
建築基準法・建築物省工不法
改正法制度説明資料

令和7年2月17日

足立区 都市建設部 建築室 建築審査課

(一社)東京都建築士事務所協会 足立支部

令和7年4月施行

(4号特例見直し、構造見直し、省エネ等)

建築基準法関係

I. 総則関係

1. 建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し
2. 施行日前後の取扱いについて

4号特例の見直し（法6条）

確認・検査対象

建築確認・検査の対象外建築物の縮小（法6条）

- ◆ 2階建て木造一戸建て住宅等で図書が増加

軽微な変更の対象の拡大（規則3条の2）

- ◆ 仕様規定のみで法適合を確認できるものを対象に、軽微な変更の規定を追加

エレベーターの建築確認等の対象見直し（令146条）

- ◆ 既存の2階建て木造一戸建て住宅等にエレベーターを後付けする場合等に、確認申請・検査の対象外とする。

提出図書

提出図書等の合理化（規則1条の3）

- ◆ 必要事項を仕様表等に記載することで、基礎伏図等の添付を省略可能とする。

確認申請書等の様式改正（別記2,3号様式）

- ◆ 確認申請書等に、壁量基準等の経過措置の適用に関する記載欄を追加

審査体制の確保

限定特定行政庁の業務範囲の見直し（令148条）

- ◆ 確認対象となる建築物の規模や仕様規定で構造安全性を確認できる木造建築物の規模が変更されることを踏まえ、限定特定行政庁の業務範囲を見直す。

確認検査員等の数の見直し（機関省令・指定準則）

- ◆ 改正内容等を踏まえ、指定確認検査機関の指定区分及び確認検査員の必要人数の算定基準値を見直す。

建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し

現状・改正主旨

- 事務の簡素化を図る観点から、建築確認・検査において、以下の制度を設けている。
 - ・ 都市計画区域等の区域外では、一定規模以下の建築物は、建築確認・検査の対象外
 - ・ 都市計画区域等の区域内では、建築士が設計・工事監理を行った一定規模以下の建築物は、構造関係規定等の一部の審査が省略（いわゆる4号特例）
- 省エネ基準への適合や、省エネ化に伴い重量化している建築物に対する構造安全性の基準への適合を、審査プロセスを通じて確実に担保し、消費者が安心して建築物を整備・取得できる環境を整備する必要がある。

改正概要

- 建築確認・検査の対象外とするものは、木造・非木造に関わらず、「都市計画区域等の区域外の平屋かつ延べ面積200㎡以下の建築物」とする。
- 構造関係規定等の審査省略の対象とするものは、木造・非木造に関わらず、「都市計画区域等の区域内の平屋かつ延べ面積200㎡以下の建築物（新3号建築物）」とする。

※建築物省エネ法において、新3号建築物は省エネ審査が省略されており、構造関係規定などの審査省略の対象と一致する制度となっている。

＜木造建築物に係る審査・検査の対象＞

現行

	建築確認	構造等の安全性審査
都市計画区域<<内>>	全ての建築物	階数3以上又は延べ面積500㎡超
都市計画区域<<外>>	階数3以上又は延べ面積500㎡超	

改正

※非木造と統一化

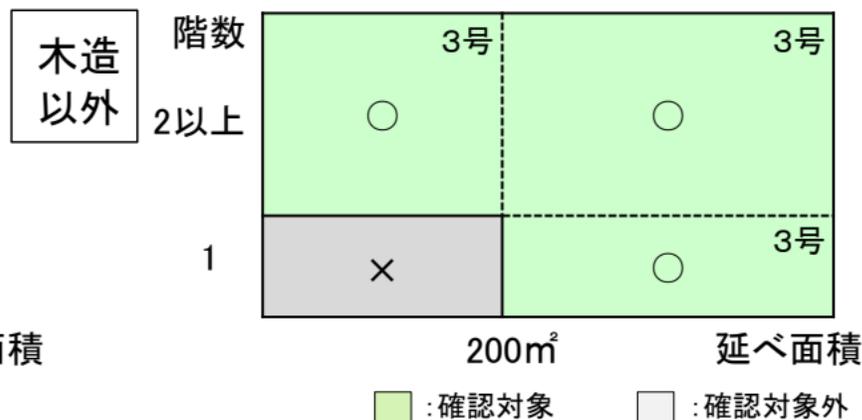
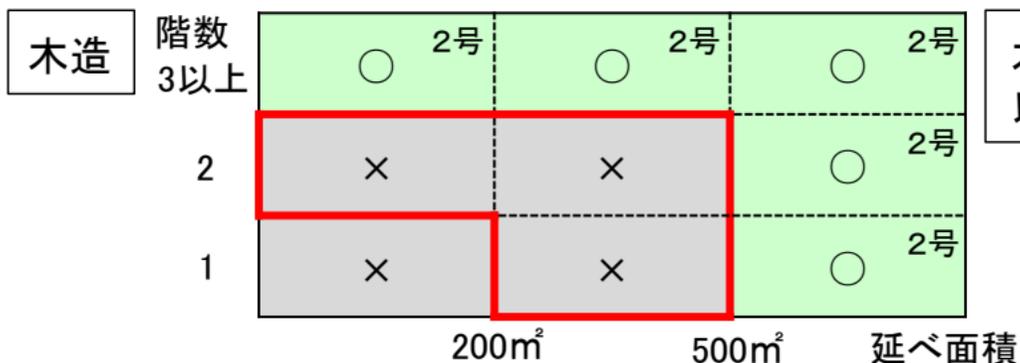
	建築確認	構造等の安全性・省エネ審査
全ての建築物	全ての建築物	階数2以上又は延べ面積200㎡超
	階数2以上又は延べ面積200㎡超	

建築確認の対象となる建築物の規模

○都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等外

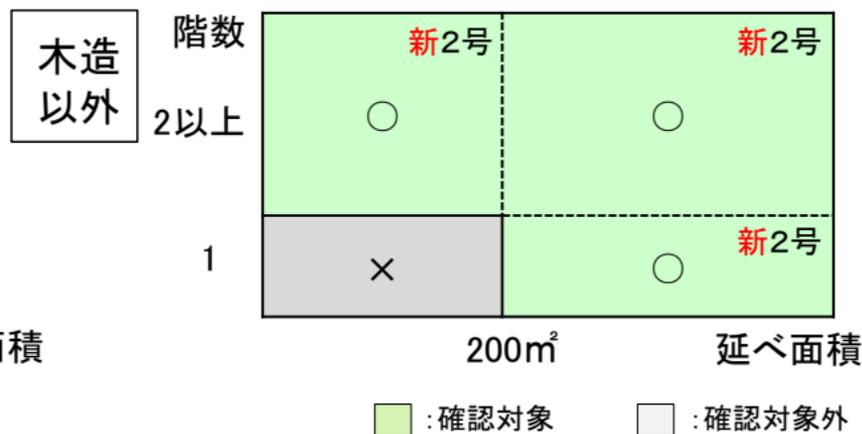
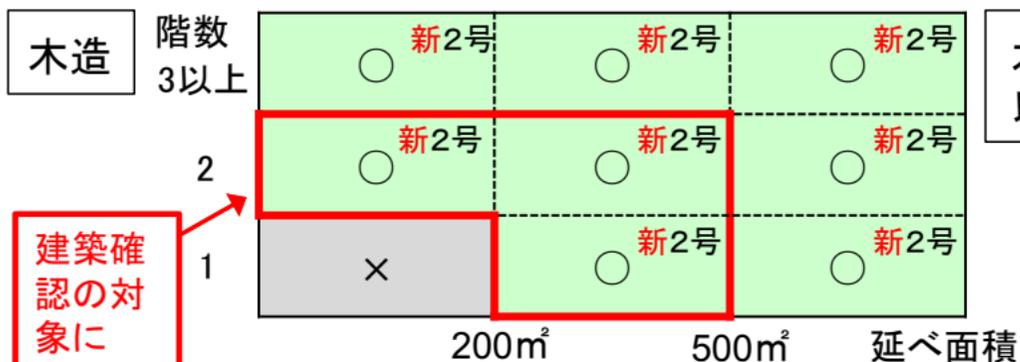
改正前

階数2以下かつ延べ面積500㎡以下の木造建築物は基本的に建築確認の対象外



改正後

構造によらず、階数2以上又は延べ面積200㎡超の建築物は建築確認の対象に



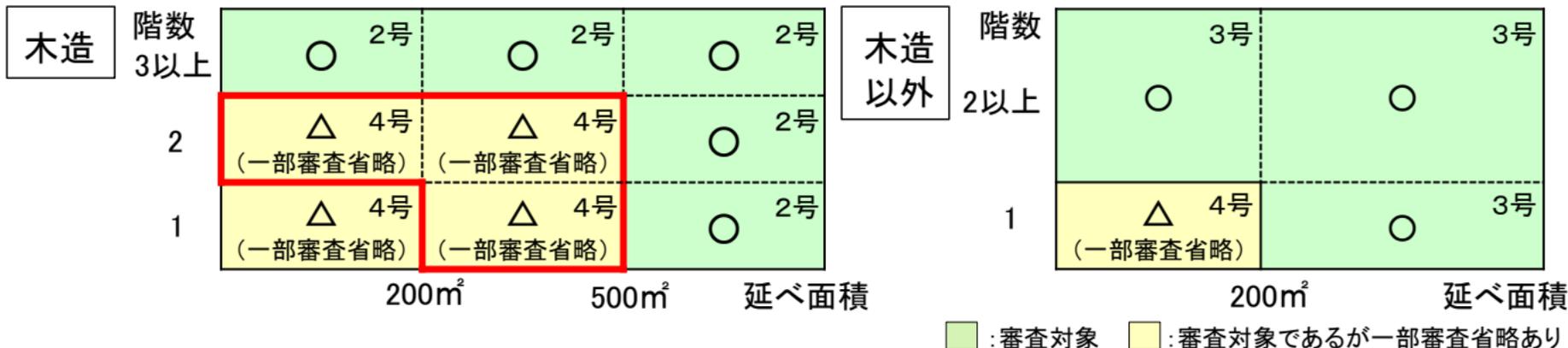
建築確認の対象に

建築確認の対象となる建築物の規模

○都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等内

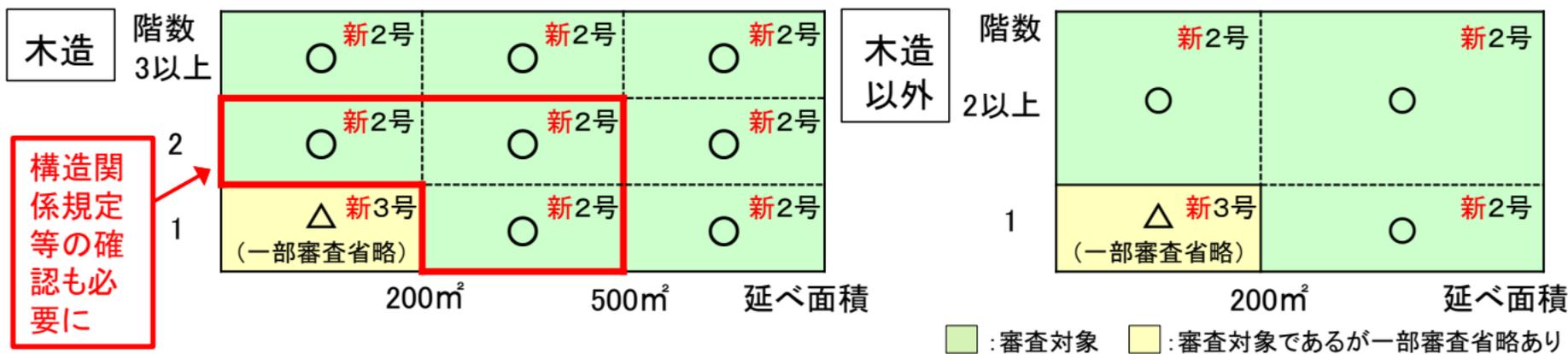
改正前

階数2以下で延べ面積500㎡以下の木造建築物は、建築士が設計・工事監理を行った場合には審査省略の対象



改正後

平家かつ延べ面積200㎡以下の建築物以外の建築物は、構造によらず、構造関係規定等の審査が必要に(省エネ基準の審査対象も同一の規模)



改正建築基準法の全面施行時（令和7年4月1日）において、旧4号建築物のうち、審査省略対象から外れるものについては、提出図書等の合理化を図る。

改正前

2・3号建築物

- ・ 階数3、500㎡、高さ13m又は軒高9mを超える木造建築物
- ・ 階数2又は200㎡を超える非木造建築物

4号建築物

(構造関係規定等は審査省略)

改正後

2号建築物

※現行と提出図書は同様

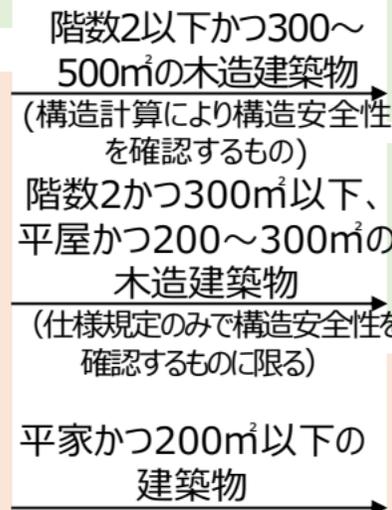
2号建築物

※各階床伏図等の提出を求めない代わりに、必要事項を仕様表等に記載する形をとる

**特定木造
建築物**

3号建築物

(構造関係規定等は審査省略)
※現行と提出図書は同様



提出図書の合理化

旧4号から新2号に移る建築物のうち、仕様規定のみで構造安全性を確認する計画については、必要事項を仕様表等に記載することで、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図及び軸組図の添付を省略するなど、添付図書の合理化を図る。

構造計算により構造安全性を確認するもの

共通

- 付近見取図
- 配置図
- 各階平面図
- 床面積求積図
- 2面以上の立面図
- 2面以上の断面図
- 地盤面算定表
- 構造詳細図

- 基礎伏図
- 各階床伏図
- 小屋伏図

構造関係（令3章2節、3節）

- 各階平面図
- 2面以上の立面図
- 2面以上の断面図
- 構造詳細図
- 使用構造材料一覧
- 基礎・地盤説明書
- その他適合審査に必要な図書

- 基礎伏図
- 各階床伏図
- 小屋伏図
- 2面以上の軸組図

仕様規定のみで構造安全性を確認するもの

共通

- 付近見取図
- 配置図
- 各階平面図
- 床面積求積図
- 2面以上の立面図
- 2面以上の断面図
- 地盤面算定表
- 構造詳細図

(添付省略)

特定木造
建築物

構造関係（令3章2節、3節）

- 各階平面図
- 2面以上の立面図
- 2面以上の断面図
- 構造詳細図
- 使用構造材料一覧
- 基礎・地盤説明書
- その他適合審査に必要な図書

仕様表等

○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（防火・準防火地域外の一戸建て住宅を除く）などの消防同意について、施行日前は都市計画区域等の区域内で同意期限が3日以内、都市計画区域等の区域外で消防同意（建築確認）の対象外だったものが、施行日以後は同意期限が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。

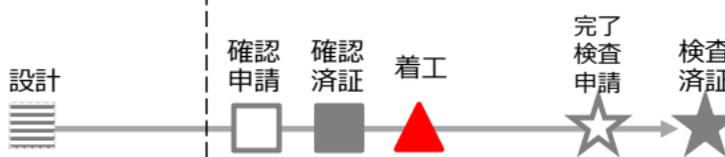
確認・検査の対象外から新2号になる木造建築物の取扱い<都市計画区域等の区域外>

	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	 <p>設計 → 確認申請 → 確認済証 → 着工 → 完了検査申請 → 検査済証</p>	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	 <p>設計 → 確認済証 → 着工 → 計画変更/確認済証 → 完了検査申請 → 検査済証</p>	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。

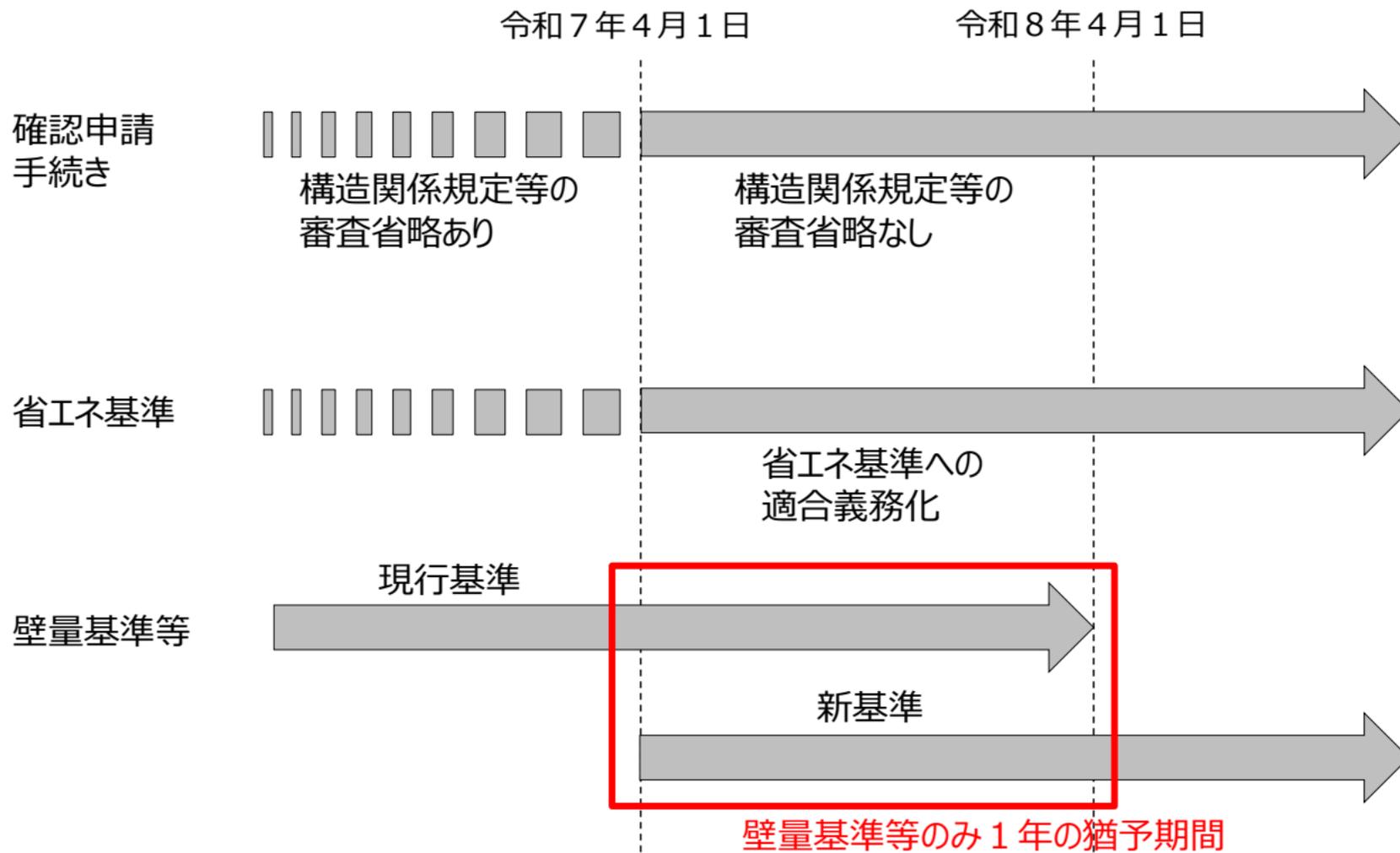
○ 令和7年4月1日から令和8年3月31日までに工事に着手するものについて、現行(改正前)の壁量基準等によることができます。

【留意事項】

1. 地階を除く階数が2以下、高さが13メートル以下及び軒の高さが9メートル以下である延べ面積が300㎡以内の木造建築物が対象になります。
2. 改正後の基準によることとするための設計の変更に時間を要すること等により、当該基準により難しい場合に適用可能です。
(建築確認・検査においては、改正後の基準により難しいと認められる場合に適合することの確認に必要な図書の提出は必要ないこととする)
3. 経過措置の対象となるのは、壁量(令第46条。枠組壁工法等(順次追加予定)を含む。)及び柱の小径(令第43条)になります。
経過措置を適用する場合であっても、壁量と柱の小径について現行(改正前)の基準に適合していることの審査がされることとなります。
4. 確認申請書(第三面18.)と建築計画概要書(第二面20.)に経過措置の適用の有無の記載欄があります。
(施行日前後の記載方法は下記参照)

	法施行日(令和7年4月)	構造関係規定等への適合確認	様式の記載上の留意点
⑩		確認：審査しない 検査：検査する	中間・完了検査申請書の備考欄に経過措置の適用の有無を記載
⑩'		確認：審査しない 計画変更：審査する 検査：検査する	改正後の様式を使用又は改正前の様式に経過措置の適用の有無の記載欄を追加して使用
⑪		確認：審査する 検査：検査する	「その他必要な事項」の欄に経過措置の適用の有無を記載
⑫		確認：審査する 検査：検査する	改正後の様式を使用又は改正前の様式に経過措置の適用の有無の記載欄を追加して使用

○2階建ての木造一戸建て住宅等に係る壁量基準等については、経過措置として、令和7年4月1日から令和8年3月31日までは、現行の壁量基準等を活用することができるが、審査省略制度(4号特例制度)の見直しや省エネ基準の適合義務化は令和7年4月1日からスタートするため、注意が必要。



新

2. 法第6条第1項第一号～第三号

一 別表第一（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートルを超えるもの

二 前号に掲げる建築物を除くほか、二以上の階数を有し、又は延べ面積が二百平方メートルを超える建築物

三 前二号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市計画区域（いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）若しくは景観法（平成十六年法律第百十号）第七十四条第一項の準景観地区（市町村長が指定する区域を除く。）内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物

旧

一 別表第一（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートルを超えるもの

二 木造の建築物で三以上の階数を有し、又は延べ面積が五百平方メートル、高さが十三メートル若しくは軒の高さが九メートルを超えるもの

三 木造以外の建築物で二以上の階数を有し、又は延べ面積が二百平方メートルを超えるもの

四 前三号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市計画区域（いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）若しくは景観法（平成十六年法律第百十号）第七十四条第一項の準景観地区（市町村長が指定する区域を除く。）内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物

3. 法第6条第4項

4 建築主事等は、第一項の申請書を受理した場合においては、同項第一号又は第二号に係るものにあつてはその受理した日から三十五日以内に、同項第三号に係るものにあつてはその受理した日から七日以内に、申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて建築基準関係規定に適合することを確認したときは、当該申請者に確認済証を交付しなければならない。

4 建築主事等は、第一項の申請書を受理した場合においては、同項第一号から第三号までに係るものにあつてはその受理した日から三十五日以内に、同項第四号に係るものにあつてはその受理した日から七日以内に、申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて建築基準関係規定に適合することを確認したときは、当該申請者に確認済証を交付しなければならない。