

国住指第299号
令和8年8月31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の運用の合理化等について（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。）による改正後の建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）による既存建築物の増築、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。）に係る取扱いについては、「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）」（令和7年3月26日付国住指第517号）により通知したところである。

今般、既存建築物の増築等に係る法の運用の合理化等を図る観点から、増築等を行うとする木造建築物の法適合状況の判断及び大規模の修繕又は大規模の模様替をする建築物の部分に対する遡及適用の取扱いの細目について、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. 木造建築物の法第20条への適合状況の確認における耐震診断の結果の活用について

検査済証の交付を受けずに建築され、法第20条の規定への適合性についての調査が困難な木造建築物（改正法による改正前の法第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に限る。）については、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指針（平成18年国土交通省告示第184号）の別添「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」

第1第1号に定める方法又は「建築物の耐震診断及び耐震改修に関する技術上の指針に係る認定について（技術的助言）」（平成31年1月1日付国住指第3107号）2に通知する認定診断法により、次の表の（い）欄に掲げる直近の建築の時期に応じて、耐震診断の結果に係る指標 I_w の値が（ろ）欄に掲げる範囲内であることが確かめられた場合には、直近の建築時の法第20条（耐震関係規定に係る部分以外の部分を含む。）の規定には適合していたものとみなし、この場合における建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第137条の基準時は（は）欄に掲げる年月日であるものと取り扱って差し支えない。

なお、このことは他の方法により適合性を確認することを妨げるものではない。

（い）直近の建築の時期	（ろ） I_w の値	（は）基準時
昭和25年11月23日から 昭和56年5月31日まで	0.5 以上	昭和56年6月1日
昭和56年6月1日から 令和7年3月31日まで	1.0 以上	令和7年4月1日

2. 大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合における法第86条の7第3項の「増築等をする部分」に該当する建築物の部分の解釈について

法第86条の7第3項は、同項に掲げる緩和対象規定について既存不適格である建築物について増築等をする場合には、当該増築等をする部分以外の部分に対しては引き続きこれらの規定を適用しないことを定めている。

大規模の修繕又は大規模の模様替は、主要構造部の過半の修繕又は模様替とされており、必ずしも当該工事を行う部分を空間的な範囲をもって捉えることができないことから、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合における法第86条の7第3項の「増築等をする部分」として、同項に掲げる各緩和対象規定の適用上、建築物のどの部分が該当するのかについての解釈が困難であったところ、今般、次表のとおり整理した。

なお、同表右欄において「該当なし」とされた規定については、法第3条第3項第4号の規定にかかわらず、引き続き適用されないこととなる。

法第86条の7第3項に掲げる 緩和対象規定	大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合に 左欄の規定の適用を受ける「増築等をする部分」
法第28条第1項及び第36条 （居室の採光面積に係る部分）	主要構造部である壁又は屋根（天井がない場合に 限る。）の過半の修繕又は模様替において、当該 修繕又は模様替をする外壁又は屋根の部分を構成 要素とする居室
法第28条第2項	主要構造部である壁の過半の修繕又は模様替に

	において、当該修繕又は模様替をする外壁の部分 を構成要素とする居室
法第 28 条第 3 項	該当なし
法第 28 条の 2（令第 20 条の 7 から第 20 条の 9 までに規定する技術的基準に係る部分）	主要構造部である壁、床又は屋根（天井がない場合に限る。）の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする壁、床又は屋根の部分を構成要素とする居室
法第 29 条	主要構造部である壁の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする壁の部分を構成要素とする地階の居室 ※最下階の床は主要構造部に該当しない。
法第 31 条及び法第 36 条（便所の設置及び構造に係る部分）	該当なし
法第 32 条	該当なし
法第 34 条第 1 項及び第 36 条（昇降機の構造に係る部分（令第 129 条の 7 に規定する技術的基準に係る部分を除く。））	該当なし
法第 34 条第 1 項及び第 36 条（昇降機の構造に係る部分（令第 129 条の 7 に規定する技術的基準に係る部分に限る。））	主要構造部である壁の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする壁を構成要素とする昇降路
法第 35 条（令第 119 条に規定する技術的基準に係る部分）	主要構造部である壁又は柱の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする壁又は柱の部分を含む階
法第 35 条（令第 5 章第 4 節に規定する技術的基準に係る部分）	主要構造部である壁又は屋根（天井がない場合に限る。）の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする壁又は屋根の部分を構成要素とする居室及び当該居室からの避難経路
法第 35 条（令第 5 章第 5 節に規定する技術的基準に係る部分）	主要構造部である壁の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする外壁の部分を含む階
法第 35 条の 2	主要構造部である壁又は屋根（天井がない場合に限る。）の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする壁又は屋根の部分を構成

	要素とする居室及び当該居室からの避難経路
法第 35 条の 3	主要構造部である壁又は床の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする壁又は床の部分を構成要素とする無窓の居室
法第 36 条（天井の高さに係る部分）	主要構造部である屋根（天井がない場合に限る。）の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする屋根の部分を構成要素とする居室
法第 36 条（床の高さ及び床の防湿措置に係る部分）	該当なし ※最下階の床は主要構造部に該当しない。
法第 36 条（階段の構造に係る部分）	主要構造部である階段の過半の修繕又は模様替において、当該修繕又は模様替をする階段
法第 36 条（給水、排水その他の配管設備の設置及び構造並びに浄化槽及び煙突の構造に係る部分）	該当なし
法第 37 条	過半の修繕又は模様替をする主要構造部の部分

以上