

2. 建築確認手続きが必要となる大規模の修繕・大規模の模様替等について

	問	答	更新日
1	本改正に伴い、階数が2以上又は延べ面積が200㎡超の建築物において大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合についても建築確認・検査の対象となるのか。	貴見のとおりです。大規模の修繕・大規模の模様替に該当しない工事に関しては、以下の技術的助言を発出しているのご確認ください。 ・「屋根及び外壁の改修に関する建築基準法上の取扱いについて（令和6年2月8日付国住指第355号）」 ・「床及び階段の改修に関する建築基準法上の取扱いについて（令和6年2月8日付国住指第208号）」	
2	主要構造部に該当する壁の判断はどのように行うか。	建築物の壁から構造上重要でない間仕切壁を除きます。構造上重要でない間仕切壁に関しては、以下の技術的助言を発出しているのご確認ください。 ・「既存建築物の増築等に係る建築基準法上の取扱いについて（令和7年3月26日付国住指第517号）」	R7.3.26 追加
3	一般的な2階建ての木造一戸建て住宅において、間仕切壁は主要構造部に該当するか。	在来軸組構法の場合、間仕切壁は鉛直力を負担せず、柱が鉛直力を負担するため、間仕切壁は基本的に主要構造部に該当ないと考えられます。 枠組壁工法の場合、間仕切壁は鉛直力を負担するため、基本的に主要構造部に該当すると考えられます。ただし、設計上、鉛直力を負担しないこととしている場合は、この限りではありません。	R7.3.26 追加
4	本改正に伴い、2階建ての木造一戸建て住宅等に太陽光発電設備を後付けで屋根に設置する場合、確認申請が必要になるのか。	確認申請は不要です（法第12条第3項の規定により、特定行政庁が定期報告の対象に指定する建築設備に該当する場合を除く。）。 その際、当該設備設置後の建築物が構造耐力上安全であることが明らかな場合には、再度、壁量計算や耐震診断等を行う必要はなく、構造耐力上安全であることが明らかでない場合には、壁量計算や耐震診断等により安全性の確認が必要です。	
5	建築物を減築して平家かつ延べ面積が200㎡以下にする場合、確認申請は必要か。	工事後に平家かつ延べ面積が200㎡以下となる建築物については、都市計画区域等内にお	

	問	答	更新日
		いて建築（新築・増築・改築・移転）する場合には、確認申請が必要ですが、除却（減築）のみを行う場合には確認申請は不要です。	
6	これまで旧 4 号建築物である 2 階建ての木造一戸建て住宅等の耐震補強工事は大規模の修繕・大規模の模様替に該当するものであっても、確認申請が不要でしたが、施行日以後からは確認申請手続が必要となるということか。	新 2 号建築物に該当する 2 階建ての木造一戸建て住宅等について、施行日以後に大規模の修繕・大規模の模様替に該当する工事を行う場合は、確認申請が必要となります。耐震補強工事の場合も、大規模の修繕・大規模の模様替に該当するかの判断は、主要構造部の一種以上について過半の修繕・模様替を行うかどうかによります。	
7	柱又ははりについて行う修繕又は模様替が過半に該当するかの判断は何によるのか。	過半の判断は、柱、はりともに、それぞれ総本数に占める割合により判断します。なお、小ばりや火打ち材は、主要構造部のはりに含まれません。	
8	外壁又は屋根について行う修繕又は模様替が過半に該当するかの判断は何によるのか。	過半の判断は、壁にあつては総面積に占める割合、屋根にあつては総水平投影面積に占める割合により判断します。	
9	改正後は、2 階建ての木造一戸建て住宅等の屋根の瓦を金属に葺き替える場合、確認申請が必要になるのか。	屋根ふき材の材料にかかわらず、屋根ふき材のみの改修を行う行為は、大規模の修繕・大規模の模様替には該当しないため、確認申請は不要です。 その際、当該改修後の建築物が構造耐力上安全であることが明らかな場合には、再度、壁量計算や耐震診断等を行う必要はなく、構造耐力上安全であることが明らかでない場合には、壁量計算や耐震診断等により安全性の確認が必要です。	
10	令和 6 年 2 月 8 日付国住指第 355 号「屋根及び外壁の改修に関する建築基準法上の取扱いについて」の参考で示されている「大規模の修繕及び大規模の模様替には該当しない屋根の改修の例」で合板は改修範囲に含まれているのか。	合板は含まれていません。 なお、当該図はあくまでも例です。実情に応じて判断してください。	
11	当初屋根ふき材のみの改修を計画していたが、屋根ふき材を剥がした段階で下地材の腐朽が判明し、大規模の修繕・大規模の模様替に該当する規模の改修を行うこととなった場	貴見のとおりです。	

	問	答	更新日
	合、当該改修工事を中断し、確認申請が必要か。		
12	1 階の床の全面を修繕又は模様替する場合、大規模の修繕又は大規模の模様替に該当し、確認申請が必要か。	1 階の床が最下階の床である場合には、当該床は主要構造部には含まれず、基本的に確認申請は不要です（地階がある場合、1 階の床は主要構造部に含まれます。）。	
13	階段が 1 箇所の場合、階段の修繕又は模様替は大規模の修繕又は大規模の模様替にあたりと解してよいか。	貴見のとおりです。	
14	既存建築物の増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（増築等）を行う場合、当該増築等を行う部分のみが現行規定に適合すればよいか。	原則として、すべての規定が遡及適用され、建築物全体が建築基準法に適合する必要があります。一部の既存不適格の規定については、法第 86 条の 7 に基づく緩和が適用可能です。	
15	既存建築物の大規模の修繕・大規模の模様替を行う場合の確認申請において、どのような図書を提出すればよいか。	大規模の修繕・大規模の模様替を行う場合においても、建築物全体の法適合を審査・検査するため、基本的には新築時と同様の図書一式を提出する必要があります。ただし、既存不適格の緩和が適用される場合には、引き続き適用されない規定に係る図書は添付が不要となり、緩和の適用条件の確認に必要な図書の添付が必要となります。詳細は、「既存建築物の現況調査ガイドライン（第 1 版）」の P21 を参考にしてください。ガイドラインは以下の国交省 HP をご確認ください。 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_fr_000061.html	
16	新 2 号建築物で増改築、大規模の修繕・大規模の模様替を行う場合、新築時の検査済証が必要か。	既存建築物の増築等に当たっては、当該建築物の既存部分の法適合状況の確認が必要です。直近の建築工事に係る検査済証の交付を受けている場合は、当該調査を簡略化することが可能です。既存建築物の増築等を行う場合の確認申請の方法や既存建築物の現況調査の方法については、「既存建築物の現況調査ガイドライン（第 1 版）」を参考にしてください。ガイドラインは以下の国交省 HP をご確認ください。 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_fr_000061.html	

	問	答	更新日
17	基礎が既存不適格である住宅において大規模なリフォームを行う場合、外壁や屋根の大規模の修繕であっても基礎を現行法に適合させるための改修が必要となるのか。	既存不適格建築物で大規模の修繕・大規模の模様替を行う場合、令 137 条の 12 の規定に基づき、構造耐力上の危険性が增大しないものについては、法第 20 条は遡及適用されませんので改修は不要です。一方、構造耐力上の危険性が增大する場合は遡及適用されるため、改修が必要となります。	
18	階段の修繕又は模様替による大規模の修繕・大規模の模様替に関する既存不適格の規定について、改正の予定はあるか。	現時点では政令改正に向けた検討を行っていませんが、この度の改正で法第 86 条の 7、政令第 5 章について大幅な改正をしたことから、その運用に当たっては、「既存建築物の現況調査ガイドライン（第 1 版）」「既存建築物の緩和措置に関する解説集（第 1 版）」を参考にしてください。ガイドライン・解説集は以下の国交省 HP をご確認ください。 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_fr_000061.html	
19	壁量基準等の見直しに伴い、既存の木造建築物の取扱いはどうなるのか。	階数が 2 以下で延べ面積が 300 ㎡を超え、500 ㎡以内のものについて施行日以後に増築等を行う場合には、既存不適格調書において所要の事項を確認できれば、新たに構造計算を実施しなくとも、既存不適格建築物として取り扱って差し支えありません。 なお、階数が 2 以下で延べ面積が 300 ㎡以内のものについて施行日以後に増築等を行う場合には、改正後の壁量基準等による確認を行ったうえで、既存不適格建築物として取り扱うかどうかを判断することになります。 ※技術的助言（令和 6 年 6 月 27 日付国住指第 147 号）第 8 参照	
20	建築当時は適法に太陽光を設置している建築物について、改正後に柱の小径基準に適合しない既存不適格建築物となるものに一体増築を計画する場合、改正法適合のために既存部分の改修が必要になるのか。	既存不適格建築物における一体増築について、法第 86 条の 7 が適用される計画である場合、法第 86 条の 7 に規定する基準は、既存部分に遡及適用されないもので、必ずしも改修は必要ではありません。 なお、法第 86 条の 7 の運用に当たっては、「既存建築物の現況調査ガイドライン（第 1 版）」	

	問	答	更新日
		「既存建築物の緩和措置に関する解説集（第1版）」を参考にしてください。 ガイドライン・解説集は以下の国交省 HP をご確認ください。 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_fr_000061.html	
21	既存建築物の大規模の修繕・大規模の模様替を計画するため、「既存建築物の現況調査ガイドライン」に基づく「現況調査報告書」を作成する場合、基礎配筋についての調査はどのような方法があるか。	下記の方法による調査が考えられます。 ・電磁誘導法による鉄筋探査 ・電磁波レーダー法による鉄筋探査及びはつりだしによる直接計測	
22	既存の木造住宅の改修等にあたり、令第22条各号に掲げる規定を満たすことが困難な場合、ただし書の「その他これらに類する材料」に防湿フィルムを含むと考えてよいか。	地面からの湿気は、各土地の状況によって差異が激しいため、ただし書にいう防湿上有効な措置の取扱いには土地の条件を十分考慮することが必要です。なお、「その他これらに類する材料」として厚さ 0.1mm 以上の防湿フィルムを施工することは有効な手段の1つであると考えます。	