

改正法の手続き等に関する留意点について

令和7年4月から施行される改正建築基準法及び改正建築物省エネ法について、手続き等に関する留意点をまとめましたのでご確認ください。

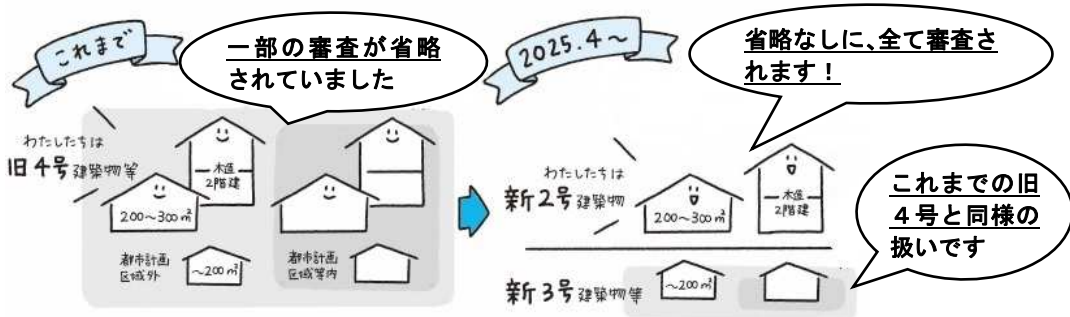
※本資料は国土交通省ウェブサイトに掲載されている資料の図を引用（一部加工）しております。

（国土交通省ウェブサイト：<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/04.html>）

1 4号特例の見直し（建築確認・完了検査の対象となる範囲の見直し）

（1）審査（検査）項目

建築確認・完了検査に係る審査省略制度（これまでの4号特例）は、「平屋かつ延べ面積200㎡以下」の建築物に対象が縮小されます。



計画する建築物が新2号建築物に該当する場合、建築基準法令の全ての規定が審査対象になることから、確認申請の際に、審査を行うために必要な図書の添付が必要になります。

具体的には、これまでの確認申請図書に加えて、構造関係の仕様規定、住宅の採光・換気等（設備その他単体規定）、防火避難関係規定のほか、省エネ基準への適合性を示す図書を、新たに提出する必要があります。

	改正前	改正後	
	旧4号建築物*	新2号建築物	新3号建築物*
敷地関係規定	○ 審査する	○ 審査する	○ 審査する
構造関係規定	× 審査しない ※ただし、仕様規定以外の構造計算を行った場合は審査する	○ 審査する	× 審査しない
防火避難規定	× 審査しない	○ 審査する	× 審査しない
設備その他単体規定	△ 一部審査する ※シックハウス、昇降機及び浄化槽は審査する	○ 審査する	△ 一部審査する
集団規定	○ 審査する	○ 審査する	○ 審査する
省エネ基準 (建築物省エネ法)	— (適合義務の対象外)	○ 審査する	× 審査しない

* 建築士が設計・工事監理を行った防火・準防火地域外の戸建住宅の場合

(2) 建築確認・検査手続きの流れ

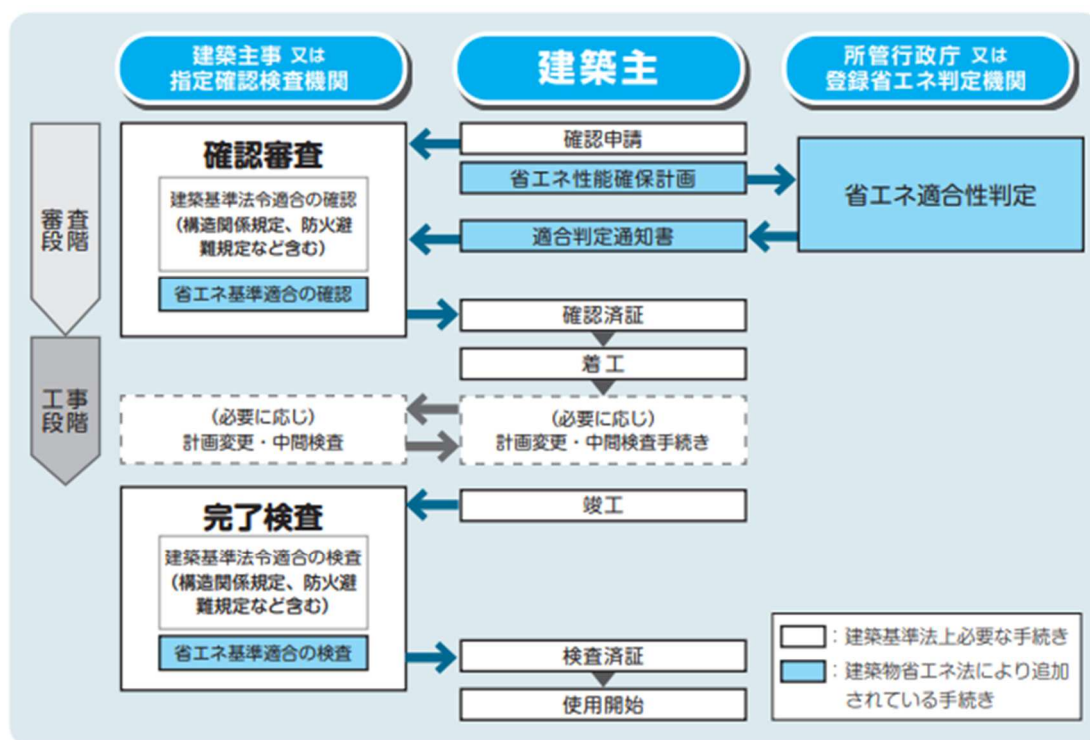
建築確認・検査手続きの流れは基本的にこれまでと同じですが、建築物省エネ法の改正により、全ての建築物の新築、増築または改築時に省エネ基準への適合が義務付けられることから、原則着工前に「建築物エネルギー消費性能適合性判定（省エネ適判）」を受け、確認申請の際に適合判定通知書を提出する必要があります。

ただし、省エネ基準には、計算によらず容易に基準への適合性を確認できる「仕様基準（住宅用途のみ。以下同じ）」が定められており、省エネ基準適合を「仕様基準」で確認する場合には、建築確認の中で省エネ基準への適合性を審査するため、省エネ適判が不要となります。

① 省エネ適判が必要な場合

仕様基準によらないで、計算により外皮基準及び一次エネルギー消費量基準への適合を示す「省エネ性能確保計画」を作成する場合、省エネ適判を受ける必要があります。

省エネ判定機関が、指定確認検査機関を兼ねている場合は、同時に申請することも可能です。

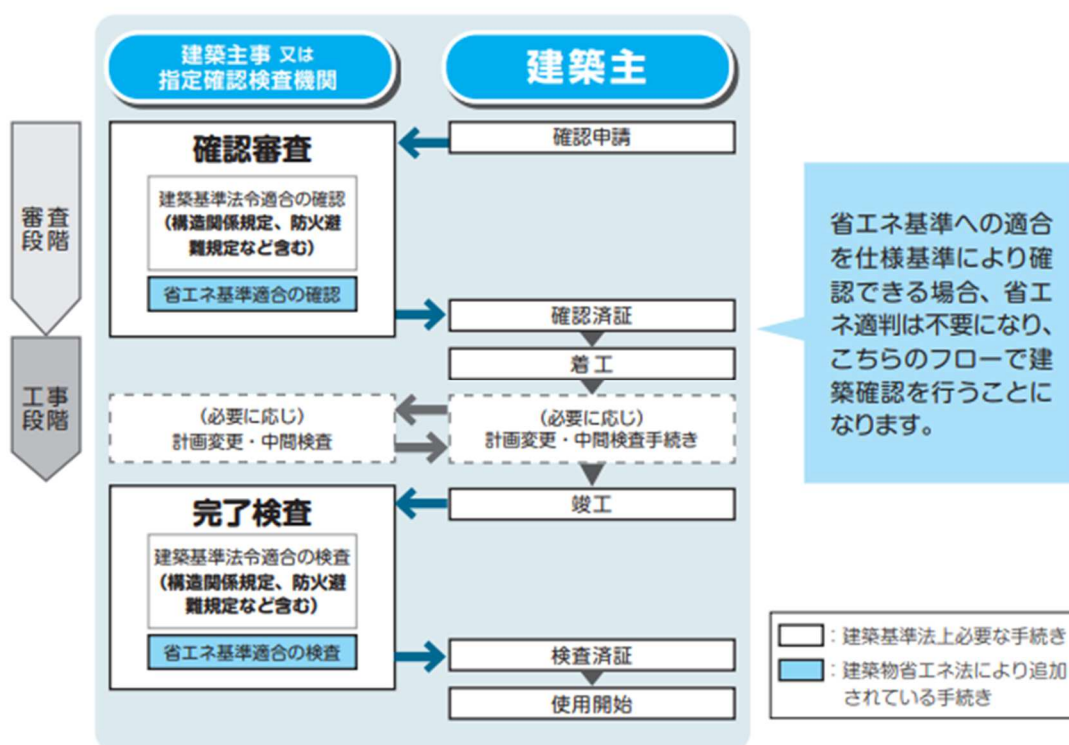


※確認申請、省エネ適判のいずれかの計画を変更等する必要がある場合は、計画の整合性をとることが必要となります。具体的な手続きについては、各特定行政庁または各指定確認検査機関までご相談ください。

② 省エネ適判が不要な場合

省エネ基準適合を仕様基準で確認する場合は、省エネ適判の手続きは不要となり、省エネ基準適合の確認は、建築確認の中で建築主事または指定確認検査機関が行います。

設計住宅性能評価、長期優良住宅等計画の認定又は長期使用構造等の確認を受け、当該設計住宅性能評価書若しくは長期優良住宅建築等計画の認定通知書若しくは長期使用構造等である旨の確認書又はその写しを添付する場合も、省エネ適判の手続きは不要となります。



2 木造建築物の構造関係規定等の改正概要

(1) 壁量基準等の改正

木造建築物における省エネ化等による建築物の重量化等に対応するため、必要な壁量や柱の小径等の基準が改正されます。

① 必要壁量の基準（建築基準法施行令第46条第4項）

- ・建築物の荷重の実態に応じて、算定式により、地震力に対する必要壁量を算定します。また、太陽光発電設備等を設置する場合、その荷重を考慮します。
- ・必要壁量の算定の支援ツールは次のとおりです。



A：主要な壁、屋根の仕様、階高等に応じて、算定式によりあらかじめ算定した床面積当たりの必要壁量を一覧表にした「早見表」

B：壁、屋根の仕様、太陽光パネルの有無に応じて算定式を用いて、床面積当たりの必要壁量を算定できる「表計算ツール」

※風圧力に関する規定は変更ありません。

② 存在壁量の基準（建築基準法施行令第46条第4項）

- ・基本的に、腰壁や垂れ壁等の準耐力壁等を存在壁量に算入することができます。

③ 柱の小径の基準（建築基準法施行令第43条第1項）

- ・建築物の荷重の実態に応じて、算定式により柱の小径や小径別の柱の負担可能な床面積を算定します。
- ・柱の小径や柱の負担可能面積の算定の支援ツールは次のとおりです。

A：主要な壁、屋根の仕様、階高等に応じて、算定式によりあらかじめ算定した床面積当たりの柱の小径を一覧表にした「早見表」

B：壁、屋根の仕様、太陽光パネルの有無に応じて算定式に基づき、柱の小径や柱の負担可能面積を算定できる「表計算ツール」

※詳しくは、国土交通省ホームページに掲載されている「【建築基準法】軸組構法の確認申請・審査マニュアル（2024年11月第3版）」の「第3章構造関係規定の解説」をご確認ください。

○国土交通省ホームページ

<https://www.mlit.go.jp/common/001845811.pdf>

(2) 構造計算対象の見直し

木造建築物について、仕様規定や簡易な構造計算で建築できる範囲は従来は高さ13m以下かつ軒高9m以下の建築物でしたが、改正法施行後は、軒高に関わらず高さ16m以下に拡大されます。

一方、従来は2階建て以下で延べ面積500㎡以下の建築物であれば、仕様規定により構造安全性を確認できましたが、改正法施行後は、延べ面積が300㎡を超える場合には、少なくとも簡易な構造計算（許容応力度計算（ルート1））をすることが必要となります。

これらの見直しにあわせて、二級建築士の業務範囲については「階数3以下かつ高さ16m以下」に、木造建築士の業務範囲については「階数2以下かつ高さ16m以下」に変更されます。



改正前

高さ ・軒高		高さ13m以下 軒高9m以下	高さ13m超 60m以下 軒高9m超	高さ 60m超
階数 1 又は 階数 2	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 ・限界耐力計算	時刻歴 応答 解析
	500㎡ 超			
階数3		簡易な構造計算 ・許容応力度計算		
階数4以上				

→

改正後

高さ		高さ16m以下	高さ16m超 60m以下	高さ 60m超
階数1 又は 階数2	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 ・限界耐力計算	時刻歴 応答 解析
	300㎡ 超			
階数3		簡易な構造計算 ・許容応力度計算		
階数4以上				

※階数は地階を除く。

* 高度な構造計算 比較的大きな建築物に求められる構造計算（保有水平耐力計算など）

* 簡易な構造計算 比較的小さな建築物に求められる構造計算（許容応力度計算）

3 建築確認について

(1) 申請図書の合理化について

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ことができます。(構造計算により構造安全性を確認するものについては省略できません。)

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 ・ 床面積求積図 ・ 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 基礎伏図 各階床伏図 ・ 小屋伏図	共通 ・ 付近見取図 ・ 配置図 ・ 各階平面図 ・ 床面積求積図 ・ 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 (添付省略)
構造関係 (令3章2節、3節) ・ 各階平面図 ・ 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 基礎伏図 各階床伏図 ・ 小屋伏図 ・ 2面以上の軸組図	構造関係 (令3章2節、3節) ・ 各階平面図 ・ 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

(2) 確認申請書図書の記載例について

確認申請図書の作成例及びチェックリストが、国土交通省ホームページの「【建築基準法】軸組構法の確認申請・審査マニュアル (2024年11月 第3版)」の「第2章 確認申請書の記載例」に掲載されておりますので、確認申請図書の作成において参照願います。

○国土交通省ホームページ

<https://www.mlit.go.jp/common/001845811.pdf>

4 建築物省エネルギー適合性判定について

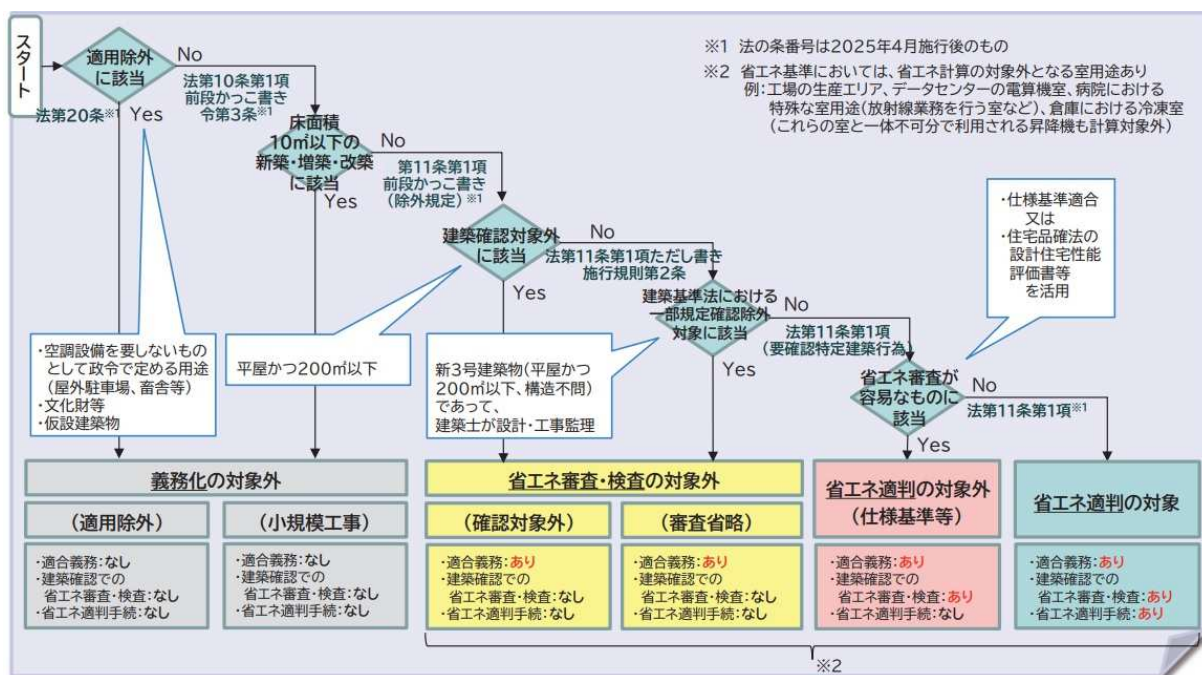
省エネ適判の対象、申請手続き及び申請に添付する書類等については、国土交通省ホームページに掲載されている「**【建築物省エネ法】建築物省エネ法に基づく省エネ基準適合義務制度等に係る手続きマニュアル**」に詳しく掲載されておりますのでご確認願います。

○国土交通省ホームページ

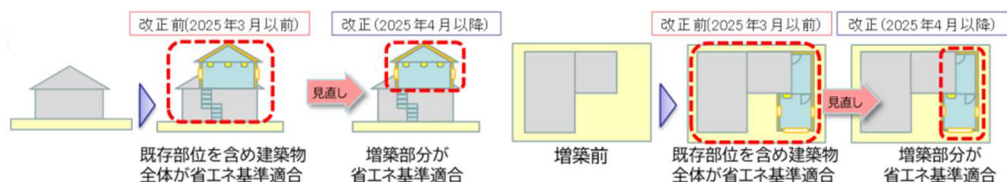
<https://www.mlit.go.jp/common/001768045.pdf>

◇ **【建築物省エネ法】建築物省エネ法に基づく省エネ基準適合義務制度等に係る手続きマニュアル** より重要なポイントを抜粋（一部加工）

①省エネ基準適合義務・省エネ適判の対象



②増改築の場合の省エネ基準適合が必要な部分



[省エネ基準適合が必要な部分]

5 確認済証の交付を受けた後に建築計画を変更する場合について

(1) 建築基準法関係について

確認済証の交付を受けた後に計画の変更が生じると、原則、変更箇所の工事着手までに、改めて計画変更の建築確認を行い、確認済証の交付を受ける必要があります。ただし、規則第3条の2第1項各号等に定める軽微な変更の判断基準に該当し、変更後の計画が明らかに建築基準関係規定に適合するのであれば、「軽微な変更」として、計画変更手続きは不要になります。

計画変更手続きの要否について判断に迷う場合には、事前に建築主事又は指定確認検査機関に相談ください。

(2) 建築物省エネルギー法について

省エネ基準適合判定通知書の交付を受けた後に、省エネ計画に記載されている内容について変更を行う場合（「軽微な変更」に該当する場合は除く。）、変更後の工事に着手する前に、その変更後の省エネ計画を所管行政庁又は省エネ適判機関に提出する必要があります。

ただし、このいわゆる「再適判」に該当するのは「評価方法（計算方法）の変更」及び「用途の変更」であり、多くの場合は以下の「軽微な変更」として扱われることとなるためご注意ください。

○軽微な変更として取り扱われる場合

- a 省エネ性能を向上させる変更又は当該性能に影響しないことが明らかな変更
- b 一定以上のエネルギー消費性能を有する建築物について、一定の範囲内でエネルギー消費性能を低下させる変更
- c 再計算によって基準適合が明らかな変更

※具体的な事例については「【建築物省エネ法】建築物省エネ法に基づく省エネ基準適合義務制度等に係る手続きマニュアル」を参照願います。

軽微な変更であっても事前に手続きが必要な場合がありますので、手続きの要否等について判断に迷う場合には、早めに省エネ基準適合判定通知書を交付した機関等にご相談ください。

6 完了検査について

(1) 工事監理の状況や変更説明書等について

完了検査において、旧 4 号建築物は検査の一部が省略されていましたが、新 2 号建築物は、全ての建築基準関係規定に適合するかを検査することになりますので、次の書類について忘れずに提出をお願いします。

- ・審査省略制度がない新 2 号建築物等の場合

- 工事写真を添えた工事監理（工事施工）状況調書

- ※県に申請する場合は、建築基準法施行細則における様式第 9 号を提出願います。

- なお、添付する写真については、様式の（注）7 を参照ください。

- ・省エネ基準の検査が必要な建築物の場合

- 省エネ基準工事監理報告書

- ※県に申請する場合は、建築基準法施行細則における様式第 9 号（注）8 に基づき任意様式で提出願います。

- ・省エネ適判等を受けた建築物の場合（建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律第 11 条第 1 項の規定が適用される場合）

- 建築物エネルギー消費性能適合性判定等に要した図書及び書類

- ・軽微な変更があった場合

- 軽微な変更説明書※

- ※軽微な変更の種別によっては「軽微変更該当証明書」等の提出が必要になります。なお、県に申請する場合は、建築基準法施行細則における様式第 8 号を提出願います。

（２）工事写真や建材・設備機器等の資料の準備について

工事完成後に仕上げ材料等により隠れてしまう部分を確認できるように、工事写真及び建材や設備機器の仕様・性能が分かる書類の準備をお願いします。

準備する写真の例（建築基準関係）

対象		写真の部分
材料		・構造耐力上主要な部分の材料のラベル、梱包など ・鉄筋、コンクリート、柱、はり、筋かい、耐力面材、土台等木材、接合金物・接合具（釘など）
基礎	地業後	・支持地盤の状況
	コンクリート打設前	・配筋の状況（底盤、立上り、開口補強、配管用スリーブ等） ・アンカーボルト（ホールダウン用、土台用）の設置状況（埋め込み長さ、フック） ・型枠の施工状況（各部の寸法、立上り型枠補強）
	コンクリート打設後	・脱型時期の記録 ・ジャンカ、コールドジョイント等の有無
木造の部分		・防腐防蟻処理の範囲 ・柱、筋かい、耐力面材、火打材、桁行筋かい等構造材の配置 ・接合金物の配置：柱頭・柱脚、筋かい端部、火打、土台 ・接合部に応じた接合具の種類、本数 ・耐力面材に用いられる接合具の種類、間隔
屋根		・瓦等、屋根ふき材の留付状況
大臣認定		・耐力壁、準耐力壁等

準備する写真の例（省エネ基準関係）

対象	写真の部分
省エネ基準	・断熱材の種類・厚さ・施工状況 ・窓・ドア・ガラスの種類・断熱性能 ・設備機器（暖冷房・換気・給湯等）の種類・型番・仕様・性能 ※検査時に見えなくなる部分について、写真の準備をお願いします。

（３）検査済証の交付前に建築物を使用する場合について

旧４号建築物は、法第７条の６（検査済証の交付を受けるまでの建築物の使用制限）の規定が適用されてきませんでした。改正後の新２号建築物に該当する２階建ての木造一戸建て住宅の新築等については、法第７条の６に基づき検査済証の交付を受けた後でなければ、使用できなくなります。

検査済証の交付前に建築物を使用する場合は、事前に審査機関に相談をお願いします。（仮使用認定の手続きが必要になる場合があります。）

7 秋田県からのお願い（省エネ審査が必要な建築確認申請の確認方法について）

令和7年4月1日から、建築確認申請において省エネ審査が必要な場合*と省エネ審査が不要な場合で手数料の額に違いがでることになります。

県では、省エネ審査の要否を建築確認申請書第2面第8欄の記載内容で判断しますので、省エネ適判を行うことが比較的容易な特定建築行為であるとして、省エネ適判を省略する場合は、次のように記載をお願いします。

確認申請書の記載（建築物エネルギー消費性能確保計画の提出）

Point

- 省エネ適判を行うことが比較的容易な特定建築行為であるとして、**省エネ適判を省略**する場合、確認申請書第2面8欄において、建築物エネルギー消費性能確保計画が「**提出不要**」の欄に**チェック**し、**提出不要となる理由（該当する号番号等）の記入**が必要です。

省エネ適判が不要な場合（仕様基準等活用）

確認申請書第2面8欄の記入イメージ

【8. 建築物エネルギー消費性能確保計画の提出】

- ☐ 提出済()
☐ 未提出()
☒ 提出不要()

省エネ適判省略の方法別の記入方法

省エネ基準適合の評価等方法	推奨する記入内容
仕様基準	第1号イに該当
誘導仕様基準	第1号ロに該当
設計住宅性能評価を受けた場合	第2号に該当
長期優良住宅の認定又は長期使用構造等の確認を受けた場合	第3号に該当

※建築確認申請において省エネ審査が必要な場合：建築する建物の用途が住宅で、省エネ基準適合を仕様基準又は誘導仕様基準で評価した場合。

確認申請書第2面8欄に「第1号イに該当」又は「第1号ロに該当」の場合は、建築確認申請において省エネ審査が必要な場合に該当しますので、手数料の額についてご注意願います。