きな時代の転換期を今迎えているということで、その時代認識をここで整理させていただいているところです。

まず、１点目、７４行目、膨大な建物ストックが社会に蓄積されていること、性能の確保された建物が増加しているという中で、建物を利用しようとする人は、今後、新築される建物を含めて多数・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こと、これが１つ目です。

２つ目ですが、価値観や働き方、暮らし方が多様化し、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こと。８１行目ですが、気候変動ですとか災害の激甚化、カーボンニュートラルなど、こういった対応が建物及び市街地に求められている。８３行目ですが、人口減少・少子高齢化、生産年齢人口の減少が進んでいるという中で、様々な担い手を確保し続けることが難しくなっているということ。８６行目ですが、これはＢＩＭですとかＡＩとか、そういった先端的なデジタル技術が急速に進展して、建物のいろんな生産プロセス、市街地のマネジメント方法を大きく変えるということと、建築情報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きているということをここで言っております。

申し遅れましたが、下に注１がありまして、このビジョンでは「建築物」という言葉ではなく、「建物」という言葉を使いたいと思っております。専門用語ではなくて、国民に分かりやすい言葉を使いたいということで考えておりまして、より親しみやすい表現として「建物」という言葉を使いたいと思いますので、こういう形で整理させていただいております。

９０行目ですが、そういったことから、こういった時代認識の下、ストック型社会に本格的に転換しなければならないこと。ここで言うストック型社会とは、新築することをやめ、

既存建物のみを使う社会ではない。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、使い方や将来の在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ということにしております。

９５行目ですが、この「建物をつかいこなす」という行為は受動的な行為ではなく、自由な発想によって建物の使い方の可能性を広げていく能動的な行為であると。創意工夫を凝らす楽しさですとか、生活の豊かさを我々にもたらすことが期待できるということで、ストック型社会というのを少し前向きな形で整理しているところです。

１０６行目に行きますけれども、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。１０８行目からですが、多様な主体が方向性を共有し、予見性を持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と。１１１行目ですが、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ということで、全ての主体が本ビジョンに基づく取組を具体化し、自らの役割や立場に応じて建物を「つかいこなす」取組を進めることを強く期待するという形にしております。

２番、ビジョンの対象期間ですが、これについては、２０５０年を見据えながら今後１０年間において方向性を示すということでして、ただし、5年ごとを目途にビジョンの見直しを行うものということで整理させていただいているところです。

続きまして、6ページ目です。第２、建築分野の目指す姿、ここはいわゆるビジョンの本体という形になります。

まず、１番目の全体の方向性【総論】ということですけれども、これ、まず（1）で、「ストック型社会」への本格的転換というところで整理させていただいております。これは先ほどの目的のところで整理したものとほぼ同じですので、省略します。ちなみに下にビジョンの構成というのが書いてありますが、建物を「つかいこなす」ビジョンとして、まず、この総論、ストック型社会の実現というのがあって、個々の建物、まちづくり、後ろでは市街地になっていますけれども、というものが建物の議論としてあるということで、それを支えるものとして担い手ですとか技術というものを整理させていただいているという、こういう構成になっております。

続きまして、７ページです。（2）建物／市街地の「価値」の実現というところです。これは主に質／技術ワーキングでかなり議論していただいたところですが、使いこなすとい

う観点から、この価値というものが非常に重要だということで整理させていただいているところです。

１４２行目からですが、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ということで、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と。１４６行目です。建物・市街地の価値は、実際に建物を利用する使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が意思決定することにより実現されるということです。

１５３行目ですが、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きましては、その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、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ということで書いております。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と。

１５８行目ですが、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て、社会が建物や市街地に求める水準を広く捉えるものということでして、必ずしも建築基準法上の基準だけではないということを言っているところです。

その上で８ページに移ります。価値というものをこういう具合に整理した上で、新しく建物・市街地の価値の構成要素は何なのかということを整理したものになります。建物／市街地バランスシートと呼んでおりますけれども、９ページのポンチ絵がございますけれども、こういったものを新しく提示させていただいております。

左側に建物／市街地の価値ということで、先ほど申し上げた建物・市街地の価値、要は使う人や社会からの要請に応じて、それぞれ期待する価値というものがあります。例えば社会を求めるものとしては、災害に強いですとか環境に優しい、そういった要素がありますし、個人が期待する要素につきましては、例えば広い空間ですとか、人によってはコンパクトなほうがいい、あるいは歴史的、文化的な特徴みたいなものとか眺望みたいな、こういったところもあるかと思います。そういった価値というものがどういう具合に実現されるかということを示したのが右側にありまして、これ、大きくモノ・ヒト・コトという具合に分けております。

モノにつきましては、いわゆる例えば耐震性や防耐火性能のような安全性に関わるもの、分かりやすいものもありますし、機能性でバリアフリー性能、あるいは省エネ性能みたいな

ものもあったりするということです。こういった性能と、なかなかそれで性能を数字的に計れないもの、居住性ですとか、あるいは文化性みたいなものというのはなかなか性能とは言いにくいので、ここでは取りあえず「ナニカ」という形で書かせていただいておりますが、こういったモノが性能とかナニカというものを持っているということになります。

これだけで実は価値が実現されるわけではなくて、さらにそこにヒト、これは「つかう人」の使い方、こういったものもありますし、コト、これはシステムですとか、あるいはそれを支えるいろんな社会的な基盤みたいなことも入るかと思いますけれども、そういったモノ・ヒト・コトの３つでこの建物・市街地の価値が構成されるということで整理させていただいております。

さらに、モノ・ヒト・コトを支えるものとして、右下にあります技術、これはＤＸなんかも含みますけれども、技術を前提としてこういったモノ・ヒト・コトというのが実現されるということで、そういった組合せで建物・市街地の価値が成り立っているという具合に整理させていただいております。

次の１０ページですが、こうしたバランスシートの考え方を用いますと、ヒト・コトを含めた価値の実現ということになります。１８６行目ですが、新築建物につきましては、この価値を実現するために、設計・施工の段階で必要な性能や仕様を計画的に確保するというものが今までのやり方だということですけれども、今後は既存建物というのが蓄積されておりますので、そういうものの価値を実現していくためには、既にある構造・仕様・劣化状況の制約を受けるということでして、そうした技術面、費用面での限界があるということです。

そうした中で１９０行目ですけれども、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・保証等のコトなどを組み合わせることによって、既存のモノを生かしつつ柔軟かつ効率的に価値を実現することが可能になるということで、モノ・ヒト・コトの組合せでこの価値を実現していくという考えを今後は考えていく必要があるだろうということで、整理させていただいたものです。

続きまして、１１ページです。担い手の関係です。これ、論点は後ろのほうに出てきますけど、ここでは担い手ってどういう分類があるかということを整理させていただいています。

まず、担い手の中で最も根源的な責任を負う主体としまして、所有者というものがあるということです。基本的には建物について意思決定を行う主体という形になります。それと、実際にその建物をどういう具合にしていくかということを考えていく、あるいは、つくり上

げていくという、人材として専門人材と「つかう人」と分かれておりますが、専門人材の中には「つくる人」、これは建物、物理的に具現化するために必要となる、生産プロセスに関わる役割を担う人という形で整理させていただいておりまして、設計者・施工者・デベロッパーなどをここに入れさせていただいております。

「支える人」につきましては、こういった建物の所有・利用が円滑に実施するために必要となる制度ですとか、例えば金融などのサービス提供に関わる役割を担う人ということです。右側にそうした事例を書いております。こうした専門人材と、「つかう人」です。これは居住者ですとか就業者ですとか学生、そういったことも含めて、建物を使う人全般という形にしております。こういった整理をさせて、これは後ほどの議論で使わせていただきます。

続きまして、１２ページからです。各論になります。個々の建物につきまして、ここでの概念は図３に書いてありますとおり、建物をつかいこなす社会像ということで、今までは新築を造って、そこでこれらを使っていくということで、新築中心の社会を考えていたかと思いますけれども、これからはこの真ん中の「つかう」ですとか、「改修する」「継承する」、こういったところをぐるぐる回していくということが最も重要だということです。ぐるぐる回した上で必要なときに「つかい終わる」ということ、「つくる」段階にあっても、こういった全体のライフサイクル全体を考えながら造っていくということが必要だということで、こういった社会像を目指していくんだということをここで書かせていただいております。

以下、論点が１０にまたがりますが、大きく共通の論点３つと、各段階の７つの論点というのを下に整理させていただいているところです。図４はイメージ図ですので、省略します。

１３ページからですけれども、１３ページの２２１行目からですが、これは各論をそれぞれさっきの１０の論点を詳細に説明しているものです。少し省略しながら説明します。

まず、２２１行目、論点１ですが、ライフサイクルを通じて建物の価値が認識・創出されるということです。そのために必要となることが、２２７行に書いてありますが、その基盤となるのは建築情報であるということ。ライフサイクルを通じてその情報を蓄積・更新して、所有者ですとか使う人が必要なときに利用できることが必要だということを書いております。

２３３行目ですが、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て、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重要だという具合に書いてあります。

続きましては、論点２ございます。共通の論点になりますが、「つかう人」が建物の価値の実現に参加するということをうたっております。１４ページに行きまして、ここは今まではどちらかというと、先ほど申し上げた専門人材がこの建物に関わってきたというところですが、２４２行目にありますように、今後はそれぞれの担い手が役割を拡大していくことが望まれるということと、２４３行目について、特に「つかう人」に対しては、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ということ。

２４６行目ですが、ＤＸによる支援ですとか、「つくる人」、「支える人」からの情報提供・助言を受けながら、こうした「つかう人」が参加できる領域を広げる必要があるということです。あわせて、その責任というのを明確にする必要があるということも書いているところです。

２５４行目、論点３です。共通の３つ目ですが、個々の建物と地域が、価値を高め合うということで、これは個々の建物の価値が実現されることは、地域の価値向上にも影響するということを書いております。

２６３行目です。次は「つかう」の観点で、１つ論点が上がっております。論点４で「つかう」－大切につかい続けることで価値を維持・向上させるということです。１５ページ目ですが、２６５行目ですが、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ということで、むしろ新しい価値が実現することもあるということ、あと、環境の負荷の低減の観点からも意義があるということ。

２７２行目ですが、維持管理・修繕を単なるコストではなく、価値を支える取組として捉えることが重要ということを書いております。さらに２７６行目ですが、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ながら、リスク評価の考え方を取り入れた環境整備を図ることが求められるということを書いております。

２８０行目、論点５です。これは改修のところで、改修は２つ論点を出しておりますけれども、安全性と経済合理性が両立した改修を可能とするということです。

２８４行目ですが、既存建物について現況の仕様や性能が分からないということでして、必要な図面が残っていないというようなことが課題になっておりますので、２８６行目からですが、建物の現況を調査・診断するための手法ですとか、リスク評価の考え方等のソフト的な手法を取り入れたりすることで、柔軟に改修できる環境を整備することが重要ということを書いております。さらに、２９３行目ですが、技術開発を積極的に進めていくということを書いてあります。

１６ページ、２９５行目からですが、論点６、「改修する」というところです。安心して改修工事を行える市場をつくるというところですが、２９９行目、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ということで、３０１行目、「つくる人」が適切に関与できるようにすると、「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などを進めるということを書いております。

３０６行目、論点７、これ、継承のところですが、これは使い続けられる建物が次の所有者に円滑に渡るということでして、３１０行目ですが、解体ありきではなくて、継承を選択肢として検討できる環境を整えるということで、３１１行目ですが、例えば建築情報を蓄積し、そういったものを利用できることが重要であるということを書いているところです。

３２０行目です。論点８、これは「つかい終わる」の観点ですが、「つかい終わる」目安が社会的認識されているということでして、１７ページ目ですが、３２２行目、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は、使い続けることが不合理になる場合があるということでして、こういったことを３２７行目ですが、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ことが必要ということです。

３３５行目ですが、論点９、「つかい終わる」のもう一つのところですが、これは資源循環のプロセスとして捉えるということでして、３３８行目あたりですが、再使用（Ｒｅｕｓｅ）ですとか、再生利用（Ｒｅｃｙｃｌｅ）など、解体を資源循環プロセスとして捉えることが重要ということ。

３４２行目ですが、新築・改修の段階からそういったものを見据えた材料選択ですとか、技術的な環境を整えることが必要ということ。３４４行目ですが、建物の解体が、次の土地利用の話が出てきますけれども、そういった場合には生物多様性などをつなげていくことが期待されるということを書いております。

最後、３５０行目、「つくる」の論点です。将来のストックにふさわしい新築を造るということでして、先ほど申し上げた、３５３行目、企画・設計の段階からこういったライフサイクル全体を見通した必要があるということを書いているところです。

続きまして、１９ページ目、市街地の関係です。これは将来像を構築・共有し、動態的に空間管理をするということを書いているところです。３７７行目、断り書きしております。市街地とは、都市部のみに限定されるものではなく、過疎化を含む地方も含めた地域全体を指しているということでして、必ずしも市街地と言うと都市ではないということをここで書いているところです。

３８３行目、ここでは論点が２つありまして、まずは論点１、地域ごとの市街地像の構築と共有ということです。ここは３８５行目に市街地は多様であるということで、３８９行目に、目指す市街地の姿が一様ではなく、多様な市街地像が存在すると。３９１行目に、それ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、方向性が定まりにくいということを書いております。

３９４行目です。そのため、住民や行政、専門家等の多様な主体と連携して、地域の市街地図を構築し、共有していくことが重要であること。４０１行目ですが、さらに、状況の変化が生じますので、状況の変化に応じて機動的に見直していく能動的空間管理が重要であるということで書いているところです。

４１０行目、論点２です。目指す市街地像ということです。ここでは大きく５つの論点に分かれておりますけれども、安全性の確保、多様な活動、カーボンニュートラルへの対応、公共空間の使いこなし、再編といったようなことの視点ごとにそれぞれを整理しているところです。

４１７行目からが、その安全性確保のためのものでございまして、特に２１ページ目の４２３行目ですが、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が必要ということでございまして、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ということで書いてあるところです。

また、４２９行目ですが、一団地認定や建築協定などについて、４３１行目、関係者間の調整、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といったようなことを書いているところです。

論点２－２ですが、用途が適切に更新され、多様な活動が行われる市街地ということでございまして、４３８行目ですが、適切な用途制限等により、周辺への影響を踏まえつつ、地域に必要な活動が行える環境を整えることが重要。

４４１行目に、例えばここが郊外の団地ですとか戸建て住宅地等においては、これまでと違ったニーズが高まっているといったようなことがありますので、そういった需要に対応することが必要ということを書いております。用途の混在に関しても、それに対応したことが必要ということが書いているところです。

４５２行目、論点２－３、カーボンニュートラルに対応した市街地ということでございまして、４５５行目、２２ページ、カーボンニュートラルの対応が必要、あるいはエネルギーへの対応が必要ということ。４５９行目ですが、生物多様性にも配慮したレジリエントな市

街地、こういったことが重要ということが書いてあります。

４６３行目ですが、論点２－４で、公共空間等を使いこなすという観点で、公共空間ですとか空地等の活用、こういったことを考えていくことが必要ということが書いております。

４７７行目、論点２－５ですが、これは適切な規模の市街地ということでございまして、例えば４８５行目ですが、地域によっては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選択肢ということで書いているところです。

続きまして、２４ページからは担い手の関係です。担い手につきまして、２４ページは飛ばしまして、２５ページの図５を見ていただければと思います。先ほど整理した担い手の整理の中で、所有者と、あと専門人材、「つかう人」というのがあるということですが、所有者というのは意思決定をする者ということです。今後は、この絵にありますように、下に①、②、③と書いてありますが、担い手の役割の拡大、それぞれが拡大し、さらにそれぞれが融合していくということが求められるということ。ＤＸや教育をしっかりすることによって、担い手の拡大・高度化を図っていくということ。③で専門人材が選ばれ、育ち、活躍し続ける分野にするということを整理させていただいております。

２５ページ目の下からですが、担い手につきましては論点１と２、大きく２つに分かれておりますが、論点１につきましては大きく５つの論点になっております。５３９行目、論点１－１、まず、専門人材の役割を建物のライフサイクル全体に広げていくということを書いております。それ、５４５行目にありますように、それぞれの専門性を基礎としながら他の領域へ拡大していくと。５５０行目ですが、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ということです。そのために、例えば５５８行目なんですが、専門人材が「つかう人」が必要な情報・知見へアクセスするための支援をしたり、具体的な取組を提案する、こういったことを書いているところです。

５７１行目ですが、論点１－３、専門人材と「つかう人」の役割が融合するということでございまして、次の２７ページ目ですが、特に専門人材ですとか「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こと。各担い手の役割を整理し、それぞれの責任を明確にし、それを補完するような制度が必要だということを書いているところです。

５８４行目です。論点１－４ですが、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ということで、ここも専門人材の支援等が必要ということが書いてあるということです。

６０２行目、論点１－５、これは市街地の関係です。２８ページ目に行きまして、今後、市街地につきましては、いろんなまちづくりの提案に対応できるように、しっかりデータや評価を基に継続的に市街地の状況や将来リスクの把握・診断を行って、見直しを行うことが重要。インクリメンタリズムという手法を活用するということは、うたわれております。

さらに６１３行目ですが、担い手が不可欠ということでございまして、特にその多数の担い手がいますので、こういった方々に担っていただくということが期待されることと、まちづくりの専門家が専門家以外を支援する体制を構築することによって、多様な担い手が無理なくまちづくりに参加できる環境を整える、こういったことを書いております。

論点２ですが、ＤＸと教育というところです。２９ページ目、論点２－１ですが、ＤＸに関する先端的な取組を積極的に導入するということで、担い手が「つかう人」なんかが参加しやすいものについてはＤＸというのが必要ですし、あるいは、熟練者のノウハウ等を可視化して、それを継承に使っていくと、こういったことが必要だということを書いているところです。さらには生産性の向上にもつなげていく必要ということが書いてあります。

６５３行目ですが、教育ということでして、これは、まず専門人材については、高等教育、資格制度、実務経験を連携させて、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と。「つかう人」に関しても、幼少期からこういった関心を持っていただくような環境を整える必要があるということを書いてあるところです。

論点３ですが、専門人材が「選ばれ、育ち、活躍し続ける」分野にするということです。そのために論点３－１ですが、ここは例えば就労環境ですとか、処遇を改善することが必要ということを書いております。

論点３－２、３１ページです。専門人材の能力の向上ということでございまして、ここについても専門人材の高度化について、これからストック型社会における新築の技術の高度化、既存建物に関する技術の高度化、専門人材の役割の拡大、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、こういったことが必要ということを整理しております。

３２ページです。論点３－３ですが、建築指導行政・建築審査の担い手につきましても、このストック型社会を支え続けるということでございまして、特に７３０行目からですが、建築審査会等と連携した許可制度の積極的な活用ですとか、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ということを書いております。

７４１行目ですが、さらに地域によってばらつきがあることがありますので、広域連携で

すとか、地域特性を踏まえた取組が必要ということを整理しております。

３４ページ目です。技術の関係です。論点は大きく２つありまして、まず論点１ですが、これはいわゆる建築技術のことになりますけれども、まずは、７６７行目ですが、建物が長期間使われ、人の生命・健康・財産に直接関わるということですので、成熟して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ということ。一方で、７７２行目ですが、新技術の開発・導入も欠かせないということで、こういったものをモニタリングなんかも含めて導入していくことを円滑化していくということが必要ということが書いております。

論点２ですが、ＤＸ関係です。論点２－１のところでありますけれども、ライフサイクルを通じた建物／市街地の最適化のためにデータ化・蓄積・連携・流通というのが必要だということを書いております。

論点２－２ですが、さらにこのＤＸを使うことによって生産性の向上、技術の民主化、担い手の多様化を図っていくということが必要だということを書いているところです。

論点２－３ですが、さらにＤＸを使うことによって、他分野でもそういった新しい価値の創出につなげられるということを書いているところです。

ちょっと時間がオーバーします。すみません。

３７ページですが、第３の早期に取り組むべき事項というところです。これについては資料２－１、２－２で取りまとめておりますけれども、ここについては、この検討会での提案という形にさせていただいております。８４８行目に書いてありますとおり、各主体が具体化に向けた検討を行って、結果を踏まえた取組を進めていく必要があるということでございまして、今後、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、建物や市街地に関わる各業界の課題の抽出・分析、それから取組の検討及び実行、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ということを書いております。

３８ページですが、規制制度の在り方のところです。例えば建築基準法のようなものを、このストック型社会に対応するために検討していく必要があるということを書いております。８６０行目ですが、ただし、その検討は単なる規制緩和を目的にするものであってはならないということで、基準法の目的である国民の生命、健康、財産の保護、こういったものは必要不可欠ということですが、８６５行目からですが、先ほど申し上げたモノだけでなくて、ヒト・コトという多様な方法を実現されることを提示しているということ。８７０行目あたり、住宅・非住宅、新築建物を問わず、建物の性能の見える化を図ることを通して、モ

ノ・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得るということを書いております。こういったことを踏まえて、総合的かつ根本的に議論を進める必要があるということを書いております。

３９ページです。「おわりに」のところですが、ここでは行政だけでなく、各業界を含めて、それぞれの立場で主体的に取り組むことが望まれるということを書いているということと、あと、こういった取組を通じて国際社会で我が国が先駆的な役割を果たしていくことが期待されるということを書いております。

最後に９０６行目からですが、一人一人が建物や市街地に関心を寄せて、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。そのような一つ一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という形で結ばせていただいております。

私の説明は以上です。

【分科会長】　御説明ありがとうございます。大変、広範囲な議論を上手にまとめていただいているかなというふうに思いますけれども、これから御質問、御意見を賜ればというふうに考えております。

この審議は１２時までの７０分弱ぐらいを予定しております。できるだけ多くの皆様に御発言いただくということで、毎度のことで恐縮ではございますが、お一人当たりまた２分ぐらいでということでお願いをしたいと思います。２分経過したときに事務局からベルが鳴るそうでございます。チンと鳴るそうでございます。それを目安としてください。

それから、今日は建築分科会と建築基準制度部会の合同開催となってございます。委員の人数も多いということで、建築基準制度部会は来月も開催予定であるということでございますので、この建築基準制度部会に所属されていない委員の方々に優先的に御発言をいただこうというふうに思っております。ただ、誰がどうか分からないですよね。ですので、今からお名前を申しますので、その方は優先的に御発言いただいて結構という方でございます。委員としまして、○○委員、○○委員、○○委員、○○委員、それから臨時委員として○○委員、○○委員、○○委員、○○委員、○○委員、○○委員、○○委員、○○委員、○○委員、今お呼びした方が優先的に御発言いただいて結構ですということでございます。名前を呼ばれなかった方も雰囲気を読んでいただいて、御発言いただければ結構かと思います。

それでは、議論を開始したいと思いますけれども、まず最初に、あり方検討会の座長とし

て、このビジョンの素案の取りまとめをいただきました○○委員から最初に御発言をいただきたいと存じます。○○先生、よろしゅうございますでしょうか。

【○○（秀）臨時委員】　大丈夫です。よろしくお願いします。

じゃ、皆さん、おはようございます。既にもう○○委員、それから事務局から細かいところまで含めて十分に御説明いただきましたので、若干、蛇足的になりますけれども、非常に内容が多岐にわたって細かいので、どの点についてどういう御意見いただくかというのも難しいところがあるんですが、これ、経緯から申しますと、ちょうど１年前ぐらいのこの会で私が懇談会という名前のときのものの座長を務めていて、そこで予見されてきた大転換が本格化する時代という取りまとめの文書を読み上げさせていただきました。

それぞれの部会で様々な専門分野の方が今回検討会になってからは、頻度高く打合せしていただいたわけですけれども、あくまでこの大転換が本格化する時代ということを共有しながら、目先のと言ったら変ですけれども、身近なところで起こっている問題を解決するタイプのテーマまで拾っていると、この問題に結びつかない部分が出てくるので、そういうようなことも大変意識していただきながら取りまとめたものが、先ほど○○委員、事務局から御説明していただいたものです。

大きく言いますと、先ほど冒頭でお話ありましたように、既存の建築ストックというのはもう十分な量があって、しかも、質的に見ても、例えば目標としてきた性能をどの程度達成しているかという点でも、かなり充実した内容のものになってきているというこの社会状況の中で、国民はこの豊かさをどうやったら自分たちの暮らしとか建物利用とかいろんなことに、十分に国民の方々がこの豊かさを享受できる、あるいは自ら獲得できるふうになっていくんだろうかという、今までにない全く違う課題になってきたと。

そうなったときにどういうことを支援すれば、あるいはどういう担い手が育成されれば、あるいは生活者や建物の所有者はどうこの中に主体として位置づけていけばいいかというような、新たな論点が幾つも入っている今の段階での取りまとめでございますので、分かりにくいところもいろいろといきなりではあろうかと思いますけれども、多くの御意見をいただいて今後の検討でよりよいものにしていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

【分科会長】　○○先生、ありがとうございました。

それでは、以降、御発言のある方、対面の方は挙手またはネームプレートを立てていただいて、オンラインの方は挙手ボタンでお願いします。

○○先生、じゃ、よろしくお願いします。

【○○委員】　御説明ありがとうございました。建築物単体ではなくて、建築と人間のインタラクティブな関係を、使いこなすというキーワードに込めながら、新しいビジョンをつくっていくという姿勢に大変共鳴いたしております。

１点だけ、私のほうから論点として提示させていただきたいのが、今日の資料で１３ページに表３として担い手の４分類というのがあって、真ん中に専門家で「つくる人」、「支える人」というのがあるんですけれど、ぜひとも、この中にどう入るかは分からないけれど、建築物の評価をちゃんと評価する人、私の専門の住宅で言うとインスペクションというのが既に走っておりますが、そういう人材をちゃんと育成するということが非常に重要なのではないのかなと考えております。

２ページ後の１３ページの２３２行目に、「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」なんていうことが書いてありますが、それより前に建物を適切に評価できる人材というのがどうやったら社会に出てくるのか、こういうことをもう少し深めて議論していただければと思います。

特に住宅のほうでは、住宅の瑕疵担保保証のためのインスペクションという制度が既にできておりますが、これは期待どおりに普及しておらず、建築士さんも建物状況調査の講習を経ている方はたくさんいらっしゃいますが、実際はそんなに実施はされていないという現状の中で、やっぱり瑕疵がないかどうかを判断するために、買う人から評価を受けるというばかりでなくて、今持っている人とかこれから売る人、これから貸す人が、今持っている建物が客観的にどう評価できるのか、壊すべきか、使うべきか、追加投資するべきか、そういうことの必要性が分かるような人材を育成するというのは大事だと思っております。

以上です。

【分科会長】　ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【○○専門委員】　確認検査機関で勤務しております○○と申します。

今、既存の建物状況調査の資格者という話も出たんですけれども、現在、既存住宅流通活性化緊急促進事業というのを国のほうでやっていただいておりまして、そちらのほうで大手のハウスメーカーさんのほうが買取りをして再販していくという事業の中で、その建物が買取りをするに値するかどうかというところをまず調査してほしいというような依頼の下に、調査業務等をさせていただいております。

一応、確認検査機関ですので、それなりに資格者もございまして、そういった調査も可能なんですけれども、実際は結構、建築士の先生方も、最初はその資格をお取りなるんですけれど、更新される方というのが非常に少なくて、どうして更新しないのかというと、やはりニーズがないんだというふうなことをおっしゃられて、実際そういう確認機関とかに所属されてない方の建築士の方のそういったものが生かされていないなというのが、とても残念だなというふうに感じております。

以上です。

【分科会長】　ありがとうございました。

【○○臨時委員】　すみません。意見というよりは質問というか、確認になるんですけれども、今回テーマとしてモノ・ヒト・コトということで３つにまとめています。ワーキングの議論の中では、そこに付随してくるカネ（金）の話をどうするかという話がどうしてもついて回りました。

今回、コトの中に保険・保証といったものが入っておりますけれども、お金の話やストックの評価を融資にどう結びつけるかという話はついて回るという中で、今回その部分をあえて特に取り上げていない理由を教えてください。あと、ビジョンが建築の関係者に向けたビジョンになっているんだけれども、最終的には、これ、建築の関係者に限らない世の中全体に広げていかないと実現できないという思いがあるのですが、そこら辺の外への方向性というものを特に示しているというふうに見えなかったものですから、そういう整理になった最終的な経緯を教えていただきたいと思いました。

以上です。

【分科会長】　ありがとうございます。

３つ、４つ出たとこら辺でコメントをいただくようにしましょうか。今３つ、一応もらったんですけど。よろしいですか。

【事務局】　ありがとうございます。○○先生のほうから建物を評価する人材の話がありました。あちこちにいろいろ書いているので、どこかには評価というのは書いてあるはずなんですけれども、そういったことが重要だというのを少し強調するような形で、もう一回見直していきたいと思います。

○○委員も同じ話だったのですが、こういった意味では既存建物状況調査などをもう少し広げていくことが重要だという具合に思っておりますので、そういったところに建築士の活用というのを当然、力量というのは生かされるという具合に思っておりますので、そう

いったことをこれから進めていきたいという具合に思います。

〇〇委員のほうからですけれども、お金の話が抜けているということです。紙のほうの９ページのところ、図２のところですが、コトのところに例えば資金計画とか、ほかにもいろいろ資金の話とかも書いていたと思います。決して金の話を除いて整理したというわけではございません。一応書いていたつもりですが、もう少し分かりやすくしたいというふうに思います。

建築の専門家向けのように捉えられたかもしれません。我々の事務方としては、むしろ国民向けに書いたつもりだったんですけれども、少し専門的な用語も多いということもあるかと思います。これはこれでしっかり整理した上で、冒頭に〇〇先生からお話もあったように、そういったものをちゃんと国民にも伝わるような形の資料を別途取りまとめて、普及に取り組んでいきたいという具合に思っております。

【〇〇臨時委員】　すみません、１点いいですか。

【分科会長】　どうぞ。

【〇〇臨時委員】　ありがとうございます。国民というよりは、むしろ金融、保険業界とか銀行さんとか、そういったところに、我々が建物の評価を変えようとしている、あるべき姿を変えようとしているというところを、いかに理解していただくかというところが大事で、そこが落ちてしまうと恐らく実現できないと思いますので、ちょっとその辺の視点がどこかあるとありがたいかなと思いました。

以上です。

【分科会長】　ありがとうございます。じゃ、その辺りは中に入れていただくことを考えていただくということでよろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、ウェブで御参加のまず〇〇委員、お願いいたします。聞こえますでしょうか。お願いいたします。

【〇〇委員】　〇〇です。どうもありがとうございます。内容に関しては、私は全く異論ございません。よくまとめていただけたなと思っています。

その中で資料１の２０ページの４０２行目なんですが、１つだけ質問させていただければと思います。

立適との連動とか市街地との関係を考えていただいたというのは、今回非常に新しい側面だなというふうに思っております。ここに動態的空間管理という新しい概念が出てきているんですが、これは質問としては、一つ一つの建物について建物のカルテをつくるような

ことを考えておられるのか、それともそうではなくて、市街地とか都市圏全体で土地利用交通モデルのようなものを考えておられるのか、どっちかなというのはちょっとよく分かりませんでした。

いずれにしても、委員長がおっしゃったように、建物の評価をする人だけじゃなくて、市街地の在り方に関して評価ができる人がセットでないといけないということですよね。

コメントですけれども、そういう意味では、評価においていろんなトレードオフが生じます。例えば建物の価値を上げる、にぎわいがプラスになるというふうなことは、場合によっては周辺に混雑が起こったり、環境が悪くなったりというふうなこともあって、それをどういうふうに総合的に評価するのかとか、あと、動態的ってダイナミックとなった場合に、１日の中でも時間の変動が当然あるわけで、交通流が変わるわけですよね。土地利用、交通は相互に影響があるので、５年、１０年たったときに、建物、交通それぞれが影響を及ぼして都市の構造とか交通流とかが変わっていく、問題としては非常に複雑なわけですよね。

だからどの範囲で考えられるか、スペースとして空間としてどの範囲で考えられるかということも含めて、大変野心的で期待しているんですけれども、少なくとも建物単位でやるのか、それとも都市圏の空間全体で評価するように考えておられるのか、そのどちらかはちょっと今日教えていただければなと思います。

以上です。

【分科会長】　ありがとうございました。

それでは、質問のほうは続けていきたいと思います。○○委員、よろしゅうございますでしょうか。

【○○臨時委員】　○○でございます。ありがとうございます。大変分かりやすく、多くの資料をまとめていただきまして、ありがとうございました。「つかいこなす」という平仮名の表現も、何回か前にどこかで発言した覚えがあるんですけれども、ちょっと気になっていたところですが、これが使い倒すということではなくて、大切に使用するという意味を込めているということをお聞きして、あっ、そうなのかと共感したところでございます。

２分の中で、あと２つだけ質問します。１つは、別添資料の中にもあって、今説明していただいた中にもあったんですが、この「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の対象が、先ほど○○委員ですか、御発言の中で住宅という言葉が出ましたけれども、どうも何か住宅、建築物と我々よく聞く中で、住宅以外の非住宅をメインに想定されて書かれているように感じられたものですから、その辺りどういう意図があるかということ

を教えていただきたいと思いました。

言うまでもなく、住宅もストックの多くの構成を占めているということですし、プライベートな個人の資産である場合が多いわけではありますが、今後、そのビジョンが誰に向けて、専門家から使い手に向けた資料に変化していくということも言われておりましたので、位置づけについて改めて補足いただければと思います。

あと、もう一点は、リユース・リサイクル材のデータベース化というような等のお話がございますが、こちらについても、これまでも議論が様々なところでなされていますが、この資源循環によるカーボン排出量の削減を実現するための、ストックヤードの規模とか分散化とかロジスティック的なところとか、そういったソフト・ハードの整備に関係するような具体のロードマップは描かれているのかなと、その辺りが気になったものですから御質問させていただきます。

以上でございます。

【分科会長】　ありがとうございました。

続いて、○○委員からお願いをいたします。

【○○臨時委員】　○○です。ありがとうございます。今回の「建物をつかいこなす」社会というビジョンの方向性については強く賛同するところでありまして、その点について、特に１３ページとか１５ページにあります論点１、あるいは論点４の個々の建物の価値や認識についてコメントさせていただきたいと思います。

２６５行目のところに、「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。」と書かれていますけれど、これは、大変重要なビジョンだと思うんですね。適切な維持管理とか改修をすることによって、建物の価値ってむしろ高められる可能性があるということをメッセージとして伝えることが大事じゃないかなと思っています。そういう意味で、特に先ほどお金の話、御発言いただいていましたけれども、税務上の法定耐用年数ですとか、建物が実際に使い続けられる期間との関係というのを、もう少し整理していただけるといいなと思いました。

減価償却というのは、御存じのとおり、取得費用を期間で配分するという仕組みですけれども、その年数が建物の寿命とか建て替えの時期の目安として受け止められることが多々ありますよね。そうすると、ストックの活用ということとずれが生じてしまうので、やっぱり建物の状態や維持管理の履歴、改修による性能の向上や期間の延長、そういったものが実際の取引とか融資の判断に結びつけられるということが必要だと思います。

その上で、どこまで具体的に書けるのかということはありますけれども、固定資産税の評価ですとか法定耐用年数とか、そういった改修の投資に関する取扱いを「長く大切に使うと投資が報われる」というようなメッセージになるように、特にこれは関係省庁が関係することなのでなかなか書きにくいのかどうかもしれませんけれども、そういった位置づけをしていただきたいと思いました。

以上です。

【分科会長】　ありがとうございました。

それでは、一旦ここでお三方おられますので、コメントはございますでしょうか。

【事務局】　○○委員より、動態的空間管理の対象についてという御質問をいただきました。

対象につきましては、やはり市街地のパートですので、面的な動態的空間管理を考えておりますけれども、市街地の空間管理を行うに当たっては、それぞれ個々の建物データも必要となってまいりますので、ベースはその市街地全体の空間管理でございますけれども、その空間管理に必要な情報として、それぞれ個々の建物情報も必要になってくると考えております。

【事務局】　○○委員から御指摘ありましたロードマップの関係です。通し番号の４３ページですけれども、これ、本体のほうでは早急に取り組むべき事項ということで、検討会から提案いただいた中身ということですが、それを基に今後どういう形でそれが実現していくかということをイメージとしてお示ししたものです。

まず、非住宅を中心ではないかという御指摘がありましたけれども、そのつもりはないです。住宅、非住宅を含めて建物全体を対象にしているということです。

もう一つですが、リユース・リサイクルの関係で、例えばそれを実現するためのロジスティックみたいなものをどうしていくのかというところですが、これにつきましても、まさにこれからの話になってくるかと思います。この早急に取り組むべき事項は、ある意味、行政、国交省だけではなくて、業界も含めて皆様方で実現していくものだと思っておりますので、そういったことでこれからこのロードマップをさらに具体化していくという作業になってくるかと思います。

以上です。

【○○臨時委員】　○○です。ありがとうございました。

何となく図とか表現の中で、戸建て住宅が見えるような絵はなかったかなと、そんなようにも思いました。説明はよく分かりました。ありがとうございます。

【事務局】　　少し注意して見てみたいと思います。

〇〇委員からお話のあった耐用年数の関係です。これについては、建物の税の扱いと建物の実態というのは必ずしもリンクしているわけではないですが、実際に金融のほうではそういう具合に取り扱われているという実態はあると思っております。

税は税でそういった整理になっていたとしても、そういったことは金融のほうでちゃんと考慮されるような形でやっていくことが重要だと思っておりますので、ビジョンを示しながら、金融とかの耐用年数の評価みたいなところも、我々としてはできるように働きかけていきたいという具合に思っております。

以上です。

【分科会長】　　ありがとうございました。よろしゅうございますでしょうか。

それでは、続いてウェブから御参加の〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】　　ありがとうございます。〇〇でございます。まず、素案のお取りまとめ、ありがとうございました。モノ・ヒト・コトという整理で建物の価値を多面的に捉え直されておりまして、この整理自体、大変画期的なものであるというふうに思いました。

その上で、短く３点申し上げたいと思います。

まず、第１点目ですけれども、８ページ、１０ページ、それから１５ページあたりに関連する部分でございます。モノ・ヒト・コトの間に、代替しやすいものとそうでないものがあるというふうに思います。素案のバランスシートでは、既存建物ではモノが足りない部分を、適切な維持管理であるとか利用条件といったヒト・コトで補うという考え方でございます。

使い方や用途や合意形成において、この整理に賛同いたしますけれども、一方で、エネルギー性能だけは、やはりヒトやコトでは補えない部分があるかと思います。断熱のない建物で住まい方を工夫しても、なかなか冬の暖房負荷が減らないということもありますし、モノを厚くすればヒトの負担が軽くなるという面もありますので、ここはモノが先に決まる領域かなというふうに思いました。ですので、省エネの議論において、どの価値がヒト・コトで代替できて、どの価値がモノの性能が前提になるのか、その辺りの整理を示していただきますとありがたいなというふうに思いました。これが１点目となります。

２点目でございますけれども、やはり１１ページ、１４ページ、それから、２６ページあたりにも少し関連するかと思いますけれども、先ほども出ておりましたが、お金の話になるのかと思いますが、担い手の４分類に関しまして、費用を払う人と便益を受ける人という軸が少し見えにくいなという点でございます。

素案のほうでは、「所有者」「つくる人」「支える人」「つかう人」ということで役割で分類しておられますので、これ、生産と利用の実態をよく捉えた整理をされているかなと思います。ただ一方で、行動変容ということを考えますと、役割のみではなくて、お金と便益の流れを見る必要もあるのかなというふうに思います。

例えば賃貸住宅では、改修費を払うのが所有者であって、光熱費が下がるのは入居者ということになりますので、このギャップが４分類の中で少し生まれてしまっている気もいたしました。ですので、情報を丁寧にお届けしても、払う人と便益を得る人が違ってくると行動が動かない可能性もあるということで、費用負担と便益の帰着の部分をそろえるという視点をどこかに入れていただけると、より分かりやすいのではないかと思いました。

それから、第３点目になります。それから、３７ページのあたりに関連いたします。５年ごとの見直しの判断材料についてです。５年ごとに見直すということでございますけれども、何を見て見直すのかという、その見直しの基準が少し気になりました。５年を待たずに見直すのがどういう場合であるのか、また、技術が想定より早く進んだとき、災害で前提が変わったときなどあるかと思いますけれども、ここを決めておきませんと、５年後も同じ議論を繰り返してしまう可能性もあるのかなというふうに思いましたので、特に指標を見る場合に平均だけではなくて分布で見ていくことも必要かなと思います。

建設年別であるとか、用途別の省エネ性能の分布ということが対象になってくるのかなと思いますけれども、平均が改善しても下の層が残っているとか、それから、この分野の特徴であるかと思いますけど、そういったばらつきのようなものが存在するかと思いますので、そういったところを見ていく必要があるのかなと思いました。

特に行動を見るのであれば、実測のエネルギー消費と時間帯の自給率など、この辺りの細かな議論が今後１つ焦点になってくるのかと思います。

以上、３点でございます。ありがとうございます。

【分科会長】　ありがとうございました。

続いて、○○委員、お願いいたします。

【○○委員】　ありがとうございます。まず事務局、それから先生方からの御説明、どうもありがとうございました。取りまとめにむけて検討していただいた先生方、それから事務局に、改めてお礼申し上げたいと思います。

今回の中期ビジョン、先ほど○○先生のお話の中で出てきたお言葉を借りると、大転換が本格する中で建築分野のビジョンを示していくというものだと理解をしましたけれども、

同時にこれは私たちがふだんあまり気がつかないまま恩恵を受けている建物の見えない価値を、社会的に国民にとって見える化していく、そういう文書であってほしいと思いますし、そういう文書であるといいなと期待をしております。

これまでの御発言の中でも評価をどうしていくかという御指摘もございましたし、どう使うもの、国民に、あるいは建てる者にどう伝えていくかという御議論、御意見もありましたけれども、やっぱりそこにしっかり伝わっていくということも重要だと思っていまして、そういう意味では、この文書は我々がなかなかふだん見えていない建物の価値をしっかり見える化して、今後、どういう建物、インフラを造っていくのか、地域、まちをつくっていくかという、そうした方向性を示すビジョンであっていただきたいなというふうに思っております。これが１点目です。

それから、２つ目は、その観点から文章の中にはいろんな形で書かれているんですけれども、やはりこの間、地震ですとか、あるいは気候変動の影響が一因になっていると思いますけれども、様々な自然災害がやはり生じていて、それが国民生活や産業・経済・地域にとって非常に大きな影響を与えているというふうに思っております。

残念ながら、その傾向は今後も自然災害の発生の頻度や規模というのは大きくなるだろうというふうに気候科学は予測をしているわけですけれども、その意味でいかに建物、これは建物単体だけでなく、まち、地域全体がどうそのレジリエンスを高めていくかというのは、日本にとって地域にとって国民にとって非常に重要な方向性だと思っていまして、建物はこれまでも耐震性ですとか様々な形でレジリエンスを高める確保するための役割を果たしてきていると思うんですけど、改めて災害時においても国民生活ができるだけ妨げられない、例えばエネルギーの確保ですとか水の確保ですとか、もちろん建物単体だけである必要はないわけですけれども、そうしたまちづくり、地域づくり、強靱化のレベルアップをこの機会に１つの目指す価値として打ち出していただけるといいなというふうに思っております。これが２つ目です。

３つ目は、今の関係から若干資料のところで気になっているのが、今通していただいた資料の１の９ページの図の２のところでして、御検討いただければと思うんですけれども、社会が求める要素と個人が求める要素と２つに二分して整理をいただいているかと思うんですけれども、トレードオフの問題、どなたか委員御指摘になったんですが、それだけでなく、逆にこれまでの様々な建物のお取組の中から相乗効果と言いましょうか、同時に達成ができる価値の関係性というのもあると思っていまして、例えば今レジリエンスのことを私お

話し申し上げましたけれども、あるいは環境性をとっても、エネルギー効率が高い断熱性が高い建物というのは、これまで随分建築物で努力をしていただいているところだと思うんですが、住む人にとっての健康、これは例えば熱中症対策でもそうですし、健康、快適さの向上という点で住む人にとっても非常に価値のある効果を持っていると思います。さらに、今の中東情勢の中では、経済性の観点からも大きな意味を持っていると思っていまして、社会と個人とに二分するよりは、それぞれの価値がどういうふうに連関しているのかということを、先ほど言いました、使う人にとって分かりやすい形で示していくということが重要ではないかというふうに思っております。

すみません、私からは以上です。どうもありがとうございました。

【分科会長】　ありがとうございました。

それでは、対面で御出席の○○委員、お願いいたします。

【○○臨時委員】　ありがとうございます。私からは１点のみです。建築基準法第１条の国民の生命・健康・財産の保護という言葉について、３４ページ、３８ページ、一番最後のほうに登場するわけですけれども、例えば４ページのビジョンの目的、これは注釈でもいいとは思っております。それから、９ページの図の２の中に健康とか、あるいは快適性といったキーワードが入っていてほしいなというふうに思いました。

その理由なんですけれども、７月に公布された改正建築物省エネ法の第１条の２の基本理念に、健康の増進あるいは快適性向上という大事な条文が加わったこともございます。新築はともかく、既存ストックの断熱改修とか省エネ改修とかというのが、やはり中長期まで少し時間のかかる課題だという意味で、建物単体のほうの前半の記述にもそういうキーワードが入っていてほしいかなという点です。

以上です。

【分科会長】　ありがとうございました。

それでは、お三方の御質問がございましたので、このあたりで一旦切りましょうか。

【事務局】　○○委員からは３点いただきまして、まず１つ目は、特に省エネの関係で、モノ・ヒト・コトで整理されるんじゃなくて、割とモノが重要だというお話をいただいたところです。

このビジョンでは、まずは一般論として全体の概念を整理しているところです。それぞれ例えば性能とか価値に応じて達成の仕方は異なってくるかと思いますので、それを踏まえて、それはこのビジョンの策定などの具体の施策の中で、どういう形でやっていくかという

ことを検討していくことと思っております。

２つ目ですが、所有者と「つかう人」との費用負担の関係とか、そういうところで便益を受ける人がずれているので、なかなかそういったところがマッチしない部分もあるのではないかという御指摘だったと思います。

おっしゃるとおりだとは思います。ただ、ここで書いているのは、最終的に所有者は「つかう人」からの期待を踏まえて意思決定をするんだということを書いております。「つかう人」のそういったニーズが要求が高まっていけば、この既存建物の選択肢がたくさんある中で、そういったものに応えていくというのも所有者の役割なのかなということを期待して書いているところですが、引き続き、そういった立場の違いというのは注意しながら検討してまいりたいと思っております。

５年ごとに見直す判断材料というか、これ、主に省エネのイメージかもしれませんけれども、住宅分野では住生活基本計画というのがございまして、これも１０年の計画期間でおおむね５年ごとに見直すという形になっております。こういった大きなビジョンを示すものについては、それくらいの安定性を持ってやってはどうかなという具合に思っております。

一方で、状況の変化があれば、そういったときにはどうしても変更する必要がある場合であれば、そういったことも検討はし得ると思いますが、まずはこういった５年ごとに見直すというのがいいのではないかという具合に考えているところです。

○○先生から３点ばかりいただいております。１点目は御意見だと思います。建物の在り方を示すビジョンであってほしいということかなと思いますが、そのとおりだと思っております。

２点目の自然災害、特にレジリエンス関係についてですが、これについてはもう少し分かりやすく書いてもいいかもしれません。いずれにしても、社会の期待というのは時々で変わるというのはここで書いていますので、その中で整理していく話かと思っております。

３点目ですが、社会と個人でトレードオフだけじゃなくて、相乗効果みたいなものがあるんじゃないか、そういった連関しているということをもう少し明記したらどうかということです。

もともと対立するものだということで書いているわけではなくて、こういった２つの要素に分けて整理した上で、そういったことが建物に実際に落とし込む上でトレードオフになったり、あるいは相乗効果になったりするということもあるかと思いますが、そういったことが分かるような形で記述を工夫していきたいという具合に思います。

○○先生、健康快適性みたいな話を文言に追加ということですが、これは検討させていただきたいと思います。よろしくお願いします。

【分科会長】　ありがとうございました。

それでは、ウェブで御参加の○○委員、お願いいたします。

【○○専門委員】　ありがとうございます。日本建築家協会の○○です。よろしくお願いします。皆様、多大な時間をかけて非常に分かりやすくまとめていただいて、本当に感謝申し上げます。こちらからの意見も、入れていただけたと理解しております。

私のほうから２点だけ意見という形になると思うのですが、ほかの先生からもお話がありましたが、まず建築物の質について見える化をするという話について、私のように住宅の設計などに関わっていると、快適性のような側面など、なかなか数値化しにくい価値が建築を残していくきっかけになる場面に出会います。図でいきますと資料１の９ページのバランスシートのところでは、一応価値を見える化していく方針であるということは理解したのですが、その後、１２ページのところにあるライフサイクルでの中で、「つかう」「継承する」「改修する」という、この問題は真ん中のリングのところを繰り返して、いかに長く使っていくかということと見える化した価値との関係というのが重要で、数値化だけではない、見える化された建物の価値と「つかいこなす」ことが結びついてくるということを、さらにリアルな意見などを取り入れていただき、今後その関係性をさらにわかりやすく進めていただきたいというのが１つ目です。

２つ目は、資料の１の６ページの中で、図の表現に違和感があることです。始めの説明では、まちづくりを支える人たちの話が出てきたのですが、図の中の担い手というのは、あくまでも建物を支える担い手のことしか書いてないかのように見えるのが気になっていて、資料の３にも同じ図があるのですが、その後総論のところにもう少し詳細の図があって、その中で担い手が支えることが、建築に限らず、まちづくりとか市街地とか大きな視点で支えていくというところが抜けているように見えないかというのが気になりました。資料３の２ページと４ページの、担い手から出ている矢印について、これからの社会像の中の市街地・まちづくりについても、支える担い手がいるのではないかと思いますし、説明されていた内容が表現し切れてないのではないかなと思いましたので、御意見申し上げます。

以上です。

【分科会長】　ありがとうございました。

では、続いてウェブで御出席の○○委員お願いいたします。聞こえないかな。マイクが入

っていますかね。ミュートになっているようですが、○○委員。マイクが入ってないようですけれども。やっぱり聞こえない。こっちからコントロールできない。

【事務局】　ちょっとこちらマイクはオンになっているようなんですが、ちょっと音声が入ってないようですね。

【分科会長】　すみません、○○委員、ちょっと今音声がこちらのほうに届かないようなんですけれども、一旦、次の委員の方の御質問にちょっと先に進ませていただいてよろしいでしょうか。ちょっとそちらのほうでどんな感じかというチェックいただけるとありがたいんですけれども。

すみません、じゃ、対面で、まずは○○委員からお願いいたします。

【○○専門委員】　ＪＢＮ、全国工務店協会の○○です。私からは２点、意見を申し上げさせていただきます。

１つ目は、これまでほかの委員の方からも意見が出ております資金の話とかファイナンスの話です。参加していたストックワーキングの中でも、国交省だけの議論ではなくて、ほかの業界の方にも目につくような書きぶりでお願いしますとしていたのですが、やはり今日の皆さんからの意見を聞いていてちょっと足りないのかなと感じまして、もう少し何か強めの形で表現されるとよいかなと思いました。

例えば、ストックの利用にしては、「ファイナンスがつかなければ実現しないのだ」ぐらいなことが書かれると、かなり目立つのかなと思いました。

もう一点は、早期に取り組むべき事項の３７ページのところです。ＪＢＮと全建総連さんと全木協という組織を組織しており、幾つかの都道府県さんと応急修理や障害物除去に関する災害協定を締結しているのですが、昨年の法改正で、３号建築物になった建物において被災者からの修理要請に対し躊躇してしまうと被災地の会員から話がありました。要は建築確認申請とか適法性をチェックしないと修理できないのではないかというようなところで躊躇してしまっている場面がありまして、この件につきましても早期に取り組むべき事項として、触れられていただけると大変よいなというふうに思いました。

以上、２点です。

【分科会長】　ありがとうございました。

では、続いて、対面で御出席の○○委員からお願いいたします。

【○○専門委員】　ありがとうございます。東京都都市整備局の○○と申します。

今回、資料を拝見させていただきまして、東京都でも実は２０５０年代の都市づくりを考

えるグランドデザインという検討をしている中で、まさに既存ストックの活用というのは最重要テーマになってございます。そこに検討に当たりまして、今回の資料、多くの示唆をいただいております。

その中で１点、やはり特に東京で都市づくりを考えていく中で、まさにストックのボリュームと使う人とのバランスで、使いこなすという概念は非常に大事だと思うんですが、いわゆるそれでも使われないというか、需要のないストックが出てきた場合に、それが適切に使い終わらないというか、そういった場合に誰が最終的に、言い方は悪いですけれども、後始末というか、をするかというところが非常に難しいなと思ってございます。

都内で言いますと、例えば都心の拠点部は旺盛な市街地再開事業で拠点が更新されていくんですけれども、ちょっと離れた中小のオフィスビルであるとか、いわゆる高経年化した老朽マンション、そういったものについて将来的に需要がないといったときに、最終的にはそれを更地化するとか解体していくということになるかと思うんですけれども、そういった場合に誰が最終的にそこの面倒を見ていくのかと。さっきお金の話もありましたけれども、そういったことを少しやっぱり頭の中で考えていく必要があるのかなというふうにちょっと思っています。

どうしても生産年齢人口も減少していく中で、なかなか経済活動を今後拡大していくことが見込めないという中も含めて、ストックのほうがちょっとやはり余ってしまった場合の考え方みたいなところを、少しいろいろと整理していく必要があるのかなというふうに思ってございます。ちょっと若干、意見というか、感想めいたところもありますけれども、以上でございます。

【分科会長】　ありがとうございました。

それでは、お三方、御意見いただきましたので、一度ここで切りましょうか。

【事務局】　まず、○○委員の御指摘の中で、価値の見える化が重要だということをもう少し書けということですが、そこについては書いていることはあるんですけれども、しっかり書いていきたいと思います。

まちづくりの関係です。ポンチ絵は少し分かりにくかったかもしれません。この６ページの図１ですけれども、おそらくこの矢印が担い手のところは、個々の建物だけにかかっているように見えるからということかなと思いますが、すみません、これはこの点線のところを全部にかけているつもりでして、その２本ある理由は、技術のところから行っている、技術のところは直接支えるということもあるだろうということで描いているんですけど、分か

りにくいということですので、表現を見直したいという具合に思います。

〇〇委員のほうです。２点ありました。やはりファイナンス系を少し強調して書いたらということです。先ほども御指摘いただいておりまして、今見ると１４ページの２４９行目あたりですとか、１５ページの２７０行目あたりに少し資金の話は書いておりますが、もう少し強調したほうがいいということですので、検討してまいりたいと思います。

早急に取り組むべき事項の中で、災害の関係で少し法律の扱いみたいなところがあったかと思いますが、そういったところについては、具体の御意見を伺いながら検討してまいりたいという具合に思います。

〇〇委員のほうからありました、最終的に需要のないストックをどうしていくのかというところで、設計関係が特にどうなるのかということだと思いますが、１６ページ、３２０行目から、一応使い終わる目安を社会的に認識されるということをまず書いているところです。特に３２２行目のあたりですけれども、こういったところをしっかりまず整理して普及していく必要があると思っておりますが、最終的な責任というのは、当然、所有者にかかってくるというところです。具体的にどう進めていくかというのは、またこれからいろいろ東京都さんとも議論させていただければというふうに思います。

以上です。

【分科会長】　ありがとうございました。

それでは、〇〇委員、うまくいくようになりましたかね。ウェブで御参加の〇〇委員、御発言可能になりましたでしょうか。

【事務局】　こちら、事務局でございます。引き続き、マイクはオンになっているようですが、ちょっと会場に声は届いていないですね。

【分科会長】　届かない。分かりました。

すみません。では、次の委員の方に移りたいと思います。それでは、〇〇委員からお願いをいたします。

【〇〇専門委員】　それでは、３点お願いいたします。

まず、最初に誰に読んでもらうかというお話がありましたが、これは専門家向けというお話がありました。今回のビジョンということで見ますと、例えば住生活基本法などは住まいと人ということで、自治体が住宅マスタープランを地域に落とし込むというような作業があると思うんですが、今回のビジョンは非常に広く民間が入るわけですが、これをどう実行していくのか、何か見通しとか方針とかを知りたいと思いました。これが１点です。

それから、もう一つ、他分野との関係なんですが、実際ハードの建物自体の再生とか活用という観点では、モノ・ヒト・コトと言っても、やはりハードベースだと思うんですが、実際には誰が誰のためにこの既存の建物を使うかという視点が重要になります。経済的な支援により改修するという視点ですと、結構、福祉分野との関係も重要になるように思います。

また、使い手を広げていくときに、やはり教育というのはすごく重要だと思っています。今、金融や情報はどんどんやはり小中高まで落とし込んで教育がなされています。建築分野も非常に重要だと思いますので、そうすると教育、文科省との関係などにも広がりが必要じゃないかなと思いました。

あと、３点目なんですが、私は、建築士連合会におりますので、皆さん、いろんな意見があります。この意見をちょっと取りまとめたいと思っているんですが、どういう形で提出するとよいか、その辺もご調整いただければと思います。

以上です。

【分科会長】　ありがとうございました。

ほか、いかがでしょうか。若干、時間がありますので、先ほど名前を呼ばれなかった方でも御意見をどうぞ。

【○○専門委員】　不動産協会の○○でございます。私からは１点、３８ページの規制制度の在り方のところなんですけれども、既存建物の活用や用途変更をする際には、やはり建築基準法だけでなくて、消防法や都市計画・まちづくり関係の制度、さらには自治体ごとの条例などが複合的に関係してきて、個別の制度ごとに合理性があっても、それらが重なることで改修や用途変更のハードルが高くなるという場合が実際ございます。

ということで言いますと、既存建築ストックの活用という観点からは、そこら辺を横断的に検討する方向性を加えていただければと思います。よろしくお願いいたします。

【分科会長】　ありがとうございます。

それでは、対面で御出席の○○委員からお願いいたします。

【○○委員】　○○です。この素案につきましては、多面的な視点で、建物にかかわらず、ヒトやコトというところまで視点を広げていただき、かつ深い洞察を持っておまとめいただきまして、誠に敬意を表したく存じます。ありがとうございます。

私のほうからは１点、コメントをさせていただきます。

ヒトというところの担い手のところなんですけれども、２０５０年を見据えて、それからストック社会ということを前提としたときに、地域ですとか市街地ですとか、建物の価値を

実現する鍵を持っているといいますか、鍵となる存在というのは実はいろいろ担い手が出てきていますけれども、使う人ではないかというふうに考えています。

特にＡＩですとかＤＸ等の進展により、多分、一般の素人と言われている使い手は、知識・情報、場合によっては技術についても飛躍的にいろいろ吸収することができ、人によってはプロと伍していろんなことを意見を言い合える、そういう人たちも登場するのではないかなというふうに考えております。

そういうことで、素案について、もちろん随所に価値の実現は使い手というような形で、資料３の通し番号でいくと２６ページですとか、２８ページ、２９ページにいろんな視点で表現されております。表現されておりますけれども、中に埋没してしまっておりますので、もう少し使う人が価値を実現していく、価値の創造を推進するのは使う人というふうな視点を少し強目にお持ちいただくと、２０５０年を踏まえてのビジョンということになるのではないかなと思います。

そうしますと、図が幾つか出てまいります。例えば通しページで２７ページの図ですとか、今回御説明いただいていませんけれども、資料３の１２ページの図ですとか、そういったところに、「つかう人」というのは「支える人」とか「つくる人」とかという人たちと同じような形で扱われていますけれども、もう少し独立させた位置づけで、まず「つかう人」の要望・ニーズがありき、それを踏まえて、それを受けて所有者、それから「つくる人」、「支える人」が相互連携しながら価値をつくっていくというふうな形で、図も強調してみるということもできるんではないかなというふうに思います。

以上です。

【分科会長】　ありがとうございました。

それでは、ちょうどお三方が御発言がございましたので、一旦切りましょう。いかがでしょうか。

【事務局】　ありがとうございます。○○委員から３ついただいております。これ、まず専門家向けなのかどうかということですが、専門家向けではございませんので、専門家も含めて、使う人も含めて国民全体に向けて発信するものという具合に考えていただきたいと思いますけれども、その上でこれをどういう具合に実行していくのかということに関しましては、まずはビジョンという形で提示させていただいた上で、これを具体的な施策とか、あるいは各業界でどういう具合に取り組んでいくかということについては、これから我々も運動していきたいと思いますし、あるいはこの審議会の場なんかでも含めてそのような

施策というのを組み立てていきたいという具合に思っております。

２点目ですけれども、福祉分野ですとか教育分野との連携ということです。

他の分野との連携というのは非常に重要な御指摘ですので、教育については少し書かせていただいていますけれども、そういったところを追記したいという具合に思います。建築士連合会からの意見の出し方というのは、また後ほど事務方から調整させていただきたいという具合に思います。

佐々木委員のほうから御指摘のあった、建築基準法だけじゃないよと、他の基準も含めてということで、法制度も含めてということです。そういった観点も非常に重要だと思いますので、検討してまいりたい、横断的にということを検討してまいりたいと思います。

○○委員の御指摘です。担い手において「つかう人」が鍵だということで、もう少しこれを強調してはどうかということです。かなり強調したつもりではあったんですけれども、まだ足りないということで、一方で、やっぱり専門人材の役割というのは責任とかの関係も含めて重要なのではないかということもあって、そこをちょっと書き分けているつもりではございます。メッセージが伝わるような形で表現を見直すところがあれば、考えていきたいという具合に思います。

以上です。

【分科会長】　ありがとうございました。

それでは、先ほどの○○委員からの質問がメッセージで来ているので、代読いただけますか。

【事務局】　事務局から代読させていただきます。

２０５０年の未来を話すなら、健康を守る建物という表現を入れていただきたいです。厚労省の労災資料では、既に１５０名以上の方がアスベスト関連疾患となっています。２０５０年には、吹きつけアスベスト等のレベル１建材、保温材等のレベル２建材をなくした目標を掲げていただきたいです。

第２には、評価する人として、国土交通省が制定した特定建築物石綿含有建材調査者の活用を記載していただきたいと思います。

第３点として、社会資本整備交付金での石綿対策事業の範囲をレベル２建材まで拡充し、１０年単位で延期をお願いしたいと思います。

以上です。

【分科会長】　ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。対面の方、あるいは……。どうぞ。

【○○専門委員】　東京大学の松田です。私からは１点です。今、２０５０年を目指すという話がいろいろな意見からございましたけれども、今、竣工しても２４年ぐらいかかるわけです。その際に問題とならないというか、あるいは良質なストックとなるためには、最低限の基準ではなく、十分に性能を満たすという必要があるのかなというふうに思っております。

以下は意見ですが、○○先生から、例えばかなりストックの性能は上がっているよというお話がございましたけれども、それは耐震性能などではそうかもしれませんけれども、今後発生するユーザーのニーズ、私はバリアフリーですとかアクセシビリティというものが専門なわけですから、そういう観点からしますと、まだかなりスコープが狭いのかなと思っております。

例えば、バリアフリー法の特別特定建築物だけでいいのだろうか、あるいは使う人からすると、より身近な小規模な建物にアクセスがきちんとできるかというところが、人としての権利を守ることにもなるでしょうし、それはやはり最低限のものなのかなと思っております。

その辺りの、それはもしかしたら最低限の基準をどう考えるかというところではあるのかもしれませんけれども、そのような考え方も取り入れられるような仕組みを取り入れていかないと、やはり２０５０年に優れたストックを達成するということはなかなか難しいのかなと感じた次第です。

以上になります。

【分科会長】　ありがとうございました。

大分、時間がちょうどぐらいの時間になってきましたけど、最後はウェブで御参加の○○委員から御質問をお願いいたします。

【○○臨時委員】　ありがとうございます。○○です。４３ページのスライドの部分で、上のほうの期間が２０３０年、２０４０年、５０年というふうに１０年ごとの区切りになっていますが、普及期はもっと早くないといけないんじゃないのかなと私は思うものですから、２０３０年が展開期であれば２０３５年くらいからの普及期があってもいいのではないかと思います。よろしくお願いいたします。以上です。

【分科会長】　ありがとうございました。

ちょうど３人から御意見いただきましたので、この辺りで一旦切ります。

【事務局】　ありがとうございます。○○委員からです。特にアスベストの関係で、記載を充実してほしいということです。まず健康に関しては、先ほど○○先生からも御指摘がありましたので、健康の関係は入れていきたいという具合に思っております。

個別の具体の施策については、少しビジョンという性格から、なかなかここで詳細に書くということは難しいかもしれませんけれども、今後、具体の施策を考えていく上で参考にさせていただきたいと思っております。

松田委員のほうからありました、特にバリアフリーの関係はまだまだということです。ここも、総論としては社会が求める期待水準というところに関わってくるという具合に思っております。これをどういう具合に制度的に落とし込めるかというのは、また個別の具体の施策の議論の中になってくると思いますけれども、基本的にはまず総論ということで御理解いただいた上で、まだまだこれから足りない性能もあるんだということは認識していきたいという具合に思っております。

○○委員からお話のあったロードマップのところですが、２０４０年普及期というのは少し遅いんじゃないかということです。すみません。これ、いろんな施策ごとに、展開期とか普及期、定着期はばらばらだと思いますけれども、簡略化し過ぎていたかもしれません。もう少し柔軟な形で読めるような形には工夫したいと思います。ありがとうございました。

【分科会長】　ありがとうございました。

大体、時間が来ましたので、まだ全員からは御意見いただいていないかもしれませんけれども、この辺りでこのテーマについてはここまでとさせていただきたいと思います。よろしゅうございますでしょうか。

それから、続きまして、今日の議題の２つ目でございまして、その他の報告事項でございます。１つ目は、報告事項として、建築ライフサイクルＤＸ戦略についてでございます。

ビジョンにおけるＤＸの議論を受けてまとめたものとして、その内容を御報告いただきたいと思いますので、まずは事務局より御説明のほどお願いをいたします。

【事務局】　先ほどのビジョンの中で、建築ライフサイクルＤＸ戦略については、動きが早いので別建てでということで御説明しました。それについての御説明ですが、資料の５、６７ページからになっております。

まず、「建築ライフサイクルＤＸ戦略」の位置づけについてということですが、社会情勢が大きく変化する中で、個別制度の議論に先立って建築分野全体の将来像を示す必要があるとしてこのビジョンを検討中ですが、急速に進歩するＤＸについては、取組の方向性を早

期に示すことで、民間事業者による個別技術の開発や導入を促すことが重要だと考えております。

このため、中長期ビジョンの取りまとめに先行しまして、ＤＸワーキングの議論の成果を、建築ライフサイクルＤＸ戦略として取りまとめて公開することとしたいということです。

スケジュールですが、少しこのビジョンより先になるんですけれども、先というか前倒しになるんですが、パブリックコメントが１１月、それから公表を１１月中を目指して実施したいと思っております。

ちなみにこの戦略の位置づけですけれども、策定主体としてはＤＸワーキングという形にさせていただいた上で、これはかなり機動的に更新していく必要があるだろうということで、このＤＸワーキング、検討会の終わった後でも継続して議論できるように、更新するための会議体を設置していきたいという具合に考えております。

その上で、６９ページ目になりますか、この建築ライフサイクルＤＸ戦略の目指す姿ということです。大きくＤＸの効果として３つ考えております。

１つはライフサイクルを通じた建物・市街地の最適化、２つ目は生産性の向上・技術の民主化・担い手の多様化、③で新たな価値の創造、こういったことが期待されるということでございまして、少しいろいろ書いておりますが、真ん中に建築情報というのがあって、これをライフサイクルを通じて情報をデータ化し、蓄積していくということ、それを市街地情報と連携させながら活用していくということ、さらにそのほかの分野、両端になりますけれども、様々な分野にこのデータを活用することができるということを通して、上にあるような効果を狙っていくということです。

また、こういったことをやるために、下にあります建築情報プラットフォーム、こういったものが要るのではないかという提言をいただいているところです。

説明は以上です。

【分科会長】　ありがとうございました。

続いての御報告事項は、建築士法の改正についてでございます。事務局よりこれも御説明をお願いいたします。

【事務局】　引き続きですが、建築士法が一部を改正される法律というのが、令和８年７月３１日に公布されているところです。

資料６、７１ページですが、背景としまして、将来の建築士を確保することが必要だということと、契約の適正化を図ることが必要だということです。

大きく２つの改正事項がありまして、１つは将来の建築士等の確保ということで、ここの中の３つに分かれておりますが、建築士試験の受験機会の拡大ということで、今まで卒業してから建築士の試験というのを受けなきゃいけないというところを、在学中でも受験可能にするということにしております。

２番ですが、地域を支える二級・木造建築士の資格要件の緩和ということでございまして、今だと実務経験７年が必要なところを実務経験２年で受験できるということで、免許取得は４年に短縮できるといったようなこと。二級建築士から一級建築士を目指す場合の資格要件を柔軟化するというようなことを定めております。

建築設備士の資格要件の合理化ということでございまして、建築設備士につきましても実務経験は受験時には不要とし、登録時までに積めばよいという形にするということで、建築士並びという形にするということになっております。

これらについては、公布の日から３年、令和１１年を超えない範囲内で施行するということにしております。

２番目の契約の適正化のところですが、書面による契約締結の義務範囲の拡大ということで、これまで書面での契約締結は３００平米超ということになっていたのですが、面積を問わないということで適正化を図るということ。

②ですが、見積書の交付について努力義務が課されるというような改正になっております。これについては、公布の日から１年を超えない範囲で施行するということになっております。

以下の資料は御参考です。

以上です。

【分科会長】　御説明どうもありがとうございました。

続いての御報告事項は、建築物省エネ法の改正についてでございます。これも事務局より御説明をお願いいたします。

【事務局】　御説明させていただきます。

通しページ、７５から７７ページ、資料７に基づきまして、建築物省エネ法の改正について御報告をさせていただきます。

本年１月末にいただきました第４次答申に基づきまして、３月末にさきの国会に法案を提出して御審議をいただきまして、無事７月３１日に改正法を公布してございます。精力的に御審議を賜りまして、ありがとうございました。

７６ページにございますとおり、答申をいただいた内容に沿って、建築物のライフサイクルカーボン評価制度を創設し、関係者の役割分担の明確化、または統一の算定ルールの策定、５，０００平米以上の事務所についての届出制度、建築士から建築主への説明制度、アピールしたい方向けの第三者認証・表示制度の創設などを盛り込んでございまして、２０２８年度の開始を予定してございます。

また、右側のオレンジ色のところですが、進展する省エネ技術への対応といたしまして、ＺＥＨ・ＺＥＢ水準への適合を個別に認定する大臣認定制度の創設、また、おおむね市場の４分の１を占めます住宅事業者を対象とした上位住宅トップランナー制度の創設などについても行うこととしておりまして、こちらについては１年早い、２０２７年度の開始を予定してございます。

現在、施行に向けた準備を進めているところでございますけれども、内容に応じまして、建築物エネルギー消費性能基準等小委員会にて御審議をお願いさせていただいたり、また、建築環境部会に進捗状況の御報告をさせていただこうと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

私からは以上でございます。

【分科会長】　ありがとうございました。

その次の報告事項は、令和８年の熊本地震についてでございます。これも事務局より御説明をお願いいたします。

【事務局】　資料８のほうを御覧いただければと思います。通しページ、７８ページ目になってございます。

令和８年熊本地震への対応についてということで、その次のページ、７９ページ目に今回の地震の被害の状況の概要をお示ししてございます。１０年前にも平成２８年熊本地震がありましたけれども、その頃の被害とは若干南側に寄ったところで大きな震度が出ておりまして、今回、宇城市ですとか氷川町、そういったところで震度７の地震が観測されたところで、それより南の八代市等で大きな全壊被害等が出ているところでございます。

ページをおめくりいただいて、８０ページ目を御覧ください。

今回の地震を受けまして、国土交通省の中の国土技術政策総合研究所ですとか、それから建築研究所、そういった研究者の方が現地で被害調査を行ってございます。写真を見ていただくと分かるんですけれども、住宅の倒壊被害、層破壊の被害、それからもうちょっと細かく見ていくと、その接合部の破断の被害等が観察されているところでございます。こういっ

た被害につきましては、１０年前の熊本地震のときもやっておりましたけれども、建築学会さんと連携しまして、悉皆調査によって、より詳細な被害状況分析を実施することとしてございます。

それから、その次のページ、８１ページ目を御覧いただければと思います。

鉄筋コンクリート造の建築物・鉄骨造の建築物、それから工作物の被害になってございます。3階建てのＲＣ造建築物の層破壊ですとか、それから一番右のほうの鉄骨造の建築物の層破壊と。こういった旧耐震の建築物の被害の層破壊等の被害が報告されているところでございます。

また、それから工作物ということでいいますと、これは工場の煙突、６０メーターを超えるような超高層の煙突のほうで折損の被害ですとか一部損傷の被害、そういったものが観察されているところでございます。

それから、ページをおめくりいただきまして、免震建築物・非構造部材の被害の状況としまして、これ、市役所と、あと、それからマンション、そういったところで免震建築物が、免震のクリアランスを超えるような大きな変形を観察されているといったようなところが分かってございまして、支承材の積層ゴムが被害を受けたりとか、鋼材ダンパーが変形していたりとか、また、写真の下のほうで上部構造で扉の開閉に支障が出たりとか、そういったところの被害も報告されているところでございます。

それから、免震ピットの立ち上がり部の衝突みたいなところが、想定のクリアランスよりも大きな変形を生じたということで生じていまして、このキャノピーの柱の破損等の被害も報告されているというところでございます。それから、非構造部材の被害についても、ＡＬＣパネルの脱落ですとか、軒天井の天板の脱落と、このような被害が把握されているところでございます。

ページをおめくりいただきまして、その次の８３ページ目でございます。

こういった被害の調査を踏まえまして、８月３１日に、先生に委員長をやっていただいている熊本地震における建築物構造被害の原因分析を行う委員会というのを立ち上げさせていただいてございます。

第１回目は８月末に実施しまして、年度内、令和９年３月までには取りまとめをお願いしたいといったようなところで、主な検討事項としまして、その次の８４ページ目を御覧いただければと思いますけれども、低層木造建築物の被害、新旧耐震建築物の被害調査、原因分析、そういったものを進めていくとともに、それから、煙突の被害につきまして、倒壊した

煙突の損傷被害、そういったものの原因分析を進めていこうということを考えてございます。

それから、建築物の使用継続性、復旧・復興容易性という観点で、今回、被害を受けた免震建築物の被害について原因分析を行うとともに、非構造部材の被害の原因分析も併せて進めていくこととしてございます。

スケジュールとしては、先ほどの繰り返しになりますけど、令和８年度内に検討結果を取りまとめて、再発防止等の対策の結果を踏まえてやっていこうといったところを予定してございます。

資料８については以上になります。

【分科会長】　御説明どうもありがとうございました。

それでは、最後の報告事項になりますけれども、これは住宅の維持保全・流通に関する制度検討会についてでございます。これも事務局より御説明をお願いいたします。

【事務局】　資料９についてです。１ページ進んでいただきまして、住宅の維持保全・流通に関する制度検討会についてです。

検討会の目的につきましては、一定の質が確保された住宅ストックが将来にわたって長く継承される環境を構築する、それから、住宅の品質・性能の維持保全、情報の保存を促すための住宅市場の枠組みや、既存住宅の買主が安心して取引できる環境の整備といったことについて検討を進める検討会となっております。

委員につきましては、中段左にありますように、〇〇先生を座長にして進めたいと思っています。

右側の中段にありますように、専門的な検討、それから詳細な検討をするために、３つのワーキングを動かしたいと思っております。維持保全評価・既存評価ワーキング、履歴情報ワーキング、瑕疵担保履行制度・消費者保護ワーキングの３つでございます。

スケジュールですけれども、既に第１回は１０月８日に行っております。第２回を１２月、第３回を来年の３月に行いまして、とりまとめをしたいと思っております。検討の内容によっては、また来年度、検討の場をつくって、さらにフェーズを上げた検討をしていければというふうに思っております。

検討事項につきましては、その次のページを御覧いただきまして、検討の方向性（案）ということでお示ししております。オレンジ色の部分ですけれども、まず、消費者が住宅に望んでいる品質・性能とは何かと、少し大きな視点で検討したいと思っています。ただ、これ、

何の制約もなく議論をしてしまうと、何でもかんでもということに当然なってしまいますので、その下にありますように、検証すべき視点として、適切な維持保全により持続が可能な品質・性能であるか、比較的容易な点検・検査によって確認が可能な品質・性能であるか、それから、不確実性を保険等によりリスクヘッジする必要があるかといったようなことも、横目でにらみながらの検討を行っていきたいと思っています。

それを前提といたしまして、具体的な仕組みについては左下に①から③まで上げております。①は、住宅の品質・性能の維持保全等に係る状況が、住宅市場で適切に評価される仕組みということで、住宅ローン、それからリバースモーゲージに生かせないか、あと、瑕疵保険に活用できないかといった検討です。

それから、②は品質・性能の維持保全に係る状況を継続的に評価するための仕組みということで、定期点検・補修の基本的な考え方、それから、維持保全の実施状況を評価する仕組みについて検討いたします。

それから③、情報を保存・活用するための仕組みということで必要となる情報とは何なのか、それから情報の保存方法、活用方法の考え方について検討したいと思っています。

これらの検討が最終的には何を目指していくのかということですけれども、右下にありますように、国民が過度な負担なく希望する住生活を実現するということで、住宅取得の負担軽減、安心して住み続けられる環境の確保、それからリバースモーゲージとか売却とか、将来の選択肢を充実させるといったようなことの実現を目指して検討を進めていきたいと考えております。

以上です。

【分科会長】　御説明どうもありがとうございました。

それでは、本日の審議はこれで終わりということでございます。委員の皆様におかれましては、貴重な御意見を賜りまして、大変ありがとうございました。

進行を事務局にお戻ししたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】　分科会長、議事の進行をありがとうございました。委員の皆様におかれましても、長時間にわたる御審議をいただき、誠にありがとうございました。

次回の会議は、冒頭において資料４で御説明したとおり、１１月１６日と１２月２１日に建築基準制度部会を、来年２月２２日に建築分科会、建築基準制度部会合同会議の開催を予定しております。どうぞよろしくお願いします。

それでは最後に、住宅局長の佐々木より一言挨拶を申し上げます。

【住宅局長】　本日は、委員の皆様におかれましては、御多忙の中、御出席を賜り、また、非常に長い時間にわたって熱心な御審議いただきましたこと、誠にありがとうございました。

今年は今回のメインテーマでありますビジョンにつきまして、複数回にわたって皆様方にお集まりいただいたところです。１月、４月と取りまとめを御審議いただき、その上で本日から検討会から御提出のあったビジョンの素案につきまして、分科会における審議がスタートしたところだと考えております。

今後は、建築基準制度部会における御審議を経て、来年の２月に建築分科会における最終取りまとめをお願いしたいと思っております。引き続き、活発な御議論をお願いしたいと思います。

本日、御出席の委員の中には、建築分野の中長期的なあり方に関する検討会の委員として御協力いただいた先生方も多いことから、この場をお借りして御礼申し上げます。座長である〇〇先生からは、前回の分科会におきまして、建築を次々に建てる時代が区切りを迎え、その成果たる建築ストックを豊かな生活の場として十分に活用していくことが望まれる時代になったという大きな方針をお示しいただきました。この方針を踏まえまして、「建物をつかいこなす」社会の大転換を見据え、検討会では大変熱心な御議論が交わされたものと伺っております。

本日御提示いただきましたビジョン、素案を拝見するだけでも、バランスシートの提案、担い手へのメッセージ、動態的空間管理といった非常に野心的な魅力的なコンセプトが御提示されております。こうしたものを含めまして、新しい時代認識を持って未来に進むという意気込みにふさわしい、刺激的で遊園的な御提案を数多く含んでいるものだと感じております。

我々といたしましても検討会における議論の熱量を維持しながら、引き続き、分科会、部会の委員の皆様方と一緒にビジョンの最終取りまとめに向けて取り組みたいと考えております。今後とも御支援を賜ることができますと幸いでございます。よろしくお願いします。

【事務局】　それでは、以上をもちまして、第５１回建築分科会、第２６回建築基準制度部会を終了させていただきます。

本日は貴重なお時間、御意見を賜りまして、誠にありがとうございました。

―― 了 ――