

各種ガイドライン等について

改正法に関する主な解説資料・ガイドライン等 (1/2)

資料名	対象者		リンク等
	申請者	審査者	
■ 共通			
建築基準法・建築物省エネ法改正法制度説明資料（令和6年9月）	○	○	https://www.mlit.go.jp/common/001627103.pdf
逐条解説（令和5年3月版）	○	○	https://www.mlit.go.jp/common/001595289.pdf ※ 今後3年目施行関係について更新予定
■ 建築基準法			
2階建ての木造一戸建て住宅（軸組構法）等の確認申請・審査マニュアル	○	○	https://www.mlit.go.jp/common/001845811.pdf
2階建ての木造一戸建て住宅（軸組構法）等の確認申請・審査マニュアル【経過措置対応版】	○	○	※ 経過措置を適用する際の確認申請図書の作成例を別冊データとして準備（R7.4.1～R8.3.31着工に限る） ※ 国土交通省HPに掲載予定
2階建ての木造一戸建て住宅（枠組壁工法）等の確認申請・審査マニュアル	○	○	https://www.mlit.go.jp/common/001769651.pdf
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）	○		※ 国土交通省HPに掲載予定
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

改正法に関する主な解説資料・ガイドライン等 (2/2)

資料名	対象者		リンク等
	申請者	審査者	
■ 建築物省エネ法			
省エネ基準適合義務制度の解説	○	○	https://www.mlit.go.jp/common/001627105.pdf
木造戸建住宅の仕様基準ガイドブック【省エネ基準編】	○	○	1～3 地域版 、 4～7 地域版
木造・RC造戸建住宅の仕様基準ガイドブック【省エネ基準編】	○	○	8 地域版
木造戸建住宅の仕様基準ガイドブック【誘導基準編】	○	○	1～3 地域版 、 4～7 地域版
木造・RC造戸建住宅の仕様基準ガイドブック【誘導基準編】	○	○	8 地域版
住宅の省エネルギー基準と評価方法2024【戸建住宅版】	○	○	https://www.mlit.go.jp/common/001627022.pdf
住宅の省エネルギー設計と施工2023	○		1～3 地域版 、 4～7 地域版 、 8 地域版
設計・監理資料集	○		住宅版 、 非住宅版
建築物省エネ法に基づく省エネ基準適合義務制度等に係る手続きマニュアル	○	○	https://www.mlit.go.jp/common/001768045.pdf
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		○	https://www.mlit.go.jp/common/001500267.pdf
気候風土適応住宅の解説（令和6年度版）	○	○	https://www.mlit.go.jp/common/001753442.pdf

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 住まいるダイヤル相談員

※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
- ・申請手続きの基本的な事項：建築士サポートセンター
- ・申請手続きの具体的な事項：特定行政庁又は指定確認検査機関
- ・住宅の制度等に関する一般的事項・大規模リフォームに係る建築主からの問合せ：住まいるダイヤル



- 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、具体的実例を**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

■ 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）

国土交通省

外壁の改修に関する建築基準法上の取扱い(1/2)

○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が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）

図1-1 横から見た断面図
図1-2 上から見た断面図

鉄骨造（充填断熱の場合）

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

<注意>
外装材の改修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。

11

国土交通省 未定稿

木造戸建のリフォームにおける建築確認手続の要否について

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

②既存建築物の現況調査ガイドライン(第1版)



←ガイドラインはこちらからご覧ください

- 既存建築物の増改築等をしようとする場合に、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、**増築等をしよ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。

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。

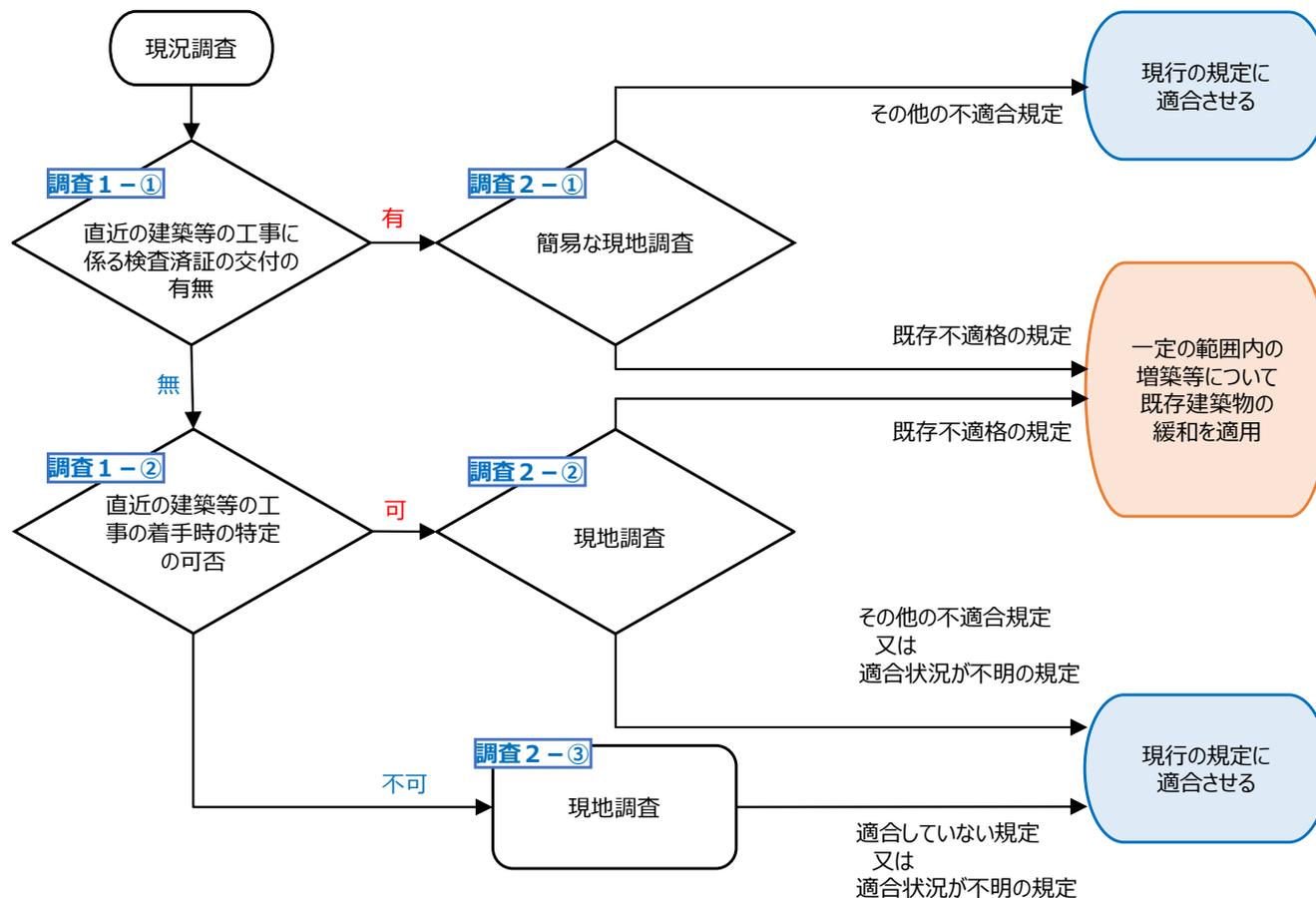
- ✓ 現行の規定への適合状況
- ✓ 直近の建築等の工事着手時の規定への適合状況（既存不適格である規定を特定）

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する。

<ガイドラインに基づく現況調査の全体像>



③既存建築物の緩和措置に関する解説集(第1版)



←解説集はこちらからご覧ください

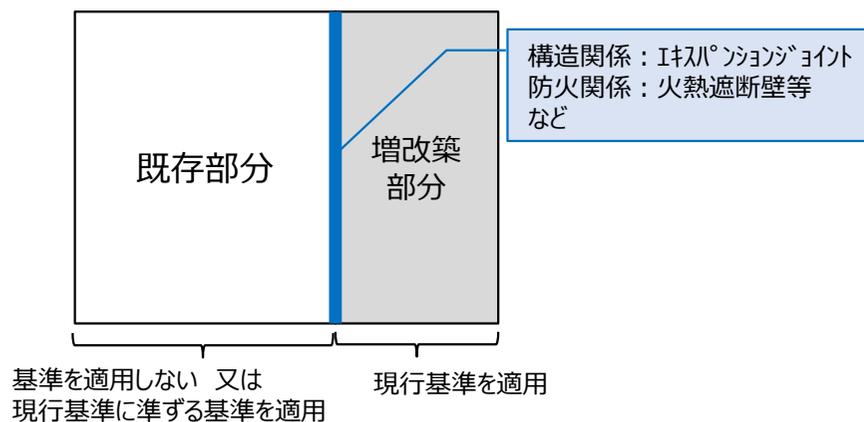
- 既存不適格である建築物については、増改築等の際に現行の建築基準法令の規定に適合させることとしているが、**建築主の負担が過大になることもあることから、一定の条件の増改築等については、既存不適格である規定を引き続き既存不適格とすることができる緩和措置を講じている。**
- 上記緩和措置を適用した増改築等を円滑に実施できるよう、国土交通省では、**緩和措置を適用する場合の条件等を図解した「既存建築物の緩和措置に関する解説集(第1版)」を令和6年12月に策定・公表。**

<既存建築物の緩和が適用される代表的なパターン>

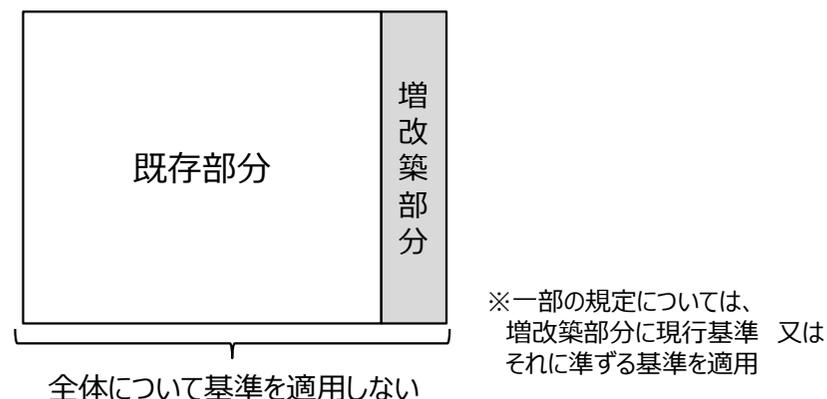
※あくまで代表的なパターンであり、個別の規定ごとに緩和条件を確認する必要がある。

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

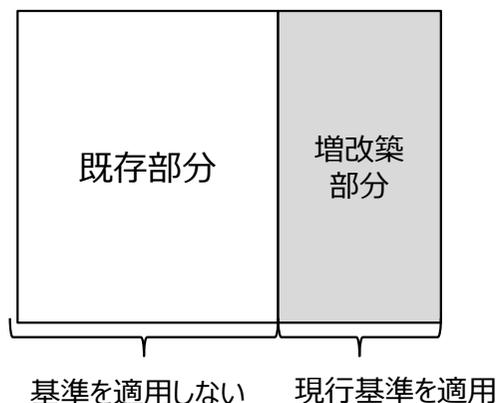
構造、防火・避難の関係規定



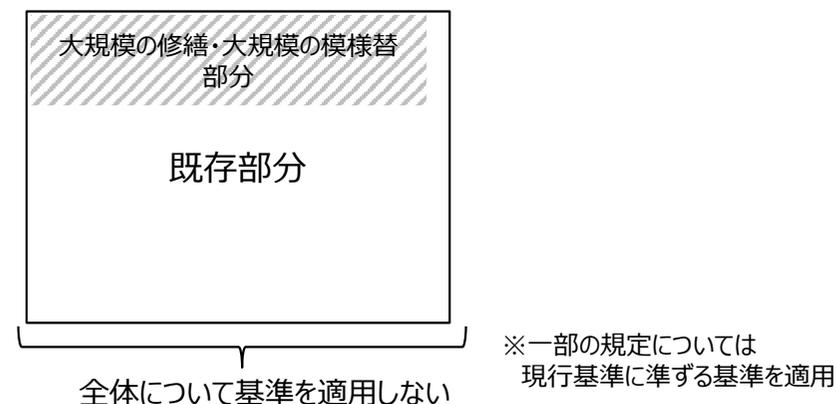
②増改築部分が小規模な場合



居室、建築設備等の関係規定



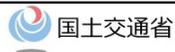
③大規模の修繕・大規模の模様替の場合



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。

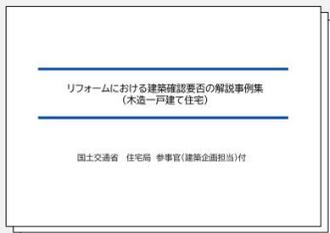
国土交通省からのお知らせ



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。

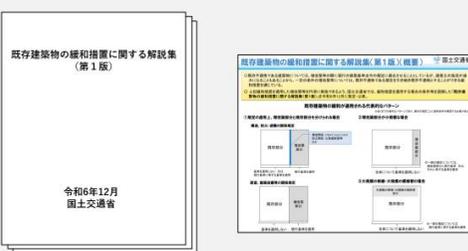
①リフォームにおける建築確認要否の解説事例集（木造一戸建て住宅）



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/jutakukentiku/build/r4kaisei_ken_chikukunhou.html

OR



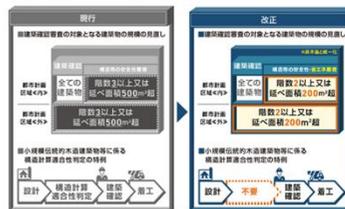
QRコード読み取り

チラシイメージ（案）

改正のポイント

1. 建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し

建築確認の対象となる建築物の規模の見直し
木造戸建の建築確認対象となる建築物の規模の見直し、木造戸建の規模とすることを行いました。
建築確認の対象となる建築物の規模の見直し
木造戸建の大規模なリフォームは建築確認が必要になります。
小規模な既存の木造建築物に係る緩和措置に関する解説集を作成しました。



「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

[詳しくはこちら](#)

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

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:1.6MB)
- **リフォームにおける建築確認要否の解説事例集 (PDF形式:1.95KB)**
- 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:948KB)
- 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」**

「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

リフォームにおける建築確認要否の解説事例集

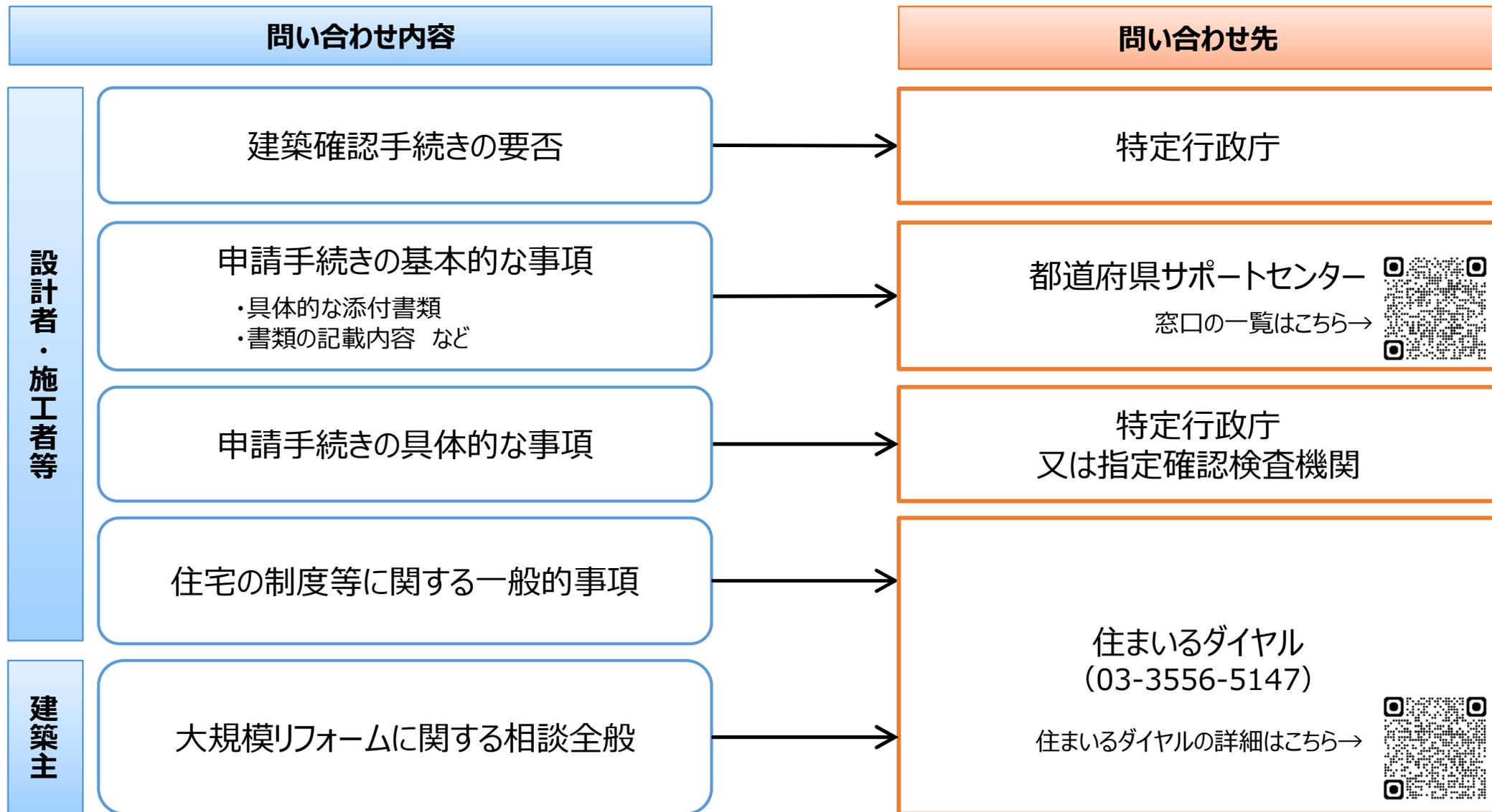
「既存建築物の現況調査ガイドライン」「既存建築物の緩和措置に関する解説集」

をダウンロード

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>



建築物省エネ法に係る手続きマニュアル・完了検査の手引きについて

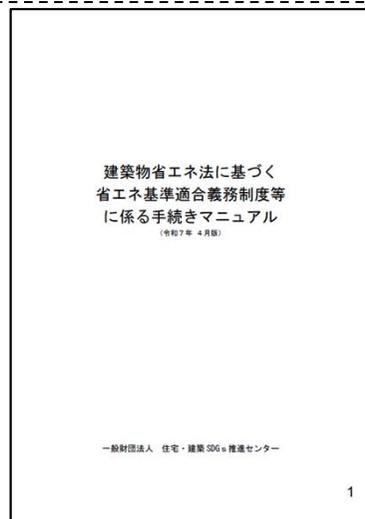
- **省エネ基準適合の確認に必要な省エネ適判等の手続きや、省エネ基準の概要**について、申請者・審査者の理解を深めることを目的として、「建築物省エネ法に基づく省エネ基準適合義務制度等に係る**手続きマニュアル**」を作成・公開。
- **建築主事等が省エネ基準に係る完了検査を行う際に活用することを目的**として、「省エネ基準適合義務対象建築物に係る**完了検査の手引き**」を作成・公開。

■ 手続きマニュアル

- ・省エネ適判を受ける場合、省エネ適判を省略する場合等における必要な図書、審査内容の概要、様式の作成例等を記載

<目次>

- I 手続きマニュアル編
 - 1. 省エネ基準適合義務制度
 - 2. 性能向上計画認定
- II 省エネ基準解説編
- III 様式作成例
 - 1. 適合義務・適合性判定関係
 - 2. 軽微変更関係

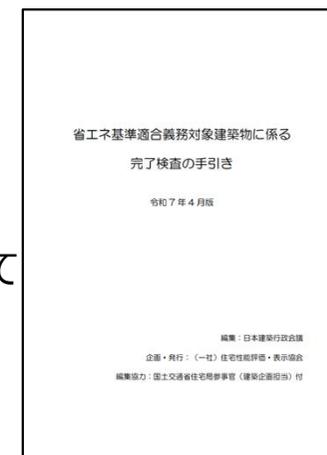


■ 完了検査の手引き

- ・完了検査の申請受付時の審査や、計算対象となる部位や設備等に応じた検査上のポイント
- ・軽微な変更の審査上の留意点等を記載

<目次>

- はじめに
- 第1章 完了検査の手続き
- 第2章 完了検査の内容
- 第3章 仮使用認定時の手続きについて
- 第4章 軽微な変更説明書の確認
- 第5章 QA集
- 第6章 参考資料等



国土交通省HP 資料ライブラリーにおいて公開中

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/04.html>