

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 1 章 建築編 第 3 回

建築基準法改正（4 号特例・新 2 号・新 3 号）

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 背景：これまでの「4 号特例」とは
3. 何が変わったか：建築物の区分再編
4. 1 号・2 号・3 号建築物の基本区分
5. 実務インプリケーション
6. 確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 2025 年 4 月施行の建築基準法改正（4 号特例縮小）の概要を説明できる
- 新 2 号建築物・新 3 号建築物の区分と、それぞれの審査の違いを理解する
- お客様・施工会社との打合せで、改正の影響を正しく伝えられる

2. 背景：これまでの「4 号特例」とは

4 号特例は、木造の戸建住宅を建てる際、建築士が設計・工事監理していれば構造耐力関係の審査を省略できる制度でした。1983 年、住宅需要急増による審査機関の人員不足対策として導入され、一般的な戸建住宅の大半がこの対象でした。

4 号特例の対象要件（改正前）：木造は「2 階建て以下」かつ「延べ面積 500 m²以下」かつ「高さ 13m もしくは軒高 9m 以下」、非木造は「平屋」かつ「延べ面積 200 m²以下」。

3. 何が変わったか：建築物の区分再編

従来の 1～4 号の区分のうち、4 号がなくなり「新 2 号」「新 3 号」に再編されました。

区分	対象	審査の扱い
新 2 号建築物	木造 2 階建て、または木造平屋で延べ面積 200 m ² 超	審査省略が廃止。構造・省エネ図書の提出が必須に
新 3 号建築物	木造平屋かつ延べ面積 200 m ² 以下	従来の 4 号特例と同様に簡略審査を維持

都市計画区域外に建てる新 3 号建築物は、引き続き審査自体が省略可能です。

4. 1 号・2 号・3 号建築物の基本区分（再確認）

区分	内容	審査
1 号建築物	用途部分が 200 m ² 超の特殊建築物（学校・病院・劇場・展示場・旅館・工場など）	従来通り審査あり

2号建築物	木造3階建て以上、または延べ面積500㎡超、高さ13m・軒高9m超	従来通り審査あり
3号建築物	木造以外の構造かつ2階建て以上、または延べ面積200㎡超	従来通り審査あり

今回の改正で名称が似た「新2号」「新3号」が新設されたため、従来の1～3号建築物と混同しないよう注意が必要です。

5. 実務インプリケーション

5-1. 良いニュース：小規模平屋はこれまで通り

延べ面積200㎡以下の木造平屋（新3号建築物）は、従来通り簡略な審査で進められます。一般的な戸建賃貸・平屋住宅の多くはここに該当します。

5-2. 注意が必要なケース：2階建て・大規模平屋

- 木造2階建て、または200㎡超の平屋（新2号）は、構造計算書・省エネ関連図書の提出が必須
- 審査期間の長期化が見込まれる
- 設計・確認申請コストの増加

5-3. 増築・用途変更を伴う案件での注意

競売物件やリノベ案件で増築・用途変更を伴う場合、床面積や階数によって区分が変わり、審査負担が変化する可能性があります。案件ごとに区分を確認する運用を徹底してください。

6. 確認すべきポイント

- ☐ 対象建築物が新2号・新3号のどちらに該当するか（木造か、階数、延べ面積）
- ☐ 都市計画区域内か区域外か（区域外の新3号は審査省略継続）
- ☐ 新2号に該当する場合、構造計算・省エネ図書の準備スケジュールを確保しているか
- ☐ 既存建物の増築・用途変更で区分が変わらないか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：新築計画のお客様に説明するとき

「2025 年 4 月から建築確認の審査ルールが変わりました。平屋で延べ床 200 m²以下であれば、これまでと同様のスムーズな審査が進められますが、2 階建てにする場合は構造計算書の提出が必要になり、確認申請の期間が長くなる可能性があります。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 4 号特例は完全になくなったのですか？

A. 「4 号」という区分自体はなくなり、新 2 号・新 3 号に再編されました。新 3 号（木造平屋・200 m²以下）は従来の 4 号特例に近い簡略審査が維持されています。

Q. 既存の 4 号建築物（改正前に建てられた住宅）にも影響しますか？

A. 既存建物そのものへの遡及適用はありませんが、増築・大規模修繕・用途変更を行う際は、その時点の区分・基準で審査されるため注意が必要です。

Q. 審査が厳しくなると、工期はどのくらい延びますか？

A. 案件・審査機関により異なるため一概には言えません。新 2 号に該当する計画は、構造計算書等の準備期間を含めて余裕を持ったスケジュールを組むことを推奨します。

9. ケーススタディ

ケース：スケジュールを見誤り引き渡しが遅延

状況：木造 2 階建て（新 2 号該当）の新築請負契約で、従来と同じ審査期間を想定して工程を組んだが、構造図書の追加提出が発生し、確認済証の交付が想定より遅れた。

原因：2025 年 4 月改正による新 2 号建築物の審査強化を工程計画に織り込んでいなかった。

教訓：新 2 号に該当する計画は、審査期間に余裕を持たせた工程表を最初から提示し、お客様にも変更の可能性を事前説明しておく。

10. EX 実務メモ

□ 四街道市で実際にあった事例：

□ 佐倉市で注意したいポイント：

□ 千葉市での実務：

□ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 新3号建築物の要件はどれか。 ①木造2階建て ②木造平屋・延べ面積200㎡以下 ③非木造平屋

問2. 新2号建築物で必須となった提出書類はどれか。 ①構造・省エネ図書 ②重要事項説明書 ③登記簿謄本

問3. 都市計画区域外の新3号建築物の扱いはどれか。 ①審査省略が継続 ②必ず審査が必要 ③建築禁止

解答：問1＝② 問2＝① 問3＝①

12. 今日のまとめ

- 2025年4月改正で、旧4号建築物は「新2号」「新3号」に再編された
- 新3号（木造平屋・200㎡以下）は従来通りの簡略審査を維持
- 新2号（木造2階建て・大規模平屋）は構造・省エネ図書の提出が必須になり、審査が厳格化
- 増築・用途変更時は区分の再確認が必要

次回予告：第4回「建ぺい率・容積率」－実務での計算方法とオーバー事例を扱います。