

建築分野における中長期的なビジョン検討に係る基礎調査

報告書

令和 8 年 5 月

公益財団法人 日本住宅総合センター

目 次

調査研究の目的

第 1 章	ストック活用等に係る建築行政・建築生産側の課題整理	1-1
1.	調査概要	1-1
2.	整理結果	1-2
第 2 章	関係業界動向の把握・整理	2-1
I	住宅・建築関連業界全体の中期的方向性の整理	2-1
1.	調査概要	2-1
2.	整理結果	2-2
II	建築技術者の状況把握	2-6
1.	調査概要	2-6
2.	整理結果	2-7
第 3 章	用途転用・利活用を促す仕組みの整理	3-1
1.	調査概要	3-1
2.	整理結果	3-1
第 4 章	他分野における中長期的なビジョンのとりまとめ事例の整理	4-1
1.	調査概要	4-1
2.	各ビジョン整理	4-3
3.	中長期的なビジョンとりまとめに必要な観点の整理	4-52

調査研究の目的

社会資本整備審議会建築分科会において、今後の人口減少や2050年カーボンニュートラル、災害の激甚化・頻発化などの経済社会情勢の変化に対応しつつ、既存建築ストックの有効活用や建築生産・建築行政の担い手確保などの多様化・複雑化した社会的要請に対応するために、建築分野における中長期的なビジョンの必要性に係る検討を令和7年4月に開始された。

建築分野における中長期的なビジョンを定めていく上では、別途住宅宅地分科会で議論されている住生活基本計画の見直しにおいて建築行政側に解決を求められている課題や、一級建築士をはじめとする建築技術者（技能労働者でなく、建築設計・監理、工事管理、行政等の業務に従事する技術者）における高齢化の進展・地域別に顕在化している課題を適切に反映していく必要がある。

この新たな取組は、今後2年程度かけて議論がなされていくが、具体的な中長期的なビジョン策定に必要な基礎資料として、これら課題に係る建築ストックや人材の状況を早急に把握・整理するとともに、これらに対処するための方策を検討する必要がある。

このような関心から、本調査は、建築分野における中長期的なビジョン策定に係る建築ストックや担い手の状況に係る基礎的な調査を実施し、ビジョン策定及びビジョンに紐付く具体的な施策検討につなげることを目的として実施された。調査の結果、建築ストックの活用に関する課題・法整備状況、関係業界動向について整理がなされた。なお、本事業の実施にあたっては、株式会社アルテップより多大な協力をいただいた。

第 1 章 ストック活用等に係る建築行政・建築生産側の課題整理

1. 調査概要

住宅・宅地を含む不動産市場で転換が求められている既存ストック活用に際して、建築行政・建築生産（不動産・建設）側での課題について、ヒアリング等を通じて把握整理する。

(1)調査方法

計7回の懇談会、建築分科会、建築基準制度部会における資料・議事録、意見書等から、ストック活用等に関して言及された発言・意見を抽出・整理した。

また、上記の課題整理を踏まえて、業界団体との意見交換に際し、不足している課題・論点等の有無を確認し、いただいた意見を反映した。

■整理した内容

開催日	会議名
R7.5～9月	建築分野の中長期的なあり方に関する懇談会(計7回)
R7.10.16	第 48 回建築分科会、第 22 回建築基準制度部会
R7.11.11	第 23 回建築基準制度部会
R7.12.16	第 24 回建築基準制度部会
R8.01.20	第 49 回建築分科会
R8.2～3月	業界団体との意見交換

2. 整理結果

(1)懇談会・建築分科会・部会等において言及された課題

(1)の方法で聴取した意見を踏まえ、ストック活用等に係る課題を一覧に整理した。ストック活用の意義、活用主体、体制整備、活用方法、ストックの質・性能の担保、法制度、改修技術(技術者の確保・育成)、改修費用(融資・金融制度・補助金等)、税制、研究推進に関する課題が挙げられた。

①ストック活用等に係る課題(項目一覧)

ストック活用の意義	価値の評価方法 市民理解、合意形成 金融・行政・市民の意識醸成
活用主体	多様な関係者 地域の小規模事業者
体制整備	取組み体制／相談先 ストック活用のマニュアルの整備、一般化 適切な維持管理体制 不動産情報の整備 ストック活用に向けた目標設定 危険建築物の適正な管理
活用方法	建築ストック活用の実態と認識・視点 活用に係る評価基準 長期活用の促進、安易な解体の防止 市街地特性に応じた活用 まちづくり・地域の課題解決への活用 地域の重要な建物の保存活用 災害・避難対策としての活用
ストックの質・性能の担保	既存不適格建築物への対応 長期利活用に向けた改修
法制度	法制度のあり方 責任の主体の明確化 手続き 行政判断・消防法などの不統一 建築基準法の制約 市街化調整区域の問題 都市計画道路／都市計画決定 マンション再生の円滑化 借地借家法の偏り 不動産経営実務に係る法制度
改修技術 (技術者の確保・育成)	技術の継承、習得・育成 改修を担う人材 改修技術等に関する情報提供
改修費用 (融資・金融制度・補助金等)	改修資金 ストック活用の金融支援 担保評価制度の硬直 融資・火災保険との連動 補助金制度
税制	相続税の重圧 減価償却・耐用年数の制約 改修費・修繕積立金の経費化・倒産防止共済の拡充 固定資産税の負担増 譲渡所得課税など
研究推進	改修技術の研究、標準化 デジタル化の推進、新技術の活用 不動産経営の政策研究／政策効果の検証

②ストック活用等に係る課題

項目		課題内容	課題解決案
ストック活用の意義	価値の評価方法	・定量的な経済的価値だけで評価するのは適切でない。建物そのものの価値の評価方法を変えるべき	・社会的価値の数値化 ・社会的共通資本としてのストック活用 ・脱炭素社会におけるストック活用の意義 ・新築と既存をシームレスに評価。ハード面・ソフト面含め、多角的・多面的にバランスよく評価軸を整理
	市民理解、合意形成	・ストック活用への理解不足 ・遊休不動産活用が地域の未来をつくるという共通認識が十分浸透していない	・ストック活用がまちの活性化に寄与することの市民理解、合意形成 ・一般消費者に意識づけし行動変容を促す
	金融・行政・市民の意識醸成	・全ての始まりは個々の不動産に対する意識であり、それを深める必要がある	・金融機関・自治体・市民に未来のまちへの共通認識の醸成
活用主体	多様な関係者	・建築生産の担い手だけではない、多様なステークホルダーの必要性	・ストック型社会の主体となるステークホルダーの明確化 ・多様なステークホルダーの参入、情報提供による支援、様々な分野との連携
	地域の小規模事業者	・各地域に分散して事業者の拠点があつてこそ、維持、更新のインフラとして機能しうる	・地域に根ざす小規模事業者の維持
体制整備	取組み体制	・不動産経営は社会に根差した事業であり、多方面と接点を持つ必要がある	・産学官民一体となった横断的対策が必要 ・主体ごとに取組むべき内容の整理
		・市民が主役となる取組みを支援する必要がある	・市民をサポートする建築サポーターが必要 ・責任の主体についても議論が必要(消費者保護、生産者保護)
		・ストック活用は人材教育の視点からも示すべき	・人材教育を、建築生産(デベロップメント)、建築活用(マネジメント)、建築行政(ガバナンス)の3つに分けて捉える
		・ストック活用分野の専門家が少ない	・ストック活用人材育成、多領域を横断する教育制度・支援制度の設定 ・教育・資格・実務がきちんとつながることが重要
		・基礎自治体への周知、運用のしやすい仕組みづくりが不可欠	・基礎自治体への周知・共通認識化
	相談先	・まちづくりとストック活用をつなぐ担い手が重要	・中間の立場(相談者)としての専門家
		・既存建物の活用や法対応について相談先が分からないなど、専門的な助言を受けられるしくみが不足	・「ストック活用支援法人」など中立的相談窓口の整備 ・ストック活用のための専門職の育成・相談先の設置
		・優良ストックの構築の阻害要因の一つに無資格事業者・悪質事業者の問題がある ・建築基準法等に関して見識の乏しい者による違法な改築やリフォームの発生による消費者トラブルの防止	・地域の建築士会に相談できる仕組みを社会に定着 ・住宅リフォームへの建築士・構造技術者の関与・介在 ・ストック社会における建築士の役割拡大・建築士の役割を明確化と地域課題への対応
		・中古住宅の流通に係るトラブル防止	・既存住宅のインスペクションの普及・実施の義務化推進
	ストック活	・不動産再生にあたり、経験不足から	・不動産再生マニュアルの必要性

項目	課題内容	課題解決案	
	用のマニュアルの整備、一般化	<ul style="list-style-type: none"> 法を知らずに進めることがある 一定規模以上の公共建築等の活用にあたっては様々な検討(一部解体、減築、増築等)が必要であり、高度な専門知識が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 情報収集・提供、教育・学習・学合いの場の必要性 既存公共建築等の活用に係る専門知識の一般化 自治体の建築士の活躍の場、交流・研鑽が必要
	適切な維持管理体制	<ul style="list-style-type: none"> 建物を長期にわたって維持していくためには定期的な診断・改修等が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 定期診断、外装改修、設備更新、躯体補強、改修記録管理等が必要
	不動産情報の整備	<ul style="list-style-type: none"> 不動産評価、改修計画に寄与する情報整備が不足 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産情報・改修履歴の整備・管理
	ストック活用に向けた目標設定	<ul style="list-style-type: none"> 活用の定量目標の設定が必要。それには既存建物・ストック量の全容を正確に把握する必要があるが、正確な統計整理は困難 	<ul style="list-style-type: none"> 自治体の台帳のDX化、定量目標等の設定 人口・産業・建物のバランスをみた活用量の議論・意義付けも必要
		<ul style="list-style-type: none"> 新築供給、既存の機能更新、適切な除却をバランスよく実施することが必要 地域性を踏まえた持続可能な建築供給へと政策転換が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 新築着工への大胆な規制と、改修への緩やかな規制 人口減少や環境負荷の観点から、適正な規模の維持・計画的なダウンサイジングの方針も必要
	危険建築物の適正な管理	<ul style="list-style-type: none"> 定期報告義務がない戸建住宅・小規模建物の適正管理が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 危険な状態の建物・住居の放置防止の仕組み 除却への補助や支援制度の整備
活用方法	建築ストック活用の実態と認識・視点	<ul style="list-style-type: none"> 実態を踏まえた既存ストックの活用の認識・視点が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 新築では提供しえない多様な建築を生み出すものの、新築を代替することはできないとの認識が必要 計画的に除去すべきとの視点も必要
	活用に係る評価基準	<ul style="list-style-type: none"> ストックの再利用に係る評価基準が必要 特に住宅は価値やその基準を一律に決めることは難しい 	<ul style="list-style-type: none"> 文化的価値だけではない再利用に係る評価基準を整理 インスペクション等の実施により活用すべきストックの評価を実施
	長期活用の促進、安易な解体の防止	<ul style="list-style-type: none"> 安易な解体を防ぎ、長期活用を後押しする制度整備が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 既存建築や歴史的建造物を安易に解体せず、段階的改修を可能にする制度を整備
	市街地特性に応じた活用	<ul style="list-style-type: none"> 地域に根差したストック活用の推進が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 市街地特性に応じたストック活用、不動産再生によるまち活性化の検討 建築物のロケーションの持つ意味を踏まえた活用
	まちづくり・地域の課題解決への活用	<ul style="list-style-type: none"> まちづくり・地域の課題解決への活用 	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少時代における地方の都市経営におけるストック対策 行政は空間マネジメントまで視点を広げる必要 ストックを活用した低家賃物件に地域活動の担い手の入居支援、起業支援により、経済的な持続性を確保 地域の課題解決のための小規模ななりわいの支援、地域工務店との連携
		<ul style="list-style-type: none"> まちづくりにおいては、個別の建物や個別案件では解けない問題が多くある 	<ul style="list-style-type: none"> まとまりで解いていくことを考える必要
		<ul style="list-style-type: none"> 人口減少地域における空き家・空きビルの増加と放置による地域の生活文化の停滞 	<ul style="list-style-type: none"> 既存建築物の暫定利用を促進 遊休建物を活用したエリア活性化
		<ul style="list-style-type: none"> 住居系地域は、開発後の継続的な投資がない上に、社会課題が集中 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地や地方への投資を促す策が必要

項目	課題内容	課題解決案	
	地域の重要な建物の保存活用	<ul style="list-style-type: none"> ・まちにとって重要な物件を、積極的に遺す策としての文化財登録が必要 ・地域の文脈を体現する建築物については、国登録有形文化財への登録を推進 ・残すべき建物を評価するガイドライン、中間的役割の人材が必要 ・伝統構法の木造建築のストック活用のための制度的枠組みが必要 	
	災害・避難対策としての活用	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時における民間賃貸住宅の役割や対策が不明瞭 ・民間賃貸による避難拠点の整備と税制優遇 	
ストックの質・性能の担保	既存不適格建築物への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・コストとのバランスを踏まえた要求水準の見極め ・新築基準に代わる性能目標、段階的な性能向上を評価する仕組み ・運用による質・安全性の担保 ・エリアとしての質の確保 ・既存技術の拡充による質の確保 ・不足する安全性への仕様規定追加 	
	長期利活用に向けた改修	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体は問題ないが設備が劣化している状況 ・不足する安全性への対応が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・設備改修の必要性 ・不足する安全性への対応 ・2000年までに建てられた建物の耐震補強が必要 ・アスベストを有するストックへの対応策の検討
		<ul style="list-style-type: none"> ・新築もいずれストックになることから、構造的に安全で長期利用できるもの、リノベーションや用途変更、省エネ基準・規制の変化に耐え得るものが必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模住宅において規制で不足している部分の補充が必要
		<ul style="list-style-type: none"> ・脱炭素の観点からも劣化箇所の修繕・更新やZEB化改修などによるオペレーショナルカーボンの削減が一層求められる 	<ul style="list-style-type: none"> ・脱炭素の観点から高効率設備等への更新・長寿命型資材採用等も大切 ・省エネ診断・省エネルギーフォームの普及
法制度	法制度のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ・ストックの新しい法的・制度的枠組み、新築と異なる基準評価体系、抜本的見直しが必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・新築中心から既存を活かす建築行政への転換 ・既存ストック活用に向けた制度設計（新築基準に代わる性能目標、資産評価、税制や金融面での優遇措置等）
	責任の主体の明確化	<ul style="list-style-type: none"> ・基準・手続き等を柔軟化したときに、問題発生時に誰が責任を取るのかにも目配りが必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・責任の主体の明確化 ・施主が責任を持って建物を維持する自覚が必要
	手続き	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産再生において、確認済書・検査済書がない物件が多いことで、まちに必要な不動産再生の企画が進められない 	<ul style="list-style-type: none"> ・確認済書・検査済書がなくてもより簡便に解決 ・改修や増改築等の手続きの簡略化 ・改修チェックを行う届け出制度の創設 ・申請・審査の省力化・効率化の検討（DX化・支援ツール等）
		<ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕・模様替（リフォーム）の建築確認に係る法改正が、市場にマイナスの影響、建築主・建築士・審査者にとって負担が大きい 	<ul style="list-style-type: none"> ・木造2階建て住宅における主要構造部の定義、その過半とする対象工事の定義の見直しリフォームに係る別の制度の検討
	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断等をスムーズに進めるため、図書の保存が重要 	<ul style="list-style-type: none"> ・施主による図書の保存義務・保存期間の設定 	

項目	課題内容	課題解決案
	・定期報告制度の実効性向上	・定期報告制度の実効性向上・体制整備
行政判断・消防法などの不統一	・建築関係・消防法関連法令の適用にばらつきや、判断が不明瞭な場合があるとの意見が多数あった。行政判断のばらつきにより全国的に速やかな事業遂行が困難となっている	・実例に即したガイドラインの省庁による提示 ・運用の明確化・可視化等
建築基準法の制約	・既存ストックを大規模改修等に合わせ、遡及させてきたが限界がある ・既存建物の用途変更や改修の際に柔軟性がなく、既存不適格物件への対応が厳格なため再生が困難。補助制度などの対象外となる	・既存不適格物件への緩和制度の拡張、地域により柔軟な対応 ・遡及範囲の明確化・可視化等 ・既存不適格の可能性を判定するデジタルツールの開発
	・解体部材のリユースが困難	・部材のリユースに向けた基準見直し ・古材再利用に係る現場での簡易ガイドラインの整理
	・既存用途の需要がないことが往々にしてあるため、活用需要を促すためには用途を変更せざるを得ない	・用途変更の柔軟化
	・用途地域制限により、戸建て住宅や集合住宅・団地などで、事務所・店舗利用が不可など、まちの衰退のためのストック活用における用途変更に支障が出ている	・用途地域の柔軟な運用制度の導入
市街化調整区域の問題	・市街化調整区域における用途変更ができない、条例で宿泊業ができないなど、用途地域制限や条例が空き家や空室活用の障壁となる	・市街化調整区域の用途緩和
都市計画道路	・都市計画道路の計画により、そこにかかってしまった不動産の企画ができない	・都市計画道路の実現性の再検討と有効期間設定
都市計画決定	・都市計画決定までの行政プロセスの労力と煩雑さ	・都市計画決定プロセスの見直し
マンション再生の円滑化	・全員同意要件がマンション再生の隘路になっている(一団地の取消、開発許可、登記更正)	・マンション再生の隘路になっている全員同意要件の見直し
借地借家法の偏り	・借地借家法が借主に有利に偏っており、貸主は契約交渉や解除が困難なため、迷惑行為を行う入居者や老朽化の経営難に対応できず、不動産経営が困難になっている	・借地借家法の見直し
不動産経営実務に係る法制度	・不動産経営実務と従来の法制度の乖離	・不動産関連法制度の見直し
改修技術(技術者の確保・育成)	技術の継承、習得・育成	・既存建築物の維持管理・改修に係る技術者・職人不足 ・改修技術・知識の継承、習得・育成
	改修を担う人材	・改修を担う人材の不足 ・構造設計者の確保 ・設備設計者の確保 ・改修を担う人材の拡大。一般の人にも改修知識が求められる ・伝統構法の専門家育成
	改修技術等に関する情報提供	・改修技術等に関する情報提供 ・資格試験・資格更新講習の機会を利用した情報提供・周知の実施 ・改修技術等のマニュアルの整備
改修費用	改修資金	・改修に要する莫大な工事費用の問題 ・不動産再生に係るファンドの設定

項目	課題内容	課題解決案	
(融資・金融制度・補助金等)	題		
	ストック活用の金融支援	・金融機関より、築古物件が資産価値ゼロと判断されたり、法適合性を示せないと融資が不可になったり、登記簿に錯誤がある場合に融資に問題が発生するなど、老朽建物が融資対象外となるケースが多い	・築古物件専用の融資制度開発 ・税制・金融制度を改革して長寿命化を促進
	担保評価制度の硬直	・金融機関より、不動産全体の収益性を軽視した担保評価至上主義により、不動産の再生が困難	・ポートフォリオ全体での評価融資
	融資・火災保険との連動	・築古物件が活用可能であるにも関わらず、法定耐用年数が実態と乖離しているため、融資や火災保険で評価されない	・建物の実質寿命に即した評価制度 ・既存建築物の金融的に適切な評価
	補助金制度	・条例や規制の画一的な運用や不動産再生企画が困難など、地方の事情に合わない一律制度の弊害がある	・地方自治体が個別に対応できる制度運用 ・改修補助金の申請を簡素化
税制	相続税の重圧	・不動産を継承する際の税負担が大きく、相続税を支払うために土地を売却し、土地の維持、事業継続を断念している。それが、長い時間をかけてまちのつながり・経済の力を失わせている	・相続時・事業承継時の繰延・軽減制度
	減価償却・耐用年数の制約	・耐用年数が長すぎると感じる(例: RC造の賃貸物件で47年償却は長い)	・現状に合った短縮・見直し
	改修費・修繕積立金の経費化・倒産防止共済の拡充	・将来に備えた修繕積立金が経費として認められず、資金確保が困難など、税務上厳しい状況	・積立金の経費化・非課税制度
	固定資産税の負担増	・地代を据え置いても税金が上昇し、逆ざやになったり、市街地空き地の固定資産税が負担	・防災利用とリンクして軽減・更地の課税見直し
	譲渡所得課税など	・価値の低い不動産や利益の少ない不動産の売却にも税金がかかるのは不合理	・資産価値に見合った課税の再設計
	研究推進	改修技術の研究、標準化	・大規模改修の知識や経験がないため、不動産の長期活用が進まない
・有用だが評価されていない手段			・有用だが評価されていない手段の検証
・技術情報の不足			・耐久性・耐震性等、改修技術に係る研究推進
デジタル化の推進、新技術の活用		・建築確認申請・審査業務の効率化 ・維持管理業務の合理化	・DXやAIの活用による申請・審査業務の効率化 ・維持管理業務のデジタル化・合理化に向けた環境整備等
不動産経営の政策研究		・既存建物の運営には経営的側面が切り離せないが、現状、経営学は手探り	・不動産経営に関する政策研究等
政策効果の検証		・市街地・建築のストックが安定的に更新されていくことの予見可能性、安心感を国民が持てるようにする	・政策効果の評価・検証を組織的に位置づけて実施

第 2 章 関係業界動向の把握・整理

I 住宅・建築関連業界全体の中期的方向性の整理

1. 調査概要

建築分野における中長期ビジョンを検討するにあたり、住宅・建築関連業界の個別企業における中期計画等で取り扱われている内容を整理する。具体的には、公開されている住宅・建築関連企業の中期計画等を収集し、中期的計画等に関連する記載内容を抜き出し、中長期的なビジョンを検討する上で配慮が必要な事項を抽出整理する。

(1)調査方法

建設会社、ハウスメーカー、ディベロッパー各社のホームページをインターネット検索し、自社の将来ビジョン、具体的には中長期ビジョン、中期経営計画等を公開している社を抽出した。本調査では 18 社のビジョンを対象とした。

※中小企業は自社ホームページでビジョン等を未公開にしている社が多く、入手できた社のみ対象としている。

(2)整理内容

各社のビジョンについて、ビジョン構成、基本方針、分野別の方針等下記項目について整理した。

具体的な事業や方針が掲載されている中期経営計画を中心に整理しつつ、長期ビジョンが公表されている場合は長期ビジョンについても併せて整理した。

■整理した内容

1.ビジョン名		
2.計画期間		
3.ビジョン図		
4.基本方針		
5.主な戦略軸		
6.テーマ別	1)都市・社会への対応	①都市戦略・再開発 ②地方展開・地域共創 ③海外戦略
	2)環境・サステナビリティ	①サステナビリティ ②脱炭素 ③資源循環 ④自然の保全・再生
	3)人・組織・社会関係	①人的資本(企業内) ②人的資本(外部) ③ウェルビーイング ④顧客共創・顧客目線
	4)デジタル・技術革新	①DX・スマート化 ②技術開発(新技術・新材料・新工法等)
	5)既存ストック活用	
7.経営基盤・財務		
8.事業特性		
9.定量目標		
10.出典		

2. 整理結果

(1)住宅・建築関連業界全体の傾向及び各社の内容把握

1. (2)にて整理した項目のうち、下表の内容について業界全体の傾向と各社の取組み内容の差異を把握した。

特に分野別の方針については、令和7年度 建築分野における中長期ビジョン懇談会にて検討したテーマを参考に項目設定し、整理している。

■傾向を把握した内容

- | |
|---|
| 1)中期ビジョンの位置づけ |
| 2)基本方針 |
| 3)主な戦略軸 |
| 4)分野別の方針 |
| ①都市・社会への対応
都市戦略・再開発／地方・地域共創 |
| ②環境・サステナビリティ
全体／脱炭素／環境-資源循環(サーキュラーエコノミー)／環境-自然の保全・再生 |
| ③デジタル・技術革新 |
| ④人的資本(人材教育・体制構築・地域との連携) |
| ⑤ストック活用 |

1)中期ビジョンの位置づけ

- ・長期ビジョンに掲げる企業理念に基づき、中期経営計画を策定し推進している社が多数。
- ・長期ビジョンは社としての理念等を記載。中期経営計画については、3～5年ごとに策定しており、社会情勢、進捗状況等を踏まえ、具体的に事業戦略・目標を記載している傾向。
- ・一方で、ビジョンの目標年度を明示せず、社としての理念を示しつつ、中期ビジョンで大きな理念に基づく基本方針を掲げている社もある。

2)基本方針

- ・ありたい姿を長期ビジョンで示しつつ、中期計画で基本的な方針を示している社が多い。
- ・方針の切り口は様々。対象者別(社会、顧客等)／テーマ別／事業戦略別(国内、海外)など

3)主な戦略軸

- ・事業戦略、成長戦略等と記載されている箇所を抽出。各社が重点的に実施する事業等を記載。
- ・切り口は様々。テーマ別／ビジネスモデル別／地域別(国内、海外)／対象者別(顧客、社会、従業員)等。
- ・大きなビジョンを掲げつつ、顧客、社会、環境、従業員の価値向上の観点から、方針を掲げている。

4)分野別の方針等

①都市・社会への対応

①—1 都市戦略・再開発

- ・大都市圏を中心とした再開発を中長期的な成長戦略の中核に位置づける企業が複数確認できる。多くのディベロッパーは、都心部・主要駅周辺における大規模再開発を通じて、複合開発を推進し、都市の競争力向上と自社の収益拡大を両立させる方針を示している。単なる建替えではなく、エリア全体の価値向上や都市機能の更新を意識した再開発を掲げる企業が多い点も共通している。再開発を通じて、国際競争力のある都市空間の形成や、働く・住む・訪れるといった多様な機能の融合を目指す記載が確認できる。都市戦略を「点」ではなく「面」で捉える姿勢は、複数社に共通する。
- ・さらに、建設会社・大手住宅メーカーにおいても、インフラ・建物の更新を通じた都市再開発を重要な事業機会・成長領域として位置づける傾向がみられる。

①—2 地方展開・地域共創

- ・地方展開・地域共創については、人口減少や地域経済の縮小といった構造的課題を前提に、地方自治体、地域事業者、グループ会社等と連携しながら、地域に根差した価値創出を図ろうとする姿勢がいくつかの社でみられる。単なる地方進出や受注拡大ではなく、地域課題の解決を通じて中長期的な事業基盤を構築するという考え方が共有されている点が特徴である。

②環境・サステナビリティ

- ・「環境ビジョン」として別立てで策定している社が複数で見られ、2050年カーボンニュートラルを見据え、事業戦略の重要な観点となっていることが読み取れる。「脱炭素」「資源循環」「ネイチャーポジティブ（環境保全）」のフレームは、多くの社が共通で掲げている。
- ・ゼネコンは、環境配慮の技術推進、技術開発、サプライチェーンを含む脱炭素等技術起点の環境対策が多い。また、自然資本・木材の保全・活用といった循環型社会を掲げる社もある。
- ・ハウスメーカー、ディベロッパーは、スマートシティ等環境配慮型のまちづくりや経営統合型のESG表現が多い。

②—1 脱炭素

- ・カーボンニュートラルの実現を中長期的な経営目標として明確に位置付けている点が共通する。具体的には、2050年を見据えた環境ビジョンや環境方針を掲げ、それに基づきCO₂排出量削減目標を設定し、計画期間内での着実な削減を進めるという構図が複数社で確認できる。脱炭素は単なる環境配慮ではなく、事業継続や企業価値向上に直結する重要課題として整理されている。
- ・建設会社や住宅メーカーでは、設計・施工段階から運用、除却段階までの建築物のライフサイクルを念頭に、建物単位での環境負荷低減を図る考え方が複数社に見られる。また、建築物そのものの性能向上を通じた対応が広く示されている点も共通している。

設計・建設時: 運用時のCO₂削減に配慮したZEB,ZEH。高品質で長寿命な建築物の推進。脱炭素施策としての木造建築物の推進。

運用時: 再生可能エネルギーの活用・推進(太陽光・風力・地熱・バイオマス発電等)

- ・さらに、脱炭素をESG戦略やサステナビリティ推進の一部として位置付け、KPIや数値目標を設定して

進捗管理を行う姿勢も確認できる。環境対応を理念的な表現にとどめず、経営管理の枠組みに組み込もうとする点が共通している。

- ・加えて、自社単独の取り組みに限らず、グループ企業や業界全体や社会との関係性の中で脱炭素を捉えている記載もみられる。

②—2 環境-資源循環(サーキュラーエコノミー)

- ・資源循環を環境ビジョンの一要素として明確に位置付け、脱炭素と並ぶ重要テーマとして体系的に整理している企業も多い。環境課題を分野別に整理し、その中の一分野として資源循環を扱うことで、長期ビジョンと中期計画を連動させようとする意図が共通してみられる。
- ・建設・不動産事業における資源の使い方を見直し、廃棄物の削減や再利用を通じて環境負荷を低減しようとする姿勢が共通してみられる。具体的には、建設資材やマテリアルの選定・使用方法の見直し、長寿命化を前提とした設計・施工、リニューアルやコンバージョンの推進などを通じて、資源消費そのものを抑制しようとする方向性が複数社で確認できる。資源循環は単独の環境施策ではなく、建物の品質や価値を長期的に維持するための考え方として位置付けられている傾向がある。
- ・また、サーキュラーエコノミーという概念を用い、資源の再生・循環を経営や事業活動の中に組み込もうとする記載も見られる。資源循環を環境配慮にとどめず、新たなビジネス機会創出と結び付ける視点がみられる。

②—3 環境-自然の保全・再生

- ・事業活動を通じて自然環境への配慮や回復に貢献する姿勢(ネイチャーポジティブ)を明示している点が共通してみられる。具体的には、生物多様性への配慮や自然の保全、水資源への対応といったテーマを掲げ、自然と共生する社会の実現を目指す方向性が複数社で確認できる。単独の環境施策というよりも、サステナブルな社会づくりの一要素として整理されている。
- ・また、都市空間や地域における緑化、森林や里山の整備、農業との関係性など、人の生活圏と自然環境をつなぐ取り組みが見られ、都市の緑化や自然環境の保全を通じて、環境負荷低減に寄与するとともに、まちづくりと連動させて位置付けられている。さらに、ネイチャーポジティブを実現するための技術開発に言及している社も見られる。
- ・一方で、大規模災害などの社会課題解決策としてのグリーンインフラの考え方を示している社は見られない。

③ デジタル・技術革新

- ・多くの事業者で DX 化、デジタル技術の活用が事業戦略の 1 つの柱として据えている。
- ・建設会社やディベロッパーにおいては、従来の施工技術や建築技術を高度化するだけでなく、人手不足等の社会課題や事業環境の変化に対応するために DX 化や新技術開発が重要視されている。具体的には、ICT や AI 活用、BIM・CIM など建設プロセス全体の高度化、通常業務のデジタル化による業務の高度化、効率化などがテーマとして挙がっている。

	各社ビジョンで見られる取組み・技術例
生産性の向上	・センシング・AI・IoT を活用した遠隔施工、全自動化施工 ・BIM、CIM モデルによる設計・施工システム開発・運用

業務効率化	<ul style="list-style-type: none"> ・業務のデジタル化による標準化、効率化 ・VR/AR/MR 技術活用 ・社内外のデータをデジタルツインに集積し、AI 連携による分析・予測
顧客サービス (付加価値向上)	<ul style="list-style-type: none"> ・デジタルツイン・メタバース開発(体験型デザイン) ・グループ共有基盤の構築による、戦略検討や営業施策の高度化 ・建築物のスマート化を推進し、データ活用した顧客向けサービス拡充 ・ライフサイクル全体に寄与する新たなビジネスの創出・展開

- ・人手不足・組織課題などの現状の課題解決に留まらず、データ活用・新技術の開発により、新たなビジネスモデルを創出し、ひいては社会へ付加価値を提供するという未来型の活用も記載が見られる。
- ・また、自社に留まらず、サプライチェーン全体を対象とした DX 推進を掲げる傾向も複数社にみられる。企画・設計・施工・運営といったプロセス全体を通じたデータ活用やプラットフォーム構築を志向する内容が見られる。

④人的資本(人材教育・体制構築・地域との連携)

④—1 自社内

- ・経営資本として人的資本強化(教育体系・育成制度)については、ほぼすべての社共通で記載が見られ、人材を中長期的な成長を支える基盤と位置付けている点が共通している。人的資本の質を高める前提条件として社員の幸せ＝ウェルビーイングが掲げられている社も多く、個々のライフスタイルや適性にあわせた働き方、ライフワークバランスの向上、専門性や技術力を高める人材育成、多様な価値観を尊重する組織体制づくりなどにより、長期的な人材定着やエンゲージメント向上を目指す方向性が複数社で見られる。

④—2 自社外(サプライチェーン等)

- ・自社のみならず協力会社や取引先を含めた人材基盤の維持・強化を重視する記載が複数社で確認できる。技能者不足や高齢化といった業界課題を背景に、サプライチェーン全体での人材育成、技能継承、安全確保に取り組む姿勢が示されている点が共通している。

⑤ストック活用

- ・新築供給中心からの転換として、既存建物や資産の価値を引き上げ、持続的な収益や社会的価値につなげる戦略として位置づける企業が数社で確認できる。建物のライフサイクル全体を視野に入れた改修、再生、用途転換を通じて、社会課題への対応と事業成長の両立を図ろうとしている点が共通している。
- ・建設会社では、既存建物の改修や長寿命化を重要な事業領域として捉える傾向がみられる。
- ・住宅メーカーでは、中古住宅流通を念頭に、ストック型ビジネスモデルを形成し、住宅の資産価値向上と長寿命化を掲げていることが共通している。
- ・ディベロッパーでは、保有する既存ストックのリノベーション、エリアリノベーションを通じて、地域の付加価値向上とともに、事業利益の増加を見込んでいる。

II 建築技術者の状況把握

1. 調査概要

建築分野における中長期ビジョンを検討するにあたり、一級建築士をはじめとする建築技術者(技能労働者でなく、建築設計・監理、工事管理、行政等の業務に従事する技術者)における高齢化の進展・地域別に顕在化している課題を適切に反映していくために、建築技術者の現状及び今後の潜在的な供給状況を把握・整理する。

(1)調査方法

- ・建築技術者のうち、一級建築士の現状は国土交通省で公表している図1のグラフのとおりとなっている。本調査では、学生の推移等から、今後、一級建築士を取得する可能性がある将来供給人材について整理・分析を行う。
- ・整理・分析にあたっては、文部科学省で実施している学校基本調査のデータを活用する。

(2)整理内容

1)学校基本調査による将来の潜在的建築技術者の現状整理

- ・下表に示す課程ごとに、調査年度ごとの学生数、進学者数、職業別の就職者数を経年で整理する。なお、2. 整理結果で説明するように、2007年を基準として推移を整理する。

■整理した内容

		学生数	進学者数	就職者数
中等教育	高等学校(全日制)	<ul style="list-style-type: none"> ・小学科別生徒数(普通科) ・小学科別生徒数(工業科・建築関係) 	<ul style="list-style-type: none"> ・学科別状況別卒業生数(普通科・工業科^{※2}) －大学等進学者 －専修学校進学者 －公共職業能力開発施設等入学者 	<ul style="list-style-type: none"> ・学科別職業別就職者数(普通科・工業科^{※2}) －専門的・技術的職業従事者 －建設・採掘従事者
	中等教育学校(後期課程)			
高等教育	大学	関係学科別学生数(土木建築工学)	関係学科別状況別卒業生数(土木建築工学)	<ul style="list-style-type: none"> ・職業別就職者数(工学)^{※2} －専門的・技術的職業従事者 －<u>建築・土木・測量技術者</u>
	短期大学		－進学者	
	大学院	修士課程別学生数(土木建築工学)	修士課程の状況別卒業生数(土木建築工学)	<ul style="list-style-type: none"> ・修士課程の職業別就職者数 －専門的・技術的職業従事者 －<u>建築・土木・測量技術者</u>
		博士課程別学生数(土木建築工学)	博士課程の状況別卒業生数(土木建築工学)	
	専修学校	学科別学生数(建築学科) ^{※4}	学科別状況別卒業生数(建築学科)	<ul style="list-style-type: none"> ・職業別就職者数 －専門的・技術的職業従事者 －<u>建築・土木・測量技術者</u>
高等専門学校	－進学者			
<p>※1 進学者、就職者の工業科の内訳(建築学科の人数)は把握できない ※2 進学者、就職者の土木建築工学の人数は把握できず、工学関係学科総数の把握となる ※3 他に、都市システム工学科,都市工学科,環境・建設工学科,土木建築工学科,建設システム工学科,建設環境工学科,環境材料工学科,材料工学科がある</p>				

2. 整理結果

2-1. 学校基本調査による将来の潜在的建築技術者の現状整理

(1)前提条件の整理

- ・潜在的な建築技術者の整理にあたって、既に少子高齢化、人口減少が進んでいる我が国の現状を踏まえる必要がある。つまり、単に人口減少・少子化を要因として潜在的な建築技術者もおおむね同様の傾向を示すのか、建築関係学科・専攻特有の原因により減少または増加しているのか合わせて明らかにさせる必要がある。
- ・「合計特殊出生率」の推移から見ると、我が国の少子化は1970年代からすでに始まっている。第二次ベビーブーム以降、合計特殊出生率が低下し始めた。これが社会問題として顕在化したのが、1989年に起こったいわゆる1.57ショックと呼ばれる合計特殊出生率が1.57を記録した年で、以降出生率は大きく減少傾向にある。その後、緩やかな減少(時期によっては前年を上回りながら)し、2024年の合計特殊出生率は1.15となっている。
- ・一方で、我が国の総人口は、1967年に総人口1億人を超えて以降、2008年にピークとなる1億2,808万人を記録するまで増加の一途をたどっていた。この時点では、自然増減数はプラスを維持していたが、2007年にマイナスを記録してから2024年現在まで18年連続で減少傾向^{※1}にある。自然増減数は、2024年時点で約-92万人、自然増減率は-7.6%である。
- ・我が国の人口減少のトレンドを踏まえると、自然増減数がマイナスに転じた2007年を起点^{※2}に、以降の潜在的建築技術者の現状整理を進めることとする。

※1:厳密には、2005年に自然増減数はマイナスに転じたが、2006年に改めてプラスに転じた

※2:2025年現在で考えると、2007年生まれは現在18歳の世代であり、潜在的建築技術者のトレンドを整理する上でも妥当と考える

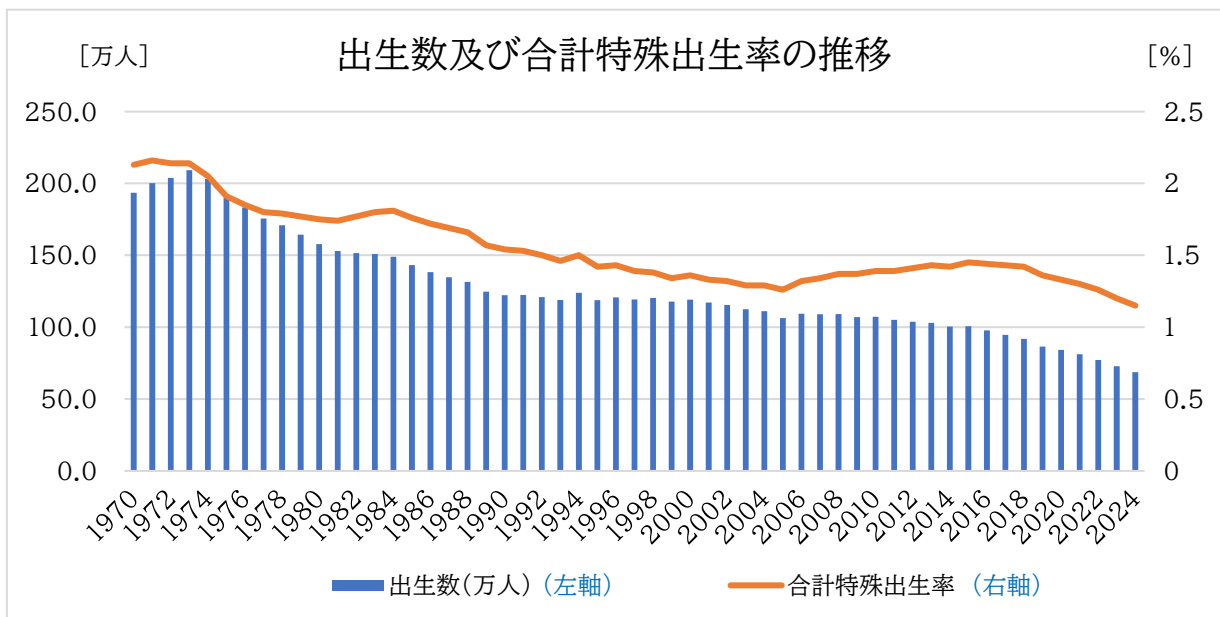


図1 出生数及び合計特殊出生率の推移
(令和6年 人口動態統計(厚生労働省)から作成)

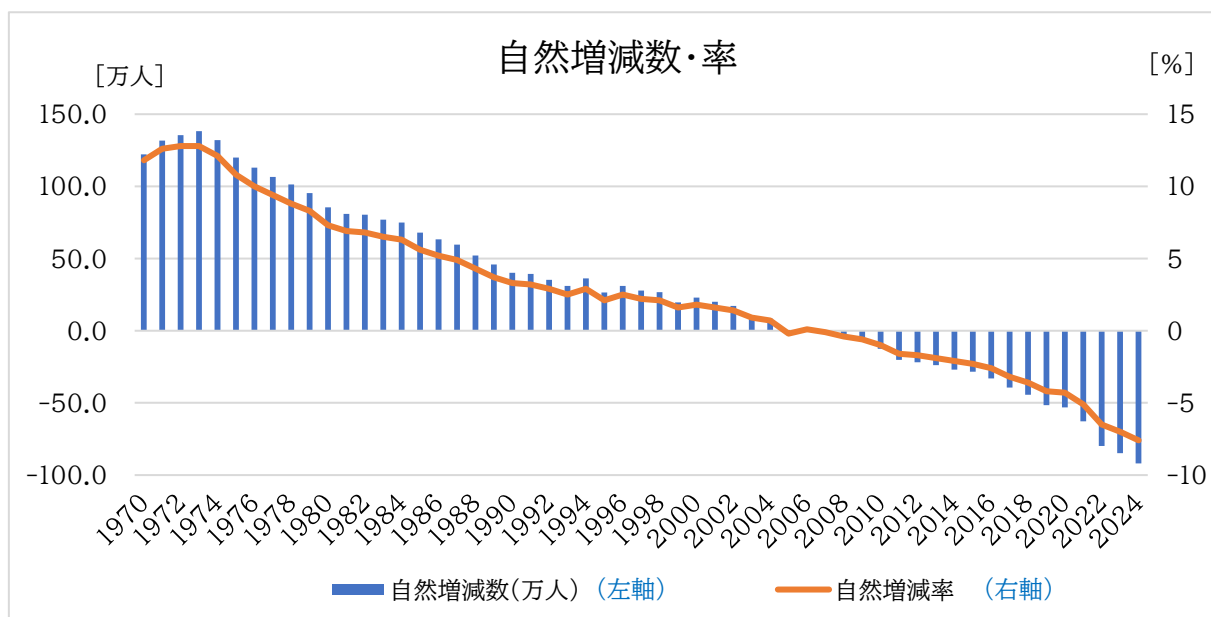


図2 自然増減数・率の推移
(令和6年 人口動態統計(厚生労働省)から作成)

(2)課程別の学生数の整理

1)中等教育課程(高等学校及び中等教育学校(後期課程))

- ・平成19年時点の中等教育課程の生徒数の合計は約330万人で、直近の令和7年時点では約281万人と約15%の減少となっている。これは、少子化による減少の影響を受けた推移と考えられる。
- ・一方で、工業科の生徒数の合計は、平成19年時点では約26.5万人、令和7年時点では約19.2万人と約27%の減少となっている。
- ・また、建築関係学科の生徒数は、平成19年時点では約2.1万人、令和7年時点では約1.5万人と約27%の減少であり、工業科の生徒数の合計と同様の推移となっている。工業科における建築関係学科の割合は、各時点で約7.9%、約7.9%を占めているため、比率の変化はほぼ見られない。
- ・他方で、生徒数の合計が15%の減少であることと比較して、工業科の生徒数の合計が27%の減少であることは、普通科を主とした他学科の割合が高まっていると推察される。
- ・生徒数の増減数を平成19年時点から令和7年時点での学校数の推移を勘案してみると、中等教育課程学校数の合計は約7%の減少、普通科単独校の合計は約7%の減少、工業科単独校の合計は約18%減少となっている。学校数の合計より、普通科単独校の減少率はやや緩やかとなっている一方で、工業科単独校の減少率は大きく下回っている。単独校のうち学科別の割合は、普通科で約75%の推移を保つ一方で、工業科の場合は、約6.6%から約5.7%と減少傾向にある。
- ・同様に小学科数の推移をみると、小学科数の合計は約14%の減少、普通科は約11%の減少、工業科の合計は約19%の減少、建築関係学科は約22%の減少となっており、学校の数の推移とおおむね同様の傾向を示す。
- ・中等教育課程においては、少子化の影響を受け、工業高校、建築関係学科の減少により生徒数の減少がみられる。

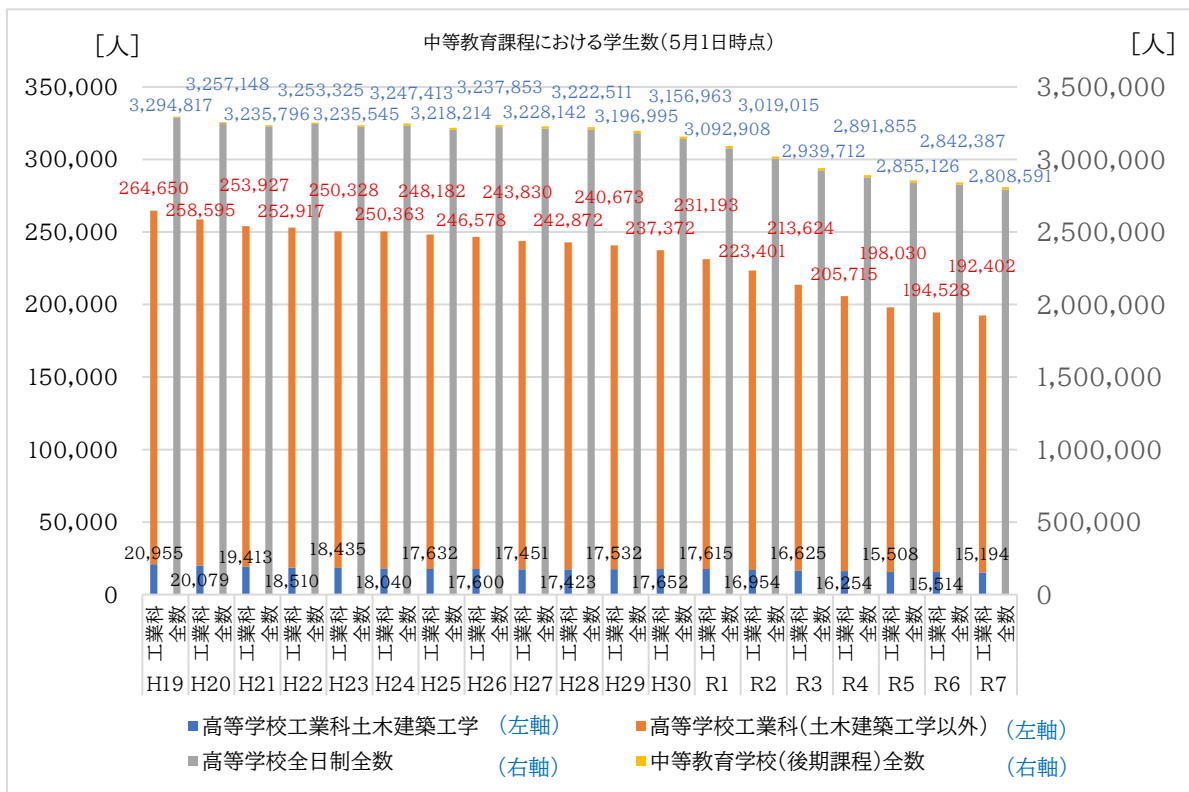


図3 中等教育課程における生徒数(5月1日時点)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

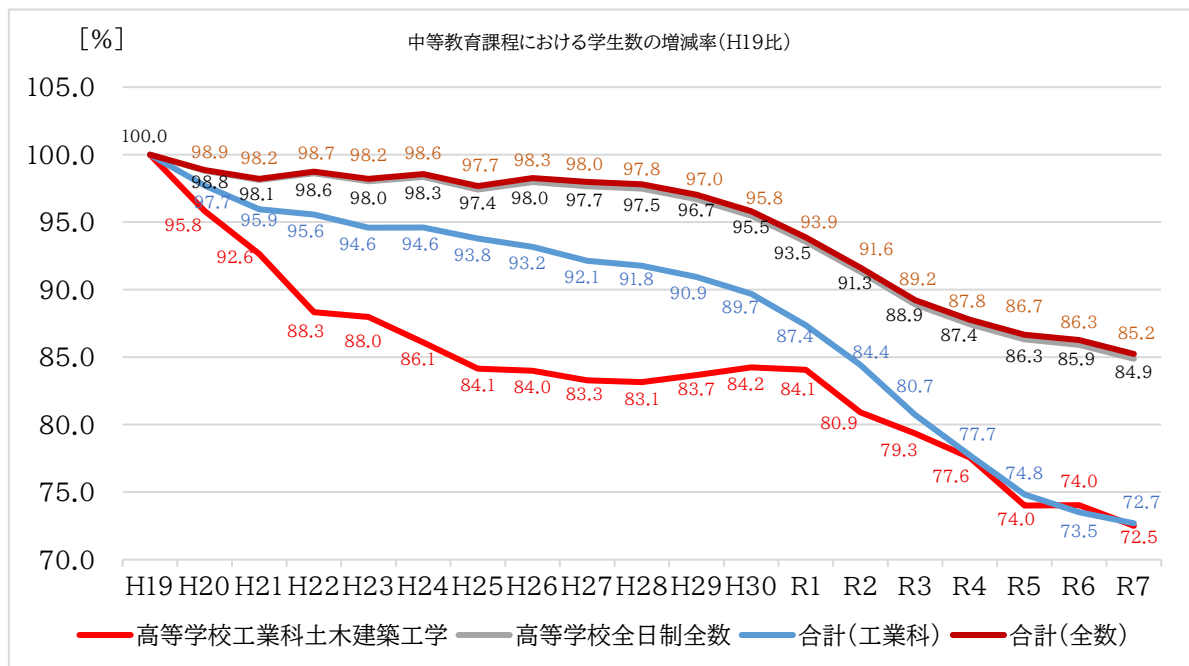


図4 中等教育課程における生徒数の増減率(H19比)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

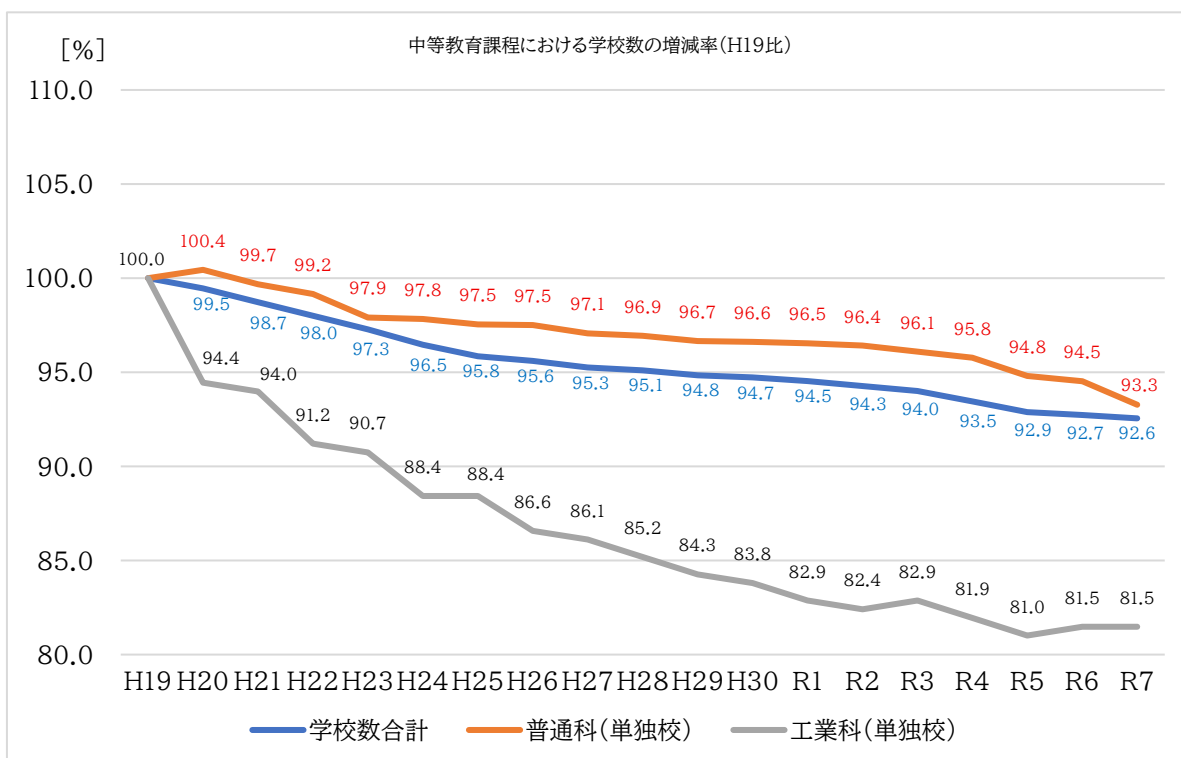


図5 中等教育課程における学校数の増減率(H19比)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

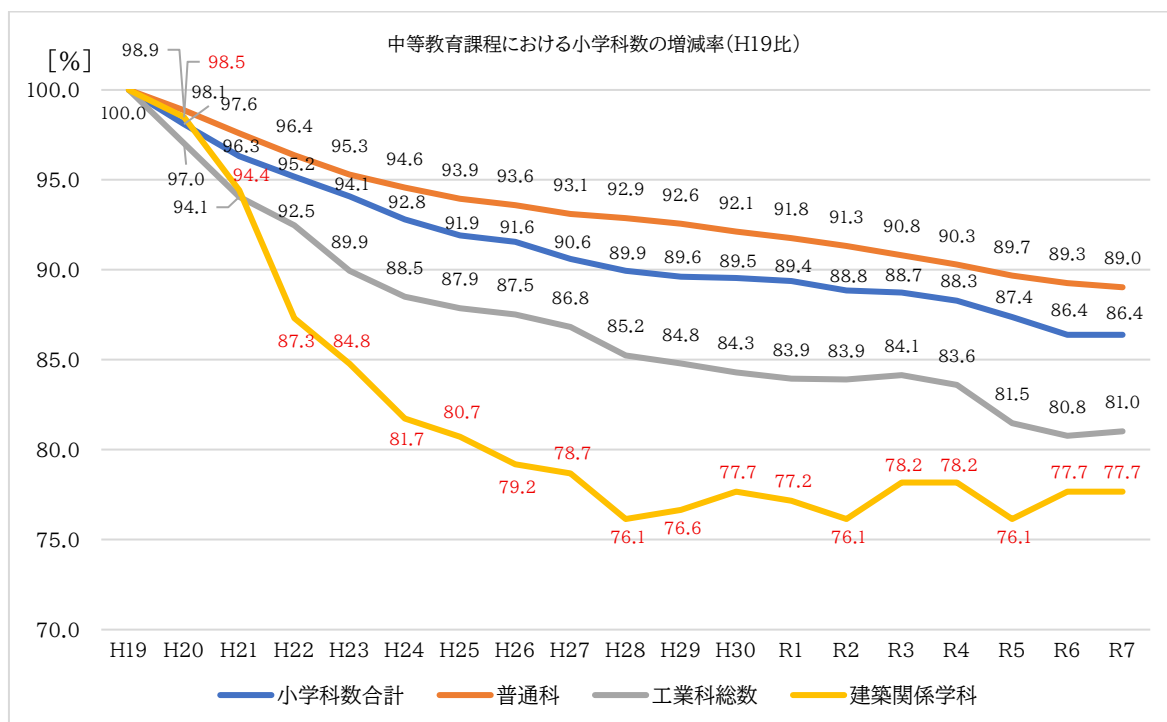


図6 中等教育課程における小学科数の増減率(H19比)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

2)高等専門学校

- ・高等専門学校は、学校数が限られるため、一級建築士の受験資格の要件として、(公財)建築技術教育普及センターにおいて指定を受けた以下の学科(以下、「建築関係学科」という。)を対象に整理を行う。

社会基盤工学科、創造工学科、創造技術工学科、産業システム工学科、総合工学科、創造システム工学科、都市システム工学科、建築学科、環境都市工学科、都市・環境工学科、環境・建設工学科、建設環境工学科、工学科、建設システム工学科、土木建築工学科、ソーシャルデザイン工学科、建築社会デザイン工学科、総合工学システム学科、都市工学科、総合システム工学科、都市環境デザイン工学科

- ・なお、上記は平成19年当時の学科から令和7年現在有効な学科の変遷を網羅している。そのため、例えば、学科再編により「建築学科」から「総合工学科」に統合されている場合は、著しく学生数が増加して見えることに留意が必要である。実態としては、さらにコースにより細分化されている。
- ・平成19年時点の高等専門学校の学生数の合計は約5.6万人で、直近の令和7年時点では約5.3万人と約5%の減少となっている。これは、少子化による減少の影響を受けた推移と考えられる。
- ・一方で、建築関係学科の生徒数の合計は、平成19年時点では約8.4千人、令和7年時点では約16千人と約53%の増加となっている。全数における建築関係学科の割合は、各時点で約15%、約30%を占め、その比率も増加傾向にある。
- ・参考に、中学校から高等学校等への進学者のうち、高等専門学校への進学率は、約1%の割合でほぼ横ばいの推移を示している。

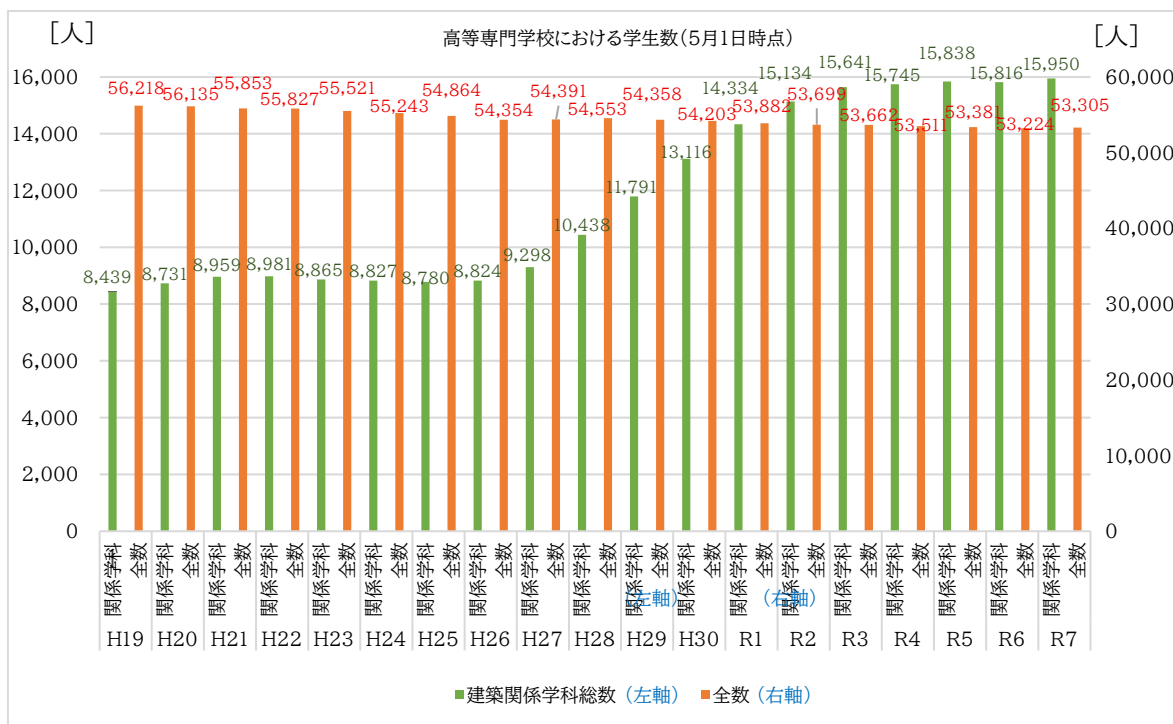


図7 高等専門学校における生徒数(5月1日時点)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

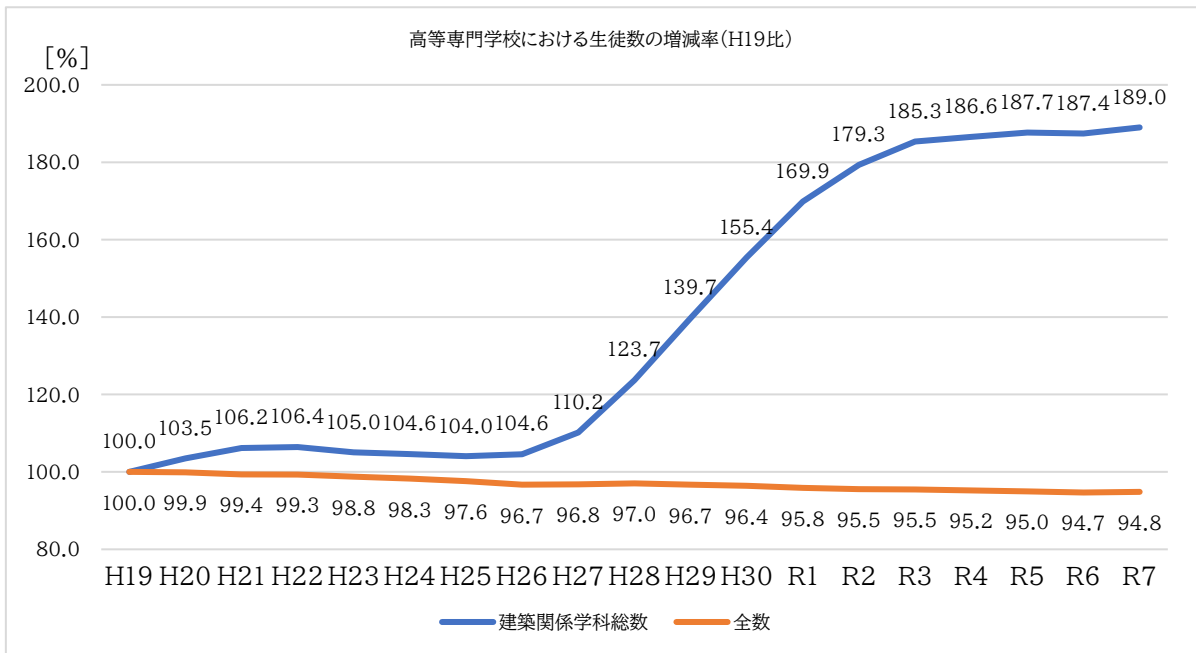


図8 高等専門学校における生徒数の増減率(H19比)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

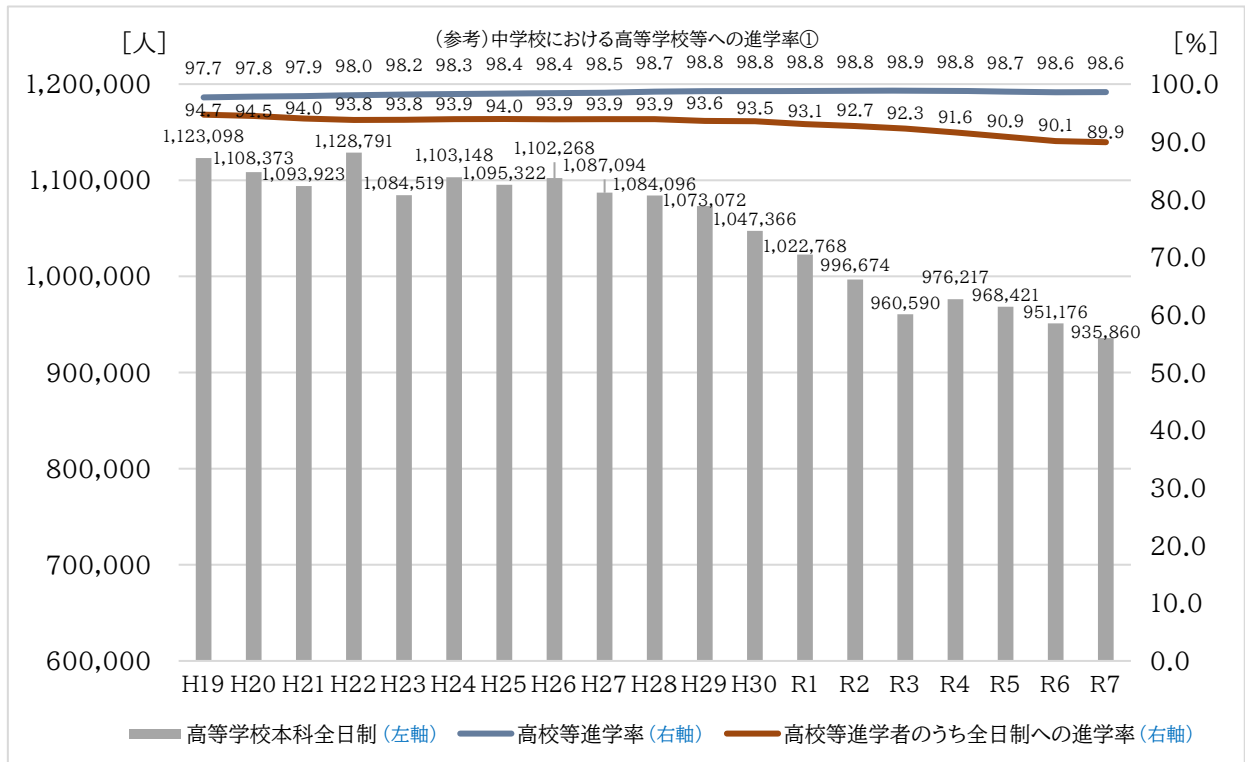


図9 (参考) 中学校における高等学校等への進学率
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

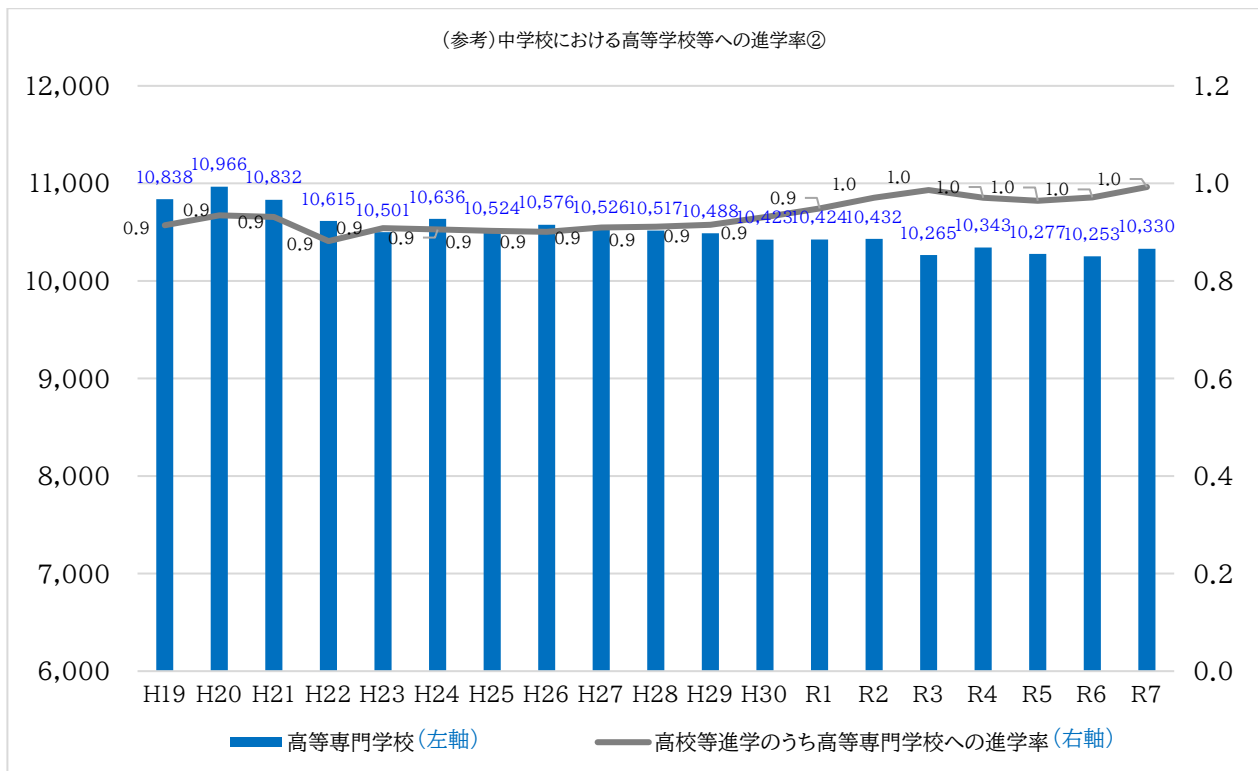


図10 (参考)中学校における高等学校等への進学率
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

3)大学、大学院(修士／博士課程)、短期大学

- ・平成19年時点の大学、大学院、短期大学(以下、「大学等」と総称する。)の学生数の合計は約293万人で、直近の令和7年時点では約297万人と微増している。これは、少子化による減少よりも進学率の上昇の影響を受けた推移と考えられる。
- ・一方で、土木建築工学科の学生数の合計は、平成19年時点では約7.5万人、令和7年時点では約6.4万人と約15%の減少となっている。これは、大学等の学生数の合計と比較して、単に少子化の影響を要因とした現象ではなく、専攻として選ばれにくくなっていること示唆するものとする。
- ・これを大学等の学生数の合計のトレンドに当てはめようとすると、令和7年時点で約7.6万人という推計(平成19年比1.014%の増加)となるので、約1.2万人不足していると見ることができる。
- ・また、専攻のうち、土木建築工学科の占める割合は、各時点で約2.6%、約2.2%であり、比率も低下傾向にある。
- ・他方で、学校数の推移をみると、大学及び大学院では増加傾向にあるが、短期大学では約33%減少している。
- ・以下、同様に課程別に分析する。

① 大学

- ・平成19年時点の大学の学生数の合計は約251万人で、直近の令和7年時点では約265万人と約5.2%増加している。
- ・一方で、土木建築工学科の学生数の合計は、平成19年時点では約6.7万人、令和7年時点では約5.5万人と約17%の減少となっている。
- ・これを大学の学生数の合計のトレンドに当てはめようとすると、令和7年時点で約7.0万人という推計(平成19年比1.052%の増加)となるので、約1.5万人不足していると見ることができる。

- ・また、専攻のうち、土木建築工学科の占める割合は、各時点で約2.7%、約2.1%であり、比率も低下傾向にある。

② 大学院(修士課程)

- ・平成19年時点の大学院(修士課程)の学生数の合計は約16.5万人で、直近の令和7年時点では約17.5万人と約6.0%増加している。
- ・一方で、土木建築工学科の学生数の合計は、平成19年時点では約6.9千人、令和7年時点では約7.6千人と約10%の増加となっており、大学と異なる傾向を示す。
- ・また、専攻のうち、土木建築工学科の占める割合は、各時点で約4.1%、約4.3%を占めているため、比率の変化はほぼ見られない。

③ 大学院(博士課程)

- ・平成19年時点の大学院(博士課程)の学生数の合計は約7.5万人で、直近の令和7年時点では約8.0万人と約6.3%増加している。
- ・一方で、土木建築工学科の学生数の合計は、平成19年時点では約1.2千人、令和7年時点では約1.3千人と約5.0%の増加となっており、大学と異なる傾向を示す。
- ・また、専攻のうち、土木建築工学科の占める割合は、各時点で約1.6%、約1.6%を占めているため、比率の変化はほぼ見られない。
- ・大学院(修士／博士課程)を合わせてみると、大学生の土木建築工学科の学生数は減少傾向にある中で、進学率が高まり、より専門的な人材が育成されていると見ることができる。

④ 短期大学

- ・平成19年時点の短期大学の学生数の合計は約18.0万人で、直近の令和7年時点では約6.8万人と約62%減少している。これは、少子化による減少の影響を受けたのではなく、短期大学そのものが縮小傾向にあると考えられ、学校数は平成19年時点と比較して令和7年時点では約33%の減少となっている。
- ・同様に、土木建築工学科の学生数の合計は、平成19年時点では201人、令和7年時点では157人と約22%の減少となっている。
- ・また、専攻のうち、土木建築工学科の占める割合は、各時点で約0.1%、約0.2%を占めており比率の変化はほぼ見られないが、そもそもの比率が著しく低い。

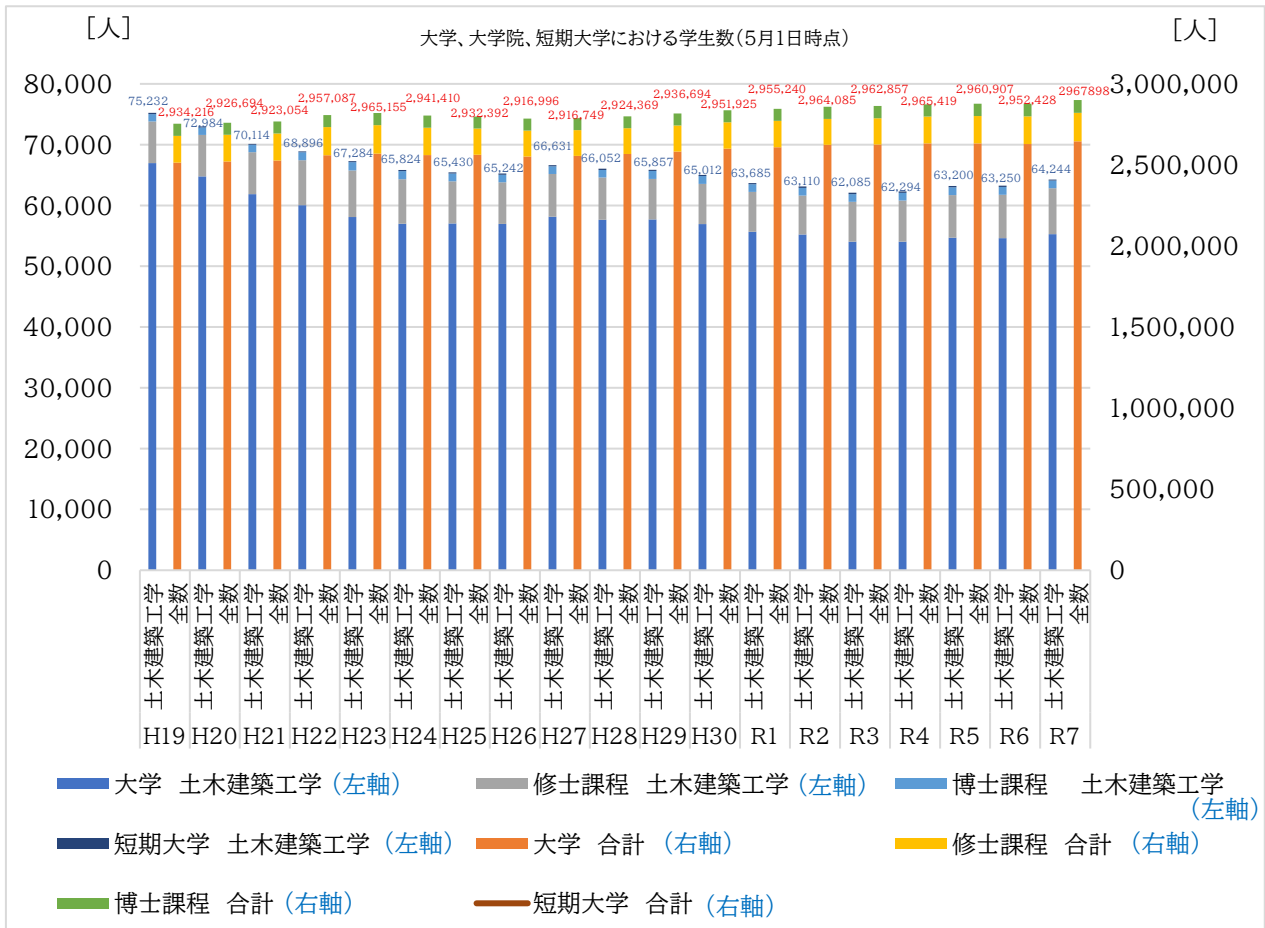


図 11 大学、大学院、短期大学における学生数(5月1日時点)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

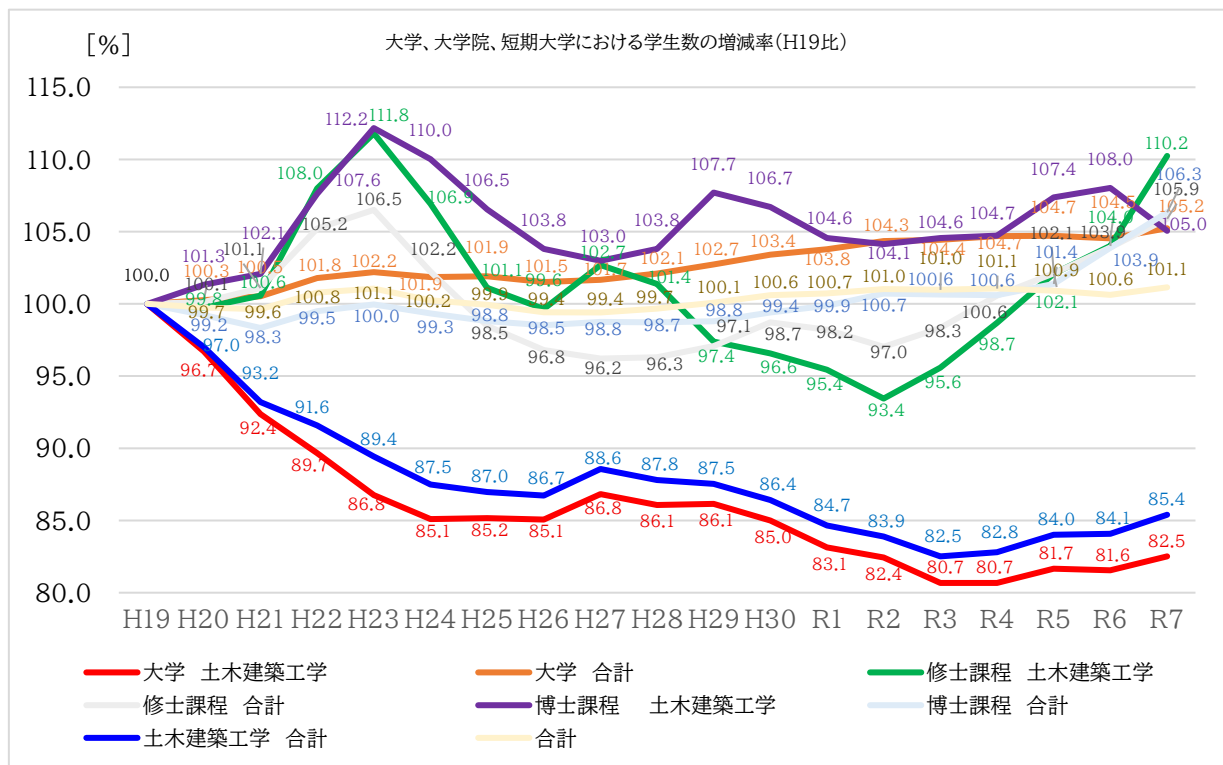


図 12 大学、大学院における学生数の増減率(H19比)

(学校基本調査(文部科学省)から作成)

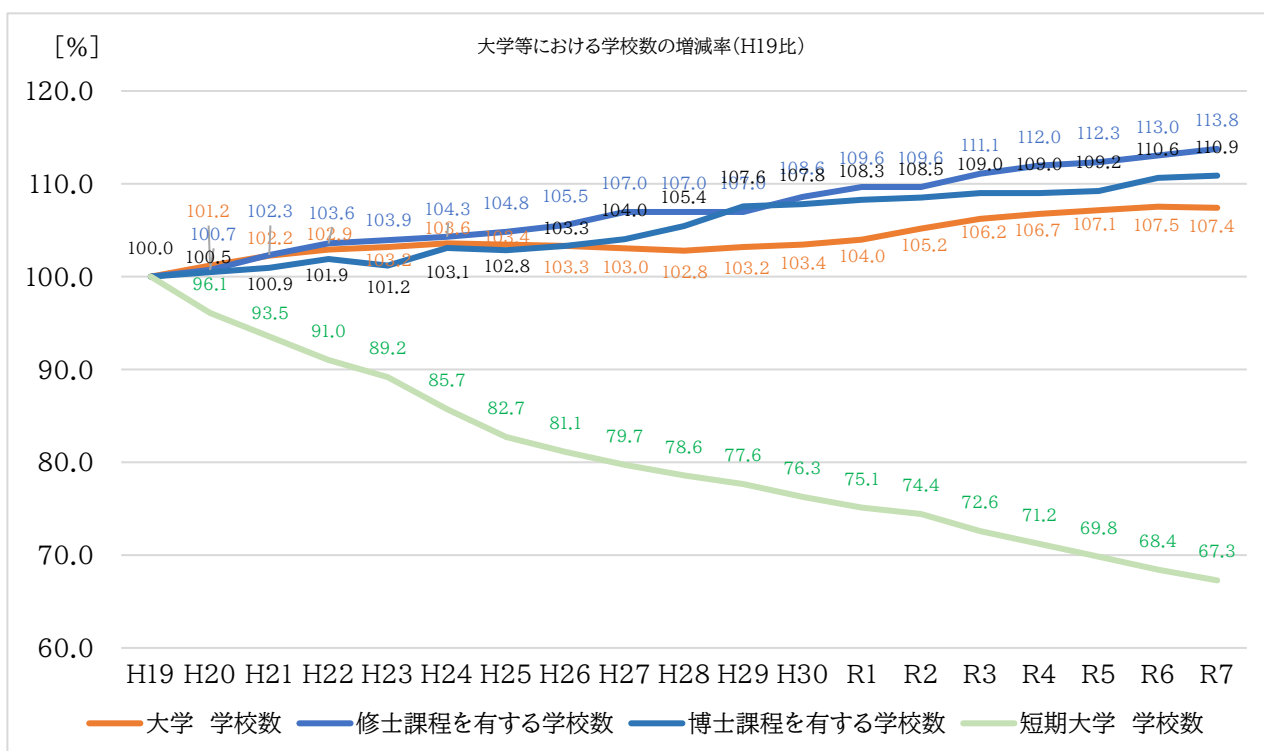


図 13 大学等における学校数の増減率(H19 比)

(学校基本調査(文部科学省)から作成)

4)専修学校

- ・専修学校には、高等課程、専門課程及び一般課程とあるが、本調査においては、高等学校卒業者に入学資格がある「専門課程(いわゆる専門学校)」を対象に整理を行う。
- ・平成19年時点の専門課程の生徒数の合計は約62.7万人で、直近の令和7年時点では約56.9万人と約9%の減少となっている。
- ・一方で、土木建築学科の生徒数の合計は、平成19年時点では約1.15万人、令和7年時点では約1.17万人と約1.6%とほぼ横ばいとなっている。
- ・なお、中等教育機関から専修学校(専門課程)への進学率は平均16.2%とほぼ横ばいとなっている。同様に、高等学校(工業科)から専修学校(専門課程)への進学率は平均14.4%とほぼ横ばい(微減)となっている。
- ・参考に令和7年時点の入学者のうち、中等教育機関からそのまま専修学校(専門課程)に入学した学生の割合は約65%で、大学等を卒業している者の割合は約5%、就業している者の割合は約3%を占める。

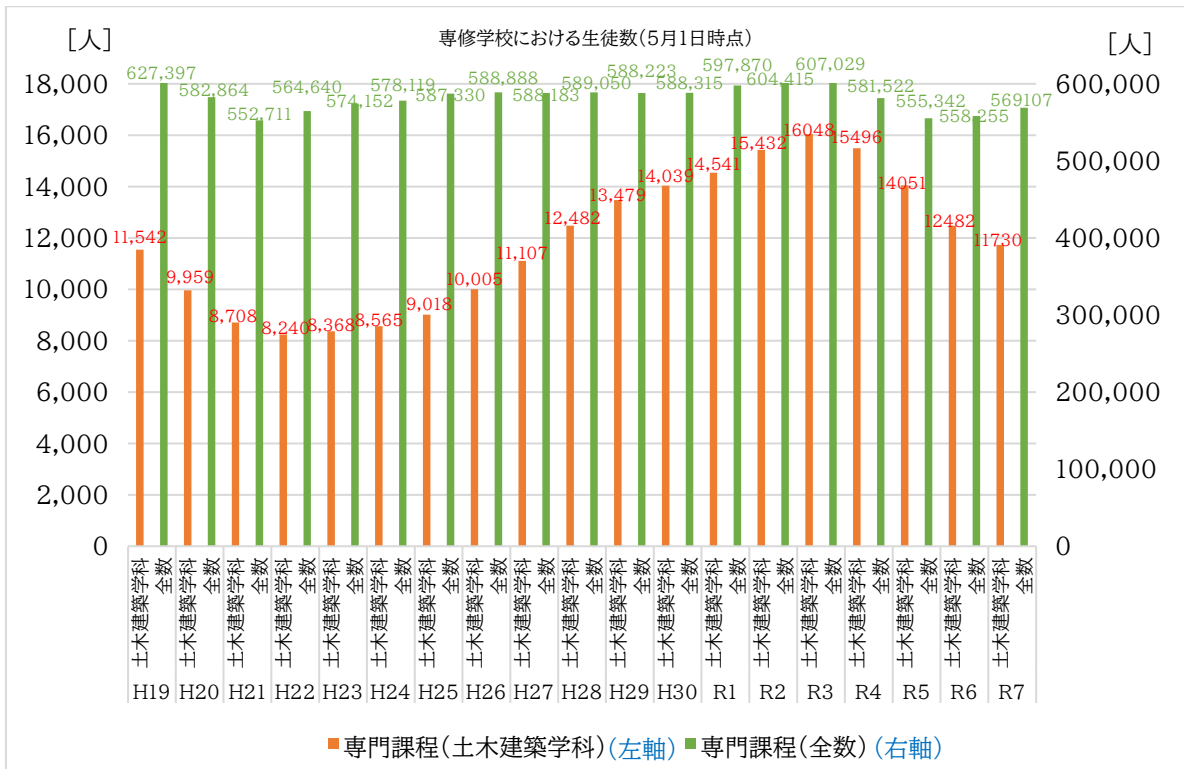


図 14 専修学校(専門課程)における生徒数(5月1日時点)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

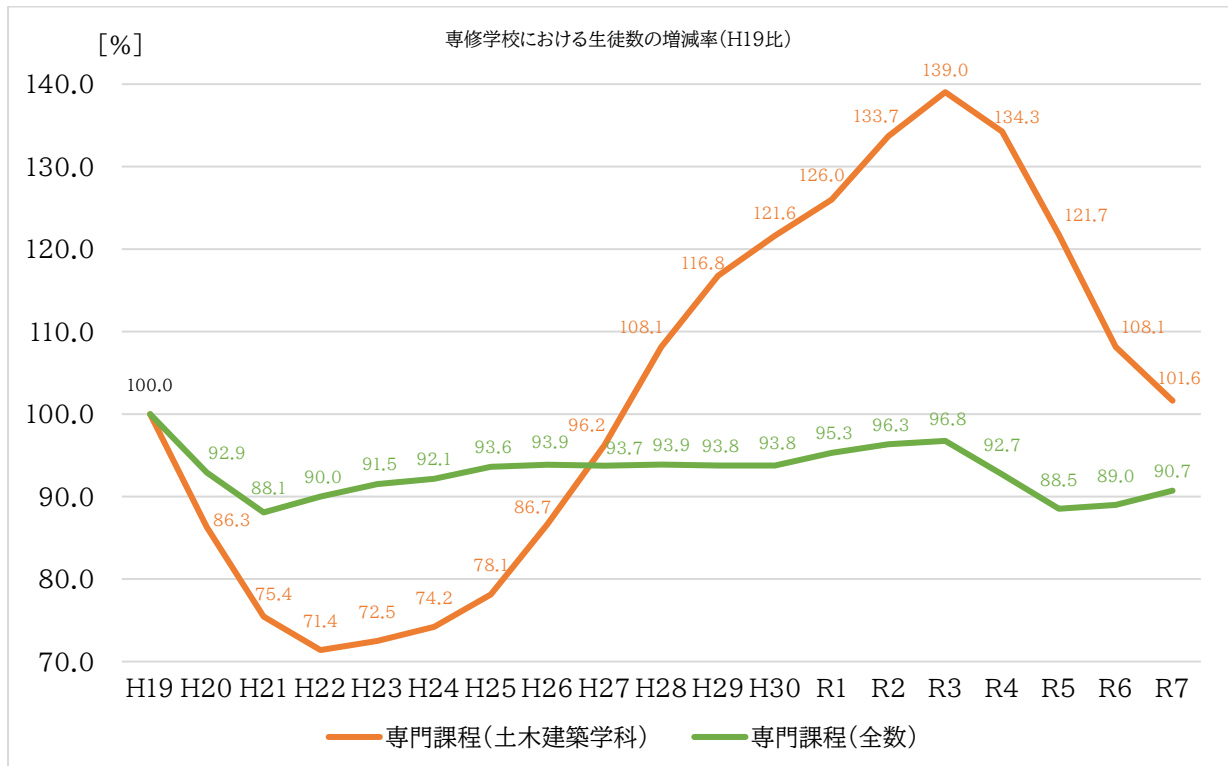


図 15 専修学校(専門課程)における生徒数の増減率(H19比)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

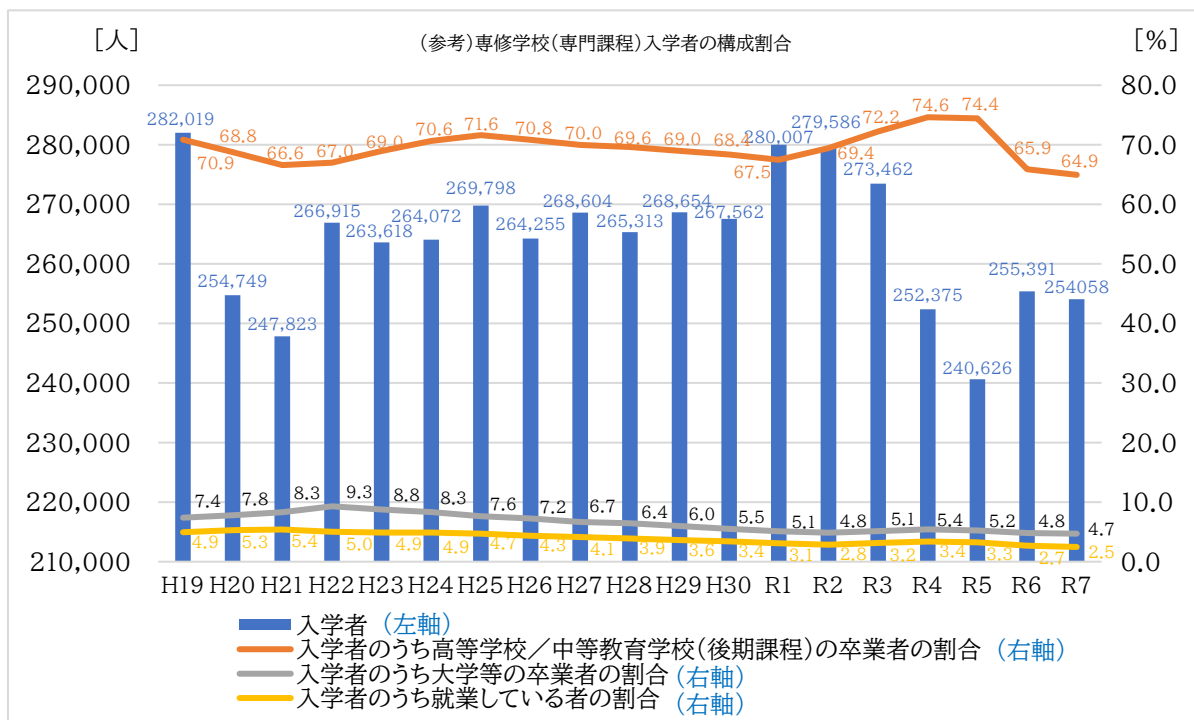


図 16 (参考)専修学校(専門課程)入学者の構成割合
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

(3)課程別の職業別就職者数の整理

1)中等教育課程(高等学校及び中等教育学校(後期課程))

- ・平成19年時点の中等教育課程の就職者数の合計は約20.5万人で、直近の令和7年時点では約12.2万人と約40%の減少となっている。これは、高等教育課程への進学率が高まっているためで、平成19年時点の大学等又は専修学校(専門課程)への進学率は約69%だったが、令和7年時点の進学率は78%と増加している。
- ・また、工業科の就職者数の合計は、平成19年時点では約5.6万人、令和7年時点では約4.0万人と約29%の減少となっている。なお、工業科における高等教育課程への進学率をみると、平成19年時点の大学等又は専修学校(専門課程)への進学率は約33%であり、令和7年時点の進学率も約32%とほぼ横ばいとなっている。
- ・同様に職業別の傾向をみる。なお、中等教育課程における職業の分類は、「専門的・技術的職業従事者」「採掘・建設・労務作業」と2つに分かれている。いずれも「日本標準職業分類(平成21[2009]年12月統計基準設定)」の定義によることとしており、前者が「建築・土木・測量技術者(建築技術者)」を含む分類となるが、後者は、「建設従事者(大工)」を含んでいる。特に工業科の生徒は、卒業後に「建設従事者(大工)」として就職することもあり、広義にいずれの職業も含めて整理を進める。
- ・中等教育課程の就職者数のうち、「専門的・技術的職業従事者」への就職者数は、平成19年時点では約1.14万人、令和7年時点では約1.09万人と約4%の減少となる。同様に、「採掘・建設・労務作業」への就職者数は、平成19年時点では約0.76万人、令和7年時点では約0.86万人と約13%の増加となる。
- ・また、工業科の就職者数のうち、「専門的・技術的職業従事者」への就職者数は、平成19年時点では約0.48万人、令和7年時点では約0.72万人と約50%の増加となる。同様に、「採掘・建設・労務作業」への就職者数は、平成19年時点では約0.35万人、令和7年時点では約0.51万人と約47%の増

加となる。

- ・「専門的・技術的職業従事者」の工業科の生徒が占める割合は、各時点で約42%、約67%を占めている。同様に、「採掘・建設・労務作業者」の工業科の生徒が占める割合は、各時点で約45%、約59%を占めている。生徒数、就職者数の割合が減少している傾向はあるが、それ以上に、工業科においては、2つの職種の実数が増え、割合も半数以上を占めていることから、中等教育課程においては、より専門性を持った就職先が選ばれているとも考えられる。

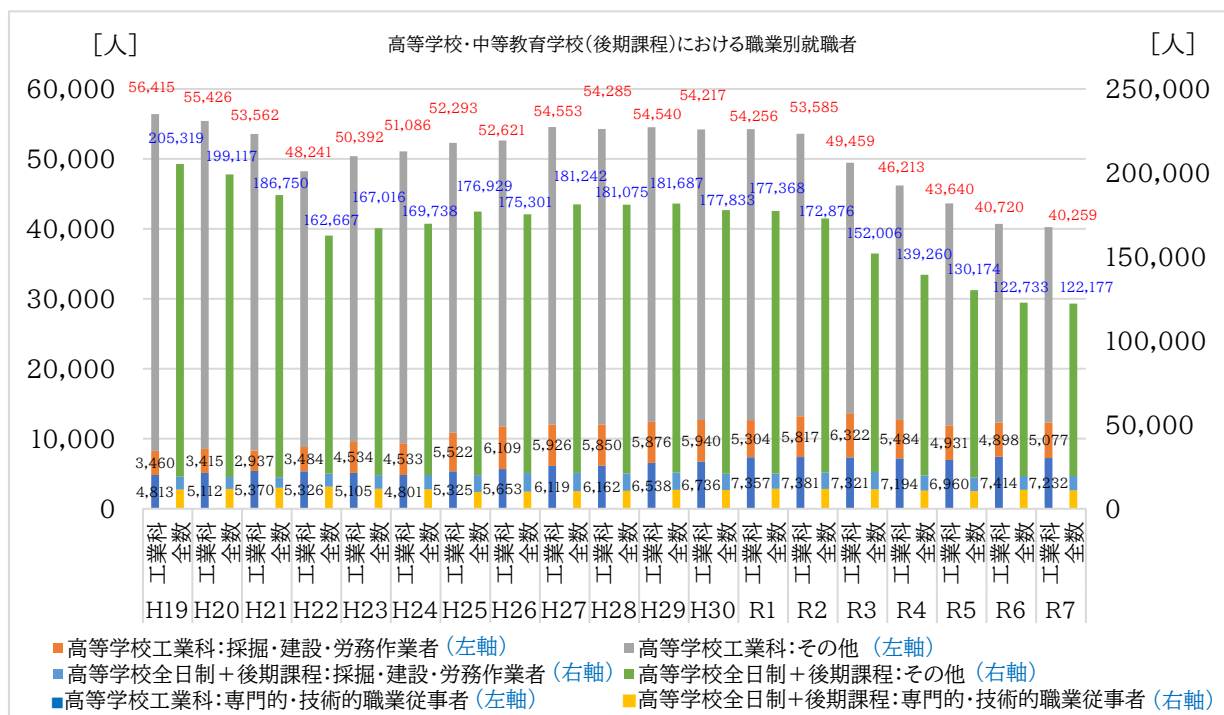


図 17 高等学校・中等教育学校(後期課程)における職業別就職者(3月31日時点)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

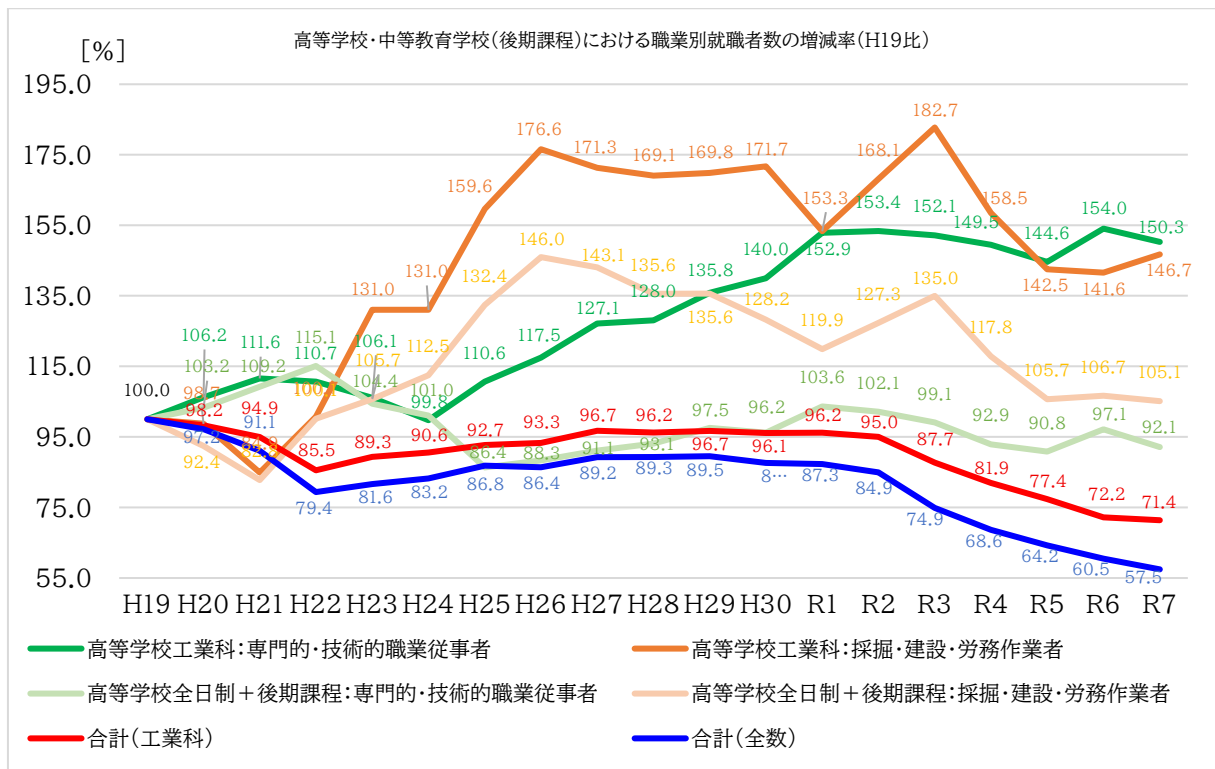


図 18 高等学校・中等教育学校(後期課程)における職業別就職者数の増減率(H19 比)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

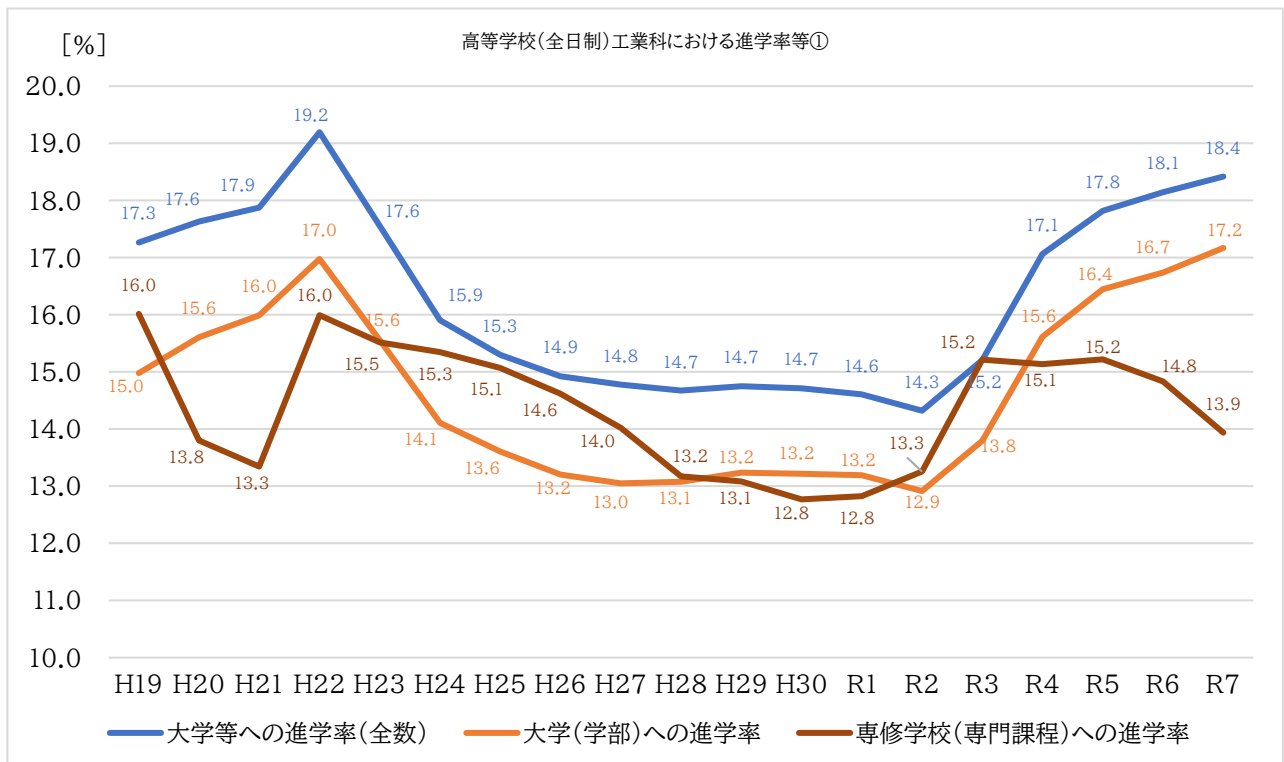


図 19 高等学校(工業科)における進学率等
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

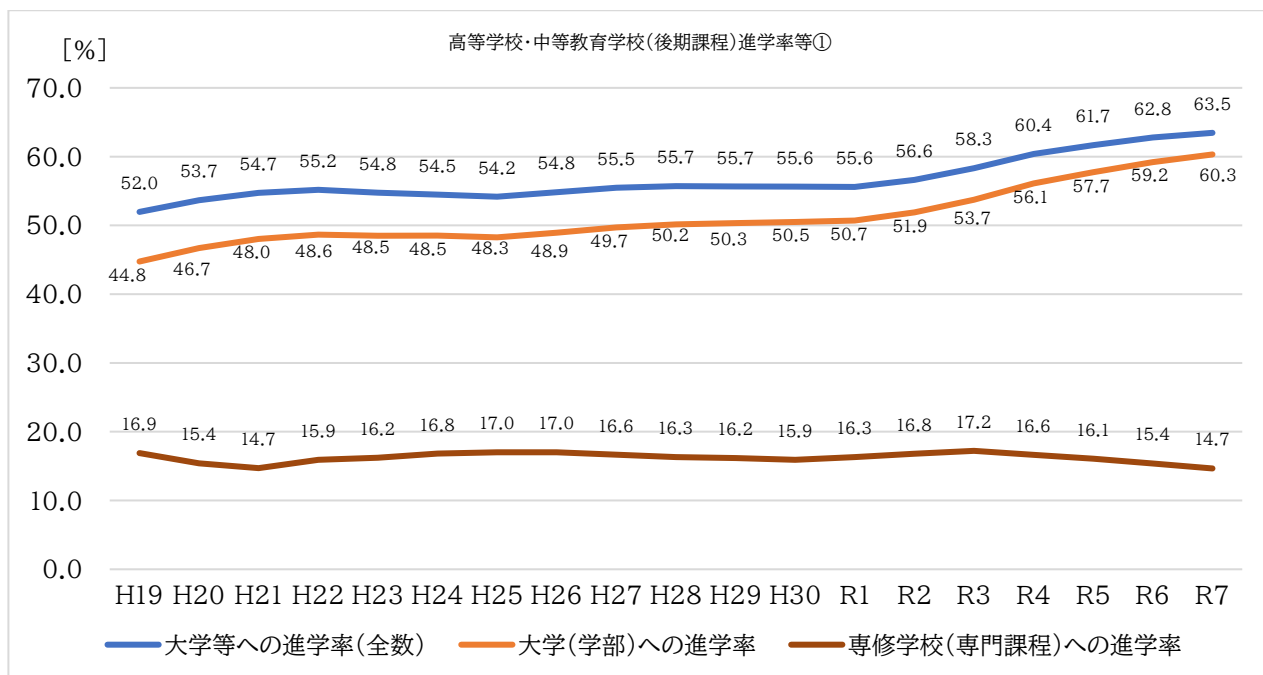


図 20 高等学校・中等教育学校(後期課程)における進学率等
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

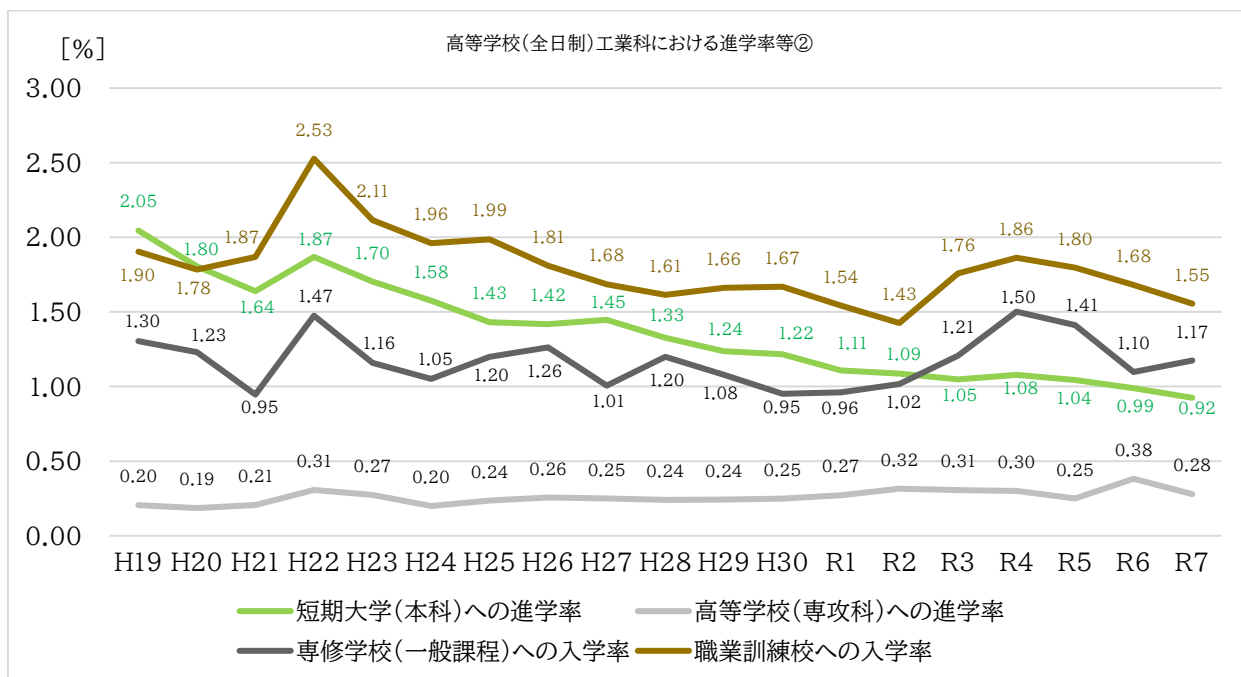


図 21 高等学校(工業科)における進学率等
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

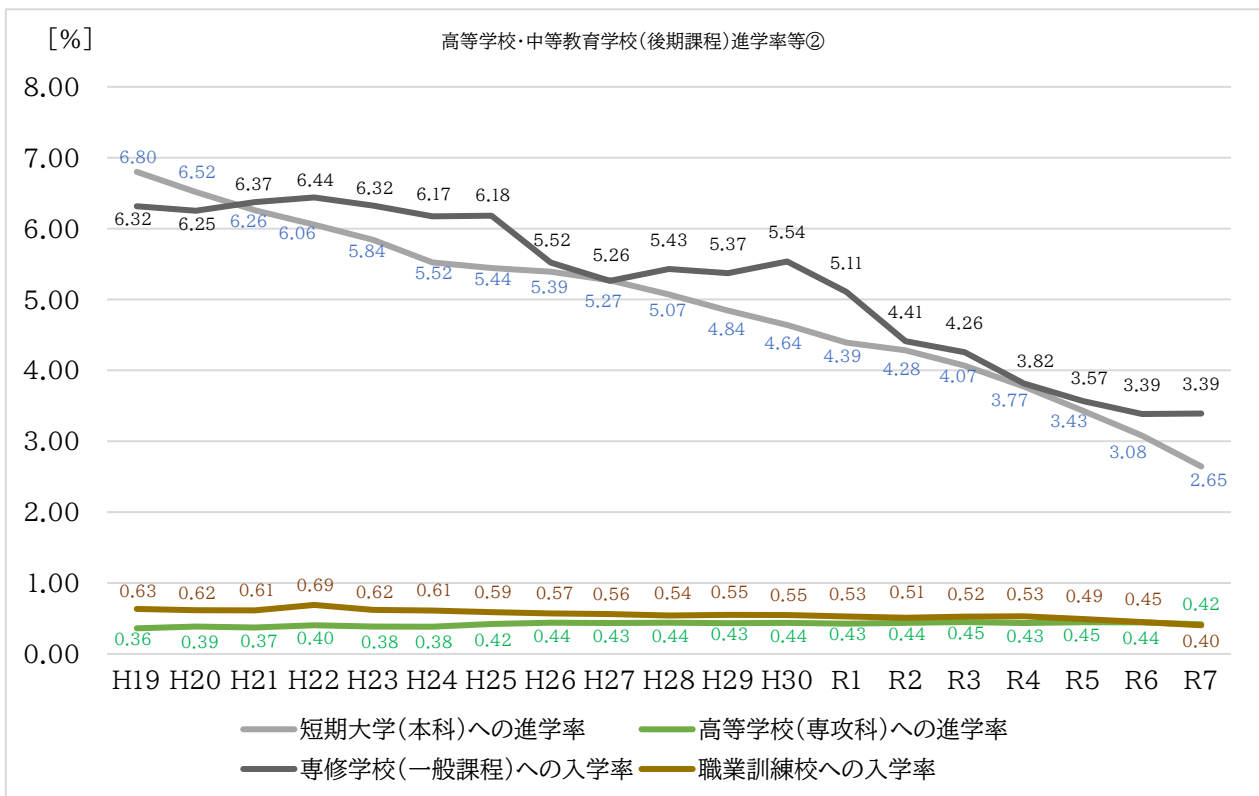


図 22 高等学校・中等教育学校(後期課程)における進学率等
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

2)高等専門学校

- ・平成19年時点の高等専門学校における就職者数の合計は約5.5千人で、直近の令和7年時点では約5.7千万人と約2.5%の増加となっている。
- ・また、建築関係学科の就職者数の合計は、平成19年時点では768人、令和6年時点では1,745人と約20%の増加となっている。なお、建築関係学科における進学率をみると、平成19年時点では約40%、令和7年時点では約35%と減少となっている。
- ・同様に職業別の傾向をみると、就職者数のうち、「専門的・技術的職業従事者」への就職者数は、平成19年時点では654人、令和6年時点では811人と約24%の増加となる。
- ・また、建築関係学科の就職者数のうち、「専門的・技術的職業従事者」への就職者数は、平成19年時点では607人、令和7年時点では728人と約20%の増加となる。
- ・「専門的・技術的職業従事者」の建築関係学科の生徒が占める割合は、各時点で約93%、約90%と比率に変化は見られない。高等専門学校の就職者数のうち「土木・建築・測量技術者」は増加傾向にあり、建築関係学科からの就職割合がほとんどを占めていることから、より専門性を持った就職先が選ばれていると考えられる。

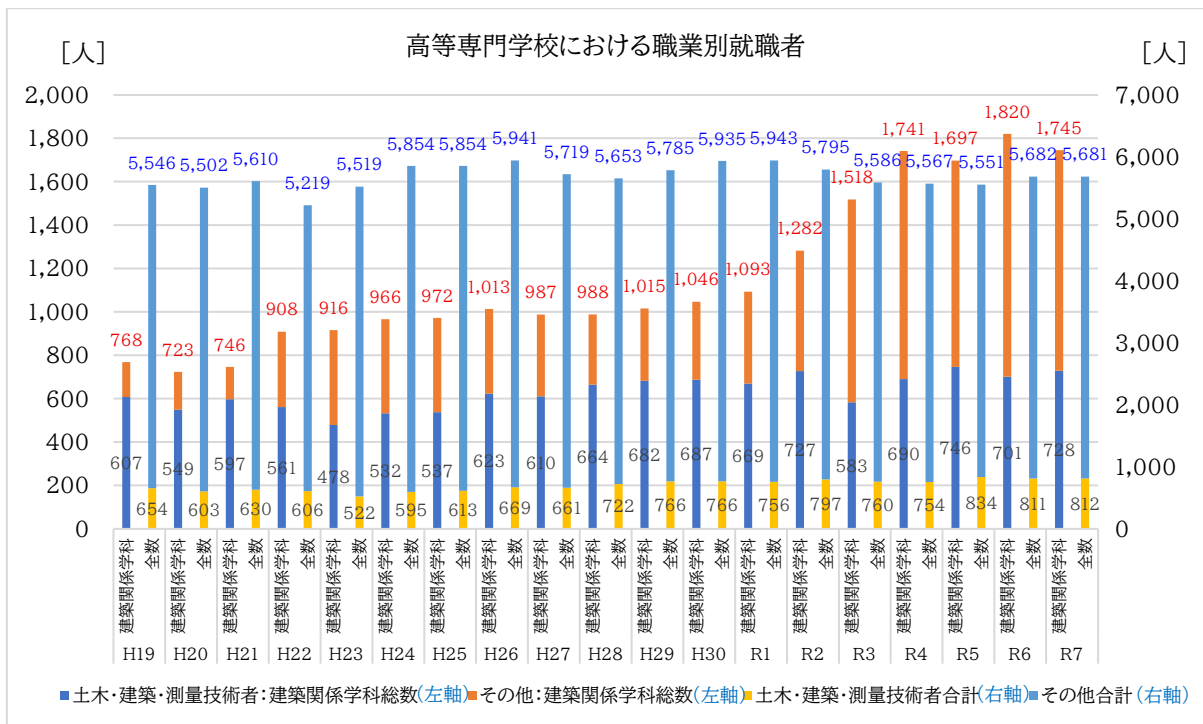


図 23 高等専門学校における職業別就職者(3月31日時点)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

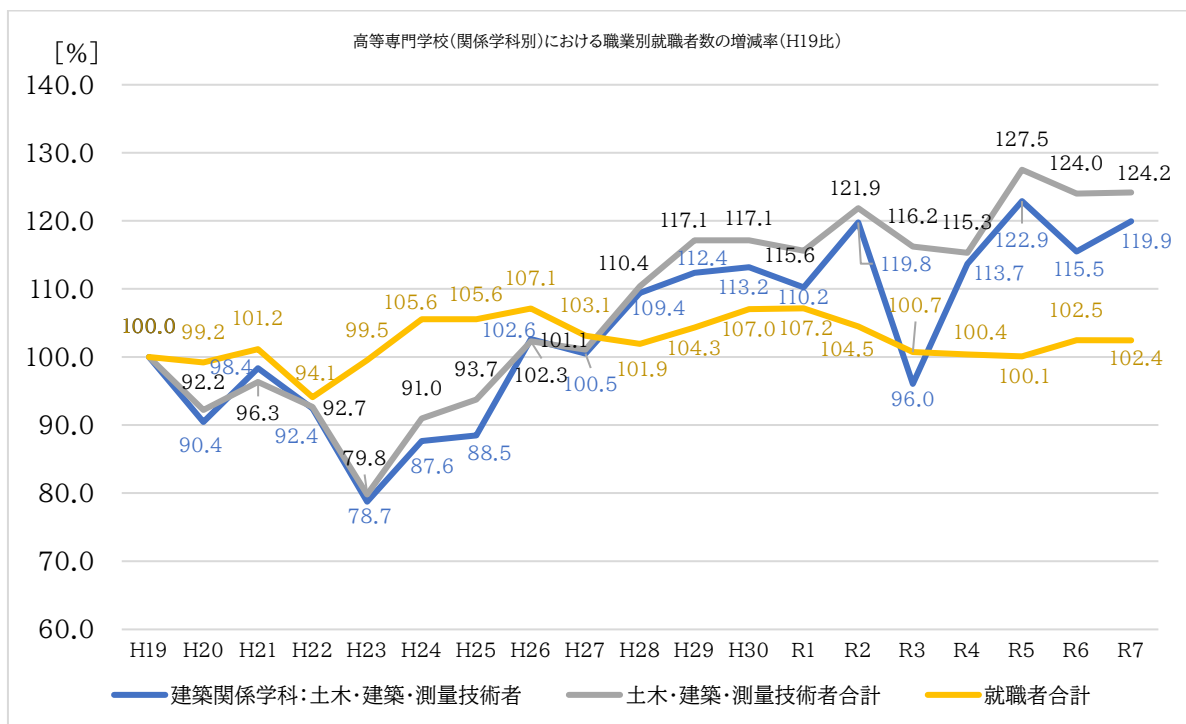


図 24 高等専門学校における職業別就職者数の増減率(H19比)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

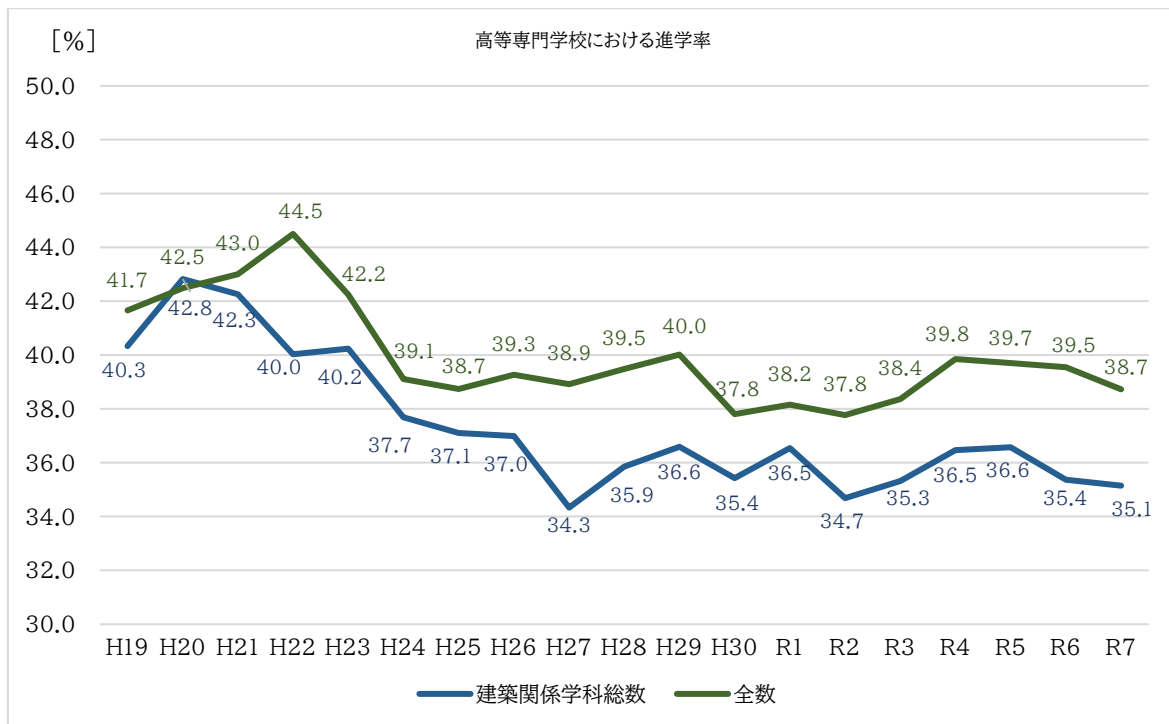


図 25 高等専門学校における進学率
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

3) 大学、大学院(修士／博士課程)、短期大学

① 大学

- ・平成19年時点の大学の就職者数の合計は約37.8万人で、直近の令和7年時点では約45.0万人と約19%の増加となっている。
- ・また、学生数と同様に関係学科別に職業別の就職者数を整理したいが、学校基本調査の公開データでは、工学部としてまとめられているため、対象を拡大して分析を進める(以下、同じ。)
- ・工学部の就職者数の合計は、平成19年時点では約5.8万人、令和7年時点では約4.8万人と約16%の減少となっている。全体の傾向を踏まえると工学部の場合は、大学院への進学率が高まっているため、平成19年時点の大学院研究科への進学率は約48%だったが、令和7年時点の進学率は51%と増加している。また、参考値とはなるが、同様に「土木建築工学科」の進学率はそれぞれ23%、31%と増加している。
- ・同様に職業別の傾向をみると、大学の就職者数のうち、「土木・建築・測量技術者」への就職者数は、平成19年時点では約0.95万人、令和7年時点では約1.3万人と約40%の増加となる。
- ・また、工学部の就職者数のうち、「土木・建築・測量技術者」への就職者数は、平成19年時点では約0.85万人、令和7年時点では約0.87万人と約1.8%の増加となる。
- ・「土木・建築・測量技術者」の工学部の学生が占める割合は、各時点で約90%、約65%を占めている。大学の就職者数のうち「土木・建築・測量技術者」の割合は高まっているが、工学部からの就職割合が減少していることから、工学部以外からの就職先として選ばれていると考えられる。令和7年時点では、工学部に次いで、社会科学部(9.8%)、芸術学部(4.6%)、農学部(4.3%)、家政学部(3.6%)、人文科学部(3.3%)が占めていて、特に社会科学部の割合が高まっている。

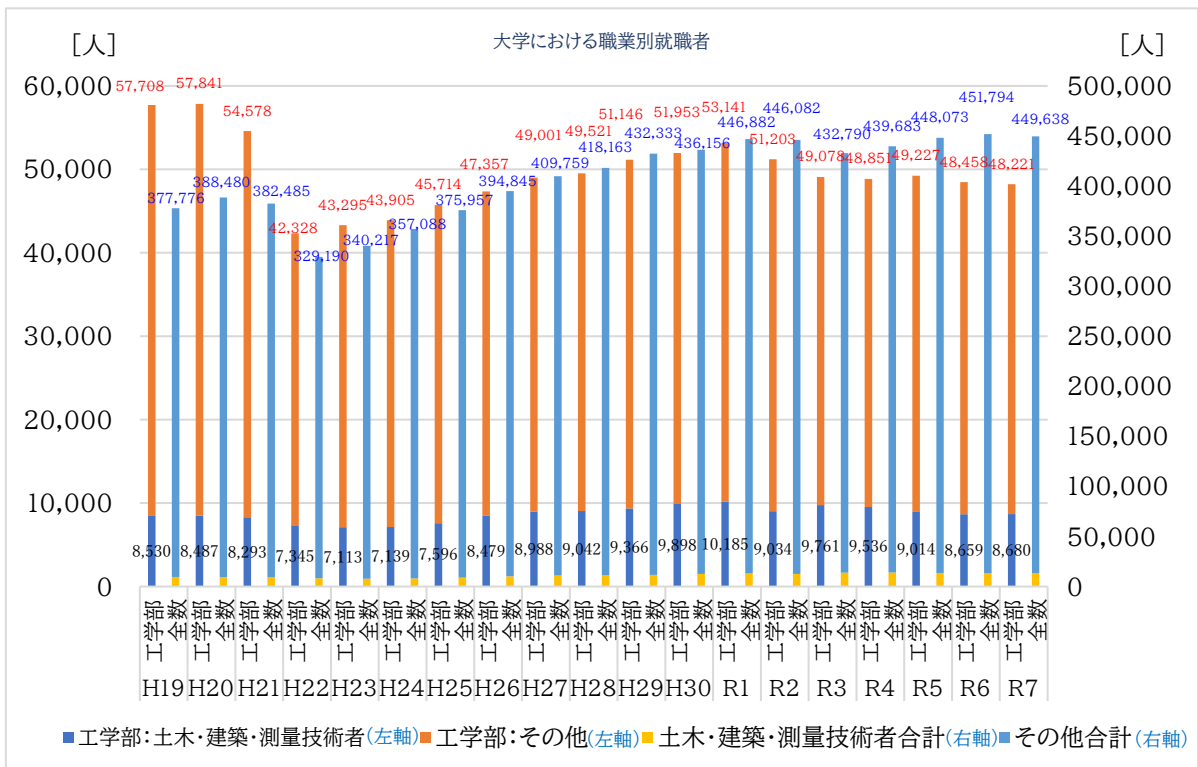


図 26 大学における職業別就職者(3月31日時点)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

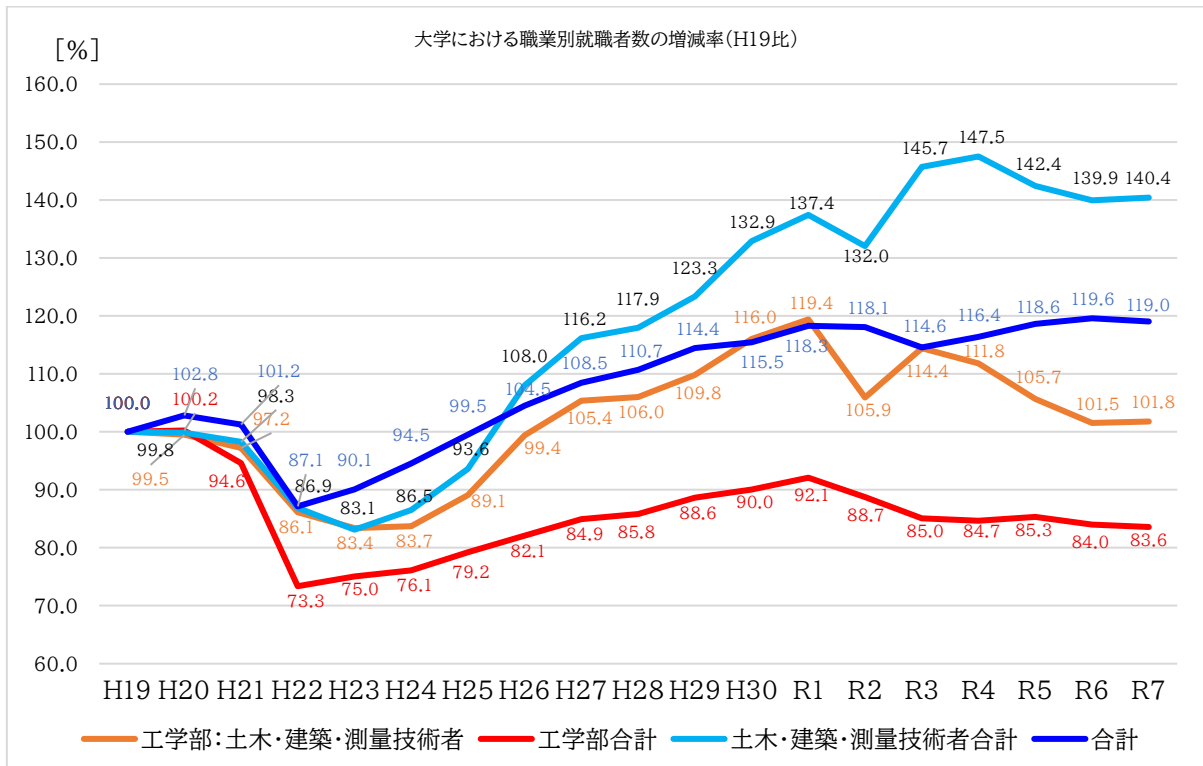


図 27 大学における職業別就職者数の増減率(H19比)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

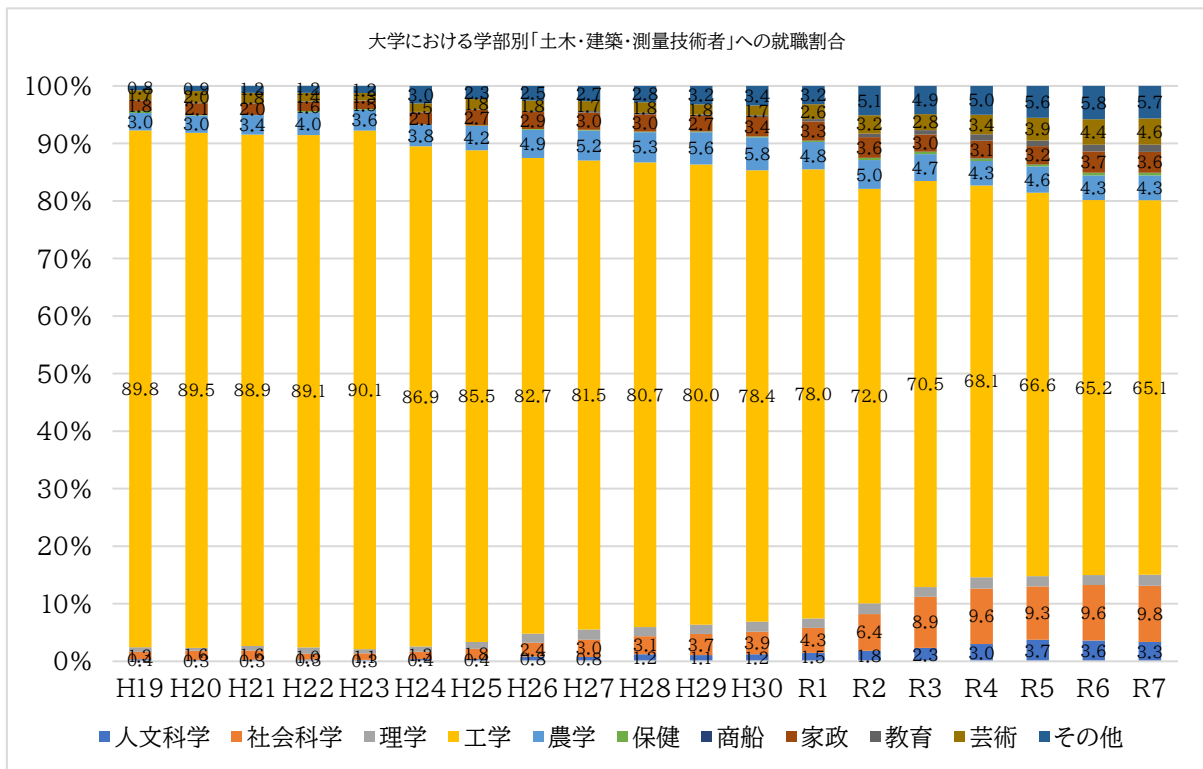


図 28 大学における学部別「土木・建築・測量技術者」への就職割合
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

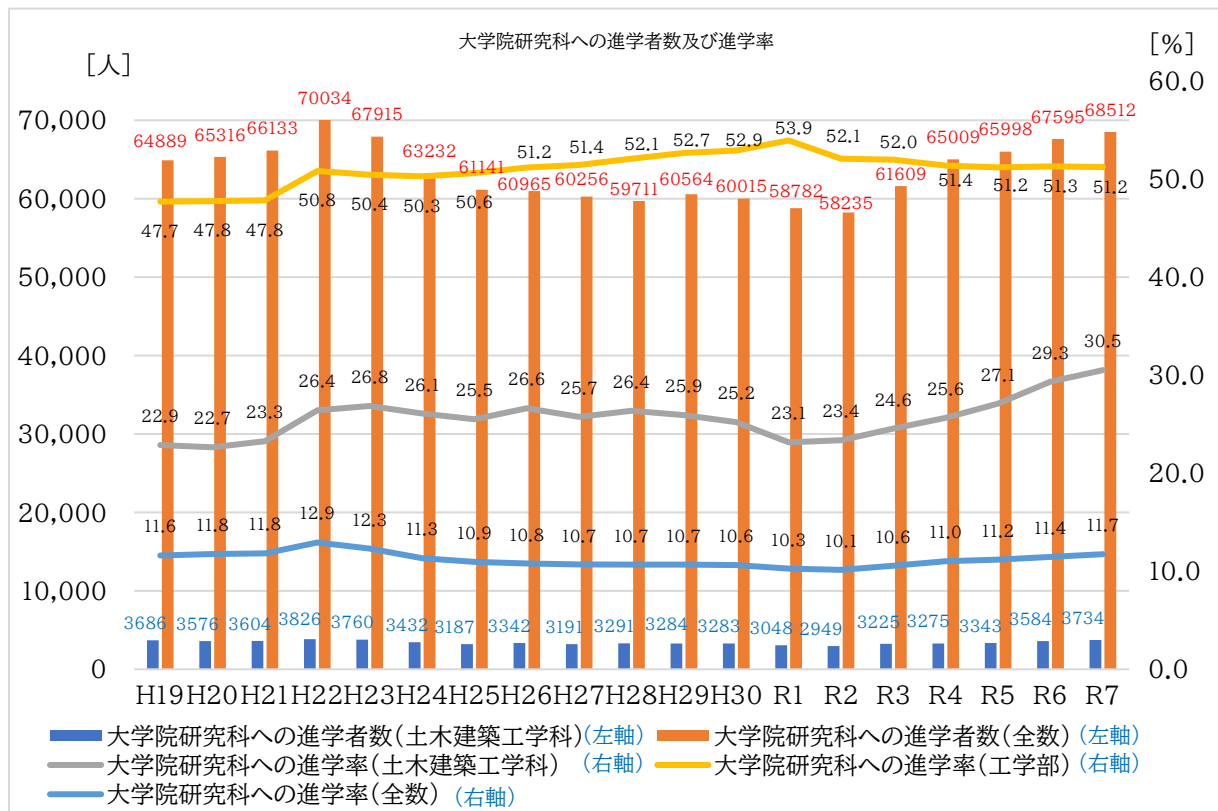


図 29 大学院研究科への進学者数・進学率
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

② 大学院(修士課程)

- ・平成19年時点の大学院(修士課程)の就職者数の合計は約5.4万人で、直近の令和7年時点では約6.1万人と約13%の増加となっている。
- ・工学部の就職者数の合計は、平成19年時点では約2.8万人、令和7年時点では約2.9万人と約7%の増加となっている。これは、全体の傾向からも、大学院への進学率が高まったためと考えられる。
- ・同様に職業別の傾向をみると、大学院(修士課程)の就職者数のうち、「土木・建築・測量技術者」への就職者数は、平成19年時点では約0.31万人、令和7年時点では約0.39万人と約25%の増加となる。
- ・また、工学部の就職者数のうち、「土木・建築・測量技術者」への就職者数は、平成19年時点では約0.27万人、令和7年時点では約0.29万人と約8.2%の増加となる。
- ・「土木・建築・測量技術者」の工学部の学生が占める割合は、各時点で約87%、約76%を占めている。大学院(修士課程)の就職者数の割合から、より専門性を生かした就職先が選ばれているとも考えられる。

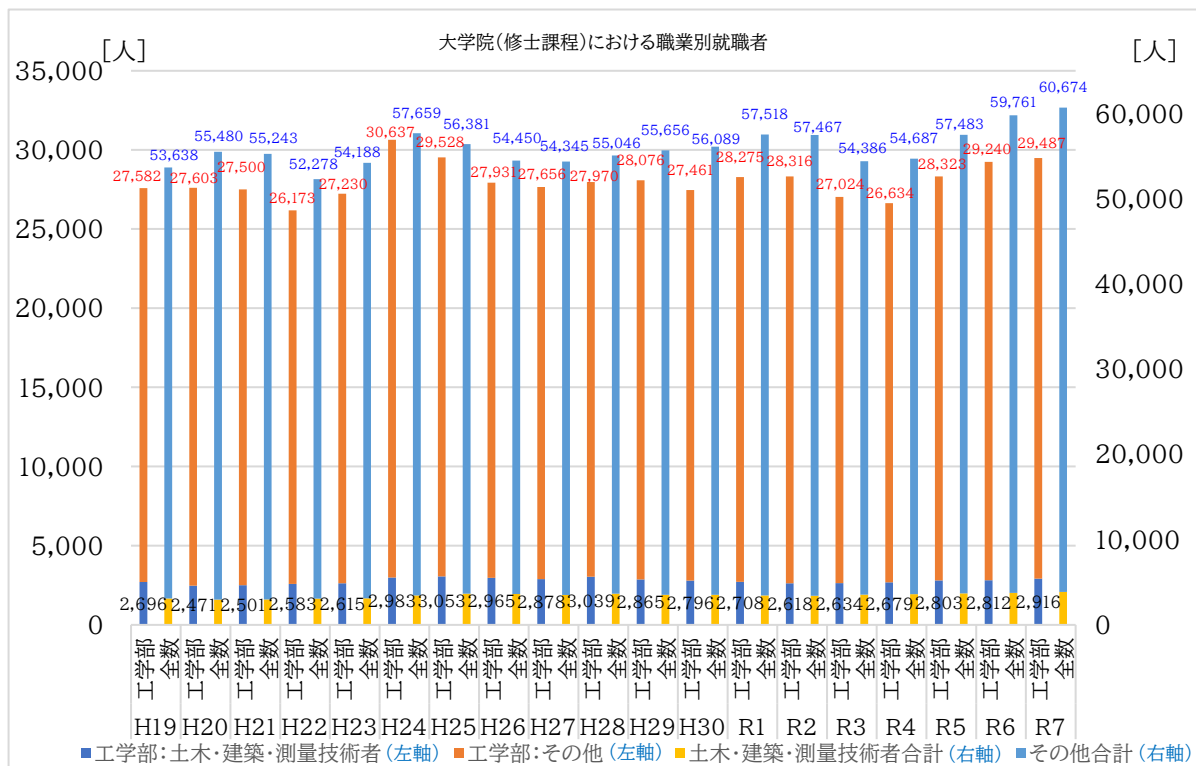


図 30 大学院(修士課程)における職業別就職者(3月31日時点)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

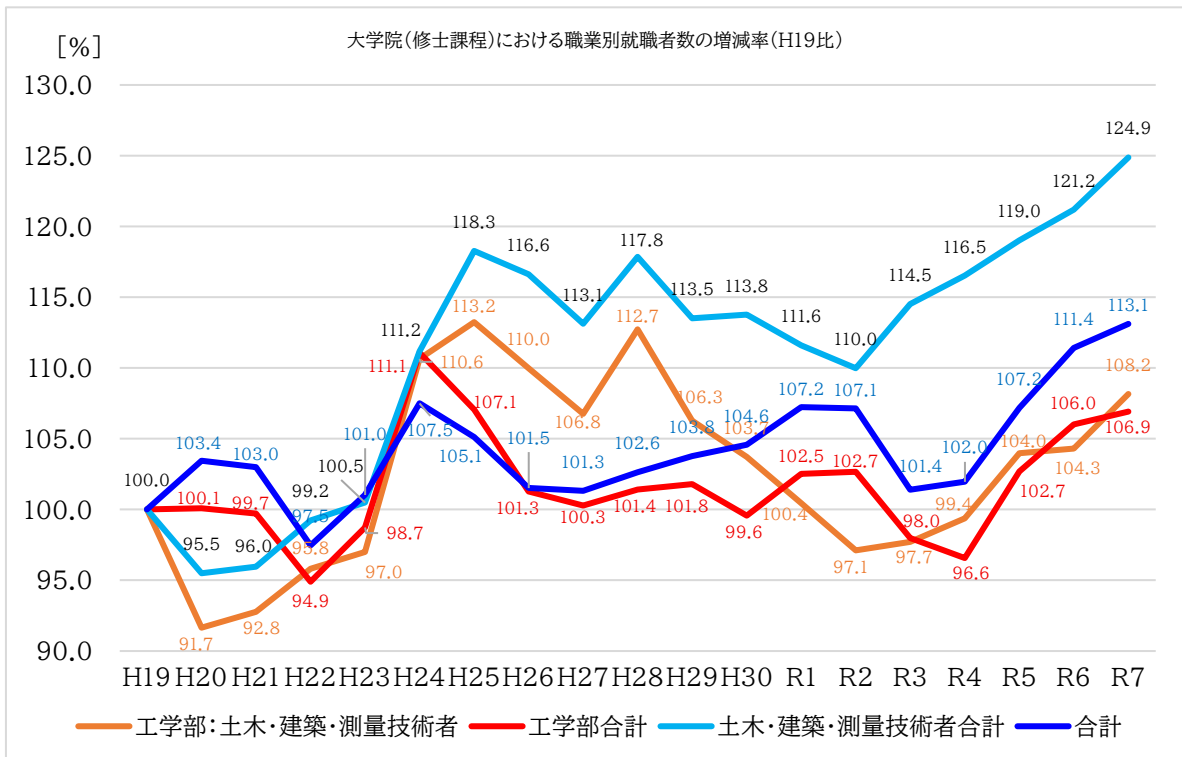


図 31 大学院(修士課程)における職業別就職者数の増減率(H19 比)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

③ 大学院(博士課程)

- ・平成19年時点の大学院(博士課程)の就職者数の合計は約9.9千人で、直近の令和7年時点では約11.4千人と約15%の増加となっている。
- ・工学部の就職者数の合計は、平成19年時点では約2.2千人、令和7年時点では約2.5千人と約16%の増加となっている。これは、全体の傾向からも、大学院への進学率が高まったためと考えられる。
- ・同様に職業別の傾向をみると、大学院(博士課程)の就職者数のうち、「土木・建築・測量技術者」への就職者数は、平成19年時点では124人、令和7年時点では115人とほぼ横ばい。
- ・また、工学部の就職者数のうち、「土木・建築・測量技術者」への就職者数は、平成19年時点では83人、令和7年時点では86人とほぼ横ばいとなる。
- ・「土木・建築・測量技術者」の工学部の学生が占める割合は、各時点で約67%、約75%を占めている。大学院(博士課程)の就職者数の割合から、より専門性を生かした就職先が選ばれているとも考えられる。

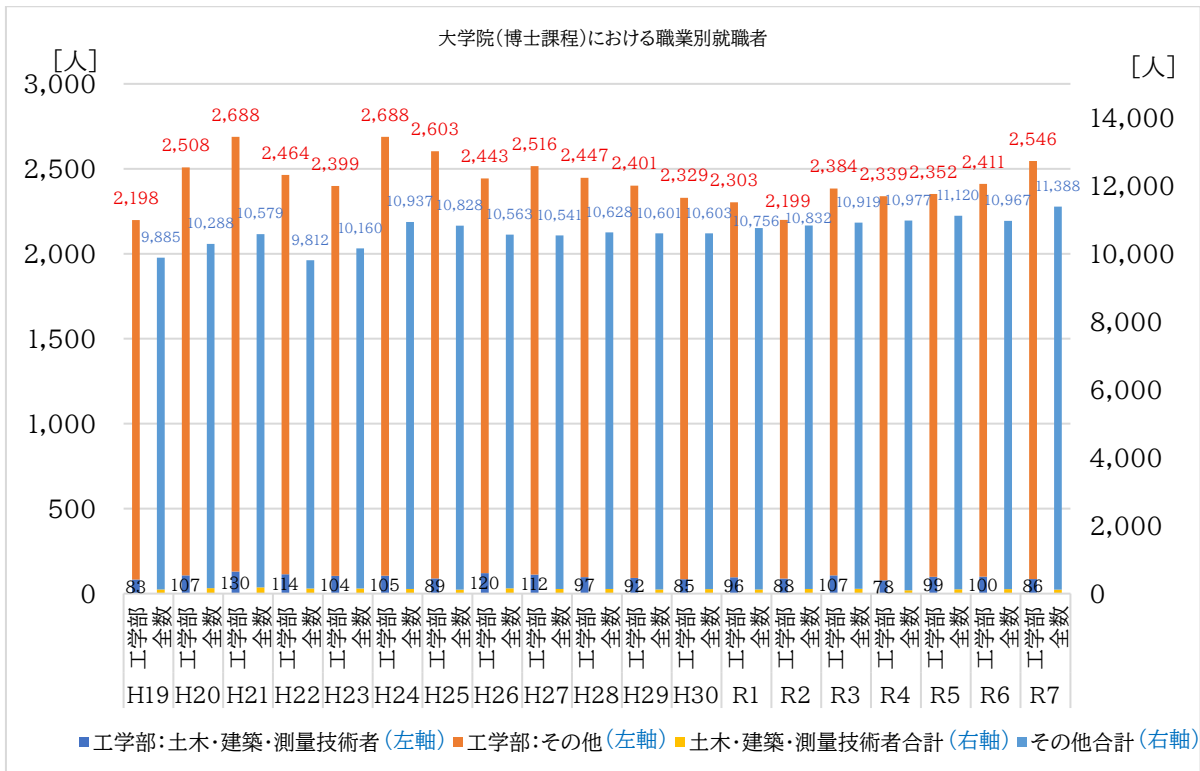


図 32 大学院(博士課程)における職業別就職者(3月31日時点)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

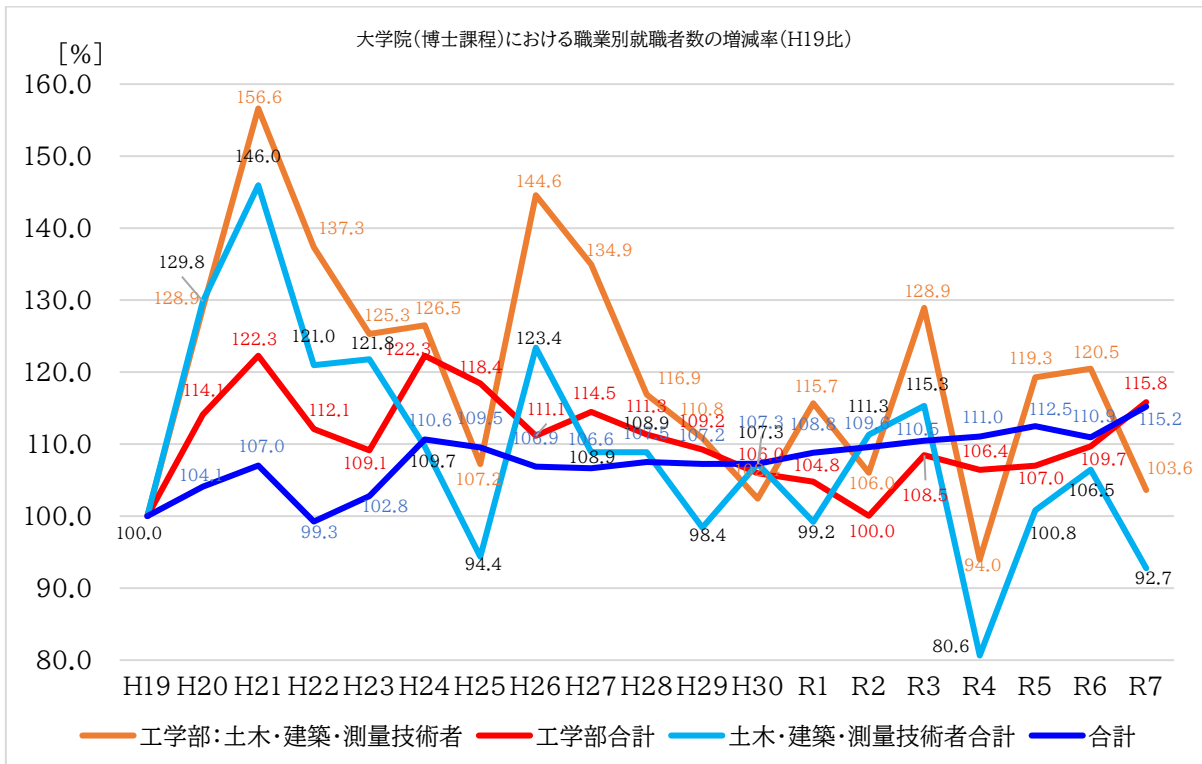


図 33 大学院(博士課程)における職業別就職者数の増減率(H19比)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

④ 短期大学

- ・平成19年時点の短期大学の就職者数の合計は約6.5万人で、直近の令和7年時点では約2.7万人と約58%の減少となっている。
- ・また、工学部の就職者数の合計は、平成19年時点では約2.4千人、令和7年時点では約0.5千人と約80%の減少となっている。ただし、これは、学生数の推移で示唆とおり、少子化による減少の影響を受けたのではなく、短期大学そのものが縮小傾向にあるためと考えられる。
- ・同様に職業別の傾向をみると、短期大学の就職者数のうち、「土木・建築・測量技術者」への就職者数は、平成19年時点では162人、令和7年時点では112人と約31%の減少となる。
- ・また、工学部の就職者数のうち、「土木・建築・測量技術者」への就職者数は、平成19年時点では52人、令和7年時点では9人と約83%の減少となる。
- ・「土木・建築・測量技術者」の工学部の学生が占める割合は、各時点で約32%、約8%を占めている。ただし、実数が少ないため、単なる傾向分析から結果を導き出すことは難しく、短期大学の場合は、少子化や人口減少、また進学率とは異なる教育構造の変化が主な要因であると考えられる。

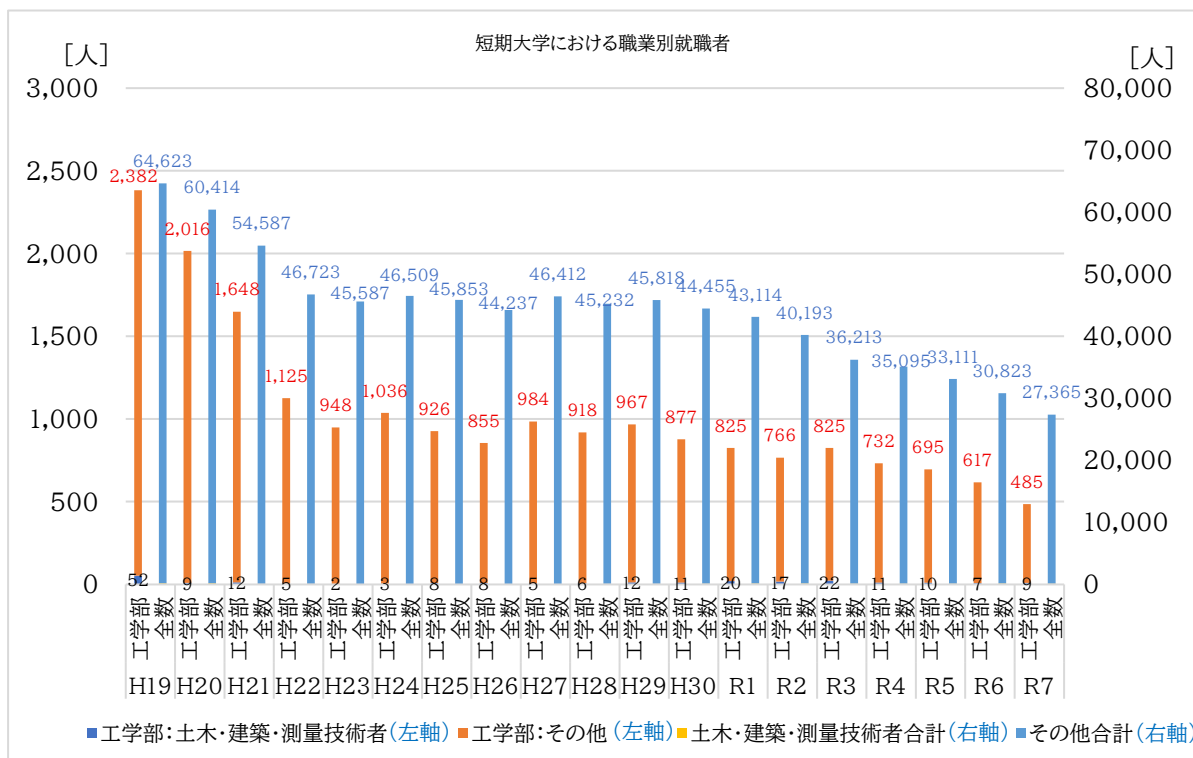


図 34 短期大学における職業別就職者(3月31日時点)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

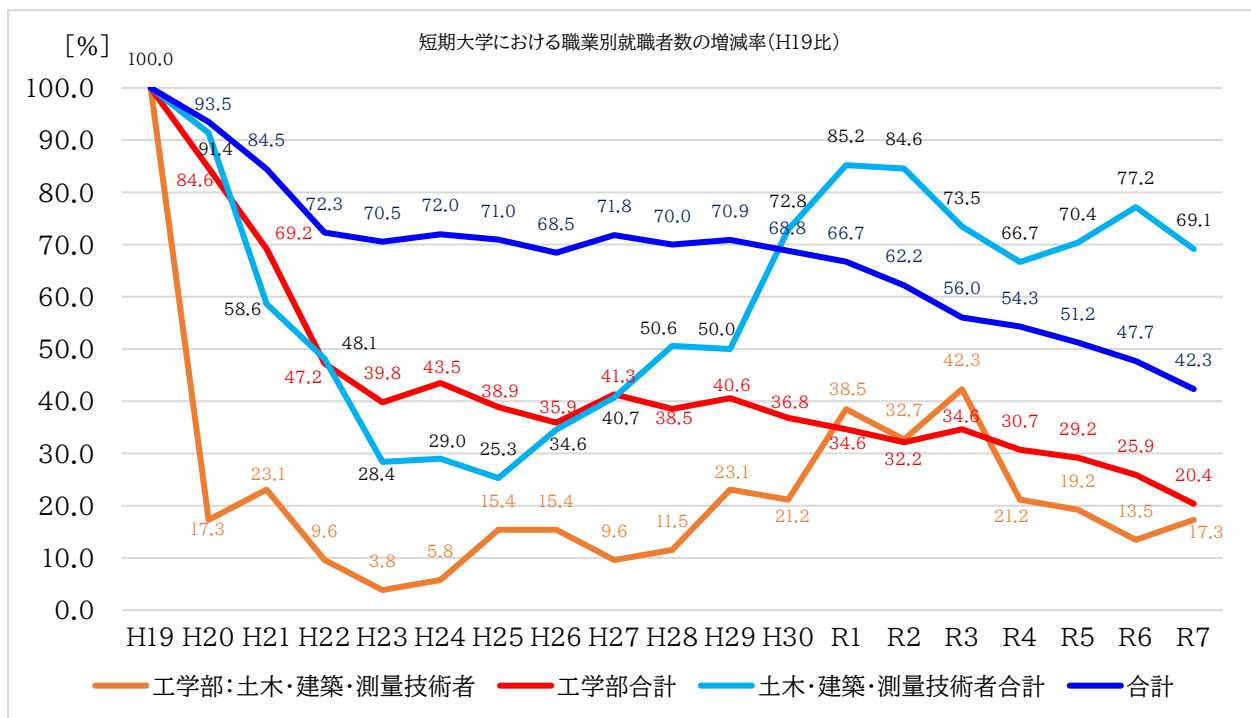


図 35 短期大学における職業別就職者数の増減率(H19比)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

4)専修学校

- ・平成19年時点の専修学校(専門課程)の就職者数の合計は約22.4万人で、直近の令和7年時点では約17.4万人と約22%の減少となっている。また、就職率で見ると、それぞれの時点で約80%、約82%とほぼ横ばい(微増)となっている。
- ・また、土木・建築学科の就職者数の合計は、平成19年時点では約4.6千人、令和7年時点では約4.1千人と約11%の減少となっている。同様に就職率を見ると、それぞれの時点で約68%、約67%とほぼ横ばい(微減)となっている。
- ・専修学校の場合、職業別の就職動向は把握できず、単に関係分野への就職の該否でしか把握できない。その上で、専修学校(専門課程)の就職者数の傾向を見ると、就職者のうち関係分野への就職率は、平成19年時点では約93%で、令和7年時点では約92%と高い割合でほぼ横ばいの推移を示している。
- ・同様に、土木・建築学科の就職者数のうち関係分野への就職率は、平成19年時点では約96%、令和7年時点では約97%と高い割合でほぼ横ばいの推移を示している。

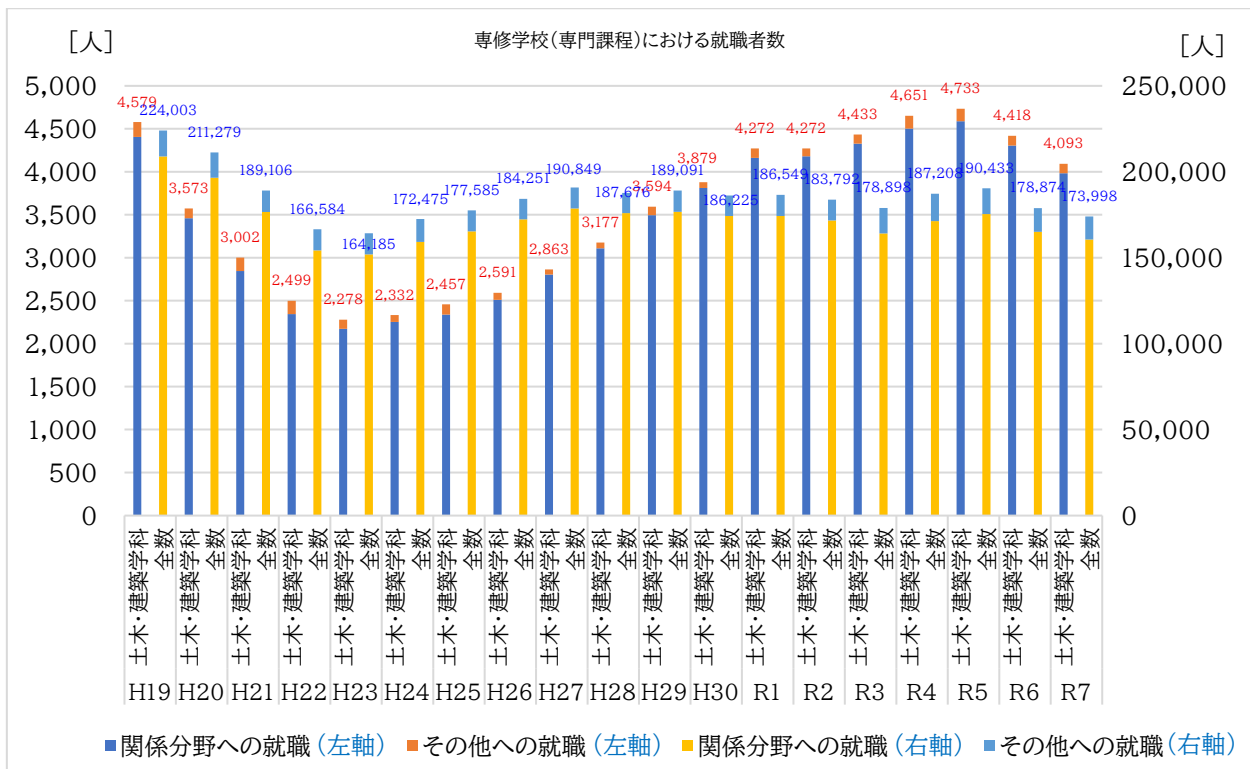


図 36 専修学校(専門課程)における就職者数(3月31日時点)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

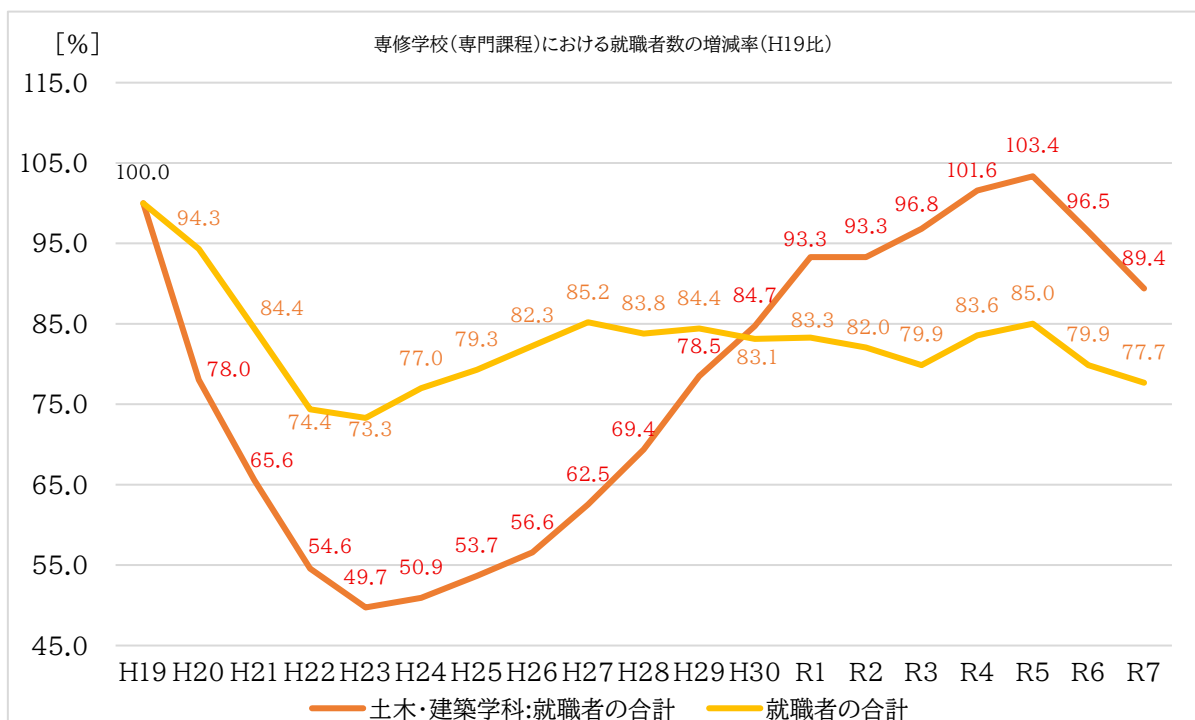


図 37 専修学校(専門課程)における就職者数の増減率(H19比)
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

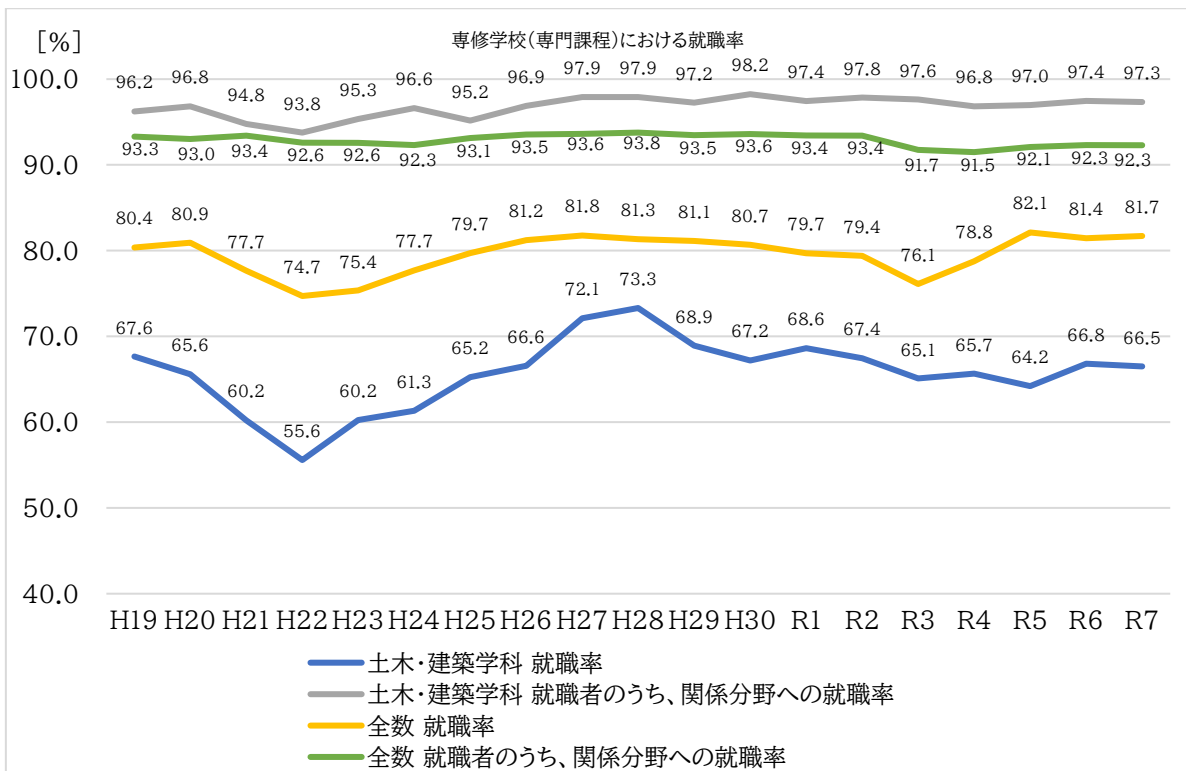
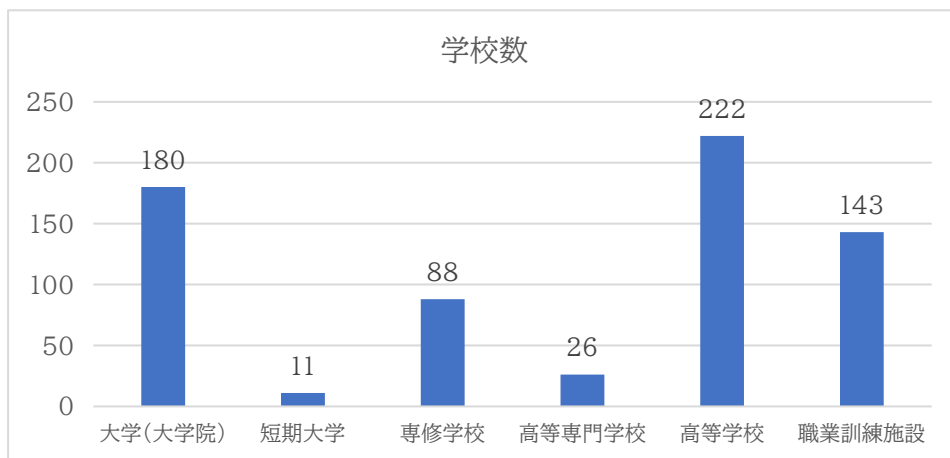


図 38 専修学校(専門課程)における就職率
(学校基本調査(文部科学省)から作成)

(3)建築士の受験・免許登録時に必要となる科目と単位数(学校・課程別)の整理(参考)

・参考に(公財)建築技術教育普及センターで指定されている「建築士の受験・免許登録時に必要となる科目と単位数(学校・課程別)(令和7年4月8日現在)」のうち、既に募集停止や名称変更などによる重複を削除した現在有効な学校数、学部(課程)数及び学科数を整理すると下図のとおりとなっている。



※特に大学の場合、同一大学で異なる県に設置されている場合は1校としてカウント
 ※一級又は二級及び木造建築士の別は合算している
 (以下、同じ)

図 39 科目指定を受けた学校数(令和7年4月8日時点)

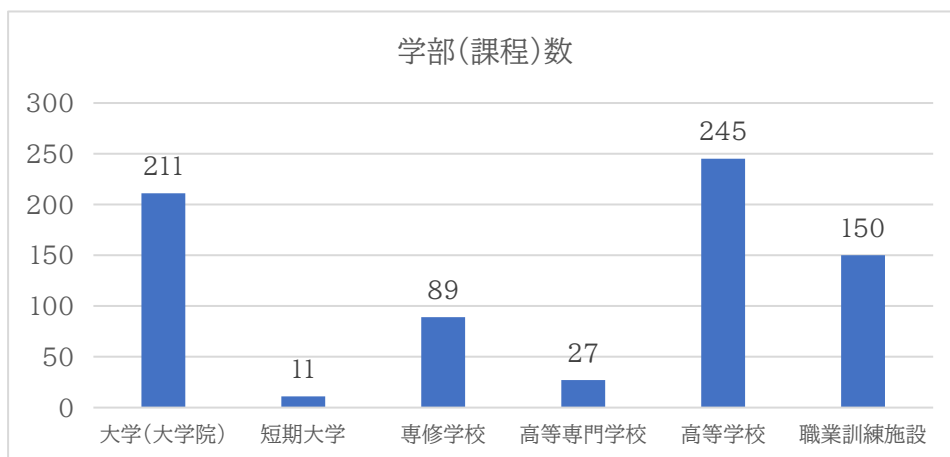


図 40 科目指定を受けた学部(課程)数(令和7年4月8日時点)

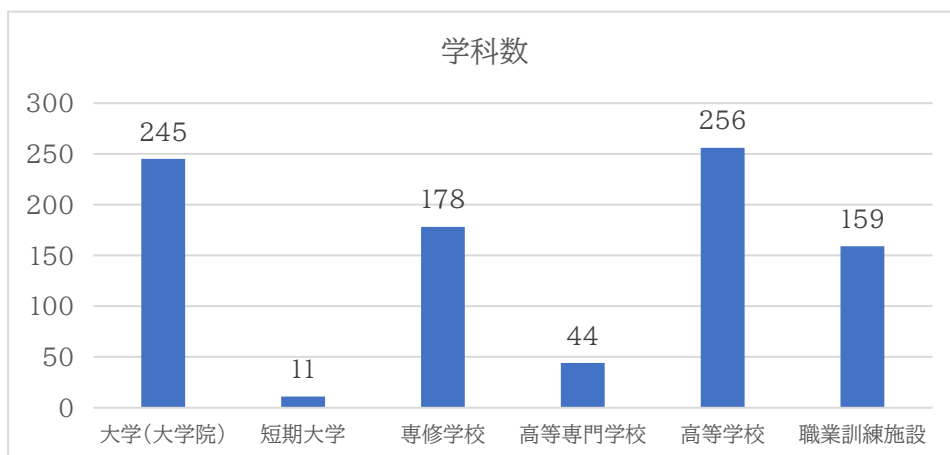
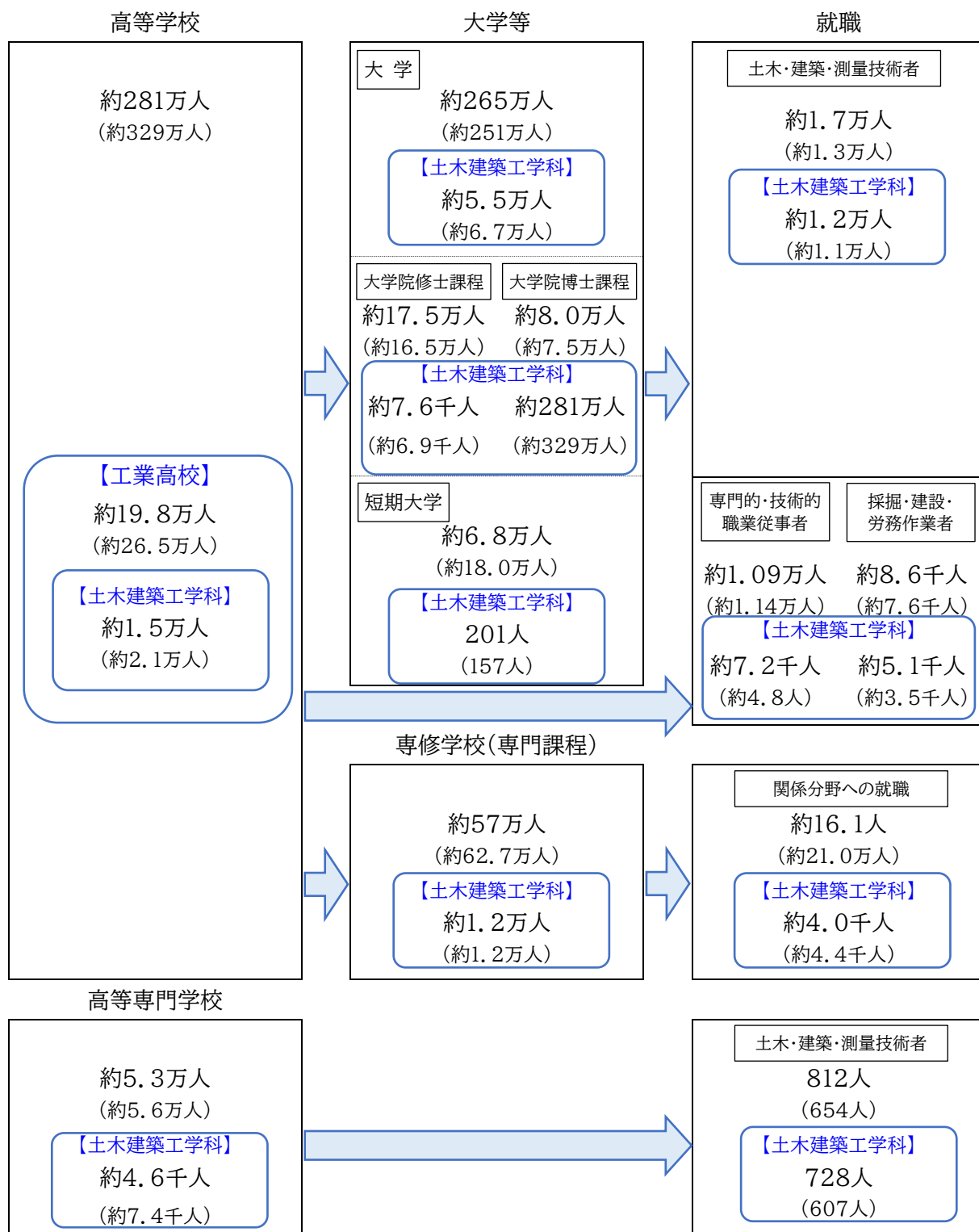


図 41 科目指定を受けた学科数(令和7年4月8日時点)

(4)現状整理を踏まえた結果の概要

- ・(2)で整理した内容を踏まえた概括は下表のとおりとなる。学生数は全数となるが、R7調査時点の人数と合わせてH19調査時点の人数を括弧書きで示す。



参考文献リスト

I 及びIIにて参照した文献を下記にまとめる。○番号は、本文の引用文献番号と一致している。

I 住宅・建築関連業界全体の中長期的方向性の整理

■建設業

《鹿島建設》

①鹿島グループ 中期経営計画(2024～2026)

https://www.kajima.co.jp/ir/newplan/pdf/20240514_2-j.pdf

《大成建設》

②【TAISEI VISION2030】達成計画、中期経営計画(2024～2026)

<https://www.taisei.co.jp/ir/management-policy/plan/pdf/2024051301.pdf>

《大林組》

③大林グループ 中期経営計画2022

https://www.obayashi.co.jp/company/upload/img/mid_term_plan2022_J.pdf

《清水建設》

④SHIMZ VISION 2030、

<https://www.shimz.co.jp/company/about/strategy/pdf/shimzvision2030.pdf>

⑤清水建設グループ中期経営計画(2024～2026)

<https://www.shimz.co.jp/company/about/strategy/pdf/policy2024.pdf>

《竹中工務店》

⑥竹中グループ経営ビジョン、中期経営計画2030

https://www.takenaka.co.jp/enviro/es_report/pdf/2025/p7_18.pdf

《長谷工コーポレーション》

⑦長谷工グループ中期経営計画

https://www.haseko.co.jp/hc/ir/pdf/20250213_4.pdf

《鴻池組》

⑧KONOIKE ONE VISION 2050

<https://www.konoike.co.jp/company/vision.html>

《奥村組》

⑨2030に向けたビジョン、中期経営計画(2025～2027年度)

https://www.okumuragumi.co.jp/environment/report/2025/pdf/2025_03.pdf

《東洋建設》

⑩東洋建設グループ 中期経営計画(2023-2027)

<https://pdf.irpocket.com/C1890/BSCD/zdpE/Yjam.pdf>

《三和建設

⑪COMPANY VISION

⑪-1https://www.sgc-web.co.jp/vision/c_vision.php

⑪-2<https://www.sgc-web.co.jp/vision/csv.php>

⑪-3<https://sanwa-holdings.jp/philosophy/>

■ハウスメーカー

《積水ハウス》

⑫NEXT SEKISUI HOUSE 30 年ビジョン

<https://www.sekisuihouse.co.jp/library/company/financial/library/info/p20200306.pdf>

⑬積水ハウスグループ第 6 次中期経営計画 2023－2025

<https://www.sekisuihouse.co.jp/company/financial/library/ir document/2023/2023 kessan/p20230310.pdf>

《住友林業》

⑭Mission TREEING 2030、中期経営計画

<https://sfc.jp/information/ir/library/pdf/ar j 2022 6.pdf>

《大和ハウス工業》

⑮長期ビジョンと第 7 次中期経営計画

<https://www.daiwahouse.co.jp/ir/ar/pdf/daiwahouse IR2024J a4.pdf>

■ディベロッパー

《三井不動産 G》

⑯&INNOVATION 2030

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/innovation2030/pdf/innovation2030.pdf>

《三菱地所 G》

⑰長期経営計画2030

<https://www.mec.co.jp/assets/img/plan2030/plan200124.pdf>

《東急不動産 HD》

⑱中期経営計画2030「MEDIUM-TERM MANAGEMENT PLAN 2030」

<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/pdf/ir/mgtpolicy/mid-term-plan/mid-term-management-plan-2030.pdf>

《住友不動産》

⑲第十次中期経営計画(2026/3～2028/3)

<https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/tenth management plan jp.pdf>

《野村不動産 HD》

⑳経営計画(長期経営方針・3 カ年計画(2026/3 期～ 2028/3 期))

<https://www.nomura-re-hd.co.jp/ir/pdf/plan2025 presen.pdf>

II 建築技術者の状況整理

■厚生労働省/人口動態統計

<https://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/jinkou/kakutei24/index.html>

《図1,2》

上巻 総覧 第3.2表-1 年次別にみた人口動態総覧

■文部科学省/学校基本調査

https://www.mext.go.jp/b_menu/toukei/chousa01/kihon/1267995.htm

《図 3,4》

学校基本調査/初等中等教育機関・専修学校・各種学校/学校調査・学校通信教育調査(高等学校)/学校調査票(中等教育学校)/後期課程の小学科別生徒数(本科)

学校基本調査/初等中等教育機関・専修学校・各種学校/学校調査・学校通信教育調査(高等学校)/学校調査票(高等学校/全日制・定時制)/小学科別生徒数(本科)

《図 5》

学校基本調査/初等中等教育機関・専修学校・各種学校/学校調査・学校通信教育調査(高等学校)/学校調査票(高等学校/全日制・定時制)/単独・総合別学校数

学校基本調査/初等中等教育機関・専修学校・各種学校/学校調査・学校通信教育調査(高等学校)/学校調査票(中等教育学校)/後期課程の単独・総合別学校数

《図 6》

学校基本調査/初等中等教育機関・専修学校・各種学校/学校調査・学校通信教育調査(高等学校)/学校調査票(高等学校/全日制・定時制)/小学科数(本科)

《図 7,8》

学校基本調査/高等教育機関/学校調査/学校調査票(高等専門学校)/学科別 学生数

《図 9,10》

学校基本調査/初等中等教育機関・専修学校・各種学校/卒業後の状況調査/卒業後の状況調査票(中学校)/状況別卒業生数

学校基本調査/初等中等教育機関・専修学校・各種学校/卒業後の状況調査/卒業後の状況調査票(中学校)/都道府県別高等学校等への進学者数

《図 11,12》

学校基本調査/高等教育機関/学校調査/学校調査票(大学・大学院)/関係学科別 学生数

学校基本調査/高等教育機関/学校調査/学校調査票(大学・大学院)/専攻分野別 大学院学生数

学校基本調査/高等教育機関/学校調査/学校調査票(短期大学)/関係学科別 学生数

《図 13》

学校基本調査/高等教育機関/学校調査/学校調査票(大学・大学院)/類型別 学校数

学校基本調査/高等教育機関/学校調査/学校調査票(短期大学)/類型別 学校数

《図 14,15》

学校基本調査/初等中等教育機関・専修学校・各種学校/学校調査・学校通信教育調査(高等学校)/学校調査票(専修学校)/設置者別学科別生徒数

《図 16》

学校基本調査/初等中等教育機関・専修学校・各種学校/学校調査・学校通信教育調査(高等学校)/学校調査票(専修学校)/卒業年次別入学者数(再掲)

学校基本調査/初等中等教育機関・専修学校・各種学校/学校調査・学校通信教育調査(高等学校)/学校調査票(専修学校)/入学者のうち就業している者の数(再掲)

学校基本調査/初等中等教育機関・専修学校・各種学校/学校調査・学校通信教育調査(高等学校)/学校調査票(専修学校)/専門課程入学者のうち大学等卒業者数(再掲)

《図 17,18》

学校基本調査/初等中等教育機関・専修学校・各種学校/卒業後の状況調査/卒業後の状況調査票(高等学校 全日制・定時制)/職業別就職者数

学校基本調査/初等中等教育機関・専修学校・各種学校/卒業後の状況調査/卒業後の状況調査票(中等教育学校 前期課程・後期課程(全日制・定時制))/後期課程の職業別就職者数

《図 19,21》

学校基本調査/初等中等教育機関・専修学校・各種学校/卒業後の状況調査/卒業後の状況調査票(高等学校 全日制・定時制)/学科別状況別卒業者数

学校基本調査/初等中等教育機関・専修学校・各種学校/卒業後の状況調査/卒業後の状況調査票(高等学校 全日制・定時制)/学科別大学・短期大学等への進学者数

《図 20,22》

学校基本調査/初等中等教育機関・専修学校・各種学校/卒業後の状況調査/卒業後の状況調査票(中等教育学校 前期課程・後期課程(全日制・定時制))/後の学科別状況別卒業者数

学校基本調査/初等中等教育機関・専修学校・各種学校/卒業後の状況調査/卒業後の状況調査票(中等教育学校 前期課程・後期課程(全日制・定時制))/後期課程の学科別大学・短期大学等への進学者数

《図 23,24》

学校基本調査/高等教育機関/卒業後の状況調査/卒業後の状況調査票(高等専門学校)/職業別 就職者数

《図 25》

学校基本調査/高等教育機関/卒業後の状況調査/卒業後の状況調査票(高等専門学校)/状況別卒業者数

《図 26,27》

学校基本調査/高等教育機関/卒業後の状況調査/卒業後の状況調査票(大学)/職業別 就職者数

《図 28》

学校基本調査/高等教育機関/卒業後の状況調査/卒業後の状況調査票(大学)/職業別 就職者数

《図 29》

学校基本調査/高等教育機関/卒業後の状況調査/卒業後の状況調査票(大学)/関係学科別 状況別卒業者数

学校基本調査/高等教育機関/卒業後の状況調査/卒業後の状況調査票(大学)/関係学科別 進学者数

《図 30,31》

学校基本調査/高等教育機関/卒業後の状況調査/卒業後の状況調査票(大学院)/修士課程の職業別就職者数

《図 32,33》

学校基本調査/高等教育機関/卒業後の状況調査/卒業後の状況調査票(大学院)/博士課程の職業別就職者数

《図 34,35》

学校基本調査/高等教育機関/卒業後の状況調査/卒業後の状況調査票(短期大学)/職業別 就職者数

《図 36,37,38》

学校基本調査/初等中等教育機関・専修学校・各種学校/学校調査・学校通信教育調査(高等学校)/学校調査票(専修学校)/学科別卒業者数

■(公財)建築技術教育普及センター/学校課程別の指定科目に該当する科目

<https://www.jaeic.or.jp/shiken/1k/exam-qualifi-1k/1k-gakko-kamoku.html>

<https://www.jaeic.or.jp/shiken/2k/exam-qualifi-2k/2k-gakko-kamoku.html>

《図39,40,41》

一級建築士の受験・免許登録時に必要となる科目と単位数(学校・課程別)

二級建築士・木造建築士の受験・免許登録時に必要となる科目と単位数(学校・課程別)

第3章 用途転用・利活用を促す仕組みの整理

1. 調査概要

文献やインターネット等の公開情報から、既存住宅等の用途転用・利活用を促す効果的な国内外の取り組み事例(基準・制度・慣習等)を収集整理する。

(1)調査方法

調査にあたっては、まず松村秀一氏、小畑晴治氏、佐藤考一氏が監修した書籍「コンバージョンが都市を再生する、地域を変える―海外の実績と日本での可能性」(2004年、日刊建設通信新聞社)を主な参考文献として参照し、その内容から得られた情報を手掛かりに、各国における近年の取り組み状況について、インターネット上で公開されている情報を収集した。さらに、収集した情報を踏まえて関連情報を追加調査し、調査対象を適宜広げながら情報収集を行った。

2. 整理結果

(1)ストック活用等に係る課題別の参考取り組み事例一覧

収集した事例については、第1章で整理した「ストック活用等に係る課題」を踏まえ、各課題への対応に資する参考取り組み事例として分類・整理した。

■第1章「ストック活用等に係る課題」別・取り組み事例一覧

項目 ※第1章より	課題内容 ※第1章より	課題解決案 ※第1章より	国内外の 取り組み事例
ストック 活用の 意義	・定量的な経済的価値だけで評価するのは適切でない。建物そのものの価値の評価方法を変えるべき	・社会的価値の数値化 ・社会的共通資本としてのストック活用	①英 NPPF ②WEF:アダプティブ・リユース・モデルポリシー ③ECESP:建築環境における循環性に関するリーディングガイド
		・脱炭素社会におけるストック活用の意義	
		・新築と既存をシームレスに評価。ハード面・ソフト面含め、多角的・多面的にバランスよく評価軸を整理	
市民理解、 合意形成	・ストック活用への理解不足 ・遊休不動産活用が地域の未来をつくるという共通認識が十分浸透していない	・ストック活用がまちの活性化に寄与することの市民理解、合意形成 ・一般消費者に意識づけし行動変容を促す	
金融・行政・ 市民の意識 醸成	・全ての始まりは個々の不動産に対する意識であり、それを深める機会が必要	・金融機関・自治体・市民に未来のまちへの共通認識の醸成	

項目 ※第1章より		課題内容 ※第1章より	課題解決案 ※第1章より	国内外の 取組み事例	
活用主体	多様な関係者	・建築生産の担い手だけではない、多様なステークホルダーの必要性	・ストック型社会の主体となるステークホルダーの明確化 ・多様なステークホルダーの参入、情報提供による支援、様々な分野との連携	④英ロンドン：SRBのパートナーシップ制度 ⑤米シカゴ：コンバーター	
	地域の小規模事業者	・各地域に分散して事業者の拠点があるこそ、維持、更新のインフラとして機能しうる	・地域に根ざす小規模事業者の維持		
体制整備	取組み体制	・不動産経営は社会に根差した事業であり、多方面と接点を持つ必要がある	・産学官民一体となった横断的対策が必要 ・主体ごとに取組むべき内容の整理		
		・市民が主役となる取組みを支援する必要がある	・市民をサポートする建築サポーターが必要 ・責任の主体についても議論が必要(消費者保護、生産者保護)		
		・ストック活用は人材教育の視点からも示すべき	・人材教育を、建築生産(デベロップメント)、建築活用(マネジメント)、建築行政(ガバナンス)の3つに分けて捉える		
		・ストック活用分野の専門家が少ない	・ストック活用人材育成、多領域を横断する教育制度・支援制度の設定 ・教育・資格・実務がきちんとつながることが重要		
		・基礎自治体への周知、運用のしやすい仕組みづくりが不可欠	・基礎自治体への周知・共通認識化		
		相談先	・まちづくりとストック活用をつなぐ担い手が重要	・中間の立場(相談者)としての専門家	
	ストック活用のマニュアルの整備、一般化	・不動産再生にあたり、経験不足から法を知らずに進めることがある	・既存建物の活用や法対応について相談先が分からないなど、専門的な助言を受けられるしくみが不足	・「ストック活用支援法人」など中立的相談窓口の整備 ・ストック活用のための専門職の育成・相談先の設置	
			・優良ストックの構築の阻害要因の一つに無資格事業者・悪質事業者の問題がある ・建築基準法等に関して見識の乏しい者による違法な改築やリフォームの発生による消費者トラブルの防止	・地域の建築士会に相談できる仕組みを社会に定着 ・住宅リフォームへの建築士・構造技術者の関与・介在 ・ストック社会における建築士の役割拡大・建築士の役割を明確化と地域課題への対応	
			・中古住宅の流通に係るトラブル防止	・既存住宅のインスペクションの普及・実施の義務化推進	
			・不動産再生マニュアルの必要性 ・情報収集・提供、教育・学習・学合いの場の必要性	③ECESP:建築環境における	

項目 ※第1章より	課題内容 ※第1章より	課題解決案 ※第1章より	国内外の 取り組み事例
			循環性に関するリーディングガイド ⑥日 JIA:建築リノベーションアーカイブ
	・一定規模以上の公共建築等の活用にあたっては様々な検討(一部解体、減築、増築等)が必要であり、高度な専門知識が必要	・既存公共建築等の活用に係る専門知識の一般化 ・自治体の建築士の活躍の場、交流・研鑽が必要	
適切な維持管理体制	・建物を長期にわたって維持していくためには定期的な診断・改修等が必要	・定期診断、外装改修、設備更新、躯体補強、改修記録管理等が必要	
不動産情報の整備	・不動産評価、改修計画に寄与する情報整備が不足	・不動産情報・改修履歴の整備・管理	
ストック活用に向けた目標設定	・活用の定量目標の設定が必要。それには既存建物・ストック量の全容を正確に把握する必要があるが、正確な統計整理は困難 ・新築供給、既存の機能更新、適切な除却をバランスよく実施することが必要 ・地域性を踏まえた持続可能な建築供給へと政策転換が必要	・自治体の台帳の DX 化、定量目標等の設定 ・人口・産業・建物のバランスをみた活用量の議論・意義付けも必要 ・新築着工への大胆な規制と、改修への緩やかな規制 ・人口減少や環境負荷の観点から、適正な規模の維持・計画的なダウンサイジングの方針も必要	⑦カナダ・カルガリー:オフィスビルの転用適性評価 ⑧仏パリ:新規オフィス制限地区制
危険建築物の適正な管理	・定期報告義務がない戸建住宅・小規模建物の適正管理が必要	・危険な状態の建物・住居の放置防止の仕組み ・除却への補助や支援制度の整備	
活用方法	建築ストック活用の実態と認識・視点	・実態を踏まえた既存ストックの活用の認識・視点が必要 ・新築では提供しえない多様な建築を生み出すものの、新築を代替することはできないとの認識が必要 ・計画的に除去すべきとの視点も必要	
	活用に係る評価基準	・ストックの再利用に係る評価基準が必要 ・特に住宅は価値やその基準を一律に決めることは難しい ・文化的価値だけではない再利用に係る評価基準を整理 ・インスペクション等の実施により活用すべきストックの評価を実施	
	長期活用の促進、安易な解体の防止	・安易な解体を防ぎ、長期活用を後押しする制度整備が必要 ・既存建築や歴史的建造物を安易に解体せず、段階的改修を可能にする制度を整備	
	市街地特性に応じた活用	・地域に根差したストック活用の推進が必要 ・市街地特性に応じたストック活用、不動産再生によるまち活性化の検討	

項目 ※第1章より	課題内容 ※第1章より	課題解決案 ※第1章より	国内外の 取組み事例
まちづくり・地域の課題解決への活用	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり・地域の課題解決への活用 ・まちづくりにおいては、個別の建物や個別案件では解けない問題が多くある ・人口減少地域における空き家・空きビルの増加と放置による地域の生活文化の停滞 ・住居系地域は、開発後の継続的な投資がない上に、社会課題が集中 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物のロケーションの持つ意味を踏まえた活用 	<ul style="list-style-type: none"> ⑨EU:欧州都市イニシアチブ ⑩仏パリ:住居仮使用
		<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少時代における地方の都市経営におけるストック対策 ・行政は空間マネジメントまで視点を広げる必要 ・ストックを活用した低家賃物件に地域活動の担い手の入居支援、起業支援により、経済的な持続性を確保 ・地域の課題解決のための小規模ななりわいの支援、地域工務店との連携 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・まとまりで解いていくことを考える必要 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物の暫定利用を促進 ・遊休建物を活用したエリア活性化 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地や地方への投資を促す策が必要 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・まちにとって重要な物件を、積極的に遺す策としての文化財登録が必要 	
地域の重要な建物の保存活用	<ul style="list-style-type: none"> ・まちにとって重要な物件を、積極的に遺す策としての文化財登録が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の文脈を体現する建築物については、国登録有形文化財への登録を推進 ・残すべき建物を評価するガイドライン、中間的役割の人材が必要 ・伝統構法の木造建築のストック活用のための制度的枠組みが必要 	
災害・避難対策としての活用	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時における民間賃貸住宅の役割や対策が不明瞭 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸による避難拠点の整備と税制優遇 	
ストックの質・性能の担保	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法改正により求められる質が上昇 ・既存建築物の質・性能の担保方法 	<ul style="list-style-type: none"> ・コストとのバランスを踏まえた要求水準の見極め 	<ul style="list-style-type: none"> ①米:IEBC 改修レベル別基準 ②米シカゴ:建築改修コード導入
		<ul style="list-style-type: none"> ・新築基準に代わる性能目標、段階的な性能向上を評価する仕組み 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・運用による質・安全性の担保 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・エリアとしての質の確保 ・既存技術の拡充による質の確保 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・不足する安全性への仕様規定追加 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・設備改修の必要性 	
長期利活	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体は問題ないが設備が劣化 	<ul style="list-style-type: none"> ・設備改修の必要性 	①米:IEBC 既

項目 ※第1章より	課題内容 ※第1章より	課題解決案 ※第1章より	国内外の 取組み事例	
用にに向けた 改修	している状況		存建築コード	
	・不足する安全性への対応が必要	・不足する安全性への対応 ・2000年までに建てられた建物の耐震補強が必要 ・アスベストを有するストックへの対応策の検討		
	・新築もいずれストックになることから、構造的に安全で長期利用できるもの、リノベーションや用途変更、省エネ基準・規制の変化に耐え得るものが必要	・小規模住宅において規制で不足している部分の補充が必要		
	・脱炭素の観点からも劣化箇所の修繕・更新やZEB化改修などによるオペレーショナルカーボンの削減が一層求められる	・脱炭素の観点から高効率設備等への更新・長寿命型資材採用等も大切 ・省エネ診断・省エネリフォームの普及	⑬デンマーク:既存建築物の改修クラスの適用	
法制度	法制度のあり方	・ストックの新しい法的・制度的枠組み、新築と異なる基準評価体系、抜本的見直しが必要	・新築中心から既存を活かす建築行政への転換 ・既存ストック活用に向けた制度設計(新築基準に代わる性能目標、資産評価、税制や金融面での優遇措置等)	
	責任の主体の明確化	・基準・手続き等を柔軟化したときに、問題発生時に誰が責任を取るのかにも目配りが必要	・責任の主体の明確化 ・施主が責任を持って建物を維持する自覚が必要	
	手続き	・不動産再生において、確認済書・検査済書がない物件が多いことで、まちに必要な不動産再生の企画が進められない	・確認済書・検査済書がなくともより簡便に解決 ・改修や増改築等の手続きの簡略化 ・改修チェックを行う届け出制度の創設 ・申請・審査の省力化・効率化の検討(DX化・支援ツール等)	
		・大規模修繕・模様替(リフォーム)の建築確認に係る法改正が、市場にマイナスの影響、建築主・建築士・審査者にとって負担が大きい	・木造2階建て住宅における主要構造部の定義、その過半とする対象工事の定義の見直しリフォームに係る別の制度の検討	
		・耐震診断等をスムーズに進めるため、図書の保存が重要	・施主による図書の保存義務・保存期間の設定	
		・定期報告制度の実効性向上	・定期報告制度の実効性向上・体制整備	
	行政判断・消防法などの不統一	・建築関係・消防法関連法令の適用にばらつきや、判断が不明瞭な場合があるとの意見が多数あった。行政判断のばらつきにより全国的に速やかな事業遂行が困難となっている	・実例に即したガイドラインの省庁による提示 ・運用の明確化・可視化等	
	建築基準法の制約	・既存ストックを大規模改修等に合わせて遡及させてきたが限界がある	・既存不適格物件への緩和制度の拡張、地域により柔軟な対応	⑪米:IEBC 既存建築コード ⑫米シカゴ:建築

項目 ※第1章より	課題内容 ※第1章より	課題解決案 ※第1章より	国内外の 取組み事例	
	<ul style="list-style-type: none"> 既存建物の用途変更や改修の際に柔軟性がなく、既存不適格物件への対応が厳格なため再生が困難。補助制度などの対象外となる 解体部材のリユースが困難 既存用途の需要がないことが往々にしてあるため、活用需要を促すためには用途を変更せざるを得ない 用途地域制限により、戸建て住宅や集合住宅・団地などで、事務所・店舗利用が不可など、まちの衰退のためのストック活用における用途変更に支障が出ている 	<ul style="list-style-type: none"> 遡及範囲の明確化・可視化等 既存不適格の可能性を判定するデジタルツールの開発 	<ul style="list-style-type: none"> コード緩和 ⑭仏：容積超過罰金免除 ⑮仏：身障者対応緩和 	
		<ul style="list-style-type: none"> 部材のリユースに向けた基準見直し 古材再利用に係る現場での簡易ガイドラインの整理 		
		<ul style="list-style-type: none"> 用途変更の柔軟化 	⑯英ロンドン：用途区分統一・許可不要開発権PDR	
		<ul style="list-style-type: none"> 用途地域の柔軟な運用制度の導入 		
		<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域における用途変更ができない、条例で宿泊業ができないなど、用途地域制限や条例が空き家や空室活用の障壁となる 	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域の用途緩和 	
	都市計画道路	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路の計画により、そこにかかってしまった不動産の企画ができない 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路の実現性の再検討と有効期間設定 	
	都市計画決定	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画決定までの行政プロセスの労力と煩雑さ 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画決定プロセスの見直し 	
	マンション再生の円滑化	<ul style="list-style-type: none"> 全員同意要件がマンション再生の隘路になっている(一団地の取消、開発許可、登記更正) 	<ul style="list-style-type: none"> マンション再生の隘路になっている全員同意要件の見直し 	
	借地借家法の偏り	<ul style="list-style-type: none"> 借地借家法が借主に有利に偏っており、貸主は契約交渉や解除が困難なため、迷惑行為を行う入居者や老朽化の経営難に対応できず、不動産経営が困難になっている 	<ul style="list-style-type: none"> 借地借家法の見直し 	
	不動産経営実務に係る法制度	<ul style="list-style-type: none"> 不動産経営実務と従来の法制度の乖離 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産関連法制度の見直し 	
改修技術 (技術者の確保・育成)	技術の継承、習得・育成	<ul style="list-style-type: none"> 既存建築物の維持管理・改修に係る技術者・職人不足 	<ul style="list-style-type: none"> 改修技術・知識の継承、習得・育成 	
	改修を担う人材	<ul style="list-style-type: none"> 改修を担う人材の不足 	<ul style="list-style-type: none"> 構造設計者の確保 設備設計者の確保 改修を担う人材の拡大。一般の人にも改修知識が求められる 伝統構法の専門家育成 	

項目 ※第1章より		課題内容 ※第1章より	課題解決案 ※第1章より	国内外の 取組み事例
	改修技術 等に関する 情報提供	・改修技術等に関する情報提供	・資格試験・資格更新講習 の機会を利用した情報提 供・周知の実施 ・改修技術等のマニュアル の整備	
改修費 用 (融資・ 金融制 度・補助 金等)	改修資金	・改修に要する莫大な工事費用 の問題	・不動産再生に係るファンド の設定	④英ロンドン: SRB
	ストック活 用の金融支 援	・金融機関より、築古物件が資産 価値ゼロと判断されたり、法適 合性を示せないとなったり、登記簿に錯誤がある 場合に融資に問題が発生する など、老朽建物が融資対象外 となるケースが多い	・築古物件専用の融資制度 開発 ・税制・金融制度を改革して 長寿命化を促進	⑦米シカゴ:融資 制度 TIF
	担保評価制 度の硬直	・金融機関より、不動産全体の収 益性を軽視した担保評価至上 主義により、不動産の再生が困 難	・ポートフォリオ全体での評 価融資	
	融資・火災 保険との連 動	・築古物件が活用可能であるに も関わらず、法定耐用年数が実 態と乖離しているため、融資や 火災保険で評価されない	・建物の実質寿命に即した 評価制度 ・既存建築物の金融的に適 切な評価	
	補助金制度	・条例や規制の画一的な運用や 不動産再生企画が困難など、 地方の事情に合わない一律制 度の弊害がある	・地方自治体が個別に対応 できる制度運用 ・改修補助金の申請を簡素 化	⑧豪メルボルン: 歴史的建造物 改修費用補助
税制	相続税の重 圧	・不動産を継承する際の税負担 が大きく、相続税を支払うた めに土地を売却し、土地の維持、 事業継続を断念している。それ が、長い時間をかけてまちのつ ながり・経済の力を失わせてい る	・相続時・事業承継時の繰 延・軽減制度	
	減価償却・ 耐用年数の 制約	・耐用年数が長すぎると感じる (例: RC造の賃貸物件で47年 償却は長い)	・現状に合った短縮・見直し	
	改修費・修 繕積立金の 経費化・倒 産防止共済 の拡充	・将来に備えた修繕積立金が経 費として認められず、資金確保 が困難など、税務上厳しい状況	・積立金の経費化・非課税 制度	
	固定資産税 の負担増	・地代を据え置いても税金が上 昇し、逆ざやになったり、市街地 空き地の固定資産税が負担	・防災利用とリンクして軽 減・更地の課税見直し	⑨米:国家歴史 登録財建物の 修復費用の税 額控除 ⑩米 NY:不動 産税免除 ⑪米シカゴ:ラン ドマークの固定 資産税優遇措 置 ⑫アイルランド・ ダブリン:LCI
	譲渡所得課	・価値の低い不動産や利益の少	・資産価値に見合った課税	

項目 ※第1章より	課題内容 ※第1章より	課題解決案 ※第1章より	国内外の 取組み事例
	税など	ない不動産の売却にも税金がかかるのは不合理	の再設計
研究推進	改修技術の研究、標準化	・大規模改修の知識や経験がないため、不動産の長期活用が進まない	・ストック活用のための研究・標準化・専門職育成・透明性の推進
		・有用だが評価されていない手段	・有用だが評価されていない手段の検証
		・技術情報の不足	・耐久性・耐震性等、改修技術に係る研究推進
	デジタル化の推進、新技術の活用	・建築確認申請・審査業務の効率化 ・維持管理業務の合理化	・DXやAIの活用による申請・審査業務の効率化 ・維持管理業務のデジタル化・合理化に向けた環境整備等
	不動産経営の政策研究	・既存建物の運営には経営的側面が切り離せないが、現状、経営学は手探り	・不動産経営に関する政策研究等
政策効果の検証	・市街地・建築のストックが安定的に更新されていくことの見込み可能性、安心感を国民が持てるようにする	・政策効果の評価・検証を組織的に位置づけて実施	

(2)国内外の取組み事例・概要 ※タイトル前の番号は、(1)の表「国内外の取組み事例」欄の番号に対応

①英:NPPF(イギリスの国家計画政策フレームワーク)

➡2024年、イギリスは、国家計画政策フレームワークにおいて、サステナビリティやゼロカーボンの観点から既存建築物の利活用やコンバージョンを推進することを位置付けている。

【概要】

・2024年12月に、イギリスの住宅・コミュニティ・地方自治省(Ministry of Housing, Communities & Local Government)が出した国家計画政策フレームワーク(NPPF:National Planning Policy Framework)において、持続可能な開発の推進を目的として、既存建物の再利用や用途変更(コンバージョン)を推奨している。

NPPFからの抜粋

14. 気候変動、洪水、沿岸域の変化という課題への対応

161. 計画制度は、2050年までのネットゼロ移行を支援し、過熱、水不足、暴風雨・洪水リスク、沿岸変化を含むあらゆる気候影響を十分に考慮すべきである。具体的には以下の実現を支援すべきである:温室効果ガス排出量の大幅削減に寄与し、脆弱性を最小化し、回復力を向上させる形で地域を形成すること;既存資源の再利用(既存建物の転用を含む)を促進すること;再生可能エネルギー・低炭素エネルギー及び関連インフラを支援すること。

参考資料

Ministry of Housing, Communities & Local Government, “National Planning Policy Framework”, December 2024, <https://www.gov.uk/government/publications/national-planning-policy-framework--2>

Clarion, “National Planning Policy Framework (December 2024): Changes Affecting Renewable and Low Carbon Energy”, <https://www.clarionsolicitors.com/articles/national-planning-policy-framework-december-2024-changes-affecting-renewable-and-low-carbon-energy>

②WEF:アダプティブ・リユース・モデルポリシー

➡2024年、世界経済フォーラム(WEF)は「アダプティブ・リユース・モデルポリシー」を公表。建築・建設分野の脱炭素化が重要視される中、新築中心の従来型アプローチから脱却し、既存建物の再利用(アダプティブ・リユース)による資源・エネルギー・廃棄物削減が求められていることを背景に、脱炭素・都市の持続可能性・官民協働を支える、既存建築物の利活用に係るガイドラインとして策定された。

【概要】

- ・建築・建設分野の脱炭素化が重要視される中、新築中心の従来型アプローチから脱却し、既存建物の再利用(アダプティブ・リユース)による資源・エネルギー・廃棄物削減が求められている。こうした背景から、2024年、世界経済フォーラム(WEF:World Economic Forum)は、戦略的枠組みとして「アダプティブ・リユース・モデル・ポリシー」(MODEL POLICY Adaptive Reuse of Assets)を公表。
- ・本ポリシーは、スマートシティ政策ロードマップの基盤と位置付けられており、脱炭素・都市の持続可能性・官民協働を支えるもので、G20スマートシティ・アライアンスと世界経済フォーラム等が協働で開発。都市が新築よりも、既存の低利用または空きビルを優先的に転用・再利用(コンバージョン)するための条例を策定・実施するための基準を提供している。
- ・本ポリシーは、行政、建築主、開発者、住民等に対し、地域政策や条例の策定に向けた基盤を提供することを目的としている。また、具体的な実践例や優良事例が掲載されている。
- ・当該ポリシー自体は、各都市が実践してきた実証済みの既存政策を参考に策定された。具体的には、カナダ、イギリス、オーストラリア、ニュージーランド、イタリア、アメリカ、デンマーク、フィンランドのアダプティブ・リユースに関連したガイドラインや報告書を分析した結果を基に、独自に4つの項目からなるガイドラインを作成。

アダプティブ・リユース・モデルポリシーの4項目

- 項目①:都市は、新規建設よりも、空き状態、未活用、または孤立した既存の建築資産を優先することが推奨される
- 項目②:既存の建築資産のアダプティブ・リユースは、地域社会にとって有益であるべきである
- 項目③:既存の建築資産を別の用途に転用するために追加建設が必要なプロジェクトでは、ARPは既存の構造要素と低炭素材料を最大限活用し、地域のアクセシビリティ規制を遵守しなければならない
- 項目④:資産の改修に着手する前、および設計・施工プロセス全体を通じて一定の間隔で、全ライフサイクル炭素評価(WLCA)を実施することが推奨される。優先事項は、建物の全排出量を透明性をもって完全に測定し、建物の寿命にわたる製造時および運用時の炭素排出量を最小化することである

参考資料

World Economic Forum, “MODEL POLICY Adaptive Reuse of Assets”, 2024,
https://www3.weforum.org/docs/WEF_Adaptive_Reuse_Assets_Model_Policy_2024.pdf

World Economic Forum, “How adaptive reuse can help reimagine, repurpose and revitalize cities”, Apr 30, 2025,
<https://www.weforum.org/stories/2025/04/how-adaptive-reuse-can-help-reimagine-repurpose-and-revitalize-cities/>

③ECESP:建築環境における循環性に関するリーディングガイド

➡欧州循環型経済ステークホルダー・プラットフォーム ECESP は、2025 年に、循環型建築を推進するための包括的な道しるべとして、循環型設計原則、材料資源効率、標準化、政策、先進事例など、多面的に循環型経済を理解するもの、これから循環型建築を学ぶ・実践する組織に向けたリファレンス集「建築環境における循環性に関するリーディングガイド 2025」を出した。

【概要】

- ・「建築環境における循環性に関するリーディングガイド 2025」(Reading Guide on Circularity in the Built Environment 2025)は、建築・インフラ分野で循環型経済(Circular Economy)を実践するための必読資料を体系的にまとめたリーディングガイド。建築家、施工会社、自治体、デベロッパー、政策担当者など幅広い関係者向けに、循環型の設計・材料・政策・ツールを理解するための入口として編纂されている。
- ・このガイドは、欧州循環型経済ステークホルダー・プラットフォーム(ECESP:European Circular Economy Stakeholder Platform)が出したもので、ECESP は、欧州委員会(European Commission)と欧州経済社会評議会(EESC)の共同イニシアティブで運営されている。
- ・このガイドは、以下で構成されている。
 - 循環型設計原則(Circular Design Principles)
 - 材料と資源効率(Materials and Resource Efficiency)
 - 標準化とデジタル化(Standardization and Digitization)
 - 政策と規制(Policy and Regulation)
 - 経済・環境面の効果(Economic and Environmental Benefits)
 - 先進事例(Best Practices)
- ・このガイドは、循環型建築の実践に必要な多くの情報が分散している現状に対し、どこから学べばよいかを示す体系的なナビゲーションツールを目指しており、次の点で活用できるとしている。
 - 循環型建築に関する主要文献・指針を網羅
 - 設計から政策まで一貫した理解が得られる
 - 関係者間の共通言語形成に貢献
 - 実践へと踏み出すための具体的な参照資料がまとまっている

設計と建設のための戦略

原材料と資源の責任ある利用		資源を無駄にせず、早期解体を避ける		資材を循環させる
A 廃棄物量を最小化する	B 材料の環境影響を最小化する	C 建物の使用寿命を延ばす	D 要素の再利用性を最大化する	E 材料の再生・リサイクル性を最大化する
A1 建設・改修の必要性を問い直す:新たな建設の代わりに再利用・改修を優先	B1 環境負荷の小さい材料を選ぶ :CO ₂ 排出・資源消費の少ない素材	C1 用途変更に対応できる適応的な設計 :利用用途の変化に対応	D1 部材の適応性・互換性を高める :モジュール化・標準化	E1 有害物質を含む材料を避ける
A2 既存の建築物の価値を保存する	B2 リサイクル・再利用可能な材料を選ぶ :高いリサイクル率を持つ材料を優先	C2 建物の再利用を促進するデザイン	D2 分解可能な接合方法 (reversible joints) を採用	E2 材料の純度を高める :混合素材を避ける
A3 スペースを共有する	B3 近隣で調達できる材料を使用する :輸送による環境負荷を低減	C3 将来の改修が容易な分解技術を採用	D3 異なる建物間でも使える互換性 (compatibility) を確保	E3 リサイクルしやすい材料を選ぶ
A4 技術的設備・インフラを共有する	B4 部材の単一化・標準化 :再利用しやすくする	C4 支持構造と内部機能 (infill) の階層を分ける :変更しやすい部分と固定的部分を分離	D4 再利用可能な建材を選ぶ	E4 クローズドループに適した材料を選ぶ
A5 多機能な空間をつくる	B5 頑丈で長寿命な材料を選ぶ :長く使い続けられる素材	C5 耐久性の高い材料を選択	D5 トレーサビリティを付与し部材情報を追跡可能にする	E5 材料のリサイクル品質の保証を行う
A6 建築物の構造・外皮の脱素材化 :不必要に重い構造材を使わない	B6 再生可能エネルギー由来の材料を選ぶ	C6 メンテナンス性の高い設計	D6 解体前に価値ある部材を識別・回収する	E6 材料成分情報を明確化し可視化 (traceability)
A7 建設工程の脱材料化 :材料使用量そのものを減らす	B7 リサイクル可能な材料を選ぶ	C7 建物の使用効率 (occupancy) を最大化する	D7 中古建材の市場 (second-hand market) を活用する	E7 解体時に材料を分離しやすい設計にする
A8 建設プロセスの脱集中化 :現場近くでの生産・施工を促す	B8 エネルギー必要量の少ない材料を選ぶ			E8 セカンドハンド(中古)材料の使用を促進し、分解・再利用を支える

以下の参考資料に掲載されている図版を翻訳

European Circular Economy Stakeholder Platform, “Circularity in the built environment A Reading Guide”, March 26th 2025, <https://circulareconomy.europa.eu/platform/sites/default/files/2025-03/Reading%20Guide%20on%20Circularity%20in%20the%20Built%20Environment%202025.pdf>

参考資料

European Union, “European Circular Economy Stakeholder Platform”, <https://circulareconomy.europa.eu/platform/en>

European Circular Economy Stakeholder Platform, “Circularity in the built environment A Reading Guide”, March 26th 2025, <https://circulareconomy.europa.eu/platform/sites/default/files/2025-03/Reading%20Guide%20on%20Circularity%20in%20the%20Built%20Environment%202025.pdf>

④英ロンドン:SRB のパートナーシップ制度

- ➡イギリスでは、経済的・社会的課題に直面している地域の再生と経済発展を支援することを目的として、1994年に包括再生補助金 SRB(Single Regeneration Budget) を開始し、これがコンバージョンの大規模な財源となった。
- ➡この補助金は、公共団体・民間団体・チャリティ団体など「責任ある主体(Accountable Body)」とのパートナーシップにより申請が可能であり、パートナーシップなしには補助金を受けられない。
- ➡これにより、地域に根差した戦略、コミュニティの役割を強調した新しい「地域主義」を構築した。

【概要】

- ・1994年にそれまで各省庁に細分化されていた補助金を統合し、中央省庁がコンペ方式で補助金の用途を決定する制度である SRB(Single Regeneration Budget)が創設された。SRBは、1994年から2000年までの間に毎年実施され、合計6回の補助が実施された。
- ・1997年の政権交代を契機として、全国9つの地方開発公社 RDA(Regional Development Agency)が設立され、2002年には SRB を含め11の個別プログラムを統合した包括的予算制度 SFF(Single Financial Framework)という新たな地域振興スキームに移行した。
- ・SFFは、貿易産業省が RDA に対して用途自由の包括的予算(Single pot)を与え、RDAは地域の経済活性化に貢献するプログラム・プロジェクトを自らの意思で選定、予算配分する仕組み。
- ・SFFのプロジェクト・プログラムの選定要件は、大きくは、①政府が RDA に対して課した政策目標(主として経済的な目標)の達成に寄与するものなのか、②地域の幅広いパートナーシップがあるのか、③事業が地域の Regional Strategy に沿っているのか、という3点。
- ・パートナーシップには、地方自治体及び地元住民、産業界、健康福祉団体等で構成されるケースが多い。

参考資料

国土交通省「IV. 諸外国における地域振興に係る支援・特例の事例」「1. 英国における地域振興に係る支援・特例の事例」,
[https://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/suishinchousa/pdf/h14/00jishusei-shutaisei\(tokucho\)/01honpen/06-4-1sho.pdf](https://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/suishinchousa/pdf/h14/00jishusei-shutaisei(tokucho)/01honpen/06-4-1sho.pdf), <https://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/suishinchousa/pdf/h14/00jishusei-shutaisei%28tokucho%29/02shiryu/015-1-2jirei.pdf>

石見豊「英国の地域政策と単一振興予算」,2016,
https://kokushikan.repo.nii.ac.jp/record/10860/files/1884_6963_007_03.pdf

⑤米シカゴ:コンバーター

➡アメリカ・シカゴでは、1980年代のオフィスの過剰供給により都心部が空洞化したが、1990年代に入るとコンバージョンを専門的に手掛けるディベロッパー(コンバーター)が出現し、コンバージョン市場が開拓された(シカゴ都心部における住宅供給の37%をコンバージョンが占めるようになった)。これにより、オフィスから住宅等へのコンバージョンが一般化し、都心居住の潮流が本格化した。

【概要】

- ・シカゴ都心部においては、2000年から2020年の間に、22棟のオフィスビルのうち、15棟が住宅に、7棟がホテルに転用された。
- ・シカゴ市が2025年に策定した、今後20年間のシカゴ都心部(Central Area)の成長に向けた指針となる総合的な指針「CENTRAL AREA PLAN 2045」のハウジングに関するパートには、官民パートナーシップを支援し、活用されていない、または空いているオフィススペースをあらゆる収入レベル、年齢、背景を持つ人々が利用できる住宅に転換することが記載されており、オフィスから住宅等へのコンバージョンが政策として継続されている。

参考資料

City of Chicago, “CENTRAL AREA PLAN 2045 DRAFT”,
https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/zlup/Planning_and_Policy/Publications/Central_Area_Plan_DRAFT/04_Central_Area_Plan_Chapter2b.pdf

City of Chicago, “CENTRAL AREA PLAN 2045, DRAFT Issued for Public Comment September 2025”,
https://www.chicago.gov/content/dam/city/sites/central-area-plan/pdfs/Central_Area_Plan_2045_DRAFT.pdf

⑥日 JIA:建築リノベーションアーカイブ

➡JIA（公益社団法人 日本建築家協会）再生部会では、保存再生事例を共有し、互いに学び合うプラットフォームとして「建築リノベーションアーカイブ」を作成し、HP で公開している。

【概要】

- ・JIA 再生部会では、既存建物の保存活用が付加価値を生み、かつ地域のブランドを高めるデザイン手法となりうることを、多くの人びとに知ってもらうため、国内外の保存再生事例を集め「建築リノベーションアーカイブ」WEB サイトを立ち上げた。
- ・専門家だけでなく、所有者などの一般市民にとっても具体的なイメージづくりに役立ち、建物の保存再生への意識を高める手助けとなっていくことを目的としている。

参考資料

公益社団法人 日本建築家協会(JIA)再生部会, 「建築リノベーションアーカイブ」, <https://renovation-archive.com/>

⑦カナダ・カルガリー：オフィスビルの転用適性評価

➡カナダ・カルガリー市は、建築設計事務所ジェンスラー社が開発したオフィスビルの転用適性を評価するアルゴリズムを活用し、転用促進のための優遇制度とゾーニング規制の変更を実施

【概要】

- ・建築設計事務所ジェンスラー(Gensler)は、オフィスビルの転用適性を評価する独自アルゴリズムを開発。このアルゴリズムにより、現地での建物評価を完了するまでの時間が短縮された。
- ・カルガリー市はこのアルゴリズムを活用し、転用可能な資産と耐用年数を経過した資産を区別することが可能となった。これにより、どの敷地を対象に解体または転用インセンティブを適用すべきかを決定する上での情報を得た。ダウンタウンの空きオフィス・スペース 600 万平方フィートを対象とした分析結果を受け、市は民間セクターの転用を促進するため、1平方フィートあたり 75 カナダドルの優遇制度とゾーニング規則の変更を実施した。
- ・また分析では、既存のクラス C ビル(使用可能なオフィスビルの最低グレード)の約 25～30%が物理的に転用に適していることが明らかになった。

転用適性の評価方法について

- ・ジェンスラー社は、当該ツールは、敷地のコンテキスト、建物の形状、フロアプレート、建物の外壁、及び設備を検証し、建物を他の用途に転用する実現可能性について、迅速かつ実用的な結論を導き出すと説明している。具体的には、住宅、ホテル、高齢者向け住宅、医療施設への転用可能性を評価することができるとしている。

参考資料

Gensler, “What We’ve Learned by Assessing More Than 1,300 Potential Office-to-Residential Conversions”, October 23, 2023, <https://www.gensler.com/blog/what-we-learned-assessing-office-to-residential-conversions>

Building Owners and Managers Association Canada, “Office Building Classification Guide”, https://bomacanada.ca/wp-content/uploads/2023/04/building_classification14ang-3.pdf

The Real Deal – Real Estate News, “How Gensler’s algorithm got the firm to compete in office-to-resi niche”, Sep 3, 2024, <https://therealdeal.com/magazine/september-2024/how-genslers-algorithm-got-the-firm-to-compete-in-office-to-resi-niche/>

Storeys, “Gensler’s Steven Paynter on His Office Building Conversion Algorithm”, March 17, 2023, <https://storeys.com/steven-paynter-gensler-interview-office-residential-conversion-adaptive-reuse-algorithm/>

Compatibility Assessment, “OFFICE TO RESIDENTIAL REPOSITIONING”, January 2023, https://www.spur.org/sites/default/files/2023-10/Gensler_Building%20Suitability_Analysis_Sept_2023.pdf

⑧仏パリ:新規オフィス制限地区

- ➡フランス・パリでは、1994年にパリ市土地利用計画を見直し、新規オフィス建設制限地区の割合を引き上げた(パリ市内25%→50%)。これにより、1994年以降、新規オフィス建設が困難になった。
- ➡フランスの経済紙”Les Echos”の1994年11月21日の記事では、パリ市議会で審議されている土地利用計画(POS:Plan d’Occupation des Sols)の改正案により、パリ西部などオフィスが集中する地区を主な対象に、オフィス用地の容積率(COS:coefficients d’occupation des sols)が4分の1から半分にまでに引き下げられることとなり、今後、パリにおけるオフィス建設にブレーキがかかると報じている。

参考資料

松村秀一ほか監修,「コンバージョンが都市を再生する、地域を変える—海外の実績と日本での可能性」,2004年, 日刊建設通信新聞社

Les Echos,” Coup de frein à la construction des bureaux dans Paris”, 1994.11.21,
<https://www.lesechos.fr/1994/11/coup-de-frein-a-la-construction-des-bureaux-dans-paris-893967>

⑨EU: 欧州都市イニシアチブ

➡2022年に創設された欧州都市イニシアチブ EUI は、都市を取り巻く格差、人口動態の変化、気候変動、環境悪化といった様々な課題に対して持続可能な都市開発や戦略を支援する目的で欧州地域開発基金(European Regional Development Fund)が予算を充当している。建築部門では、循環性とカーボンニュートラルの精神に基づいた建設や改修、文化遺産の保存、都市空間の再生等が支援の対象となっている。

【概要】

- ・欧州連合 EU が資金提供する欧州都市イニシアチブ(EUI: European Urban Initiative)は、あらゆる規模の都市圏に対し、革新的な取り組み、能力・知識構築、持続可能な都市開発に関する政策策定と情報発信を通じて支援を行う。
- ・EUI は、大きく2つの柱からなり、(A)革新的行動の支援、(B1)能力構築の支援、(B2)知識構築・地域影響評価・政策開発・コミュニケーションの支援で構成される。

参考資料

独立行政法人国立文化財機構東京文化財研究所、「近現代建築等の保護・継承等に係る海外事例調査」, 2023,
<https://tobunken.repo.nii.ac.jp/records/2000052>

European Urban Initiative, “The European Hub for sustainable urban development”, <https://www.urban-initiative.eu/>

Urban Innovative Actions, “European Urban Initiative”, <https://uia.urban-initiative.eu/en/eui/european-urban-initiative>

⑩仏パリ:住居仮使用

→フランス・パリでは、オフィス・スペース確保の郊外開発を推進し、政策的にパリ市内の都心居住を維持する政策をとる中、1994年に、フランス建設・住宅法(Code de la construction et de l'habitation)第 L631-7-1 条を改正し、オフィスを住宅として仮使用できる期間を設定した(最長13年まで許可)。いつでも元の用途に戻せる仕組みとしたことにより、オフィスのレンタル費が再上昇すればオフィスに戻せる可能性を確保することでオーナーに安心感を与え住居へのコンバージョンを推進した。

【概要】

・1994年当時のフランス建設・住宅法第 L631-7-1 条の内容は以下。

- 非住宅用途→住宅への一時的転用を最大13年まで許容
- 期間内であれば申告で元の用途に戻せる
- 13年経過後も住宅用途のままであれば、当該物件は住宅用物件として取り扱われる
- 申告は 市長及び県知事に提出
- 転用期間中に賃貸する場合、契約に一時的用途であることを明示する義務がある

・当該規定は、2005年の改正により廃止され、用途変更は申告制から許可制へ移行した。また、許可の際に補償(compensation)を条件とする仕組みが導入され、住宅用途を減らさないために、住宅を非住宅に転用する際は、別の物件を住宅へ転用することで、住宅ストックの維持を図る仕組みが整備された。

フランス建設・住宅法第 L631-7-1 条(1994年～1998年)

Article L631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation

1994年7月24日から1998年7月31日まで有効

居住以外の用途に定期的に使用されている施設は、13年を超えない期間、一時的に居住用に使用することができる。この期間は、施設の臨時使用の届出が提出された日から起算される。

前項で述べた期間が満了するまでは、L.631-7条の規定にかかわらず、簡単な申告によって、その施設は以前の用途に戻すことができる。この期間が満了しても、居住用として使用され続ける施設は、居住用施設に適用される規定によって管理される。

本条に規定する申告は、市長および県知事に共同で提出するものとする。

本条にもとづき一時的に住居として使用されている建物を賃貸する場合、契約書にはその使用が一時的なものであることを明記しなければならない。この条件のもとでは、施設を本来の用途に戻すことは、1989年7月6日付け法律第89-462号(賃貸借関係の改善および1986年12月23日付け法律第86-1290号の改正に関する法律)第15条の意味における正当かつ重大な理由となる。これは、同法第11条の意味における事由には該当しない。

本条にもとづき一時的に住居として使用される物件を賃貸する場合、契約書にはその使用が一時的なものであることを明記しなければならない。この条件のもとでは、当該物件を本来の用途に戻すことは、1989年7月6日付け法律第89-462号(賃貸借関係の改善及び1986年12月23日付け法律第86-1290号の改正に関する法律)第15条に規定される正当かつ重大な理由となる。これは、同法第11条の意味における事由には該当しない。

参考資料

松村秀一ほか監修、「コンバージョンが都市を再生する、地域を変える—海外の実績と日本での可能性」、2004年、日刊建設通信新聞社

justice.pappers, “Article L631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation

Consulter sur Légifrance Logo Légifrance En vigueur du 24 juillet 1994 au 31 juillet 1998” (=建設・住宅法第 L631-7-1 条, 1994年7月24日から1998年7月31日までの条文),

<https://justice.pappers.fr/loi/LEGITEXT000006074096/article/LEGIARTI000006825848>

①米:IEBC 改修レベル別基準、米シカゴ:建築改修コード導入

→アメリカでは、2003年に、国際既存建築コード IEBC(International Existing Building Code)を導入し、既存建物に関する包括的な規制を制定。技術的内容は従来のコードやリハビリテーションコードをもとに開発した(BOCA、ICBO、SBCCI など)。

【概要】

・IEBC では、改修レベルに応じた基準を規定している

○レベル1:軽微な改修、材料・設備等の改修

レベル1の変更(alteration:修理や増築以外の、既存の構造物に対する建設または改修)には、既存の材料、要素、機器、または備品を取り外して交換したり、同じ目的を果たす新しい材料、要素、機器、または備品を使用して覆ったりすることが含まれる(602.1条)

○レベル2:中規模改修、部分的な壁の撤去・新設など空間の再構成

レベル2の変更には、ドアや窓の追加または削除、システムの再構成または拡張、または追加機器の設置が含まれ、作業エリアが建物面積(building area)の50%以下の場合に適用される(603.1条)

○レベル3:大規模改修、過半以上の改修

レベル3の変更には、作業エリアが建物面積の50%を超える場合に適用される(604.1条)

IEBC 目次

第1章	行政要件
第2章	定義
第3章	すべての遵守方法に関する規定
第4章	修理
第5章	規範的遵守方法
第6章	工事の分類
第7章	改修 - レベル1
第8章	改修 - レベル2
第9章	改修 - レベル3
第10章	用途変更
第11章	追加事項
第12章	歴史的建造物
第13章	性能適合方法
第14章	移転または移動された建物
第15章	建設安全対策
第16章	参照規格
付録A	既存建物の耐震改修ガイドライン
付録B	既存の建物および施設に対する補足的なアクセシビリティ要件
付録C	既存建物の耐風改修ガイドライン
付録D	控訴委員会
付録E	一時的な緊急使用
リソースA	古い建築の材料および組立の耐火性能に関するガイドライン

参考資料

International Code Council(ICC), “2024 International Existing Building Code (IEBC)”,

<https://codes.iccsafe.org/content/IEBC2024V1.0>

一般財団法人日本建築センター, 「抄訳「建築部局運営(第四版)」内「第20章 再生と建築コードの一般的アプローチ」,

https://www.bcj.or.jp/upload/international/regulation/BDA_20.pdf

JS Held, “International Existing Building Code (IEBC): Demystifying Proper Application of the Code”,

<https://www.jsheld.com/insights/articles/international-existing-building-code-iebc-demystifying-proper-application-of-the-code>

⑫米シカゴ:建築基準の緩和

- ➡アメリカ・シカゴでは、1999年にコンバージョン支援策として、建築コードを緩和。採光規定、防火規定、換気規定の緩和を行った。
- ➡また、シカゴ市では、約150年以上にわたり独自の建築安全基準を運用してきたが、広く普及しているモデルコード(International Building Code など)に基づきながら、地域の状況に適応した長年の要件を維持し、シカゴの建築コードを再編するため、2015年から2023年にかけて建築コード改定プロジェクトを実施した。その中で、既存建物の要件が整理・再編成、体系化された。これにより、2019年に、建築改修コードを新たに導入。あわせてシカゴの既存建物に対する最低要件を定めた。

【概要】

・シカゴのコンバージョンでは、ウェアハウス(Warehouse:倉庫用中層建築物)を対象としていることが多い。これらの建物を集合住宅に転用する試みは1980年代からみられたが、基本的には補助金を受けて低所得者向けのアフォードブル住宅を含む賃貸集合住宅への転用が中心であり、必ずしも一般的な住宅市場に向けられたものではなかった。しかし、1990年代に入るとコンバージョンが一般化した。

●シカゴ建築コードにおける採光規定等の緩和(シカゴ市条例14B)

- ・シカゴ市建築局(Department of Buildings)は、1999年に、シカゴ建築コード(Chicago Construction Code)(Title 14B)の採光規定、防火規定、換気規定を緩和した。
- ・採光:従来は寝室に窓の設置が要求されていたが、ウェアハウスのコンバージョンでは住戸の奥行が深くなり、寝室に窓を設けることが困難になる。そのため、採光規定の解釈を変更し、ウェアハウスのコンバージョンに限り、間仕切上部を開放すれば隣室への採光も有効とみなされるようになった。
- ・防火:従来は3階建以上の建物の構造に可燃物を使うことが禁止されていた。しかし、ニューヨーク市の規定や保険のガイドラインを収集して大断面木材の耐火性を証明し、当該規定も緩和された。19世紀に建設されたウェアハウスの柱や床組みには木材が使用されているが、この緩和により新たなコンバージョンへの道が開かれた。
- ・換気:従来は換気のために主要居室のすべてに窓が必要だったが、住宅の換気は居住者による制御が容易であり、寒暖の激しいシカゴでは年間50日ほどしか窓を開けることはないため、現実から乖離した規定であった。換気実験により、窓際と50フィート(約15m)奥側の空気質が変わらないことを証明し、必要換気量も従来の半分に変更された。

●シカゴ建築改修コード(シカゴ市条例14R)

- ・新築を前提とした従来の建築コードでは既存建物の改修に過剰な要求が課されていたことから、歴史的建築物や老朽化した建物の再利用を促進するため、2019年にシカゴ建築改修コード(Chicago Building Rehabilitation Code)(Title 14R)を導入した。これは、2018年版IEBCにシカゴ独自の修正を加えたもの。
- ・このコードは、既存建物の修繕、改修、増築、および用途変更(Change of Occupancy)を対象としており、既存の建物を活用する際の安全性と利便性を両立させることを目的としている。
- ・改修の範囲や程度に応じて、適用される基準が段階的に区分されている。損傷した箇所の修繕から、小

規模な改修、大規模な用途変更まで、プロジェクトの性質に合わせた基準が適用される。これにより、改修箇所以外の建物全体に対して最新の新築基準を遡及して強制することを避け、合理的なコストでの改修を可能にしている。また、オフィスから住宅への転用など、建物の用途変更が行われる場合は、新しい用途に適した安全基準(構造、設備、火災安全など)を満たしているか再評価される。

●既存建物に対する最低要件(シカゴ市条例 14X)

- ・建築改修コードとあわせて 2019 年には、既存建物に対する最低要件(Chicago Minimum Requirements for Existing Buildings)(Title 14X)を定めた。
- ・これは、既存建物、既存構造物、および屋外区域の状態と維持管理を規制し、これらの基準を遵守するため、所有者と占有者それぞれの責任を定めたもの。またこのコードでは、居住建築物における採光、換気、空間、保安、電気、配管、暖房、冷房、衛生設備、天候保護、防火に関する最低基準、空き構造物の維持管理に関する要件を定めている。これらの要件は将来的に及び遡及的に適用される。

参考資料

松村秀一ほか監修,「コンバージョンが都市を再生する、地域を変える—海外の実績と日本での可能性」, 2004年, 日刊建設通信新聞社

City of Chicago - Department of Buildings, "Chicago Construction Codes",
https://www.chicago.gov/city/en/depts/bldgs/provdrs/bldg_code/svcs/chicago_buildingcodeonline.html

City of Chicago - Department of Buildings, "The Chicago Building Rehabilitation Code",
https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/bldgs/general/Self_Cert_Program/2022/2022-02-03.pdf

⑬デンマーク:既存建築物の改修クラスの適用

➡デンマークの建築法(BR18:Building Regulations 2018)は、建築物の年間エネルギー消費量・目標値や、建築物の総合的な性能に重点を置いた性能基準を設けており、新築だけでなく建物の改修にもエネルギー性能基準を課している。遵守状況は許可審査、検査、書類提出を通じて評価され、違反時には罰金および是正命令が適用される。これにより、建物の所有者に対し、より高いエネルギー性能を目指すことが促されている。

【概要】

- ・BR18 は、建物のエネルギー使用、建物の LCA(ライフサイクルアセスメント)における CO₂などの気候影響(climatic impact)、技術的要件などを包括的に評価する仕組みを持つ。
- ・また、建物所有者が法定基準を超える省エネルギー改修を選択できるよう、任意のエネルギークラスが設けられている。
- ・改修を行う場合、費用対効果(rentabilitet)がある範囲で、省エネルギー対策を実施する義務がある。

デンマークの建築法 BR18 における、改修時におけるエネルギー要件に関する条文等の概要

§ 274- § 279 改修及び建築部材の交換におけるエネルギー要件	
§ 274	改修時の省エネルギー対策実施義務 改修においては、費用対効果があり、かつ湿気による損傷のリスクを伴わない範囲で、省エネルギー対策を実施しなければならない。(以下略)
§ 275	採算性の判断基準 改修工事において、年間節約額に耐用年数を乗じた値を投資額で割った値が 1.33 を超える場合、当該改修は費用対効果がある。(以下略)
§ 276	エネルギー増加を伴う変更の補償条件 エネルギー消費量の増加を伴う建築上の変更は、同等の補償的省エネルギー対策が実施される場合に限り実施できる。
§ 277	部材交換時は採算性に関係なく性能要件を満たす 建築部材または設備の交換にあたっては、採算性にかかわらず、§ 279 の規定および設備基準を遵守しなければならない。(以下略)
§ 278	文化財建築の例外規定 教会および歴史的建造物の一部を構成する建物は、§ 274 から § 282 の規定の適用除外とする。(以下略)
§ 279	部位別の具体的なエネルギー性能基準 建物の改修やその他の変更は、別添 2 の表 3 にある U 値と線損失の要件を満たす必要がある。窓、ガラス壁、ドア、ガラス屋根、天窗は、§ 257 および 258 の要件を満たす必要がある。
§ 280- § 282 既存建築物の改修クラス	
§ 280	既存建築物の改修クラスの規定 既存建築物の改修クラスの適用については、以下の事項が適用される。 エネルギー供給量の必要量は、少なくとも年間 30kWh/m ² 削減されなければならない。(以下略)
§ 281	住宅等の改修クラスの規定 住宅、学生寮、ホテルなどは、以下のように分類することができる。(以下略)
§ 282	非住宅の改修クラスの規定 § 281 の対象とならないオフィス、学校、公共施設、その他の建物は、以下のように分類することができる。(以下略)

参考資料

Bygningsreglementet.dk, “Energiforbrug og klimapåvirkning (§ 250- § 298)”,

<https://www.bygningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/11/Krav/274.279>

Netzerocompare, “Denmark Energy Performance Requirements for Buildings”, January 12th, 2026,

<https://netzerocompare.com/policies/denmark-energy-performance-requirements-for-buildings-dk-building-regulations>

Mur & tag, “Renovering”, <https://www.mur-tag.dk/udfoerelse/renovering/>

⑭仏：容積超過罰金免除

➡フランスでは、1994年に土地利用計画 POS を見直し、コンバージョン推進方策を打った。その際に、容積超過に対する罰金をコンバージョン事業は免除等の緩和策を取った。

※その後の大幅な都市計画制度の改正により、現在、当該制度は廃止されている。フランスでは、2025年に新たなコンバージョン促進法が施行されている。

【概要】

- ・フランスでは1994年、既存建物の有効活用を目的としたコンバージョン推進策が導入された。特にオフィスから住宅への用途変更を促進するために、都市計画上の制約を大幅に緩和した。従来の土地利用計画(POS:Plan d'Occupation des Sols)では、容積率(COS:Coefficient d'Occupation des Sols)を超過した建物には罰金や厳しい制限が課されていたが、住宅供給を目的とした特定のコンバージョン事業については容積超過に対する金銭的な負担が免除されることとなった。
- ・具体的には、既存建物が土地利用計画 POS で定められた容積率 COS を既に上回っている場合でも、住宅への用途変更であれば許可が与えられることとなった。通常であれば、フランス都市計画法に基づき、容積超過に対して法定密度上限超過に伴う徴収金*(VDPLD:Versement pour Dépassement du Plafond Légal de Densité)などの罰金に近い徴収金が課されるが、その支払いが免除された。地方自治体は、地域の住宅不足を解消するためにこれらの緩和措置を適用する権限を有していた。この免除措置は主に都市中心部において既存の建築ストックを壊さずに再利用する場合に適用され、事業者の経済的負担を軽減することで住宅化を後押ししていた。

*VDPLDは、法定密度上限(Plafond légal de densité)を超えて建築しようとする場合に、建築主(許可取得者)が自治体へ支払う必要がある都市計画上の特別な負担金。1975年に導入され2000年から段階的に廃止された。

参考資料

松村秀一ほか監修、「コンバージョンが都市を再生する、地域を変える—海外の実績と日本での可能性」、2004年、日刊建設通信新聞社

République française, “Code de l’urbanisme, Chapitre III : Versement résultant du dépassement du plafond légal de densité”, https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000006158761/

République française, “Code général des impôts, IX : Versement pour dépassement du plafond légal de densité (1) (Articles 1723 octies à 1723 quaterdecies)”, <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006147252/>

Weka, “Le versement pour dépassement du plafond légal de densité (VDPLD)”, <https://www.weka.fr/fiches-et-outils/le-versement-pour-depassement-du-plafond-legal-de-densite-vdpld-0331/>

BNP Paribas Real Estate, “Définition de Plafond légal de densité”, <https://www.bnppre.fr/glossaire/plafond-legal-de-densite.html>

⑮ 仏：身障者対応緩和

→フランスでは、2005年に、新築に適用されるアクセシビリティ基準を定めたが、既存の古い建物の改修工事に対しては、免除の申請を可能とした。

【概要】

- ・2005年に制定された、フランスの「障害者の平等な権利と機会、参加及び市民権に関する法律(Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées)には、建築物・交通等のバリアフリーに関するアクセシビリティ規制が設けられている。このアクセシビリティ規制には例外が認められる仕組みがあり、主として既存建物の改修工事などでアクセシビリティに関する基準を満たせない事情がある場合に、建築許可または工事許可の申請に例外申請書類を添付するかたちで提出する。
- ・イル＝エ＝ヴィレーヌ県では、例外事由や提出すべき証明書類の例として以下を挙げている。

○建築上または環境上の制約による技術的な不可能性に基づく例外措置

○アクセシビリティ確保のための推定費用に基づき、実施される改善と当該施設の運営への影響との間に明らかな不均衡がある場合の例外措置

○特に指定建造物など、文化財保護のための例外措置

困難を理解するのに役立つ書類、提出すべき書類の例など	
技術的な不可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・入口に階段がある <ul style="list-style-type: none"> * 公共の土地に固定式スロープの設置を反対する自治体からの書簡 * 歩道が狭すぎて可動式スロープを設置できない(スロープを展開した状態で、その端から1.20mの幅を確保する必要がある) * 地下に地下室があり、地面の高さを下げることができない ・洪水発生地域 <ul style="list-style-type: none"> * ゾーニング計画および洪水リスク予防計画の規定の抜粋により、屋外床の上げ下げが禁止されている、あるいは屋内最低レベルが規定されている ・耐力壁の存在 <ul style="list-style-type: none"> * 耐力壁が存在するため、通行や衛生設備を基準に適合させるためのスペースの拡大が不可能
文化財の保存	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的建造物として登録または指定されている建物、歴史的建造物の保護区域内にある建物、または文化財保護区域内にある建物が対象となる
改善内容とその事業への影響との間に明らかな不均衡がある	<ul style="list-style-type: none"> ・専門家による、基準適合工事の費用見積もり ・基準適合後の収容人数の減少シミュレーション ・公認会計士による、事業者が工事費用を負担することが不可能であること、および自己資金調達能力と営業収支の観点から事業継続性に与える影響を確認する証明書 ・施設の上流または敷地内で移動経路が分断され、1つ以上の障害タイプについて基準適合化が無意味となる場合。ただし、該当しないその他の障害タイプについては、公共施設(ERP)の基準適合化は妨げられない。
共同所有物件(主に居住用建物)における共用部分での工事実施の拒否	<ul style="list-style-type: none"> ・当該工事に反対する共同所有者総会の議事録(公共の領域から直接アクセス可能な公共施設の場合、この理由は認められない)

参考資料

République française, "LOI n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées", <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000809647>

Préfecture d'Ille-et-Vilaine, "Comment solliciter une dérogation aux règles d'accessibilité ?", <https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Solidarite-hebergement-logement-et-populations-vulnerables/Handicap/Batiment-et-accessibilite/Accessibilite-des-etablissements-recevant-du-public/Solliciter-une-derogation-aux-regles-d-accessibilite>

Handinorme, "Quand et comment faire une dérogation aux règles d'accessibilité ?", 30 septembre 2023, <https://www.handinorme.com/accessibilite-handicap/262-quand-et-comment-faire-une-derogation-aux-regles-d-accessibilite->

Savoir Juridique, "Les normes handicap dans le neuf : ce que dit la loi", 7 novembre 2024, <https://www.savoir-juridique.com/normes-handicap-batiment-neuf-reglementation-loi-accessibilite/>

⑩英ロンドン:用途区分統一・許可不要開発権 PDR

- ➡イギリス・ロンドンでは、建物の用途は、用途クラス(Use Class)に分類されており、同一クラス内での変更は許可不要の場合があるが、1980年代から、用途変更の自由度を拡大するため、用途区分の見直しを行った。
- ➡建物の用途を変更する場合、通常、計画許可(Planning Permission)が必要だが、2013年には、許可不要開発権(PDR:Permitted Development Rights)を導入し、特定の用途変更は事前の許可なしで実施可能とした。2020年にはPDRの対象を拡大。用途区分を改正し、商業・サービス用途の用途区分が統合され、柔軟な用途変更が可能になった。

参考資料

松村秀一ほか監修,「コンバージョンが都市を再生する、地域を変える—海外の実績と日本での可能性」,2004年,日刊建設通信新聞社

⑰米シカゴ:融資制度 TIF

→アメリカ・シカゴでは、1985年頃に融資制度 TIF を導入(州の実施制度)。指定地域の改修プロジェクトに自治体のファンドから直接投資した。指定地域内で一定条件を満たすプロジェクトに改修工事費20%を上限に融資。資金不足事業者のみが対象で、公共スペースの付置義務等の条件つき。また、指定地域では不動産課税評価基準を23年間据え置きとした。

【概要】

- ・増税融資 TIF(Tax Increment Financing)は、イリノイ州法である税増分再開発法(Tax Increment Allocation Redevelopment Act, 65 ILCS 5 第11条第74.4部)に基づき、市が指定した TIF 指定区域内における再開発やインフラ改善を促進するための財源メカニズム。老朽化や投資不足などの課題を抱える地域において、公共インフラ整備、建物改修、環境改善、雇用創出などを目的として活用される。
- ・この制度は、シカゴ市が市内全域における公的・民間投資を促進するために用いる特別な資金調達手段。資金は、道路やインフラの建設・補修、汚染土壌浄化、空き地の再利用などに充てられ、通常は民間開発プロジェクトと連携して実施される。資金は、指定区域内の不動産の均等化評価額 EAV*が23年間にわたって増加することで生み出される。
 - *均等化評価額(EAV :Equalized Assessed Valuation) とは、不動産の課税評価額(Assessed Value)に、イリノイ州が定める均等化係数・乗数(Equalization Factor / Multiplier)をかけて調整した値のこと。イリノイ州での固定資産税計算に用いられる標準化された評価額
- ・具体的には、ある地域が TIF 指定区域に指定されると、その地域で発生する固定資産税の額が基本 EAV 額として設定される。不動産価値が上昇すると、その額を超える固定資産税の増額はすべて、地区内の再開発プロジェクトの資金として活用される。

参考資料

松村秀一ほか監修、「コンバージョンが都市を再生する、地域を変える—海外の実績と日本での可能性」, 2004年, 日刊建設通信新聞社

City of Chicago, "Tax Increment Financing Program", <https://www.chicago.gov/city/en/depts/dcd/provdrs/tif.html>

City of Chicago, "Tax Increment Financing",
https://www.chicago.gov/city/en/depts/dcd/supp_info/tax_increment_financingprogram.html

Illinois General Assembly, "65 ILCS 5/ Illinois Municipal Code",
<https://www.ilga.gov/legislation/ILCS/details?MajorTopic=GOVERNMENT&Chapter=MUNICIPALITIES&ActName=Illinois%20Municipal%20Code.&ActID=802&ChapterID=14&ChapAct=65+ILCS+5%2F&SeqStart=217200000&SeqEnd=219500000>

SQD Taxtech LLC, "Equalized Assessed Value (EAV) in Illinois Explained: Formula, Examples & 2025 Multipliers", Nov 11, 2025, <https://blog.squaredeal.tax/illinois/equalized-assessed-value-eav/>

⑱豪メルボルン:歴史的建造物改修費用補助

- ➡メルボルン遺産修復基金は、歴史的建造物の所有者に対し、保存修復およびアダプティブ・リユースの費用を補助する財政支援を提供している。同基金は、歴史的建造物における承認済み保存修復工事に対し、助成金および低利融資を実施している。
- ➡数多くのプロジェクトを支援しており、旧ロイヤル・メール・ホテルをアパートメントおよび商業施設に再利用した事例も含まれる。

参考資料

City of Melbourne, "Heritage grants", <https://www.melbourne.vic.gov.au/heritage-grants>

⑲米:国家歴史登録財建物の修復費用の税額控除

- ➡アメリカでは、国家歴史登録財(National Register of Historic Places)に登録されている建物、または「登録歴史地区」(registered historic district)の重要性に寄与すると認定された建物を対象に、建物の修復費用の20%に相当する税額控除を行っている。当該制度により、歴史的建造物の保全と継続的な事業関連利用を可能にすることを目的としている。

参考資料

National Park Service, "Historic Preservation Tax Incentives", May 28, 2024, <https://www.nps.gov/subjects/taxincentives/eligibility-requirements.htm>

⑳米 NY:不動産税免除

- ➡アメリカ・ニューヨークにおける、非居住用途から居住用途へ転換された建物を対象に、地域改良のための賦課金を除く不動産税が免除される制度。免除期間は、建設開始年度に応じて25年から35年まで変動する。

参考資料

New York, Public.Law, "Real Property Tax Law Section 467-M", May 31, 2024, https://newyork.public.law/laws/n.y._real_property_tax_law_section_467-m

②1米シカゴ:ランドマークの固定資産税優遇措置

- ➡ランドマークとなる歴史的建造物(クラス L)のうち、大規模な改修が必要な建造物を対象に12年間にわたり固定資産税を大幅に減免する制度(Class L property tax incentive)。
- ➡最初の10年間は評価額の10%、11年目は15%、12年目は20%となる。
- ➡この優遇措置により、シカゴ・モーター・クラブ・ビルやオールド・ディアボーン銀行ビルなど、数多くの歴史的建造物が再開発に成功している。

事例:オールド・ディアボーン銀行ビル

- ・1928年竣工
- ・27階建てのアールデコ様式のビル
- ・2003年6月4日、シカゴ市の歴史的ランドマークに指定
- ・事務所からホテルに用途変更。約8,970万ドル(当時の為替で約100億円規模)をかけた改修工事後、2015年に「ヴァージン・ホテルズ・シカゴ」としてオープンした
- ・改修にあたっては、ランドマークの固定資産税優遇措置を活用

参考資料

City of Chicago, “Planning and Development”,
https://www.chicago.gov/city/en/depts/dcd/provdrs/hist/svcs/class_l_propertytaxincentive.html

City of Chicago, “virgin hotel”,
https://www.chicago.gov/city/en/depts/dcd/supp_info/virgin-hotel.html

②アイルランド・ダブリン:LCI

➡ダブリン市の歴史的な中心部への居住を支援し促進するための税制優遇制度

【概要】

- ・「リビング・シティ・イニシアチブ」(LCI:living city initiative)は、ダブリンをはじめとするアイルランドの都市において、歴史的な中心部の活性化を目的として、古い建物のアダプティブ・リユースを推進する取り組み。
 - ・指定区域内の住宅・商業物件の改修・転用にかかる経費(要件を満たしたものに限り)に対して税制優遇措置を提供し、老朽化・未活用の建物を活気ある居住空間や複合用途施設へと転換することを促進。
 - ・住宅の改修または改築に要した費用について、所得税控除(持ち家の場合)または資本的支出控除(賃貸住宅の場合)のいずれかの形で税額控除を申請できる。
 - ・この制度の対象となるための最低工事費用は 5,000 ユーロ。
 - ・対象となる物件は以下。
 - 家／アパート／店／全ての種類の構造であり、不動産の全部または一部を含むことができる
 - ・この制度の対象となるには、物件が以下の条件を満たしている必要がある
 - 1915 年以前に建てられたものであること(商業用物件には適用されない)
 - 指定された「特別再生地域」(SRA:Special Regeneration Area)内に所在すること
 - 実施される工事の費用は最低 5,000 ユーロ(商業的要素については 200,000 ユーロの控除が上限)
 - 工事は物件の改修/改築を目的としている
- など

参考資料

Dublin City Council, “Living City Initiative”, <https://www.dublincity.ie/housing/housing-supports/living-city-initiative>

第4章 他分野における中長期的なビジョンのとりまとめ事例の整理

1. 調査概要

不動産ビジョン 2030 や市街地整備 2.0 のような、関連他分野における中長期的なビジョンのとりまとめ事例について収集し、計画期間や定められている内容・意思決定プロセス等の、中長期的なビジョンのとりまとめに必要な観点を整理する。

(1) 調査方法

下記条件に基づき、他省庁ホームページより建築分野の中長期ビジョンに関連するテーマの中長期ビジョン・構想を検索・抽出した。

なお、下記条件以外でも建築分野の中長期ビジョンに関連するテーマについて取りまとめられている場合は、報告書等についても調査対象とした

●抽出条件

- ・直近 10 年以内に策定されたビジョン、計画(策定中含む)
- ・法定計画以外
- ・ある程度、検討経緯が把握できるもの
- ・建築分野における中長期ビジョンで設定した論点につながるような内容を掲載しているもの

■抽出した他分野の中長期ビジョン

	ビジョン・構想	所管課	概要
国土交通省			
①	不動産業ビジョン 2030	建設産業局 不動産業課	人口減少・成熟社会を見据え、不動産業がまちづくりや地域価値向上を担う主体として、多様なニーズ対応と生産性向上を図る方向性を示す。
②	市街地整備 2.0	都市局 市街地整備課	公民要道でビジョンを共有し、多様な主要・取組みを組み合わせ、エリアの価値と持続可能性を高める更新を目指したビジョン。
③	PORT2030	港湾局計画課	国際競争力強化と脱炭素・DX を柱に、基幹インフラとしての港湾機能高度化と官民連携を進め、2030 年を見据えた港湾政策の方向性を示す。
④	道路政策ビジョン「2040 年、道路の景色が変わる」	道路局企画課	道路政策を通じて 2040 年に実現を目指す社会像、その実現に向けた中長期的な政策の方向性を提案するビジョン
⑤	成熟社会の共感都市再生ビジョン(都市の個性と質／価値向上)	都市局まちづくり推進課	都市再生制度(都市再生特措法など)を超え、中長期に「質・価値・個性」を強化するまちづくりを目指したビジョン。
⑥	国土交通省 DX ビジョン	総合政策局	人口減少・少子高齢化による労働力不足や災害激甚化、

		情報政策課	インフラ老朽化等、取り巻く環境が変化する中、DX施策を更に強力で推進する上で、目指すべき方向性や取組を強化すべき領域について明確に示したビジョン。
環境省			
⑦	長期低炭素ビジョン	—	2050年を見据え、温室効果ガス80%削減を目標に、イノベーションを通じて脱炭素と経済成長の両立を目指す長期戦略を示したビジョン。
厚生労働省			
⑧	急速に変化する社会における、地方や中小企業での良質な雇用 報告書	—	地方・中小企業を対象に、課題解決に向けて目指すべき施策の方向性と魅力向上に資する労働施策を記載した報告書
文化庁			
⑨	建築文化に関する検討会 報告書	文化庁 企画調整課	建築は生活・地域・歴史と密接に関わる文化資産であり、良質な建築の創出と継承が重要と整理。教育・普及、評価の仕組みづくり、官民連携、人材育成、既存建築の活用等を通じ、国民的な共通理解を醸成し、具体的行動につなげる方向性を提示。
内閣府			
⑩	まち・ひと・しごと創生長期ビジョン	地方創生推進事務局	人口減少と東京一極集中を是正し、地域に仕事を生み人の流れを創出することで、将来にわたり活力ある日本社会の維持を目指す長期的な指針。
⑪	地方創生2.0 基本構想	地方創生推進事務局	地方創生政策の次のフェーズ(2.0)を描いた構想。人口減少や地方経済に対する包括的な戦略を提示。

(2)整理内容

・ビジョンごとにシート化し、下記項目について整理した。

■各ビジョンシートとして整理した項目

整理項目	内容
所管	ビジョン等の担当課
策定日・策定主体	策定日及び策定主体(ビジョン等の表紙に記載の組織名)
計画期間	ビジョン等の計画期間
策定の目的	どのような経緯でビジョン等の策定・改訂に至ったかの経緯や目的
構成・概要	目次構成及び内容の概要(全体像)
建築分野における中長期ビジョンへ示唆する内容(ビジョン等の一部抜粋)	建築分野ビジョンの検討の方向性を示唆する内容について、主に目標や方針等を中心に今年度国交省での検討の論点になっていた下記5つのテーマ 既存建築ストック活用／担い手の確保・育成／建築物の質の向上、新技術・新材料／DX／市街地(まちづくり) につながる内容について、本文のママ抜粋し、5色で色分け
検討体制・経緯	検討の経緯を把握するとともに、検討母体の体制やその上部組織との関係(上部組織への報告の有無)等
その他	会議体とは別に、シンポジウム、勉強会等、検討内容や策定したビジョンの周知等を行っている場合、その内容を記載。

2. 各ビジョン整理

・次ページより、ビジョンごとに内容を整理した。

①不動産業ビジョン 2030

所管	国土交通省土地・建設産業局不動産業課
策定日・策定主体	2019年4月24日 社会資本整備審議会産業分科会不動産部会
計画期間	～2030年
策定の目的	<p>不動産業は、我が国の豊かな国民生活、経済成長等を支える重要な基幹産業であり、人口減少、AI・IoT等の進展など社会経済情勢の急速な変化が見込まれる次の10年においても、引き続き、成長産業としての発展が期待。</p> <p>そのためには、不動産業に携わるすべてのプレイヤーが不動産業のあるべき将来像や目標を認識し、官民一体となり必要な取組を推進することが不可欠。</p> <p>平成の時代から令和の時代を迎えつつあるこの機をとらえ、<u>次なる時代における不動産業の発展を確保するための官民共通の指針として、およそ四半世紀ぶりに本ビジョンを策定。</u></p> <p>※不動産業に係る中長期ビジョン 昭和61年「21世紀への不動産業ビジョン」 平成4年「新不動産業ビジョン」以降更新なし</p>
構成	概要
<p>はじめに</p> <p>第一章 不動産業の現状</p> <p>第二章 不動産業を取り巻く市場環境の変化</p> <p>第三章 これからの不動産ビジョン</p> <p>1. 不動産業の将来像</p> <p>2. 官民共通の目標</p> <p>3. これからの不動産業のあり方：明の役割</p> <p>4. これからの不動産政策のあり方：官の役割</p> <p>5. 2030年に向けて重点的に検討を要する主な政策課題</p>	<p>○2030年頃までの間に想定される社会経済情勢の変化として、「少子高齢化・人口減少の進展」、「空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化」、「新技術の活用・浸透」など9項目を掲げている。</p> <p>○不動産業の将来像を、「豊かな住生活を支える産業」、「我が国の持続的成長を支える産業」、「人々の交流の「場」を支える産業」と位置付けた上で、その実現に向け官民が共通で認識すべき目標として「「ストック型社会」の実現」、「安全・安心な不動産取引の実現」、「多様なライフスタイル・地方創生の実現」など7項目を掲げている。</p> <p>○官民共通の目標を実現する上での「民」の役割として、「信頼産業としての一層の深化」、「他業種や行政との連携・協働を通じた“トータルサービス”の提供」など4項目を位置付けた上で、業態ごと（開発・分譲、流通、管理、賃貸、不動産投資・運用）にその役割を整理。</p> <p>○官民共通の目標を実現する上での「官」の役割として、「市場環境整備」、「社会ニーズの変化を踏まえた不動産政策の展開」、「不動産業に対する適切な指導・監督」の3項目を位置付けた上で、2030年に向けて重点的に検討を要する10政策分野にわたる課題を整理。</p>
建築分野における中長期ビジョンへ示唆する内容(ビジョン等の一部抜粋)	
<p><ストック> <担い手> <技術/質(性能・環境)> <DX> <市街地(まちづくり)></p> <p>第三章 これからの不動産業ビジョン</p> <p>2. 官民共通の目標</p> <p>(1) 「ストック型社会」の実現</p> <p>今後は、人口・世帯数の減少が見込まれていることから、不動産の新規供給に際しては、量的拡大に力点を置くのではなく、良質な不動産ストックの形成に資する観点から、後世に継承できるものとなるよう留意するとともに、計画的なまちづくりのもとに実施されるべきである。また、エリアマネジメントなど適切な管理を通じて、良質な不動産ができる限り長期にわたって活用される社会づくりを目指すことが重要である。</p>	

(3) 多様なライフスタイル、地方創生の実現

IoT、VR⁹などの新技術により、距離的な制約を乗り越え、遠隔地に居ながらにして人間が様々な活動を行えるとなると、従来、立地不利とされていた地域であっても『不動産最適活用』を通じて、暮らし・働き・訪れる場として選択され、地方創生を実現できる可能性があることを認識する必要がある。

地域の資源をどう捉え、それをどう活かすかなど、地方公共団体をはじめとする地域の関係者自らが主体的にこれからの地域のあり方を議論し、関係者が連携して取組を進めていくことが重要である。不動産業者としても、こうしたプロセスへの積極的な参画が求められる。

(4) エリア価値の向上

重要なことは、地域の実情に応じて期待される不動産の「場」としてのあり方(=『不動産最適活用』のあり方)が地域の関係者によって認識された上で、その実現を図るべく地域全体でマネジメントしていくことである。言い換えれば、不動産を「場」として捉え、そこから多面的なサービスを展開することで不動産固有の価値を上げつつ、こうした取組をエリア全体に拡大することで当該エリア全体の価値をも上げる方向を目指す必要がある。

(5) 新たな需要の創造

国民生活や経済活動の基盤である不動産は、そこで暮らし、働く人々のニーズの変化に応じて、求められるあり方も変容し得る。今後、少子高齢化・人口減少が進展し、かつてのように、不動産の量的拡大が見込まれない時代となっても、その時代の要請を踏まえた新たな不動産の形成に対するニーズが確実に存在しており、不動産業は、そうしたニーズを着実に取り込んでいくことが求められる。そのため、第一には、国内における不動産に対するニーズとその変化を的確に捉えることが重要である。世界中のどの国も経験したことのない異次元の水準で高齢化が進展する中、高齢者が安心して暮らせる住宅やヘルスケア施設の供給は喫緊の課題である。また、単身世帯、共働き世帯の増加や、EC市場の急速な成長を背景とした物流ニーズの高度化への対応が必要であり、高齢者向け住宅や福祉・医療・物流施設など、これからの我が国を支える成長38分野への良質な不動産の供給が求められている。これに加え、個人のライフスタイル・ワークスタイルの変化に伴い、例えば、移住や農林漁業体験などへのニーズの高まりも踏まえ、地方創生の推進にも資するよう、二地域居住、二地域就労などの場面において複数の不動産を所有し、活用できる環境整備等に取り組む必要がある。第二に、国内需要だけでなく、インバウンド需要を的確に捉えることも不可欠である。グローバル化が進展し、国境を越えた都市間競争が激化する中、我が国の都市が世界からヒト・モノ・カネ・情報を惹きつけるためには、新たなニーズを見据えた不動産及び不動産を核としたサービスの提供等による都市の国際競争力の向上が不可欠である。2019年現在、外国人観光客や在留者が堅調に増加している中、そうした者との共生を前提としつつ、これを好機と捉えて、今後とも、『不動産最適活用』を通じて、世界から選ばれるまちづくりとサービス展開を進める必要がある。そのためには、地域の自然・景観資源を活かしたまちづくり、異文化に配慮した生活・就労環境を確保する必要がある。

(6) すべての人が安心して暮らせる住まいの確保

少子高齢化が進展する中、現時点で高齢化率が高い、あるいは、郊外の住宅地で急速に高齢化が進展すると見込まれる地域では、持続可能なまちづくりの実現に向け、若年世代にとって住みやすく、魅力ある地域とすることが重要であり、例えば、子どもを安心して産み育てられる環境整備を推進する必要がある。加えて、増加する単身高齢者を含め、高齢者が自宅で安心して暮らし続けら

れるよう、例えば、見守り、介護等のサービスの充実化、サービス付き高齢者向け住宅の整備等に向け、官民が連携して取り組む必要がある。

また、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅を確保できる環境の実現を図るため、住宅セーフティネット制度において、セーフティネット住宅の登録を促進するとともに、居住支援協議会及び居住支援法人による取組の一層の充実を図る必要がある。

(7) 不動産教育・研究の充実

人生100年時代においては、住まいであり資産である不動産の価値を国民が的確に判断し、適切な維持・修繕・管理を行いつつ良質なストックとして後世に継承していくことが当然に選択される環境整備を進めることが社会全体に求められている。

そのためには、教育現場において、若年代が不動産を巡る社会課題や不動産取引に際し必要となる最低限の知識を習得できるよう必要な環境整備を行うとともに、国民の社会生活に関連する様々な局面において、安心・安全な不動産取引・不動産投資の実現に向けた周知・啓発を行うなど、あらゆる機会を捉えて、不動産に関わる教育、周知等の取組を推進することが有効である。加えて、現に不動産業に従事している者に向けて、日々急速に変化する不動産を巡る情勢等について、正確かつ最新の情報が容易に取得できる環境を整備しつつ、消費者利益の保護、サービス向上等に繋げていくことが重要である。

検討体制・経緯

検討母体：社会資本整備審議会産業分科会不動産部会

委員：有識者7人、業界団体6人など計16人で構成。

プロセス：策定まで7ヶ月(2018年10月5日から2019年4月24日)

議論は、不動産部会のみで行われた。部会では主にヒアリングと意見交換が行われた。

社会資本整備審議会	産業分科会	不動産部会	日程	第n回	議論タイトル	報告
		●	2018.10.5	第34回	不動産部会の開催趣旨等について / 不動産政策に関する最近の取組について / 新・不動産業ビジョン(仮称)の策定に向けて	
		●	2018.11.8	第35回	不動産業(流通)の現状と将来像について / 業界ヒアリング / 意見交換	
		●	2018.12.21	第36回	不動産業(流通・開発・投資)の現状と将来像について / 業界ヒアリング / 意見交換	
		●	2019.1.30	第37回	不動産業(管理・賃貸業)の現状と将来像について / 業界ヒアリング / 意見交換	
		●	2019.3.1	第38回	新・不動産業ビジョン2030(仮称)骨子の議論 / 全体像等の提示 / 意見交換	
		●	2019.3.28	第39回	新・不動産業ビジョン2030(仮称)のとりまとめに向けて	
		●	2019.4.24	-	不動産業ビジョン2030の策定	

②市街地整備 2.0

『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ

所管	国土交通省 都市局 市街地整備課, 住宅局
策定日・策定主体	2020年3月24日 今後の市街地整備のあり方に関する検討会
計画期間	-
策定の目的 ※検討の趣旨・目的 より抜粋	<p>近年、我が国では、人口減少・少子高齢化が進行する中、地域活力の減退が懸念されるとともに、経済・産業活動の縮小等に伴う税収減により、地方公共団体等における財政的制約の高まりが顕著となっているほか、グローバル化による国際競争の激化、情報化・技術革新、災害の頻発化・激甚化等、社会・経済情勢の大きな変化に直面している。また、豊かさに関する意識の変化、働き手・働き方の多様化、社会貢献意識の高まり、生活の質(Quality of Life)が重要視されるようになる等、我々日本人の価値観・ライフスタイルも多様化している。</p> <p>このような社会・経済情勢の変化や、価値観・ライフスタイルの多様化に対して、これまで国土交通省では、コンパクト・プラス・ネットワークや都市再生に関する取組等の推進が図られてきた。</p> <p>令和元年6月には、「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」において、国の都市政策の基本的方向のアウトラインとして、『「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生』が提言されたほか、令和元年7月には、「都市計画基本問題小委員会」において、立地適正化計画制度の制度創設5年を迎え、コンパクトシティ政策を次のステージに進めるため、コンパクトシティの更なる推進とともに、防災対策との連携の必要性が示されたところである。</p> <p>本検討会は、これまで進められてきたコンパクト・プラス・ネットワークや都市再生に関する取組や、懇談会等における提言等を踏まえ、特に、市街地を取り巻く環境の大きな変化に対応するため、今後の市街地整備のあり方や、市街地整備手法のあり方について検討し、今後の市街地整備施策の方向性を示すことを目的とする。</p>
構成	概要
I. 検討会の概要 1. 検討の趣旨・目的 2. 検討の対象 3. 検討の経過	<p>【市街地整備の進め方の転換】 『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ～ ○行政が中心に公共空間確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発から、「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせ、「エリアの価値と持続可能性を高める更新」へ</p>
II. 市街地のあり方について 1. 市街地に対する評価軸の変化 2. 都市政策の方向性の変化 3. 求められる市街地のあり方の転換	<p>○その際、地方都市と大都市の違いを認識した上で戦略を立てることが重要</p> <p>【市街地整備手法のあり方：総論】 ～スピーディで柔軟な 機能更新型市街地整備手法の連鎖的展開～</p>
III. 市街地整備のあり方について 1. 市街地整備が直面する課題	<p>○目指すべきビジョンを実現しエリアの価値向上を図る には、面的・時間的なつながりを意識し、多様な手法を組み合わせ、できること</p>

<p>2. 市街地整備の進め方の転換</p> <p>IV. 市街地整備手法のあり方について</p> <p>1. 総論</p> <p>2. 各論</p>	<p>から、早く、柔軟に、連鎖的に展開していくことが必要</p> <ul style="list-style-type: none"> ○老朽化・陳腐化したビルや都市基盤の再構築が課題 ○社会的背景の変化により高度利用等の考え方についても多様化しつつあることに留意し、強制力ある法定事業も有効活用すべき ○持続可能性確保・競争力強化の観点から、都市機能立地等の再編の受け皿となる市街地の再構築が必要 ○近年の水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、水災害リスクへの対応を含め、安全な都市形成が必要 ○多様な地域活動との連携等、空間のみならず持続的に価値を生み出す地区経営の視点が必要
---	--

建築分野における中長期ビジョンへ示唆する内容(ビジョン等の一部抜粋)

<ストック> <担い手> <技術/質(性能・環境)> <DX> <市街地(まちづくり)>

III. 市街地整備のあり方について

2. 市街地整備の進め方の転換

(1)基本的な考え方

(略)求められる市街地のあり方が、「機能純化」を基礎とした「合理的な市街地」から「様々なアクティビティが展開される、持続可能で多様性に富んだ市街地」へと転換し、市街地整備が直面する課題も多岐に渡るものとなっている中、市街地整備の進め方についても転換が必要である。

その際、以下の点に留意する必要がある。

- ①公民多様な主体が連携し、エリアのビジョン(将来像)を構築・共有すること。
- ②事業手法ありきではなく、エリアの状況や必要性に応じて、場所や期間を限定した社会実験、空き地等の暫定利用、リノベーション、街路や広場等の公共空間の再構築・利活用、任意建替、土地地区画整理事業や市街地再開発事業 14 等の法定事業、エリアマネジメント活動等、多様な手法の中から最適なものを選択し、組み合わせること。
- ③一斉にエリア全体の整備・更新を行うのではなく、段階的・連鎖的に展開することで、エリアの中で取組を循環させ、エリア全体としての持続的な更新と価値向上を図ること。
- ④ワークショップや社会実験、暫定利用の取組等できることからはじめ、徐々に大きなプロジェクトに移行していく LQC(Lighter, Quicker, Cheaper)アプローチの視点を持つこと。
- ⑤不確実性が増す中、更なる社会・経済情勢の変化等に対応するには、ビジョンそのものも固定的なものとするのではなく、必要に応じて随時更新していくこと。
- ⑥「所有に重きを置いた取組」から、「利用に重きを置いた取組」へと考え方の転換を図ること。

各取組においても、個々の事業区域を越えたエリア全体を視野に入れ、個別事業間の空間的・時間的な連鎖や連続性を予め考慮しながら進めることが必要である。

市街地整備の進め方は、『行政が中心となって公共空間の確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発』から、『「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせ、「エリアの価値と持続可能性を高める更新』へと、大きく転換する必要がある。つまり、これまでの『「空間」・「機能」確保のための開発』を「市街地整備 1.0」とすれば、ポジティブスパイラルにより、『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』を進める「市街地整備 2.0」とも呼ぶべき考え方へと転換が必要である。

(2)実現のための体制整備・役割分担

公民多様な主体が連携して取組を進めていくに当たっては、関係諸機関や権利者等との調整が

円滑に進められる仕組みや場を整えることが重要である。

また、以下に示すように、各取組主体がそれぞれの役割を担いつつ、他の取組主体やその取組を見渡しなが、連携して進めていくことが重要である。

- ① エリア全体を見据えつつ、その中で展開される種々の取組を牽引するプロデューサーのようなキーとなる存在が重要。場合によっては、「コンダクター」と呼べるような、ノウハウを持ち非常に求心力の高い存在が、課題解決の方向性を先導することも考えられる。
- ② エリアマネジメント事業等の実施に加え、地域を横断し、産業・企業と人材とのマッチングを行う民間組織も必要である。
- ③ まちづくりをサポートする弁護士、金融機関、不動産業等の専門知識を有する者によるサポート体制づくりも重要である。
- ④ 行政機関は、市街地整備に当たって、投資主体としての感覚を養うとともに、民間の動きや考え方を受け止め、事業実施の知恵を出しあえるような関係性の構築に努めるべきである。

さらに、持続的なまちづくりを実現するためには、各取組主体の意識が重要であるとともに、持続性を確保するため、地元レベルの出資・融資により自立的に取り組むことが重要である。この際、国や地方公共団体等による金融支援や計画認定により、事業に対する信頼性を確保することは、特に事業の初期段階において活動を軌道に乗せるために有効と考えられる。

(3)都市規模別の進め方

1)地方都市

地方都市は、人口減少・超高齢化を背景として、地域活力の維持・向上が喫緊の課題である。地方都市においては、地価上昇や就労者の増加等による税収増加をリターンとしてとらえ、行政が地域の最大の投資主体であることを自ら意識することが重要である。エリアの価値向上が都市(地方公共団体)の持続可能性に直接的に関わるとの認識のもと、立地適正化計画による都市機能立地の再編との連携も視野にいれ、行政が主導的に方向性を示しつつ、民間のプロジェクトに対して戦略的な位置づけを与え、支援していくことも有効と考えられる。

また、以下の方策をニーズに合わせ適切に選択し、組み合わせながら取組を進めていくことが有効であると考えられる。

- ・空地・空家等の暫定利用・リノベーション
- ・民間側の担い手となる人材の掘り起こし・地元の金融支援を図る仕組みづくり
- ・公民連携の体制づくり、ビジョンの共有
- ・公共側の規制緩和、重点支援
- ・地域における都市産業の掘り起こし

2)大都市

大都市においては、我が国を牽引する国際競争力の強化、地域の中核となる地域経済拠点の形成・強化が主要な課題である。市街地整備に係る取組を通じて必要な都市機能の再編等を行い、これらの推進を図っていく必要がある。

大都市は、今もなお人口集中傾向が続いており、経済活動も活発である。また、市街地整備事業により一定の開発利益が期待でき、デベロッパー等大規模民間事業者が市街地整備事業を手掛けていることも多い。取組を実施する際にこのような民間企業が参画することで、資本力を生かした資金調達や事業ノウハウを有する人材によるコーディネート等、円滑な事業の実施が期待できる。

このため大都市においては、民間主導の取組をベースとしながら、公共はそのサポートに回り、以下に掲げるような民間の取組等に対して、容積率等のインセンティブを与え、取組を推進していくことが有効であると考えられる。

- ・ エリア価値向上に資する公共貢献
- ・ 国際競争力強化に資するエリアマネジメント
- ・ イノベーションの創出

IV. 市街地整備手法のあり方について

2. 各論

- (1)老朽化・陳腐化したビル群の再構築
- (2)都市機能立地等の再編の受け皿となる市街地の再構築
- (3)防災・減災に資する市街地整備事業の展開
- (4)多様な地域活動との連携

1)事業後の展開を視野に入れた市街地整備事業の推進

エリアの再構築を加速させる上で、市街地整備事業の活用は重要である一方、整備段階のみを考えるだけでなく、事業後の柔軟な展開を視野に入れた市街地整備を推進すべきである。

エリア全体における事業や整備施設の位置づけ、エリアで行われるその他の取組との関係性を勘案し、事業区域だけにとどまらない空間的な連携を計画当初から想定することが必要である。

事業手法自体も、事業期間前後の取組との連動等、事業によって整備された空間がうまく使われ続けるための仕掛け・仕組みを計画段階から事業に取り入れることが必要である。

エリアマネジメント活動を行うまちづくり会社等の組織が市街地整備事業の施行者となることや、市街地整備事業の施行者等を基にした組織がエリアマネジメント活動の主体となる等、エリア横断的に活動する組織が市街地整備事業を実施することで、持続的なエリアの価値向上に資すると考えられ、こうした事業実施体制の構築を推進すべきである。

また、市街地整備事業においてエリアマネジメント活動の拠点となる空間や施設を整備する等、事業後の展開の持続可能性に寄与する取組を推進すべきである。

この他、これまでに市街地整備事業で整備された広場等パブリックスペースについても、優れた活用事例等の周知等、更なる活用の推進を図るべきである。

2)担い手の確保・育成、技術承継

生産年齢人口の減少等を背景として、市街地整備に携わる人材等まちづくりの担い手は、今後更に減少することが予見される。また、経済成長の低迷等により市街地整備事業の実施機会は減少傾向にあるが、こうした状況が続けば、これまで蓄積されてきた合意形成や調整の進め方等も含めた市街地整備事業を進める上でのノウハウや知見等技術が喪失してしまう懸念もある。まちづくりは、公民どちらかだけで進めていくことはできない。まちの持続可能性の確保や事前防災の観点からも、公民ともに担い手の確保・育成や技術継承が大きな課題である。このため、まちづくりの担い手の確保・育成に当たっては、公民が連携して取り組む必要がある。また、実際に市街地整備事業を手がけることにより、実施のための組織作りや人材育成がなされることから、各都市・地域において、可能などころから、早く、循環型で進めるような市街地整備事業の実施の機会をとらえ、担い手の確保・育成を図るべきである。さらに、民間事業者等を巻き込み、市街地整備技術に関する情報共有の場を確保する等、専門家が有する実践的なノウハウの共有等を通じた市街地整備の技術承継を推進すべきである。事業手法の選択に際しては、ややもすれば担当

者の経験に依ってしまう可能性がある。エリア価値の向上を図る上で、効果の高い手法の選択・組合せを可能とするためには、多様な事業主体の交流を促すこと等により、フラットな視点で手法の選択ができる人材を確保・育成することが重要である。

検討体制・経緯

検討母体：今後の市街地整備のあり方に関する検討会

委員：有識者 8 名、行政職員 2 名、業界団体 3 名など計 14 名で構成

プロセス：策定まで 7 ヶ月（2019 年 9 月 12 日から 2020 年 3 月 24 日）

議論は、今後の市街地整備のあり方に関する検討会（以下検討会）で行われた。検討会では、主にゲストによるプレゼンテーションを中心とした議論が行われた。

国交省では、本検討会での取りまとめを受け、市街地整備に関わる人への周知、活用を見据え事例集を作成。

今後の市街地整備のあり方に関する検討会	日程	第n回	議論タイトル	報告
●	2019.10.1	第2回	委員・ゲストスピーカーによるプレゼンテーション / 意見交換	
●	2019.10.15	第3回	委員・ゲストスピーカーによるプレゼンテーション / 意見交換	
●	2019.10.23	第4回	ゲストスピーカーによるプレゼンテーション/事務局説明/意見交換	
●	2019.11.27	第5回	意見交換	
●	2019.12.16	第6回	事務局説明/ 意見交換/事務局説明/ 意見交換	
●	2019.9.12	第1回	事務局からの趣旨説明（検討会設置の趣旨・市街地整備に関する現状と課題） /委員・ゲストスピーカーによるプレゼンテーション/意見交換	
●	2020.1.17	第7回	事務局説明/意見交換/事務局説明(とりまとめについて)	
●	2020.2.13	第8回	事務局説明/意見交換/事務局説明(とりまとめについて)	
●	2020.3.24	-	とりまとめ	

③港湾の中長期政策「PORT 2030」

所管	国土交通省港湾局計画課企画室
策定日・策定主体	2018年7月31日 国土交通省 港湾局
計画期間	～2030年
策定の目的 ※抜粋	<ul style="list-style-type: none"> ・グローバル化の進展に伴い、ヒト・モノ・情報の流れに大きな変化が生じている。特に製造業では高度なサプライチェーンマネジメントが展開されている。製造業の活動の場となったのが中国であるが、近年は東南アジア地域にも製造業の展開が進んでいる。 ・今後は、東南アジア地域全体が、生産拠点・マーケットとして成長していくと考えられる。将来的には、南アジア・中東・中南米地域も加わり、世界経済の多極化がより一層進むことが予想される。 ・一方で、生産工程の一部が国内回帰する動きも見られるなど、製造業のサプライチェーンは分散化・階層化が進んでおり、それを支えるため、ITを活用した革新的なロジスティクスサービスを展開する動きもある。 ・その他、国際輸送においては地球規模での物流再編や、アジアにおけるクルーズ需要の爆発的増加、国内では少子高齢化や人口減少・労働力不足に伴う国内物流にも変革が進みつつある。 ・都市では交通混雑・災害リスクが増大する一方で、地方においては人口・資産の流出による活力の低下が懸念されている。そのため、産業の国際競争力の強化等により、将来にわたって地域の成長力を確保することが求められている。 ・さらには、深刻化する地球環境問題に対して、世界と協調した取組がこれまで以上に求められるとともに、地震・津波などによる大規模災害の発生が高い確率で予想されている。大規模自然災害等に備えた国土の全域にわたる強靱な国づくりを推進し、社会経済活動や国民の安全・安心を守ることが、引き続き強く要請されている。 ・こうした国内外の激変する環境の中で、これからの港湾は、あらゆるヒト・モノ・情報をつなぎ、新たな価値を生み出す「フィジカル&サイバー プラットフォーム 2」への転換を目指す必要がある。
構成	概要
I. はじめに II. 国内外の社会経済情勢の展望 III. 港湾政策の変遷 IV. 港湾の中長期政策の基本的理念 V. 港湾の中長期政策の基本的な方向性 VI. おわりに	<ul style="list-style-type: none"> ○世界の経済構造や地政学的な情勢の変化、近隣諸国による港湾を核とした戦略的な国際輸送網の構築・拡充、様々な技術革新が生まれる「第4次産業革命」といった時代状況のなかで、これからの港湾はあらゆるヒト・モノ・情報をつなぎ、新たな価値を生み出す「フィジカル&サイバー プラットフォーム 2」への転換を目指す。 ○我が国の港湾の中長期政策に強く求められる基本的理念について、「地政学的な変化やグローバルな視点を意識する」「地域とともに考える」「『施設提供型』から『ソリューション提供型』に発展させる」「『賢く』使う」「港湾を『進化』させるの5つの観点から整理。 ○国内外の社会経済情勢の大きな変化を踏まえ、我が国の港湾が果たすべき役割を「8つの政策の柱」で整理。

<ストック> <担い手> <技術/質(性能・環境)> <DX> <市街地(まちづくり)>

II. 国内外の社会経済情勢の展望

1. 新興市場の拡大と生産拠点の南下、外国人旅行客の増加
2. 人口減少・超成熟社会の到来と労働力不足
3. 第4次産業革命の進展
4. 資源獲得競争の激化と低炭素社会への移行
5. 巨大災害の切迫とインフラの老朽化

IV. 港湾の中長期政策の基本的理念

1. 地政学的な変化やグローバルな視点を意識する

- ・島国であり、かつ資源のない我が国が、貿易により経済成長を続けるためには、国際海上輸送ネットワークを強化するための海洋戦略が重要である。
- ・世界的にコンテナ船・バルク船の大型化が進み、輸送の効率化が追求される一方、世界の主要港では寄港地として選ばれ続けるようハード・ソフトともに積極的な施策を展開している。このような状況の中、我が国の港湾も、世界の新興国の発展及びそれに伴う我が国の産業・物流構造の変化に対応するとともに、アジア近隣諸国の物流戦略等を意識して常に港湾を進化させ続けることが必要である。
- ・また、物流事業者との連携が不可欠であり、特に基幹航路の維持に貢献する外航船社、アジア主要港のコンテナターミナルの運営に参画する港湾物流事業者、海事行政とも協調した戦略を展開していくことが重要である。
- ・一方、海外との競争だけにとらわれるのではなく、世界の港湾との連携を強化していくことも重要である。東南アジア諸国等と互惠関係のもとで、我が国産業にとって効率的かつ迅速な航路網を構築するとともに、日系荷主・物流事業者等とも連携して、海外からの集貨や日本からの輸出強化に取り組む必要がある。

2. 地域とともに考える

- ・みなどは古くからその地域を他の地域へと結びつける海上交通の結節点の役割を果たしてきたが、自然条件や政治・経済の歴史的な経緯に強く影響を受けて発展してきたことから、背後に立地する産業や住民が集う賑わい空間としての役割にも地域ごとに様々な特徴がある。そのため、地域の物流・産業・文化等の特徴を踏まえ、その地域に合った競争力のある港湾を整備していく必要がある。
- ・特に地方においては、世界の活力を地域に取り込む産業の立地、観光・スポーツを通じた交流人口の拡大等、地方創生に資する様々な取組を支え、協働することが重要である。例えば、臨海部の広く使い勝手の良い土地を利用して、船舶等の整備・修理産業や高度なロジスティクス産業の集積等、地域の産業競争力の強化に資する拠点としての役割、あるいは、地域の人々が集う交流拠点としての役割など、地域とともにみなどの役割を考えることが重要である。
- ・さらに将来は、港湾管理者の多くを占める地方自治体において港湾の技術者や技能者の減少が見込まれることから、国が有する知見や人材を活用して地域の港湾行政を支える観点も必要となってくる。

3. 「施設提供型」から「ソリューション提供型」に発展させる

- ・B to B(企業間取引)の世界では、単なる商品の提供から社会課題のソリューションや新しい社会価値の提供へと重心が移っている。港湾においても、従来から船社・荷主等の物流需要に対するサービス

の提供を重視してきたが、これからの港湾政策においては、例えば、農林水産物について産地と連携した輸出・移出の促進による地域経済の活性化や、水素エネルギーの先導的な活用、再生部品の輸出や越境修繕サービス等「サーキュラー・エコノミー」の取込みなど、港湾での先導的な取組が社会にもたらす価値をより一層強く意識する必要がある。

・また、コンテナ貨物だけではなく、資源・エネルギー等のバルク貨物も含め、安定した輸送サービスを実現することを目指す必要がある。特に、国内海上輸送の効率化に関しては、運航事業者の取組と発着港の受け入れ環境の改善を協調して進める広域的な連携が不可欠である。その推進にあたっては、意義・必要性に加え、官民が協力して積極的に改革に取り組む航路において、先導的かつ集中的に実施することが効果的である。

・今後の港湾の使命(ミッション)としては、「複数企業間の共同調達・共同輸送の促進等を通じ、サプライチェーンの効率化・強靱化を促進するための官民が連携したハード・ソフトのプラットフォームの提供」を掲げる必要がある。

4. 「賢く」使う

・我が国の財政が一段と厳しくなる中、将来的に社会インフラの老朽化に伴う更新需要が増加することが確実視される中で、港湾間の広域連携の促進や、ふ頭再編、機能の集約化・複合化等により、時代の要請や地域の需要等を踏まえ、既存インフラの価値の最大化を図る必要がある。

・また、NPO・民間事業者等とも連携し、貴重な水際線を有する港湾の公共空間の活用を促進し、港湾を核とした地域の再生・活性化、新たな地域経済循環につなげる観点も重要である。

5. 港湾を「進化」させる

・世界各地で経済発展が進み競争が激化するグローバル時代において、製造業の活動も多様化しており、革新技術を活用した製造・生産現場の高度化・効率化(スマート工場)や、高度なサプライチェーンマネジメントを展開するようになっている。

・我が国産業の将来目指すべき姿として、政府において、様々な産業のつながりにより、新たな付加価値が創出される産業社会「Connected Industries」が提唱されており、港湾においても、Connected Industries を支えるプラットフォームとして、世界と日本、国内各地や企業活動をつなぐ「Connected Port」としての役割を果たしていく必要がある。

・そのため、我が国港湾においても、AI や IoT 等を実装した世界最高水準の生産性を有する港湾物流サービスを生み出すとともに、労働環境の改善を通じた産業の魅力を向上させる取組が重要である。

・なお、急速に進む技術革新や、それに伴う製造業、ロジスティクス産業等の変化に対応し、港湾関連の諸制度についても不断に見直しを続けていくことが必要である。

V. 港湾の中長期政策の基本的な方向性

1. グローバルバリューチェーンを支える海上輸送網の構築
2. 持続可能で新たな価値を創造する国内物流体系の構築
3. 列島のクルーズアイランド化
4. ブランド価値を生む空間形成
5. 新たな資源エネルギーの受入・供給等の拠点形成
6. 港湾・物流活動のグリーン化
7. 情報通信技術を活用した港湾のスマート化・強靱化
8. 港湾建設・維持管理技術の変革と海外展開

検討体制・経緯

検討母体：交通政策審議会港湾分科会

委員：有識者 8 名、業界団体 4 名、実務者 1 名など計 16 名(第 67 回以降 15 名)

プロセス：策定まで 2 年 6 ヶ月(2016 年 2 月 29 日から 2018 年 7 月 31 日)

平成 28 年 4 月以降、交通政策審議会港湾分科会(分科会長:小林潔司京都大学経営管理大学院経営研究センター長・教授)において 8 回の審議と、有識者懇談会において 4 回の議論(非公開)が進められてきた。懇談会での議論について、審議会での報告は無かった。

交通政策審議会	港湾分科会	日程	第n回	議論タイトル	報告
	●	2016.2.29	第62回	港湾の中長期政策の策定について	○
	●	2016.4.25	第63回	港湾における中長期政策を検討する際の視点について	○
	●	2016.7.4	第64回	今後の港湾における中長期政策について	
	●	2016.11.16	第65回	今後の港湾における中長期政策について	
	●	2017.3.10	第66回	今後の港湾における中長期政策について	
	●	2017.7.3	第68回	今後の港湾における中長期政策について	
	●	2017.11.10	第69回	今後の港湾における中長期政策について	
	●	2017.12.18	-	港湾の中長期政策「PORT 2030」中間とりまとめ公表	
	●	2018.3.13	第70回	港湾の中長期政策について	
	●	2018.6.27	第71回	港湾の中長期政策について	
	●	2018.7.31	-	港湾の中長期政策「PORT 2030」	

④2040年、道路の景色が変わる ～人々の幸せにつながる道路～

所管	国土交通省道路局企画課	
策定日・策定主体	2020年6月18日 国土交通省	
計画期間	～2040年	
策定の目的等 ※はじめにより抜粋	<p>本ビジョンは、ポストコロナの新しい生活様式や社会経済の変革も見据えながら、概ね20年後の日本社会を念頭に、道路政策を通じて実現を目指す社会像、その実現に向けた中長期的な政策の方向性を提案するものである。本ビジョンが、ポストコロナの社会変革も含め、中長期的に我が国が目指す社会についての議論のベースとなり、その実現に向け、既成概念にとらわれない自由な発想で道路政策が検討・展開されることを期待する。</p> <p>また、本ビジョンが道路利用者の手に届き、道路の役割や景色をどう変えていくべきかを考えるきっかけになることを期待するとともに、道路政策関係者のみならず、関係省庁、自治体、産業界、大学等研究機関、民間団体等に広く共有され、関係者間の議論や連携、具体的取り組みを喚起し、道路政策のさらなる深化につながることも期待したい。</p> <p>なお、本ビジョンは社会資本整備審議会道路分科会基本政策部会の提言としてとりまとめたものであるが、今後の関係者間の議論等も踏まえ、改善を重ねていくものである。</p>	
構成	概要	
I 道路の景色が変わる 1. 道路の役割再考 ～「進化」と「回帰」～ 2. 道路の景色はどう変わる？ ～5つの将来像～ II 道路行政が目指す「持続可能な社会の姿」と「政策の方向性」 1. 日本全国どこにいても、誰もが自由に移動、交流、社会参加できる社会 2. 世界と人・モノ・サービスが行き交うことで活力を生み出す社会 3. 国土の災害脆弱性とインフラ老朽化を克服した安全に安心して暮らせる社会 III ビジョン実現に向けたチャレンジ	<p>○ポストコロナの新しい生活様式や社会経済の変革も見据えながら、2040年の日本社会を念頭に、道路政策を通じて実現を目指す社会像、その実現に向けた中長期的な政策の方向性を提案。</p> <p>○社会資本整備審議会道路分科会基本政策部会の提言としてとりまとめられたもので、国民からの意見を踏まえ、改善を重ねていくことを目指す。</p> <p>○道路行政が目指す「持続可能な社会の姿」と「政策の方向性」を、「日本全国どこにいても、誰もが自由に移動、交流、社会参加できる社会」、「世界と人・モノ・サービスが行き交うことで活力を生み出す社会」、「国土の災害脆弱性とインフラ老朽化を克服した安全に安心して暮らせる社会」の3点からまとめている。</p>	
建築分野における中長期ビジョンへ示唆する内容(ビジョン等の一部抜粋)		
<p><ストック><担い手><技術/質(性能・環境)><DX><市街地(まちづくり)></p> <p>I. 道路の景色が変わる 1. 道路の役割再考 ～「進化」と「回帰」～ 《幸せの追求》</p>		

2015年9月の国連サミットで採択された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標「SDGs(Sustainable Development Goals)」は、「誰一人取り残さない(Leave no one behind)」をスローガンとして掲げ、地球上のすべての人々の幸せの実現を目指すものである。また、我が国が目指すべき未来社会の姿として2016年に提唱された「Society 5.0」は、IoT、ビッグデータ、AI等最先端の技術を活用して経済発展と社会的課題の解決を両立し、誰もが快適で活力に満ちた質の高い生活をおくることができる「人間中心の社会」の実現を目指すものである。

「人々の幸せの実現」という普遍的な価値が改めて強調される時代に、本ビジョンは、この価値を道路政策の原点に置き、道路が果たすべき役割を再考した。

2. 道路の景色はどう変わる？～5つの将来像～

デジタル革命の進展、価値観やライフスタイルの多様化等に伴い、私たちの「移動」がどのように変わり、私たちが普段見慣れている「道路の景色」がどう変化するのか。5つの将来像を予測した。

- ①通勤帰宅ラッシュが消滅
- ②公園のような道路に人が溢れる
- ③人・モノの移動が自動化・無人化
- ④店舗(サービス)の移動でまちが時々刻々と変化
- ⑤災害時に「被災する道路」から「救援する道路」に

II. 道路行政が目指す「持続可能な社会の姿」と「政策の方向性」

将来世代にわたって、人々の幸せの実現に貢献できるよう、概ね20年後を見据え、道路政策を通じて実現を目指す3つの社会像と政策の方向性を提案する。

1. 日本全国どこにいても、誰もが自由に移動、交流、社会参加できる社会

《目指すべき社会像》

今後、都市でも中山間地域でも人口は減少するが、そこに住む人の生活・生業が持続可能となるような地域社会を形成する必要がある。道路は地域の最も基礎的なインフラである。新しい技術を活用して道路サービスを高度化することにより、高齢者、子供、障がい者を含むすべての人が移動手段、交通事故、渋滞の心配なく自由に移動し、交流や社会参加する、生きがいや幸せを実感できる社会の構築を目指すべきである。

《道路の貢献の姿：中長期的な道路政策の方向性》

①国土をフル稼働し、国土の恵みを享受

全国を連絡する幹線道路ネットワークと高度な交通マネジメントにより、日本各地で人が自由に居住し、移動し、活動する

〈具体イメージ〉

- 走行性や耐災害性を備えた幹線道路ネットワークが全国を連絡し、骨格となる幹線道路に設置された自動運転車の専用道等で自動運転道路ネットワークを形成
- 道路インフラがコネクテッドカーに対し、交通状況、利用可能な駐車場、休憩のための立ち寄り施設等の情報を車両単位で提供し、最適経路に案内
- AIによる需要予測を活用した経路や利用時間帯の分散と、リバーシブルレーン等の可変式道路構造が、繁忙期の高速度道路の渋滞を解消
- 料金所を必要としないキャッシュレス料金システムが、区間、車線、時間帯別の変動料金により混雑を解消し、高速道路の稼働率を最大化

④行きたくなる、居たくなる道路

まちのメインストリートが、行きたくなる、居たくなる美しい道路に生まれ変わり、賑わいに溢れたコミュニティ空間を創出する

〈具体イメージ〉

- 道の駅が自動運転サービス拠点や子育て応援施設等、あらゆる世代が利用する 地域センター機能を提供
- 通過車両を環状道路等に誘導・迂回させ、まちの中心となる道路を人中心の空間として再生。オープンカフェやイベントが催される楽しく、安全で、地域の誇りとなる 道路空間が創出
- 緑地帯や雨庭(雨を一時的に貯めて浸透させる庭)等のグリーンインフラが、雨水の流出抑制、ヒートアイランド現象の緩和、憩いの場の提供等により、快適な道路 空間を形成
- 無電柱化とともに、照明、標識、防護柵、舗装等のデザインが刷新され、沿道の建築物 とも調和した美しい道路景観が創出

2. 世界と人・モノ・サービスが行き交うことで活力を生み出す社会

《目指すべき社会像》

社会の持続可能性を高めるためには、経済成長が不可欠である。経済のグローバル化の恩恵を活かし、海外から人・モノ・サービスを呼び込み、それらを国内に広く流動させること、日本からも海外に人・モノ・サービスが積極的に進出することの両輪で経済の活力を生み出す必要がある。技術革新により、道路の機能を進化させ、生産性の向上に貢献することで、世界と人・モノ・サービスが行き交う活力あふれる社会の構築を目指すべきである。

《道路の貢献の姿：中長期的な道路政策の方向性》

⑤世界に選ばれる都市へ

卓越したモビリティサービスや賑わいと交流の場を提供する道路空間が、投資を呼び込む国際都市としての魅力を向上させる

〈具体イメージ〉

- 環状道路整備による都市内の通過交通の排除、道路ネットワークの空間再配分、モビリティ・ハブの整備、駐車スペースの転用等により、自動運転や MaaS に対応した新しい都市交通システムが実現
- 可変型の道路表示等を活用して道路と沿道民地を一体的に運用。曜日や時間帯に応じて、自動運転車の乗降スペース、移動型店舗スペース、オープンカフェ等に変化する路側マネジメントが普及
- 道路上空や地下空間を活用した立体開発、路上での大規模イベントや先端技術実証等、民間と連携して新しいビジネスや賑わいが道路空間から創出
- サイバー空間に再現した道路や周辺インフラのデジタルツインと、コネクテッドカーや MaaS 等から得られる交通ビッグデータにより、リアル空間の都市交通オペレーションが最適化

⑦世界の観光客を魅了

日本風景街道、ナショナルサイクルルート、道の駅等が国内外から観光客が訪れる 拠点となり、多言語道案内等きめ細かなサービス提供により 外国人観光客や外国人定住者の利便性・満足度が向上

3. 国土の災害脆弱性とインフラ老朽化を克服した安全に安心して暮らせる社会

《目指すべき社会像》

パンデミックを含む災害は国家や地域の成長軌道を一瞬にして破壊する力を持ち、日本が持続的な成長を目指す上での最大の課題と言っても過言ではない。新技術をフル活用して、国土の災害脆弱性

や気候変動、インフラ老朽化という課題を克服し、誰もが安全に 安心して暮らせる社会の構築を目指すべきである。

《道路の貢献の姿：中長期的な道路政策の方向性》

⑧災害から人と暮らしを守る道路

激甚化・広域化する災害に対し、耐災害性を備えた幹線道路ネットワークが 被災地への人流・物流を途絶させることなく確保し、人命や経済の損失を最小化する

〈具体イメージ〉

- 太平洋・中央・日本海の縦貫道、これらを連絡する横断道、都市圏の環状道路においてトンネル、橋梁、盛土等の構造物の耐災害性能を統一的に確保し、災害時にもネットワークとして速やかに機能
- 無電柱化された道路が停電なく電力供給や通信を確保し、緊急輸送道路としても機能
- AI カメラ等が交通の状況を常時モニタリングし、災害やパンデミック発生時には情報提供や交通誘導により人流・物流を最適化
- 災害モードの高速道路が、浸水エリアにおける避難スペース、被災地アクセス用の緊急出入口を提供。道の駅やSA/PA 等が、避難場所、救援拠点、物資中継基地として機能

⑨道路交通の低炭素化

⑩道路ネットワークの長寿命化

III ビジョン実現に向けたチャレンジ

- ◆道路行政のデジタルトランスフォーメーション(DX)
- ◆ビッグデータや AI の利活用
- ◆新技術の開発・活用
- ◆多様な主体・計画との連携
- ◆本ビジョンに対する理解と共感
- ◆予算・財源

検討体制・経緯

検討母体：社会資本整備審議会道路分科会基本政策部会

委員：有識者 4 名(内評論家 1 名)が固定で参加。有識者 6 名が各自複数回参加している。

プロセス：策定まで 10 ヶ月(2019 年 8 月 9 日から 2020 年 6 月 18 日)

議論は主に部会で行われており、複数回で委員提案を頂きつつ、6 回議論している。分科会や審議会での報告や審議は無い。

社会資本整備審議会	道路分科会	基本政策部会	日程	第n回	議論タイトル	報告
		●	2019.8.9	第68回	今後の道路政策の方向性(ビジョン検討含)、委員提案	
		●	2019.9.6	第69回	委員提案	
		●	2019.9.27	第70回	道路政策ビジョンの項目、委員提案	
		●	2019.11.1	第71回	ビジョンの骨子(案)、委員提案	
		●	2019.11.20	第72回	ビジョン(素案)	
		●	2020.2.21	第73回	ビジョン(案)	
			2020.6.18	-	提言提出(ビジョン策定)	

その他

○ビジョン周知用動画の公開、英語版の作成(2040年、道路の景色が変わる)

・ビジョンをわかりやすく解説した動画を公開し、周知に努めている。

ショート版:<https://youtu.be/P-njR0vQm7o> ロング版:<https://youtu.be/laplNRpjABY>

・英語版の作成

⑤成熟社会の共感都市再生ビジョン(中間とりまとめ) ※現在も検討中

所管	国土交通省都市局まちづくり推進課
策定日・策定主体	2025年5月16日(中間とりまとめ) 都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会
計画期間	—
策定の目的 ※はじめにを要約	<ul style="list-style-type: none"> ・2001年に内閣に都市再生本部が設置されて以降、都市の魅力や国際競争力の強化が官民一丸となって図られてきた。立地適正化計画等によるコンパクト・プラス・ネットワークの推進により、持続可能な都市構造の構築が進められてきた。 ・近年では、人口減少、まちづくりの担い手不足、建築費の高騰など、都市再生を巡る事業環境が厳しさを増していることに加え、気候変動、自然災害の激甚化・頻発化、老朽化した既存ストックの更新など、都市の安全性の観点からも、喫緊に対応すべき課題が山積している。 ・他方、我が国は精神的な豊かさや生活の質、価値の向上に重きを置く成熟社会に移行しており、都市政策への期待や可能性は大きく広がっている。 ・都市再生特別措置法の制定(2002年)から20年以上が経過し、都市再生の果たすべき役割も変化している。国の都市政策のアウトラインを示した「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」の中間とりまとめ(2019年)からも5年以上が経った。大規模な都市開発プロジェクトが進展するとともに、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした人々のライフスタイルや価値観の変化等も生じている。 ・こうした背景から、これまでの概念や価値観にとらわれず、柔軟性や創造性を重視した施策への深化を図る必要がある。本懇談会では、短期的な収益性や経済合理性だけではなく、中長期的な視点や地域文化を育む観点から、都市の個性と質や価値に着目し、都市再生が目指すべき方向性や、取り組むべき施策を議論してきた。取り上げたテーマは多岐にわたるが、いずれも成熟社会の都市を巡る中長期的な課題も踏まえ、持続可能な都市再生を実現する視点に基づき議論したものであり、次世代に魅力と活力のある都市を繋いでいくため、本報告書はその成果をまとめた。
構成	概要
<p>第1章:都市再生の現在地</p> <p>1. これまでの都市再生の成果</p> <p>2. 都市再生をめぐる社会経済情勢の変化と潮流</p> <p>第2章:今後の都市再生と取り組むべき施策の方向性</p> <p>1. 目指すべき都市再生の方向性</p> <p>2. 取り組むべき施策の現状・課題と方向性</p> <p>第3章:今後さらなる検討が必要な事項</p> <p>1. 検討を加速する事項</p> <p>2. 中長期的な検討を要する事項</p> <p>おわりに</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●都市再生特別措置法に基づいた都市再生の成果や潮流について整理。国際競争力の強化や官民連携による公共公益施設の整備、ウォークアブルなまちづくりや、エリアマネジメントの取り組みなど、多様な点から評価を行う。 ●安全性などの普遍的な魅力に加え、地域の歴史・文化といった固有の魅力を高めることで多様な主体の「共感」を呼び込むことで、人や投資を呼び込む都市の磁力の強化に繋げる。 ●目指すべき都市再生の全体方向性を踏まえて、取り組むべき施策を「協働型都市再生によるウェルビーイングの向上」「余白を楽しむパブリックライフの浸透」「地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成」「業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出」「共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営」の5点に設定している。

<ストック> <担い手> <技術/質(性能・環境)> <DX> <市街地(まちづくり)>

第2章 今後の都市再生と取り組むべき施策の方向性

1. 目指すべき都市再生の方向性

(2)成熟社会の都市再生:「共感」を呼び込む個性の確立と質や価値の向上

都市には、安全性や利便性、快適性の高さといった普遍的な魅力と、その都市を訪れてこそ体験できる地域の歴史・文化、自然や景観、本物の雰囲気といった固有の魅力とが存在する。両者を共に高めていくことが、都市の質や価値を高め、その都市の居住者、就業者、関心を有する来訪者、事業者や地元の行政・民間主体などにおける都市再生やまちづくりの方向性への「共感」の形成を促し、人や投資を呼び込む都市の磁力の強化に繋がると考えられる。これまでの都市再生は、都市機能の高度化、都市の居住環境の向上と併せて、都市の防災に関する機能の確保を目的として進めてきたが、これらは都市の普遍的な魅力の向上に大きく貢献してきており、引き続きその役割の強化が必要である。

一方、各都市で都市機能の高度化が一定程度進んできた成熟社会において、激化する都市間競争の中で選ばれるまちづくりを進める上では、都市の固有の魅力を高める観点がこれまで以上に重視されるべきである。地域に息づく歴史・文化等の地域資源を守り、地域住民や来訪者が都市活動の営みの中で、これを活かしたコミュニティの活性化やローカルビジネスの育成を通じて、都市の個性を確立していくことが望ましい。

特に、人口流出、地域経済の縮小等に直面する地方都市においては、都市の固有の魅力を高めることで住民のシビックプライドを醸成して域内への磁力を強化しつつ、その魅力を国内外の観光客に伝えて地方誘客を促すことで、域外から稼ぐ力の強化も図られる。地域文化を再発見し、域内経済の新たな循環の構築に繋げることが焦眉の急である。

都市の固有の魅力は、人々の営みが源となり、時間の経過を経て、徐々に醸成され「発酵」していくものである。まちづくりの構想段階から質や価値を捉えた検討や合意形成を重視し、竣工・開業のタイミングをエリア価値のピークと捉えず、地域住民の生活や来訪者、就業者等の日々の活動、エリア一体でのマネジメントを通じ、将来的な可変性や柔軟性を許容し、幅を持った時間軸や空間の自由度、人々の主体的な関わりシロを意味する「余白」を重視することで、潜在的な価値を再発見し、地域文化の醸成に資する新たな価値を付加していくことも重要である。

短期的な収益性を主眼とせず、都市の魅力が徐々に発現していくような都市開発プロジェクトを促進する上では、経済的なリスクにも配慮する必要があり、リスク分担について、官民間で責任感と信頼を有する関係を構築することが重要である。

また、これからの都市には、都市の規模にかかわらず、人々の創造的活動を活性化する「共創の場」としての機能がこれまで以上に求められる。ヒト・コト・アイデアが集い、出会い、新たな価値を共創する舞台を創出していく観点が必要である。

地方創生を進める上では、こういった観点も含めた都市機能の更なる集積と域内の磁力の強化により、地方都市でヒト・モノ・カネの循環の構築を進めつつ、大都市・地方都市の二項対立ではなく、大都市と地方都市が連携し、大都市が地方のローカルビジネスや地域文化のショールームとして機能することも有効である。

都市の普遍的な魅力を向上させるとともに、画一化することなく固有の魅力を高めていく上では、地方公共団体や民間事業者による創意工夫を促し、その内容を評価することで、それぞれの都市において、まちづくりの原動力となる「共感」を呼び込むべきである。

2. 取り組むべき施策の現状・課題と方向性

(1)協働型都市再生によるウェルビーイングの向上

② 方向性

都市再生特別措置法は、都市機能の高度化と都市の居住環境の向上を「都市の再生」と定義し、その法目的としてきたところであるが、今後は、こうした法目的の達成に向けて、防災性の向上に加え、都市の脱炭素化等を通じた環境負荷の低減、地域資源の保全・活用を通じた地域固有の文化の振興、エリアマネジメント等による持続可能なエリア価値向上など、都市の個性の確立や質や価値の向上に対応する理念を構築すべきである。この理念を踏まえた上で、具体的な都市再生プロジェクトにおいて、ハイグレードな業務機能の集積、インバウンドの受入環境の整備等による都市の魅力や国際競争力の向上と両立する形で、環境的・社会的側面を考慮しつつ、地域住民や来訪者、就業者のウェルビーイングの向上に資するプロジェクトを促進すべきである。

こうした方向性を促進するための公共貢献のあり方について、特に、都市再生特別地区での容積率の緩和については、従来どおりの積み上げ型の運用としていないため、他の制度と異なる仕組みとして、都市の普遍的な魅力をさらに深化させ、固有の魅力の向上には柔軟に対応するような、オンリーワンの貢献を促すことが望ましい。その際、他の都市計画制度における運用にも目を配りつつ、評価する対象が野放図とならないように、容積率等の規制の原則を前提として、プロジェクトが都市インフラに与える負荷との均衡、良好な市街地環境の確保等との関係にも留意して丁寧に議論すべきである。また、容積率緩和以外の支援措置についても、環境的・社会的側面を考慮しつつ、地域のニーズを踏まえた効果的な貢献を促すことが望ましい。

具体的には、**エリアマネジメントの充実、大都市と地方都市との連携による地方創生の促進、歴史文化や地域産業の継承や振興、隣接する既存ビルとの一体活用、周辺街区のリノベーション、アフォーダビリティの確保**など、ソフト面を含む多様な工夫を講じる貢献について、都市再生の枠組みの中で、柔軟な評価を一層促進することが考えられる。特に、**エリアマネジメントは都市の質や価値を高める重要な取組であることに鑑み、適切な目標設定のもと効果が一定程度継続することが見込まれる場合は、積極的に評価すべきである。**

併せて、本来、地域としては導入が望ましいはずの魅力的な公共公益施設が、事業環境の悪化等を受けた計画の見直しにより整備されないことは、長期的に見て、地域のエリア価値向上に負の影響を与えるため、必要な機能の導入に対し、インセンティブ措置を講じることが望ましい。加えて、民間事業者により整備される良質な緑地は、環境負荷低減に加え、地域住民や来訪者、就業者のウェルビーイングの向上に資するものであり、まちづくり GX の更なる推進の観点からもインセンティブ措置を講じることが望ましい。

その際、都市計画決定における必要な手続と併せて、ソフト面を含む多様な工夫を講じる貢献についても、中長期的にその質を担保するとともに、維持する期間や官民の役割分担を定めつつ、社会経済情勢の変化に対応した施設の活用にも更なる柔軟さを持たせる仕組みとして、例えば、協定等の契約的手法を導入することが望ましい。

(2)余白を楽しむパブリックライフの浸透

② 方向性

ウォークアブル政策では、歩行空間の整備のみならず、目的物となる歴史、文化、景観等の地域資源の魅力の発揮、エリア内の回遊性向上に資する自由な移動手段の導入や公共交通によるアクセスの確保・円滑化、環境問題への配慮をはじめとして、地域活性化に関する政策、交通政策、駐車場政策と深く連携し、そのエリアに「行きたくなる」視点を一層重視すべきである。その際、人中心の交通マネジメントや駐車場の量や配置のマネジメント、さらには多様なモビリティを考慮した街路空間再構築とより連携することや、道路上 におけ

る滞在・賑わい空間の整備や、利便増進に資する占用の柔軟性などを利点として、歩行者利便増進道路(ほこみち)政策との更なる連携を図ることも有効である。また、公開空地をはじめとする都市開発プロジェクトで生まれる民地のオープンスペースの意義も再発見されており、官民のパブリックスペースの利活用・管理運営を適切に進めていくため、エリアのビジョン共有、省庁部局間で所掌が異なる制度の相互理解、手続きの簡素化や窓口の一元化を図っていく必要がある。

また、居心地が良く歩きたくなる空間の整備やエリアマネジメントを通じ、人々の滞在や活動を自然に促し、イノベーションの創出に繋がる交流機会やパブリックライフを尊重することで「過ごしたくなる」視点を一層重視すべきである。その際、歩行者目線のグランドレベルに着目し、就業者や滞在者の精神的疲労回復や生産性向上等に影響を与える水・緑・生物等の自然要素、都市体験の質を高める文化・歴史資源等と連動した景観、魅力あるサービスや生活利便性・快適性を高める機能など、必要な都市アメニティを徒歩圏内に混在させていく手法は、引き続き有効と考えられる。

まちに出なければ得られない情報や体験を提供することで、エリア内の滞在時間を延ばす取組を進めることは、人々の消費活動を促し、ローカルファーストな地域経済の活性化を図るだけでなく、歩行量の増加による健康増進や、自然環境との共生も通じたウェルビーイングの向上、気候変動対策への貢献などの多様な目的に繋がる。その際、ウォークアブル政策の目的の多様化に応じ、医療や環境などの分野と連携しながら評価指標を適切に設定して効果を測定することが望ましく、デジタル技術を活用しながら官民や国・都道府県・市町村間の連携による都市活動データの把握・分析・活用を一層促進していくことが有用である。

魅力あるウォークアブル空間の創出には、民間事業者の初動期からの献身的な地域貢献が不可欠である。事業の準備段階から事業者自ら地域を深く理解し、地域の主体的な活動やコミュニティ形成をサポートしながら、顔の見える信頼関係やアフォーダビリティを確保した適切なりスク分担を構築していくことが重要である。こうしたコーディネートには、多大な労力と時間を要するため、経済合理性の観点からは取組が十分に行われにくいものだが、開業後の持続的な地域経営やパブリックライフの充実に影響を及ぼすものであるため、事業初動期の重要性を考慮した仕組みの構築を図っていく必要がある。

(3)地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成

② 方向性

都市の固有の魅力を高めていくため、地域の歴史や文化を核とするまちづくりの更なる進展が必要である。そのためには、全国各地に存在する毀損・滅失の危機にある地域資源も掘り起こし、法定の計画等の枠組により保全・活用することで、エリア全体のまちづくりに活かすことが有効であり、これにより、シビックプライドの醸成による域内への磁力の強化と、観光産業や国内外の観光客の地方誘客により域外から稼ぐ力を伸ばし、地方創生に繋げるべきである。また、歴史的建造物を保全するだけでなく、その周辺の歴史的な街並み、さらには食文化や伝統産業、伝統芸能や祭り等の無形文化財や民俗文化財とも相まった形で、その活用も通じ、周辺の市街地環境の整備を行うことで、地域文化を継承するまちづくりを進めることが有効である。さらに、地域資源を保全するために道路の新設や拡幅が困難な場合も多いため、交通政策や駐車場政策と連携して自動車の流入規制等を検討することも有効である。

その際、地域の誇りであって地域として大切にしていける都市のシンボルであれば、国宝や重要文化財等に限らず、登録有形文化財、地方指定文化財をはじめとする様々な地域資源についても、まちづくりにおける意義やそれらが形成するストーリーを評価する方策を検討すべきである。具体的には、歴史まちづくり計画や文化財保護法に基づく文化財保存活用地域計画の役割を重視することが有用である。このうち、歴史まちづくり計画については、核となる文化財の類型を見直すことで、計画作成の裾野を拡大するとともに、文化財保存

活用地域計画とも連携しつつ、歴史まちづくりに取り組みたい地方公共団体が柔軟に策定できる計画とすべきである。歴史まちづくりは、インバウンド誘客効果も含め、地方創生の中核として期待されるものであり、インセンティブ措置を講じることが望ましい。

また、主に市街地においても、その歴史や文化を創造してきた魅力的な建造物や美しい景観等の価値ある既存ストックは、建築された時期や所有者を問わず、都市の固有の魅力を形成し、シビックプライドを育み、その活用を通じ、エリアの価値を高めるポテンシャルを有するものである。こういった地域資源については、将来的な活用を前提としつつ、具体的な用途が定まっていない状況においても、地域の意向などを踏まえて構造補強等の保全措置を講じていくことも考えられる。また、活用で得た収益を保全に再投資することで、恒常的な維持管理費を賄う観点を考慮していくことも必要である。

また、歴史的建造物を継承することに加えて、継承できない場合であっても地域の固有の魅力を高めるために、都市開発プロジェクトにおいて、地域の歴史や文脈の継承を図り、そのオーセンティシティを確保していくべきである。

こうした地域資源の保全と活用を促すために、国・地方公共団体におけるまちづくり行政と文化財行政、観光行政の連携をさらに深めるとともに、広域的な景観等の保全など、都道府県の役割についても検討すべきである。また、歴史まちづくりを担うプレーヤーとして、主としてまちなかで活動するエリアマネジメント団体だけでなく、域外からの国内外の観光客の誘客に訴求するDMOの役割にも着目することが考えられる。加えて、地域資源を不動産として管理運営できる中間組織を育成することも考えられる。

(4) 業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出

② 方向性

今後、都市再生の枠組みでイノベーション力を一層強化していくためには、エリアの特性に応じ、メリハリを持って対応することが有用である。

今後の都市開発プロジェクトでは、大都市部における「グローバルなプレーヤーにも選ばれるハイグレードオフィス」や、各都市での「イノベーターを呼び込むスタートアップ施設」等、エリアの特性に応じ、国内外から多様な主体(企業、人材、起業家、投資家等)を惹きつけるような、多様かつ魅力的なビジネス環境整備を一層促進していく必要がある。その際、大都市・地方都市を問わず、ネイバーフッド単位でのイノベーションの創出を特に意識すべきと考えられる。

イノベーション創出の場づくりに当たっては、就業者がエリアに集まり、新たな価値を共創する観点から、様々な業態の企業の集積と人的ネットワークの強化を土台とし、充実した創業支援環境の構築等も必要である。

その際、大都市において、国際競争力強化の観点から、世界のスタートアップの拠点都市との人材競争に勝ち抜くには、スケールメリットを活かし、複数プロジェクトをとりまとめた都市開発プロジェクト間の共同による施設のスケールアップを図ることも考えられる。他方、中小規模の業務床が混在した「雑多なまち」における、地域エコシステム内での幅広い規模・業種・業態にかかわる多様なイノベーターの存在も、多様な価値共創の観点からは欠かせない。これらの雑多性の価値も尊重していく観点から、中小規模のオフィスビルのリノベーション等も有効である。

イノベーションを創出する業務施設は、都市に必要な機能であるものの、スタートアップ等、必ずしも当初から大きな利益を生み出すとはいえない業態を受け入れるものであることから、アフォーダビリティの確保にも留意することが望ましい。また、就業者の「まちで働く体験の質」を向上する観点から、ネイバーフッド単位で、緑やオープンスペースの質・量の確保について、エリア一体で充実していくことが有用である。併せて、大

都市・地方都市にかかわらず、若者、国際人材やイノベーター・就業者等、多様な人材を支える居住、医療、教育等の生活機能の強化等を包括的に行うことも効果的である。

人口減少、高齢化等に伴い活力が減退する中、地方都市においては、地方創生のコンセプトに基づき、稼ぐ力を再生し、自立的で持続性の高い都市の再生を図ることが必要である。地域固有の文化産業やものづくり産業をはじめ、就業環境の質にも着目したオフィス、ホテル等の宿泊機能も包含した都市機能と居住機能を地理的に連携させ、更なる集積をもたらす好循環を構築するため、まちなかにこれらの都市機能を集積させることが望ましい。

例えば、居住と医療・福祉・商業等の立地の誘導を図る立地適正化計画に業務等の様々な機能を位置付け、民間投資を促すことで、既存ストックも有効に活用しながら居住機能や都市機能との近接性の確保による居住者の利便性を向上させるとともに、賑わいの創出による更なるまちの魅力の向上を図ることが考えられる。多くの都市機能が集積し、居住者や来訪者、就業者などの多くが行き交う魅力的な都市空間を形成すること等により、地方都市でのイノベーション創出環境を形成することが望ましい。その際、特に業務施設は、メリハリの利いた戦略的な立地が、より正の外部性効果につながることに留意する必要がある。

大都市と地方都市との交流、連携を通じて、大都市におけるイノベーション機能の強化を地方都市にも波及させることにも積極的に取り組むべきである。その上で、地方公共団体等の保有するデータを効率的に活用しつつ、都市デジタルツインの構築や効率的なデータ整備・活用により、イノベーション創発のエコシステムを形成すべきである。

(5) 共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営

② 方向性

「エリアマネジメントは、エリアの質や価値の向上のために不可欠な活動である」という認識の下、エリアマネジメント団体は、自ら活動を実施するだけでなく、主体的に地域に関わり合い、地域の活動を支えながら、居住者や来訪者等と新たな価値や営みを共創し、地域全体を経営する存在へと進化すべきである。また、パブリックスペース等の空間の高質な利活用や管理運営を果たす主体として、活動内容を高度化させることが有用であるため、エリアマネジメントに係る財源・人材確保に向け、地域の特性や状況に応じた地域独自の工夫を一層推進するとともに、制度の充実を図ることが必要である。

まちづくりのビジョンを策定するに当たり、エリアプラットフォーム等を通じた異なる立場の関係者の参画により、地域の個性を見つめ直し共有する段階も非常に重要であるが、こういった段階でのコスト負担にも課題がある。このため、エリアマネジメント団体が自立的に活動できるようになるまでの間、社会実験やビジョン策定など初動期への伴走を推進すべきである。

また、大規模な新規開発を契機とするエリアマネジメントにおいては、計画段階から開発、管理運営までの一貫性を確保する必要があり、整備する施設の管理運営に携わるエリアマネジメント団体は、公共公益施設の高質な管理や利活用、居住者・来訪者・就業者等の「QOL やウェルビーイングの向上、ソーシャルキャピタルの醸成、生活環境の改善などに貢献する主体であることから、その活動拠点や運営施設の保有コスト低減を図る等、ランニングコストの低減を図る仕組みづくりも必要である。併せて、更なる資金確保や多様な活動の創出のため、収益が発生する活動であっても、一定の条件のもとで官民のパブリックスペースの利活用を認めるルールを事前に整備しておくことが望ましい。

また、既成市街地等におけるエリアマネジメントについても、継続的な資金調達を図る観点から、負担金等の強制徴収制度に加えて、エリアマネジメントを通じて、活動のコストの負担者に適切な受益をもたらすという考え方の下、地権者をはじめとするエリア内外の関係者が、中長期的に活動に資金や人材を提供したくな

るようなインセンティブを組み込んだ仕組みづくりを進めるべきである。例えば、官民で組織する市町村都市再生協議会の場を活用して多様な主体の参画により活動計画を定め、エリアマネジメントにおける官 民協調領域を位置付けることが考えられる。これにより、地域におけるエリアマネジメントの公共公益性を明確化し、諸活動で生み出される各種の財源を集約し、財源の厳密な由来を超えた活動にも充当することについて、関係者による合意形成を図ることが考えられる。また、エリアマネジメントの裾野の拡大の観点から、地域に根ざした地元企業と協調し、コーディネート力の育成や地域の信頼醸成を主眼とした企業研修の一環として、その職員に活動への参加を促したり、企業と協定を結び資金提供を受けたりするなどの方策も 図るべきである。

加えて、エリアマネジメントを主体的に担う中心的な存在である都市再生推進法人制度を拡充し、積極的な活用を促していくことも有効である。都市再生推進法人は、現行の都市再生特別措置法に基づく業務の実施機能に加えて、エリアマネジメントの財源を再分配する法人としての機能や、エリア全体の様々なコーディネートを行い、まちの個性を創出する機能など、活動・サービス内容の多様化に従って、その機能の高度化が求められている。このため、一定のプロセスや要件を満たした上で、必要な権限の拡大を図るべきである。また、エリアマネジメントの効率的な運営のため、多様な主体の参画機会の拡大を促すデジタル技術の活用や、団体・人材間の全国的なネットワークによるノウハウの共有、協議に係る行政窓口の一元化等を進めるべきである。

策定プロセス

検討母体:都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会

委員:有識者 8 名で構成。随時ゲスト委員、オブザーバーが数名参加(地方公共 団体や質の高い都市開発に取り組む民間事業者等)。

プロセス:中間とりまとめまで 5 カ月(2024 年 11 月 22 日から 2025 年 4 月 24 日まで)

任意の懇談会を設置し、8回にわたって議論し、中間とりまとめを行った。

現在は、中間とりまとめの内容を踏まえて個別分野についてのワーキンググループを設置し議論中。

都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会	日程	第n回	議論タイトル	報告
●	2024.11.22	第1回	都市再生の振り返り・懇談会について(これまでの都市再生の振り返りや社会経済情勢の変化等について・本懇談会について)/各都市等における都市再生の動向や取組について(ゲスト委員プレゼン)/意見交換/今後の予定	
●	2025.1.15	第3回	ウォークアブル政策の展開について/ゲスト委員によるプレゼンテーション/意見交換	
●	2025.1.27	第4回	都市再生プロジェクトの展開について/ゲスト委員によるプレゼンテーション/意見交換	
●	2025.2.28	第5回	質や価値の向上を目指す都市開発について/ゲスト委員によるプレゼンテーション/意見交換	
●	2025.3.17	第6回	まちづくりを支える人材・財源確保のあり方について/ゲスト委員によるプレゼンテーション/意見交換	
●	2025.3.24	第7回	各委員によるプレゼンテーション/中間とりまとめ骨子(案)の説明/意見交換	
●	2025.4.24	第8回	中間とりまとめ(案)の説明/意見交換	
●	2025.5.16	-	中間とりまとめ「成熟社会の共感都市再生ビジョン」	
●	2025.12.10	第2回	地域資源を巡る現状について/ゲスト委員によるプレゼンテーション/意見交換	

⑥国土交通省 DX ビジョン

所管	内閣官房地域未来戦略本部事務局・内閣府地方創生推進事務局	
策定日・策定主体	2025年6月13日 内閣官房地域未来戦略本部事務局・内閣府地方創生推進事務局	
計画期間	2025～2034年	
策定の背景 ※国土交通大臣メッセージより	<p>AI、IoT等、テクノロジーの進化に伴いデジタル技術が社会のあらゆる場面に広がり、人々の生活や経済活動のあり方が抜本的に変化しています。</p> <p>こうした我が国を取り巻く環境の変化を受け、国土交通省としても、データ・デジタル技術の活用を通じて社会経済状況の激しい変化に柔軟かつ素早く対応するため、デジタル・トランスフォーメーション(DX)の推進を図ることが求められています。</p> <p>これまでも国土交通省においては、様々なデジタル施策を講じ、政策課題への対処を適時に進め、一定の成果を創出してきました。他方で、今後国土交通分野の全域においてDX施策を更に強力に推進する上では、目指すべき方向性や取組を強化すべき領域について明確に示すビジョンが必要です。</p> <p>今般、データを基軸としたDX施策の連携により価値創出を加速することで、「国民の安全・安心の確保」、「持続的な経済成長の実現」及び「個性をいかした地域づくりと分散型国づくり」を実現していくため、「国土交通省DXビジョン」(以下「本ビジョン」という。)を策定しました。</p>	
構成	概要	
<p>1. 国土交通分野 DX のビジョン</p> <p>1. 背景・課題</p> <p>2. 国土交通分野のDXの目指す姿 - 国土交通省DXビジョン -</p> <p>2. 各領域の現状・目指す姿</p> <p>1. 行政サービスのデジタル化の推進</p> <p>2. データを活用したEBPMの推進</p> <p>3. オープン・イノベーションの推進</p> <p>4. 基盤的領域の強化</p> <p>3. DXビジョンの推進</p> <p>1. 国土交通分野のDXを加速する横断施策</p> <p>2. 今後のDXビジョンの推進に向けて -DXビジョン作業部会の発展改組 -</p>	<p>○テクノロジーの進化に伴う社会経済情報の変化に対応するため、データを基軸としたDX施策の連携により、新たな価値創出を加速させ、「国民の安全・安心の確保」、「持続的な経済成長」および「分散型国づくり」の実現を目指す。</p> <p>○「行政サービスのデジタル化」、「データを活用したEBPM」、「オープン・イノベーション」の推進を強化取組として位置づけ、現状と目指す姿を整理。その他、基盤的領域においても「データ拡充」、「人材育成」、「サイバーセキュリティの確保」の強化を推進。</p> <p>○データ活用を軸に「領域横断的連携施策」を強化し、行政手続のデジタル化を通してデータの蓄積・オープン化まで一体的に進める。</p>	
建築分野における中長期ビジョンへ示唆する内容(ビジョン等の一部抜粋)		
<ストック> <担い手> <技術/質(性能・環境)> <DX> <市街地(まちづくり)>		
2. 各領域の現状・目指す姿		

2-1. 行政サービスのデジタル化の推進

- ・デジタル化が可能な手続については、二度手間や重複を排除し、一貫したデジタル処理を行い、効率的な行政運営を実現し、国民向けサービスの利便性を向上させる。
- ・あわせて、業務改革(BPR(Business Process Re-engineering))を実施し、電子申請率の向上に努めるとともに、デジタル化したデータの活用や、業界におけるDXの誘発など、デジタル化の付加価値を最大化する。

2-2. データを活用した EBPM の推進

- ・データ拡充・管理・配信等を一貫して行う仕組みや汎用的な EBPM ツールの開発を行い、政策立案・評価におけるデータ分析やレポート作成などに職員が日常的に活用できる「データ活用型 EBPM」を推進する。

2-3. オープン・イノベーションの推進

- ・オープンデータに係る秘匿化ルール策定や Project LINKS による伴走支援など、オープンデータ化推進のための環境を構築する。
- ・ユースケース開発や開発イベントの開催、データ活用ツールの提供など国民がオープンデータを利用しやすい環境を構築し、イノベーション創出を推進する。

2-4. 基盤的領域の強化

データ拡充

- ・行政手続や個別の調査などで収集した情報をデータとして再構築するため、サステナブルかつ効率的なデータ収集スキームの確立や、データ仕様の標準化の推進等を図る。
- ・データの「使い道」としてのユースケース開発やオープンコミュニティによる活用を進めることにより、データ拡充を推進する。

人材育成

- ・政策立案においてデジタルを通じた課題解決ができるよう、職員全体のITリテラシーやデジタルに対する感性の向上を図る。
- ・プロジェクト管理の品質向上、予算の効率的な執行、セキュリティ強化等の観点から、業務内容や役割に応じ、ITベンダーと対等に議論できる能力の向上など、デジタル人材育成の取組を強化する。

サイバーセキュリティの確保

- ・サイバー脅威の変化に対応し、情報システムの効率的なセキュリティを確保するため、情報システムのライフサイクル(企画・設計・開発・運用・廃棄)を通じて一貫したセキュリティ対策を実施する考え方(セキュリティ・バイ・デザイン)に基づくサイバーセキュリティが確保されている状態を目指す。
- ・国土交通分野におけるサイバー防御の強化を図り、全方位でシームレスにサイバー攻撃に対する対処能力強化等を目指す。

3. DX ビジョンの推進

3-1. 国土交通分野の DX を加速する横断施策

データを最大限活用しつつ、「国土交通政策のDX」・「所管業界のDX/生産性向上」の効果を最大化し、新たなシナジーを生み出していくためには、領域間・部門間・施策間が連携し、一体的に取組を進める「領域横断的連携施策」の強化が必要となる。例えば、行政手続のデジタル化を行う際、「データ」を徹底的に活用する観点から、手続から取得した情報を「データ」として蓄積・データベース化し、ダッシュボード(データ可視化・分析ツール)やGIS(地理情報システム)と接続する仕組みを作れば、業務効率の改善だけでなく、政

策品質の向上も期待できるほか、データのオープン化も併せて推進することで、データを国民に還元し、イノベーションの創出が期待でき、効果的に国土交通政策のDXや所管業界のDXを推進することが可能となる。

本ビジョンでは、このような領域横断的連携施策を全省的に推進していく。

検討体制・経緯

検討母体：国土交通省DX推進本部

委員：官房長を部会長として政総審以下国交省官僚多数、有識者3人で構成

プロセス：策定まで5ヶ月（2025年1月10日から2025年6月11日）

国土交通省DX推進本部	国土交通省DX推進会議	国土交通省DXビジョン作業部会	日程	回次	議論タイトル	報告
●			2025.1.10	第2回	国土交通省 DX 推進本部設置要綱の改正について / 国土交通省 DX ビジョン作業部会の設置について	○
		●	2025.1.28	第1回	不明	
		●	2025.6.3	第2回	不明	
●	●		2025.6.11	第3回(推進本部)・第1回(推進会議)合同	「国土交通省 DX ビジョン」の策定について / 「インフラ分野のオープンデータの取組方針」の策定について	

⑦長期低炭素ビジョン

所管	環境省
策定日・策定主体	2017年3月16日 中央環境審議会地球環境部会
計画期間	2050年
策定の目的 ※はじめにより抜粋	将来世代の甚大な気候変動リスク回避のためにも、2050年、あるいはさらにその先を見据えた長期的な方針と戦略にもとづき、今から取組むことが必要である。そしてまた、パリ協定で合意された脱炭素社会をめざしての、世界の取り組みの動き、流れはもはや後戻りすることはないこと、温室効果ガス排出の今後削減すべき目標の後退は許されないことを確認する必要がある。中央環境審議会がとりまとめたこの「長期低炭素ビジョン」は、パリ協定が各国に求めている気候変動対策に係る長期戦略を我が国が策定するにあたり、環境政策の観点からその基礎とすべき考え方、特に、我が国の役割を明らかにする理念、また目指すべき将来像の「絵姿」を示すことを目的として、とりまとめたものであり、戦略そのものあるいは、戦略をさらに具体化するためのプログラムは、このビジョンを参考に策定されることを期待するものである。
構成	概要
1章 気候変動問題 2章 パリ協定を踏まえた世界の潮流 3章 我が国の直面する経済・社会的課題 4章 脱炭素社会の構築を見据えた長期大幅削減に向けた基本的考え方 5章 長期大幅削減の絵姿 6章 長期大幅削減の実現に向けた政策の方向性	○第5章では、世界全体での脱炭素社会の構築を見据え、その途中過程として我が国における2050年80%削減を実現する社会の絵姿を描く。 ○第6章では、絵姿の実現に向け、既存技術、ノウハウ、知見の最大限の活用と新たなイノベーションの創出・普及をするべく、あらゆる施策を総動員していくことが基本的な方向性として示している。
建築分野における中長期ビジョンへ示唆する内容(ビジョン等の一部抜粋)	
<p><ストック> <担い手> <技術/質(性能・環境)> <DX> <市街地(まちづくり)></p> <p>第5章 長期大幅削減の絵姿</p> <p>(1)2050年80%削減を実現する社会の絵姿(図16,17、参考資料集P.94,95)</p> <p>環境、経済、社会を統合的に向上させながら、かつ循環型社会や自然共生社会も併せて実現しつつ、2050年80%削減を実現する社会とはどのような社会か、その絵姿を3つの観点から総論的に描くこととする。</p> <p>①「脱炭素市場の創出」と「質の経済」実現の両輪による持続的成長</p> <p>②自然資本を基盤とした再エネ産業とコンパクトなまちづくりによる「地方創生」</p> <p>③気候安全保障への大きな貢献とエネルギー安全保障が向上した国家の実現</p> <p>(2)様々な分野における大幅削減の社会像</p> <p>以下、2050年に80%削減を実現した絵姿を、主に技術的側面から描く</p> <p>①建物・暮らし</p>	

○住宅やビルなどの建物は、徹底した省エネ、使用する電力の低炭素化、電化・低炭素燃料への利用転換が一般化しており、ICT(情報通信技術)も有効に利活用しながら、我が国全体のストック平均でもゼロエミッションに近づいている(参考資料集 P.97)。

(建物の性能)

○耐震、耐火といった安全面に加え、断熱性が高く、光や風などの地域固有の条件を最大限活かすなどのパッシブ設計が一般化するとともに、エネルギー利用効率が最大化された省エネ機器が評価・選択され、一般化しており、必要最小限のエネルギーのみを利用する低炭素な室内空間が普及している。こうした室内空間がそこに暮らす人々の健康性向上や快適性向上等の生活の質(QOL)の向上に貢献している(参考資料集 P.98)。

○こうした建物は、断熱性、健康性、遮音性等が高く、日々の快適性や労働生産性を向上させる。また、災害時において外部からのエネルギー供給が途絶えた場合でも、通信や照明、空調等の生活に必要な最低限の需要を一定期間自給することが可能となる等強靱性も併せ持つこととなり、安全・安心な日常生活が確保された社会が実現されている(参考資料集 P.99)。

(新築建物)

○新築建物については可能な限り早期のゼロエミッションを達成している。

○とりわけ新築住宅については、資材製造や建設段階から解体・再利用までも含めたライフサイクル全体で、カーボン・マイナスとなる住宅(ライフサイクル・カーボン・マイナス住宅:LCCM 住宅)も普及している(参考資料集 P.100)。

(既築建物)

○既築建物などについても、断熱投資や省エネ機器・創エネ機器の導入が価格面のみならず、快適性や健康性など多面的なコベネフィットを有するという価値が一般的になっているため、低炭素化に資する建築改修技術の向上とともに、省エネ・創エネ投資が普及し、最大限に低炭素化されている(参考資料集 P.101)。

○建物のオーナーは、こうしたコベネフィットを享受するため、断熱改修等のリフォームを積極的に行い、ストック建築対策がなされている。

(地域特性に応じた建築物対策)

○地域の特性に応じた建物が一般化しており、地域木材が十分に活用されるとともに、直交集成板(CLT)等の木質新素材の開発・普及も進められている(参考資料集 P.102)。また、全国平均では暖房、給湯は電化が進んでいるが、地域によっては水素、再生可能エネルギー熱、バイオマス熱等を利用するなど、地域特性に応じたエネルギー利用も進められている。こうした我が国の多様な風土に適したきめ細かな対策が、地域経済を活性化させるとともに地域の文化力の源の一つとなっている。

(機器の省エネ)

○窒化ガリウム半導体等を活用したエネルギー効率の高い機器が広く一般に普及している。また、新しい材料や技術、生産システムの開発や省エネルギー型の設計を通じて、機器の省エネ化が極限まで進められている。さらに、個々の要素技術だけではなく、それらの組み合わせや情報通信技術等を用いた要素技術の有機的連動などシステム全体での省エネも進展している(参考資料集 P.103)。

○エアコンや業務用冷凍機は省エネと低 GWP の両立を図った新冷媒の開発、使用済み機器の回収率の向上を通じて、これらの機器の温室効果ガスの排出量が大幅に減少している。

(住まい方)

○消費するエネルギーや使用する機器等が低炭素社会にどの程度貢献するものであるかといった情報が分かりやすく容易に入手できるように提供されている。こうしたことが進んだ結果、人々はそうした情報を十分に活用して積極的に選択することで、暮らしの中で低炭素なエネルギーや機器が広く普及している(参考資料集 P.104)。

○無理、無駄のないスマートなライフスタイルが普及しており、行動科学の知見等も踏まえた低炭素な行動変容を一人ひとりが楽しみながら自発的に実践している(参考資料集 P.105)。

(エネルギー利用)

○エネルギー需要は自ら発電する再生可能エネルギーから主にまかなわれ、需要超過分のエネルギーは融通又は蓄電や水素として貯蓄され、必要なときにいつでも自家消費又は融通できるようになっている。特に業務用施設などエネルギー需要の大きい建築物におけるエネルギー供給については、低炭素化された電力が優先的に活用され、又は近接する建築物等から低炭素化した電気や熱、水素等が融通されている。

○HEMS、BEMS や情報通信技術を用いつつ、電気自動車やヒートポンプ式給湯器等が電力の需給調整に活用されるとともに、大量に導入された再生可能エネルギーの供給状況によって変動する市場の電力価格に応じて行動するライフスタイルが定着する等して、エネルギー需要サイドとエネルギー供給サイドが効果的に連動した低炭素なエネルギーシステムが成立している(参考資料集 P.106)。

⑤地域・都市

○まちの魅力が継続的に向上されるよう、例えばまちのコンパクト化による徒歩や自転車での移動の割合の増加が相まって、健康的で長寿な地域社会が築かれるとともに、「適応」も見据えた地域産業やまちづくりにより、安全・安心な地域社会を享受できている(参考資料集 P.136)。また、様々な人や情報等が交錯し、「対流」することによって、新たなイノベーションの創造につながるなど、積極的な生産活動が行われている(参考資料集 P.137)

(地域のエネルギー)

○国全体のみならず、地域単位でのエネルギー利用が最適化している。例えば、業務用施設などエネルギー需要の大きい建築物におけるエネルギー供給については、低炭素化された電力が優先的に活用され、又は近接する建築物等から低炭素化した電気や熱、水素等が融通されている。

○地域ごとに自立した分散型エネルギーとして再生可能エネルギーが導入されているため、災害が生じた際にも必要なエネルギーを迅速に供給することができるなど、国土強靱化と低炭素化で整合的な取組が進められている(参考資料集 P.138)。

○廃棄物処理施設については、施設の低炭素化に加え、地域のエネルギーセンターとしてのシステムを構築すべく、エネルギー回収効率の高い施設への更新や基幹改良、得られた余熱の地域利用、処理施設間での発電ネットワーク化、廃棄物系バイオマスの利活用等の取組が、地域特性や施設規模に応じて最適な形で進展し、廃棄物が持つエネルギーが地域で徹底活用される取組が進められている。

(都市部)

○都市部においては、エネルギー効率の向上による人工排熱の低減、水辺や緑地といった自然資本の組み込み等によりヒートアイランド現象が緩和されるなど、快適性が増している(参考資料集 P.139)。

(中山間地域)

○農林水産業における高効率な機器、照明などの導入や、温室効果ガス排出量の少ない施肥・水管理技術の開発や導入による適切な農地管理、飼料の転換による畜産の低炭素化など、人と自然が持続可能な形で関わりあう社会となっている(参考資料集 P.140)。

○とりわけ中山間地においては、森林が適切に保全・管理され、素材をはじめとする国産材の利活用が促進されていることにより、林業が維持・発展している。こうした国産材が住宅や建築物、道路等の社会インフラ全体に活用されている(参考資料集 P.141)。

第6章 長期大幅削減の実現に向けた政策の方向性

(1) 基本的な方向性

① 既存技術、ノウハウ、知見の最大限の活用

(略)2050年までに80%削減や世界全体での脱炭素社会を目指すに当たっては、家庭部門における大幅な排出削減が必要であるが、断熱性能の高い外皮や太陽光発電等の既存の省エネ・再エネ技術の組み合わせにより、ゼロエミッションの達成も可能な状況にある。また、(略)断熱改修による大幅な削減余地がある。しかしながら、初期費用の負担感等により、これらの取組は十分に進んでいないのが現実であり、光熱費の削減等による経済的なメリットを定量的に示すとともに、高断熱住宅の快適性や健康性などのメリットもあわせて伝達するほか、例えば電気代そのまま払いなども積極的に活用しつつ、家庭における断熱改修を促進していく必要がある。

(略)ポテンシャルがあるものの低炭素投資がなされていない部分については、例えば事業所の操業に係る課題(略)、事業所のエネルギー管理体制に係る課題(略)、省エネ効果やメリットに係る課題(略)、等の諸課題があると考えられ、普及に向けた更なる対応の検討が必要(略)

② 新たなイノベーションの創出・普及

(イノベーション創出における政府の役割)

イノベーションの創出には、一般的に、自社に閉じず、産官学、異業種や同業他社等と連携しながら進めるオープンイノベーションの推進、連携を推進する拠点としてのイノベーションエコシステムの存在、地域企業の活性化や地域大学の活用、学術的に基本的な素養を有し、挑戦する人材の育成等が重要である。

③ 有効なあらゆる施策の総動員

(2) 主要な施策の方向性

長期大幅削減は、(略)現行の地球温暖化対策計画に基づく着実な取組がその第一歩である。地球温暖化対策計画に基づく取組を進めながら、更に削減を速やかに進めていくための対応が必要である。(略)取組を進めている諸外国、地方公共団体や企業の事例も踏まえつつ、我が国における社会や技術動向等の様々な可能性を視野に入れ、国民的な合意形成を得ながら柔軟性と実効性を併せ持つ形で進めていくことが望ましい。

① カーボンプライシング：市場の活力を最大限に活用

気候変動問題は、人類の様々な経済社会活動から生じるものであり、世の中の全ての主体がこの事実を認識することが、社会全体で大幅削減に向かう第一歩である。このため、あらゆる経済社会活動において、人々が温室効果ガスの排出を認識できるような基盤の整備が必要である。

(略)全ての主体が「認識する」という状態をつくるのは困難であるが、資本主義社会においては、経済的なインセンティブを付与することにより「認識」を持たせ、人々の行動を誘導する経済的手法がある。

(略)世の中の全ての主体が温室効果ガスのコストを意識するよう、炭素の排出に対して価格を付ける「カーボンプライシング(炭素の価格付け)」の活用が考えられる。

② 大幅削減に向けた他の主要な施策群

(革新的な技術開発の推進、普及)

脱炭素や低炭素につながる技術の実用化、普及に向けて、研究・開発・実証・普及の流れ(RDD&D: research, development, demonstration and deployment)を意識しながら、国として継続的に首尾一貫した形で支援していくことが必要である。具体的には、実証、実装、補助・リース・利子補給・ファンドといった経済的手法等、様々な支援施策を技術の成熟段階に応じて使い分けながら推進していくことが重要である。また、ICT や IoT、AI の活用による電力需給システムや車社会の在り方などが再構築され、温室効果ガスの削減を直接の目的としないものの結果として削減に資することもあることから、直接の削減を意図しない技術についてもその動向を把握し、適切に排出削減に活用していく必要がある。

(土地利用)

自動車走行量及び床面積の適正化を通じた温室効果ガスの削減、都市の生産性の向上、徒歩分担率の向上による人々の健康増進等の様々な観点から、市街地のコンパクト化や立地の適正化を進めるため、地方公共団体の定める実行計画(区域施策編)や低炭素まちづくり計画等に基づく取組を推進するための支援が必要である。また、各地域における再エネ事業の推進に資するよう、例えば地域に賦存するエネルギーのポテンシャル調査の実施、ゾーニングによる環境保全と両立した再エネのためのエリア設定の普及、ポテンシャルマッピングによる再エネ設備導入により得られるエネルギー予測量の把握など、地域ごとにきめ細かな情報の整備・提供も重要である。さらに、地域エネルギーの地産地消を進めるとともに、余剰エネルギーは需要の大きい都市部等、他地域へ供給することが必要である。こうしたエネルギーの地域間連携を円滑に進めるためにも、送電網の最適化や水素等の変換エネルギーの輸送体制の整備等が必要と考えられるが、具体的にどのような連携が効果的・効率的か、官民含めた多様な主体間で、地域の自然的社会的条件に応じた連携の在り方を模索していくことが必要である。このほか、エネルギーの面的利用、「適応」と防災を考慮した土地利用、都市部の緑化や機器の高効率化による人工排熱の低減等を通じたヒートアイランド対策による熱環境改善、廃棄物・リサイクル分野における地域特性に応じた低炭素化の推進等、気候変動対策の観点からコンパクトなまちづくりを進めることは、上述のとおり経済、社会面で様々な効用を有する。こうしたマルチベネフィットについても更に検討を深め、情報を発信していくことは、地域づくりの推進に資するものと考えられる。

(全ての主体による自主的な取組)

地球温暖化の問題は、「全ての者が自主的かつ積極的にこの課題に取り組むことが重要である」(地球温暖化対策の推進に関する法律第1条)とされている。これまでも関係主体において様々な取組がなされてきたところであり、引き続き、関係主体が自らの責務を自覚し、積極的に温暖化対策に取り組むことが重要である。とりわけ、大幅削減を牽引する担い手として、サプライチェーン全体をとおして排出量の大宗を占め、イノベーションの担い手として大きな役割が期待される企業と、地域の特性を踏まえた人づくりやまちづくり、地域エネルギーや適応に関する地域産業づくり等について中核的な役割を果たす地方公共団体がそれぞれ極めて重要である。第2章でみたように、近年、パリ協定の2℃目標達成等に向けた様々な協定やイニシアティブが出てきており、自主的に参加する企業・自治体等も増えてきており、こうした流れを加速する取組が必要である

(教育・人材育成・市民参加)

前述のとおり、人々の価値観やライフスタイル・ワークスタイルの在り方は温室効果ガスの排出に大きく関わっている。我々自身の暮らし方や働き方、財・サービス等の選択が脱炭素に向かうよう方向転換することは新たな需要を生み、それが新たな財・サービスのイノベーションにつながるということが広く認識される必要がある。また、気候変動問題は、社会の脅威として今から長期にわたって取り組まなければならない重要課題であるとの認識を広く国民と共有するとともに、各人が取り得る対策を把握した上で、具体的な行動に

つなげていく必要がある。このように、人々の気候変動問題に対する理解度や行動は大幅削減の達成において極めて重要であることから、家庭、学校、職場、地域その他のあらゆる場における生涯にわたる質の高い環境教育を提供し、正確な理解に基づく人々の適切な行動を永続的に促すことが重要である。また、地域の再エネ産業の担い手や家庭、オフィス、工場等幅広い分野における省エネ診断可能な人材など、「約束された市場」の参加者を増やしていくことも必要である。さらに、脱炭素社会を見据えた長期大幅削減の取組は国民すべての参画が重要であるため、今後も継続的に、幅広く意見を聴きながら取組を進めていくことが重要である。

(資源循環の推進)

長期大幅削減の実現に向けては、循環型社会の構築とも統合的に進めていく必要がある。資源採掘から廃棄に至るまでのライフサイクル全体で資源循環を徹底的に推進することが静脈分野の一層の低炭素化につながることから、具体的には、都市鉱山の最大限の活用、バイオプラスチック等の再生資源への代替、易分解や長寿命化等に向けた環境配慮設計、生産効率の向上、所有から共有へのシェアリングエコノミーの進展、良好なストック形成とストック資源の長期利活用、太陽光発電設備等の低炭素製品も含めた質の高い3Rの推進、バイオマス系廃棄物の再生可能エネルギーとしての利用、処理施設での高効率エネルギー回収や余熱利用の促進などを進めていく必要がある。このような取組は我が国の資源生産性の向上につながり、国際的な情勢や市況により影響を受けるリスクを低減し、安定的な経済成長を実現するためにも重要である。

検討体制・経緯

検討母体：長期低炭素ビジョン小委員会

委員：有識者 9 名、業界団体 6 名など計 18 名で構成

プロセス：策定まで 9 か月（2016 年 7 月 29 日～2017 年 3 月 16 日）

主に小委員会で議論が進められ、部会や審議会で報告されている。小委員会では、主に有識者からのヒアリングが 9 回行われた。とりまとめ案は、審議会で報告後、部会で報告され、小委員会で議論されている。

中央環境審議会総会	地球環境部会	長期低炭素ビジョン小委員会	日程	第n回	議論タイトル	報告
	●		2016.7.29	第133回	長期低炭素ビジョン小委員会の設置について	○
		●	2016.7.29	第1回	長期低炭素ビジョン小委員会の進め方等について/その他	
		●	2016.8.30	第2回	有識者からのヒアリングについて/その他	
		●	2016.9.15	第3回	有識者からのヒアリングについて/その他	
		●	2016.9.29	第4回	有識者からのヒアリングについて/その他	
		●	2016.10.6	第5回	有識者からのヒアリングについて/その他	
		●	2016.10.13	第6回	有識者からのヒアリングについて/その他	
		●	2016.11.2	第7回	有識者からのヒアリングについて/その他	
		●	2016.11.11	第8回	有識者からのヒアリングについて/その他	
		●	2016.11.29	第9回	有識者からのヒアリングについて/その他	
		●	2016.12.13	第10回	これまでのヒアリング等における意見のまとめ/その他	
	●		2016.12.21	第134回	長期低炭素ビジョン小委員会の「ヒアリング等における意見のまとめ」	○
		●	2017.1.19	第11回	長期大幅削減・脱炭素化に向けた基本的考え方/長期大幅削減の絵姿/長期大幅削減の実現に向けた政策の方向性/その他	
		●	2017.2.3	第12回	長期低炭素ビジョン取りまとめ(案)/その他	
●			2017.2.8	第24回	各部会の審議状況について	○
	●		2017.2.10	第135回	長期低炭素ビジョン取りまとめ(案)(報告)	○
		●	2017.3.1	第13回	長期低炭素ビジョン取りまとめ(案)/その他	
		●	2017.3.16	第14回	長期低炭素ビジョン取りまとめ	

⑧労働政策審議会労働政策基本部会 報告書

～急速に変化する社会における、地方や中小企業での良質な雇用の在り方～

所管	厚生労働省
策定日・策定主体	-(報告書:2025年4月25日) 労働政策審議会労働政策基本部会
計画期間	—
計画の背景 ※本部会からのメッセージより	我が国は、近年、AIが指数関数的とも言うべき急激な進化を続けるなど、産業構造がこれまでにない規模とスピードで変化する時代となっており、働き方が、今後、大きな変化が生じる可能性がある。また、生産年齢人口の減少による人手不足が経済成長の制約となって深刻な影響を与えることが懸念されている。 本報告書の内容を踏まえ、労使において課題の共有がなされ、また、労働政策審議会の関係分科会や部会等においても速やかに施策が検討されることを求めたい。
構成	概要
第1章:地方・中小企業における現状と課題 (1)我が国の人口・経済の状況について (2)我が国の労働市場について (3)地方・中小企業における課題 第2章:地方・中小企業の課題の解消に向けて目指すべき施策の方向性 第3章:地方・中小企業の魅力の向上に資する労働政策 (1)「労働生産性の向上」に資する施策 (2)「労働参加率の向上」に資する施策 (3)「ジェンダーギャップの解消」に資する施策 (4)「情報ギャップの解消」に資する施策 (5)EBPMの推進 (参考)地方で働く皆様、地方の企業の皆様、中小企業で働く皆様、中小企業の経営者の皆様などに向けた本部会からのメッセージ	労働者の多くを占める地方・中小企業の働き方について考えることが重要であるとの認識の下、地方・中小企業の5つの課題を踏まえた労働政策の施策の方向性として「労働生産性の向上」、「労働参加率の向上」、「ジェンダーギャップの解消」、「情報ギャップの解消」の4つとしており、それぞれに対する具体的な施策を提言。
建築分野における中長期ビジョンへ示唆する内容(ビジョン等の一部抜粋)	
<ストック> <担い手> <技術/質(性能・環境)> <DX> <市街地(まちづくり)>	
第3章 地方・中小企業の魅力の向上に資する労働政策 中小企業は大企業と比較して人手不足が深刻になっていること、地方において生産年齢人口が転出超過していることなどを踏まえ、地方、中小企業において第3章の施策に積極的に取り組むことが必要である。 「労働生産性の向上」 ・社会にAIの活用が広がっていくことで、社会構造が大きく変わっていく可能性が高いため、AIの進化に応じたAIの活用が重要。	

- ・企業と労働者との間でスキルと賃金に関する情報の非対称性を解消するため、職務に必要なスキルと賃金等との関係のいわゆる「賃金相場」を明らかにするべき。
- ・労働需要が大きい現場人材をはじめとした社会インフラ維持に必要な職種については、社会全体で、賃金、雇用形態を含めた処遇面の改善に取り組むことが重要。
- ・現場人材の処遇向上のためには、各業界内におけるスキルの標準化とキャリアラダーの構築を進めることによるスキルの明確化が必要。
- ・労働者へのスキル取得支援の充実、助言機能・マッチング機能を強化するべき。
- ・専門的な人材については、高度人材が多い都市部から副業・兼業といった形での受け入れが考えられる。
- ・労働生産性の向上には労働政策と産業政策との両輪で取組みが重要。

「労働参加率の向上」

- ・多様なニーズに対応し、ワーク・ライフ・バランスがとれる働き方ができるよう、長時間労働の抑制、処遇の改善、仕事と家庭の両立支援が必要。
- ・長時間労働の抑制を前提とした上で、労働時間や休暇等に関する労働者のニーズを踏まえ、柔軟な働き方を推進していくことが必要。
- ・働き方に関する個人の価値観が多様なものとなっており、地方において、多様なニーズに応じた働き方を推進することは人手確保につながる可能性がある。
- ・労働者がライフステージの状況等のニーズに合わせてテレワーク等柔軟な働き方に資する制度が使えるよう雇用管理を行っていくことが必要。
- ・商慣行の見直しを社会全体で取り組むとともに、厚生労働省はカスタマーハラスメント対策を積極的に行うべき。

「ジェンダーギャップの解消」

- ・労働政策による企業・労働者への働きかけ、学校段階からの教育政策の取組み、男女共同参画政策を通じた社会意識への働きかけなどを通じ、若年層、中高年層、高齢者など全ての年齢層に対するアンコンシャス・バイアス解消を含めた取組みが行われることが重要。
- ・地方における企業活動、地域活動等様々な活動については、その担い手が、性別や年齢等で多様であること、すなわち、性別や年齢等により役割が固定化されないことが必要。
- ・地域に最も近い存在である地方公共団体が、商工会議所などの経済団体や地元企業、有識者や地域の労働関係団体、自治会など多様なメンバーの協力の下、地域密着型で、職場のみならず、家庭・社会における慣習や慣行も含めて見直すことが効果的。

「情報ギャップの解消」

- ・中小企業においても、求職者に企業を知ってもらい、人材確保につなげる観点から、企業情報について、企業自らが積極的に公開を行うことが必要。
- ・求職者が企業の職場情報等に気軽にアクセスできるように、これらの情報を一元的に把握できる仕組みの構築が重要。
- ・厚生労働省は、職場情報について、部局横断的に存在しているため、連携強化した上で、開示されている項目も含め更なる運営サイトの充実等を図っていくことが必要。
- ・地方公共団体が中心となって、企業と学生が直接交流する機会を持てるよう若者が参加しやすいイベントを開催し、地方の企業の認知度を高める取組みを講じることが効果的。

「EBPMの推進」

- ・労働政策の立案・実施に当たっては、EBPM(証拠(データ)に基づく政策立案)を推進していくことも課題。
- ・基本的な統計知識を身につけている者が組織に増えると、政策や経営方針などの方向性を決める際に、データを収集して確認するという組織としての統計マインドが形成され、労働生産性の向上にも結びつくことにつながる可能性がある。
- ・高度な統計知識が必要なデータ分析を行う際には、特にこのような人材が少ない可能性が高い地方や中小企業においては、大学等の研究機関との連携などにより、人的資源を効果的に活用していくことが考えられる。

検討体制・経緯

検討母体:労働政策審議会労働政策基本部会

委員:有識者 6 人など計 15 名で構成

プロセス:報告書作成まで 1 年 3 か月(2024 年 1 月 23 日～2025 年 4 月 25 日)

議論は、主に基本部会で行われ、審議会へ報告されている。基本部会では主に、委員や外部の有識者へのヒアリングが多く行われている

労働政策審議会	労働政策基本部会	日程	第n回	議論タイトル	報告
	●	2024.1.23	第29回	今後の進め方について	
	●	2024.4.5	第30回	委員ヒアリング	
	●	2024.6.10	第31回	有識者及び企業ヒアリング	
	●	2024.7.1	第32回	団体及び企業ヒアリング	
	●	2024.9.5	第33回	委員及び企業ヒアリング	
	●	2024.9.5	第34回	有識者及び地方公共団体ヒアリング	
	●	2024.11.29	第35回	これまでの議論の整理について	
●		2024.12.6	第54回	分科会及び部会等の審議状況、法案の国会審議結果について	○
	●	2025.1.16	第36回	委員及び地方公共団体ヒアリング	
	●	2025.3.3	第37回	報告書(素案)について	
	●	2025.3.31	第38回	報告書(案)について	
●		2025.5.8	第55回	分科会及び部会等の審議状況、法案の国会審議結果について	○

⑨建築文化に関する検討会議 報告書

所管	文化庁
策定日・策定主体	(報告書 2023年5月31日) 建築文化に関する検討会議
計画期間	—
策定の目的等	令和5年3月に「文化芸術推進基本計画(第2期)-価値創造と社会経済の活性化-」の閣議決定等、建築文化の振興を我が国文化芸術行政における新たな課題として重視する動きを背景として、建築文化に関する検討会議が設置された。令和5年3月より3回の会議を開催し、本報告書を取りまとめた。
構成	概要
1. 「建築文化に関する検討会議」設置の経緯と目的 2. 我が国における建築文化の特徴 3. 建築文化をめぐる課題と背景 4. 建築文化の振興に必要な考え方 5. 建築文化の振興において目指すべき姿 6. 建築文化の振興に向けて今後取り組むべき方策	建築文化の対象やその範囲を示すとともに、我が国の建築文化の特徴を概観。その上で、特に戦後の建築物やそれを取り巻く景観に焦点を当てながら、ショートスパンでの建替えや多様化の傾向等に見る課題やその背景を抽出。そして、これからの建築文化の振興に際して社会に共有されるべき基本的な考え方や、建築・景観をめぐる普及啓発や価値付け・人材育成・制度の見直し・教育・対外発信・拠点形成等といった様々な観点からみた目指すべき姿と、国が取り組むべき方策等を記載。
建築分野における中長期ビジョンへ示唆する内容(ビジョン等の一部抜粋)	
<p><ストック> <担い手> <技術/質(性能・環境)> <DX> <市街地(まちづくり)></p> <p>5. 建築文化の振興において目指すべき姿</p> <p>(1) 建築文化の在り方について</p> <p>今後、建築・景観をめぐる供給側からユーザー等に及ぶ様々なステークホルダーが、建築文化の多様な価値をより強く意識するようになること。</p> <p>その上で、各地域では住民の身の回りを対象に、日本全体では国民の間でより俯瞰的に、今後の建築・景観の在り方について積極的・継続的に議論がなされ、それぞれに一定の合意や納得感が形成されていくこと。</p> <p>一方で、その過程においては、インバウンド観光等の重要性など建築文化の振興を通じて生まれる多様な価値を踏まえ、地域内や国内といったコミュニティの内部に閉じることなく、外部からの異邦人的な視線を取り入れるとともに、同時代に中心的な役割を担う人々だけでなく、将来を担う若い世代の目線も、不可欠なものとして取り入れられていくこと。</p> <p>加えて、国全体、各地域が主体的意思、戦略性を持ち、建築・景観に関し公共的な観点から与条件が成り立っていること。なお与条件は、指針やひな形のようなサンプルを地域が独自性を持って深め、横展開することも有用と考えられる。</p> <p>(2) 既存の建築・景観について</p>	

維持・継承すべき対象の特定が一定の目線に基づいて成立し、将来的に文化財となっていく道筋も描かれていること。特定された建築・景観について狙いに即した取組が進み、ベスト・プラクティスが広く共有されること。ひとまとまりの景観を捉えた時、それを構成する建築物に、通底する世界観が感じられるといった魅力が見出されること。

また、近代の銀行や電信局の建築物が、かつて新たな時代に必要な機能を果たすために建てられ、後世にその機能が社会的に不要となっても役割を変えて残ってきたように、既存の建築・景観に対して都度、その時代に実質的に必要とされる機能・役割を付与することで、当該建築・景観の維持・活用が必然となり、その活用によって果実が生まれるような取組がなされていること。

(3) 将来の建築・景観について

取り壊さざるを得なかった場合についても、部材の再利用や、その場所における建築物等の構造物やそれを取り巻く景観の形成のほか、土地の歴史や履歴を踏まえた活用について、継続性も含めて十分に思考しながら新たな活動がなされていること。

建築物は人々の記憶をつなぎとめる媒体の一つであり、建て替えが避けられない場合でも、継承されるものがあることで、記憶や地域の歴史的な遺伝子の継承につながることで認識されていること。また、大規模な改修や用途変更を伴う工事が必要となった場合に、新たな価値の創造も意識されること。

公共的な観点での与条件の下、自由度を十分に持ちながら全体として世界観等も生まれ得るようなバランスが実現され、建築・景観の専門外の主体も協働してアイデアや価値を生み出していけるような、創造的な設計や建築行為等の活動が進んでいること。

(4) 建築文化に資する新たな職能の確立

(1)～(3)を実現するために、建築・景観に関する既存の職業や分野を越えた新しい職能が確立され、それを育て支援する仕組みも整えられ、世代を越えてその職能が発揮されて、国民の建築文化に関する議論や、建築・景観の継承や創造の取組が継続し進化していくこと。

(5) 建築文化に関係するステークホルダーの取組について

住民や所有者、利用者にとって、残すべきものを維持し、魅力を高め、承継することや、一定の与条件の下で優れた建築・景観を形成していくことが当たり前となっており、それが周辺住民等のコミュニティ形成や福祉、子育てにも寄与していること。所有者は、外観に景観の一部として一定の公共的役割があることに留意しつつ、建築物の内外の価値を踏まえて柔軟に維持・活用し得るものとして捉え、総合的に魅力を楽しむ意識が持たれていること。また、個人での所有が難しい場合も社会的な資産として継承していくことが出来ること。

さらに、芸術祭等の各地における取組が、その地域における建築・景観の形成への意識向上や住民の参画を促すきっかけとして発展していること。建築技術や建築材料においても、こうした流れを支える方向で、技術史を踏まえた技術革新やアイデア等が生まれ、発展していること。

(6) 建築文化を継承・創造する制度や仕組みについて

維持・活用を適切に促進するべく、合理的な制度的担保があること。各種支援措置等の制度は、相互の関連性の欠如や細分化、所有者等からみた混乱がないよう、建築文化の振興という観点で一定の共通した方向性を促進するように整備されていること。

維持・活用・継承の取組において、その対象が学術的・技術的・芸術的に評価されるとともに、必要な資金が適切に投入されて経済性が実現され、有用な取引・継承の仕組みが当事者に十分に認知され、機能していること。

(7) 建築文化を総合的に学ぶ教育の機会と、知識・意識の向上

作り手の立場や技術面だけではなく、歴史を踏まえた鑑賞から文化的価値の創造まで、美術等の隣接分野も含めて横断的・総合的に学ぶ教育の機会があり、知識・意識が常に向上されるプロセスが存在していること。

また、建築・景観に関わる資料や最新の研究成果に接する等、市民が身の回りの建築・景観の価値の掘り起こし等に積極的に参画するきっかけがあり、専門的な人材を育成していく機会があること。

(8) 建築文化関連の人材や知を結節する拠点とネットワークの存在

関連のする人材や知を結節する拠点が、建築文化振興の動きを社会実装していくエンジンとしての役割を果たしていること。

こうしたセンター機能を担う拠点に加え、例えば実物の建築物の保存・活用や復元された歴史的建築物の活用等を行うサテライト拠点が各地に増え、継続的に地域と協働し続けながら、全国的なネットワークを構築していくこと。

(9) 建築文化に魅了された多数のインバウンド客の来訪、世界への発信

全国の風土や建築・景観によって構成された、いわば“日本という博物館”に魅了された人々が、インバウンド来訪していること。加えて、大型公共建築等の新築や継承の際に各地域で行われる国際コンペティションが、日本のことを理解した外国人等の参画により、日本の建築文化を育むとともに国際的潮流をリードする場となること。適切に国内外に価値が発信されていること。

検討体制・経緯

検討母体：建築文化に関する検討会議（文化審議会の下部組織ではなく、「その他の懇談会等」に含まれる）
委員：建築業界関係者 3 名、学識者 4 名、アート・メディア関係者 3 名など計 10 名で構成。

プロセス：策定まで 3 ヶ月（2023 年 2 月 28 日～2023 年 5 月 31 日）

文化審議会「文化芸術推進基本計画（第 2 期）（中間報告）」を踏まえ、国立近現代建築資料館長が設置した任意の検討会議で議論されている。

検討会議	日程	回次	議論タイトル
●	2023.3.16	第1回	日本の建築の魅力について
●	2023.4.21	第2回	報告書の方向性について
●	2023.5.25	第3回	報告書(案)について

その他

建築文化に関する検討会議における関連する取組みとして、下記が実施されている。

- 1) 近現代建築等の保護・軽傷に係る海外事例調査
- 2) 第1回「みんなの建築大賞」への協力

⑩まち・ひと・しごと創生長期ビジョン

所管	内閣官房地域未来戦略本部事務局，内閣府地方創生推進事務局
策定日・策定主体	初版:2014年12月27日 改訂版:2019年12月20日 まち・ひと・しごと創生本部
計画期間	初版:2015年～2019年度 改訂版:2020～24年度
計画の背景	<p>初版:地方が成長する力を取り戻し、急速に進む人口減少を克服する。まち・ひと・しごと創生本部は、我が国が直面する地方創生・人口減少克服という構造的課題に正面から取り組むために設置された。この目的の下、国と地方が総力を挙げて取り組む上での指針となる「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」(以下「長期ビジョン」という。)を策定した。本長期ビジョンは、日本の人口の現状と将来の姿を示し、人口減少をめぐる問題に関する国民の認識の共有を目指すとともに、今後、目指すべき将来の方向を提示することを目的としている。これにより、人口減少をめぐる問題や地方創生の在り方について国民的な論議がより一層深まることを心から期待したい。</p> <p>改訂版:人口減少は、「静かなる危機」と呼ばれるように、日々の生活においては実感しづらい。しかし、このまま続けば、人口は急速に減少し、その結果、将来的には経済規模の縮小や生活水準の低下を招き、究極的には国としての持続性すら危うくなる。このため、2014年に、日本の人口の現状と将来の姿を示し、人口減少をめぐる問題に関する国民の認識の共有を目指すとともに、今後、目指すべき将来の方向を提示することを目的として、長期ビジョンを策定したところである。その後の国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」という。)の推計では、当時より人口減少のスピードはやや遅くなっているものの、決して危機的な状況が変わったわけではない。今般、この困難な課題に国と地方公共団体の全ての関係者が力を合わせて取り組んでいけるよう本長期ビジョンを改訂した。</p>
構成(改訂版)	
<p>はじめに</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 人口問題をめぐる現状と見通し <ol style="list-style-type: none"> (1)人口減少の現状と見通し (2)東京圏への一極集中の現状と見通し 2. 人口減少問題に取り組む意義 <ol style="list-style-type: none"> (1)人口減少に対する危機感の高まり (2)人口減少が地域経済社会に与える影響 (3)人口減少に早急に対応すべき必要性 (4)国民の希望とその実現 3. 長期的な展望 <ol style="list-style-type: none"> (1)人口の長期的展望 (2)地域経済社会の展望 	

<ストック> <担い手> <技術/質(性能・環境)> <DX> <市街地(まちづくり)>

3. 長期的な展望

活力ある地域社会の維持のために

今後目指すべきは、将来にわたって、過度な一極集中のない活力ある地域社会を維持することであり、そのためには、人口減少に歯止めをかけなければならない。出生率が向上し、将来のどこかの時点で出生率が人口置換水準に回復することが、人口の規模及び構造が安定する上で必須の条件である。

(2) 地域経済社会の展望

人口構造の若返りは、若い世代の「働き手」が経済成長の原動力となるとともに、高齢者等を支える「働き手」の一人当たり負担が低下していく「人口ボーナス」が期待できる。さらに、高齢者が健康な状態を保ち、経済社会に参加することができる「健康寿命」が伸び、高齢期もできる限り就労する「健康長寿社会」が到来すれば、高齢者の更なる労働力の確保が期待できる。このように、人口減少に歯止めがかかり、「健康寿命」が延伸することは地域経済社会に好影響を与えることになる。

今後、グローバル化が急速に進展し、日進月歩で変化する世界経済の荒波の中では、全国一律のキャッチアップ型の取組ではなく、全国それぞれの地域が、独自性を活かし、その潜在力を引き出すことにより多様な地域社会を創り出していくことが基本となる。そのためには、自らが、**将来の成長・発展の種となるような地域資源を活用し、地域の内にとどまらず、地域の外からも稼ぐ力を高め、地域内経済循環の実現に取り組んでいくことが重要**である。

それぞれの地域の潜在力を引き出すためには、外部の人材を取り込んでいくことに加え、外に向かって地域を開き、外部の良さを取り込み、外部と積極的につながっていく必要がある。今後、2019年4月の在留資格「特定技能」の創設に伴って、外国人住民の更なる増加が見込まれる中で、多様な価値観や経験、技術を有する海外からの人材が日本でその能力を一層発揮してもらいやすくすること、さらに、特定の地域に継続的に多様な形で関わる関係人口の創出・拡大に取り組むことも、それぞれ重要である。

一方、人口減少は、その歯止めに時間を要し、歯止めをかけたとしても一定の人口減少が進行していくと見込まれている。このことから、出生率の向上により人口減少を和らげることに限らず、今後の人口減少に適応した地域をつくる必要もある。

東京圏は世界をリードする「国際都市」として、ますます発展していくことが強く期待される。また、東京圏については、人口の一極集中やそれに伴う弊害を是正しつつも、集積のメリットや、それによるイノベーションの創出機会を最大限に活かせるような環境づくりを進め、グローバル競争におけるプレゼンスを高めていく。

これらを通じて、日本が抱える課題の解決に一体的に取り組み、将来にわたって「活力ある地域社会」の実現と「東京圏への一極集中」の是正を共に目指す。

そして、こうした取組を通じて、住民一人一人がそれぞれ暮らす地域において、家族や友人、隣人等との交流の中で、豊かさや生活の充実感を享受できるようにしていくことが重要である。

検討体制・経緯(初版)

検討母体:まち・ひと・しごと創生会議

委員:大臣 12 名と有識者で構成。

プロセス:策定まで 3 カ月(2014 年 9 月 12 日~2014 年 12 月 27 日)

議論は主に創生会議で進められ、創生本部に報告された。創生会議では、議論(意見交換)の他に有識者ヒアリングが行われた。創生本部では、報告(質疑応答含む)のみがされた。

まち・ひと・しごと創生本部	まち・ひと・しごと創生会議	日程	第n回	議論タイトル	報告
●		2014.9.12	第1回	まち・ひと・しごと創生本部の基本方針について	○
	●	2014.9.19	第1回	内閣総理大臣挨拶/石破地方創生担当大臣からの説明/有識者からの発言/意見交換	
●		2014.10.10	第2回	「長期ビジョン」及び「総合戦略」に関する論点について	○
	●	2014.10.31	第2回	意見交換(長期ビジョン及び総合戦略の論点・基本政策検討チーム報告書について)	
	●	2014.11.6	第3回	意見交換(「長期ビジョン」及び「総合戦略」の骨子について)/小泉政務官より報告	
●		2014.12.19	第3回	持ち回り決裁	
	●	2014.12.26	第4回	意見交換(まち・ひと・しごと創生「長期ビジョン」及び「総合戦略」について)	
●		2014.12.27	第4回	持ち回り決裁	
●		2014.12.27	-	まち・ひと・しごと創生長期ビジョン	

①地方創生 2.0 基本構想

所管	内閣官房地域未来戦略本部事務局・内閣府地方創生推進事務局	
策定日・策定主体	2025年6月13日 内閣官房地域未来戦略本部事務局・内閣府地方創生推進事務局	
計画期間	2025～2034年	
策定の背景	<ul style="list-style-type: none"> ・2014年に「地方創生」を開始して以降、まち・ひと・しごと創生法の制定、政府関係機関の地方移転や地方創生の交付金などにより、全国各地で地方創生に向けた取組が行われ、様々な好事例が生まれたことは、大きな成果である ・一方、こうした好事例が次々に「普遍化」することはなく、人口減少や、東京圏への一極集中の流れを変えるまでには至らなかった ・各地域において、若者や女性も含め、産官学労言士等の地域の多様なステークホルダーが、「若者や女性にも選ばれる」地域となるため、自ら考え、行動を起こすことが必要 ・国民の持つ価値観が多様化する中で、多様な地域・コミュニティの存在こそが、国民の多様な幸せを実現する ・都市に住む人も、地方に住む人も、相互につながり、高め合うことで、全ての人に安心と安全を保障し、希望と幸せを実感する社会を実現する ・人口減少を正面から受け止めた上で、人口規模が縮小しても経済成長し、社会を機能させる適応策を講じる 	
構成	概要	
第1章 はじめに 第2章 地方創生をめぐる現状認識 3. 人口・東京一極集中の状況 4. 地域経済の状況 5. 地方創生をめぐる社会情勢の変化 6. これまでの地方創生 10年の成果と反省 第3章 地方創生 2.0 の起動 3. 目指す姿 4. 地方創生 2.0 の基本姿勢・視点 5. 政策の5本柱 6. 各主体が果たす役割 7. 今後の進め方 8. 政策パッケージ	○10年後に目指す姿として、「強い」経済と「豊かな」生活環境の基盤に支えられる多様性の好循環が「新しい日本・楽しい日本」を創ることを掲げる。 ○人口減少を正面から受け止めた上で、人口規模が縮小しても経済成長し、社会を機能させる適応策として、「安心して働き、暮らせる地方の生活環境の創生」「人や企業の地方分散～産官学の地方移転、都市と地方の交流等による創生～」 「新時代のインフラ整備とAI・デジタルなどの新技術の徹底活用」などの5本柱を掲げる。	
建築分野における中長期ビジョンへ示唆する内容(ビジョン等の一部抜粋)		
<p><ストック> <担い手> <技術/質(性能・環境)> <DX> <市街地(まちづくり)></p> <p>本編及び概要より抜粋</p> <p>第3章 地方創生 2.0 の起動</p> <p>1. 目指す姿</p> <p>「強い」経済と「豊かな」生活環境の基盤に支えられる多様性の好循環が「新しい日本・楽しい日本」を創る</p>		

(1)「強い」経済

・自立的で持続的に成長する「稼げる」経済の創出により、新たな人を呼び込み、強い 地方経済を創出
(10年後に目指す姿)就業者1人当たり年間付加価値 労働生産性を東京圏と同水準に 等

(2)「豊かな」生活環境

・生きがいを持って働き、安心して暮らし 続けられる生活環境を構築し、地方に新たな魅力と活力を創出

(10年後に目指す姿)地域の買物環境の維持・向上を 図る市町村の割合を 10 割に 等

(3)「新しい日本・美しい日本」

・若者や女性にも選ばれる地方、誰もが 安心して暮らし続けられ、一人一人が 幸せを実感できる地方を創出

(10年後に目指す姿)魅力的な環境整備により、地方への 若者の流れを2倍に 等

2. 地方創生2.0の基本姿勢・視点

(1)人口減少を正面から受け止めた上での施策展開

今後は、これまで以上に都市と地方の間で人的資源を含めたりソースの差が顕在化する。特に、**急激な人口減少に直面している地域では、制度やサービスの担い手となる人材の確保が難しくなり、従来型の手法では立ち行かない事態が生じる可能性が高まっている。**例えば、上下水道、道路、公共交通、医療・福祉サービスなど、これまで当然のように維持されてきた社会インフラでさえも保ち続けることが難しくなっている。**公共サービスのみならず、買物、医療・介護、交通・物流等の民間サービスや、これらに関わる人材の確保も年々困難になっており、住民の基本的な生活を支える仕組みをどのように守るかが、喫緊の課題である。**地方経済においても、コストカット型から高付加価値型の経済へと移行することが、人口規模が縮小しても、経済を成長させるために不可欠となる。

厳しい状況の中にあっても、**限られた財源や人材を最大限にいかしながら、地域にとって本当に必要なサービスを、過不足なく、かつ持続可能な形で提供し続ける体制や制度を構築することが必要である。**具体的には、例えば、**郵便局や廃校など既存施設の活用等を通じて、1か所で複数のサービスを提供する総合的な地域の拠点づくりの展開が必要**となる。また、人口減少下でも、生活サービスや地域経済を維持する持続可能な都市構造を実現するためには、**居住と都市機能をまちの中心拠点や生活拠点に誘導する立地適正化計画等を活用して、まちづくり制度の実効性を向上させ、「密度の経済」を発揮させる考え方が、より重要**となる。

様々な公共サービスやインフラの整備・維持管理を行う上で、これまでも増して官民の連携を進めることが**重要**であり、民間の参画を得るためにも、**地方公共団体間の広域連携**でその経済規模や事業規模を確保することが求められる。また、**地域の将来像を踏まえて必要なインフラを広域的観点から判断し、集約・再編を進めることが必要**となる。さらに、「**どのようなまちにしたいか**」というビジョンを官民で共有し、**意欲と能力のある「民」の力をいかし、官民共創のまちづくりを行うことも有効**である。

くわえて、シェアリングエコノミーの考え方により、地域内外に埋もれている官民の資源(人材、スキル、拠点等)の可能性を引き出し、地域における課題 解決と付加価値創出へとつなげる観点や、これからの10年だけでなく、更にその先の10年を見据えて生じる課題等に対し備えておくべき観点も含め、**個別の分野ごとに地域に求めている機能や設備について、分野横断的な視点での活用の在り方や多機能化を検討**するなど、幅広い視点で検討を行う必要がある。

(2)若者や女性にも選ばれる地域づくり

(3)異なる要素の連携と「新結合」

(4)AI・デジタルなどの新技術の徹底活用と社会実装

地方創生 2.0 では、急速かつ飛躍的に発展するAIを始めとしたデジタル技術を徹底活用し、地域に展開させていく。我が国においては、スマートフォンの急速な普及を始めとする情報通信技術の進展に加え、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機として、社会全体のDXが加速した。これにより、行政サービスを含む各種サービスの提供形態や国民の生活様式等に大きな変化が生じている。あわせて、地方への移住に対する関心の高まりや、リモートを活用した場所にとらわれない新しい働き方の広がりなど、国民の意識・行動の変容がもたらされた。地方創生 2.0 では、デジタル田園都市国家構想を発展的に継承し、地方との関わりや暮らしを希望する人々が、どこでも不自由なく働き、安心して生活することのできる幸福度の高い社会を実現していく。AIやドローン等の新技術の活用は、人口減少が進む地域において様々な社会課題の解決を図る上で極めて有効な手段となり得る。こうした新技術の導入に際し、必要となる関連規制や制度の見直しを適切に行うことにより、例えば、密度の経済が働きにくい地域では、大規模な施設で集中的にサービス供給等を行うことで広いエリアに届ける仕組みと異なり、地域や施設単位で小規模に分けて行う分散型の仕組みを確立するなど、地域住民が安全かつ快適な生活環境を享受できる持続可能な地域社会の形成を図っていく。地域経済にとっても、AI等の新技術の導入は、地域における担い手不足や高齢化といった構造的課題への対応に資するとともに、農林水産業、製造業、観光、医療など幅広い分野において業務の効率化と高度化を実現し、若者や女にも魅力的なものとなる。また、地域固有の自然資源や文化、伝統技術等を新技術と掛け合わせることで、付加価値の高い商品・サービスの創出が可能となり、地域経済の持続的な成長と競争力の強化につながっていく。こうした新技術が実証・実験にとどまることなく、地域社会で広くこれらのサービスが実装され、活用・定着する姿を創出していく。

6. 政策パッケージ

⑤社会の情勢変化に適応可能な将来を見据えた地域のサービス拠点づくり

医療・福祉、教育・子育て等の公的サービス拠点や、スーパー、商店、公共交通等の民間事業者が主体となった拠点がそれぞれ整備され、必要なサービスが提供されてきた。地方においては、人口が急減する地域が顕在化していく中、今後のサービス拠点の整備に当たっては、郵便局や廃校などの既存施設の利活用、地方公共団体間の広域連携に伴う公共施設の集約化、広域的な拠点となる施設等の活用、民間事業者と地方公共団体が連携したサービス拠点施設の整備、これらにオンライン、ドローン、自動配送ロボット等のデジタル技術の活用による遠隔地へのサービス提供を組み合わせるなど、地域の実情に応じ、将来を見据えて持続可能なモデル案件の形成を進めていく。

⑦将来を考えたまちづくり

vi. 人口減少を踏まえたコンパクト・プラス・ネットワークの深化・発展による都市の持続性の確保

人口減少、少子高齢化が深刻化する中で、利便性の高い楽しく暮らせる持続的なまちにするため、生活サービス機能や居住の誘導、適切な土地利用の促進、公共交通ネットワークの形成によるコンパクト・プラス・ネットワークを深化・発展させる。

具体的には、まちなかに業務機能(オフィス・研究施設等)を始めとした様々な機能を集積させることにより「稼ぐ力」、「イノベーション創発」、「地域の活力にぎわい」等の創出を図るとともに、市町村域を越えた広域連携を推進することにより広域的な都市圏のコンパクト化に取り組む。

あわせて、持続可能な都市構造の実現のため、国において、都市の基礎的なデータや評価指標の整備・提供、都市計画制度を含めた見直し方策の提案等、地方公共団体がまちづくりの適切な評価・見直しを行う環境を整備する。

これらにより、「密度の経済」の発揮を通じた都市の持続性確保の実効性を向上させる。

くわえて、地域における持続可能な行政サービスの提供に向けた課題に対応するため、地方公共団体間の連携などの取組を進め、その中で、一定の圏域人口を有し、活力ある社会経済を維持するための拠点を形成する連携中枢都市圏などの枠組みも活用し、広域的な公共施設の集約化・複合化等や事務の共同処理等のハード・ソフト両面の取組を進める。

⑧災害から地方を守るための国を挙げた防災力強化

ii. ソフト・ハードを組み合わせた地域防災力の強化

ソフト・ハードを組み合わせた総合的な事前防災を推進する。具体的には、災害に強いまちづくりや密集市街地の改善、流域治水の推進のほか、自衛隊員や消防職団員、大工等の担い手の確保や建設業者の災害即応力向上といった人材面の対応、気象情報の高度化、気象防災アドバイザーの活用等きめ細かな解説による地方公共団体等の防災対応支援、災害時の支援ネットワークの構築と被災地における迅速な救助・救援活動を可能にするための空港・港湾の広域防災拠点化、災害廃棄物の適正かつ迅速・円滑な処理のための廃棄物処理システムの強靱化等を進める。

(2)稼ぐ力を高め、付加価値創出型の新しい地方経済の創生～地方イノベーション創生構想～

①施策の「新結合」：多様な地域資源の一体的な高付加価値化

iv. 地域資源の高付加価値化の取組の強化

(豊かな自然環境・自然景観)

ネイチャーポジティブの取組を進めるため、自然共生サイトや里海づくり等による自然資源の価値向上や、有機農業など環境と調和した農林水産業による付加価値創出、グリーンインフラの活用促進等の取組を通じて、地域の自然資源の豊かさと地域の価値を相互に高め合う「自然資本を核としたネイチャーポジティブな地域づくり」を、関係府省庁、地方公共団体、民間企業等のネットワークを構築し、分野間の連携を図りながら総合的に進めていく。

国立公園等では、利用拠点を対象に、地域主体で多様な関係者の連携の下、滞在体験の魅力向上に資するソフト・ハード両面の取組(景観改善、宿泊施設等の上質化、多言語対応、アクティビティ創出、人材育成、受益者負担等)を総合的に実施し、世界遺産やジオパーク等の地域資源とも連携しながら、「保護と利用の好循環」を創出する。

(地域の再生可能エネルギー)

再生可能エネルギーの地産地消など地域脱炭素の推進による自立的な地域経済を実現するため、脱炭素先行地域や重点対策加速化事業等を通じて地域裨益型の再生可能エネルギー等の導入を複数年度・複合的に支援し、得られたノウハウの発信や人的支援等により先行モデルの普遍化につなげる。あわせて、熱の脱炭素化や水素・ペロブスカイト太陽電池等の新技術を地域に実装する「地域GXイノベーションモデル」の構築の検討、適切な営農を確保しつつ農業者の所得向上にも資する営農型太陽光発電や炭素除去を含むカーボン・クレジットの促進、地域エネルギー会社による再生可能エネルギーの地産地消・地域課題解決の取組(日本版シュタットベルケ)を推進する。

(循環経済(サーキュラーエコノミー)への移行(廃棄物等の活用))

循環経済への移行により、廃棄物等を地域資源として活用し付加価値創出等を進めるため、先進技術の実装支援等により広域的な廃棄物等の回収や再生材の安定供給を行う新たな資源循環ネットワーク・拠点を構築する。さらに、「資源循環自治体フォーラム」の創設による地方公共団体・企業・スタートアップ等のマッチングや、これと連携した人材育成、技術実証・設備投資支援等を通じた地方のビジネス創出を進める。また、農山漁村のバイオマス資源や里山広葉樹材の活用、資源を可能な限り活用するまちづくり・インフラ整備等も進め、関係府省庁の施策を統合したパッケージにより、地域の資源循環の実現を総合的に推進する。

④関係人口の量的拡大・質的向上

iv. 二地域居住等の推進

関係人口の中でも特に地域への関与が強い類型として、主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点を設ける二地域居住等を社会政策・国土政策としての観点からも促進し、都市から地方へ、また地方間も含めた人流拡大、地域の担い手確保や消費等の需要創出、新たなビジネスや雇用の創出につなげる。

このため、ふるさと住民登録制度や産業振興の取組など関係府省庁の施策と連携しながら、多様なライフスタイルを実現し地域社会をより発展させる制度面の検討を行いつつ、モデルとなる取組の創出等二地域居住の普及に取り組む。また、スモールコンセッション等空き家を活用した二地域居住者向けの住居の提供や、そうした住居の宿泊施設としての活用に加え、二地域居住者と地域をつなぐコーディネーターの育成・確保等を図る。あわせて、古民家の再生を図るため、建築基準法による規制の弾力運用等の総合的な取組により、再生に係る案件形成や好事例の普遍化等を図るとともに、地域の建材利用の促進による地域での住まいの確保と地域経済の発展の実現等を進める。

(4)新時代のインフラ整備とAI・デジタルなどの新技術の徹底活用

②デジタル・新技術の社会実装

ii. 新たなモビリティサービスの社会実装の実現

新たなモビリティサービスの社会実装に向けたロードマップに基づき、満たされない移動需要の掘り起こしや、需給一体となったモビリティサービスの効率化に応える「交通商社機能」の普及を進める。

自動運転サービスの早期の社会実装に向け、具体的には、先行的事業化地域を設定し、関係府省庁の支援策を集中的に適用するとともに、安全・安心なサービス実現に向けたルール・体制の整備、道の駅等の地方創生拠点を活用した自動運転・観光・物流拠点化などを推進する。また、空飛ぶクルマの社会実装に向けた環境整備等を進める。さらに、小型無操縦者航空機の開発促進や、山間地や災害時の貨物輸送等での活用に向けて、必要な基準等の整備を進める。

検討体制・経緯

検討母体:新しい地方経済・生活環境創生会議

委員:大臣複数名で構成。

プロセス:策定まで7ヶ月(2024年11月8日から2025年6月13日)

議論は、主に新しい地方経済・生活環境創成会議で行われ、本部でその内容が2か月ごとに適宜報告。本部は、第一回目のみ議論があり、約2ヶ月毎に本部に報告。

新しい地方経済・生活環境創生本部	新しい地方経済・生活環境創生会議	日程	第n回	議論タイトル	報告
●		2024.11.08	第1回	新しい地方経済・生活環境創生本部について/今後の検討方針について	
	●	2024.11.29	第1回	「基本構想」の策定に向けた今後の進め方等について/これまでの地方創生の取組の成果と反省について	
	●	2024.12.11	第2回	これまでの地方創生の取組の成果と反省について/今後の地方創生策の在り方について	
●		2024.12.24	第2回	地方創生2.0の「基本的な考え方」について	
●		2024.12.24	-	地方創生2.0の「基本的な考え方」	
	●	2025.01.25	第3回	「若者・女性にも選ばれる地方」をつくる	
	●	2025.02.22	第4回	地域産業の高付加価値化や文化資源を活用した地方創生	
	●	2025.03.15	第5回	日常生活に不可欠なサービスの維持向上、デジタルの活用	
●		2025.04.08	第3回	地方創生2.0の取組状況について(新地方創生本部事務局)	○
	●	2025.04.12	第6回	スタートアップ、稼げる地方	
	●	2025.04.18	第7回	地方創生の目指す姿について	
	●	2025.05.13	第8回	地方創生2.0の実現に向けて	
	●	2025.05.22	第9回	地方創生2.0の「基本構想」の骨子案	
	●	2025.06.03	第10回	地方創生2.0基本構想(案)	
●		2025.06.13	第4回	地方創生2.0基本構想	

上記会議のほか、次に示す会議も実施。

- ・民主導による新たなまちづくり推進会議(1回)
- ・地方創生2.0に関する経済団体との意見交換(1回)
- ・地方創生2.0に関する地方団体との意見交換(1回)
- ・地方創生に関する内閣総理大臣と知事の意見交換会(3回)
- ・地方創生2.0KPI検討会(3回)

※⑦:世界の類似の政策について潮流を記載。

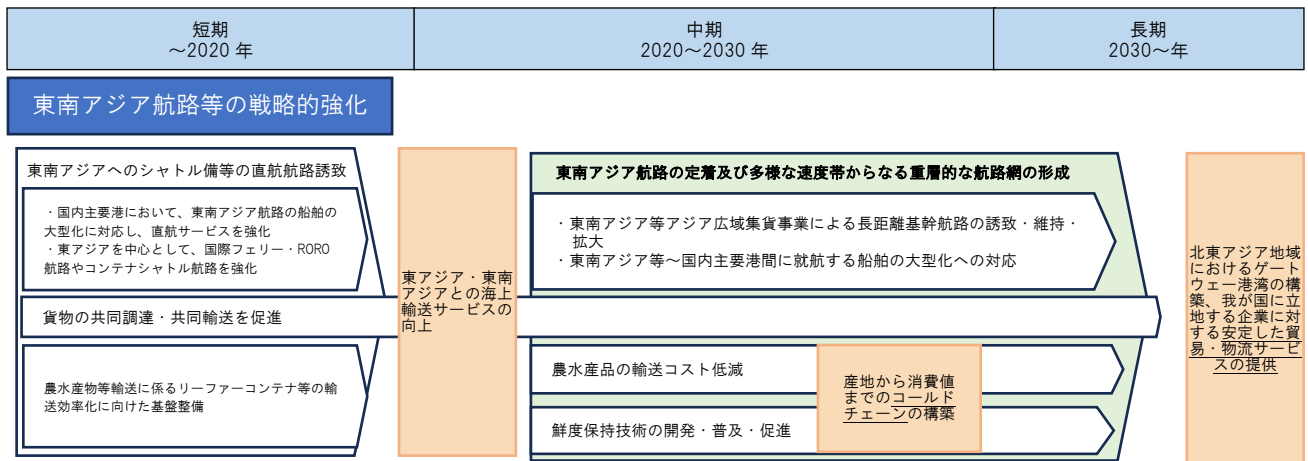
※⑧:部会からの提案事項として、実際に現場に携わる人材(地方・中小企業就労者、地方企業・中小企業経営者、地方公共団体職員)向けへの助言(メッセージが)を掲載。

●特徴的な内容について

例1)港湾の中長期政策「PORT2030」

・方針毎に短期、中期、長期のロードマップを作成・公表している。

1. グローバルバリューチェーンを支える海上輸送網の構築 及び
2. 持続可能で新たな価値を創造する国内物流体系の構築



出典:参考文献③ロードマップ p.1

例2)長期低炭素ビジョン

・各章の概要をはじめに掲載しており、全体像をつかみやすい。

第1章では、科学的知見に基づく取組を基本としている気候変動問題について記述する。気候変動は、現に観測されている科学的事実であり、将来にわたって、生態系や人間社会等にとって不可逆的なリスクをも引き起こす可能性がある。

パリ協定は、こうした気候変動に係る科学的知見を踏まえ、いわゆる「2℃目標」や世界全体の温室効果ガス排出量を実質ゼロにすること等を目標に掲げ、197もの国・地域により合意された。これらの目標達成のため、カーボンバジェット(今後、世界全体での累積排出量を約1兆トンに抑える必要)を効率よく使いながら、世界全体での脱炭素社会を構築していくことが気候変動対策の根幹となる。

パリ協定を踏まえ、我が国においては、達成すべき中期目標として2030年度に2013年度比26%削減を掲げるとともに、目指す方向性を示す長期的目標として2050年に80%削減を掲げており、目標の達成に向けて科学的知見に基づき取組を進めていく必要がある。

第2章では、パリ協定を踏まえた世界の潮流について記述する。パリ協定により、気候変動対策は長期にわたる継続的な投資が必要とされる「約束された市場」が創出され、企業が見通しを持って積極的に投資を行える有望な分野の一つとなった。……

出典:参考文献⑦ p.6

例3)急速に変化する社会における、地方や中小企業での良質な雇用の在り方 報告書

・部会からの提案事項として、実際に現場に携わる人材(地方・中小企業就労者、地方企業・中小企業経営者、地方公共団体職員)向けへの助言(メッセージ)を掲載

(参考) 地方で働く皆様、地方の企業の皆様、中小企業で働く皆様、中小企業の経営者の皆様などに向けた本部会からのメッセージ

地方で働いている・働こうとしている皆様へ

- ✓ スキルを持っている現場人材(「建設・採掘従事者、輸送・機械運転、運搬・清掃、保健医療、介護等の職種」など)の皆様が、スキルに応じたより高い賃金となるように、「スキルと賃金」の見える化を推進します。
- ✓ 皆様の「スキルの見える化」「リ・スキリング」「キャリア形成」のサポート体制を整備していきます。ハローワークでは、在職者向けにもサポートを充実させていきます。✓ スマホなどから気軽に職業情報や企業の職場情報などを調べられます。

中小企業で働いている・働こうとしている皆様へ

- ✓ AIやDX化の進展は急速に進んでおり、中小企業で導入を行っているところが増えています。これらのスキルも身につけてみませんか。
- ✓ 皆様の「スキルの見える化」「リ・スキリング」「キャリア形成」のサポート体制を整備していきます。
- ✓ スマホなどから働いている職種に関連する資格など気軽に調べられます

地方の企業の皆様へ

- ✓ 人手の継続的な確保のためには、賃金上昇の原資となる生産性の向上が重要です。そのためには、多くの分野で進化し続けるAIの積極的な導入やDX化による業務効率化の推進も選択肢の一つとして考えられます。
- ✓ 人材育成のために経営ビジョンを明確にしてみましょう。
- ✓ 労働者のニーズに合わせた柔軟な働き方の導入も検討してみましょう。

中小企業の皆様へ

- ✓ 人手の継続的な確保のためには、賃金上昇の原資となる生産性の向上が重要です。そのためには、多くの分野で進化し続けるAIの積極的な導入やDX化による業務効率化の推進も選択肢の一つとして考えられます。
- ✓ 人材育成のために経営ビジョンを明確にしてみましょう。
- ✓ 労働者のニーズに合わせた柔軟な働き方の導入も検討してみましょう。
- ✓ 専門人材の獲得については、副業・兼業も選択肢として考えられます。
- ✓ 「自社を幅広く知ってもらう」ことを検討してみましょう。

地方公共団体の皆様へ

- ✓ 人手不足となっている現場人材の確保へのヒントがあります。「スキルと賃金見える化」を推進し、地方での働きやすさの向上につなげてみませんか。
- ✓ 地方では、生産年齢人口が転出超過し、特に若年女性にそれが顕著な傾向にあります。その解決へのヒントがあります。
- ✓ 「ジェンダーギャップの解消」は、全年齢層に対する取組みの推進が重要です。地方公共団体が主体となり、労使を含めた様々な関係者と連携して、全ての年齢層を対象に、地域密着型の取組みをしてみませんか。

出典:参考文献⑧ p.4

(2)ビジョンの対象

ビジョンの対象(誰向けに策定されているか)を整理すると、下表のように整理される。

・ビジョンの公表パターンにより異なると思われ、検討組織体の名称で公表される場合は、国や事業者等への提言となっているが、省庁名で公表されている場合は国民や事業者等の関係者向けのメッセージとなっている傾向にある。自ら取組むことを明示しているビジョンもある。

ビジョン公表パターン	ビジョンの対象
検討組織体で公表されている場合	<p>●<u>国や事業者等への提言となっている。</u></p> <p>②市街地整備 2.0</p> <p>⑤成熟社会の共感都市再生ビジョン</p> <p>⑦長期低炭素ビジョン</p> <p>⑧地方や中小企業での良質な雇用の在り方(報告書): 人手不足の課題が深刻化している「地方」や「中小企業」</p> <p>⑨建築文化に関する検討会議報告書</p> <p>●<u>自ら取組むべきことを明言</u></p> <p>①不動産ビジョン 2030</p>
省庁名で公表されている	<p>●<u>国民・関係者へのメッセージとなっている。</u></p>

るもの	③PORT 2030 ④2040年道路の景色が変わる： 道路利用者(関係省庁、自治体、産業界、研究機関、民間団体等) ● <u>省庁自らの施策方針等を明言している。</u> ⑥国土交通省 DX ビジョン ⑩まち・ひと・しごと創生長期ビジョン
-----	---

例)不動産業ビジョン 2030

有識者と業界団体(全国宅地建物取引業協会連合会、全国住宅産業協会、不動産流通経営協会、不動産協会、全日本不動産協会など)で構成される不動産部会で作成。業界団体にとっての取組指針として示されており、自分たちが取組むべきことを明言している。

(3)記載内容

①策定目的・経緯

ビジョンを策定・改訂した目的・経緯について整理すると下表ようになる。

・業界動向や社会情勢等の変化に伴い既往ビジョンを改訂したもの、これまでの関連施策や別検討組織での提案等、検討素地があるところから新規に策定したもの、これまで関連ビジョン等はなく、社会的要請等により新規で策定したものに分けられる。

策定目的・経緯	該当するビジョン・構想
既往ビジョンを業界動向や社会情勢等の変化に伴い改訂	①不動産業ビジョン ⑤成熟社会の共感都市再生ビジョン ⑩まち・ひと・しごと創生長期ビジョン ⑪地方創生2.0基本構想
これまでの施策及び別検討組織での提案等を踏まえ(=検討素地あり)、新規で策定	②市街地整備 2.0 ⑦長期低炭素ビジョン ⑨建築文化に関する検討会議報告書
社会的要請等に伴い新規で策定	③PORT 2030 ④2040年道路の景色が変わる ⑥国土交通省 DX ビジョン
その他	⑧地方や中小企業での良質な雇用のあり方(報告書)

②計画目標年(目標年—策定年)

何年後の将来を目標としているかを把握し、整理すると下表ようになる。(目標年—策定年で把握)。

・30年後などの長期を見据えて策定されたビジョンは少ない。明確に目標年を定めていないビジョンもある。

計画目標年	該当するビジョン・構想
5年後	⑩まち・ひと・しごと創生長期ビジョン
約10年後	①不動産業ビジョン 2030、③PORT 2030、⑪地方創生2.0

約 20 年後	④2040 年道路の景色が変わる
約 30 年後	⑦長期低炭素ビジョン
記載なし	②市街地整備 2.0、⑤成熟社会の共感都市再生ビジョン、⑥国土交通省 DX ビジョン、⑧地方や中小企業での良質な雇用の在り方(報告書)、⑨建築文化に関する検討会報告書

③将来像について

・ビジョンによっては将来像(目指す姿)を記載する項目があり、目標年においてどのような社会を実現するか、イメージを明示している。イラストを用いているビジョンもある。

ビジョン等名称	将来像の記載内容(項目のみ)
①不動産業ビジョン	1.不動産業の将来像 (1)豊かな住生活を支える産業 (2)我が国の持続的成長を支える産業 (3)人々の交流の「場」を支える産業
③PORT 2030	2030 年の港湾が果たすべき役割 ※イメージ図あり I 列島を世界につなぎ、開く港湾【Connected Port】 II 新たな価値を創造する空間【Premium Port】 III 第4次産業革命を先導するプラットフォーム【Smart Port】
④2040 年道路の景色が変わる	I 道路の景色はどう変わる? ~5つの将来像~ ①通勤帰宅ラッシュが消滅 ②公園のような道路に人が溢れる ③人・モノの移動が自動化・無人化 ④店舗(サービス)の移動でまちが時々刻々と変化 ⑤災害時に「被災する道路」から「救援する道路」に II 道路行政が目指す「持続可能な社会の姿」と「政策の方向性」 ※イメージ図あり
⑦長期低炭素ビジョン	第5章 長期大幅削減の絵姿 ※イメージ図あり (1)2050年 80%削減を実現する社会の絵姿 ①「脱炭素市場の創出」と「質の経済」実現の両輪による持続的成長 ②自然資本を基盤とした再エネ産業とコンパクトなまちづくりによる「地方創生」 ③気候安全保障への大きな貢献とエネルギー安全保障が向上した国家の実現 (2)様々な分野における大幅削減の社会像 ①建物・暮らし ②移動 ③産業・ビジネス活動 ④エネルギー需給 ⑤地域・都市
⑨建築文化に関する検討会 報告書	5.建築文化の進行において目指すべき姿 (1)建築文化の在り方について (2)既存の建築・景観について (3)将来の建築・景観について
⑪地方創生2.0基	第3章 地方創生2.0の起動

本構想	1. 目指す姿 (1)「強い」経済 (2)「豊かな」生活環境 (3)「新しい日本・美しい日本」
-----	--

例1)長期低炭素ビジョン(一部抜粋)

・将来像をイラストイメージで示し、目標年においてどのような街になっているかを文章で記載。

<p>①建物・暮らし</p> <p>○住宅やビルなどの建物は、徹底した省エネ、使用する電力の低炭素化、電化・低炭素燃料への利用転換が一般化しており、ICT（情報通信技術）も有効に活用しながら、我が国全体のストック平均でもゼロエミッションに近づいている（参考資料集 P.97）。</p> <p>（建物の性能）</p> <p>○耐震、耐火といった安全面に加え、断熱性が高く、光や風などの地域固有の条件を最大限活かすなどのパッシブ設計が一般化するとともに、エネルギー利用効率が最大化された省エネ機器が評価・選択され、一般化しており、必要最小限のエネルギーのみを利用する低炭素な室内空間が普及している。こうした室内空間がそこに暮らす人々の健康性向上や快適性向上等の生活の質（QOL）の向上に貢献している（参考資料集 P.98）。</p> <p>○こうした建物は、断熱性、健康性、遮音性等が高く、日々の快適性や労働生産性を向上させる。また、災害時において外部からのエネルギー供給が途絶えた場合でも、通信や照明、空調等の生活に必要な最低限の需要を一定期間自給することが可能となる等強靱性も併せ持つこととなり、安全・安心な日常生活が確保された社会が実現されている（参考資料集 P.99）。</p> <p>（新築建物）</p> <p>○新築建物については可能な限り早期のゼロエミッションを達成している。</p> <p>○とりわけ新築住宅については、資材製造や建設段階から解体・再利用までも含めたライフ 49 サイクル全体で、カーボン・マイナスとなる住宅（ライフサイクル・カーボン・マイナス住宅：LCCM 住宅）も普及している（参考資料集 P.100）。</p>
--

出典：参考文献⑦ p.49

例2)2040 年、道路の景色が変わる(一部抜粋)

・道路行政として目指す将来の姿をイラストを用いてわかりやすく表現。

例3)地方創生 2.0 基本構想(一部抜粋)

・前章の課題を踏まえ、どのようなことが必要か方針を記載しつつ、10年後に目指す姿について数値目標と併せて提示している。

(2)「豊かな」生活環境

地域における生活基盤には、官民を問わず多様な主体によって提供される、買物、子育て支援、医療、教育、通信、交通といった、日々の暮らしに欠かせない機能が存在する。これらはそれぞれが独立しているわけではなく、相互に補完し合いながら地域住民の生活を支えており、地域によっては、一たび、いずれかのサービスが失われた場合、人口流出につながるおそれがある。一方で、従来型の一律的なインフラ維持やサービス提供モデルでは、もはや十分に対応できない局面に差し掛かっている。

当面の人口減少を正面から受け止め、新たなサービスモデルの創設や地域づくりの機会と捉えることが重要である。人口が減少する中でも、誰もが安心して生活できる適応策を講じ、必要な生活機能を持続的に確保できる制度と体制を整えることが必要である。

その際、将来の地域の人口、その構成や分布などの具体的な姿を前提として、地域の在り方をそれぞれの地域で考えていくことが求められる。具体的には、買物や交通など、日常生活に不可欠なサービスが将来にわたり安定的に提供されるためには、一定の生活機能を備えた拠点を形成し、それを軸とした持続可能な暮らしの在り方について、地域ごとに検討を進めていくことが求められる。地域生活の基礎となる自然環境などの持続可能性にも配慮し、地域資源を活用した資源循環モデル等を地域で作っていくことも重要である。あわせて、従来の延長ではない、地域の実情を踏まえた新たなサービス提供や運営手法を打ち立て、地域の合意の下で展開されることが必要である。

行政のみならず、地域住民や民間企業、NPO、さらには新たなスタートアップやローカル・ゼブラ企業といった多様な主体が連携し合い、役割を分担しながら柔軟に支え合う新たな社会モデルを構想し、新技術を徹底的に活用した多極分散で多様な社会を構築していく。また、激甚化・頻発化する災害や、高度化・複雑化する犯罪などへの対応も進めていく。

人口減少が進む中でも、地域に生きる人々の不安を解消することで、新たなチャレンジや自己実現を図るための基盤を形成することができる。これらの取組の結果、多様で豊かな地域コミュニティの形成が図られ、地方に新たな魅力と活力をもたらし、一層豊かな生活環境の創生につながっていく。

【10年後に目指す姿】

○安心して暮らせる地方をつくる

- ・身近な生活必需品の買物に不自由しない
 - ：地域の買物環境を維持・向上する取組が行われている市町村の割合を10割とする
- ・日常の医療・介護サービスに不自由しない
 - ：地域の医療・介護サービスを維持・確保する取組が行われている地方公共団体の割合を10割とする
- ・日常の移動に不自由しない
 - ：「交通空白」地区において、それを解消する取組が行われている市町村の割合を10割とする
- ・災害時も避難所の生活環境が確立されている
 - ：スフィア基準を満たす避難所を整備するための災害用物資・資機材の備蓄を行っている市町村の割合を10割とする
- ・人々が地域での暮らしに満足感を持っている
 - ：生活がこれからよくなっていくと思う人の割合を3倍とする

出典:参考文献① p.17-18

例4)建築文化に関する検討会議 報告書(一部抜粋)

5. 建築文化の振興において目指すべき姿

建築文化の振興に当たって、どのような思想や哲学を形成することが必要になるのか。本会議において議論された“目指すべき姿”を示すことで、その要素を浮かび上がらせる。

(1)建築文化の在り方について

今後、建築・景観をめぐる供給側からユーザー等に及ぶ様々なステークホルダーが、建築文化の多様な価値をより強く意識するようになること。

その上で、各地域では住民の身の回りを対象に、日本全体では国民の間でより俯瞰的に、今後の建築・景観の在り方について積極的・継続的に議論がなされ、それぞれに一定の合意や納得感が形成されていくこと。

一方で、その過程においては、インバウンド観光等の重要性など建築文化の振興を通じて生まれる多様な価値を踏まえ、地域内や国内といったコミュニティの内部に閉じることなく、外部からの異邦人的な目線を取り入れるとともに、同時代に中心的な役割を担う人々だけでなく、将来を担う若い世代の目線も、不可欠なものとして取り入れられていくこと。

出典：参考文献⑨ p.17

④基本的な考え方、方針の実現について

④-1 ステークホルダー別に役割分担を記載しているもの

・将来像、方針等を示すだけでなく、それらを実現するための体制や主体別の役割分担について言及しているものもある。

主体別に役割分担を記載しているビジョン・構想

①不動産業ビジョン 2030

官民連携の必要性から、民／官の役割分担を明確化

①地方創生 2.0

各主体が果たす役割として、国、地方公共団体、地域の多様なステークホルダー別に役割を記載

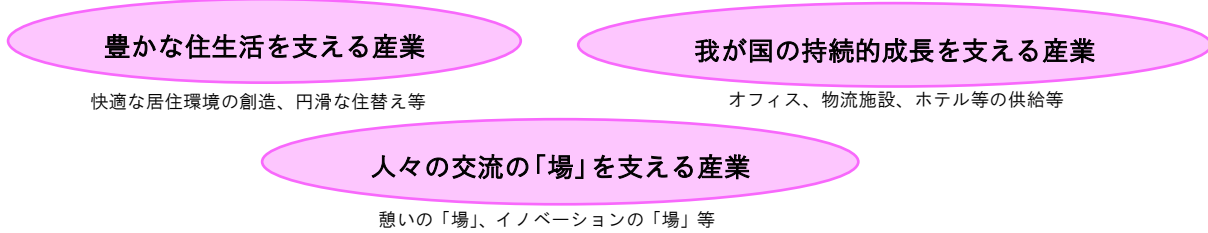
②市街地整備 2.0

どんな人材が必要かを例示。(コンダクター、エリマネ・マッチングを行う民間組織、専門家によるサポート)

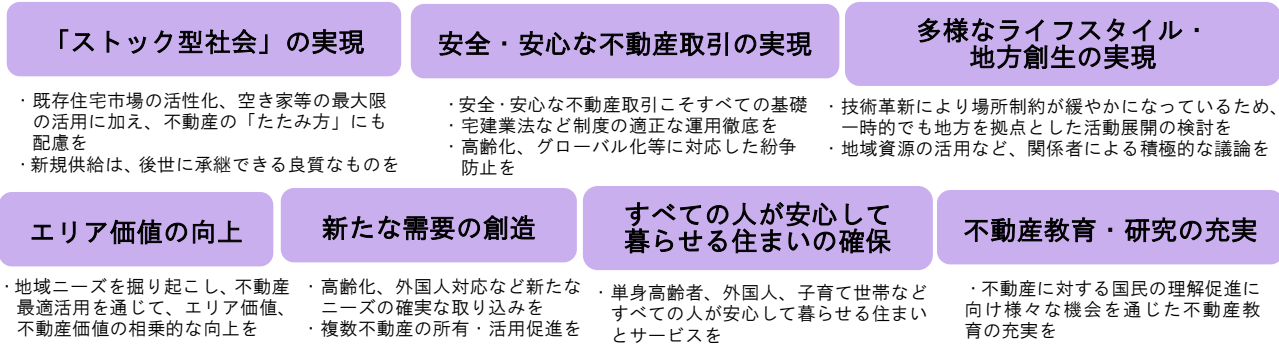
例1)不動産ビジョン 2030(概要より抜粋)

・官民連携で推進する必要があることから官民共通の目標を立てつつ、民・官それぞれの役割を記載。

1. 不動産業の将来像：不動産業が目指すべき将来像として、次の3点を設定。

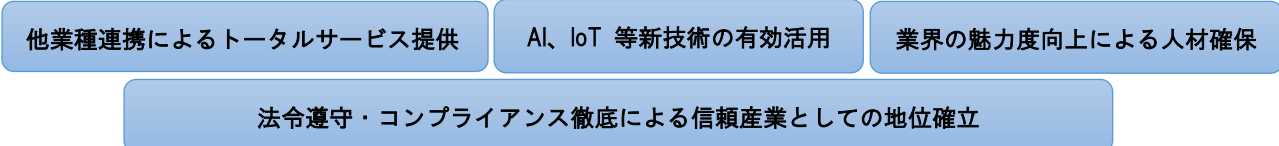


2. 官民共通の目標：上記将来像を実現する上での官民共通の目標として、次の7点を設定。



3. 民の役割：官民共通の目標を実現するために求められる民の役割を以下のとおり整理。

【業態共通の役割】



【業態固有の役割】

<p>開発・分譲</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性、省エネ性などに優れた良質な不動産の供給、老朽ストックの更新 ・ホテル、サテライトオフィスなど時代ニーズに応える不動産の供給を通じた国際競争力の強化 	<p>流通</p> <ul style="list-style-type: none"> ・的確な情報提供による取引の安全性確保 ・消費者の多様なニーズに対応するコンサルティング能力の強化 ・地域の守り手として地域・活性化を支える存在に 	<p>管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資産価値の維持 ・向上を通じたストック型社会の実現 ・コミュニティ形成、高齢者見守りなど付加価値サービスの提供 ・エリアマネジメント推進 	<p>賃貸</p> <ul style="list-style-type: none"> ・“所有から利用へ”の中、多様化するニーズを的確に把握し、民泊などの活用も視野に ・新規賃貸物件の供給は的確な事業リスク判断のもとで実施 	<p>不動産投資・運用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ESG に沿った中長期的な投資を多様な投資家から呼び込める不動産開発、再生、投資環境整備を ・人生 100 年時代に向け長期的な資産形成ができる投資環境の整備を
---	--	---	--	---

4. 官の役割：官民共通の目標を実現するために求められる官の役割を以下のとおり整理のうえ、今後 10 年程度の間重点的に検討すべき具体的な政策課題を整理。



今後重点的に検討すべき政策課題(例)

- 賃貸住宅管理業者登録制度の法制化
- マンション管理の適正化、老朽ストックの再生
- 不動産関連情報基盤の充実
- 国民向け不動産教育の推進
- 円滑な事業承継のあり方
- 不動産業分野における新技術の活用方策
- 不動産情報オープン化と個人情報保護の関係整理
- 不動産の「たたみ方」などの出口戦略のあり方
- 心理的瑕疵を巡る課題の解決
- 高齢者、外国人等による円滑な不動産取引の実現方策
- 産・学・官連携による不動産政策研究の推進
- ESG に即した不動産投資の推進方策
- 宅地建物取引士、インスペクションなど現行制度の検証

例2)市街地整備 2.0(一部抜粋)

・市街地整備の進め方について、『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』転換する必要があると基本的な考え方を記載後、実現のための体制整備・役割分担として、各主体の役割を記載。

(2)実現のための体制整備・役割分担

公民多様な主体が連携して取組を進めていくに当たっては、関係諸機関や権利者等との調整が円滑に進められる仕組みや場を整えることが重要である。

また、以下に示すように、各取組主体がそれぞれの役割を担いつつ、他の取組主体やその取組を見渡しながらか、連携して進めていくことが重要である。

- ①エリア全体を見据えつつ、その中で展開される種々の取組を牽引するプロデューサーのようなキーとなる存在が重要。場合によっては、「コンダクター」と呼べるような、ノウハウを持ち非常に求心力の高い存在が、課題解決の方向性を先導することも考えられる。
- ②エリアマネジメント事業等の実施に加え、地域を横断し、産業・企業と人材とのマッチングを行う民間組織も必要である。
- ③まちづくりをサポートする弁護士、金融機関、不動産業等の専門知識を有する者によるサポート体制づくりも重要である。
- ④行政機関は、市街地整備に当たって、投資主体としての感覚を養うとともに、民間の動きや考え方を受け止め、事業実施の知恵を出しあえるような関係性の構築に努めるべきである。

さらに、持続的なまちづくりを実現するためには、各取組主体の意識が重要であるとともに、持続性を確保するため、地元レベルの出資・融資により自立的に取り組むことが重要である。この際、国や地方公共団体等による金融支援や計画認定により、事業に対する信頼性を確保することは、特に事業の初期段階において活動を軌道に乗せるために有効と考えられる。

出典:参考文献② p.14-15

例3)地方創生 2.0 基本構想

・「目指す姿」、「基本姿勢・視点」、「政策の5本柱」を記載後、「各主体が果たす役割」として3者それぞれの役割を明示。

国の役割:人材支援・人材育成/情報支援・デジタルツールの整備/規制・制度改革/財政・金融支援等

地方公共団体の役割:(市町村)住民やステークホルダーをまとめるリーダーシップ

(都道府県)体制面の課題を抱える市町村の支援(都道府県版の総合戦略の評価・検証等)

地域の多様なステークホルダーの役割:地域社会を担う主体の一つとして、それぞれの人材、資金、ノウハウ等をいかし、主体的に地域住民等の関係者を巻き込みながら、地方創生に貢献

(2) 地方公共団体の役割

①市町村の役割

基礎自治体である市町村は、地方創生 2.0 を現場で中心的に担う主体として、地域の多様なステークホルダーや住民を巻き込み、一緒になって地方創生 2.0 を推進するリーダーシップを発揮することが期待される。

地方創生 1.0 の成果と反省を踏まえ、若者や女性を含め、地域の多様なステークホルダーと共に地方版総合戦略の評価・検証を進める必要がある。国や都道府県の支援も活用し、他の地方公共団体との比較や好事例を参考としつつ、人口構造の変化など自らの地域の将来の姿から逆算して着手すべき施策を考え、それらを担う人材育成を含め具体化していくことが重要である。

人口減少を正面から受け止めた上での施策展開や、指定都市・中核市・一般市・町村といった人口規模や権限、地域特性等に応じて AI・デジタル等の新技術を活用して維持すべき行政サービスの高度化やサービス確保を図る取組を行うとともに、新たな資金の流れを自ら確保する取組、若者や女性にも選ばれる地域づくりなどの新しい視点も取り入れながら、必要に応じ、他の市町村とも連携を図りつつ、地方創生 2.0 の施策を力強く進めていくことが求められる。

②都道府県の役割

市町村は、地域の力を結集し、地方創生 2.0 を推進する中核的な役割を担うことが期待されている。しかしながら、全ての市町村が十分なリソースを有しているとは限らず、体制面での課題を抱える地域も少なくない。

このため、広域自治体である都道府県には、まずは、市町村に先行して、都道府県版総合戦略の評価・検証を進めることが求められる。都道府県が率先して、本基本構想に記載した観点を含め、地域の若者や女性、地域の多様なステークホルダーを巻き込みながら都道府県としての将来の在り方の検討を行うことや、統計指標や様々なデータを活用し市町村の状況を可視化することで、総合戦略の内容だけでなく、具体的な検討プロセスも含めて市町村の主体的な動きにつなげることが期待される。

複数の市町村が共通して直面する課題に対する解決策や市町村間連携の枠組みの提示、地域の実情に応じ、市町村の取組を補完する支援体制の構築、人材育成など、従来にも増して重要な役割を果たすことが求められている。あわせて、市町村の地方創生の取組が円滑に進展するよう、地域の経済界やメディア等との連携を促すことが重要である。

さらに、国の人材支援・情報支援等との連携を図るとともに、国の様々な政策や制度を市町村に適切に伝達・展開することなど、地方創生 2.0 において、都道府県はこれまで以上に重要な役割を果たすことが求められる。

出典：参考文献① p.33

④—2 都市規模別に記載しているもの

・都心部と地方では、現状の課題、対応すべき方針等が異なるため、都市規模別に記載しているビジョンもある。

例1)成熟社会の共感都市再生ビジョン

・これまでの都市再生の成果として、大都市と地方都市で分けて記載。

第1章 都市再生の現在地

1. これまでの都市再生の成果

(2)大都市の再生

- ①優良な民間都市開発プロジェクトの促進
- ②大都市の国際競争力

(3)地方都市の再生

- ①全国都市再生
- ②コンパクト・プラス・ネットワーク
- ③地球資源の保全・活用

例2)市街地整備 2.0

・市街地整備に係る前提条件、ニーズが異なることから、整備方針について大都市、地方都市別に記載

(3)都市規模別の進め方

都市はそれぞれ状況や性質が異なっていることから、本来は、都市規模により明確に線を引いて分類し、包括的に議論を行うことは難しい面があるが、ここでは、都市規模による事業成立性の違いに着目し、市街地整備事業が民間ベースで成立しにくいような都市と成立するような都市の2つに区分し、前者を「地方都市」、後者を「大都市」と呼び、都市規模別の進め方を整理することとする。

この際、地方都市と大都市とでは、市街地整備に係る前提条件、ニーズが大きく異なることから、都市規模毎の人口動態、経済活動の状況、土地利用需要等都市政策上の課題の違い等を念頭に置き、戦略的に市街地整備に取り組むことが必要である。

1)地方都市

地方都市は、人口減少・超高齢化を背景として、地域活力の維持・向上が喫緊の課題である。

地方都市は、今後も大都市への人口流出が懸念され、経済活動が停滞傾向にある。また、市街地整備事業による開発利益に依拠した自立した事業計画は成り立ちにくく、大都市のように大規模民間事業者の参画を見込みにくい状況となっている。

このため、地方都市においては、地価上昇や就労者の増加等による税収増加をリターンとしてとらえ、行政が地域の最大の投資主体であることを自ら意識することが重要である。

そして、エリアの価値向上が都市（地方公共団体）の持続可能性に直接的に関わるとの認識のもと、立地適正化計画による都市機能立地の再編との連携も視野にいれ、行政が主導的に方向性を示しつつ、民間のプロジェクトに対して戦略的な位置づけを与え、支援していくことも有効と考えられる。

また、以下の方策をニーズに合わせ適切に選択し、組み合わせながら取組を進めていくことが有効であると考えられる。

- ・空地・空家等の暫定利用・リノベーション
- ・民間側の担い手となる人材の掘り起こし
- ・地元の金融支援を図る仕組みづくり
- ・公民連携の体制づくり、ビジョンの共有
- ・公共側の規制緩和、重点支援・地域における都市産業の掘り起こし

2)大都市

大都市においては、我が国を牽引する国際競争力の強化、地域の中核となる地域経済拠点の形成・強化が主要な課題である。市街地整備に係る取組を通じて必要な都市機能の再編等を行い、これらの推進を図っていく必要がある。

大都市は、今もなお人口集中傾向が続いており、経済活動も活発である。また、市街地整備事業により一定の開発利益が期待でき、デベロッパー等大規模民間事業者が市街地整備事業を手掛けていることも多い。取組を実施する際にこのような民間企業が参画することで、資本力を生かした資金調達や事業ノウハウを有する人材によるコーディネート等、円滑な事業の実施が期待できる。

このため大都市においては、民間主導の取組をベースとしながら、公共はそのサポートに回り、以下に掲げるような民間の取組等に対して、容積率等のインセンティブを与え、取組を推進していくことが有効であると考えられる。

- ・エリア価値向上に資する公共貢献
- ・国際競争力強化に資するエリアマネジメント

出典:参考文献② p.15-16

⑤ビジョンの理解を深める工夫

- ・ビジョンの内容を理解してもらいやすくするため、イラストを多用したり、文字量を少なくするなど工夫しているものがある。

例1)PORT2030

- ・概要版はイラストを多用し、政策内容を分かりやすく示している。

例2)2040年、道路の景色が変わる(一部抜粋)

- ・道路行政として目指す将来の姿について、イラストを用いてわかりやすく表現している。

(4)中長期的なビジョンとりまとめに必要な観点

・5つのテーマごとに、各ビジョンで記載されている内容を抽出し、配慮が必要な観点として整理する。

1)既存建築ストック活用

①不動産業ビジョン 2030

第三章 これからの不動産業ビジョン

(1)「ストック型社会」の実現

- ・良質な不動産ストックの形成に資する観点から、後世に継承できるものとなるよう留意するとともに、計画的なまちづくりのもとに実施されるべき
- ・エリアマネジメントなど適切な管理を通じて、良質な不動産ができる限り長期にわたって活用される社会づくりを目指すことが重要。

(7)不動産教育・研究の充実

- ・人生100年時代においては、住まいであり資産である不動産の価値を国民が的確に判断し、適切な維持・修繕・管理を行いつつ良質なストックとして後世に継承していくことが当然に選択される環境整備を進めることが社会全体に求められている。

②市街地整備 2.0

Ⅲ.市街地整備のあり方について

2.市街地整備の進め方の転換

(1)基本的な考え方

- ・⑥「所有に重きを置いた取組」から、「利用に重きを置いた取組」へと考え方の転換を図ることに留意。

⑤成熟社会の共感都市再生ビジョン

第2章 今後の都市再生と取組むべき施策の方向性

2.取組むべき施策の現状・課題と方向性

(1)協働型都市再生によるウェルビーイングの向上 ②方向性

- ・「都市の再生」の達成に向けて、防災性の向上に加え、都市の脱炭素化等を通じた環境負荷の低減、地域資源の保全・活用を通じた地域固有の文化の振興、エリアマネジメント等による持続可能なエリア価値向上など、都市の個性の確立や質や価値の向上に対応する理念を構築すべき。

⑦長期低炭素ビジョン

第5章 長期大幅削減の絵姿

(2)様々な分野における大幅削減の社会像

①建物・暮らし

- ・住宅やビルなどの建物は、徹底した省エネ、使用する電力の低炭素化、電化・低炭素燃料への利用転換が一般化しており、ICT(情報通信技術)も有効に利活用しながら、我が国全体のストック平均でもゼロエミッションに近づいている。

(既築建物)

- ・既築建物などについても、断熱投資や省エネ機器・創エネ機器の導入が価格面のみならず、快適性や

健康性など多面的なコベネフィットを有するという価値が一般的になっているため、低炭素化に資する建築改修技術の向上とともに、省エネ・創エネ投資が普及し、最大限に低炭素化されている。

- ・建物のオーナーは、こうしたコベネフィットを享受するため、断熱改修等のリフォームを積極的に行い、ストック建築対策がなされている。

第6章 長期大幅削減の実現に向けた政策の方向性

(2) 主要な施策の方向性

大幅削減に向けた他の主要な施策群

(資源循環の推進)

- ・良好なストック形成とストック資源の長期利活用などを進めていく必要がある。

⑨ 建築文化に関する検討会議 報告書

建築文化の振興において目指すべき姿

(1) 建築文化の在り方

- ・今後、建築・景観をめぐる供給側からユーザー等に及ぶ様々なステークホルダーが、建築文化の多様な価値をより強く意識するようになること。
- ・その上で、各地域では住民の身の回りを対象に、日本全体では国民の間でより俯瞰的に、今後の建築・景観の在り方について積極的・継続的に議論がなされ、それぞれに一定の合意や納得感が形成されていくこと。

(2) 既存の建築・景観について

- ・維持・継承すべき対象の特定が一定の目線に基づいて成立し、将来的に文化財となっていく道筋も描かれていること。特定された建築・景観について狙いに即した取組が進み、ベスト・プラクティスが広く共有されること。ひとまとまりの景観を捉えた時、それを構成する建築物に、通底する世界観が感じられるといった魅力が見出されること。
- ・既存の建築・景観に対して都度、その時代に実質的に必要とされる機能・役割を付与することで、当該建築・景観の維持・活用が必然となり、その活用によって果実が生まれるような取組がなされていること。

(3) 将来の建築・景観について

- ・取り壊さざるを得なかった場合についても、部材の再利用や、その場所における建築物等の構造物やそれを取り巻く景観の形成のほか、土地の歴史や履歴を踏まえた活用について、継続性も含めて十分に思考しながら新たな活動がなされていること

(4) 建築文化に資する新たな職能の確立

- ・(1)～(3)を実現するために、建築・景観に関する既存の職業や分野を越えた新しい職能が確立され、それを育て支援する仕組みも整えられ、世代を越えてその職能が発揮されて、国民の建築文化に関する議論や、建築・景観の継承や創造の取組が継続し進化していくこと。

(5) 建築文化に関係するステークホルダーの取組について

- ・住民や所有者、利用者にとって、残すべきものを維持し、魅力を高め、承継することや、一定の与条件下で優れた建築・景観を形成していくことが当たり前となっており、それが周辺住民等のコミュニティ形成や福祉、子育てにも寄与していること。所有者は、外観に景観の一部として一定の公共的役割がある

ことに留意しつつ、建築物の内外の価値を踏まえて柔軟に維持・活用し得るものとして捉え、総合的に魅力を享受する意識が持たれていること。また、個人での所有が難しい場合も社会的な資産として継承していくことが出来ること。

(6) 建築文化を継承・創造する制度や仕組みについて

- ・維持・活用を適切に促進するべく、合理的な制度的担保があること。各種支援措置等の制度は、建築文化の振興という観点で一定の共通した方向性を促進するように整備されていること。
- ・維持・活用・継承の取組において、その対象が学術的・技術的・芸術的に評価されるとともに、必要な資金が適切に投入されて経済性が実現され、有用な取引・継承の仕組みが当事者に十分に認知され、機能していること。

(7) 建築文化を総合的に学ぶ教育の機会と知識・意識の向上

- ・作り手の立場や技術面だけではなく、歴史を踏まえた鑑賞から文化的価値の創造まで、美術等の隣接分野も含めて横断的・総合的に学ぶ教育の機会があり、知識・意識が常に向上されるプロセスが存在していること。
- ・建築・景観に関わる資料や最新の研究成果に接する等、市民が身の回りの建築・景観の価値の掘り起こし等に積極的に参画するきっかけがあり、専門的な人材を育成していく機会があること。

(8) 建築文化関連の人材や知を結節する拠点とネットワークの存在

- ・関連のする人材や知を結節する拠点が存在し、建築文化振興の動きを社会実装していくエンジンとしての役割を果たしていること。
- ・実物の建築物の保存・活用や復元された歴史的建築物の活用等を行うサテライト拠点が各地に増え、継続的に地域と協働し続けながら、全国的なネットワークを構築していくこと。

(9) 建築文化に魅了された多数のインバウンド客の来訪、世界への発信

- ・全国の風土や建築・景観によって構成された、いわば“日本という博物館”に魅了された人々が、インバウンド来訪していること。
- ・適切に国内外に価値が発信されていること。

① 地方創生 2.0 基本構想

2. 地方創生2.0の基本姿勢・視点

(1) 人口減少を正面から受け止めた上での施策展開

- ・限られた財源や人材を最大限にいかしながら、地域にとって本当に必要なサービスを、過不足なく、かつ持続可能な形で提供し続ける体制や制度を構築することが必要である。具体的には、例えば、郵便局や廃校など既存施設の活用等を通じて、1か所で複数のサービスを提供する総合的な地域の拠点づくりの展開が必要となる。

6. 政策パッケージ

(2) 稼ぐ力を高め、付加価値創出型の新しい地方経済の創生～地方イノベーション創生構想～

④ 関係人口の量的拡大・質的向上

iv. 二地域居住等の推進

- ・スモールコンセプション等空き家を活用した二地域居住者向けの住居の提供や、そうした住居の宿泊施設としての活用に加え、二地域居住者と地域をつなぐコーディネーターの育成・確保等を図る。あわせ

て、古民家の再生を図るため、建築基準法による規制の弾力運用等の総合的な取組により、再生に係る案件形成や好事例の普遍化等を図る。

2)担い手の確保・育成

①不動産業ビジョン 2030

第三章 これからの不動産業ビジョン

(7)不動産教育・研究の充実

- ・教育現場において、若年世代が不動産を巡る社会課題や不動産取引に際し必要となる最低限の知識を習得できるよう必要な環境整備を行う
- ・国民の社会生活に関連する様々な局面において、安心・安全な不動産取引・不動産投資の実現に向けた周知・啓発を行う
- ・不動産業に従事している者に向けて、日々急速に変化する不動産を巡る情勢等について、正確かつ最新の情報が容易に取得できる環境を整備しつつ、消費者利益の保護、サービス向上等に繋げていくことが重要
- ・具体的には、歴史文化や地域産業の継承や振興、隣接する既存ビルとの一体活用、周辺街区のリノベーションなど、ソフト面を含む多様な工夫を講じる貢献について、都市再生の枠組みの中で、柔軟な評価を一層促進することが考えられる。

②市街地整備 2.0

Ⅲ. 市街地整備のあり方について

2.市街地整備の進め方の転換

(1)基本的な考え方

- ・①公民多様な主体が連携し、エリアのビジョン(将来像)を構築・共有することに留意。
- ・市街地整備の進め方は、『行政が中心となって公共空間の確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発』から、『「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせ、
「エリアの価値と持続可能性を高める更新」』へと、大きく転換する必要がある。

(2)実現のための体制整備・役割分担

- ・以下に示すように、各取組主体がそれぞれの役割を担いつつ、他の取組主体やその取組を見渡し
ながら、連携して進めていくことが重要である。
 - ①エリア全体を見据えつつ、その中で展開される種々の取組を牽引するプロデューサーのよ
うなキーとなる存在が重要。場合によっては、「コンダクター」と呼べるような、ノウハウ
を持ち非常に求心力の高い存在が、課題解決の方向性を先導することも考えられる。
 - ②エリアマネジメント事業等の実施に加え、地域を横断し、産業・企業と人材とのマッチン
グを行う民間組織も必要である。
 - ③まちづくりをサポートする弁護士、金融機関、不動産業等の専門知識を有する者によるサ
ポート体制づくりも重要である。
 - ④行政機関は、市街地整備に当たって、投資主体としての感覚を養うとともに、民間の動き

や考え方を受け止め、事業実施の知恵を出しあえるような関係性の構築に努めるべきである。

- ・持続的なまちづくりを実現するためには、各取組主体の意識が重要であるとともに、持続性を確保するため、地元レベルの出資・融資により自立的に取り組むことが重要である。

IV.市街地整備手法のあり方について

2.各論

(4)多様な地域活動との連携 2)担い手の確保・育成、技術継承

- ・まちづくりの担い手の確保・育成に当たっては、公民が連携して取り組む必要がある。また、実際に市街地整備事業を手がけることにより、実施のための組織作りや人材育成がなされる。
- ・民間事業者等を巻き込み、市街地整備技術に関する情報共有の場を確保する等、専門家が有する実践的なノウハウの共有等を通じた市街地整備の技術承継を推進すべきである。

⑤成熟社会の共感都市再生ビジョン

第2章 今後の都市再生と取り組むべき施策の方向性

1. 目指す都市再生の方向性

(1)成熟社会の都市再生:「共感」を呼び込む個性の確立と質や価値の向上

- ・都市開発プロジェクトを促進する上では、経済的なリスクにも配慮する必要があり、リスク分担について、官民間で責任感と信頼を有する関係を構築することが重要。
- ・地方公共団体や民間事業者による創意工夫を促し、その内容を評価することで、それぞれの都市において、まちづくりの原動力となる「共感」を呼び込むべき。

2. 取り組むべき施策の現状・課題と方向性

(1)協働型都市再生によるウェルビーイングの向上 ②方向性

- ・エリアマネジメントは都市の質や価値を高める重要な取組であることに鑑み、適切な目標設定のもと効果が一定程度継続することが見込まれる場合は、積極的に評価すべき。

(3)地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成 ②方向性

- ・地域資源の保全と活用を促すために、国・地方公共団体におけるまちづくり行政と文化財行政、観光行政の連携をさらに深めるとともに、広域的な景観等の保全など、都道府県の役割についても検討すべきである。また、歴史まちづくりを担うプレーヤーとして、主としてまちなかで活動するエリアマネジメント団体だけでなく、域外からの国内外の観光客の誘客に訴求するDMOの役割にも着目することが考えられる。加えて、地域資源を不動産として管理運営できる中間組織を育成することも考えられる。

(5)共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営 ②方向性

- ・「エリアマネジメントは、エリアの質や価値の向上のために不可欠な活動である」という認識の下、エリアマネジメント団体は、自ら活動を実施するだけではなく、主体的に地域に関わり合い、地域の活動を支えながら、居住者や来訪者等と新たな価値や営みを共創し、地域全体を経営する存在へと進化すべき
- ・エリアマネジメントに係る財源・人材確保に向け、地域の特性や状況に応じた地域独自の工夫を一層推進するとともに、制度の充実を図ることが必要
- ・大規模な新規開発を契機とするエリアマネジメントにおいては、計画段階から開発、管理運営までの一貫性を確保する必要があり、整備する施設の管理運営に携わるエリアマネジメント団体は、公共公益施

設の高質な管理や利活用、居住者・来訪者・就業者等の「QOL」やウェルビーイングの向上、ソーシャルキャピタルの醸成、生活環境の改善などに貢献する主体であることから、その活動拠点や運営施設の保有コスト低減を図る等、ランニングコストの低減を図る仕組みづくりも必要

- ・既成市街地等におけるエリアマネジメントについても、継続的な資金調達を図る観点から、負担金等の強制徴収制度に加えて、エリアマネジメントを通じて、活動のコストの負担者に適切な受益をもたらすという考え方の下、地権者をはじめとするエリア内外の関係者が、中長期的に活動に資金や人材を提供したくなるようなインセンティブを組み込んだ仕組みづくりを進めるべき

⑦長期低炭素ビジョン

第5章 長期大幅削減の絵姿

(2)様々な分野における大幅削減の社会像

①建物・暮らし

(住まい方)

- ・無理、無駄のないスマートなライフスタイルが普及しており、行動科学の知見等も踏まえた低炭素な行動変容を一人ひとりが楽しみながら自発的に実践している。

第6章 長期大幅削減の実現に向けた政策の方向性

(1)基本的な方向性

②新たなイノベーションの創出・普及

(イノベーション創出における政府の役割)

- ・イノベーションの創出には、一般的に、自社に閉じず、産官学、異業種や同業他社等と連携しながら進めるオープンイノベーションの推進、連携を推進する拠点としてのイノベーションエコシステムの存在、地域企業の活性化や地域大学の活用、学術的に基本的な素養を有し、挑戦する人材の育成等が重要である。

(2)主要な施策の方向性

②大幅削減に向けた他の主要な施策群

(教育・人材育成・市民参加)

- ・人々の価値観やライフスタイル・ワークスタイルの在り方は温室効果ガスの排出に大きく関わっている。我々自身の暮らし方や働き方、財・サービス等の選択が脱炭素に向かうよう方向転換することは新たな需要を生み、それが新たな財・サービスのイノベーションにつながるということが広く認識される必要がある。

⑧労働政策審議会労働政策基本部会 報告書

第3章 地方・中小企業の魅力の向上に資する労働政策

「労働生産性の向上」

- ・企業と労働者との間でスキルと賃金に関する情報の非対称性を解消するため、職務に必要なスキルと賃金等との関係のいわゆる「賃金相場」を明らかにするべき。
- ・労働需要が大きい現場人材をはじめとした社会インフラ維持に必要な職種については、社会全体で、賃金、雇用形態を含めた処遇面の改善に取り組むことが重要。

- ・現場人材の処遇向上のためには、各業界内におけるスキルの標準化とキャリアラダーの構築を進めることによるスキルの明確化が必要。
- ・労働者へのスキル取得支援の充実、助言機能・マッチング機能を強化するべき。
- ・専門的な人材については、高度人材が多い都市部から副業・兼業といった形での受け入れが考えられる。
- ・労働生産性の向上には労働政策と産業政策との両輪で取組みが重要。

「労働参加率の向上」

- ・多様なニーズに対応し、ワーク・ライフ・バランスがとれる働き方ができるよう、長時間労働の抑制、処遇の改善、仕事と家庭の両立支援が必要。
- ・長時間労働の抑制を前提とした上で、労働時間や休暇等に関する労働者のニーズを踏まえ、柔軟な働き方を推進していくことが必要。
- ・働き方に関する個人の価値観が多様なものとなっており、地方において、多様なニーズに応じた働き方を推進することは人手確保につながる可能性がある。
- ・労働者がライフステージの状況等のニーズに合わせてテレワーク等柔軟な働き方に資する制度が使えるよう雇用管理を行っていくことが必要。
- ・商慣行の見直しを社会全体で取り組むとともに、厚生労働省はカスタマーハラスメント対策を積極的に行うべき。

「ジェンダーギャップの解消」

- ・労働政策による企業・労働者への働きかけ、学校段階からの教育政策の取組み、男女共同参画政策を通じた社会意識への働きかけなどを通じ、若年層、中年層、高齢者など全ての年齢層に対するアンコンシャス・バイアス解消を含めた取組みが行われることが重要。
- ・地方における企業活動、地域活動等様々な活動については、その担い手が、性別や年齢等で多様であること、すなわち、性別や年齢等により役割が固定化されないことが必要。
- ・地域に最も近い存在である地方公共団体が、商工会議所などの経済団体や地元企業、有識者や地域の労働関係団体、自治会など多様なメンバーの協力の下、地域密着型で、職場のみならず、家庭・社会における慣習や慣行も含めて見直すことが効果的。

「情報ギャップの解消」

- ・中小企業においても、求職者に企業を知ってもらい、人材確保につなげる観点から、企業情報について、企業自らが積極的に公開を行うことが必要。
- ・求職者が企業の職場情報等に気軽にアクセスできるように、これらの情報を一元的に把握できる仕組みの構築が重要。
- ・厚生労働省は、職場情報について、部局横断的に存在しているため、連携強化した上で、開示されている項目も含め更なる運営サイトの充実等を図っていくことが必要。
- ・地方公共団体が中心となって、企業と学生が直接交流する機会を持てるよう若者が参加しやすいイベントを開催し、地方の企業の認知度を高める取組みを講じることが効果的。

「EBPMの推進」

- ・労働政策の立案・実施に当たっては、EBPM(証拠(データ)に基づく政策立案)を推進していくことも課題。

- ・基本的な統計知識を身につけている者が組織に増えると、政策や経営方針などの方向性を決める際に、データを収集して確認するという組織としての統計マインドが形成され、労働生産性の向上にも結びつくことにつながる可能性がある。
- ・高度な統計知識が必要なデータ分析を行う際には、特にこのような人材が少ない可能性が高い地方や中小企業においては、大学等の研究機関との連携などにより、人的資源を効果的に活用していくことが考えられる。

⑨建築文化に関する検討会議 報告書

建築文化の振興において目指すべき姿

(4)建築文化に資する新たな職能の確立

- ・(1)～(3)を実現するために、建築・景観に関する既存の職業や分野を越えた新しい職能が確立され、それを育て支援する仕組みも整えられ、世代を越えてその職能が発揮されて、国民の建築文化に関する議論や、建築・景観の継承や創造の取組が継続し進化していくこと。

(5)建築文化に関係するステークホルダーの取組について

- ・住民や所有者、利用者にとって、残すべきものを維持し、魅力を高め、承継することや、一定の与条件下で優れた建築・景観を形成していくことが当たり前となっており、それが周辺住民等のコミュニティ形成や福祉、子育てにも寄与していること。所有者は、外観に景観の一部として一定の公共的役割があることに留意しつつ、建築物の内外の価値を踏まえて柔軟に維持・活用し得るものとして捉え、総合的に魅力を享受する意識が持たれていること。また、個人での所有が難しい場合も社会的な資産として継承していくことが出来ること。

(7)建築文化を総合的に学ぶ教育の機会と知識・意識の向上

- ・作り手の立場や技術面だけではなく、歴史を踏まえた鑑賞から文化的価値の創造まで、美術等の隣接分野も含めて横断的・総合的に学ぶ教育の機会があり、知識・意識が常に向上されるプロセスが存在していること。
- ・建築・景観に関わる資料や最新の研究成果に接する等、市民が身の回りの建築・景観の価値の掘り起こし等に積極的に参画するきっかけがあり、専門的な人材を育成していく機会があること。

(8)建築文化関連の人材や知を結節する拠点とネットワークの存在

- ・関連のする人材や知を結節する拠点が存在し、建築文化振興の動きを社会実装していくエンジンとしての役割を果たしていること。
- ・実物の建築物の保存・活用や復元された歴史的建築物の活用等を行うサテライト拠点が各地に増え、継続的に地域と協働し続けながら、全国的なネットワークを構築していくこと。

⑩まち・ひと・しごと創生長期ビジョン

3. 長期的な展望 (2)地域経済社会の展望

- ・人口構造の若返りは、若い世代の「働き手」が経済成長の原動力となる
- ・高齢者が健康な状態を保ち、経済社会に参加することができる「健康寿命」が伸び、高齢期もできる限り就労する「健康長寿社会」が到来すれば、高齢者の更なる労働力の確保が期待できる。
- ・地域の潜在力を引き出すためには、外部の人材を取り込んでいくことに加え、外に向かって地域を開

き、外部の良さを取り込み、外部と積極的につながっていく必要がある。今後、2019年4月の在留資格「特定技能」の創設に伴って、外国人住民の更なる増加が見込まれる中で、多様な価値観や経験、技術を有する海外からの人材が日本でその能力を一層発揮してもらいやすくすること、さらに、特定の地域に継続的に多様な形で関わる関係人口の創出・拡大に取り組むことも、それぞれ重要である。

①地方創生 2.0 基本構想

2. 地方創生2.0の基本姿勢・視点

(1)人口減少を正面から受け止めた上での施策展開

- ・ 今後は、これまで以上に都市と地方の間で人的資源を含めたリソースの差が顕在化する。特に、急激な人口減少に直面している地域では、制度やサービスの担い手となる人材の確保が難しくなり、従来型の手法では立ち行かない事態が生じる可能性が高まっている。
- ・ 公共サービスのみならず、買物、医療・介護、交通・物流等の民間サービスや、これらに関わる人材の確保も年々困難になっており、住民の基本的な生活を支える仕組みをどのように守るかが、喫緊の課題である。
- ・ 限られた財源や人材を最大限にいかしながら、地域にとって本当に必要なサービスを、過不足なく、かつ持続可能な形で提供し続ける体制や制度を構築することが必要である。
- ・ 公共サービスやインフラの整備・維持管理を行う上で、これまでにも増して官民の連携を進めることが重要であり、民間の参画を得るためにも、地方公共団体間の広域連携でその経済規模や事業規模を確保することが求められる。
- ・ シェアリングエコノミーの考え方により、地域内外に埋もれている官民の資源(人材、スキル、拠点等)の可能性を引き出し、地域における課題 解決と付加価値創出へとつなげる観点など、～ 幅広い視点で検討を行う必要がある。

6. 政策パッケージ

⑦将来を考えたまちづくり

vi. 人口減少を踏まえたコンパクト・プラス・ネットワークの深化・発展による都市の持続性の確保

- ・ 地域における持続可能な行政サービスの提供に向けた課題に対応するため、地方公共団体間の連携などの取組を進め、～事務の共同処理等のハード・ソフト両面の取組を進める。

⑧災害から地方を守るための国を挙げた防災力強化

ii. ソフト・ハードを組み合わせた地域防災力の強化

- ・ ソフト・ハードを組み合わせた総合的な事前防災を推進する。大工等の担い手の確保や建設業者の災害即応力向上といった人材面の対応等を進める。

3)建築物の質の向上、新技術・新材料

①不動産業ビジョン 2030

第三章 これからの不動産業ビジョン

2. 官民共通の目標

(5)新たな需要の創造

- ・高齢化が進展する中、高齢者が安心して暮らせる住宅やヘルスケア施設の供給は喫緊の課題である。
- ・物流ニーズの高度化への対応が必要であり、高齢者向け住宅や福祉・医療・物流施設など、これからの我が国を支える成長 38 分野への良質な不動産の供給が求められている。
- ・個人のライフスタイル・ワークスタイルの変化に伴い、例えば、移住や農林漁業体験などへのニーズの高まりも踏まえ、地方創生の推進にも資するよう、二地域居住、二地域就労などの場面において複数の不動産を所有し、活用できる環境整備等に取り組む必要がある。

⑤成熟社会の共感都市再生ビジョン

第 2 章 今後の都市再生と取り組むべき施策の方向性

1. 目指す都市再生の方向性

(1)成熟社会の都市再生:「共感」を呼び込む個性の確立と質や価値の向上

- ・都市の固有の魅力は、人々の営みが源となり、時間の経過を経て、徐々に醸成され「発酵」していくものである。まちづくりの構想段階から質や価値を捉えた検討や合意形成を重視し、竣工・開業のタイミングをエリア価値のピークと捉えず、地域住民の生活や来訪者、就業者等の日々の活動、エリア一体でのマネジメントを通じ、将来的な可変性や柔軟性を許容し、幅を持った時間軸や空間の自由度、人々の主体的な関わりシロを意味する「余白」を重視することで、潜在的な価値を再発見し、地域文化の醸成に資する新たな価値を 付加していくことも重要。
- ・都市の規模にかかわらず、人々の創造的活動を活性化する「共創の場」としての機能がこれまで以上に求められる。ヒト・コト・アイデアが集い、 出会い、新たな価値を共創する舞台を創出していく観点が必要。

2. 取り組むべき施策の現状・課題と方向性

(1)協働型都市再生によるウェルビーイングの向上 ②方向性

- ・「都市の再生」の達成に向けて、防災性の向上に加え、都市の脱炭素化等を通じた環境負荷の低減、地域資源の保全・活用を通じた地域固有の文化の振興、エリアマネジメント等による持続可能なエリア価値向上など、都市の個性の確立や質や価値の向上に対応する理念を構築すべき。
- ・民間事業者により整備される良質な緑地は、環境負荷低減に加え、地域住民や来訪者、就業者のウェルビーイングの向上に資するものであり、まちづくり GX の更なる推進の観点からもインセンティブ措置を講じることが望ましい。

(3)地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成 ②方向性

- ・全国各地に存在する毀損・滅失の危機にある地域資源も掘り起こし、法定の計画等の枠組により保全・活用することで、エリア全体のまちづくりに活かすことが有効であり、これにより、シビックプライドの醸成による域内への磁力の強化と、観光産業や国内外の観光客の地方誘客により域外から稼ぐ力を伸ばし、地方創生に繋げるべきである。
- ・歴史的建造物を保全するだけでなく、その周辺の歴史的な街並み、さらには食文化や伝統産業、伝統芸能や祭り等の無形文化財や民俗文化財とも相まった形で、その活用も通じ、周辺の市街地環境の整備を行うことで、地域文化を継承するまちづくりを進めることが有効。
- ・地域資源を保全するために道路の新設や拡幅が困難な場合も多いため、交通政策や駐車場政策と連

携して自動車の流入規制等を検討することも有効である。

- ・その際、地域の誇りであって地域として大切にしていける都市のシンボルであれば、国宝や重要文化財等に限らず、登録有形文化財、地方指定文化財をはじめとする様々な地域資源についても、まちづくりにおける意義やそれらが形成するストーリーを評価する方策を検討すべき。
- ・主に市街地においても、その歴史や文化を創造してきた魅力的な建造物や美しい景観等の価値ある既存ストックは、建築された時期や所有者を問わず、都市の固有の魅力を形成し、シビックプライドを育み、その活用を通じ、エリアの価値を高めるポテンシャルを有するものである。こういった地域資源については、将来的な活用を前提としつつ、具体的な用途が定まっていない状況においても、地域の意向などを踏まえて構造補強等の保全措置を講じていくことも考えられる。
- ・活用で得た収益を保全に再投資することで、恒常的な維持管理費を賄う観点を考慮していくことも必要。
- ・継承できない場合であっても地域の固有の魅力を高めるために、都市開発プロジェクトにおいて、地域の歴史や文脈の継承を図り、そのオーセンティシティを確保していくべき。

⑦長期低炭素ビジョン

第5章 長期大幅削減の絵姿

(2)様々な分野における大幅削減の社会像

①建物・暮らし

- ・住宅やビルなどの建物は、徹底した省エネ、使用する電力の低炭素化、電化・低炭素燃料への利用転換が一般化している

(建物の性能)

- ・耐震、耐火といった安全面に加え、断熱性が高く、光や風などの地域固有の条件を最大限活かすなどのパッシブ設計が一般化するとともに、エネルギー利用効率が最大化された省エネ機器が評価・選択され、一般化しており、必要最小限のエネルギーのみを利用する低炭素な室内空間が普及している。こうした室内空間がそこに暮らす人々の健康性向上や快適性向上等の生活の質(QOL)の向上に貢献している。
- ・災害時において外部からのエネルギー供給が途絶えた場合でも、通信や照明、空調等の生活に必要な最低限の需要を一定期間自給することが可能となる等強靱性も併せ持つこととなり、安全・安心な日常生活が確保された社会が実現されている。

(新築建物)

- ・新築建物については可能な限り早期のゼロエミッションを達成している。
- ・とりわけ新築住宅については、資材製造や建設段階から解体・再利用までも含めたライフサイクル全体で、カーボン・マイナスとなる住宅(ライフサイクル・カーボン・マイナス住宅:LCCM 住宅)も普及している。

(地域特性に応じた建築物対策)

- ・地域の特性に応じた建物が一般化しており、地域木材が十分に活用されるとともに、直交集成板(CLT)等の木質新素材の開発・普及も進められている

(機器の省エネ)

- ・新しい材料や技術、生産システムの開発や省エネルギー型の設計を通じて、機器の省エネ化が極限まで進められている。さらに、個々の要素技術だけではなく、それらの組み合わせや情報通信技術等を用いた要素技術の有機的連動などシステム全体での省エネも進展している

⑤地域・都市

(地域のエネルギー)

- ・国全体のみならず、地域単位でのエネルギー利用が最適化している。例えば、業務用施設などエネルギー需要の大きい建築物におけるエネルギー供給については、低炭素化された電力が優先的に活用され、又は近接する建築物等から低炭素化した電気や熱、水素等が融通されている。

第6章 長期大幅削減の実現に向けた政策の方向性

(2) 主要な施策の方向性

② 大幅削減に向けた他の主要な施策群

(資源循環の推進)

- ・長期大幅削減の実現に向けては、循環型社会の構築とも統合的に進めていく必要がある。資源採掘から廃棄に至るまでのライフサイクル全体で資源循環を徹底的に推進することが静脈分野の一層の低炭素化になることから、具体的には、都市鉱山の最大限の活用、バイオプラスチック等の再生資源への代替、易分解や長寿命化等に向けた環境配慮設計、生産効率の向上、所有から共有へのシェアリングエコノミーの進展、良好なストック形成とストック資源の長期利活用、太陽光発電設備等の低炭素製品も含めた質の高い3Rの推進などを進めていく必要がある。

① 地方創生 2.0 基本構想

2. 地方創生2.0の基本姿勢・視点

(1) 人口減少を正面から受け止めた上での施策展開

- ・シェアリングエコノミーの考え方により、地域内外に埋もれている官民の資源(人材、スキル、拠点等)の可能性を引き出し、地域における課題解決と付加価値創出へとつなげる観点や、これからの10年だけでなく、更にその先の10年を見据えて生じる課題等に対し備えておくべき観点も含め、個別の分野ごとに地域に求めている機能や設備について、分野横断的な視点での活用の在り方や多機能化を検討するなど、幅広い視点で検討を行う必要がある。

(2) 稼ぐ力を高め、付加価値創出型の新しい地方経済の創生～地方イノベーション創生構想～

① 施策の「新結合」: 多様な地域資源の一体的な高付加価値化

iv. 地域資源の高付加価値化の取組の強化

(地域の再生可能エネルギー)

- ・再生可能エネルギーの地産地消など地域脱炭素の推進による自立的な地域経済を実現するため、脱炭素先行地域や重点対策加速化事業等を通じて地域裨益型の再生可能エネルギー等の導入を複数年度・複合的に支援し、得られたノウハウの発信や人的支援等により先行モデルの普遍化につなげる。あわせて、熱の脱炭素化や水素・ペロブスカイト太陽電池等の新技術を地域に実装する「地域GXイノベーションモデル」の構築の検討、～地域エネルギー会社による再生可能エネルギーの地産地消・地域課題解決の取組(日本版シュタットベルケ)を推進する。

(循環経済(サーキュラーエコノミー)への移行(廃棄物等の活用))

- ・循環経済への移行により、廃棄物等を地域資源として活用し付加価値創出等を進めるため、先進技術の実装支援等により広域的な廃棄物等の回収や再生材の安定供給を行う新たな資源循環ネットワーク・拠点を構築する。

4)DX

①不動産業ビジョン 2030

第三章 これからの不動産業ビジョン

2. 官民共通の目標

(3)多様なライフスタイル、地方創生の実現

- ・IoT、VR9などの新技術により、距離的な制約を乗り越え、遠隔地に居ながらにして人間が様々な活動を行えるようになると、従来、立地不利とされていた地域であっても『不動産最適活用』を通じて、暮らし・働き・訪れる場として選択され、地方創生を実現できる可能性があることを認識する必要。

⑥国土交通省 DX ビジョン

【行政サービスのデジタル化の推進】

- ・デジタル化が可能な手続については、二度手間や重複を排除し、一貫したデジタル処理を行い、効率的な行政運営を実現し、国民向けサービスの利便性を向上させる。
- ・あわせて、業務改革(BPR(Business Process Re-engineering))を実施し、電子申請率の向上に努めるとともに、デジタル化したデータの活用や、業界におけるDXの誘発など、デジタル化の付加価値を最大化する。

【データを活用した EBPM の推進】

- ・データ拡充・管理・配信等を一貫して行う仕組みや汎用的な EBPM ツールの開発を行い、政策立案・評価におけるデータ分析やレポート作成などに職員が日常的に活用できる「データ活用型 EBPM」を推進する。

【オープン・イノベーションの推進】

- ・オープンデータに係る秘匿化ルール策定や Project LINKS による伴走支援など、オープンデータ化推進のための環境を構築する。
- ・ユースケース開発や開発イベントの開催、データ活用ツールの提供など国民がオープンデータを利用しやすい環境を構築し、イノベーション創出を推進する。

【基盤的領域の強化】

データ拡充

- ・行政手続や個別の調査などで収集した情報をデータとして再構築するため、サステナブルかつ効率的なデータ収集スキームの確立や、データ仕様の標準化の推進等を図る。
- ・データの「使い道」としてのユースケース開発やオープンコミュニティによる活用を進めることにより、データ拡充を推進する。

人材育成

- ・政策立案においてデジタルを通じた課題解決ができるよう、職員全体のITリテラシーやデジタルに対す

る感性の向上を図る。

- ・プロジェクト管理の品質向上、予算の効率的な執行、セキュリティ強化等の観点から、業務内容や役割に応じ、ITベンダーと対等に議論できる能力の向上など、デジタル人材育成の取組を強化する。

サイバーセキュリティの確保

- ・サイバー脅威の変化に対応し、情報システムの効率的なセキュリティを確保するため、情報システムのライフサイクル(企画・設計・開発・運用・廃棄)を通じて一貫したセキュリティ対策を実施する考え方(セキュリティ・バイ・デザイン)に基づくサイバーセキュリティが確保されている状態を目指す。
- ・国土交通分野におけるサイバー防御の強化を図り、全方位でシームレスにサイバー攻撃に対する対処能力強化等を目指す。

【国土交通分野の DX を加速する横断施策】

- ・データを最大限活用しつつ、「国土交通政策の DX」・「所管業界の DX/生産性向上」の効果を最大化し、新たなシナジーを生み出していくためには、領域間・部門間・施策間が連携し、一体的に取組を進める「領域横断的連携施策」の強化が必要となる。例えば、行政手続のデジタル化を行う際、「データ」を徹底的に活用する観点から、手続から取得した情報を「データ」として蓄積・データベース化し、ダッシュボード(データ可視化・分析ツール)や GIS(地理情報システム)と接続する仕組みを作れば、業務効率の改善だけでなく、政策品質の向上も期待できるほか、データのオープン化も併せて推進することで、データを国民に還元し、イノベーションの創出が期待でき、効果的に国土交通政策の DX や所管業界の DX を推進することが可能となる。
- ・本ビジョンでは、このような領域横断的連携施策を全省的に推進していく。

⑧労働政策審議会労働政策基本部会 報告書

第3章 地方・中小企業の魅力の向上に資する労働政策

「労働生産性の向上」

- ・社会に AI の活用が広がっていくことで、社会構造が大きく変わっていく可能性が高いため、AI の進化に応じた AI の活用が重要。

5)市街地(まちづくり)

①不動産業ビジョン 2030

第三章 これからの不動産業ビジョン

2. 官民共通の目標

(4)エリア価値向上

- ・不動産を「場」として捉え、そこから多面的なサービスを展開することで不動産固有の価値を上げつつ、こうした取組をエリア全体に拡大することで当該エリア全体の価値をも上げる方向を目指す必要。

(4)すべての人が安心して暮らせる住まいの確保

- ・少子高齢化が進展する中、～持続可能なまちづくりの実現に向け、若年世代にとって住みやすく、魅力ある地域とすることが重要。

②市街地整備 2.0

Ⅲ. 市街地整備のあり方について

2.市街地整備の進め方の転換

(1)基本的な考え方

- ・求められる市街地のあり方が、「機能純化」を基礎とした「合理的な市街地」から「様々なアクティビティが展開される、持続可能で多様性に富んだ市街地」へと転換し、市街地整備が直面する課題も多岐に渡るものとなっている中、市街地整備の進め方についても転換が必要。
- ・②事業手法ありきではなく、エリアの状況や必要性に応じて、場所や期間を限定した社会実験、空き地等の暫定利用、リノベーション、街路や広場等の公共空間の再構築・利活用、任意建替、土地区画整理事業や市街地再開発事業 14 等の法定事業、エリアマネジメント活動等、多様な手法の中から最適なものを選択し、組み合わせること。③一斉にエリア全体の整備・更新を行うのではなく、段階的・連鎖的に展開することで、エリアの中で取組を循環させ、エリア全体としての持続的な更新と価値向上を図ることに留意。

⑤成熟社会の共感都市再生ビジョン

第 2 章 今後の都市再生と取り組むべき施策の方向性

1. 目指す都市再生の方向性

(1)成熟社会の都市再生:「共感」を呼び込む個性の確立と質や価値の向上

- ・都市には、安全性や利便性、快適性の高さといった普遍的な魅力と、その都市を訪れてこそ体験できる地域の歴史・文化、自然や景観、本物の雰囲気といった固有の魅力とが存在する。両者を共に高めていくことが、都市の質や価値を高め、その都市の居住者、就業者、関心を有する来訪者、事業者や地元行政・民間主体などにおける都市再生やまちづくりの方向性への「共感」の形成を促し、人や投資を呼び込む都市の磁力の強化に繋がる。
- ・激化する都市間競争の中で選ばれるまちづくりを進める上では、都市の固有の魅力を高める観点がこれまで以上に重視されるべきである。地域に息づく歴史・文化等の地域資源を守り、地域住民や来訪者が都市活動の営みの中で、これを活かしたコミュニティの活性化やローカルビジネスの育成を通じて、都市の個性を確立していくことが望ましい。
- ・地方都市においては、都市の固有の魅力を高めることで住民のシビックプライドを醸成して域内への磁力を強化しつつ、その魅力を国内外の観光客に伝えて地方誘客を促すことで、域外から稼ぐ力の強化も図られる。地域文化を再発見し、域内経済の新たな循環の構築に繋げることが焦眉の急。

2. 取り組むべき施策の現状・課題と方向性

(2)余白を楽しむパブリックライフの浸透 ②方向性

- ・公開空地をはじめとする都市開発プロジェクトで生まれる民地のオープンスペースの意義も再発見されており、官民のパブリックスペースの利活用・管理運営を適切に進めていくため、エリアのビジョン共有、省庁部局間で所掌が異なる制度の相互理解、手続きの簡素化や窓口の一元化を図っていく必要
- ・居心地が良く歩きたくなる空間の整備やエリアマネジメントを通じ、人々の滞在や活動を自然に促し、イノベーションの創出に繋がる交流機会やパブリックライフを尊重することで「過ごしたくなる」視点を一層重視すべき。

⑦長期低炭素ビジョン

第5章 長期大幅削減の絵姿

(2)様々な分野における大幅削減の社会像

⑤地域・都市

- ・まちの魅力が継続的に向上されるよう、例えばまちのコンパクト化による徒歩や自転車での移動の割合の増加が相まって、健康的で長寿な地域社会が築かれるとともに、「適応」も見据えた地域産業やまちづくりにより、安全・安心な地域社会を享受できている

(地域のエネルギー)

- ・地域ごとに自立した分散型エネルギーとして再生可能エネルギーが導入されているため、災害が生じた際も必要なエネルギーを迅速に供給することができるなど、国土強靱化と低炭素化で整合的な取組が進められている

(都市部)

- ・都市部においては、エネルギー効率の向上による人工排熱の低減、水辺や緑地といった自然資本の組み込み等によりヒートアイランド現象が緩和されるなど、快適性が増している

①地方創生 2.0 基本構想

2. 地方創生2.0の基本姿勢・視点

(1)人口減少を正面から受け止めた上での施策展開

- ・地域の将来像を踏まえて必要なインフラを広域的観点から判断し、集約・再編を進めることが必要となる。さらに、「どのようなまちにしたいか」というビジョンを官民で共有し、意欲と能力のある「民」の力をいかし、官民共創のまちづくりを行うことも有効。

6. 政策パッケージ

⑦将来を考えたまちづくり

vi. 人口減少を踏まえたコンパクト・プラス・ネットワークの深化・発展による都市の持続性の確保

人口減少、少子高齢化が深刻化する中で、利便性の高い楽しく暮らせる持続的なまちにするため、生活サービス機能や居住の誘導、適切な土地利用の促進、公共交通ネットワークの形成によるコンパクト・プラス・ネットワークを深化・発展させる。

具体的には、まちなかに業務機能(オフィス・研究施設等)を始めとした 様々な機能を集積させることにより「稼ぐ力」、「イノベーション創発」、「地域の活力・にぎわい」等の創出を図るとともに、市町村域を越えた広域連携を推進することにより広域的な都市圏のコンパクト化に取り組む。

⑧災害から地方を守るための国を挙げた防災力強化

ii. ソフト・ハードを組み合わせた地域防災力の強化

- ・ソフト・ハードを組み合わせた総合的な事前防災を推進する。災害に強いまちづくりや密集市街地の改善、流域治水の推進等を進める。

(2)稼ぐ力を高め、付加価値創出型の新しい地方経済の創生～地方イノベーション創生構想～

①施策の「新結合」:多様な地域資源の一体的な高付加価値化

iv. 地域資源の高付加価値化の取組の強化

(豊かな自然環境・自然景観)

・ネイチャーポジティブの取組を進めるため、～ グリーンインフラの活用促進等の取組を通じて、地域の自然資源の豊かさと地域の価値を相互に高め合う「自然資本を核としたネイチャーポジティブな地域づくり」を、関係府省庁、地方公共団体、民間企業等のネットワークを構築し、分野間の連携を図りながら総合的に進めていく。

(4)新時代のインフラ整備とAI・デジタルなどの新技術の徹底活用

②デジタル・新技術の社会実装

ii. 新たなモビリティサービスの社会実装の実現

・自動運転サービスの早期の社会実装に向け、具体的には、～ 道の駅等の地方創生拠点を活用した自動運転・観光・物流拠点化などを推進する。また、空飛ぶクルマの社会実装に向けた環境整備等を進める。

(5)ビジョン検討プロセス

①策定プロセス

策定プロセスには下記のパターンが想定される。そのパターンごとに調査対象ビジョン等を当てはめると、下表ようになる。

・法定計画に基づかないビジョンであるが、部会等で検討し、審議会へ報告後、策定するプロセスが多い。

意思決定プロセスパターン	該当するビジョン・構想
①部会・分科会等で検討し、懇談会等で報告・審議後策定	⑥国土交通省 DX ビジョン、⑦長期低炭素ビジョン、⑧地方や中小企業での良質な雇用の在り方報告書、⑩まち・ひと・しごと創生長期ビジョン、⑪地方創生2.0
②部会・分科会・WG で単独検討・策定（審議会等報告なし）	①不動産業ビジョン 2030、③PORT 2030、④2040年道路の景色が変わる
③任意の懇談会等で検討・策定（有識者ボード等）	②市街地整備 2.0、⑤成熟社会の共感都市再生ビジョン、⑨建築文化に関する検討会議報告書

②検討から策定までの期間

検討から策定までの期間を整理すると、下表ようになる。

・検討期間は1年未満が多く、短期間で頻度高く検討会を重ねて策定するビジョンも多い。最大は2年半かかっている。

・改訂・策定までの検討期間を比較すると、検討素地がなく新規で策定したものが比較的長い傾向。

策定目的・経緯	策定まで	該当するビジョン・構想
既往ビジョンを業界動向や社会情勢等の変化に伴い改訂	3 か月	⑩まち・ひと・しごと創生長期ビジョン
	5 か月	⑤成熟社会の共感都市再生ビジョン（中間取りまとめまで）
	7 か月	①不動産業ビジョン 2030 ⑪地方創生2.0基本構想

これまでの施策及び別検討組織での提案等を踏まえ(=検討素地あり)、新規で策定	3 か月	⑨建築文化に関する検討会議報告書
	7 か月	②市街地整備 2.0
	9 か月	⑦長期低炭素ビジョン
社会的要請等に伴い新規で策定	5か月	⑥国土交通省 DX ビジョン
	10 か月	④2040 年道路の景色が変わる
	2 年半	③PORT 2030
その他	15 か月	⑧地方や中小企業での良質な雇用の在り方(報告書)

(6)その他、ビジョンに係る周知等

例1)みんなの建築大賞(建築文化に関する検討会議関連)

- ・文化庁は、建築文化に関する検討会の関連事業として、「みんなの建築大賞」を実施。これは、「建築文化に関する検討会議」の提言を受け、我が国の建築物の文化的価値に関する認識を高めるとともに、その価値を発信するために、「みんなの建築大賞」推薦委員会(※)が実施することになった事業である。
- ・関連事業として、海外の近現代建築物の調査も行っている。

例2)ビジョン周知用動画の公開、英語版の作成(2040年、道路の景色が変わる)

- ・ビジョンをわかりやすく解説した動画を公開し、周知に努めている。
ショート版:<https://youtu.be/P-njR0vQm7o> ロング版:<https://youtu.be/laplNRpjABY>

例3)市街地整備 2.0 を踏まえた事例集の作成

- ・今後の市街地整備のあり方に関する検討会において、市街地整備 2.0 として市街地整備にかかる考え方の転換が必要であることが提言されたことを踏まえ、参考となる事例をまとめた事例集を作成。

参考文献リスト

4章にて参照した文献を下記にまとめる。○番号は、本文の引用文献番号と一致している。
参考文献参照先は、2026.3.24 に最終確認。

■国土交通省

- ①不動産業ビジョン 2030
<http://www.mlit.go.jp/common/001287086.pdf>
- ②市街地整備 2.0
<https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/content/001334516.pdf>
- ③PORT2030
(本文) <https://www.mlit.go.jp/common/001247413.pdf>
(ロードマップ)<https://www.mlit.go.jp/common/001247412.pdf>
- ④道路政策ビジョン「2040年、道路の景色が変わる」
<https://www.mlit.go.jp/road/vision/pdf/01.pdf>
- ⑤成熟社会の共感都市再生ビジョン(都市の個性と質／価値向上)
<https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001889398.pdf>
- ⑥国土交通省 DX ビジョン
<https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/content/001893928.pdf>

■環境省

- ⑦長期低炭素ビジョン
<https://www.env.go.jp/content/900500603.pdf>

■厚生労働省

- ⑧急速に変化する社会における、地方や中小企業での良質な雇用 報告書
https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage_57326.html

■文化庁

- ⑨建築文化に関する検討会 報告書
https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkashingikai/kondankaito/kenchikubunka/pdf/93924601_01.pdf

■内閣府

- ⑩まち・ひと・しごと創生長期ビジョン
(初版)<https://www.chisou.go.jp/sousei/info/pdf/20141227siryou3.pdf>
(改訂版)<https://www.chisou.go.jp/sousei/info/pdf/r1-12-20-vision.pdf>
- ⑪地方創生 2.0 基本構想
https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/atarashii_chihousousei/pdf/20250613_honbun.pdf