

 **KITAI** 建築設計事務所の

建築確認申請ガイド



2025.12

1. はじめに —

多くの方が「建築確認申請って何？」「なぜ時間がかかるの？」と疑問を持っています。

2025 年から制度が大きく変わり、必要な作業量・審査の厳しさが大幅に増加したため、一般の方には見えない“裏側の作業”が増えています。

この資料では、「なぜ時間が必要なのか」「なぜ専門家でなければならないのか」をわかりやすく説明しています。

2. 建築確認申請とは？

建物を建てる前に『建物が法律に適合しているか』を行政・審査機関に確認してもらう制度です。

- ・ 違法建築を防ぐ
- ・ 安全な建物にする
- ・ 周囲の環境や条例に適合させる

この“最終チェック”を通らないと工事は始められません。

3. 法改正で何が変わったのか？（重要）

2025 年 4 月より、建築確認に大きな変更が入りました。

● 審査項目の増加（4 号特例の縮小・実質廃止）

→ これまで建築士の自己チェックで済んでいた部分も審査対象に。

● 必要書類が増えた

→ 図面・構造内容・設備関係・省エネ関連資料などが細かく必要。

● 修正・再提出が多くなる傾向

→ 法改正直後は、審査側の運用も安定しておらず時間が読みにくい。

● 審査期間が長期化

→ 4～6 週間になるケースも。

● 罰則の強化

→ 虚偽申請・無確認着工などの罰則も厳格化。

4. 建築確認申請では何をしているのか？

一般の方から見えませんが、実際にはとても多くの工程があります。

- ① 現地調査
- ② 図面・設計内容の精査
- ③ 役所・審査機関への事前相談
- ④ 申請書類作成（多数）
- ⑤ 建築士の資格が必須
- ⑥ 審査機関との往復（複数回）

→ これだけの作業を一式行うため、時間をいただく必要があります。

5. なぜ申請に時間がかかるのか？

理由 1：2025 年法改正で審査が厳格化したため

→ 審査項目が増え、1 件あたりの作業量が大幅に増加。

理由 2：専門的な作業が多く、建築士しかできない工程が多い

→ 調査・図面確認・法令チェックなどは建築士業務。

理由 3：申請不備があると大幅に遅れるため

→ むしろ急ぐと逆に遅くなるケースが増えている。

6. 依頼者様へのお願い

申請は法律に基づく厳格な手続きのため、円滑に進めるために以下のご協力をお願い致します。

- ・必要書類のご提出はできるだけ早めに
- ・図面の変更・仕様変更がある場合はすぐお知らせください
- ・審査期間は余裕をもってご予約ください
- ・「すぐ着工したい」というご要望には対応できない場合があります

7. 罰則について（必ずご確認ください）

● 無確認着工の罰則

建築基準法第 97 条

→ 罰金・是正命令・工事停止命令 の対象になります。

● 虚偽申請の罰則

建築士・施主共に責任が問われます。

● 違法建築の場合のリスク

- ・引き渡し不可
- ・保険対象外
- ・融資停止・不動産価値の大幅減
- ・完全な建て替え命令が出るケースも

8. KITAI 建築設計事務所の取り組み

当事務所では、法改正以降の複雑化した申請にも対応できるよう、

- ・経験豊富な建築士によるチェック体制
- ・審査機関との連携強化
- ・現地調査～完了までワンストップ対応

を行っております。

9. 最後に

建築確認申請は「ただの書類作成」ではなく、
建物の安全と、お客様の未来の資産価値を守るための重要な工程です。
2025 年の法改正により難易度は上がりましたが、
私たちが責任をもって対応いたしますので、安心してお任せください。