



◆改正建築基準法 大規模修繕・模様替えに関する全国説明会 開催報告

建築物省エネ法の改正に伴い、今年4月1日より建築基準法第6条第1項の規定が施行される予定です。これにより、既存建築物の増築・改築・移転には建築確認審査・検査の項目が増加するほか、大規模の修繕または大規模な模様替えでも新たに確認審査が必要となり、業務の増加が見込まれます。

JBNでは昨年12月23日に「改正建築基準法 大規模修繕・模様替えに関する全国説明会」を行いました。オンラインを含めて1,000人を超える参加があり、会員の関心の高さを示しています。当日は、国土交通省住宅局 建築デジタル推進官の萩原健二氏より、以下の3点について説明がありました。

1 建築確認申請が必要となる大規模修繕・模様替えの判断基準等について

改正建築省エネ法・建築基準法の円滑施工に向けた周知方策として、各種説明会や講習会、マニュアル等の送付などが行われます。さらに、事前周知活動のみでは十分に情報が行き届かない申請者が一定数生じる可能性を踏まえ、これらの申請者に対し、申請図書の作成や申請手続きについて個別にサポートする体制を全都道府県において構築します。詳細は（一財）日本建築防火協会HPに順次掲載予定です。

また、4月からは木造戸建ての大規模なリフォームが建築確認手続きの対象になり、建築士による設計・工事管理が必要になります。増改築を行う場合は、当該部分が省エネ基準に適合する必要があります。（修繕・模様替えは含まれません）

詳しい内容はこちらをご覧ください ▶

本件について国土交通省が作成した資料は
こちらから閲覧できます。

<https://www.mlit.go.jp/common/001766698.pdf>



2 既存建築物の現状調査ガイドライン

国土交通省は、既存建築物の確認審査等を増築・改築・移転・大規模の修繕・大規模の模様替えをしようとする場合、建築士が当該建築物の建築基準法令の規定への適合状況を調査するための手順・方法などを解説した「既存建築物の現況調査ガイドライン」を作成しました。

本ガイドラインは、増築等をしようとする既存建築物について、建築士が行う現況調査の手順・方法、調査結果に応じた既存建築物の緩和措置の適用の可否、確認申請での活用を想定した調査報告書の作成方法を解説しています。

3 既存建築物の緩和措置に関する解説集

既存不適格である建築物については、増改築等の際に現行の建築基準法令の規定に適合させることとしていますが、建築士の負担が過大になることが懸念されるため、一定の条件の増改築等については、既存不適格である規定を引き続き既存不適格とすることができる緩和措置を講じています。

この緩和措置を適用した増改築等を円滑に実施できるよう、国土交通省では、緩和措置を適用する場合の条件等を図解した「既存建築物の緩和措置に関する解説集（第1版）」を令和6年12月に策定・公表しました。

詳しい内容はこちらをご覧ください ▶

既存建築物の現状調査ガイドラインと既存建築物の緩和措置に関する解説集は国土交通省のHPより閲覧できます。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_fr_000061.html



◆第17期 第6回 理事会報告

11月29日(金) 13:00～15:45 場所 ビジョンセンター東京 参加者 理事総数20名のうち出席16名、監事総数3名のうち出席2名

第17期第6回理事会が開催され、連携団体会員の入会について審議しました。協議事項として、委員会役員への日当の支給、脱炭素社会に向けたロードマップ改訂、理事会から各委員会活動に対する提案、JBN正会員の定義、会費変更スケジュール案が挙げられ、協議を行いました。

また、報告事項として、関連事業者会員および賛助会員の入会、外部団体等の委員就任、国土交通省宛て緊急要望、大規模修繕等に関するセミナー、来期代議員総会・全国会員交流会開催、地震保険付き住宅、組織表の修正、山形県木造応急仮設住宅についての報告がありました。

◆委員会報告

既存改修委員会 12月16日(月) 15:00～17:00

場所 JBN会議室 参加者 15名

みいしょ計画研究所の三井所様から、マンションリフォームの事例発表をいただきました。この内容は、マンションリフォームや老朽化した建物における課題を議論する上で非常に有益です。ポイントを整理し、要約として以下にまとめます。

2023年、築40年以上のマンションで漏水事故が発生し、その影響について報告があった。このマンションは1979年に建築された17戸のコーポラティブハウスであり、2018年に排水管のライニング工事を実施した際には特に問題は確認されていなかった。しかし、2020年頃から住人の健康被害や床の劣化が目立つようになり、2023年には居住者の咳が止まらず、血中酸素濃度が危険なレベルにまで低下する事態が報告された。調査の結果、室内に茶色いカビの胞子が発生しており、床下に重大な腐食が進行していることが判明した。

復旧工事を進める過程では、地元の工務店や業者探しに困難が伴った。一部の業者は新築工事を主力としており、リフォームを受け付けられないケースもあったという。最終的には適切な業者が選定され、床下を解体・調査した結果、床組や大引きの腐食に加え、カビの繁殖が確認された。さらに、

解体時には石綿調査やガス管復旧の必要性など予想外の課題も発生し、工事完了までに約8か月を要した。

この事例を通じて、老朽化した建築物の改修における健康被害の深刻さや、リフォーム業者の選定の難しさが浮き彫りになった。また、工務店の新築偏重や世代交代による対応の変化など、建築業界が抱える課題も明らかとなった。この報告は、同様の問題に直面する建物所有者や業界関係者にとって貴重な示唆を提供するものである。



次世代の会 12月11日(水) 14:00～17:00 場所 東京都(ビジョンセンター東京京橋) 参加者 19名

令和6年12月11日、東京都内所在のビジョンセンター東京京橋において、令和6年度第3回JBN次世代の会を開催しました。

第1部では、株式会社アーキロイド取締役CTO藤平祐輔氏をお招きし、同社が手掛けるアルゴリズムミックデザインを用いたAI自動設計などのシステム研究開発や工務店支援、デジタル標準化住宅の活用手法や現在進行中のデジタル家づくりプロジェクト「福井典子の家」などについてご講演いただきました。

その後、藤平氏と同会参加者との意見交換会を実施し、これからの工務店におけるAI活用方策などについて、活発な意見交換を行いました。

第2部では、令和7年度次世代の会活動計画についての

協議が行われました。次世代の会では、これからの地域に必要なとされる工務店経営や未来の工務店を担う人材を各地に育てる活動を推進するため、令和7年度も全国の工務店視察研修や関係機関との意見交換会などの実施が予定されました。



工務店紹介

Introduction of construction companies

愛知県豊川市に本社を置く、1950年創業のイトコー。新築は年間約20棟を手掛けるほか、近年はリノベーションや施設建築も好調で、地元に着実した幅広い事業を展開しています。

家づくりのスローガンは「自然とともに、愉しく健康的に暮らす家」。OMソーラーや自然素材を用いた居心地の良い住宅を追求するほか、健康や環境に配慮したアイテムを揃えた店舗の運営等を通じて、施主や地元住民の健やかな生活に寄与しています。

新築住宅では、近年「平屋の需要が増えている」と話す3代目社長の伊藤さん。昨年9月には自然との共生を打ち出した平屋のモデルハウス「ひらおガルテン」を新たにオープンしました。

人とのつながりと健康を育む家づくり 自律的な人材の育成にも意欲

株式会社 イトコー

伊藤 博昭 社長



また、「GOOD-TIME PLACE」と名付けられた半外空間の提案にも注力。これは家の外に設けられた屋根付きのアウトドアキッチンとダイニングで、住宅が小型化する中でも気軽に家族や仲間が集える空間を作りたい、という思いから生まれました。

こうした「住まい手の充実した暮らしに寄り添いたい」「人とのつながりを大切にしたい」という姿勢に共感する人は多く、紹介や口コミで順調な集客が続いています。

一方、約50名が在籍する社内では働き方改革にも積極的。男性社員も多くの育休取得実績があるほか、数年前にはフリーアドレス制も導入するなど、柔軟な組織運営が行われています。

伊藤さんが今後目指すのは、自らやりたいことを見つけ、挑戦できる人材の育成。同社が運営する地域の交流スポット「あかつかテラス」は、Park-PFI制度により誕生した施設ですが、社内での「こんなことができればいいよね」というアイデアが行政に届き、実現に至ったもの。これを1つのモデルケースとして、次なる展開を見据えます。

多岐にわたる事業を展開しながらも、施主や地域とのつながりを大切にする姿勢を貫くイトコー。この姿勢こそが、同社の大きな魅力となっていることがうかがえます。

▶自然に囲まれた環境で上質な暮らしを提案する平屋モデルハウス「ひらおガルテン」



関連事業者紹介

Introduction of related businesses

「JIO」の愛称で知られ、永年住宅品質の向上に貢献してきた日本住宅保証検査機構。全国に17の拠点をもち、各拠点に社員(営業・検査員)を配置していますが、「全都道府県に社員を割り振り、地場の工務店さんと密接な関係を築いているのがJIOの強み」と話すのは営業本部長の長谷山さん。全国をカバーするきめ細やかなサポートにより、JBN会員からも広く支持を集めています。

その検査品質は業界内で高く評価されていますが、事業者からの要望を積極的に取り入れることも同社の特長。現在、瑕疵保険の必須検査に加え防水検査などの11種類のオプション検査を提供していますが、これらは事業者からの声を受けて誕生したもの。特に防水

地域密着で住まいの安心を提供 工務店のニーズに応える幅広い支援策

株式会社 日本住宅保証検査機構 長谷山 貴庸 さん



検査は同社で取り扱う物件の約半数で採用されるなど、雨漏り対策として高評価を得ています。

また、住宅瑕疵担保責任保険法人では唯一「住宅品質研究室」を設置し、事故分析と独自の実験・研究を行ってきましたが、昨年4月には住宅の雨漏り事故や構造事故をまとめた書籍「図解 木造住宅トラブルワースト20+3」を発刊。発刊と同時期に開催したJBN会員向けのセミナーには100名以上が参加するなど、大きな反響を呼びました。

新築需要が停滞する中、延長保証への対応強化や、非住宅に対する設備保証の開発など、工務店への支援策を打ち出している同社。今後はより使いやす

るほか、DXの活用にも注力したい考えで、現在360度カメラによるリモート検査を試験的に実施しています。

さらに、今年4月の省エネ基準適合義務化に向けて、法改正のポイントなどを解説するセミナーも企画。業界の底上げにも引き続き尽力しています。

北海道から沖縄まで地域密着の強みを生かし、事業者の良きパートナーとして「安心できる住まいづくり」へ寄与する活動が今後も期待されます。

▶建築系の書籍部門で売上1位を記録するなど、大きな反響を呼んだ「図解 木造住宅トラブルワースト20+3」。2445件の木造住宅の保険金支払い済の事故を徹底分析し、事故が起る原因と対策のほか、雨漏りを防ぐ標準仕様37選を掲載している。



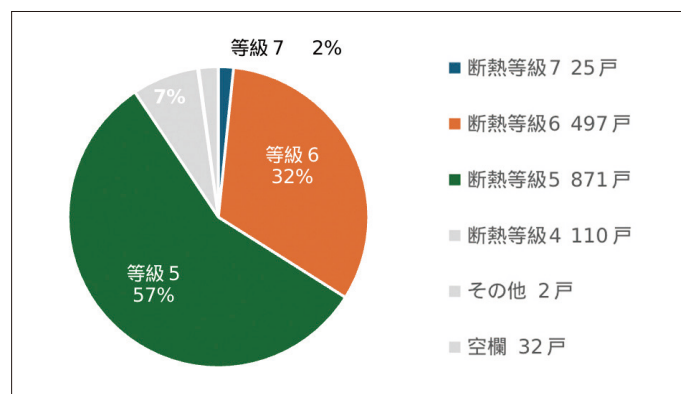
◆着工動向・建築DX化についてのアンケート調査結果について

昨年度12月中旬を回答期限として、「着工動向等のアンケート調査」、11月中旬を回答期限として「建築DX化に向けたアンケート調査」を実施いたしました。

「着工動向等のアンケート調査」は、2050年のカーボンニュートラルの実現に向けて、会員工務店が供給する住宅のエネルギー性能の実態を調査・分析し、脱炭素化を支援する施策を検討するものです。

令和5年度の住宅着工戸数1,649戸のうち、太陽光発電装置搭載戸数は46%の755戸でした。主たる省エネ地域区分は6地区が48%と最も多くなっています。

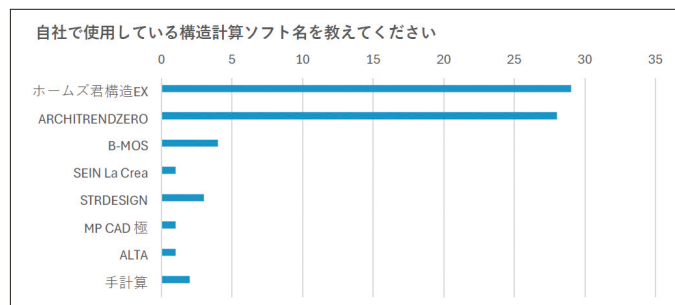
また、供給する標準的な住宅の断熱性能については、断熱等級6と5が同率一位でしたが、着工件数に対する割合は等級5が57%と、等級6の32%を上回りました。



「建築DX化に向けたアンケート調査」は、建築業界においてもDXの推進が求められる中で、JBNとしてサポート体制を整えるために、まずは現状把握のための調査をしたものです。

建築申請の提出書類については、電子書類での提出が36%と、印刷物の提出53%を下回っている状況です。構造計算については自社で行っている割合が66%と高く、各種

構造計算ソフトを駆使して行っていることがわかりました。



一方で、26年から始まるBIMを使った建築確認申請については、知らないが60%と、知っている39%よりも高く、まだ周知が十分でないことが伺えました。

◆令和7年度 全国会員交流会 in 東京開催のお知らせ

令和7年度全国会員交流会in東京を右記の日程で開催することになりましたので、お知らせいたします。

交流会テーマは、「つなぐ技術、ひらく未来」～脱炭素社会をリードする工務店の力～に決まりました。

詳細につきましては、決まり次第ご案内いたします。多くの皆様のご参加をお待ち申し上げます。

開催日	2025年(令和7年)9月2日(火)、3日(水)
開催場所	ロイヤルパークホテル (東京都中央区日本橋蛸殻町2-1-1)
プログラム	2日(火): 式典、基調講演、懇親会、展示会 3日(水): 分科会、展示会

刊行物のご案内 (刊行物のお申込みはJBNホームページをご覧ください。)



マナーアップハンドブック 【工事現場編】

手帳サイズ 32ページ

挨拶の基本から現場近隣の挨拶まわり、車の止め方、身だしなみ、言葉づかいなど現場マナーの基本をご紹介します。



中大規模施工施工管理マニュアル&講習会アーカイブ動画の紹介

A4版 87ページ (正会員専用ページの動画アーカイブにて動画および資料がご覧いただけます。)

JBNは国土交通省令和3年度環境・ストック活用推進事業の支援により、木造住宅を中心に事業展開する大工・工務店が新たに非住宅木造建築の分野に参入することを想定した、地域工務店向けの「中大規模木造建築物の施工管理マニュアル」を作成しております。PWAで整備されている「構造木工事監理マニュアル」と併せて利用することにより、非住宅建築に求められる安全で高品質な木造建築物が我々の手で確実に施工されることを期待しています。

JBNはさまざまなご相談(技術、法律、支援等)をお受けしております。

ホームページ(トップページの最下欄)のお問合せフォームをご利用いただくか、下記へお問合せください。



【発行・お問合せ】

一般社団法人JBN・全国工務店協会 〒104-0032 東京都中央区八丁堀3-4-10 京橋北見ビル東館6階

Tel.03-5540-6678 Fax.03-5540-6679 E-Mail:jbn@jbn-support.jp URL:https://www.jbn-support.jp