

建築基準法・建築物省エネ法の改正に基づく手続きについて

令和7年4月1日～

「2階建て以上」又は「延べ面積200m²超え」の木造建築物等は、「新2号物件」に該当し、全ての地域で建築確認・検査（大規模の修繕・模様替含む）が必要となります。

ただし、「平屋建てかつ200m²以下」の建築物については審査省略が適用されます。

【都市計画区域外における確認申請対象範囲について】

改正前

階数2階以下かつ延べ面積500m²以下の木造建築物は基本的に建築確認申請の対象外

木造 階数3以上	<input type="radio"/> (2号)	<input type="radio"/> (2号)	<input type="radio"/> (2号)
2	X	X	<input type="radio"/> (2号)
1	X	X	<input type="radio"/> (2号)

200 m² 500 m² 延べ面積

木造以外 階数2以上	<input type="radio"/> (3号)	<input type="radio"/> (3号)
1	X	<input type="radio"/> (3号)

200 m² 延べ面積

改正後

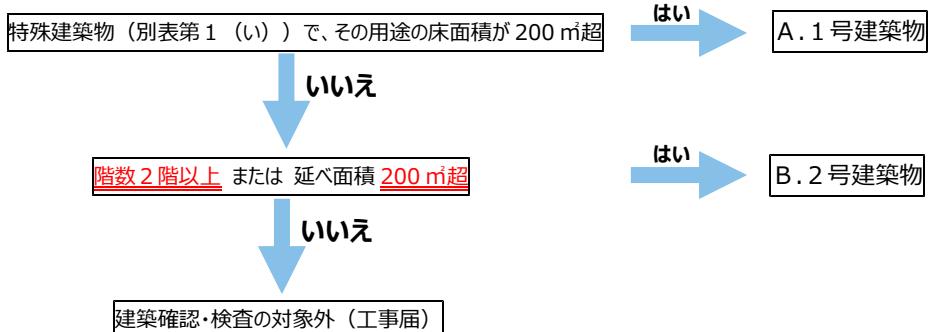
構造によらず、階数2階以上又は延べ面積200m²超の建築物は建築確認申請の対象に

木造 階数3以上	<input type="radio"/> (新2号)	<input type="radio"/> (新2号)	<input type="radio"/> (新2号)
2	<input type="radio"/> (新2号)	<input type="radio"/> (新2号)	<input type="radio"/> (新2号)
1	X	<input type="radio"/> (新2号)	<input type="radio"/> (新2号)

200 m² 500 m² 延べ面積

**新たに建築
確認の対象に！**

【区分分け】※都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等以外の場合



【省エネ基準適合義務について】

原則、全ての住宅・建築物を新築・増改築する際に省エネ基準への適合が義務付けられます。

省エネ基準への適合を確認するためには、新3号建築物を除き、エネルギー消費性能適合性判定（省エネ適判）を受ける必要があります。

住宅の場合は外皮性能基準と一次エネルギー消費量基準、

非住宅の場合は一次エネルギー消費量基準に適合する必要があります。

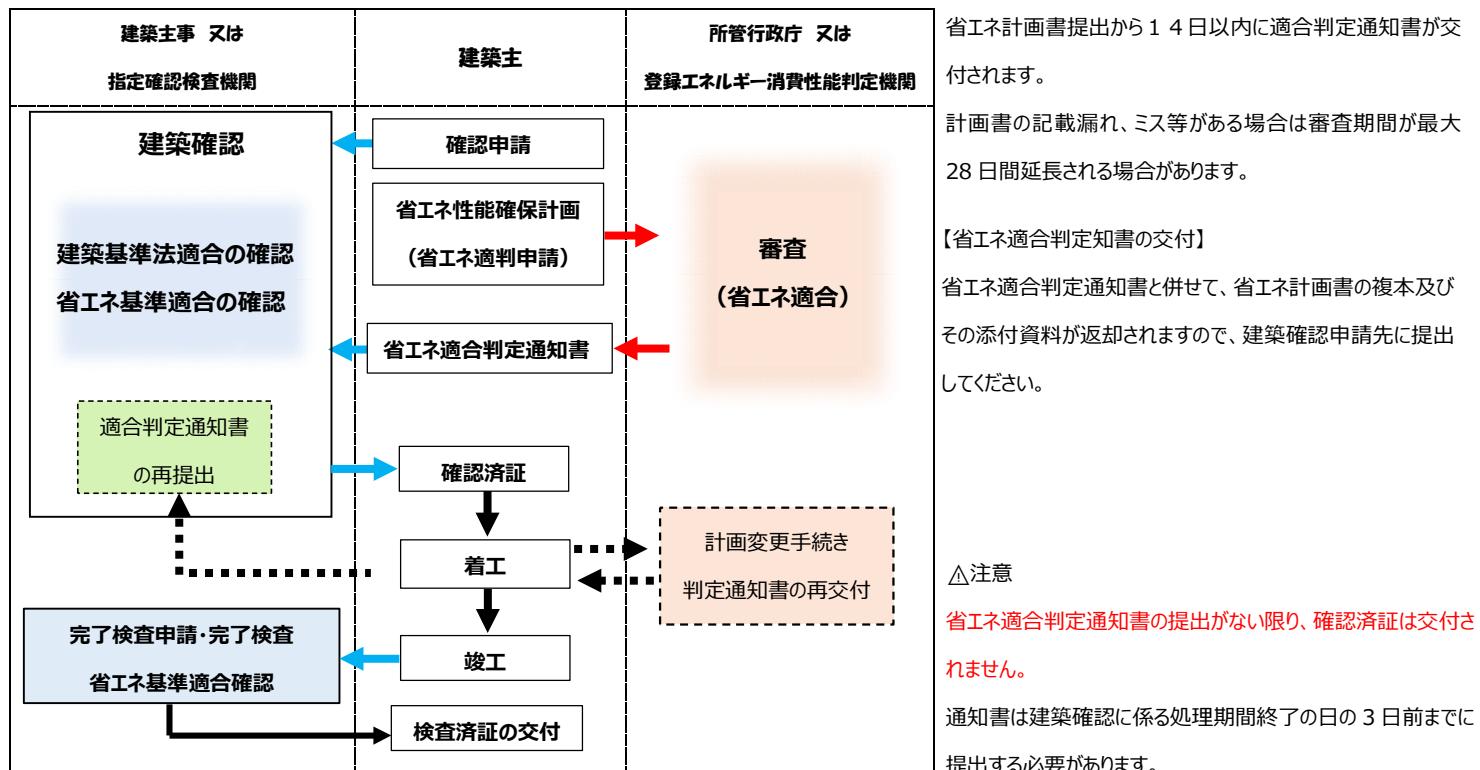
○外皮性能はU_A値（ユー・エー値）とη_{AC}値（イータ・エーシー値）により構成されており、いずれも、地域区分別の**基準以下**となることが必要です。外皮性能は、(一社)住宅性能評価・表示協会のHPで公開されている計算シートで算出できます。（参考）

○一次エネルギー消費性能はB_{EI}値（ビーイーアイ値）により判定され、**1.0以下**となることが必要です。一次エネルギー消費性能の算出にあたっては、(国研)建築研究所のHPで公開されているWebプログラムをご活用ください。

適合義務制度の適用除外となる建築物については以下のとおりです。

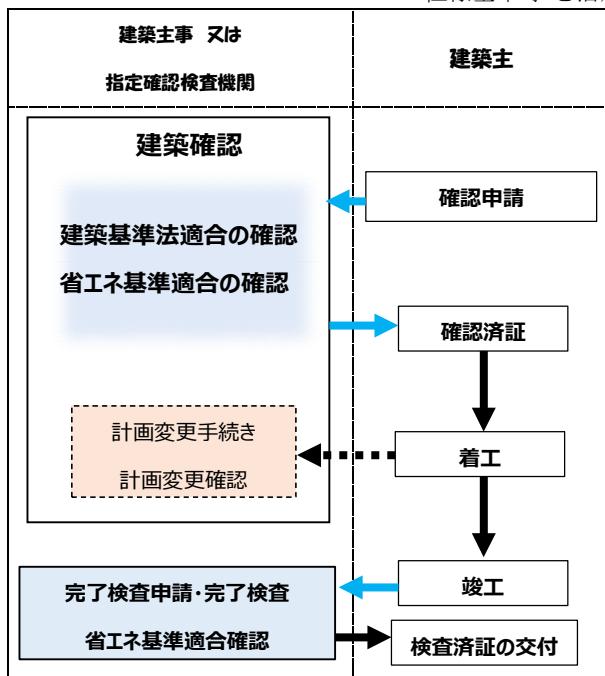
- ① 10m²以下の新築・増改築
- ② 居室を有しないことまたは高い開放性を有することにより空気調和設備を設ける必要のないもの
- ③ 歴史的建造物、文化財等
- ④ 応急仮設建築物、仮設建築物、仮設興行場等

省エネ適判が必要な場合



省エネ適判が不要な場合

※1 「仕様基準等を活用する場合」



※1 以下のいずれかに該当する場合は省エネ適判を行なうことが比較的容易な特定建築行為であるため省エネ適判を省略し、建築確認審査の中で適合確認を行います。(住宅に限る)

・**仕様基準**により評価されている**住宅**である

・**設計住宅性能評価**を受けた住宅の新築

・**長期優良住宅の認定**または**長期使用構造等**の確認を受けた住宅の新築

計画変更

省エネ基準適合の評価にあたり「仕様基準等」ではない方法による評価に変更する場合は、省エネ適判を受ける必要があります。省エネ適判後は、省エネ適判が必要な場合の手続きに従ってください。

【消防同意について】

新たに消防同意等事務が必要となる建築物について
都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等の区域外で建築確認・完了検査の対象外となっていた建物のうち、改正後に新2号物件に該当する木造建築物（1戸建ての住宅を除く。）

防火・準防火地域以外である
いいえ → 対象外

↓ はい
1戸建ての住宅以外である
いいえ → 対象外

↓ はい
住宅用途以外の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以上である又は50m²を超えるも
いいえ → 対象外

のである

↓ はい
対象

【建築確認・完了検査における審査（検査）項目】

	新2号建築物
敷地関係規定	<input type="radio"/> (審査する)
構造関係規定	<input type="radio"/> (審査する)
防火避難規定	<input type="radio"/> (審査する)
設備その他単体規定	<input type="radio"/> (審査する)
集団規定	<input type="radio"/> (審査する)
省エネ基準	<input checked="" type="radio"/> (審査する)