

一般財団法人 住宅産業研修財団

コミュニケーション・レポート No.270

2050年、 どのような市街地をめざすのか

日時：令和8年6月4日（木）

場所：主婦会館プラザエフ（オンライン併用）

企画：国土交通省 住宅局 市街地建築課

2050年は建築基準法施行100年にあたります。

我が国の市街地は、交通・安全・防火・衛生（交安防衛）の観点から、いわゆる集団規定によって、接道、用途および形態に関する規制が行われてきました。経済社会情勢の変化に翻弄されながらも基本的な枠組みは変わらず、都市計画制度とともに、大都市の、地方都市の、都心部の、郊外部の、さまざまな市街地をかたちづくってきました。そしていま、本格的な少子高齢社会、人口減少社会を迎え、世界は地球環境の危機にさらされ、災害は頻発化・激甚化し、AI・ICTが急激に発展するなど、経済社会の変化がさらに加速しています。

こうしたなか、国土交通省では、2050年を見すえ、中長期的な建築行政のあり方についての議論が進められています。市街地についてもさまざまな議論が行われており、「既成市街地を前提としたまちづくり」が主要なテーマとなっています。実際、日本各地で、エリア価値を高める「エリアリノベーション」や、防災性を高めつつ路地の町並みを維持保全する取り組みなどが進められています。

市街地は建築物の集合体です。そこに住む人、活動する人、そして社会全体が、市街地に求める環境が変われば、建築物のあり様も、市街地のあり様も変わるはずで。投資余力がこれまでのように潤沢でなくなっているなかで、既成市街地において、交安防衛を、またこれら以外に新たに考慮すべき価値・性能を、どのように確保し、維持し、さらに高めていくか、が問われるのではないかと考えられます。

今回のコミュニケーション・プラザでは、2050年に目指す市街地を念頭に置きながら、有識者がいま考えていること、自治体や事業者が取り組んでいること、そして、建築分科会等における議論の方向性をご紹介します、建築基準法施行100年に目指す市街地のありかたについて考えたいと思います。

理事長挨拶

上野 公成（一般財団法人住宅産業研修財団 理事長）…………… 2

司会者挨拶

田中 政幸（国土交通省 住宅局 市街地建築課長）…………… 2

① 既存建築ストック活用型社会を踏まえた建築・まちづくり分野の課題と展望

有田 智一（筑波大学 システム情報系社会工学域 教授）…………… 4

② 「京町家と通り(露地空間)の保全・継承によるまちづくりの未来」

藤村 知則（京都市 都市計画局 建築指導部 建築指導課長）…………… 28

③ 「つくる」から「使いこなす」へ ～民間主導のエリアリノベーションが示す、これからの都市の可能性～

水上 幸子（株式会社リノベリング 取締役）…………… 48

④ 建築分野の中長期的なビジョン(仮称)の策定に向けて～市街地に関する議論～

小富士 貴（国土交通省 住宅局 市街地建築課 企画専門官）…………… 71

コミュニケーション・プラザ 270 主催者挨拶

上野 公成 (一般財団法人住宅産業研修財団 理事長)

ただいまご紹介にあずかりました、一般財団法人住宅産業研修財団の理事長をしております上野でございます。

早いもので、このコミュニケーション・プラザも本日で270回目を迎えることとなりました。今から47年前、昭和54年(1979年)に始まりました。

振り返ってみますと、その少し前には、日本の住宅着工戸数が年間180万戸に達する時代がございました。私が建設省に在籍していた頃が、まさにそういう時代だったわけですが、それから比べますと、現在はどんどん減ってきております。

何より、いま日本で一番危機的なことは少子化ではないでしょうか。様々な議論がなされておりますが、人口が減っていくという現実が重くのしかかっています。

本日のテーマは「2050年、どのような市街地をめざすのか」ということですが、これからは「どのような場所を保全していくべきか」という視点も重要になってまいります。これは非常に難しく、かつ重要な問題です。

実は、私が30年ほど前に国会議員を辞めた後、2030年を目標に掲げて日本の将来予測についていろいろなことを書いたことがございました。しかし、現在の状況は、残念ながら当時私が想定していたよりも少し厳しい、ひどい状況になってしまっていると感じております。

だからこそ、私たちはそれぞれが2050年を見すえて、いま動いていかなければなりません。そこで、これからのまちづくりをどうしていくかというのが、今日の大きな議題であります。しかし、これはまちづくりに限った話ではありません。社会保障の問題、年金の問題、そのすべてにおいて「人が少なくなっていく」ということが最大の根本問題でございます。

皆様におかれましては、ぜひこの人口減少という現実を念頭に置きながら、これからのまちづくり、都市のあり方について考えていただき、本日のセミナーが皆様のこれからのビジネスや活動に役立つものとなれば幸いです。

本日はどうぞよろしくお願いいたします。



コミュニケーション・プラザ 270 司会者挨拶

田中 政幸 (国土交通省 住宅局 市街地建築課長)



ただいまご紹介にあずかりました、国土交通省で市街地建築課長をしております、田中でございます。座ったままで大変恐縮ですが、こちらから失礼いたします。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、大変伝統のある「コミュニケーション・プラザ」の企画に携わらせていただき、また、このように司会進行を務めさせていただきますことを、大変光栄に思っております。

まずは、簡単に先生のご紹介をさせていただきます。本日ご登壇いただきます有田先生は、筑波大学 システム情報系 社会工学域の教授をされております。

1990年に東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻の修士課程を修了され、1996年にはペンシルベニア大学大学院の博士課程を修了されました。また、1990年に旧建設省に入省され、住宅局や都市局にご勤務された後、建築研究所などを経て、2001年から筑波大学へ赴任され、2012年より現職を務めておられます。

現在は、社会資本整備審議会 建築部会の臨時委員、ならびに同基準制度部会の臨時委員、さらには「建築分野の中長期のあり方に関する検討会」の委員や、その下に設置されております「市街地ワーキンググループ」の座長も務めていらっしゃいます。

本日は、「既存建築ストック活用型社会を踏まえた建築・まちづくり分野の課題と展望」というテーマでご講演をいただきます。

それでは有田先生、どうぞよろしくお願いいたします。



コミュニケーション・プラザ 270 ①

建築分野の中長期的なビジョン(仮称) の策定に向けて ～市街地に関する議論～

小富士 貴

国土交通省 住宅局 市街地建築課 企画専門官



建築分野の中長期的なビジョンへの国土交通省の取り組みとは

ただいまご紹介いただきました、国土交通省住宅局市街地建築課の小富士と申します。よろしくお願いいたします。

先ほど水上先生から現場の大変面白いお話があったあとで、行政の硬い話となり恐縮ですが、現在、国が進めている取り組みについてご紹介します。

現在、国では、2050年にどのような市街地を目指すべきか、そして建築行政を含めた「建築分野」として今後どのような取り組みを行うべきかについて議論を重ねています。まだ議論の途上であるため、確定した方向性としてお話しすることはできませんが、現在どのような議論が進められているのか、その概要を簡単に紹介いたします。

本日も、既成市街地におけるリノベーションや、既存建築物を活かしたまちづくりの進め方について、さまざまな議論が行われてきました。まさにその部分が焦点です。先ほどの水上先生のお話にあったようなリノベーションの取り組みを推進するために、行政や制度、法律をどのように見直すべきか、どのような支援やサポートが必要かという点が、現在の議論の中心となっています。

建築分野の中長期的なビジョンについて、その位置付けを説明します。国土交通省では、住宅行政に関してはすでに「住生活基本計画」という長期的なビジョンを策定しています。これは5年に1回の見直しで直近で完了し、2050年に目指すべき住宅行政のあり方を取りまとめたものです。

いっぽうで、これまで建築分野全体としての将来ビジョンは存在しませんでした。建築基準法は1950年に施行され、2050年にはちょうど100年という節目を迎えます。そこで、これからの建築分野がどうあるべきかというビジョンを国でまとめ、自治体や民間の皆様と共有したいと考えています。

本ビジョンは令和9年(2027年)春の取りまとめを予定しており、今後あと1年弱にわたり議論を継続していく計画です。本ビジョンは建築のあらゆる分野を網羅するものですが、本日は特に「市街地に関する議論(単体規定ではなく、市街地全体のあり方に関する議論)」がどのように進んでいるか、その背景と論点に絞ってご紹介します。

図1 背景の理解を深めるため、これまでの建築行政の歩みを振り返ります。1950年に建築基準法が施行された当時は、日本が拡大成長する真っ只中でした。古い建築ストックが多く、市街地の不燃化などが課題であったほか、ホテルニュージャパンの火災や1978年の宮城県沖地震など、さまざまな災害や問題が発生しました。また、急激な人口集中、都市のスプロール化、近隣紛争などの課題に対応するため、建築基準法や建築士法、都市計画法などの法整備が進められました。

平成に入ると社会は安定成熟期を迎え、国民や自治体のニーズも多様化していきました。これに対応する一方で、建築基準法の合理化や、バリアフリー化、省エネ化など、多様な観点からの法改正・制度対応がなされてきました。

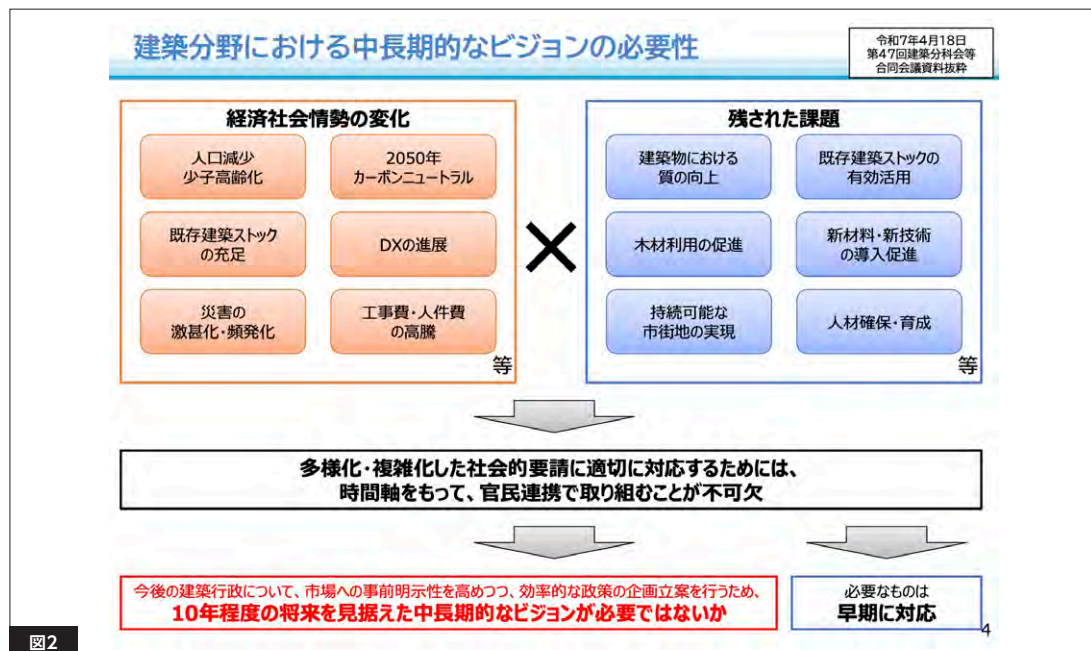
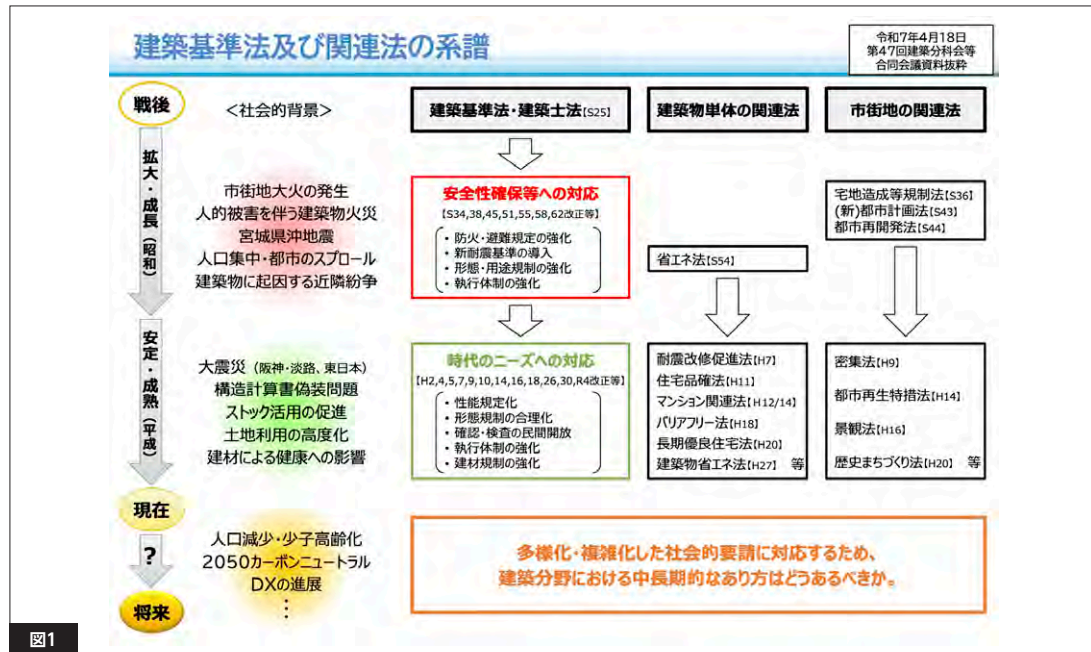


図2 これからの日本は、周知のとおり「人口減少」「少子高齢化」に直面します。さらに、2050年までの「カーボンニュートラル」の実現や「DX（デジタルトランスフォーメーション）」の推進など、先行きが見とおしにくい時代を迎えています。このような状況下で、2050年を見据えた今後の建築行政のあり方を、皆様と共に考えていきたいと考えております。

図3 本ビジョン策定の背景には、ニーズや要請の多様化・複雑化があります。これまでは建築分野の将来的な方向性を示す体系的な計画が存在しなかったため、社会全体の将来像を見据えたうえで、今後のアプローチを検討することとなりました。

具体的には、2025年（令和7年）4月に本取り組みを始動し、議論を重ねてまいりました。本年1月には「中間的な取りまとめ」の公表にいたり、現在は本年度内のビジョン策定に向けて調整を進めている段階です。今後は、国の政策を議論する審議機関である「建築分科会」のもとに設置された「中長期検討会」において内容を具体化し、最終的なビジョンの取りまとめを行う予定です。

建築分野の中長期的なビジョン(仮称)検討の背景

第49回社会資本整備審議会 建築分科会
(令和8年1月20日) 資料3-1

はじめに

- 建築分科会においては、平成24年の諮問「今後の建築基準制度のあり方について」を踏まえ、これまで建築基準制度の見直しに係る累次の議論を行い、10年間に渡り、平成25年の第一次答申から令和4年の第四次答申に至るまでの検討を重ねてきた。
- 令和4年の改正建築物省エネ法・建築基準法等の施行を迎え、令和7年4月から、第四次答申において継続的に検討すべき課題とされた事項についての議論を開始したところ。
- 平成24年の諮問から13年が経過し、多様化・複雑化した社会的要請に対し、限られたストック・担い手・投資によって対応するためには、個別課題への対応策の検討に先駆けて、社会全体の将来像を見据えた上で、建築分野の中長期的なあり方を検討することが必要があると考えられる。
- 建築分野全体の方向性を示す計画等は、これまで国において定められていなかったところ、建築分野に密接に関連する住生活基本計画等での議論を参考として、関連する個別施策に係る計画等を踏まえた中長期的なビジョンの策定についての検討を進めることが求められる。
- 本書は、具体的なビジョンの策定に向けた検討の方向性や考え方について整理したものである。

検討の進め方(スケジュール)

令和7年4月	第47回建築分科会等合同会議	今後の議論の方向性・検討スケジュールについて
令和7年10月	第48回建築分科会等合同会議	関連会議等からの検討結果報告・今後の議論の進め方について
令和7年11月	第23回建築基準制度部会	これまでの意見と論点案・ビジョンの枠組みについて
令和7年12月	第24回建築基準制度部会	ビジョンの枠組み・中間的なとりまとめ(案)について
令和8年1月	第49回建築分科会	中間的なとりまとめ
令和8年度		中間的なとりまとめを踏まえビジョン策定に向けた具体的な検討・とりまとめを予定

図3

5

建築分野の中長期的なビジョン(仮称)検討の今後の流れ

国土交通省

建築分野の中長期的なあり方に関する検討会 資料2をもとに作成

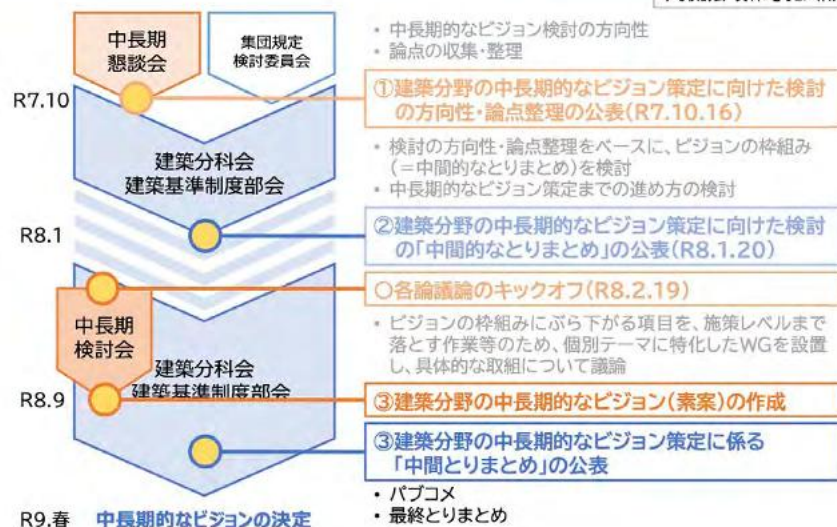


図4

6

図4 1月に公表した「中間的な取りまとめ」は、現時点で各分野の具体的な方向性を詳細に規定したものではありません。今回はビジョンの目的、想定期間、および目指すべき社会像の整理を主目的としています。

図5 国民、産業界、学术界、行政など、多様な関係者の視点をふまえ、建築にかかわるすべてのステークホルダーにおける共通認識を醸成すること。本ビジョンの提示により、各分野が将来的な道筋を描き、多様な取り組みを展開できる環境を整えることを目指します。対象期間は2050年を見すえた長期的なスパンとします。目指す社会像としては「建築を使いこなすこと」、および「既成市街地を前提としたまちづくり」を軸に議論を展開します。

本ビジョンは、大きく分けた以下の3つの論点を枠組みとして議論を進めます。一つは「モノ」のあり方で建築物、およびその集合体のあり方。次に「ヒト」のあり方で 建築を支える人材。そして「社会・仕組み」のあり方として建築を取り巻く環境や制度です。

建築分野の中長期的なビジョン(仮称)の策定に向けて ～中間的なとりまとめ～ 概要

ビジョン策定の目的

- これからの時代に即して、より良い社会資本としての建築物・市街地を構築するため、国民、産業、学術、行政の多様な関係者ごとの目標を踏まえ、建築に関わる全ての関係者の共通認識を醸成
- 建築分野の方向性を相互に理解しながら、関係者が以下の視点からそれぞれの立場で活躍できるよう、必要な道筋をつけられるようにする
 - ① 経済的・社会的投資の予見性 ② 人材確保・育成の予見性 ③ 技術開発の方向性

想定する期間

- 見据える期間：2050年**
(2050年より先の社会の特性等にも配慮)
⇒ 2050CN、人口動態等の社会構造の変革点など
- 計画期間：10年程度
⇒ 施策の実施状況を評価するのに必要な期間

建築分野において目指す社会像

- 全ての経済・社会活動の下支えとなる建築物・市街地について、社会的資産・経済的資本としてのあり方を示すとともに、利用・運用・維持管理を通じて社会に便益を生み続ける建築物を「使いこなす」ことや、そうした建築群からなる**既成市街地を前提としたまちづくり**などの考え方を、建築の公共性の中核として位置づけ
- ビジョンを達成した先に目指す理想的な将来像のイメージについて今後議論

(検討に際しての考え方の例)

- 建築物を「使いこなす」という意識
- まちの縮退も考慮した、既成市街地を前提としたまちづくり
- 地域の経済を支え、資金を呼び込み循環させるストック活用の方針性
- 適切に「使いこなす」ための建築物情報の開示

考慮すべき経済社会情勢の変化

- 令和4年の答申における建築分野の継続検討課題 (① 既存建築ストックの状況 ② 用途や価値観の多様性 ③ 建築に係る技術の進展 ④ 建築に係る担い手の状況)
- 建築や市街地が個人・企業の**経済社会活動の基盤**であることに鑑み、**建築分野の射程の広がり**を踏まえると、以下のような経済社会情勢の変化も考慮する必要
 - ① 人口動態 ② 地球環境問題 ③ 物価高騰 ④ 他分野における動向

目指す社会像の実現に向けた取組事項

- ビジョンにおいて目指す社会像の実現に向けて、国民・産学官の関係者の役割分担や連携も含めた取組事項を、① 建築物・市街地 (モノ) のあり方 ② 建築を支える担い手 (ヒト) ③ 建築を支える環境・仕組み (社会) それぞれの視点ごとに整理

建築分野の中長期的なビジョンの枠組み(イメージ)

(例) 社会的資産・経済的資本としての建築物・市街地のあり方

- 建築物・市街地 (モノ) のあり方**
スクラップ&ビルドから既存ストックを適切に「使いこなす」時代に向けて個人・企業の経済活動を支える良質な社会資本の構築
- 建築を支える担い手 (ヒト)**
従来の建築生産のみならず利活用に関わる新たな担い手を含む建築物のライフサイクル全体に関わる体制の確保
- 建築を支える環境・仕組み (社会)**
地域経済を支え、資金を呼び込み循環させる仕組みや基礎的な技術の適切な伝承・新技術等の円滑な導入のための柔軟な基盤の構築

※ これまでの議論の過程で得られた意見を論点集として整理し今後の検討に活用

図5

7

検討会の役割

○ 本懇談会では、建築分科会における「建築分野の中長期的なビジョン(仮称)の策定に向けて～中間的なとりまとめ～」を踏まえ、2050年(建築基準法制定100年)を見据えつつ、建築分野の多種多様な課題に対し、解決策を整理するなどビジョンの策定に資する各論に係る具体的な検討を行う。

<検討内容>

R7.5-9
(中長期的懇談会 検討内容)

- ① 中長期的なビジョンの目的
- ② 建築分野において目指す社会像
- ③ 目指す社会像の実現に向けた取組事項(ビジョンの枠組み)
- ④ 中長期的なビジョンに係る論点・留意点・方向性の整理

-R8.1
(建築分科会)
建築分野の中長期的なビジョン(仮称)策定に向けた総論に係る議論
↓↓↓
検討の方向性について中間的なとりまとめ

R8.2-
(本検討会)

- 各論に係る課題整理
- 早急に取り組むべき課題と対応策
- 中長期的に取り組むべき課題と検討の方向性
- 建築分科会の議論につなげる「中長期的なビジョンの素案」とりまとめ

<検討のステップ> ※議論の進捗を踏まえて変更がある

第1回・キックオフ

- 今後の進め方の検討
- 各作業WGの設置(案)について検討

第2回～第3回

- 各作業WGでの検討状況の共有
- 各論に係る課題整理・調整・議論

第4回・とりまとめ

- 議論のとりまとめ(建築分野の中長期的なビジョンに係る中間とりまとめ(素案)作成)

作業WG

ストック

質/技術

DX

担い手

市街地

※内容に応じて関連するWGで相互に連携

図6

9

図6 今後の具体的な検討は、神戸芸術工科大学の松村学長を座長とする検討会、およびそのもとに設置された5つのワーキンググループ(WG)にて実施します。なお、有田先生にはWGの主査(市街地関係)を務めていただきます。

図7 専門的な検討を行う5つのワーキンググループのテーマは以下のとおりです。
 ストックの活用: 既存建築ストックの有効活用に向けた議論、建築物の質・技術: 建築物の品質向上および技術革新への対応、DX(デジタルトランスフォーメーション): 建築業界におけるデジタル化の推進、担い手の育成・連携: 将来を担う人材の育成と関係者の連携強化、市街地: 今後の市街地像のあり方です。