

<凡例>

「※」：令和7年3月10日時点版に
回答を追加

令和7年2月26日実施
建築基準法・建築物省エネ法改正に係る設計等実務者向け説明会
質問と回答（令和7年3月28日時点）

1 建築基準法関係

No.	説明会参加者からの質問	宇都宮市の回答
1	<p>壁量基準の経過措置を適用した場合、経過措置期間を過ぎた建築物への増築については、既存不適格となり、増築自体難しくなるのか。または、エキスパンションジョイントなどで、構造を既存と分ければ、増築部分のみを改正後の規定に適合させれば問題ないのか。既存不適格建築物に増築する場合の取扱いについて確認したい。</p>	<p>壁量基準の経過措置を適用し、法改正後の規定に適合しない建築物については、令和8年4月1日以降、既存不適格となります。</p> <p>既存不適格建築物の増築については、建築基準法第86条の7において制限緩和の規定が設けられております。</p> <p>このうち、構造耐力の規定に関する制限緩和の基準については、同施行令第137条の2に規定されており、エキスパンションジョイントの有無や増築部分の規模等によって制限緩和の内容が異なりますので、個別の計画において不明な点などありましたら、宇都宮市建築指導課審査グループ、または、申請を予定している指定確認検査機関までご相談ください。</p> <p>なお、令和6年12月に国土交通省より「既存建築物の緩和措置に関する解説集（第1版）」が公表されましたので、参考にしてください。</p> <p>【掲載ウェブサイト URL】 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/content/001847403.pdf</p>

No.	説明会参加者からの質問	宇都宮市の回答
2	<p>平屋で床面積 200 ㎡以下の新 3 号建築物について、大規模の修繕・模様替に該当するようなリフォームを行う場合の注意点を知りたい。</p>	<p>法改正後の新 3 号建築物について大規模の修繕・模様替を行う場合、確認申請は不要ですが、建築基準法の規定は適用されますので、ご注意ください。</p> <p>〔例〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根の重量が重くなる改修など、構造耐力上安全であることが明らかでない場合には、壁量計算等により安全性の確認が必要となります。 ・ 大規模の修繕・模様替を行う建築物が既存不適格である場合、現行法への遡及適用が生じるケースも考えられますが、建築基準法第 8 6 条の 7、同施行令第 1 3 7 条の 1 2 において制限緩和の規定が設けられております。 <p>なお、令和 6 年 1 2 月に国土交通省より「既存建築物の緩和措置に関する解説集（第 1 版）」が公表されましたので、参考にしてください。</p> <p>【掲載ウェブサイト URL】 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/content/001847403.pdf</p>
3	<p>大規模の修繕・模様替の工事を行う場合、着工に該当する行為の判断基準などはあるのか。</p>	<p>新築、増築等の建築工事の場合、「根切り工事」や「杭打ち工事」等の開始をもって「工事の着手」と判断し、現場での仮囲いの設置や、建設資材・建設機械の搬入など、工事のための準備とみなされる行為は、「工事の着手」に該当しません。</p> <p>大規模の修繕・模様替の工事を行う場合も同様の考え方により、工事のための準備を経て、建築物本体の修繕・模様替に係る工事の開始をもって「工事の着手」に該当するものと考えられます。</p> <p>個別の計画において、判断に苦慮する場合は、宇都宮市建築指導課審査グループまでご相談ください。</p>

No.	説明会参加者からの質問	宇都宮市の回答
4 ※	<p>「既存建築物の現況調査ガイドライン（国土交通省）」で示されている既存建築物の基礎配筋の調査方法として、「電磁誘導法」や「電磁波レーダー法」等が示されているが、有資格者が行わなければならないのか。</p> <p>また、どの程度のレベルの調査が必要なのか。</p>	<p>既存建築物の基礎の配筋状況を確認する際には、現状では資格要件はありませんが、「既存建築物の現況調査ガイドライン」に示されているとおり、非破壊検査等を専門に行っている調査会社に技術協力を得て調査するなど、現況調査の実施者が法令等の適合状況を適切に確認できる方法で実施する必要があります。</p> <p>また、調査対象の既存建築物が、木造2階建ての一戸建ての住宅規模である場合、目視確認できない調査項目については、少なくとも1箇所以上（構造関係は各階1箇所以上）の調査箇所を選定するなど、「既存建築物の現況調査ガイドライン」を参考にして調査を実施していただくようお願いいたします。</p> <p>なお、橋梁工事などの公共工事においては、「非破壊試験によるコンクリート構造物中の配筋状態及びかぶり測定要領」により、測定者の有する技術・資格などを証明する資料の添付を求められておりますので、参考として下さい。</p>
5	<p>工事の着手日はどのように確認するのか。</p> <p>また、工事が遅れ、完了検査の予定が大幅にずれ込んだ場合はどのような対応となるのか。</p>	<p>工事の着手日については、基本的に、完了検査申請書第三面の【6. 工事着手年月日】で確認します。ただし、必要に応じて工事写真等により工事着手日を確認させていただく場合もありますので、改正法の施行日前に工事着手するものについては、可能な限り工事写真等をご用意していただくようお願いいたします。</p> <p>法改正に係る建築基準法の適用については、工事着手日により判断するため、工事の完了日がずれ込むことは、法の適用に影響ありません。</p>
6	<p>「既存建築物の現況調査ガイドライン（国土交通省）」における既存建築物の調査項目に、基礎の配筋について示されているが、建て替えなどの新築の際に、敷地内にある既存のコンクリートブロック塀などについて、配筋の状況も調査が必要か。</p>	<p>既存建築物の増改築等にあたり、当該建築物に係る検査済証の交付の有無が確認できない場合などについては、「既存建築物の現況調査ガイドライン」を参考にしていただき、増改築等を行う既存建築物の現況調査を実施していただくこととなります。</p> <p>ご質問いただいた、建築敷地に工事対象とならない既存ブロック塀がある場合については、目視による点検結果を記載した安全点検表を確認申請の際に提出していただく取扱いとしておりますが、当該点検においては、配筋の調査まで求めておりません。</p>

2 建築物省エネ法（建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律）関係

No.	説明会参加者からの質問	宇都宮市の回答
1	フラット35の適合証明書を提出することで、省エネ適判を省略できないか。	法改正後の建築物省エネ法施行規則第2条で規定される「比較的容易な特定建築行為」にフラット35の制度は該当しないため、省エネ適判の省略はできません。
2	長期優良住宅の認定等を受け、計画変更した場合（建築確認の変更はない）、完了検査申請時の必要図書は、設計住宅性能評価を活用した場合と同様か。	<p>長期優良住宅建築等計画の変更した計画について認定を取得し、その認定書等の写しや、変更認定等に要した図書及び書類を提出してください。</p> <p>詳細は、改正建築基準法施行規則第4条第1項第4号ニの規定や、令和6年7月4日付の技術的助言をご確認ください。</p> <p>【技術的助言の掲載ウェブサイト URL】 https://www.mlit.go.jp/common/001758876.pdf</p>
3	省エネ基準工事監理報告書は記入例などありますか。	<p>国等が示す記入例はありません。</p> <p>省エネ工事監理報告書は任意の様式です。様式例は、「設計・監理資料集」をご確認ください。</p> <p>【掲載ウェブサイト URL】 https://www.mlit.go.jp/common/001757551.pdf</p>

3 その他（電子化の取組関係）

No.	説明会参加者からの質問	宇都宮市の回答
1	令和7年度内の電子化に、「福祉条例」や「中高層の届出等」、確認申請以外の手続きも含まれているか。	<p>現時点で、令和7年度内の手続き電子化を予定しておりますのは、確認申請の手続き（試行実施）となります。</p> <p>また、その他の各種申請、届出等の手続きについても、申請者等の利便性向上を図るため、電子化に係る検討を行い、順次、実施してまいりたいと考えております。</p> <p>手続きの電子化につきましては、詳細が決まり次第、宇都宮市のホームページ等で公表させていただきます。</p>

【お問い合わせ先】

宇都宮市役所 都市整備部 建築指導課 審査グループ
 TEL：028-632-2576, 2578 FAX：028-632-5421
 E-mail：u1208@city.utsunomiya.tochigi.jp