

- 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。

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）

① 屋根ふき材のみの改修

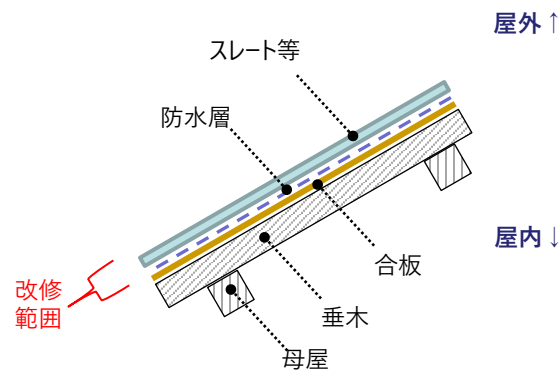


図1 横から見た断面図

② カバー工法による改修

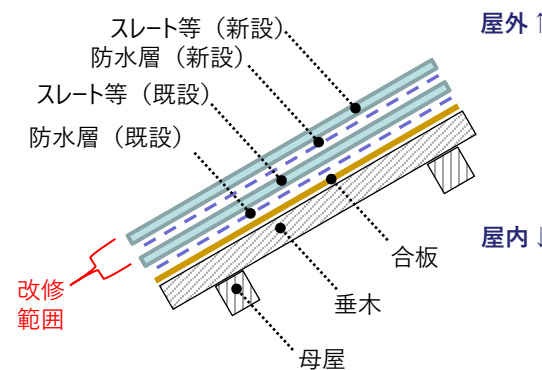


図2 横から見た断面図

<注意>

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。

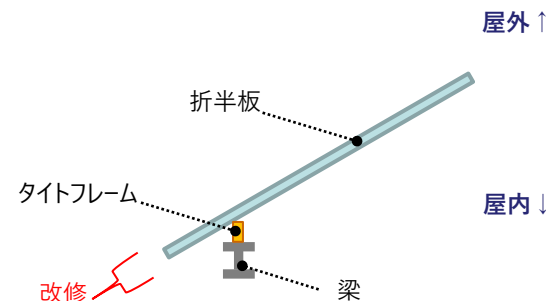
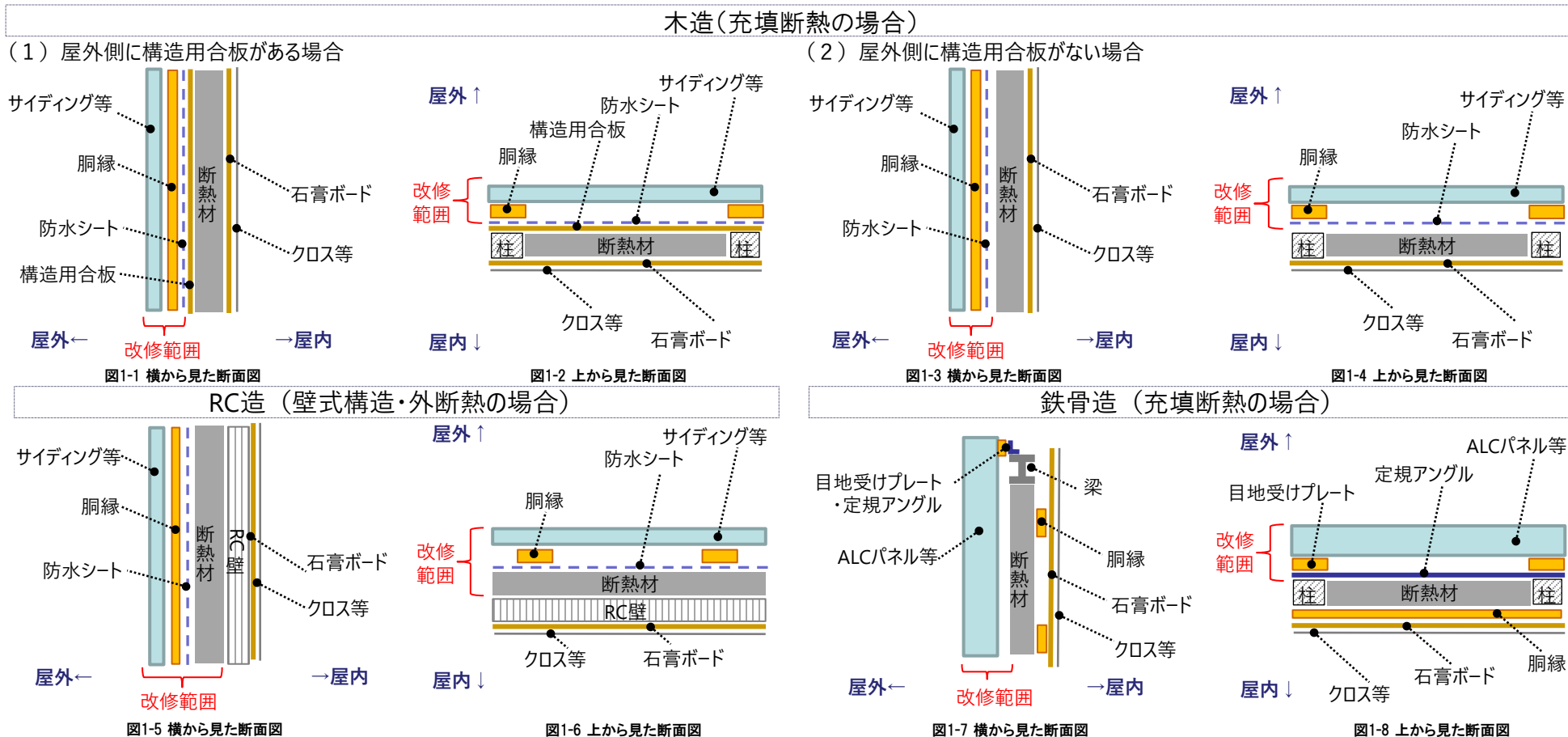


図3 横から見た断面図

- 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。

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



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

木造（充填断熱の場合）

※構造用合板がない場合も同様です。

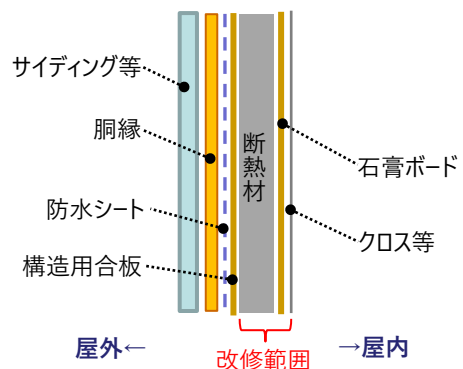


図2-1 横から見た断面図

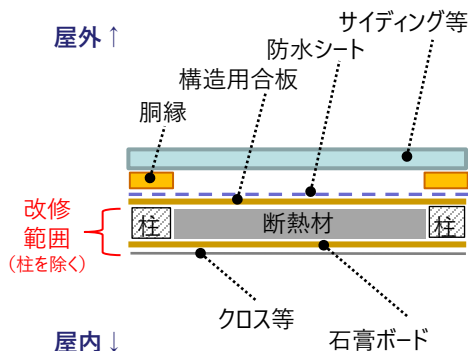


図2-2 上から見た断面図

鉄骨造（充填断熱の場合）

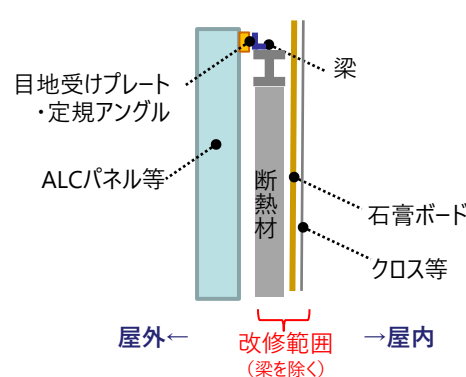


図2-3 横から見た断面図

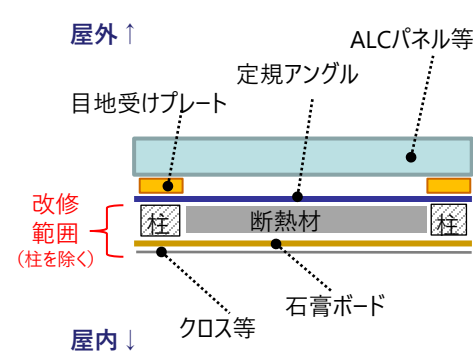


図2-4 上から見た断面図

RC造（壁式構造・内断熱の場合）

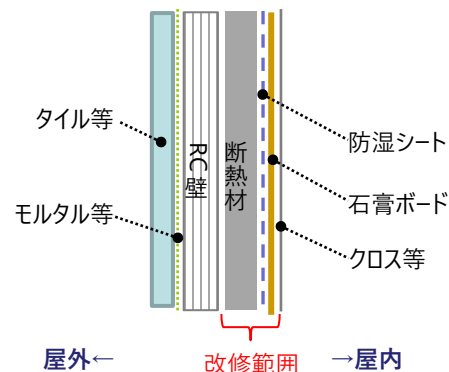


図2-5 横から見た断面図

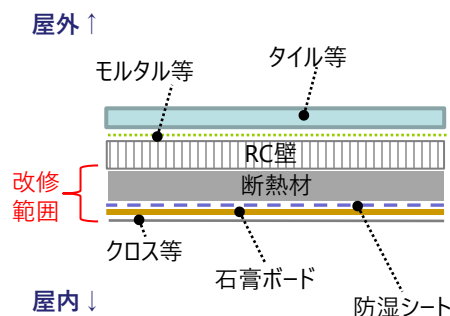


図2-6 上から見た断面図

<注意>

外装材の改修等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。

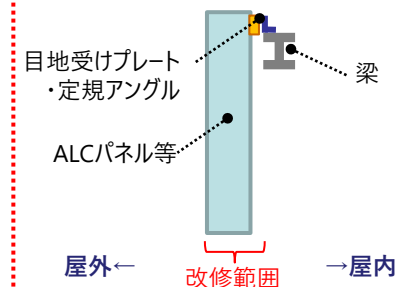


図2-7 横から見た断面図

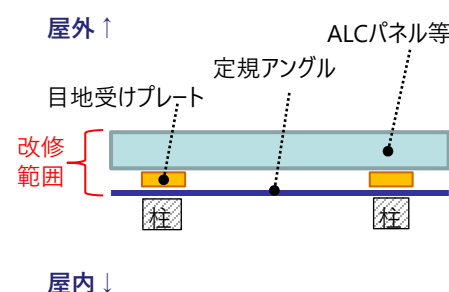


図2-8 上から見た断面図

- 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取り扱って差支えない。
- また、既存の床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

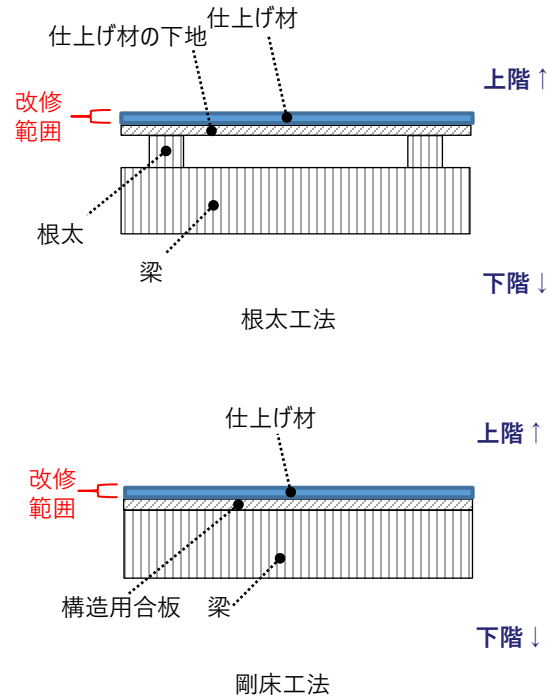


図1 横から見た断面図

② 仕上げ材の上に新たな仕上げ材を被せる改修

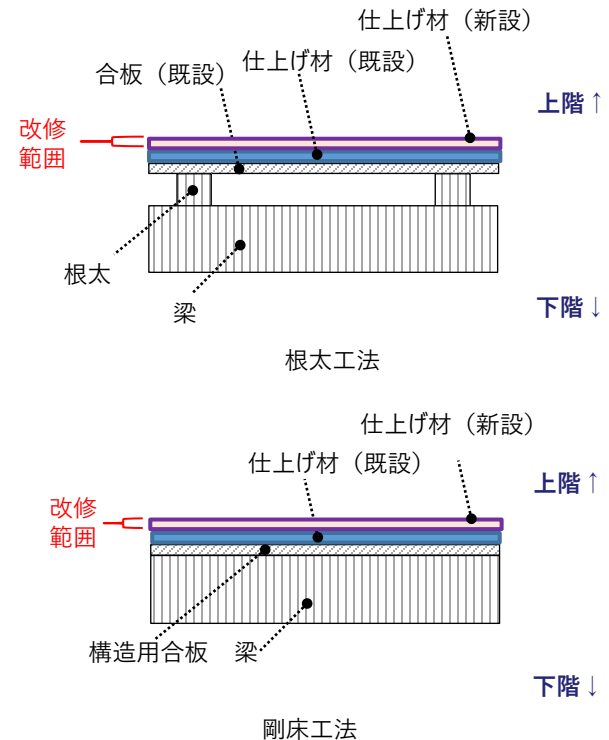


図2 横から見た断面図

- 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）

① 過半に至らない範囲をやり替える改修

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

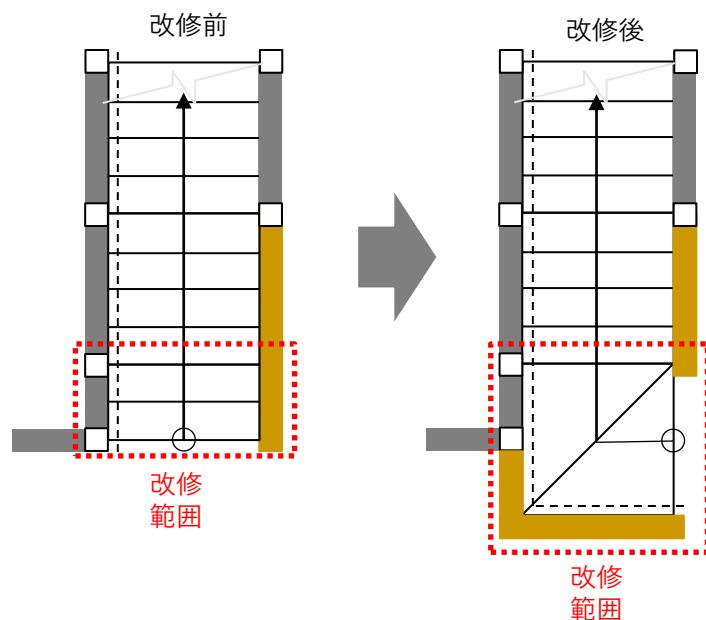


図1 階段改修イメージ

② 既存の階段の上に新たな仕上げ材を被せる改修

既存の踏板に仕上げ材を被せる改修

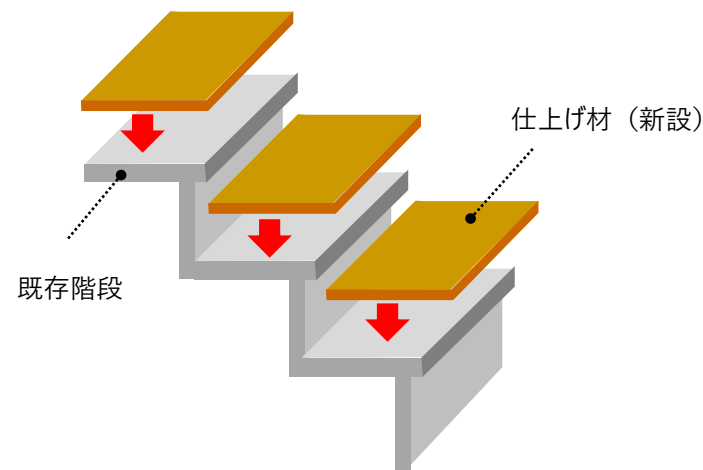


図2 階段改修イメージ

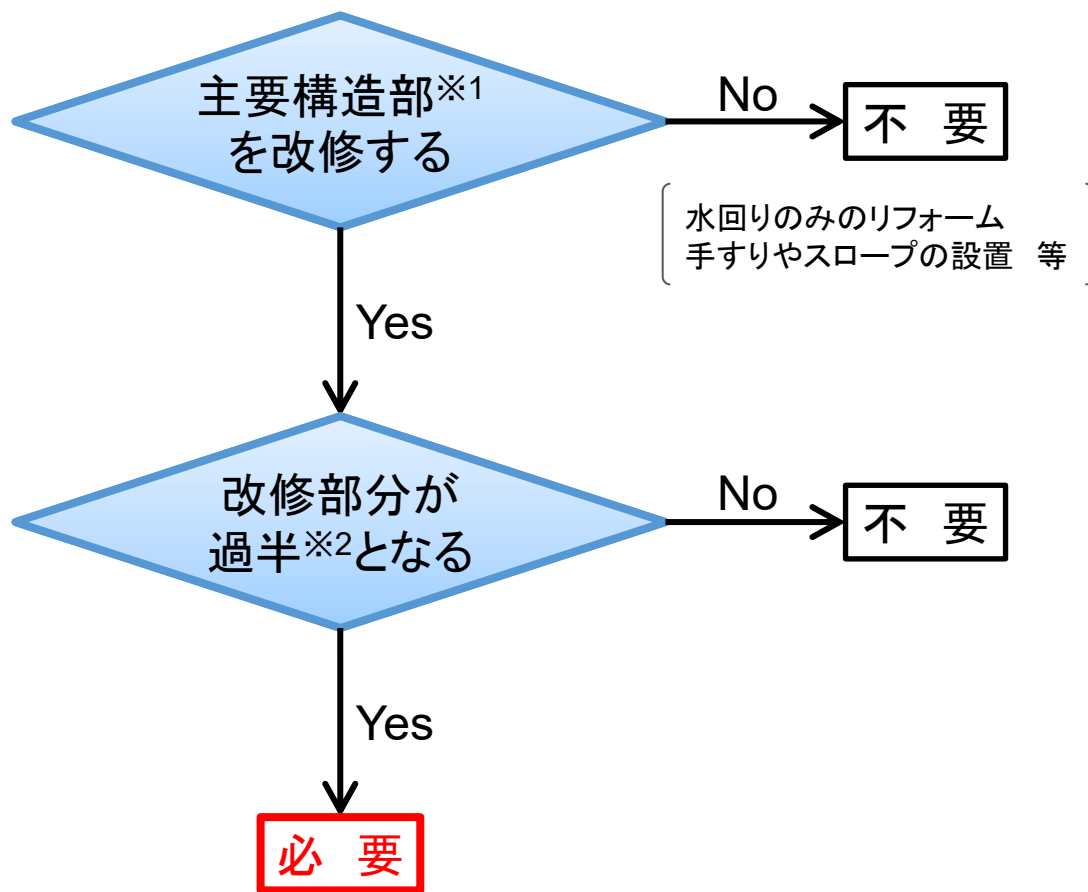
○ 2 階建ての木造戸建等で行われる**大規模なリフォーム**※で2025年4月以降に工事に着手するものは、**建築確認手続の対象**となります。

※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。

○ 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**です。

○ 建築確認手続が不要な場合でも、リフォーム後の建築物は建築基準法の規定に適合している必要があります。

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）



※ 1 主要構造部

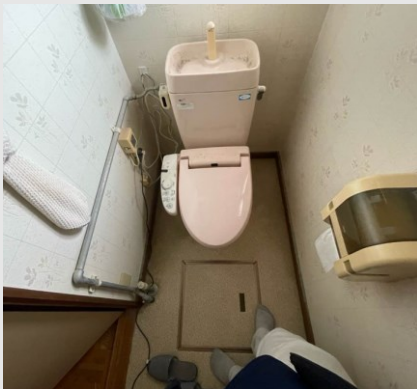
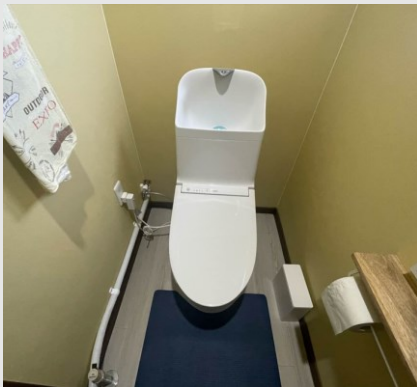
壁、柱、床、梁、屋根又は階段をいい、以下を除く。

- ・ 構造上重要でない間仕切壁
- ・ 間柱、付け柱
- ・ 小梁、ひさし
- ・ 揚げ床、最下階の床、回り舞台の床
- ・ 局部的な小階段、屋外階段 等

※ 2 過半の判断は主要構造部ごとに行う。

- ・ 壁 …… 総面積に占める割合
- ・ 柱 …… 総本数に占める割合
- ・ 梁 …… 総本数に占める割合
- ・ 床 …… 総水平投影面積に占める割合
- ・ 屋根 …… 総水平投影面積に占める割合
- ・ 階段 …… その階ごとの総数に占める割合

建築確認手続が**不要**な木造戸建のリフォーム①

改修箇所	キッチン	トイレ	浴室
イメージ			
			
解説	キッチンの交換はすべて建築確認不要	トイレの交換はすべて建築確認不要	ユニットバスの交換はすべて建築確認不要

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

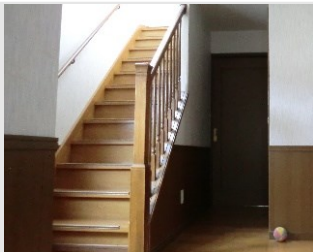
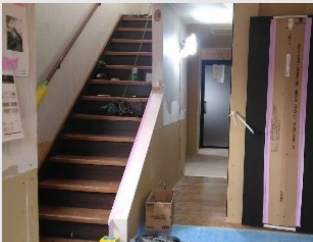
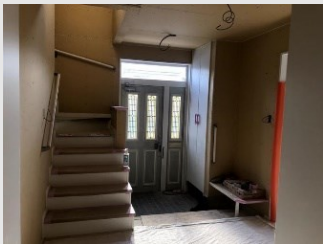
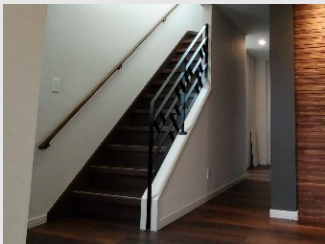
建築確認手続の要否について検討が必要な木造戸建のリフォーム①

※下記は事例イメージとして整理したものであり、実際の計画において判断がつかない場合は、特定行政庁にご相談してください。

改修箇所	屋根		壁	
建築確認	要	不要	要	不要
イメージ				
				
				
解説	改修範囲が垂木にまで及ぶような改修で、改修面積が総水平投影面積に占める割合で過半となる場合は建築確認が必要		改修範囲が壁を構成する主要な材にまで及ぶような改修で、改修面積が総面積に占める割合で過半となる場合は建築確認が必要	
	カバー工法による改修の場合は建築確認が不要		カバー工法による改修の場合は建築確認が不要	

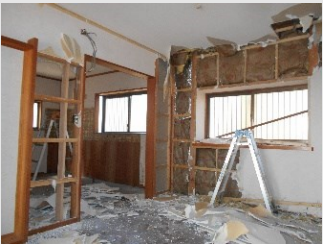
建築確認手続の要否について検討が必要な木造戸建のリフォーム②

※下記は事例イメージとして整理したものであり、実際の計画において判断がつかない場合は、特定行政庁にご相談してください。

改修箇所	床（最下階の床は除く）		階段	
	要	不要	要	不要
建築確認				
イメージ				
				
				
解説	改修範囲が根太にまで及ぶような改修で、改修面積が総水平投影面積に占める割合で過半となる場合は建築確認が必要		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	
	既存の床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		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	

建築確認手続の要否について検討が必要な木造戸建のリフォーム③

※下記は事例イメージとして整理したものであり、実際の計画において判断がつかない場合は、特定行政庁にご相談してください。

改修箇所	柱（間柱、付け柱を除く）		梁（小梁を除く）	
建築確認	要	不要	要	不要
イメージ				
				
				
解説	柱の改修で、改修本数が総本数に占める割合で過半となる場合は建築確認が必要		梁の改修で、改修本数が総本数に占める割合で過半となる場合は建築確認が必要	
	柱の改修で、改修本数が総本数に占める割合で過半とならない場合は建築確認が不要		梁の改修で、改修本数が総本数に占める割合で過半とならない場合は建築確認が不要	

Point

- 2025年4月(R7年4月)以降に着工する原則全ての住宅・建築物について省エネ基準適合が義務付けられます。

省エネ基準適合義務の対象

原則、全ての住宅・建築物を新築・増改築する際に、省エネ基準への適合が義務付けられます。

<現行制度からの変更点>

	現行制度	
	非住宅	住宅
大規模(2000㎡以上)	適合義務	届出義務
中規模(300㎡以上)	適合義務	届出義務
小規模(300㎡未満)	説明義務	説明義務

2025年
4月以降

改正(2025年4月以降)	
非住宅	住宅
適合義務	適合義務
適合義務	適合義務
適合義務	適合義務

適用除外

以下の建築物については適用除外となります。

- ① 10㎡以下の新築・増改築
- ② 居室を有しないこと又は高い開放性を有することにより空気調和設備を設ける必要がないもの
- ③ 歴史的建造物、文化財等
- ④ 応急仮設建築物、仮設建築物、仮設興行場等

Point

- 省エネ基準適合義務制度は、**増改築を行う場合にも対象**となります。
「増改築」には、**修繕・模様替え(いわゆるリフォーム)は含まれません**。
- 増改築の場合は、**増改築を行う部分が省エネ基準に適合**する必要があります。

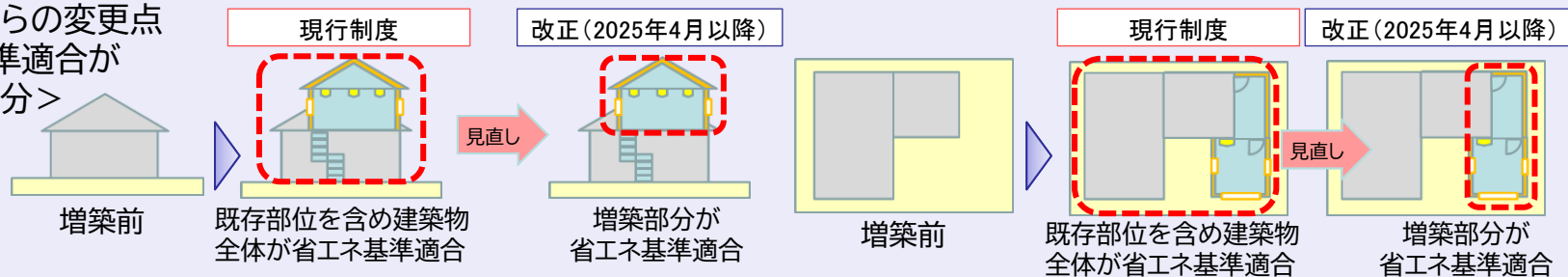
増改築の場合の基準適合義務制度の対象となる部分について

現行制度とは異なり、増改築を行う場合は、**増改築を行った部分が省エネ基準に適合する必要**があります。

※ 増改築部分を含めた建築物全体ではないのでご注意ください。

※ **修繕・模様替え(いわゆるリフォーム・改修)**は省エネ基準適合義務制度の対象ではありません。

＜現行制度からの変更点
：省エネ基準適合が
必要な部分＞



＜増改築の場合の省エネ基準適合に係る評価方法＞

外皮性能（住宅のみ）

：仕様基準（誘導仕様基準）

※ 既存部分との境界となる壁や床等は基準適合の対象外

一次エネルギー消費性能

：仕様基準（誘導仕様基準）又は標準計算

※ 増改築に対応したWebプログラムは公開済み