

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

近畿支部報

近畿支部報

第八十四号

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会
Kinki Branch Report
Vol.84 2025 8



紀ノ川橋梁（和歌山県）

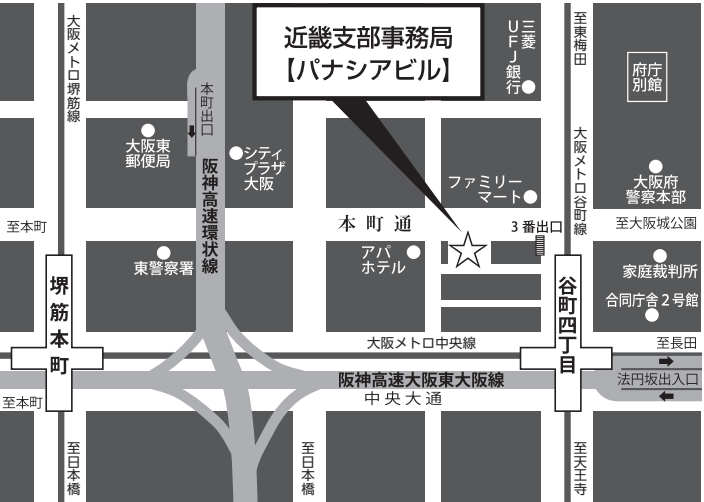
一般社団法人 日本補償コンサルタント協会近畿支部

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会近畿支部

表紙写真について

紀ノ川橋梁（きのかわきょうりょう）は、南海電気鉄道の路線である南海本線の、紀の川駅から和歌山市駅間にある鉄道橋である。1903 年（明治 36 年）、まず現在の南海本線上り線が紀の川に架けられた。ピン結合によるブラットトラス橋 3 連を、16 連と 3 連のガーダー橋が挟む形である。上り線はアメリカ合衆国の A アンド P・ロバーツ設計、アメリカン・ブリッジ製造。1922 年（大正 11 年）に隣接して下り線用の橋梁が架けられ、この区間が複線化された。この下り線の桁はワーレントラス橋 3 連を、16 連と 3 連のガーダー橋が挟む。国産である。

1998 年（平成 10 年）には南海の調査により「耐震性に劣る」として架け替えが検討されたが、その後鉄道総合技術研究所（JR 総研）の調査で支障がないことがわかり、計画は中止された。2022 年（令和 4 年）9 月に上り線・下り線が共に土木学会選奨土木遺産に認定された。



大阪メトロ谷町線・中央線「谷町四丁目」駅3番出口から徒歩1分

〒540-0026
大阪府大阪市中央区内本町1丁目2番6号
(パナシアビル4階)
(一社)日本補償コンサルタント協会 近畿支部
企画・広報委員会
電話 06-6949-0805
FAX 06-6949-0816

近畿支部報第 84 号の発行にあたりまして、賛助広告をいただき誠にありがとうございました。

賛 助 広 告 一 覧 表

株 式 会 社 ア イ テ ク ノ
株 式 会 社 エ ン タ コ ン サ ル タ ン ト
大 阪 エ ン ジ ニ ア リ ン グ 株 式 会 社
株 式 会 社 ケ ン セ イ
株 式 会 社 公 共 補 償 設 計
株 式 会 社 三 輝 設 計 事 務 所
株 式 会 社 産 業 工 学 研 究 所
株 式 会 社 サ ン コ ム
株 式 会 社 三 和 綜 合 コ ン サ ル
株 式 会 社 西 播 設 計
正 和 設 計 株 式 会 社
テ ク ノ コ ー ポ レ ー シ ョ ン 株 式 会 社
内 外 エ ン ジ ニ ア リ ン グ 株 式 会 社
株 式 会 社 N I S S O 大 阪 支 店
株 式 会 社 播 磨 設 計 コ ン サ ル タ ン ト
阪 高 プ ロ ジ ェ ク ト サ ポ ー ト 株 式 会 社
株 式 会 社 フ ァ ノ バ
株 式 会 社 平 和 I T C

(五十音順)

CONTENTS

近畿支部報

Vol.84 2025.8

●賛助広告一覧表

●近畿支部標準補償算定システムのご案内

●特集 第49回通常総会

「令和7年度 近畿支部第49回通常総会」を開催 1

支 部 長 挨拶 (一社)日本補償コンサルタント協会近畿支部

支 部 長 中村 雄一 3

協会会長挨拶 (一社)日本補償コンサルタント協会

副 会 長 原田 卓 4

来 賓 挨拶 国土交通省近畿地方整備局

用 地 部 長 中見 大志 5

●講演会・講習会・研修会

◆「地方都市の交通まちづくり～福井での取り組み」

福井大学

名 誉 教 授 川上 洋司 7

◆令和6年度 独禁法講習会

公正取引委員会事務総局 近畿中国四国事務所

経 済 取 引 指 導 官 奥居 孝士 27

◆令和6年度 第4回実務研修会「建築基準法（令和4年法律第69号）について」

(株)技研

住 宅 部 取 締 役 浅野 彰 29

住 宅 部 課 長 櫻木 康司

◆令和7年度 第1回実務研修会

1. 令和7年度 業務発注について

近畿地方整備局 用地部 用地企画課 課 長 補 佐 野間 亮太 47

2. 令和7年度 補償基準の改正について

近畿地方整備局 用地部 用地補償課 補償基準係長 藤原 栄一

3. 令和7年度 近畿用対連補償算定標準書について

近畿地方整備局 用地部 用地補償課 課 長 補 佐 堀田 徹也

4. 最近の情勢について

近畿地方整備局 用地部 用地補償・土地調整管理官 藤井 靖久

●補償業務委員会報告 近畿支部 補償業務委員会 委 員 長 水上 信也 67

●補償システム IT 委員会レポート

近畿支部 補償システム IT 委員会 担当副支部長 久富 健治 69

近畿支部 補償システム IT 委員会 委 員 長 今井 信宏

近畿支部 補償システム IT 委員会一同

●親睦委員会便り 令和7年度上期編

近畿支部 親睦委員会 委 員 長 永井 晴夫 73

委 員 今中 康生 73

委 員 山本 俊之 74

●支部だより 77

●会員の動向 84

●会員名簿 85

●投稿募集 90

●編集後記 91

JCC近畿支部標準補償算定システム

令和7年度 建物要領改正に対応！ **New!**

木造プレハブ・ツーバイフォー・LGSプレハブ工法対応へ機能UP！

**建物（木造・非木造）・工作物・立木・動産・移転雑費・仮住居など
補償算定の一貫システムです！木造はCAD作図より連動！**

当近畿支部では「**近畿支部標準補償算定システム**」を独自に開発し、会員の統一ソフトとして運用を推奨しております。官公庁様に対しましては、このシステムを使用した成果品仕様の採用、及び再算定業務などのデータ利用についての要望活動を行い、ご理解を頂いております。益々、複雑化する補償金算定業務について、違算を防止するためにも是非活用をご検討ください。

システムの主な特徴

あらゆる物件の算定が可能です！

- ◆特に、建物算定では精度向上と**スピードアップ**が期待できます！
- ◆**再算定**による「単価入替」も、僅かな時間で**手間いらず**！
- ◆**面倒な廃材処理**も、建物・代価表・工作物も含めて詳細に集計！
- ◆補償算定の一連はもちろん、業務に合わせて**算定の部分使い**が可能！
- ◆受注業務・所有者単位でデータを管理し、受け渡しはそのまま**メール送信**が可能！
- ◆図面は**SXF・DXF**に読み書き対応、帳票は**Excelファイル**に変換可能！
- ◆**ネット認証の使用ライセンス方式**を採用！インストール台数には制限なし！
- ◆社内でも算定仕様の標準化とデータの一元管理ができ、**管理者不要**です。
- ◆基準・単価変更でも社内でのメンテ作業は手間いらず、**人件費も経済的**です。
- ◆データの排他制御を搭載！**複数の作業**者による同時進行も可能です。
- ◆システムの改修は**随時提供**されますので、常に最新の状態で利用できます。
- ◆**起業者**方のDX・IT化による導入の支援、複雑なシステム環境にも対応可能！

要領統一様式に対応済み！数量は図面に合わせてリアルタイムに反映！

The image displays two side-by-side screenshots of the JCC system. The left screenshot, labeled 'CAD画面' (CAD Screen), shows a 2D architectural floor plan of a building with various rooms and dimensions. The right screenshot, labeled '積算画面' (Calculation Screen), shows a detailed table of construction items and their associated costs. A large blue arrow points from the CAD drawing to the calculation table, indicating the real-time data link. The word '連動' (Linkage) is written in large blue characters above the arrow.

＜木造建物CAD＞

■補償に特化した専用CADの充実した機能 ■**図面を作成しながら数量計算式を確認** ■図形の修正に併せて、集計表や数量根拠が自動変更 ■同じ仕上げは、ドラッグアンドドロップで簡単複写 ■建具番号は同一規格同一番号も含めて自動設定 ■その他にも多彩な汎用機能で図面作成を支援 ■木造**プレハブ・2×4工法の図面表現にも対応**

＜木造建物積算＞

■**木造建物CADからの完全連動で、数値の変更もリアルタイムに処理が可能** ■仕上げの設定は、部位ごとに用意された中から簡単選択 ■CADと連動利用しなくても充実した機能を用意 ■合成単価（代価表作成）にも対応 ■**非木造プレハブ住宅計算にも活用可能**

＜非木造建物積算＞

■用途・構造等による雛形を利用すれば入力手間を削減 ■入力済みの数量を利用すると、修正の際も同時変更 ■**煩わしい「廃材運搬・処分費」の算定も一気に解決！**

＜工作物・立木・動産・移転雑費＞

■工作物…最新の附帯工作物調査算定要領に対応済み ■立木…「**調査書・算定書**」が**調査表入力と同時に作成ができ作業効率は抜群！** ■Excelで作成した独自の立木調査表データの取込が可能 ■用材林…項目区分別に集計が可能。複雑な基準適用や単価入れもスムーズ ■動産…調査エリア別に集計し、体積・重量別に台数の算出が可能 ■移転雑費…一連のシステムに連動し、集計表と連動します

サポートサービス



◆近畿支部主催による**システム操作研修会**を毎年行っています。実務レベルで使えるよう、受講者がPC持込により支部オリジナル操作研修動画を見ながら進行。日頃実務で使用している**IT委員が手元操作サポート**いたします。

◆導入・使用についてはシステム開発会社による経験を積んだ**専門スタッフが対応**します。

◆サポートにより、操作等に関するお問い合わせ対応、最新版プログラムの更新やメールによる各種情報のご提供等、**充実したサポートサービス**が受けられます。

補償実務者のアイデアが生かされた期待のシステムです

「近畿支部標準補償算定システム」は、補償システムIT委員会が近畿全府県に精通した実務者による基準運用の研究を重ね、様式やシステムの監修を行った**近畿支部独自の補償システム**です。建物・工作物はもちろん、立木（庭木・用材林）、移転雑費の算定まで可能なシステムは、物件調査算定を行っている会員の多くが既に導入を済ませ、**会員に限らず年々に導入数が増え続けています。**

会員・非会員・官公庁様を問わず導入頂けます。

導入の申込みとご相談は、下記までご連絡ください。

一般社団法人 日本補償コンサルタント協会 近畿支部

TEL 06-6949-0805 FAX 06-6949-0816

「令和7年度 近畿支部第49回通常総会」を開催

令和7年度近畿支部通常総会は5月13日(火)大阪キャッスルホテルにおいて、来賓として国土交通省近畿地方整備局から中見 大志用地部長様、川崎 伸一用地調整官様、坪井 義徳用地調査官様のご臨席を賜り、下記総会次第により開催されました。

＜総会次第＞

1. 支部長挨拶
2. 会長挨拶
3. 来賓祝辞
4. 議長の選任及び議事録署名人の指名
5. 議事
 - (1)議案第1号 令和6年度事業報告承認の件
 - (2)議案第2号 令和6年度決算報告承認の件
 - 〔監査報告〕
 - (3)議案第3号 令和7年度事業計画(案)報告の件
 - (4)議案第4号 令和7年度収支予算(案)報告の件

先ず、中村支部長から、「近畿支部の昨年の取り組みとしまして、土地政策推進連携協議会で報告されました「人口減少に伴う用地職員不足」を支援すべく「起業者支援業務委員会」を創設し、

相談窓口の設置、研修会・講演会の実施、包括業務の発注のあり方等の検討をまいりました。今年はこれらをさらに具体化するとともに、府県ごとに研修会・講演会を実施して起業者に対する支援の在り方をさらに周知できればと思っています。」との挨拶があり、続いて、本部の原田副会長が清水会長に代わり、支部総会のお祝いと連帯の挨拶を代読され、引き続き、近畿地方整備局の中見用地部長様からは、近畿地方整備局関連の最近の公共事業に関するご紹介と共に補償コンサルタント協会会員に対する期待と激励を込めたご祝辞を頂戴いたしました。

衆議院議員 高市 早苗様、参議院議員 佐藤のぶあき様、けんざか 茂範様からのご祝電を披露した後、総会は各議事の審議に入り、各議案とも原案どおり可決され、第49回通常総会は終了いたしました。

総会後の講演会では、福井大学名誉教授 川上 洋司様に「地方都市の交通まちづくり～福井での取り組み」とのテーマでご講演をいただき、会員99名が聴講しました。

その後会場を移して、懇親会となり和気藹々の談笑のなか総会の全ての行事が閉会となりました。



支部長挨拶

(一社) 日本補償コンサルタント協会近畿支部

支部長 中村 雄一



皆様こんにちは。ただ今ご紹介頂きました支部長の中村でございます。

さて会員の皆さまにおかれましては、常日頃は近畿支部の協会活動にご理解とご協力を賜りまして誠にありがとうございます。

また本日は公務で多用中にもかかわらず、国土交通省近畿地方整備局より中見用地部長様を始め川崎用地調整官様、坪井用地調査官様にご来席賜りまして誠にありがとうございます。

さて近畿支部の昨年の取り組みとしまして、土地政策推進連携協議会で報告されました「人口減少に伴う用地職員不足」を支援すべく「起業者支援業務委員会」を創設し、相談窓口の設置、研修会・講演会の実施、包括業務の発注のあり方等の検討をしてまいりました。今年はこれらをさらに具体化するとともに、府県ごとに研修会・講演会を実施して起業者に対する支援の在り方をさらに周知できればと思っています。

また昨年は、近畿支部役員有志6名で高市早苗前経済安全保障担当大臣を表敬訪問し、昨今の外国人による規制のないわが国の土地購入に対する安全保障上の問題点を指摘し、わが業界では補償業務管理士（土地調査部門）が所有者調査等を実施していることや、収用裁決申請という国家の高権にかかわる仕事をしていること、起業者側からの仕事しか受託していないこと等を申し述べて、何かお手伝いできることがあればお願いしたい旨を申し上げました。

担い手不足は官民ともに厳しい状況ですが、会員企業が行政の立場に立ってサポートし、諸課題の解決に向けて役立っていききたいという強い使命感を持って今年も頑張っ参りたいと思います。

さて本日も盛りだくさんの議事内容でございますが、皆様のご協力を得まして、活発な議論とスムーズな議事進行ができればと思っております。長丁場ではございますが、本日もどうぞよろしくお願いいたします。

協会会長挨拶

(一社) 日本補償コンサルタント協会

副会長 原田 卓
(代読)



近畿支部の第49回通常総会が、来賓をお迎えして盛大に開催されることを心よりお祝い申し上げます。

また、中村支部長をはじめ会員の皆様には、平素より、技術力向上のための研修事業や、発注者との意見交換、要望活動等に鋭意取り組まれていることに、改めて感謝申し上げます。

さて、補償コンサルタント業は、用地補償業務の委託件数の減少や、業務に従事する補償業務管理士の高齢化が進んでおり、業務領域の拡大や、将来の担い手の確保育成が喫緊の課題となっています。

こうした中、近畿支部では、「市町村の用地職員の不足」との課題を受けて、令和6年度より起業支援業務委員会を設置し、起業家からの相談窓口の設置、起業家への研修会の開催、包括業務の提案等についての議論を具体的に進めていると聞いています。地方自治体等からの業務拡大について、協会全体を先導するような取組みとなるようお願いいたします。

協会本部では、昨年来、今後の取り組むべき課題と方向性について議論を重ねてきました。その結果、3月の理事会で『協会が取り組むべき重点課題2025』をとりまとめ、「人材の確保育成」、「業務量の拡大」及び「協会の経営改善」の3つを柱として、今年度から3ヶ年で課題の解決に向け、取り組んでいくことになりました。

「人材の確保育成」では、補償業務管理士の資

格の取得について、より多くの従業員の皆様が受験できるように、研修及び検定試験制度の見直しを行うこととしています。

今年度は、女性をはじめ多くの方が容易に研修・講習を受講できるよう、専門科目研修のすべての部門及び登録更新講習をオンライン配信により実施します。研修等の申込み手続きについても、WEBによる受付を開始し、手続きを簡略化しました。

また、令和8年度からの実施を目標に、研修及び筆記試験までは、現行の受講・受験要件を緩和して、補償業務経歴が4年以上なくとも受験できるようにする方向で、見直しを検討しています。

「業務量の拡大」では、引き続き、公共事業予算の確保・増額を国土交通省はじめ関係機関に要望していくとともに、業務領域の拡大や、市町村からの業務受注方策の検討、さらにはDX化等の新技術の対応について検討を行います。特に、業務領域の拡大については、新たに設置した分科会で、市町村からの受注拡大に意欲のある支部と連携した活動ができればと考えています。

これらの課題に対処するためには、これまで以上に協会の本部と支部が一体となって取り組んでいくことが必要不可欠です。会員の皆様のご理解とご協力をぜひお願いいたします。

結びに、近畿支部とご参会の皆様のますますのご活躍、ご発展を祈念いたしまして、私のご挨拶とさせていただきます。

来賓挨拶

国土交通省近畿地方整備局

用地部長 中見 大志



本日は、日本補償コンサルタント協会近畿支部通常総会にお招き頂きありがとうございます。近畿支部の第49回総会が開催されますこと、お慶び申し上げます。

皆様には、平素から国土交通行政への格段のご理解ご協力いただき、厚く御礼申し上げます。

総会の開催にあたりまして、一言御挨拶を申し上げます。

日本補償コンサルタント協会 近畿支部会員の皆様におかれましては、公共事業の推進にあたり、公共用地の取得に多大な貢献を頂いておりますこと、まずこの場をお借りし心より感謝申し上げます。

令和7年度国土交通省関係予算では、「国民の安全・安心の確保」「持続的な経済成長の実現」「地方創生2.0に資する個性をいかした地域づくりと分散型国づくり」を3本柱として、約8兆431億円の予算を計上しており、令和6年度補正予算と合わせて切れ目なく取組を進めることとしております。

このうち、近畿地方整備局には、国土交通省関係予算のうち約1兆425億円の当初予算が配分されており、直轄事業費は約2,965億円となっております。

このうち用地補償関係予算には、約222億円が配分されておりますが、近年、関係予算の確保が厳しい状況が続いております。

一方で、今まさに令和8年度から令和12年度までの5年間を対象とする国土強靱化実施中期計画を策定中であり、その事業規模は、「おおむね20兆円強程度を目途とし、今後の資材価格・人件費高騰等の影響については予算編成過程で適切に反映する」こととされているところです。こうした予算の中で、用地補償関係予算についても必要な額を確保できるよう努力して参りたいと考えております。

こうした事業予算を執行し、公共事業を円滑に進めていくには、その一翼を担っていただいている補償コンサルタントの皆様のお力が欠かせません。

近畿のインフラに関しては、国民の安心・安全を守り、関西経済の更なる発展を目指すため、近畿地方整備局として、南海トラフ地震や頻発・激甚化する水害などに備えた「防災・減災、国土強靱化」、道路ネットワークの整備をはじめとする関西経済を支えるインフラの整備などに取り組んでいるところであり、インフラの整備に対する期待は極めて大きいものと感じております。

公共事業を通じて、共にインフラの整備を着実に進めていくため、協会会員の皆様方におかれましては、その専門知識と技術力を如何なく発揮していただきますよう、今後ともご尽力をお願いいたします。

しかしながら、公共用地の取得を取り巻く環境をみると、所有者不明の土地や権利者が多数にのぼる土地が増加し、このことが円滑な公共用地の取得の妨げとなるなど、益々厳しさが増しております。また、官民を問わず、用地取得を担う人材が減少しつつあり、担い手や体制をどのように確保していくか、更には、経験・ノウハウをどのように継承していくかといった課題にも直面しております。

とりわけ、自治体における執行体制の脆弱化については深刻に懸念しているところです。補償コンサルタントの皆様方には、自治体をはじめとする起業者にとっての「良きパートナー」として、これまで以上にご活躍いただくことを期待しております。

こうした状況の中で、今後、私ども近畿地方整備局として、協会会員の皆様方と共に取り組んで参りたいと考えている課題を3つあげさせていただきます。

一点目は、自治体をはじめとする起業者への支援の充実です。

貴支部では、昨年、起業者支援業務委員会を立ち上げ、市町村等の公共用地の取得を包括的に支援する新たな業務について検討を進められておられるとお聞きしております。こうした業務の拡大は新たなビジネスチャンスにつながるものと思われます。

私どもとしても、自治体の事業も含めて公共事業全体を円滑に進めていく上で、その執行体制を確保していくことは極めて重要と考えております。まずは起業者における現状と課題の把握に努めるとともに、貴支部の取組を後押しし、緊密な連携を図って参りたいと考えております。

二点目は、DXの推進です。

公共事業を効果的・効率的に推進するため、DXの推進は喫緊の課題となっております。DXは用地取得に関連する業務にも、省力化、更には生産性の劇的な向上など、大きな変革をもたらす可能性を秘めております。貴支部でも、遠隔からの調査に関する実証実験を実施されたとお聞きしておりますが、補償コンサルタント業界全体として、DXに向けた取組が加速することを期待しております。

私どもとしても、協会会員の皆様から、ぜひともDXに関して様々なご提案をいただければと考えております。また、私どもの業務発注のあり方の見直しなどを通じて、各企業におけるDXに向けた取組を後押しして参ります。

三点目は、働き方改革の推進と人材の確保についてです。

働きやすい職場の実現は、皆様の業務の生産性の向上にも資するものと思われます。また、補償コンサルタント業界においても、人材の確保が大きな課題となっているものと認識しております。特に優秀な若手人材を確保すること、女性の活躍の場を広げることなどが、今後益々重要になっていくものと考えられます。そのためにも、補償コンサルタント業界を働きやすく魅力的なものとしていくことが求められており、働き方改革は喫緊の課題と認識しております。

私どもにとっても、公共事業を支えて頂いている補償コンサルタント業界が必要な人材を確保し、健全な発展を続けて頂くことは重要であり、働き方改革を後押しして参りたいと考えております。私どもの発注する業務の進め方などが働き方

改革を進める上での妨げとなっていることがあれば、遠慮なく声を寄せて頂ければと考えております。

加えて、貴支部におかれましては、「土地政策推進連携協議会」に参画いただき、施策の推進にご協力をいただいておりますことに、改めて感謝を申し上げます。

土地を巡る現状をみると、人口の減少はもとより、世帯数でみてもいよいよ減少に転じたものとみられており、土地の需要の減少がみられる中で、所有者不明の土地、管理不全の土地、空き地・空き家、低未利用地の拡大など、問題が顕在化しております。更に、今後、団塊の世代の高齢化に伴い大量に相続が発生する時期の到来も見込まれており、こうした問題がますます顕在化、深刻化していくものと考えられます。

こうした状況を踏まえ、国土交通省では、国土審議会土地政策分科会企画部会において、有識者を交えて、土地政策の今後の方向性について議論を行い、昨年6月に中間とりまとめを行いました。その中では、将来にわたって、サステナブルな土地の有効利用・管理を確保していくため、従来の経済成長に伴う開発、宅地化の進展などを前提とした土地政策から軸足を移し、いわゆる「非宅地化」を含む、地域の実情に応じた土地利用への転換や、生活環境の保全のための緑地、農地などを含めた土地の管理のあり方などが提言されました。

なお、土地政策の今後の方向性に関しては、昨年6月には、「土地基本方針」の改定が閣議決定されております。

今後、こうしたことも踏まえながら、土地政策の新たな展開に向けて、土地政策推進連携協議会の枠組を通じて、様々な課題の解決に取り組んで参りたいと考えております。

特に、昨年度、貴支部にもご出席頂いた近畿圏内の府県ごとの意見交換会に関しては、今年度、その成果を踏まえながら、モデル事業に取り組むことなどを通じて、関係業界との更なる連携の強化に努めて参りたいと考えております。引き続きご理解ご協力をお願いいたします。

最後に、日本補償コンサルタント協会近畿支部と会員の皆様のご発展と、ご出席の皆様方のご健勝を祈念いたしまして、挨拶とさせていただきます。

第49回通常総会 記念講演会 「地方都市の交通まちづくり ～福井での取り組み～」



福井大学名誉教授

川上 洋司 氏

令和7年5月13日（火）に第49回近畿支部通常総会後の講演会として開催し、99名の会員が出席しました。

川上教授におかれましては、横浜国立大学工学部講師を経て、1989年に福井大学工学部助教授、2002年に福井大学工学部教授に就任され、2018年に定年退職、現在は福井大学 名誉教授をつとめておられます。この間、JICA 専門家として、フィリピン大学客員助教授（交通研究センター）等を歴任されています。専門は、地域・都市計画、交通計画で、福井市都市計画審議会会長等の役職のほか、主に北陸地域各市町のまちづくりや交通プロジェクトに携わってこられるなど、多方面でご活躍されてきました。

講演冒頭の自己紹介では、1970年の大阪万博や故郷（愛媛県西条市）の大先輩である「新幹線を走らせた男」国鉄総裁・十河信二氏の影響を受けて、都市計画の道に進むきっかけになった話がありました。

講演の内容を下記のとおり簡単に記載します。
まず、地方都市と交通を取り巻く状況の中で、中心市街地の衰退、公共交通衰退、過度の車依存という中で、このままいくと都市の魅力低下、生活

の質の低下等につながっていくという問題意識があり、公共交通を生かしたまちづくりが必要ということです。

福井のまちの特徴として、県庁所在都市の中でも中心駅と城・都心が非常に近く、一体化していることがあげられます。

また、福井は1945年に空襲を受けた後、戦災復興土地区画整理事業の計画が決定された矢先に、1948年の福井大震災で再び大きな被害を受けました。それでも、迅速に震災復旧を行い、全国でトップクラスの事業進捗で復興が進みました。しかし、緊縮財政のもと、一部計画見直しで駅前広場の規模が大幅縮小となり、それが後の大きな問題につながりました。

昭和30年代には、福井が全国に誇りうるものとして、

- ・フェニックスにも例えられるその復興ぶり
- ・逞しい歩みを続ける下水事業
- ・ゆったりとした街路と緑なす街路樹そして公園

昭和40年代までの福井の都市計画の特質として、

- ・ 応急的復旧から恒久的復興への素早い転換（全国トップクラスの事業進捗）
- ・ 近代的文化都市としての都市基盤形成（防災、美観（景観）にも配慮した設計思想）
- ・ 区画整理事業ノウハウの蓄積、継承（都市化に備えた区画整理事業の継続的展開）があげられます。

ただ、その結果、福井都市圏の交通特性として、全国有数の車依存社会となりました。

そこで、過度な車依存からの脱却に向けた福井の交通まちづくりが必要となってきました。

I 福井駅周辺の再構築

- ・ 金沢市、富山市と比べて、中心市街地活性化区域面積が非常に小さい（約 105ha、金沢市の 1/8、富山市の 1/4）コンパクトな都市。
- ・ 狭小な駅前広場の関係で、県都の中心駅でありながら、バスの乗り入れなしという状況。
- ・ 福井駅周辺整備構想（1986 年）
福井駅周辺区画整理事業、福井駅付近連続立体交差事業
- ・ 福井市都市計画マスタープラン → 20 年後を見据えたマスタープランが非常に重要。
この時の構想がほぼ実現している。

II 地方鉄軌道再生

- ・ 福井鉄道駅前線（通称ひげ線）の再生
単に存続させるのではなく、まちづくりと連携しながら生かす方策。
ふくいトランジットモール等社会実験を行った。
- ・ えちぜん鉄道としての再生＋福井鉄道の再生
そして、福井なりの LRT 化
2000 年及び 2001 年に廃線表明区間で 2 度の正面衝突事故発生し、全線運行休止。バスが代替したが、定時性確保困難。
- ・ 京福存廃・えち前鉄道再生問題は国の公共交通関連の法制度見直しのひとつの契機とな

り、えちぜん鉄道の再生・活性化は国の法制度を受け、効果的に支援を得て取り組んできた。

・ えちぜん鉄道・福井鉄道相互乗り入れ

異なる事業者間の鉄道と軌道間の相互乗り入れ

既存ストックを順次改良、改善することによって実現

・ 福井にとっての福井駅周辺整備と鉄軌道再生の意義と今後の展望

より高次のモビリティサービスの提供と効率的で持続可能な経営体制の確立へ

集約型地域・都市構造化を先導する公共交通基盤形成

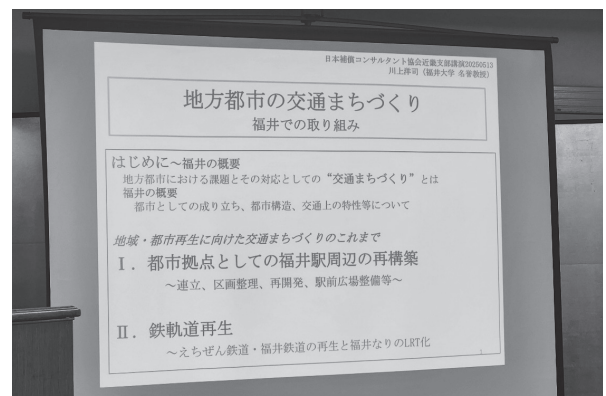
北陸新幹線全線開業に向けた長期的戦略

全通して一番ポテンシャルがあがるのが福井

.....

福井に 3 年間居住したものととして、福井のまちの移り変わりなど非常に懐かしい思いで聴講しました。戦災、その後の大震災にも負けず迅速に復興したことは、まさにフェニックスの名にふさわしいこと、駅前広場が狭く、再区画整理事業を行うなど既存都市インフラを改良しながら行うことの大変さ、また、何ものにもまして、先生の福井愛あふれるまちづくりにかける思いが伝わってきた非常に素晴らしい講演会でした。

（文責 事務局）



日本補償コンサルタント協会近畿支部講演20250513
川上洋司（福井大学 名誉教授）

地方都市の交通まちづくり

福井での取り組み

はじめに～福井の概要
地方都市における課題とその対応としての“交通まちづくり”とは
福井の概要
都市としての成り立ち、都市構造、交通上の特性等について

地域・都市再生に向けた交通まちづくりのこれまで
I. 都市拠点としての福井駅周辺の再構築
～連立、区画整理、再開発、駅前広場整備等～

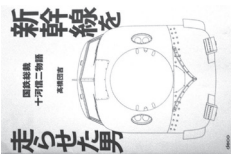
II. 鉄軌道再生
～えちぜん鉄道・福井鉄道の再生と福井なりのLRT化

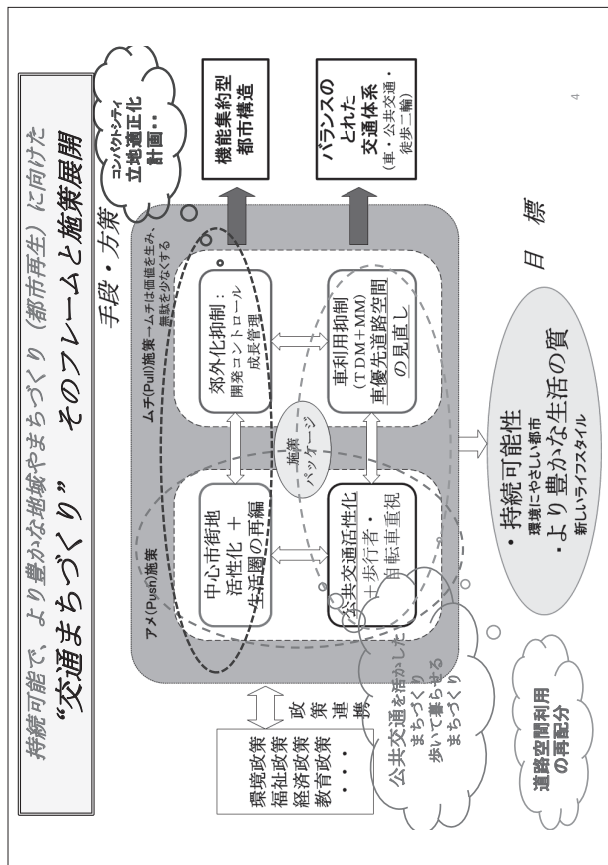
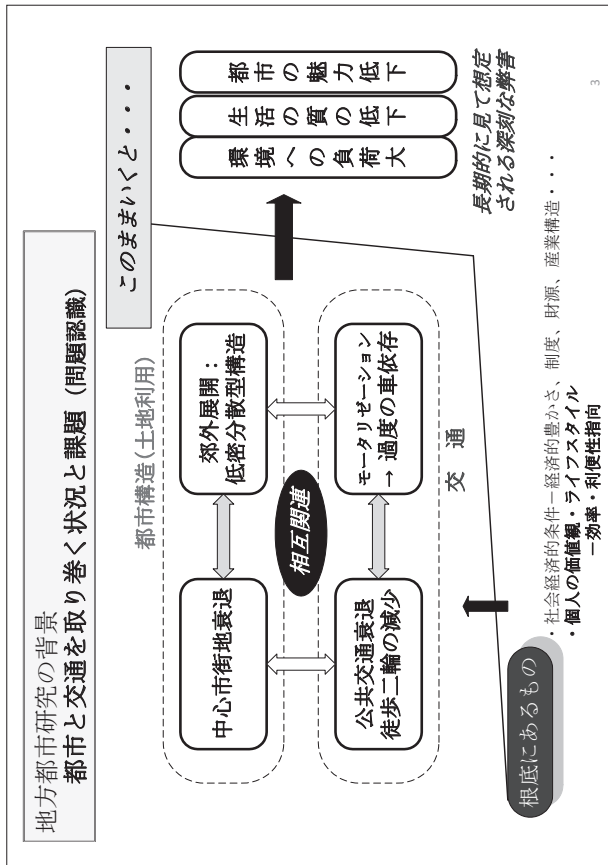
簡単に自己紹介

- 地方小都市愛媛県西条市生まれ→地方育ちというDNA
- 大阪万博（1970）で初めて知った「都市計画」という分野
大都市への憧れもあり東京の大学へ
東京、横浜、マニラで都市計画を研究、実践
→平成元年（1989）年から福井大学へ着任
約30年間地方都市を対象とした研究、実践
- 大先輩 十河信二（修験道系高校の前身旧制西条中第1期生）
「新幹線を走らせた男」（国鉄総裁1955～2期8年）
→北陸新幹線に向けての地域・まちづくりに関わること
ができたのも何かなの縁

平成年間におけるまちづくりを取り巻く状況

- バブルの崩壊、低成長へ、地価の継続的下落
- 大規模地震災害（阪神淡路、東日本はじめ・・・）
- 少子高齢化の想定以上の進展、人口減少局面へ
- 情報・通信技術の急速な進展・普及
- 公共事業費の縮小
- 都市計画分野の地方分権化、併せて種々の規制緩和
-
- 土福井固有の状況**
- 北陸新幹線開業に向けての対応・準備
- 地方鉄道の存続問題への対応 等





福井市の都市計画（まちづくり）の経緯

戦災・震災からの復興まちづくり

- *福井空襲(1945)－罹災面積595ha(市街地の約95%)
特別都市計画法の適用(1946)
戦災復興旧土地区画整理事業の計画決定(約556ha)
 - *福井地震(1948)－倒壊家屋10,404戸、半倒壊家屋1,616戸、
焼失2,407戸
及びその1ヶ月後の大水害
都市計画用途地域の変更(1949)
震災復興旧土地区画整理事業の計画決定(1949)
 - 福井復興博覧会(1952)－新しい福井の姿(街路及び街路樹、
公園、下水道等)の紹介
- 全国への発信

6

戦災復興都市計画・現在の福井市の原型



8

福井のまちの原型

江戸時代と明治期（明治42年）



北国街道
北陸本線
福井駅
(1896)

城下町の町割り構造を
とどめる明治の福井

江戸期

明治42年
(1909)

戦災・震災復興計画の概要

- *土地利用計画：従前の用途地域の大幅な指定変更
商業 駅前周辺＋路線式商業地域
工業 既存集積＋位置・交通条件＋将来の発展性を配慮
した指定。未指定廃止→準工業へ
- *街路計画：近代的文化都市の基盤づくり
市街地南北幹線軸(旧R8/フェニックス通りW=36m)
駅広の北側移設(後に変更)、
駅広と大名町(ロータリー)を東西に結ぶ駅前大通り(W=44m)、
ゆとりある歩道と緑なす街路樹を備えた幹線道路網…
- *公園・緑地計画：市街地内の公園緑地率を10%へ
中央公園、近隣公園、児童公園の階層的配置
- *墓園造成計画：寺院(約133寺)・墓地(約1.9万基)の小山谷丘陵地集約移転
市街地の有効活用、土地区画整理事業の推進への寄与
- *下水道計画：全国最初の下水道建造認可→普及率全国1位(S30年代) 7

先進的近代都市としての福井 S.30年代

福井に全国で誇りうるもの三つ
 ・フェニックスにも例えられる
 その復興ぶり
 ・遅い歩みを続ける下水事業
 ・ゆったりとした街路と
 緑なす街路樹として公園

都市インフラの
充実した近代都市



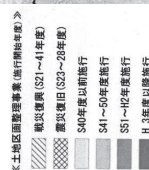
福井新聞1958(S33).6.11



福井市の面的基盤
整備事業の状況

戦災・震災復興土地区画整理事業
(都市計画の母)の継続的展開

わが国でも有数の土地区画整理事業率
(現在市街化区域の約79%)



戦災・震災復興を推進した区画整理事業

復興事業推進の要因は？

- 戦災復興土地区画整理事業 (区域約556ha) ← 罹災面積約595ha
1946.9 戦災復興院告示で施行命令
1948.2 一部を除き仮換地指定による現地標示
⇒ 大改定への住民の反対
要移転復興家屋 (約4,500戸) の移転交渉難航
強制移転命令発令直後に発生した
福井大震災 (1948.6) > ... 戦災直後の震災という非常に稀有な経験
➤ 応援部隊の協力も得て、素早い打ち作業 → 一挙に事業進捗
➤ 震災復興旧による一部計画見直し
街路の拡張、公園緑地の拡充、
防災施設の完備、駅周辺計画の変更 (駅広の規模大幅縮小等)
⇒ 「転禍為福」 - 二つの惨禍からの官民一体となった復興機運
全国でトップクラスの事業進捗 (S41 全工区の換地処分完了)

福井市の都市計画 (まちづくり) の経緯

復興を足掛かりとした

近代的まちづくりの本格的展開

- ・ 高度経済成長下での都市化の進展への対応
戦災復興土地区画整理事業の継承
公共主導の先行的区画整理事業の展開
北郡土地区画整理事業の認可 (1958)、南部 (1962)、
西部 (1964)、東部 (1965) ...
・ “幹線街路等の整備は区画整理で”
面整備と一体となった街路整備
環状・放射系街路整備の展開 (S43 国体関連事業)
→ 公共主導都市計画事業の展開 - 復興事業の継承
→ 市街化区域面積に対する区画整理施行率約79% (現在)
高い都市計画道路整備率
↓
“街路、公園等を中心とする都市基盤整備において、
先進市といわれる由縁”
→ 自動車対応型都市構造の地形形成

S40年代までの 福井の都市計画の特質

- 応急的復旧から恒久的復興への素早い転換・・・
その背景には結果としての事前復興計画の存在
→ 全国トップクラスの事業進捗
- 近代的文化都市としての都市基盤形成
→ 防災、美観（景観）にも配慮した設計思想
- 区画整理事業ノウハウの蓄積、継承
→ 都市化に備えた区画整理事業の継続的展開

13

新都市計画法のもとでのまちづくり

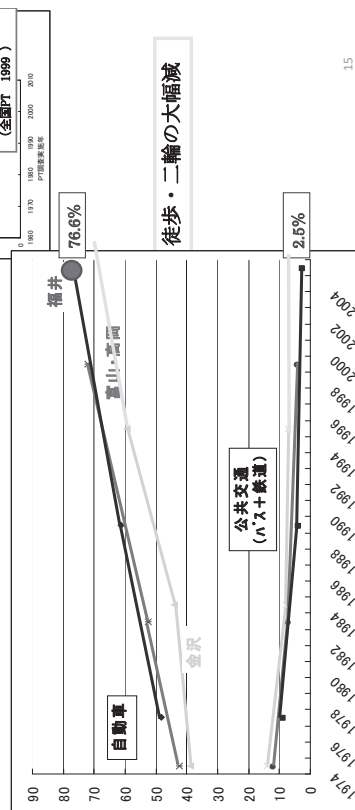
- 新都市計画法の公布（1968）
都市計画区域の変更17,540ha（1969）→ 現在19,189ha（内福井市16,270ha）
市街化調整区域（線引き）の決定（1970）→ 全国ほぼ第一号（なぜ成りえた？）
以降これまで4回の見直しと特定保留解除
用途地域（8分類）の決定（1972）→ 都計法の改正により現在10用途地域
→ 全国に先駆けての新都市計画法への対応
- モータリゼーションへの本格的対応
駐車対策、単独鉄道立体交差事業等自動車交通の円滑・安全対策
国道8号バイパス、北陸自動車道の整備・開通
各種都市施設の郊外展開 → 住宅だけでなく・・・
商業・住宅・中央卸売市場等、
大規模商業施設、公共施設等
- 都市計画法改正はじめ関連制度に対する素早い適用・対応
九十九橋整備事業（S.61）と福井駅前線シンボルロード整備事業（H.2完成）、
福井市都市景観基本計画策定（H.1）・都市景観条例（H.3）
再開発地区計画（西木田・花堂地区）の計画決定（H.4）
特定高度商業集積法（H.4）適用第一号（南部地域拠点ベル周辺）
等々

等々



福井都市圏の交通特性： “全国有数の車依存”

全国PT調査対象都市圏の中で、
最も高い自動車分担率！
都市圏で自動車分担率76.6%の意味するところと背景



15

過度なクルマ依存からの脱却に向けた 福井の交通まちづくりのこれまで

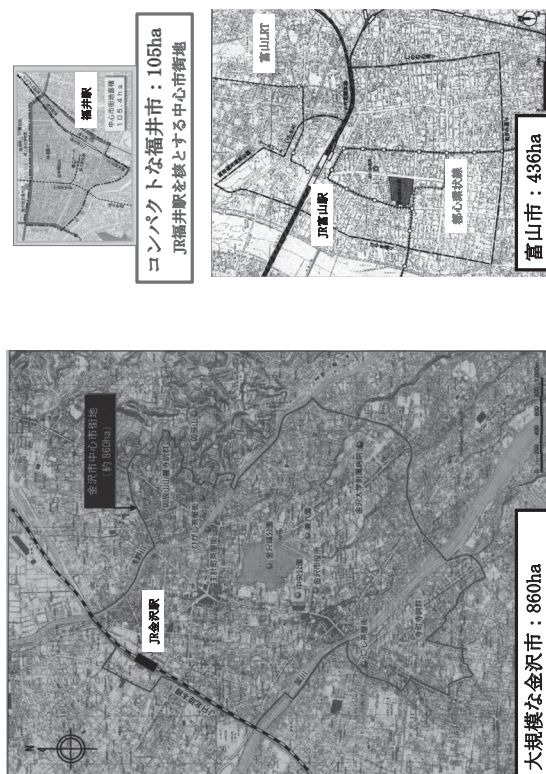
- I. 福井駅周辺の再構築
都心のインフラ再構築、総合交通ターミナル化(駅広)ストックとしての公共空間(道路)活用
- II. 鉄軌道再生
えちぜん鉄道・福井鉄道の再生と
福井なりのLRT化
存廃問題を経て再生した鉄軌道、既存ストック改善型LRT化

16

北陸3県都の比較 ～JR福井駅周辺は都心の核～

福井市	金沢市	富山市
人口	26.7万人 (合併前約25万人)	42.2万人 (合併前約33万人)
人口密度(2010)	50.6人/ha	40.8人/ha
震災復興 中心市街地活性化区域 面積(内に準拠)	約105ha (JR駅と一体)	約436ha (JR駅周辺と2極)
交通の現状 交通手段分担率	平日：鉄道+バス 2.5% 車 76.6% 徒歩・二輪 20.7% (2005年 都市圏PT)	平日：鉄道+バス 4.0% 車 72.2% 徒歩・二輪 23.6% (1998年 都市圏PT)
公共交通(鉄軌道)	北陸新幹線(2024.3開業) 並走・JIT+地方鉄道 (えちぜん・福鉄) 軌道(福鉄)	北陸新幹線(2015.3開業) 並走・JIT+地方鉄道(越前) LRT+軌道(越前)
公共交通体系	鉄軌道主体+バス 福井市のLRT化 (Train-Tram-Train)	鉄軌道主体+バス LRT導入済み

中心市街地の規模～北陸3県都の比較

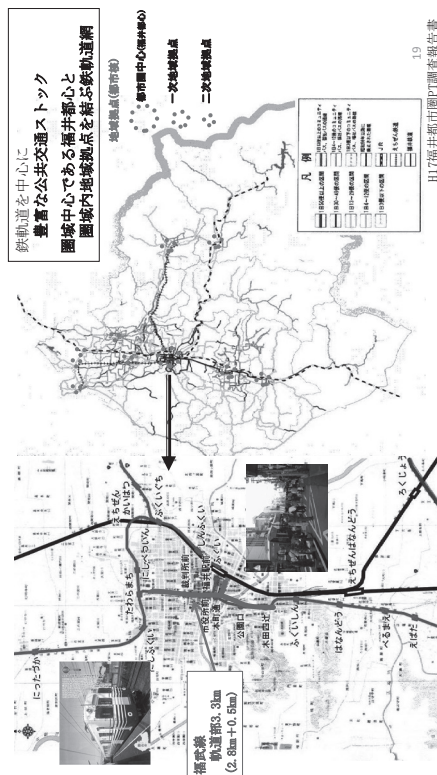


福井都市圏の構造と鉄軌道網

基本的に「コンパクト+ネットワーク」の構造

中心都市福井市の鉄軌道網

福井都市圏の構造と交通網



福井市の都市構造の特徴



I. 福井駅周辺の再構築～駅前広場整備と再開発の変遷

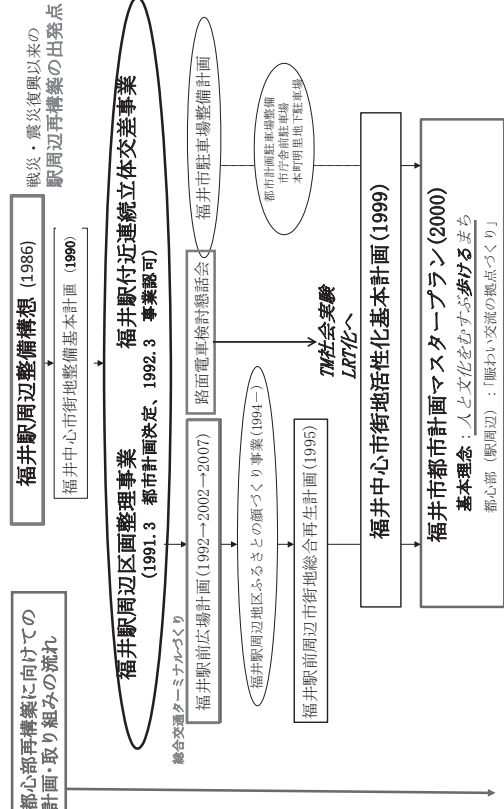
1990年頃（整備前）の福井駅西口駅前広場の状況



1952年に開業した駅ビル（民衆駅）、隣接する聊か古びたアーケード狭小な駅前広場（約4,000m²）・・・駅前大通り（W=4m）に比べて費用で幾帳不自然？

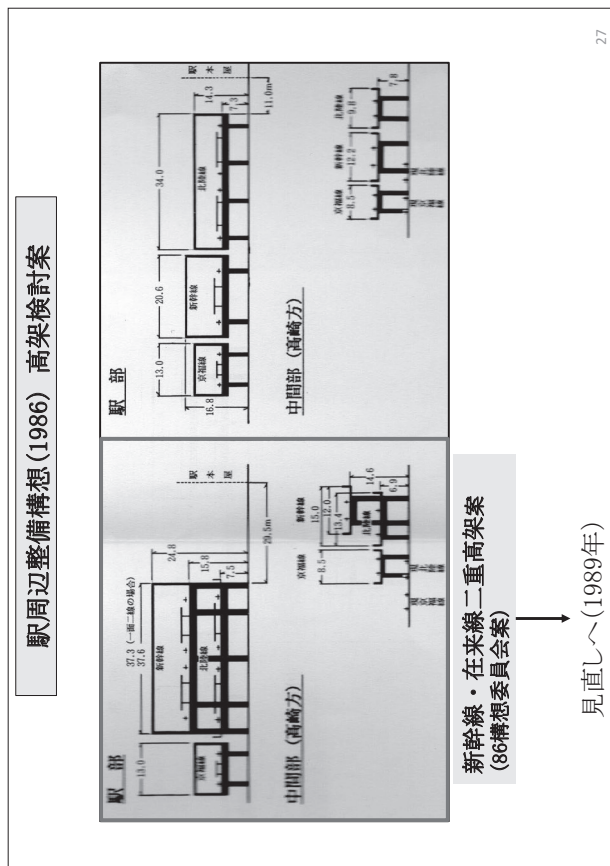
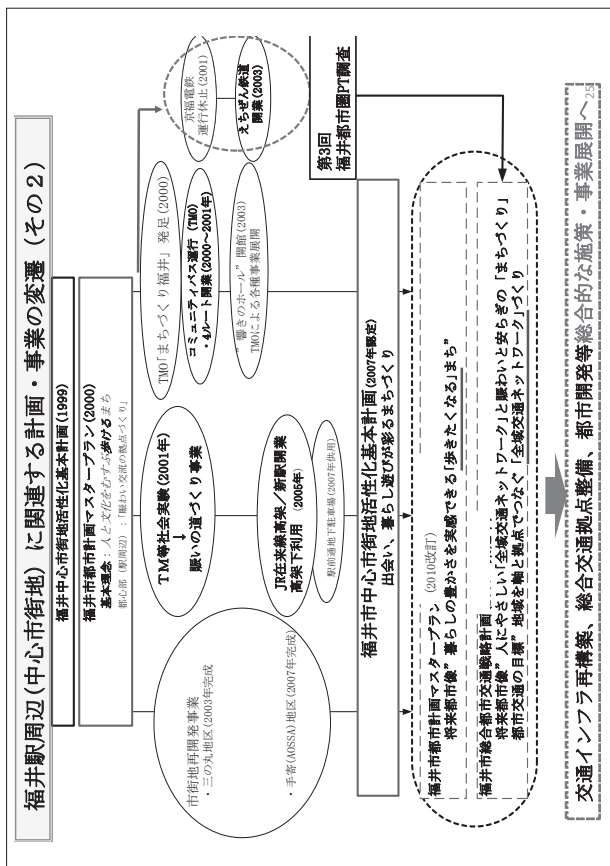
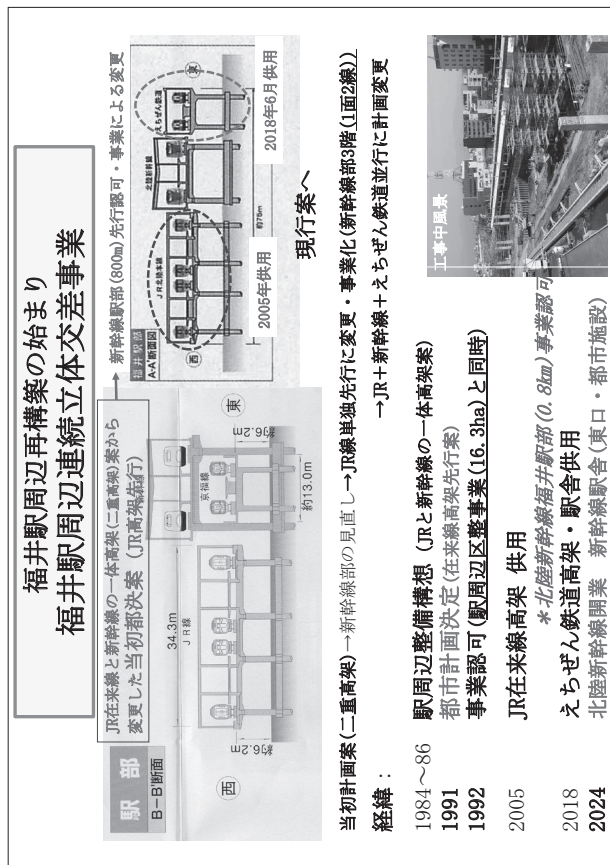
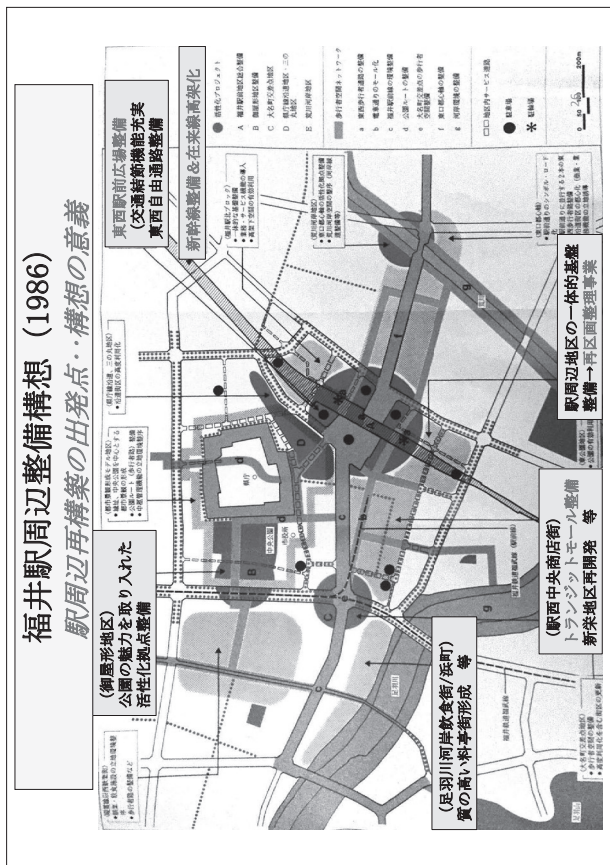
これが県都の玄関口？

22

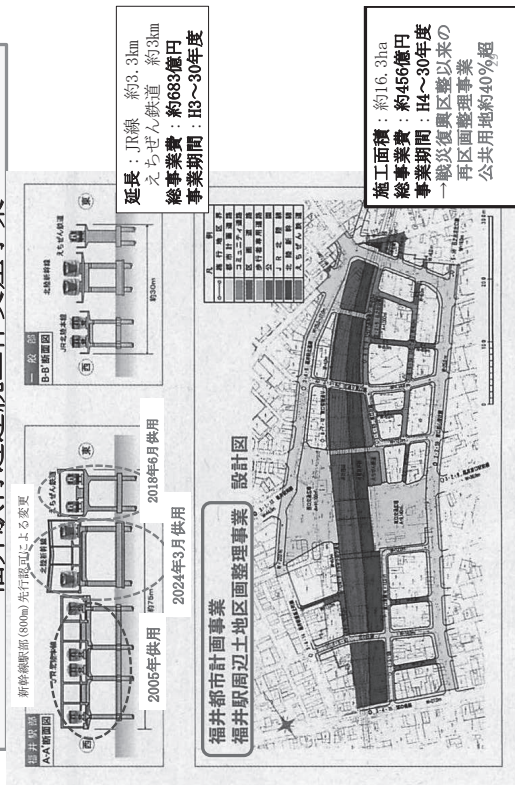


福井駅周辺再構築に関する計画・事業の変遷（その1）

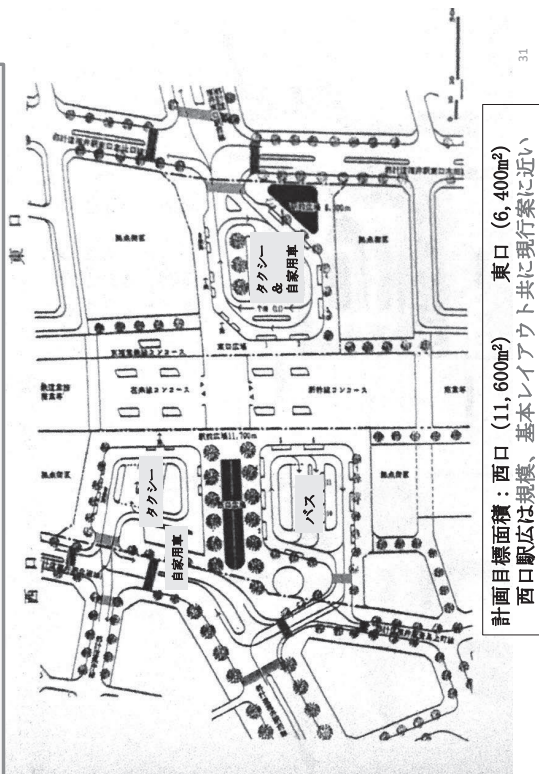
24



福井駅周辺区画整理事業と 福井駅付近連続立体交差事業



① 「福井駅周辺整備構想」(1986)の提案



31

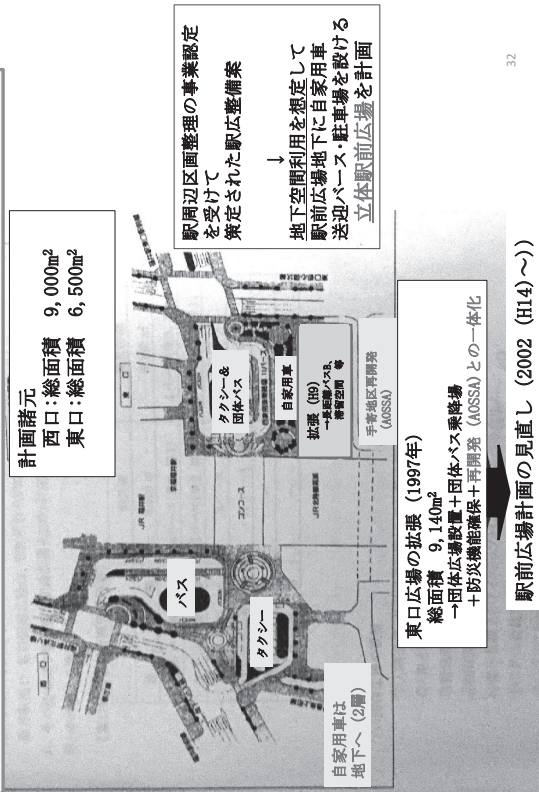
総合交通ターミナル化に向けた 福井駅前広場計画・整備の変遷

- ① 1986年 (S61) 福井駅周辺整備構想での計画案・・・再構築に向けての出発点
西口：11,600㎡、東口：6,400㎡
区画整理事業計画策定を前提とした計画立案
(第1回福井駅前広場整備計画策定委員会)
- ② 1992年 (H4) 西口：9,000㎡、東口：6,500㎡
1994年 (H6) 駅前周辺地区ふる計画
1995年 (H7) 駅前周辺地区ふる計画
東口駅前広場拡張 (9,140㎡～)
- ③ 2002～3年 (H13～14) 福井駅前広場再検討
(第2回福井駅前広場整備計画策定委員会)
西口：9,000㎡、東口：9,140㎡
←各種計画条件(立体構造案)の課題、「環境機能」の付加(駅広整備指針)、周辺整備との関連付け等)の変化
- ④ 2007年 (H19年) 駅前広場整備計画の最終見直し
(第3回福井駅前広場整備計画検討委員会)
西口：約11,120㎡、東口：約9,130㎡でレイアウト決定 (現行)
←西口再開発事業(現ハピリン)との同時施工を前提に
2006年 (H18) 西口広場面積を11,500㎡に拡張

福井鉄道福武線の延伸乗入、修景計画等を経て、2016年3月供用開始
総合交通ターミナル化の一応の完成

30

② 事業計画策定を前提とした計画案(1992 (H4))



32

④西口駅前広場計画の再見直し(2007(H19))

再見直しにおける前提と課題

- ①西中央地区再開発(埋ハピリン)と一体となった都心機能強化
にぎわい空間創出、隣接商業地への歩行NW強化 等
- ②区域拡大を効果的に活用した交通結節機能強化
路線バス機能の一層の強化、路面電車延伸(乗入)の可能性検討 等
- ③区域拡大にあたっての多方面からの要望事項への対応
バス待機・回転スペースの十分な確保、バス・タクシーの分離 等

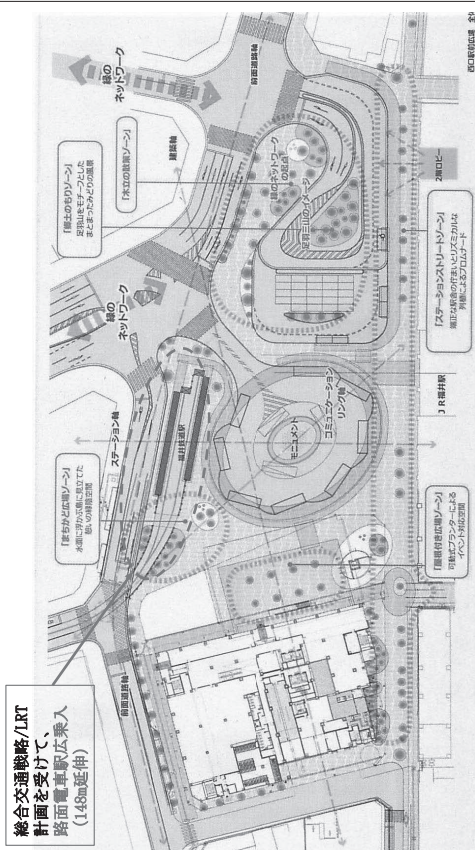
西口駅前広場計画の見直し方針

「にぎわい交流拠点」の形成と「交通結節機能」の強化
 県都の玄関口にふさわしい

34

福井駅西口全体空間レイアウト・デザイン基本方針(2012)

西口空間デザイン専門家会議



36

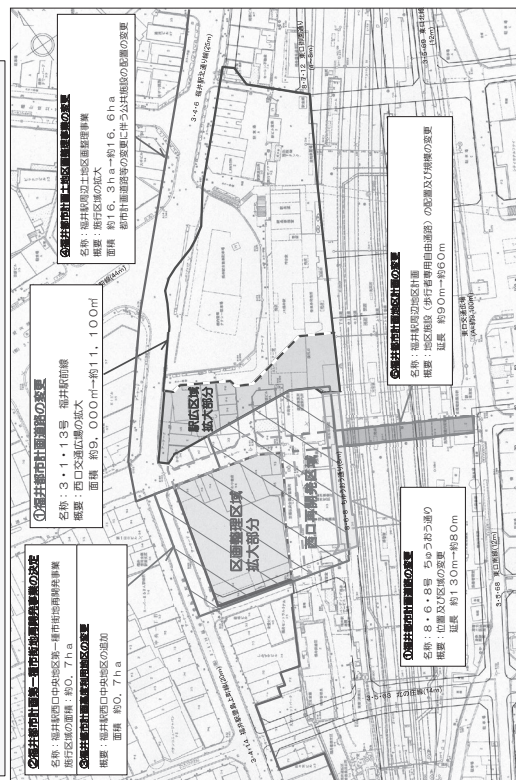
③ 駅前広場再検討案(2002(H14))・・・「駅前広場計画指針」(1998(H10))を受けて
←西口広場立体系案の見直し、東西広場の役割分担、環境機能面の検討



東口広場整備方針：
広域的な玄関口～豊かな自然と歴史・文化のある「福井らしさ」を創出する空間

東口広場整備方針：
広域的な玄関口～豊かな自然と歴史・文化のある「福井らしさ」を創出する空間

＜参考＞ 福井駅周辺の都市計画決定／変更 (2007(H19).11) の概要



◎河井敏夫市議員地区計画の変更

名称：福井駅周辺地区計画
概要：地区施設（歩行者専用自由
延長 約90m→約60m

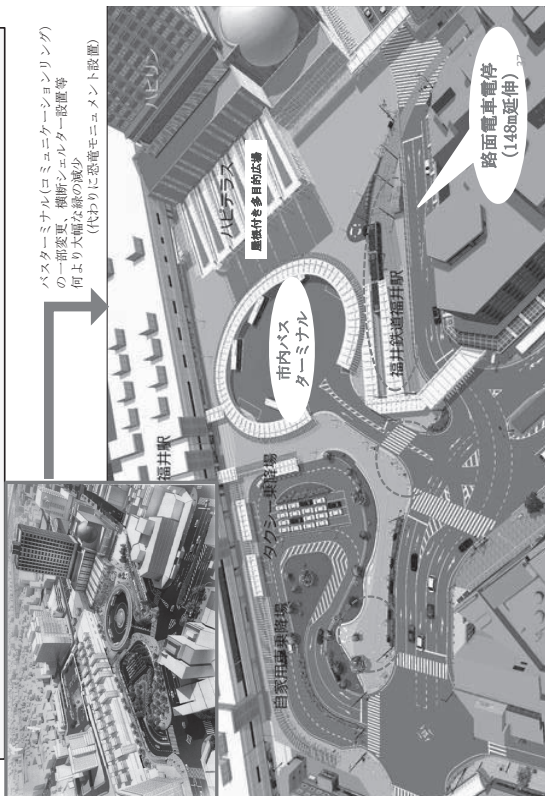
東口交通広場
(A=979.300m)

名称：8・6・8号 ちゅうおう通り
概要：位置及び区域の変更

延長 約130m→約80m

3.0・68 東口南緯(12m)

福井駅西口駅前広場～2016年3月27日供用



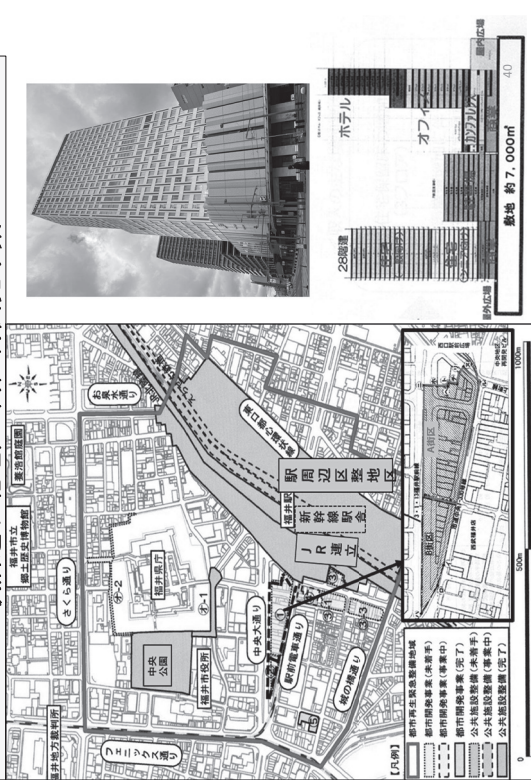
現在の福井駅西口駅前広場



福井駅東口駅前広場



都市再生緊急整備地域と 駅前通り北地区A街区再開発事業

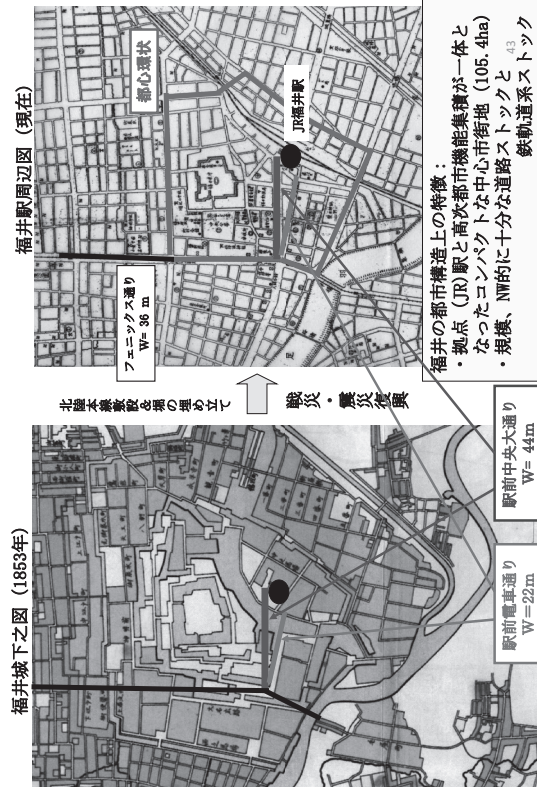


Ⅱ．地方鉄軌道の再生の経緯

- ① 福井鉄道駅前線（通称ひげ線）の再生
 - ② えちぜん鉄道としての再生＋福井鉄道の再生
- そして、福井なりのLRT化

41

福井駅周辺（＝中心市街地）の変遷



福井駅周辺図（現在）

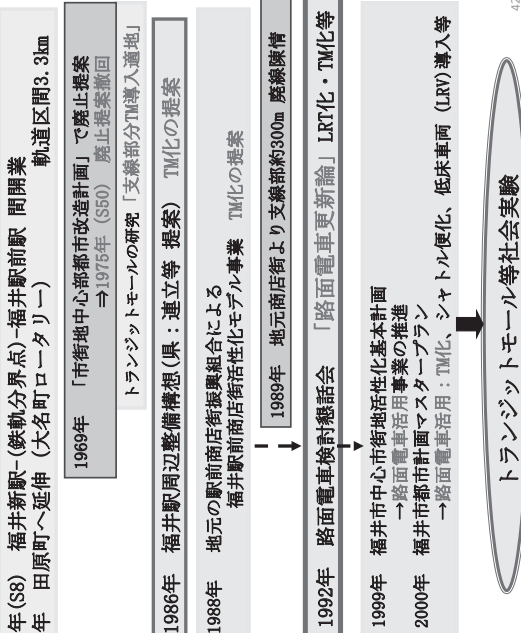


北進と南進の発展を促すため

戦災・震災復興

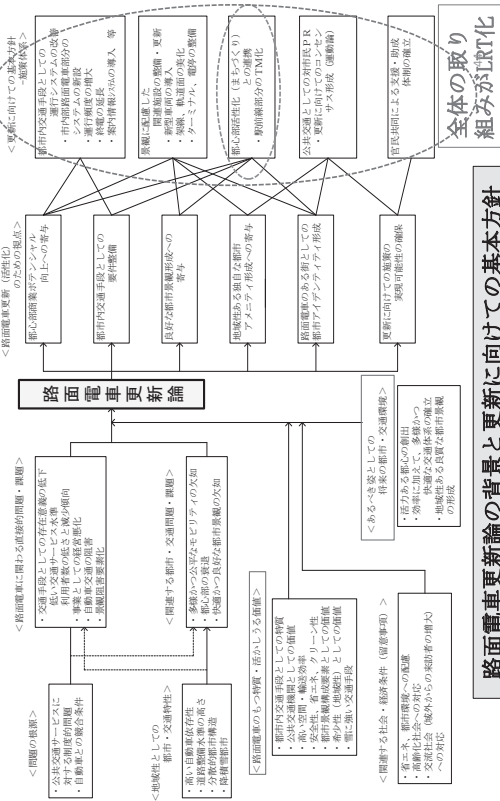
福井の都市構造上の特徴：
・拠点（JR）駅と高次都市機能集積が一体となったコンパクトな中心市街地（105.4ha）
・規模、NW的に十分な道路ストロークと
鉄道系ストローク

① 福井鉄道駅前線（通称ヒゲ線）をめぐる経緯



42

路面電車更新論：福井なりのLRT化の原点！ 福井市路面電車検討懇話会（1992）



路面電車更新論の背景と更新に向けての基本方針

街路空間利用のためのTM等社会実験対象街路

事業実施前の状況



ふくいきトランジットモール等社会実験 快適で魅力的な都心空間創出に向けて

“乗って歩いてまち遊び in ぶらっとモール”

期間：2001（H13）年10月12日～11月4日

場所：福井駅前（中央1丁目地区及び福井鉄道（路面電車）沿線）

社会実験のねらい：

都心活性化のための中心街路空間の使い方の模索

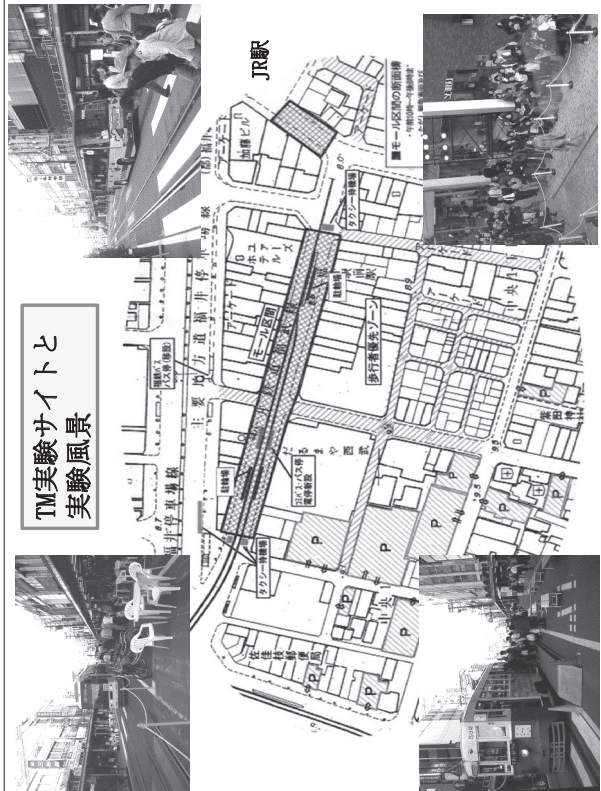
トランジットモール化、歩行者NW化、
街路空間の使用許可の緩和（共有ゾーン）等々

→ 賑いのみちづくりに向けて

都心への多様なアクセス提供による集客性向上効果
路面電車のシャトルサービス、P&R、公共交通割引券等
都心部におけるクルマの通行規制の影響評価
等

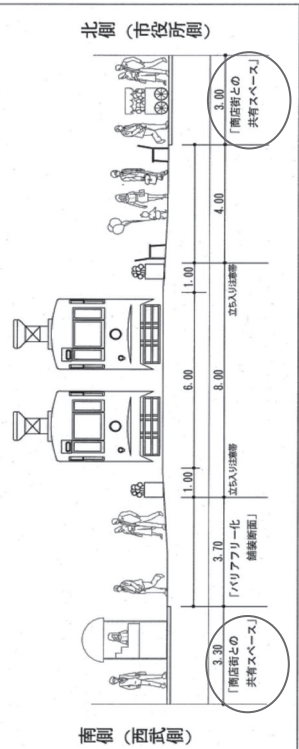
45

TM実験サイトと 実験風景



トランジットモール実験時の街路空間（断面構成）

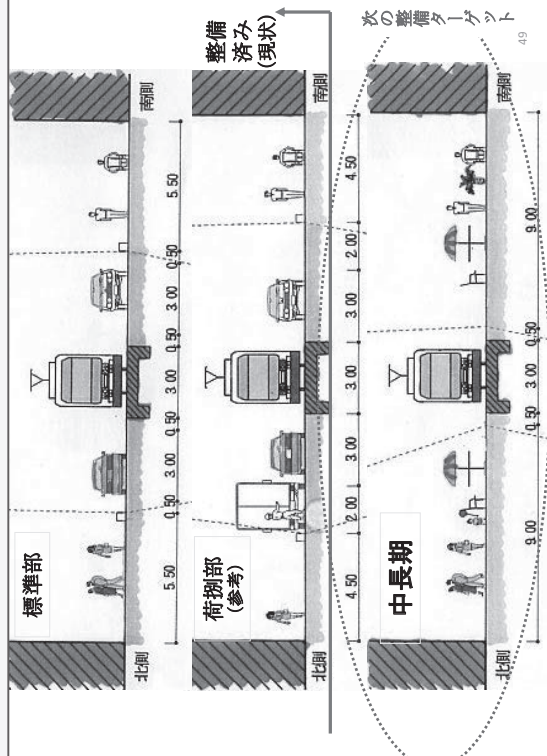
- ・午前10時～午後8時までは車両通行止め
- ・ただし緊急車両及び「すまいる号」は軌道敷上を通行可能
- ・午後8時～午前10時の夜間は荷捌き車に限り通行可能



約200mの区間を車両通行止めとし、路面電車とコミュニティバスのみの通行を認め、歩行者と電車、バスの共存道路とする。

48

社会実験から賑わいのみちづくりへ
電車単線相互通行（採択案）



TM社会実験を踏まえた賑わいのみちづくりによる
街路空間利用の再配分 (電車通り^{1st Stage})



整備前：車が主役



歩行空間の拡大と電車のスリム化、
車線減
+ 電線地中化・景観整備・バリアフリー化

整備後：賑わいのみちづくり



LRV導入 (2013. 4)



② えちぜん鉄道としての再生、
そして福井なりのLRT化

913(T3)—越前電気鉄道開通 (京福電鉄の前身・北陸初の電気鉄道)

↑
嶺北地域一円に鉄道網・・・地域の産業と生活を支えた鉄道
最盛期は1000万人/年以上の利用者

⇒モーターゼーションの進展等により利用者数継続的に減少

1974(S49) 以降、越前本線・勝山線・三國・芦原線・永平寺線
のみ運行
⇒ささらなる利用者減

1992(H4) 京福電鉄越前本線東古市-勝山間及び永平寺線全線
廃止、バス転換を表明

沿線自治体・地域住民による存続運動の展開・盛り上がりならず

2000(H12) 及び2001(H13) 廃線表明区間で2度の正面衝突事故
事故翌日から全線運行休止 (国交省による前代未聞の措置)

マイナスの社会実験！
存廃(存続 vs 廃止)バス転換)議論の本格化



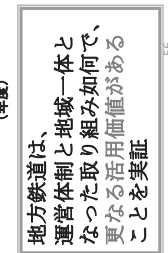
京福事故—全線運行休止時に
福井県策定(2003. 3)
→新しい公共交通の創造

京福存廃・えち鉄再生問題は国の公共交通
関連の法制度見直しの一つの契機となつたし、
えち鉄の再生・活性化は国の法制度を受け、
効果的に支援を得て取り組んできた！

えちぜん鉄道への公的支援スキーム（福井方式）と三位一体の協働・連携

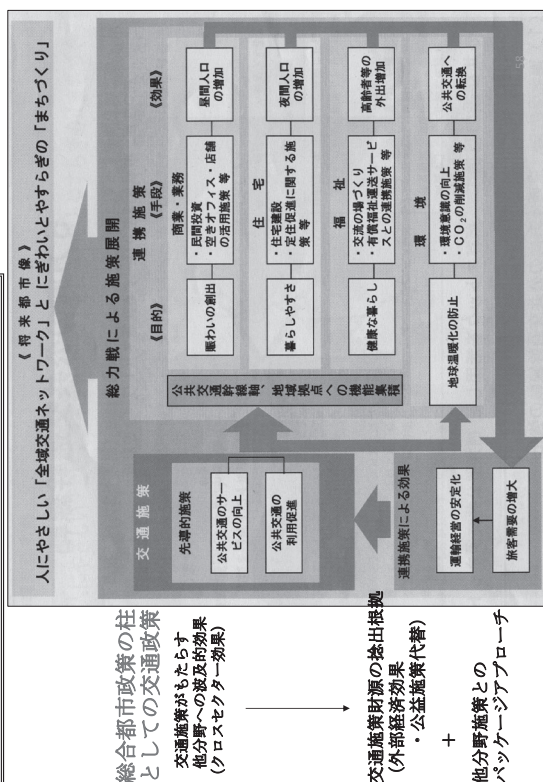
55

地方鉄道は、運営体制と地域一体となつた取り組み如何で、更なる活用価値があることを実証

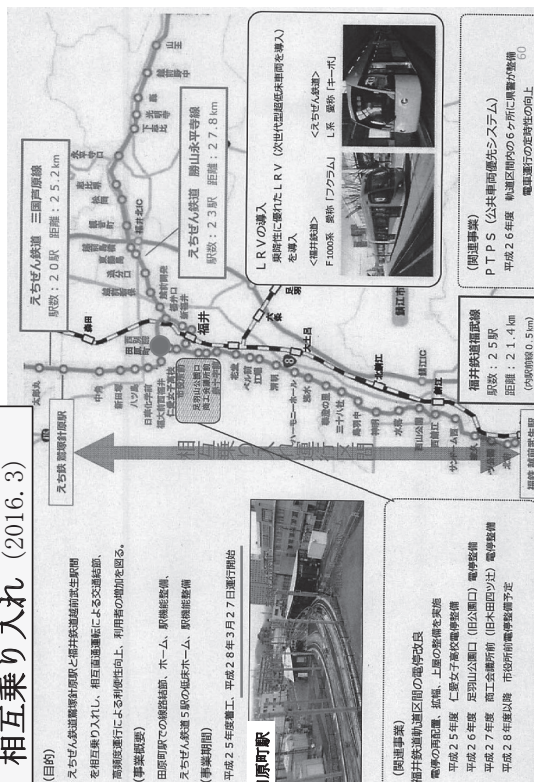


95

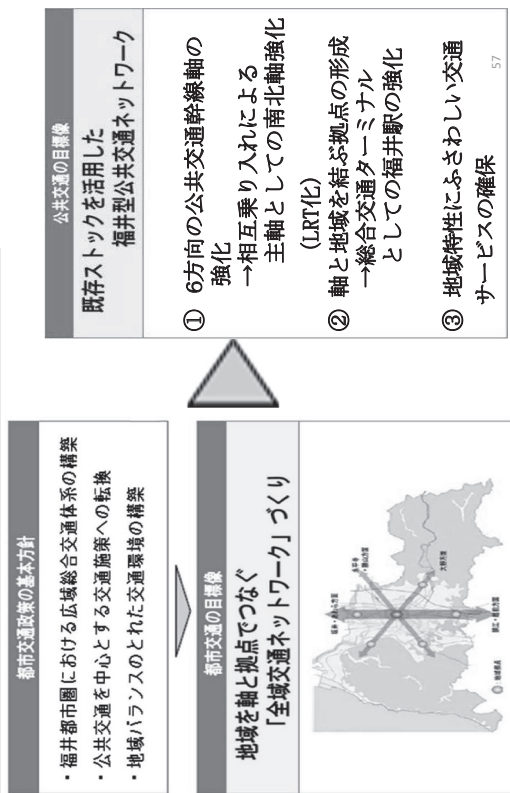
総力戦による戦略的取り組み



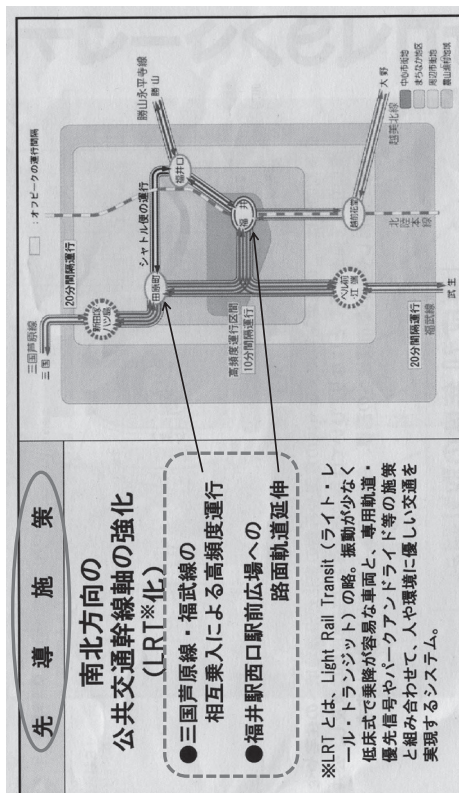
えちぜん鉄道・福井鉄道
相互乗り入れ (2016.3)



福井市都市交通戦略(2009(H21))



→ 先導（トリガー）プロジェクトを機軸とした段階的整備



田原町駅での相互乗り入れ

<特徴>

- ◆異なる事業者間の鉄道と軌道間の相互乗り入れ
- ◆Train-Tram-Trainという運行形態（福井市・鯖江市・越前市の中心部を結ぶ都市圏主軸）
- ◆既存ストックを順次改良、改善することによって実現



えちぜん鉄道LRV
愛称 Ki-Bo



福井鉄道LRV
愛称 Fukuram

61

相互乗入の効果（乗入運行開始時）

- ・田原町駅での直通運行（往復で2便/時）
- ・運行時間の短縮
越前武生 ⇄ 鷺塚針原間（急行（福井鉄道区間））
約80分 → 約60分（約20分短縮）
- ・運行本数の増便（9～15時）
えちぜん鉄道区間で4本/時 → 6本/時（往復で2便/時 増）

期待効果

- > 通学利用の利便性向上
 - ・丹南方面（南）から、福井大学、福井商業高、啓新高等への乗継解消
 - ・福井市北部から仁愛女子高等への乗継解消
- > 通院利用の利便性向上
 - ・丹南（南）方面から福井市北部の病院（福井総合病院等）への乗継解消
 - ・福井市北部から赤十字病院への乗継解消
- > 通勤利用の利便性向上
 - ・福井市北部からの福井市中心部へのニーズの掘り起こし 等

62

相互乗り入れ運行開始後の利用状況

田原町駅を跨ぐ一般利用者は、H27年度（運行開始前）の約3.2倍に

期間	利用者数（人）	伸び率（%）
平成30年度	約158,000	+10.3
平成29年度	約143,200	+8.0
平成28年度	約132,600	+170.1
平成27年度（開始前）	約49,100	

（福井鉄道・えちぜん鉄道公表数値）

H30年度の福井鉄道・えちぜん鉄道（全線）の利用者数
福井鉄道 約204.4万人（H27年度比 3.0%増（+6.0万人））
えちぜん鉄道 約370.0万人（H27年度比 6.9%増（+24.0万人））

63

さいごに

福井にとつての 福井駅周辺整備と鉄軌道再生の意義と今後の展望

大きな転換期にあって、北陸新幹線開業（敦賀まで）を経て、その数十年後？の
全線開業（強みとしての好機）を控えている中で……

“地域で支える公共交通”から

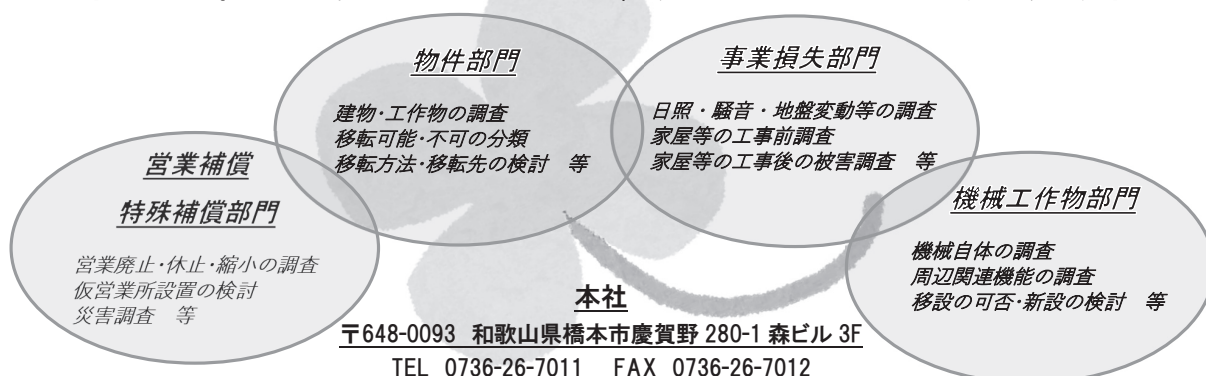
さらに“地域を支える公共交通”へ

- > より高次なモビリティサービスの提供と
効率的で持続可能な経営体制の確立へ
路線バスに続く鉄軌道のIC化 福井版MaaS導入
福井鉄道協会の設立と今後の展開→福井駅運輸連合へ
＜課題＞ドライバー不足等によるサービス低下（バス減便等）にどう対応？
- > 集約型地域・都市構造化を先導する公共交通基礎形成
鉄軌道沿線各市のまちづくり（立地適正化計画に基づく機能集約）との連携強化
福井市（中核市）を中心とする都市圏全体のコンパクト+ネットワーク化
→ 継続的な公共交通利用者数の確保＝経営の安定化→さらなる向上へ
MMC+加えてLM（Location Management）も！
- > 北陸新幹線全線開業に向けた長期的戦略
北陸新幹線全線開業（20数年後？）に向けて……

64

用地補償コンサルタント

株式会社 公共補償設計



- | | | | |
|--------|--|------------------|------------------|
| ■大阪営業所 | 〒553-0003 大阪府大阪市福島区福島 7-6-17 東邦ビル 4F | TEL 06-6345-3339 | FAX 06-6136-3199 |
| ■奈良営業所 | 〒630-8013 奈良県奈良市三条大路 1 丁目 2-2 コーポ・ジュネス 205 | TEL 0742-81-4261 | FAX 0742-81-4262 |
| ■京都営業所 | 〒610-0331 京都府京田辺市田辺深田 27-2 グランミュウ新田辺 106 | TEL 0774-94-6532 | FAX 0774-94-6533 |
| ■兵庫営業所 | 〒651-1121 兵庫県神戸市北区星和台 1 丁目 9-12 | TEL 078-959-5335 | FAX 078-959-5336 |



総合建設コンサルタント

株式会社

西播設計



西播設計HP

登録部門 [全8部門]: 土地調査/土地評価/物件/営業・特殊補償
機械工作物/事業損失/補償関連/総合補償

所属団体: (一社) 日本補償コンサルタント協会/ (公社) 日本測量協会
(一社) 兵庫県測量設計業協会/ (一社) 全国地質調査業協会
(一社) 建設コンサルタンツ協会

～本社～

〒679-4161

兵庫県たつの市龍野町日山229番地1

TEL...0791-63-3796 FAX...0791-63-0355

URL...<https://www.seiban-sekkei.co.jp>

～支店～

大阪支店/京都支店/福井支店/神戸支店
/姫路支店/但馬支店/滋賀支店

～営業所～

奈良営業所/和歌山営業所/淡路営業所



弊社は、自然と人・社会の融合による
まちづくりを目指します。

代表取締役 永井晴夫

公共事業の用地取得を 全てのステップで支援！！

用地アセスメント

工程管理

補償説明会

用地交渉

収用支援

／ 起業者さまを 豊富な経験で下支えします ／

阪高プロジェクトサポート株式会社

公共用地取得 総合支援

「用地取得」のすべてを支援！
起業者経験で得たノウハウで
収用手续等にも対応します。

用地補償 アドバイザー

区分所有建物や地図混乱など
困難事例もおまかせください。

用地人材育成

起業者の皆さまの人材育成、
スキルアップをお助けします。

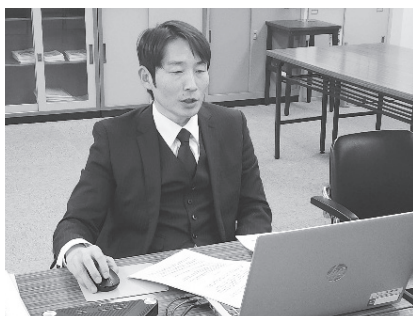
- 
- ①前提整理(地図混乱、多数権利者、権利者不明、外国籍権利者、信託等)
 - ②用地アセスメント(用地工程管理)
 - ③用地補償説明会
 - ④困難案件(区分所有マンション、神社仏閣、大規模工場、区分地上権等)
 - ⑤用地交渉
 - ⑥収用手続支援

阪高プロジェクトサポート株式会社

〒530-0001 大阪市北区梅田1丁目11番4-1800
[TEL] 06-6345-3000 [FAX] 06-6345-3131
[WEB] <https://www.hanshin-support.co.jp>



令和6年度 独禁法講習会



公正取引委員会事務総局

近畿中国四国事務所

経済取引指導官 奥居 孝士 氏

令和7年2月20日（木）に独禁法講習会を開催しました。

昨年度同様、Web開催による講習会としました。

テーマは「独占禁止法の遵守に向けて」として、公正取引委員会事務総局 近畿中国四国事務所の奥居 孝士氏をお迎えし、ご講義頂きました。

講義では、「独占禁止法について ～カルテル・入札談合防止を中心に～」という資料を使用し、説明がありました。

講習会の概要です。

1. 独占禁止法違反行為の概要

- 独占禁止法の目的、独占禁止法で禁止される行為の説明があり、不当な取引制限とは、価格カルテルや入札談合が典型。最近の措置事例として、アスファルト合材の販売価格の件（不当な取引制限・価格カルテル）、旧一般電気事業者らに対する件（不当な取引制限・取引先制限カルテル）の説明がありました。

2. 入札談合について

- 入札談合はありとあらゆる調達物件で起こり得るもので、公共工事に限らず、民間物件でもある。最近の措置事例として、高知県が発注する地質調査業務の入札参加業者に対する排除措置命令、課徴金納付命令の説明がありました。

3. 入札談合等関与行為防止法

- 発注に係る秘密情報の漏えいが多発しており、発注者側から行われる場合もあるが、事業者側からの働きかけが多いとのこと。最近の近畿地区の官製談合防止法第8条違反例の説明があり、補償コンサルとしても非常に身近な問題であるので、改めて注意喚起の

必要を感じました。

4. 独占禁止法違反行為に対する措置

- 排除措置命令、課徴金納付命令、刑事罰（告発）があり、非常に大きなニュースになった東京オリンピックの例を説明されました。

5. 課徴金減免制度について

- カルテル、入札談合の違反行為に係る事実の報告及び資料の提出を行った者に対して課徴金額を減免するもので、最近の措置事例（高知県発注の地質調査業務）の説明がありました。

6. 独占禁止法遵守のための取組

- 経営トップが、いかなる独占禁止法違反も許容しない旨の明確なメッセージを定期的かつ継続的に社内外に発信することが非常に重要で、実施するのに大きな費用はかからず、すぐに実施可能との説明がありました。

好取組事例として、経営トップ自ら、「コンプライアンス違反から生まれた利益は1円たりとも要らない。」とのメッセージを全従業員向けに発信したことにより、社内のコンプライアンス意識が高まったことなどが紹介されました。

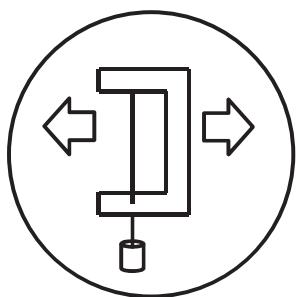
講師の奥居氏は、現場での経験が豊富で、非常にわかりやすく丁寧に講義をしていただきました。

独禁法講習会は毎年開催しておりますが、我々の業界としては、入札談合といった問題は身近に起こりうる問題であり、あらためて、自由な事業活動を守るために、一人一人がルールを守ることの必要性を感じました。

（文責 事務局）



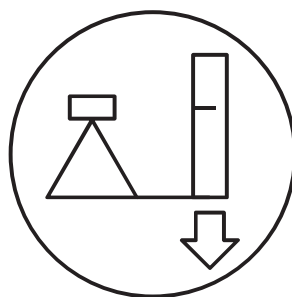
費用算定



傾斜測定



記録・撮影



水準測量

事業損失調査の専門業者です



株式会社 **ケンセイ**

本社: 〒533-0033

大阪市東淀川区東中島1-18-22 新大阪丸ビル別館

TEL. 06-6323-6781 / FAX. 06-6320-3594

令和6年度 第4回実務研修会 「建築基準法（令和4年法律第69号）について」

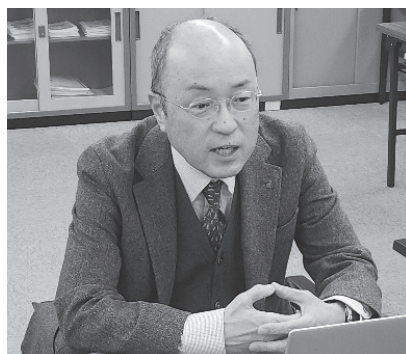
（株）技研

住宅部取締役 浅野 彰 氏
住宅部 課長 櫻木 康司 氏

令和7年2月20日（木）に「建築基準法（令和4年法律第69号）について」と題した研修会をWeb（Zoom）で開催しました。

この研修会は、建築基準法・建築物省エネ法の改正法制度を用地補償に関係することを中心に国土交通省・住宅局 建築指導課の資料をもとに説明していただきました。

確認検査員でいらっしゃいます講師お二人にお願いし、浅野講師が改正法の背景や概要などの一般的なことを、櫻木講師が改正法の個別具体の説明をしていただきました。



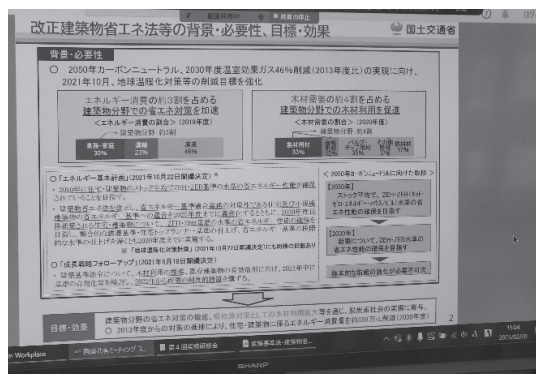
浅野講師

一般的な話としましては、建築物省エネ法はもととエネルギーを抑制する問題のために制定されましたが、現在は昨今の温暖化対策に向けて、建築物分野の省エネ対策の徹底、吸収源対策としての木材利用拡大等を通じ、脱炭素社会の実現に寄与することを目標・効果としているとのことです。

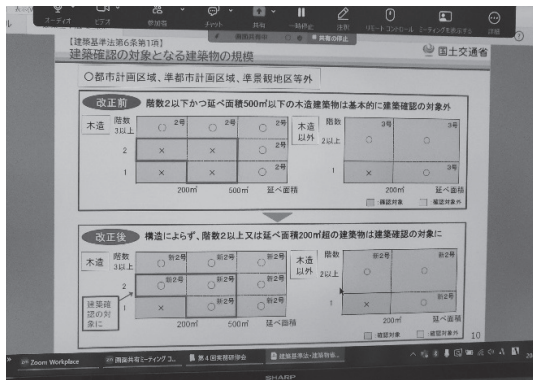
省エネ対策が加速化され、原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務づけるなど、省エネ性能の底上げやより高い省エネ性能への誘導等を措置しています。

木材利用の促進のための建築基準の合理化等では、防火規制、構造規制、その他でさまざまな改正がされております。

既存不適格建築物の増築物に係る規制の合理化では、2000年以降確認検査が民間に開放されましたが、確認検査機関の立場からは、既存不適格建築物は、建築当時適正であったことが前提となりますが、完了検査を受けている建築物が少なかったことがあり、当時適正であったかどうかの判定が困難であるとの説明がありました。



櫻木講師



個別具体的話としましては、まず建築基準法関係です。以下項目を列挙します。

- ・ 建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し（資料 P9）
- ・ 安全上支障がないエレベーターに係る建築確認等の適用除外（資料 P15）
- ・ 小規模伝統的木造建築物等に係る構造計算適合性判定の特例（資料 P18）
- ・ 簡易な構造計算の対象の木造建築物の規模見直し（資料 P27）
- ・ 木造建築物の仕様の実況に応じた壁量基準等の見直し（資料 P29）
- ・ 準耐力壁等の取扱いについて（資料 P33）
- ・ 構造計算が必要な木造建築物の規模の引下げ（資料 P47）
- ・ その他の小規模木造建築物に係る基準の見直し（枠組壁工法、伝統的工法）
特に基礎について、地盤の種別に関わらず、鉄筋コンクリートの基礎を用いることとする。（資料 P49）
- ・ 建築基準法改正に伴う二級建築士等の業務独占範囲の見直し

（資料 P52） などについて、説明がありました。

次に、建築物省エネ法改正関係です。

- ・ 2025 年 4 月以降に着工する原則全ての住宅・建築物について省エネ基準適合が義務づけ。適用除外は、10㎡以下の新築・増改築など（資料 P 60）
- ・ 増改築の場合の対象（資料 P 61）
- ・ 適用開始時期（資料 P 62）
- ・ 省エネルギー基準の概要（資料 P 64）
- ・ 住宅における外皮性能（資料 P 65）
- ・ 一次エネルギー消費性能（資料 P 66）
- ・ 省エネ性能の評価方法の決定（住宅・非住宅）（資料 P 76）
- ・ 計画変更手続きと必要書類（省エネ適判関係）（資料 P 80）
- ・ 講習会、オンライン講座（資料 P 83）
- ・ 建築士サポート体制について（資料 P 84）
などについて、説明がありました。

講師の方におかれましては、膨大な建築基準法、建築物省エネ法の改正について、時間の制約がある中で、コンパクトに非常にわかりやすく講義していただきました。

改正といいながらも、非常に複雑で細くなっている部分が多く、内容を理解することの大変さを思いつつ、研修を終えました。

（文責 事務局）

建築基準法・建築物省エネ法 改正法制度説明資料

令和6年9月
国土交通省 住宅局 建築指導課
参事官(建築企画担当)付
市街地建築課

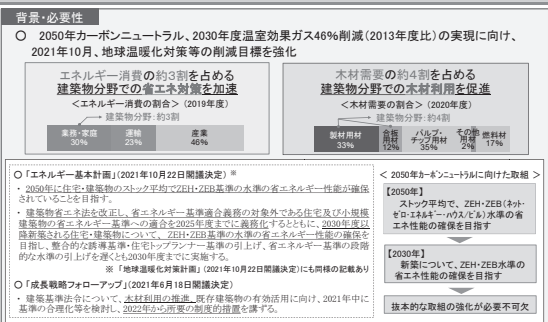
①概要

1

目次

① 概要	P.1	③ 周知事項	P.82
② 令和7年4月施行(4号特例見直し、構造見直し、省エネ等)	P.6	1. 講習会・オンライン講座	
建築物基準法関係	P.6	2. 建築士サポート体制について	
I. 総則関係	P.6	3. サポートセンター及びアシストセンター	
1. 建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し		4. 情報提供サイトの整理	
2. 施行日後の取扱いについて		④ 令和6年4月施行(防火)	P.87
II. 構造規制の合理化等	P.25	1. 防火規制の合理化等	
1. 木造建築物の仕様の実況に応じた壁量基準等の見直し		(1) 耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化	
2. 階高の高い木造建築物等の増加を踏まえた構造安全性の検証法の合理化		(2) 大規模木造建築物の主要構造部規制の合理化	
3. 二級建築士等の業務独占範囲の見直し		(3) 防火規制に係る別様みなし規定の創設	
建築物省エネ法関係	P.53	(4) 既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化	
1. 我が国の住宅・建築物に係る省エネ対策の強化に向けた道筋・対応		(5) 避難時喫煙防止構造の合理化	
2. 省エネ基準適合義務制度～制度編～		(6) 吹抜等の空間を設けた場合における防火区画(面積区画)に係る規制の合理化	
3. 省エネ基準適合義務制度～実践編～			
Step.1: 省エネ適判に必要な図書の作成			
Step.2: 省エネ適判に必要な図書の作成			
Step.3: 省エネ適判の申請、建築確認申請			
Step.4: 計画変更に関する手続きと必要書類			

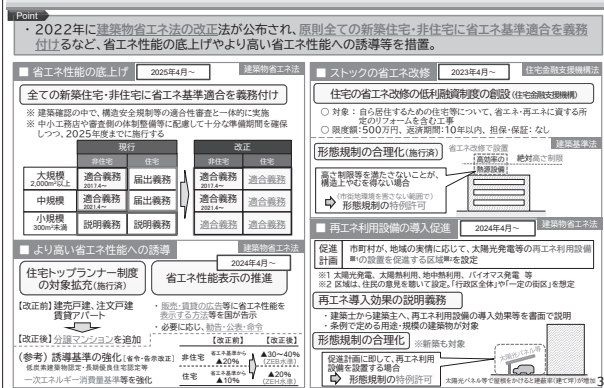
改正建築物省エネ法等の背景・必要性、目標・効果



目標・効果 建築物分野の省エネ対策の進捗、収収効果として木材利用拡大等を通じ、脱炭素社会の実現に寄与。
○ 2013年度からの対策の進捗により、住宅・建築物に係るエネルギー消費量が約889万tL削減(2030年度)

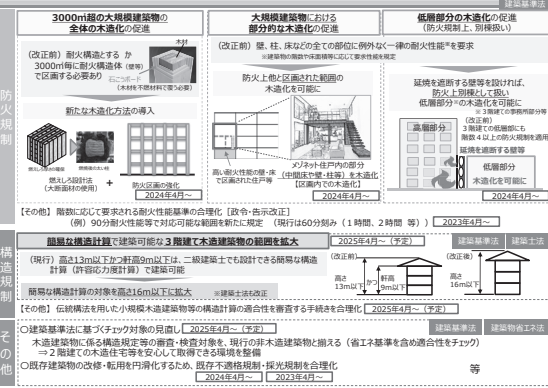
2

改正建築物省エネ法による省エネ対策の加速化



3

木材利用の促進のための建築基準の合理化等



4

施行時期について

- (1) 公布日から3月内 ※令和4年9月1日施行
○住宅の省エネ改修に対する住宅金融支援機構による低利融資制度
- (2) 公布日から1年内 ※令和5年4月1日施行
○住宅トップランナー制度の拡充
○採光規制等の合理化
○省エネ改修や再エネ設備の導入に支障となる高さ制限等の合理化等
- (3) 公布日から2年内 ※令和6年4月1日施行
○建築物の販売・賃貸における省エネ性能表示 P57
○省エネ利用促進区域制度 P58
○防火規制の合理化等 P88
- (4) 公布日から3年内 ※令和7年4月1日施行
○原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け P59
○構造規制の合理化 P26
○建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し P8
○二級建築士の業務独占範囲の見直し等 P52

5

②令和7年4月施行 (4号特例見直し、構造見直し、省エネ等) 建築基準法関係

I. 総則関係

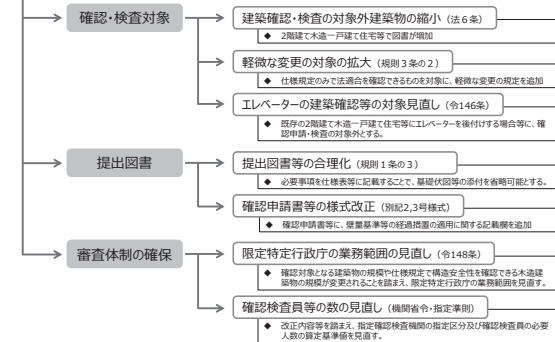
1. 建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し
2. 施行日後の取扱いについて

6

総則関係の改正の全体像①

国土交通省

4号特例の見直し(法6条)



7

②令和7年4月施行

(4号特例見直し、構造見直し、省エネ等)

建築基準法関係

I. 総則関係

1. 建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し
2. 施行日前後の取扱いについて

8

【建築基準法第6条第1項】
建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し

国土交通省

現状・改正主旨

- 事務の簡素化を図る観点から、建築確認・検査において、以下の制度を設けている。
 - ・ 都市計画区域等の区域外では、一定規模以下の建築物は、建築確認・検査の対象外
 - ・ 都市計画区域等の区域内では、建築士が設計・工事監理を行った一定規模以下の建築物は、構造関係規定等一部の審査が省略(いわゆる4号特例)
- 省エネ基準への適合や、省エネに伴い重量化している建築物に対する構造安全性の基準への適合を、審査プロセスを通じて確実に担保し、消費者が安心して建築物を整備・取得できる環境を整備する必要がある。

改正概要

- 建築確認・検査の対象外とするものは、木造・非木造に関わらず、「都市計画区域等の区域外の平屋かつ延べ面積200㎡以下の建築物」とする。
- 構造関係規定等の審査省略の対象とするものは、木造・非木造に関わらず、「都市計画区域等の区域内の平屋かつ延べ面積200㎡以下の建築物(新3号建築物)」とする。

※建築物省エネ法において、新3号建築物は省エネ審査が省略されたが、構造関係規定などの審査省略の対象と一致する制度となっている。

<木造建築物に係る審査・検査の対象>

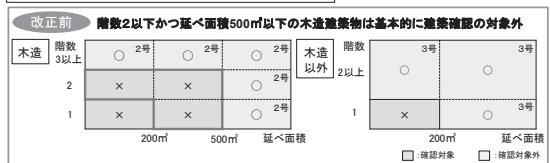
施行	建築確認	構造等の安全性審査
都市計画区域<内>	全ての建築物	階数2以上又は延べ面積200㎡超
都市計画区域<外>	階数2以上又は延べ面積500㎡超	階数2以上又は延べ面積200㎡超

9

【建築基準法第6条第1項】
建築確認の対象となる建築物の規模

国土交通省

○都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等外

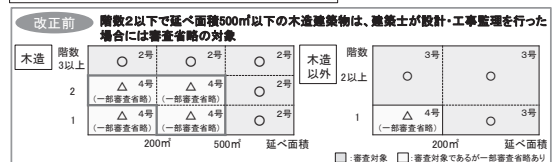


10

【建築基準法第6条第1項】
建築確認の対象となる建築物の規模

国土交通省

○都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等内

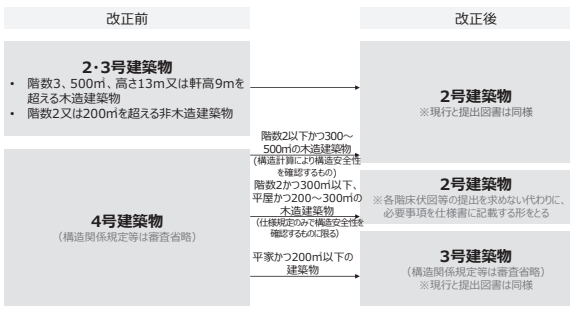


11

確認審査対象の見直しに伴う提出図書等の合理化について

国土交通省

改正建築基準法の全面施行時(令和7年4月1日)において、旧4号建築物のうち、審査省略対象が外れるものについては、提出図書等の合理化を図る。



12

【建築基準法施行規則第1条の3】
提出図書の合理化

国土交通省

旧4号から新2号に移る建築物のうち、仕様規定のみで構造安全性を確認する計画については、必要事項を仕様表等に記載することで、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図及び軸組図の添付を省略するなど、添付図書の合理化を図る。

構造計算により構造安全性を確認するもの	仕様規定のみで構造安全性を確認するもの
共通 - 付近見取図 - 配置図 - 各階平面図 - 床面構成図 - 基礎伏図 - 各階床伏図	共通 - 付近見取図 - 配置図 - 各階平面図 - 床面構成図 - 基礎伏図 - 各階床伏図
構造関係(令3章2節、3節) 2面以上の立面図 2面以上の断面図 - 地盤面算定表 - 構造詳細図 - 使用構造材料一覧 - 基礎・地盤説明書 - その他適合審査に必要な図書	構造関係(令3章2節、3節) 2面以上の立面図 2面以上の断面図 - 構造詳細図 - 使用構造材料一覧 - 基礎・地盤説明書 - その他適合審査に必要な図書
仕様表等 - 基礎伏図 - 各階床伏図 - 小屋伏図 2面以上の軸組図	仕様表等

13

(参考)建築確認及び検査に係る特例(4号特例)

国土交通省

4号特例

2階建て以下の木造住宅等の小規模建築物[※]については、都市計画区域等の区域内で建築確認の対象となる場合でも建築士が設計を行った場合には、建築確認の際に構造関係規定等の審査を省略することとなっている。また、それらの建築物について建築士である工事監理者が設計図書と併せて施工されたことを確認した場合に同様の規定に関し検査を省略することとなっている。

※建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物(いわゆる「4号建築物」)

<4号建築物>

	一般建築物の場合 (戸建住宅、事務所等)
木造	「2階建て以下」かつ「延べ面積500㎡以下」かつ「高さ13m・軒高9m以下」
非木造	平家 かつ、延べ面積200㎡以下

<建築士が設計(工事監理)した4号建築物に対する審査(検査)項目>

	防火・準防火地域外の戸建住宅	左欄以外の小規模な一般建築物
敷地関係規定	○ 審査する	○ 審査する
構造関係規定	× 審査しない ※ただし、仕様規定以外(構造計算等)は審査する	× 審査しない ※ただし、仕様規定以外(構造計算等)は審査する
防火関係規定	× 審査しない	○ 審査する
設備その他	△ 一部審査する ※シロアリ、昇降機及び浄化槽は審査する	△ 一部審査する ※シロアリ、昇降機、浄化槽、排煙設備及び区画貫通部は審査する
集団規定	○ 審査する	○ 審査する

14

講演会・講習会・研修会の報告

【建築基準法施行令第146条】
安全上支障がないエレベーターに係る建築確認等の適用除外

○現行では、既存建築物(4号建築物※1を除く。)にエレベーター等の建築設備を設置する場合には、建築確認等の手続きが必要。
○今般の法改正により旧4号建築物から新2号建築物※2に移る2階建ての木造一戸建て住宅等の建築物に当該建築設備を後付けする場合等には、新たに建築確認等の手続きが必要となる。
○申請者の手続きに係る負担の軽減を図るため、「使用頻度が低い等の理由により人が危害を受けるおそれのある事故が発生するおそれの少ないもの」について、建築確認等の手続きを不要とする。

※1 改正前の建築基準法第6条第1項第4号に掲げる建築物 ※2 改正後の建築基準法第6条第1項第2号に掲げる建築物

現行

【確認等を要する建築設備】
①エレベーター及びエスカレーター
②小荷物専用昇降機(人が危害を受けるおそれのある事故が発生しないもの(告示変任)を除く。)
③特定行政庁が指定する建築設備



ホームエレベーター
(出典: <https://susha.pasaroni.jp/elevator/>)

改正

【確認等を要する建築設備】
①エレベーター(使用頻度が低く変化が生じにくいことその他の理由により人が危害を受けるおそれのある事故が発生するおそれの少ないもの(告示変任)を除く。及びエスカレーター)
②小荷物専用昇降機(人が危害を受けるおそれのある事故が発生しないもの(告示変任)を除く。)
③特定行政庁が指定する建築設備

【告示】
一 階段内のみを昇降するエレベーター
・法第6条第1項第2号に掲げる建築物(階数が3以上であるもの、延べ面積が500㎡を超えるもの及び高さ16mを超えるものを除く。)に設置するエレベーター

木造・準木造は問わず、一戸建て住宅や小規模事務所等に、ホームエレベーター、段差解消機、いす式階段昇降機等のエレベーターを後付けする場合等には、当該エレベーターの確認申請は不要

限定特定行政庁の業務範囲の見直し

現状・改正主旨

- 限定特定行政庁における建築主事等は、①法第6条第1項第4号に規定する建築物(4号建築物)及び②準用工作物のうち小規模なものに係る事務を行うこととされている(令第148条第1項)
- 限定特定行政庁は、上記の建築物又は工作物に係る違反是正の措置命令や道路位置指定等に関する事務を行うこととされている。(令第148条第2項)
- 今般の法改正により、建築確認審査の対象となる建築物の規模や仕様規定(重量計算等)で構造安全性を確認できる木造建築物の規模が変更されることを踏まえ、限定特定行政庁における建築主事等及び限定特定行政庁の業務範囲を見直す。 ※構造計算が必要な木造建築物の対象変更に伴う変更

改正概要

- 限定特定行政庁における建築主事等の木造建築物に関する事務の範囲を以下のとおりとする。
 - ・新2号建築物(地階を除く階数が3以上、延べ面積が300㎡超又は高さ16m超を除く)
 - ・新3号建築物
- 限定特定行政庁の事務に、上記の建築物に関する①～③の事務を追加する。

限定特定行政庁の事務に追加する規定	内容	施行予定日
① 法第7条の6第1項第1号、第4項	使用用途認定	R7.4.1
② 法第87条の4	建築設備への取付	
③ 法第90条の2	工事中の特種建築物等に対する措置	

<参考>
①～③の他、法第86条の7の改正を踏まえ、令第137条の12第6項及び第7項が創設されており、限定特定行政庁の事務として4の事務が追加されている。
④ 令第137条の12第6項、第7項 大規模修繕等に係る認定(接道規制・道路内建築制限) R5.9.13公布、R6.4.1施行

【建築基準法施行令第148条】
限定特定行政庁の建築主事等の業務範囲

○都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等内

改正前

- 木造
 - ・ 階数が2以下
 - ・ 延べ面積500㎡以下
 - ・ 高さ13m以下/軒の高さ9m以下
- 木造以外
 - ・ 平屋
 - ・ 延べ面積200㎡以下

改正後

- 木造
 - ・ 地階を除く階数が2以下
 - ・ 延べ面積300㎡以下
 - ・ 高さ16m以下 ※1
- 木造以外
 - ・ 平屋
 - ・ 面積200㎡以下

※1 平屋かつ面積200㎡以下のものについては高さ制限なし
※2 構造計算が必要な木造建築物の対象変更に伴う変更

○都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等外

改正前

対象外

改正後

- 木造
 - ・ 地階を除く階数が2以下
 - ・ 延べ面積300㎡以下
 - ・ 高さ16m以下(平屋かつ面積200㎡以下のものを除く。)
- 木造以外 対象外

確認検査の対象拡大
変更なし

(注1) 新築、改築等について都道府県知事の許可も必要としないものに限ります。また、1号建築物を除きます。
(注2) 小規模な工作物(高さ10m以下の広告塔、高さ3m以下の喫煙等)の対象については変更はありません。

【建築基準法第6条の3第1項】
小規模伝統的木造建築物等に係る構造計算適合性判定の特例

現状・改正主旨

- 通常は構造計算によることなく仕様規定に適合することにより構造安全性が確保される小規模の建築物であっても、伝統的構造等の一部の仕様規定を満たせない場合、高度な構造計算により構造安全性を確認している。(第20条第1項第4号ロ)
- 小規模建築物であっても、高度な構造計算により構造安全性を検証した場合、建築確認における構造計算の審査に加え、構造計算適合性判定による簡便な確認が必要。(法第6条の3第1項)

【適用される基準及び審査手続の比較】

	適用基準		審査手続	
	仕様規定	構造計算	建築確認	構造適合
一般的な小規模木造建築物	○	×	○	×
伝統的木造建築物等	△(一部不適合)	○	○	○

改正概要

- 小規模な伝統的木造建築物等について、構造設計一級建築士が設計又は確認を行い、専門的知識を有する建築主事等が建築確認審査を行う場合は、構造計算適合性判定を不要とする。

設計 → 構造計算適合性判定 → 建築確認 → 着工

設計(※1) → 不要 → 建築確認(※2) → 着工

※1 構造設計一級建築士 ※2 専門的知識を有する建築主事等(構造計算適合性判定資格者)

②令和7年4月施行
(4号特例見直し、構造見直し、省エネ等)
建築基準法関係
I. 総則関係

1. 建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し

2. 施行日前後の取扱いについて

改正建築基準法の施行日前後における規定の適用に関する留意事項

○建築確認・検査の対象となる建築物の規模の見直し等は、施行日(令和7年4月1日)以後に工事に着手するものについて適用されます。

【留意事項】

1. 施行日前後の建築確認・検査の取扱いが変更されます。(下図参照)。
2. 建築確認を円滑に進めるため、
 - ・ 下図4の場合は建築基準法関係規定等の適合性について、施行日以後は建築関係規定等とあわせて検討ください。
 - ・ 下図5の場合は構造関係規定等との適合性について、施行日前から建築主事・指定確認検査機関とあらかじめ相談することをご検討ください。
3. 下図6の場合(防火・事防火地域外の一戸建て住宅を除く)などの消防関係について、施行日は都市計画区域等の区域内で同意期限が3日以内、都市計画区域等の区域外で消防関係(建築確認)の対象外のため、施行日以後は同意期限が7日以内に変更となります。
4. 都道府県及び限定特定行政庁における建築主事の業務範囲が変更となりますので、施行日以後の申請先にはご注意ください。
5. 確認申請から確認済書の交付まで一定の審査期間が必要となるため、施行日前に工事に着手する予定の場合は、時間的余裕をもって建築確認申請を行ってください。
6. 施行日前に確認済書が交付され、施行日以後に着手するものについては、着工後の計画変更や検査において、構造関係規定等への適合の確認が必要となり、適合の確認ができない場合には、計画変更に係る確認済書や中間検査合格証、検査済書が交付されないため、一定の余裕をみて対応してください。

確認・検査の対象外から新2号になる木造建築物の取扱い<都市計画区域等の区域外>

法施行日(令和7年4月1日)	確認申請(附則第3条)	構造関係規定等への適合確認
① 設計 → 着工 完了	不要	確認: 審査する 検査: 検査する
② 設計 → 確認 → 着工 完了	不要	確認: 審査する 検査: 検査する
③ 設計 → 確認 → 着工 完了	不要	確認: 審査する 検査: 検査する
④ 設計 → 確認 → 着工 完了	着工前に必要	確認: 審査する 検査: 検査する

改正建築基準法の施行日前後における規定の適用に関する留意事項

確認・検査の対象外から新2号になる木造建築物の取扱い<都市計画区域等の区域内>

法施行日(令和7年4月1日)	確認申請(附則第3条)	構造関係規定等への適合確認
⑤ 設計 → 確認 → 着工 完了	不要	確認: 審査する 検査: 検査する
⑥ 設計 → 確認 → 着工 完了	不要	確認: 審査する 検査: 検査する
⑦ 設計 → 確認 → 着工 完了	不要	確認: 審査する 検査: 検査する
⑧ 設計 → 確認 → 着工 完了	不要	確認: 審査する 検査: 検査する
⑨ 設計 → 確認 → 着工 完了	不要	確認: 審査する 検査: 検査する
⑩ 設計 → 確認 → 着工 完了	不要	確認: 審査する 検査: 検査する
⑪ 設計 → 確認 → 着工 完了	不要	確認: 審査する 検査: 検査する
⑫ 設計 → 確認 → 着工 完了	不要	確認: 審査する 検査: 検査する

【留意事項】

1. 施行日以後に着手するものは建築確認・検査の対象となり、その際、構造関係規定等についても適合を確認する必要があります。
2. 施行日以後の建築確認・検査の取扱いが変更されます。施行日前から建築基準法関係規定等の適合性について、建築主事及び指定確認検査機関とあらかじめ相談することをご検討ください。

旧4号から新2号になる木造建築物の取扱い<都市計画区域等の区域内>

法施行日(令和7年4月1日)	確認申請(附則第3条)	構造関係規定等への適合確認
⑩ 設計 → 確認 → 着工 完了	不要	確認: 審査する 検査: 検査する

【留意事項】

1. 施行日前に確認済書が交付され、施行日以後に着手するものについては、着工後の計画変更や検査において、構造関係規定等への適合の確認が必要となるため、確認申請の段階から構造関係規定等への適合性について、建築主事及び指定確認検査機関とあらかじめ相談することをご検討ください。
2. 着工後の計画変更や検査において、構造関係規定等に係る図書の追加提出が必要となるため、構造関係規定等が建築確認・検査の対象となる施行日前の着手となること、建築確認において構造関係規定等への適合性を確認するために建築確認申請を施行日以後に遅らせること等の対応により、申請者等の負担を軽減することが考えられます。

改正建築基準法の施行日前後における規定の適用に関する留意事項

確認・検査の対象外から新2号になる木造建築物の取扱い<都市計画区域等の区域外>

法施行日(令和7年4月1日)	確認申請(附則第3条)	構造関係規定等への適合確認
④ 設計 → 確認 → 着工 完了	着工前に必要	確認: 審査する 検査: 検査する

【留意事項】

1. 施行日以後に着手するものは建築確認・検査の対象となり、その際、構造関係規定等についても適合を確認する必要があります。
2. 施行日以後の建築確認・検査の取扱いが変更されます。施行日前から建築基準法関係規定等の適合性について、建築主事及び指定確認検査機関とあらかじめ相談することをご検討ください。

旧4号から新2号になる木造建築物の取扱い<都市計画区域等の区域内>

法施行日(令和7年4月1日)	確認申請(附則第3条)	構造関係規定等への適合確認
⑩ 設計 → 確認 → 着工 完了	不要	確認: 審査する 検査: 検査する

【留意事項】

1. 施行日前に確認済書が交付され、施行日以後に着手するものについては、着工後の計画変更や検査において、構造関係規定等への適合の確認が必要となるため、確認申請の段階から構造関係規定等への適合性について、建築主事及び指定確認検査機関とあらかじめ相談することをご検討ください。
2. 着工後の計画変更や検査において、構造関係規定等に係る図書の追加提出が必要となるため、構造関係規定等が建築確認・検査の対象となる施行日前の着手となること、建築確認において構造関係規定等への適合性を確認するために建築確認申請を施行日以後に遅らせること等の対応により、申請者等の負担を軽減することが考えられます。

壁量基準等の経過措置の適用に関する留意事項

○ 令和7年4月1日から令和8年3月31日までに工事に着手するものについて、現行(改正前)の壁量基準等により行うことができます。

【留意事項】

1. 地震を除く階数が2以下、高さが13メートル以下及び軒の高さが9メートル以下である延べ面積が300㎡以内の木造建築物が対象となります。
2. 改正後の基準によることとする設計の変更は時間を経ることであり、当該基準により難しい場合に適用可能です。
3. 建築確認・検査においては、改正後の基準により難しいと認められる場合に必要となる図書の提出は必要ないこととする。
4. 経過措置の対象となるのは、壁量(令第46条、特種建築工法等(南の地盤等を含む。))及び柱の小径(令第43条)にのみ適用されます。

経過措置を適用する場合であっても、壁量と柱の小径について現行(改正前)の基準に適合していることの審査が行われることになります。

4. 確認申請書(第三面18.)と建築計画概要書(第二面20.)に経過措置の適用の有無の記載欄があります。

(施行日前後の記載方法は下記参照)

施行期日(令和7年4月)		構造関係規定等への適合確認	様式の記載上の留意点
10	確認 申請 済	完了検査 済	確認: 審査しない 検査: 検査する
10'	確認 申請 済	完了検査 済	確認: 審査しない 検査: 検査する
11	確認 申請 済	完了検査 済	確認: 審査する 検査: 検査する
12	確認 申請 済	完了検査 済	確認: 審査する 検査: 検査する

2階建ての木造一戸建て住宅等に係る手続き、基準適用のスケジュール

○ 2階建ての木造一戸建て住宅等に係る壁量基準等については、経過措置として、令和7年4月1日から令和8年3月31日までは、現行の壁量基準等を活用することができるが、審査省略制度(4号特例制度)の見直しや省エネ基準の適合義務化は令和7年4月1日からスタートするため、注意が必要。

令和7年4月1日 令和8年4月1日

確認申請
手続き

構造関係規定等の
審査省略あり

構造関係規定等の
審査省略なし

省エネ基準

省エネ基準への
適合義務化

現行基準

新基準

壁量基準等のみ1年の暫予期間

②令和7年4月施行

(4号特例見直し、構造見直し、省エネ等)

建築基準法関係

Ⅱ. 構造規制の合理化等

- (1) 木造建築物の仕様の実況に応じた壁量基準等の見直し
- (2) 階高の高い木造建築物等の増加を踏まえた構造安全性の検証法の合理化
- (3) 建築基準法改正に伴う二級建築士等の業務独占範囲の見直し

構造関係の改正の全体像①

小規模木造建築物に係る基準の見直し(法20条)

- 壁量基準の見直し(令第46条)
 - 建築物の荷重の変更に伴う必要壁量の算定方法を見直し
 - 存在壁量として、耐力壁に耐力壁を考慮可能化
 - 高耐力壁を使用可能化
 - 構造計算による安全性確認の合理化(壁量計算は不要)
- 筋かいの対象拡大(令第45条)
 - 木材・鉄筋以外の材料や、K型・多段筋かいなど、筋かいの対象を拡大(当面の間は大臣認定が必要)
- 柱の小径の基準の見直し(令第43条)
 - 現行の「1/100の軽い壁」等の区分をなくし、建築物の荷重の変更に伴う柱の小径の算定方法を見直し(平成12年告示1349号)
- 基礎の基準の見直し
 - 無筋コンクリート基礎を廃止し、地盤の種類に関わらず、鉄筋コンクリートの基礎を使用することとする。(平成12年告示1347号)

※特種建築工法(平成13年告示1540号)・伝統的構法等(平成28年告示690号・691号)・学校木造校舎(令和6年告示445号)に関する基準も見直し

構造関係の改正の全体像②

階高の高い木造建築物等の構造安全性の検証法の合理化(法20条)

- 木造 → 簡易な構造計算の対象の木造建築物の規模の見直し(法20条1項)
 - 「高さ13m以下かつ柱間9m以下かつ延べ面積500㎡以下」
→ 「階数3: 高さ16m以下」
・階数2以下: 高さ16m以下かつ延べ面積300㎡以下
- 非木造 → 簡易な構造計算の対象範囲の拡大
 - 現行では高層な構造計算(ル-ト2)を要する高さ13m超16m以下の鉄造、アルミニウム合金造の建築物を対象に、簡易な構造計算(ル-ト1-3)を創設(平成19年告示593号・平成14年告示410号)
- 鋼材のボルト接合の適用範囲の拡大
 - 高さ16m以下の鉄造の建築物について、鋼材のボルト接合の適用範囲を拡大(令和6年新設告示)
- 体制 → 二級建築士等の業務独占範囲の見直し(建築士法3条)
 - 簡易な構造計算の対象となる木造建築物の見直しに伴い、二級建築士等の業務範囲について、見直し後の構造計算の区分と整合(「高さ13m以下かつ柱間9m以下」)
→ 「階数3(木造建築士は2)以下かつ高さ16m以下」

②令和7年4月施行

(4号特例見直し、構造見直し、省エネ等)

建築基準法関係

Ⅱ. 構造規制の合理化等

- (1) 木造建築物の仕様の実況に応じた壁量基準等の見直し
- (2) 階高の高い木造建築物等の増加を踏まえた構造安全性の検証法の合理化
- (3) 建築基準法改正に伴う二級建築士等の業務独占範囲の見直し

木造建築物の仕様の実況に応じた壁量基準等の見直し

現状・改正主

- 現行の壁量基準・柱の小径の基準では、「軽い壁」「重い壁」の区分に応じて必要壁量・柱の小径を算定。一方、木造建築物の仕様は多様化しており、この区分では適切に必要な壁量や必要な柱の小径が算定できないおそれがある。
- 特に、より高い省エネ性能のニーズが高まる中、断熱性能の向上や階高の引き上げ、トリプルガラスサッシ、太陽光発電設備が設置される場合には、従来の壁量や柱の小径に比べて重量が大きくなり、地震動等に対する影響に配慮が必要。
- このため、木造建築物の仕様の実況に応じて必要壁量・柱の小径を算定できるように見直し。

(建築基準法施行令等を改正し、令和7年4月に施行。なお、1年間、現行の壁量基準等を適用可能とする経過措置を設ける。)

壁量基準の見直し(令第46条)

- 仕様の実況に応じた必要壁量の算定方法への見直し
 - 現行: 「軽い壁」「重い壁」の区分により必要壁量を算定
 - 見直し: 建築物の荷重の変更に伴う必要壁量を算定
- 存在壁量に耐力壁等を考慮可能化
 - 現行: 存在壁量として、耐力壁のみ考慮
 - 見直し: 存在壁量として、耐力壁に加え、壁束、垂れ壁等も考慮可能
- 高耐力壁を使用可能化
 - 現行: 壁束率は7割以下まで
 - 見直し: 壁束率は7割以下まで
- 構造計算による安全性確認の合理化
 - 現行: 構造計算による場合も壁量計算が必要
 - 見直し: 構造計算(昭和56年告示100号等)による場合は壁量計算は不要

設計支援ツールの整備

- 住宅の諸元を入力すれば、必要壁量・柱の小径や柱の負担可能な床面積を容易に算定できる設計支援ツールを整備

※諸元: 階高、床面積、壁厚・外壁の仕様、太陽光発電設備の有無等

(结构的勘査にて設計支援ツールを使用可能であることと位置づけ)

(壁量基準の見直し関連)

仕様の実況に応じた必要壁量の算定方法への見直し

○ 建築物の荷重の変更に伴う必要壁量を算定(いわゆる「軽い壁」「重い壁」は廃止)

○ 特定の仕様等の組合せを確認することで、必要壁量を容易に把握できる試算ツール(早見表)を整備

○ 諸元を入力することで、必要壁量を容易に算定できる表計算ツールを整備

(確認申請において、基本的に、早見表や表計算ツールの出力結果の提出までは求めない。)

<算定式(床面積あたりの必要壁量)>

$$L_w = (A1 \cdot Q0 \cdot S_w) / (0.0196 \cdot A_{Fl})$$

<荷重(Wi)算定のイメージ>

W1: 1階建の荷重(W1)

W2: 2階建の荷重(W2)

W3: 3階建の荷重(W3)

W4: 4階建の荷重(W4)

W5: 5階建の荷重(W5)

W6: 6階建の荷重(W6)

W7: 7階建の荷重(W7)

W8: 8階建の荷重(W8)

W9: 9階建の荷重(W9)

W10: 10階建の荷重(W10)

W11: 11階建の荷重(W11)

W12: 12階建の荷重(W12)

W13: 13階建の荷重(W13)

W14: 14階建の荷重(W14)

W15: 15階建の荷重(W15)

W16: 16階建の荷重(W16)

W17: 17階建の荷重(W17)

W18: 18階建の荷重(W18)

W19: 19階建の荷重(W19)

W20: 20階建の荷重(W20)

W21: 21階建の荷重(W21)

W22: 22階建の荷重(W22)

W23: 23階建の荷重(W23)

W24: 24階建の荷重(W24)

W25: 25階建の荷重(W25)

W26: 26階建の荷重(W26)

W27: 27階建の荷重(W27)

W28: 28階建の荷重(W28)

W29: 29階建の荷重(W29)

W30: 30階建の荷重(W30)

W31: 31階建の荷重(W31)

W32: 32階建の荷重(W32)

W33: 33階建の荷重(W33)

W34: 34階建の荷重(W34)

W35: 35階建の荷重(W35)

W36: 36階建の荷重(W36)

W37: 37階建の荷重(W37)

W38: 38階建の荷重(W38)

W39: 39階建の荷重(W39)

W40: 40階建の荷重(W40)

W41: 41階建の荷重(W41)

W42: 42階建の荷重(W42)

W43: 43階建の荷重(W43)

W44: 44階建の荷重(W44)

W45: 45階建の荷重(W45)

W46: 46階建の荷重(W46)

W47: 47階建の荷重(W47)

W48: 48階建の荷重(W48)

W49: 49階建の荷重(W49)

W50: 50階建の荷重(W50)

W51: 51階建の荷重(W51)

W52: 52階建の荷重(W52)

W53: 53階建の荷重(W53)

W54: 54階建の荷重(W54)

W55: 55階建の荷重(W55)

W56: 56階建の荷重(W56)

W57: 57階建の荷重(W57)

W58: 58階建の荷重(W58)

W59: 59階建の荷重(W59)

W60: 60階建の荷重(W60)

W61: 61階建の荷重(W61)

W62: 62階建の荷重(W62)

W63: 63階建の荷重(W63)

W64: 64階建の荷重(W64)

W65: 65階建の荷重(W65)

W66: 66階建の荷重(W66)

W67: 67階建の荷重(W67)

W68: 68階建の荷重(W68)

W69: 69階建の荷重(W69)

W70: 70階建の荷重(W70)

W71: 71階建の荷重(W71)

W72: 72階建の荷重(W72)

W73: 73階建の荷重(W73)

W74: 74階建の荷重(W74)

W75: 75階建の荷重(W75)

W76: 76階建の荷重(W76)

W77: 77階建の荷重(W77)

W78: 78階建の荷重(W78)

W79: 79階建の荷重(W79)

W80: 80階建の荷重(W80)

W81: 81階建の荷重(W81)

W82: 82階建の荷重(W82)

W83: 83階建の荷重(W83)

W84: 84階建の荷重(W84)

W85: 85階建の荷重(W85)

W86: 86階建の荷重(W86)

W87: 87階建の荷重(W87)

W88: 88階建の荷重(W88)

W89: 89階建の荷重(W89)

W90: 90階建の荷重(W90)

W91: 91階建の荷重(W91)

W92: 92階建の荷重(W92)

W93: 93階建の荷重(W93)

W94: 94階建の荷重(W94)

W95: 95階建の荷重(W95)

W96: 96階建の荷重(W96)

W97: 97階建の荷重(W97)

W98: 98階建の荷重(W98)

W99: 99階建の荷重(W99)

W100: 100階建の荷重(W100)

講演会・講習会・研修会の報告

【建築基準法第20条第1項第3号】
構造計算が必要な木造建築物の規模の引下げ

国土交通省

現状・改正主旨

- 2014（平成26）年の豪雪被害をうけ、スパンの大きい等の要件に該当する建築物では構造計算において積雪荷重を増加させている。（H30告示改正）
- 2階建以下で延べ面積500㎡以下の木造建築物については、大スパンの屋根であっても構造計算が求められていない。（法第20条第1項）
- 多様なニーズを背景として、大空間を有する建築物が増加しており、これらの建築物に対応した構造安全性の確保が必要となっている。

改正概要

- 木造建築物で構造計算が必要となる規模を引下げ（対象を拡大）、構造安全性を確保

2階以下の木造建築物で構造計算が必要となる規模は、延べ面積500㎡超

延べ面積300㎡超

【参考】木造建築物の用途分類（延べ面積別）

47

【建築基準法第20条】
木造建築物の構造計算対象の規模

国土交通省

現状

階数	高さ	高さ13m以下※ ※軒高30m以下	高さ13m超 60m以下 ※軒高20m	高さ60m超
1階建	500㎡以下	仕様規定	高度な構造計算 (許容応力度等計算、 保有水平耐力計算)	特別設計 応答解析
2階建	500㎡以下	仕様規定		
3階建	500㎡超	簡易な構造計算 (許容応力度計算)		
4階建～	500㎡超	高度な構造計算 (許容応力度等計算、 保有水平耐力計算)		

改正

階数	高さ	高さ16m以下	高さ16m超 60m以下	高さ60m超
1階建	300㎡以下	仕様規定	高度な構造計算 (許容応力度等計算、 保有水平耐力計算)	特別設計 応答解析
2階建	300㎡以下	仕様規定		
3階建	300㎡超	簡易な構造計算 (許容応力度計算)		
4階建～	300㎡超	高度な構造計算 (許容応力度等計算、 保有水平耐力計算)		

48

その他の小規模木造建築物に係る基準の見直し

国土交通省

【枠組壁工法】

平成13年告示第1540号 改正

- 壁量等基準の整備**
 - 簡易表は廃止し、算定式を位置づけ
 - ・存在壁量に準耐力壁等を考慮可能化
 - ・鉛直方向壁量充足率を規定
- 構造計算ルート2の創設**
- 床根太・たる木の間隔が65cm超の場合に、部分計算による検証で可とするよう合理化**
(現行では、ルート1計算時に床根太・たる木の間隔が65cm超の場合には、建築物全体の構造計算が必要)
- 床版・屋根版の面材にMDFを追加**
- 外壁の隅角部又は開口部の両端にあるたて柱と束との金物等による緊結をルート1計算時に適用除外**
(現行では、ルート1計算時も、外壁の隅角部又は開口部の両端にあるたて柱と束組を、金物又は束材で緊結が必要)
- 木質接着パネル工法に関する項目の除外**（※平成13年告示第1540号と第1541号を統合）
・木工法の改良を断絶し、仕様規定及び許容応力度計算ルートを新設予定（平成13年告示第1540号からは規定を削除）
・「木質パネル工法」から「木質接着パネル工法」に変更を要す

【伝統的構法等】

平成28年告示第690号 第691号 改正

- 平成28年告示第691号第2号において、耐力壁間距離の算定式を追加
- 階高が3.2mを超える場合、告示の各表の値に階高に応じた係数を乗じる

【基礎】

平成12年告示第1347号 改正

- 地盤の種類に関わらず、鉄筋コンクリートの基礎を用いることとする
(現行では、異なる不同地盤等の生ずるおそれのない強固な地盤では、無筋のコンクリート基礎とすることができる)

49

鉄骨造等の建築物における構造規制の合理化等

国土交通省

■ 簡易な構造計算の対象範囲拡大、基準の明確化

令和7年4月1日 施行
(平成19年告示第593号 改正)
(平成14年告示第410号 改正)

【鉄骨造等】

- 高さ制限の合理化及び構造計算ルート1～3の創設** ※アルミニウム合金等においても同様の合理化を実施
現行：高さ13m又は軒高9m超の鉄骨造は高度な構造計算（ルート2以上）が必要
改正：高さ13m又は軒高9m超の鉄骨造でも高さ16m以下等の条件を満たす場合は簡易な構造計算の適用が可能
範囲拡大の対象となる規模の建築物に適用する構造計算ルート1～3を創設
(対象) ・高さ16m以下、3階以下、延べ面積500㎡以内、柱相互の間隔6m以下
・柱及びはり材の幅厚比の制限、ブレースの変形能にに応じた初期剛性、偏心率の確認、隅部変形角の確認 等
- 鉄骨造の構造計算ルート1～2において幅厚比制限の基準を明確化**
現行：柱及びはり材の幅厚比によって構造耐力上支障のある急激な耐力の低下を生じないことを確かめる規定を設けている
改正：具体的な幅厚比の制限を明確化
- 薄板軽量形鋼造についての高さ緩和**
現行：高さ13m超又は軒高9m超の薄板軽量形鋼造は高度な構造計算（ルート2以上）が必要
改正：高さ13m超又は軒高9m超の薄板軽量形鋼造でも高さ16m以下等の条件を満たす場合は簡易な構造計算の適用が可能
(範囲拡大の対象となる規模の建築物には、構造計算ルート1～3を適用)
- 併用構造物の規定の追加**
①において範囲拡大の対象となる規模の鉄骨造と木造等の併用構造物に関する規定を追加

■ ボルト接合を適用できる建築物の対象範囲拡大

令和7年4月1日 施行
(令和6年告示第955号 新設)

現行：軒高9m超の鉄骨造は高力ボルト接合、溶接接合、リベット接合等とする必要がある（ボルト接合の適用は不可）
改正：軒高9m超の鉄骨造でも高さ16m以下等の条件を満たす場合はボルト接合の適用が可能
(対象) ・鉄骨造の建築物、高さ16m以下、3階以下、延べ面積500㎡以内、柱相互の間隔6m以下
・ボルト孔のずれを含めた隅部変形角の確認

50

国土交通省

②令和7年4月施行

（4号特例見直し、構造見直し、省エネ等）

建築基準法関係

Ⅱ. 構造規制の合理化等

- 木造建築物の仕様の実況に応じた壁量基準等の見直し
- 階高の高い木造建築物等の増加を踏まえた構造安全性の検証法の合理化
- 建築基準法改正に伴う二級建築士等の業務独占範囲の見直し

51

【建築士法第3条】
建築基準法改正に伴う二級建築士等の業務独占範囲の見直し

国土交通省

現状・改正主旨

- 「高さ13m又は軒高9m超」の木造建築物等の新築、増改築等を行う場合は、設計等に高度な構造計算が必要であるため、一級建築士でなければ、設計又は工事監理をしてはならないとされている。（簡易な構造計算の対象とならぬ高さ13m以下かつ軒高9m以下の建築物は二級建築士も設計等を行えることとしている。）
- 今般の建築基準法の改正により、3階建て木造建築物のうち、簡易な構造計算によって構造安全性を確かめることが可能な範囲を、現行の「高さ13m以下かつ軒高9m以下」から、「高さ16m以下」に見直すこと等に伴い、簡易な構造計算の対象となる建築物の範囲として定められている二級建築士等の業務範囲について、見直し後の構造計算の区分と整合させる必要。

改正概要

- 従来は「高さ13m以下かつ軒高9m以下」の建築物について担えることとしていた二級建築士の業務範囲を、「階数が3以下かつ高さ16m以下」の建築物に改正する（※）
- ※ 一級建築士でなければ設計等をするのでない木造建築物等が「高さ」について、「階数」を除く階数4以上又は高さ16m超に見直す。
- ※ 木造建築物の業務範囲についても「階数が2以下かつ高さ16m以下」の木造建築物に見直す。

現状

高さ・軒高 (㎡)	高さ13m以下かつ軒高9m以下				高さ13m超かつ軒高9m以下	高さ13m超かつ軒高9m超
	1階建	2階建	3階建	4階建		
30㎡ < 8 ≤ 100㎡	設計等可能	設計等可能	設計等可能	設計等可能	設計等不可	設計等不可
100㎡ < 8 ≤ 300㎡	設計等可能	設計等可能	設計等可能	設計等可能	設計等不可	設計等不可
300㎡ < 8 ≤ 600㎡	設計等可能	設計等可能	設計等可能	設計等可能	設計等不可	設計等不可
600㎡ < 8 ≤ 1000㎡	設計等可能	設計等可能	設計等可能	設計等可能	設計等不可	設計等不可
1000㎡ < 8	設計等可能	設計等可能	設計等可能	設計等可能	設計等不可	設計等不可

改正

高さ・軒高 (㎡)	高さ16m以下				高さ16m超
	1階建	2階建	3階建	4階建	
30㎡ < 8 ≤ 100㎡	設計等可能	設計等可能	設計等可能	設計等可能	設計等不可
100㎡ < 8 ≤ 300㎡	設計等可能	設計等可能	設計等可能	設計等可能	設計等不可
300㎡ < 8 ≤ 600㎡	設計等可能	設計等可能	設計等可能	設計等可能	設計等不可
600㎡ < 8 ≤ 1000㎡	設計等可能	設計等可能	設計等可能	設計等可能	設計等不可
1000㎡ < 8	設計等可能	設計等可能	設計等可能	設計等可能	設計等不可

※改正事項：赤字下線部

52

国土交通省

②令和7年4月施行

（4号特例見直し、構造見直し、省エネ等）

建築物省エネ法関係

＜改正建築物省エネ法 省エネ基準適合義務化制度解説＞

- 我が国の住宅・建築物に係る省エネ対策の強化に向けた道筋・対応
- 省エネ基準適合義務化制度 ～制度編～
- 省エネ基準適合義務化制度 ～実践編～

53

1. 我が国の住宅・建築物に係る省エネ対策の強化に向けた道筋・対応

54

[illegible][illegible]

【改正後の法第27条、第28条】
建築物の販売・賃貸時のエネルギー消費性能表示制度

Point

- ・ 2024年4月から住宅・建築物の販売・賃貸される事業者に対して、販売等の対象となる住宅・建築物の省エネルギー性能を表示することが努力義務化されました。
- ・ 新築住宅・建築物の省エネルギー性能を表示する際は、規定のラベルを使用することが必要です。

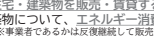
2024年4月施行

国土交通省

エネルギー消費性能表示制度

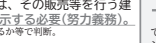
- ✓ 住宅・建築物の販売・賃貸する事業者[※]は、その販売等を行う建築物について、エネルギー消費性能を表示する[※]必要（努力義務）。
- ✓ 告示に従った表示をしている事業者は助産等の対象。
- ✓ 2024年4月以降に建築確認申請を行うものは、告示に従ったラベルを使用することが必要。

省エネルギー能力ラベル



ラベルを用いた広告イメージ

不動産検索サイト等での物件画像添付の一つとして表示することが可能。



省エネ性能表示の留意事項

- ・ 省エネ性能表示は、建築物のエネルギー消費性能を算出する際に適用する範囲で表示
- ・ 省エネ性能表示は、省エネ性能表示の範囲で表示
- ・ 省エネ性能表示は、省エネ性能表示の範囲で表示

省エネ性能表示の留意事項

- ・ 省エネ性能表示は、建築物のエネルギー消費性能を算出する際に適用する範囲で表示
- ・ 省エネ性能表示は、省エネ性能表示の範囲で表示
- ・ 省エネ性能表示は、省エネ性能表示の範囲で表示

省エネ性能表示の留意事項

- ・ 省エネ性能表示は、建築物のエネルギー消費性能を算出する際に適用する範囲で表示
- ・ 省エネ性能表示は、省エネ性能表示の範囲で表示
- ・ 省エネ性能表示は、省エネ性能表示の範囲で表示

【改正後の法第60条～第64条】

建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の概要

2024年4月施行



Point

- ・2024年4月から、太陽光発電設備などの再生可能エネルギー利用設備の導入促進のため、建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度が創設されました。
- ・市町村が促進計画を作成・公表することで、当該計画の区域内には、建築主から建築主に対する再生エネルギー利用設備についての説明義務や建築基準法の形態規制の特例許可などが適用される。

建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度

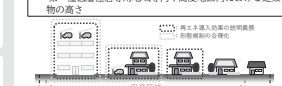
- ✓ 市町村が、建築物上の再生エネルギー利用設備の設置の促進を図ることが必要であると認められる区域について、促進計画を作成。（作成は任意）
- ✓ 促進計画が作成・公表された場合、以下の措置が適用。

計画区域内に適用される措置

- 建築主による再生エネルギー導入の説明義務**
 - ・条例で定める用途、規模の建築物が対象
 - ・建築主に対し、設置可能な再生エネルギー設備を書面で説明
- 市町村の努力義務（建築主等への支援）**
 - ・建築主に対し、情報提供、助言その他の必要な支援を行う。（例：再生エネルギー設備の設置に関する基本的な情報や留意点）
- 建築主の努力義務（再生エネルギー設備の設置）**
 - ・区域内の建築主に対し、再生エネルギー設備を設置する区域義務

形態規制の合理化

- ・促進計画に定める特例適用要件に適合して再生エネルギー設備を設置する場合、建築基準法の形態規制について特定行政庁の特例許可の対象となる。
- 【特例許可の対応規定（建築基準法）】
 - 容積率・建ぺい率・第一種低層住居専用地域等内や高度地区内における建築物の高さ



この図は、建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の概要を示しています。左側には、太陽光発電パネルと風力発電機が描かれています。中央には、市町村界が示され、その中に「建築物再生可能エネルギー利用促進区域」が指定されています。この区域内には、太陽光発電パネル、風力発電機、そして「建築物再生可能エネルギー利用促進区域」のロゴが描かれています。右側には、市町村界の外に「建築物再生可能エネルギー利用促進区域」のロゴが描かれています。図の下部には、市町村界、建築物再生可能エネルギー利用促進区域、建築物再生可能エネルギー利用促進区域のロゴが示されています。

2. 省工ネ基準適合義務制度 ～制度編～

〔改正後の法第10条、第20条〕  **国土交通省**

省工基準適合義務制度① ～義務付けの対象、届出・説明義務制度の廃止～

Point

- 2025年4月(即ち4月)以降に着手する原則全ての住宅・建築物について省工基準適合が義務付けられます。
- 現在、中規模以上の住宅に適用されている**届出義務制度**及び小規模住宅・非住宅に適用されている**建築主に対する説明義務制度**は、省工基準適合義務制度開始以降(2025年4月以降)は**廃止**されます。

省工基準適合義務の対象について **原則、全ての住宅・建築物を新築・増改築する際に、省工基準への適合が義務付けられます。**

<現行制度からの変更点>

	現行制度		改正 (2025年4月以降)
	非住宅	住宅	
大規模 (2000㎡以上)	適合義務	届出義務	適合義務
中規模 (300㎡以上)	適合義務	届出義務	適合義務
小規模 (300㎡未満)	説明義務	説明義務	適合義務

2025年4月以降

適用除外

以下の建築物については適用除外となります。

- ① 10㎡以下の新築・増改築
- ② 居室を有しない又は居住の関与性を有することにより空調設備等の必要がないもの
- ③ 歴史的建造物、文化財等
- ④ 急応急建築物、文化施設建築物、仮設復興等場

届出義務制度及び説明義務制度の廃止について

- **届出義務制度** (現在、300㎡以上の住宅に適用)及び**説明義務制度** (現在、300㎡未満の住宅・非住宅に適用)は、2025年4月以降廃止されます。
- 施行日以後に着手する場合は、省工基準適合義務の対象となり、**施行日以後に着手する場合は、届出義務制度又は説明義務制度の対象となります。**

【改正後の法第10条】 国土交通省

省工系基準適合義務制度② ～増改築の場合の対象～

Point

- 省工系基準適合義務制度は、増改築を行う場合にも対象となります。『増改築』には、修繕・模様替（いわゆるリフォーム）は含まれません。
- 増改築の場合は、増改築を行う部分が省工系基準に適合する必要があります。

増改築の場合の基準適合義務制度の対象となる部分について

現行制度とは異なり、増改築を行う場合は、増改築を行った部分が省工系基準に適合する必要があります。

- ※ 増改築部分を含めた建築物全体ではないのでご注意ください。
- ※ 修繕・模様替（いわゆるリフォーム・改修）は省工系基準適合義務制度の対象ではありません。

＜現行制度からの変更点＞省工系基準適合が必要な部分＞

現行制度

増築前

改正（2025年4月以降）

増築後

現行制度

増築前

改正（2025年4月以降）

増築後

増改築の場合の留意事項

- ✓ 2025年3月以前に着手する増改築であって、現行制度で義務付け対象となる場合は、既存部分を含めた建築物全体で省工系基準適合が必要。
- ✓ 増改築部分の床面積が10㎡を超え、増改築後の建築物の規模が建築基準法第6条第1項第1号又は第2に該当する場合、増改築に係る省工系基準適用が必要。



国土交通省

【改正法附第2条】

省工基準適合義務制度③ ～適用開始時期～

Point

➤ 省工基準適合義務制度は2025年4月（R7年4月）以降に工事に着手するものから適用されます。

基準適合義務制度の適用について

- 省工基準適合義務制度は2025年4月（R7年4月）以降に工事に着手するものから適用されます。
- このため、2025年4月以降に工事を着手が見込まれる場合は、法施行前から予め省工基準に適合した設計としておくことが必要です。

<省工基準適合義務制度の適用について>

2025年4月

確認申請	確認済証	第三者確認	省工基準適合義務発生	確認済証	完了検査において省工基準適合を確認
------	------	-------	------------	------	-------------------

省工基準適合が確認できない場合、確認済証が発行されない

基準適合が不要な場合（省工基準適合の対応が不要）

2025年4月

確認申請	確認済証	第三者確認	省工基準適合義務発生	確認済証	完了検査において省工基準適合を確認
------	------	-------	------------	------	-------------------

省工基準適合が確認できない場合、確認済証が発行されない

留意事項

- 確認申請から確認済証の交付までは一定の審査期間が必要とする。このため、2025年4月前の着工を予定する場合、余裕をもった確認申請の提出を促す。
- 2025年4月より前施工事を予定して建築確認の確認済証を受けた場合でも、実際の工事着手が2025年4月以降になった場合は、完了検査時に省工基準への適合確認が必要とする。省工基準への適合が確認できない場合、検査済証が発行できないため、一定の余裕を持って省工基準適合義務制度に対応していく。

【改正後の法第10条第2項、第11条】
コース1：設計住宅性能評価書等を受けた場合の省エネ適判の省略②

Point

- 確認済証交付後、完了検査までの間に計画に変更があった場合は、その変更内容に応じて、完了検査申請時に、変更設計住宅性能評価書又は軽微な変更説明書を提出する必要があります。
- コース1で確認を受けた建築物の計画を変更し、コース2(省エネ適判と設計住宅性能評価等を併せて受ける場合の省エネ適判に係る添付図書の合理化)に変更することはできませんが、当該計画を変更し新規で省エネ適判を受けることは可能です。
- また、省エネ適判を受けた建築物エネルギー消費性能確保計画を変更し、コース1に変更することもできます。

コース1：設計住宅性能評価書等による省エネ適判の省略

変更時に(新規の)省エネ適判を取得し、コース1のフローを外れることも可能

完了検査申請時、設計住宅性能評価に基いた図書及び書類(省エネ性能に係るものだけでなく)を提出する必要があります。

➢ 変更設計住宅性能評価書を受けた場合において、変更設計住宅性能評価書に基いた図書及び書類(省エネ性能に係るものだけでなく)も提出が必要

建設住宅性能評価のための検査を受けた場合は、検査報告書又はその写しを提出してください。 ※検査結果が不適な場合であっても提出

また、確認を受けた建築物の計画を変更する場合、その変更内容に応じて、完了検査申請時に図書を提出する必要があります。

①ルートA又はルートBに該当する場合は、変更設計住宅性能評価書(またはその写し)又は軽微な変更説明書(ルートA：建築物の省エネ性能を向上させる変更又は省エネ性能に等しいことが明らかな変更、ルートB：一定の範囲内で省エネ性能を低下させる変更)

②③以外の変更は該当する場合は、変更設計住宅性能評価書又はその写し

【改正後の法第10条第2項、第11条】
コース2：省エネ適判と設計住宅性能評価等を併せて受ける場合の省エネ適判に係る添付図書の合理化①

Point

- 省エネ適判機関と住宅性能評価機関を兼ねる機関に対し、設計住宅性能評価の申請・建築物エネルギー消費性能確保計画を提出した場合、省エネ適判に係る添付図書の大部分について提出不要です。
- 当該機関において、設計住宅性能評価の審査のうち省エネ基準適合に係る審査が終わった段階で、評価書の交付に先んじて、適判判定通知書を交付を受けることができます。

コース2：省エネ適判と設計住宅性能評価等を併せて受ける場合の省エネ適判に係る添付図書の合理化

確認検査の申請先とは異なっても良い

同一の申請先

省エネ適判の審査は、設計住宅性能評価の審査のうち省エネ基準適合に係るものと同様図書とみなされます。

※省エネ適判の審査は、設計住宅性能評価の審査のうち省エネ基準適合に係るものと同様図書とみなされます。に準じて行うため、省エネ適判に係る添付図書を軽減し、提出することが望ましいです。

➢ 通常、省エネ適判の申請には、建築物省エネ法施行規則第3条第1項に掲げる図書が必要ですが、コース2を適用する場合には、設計住宅性能評価の添付図書のうち省エネ性能に係るものが当該図書とみなされます。

※ 設計内容説明書や配置図、仕様書、各階平面図、各種計算書等が該当します。

➢ 建築物エネルギー消費性能確保計画の第一面から第三面の省略はできませんが、第四面関係(建築物の省エネ性能を記載)や第五面関係(共同住宅等、複合建築物の住戸ごとに作成)については、設計住宅性能評価に係る設計内容説明書等をもって代えることも可能です。

【改正後の法第10条第2項、第11条】
コース2：省エネ適判と設計住宅性能評価等を併せて受ける場合の省エネ適判に係る添付図書の合理化①

Point

- 確認済証交付後、完了検査までの間に計画に変更があった場合は、その変更内容に応じて、完了検査申請時に、軽微な変更説明書、軽微な変更設計明書又は変更の省エネ適判通知書を提出する必要があります。

コース2：省エネ適判と設計住宅性能評価等を併せて受ける場合の省エネ適判に係る添付図書の合理化

同一の申請先

省エネ基準適合部分のみ先行評価
建築物の省エネ性能評価に基いた図書及び書類(省エネ性能に係るものだけでなく)を提出する必要があります。

※ 変更の省エネ適判を受けた場合においては、変更の省エネ適判に基いた図書及び書類を提出が必要

建設住宅性能評価のための検査を受けた場合は、検査報告書又はその写しを提出してください。 ※検査結果が不適な場合であっても提出

また、確認を受けた建築物の計画を変更する場合、その変更内容に応じて、完了検査申請時に図書を提出する必要があります。

①ルートA又はルートBに該当する場合は、軽微な変更説明書、軽微な変更設計明書(ルートA：建築物の省エネ性能を向上させる変更又は省エネ性能に等しいことが明らかな変更、ルートB：一定の範囲内で省エネ性能を低下させる変更)

②③以外の変更は該当する場合は、変更の省エネ適判通知書

審査の合理化について(フラット35SやBELS等の場合)

Point

- 省エネ適判機関が、同一の建築行為について省エネ適判及び評価等を行う場合、機関内で調整の上、合理的に省エネ適判を行うことが可能です。
- 同一の建築行為について、省エネ適判通知書を交付した省エネ適判機関と同一の機関に対してBELSに係る評価申請を行う場合は、省エネ適判通知書等を用いることにより、BELSに係る申請図書等を省略することが可能です。
- フラット35Sの適合証明機関と同一の機関が交付した省エネ適判通知書等により、フラット35Sの省エネ性能を確認できる場合においては、フラット35Sにおける省エネ関係の検査を省略することが可能です。

フラット35Sにおける検査の合理化

※ ①BELSに基づく評価、②性能向上計測認定に係る技術的審査、③低炭素建築物新築等計画の認定に係る技術的審査、④住宅性能評価認定、⑤省エネ性能評価認定、⑥フラット35Sの設計審査

フラット35S(ZEH)の対象となる戸建ての基準

区分	断熱性能	省エネ性能	省エネ性能	省エネ性能
ZEH	断熱性能	省エネ性能	省エネ性能	省エネ性能
	断熱性能	省エネ性能	省エネ性能	省エネ性能

省エネ適判通知書(省エネ適判を要しない場合は、当該機関が交付した確認済証等)により、フラット35Sの省エネ性能を確認できる場合においては設計検査

検査済証等により、フラット35Sの省エネ性能を確認できる場合においては竣工検査

3. 省エネ基準適合義務制度 ～実践編～

Step 1：省エネ性能の評価方法の決定
Step 2：省エネ適判に必要な図書の作成
Step 3：省エネ適判の申請、建築確認申請
Step 4：計画変更に関する手続きと必要書類

Step1 省エネ性能の評価方法の決定

Point

- 省エネ性能の評価方法は、「仕様基準(住宅のみ)」と「Webプログラム」「外皮性能の計算プログラム(住宅用)」が用意されています。
- 仕様基準は簡単に評価できるものの、基準に定められていない仕様の省エネ性能は評価できません。
- 一方、Webプログラム等は評価が比較的難しいものの省エネ性能を詳細に評価できます。

省エネ性能の評価方法と特徴

評価対象	外皮性能(断熱性能)	一次エネルギー消費性能	一次エネルギー消費性能
住宅 <td>仕様基準</td> <td>Webプログラム(住宅用)</td> <td>Webプログラム(住宅用)</td>	仕様基準	Webプログラム(住宅用)	Webプログラム(住宅用)
非住宅 <td>Webプログラム(非住宅用)</td> <td>Webプログラム(非住宅用)</td> <td>Webプログラム(非住宅用)</td>	Webプログラム(非住宅用)	Webプログラム(非住宅用)	Webプログラム(非住宅用)

省エネ性能評価方法の注意事項

届出義務制度、説明義務制度で活用可能である「フロア入力」「モデル住宅法」「住宅外皮評価」「モデル住宅法」「簡易入力Webプログラム」「特定建築主版Webプログラム」「気候風土適応住宅版」「住宅一次エネルギー評価」「R1版模範モデル建物法(非住宅一次エネルギー評価)は、2025年4月の基準適合義務制度施行後は廃止されます。

Step2 省エネ適判に必要な図書の作成

Point

- 省エネ適判を受けるためには、以下の設計図書の提出が必要です。

図書の種類	明示すべき事項
計画書(様式)	—
設計内容説明書	省エネ基準に適合するものであることの説明
付近見取図	方位、道路及び目録となる地物
配置図	縮尺及び方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、エネルギー消費性能確保設備の位置 等
仕様書(仕上り表を含む。)	エネルギー消費性能確保設備の種別
各階平面図	縮尺及び方位、部材、各階の名称、用途及び寸法並びに天井の高さ、エネルギー消費性能確保設備の位置 等
床面構造図	床面構造の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
用途別床面積表	用途別の床面積
立面図	縮尺、外壁及び開口部の位置、エネルギー消費性能確保設備の位置
断面図又は配管図	縮尺、建築物の高さ、外壁及び開口部の構造、軒の長さ並びに軒及び天井の寸法 等
各部詳細図	縮尺、外壁、開口部、床その他の断熱性を有する部分の材料の種別及び寸法
各種計算書	建築物の省エネ性能に係る計算等の内容 ※ Webプログラムの入力・出力シートで代替可
機器表	機器表：各種設備 各種設備の種別、仕様及び数
仕様書	仕様書：各種設備 各種設備の種別、仕様及び数
配置図	配置図：各種設備 各種設備の位置及び寸法
各部詳細図	各部詳細図：各種設備 各種設備の位置及び寸法
機器表	機器表：各種設備 各種設備の種別、仕様及び数

Step3 省エネ適合性判定の申請、建築確認申請

Point

- 所管行政庁又は登録エネルギー消費性能判定機関(省エネ適判機関)で省エネ適判を受け、適判通知書を受け取ってください。

所管行政庁及び登録エネルギー消費性能判定機関

所管行政庁について

設計する建築物の所在地により決定

- ✓ 建築主事を置く市町村(限定特定行政庁を除く。)
- ✓ 上記以外の市町村の区域内

登録エネルギー消費性能判定機関(省エネ適判機関)

- ✓ 全国に106機関が登録済みです。(2024年7月1日時点)
- ✓ 一般社団法人住宅性能評価・表示協会のホームページで窓口の所在地又は物件の所在地、それれから利用可能な省エネ適判機関を検索できます。

物件の建設地で検索

物件の所在地で検索

住宅性能評価・表示協会
https://www.hyoukaiyokai.or.jp/shouene_tekihan/index.html

④令和6年4月施行（防火）

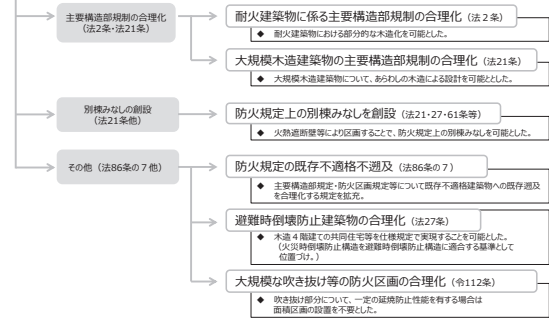
1. 防火規制の合理化等

- (1) 耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化
- (2) 大規模木造建築物の主要構造部規制の合理化
- (3) 防火規制に係る別棟みなし規定の創設
- (4) 既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化
- (5) 避難時倒壊防止構造の合理化
- (6) 吹抜き等の空間を設けた場合における防火区画（面積区画）に係る規制の合理化

87

防火関係の改正の全体像

木材利用促進等に係る防火規制の合理化（法21条他）



88

④令和6年4月施行（防火）

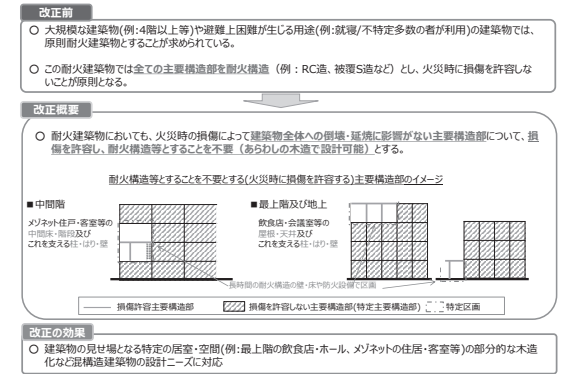
1. 防火規制の合理化等

- (1) 耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化
- (2) 大規模木造建築物の主要構造部規制の合理化
- (3) 防火規制に係る別棟みなし規定の創設
- (4) 既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化
- (5) 避難時倒壊防止構造の合理化
- (6) 吹抜き等の空間を設けた場合における防火区画（面積区画）に係る規制の合理化

89

【建築基準法第2条、第21条、第27条等】

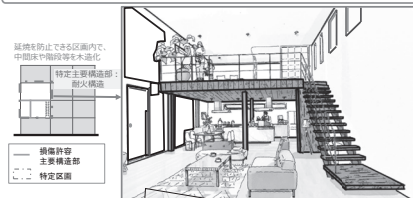
耐火建築物において火災時に損傷を許容する主要構造部の規定について



90

【建築基準法第2条第9号の2】 耐火建築物において火災時に損傷を許容する主要構造部の規定について（①延焼防止関係規定）

- 改正概要（令第108条の3）①
- 火災を区画内にとどめること、建築物全体が倒壊・延焼しないための構造方法とした場合、当該区画内において主要構造部の損傷を許容（あらかしの木造で設計可能）。



【当該部分を区画する床、壁及び防火設備】
・木材使用量等に応じて長時間の火災に耐えうる強化防火区画を設置する。区画内の木造部材等が火災により燃焼等した場合、区画外や周囲の建築物への延焼を有効に防止。
※要求される具体的な性能・仕様は告示にて規定。

【その他の留意点】
・損傷を許容する主要構造部についても一定期間一定の性能(耐力)等が必要
※要求される具体的な性能・仕様は告示にて規定
・指定の用途、部材(共同住宅の天井等)によつては、現行規定(令第108条等)より内装制限がかかるため仕上り等を必要材料等とすることが必要

91

【建築基準法第2条第9号の2】 耐火建築物において火災時に損傷を許容する主要構造部の規定について（②避難関係規定）

- 改正概要（令第108条の3）②
- 「損傷を許容する主要構造部（あらかしの木造で設計可能）が存する区画された部分が避難の用に供する廊下その他の通路にある場合、当該通路を経由しないで地上までの避難を終了できるものであること」を要求する。



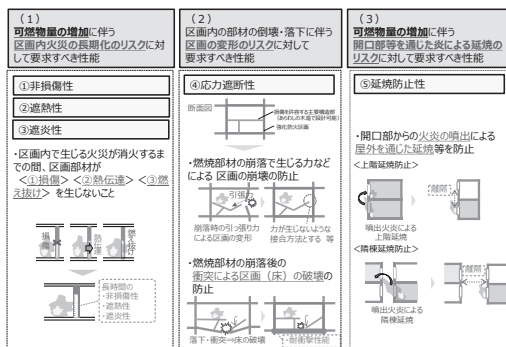
避難の用に供する通路に区画された部分が存する場合は、別に2方向目の有効な避難経路を確保する必要。

図1 × 令第108条の3に定める部分のある壁を境となし避難できない
図2 ○ 令第108条の3に定める部分のある壁を境となし避難することができる

■ 損傷許容主要構造部が存する区画
→ 区画①の避難経路

92

（参考）損傷を許容する主要構造部を区画する壁・床・防火設備の要求性能



93

（参考）規制の合理化の効果



94

④令和6年4月施行（防火）

1. 防火規制の合理化等

- (1) 耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化
- (2) 大規模木造建築物の主要構造部規制の合理化
- (3) 防火規制に係る別棟みなし規定の創設
- (4) 既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化
- (5) 避難時倒壊防止構造の合理化
- (6) 吹抜き等の空間を設けた場合における防火区画（面積区画）に係る規制の合理化

95

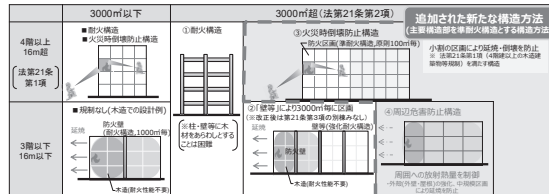
【建築基準法第21条第2項】 大規模木造建築物の主要構造部規制の合理化

改正前

- 大規模木造建築物については、延べ面積が3000㎡を超える場合は、以下のいずれかに適合することを求めている。
① 主要構造部が耐火構造とする
② 床面積3000㎡以内毎に耐火構造の「壁等」で区画する

改正後

- 重要火構造（あらわしの木造で設計可能）のみで3000㎡超の大規模木造建築物等が可能な構造方法(③④)を追加。



改正の効果

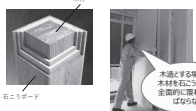
- 大断面の木材をあらわしで使用する構造等が可能に

96

【建築基準法第21条第2項】 (参考)耐火構造と火災時倒壊防止構造(主に階数4以上)

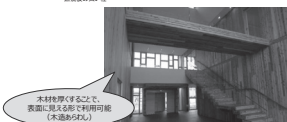
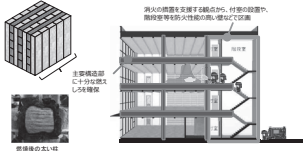
耐火構造

通常の火災が終了するまでの間当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止する鉄筋コンクリート造、レンガ造その他の構造【法第2条第9号】



火災時倒壊防止構造

通常の火災が消火の措置により終了するまで建築物の倒壊及び延焼を防止する構造【法第21条第1項】

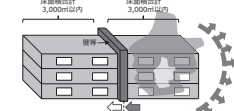


97

【建築基準法第21条第2項】 (参考)壁等と周辺危害防止構造(階数3以下)

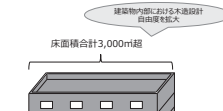
「壁等」

通常の火災による延焼を防止できる「壁等」(= 壁+柱+床+防火設備等)で区画し、各区画の床面積の合計を3000㎡以内とする



周辺危害防止構造

外敵(外壁、屋根)の強化と中規模区画等により通常の火災による周囲への放射熱量を一定以下に抑制できる構造を要求



98

④令和6年4月施行（防火）

1. 防火規制の合理化等

- (1) 耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化
- (2) 大規模木造建築物の主要構造部規制の合理化
- (3) 防火規制に係る別棟みなし規定の創設
- (4) 既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化
- (5) 避難時倒壊防止構造の合理化
- (6) 吹抜き等の空間を設けた場合における防火区画（面積区画）に係る規制の合理化

99

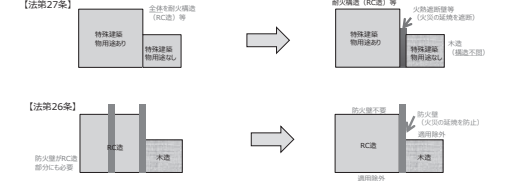
【建築基準法第21条、第27条、第61条関係】 防火規制に係る別棟みなし規定の創設

改正前

混構造建築物や複合用途建築物の場合、防火規制については一部の構造や用途に引きずられ、建築物全体に厳しい規制が適用されている。

改正後

- 延焼を遮断できる高い耐火性能の壁等（火熱遮断壁等）【法第21、27、61条】や防火壁【法第26条】で区画すれば、建築物の2以上の部分を防火規制の適用上別棟とみなすことが可能とする。（区画された部分ごとに規制を適用する。）



改正の効果

火熱遮断壁等で区画することにより防火規制を一部適用除外することが可能となること、混構造建築物や複合用途建築物において、木造化等の設計を採用しやすくなる効果が見込まれる。

100

【建築基準法第21条、第27条、第61条】 【建築基準法施行令第109条の8】火熱遮断壁等の基準

改正概要

- 火熱遮断壁等（令第109条の8）（= 延焼を遮断できる高い耐火性能の壁や部材で構成されるコア）の基準は、壁等（施行の法第21条第2項第2号、令第109条の7）をベースとして、技術的知見の蓄積を踏まえて合理化

<壁等の基準>

一定範囲を不燃化・突出等による外壁面強化（延焼防止性）

高い耐火性能の壁と防火設備（非貫通性・遮断性・遮断性）

<合理化事項>

合理化事項①
壁等が防火設備である場合の遮断性要求に係る合理化
→防火設備の周囲を不燃化するなど、防火設備の遮断性に係る要求性能を緩和

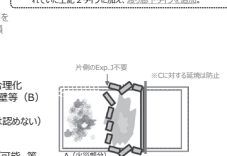
改正の効果

シャッターの使用が容易となる 等

合理化事項②
壁等の自立性要求に係る合理化
→防火上影響が無い壁等（B）の一部の倒壊を許容（※従来は（B）の倒壊は認めない）

改正の効果

一部Exp.Jを不要とすることが可能 等



101

【建築基準法施行令第109条の2の2第2・3項、第112条第22・23項】 (補足)別の建築物とみなす部分に対する規定の適用

改正概要

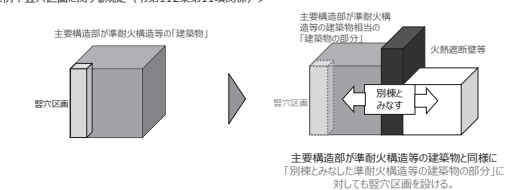
主要構造部が耐火構造等の建築物を対象とした防火上の性能を補足する規定を火熱遮断壁等で区画することにより分離した「建築物の部分」にも適用することとする。

【対象】

- ・防火上の性能を補足する以下の規定
・令第109条の2の2（層間変形角）
・令第112条第1、4、5項（面積区画）
・令第112条第11項（壁穴区画）

【令第109条の2の2第2・3項、令第112条第22・23項の適用イメージ】

<例：壁穴区画に関する規定（令第112条第11項関係）>



102

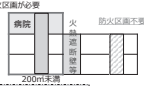
【建築基準法施行令第112条第22項、第114条第6項】
(補足)政令上の防火規制(防火区画、隔壁)に係る別棟規定の整備

改正概要

第36条に基づき政令の規定(防火区画、隔壁)について、火熱遮断壁等で区画された建築物の部分を別棟とみなすことができることとし、それぞれの部分で規制の適用の有無を判断する。

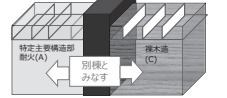
【対象】 第112条第12項、第13項 (建築物の面積・階数・用途等に応じて規制の適用の有無が分かれる規定)

(例) 第112条第12項の場合
 3階を病院等とした建築物で、階数が3で延べ面積が200㎡未満のもの、延べ部分については、第112条第12項において、所要の防火区画をすべきとされている。
 火熱遮断壁等で区画した2階建部分については、延べ部分の防火区画を不要とする。



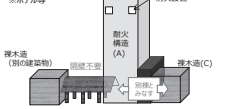
【対象】 第114条第3項、第4項 (主要構造部の耐火性能等によって適用除外を受けることができる規定)

(例1) 令第114条第3項の場合 ※商業等
 小規模木造 隔壁下置 隔壁必要 小規模木造



特定主要構造部が耐火構造(A)の部分、小規模隔壁の設置を不要とする。

(例2) 令第114条第4項の場合 ※赤土等



耐火建築物相当の部分(A)に接続する廊下廊下については、小規模隔壁の設置を不要とする。

103

【建築基準法施行令第113条第3項】
(補足)火熱遮断壁等の防火壁・防火床みなし

改正概要

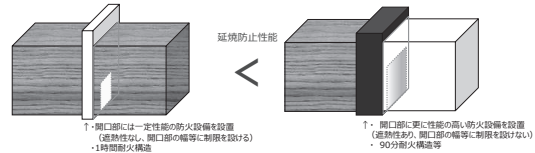
火熱遮断壁等を法第26条の「防火壁・防火床」とみなすことができることとする。
 (令第113条第3項、現行の「壁等」と同じ扱い)

○防火壁・防火床(令第113条第1項)

・木造建築物を1,000㎡以上に区画する際に用いる
 ・延焼拡大防止の観点で防火上有効な構造である

○火熱遮断壁等(令第109条の8)

・あらゆる構造(木造含む)・面積の建築物を区画する際に用いる
 ・区画された部分から他の部分への延焼を完全に遮断する



104

【関連改正/建築基準法施行令第126条の4第2項、第128条の6】
避難関係規定(非常用照明装置及び内装制限)に係る別棟みなし規定の拡充

改正概要

○避難関係規定においては、建築物の部分、相互に火熱・煙による防火上・避難上有害な影響を及ぼさない構造である場合には、廊下・避難階段及び出入口に係る規定(令第5章第2節)について、規定の適用上別棟とみなすことができることとする(避難別棟、令第117条第2項)。
 ○非常用照明装置及び内装制限に係る規定についても、避難別棟と同様に別棟とみなすことができることとする。

法	政令	規制対象	規制対象建築物	規制対象部位	別棟規定
第35条	第5章第2節	廊下、避難階段及び出入口	別棟(1)～(4)の特殊建築物 延べ面積500㎡以上の建築物 屋上上の無遮蓋部分 延べ面積100㎡以上の建築物	建築物 廊下 階段	令第117条第2項
	第5章の3	避難安全確認	第112条及び避難関係規定の対象となる建築物	建築物 廊下 階段	令第129条の2の2

+今回追加

法	政令	規制対象	規制対象建築物	規制対象部位	別棟規定
第35条	第5章第4節	非常用照明装置の設置	別棟(1)～(4)の特殊建築物(500㎡未満) 用途上3以上延べ面積500㎡以上の建築物 屋上上の無遮蓋部分 延べ面積100㎡以上の建築物	建築物 廊下 階段	(新設) 第126条の4第2項 別棟部分について、用途・規模に応じて適用を合理化する。
第35条の2	第5章の2	特殊建築物等の内装	別棟(1)～(4)の特殊建築物(主要構造部の耐火性能に適合しない一定の規模以上のものに限定)。 自動車専用・修理工場 用途上3以上延べ面積500㎡以上の建築物 内装制限上の無遮蓋部分、火災発生源	建築物 廊下 階段	(新設) 第128条の6 別棟部分について、用途・規模に応じて適用を合理化する。

※第5章第3節(排煙設備)については、令第126条の2第2項に別棟別みなし規定(相互に有害な影響を及ぼさない構造)を整備。

改正の効果 内装制限の緩和等(例：小規模特殊用途部分をあらかじめ施工)を可能とする。

105

④令和6年4月施行(防火)

1. 防火規制の合理化等

- (1) 耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化
- (2) 大規模木造建築物の主要構造部規制の合理化
- (3) 防火規制に係る別棟みなし規定の創設
- (4) 既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化
- (5) 避難時倒壊防止構造の合理化
- (6) 吹き抜き等の空間を設けた場合における防火区画(面積区画)に係る規制の合理化

106

【建築基準法第86条の7、施行令第137条～137条の15】
既存建築物の増築等に係る既存過及の緩和(防火・避難規定)

改正概要

防火・避難規定における既存不適格過及の緩和措置は限定的にしか設けられておらず(※)、原則過及適用されるため、ストック活用が困難な場合がある。 ※法で小規模増改築に係る第26条、第27条、第61条の緩和措置

改正概要	対象規定
○既存不適格建築物の増築等における既存過及を緩和する規定を大幅に拡充する。	廊下幅(令第119条) 内装制限(法第35条の2)等 ※建築物の一部のみ過及させることで効果を生ずる一部の規定のみ対象
① 増築等を行わない部分(法第86条の7第3項、第87条第4項)	
② 増築等が小規模・部分的な範囲に限る場合(法第86条の7第1項)	① 対象規定を除外する ② 対象規定を除外する
■小規模増改築(小規模な増築工事) ⇒基準時の延べ面積1/20以下かつ250㎡以下(火災の発生のおそれの少ない用途に該当する部分を除く。)の増改築 ※既存部分の危険性を増大させない等の追加要件あり	主要構造部規定 防火区画規定 ※ ※ただし、過去の火災事例を踏まえ、特定の防火区画等の規定においては例外的に過及や代償措置を要求
■防火別棟・避難別棟を増築 ※増築等により明確にみなすことができる部分を新設する場合	
■屋根・外壁の大規模修繕・模様替	
③ 火熱遮断壁等で区画された別棟部分(法第86条の7第2項、第87条第4項)	主要構造部規定 防火区画規定 ※ ※ただし、過去の火災事例を踏まえ、防火区画の規定においては例外的に過及を要求
※増築等の前、別棟とみなすことのできる部分が2以上存在する場合	

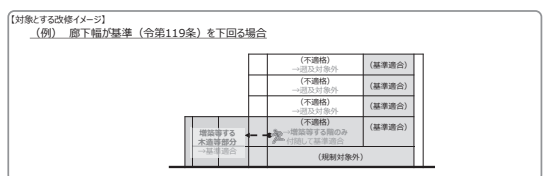
改正の効果 ○増築等に当たっての防火・避難規定における現行規定の適用範囲を規定の趣旨に適用されるべき最低限の部分に限定することで、一定の安全性向上を図りつつ、増築等による建築物の省エネ化やストックの有効活用を円滑化する。

107

【建築基準法第86条の7第3・4項、施行令第137条の15】
既存建築物の増築等に係る既存過及の緩和(防火・避難規定) ①増築等を行わない部分

①増築等を行わない部分は、廊下幅(令第119条)、非常用照明(令第5章第4節)、非常用進入口(令第5章第5節)及び内装制限(法第35条の2)に係る規定の過及対象外とする。
 ※無遮蓋部分の主要構造部(法第35条の3)については従来から措置済

増築等を行う部分：過及対象
 増築等を行わない部分：過及対象外
 ※増築等をする際など、避難経路に供する部分は付随して基準適合が必要

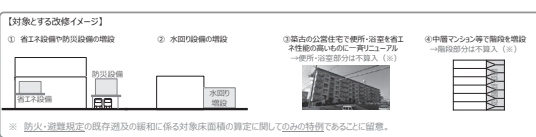


108

【建築基準法第86条の7第1項、施行令第137条の2の2～第137条の11の2】
既存建築物の増築等に係る既存過及の緩和(防火・避難規定) ②小規模増改築

②小規模増改築(増改築に係る対象床面積※1が50㎡以下かつ基準時における延べ面積の1/20である場合)については、主要構造部規定、防火区画規定、避難関係規定を過及対象外※2とする。
 ※1 増改築に係る床面積の算定から火災の発生のおそれの少ない用途(廊下等、機械室、便所、浴室、昇降路等)に供する部分を除く。
 (防火・避難規定の既存過及の緩和に係る対象床面積の算定に際して、この用途であることに留意。)
 ※2 既存部分に過及等を求める規定
 ・直通階段の防火区画(令第112条第11項等)
 ・2方向避難(令第121条)(ただし、退避区画の設置による代償措置を許す)

性能要件 当該増改築が既存部分の危険性を増大させないこと



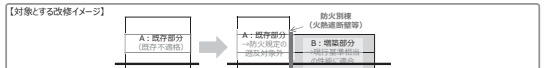
※防火・避難規定の既存過及の緩和に係る対象床面積の算定に際しての留意事項

109

【建築基準法第86条の7第1項、施行令第137条の2の2～第137条の12】
既存建築物の増築等に係る既存過及の緩和(防火・避難規定) ②別棟増築・大規模修繕模様替

②防火別棟・避難別棟を増築する場合においては、主要構造部規定、防火区画規定、避難関係規定を過及対象外とする。(令第137条の2の2～令第137条の11)
 ※ 既存部分に過及等を求める規定
 ・防火区画(令第112条第11項等)
 ・屋根関係の規定(法第22条・第62条等)

性能要件 増築部分は現行基準の要求性能を有すること(告示で各基準を規定)



②屋根・外壁の大規模修繕・模様替については、建築物の内部構造に係る規定(防火区画規定、避難関係規定)を過及対象外※とする。(令第137条の12)
 ※ 既存部分に過及等を求める規定
 ・直通階段の防火区画(令第112条第11項等)
 ・2方向避難(令第121条)(ただし、退避区画の設置による代償措置を許す)
 ※ 屋根関係の規定(法第22条・第62条等)や外壁に関係のある規定(法第21条・第23条等)も法令の規定に基づき過及対象となる。

性能要件 避難の安全上支障とならないこと



110

講演会・講習会・研修会の報告

【建築基準法第86条の7第2・4項、施行令第137条の14第2号】
既存建築物の増築等に係る既存適及の緩和(耐火関係規定) ③火熱遮断壁等で区画された別棟部分

③ 火熱遮断壁等で区画された別棟部分が増築等の前か2以上存在する場合、区画された別棟部分のうち、増築等を行う別棟部分の現行基準適合を要し、増築等を行わない別棟部分は主要構造部規定、防火区画規定の適及対象外とする。

※1 既存部分に適用する規定
 ・防火区画(令第112条第11項等)
 ・屋根等関係の規定(法第22条・第62条等)
 ※ 別棟別棟、別棟別棟については互に互に別棟の措置を措置済(令第137条の14第3・4号)

火熱遮断壁等で区画された別棟部分のうち、増築等を行う別棟部分：適及対象
 増築等を行わない別棟部分：適及対象外

【対象とする改修イメージ】

111

【建築基準法施行令第137条～第137条の15】
(参考)防火規定における既存適及緩和措置の適用範囲

○：適及緩和措置の適用あり(※従前から適用あり) ×：適及緩和措置の適用が無く、増築等により既存部分の現行基準適合が必要

対象規定	適用する増築等	追加要件等
○法第21条第1項 大規模改築(部分) ○法第21条第2項 大規模改築(3000㎡超)	① 部分増築等 × ② 小規模増築等 ○ ③ 増築等 × ④ 増築等 × ⑤ 増築等 × ⑥ 増築等 × ⑦ 増築等 × ⑧ 増築等 × ⑨ 増築等 ×	追加要件等 ○法第21条第1項：既存部分の耐震及び防火の危険性が大きいこと ○法第21条第2項：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定) ○法第21条第2項：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定)
○法第22条 窓等閉鎖(22条に該当する) ○法第22条 大規模改築・増築等(22条に該当する)	① 部分増築等 × ② 小規模増築等 ○ ③ 増築等 × ④ 増築等 × ⑤ 増築等 × ⑥ 増築等 × ⑦ 増築等 × ⑧ 増築等 × ⑨ 増築等 ×	追加要件等 ○法第22条：既存部分の耐震及び防火の危険性が大きいこと ○法第22条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定) ○法第22条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定)
○法第23条 窓等閉鎖(23条に該当する) ○法第23条 大規模改築・増築等(23条に該当する)	① 部分増築等 × ② 小規模増築等 ○ ③ 増築等 × ④ 増築等 × ⑤ 増築等 × ⑥ 増築等 × ⑦ 増築等 × ⑧ 増築等 × ⑨ 増築等 ×	追加要件等 ○法第23条：既存部分の耐震及び防火の危険性が大きいこと ○法第23条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定) ○法第23条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定)
○法第24条 防火区画	① 部分増築等 × ② 小規模増築等 ○ ③ 増築等 × ④ 増築等 × ⑤ 増築等 × ⑥ 増築等 × ⑦ 増築等 × ⑧ 増築等 × ⑨ 増築等 ×	追加要件等 ○法第24条：既存部分の耐震及び防火の危険性が大きいこと ○法第24条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定) ○法第24条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定)
○法第25条 特殊建築物	① 部分増築等 × ② 小規模増築等 ○ ③ 増築等 × ④ 増築等 × ⑤ 増築等 × ⑥ 増築等 × ⑦ 増築等 × ⑧ 増築等 × ⑨ 増築等 ×	追加要件等 ○法第25条：既存部分の耐震及び防火の危険性が大きいこと ○法第25条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定) ○法第25条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定)

112

【建築基準法施行令第137条～第137条の15】
(参考)防火規定における既存適及緩和措置の適用範囲

○：適及緩和措置の適用あり(※従前から適用あり) ×：適及緩和措置の適用が無く、増築等により既存部分の現行基準適合が必要

対象規定	適用する増築等	追加要件等
○法第21条 (※防火関係のみ) ○法第21条第1項 大規模改築(部分) ○法第21条第2項 大規模改築(3000㎡超)	① 部分増築等 × ② 小規模増築等 ○ ③ 増築等 × ④ 増築等 × ⑤ 増築等 × ⑥ 増築等 × ⑦ 増築等 × ⑧ 増築等 × ⑨ 増築等 ×	追加要件等 ○法第21条第1項：既存部分の耐震及び防火の危険性が大きいこと ○法第21条第2項：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定) ○法第21条第2項：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定)
○法第22条 窓等閉鎖(22条に該当する) ○法第22条 大規模改築・増築等(22条に該当する)	① 部分増築等 × ② 小規模増築等 ○ ③ 増築等 × ④ 増築等 × ⑤ 増築等 × ⑥ 増築等 × ⑦ 増築等 × ⑧ 増築等 × ⑨ 増築等 ×	追加要件等 ○法第22条：既存部分の耐震及び防火の危険性が大きいこと ○法第22条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定) ○法第22条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定)
○法第23条 窓等閉鎖(23条に該当する) ○法第23条 大規模改築・増築等(23条に該当する)	① 部分増築等 × ② 小規模増築等 ○ ③ 増築等 × ④ 増築等 × ⑤ 増築等 × ⑥ 増築等 × ⑦ 増築等 × ⑧ 増築等 × ⑨ 増築等 ×	追加要件等 ○法第23条：既存部分の耐震及び防火の危険性が大きいこと ○法第23条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定) ○法第23条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定)
○法第24条 防火区画	① 部分増築等 × ② 小規模増築等 ○ ③ 増築等 × ④ 増築等 × ⑤ 増築等 × ⑥ 増築等 × ⑦ 増築等 × ⑧ 増築等 × ⑨ 増築等 ×	追加要件等 ○法第24条：既存部分の耐震及び防火の危険性が大きいこと ○法第24条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定) ○法第24条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定)
○法第25条 特殊建築物	① 部分増築等 × ② 小規模増築等 ○ ③ 増築等 × ④ 増築等 × ⑤ 増築等 × ⑥ 増築等 × ⑦ 増築等 × ⑧ 増築等 × ⑨ 増築等 ×	追加要件等 ○法第25条：既存部分の耐震及び防火の危険性が大きいこと ○法第25条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定) ○法第25条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定)

113

【建築基準法施行令第137条～第137条の15】
(参考)防火規定における既存適及緩和措置の適用範囲

○：適及緩和措置の適用あり(※従前から適用あり) ×：適及緩和措置の適用が無く、増築等により既存部分の現行基準適合が必要

対象規定	適用する増築等	追加要件等
○法第21条 (※防火関係のみ) ○法第21条第1項 大規模改築(部分) ○法第21条第2項 大規模改築(3000㎡超)	① 部分増築等 × ② 小規模増築等 ○ ③ 増築等 × ④ 増築等 × ⑤ 増築等 × ⑥ 増築等 × ⑦ 増築等 × ⑧ 増築等 × ⑨ 増築等 ×	追加要件等 ○法第21条第1項：既存部分の耐震及び防火の危険性が大きいこと ○法第21条第2項：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定) ○法第21条第2項：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定)
○法第22条 窓等閉鎖(22条に該当する) ○法第22条 大規模改築・増築等(22条に該当する)	① 部分増築等 × ② 小規模増築等 ○ ③ 増築等 × ④ 増築等 × ⑤ 増築等 × ⑥ 増築等 × ⑦ 増築等 × ⑧ 増築等 × ⑨ 増築等 ×	追加要件等 ○法第22条：既存部分の耐震及び防火の危険性が大きいこと ○法第22条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定) ○法第22条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定)
○法第23条 窓等閉鎖(23条に該当する) ○法第23条 大規模改築・増築等(23条に該当する)	① 部分増築等 × ② 小規模増築等 ○ ③ 増築等 × ④ 増築等 × ⑤ 増築等 × ⑥ 増築等 × ⑦ 増築等 × ⑧ 増築等 × ⑨ 増築等 ×	追加要件等 ○法第23条：既存部分の耐震及び防火の危険性が大きいこと ○法第23条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定) ○法第23条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定)
○法第24条 防火区画	① 部分増築等 × ② 小規模増築等 ○ ③ 増築等 × ④ 増築等 × ⑤ 増築等 × ⑥ 増築等 × ⑦ 増築等 × ⑧ 増築等 × ⑨ 増築等 ×	追加要件等 ○法第24条：既存部分の耐震及び防火の危険性が大きいこと ○法第24条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定) ○法第24条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定)
○法第25条 特殊建築物	① 部分増築等 × ② 小規模増築等 ○ ③ 増築等 × ④ 増築等 × ⑤ 増築等 × ⑥ 増築等 × ⑦ 増築等 × ⑧ 増築等 × ⑨ 増築等 ×	追加要件等 ○法第25条：既存部分の耐震及び防火の危険性が大きいこと ○法第25条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定) ○法第25条：【防火関係】増築等部分は現行基準適合(※改修で詳細を規定)

114

【建築基準法第86条の7】
一定範囲内の増築等において適及適用しない規定・範囲の追加(後遺規制・道路内建築制限)

改正主旨
 ○後遺規制や道路内建築制限の既存不適格となっている建築物については、大規模修繕等とする省工改修等を行う場合には現行規定が適用されず、省工改修等自体を断念させるを得ない。

改正概要
 ○既存不適格建築物について、安全性等の確保を前提に後遺規制・道路内建築制限の適及適用を合理化
 増改築、大規模修繕等の際は現行基準適合が必要
 改正で定める範囲内において大規模修繕等をする場合には、現行基準を適用しない

＜改正で定める範囲のイメージ(令第137条の12第4項・第7項)＞

併設範囲(法第34条第1項)が不適格の場合
 併設範囲(法第34条第1項)が不適格の場合
 併設範囲(法第34条第1項)が不適格の場合

道路内建築制限(法第44条第1項)が不適格の場合
 道路内建築制限(法第44条第1項)が不適格の場合
 道路内建築制限(法第44条第1項)が不適格の場合

115

【建築基準法第86条の7】
一定範囲内の増築等において適及適用しない規定・範囲の追加(後遺規制・道路内建築制限)

改正主旨
 ○後遺規制や道路内建築制限の既存不適格となっている建築物については、大規模修繕等とする省工改修等を行う場合には現行規定が適用されず、省工改修等自体を断念させるを得ない。

改正概要
 ○既存不適格建築物について、安全性等の確保を前提に後遺規制・道路内建築制限の適及適用を合理化
 増改築、大規模修繕等の際は現行基準適合が必要
 改正で定める範囲内において大規模修繕等をする場合には、現行基準を適用しない

＜改正で定める範囲のイメージ(令第137条の12第4項・第7項)＞

併設範囲(法第34条第1項)が不適格の場合
 併設範囲(法第34条第1項)が不適格の場合
 併設範囲(法第34条第1項)が不適格の場合

道路内建築制限(法第44条第1項)が不適格の場合
 道路内建築制限(法第44条第1項)が不適格の場合
 道路内建築制限(法第44条第1項)が不適格の場合

116

【建築基準法施行令第110条第2号】
避難時倒壊防止構造の合理化(火災時倒壊防止構造の追加)

改正概要
 火災時倒壊防止構造(法第21条第1項)を法第27条第1項(避難時倒壊防止構造)に適合する構造として追加する。

■法第21条第1項、法第27条第1項の要項内容

項目	法第21条第1項 令第110条第2号第1号 (火災時倒壊防止性能)	法第27条第1項 令第110条第2号第1号 (避難時倒壊防止性能)
目的	通常の火災及び火災の発生により、建築物の倒壊を防止する。	通常の火災及び火災の発生により、建築物の倒壊を防止する。
対象	【規模】4層以上又は16m以上の木造建築物等 【用途】一定規模以上の特殊建築物	【規模】4層以上又は16m以上の木造建築物等 【用途】一定規模以上の特殊建築物
倒壊・延焼抑制	通常の火災においては、火災の発生により、建築物の倒壊を防止する。また、火災の発生により、建築物の倒壊を防止する。	通常の火災においては、火災の発生により、建築物の倒壊を防止する。また、火災の発生により、建築物の倒壊を防止する。
主要構造部材の性能	75分耐火構造(4層建て、延べ面積2000㎡超の場合) 100分	75分耐火構造(4層建て、延べ面積2000㎡超の場合) 100分

改正の効果
 法第21条、第27条の規定が共に適用される建築物(例：4層建て共同住宅)の場合、基準適合のための検証を省力化可能。

117

【建築基準法施行令第110条第2号】
避難時倒壊防止構造の合理化(火災時倒壊防止構造の追加)

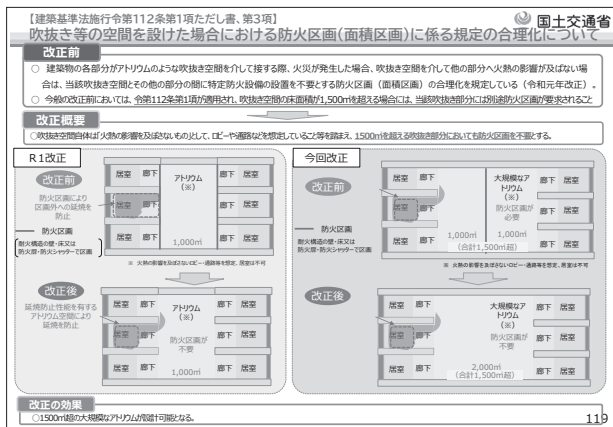
改正概要
 火災時倒壊防止構造(法第21条第1項)を法第27条第1項(避難時倒壊防止構造)に適合する構造として追加する。

■法第21条第1項、法第27条第1項の要項内容

項目	法第21条第1項 令第110条第2号第1号 (火災時倒壊防止性能)	法第27条第1項 令第110条第2号第1号 (避難時倒壊防止性能)
目的	通常の火災及び火災の発生により、建築物の倒壊を防止する。	通常の火災及び火災の発生により、建築物の倒壊を防止する。
対象	【規模】4層以上又は16m以上の木造建築物等 【用途】一定規模以上の特殊建築物	【規模】4層以上又は16m以上の木造建築物等 【用途】一定規模以上の特殊建築物
倒壊・延焼抑制	通常の火災においては、火災の発生により、建築物の倒壊を防止する。また、火災の発生により、建築物の倒壊を防止する。	通常の火災においては、火災の発生により、建築物の倒壊を防止する。また、火災の発生により、建築物の倒壊を防止する。
主要構造部材の性能	75分耐火構造(4層建て、延べ面積2000㎡超の場合) 100分	75分耐火構造(4層建て、延べ面積2000㎡超の場合) 100分

改正の効果
 法第21条、第27条の規定が共に適用される建築物(例：4層建て共同住宅)の場合、基準適合のための検証を省力化可能。

118



補償コンサルタント業務の必需品

テクノ補償システム

☆ お客様の業務をご支援いたします ☆

社会とシステム、情報と人とのベストパートナーとなる
次代を見つめたコンピュータシステムづくりをめざして！

テクノテクノ株式会社
TECHNO CORPORATION

代表取締役 奥嶋 一文

＜事業内容＞

- ◆ネットワークシステムのコンサルテーション・設計・施工
- ◆ソフトウェアの開発・販売
- ◆ハードウェアの開発・販売
- ◆コンピュータに関するコンサルテーション及び教育
- ◆コンテンツの作成

＜熊本本社＞

〒861-4113 熊本県熊本市南区八幡5丁目17-43

TEL 096-358-5100/FAX 096-358-5109

URL <https://www.techno-corp.co.jp>

＜関東営業所＞

〒330-0055 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町5-8 浦和ALビル3F

TEL 048-762-8458/FAX 048-762-8459

＜沖縄営業所＞

〒900-0036 沖縄県那覇市西1丁目5-1 ライオンマンション西町1201

TEL 098-943-3581/FAX 098-943-3582

令和7年度 第1回実務研修会

近畿地方整備局用地部

用地企画課 課長補佐 野間 亮太 氏
用地補償課 補償基準係長 藤原 栄一 氏
用地補償課 課長補佐 堀田 徹也 氏
用地補償・土地調整管理官 藤井 靖久 氏

令和7年6月11日（水）に第1回実務研修会を開催しました。

昨年度に引き続き、近畿地方整備局用地部の講師陣をお迎えして「たかつガーデン」で実施しました。昨年度は、221名（会員191名、非会員30名）の参加でしたが、今年度は、「たかつガーデン」での実施ですが、ZoomによるWeb参加も行うハイブリッド方式で実施したことにより、282名（会場：会員95名、非会員7名、計102名、Web：会員156名、非会員24名、計180名）と非常に多くの方に参加していただきました。

研修内容についてですが、

野間用地企画課課長補佐からは、あくまでも近畿地方整備局用地部の業務発注であるとの前提のもと、

1. 業務発注方式について
2. 入札説明書及び様式の改定について
3. 仕様書、積算基準の改定について
4. その他

の順番で説明がありました。

2. については、ワーク・ライフ・バランス等を推進する企業として法令に基づく認定を受けた企業を加点評価する記載を追加した旨の説明がありました。

また、3. について、宿泊・滞在を伴う業務の旅費交通費の扱いの変更や、「土地評価業務」の

歩掛改定の説明がありました。

最後に、今年度の所要作業時間等調査の実施と用地関係業務におけるDX推進の検討についての説明があり、過去に補償コンサルタント協会からの意見要望が積算基準等の改定に反映された事例もあることから、今後も補償コンサルタント協会を通じて情報提供していただきたい旨の話がありました。

藤原補償基準係長からは、

「令和7年度 補償基準の改正について」と題して、

1. 国土交通省損失補償取扱要領の一部改正
→ 年利率に変更なし
2. 移転雑費算定要領の一部改正 → 「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」の施行関係
3. 営業補償調査算定要領の一部改正
4. その他

の順番で説明がありました。

4. については、国土交通省本省が主導して進めている補償基準見直し「アクションプラン」での検討状況の説明がありました。

堀田用地補償課課長補佐からは、

「令和7年度 近畿用対連補償算定標準書について」と題して、

1. 令和7年度損失補償算定標準書の主な改正



用地企画課
野間 課長補佐



用地補償課
藤原 補償基準係長



用地補償課
堀田 課長補佐



藤井用地補償・
土地調整管理官

点

- ①建物等の解体工事費算定
「算定要領」石綿含む解体工事費の単価
の適用面積等の規定を追加
「留意点」石綿含有成形板等の廃材処分
費の計上についての規定を追加
- ②建物工作物運用申し合わせ 参考資料
- ③移転先選定費
- ④曳家工法の設計工事監理料
- ⑤法改正による影響（建築基準法関係）
- ⑥戸建住宅の倉庫や車庫の類型適用
- ⑦「石綿含有成形板等除去手間」単価の新
設
- ⑧「断熱材工事」単価の新設
- ⑨「残土処分費」単価の新設
などの説明がありました。

藤井用地補償・土地調整管理官からは、
「これまでの土地政策の変遷と土地・不動産市場
の変化」ということで、平成元年～令和6年にか
けて、土地利用の適正な利用を進める観点から、
土地基本法改正をはじめとして民事基本法制の見
直し、所有者不明土地法の改正などの具体的な説

明がありました。

また、「所有者不明土地等に関する最近の動き」
の中で、「空き家対策と所有者不明土地等対策の
一体的・総合的推進（政策パッケージ）」につい
ての説明がありました。所有者不明土地等の利用
の円滑化や管理の適正化等を図るため、改正所有
者不明土地法に基づいて市町村や民間事業者等が
実施する所有者不明土地等の実態把握、広報・啓
発、所有者探索、利活用のための手法等の検討、
管理不全状態の解消等に対して補助金ができる制
度について詳細な説明がありました。

さらに、「土地政策推進連携協議会」にて行政
機関・業界団体など関係機関がネットワーク化し、
情報共有や市町村の地域づくり等を一緒に支援し
ていきたいとの説明がありました。

近畿地方整備局用地部の講師の皆様には大変お
忙しい中、4名も来ていただき、大変感謝してお
りますが、たくさんの方に参加していただいで喜
ばれている研修会ですので、来年度も内容等もよ
り充実させて継続していきたいと考えてます。

（文責 事務局）



国土交通省

1. 令和7年度 業務発注について【P.2～P.9】
近畿地方整備局 用地部 企画課 課長補佐 野間 亮太

2. 令和7年度 補償基準の改正について【P.10～P.16】
近畿地方整備局 用地部 用地補償課 補償基準係長 藤原 栄一

3. 令和7年度 近畿用対連補償算定標準書について【P.17～P.26】
近畿地方整備局 用地部 用地補償課 課長補佐 堀田 徹也

4. 最近の情勢について【P.27～P.64】
近畿地方整備局 用地部 用地補償・土地調整管理官 藤井 靖久

1

国土交通省

1. 業務発注方式について

入札契約方式の概要

入札方式(落札者の決定方法)

価格競争
最低価格をもって
入札した者と契約

価格＋技術
総合評価落札方式
価格評価点＋技術評価点の最も高い者と契約

技術競争
技術提案内容のトリックにより技術的に最適な者を特定し、随意契約

公募
公募型競争入札
簡易公募型競争入札
簡易公募型競争入札(総合評価落札方式)
簡易公募型競争入札(総合評価落札方式)
簡易公募型競争入札(業務能力評価型)

指名・要請
指名型総合評価落札方式(業務能力評価型)
指名型競争入札
簡易公募型競争入札
簡易公募型競争入札(総合評価落札方式)
簡易公募型競争入札(業務能力評価型)

参加者の選定方法
発注者より参加要件を提示し参加希望者を募る
発注者において業者を選定

標準型プロポーザル
簡易公募型プロポーザル
標準型プロポーザル

2

国土交通省

1. 業務発注方式について

標準的な業務内容に応じた発注方式選定表

補償コン

発注方式 参加者の選定方法	価格競争	総合評価落札方式 (業務能力評価型)	総合評価落札方式 (業務能力評価型)	総合評価落札方式 (業務能力評価型)	総合評価落札方式 (業務能力評価型)	総合評価落札方式 (業務能力評価型)
一般競争	・用地測量等業務 ・再算定業務	・用地測量等業務 ・再算定業務	・物件調査等業務 ・用地アセスメント調査等業務	・物件調査等業務 ・用地アセスメント調査等業務	・用地補償総合技術業務(交渉委託)	・用地補償総合技術業務(交渉委託)
簡易公募型		・物件調査等業務 (2000万円未満の簡易な業務を想定)	・物件調査等業務 ・用地アセスメント調査等業務	・物件調査等業務 ・用地アセスメント調査等業務	・補償説明業務 ・点検技術業務 ・事業認定申請図書作成業務	・補償説明業務 ・点検技術業務 ・事業認定申請図書作成業務
公募型		・用地測量等業務	・用地測量等業務	・用地測量等業務	・土地評価業務	・土地評価業務

※補償額が高いと想定される用地測量等業務において(価格1:技術2)で発注する場合がある

4

国土交通省

1. 業務発注方式について

標準配点(選定段階)

評価項目	評価の算定方法	(1:2) (1:1)	(業務能力評価型)	(業務能力評価型)
参加表明者<企業>の経験及び能力	資格・実績等	5	5	5
	同種又は類似業務等の実績の内容(過去10年)	10	10	15
	情報収集力(業務配点)	25	25	20
	業務実績(過去4年)	5	5	5
小計		45	45	40
配置予定主任担当者の経験及び能力	資格・実績等	5	5	5
	同種又は類似業務等の実績の内容(過去10年)	10	10	25
	情報収集力(地産地消対応)	5	5	30
	同種又は類似業務の実績(過去10年)	30	30	—
	業務実績(過去4年)	5	5	—
	手付金業務	⑥	⑥	⑥
配置予定担当技術者の経験及び能力	資格・実績等	⑥	⑥	⑥
	同種又は類似業務の実績及び能力	⑥	⑥	⑥
配置予定担当技術者の経験及び能力	資格・実績等	⑥	⑥	⑥
小計		55	55	60
業務基礎体制	業務基礎体制の妥当性	⑥	⑥	⑥
合計		100	100	100

2. 移転雑費算定要領の一部改正について

1. 移転雑費算定要領の一部改正 (R7.3.18)

△参考▽

「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」の施行(2025年4月1日)

① 原則※全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付けられます

（現行）

非住宅	住宅
小規模 （200㎡以下）	出店業務
中規模 （200㎡以上）	出店業務
大規模 （200㎡以上）	出店業務

（改正）

非住宅	住宅
出店業務	出店業務
出店業務 （200㎡以下）	出店業務
出店業務 （200㎡以上）	出店業務
出店業務 （200㎡以上）	出店業務

↑

（※）（現行）と（改正）の間に「出店業務」とあるのは、出店業務の範囲が拡大されたことを示す。また、（改正）の「出店業務」は、出店業務の範囲が拡大されたことを示す。

② 建築確認手続きの中で省エネ基準への適合性審査を行います

- 省エネ基準へ適合しない場合、必要な手続き・書面の整備等を怠った場合は、確認済証や検査済証が発行されず、着工・使用開始が遅延する恐れがあります。
- 新たな義務化対象となる建築物については、現行省エネ基準（気候風土適応住宅）についての合理化措置を含む）が適用されます。



- ※1 完了検査時においても省エネ基準適合の検査が行われます。
- ※2 仕様基準を用いるなど審査が比較的容易な場合は、適合性判定は省略されます。

※1 完了検査時においても省工ネ基準適合の検査が行われます。

3. 営業補償調査算定要領の一部改正について

營業補償調査算定要領 (抄) (新旧対照表)

[illegible]

表 1 固定的經費認定基準

②	役員退任先		① 役員退任先については、役員退任後の役員となるべき事業主等又はその受託者であることと、その退任先が役員退任先となるべき事業主等又はその受託者であることとを、定款において規定するものとす。
③	役員退任先		① 役員退任先とは、退任した役員が退任後、引き続き役員として職務を執行することとなるべき事業主等又はその受託者であることと、その退任先が役員退任先となるべき事業主等又はその受託者であることとを、定款において規定するものとす。

3. 営業補償調査要領の一部改正について

2. 営業補償調査算定要領の一部改正(R7.3.18)

第2条第1項第一号(一)ハ収益及び経費に関するもの

(1)直近3か年の事業年度の確定申告書(控)写。

原則として、国税電子申告・納税システム(e-Tax)の受信通知によるものとする。

(2)~(5) (略)

【改正内容の概要】
・e-Taxの利用率向上等に伴い、令和7年1月から、税務署において申告書等の控えへの受取日付印の押捺廃止に伴う一部改正を行うもの。

【 説明 】	① 本表は、平成25年度「国・自治体等による個人情報の取扱い状況」の調査結果を掲載しています。 ② 本表は、平成25年度「国・自治体等による個人情報の取扱い状況」の調査結果を掲載しています。 ③ 本表は、平成25年度「国・自治体等による個人情報の取扱い状況」の調査結果を掲載しています。	国・自治体等による個人情報の取扱い状況	国・自治体等による個人情報の取扱い状況	国・自治体等による個人情報の取扱い状況	国・自治体等による個人情報の取扱い状況	国・自治体等による個人情報の取扱い状況	国・自治体等による個人情報の取扱い状況	国・自治体等による個人情報の取扱い状況	国・自治体等による個人情報の取扱い状況	国・自治体等による個人情報の取扱い状況	国・自治体等による個人情報の取扱い状況	国・自治体等による個人情報の取扱い状況	国・自治体等による個人情報の取扱い状況
----------------------	--	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------

別表 1 固定的經費認定基準

⑩	役員給与	△	役員の給与については、株主総会の決議によって事業年度における受給額が定率から、変更にあたり、更にあてられ、変更を認めない手続が必須となることから、定期同額給与等に該当し損金算入が認められる場合には、基本料には固定の総額とする。 ただし、役員が使用人を兼務している場合（使用人兼務役員）の役員給与のうち、使用人職務分については、従業員に対する休業手当相当額として考慮するため固定の総額としない。
---	------	---	--

改正内容の概要】
 ・営繕修繕調査算定要領附表：固定経費認定基準に、役員給与についての取扱を新規に掲載するもの。
 ・役員給与については、基本的に固定経費として取り扱う（使用人兼務役員の場合等の例外有）。
 （詳細は個別に記載）

4. その他

[illegible]

令和7年度損失補償算定標準書の主な改正点

3. 移轉先選定費 (基準・要領編 通常損失補償金關係 (四) - 6 (3) 移轉雜費留意事項)

移転先選定費の日当は国家公務員旅費法の別表を根拠としていたが、R6年度の改正により当該別表が削除されたことから、「令和6年改正前版の『国家公務員旅費に関する法律』とした。

1 移転先選定費

- (1) 自己選定の場合

$$[\text{交通費} \times (1 + \text{消費税率}) + \text{日当}] \times \text{補償日数}$$

- ① 交際費は、44冊の正表及びタテ書き1名1往復の往金の合計額を標準とし、当該往金の支出により通過正表に通過正表の国交公使館員の旅費に關する法律（昭和25年法律第14号）の別表第一の四「一日、宿泊料及び食料」に定める「6歳以下三14歳の別表第一の四」の別表第一の四の欄の正表相當を標準とし、地域の技術により適正に補正するものとする。
- ② 補給金は専ら表第1「就業不能補償費日額内表」にある就業先規定のうらち自己選定の職に就ける日数とする。

該当箇所は基本要領編 通損 通63ページ

令和7年度損失補償算定標準書の主な改正点

4. 曳家工法の設計工事監理料 (基準：要領編 通常損失補償金関係 [Ⅲ]-6 (3) 移動雑費留意事項)

- 工 設計及び工事監理等業務報酬額

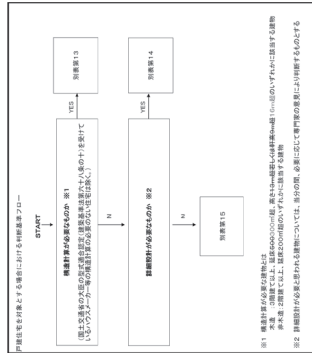
曳家工法のうち、木造軸組建築物に係る設計及び工事監理等に要する費用

[illegible]

令和7年度損失補償算定標準書の主な改正点

5. 法改正による影響 (基準・要領編 通常損失補償金関係 (四) - 6 (3) 移動・雑費留意事項)

- ・「戸建住宅を対象とする場合における判断基準フロー」の修正
(参考1)「建築士法(抜粋)」の修正(第3条(一級建築士でなければならない設計又は工事監理)の修正)



(建築基準法20条)
木造建築物の構造計算対象規模を引下げ構造安全性を確保(延べ面積500㎡超⇒300㎡超)

規模	高さ		高さ(10m以下 60m以下)	高さ60m以上
	1層建	2層建	高さ10m以下	
1層建	300m以下	300m以下	仕体壁型 断面を構成する (骨格力耐力型)	特殊鋼 応力降伏 応力降伏係 数
2層建	300m以下	300m以下	仕体壁型 断面を構成する (骨格力耐力型)	
3層建	300m以下	300m以下	断面を構成する 骨格力耐力型	
4層建～			断面を構成する 骨格力耐力型 (断面力耐力型)	

令和7年度損失補償算定標準書の主な改正点

6. 戸建住宅の倉庫や車庫の類型適用 (基準要領編 通常損失補償金関係[Ⅳ]-6(4)算定例)

(告示第8号)

[illegible]

令和7年度損失補償算定標準書の主な改正点

7. 「石綿含有成形板等除去手間」単価の新設（単価編〔I〕建物関係）

- 従来、木造建物の石膏含有成形板等除去を含む解体単面については、解体業者へのヒアリング結果を基に作成されていた。「石膏含有成形板等除去手間」単面は、従来の単面に採用した標準量を用いて、建設工事標準歩掛の工費を採用して歩掛を作成した。
- 非木造建物に使用されるレベル3の工種含有建材も、木造建物と同様の掘工箇所（壁材や天井材等）に限定されると考えられるため、木造建物・非木造建物の両方に適用可能とする。

石綿含有成形板等除去手間単価

（定価地区）								
コード	品 名	形 状	寸 法	単 位	金 額	枚数	定 価	
200010	石綿含有角形板(厚4mm)			張	3,450	1		
コード	炭 材 ・ 勞 務 費	内 容 ・ 規 格		人 員	単 価	単 位	金 額	
200020	普通作業者			0.12000	1.00000	人	23.300	2.796
9200050	その他	(外・増) × 20 ~ 30%		式	0.25000	1.00000	2.796	669
	計						3,450	

© 頂 華 實 業

[illegible]

(注) 本単価には、作業場の隔離等は含まない。

25

令和7年度損失補償算定標準書の主な改正点

8. 「断熱材工事」単価の新設（単価編〔I〕建物関係）

- ・断熱材においては従来、巾当たりの単面（材共）が設定されていたところ。
・「断熱材工事」単面は、木造住宅系の建物延べ面積に対応した標準的な壁・床・天井の断熱材工事に係る数量（統計数量）を認定した。

断熱材工事単価

[illegible]

◎ 專題報導

＊本調査は、標準的な住宅系（専用住宅又は共同住宅）木造建物に占める断熱材標準数量を、延床面積で割り算した統計単価である。なお、軽量鉄骨造（専用住宅又は共同住宅）、又は鉄鋼系プレハブ工法（軽量鉄骨造）（専用住宅又は共同住宅）の建物の場合には、本単価を適用対象とする。

9. 「残土処分費」単価の新設（単価編〔I〕建物関係）

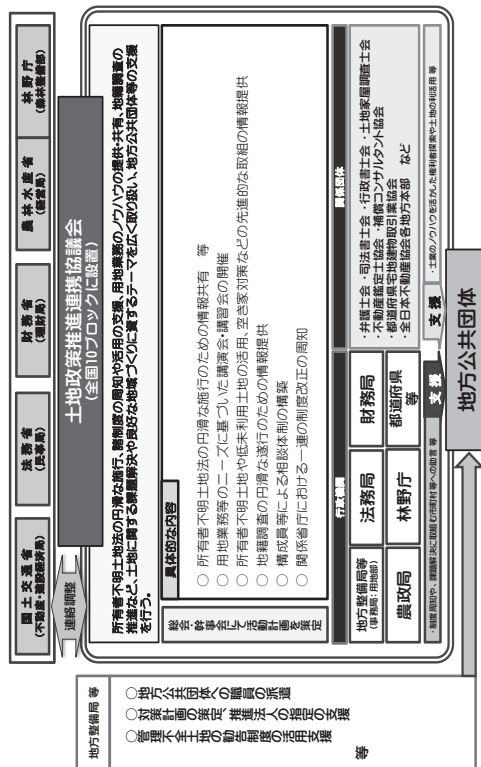
殘士処分費単価

令和 7 年度

[illegible]

26

土地政策推進連携協議会

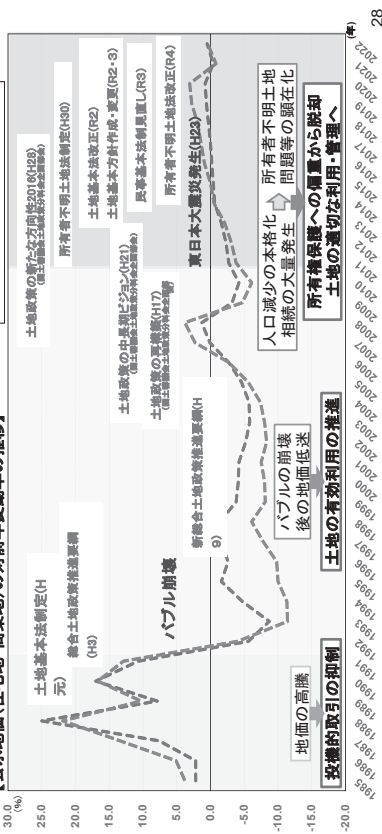


27

国土交通省

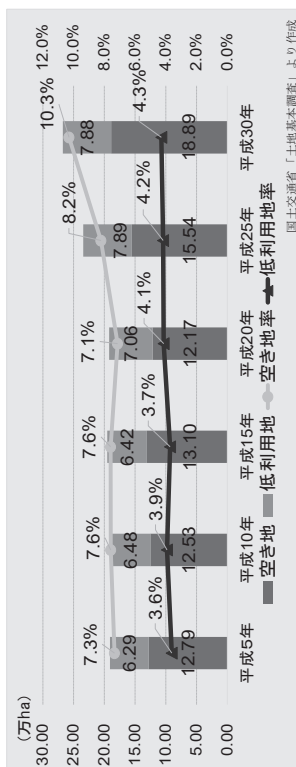
- バブル期の地価の高騰を背景に平成元年に土地基本法を制定、適正・合理的な土地利用の確保が目指されたが、バブル崩壊後の地価低迷の中、土地政策は土地の有効利用の推進へと転換。
- 人口減少の本格化に伴い所有者不明土地をはじめとする課題が顕在化、土地の適切な利用・管理が求められる。

【公示地価(住宅地・商業地)の対前年変動率の推移】



土地の利用ニーズの低下

○法人・世帯が所有する宅地などの空き地及び低利用地面積の推移
法人・世帯が所有する宅地などの空き地及び低利用地面積は、平成5年には約19万haであつたものが、平成30年には約27万haに増加している。(国土交通省実施「土地基本調査」)



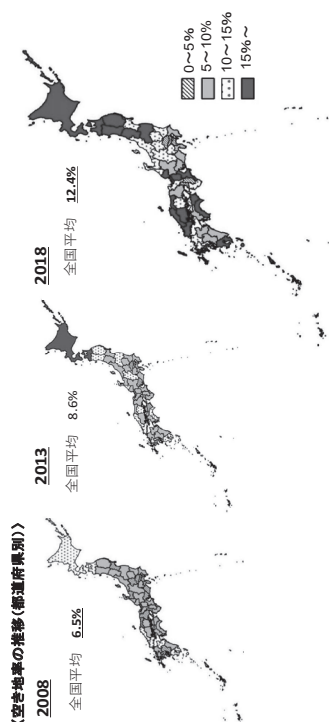
注：法人及び世帯の合計値
注：世帯の空き地は、平成5年は「利用していない（原野など）」を含まない
注：低利用地は、「駐車場」「資材置場」「利用できない建物（廃屋等）」の合計

これまでの土地政策の変遷



空き地率の推移(都道府県別)

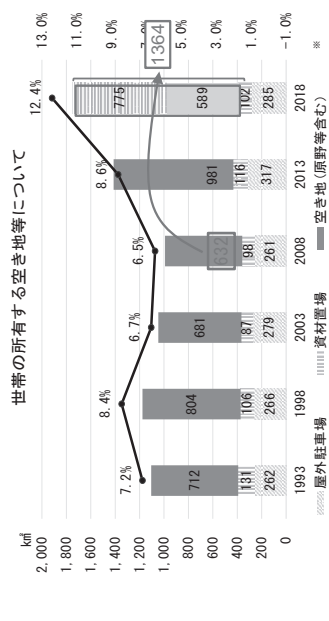
2008年時点では、空き地率が10%を超える都道府県は8で、うち15%以上の都道府県は1となつていたが、2018年時点では、空き地率が10%を超える都道府県が93、うち15%以上の都道府県は18と、全国に空き地率が大きく増加していることが分かる。



※空き地率は、世帯の所有する空き地に占める空き地（原野等含む）の割合。
出典「国土交通政策研究所研究要略第2022年」

空き地面積の推移

世帯の保有する空き地の面積は、2008年から2018年にかけて、632km²から1,364km²へ2倍以上に増加しており、空き地率も6.5%から12.4%へと増加するなど、全国の空き地の面積が増えている。



※世帯土地面積より作成。空き地率は、世帯の保有する空き地に占める空き地（原野等含む）の割合。
出典「国土交通政策研究所研究要略第2022年」

国土交通省

国土政策研究会の中間とりまとめ・提言概要

R6.7.3公表

令和6年6月11日閣議決定の国土基本方針を踏まえ、(仮)システム的な土地の利用・管理の実現のため、空き・地等の有効な活用・管理の在り方など、まずは速やかに実施すべき具体的な施策等を中心に中間とりまとめを行い、第1次の提言を行う

1. 土地を巡る現状と課題

空き地等の現状と課題

外部不経済

空き地等の発生要因

2. 対策の視点・方向性

3. 具体的な施策

4. 今後の課題

37

国土交通省

所有者不明土地とは

所有者不明土地の定義

① 不動産登記簿では所有者が直ちに判明しない土地：約26%（筆数ベース）
⇒ 広義の「所有者不明土地」の定義

② 公簿情報等（戸籍簿、固定資産課税台帳等）により所有者の探索を行っても、所有者が不明な土地：約0.3%
⇒ 地籍調査に際して行われる所有者探索の結果判明する狭義の「所有者不明土地」の定義

③ 法令で定める相当な努力が払われたと認められる方法による探索を行っても、なお所有者の全部又は一部が不明な土地
⇒ 「所有者不明土地」上の「所有者不明土地」の定義

令和5年度の調査結果（地籍調査）	
登記簿上で所在確認	74.4%
① 登記簿のみでは土地所有者等※が所在不明	25.6%
※所有者等の他の利害関係人又はこれらの者の代理人	
要因	
所有権移転の未登記（相続）	（1）のうち52.4%
所有権移転の未登記（売買・交換等）	（1）のうち5.2%
住所変更の未登記	（1）のうち32.4%
② 所有者探索を行った結果、所在不明	0.26%

39

国土交通省

所有者不明土地対策の背景・問題の所在

○ 相続件数の増加、土地の利用二重低下と所有意識の希薄化が進行した結果、公簿情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない又は連絡がつかない所有者不明土地が多数発生。

○ 都市開発やインフラ整備の際、所有者の探索等に多大な時間・費用・労力を要し、進捗の遅れや区域変更を余儀なくされるなど、円滑な事業実施に大きな支障。

○ 所有者不明土地は今後も更なる増加が見込まれ、利用の円滑化と管理の適正化は喫緊の課題。

◆有識者会議における措置

■ 約2割の土地が所有者不明

■ 所有者不明土地の面積は、約410万haと推計（2016年時点）。その増加防止策が進まない場合、多死・大量相続時代の到来により、2040年には約720万haに増加と推計。

■ 所有者不明土地の経済的損失は、機会損失や管理不全のコストで毎年約1,800億円/年（2016年）、2040年までの累積で約6兆円に相当（出典）所有者不明土地問題研究会最終報告（H20.12）

◆公共事業等における支障事例

○ 道路事業の用地が、明治時代の登記のまま相続登記されており相続人多数となり、一部が特定できなかつたため、取得に多大な時間・労力を要した。

○ 自治体に広場として暫定利用の意向がある土地のうち約80筆、地権者約40名の相続登記がされておらず、所在が不明であるため調査ができない。

○ 台風被害で崩れた急傾斜地の対策工事を緊急に実施する必要があるが、相続人多数で一部が特定できないため、着手が困難となっている。

38

国土交通省

「所有者不明土地」とは

所有者不明土地とは、「相当な努力が払われたと認められるものとして法令で定める方法により探索を行ってもなお所有者の全部又は一部を特定できない一筆の土地」と定義。【法第2条第1項】

➢ 相当な努力が払われたと認められる方法は、土地所有者通知必要情報（※1）を取得するために①～④の全ての措置をとる方法とする。【政令第1条】

① 土地の登記事項証明書の交付を請求すること。

② 当該土地の占有者その他の土地所有者通知必要情報を保有すると懸念される者（※2）に対し、当該情報の提供を求めること。

③ 土地の所有者と懸念される者が記録されている住民基本台帳その他の書類（※3）を備えていると懸念される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。

④ 所有者と懸念される者に対し、書面の送付その他の土地の所有者を特定するための措置（※4）をとること。

※1 土地の所有者と懸念される者の氏名又は住所又は居所その他の土地の所有者を特定するために必要な情報【政令第1条】

※2 土地の所有権以外の権利者、固定資産課税台帳・地籍調査票等を備える者と懸念される市町村長等、警察、在外公館の長等【政令第1条】

※3 戸籍簿又は除籍簿、戸籍簿又は除籍簿、戸籍簿又は除籍簿、戸籍簿又は除籍簿【政令第1条】

※4 戸籍簿又は除籍簿、戸籍簿又は除籍簿、戸籍簿又は除籍簿【政令第1条】

特定所有者不明土地（権利が確定のすべきでない土地）

所有者不明土地のうち、別に適法な（簡易な構造の小規模建築物（※5）を除く。）が存在せず、かつ、建築物の用その他の特別の用途に供されていない土地と定義。【法第2条第2項】

※5 物置、作業小屋又はこれらに類するものであって、階数が1（平屋建て）で、床面積が20平方メートル未満の建築物【政令第2条第1項、第2項】

➡ 地域福利増進事業、土地収用法の特例の対象

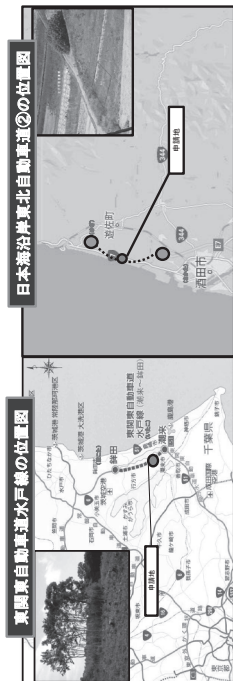
40

近畿支部報 Vol.84

58

土地収用法の特例の活用状況について

- 東関東自動車道水戸線(高梁道路:国・NEXCO東)(令和2年8月20日茨城県裁定)(全国初事例)
- 国道475号(有料道路:高梁海状自動車道:国・NEXCO中)(令和3年3月5日三重県裁定)
- 日本海沿岸北号道路名(高梁道路:国・令和3年3月19日、令和3年6月11日山形県裁定)
- 白河市川環状線(新都市間道路事業:県道)(令和3年8月25日青森県裁定)
- 一級国道220号改築工事(日本防災「北区間」:国)(令和4年2月3日宮崎県裁定)
- 一級国道7号改築工事・遊歩防犯道路(国)(令和5年8月29日山形県裁定)
- 一級河川鮎川水系系川改修工事(本郷工区:県)(令和5年11月21日愛媛県裁定)
- 一級国道13号改築工事(新潟県西蒲区:国)(令和7年3月25日福島県裁定)



特例活用の効果(事例平均)

所有者不明土地法に基づく鑑定手続を利用したことにより、土地収用法に基づく鑑定手続に要する期間と比べ約1/2(約5月)短縮

45

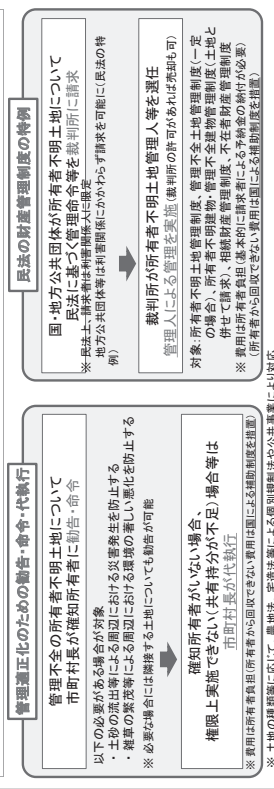
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する
特別措置法②

【平成30年制定・令和4年改正】

2. 所有者不明土地を適正に管理する仕組み

- 令和2年土地基本法改正（平成元年制定以来の改正）
土地政策の基本理念及び土地所有者の責務として、
“土地の適正な管理の確保”を明確化
所有者不明土地は管理不全状態になる蓋然性が高く、対応が急務

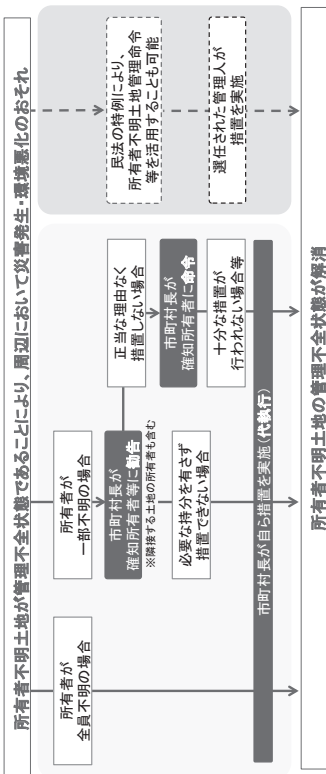
その目的規定を改正し、「利用の円滑化だけでなく、「管理の適正化」を位置付け(令和4年改正)



46

管理不全状態の解消を図るための代執行制度等の創設

- 管理に全所有者不明土地（※1）について、次の事項の発生防止の必要がある場合、**市町村長が警告、命令・代執行により強制執行**することが可能。【法第38条、第40条】
- ・土砂の流出等によりその周辺の土地において**災害が発生させること**
 - ・周辺の地域において**環境衛生上重大な害**（雑草の繁茂による害、虫・鼠等の繁殖等）
- ※1 所有者による管理に実地を要し、引き継ぎが困難な管理地であることと見込まれる所有権者不明土地
- ※2 所有者による管理に実地を要し、引き継ぎが困難な管理地であることと見込まれる所有権者不明土地
- 土地の種類等に応じ、個別規制法（**農地法**、**森林法**、**遊歩道管理法**、**宅地建物等**）や、公共事業により対応。



47

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する
特別措置法③

【平成30年制定・令和4年改正】

4. 所有者不明土地対策の推進体制の強化



84

二 所有者不明土地等に関する最近の動き



50

所有者不明土地法に基づく制度の活用状況

[illegible]

(参考) 空き家・空き地に関する取組 (米子市)

- 米子市では、空き地対策について空き家担当部局に業務を移管し、一体的な取組を進めている。空き家と空き地の管理事業者の登録・紹介制度により、空き家・空き地の所有者の負担軽減を図っている。空き家・空き地管理システムを構築することにより、位置情報と連動したデータベースの管理を行っている。

空き家対策と空き地対策の一体的な取組

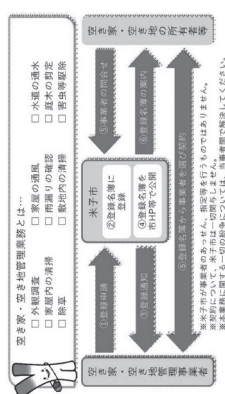
令和4年 米子市空き地の適切な管理に関する条例を制定
(市民生活部環境政策課が担当)

令和6年 都市整備部住宅政策課に空き家・空き地対策室を設置し、空き家法や空き地関係の条例を担当「所有者不明土地対策計画」を兼ねた「第2次米

「団体」「空家等管理活用支援法人」と「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」として指定

米子市空家・空地管理システム

空き家・空き地に関する基本情報、対応記録、地図情報等の一元管理を行うとともに、情報基盤を活用した空き家・空き地所有者に対する効果的なアプローチや、自治会や協定を結ぶ団体等へ情報提供を行うことで、増加し続ける空き家・空き地の発生を抑制し、市の空き家・空き地対策の促進を図る（デジタル田園都市国家構想交付金を活用）



空き家情報管 空き地情報管 空き家・空き地の位置情報管理 空き家・空き地の所有情報管理 空き家の履歴情報管理 関連ファイル登録機能 検索・集計機能 通知作成機能

52

空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進(政策パッケージ)の概要】

- [illegible]



51

(參考)所有者不明土地・建物管理制度①(法務省 国土交通省 資料)

現行法での所有者不明土地、建物の管理

- 土地、建物の所有者が、調査を尽くしても不明である場合には、土地、建物の管理、処分が困難になる。
- 公共事業の用に供し得るや空き家の管理と所有者の所在が不明な土地、建物の管理、処分が必要であるケースでは、現行法上、所有者の属性等上での財産管理制度が活用されている。

【不在者財産管理人】（民法251）
従来の住所等不在している自然人の財産の管理すべき者が不在の場合に、家庭裁判所より選任される、不在者の財産の管理を行う。

【相続財産管理人】（現民法952Ⅰ）
自然人が死亡して相続人が、これを明らかにできない場合に、家庭裁判所により選任され、相続財産の管理・清算を行う。

【清算人】（会社法478Ⅱ）
法人が解散した（みなし解散を含む）が、清算人となる者がいない場合に、地方裁判所により選任される、法人の財産の清算を行う。

問題の所在	改正法
-------	-----

現行の財産管理制度は、対象者の財産全般を管理する「人単位の仕組み」になっている。
→ 財産管理が非効率になりがちになり、申立人等の利用者に特定の土地・建物のみに特化して管理を行う所有者不明土地管理制度及び所有者不明建物管理制度を創設（新民法26402～26408）

⇒ 土地、建物の所有権が適切に管理を表現
⇒ 土地、建物の調査、管理は不正確であり、管理期間も短縮化する
⇒ 結果、予備金の負担も軽減。
⇒ 被相続人の負債も軽減。
⇒ 被相続人が不明になっているときは、不明持有力者の総
⇒ 体として一人の管理人を選任することが可能。
⇒ 所有者が特定できないケースについても対応が可能に

とてども負担大。
⇒ 土地、建物以外の財産を適正に管理しおければならず、管理
⇒ 期間も長期化しがち。予備金の徴収にて申入にも負担大。
⇒ 土地、建物の共有者のうち権利者が所定不明であるときは、
⇒ 不明者として管理人を選任する必要がある。更にこの場合、
⇒ 所有者を全く特定できない土地、建物については、既存の
⇒ 種の財産管理制度を利用することができない。

管理人による管理の対象となる財産

○ 管理命令の効力は、所有者不明土地（建物）のほか、土地（建物）たる所有者の動産、管理人が得る金銭等の財産（売却代金等）、建物の所有は、その敷地建物用権（借地権等）にも及ぶが、その他の財産には及ばない（新民法264の2Ⅱ、264の8Ⅱ）。

※ 所有者不明土地に所有する者が不明土地等管理命令の対象となるためには、土地管理命令の発出を申立てる必要。土地、建物の管理者を同一の者としないことが、土地・建物の所有者が異なるケース等では利益相反の可能性があるとして慎重に判断。

電対諸君

○所有者不明土地・建物の管理に利用期間限有する利用関係人（新民法264の2・264の8・1）
※地方公共団体の長等は所有者不明土地管理法令の準用規定の特例あり（R4改正所有者不明土地管理法第21・V）

【利用期間人当たり得る利益の例】
○公共事業の実施等が必要となる利用・取得を希望する者
○共同利用（共有）に同意する者
○共同利用（共有）以外に共同共有以外に共有者

54

省交通国土

Ⅲ 支援措置等について



56

■改正法の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）

■相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号）

令和3年4月21日成立
同日公布
同日施行

【商法律の概要】
所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化の面から総合的に民事基本法制を見直し

発生 発生原因がわかるようにするのための
利用の 土地・建物等の利用に
発生 発生を至らすための

予防 不動産登記制度の見直し

円滑化 関する民法の見直し

予防 制度の創設

- ① **相続登記の申請義務の創設**
・相続人申告登記の創設による負担軽減
・相続発生備置のインセンティブを併せて導入
- ② **住所の変更登記の申請義務化**
・他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が積極的に変更登記を促すことで導入
- ③ **所有管理不明の見過し**
・所有管理不明、管理不全の土地・建物管理、共有者不明の共有物の利用の円滑化
- ④ **相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設**

123456789101112131415161718192021222324252627282930313233343536373839404142434445464748495051525354555657585960616263646566676869707172737475767778798081828384858687888990919293949596979899100

令和6年4月1日施行
令和5年4月1日施行
令和5年4月27日施行

(3につづき)

令和8年4月1日施行

(※一部は令和8年2月2日施行)

各制度を分かりやすく説明したパンフレットは、こちらから



(参考)所有者不明土地・建物管理制度②(法
政省公表資料)

[illegible]

管理人の任期・職務等

○ 対象財産の管理は管理人に専断し、所有者不明土地、建物等に關する訴訟（例：不法占拠者に対する返還請求訴訟）において、管理人が原告又は被告となる（新法26404、26408）。

○ 管理人は、保存・利用・改良を行う場合、裁判所の許可を得て、対象財産の処分（売却、建物の取壊し）をすることも可能（新法26403 II、26408）。売却の際には、管理人は、債権利用状況や売買の相手方不明等に關して調査することが重要。

○ ※ 不明相続の建物は共有持分について没収された管理人は、建物の共有持分に係る建物の範圍内での管理行為や、持分の取得が可能。

○ 管理人は、所有者が別して適當な義務を負う。また、数人の共有者が共有持分に係る管理人は、その対象となる共有者の全員のために、適當な公平義務を負う（新法26405、26408）。

○ 管理人は、所有者不明土地等（字金地を含む）から、裁判所が定める額の費用（費用：報酬に受ける（費用：報酬に所有者の負担）。（新民法26407 I、II）。

○ 土地・建物（物件）等について金銭が生じたとときは、管理人は、委託若し、その旨を公告（新非訟900ⅩⅦ）。

手続の流れ

申立て・証拠提出 裁判所所在地の地方裁判所が 利害関係人内において 管理費用の確保のために基本的 に押金等の提供が必必要	裁判所出題時の 公告 1. 裁判所 職員の出席等 を定めて、公告	管理命令の発令・ 管理人による 職務の終了 (管理命令の取消)	管理命令の取消 管理人による 職務の終了 (管理命令の取消)
---	---	---	--

55

国土交通省

令和7年度予算額: 63百万円

所有者不明土地等対策事業費補助金

○所有者不明土地や空き地の利用の円滑化、管理の適正化を図るため、市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地等対策や、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化及び空き地の活用等に資する先導的取組を支援するための経費を計上。

事業概要

工務部 R7低空内容

＜基本事業 関連事業＞

- 地方公共団体又は推進法人等が行う事業に対する補助
※ 地方公共団体銀行 1/2、推進法人等銀行 1/3 (地方公共団体負担: 1/3)
- 補助対象
 - ・所有者不明土地、低未利用土地の愛護把握
 - ・所有者不明土地、低未利用土地に關する広報、啓蒙※
 - ・所有者不明土地対策計画の作成
 - ・土地の所有者探索や、利活用のための手法等の検討※
 - ・土地の管理不十分状態の解消及び回復する取組等

※ 所有者不明土地対策計画に基づくもの

＜モデル事業＞

- 特定非営利活動法人、民間事業者、地方公共団体等が行う
 - ・推進法人の指定の円滑化に資する取組
 - ・空き地の活用等を図る取組 等

に対する補助(定額)

空き地の利用・振興による利活用のイメージ

市民農園として活用
臨時駐車場であった土地を、地域住民が利用できる広場や農園として活用。

防災空地として活用
災害時を一時利用は、防災空地として活用。災害時の一時避難場所として活用。

国土交通省

『地域福利増進事業の普及』と『低未利用土地の利活用』に向けたモデル調査

○「地域福利増進事業の普及」と『低未利用土地の利活用』に向けた新たな仕組みの検討のためのモデル調査を実施。
○これまで全国6ブロックで調査実績があり、その中から地域福利増進事業の認定申請に至ったケースも出てきている。

地域福利増進事業 (認定申請済)

1 1 R1 2 2 R2 3 3 R3 4 4 R4 5 5 R5 6 6 R6 7 7 R7 8 8 R8 9 9 R9 10 10 R10 11 11 R11 12 12 R12 13 13 R13 14 14 R14 15 15 R15 16 16 R16 17 17 R17 18 18 R18 19 19 R19 20 20 R20 21 21 R21 22 22 R22 23 23 R23 24 24 R24 25 25 R25 26 26 R26 27 27 R27 28 28 R28 29 29 R29 30 30 R30 31 31 R31 32 32 R32 33 33 R33 34 34 R34 35 35 R35 36 36 R36 37 37 R37 38 38 R38 39 39 R39 40 40 R40 41 41 R41 42 42 R42 43 43 R43 44 44 R44 45 45 R45 46 46 R46 47 47 R47 48 48 R48 49 49 R49 50 50 R50 51 51 R51 52 52 R52 53 53 R53 54 54 R54 55 55 R55 56 56 R56 57 57 R57 58 58 R58 59 59 R59 60 60 R60 61 61 R61 62 62 R62 63 63 R63 64 64 R64 65 65 R65 66 66 R66 67 67 R67 68 68 R68 69 69 R69 70 70 R70 71 71 R71 72 72 R72 73 73 R73 74 74 R74 75 75 R75 76 76 R76 77 77 R77 78 78 R78 79 79 R79 80 80 R80 81 81 R81 82 82 R82 83 83 R83 84 84 R84 85 85 R85 86 86 R86 87 87 R87 88 88 R88 89 89 R89 90 90 R90 91 91 R91 92 92 R92 93 93 R93 94 94 R94 95 95 R95 96 96 R96 97 97 R97 98 98 R98 99 99 R99 100 100 R100 101 101 R101 102 102 R102 103 103 R103 104 104 R104 105 105 R105 106 106 R106 107 107 R107 108 108 R108 109 109 R109 110 110 R110 111 111 R111 112 112 R112 113 113 R113 114 114 R114 115 115 R115 116 116 R116 117 117 R117 118 118 R118 119 119 R119 120 120 R120 121 121 R121 122 122 R122 123 123 R123 124 124 R124 125 125 R125 126 126 R126 127 127 R127 128 128 R128 129 129 R129 130 130 R130 131 131 R131 132 132 R132 133 133 R133 134 134 R134 135 135 R135 136 136 R136 137 137 R137 138 138 R138 139 139 R139 140 140 R140 141 141 R141 142 142 R142 143 143 R143 144 144 R144 145 145 R145 146 146 R146 147 147 R147 148 148 R148 149 149 R149 150 150 R150 151 151 R151 152 152 R152 153 153 R153 154 154 R154 155 155 R155 156 156 R156 157 157 R157 158 158 R158 159 159 R159 160 160 R160 161 161 R161 162 162 R162 163 163 R163 164 164 R164 165 165 R165 166 166 R166 167 167 R167 168 168 R168 169 169 R169 170 170 R170 171 171 R171 172 172 R172 173 173 R173 174 174 R174 175 175 R175 176 176 R176 177 177 R177 178 178 R178 179 179 R179 180 180 R180 181 181 R181 182 182 R182 183 183 R183 184 184 R184 185 185 R185 186 186 R186 187 187 R187 188 188 R188 189 189 R189 190 190 R190 191 191 R191 192 192 R192 193 193 R193 194 194 R194 195 195 R195 196 196 R196 197 197 R197 198 198 R198 199 199 R199 200 200 R200 201 201 R201 202 202 R202 203 203 R203 204 204 R204 205 205 R205 206 206 R206 207 207 R207 208 208 R208 209 209 R209 210 210 R210 211 211 R211 212 212 R212 213 213 R213 214 214 R214 215 215 R215 216 216 R216 217 217 R217 218 218 R218 219 219 R219 220 220 R220 221 221 R221 222 222 R222 223 223 R223 224 224 R224 225 225 R225 226 226 R226 227 227 R227 228 228 R228 229 229 R229 230 230 R230 231 231 R231 232 232 R232 233 233 R233 234 234 R234 235 235 R235 236 236 R236 237 237 R237 238 238 R238 239 239 R239 240 240 R240 241 241 R241 242 242 R242 243 243 R243 244 244 R244 245 245 R245 246 246 R246 247 247 R247 248 248 R248 249 249 R249 250 250 R250 251 251 R251 252 252 R252 253 253 R253 254 254 R254 255 255 R255 256 256 R256 257 257 R257 258 258 R258 259 259 R259 260 260 R260 261 261 R261 262 262 R262 263 263 R263 264 264 R264 265 265 R265 266 266 R266 267 267 R267 268 268 R268 269 269 R269 270 270 R270 271 271 R271 272 272 R272 273 273 R273 274 274 R274 275 275 R275 276 276 R276 277 277 R277 278 278 R278 279 279 R279 280 280 R280 281 281 R281 282 282 R282 283 283 R283 284 284 R284 285 285 R285 286 286 R286 287 287 R287 288 288 R288 289 289 R289 290 290 R290 291 291 R291 292 292 R292 293 293 R293 294 294 R294 295 295 R295 296 296 R296 297 297 R297 298 298 R298 299 299 R299 300 300 R300 301 301 R301 302 302 R302 303 303 R303 304 304 R304 305 305 R305 306 306 R306 307 307 R307 308 308 R308 309 309 R309 310 310 R310 311 311 R311 312 312 R312 313 313 R313 314 314 R314 315 315 R315 316 316 R316 317 317 R317 318 318 R318 319 319 R319 320 320 R320 321 321 R321 322 322 R322 323 323 R323 324 324 R324 325 325 R325 326 326 R326 327 327 R327 328 328 R328 329 329 R329 330 330 R330 331 331 R331 332 332 R332 333 333 R333 334 334 R334 335 335 R335 336 336 R336 337 337 R337 338 338 R338 339 339 R339 340 340 R340 341 341 R341 342 342 R342 343 343 R343 344 344 R344 345 345 R345 346 346 R346 347 347 R347 348 348 R348 349 349 R349 350 350 R350 351 351 R351 352 352 R352 353 353 R353 354 354 R354 355 355 R355 356 356 R356 357 357 R357 358 358 R358 359 359 R359 360 360 R360 361 361 R361 362 362 R362 363 363 R363 364 364 R364 365 365 R365 366 366 R366 367 367 R367 368 368 R368 369 369 R369 370 370 R370 371 371 R371 372 372 R372 373 373 R373 374 374 R374 375 375 R375 376 376 R376 377 377 R377 378 378 R378 379 379 R379 380 380 R380 381 381 R381 382 382 R382 383 383 R383 384 384 R384 385 385 R385 386 386 R386 387 387 R387 388 388 R388 389 389 R389 390 390 R390 391 391 R391 392 392 R392 393 393 R393 394 394 R394 395 395 R395 396 396 R396 397 397 R397 398 398 R398 399 399 R399 400 400 R400 401 401 R401 402 402 R402 403 403 R403 404 404 R404 405 405 R405 406 406 R406 407 407 R407 408 408 R408 409 409 R409 410 410 R410 411 411 R411 412 412 R412 413 413 R413 414 414 R414 415 415 R415 416 416 R416 417 417 R417 418 418 R418 419 419 R419 420 420 R420 421 421 R421 422 422 R422 423 423 R423 424 424 R424 425 425 R425 426 426 R426 427 427 R427 428 428 R428 429 429 R429 430 430 R430 431 431 R431 432 432 R432 433 433 R433 434 434 R434 435 435 R435 436 436 R436 437 437 R437 438 438 R438 439 439 R439 440 440 R440 441 441 R441 442 442 R442 443 443 R443 444 444 R444 445 445 R445 446 446 R446 447 447 R447 448 448 R448 449 449 R449 450 450 R450 451 451 R451 452 452 R452 453 453 R453 454 454 R454 455 455 R455 456 456 R456 457 457 R457 458 458 R458 459 459 R459 460 460 R460 461 461 R461 462 462 R462 463 463 R463 464 464 R464 465 465 R465 466 466 R466 467 467 R467 468 468 R468 469 469 R469 470 470 R470 471 471 R471 472 472 R472 473 473 R473 474 474 R474 475 475 R475 476 476 R476 477 477 R477 478 478 R478 479 479 R479 480 480 R480 481 481 R481 482 482 R482 483 483 R483 484 484 R484 485 485 R485 486 486 R486 487 487 R487 488 488 R488 489 489 R489 490 490 R490 491 491 R491 492 492 R492 493 493 R493 494 494 R494 495 495 R495 496 496 R496 497 497 R497 498 498 R498 499 499 R499 500 500 R500 501 501 R501 502 502 R502 503 503 R503 504 504 R504 505 505 R505 506 506 R506 507 507 R507 508 508 R508 509 509 R509 510 510 R510 511 511 R511 512 512 R512 513 513 R513 514 514 R514 515 515 R515 516 516 R516 517 517 R517 518 518 R518 519 519 R519 520 520 R520 521 521 R521 522 522 R522 523 523 R523 524 524 R524 525 525 R525 526 526 R526 527 527 R527 528 528 R528 529 529 R529 530 530 R530 531 531 R531 532 532 R532 533 533 R533 534 534 R534 535 535 R535 536 536 R536 537 537 R537 538 538 R538 539 539 R539 540 540 R540 541 541 R541 542 542 R542 543 543 R543 544 544 R544 545 545 R545 546 546 R546 547 547 R547 548 548 R548 549 549 R549 550 550 R550 551 551 R551 552 552 R552 553 553 R553 554 554 R554 555 555 R555 556 556 R556 557 557 R557 558 558 R558 559 559 R559 560 560 R560 561 561 R561 562 562 R562 563 563 R563 564 564 R564 565 565 R565 566 566 R566 567 567 R567 568 568 R568 569 569 R569 570 570 R570 571 571 R571 572 572 R572 573 573 R573 574 574 R574 575 575 R575 576 576 R576 577 577 R577 578 578 R578 579 579 R579 580 580 R580 581 581 R581 582 582 R582 583 583 R583 584 584 R584 585 585 R585 586 586 R586 587 587 R587 588 588 R588 589 589 R589 590 590 R590 591 591 R591 592 592 R592 593 593 R593 594 594 R594 595 595 R595 596 596 R596 597 597 R597 598 598 R598 599 599 R599 600 600 R600 601 601 R601 602 602 R602 603 603 R603 604 604 R604 605 605 R605 606 606 R606 607 607 R607 608 608 R608 609 609 R609 610 610 R610 611 611 R611 612 612 R612 613 613 R613 614 614 R614 615 615 R615 616 616 R616 617 617 R617 618 618 R618 619 619 R619 620 620 R620 621 621 R621 622 622 R622 623 623 R623 624 624 R624 625 625 R625 626 626 R626 627 627 R627 628 628 R628 629 629 R629 630 630 R630 631 631 R631 632 632 R632 633 633 R633 634 634 R634 635 635 R635 636 636 R636 637 637 R637 638 638 R638 639 639 R639 640 640 R640 641 641 R641 642 642 R642 643 643 R643 644 644 R644 645 645 R645 646 646 R646 647 647 R647 648 648 R648 649 649 R649 650 650 R650 651 651 R651 652 652 R652 653 653 R653 654 654 R654 655 655 R655 656 656 R656 657 657 R657 658 658 R658 659 659 R659 660 660 R660 661 661 R661 662 662 R662 663 663 R663 664 664 R664 665 665 R665 666 666 R666 667 667 R667 668 668 R668 669 669 R669 670 670 R670 671 671 R671 672 672 R672 673 673 R673 674 674 R674 675 675 R675 676 676 R676 677 677 R677 678 678 R678 679 679 R679 680 680 R680 681 681 R681 682 682 R682 683 683 R683 684 684 R684 685 685 R685 686 686 R686 687 687 R687 688 688 R688 689 689 R689 690 690 R690 691 691 R691 692 692 R692 693 693 R693 694 694 R694 695 695 R695 696 696 R696 697 697 R697 698 698 R698 699 699 R699 700 700 R700 701 701 R701 702 702 R702 703 703 R703 704 704 R704 705 705 R705 706 706 R706 707 707 R707 708 708 R708 709 709 R709 710 710 R710 711 711 R711 712 712 R712 713 713 R713 714 714 R714 715 715 R715 716 716 R716 717 717 R717 718 718 R718 719 719 R719 720 720 R720 721 721 R721 722 722 R722 723 723 R723 724 724 R724 725 725 R725 726 726 R726 727 727 R727 728 728 R728 729 729 R729 730 730 R730 731 731 R731 732 732 R732 733 733 R733 734 734 R734 735 735 R735 736 736 R736 737 737 R737 738 738 R738 739 739 R739 740 740 R740 741 741 R741 742 742 R742 743 743 R743 744 744 R744 745 745 R745 746 746 R746 747 747 R747 748 748 R748 749 749 R749 750 750 R750 751 751 R751 752 752 R752 753 753 R753 754 754 R754 755 755 R755 756 756 R756 757 757 R757 758 758 R758 759 759 R759 760 760 R760 761 761 R761 762 762 R762 763 763 R763 764 764 R764 765 765 R765 766 766 R766 767 767 R767 768 768 R768 769 769 R769 770 770 R770 771 771 R771 772 772 R772 773 773 R773 774 774 R774 775 775 R775 776 776 R776 777 777 R777 778 778 R778 779 779 R779 780 780 R780 781 781 R781 782 782 R782 783 783 R783 784 784 R784 785 785 R785 786 786 R786 787 787 R787 788 788 R788 789 789 R789 790 790 R790 791 791 R791 792 792 R792 793 793 R793 794 794 R794 795 795 R795 796 796 R796 797 797 R797 798 798 R798 799 799 R799 800 800 R800 801 801 R801 802 802 R802 803 803 R803 804 804 R804 805 805 R805 806 806 R806 807 807 R807 808 808 R808 809 809 R809 810 810 R810 811 811 R811 812 812 R812 813 813 R813 814 814 R814 815 815 R815 816 816 R816 817 817 R817 818 818 R818 819 819 R819 820 820 R820 821 821 R821 822 822 R822 823 823 R823 824 824 R824 825 825 R825 826 826 R826 827 827 R827 828 828 R828 829 829 R829 830 830 R830 831 831 R831 832 832 R832 833 833 R833 834 834 R834 835 835 R835 836 836 R836 837 837 R837 838 838 R838 839 839 R839 840 840 R840 841 841 R841 842 842 R842 843 843 R843 844 844 R844 845 845 R845 846 846 R846 847 847 R847 848 848 R848 849 849 R849 850 850 R850 851 851 R851 852 852 R852 853 853 R853 854 854 R854 855 855 R855 856 856 R856 857 857 R857 858 858 R858 859 859 R859 860 860 R860 861 861 R861 862 862 R862 863 863 R863 864 864 R864 865 865 R865 866 866 R866 867 867 R867 868 868 R868 869 869 R869 870 870 R870 871 871 R871 872 872 R872 873 873 R873 874 874 R874 875 875 R875 876 876 R876 877 877 R877 878 878 R878 879 879 R879 880 880 R880 881 881 R881 882 882 R882 883 883 R883 884 884 R884 885 885 R885 886 886 R886 887 887 R887 888 888 R888 889 889 R889 890 890 R890 891 891 R891 892 892 R892 893 893 R893 894 894 R894 895 895 R895 896 896 R896 897 897 R897 898 898 R898 899 899 R899 900 900 R900 901 901 R901 902 902 R902 903 903 R903 904 904 R904 905 905 R905 906 906 R906 907 907 R907 908 908 R908 909 909 R909 910 910 R910 911 911 R911 912 912 R912 913 913 R913 914 914 R914 915 915 R915 916 916 R916 917 917 R917 918 918 R918 919 919 R919 920 920 R920 921 921 R921 922 922 R922 923 923 R923 924 924 R924 925 925 R925 926 926 R926 927 927 R927 928 928 R928 929 929 R929 930 930 R930 931 931 R931 932 932 R932 933 933 R933 934 934 R934 935 935 R935 936 936 R936 937 937 R937 938 938 R938 939 939 R939 940 940 R940 941 941 R941 942 942 R942 943 943 R943 944 944 R944 945 945 R945 946 946 R946 947 947 R947 948 948 R948 949 949 R949 950 950 R950 951 951 R951 952 952 R952 953 953 R953 954 954 R954 955 955 R955 956 956 R956 957 957 R957 958 958 R958 959 959 R959 960 960 R960 961 961 R961 962 962 R962 963 963 R963 964 964 R964 965 965 R965 966 966 R966 967 967 R967 968 968 R968 969 969 R969 970 970 R970 971 971 R971 972 972 R972 973 973 R973 974 974 R974 975 975 R975 976 976 R976 977 977 R977 978 978 R978 979 979 R979 980 980 R980 981 981 R981 982 982 R982 983 983 R983 984 984 R984 985 985 R985 986 986 R986 987 987 R987 988 988 R988 989 989 R989 990 990 R990 991 991 R991 992 992 R992 993 993 R993 994 994 R994 995 995 R995 996 996 R996 997 997 R997 998 998 R998 999 999 R999 1000 1000 R1000 100

＜補償コンサルタント＞・＜不動産鑑定評価＞

確かな技術力、専門能力の向上、問題解決のための高い
価値観をもって、社会への貢献を果たします。

★補償コンサルタント

[登録部門]全8部門

- ◆土地調査部門
- ◆土地評価部門
- ◆物件部門
- ◆機械工作物部門
- ◆営業補償・特殊補償部門
- ◆事業損失部門
- ◆補償関連部門
- ◆総合補償部門

★不動産鑑定評価

- ◆一般鑑定評価
- ◆賃料鑑定評価

★その他

- ◆補償理論研修講師

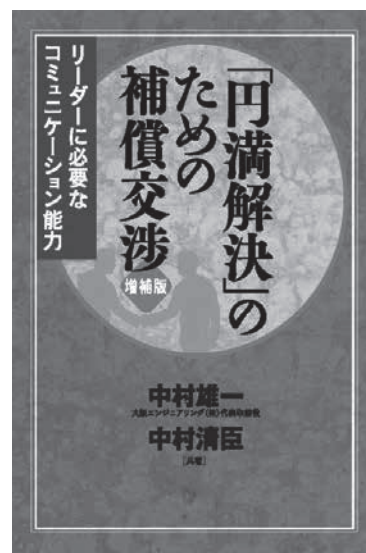


大阪エンジニアリング株式会社

■本社 〒550-0025 大阪市西区九条南2-18-16
TEL:06-6581-2815 FAX:06-6581-4878

支店等

- | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| ☐ 京都支店 | ☐ 奈良支店 | ☐ 兵庫支店 | ☐ 滋賀支店 |
| ☐ 和歌山支店 | ☐ 姫路営業所 | ☐ 京都南営業所 | |



↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑↑
B6判 192ページ 定価2,000円(税込)
ご注文は、FAXあるいはE-mail
にてお申し込みください。
FAX:06-6581-4878
E-mail:infooe2815@o-e.co.jp



地球主義

T E R R A I S M

誠実と確かな技術...
そして社会に貢献



建設コンサルタント

<https://www.naigai-eng.co.jp>

内外エンジニアリング株式会社

代表取締役社長 吉原 修



補償コンサルタント登録 補05-第150号

登録部門 土地調査/物件/営業・特殊補償/事業損失

本 社	〒601-8213 京都市南区久世中久世町1丁目141番地	TEL: 075-933-5111(代)
	＜空間調査技術部・補償課＞	TEL: 075-932-4387(ダイヤルイン)
支 社	大 阪 TEL: 06-6221-3081 東 京 TEL: 03-5818-5760 福 岡 TEL: 092-431-2851	
支 店	東 北 TEL: 022-217-3811 中 部 TEL: 053-580-3870 中国四国 TEL: 082-243-4581	
関連会社	内外エンジニアリング北海道(株) 〒060-0051 札幌市中央区南1条東1丁目3番地(パークイースト札幌)	
	TEL: 011-271-8511 https://www.naigai-eng.co.jp/hokkaido/	
	(株)内外測技 〒601-8213 京都市南区久世中久世町1丁目141番地	
	TEL: 075-924-3773 https://www.naigai-skg.co.jp	

妥協のない技術力で確かな信頼を獲得 総合補償コンサルタント

全8部門登録

土地調査 土地評価 物件 機械工作物
営業補償・特殊補償 事業損失 補償関連 総合補償

新しい公益を社会に提供する



株式会社ファノバ

<https://www.fanova.co.jp>



◆ 有資格者 ◆

【補償業務管理士】(土調) 9人 (土評) 4人 (物件) 17人 (機工) 11人 (営特) 12人 (事損) 15人 (補関) 8人 (総補) 2人
【一級建築士】1人 【二級建築士】9人 【アスベスト診断士】2人 【測量士】4人

◆ 業務実績 ◆

- 土地調査・土地評価 / ・用地測量、登記簿調査・土地鑑定評価
- 建物・機械・工作物 / ・大規模工場の移転、構内改造 ・一般機械工場、自動車整備工場、造船所、化学工場、コンクリートプラント、砕石工場、製紙工場、食品工場、廃棄物処理工場、神社、寺院、小売店舗、ショッピングセンター、パチンコ店、ガソリンスタンド、養鶏場、養魚場、牧場、ゴルフ場、墓地、区分所有建物、一般住宅等の建物移転補償
- 公共補償 / 上水道施設、簡易水道施設、下水処理施設、ごみ処理施設、警察署、郵便局、放送局
- 営業補償 / あらゆる業種の営業廃止、休止、規模縮小、仮施設補償
- 立竹木補償 / 庭園、用材林、果樹園
- 漁業補償・農業補償・鉱業権補償
- 事業損失 / 建物の事前調査、事後調査、事後調査復旧費算定、水枯渇、日影、電波障害、騒音振動
- 補償関連 / 事業認定、裁決申請図書作成、補償説明、技術者派遣、点検業務

拠点一覧

本 社	〒530-0001	大阪市北区梅田 1-2-2-1200 大阪駅前第2ビル 12 階	TEL : 06-6344-0540 FAX : 06-6344-0605
神戸営業所	〒650-0022	兵庫県神戸市中央区元町通 3-17-8-302	TEL : 078-335-2424
姫路営業所	〒670-0065	兵庫県姫路市上手野 380-101	TEL : 079-299-1870
京都営業所	〒604-0985	京都府京都市中京区麩屋町通丸太町下ル舟屋町 424	TEL : 075-255-5105
福知山営業所	〒620-0915	京都府福知山市字十二 68-1-101	TEL : 0773-33-9010
滋賀営業所	〒520-0802	滋賀県大津市馬場 2-6-12-301	TEL : 077-526-8310
奈良営業所	〒630-8244	奈良県奈良市三条町 487	TEL : 0742-20-0158
和歌山営業所	〒640-8214	和歌山県和歌山市寄合町30-406	TEL : 073-421-3285

補償業務委員会報告

近畿支部 補償業務委員会

委員長 水上 信也

「標準単価（建物・工作物）の追加要望についてのアンケート」結果について

損失補償算定標準書（以下「標準書」という。）に掲載されている標準単価（建物・工作物・地盤変動）が、令和7年度に歩掛改訂の時期（適用は令和8年度）を迎えていることから、用地対策連絡会全国協議会より標準単価の追加要望調査の依頼があり、令和7年3月に支部会員に向けて追加要望のアンケートをお願いいたしました。

日々の業務において見積書の徴取や「建設物価」等の資料を引用する頻度が多く、労力等を要している設備機器など、現在の標準書に掲載されていない単価について、標準書への追加要望を行う資料を作成するため、当委員会が先に提案した約150の単価項目について、特に要望したい単価について各会員に20項目を投票式で選択して頂き集計をいたしました。

回答は41社から寄せられ、希望が多かった下表の17項目について、さらに追加資料（各2～3例）を加えて約300ページに及ぶ資料を作成し、近畿地区用地対策連絡協議会へ提出をいたしました。

番号	工種	項目	現在の一般的な対応方法	追加資料内容
1	25 鉄骨工事	耐火被覆	鉄骨 t 当りの考え方	換算した事例についての調書コピー
2	42 防水工事	FRP 防水	公表単価	引用したページのコピー
3	45 左官工事	土蔵壁・（荒壁塗、しっくい塗、押縁下見、板張、なまこ）	代価表	作成した代価表
4	47 金属工事	補助手摺（身体障害者用）	公表単価	引用したページのコピー
5	53 金属製建具工事	ハンガー戸	代価表	写真・作成した代価表
6	53 第三類_木造下屋・木造車庫（独立式・上家式）・木造物置等	コンテナハウス・貨物用コンテナ	公表単価・代価表	写真・作成した代価表

番号	工種	項目	現在の一般的な対応方法	追加資料内容
7	53 第三類 _ 木造下屋・木造車庫(独立式・上家式)・木造物置等	ユニットハウス	公表単価・代価表	写真・作成した代価表
8	55 第五類 _ 土間コンクリート叩き・粘土叩き等	アスファルト舗装	m ² →m ³ 新設と撤去で単位が違う	換算した事例についての調書コピー
9	57 第七類 _ 庭石・春日灯籠・雪見灯籠等	池	代価表	写真・作成した代価表
10	59 第九類 _ アクリル製袖看板・亜鉛鉄板平看板・設備移設単価等	大型サイン看板(ガソリンスタンド、コンビニなど)	見積書	写真・見積依頼書・見積書の鏡
11	71 電気(電灯)設備工事	キュービクル本体費	見積書	写真・見積依頼書・見積書の鏡
12	73 電気(配線・配管等)	ライティングレール	代価表	写真・作成した代価表
13	74 給水給湯(屋内)設備工事	上水道引込工事	代価表	写真・作成した代価表
14	78 厨房設備工事	システムキッチン	公表単価	カタログ写真・引用したページのコピー
15	83 衛生設備工事	浄化槽	見積書	写真・見積依頼書・見積書の鏡
16	88 建物附随工作物	エレベーター	見積書	写真・見積依頼書・見積書の鏡
17	88 建物附随工作物	LAN 配線(パソコン1台当り)	代価表	写真・作成した代価表

これら以外にも、石積み・目隠フェンス・カットニングシート貼り文字・インターホン・都市ガス・ミニキッチン・防犯カメラセンサー・タラップ・カーブミラー・グリーストラップ・ファサードサイン看板・表札などに注目があり、特に庇や面格子、棚、カーテンレールなどについては、m² 又は m 当たりに置き換えることで処理の迅速化が図られるものに希望が集まりました。

今後、全国支部から寄せられた要望が集約され、これらの結果が反映されることを期待したいと思います。ご協力ありがとうございました。

補償システム IT 委員会レポート VOL.8

近畿支部 補償システム IT 委員会

担当副支部長 久富 健治

委員長 今井 信宏

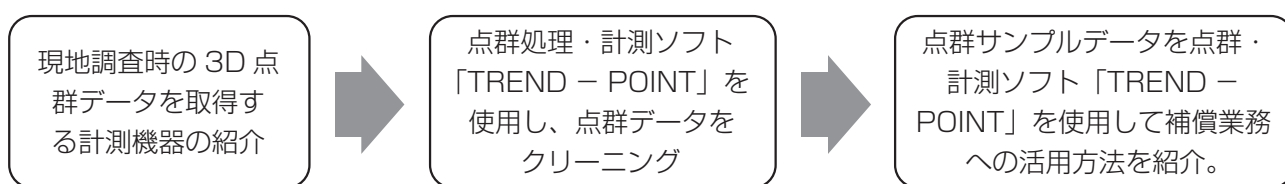
補償システム IT 委員会一同

3D 点群データは、DX（デジタルトランスフォーメーション）においても測量の省力化と精密化、建物・インフラ構造物の 3D モデルの作成等に貢献しており、公共団体をはじめ測量業務や建設コンサルタント業務などで広く使われています。補償コンサルタントにおいても業務の効率化等に 3D 点群データ活用が期待されています。

今回補償コンサルタント業務への 3D の点群データ活用について福井コンピュータ（株）から近畿支部事務局へ提案いただき、4/24（木）の「補償システム IT 委員会」でデモンストレーションを行うことになりました。参加者は IT 委員をはじめ近畿支部長、補償業務委員会並びに関係者、そして近畿地方整備局用地部から 3 名の方がご出席され、総勢 20 名超の方々が参加されました。

内容と致しましては、3D 計測・計測精度など機器の特徴や「TREND－POINT」による 3D 点群データの補償業務への活用例など映像を通して説明していただきました。

（説明の流れ）



（計測機器の紹介）

	1.UAV 写真から SfM で 3D 点群データを生成	2.TLS で計測
概要	無人航空機（ドローン）で撮影した複数の写真を使って、※ ¹ SfM という技術で 3 次元の地形や構造物のデータを作成。	TLS（Terrestrial Laser Scanner:地上型レーザースキャナー）を使って対象物の形状や位置を 3 次元的に測定。
特徴	手軽に導入が可能 写真に写ったものを点群として取得 都会では飛行制限が多い 精度を追求すると奥が深い	安価な UAV に比べると高額 測量の知識が必要 粗密の発生を見込んだ観測が必要 樹木があっても地表面を捉える 死角ができる箇所では多数観測
※ ¹ SfM（Structure from Motion）とは、複数の写真から 3 次元構造を再構築する画像解析技術。写真の位置や角度の違いを利用して、対象物の立体的な形状を推定します。		

	3.UAV レーザーで計測	4.LiDAR 搭載端末
概要	無人航空機（ドローン）に搭載されたレーザー スキャナーを使用して地表の三次元データを取得。	※ ² LiDAR センサーを内蔵しているデバイスで、代表的な端末は「iPhone12 Pro」から「iPhone16 Pro」、そして 2020 年以降の「iPad Pro」が有名。
特徴	TLS と UAV の良い所どり TLS より高価 都会では飛行制限が多い	近距離であれば可能（5m 程度） アプリも多数あり形状だけ取るなら安価 各種機器の補間として使える

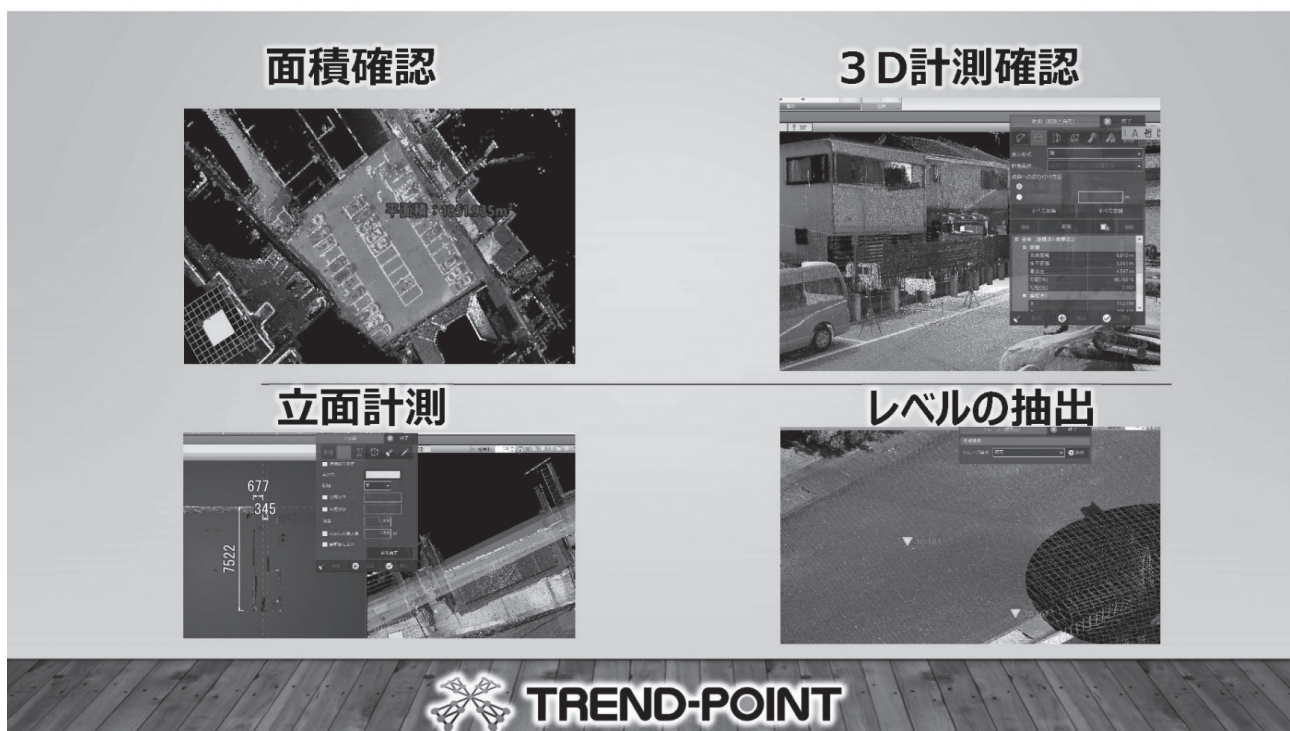
※ ²LiDAR（Light Detection And Ranging）とは、光を用いて対象物までの距離を計測し、周囲の環境を 3 次元的に把握する技術で、その原理はレーザー光を照射しその光が対象物に当たって反射し、センサーに戻ってくるまでの時間（Time of Flight：飛行時間）を計測します。

（点群データのクリーニング）

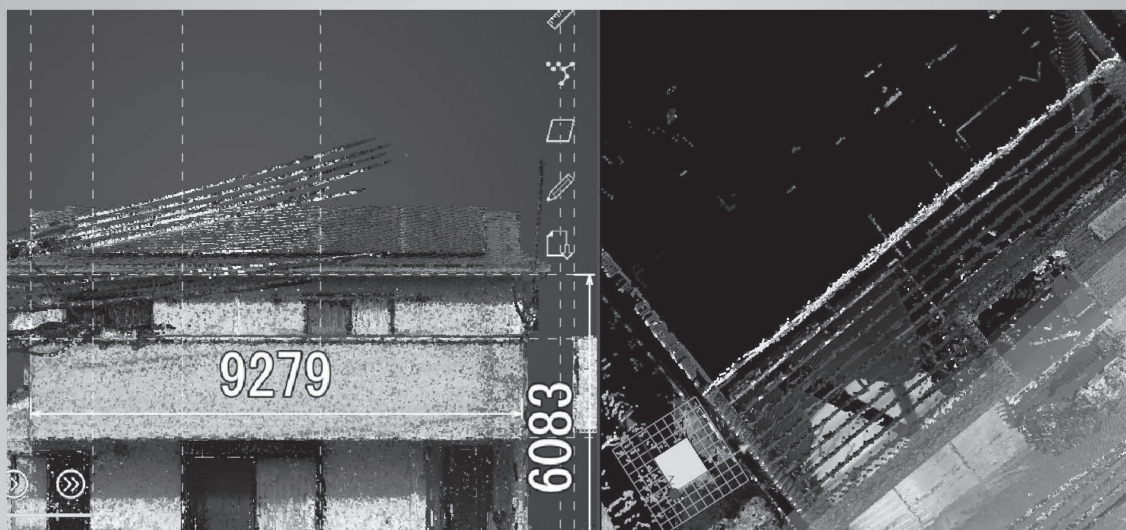
計測機器で取得した点群データは不要なノイズやエラーを含み、容量も大きく扱いづらい点群データのクリーニング（前処理）を行います。これによって不要なノイズやエラーが取り除かれ、高精度な解析や 3D モデルなどを得られるようになります。

（活用例の紹介）

点群データは空間座標：X（東西）、Y（南北）、Z（高さ）を持っている点のあつまりなので、指定した箇所の面積や立面、3D 計測、レベルの抽出が可能となり、現況の配置図や立面図などの作成に必要なデータの取得が可能となります



3次元点群データ活用例 立面計測作成



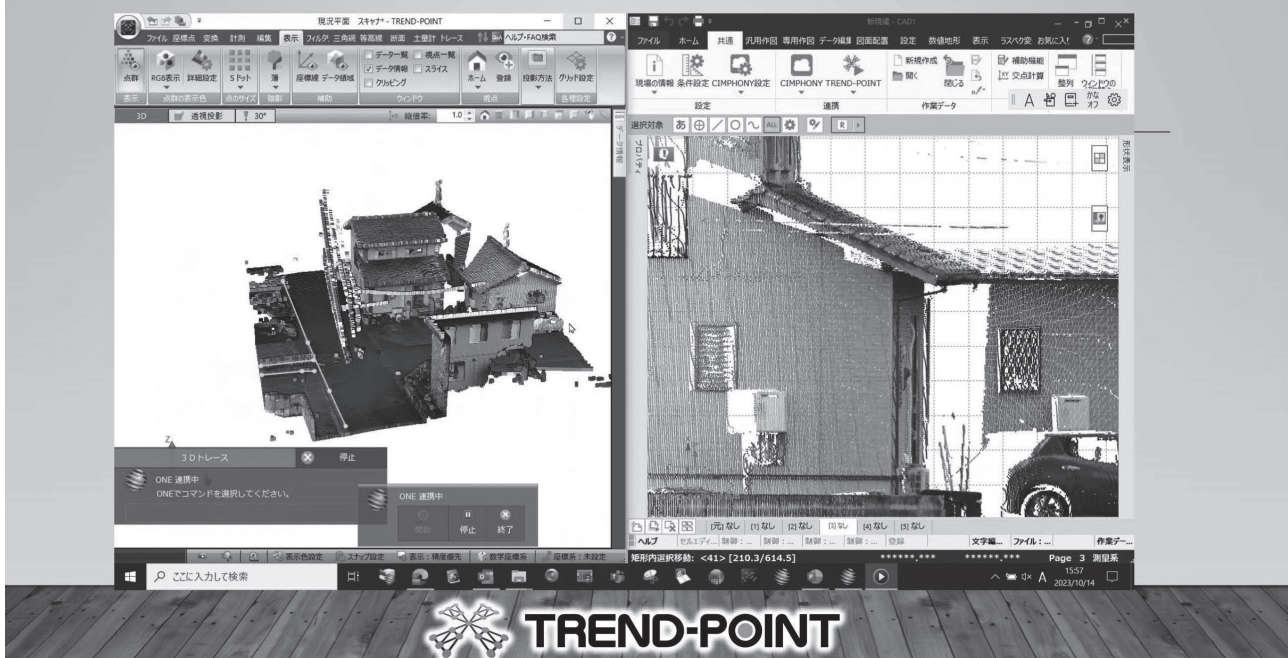
 TREND-POINT

3次元点群データ活用例 現況平面図作成



 TREND-POINT

3次元点群データ活用例 立面図作成



(さいごに)

3D 点群データの活用は調査対象物件を 3 次元でとらえることができ、画像を見て必要な部位の計測が可能ですので、作図の際には非常に有用な技術だと感じました。また計測以外にもこの点群データを利用して 3 次元的な移転工法の検討など、使い方次第では現状より高精度で効率の良い業務の遂行が可能になると思います。

今回の 3D 点群データの活用では参加者からは、測点の解像度や測点間距離、計測機器の操作性や計測精度などの質問がありました。また現行の調査算定要領との検証調整の必要性など現在の補償業務との乖離を把握することができました。

3D 点群データの活用は費用対効果や使用者の知識不足などの問題はありますが、それでも一番意見が多かったのは将来への期待でした。補償システム IT 委員会では今後も会員の皆さまに有用な情報を提供したいと思います。IT に関するご意見等がございましたら、近畿支部事務局までメールをお願いします。

今回参加していただきました皆様方に、深く感謝を申し上げますと共に引き続き、皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

親睦委員会便り 令和7年度上期編

近畿支部

親睦委員会 委員長 永井 晴夫

会員の皆様には、近畿支部の親睦委員会事業にご協力頂きありがとうございます。

令和7年度上期における会員親睦会事業は、第76回JCC親睦互留歩大会、第19回魚釣り（イサギ）大会を開催することができました。

以下に第76回JCC親睦互留歩大会、第19回魚釣り（イサギ）大会について担当委員から報告させていただきます。

1. 第76回JCC親睦互留歩大会

親睦委員会 委員 今中 康生

恒例の親睦ゴルフコンペについて、ご報告させていただきます。4月8日（火）にチェリーヒルズゴルフクラブ（三木市）にて、4組16名で開催致しました。毎年の事ながら、春はサクラ満開のタイミングを狙っておりますが、今期は大成功！ほとんどピークに近い状態だったように思います。名前に「チェリー」を冠しているからには、やはりこうでなくては！天気も申し分なく、良い一日を過ごして頂けたのではないのでしょうか。

こちらのコース、2度目の女子プロツアー開催に向けて、昨年から様変わりしておりました。要所の木々がバッサリと切られて、風通しも増して、より開放感のあるレイアウトへと生まれ変わっています。聞く話によると、プロツアーの開催には、このコース改造も条件として含まれているそうですね。開業当初の風景や、ギャラリー（観戦者）を入れたときのイメージが大切なんだとか…。ついでにバンカーもたくさん作られて、少々ハードになりました。

さて当日は、ピン位置の設定がホントにギリギリ端っこばかりで、マネジメントの厳しさを体感！気まぐれの設定だったのかもしれませんが、ビギナーにはツライ雰囲気になってきましたね。実は、メンバーの年会費も爆上がりなんです（泣）、当会にはなじみ深いコースですし、健全経営で頑張ってもらいましょう。成績については以下の通りです。ハンデ上限なし、腕自慢の方が増えつつある中、優勝は三上氏でございました。おめでとうございます！

優 勝	三上 洋史 氏（西播設計）	グロス	90（74.4）
準優勝	今中 康生 氏（ケンセイ）	グロス	83（74.6）
第三位	松本 靖吾 氏（サンコム）	グロス	90（75.6）

次回は10月頃の開催を予定しています。どうぞお気軽にご参加ください。



第 76 回 JCC 親睦互留歩大会

2. 第 19 回魚釣り（イサギ）大会

親睦委員会 委員 山本 俊之

6月21日（土）に恒例のイサギ釣り大会を行いました。天気は晴れ時々曇り、波は白波が少しちらほらするくらいで穏やかでした。今回は参加者数が10名でそのうち初心者1人でした。

午前の便の釣果は、皆さん自分のクーラーボックスを重そうに船から降ろしていたので割合良かったみたいです。今年は6月になってからどこの漁船もイサギが釣れており期待が膨らみました。我々は親父さんの午後の船です。11時過ぎに出港、40分くらい乗ってポイント着、アンカーを降ろして船を固定する。船長の「準備ができたひとからやってよ。底まで50m、底から5から10mで釣ってよ。根がかりするので一度底の深さを確認したら底にはつけたらあかんで。」というぶっきらぼうな掛け声により、メンバーが釣り始める。今日の潮の流れは速く、海中に降ろした道糸がやや斜めに傾いている。やがてあちこちからイサギが釣れ出す、25cmから30cmくらいの型が良いサイズである。私の竿にもグッと負荷がかかる。一気にあげないで、5mくらいゆっくりと上げる。さらにとググッと大きな負荷がかかってくる。そこからは速い目に道糸を巻き上げる。イサギが海上に見えてきた！ダブルである。イサギ釣りではダブル、トリプルで釣ることができれば一気に釣果がよくなってくる。一方隣に座ったY氏は20cmくらいの小さいサイズばかり釣っていた。私が「3mくらい上のタナで釣ってみて。」と言ってからそのようにタナを上げると30cmくらいのサイズが釣れ出した。2つ隣のT氏は大きいサイズ狙いで上のタナばかりで釣っていたのでなかなか釣れていなかった。2時間で1匹だったそう。イサギは上の層に大きいサイズがいるが少ない、下の層には小さいサイズが多いピラミッドのような形で構成されているからである。釣っているとだんだん潮の流れが速くなり海中の道糸がますます傾くようになってきた。道糸が潮の流れで傾くと通常なら海底まで道糸

親睦委員会便り

が 50m で届くのが、65m ～ 70m となってきた道糸を多く出さないと適正なタナ取りができなくなってくる。また隣のひととおまつりが多くなり釣りづらくなってきた。釣り後半になると潮の流れもゆるやかになりまた釣りやすくなってきて皆さんボチボチ釣れたようです。最終的には 10 ～ 30 匹の釣果となり昨年の釣果のリベンジはできたようです。なお大物狙いの T 氏は最終的にはでかいサイズばかりを 10 匹釣りました。

今回の釣り大会はとにかく暑かった。気温は 30 度を超えていたのかな。皆、港に着くと真っ赤な顔になってました。私はたまたま家族から日焼け止めクリーム塗っていきなよ、と言われたので、初めて日焼け止めクリームなるものを塗ってみました。顔から首筋まで塗りまくって釣りに臨みました。その結果日焼け止めの効果は抜群でした。顔や首はほとんど日焼けしませんでした。残念なことに肘から手にかけて塗ってなかったので、肘の上半分が真っ赤に日焼けして数日後一皮むけました。暑かったですがまた来年も行きましょう。



第 19 回魚釣り大会（イサギ）

確かな**技術** 新しい**知識** 豊富な**実績** 燃える**情熱**



土木調査・設計・測量

(株)エンタコンサルタント

代表取締役 **園田純也**

本社：〒677-0015 兵庫県西脇市西脇 2 0 5 TEL 0795-22-2219(代)
FAX 0795-23-3461

Hpアドレス <https://www.entaconsul.co.jp> Eメール nishiwaki-info@entaconsul.co.jp
神戸支店・姫路支店・但馬支店・京都営業所・中丹営業所・奈良営業所・加東営業所

近畿地区の民間企業でトップクラスの受注実績！
用地交渉専属部署をもつ補償コンサルタントです

NISSO

補償コンサルタント8部門登録

HP・お問い合わせはこちら

 <https://nisso-hk.co.jp>

株式会社 NISSO 大阪支店
大阪府大阪市北区豊崎2丁目7番9号
TEL：06 - 6292 - 4671



支部だより

(令和7年1月～令和7年6月)

支部役員会及び委員会の動き

◆令和6年度 第9回 役員会(1月17日開催)

1. 本部理事会・委員会報告等

- ① 第2回補償業務委員会(11/21・集合)報告
- ② 第2回研修委員会(12/11・集合)報告

2. 支部委員会報告

(1) 研修委員会

- ① 独禁法講習会&第4回実務研修会(2月20日)予定
第2部:(株)技研「建築基準法(令和4年法律第69号)について」

- ② 第3回実務研修会アンケート結果報告

(2) 補償業務委員会

- ① 第3回委員会(第21回用地補償技術研究会)(1/27)予定

(3) 補償システム IT 委員会

- ① 標準補償算定システムに興味がある
ということで、12/19 奈良市に説明。

(4) 企画・広報委員会

- ① 第2回委員会(2月初旬)予定

(5) 起業者支援業務委員会

- ① 第3回委員会(1/24)予定

3. その他

- ① 令和7年新春交礼会
- ② 効率的な要望活動について
- ③ 補償講座の有効性について

◆令和6年度 第10回 役員会(3月11日開催)

1. 本部理事会・委員会報告等

- ① 第6回理事会(1/22・集合)報告
- ② 第2回固定資産家屋評価補助業務受託分科会(2/13・集合)報告
- ③ 第3回補償業務委員会(2/27・

昭和48年創業 用地補償の総合コンサルタント

補償コンサルタント登録(第475号)

登録部門 物件/機械工作物/営業補償・特殊補償/事業損失/補償関連/総合補償

株式会社 アイテクノ

<http://www.aitecno.com/>

本 社	〒532-0011	大阪市淀川区西中島 6丁目7番8号(大昭ビル)	TEL(06)6889-4551 FAX(06)6305-8201
京都事務所	〒621-0826	亀岡市篠町篠上西裏9	TEL(0771)21-2267 FAX(0771)21-2268
奈良事務所	〒630-8237	奈良市中筋町16-2-403	TEL(0742)20-5351 FAX(0742)20-5352
和歌山事務所	〒640-8214	和歌山市寄合町30-201	TEL(073)425-1660 FAX(073)425-1661
兵庫事務所	〒666-0015	川西市小花2-7-5-801	TEL(072)756-6526 FAX(072)756-6527
滋賀事務所	〒520-0032	大津市観音寺12-34-202	TEL(077)526-8120 FAX(077)526-8121

Web) 報告

④ 第3回研修委員会 (3/10・Web)

報告

⑤ 第3回企画・広報委員会 (3/3・Web)

報告

2. 支部委員会報告

(1) 研修委員会

① 独禁法講習会及び第4回実務研修会

(2月20日) 等報告

(2) 補償業務委員会

① 第3回委員会 (第21回用地補償技術研究会) (1/27) 報告

(3) 補償システムIT委員会

① 4月に委員会開催予定

(4) 企画・広報委員会

① 第2回委員会 (2/5) 報告

(5) 起業者支援業務委員会

① 第3回委員会 (1/24) 報告

② 近畿地方整備局用地部長説明
(2/18) 報告

③ 補償用地支援業務講習会 (コンソーシアム) (1/28) 報告

3. その他

① 令和7年度予算(案)について
→ 予算(案)について承認。

② 第49回近畿支部総会 (5/13) について
・講演会講師→福井大学名誉教授の川上氏に依頼。

③ 協会会員になるメリット (各支部意見照会)

◆令和7年度 第1回 役員会 (4月15日開催)

1. 本部理事会・委員会報告等

① 令和6年度 第7回理事会 (3/27・集合) 報告

② 令和6年度 第3回総務委員会 (3/17・集合) 報告

2. 支部委員会報告

(1) 総務委員会

① 第1回委員会 (メール開催) 報告

(2) 研修委員会

① 第1回実務研修会 (6/11・たかつガーデン) 予定

(3) 補償業務委員会

① 第1回委員会 (4/8) 報告

(4) 補償システムIT委員会



**補償コンサルタント
株式会社 サンコム**

代表取締役 松本靖吾

本社 〒679-4003

たつの市揖西町小神 162-6

TEL 0791-63-1533 FAX 0791-63-4179

E-mail : info@kk-suncom.co.jp

3つのCOMで社会に貢献します

Communication Combination Competence

ホームページ : <https://www.kk-suncom.co.jp>

支部だより

- ① 第1回委員会(4/24)予定
- (5) 親睦委員会
 - ① 親睦ゴルフ(4/8)報告
 - ② 第1回委員会(5/8)予定
- (6) 起業者支援業務委員会
 - ① 委員長、副委員長会議(4/9)報告

3. その他

- ① 令和7年度第49回近畿支部通常総会(5/13)
 - ・決算報告書報告 → 決算については承認をえた。
- ② 共通科目研修(5/21～23)カリキュラム
- ③ 入札でDXを加点することについて
- ④ 用地事務職員専門研修(用対連)講師依頼
- ⑤ 大和高田市から補償審査会委員の選任要請(一級建築士が要件)

◆令和7年度 第2回 役員会(5月13日開催)

1. 支部委員会報告

- (1) 補償システムIT委員会
 - ① 第1回委員会(4/24)報告

(2) 企画・広報委員会

- ① 支部報第84号について

(3) 親睦委員会

- ① 第1回委員会(5/8)報告
 - ・6/21 魚釣り、8/2 イカ釣り、10/22 ゴルフ、11/15 ハイキング予定

(4) 起業者支援業務委員会

- ① 委員長・副委員長会議(6/2)予定

2. その他

- ① 第49回近畿支部通常総会(5/13)シナリオ等
- ② 標準補償算定システム年度更新申込状況(5/13現在)
- ③ 土地政策推進連携協議会総会(5/12)報告

◆令和7年度 第3回 役員会(6月11日開催)

1. 本部理事会・委員会報告等

- ① 第1回理事会(5/22・集合一部Web)報告
- ② 第1回総務委員会(5/16・Web)報告



一級建築士事務所 補償コンサルタント 登記測量業

株式会社 三輝設計事務所

代表取締役

森下 篤博

一級建築士

本社/福井県福井市和田一丁目4-10 〒918-8238

TEL 0776-27-6323(代) FAX 0776-27-6347

URL <https://www.archi3ki.jp> Email info@archi3ki.jp

支店・営業所/東京・大阪・名古屋・札幌・仙台・横浜・広島・福岡・那覇

2. 支部委員会報告

(1) 研修委員会

- ① 本部より連絡 → 「木造建物の調査算定の実務」動画作成 WG（近畿も担当あり）
- ② 7月に研修委員会開催し、上記と、講師発掘の件、今後の実務研修会について協議予定。

(2) 補償業務委員会

- ① 第2回委員会（6/16）予定

(3) 補償システム IT 委員会

- ① 第2回委員会（6/16）予定

(4) 企画・広報委員会

- ① 例年どおり、「近畿支部要望書」アンケート募集
- ② 本部より、SNS についての意見照会

(5) 起業者支援業務委員会

- ① 委員長・副委員長会議（6/2）報告
・補償相談有料化、包括業務周知のため、2府4県まわりたい。
- ② 第1回委員会（6/25）予定

3. その他

- ① 令和7年度補償業務管理士共通科目研修報告（51名参加）及び来年度予定
・令和8年度は Web 予定（支部単位、会場未定）
- ② 土地政策制度説明会（6/27）
- ③ 今後の予定
・9/18（木）西日本ブロック会議（長崎）
・近畿からの議題は特になければ、「起業者支援業務委員会の現状報告」とする。
・9/22～26 補償業務管理士登録更新講習会
・10/15（水）東日本ブロック会議（山梨）
・10/26（日）補償業務管理士筆記試験
・R8.1.16（金）新春交礼会
・R8.1.29（木）補償業務管理士論文試験
・R8.5.13（水）第50回近畿支部総会
- ④ 10/2 島根県部会来阪対応

— Do Our Best! —

建設コンサルタント・測量業・地質調査業・補償コンサルタント
一級建築士事務所



MSA-QS-4525

MSA-ES-1668

ISO 9001 認証取得

ISO 14001 認証取得

（本社・支店取得）



ISO/IEC 27001 認証取得

（本社・支店取得）



MS
CM024



ISMS-RC
ISMS 18016

正和設計株式会社

代表取締役

田中 英幸

本 社 〒520-0806

滋賀県大津市打出浜3番7号

TEL. 077(522)3124 FAX. 077(524)6732

<https://seiwa-cc.co.jp>

講演会・講習会・研修会等の開催

会員の資質の向上をめざし、各種講演会・講習会・研修会を開催しています。

1. 令和6年度 独占禁止法講習会

日 時：令和7年2月20日（木）
会 場：Web方式（Zoom使用）
テ ー マ：「独占禁止法の遵守に向けて」
講 師：公正取引委員会事務局 近畿中国四国事務所
経済取引指導官 奥居 孝士 氏
受 講 者：会員 80名、非会員 8名 合計 88名

2. 令和6年度 第4回実務研修会

日 時：令和7年2月20日（木）
会 場：Web方式（Zoom使用）
テ ー マ：「建築基準法（令和4年法律第69号）について」
講 師：（株）技研 住宅部取締役 浅野 彰 氏
住宅部 課長 櫻木 康司 氏
受 講 者：会員 82名、非会員 8名 合計 90名

3. 令和7年度 第1回実務研修会

日 時：令和7年6月11日（水）
会 場：大阪府教育会館「たかつガーデン」
テーマ及び講師：

1. 最近の情勢について

講師：近畿地方整備局 用地部 用地補償・土地調整管理官 藤井 靖久 氏

2. 令和7年度 業務発注について

講師：近畿地方整備局 用地部 用地企画課 課長補佐 野間 亮太 氏

3. 令和7年度 補償基準の改正について

講師：近畿地方整備局 用地部 用地補償課 補償基準係長 藤原 栄一 氏

4. 令和7年度 近畿用対連補償算定標準書について

講師：近畿地方整備局 用地部 用地補償課 課長補佐 堀田 徹也 氏

受講者：会場： 会員 95名、非会員 7名、計 102名

Web： 会員 156名、非会員 24名、計 180名

全体： 会員 251名、非会員 31名、合計 282名

会員親睦行事

会員相互の交流と情報交換を目的に各種親睦行事を企画開催しています。

1. 第76回 JCC 親睦互留歩大会

日 時：令和7年4月8日（火）
場 所：チェリーヒルズゴルフクラブ（兵庫県三木市）
参 加 者：16名

2. 第19回魚釣り（イサギ）大会

日 時：令和7年6月21日（土）
場 所：和歌山県日ノ御崎沖
参 加 者：10名

情報提供・その他

1. 令和7年度 補償業務管理士登録更新・講習会が下記日程で開催されます。

日 時：令和7年9月22日（月）、23日（火）、24日（水）、25日（木）、26日（金）
10：30～16：00（Web オンデマンド配信期間）

2. 令和7年度 補償業務管理士検定（筆記）試験が下記日程で開催されます。

日 時：令和7年10月26日（日）
会 場：新梅田研修センター
大阪市福島区福島6-22-20
(06) 4796-3371



建設コンサルタント・補償コンサルタント
測量業務・土木設計・補償業務・不動産登記

株式会社 播磨設計コンサルタント

本 社/〒675-0017 加古川市野口町良野1580番地
T E L /079-423-5155 F A X /079-423-5188
支 店/神戸・姫路・但馬
営業所/福知山・滋賀・奈良
U R L /<https://www.haricon.co.jp>

令和7年度補償業務管理士研修及び試験実施要領

項目		内容等
総合補償部門以外の部門	共通科目研修	全国10支部で実施(令和7年5月下旬)
	専門科目研修	本部(東京)で実施(令和7年6月下旬～7月中旬) ※Web研修により実施
	筆記試験	筆記試験の実施(令和7年10月26日(日)全国10支部) 筆記試験問題公表(実施後協会ホームページに掲載) 筆記試験の合否決定(令和7年12月上旬) 筆記試験の合格者等の公表(協会ホームページに掲載)
	口述試験	口述試験の実施(本部) (大阪:令和8年2月24日～27日、東京:3月2日～6日) 口述試験の合否決定(令和8年3月下旬) 口述試験の合格者の公表(協会ホームページに掲載)
総合補償部門	専門科目研修	本部(東京)で実施(令和7年7月上旬) ※Web研修により実施
	筆記試験	筆記試験(未登録部門)の実施(令和7年10月26日(日)全国10支部) 筆記試験(未登録部門)の合否決定(令和7年12月上旬) 筆記試験(未登録部門)の合格者の公表(協会ホームページに掲載) 筆記試験(論文)の実施(令和8年1月29日(木) 全国10支部) 筆記試験(論文)の合否決定(令和8年3月下旬) 筆記試験(論文)の合格者の公表(協会ホームページに掲載)
	口述試験	口述試験の実施(令和8年4月中旬 本部(東京、大阪)) 口述試験の合否決定(令和8年4月下旬) 口述試験の合格者の公表(協会ホームページに掲載)
登録更新講習会		本部(東京)で実施(令和7年9月) ※Web講習により実施 対象予定者 原則、令和2年度登録者

会員の動向

(令和7年7月末現在)

《代表者変更》(敬称略)

- | | |
|--|--|
| 6-070 (株) 谷澤総合鑑定所
川藤 等 ⇒ 藤野 裕三 | 6-159 (株) 地域経済研究所
井上 浩一 ⇒ 三木 健治 |
| 7-013 (株) エイト日本技術開発関西支社
長谷川 健 ⇒ 鈴木 清久 | 4-025 (株) 国土開発センター大阪支店
竹松 勉 ⇒ 安田 肇 |
| 6-132 (株) 日建技術コンサルタント
平井 成典 ⇒ 山口 武志 | 5-027 日本工営都市空間(株) 大阪支店
原田 和樹 ⇒ 田中 悟 |
| 7-030 (株) ウエスコ関西支社
岸本 浩基 ⇒ 小寺 修次 | 6-277 ケーエス技建(株)
中野 徹 ⇒ 石塚 悟史 |



株式会社 平和 ITC

Heiwa International Total Consultant

代表取締役 周 文

代表取締役 山本 武

本社／〒918-8026 福井県福井市湊1丁目1704番地 TEL (0776) 36-5267 FAX (0776) 36-6520
 大阪支店／〒534-0024 大阪市都島区東野田町4丁目1番17号 TEL (06) 6354-2386 FAX (06) 6354-2382
 東京支店・奈良営業所・兵庫営業所・京都営業所・和歌山営業所・滋賀営業所

会 員 名 簿

(令和7年7月末現在)

会員番号	(一社) 日本補償コンサルタント近畿支部会員番号
登録番号	「補償コンサルタント登録規定」(国土交通省告示第 1341 号)に基づき国土交通大臣により登録を受けた登録番号
登録部門	「補償コンサルタント登録規定」第2条別表に掲げる登録部門

登録部門 凡例	1	土地調査部門	5	営業補償・特殊補償部門
	2	土地評価部門	6	事業損失部門
	3	物件部門	7	補償関連部門
	4	機械工作物部門	8	総合補償部門

大 阪 府

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門							
				1	2	3	4	5	6	7	8
3-042	一般財団法人日本不動産研究所 近畿支社	補05第19号	06-6348-2010		○	○	○	○		○	
3-119	(株) NISSO 大阪支店	補05第503号	06-6292-4671	○	○	○	○	○	○	○	○
6-018	(株) ファノバ	補05第540号	06-6344-0540	○	○	○	○	○	○	○	○
6-022	大阪エンジニアリング(株)	補05第445号	06-6581-2815	○	○	○	○	○	○	○	○
6-023	福田総合コンサルタント(株)	補05第13号	06-6227-0890		○	○	○	○	○	○	○
6-031	(株) 産業工学研究所	補05第514号	06-6541-5845	○	○	○	○	○	○	○	○
6-032	(株) アイテクノ	補05第475号	06-6889-4551			○	○	○	○	○	○
6-037	中央復建コンサルタンツ(株)	補05第12号	06-6160-1121	○		○	○		○	○	
6-039	(株) 技 研	補06第801号	06-6356-3666		○	○	○	○	○	○	
6-070	(株) 谷澤総合鑑定所	補06第600号	06-6208-3500		○			○			
6-073	(株) 三和総合コンサル	補05第145号	06-6951-6211	○	○	○	○	○	○	○	○
3-088	(株) オオバ 大阪支店	補06第558号	06-6228-1350	○	○	○	○	○	○	○	○
3-058	(株) ランド・コンサルタント 関西支社	補06第566号	06-6320-5731	○	○	○	○	○	○	○	○
6-103	一般社団法人近畿建設協会	補03第1590号	06-6943-8171		○	○	○	○	○	○	○
7-013	(株) エイト日本技術開発 関西支社	補06第687号	06-6397-3888	○	○	○	○	○	○	○	○
3-083	(株) 間瀬コンサルタント 大阪支店	補05第492号	06-6385-0891	○	○	○	○	○	○	○	○
6-132	(株) 日建技術コンサルタント	補06第604号	06-6766-3900	○		○	○				
6-138	(株) ケンセイ	補05第2448号	06-6323-6781						○		
6-147	(株) 浜名技術コンサルタント	補03第1132号	06-6227-0227	○		○	○	○	○	○	○
7-030	(株) ウエスコ 関西支社	補05第547号	06-4393-8014	○	○	○	○	○	○	○	○
6-159	(株) 地域経済研究所	補03第1076号	06-6314-6300			○					
6-194	(株) 環境整備研究所	補03第2069号	072-631-1307			○	○	○			
6-201	写測エンジニアリング(株)	補06第1572号	06-6768-0418	○		○	○	○	○	○	
3-294	(株) 八州 関西支社	補04第1363号	06-6485-8150	○	○	○	○	○	○	○	○

会員名簿

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登録部門							
				1	2	3	4	5	6	7	8
6-207	(株) 東洋建築設計事務所	補 03 第 1088 号	06-6768-2020						○		
4-025	(株) 国土開発センター 大阪支店	補 05 第 458 号	06-4300-5015	○	○	○	○	○	○	○	○
6-216	(株) ニュージェック		06-6374-4901								
6-246	(株) 信栄補償設計	補 02 第 2855 号	06-6947-1130			○	○	○	○	○	○
3-106	(株) UR リンケージ 西日本支社	補 05 第 442 号	06-6949-5725	○	○	○	○	○	○	○	○
5-027	日本工営都市空間(株) 大阪支店	補 05 第 262 号	06-6376-0501	○	○	○	○	○	○	○	○
3-529	(株) 中央クリエイト 関西支店	補 03 第 3923 号	06-6889-0015	○	○	○	○	○	○	○	○
6-266	(株) ユニオンリサーチ	補 05 第 4697 号	06-6446-1801	○	○	○	○	○	○	○	
6-267	西日本高速道路 ビジネスサポート (株)	補 03 第 4918 号	06-6396-2828	○	○	○				○	○
6-270	(株) 近畿地域づくりセンター	補 02 第 5112 号	06-6941-0201		○	○				○	○
6-271	阪高プロジェクトサポート(株)	補 04 第 5161 号	06-6345-3000	○	○	○	○	○	○	○	○
6-272	(株) ショウエイコンサルタント	補 03 第 4528 号	06-6767-3123			○	○	○	○		
6-275	日本振興 (株)	補 04 第 1778 号	06-6648-5200	○	○	○	○	○	○	○	○
7-006	復建調査設計 (株) 大阪支社	補 05 第 190 号	050-9002-1736	○		○	○	○	○	○	○
6-277	ケーエス技建 (株)	補 07 第 2690 号	072-224-0895						○		
6-278	ジェイアール西日本 コンサルタンツ (株)	補 03 第 3936 号	06-6303-6971	○		○	○	○		○	

京 都 府

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登録部門							
				1	2	3	4	5	6	7	8
6-013	内外エンジニアリング(株)	補 05 第 150 号	075-933-5111	○		○		○	○		
6-168	(株) 中地コンサルタント	補 03 第 2098 号	0772-72-0268	○		○					
6-189	(株) 関西総合鑑定所	補 03 第 1616 号	075-252-2367		○						
6-238	塩見測量設計(株)	補 03 第 1595 号	0773-22-4947	○		○					

兵 庫 県

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登録部門							
				1	2	3	4	5	6	7	8
6-097	(株) 宮本設計	補 03 第 4888 号	0797-71-0431	○		○	○	○	○	○	
6-105	(株) サンコム	補 05 第 177 号	0791-63-1533	○		○			○		
6-106	阪神測建 (株)	補 05 第 170 号	078-360-8481	○		○		○			
6-107	(株) 西播設計	補 05 第 143 号	0791-63-3796	○	○	○	○	○	○	○	○
6-279	(株) ジャパックス	補 04 第 5310 号	078-277-1811	○		○			○		
6-144	(株) コンサルタント関西	補 04 第 1395 号	079-238-6222	○		○		○	○		
6-167	(株) 播磨設計コンサルタント	補 05 第 1457 号	079-423-5155	○		○	○	○	○		

会員名簿

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門							
				1	2	3	4	5	6	7	8
6-177	(株) KC コンサルタント	補 03 第 2033 号	078-708-8432	○	○	○	○	○	○	○	
6-245	(株) 朝日コンサル	補 02 第 2868 号	0794-63-6491	○		○					
6-258	(有) 大田建築事務所	補 03 第 3101 号	06-6482-5708			○	○	○	○	○	○
6-263	(株) エンタコンサルタント	補 06 第 665 号	0795-22-2219	○		○					
7-099	アサヒコンサルタント (株) 兵庫支社	補 05 第 1451 号	079-287-6660	○	○	○	○	○	○	○	

賛 助 会 員

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門							
				1	2	3	4	5	6	7	8
0-046	(株) 兵庫不動産鑑定所	補 04 第 4955 号	079-285-3515		○						

福 井 県

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門							
				1	2	3	4	5	6	7	8
6-109	京福コンサルタント (株)	補 05 第 142 号	0770-56-2345	○		○		○	○		
6-116	(株) サンワコン	補 05 第 532 号	0776-36-2790	○		○	○	○	○		
6-130	(株) エイコー技術 コンサルタント	補 05 第 169 号	0770-25-1222	○		○		○	○		
6-140	丸一調査設計(株)	補 05 第 270 号	0776-52-8400	○		○	○	○	○		
6-155	(株) 三愛調査事務所	補 05 第 1493 号	0779-65-4175	○		○	○	○			
6-156	(株) 平和 ITC	補 06 第 672 号	0776-36-5267	○		○	○	○	○	○	
6-158	(株) 帝国コンサルタント	補 06 第 815 号	0778-24-0001	○		○					
6-180	(株) 若狭開発技術センター	補 03 第 1606 号	0770-53-2883	○		○			○		
6-181	(株) 川上測量コンサルタント	補 04 第 1422 号	0776-35-5566	○		○			○		
6-187	(株) アスワ測量設計	補 03 第 2051 号	0776-34-1012	○		○			○		
6-208	中央測量設計(株)	補 06 第 873 号	0776-22-8482	○		○			○		
6-210	(株) 三輝設計事務所	補 03 第 2054 号	0776-27-6323			○		○	○		
6-211	(株) ワカサコンサル	補 06 第 850 号	0770-56-1175	○		○			○		
6-215	(株) 澤田調査設計	補 06 第 2556 号	0770-56-3456	○		○					
6-219	九頭龍測量 (株)	補 03 第 1130 号	0779-66-1021	○		○		○	○		
4-073	(株) 日本海コンサルタント 福井支店	補 06 第 642 号	0776-54-9188	○	○	○	○	○	○	○	○
6-264	(株) キミコン	補 07 第 2709 号	0778-62-7700	○		○	○	○	○	○	○
6-269	(株) アトム補償コンサル	補 04 第 4924 号	0776-50-0170	○		○	○	○	○		
6-273	富士測量設計 (株)	補 05 第 1801 号	0770-56-1511	○		○					

滋 賀 県

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門							
				1	2	3	4	5	6	7	8
6-057	キタイ設計（株）	補06第1548号	0748-46-2336	○		○					
6-111	（株）新 洲	補05第149号	077-552-2094	○		○		○			
6-150	正和設計（株）	補06第989号	077-522-3124	○		○					
6-202	（株）鈴鹿設計事務所	補06第654号	077-573-3223	○		○					
6-249	近畿設計測量（株）	補06第854号	077-522-1884	○		○					

奈 良 県

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門							
				1	2	3	4	5	6	7	8
6-161	（株）たかの建築事務所	補03第1342号	0747-22-3232			○	○	○	○	○	
6-205	太洋エンジニアリング（株）	補04第2264号	0742-33-6660	○	○	○	○	○	○	○	○
6-233	（株）コム建築コンサルタント	補07第2716号	0743-76-6644			○	○	○	○	○	
6-260	（株）倉田総合鑑定	補07第4403号	0742-30-5520	○	○	○	○	○	○	○	○

和 歌 山 県

会員番号	名 称	登録番号	電 話	登 録 部 門							
				1	2	3	4	5	6	7	8
6-052	清水不動産鑑定士事務所	補05第144号	073-422-1285		○	○		○	○		
6-164	（株）山本総合補償コンサルタント	補04第1680号	073-482-2343			○		○	○		
6-176	（株）岡本設計	補03第1634号	073-426-3151			○	○	○	○		
6-204	（株）近畿コンサルタント	補06第956号	0737-82-5332	○		○			○		
6-274	（株）公共補償設計	補05第4701号	0736-26-7011			○	○	○	○		

おかげさまで
60周年



補償コンサルタント登録(第145号) 全8部門登録

Comprehensive consultant for land compensation

日本の国土を 支える



補償業務の新時代へ業務の迅速
化、効率化、経験に基づく徹底し
た調査と公正適格な判断を



<https://www.sanwa-sc.co.jp>

用地補償総合コンサルタント

 **sanwa**

株式会社 三和綜合コンサル



当社は補償業務の総合コンサルタントとして創業以来、
数多くの移転補償業務及び事業損失補償業務をハード・
ソフトの両面から追求し、補償業務を一貫してお受けでき
るシステムが当社の大きな特色となっており、事業のスムー
ズな進歩に尽力し、起業者各位より内容の充実度、立証
の正確さの両面で信頼を得ています。
それは経験豊富なベテランリスト集団の自由な発想と即
応力を駆使し、さらに最新の技術により、補償業務に積極
的に取り組んでいるからです。

あらゆる補償業務を
一貫してお受けします。

用地補償総合コンサルタント

特殊物件・営業補償・事業損失・意識調査
環境アセスメント・都市開発総合計画



株式会社 産業工学研究所

本 社 大阪市西区立売堀3-1-14
TEL 06-6541-5845 FAX 06-6532-7777

奈良営業所 TEL 0742-30-2105
和歌山営業所 TEL 073-402-1581
京都営業所 TEL 075-353-9515
滋賀営業所 TEL 077-579-6855

兵庫支店 兵庫県姫路市北条永良町251
TEL 079-284-8341 FAX 079-284-9369

東京支社 神奈川県川崎市多摩区登戸3185
TEL 044-932-9010 FAX 044-932-9088

東京営業所 TEL 03-3364-6450
横浜営業所 TEL 045-273-7883

九州支社 長崎県佐世保市矢峰町90-4
TEL 0956-49-5577 FAX 0956-49-4477

投稿募集

本誌では下記の要領・テーマで、読者の皆様からの投稿を募集しております。

投 稿 要 領

- ・原 稿・・・・・・・・・・ワード等をお願いします。
- ・締 切・・・・・・・・・・随時
- ・テーマ・・・・・・・・・・自由
- ・原稿料・・・・・・・・・・1テーマにつき 5,000 円
- ・CPD ポイント・・・・・・・・補償コンサルタント業務に関する原稿は、A4 / 1 ページにつき 1 P を付与。その他は 1 件につき 1 P 付与。
- ・送付先・・・・・・・・・・〒540-0026
 大阪市中央区内本町 1 丁目2番6号(パナシアビル 4F)
 (一社) 日本補償コンサルタント協会 近畿支部
 企画・広報委員会 kinki@jcca-net.or.jp

企画・広報委員会編集委員

担当副支部長	武田 正典	
委 員 長	林原 繁樹	
副 委 員 長	杉坂 真人	中地 恒元
委 員	岡部 将亨	華井 香里
(五十音順)	森下 洋実	

編集後記

近畿支部報 84 号をお読み頂き有り難うございました。

さて、大阪の夢洲にて開催されている大阪・関西万博ですが、開催前は建設費や運営費などのさまざまな問題から整備の遅れなどがあり、「不要」「興味なし」などの酷評が目立っていたものの、いざはじまってみたら、開幕から約 78 日目で 1,000 万人を突破するなど盛り上がりを見せています。

開催期間は 4 月 13 日から 10 月 13 日の 184 日間であり、これだけのイベントはなかなかありません。たとえば国民的イベントであるオリンピックやワールドカップなどの開催期間でも、1 カ月弱です。

日本でいままで開催された国際博覧会は、1970 年の大阪万博、1975 年の沖縄海洋博、1985 年のつくば科学万博、1990 年の花博、2005 年の愛・地球博の計 5 回ですが、2005 年の「愛・地球博」以来 20 年ぶりであり、若年層は「万博を知らない」、1 つ上の世代も「前回は行かなかった」という人も多く、若年層などには希少性があります。

主な見どころとしては、大屋根リング、ガンダムパビリオン、関西パビリオン、未来の都市パビリオンなど多数ありますが、建築に関わる者としては是非見ておきたいものは、大阪・関西万博 2025 のシンボルである大屋根リングです。

大屋根リングは、2025 年大阪・関西万博のシンボルとして建設された世界最大の木造建築物です。設計は建築家藤本壮介氏が担当し、基本設計は東畑建築事務所・梓設計共同企業体の手掛けました。

この巨大な円形構造は、内径約 615m、外径約 675m、幅約 30m、高さ約 12m（外側約 20m）という規模で、スカイウォークとして歩くこともできます。使用されている木材は、日本産のスギ・ヒノキが約 7 割、外国産のオウシュウアカマツが約 3 割を占めています。

建築には、日本の伝統的な貫（ぬき）接合技術と現代の工法を組み合わせた構造が採用されており、耐震性を確保しながら木造建築の美しさを最大限に活かしています。この建築は、2025 年 3 月にギネス世界記録にも認定されました。

万博閉幕後は解体・撤去される予定ですが、一部の木材は再利用される方針です。ただし、約 350m をモニュメントとして残す案や、海側の約 600m を保存する案など、今後の活用方針について議論が続いているそうです。

是非、皆様も 20 年ぶりの万博ですので、見どころを見つけて訪れてはいかがでしょうか。

（企画・広報委員会：H・M）