

2025 年 4 月 1 日施行 改正建築基準法・建築物省エネ法 ポイント解説

2025 年 4 月 1 日版

全国建設労働組合総連合 住宅対策部

1. はじめに

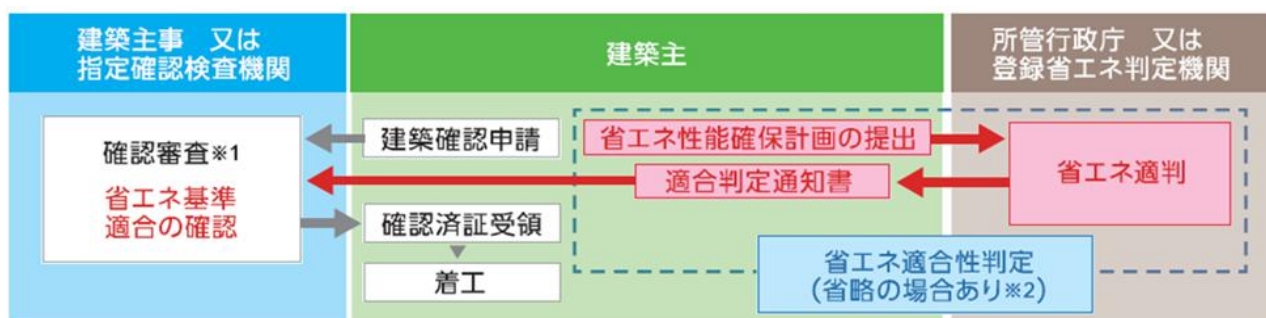
2025 年 4 月 1 日より改正建築基準法・建築物省エネ法が全面施行されました。改正箇所も多く、「いまひとつ要点がつかめない」と困っている仲間が多いと思います。

この資料では、建築基準法・建築物省エネ法の改正で、必ず押さえておきたい要点に絞って解説します。仲間同士で話し合い、私たちに求められる対応・対策を確認しておきましょう。

2. 法改正で何が変わったか 3つのポイント

- ① すべての新築住宅・非住宅に省エネ基準の適合が義務付けられ、建築確認手続きの中で省エネ基準への適合性の審査が行われます

○確認申請の際に省エネ適合性判定を行うことになります。



※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。

○今後 2030 年を目処に適合基準が ZEH（ゼッチ）水準に引き上げられる予定です。

<2050 年カーボンニュートラルに向けた取組>



- ② 木造戸建て住宅において建築確認が必要な対象が拡大され、審査省略は200 m²以下の平屋に限定されます。
また、木造住宅の壁量・柱の小径は計算式に基づき算定されることになりました

○4号特例の縮小

確認申請時の構造等の審査省略を受けてきた4号建築物は、新2号建築物（主に木造2階建て）と新3号建築物（平屋の200 m²以下）に分かれます。新3号建築物だけが審査省略の対象になります。

○都市計画区域外でも建築確認が必要に

これからは、都市計画区域外に建てる住宅でも建築確認が必要です。ここでも、200 m²以下の平屋だけは建築確認が不要になります。ただし、敷地が土砂災害特別警戒区域などの場合はその限りではありませんので行政に確認してください。



○壁量基準・柱の小径基準の変更

木造住宅の省エネ化など、建物の重量化に対応するため、壁量基準・柱の小径基準が見直されました。かつての「重い屋根」と「軽い屋根」といわれる区分による必要壁量の算定は廃止になりました。基準適合を確認するため3つの方法があります。

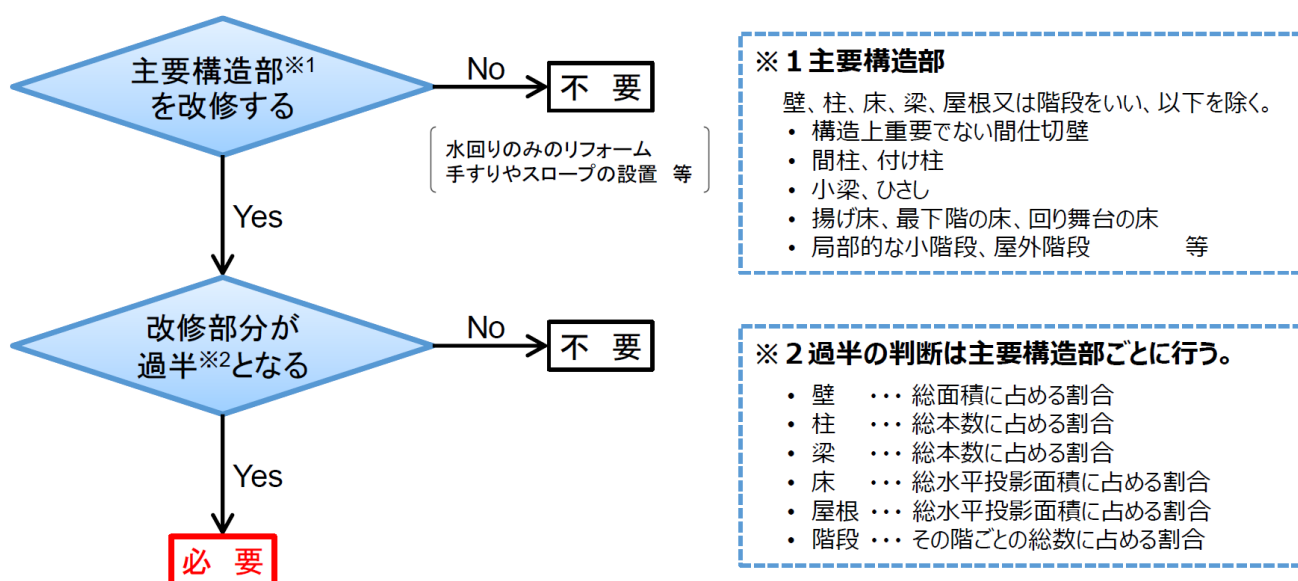
- 方法1 算定式により、建築物の荷重の実態に応じて必要な壁量を算定
方法2 早見表（試算例）により、簡易に必要な壁量を確認
方法3 構造計算（柱の座屈検討）により、安全性を確認

実務的には設計段階で表計算ツール等を使って必要となる壁量・柱の小径を確認することが求められますので、事前に対応方法を確認しておきましょう。方法1と方法2については、(公財)日本住宅・木材技術センターのWEBサイトから資料がダウンロードできます。
<https://www.howtec.or.jp/publics/index/441/>

- ③ 木造戸建て住宅の大規模なリフォーム工事では、建築確認手続きが必要になる場合があります。たとえば、構造材だけを残した状態にするリノベーション工事、仕上げ材だけでなく野地板をはがす屋根工事、階段を架け替える工事などの多くは建築確認の手続きが必要になると考えられます

○木造戸建のリフォーム工事における建築確認手続きの要否判断

設備の更新や水まわりのリフォームなどは対象ではありません。主要構造部の過半を改修する場合に建築確認が必要になります。まずは以下のフローで確認します。



○全建総連の取り組み

私たちは、リフォーム工事でも建築確認が必要になることで、現場が混乱して市場が停滞すると考え、国土交通省への要請や意見交換を実施。以下の対策が取られました。

①外壁、屋根、床、階段等の大規模修繕・模様替の判断基準・事例集

国土交通省が作成した事例集などを資料として添付しました。確認してください。

②既存建築物の現況調査ガイドライン

完了検査を受けていない住宅などでも建築士による現況調査を経ることで建築確認を行うことができるようになりました。

③法 86 条の 7 解説事例集

建築確認が必要となっても現行の法律に適合させなければならないわけではありません。建築基準法では、一定の範囲内の増築等や用途変更を行う場合には、適用されていなかった規定を引き続き適用しない（既存不適格を継続する）こととする遡及適用の緩和措置があります。今回初めて緩和規定の解説書が示されました。

④大規模修繕・模様替に係る Q&A の公開

全建総連は JBN 全国工務店協会と連携し、国土交通省と定期的に意見交換を行ない Q&A も更新されています。

○典型的な事例 屋根工事での建築確認の要否

屋根工事においては、いわゆる「カバー工法」は建築確認が不要です。

下地の合板（野地板）をはがす工事などであって、その改修面積が水平投影面積の過半となる場合に建築確認が必要になります。

これは国土交通省が示した公式な見解ではあるものの、実際の工事にあたっては、特定行政庁に判断を求めることとされています。当面の間は、誰もが判断に迷うはずです。まずは特定行政庁に相談するようにしましょう。

改修箇所	屋根	
建築確認	要	不要
イメージ		
		
		
解説	改修範囲が垂木にまで及ぶような改修で、改修面積が総水平投影面積に占める割合で過半となる場合は建築確認が必要	カバー工法による改修の場合は建築確認が不要

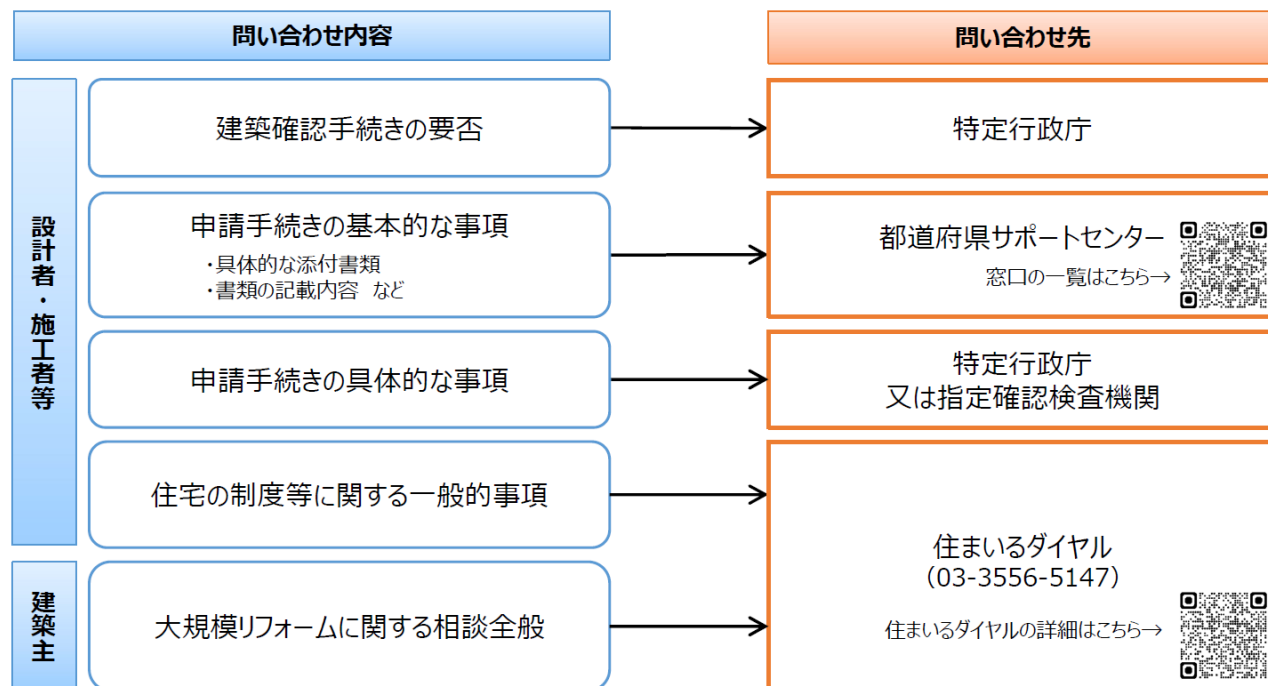
その他工事は“リフォームにおける建築確認要否の解説事例集”に掲載しています。

3. 困ったときの相談先

○大規模なりフォーム工事（大規模修繕・模様替え）の場合

建築確認手続きが必要なのか否かの判断は、特定行政庁で行ないます。当面は判断に迷うケースが多いと思われるので、早めに相談をしましょう。

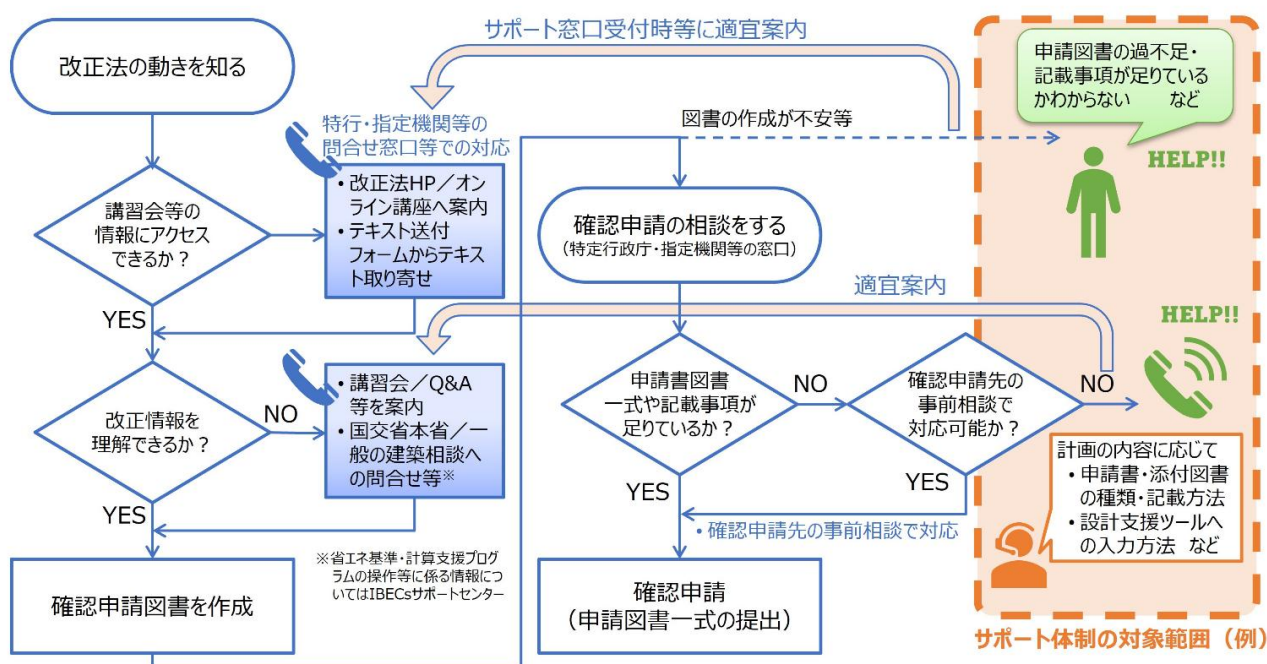
<木造戸建の大規模リフォームに関する問合せ先について>



○新築工事の場合

各都道府県にサポートセンターが開設されています。連絡先は日本建築防災サポートセンターのWEBサイトで確認してください。<https://www.kenchiku-bosai.or.jp/support/>

<建築士の取組段階ごとの困りごとと対応策（例）>



4. 私たちに求められる対応

○法令順守と専門家としての知識

私たちが地域のお客様の信頼を得て、地域に根ざした事業活動をしていく上で、関係法令とその改正内容をしっかり理解して仕事にあたることが大切です。

前述したいわゆる「4号特例」といわれる審査省略の制度の下でも、審査が省略されているのであって法適合が免除されていたわけではありません。都市計画区域外での建築でも同様です。

今回の法改正の受け止めは様々あると思いますが、まずは建築・家づくりの専門家としてひとり一人が学び、お客様にわかりやすく説明できるようになることが最も大切ではないでしょうか。法令違反には以下のような罰則もあります。

建築基準法第99条の規定により、以下の者への罰則は1年以下の拘禁刑又は100万円以下の罰金となります。

○建築確認又は完了検査を申請しなかった建築主

(建築基準法第6条第1項又は第7条第1項違反)

○確認済証の交付を受けずに工事を行った工事施工者

(建築基準法第6条第8項違反)

○工期や費用の増加。各種業務の見直しが必要

2025年4月1日の法施行によって、一部を除く木造戸建て住宅の確認審査期間が従来の7日以内から35日以内へと変更になります。これは大規模修繕・模様替えの建築確認でも同様です。

新築・リフォーム問わず、設計業務を含めた実質的な工期が長くなり、建築確認にかかわる手数料は審査項目の増加により軒並み値上がりしています。また、検査済み証の無い住宅などを大規模修繕・模様替えしようとするれば、ガイドラインに基づく現況調査なども必要になり、かかりましの費用があらたに発生します。

これらの費用はお客様にご負担いただくこととなりますが、お客様には、改正法の説明とともに、工期や費用のことも説明しなければなりません。

○求められる施工者と設計者との連携

大規模なリフォーム（大規模修繕・模様替え）で建築確認が必要になったことなどから、リフォームの分野でも設計者（建築士）がかかわる工事が確実に増えます。これまで以上に施工者と設計者の連携が重要になるわけです。

私たちの組合のなかには施工者と設計者がいます。各地域の組合の中で支えあう仕組みを作っていくことも大切なのではないのでしょうか。

今回の法施行により、困っていることがありましたら、所属組合・支部を通じて全建総連にお寄せください。行政に仲間の声を届け、解決に向けて共に行動していきます