

2025年の建築基準法の改正

2025年4月1日に改正建築基準法が施行され特に私達が多く扱う四号建築物が大きく変わりました。今号では、この建築基準法6条の改正内容と家屋調査にどの様に関連があるのかについて紹介します。

【建築基準法の改正】

建築基準法は今までも改正されており、例えば1981年に耐震基準が大きく変わり、これ以降の建物を「新耐震基準の建物」、これより前の建物を「旧耐震基準の建物」と言われます。また、2000年にも大きな改正が行われ、事実上地盤調査の義務づけや柱や筋交いを固定する接合部の金物、耐力壁の配置のバランス(四分割法)等が規定されてきました。今回の改正ではどのような内容となっているか、主に家屋調査に関連する内容について記します。

【四号建築物の廃止と四号特例】

今回の改正では、耐火や防火規定等も改正されていますが、四号特例の縮小について改正前と改正後を以下の図等を用いて説明します。建築基準法第6条では建築時の確認申請について規定されており、改正前は家屋調査の対象で最も多い「木造建築2階建(500㎡以下のもの)」が、この6条1項四号に該当する建築物とされていました。この四号建築物の特例で最も大きな特徴としては、建築士が設計した場合には簡単な壁量計算を行うことで建築確認申請時の構造関係規定等の審査項目を省略することができ、構造計算書として残されていない場合があります。

しかし、カーボンニュートラル社会実現のため省エネ基準の適合が義務化され、住宅の断熱性能の向上や太陽光発電設備の設置が必要となり建物の重量が増したことが背景にあります。これにより、建物が重くなると地震などが生じた際建物に損傷が生じやすくなり、最悪は倒壊に至るケースが考えられます。このため、建物重量が増加しても確認申請時に安全性を確かめられるように、四号特例の見直しがなされました。

具体的には、四号建築物が廃止され、一から三号までの建築物に変更されましたが、一号建築物については変更なく、二号建築物は「一号に掲げる建築物を除くほか、2以上の階数を有し、又は述べ面積が200㎡を超える建築物」とされ、構造の種別は特に規定されていないため、ここに木造建築2階建が面積の制限なく該当するようになりました。このため、我々が多く扱う木造2階建も確認申請の際は構造計算書が必要となりました。なお、平屋建で200㎡以下の建物については三号建築物となり、前回の四号特例と同様のものが適用され、今まで通り特例を受けることができます。

この変更に伴うメリット・デメリットは、以下に示す通りであります。

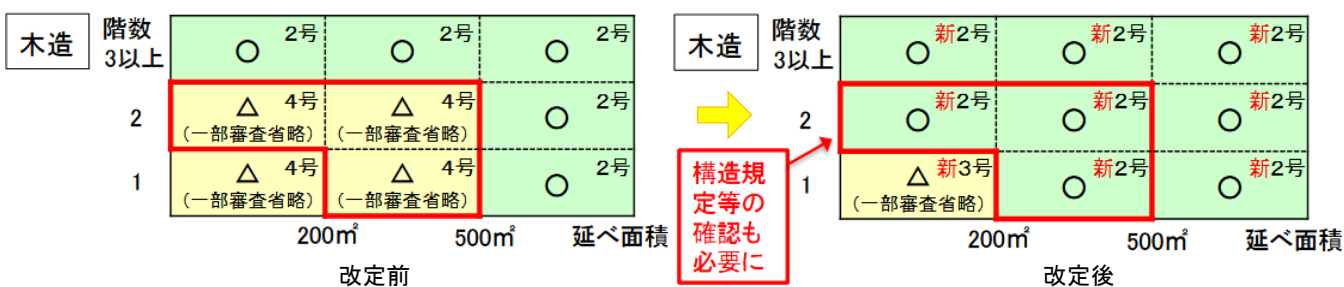


図1 建築確認の対象となる建築物の規模

出典：国土交通省 令和6年4月1日付け、令和7年4月施行予定分の説明資料

メリット

- ・ 構造計算により、安全性が高まる
- ・ 確認申請の審査により住宅品質が確保される

デメリット

- ・ 設計者の負担増大
- ・ 簡易計算でなくなるため工期延長
- ・ 上記によるコスト上昇が住宅価格に影響

この改定に関係する振動被害の被害判定については、Web版で詳しくお伝えします。