

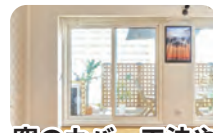
2025年4月の建築基準法／省エネ法改正で リフォーム・リノベーションは 何が変わるの？

建築確認申請が不要なリフォーム工事

キッチンやトイレ、浴室等の水回りの
リフォームや、バリアフリー化のための手摺や
スロープの設置工事は手続き不要です。



設備交換



窓のカバー工法や
内窓設置

屋根の瓦やスレート、外壁の
サイディングやタイル、床・階段の
板材など表面部分の材料のみを
交換する場合は工事の規模に
関係なく確認申請は原則不要※

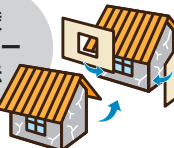
※ 手続の要否にかかわらず、防火・構造安全性について
建築基準法に適合する必要があるため注意が必要

葺き
替え
(材交換)



屋根
カバー
工法

外壁
カバー
工法



塗装

下記主要構造部のうち1種類でも過半の工事をすると

『建築確認申請』が必要 となるのが基本ルール

判断に迷う場合には行政へ事前に相談が必要です！ 工務店・リフォーム店に確認しましょう。

『1種類で過半以上』… 例えば2階建ての木造戸建て住宅で、2階の床の過半を改修する場合など

主要構造部6種



屋根



外壁



柱



梁



床(最下階を除く)



階段

国交省が改修工事に関するガイドラインを2024年12月に発行しました！ 随時追加・更新が行われていますので確認が必要です。

建築確認申請が必要になると変わること

Changing thing

- 1 申請にコストと時間がかかるため、建築確認申請が必要な工事なのかななるべく早い事前調査の段階で確認し、全体の予算とスケジュールに見込んでおきましょう。
- 2 確認申請※が必要なフルスケルトン改修時には、耐震性能等の基準適合が必要となります。また、増改築時には耐震性能等に加えて、省エネ性能の基準適合も必要となります。原則現行の基準に適合しているかのチェックとなり、住み続ける上での安心のためにも、建築確認申請を行うことができる建築士に相談することが重要です。※従前から不要とされていたのは手続きのみで、基準に適合させること自体は改正されていません。
- 3 カーポートや物置など、建築敷地内の建造物全てが申請対象となる可能性があります。建物だけでなく、建築確認を行う住宅の敷地を含めて、建築士に調査・確認してもらいましょう。
- 4 既存建築物の増改築、大規模の修繕・模様替を行う場合には2024年12月に発行された『既存建築物の現況調査ガイドライン』に基づき、調査が必要になる場合があります。住宅ローンの借入や、将来の売却・相続をスムーズにできる可能性も高まりますので、必要な手続きを確認しましょう。



違反には罰則が
措置されています。

建築基準法第99条の規定により、以下の者への罰則は1年以下の拘禁刑又は100万円以下の罰金となります。

- 建築確認又は完了検査を申請しなかった**建築主**(建築基準法第6条第1項又は第7条第1項違反)
- 確認済証の交付を受けずに工事を行った**工事施工者**(建築基準法第6条第8項違反)

木造戸建の大規模なリフォームが 建築確認手続きの対象になります！

Procedure subject

Change

1

工事の際に必要な申請や提出物に関わる、**建物の区分**が変わります。

旧

4号建築物

- 2階以下
- 高さ13m以下
- 軒高9m以下
- 延床500㎡以下



木造平屋建て



木造2階建て

3号建築物



鉄骨造住宅

2号建築物



木造3階

1号建築物

病院・学校
など

これまでは建物を1号～4号の区分に分けて申請などのルールを決めていました。その中で **4号建築物** は、新築の場合は建築確認申請が簡略化され、リフォームの場合は**建築確認申請が不要**でした。

新

2025年4月1日着工からは、**4号建築物** が **新2号建築物** ・ **新3号建築物** に分類されます!!

新3号建築物

- 平屋
- 高さ16m以下
- 延床面積200㎡以下



確認申請不要

新2号建築物

- 平屋
- 高さ16m以下
- 延床面積200㎡超300㎡以下



仕様規定で構造確認可

- 2階建
- 高さ16m以下
- 延床面積300㎡以下



確認申請必要 (構造関係書類提出義務)

- 平屋・2階建
- 高さ16m以下
- 延床面積300㎡超



構造計算必要

Change

2

新しい建物区分により、構造・省エネそれぞれの**必須事項**が変わります。

○…必須事項

リフォーム	構造関連		省エネ基準	
	確認申請	構造関連 図書提出	省エネ基準 適合	省エネ関係 図書提出
大規模修繕/模様替 フルリノベ	○ (200㎡以下の平屋不要)	○ (200㎡以下の平屋不要)	×	×
増築・改築 (10㎡超) ※防火・準防火地域の場合は10㎡以下でも必要	○	○ (200㎡以下の平屋不要)	○ 増築部のみ	×

また、**建築確認申請有無に関わらず**

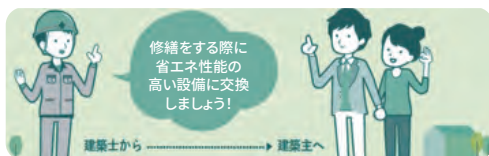
**大規模リフォーム工事 (延べ面積100㎡超) では
建築士による設計・工事監理が必要**

(都道府県により規定面積等異なる場合があります)

工事を相談する際に、
確認しましょう!

さらに...

省エネ基準に適合しているか、確認申請が不要な小規模の修繕でも設計士が建築主(お客様)に説明することが努力義務となります。



提案している工事の断熱性や設備の省エネ性について建築士(業者)からお客様に説明をする制度です。新築・リフォームに関わらず、省エネ性の高い住宅にすることは、お互いの努力義務にもなっておりますので、積極的に説明を求めて、省エネ性の高い住宅で快適・健康に暮らしましょう。



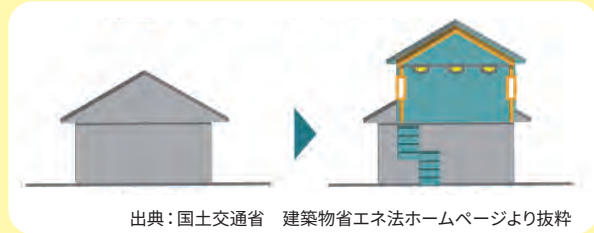
省エネ性能ラベルに窓・給湯器などが高い性能の場合は『部位ラベル』も追加され、賃貸などでも、省エネ性能で住まいを選ぶようになります!

この工事は**建築確認申請**の際にどんな点に注意が必要？

What do you need?

Q

防火地域・準防火地域で
増築する際は
増築・改築する部分だけ、
防火適合する窓に変えれば
問題ないでしょうか？



出典：国土交通省 建築物省エネ法ホームページより抜粋

A

いいえ、**確認申請の有無に関わらず、建物全体の延焼のある部分の開口部は20分間防火設備を設置する必要があります。**
法改正前から不要とされていたのは手続きのみで、
基準には適合させなければなりません。

増築を行う部分だけでなく、建物全体に影響しますので、注意が必要です。延焼のおそれがある部分とは、隣接する建物に火災が発生した際に火が燃え移るおそれのある部分のことです。

※1階部分であれば隣地境界線と道路中心線から3m以内、2階以上の部分であれば同様のラインから5m以内の距離にある建物部分が延焼のおそれがある部分として該当します。

※大規模の修繕・模様替えを行う区画を、他の既存部分と火熱遮断壁等で分けて、別の建物とみなせる場合のみ、区画分けされた部分のみに基準が適用されます。

Q

居住時間が長い
赤枠の部分だけ、
耐震・断熱
改修を行いたい。
建築確認申請は必要？不要？



耐震補強

出典：国土交通省 令和6年6月発行 部分断熱等実証委員会
<https://www.mlit.go.jp/common/001751997.pdf>

「ご自宅の中でよく使う生活空間から優先して断熱改修しませんか？」パンフレット P6掲載

A

断熱・耐震どちらの改修も建築確認申請が必要になるかは、
工事の範囲が主要構造部の過半にあたるかどうかを確認しましょう！

壁の過半の判断は、主要構造部である壁のみで考えます。構造上重要でない間仕切壁は除きます。
過半の判断は主要構造部ごとに行います。

●壁...総面積に占める割合 ●柱/梁...総本数に占める割合

●床/屋根...総水平投影面積に占める割合 ●階段...その階ごとの総数に占める割合

耐力壁か否か、筋交いの有無は、過半の判定には影響しません。また、2階の床は主要構造部ですが、最下階の床は主要構造部に当たりません。判断に迷う内容の場合は、行政に相談することが重要です。また、建築確認手続きが不要な場合でも、リフォーム後の建築物が建築基準法の規定に適合している必要があります。

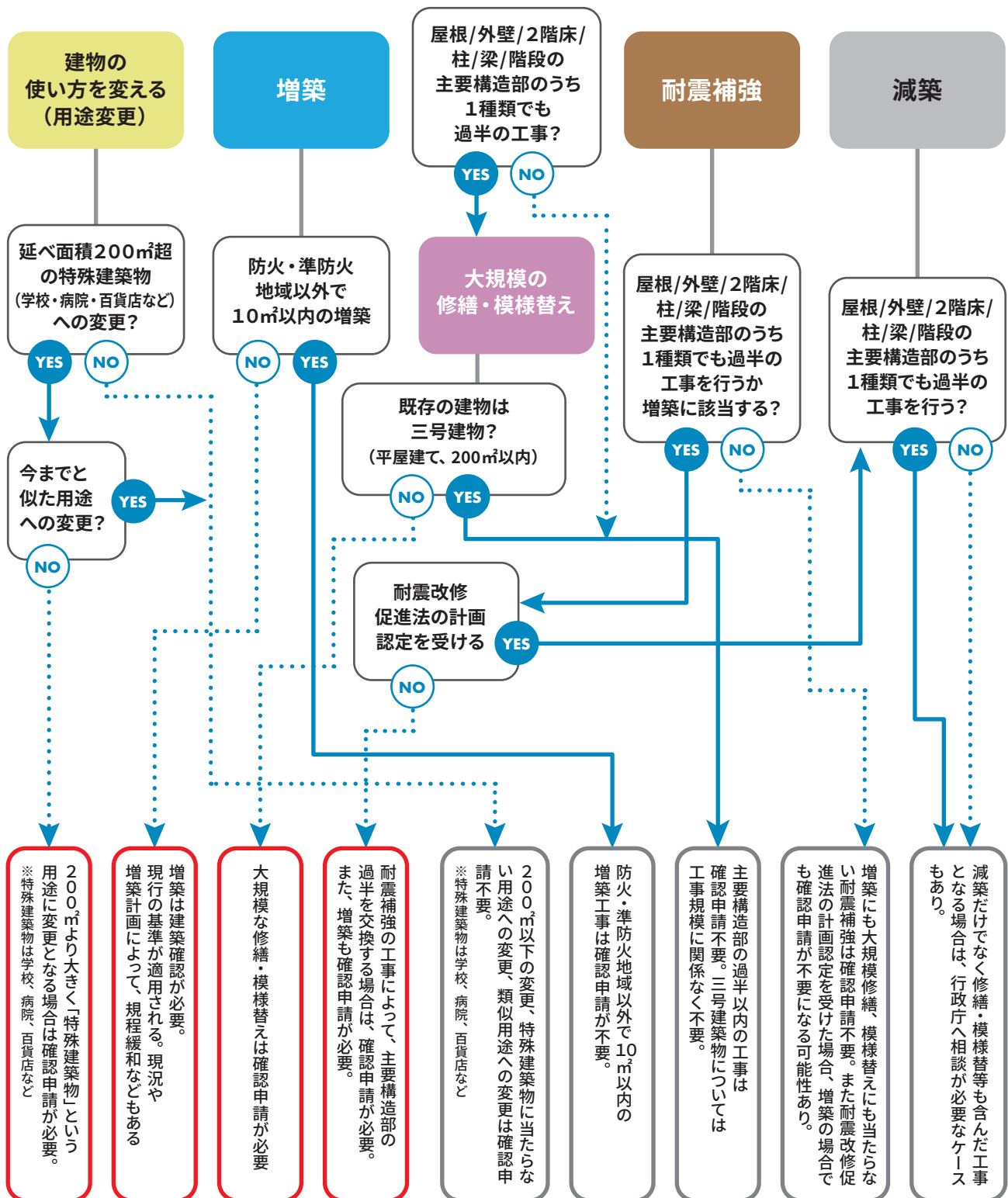
リフォームを行う際に、建物の性能や安全性、遵法性を確認し、
適切に**建築確認申請**を行っているかどうかは、住宅ローンの借り入れや、
相続手続きにも影響します。将来に渡り、大切な資産を守ることに繋がります。
適正に建築確認申請について相談できる事業者を選びましょう！

※2024年12月時点の情報に基づいて本リーフレットを作成しております。

実際の工事物件につきましては、工事を依頼する事業者、設計士、建物を管轄する行政の建築主事にご相談ください。

建築確認申請要否チェックシート

Check-sheet!



建築確認申請“あり”

建築確認申請“なし”

既存建物に
【検査済証】が
ある?

YES

建築士の行う「簡易な現地調査」により手続きをすすめることが可能

NO

2024年12月発行の「既存建築物の現況調査ガイドライン」に基づいて調査を行う必要があります。
既存建物に関してお持ちの資料を準備し、設計事務所・工務店へご相談ください。

提案レベル別、耐震補強計画

Reinforcement plan

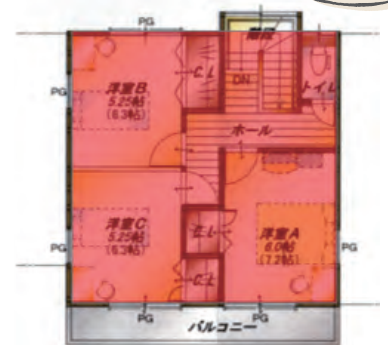
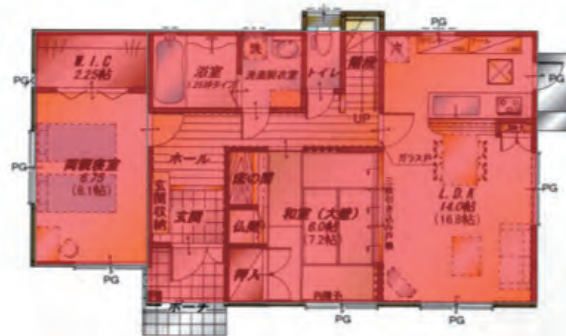


Plan

1

繰り返しの地震にも耐え、住み続けられる家へ

オススメ!



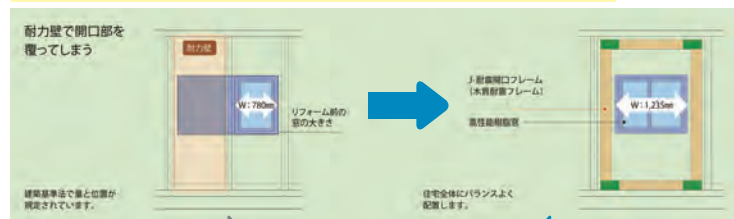
建物全体の耐震補強で活躍するのが YKK APの耐震フレーム『FRAME II』



- ①最大開口幅5.5mを確保できる
- ②開口を確保しながら耐震性UP
- ③2025年法改正の壁量増加の対応にオススメ!

新築・改修
両方の
「公的評価」を
取得

省エネ法改正により高断熱窓・太陽光・断熱材等の増加が見込まれるため、同時に壁量計算も見直し。
なんと壁が約**1.2倍～1.6倍**必要になることも!



窓を潰して耐力壁を増やすしかないか...

窓を残したまま耐力壁の役割をプラス

門型



BOX型



Plan

2

部分補強をするなら、2階直下が最重要

レベル ★★★★★

予算 約500万円～約1500万円
(耐震・断熱部分改修、一部設備交換)

- ☑ 上部構造評点1.0
- ☑ 命を守る性能



住宅全体のバランスを考えて補強してもらうことも重要！



※ 網掛部分が改修範囲

Plan

3

2階直下のシェルター化で命を守る

レベル ★★★

予算 約100万円～約300万円
(一部シェルター化、一部設備交換)

- ☑ 上部構造評点無し
- ☑ 命を守る性能



● 2階の真下の部屋をシェルター化



※ 網掛部分が補強範囲

コストを抑えた耐震改修法例 →

https://www.taishin.metro.tokyo.lg.jp/pdf/info/Pamph/dl_005_2112.pdf?ver=20240612

出典：東京都都市整備局 木造住宅の安価で信頼できる「耐震改修工法・装置」の事例紹介

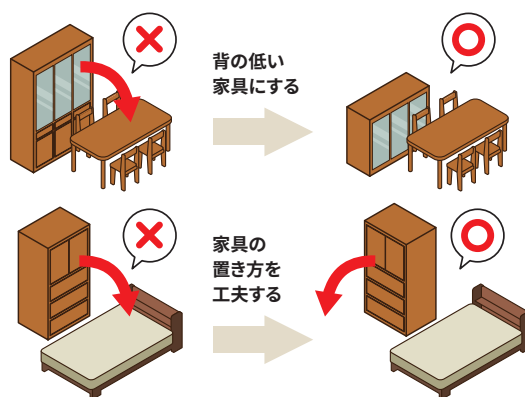


応急措置としての一手

- ☑ 1階の居住スペースに丈夫な家具をバランスよく配置
- ☑ 2階の不要なものを捨てることで重量を減らす。
(上の階に重量があると重みで倒壊しやすい)

- 建物は倒壊する可能性がある
- 丈夫な家具により生存・救助の空間を確保

命をなんとか
守るための手段



YKK AP株式会社
公式ホームページ



YKK AP株式会社
断熱等級5・6・7
それぞれのおすすめ
WEBカタログ



耐震フレーム+窓
FRAME II
(フレーム II)
WEBカタログ



- 表示内容は2025年1月時点のものです。
- 改良のため予告なく商品の仕様を変更することがありますので、あらかじめご了承ください。
- 商品の色は印刷の特性上、実物と異なる場合があります。
- 本紙上で使用する「FRAME II」「フレーム II」はYKK AP(株)の出願・登録商標です。
- 発行／2025年3月1日(1版)①

● お問い合わせ、ご用命は…

ウェブサイト www.ykkap.co.jp

XAAAB-H25-009-1