

# 住ま〜と Bridge

2024  
8月号  
Vol.190

## ■ 今月のトピックス

## ■ 今月のテーマ

「改正建築基準法・建築物省エネ法の全面施行（令和7年4月予定）」

1. 建築基準法関連の改正
2. 建築物省エネ法関連の改正（省エネ基準適合義務化）

## ■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「4号特例廃止に関し、寄せられている法律相談」  
（秋野弁護士）



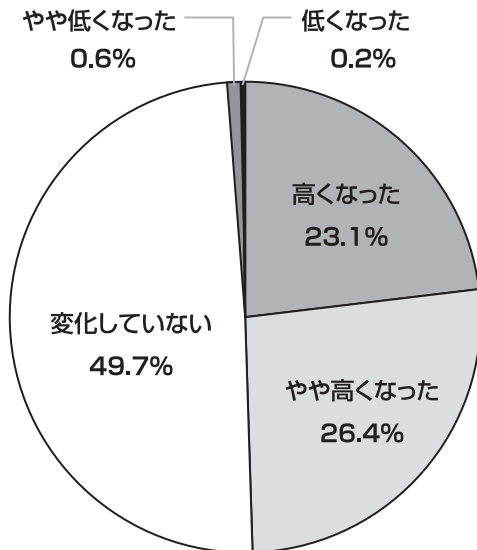
 株式会社 大五

## ●今月のトピックス●

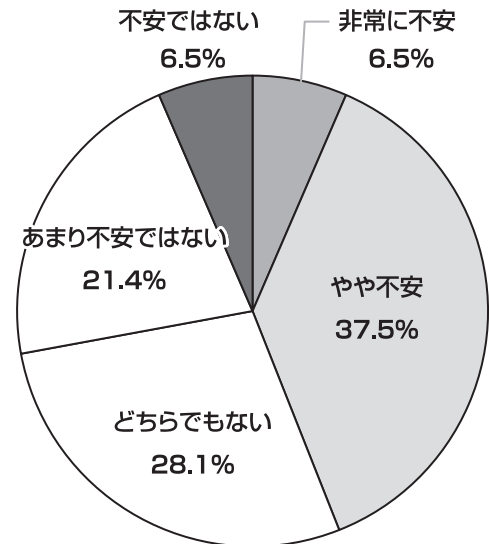
不動産情報サービスのアットホームが「住まい探しと防犯意識の実態調査」を実施し、結果を発表しています。それによりますと、主なポイントとしては以下のような内容です。

- ✓ 約半数の人が防犯に対する意識はこの2年で「高くなった」と回答
- ✓ 4割以上の人が長期不在時に自宅の防犯について不安に感じている
- ✓ 現在の住まいは防犯面で「安心できないと思う」が約3割

防犯に対する意識の変化(過去2年間)



長期不在時の自宅の防犯について



[アットホーム『住まい探しと防犯意識の実態調査』に基づき作成]

この調査は賃貸住宅の居住者でなおかつ一人暮らしの人を対象にしたものですが、防犯意識が高まった理由として挙がっている「物騒な事件が増えた」「コロナ禍以降、家にいることが多くなった」といった事情は、住居形態や家族構成が変わっても似たようなものであると考えられます。

夏休みなど、長く自宅を空けることの多い季節でもあります。この調査で「防犯のために欲しい設備」の上位に挙がっている「モニタ付インターホン」「防犯カメラ」「宅配BOX」などは、近年はスマホとの連携も可能になっており、新築はもちろんですが、リフォームの際の防犯提案にも有効です。

今月の  
 テーマ

「改正建築基準法・建築物省エネ法の全面施行(令和7年4月予定)」

令和4年6月に公布された改正建築物省エネ法・建築基準法では、住宅を含むすべての建築市場への影響が大きい改正内容が盛り込まれていますが、いよいよ来年の令和7年4月に全面施行を迎えます。

全面施行までの大まかな流れを追いますと、以下のようになりますが、ここでは、交付日から3年以内(令和7年4月)に施行予定の内容について確認していきます。

<1>公布日から3ヵ月以内(令和4年9月1日施行)

- 住宅の省エネ改修に対する住宅金融支援機構による低利融資制度(グリーンリフォームローン)

<2>公布日から1年以内(令和5年4月1日施行)

- 住宅トップランナー制度の拡充
- 採光規制等の合理化
- 省エネ改修や再エネ設備の導入に支障となる高さ制限等の合理化 等

<3>公布日から2年以内(令和6年4月1日施行)

- 建築物の販売・賃貸時における省エネ性能表示
- 再エネ利用促進区域制度
- 防火規制の合理化 等

<4>公布日から3年以内(令和7年4月施行予定)

- 原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け
- 構造規制の合理化
- 建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し
- 建築士の業務独占範囲の見直し 等

## 1. 建築基準法関連の改正

### (1) 建築確認の見直し(4号特例の見直し)

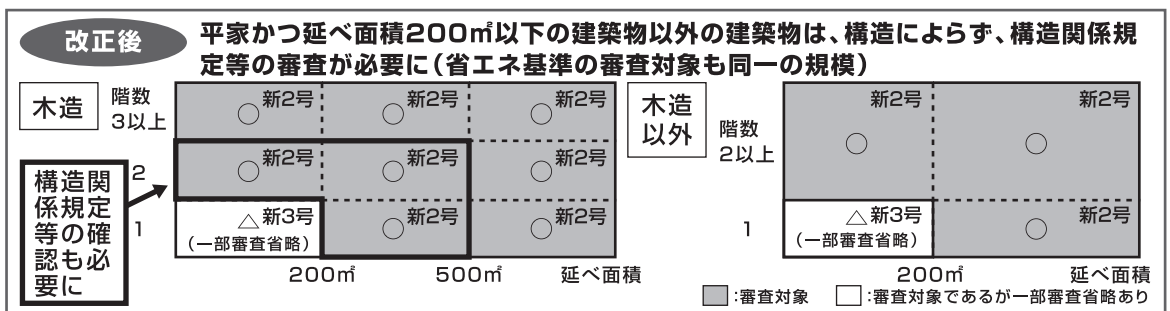
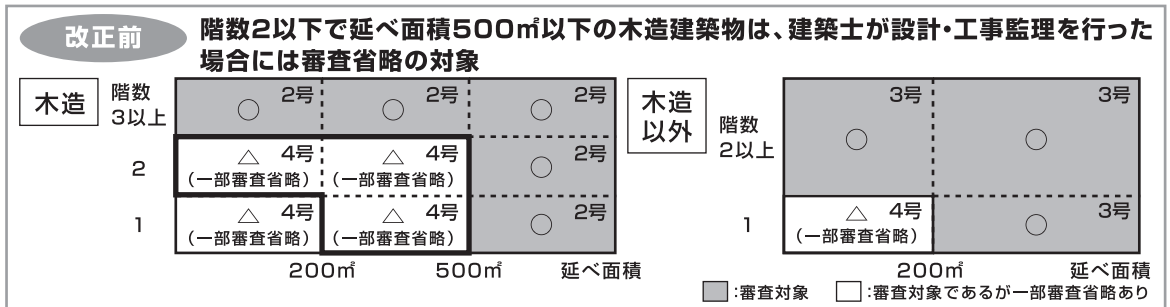
事務の簡素化を図るという観点から、建築確認・検査において、

- ・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)。

といった制度を運用してきましたが、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確実にし、消費者が安心して住宅等を取得できる環境を整備する必要があるということから、以下のような改正が行われます。

- ・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。

○都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等内



[国土交通省『改正建築物省エネ法・建築基準法の3年目施行について』より]

①確認・検査対象についての見直し

- ✓ 建築確認・検査の対象外建築物の縮小。
- ✓ 軽微な変更の対象の拡大。
- ✓ エレベーターの建築確認等の対象見直し。(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)

②提出図書についての見直し

- ✓ 提出図書等の合理化。(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。(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)

③審査体制についての見直し

- ✓ 限定特定行政庁の業務範囲の見直し。(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。(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)

(2) 小規模木造建築物に係る基準の見直し

①壁量基準の見直し

- ✓ 建築物の荷重の実態に応じた必要壁量の算定方法へ見直し。
- ✓ 存在壁量として、耐力壁に加え準耐力壁等を考慮可能に。
- ✓ 高耐力壁を使用可能に。
- ✓ 構造計算による安全性確認の合理化。(壁量計算は不要)

②筋かいの対象拡大

✓木材・鉄筋以外の材料や、K型・多段筋かいなど、筋かいの対象を拡大。(当面の間は大臣認定が必要)

③柱の小径の基準の見直し

✓現行のいわゆる「軽い屋根」「重い屋根」等の区分をなくし、建築物の荷重の実態に応じた柱の小径の算定方法へ見直し。

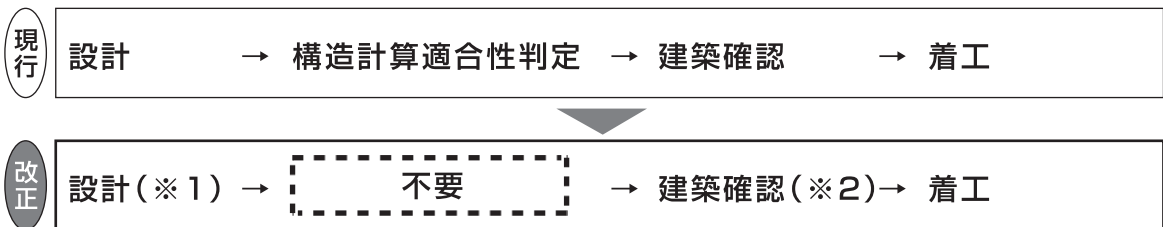
④基礎の基準の見直し

✓無筋コンクリート基礎を廃止し、地盤の種別に関わらず、鉄筋コンクリートの基礎を用いることとする。

⑤小規模伝統的木造建築物等に係る構造計算適合性判定の特例

✓小規模な伝統的木造建築物等について、構造設計一級建築士が設計又は確認を行い、専門的知識を有する建築主事等が建築確認審査を行う場合は、構造計算適合性判定を不要とする。

小規模伝統的木造建築物等に係る構造計算適合性判定の特例の改正概要



※1:構造設計一級建築士 ※2:専門的知識を有する建築主事等(構造計算適合判定資格者)

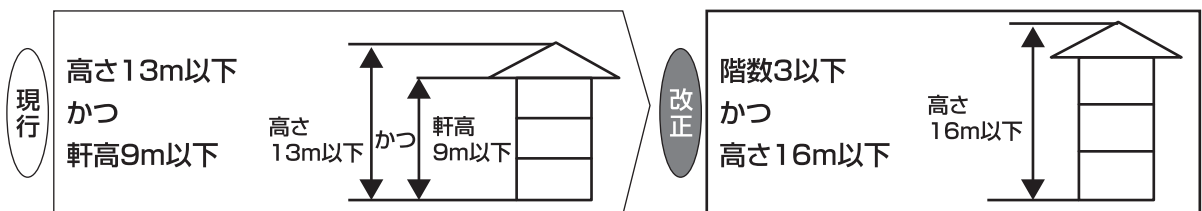
[国土交通省『改正建築物省エネ法・建築基準法の3年目施行について』より]

(3) 階高の高い木造建築物等の構造安全性の検証法の合理化

①木造について

✓簡易な構造計算の対象の木造建築物の規模見直し。(高度な構造計算までは求めず、二級建築士も設計できる簡易な構造計算(許容応力度計算)で建築できる範囲を拡大)

【簡易な構造計算の規模】



[国土交通省『改正建築物省エネ法・建築基準法の3年目施行について』より]

②非木造について

✓簡易な構造計算の対象範囲の拡大。(現行では高度な構造計算(ルート2)を要する高さ13m超16m以下等の鉄骨造・アルミニウム合金造の建築物を対象に、簡易な構造計算(ルート1-3)を創設)

✓鋼材のボルト接合の適用範囲の拡大。(高さ16m以下等の鉄骨造の建築物について、鋼材のボルト接合の適用範囲を拡大)

③体制について

- ✓ 二級建築士等の業務独占範囲の見直し。(簡易な構造計算の対象となる木造建築物の見直しに伴い、二級建築士等の業務範囲について、見直し後の構造計算の区分と整合)

**2. 建築物省エネ法関連の改正(省エネ基準適合義務化)**

①義務対象

- ✓ 新築・増改築を行うすべての住宅・建築物に省エネ基準への適合を義務化。
- ✓ 増改築の場合の省エネ基準適合が必要な部分について、増改築を行う部分へと見直し。
- ✓ 適合義務の対象外となる最小面積を10㎡に設定

②省エネ適判対象

- ✓ 新3号建築物を除き、省エネ適判を原則化。
- ✓ 「仕様基準・誘導仕様基準に適合させる住宅」、「住宅性能評価を受けた住宅」「長期優良住宅認定又は長期使用構造等の確認を受けた住宅」については省エネ適判以外の方法で省エネ基準適合を確認。

③提出書類

- ✓ 提出書類の合理化。(住宅性能評価・長期使用構造等の確認と、省エネ適判を同一機関に対して申請する場合、省エネ適判に係る書類のうち計画書の一部と添付図書を省略)
- ✓ 計画書等の様式見直し。

④審査体制(省エネ適判員の要件拡充)

- ✓ 二級建築士、木造建築士の資格に対応した省エネ適判員区分を創設。
- ✓ 住宅性能評価員を省エネ適判員講習不要で省エネ適判員(住宅のみ)とすることを可能に。

**全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け**

	現行		改正	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4~	届出義務	適合義務 2017.4~	適合義務
中規模	適合義務 2021.4~	届出義務	適合義務 2021.4~	適合義務
小規模 300㎡未満	説明義務	説明義務	適合義務	適合義務

[国土交通省『改正建築物省エネ法・建築基準法の3年目施行について』より]

特に、2025年4月以降に着工する原則全ての住宅・建築物について省エネ基準適合が義務化されること、ならびに4号特例と同様の審査省略の対象となるのは小規模な平屋のみとなって大多数を占める2階建て以上の住宅は対象外となることの影響は非常に大きいと考えられますが、その改正内容が施行されるまで既に1年を切っており、直前になって慌てないよう、今からの取り組みが必要です。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

「4号特例廃止に関し、寄せられている法律相談」  
 (秋野弁護士)

4号特例縮小に関する「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律(令和4年法律第69号)」で4号特例が廃止される事になりました。

この4号特例廃止対策として、今、法律相談の現場で検討している課題を今回は解説したいと思います。

1. プレカット工場が構造図作成に力を入れることになると予測

2025年4月以降、新2号建築物と呼ばれるこれまでの4号特例対象物件については、実務の進め方を変更しなければなりません。

確認申請の段階で基礎を含めた構造図を用意し、仕様規定の設計図書の提出が必要になります。2025年の法改正後は申請する前に構造を確定しておく必要があります。

この構造図を、どのタイミングで作成するか?構造図作成を外注する場合に、どの会社に外注に出すか?という点は、そろそろ決めておかなければならないでしょう。

確認申請を提出する前の段階で、設計段階の仕様と施工の整合性も当然取らなければならないので、構造図とプレカット図の整合性が必要になります。

そうすると、構造図の作成もプレカット工場に依頼すれば、業務効率が良いので、プレカット工場も構造図の作成に力を入れることになると予想しています。

2. 廃止前の駆け込み確認申請の注意点

4号特例廃止前に「取り敢えず、確認申請だけ出しておこう!」という事で駆け込み確認申請が多く出されることを予測しています。

しかし、そういった建物は、2025年4月以降は、既存不適格建物になるリスクがあります。

例えば、木造2階建ての住宅で、「構造計算はしているが、確認申請は4号特例で通している」といった物件は、2025年4月以降の基準に準拠していますので、既存不適格建物にはなりません。

他方で、壁量計算も構造計算もしないで4号特例で確認申請を出すと、2025年4月以降の基準を充たさず(「壁量不足」とか「柱径不足」が考えられます)、既存不適格建物になるリスクがあります。

改正法施行直前に、そのリスクを施主に説明しないと、「既存不適格」になると資産価値が低下するといったクレームが出される可能性もあり、トラブルとなるリスクがあります。