

木造戸建の大規模なリフォームに関する 建築確認手続について

【令和7年1月14日時点】

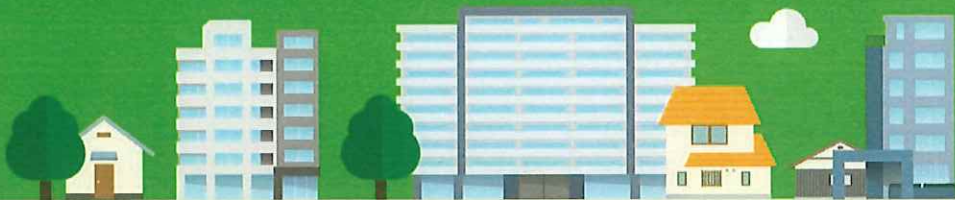
令和7年1月

国土交通省住宅局

設計者・工務店の皆様へ

2025年4月(予定)から 全ての新築住宅・非住宅に 省エネ基準適合が 義務付けられます

建築物省エネ法が改正されました(令和4年6月17日公布)



省エネ基準適合見直し3つのポイント

1

原則全ての
新築住宅・非住宅に
省エネ基準適合が
義務付けられます

※住宅・建築物の「省エネ基準」について

省エネ基準とは、建築物が備えるべき省エネ性能の確保のために必要な建築物の構造及び設備に関する基準であり、一次エネルギー消費量基準と外皮基準からなります。新たに義務化対象となる建築物については、現行省エネ基準(気候風土適応住宅についての合理化措置を含む)が適用されます。

2

建築確認
手続きの中で
省エネ基準への
適合性審査を
行います

3

2025年4月
に施行予定
です

詳細は裏面をご覧ください

全ての新築住宅・非住宅に 省エネ基準適合が義務付けられます

2022(令和4)年6月に公布された「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」(令和4年法律第69号)により、建築物省エネ法が改正され、原則全ての建築物について、**省エネ基準への適合が義務付けられます**。

併せて、建築基準法の改正により、**建築確認・検査対象の見直しや審査省略制度(いわゆる「4号特例」)**の縮小が措置され、建築主・設計者の皆さまが行う建築確認の申請手続き等も変更されます。

1 原則※ 全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付けられます

〈現行〉	非住宅	住宅	〈改正〉	非住宅	住宅
大規模 (2000㎡以上)	適合義務 (2017.4~)	届出義務	➔	適合義務 (2017.4~)	適合義務
中規模	適合義務 (2021.4~)	届出義務		適合義務 (2021.4~)	適合義務
小規模 (300㎡未満)	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務

※エネルギー消費性能に及ぼす影響が少ないものとして政令で定める規模(10㎡を想定)以下のもの及び、現行制度で適用除外とされている建築物は、適合義務の対象から除く

2 建築確認手続きの中で省エネ基準への適合性審査を行います

- 省エネ基準へ適合しない場合や、必要な手続き・書面の整備等を怠った場合は、確認済証や検査済証が発行されず、着工・使用開始が遅延する恐れがあります。
- 新たに義務化対象となる建築物については、現行省エネ基準(気候風土適応住宅についての合理化措置を含む)が適用されます。



※1 完了検査時においても省エネ基準適合の検査が行われます。
※2 仕様基準を用いるなど審査が比較的容易な場合は、適合性判定は省略されます。

3 2025(令和7)年4月に施行予定です

- 申請側、審査側の十分な準備期間を確保しつつ、**2025(令和7)年4月に施行予定**です。
※4号特例の見直しについても、同じく2025年4月に施行予定
- 施行日以後に工事に着手する建築物の建築が適合義務の対象となります**。
- 一般の法改正に係る法令(政令、省令、告示)に関する情報、マニュアル・ガイドライン、説明会・講習会の開催情報、説明資料・動画など、改正に関する最新情報については、国土交通省のホームページでご確認いただけます。**



設計者・工務店の皆様へ

2024年5月版

もうすぐ始まります!

2025年4月から ルールを改正します!

3つの改正するルール

<1つめ>
全ての新築で省エネ基準適合を義務化!

<2つめ>
木造戸建住宅^{*}の建築確認手続き等を見直し!

*階数2以上又は延べ面積200㎡超

<3つめ>
木造戸建住宅の壁量計算等を見直し!

詳細は裏面をご覧ください

3つの改正するルール

2025年4月以降に工事に着手するものが対象です。

<1つめ> 全ての新築で省エネ基準適合を義務化!

- ① 省エネ適判手続きが必要になります。
- ② 仕様基準で評価する場合は省エネ適判は不要です。

<2つめ> 木造戸建住宅^{*}の建築確認手続き等を見直し!

*階数2以上又は延べ面積200㎡超

- ① 「建築確認」が必要な対象範囲を拡大します。
- ② 「審査省略」の対象範囲を限定します。
- ③ 構造・省エネ関連の図書等の提出が必要になります。



<3つめ> 木造戸建住宅の壁量計算等を見直し!

➡ 重い屋根・軽い屋根等の区分を廃止

- ・算定式に基づき、壁量および柱の小径を算定
- ・表計算ツール・早見表 (試算例) を使用可能

わかりやすい解説動画やテキストはこちら

■解説動画
<https://shoenehou-online.jp/>



建築物省エネ法 オンライン講座

■テキスト
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/04.html>



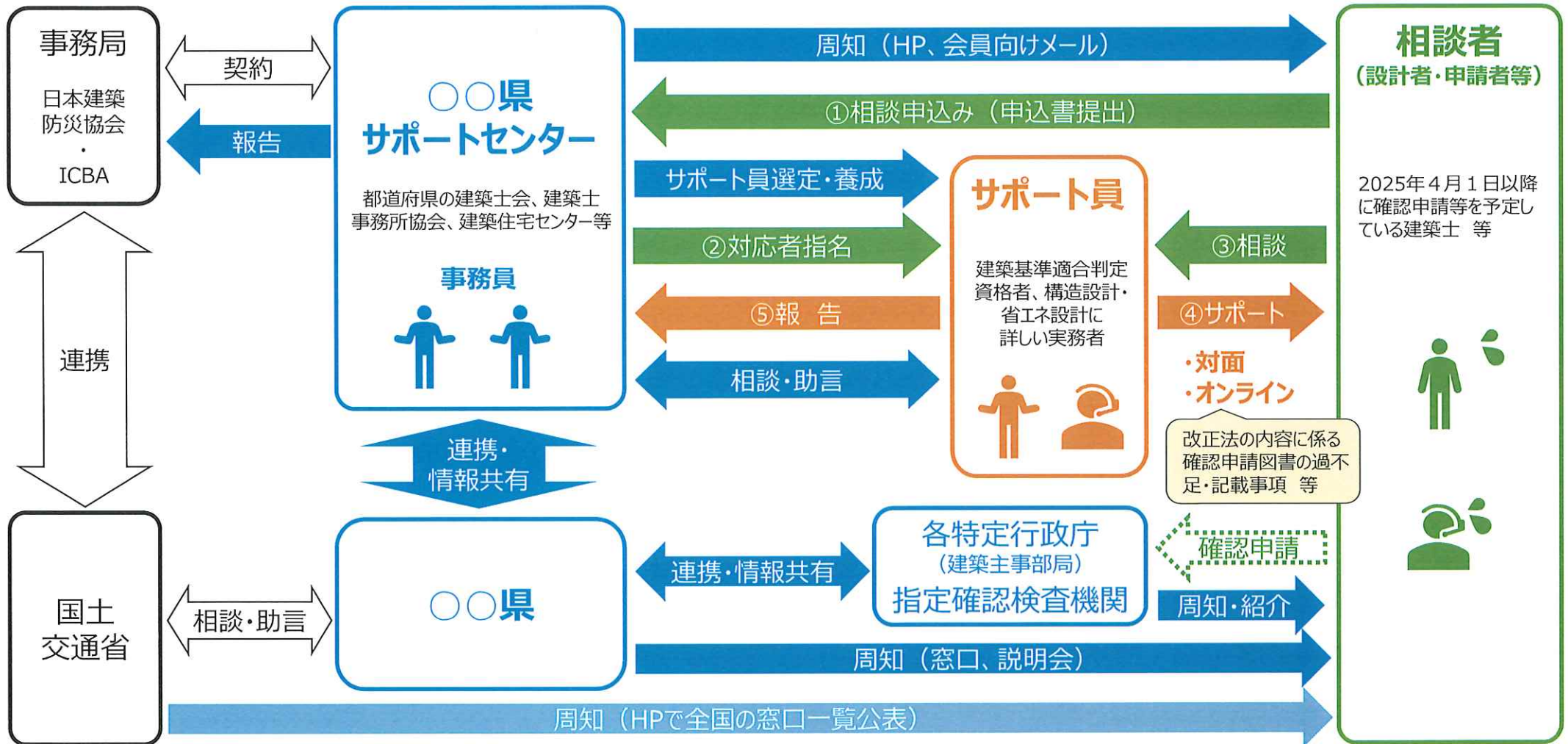
建築物省エネ法 資料ライブラリー

<事業者向け周知方策>

	目的	対象者	実施回数・時期	備考
①改正法制度説明会	・制度（政省令含む）を中心とした全体像の周知【共通】	広く関係者 （建築士、審査者、関係事業者等）	【R5】11月 10主要都市×1回 【R6】動画配信（通年）	オンライン講座としてHPで通年受講可 ※動画をR7年用に更新済。
②設計等実務講習会	・旧4号に係る手続き、図書、構造基準の習熟 ・建築物省エネ法の手続きや仕様基準等の習熟	中小の工務店・建築士 （審査者も可）	【R5】11月～2月 対面：全都道府県×1回 動画：通年配信 【R6】10/21～12/25 対面：全都道府県×1回 （10主要都市は2回） 動画：通年配信	9月10日以降 ・DMによる周知 ・プレスリリース ・予約開始 ※テキストはR6版に更新 ※動画は11月29日に公開
③断熱施工実技研修会	・断熱施工技術への習熟	中小の工務店・建築士	【R5】6月～2月 都道府県単位 【R6】8/21～1月を予定 都道府県単位	6月下旬から予約開始
④関係団体等による説明会・講習会	・関係団体（業界団体、特定行政庁、指定機関）等が関係する会員等向けに実施	関係団体の会員事業者等	【R6】秋頃以降順次の開催を依頼	※各団体の講師養成のために国交省から講師派遣・テキスト発送を実施 ※資料3-1を参照
⑤改正法に係る各種マニュアル等の送付	・設計等実務講習会資料等を希望者に配布	業界団体・事業者等	【R5】講習会等で配布、DMでの個別送付 【R6】HPで随時希望受付	HPでR6版資料を1月に受付・発送予定
⑥各種窓口・イベント等でのチラシ配布	・省エネ適判に必要な制度や評価方法に係る理解を深めること	広く一般	【R5】DMでの個別送付、各団体を通じた配布 【R6】各種窓口：通年配布、DMの個別送付	

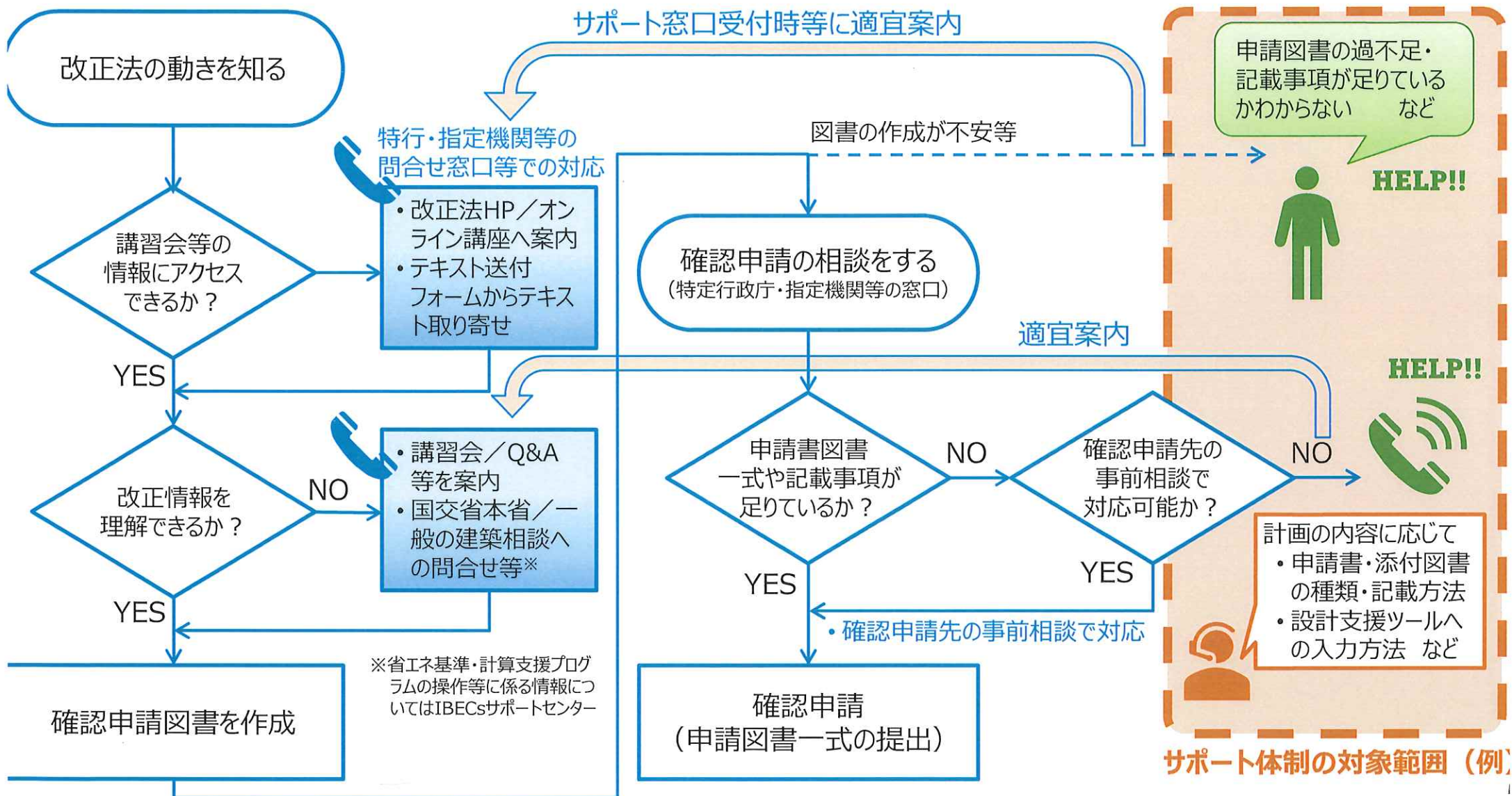
- 改正法の全面施行の際、事前周知活動のみでは十分に情報が行き届かない申請者が一定数生じる可能性を踏まえ、これらの申請者に対し、**申請図書の作成や申請手続きについて個別にサポートする体制を全都道府県において構築**する。
- 都道府県単位でサポート体制を構築し、**遅くとも2025年1月からサポートを実施**。
- 詳細はHP（（一財）日本建築防災協会：<https://www.kenchiku-bosai.or.jp/support/>）に掲載。

<サポート体制図（例）>



○ 地域の建築士の習熟状況や、管内の円滑施行に向けた各種取組との役割分担・サポート員の確保状況を踏まえて、サポート対象範囲・内容を決定。

<建築士の取組段階ごとの困りごとと対応策(例)>



2025年4月から 木造戸建の大規模なリフォームが 建築確認手続きの対象になります

※大規模なリフォーム：建築基準法の大規模の修繕・模様替にあたるもので、建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根または階段）の一種以上について行う過半の改修等を指します。



2つの注意点

① 建築確認手続きの対象となります

② 建築士による設計・工事監理が必要です

詳細は裏面をご覧ください

木造戸建の大規模なリフォームは 建築確認手続きが必要になります

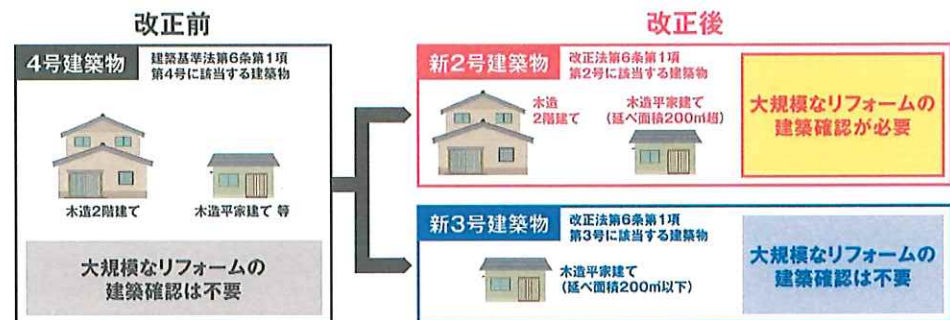
2022（令和4）年6月に公布された『脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律』（令和4年法律第69号）により、建築確認手続きの対象の見直しが行われます。

① 建築確認手続きの対象となります

二階建ての木造戸建等で行われる大規模なリフォーム^{※1}で、2025年4月以降に工事に着手するものは、事前に建築確認手続き^{※2}が必要となります。

キッチンやトイレ、浴室等の水回りのリフォームや、バリアフリー化のための手摺やスロープの設置工事は手続き不要^{※3}です。

- ※1：建築基準法の大規模の修繕・模様替にあたるもので、建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根または階段）の一種以上について行う過半の改修等を指します。例えば、階段の架け替え工事や屋根の全面的な改修等は該当しますが、屋根や壁の仕上げ材のみの改修等は該当しません。
- ※2：建築確認手続きは、工事に着手する前に手続きを終える必要があります。また、現行法に適合していない箇所があれば別途適合させる工事が必要な場合があります。
- ※3：工事内容によっては大規模なリフォームに該当する場合があるので、建築主事または指定確認検査機関へご相談ください。



② 建築士による設計・工事監理が必要です

延べ面積が100㎡を超える建築物^{※4}で、大規模なリフォームを行う場合は、建築士による設計・工事監理が必要です。（建築基準法第5条の6の規定による）

※4：建築士法第3条の2及び第3条の3の規定により、都道府県が別途延べ面積等を定めている場合があります。

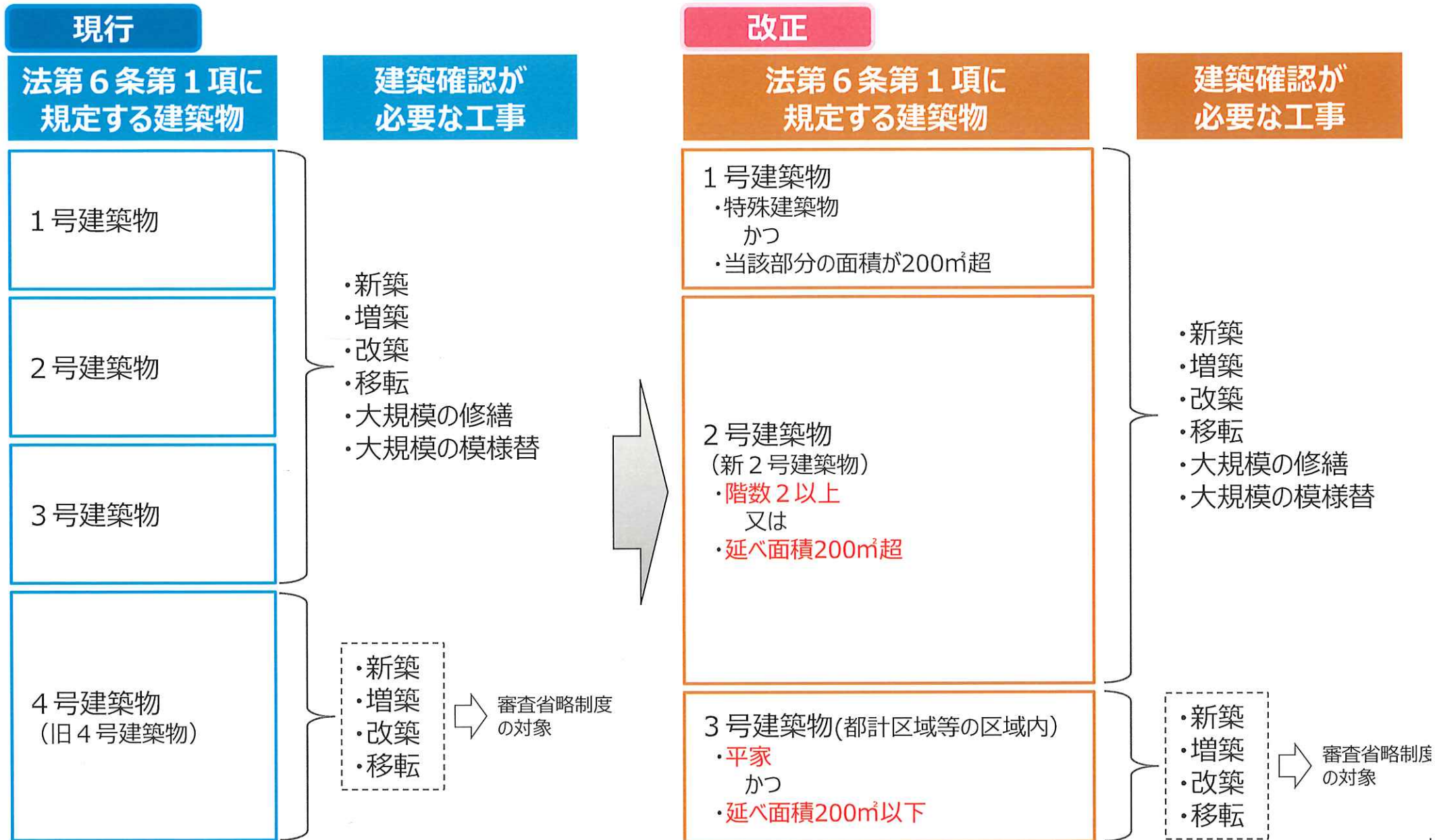
詳細はこちら

■大規模なリフォームについて
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kijunhou0001.html

建築基準法改正 建築確認



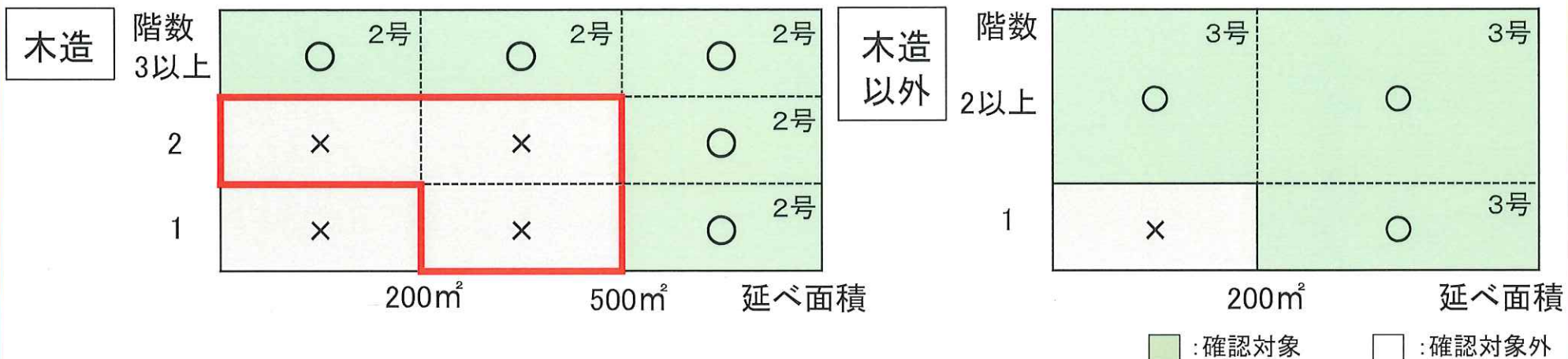
今般の法改正により旧4号建築物から新2号建築物に移る2階建ての木造一戸建て住宅等の建築物において、大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合、新たに建築確認等の手続きが必要となる。



○都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等外

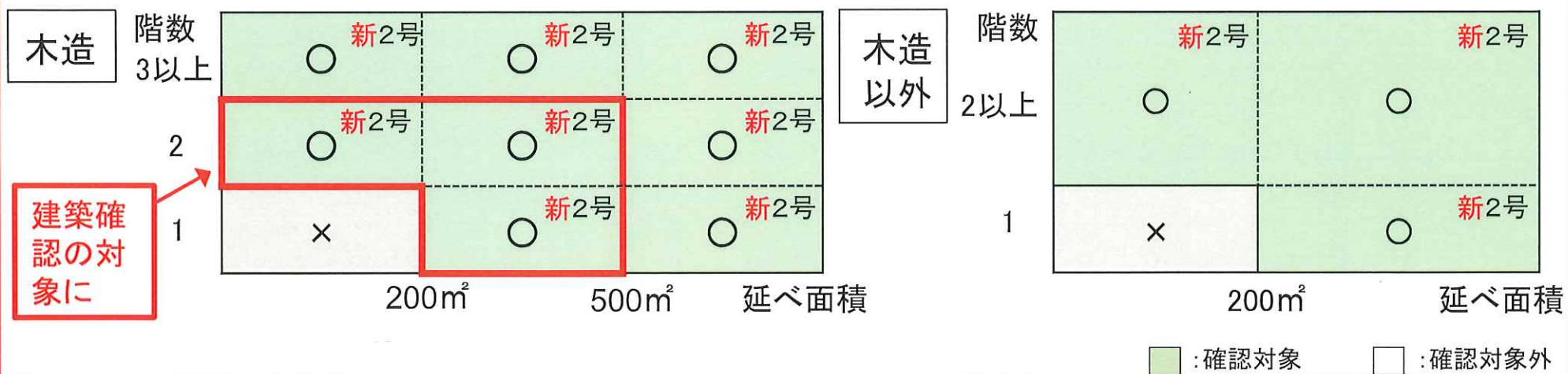
改正前

階数2以下かつ延べ面積500㎡以下の木造建築物は基本的に建築確認の対象外



改正後

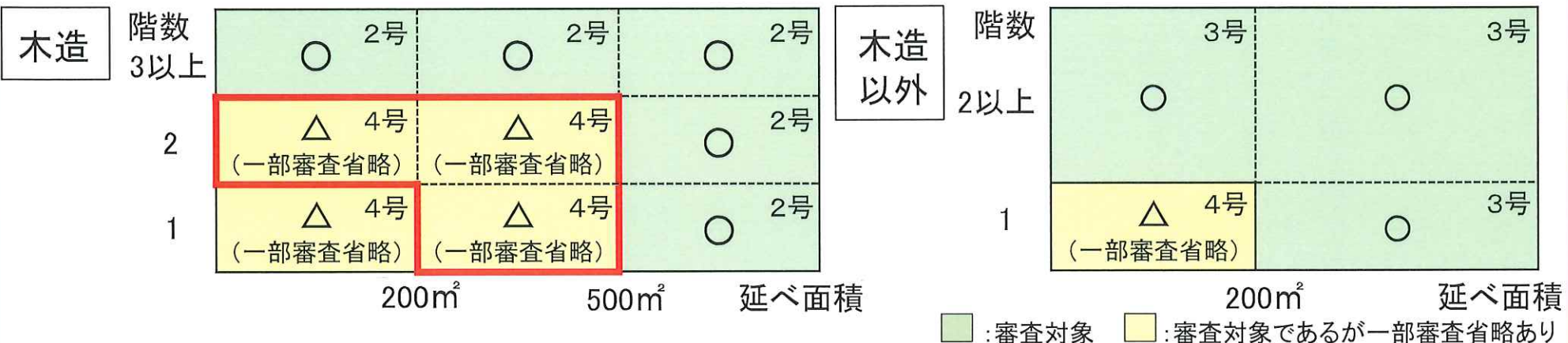
構造によらず、階数2以上又は延べ面積200㎡超の建築物は建築確認の対象に



○都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等内

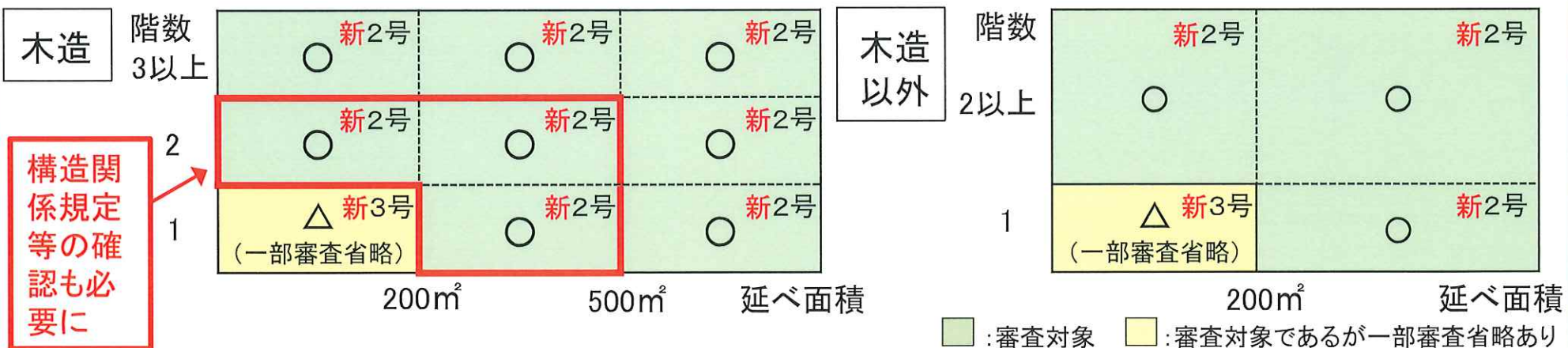
改正前

階数2以下で延べ面積500㎡以下の木造建築物は、建築士が設計・工事監理を行った場合には審査省略の対象



改正後

平家かつ延べ面積200㎡以下の建築物以外の建築物は、構造によらず、構造関係規定等の審査が必要に(省エネ基準の審査対象も同一の規模)



- 屋根ふき材のみの改修を行う行為は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。
- また、既存の屋根の上に新しい屋根をかぶせるようないわゆるカバー工法による改修は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。

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（あくまでも例であり、実情に応じて判断すること）

① 屋根ふき材のみの改修

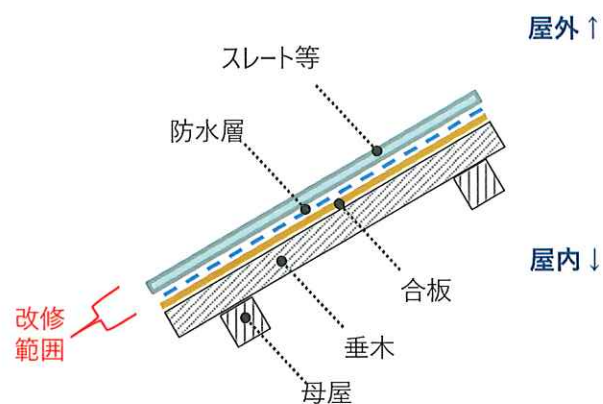


図1 横から見た断面図

② カバー工法による改修

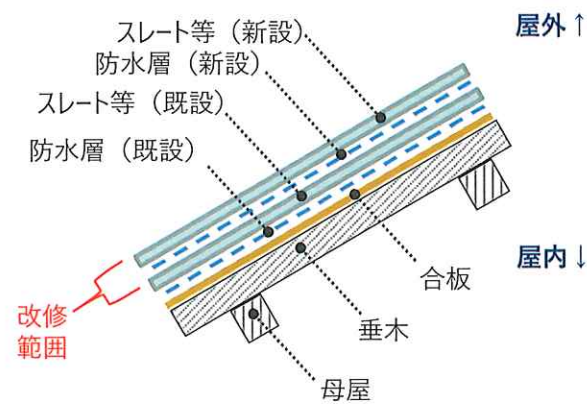


図2 横から見た断面図

<注意>

屋根ふき材の改修を行うことで屋根を構成する全ての材を改修することになる場合、その改修部分の見付面積が過半であれば、大規模の修繕又は大規模の模様替に該当する。

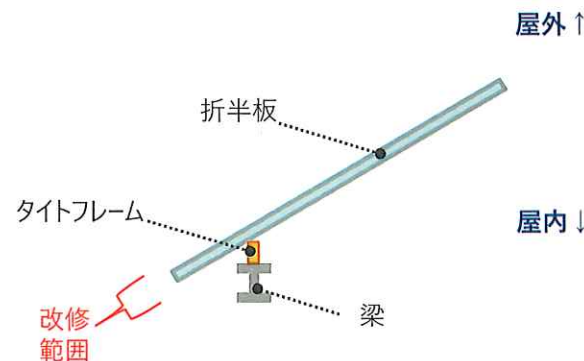


図3 横から見た断面図

- 外壁の外装材のみの改修等を行う行為、又は外壁の内側から断熱改修等を行う行為は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。
- ただし、外壁の外装材のみの改修等を行う行為であったとしても、当該行為が外壁の全てを改修することに該当する場合は、この限りでない。
- 既存の外壁に新しい仕上材をかぶせるような工法による改修等を行う行為は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。

大規模の修繕及び大規模の模様替には該当しない外壁の改修等の例（あくまでも例であり、実情に応じて判断すること）

① 外壁の外装材のみの改修等

木造(充填断熱の場合)

(1) 屋外側に構造用合板がある場合

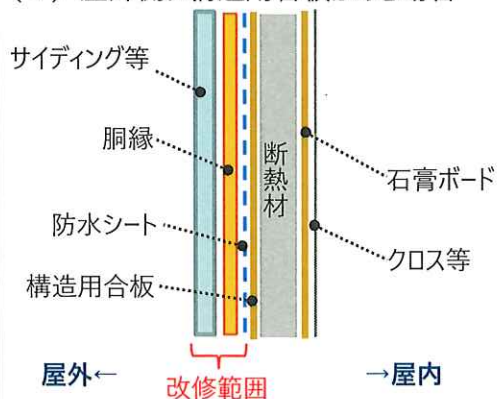


図1-1 横から見た断面図

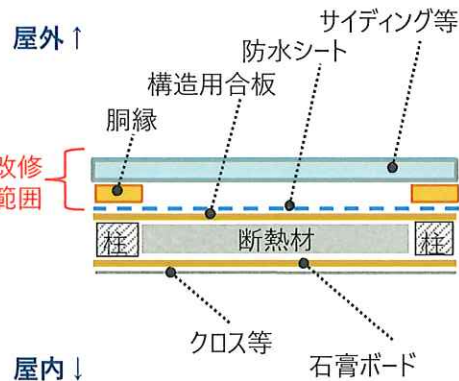


図1-2 上から見た断面図

(2) 屋外側に構造用合板がない場合

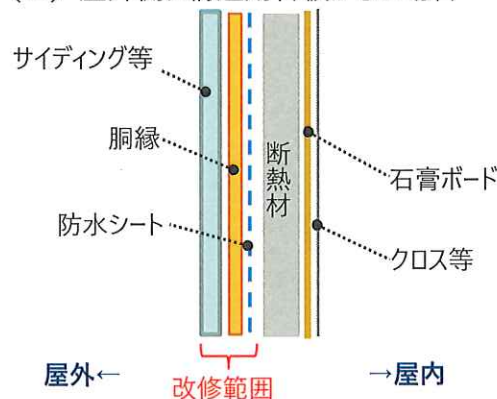


図1-3 横から見た断面図

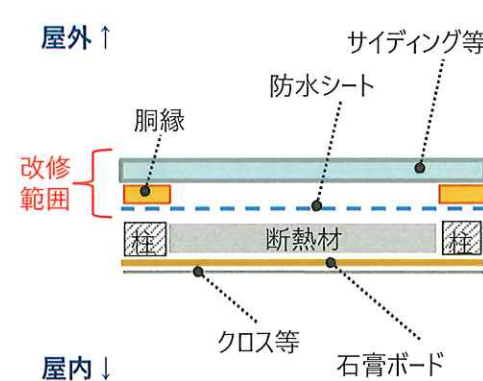


図1-4 上から見た断面図

RC造(壁式構造・外断熱の場合)

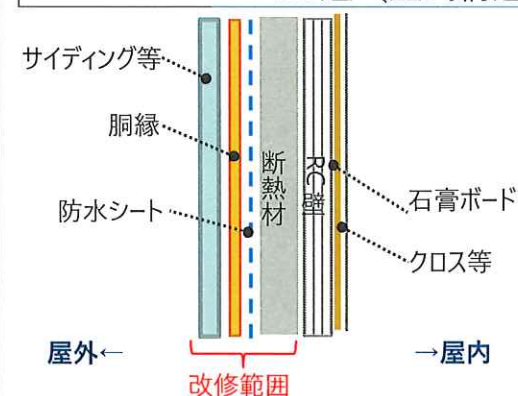


図1-5 横から見た断面図

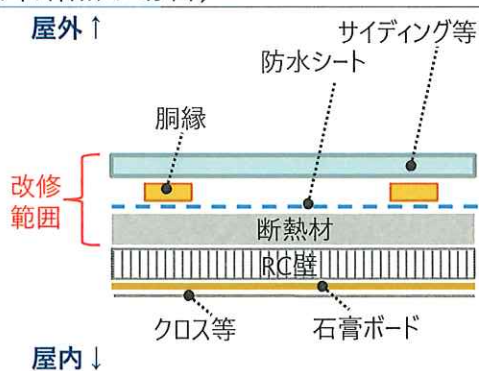


図1-6 上から見た断面図

鉄骨造(充填断熱の場合)

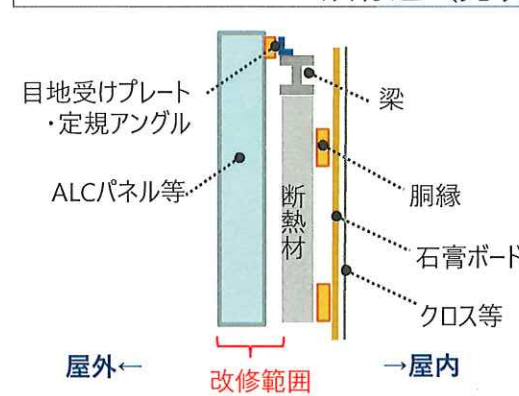


図1-7 横から見た断面図

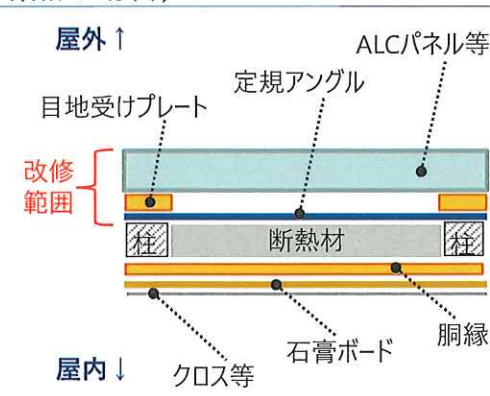


図1-8 上から見た断面図

大規模の修繕及び大規模の模様替には該当しない外壁の改修等の例 (あくまでも例であり、実情に応じて判断すること)

② 外壁の内側からの断熱改修等

木造(充填断熱の場合)

※構造用合板がない場合も同様です。

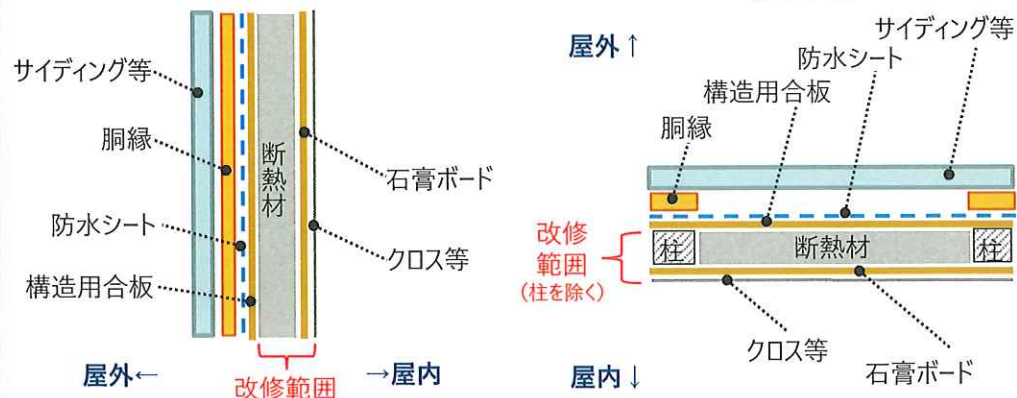


図2-1 横から見た断面図

図2-2 上から見た断面図

鉄骨造(充填断熱の場合)

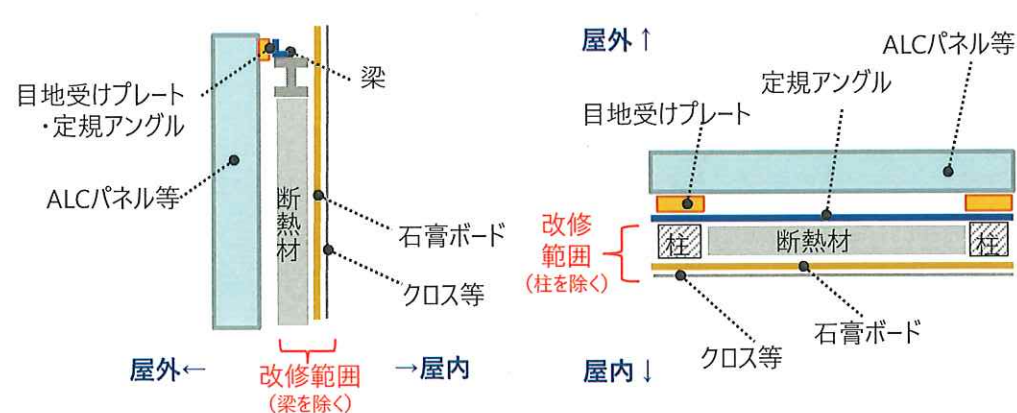


図2-3 横から見た断面図

図2-4 上から見た断面図

RC造(壁式構造・内断熱の場合)

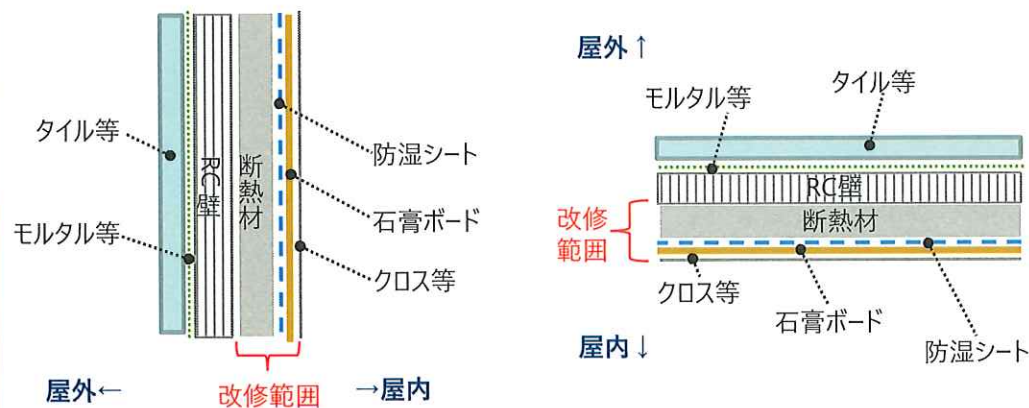


図2-5 横から見た断面図

図2-6 上から見た断面図

<注意> 外装材の改修等を行うことで外壁の全ての材を改修することになる場合、その改修部分の見付面積が過半であれば、大規模の修繕又は大規模の模様替に該当する。



図2-7 横から見た断面図

図2-8 上から見た断面図

- 床の仕上げ材のみの改修等を行う行為は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。
- また、既存の床の仕上げ材の上に新しい仕上げ材をかぶせる改修は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。

大規模の修繕及び大規模の模様替には該当しない床の改修等の例（あくまでも例であり、実情に応じて判断すること）

① 仕上げ材等のみの改修

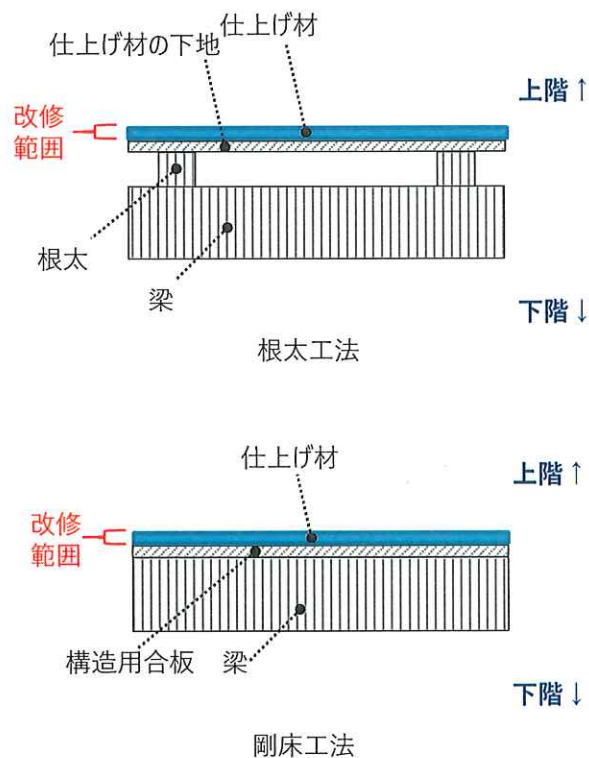


図1 横から見た断面図

② 仕上げ材の上に新たな仕上げ材を被せる改修

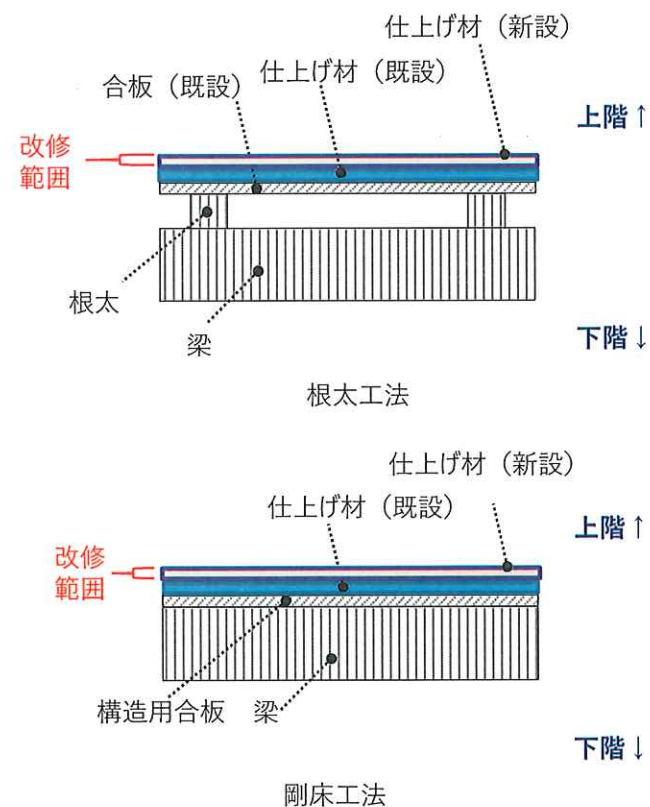


図2 横から見た断面図

- 各階における個々の階段の改修にあたり、過半に至らない段数等の改修を行う行為は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。
- また、既存の階段の上に新しい仕上げ材をかぶせる改修は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。

大規模の修繕及び大規模の模様替には該当しない階段の改修の例（あくまでも例であり、実情に応じて判断すること）

① 過半に至らない範囲をやり替える改修

階段の上り位置の変更を行う場合等に行う過半に至らない段数等の改修を行う行為

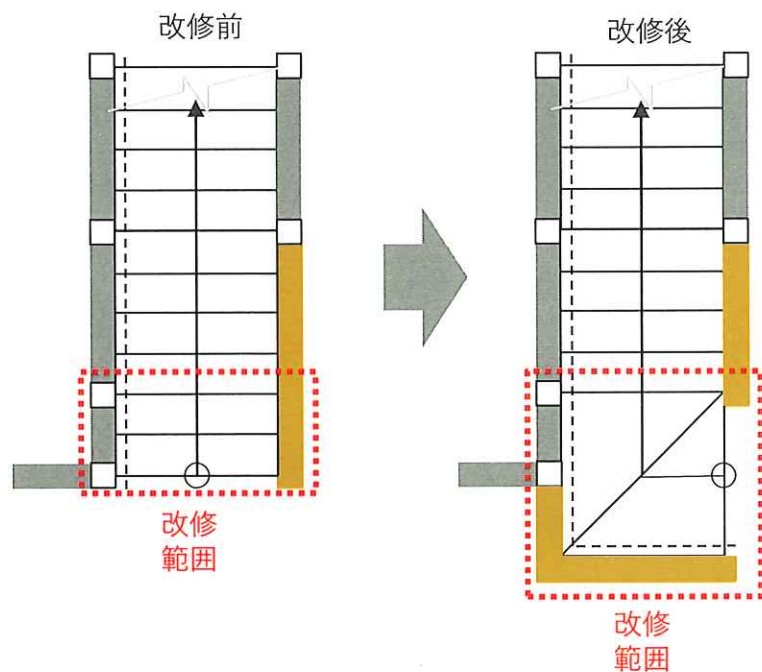


図1 階段改修イメージ

② 既存の階段の上に新たな仕上げ材を被せる改修

既存の踏板に仕上げ材を被せる改修

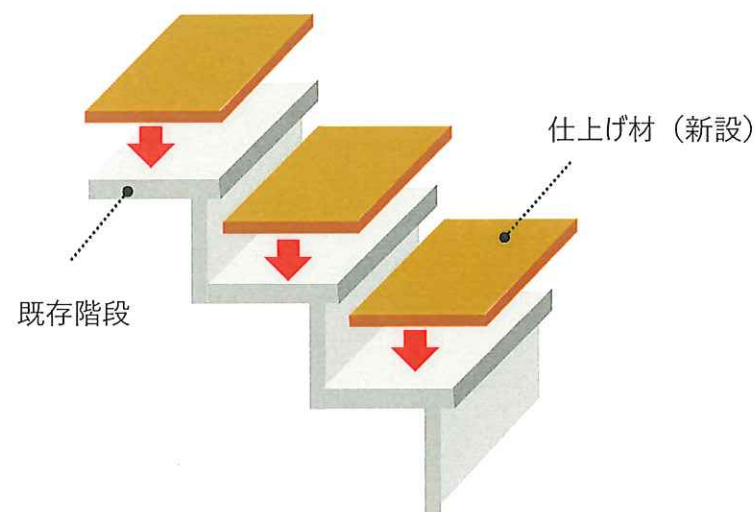


図2 階段改修イメージ

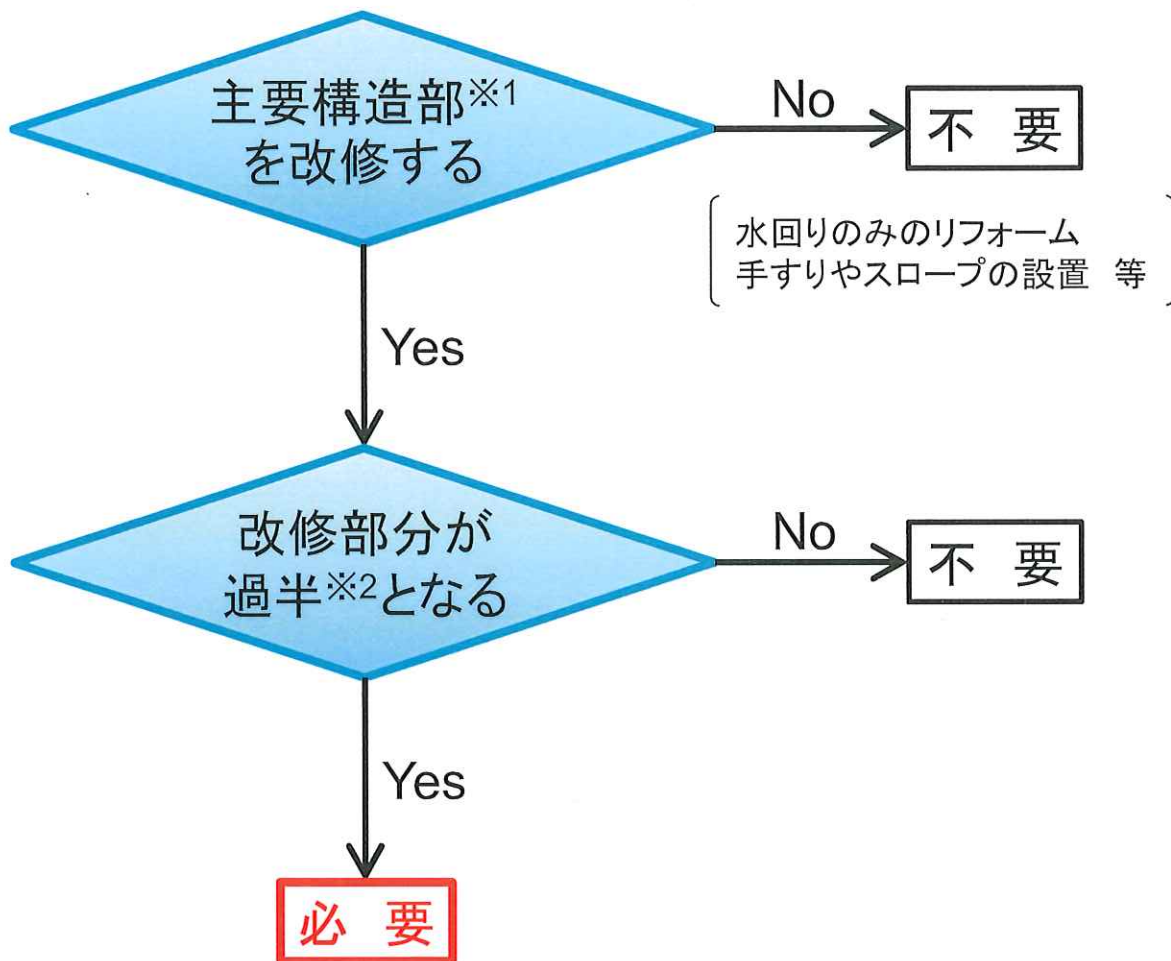
○ 2階建ての木造戸建等で行われる**大規模なリフォーム**※で2025年4月以降に工事に着手するものは、**建築確認手続の対象**となります。

※建築基準法の大規模修繕・模様替（建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根または階段）の1種以上について行う過半の改修等）に該当するもの。

○ キッチン、トイレ、浴室等の**水回りのみのリフォーム**、バリアフリー化のための**手すりやスロープの設置工事**については、**従来通り建築確認手続は不要**です。

○ 建築確認手続が不要な場合でも、リフォーム後の建築物は建築基準法の規定に適合している必要があります。

木造戸建のリフォームにおける建築確認手続の要否判断（フローチャート）



※ 1 主要構造部

壁、柱、床、梁、屋根又は階段をいい、以下を除く。

- 構造上重要でない間仕切壁
- 間柱、付け柱
- 小梁、ひさし
- 揚げ床、最下階の床、回り舞台の床
- 局所的な小階段、屋外階段 等

※ 2 過半の判断は主要構造部ごとに行う。

- 壁 …… 総面積に占める割合
- 柱 …… 総本数に占める割合
- 梁 …… 総本数に占める割合
- 床 …… 総水平投影面積に占める割合
- 屋根 …… 総水平投影面積に占める割合
- 階段 …… その階ごとの総数に占める割合

建築確認手続が**不要**な木造戸建のリフォーム①

改修箇所	キッチン	トイレ	浴室
------	------	-----	----



イメージ



解説 キッチンの交換はすべて建築確認不要

トイレの交換はすべて建築確認不要

ユニットバスの交換はすべて建築確認不要

建築確認手続が**不要**な木造戸建のリフォーム②

改修箇所	手すり	スロープ	構造上重要でない間仕切壁
イメージ	 	 	 
解説	バリアフリー化のための手すりの設置工事はすべて建築確認不要	バリアフリー化のためのスロープの設置工事はすべて建築確認不要	構造上重要でない間仕切壁のみを改修する場合は建築確認不要

建築確認手続の要否について検討が必要な木造戸建のリフォーム①

※下記は事例イメージとして整理したものであり、実際の計画において判断がつかない場合は、特定行政庁にご相談ください。

改修箇所	屋根		壁	
建築確認	要	不要	要	不要
イメージ				
				
				

解説

改修範囲が垂木にまで及ぶような改修で、改修面積が総水平投影面積に占める割合で過半となる場合は建築確認が必要

カバー工法による改修の場合は建築確認が不要

改修範囲が壁を構成する主要な材にまで及ぶような改修で、改修面積が総面積に占める割合で過半となる場合は建築確認が必要

カバー工法による改修の場合は建築確認が不要

建築確認手続の要否について検討が必要な木造戸建のリフォーム②

※下記は事例イメージとして整理したものであり、実際の計画において判断がつかない場合は、特定行政庁にご相談してください。

改修箇所	床（最下階の床は除く）		階段	
建築確認	要	不要	要	不要
イメージ				
解説	改修範囲が根太にまで及ぶような改修で、改修面積が総水平投影面積に占める割合で過半となる場合は建築確認が必要	既存の床の上に新しい仕上げ材を被せる改修の場合は建築確認が不要	階段の過半（階ごとの総数に占める割合により判断）を架け替える場合は建築確認が必要	既存の階段の上に新しい仕上げ材を被せる改修の場合は建築確認が不要

建築確認手続の要否について検討が必要な木造戸建のリフォーム③

※下記は事例イメージとして整理したものであり、実際の計画において判断がつかない場合は、特定行政庁にご相談してください。

改修箇所	柱（間柱、付け柱を除く）		梁（小梁を除く）	
	要	不要	要	不要
建築確認	要	不要	要	不要
イメージ	  <p>※過半の柱を交換</p>	  <p>※過半以下の柱を交換</p>	  <p>※過半の梁を交換</p>	  <p>既存の梁に補強</p>
解説	柱の改修で、改修本数が総本数に占める割合で過半となる場合は建築確認が必要	柱の改修で、改修本数が総本数に占める割合で過半とならない場合は建築確認が不要	梁の改修で、改修本数が総本数に占める割合で過半となる場合は建築確認が必要	梁の改修で、改修本数が総本数に占める割合で過半とならない場合は建築確認が不要

Point

- **2025年4月(R7年4月)以降に着工する原則全ての住宅・建築物**について省エネ基準適合が義務付けられます。

省エネ基準適合義務の対象

原則、全ての住宅・建築物を**新築・増改築**する際に、省エネ基準への適合が義務付けられます。

<現行制度からの変更点>

	現行制度	
	非住宅	住宅
大規模(2000㎡以上)	適合義務	届出義務
中規模(300㎡以上)	適合義務	届出義務
小規模(300㎡未満)	説明義務	説明義務

2025年
4月以降

改正(2025年4月以降)	
非住宅	住宅
適合義務	適合義務
適合義務	適合義務
適合義務	適合義務

適用除外

以下の建築物については適用除外となります。

- ① 10㎡以下の**新築・増改築**
- ② 居室を有しないこと又は高い開放性を有することにより空気調和設備を設ける必要がないもの
- ③ 歴史的建造物、文化財等
- ④ 応急仮設建築物、仮設建築物、仮設興行場等

Point

- 省エネ基準適合義務制度は、**増改築を行う場合にも対象**となります。
「増改築」には、**修繕・模様替え(いわゆるリフォーム)は含まれません**。
- 増改築の場合は、**増改築を行う部分が省エネ基準に適合**する必要があります。

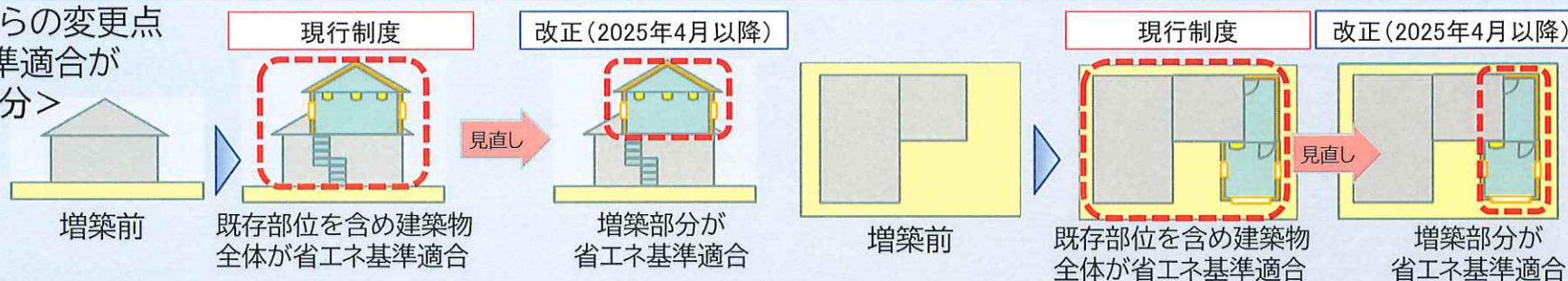
増改築の場合の基準適合義務制度の対象となる部分について

現行制度とは異なり、増改築を行う場合は、**増改築を行った部分が省エネ基準に適合する必要**があります。

※ 増改築部分を含めた建築物全体ではないのでご注意ください。

※ **修繕・模様替え(いわゆるリフォーム・改修)**は省エネ基準適合義務制度の対象ではありません。

<現行制度からの変更点
:省エネ基準適合が
必要な部分>



<増改築の場合の省エネ基準適合に係る評価方法>

外皮性能 (住宅のみ)

:仕様基準 (誘導仕様基準)

※ 既存部分との境界となる壁や床等は基準適合の対象外

一次エネルギー消費性能

:仕様基準 (誘導仕様基準) 又は標準計算

※ 増改築に対応したWebプログラムは公開済み

建築確認・検査の対象となる建築物の規模の見直し等は、施行日（令和7年4月1日）以後に工事に着手するものについて適用されます。

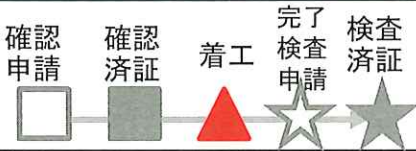
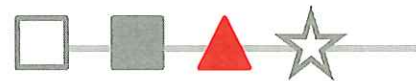

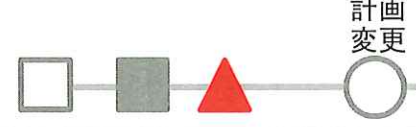
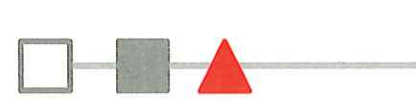
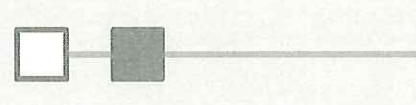


【留意事項】

1. 施行日前後の建築確認・検査の取扱いが変更されます（下図参照）。
2. 建築確認を円滑に進めるため、
 - ・下図④の場合は建築基準関係規定への適合性について
 - ・下図⑩の場合は構造関係規定等への適合性について
 施行日前から建築主事・指定確認検査機関とあらかじめ相談することをご検討ください。
3. 下図⑪⑫の場合（防火・準防火地域外の一戸建て住宅を除く）などの消防同意について、施行日前は都市計画区域等の区域内で同意期限が3日以内、都市計画区域等の区域外で消防同意（建築確認）の対象外だったものが、施行日以後は同意期限が7日以内に変更となります。
4. 都道府県及び限定特定行政庁における建築主事の業務範囲が変更となりますので、施行日以後の申請先にはご注意ください。
5. 確認申請から確認済証の交付まで一定の審査期間が必要となるため、施行日前に工事に着手する予定の場合は、時間的余裕をもって建築確認申請を行ってください。
6. 施行日前に確認済証が交付され、施行日以後に着工するものについては、着工後の計画変更や検査において、構造関係規定等への適合の確認が必要となり、適合の確認ができない場合には、計画変更に係る確認済証や中間検査合格証、検査済証が交付されないため、一定の余裕をもって対応してください。

確認・検査の対象外から新2号になる木造建築物の取扱い<都市計画区域等の区域外>

	法施行日（令和7年4月1日）	確認申請 (附則第3条)	構造関係規定等への 適合確認
①		不要	
②		不要	
③		不要	
④		着工前に必要	確認：審査する 検査：検査する

旧4号から新2号になる木造建築物の取扱い<都市計画区域等の区域内>

	法施行日（令和7年4月1日）	構造関係規定等への適合確認	留意点
⑤		確認：審査しない 検査：検査しない	—
⑥		確認：審査しない 検査：検査しない	—
⑦		確認：審査しない 検査：検査しない	—
⑧		確認：審査しない 計画変更：審査しない 検査：検査しない	—
⑨		確認：審査しない 計画変更：審査しない 検査：検査しない	—
⑩		確認：審査しない 計画変更：審査する 検査：検査する	⑦、⑨、⑫となるよう調整することが考えられる
⑪		確認：審査する 検査：検査する	施行日以後に行われる 消防同意については7日以内
⑫		確認：審査する 検査：検査する	施行日以後に行われる 消防同意については7日以内

○既存建築物の増改築等を行おうとする場合に、増改築等を行わない既存部分の建築基準法令の規定への適合性を確認することが難しく、既存建築ストックの有効活用の障壁となっている。

○こうした背景を受け、国土交通省では、既存建築ストックの有効活用を図るために「既存建築物の現況調査ガイドライン(第1版)」を令和6年12月に策定・公表。本ガイドラインは、増築等を行おうとする既存建築物について、建築士が行う現況調査の手順・方法、調査結果に応じた既存建築物の緩和措置の適用の可否、確認申請での活用を想定した調査報告書の作成方法を解説している。

<ガイドラインに基づく現況調査の全体像>

調査1: 検査済証の交付状況等の調査

増改築等を行おうとする既存建築物について、直近の建築等工事に係る次の事項を調査。

- ✓ 検査済証の交付の有無
- ✓ 直近の建築等工事の着手時点

調査2: 現地調査

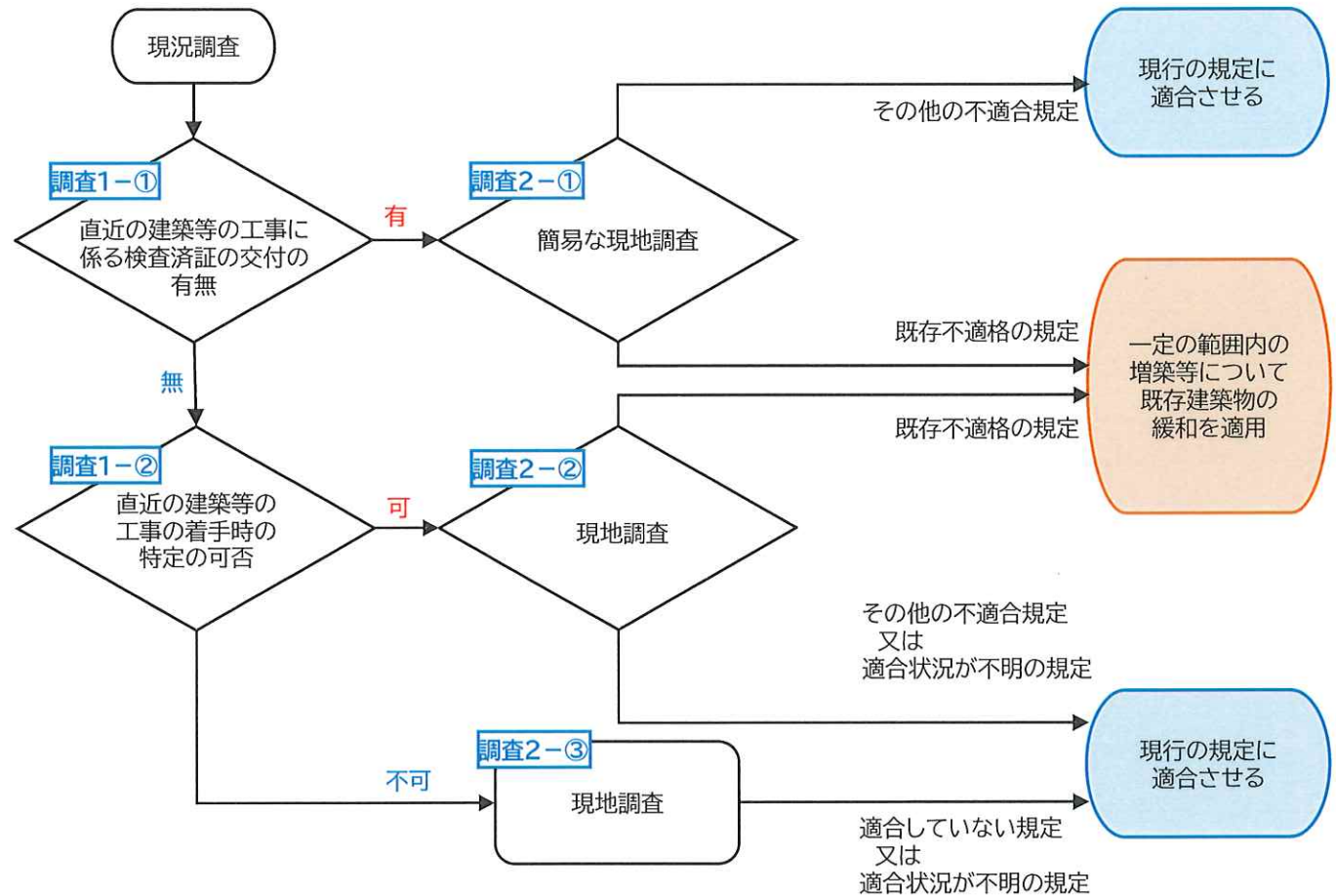
調査1の結果に応じ、計画建築物の現地にて次の事項を調査し、調査報告書を作成。

- ✓ 現行の規定への適合状況
- ✓ 直近の建築等の工事着手時の規定への適合状況(既存不適格である規定を特定)

増改築等の計画の作成

調査2の結果に応じ、増改築等を計画。調査報告書は確認申請図書に活用。

- ✓ 適合状況が「不適合」又は「不明」の規定は現行の規定へ適合させる。
- ✓ 適合状況が「既存不適格」の規定は緩和を適用



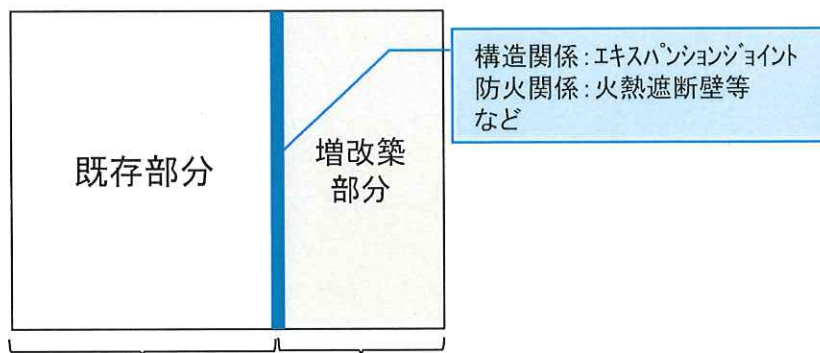
- 既存不適格である建築物については、増改築等の際に現行の建築基準法令の規定に適合させることとしているが、建築主の負担が過大になることもあることから、一定の条件の増改築等については、既存不適格である規定を引き続き既存不適格とすることができる緩和措置を講じている。
- 上記緩和措置を適用した増改築等を円滑に実施できるよう、国土交通省では、緩和措置を適用する場合の条件等を図解した「既存建築物の緩和措置に関する解説集(第1版)」を令和6年12月に策定・公表。

既存建築物の緩和が適用される代表的なパターン

※あくまで代表的なパターンであり、個別の規定ごとに緩和条件を確認する必要がある。

①規定の適用上、増改築部分と既存部分を分けられる場合

構造、防火・避難の関係規定



基準を適用しない 又は 現行基準を適用
現行基準に準ずる基準を適用

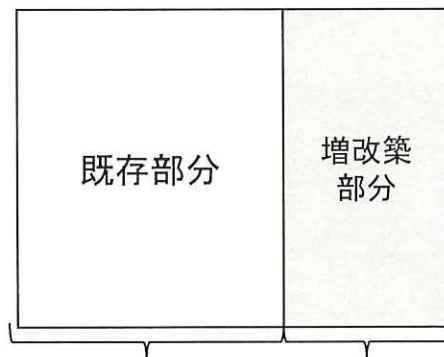
②増改築部分が小規模な場合



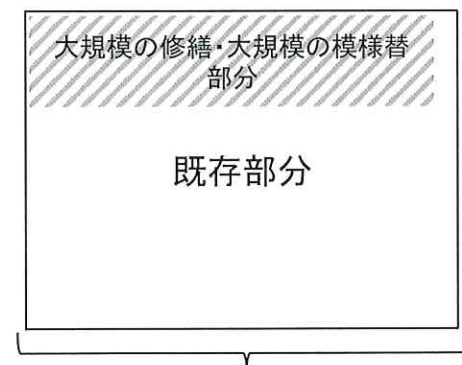
全体について基準を適用しない

※一部の規定については、増改築部分に現行基準 又は それに準ずる基準を適用

居室、建築設備等の関係規定



③大規模の修繕・大規模の模様替の場合



※一部の規定については 現行基準に準ずる基準を適用