

建築士事務所 所長様

シー・アイ建築認証機構株式会社

令和7年4月施工の建築基準法改正について

脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の施行及び構造関係規定の見直し等により、令和7年4月1日から建築確認申請手続等が変わります。まだ国からの方針等が出揃っていない状況の中、現段階での弊社の方針について下記の通りお知らせいたします。

記

改正法の適用は、施行日（令和7年4月1日）以降に工事に着手するものとなります。（別添資料）

●工事の着手について

- ・弊社では別添資料の通り、工事着手は「杭打ち工事」又は「根切り工事」とします。（別添資料）
但し国からの方針が出た時はその方針に従います。
- ・工事の着手に関して証明のための資料は写真撮影した資料と考えます。但し、国からの方針が出たときはその方針に従います。
- ・4月以降に工事を着手した場合は、完了検査又は、中間検査の申請の前までに計画変更確認申請及び省エネ基準適合判定の手続きが必要となります。

●構造関係規定の審査省略について

- ・新3号建築物 — ・木造等の構造を問わず平屋かつ200㎡以下の建築物
(この建築物は、従来通り構造関係規定等は審査省略となります。)
- ・新2号建築物 — ・6条1項1号及び新3号建築物以外の建築物
(木造、2階建ての一戸建て住宅はここに含まれます)
 - ・300㎡を超えるものは、構造計算により構造安全性を確認する。
 - ・300㎡以下で仕様規定のみで構造安全性を確認するものは構造図等の省略ができます。
 - ・確認申請手数料は、小規模建築物（500㎡以内の建築物）の構造審査手数料を加算します。
仕様表等による仕様規定の設計物件は、改めて検討します。
 - ・手数料は100㎡以内-20,000円、100㎡越～300㎡以内-40,000円、300㎡超～500㎡以内-52,000円を加算額とします。

●省エネ基準適合の義務付けについて

- ・全ての新築住宅・非住宅について省エネ基準適合が義務付けられます。
- ・住宅においては、以下の新築住宅は省エネ適判が不要となります。
 - ① 仕様基準等に適合している建築物
 - ② 設計住宅性能評価を取得している建築物
 - ③ 長期優良住宅の認定を取得している建築物
- ・確認申請時、確認に必要な図書又は、省エネ適判に要した図書及び書類の提出が必要となります。
上記①～③については一部省略ができます。
- ・省エネの審査に要した手数料は確認申請時に当社で省エネ適合判定を取得した場合、確認申請手数料の20%、完了検査時に完了検査申請手数料の20%を加算した額とし、それ以外は各々30%とします。

●今後、諸般の事情に鑑み申請手数料の見直しの検討をする予定です。

以上

改正建築基準法の施行日前後における規定の適用に関する留意事項

○建築確認・検査の対象となる建築物の規模の見直し等は、施行日（令和7年4月1日）以後に工事に着手するものについて適用されます。

【留意事項】

1. 施行日前後の建築確認・検査の取扱いが変更されます（下図参照）。
2. 建築確認を円滑に進めるため、
 - ・下図④の場合は建築基準関係規定への適合性について
 - ・下図⑩の場合は構造関係規定等への適合性について施行日前から建築主事・指定確認検査機関とあらかじめ相談することをご検討ください。
3. 下図⑪⑫の場合など、施行日以後に行われる消防同意については、同意期限が7日以内に変更となります。
4. 都道府県及び限定特定行政庁における建築主事の業務範囲が変更となりますので、施行日以後の申請先にはご注意ください。
5. 確認申請から確認済証の交付まで一定の審査期間が必要となるため、施行日前に工事に着手する予定の場合は、時間的余裕をもって建築確認申請を行ってください。
6. 施行日前に確認済証が交付され、施行日以後に着工するものについては、着工後の計画変更や検査において、構造関係規定等への適合の確認が必要となり、適合の確認ができない場合には、計画変更に係る確認済証や中間検査合格証、検査済証が交付されないため、一定の余裕をもって対応してください。

確認・検査の対象外から新2号になる木造建築物の取扱い<都市計画区域等の区域外>

	法施行日（令和7年4月1日）	確認申請 (附則第3条)	構造関係規定等への 適合確認
①		不要	
②		不要	
③		不要	
④		着工前に必要	確認：審査する 検査：検査する

旧4号から新2号になる木造建築物の取扱い<都市計画区域等の区域内>

	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	留意点
⑤		確認：審査しない 検査：検査しない	—
⑥		確認：審査しない 検査：検査しない	—
⑦		確認：審査しない 検査：検査しない	—
⑧		確認：審査しない 計画変更：審査しない 検査：検査しない	—
⑨		確認：審査しない 計画変更：審査しない 検査：検査しない	—
⑩		確認：審査しない 計画変更：審査する 検査：検査する	⑦、⑨、⑫となるよう調整することが考えられる
⑪		確認：審査する 検査：検査する	施行日以後に行われる 消防同意については7日以内
⑫		確認：審査する 検査：検査する	施行日以後に行われる 消防同意については7日以内

確認・検査の対象外から新2号になる木造建築物の取扱い<都市計画区域等の区域外>

	法施行日（令和7年4月1日）	確認申請 （附則第3条）	構造関係規定等への 適合確認
④		着工前に必要	確認：審査する 検査：検査する

【留意事項】

1. 施行日以後に着工するものは建築確認・検査の対象となり、その際、構造関係規定等についても適合を確認する必要があります。
2. 施行日以後の建築確認を円滑に進めるため、施行日前から建築基準関係規定への適合性について、建築主事・指定確認検査機関とあらかじめ相談することをご検討ください。

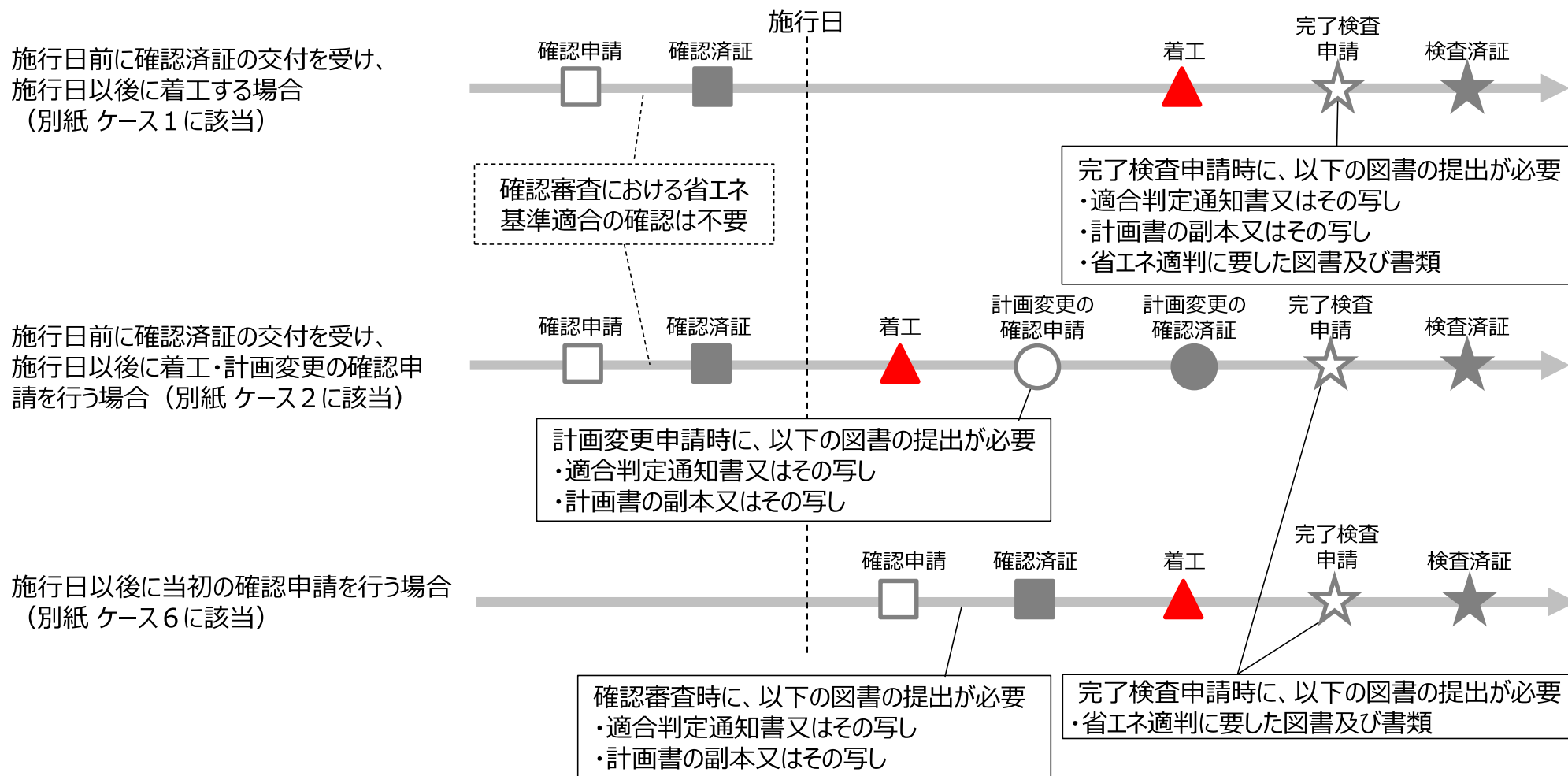
旧4号から新2号になる木造建築物の取扱い<都市計画区域等の区域内>

	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
⑩		確認：審査しない 計画変更：審査する 検査：検査する

【留意事項】

1. 施行日前に確認済証が交付され、施行日以後に着工するものについては、着工後の計画変更や検査において構造関係規定等への適合性の確認が必要となるため、確認申請の段階から構造関係規定等への適合性について、建築主事及び指定確認検査機関とあらかじめ相談することをご検討ください。
2. 着工後の計画変更や検査において、構造関係規定等に係る図書の追加提出が必要となるため、構造関係規定等が建築確認・検査の対象外となる施行日前の着工とすることや、建築確認において構造関係規定等への適合性を確認するために建築確認申請を施行日以後に遅らせること等の対応により、申請者等の負担を軽減することが考えられます。

- 施行日前に確認済証の交付を受け、施行日以後に着工する場合は、完了検査申請時に適合判定通知書又はその写し、計画書の副本又はその写し及び添付図書等が提出されることとなる。
- 施行日前に確認済証の交付を受け、施行日以後に着工し、計画変更の確認申請を行う場合は、計画変更申請時に適合判定通知書又はその写し、計画書の副本又はその写しが提出されることとなる。

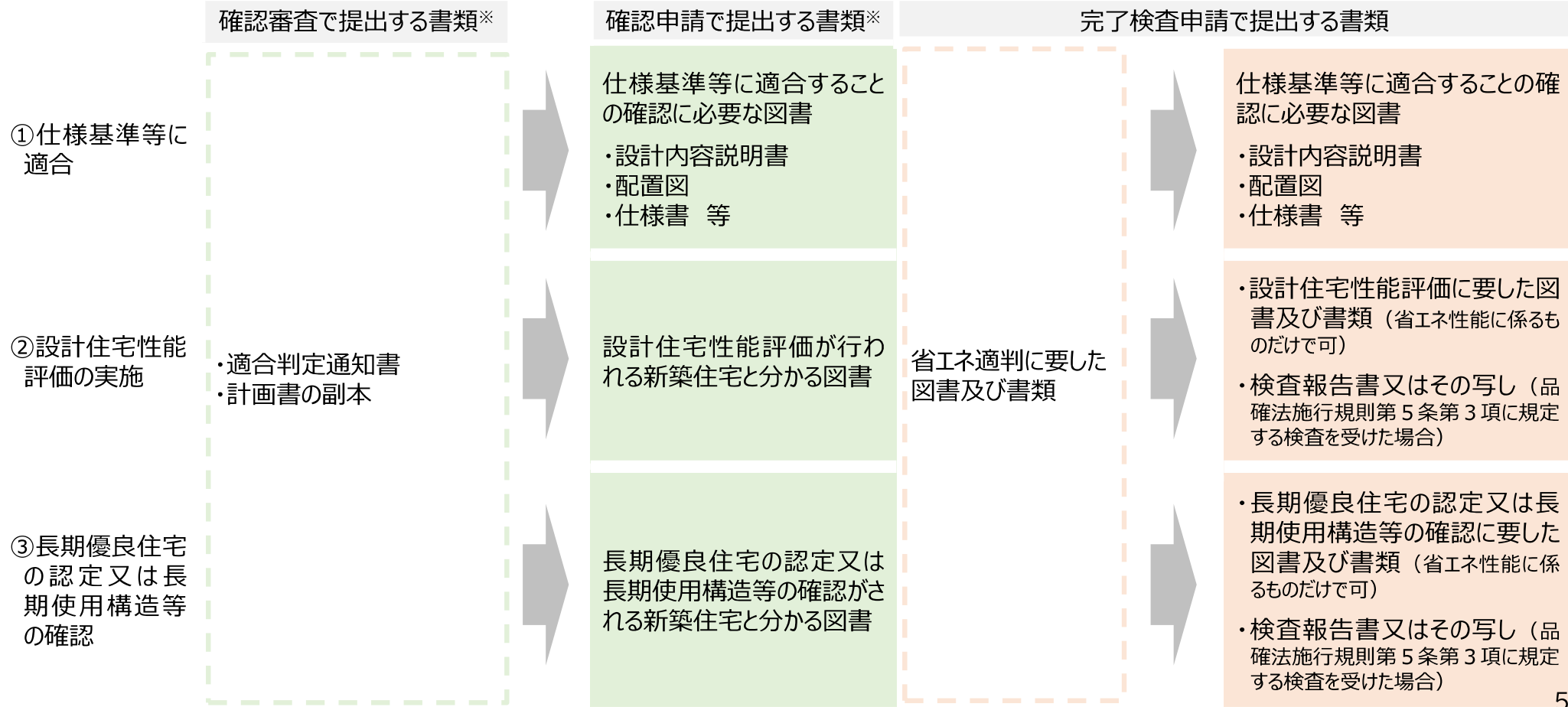


○建築物省エネ法第11条第1項ただし書又は第12条第2項ただし書が適用される①～③の新築住宅は、省エネ適判を不要とする予定。

- ①仕様基準又は誘導仕様基準（以下「仕様基準等」という。）に適合
- ②設計住宅性能評価の実施
- ③長期優良住宅の認定又は長期使用構造等の確認

○また、確認審査及び完了検査申請において提出する書類は、以下の書類とする予定。

※ 前頁の施行日前に確認済証の交付を受け、施行日以後に着工する場合は、完了検査申請で提出する書類に該当



工事の着手

法第3条

**行政庁ごとに取り扱いの確認をして下さい。*

【内 容】

- ・「工事の着手」の時点とは、「杭打ち工事」「地盤改良工事」「山留め工事」又は「根切り工事」に係る工事が開始された時点のことをいう。
- ・工事の着手に該当しない行為の例は、以下のとおりである。

◆工事の着手に該当しない行為の例

- 地盤調査のための掘削、ボーリングの実施
- 現場の整地及び遣り方
- 地鎮祭の挙行
- 現場の仮囲いの設置
- 現場事務所の建設
- 既設建築物の除却
- 現場への建設資材、建設機械の搬入
- 工事請負契約の締結

【解 説】

- ・「工事の着手」については、杭打ち工事等に係る工事行為の開始をもって判断することとなるが、このとき、当該工事の開始以後に、客観的に当該工事が継続している必要がある。
- ・例えば、実質的な工事施工者が決定しておらず、形式的に工事行為を開始したのみにとどまり、その後、実質的には工事を中断し、相当の期間が経った後に工事を再開するような場合、このときの当初の形式的な工事行為の開始については「工事の着手」には当たらないものと考えられる。
- ・なお、文化財の保存のために工事を中断している場合や、事故、災害又は現場の安全確保等のために止むを得ず工事を中断している場合については、当該中断の原因が解消されるとともに工事が再開されるものと認めることができるときは、見かけ上は工事が中断している期間中であっても継続的に工事が進められているものと考えられることができる。したがって、この場合は、工事の再開をもって「工事の着手」と判断する必要はなく、当初の工事行為の開始をもって「工事の着手」と判断できるものと考えられる。

参 考

- ・建築工事着工の時点（昭和41年3月17日住指発第83号）