



令和7(2025)年4月1日から

建築基準法 が大きく変わりました！



ポイント① 都市計画区域「外」の手続き

都市計画区域「外」においても、**階数2以上または延べ面200㎡超**は構造によらず確認申請が必要です

構造	階数	延べ面積	新2号	新2号	新2号
木造	3以上	200㎡	○	○	○
		500㎡	○	○	○
		延べ面積	○	○	○
木造以外	2以上	200㎡	○	○	○
		500㎡	○	○	○
		延べ面積	○	○	○

○：確認対象 ×：確認対象外

1 建築確認の対象に

2 従前どおりの点

- ▶ 集団規定(接道、建蔽容積率等)は適用されません
- ▶ 土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)に居室を有する建築物を建築する場合は構造・規模に関わらず確認申請が必要です

ポイント② 大規模なリフォーム(大規模修繕・模様替え)の手続き

階数2以上または延べ面200㎡超えの建築物のリフォーム(大規模修繕・模様替え)について、確認申請が必要です

△ 都市計画区域「外」も含まれます

△ 水回りのリフォームや仕上げ材のみの改修は該当しません(対象範囲についての詳細はご相談ください)

ポイント③ 省エネ基準の適合義務化

令和7年3月31日までに確認済証が交付されていても、4月1日以降に工事を着手した場合は、**エネルギー消費性能適合性判定**を受けることが必要です

▶ 適合判定通知書を確認申請先に提出してください

▶ 対象工事：新築・増改築

適合義務対象外

- ・ 10㎡以下の新築・増改築
- ・ 用途変更、大規模修繕・模様替え(リフォーム)
(新築または増改築に該当しない場合)
- ・ 空調設備が不要な自動車車庫・常温倉庫 等
- ・ 仮設建築物

▶ 詳細はご相談ください



適合性判定不要

- ・ 構造によらず、平屋かつ200㎡以内(新3号建築物)
- ・ **住宅**(長屋・共同住宅含む)で仕様基準により評価する場合
▶ 確認申請書に設計図書を添付し、一体的に確認を受ける
- ・ 長期優良住宅の認定書等を添付する場合*
- ・ 住宅性能評価書を添付する場合*
(断熱等性能等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級4以上に限る)

*確認済証の交付前までに認定書等の交付を受けたものが対象です



ポイント④ 4号特例の廃止

新2号建築物に該当するものは**審査の省略等ができません(都市計画区域内外問わず)**

▶ 確認申請の際に構造・省エネ関連の図書の提出が必要となります

	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

🔍 新2号・新3号建築物とは：ポイント①表参照

△ **新2号建築物は、検査済証の交付を受けた後**でなければ、建築物の使用ができません

(例)同一敷地内で住宅新築+既存住宅解体
住宅は完成したが、既存住宅の解体が終わらず、検査済証の交付を受けられない場合

▶ 検査済証の交付を受ける前でも、基準を満たし、**仮使用認定**を受けることで、一定期間、新築住宅を使用することができます

