

積算資料

ポケット版

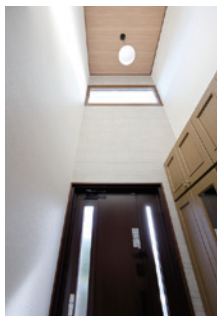
リフォーム編

2026

設計事務所・工務店必携

特集

住宅における地震(制震・免震・耐震・地盤)と豪雨対策
高日射反射率塗料(遮熱塗料)の暑さ・省エネ対策
部分リフォームで叶える耐震・省エネ・バリアフリー



推薦

(一社) JBN・全国工務店協会
(一社) 住宅リフォーム推進協議会
(公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
(一社) 日本住宅リフォーム産業協会
(一社) マンションリフォーム推進協議会
(一社) リノベーション協議会

(一社) 日本塗装工業会
(一社) ベターライフリフォーム協会
(一社) リフォームパートナー協議会
日本木造住宅耐震補強事業者協同組合
(一社) 全建総連リフォーム協会
(一社) 住生活リフォーム推進協会
(一社) 住宅リフォーム推進サポート協議会

住まいの建材と見積り
積算資料 **ポケット版** WEB
<https://www.pocket-ban.com/>

法改正で何が起きている？

検査機関に聞く確認申請の現状

今年（2025年）4月に施行された建築基準法の改正は、中小工務店や設計事務所での確認申請の実務に大きな影響を与えました。特に4号特例の縮小によって検査項目や提出書類が従来に比べ大幅に増加し、現場では申請の遅延や手戻りが常態化しつつあります。

建築確認にかかる時間を最小限にするために、事業者としては何ができるのでしょうか。建築確認を手掛けるハウスプラス住宅保証株式会社の家納吾郎さんに、法改正後の現状や事業者が押さえておきたいポイントについて伺いました。

法改正による確認検査の長期化は今後も続く見通し

——4月の建築基準法の改正以降、確認申請や検査にどのような影響がありましたか。

当社では年間約1万4000件の確認申請を取り扱っていますが、そのほとんどが新築の戸建住宅です。今回の法改正により、従来の4号特例が縮小され、審査の対象が大きく広がりました。特に3月頃には駆け込み申請が殺到し、4月以降は申請件数こそ落ち着いたものの、1件当たりの審査のボリュームが増したことで、作業が追い付かない状況が続いています。

また、多くの検査機関が申請受付の制限を設ける中、当社では当初制限を設けなかったため、これまでお付き合いのなかった事業者様からの申請も増加しました。これにより審査の遅延が発生し、現在（2025年7月時点）もその影響は続いています。解消のめどはまだ立って

いない状況です。

——審査期間はどのくらい延びているのでしょうか。

旧4号建築物の審査期間は、これまでの7日から35日間に延長されましたが、手戻りなどの発生も多く、事前相談の期間を含めると実際にはそれ以上の日数を要することも珍しくありません。

——審査が長期化している要因は何でしょうか。

単純に法改正によって審査項目や提出図書が増えたこともありますが、**申請書類、図面に不備が目立つ**ことです。例えば、開口部の呼称寸法と有効寸法の取り間違えや、必要な補正係数の漏れや間違いなどのミスはよくあります。また、**申請書類と設計図面の面積等が一致していないといった初歩的なミス**も多く見られます。さらに、必要書類が不足している場合、再提出された書類は一からの審査となるため、これらが積み重なることで、1件ごとの所要時間が延びてしまいます。

——こういったミスが増えている原因として考えられることは何でしょうか。

大工さんや職人さんと同様、**設計においても人手不足の影響が大きい**のではないのでしょうか。（4号特例の審査省略制度により）確認申請に精通している人が社内にはない場合も多くなっているところに、構造関係の提出書類や、省エネ関連の審査項目が追加されたことでミスが増えている印象です。

新築対応の負担増加により リフォームの対応は「当面難しい」

——リフォームの確認申請の状況はいかがでしょうか。

法改正前もリフォーム案件の取り扱いは多くはなかったのですが、法改正後は現在のところゼロです。お問い合わせをいただくこともありますが、新築案件の対応だけで手一杯の状況で

あり、「（リフォームの建築確認は）かなり時間がかかります」とお伝えせざるを得ません。

——事業者からの問い合わせ自体も多くはないですか。

そうですね。事業者の皆さんも、リフォームについては**建築確認の必要がない形でお施主さんに提案している**ケースが多いのではないかと思います。

——ただ、資材価格や人件費の高騰を背景に、新築の建築費用は増加傾向で、リフォーム・リノベーションは今後増えてくることも予想されます。確認申請に新築以上に時間がかかるとなると、リフォームやリノベーションへの需要に事業者はどのように対応したいのでしょうか。

まずは**既存建物の建築確認を行った検査機関で申請を検討してもらう**のが合理的です。リフォーム工事における建築確認は、現況（法適合）調査が必要な場合もあり、手間も時間も、そして費用も新築に比べ数倍かかりますし、なるべく負担のない方法をおすすめしています。

PICK UP

確認申請の現場 現状は？

● 4号特例の縮小により、審査項目と提出図書が大幅に増加

● 申請者側の記載ミスのほか、整合性の不一致が頻発

⇒ 1件当たりの審査にかかる時間が増加。

設計部門の人手不足も一因と考えられる。

● 大規模な修繕、模様替えに該当する
リフォーム申請はまだ少数

⇒ 事業者側も、手間も時間もかかる確認申請を避けたプランを提案しているケースが多い。

手戻りを減らすためには 書類の「整合性」を徹底確認

——審査期間を少しでも短縮するために、事業者ができることは何でしょうか。

とてもありきたりですが、まずは**提出前のチェックを事業者さん側でもきちんとしていただく**、ということです。先ほども言ったように、一番多いのはそれぞれの書類の整合性が取れていないというミスです。図面の面積と申請書の面積など、提出前に見直すことで修正できるような部分でも、それぞれの書類で齟齬が生じていれば手戻りが発生し、審査期間が数日余分に延びてしまうこともあります。

——そのあたりは、申請に不慣れな人でも注意すれば防げるミスですね。

ほかにも多いのは、**設計者の記名漏れ**です。以前から住宅性能評価制度を活用されていた場合、建築確認には性能評価用に作成した図面を流用するケースが多いと思うのですが、これまでは性能評価では記名が不要だったため、建築確認の申請時に漏れてしまうということがよくあります。

——中間検査や完了検査では、どのような点に注意が必要ですか。

省エネ性能に関する完了検査で、申請時の仕様と実際に設置された設備に相違があるケースがあります。特に**エアコンは要注意**です。「安いから」という理由で、設計時とは異なるエアコンをお施主さんが付けてしまい、完了検査で引っ掛かる…という事例が時折見られます。エアコンは省エネ性能へ及ぼす影響が大きく、スベックダウンしていると完了検査で指摘事項となってしまうので、ぜひ気を付けていただきたいポイントです。

——御社としては、事業者側のミスを防ぐために何か対策を講じていますか。

整合性については、書類を一括で作成できる

CADを使っている場合はある程度防ぐことができますが、修正した書類だけを出力して他の書類と齟齬が生じるケースも多く見られます。このため、大手CADメーカーと連携して、書類にタイムスタンプが入る仕様にしてみようといった対策を進めています。

検査機関でも 業務効率化を推進中

——御社の業務効率化の取り組みについて教えてください。

昨年12月の2社合併により、住宅性能評価と確認申請にワンストップで対応できるようになったことは、当社にも事業者様にもプラスに働いています。また、当社では99%以上の申請が電子化されており、設計者の負担軽減のため、入力画面上にエラーチェックや注意表示を組み込むなど、システム面での工夫も重ねています。

またAIの活用も進めており、増加している検査業務の負担を軽減し、従業員にはよりクリエイティブな部分に注力してもらうような仕組みを検討しています。

PICK UP

スムーズな確認申請のコツ

- 申請書類や各図面間の整合性（寸法、面積など）を必ず確認
- 採光・排煙・換気計算等では、有効寸法、補正係数を再確認
- 提出図書に設計者の記名漏れがないかチェック
- CAD から提出図書を出力する場合は、
タイミングを統一して最新データを反映する

法改正により検査項目や提出図書が増えたため、それらに関する知識をアップデートする必要があるのはもちろんだが、まずは上に挙げたような基本的なことをきちんとクリアすることが重要。確認申請用の書類が揃ったらすぐにでも提出してしまいたくなってしまうものだが、確認の時間を惜しむことでちょっとしたミスに気付かず、確認の期間が延びてしまうのはもったいない。提出前のひと手間を心掛けたい。

ハウスプラス住宅保証について

住宅の性能評価と保証事業を柱として、1999年に設立。

2007年の分社化を経て、2024年には「住宅性能評価」と「住宅瑕疵担保責任保険」を担っていたハウスプラス住宅保証株式会社と、「建築確認検査」を担っていたハウスプラス確認検査株式会社が合併。確認申請と性能評価をワンストップで進められる体制を整備している。

お話を伺ったのは……



家納吾郎さん

ハウスプラス住宅保証株式会社
取締役 オペレーション統括本部 審査部長