

令和7年4月1日 建築基準法の改正により

熊本県からのお知らせ

# 小規模な木造住宅等が新たに 建築確認の対象となります。

令和7年4月1日 建築基準法の改正により

熊本県からのお知らせ

# 小規模な木造住宅等が新たに 建築確認の対象となります。



令和7年4月1日以降に工事に着手する /



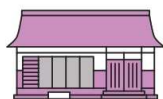
令和7年4月1日以降に工事に着手する /



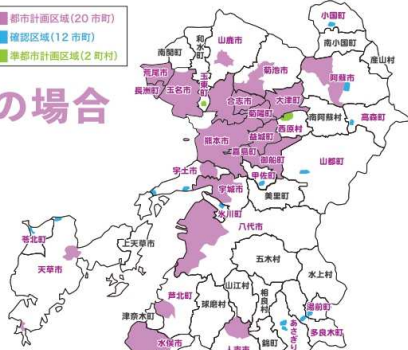
## 木造平家建ての新築

## 木造2階建ての新築

1 延べ床面積 200 m<sup>2</sup>を超える場合  
**県内全地域**で「建築確認」が  
**必要**になります。



■都市計画区域(20市町)  
■確認区域(12市町)  
■準都市計画区域(2町村)



2 延べ床面積 200 m<sup>2</sup>以内の場合  
都市計画区域、確認区域、準都市計画区域  
においては「建築確認」が従来と同じく必要です。

詳しくは建築士にお尋ねください。



建築確認が不要な建築物も、  
建築基準法や省エネ基準に適合  
させる必要があります。

建築基準法の改正ココが **ポイント**

**POINT** 「建築確認」の新たな審査項目



### 構造の安全性

屋根や壁の重さに見合った  
●壁の必要量と配置  
●柱の大きさの確保 など

### 各部分の寸法・仕様

●各部屋の窓の大きさと  
その計算過程  
●材料の防火性能 など

建築物省エネ法の改正ココが **ポイント**

**POINT** 「省エネ基準」の義務付け



### 断熱性能



屋根(天井)・壁・床・窓

### 一次エネルギー消費量

●暖冷房設備 ●照明設備

●換気設備 ●給湯設備



**県内全地域**で「建築確認」が  
**必要**になります。詳しくは建築士にお尋ねください。

ここは都市計画区域  
でないから木造住宅の  
確認はいらないのでは？

2階建ての住宅はすべて、  
全国どこでも建築確認の  
対象になりました。



建築基準法の改正ココが **ポイント**

**POINT** 「建築確認」の新たな審査項目



### 構造の安全性

屋根や壁の重さに見合った  
●壁の必要量と配置  
●柱の大きさの確保 など

### 各部分の寸法・仕様

●各部屋の窓の大きさと  
その計算過程  
●材料の防火性能 など

建築物省エネ法の改正ココが **ポイント**

**POINT** 「省エネ基準」の義務付け



### 断熱性能



屋根(天井)・壁・床・窓

### 一次エネルギー消費量

●暖冷房設備 ●照明設備

●換気設備 ●給湯設備

2階建ての場合は裏面へ！

平家建ての場合は裏面へ！



# 令和7年4月1日 建築基準法の改正 小規模な木造住宅等が新たに建築確認の対象となります。

**!** 建築確認の申請時には、次の点に注意してください。

### ① 「建築士事務所」に依頼

建築物の設計や申請手続は、原則「建築士事務所」に依頼する必要があります。建築主から依頼を受けて設計等の業務ができるのは、「建築士」個人ではありません。

「建築士事務所」に所属する「建築士」が、このパンフレットの注意事項をはじめ敷地の条件をすべて調査し、建築物の設計や建築確認の申請を行います。

### ② 土砂災害の危険性

土砂災害のおそれのある区域内には、原則、建築することができません。

**建築できない区域**  
【土砂災害レッドゾーン】  
【急傾斜崩壊危険区域】

詳しくは土砂災害マップをご覧ください。

### ③ 「がけ」に近接しない

「がけ」とは、高さ2mを超え、勾配30°を超える段差を指します。「がけ」に近接して建築物を建てることはできません。

がけ条例適用による建築制限

【「がけ」から後退する】又は【安全な擁壁を設置する】必要があります。

### ④ 「建築物の敷地」の設定

「建築物の敷地」  
住宅と物置、母屋と離れのように、用途上・機能上分けることができない建築物が複数ある場合は、別々ではなく、原則として同一の敷地として設定します。

「地目」  
土地登記簿上の土地の種類です。敷地又は敷地の一部の地目が農地等の場合、転用等の手続きが可能かを調査し、計画を進めてください。

### ⑤ 敷地外への越境

既存建築物の一部が道路や隣接地にはみ出して（越境して）いないか、事前に調査してください。

敷地境界があいまいな場合は、建築の機会に境界の確定をお勧めします。

### ⑥ 里道・水路の重なり

現場では見えない「里道」や「水路」に建築物が重ならないか、事前に調査してください。

### ⑦ 「既存のブロック塀」の安全性

敷地内に「既存のブロック塀」がある場合、倒壊の危険性がないか事前に調査してください。

建築物の建替えや増築時には、「既存のブロック塀」も原則として建築基準法の基準に適合させる必要があります。

### ⑧ 既存建築物への「増築」等

次の「増築」を行う場合、建築確認が必要になります。

(1) 既存建築物（2階建）に接続して平家を増築する場合  
(2) 既存建築物（平屋）に接続して平家を増築する場合で、床面積の合計が200㎡を超える場合

「既存建築物」の調査  
「増築」の建築確認では「既存建築物」についても安全性等の審査を行いますので、事前に調査して図面を作成してください。  
※特に昭和56年以前の「既存建築物」は耐震診断が必要です。

※工作物（高さ4mを超える広告塔・看板等）は、これまでと同様に都市計画区域内外にかかわらず、建築確認が必要です。

お問合せ担当窓口		対象地域	連絡先
熊本市	建築指導課 建築審査室	熊本市	熊本市中央区手取本町1-1 TEL：096-328-2516
八代市	建築指導課	八代市	八代市松江城町1-25 TEL：0965-33-4750
天草市	建築課	天草市	天草市東浜町8-1 TEL：0969-32-6797
熊本県	県央広域本部 景観建築課	宇土市、宇城市、上天草市、上益城郡、下益城郡、天草郡	熊本市中央区水前寺6-18-1 TEL：096-333-2793
	県北広域本部 景観建築課	玉名市、荒尾市、山鹿市、菊池市、合志市、阿蘇市、玉名郡、菊池郡、阿蘇郡	菊池市隈府1272-10 TEL：0968-25-2729
	県南広域本部 景観建築課	水俣市、人吉市、八代郡、葦北郡、球磨郡	八代市西片町1660 TEL：0965-33-3117