



Q.1 大規模な模様替えの「過半」の定義は？

屋根や壁、床については、国交省が技術的助言で過半を算定する方法を明示している。技術的助言を基に建築確認の必要性を判断する

60文字



大規模修繕・模様替えの定義は「主要構造部の一種以上について行う『過半』の修繕・模様替え。主要構造部とは屋根や壁、階段だよな。これらが1カ所でも過半を超えたら大規模修繕・模様替えに該当するの

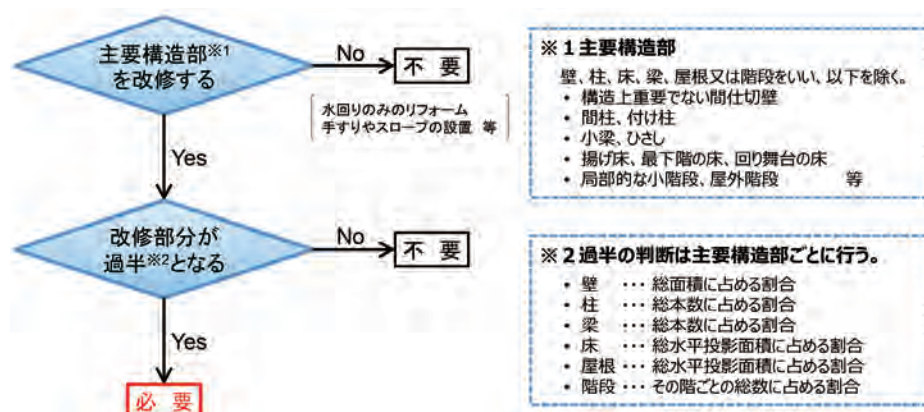
極端な例では、階段だけ改修しても確認申請が必要になる



屋根、壁、床、階段の判断基準は国交省から資料が出ているよ。この内容を参考に大規模修繕・模様替えに当たるのかどうかを判断する。特殊なケースは指定確認検査機関に事前相談するといいたろうね

リノベでは屋根や壁に手を入れることが多い。改修面積とともに層構成も過半の判断に関わる。その判断基準が書かれている

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）



国交省「リフォームにおける建築確認要否の解説事例（木造一戸建て住宅）」に掲載されている建築確認の判断のフロー

notes

「過半」は面積で計算

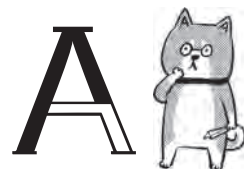
壁や屋根を改修する場合、過半になるかどうかは改修面積で判断する。改修面積は細かく拾って合算する。例えば窓を交換するために、窓周辺だけ外壁を解体することがあるが、その部分も面積に算入する



Q.2 主要な構造部の「壁」とはどの部分を指すの？

「壁＝耐力面材か筋かい」となる。外壁は仕上げ材や透湿防水シート、内壁は仕上げ材とせっこうボードの改修ならば壁と見なさない

60文字



基本的には耐力面材や筋かいを触らなければ主要構造部の「壁」には当たらないのか。外壁材や透湿防水シートを交換しても過半を判断する面積には算入しないんだな。国交省の技術的助言でそう説明されている

屋根や外壁の塗り替え、クロス貼り替えは主要構造部としての壁には当たらない



室内側のせっこうボードは主要構造部には当たらないということは、せっこうボードをはがして断熱改修したり、筋かいを足す工事なら、すべての壁を改修しても大規模修繕・模様替えには該当しないんだね

確認申請は不要だが防火構造や内装制限の仕様を守らないと違反建築になる

①外装材のみの改修

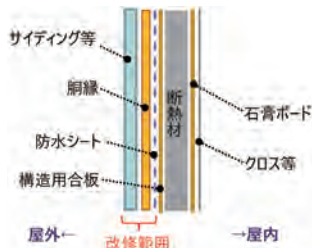


図1-1 横から見た断面図

②外壁の内側からの断熱改修

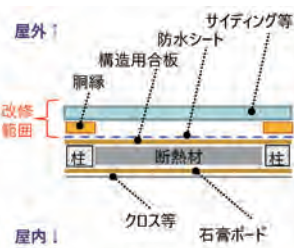


図1-2 上から見た断面図

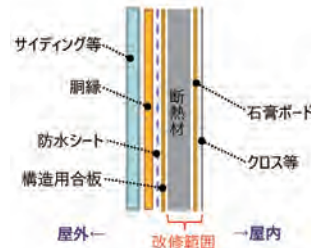


図2-1 横から見た断面図

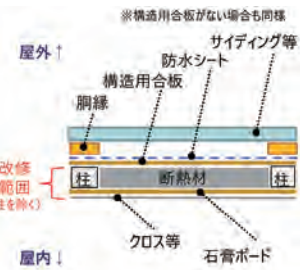


図2-2 上から見た断面図

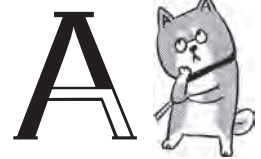
国交省が「大規模の修繕及び大規模の模様替には該当しない外壁の改修等の例」として示している内容。構造用合板や筋かいを触らない限り建築確認の対象にはならない



Q.3 室内の間仕切り壁も主要な構造部にあたるの？

主要構造部は水平力や鉛直荷重を負担するかどうかで判断する。在来軸組工法の間仕切り壁はどちらにも当たらないので対象外となる

60文字



間仕切り壁や室内の耐力壁については国交省が質疑応答集で見解を示しているな。軸組工法の間仕切り壁は構造計算上は耐力を負担しないから主要構造部の壁には当たらないんだな

便宜上、間仕切り壁は鉛直荷重を受けていないという判断がされている



注意が必要なのは枠組壁工法（ツーバイフォー工法）の場合だね。室内の間仕切り壁は鉛直荷重を受ける壁として計算されていることが多い。構造関連の資料が残っていないと単なる間仕切り壁かどうか判断しづらい

鉛直荷重を負担しない計画であることを証明できれば主要構造部とみなさない

Q. 一般的な2階建ての木造一戸建て住宅において、間仕切り壁は主要構造部に該当するか。

A. 在来軸組構法の場合、間仕切り壁は鉛直力を負担せず、柱が鉛直力を負担するため、間仕切り壁は基本的に主要構造部に該当しないと考えられます。枠組壁工法の場合、間仕切り壁は鉛直力を負担するため、基本的に主要構造部に該当すると考えられます。ただし、設計上、鉛直力を負担しないこととしている場合は、この限りではありません。

間仕切り壁の判断について国交省が示している見解。「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」から抜粋



Q.4 壁のカバー工法は大規模な模様替えには当たらないの？

カバー工法は主要構造部の耐力壁を触らないので大規模修繕・模様替えの範囲外。ただし、耐震・防火性能を損なわないよう配慮する

60文字

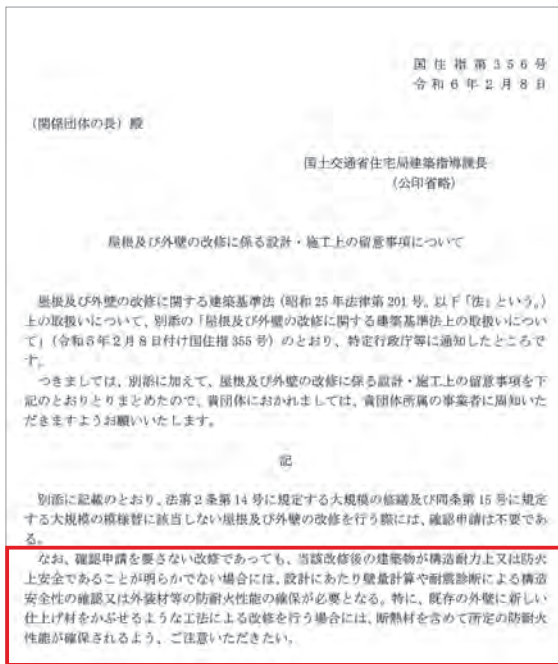


主要構造部の壁＝耐力壁だから、カバー工法による外壁の改修は大規模修繕・模様替えに当たらないよな。とはいえ耐震や防火性能を損なう改修は避けたい。確認申請は不要でも建築士が安全性を確認したいな



カバー工法は外壁の荷重が増す。耐震診断で荷重増の影響を確認したいね。それに金属サイディングは発泡系断熱材で裏打ちされている製品がある。法では規制されないけど防火性能への影響が気になる

耐震や防火性能への影響は今後、議論になる可能性も考えられる



なお、確認申請を要さない改修であっても、当該改修後の建築物が構造耐力上又は防火上安全であることが明らかでない場合には、設計にあたり壁量計算や耐震診断による構造安全性の確認又は外装材等の防耐火性能の確保が必要となる。特に、既存の外壁に新しい仕上げ材をかぶせるような工法による改修を行う場合には、断熱材を含めて所定の防耐火性能が確保されるよう、ご注意ください。

2024年2月8日付で国土交通省が業界団体に向けて発出した通達。建築確認が不要でも構造や防火は適法であることを求めている

notes カバー工法では防火に注意

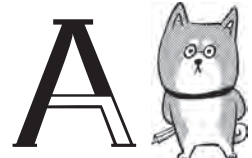
防火構造の認定を取得しているカバー工法の製品はほとんどない。既存の壁の構成が多様すぎるため認定を取るのも難しい。金属系サイディングは面剛性確保のために発泡系断熱材で裏打ちされている。防火性能を重視する場合、窯業系サイディングのほうが望ましい。ただし、壁の重さは増す



Q.5 主要な構造部の「屋根」はどの部分を指すの?

野地板や小屋組が主要な構造部に該当する。
屋根葺き材やルーフィングだけなら全部交換しても大規模修繕・模様替えには当たらない

60文字



屋根は野地板と小屋組が構造に当たる。野地板を屋根面積の総水平投影面積の半分以上剥がして更新すると大規模修繕・模様替えに該当する

屋根葺き材とルーフィングまでなら全部剥がしても大規模修繕・模様替えには当たらない

①屋根葺き材のみの改修

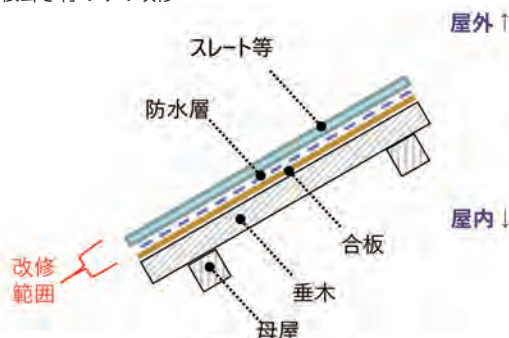


図1 横から見た断面図



耐震性向上のために屋根材を軽いものに葺き変えるだけなら確認申請は不要ということか。でも、そこまでしたら野地板を構造用合板に交換して水平構面を強化したいけどね

野地板の劣化の程度と耐震性能への考え方で程度によって屋根改修のあり方が決まる

②カバー工法による改修

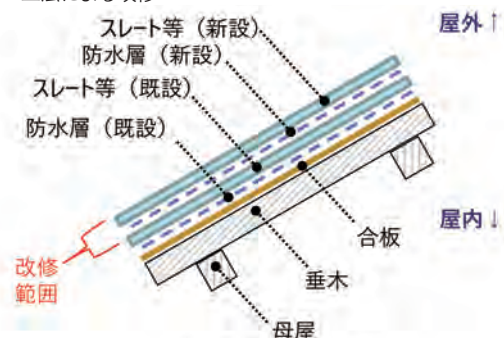


図2 横から見た断面図

「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。24年2月8日付で国土交通省が技術的助言を出している



Q.6 屋根のカバー工法は大規模な模様替えには当たらないの？

屋根のカバー工法は大規模修繕・模様替えに当たらない。ただし屋根の重量増によって耐震性が低下しないか建築士の責任で確認する

60文字

A



国交省の技術的助言では、壁と同じ理屈で、屋根のカバー工法も大規模修繕・模様替えには当たらないとされている。とはいえカバー工法で屋根を改修すると、建物が重くなって耐震性能が低下する恐れもあるな



壁と同じように屋根荷重を増して耐震診断を行い、耐震性能への影響を確認しておきたいね。屋根のカバー工法も鋼板を発泡系断熱材で裏打ちしているから防火性能への懸念も残るね



Q.7 大規模な模様替えにあたる階段の「過半」の定義は？

架け替えや位置の変更は確認が必要だと考える。段数の過半を超えるかどうか判断基準になる。仕上げ材を被せるだけなら確認不要

60文字

A



階段も主要構造部のひとつ。既存の上に仕上げ材を被せるぐらいなら確認は不要だけど、階段の架け替えや位置の変更とか階段の段数の過半に及ぶ改修だと建築確認が必要だな

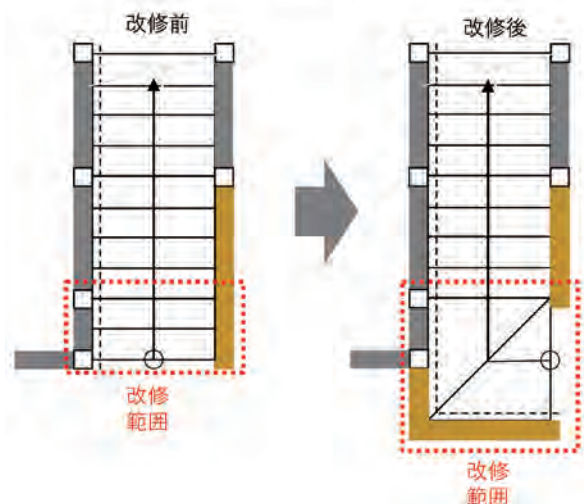


段数で見ると、範囲が段数の過半に至らないなら建築確認は不要。でも階段で過半を判断するのは難しい。段数を1段増やす、踏面を広げるなど軽微な変更も慎重に判断したいね

梁やささら桁による支え方を変更すると建築確認の対象になる可能性もある

階段	
要	不要
階段の過半（階ごとの総数に占める割合により判断）を架け替える場合は建築確認が必要	既存の階段の上に新しい仕上げ材を被せる改修の場合は建築確認が不要

階段の上り位置の変更を行う場合等に行う過半に至らない段数等の改修を行う行為



階段全体をやり替える場合は過半を超えるので建築確認は必須。上り位置の変更などに伴い、過半を超えない段数の範囲なら確認は不要



Q.8

既存カーポートはどのように判断されるの？

カーポートで柱に囲まれた部分は建築面積に算入される。建ぺい率・容積率違反があれば是正が必要。防火・準防火地域の違反も多い

60文字

A



カーポートは柱の数で建築面積に入るかどうか決まるのか。そもそも建て主が10㎡未満の増築は確認申請不要と考えて建ぺい率違反になっている事例も少なくない

新築後に建ぺい率・容積率が変更になって既存不適格となる事例もある



防火・準防火地域では10㎡未満の増築でも確認申請は必要だ(建築基準法第6条第1項)。それを知らずにカーポートをつくり違反建築になる事例も多いね

防火地・準防火地域では屋根を不燃材とすることも必須。不燃認定のポリカ製品は少ないので要確認

■床面積の定義(建築基準法第2条)

2 床面積 建築物の各階の壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積(政令で定める方法により算出するものとし、一定の条件に該当する部分を除くことができる)をいう。

■確認申請の義務(建築基準法第6条)

1 建築主は、第一号若しくは第二号に掲げる建築物を建築しようとする場合(増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号又は第二号に規定する規模のものとなる場合を含む。)、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第三号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に(略)確認の申請書を提出して建築主事又は建築副主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。(略)

2 前項の規定は、防火地域及び準防火地域外において建築物を増築し、改築し、又は移転しようとする場合で、その増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が十平方メートル以内であるときについては、適用しない。

■防火地・準防火地域内の建築物の屋根の性能(建築基準法第136条の2の2)

法第六十二条の政令で定める技術的基準は、次に掲げるもの(不燃性の物品を保管する倉庫その他これに類するものとして国土交通大臣が定める用途に供する建築物又は建築物の部分で、市街地における通常の火災による火の粉が屋内に到達した場合に建築物の火災が発生するおそれのないものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものの屋根にあつては、第一号に掲げるもの)とする。

- 一 屋根が、市街地における通常の火災による火の粉により、防火上有害な発炎をしないものであること。
- 二 屋根が、市街地における通常の火災による火の粉により、屋内に達する防火上有害な熔融、亀裂その他の損傷を生じないものであること。

notes

物置の緩和措置

物置も後で設置、増築されることが多いので違反の原因になりがち。ただし用途による容積率の緩和措置があり、備蓄倉庫などは緩和の対象。建ぺい率の緩和措置はない。法規に詳しい建築士に相談するとよい



Q.9

ブロック塀はどのように判断されるの？

基準法施行令の補強コンクリートブロック造の規定に適合しているか確認する。違反している場合は築造替えや改修をして対応する

60文字

A



ブロック塀が敷地内にあるケースは多いよな。段数が多くて高すぎたり、控え壁がなかったりすること多い。指定確認検査機関が撤去や是正を指導すること多いよな

2018年の大阪北部地震でブロック塀の倒壊による死者が出てから既存ブロック塀の取り扱いが厳しくなっている



設計者が建築基準法施行令62条の8に沿って、控え壁や鉄筋の有無などを調査する。適合していれば建築確認時にその旨を図書に明示する。適合していなければ取り壊さなくてはいけないこともあり得るよ

条例でブロック塀の規制を設けている自治体もある。その場合は建築基準法に加え条例の内容も踏まえ調査

■補強コンクリートブロック造の規定（建築基準法第62条の8）

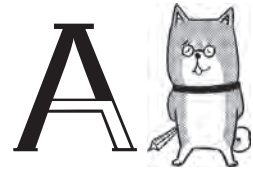
- ① 高さ2.2m以下とすること。
- ② 壁厚15cm（高さ2m以下は10cm）以上
- ③ 壁頂および基礎には横に、壁の端部および隅角部には縦に、それぞれ9mm径以上の鉄筋を配置
- ④ 壁内には、9mm以上の鉄筋を縦横に80cm以下の間隔で配置
- ⑤ 長さ3.4m以下ごとに、9mm以上以上の鉄筋を配置した控壁で基礎の部分において壁面から高さの5分の1以上突出したものを設置
- ⑥ ③④の規定により配置する鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、縦筋は壁頂および基礎の横筋に、横筋はこれらの縦筋に、それぞれかぎ掛けして定着（縦筋をその径の40倍以上基礎に定着させる場合、縦筋の末端は基礎の横筋にかぎ掛けしなくても可）
- ⑦ 基礎の丈は35cm以上、根入れ深さは30cm以上



Q.10 崖地や擁壁はどのように判断されるの？

崖地や擁壁は自治体が条例で規制をしている。定義や対策は自治体ごとに異なるので事前に内容を把握してからリノベの計画を立てる

60文字



崖地は条例で規制されている。建築確認を受ける以上、リノベでも新築でも条例に適合する必要がある。崖の定義や対策は地域によって全く異なることもあるので事前の調査は必須だな

例えば、山間部だと3m以上を崖とすることが多いのに対し都市部では2m以上になっている



擁壁の設置は崖条例でも規制されていて、リノベの計画にも大きく影響する。新たに擁壁をつくったり、減築して離隔距離を確保したりする必要が出てくると追加のコストがかかる

そもそも擁壁がつかず、確認が下りないケースも想定される

■崖条例の例：東京都建築安全条例第6条

高さ2メートルを超えるがけの下端からの水平距離ががけ高の2倍以内のところに建築物を建築・建築敷地を造成する場合は高さ2メートルを超える擁壁を設けなければならない。

notes

擁壁の形式・状態にも注意

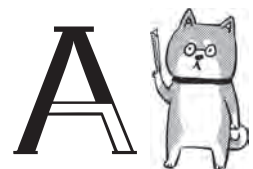
既存が二段擁壁で、図面もなく安全性が確認できない場合などは調査した上で、ブロックを鉄筋コンクリートに是正する必要などが生じる。擁壁自体が劣化してひび割れがあったり、排水不良の状態だと同様に是正が求められることもある



Q.11 特別災害区域はどのような点に注意するの？

土砂災害特別警戒区域では強固な擁壁や1階RC造などが求められる。新たに同地域に変更されるエリアも増えたので事前に照会する

60文字



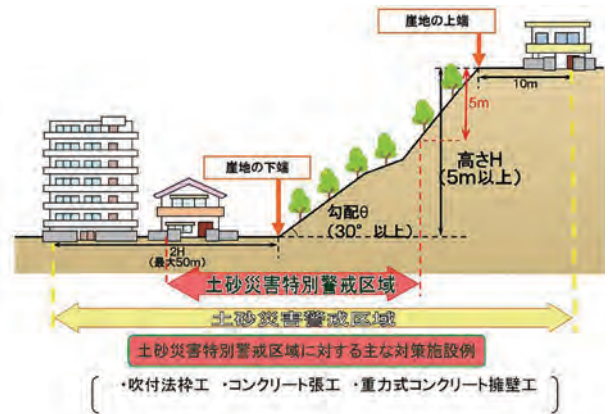
土砂災害特別警戒区域は、土砂の衝撃荷重に耐えられるように擁壁や建物の構造が制限される。最近は地域設定が見直されることも増えている。リノベ計画の際には自治体のサイトなどで地域設定を調べたいな

土砂災害特別警戒区域に指定されると木造の新築はできない。大規模修繕・模様替えにも支障が出る恐れ



周辺の環境や敷地の状況には法律や条例による規制がかりやすいので注意したいね。崖のほか沿岸部も津波災害特別警戒区域があり、建築に制限がある。もっとも平野部で崖が少ない地域ならあまり心配はいらないけどね

崖に囲まれた山間部や、都市部でも神奈川県などでは崖関連の条例と土砂警戒区域の指定に気を付ける



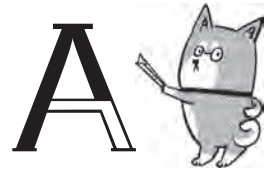
最新の土砂災害警戒区域の指定は各自治体がウェブなどで公開している。左図は神奈川県「神奈川県土砂災害警戒情報システム」。地図内で赤くなっているのが特別警戒区域。右図は同県の土砂災害特別警戒区域の対策例



Q.12 排水に関連して注意すべき点は？

下水道処理区域外では浄化槽に注意する。単独浄化槽や、定期検査を行っていない浄化槽は浄化槽法に合致した合併浄化槽に変更する

60文字



下水道処理区域内なら問題は少ないけど、区域外では浄化槽が引っ掛かるケースもあるね。単独浄化槽を使用していたら合併浄化槽への変更が求められる

事例は少数だが汲み取り式のトイレも下水道や合併浄化槽への接続が求められる



合併浄化槽を使っているけど定期検査を行っておらず、放流する水が基準値を超えていたりすると交換が必要になる

住宅から簡易宿所などに用途変更する場合、能力の大きなものに変わらなければならない

■下水道法第10条（下水道整備区域内における接続義務）

公共下水道の供用が開始された場合においては、当該公共下水道の排水区域内の土地の所有者、使用者又は占有者は、遅滞なく、次の区分に従って、その土地の下水を公共下水道に流入させるために必要な排水管、排水渠その他の排水施設（以下「排水設備」という。）を設置しなければならない。

■浄化槽法第2条（浄化槽の定義）

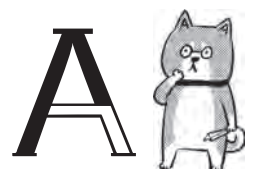
便所と連結してし尿及びこれと併せて雑排水（工場廃水、雨水その他の特殊な排水を除く。以下同じ。）を処理し、下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第六号に規定する終末処理場を有する公共下水道（以下「終末処理下水道」という。）以外に放流するための設備又は施設



Q.13 確認申請の期間と費用はどのくらいかかるの？

法改正に伴い審査期間は長期化。新築で確認が下りるまで約1カ月。改修は審査項目が増えるためそれ以上になる。費用も倍と考える

60文字





法改正後は審査が長期化している。新築は改正前は7日程度、改正後は35日でも収まらないこともあると聞くよな。リノベだと法適合の調査も加わるのでさらに時間が掛かる可能性がある

法適合の調査は図面の有無で作業時間が変わる。図面がないと既存図の作成に長期間を要す



検査機関が法適合の調査結果を単体で取り扱うケースはないだろうけど、確認申請の審査時には法適合の調査も含めて検討することになる。新築より時間がかかると考えたほうがいだろうね

審査項目が増える分、新築より費用も割増になる。新築時の倍はかかると考えておくべき

notes

審査内容と審査料

構造は壁量計算(仕様規定)か許容応力度計算かによって審査料が変わる。許容応力度計算の場合、計算結果の検証に手間が掛かるため、壁量計算で確認申請を行った場合よりも審査料が割高になる。ハウスプラス住宅保証の場合、壁量計算で7万9000円に対し許容応力度計算は9万7000円(延床面積100～200㎡の場合)

床面積の合計	建築確認	中間検査 *1*2	完了検査 *1*2
100 ㎡以内	80,000 ※	49,000	59,000
100 ㎡を超え、200 ㎡以内	97,000 ※	53,000	63,000
200 ㎡を超え、300 ㎡以内	114,000 ※	61,000	76,000
300 ㎡を超え、500 ㎡以内	132,000	69,000	89,000

※ 構造基準を壁量等の基準とする場合

床面積の合計	建築確認
100 ㎡以内	62,000
100 ㎡を超え、200 ㎡以内	79,000
200 ㎡を超え、300 ㎡以内	89,000

建築確認、中間・完了検査の料金表(ハウスプラス住宅保証)。新築を前提とした料金設定なので改修は割高になると考える



Q.14 確認申請をスムーズに進める方法はあるの?

リノベ時は新築時の指定確認検査機関に出す。過去の審査資料を活用でき改めて書類を審査する必要がなく時間もコストも抑えられる

60文字

A



リノベで建築確認に出すなら、新築時の確認検査を下ろした指定確認検査機関に相談するのがセオリーだな。既存の状態を把握している分審査がスムーズに進むぞ

新築時に確認を下ろした住宅の改修に関する相談は実際が多いという。ハウスメーカーの住宅は機関によって差がある



費用の面でも新築時と同じ機関に依頼することはメリットがある。例えば既存の面積が100㎡で、100㎡を改修する場合、機関が異なると両方、200㎡を審査することになる。でも同じ機関なら改修の100㎡だけで済むから、費用も新築と同じ程度で済む

民間機関が確認を下ろした築浅の物件なら、新築時の機関に出す方が時間、コストの両面で有利

notes

審査と性能証明書は同一機関に依頼

補助金利用などのために、建築確認と同時に性能証明を取得したい場合、同一機関に依頼するのがベター。機関側も工程管理が楽でスムーズに作業できる。セットにすることで割引の可能性も。ハウスプラス住宅保証の場合、確認審査を絡めた割引メニューは現状設けていないが、確認リノベが増えれば可能性はある