令和７年4月施行の建築基準法・省エネ法の主な改正について

① 木造建築物を建築する場合の建築確認手続きが見直されます。

1）建築基準法第６条第１項第２～４号に規定する建築物が見直され、「建築確認申請・検査」「審査省略制度(4号特例※1)」の対象範囲が変わります。

※1 建築基準法第6条の４に基づき建築確認の対象となる小規模建築物において建築士が設計を行った場合に構造関係規定等の審査が省略される制度。

改正前

2・3号建築物

・階数3以上、延べ面積500㎡、高さ13m又は軒高9mを超える木造建築物

・階数2以上又は延べ面積200㎡を超える非木造建築物

4号建築物

・1～3号建築物以外

●都市計画区域内に建築する場合は建築確認・検査が必要（都市計画区域外は原則不要※2）

●審査省略制度の対象

改正後

新2号建築物

・階数2以上又は延べ面積200㎡を超える建築物

限定特定行政庁（薩摩川内市）の審査等範囲（１号建築物を除く）

・木造2階建て（延べ面積300㎡以下）
・木造平屋（延べ面積200㎡超300㎡以下）

●全ての区域で建築確認・検査（大規模修繕・模様替含む）が必要

●審査省略制度の対象外

新3号建築物 【 限定特定行政庁（薩摩川内市）の審査等範囲 】

・新1、2号建築物以外（平屋で延べ面積200㎡以下）

●都市計画区域内に建築する場合は建築確認・検査が必要（都市計画区域外は原則不要※2）

●審査省略制度の対象

1号建築物（200㎡を超える特殊建築物）は改正なし

【ご注意下さい！】
４号建築物の場合、令和６年度までは都市計画区域外では確認申請などの手続きは原則不要※2ですが、令和７年度からは木造２階建てなどの「新2号建築物」は、都市計画区域内外を問わず、全ての区域で建築確認申請・完了検査が必要です。

※2 都市計画区域外でも、土砂災害特別警戒区域内に建築する場合は建築確認・検査が必要です。

2）確認申請の際に構造・省エネ関連の図書の提出が必要になります。

改正前

４号建築物

確認申請書・図書（一部図書省略）

改正後

新2号建築物

確認申請書・図書 ＋ 構造関係規定等の図書（新たに提出が必要） ＋ 省エネ関連の図書（新たに提出が必要）

新3号建築物

確認申請書・図書（現行と同様に一部図書省略を継続）

3）木造建築物の構造計算が必要な規模が見直されます。

※２階以下の木造建築物で構造計算が必要となる規模が延べ面積500㎡超から延べ面積300㎡超の建築物等に引き下げられます。

改正前

規模＼高さ		高さ13m以下 軒高9m以下	高さ13m超 60m以下 軒高9m超
1階建	500㎡以下	仕様規定	高度な構造計算（許容応力度等計算、保有水平耐力計算）
	500㎡超	簡易な構造計算（許容応力度計算）	
2階建	500㎡以下	仕様規定	
	500㎡超	簡易な構造計算（許容応力度計算）	
3階建			
4階建～			

改正後

規模＼高さ		高さ16m以下	高さ16m超 60m以下
1階建	300㎡以下	仕様規定	高度な構造計算（許容応力度等計算、保有水平耐力計算）
	300㎡超	簡易な構造計算（許容応力度計算）	
2階建	300㎡以下	仕様規定	
	300㎡超	簡易な構造計算（許容応力度計算）	
3階建			
4階建～		高度な構造計算（許容応力度等計算、保有水平耐力計算）	

② 小規模の木造住宅・建築物の構造基準が見直されます。

※木造建築物における省エネ化等による重量化に対応するため、建築基準法施行令等の 改正を行い、壁・柱の構造基準が見直されます。

1） ２階建て以下、高さ16m以下、延べ面積300㎡以下のすべての木造住宅・建築物が対象です。

2）壁・柱の構造基準（壁量・柱の小径）が見直されます。

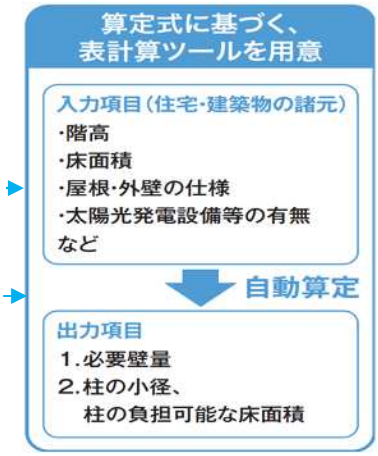
※構造計算を行う場合は壁量・柱の小径の基準は適用されません。

(1)壁量基準の見直し　<令第46条第４項等関連>

- 方法①：建築物の荷重の実態に応じて算定式により必要な壁量を算定
- 方法②：簡易に必要な壁量を確認する方法として、方法①の算定式に基づく早見表(試算例)を用意
- 方法③：構造計算(許容応力度計算等)により 安全性を確認する場合は壁量の確認を省略可能

(2)柱の構造基準(柱の小径)の見直し　<令第４３条第１項等関連>

- 方法①：建築物の荷重の実態に応じて「1.算定式により柱の小径を算定」、「2.小径別の柱の負担可能な床面積を算定」
  ※現行の重い屋根・軽い屋根等の区分は廃止
- 方法②：簡易に必要な柱の小径を確認する方法として方法①の算定式に基づく早見表(試算例)を用意
- 方法③：構造計算(柱の座屈検討)により安全性を確認する場合は柱の小径の確認を省略可 ※現行どおり



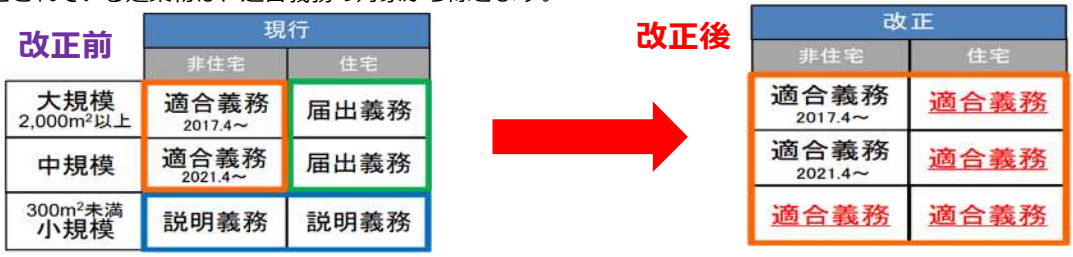
(3)早見表と表計算ツールの設計支援ツールの公開について

- 国では新しい壁量等の基準に対応した在来軸組み工法用のツールとして早見表と表計算ツールの２つの設計支援ツールを公開しています。早見表と表計算ツールは、右の２次元バーコードをご参照ください。

③ すべての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付けされます。

1）原則※すべての新築又は増改築の建築物に省エネ基準適合を義務付けされます。

※エネルギー消費性能に及ぼす影響が少ないものとして政令で定める規模(10㎡を想定)以下のもの及び現行制度で適用除外とされている建築物は、適合義務の対象から除きます。



2）建築確認手続きの中で省エネ基準への適合審査を行います。

※１ 完了検査時においても省エネ基準への適合審査を行います。
※２ 仕様基準を用いるなど審査が比較的容易な場合は、省エネ適合性判定は省略されます。この仕様基準については、右の２次元バーコード (国交省ＨＰ)より「資料ライブラリー」⇒「仕様基準ガイドブック」をご参照ください。

④ ①～③ は令和７年４月１日以降に工事に着手する建築物に適用されます。

ただし、② の小規模の木造住宅・建築物の構造基準のみ１年程度経過措置が設けられる予定です。

また、①～③ 以外にも改正等が行われる法令等があります。

※法改正等に関する法令、マニュアル、ガイドライン、説明資料、動画など、改正に関する最新情報は右の２次元バーコード (国交省ＨＰ)からご参照ください。

【問い合わせ】薩摩川内市役所 建設部 建築住宅課 建築指導グループ
TEL：0996-23-5111（内線：3642・3643）・mail：ken-sidou@city.satsumasendai.lg.jp