

## 豊かな住生活の実現に向けて

公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

理事長 淡野 博久

新年明けましておめでとうございます。

日頃から当財団の事業に多大なご支援とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

当財団は住宅品質確保法及び住宅瑕疵担保履行法に基づき、住宅紛争処理支援センターとして住宅紛争審査会（全国の単位弁護士会）への支援、消費者等からの電話相談にお答えする「住まいるダイヤル」の運営、全国の単位弁護士会と連携した弁護士と建築士の対面による原則無料の専門家相談等を実施しております。

2022(令和4)年6月に公布された建築物省エネ法等の改正法に基づき、本年4月には建築確認手続き等の見直しが施行されますが、「住まいるダイヤル」において消費者や事業者の皆様からの相談に的確に対応することなどを通じ、改正法の円滑な施行に微力ながら尽力してまいり所存です。

また、今年は住宅品質確保法が2000(平成12)年に施行されてから25年(四半世紀)を迎える節目の年にあたります。この機に制度創設時の精神を振り返り、次世代へと引き継いでいくとともに、将来を展望し制度の更なる発展を期するため、関係団体の協力を頂戴しつつ、関係者の経験と知見を結集し、記念式典の開催、記録誌の作成、関連情報の周知等を行う記念事業を事務局として進めてまいります。

住宅ストックを巡っては全国の住宅の耐震化比率が約9割に至るなど量的・質的な充実が進む中、豊かな住生活の実現に向け、既存住宅ストックの有効活用を図ることがより一層重要になってきております。このため、当財団としても健全な既存住宅流通・リフォーム市場の整備に向けた取組みを強化すべく、2021(令和3)年の法改正により新たに紛争処理の対象となった既存住宅売買・リフォーム関連の紛争処理支援の充実、<住宅リフォームエキスパート>増改築相談員の登録・研修やマンションリフォームマネジャー試験制度を通じたリフォーム人材の育成、住まいるのリフォームコンクールにおける社会課題解決に資する取組みの推奨、瑕疵の発生防止やリフォーム関連の調査研究・情報発信の強化、リフォーム見積書チェック等に取り組むこととしております。

このような取組みを通じ、本年も消費者の利益の保護、住宅紛争の迅速かつ適正な解決、住宅の整備・流通の円滑化、リフォーム市場の健全な発展等による豊かな住生活の実現に向け、尽力してまいり所存です。

末尾に当たり、皆様のご健勝とご繁栄を心より祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

## 2025年4月施行予定の改正建築物省エネ法・建築基準法等について

2025年4月からの改正建築物省エネ法・改正建築基準法の円滑な施行に向けて、講習会等の情報を相談員ニュースNO.65でもご紹介しました。

この度、当財団では、本改正法施行に係るQ&A（別添資料（P5～8））を作成しましたので、ぜひご活用ください。

その他、本改正法に関する各種解説資料やリーフレット等は、国土交通省のHPにてまとめられています。下記URLからご参照ください。

☞ [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei\\_document.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_document.html)

## 子育てグリーン住宅支援事業の創設と経産省、環境省との連携事業の概要

◆子育てグリーン住宅支援事業の創設 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001855013.pdf>

### 1 制度の目的

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、新築住宅について、エネルギー価格などの物価高騰の影響を特に受けやすい子育て世帯などに対して、「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅」の導入や、2030年度までの「新築住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能確保」の義務化に向けた裾野の広い支援を行うとともに、既存住宅について、省エネ改修等への支援を行う。

### 2 補助対象

経済対策閣議決定(令和6年11月22日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限り(交付申請までに事業者登録が必要)。

#### 住宅※2,3の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

| 対象世帯     | 対象住宅           | 補助額                         |
|----------|----------------|-----------------------------|
| すべての世帯   | GX志向型住宅※4      | 160万円/戸                     |
| 子育て世帯等※1 | 長期優良住宅※4,5,6,7 | 建替前住宅等の除却を行う場合※8<br>100万円/戸 |
|          |                | 上記以外の場合<br>80万円/戸           |
|          | ZEH水準住宅※4,6,7  | 建替前住宅等の除却を行う場合※8<br>60万円/戸  |
|          |                | 上記以外の場合<br>40万円/戸           |

#### GX志向型住宅の要件

- 下記の①、②及び③にすべて適合するもの
- ①断熱等性能等級「6以上」
  - ②再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量の削減率「35%以上」
  - ③再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量の削減率「100%以上」※9,10,11
- ※1:「18歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」  
 ※2: 対象となる戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。  
 ※3: 以下の住宅は、原則対象外とする。  
 ①「土砂災害特別警戒区域」に立地する住宅  
 ②「災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る)」に立地する住宅  
 ③「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は洪水被害防止区域」内で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅  
 ④「市街地調整区域」かつ「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)」に該当する区域に立地する住宅  
 ※4:「GX志向型住宅」は環境省において実施。「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。  
 ※5: 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、地方公共団体にて認定を受けたもの。  
 ※6: 断熱等性能等級「5以上」かつ再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量の削減率「20%以上」に適合するもの。  
 ※7: 賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。  
 ※8: 住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主(その親族を含む)が所有する住宅を除却する場合。  
 ※9: 寒冷地等に限り75%以上(Nearly ZEH)も可。  
 ※10: 都市部狭小地等の場合に限り再生可能エネルギー未導入(ZEH Oriented)も可。  
 ※11: 共同住宅は、別途階数ごとに設定。

#### 既存住宅※12のリフォーム※13

| メニュー | 補助要件                | 補助額※14    |
|------|---------------------|-----------|
| Sタイプ | 必須工事3種の全てを実施        | 上限:60万円/戸 |
| Aタイプ | 必須工事3種のうち、いずれか2種を実施 | 上限:40万円/戸 |

補助対象工事  
 必須工事※15 ①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置  
 付帯工事※16 子育て対応改修、バリアフリー改修等

- ※12: 賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。  
 ※13: 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業」(環境省)、「高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」(経済産業省)【以下「連携事業」という。】とのワンストップ対応を実施し、併せて実施することが可能。  
 ※14: 補助額はリフォーム工事の内容に応じて定める額を合算した額。  
 ※15: ①、②については、ZEH水準に相当する省エネ性能以上の改修工事に限る。  
 ※16: 補助対象となるのは「必須工事」を行う場合に限り、なお、この場合、連携事業のうち、環境省事業は必須工事①、経済産業省事業は必須工事③として扱う。

#### 分譲住宅・賃貸住宅の新築に関する特則

- 【分譲住宅における事前登録の方法】
- ・住宅購入者が決定していない時点においても、あらかじめ、補助要件に適合する住宅の戸数を登録することで、交付申請を行うことが可能。
  - ・登録は、①各事業者における1か月あたりの登録戸数の上限、②各住棟における対象住宅戸数に応じた登録戸数の上限(共同住宅の場合)の範囲内で行う。
  - ・登録戸数を超える住宅購入者が決定した場合は、追加の交付申請を行うことも可能(共同住宅の場合)。
- 【賃貸住宅を対象とした追加ルール(長期優良住宅又はZEH水準住宅に限る)】
- ・申請ができる戸数の上限は、※2及び※7に該当する戸数の50%とする。
  - ・新築時最初の入居募集(3か月間)は、対象を子育て世帯等に限定する。(当該期間中に入居者を確保できなかった場合は、子育て世帯等以外の世帯を入居させることも可能)
  - ・「子育て世帯等」向けに、補助額を勘案した合理的な優遇家賃を設定する。

◆経産省、環境省との連携事業の概要 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001855018.pdf>

### 目的

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて家庭部門の省エネを強力に推進するため、住宅の断熱性の向上に資する措置や高効率給湯器の導入など、新築住宅の省エネ化や、既存住宅の省エネリフォームへの支援を強化することが必要。
- 国土交通省、経済産業省及び環境省は、3省の連携により、「省エネ住宅の新築を支援する補助制度」、「既存住宅の省エネリフォームを支援する補助制度」のそれぞれについて、各事業を組み合わせることで(併用)を可能とする。

### 対象

#### 省エネ住宅の新築における3省連携

| 対象世帯    | 対象住宅    | 補助額       | 蓄電池を設置する場合の補助事業 | 補助概要                    | 補助率   |
|---------|---------|-----------|-----------------|-------------------------|-------|
| すべての世帯  | GX志向型住宅 | 160万円/戸   | +               | DR※に対応したリソース導入拡大支援事業(仮) | 1/3以内 |
| 子育て世帯等※ | 長期優良住宅  | 最大100万円/戸 |                 |                         |       |
|         | ZEH水準住宅 | 最大60万円/戸  |                 |                         |       |

※「18歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」

※ デマンド・リスポンスの略称。電力需要を制御することで、電力需給バランスを整える仕組み。

#### 既存住宅の省エネリフォームにおける3省連携

○以下の各事業を組み合わせる場合には、ワンストップの一括申請を可能とする。

| 工事内容          |                   |                       |                 | 補助対象          | 補助額       |
|---------------|-------------------|-----------------------|-----------------|---------------|-----------|
| ①省エネ改修        | 1)高断熱窓の設置         |                       | 先進的窓リノベ2025事業   | 高性能の断熱窓       | 最大200万円/戸 |
|               | 2)給湯器             | 高効率給湯器の設置             | 給湯省エネ2025事業     | 高効率給湯器        | 最大20万円/台  |
|               |                   | 既存賃貸集合住宅におけるエコジョーズ等取替 | 賃貸集合給湯省エネ2025事業 | エコジョーズ/エコフィール | 最大10万円/台  |
|               | 3)開口部・躯体等の省エネ改修工事 |                       | 子育てグリーン住宅支援事業   | 既存住宅の省エネ改修    | 最大60万円/戸  |
| ②その他のリフォーム工事※ |                   |                       | 住宅の子育て対応改修など    |               |           |

※ 省エネ改修とあわせて行うリフォーム工事に限る。



## 令和7年度の国土交通省予算決定概要が公表されました

令和6年12月27日に、国土交通省における令和7年度予算の決定概要（一般会計で5兆9,528億円）が公表されました。令和7年度予算では、「1. 国民の安全・安心の確保」、「2. 持続的な経済成長の実現」、「3. 地方創生 2.0に資する個性をいかした地域づくりと分散型国づくり」の3点を柱に、令和6年度補正予算と合わせて切れ目なく取組を進め、施策効果の早期発現を目指すとのことです。

この概要の中では、「安心して暮らせる住まいの確保と魅力ある住生活環境の整備」を進めるため、「既存住宅流通・リフォーム市場の活性化」として、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向け、取引環境の整備や既存ストックの質の向上の推進に279億円、「多様な世帯が安心して暮らせる住宅セーフティネット機能の強化」として誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保を図るために674億円の予算が計上されています。

その他、「空き家対策、所有者不明土地等対策及び適正な土地利用等の促進」の予算として88億円、「担い手の確保・育成や生産性向上による持続可能な建設業の実現」の予算として5億円が計上されています。 ※詳しくは☞ [https://www.mlit.go.jp/page/kanbo05\\_hy\\_003307.html](https://www.mlit.go.jp/page/kanbo05_hy_003307.html)

## 令和7年度国土交通省住宅局関係予算決定概要について

令和7年度の住宅局関係予算決定概要では、予算の基本方針が挙げられており「重点施策のポイント」として、以下の分野における施策を中心に重点的に取り組むこととされています。

- 1) 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備（耐震化の加速／事前防災対策／住まいの確保）
- 2) 既存ストックの有効活用と流通市場の形成（マンション対策／空き家対策／ストック対策）
- 3) 住宅・建築物における脱炭素対策等（省エネ性能向上／ライフサイクルカーボン／木材利用の促進）
- 4) 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保（こども・子育て／セーフティネット／バリアフリー）
- 5) 住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進等（建築BIM／建築確認のオンライン化／国際展開）

「重点施策のポイント」において、主に住宅リフォームに関連すると思われる内容についてご紹介します。

### ◆住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

#### 【耐震化の加速】

○耐震改修に係る補助限度額の引上げ

・耐震改修工事費の高騰を踏まえ、住宅・建築物の耐震改修に係る補助限度額を引き上げる。

### ◆既存ストックの有効活用と流通市場の形成

#### 【マンション対策の強化】

○マンション総合対策モデル事業の創設

#### 【良質な住宅ストックの形成】

○長期優良住宅化リフォーム等への支援

○既存住宅の品質確保の取組への支援

#### 【省エネ性能向上の促進】

○住宅・建築物の省エネ性能の引上げ

・「子育てグリーン住宅支援事業」の創設等

①「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅（GX志向型住宅）」の新築への支援

②子育て世帯等を対象とする長期優良住宅やZEH水準住宅の新築への支援

③既存住宅の省エネリフォーム等への支援

※詳しくは☞ <https://www.mlit.go.jp/page/content/001854880.pdf>

## 令和7年度国土交通省税制改正概要から住宅に関する内容の抜粋

令和6年12月27日に、令和7年度国土交通省税制改正概要が公表されました。その中から、住宅分野に関する内容を抜粋してご紹介します。

【豊かな暮らしの実現と個性をいかした地域づくり】

### 住宅ローン減税等に係る所要の措置(所得税・個人住民税)

子育て世帯等の住宅取得環境が厳しさを増していること等を踏まえ、住宅ローン減税について、子育て世帯等の借入限度額の上乗せ及び床面積要件の緩和措置を令和7年も引き続き実施する。

|          |           | <入居年>                                             |           |                                 |                                      |  |
|----------|-----------|---------------------------------------------------|-----------|---------------------------------|--------------------------------------|--|
|          |           | 2022(R4)年                                         | 2023(R5)年 | 2024(R6)年                       | 2025(R7)年                            |  |
| 控除率：0.7% |           | 1年間の控除額<br>＝借入金額×0.7%<br>※限度額あり                   |           |                                 |                                      |  |
| 借入限度額    | 新築住宅・買取再販 | 長期優良住宅・低炭素住宅                                      | 5,000万円   | 4,500万円<br>子育て世帯等※:5,000万円      | 今回改正内容<br>4,500万円<br>子育て世帯等※:5,000万円 |  |
|          |           | ZEH水準省エネ住宅                                        | 4,500万円   | 3,500万円<br>子育て世帯等※:4,500万円      | 3,500万円<br>子育て世帯等※:4,500万円           |  |
|          |           | 省エネ基準適合住宅                                         | 4,000万円   | 3,000万円<br>子育て世帯等※:4,000万円      | 3,000万円<br>子育て世帯等※:4,000万円           |  |
|          |           | その他の住宅                                            | 3,000万円   | 0円<br>(2023年までに新築の建築確認：2,000万円) |                                      |  |
|          | 既存住宅      | 長期優良住宅・低炭素住宅<br>ZEH水準省エネ住宅<br>省エネ基準適合住宅           | 3,000万円   |                                 |                                      |  |
|          |           | その他の住宅                                            | 2,000万円   |                                 |                                      |  |
| 控除期間     | 新築住宅・買取再販 | 13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)                  |           |                                 |                                      |  |
|          | 既存住宅      | 10年                                               |           |                                 |                                      |  |
| 所得要件     |           | 2,000万円                                           |           |                                 |                                      |  |
| 床面積要件    |           | 50㎡<br>(新築の場合、2024(R6)年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円)) |           |                                 |                                      |  |
|          |           | 今回改正内容<br>50㎡<br>(新築の場合、40㎡(所得要件：1,000万円))        |           |                                 |                                      |  |

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

○子育て対応リフォームに係る所得税の特例措置についても、令和7年も引き続き実施する。

※詳しくは [https://www.mlit.go.jp/page/kanbo01\\_hy\\_009804.html](https://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_009804.html)

## 第33回(2024年度)マンションリフォームマネジャー試験結果

### ■最終合格者数 68 名、合格率は 25.8%

当財団では、2024年9月29日(日)に全国5会場(札幌、東京、名古屋、大阪、福岡)で実施した、第33回(2024年度)マンションリフォームマネジャー試験の合否結果を12月10日(火)に発表。

受験者数は、学科試験 253 名、設計製図試験 244 名で、合格者数は、学科が 128 名(合格率 50.6%)、設計製図が 74 名(合格率 30.3%)。最終の実受験者数は 264 名※で、合格者数は 68 名、合格率 25.8%でした。

※実受験者数には、学科または設計製図の科目のみ受験した 21 名は含まれない。

これで試験合格者は、延べ 11,234 名(平成4年度研修修了者を含む)となりました。



※詳しくは [https://www.chord.or.jp/course/reform\\_manager/acquire/result/index.html](https://www.chord.or.jp/course/reform_manager/acquire/result/index.html)

## 建築物省エネ法等改正法施行対応関連Q &amp; A

## ○改正概要関連

## (ポイント)

## Q 1 手続・審査対象関連の改正概要如何

➡確認検査や規定適合確認上特例扱いされるのは構造にかかわらず平屋建・200㎡以下に

## Q 2 基準関連の改正概要如何

➡木造壁量・柱小径基準が改正されるが施行後1年間は現行基準適合でもOK。2階以下でも300㎡以上から構造計算が必要となり、10㎡超新築増改築は省エネ基準適合が必要

## Q 3 既存遡及・既存不適格特例関連の扱いは変わるのか

➡基準法上の扱いは変わらず、省エネ基準も増改築部分のみ適合させれば良い

## Q 4 建築士に求められる対応は変わるのか

➡16m・3階建以下は2級でも対応可能に。審査省略は引き続き建築士の設計工事監理前提。図書作成・保存義務にも要注意。

## Q 5 どのタイミングの手続き・工事から新たな制度の適用対象となるのか

➡工事着手が4/1以降となる場合は審査・検査の新ルールが適用されるため、特に建築確認・検査の対象あるいは審査省略対象の扱いが変わる場合に注意が必要

## Q 1 手続・審査対象関連の改正概要如何

- ・改正前は都計区域等で確認・検査が不要となり、都計区域等内で構造仕様規定等の審査省略となる建築物の規模が木造と木造以外で異なっていたが、改正後は改正前の木造以外の扱い（平屋建てかつ延べ面積200㎡以下のもの）に統一される
- ・結果的に建築確認・検査や構造関係規定等の審査省略の対象となっていた2階建ての木造戸建住宅の建築（新築・増改築）、大規模修繕・模様替は防火・準防火地域以外における10㎡以内の増改築を除き、すべて建築確認・検査の対象となり、構造仕様規定等に係る適合性も審査・検査されることとなる
- ・また、省エネ基準適合義務化により、新築あるいは増改築部分の床面積が10㎡を超え、工事後の住宅が2階建以上又は200㎡超となる場合は省エネ適判等の対応が必要となる

## Q 2 基準関連の改正概要如何

- ・木造住宅に関し壁量・柱小径基準が改正されるが、施行後1年間は現行基準の適用を可能とする経過措置が適用される  
※経過措置の対象は壁量・柱小径基準に係る部分に限られ、審査・検査省略対象の見直しや省エネ基準の適合義務化などの改正は経過措置がないので注意が必要
- ・一方で2階建て以下の木造住宅で構造計算が必要となるのは従来は延べ面積が500㎡を超える場合であったが、改正後は2階建て以下でも300㎡を超える場合には構造計算が必要となる（高さが16m以下であれば許容応力度計算でよい）
- ・省エネ基準の適合義務化は10㎡を超える新築・増改築について適用される

### Q 3 既存遡及・既存不適格特例関連の扱いは変わるのか

- ・既存不適格建築物を増改築又は大規模修繕・模様替する場合、構造仕様規定等に関し既存遡及の適用を緩和する基準法上の扱いは変わらず、建築物省エネ法に基づき省エネ基準への適合義務が課せられるのも新築・増改築工事を行う部分に限られる
- ・したがって、壁量等構造仕様規定に関し既存不適格の木造戸建て住宅を大規模修繕・模様替する場合、構造耐力上の危険性を増大させなければ（重い屋根に葺き替えないなど）当該規定への適合は従来通り求められず、省エネ基準適合も不要である

### Q 4 建築士に求められる対応は変わるのか

- ・改正前は高さ 13m・軒高 9m を超える建築物の設計・工事監理は一級建築士に限られていたが、改正後は高さ 16m・3 階建以下は二級建築士でも対応可能となる  
(木造で 2 階建以上かつ 1000 m<sup>2</sup>超、非木造で 300 m<sup>2</sup>超の場合は引き続き一級建築士が対応)
- ・なお、確認検査の際の審査・検査省略は建築士による設計・工事監理の実施が前提となることや、審査・検査省略対象建築物を含む全ての建築物について、配置図、各階平面図、構造詳細図、構造計算書、工事監理報告書等の保存が建築士事務所に義務付けられていることに留意しつつ適切に業務を実施することが必要

### Q 5 どのタイミングの手続き・工事から新たな制度の適用対象となるのか

- ・工事着手が 2025 年 4 月 1 日以降となる場合は審査・検査の新ルールが適用される
- ・新たに建築確認・検査の対象となる案件（2 階建木造戸建住宅の都計区域等の区域外での新築など）の工事着手が 4 月以降となる場合、完了検査にて構造関係規定等への適合性を確認することとなるため、確認手続きを着工前に行っておくことなどが必要となる
- ・また、改正後は審査省略対象ではなくなる案件（2 階建木造戸建住宅の都計区域等内での新築など）の工事着手が 4 月以降となる場合、4 月以降の確認済証・検査済証交付の際には構造関係規定等への適合性を確認することとなるため、仮に確認申請を 3 月末までに行う場合であっても構造関係規定等への適合性について確認検査主体と相談・確認しておく必要がある
- ・このように確認・検査の対象あるいは審査省略対象の扱いが変わる場合には注意が必要
- ・省エネ基準適合義務化についても 2025 年 4 月 1 日以降に建築工事に着手する場合に適用されるため、4 月以降の確認済証交付や 4 月以降着工分の検査済証交付に際しては省エネ基準への適合を確認することから、あらかじめ省エネ適判を受けるなどの対応が必要となる

## ○大規模修繕・模様替え関連

(ポイント)

### Q 6 大規模修繕・模様替えに関する手続き見直しの概要如何

➡ 2 階建木造戸建の大規模修繕模様替工事も建築確認・検査の対象になるが省エネ義務化は対象外

### Q 7 今回の改正により大規模修繕などの大規模リフォームが阻害されるのではない

➡ 元々改修の際には適合させる必要があった基準を満たせば検査済証が交付され、結果的に資金調達の円滑化や資産価値の向上等につながることを期待される

### Q 8 大規模修繕・模様替とはどういう場合がそもそも該当するのか

➡ 工事の内容・範囲に応じ主要構造部の一種以上に係る過半の修繕・模様替えに該当するか否かの考え方が国によって示されているが、疑義があれば特定行政庁に要確認

### Q 9 既存不適格建築物を大規模修繕・模様替する際の遡及適用を緩和すべきではないか

➡ 大規模修繕・模様替えに係る遡及適用範囲は確認検査の有無にかかわらず同じであり、今回新たに確認審査の対象となる工事に遡及適用される規定は限られている

### Q 10 2 項道路に接する住宅を大規模修繕・模様替することは可能なのか

➡ 疑義がある場合は行政庁に相談し、必要に応じ認定を受けて大規模修繕模様替を実施

### Q 6 大規模修繕・模様替えに関する手続き見直しの概要如何

- ・ 改正前は 2 階・500 m<sup>2</sup>以下の木造戸建住宅を大規模修繕・模様替する場合は建築確認・検査がすべて不要（建築する場合、都計区域等外は建築確認・検査不要で都計区域等内は審査省略対象）であったが、改正後は平屋建てで 200 m<sup>2</sup>以下でないと同様の扱いが受けられなくなる
- ・ 結果的に改正後は 2 階建ての木造戸建住宅を大規模修繕・模様替する場合も構造仕様規定等への適合性に係る建築確認・検査の対象となる（平屋で 200 m<sup>2</sup>以下の住宅の大規模修繕・模様替は木造・非木造の別にかかわらず引き続き建築確認・検査不要）
- ・ なお、省エネ基準義務化は 10 m<sup>2</sup>超の新築・増改築のみ対象で大規模修繕・模様替は対象外

### Q 7 今回の改正により大規模修繕などの大規模リフォームが阻害されるのではない

木造 2 階建住宅の大規模修繕・模様替などが新たに確認検査の対象となり、審査省略の対象ともならないことが大規模リフォームを阻害するとの指摘については、

- ・ 確かに手続負担は増える
- ・ 一方で大規模修繕・模様替に伴い適合すべき規定は基本的に変わらないため、適法な改修とするために必要となる工事内容は改正前と変わらない  
(今回改正される壁量・柱小径の規定に既存不適格となる場合も、大規模修繕・模様替に際しては構造耐力上の危険性が增大しない場合（重い屋根に葺き替えないなど）には既存遡及が求められず、省エネ基準適合も大規模修繕・模様替には適用されない)
- ・ 今回の改正により、従来から適合させる必要があった規定に適合させれば検査済証が交付されることから、適法な工事であるとして金融機関の融資が受けやすくなるなどリフォームが円滑化されるケースもあると考えられる。

- ・さらに、検査済証の交付を受けておくことで将来的なリフォームの際の確認検査への対応が容易になるとともに、売却する際に適法な物件である証しとなることで資産価値の向上につながることも期待される。

#### Q 8 大規模修繕・模様替とはどういう場合がそもそも該当するのか

- ・主要構造部（構造上重要でない間仕切壁、間柱等以外の壁、柱、床、はり、屋根又は階段）の一種以上について行う過半の修繕・模様替えが該当
- ・個別の工事が該当するかどうか疑義がある場合は行政庁に確認する必要があるが、例えば国の技術的助言において、屋根ふき材や外壁の外装材のみの改修を行う行為、既存の屋根や外壁に新たな屋根あるいは仕上げ材をかぶせる工事（R6. 2. 8 技術的助言）や、床の仕上げ材のみの改修を行う行為、既存の床・階段の仕上げ材に新たな仕上げ材をかぶせる工事及び階段の過半に至らない段数等の改修を行う行為（R6. 8. 28 技術助言）は該当しないとされている
- ・また、外壁の内側から断熱改修等を行う行為も該当しない（R6. 8. 28 技術的助言）とされており、省エネ・耐震改修工事が該当するか否かは工事の内容・範囲によると考えられる

※付け替え等階段の補修も工事の対象・内容・範囲によると考えられる

#### Q 9 既存不適格建築物を大規模修繕・模様替する際の遡及適用を緩和すべきではないか

- ・現行制度上も大規模修繕・模様替工事を行う際には、確認検査の有無にかかわらず既存不適格状態を原則として解消することが求められている
- ・当該規制が必要な補修等の障害とならないよう、規制毎に一定の改修工事について既存不適格状態の継続を許容する特例措置が講じられている
- ・例えば大規模の修繕・模様替に関しては構造耐力関係規定（構造耐力上の危険が増大しない場合）、建蔽率、容積率など多くの規定が遡及免除対象とされており、大規模修繕・模様替の際に遡及適用される規定のほとんどは特殊建築物などの避難、消火に関する技術的基準であるなど、今回新たに確認検査の対象となる木造2階建戸建て住宅を大規模修繕・模様替する際に適用される規定は防火地域・準防火地域内の建築物についての20分防火設備の設置及び屋根、居室の採光・換気等限られている（採光規定は緩和されている）ことから、今回の改正において遡及適用範囲の見直しはなされていない

#### Q 10 2項道路に接する住宅を増改築や大規模修繕・模様替することは可能なのか

- ・道路内建築制限（法第44条）は道路内への建築・築造の行為を規制するものであるが、法第3条第2項により、道路突出しているという状態について既存不適格が解除されることとなり、2項道路に接する住宅を増改築又は大規模修繕・模様替する場合には、原則としてセットバックなどの対応が必要となる
- ・ただし、修繕・模様替に関し疑義がある場合は行政庁に相談した方がよく、必要に応じ特定行政庁の認定を受けた上で形態変更を伴わない大規模修繕・模様替を実施することが考えられる。また、セットバックして更新する際には準防火地域内であれば準耐火建築物に係る建蔽率の特例を活用することも考えられる。