

改正点の概要について

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の主な改正内容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 原則として*全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務づけられます

建築物省エネ法が改正され、令和 7 年 4 月 1 日以降に着工する全ての建築物について、原則として省エネ基準への適合が義務づけられます。

建築確認手続きの中で省エネ基準への適合性審査を行うことになりますのでご注意ください。

※エネルギー消費性能に及ぼす影響が少ない規模として政令で定める規模（10㎡）以下の建築物や現行制度で適用除外とされている居室を有しない又は高い開放性を有する建築物等は適合義務の対象から除かれます。

①省エネ基準適合義務の対象範囲の拡大

〈現行〉	非住宅	住宅	〈改正〉	非住宅	住宅
大規模 (2000㎡以上)	適合義務 (2017.4~)	届出義務		適合義務 (2017.4~)	適合義務
中規模	適合義務 (2021.4~)	届出義務		適合義務 (2021.4~)	適合義務
小規模 (300㎡未満)	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務

②建築確認手続きにおける省エネ基準適合性の審査



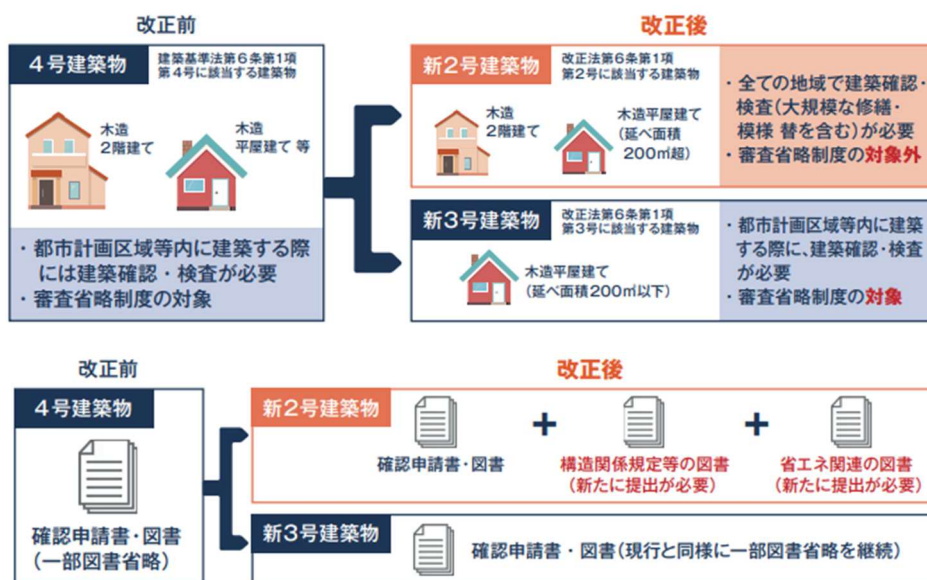
※1 完了検査時においても省エネ基準適合の検査が行われます。

※2 仕様基準を用いるなど審査が比較的に容易な場合は、適合性判定は省略されます。

2 木造建築物を建築する場合の建築確認手続きが見直されます

建築基準法が改正され、令和7年4月1日から、2階建ての木造住宅等（新2号建築物）の建築確認手続きが見直されますのでご注意ください。

- ・ 審査省略制度の対象外となり、建築確認申請時に構造関係規定に関する図書等の提出が必要になります。
- ・ 建築確認の審査期間が35日以内（新3号建築物は7日以内）になります。
- ・ 工事完了前に建物を使用する場合は、仮使用認定の手続きが必要になります。



※秋田県では、県内全域を建築確認が必要な区域として指定しているため、建築確認が必要な区域の変更はありません。
(都市計画区域外も引き続き建築確認が必要です。)

3 施行日（令和7年4月1日）前後における規定の適用にご注意ください

改正後の建築基準法は、令和7年4月1日以後に工事に着手する建築物に対して適用されます。

施行日以前（令和7年3月31日）に確認済証が交付されていても、施行日以後（令和7年4月1日）に工事に着手した場合は、改正後の基準が適用となりますのでご注意ください

法施行日（令和7年4月1日）		構造関係規定等への適合確認
確認申請 確認済証 着工 完了検査申請 検査済証		確認：審査しない 検査：検査しない
確認申請 確認済証 着工 完了検査申請 検査済証		確認：審査しない 検査：検査しない
確認申請 確認済証 着工 完了検査申請 検査済証		確認：審査しない 検査：検査しない
確認申請 確認済証 着工 計画変更 確認済証 完了検査申請 検査済証		確認：審査しない 計画変更：審査しない 検査：検査しない
確認申請 確認済証 着工 計画変更 確認済証 完了検査申請 検査済証		確認：審査しない 計画変更：審査しない 検査：検査しない
確認申請 確認済証 着工 計画変更 確認済証 完了検査申請 検査済証		確認：審査しない 計画変更：審査する 検査：検査する
確認申請 確認済証 着工 完了検査申請 検査済証		確認：審査する 検査：検査する
確認申請 確認済証 着工 完了検査申請 検査済証		確認：審査する 検査：検査する

※1 施行日前に確認済証が交付され、施行日（令和7年4月1日）以降に工事に着工する場合は、着工後の計画変更や検査において、構造関係規定や省エネ基準等の適合の確認が必要になる場合があります。

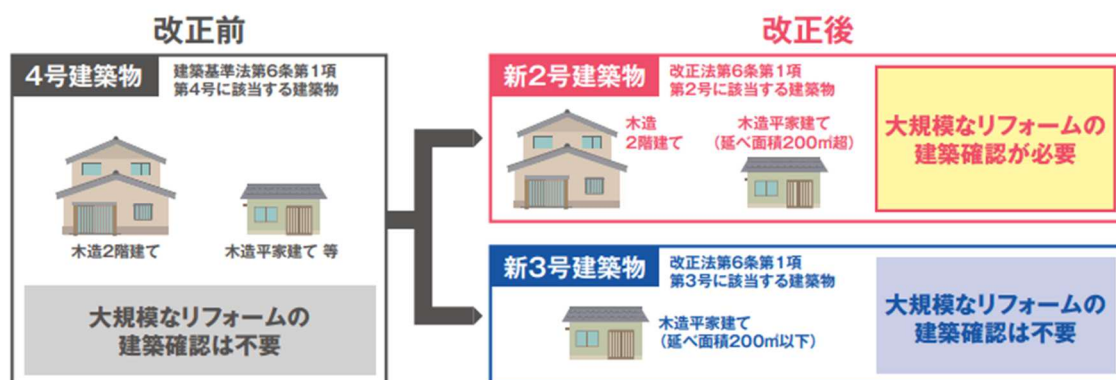
※2 施行日（令和7年4月1日）直前は、申請が集中することが想定されますので、早めの申請をお願いします。

4 木造戸建ての大規模なリフォームが建築確認手続きの対象になります

建築基準法が改正され、2階建ての木造戸建等で行われる大規模なリフォーム^{※1}で、令和7年4月以降に工事に着手するものは、事前に建築確認手続き^{※2}が必要になる場合があります。

用途地域等^{※3}にある延べ面積が50㎡を超える建築物で大規模なリフォームを行う場合は、建築士による設計・工事監理が必要になりますので、設計について建築士にご相談ください。

なお、大規模なリフォームに関する建築確認手続きの要否については、建築確認の審査機関にご相談ください。



- ※1 大規模なリフォームとは、建築基準法の大規模の修繕・大規模の模様替にあたるもので、建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根または階段）の1種類以上について行う過半の改修等を指します。例えば、階段の架け替え工事や屋根の全面的な改修等は該当しますが、屋根や壁の仕上げ材のみの改修等は該当しません。
- ※2 建築確認手続きは、工事に着手する前に手続きを終える必要があります。また、現行法に適合していない箇所があれば別途適合させる工事が必要な場合があります。
- ※3 用途地域等は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域、防火地域又は準防火地域内を指します。

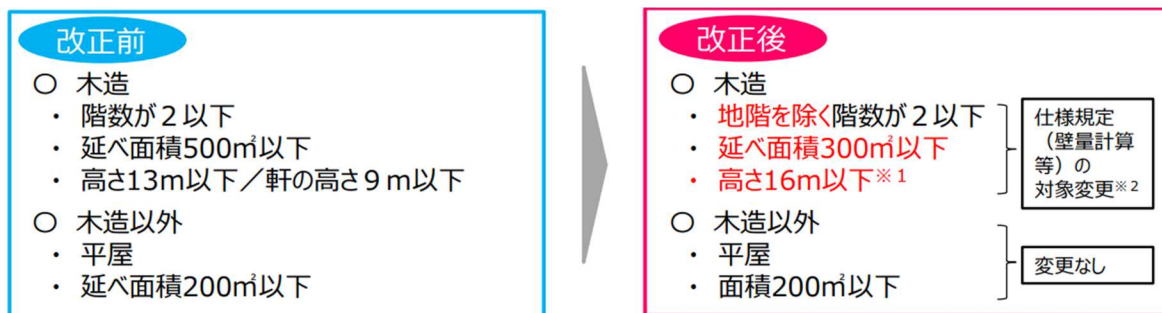
◇木造戸建の大規模なリフォームに関する建築確認手続きについては、国土交通省ウェブサイトに令和7年1月14日時点の資料が掲載されていますのでご確認ください。

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



5 限定特定行政庁（大館市・大仙市）の業務範囲が変わります

建築基準法が改正され、令和7年4月1日から、限定特定行政庁（大館市・大仙市）の業務範囲が変更になりますのでご注意ください。



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	仮使用認定	R7.4.1
②	法第87条の4	建築設備への準用	
③	法第90条の2	工事中の特殊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
---	------------------	---------------------------	--------------------

※1 平屋かつ床面積 200 ㎡以下の建築物（新3号建築物）については、高さによる制限はありません。

※2 構造計算が必要な木造建築物の対象変更に伴う変更です。