

変えよう！ニッポンの家づくり

# 新建ハウジング

THE SHINKEN HOUSING

2025  
3|30  
Vol.1029

壁には通気層があるのに、なぜ屋根にはないのでしょうか？  
断熱義務化で徹底的な通気対策の時代へ！！

**通気立平デネブエアルーフ**

通気層 通気層 透湿ルーフィング 野地合板 野地合板の事故防止

ライセンス生産開始！ 大坂/津熊鋼建株式会社 和歌山/株式会社秋喜 愛媛/亀井サンキ株式会社

1-4面

## 4月1日 建築物省エネ法&建築物基準法改正

# 脱炭素大改正で 家づくり・工務店に何が起こる？

### PICK UP

- 2-3面 建築物省エネ法・基準法改正 改正後の建築確認、一体どうなる？
- 6-7面 地域貢献 設計事務所が空き家リノベで宿泊施設
- 10面 展示場来場者データ 2月は北海道以外全エリアでマイナス
- 16面 インタビュー 省エネ基準義務化に向けパートナーを確保しよう

4月1日の建築物省エネ法・建築基準法改正—いわゆる脱炭素大改正—で、いよいよ省エネ基準の適合義務化、4号特例の見直しが施行される。設計上のハードルはさほど高くないにしても、着工までのプロセスに加わる省エネ適判や構造の審査によって、家づくりや工務店経営に何が起こるのか。確認検査機関や省エネ適判機関に現状と見通しを聞いた。

【編集部】

35日以内  
9.1%

7日以内  
27.3%

30日以内  
9.1%

14日以内  
54.5%

従来の4号建築物に  
該当する  
建物の確認検査、  
審査にかかる時間の  
見通しは？

n=11

**省**エネ基準はこれまで、大規模(2000㎡以上)、中規模(300～2000㎡未満)の非住宅建築物のみに適合義務が課せられており、中大規模の住宅は届出義務、300㎡未満の小規模な住宅・建築物は説明義務だった。しかし改正後は、全ての住宅と小規模な非住宅にも省エネ基準の適合義務が課せられる。改修でも増改築部分は適合義務の対象となる。

省エネ基準への適合を証明するには、基本的に省エネ適合性判定(省エネ適判)を受ける必要がある。新たに、全ての住宅と小規模の非住宅建築物、それに一

部のリフォーム・リノベーションも加わるため、省エネ適判の件数は大幅に増加する。

建築基準法改正で工務店に対する影響が大きいと思われるのが構造関係規定の審査省略、すなわち4号特例の縮小だ。今回の改正では従来の4号建築物の区分が廃止され、木造住宅のうち2階建て以上または200㎡超が2号建築物、平屋で200㎡以下が3号建築物に分類されるよ

うになる。新3号建築物には引き続き審査省略の特例が適用されるものの、木造でも2階建ては建築確認で構造関係規定への適合が審査される。

また、法定審査期間も従来の7日間(4号建築物)から35日間へと延長される。この期間は特定行政庁の場合で、民間の検査機関にはその縛りはないが、新建ハウジングがこのほど実施した検査機関へのアンケートでは、

旧4号建築物の審査について半数以上が7～14日を要する見通し【グラフ】。不慣れた実務者の存在や検査・判定機関のキャパシティも考慮すると、一時的にせよ審査は今まで以上に長期化するだろう。仮に審査に35日掛かるとすれば、2週間程度と言われる省エネ適判にかかる時間を合わせて49日。改正前の7倍になることは覚えておいたほうがいだろう。

### 新建ハウジング 創刊30周年のお礼

新建ハウジングは今号で創刊30周年を迎えました。これもひとえにご支援いただいている工務店や住宅業界の皆様のおかげです。改めてお礼申し上げます。厳しい市況下でがんばる工務店の皆様に、より有益な・面白いコンテンツをお届けできるよう精進してまいりますので、今後とも変わらぬご支援・ご愛顧のほどよろしくお願いいたします。

新建ハウジング 編集長 荒井隆大  
スタッフ一同

全熱交換型  
24時間換気システム  
SEシリーズ



ローヤル電機株式会社  
https://www.royal-elec.co.jp/

### 新建ハウジングがオンラインで読める！



「タブロイド判」[別冊付録月刊「アーキテクトビルダー」]をオンラインで閲覧できるサービスを提供中です。

ログインページ：<https://www.s-housing.jp/webviewer>  
※詳細は上記URL(QR)を確認いただくか、右記フリーダイヤルまでご連絡ください。

お問合せ・定期購読お申込み先

0120-47-4341

新建ハウジングDIGITAL  
<https://www.s-housing.jp>



新建新聞社 東京 〒102-0083 東京都千代田区麹町2丁目3番地3 FDC麹町ビル7階 TEL (03) 3556-5525 FAX (03) 3556-5526  
長野 〒380-8622 長野県長野市南黒町686-8 TEL (026) 234-1211 FAX (026) 234-1310

4月1日 建築省エネ法・建築物基準法改正  
脱炭素大改正で  
家づくり工務店に

### 何が起ころる?

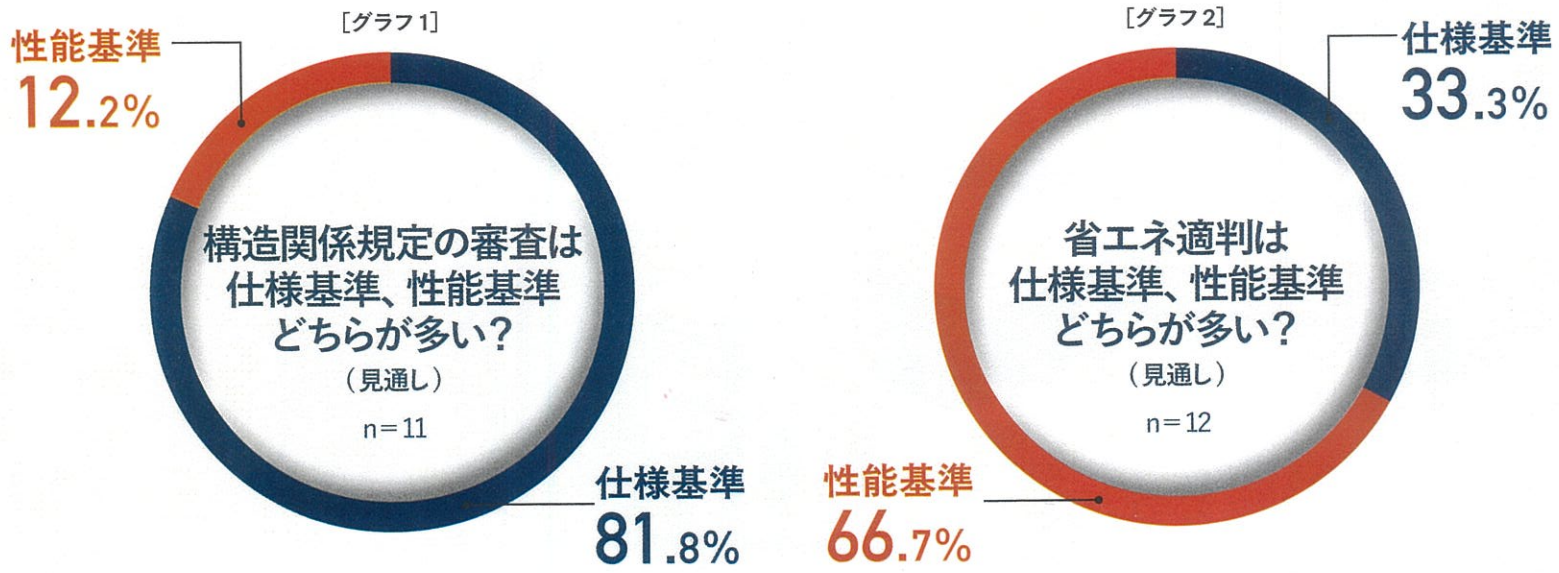
# 構造は仕様基準、省エネは性能基準が主流との見通し どうなる? 改正法施行後の建築確認

新建ハウジングでは、全国の指定確認検査機関や登録省エネ判定機関などに対し、建築物省エネ法・建築基準法改正の影響についてアンケート調査を実施した。調査期間は2月10日～3月14日で、12機関から回答を得た。各機関の回答をすべて掲載する。

改正の適用は4月1日以降の着工分から。改正前に着工するため駆け込みが起こるとも言われていたが、今年1月以降、改正前の4号建築物にあたる建物の確認検査件数が大幅に増えたという傾向は見られず、63.6%が「前年と同程度」と答えている。また、1月以降の事前相談件数も「前年と同程度」

(58.3%)が最多。多くの機関が、確認検査の審査期間はこれまで以上に延びるとの見通しを示している[1面グラフ]。しかし実際は不慣れな実務者の存在などによってさらに時間がかかる恐れもあり、審査しやすい(省エネ適判は仕様基準なら省略)仕様基準で申請を通すという声も聞か

れるが、機関の見通しは構造と省エネで大きく分かれた。構造では仕様基準が8割を超えたのに対し[グラフ1]、省エネでは性能基準が66.7%となった[グラフ2]。2023年度の時点で、小規模(300㎡未満)の住宅では省エネ基準適合率が95%に達しており、省エネ適判でもあまり大きな問題は起こ



#### question

- Q1. 2025年1月以降、現行法における4号建築物の確認審査の件数は、前年に比べ変化していますか。
- Q2. 2024年の1年で、長期優良住宅認定や性能評価、BELS、フラット35適合証明などの申請件数は増えましたか。
- Q3. 2025年1月以降、省エネ適判や確認申請の事前相談は増えていますか。
- Q4. 4月以降、現行の4号建築物も審査期間が7日から35日に延長されます。現行の4号建築物に該当する建物において、審査の時間がどれぐらいになると見えていますか。
- Q5. 4月以降、確認検査において、構造は「仕様基準」と「性能基準」、どちらで申請する申請者が多いか、見通しを教えてください。
- Q6. 4月以降、省エネ適判において「仕様基準」と「性能基準」、どちらで申請する申請者が多いか、見通しを教えてください。

**01 機関A**

建築確認検査  
エネルギー消費性能判定  
住宅性能評価  
構造計算適合性判定

- A1. 前年と同程度
- A2. 10%未満の減少
- A3. 10～20%の増加
- A4. 7日以内
- A5. 性能基準
- A6. 性能基準

**04 機関D**

建築確認検査業務  
エネルギー消費性能判定  
住宅性能評価

- A1. 前年と同程度
- A2. 20%超の増加
- A3. 前年と同程度
- A4. 7日以内
- A5. 仕様基準
- A6. 仕様基準

**02 機関B**

建築確認検査業務  
エネルギー消費性能判定  
住宅性能評価  
構造計算適合性判定  
構造計算適合性判定

- A1. 10～20%の増加
- A2. 前年と同程度
- A3. 前年と同程度
- A4. 14日以内
- A5. 仕様基準
- A6. 仕様基準

**05 機関E**

建築確認検査業務  
エネルギー消費性能判定  
住宅性能評価

- A1. 前年と同程度
- A2. 前年と同程度
- A3. 10%未満の増加
- A4. 14日以内
- A5. 仕様基準
- A6. 仕様基準

**03 機関C**

建築確認検査業務  
エネルギー消費性能判定  
住宅性能評価

- A1. 前年と同程度
- A2. 10%未満の増加
- A3. 10%未満の増加
- A4. 14日以内
- A5. 性能基準
- A6. 性能基準

**06 機関F**

建築確認検査業務  
エネルギー消費性能判定  
住宅性能評価  
瑕疵保険  
BELS

- A1. 前年と同程度
- A2. 10%未満の増加
- A3. 前年と同程度
- A4. 7日以内
- A5. 仕様基準
- A6. 性能基準

らなそうにも思えるが、油断は禁物。長期優良住宅認定や住宅性能評価を利用し、省エネ計算の結果を正しく評価してもらいつつ適判を省略するのもいいだろう。

構造で仕様基準(壁量計算)によって確認申請を出す場合、基礎・小屋・各階の伏図や軸組図に代えて「仕様表」を提出する。これに必

要な事項が記載されていなければ、仕様基準であってもスムーズに通るわけではないので、国土交通省の『2階建ての木造一戸建て住宅(軸組構法)等の確認申請・審査マニュアル』(<https://www.mlit.go.jp/common/001845916.pdf>)などを確認し、過不足のない仕様表を作成するようにしたい。

07	<b>機関G</b> エネルギー消費性能判定 住宅性能評価	A1.- A2.10～20%の増加 A3.前年と同程度 A4.- A5.- A6.性能基準
08	<b>機関H</b> 建築確認検査業務 エネルギー消費性能判定	A1.10%未満の増加 A2.10～20%の増加 A3.10%未満の増加 A4.14日以内 A5.仕様基準 A6.性能基準
09	<b>機関I</b> 建築確認検査業務 エネルギー消費性能判定 住宅性能評価	A1.10～20%の増加 A2.20%超の増加 A3.10～20%の増加 A4.14日以内 A5.仕様基準 A6.性能基準
10	<b>機関J</b> 建築確認検査業務 エネルギー消費性能判定 住宅性能評価 BELS 低炭素 住宅性能証明 フラット35 瑕疵保険	A1.前年と同程度 A2.10～20%の減少 A3.前年と同程度 A4.30日以内 A5.仕様基準 A6.性能基準
11	<b>機関K</b> 建築確認検査業務 エネルギー消費性能判定	A1.10～20%の減少 A2.10～20%の減少 A3.前年と同程度 A4.14日以内 A5.仕様基準 A6.仕様基準
12	<b>機関L</b> 建築確認検査業務 エネルギー消費性能判定 住宅性能評価	A1.前年と同程度 A2.前年と同程度 A3.前年と同程度 A4.35日 A5.仕様基準 A6.性能基準

# voice

## 指定確認検査機関・登録省エネ評価機関のホンネ

設計者の負担増や審査時間の長期化により、建築(住宅)着工数の激減や経済の停滞を招く可能性が大きいのではないかと憂慮している。

年度末に申請が集中し、内容の理解も不十分なため、審査期間が延長される。講習会や事前相談可、ホームページでの質疑応答などに努めている。

審査の遅延による申請者からの催促や、旧基準で確認を受けた物件における計画変更確認の可否を判断する機会の増大が予想され、法改正に付帯する事務量の拡大が懸念される。

計画の変更がある場合、軽微な変更(仕様規定の壁量計算など)でも審査に時間がかかる場合があるので、完了検査の希望日まで、余裕をもった手続きが必要だ。

申請に必要なもののリストと、記載例を作成して配布している。

### 4号特例縮小、いよいよ開始!

#### 構造計算から木材流通までワンストップで

1

法改正対応の「構造計算」で安全性と申請リスクを低減

許容応力度計算など幅広い構造計算に対応。自社グループや提携プレカット工場と連携し、安全設計とコスト効率を両立します。

2

「異CAD間インターフェース」で柔軟かつスピーディなプレカット加工

当社のプレカットCADデータならプレカット工場を決めずに図面の先行処理が可能。新時代の設計業務フローが構築可能です。BCP対策としての工場切替にも即対応。

3

プレカット材販売も含めたワンストップ体制でコスト削減・安定供給

構造計算・プレカット設計から物販まで一貫対応。商社と連携し、ウッドショックなど市場変動にも強い調達力を確保し、収益向上を支援します。

大手ビルダー納入実績×ウッドショック対応経験で、**現場をスピーディかつ丁寧にサポート**

お問い合わせ・ご相談はこちら

**Quantum Net** (クワンタムネット)

☎048-657-8767

Quantum Net

<https://quantum-net.co.jp/>

✉info@quantum-net.co.jp