



4	若桜町、日南町、日野町
5	倉吉市、智頭町、八頭町、三朝町、南部町、江府町
6	鳥取市、米子市、境港市、岩美町、湯梨浜町、琴浦町、北栄町、日吉津村、大山町、伯耆町

建築物省エネ法に係る手続きマニュアル・完了検査の手引きについて

- **省エネ基準適合の確認に必要な省エネ適判等の手続きや、省エネ基準の概要**について、申請者・審査者の理解を深めることを目的として、「建築物省エネ法に基づく省エネ基準適合義務制度等に係る**手続きマニュアル**」を作成・公開。
- **建築主事等が省エネ基準に係る完了検査を行う際に活用することを目的**として、「省エネ基準適合義務対象建築物に係る**完了検査の手引き**」を作成・公開。

■ 手続きマニュアル

- ・省エネ適判を受ける場合、省エネ適判を省略する場合等における必要な図書、審査内容の概要、様式の作成例等を記載

■ 完了検査の手引き

- ・完了検査の申請受付時の審査や、計算対象となる部位や設備等に応じた検査上のポイント
- ・軽微な変更の審査上の留意点等を記載

<目次>

- I 手続きマニュアル編
 - 1. 省エネ基準適合義務制度
 - 2. 性能向上計画認定
- II 省エネ基準解説編
- III 様式作成例
 - 1. 適合義務・適合性判定関係
 - 2. 軽微変更関係



<目次>

- はじめに
- 第1章 完了検査の手続き
- 第2章 完了検査の内容
- 第3章 仮使用認定時の手続きについて
- 第4章 軽微な変更説明書の確認
- 第5章 QA集
- 第6章 参考資料等



3 施行日前後の取扱い

改正建築基準法の施行日前後における規定の適用に関する留意事項

国資料 P-20

○建築確認・検査の対象となる建築物の規模の見直し等は、**施行日（令和7年4月1日）以後に工事に着手するものについて適用されます。**

【留意事項】

1. 施行日前後の建築確認・検査の取扱いが変更されます（下図参照）。
2. 建築確認を円滑に進めるため、
 - ・下図④の場合は建築基準関係規定への適合性について
 - ・下図⑤の場合は構造関係規定等への適合性について
 施行日前から建築主事・指定確認検査機関とあらかじめ相談することをご検討ください。
3. 下図⑥の場合など、施行日以後に行われる消防同意については、同意期限が7日以内に変更となります。
4. 都道府県及び限定特定行政庁における建築主事の業務範囲が変更となりますので、施行日以後の申請先にはご注意ください。
5. 確認申請から確認済証の交付まで一定の審査期間が必要となるため、施行日前に工事に着手する予定の場合は、時間的余裕をもって建築確認申請を行ってください。
6. 施行日前に確認済証が交付され、施行日以後に着工するものについては、着工後の計画変更や検査において、構造関係規定等への適合の確認が必要となり、適合の確認ができない場合には、計画変更に係る確認済証や中間検査合格証、検査済証が交付されないため、一定の余裕をもって対応してください。

確認・検査の対象外から新2号になる木造建築物の取扱い<都市計画区域等の区域外>

	法施行日（令和7年4月1日）	確認申請 (附則第3条)	構造関係規定等への 適合確認
①		不要	
②		不要	
③		不要	
④		着工前に必要	確認：審査する 検査：検査する

旧4号から新2号になる木造建築物の取扱い<都市計画区域等の区域内>		法施行日（令和7年4月1日）	構造関係規定等への適合確認	留意点
⑤			確認：審査しない 検査：検査しない	—
⑥			確認：審査しない 検査：検査しない	—
⑦			確認：審査しない 検査：検査しない	—
⑧			確認：審査しない 計画変更：審査しない 検査：検査しない	—
⑨			確認：審査しない 計画変更：審査しない 検査：検査しない	—
⑩			確認：審査しない 計画変更：審査する 検査：検査する	⑦、⑨、⑫となるよう調整することが考えられる
⑪			確認：審査する 検査：検査する	施行日以後に行われる 消防同意については7日以内
⑫			確認：審査する 検査：検査する	施行日以後に行われる 消防同意については7日以内

確認・検査の対象外から新2号になる木造建築物の取扱い<都市計画区域等の区域外>		法施行日（令和7年4月1日）	確認申請（附則第3条）	構造関係規定等への適合確認
④			着工前に必要	確認：審査する 検査：検査する

【留意事項】

1. 施行日以後に着工するものは建築確認・検査の対象となり、その際、構造関係規定等についても適合を確認する必要があります。
2. 施行日以後の建築確認を円滑に進めるため、施行日前から建築基準関係規定への適合性について、建築主事・指定確認検査機関とあらかじめ相談することをご検討ください。

旧4号から新2号になる木造建築物の取扱い<都市計画区域等の区域内>		法施行日（令和7年4月1日）	構造関係規定等への適合確認
⑩			確認：審査しない 計画変更：審査する 検査：検査する

【留意事項】

1. 施行日前に確認済証が交付され、施行日以後に着工するものについては、着工後の計画変更や検査において構造関係規定等への適合性の確認が必要となるため、確認申請の段階から構造関係規定等への適合性について、建築主事及び指定確認検査機関とあらかじめ相談することをご検討ください。
2. 着工後の計画変更や検査において、構造関係規定等に係る図書の追加提出が必要となるため、構造関係規定等が建築確認・検査の対象外となる施行日前の着工とすることや、建築確認において構造関係規定等への適合性を確認するために建築確認申請を施行日以後に遅らせること等の対応により、申請者等の負担を軽減することが考えられます。

○ 令和7年4月1日から令和8年3月31日までに工事に着手するものについて、現行（改正前）の壁量基準等によることができます。

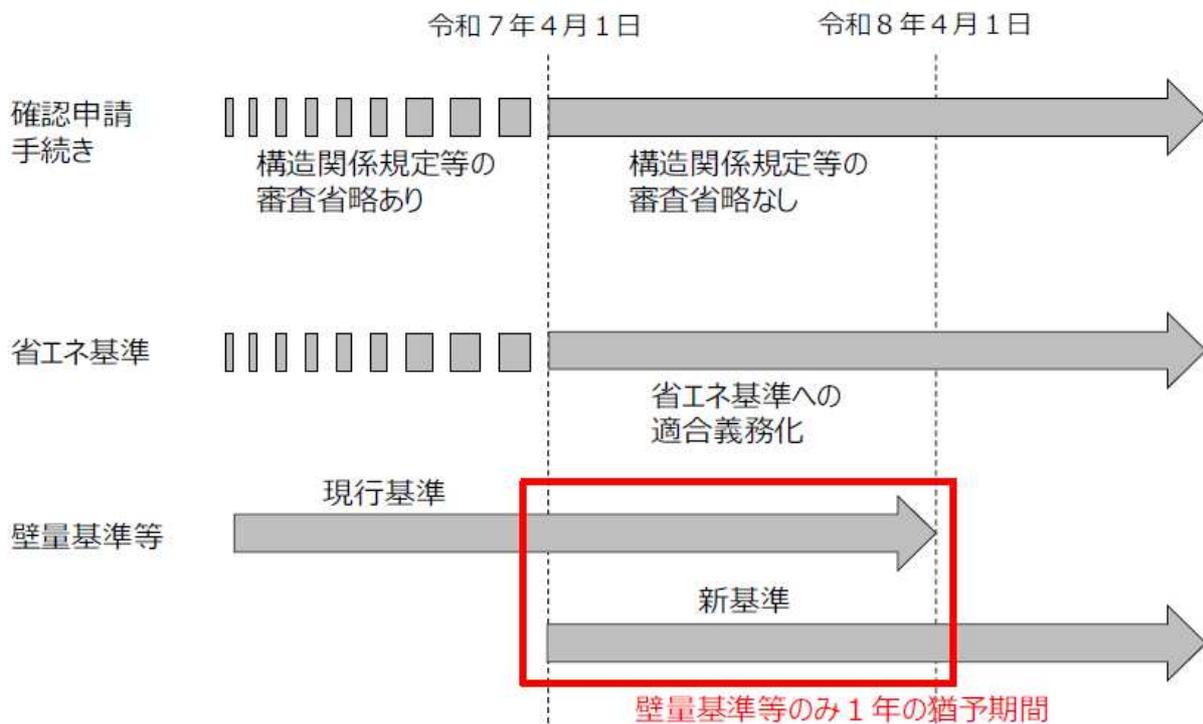
【留意事項】

1. 地階を除く階数が2以下、高さが13メートル以下及び軒の高さが9メートル以下である延べ面積が300㎡以内の木造建築物が対象になります。
2. 改正後の基準によることとするための設計の変更等に時間を要すること等により、当該基準により難しいと認められる場合に適用可能です。（建築確認・検査においては、改正後の基準により難しいと認められる場合に適合することの確認に必要な図書の提出は必要ないこととする予定）
3. 経過措置の対象となるのは、壁量（令第46条。枠組壁工法等（順次追加予定）を含む。）及び柱の小径（令第43条）になります。経過措置を適用する場合であっても、壁量と柱の小径について現行（改正前）の基準に適合していることの審査がされることになります。
4. 確認申請書（第三面18.）と建築計画概要書（第二面20.）に経過措置の適用の有無の記載欄があります。（施行日前後の記載方法は下記参照。適用区分の記載欄の「その他」には、枠組壁工法等（順次追加予定）が該当します。）

	法施行日（令和7年4月）	構造関係規定等への適合確認	様式の記載上の留意点
⑩		確認：審査しない 計画変更：審査する 検査：検査する	中間・完了検査（計画変更）申請書の備考欄に経過措置の適用の有無を記載
⑪		確認：審査する 検査：検査する	「その他必要な事項」の欄に経過措置の適用の有無を記載
⑫		確認：審査する 検査：検査する	改正後の様式を使用又は改正前の様式に経過措置の適用の有無の記載欄を追加して使用

改正建築基準法の施行日前後における規定の適用に関する留意事項

○ 2階建ての木造一戸建て住宅等に係る壁量基準等については、経過措置として、令和7年4月1日から令和8年3月31日までは、現行の壁量基準等を活用することができるが、審査省略制度（4号特例制度）の見直しや省エネ基準の適合義務化は令和7年4月1日からスタートするため、注意が必要。



壁量基準等のみ1年の猶予期間

構造の経過措置の適用を受ける場合も、構造関係書類の添付が必要です。

建築物省エネ法関連の施行日前後における規定の適用に関する留意事項

Point

- 施行日前に着工する場合は、省エネ基準への適合義務はありませんが、**施行日以後に着工**する場合は、**省エネ基準への適合が必要**です。
- この場合、確認済証の交付時期や計画変更の有無により、建築確認・検査の手続きが異なるため留意が必要です。

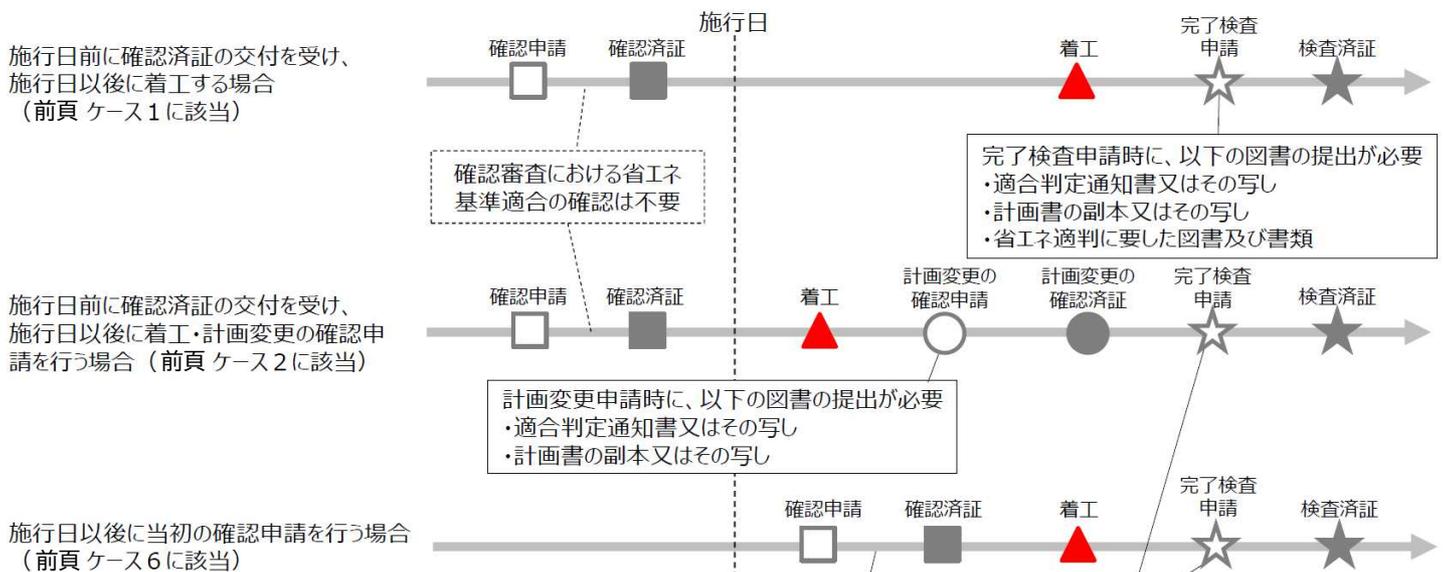
	法施行日 (令和7年4月1日)	省エネ基準適合の確認			適合判定通知書、 計画書の提出 (建築物省エネ法第11条第1項 ただし書が適用されない場合)
		確認審査 (当初)	確認審査 (変更)	完了検査	
1	確認申請 確認済証	不要	-	必要	完了検査の申請時に 必要
2	計画変更の確認申請 計画変更の確認済証	不要	必要	必要	計画変更の確認審査時に 必要
3	確認済証	必要	-	必要	確認審査時に必要
4	計画変更の確認申請 計画変更の確認済証	不要	必要	必要	計画変更の確認審査時に 必要
5	確認済証	不要	必要	必要	計画変更の確認審査時に 必要
6	確認申請 確認済証	必要	-	必要	確認審査時に必要

建築物省エネ法の申請単位は棟毎のため棟毎の工事着手の時期で判断します

※ 完了検査申請時には、省エネ適判に要した図書及び書類の提出が必要 69

建築物省エネ法関連の施行日前後における規定の適用に関する留意事項

- 施行日前に確認済証の交付を受け、施行日以後に着工する場合は、完了検査申請時に適合判定通知書又はその写し、計画書の副本又はその写し及び添付図書等が提出されることとなる。
- 施行日前に確認済証の交付を受け、施行日以後に着工し、計画変更の確認申請を行う場合は、計画変更申請時に適合判定通知書又はその写し、計画書の副本又はその写しが提出されることとなる。

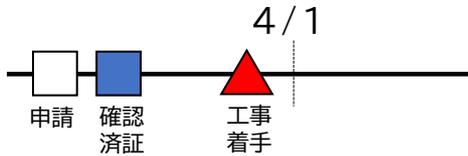


**改正法への適合を計画変更
または完了検査時に確認で
きない場合は、検査済証等を
交付することができません。**

お願い事項

確認済証の交付の時期と工事着手日によって手続きが異なります。

都市計画区域内の場合



確認済証の交付: 3月31日以前
工事着手 : 3月31日以前

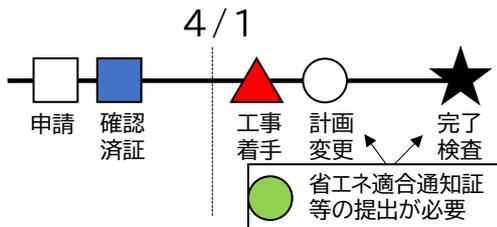
※住宅と非住宅の小規模建築物は現行のどおり、
300㎡未満は説明義務、300㎡以上は届出義務

- 3月は確認申請窓口が込み合うことが予想されますので、**余裕をもって確認申請のご提出をお願いします。**
- 現行の省エネ物省エネ法の届出や建築主へ説明が必要です。
- 申請状況によっては3月中に確認済証の交付ができず、4月1日以降に審査がずれ込む場合があります。その場合は、改正法の適用になり、**省エネ仕様基準の審査または省エネ適合性判定の申請**(新3号建築物を除く)**が必要になります。**
- 工事着手がわかる資料の整理をお願いします。

71

お願い事項

都市計画区域内の場合



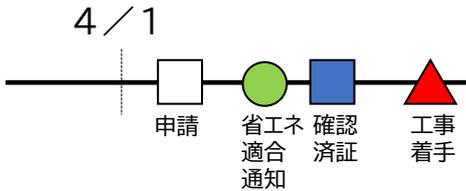
確認済証の交付: 3月31日以前
工事着手 : 4月1日以降

※原則全ての建築物に省エネ基準適合義務化

- 3月以前に4月1日以降の工事着手で確認申請を提出する場合、省エネ基準や構造等の4号特例の部分について確認申請時に確認する場合がありますので、改正後の法適合性について、あらかじめ窓口に相談をお願いします。
- 省エネ基準を仕様基準等以外で省エネ計算による場合は、**4月1日以降に適合性判定の申請**(新3号建築物を除く)**をし、計画変更もしくは完了検査申請時に副本等の提出が必要です。**
- **改正法への適合**を計画変更または完了検査時に確認できない場合は、**検査済証等を交付することができません。**
- 5月以降の着手のものは、年度内は窓口が込み合うことから、なるべく4月1日以降に申請をお願いします。

72

都市計画区域内・区域外の場合



確認申請の提出: 4月1日以降
工事着手 : 4月1日以降

※原則全ての建築物に省エネ基準適合義務化

- 申請様式は、改正後の様式でご提出をお願いします。確認申請の法定審査期間は**35日**ですので、工事着手の35日前までに申請をお願いします。
- **省エネ基準を仕様基準等以外で省エネ計算で適合させる場合は、適合性判定の申請(新3号建築物を除く)が必要です。**
- 構造の経過措置の適用を受ける場合も、構造関係書類の添付が必要です。
- 手数料が改正された場合、改正後の金額で納付ください。
- **都市計画区域外(現行法の4号建築物の場合のみ)で4月上旬に着工したい場合は、3月以前に申請はできませんので、提出予定の確認申請窓口・省エネ適合判定機関等に事前相談の上、申請をお願いします。**

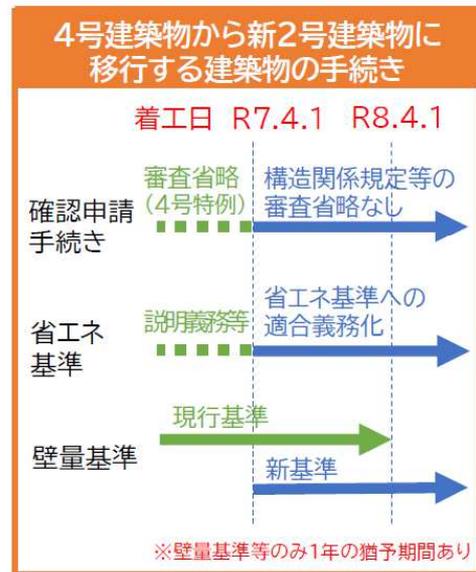
令和7年3月31日以前に着工の4号建築物の 確認申請は **2月末までの** 提出にご協力をお願いします



(建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律)

- 改正建築基準法・建築物省エネ法が**令和7年4月1日**に施行されます。
- 確認申請窓口では2～3月は確認申請の増加が見込まれ、確認済証交付に時間を要することが予想されるため、3月31日までに着工を希望される場合は**余裕をもった申請にご協力**をお願いします。
- 3月に申請し、図書の追加説明等が生じた場合、確認済証が3月中に交付できないおそれがあり、その場合**改正法の適用対象(省エネ基準適合義務の対象等)**となりますので、ご注意ください。
- 5月以降に着工する物件は4月以降の申請にご協力をお願いします。

※着工の時点とは・・・杭打ち工事、地盤改良工事、山留め工事又は根切り工事に係る工事が開始された時点を指します。



注意

・4月早期に工事着工を予定している物件については、改正法に適合していることが確認できる書類を添付して3月までに申請するなど、対応方法について申請先窓口とご相談ください。
 ・確認済証の交付後に**着工が4月にずれ込んだ場合**、計画変更申請もしくは完了検査までに、省エネ適判通知書の交付や改正法に適合することの確認を受ける必要があります。

工事の着手の時点

一般的には「杭打ち工事」「地盤改良工事」「山留め工事」又は「根切り工事」に係る工事が開始された時点です。

工事の着手に該当しない行為

- 地盤調査のための掘削行為、ボーリングの実施
- 現場の整地、やり方
- 地鎮祭の挙行
- 現場の仮囲いの設置
- 現場事務所の建設
- 既設建築物の除却
- 現場への建設資材、建設機械の搬入
- 工事請負契約書の締結

完了検査等で着工日を確認する場合がありますので、改正法施行日をまたぐ工事の場合、検査員等に資料が求められた際に提出ができるよう、着工日の確認できる資料の準備をお願いします。(例 着工日のわかる工事看板入りの工事写真、工程表等)

4 検査済証のない建築物の増築等について

検査済証のない建築物の確認方法

■検査済証の有無の確認方法

各特定行政庁で台帳記載事項証明等で確認済証や検査済証の有無を確認することができます。以下の建築物については、確認申請等が不要だったため、証明書は発行できません。

○法的に確認申請が必要でない建築物

- ・都市計画区域に編入前の区域の旧4号建築物
- ・防火・準防火地域外の10㎡以内の増築等

○法的に完了検査が必要でない建築物

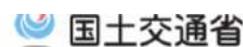
- ・上記の確認申請が不要な建築物
- ・用途変更の場合(ただし、完了届の提出は必要)

【参考】完了検査の受検が低かった時期

近年では住宅ローンでの検査済証の提出や周知等により、概ね検査済証の交付を受けている傾向ですが、**昭和～平成の前半は完了検査率が低い。**

増築・大規模な修繕、大規模な模様替え等の際に既存建築物の検査済証がない場合、法の適合性を確認する調査等が必要になりますのでご注意ください。

既存建築物の現況調査ガイドライン(第1版)



- 既存建築物の増改築等をしようとする場合に、増改築等を行わない既存部分の建築基準法令の規定への適合性を確認することが難しく、既存建築ストックの有効活用の障壁となっている。
- こうした背景を受け、国土交通省では、既存建築ストックの有効活用を図るために「既存建築物の現況調査ガイドライン(第1版)」を令和6年12月に策定・公表。本ガイドラインは、増築等をしようとする既存建築物について、建築士が行う現況調査の手順・方法、調査結果に応じた既存建築物の緩和措置の適用の可否、確認申請での活用を想定した調査報告書の作成方法を解説している。

<ガイドラインに基づく現況調査の全体像>



ーガイドラインはこちらからご覧ください

調査1:検査済証の交付状況等の調査

増改築等を行うおとする既存建築物について、直近の建築等工事に係る次の事項を調査。

- ✓ 検査済証の交付の有無
- ✓ 直近の建築等工事の着手時点

調査2:現地調査

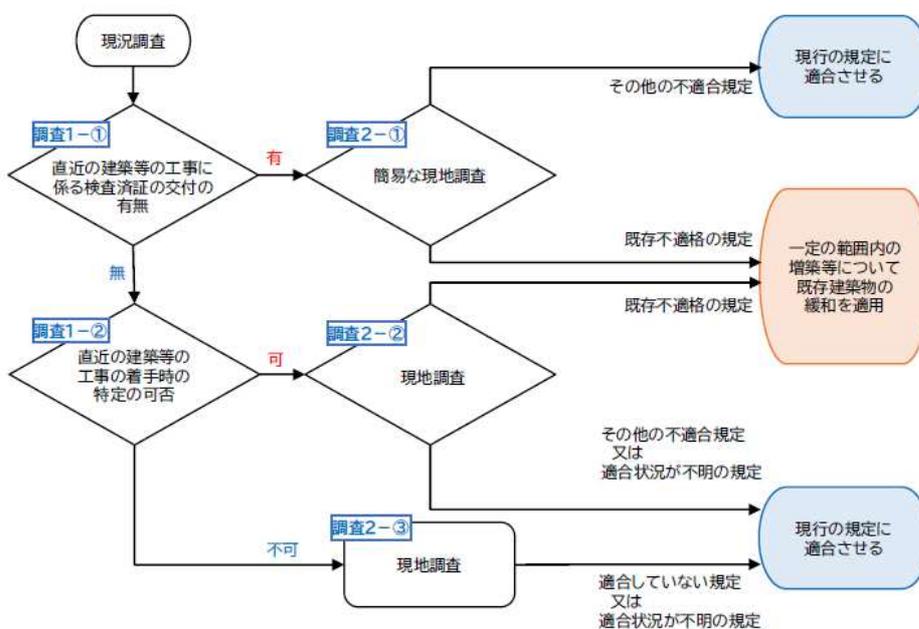
調査1の結果に応じ、計画建築物の現地にて次の事項を調査し、調査報告書を作成。

- ✓ 現行の規定への適合状況
- ✓ 直近の建築等の工事着手時の規定への適合状況(既存不適格である規定を特定)

増改築等の計画の作成

調査2の結果に応じ、増改築等を計画。調査報告書は確認申請図書に活用。

- ✓ 適合状況が「不適合」又は「不明」の規定は現行の規定へ適合させる。
- ✓ 適合状況が「既存不適格」の規定は緩和を適用する。



- 既存不適格である建築物については、増改築等の際に現行の建築基準法令の規定に適合させることとしているが、建築主の負担が過大になることもあることから、一定の条件の増改築等については、既存不適格である規定を引き続き既存不適格とすることができる緩和措置を講じている。
- 上記緩和措置を適用した増改築等を円滑に実施できるよう、国土交通省では、緩和措置を適用する場合の条件等を図解した「既存建築物の緩和措置に関する解説集(第1版)」を令和6年12月に策定・公表。



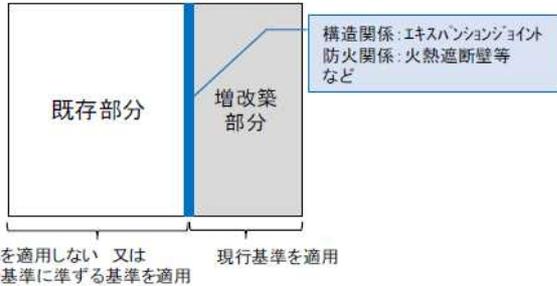
←解説集はこちらをご覧ください

既存建築物の緩和が適用される代表的なパターン

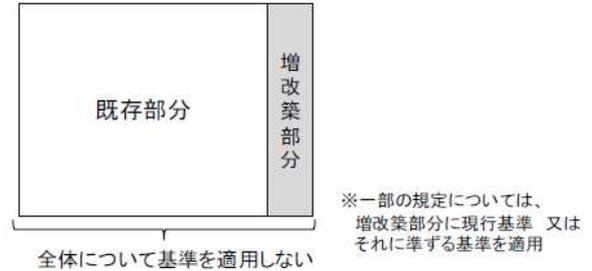
※あくまで代表的なパターンであり、個別の規定ごとに緩和条件を確認する必要がある。

① 規定の適用上、増改築部分と既存部分を分けられる場合

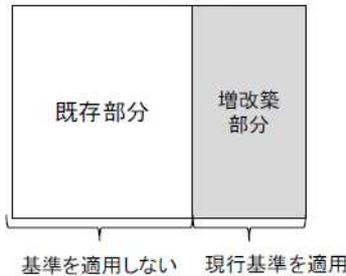
構造、防火・避難の関係規定



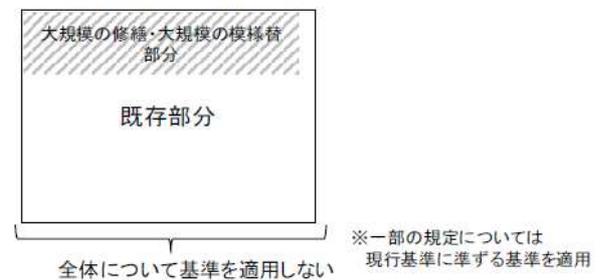
② 増改築部分が小規模な場合



居室、建築設備等の関係規定



③ 大規模の修繕・大規模の模様替の場合



【参考】国の公表資料等

改正法に関する主な解説資料・ガイドライン等 (1/2)

資料名	対象者		リンク等
	申請者	審査者	
■ 共通			
建築基準法・建築物省エネ法改正法制度説明資料 (令和6年9月)	○	○	https://www.mlit.go.jp/common/001627103.pdf
逐条解説 (令和5年3月版)	○	○	https://www.mlit.go.jp/common/001595289.pdf ※ 今後3年目施行関係について更新予定
■ 建築基準法			
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/001845811.pdf
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【経過措置対応版】	○	○	※ 経過措置を適用する際の確認申請図書を作成例を別冊データとして準備 (R7.4.1~R8.3.31着工に限る) ※ 国土交通省HPIに掲載予定
2階建ての木造一戸建て住宅(枠組壁工法)等の確認申請・審査マニュアル	○	○	https://www.mlit.go.jp/common/001769651.pdf
リフォームにおける建築確認要否の解説事例集(木造一戸建て住宅)	○		※ 国土交通省HPIに掲載予定
既存建築物の現況調査ガイドライン(第1版)	○		https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/content/001847401.pdf
既存建築物の緩和措置に関する解説集(第1版)	○	○	https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/content/001847403.pdf

改正法に関する主な解説資料・ガイドライン等 (2/2)

資料名	対象者		リンク等
	申請者	審査者	
■ 建築物省エネ法			
省エネ基準適合義務制度の解説	○	○	https://www.mlit.go.jp/common/001627105.pdf
木造戸建住宅の仕様基準ガイドブック【省エネ基準編】	○	○	1～3地域版 、 4～7地域版
木造・RC造戸建住宅の仕様基準ガイドブック【省エネ基準編】	○	○	8地域版
木造戸建住宅の仕様基準ガイドブック【誘導基準編】	○	○	1～3地域版 、 4～7地域版
木造・RC造戸建住宅の仕様基準ガイドブック【誘導基準編】	○	○	8地域版
住宅の省エネルギー基準と評価方法2024【戸建住宅版】	○	○	https://www.mlit.go.jp/common/001627022.pdf
住宅の省エネルギー設計と施工2023	○		1～3地域版 、 4～7地域版 、 8地域版
設計・監理資料集	○		住宅版 、 非住宅版
建築物省エネ法に基づく省エネ基準適合義務制度等に係る手続きマニュアル	○	○	https://www.mlit.go.jp/common/001768045.pdf
省エネ基準適合義務対象建築物に係る完了検査の手引き		○	https://www.mlit.go.jp/common/001500267.pdf
気候風土適応住宅の解説（令和6年度版）	○	○	https://www.mlit.go.jp/common/001753442.pdf