

事務連絡
令和7年3月27日

改正建築物省エネ法・建築基準法の
円滑施行に関する連絡会議 関係団体 御中

国土交通省住宅局参事官（建築企画担当） 付

「既存建築物の現況調査ガイドライン」等の改訂について

平素より建築行政の円滑かつ適切な運用にご尽力いただき、誠にありがとうございます。

このたび、「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日付け国住指第517号）のとおり、特定行政庁等に通知したので、お知らせします。

また、「既存建築物の現況調査ガイドライン」（令和6年12月6日付国住指第318号により通知。）、「既存建築物の緩和措置に関する解説集」、「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」を改訂したので、お知らせします。

貴団体におかれては、内容をご確認いただくとともに、会員等の皆さまに対しても、この旨周知方お願いします。

（主な変更点）

○既存建築物の現況調査ガイドライン（第2版）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/content/001847401.pdf>

該当 ページ	内容
全般	用途変更に関する記載を追記
P2	現況調査の実施者に指定確認検査機関を追記
P10-12	調査項目チェックリストの適正化等
P14	調査結果が不明である規定に関する記載の修正
P18-24	既存不適格早見表（別添1）における敷地の記載の修正、用途地域の指定のない地域に係る記載の追記
P30-55	現況調査報告書一式の作成例（別添2）の追加

○既存建築物の緩和措置に関する解説集（第2版）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/content/001847403.pdf>

該当ページ	内容
P14	構造耐力上の危険性が增大しない大規模の修繕又は大規模の模様替の取扱いを示した「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）の掲載
P25, 28	防火地域、準防火地域内の建築物についてのパターンの追記
P42	防火壁、防火区画に係る緩和の根拠条文の記載の修正
P70	建築材料の品質の規定に係る緩和の記載の修正

○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（令和7年3月26日時点）

<https://www.mlit.go.jp/common/001879227.pdf>

該当ページ	番号	内容	更新日
P51	No. 14	小規模建築物に関する構造計算適合性判定の特例について、特定行政庁が審査を行うかどうかの判断について補足	3/19
P51	No. 16 ～18	基礎における主筋と補強筋の緊結方法や審査内容について補足	2/5
P58	No. 3	「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）における主要構造部に該当する壁の判断について補足	3/26

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

建築物の一部分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