

「改正建築基準法」が2025年4月に施行 ～建築確認・検査等の対象が大幅に拡大～

2025年4月の「改正建築物省エネ法」（全ての新築住宅・非住宅に「省エネ基準適合」を義務付け）に併せて「改正建築基準法」が施行され、「建築確認・検査」や「審査省略制度」の対象範囲が大きく変わります。

建築確認・検査と審査省略制度

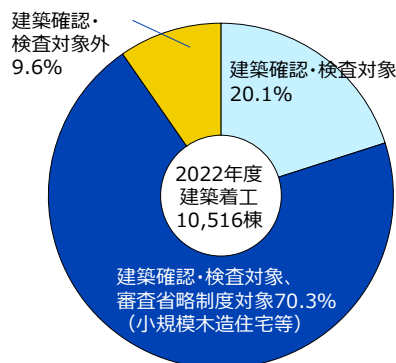
現在の建築基準法では、原則全ての建築物を対象に、建築確認や工事完了検査などの必要な手続きが設けられています。

ただし、都市計画区域等（※）の区域外では、一定規模以下の建築物はその対象となっておらず、区域内では、構造規定などの一部の審査が省略される審査省略制度（いわゆる「4号特例」）が設けられています。

因みに、広島県では、2022年度に着工した建築物10,516棟のうち、こうした建築確認・検査の対象外（9.6%）あるいは審査省略制度の対象（70.3%）となる建築物は、木造2階建て以下の小規模住宅を中心に約8割を占めています（図表1）。

（※）都市計画区域等：ここでは、都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等をさす

図表1 建築物の建築確認等の対象割合（広島県、2022年度）



（資料）国土交通省「建築着工統計」より、ひろぎんHD 経済産業調査部（以下、当部）作成

法改正による主な見直し内容

国土交通省によれば、今回の改正は、「省エネ基準への適合や、省エネ化に伴い重量化する建築物に対応する構造安全性基準への適合を審査プロセスを通じて確実に担保する」ことを目的としており、建築確認・検査の対象の拡大と審査省略制度の縮小（再分類）がなされます（図表2）。

これにより、今後、建築確認・検査と省エネ性能審査が一体的に行われることとなりますが、その一方で、各種審査に伴う費用増加や工期の長期化も予想されます。このため、とくに住宅関連事業者は、顧客に対する情報提供や工期設定などを含め、改正法施行に向けた準備を的確に進めておく必要があります。

図表2 建築基準法の主な改正内容（木造建築物の場合）

4号建築物 (廃止)	・「2階建て以下」かつ「延べ面積500㎡以下」かつ「高さ13m・軒高9m以下」 ・建築士が設計を行った場合には建築確認の際に構造耐力関係規定等の審査を省略 ・建築士である工事監理者が設計図書と通りに施工されたことを確認した場合には同様の規定に関し検査を省略
新2号・新3号	■新2号：建築確認・検査の対象 ■新3号：建築確認・検査、審査省略制度の対象（従来の4号同様）

階数	都市計画区域等の区域内		
3階以上	2号→新2号	2号→新2号	2号→新2号
2階	4号→新2号	4号→新2号	2号→新2号
平屋	4号→新3号	4号→新2号	2号→新2号
	延べ面積 200㎡	500㎡	

階数	都市計画区域等の区域外		
3階以上	2号→新2号	2号→新2号	2号→新2号
2階	X→新2号	X→新2号	2号→新2号
平屋	X→X	X→新2号	2号→新2号
	延べ面積 200㎡	500㎡	

（注）「都市計画区域等の区域外」の表中における「X」は、建築確認・審査の「対象外」を示す
（資料）国土交通省「建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し」等より、当部作成

- ◆ 本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、何らかの行動を勧誘するものではありません。
- ◆ 本資料は、信頼できるとされる情報に基づいて作成されていますが、その正確性を保証するものではありません。また、本資料に記載された内容等は作成時点のものであり、今後予告なく修正、変更されることがあります。資料のご利用に関しては、お客さまご自身の責任において判断されますよう、お願い申し上げます。
- ◆ 本資料に関連して生じた一切の損害については、責任を負いません。その他、専門的知識に係る問題については、必ず弁護士、税理士、公認会計士等の専門家に相談のうえ、ご確認ください。
- ◆ 本資料の一部または全部を、当社の事前の了承なく複製または転送等を行うことを禁じます。
- ◆ 本件に関するご照会は、ひろぎんHD経済産業調査部 担当：畑（Tel082-247-4958）までお願いします。