住宅リフォーム業者のための
知っておきたいリフォーム関係法令の手引き

平成 21 年 3 月

財団法人　住宅リフォーム・紛争処理支援センター
Center for Housing Renovation and Dispute Settlement Support

はじめに

住生活基本法が平成 18 年に制定され、国の住宅施策は住宅ストック重視の施策がとられています。住生活基本計画では、リフォーム実施戸数の対住宅ストック比率 2.4%（H11 ～ 15 年平均）→ 5%（H27 年）という目標値も定められています。また長期的には新築住宅の着工数が減少することが考えられ、今後ますます、住宅リフォーム市場の拡大が見込まれます。

住宅リフォーム市場が拡大することに伴い、同時に、質の向上も図られなければなりませんが、その１つとして、法令を遵守してリフォームを行うことが必要です。法令を遵守して住宅をリフォームすることは、万一の災害等から国民の安全を守り、また資産価値の向上にもつながる、重要なことです。

しかし現実には、住宅リフォームの現場では、複雑多岐にわたる法令に対するリフォーム事業者の理解の不足や、そもそも法令への適合が必要かどうかの判断がしにくい場合があることも事実です。

よりよい住宅リフォームの推進を図るため、住宅リフォーム事業者に間違えやすい法令の基本的なポイントを理解していただけるよう、本書を作成することにいたしました。本書は、なじみにくい法令の内容についてイラストをまじえて分かりやすい構成としております。また、住宅リフォームの際に法令的に見落としがちな点や間違えやすい点に絞って事例をあげて記載しています。本書は、リフォーム事業者を主な読者として作成したものですが、消費者の方にも、住宅リフォームをお考えになる際に有用な書になると確信しています。

最後に、本書の編集にあたりご尽力いただきました伊藤委員長はじめ、作成委員の方々や、実際に執筆いただいた皆様方に心から御礼を申し上げます。法令を遵守した良質な住宅リフォームが行われるよう、本書が各方面で幅広く活用いただけるよう願っております。

平成 21 年３月

財団法人　住宅リフォーム・紛争処理支援センター
理事長　　島　崎　　勉

目　次

はじめに

第１章　法令を守って安心・安全なリフォーム

1-1　どのような法令が、どんな目的で定められているのか　…… 8

1-2　法令を守らないと、こんな恐ろしいことも…　……10

1-3　住宅関係法令制定の歴史と法改正　……12

1-4　住宅に関係する法令は、どんな内容なの？　……14

1-5　建築確認申請が必要なリフォームとは？　……19

1-6　届け出先はどこ？　……20

第２章　リフォームで違法になりやすい要因と箇所

2-1　違法になりやすい要因　……22

2-2　戸建て木造住宅の違法になりやすいリフォームの箇所　……24

2-3　集合住宅（分譲マンション）の違法になりやすいリフォームの箇所　…26

2-4　マンションリフォームで注意したいこと　……28

第３章　安心・安全なリフォーム事例紹介

3-1　耐久性・快適性の向上、長持ちリフォーム　……30

～内装や設備を現代的なものに～

1）キッチン（火気使用室）を模様替えするときは、内装材に注意！……30

2）ガスコンロ廻りのリフォームは、周囲の不燃性と換気に注意！……32

3）模様替えやエアコンの取付けでは、火災警報器の位置に注意！……34

～外壁・屋根・開口部の修繕、変更～

4）外装や玄関扉・窓ガラスを変更するときは、防火性能に注意！……36

5）出窓やバルコニーは、境界線からの離隔距離や面積に注意！……38

～外構設備の変更～

6）屋外に水栓を設置するときは、排水管の接続先に注意！……40

3-2　ライフスタイルにあわせるリフォーム　……42

～間取りの変更（バリアフリー）～

1）間取りを変更して部屋を広げるときは、構造耐力の低下に注意！　… 42

～間取りの変更（家族構成の変化）～

2）部屋を広げたり仕切るときは、居室環境とシックハウスに注意！　… 44

～用途変更（小屋裏・車庫・吹抜けなど）～

3）小屋裏を活用するときは、容積率や階数の判定、荷重条件に注意！　… 46

4）車庫を居室にしたり吹抜けに床をはるときは、容積率の算定に注意！ … 48

～床面積が変わるリフォーム～

5）小規模な増築でも、面積と建物高さに注意！　…… 50

6）小規模な増築でも、建築確認申請が必要な地域があることに注意！　… 52

3-3　マンションによく見るリフォーム

～内装や設備を現代的なものに～

1）高層階住戸の改修では、内装の不燃性能に注意！　…… 54

2）内装や設備を改修するときは、遮音性能と専有・共用部の区分に注意！　… 56

～設備のグレードアップ～

3）設備の変更では、共用部分の設備配管・設備配線に注意！　…… 58

～バルコニーの活用～

4）バルコニーへの設置物や使い方には、共用部分であることに注意！　60

第４章　リフォームの法令確認　……64

索　引　…… 66

第１章

法令を守って
安心・安全なリフォーム

第１章　法令を守って安心・安全なリフォーム

1-1. どのような法令が、どんな目的で定められているのか

住環境の整備にかかわって、様々な法律や条例、規則等で基準が定められています。住宅に関係するそれらの法令は、新築住宅に限らず、住宅リフォームにも適用される基準であり、守ることが義務付けられています。

住宅リフォームに関与する設計者や工事者のみならず、住まい手である施主においても法令への理解を深め、遵法に積極的なリフォームを進めることが求められています。法令遵守（コンプライアンス）はこれからの時代には必要不可欠な要件です。施主もそういう業者を優先的に選びます。

住宅に関係する法令の代表的なものを一覧すると、以下のようなものがあげられます。なお本書では、法令に関する記載は原則として平成 21 年１月時点を基準としています。

●建築関係法令

・建築基準法　・・・建築物の敷地、形態、構造や設備等に関する最低基準を定めた法律

・消防法　・・・火災の予防等に向けた事項を定めた法律

・建設業法　・・・建設業者に関する事項を定めた法律

・建築士法　・・・建築士に関する事項を定めた法律

・耐震改修促進法（建築物の耐震改修の促進に関する法律）　・・・建築物の耐震改修促進のための処置等を定めた法律

・都市計画法　・・・都市計画制限、都市計画事業その他の都市計画に関し必要な事項を定めた法律

・下水道法　・・・下水道整備総合計画の策定に関する事項と、下水道の設置や管理の基準等を定めた法律

・浄化槽法　・・・浄化槽の製造や設置、保守点検、清掃等について規定し、事業者の登録、許可制度、資格等を定めた法律

・バリアフリー新法（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律）　・・・総合的バリアフリー施策推進のため、ハートビル法と交通バリアフリー法を統合・拡充した法律

・地方公共団体の条例　・・・建築物の敷地、構造等に関する基準を、地方公共団体が建築基準法に付加する条例等

●住宅に関するその他の法令

・住生活基本法　・・・住宅政策の基本となる法律

・住宅品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）　・・・良質な住宅市場の形成に向けた制度を定めた法律

・省エネ法（エネルギーの使用の合理化に関する法律）　・・・燃料資源の有効利用促進のための事項を定めた法律

・建設リサイクル法（建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律）　・・・建設廃棄物の再資源化・再利用に向けた事項を定めた法律

・廃棄物処理法（廃棄物の処理及び清掃に関する法律）　・・・廃棄物の排出抑制と処理の適正化に関する事項を定めた法律

・家電リサイクル法（特定家庭用機器再商品化法）　・・・特定家庭用機器廃棄物のリサイクルに関する事項を定めた法律

・区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）　・・・複数の所有権が成り立つ建物での所有関係、共同管理等について定めた法律

・マンションの管理の適正化の推進に関する法律　・・・マンション管理士の資格を定め、管理業者の登録制度を実施する等、マンションの居住環境の確保を目的とする法律

・マンション管理の適正化の推進に関する指針　・・・マンション管理の適正化の基本的方向として、管理組合や区分所有者が留意すべき事項、管理委託に関する事項、マンション管理士制度普及等の事項を示す指針

●民法その他関係法令・制度

・民法　・・・私法全体の一般的規定を定める法典。民法典。

・消費者契約法　・・・消費者が消費者契約の取消しや消費者契約の条項の無効を主張できる場合を類型的に定めた法律

・特定商取引法（特的商取引に関する法律）　・・・特定商取引（※１）を公正にし、購入者等が受ける事のある損害の防止を図る法律

・消費者生活用製品安全法　・・・消費者生活用製品による消費者の安全に関する事項を定めた法律

法令名の記載について：上記法令名称は通称を用いていますが、正式名称が通称と異なるものについては（　）に正式名称を記します。

住宅リフォームでは、新築に比べて工事の規模が小さい事や、住まい手が住んでいる住宅の中で工事する事が多いため、設計期間を含め、全体的に工期が短い傾向にあります。リフォーム工事に関与する設計者や工事者がその計画と工事の内容に基づく関係法令を抽出し、定められた基準や規定に適法となるよう努力している中にあっても、工事現場で発生する追加や変更工事のためにうっかり見落としてしまったり、意匠優先の判断等による施主の要望などのため、適法ではないリフォームをしている住宅があるのも事実です。

近年、政策において充実が図られている、種々の住宅関連優遇制度等の活用が消費者間に促進されていくことは、消費者の助成と同時に、今後のさらなるリフォーム市場の拡大を想起させる社会的な流れです。

リフォームによる住宅の性能向上は、消費者による長期的な資産価値の維持と向上に他ならないのですが、関係する法令を遵守していなければ、逆に住宅の評価を低減させ、資産価値を損なう事態となります。

本書では、主に戸建て木造住宅と、分譲マンションの住戸部分のリフォームに焦点を絞り、適法であった住宅又は住戸がリフォームによって違法物件になりそうな事例を収集し、事例ごとに適用される基準や規定を整理し、適切な措置や問題の解決策を例示することに努めています。

なお、戸建て木造住宅では、建築関係規定の審査において特例的に扱われている「四号建築物」（建築基準法第６条第１項第四号）（※２）を対象とします。

※１　特定商取引とは
特定商取引とは、
・訪問販売
・通信販売
・電話勧誘販売に係る取引
・連鎖販売取引
・特定継続的役務提供に係る取引
・業務提供誘引販売取引　等
をいう。

※２　四号建築物とは
特殊建築物を除く、都市計画区域、準都市計画区域、準景観地域又は知事が指定する区域内における建築物で、次の両方に該当する建築物
・木造建築物で２階建て以下、延べ面積 500㎡以下、高さ 13m 以下、軒高 9m 以下のもの
・木造建築物以外の平屋でかつ 200㎡以下のもの

1-2. 法令を守らないと、こんな恐ろしいことも…

住宅を含む建築物の計画において、建築物が備えるべき最低の基準を定めているのが建築基準法です。国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とした最低基準であり、これを満足するだけでなく、建築物としてのさらなる質の向上を図っていく事が、必要とされていることも忘れてはなりません。

その他の法令も建築基準法と同様、本質的には住まい手の生命や財産、また周辺に形成される環境全体の保護・保全等を目的にしています。

これらの法令を守らないことは、住まい手の健康や財産をないがしろにすることであり、また、地震や火災といった災害を被ったときに、人生を大きく左右してしまう要因にもなりかねません。

法令に違反している場合に考えられる、施主（＝住まい手）にとっての不都合をあげてみましょう。

■建築基準法に違反している場合に考えられる施主にとっての不都合

□規定を違反する場合に考えられる不都合

建築基準法（単体規定）：建築物の安全性を確保するための技術的基準

【構造耐力上の安全性の基準】
- 自重・荷重・地震等による震動・衝撃により、崩壊・破壊・重大な変形のおそれがある

【防火性・耐火性の基準】
- 火災の拡大、火災時に崩壊・破壊・重大な変形のおそれがある

【耐久性・耐候性の基準】
- 腐朽・腐食その他の変性により、崩壊・破壊・重大な変形のおそれがある

【使用上の安全性・避難上の安全性の基準】
- 建築物の使用に当たり、関係者の生命・健康に損害を与えるおそれがある

【良好な環境衛生上の確保の基準】
- 健康に悪影響を与えるおそれがある

建築基準法（集団規定）：健全な街づくりのための基準

【建築物の形態、用途、接道等についての制限】
- 建築物が集団で存在している都市の機能確保や、適正な市街地環境の確保が図りにくくなる。

□財産としての不都合が生じる場面の例

不動産売買（中古物件）
- 評価額が低下し売却に際して不利になる
- 住宅ローンの対象とならず買い手が付かない

住宅整備関連の助成・給付制度の活用
- 必要要件等の不足
- 申請できない、制度が適用されない　　など

□違反した住宅への措置
- 是正命令を受ける
- 使用禁止命令を受ける
- 水道、ガス、電気の供給を保留される
- 刑事告発される
- 行政代執行を受ける

建築基準法その他の関係法令で、違反者に対する罰則を規定しています。

■違反者に対する罰則規定（抜粋）

□平成 18 年改正で、罰則の上限が厳格化

建築基準法：(例)

耐震基準などに係る重大な実体規定違反があった場合の罰則の上限
「懲役３年又は罰金３００万円（法人の場合は罰金１億円)」

処分を受けた建築士の氏名及び建築士事務所の名称等の公表と共に、指定確認検査機関の業務実績、財務状況、監督処分の状況等の情報開示が徹底される

建築士法：

名義貸し、構造安全性の虚偽説明があった場合の罰則の上限
「懲役１年又は罰金１００万円」

宅地建物取引業法：

取引の際に重要事項の不実告知等があった場合の罰則の上限
「懲役２年又は罰金３００万円（法人の場合は罰金１億円)」

□その他、法令違反者に対して処罰を厳しくする動きがあります

建設業法：

無許可で工事請負（軽微な工事（※１）のみを請負う場合を除く）
「３年以下の懲役または３００万円以下の罰金」

有資格者にとって罰則を受けることは不名誉なことであり、社会的な信用の失墜とともに職業を失うことにも通じます。その認識を強く持っていれば、たとえ施主からの要望であっても、それに応えることで違法なリフォームとなる場合には、守るべき法令の説明に努め、施主を説得して適法リフォームへと導くことができるはずです。

一方で、特に資格を有さないリフォーム業者が法令違反をおこなったときの、罰則規定を定める直接的な法令はありません。しかし、資格を有さない業者だから違法工事ができるといった判断は厳禁です。資格の有無に関わらず法令を遵守する義務があり、違反することで起こる民事上のトラブルでは、損害賠償の請求を受ける事もあるからです。

マンションでは、住民共同のルールである管理規約に反する身勝手なリフォームをすると近隣や管理組合とつき合いがうまくいかなくなるのはもちろんのこと、内容によっては損害賠償に発展し、トラブルに起因する住みづらさから施主が転居を余儀なくされることにもなりかねません。

違反建築物等の対策について力を入れて取組んでいる自治体の中には、警察や関連事業者の参加を依頼して連絡会等を設置しているところもあります。また、悪質な違反に対しては行政代執行とともに刑事告発を視野に入れて、是正命令等の監督処分が行われることがあります。

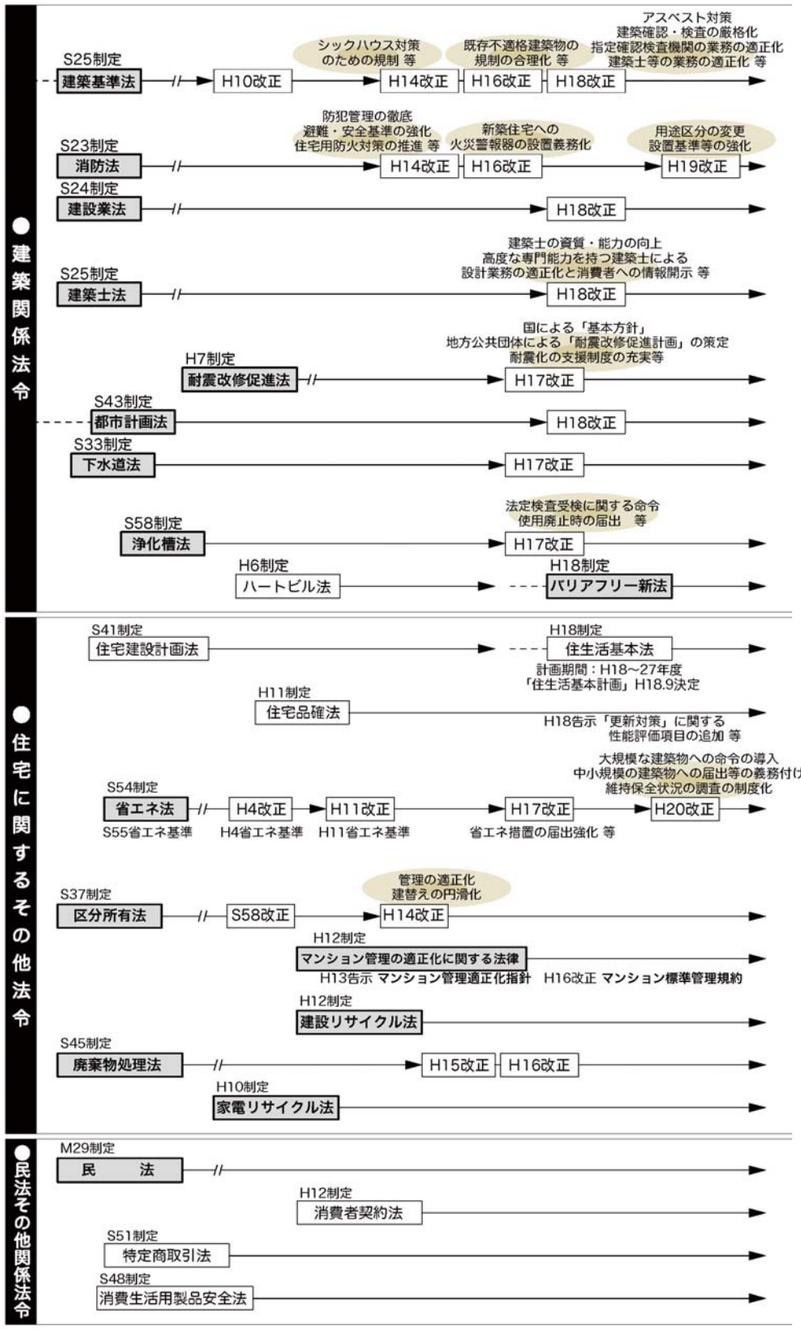
1-2. 法令を守らないと
こんな恐ろしいことも…

※１　軽微な工事とは
リフォーム工事においては、
５００万円未満の工事

1 -3. 住宅関係法令制定の歴史と法改正

住宅に関係する法令は、社会情勢や社会的潮流、国民の価値観の変化等に対応し、適宜、改正されています。

近年の住宅のリフォームに関係する法令の主な改正動向



建築基準法は、昭和 25 年の制定以来、社会や経済の状況を反映して、改正が行われてきています。

社会的な状況		導入された規制・基準
土地の高度利用の高まり	→	容積率と隣地斜線制限（昭和 38 年）
建築物の高層化	→	北側斜線制限と日影規制（昭和 51 年）
宮城県沖地震（昭和 53 年 6 月）	→	新耐震設計（昭和 55 年）
阪神・淡路大震災	→	木造建築物の軸組の設置基準（平成 12 年）　等

最低の基準を定めている建築基準法ではありますが、社会の状況により新たな基準が設けられる場合もあります。

改正が行なわれるときは、その背景にある社会的状況や新たな規制の必要性の認識と併せ、建築基準法についての情報の更新を図っていく必要があります。より安全で安心のできる建物の基準へと、法令が改正されていることの認識を深めましょう。

また、建築基準法を遵守する一方で、住宅施策に基づく税制優遇制度や融資制度、ならびに各種支援事業が展開されています。住宅リフォームに際してこれらの制度や支援事業を有効に活用したいものです。

〈税制優遇制度〉

投資型減税（所得税の控除）

以下の住宅改修費用が対象の制度

- ●耐震改修リフォーム
- ●バリアフリーリフォーム（平成 21 年 4 月から）
- ●省エネリフォーム（平成 21 年 4 月から）

ローン型減税（所得税の控除）

以下の住宅改修の住宅ローンの年末残高が対象の制度

- ●バリアフリー改修促進税制
- ●省エネ改修促進税制

住宅ローン減税（所得税の控除）

住宅の新築、取得、増改築等をおこなった場合の住宅ローン等の年末残高の 1.0%が 10 年間、所得税額から控除される制度

住宅リフォーム減税（固定資産税の控除）

以下の住宅改修後、固定資産税を所定の期間、所定の軽減額で減じる制度

- ●耐震改修リフォーム
- ●バリアフリーリフォーム
- ●省エネリフォーム

注意）改修後の居住開始日または改修工事をおこなう時期により、適用の内容が変わります。また、上記の優遇制度を併用する場合は、併用の可否、控除対象限度額や最大控除額等に定めがありますので、事前に確認する必要があります。

〈融資制度〉

高齢者向け返済特例制度

満 60 歳以上の方がリフォームローンを利用して自宅を改修する場合に、毎月の返済を利息のみとし、元金を死亡時に返済する制度。住宅金融支援機構のリフォームローンで利用可能。

〈給付制度・支援事業〉

介護保険法

要介護状態又は要支援状態にある人が介護サービスを利用する際、その費用の給付を受けることが出来る社会保険制度。要支援・要介護の認定を受けると住宅改修の給付が受けられる。

高齢者自立支援住宅改修補助事業、居宅介護住宅改修補助事業、等

市区町村の判断で設置する地域密着・地域限定の住宅改修補助事業。給付の対象者となる要件、対象工事の種類や内容、給付金額の上限などについては、事業者である市区町村により様々。

1-4. 住宅に関係する法令は、どんな内容なの？

住宅リフォームに関係する法令の中から、リフォームに関与する設計者や工事者だけでなく、施主においても理解をより深める必要のある法令をいくつか取り上げ、内容を以下に紹介します。

〈建築関係法令〉

●建築基準法：(昭和 25 年制定)

建築物に関する基準等を「単体規定」と「集団規定」の両面で規定している。

【総則】

建築確認、検査
建築物を建築したり、大規模な修繕や模様替えを行う場合、建築主はその計画を建築主事等に提出し、建築基準法をはじめとする建築物の敷地、構造及び設備に関する法令に適合していることについて確認を受けた後でなければ、工事に着手できない。
工事が完了した時には、建築主は完了検査申請書を建築主事に提出して、建築関係法令に適合することの検査を受けなければならず、原則として検査済証の交付を受けた後でなければ、使用してはならない。

維持保全、定期報告
建築物の所有者、管理者、占有者は、建築基準法に基づき建築物を常時適法な状態に維持保全するよう努めなければならない。

【単体規定】

建築物と敷地
敷地の衛生と安全、等

構造強度
構造設計の原則、構造部材等、各種構造の細則、構造計算、等

防火と避難施設
防火・避難計画の考え方、構造制限と防火区画、避難施設等、内装制限、建築設備、等

環境衛生とそのための構造・設備
居室の採光・換気、居室の天井・床高さと床の防湿方法、火気使用室の換気の基準、地階の住宅等の居室、階段の一般構造基準、建築設備、シックハウス対策　等

【集団規定】…具体的な規制内容は都市計画法で定められる

適用区域
都市計画区域、準都市計画区域（一部の条例制定区域を除く）

道路による建築制限
道路の定義、敷地と道路の関係、道路内の建築制限、等

用途制限
用途地域、用途地域と建築制限

面積、高さ及び敷地面積の関係
容積率、建ぺい率、高さの限度と壁面の位置、斜線制限、日影規制、等

防火地域等
防火、準防火地域内の建築制限、等

地区計画等（※１）

その他
建築協定（※２）、景観地区（※３）等

●消防法：(昭和 23 年制定)

建物の安全を確保するため、消防用設備規制や防炎規制などを規定している。

住宅用火災警報器等の設置
平成 16 年法改正により新築住宅や増改築等を行う住宅への設置、維持を義務付け。既存住宅は市町村条例に定められる日から。

消防用設備等の設置と維持義務
一定用途の建築物に対する設置と維持義務

防炎規制
一定用途の建築物に使用されるカーテン、じゅうたん等の防炎性能を規定

火災予防条例
市町村で定める規制。火気使用設備と可燃性の壁・天井等との距離、等

●建設業法：(昭和 24 年制定)

建設業を営む者の資質の向上、建設工事の請負契約の適正化等を図ることによって、建設工事の適正な施工を確保し、発注者を保護するとともに、建設業の健全な発達を促進し、公共の福祉の増進に寄与することを目的にする法律。

建設業の許可　：一般建設業の許可、特定建設業の許可
請負契約　：請負契約の原則、請負契約の内容、不当に低い請負代金の禁止、不当な使用資材等の購入強制の禁止、建設工事の見積り等、契約の保証、一括下請負の禁止、下請負人の変更請求、等
元請負人の義務　：下請負人の意見聴取、下請代金の支払、特定建設業者の下請代金の支払期日等
請負契約に関する紛争の処理　：建設工事紛争審査会の設置、管轄
施工技術の確保　：施工技術の確保、主任技術者及び監理技術者の設置等、主任技術者及び監理技術者の職務等、技術検定
監督　：指示及び営業の停止、許可の取消し
中央建設業審議会：中央建設業審議会の設置等

●建築士法：(昭和 25 年制定)

建築物の設計、工事監理等を行う技術者の資格を定めて、その業務の適正化をはかり、建築物の質の向上に寄与させることを目的とした法律。

資　格　：一級建築士、二級建築士、木造建築士
免　許　：登録、住所等の届出、名簿、欠格事由、免許取消し、懲戒、等
業　務　：設計・工事監理、設計変更、必要な表示行為、名義貸し禁止、等
建築士事務所　：登録、変更届出、業務に関する報告、無登録業務の禁止、等
罰　則　：無免許で建築士の名称を用いた者、規定に違反して設計や工事監理した者、構造計算によって安全性を確かめてないのに構造計算による安全性の証明書を交付した者、等

●耐震改修促進法：建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年）

地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上をはかり、公共の福祉の確保に資することを目的とした法律。

基本方針及び都道府県耐震改修促進計画等
国による基本方針と地方公共団体による耐震改修促進計画により、計画的な耐震化を推進することとされている。

建築物の耐震改修の計画の認定
建築物の耐震改修をしようとする者は、建築物の耐震改修の計画を作成し、所轄行政庁の認定を受けることができる。認定を受けると、耐火性能に関する構造の規定や防火地域又は準防火地域での防火性能の規定等の一部について既存不適格建築物である場合で、当該工事後もそれら関係規定に適合しないことが状況によりやむを得ないと認められるものについては、それら関係規定の適用が除外されるほか、耐震改修計画の認定をもって確認済証の交付があったものみなされる。

※１　地区計画とは
特定の地域を対象に建築物に規制項目を定める制度。計画決定の主体は市町村で、地区の実情にあわせたまちづくりを目指す。
〈規制項目の例〉
・建築物の用途、形態、意匠
・容積率の最高限度、最低限度
・建ぺい率
・敷地面積の最低限度
・建物高さの最高限度、最低限度
・壁面の位置、外壁後退　等

※２　建築協定とは
住宅地としての環境または商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と市町村が認める場合、土地の所有者及び借地権を有する者が、当該土地の一定区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について、協定を締結することができる。

※３　景観地区とは
市街地の良好な景観形成を図るため、市町村が都市計画に定めた地区。
〈規制の対象〉
・建築物の形態、意匠
・建築物の高さ
・壁面の位置
・建築物の敷地面積　等

●下水道法：(昭和 33 年制定)

下水道の整備を行い、都市の健全な発達、公衆衛生の向上及び公共用水域の水質保全を図ることを目的とした法律。

流域別下水道整備総合計画　：環境基本法に基づき都道府県が定める
公共下水道の設置　：設置・改築、修繕、維持他管理は市町村が行う
流域下水道の設置　：設置・改築、修繕、維持他管理は都道府県が行う
都市下水路の設置　：処理区域内では水洗便所に改造しなければならない
（汚水管が連結されたものに限る）

特定施設の届出
工場又は事業場から継続して下水を公共下水道へ排水する者は、規定による必要事項を公共下水道管理者に届出なければならない。

除外施設の設置
基準に適合しない下水を継続して公共下水道へ排水する者に対し、公共下水道管理者は、除外施設を設け又は必要な措置をしなければならないことを条例で定めることができる。

排水基準　：有害物質を指定し基準値を超える濃度の排水を禁止

●浄化槽法：(昭和 58 年制定)

公共用水域等の水質の保全等の観点から、浄化槽によるし尿及び雑排水の適正な処理を図り、もって生活環境の保全及び公衆衛生の向上に寄与することを目的とした法律。

浄化槽の設置
何人も、終末処理下水道又はし尿処理施設で処理する場合を除き、浄化槽で処理した後でなければ、し尿を公共用水域等に放流してはならない。

浄化槽の保守点検及び清掃
保守点検及び清掃については、技術上の基準に従わなければならない。

浄化槽工事業、清掃業、設備士、管理士に関する事項

●バリアフリー新法：高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年制定）

高齢者、障害者等の移動上及び施設の利用上の利便性及び安全性の向上の促進を図り、公共の福祉の増進に資することを目的とした法律。

施設設置管理者が講ずべき措置
バリアフリー化基準（移動等円滑化基準）への適合義務（新設又は改良時）

重点整備地区における重点的かつ一体的な実施
市町村による基本構想の作成、基本構想に基づく事業の実施
高齢者や障害者等の当事者参加（協議会制度、基本構想作成等の提案）

移動等円滑化経路協定
重点整備地区内において、駅～道路～建築物などの連続的なバリアフリー環境を安定的に維持するために、その土地所有者等が協定を締結できる。

●地方公共団体による条例

建築基準法第 40 条にもとづき、地方公共団体が定める条例。その地方の気候もしくは風土の特殊性又は特殊建築物の用途もしくは規模により、建築物の敷地、構造および建築設備に関する基準について、建築基準法に定める基準に、必要な制限を付加するもの。

例）東京都：東京都建築安全条例　　愛知県：愛知県建築基準条例
大阪府：大阪府建築基準法施行条例　　福岡県：福岡県建築基準法施行条例

〈住宅に関するその他法令〉

●省エネ法：エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年制定）

温暖化防止に向けた省エネ対策を規定する法律。住宅分野の省エネ基準は「建築主等及び特定建築物の所有者の判断基準」と「設計、施工及び維持保全の指針」の２つからなる。住宅の部位ごとに用いる材料の省エネ性能は「設計、施工及び維持保全の指針」に規定している。

建築主等及び特定建築物の所有者の判断基準
住宅の省エネルギー措置の水準を性能規定として示すもの。
・住宅の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止
・空気調和設備に係るエネルギーの効率的利用
・設備機器に係るエネルギーの効率的利用
（機械換気設備、照明設備、給湯設備、昇降機）

設計、施工及び維持保全の指針
断熱構造とすべき住宅の部位や各部位ごとに用いる断熱材や開口部の断熱サッシ、断熱ガラス等の具体的な仕様と、気密性向上等に関する施工上の留意点を仕様規定として示すもの。
・断熱性能等に関する基準（躯体、開口部）
・空調に関する基準（換気計画、暖冷房、給湯、通風計画）
・住まい方に関する情報の提供
・維持保全に関する基準（躯体及び開口部の断熱性能等）

●区分所有法：建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年制定）

一つの建物をいくつかの部分に分けて所有するときの、建物の所有関係、管理の考え方とその方法などを定めている法律。区分所有された建物の大規模な修繕や建て替えを決めるときの手続きや方法などについても定められている。

共用部分等：共有関係、共用部分の使用、持分の割合、共用部分の管理、等
敷地利用権：専有部分とそこに係る敷地利用権との分離処分の禁止、等
管理者　：選任・解任、共用部分の管理所有、区分所有者の責任、等

規約及び集会：規約事項、設定・変更・廃止、集会の招集、決議事項の制限、議決権、議長、議事録、事務の報告、決議の効力、等

管理組合法人：成立等、財産目録及び区分所有者名簿、理事、監事、事務の執行、区分所有者の責任、解散、等

義務違反者への措置：行為停止等の請求、使用禁止の請求、区分所有権の競売の請求、引渡し請求、等

復旧及び建替え：建物の一部が滅失した場合の復旧等、建替え決議、区分所有権等売渡し請求等、建替えに関する合意、等

●マンション管理の適正化に関する法律：(平成 12 年制定)

マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等、マンション管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的とした法律。

マンション管理適正化指針　：管理規約（※ 1）・使用細則の作成、等
マンション管理士　：資格、試験、登録、義務等
マンション管理業　：登録、管理業務主任者、業務、監督、等
マンション管理適正化推進センター　：情報資料の収集整理、技術的支援等
マンション管理業者の団体　：法人の指定・取消し、苦情の解決、保証業務、改善命令、立入検査報告、等々

※１　**管理規約とは**
国土交通大臣が定めて公表している「マンション管理適正化指針」において、マンション管理の最高自治規範と位置づけられている、マンション個々に定められる生活のルール。
マンション居住者が快適な生活をおくるための基本的なルールとして、国土交通省が標準モデルを作成（マンション標準管理規約）。
（P.9 も参照のこと）

●建設リサイクル法：建設工事に係る資材の再資源化等に関する（平成 12 年制定）

最終処分場の容量不足等の問題に対応する為、建設廃棄物の再資源化の促進を目的とする法律。リフォームも規模等により分別解体・再資源化等の義務付けの対象。

対象となる工事
・建築物の解体工事で、その部分が床面積８０㎡以上
・建築物の新築、増築工事で、床面積５００㎡以上
・建築物の修繕、模様替え等の工事で請負代金が１億円以上

対象資材
コンクリート、コンクリート及び鉄から成る建設資材（PC 等）、木材、アスファルトコンクリート

義務づけの範囲　：分別解体、再資源化等

解体工事業者登録：建設業許可あるいは都道府県知事に解体工事業の登録

発注者による届出
・工事契約書に分別解体等の方法や解体工事の費用等を明記
・工事着手の７日前までに知事へ分別解体計画等を届出

再資源化完了報告：受注者は、発注者に報告すると共に記録を保存する。

●廃棄物処理法：廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年制定）

廃棄物の定義や処理責任の所在、処理方法・処理施設・処理業の基準などを規定する法律。廃棄物を産業廃棄物と一般廃棄物に分類し、排出事業者に対する廃棄物の処理責任を規定している。

産業廃棄物　：事業所から排出される 20 種類の廃棄物と輸入廃棄物
一般廃棄物　：一般家庭から排出されるものも含めてその他の廃棄物

事業者の責務
自らの責任で産業廃棄物を処理基準に従い適正に処理する。一般には許可業者に委託してその責任を果たすことになる。違反には５年以下の懲役若しくは 1000 万円の罰金。

産業廃棄物管理伝票（マニフェスト）　：産業廃棄物の運搬又は処分を他人に委託する場合には、産業廃棄物管理票を交付しなければならない。

●家電リサイクル法：特定家庭用機器再商品化法（平成 10 年制定）

家庭用エアコン、ブラウン管テレビ、電気冷蔵庫・電気冷凍庫及び電気洗濯機の家電４品目（特定家庭用機器）について、小売業者による引取り及び引取り製造業者等によるリサイクルを義務づけた法律。消費者（排出者）は、家電４品目を廃棄する際、収集運搬料金とリサイクル料金を支払う。

〈その他〉

●民法：（明治 29 年制定）

一般的な私法関係に適用される法の通則であり、「総則」「物権」「債権」「親族」「相続」の５編で構成されている。

請負契約
請負人の仕事について欠陥があった場合、注文者と請負人がどのような責任を負担するかという問題について、請負人が負うべき責任（瑕疵担保）について定めている。

相隣関係
隣地への立入りについて、工事等で必要とする場合、これを必要な範囲を限度として承諾するよう隣人に請求出来るとしている。したがって、事前に隣人へ通知して承諾を得られれば、隣地は使用出来るとされる。

1-5. 建築確認申請が必要なリフォームとは？

戸建て木造住宅の場合、床面積が増えるリフォームでは、その規模と敷地のある地域によって、建築確認申請が必要となります。建築確認申請が必要になると、リフォーム部分だけでなく、住宅全体を図面にして、建ぺい率や容積率、構造その他が建築基準法に適合しているかどうかを建築主事等（※１）に確認してもらう必要があります。そして、確認済証を受け取ってからでないと、増築工事に着手することはできません。

増築のほか、確認申請の対象となる建築行為には、改築、移転も含まれています。

壁紙を貼り替えたり、家具を造り付けたり、外壁を塗り替えたり、設備を交換するリフォームで、一定の条件以下のものは建築確認申請をする必要はありません。マンションの住戸リフォームも工事出来る部分が専有部分に限られるので、建築確認申請が必要ないリフォームと言えます。

建築基準法では、修繕と模様替えの用語も定義しており、大規模の修繕（※２）、大規模の模様替え（※３）は、建築物の用途や規模により建築確認申請の対象とされますが、四号建築物の木造戸建て住宅では建築確認申請は不要です。

しかし、だからといって建築確認申請の必要が無いリフォームに関係法令の基準が適用されないということではありません！

建築確認申請の要・不要に関わらず法令で定める基準に適合している必要がありますので、法令をよく理解しておくことが肝心です。

【用語の定義】
建　築：建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転すること。
増　築：既存建築物に建て増しをする、又は既存建築物のある敷地に新たに建築すること。
改　築：建築物の全部又は一部を除去し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後に、引き続いて従前の用途、規模及び構造が著しく異ならないものを造ること。
移　転：同一敷地内で建築物を移動すること。別敷地へ移す場合は、移転先の敷地に対して新築又は増築となる。

【建築確認申請が必要となる増築・改築】
建築物の敷地が、
防火地域及び準防火地域外の場合　：10㎡を超える増改築
防火地域又は準防火地域内の場合　：すべての増改築

1-5. 建築確認申請が必要なリフォームとは？
1-6. 届け出先どこ？

※１　建築主事等とは
特定行政庁の建築主事又は指定確認検査機関を指す。

※２　大規模の修繕とは
主要構造部の一種以上についておこなう、過半（１／２超）の修繕。

※３　大規模の模様替えとは
主要構造部の一種以上についておこなう、過半（１／２超）の模様替え。

補足）主要構造部とは
壁、柱、床、梁、屋根又は階段をいい、構造上重要でない間仕切壁、間柱、附け柱、揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他の部分を除く。

補足）修繕とは
劣化した部分をおおむね同じ位置・材料・形状等で、原状回復すること。

補足）模様替えとは
建築物の構造、規模、機能の同一性を損なわない範囲で改造すること。現状回復を目的とせずに性能の向上を図ること。

1-6. 届け出先はどこ？

以下に、住宅リフォームにおいてその内容や規模に応じて必要となる、主な申請や届け出について紹介します。

関連法規	届出書の例	申請者	届出先	必要図書等
建築基準法	確認申請書	建築主	建築主事 又は 指定確認 検査機関	・付近見取図 ・配置図 ・平面図、立面図、断面図 ・仕上表 ・構造図、構造計算書 ・給排水衛生設備図 ・電気設備図　等
消防法	防火対象物使用開始届出	防火対象物又は その部分を使用 しようとする者	消防長 又は 消防署長	・附近見取図 ・平面図、立面図、断面図 ・概要表　等
	消防用設備等着工届出書	関係者 （消防設備士）		・案内図 ・配置図 ・各階平面図 ・立面図 ・矩計図 ・火気使用箇所の詳細図 ・電気系統配線図 ・消防用設備等の図面　等
耐震改修 促 進 法	耐震改修計画認定申請書	建築物の 耐震改修を しようとする者	所管行政庁	・付近見取図 ・配置図 ・平面図 ・基礎伏図 ・構造計算書 ・耐震診断結果データ　等
下水道法	排水設備等計画確認申請書 （下水道整備に係る水洗化工事）	排水設備又は 排水設備等の 新設等を 行なおうと する者	市区町村長	・案内図 ・平面図、断面図 ・排水設備図　等
浄化槽法	浄化槽設置届	浄化槽を設置し、 又はその構造 若しくは 規模の変更を しようとする者	都道府県知事 市長又は区長	・浄化槽の配置図 ・建築物の付近見取図 ・建築物の平面図 ・浄化槽の概要図　等
建設 リサイクル法	建設工事に係る再資源化等に関する法律 第 10 条の規定に基づく届出 （解体工事の内容に関する届出）	対象建設工事の 発注者 又は自主施工者	都道府県知事	・案内図 ・工程表 ・配置図 ・平面図、立面図 ・分別解体等の計画　等
廃棄物処理法	（一般には施工者が許可業者に委託し、委託業者に産業廃棄物管理伝票を交付）			
家電 リサイクル法	特定家庭用機器廃棄物 の廃棄処理	特定家庭用機器廃 棄物を排出する者 又は引き取りを 求めた者	小売業者への 引き取り依頼 又は 製造業者等 への持ち込み	―

第２章

リフォームで
違法になりやすい要因と箇所

第２章　リフォームで違法になりやすい要因と箇所

2-1. 違法になりやすい要因

１）法令に適合しないリフォームがされる要因

住宅リフォームにおいて、法令に適合しないリフォームがされる状況として、次のような要因が考えられます。

① 何がおこるかわからない、不安定な現場
- ・小規模、部分工事
- ・短工期
- ・小額工事
- ・現場の現状が不明確

② 無責任になりやすい状況
- ・周辺への影響が少なく、顔が見えない
- ・不都合が顕在化しにくい
- ・工事のやりやすさが最優先
- ・性能向上効果が見えず、やりがいが少ない

③ 法令上の扱いが難しい
- ・工事の個別性が高いため、どのように扱われるか判断が難しい場合がある
- ・新築向けの法令を読み替える手間が必要
- ・忙しくて、法令チェックをしない口実にしてしまう

④ 施主に対して弱い立場
- ・施主の言うことを聞かないとお金がもらえない
- ・施主の無理強い、無理解を説得する手間と時間がない

以上の諸要件に加えて、「経験ある工事者が少ない」という現実から、法令に適合しないリフォームが発生しやすい状況があります。

２）違法のパターンは４つある

大別すると、法令に適合しない工事になってしまうパターンは、４つ考えられます。

① 法令を見落として工事をしてしまう。**（工事者の能力不足）**
② 法令を守ると施主の要望に沿わないので、施主の要望を優先する。**（施主の都合）**
③ 法令を守ると費用と手間がかかったり、意匠上の制約になるので無視する。**（工事者の都合）**
④ 法令を確認すると手間と費用がかかるので、身勝手な判断をする。**（設計者、工事者の都合）**

①は、主として短工期が要因となって発生します。

②と③は、工事者、施主の意識の問題に尽きます。施主は、プロである事業者に法令的な判断も含めて任せていることが多いので、プロ側の責任はより重くなります。

一方で、法令を知らないことから法令に適合しない工事を強いる施主がいることも要因の一つと見られます。

④は、建築基準法を厳密に守ることだけでなく、消防法やバリアフリー法、省エネ法などが絡みあうと、施主の要望と矛盾する方向になることが多くなるためです。複雑になればより高度な判断が必要になり、時間と費用をかけることになるので、それを避けるために身勝手な判断をしてしまうパターンです。

集合住宅（分譲マンション）の住戸の場合は、法令だけでなく、マンション個々に管理規約が取り決められています。管理規約や使用細則によってリフォームできる範囲と仕様等が定められていますので、それに従う必要があります。

３）法令不適合になりやすい箇所

このような状況を背景として、法令に適合しないリフォームは、以下の点に集中している傾向があります。

●戸建て木造住宅に多い法令不適合の例
① 延焼のおそれのある部分の外装、開口部等の防火性能の不足
② 火気使用室の内装及び火を使用する設備周辺の不燃性能の不足
③ 住宅用火災警報器の不適切な位置への取付けや復旧忘れ
④ シックハウス対策の不足
⑤ 居室の採光・換気面積の不足
⑥ 容積率制限・建ぺい率制限・高さ制限等を超える計画　など

（事例分布表 P.24-25）

戸建て木造住宅の不適合は、外装や面積、性能全般にわたっています。誰が見ても明らかな不適合は工事者の能力不足によることが多く（例：増築、可燃性外装材への更新など）、逆に小さな改修における不適合は、施主が知らない場合がほとんどで、工事者の不注意によるケースが多くみられます。(例:内装材の不燃性能、外壁給排気口のファイヤーダンパー（ＦＤ）の要・不要、耐震金物の取付け方等)

●集合住宅（分譲マンション）の住戸に多い法令不適合の例
① 火気使用室の内装及び火を使用する設備周辺の不燃性能の不足
② 住宅用火災警報器の不適切な位置への取付けや復旧忘れ
③ 避難ハッチの塞ぎや避難経路の幅員減少
④ 躯体のハツリ、スリーブ空け、等
⑤ 専有部分の設備と共用部分の設備との不整合
⑥ 管理組合への届出・手続き等の不備　など

（事例分布表 P.26-27）

集合住宅（分譲マンション）の住戸の不適合は、法令に関係するのは防火･耐火性能に係る内装制限が主なものです。それ以外のほとんどは、共用部分のうち専用使用権のある部分を専有部分と勘違いして工事してしまうという、管理規約違反に大別できる点に特徴があります。

2-2. 戸建て木造住宅の違法になりやすいリフォームの箇所

戸建て木造住宅のリフォームで、法令に不適合になりやすい箇所の事例を、リフォームの意図・部位と法令の関係でまとめてみると、以下の一覧表となります。

戸建て木造住宅における関連見取り

リフォームの意図 ＼ 関係する規定		集団規定					単体規定			単体規定						消防法	下水道法		
		延焼部の仕様	壁面後退		面積		居室環境			手摺等の安全装置	構造安全性	内装制限		シックハウス対策		消防設備	排水接続		
			境界線離隔	斜線制限後退距離	外側への増築	屋内での増築	採光	換気	天井高		耐力壁量	火気使用室	燃焼器具	内装材料	24時間換気	火災警報器	屋外水栓	排水基準	雨水排水
外装の変更	外壁	性能不足	距離不足		床面積超過														
	屋根	性能不足	距離不足		床面積超過														
	開口部	性能不足																	
	軒下(居室化)	性能不足	距離不足	後退距離縮少	床面積超過	改造													
	バルコニー	性能不足	距離不足	後退距離縮少	床面積超過														
窓ガラスサッシ等改良	出窓	性能不足	距離不足	後退距離縮少	床面積超過														
	ガラス	性能不足	壁面後退		増改築														
内装の変更	壁	延焼部仕様																	
	天井								天井高不足										
	小屋裏等				階数増加 床面積超過				天井高超過										
	吹抜(床設置)				床面積超過														
	階段等				床増設														
間仕切の変更	撤去						採光不足	換気不足											
	移動						採光不足	換気不足											
	増設						採光不足	換気不足											
冷暖房設備給湯設備の変更	ガス湯沸し器							居室環境											
	給湯器																		
	エアコン																		
住宅設備の変更	水栓																		
	ディスポーザ																		
	雨水排水																		
	換気設備																		
										手摺未設置									
										手摺	壁量不足	性能不足	性能不足	確認不足					
											壁量不足	性能不足	性能不足	確認不足		復旧忘れ			
											壁量不足			確認不足	換気不足				
											壁量不足			確認不足	換気不足				
										手摺未設置				確認不足		設置不足			
											壁量不足	範囲拡大			換気不足				
											壁量不足	範囲拡大		確認不足	換気不足	不適切な取付位置			
											壁量	範囲拡大		確認不足	換気不足	設置不足			
													周囲の性能不足						
													周囲の性能不足						
												内装制限				不適切な取付位置			
																消防設備	不適切な接続先		
																		排水基準の未確認	
																			不適切な雨水処理
												シックハウス			能力不足		排水接続		

2-3. 集合住宅（分譲マンション）の違法になりやすいリフォームの箇所

集合住宅（分譲マンション）の住戸リフォームで、法令に不適合になりやすい箇所の事例を、リフォームの意図・部位と法令の関係でまとめてみると、以下の一覧表となります。

集合住宅（分譲マンション）における関連見取り

リフォームの意図	部位	単体規定								
		居室環境			手摺等の安全装置	構造安全性	内装制限		シックハウス対策	
		採光	換気	天井高		開口スリーブ	火気使用室	燃焼器具	内装材料	24時間換気
外装の変更	軒下									
	バルコニー									
	開口部									
窓ガラスサッシ等改良	サッシ		給気口塞ぎ							
	ガラス									
内装の変更	壁						性能不足	性能不足	確認不足	
	天井			天井高不足			性能不足	性能不足	確認不足	
	床								確認不足	
	階段等				手摺未設置					
間仕切の変更	撤去	採光不足	換気不足		手摺		性能不足			換気不足
	移動	採光不足	換気不足				性能不足		確認不足	換気不足
	増設	採光不足	換気不足				性能不足		確認不足	換気不足
冷暖房設備給湯設備の変更	ガス湯沸し器					躯体スリーブ		周囲の性能不足		
	給湯器					躯体スリーブ		周囲の性能不足		
	エアコン					躯体スリーブ				
	ガス容量									
住宅設備の変更	水栓					躯体スリーブ				
	ディスポーザ					躯体スリーブ				
	雑排水・汚水					躯体スリーブ				
	換気設備					躯体スリーブ				能力不足
	ＢＳアンテナ									
	インターホン									
	電気容量									
	共用配線									
防犯性強化	鍵									

居室環境
内装制限
開口・スリーブあけ
シックハウス

区画	消防法			下水道法			管理規約			
	消防設備			排水接続			共用部分		相隣関係	
	火災警報器	避難器具	避難経路	屋外水栓	排水基準	雨水排水	共用部分	専用使用権	遮音性能	届出等
					バルコニーの使い方			不適切な用法		確認不足
		ハッチ塞ぎ	幅員減少			ドレンの目詰まり	ドレンの管理不足	無断で床敷込み		確認不足
								無断改修		確認不足
								サッシの無断交換		確認不足
							開口部の仕様変更	ガラスの無断交換		確認不足
										確認不足
	復旧忘れ									確認不足
								住戸間の遮音性能	遮音の性能不足	確認不足
	設置不足									確認不足
区画								躯体アンカースリーブあけ		確認不足
区画	不適切な取付位置						躯体アンカー			確認不足
区画	設置不足						躯体アンカー			確認不足
							躯体スリーブ			確認不足
							躯体スリーブ			確認不足
	不適切な取付位置		幅員減少				躯体スリーブ	室外機の無断設置	バルコニーに設置物	確認不足
							ガス容量オーバー			確認不足
				排水の接続無し			躯体スリーブ	水栓の無断設置		確認不足
					排水基準の未確認		排水基準の未確認			確認不足
					排水基準		排水基準			確認不足
								給気口塞ぎ		確認不足
								アンテナの無断設置		確認不足
								無断交換		確認不足
							電気容量の上限超過		届出手続き	確認不足
							共用配線の無断撤去			確認不足
								補助錠の無断増設		確認不足

消防設備
排水接続
設備共用部とのマッチング（供給と排出の質と量）

2-4. マンションリフォームで注意したいこと

マンションの住戸でリフォームできる範囲と内容については、マンション個々の管理規約で定められています。管理規約の内容は　マンションごとに様々であり、一概には言えません。本書では、国土交通省が作成した管理規約の標準モデルである､マンション標準管理規約（以下「管理規約」）をもとにして説明します。

区分所有法によれば、バルコニー等は専用に使用している部分であっても共用部分に位置づけられており､施主の都合で工事はできません。また、室内の火災報知器のように専有部分に属する建物の附属物であっても共用部分と同じような管理を要するものがありますので、リフォームに際しては管理規約を十分に確認した上で、さらに工事部分（専有部分）と共用部分との取合いに注意する必要があります。

●バルコニーは共用部分
バルコニーは共用部分であり、通常の用法について専用使用権が認められていますが、管理のために他の者の立入りを受ける等の制限も伴います。外観の変更の禁止、工作物設置の制限等は、使用細則で取り決められます。

●設備機器の容量はマンション全体の許容量から制約されている
マンションでは、都市設備と専有部分の設備の間に共用部分の設備を介すため、共用部分での配管サイズや供給能力により、使用出来る機器や容量に制限があります。

●管理組合に確認をしましょう
専有部分で行う工事は、事前に管理組合への確認（届出･手続き等）が必要になります。

管理規約は、マンションで快適な生活をおくるための基本的なルールです。リフォームでルール違反とならないよう、施主が管理組合や近隣と良好な関係を保っていけるように、設計者や工事者も注意しましょう。

参考：マンション標準管理規約　別表２より

【専有部分】：住戸番号を付した住戸で、構造物の帰属は以下のとおり。
１）天井、床及び壁は、躯体を除く部分が専有部分
２）玄関扉は、錠及び内部塗装部分が専有部分
３）窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれない

【共用部分】：以下の部分とする
１）玄関ホール、廊下、階段、ＥＶホール、ＥＶ室、電気室、機械室、ＰＳ、ＭＢ（給湯器ボイラー等の設備を除く)､内外壁､界壁､床スラブ､基礎部分､バルコニー､ベランダ､屋上テラス、車庫等専有部分に属さない「建物の部分」
２）ＥＶ設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等、専有部分に属さない「建物の附属物」
３）管理事務室、管理用倉庫、集会室及びそれらの附属物

【専用使用権が認められている部分】
バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する専用庭及び屋上テラス等の共用部分をさし、専有部分と一体として取扱うのが妥当な部分

第３章

安心・安全な
リフォーム事例紹介

本書では法令名・年号を次のように略記しています。
ここに取り上げた以外の法令名は正式名称を用いています。

建築基準法	→	法	平成 12 年	→	平 12
建築基準法施行令	→	令	昭和 56 年	→	昭 56
建設省告示	→	建告			
国土交通省告示	→	国交告			

2-4. マンションリフォームで注意したいこと

マンションの住戸でリフォームできる範囲と内容については、マンション個々の管理規約で定められています。管理規約の内容は　マンションごとに様々であり、一概には言えません。本書では、国土交通省が作成した管理規約の標準モデルである､マンション標準管理規約（以下「管理規約」）をもとにして説明します。

区分所有法によれば、バルコニー等は専用に使用している部分であっても共用部分に位置づけられており､施主の都合で工事はできません。また、室内の火災報知器のように専有部分に属する建物の附属物であっても共用部分と同じような管理を要するものがありますので、リフォームに際しては管理規約を十分に確認した上で、さらに工事部分（専有部分）と共用部分との取合いに注意する必要があります。

●バルコニーは共用部分
バルコニーは共用部分であり、通常の用法について専用使用権が認められていますが、管理のために他の者の立入りを受ける等の制限も伴います。外観の変更の禁止、工作物設置の制限等は、使用細則で取り決められます。

●設備機器の容量はマンション全体の許容量から制約されている
マンションでは、都市設備と専有部分の設備の間に共用部分の設備を介すため、共用部分での配管サイズや供給能力により、使用出来る機器や容量に制限があります。

●管理組合に確認をしましょう
専有部分で行う工事は、事前に管理組合への確認（届出･手続き等）が必要になります。

管理規約は、マンションで快適な生活をおくるための基本的なルールです。リフォームでルール違反とならないよう、施主が管理組合や近隣と良好な関係を保っていけるように、設計者や工事者も注意しましょう。

参考：マンション標準管理規約　別表２より

【専有部分】：住戸番号を付した住戸で、構造物の帰属は以下のとおり。
１）天井、床及び壁は、躯体を除く部分が専有部分
２）玄関扉は、錠及び内部塗装部分が専有部分
３）窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれない

【共用部分】：以下の部分とする
１）玄関ホール、廊下、階段、ＥＶホール、ＥＶ室、電気室、機械室、ＰＳ、ＭＢ（給湯器ボイラー等の設備を除く)､内外壁､界壁､床スラブ､基礎部分､バルコニー､ベランダ､屋上テラス、車庫等専有部分に属さない「建物の部分」
２）ＥＶ設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等、専有部分に属さない「建物の附属物」
３）管理事務室、管理用倉庫、集会室及びそれらの附属物

【専用使用権が認められている部分】
バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する専用庭及び屋上テラス等の共用部分をさし、専有部分と一体として取扱うのが妥当な部分

第３章

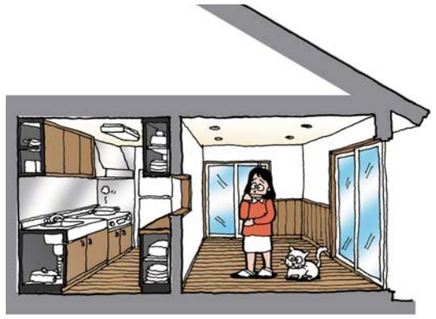
安心・安全な
リフォーム事例紹介

本書では法令名・年号を次のように略記しています。
ここに取り上げた以外の法令名は正式名称を用いています。

建築基準法	→	法	平成 12 年	→	平 12
建築基準法施行令	→	令	昭和 56 年	→	昭 56
建設省告示	→	建告			
国土交通省告示	→	国交告			

3-1．1）キッチン（火気使用室）を模様替えするときは、内装材に注意！

リフォームの内容：暗くて狭いキッチンを明るく広々とさせたい。



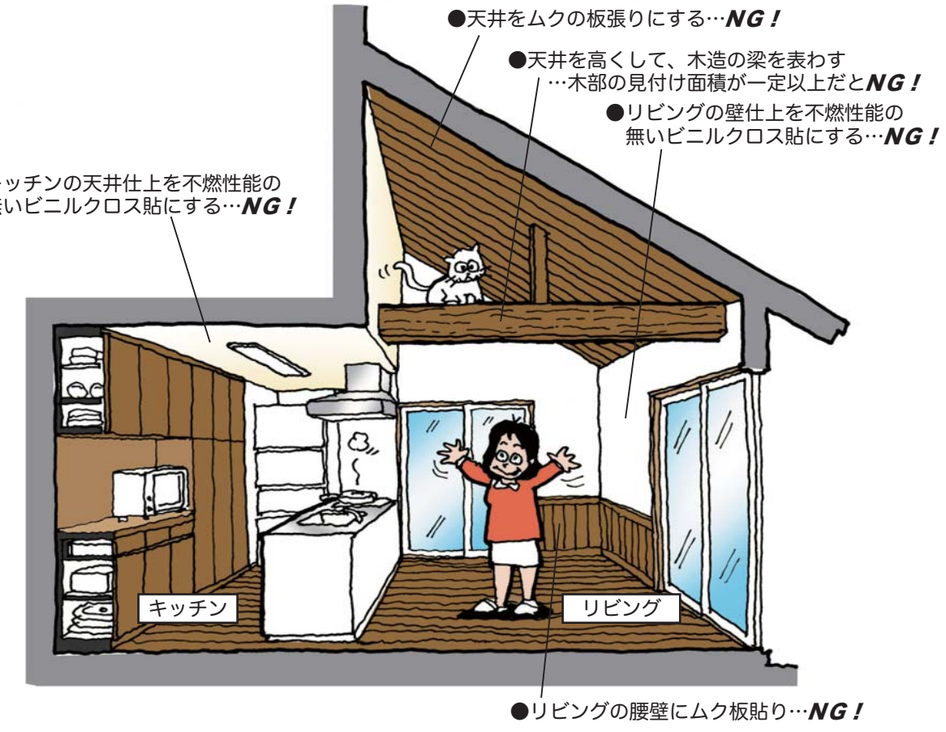
内　装　・台所の天井と壁のクロスを張り替える
　　・リビングの天井を高くする。梁を表わす
　　・リビングの天井と腰壁をムク板貼りにする
間仕切　・キッチンとリビングの間の壁を撤去する
設　備　・キッチンを対面式にする

チェック事項（□は他のページを参照する項目）
☑火気使用室の内装制限
☑火気使用室と他の部分との区画
□住宅用火災警報器（参照Ｐ .35）
□シックハウス対策（参照Ｐ .45）
□壁量（構造耐力上必要な軸組等）（参照Ｐ .43）

リフォームしようとして問題になりそうな状況

ポイント
・２階建て住宅の１階にあるキッチンの内装
・キッチンとリビングを一体にする
・可燃性の仕上材、木構造の露出

チェック
●火気使用室は内装制限を受ける
■火気使用室とその他の部分との区画方法
●木造の柱、梁等が露出する場合の面積



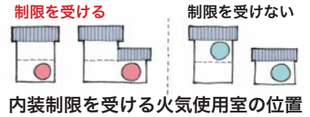
NG (no good)：問題有りの意味を示す。

火気使用室の内装制限

法令等で決められていること

●調理室（火気使用室）の壁と天井の仕上げ材料

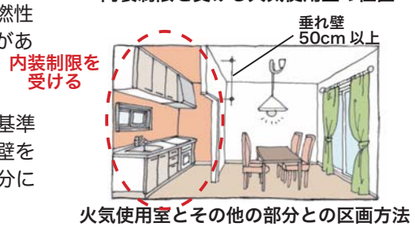
ガスコンロなどの裸火を使用する調理室で、階数が２以上の住宅の最上階以外の階にある調理室（※１）は、壁と天井の内装材の不燃性能（※２）が定められており、防火上支障が無いようにする必要があります。



内装制限を受ける火気使用室の位置

■火気使用室とその他の部分との区画方法

内装制限を受ける火気使用室とその他の部分を区画する技術的基準として、壁や扉で区画しない場合、50cm 以上の不燃材料の垂れ壁を設けることとし、これが不足すると内装制限の対象がその他の部分に及ぶことになります。



火気使用室とその他の部分との区画方法

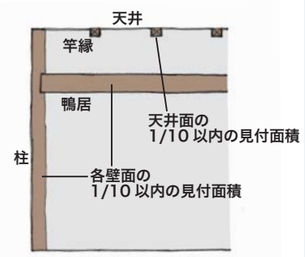
【関係条文】
※１）調理室の内装　：法第 35 条の 2、令第 128 条の 4 第 4 項
※２）調理室の壁・天井の仕上げ　：令第 129 条６項、
　　準不燃材料　：令第１条５号、令第 108 条の 2、平 12 建告第 1401 号

解決法

●一体として使うキッチンとリビングの天井と壁（腰壁含む）の仕上材を準不燃以上の不燃性能のある材料にする

準不燃材料とは、通常の火災による加熱開始後 10 分間、
・燃焼しない
・防火上有害な変形、溶融、き裂その他の損傷を生じない
・避難上有害な煙又はガスを発生しない
ものとして、大臣が定めたもの又は認定を受けたものです。不燃材料も上記要件を満たす上位の性能を有する（20 分間）ものとして、火気使用室の内装材として採用可能です。

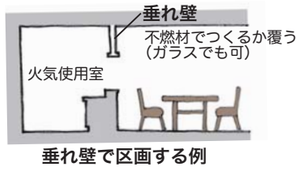
また、木造の柱・はり等が室内に露出する場合、露出する部分の見付け面積が、各面（室内に面する壁面）の面積の１／10 以下となるよう計画する必要があります。造り付け家具は、壁や天井と一体と見なされる場合もあるので、事前に建築主事等に相談する必要があります。



内装制限が適用されない
柱・はり等の木部の露出

■キッチンとリビングを 50㎝以上の垂れ壁で区画すれば、一体として利用する場合でも、火気使用室の内装制限の適用範囲が、リビングに及ばない

不燃材料でつくるか覆った垂れ壁でキッチンとリビングを区画すると、キッチンで火災が発生した場合の煙の広がりや延焼の速度を弱める効果があります。垂れ壁を設けることが意匠的にそぐわないときは、ガラスでつくるのも可能です。その場合は頭上に取付けることから、割れたときのことを考えて網入りガラスが望ましいです。



垂れ壁で区画する例

❗確認
加熱調理器具が IH クッキングヒーターの調理室の場合、火気使用室とみなさない場合もありますが、少量の油を加熱し続けて発火することもあるため、消防の指導によって内装制限を付加される場合があります。建築主事等および、所轄の消防署に相談しましょう（電熱器は火気取扱いです）。

コラム
〈垂れ壁が必要となる部分〉
キッチンの廊下等からの出入口の場合、扉が無い枠のみの開口だと不燃性能のある垂れ壁が必要になりますが、扉があるときは、垂れ壁の適用は受けません。

不燃材料でつくるか覆った垂れ壁が必要。
扉の上部の下り壁に、垂れ壁の規定は適用されない。

【規定を守らないと・・・】
火気使用室の内装制限と区画の規定は、屋内で発生する火災の延焼防止の措置とともに、避難のための時間を確保する目的がある。火災が発生しやすい部分の不燃性能と区画を守らないと、火災発生時の被害拡大につながる。

3-1．2) ガスコンロ廻りのリフォームは、周囲の不燃性と換気に注意！

リフォームの内容：システムキッチンにして、収納量も増やしたい。

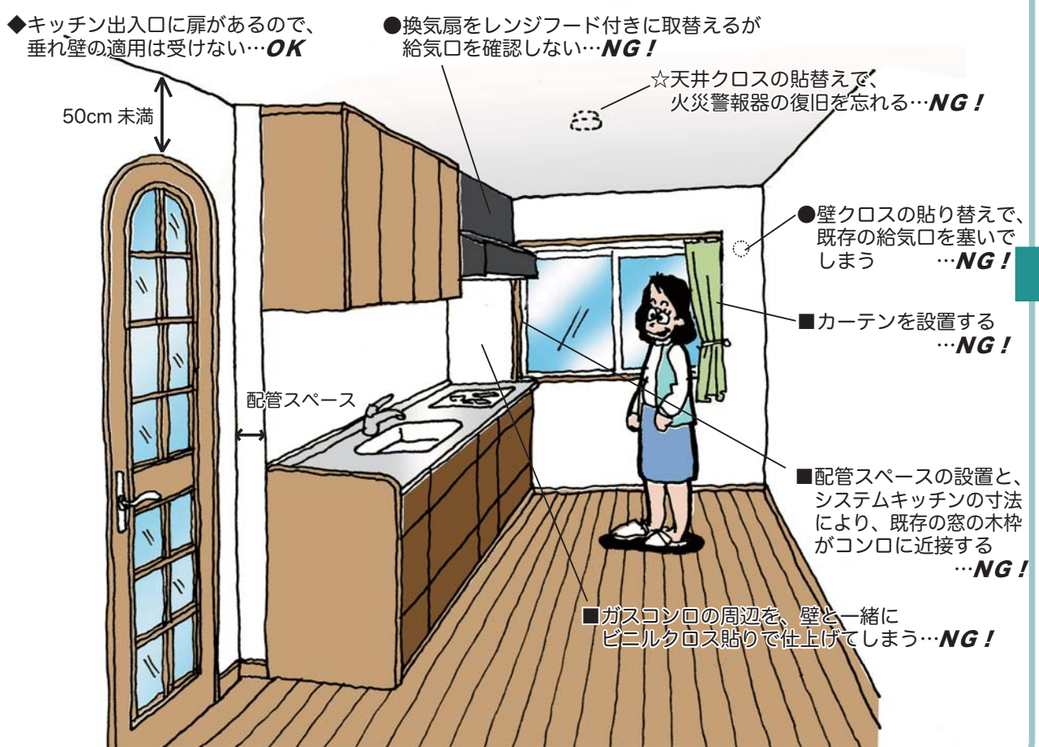
設　備・流し台をシステムキッチンに入れ替える
　　・換気扇をフード付きに取り替える
建　具・台所の出入口扉を大きいサイズに入れ替える
　　・窓にカーテンを取付ける
内　装・壁と天井を貼り替え、床はフローリングにする

チェック事項
☑燃焼器具　☑不燃材料　☑調理室の換気設備
□火気使用室の内装制限（参照Ｐ .31）
☑火気使用室と他の部分との区画（参照Ｐ .31）
☑住宅用火災警報器（参照Ｐ .35）
□シックハウス対策（参照Ｐ .45）

リフォームしようとして問題になりそうな状況

ポイント
・ガスコンロを使用するキッチンの換気扇
・ガスコンロ周囲の内装の模様替え

チェック
●換気量が低下しないよう給気口が必要
■ガスコンロと可燃性物品との離隔距離
◆火気使用室と他の部分との区画

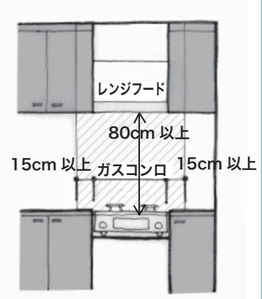


調理室の換気設備、火気使用設備の設置基準

法令等で決められていること

●調理室（キッチン）の換気設備についての技術的基準
　ガスコンロ等の火気使用設備を設置する調理室では、室内の空気環境の確保と、火気の不完全燃焼を防止する上で、必要な換気設備の構造を定めています。（※ 1）

■火気使用設備の位置や構造等、火の使用に関する必要な事項
　調理室に設置するガスコンロ等の火気使用設備と、不燃材料以外の材料で仕上げた建築物の部分や可燃性物品との間の距離（離隔距離）について、消防法に基づく市町村条例で、火気使用設備の種類や熱量に応じ、上下方向、前後方向とも、細かい規定が設けられています。
　ガスコンロ近くの窓枠や、カーテン・ブラインドの材質にも注意が必要です。



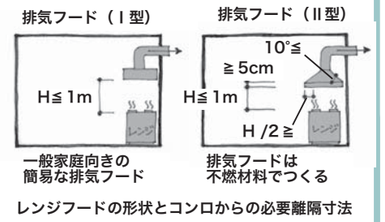
ガスコンロの場合の
周囲を不燃材料仕上げとする部分

【関係条文】
※ 1）火気使用室の換気設備　：法第 28 条第 3 項、令第 20 条の 3、昭 45 建告第 1826 号第 3

解決法

●キッチンの換気扇交換では、給気口の確認も行なう
　換気設備の方式により排気能力（有効換気量［㎥ / 時］）に違いがあるので、換気量が低下しないよう、給気口が確保できているかチェックする必要があります。
　また、レンジフード取付けではガスコンロとの離隔及びフードの形状と材質の基準に適合する必要があります。（Ⅰ型、Ⅱ型）

〈確認のポイント：給気口が設置されている部位・部分の例〉
　リフォーム前の状態では、以下のような部位・部分で給気口を確保している可能性があるので注意する必要があります。
・外壁に面して設けられた給気口
　→壁の貼り替え等で塞がないよう注意する
・サッシに組み込まれたガラリ給気
　→サッシ取替えや交換の際は、給気口を別途確保する
・通気性の良い玄関等との出入扉に設けたドアガラリ給気
　→扉の取替えや交換の際は、別途給気口を確保する



レンジフードの形状とコンロからの必要離隔寸法

■ガスコンロ周囲の仕上げ材を不燃材料にする

〈ガスコンロの周囲で不燃材料でつくらなければならない範囲〉
　上方 80cm 以上、側方 (左右)15cm 以上、前後 15cm 以上は仕上材を不燃材料とします。ステンレス等の金属板を使用する場合、軽量鉄骨下地であることと、下貼り材の耐火仕様を定めている場合もあります。
　規定の詳細は、消防法に基づく市町村で定める条例（火災予防条例）によるので、所轄の消防署に相談しましょう。

キッチンの入替えでは、納まりや製品寸法により、調理台が手前に移動するケースが多い。

ガスコンロ周囲で注意する部位

❗確認
　加熱調理器具がＩＨクッキングヒーターの調理室の場合、火気使用室とみなさない場合もありますが、個別の計画に応じて、加熱調理に伴って発生する蒸気等の室内空気環境への影響を考慮し、換気設備を設置する方が望ましいという観点から、換気設備の設置を指導する特定行政庁もあります。
　計画の段階で、特定行政庁と消防署に相談しましょう。

コラム
〈瞬間湯沸し器の取付けに関する注意点〉
器具の取付けに際しては、メーカーの説明書などに記載されている注意事項があります。キッチンの屋内に取付ける場合は、注意しましょう。

メーカー説明書記載例：
●燃焼排ガスの上昇する位置（ガスレンジの上部など）では使用しないで下さい。（不完全燃焼の原因となり、機器の損傷を招く事があります。）
●器具のメンテナンス上、側面と上方に必要な離隔寸法がありますので、器具の取付けの際はご注意下さい。

【規定を守らないと・・・】
火災による被害を防ぐ最良の方法は、火元の付近にある着火物になりやすいものを不燃化すること。火災発生の危険がある器具の周囲の不燃性能を確保しておかないと、火災の原因をつくることになってしまう。

3-1．3) 模様替えやエアコンの取付けでは、火災警報器の位置に注意！

リフォームの内容：内装の模様替えをして、エアコンを設置したい。

内　装　・寝室に使っている和室を洋間に模様替えする
設　備　・壁付エアコンの新設で壁にスリーブをあける

チェック事項
☑住宅用火災警報器
☑構造耐力上必要な軸組等 (筋かい) (参照Ｐ .43)
□シックハウス対策（参照Ｐ .45）

リフォームしようとして問題になりそうな状況

ポイント
・寝室として使っている部屋
・エアコンの新設でスリーブをあける

チェック
●住宅用火災警報器の設置が必要な部屋
●エアコンと住宅用火災警報器の離隔
■エアコンの新設スリーブと筋かいの位置

■エアコン用スリーブをあける際、筋かいの位置を確認しないで取付けたので、筋かいを切損する…***NG !***

●火災警報器がエアコンの吹出し口と近接する…***NG !***

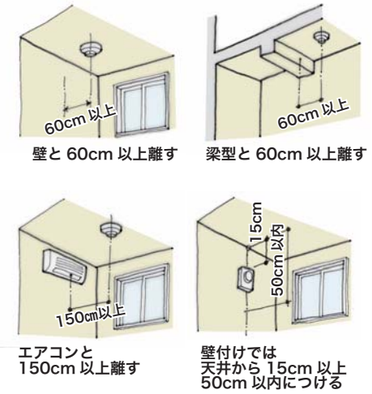
住宅用火災警報器の設置基準

法令等で決められていること

●住宅では住宅用火災警報器を設置しなければならない

住宅用火災警報器（※ 1）とは、火災により生ずる熱、煙などを感知し、当該警報器の付近にいる者が聞き取れる警報音を鳴動し、感知器と警報装置が一体化したものです。熱を感知するタイプと煙を感知するタイプの２種類があり、設置する場所の特性に応じて、対応するタイプを取付ける必要があります。

・**設置場所**：
　すべての寝室等（就寝に供する居室及び直下階に通ずる階段）（※ 2）
　台所（都道府県、市町村によっては居室を定めているところもある）
・**感知器の種別**：
　台　所：熱式感知器（室温の一定の上昇温度を感知するタイプ）
　その他：煙式感知器（煙を感知するタイプ）
・**取付けの位置**：
　右図参照



住宅用火災警報器の取付け位置

【関係条文】
※ 1）住宅用火災警報器　：住警器等規格省令第２条
※ 2）すべての寝室等　：消防法施行令第５条の７第１項

解決法

●住宅用火災警報器は正しい場所に取付ける

火災警報器を取付ける位置は、火災時に煙や熱を速やかに感知する場所である必要があるため、空調や換気設備の設置（移設・増設なども）、家具の配置替えなどにより煙や熱の感知しにくい状況となる場合は適切な位置に取付け直す必要があります。

火災警報器の取付けについては、販売メーカーで取り決めている設置できない位置もあるので、事前にチェックします。

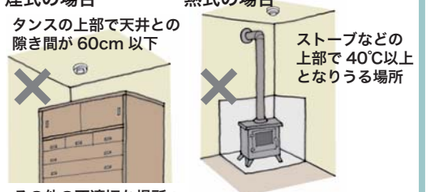
〈その他、住宅用火災警報器に係る注意事例〉
・天井や壁の貼り替えの為に一時撤去してそのまま未復旧
・家具の配置替えで、警報器廻りが家具で囲われてしまう
・煙式警報器を台所に設置してしまう
・階段での取付けで、階段の上端ではない位置に取付ける
など

■エアコンのスリーブあけは筋かいの位置を避ける

エアコンを新設する場合、注意する必要があるのはスリーブあけの位置で、木造戸建て住宅で耐力壁（構造耐力上必要な軸組等）として設けられている筋かいを入れた軸組の部分を、切損しないようする必要があります。

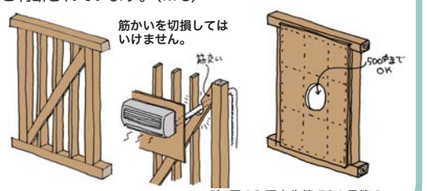
エアコンの取付けで、スリーブあけで筋かいを切損してしまう場合は、筋かいに替わり、合板による耐力壁に変更する方法があります。

コラム
〈メーカーが取付けに不適切な場所とする部分〉
各メーカーでは、それぞれに取り付けの注意点として、設置出来ない場所を定めているので、確認しましょう。



その他の不適切な場所：
つり下げ照明の直上、浴室、軒下などの屋外、など

コラム
〈合板を用いた耐力壁のスリーブあけ〉
筋かいを切損することは許されませんが、合板を用いた耐力壁の場合は、500 φ程度のスリーブ開口が許容範囲と判断されています。（※ 3）

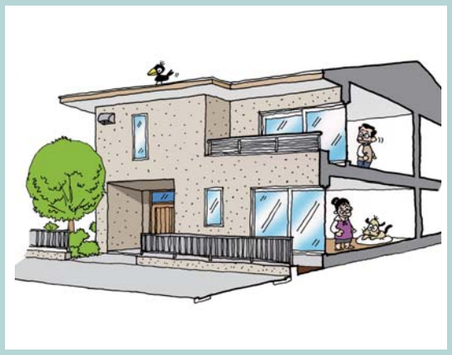


※ 3）平 19 国交告第 594 号第 1

【規定を守らないと・・・】
火災警報器を取付けることにより、住戸火災発生の早期発見と速やかな避難が可能となる。不適切な位置への取付けや、設置場所にあわないタイプの感知器を取付けていると、火災発見の遅れや被害拡大を招き、人命に関わる事態となる。

3-1．4) 外装や玄関扉・窓ガラスを変更するときは、防火性能に注意！

リフォームの内容：断熱改修して、外壁や窓も改修したい。



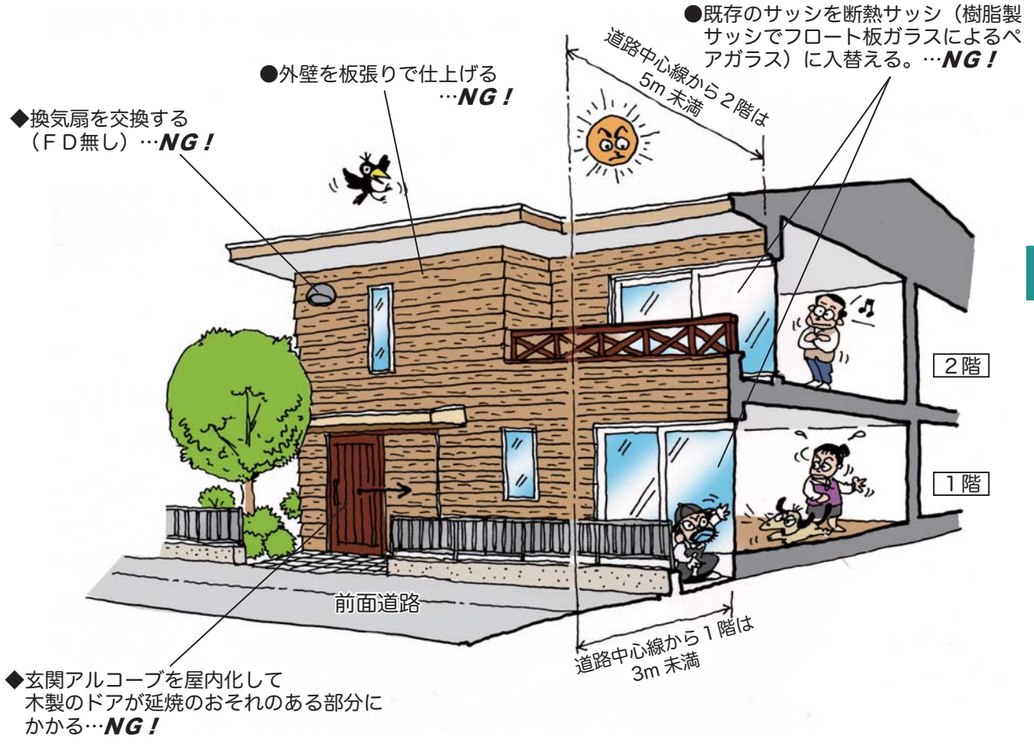
外　壁　・断熱材を設置した後、外壁を板張りで仕上げる
開口部　・窓ガラスを断熱サッシに入替える
　　（ガラス：フロート板ガラスのペアガラス）
　　・１階の窓ガラスに防犯フィルムを貼る
　　・アルコーブのあった玄関先を屋内化してドアを
　　外壁面に移動する（ドア：木製框戸）
設　備　・換気扇を交換する

チェック事項
☑延焼のおそれのある部分
☑防火地域・準防火地域・法 22 条区域
　→外壁の防火構造
　→開口部の防火設備に関する技術的基準
　→屋根の不燃仕様

リフォームしようとして問題になりそうな状況

ポイント
・準防火地域に指定された地域内の建物の外装
・外壁の仕上げを変更する
・延焼のおそれのある部分にある窓や扉、換気扇

チェック
●準防火地域の木造建築物は、外壁・軒裏に防火性能が必要
◆外壁の開口部に準遮炎性能が必要

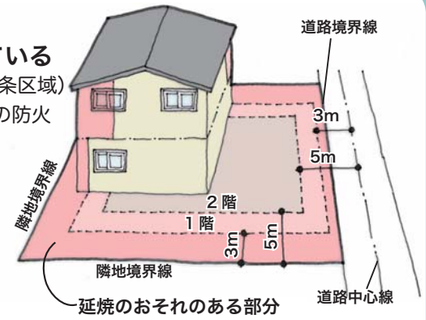


延焼のおそれのある部分の外装に求められる防火性能

法令等で決められていること

●外壁・外壁の開口部・軒裏の防火性能が定められている

防火地域、準防火地域及び特定行政庁が指定する区域（法 22 条区域）では、延焼のおそれのある部分（※ 1）にある外壁・軒裏などの防火性能等（※ 2）が規定されています。



■屋根を不燃材料でつくるか葺かなければならない区域がある。

防火地域、準防火地域及び法 22 条区域では、火の粉による建築物の火災の発生を防止するために屋根に必要とされる性能（※ 3）を規定しています。

【関係条文】
※１）延焼のおそれのある部分：法第２条第６号
※２）防火性能等　　：法第 23 条、令第 109 条の 6、平 12 建告第 1362 号、法第 62 条第２項、法第 64 条、令第 109 条、令第 136 条の２の３、平 12 建告第 1366 号
※３）屋根に必要とされる性能：法第 22 条、令第 109 条の 5、平 12 建告第 1361 号、法第 63 条、令第 136 条の２の２

解決法

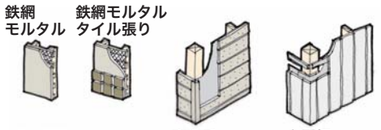
■屋根は不燃材料でつくるか葺く

不燃材料：コンクリート、れんが、瓦、陶磁器質タイル、繊維強化セメント板、鉄鋼、アルミニウム、金属板、ガラス、石などの大臣が指定している材料（平 12 建告第 1400 号）、又は大臣の認定を受けている材料。

瓦葺　屋根用スレート　金属板葺　など

●外壁は防火性能・準防火性能を有するものを用いる

防火性能（30 分）、準防火性能（20 分）のいずれが必要になるかは、リフォームする住宅の地域などに応じて変わります。なお、防火性能が必要となる場合は、軒裏にも同じ性能が必要になるため、注意が必要です。



など

◆外壁の開口部は防火設備に関する技術的基準に適合する構造方法を用いる

防火設備：防火戸、その他火炎を遮る設備

ドア　　―厚みのある鉄製又は防火認定品アルミドア
窓・ガラス―防火認定品アルミサッシ又は鋼製サッシに網入ガラス
給排気口　―スリーブ径が 100 φを超えるときはＦＤ（ファイヤーダンパー）付

厚みのある鉄製又は防火認定品アルミドア　　防火認定品アルミサッシ又は鋼製サッシに網入ガラス

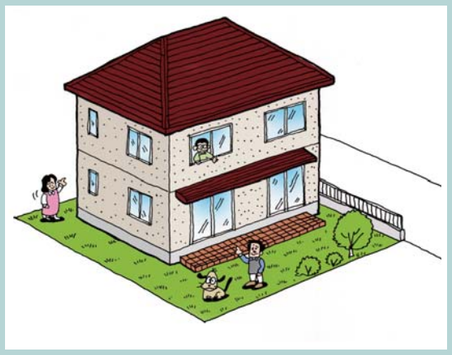
❗確認

リフォームする住宅の敷地が、防火地域や準防火地域又は法 22 条区域のいずれかに指定されているかどうかを事前にチェックしましょう。

【規定を守らないと・・・】
延焼のおそれのある部分は、内外からの火災を食い止める生命線。この部分の防火性能をおろそかにして、火災や事故が拡大すれば、設計者及び施工者共に責任は免れない。

3-1．5) 出窓やバルコニーは、境界線からの離隔距離や面積に注意！

リフォームの内容：リビングを２階に移し、出窓とバルコニーを設けて明るく広がりのあるリビングにしたい。



開口部　・窓を収納付きの出窓に替える
外　壁　・リビングにつながる広いバルコニーと、サービス用のバルコニーを木製で新設する

チェック事項
☑敷地境界線との離隔距離
☑壁面後退
☑面積（建ぺい率・容積率）（参照Ｐ .51）
　→バルコニー、出窓
☑延焼のおそれのある部分（参照Ｐ .37）
☑防火地域・準防火地域・法 22 条区域（参照Ｐ .37）

リフォームしようとして問題になりそうな状況

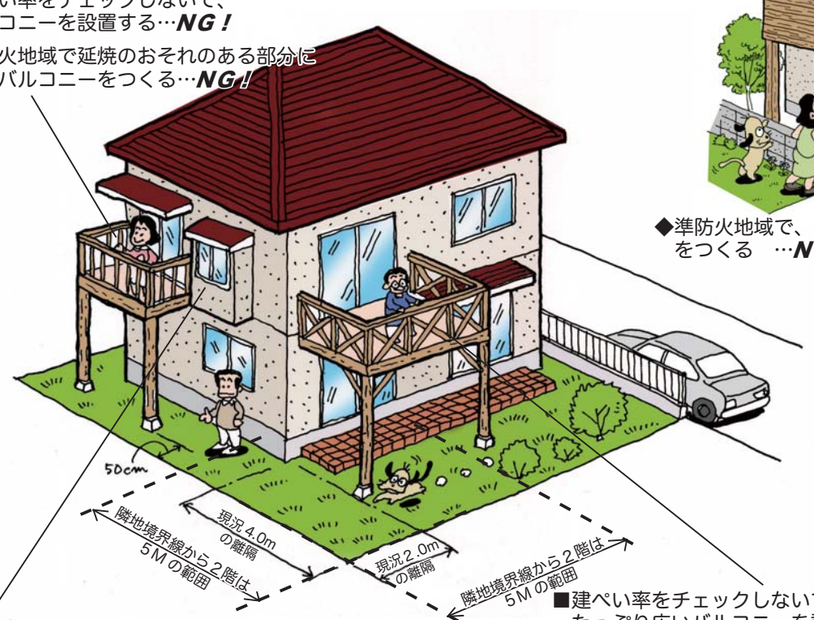
ポイント
・敷地は、第二種低層住居専用地域及び準防火地域に指定された地域内
・窓を出窓に替える、木製バルコニーをつくる

チェック
●敷地境界線との離隔距離に定めがある
■出窓は、構造によって面積に算入される
◆準防火地域はバルコニーも防火性能必要

●離隔距離 1.0m の指定がある地域で、バルコニーをつくって離隔距離が 50㎝になる…***NG !***

■建ぺい率をチェックしないで、バルコニーを設置する…***NG !***

◆準防火地域で延焼のおそれのある部分に木製バルコニーをつくる…***NG !***



◆準防火地域で、木製バルコニーをつくる　…***NG !***

■容積率をチェックしないで窓を収納付き出窓に変更する…***NG !***

■建ぺい率をチェックしないでたっぷり広いバルコニーを設置する…***NG !***

◆準防火地域で延焼のおそれのある部分に木製バルコニーをつくる…***NG !***

敷地境界線との離隔距離、床面積に算入する出窓等

法令等で決められていること

●敷地境界線から外壁等の離隔距離が規制される地域、地区、 区域

・**風致地区**（都市計画法）（※１）
都市の自然美の維持を目的に、建築物の位置や形態、外壁から敷地境界線までの距離等について規制しています。

・**第一種、第二種低層住居専用地域**（建築基準法）（※２）
住環境を良くする為、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の限度を 1.5m 又は 1.0m と定めています。

・**建築協定区域**（建築基準法）（※３）
建築基準法で定められた基準に上乗せし、地域に合った細かな建築のルールを住民が自ら取り決め、地域の特性を活かしたまちづくりの実現を目指している区域で、壁面の後退等を合意している区域です。

・**地区計画**（壁面後退）（※ 4）
市町村が決定する、区域の特性を踏まえた計画です。規制項目として壁面の位置、外壁後退等が含まれます。

・**相隣関係**：敷地境界線付近の建築の制限（民法）（※ 5）
境界線の隣接地帯に関する権利を律する規定で、建物を築造するには境界線から 50cm 以上の距離を保たなければならないとしていますが、他に慣習のある場合や相隣者間で合意できれば狭くできます。

【関係条文】
※１）風致地区　：都市計画法第 58 条
※２）第一種、第二種低層住居地域　：法第 54 条
※３）建築協定区域　：法第 69 条
※４）地区計画　：都市計画法第 12 条の 4、5
※ 5）敷地境界線付近の建築の制限　：民法第 234 条

解決法

●低層住居専用地域では、定められた離隔距離を確保する

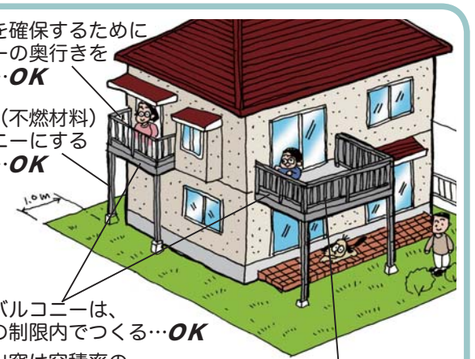
境界線からの離隔距離に定めがある場合、建物と一体とみなされるバルコニーその他の設置物にも適用されますので、必要な離隔を確保できるまで、バルコニーの規模を縮少する必要があります。

後退距離を満たしていない外壁またはこれに代わる柱で、次の場合に緩和措置があるので、緩和される範囲で計画するのも可能です。

１）後退距離を満たしていない外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３m 以下の場合
２）物置などで軒の高さが 2.3m 以下かつ床面積の合計が 5㎡以内

●離隔距離を確保するためにバルコニーの奥行きを縮少する…***OK***

◆アルミ製（不燃材料）のバルコニーにする…***OK***

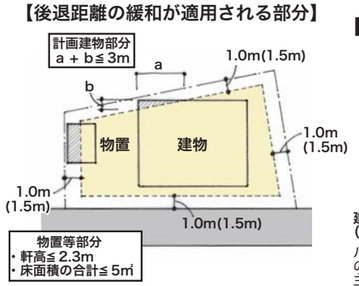


■柱があるバルコニーは、建ぺい率の制限内でつくる…***OK***

■収納付き出窓は容積率の制限内でつくる…***OK***

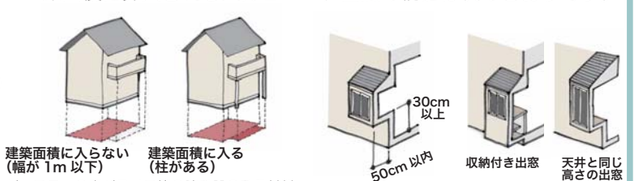
◆アルミ製（不燃材料）のバルコニーにする…***OK***

【後退距離の緩和が適用される部分】



■出窓とバルコニーは構造により建築面積と床面積に算入

床面積に算入されるバルコニー、出窓の構造は次のとおりです。



建築面積に入らない（幅が 1m 以下）　建築面積に入る（柱がある）
バルコニーの床がスノコ等の隙間のある材料の場合、建築面積に算入しない指導をする建築主事等もいます。

建築面積に入らない　収納付き出窓　天井と同じ高さの出窓　建築面積に入る

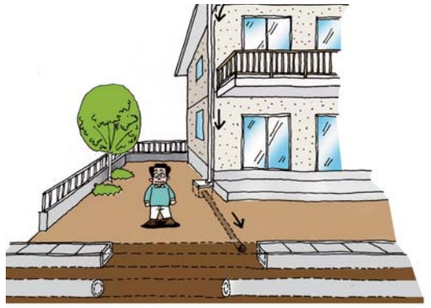
◆準防火地域では、バルコニーは不燃材料にする

準防火地域の木造建築物等は、外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければなりません。建物と一体で使用するバルコニーも同様に防火性能が適用されるので、不燃材料でつくるか覆う必要があります。

3-1．6) 屋外に水栓を設置するときは、排水管の接続先に注意！

排水接続

リフォームの内容：車庫に水栓を設置して、屋根もかけたい。



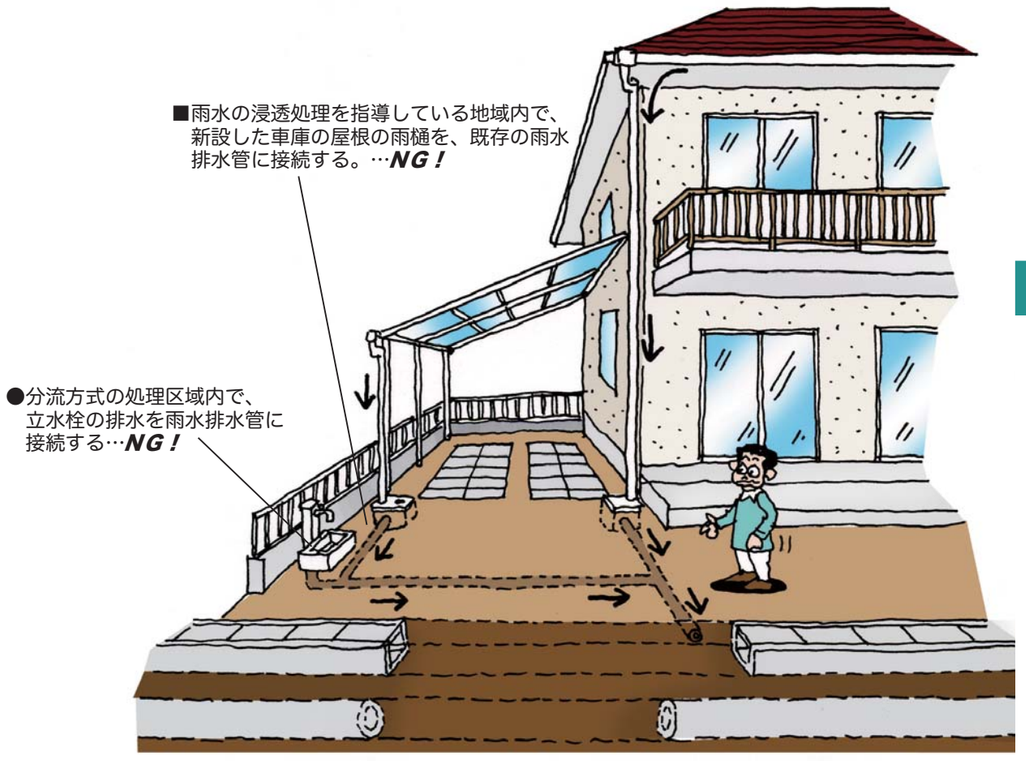
設　備　・屋外に立水栓（コンクリート柱水栓）を設ける
車　庫　・駐車スペースに屋根を架ける

チェック事項
☑屋外水栓の排水接続
☑雨水の浸透処理
□車庫の屋根架け
　容積率・建ぺい率（参照Ｐ .51）
□屋根の不燃化（参照Ｐ .37）

リフォームしようとして問題になりそうな状況

ポイント
・屋外に立水栓を設ける
・雨水の排水方法

チェック
●立水栓の排水は、雑排水の扱い
■敷地内浸透処理が必要かを確認する

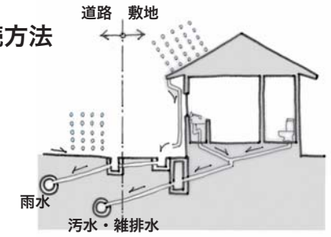


法令等で決められていること

●排除（排水）方式による、汚水・雑排水・雨水の排水接続方法

公共下水道は原則として市町村が管理し、雨水と汚水を排除するための公共下水道が整備されている区域（処理区域）では、整備されている排除方式により、適切に排水を接続しなければなりません。（※ 1）

・**合流方式**：汚水と雨水を同じ公共下水道で集める処理区域。
　→合流方式による排水区域では、汚水（雑排水含む）を雨水と合流して排水接続します。
・**分流方式**：汚水と雨水を別の公共下水道で集める処理区域。
　→現在新設される公共下水道は、ほぼ全てがこの方式です。この排水区域では、汚水（雑排水含む）と雨水を分けて排水接続します。



分流方式による公共下水道

■雨水浸透施設の設置（市町村による条例）

汚水と合流する前の雨水を土壌に浸透させ、合流管への排除量を削減（雨水流出抑制）し、降水を土壌浸透させて地下水に還元させるための雨水の排水方法の一つです。市町村により、設置に関する基準や助成制度を条例化しているところもあります。

浸透桝による雨水の土壌浸透

【関係条文】
※ 1）排水接続　：下水道法に基づき定められる市町村の下水道条例による

解決法

●屋外に設ける立水栓（コンクリート柱水栓）の排水接続は自治体の指導を確認してから

排水の方式ならびに接続方法は、下水道法に基づき定められる市町村の下水道条例等によりますので、所轄の下水道課などで、確認をする必要があります。

立水栓（コンクリート柱水栓）の場合、蛇口の下部に流し台を設置できるスペースがあるため、そこで生じる排水が雨水と同等の浄化水とは限らない事から、雑排水扱いをすることが多いです。

●雨水は雨水管へ、雑排水は下水管に接続する…OK

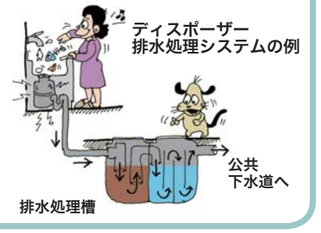
■雨水の排水処理は自治体の条例等の有無を確認してから

地下水や湧水の枯渇による河川の流量減少に伴い、水質の悪化や地盤沈下などが起こり、また、雨水が浸透せず側溝などを経由して短時間のうちに河川に流れ込むことで都市型水害の原因にもなることから、雨水の宅地内処理や有効利用の推進を条例化する自治体があります。雨水処理の指針や規定を条例化し、浸透施設等の設置費用を助成するところもあるので、利用するのも有効です。

☆ディスポーザーの導入計画では自治体の基準を事前に確認

ディスポーザーは、キッチン流しに設置し、生ゴミを粉砕して水と一緒に排水させる仕組みのため、下水処理施設の処理負担は大きく、条例でディスポーザーの設置を禁止する自治体もあります。

ディスポーザーを設置する場合は原則として、排水処理槽等を併設した、**ディスポーザー排水処理システム**としての設置が求められます。



3-2. 1) 間取りを変更して部屋を広げるときは、構造耐力の低下に注意！

リフォームの内容：寝室を広げ、水廻りや扉をバリアフリーにしたい。

間仕切壁・和室の続き間を一室にして広い寝室をつくる
・居間との出入口をつくる
・トイレの壁を移動して広げる
建　具・開き戸になっていた部分を引き戸にする
設　備・浴室をバリアフリーのユニットバスにする
・和便器を洋便器取替え、手洗い器をつける
その他・廊下に手摺を取付ける、段差を解消する

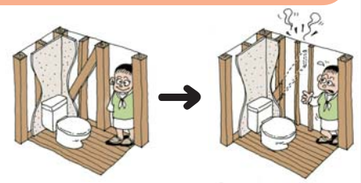
チェック事項
☑壁量（構造耐力上必要な軸組等）
□居室の採光面積（参照P .45）
□シックハウス（参照P .45）
□住宅用火災警報器（参照P .35）

リフォームしようとして問題になりそうな状況

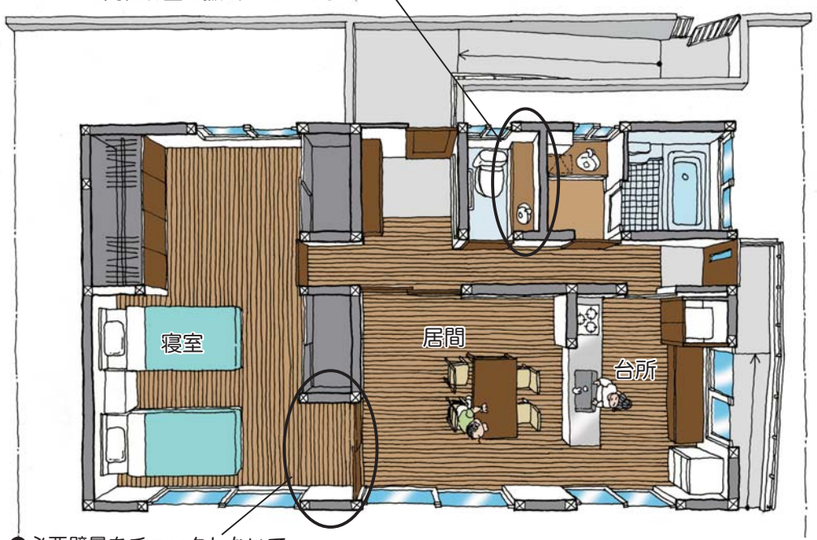
ポイント
・間仕切壁を撤去して、部屋や水回りを広げる
・開き戸を引き戸に替える

チェック
●必要壁量が確保されているかチェックが必要
■戸の引込みスペースの取り方に注意

■引き戸への取替え工事で、
筋かいのある壁を解体する…***NG！***



●トイレを広くするために、
必要壁量をチェックしないで
間仕切壁を撤去する…***NG！***



●必要壁量をチェックしないで
間仕切壁を撤去して出入り口をつくる…***NG！***

壁量（構造耐力上必要な軸組等）

法令等で決められていること

●在来軸組工法の住宅では、壁量及び壁の配置に関する規定がある。（※ 1）

構造耐力上主要な部分である壁、柱及び横架材を木造とした建築物は、壁や筋かいを釣合い良く配置することで、地震力および風圧力に対しての安全性を確保しなければなりません。地震力は建築物の重量（＝床面積）に、風圧力は風を受ける面積（＝建物の見付面積）によるので、それらに応じて算出された**構造耐力上必要な壁の長さ（＝必要壁量）**以上となるよう、存在壁量を計画しなければなりません。

構造耐力上必要な壁とは、各階の張り間方向及びけた行方向に配置する壁又は筋かい（※ 2）を入れた軸組で、軸組の種類に応じて定められている倍率を軸組の長さに乗じて得た数値が存在壁量であり、さらにこれらの壁を釣合い良く（※ 3）必要量以上設けること及び配置することとされています。

枠組壁工法（2×4）、木質プレハブ工法の住宅では、別に構造方法の技術的基準があります。（※ 4）

【関係条文】
※１）構造耐力上必要な軸組等　：令第 46 条
※２）筋かい　：令第 45 条
※３）軸組の設置の基準　：平 12 建告第 1352 号
※４）枠組壁工法又は木質プレハブ工法　：平 13 国交告第 1540 号

解決法

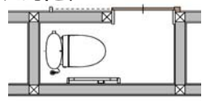
■引き戸への取替えは、枠の付け方や開閉方式を検討

枠を外付けにすれば、戸の引込みスペースをトイレ内に確保する必要がないので、既存間仕切壁を壊す必要がなくなります。また、軸吊りタイプの引込み戸も、既存の間仕切壁をあまり傷めずに取付ける事が可能です。

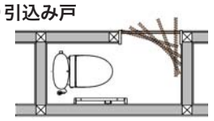
●耐力壁の配置、種類を事前に確認する

全体の耐力壁の配置を確認し、撤去しようする壁が耐力壁でない事を確認します。やむを得ず耐力壁を撤去する場合は、代わりとなる耐力壁を適切な配置で新設するか、既存耐力壁の軸組の種類を変更して壁倍率を上げるなどの措置により、従前同様の必要壁量の確保を図ることが必要です。

枠外付けの引き戸



軸吊り引込み戸



壁倍率

軸組		倍率
(1) 土塗り／木ずり		0.5
(2) 木ずり両面		1.0
1.5×9 φ9以上の鉄筋筋かい		1.0
(3) 3×9 筋かい		1.5
(4) 4.5×9 筋かい		2.0
(5) 9×9 筋かい		3.0
(6) 筋かいたすき	1.5×9	2.0
	3×9	3.0
	4.5×9	4.0
	9×9	5.0

【単位：mm】

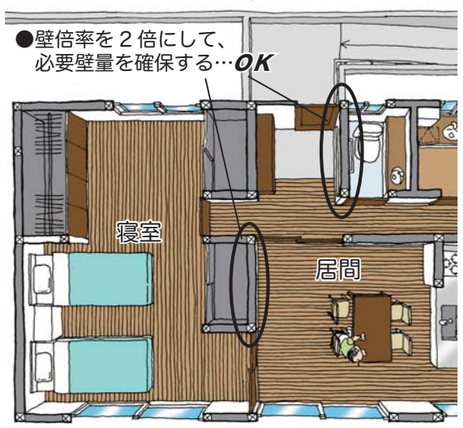
耐力面材	厚さ	倍率
(a) シージングボード／石膏ボード（外壁以外）／ラスシート	12以上／12以上／鉄板0.4以上 ラス0.6以上	1.0
(b) パルプセメント板	8以上	1.5
(c) ハードボード／硬質木片セメント板／炭酸マグネシウム板	5以上／12以上／12以上	2.0
(d) 構造用合板／パーティクルボード	屋外7.5以上／12以上	2.5
(e) 鋼線	鋼線サイズ 15×45	0.5

上記倍率は、くぎ打ちの方法の基準に適合した場合（くぎの種類、間隔）

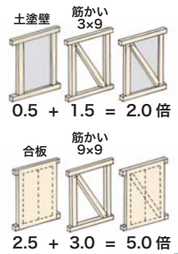
【単位：mm】

昭和56年建告一〇〇号　令46条

●壁倍率を２倍にして、
必要壁量を確保する…***OK***



壁倍率は、軸組の併用によって足し算できる（5.0 倍を限度とする）



☆階段手すりを取付けるときの階段の有効幅員の算出

住宅では、階段の有効幅員は 75cm 以上必要です。ただし、突出した手すりの出幅は 10cm を限度に無いものと見なし、有効幅員を算出できます。これは、階段にいす式昇降機を設置する場合の支柱やレールにも適用される算出方法です。

コラム

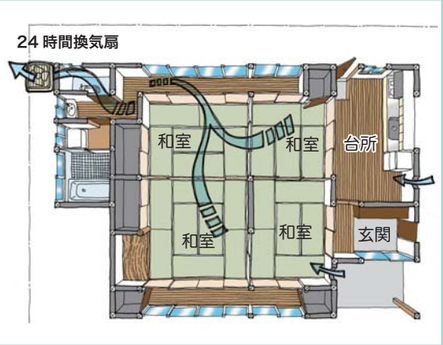
〈バリアフリーリフォームの優遇制度等〉
各種のお得な制度が整備されています。
●バリアフリー改修促進税制【税制優遇制度】
●介護保険給付制度【給付制度】（※ 5）
●高齢者自立支援住宅改修給付事業【給付制度】（※ 6）
など

※５）申請には要支援・要介護の認定を受ける必要があります
※６）制度の有無や内容は、市区町村によります

【規定を守らないと・・・】
構造上必要な壁を安易に移動したり撤去したりして、必要壁量とその配置を損なってしまうと、リフォームによって地震に弱く危険な住宅をつくることになってしまう。

3-2. 2) 部屋を広げたり仕切るときは、居室環境とシックハウスに注意！

リフォームの内容：和室続き間を改修して、現代風の住まいにしたい。



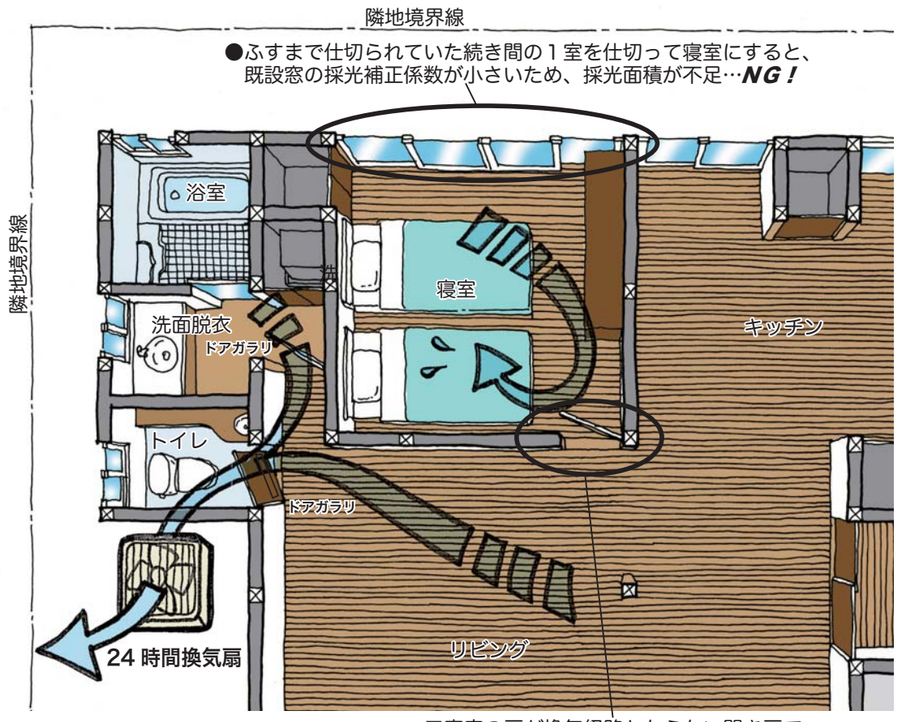
間仕切壁　・和室続き間の一室を仕切って寝室にする
　　・和室続き間をリビングにする
　　・キッチンとリビングを一体にする
水回り　・浴室、洗面、トイレを全体的に新しくする

チェック事項
☑居室の採光面積・換気面積
☑シックハウス対策
□壁量（構造耐力上必要な軸組等）（参照Ｐ .43）
□火気使用室の内装（参照Ｐ .31）
□火気使用室と他の室の区画（参照Ｐ .31）
□住宅用火災警報器（参照Ｐ .35）

リフォームしようとして問題になりそうな状況

ポイント
・続き間を壁と開き戸で仕切る
・間取りの変更に伴い、開き戸を設ける
・床や壁、天井の内装を一新する

チェック
●有効採光面積の見直しが必要
■ 24 時間換気の経路となる建具にする
■内装材の使用制限を守る



居室の採光面積・換気面積、シックハウス対策

法令等で決められていること

●居室には必要採光面積と必要換気面積が定められている。

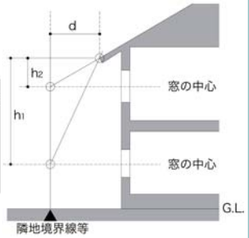
居室には、室内の衛生環境の維持を目的として、自然採光並びに換気に有効な窓等を設ける必要があります。（※ 1）

具体的には、有効採光面積が必要採光面積以上に、有効換気面積が必要換気面積以上となるようにしなければなりません。

- **必要採光面積**：床面積の 1 / 7（住宅）
- **有効採光面積**：窓面積 × 採光補正係数
- **必要換気面積**：床面積の 1 /20
- **有効採光面積**：外気に向かって開放できる実面積

有効採光面積＝W×A　{W：窓の面積 / A：採光補正係数}　$A=\frac{d}{h}\times\alpha-\beta$

用途地域	α	β	D	A の 修 正 値
① 住居系地域	6	1.4	7m	道に面しない場合 d≧D、A<1のとき ……A=1 d<D、A<0のとき ……A=0
② 工業系地域	8	1	5m	
③ 商業系地域 無指定地域	10	1	4m	道に面する場合 A<1のとき ……A=1



採光補正係数 $A=\frac{d}{h}\times\alpha-\beta$

■シックハウス対策で、内装材の使用制限と換気設備の設置義務、等がある。

居室内における化学物質の発散に対する衛生上の措置として、以下の対策をする必要があります。（※ 2）

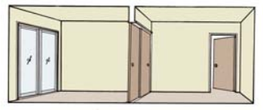
- **内装材の使用制限**　：規制対象とする建材の使用制限。
- **機械換気設備の設置**：居室に 24 時間換気の設置義務付け。
- **天井裏等の制限**　　：ホルムアルデヒド発散の少ない下地材とするか、天井裏等に換気設備を設置。

【関係条文】
※１）居室の採光及び換気　：法第 28 条、令第 19 条、令第 20 条
※２）シックハウス対策　　：法第 28 条の 2、令第 20 条の 4 ～ 9、平 14 国交告第 1113 ～ 1115 号

解決法

●居室に必要な有効採光面積と換気に有効な窓の面積を確保する

間取りを変更してつくる居室で、既存窓だけでは有効採光面積が不足する場合、構造耐力上問題のない範囲で窓を大きくしたり、構造補強をともなって窓を増設することが考えられますが、２室を１室にみなして計算する方法や、採光補正係数が３倍読みできる天窓（トップライト）を設置する方法など、既存の外壁を傷めずに必要採光面積を確保することも可能です。



２室採光：
ふすま、障子、その他随時開放できるもので仕切られた２室は、採光計算上その２室に限って１室と扱って良い

天窓採光補正係数：Ａ × 3
（Ａ：上欄で詳述する数値）

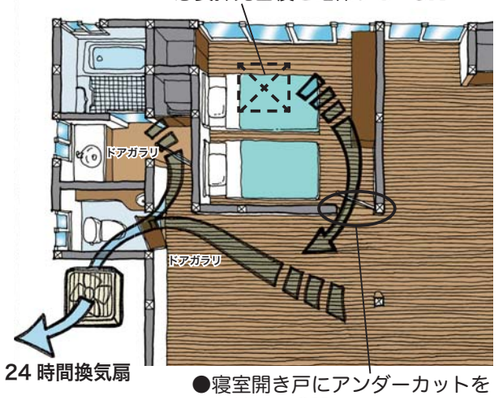
■間取りの変更では、24 時間換気の換気経路を確保する

シックハウス対策で設置する換気設備では、１つの換気設備で複数の居室の換気を行う場合、居室間の開き戸はアンダーカットや換気ガラリなどの通気措置がとられた建具とする必要があります。（引き戸は同様の通気措置がとられた戸とみなします）

戸に通気の措置がとられていない居室をつくる場合は、その居室に単独で 24 時間換気設備を設ける必要があります。

間仕切壁や出入口扉の変更をするリフォームでは、既存の機械換気設備（24 時間換気）の換気エリアと換気扇の能力を確認しながら、計画する必要があります。換気能力が不足する場合は換気扇の入替えや増設が必要です。

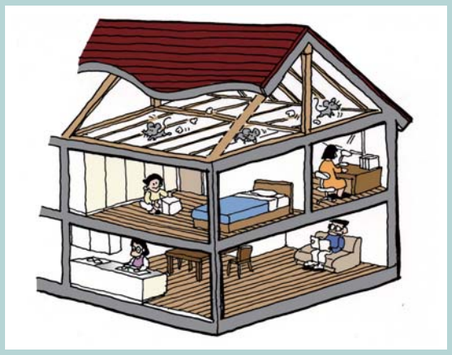
●寝室に天窓を設けて、
必要採光面積を確保する…OK



●寝室開き戸にアンダーカットを
つける…OK

3-2. 3) 小屋裏を活用するときは、容積率や階数の判定、荷重条件に注意！

リフォームの内容：小屋裏の空間を活用したい。



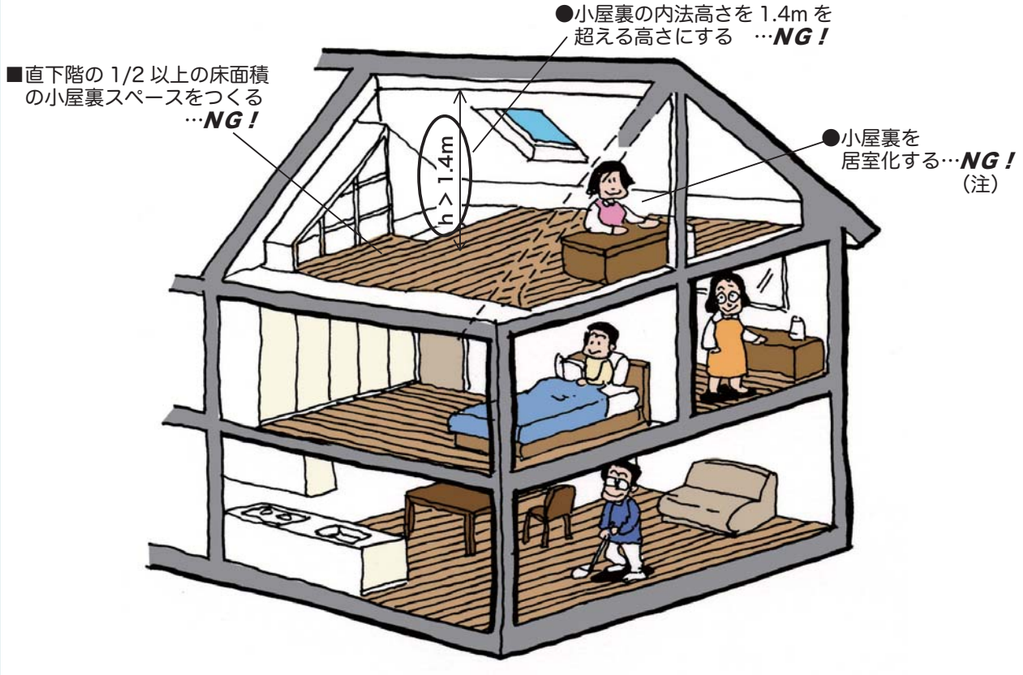
小屋裏　・小屋裏部屋をつくる
・小屋裏収納をつくる
・窓を設ける

チェック事項
☑小屋裏物置等の取扱いについて
☑壁量計算（参照Ｐ .43）
□シックハウス対策（参照Ｐ .45）

リフォームしようとして問題になりそうな状況

ポイント
・小屋裏部屋をつくる
・小屋裏収納をつくる

チェック
●小屋裏の用途は物置や収納に限定
■床面積と内法高さを限度内にする
◆小屋裏収納の規模により荷重を割増し



（注）木造２階建て住宅の小屋裏を居室にすると、全体が木造３階建ての住宅と判定され、建築確認申請が必要になります。その際は木造３階建てにかかる規定が新たに適用されますので、構造的にも大幅な改修が求められることになります。

床の増設（容積率・階数）、構造計算

法令等で決められていること

■●小屋裏物置等の部分の、床面積と階数の取扱いについて

小屋裏等に物置がある場合、その部分の最高内法高さが 1.4m 以下で、かつ水平投影面積がその直下階の床面積の１／２未満であれば、小屋裏等の部分については床面積に算入せず、階とみなしません。

小屋裏物置等は、小屋裏や天井裏、床下等の建築物の余剰空間を利用するものであり、用途については収納に限定されます。

◆荷重条件の割増しチェックが必要な場合

小屋裏物置等の面積が直下階の床面積の１／８を超え１／２未満の場合、内法高さと床面積に応じた面積を直下階の床面積に加算し、壁量計算をする必要があります。（※ 1）

【関係条文】
※１）加える面積を定める件　：平 12 建告第 1351 号

解決法

■小屋裏物置の内法高さを 1.4m 以下とする

平均天井高ではなく、内法高さの最大値で判断します。

■小屋裏物置の面積を直下階の 1/2 未満とする

●小屋裏利用は、用途を収納に限定する

◆小屋裏の利用面積が直下階の 1/8 を超えて、1/2 未満の場合は荷重条件の割増しをする

小屋裏を利用することは、階数や容積に加算しない範囲であっても、実際にはその分の建物の荷重が増すことになるので、構造耐力上の安全性の問題から、現状の構造耐力に問題がないかをチェックする必要があります。

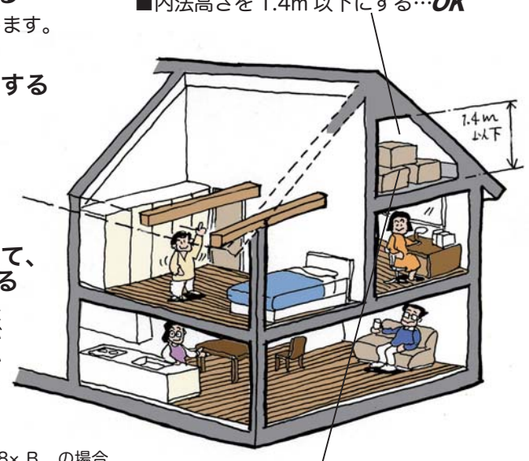
〈壁量計算で直下階の床面積に加算する面積ａの計算式〉

1／8×Ｂ＜Ａ＜1／2×Ｂ　の場合　ａ＝ｈ／2.1×Ａ

Ａ≦1／8×Ｂ　の場合　ａ＝0

ｈ：小屋裏物置の内法高の平均値（m）
（同一階に２以上あるときは最大の値）
Ａ：小屋裏物置の水平投影面積（㎡）
（同一階に２以上あるときは合計の値）
Ｂ：小屋裏物置が存する階の床面積（㎡）

●小屋裏を物置に利用する…***OK***
■内法高さを 1.4m 以下にする…***OK***



■直下階の 1/2 未満の床面積の小屋裏物置をつくる…***OK***

◆直下階の 1/8 を超え 1/2 未満の小屋裏物置をつくるのに、荷重条件の割増しチェックをする…***OK***

確認

小屋裏物置等の取扱いにおいて、以下に例示する事項などについては、個別の計画に応じて対応する必要があるため、計画の段階で建築主事等に相談することが必要です。

例：**小屋裏物置等を利用するためのはしご等の設置方法**
→固定階段はしごにすると、条件が付加される
：**窓等の開口部を設置する場合の目的、開口形式、大きさ**
→換気を目的とするガラリやルーバーサッシで、開口面積の上限が定められていることがある
：**ロフト形式の場合の設置高さ、面積制限**
→軒桁より下の位置に設けることを禁じていることがある

3-2. 4) 車庫を居室にしたり吹抜けに床をはるときは、容積率の算定に注意！

リフォームの内容：車庫を仕事部屋に、吹抜けに床をつくって子供部屋に。

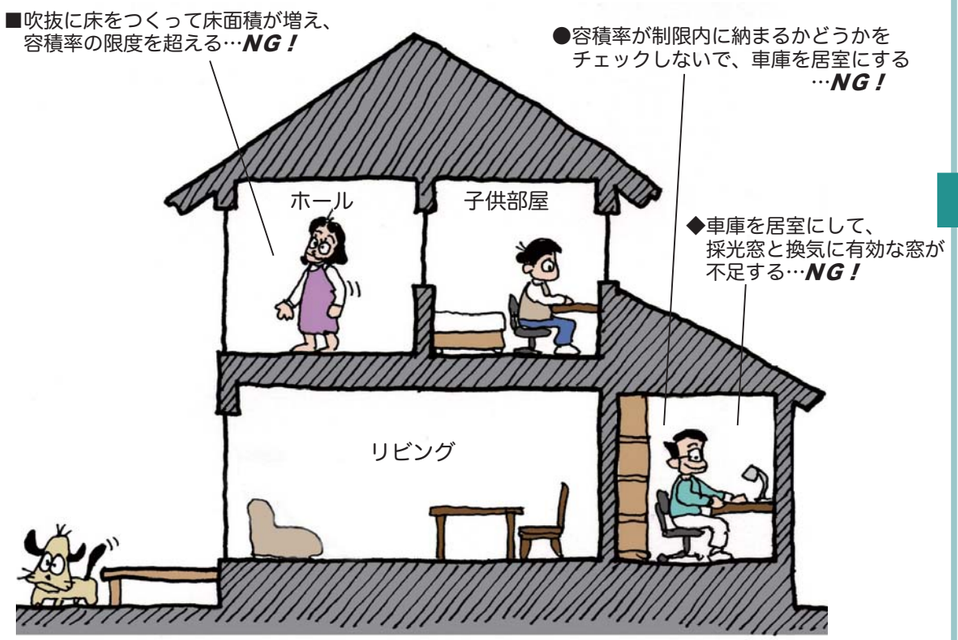
車　庫　・仕事部屋に改装する
吹抜け　・床を増設し、間取り変更で子供部屋をつくる

チェック事項
☑容積率の緩和
□防火地域・準防火地域（参照Ｐ .37）
□採光・換気（参照Ｐ .45）
□シックハウス対策（参照Ｐ .45）
□住宅用火災警報器（参照Ｐ .35）
□建築確認申請（参照Ｐ .53）
□壁量（構造耐力上必要な軸組等）（参照Ｐ .43）

リフォームしようとして問題になりそうな状況

ポイント
・車庫（非居室）を居室化する
・吹抜けに床を増設する

チェック
●容積緩和がなくなって容積率が増える
■床面積が増える
◆必要採光面積と換気に有効な窓の面積を確保する

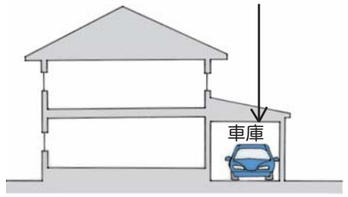


床の増設（容積率の緩和）

法令等で決められていること

●車庫の床面積は、容積率算定で緩和の対象となっている
　自動車車庫その他もっぱら自動車または自転車の停留や駐車のための施設の部分の床面積は、その建築物の延べ面積の１／５を限度として、容積率に算入されません。（※ 1）

■吹抜けは床面積から除外されているので、吹抜けに床をつくったら床面積に算入する



【関係条文】
※ 1）自動車車庫等の床面積　：令第２条第１項第４号、同条第３項

解決法

●容積緩和が無くなり、容積率の制限を超えていないかどうかを確認する
　自動車車庫に使用していた部分を居室にすることで、容積率が増加することに注意する必要があります。それまで自動車車庫の部分に適用されていた容積率算定の緩和が外れるためです。

［一般的な感覚からは、用途を変えただけなのに床面積が増えるというのは理解しにくい部分でもあります。］

　自動車車庫を他の用途に変更するリフォームでは、容積率算定の緩和が外れても、現状の建物が容積率の制限を超えていないかどうかを、確認する必要があります。

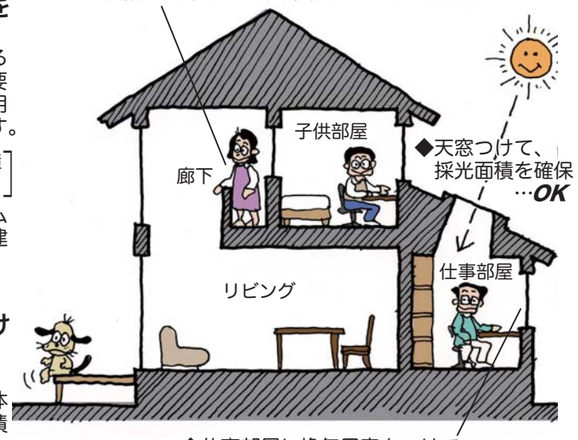
■容積率が制限内に納まるように吹抜けの床の増設を計画する
　吹抜けは床面積に算入されない部分なので、そこへ床をつくると床面積に算入し、建物全体の容積率も増えます。吹抜けでの床増設は容積率の制限内であれば可能です。
　また、床面積が増加する事により構造耐力上必要な壁量が増えるので、構造の安全性をチェックする必要があります。

◆居室化した部分の採光・換気を確保する
　自動車車庫を居室に変更すると、その部分に居室としての環境衛生上の措置が求められ、自然採光や自然換気を確保する窓の確保が必要となります。もとが自動車車庫であったため、居室に適用されるこれらの必要な窓が現状のままでは不足していることが多く、その場合は既設窓の拡張、窓の新設や増設といった改修が必要になります。
　また、シックハウス対策も欠かせません。

☆転落のおそれのある部分は、手すりを設ける
　２階以上の階にあるバルコニーやこれらに類する部分では、転落の防止のための手すりを設置する必要があります。（令第 126 条）
　その場合の安全上の必要な高さは 1.1m 以上で、手すり壁、さく等を設けます。

❗確認
　手すりの高さを測る場合、手すりの形状により必ずしも床からでは無い場合があります。手すりの側面を構成する面材の、横桟が露出していたり、格子状の組物である場合など、乗り越えるときの足掛かりとなるような形状の場合は、足掛かりとなる部分から必要高さを適用されることがあります。
　詳細について、計画の段階で建築主事等に相談しましょう。

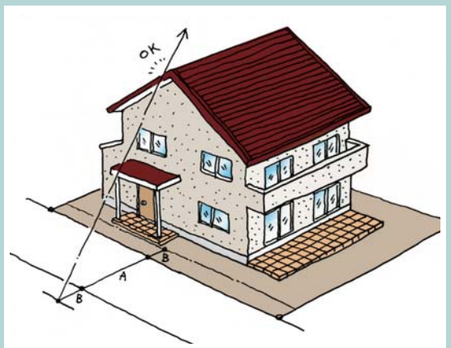
■容積率の制限内で納まるよう、増設可能な床面積で吹抜けに床をはり、廊下をつくる…**OK**



バルコニー等に設ける手すりの高さは、足掛かりとなる部分から 1.1m 以上必要と判断される事もあります。

3-2. 5) 小規模な増築でも、面積と建物高さに注意！

リフォームの内容：サンルームをつくる。軒下の空間に部屋を広げる。



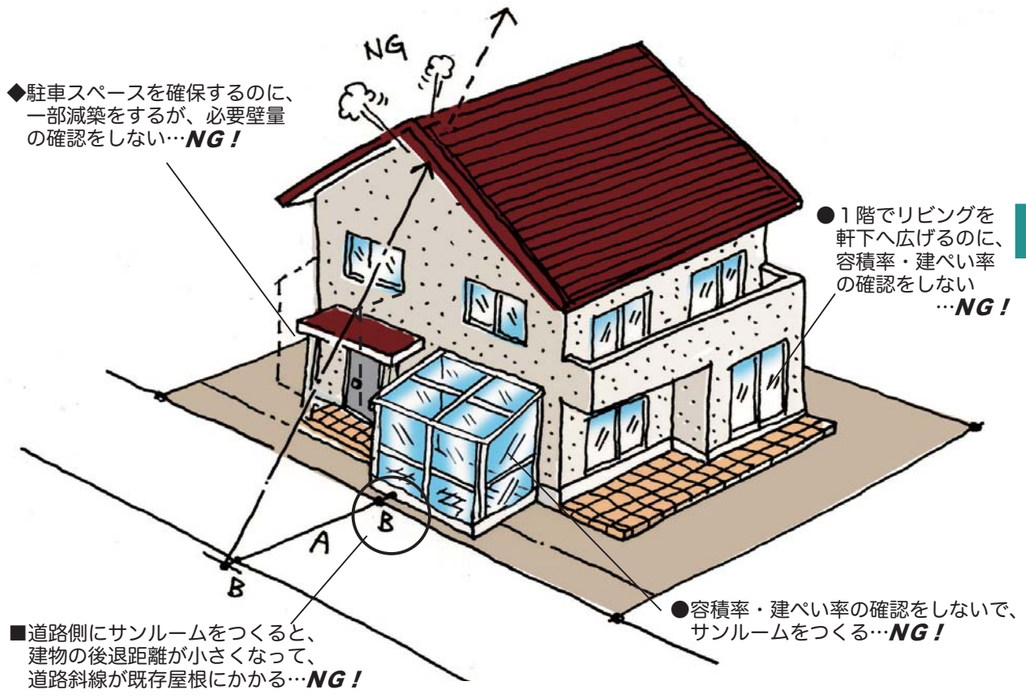
増　築　・植物の世話のためにサンルームをつくる
　　・１階のリビングを軒下分だけ広げる
減　築　・駐車スペース確保のため１階一部を減築する

チェック事項
☑建ぺい率・容積率　　☑斜線制限（セットバック）
☑構造（参照Ｐ .43）
□壁面後退（参照Ｐ .39）
□屋根、外壁の材質（参照Ｐ .37）
□シックハウス対策（参照Ｐ .45）
□採光（参照Ｐ .45）
□確認申請（参照Ｐ .53）

リフォームしようとして問題になりそうな状況

ポイント
・敷地は、防火地域及び準防火地域以外の地域
・軒下を屋内化する、サンルームをつくる
・道路側で増築し、後退距離が小さくなる
・建物の一部を減築をする

チェック
●床面積が変わる（建ぺい率・容積率）
■前面道路に対する後退距離が変わる
◆減築でも、必要壁量の確認が必要

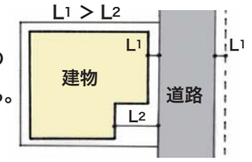


法令等で決められていること

●建ぺい率が制限されている
建ぺい率（※１）の制限は、用途地域（※２）に応じて行われています。

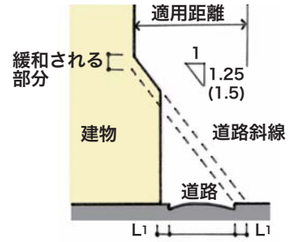
●容積率が制限されている
容積率（※３）の制限は、用途地域に応じて行われています。都市計画によって指定される指定容積率と、前面道路幅員による制限とがあり、いずれか厳しい方の限度によります。

■建物が建てられる高さが制限されている
〈絶対高さの制限〉（※４）
第一、第二種低層住居専用地域　―　10m 又は 12m



セットバックの最小距離 L1 を後退距離とする。

〈斜線制限〉（※５）
敷地境界線から建物の各部分までの水平距離に対する高さの比率で制限。
道路斜線：道路に採光と通風を確保するための斜線制限で、用途地域と容積率制限の限度により、勾配と適用距離が定められています。道路境界線から後退（セットバック）して建てる場合、離れた距離分だけ前面道路の反対側の境界線も離れたとみなし、幅員に加算する事で制限が緩和されます。
隣地斜線：隣地の日照と通風などの環境確保のための高さ制限で、隣地境界線からの斜線制限（高さ 20m 又は 31m を超える部分）
北側斜線：北側の隣地の日照確保に配慮するための高さ制限で、北側隣地の真北方向の斜線制限（高さ 5m 又は 10m を超える部分）



高さの算定：道路中心からの高さ
（その他の斜線制限は地盤面からの高さ）

【関係条文】
※１）建ぺい率　：法第 53 条
※２）用途地域　：法第 48 条
※３）容積率　　：法第 52 条
※４）建築物の高さの限度　：法第 55 条
※５）建築物の各部分の高さ　：法第 56 条

解決法

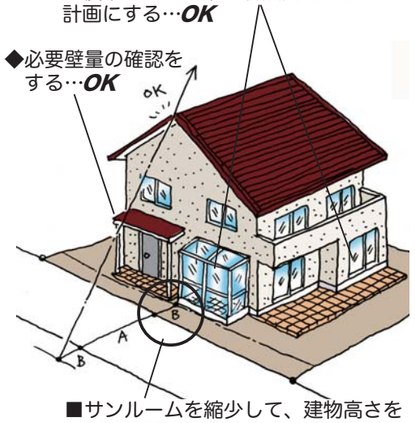
●床面積の増加は建ぺい率と容積率の制限内にする
バルコニー下に居室を拡張したり、サンルームの設置、収納付き出窓の設置は、いずれも床面積の増加を伴う工事です。

■後退距離を変更する増築では、斜線制限に建物がかからない計画にする
これら床面積の増加が容積率と建ぺい率の限度内でも、壁面の敷地境界線からの後退距離を変更することになるので、建物全体にかかる斜線制限の見直しが必要になります。
増築で制限を超える部分、または後退距離が小さくなることで、既存建物の高さに制限を超える部分を生じてしまう場合は、増築範囲の縮少を検討する必要があります。

◆増築と改築を行う場合に判断の対象となる面積は、増減相殺ではない
増築と改築を同時に行う場合、増築と改築にかかる面積は、面積の増減を相殺した結果の床面積ではなく、増築と改築にかかる部分の床面積の合計により、判断します。
床面積が減る工事のみを行う場合であっても、面積や壁量を変更することになるので、構造耐力上の安全性をチェックする必要があります。

●床面積が増える分と減る分を確認して、容積率と建ぺい率が制限内におさまる計画にする…OK

◆必要壁量の確認をする…OK



■サンルームを縮少して、建物高さを斜線制限内におさめる…OK

❗確認
隣地斜線と北側斜線は、用途地域により適用を受ける制限です。また、絶対高さや斜線制限がかかる地区として他に高度地区があり、都市計画で定められています。リフォームに際して事前にチェックしましょう。

3-2. 6) 小規模な増築でも、建築確認申請が必要な地域があることに注意！

建築確認申請が必要なもの、延焼部の防火性能
構造耐力、シックハウス対策

リフォームの内容：水廻りを快適にするために、小さい増築をしたい。

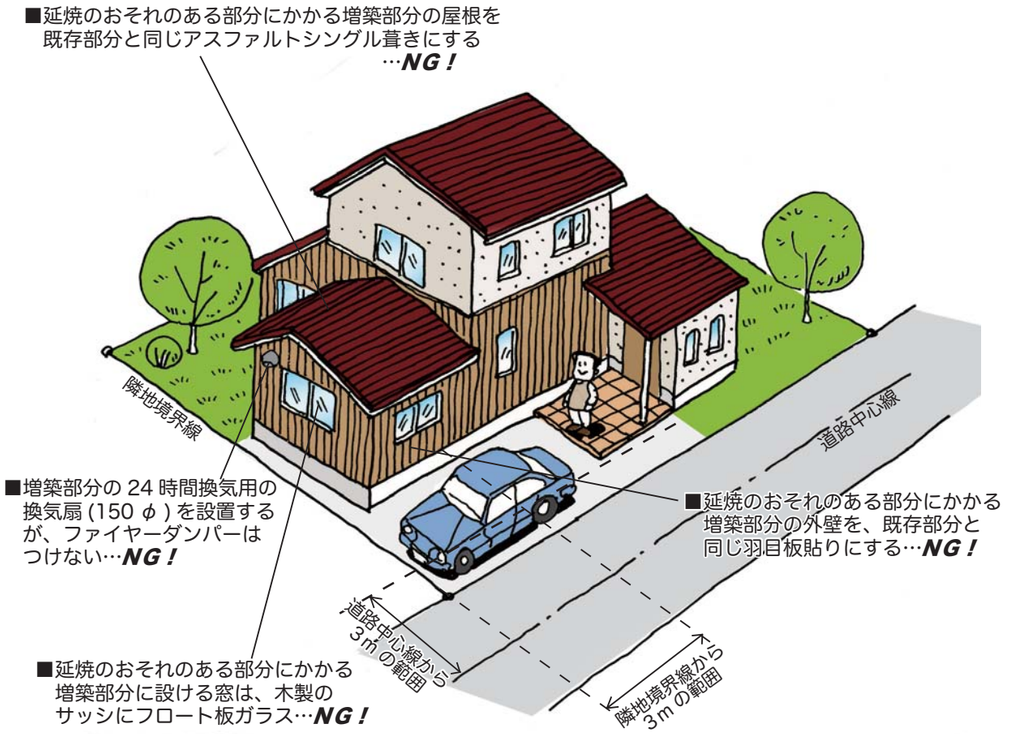
外　壁　・浴室と洗面廻りを、８㎡ほど増築する
　　・外壁は既存部分と同じ羽目板張りにする
開口部　・増築した外壁面に、窓と換気扇を設ける
屋　根　・増築部の屋根はアスファルトシングル葺き

チェック事項
☑建築確認申請
☑防火地域・準防火地域・法 22 条区域（参照Ｐ .37）
☑延焼のおそれのある部分（参照Ｐ .37）
☑壁量（構造耐力上必要な軸組等）（参照Ｐ .43）
☑シックハウス対策（参照Ｐ .45）
□斜線制限（参照Ｐ .51）

リフォームしようとして問題になりそうな状況

ポイント
・敷地は、準防火地域に指定されている地域内
・増築する部分が延焼のおそれのある部分にかかる

チェック
●防火地域又は準防火地域は増築に建築確認申請が必要
■延焼のおそれのある部分の防火性能を確認
◆構造耐力確認、シックハウス対策も必要



法令等で決められていること

●建築確認申請（※ 1）が必要な増改築

建築基準法第６条第１項第４号に該当する建築物の増改築で、建築確認申請が必要なものは次のとおりです。

・**防火地域又は準防火地域内の場合**　：面積に関わらず、増改築には建築確認申請が必要。
・**防火地域及び準防火地域以外の場合**：１０㎡を超える増改築について建築確認申請が必要。

増　築：既存建物に建て増しをする、又は既存建築物のある敷地に、新たに建築すること。
改　築：建築物の全部又は一部を除去し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後に引き続き、従前の用途、規模及び構造が著しく異ならないものをつくること。
修　繕：既存の建築物の部分に対し、概ね従前と同等の形状、寸法、材料により行う、補修的な工事をさす。
模様替：既存の建築物の部分に対し、概ね従前と同等の形状、寸法によるが、材料や構造などを変えて行う工事をさす。

【関係条文】
※１）建築確認申請　：法第６条

解決法

●防火地域又は準防火地域では、10㎡以下の小規模な増築も建築確認申請をする

敷地が防火地域または準防火地域に指定された地域内のときは、規模によらず、増築には建築確認申請が必要となります。工事を着手するには、確認済証の取得、その他必要な手続きを行うことが必要です。

■防火地域又は準防火地域では延焼のおそれのある部分の防火性能を守る

木造建築物の場合、増築部分が延焼のおそれのある部分にかかるときは、既存部分の外装と同じ材料で増築部分を仕上げられるとは限りません。当該増築部分については、防火性能を満足する外壁・軒裏としなければなりません。なお、外壁の開口部には、防火設備が必要となります。

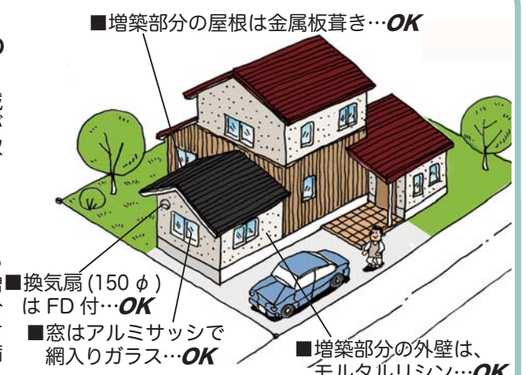
◆構造耐力の安全性を確認する

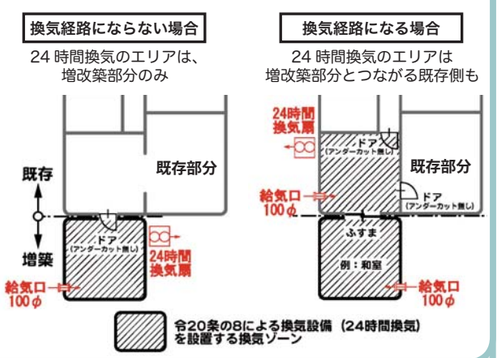
構造耐力上必要な壁量をチェックする必要があります。また、増築する部分の基礎の構造は既存建物と同じとし、一体化させます。

◆ 24 時間換気の換気エリアに注意する

増築部分と既存部分の仕切りの建具が、換気経路となる場合、ならない場合とで、既存部分への 24 時間換気設備の適用範囲が違ってきます。

既存部分の換気設備の能力が増築して増える範囲を負担できる場合や、既存の換気扇を交換して能力を上げることで増築した範囲の換気量を負担する場合は、増築部分と既存部分の仕切りの建具は、換気経路となる建具（引き戸、ドアガラリ、アンダーカット等の通気の措置がされている戸）とする必要があります。





【規定を守らないと・・・】
延焼のおそれのある部分は内外からの火災を食い止める生命線。この部分の防火性能をおろそかにして火災や事故が拡大すれば、設計者及び施工者ともに、責任は免れない。

3-3. 1) 高層階住戸の改修では、内装の不燃性能に注意！

リフォームの内容：内装をムクの木材で仕上げたい。

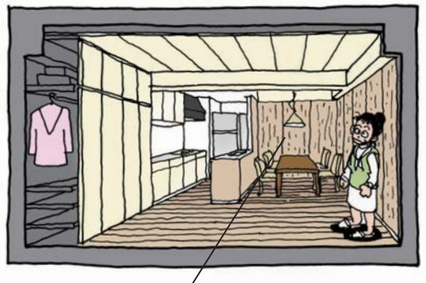
内　装　・低層住戸にならって、内装をムクの木材で模様替えする

チェック事項
☑高層階の住戸の内装制限
☑防火区画
☑シックハウス対策（参照Ｐ .45）
□住宅用火災警報器（参照Ｐ .35）

リフォームしようとして問題になりそうな状況

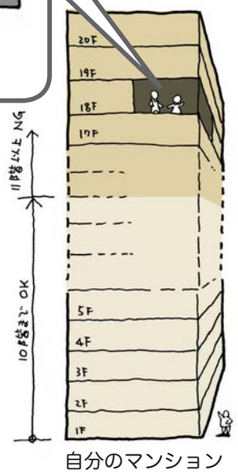
ポイント
・11 階以上の階にあるマンション住戸
・100㎡＜住戸面積≦ 200㎡
・内装の改修

チェック
●防火区画の面積により、内装制限がある
●内装は準不燃材料以上にする（下地共）
■内装工事はシックハウス対策が必要

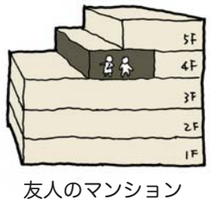


●床面積が 100㎡を超える高層住戸で壁をムクの木材でつくる…***NG！***

友人のマンションリフォームを参考に、同じことをやろうと思ったんだけど…。



自分のマンション



友人のマンション

防火区画、マンションの高層階住戸の内装画

法令等で決められていること

● 11 階以上の高層階では、区画面積 100㎡以内ごとに防火区画することが義務づけられている

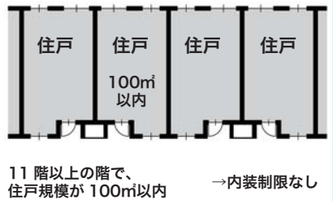
大規模建築物は、内部で火災が発生した場合に火災の拡大を防ぎ、被害を最小限にとどめ、避難が円滑に行えるよう、内部を防火区画することが義務付けられています。共同住宅は、この適用を受ける建築物です。

はしご車が届かず消火活動が制限される **11 階以上の高層階では、100㎡以内ごとに防火区画する**（※ 1）ことが義務付けられていますが、次の条件を満たす場合、防火区画の区画面積が緩和されます。

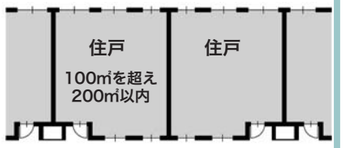
区画された部分について、
・内装、下地とも準不燃材料とする場合、200㎡以内ごとの区画（※ 2）
・内装、下地とも不燃材料とした場合、500㎡以内ごとの区画（※ 3）

通常、マンションは１住戸ごとに防火区画されているので、住戸規模が 100㎡を超え 200㎡以内の住戸は、既存の内装が下地とも準不燃材料以上の性能でつくられていることになります。この性能を確保することがリフォームでも求められます。

一方、住戸単位で防火区画されているマンションで、住戸規模が 100㎡以内の住戸には、内装制限は適用されません。



11 階以上の階で、住戸規模が 100㎡以内　→内装制限なし



11 階以上の階で住戸規模が 100㎡を超え、200㎡以内　→内装制限あり

【関係条文】
※１）高層区画　　：令第 112 条第５項
※２）高層区画の緩和　：令第 112 条第６項
※３）高層区画の緩和　：令第 112 条第７項

解決法

●内装制限を受ける場合の壁の適用範囲は、床から 1.2m を超える部分

住戸規模が 100㎡を超えているマンションの場合、内装仕上げを準不燃材料以上 (下地とも) とし、防火区画を 200㎡以内ごとにしていると考えられます。

この内装制限が適用される範囲は、天井と壁（床から 1.2m 以下の部分を除く）なので、その部分の下地と内装仕上げを準不燃材料か、それ以上の不燃性能をもつ材料でつくる必要があります。

なお、主要構造部を耐火構造としたマンションの場合、火気使用室にかかる内装制限は適用されません。

住戸面積が 100㎡以下に区画されていれば、壁のムク板貼りは可能！

●壁と天井は準不燃材以上（下地とも）…***OK***

●壁のムク板貼りは、腰壁の部分にする…***OK***

■シックハウス対策をおこなう

マンションの住戸リフォームもシックハウス対策が必要です。内装材料の使用規制、24 時間換気設備の設置について、基準に適合する必要があります。

☆給排水ガス設備等の改修では、配管の区画貫通処理をおこなう

共用部分と専有部分の配管の接続箇所があるパイプスペースやメーターボックス内へ配管を壁貫通させるときは、配管の区画貫通処理が必要です。

❗ 確認

造り付け家具の場合は、天井や壁と一体とみなされることがあるので、内装制限の適用を受けるかどうかの判断を建築主事等に相談しましょう。

【規定を守らないと・・・】
防火区画に関わる内装制限なので、この規定を守らないと火災発生時の被害拡大につながる問題となる。

3-3．2) 内装や設備を改修するときは、遮音性能と専有・共用部の区分に注意！

遮音性能、共用部分 (躯体、開口部、給気口)

リフォームの内容：内装を全面リフォーム、窓は断熱性を持たせたい。

内　装　・床をフローリングにする
開口部　・玄関ドアに防犯用の補助錠を取付ける
　　　　・インターホンをカメラ付きに取替える
　　　　・断熱用として、内サッシを取付ける
設　備　・ユニットバスを設置する

チェック事項
☑遮音性能
☑専有部分の修繕等
☑シックハウス対策（参照P .45）
□住宅用火災警報器（参照P .35）

リフォームしようとして問題になりそうな状況

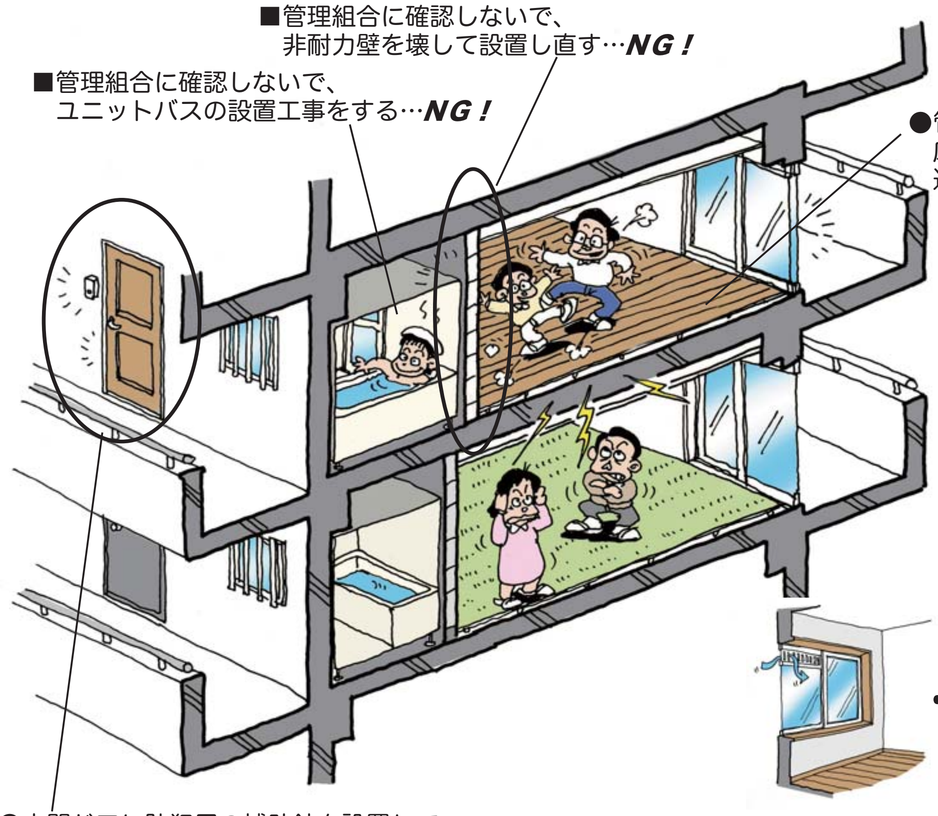
ポイント
・玄関扉、インターホンは共用部分
・非耐力壁のハツリ、解体等
・床をフローリングにする

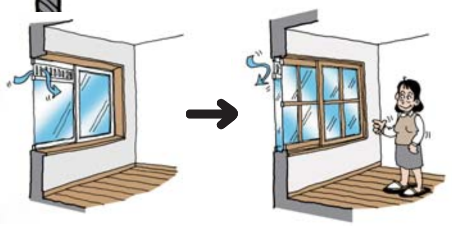
チェック
●共用部分と専有部分の確認をする
■管理組合に確認する
◆フローリングには、遮音性能が必要

■管理組合に確認しないで、
非耐力壁を壊して設置し直す…***NG！***

■管理組合に確認しないで、
ユニットバスの設置工事をする…***NG！***

●管理組合に確認しないで
床をフローリングにし、
遮音性能も特に気にしない
…***NG！***





●玄関ドアに防犯用の補助錠を設置して、
インターホンもカメラ付きのタイプに
取替える…***NG！***

☆給気ガラリ付きのサッシに内サッシを
取付けて、給気口を塞いでしまう
…***NG！***

マンション共通事項：管理規約はマンション個別に定められているので、それぞれの管理規約を確認してからリフォーム計画をすることが必要です。

法令等で決められていること

●マンションには、共用部分と専有部分が定められている

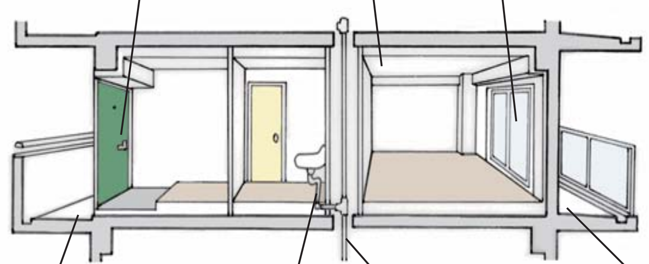
１棟の建物に構造上区分された複数の独立住戸があるとき、それぞれの区分に所有権を認めると共に所有権を認めない共用部分(一部の共用に供されるべきでない部分)について法により位置付けられています。(※1)

■区分所有者が管理組合を設置する権利が保護されている

区分所有者（住戸の所有者＝住民）全員で構成される管理組合を設置し、共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とするマンション管理上の規約を定め、管理者を置くことができるとされています。（※ 1）

●専有部分の範囲（※ 2）

専有部分：住戸番号を付した住戸で、構造物の帰属は、以下のとおり。
1）天井、床及び壁は、躯体を除く部分が専有部分
2）玄関扉は、錠及び内部塗装部分が専有部分
3）窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれない



■専有部分の修繕等（※３）

マンションの住戸リフォーム（専有部分の修繕）の実施には、共用部分に関係してくる事もあることから、あらかじめ管理組合の理事長にその旨を申請し、書面での承認を受けなければならないとされています。

工事の具体例：
●床のフローリング
●ユニットバスの設置
●構造体に直接取付けるエアコンの設置
●排水立て管への接続の取替え
●間取りの変更　　　など

【関係条文】
※1）区分所有、共用部分、管理組合　：建物の区分所有等に関する法律第１条～第３条
※2）専有部分の範囲、共用部分の範囲　：マンション標準管理規約 (単棟型) 第７条、第８条
※3）専有部分の修繕等　：マンション標準管理規約 (単棟型) 第１７条

解決法

■管理規約を確認して必要な手続きをとる

管理規約はマンションごとに個別で定められおり、利用制限の具体的内容が取り決められています。外観を構成する部分については加工等を禁止し、構造体については変更を禁止する等の内容が盛り込まれています。

マンションの住戸リフォームでは、専有部分と共用部分の範囲を確認し、管理規約に定める仕様や要件を守り、管理組合に確認をしてリフォームをすすめることが、トラブルを招かないためには重要です。

◆使用細則に定める細かいルールも確認する

管理規約のほか、詳細な仕様や部分ごとの用法について、使用細則で定められています。リフォームの内容が工事可能かどうかを事前に確認します。
例：床をフローリング貼りとする場合の遮音性能のレベル
　：設備機器、契約電力量等、設備使用に関する事項　など

躯体ではない非耐力壁であっても、それらを対象にハツったり工事することは、工事中に音や振動が発生することからトラブルの原因になりやすく、管理組合になかなか許可されないこともあるので、注意が必要です。

3-3. 3) 設備の変更では、共用部分の設備配管・設備配線に注意！

リフォームの内容：給排水・ガス設備の更新、電気容量を増やす。

排水設備　・ディスポーザを設置する
ガス給湯　・給湯器の号数を大きくする
電気設備　・陶芸窯を使うために契約電力を増やす
換気設備　・キッチンの排気用ファンの能力を上げる

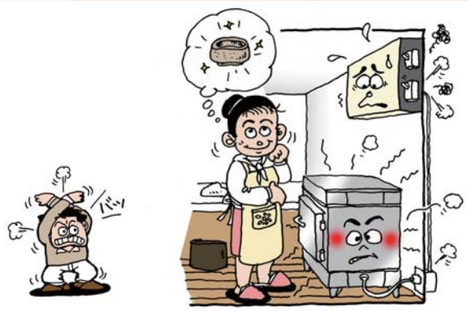
チェック事項
☑共用部分（共用配管、共用配線）
☑排水接続（参照Ｐ .41）
☑専有部分・共用部分（参照Ｐ .57）
□専有部分の修繕等（参照Ｐ .57）
□マンションリフォームで注意したいこと（参照Ｐ .28）

リフォームしようとして問題になりそうな状況

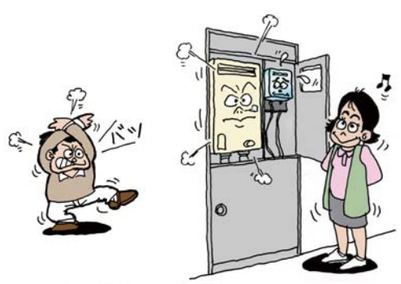
ポイント
・設備に関わるリフォーム

チェック
■管理組合に確認する
●共用部分のサイズや仕様で制限がある
●一戸で契約できる電力に上限がある

●管理組合に確認しないで、
ディスポーザーを設置する。…***NG！***



●管理組合に確認しないで、
電気の契約電力を増やす…***NG！***



●管理組合に確認しないで、
給湯器の号数を増やす…***NG！***

●管理組合に確認しないで、共用ダクトでの
排気ファンの能力を大きくする…***NG！***

マンション共通事項：管理規約はマンション個別に定められているので、それぞれの管理規約を確認してからリフォーム計画をすることが必要です。

共用部分（共用配管、共用配線 等）

法令等で決められていること

■共用部分の設備の取扱い
　専有部分の専用に供される設備のうち、共用部分内にある部分以外のものは専有部分とする（※１）とあり、専用に供されるか否かは、設備機能に着目して、管理組合により決定されます。

●専有部分の設備配管・配線は共用部分と整合させる
　給排水やガス、電気の設備機器・器具等は、いずれも単体で機能するものではなく、サービス供給側の本管や幹線等に接続されてはじめて機能する住宅機器です。よって、専有部分内にある専用に供させる設備であっても、その能力や容量等は、共用部分に位置づけられている本管や幹線のサイズにより上限があります。

共用部分：共用部分の範囲は以下のとおり。

１）玄関ホール、廊下、階段、ＥＶホール、ＥＶ室、電気室、 機械室、ＰＳ、ＭＢ（給湯器ボイラー等の設備を除く）、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上テラス、車庫等専有部分に属さない「建物の部分」

２）ＥＶ設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、 火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水官については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」

３）管理事務室、管理用倉庫、集会室及びそれらの附属物

マンション標準管理規約　別表第２

【関係条文】
※１）専有部分の範囲　：マンション標準管理規約 (単棟型) 第７条第３項

解決法

●専有部分の設備機器・器具は、共用部分の配管や配線のサイズと能力に見合う計画にする

ガス給湯器：
　ガス給湯器の号数をあげる時は、ガス本管サイズによる使用限度内とする必要があります。

電気機器・器具：
　マンションの住戸１戸当りで契約可能な電気量に上限があるので、限度内に納まるようにします。また、空調機、ＩＨクッキングヒーター、食洗機等の設置では、専用回路の電源が必要になることがあるので、事前にチェックをします。

共用ダクト方式での排気ファン：
　共用ダクト方式のマンションでは、排気ファンの能力を極端に上げてしまうと、他の住戸に逆圧がかかってしまうことがあるので、従前のファンと同等の能力で計画するようにします。

●ディスポーザー（参照：P.41）
　ディスポーザーは、キッチン流しに設置し、生ゴミを粉砕して水と一緒に排水させる仕組みのため、下水処理施設の処理負担は大きく、条例でディスポーザーの設置を禁止する自治体もあります。
　ディスポーザーを設置する場合は原則として、排水処理槽等を併設した、**ディスポーザー排水処理システム**としての設置が求められます。マンション住戸の排水は戸建て住宅と違い、共用部分の排水管にまず接続されるので、ディスポーザーの導入にあたってはマンション全体で検討し、共用設備として処理槽の設置を含めて計画するのが有効です。

ディスポーザー排水処理システム

●設備のグレードアップ
　ディスポーザーと同様に、マンションの住戸一戸当りで契約可能な電気量の上限を上げたり、ガス本管サイズを太くしたり、共用ダクトの場合の排気能力を上げるには、マンション全体で検討し、共用部分の設備を改修する整備計画となります。

❗確認
　設備用の点検口が住戸内に設けられている場合があります。リフォームの時に、塞いだり隠したりしないように注意する必要があります。

3-3. 4) バルコニーへの設置物や使い方には、共用部であることに注意！

共用部分（バルコニー）、避難器具

リフォームの内容：ガーデニングを楽しんだり、設備を設置したい。

バルコニー　・エアコンの室外機を設置する
・スノコを敷き込んで床段差を無くす
・ガーデニングを楽しむために、プランターを設置する

チェック事項
☑避難経路
☑避難ハッチ
☑共用部分の専用使用権（参照Ｐ .57）

リフォームしようとして問題になりそうな状況

ポイント
・避難経路になっているバルコニー
・避難ハッチが設けられている
・バルコニーは専用使用権が認められた共用部分

チェック
●避難上支障となる物品を置いてはいけない
■避難ハッチを塞がない
◆管理組合に確認する

●バルコニーを広く使えるように、室外機を隣戸との隔て板に寄せて設置し、避難経路を塞ぐ…***NG！***

●大きなプランターを置いて、避難経路を塞ぐ…***NG！***

◆スノコ床を敷き込んで、雨水ドレンを塞ぐ…***NG！***

■床にスノコを敷き込んで避難ハッチを塞ぐ…***NG！***

マンション共通事項：管理規約はマンション個別に定められているので、それぞれの管理規約を確認してからリフォーム計画をすることが必要です。

法令等で決められていること

☆避難器具の設置に関する基準が定められている

共同住宅の２階以上の階または地階において、階の収容人員が 30 人以上（下階に共同住宅以外の用途の防火対象物がある場合は 10 人以上の場合もある）となる場合、消防法に基づく避難器具の設置が必要です。（※ 1）

●■避難はしご（つり下げはしご）の技術基準が定められている

安全かつ容易に避難することができる構造のバルコニー等に設け、取付け具は避難器具用ハッチ（避難ハッチ）とすることとされています。（※ 2）

避難経路とするバルコニーでは、隔て板等の近傍に避難上支障となる物品を置いてはいけません。（※ 3）

◆バルコニー等の専用使用権（※ 4）

バルコニー等とは、バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する専用庭及び屋上テラスなどの共用部分をさし、専有部分と一体として取扱うのが妥当であるため、区分所有者がこれらの専用使用権を有することが認められています。一方、良好な状態に管理する義務を負うこととなります。

通常の用法のほか、管理のために必要な範囲内において他の者の立入りを受ける等の制限を伴います。また、工作物設置の禁止、外観変更の禁止等は使用細則で物件毎に言及されています。

【関係条文】
※ 1）避難器具に関する基準　：消防法施行令第 25 条
※ 2）避難器具に関する基準の細目　：消防法施行規則第 27 第 1 項第 5 号
※ 3）避難上有効なバルコニー　：平 17 消防庁告示第 3 号
※ 4）バルコニーの専用使用権　：マンション標準管理規約第１２条

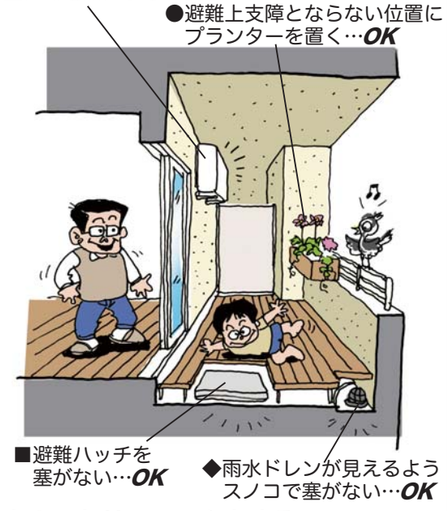
解決法

●避難経路であるバルコニーには避難上支障となる物品を置いてはいけない

マンションの場合、避難経路とされたバルコニーには、各階に基準による数の避難ハッチが設けられており、避難ハッチのあるバルコニーの部分へ水平移動ができるよう、バルコニーの住戸間の隔て板が、容易に破壊できる構造となっています。

避難経路となっているバルコニーに室外機を設置したり、プランターを置くときは、避難上支障とならない位置にしなければなりません。

なお、バルコニーに室外機を設置する際、外壁に設備用スリーブがなくて新たにあける場合は、管理組合に確認する必要があります。



■避難ハッチをふさがない

避難ハッチのある部分は、避難ハッチが常に使用可能な状態になっていなければならないので、避難ハッチの部分のスノコをくり抜き、使用に支障のないようにします。

また、避難ハッチの設置場所に、避難器具である旨及び使用方法を表示する標識が設けられているので、これを撤去したり、隠すような行為もしてはいけません。

◆共用部分であるバルコニーでは、定められた用法を守ったリフォームをする

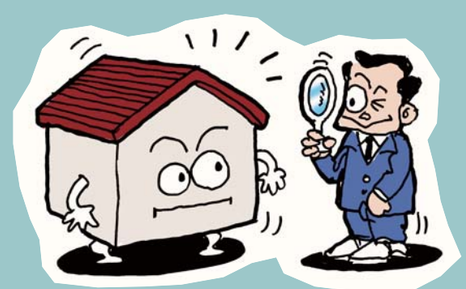
バルコニーは専用使用権を認められた共用部分です。工作物設置の禁止、外観変更の禁止等の禁則事項が、マンションごとに使用細則で定められていますので、マンション個々の管理規約や使用細則を調べ、管理組合に確認する必要があります。

また、通常の用法を守ったリフォームにとどめ、居住者による安全上の管理が必要だということを説明する事も大事です。雨水ドレンの目詰まりによる下階への漏水誘発、設置物が大風で飛散して与える他者への損害、足掛かりとなる物を置いて起こる幼児の転落事故など、居住者の管理で防ぐべきトラブル、事故が多くあるからです。

【規定を守らないと・・・】
避難経路の幅員不足・避難ハッチの塞ぎは、火災発生時の避難を阻害し、人命にかかわる被害の拡大を招く。

第４章

リフォームの法令確認



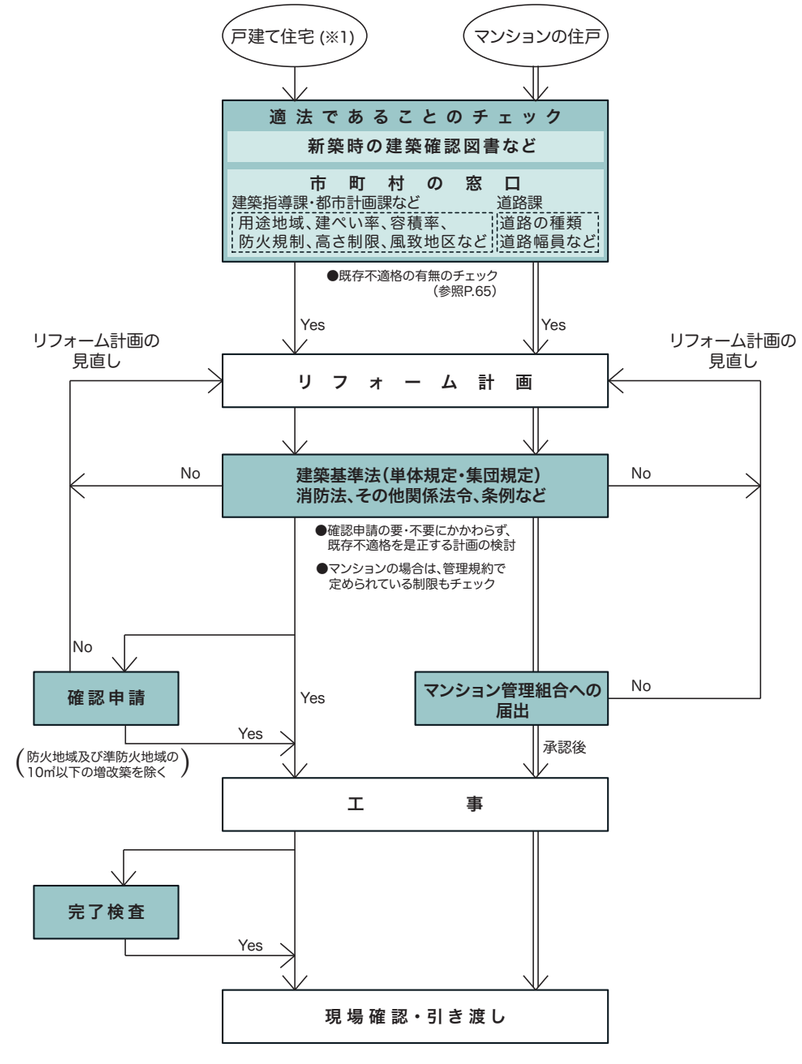
第４章　リフォームの法令確認

リフォーム計画は始めに、従前（リフォーム前）の住宅または住戸が、関係法令に適合しているかをチェックする必要があります。適合していない部分がある場合は、リフォーム計画とともに是正することを検討する必要があります。

戸建て住宅（※１）のリフォーム計画は、関係法令の適合性のチェックの他に、一定の条件において建築確認申請が必要になることがあります。

マンションの住戸リフォームは、関係法令の適合性のチェックの他に、当該マンションの管理規約と照らし、リフォームに関する制限事項を確認することが必要になります。

チェックフローの一例



※１）建築基準法第６条第１項第四号に該当する建築物の場合

●既存不適格建築物

既存不適格建築物とは、建てた時点では法令に適合した建物だったものが、その後の法改正などによって、現行の法令には適合しなくなってしまったものをいいます。

建築基準法における耐震関係規定などの法改正や容積率・建ぺい率、用途地域などの指定の見直し等により、住宅の構造強度が不足したり、延床面積や建築面積が制限を超えてしまう場合がこれにあたります。

既存不適格建築物は、現行法令に適合しなくなった経緯から、違反建築物ではありません。しかし、現在における建物の安全性を確保するためにも、リフォームの機会に不適格の部分を是正することが大事です。

建築確認申請が必要となるリフォーム、確認申請が不要でも一定の規模以上のリフォームでは、従前の建物が既存不適格建築物である場合、リフォームする部分の計画だけでなく、不適格の部分を是正し、現行法令に適合させることも要求されます。

●既存不適格建築物に関する規制の合理化

建築基準法の平成 16 年の改正（平成 17 年施行）で、既存不適格建築物に関する規制の合理化から、一定の場合に既存部分は後で改修することが可能となりました。これにより、不適格事項を一度に是正するには多額の工事費を要すため、なかなか手がつけられなかった既存不適格建築物のリフォームがしやすくなってきています。（法 86 条の 7,8）

さらに、既存不適格建築物の増築や改築において、増築部分または改築部分が現行基準に適合していれば、既存部分に現行の構造耐力規定に不適合があっても、一定の基準に適合していれば良いこととされました。（令第 137 条の 2）

また、耐震改修法に基づく計画の認定を受ける改修工事では、所管行政庁が計画の認定をしたとき、建築基準法による確認済証の交付があったものとみなされます。その際の既存不適格の是正は、状況によりやむを得ないと認められたものは除外されますので、耐震改修を目的としたリフォームでは、この制度を利用することも考えられます。（耐震改修法第８条）

索引

索　引

〈リフォームの内容別〉

外装の更新・変更 …… 37、39、51、53、61
内装の更新・変更 …… 31、33、35、45、47、49、55、57
部屋（室）の用途変更 …… 31、33、35、43、45、47、49
間仕切りの変更 …… 31、33、43、45、47、49、57
間取りの変更 …… 31、33、35、43、45、47、49、51、53、55、57
開口部の改修 …… 33、37、39、43、45、47、49、53、57
キッチンの改修 …… 31、33、35、41、55、57、59
浴室、洗面所、便所の改修 …… 43、45、53、55、57、59
高齢化への対応 …… 43
給排水、ガス給湯設備の変更 …… 31、33、35、41、57、59、61
冷暖房設備の変更 …… 35、57、59、61
換気設備の変更 …… 33、35、37、45、49、53、55、57、59
電気設備の変更 …… 31、33、35、57、59
バルコニーの改修、設置 …… 39、49、51、53、57、61
外構の変更 …… 39、41、51
共同住宅の全面改修 …… 55、57、59、61
戸建て住宅の増築 …… 31、33、35、37、39、41、43、45、47、49、51、53

〈部位別〉

屋根 …… 37、41、51、53
外壁 …… 37、39、51、53
窓・玄関扉 …… 33、37、39、45、47、49、53、57
内部建具 …… 31、33、43、45、53
間仕切壁 …… 35、43、45、49、53、55、57
外構 …… 39、41、51

〈部屋別〉

玄関 …… 37、53、57
キッチン …… 31、33、41、59
居室 …… 31、35、43、45、47、49、51、53、55、57
浴室 …… 41、43、45
トイレ …… 41、43、45
小屋裏 …… 47
バルコニー …… 39、41、49、51、53、61
車庫 …… 41、49

住宅リフォーム業者のための
知っておきたいリフォーム関係法令の手引き　作成委員会

委員長　伊　藤　　弘　（独）建築研究所　理事
主　査　藤　本　秀　一　（独）建築研究所　住宅・都市研究グループ　主任研究員
委　員　角　倉　英　明　国土交通省　国土技術政策総合研究所　住宅研究部　住宅生産研究室　研究官
委　員　海　野　　敦　（独）住宅金融支援機構　ＣＳ推進部　技術支援グループ長
委　員　平　野　正　利　（財）建築行政情報センター　行政部長
委　員　河　合　春　樹　アルコット建築設計事務所　主宰
委　員　鈴　木　ひとみ　建築設計工房パッソ ア パッソ
委　員　赤　羽　嗣　久　マンションリフォーム推進協議会　技術委員会専有分科会　主査
WG委員　亀　井　　浩　（財）ベターリビング　建築確認検査部長
（役職は平成 21 年 3 月時点）

作成委員会事務局
平　井　裕一朗　（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター　業務部　業務課長
檀　野　智　子　（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター　業務部

コンサルタント
大　倉　靖　彦　（株）アルセッド建築研究所　副所長
谷　津　　香　（株）アルセッド建築研究所
塙　　加寿雄　（株）アルセッド建築研究所
（役職は平成 21 年 3 月時点）

住宅リフォーム業者のための
知っておきたいリフォーム関係法令の手引き

平成 21 年 3 月　第 1 版発行

発　行　財団法人　住宅リフォーム・紛争処理支援センター
〒 102-0094　東京都千代田区紀尾井町 6 番 26-3
TEL 03-3261-4567（代表）　FAX 03-3261-9357
ホームページ　http://www.chord.or.jp

印　刷　図書印刷株式会社

禁無断転載

Center for
Housing Renovation and
Dispute Settlement Support
CHORD