

住ま〜と Bridge

2025
12月号
Vol.206

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「AIが建築確認申請図書の作成をサポート(国土交通省)」

1. 建築確認申請図書作成支援サービスの概要

2. システムの目的や注意点など

3. 利用開始から書類審査の手順

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「賃貸住宅オーナーに教えてあげたい改正住宅セーフティネット法」

(秋野弁護士)



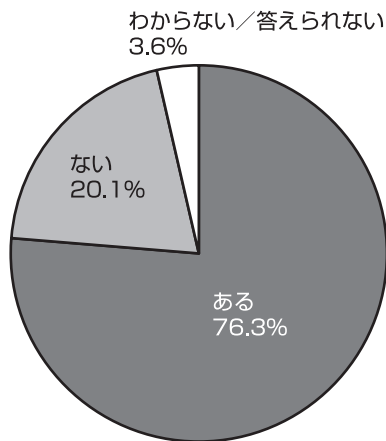
株式会社 大五

●今月のトピックス●

建築市場(株)という会社が、過去3年以内に注文住宅を建築・購入した308名を対象に実施した「注文住宅購入者の後悔に関する実態調査」の結果によりますと、建てた注文住宅の満足度は、ほぼ100%と言っても良いくらい高い(「非常に満足している」56.5%、「やや満足している」41.9%の合計は98.4%)にも関わらず、購入後に「後悔していることがある」施主が76.3%を占めるという結果でした。

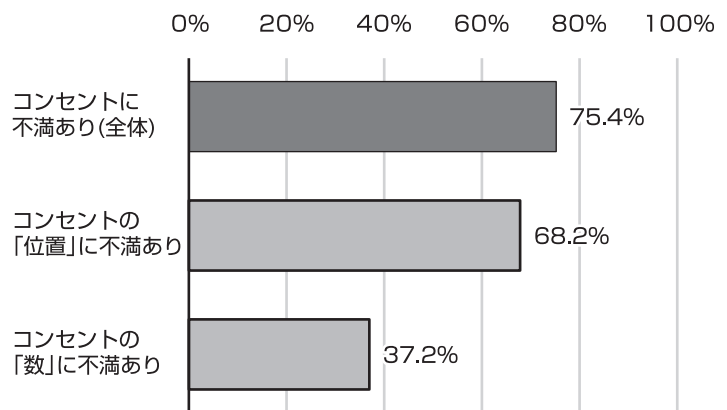
一方で、パナソニックなどが実施した住宅内のコンセントに関するアンケートでは、4人に3人(75.4%)がコンセントに何らかの不满があるという結果が出ており、コンセントの「位置」や「数」に不满が多いようです。

**注文住宅を購入してから
現在まで後悔することの有無**



[建築市場「注文住宅購入者の後悔に関する実態調査」に基づき作成]

**コンセントに不满のある
施主の割合**



[パナソニック「電気設備の観点から、住まいづくりの新スタンダードを提案『でんきの設備でe暮らし』を開始』に基づき作成]

調査結果を踏まえ、パナソニックでは令和の時代に即した配線計画として「居室の四隅にコンセント」などを基本法則とする新時代の提案を展開しています。

全体としては満足度の高い新築住宅でも、細かいところも含めると100点満点とはいかないのが当たり前ではありますが、だからこそ、新築の計画時などは、配線に限らず、間取りや設備など、実際の暮らしの中の色々な場面を想定した上で、プランニングする必要があります。

今月の
テーマ

「AIが建築確認申請図書の作成をサポート(国土交通省)」

今年4月の改正建築基準法の施行により、2階建て木造一戸建て住宅などの建築確認手続き等が見直されました。これに伴い、設計者等による建築確認申請図書の作成実務も大きく変わり、建築確認審査の円滑化と申請図書作成時の不備を減らすことを目的に、国土交通省ではAIを活用した建築確認申請図書の事前チェックサービスの提供を開始しました。

このサービスは、建築確認申請図書に記載が必要な事項のうち主要な事項について、申請予定図書等の段階で記載の有無をAIが評価するものです。

以下では、サービスのユーザーガイドについて、流れをкаいつまんで整理します。

1. 建築確認申請図書作成支援サービスの概要

(1) サービスの実施者

このサービスは、(一財)日本建築防災協会が国の支援を受けて「建築確認申請図書作成支援サービス」を構築し、提供しています。

(2) 対象者

サービスの対象者は、設計者等となっています。

(3) 内 容

AIを活用して、2階建て木造一戸建て住宅等の建築物の新築に係る建築確認申請図書に必要な記載事項の一部の有無を評価するもの。

(4) 利用料

無料(1アカウントにつき直近24時間で上限5回の回数制限あり)

(5) 提供期間

令和7年11月10日(月)から令和8年3月9日(月)(予定)まで

(6) 利用方法

以下のURLから専用サイトにアクセス(実際の使用法はユーザーガイドを確認)
<https://www.kenchiku-bosai.or.jp/kenchikukakunin/>

(7) その他

システムの更新は随時行いますが、全国でシステムの利用回数が上限に達した場合、サービスは終了します。

2. システムの目的や注意点など

このサービスは無償で利用できる便利なものですが、残念ながら、電話やメールによる個別の操作サポートは行っていないとのことですので、実際の操作方法については、前述の専用サイトにアップロードされているユーザーガイドや動画を見ながら進めるしかありません。

(1) システムの目的や利用上の注意等

① システムの目的

建築確認申請図書作成支援サービスは、確認申請前の事前チェックを行うもので、建築確認申請予定者が、申請図書について確認申請に必要な記載がそろっていることを自分で確認することができるようにすることで、円滑に確認申請手続き等の開始を可能とすることを目的としています。

なお、このサービスは、建築基準法やその他法令への適合を審査するものではないため、確認申請の可否を保証するものではない点は注意が必要です。

② 利用の対象

以下をすべて満たす建築物が対象となります。これ以外の建築物については、適切にチェックされません。

- ✓ 新築：改正法施行(令和7年4月1日)後に着工
- ✓ 2階建て以下かつ延べ面積300㎡以下(平屋かつ200㎡以下を除く)の木造建築物(軸組構法)
- ✓ 構造計算を行わず、仕様規定(壁量基準等 以下同じ)のみで構造安全性の確認を行うもの

(2) 利用上の注意点等

このサービスは、申請者がアップロードした建築確認申請図書の文章と図面を読み込み、あらかじめ用意されたチェックリストの項目に沿って、生成AIを利用した解析処理で自動的に確認を行います。そのため、

- ✓ 建築基準法の解釈が関わる内容には対応していません。
- ✓ 生成AIの特性上、同じ図書でも確認結果にばらつきが生じる可能性があります。
- ✓ 本サービスに入力およびアップロードされた情報は、権限設定された場所に保管され、他の利用者に開示されることや、アクセスされることはありません。また、生成AIがすでに学習済みの知識をもとに処理を行い、アップロードされる申請図書の内容は学習しないため、生成AIを通じた情報の漏洩のおそれはありません。

3. 利用開始から書類審査の手順

サービス利用に必要な手続きと流れは以下の通りです。

(1) アカウントを登録する

本サービスにアクセスし、メールアドレスやパスワードを入力してアカウントを登録します。登録したアカウントでサインインし、氏名などプロフィールを入力すれば、初期段階の準備は完了です。

(2) 事前チェックを実施する

建築確認申請図書の記載事項についての事前チェック手順は以下の通りです。

① 新規案件作成画面を開く

新規案件作成ボタンを押し、申請図書をアップロードする新規案件作成画面を開きます。

②申請図書をアップロードする

申請予定案件名を入力し、その件名で対象となる申請図書をドラッグ&ドロップまたはファイル選択でアップロードします。

③事前チェックを開始する

「事前チェック実施」ボタンを押すと確認ダイアログが表示され、さらに「確認」を押して、チェックを開始します。

事前チェックには60分ほどかかりますが、チェック中はウィンドウを閉じて構いません。チェックが完了すると、事前チェック完了メールが届きます。

④結果を確認する

システム上で、事前チェックが完了した申請予定案件の「詳細」ボタンを押し、結果画面を開きます。結果画面は、事前チェック完了メールのリンクからも開けます。

⑤結果の詳細を確認する

結果画面では、各チェック項目の詳細が表示されます。

各チェック結果には、AIの判断結果の「信頼度」も表示されます。この信頼度は、AI自身が判断結果がどのくらい正確でありそうかを自己診断したものです。当然、数値が高いほど正しい可能性は高いですが、100%正しいと保証するものではありません。

チェック結果に対して、利用者がコメントを記載し残すこともできます。例えばAIによる判断結果と現実には差がある場合に、コメントを入力して記録できます。

⑥要確認となった結果の対処法

「要確認」と判定された項目については、どのように修正するかを確認します。要対応となったチェック項目では、『2階建ての木造一戸建て住宅(軸組構法)等の確認申請・審査マニュアル』の該当ページのリンクが表示されます。リンクを押し、対処法を確認します。

⑦レポートを出力する

事前チェック結果のレポートをPDF形式で出力することができ、申請前の確認や要望を登録する際に、利用することができます。

(3) その他の機能

サービスについて要望等がある場合、システムから要望を登録することができます。

登録の方法は以下の2つあります。

✓メニューから登録する

システムのメニューから「要望登録フォーム」ボタンを押し、開いたフォームに登録が可能です。フォームには申請IDを入力し、事前チェック結果レポートをアップロードします。

✓事前チェック結果画面から登録する

事前チェックが出た段階で感じた要望や意見は、事前チェックの結果画面からの要望登録が便利です。申請IDは自動で入力され、事前チェック結果レポートをアップロードします。

なお、1日に実施できる事前チェック回数には制限があり、直近24時間以内に実施できる事前チェック回数は5回となっています。すでに5回事前チェックを実施している場合は、翌日以降にあらためて試す必要があります。

◆事前チェックの大まかな流れ◆

【申請図書をアップロード】

＜ 申請予定案件一覧に戻る

新規案件作成

申請予定案件名を入力したうえで、ファイルをアップロードしてください

申請予定案件名 *

申請予定案件の名前を入力

許可応力度計算などの構造計算書には対応していないため、アップロードしないでください。
仕様規定（壁量計算、柱頭柱脚金物算定）のみ対応しています。

申請予定案件対象ファイル

の対象ファイルをドラッグ&ドロップするか、クリックして選択してください
対応形式: pdf

ドラッグ&ドロップまたはファイル選択でアップロード

キャンセル 事前チェック実施

【事前チェックの結果を確認】

申請予定案件結果

信頼度しきい値 70%

すべて 要確認 AIチェック通過

壁量計算の確認 要確認

詳細を表示

必要壁量の算定 要確認

詳細を隠す コメント

項目の説明:
各階、各方向につき地震力に対する必要壁量及び風圧力に対する必要壁量が算定されていること

壁量の確保 AIチェック通過

詳細を表示 コメント

各階で実際壁量が必要壁量以上確保されていることが確認できた

【「要確認」はマニュアル参照】

側端部分の存在壁量 AIチェック通過 信頼度: 92%

詳細を表示 コメント

各階、各方向の側端部分の存在壁量が表形式で明確に算定されている

地震力に対する側端部分の必要壁量 要確認 コメント有 信頼度: 85%

詳細を表示 コメント

地震力に対する側端部分の必要壁量の算定書が図書に含まれておらず、要件を満たしていません。
こちらの資料をご確認ください: 二階建ての木造一戸建て住宅(軸組構造)等の確認申請・審査マニュアル (ページ 57)

【(一財)日本建築防災協会『建築確認申請図書作成支援サービス ユーザーガイド』を加工】

このサービスは無償で利用可能である半面、電話・メール等の操作サポートは一切行っていないということですので、専用サイトにあるユーザーガイドや動画を見ながら、徐々に操作に慣れるしかないというのが実態です。

なお、申請業務で守らなければいけない条例や規則は自治体ごとに異なるため、このシステムの提供より以前の2023年には、神奈川県横須賀市で、敷地面積や建物用途・構造などを入力すると、ルールが守られているかを同様にAIに自動判定させる実証実験を行っていました。（実験後にサービスの本格提供をするまでには至っていません）

いずれにしても、申請等の書類チェックや作成などに生成AIが関与してくる度合いはますます高まってきそうです。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

「賃貸住宅オーナーに教えてあげたい
改正住宅セーフティネット法」

(秋野弁護士)

改正住宅セーフティネット法が2025年10月1日に施行されました。

賃借人が高齢化していくと、賃貸住宅オーナーは、孤独死の心配をします。必然的に高齢者はアパート入居を断られ、住まいを確保できないといった悩みもあり、更には、今、居住しているアパートから絶対に退去できないという危機感すら抱きます。

改正法では、「居住サポート住宅」などの新制度を創設し、住宅確保要配慮者の入居に対して拒否感を抱く賃貸住宅オーナーの不安を解消することを目的としています。

これまでの住宅セーフティネット法では、要配慮者の入居に伴う賃貸住宅オーナーの心理的・経済的なリスクを十分に払拭することができておりませんでした。そこで、今回の改正法では、都道府県に認定された居住支援法人などと賃貸住宅オーナーが連携し、入居中の要配慮者を支援する「居住サポート住宅」制度を新たに設けました。

居住支援法人などが中心となり、ICT等を活用して遠隔での安否確認や訪問による見守りを行います。また、要配慮者の生活や心身が不安定になった際には、福祉サービスへのつなぎの役割も担います。福祉の専門的な支援が必要な場合には、要配慮者の特性に応じて、福祉サービスを実施する関係機関へとつなぐことが可能です。これにより、賃貸住宅オーナーが抱える高齢者の孤独死などのリスクに対する不安を大きく軽減することが期待されております。

また、改正法では賃貸住宅オーナー側のリスクを軽減するためのその他の新制度も導入されております。居住支援法人の業務に「入居者からの委託に基づく残置物処理業務」が追加され、入居者が亡くなった後の残置物（家財）処理を円滑に行えるようになりました。入居者が生前に契約を結んでおけば、死亡後に法人が専門的に処理を代行することが可能となり、賃貸住宅オーナーが抱えるリスクを最小限に抑えることができます。

さらに、家賃滞納を防ぐ仕組みとして、債務保証を国土交通大臣が認定した保証事業者が引き受けることで、万が一の際には保証事業者が家賃を立て替える仕組みも整備し、賃貸住宅オーナーに安心感を与える改正となっています。また、入居者の死亡時に賃貸契約を終了させ、相続人に引き継がない「終身建物賃貸借契約」の認可手続きも簡略化されます。

この改正住宅セーフティネット法を知らない賃貸住宅オーナーは多いと思いますので、工務店の皆様からご案内いただくと良いと思います。

概要は、下記HPをご覧ください。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001760404.pdf>