

**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)に係る質疑応答集
(令和7年3月5日時点)**

<目次>

1	建築物省エネ法関係	2
1.	省エネ基準適合の義務化	2
1-1	制度全般・義務付対象	2
1-2	増改築の扱い	4
1-3	全面義務化の施行日関係	7
1-4	省エネ性能の評価(全般)	9
1-5	仕様基準	11
1-6	省エネ計算(外皮計算・WEBプログラム)	15
1-7	省エネ適判	18
1-8	気候風土適応住宅	24
1-9	大規模非住宅	25
1-10	その他	26
2.	表示制度	30
3.	建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度	33
4.	住宅トップランナー制度の拡充	38
2	建築基準法関係	39
1.	建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し	39
2.	建築確認手続きが必要となる大規模の修繕・大規模の様様替等について	46
3.	木造建築物の仕様の実況に応じた壁量基準等の見直し	50
4.	階高の高い木造建築物等の増加を踏まえた構造安全性の検証法の合理化	60
5.	中大規模建築物の木造化を促進する防火規定の合理化	61
5-1	耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化	61
5-2	大規模木造建築物の主要構造部規制の合理化	61
5-3	避難時倒壊防止構造の合理化	62
5-4	階数に応じて要求される耐火性能基準の合理化	62
6.	部分的な木造化を促進する防火規定の合理化	63
7.	既存建築ストックの省エネ化と併せて推進する集団規定の合理化	65
8.	既存建築ストックの長寿命化に向けた規定の合理化	68
3	建築士法関係	71
4	その他	72

<凡例>

緑地：令和6年10月9日時点版からの追加 Q&A

青字：令和6年10月9日時点版からの変更部分

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
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。	<p>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をご確認ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「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（国住指第355号令和6年2月8日）」 ・「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（国住指第208号令和6年8月28日）」
2	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。	<p>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。）。</p> <p>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。</p>
3	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。	<p>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。</p>
4	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きが必要となるということか。	<p>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。</p>
5	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。	<p>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。</p>
6	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。	<p>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。</p>
7	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。	<p>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。</p> <p>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</p>

<凡例>

緑地：令和6年10月9日時点版からの追加 Q&A

青字：令和6年10月9日時点版からの変更部分

	問	答
		<p>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。</p>
8	<p>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。</p>	<p>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。</p>
9	<p>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合、当該改修工事を中断し、確認申請が必要か。</p>	<p>貴見のとおりです。</p>
10	<p>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。</p>	<p>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。）。</p>
11	<p>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。</p>	<p>貴見のとおりです。</p>
12	<p>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。</p>	<p>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。</p>
13	<p>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。</p>	<p>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</p>
14	<p>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。</p>	<p>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</p>

<凡例>

緑地：令和6年10月9日時点版からの追加 Q&A

青字：令和6年10月9日時点版からの変更部分

	問	答
		<p>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。</p> <p>https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_fr_000061.html</p>
15	<p>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。</p>	<p>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増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増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。</p>
16	<p>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。</p>	<p>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。</p> <p>https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_fr_000061.html</p>
17	<p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>※技術的助言（令和6年6月27日付国住指第147号）第8参照</p>
18	<p>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。</p>	<p>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ため、必ずしも改修は必要ではありません。</p>

<凡例>

緑地：令和6年10月9日時点版からの追加 Q&A

青字：令和6年10月9日時点版からの変更部分

	問	答
		<p>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）」「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。</p> <p>https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_fr_000061.html</p>
19	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。	<p>下記の方法による調査が考えられます。</p> <ul style="list-style-type: none">・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
20	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。	<p>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。</p>