

改正建築基準法講習会

(中上級編)

日時: 令和6年10月10日(水)13:30~

場所: エースパック未来中心

※オンライン併用開催

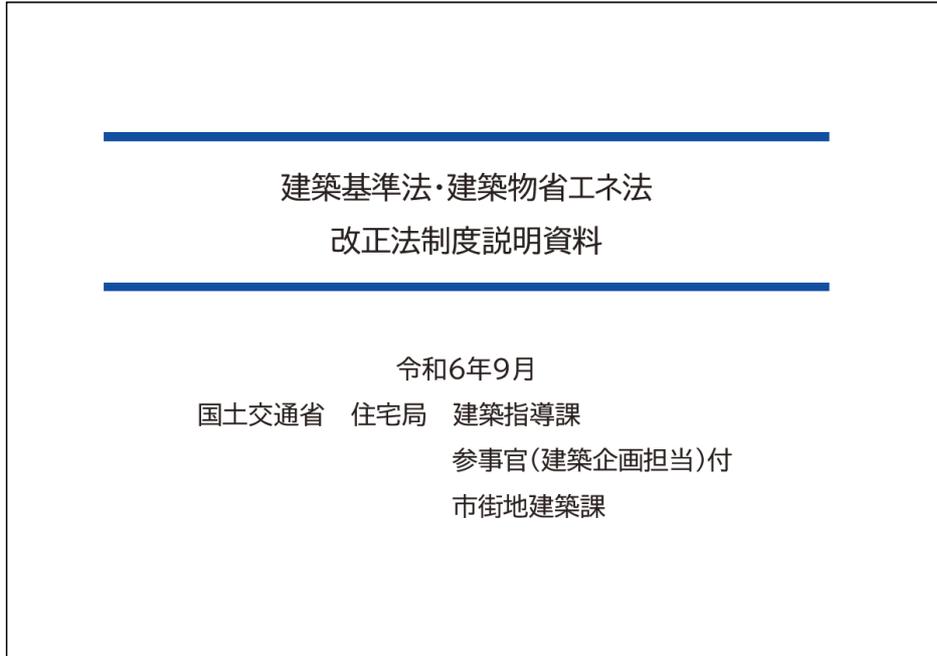
次第

挨拶

- | | |
|----------------------------|------|
| 1 制度改正を中心とした基準法の説明 | P5 |
| 2 構造関係規定の見直し | P35 |
| 3 施行日前後の取扱い | P57 |
| 4 検査済証のない建築物の増築等について | P72 |
| 5 確認申請図書の作成方法・よくある指摘事項の解説等 | P76 |
| 6 軽微な変更 | P160 |
| 7 完了検査について | P162 |

本日の説明のテキスト

■国土交通省作成 建築基準法・建築物省エネ法 改正法制度説明資料



国資料
P-

資料のページの引用についてはスライド右上に表示



【アンケート・質問フォーム】改正建築基準法講習会

3

本日の説明のテキスト

■詳細版マニュアルを参照



■ダイジェスト版マニュアル



スライド内に「詳細版 OP」とある場合はこちらを参照ください

詳細
P-

資料のページの引用についてはスライド右上に表示

ダイジェスト
P-

4

1 制度改正を中心とした基準法の説明

改正法の概要

改正建築物省エネ法による省エネ対策の加速化

Point

・2022年に**建築物省エネ法の改正法**が公布され、**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る**など、省エネ性能の底上げやより高い省エネ性能への誘導等を措置。

■ 省エネ性能の底上げ 2025年4月～ 建築物省エネ法

全ての**新築住宅・非住宅**に省エネ基準適合を義務付け

※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
 ※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度までに施行する

	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

■ ストックの省エネ改修 2023年4月～ 住宅金融支援機構法

住宅の省エネ改修の**低利融資制度**の創設 (住宅金融支援機構)

- 対象：自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事
- 限度額：500万円、返済期間：10年以内、担保・保証：なし

■ 形態規制の合理化(施行済) 省エネ改修で設置 建築基準法

高さ制限等を満たさないことが、構造上やむを得ない場合
 (市街地環境を書さない範囲で) 形態規制の**特例許可**

高効率の熱源設備 絶対高さ制限

■ より高い省エネ性能への誘導 建築物省エネ法

住宅**トップランナー**制度の対象拡充(施行済)

省エネ性能表示の推進 2024年4月～

【改正前】建売戸建、注文戸建 賃貸アパート
 ・販売・賃貸の**広告**等に省エネ性能を**表示する方法**等を国が告示
 ・必要に応じ、**勧告・公表・命令**

【改正後】**分譲マンション**を追加

(参考) 誘導基準の強化[省令・告示改正]
 低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等
 一次エネルギー消費量基準等を強化

	【改正前】	【改正後】
非住宅	省エネ基準から ▲20%	▲30～40% (ZEB水準)
住宅	省エネ基準から ▲10%	▲20% (ZEH水準)

■ 再エネ利用設備の導入促進 2024年4月～ 建築物省エネ法

促進計画 市町村が、地域の実情に応じて、太陽光発電等の**再エネ利用設備** ***1**の設置を**促進する区域***2を設定

※1 太陽光発電、太陽熱利用、地中熱利用、バイオマス発電 等
 ※2 区域は、住民の意見を聴いて設定。「行政区全体」や「一定の街区」を想定

再エネ導入効果の説明義務

- ・建築士から建築主へ、再エネ利用設備の導入効果等を書面で説明
- ・条例で定める用途・規模の建築物が対象

■ 形態規制の合理化 ※新築も対象

促進計画に即して、再エネ利用設備を設置する場合
 形態規制の**特例許可**

太陽光パネル等で屋根をかけると建蔽率(建て坪)が増加

木材利用の促進のための建築基準の合理化等

建築基準法

防火規制

3000㎡超の大規模建築物の全体の木造化の促進

(改正前) 耐火構造とするか 3000㎡毎に耐火構造体(壁等)で区画する必要あり

木材
石こうボード
(木材を不燃材料で覆う必要)

新たな木造化方法の導入

燃えしめる確保
燃焼後の太い柱
燃えしめる設計法 (大断面材の使用) + 防火区画の強化

2024年4月～

大規模建築物における部分的な木造化の促進

(改正前) 壁、柱、床などの全ての部位に例外なく一律の耐火性能*を要求
※建築物の階数や床面積等に応じて要求性能を規定

防火上他と区画された範囲の木造化を可能に

高い耐火性能の壁・床で区画された住戸等

メゾネット住戸内の部分(中間床や壁・柱等)を木造化【区画内での木造化】

2024年4月～

低層部分の木造化の促進(防火規制上、別棟扱い)

延焼を遮断する壁等を設ければ、防火上別棟として扱い
低層部分*の木造化を可能に
※3階建ての事務所部分等

(改正前) 3階建ての低層部にも階数4以上の防火規制を適用

延焼を遮断する壁等

高層部分

低層部分
木造化を可能に

2024年4月～

【その他】 階数に応じて要求される耐火性能基準の合理化 [政令・告示改正]
(例) 90分耐火性能等に対応可能な範囲を新たに規定 (現行は60分刻み (1時間、2時間 等)) 2023年4月～

構造規制

簡易な構造計算で建築可能な3階建て木造建築物の範囲を拡大 2025年4月～(予定)

(現行) 高さ13m以下かつ軒高9m以下は、二級建築士でも設計できる簡易な構造計算(許容応力度計算)で建築可能

簡易な構造計算の対象を高さ16m以下に拡大 ※建築士法も改正

(改正前) 高さ13m以下かつ軒高9m以下

(改正後) 高さ16m以下

建築基準法 建築士法

【その他】 伝統構法を用いた小規模木造建築物等の構造計算の適合性を審査する手続きを合理化 2025年4月～(予定)

その他

○建築基準法に基づくチェック対象の見直し 2025年4月～(予定) 建築基準法 建築物省エネ法

木造建築物に係る構造規定等の審査・検査対象を、現行の非木造建築物と揃える(省エネ基準を含め適合性をチェック) → 2階建ての木造住宅等を安心して取得できる環境を整備

○既存建築物の改修・転用を円滑化するため、既存不適格規制・採光規制を合理化 2024年4月～ 2023年4月～ 等

改正法等の施行時期

木造建築物に関する改正項目

2022 改正建築物省エネ法・改正建築基準法 公布
『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)』

2023 住宅金融支援機構法 住宅の省エネ改修に対する低利融資制度の創設

建築基準法 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、採光規定の見直し

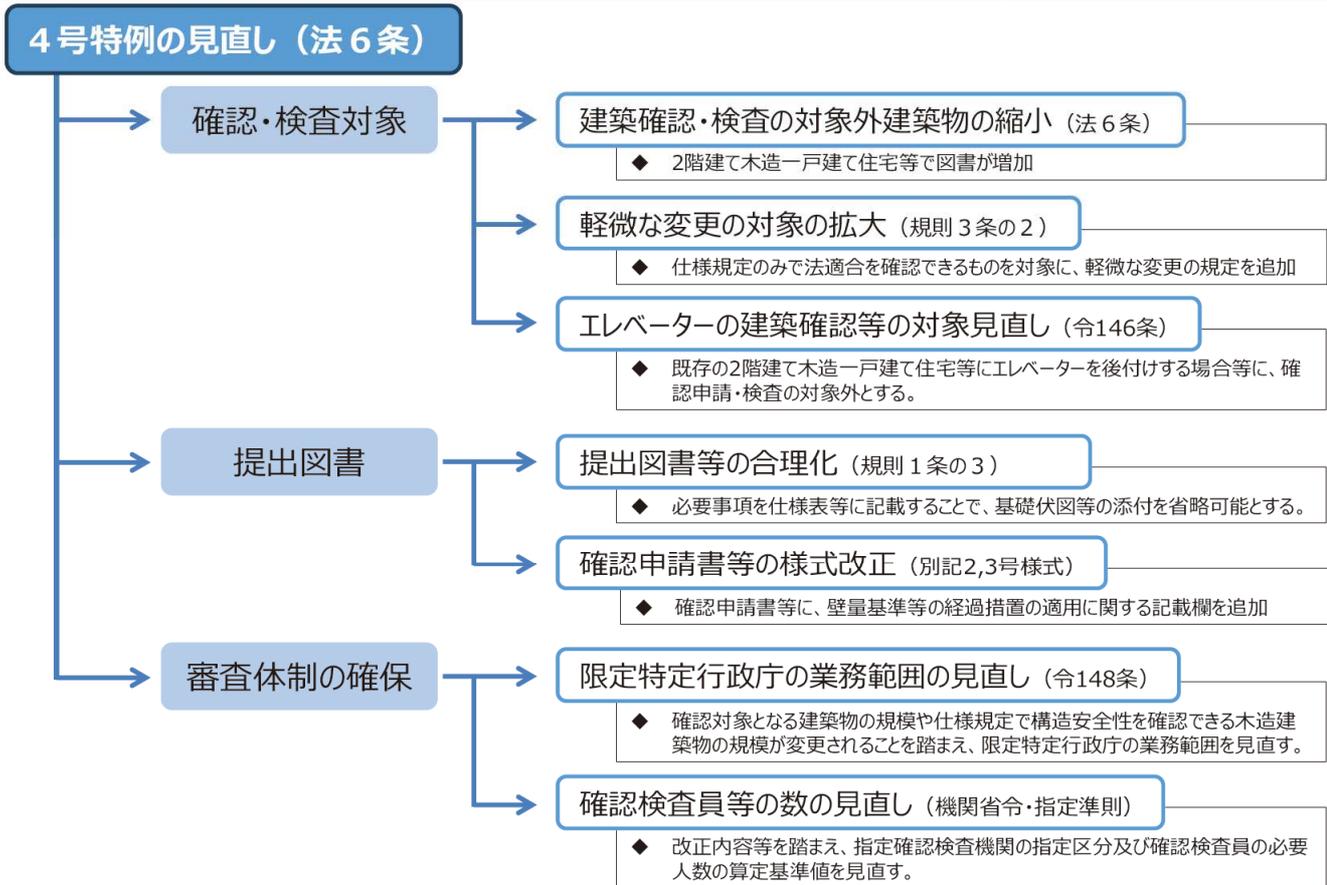
2024 建築基準法 防火規制の合理化

2025 建築物省エネ法 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

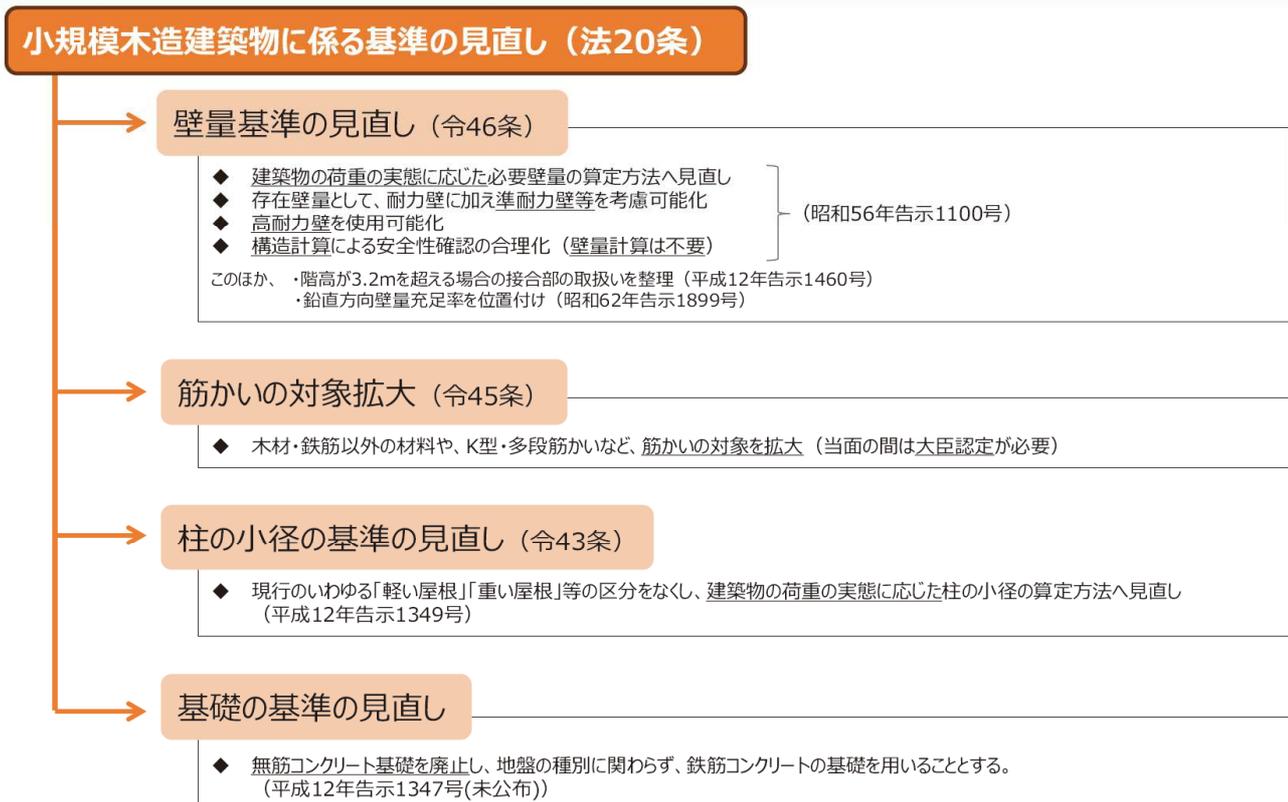
建築基準法 建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し
構造規制の合理化

建築士法 二級建築士の業務範囲の見直し

総則関係の改正の全体像①

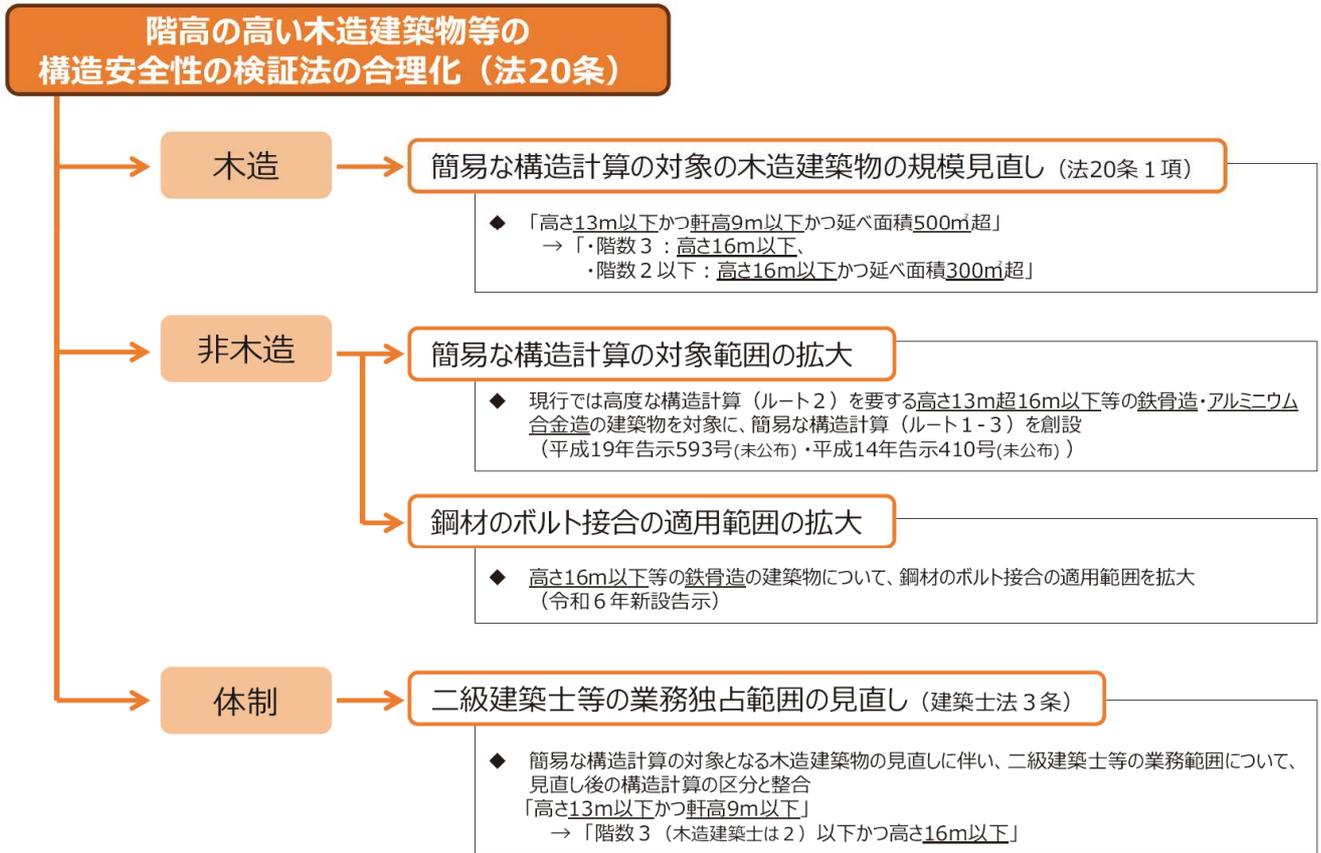


構造関係の改正の全体像①

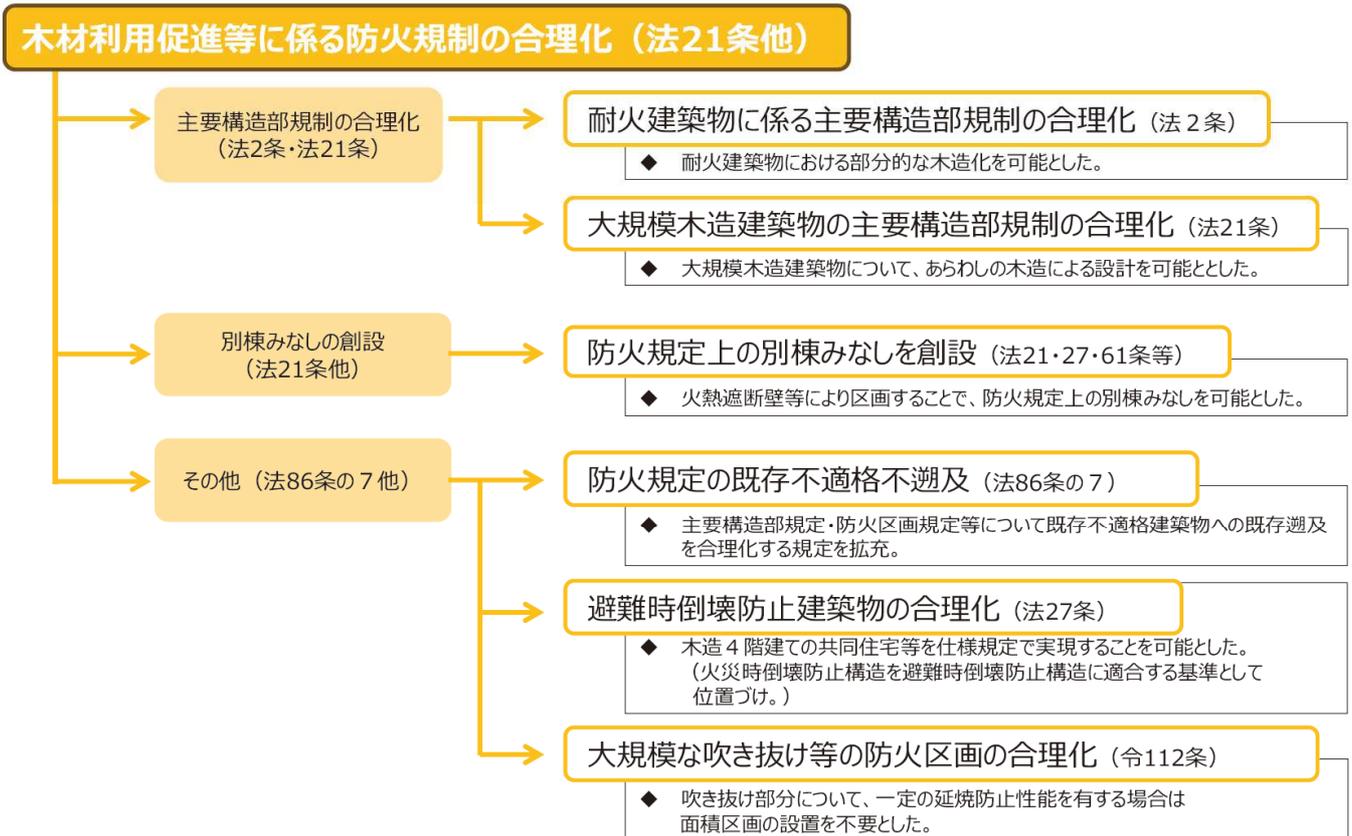


※ 枠組壁工法 (平成13年告示1540号) ・伝統的構法等 (平成28年告示690号・691号) ・学校木造校舎 (令和6年告示445号) に関する基準も見直し

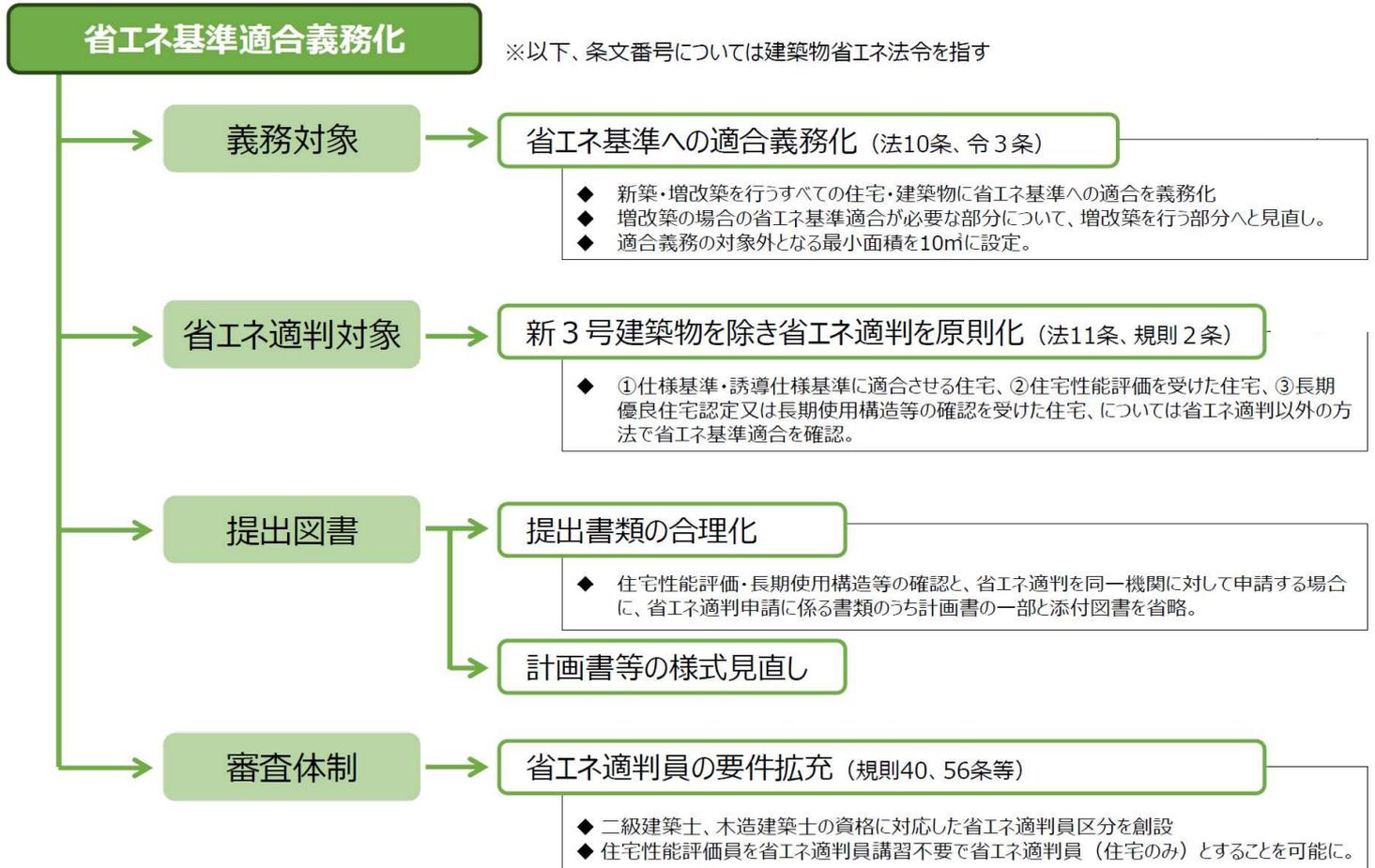
構造関係の改正の全体像②



防火関係の改正の全体像



改正法の概要



改正法の概要

国資料 P-09



【建築基準法第6条第1項】

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		改正 ※非木造と統一化	
	建築確認	構造等の安全性審査	建築確認	構造等の安全性・省エネ審査
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	全ての建築物	階数2以上又は延べ面積200㎡超
都市計画区域「外」	階数3以上又は延べ面積500㎡超		階数2以上又は延べ面積200㎡超	

建築基準法(木造住宅の見直し)

- 木造建築物は建築確認の対象規模が見直され、**2階建て以上又は延べ面積200㎡超**の場合は、**都市計画区域外においても建築確認申請が必要**
- 新2号に見直された建築物は、建築確認の審査期間が**7日間→35日間に延長**
- 審査省略制度(建築士の設計)が適用される建築物は、**新3号(平屋かつ200㎡以下)**に見直された。

建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し (4号特例の見直し)

2025年4月施行予定

木造建築物に係る建築確認の対象が2階建て以上または延べ面積200㎡超の建築物に見直されます。また、建築確認検査の審査省略制度は、平屋かつ延べ面積200㎡以下の建築物に縮小されます。

「建築確認・検査」「審査省略制度」の対象範囲



15

建築基準法(建築確認が必要となる建築物)

- 建築確認審査の対象となる建築物は建築基準法第6条第1項に規定されているが、法改正により、令和7年4月1日から以下のとおり区分が変更。

現行		改正後	
第1号	構造問わず	劇場、病院、学校、百貨店等の特殊建築物で、床面積が200㎡を超えるもの	同左(改正なし)
第2号	木造	3以上の階を有するもの又は延べ面積が500㎡、高さが13m若しくは軒高9mを超えるもの	新2号
第3号	非木造	2以上の階を有し、又は延べ面積が200㎡を超えるもの	構造問わず
第4号	構造問わず	前3号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域又は都道府県知事が指定する区域内における建築物	新3号
			構造問わず

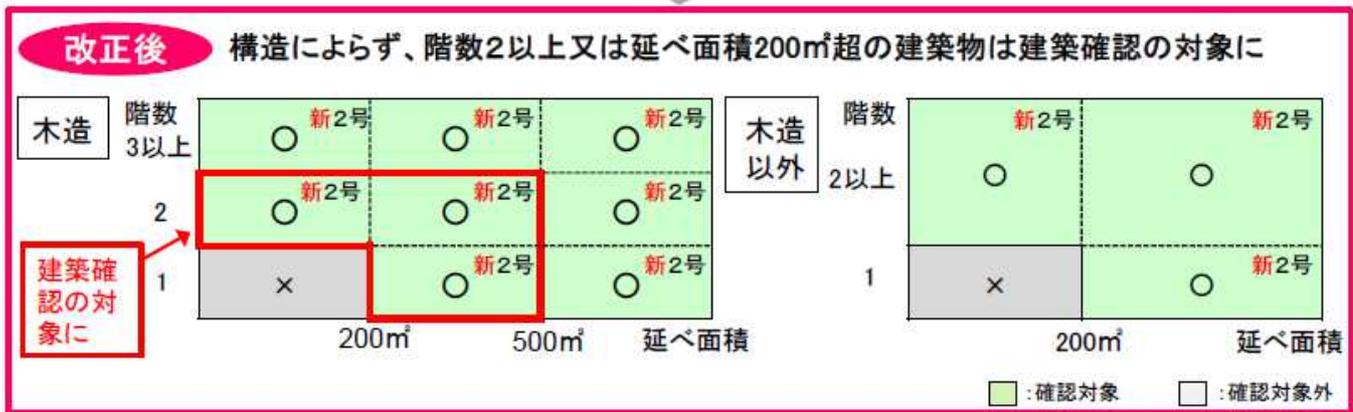
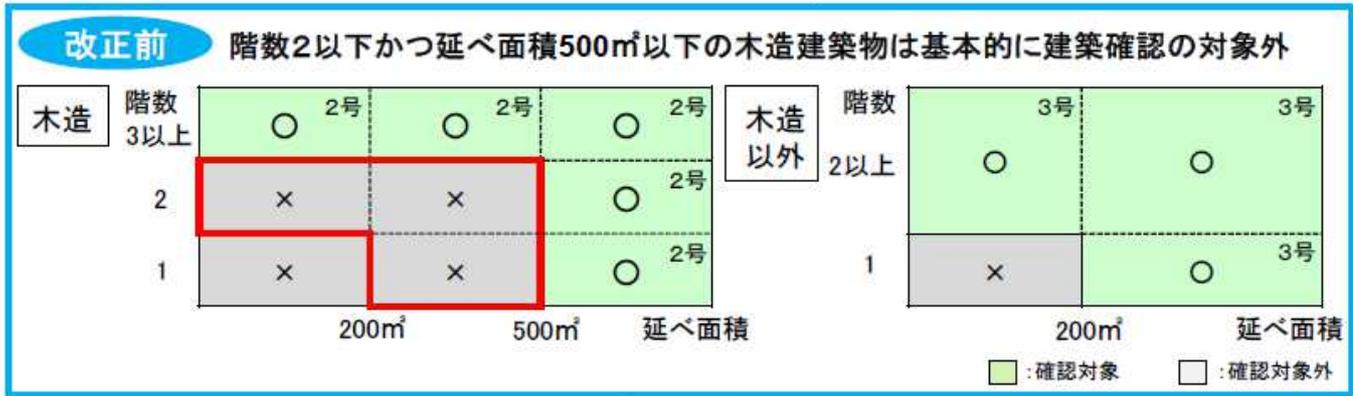
※都市計画区域外においては、第1号～第3号が建築確認の対象

※都市計画区域外においては、第1、2号が建築確認の対象

16

建築確認の対象となる建築物の規模(建築基準法第6条第1項)

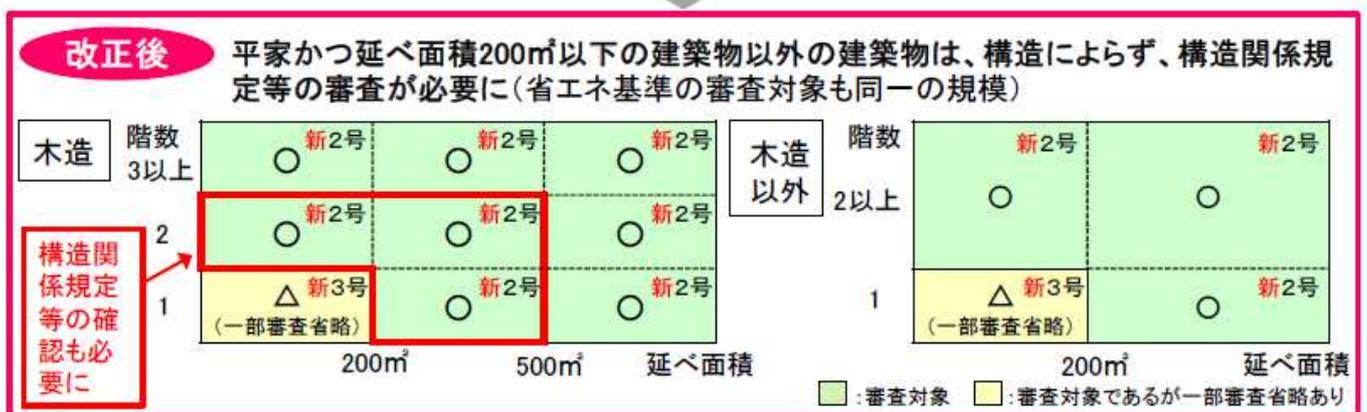
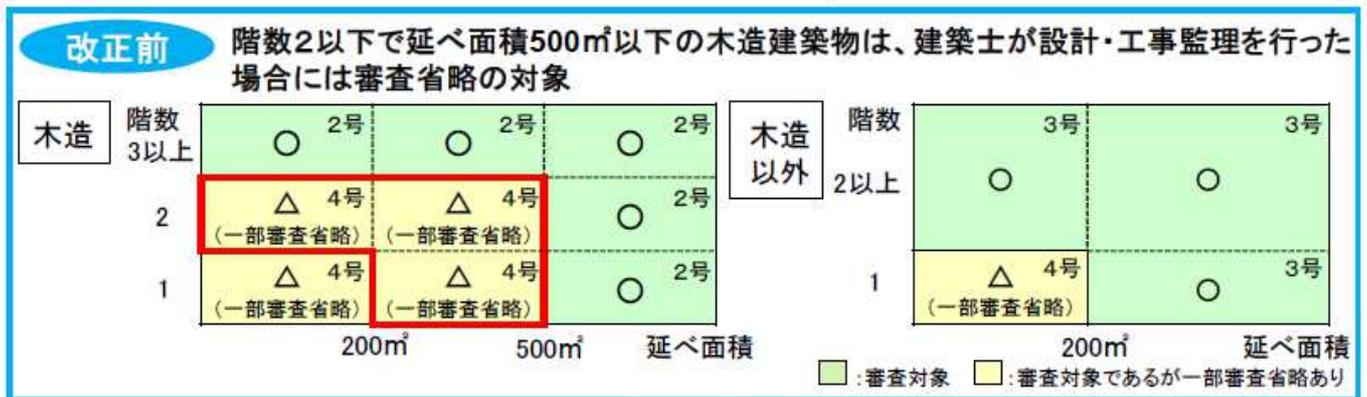
都市計画区域外



※増築、改築、移転に係る床面積が10㎡以内の場合、建築確認は不要
 ※新築の場合は0㎡以上から確認申請は必要

建築確認の対象となる建築物の規模(建築基準法第6条第1項)

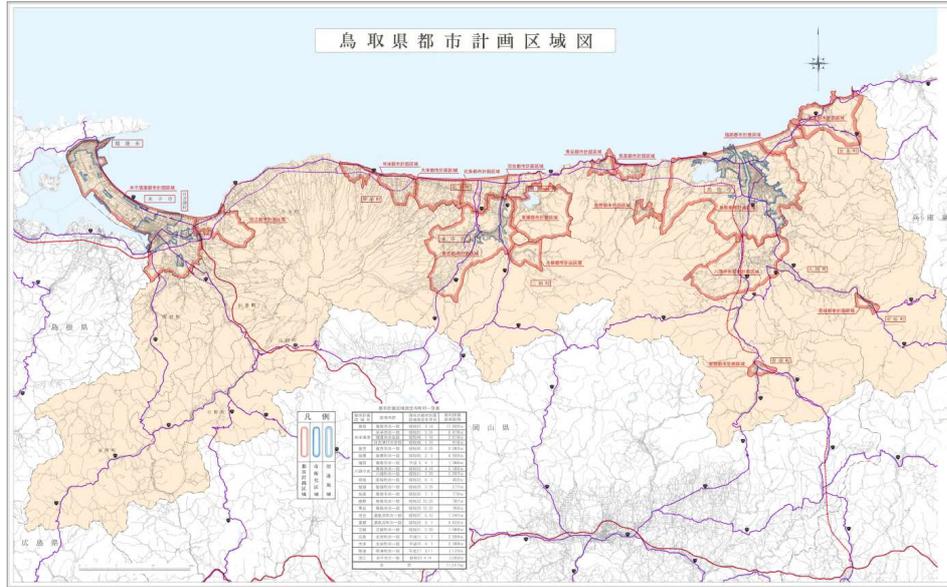
都市計画区域内・知事が指定した要確認地域内



※防火、準防火地域以外の増築、改築、移転に係る床面積が10㎡以内の場合、建築確認は不要
 ※新築の場合は0㎡以上から確認申請は必要

建築確認の対象となる建築物の規模(建築基準法第6条第1項)

・鳥取県の都市計画区域図は、下図のとおりで、この範囲外(要確認地域を除く。)では、階数2以下かつ延べ面積500㎡以下の木造建築物は、これまで、建築確認の対象外となっていたが、令和7年4月1日以降着工予定のものは建築確認申請が必要になる。



○凡例

都市計画区域

※県内には18の都市計画区域がある。

※大山町、南部町、伯耆町、日南町、江府町は都市計画区域を定めていない。

○知事が指定した要確認地域

鳥取市(用瀬、別府)、若桜町(三倉、屋堂羅、赤松、来見野、諸鹿、不香田、長砂、湯原、淵見、茗荷谷、つく米、大炊、岸野、糸白見、根安)、江府町(江尾地区)、日野町(根雨、三谷の地区)

19

建築基準法(完了検査後でない并使用できない建築物)

□ 新2号建築物に移行する木造一戸建て等の小規模建築物については、完了検査において全ての建築基準関係規定への適合性を検査することになり、**検査済み証を受けた後でなければ、建物が使用できません。**

現行		完了検査前の使用制限あり	改正後		完了検査前の使用制限あり
第1号	構造問わず	劇場、病院、学校、百貨店等の特殊建築物で、床面積が200㎡を超えるもの	▶	同左(改正なし)	
第2号	木造	3以上の階を有するもの又は延べ面積が500㎡、高さが13m若しくは軒高9mを超えるもの	▶	新2号	構造問わず 2以上の階を有し、又は延べ面積が200㎡を超えるもの
第3号	非木造	2以上の階を有し、又は延べ面積が200㎡を超えるもの	▶	新3号	構造問わず 前2号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域又は都道府県知事が指定する区域内における建築物
第4号	構造問わず	前3号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域又は都道府県知事が指定する区域内における建築物	▶	新3号	構造問わず 前2号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域又は都道府県知事が指定する区域内における建築物

※都市計画区域外においては、第1号～第3号が建築確認の対象

※都市計画区域外においては、第1、2号が建築確認の対象

20

(参考)建築確認及び検査に係る特例(4号特例)

4号特例

2階建て以下の木造住宅等の小規模建築物※については、都市計画区域等の区域内で建築確認の対象となる場合でも建築士が設計を行った場合には、建築確認の際に構造関係規定等の審査を省略することとなっている。

また、それらの建築物について建築士である工事監理者が設計図書とおりに施工されたことを確認した場合には同様の規定に関し検査を省略することとなっている。

※建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物（いわゆる「4号建築物」）

<4号建築物>

	一般建築物の場合 (戸建住宅、事務所等)
木造	「2階建て以下」かつ「延べ面積500㎡以下」かつ「高さ13m・軒高9m以下」
非木造	平家 かつ、延べ面積200㎡以下

<建築士が設計(工事監理)した4号建築物に対する審査(検査)項目>

	防火・準防火地域外の一戸建住宅	左欄以外の小規模な一般建築物
敷地関係規定	○ 審査する	○ 審査する
構造関係規定	× 審査しない ※ただし、仕様規定以外(構造計算等)は審査する	× 審査しない ※ただし、仕様規定以外(構造計算等)は審査する
防火避難規定	× 審査しない	○ 審査する
設備その他 単体規定	△ 一部審査する ※シックハウス、昇降機及び浄化槽は審査する	△ 一部審査する ※シックハウス、昇降機、浄化槽、排煙設備及び区画貫通部は審査する
集団規定	○ 審査する	○ 審査する

21

建築基準法(特例縮小に伴う大規模な修繕等への影響)

今般の法改正により旧4号建築物から新2号建築物に移る2階建ての木造一戸建て住宅等の建築物において、大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合、新たに建築確認等の手続きが必要となる。



※1号建築物のみが該当する用途変更の手続きは今回変更はありません

22

旧4号建築物で、法改正に伴い新2号建築物として扱われるようになった既存建築物において、大規模の修繕・大規模の模様替を行う場合、確認申請が必要となります。
ただし、省エネ基準への適合義務は大規模の修繕・大規模の模様替においては対象となりません。

①大規模の修繕・大規模の模様替とは

大規模の修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・「修繕」とは… 性能や品質が劣化した部分を、既存のものと概ね同じ位置・形状・寸法・材料を用いて造り替え、性能や品質を回復することをいいます。 ・「大規模の修繕」とは… 建築物の主要構造部※の一種以上について行う過半の修繕をいいます。
大規模の模様替	<ul style="list-style-type: none"> ・「模様替」とは… 同じ位置でも異なる材料や仕様を用いて造り替え、性能や品質を回復することをいいます。 ・「大規模の模様替」とは… 建築物の主要構造部※の一種以上について行う過半の模様替をいいます。

主要構造部とは



※主要構造部とは、壁、柱、床、はり、屋根または階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱等を除きます。

(参考)大規模の修繕・大規模の模様替の取扱いについて

■大規模の修繕・大規模の模様替への該当・非該当の判断

①屋根の改修(技術的助言 令和6年2月8日付け国住指第355号)

- ・ 屋根ふき材の材料にかかわらず、屋根ふき材のみの改修は、大規模の修繕・大規模の模様替には該当しないため、確認申請は不要です。
- ・ 既存の屋根の上に新しい屋根をかぶせるようないわゆるカバー工法による改修も大規模の修繕・大規模の模様替には該当しません。

大規模の修繕及び大規模の模様替には該当しない屋根の改修の例 (あくまでも例であり、実情に応じて判断すること)



<注意>

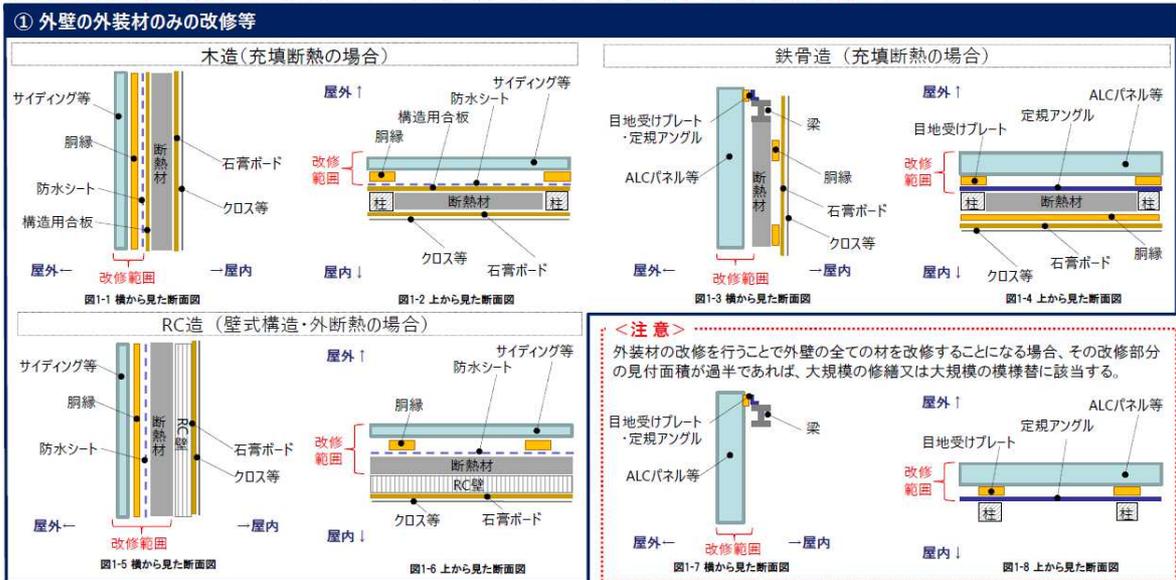
屋根ふき材の改修を行うことで屋根を構成する全ての材を改修することになる場合、その改修部分の見付面積が過半であれば、大規模の修繕又は大規模の模様替に該当する。

(参考)大規模の修繕・大規模の模様替の取扱いについて

②外壁の改修(技術的助言 令和6年2月8日付け国住指第355号)

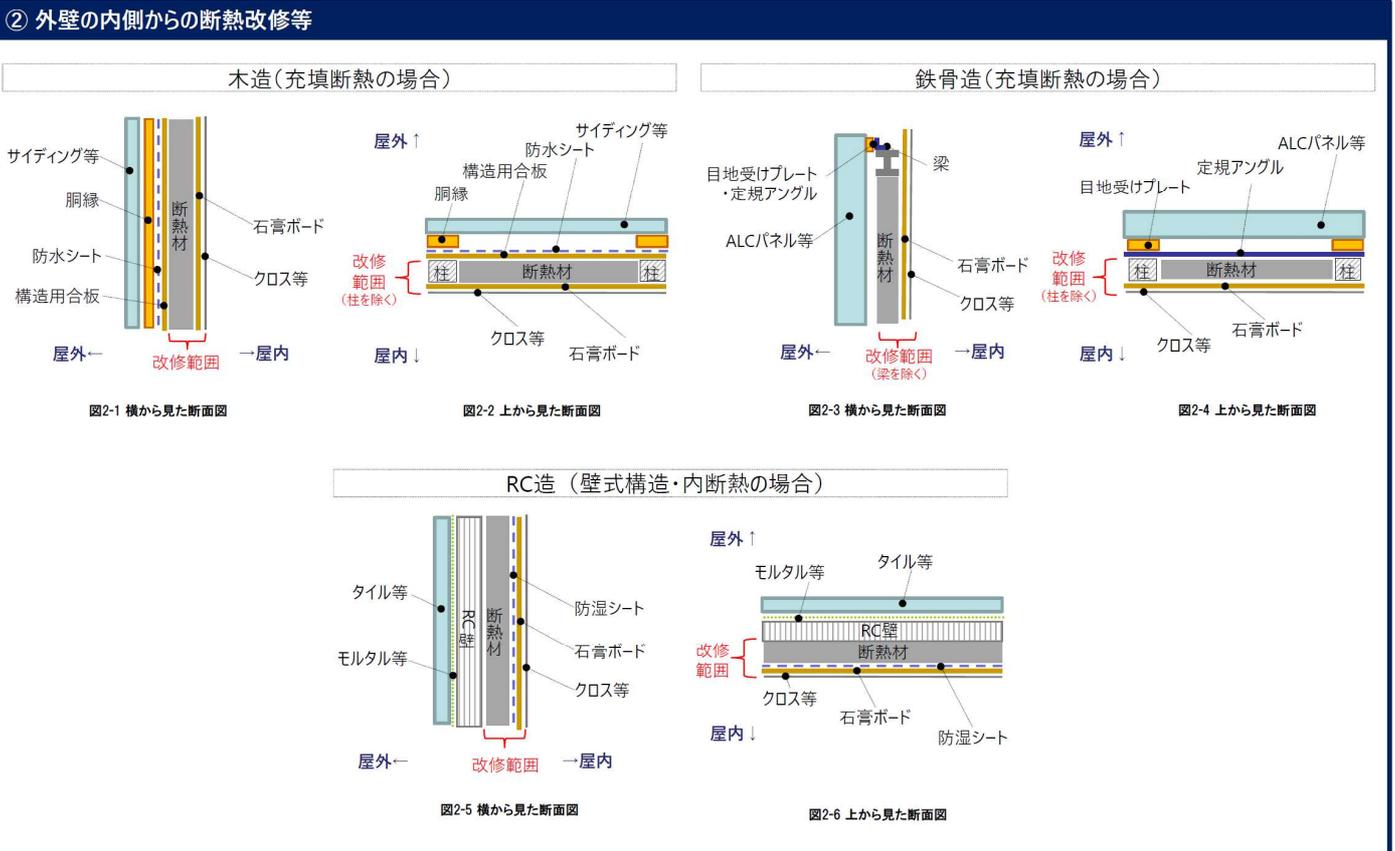
- 外壁の外装材のみの改修等、又は外壁の内側から断熱改修等は、大規模の修繕・大規模の模様替には該当しないため、確認申請は不要です。
- 外壁の外装材のみの改修等であったとしても、外壁の全てを改修することに該当する場合は除きます。
- 既存の外壁に新しい仕上材をかぶせるような工法による改修等も大規模の修繕・大規模の模様替には該当しません。

大規模の修繕及び大規模の模様替には該当しない外壁の改修等の例 (あくまでも例であり、実情に応じて判断すること)



(参考)大規模の修繕・大規模の模様替の取扱いについて

大規模の修繕及び大規模の模様替には該当しない外壁の改修等の例 (あくまでも例であり、実情に応じて判断すること)

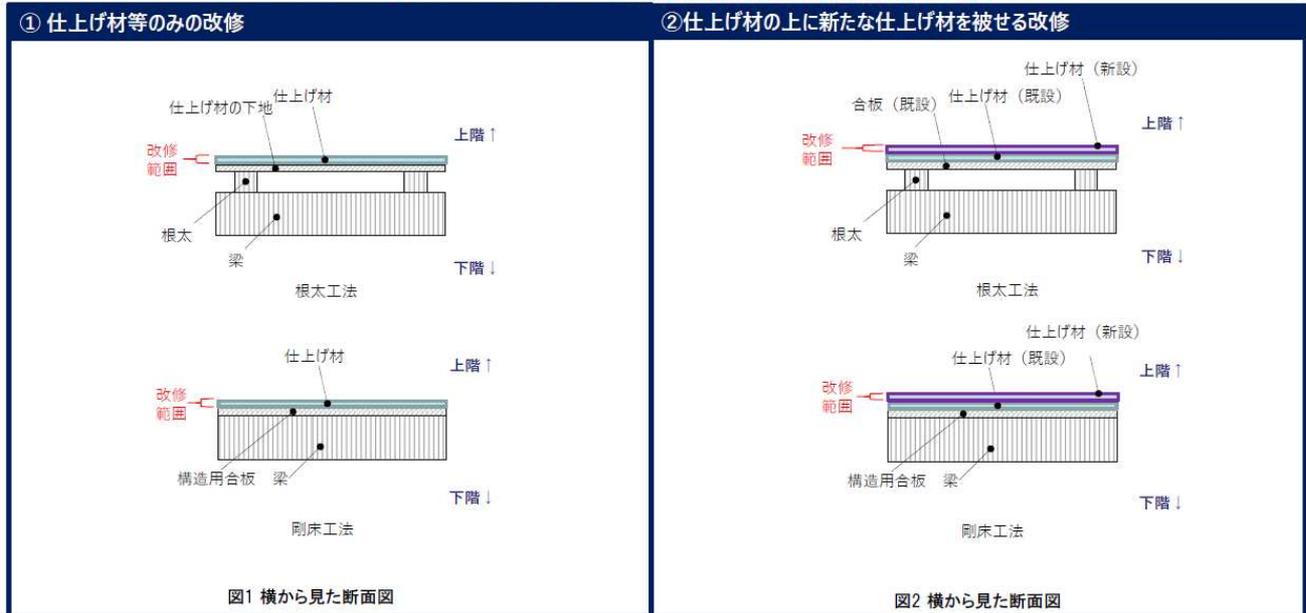


(参考)大規模の修繕・大規模の模様替の取扱いについて

③床の改修(技術的助言 令和6年8月28日付け国住指第208号)

- 床の仕上材のみの改修は、大規模の修繕・大規模の模様替には該当しないため、確認申請は不要です。
- 既存の床に新しい仕上材をかぶせる改修も大規模の修繕・大規模の模様替には該当しません。

大規模の修繕及び大規模の模様替には該当しない床の改修等の例 (あくまでも例であり、実情に応じて判断すること)



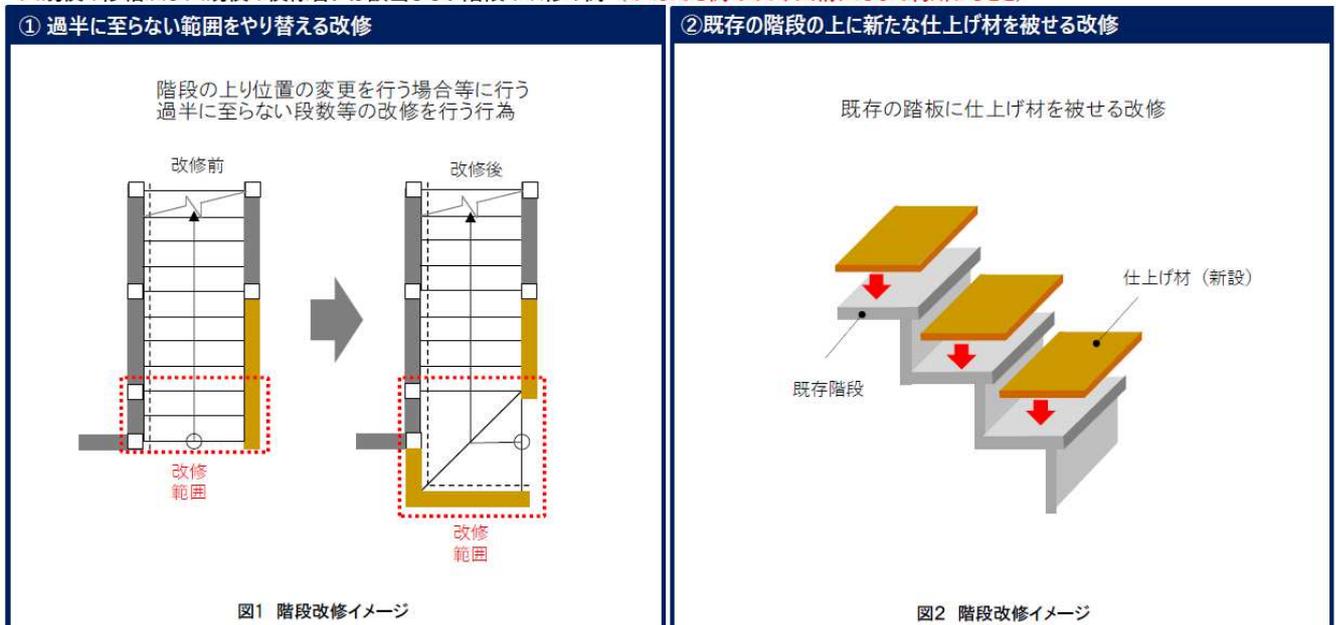
27

(参考)大規模の修繕・大規模の模様替の取扱いについて

④階段の改修(技術的助言 令和6年8月28日付け国住指第208号)

- 各階における個々の階段の改修にあたり、過半に至らない段数等の改修は、大規模の修繕・大規模の模様替には該当しないため、確認申請は不要です。
- 既存の階段の上に新しい仕上材をかぶせる改修も大規模の修繕・大規模の模様替には該当しません。

大規模の修繕及び大規模の模様替には該当しない階段の改修等の例 (あくまでも例であり、実情に応じて判断すること)



28

建築基準法(構造安全性の検証法の合理化)

- ・建築物の断熱性能の向上や省エネ設備の導入に伴い階高の高い木造建築物のニーズが高まっているため、比較的簡易な構造計算により設計できる範囲を高さ16m以下までに拡大
- ・大空間を有する木造建築物が増加していることから、構造計算が必要な規模を延べ面積300㎡を超える建築物に拡大

構造規制の合理化・二級建築士の業務範囲の見直し 2025年4月施行予定

高度な構造計算までは求めない、簡易な構造計算(許容応力度計算)で建築できる範囲を高さ16m以下まで拡大します。また、構造計算が必要となる規模を延べ床面積300㎡超に拡大します。あわせて、二級建築士の業務範囲を「階数3以下かつ高さ16m以下」に変更します。

➤ 木造建築物の構造計算対象の規模

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	高さ60m超
階数2 または 階数1	500㎡以下	仕様規定	簡易な構造計算 許容応力度計算	高度な構造計算 許容応力度等計算 保有水平耐力計算 限界耐力計算	時刻歴 応答解析
	500㎡超	仕様規定			
階数3		仕様規定	簡易な構造計算 許容応力度計算	高度な構造計算 許容応力度等計算 保有水平耐力計算 限界耐力計算	時刻歴 応答解析
階数4以上		仕様規定	簡易な構造計算 許容応力度計算	高度な構造計算 許容応力度等計算 保有水平耐力計算 限界耐力計算	時刻歴 応答解析

※階数は地階を除く。

規模		高さ	高さ16m以下	高さ16m超 60m以下	高さ60m超
階数2 または 階数1	300㎡以下	仕様規定	簡易な構造計算 許容応力度計算	高度な構造計算 許容応力度等計算 保有水平耐力計算 限界耐力計算	時刻歴 応答解析
	300㎡超	仕様規定			
階数3		仕様規定	簡易な構造計算 許容応力度計算	高度な構造計算 許容応力度等計算 保有水平耐力計算 限界耐力計算	時刻歴 応答解析
階数4以上		仕様規定	簡易な構造計算 許容応力度計算	高度な構造計算 許容応力度等計算 保有水平耐力計算 限界耐力計算	時刻歴 応答解析

※階数は地階を除く。

小規模な伝統的木造建築物等について、高度な構造計算により構造安全性を確認した場合でも、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します。

➤ 小規模建築物(法第20条第1項第四号に掲げる建築物)における高度な構造計算の場合の建築確認の手続き

現行: 設計 → 構造計算適合性判定 → 建築確認 → 着工

改正: 設計※1 → (不要) → 建築確認※2 → 着工

※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(構造計算適合性判定資格者を想定)

境港市

限定特定行政庁の業務範囲の見直し

現状・改正主旨

- 限定特定行政庁における建築主事等は、①法第6条第1項第4号に規定する建築物(4号建築物)及び②準用工作物のうち小規模なものに係る事務を行うこととされている(令第148条第1項)
- 限定特定行政庁は、上記の建築物又は工作物に係る違反是正の措置命令や道路位置指定等に関する事務を行うこととされている。(令第148条第2項)
- 今般の法改正により、建築確認審査の対象となる建築物の規模や仕様規定(壁量計算等)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、限定特定行政庁における建築主事等及び限定特定行政庁の業務範囲を見直す。
※構造計算が必要な木造建築物の対象変更に伴う変更

改正概要

- 限定特定行政庁における建築主事等の木造建築物に関する事務の範囲を以下のとおりとする。
 - ・新2号建築物(地階を除く階数が3以上、延べ面積が300㎡超又は高さ16m超を除く)
 - ・新3号建築物
- 限定特定行政庁の事務に、上記の建築物に関する①～③の事務を追加する。

	限定特定行政庁の事務に追加する規定	内容	施行予定日
①	法第7条の6第1項第1号、第4項	仮使用認定	R7.4.1
②	法第87条の4	建築設備への準用	
③	法第90条の2	工事中の特殊建築物等に対する措置	

<参考>

①～③の他、法第86条の7の改正を踏まえ、令第137条の12第6項及び第7項が創設されており、限定特定行政庁の事務として④の事務が追加されている。

④	令第137条の12第6項、第7項	大規模修繕等に係る認定(接道規制・道路内建築制限)	R5.9.13公布、R6.4.1施行
---	------------------	---------------------------	--------------------

境港市

【建築基準法施行令第148条】

限定特定行政庁の建築主事等の業務範囲

○都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等内

改正前

- 木造
 - ・ 階数が2以下
 - ・ 延べ面積500㎡以下
 - ・ 高さ13m以下／軒の高さ9m以下
- 木造以外
 - ・ 平屋
 - ・ 延べ面積200㎡以下

改正後

- 木造
 - ・ 地階を除く階数が2以下
 - ・ 延べ面積300㎡以下
 - ・ 高さ16m以下※1
- 木造以外
 - ・ 平屋
 - ・ 面積200㎡以下

仕様規定
(壁量計算
等)の
対象変更※2

変更なし

※1 平屋かつ面積200㎡以下のものについては高さ制限なし
※2 構造計算が必要な木造建築物の対象変更に伴う変更

○都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等外

境港市には都市計画区域外はありません。

【建築基準法施行令第146条】

安全上支障がないエレベーターに係る建築確認等の適用除外

- 現行では、既存建築物(4号建築物※1を除く。)にエレベーター等の建築設備を設置する場合には、建築確認等の手続きが必要。
- 今般の法改正により旧4号建築物から新2号建築物※2に移る2階建ての木造一戸建て住宅等の建築物に当該建築設備を後付けする場合等には、新たに建築確認等の手続きが必要となる。
- 申請者の手続きに係る負担の軽減を図るため、「使用頻度が低い等の理由により人が危害を受けるおそれのある事故が発生するおそれの少ないもの」について、建築確認等の手続きを不要とする。

※1 改正前の建築基準法第6条第1項第4号に掲げる建築物 ※2 改正後の建築基準法第6条第1項第2号に掲げる建築物

現行

【確認等を要する建築設備】

- ①エレベーター及びエスカレーター
- ②小荷物専用昇降機(人が危害を受けるおそれのある事故が発生しないもの(告示委任)を除く。)
- ③特定行政庁が指定する建築設備



ホームエレベーター

(出典: <https://sumai.panasonic.jp/elevator/>)

改正

【確認等を要する建築設備】

- ①エレベーター(使用頻度が低く劣化が生じにくいことその他の理由により人が危害を受けるおそれのある事故が発生するおそれの少ないもの(告示委任)を除く。)及びエスカレーター
- ②小荷物専用昇降機(人が危害を受けるおそれのある事故が発生しないもの(告示委任)を除く。)
- ③特定行政庁が指定する建築設備

【告示】

- ・ 籠が住戸内のみを昇降するエレベーター
- ・ 法第6条第1項第2号に掲げる建築物(階数が3以上であるもの、延べ面積が500㎡を超えるもの及び高さが16mを超えるものを除く。)に設けるエレベーター

木造・非木造は問わず、一戸建て住宅や小規模事務所等に、ホームエレベーター、段差解消機、いす式階段昇降機等のエレベーターを後付けする場合等には、当該エレベーターの確認申請は不要

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

現状・改正主旨

- 通常は構造計算によることなく仕様規定に適合させることにより構造安全性が確保される小規模の建築物であっても、伝統的構法等で一部の仕様規定を満たせない場合、高度な構造計算により構造安全性を確認している。（第20条第1項第4号ロ）
- 小規模建築物であっても、高度な構造計算により構造安全性を検証した場合、建築確認における構造計算の審査に加え、構造計算適合性判定による複層的な確認が必要。（法第6条の3第1項）



写真出典 (一部) 気候風土適応住宅の認定事例集 (一社) 環境共生住宅推進協議会

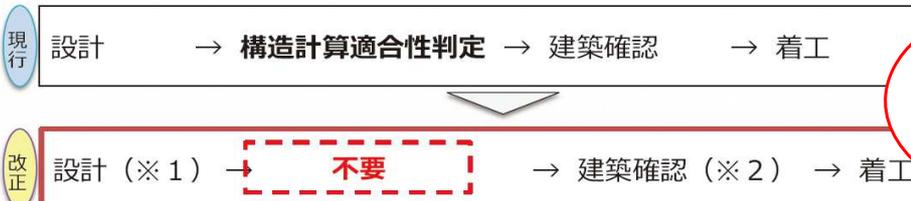
石場建て
柱と基礎を緊結しない
=仕様規定に
不適合

【適用される基準及び審査手続の比較】

	適用基準		審査手続	
	仕様規定	構造計算	建築確認	構造適判
一般的な小規模木造建築物	○	-	○	-
伝統的木造建築物等	△ (一部不適合)	○	○	○

改正概要

- 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。



鳥取県内の
特定行政庁
は該当はあ
りません

※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）

住宅の採光規定の見直し(建築基準法第28条第1項)

R5法改正での住宅の採光の緩和規定

現状・改正主旨

- 窓等の開口部で採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、住宅にあつては1/7以上、その他の学校等の建築物にあつては1/5～1/10において政令で定める割合以上にしなければならない。
- コロナ禍における業務形態の変化等により、採光規定が適用されない用途（事務所、ホテル等）から住宅に用途変更する既存ストックの活用ニーズがある一方、必要な採光面積を確保するための工事が負担となり、断念するケースが発生。
- 熱損失が生じやすい開口部について、住宅の採光規定の見直しによって、省エネ手法のバリエーションが広がり、2050年カーボンニュートラル実現に向けた省エネ対策を一層推進。

改正概要

- 住宅の居室に必要な採光に有効な開口部面積の合理化

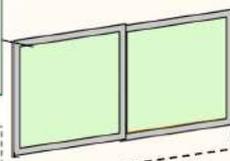
現状 住宅の居室にあつては、その床面積の1/7以上の大きさの採光に有効な開口部面積の確保が必要

改正 原則1/7以上としつつ、一定条件の下で1/10以上まで必要な開口部の大きさを緩和することを可能に

<合理化イメージ>

用途変更前の事務所に設置された窓の大きさ
(採光上居室の床面積の1/10以上のケースを想定)

住宅の場合に本来追加が必要となる窓の大きさ
(採光上、既存の窓と合計で床面積の1/7以上)



照明設備の設置

→ 開口部からの採光に期待していた明るさの代替措置
(床面において50lx以上の照度を確保)



確認・検査方法（技術的既済）
（済）

建築確認 照明設備の設置位置等を図書に明示
完了検査 シーリングローゼット等を目視等で確認

2 構造関係規定の見直し

木造建築物の仕様の実況に応じた壁量基準等の見直し

国資料
P-29

現状・改正主旨

- 現行の壁量基準・柱の小径の基準では、「軽い屋根」「重い屋根」の区分に応じて必要壁量・柱の小径を算定。一方、木造建築物の仕様は多様化しており、この区分では適切に必要な壁量や必要な柱の小径が算定できないおそれ。
- 特に、より高い省エネ性能のニーズが高まる中、断熱性能の向上や階高の引き上げ、トリプルガラスサッシ、太陽光発電設備等が設置される場合には、従来に比べて重量が大きく、地震動等に対する影響に配慮が必要。
- このため、木造建築物の仕様の実況に応じて必要壁量・柱の小径を算定できるよう見直す。
(建築基準法施行令等を改正し、令和7年4月に施行。なお、1年間、現行の壁量基準等を適用可能とする経過措置を設ける。)

壁量基準の見直し(令第46条)

- 仕様の実況に応じた必要壁量の算定方法への見直し
現行: 「軽い屋根」「重い屋根」の区分により必要壁量を算定
⇒ 見直し: 建築物の荷重の実態に応じて、算定式により、必要壁量を算定
- 存在壁量に準耐力壁等を考慮可能化
現行: 存在壁量として、耐力壁のみ考慮
⇒ 見直し: 存在壁量として、耐力壁に加え、腰壁、垂れ壁等を考慮可能
- 高耐力壁を使用可能化
現行: 壁倍率は5倍以下まで
⇒ 見直し: 壁倍率は7倍以下まで
- 構造計算による安全性確認の合理化
現行: 構造計算による場合も壁量計算が必要
⇒ 見直し: 構造計算(昭和56年告示1100号5号)による場合は壁量計算は不要

柱の小径の基準の見直し(令第43条)

- 仕様の実況に応じた柱の小径の算定方法への見直し
現行: 階高に対して「軽い屋根」「重い屋根」等の区分に応じて一定の割合を乗じて算定
⇒ 見直し: 建築物の荷重の実態に応じて、算定式により、
 - ・ 柱の小径を算定又は、
 - ・ 小径別の柱の負担可能な床面積を算定

設計支援ツールの整備

- 住宅の諸元※を入力すれば、必要壁量、柱の小径や柱の負担可能な床面積を容易に算定できる設計支援ツールを整備

※諸元: 階高、床面積、屋根・外壁の仕様、太陽光発電設備等の有無等

(技術的助言にて設計支援ツールを使用可能であることを位置づけ予定)