

## AIが建築確認申請図書の作成支援 自己チェックと対処法確認も

(一財)日本建築防災協会は、AIが建築確認申請図書の作成をサポートする「建築確認申請図書作成支援サービス」の提供を11月10日に開始しました。提供期間は2026年3月9日までを予定しています。利用料は無料ですが、1アカウントにつき直近24時間で上限5回の回数制限があります。建築確認申請図書の作成時の不備を減らすことを目的として、建築確認審査の円滑化を図ります。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です。なお、建築基準法令・関係法令への適合性を審査するものではありません。本サービスの利用を通じて、設計者などの申請予定者が確認申請の前に、申請予定図書が適切に作成されているかを自己チェックできるようにすることを目的としています。

### 一般的な新築2階建て木造一戸建て住宅が対象

建築確認申請図書作成支援  
サービスユーザーガイド→



対象となる建築物は――

▼改正法施行後に着工した新築

▼2階建て以下かつ延べ面積300m<sup>2</sup>以下  
(平屋かつ200m<sup>2</sup>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

――となっています。自己チェックを目的  
とした建築確認申請図書の記載事項につ  
いて確認する際、事前チェックを行う時間は約60分ほどです。事前チェックが完了すると、その旨を知らせるメールが  
届きます。結果画面を確認すると、確認が必要な項目についてどのように修正するかの手ほどきも示されます。「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をクリックすれば、対処  
法を確認することができます。システムの更新は随時行いますが、システム全体の利用回数が上限に達した場合、サー  
ビスは終了します。サービスの構築にあたっては国の支援を受けています。

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](#)

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%
クリック
[詳細を表示](#) [コメント](#)

「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」  
をもとに対処法が確認できる

### 住宅ローン控除 '26年以降の措置 与党税調で協議へ

住宅ローン減税は現状、令和7年までとされており、「制度の終わり」が現実味を帯びていた中で、もはや打ち止めかと思われていた状況に一步動きが見え始めました。国土交通省は5年毎の住生活基本計画で、住宅ローン減税の適用基準として準拠してきた居住面積の目安を壁芯面積で現状の「最低50m<sup>2</sup>」から「40m<sup>2</sup>程度」に引き下げる方針です。これにより狭いマンションや戸建て住宅にもローン減税が適用できるようになります。資材高などによる価格高騰を踏まえて、家計の負担軽減を狙うものです。今後は与党の税制調査会で協議に入るものと思われます。現段階では検討の段階ではありますが、住宅ローン減税の延長を求める声は大変強く、導入の期待が寄せられるところ。また、国交省は2026年以降の住宅ローン減税において、既存住宅の扱いも新築並みに手厚くする方針です。

	一般世帯	子育て世帯	
新築等	長期優良住宅・ 低炭素住宅	4500万円	5000万円
	ZEH水準住宅	3500万円	4500万円
中古	省エネ基準適合住宅	3000万円	4000万円
	省エネ基準適合住宅など	3000万円	
	その他の住宅	2000万円	

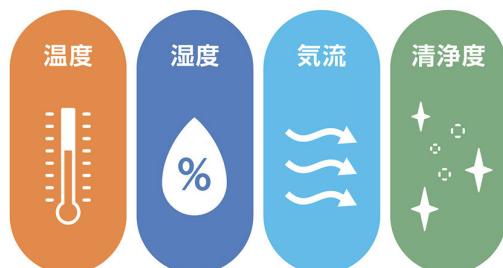
現在のローン減税の借り入れ限度額  
※子育て世帯は19歳未満の子がいるか夫婦のいずれかが40歳未満

# 高断熱=快適?それだけでは語れない住宅の空気環境とは

## 1. 住宅市場の関心は「断熱」から「空気環境」へ

この数年、省エネ基準法の改正や新たなZEH基準の制定により、住宅の断熱性能は着実に向上している。多くの工務店がZEH住宅(断熱等級5) やGX志向型住宅(断熱等級6) に対応できるようになり、住宅の性能水準は確実に底上げされてきた。一方で「結露」「湿気」「換気不足」といった空気に関する課題も目立ち始めている。高気密・高断熱化の進行や気候変動による高温多湿化を背景に、夏型結露や床下のカビなど、目に見えにくいトラブルが増加傾向にある。国交省やNILIM(国土技術政策総合研究所)、住宅リフォーム・紛争処理支援センターの調査でも、「換気不足・湿度過多・結露」に関する相談が増えていることが確認されている(出典:国交省 換気情報提供、NILIM 結露研究、CHORD 住宅相談統計年報2024)。こうした状況を受け、すでに先行している工務店の多くは、「断熱」だけでなく「空気環境」までを含めた住宅提案の重要性に気づき始めている。省エネ計算や断熱性能の数値だけでは語りきれない、“空気の快適さ”をどう設計するか。それが、これからのお宅に求められる新しい課題と言える。

空気環境を構成する4つの要素

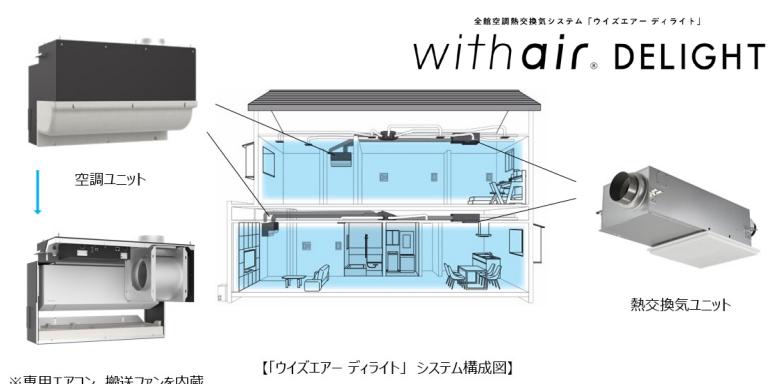


## 2. 換気・空調システムへの注目拡大

こうした背景から、いま住宅業界では「空気を動かして整える設計」が再評価されている。これまで主流だった第3種換気に対し、第1種換気+熱交換システムを採用する工務店が増加しており、BEI(一次エネルギー消費量)評価でも熱交換換気の導入がGX ZEH基準への対応を後押ししている。各メーカーも、省施工・低コストで導入できる全館空調や熱交換換気ユニットを続々と発表。従来は高価格帯に限られていた全館空調が、標準住宅でも手の届く選択肢として現実味を帯びてきた。今後は「断熱」だけでなく、「空調・換気・通気」を含めた総合設計が住宅性能を決める時代に移行していく。

## 3. 注目される新たな選択肢: ウィズエアーディライト

そうした中で注目を集めているのが、パナソニックの新製品「ウィズエアーディライト」だ。従来の全館空調と比較して導入コストを約20%抑えながらも、熱交換換気と空調の一体制御を実現している。1台で換気・空調・除湿・加湿をカバーできる点が特徴で、特に高気密住宅との相性が良い。価格帯が下がったことで、これまで全館空調を「コスト面で難しい」としていた工務店にも導入ハードルが低くなり、「手の届く価格帯で快適な空気環境を実現できる」という点で話題を集めている。



## 4. 快適な室温でも睡眠の質は下がる?

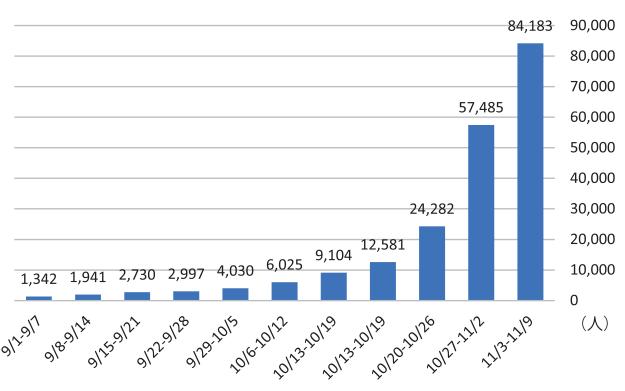
「高断熱=健康的な住まい」と言えるのだろうか。早稲田大学の研究では、断熱性能の高い住宅であっても、寝室内の二酸化炭素濃度が高くなると睡眠の質が低下する可能性が指摘されている。特に、安全側に余裕を持たせて睡眠の質が低下するリスクを抑えるには、CO<sub>2</sub>濃度を800ppm以下に保つことが望

ましく、現行の住宅換気基準の約2倍の換気量が必要だと推計されている（出典：早稲田大学 研究ニュース「住宅の断熱化と健康影響」）。

そもそも従来の第3種換気（局所換気）で、設計上の換気量に見合うだけの空気の入れ替えが、実際に寝室で行われているだろうか。気密性能や間取りの影響を受けやすい現場では、設計通りの換気が行われていないケースも少なくない。この点を踏まえると、住宅の快適性や健康を維持するには、換気方式そのものを見直す必要があることが見えてくる。そのため、近年は断熱性能に加え、湿度・空気質・CO<sub>2</sub>濃度を含めた空気環境全体をコントロールするシステムへの関心が高まっている。温度を整えるだけでなく、空気を“きれいに・適切に循環させる”という考え方方が、これからの住宅設計に求められている。

## 5. 結露・乾燥トラブルへの意識と対策

一方で、冬場の乾燥・夏場の結露といった“湿度の両極問題”は依然として課題として残る。結露は「熱・湿度・通気」のバランスが崩れたときに起こるため、設備だけで完全に解決できるものではない。しかし、ウイズエアーディライトであれば全館空調+熱交換換気+加湿ユニットを組み合わせることで、室温・湿度ムラを抑え、いわゆる“コールドスポット”的な発生を防ぐことで、結露リスクを軽減できる。また、季節の変わり目に多い「喉の痛み」や「乾燥による不快感」を和らげるなど、健康面でもプラス効果が期待できる。特に冬場の乾燥はインフルエンザをはじめとしたウイルス感染が拡大しやすくなる原因のひとつとして知られており、適切な湿度管理の重要性が高まっている。



季節性インフルエンザの患者報告数  
(感染症発生動向調査(定点報告)) ※出典：厚生労働省

## 6. まとめ

こうした背景を踏まえ、まずは“空気環境の入り口”に触れていただく機会として、1月に開催されるパナソニック HOUSING SOLUTIONS FAIRへの参加をおすすめしたい。今回の展示会は、世の中の変化に合わせた“暮らし”をトータルで提案する場として企画され、『住まいづくりの、答えを共につくる。』をテーマに、新商品を含めた注目商品が展示される予定だ。より専門的な研修施設での実践的な学びもあるが、まずは現場で使える最新の換気・空調ソリューションを体感し、空気環境提案の第一歩としていただければと思う。

**Panasonic**

くらしの  
「ずっと」をつくる。

Green Housing  
Panasonic

住宅・非住宅向け展示会のご案内

# HOUSING SOLUTIONS FAIR

2026.1.20Tue - 23Fri

open 10:00 - close 17:00 最終日のみ 16:00終了

※会場のご案内は多岐に亘ります。各自でご確認ください。

ティザームービー配信中。

会場  
パナソニック(株)エレクトリックワークス社  
門真体育館・多目的ホール  
大阪府守口市八雲東町1丁目21-1

**ESCUA** エスクア

あしたを、ちがう「まいにち」に。

**TOTO**

**草津ショールーム**

川原小久保  
琵琶湖方面 GS  
セブンイレブン  
セブンイレブン  
セブンイレブン  
JR草津駅  
近鉄百貨店  
エスティアホテル  
東海道線  
至大津  
至京都  
至彦根  
至甲賀・滋賀  
ノ小柿  
ヤハハイト  
TOTO ショールーム

**彦根ショールーム**

至米原・外町  
国道306号線  
エッソGS  
極楽湯  
西沼波町  
スバル自動車  
国道  
近江鐵道  
近江八幡  
高宮町  
地蔵町  
バチンコTAIHO  
日産自動車  
ビバシティ  
至多賀町  
至彦根  
至海道本線  
至さざなみ街道  
至近江八幡  
至近江鐵道  
至京都

**京都ショールーム**

二条城  
二条城前  
堺通通り  
地下鉄東西線  
金座通り  
新町通り  
地下鉄烏丸線  
ハーローク  
向丸御池  
姫小路通り  
TOTO ショールーム  
ドラッグストア  
明治菓子本舗  
NTT  
NTT

◎草津ショールーム  
〒520-3024 滋賀県栗東市小柿7-1-21

◎彦根ショールーム  
〒522-0038 滋賀県彦根市西沼波町50

◎京都ショールーム  
〒604-8271 京都府京都市中京区  
金座通御池下ル津軽町763

電話：0120-43-1010  
営業時間 10:00～17:00  
休館日：毎週水曜日  
(ただし、祝日の水曜日は開館)  
夏期休暇・年末年始  
シンラ商品ページサイト▶

**TOTO**

QRコード

# 2025年9月の住宅着工統計調査

## 新設住宅着工統計

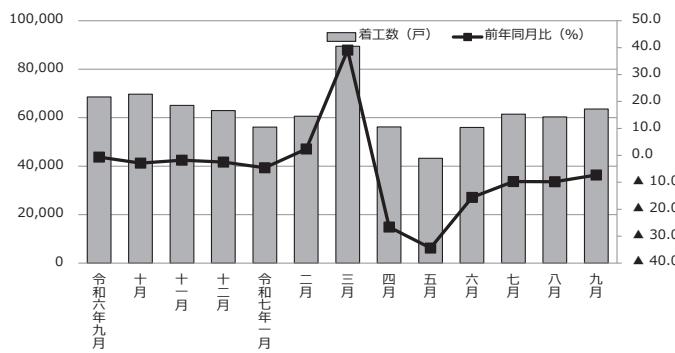
		戸数	前月比 (%)	前年同月比 (%)
新設住宅合計		63,570	5.5	▲ 7.3
利用関係別	持家	18,273	4.2	▲ 5.6
	貸家	28,494	7.2	▲ 8.2
	給与	375	10.6	53.7
	分譲	16,428	3.8	▲ 8.3
地域別	首都圏	23,009	7.0	▲ 8.1
	中部圏	6,924	▲ 6.4	▲ 3.0
	近畿圏	10,873	1.6	▲ 11.3
	その他の地域	22,764	10.1	▲ 5.5
構造別・建て方別	木造	40,060	8.1	▲ 2.2
	一戸建	26,772	5.7	▲ 3.3
	非木造	23,510	1.2	▲ 14.8
	共同住宅	20,540	2.3	▲ 15.2
工法別	軸組木造	30,034	6.0	▲ 3.5
	在来非木造	16,832	0.1	▲ 19.4
	プレハブ	7,671	4.7	▲ 0.4
	2×4	9,033	15.9	2.1

※▲は減少、無印は増加を表す

## 商圏内における県別的新設住宅着工統計

	滋賀	京都	大阪	兵庫	奈良	福井
住宅合計	759	1,836	5,218	2,267	513	291
前年比(%)	▲7.3	44.6	▲7.1	▲40.2	▲0.2	▲4.6
持家	284	327	808	782	210	157
前年比(%)	▲12.9	▲0.6	▲9.3	▲1.8	▲10.3	▲6.0
貸家	396	859	2,952	985	212	66
前年比(%)	1.5	65.8	▲6.6	▲33.5	55.9	▲39.4
給与	1	1	3	5	0	1
前年比(%)	0.0	▲83.3	▲57.1	25.0	-	-
分譲	78	649	1,455	495	91	67
前年比(%)	▲23.5	55.6	▲6.8	▲67.2	▲36.8	131.0
うち集合	0	496	772	128	0	41
前年比(%)	-	100.0	▲6.9	▲88.0	-	-
うち戸建	78	153	677	367	91	26
前年比(%)	▲23.5	▲9.5	▲5.8	▲16.6	▲36.8	▲10.3
床面積(m <sup>2</sup> )	58,863	132,279	354,959	181,630	46,928	27,552
前年比(%)	▲9.0	48.3	3.0	▲40.7	▲5.9	▲3.6

※単位が明記されていない数字は戸数 出典：国土交通省「住宅着工統計調査」



【補足】

- ・総着工は6カ月連続減。季節調整値は前月から増加に転じる
  - ・建売は首都圏で前年同月比2カ月連続増、中部圏は3カ月連続増
  - ・利用関係問わず、購買力あるユーザーの集中する中心部に注力する事業者増加の印象
  - ・マンションは用地取得からより厳選傾向強まる
  - ・3月の需要先食い考慮しても足元の減少幅大きい、人手不足や物価上昇など複数要因による



本 社 / 〒 523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175  
大阪営業所 / 〒 530-6010 大阪市北区天満橋 1-8-30 OAPタワー 10F  
京都営業所 / 〒 601-8121 京都府京都市南区上烏羽大物町 28 シグマビル 1F



キャンペーンやイベントなどお得な情報を届けいたします！



Monthly HAKKO 2025 年 12 月号 vol.84  
発行 / (株)八興 〒 523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175  
TEL.0748-37-7185 <https://www.hakko-gr.co.jp/>