

2025年4月より

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」
 (建築物省エネ法) および「建築基準法」が改正・施行
 されました。

原則として**全ての建築物**について省エネ基準への
適合が義務付けられたほか、建築確認・検査対象
 の見直しや審査省略制度(いわゆる「4号特例」)
の縮小が措置され、建築主・設計者が行う
 建築確認の申請手続きが変更されました。



今回は、この法令改正の概要について解説します。

今回の法律の改正で
 なにが変わりましたか？



建築確認手続きの中で
省エネ基準への適合性審査が実施
 されるようになりました。

◎ 建築確認に際して、所轄行政庁・省エネ適判機関
 の省エネ基準への「適合性判定」を受けて、「**適合
 判定通知書**」を建築主事・確認検査機関へ提出する
ことが必要となりました。

➡ 所轄行政庁または登録省エネ判定機関は、平面図・
 機器表等の設計図書や省エネ計算書等によって、
 計画が省エネ基準に適合するかどうかを判定します。

省エネ基準適合義務制度は、増改築を行う場合も対象
 (増改築を行う部分のみが省エネ基準に適合する必要あり)

※ 増改築には、軽微な修繕・模様替え(いわゆる
 一般的ナリフォーム)は含まれません。



旧4号建築物から新2号建築物に移った
 2階建ての木造戸建住宅等の建築物
 では『**大規模なリフォーム**』を行う
 場合に、新たに建築確認等の手続きが
 必要となりました。

◎ 一般的な木造戸建住宅※1の「建築確認」手続き等
 が見直され、以下が必要になりました。

- ① 確認申請の際に構造・省エネ関連の図書の提出
- ② 都市計画区域外等では不要だった建築確認申請

※1 階数2以上または延べ面積200㎡超の住宅
 旧「4号建築物」→ 新「2号建築物」

大規模なリフォームとは…

・ 建築基準法 第2条14号および15号に定める
 「大規模修繕・模様替え※2」に該当するもの。」です

※2 建築物の主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根
 または階段)のうち、1種以上について行う
 過半の改修等

➡ いわゆる「フルリノベーション」や「スケルトンリフォーム」等が、
 該当すると考えられます。

木造戸建住宅の『大規模リフォーム』
 では、なにが問題になりますか？



★違反(違法)があるケースでの問題点★

例：違反(違法)建築物の場合

➡ 建築基準法に適合するように不適合事項を
 すべて是正する必要あり

例：再建築不可建築物(未接道敷地等)の場合

➡ 未接道敷地であること自体で法不適合状態で
 あることから、**建築確認がおりない**

★書類がないケース★

例：新築当時の建築申請書類等がない建築物

➡ 現地で調査・測定等を行って建築図面の
 再作成が必要

例：検査済証を未取得の建築物

➡ 「法適合状況調査※3」を実施したうえで、
 今後の進め方等について特定行政庁との
 協議を要する

※3「(建築基準)法適合状況調査」とは…

主に建設当時の設計図書および現地調査を基に、建築基準法
 への適合性に関して調査するもの。建築基準法の主な集団
 規定(容積率制限、建蔽率制限、高さ制限等)および主な単体
 規定(防火、避難規定等)への適合性について、目視および
 計測等により現行法に基づき調査するもの。

これらの場合には、建築確認の申請までに
 多くの労力、時間、費用等がかかることが
 想定されるため、「**費用対効果**」を
 あらかじめ十分に検討する必要があります。



状況によっては
 「建築確認手続きが不要なリフォーム」に
 留めるという判断もあるでしょう。



〔一般取引の場合の重説記載例〕

【4号特例で仕様規定しかない場合 または設計図書もない場合】

※売主・買主間の「確認事項」として、契約書の「特約」にも以下と同趣旨の文言を記載すべきと考えられます。

1. 本物件建物は、2025年4月施行の改正建築基準法の施行前に建築された建築物ですが、改正前の建築基準法第6条第1項第4号の特例により、建築確認申請時に一部の審査制度が省略されていたため、構造計算等に関する図書が存しません。現在、本物件建物は建築基準法第6条第1項第2号に該当し、この審査省略制度の対象外となることから、本物件建物を増・改築（大規模な修繕・模様替えを含み、以下これらを総称して「増・改築等」といいます。）する場合には、構造計算等に関する図書の提出を求められることが考えられますが、仮にこれを提出できない場合には、本物件建物の増・改築等が困難となることが考えられます。
2. 売主は、本物件建物について、構造計算等に関する図書の作成、および買主への交付は行いません。
3. 本物件建物の増・改築等が困難となることが考えられること、および本物件建物の構造計算等に関する図書の不作成、および買主への不交付について、売主は、買主に対して、担保責任（契約不適合責任）を負いませんので、あらかじめご承知おきください。

どのようなリフォームが「大規模なリフォーム」にあたるかについては、国土交通省住宅局で詳細を解説しています！ 参照してください。

リフォームにおける建築確認要否の解説事例集
(木造戸建住宅)中の「木造戸建のリフォームにおける建築確認手続の要否について」



こくえい NEWS



スマホやパソコンで受講できる研修動画配信サービス



Eラーニングのご案内



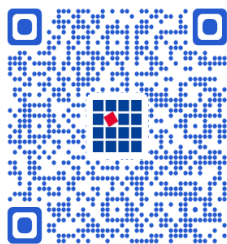
不動産調査手法等について繰り返し学べる研修の形として「Eラーニング」のコンテンツを制作・販売しています。



不動産研修の専門!!

CORE BRAINS

▼ 株式会社RIAコア・ブレインズ様 ホームページより、サンプル動画の視聴 および 動画の購入ができます。



外国人による
日本の不動産売買の基礎知識

★現在販売中のコンテンツ★

1. 物件調査（基本編）
2. 物件調査（区分所有建物編）
3. トラブルのない取引のための重要事項説明とコンプライアンス
4. IT重説と重説等の電磁的方法による提供（電子書面の交付）
5. 借地権・底地取引の基礎知識
6. 2023年4月1日施行 民法改正（相隣関係の見直し）について
7. 2023年4月27日施行「相続土地国庫帰属制度」とはなにか？
8. 重要土地等調査法とはなにか？
宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）とはなにか？
9. 2024年4月 相続登記の義務化で何が起ころ？
不動産登記制度の見直しについて
10. 「不動産業による空き家対策推進プログラム」とはなにか？

2025年8月 新コンテンツを2つ追加しました

New!!!

- ★ 11. 外国人による日本の不動産売買の基礎知識

New!!!

- ★ 12. 令和7年4月施行 建築基準法改正と大規模なリフォームについて

対面研修と同じスライドと音声による解説形式です。専用テキスト付、管理者は受講の進捗状況も確認できます。

- ★社員・社内研修のコンテンツとして
- ★最新法令等の知識のブラッシュアップとして
- ★新たな業務チャレンジへのヒントとして

是非ご活用ください！



こくえい不動産調査

<https://www.chosa1.com>

随時メールで
お届けします



こくえい通信用QRコード

QRコード読み取りにより
簡単に空メールの送信ができます

空メールを
送ってください

