

---

# 建築物の改修における 建築基準法のポイント説明会

---

令和7年

国土交通省 住宅局 建築指導課

# 目 次

建築基準法の基本的な事項 .....	1
資料編 .....	17

# 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**

# 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

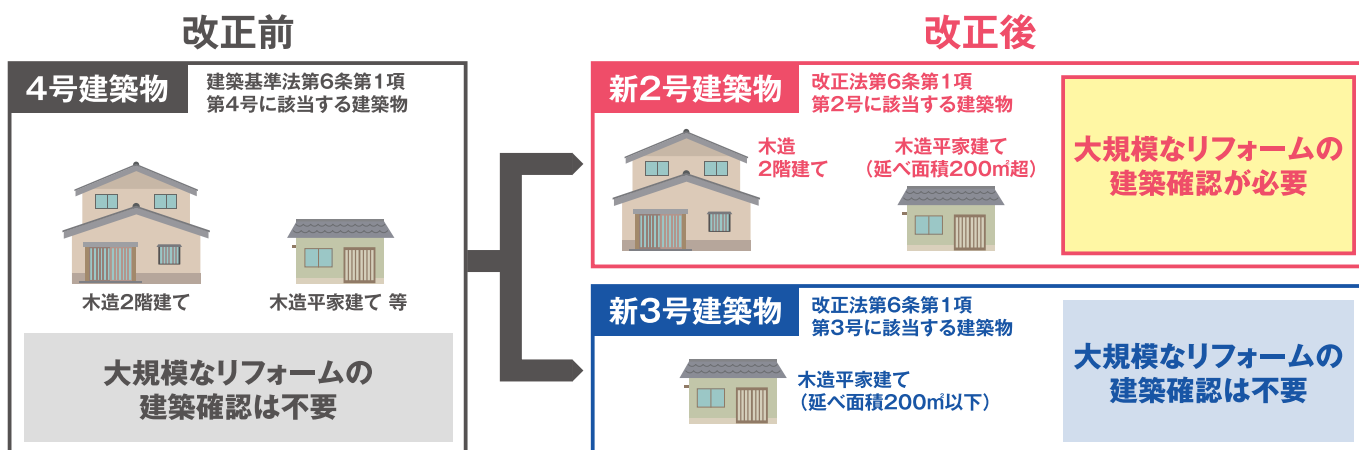
二階建ての木造戸建等で行われる大規模なリフォーム<sup>※1</sup>で、2025年4月以降に工事に着手するものは、事前に建築確認手続き<sup>※2</sup>が必要となります。

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<sup>※3</sup>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りますので、建築主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<sup>※4</sup>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。



**違反には罰則が措置されています。**

建築基準法第99条の規定により、以下の者への罰則は1年以下の拘禁刑又は100万円以下の罰金となります。

- 建築確認又は完了検査を申請しなかった**建築主**(建築基準法第6条第1項又は第7条第1項違反)
- 確認済証の交付を受けずに工事を行った**工事施工者**(建築基準法第6条第8項違反)

詳細はこちら

■大規模なリフォームについて

建築基準法改正 建築確認



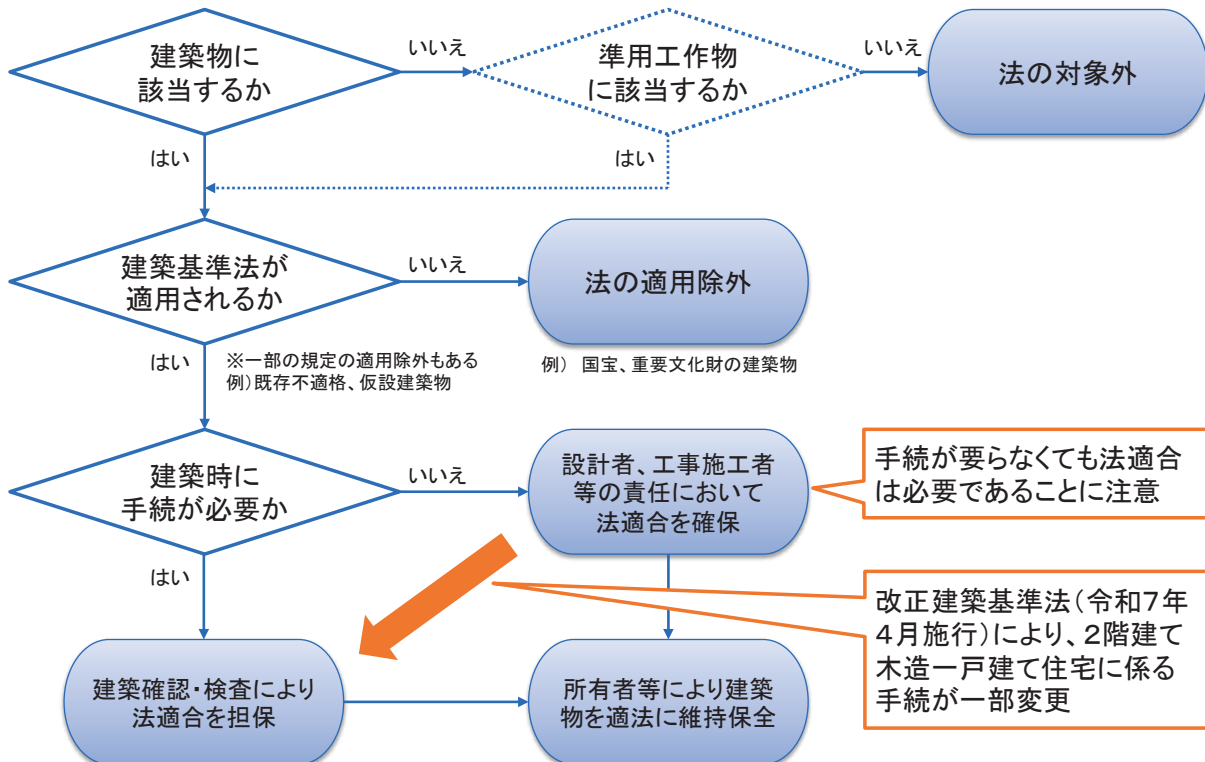
# 建築基準法とは

建築基準法とは・・・

- ✓ 建築物の敷地、構造、設備、用途に関する最低の基準
- ✓ これらの基準に適合させることを担保するための手続や審査機関等について定めている。

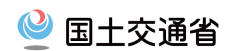


# 建築基準法の基本的なこと







# 1. 建築基準法の手続の基本

## 建築基準法の手続



- ✓ 建築物は、建築物として存在する限り、常に建築基準法に適合していることが必要。
- ✓ 建築物の規模・用途に応じて機会を捉えて、手続により、建築物の法適合状況を審査・検査し、担保することとしている。

表 手続の対象とタイミング(R7.4.1以降)

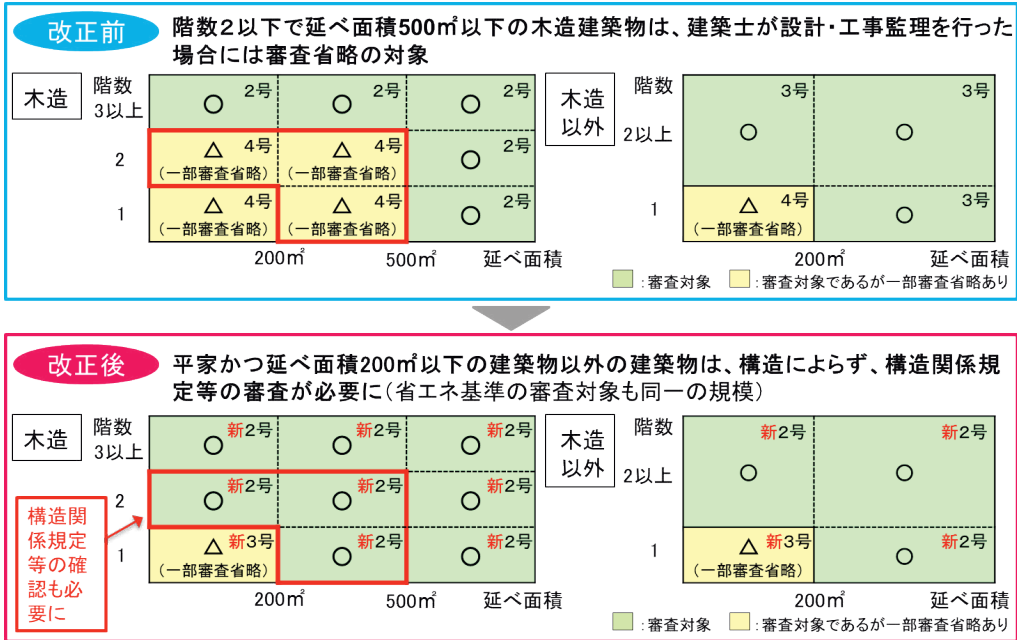
		タイミング			
		建築(新築、増築、改築又は移転)	大規模の修繕・大規模の模様替	用途変更	維持保全
規模・用途	1号建築物 (法別表第一(イ)欄の特殊建築物で、その用途に供する延床面積が200㎡超) 	建築確認完了検査(中間検査)	建築確認完了検査(中間検査)	建築確認工事完了届 ※用途変更して1号建築物とする場合	定期報告 ※政令で定めるもの・特定行政庁が指定するもの
	2号建築物 (1号建築物を除くほか、階数2以上又は延べ床面積200㎡超) 	建築確認完了検査(中間検査)	建築確認完了検査(中間検査)	手続不要	定期報告 ※階数3以上の特殊建築物や事務所で特定行政庁が指定するもの
	3号建築物 (1, 2号以外で都市計画区域等の区域内) 	建築確認完了検査(中間検査) ※審査省略あり	手続不要	手続不要	手続不要
	上記以外の建築物 	手続不要	手続不要	手続不要	手続不要

手続不要だからと言って、建築基準法に適合させなくてよいわけではないことに注意！！

(参考)建築基準法改正による建築確認対象の拡大(令和7年4月～) 国土交通省

増築・改築

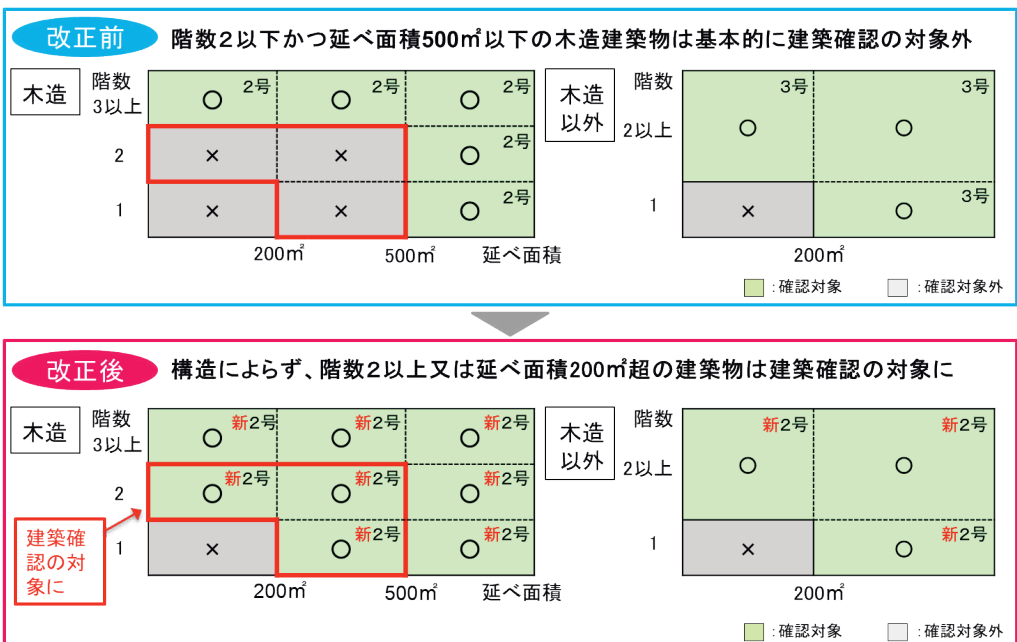
✓ 都市計画区域等の区域内において審査省略制度(いわゆる「4号特例」)の対象であった小規模の木造建築物について増築・改築をしようとするときには、すべての規定について審査・検査がされることとなった。



(参考)建築基準法改正による建築確認対象の拡大(令和7年4月～) 国土交通省

増築・改築

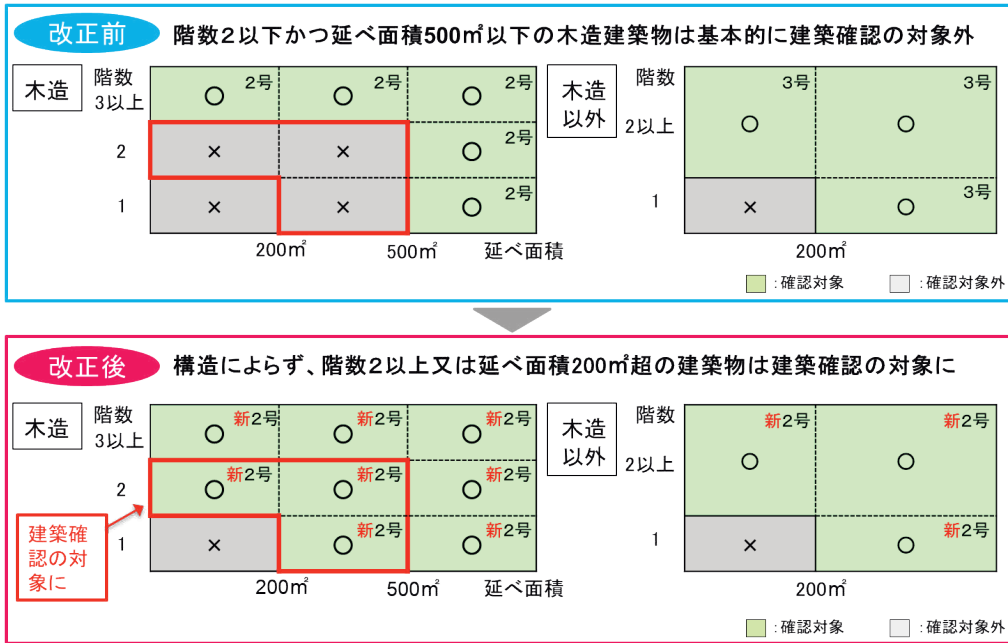
✓ 都市計画区域等の区域外において建築確認・検査の対象外であった小規模の木造建築物について増築・改築をしようとするときには、新たに建築確認・検査を要することとなった。



(参考)建築基準法改正による建築確認対象の拡大(令和7年4月～) 国土交通省

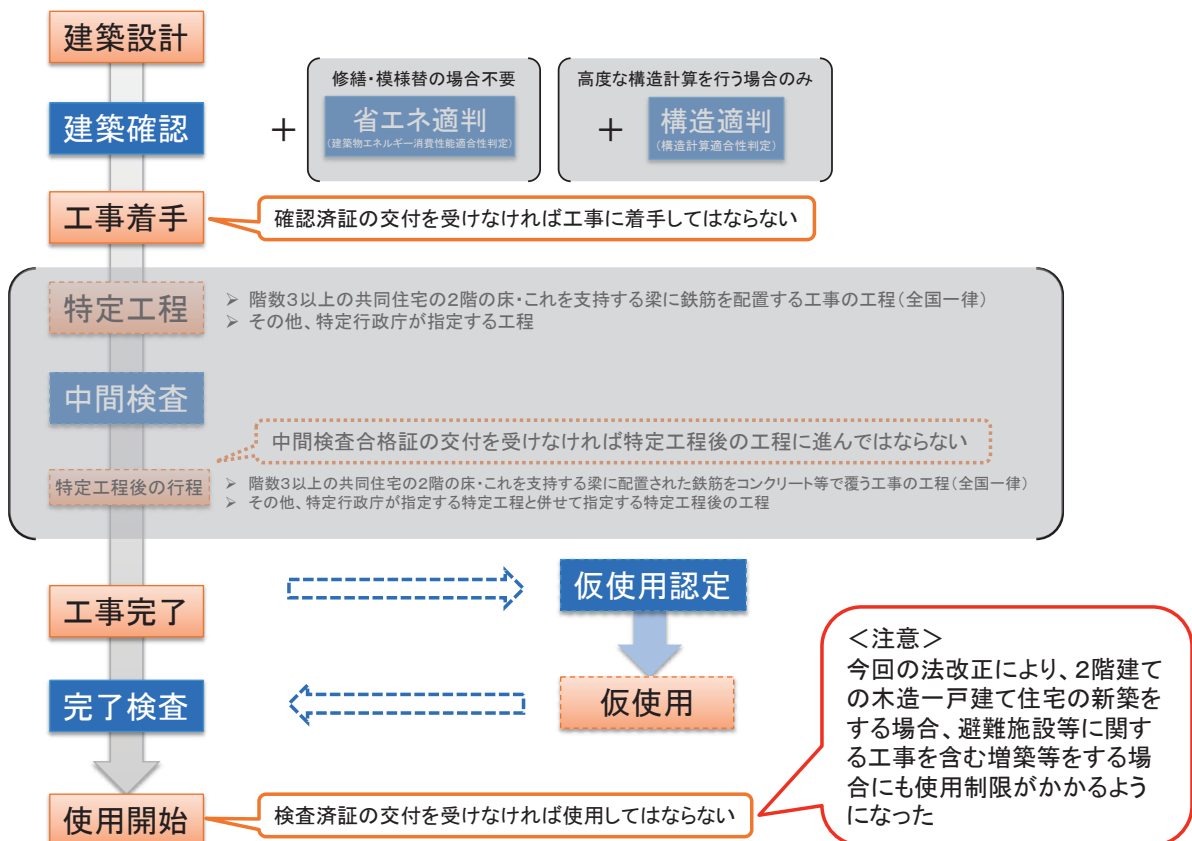
大規模修繕・模様替

✓ 小規模の木造建築物について大規模の修繕・大規模の模様替をしようとするときには、新たに建築確認・検査を要することとなった。



手続の流れ(増築等の基本的なパターン)

国土交通省

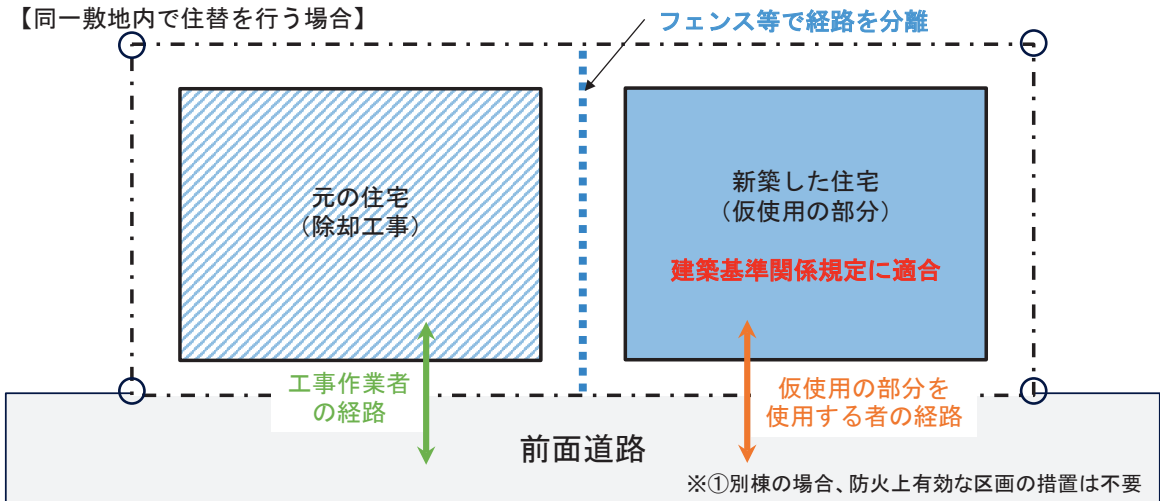


(参考)住宅を敷地内で建て替える場合の仮使用認定

✓ 仮使用認定を取得することで、除却工事の途中でも新築した住宅に住むことが可能。

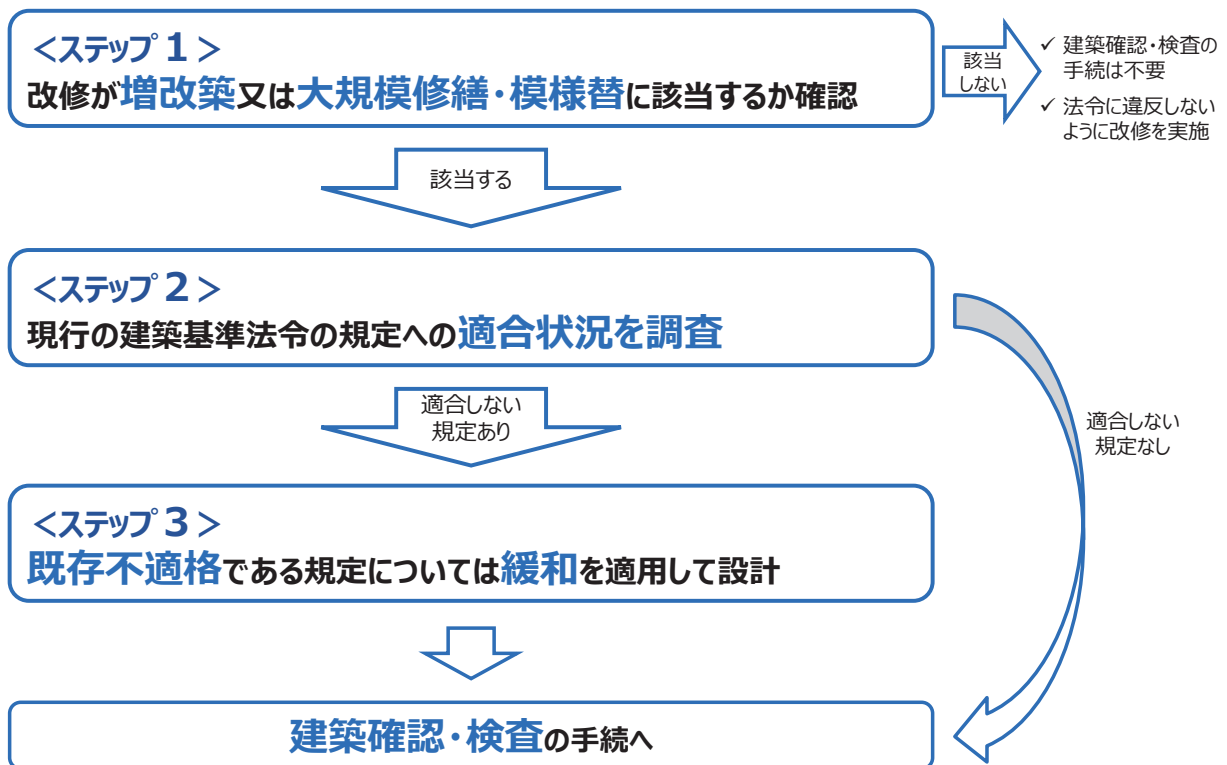
仮使用認定の基準

- 仮使用部分と工事部分とが防火上有効に区画されていること等の一定の安全上・防火上の基準を定め、指定確認検査機関・建築主事が当該基準に適合すると認めるときは仮使用できることとする
- 仮使用の認定基準のポイント
  - ① 工事部分と仮使用部分が防火上有効に区画されていること
  - ② 工事業者等の経路と、仮使用部分を利用する者の経路が重複しないこと
  - ③ 仮使用部分が建築基準関係規定に適合していること



## 2. 改修にあたってのポイント

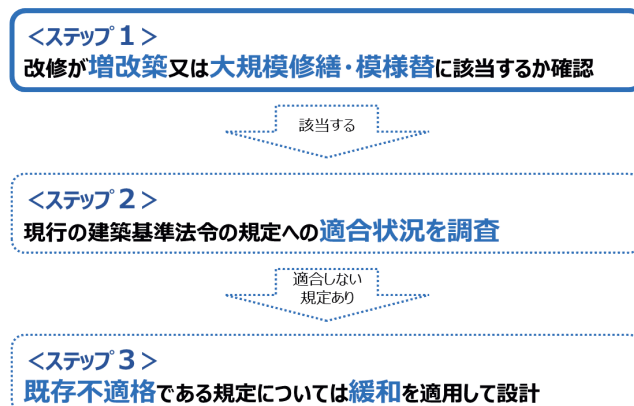
## 建築物の改修にあたり必要な3つのステップ



11

### ステップ1

## 改修が増改築又は大規模修繕・模様替に 該当するかを確認



12

## 増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替とは

工事種別	意義
増築	建築物の延べ面積を増加させること(床面積を追加すること)
改築	建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後に、これと用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建てること
大規模の修繕	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
大規模の模様替	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

※主要構造部: 壁、柱、床、はり、屋根又は階段

(建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、回り舞台の床、小ばり、ひさし、局所的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除く。)

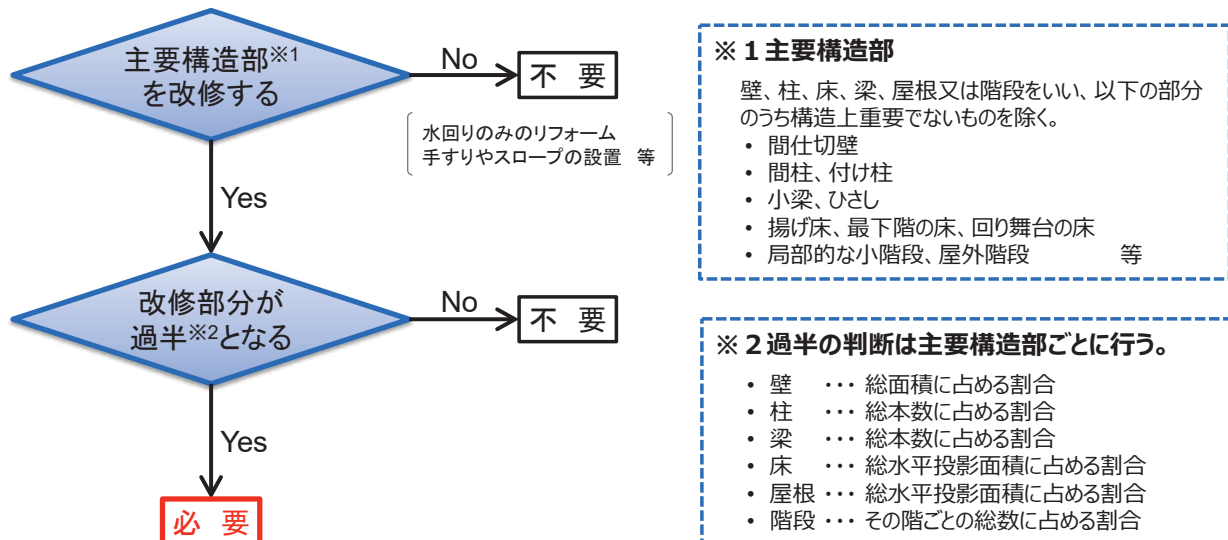
※修繕: 性能や品質が劣化した部分を既存のものと同様の材料や仕様により造り替える工事

※模様替: 性能や品質が劣化した部分を既存のものとは異なる材料や仕様により造り替える工事

## 大規模の修繕・大規模の模様替に該当するか否か

- ✓ 2階建ての木造戸建等で行われる**大規模の修繕**又は**大規模の模様替**は、**建築確認手続の対象**となる。
- ✓ 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**。

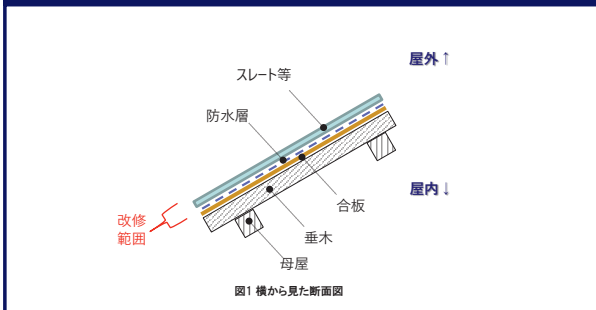
木造戸建のリフォームにおける建築確認手続の要否判断 (フローチャート)



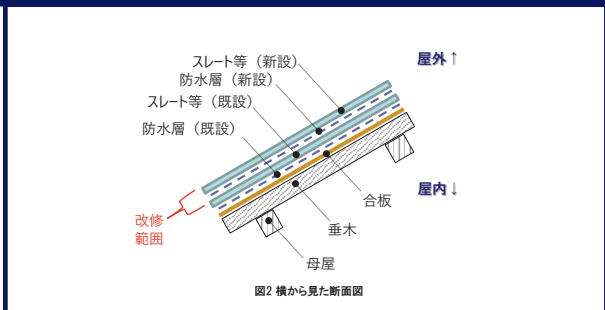
# 屋根の改修

## 大規模の修繕・模様替に該当しない例

### ① 屋根ふき材のみの改修

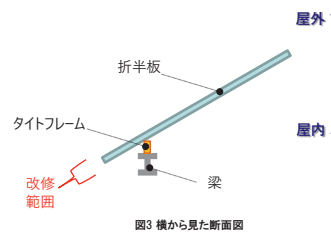


### ② カバー工法による改修



## 大規模の修繕・模様替に該当する屋根の改修の例

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**、その改修部分の総水平投影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。

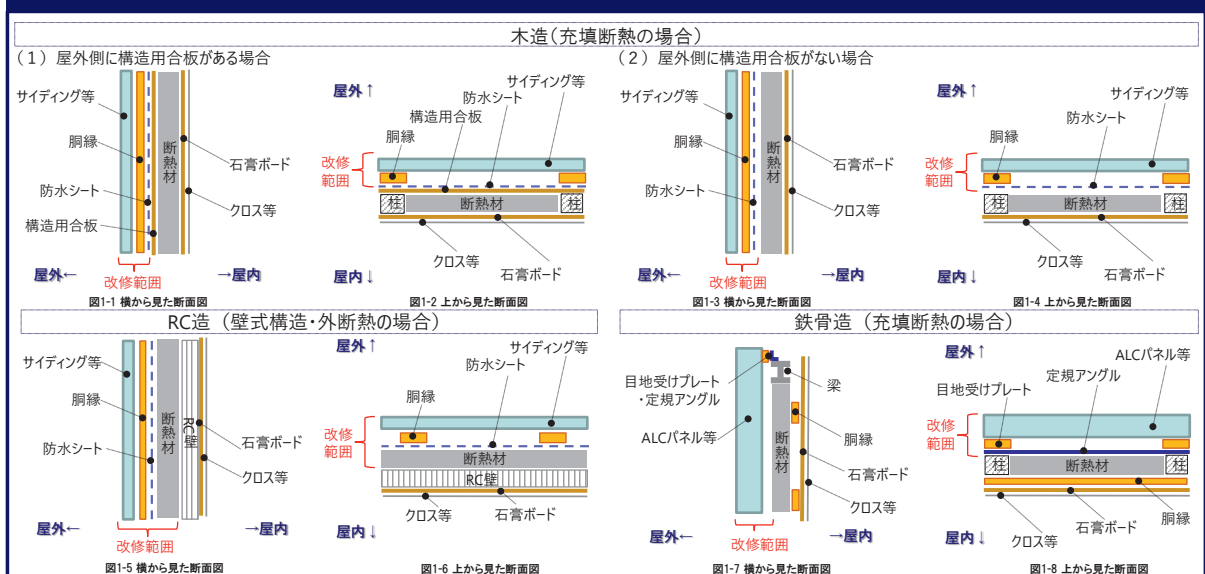


(あくまでも例であり、実情に応じて判断すること)

# 外壁の改修

## 大規模の修繕・模様替に該当しない例

### ① 外壁の外装材のみの改修等



(あくまでも例であり、実情に応じて判断すること)

# 外壁の改修

## 大規模の修繕・模様替に該当しない例

### 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

**大規模の修繕・模様替に該当する例**

外装材の改修等を行うことで外壁を構成するの全ての材を改修することになる場合、その改修部分の総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

(あくまでも例であり、実情に応じて判断すること)

# 床の改修

## 大規模の修繕・模様替に該当しない例

### ① 仕上げ材等のみの改修

図1 横から見た断面図

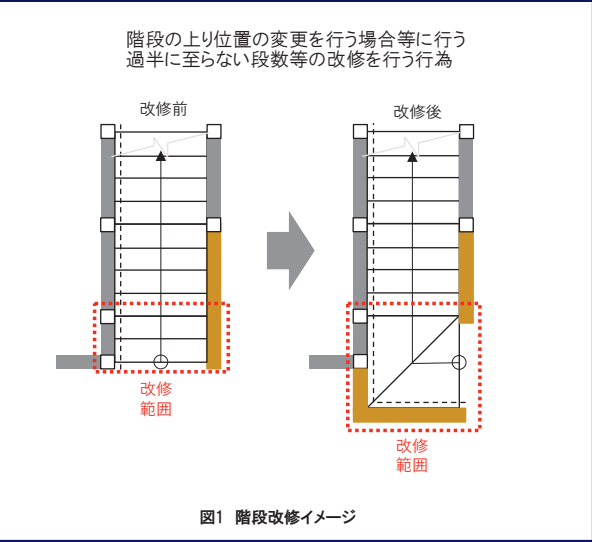
### ② 仕上げ材の上に新たな仕上げ材を被せる改修

図2 横から見た断面図

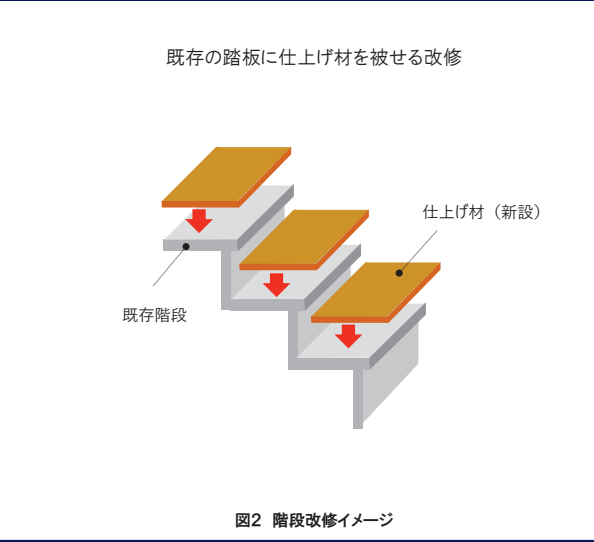
(あくまでも例であり、実情に応じて判断すること)

大規模の修繕・模様替に該当しない例

① 過半に至らない範囲を造り替える改修



② 既存の階段の上に新たな仕上げ材を被せる改修

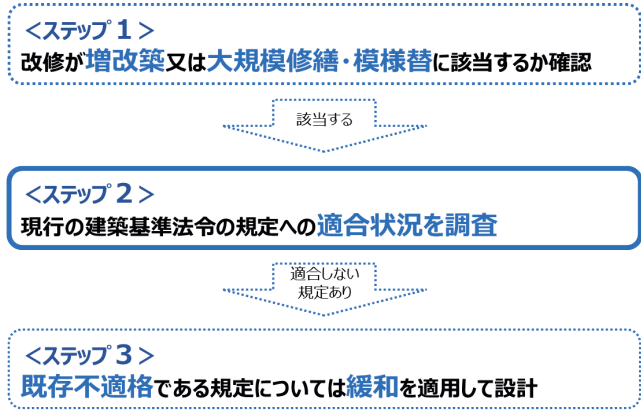


(あくまでも例であり、実情に応じて判断すること)

→ 詳しくは第2部で解説

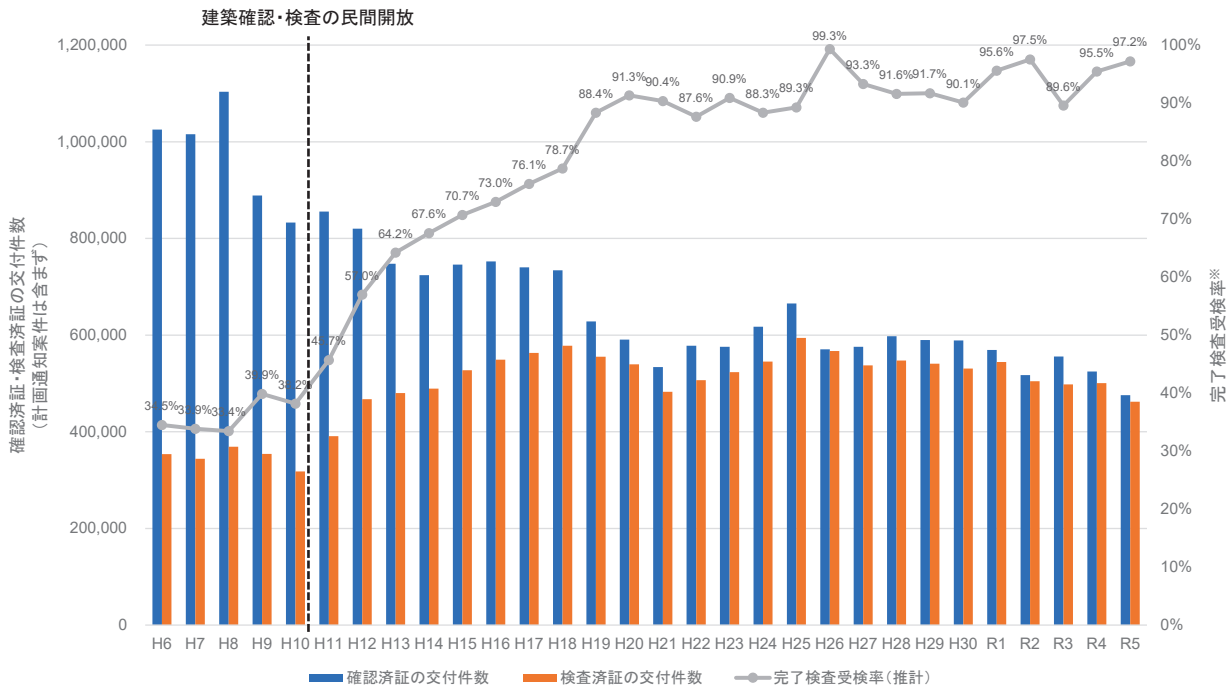
ステップ2

現行の建築基準法令の規定への適合状況を調査



# 完了検査の受検状況の推移

✓ 完了検査の受検状況は、約30年前には30%台であったところ、平成11年の建築確認・検査の民間開放や金融機関の融資における検査済証の活用等により受検率が向上した。



※グラフの「完了検査受検率」は各年度における確認済証の交付件数に対する検査済証の交付件数の割合を機械的に算出して推計したものであり、必ずしも完了検査を受検すべき件数に対する受検した件数を表すものではない。

# 既存建築物の現況調査ガイドライン(概要)

✓ 国土交通省では、改修しようとする建築物の既存部分の建築基準法適合状況について、建築士が行う現況調査の手順・方法、調査報告書の作成方法を解説した「既存建築物の現況調査ガイドライン」を作成・公表。

## <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**

増改築等を行うお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**

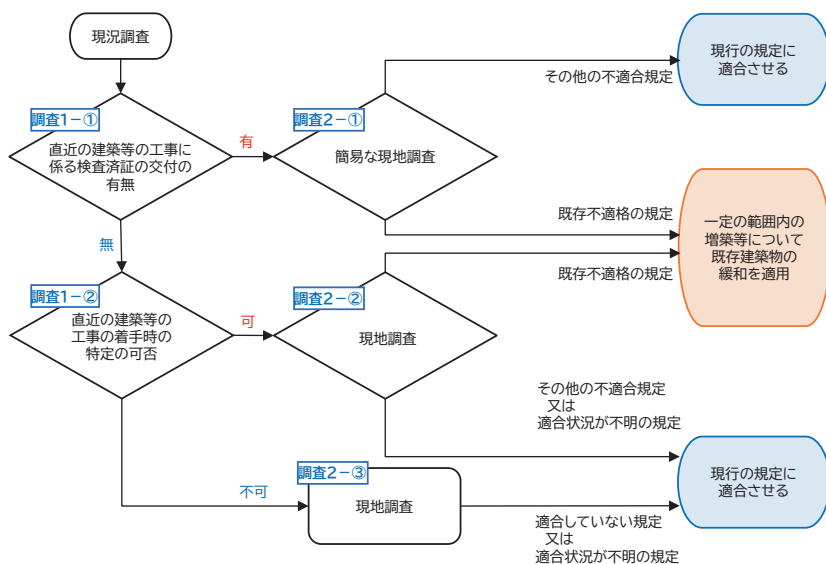
調査1の結果に応じ、計画建築物の現地に於て次の事項を調査し、調査報告書を作成。

- ✓ 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。

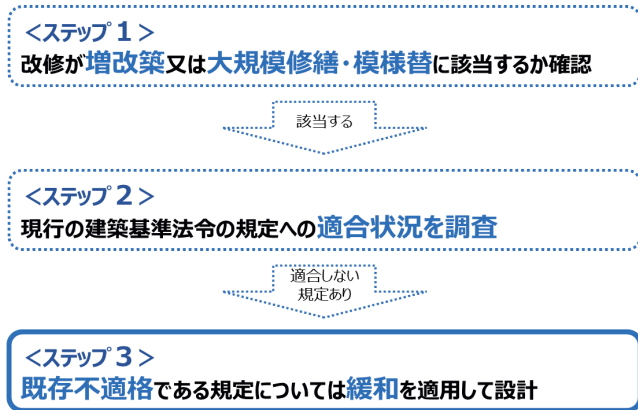
- ✓ 適合状況が「不適格」又は「不明」の規定は現行の規定へ適合させる。
- ✓ 適合状況が「既存不適格」の規定は緩和を適用する。



→ 詳しくは第3部で解説

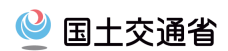
### ステップ3

## 既存不適格である規定については緩和を適用して設計



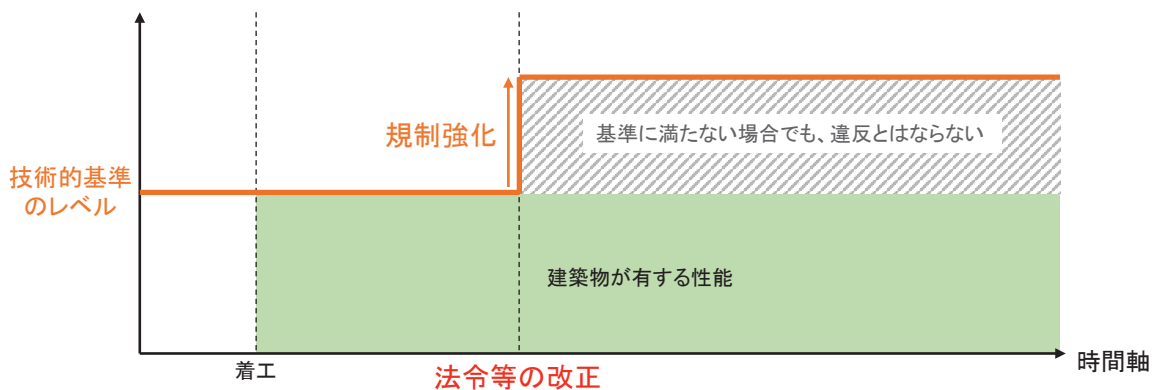
23

## 既存不適格



- ✓ 建築基準法令の改正や都市計画の変更等により、建築物が建築基準法令の規定に適合しなくなる場合、その規定は適用除外となる(違反とはならない)。→いわゆる「**既存不適格**」

【既存不適格のイメージ】

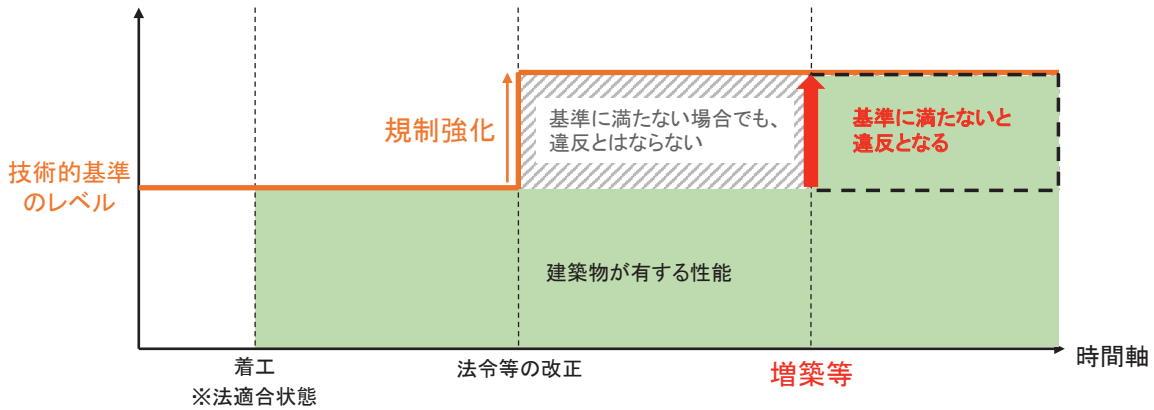


24

## 遡及適用(増改築、移転、大規模修繕・模様替)

✓ 既存不適格となっている建築物の増築、改築、移転又は大規模修繕・模様替を行う場合には、これを機会に適用除外されていた規定への適合が求められる。→いわゆる「遡及適用」

【遡及適用のイメージ(増築等)】



## (参考)遡及適用(用途変更)

✓ 既存不適格の建築物の用途変更を行う場合には、これを機会に、適用除外されていた規定のうち**一部の規定**への適合が求められる。(遡及適用)

**用途変更時の規定の適用関係**

- ①変更後の用途に新たに適用される規定 → 用途変更時に適合させる必要がある。
- ②変更前の用途にも適用されるが、既存不適格だった規定 → 用途変更時に一部の規定が遡及適用される。

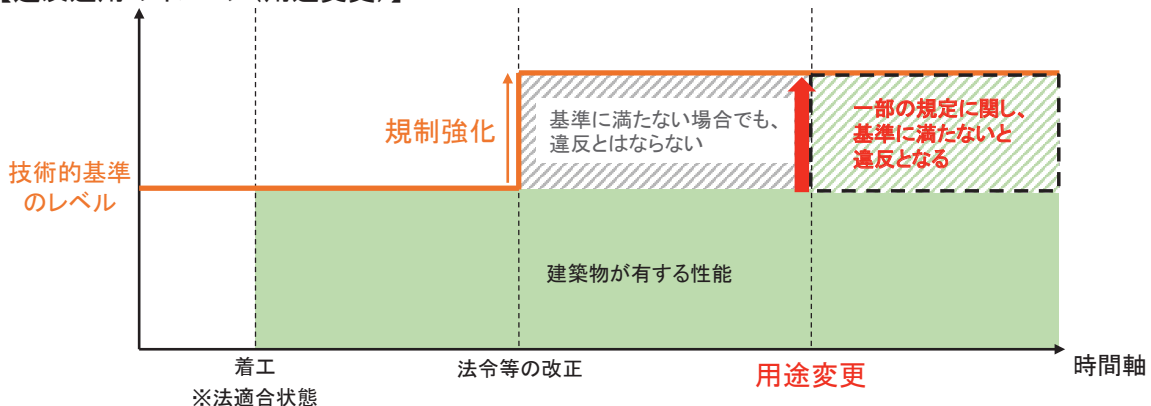
**【用途変更時に遡及適用する規定】**

➢ 防火、採光、換気、避難、内装、用途制限など、特定の用途に応じて適用される規定

(参考)用途変更時に遡及適用されない規定

➢ 構造、設備など用途によらず適用される規定

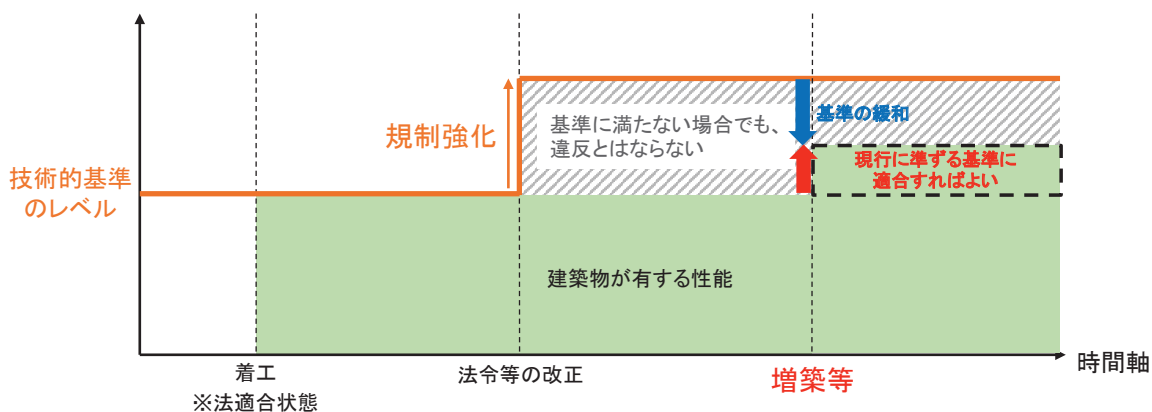
【遡及適用のイメージ(用途変更)】



## 遡及適用の緩和

✓ 現行の基準への適合が求められる増築等を行う場合であっても、全面的に現行の基準に適合させることが困難である場合があることから、**一部の基準の緩和を講じている。**

### 【遡及適用の緩和のイメージ】



## 既存建築物の緩和措置に関する解説集(概要)

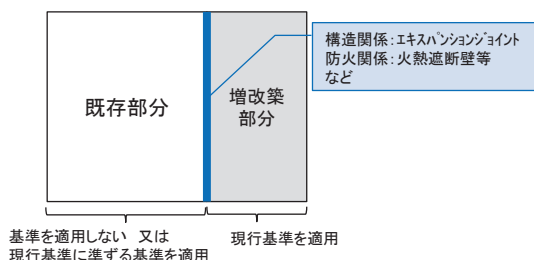
✓ 建築物の改修を円滑に実施できるよう、国土交通省では、緩和が適用される場合の条件等を図解した「**既存建築物の緩和措置に関する解説集**」を策定・公表。

### 既存建築物の緩和が適用される代表的なパターン

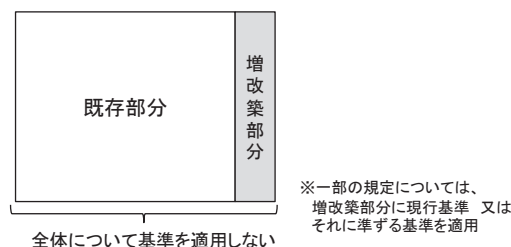
※あくまで代表的なパターンであり、個別の規定ごとに緩和条件を確認する必要がある。

#### 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



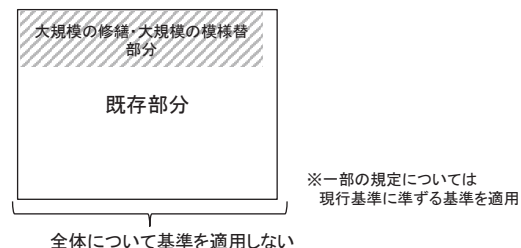
#### ② 増改築部分が小規模な場合



#### 居室、建築設備等の関係規定



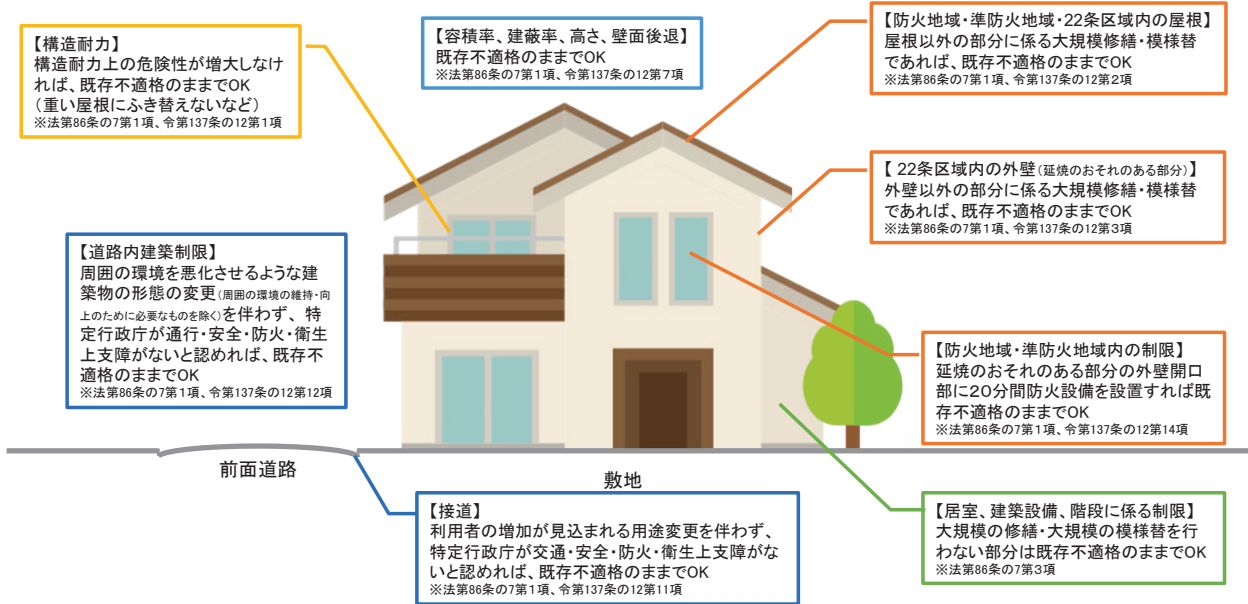
#### ③ 大規模の修繕・大規模の模様替の場合



大規模修繕・模様替をする場合の緩和措置(木造一戸建て住宅)



2階建て木造一戸建て住宅の大規模の修繕・大規模の模様替を行う場合の緩和措置



MEMO



国住指第2153号  
平成21年9月1日

各都道府県建築主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長

既存不適格建築物の増築等に係る建築確認の申請手続きの円滑化について（技術的助言）

建築確認の申請手続きの円滑化については、これまでも、関係者との密接な連携の下できめ細かな取組みの継続をお願いしているところであるが、既存不適格建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第3条第2項の規定により、建築基準法令の規定の適用を受けない建築物をいう。以下同じ。）における増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「増築等」という。）をする場合の建築確認の申請についても、下記事項に留意の上、円滑な審査に努められたい。

本技術的助言の内容については、建築主、建築士等に対しても、十分な情報提供をお願いする。

また、貴管内特定行政庁及び貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対して、この旨周知方お願いする。

なお、国土交通大臣及び地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添える。

## 記

### 1. 既存不適格調書について

既存建築物の増築等について法第86条の7の適用を受ける場合にあっては、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「施行規則」という。）第1条の3第1項において、建築確認に係る申請書の添付図書として同項表二第<sup>(63)</sup>項に規定する既存不適格調書を提出することとされている。

同項においては「既存建築物の基準時及びその状況に関する事項」を明示すべきこととされているが、具体的には、以下の（1）から（4）までに掲げる図書及び書類（以下「図書等」という。）において必要な事項が示されていることを確認できれば、申請に係る建築物を既存不適格建築物として取り扱って差し支えない。

#### （1）現況の調査書

現況の建築物の状態等が分かる図書等に、以下の①から⑤までに掲げる事項が示されていること。

- ① 建築主の記名及び押印
- ② 当該調査書を作成した者の記名及び押印

- ③ 既存不適格となっている規定及びその建築物の部分（既存不適格となっている建築物の部分は具体的に明記すること。）
  - ④ 既存不適格となっている建築物の部分ごとの基準時
  - ⑤ 当該申請に係る増築等以前に行われた増築、改築、修繕、模様替、用途変更又は除却に係る工事（以下「既往工事」という。）の履歴
- (2) 既存建築物の平面図及び配置図
- 既往工事の履歴がある場合は、既存建築物の平面図及び配置図に、各既往工事に係る建築物の部分が分かるように示されていること。
- (3) 新築又は増築等の時期を示す書類
- 原則として、新築及び当該申請以前の過去の増築等時の検査済証又は建築確認台帳に係る記載事項証明（完了検査を行った機関が交付したもの。）により、新築又は増築等を行った時点を明らかとすること。
- これらの書類がない場合にあつては、新築及び当該申請以前の過去の増築等時の確認済証（平成11年4月30日以前に確認を受けた場合にあつては「確認通知書」）、建築確認台帳に係る記載事項証明（建築確認を行った機関が交付したもの）、登記事項証明書のほか、建築確認後の工事の実施を特定できる其他書類により、建築主事又は指定確認検査機関が新築又は増築等を行った時点が明らかにされていると認めることができる。ただし、(1)及び(2)に掲げる書類により、新築又は増築等の時期における建築基準関係規定への適合を確かめること。
- なお、建築主事又は指定確認検査機関が、法第12条第7項に規定する台帳又は法第77条の29に規定する帳簿によって、当該建築物について新築又は増築等に係る確認済証又は検査済証が交付されたことが確かめられる場合にあつては、本書類の添付を省略することとして差し支えない。
- (4) 基準時以前の建築基準関係規定への適合を確かめるための図書等
- 審査においては、当該建築物の用途・規模等に応じ、基準時以前の技術的基準への適合を確かめるために必要な図書等の提出を求めることができる。

## 2. 既存不適格調書以外に必要な図書等について

既存建築物の増築等について法第86条の7の規定の適用を受ける場合にあつては、同条に規定する一定の範囲内で増築等が行われていること等を確認する必要があるため、既存不適格調書以外にも、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第137条の2から令第137条の15までの規定のうち、該当する規定の内容に適合することの確認に必要な図書等において、当該規定に適合することを確認する必要がある。

特に、令第137条の2第1号イの規定の適用を受ける場合にあつては、増築又は改築に係る部分の令第3章（第8節を除く。）の規定等への適合及び既存部分の耐久性等関係規定への適合を確認できる図書等に加えて、以下の(1)から(4)までに掲げる必要な図書等により、令第137条の2第1号イの規定に適合することを確認する必要がある。

また、これらの図書等の作成は原則として建築士によるものであると考えられるが、特に、建築士以外の者によるものについては、当該図書等と建築物の現況の整合を現地

確認するなど、確実な審査を行わなければならない。

- (1) 構造計算書（法第20条第2号イ後段及び第3号イ後段に規定する構造計算に係るもの）
- (2) 釣り合いよく耐力壁を配置すること等の基準に適合することを示す図書等（令第42条、第43条、第46条等関係（法第20条第4号に掲げる建築物のうち木造のものの場合））
- (3) 既存部分の耐震診断書（構造耐力上主要な部分が新耐震基準に適合するものであることを確認することにより耐震診断を行う場合には、写真等により、構造耐力上主要な部分の損傷、腐食その他の劣化の状況を確認すること。）
- (4) 平成17年国土交通省告示第566号第1の規定に適合することの確認するために必要な図書等

国住指第355号  
令和6年2月8日

各都道府県  
建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長  
(公印省略)

### 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

屋根及び外壁の改修に関する建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)上の取扱いについて、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知するので、適切な業務の推進に努められるようお願いする。また、本通知をもって「屋根の改修に関する建築基準法の取扱いについて」(令和5年3月31日付け国住指第595号)を廃止する。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁並びに貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方をお願いする。

なお、国土交通大臣又は地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知しているとともに、建築設計・施工関係団体の長に対しては、別添の「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356号)のとおり通知していることを申し添える。

### 記

#### 1. 屋根の改修

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。

#### 2. 外壁の改修

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。

国住指第208号  
令和6年8月28日

各都道府県  
建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長  
(公印省略)

### 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

床及び階段の改修に関する建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）上の取扱いについて、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知するので、適切な業務の推進に努められるようお願いする。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁並びに貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方お願いする。

なお、国土交通大臣又は地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知しているとともに、建築設計・施工関係団体の長に対しては、別添の「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209号）のとおり通知していることを申し添える。

### 記

#### 1. 床の改修

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して取り扱って差支えない。

また、既存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して取り扱って差支えない。

#### 2. 階段の改修

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して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材をかぶせる改修を行う行為は、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して取り扱って差支えない。

国住指第 318 号  
令和 6 年 12 月 6 日

各都道府県  
建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長  
( 公 印 省 略 )

既存建築物の確認審査等の円滑な運用について（技術的助言）

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）第 4 条の規定による改正後の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 6 条第 1 項の規定は、令和 7 年 4 月 1 日に施行される予定である。

本改正規定の施行により、建築主が改正前の法第 6 条第 1 項第 4 号に掲げる建築物のうち改正後の法第 6 条第 1 項第 2 号に掲げる建築物に該当する建築物の増築、改築又は移転をしようとする場合には、建築確認・検査における審査・検査の項目が増加するとともに、大規模の修繕又は大規模の模様替をしようとする場合には新たに建築確認・検査を受けることが必要となるため、既存建築物に係る確認審査等（法第 18 条の 3 第 1 項の確認審査等をいう。以下同じ。）の業務が増加することが見込まれる。

については、既存建築物の確認審査等の円滑な運用及び既存建築物の活用の促進を図る観点から、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知する。

貴職におかれては、貴都道府県内の特定行政庁及び貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方お願いする。また、国土交通大臣指定の指定確認検査機関及び地方整備局長等指定の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添える。

## 記

## 1. 「既存建築物の現況調査ガイドライン」の公表について

既存建築物を増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「増築等」という。）をしようとする場合に、建築士が当該建築物の建築基準法令の規定への適合状況を調査するための手順、方法等を解説した「既存建築物の現況調査ガイドライン」（以下「新ガイドライン」という。）を作成・公表したので、新ガイドラインを参照の上、既存建築物の確認審査等を円滑に遂行していただくようお願いする。

新ガイドラインの公表に伴い、「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」（平成26年7月2日付国住指第1137号により通知。以下「旧ガイドライン」という。）は廃止する。なお、令和7年3月31日以前に旧ガイドラインに基づきすでに開始されている法適合状況調査については従前の取扱いによることができることとする。

## 2. 検査済証の交付を受けずに建築された建築物の増築等に係る確認審査等の運用について

法第7条等の規定により建築主が工事を完了した際に完了検査を受検し、検査済証の交付を受けなければならなかったにもかかわらず検査済証の交付を受けていない場合、当該建築主が当該規定に違反していることは言うまでもないが、検査済証が交付されていないことのみをもって、直ちに、当該工事に係る建築物に対して特定行政庁による違反建築物に対する措置が必要であると判断されるものではない。

また、当該建築物において建築基準法令の規定（既存不適格である規定を除く。）に適合しない部分がある場合であっても、当該部分を含む計画建築物全体を建築基準関係規定に適合させる増築等について、建築主事、建築副主事又は指定確認検査機関による建築確認・検査を受け、適法に増築等を行うことが可能であることから、必ずしも、確認審査等の前に特定行政庁において当該建築物が違反建築物であるか否かを確定することを要しない。なお、このことは当該建築物が違反建築物であることを特定行政庁が確知している場合において、特定行政庁が違反是正の措置を講じることを妨げるものではない。

以上

国住指第517号  
令和7年3月26日

各都道府県  
建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長  
(公印省略)

### 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（技術的助言）

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。以下「改正法」という。）による建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）の改正を踏まえ、既存建築物の確認審査等の運用について「既存建築物の確認審査等の円滑な運用について（技術的助言）」（令和6年12月6日付国住指第318号。以下「令和6年通知」という。）により通知したところである。

今般、既存建築物の活用を一層促進する観点から、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（以下「増築等」という。）に係る建築基準法上の取扱いについて、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知する。

貴職におかれては、貴管内の特定行政庁及び貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方お願いする。なお、国土交通大臣指定及び地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添える。

### 記

#### 1. 既存建築物の法適合状況の調査が困難な規定の取扱いについて

既存建築物の増築等をしようとする場合に、当該増築等をする部分以外の部分が建築基準法令の規定に適合しているかどうかを調査する必要があるところ、次に掲げる規定への適合状況について、令和6年通知で示した「既存建築物の現況調査ガイドライン」に基づく調査等を行っても、なおこれらの規定への適合状況が分からない場合には、これらの規定が適用される建築物の部分に構造安全性を損なうような著しい劣化が確認されなければ、当該規定については既存不適格として取り扱って差し支えない。

- ・法第 20 条（改正法による改正前の建築基準法第 6 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに掲げる建築物以外の建築物の基礎の構造方法に係る部分に限る。）
- ・法第 37 条

## 2. 大規模の修繕及び大規模の模様替の取扱いについて

### (1) 主要構造部に該当する壁の判断

大規模の修繕又は大規模の模様替に際し、建築物の壁が主要構造部に該当するかどうかの判断が必要となる。この際、主要構造部に該当する壁の考え方は次のとおりである。

法において「主要構造部」とは防火上の観点から制限が加えられる建築物の部分であり、構造耐力上の観点から制限が加えられる「構造耐力上主要な部分」とは別の概念として規定されている。したがって、法第 2 条第 5 号において主要構造部から除くこととされている「建築物の構造上重要でない間仕切壁」とは、防火上の観点から重要でない間仕切壁を指し、具体的には荷重（鉛直力）を負担する間仕切壁又は防火区画その他の建築物を防火上・避難上の観点から区画する間仕切壁以外の間仕切壁が該当する。

なお、外壁は主要構造部に該当することに留意されたい。

### (2) 減築に伴い屋根又は外壁の過半を新たに施工する場合の取扱い

建築物の一部の除却に伴って屋根又は外壁を新たに施工する減築工事において、当該屋根又は外壁を新たに施工する部分の面積が、工事前の屋根又は外壁の総面積の過半に及ぶ場合には、当該減築工事は大規模の修繕又は大規模の模様替に該当する。

なお、当該減築工事に係る建築確認申請の要否については、減築後の建築物が法第 6 条第 1 項第 1 号又は第 2 号に規定する規模のものとなるかどうかにより判断される。

### (3) 構造耐力上の危険性を増大させない大規模の修繕又は大規模の模様替の判断について

法第 20 条の規定について既存不適格である建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合に、法第 86 条の 7 第 1 項の規定による緩和が適用される大規模の修繕又は大規模の模様替の範囲は、建築基準法施行令（以下「令」という。）第 137 条の 12 第 1 項において「構造耐力上の危険性を増大させない全ての大規模の修繕又は大規模の模様替」と規定されている。

大規模の修繕又は大規模の模様替のうち次に掲げるものは、同項の構造耐力上の危険性を増大させない大規模の修繕又は大規模の模様替に該当すると取り扱ってよい。

- ① 屋根の大規模の修繕又は大規模の模様替であって、従前の屋根ふき材より重いものに葺き替えないもの
- ② 木造建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替であって、次のいずれかに掲げるもの
  - イ 間取りの変更に伴い耐力壁（準耐力壁等を除く）を改修する場合は次のいずれかに該当するもの
    - ・令第46条第4項又は「枠組壁工法を用いた建築物又は建築物の構造部分の構造方法に関する安全上必要な技術的基準を定める等の件」（平成13年国土交通省告示第1540号）第5（壁等）に適合していること
    - ・「木造の建築物の軸組の構造方法及び設置の基準を定める件」（昭和56年建設省告示第1100号）第4（四分割法）による検証結果が変わらず、又は「枠組壁工法を用いた建築物又は建築物の構造部分の構造方法に関する安全上必要な技術的基準を定める等の件」（平成13年国土交通省告示第1540号）第5第1号に適合し、かつ、存在壁量が減らないように耐力壁の位置・量を変更すること
    - ・「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（平成18年国土交通省告示第184号）別添における耐震診断方法により算出される $I_w$ 値が、工事着工前における $I_w$ 値以上であること又は $I_w$ 値が1.0以上であること
  - ロ 柱の増設を行うもの
  - ハ 間取りの変更等に伴い柱を取り除く場合であって、はりの強度や周辺の柱の配置状況等を考慮して柱を取り除いた後の構造安全性が確保されているもの
  - ニ 階段の付替えを行うもの
- ③ 次に掲げる方法により安全性の検証が行われたもの
  - イ 通常の荷重及び外力に対する安全性について、構造耐力上主要な部分の断面に生ずる応力度が工事着工前における応力度以下であること又は当該応力度が許容応力度を超えないこと
  - ロ 大規模の地震に対する安全性について、次のいずれかの事項
    - ・各階の保有水平耐力の必要保有水平耐力に対する比が、工事着工前における比以上であること又は各階の保有水平耐力が必要保有水平耐力以上であること
    - ・「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（平成18年国土交通省告示第184号）別添における耐震診断方法により算出される $I_s$ 値が、工事着工前における $I_s$ 値以上であること又は $I_s$ 値が0.6以上であること
  - ハ 層間変形角や剛性率・偏心率が工事完了後において工事着工前と比較して悪化しないこと又はこれらの値が規定の範囲内であること

以上



