建築物のリフォームについて
CONTENTS

1 建築基準法上のリフォーム

2 建築確認が必要な建物

3 建築士でなければできない設計・工事監理

4 マンションに関する規制

5 リフォームの進め方

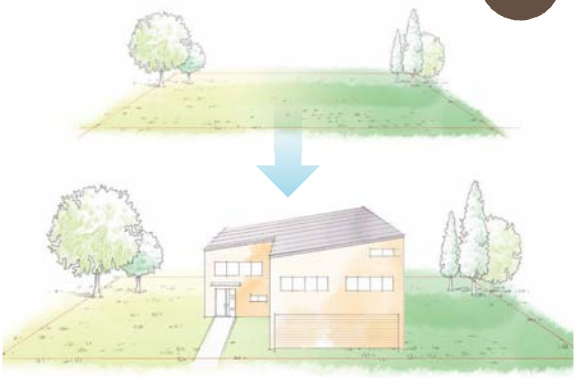
※当ファイルは、リフォームの定義・規制等を分かりやすくイラストで表現したものです。
各ケースによって異なる場合があります。予めご了承ください。

1 建築基準法上のリフォーム

一般的に「リフォーム」とよばれる建築物の改装工事等には、法令による明確な定義がありません。そこで、「リフォーム」を建築基準法の用語で定義づけるとすれば「建築物を増築、改築、修繕、模様替えすること」といえます。

建築（法2条13号）新築

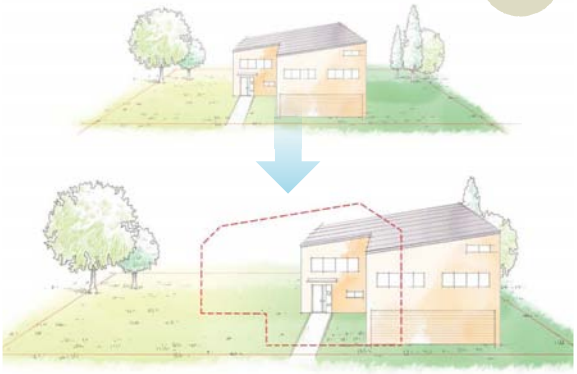
Not リフォーム



建築物が建っていない敷地もしくは建築物を除却した後に**更地となった状態の敷地に建築物を建てる**ことです。

建築（法2条13号）移転

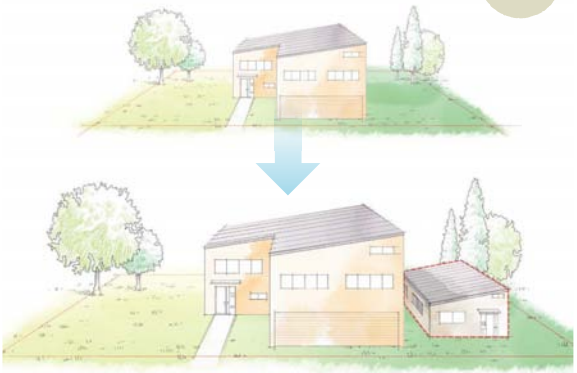
リフォーム



同一敷地内で建築物を移動することです。

建築（法2条13号）増築

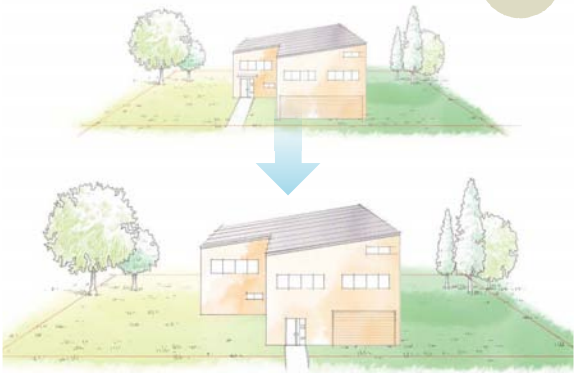
リフォーム



既存建築物に**建て増しをする**、または**既存建築物のある敷地に新たに建築する**、既存建築物の**延べ面積を増加させる**（例：吹き抜けを部屋にする等）ことです。既存建築物のある敷地内に別棟で建築する場合、建築物単位では新築となりますが、敷地単位では増築となります。

建築（法2条13号）改築

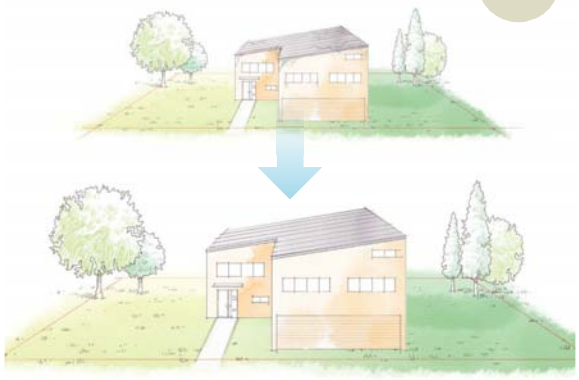
リフォーム



建築物の全部もしくは一部を除却し、または、これらの部分が災害等によって滅失した後、**引続き**これと用途、規模、構造の**著しく異ならない建築物を建てる**ことです。従前のものと著しく異なるときは、新築または増築となり、使用材料の新旧は問いません。

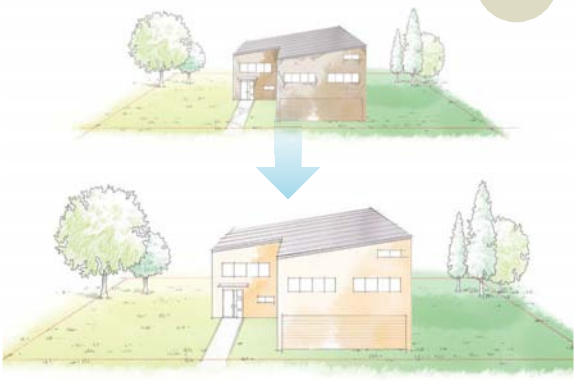
※各種規制・制限がありますのでご注意ください。また、各ケースによって異なる場合があります。予めご了承ください。

修繕（注1）



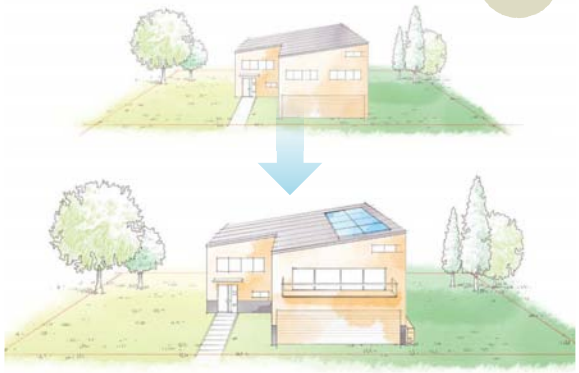
劣化した部分を**おおむね同じ位置・材料・形状等で原状回復する**ことです。

大規模の修繕（法2条14号）



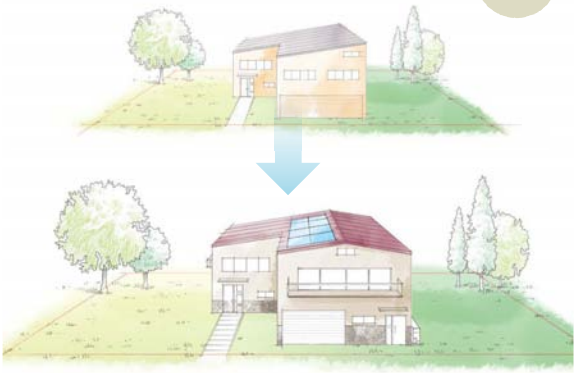
修繕のうち、建築物の主要構造部（注2）の一種以上について、**1／2を超える修繕をする**ことです。

模様替（注1）



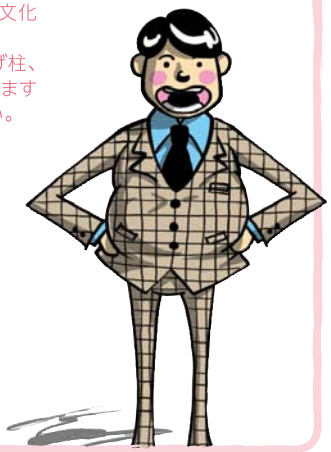
建築物の構造、規模、機能の**同一性を損なわない範囲で改造する**ことです。原状回復を目的とせずに性能の向上を図ることが目的です。

大規模の模様替（法2条15号）



模様替のうち、建築物の主要構造部（注2）の一種以上について行う、**1／2を超える模様替をする**ことです。

（注1）建築基準法上、「大規模の修繕」「大規模の模様替」は明文で定義されていますが、単なる「修繕」「模様替」は明文化されていません。
（注2）主要構造部とは、壁、柱、床、梁、屋根または階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、附け柱、揚げ柱、最下階の床、廻り舞台の床、小梁、庇、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分は除かれます（法2条5号）。ただし、2×4工法の1階床、RC造で最下階の床が構造上のスラブの場合があるのでご注意ください。



※各種規制・制限がありますのでご注意ください。また、各ケースによって異なる場合があります。予めご了承ください。

2 建築確認が必要な建物

建築確認申請は、建築基準法で規定されている制度であり、建築物の性能や安全性について規定した建築基準法等の法令に適合しているかどうかを審査するための制度です。建築主は当該工事に着手する前に建築主事に確認申請を行い、その計画が、建築基準法をはじめとする建築関係の法令に適合しているかどうかの確認を受け、「確認済証」の交付を受けなければなりません(法6条1項)。

確認申請が必要な建築物・建築

確認申請が不要な建築物・建築

防火地域および準防火地域外で建築物を増築、改築、または移転しようとする際に、その増築、改築、または移転に係る部分の床面積の合計が10㎡以内のときは、建築確認が不要です(法6条2項)。

一般的な2階建の
木造住宅は4号建築物ですが
①防火地域または準防火地域内の増改築すべて
②10㎡を超える増改築
③主要構造部の過半の修繕・模様替
は確認申請が必要です。

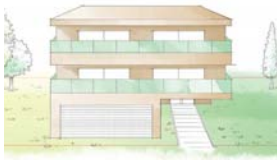
ちなみに…マンションの専有部分のリフォームは、主要構造部の修繕、模様替が出来ないことが多いため建築確認が必要となることは少ないです。

法6条1項が定める建築物の分類

1号建築物

特殊建築物で…
その用途に供する部分の床面積の割合が100㎡を超えるもの

2号建築物



木造の建築物で…
①3以上の階数
②延べ面積が500㎡を超えるもの
③高さが13mもしくは軒の高さが9mを超えるもの

3号建築物

木造以外の建築物で…
①2以上の階数
②延べ面積が200㎡を超えるもの

4号建築物

1～3号建築物以外で…
①都市計画区域・準都市計画区域もしくは景観法の準景観地区内
②都道府県知事が指定する区域内における建築物

※各種規制・制限がありますのでご注意ください。また、各ケースによって異なる場合があります。予めご了承ください。

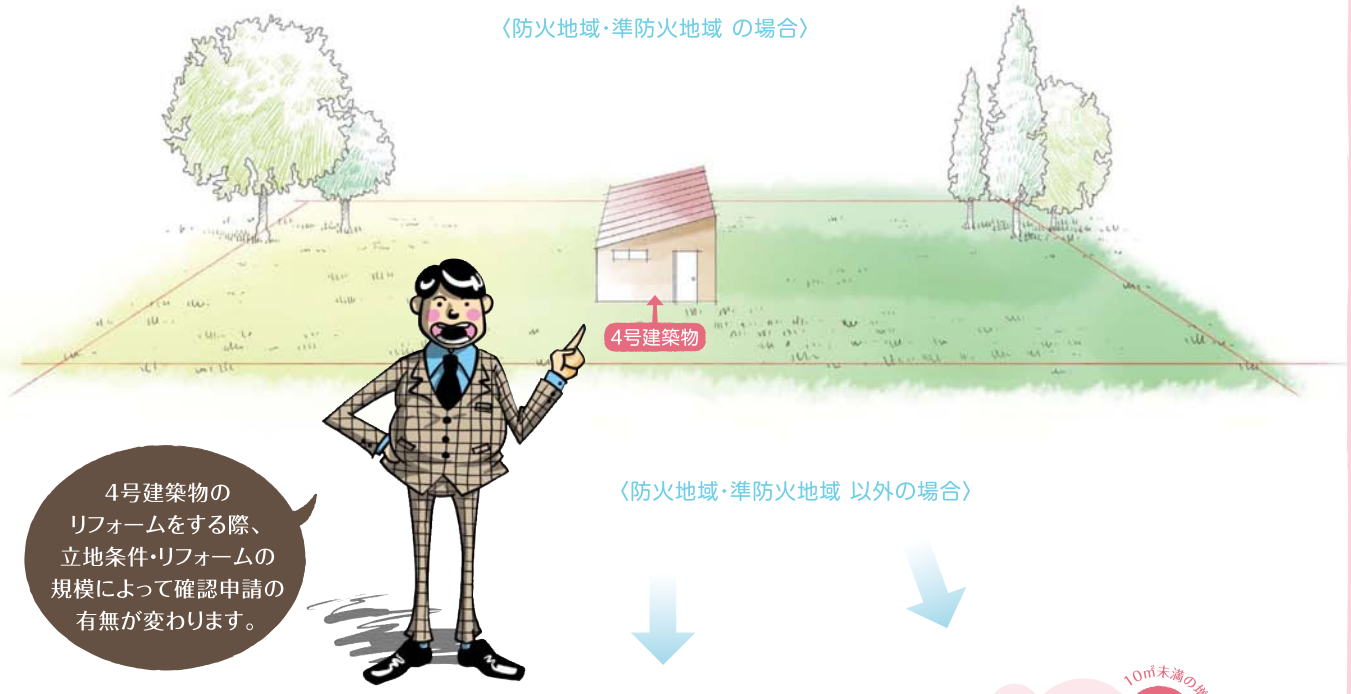
建築確認申請の必要がない4号建築物のリフォーム事例

主要構造部の半分未満
申請不要
老朽化してしまった
屋根を全て
キレイに修繕したい✨

主要構造部の半分未満
申請不要
もしもの時に備えて
いまの建物を
耐震補強工事したい。

息子夫婦が
引っ越してくるので
使っていなかった2Fの
一部を模様替！
申請不要
主要構造部の半分未満

〈防火地域・準防火地域 の場合〉



4号建築物の
リフォームをする際、
立地条件・リフォームの
規模によって確認申請の
有無が変わります。

〈防火地域・準防火地域 以外の場合〉

10㎡未満の増築
申請不要
趣味のために
だいたい6畳くらいの
アトリエを増築したい！

カート収納スペース付き
段差の少ない
バリアフリーな玄関に
改築したい！
申請不要
10㎡未満の改築

※各種規制・制限がありますのでご注意ください。また、各ケースによって異なる場合があります。予めご了承ください。

3 建築士でなければできない設計・工事監理

建築物を建設、大規模の修繕・模様替をするには、建築士法（法3条ないし3条の3）に定められた者が設計または工事監理することが建築基準法により定められています（法5条の4第1項・4項）。

「木造建築物」のリフォームを設計・監理できる人

（注）特殊建築物とは、学校、病院、劇場、映画館、観覧場、公会堂、オーディトリアムのある集会場、百貨店等をいう。

「鉄筋コンクリート造、鉄骨造、石造、れんが造、コンクリートブロック造、無筋コンクリート造」のリフォームを設計・監理できる人

4 マンションに関する規制

マンションの住戸リフォームは、建築確認申請が必要ない場合がほとんどですが、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おり、内容はマンションごとに様々です。そこで、リフォームにより管理規約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、設計者や工事者も注意が必要です。

マンションリフォームの注意点

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」をもとに安心・安全なリフォーム事例を紹介します。

注意点 1

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ています。

注意点 2

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るため、共用部分での配管サイズや供給能力により、使用できる機器や容量に制限があります。

注意点 3

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。

［事例①］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

POINT 11階以上の階にあるマンション住戸

POINT 100㎡<住戸面積≦200㎡

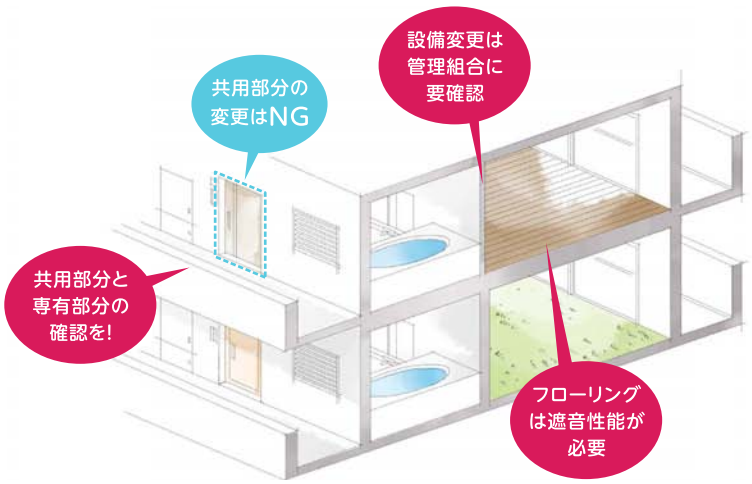
POINT 内装の改修

※各種規制・制限がありますのでご管理組合にご相談ください。

［事例②］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付ける
• インターホンをカメラ付きに取り替える
• 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

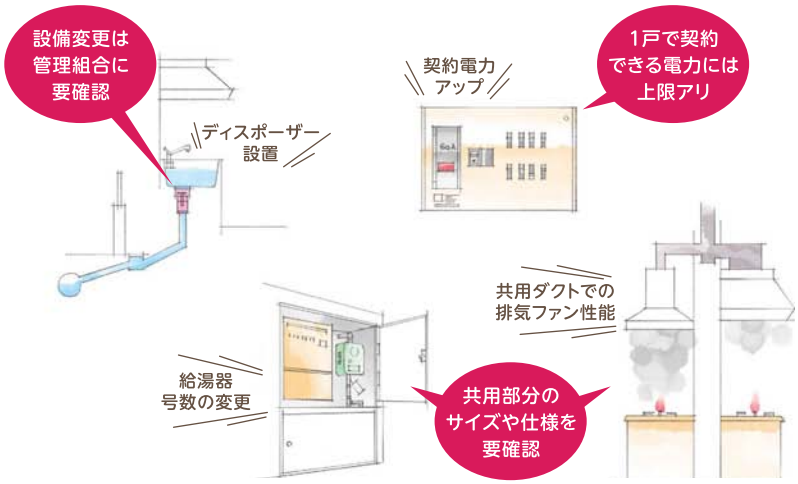
POINT 玄関扉、インターホンは共用部
POINT 非耐力壁のハツリ、解体等
POINT 床をフローリングにする



［事例③］給排水・ガス設備の更新 電気容量を増やしたい

［排水設備］• ディスポーザーを設置する
［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

POINT 設備に関わるリフォーム



［事例④］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なくす
• ガーデニングを楽しむためにプランターを設置する

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

※各種規制・制限がありますのでご管理組合にご相談ください。

5 リフォームの進め方

「住み慣れた住まいに《より長く》《より快適に》《より安心して》住み続けたい」
そんな願いを実現するのが、リフォームです。傷んでいるところを直したり、生活の変化に合わせて住みやすくしたり、地震に備えて強度を高めたりと、リフォームの目的はいろいろです。みんなの住まいをどうリフォームしていくか、家族みんなでよく話し合いながら進めていくことが大切です。

リフォームを進める5つの手順

手順 1

● 情報収集によってリフォームのイメージを固めましょう

- ☑ リフォームの必要な部分を洗い出しましょう
- ☑ 必要な情報を収集しましょう
- ☑ 予算の目安をつけておきましょう
- ☑ 住まいの図面などを探しておきましょう
- ☑ リフォームのイメージを固めましょう

手順 2

まず始めに 候補を選びましょう（3〜5社程度）

候補の中から 事業者を決めましょう

- ☑ 事業者候補から提案書や見積書を提出してもらいましょう
- ☑ 金額だけではなく内容も含めてチェックしましょう
- ☑ 見積もりチェックシステムを活用しましょう（www.checkreform.jp）
- ☑ 施工体制や保証内容などを確認しましょう
- ☑ 事業者の概要や実績を確かめましょう
- ☑ 納得いくまで確認・検討しましょう

手順 3

● 必ず契約書を取り交わしましょう

- ☑ 小さな工事でも必ず契約書を取り交わしましょう
- ☑ 契約の段階で再度最終的な見積もりを取っておきましょう
- ☑ 引き渡しの期日などの工期についてもきちんと確認しましょう

手順 4

● 契約通りに工事が進んでいるか確認しましょう

- ☑ 工事を始める前に注意しておくことを確認しましょう
- ☑ 工程表をもとに進行状況や工事内容を確認しましょう
- ☑ 工事中に工事内容を変更する場合は内容を記録しておきましょう

手順 5

● 工事が終わったら仕上がりや書類を確認しましょう

- ☑ 引き渡し時には事業者と仕上がりをチェックしましょう
- ☑ 書類はきちんと保管しておきましょう

リフォームに関する代表的な資格

国土交通省 国家資格

建築士

建築士法で定められた資格で、新築・リフォームを問わず一定規模以上の建築物を設計、工事監理するのに必要な資格です。取り扱える建物の用途、構造、規模によって「一級建築士」「二級建築士」「木造建築士」の3つに分類されます。

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

増改築相談員

住宅建築の実務経験が10年以上の技能者の方を中心に住宅リフォームに関する専門の研修を受け、考査に合格し、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターに登録した方で、戸建て住宅等のリフォームの相談に応じるとともに助言等を行います。

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

マンションリフォームマネジャー

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが実施する試験に合格し、登録した方で、マンションリフォームの特性を踏まえたプランの提案をし、居住者や管理組合、また工事の施工に際して調整・指導・助言などを行います。

国土交通省 国家資格

建築設備士

国土交通省 国家資格

建築施工管理技士

福祉住環境コーディネーター協会

福祉住環境コーディネーター

(財)建築技術教育普及センター

インテリアプランナー

(社)インテリア産業協会

インテリアコーディネーター

etc...
このほかにも、公的機関や業界団体等で認定する資格などがあります。

製作 社団法人 不動産流通経営協会

協力 三菱地所ホーム株式会社

住まいの
様々なご相談のために
こんな相談先も
ございます。

財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

www.chord.or.jp

住まいるダイヤル
0570-016-100