

建築確認手続きの改正に関する 木造住宅事業関係者向け説明会資料

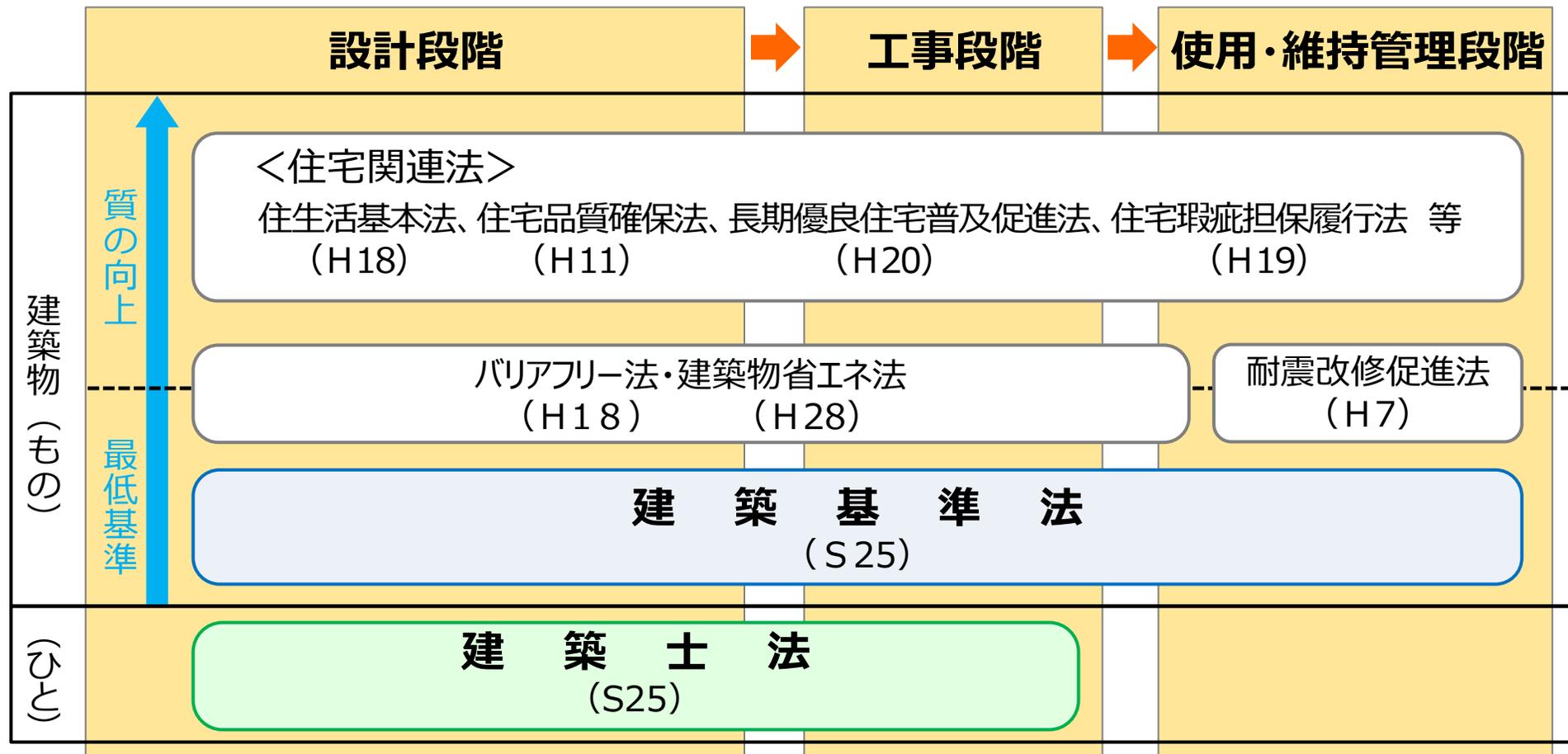
建築確認制度の概要・留意点

令和7年3月4日

群馬県 県土整備部 建築課

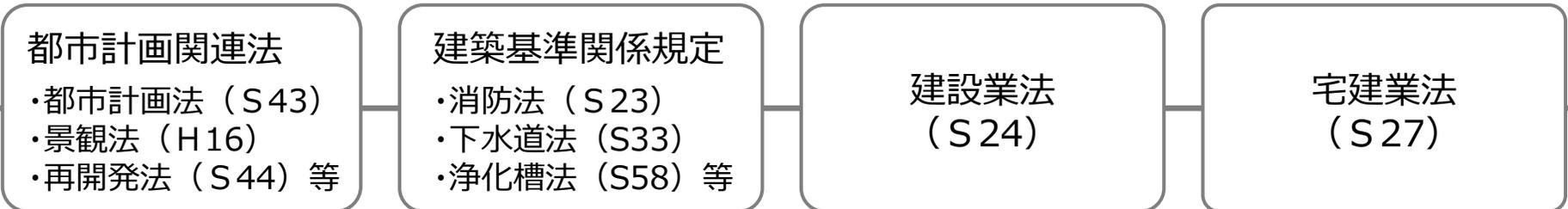
建築法体系 概要

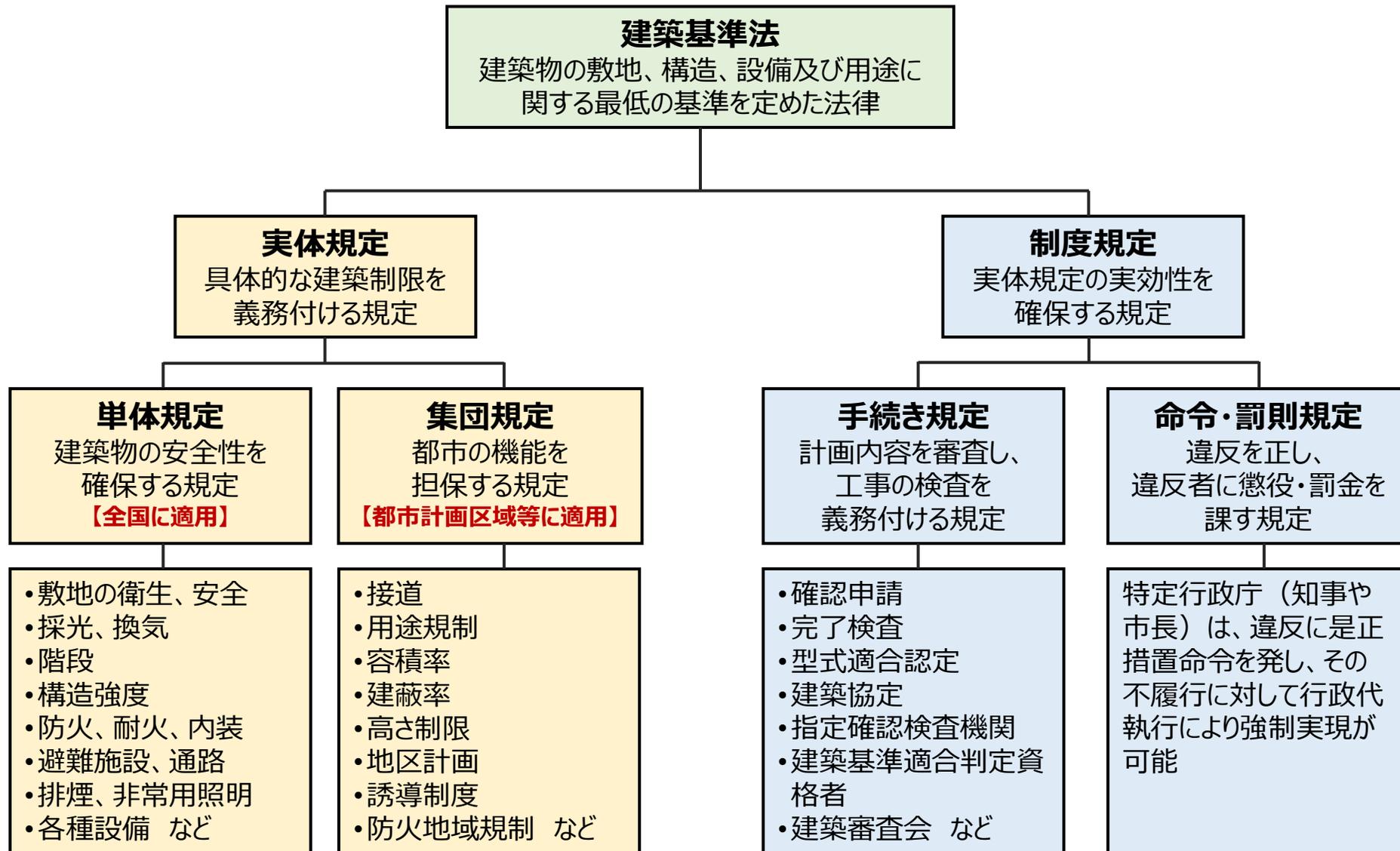
() 法制定年



建築分野

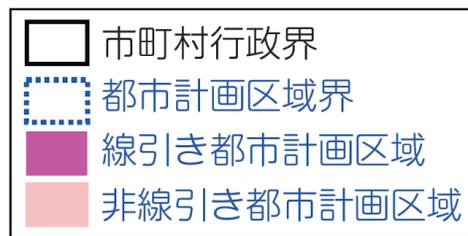
土木等
他分野





※建築確認手続きがない場合も実体規定を満足する必要がある

(参考)群馬県内の都市計画区域等の状況



<令和3年1月1日時点>

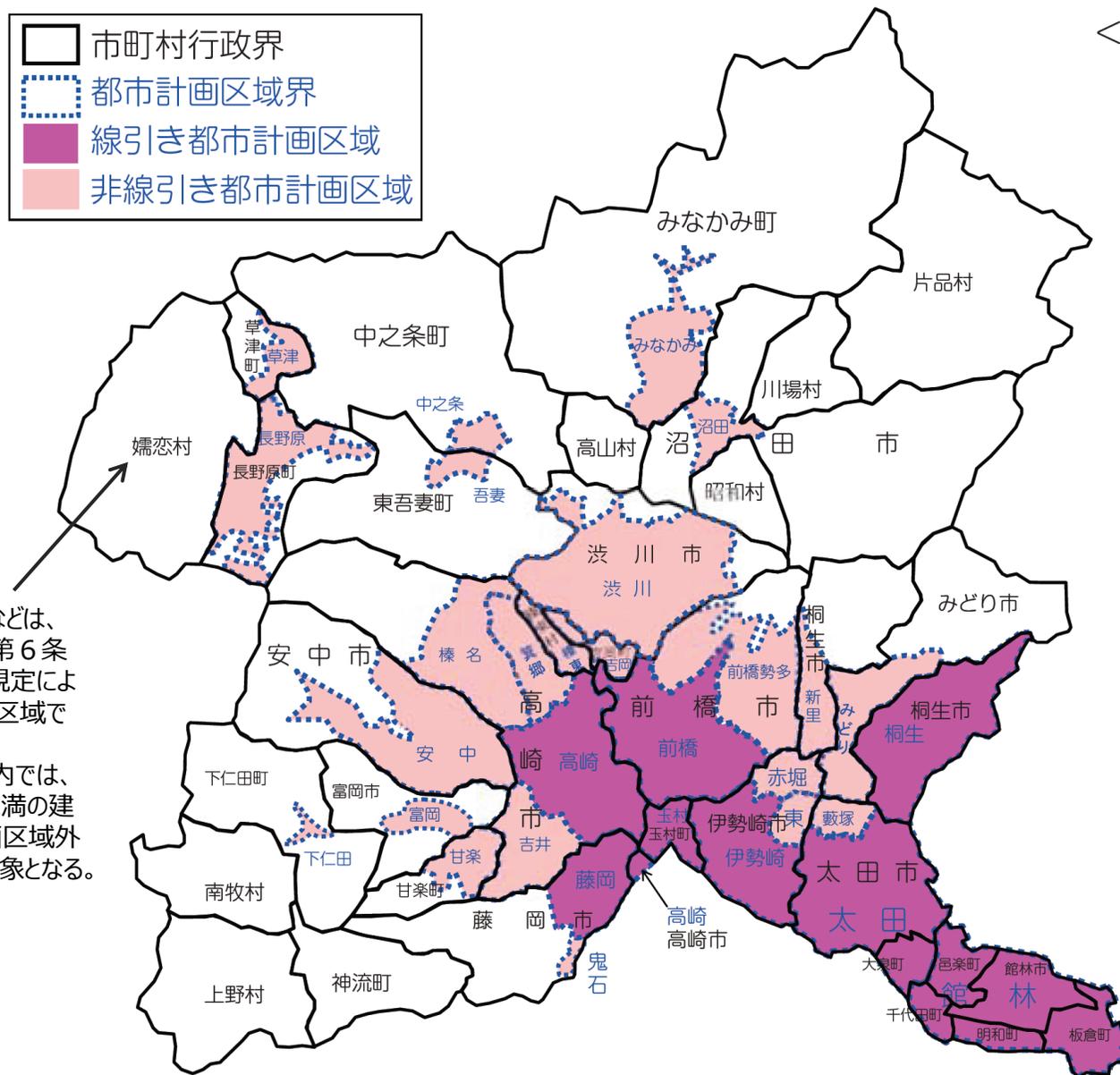
県内市町村数 : 35

都市計画区域数 : 31

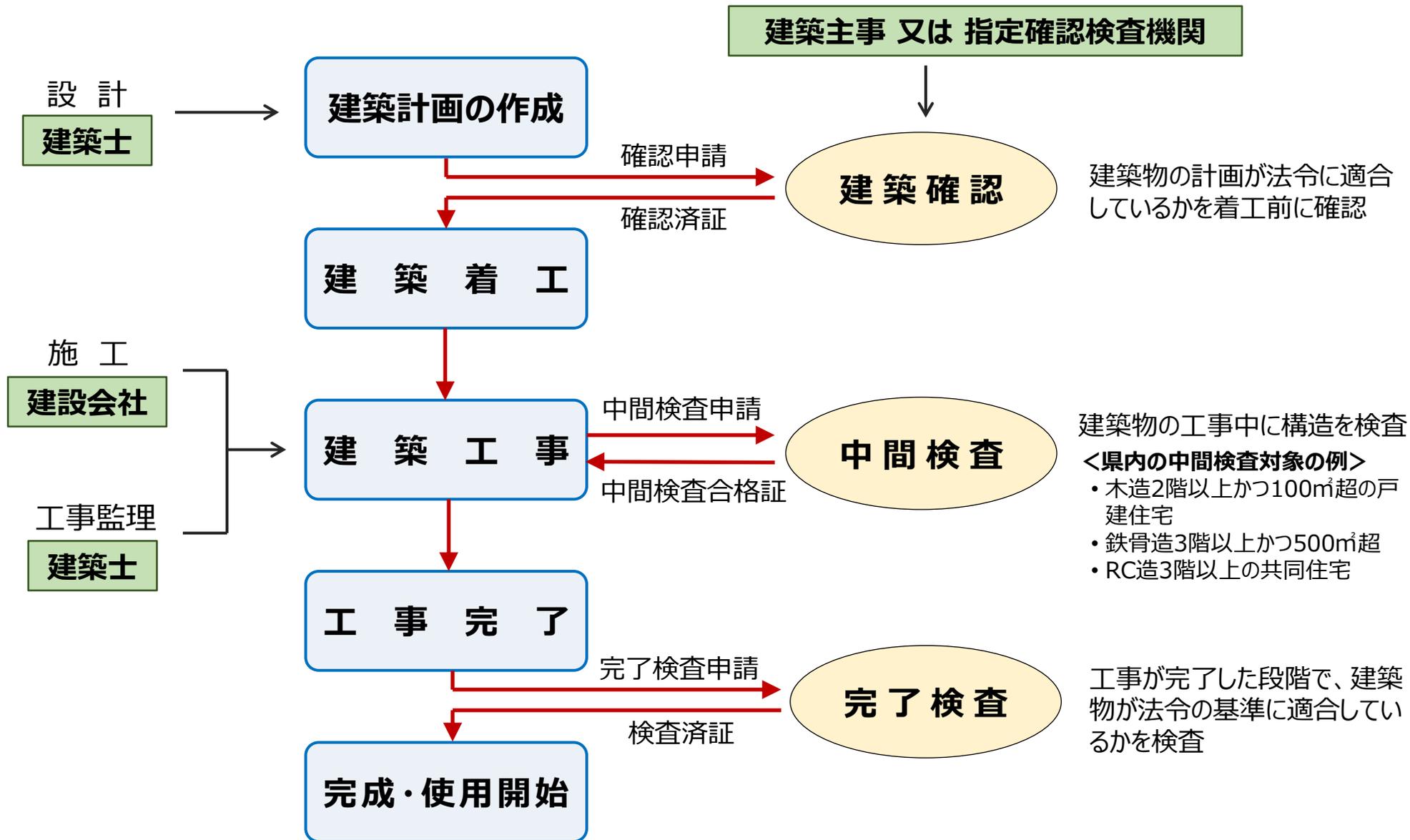
都市計画区域を

有する市町村数 : 27

【参考】
 嬭恋村の別荘地などは、改正建築基準法第6条第1項第3号の規定による知事が指定する区域である。
 ⇒当該指定区域内では、平屋かつ200㎡未満の建築物は、都市計画区域外でも建築確認の対象となる。



建築計画・工事と手続きの流れ



建築確認等の対象(建築基準法第6条第1項)

改正前

法第6条第1項に規定する建築物

1号建築物

特殊建築物 かつ
当該部の面積200㎡超

2号建築物

木造 かつ
以下のいずれかに該当
・階数3以上
・延べ面積500㎡超
・高さ13m超
・軒高9m超

3号建築物

非木造 かつ
以下のいずれかに該当
・階数2以上
・延べ面積200㎡超

4号建築物

都市計画区域内等の
1～3号以外の建築物
(例)
木造2階100㎡戸建住宅

建築確認が必要な工事等

- ・新築
- ・増築
- ・改築
- ・移転
- ・大規模の修繕
- ・大規模の模様替
- ・用途変更(1号のみ)

- ・新築
- ・増築
- ・改築
- ・移転

構造等は
審査省略

改正後 (R7.4.1～)

法第6条第1項に規定する建築物

1号建築物

特殊建築物 かつ
当該部の面積200㎡超

2号建築物 (新2号建築物)

階数2以上 又は 延べ面積200㎡超

小規模木造2号建築物

木造 かつ 高さ16m以下で、
以下のいずれかに該当するもの

- ・平屋 かつ 200㎡超～300㎡以下
- ・階数2 かつ 300㎡以下

(例) 木造2階100㎡戸建住宅

↑改正後は、都市計画区域外でも
確認申請必要

- ※ 構造計算不要
- ※ 床伏図等に代えて仕様表添付で可

3号建築物 (新3号建築物)

都市計画区域内等の
平屋 かつ 延べ面積200㎡以下

建築確認が必要な工事等

- ・新築
- ・増築
- ・改築
- ・移転
- ・大規模の修繕
- ・大規模の模様替
- ・用途変更(1号のみ)

- ・新築
- ・増築
- ・改築
- ・移転

構造・省エネ等は
審査省略

改正前は、都市計画区域外であれば、原則、確認申請不要

…限定特定行政庁の業務範囲

建築基準法上の用語の定義

建築

新築

建築物の存しない土地の部分（更地）に建築物を造ること

増築

1の敷地内にある既存の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）

（注）別棟で造る場合は、単体規定に関しては「新築」、集団規定に関しては「増築」と扱われる

改築

建築物の全部（又は一部）の除却（又は災害等で滅失）後、引き続き、用途、規模及び構造が著しく異なるものを造ること

移転

建築物の上物には基本的に手を加えずに当該建築物を移動させる行為

建築基準法上の用語の定義

修繕

既存の建築物の部分に対して、おおむね同様の形状、寸法、材料により行われる工事

模様替

既存の建築物の部分に対して、おおむね同様の形状、寸法によるが、材料、構造種別等は異なる工事

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」のこと

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」のこと

「過半」とは「半分より多い」という意味

大規模にあたるかどうかは、主要構造部の種類毎に「過半」にあたるかどうかで判定

主要構造部

壁、柱、床、はり、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
- ・ 揚げ床、最下階の床、回り舞台の床
- ・ 小ばり、ひさし、
- ・ 局部的な小階段、屋外階段 など

(注) 主要構造部とは、防火上の観点から重要な部分をいい、構造耐力上主要な部分とは別

2階建ての木造戸建等のリフォームにおける建築確認手続の要否

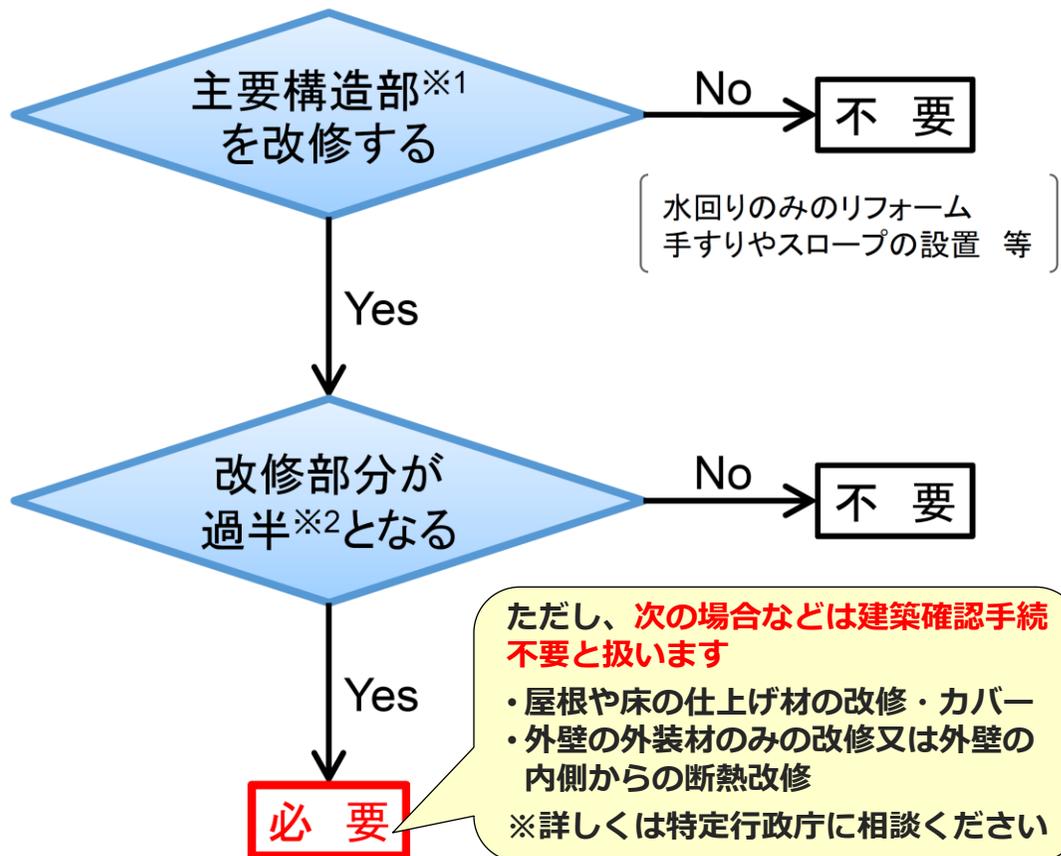
○ 2階建ての木造戸建等で行われる**大規模なリフォーム**※で2025年4月以降に工事に着手するものは、**建築確認手続の対象**となります。

※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

既存不適格 (法3条2項)

建築当時の建築基準法令の規定に適合している建築物や敷地が、その後の法令改正や都市計画変更等により、法令の規定に適合しなくなる場合、その規定は適用しないことになっている。このような状態を既存不適格という。

遡及適用 (法3条3項3号・4号、法87条3項、令137条の19)

既存不適格である建築物の「増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替」を行う場合に、既存部分について、その増築等の着工時の法令の規定に適合が求められることを遡及適用という。用途変更の場合にも、類似の用途相互間の変更を除き、一部の規定が遡及適用される。

既存建築物の緩和措置

一定の範囲内の増築等や用途変更を行う場合には、適用されていなかった規定を引き続き適用しない（既存不適格を継続する）こととする遡及適用の緩和措置がある。

既存建築物の現況調査ガイドライン(第1版)

○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。

<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

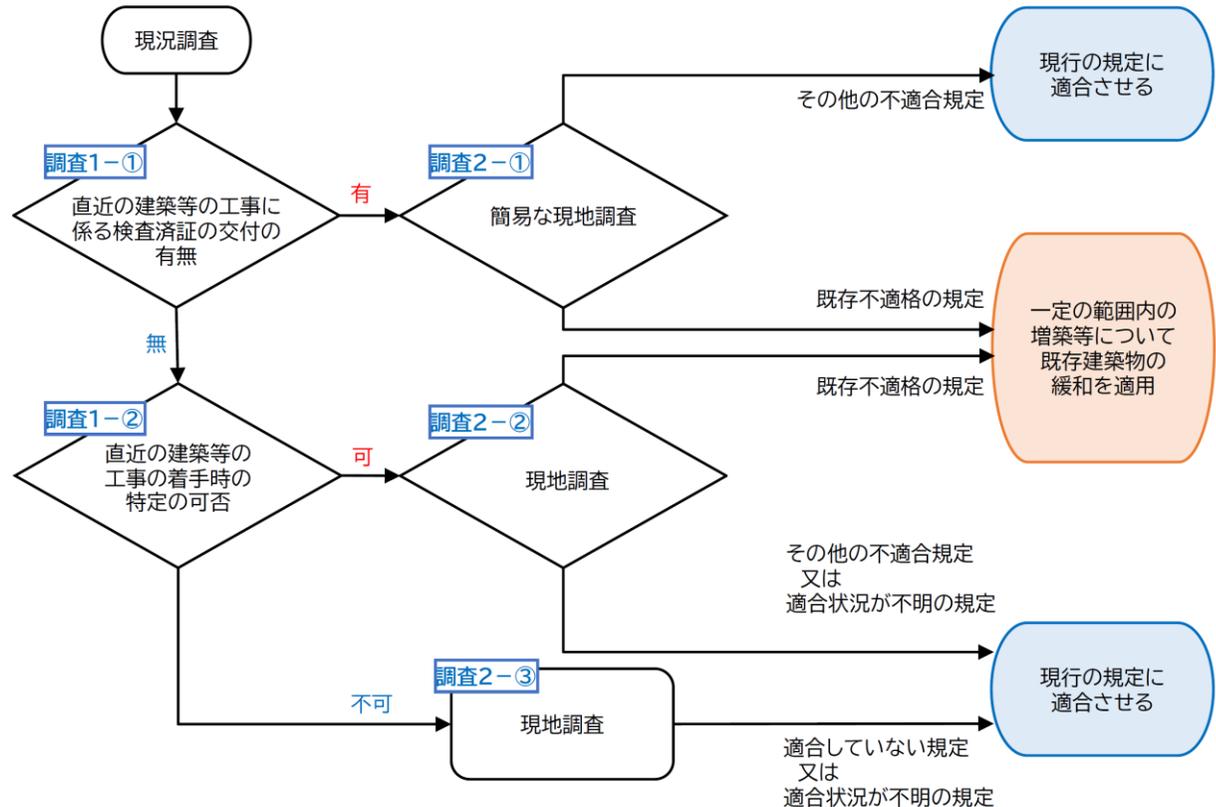
調査1の結果に応じ、計画建築物の現地にて次の事項を調査し、調査報告書を作成。

- ✓ 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。



既存建築物の緩和措置に関する解説集(第1版)

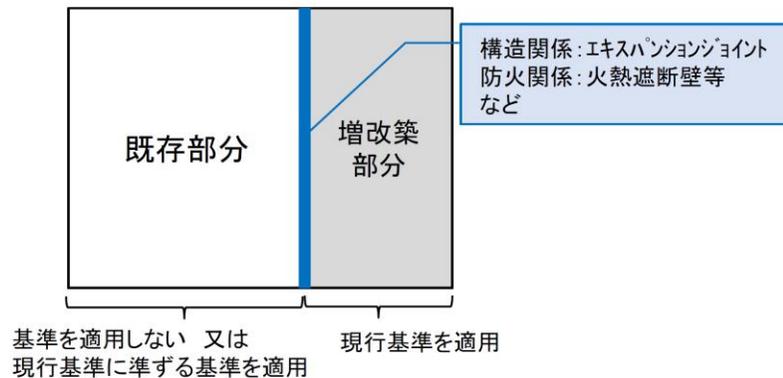
- 既存不適格である建築物については、増改築等の際に現行の建築基準法令の規定に適合させることとしているが、建築主の負担が過大になることもあることから、一定の条件の増改築等については、既存不適格である規定を引き続き既存不適格とすることができる緩和措置を講じている。
- 上記緩和措置を適用した増改築等を円滑に実施できるよう、国土交通省では、緩和措置を適用する場合の条件等を図解した「既存建築物の緩和措置に関する解説集(第1版)」を令和6年12月に策定・公表。

既存建築物の緩和が適用される代表的なパターン

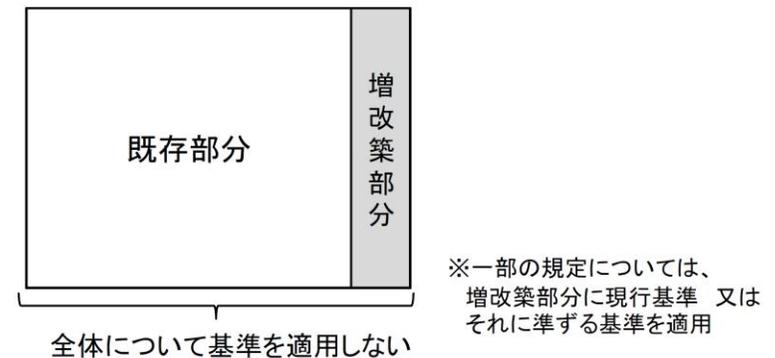
※あくまで代表的なパターンであり、個別の規定ごとに緩和条件を確認する必要がある。

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

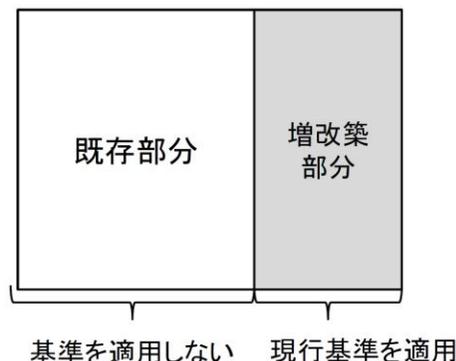
構造、防火・避難の関係規定



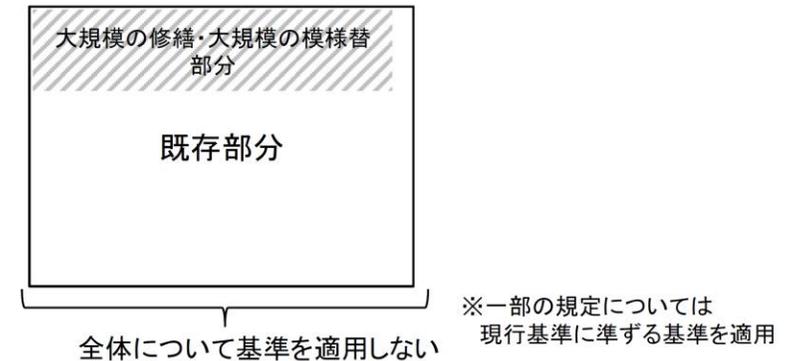
② 増改築部分が小規模な場合



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



群馬県建築基準法施行条例第5条(がけ付近の建築物)の規制

群馬県建築基準法施行条例 第5条 (がけ付近の建築物)

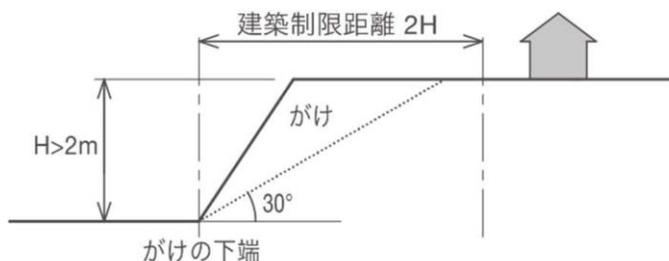
敷地ががけ (地表面の水平面に対する角度が三十度を超え、高さが二メートルを超えるもの)をいう。以下この条において同じ。)に接し、又は近接する場所に建築物を建築する場合は、構造上安全である擁壁を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

↑対応の基本 (これ以外は以下のとおり)

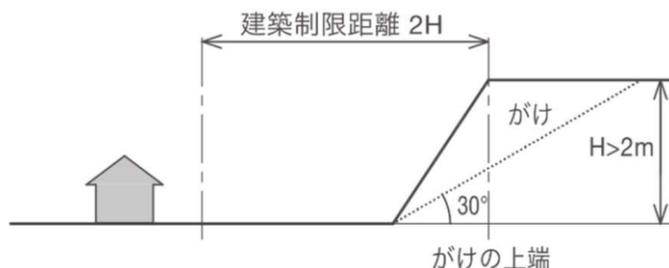
- 一 がけの上に建築物を建築する場合は、がけの下端から当該がけの高さの二倍以上の水平距離を設けたとき。
- 二 がけの下に建築物を建築する場合は、がけの上端から当該がけの高さの二倍以上の水平距離を設けたとき。
- 三 がけの形状、土質等によりがけ崩れのおそれがないとき。
- 四 建築物の構造により被害を受けるおそれがないとき。

設計者は、県条例5条に適合した建築物の設計を行う必要あり

対応1 : がけから離隔を取る (がけ上)



対応2 : がけから離隔を取る (がけ下)

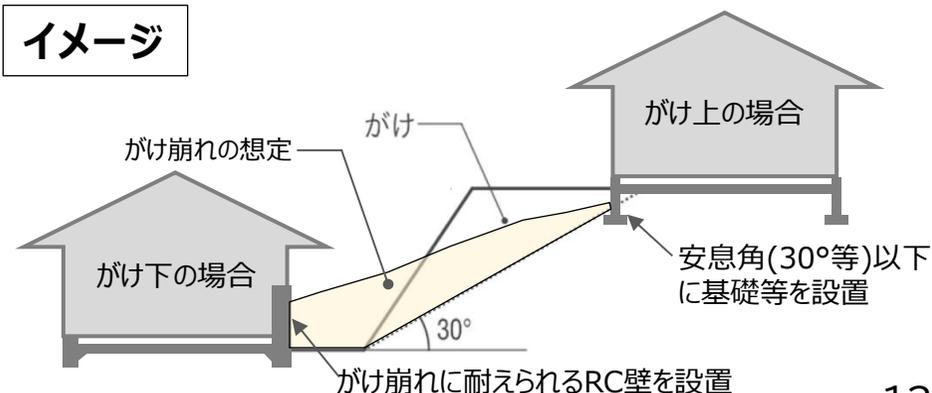


対応3 : がけの安全性を確認

がけの土質や勾配の関係を調査すること等により、崖崩れのおそれがないと判断できる場合に適用
(例) 盛土規制法令に基づく検討で安全性を確認 など

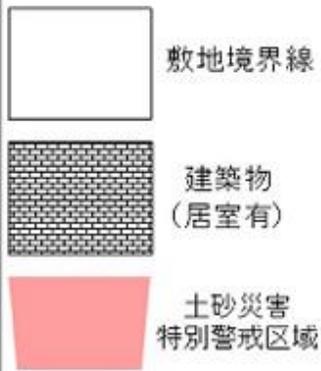
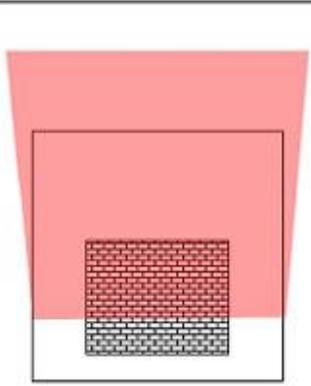
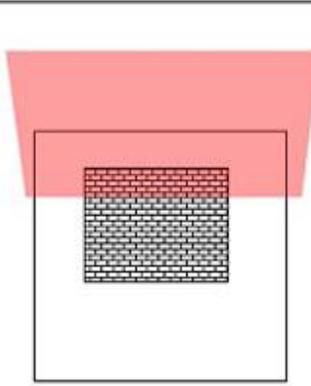
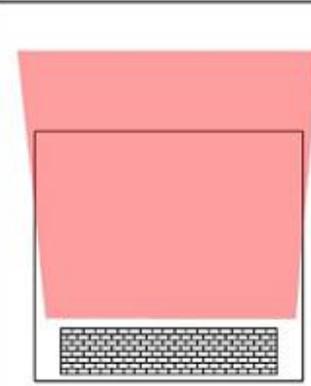
対応4 : 建築物の構造で対応

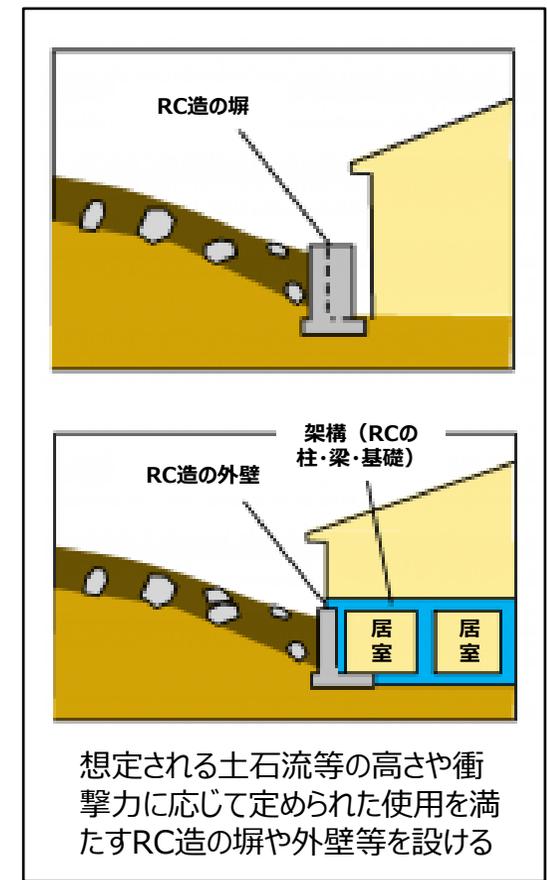
イメージ



土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)内の規制

- 居室を有する建築物が、特別警戒区域内にある場合、土砂流等の衝撃に耐えられるよう構造規制あり
- 都市計画区域外のため、通常、建築確認申請が不要な建築物でも、居室を有する建築物が特別警戒区域内にあり、その敷地が特別警戒区域の過半の場合は、建築確認申請が必要

 <p>敷地境界線</p> <p>建築物 (居室有)</p> <p>土砂災害 特別警戒区域</p>			
建築物の位置	特別警戒区域内		特別警戒区域外
敷地に対する割合	過半	過半ではない	過半
構造規定	適用有	適用有	適用無
建築確認申請手続き (都市計画区域外)	必要	不要	不要



土砂災害特別警戒区域内の構造規制と建築確認申請手続き

構造規制のイメージ