



2026年、制度はBIM前提へ ～流通・販売店が押さえない実務対応の要点～

今回の日合商解説（vol.137）では、2026年4月開始のBIM図面審査が示す実務対応について解説します。

2026年4月1日、建築確認申請の現場で「BIM図面審査」が始まりました。重要なのは、BIM活用の是非ではなく、制度側がBIM図面審査を前提に動き始める点にあります。

INDEX

- ① BIM図面審査は何を変えるのか
- ② 2026年が転換点になる理由
- ③ 流通・販売店に求められる対応とは

① BIM図面審査は何を変えるのか

近年、BIMは設計や施工の効率化を支える手法として語られることが多くありました。しかし2026年4月1日から始まったBIM図面審査は、**BIMを単なる業務改善の話から、制度運用そのものに関わるテーマへと移し始めます。**

ここで押さえておきたいのは、「BIMをやるべきかどうか」という話ではありません。**制度側が、BIMデータから出力された図書を前提に申請・審査の仕組みを動かし始めるという事実**です。

BIM図面審査では、申請者はBIMデータからPDF図書とIFCファイル（Industry Foundation Classes：建築・建設業界におけるBIM図面の出力データの国際規格）を出力し、設計者チェックリストとともに提出します。審査対象はあくまでPDF図書であり、IFCファイルは参考情報として扱われます。

つまり現時点で制度が求めているのは、BIMモデルそのものを本格審査することではなく、BIMから整合性の高い図書を作成し、それを確認申請に乗せる運用です。制度は、従来の図面中心の申請実務から、BIM由来図書を活用する方向へ一歩踏み出したといえます。

住宅業界の最新情報を常に発信

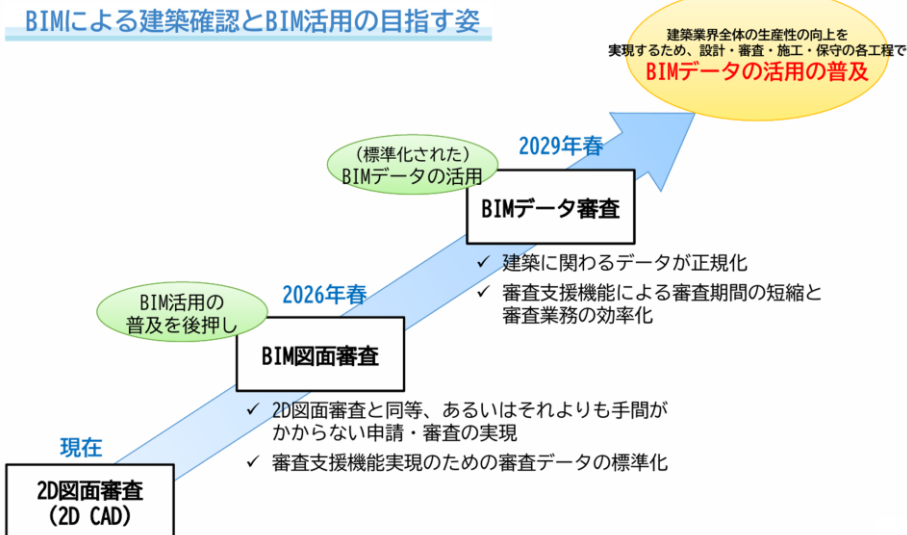
コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum

② 2026年が転換点になる理由

国土交通省のロードマップでは、2026年春にBIM図面審査を開始し、その後順次拡大しながら、2029年春にはBIMデータ審査の実現に向けた段階へ進む将来像が示されています。加えて、建築教育の現場では、若い世代がBIMに触れながら学ぶ環境も広がりつつあります。



出典：国土交通省「BIM図面審査 制度説明会資料」より抜粋

そうした世代が本格的に実務へ入ってくる時期は、制度側のBIM対応が進む時期とも重なっていく可能性があります。さらに国土交通省は、建築BIMの将来像として、適正かつリアルタイムな資産評価、ビッグデータやAIを活用した新たなサービスやビジネスの創出、インフラプラットフォームとの融合によるリスク管理の高度化を掲げています。これは、**BIMを単なる設計・申請の効率化手法ではなく、建築物を、建てた後も情報が蓄積され、活用されていく資産として捉える**方向へ、制度側の視野が広がっていることを示しています。

この点で見逃せないのが、国土交通省が進める3D都市モデル整備プロジェクト「**PLATEAU**」です。PLATEAUは、都市の情報をコンピュータ上で再現し、都市開発等に活用するための基盤として整備が進められています。今後は、**建物単体の情報が、道路やインフラ、周辺環境といった都市の情報とあわせて扱われる方向に進んでいく**と考えられます。BIM図面審査は確認申請の運用の一部に見えますが、その背景には、**建築物の情報を個別の申請資料にとどめず、都市全体のデータとつなげて活用していこうとする流れ**があります。だからこそ2026年は、単なる申請実務の見直しではなく、制度がBIM前提の社会へ踏み出す転換点だといえます。

さらに2026年は、非住宅分野でも制度強化が重なります。延床300㎡以上2,000㎡未満の中規模非住宅では、2026年4月以降に省エネ適判を申請するものから、省エネ基準が大規模非住宅と同水準に引き上げられます。非住宅では、BIM図面審査の開始と省エネ基準強化が同時期に進むため、**設計から確認申請、省エネ適判までを一連で考える必要**が高まります。

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum

③ 流通・販売店に求められる対応とは

今回の変化は、設計事務所や住宅会社だけに関わる話ではありません。設計側がBIM由来の図書を前提に、確認申請や省エネ適判を進めるようになれば、**建材や設備機器についても、性能や仕様を整理し、設計・申請実務に反映しやすい形で示すことの重要性が高まります。**

今後は、単に商品を提供するだけでなく、**制度の流れに沿って必要な情報を適切に提供できるかどうか**が、選ばれる取引先としての要因になっていきます。

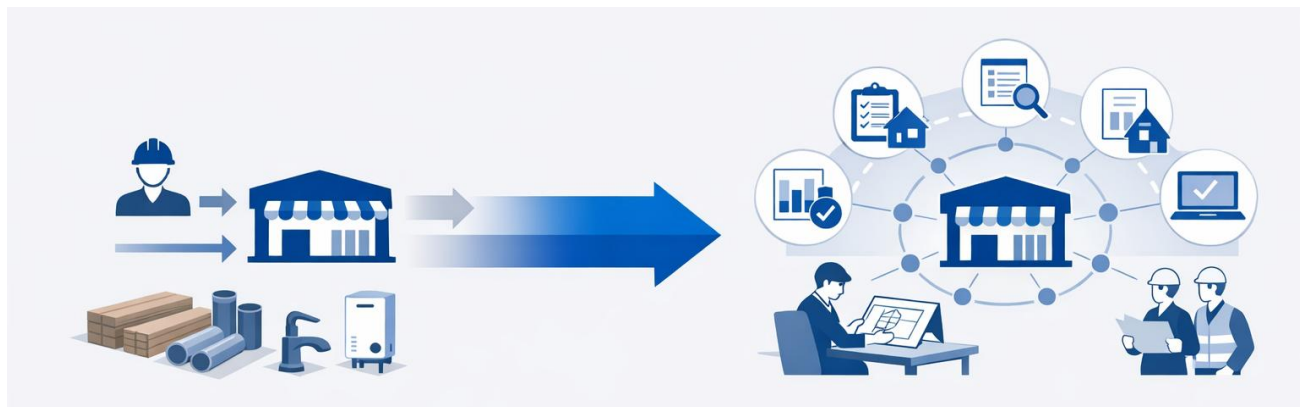
たとえば、**設計側が図書に落とし込みやすい情報提供ができるか、確認申請や省エネ適判を意識した説明ができるか**といった点は、今後のビジネスにおける差になって表れてくる可能性が高いと考えられます。制度対応の実務が複雑になるほど、こうした情報提供力の差は無視できなくなります。

BIMはこれまで、先進的な企業が取り組むDXテーマとして受け止められることも少なくありませんでした。

しかし2026年以降は、少なくとも制度運用の面では、BIMを前提とした環境整備が進んでいきます。

重要POINT

- 流通・販売店自身が直ちにBIMを使いこなせるかどうかではなく、BIMを前提に変わる制度運用に対して、自社の情報提供や営業支援をどう合わせていくかが重要
- これからの流通・販売店には、商品を提供する役割に加え、制度変化を踏まえて取引先の実務を支える役割がこれまで以上に求められる
- 制度を理解し、それに対応しやすい形で商品情報を届けられるかどうか、今後の取引先支援の質を左右することになる可能性が高い



住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum