

中・上級編

改正建築基準法 講習会

令和7年1月31日(金)

次第

挨拶

行政の説明

- | | |
|----------------------|-----|
| 1 制度改正を中心とした基準法の説明 | P6 |
| 2 構造関係規定の見直し | P41 |
| 3 施行日前後の取扱い | P63 |
| 4 検査済証のない建築物の増築等について | P76 |

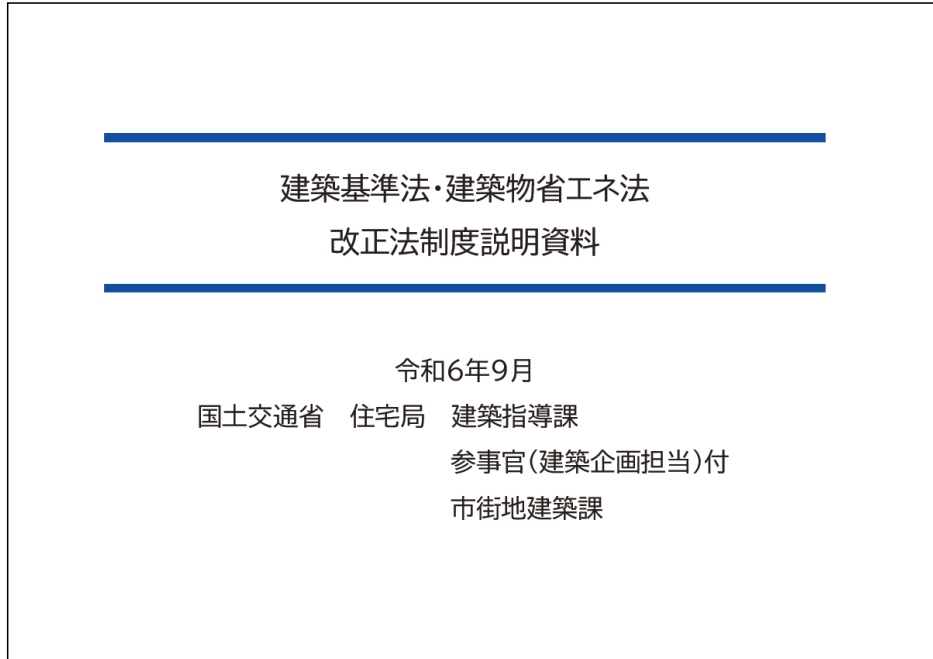
講師の説明

- | | |
|----------------------------|------|
| 5 確認申請図書の作成方法・よくある指摘事項の解説等 | P82 |
| 6 軽微な変更 | P165 |
| 7 完了検査について | P167 |

参考資料

本日の説明のテキスト

■国土交通省作成 建築基準法・建築物省工ネ法 改正法制度説明資料



国資料
P-

資料のページの引用についてはスライド右上に表示



【アンケート・質問フォーム】改正建築基準法講習会

3

本日の説明のテキスト ※会場配付は第2版+正誤表です。

■詳細版マニュアルを参照



■ダイジェスト版マニュアル



スライド内に「詳細版 OP」とある場合はこちらを参照ください

詳細
P-

資料のページの引用についてはスライド右上に表示

ダイジェスト
P-

4

参考資料

※以下のURLからご確認をお願いします。

※申請時には改訂されている場合もありますので、最新版を参照ください。

■既存建築物の現況調査ガイドライン(第1版)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/content/001847401.pdf>

■既存建築物の緩和措置に関する解説集(第1版)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/content/001847403.pdf>

■構造関係

木造建築物の特例縮小に関する取扱い集 2024年

<http://www.jcba-net.jp/news20241001.html>

■完了検査関係

省エネ基準適合義務対象建築物に係る完了検査の手引き(令和7年4月版)

<https://www.mlit.go.jp/common/001500267.pdf>

○県独自

国マニュアルの補足として鳥取県補足版確認申請マニュアル(案)※現時点の暫定版

※現時点の案なので、今後修正が生じる場合があります。

1 制度改正を中心とした基準法の説明

改正建築物省エネ法による省エネ対策の加速化

Point

・2022年に建築物省エネ法の改正法が公布され、原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付けるなど、省エネ性能の底上げやより高い省エネ性能への誘導等を措置。

省エネ性能の底上げ 2025年4月～ 建築物省エネ法

全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度までに施行する

Table with 4 columns: 現行 (非住宅, 住宅), 改正 (非住宅, 住宅). Rows: 大規模 (2,000㎡以上), 中規模, 小規模 (300㎡未満). Content: 適合義務, 届出義務, 説明義務.

より高い省エネ性能への誘導 2024年4月～ 建築物省エネ法

住宅トップランナー制度の対象拡充(施行済)

省エネ性能表示の推進

Diagram showing the expansion of the Top Runner system and energy performance labeling. Includes text: [改正前] 建売戸建、注文戸建、賃貸アパート. [改正後] 分譲マンションを追加. (参考) 誘導基準の強化 [省令・告示改正] 非住宅 ▲20%, 住宅 ▲10%.

ストックの省エネ改修 2023年4月～ 住宅金融支援機構法

住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設 (住宅金融支援機構)

- 対象：自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事
○ 限度額：500万円、返済期間：10年以内、担保・保証：なし

形態規制の合理化(施行済) 省エネ改修で設置 建築基準法

Diagram showing height restrictions and exemptions for energy-saving retrofits. Text: 高さ制限等を満たさないことが、構造上やむを得ない場合 (市街地環境を書さない範囲で) 形態規制の特例許可. Includes '高効率の熱源設備' and '絶対高さ制限'.

再エネ利用設備の導入促進 2024年4月～ 建築物省エネ法

促進計画 市町村が、地域の実情に応じて、太陽光発電等の再エネ利用設備*1の設置を促進する区域*2を設定

- ※1 太陽光発電、太陽熱利用、地中熱利用、バイオマス発電 等
※2 区域は、住民の意見を聴いて設定。「行政区全体」や「一定の街区」を想定

再エネ導入効果の説明義務

- ・ 建築士から建築主へ、再エネ利用設備の導入効果等を書面で説明
・ 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化 ※新築も対象

Diagram showing solar panel installation on roofs. Text: 促進計画に即して、再エネ利用設備を設置する場合 形態規制の特例許可. Includes '太陽光パネル等' and '太陽光パネル等で屋根をかける」と建蔽率(建て坪)が増加

木材利用の促進のための建築基準の合理化等

建築基準法

Three panels detailing wood construction standards: 1. 3000㎡超の大規模建築物の全体の木造化の促進 (Fire safety, 2024年4月～). 2. 大規模建築物における部分的な木造化の促進 (Fire safety, 2024年4月～). 3. 低層部分の木造化の促進 (防火規制上、別棟扱い) (Fire safety, 2024年4月～).

[その他] 階数に応じて要求される耐火性能基準の合理化 [政令・告示改正] (例) 90分耐火性能等に対応可能な範囲を新たに規定 (現行は60分刻み (1時間、2時間 等)) 2023年4月～

Construction regulations section: 簡易な構造計算で建築可能な3階建て木造建築物の範囲を拡大 2025年4月～(予定) 建築基準法 建築士法. Includes diagram of building height restrictions (高さ13m以下, 軒高9m以下 vs 高さ16m以下).

[その他] 伝統構法を用いた小規模木造建築物等の構造計算の適合性を審査する手続きを合理化 2025年4月～(予定)
○ 建築基準法に基づくチェック対象の見直し 2025年4月～(予定) 建築基準法 建築物省エネ法
木造建築物に係る構造規定等の審査・検査対象を、現行の非木造建築物と揃える (省エネ基準を含め適合性をチェック) ⇒ 2階建ての木造住宅等を安心して取得できる環境を整備
○ 既存建築物の改修・転用を円滑化するため、既存不適格規制・採光規制を合理化 2024年4月～ 2023年4月～ 等

総則関係の改正の全体像①

4号特例の見直し（法6条）

確認・検査対象

建築確認・検査の対象外建築物の縮小（法6条）

- ◆ 2階建て木造一戸建て住宅等で図書が増加

軽微な変更の対象の拡大（規則3条の2）

- ◆ 仕様規定のみで法適合を確認できるものを対象に、軽微な変更の規定を追加

エレベーターの建築確認等の対象見直し（令146条）

- ◆ 既存の2階建て木造一戸建て住宅等にエレベーターを後付けする場合等に、確認申請・検査の対象外とする。

提出図書

提出図書等の合理化（規則1条の3）

- ◆ 必要事項を仕様表等に記載することで、基礎伏図等の添付を省略可能とする。

確認申請書等の様式改正（別記2,3号様式）

- ◆ 確認申請書等に、壁量基準等の経過措置の適用に関する記載欄を追加

審査体制の確保

限定特定行政庁の業務範囲の見直し（令148条）

- ◆ 確認対象となる建築物の規模や仕様規定で構造安全性を確認できる木造建築物の規模が変更されることを踏まえ、限定特定行政庁の業務範囲を見直す。

確認検査員等の数の見直し（機関省令・指定準則）

- ◆ 改正内容等を踏まえ、指定確認検査機関の指定区分及び確認検査員の必要人数の算定基準値を見直す。

改正建築基準法の概要

構造関係の改正の全体像①

小規模木造建築物に係る基準の見直し（法20条）

壁量基準の見直し（令46条）

- ◆ 建築物の荷重の実態に応じた必要壁量の算定方法へ見直し
- ◆ 存在壁量として、耐力壁に加え準耐力壁等を考慮可能化
- ◆ 高耐力壁を使用可能化
- ◆ 構造計算による安全性確認の合理化（壁量計算は不要）

（昭和56年告示1100号）

このほか、
・階高が3.2mを超える場合の接合部の取扱いを整理（平成12年告示1460号）
・鉛直方向壁量充足率を位置付け（昭和62年告示1899号）

筋かいの対象拡大（令45条）

- ◆ 木材・鉄筋以外の材料や、K型・多段筋かいなど、筋かいの対象を拡大（当面の間は大臣認定が必要）

柱の小径の基準の見直し（令43条）

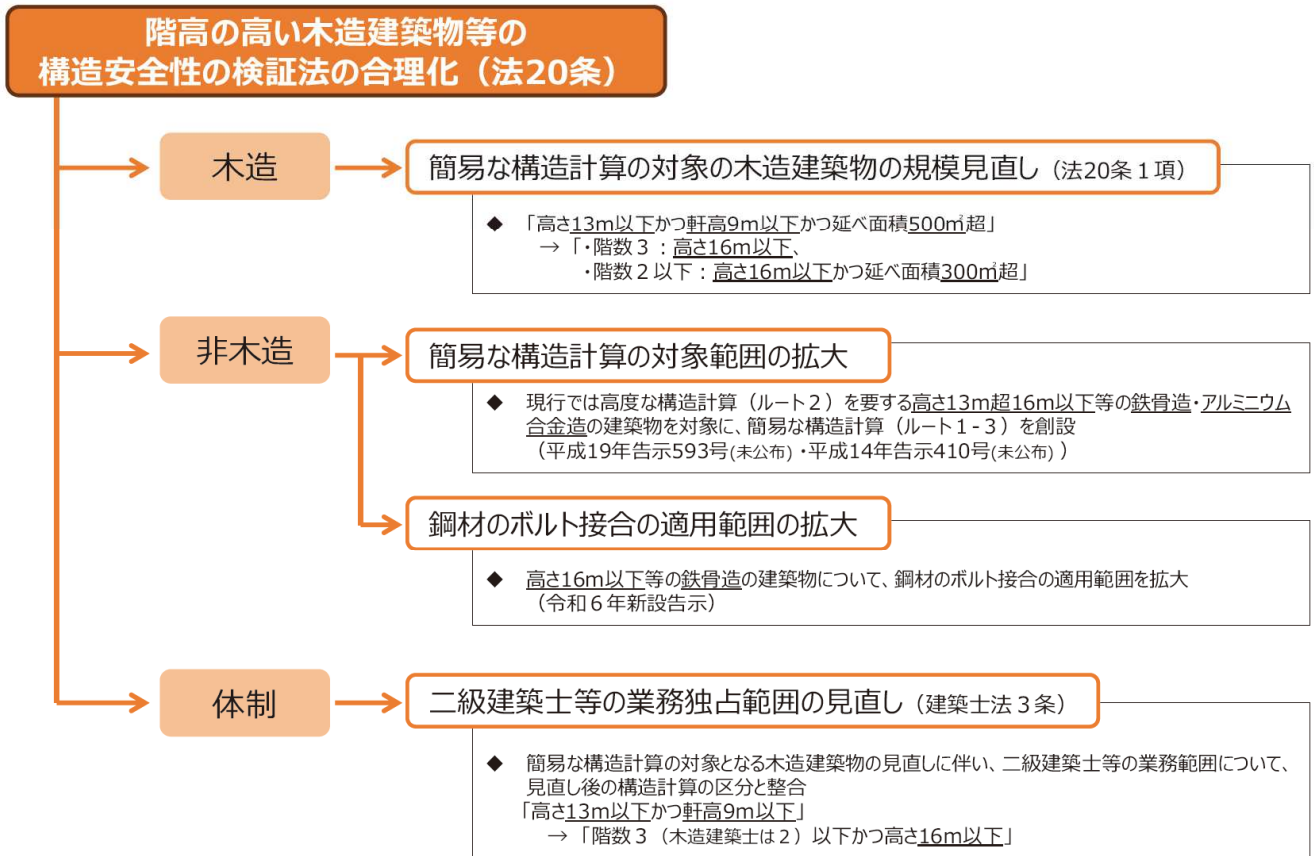
- ◆ 現行のいわゆる「軽い屋根」「重い屋根」等の区分をなくし、建築物の荷重の実態に応じた柱の小径の算定方法へ見直し（平成12年告示1349号）

基礎の基準の見直し

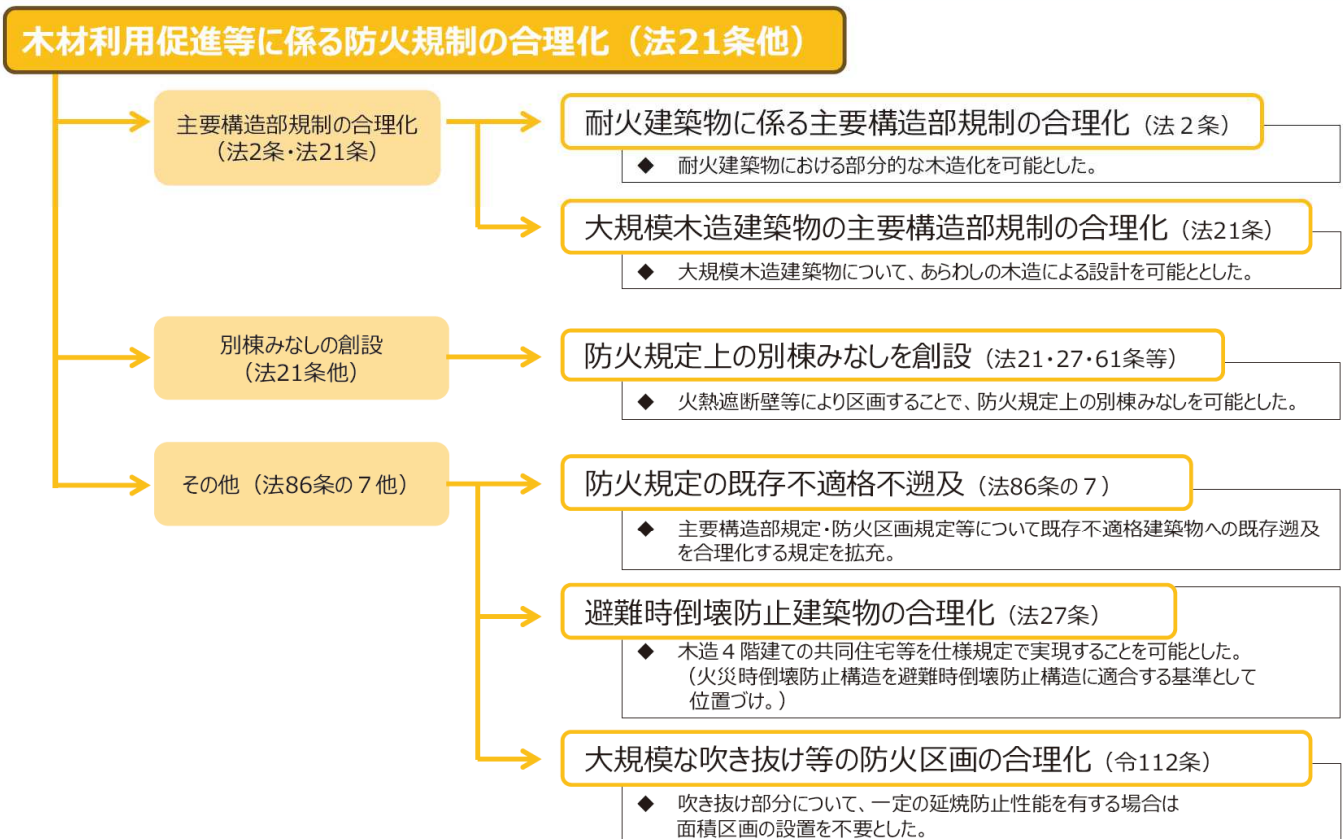
- ◆ 無筋コンクリート基礎を廃止し、地盤の種類に関わらず、鉄筋コンクリートの基礎を用いることとする。（平成12年告示1347号(未公布)）

※ 枠組壁工法（平成13年告示1540号）・伝統的構法等（平成28年告示690号・691号）・学校木造校舎（令和6年告示445号）に関する基準も見直し

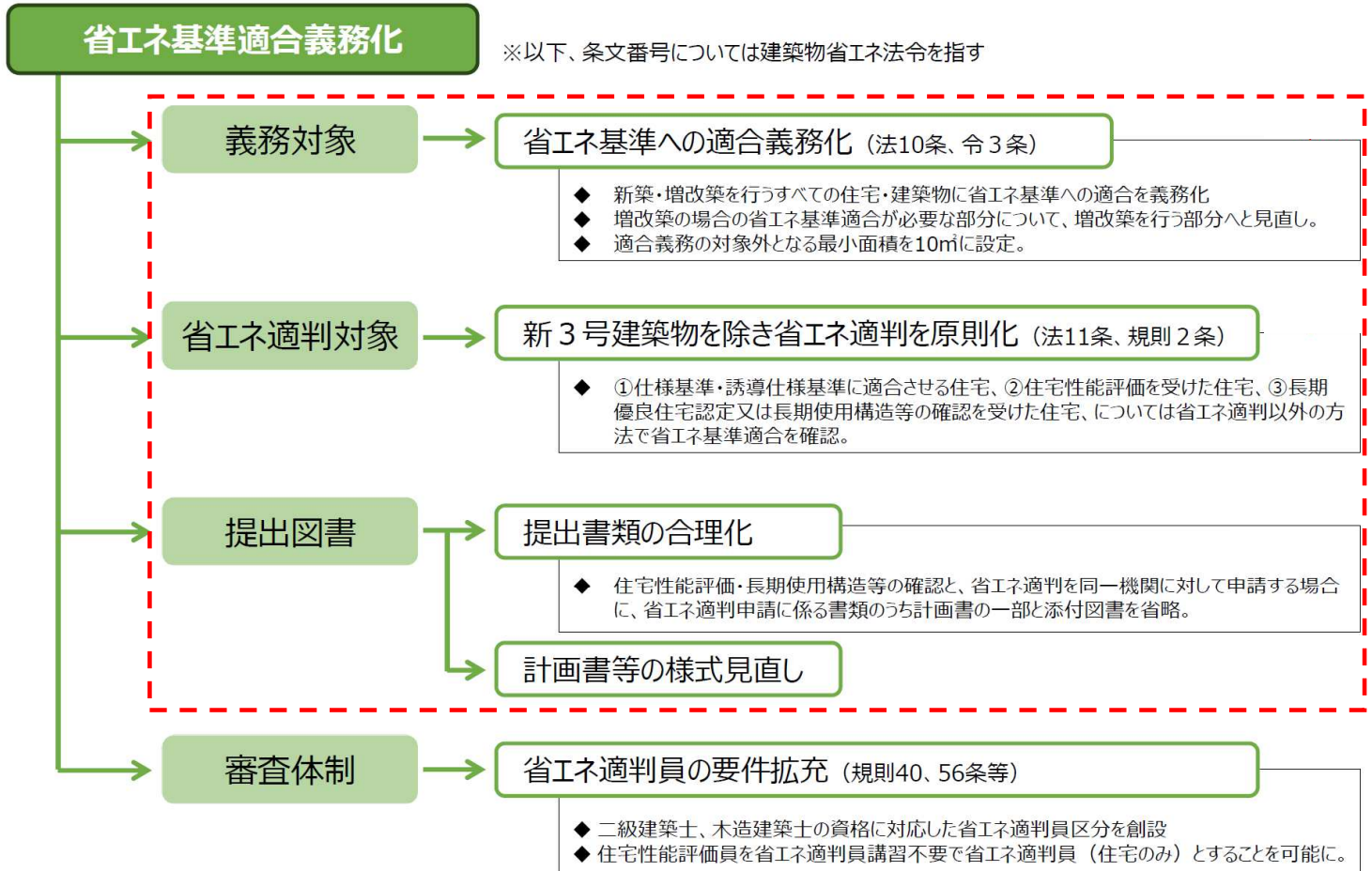
構造関係の改正の全体像②



防火関係の改正の全体像

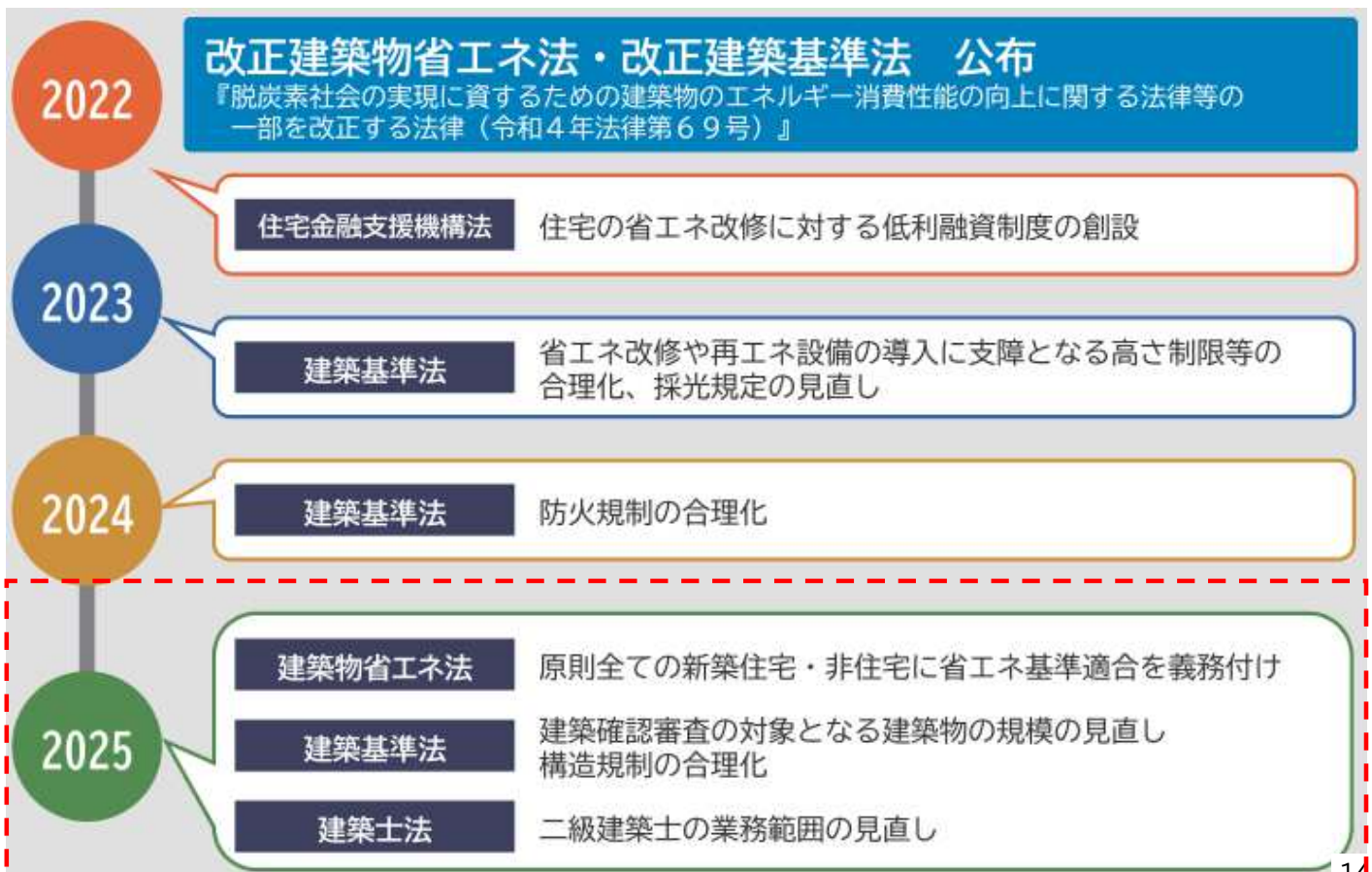


改正建築物省エネ法の概要



改正法の施行時期

木造建築物に関する改正項目



現状・改正主旨

- 事務の簡素化を図る観点から、建築確認・検査において、以下の制度を設けている。
 - ・ 都市計画区域等の区域外では、一定規模以下の建築物は、建築確認・検査の対象外
 - ・ 都市計画区域等の区域内では、建築士が設計・工事監理を行った一定規模以下の建築物は、構造関係規定等の一部の審査が省略（いわゆる4号特例）
- 省エネ基準への適合や、省エネ化に伴い重量化している建築物に対する構造安全性の基準への適合を、審査プロセスを通じて確実に担保し、消費者が安心して建築物を整備・取得できる環境を整備する必要がある。

改正概要

- 建築確認・検査の対象外とするものは、木造・非木造に関わらず、「都市計画区域等の区域外の平屋かつ延べ面積200㎡以下の建築物」とする。
- 構造関係規定等の審査省略の対象とするものは、木造・非木造に関わらず、「都市計画区域等の区域内の平屋かつ延べ面積200㎡以下の建築物（新3号建築物）」とする。

※建築物省エネ法において、新3号建築物は省エネ審査が省略されており、構造関係規定などの審査省略の対象と一致する制度となっている。

<木造建築物に係る審査・検査の対象>

	現行		改正 ※非木造と統一化	
	建築確認	構造等の安全性審査	建築確認	構造等の安全性・省エネ審査
都市計画区域<内>	全ての建築物	階数3以上又は延べ面積500㎡超	全ての建築物	階数2以上又は延べ面積200㎡超
都市計画区域<外>	階数3以上又は延べ面積500㎡超		階数2以上又は延べ面積200㎡超	

建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し

- ❑ 木造建築物は建築確認の対象規模が見直され、**2階建て以上又は延べ面積200㎡超**の場合は、**都市計画区域外においても建築確認申請が必要**
- ❑ 新2号に見直された建築物は、建築確認の審査期間が**7日間→35日間に延長**
- ❑ 審査省略制度(建築士の設計)が適用される建築物は、**新3号(平屋かつ200㎡以下)に見直された。**

建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し（4号特例の見直し）

2025年4月施行予定

木造建築物に係る建築確認の対象が2階建て以上または延べ面積200㎡超の建築物に見直されます。また、建築確認検査の審査省略制度は、平屋かつ延べ面積200㎡以下の建築物に縮小されます。

> 「建築確認・検査」「審査省略制度」の対象範囲



建築基準法第6条第1項の区分の変更

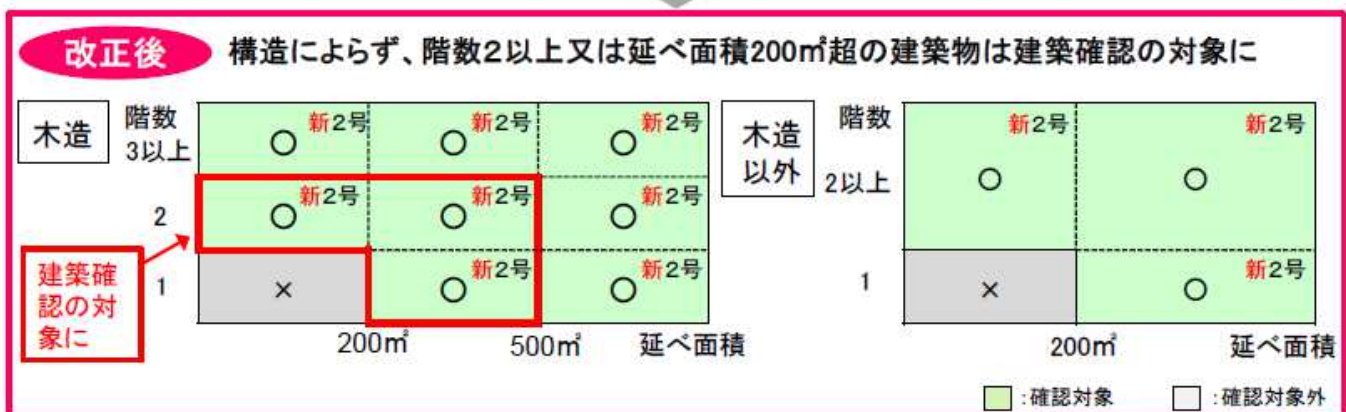
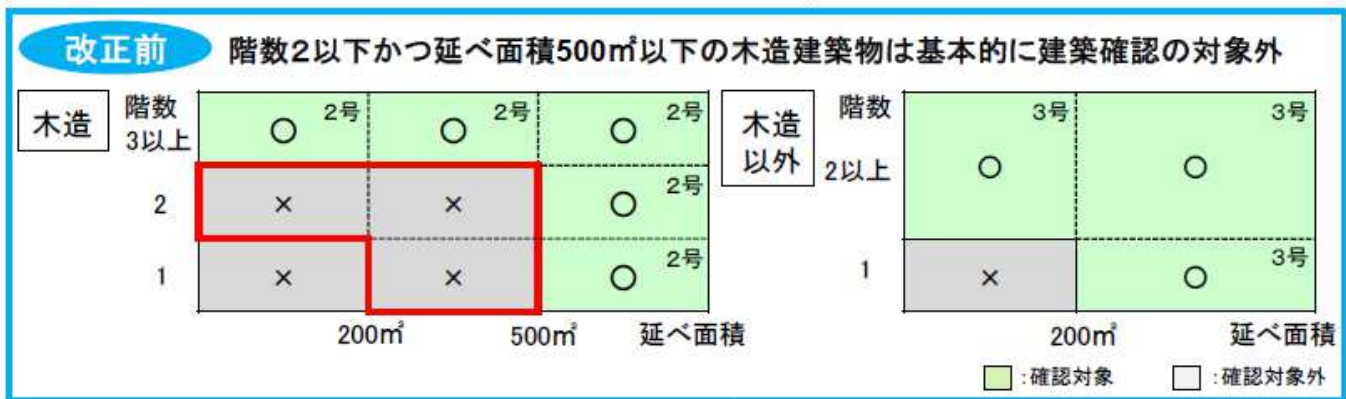
□ 建築確認審査の対象となる建築物は建築基準法第6条第1項に規定されているが、令和7年4月1日から以下のとおり区分が変更される。

現行			改正後		
第1号	構造 問わず	劇場、病院、学校、百貨店等の特殊建築物で、床面積が200㎡を超えるもの 審査期間35日	同左(改正なし) 審査期間35日		
第2号	木造	3以上の階を有するもの又は延べ面積が500㎡、高さが13m若しくは軒高9mを超えるもの 審査期間35日	新2号	構造 問わず	2以上の階を有し、又は延べ面積が200㎡を超えるもの 審査期間35日
第3号	非木造	2以上の階を有し、又は延べ面積が200㎡を超えるもの 審査期間35日			
第4号	構造 問わず	前3号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域又は都道府県知事が指定する区域内における建築物 審査期間7日	新3号	構造 問わず	前2号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域又は都道府県知事が指定する区域内における建築物 審査期間7日
※都市計画区域外においては、第1号～第3号が建築確認の対象			※都市計画区域外においては、第1、2号が建築確認の対象		

建築確認の対象となる建築物の規模(建築基準法第6条第1項)

国資料 P-10

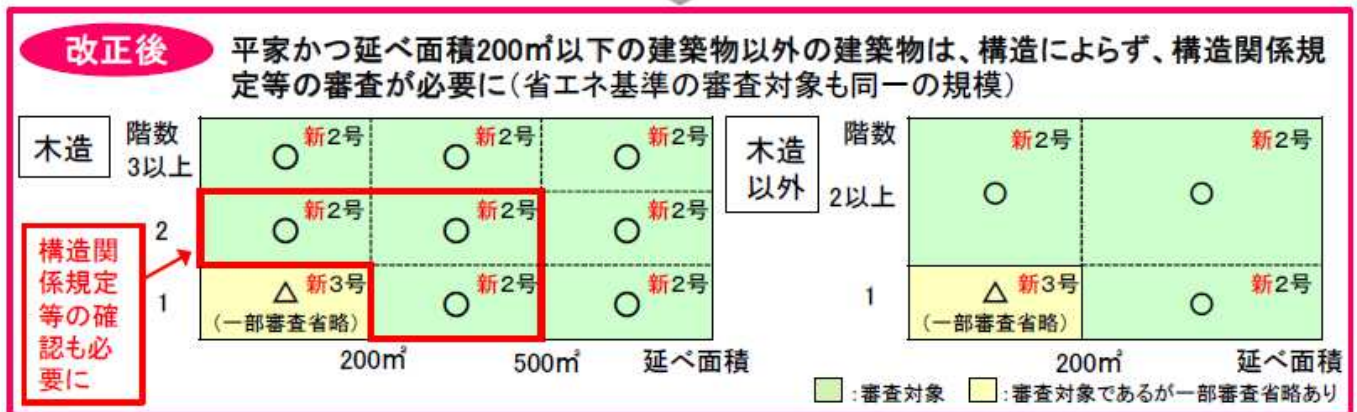
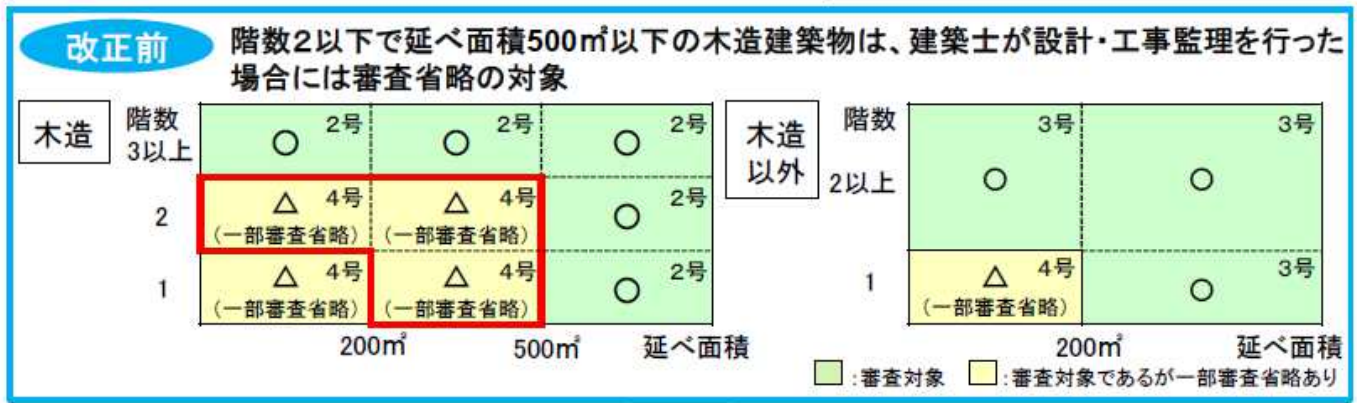
都市計画区域外



※増築、改築、移転に係る床面積が10㎡以内の場合、建築確認は不要
※新築の場合は0㎡以上から確認申請は必要

建築確認の対象となる建築物の規模(建築基準法第6条第1項)

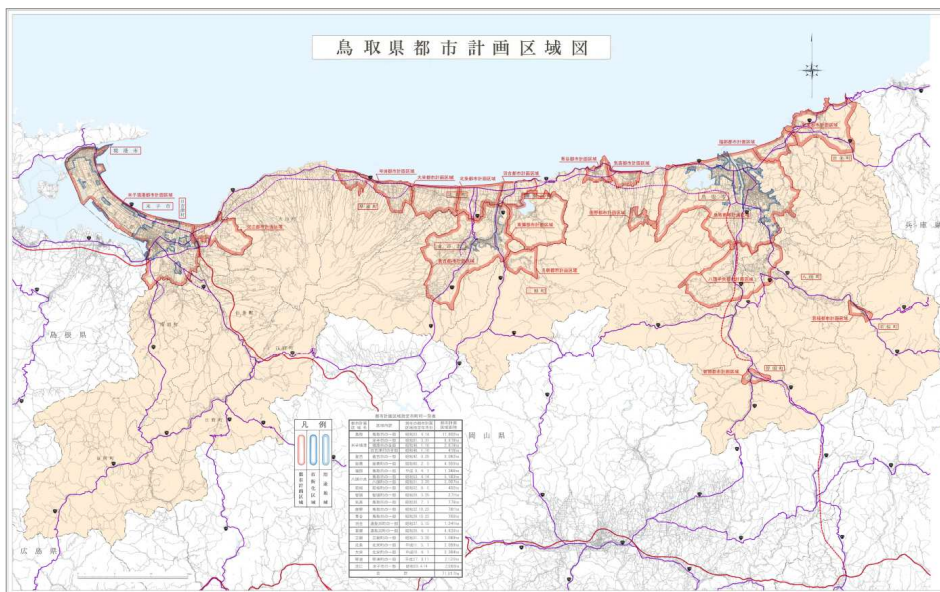
都市計画区域内・知事が指定した要確認地域内



※防火、準防火地域以外の増築、改築、移転に係る床面積が10㎡以内の場合、建築確認は不要
 ※新築の場合は0㎡以上から確認申請は必要

建築確認の対象となる建築物の規模(建築基準法第6条第1項)

・鳥取県の都市計画区域図は、下図のとおりで、この範囲外(要確認地域を除く。)では、階数2以下かつ延べ面積500㎡以下の木造建築物は、これまで、建築確認の対象外となっていたが、令和7年4月1日以降着工予定のものは建築確認申請が必要になる。



○凡例

都市計画区域

※県内には18の都市計画区域がある。

※大山町、南部町、伯耆町、日南町、江府町は都市計画区域を定めていない。

○知事が指定した要確認地域

鳥取市(用瀬、別府)、若桜町(三倉、屋堂羅、赤松、来見野、諸鹿、不香田、長砂、湯原、淵見、茗荷谷、つく米、大炊、岸野、糸白見、根安)、江府町(江尾地区)、日野町(根雨、三谷の地区)

完了検査後でない并使用できない建築物

- 新2号建築物に移行する木造一戸建て等の小規模建築物については、完了検査において全ての建築基準関係規定への適合性を検査することになり、**検査済み証を受けた後でなければ、建物が使用できない。**

現行		完了検査前の使用制限あり	改正後		完了検査前の使用制限あり
第1号	構造問わず	劇場、病院、学校、百貨店等の特殊建築物で、床面積が200㎡を超えるもの	→	同左(改正なし)	
第2号	木造	3以上の階を有するもの又は延べ面積が500㎡、高さが13m若しくは軒高9mを超えるもの	→	新2号	構造問わず 2以上の階を有し、又は延べ面積が200㎡を超えるもの
第3号	非木造	2以上の階を有し、又は延べ面積が200㎡を超えるもの	→		
第4号	構造問わず	前3号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域又は都道府県知事が指定する区域内における建築物	→	新3号	構造問わず 前2号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域又は都道府県知事が指定する区域内における建築物

※都市計画区域外においては、第1号～第3号が建築確認の対象

※都市計画区域外においては、第1、2号が建築確認の対象

(参考)建築確認及び検査に係る特例(4号特例)

4号特例

2階建て以下の木造住宅等の小規模建築物※については、都市計画区域等の区域内で建築確認の対象となる場合でも**建築士が設計を行った場合には、建築確認の際に構造関係規定等の審査を省略すること**となっている。

また、それらの建築物について**建築士である工事監理者が設計図書とおりに施工されたことを確認した場合には同様の規定に関し検査を省略すること**となっている。

※建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物（いわゆる「4号建築物」）

<4号建築物>

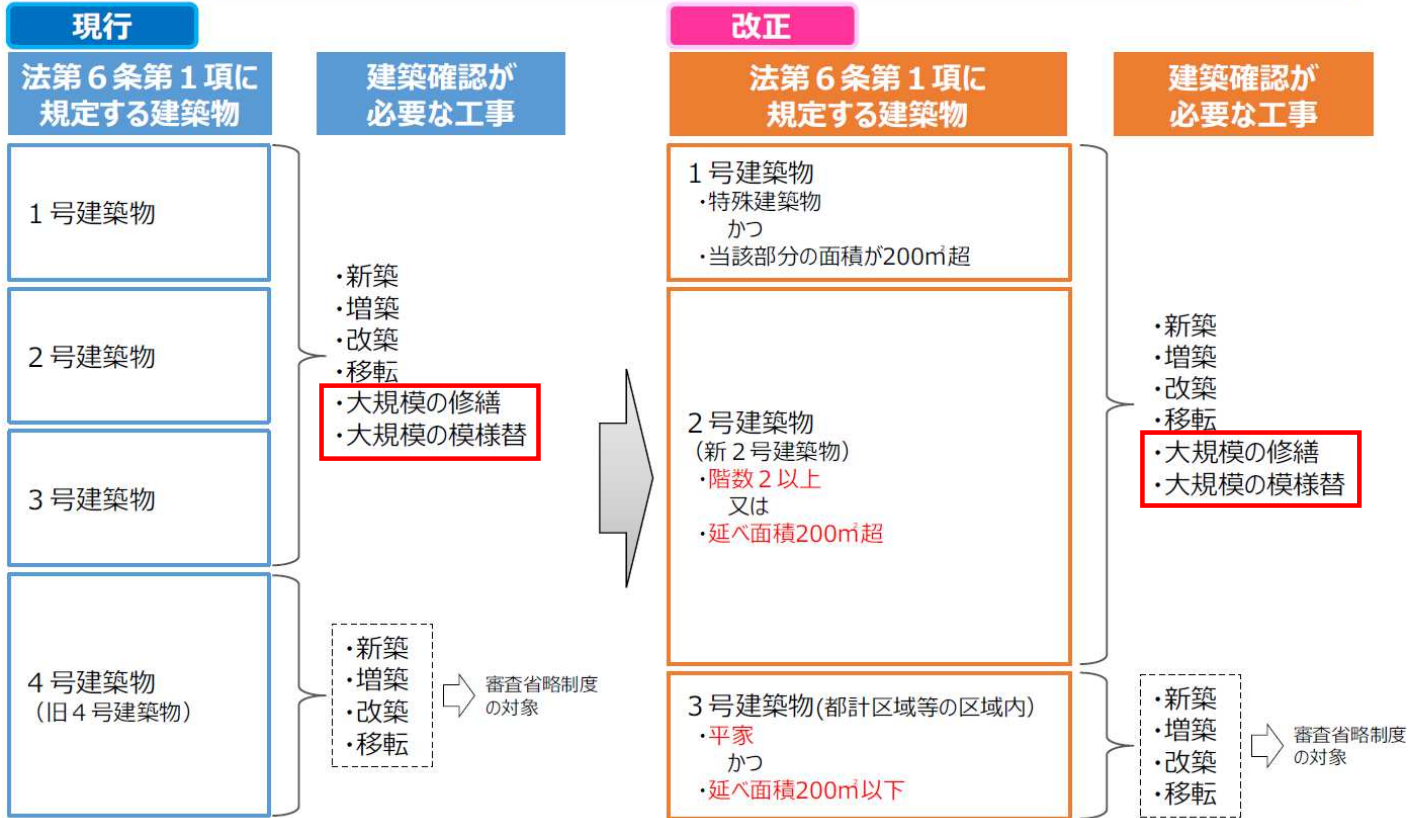
	一般建築物の場合 (戸建住宅、事務所等)
木造	「2階建て以下」かつ「延べ面積500㎡以下」かつ「高さ13m・軒高9m以下」
非木造	平家 かつ、延べ面積200㎡以下

<建築士が設計(工事監理)した4号建築物に対する審査(検査)項目>

	防火・準防火地域外の一戸建住宅	左欄以外の小規模な一般建築物
敷地関係規定	○ 審査する	○ 審査する
構造関係規定	× 審査しない ※ただし、仕様規定以外(構造計算等)は審査する	× 審査しない ※ただし、仕様規定以外(構造計算等)は審査する
防火避難規定	× 審査しない	○ 審査する
設備その他 単体規定	△ 一部審査する ※シックハウス、昇降機及び浄化槽は審査する	△ 一部審査する ※シックハウス、昇降機、浄化槽、排煙設備及び区画貫通部は審査する
集団規定	○ 審査する	○ 審査する

特例縮小に伴う大規模な修繕等への影響

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。



審査省略制度：構造関係規定等の一部の審査が省略される特例制度

※1号建築物のみが該当する用途変更の手続きは今回変更はありません

【参考】大規模の修繕・大規模の模様替について

詳細 P-11

旧4号建築物で、法改正に伴い新2号建築物として扱われるようになった既存建築物において、大規模の修繕・大規模の模様替を行う場合、確認申請が必要となります。
 ただし、省エネ基準への適合義務は大規模の修繕・大規模の模様替においては対象となりません。

①大規模の修繕・大規模の模様替とは

大規模の修繕	<ul style="list-style-type: none"> ・「修繕」とは… 性能や品質が劣化した部分を、既存のものと概ね同じ位置・形状・寸法・材料を用いて造り替え、性能や品質を回復することをいいます。 ・「大規模の修繕」とは… 建築物の主要構造部※の一種以上について行う過半の修繕をいいます。
大規模の模様替	<ul style="list-style-type: none"> ・「模様替」とは… 同じ位置でも異なる材料や仕様を用いて造り替え、性能や品質を回復することをいいます。 ・「大規模の模様替」とは… 建築物の主要構造部※の一種以上について行う過半の模様替をいいます。

主要構造部とは



※主要構造部とは、壁、柱、床、はり、屋根または階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱等を除きます。

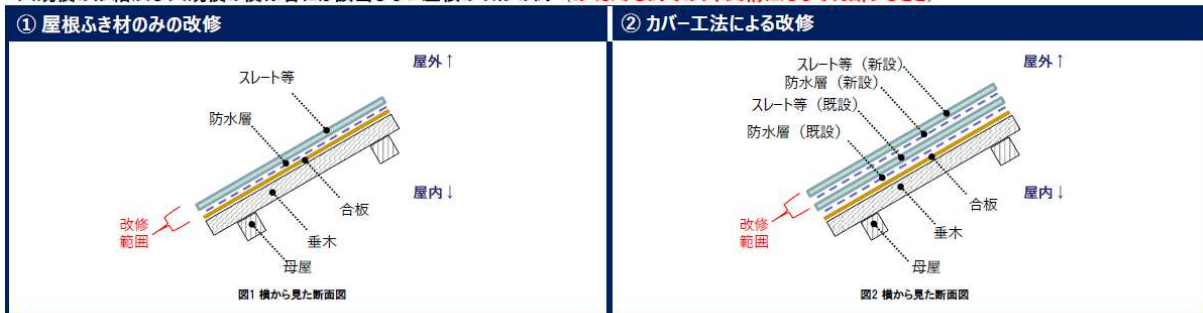
【参考】大規模の修繕・大規模の模様替について

■大規模の修繕・大規模の模様替への該当・非該当の判断

①屋根の改修(技術的助言 令和6年2月8日付け国住指第355号)

- 屋根ふき材の材料にかかわらず、屋根ふき材のみの改修は、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。
- 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も大規模の修繕・大規模の模様替には該当しません。

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)

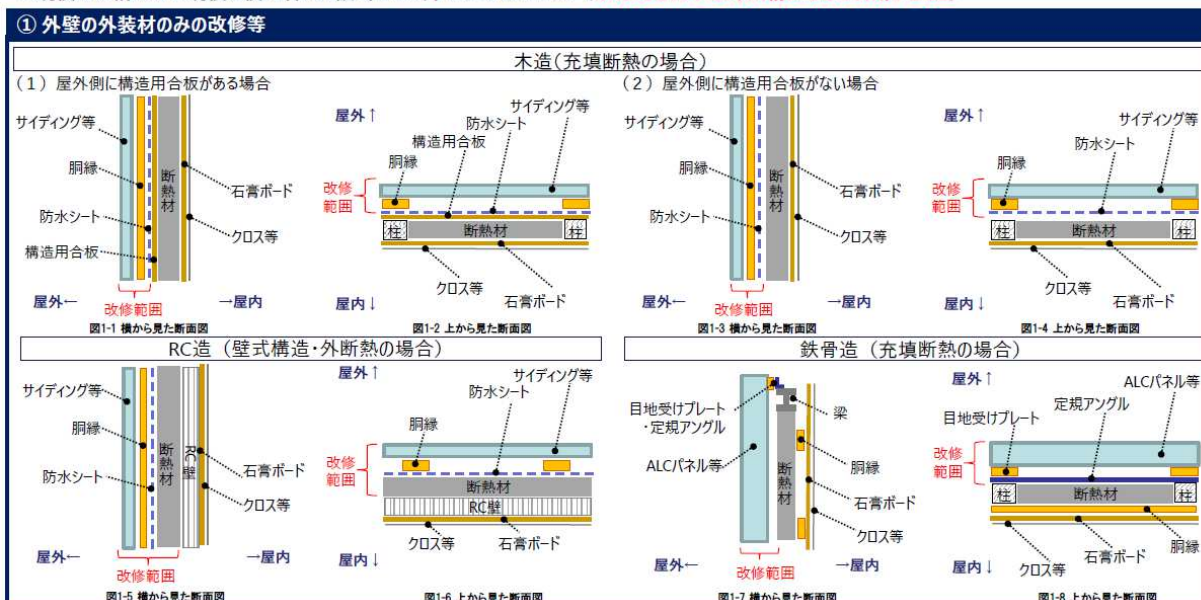


【参考】大規模の修繕・大規模の模様替について

②外壁の改修(技術的助言 令和6年2月8日付け国住指第355号)

- 外壁の外装材のみの改修等、又は外壁の内側から断熱改修等は、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。
- 外壁の外装材のみの改修等であったとしても、外壁の全てを改修することに該当する場合は除きます。
- 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も大規模の修繕・大規模の模様替には該当しません。

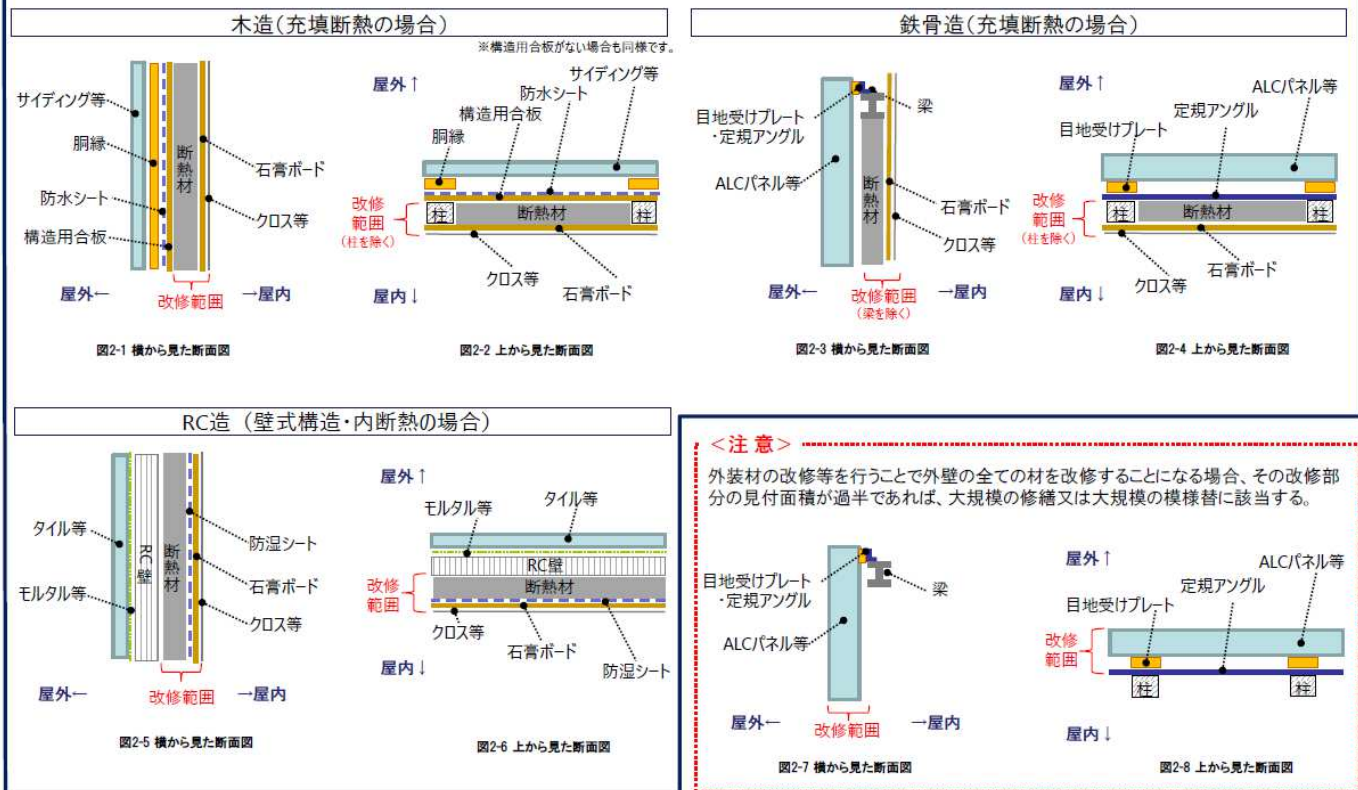
大規模の修繕及び大規模の模様替には該当しない外壁の改修等の例 (あくまでも例であり、実情に応じて判断すること)



【参考】大規模の修繕・大規模の模様替について

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



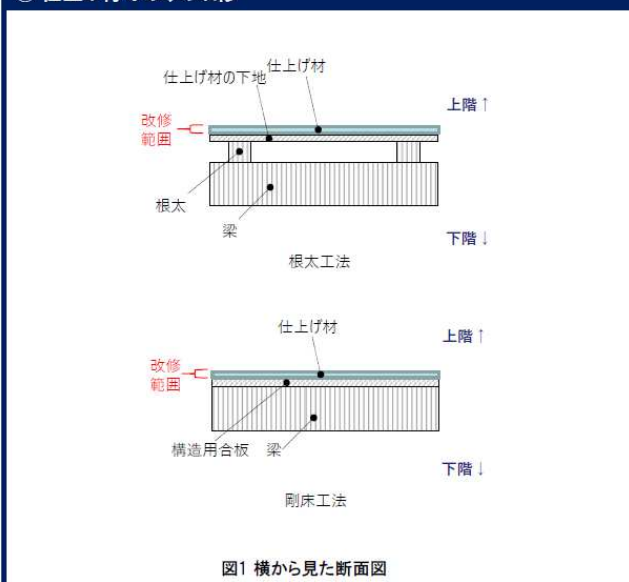
【参考】大規模の修繕・大規模の模様替について

③床の改修(技術的助言 令和6年8月28日付け国住指第208号)

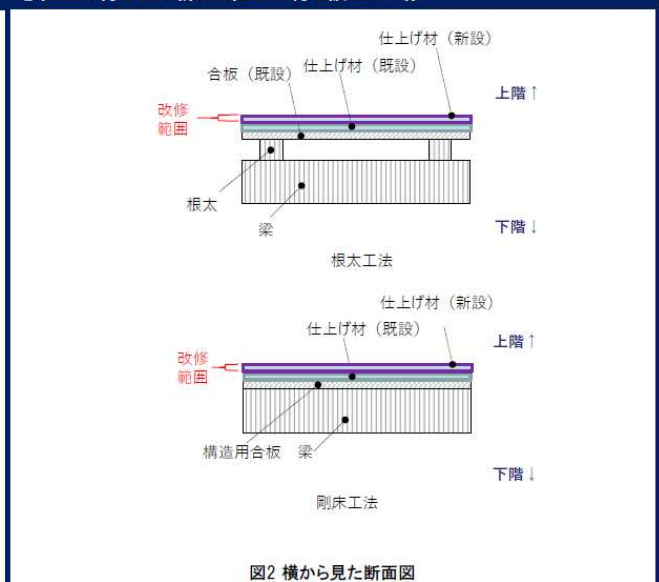
- 床の仕上材のみの改修は、大規模の修繕・大規模の模様替には該当しないため、確認申請は不要です。
- 既存の床に新しい仕上材をかぶせる改修も大規模の修繕・大規模の模様替には該当しません。

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



② 仕上げ材の上に新たな仕上げ材を被せる改修

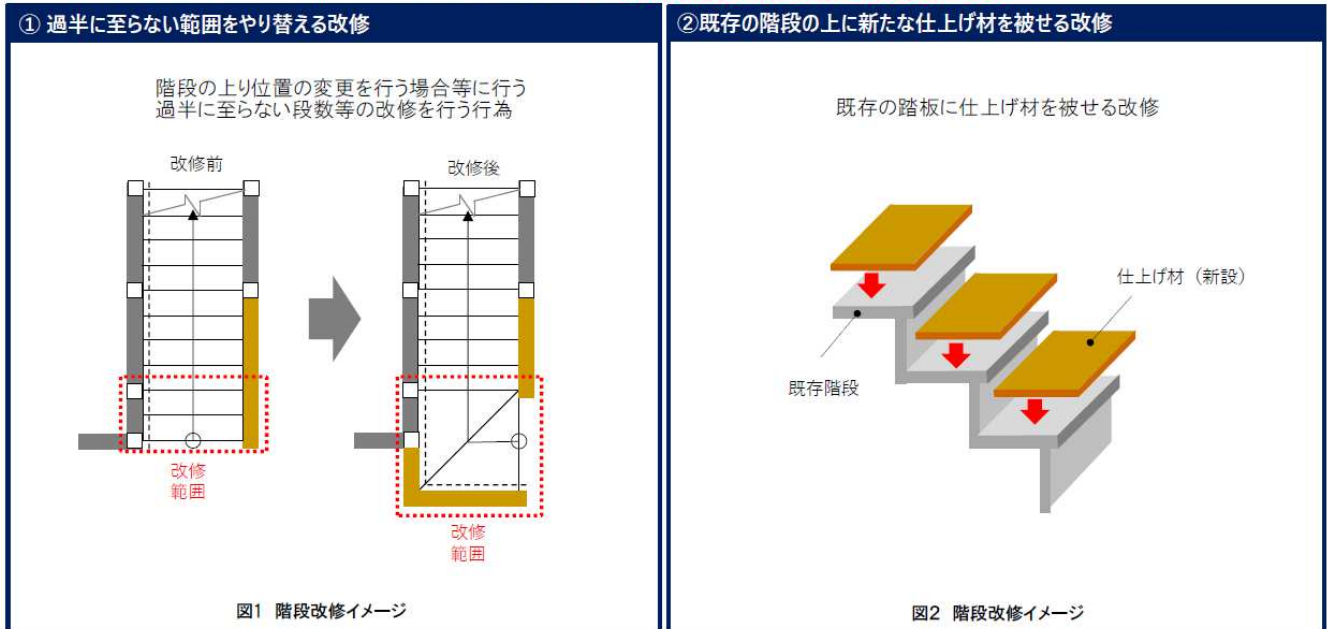


【参考】大規模の修繕・大規模の模様替について

④階段の改修(技術的助言 令和6年8月28日付け国住指第208号)

- 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。
- 既存の階段の上に新しい仕上材をかぶせる改修も大規模の修繕・大規模の模様替には該当しません。

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)



29

【参考】大規模の修繕・大規模の模様替について

建築確認手続きの対象となる大規模修繕・模様替について、国土交通省のHPにて通知等が公開されていますので、ご参照ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kijunhou0001.html

建築確認手続きの対象となる大規模修繕・模様替について

施行日: 公布の日から3年以内

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。

[周知チラシ \(PDF形式:259KB\)](#)

[木造戸建の大規模なリフォームに関する建築確認手続きについて \(PDF形式:5.3MB\)](#)

[リフォームにおける建築確認要否の解説事例集 \(PDF形式:2.3MB\)](#)

[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 \(令和6年2月8日付け国住指第355号\) \(国土交通省住宅局建築指導課長\) \(PDF形式:53KB\)](#)

[屋根及び外壁の改修に係る設計・施工上の留意事項について \(周知依頼\) \(令和6年2月8日付け国住指第356号\) \(国土交通省住宅局建築指導課長\) \(PDF形式:50KB\)](#)

[\(参考資料\) 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 \(PDF形式:405KB\)](#)

[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 \(令和6年8月28日付け国住指第208号\) \(国土交通省住宅局建築指導課長\) \(PDF形式:85KB\)](#)

[床及び階段の改修に係る設計・施工上の留意事項について \(周知依頼\) \(令和6年8月28日付け国住指第208号\) \(国土交通省住宅局建築指導課長\) \(PDF形式:90KB\)](#)

[\(参考資料\) 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 \(PDF形式:537KB\)](#)

[「既存建築物の現況調査ガイドライン」「既存建築物の緩和措置に関する解説集」](#)

30

木造戸建て住宅等に係る大規模なリフォーム工事に関する対応

- 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**となる。
※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。
- 建築確認手続きの要否や、手続きが必要な場合の課題や対応策について、設計者・施工者等にとって**わかりやすい情報提供や、相談体制の確保**に努める。

<ガイドライン等の作成・公表>

実施するリフォーム工事に係る建築確認手続きの**要否の判断基準**や、**手続きが必要な場合の対応方法**、**既存住宅の検査済証が見当たらない場合の対策をガイドライン等としてとりまとめ公表**するとともに、わかりやすい**解説動画を作成**。

- ① 外壁、屋根、床、階段等の大規模修繕・模様替の判断基準・実例集【年内】
- ② 既存建築物の現況調査ガイドライン【年内】
- ③ 法第86条の7解説事例集【年度内】
- ④ 大規模修繕・模様替に係るQ & A【年内・随時更新】

※動画作成は①・②・③
※①は関係団体を通じて事業者に対してDMを送付予定

<説明会の開催>

左記のガイドライン等を中心に、改正法に係るリフォーム工事における影響や対応策について、リフォーム関係団体や相談対応に当たる関係団体を対象に、12月以降**順次説明会を開催**する。

- ① JBN、全建総連
- ② 住宅リフォーム推進協議会
- ③ 各地方整備局等
- ④ 特定行政庁・指定確認検査機関
- ⑤ 都道府県建築士サポートセンター・サポート員
- ⑥ 住まいのダイヤル相談員

※①～⑥以外にも要請に応じて対応

<大規模なリフォームに係る相談体制の確保>

建築確認手続きの要否や、具体的な手続きに係る相談先について、「**問合せ先一覧**」を作成・周知。

- ※役割分担のイメージ
- ・手続き要否：特定行政庁
 - ・手続き要の場合の具体的手続き：指定確認検査機関
 - ・手続き要の場合の手続きサポート：建築士サポートセンター
 - ・手続き不要の場合の留意点・建築主からの問合せ：住まいのダイヤル

【参考】今後の国の動き

①外壁、屋根、床、階段等の大規模修繕・模様替の判断基準・実例集



←詳細はこちらからご覧ください

- リフォーム・リノベーション工事等の市場に停滞・混乱を及ぼすことのないよう、**大規模の修繕・模様替に該当しない改修工事の範囲を明確化**するため、
 - ・屋根、外壁、床、階段の改修等に関する**大規模の修繕・模様替に該当しない改修工事の判断基準（技術的助言）、図解を発売**
 - ・大規模の修繕・模様替に該当しない改修工事について、具体の実例を**実際の改修工事の写真で示す事例集を公開**

■ 屋根、外壁、床、階段の改修等に関する技術的助言

外壁の改修に関する建築基準法上の取扱い(1/2) 国土交通省

○外壁の外装材のみの改修等を行う行為、又は外壁の内面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と該当する場合は、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）

鉄骨造（充填断熱の場合）

RC造（壁式構造・外断熱の場合）

※外装材の改修を行うことで外壁の全ての材料を改修することになる場合、その改修部分の見た目を維持する場合は、大規模の修繕又は大規模の模様替に該当する。

■ リフォームにおける建築確認要否の解説事例集（木造一戸建て住宅）

木造戸建てのリフォームにおける建築確認手続の要否について 国土交通省

建築確認手続が不要な木造戸建てのリフォーム

取得箇所	手すり	スロープ	構造上重要でない間仕切り壁
イメージ			
工事内容	手すりの設置工事のため不要	スロープの設置工事のため不要	居間の奥にあるキッチンとの間仕切り壁を撤去して、オープンな対面型に改装。耐力壁部分の柱・梁交点も撤去。主要構造部である壁の過半を改修していないため、建築確認不要。

ガイドライン等の周知

- **大規模な修繕・模様替等の設計に役立つ各種ガイドライン**について**チラシにて周知を行う**。
令和7年1月～チラシをDM発送するほか、各種窓口での配布用に印刷・発送予定。

国土交通省からのお知らせ

既存建築物の確認申請・審査のためのガイドライン、解説集を作成しました。

以下の資料をHPに公開しています。

- ①リフォームにおける建築確認要否の解説事例集（木造一戸建て住宅）
- ②既存建築物の現況調査ガイドライン
- ③既存建築物の緩和措置に関する解説集

■資料の公開先

令和4年 建築基準法改正 で検索
ページ名“令和4年改正 建築基準法について”
<https://www.mlit.go.jp/jutaku/kenkyu/kouka/kenkyu.html>

OR

QRコード読み取り

「1. 建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し」から

をクリック

「建築確認手続きの対象となる大規模修繕・模様替について」から

をダウンロード

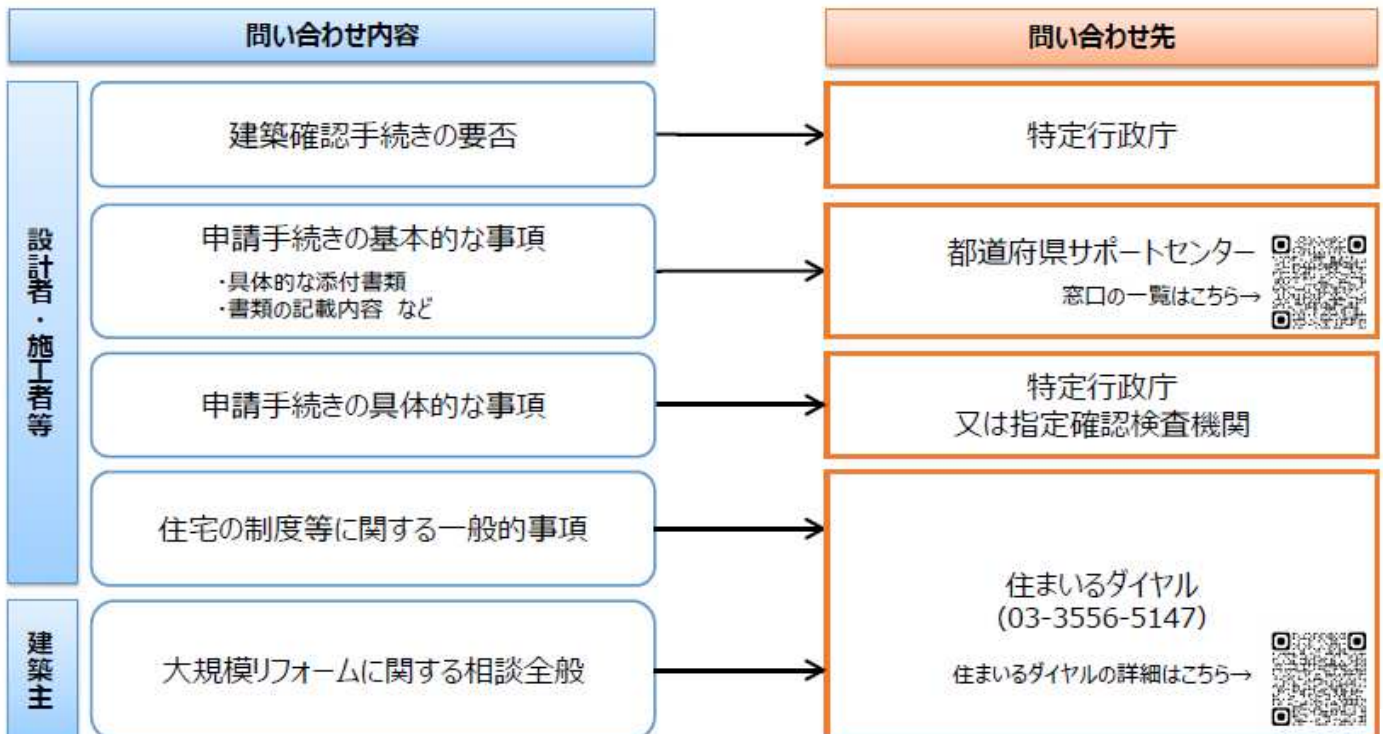
国土交通省 住宅局 参考室（建築企画担当） 付Tel:03-5253-8113

チラシイメージ（案）

大規模の修繕・大規模の模様替に関する問合せ先(案)

- 建築主、設計者、施工者等からの、建築確認手続きの要否や、具体的手続きなど、**大規模リフォームに関する問い合わせに円滑に対応するため、問い合わせ先を明確にする。**

<木造戸建の大規模リフォームに関する問合せ先について>



構造安全性の検証法の合理化

- ・建築物の断熱性能の向上や省エネ設備の導入に伴い階高の高い木造建築物のニーズが高まっているため、比較的簡易な構造計算により設計できる範囲を高さ16m以下までに拡大
- ・大空間を有する木造建築物が増加していることから、構造計算が必要な規模を延べ面積300㎡を超える建築物に拡大

構造規制の合理化・二級建築士の業務範囲の見直し 2025年4月施行予定

高度な構造計算までは求めない、簡易な構造計算(許容応力度計算)で建築できる範囲を高さ16m以下まで拡大します。また、構造計算が必要となる規模を延べ床面積300㎡超に拡大します。あわせて、二級建築士の業務範囲を「階数3以下かつ高さ16m以下」に変更します。

➤ 木造建築物の構造計算対象の規模

規模		高さ	高さ13m以下※ ※軒高9m以下	高さ13m超 60m以下 ※軒高9m超	高さ60m超
階数2 または 階数1	500㎡以下	仕様規定	簡易な構造計算 許容応力度計算	高度な構造計算 許容応力度等計算 保有水平耐力計算 縦断耐力計算	時刻歴 応答解析
	500㎡超				
階数3					
階数4以上					

規模		高さ	高さ16m以下	高さ16m超 60m以下	高さ60m超
階数2 または 階数1	300㎡以下	仕様規定	簡易な構造計算 許容応力度計算	高度な構造計算 許容応力度等計算 保有水平耐力計算 縦断耐力計算	時刻歴 応答解析
	300㎡超				
階数3					
階数4以上					

※階数は地階を除く。

小規模な伝統的な木造建築物等について、高度な構造計算により構造安全性を確認した場合でも、構造設計一級建築士が設計又は確認を行い、専門的知識を有する建築主事等が建築確認審査を行う場合は、構造計算適合性判定を不要とします。

➤ 小規模建築物(法第20条第1項第四号に掲げる建築物)における高度な構造計算の場合の建築確認の手続き

現行: 設計 → 構造計算適合性判定 → 建築確認 → 着工

改正: 設計※1 → (不要) → 建築確認※2 → 着工

※1 構造設計一級建築士 ※2 専門的知識を有する建築主事等(構造計算適合性判定資格者を想定)

境港市 限定特定行政庁の業務範囲の見直し

現状・改正主旨

- 限定特定行政庁における建築主事等は、①法第6条第1項第4号に規定する建築物(4号建築物)及び②準用工作物のうち小規模なものに係る事務を行うこととされている(令第148条第1項)
- 限定特定行政庁は、上記の建築物又は工作物に係る違反是正の措置命令や道路位置指定等に関する事務を行うこととされている。(令第148条第2項)
- 今般の法改正により、建築確認審査の対象となる建築物の規模や仕様規定(壁量計算等)で構造安全性を確認できる木造建築物の規模が変更される※ことを踏まえ、限定特定行政庁における建築主事等及び限定特定行政庁の業務範囲を見直す。
※構造計算が必要な木造建築物の対象変更に伴う変更

改正概要

- 限定特定行政庁における建築主事等の木造建築物に関する事務の範囲を以下のとおりとする。
 - ・新2号建築物(地階を除く階数が3以上、延べ面積が300㎡超又は高さ16m超を除く)
 - ・新3号建築物
- 限定特定行政庁の事務に、上記の建築物に関する①～③の事務を追加する。

	限定特定行政庁の事務に追加する規定	内容	施行予定日
①	法第7条の6第1項第1号、第4項	仮使用認定	R7.4.1
②	法第87条の4	建築設備への準用	
③	法第90条の2	工事中の特殊建築物等に対する措置	

<参考>

①～③の他、法第86条の7の改正を踏まえ、令第137条の12第6項及び第7項が創設されており、限定特定行政庁の事務として④の事務が追加されている。

④	令第137条の12第6項、第7項	大規模修繕等に係る認定(接道規制・道路内建築制限)	R5.9.13公布、R6.4.1施行
---	------------------	---------------------------	--------------------

都市計画区域内

改正前

- 木造
 - ・ 階数が2以下
 - ・ 延べ面積500㎡以下
 - ・ 高さ13m以下／軒の高さ9 m以下
- 木造以外
 - ・ 平屋
 - ・ 延べ面積200㎡以下

改正後

- 木造
 - ・ 地階を除く階数が2以下
 - ・ 延べ面積300㎡以下
 - ・ 高さ16m以下※1
- 木造以外
 - ・ 平屋
 - ・ 面積200㎡以下

仕様規定
(壁量計算
等)の
対象変更※2

変更なし

※1 平屋かつ面積200㎡以下のものについては高さ制限なし
※2 構造計算が必要な木造建築物の対象変更に伴う変更

都市計画区域外

境港市には都市計画区域外はありません。

- 現行では、既存建築物(4号建築物※1を除く。)にエレベーター等の建築設備を設置する場合には、建築確認等の手続きが必要。
- 今般の法改正により旧4号建築物から新2号建築物※2に移る2階建ての木造一戸建て住宅等の建築物に当該建築設備を後付けする場合等には、新たに建築確認等の手続きが必要となる。
- 申請者の手続きに係る負担の軽減を図るため、「使用頻度が低い等の理由により人が危害を受けるおそれのある事故が発生するおそれの少ないもの」について、建築確認等の手続きを不要とする。

※1 改正前の建築基準法第6条第1項第4号に掲げる建築物 ※2 改正後の建築基準法第6条第1項第2号に掲げる建築物

現行

【確認等を要する建築設備】

- ①エレベーター及びエスカレーター
- ②小荷物専用昇降機(人が危害を受けるおそれのある事故が発生しないもの(告示委任)を除く。)
- ③特定行政庁が指定する建築設備

改正

【確認等を要する建築設備】

- ①エレベーター(使用頻度が低く劣化が生じにくいことその他の理由により人が危害を受けるおそれがある事故が発生するおそれの少ないもの(告示委任)を除く。)及びエスカレーター
- ②小荷物専用昇降機(人が危害を受けるおそれのある事故が発生しないもの(告示委任)を除く。)
- ③特定行政庁が指定する建築設備

【告示】

- ・ 籠が住戸内のみを昇降するエレベーター
- ・ 法第6条第1項第2号に掲げる建築物(階数が3以上であるもの、延べ面積が500㎡を超えるもの及び高さが16mを超えるものを除く。)に設けるエレベーター



ホームエレベーター

(出典: <https://sumai.panasonic.jp/elevator/>)

木造・非木造は問わず、一戸建て住宅や小規模事務所等に、ホームエレベーター、段差解消機、いす式階段昇降機等のエレベーターを後付けする場合等には、当該エレベーターの確認申請は不要

小規模伝統的木造建築物等に係る構造計算適合性判定の特例

現状・改正主旨

- 通常は構造計算によることなく仕様規定に適合させることにより構造安全性が確保される小規模の建築物であっても、伝統的構法等で一部の仕様規定を満たせない場合、高度な構造計算により構造安全性を確認している。（第20条第1項第4号ロ）
- 小規模建築物であっても、高度な構造計算により構造安全性を検証した場合、建築確認における構造計算の審査に加え、構造計算適合性判定による複層的な確認が必要。（法第6条の3第1項）



写真出典 (一部) 気候風土適応住宅の認定事例集 (一社) 環境共生住宅推進協議会

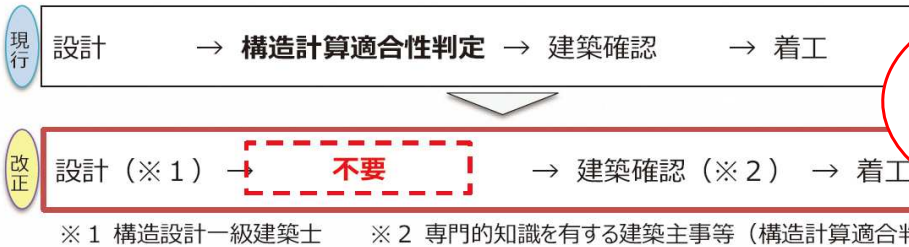
【適用される基準及び審査手続の比較】

	適用基準		審査手続	
	仕様規定	構造計算	建築確認	構造適判
一般的な小規模木造建築物	○	-	○	-
伝統的木造建築物等	△ (一部不適合)	○	○	○

石場建て
柱と基礎を緊結しない
=仕様規定に不適合

改正概要

- 小規模な伝統的木造建築物等について、構造設計一級建築士が設計又は確認を行い、専門的知識を有する建築主事等が建築確認審査を行う場合は、構造計算適合性判定を不要とする。



鳥取県内の
特定行政庁
は該当は
ありません

住宅の採光規定の見直し(建築基準法第28条第1項)

R5法改正での住宅の採光の緩和規定

現状・改正主旨

- 窓等の開口部で採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、住宅にあっては1/7以上、その他の学校等の建築物にあっては1/5～1/10において政令で定める割合以上にしなければならない。
- コロナ禍における業務形態の変化等により、採光規定が適用されない用途（事務所、ホテル等）から住宅に用途変更する既存ストックの活用ニーズがある一方、必要な採光面積を確保するための工事が負担となり、断念するケースが発生。
- 熱損失が生じやすい開口部について、住宅の採光規定の見直しによって、省エネ手法のバリエーションが広がり、2050年カーボンニュートラル実現に向けた省エネ対策を一層推進。

改正概要

- 住宅の居室に必要な採光に有効な開口部面積の合理化

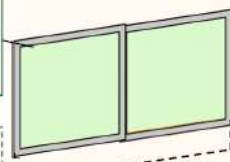
現状 住宅の居室にあっては、その床面積の1/7以上の大きさの採光に有効な開口部面積の確保が必要

改正 原則1/7以上としつつ、一定条件の下で1/10以上まで必要な開口部の大きさを緩和することを可能に

<合理化イメージ>

用途変更前の事務所に設置された窓の大きさ
(採光上居室の床面積の1/10以上のケースを想定)

住宅の場合に本来追加が必要となる窓の大きさ
(採光上、既存の窓と合計で床面積の1/7以上)



照明設備の設置

→ 開口部からの採光に期待していた明るさの代替措置
(床面において50lx以上の照度を確保)



確認・検査方法（技術的助言発出済）

建築確認 照明設備の設置位置等を図書に明示
完了検査 シーリングローゼット等を目視等で確認