

令和6年度

新宿区 耐震化支援事業 ステップアップ研修

令和7年2月14日(金)



新宿区 都市計画部 防災都市づくり課

～本日の内容～

1) 情報提供

- ・建築基準法改正に伴う4号特例の縮小について

2) 事例研究

- ・耐震改修工法(製品)事例

3) その他(周知事項)

- ・補助金の委任払い制度について
- ・耐震改修以外の補助制度について

1) 情報提供

- ・建築基準法改正に伴う4号特例の縮小について

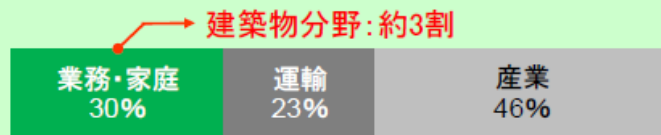
- ・建築物省エネ法の改正とともに建築基準法が改正（令和4年）
- ・建築基準法改正により、4号特例が縮小（令和7年4月1日施行予定）
 - ➡ 大規模の修繕・模様替えの際に建築確認が必要
 - ➡ 耐震改修工事の際、上記、大規模の修繕・模様替えに相当する内容の場合は要注意

背景・必要性

- 2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減(2013年度比)の実現に向け、2021年10月、地球温暖化対策等の削減目標を強化

エネルギー消費の約3割を占める
建築物分野での省エネ対策を加速

＜エネルギー消費の割合＞(2019年度)



木材需要の約4割を占める
建築物分野での木材利用を促進

＜木材需要の割合＞(2020年度)



○「エネルギー基本計画」(2021年10月22日閣議決定)※

- ・ 2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す
- ・ 建築物省エネ法を改正し、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化するとともに、2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、整合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する

※「地球温暖化対策計画」(2021年10月22日閣議決定)にも同様の記載あり

○「成長戦略フォローアップ」(2021年6月18日閣議決定)

- ・ 建築基準法令について、木材利用の推進、既存建築物の有効活用に向け、2021年中に基準の合理化等を検討し、2022年から所要の制度的措置を講ずる。

＜2050年カーボンニュートラルに向けた取組＞

【2050年】

ストック平均で、ZEH・ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス/ビル)水準の省エネ性能の確保を目指す

【2030年】

新築について、ZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指す

抜本的な取組の強化が必要不可欠

目標・効果

建築物分野の省エネ対策の徹底、吸収源対策としての木材利用拡大等を通じ、脱炭素社会の実現に寄与。

- 2013年度からの対策の進捗により、住宅・建築物に係るエネルギー消費量を約889万kL削減(2030年度)

改正建築物省エネ法による省エネ対策の加速化

Point

- 2022年に建築物省エネ法の改正法が公布され、原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付けるなど、省エネ性能の底上げやより高い省エネ性能への誘導等を措置。

省エネ性能の底上げ

2025年4月～

建築物省エネ法

全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

- ※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
- ※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度までに施行する

	現行			改正	
	非住宅	住宅		非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4～	届出義務	→	適合義務 2017.4～	適合義務
中規模	適合義務 2021.4～	届出義務		適合義務 2021.4～	適合義務
小規模 300㎡未満	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務

より高い省エネ性能への誘導

建築物省エネ法

2024年4月～

住宅トップランナー制度の対象拡充(施行済)

【改正前】建売戸建、注文戸建
賃貸アパート

【改正後】分譲マンションを追加

(参考) 誘導基準の強化 [省令・告示改正]
低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等
一次エネルギー消費量基準等を強化

省エネ性能表示の推進

- 販売・賃貸の広告等に省エネ性能を表示する方法等を国が告示
- 必要に応じ、勧告・公表・命令

	【改正前】	【改正後】
非住宅	省エネ基準から ▲20%	▲30～40% (ZEB水準)
住宅	省エネ基準から ▲10%	▲20% (ZEH水準)

ストックの省エネ改修

2023年4月～

住宅金融支援機構法

住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設(住宅金融支援機構)

- 対象：自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事
- 限度額：500万円、返済期間：10年以内、担保・保証：なし

形態規制の合理化(施行済)

省エネ改修で設置

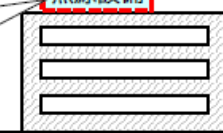
建築基準法

高さ制限等を満たさないことが、
構造上やむを得ない場合

→ (市街地環境を書さない範囲で)
形態規制の特例許可

高効率の
熱源設備

絶対高さ制限



再エネ利用設備の導入促進

2024年4月～

建築物省エネ法

促進
計画

市町村が、地域の実情に応じて、太陽光発電等の再エネ利用設備
※1の設置を促進する区域※2を設定

※1 太陽光発電、太陽熱利用、地中熱利用、バイオマス発電 等

※2 区域は、住民の意見を聴いて設定。「行政区全体」や「一定の街区」を想定

再エネ導入効果の説明義務

- 建築士から建築主へ、再エネ利用設備の導入効果等を書面で説明
- 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化

※新築も対象

促進計画に即して、再エネ利用
設備を設置する場合

→ 形態規制の特例許可



太陽光パネル等で屋根をかけると建蔽率(建て坪)が増加

建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し

現状・改正主旨

- 事務の簡素化を図る観点から、建築確認・検査において、以下の制度を設けている。
 - ・ 都市計画区域等の区域外では、一定規模以下の建築物は、建築確認・検査の対象外
 - ・ 都市計画区域等の区域内では、建築士が設計・工事監理を行った一定規模以下の建築物は、構造関係規定等の一部の審査が省略（いわゆる4号特例）
- 省エネ基準への適合や、省エネ化に伴い重量化している建築物に対する構造安全性の基準への適合を、審査プロセスを通じて確実に担保し、消費者が安心して建築物を整備・取得できる環境を整備する必要がある。

改正概要

- 建築確認・検査の対象外とするものは、木造・非木造に関わらず、「都市計画区域等の区域外の平屋かつ延べ面積200㎡以下の建築物」とする。
- 構造関係規定等の審査省略の対象とするものは、木造・非木造に関わらず、「都市計画区域等の区域内の平屋かつ延べ面積200㎡以下の建築物（新3号建築物）」とする。

※建築物省エネ法において、新3号建築物は省エネ審査が省略されており、構造関係規定などの審査省略の対象と一致する制度となっている。

＜木造建築物に係る審査・検査の対象＞

現行

	建築確認	構造等の安全性審査
都市計画区域「内」	全ての建築物	階数3以上又は延べ面積500㎡超
都市計画区域「外」	階数3以上又は延べ面積500㎡超	

改正

※非木造と統一化

建築確認	構造等の安全性・省エネ審査
全ての建築物	階数2以上又は延べ面積200㎡超
階数2以上又は延べ面積200㎡超	

○都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等内

改正前

階数2以下で延べ面積500㎡以下の木造建築物は、建築士が設計・工事監理を行った場合には審査省略の対象

木造	階数	延べ面積			木造以外	階数	延べ面積	
		200㎡	500㎡	500㎡以上			200㎡	500㎡以上
木造	3以上	○ 2号	○ 2号	○ 2号	木造以外	2以上	○ 3号	○ 3号
	2	△ 4号 (一部審査省略)	△ 4号 (一部審査省略)	○ 2号		1	△ 4号 (一部審査省略)	○ 3号
	1	△ 4号 (一部審査省略)	△ 4号 (一部審査省略)	○ 2号				

■ : 審査対象 ■ : 審査対象であるが一部審査省略あり

概ねこの範囲の規模

改正後

平家かつ延べ面積200㎡以下の建築物以外の建築物は、構造によらず、構造関係規定等の審査が必要に(省エネ基準の審査対象も同一の規模)

木造	階数	延べ面積			木造以外	階数	延べ面積	
		200㎡	500㎡	500㎡以上			200㎡	500㎡以上
木造	3以上	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号	木造以外	2以上	○ 新2号	○ 新2号
	2	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号		1	△ 新3号 (一部審査省略)	○ 新2号
	1	△ 新3号 (一部審査省略)	○ 新2号	○ 新2号				

構造関係規定等の確認も必要に

■ : 審査対象 ■ : 審査対象であるが一部審査省略あり

■建築基準法新旧対象表

改正

現行

関係規定をいう。以下同じ。）又は設備関係規定（同法第二十
三第二項に規定する設備関係規定をいう。第五条の六第三項及び第
六条第三項第三号において同じ。）に適合することを確認した構造
設計一級建築士（同法第十條の三第四項に規定する構造設計一級建
築士をいう。以下同じ。）又は設備設計一級建築士（同法第十條の
三第四項に規定する設備設計一級建築士をいう。第五条の六第三項
及び同号において同じ。）を含むものとする。

十八（三十五）（略）

（建築物の設計及び工事監理）
第五条の六（略）

2 建築士法第二條第七項に規定する構造設計図書による同法第二十
條の二第一項の建築物の工事は、構造設計一級建築士の構造設計
第二條第七項に規定する構造設計をいう。以下同じ。）又は当該
物が構造関係規定に適合することを構造設計一級建築士が確認し
た構造設計一級建築士が確認した構造設計によらなければ、するこ
とができない。

3（五）（略）

（建築物の建築等に関する申請及び確認）
第六条 建築主は、第一号若しくは第二号に掲げる建築物を建築し
ようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後
において第一号又は第二号に規定する規模のものとなる場合を含む。）
これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしよう
とする場合又は第三号に掲げる建築物を建築しようとする場合にお
いて、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この
法並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規
定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律

（建築物の建築等に関する申請及び確認）
第六条 建築主は、第一号若しくは第二号に掲げる建築物を建築し
ようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後
において第一号又は第二号に規定する規模のものとなる場合を含む。）
これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしよう
とする場合又は第三号に掲げる建築物を建築しようとする場合にお
いて、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この
法並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規
定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律

関係規定をいう。第五条の六第二項及び第六条第三項第一号にお
いて同じ。）又は設備関係規定（同法第二十條の三第二項に規定する
設備関係規定をいう。第五条の六第三項及び第六条第三項第三号に
おいて同じ。）に適合することを確認した構造設計一級建築士（同
法第十條の三第四項に規定する構造設計一級建築士をいう。第五
條の六第二項及び第六條第三項第二号において同じ。）又は設備設
計一級建築士（同法第十條の三第四項に規定する設備設計一級建築
士をいう。第五条の六第三項及び第六條第三項第三号において同じ。
）を含むものとする。

（建築物の設計及び工事監理）
第五条の六（略）

2 建築士法第二條第七項に規定する構造設計図書による同法第二十
條の二第一項の建築物の工事は、構造設計一級建築士の構造設計（同
法第二條第七項に規定する構造設計をいう。以下この項及び次条第三
項において同じ。）又は当該建築物が構造関係規定に適合するこ
とを構造設計一級建築士が確認した構造設計によらなければ、するこ
とができない。

3（五）（略）

（建築物の建築等に関する申請及び確認）
第六条 建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築し
ようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後
において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）
これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしよう
とする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合にお
いて、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この
法並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規
定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律

（建築物の建築等に関する申請及び確認）
第六条 建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築し
ようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後
において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）
これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしよう
とする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合にお
いて、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この
法並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規
定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律

別刷り資料編P1を参照

びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。
以下同じ。）に適合することであることについて、確認の申請書を提
出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければなら
ない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽
微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を
建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が
増築後において第一号又は第二号に規定する規模のものとなる場合
を含む。）これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替を
しようとする場合又は第三号に掲げる建築物を建築しようとする場
合も、同様とする。

（削る）

二 前号に掲げる建築物を除くほか、二以上の階数を有し、又は延べ
面積が二百平方メートルを超える建築物

（削る）

三 前二号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市
計画区域（いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見
を聴いて指定する区域を除く。）若しくは景観法（平成十六年法律
第百十号）第七十四條第一項の準景観地区（市町村長が指定する区
域を除く。）内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその
区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物

4 建築主事は、第一項の申請書を受理した場合においては、同項第一
号又は第二号に係るものにあつてはその受理した日から三十五日以内
に、同項第三号に係るものにあつてはその受理した日から七日以内に
、申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合するかどうかを
審査し、審査の結果に基づいて建築基準関係規定に適合することを確
認したときは、当該申請者に確認済証を交付しなければならぬ。

並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。
以下同じ。）に適合することであることについて、確認の申請書を提
出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければなら
ない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽
微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を
建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が
増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合
を含む。）これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替を
しようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場
合も、同様とする。

（削る）

一 木造の建築物で三以上の階数を有し、又は延べ面積が五百平方メ
ートル、高さが十三メートル若しくは軒の高さが九メートルを超え
るもの

二 木造以外の建築物で二以上の階数を有し、又は延べ面積が二百平
方メートルを超えるもの

三 前二号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市
計画区域（いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見
を聴いて指定する区域を除く。）若しくは景観法（平成十六年法律
第百十号）第七十四條第一項の準景観地区（市町村長が指定する区
域を除く。）内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその
区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物

4 建築主事は、第一項の申請書を受理した場合においては、同項第一
号から第三号までに係るものにあつてはその受理した日から三十五日
以内に、同項第四号に係るものにあつてはその受理した日から七日以
内に、申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合するかどうか
を審査し、審査の結果に基づいて建築基準関係規定に適合すること
を確認したときは、当該申請者に確認済証を交付しなければならぬ。

大規模の修繕・模様替えについての定義

・建築基準法 第2条(用語の定義)

十四 **大規模の修繕** 建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいう。

十五 **大規模の模様替** 建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替をいう。

五 **主要構造部** 壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、回り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。

国住指第355号
令和6年2月8日

各都道府県
建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長
(公印省略)

屋根及び外壁の改修に関する建築基準法上の取扱いについて

屋根及び外壁の改修に関する建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）上の取扱いについて、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知するので、適切な業務の推進に努められるようお願いする。また、本通知をもって「屋根の改修に関する建築基準法の取扱いについて」（令和5年3月31日付け国住指第595号）を廃止する。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁並びに東京都府県知事指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方をお願いする。

なお、国土交通大臣又は地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知しているとともに、建築設計・施工関係団体の長に対しては、別添の「屋根及び外壁の改修に係る設計・施工上の留意事項について（周知依頼）」（令和6年2月8日付け国住指356号）のとおり通知していることを申し添える。

記

1. 屋根の改修

屋根ふき材のみの改修を行う行為は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。

また、既存の屋根の上に新しい屋根をかぶせるようないわゆるカバー工法による改修は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。

2. 外壁の改修

外壁の外装材のみの改修等を行う行為、又は外壁の内側から断熱改修等を行う行為は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。ただし、外壁の外装材のみの改修等を行う行為であったとしても、当該行為が外壁の全てを改修することに該当する場合は、この限りでない。

既存の外壁に新しい仕上材をかぶせるような工法による改修等を行う行為は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。

(関係団体の長) 殿

国土交通省住宅局建築指導課長
(公印省略)

屋根及び外壁の改修に係る設計・施工上の留意事項について

屋根及び外壁の改修に関する建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）上の取扱いについて、別添の「屋根及び外壁の改修に関する建築基準法上の取扱いについて」（令和5年2月8日付け国住指355号）のとおり、特定行政庁等に通知したところで

つきましては、別添に加えて、屋根及び外壁の改修に係る設計・施工上の留意事項を下記のとおり別添として、貴団体におかれましては、貴団体所属の事業者等に周知いただきますようお願いいたします。

記

別添に記載のとおり、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替に該当しない屋根及び外壁の改修を行う際には、確認申請は不要である。

なお、確認申請を要さない改修であっても、当該改修後の建築物が構造耐力上又は防火上安全であることが明らかでない場合には、設計にあたり壁量計算や耐震診断による構造安全性の確認又は外装材等の防耐火性能の確保が必要となる。特に、既存の外壁に新しい仕上げ材をかぶせるような工法による改修を行う場合には、断熱材を含めて所定の防耐火性能が確保されるよう、ご注意いただきたい。

別刷り資料編P2を参照

国 住 指 第 208 号
令 和 6 年 8 月 28 日

各都道府県
建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長
(公印省略)

床及び階段の改修に関する建築基準法上の取扱いについて

床及び階段の改修に関する建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）上の取扱いについて、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知するので、適切な業務の推進に努められるようお願いする。

貴職におかれは、貴管内特定行政庁並びに東京都府県知事指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方お願いする。

なお、国土交通大臣又は地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しては、この旨周知するとともに、建築設計・施工関係団体の関係者に対する別添の「床及び階段の改修に係る設計・施工上の留意事項について（周知依頼）」（令和 6 年 8 月 28 日付け国住指第 209 号）のとおり通知していることを申し添える。

記

1. 床の改修

床の仕上げ材のみの改修等を行う行為は、法第 2 条第 14 号に規定する大規模の修繕及び同条第 15 号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。

また、既存の仕上げ材の上に新しい仕上げ材をかぶせる改修は、法第 2 条第 14 号に規定する大規模の修繕及び同条第 15 号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。

2. 階段の改修

各階における個々の階段の改修にあたり、過半に至らない段数等の改修を行う行為は、法第 2 条第 14 号に規定する大規模の修繕及び同条第 15 号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。

また、既存の階段の上に新しい仕上材をかぶせる改修を行う行為は、法第 2 条第 14 号に規定する大規模の修繕及び同条第 15 号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。

(関係団体の長) 殿

国土交通省住宅局建築指導課長
(公印省略)

床及び階段の改修に係る設計・施工上の留意事項について

床及び階段の改修に関する建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）上の取扱いについて、別添の「床及び階段の改修に関する建築基準法上の取扱いについて」（令和 6 年 8 月 28 日付け国住指第 208 号）のとおり、特定行政庁等に通知したところで

す。つきましては、別添に加えて、床及び階段の改修に係る設計・施工上の留意事項を下記のとおりお知らせいたします。貴団体におかれましては、貴団体所属の事業者に周知いただきますようお願いいたします。

記

別添に記載のとおり、法第 2 条第 14 号に規定する大規模の修繕及び同条第 15 号に規定する大規模の模様替に該当しない床及び階段の改修を行う際には、確認申請は不要である。

なお、確認申請を要さない改修であっても、当該改修後の建築物が構造耐力上又は防火上安全であることが明らかでない場合には、設計にあたり構造安全性の確認又は防耐火性能等の確保が必要となる。

別添資料編P3を参照

1. 屋根の改修

- 屋根ふき材のみの改修を行う行為は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。
- また、既存の屋根の上に新しい屋根をかぶせるようないわゆるカバー工法による改修は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。

大規模の修繕及び大規模の模様替には該当しない屋根の改修の例（あくまでも例であり、実情に応じて判断すること）

① 屋根ふき材のみの改修

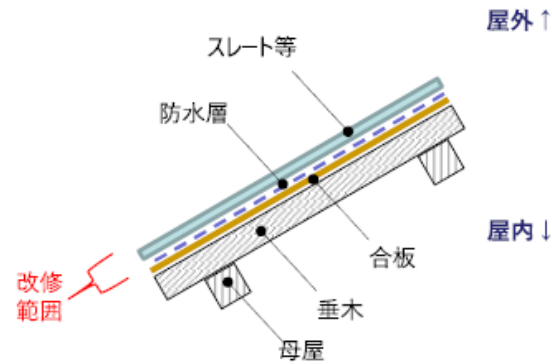


図1 横から見た断面図

② カバー工法による改修

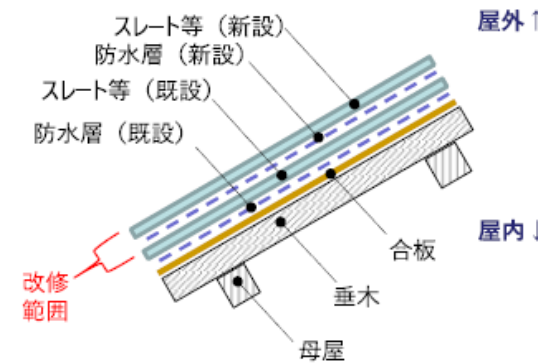


図2 横から見た断面図

<注意>

屋根ふき材の改修を行うことで屋根を構成する全ての材を改修することになる場合、その改修部分の見付面積が過半であれば、大規模の修繕又は大規模の模様替に該当する。

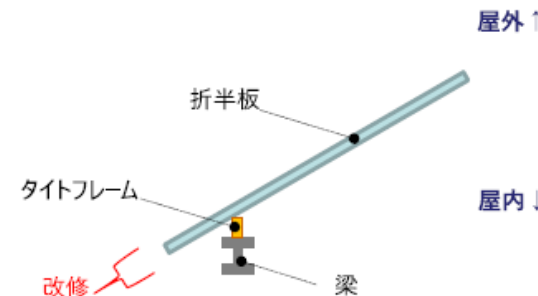


図3 横から見た断面図

2. 外壁の改修

- 外壁の外装材のみの改修等を行う行為、又は外壁の内側から断熱改修等を行う行為は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。
- ただし、外壁の外装材のみの改修等を行う行為であったとしても、当該行為が外壁の全てを改修することに該当する場合は、この限りでない。
- 既存の外壁に新しい仕上材をかぶせるような工法による改修等を行う行為は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。

大規模の修繕及び大規模の模様替には該当しない外壁の改修等の例（あくまでも例であり、実情に応じて判断すること）

① 外壁の外装材のみの改修等

木造（充填断熱の場合）

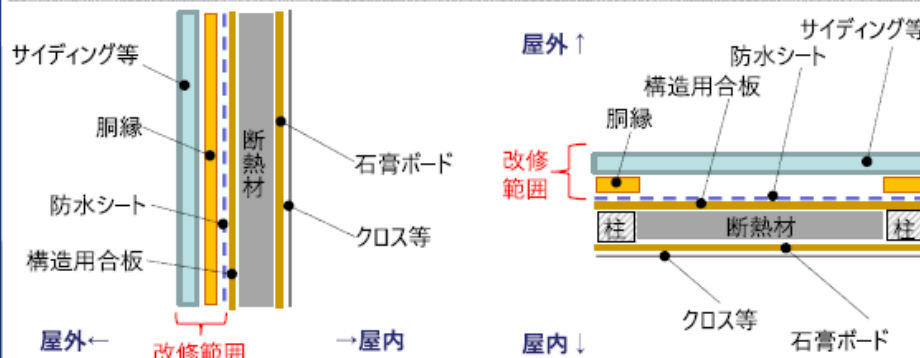


図1-1 横から見た断面図

図1-2 上から見た断面図

鉄骨造（充填断熱の場合）

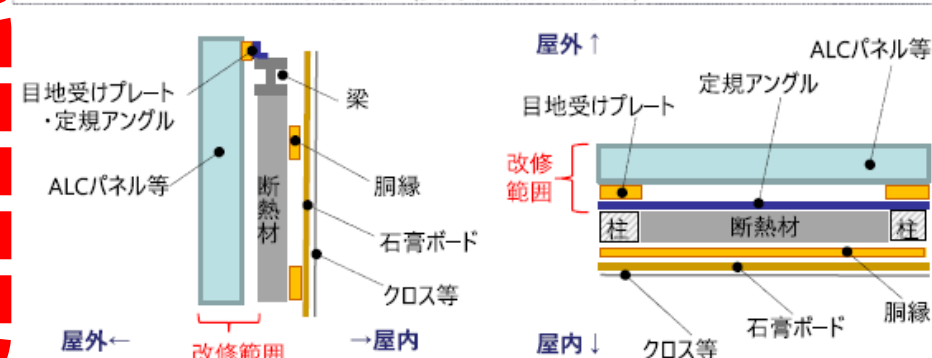


図1-3 横から見た断面図

図1-4 上から見た断面図

RC造（壁式構造・外断熱の場合）

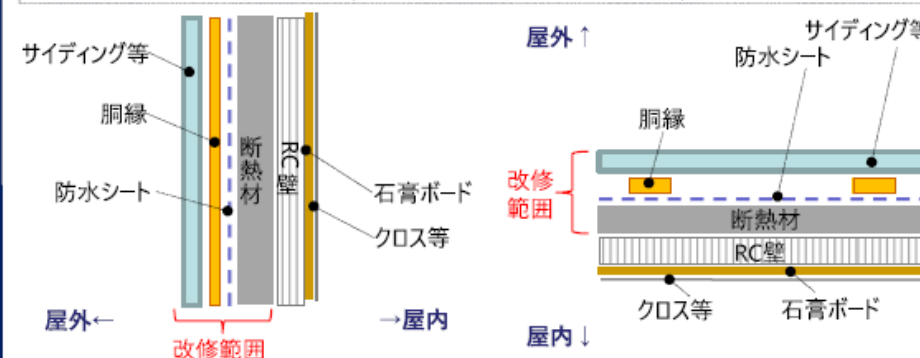


図1-5 横から見た断面図

図1-6 上から見た断面図

<注意>

外装材の改修を行うことで外壁の全ての材を改修することになる場合、その改修部分の見付面積が過半であれば、大規模の修繕又は大規模の模様替に該当する。

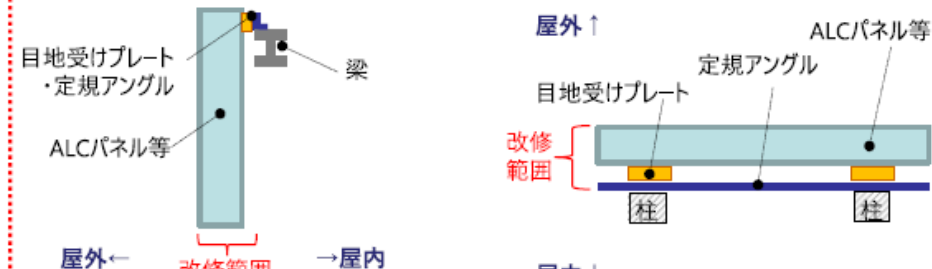


図1-7 横から見た断面図

図1-8 上から見た断面図

大規模の修繕及び大規模の模様替には該当しない外壁の改修等の例（あくまでも例であり、実情に応じて判断すること）

② 外壁の内側からの断熱改修等

木造（充填断熱の場合）

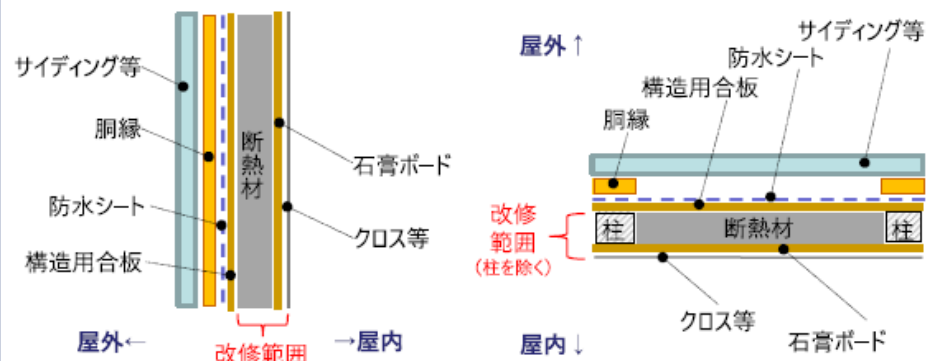


図2-1 横から見た断面図

鉄骨造（充填断熱の場合）

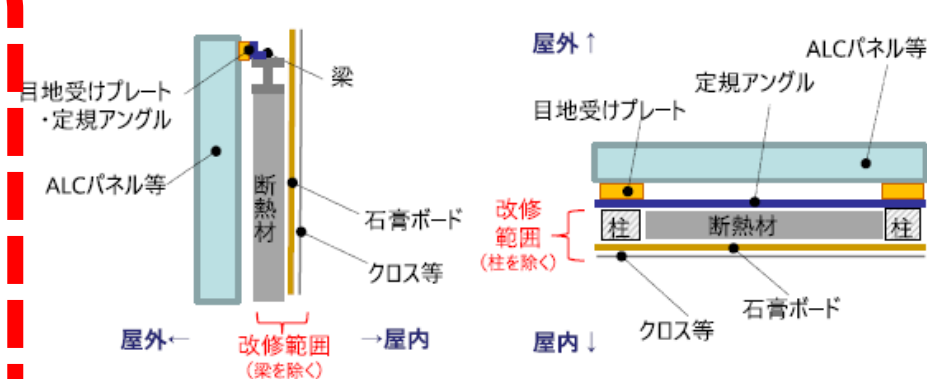


図2-3 横から見た断面図

RC造（壁式構造・内断熱の場合）

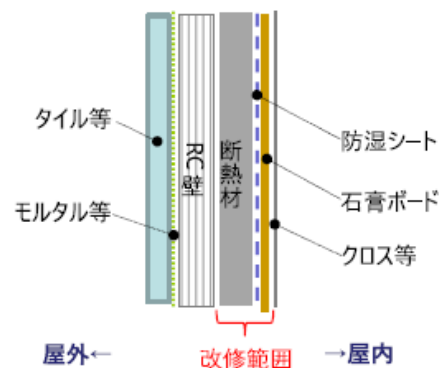


図2-5 横から見た断面図

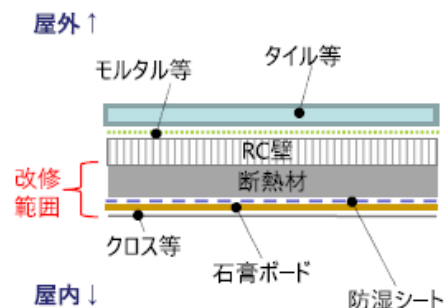


図2-6 上から見た断面図

1. 床の改修

- 床の仕上げ材のみの改修等を行う行為は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。
- また、既存の床の仕上げ材の上に新しい仕上げ材をかぶせる改修は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。

大規模の修繕及び大規模の模様替には該当しない床の改修等の例（あくまでも例であり、実情に応じて判断すること）

① 仕上げ材等のみの改修

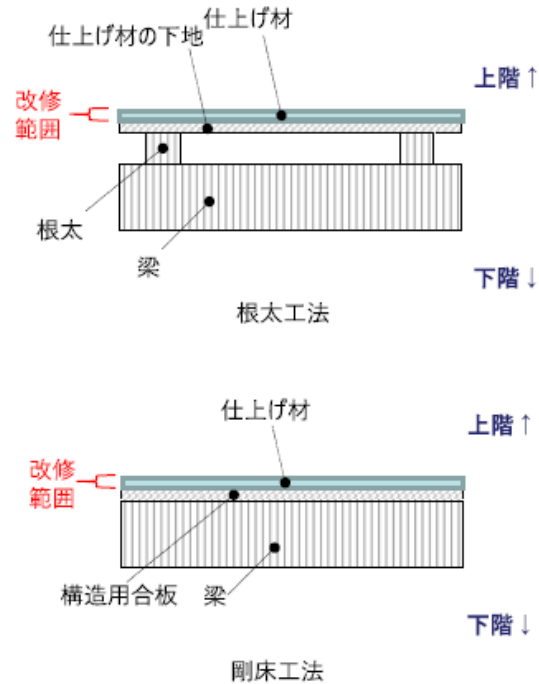


図1 横から見た断面図

② 仕上げ材の上に新たな仕上げ材を被せる改修

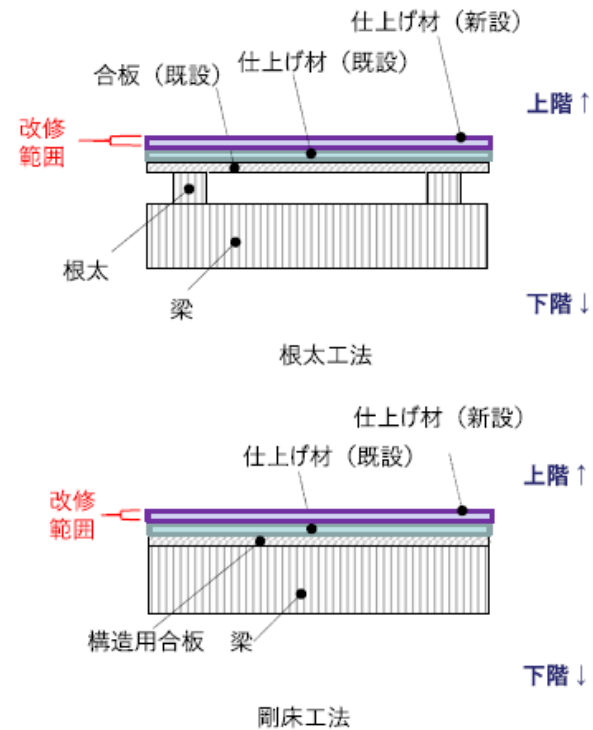


図2 横から見た断面図

1. 階段の改修

- 各階における個々の階段の改修にあたり、過半に至らない段数等の改修を行う行為は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものとして取り扱って差支えない。
- また、既存の階段の上に新しい仕上げ材をかぶせる改修は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものとして取り扱って差支えない。

大規模の修繕及び大規模の模様替には該当しない階段の改修の例（あくまでも例であり、実情に応じて判断すること）

① 過半に至らない範囲をやり替える改修

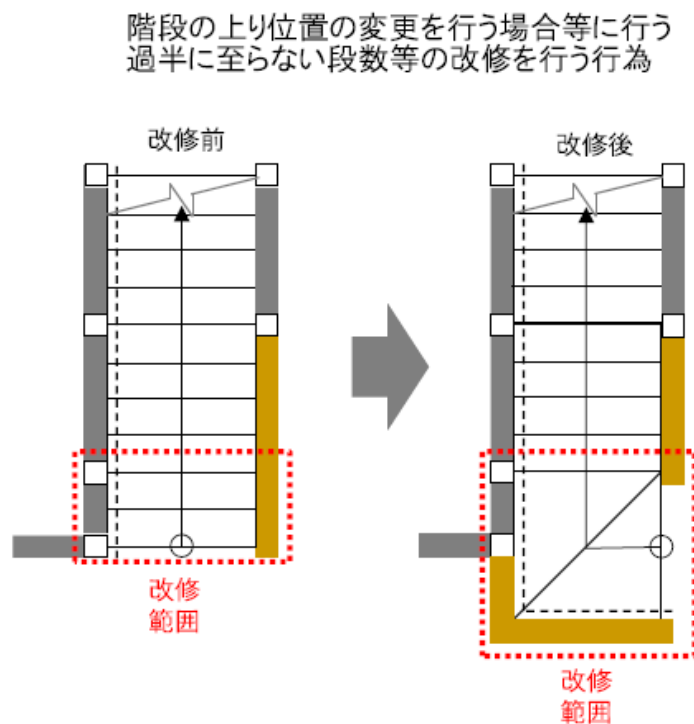


図1 階段改修イメージ

② 既存の階段の上に新たな仕上げ材を被せる改修

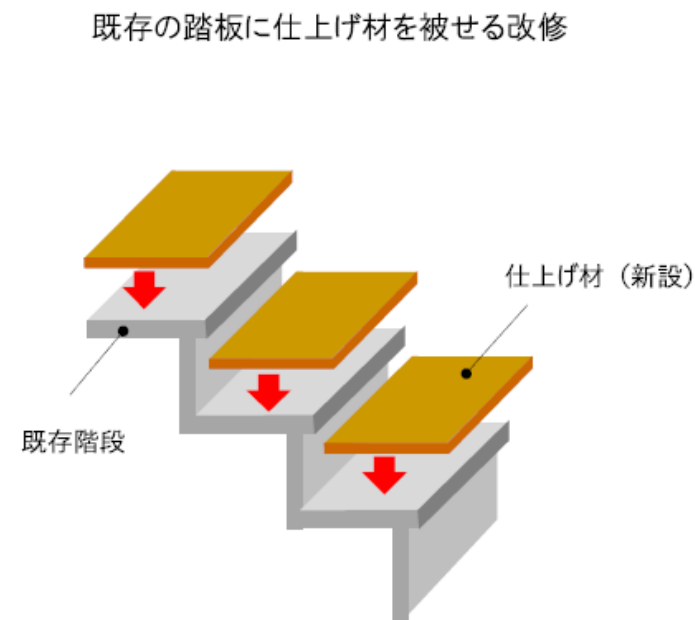


図2 階段改修イメージ

大規模修繕・模様替えチェックリスト(案)

[大規模の修繕及び模様替え該当要否チェックリスト]

↓ 以下の主要構造部のうち、改修を行う部位に☑を入れること。

- | | | |
|-----------------------------|---|---|
| ☐ 壁 | 総面積 <input type="text"/> m ² × 1/2 = <input type="text"/> m ² > | 改修面積 <input type="text"/> m ²
∴ 過半を超えない |
| ☐ 柱 | 総本数 <input type="text"/> 本 × 1/2 = <input type="text"/> 本 > | 改修本数 <input type="text"/> 本
∴ 過半を超えない |
| ☐ 梁 | 総本数 <input type="text"/> 本 × 1/2 = <input type="text"/> 本 > | 改修本数 <input type="text"/> 本
∴ 過半を超えない |
| ☐ 床 | 総水平投影面積 <input type="text"/> m ² × 1/2 = <input type="text"/> m ² > | 改修面積 <input type="text"/> m ²
∴ 過半を超えない |
| ☐ 屋根 | 総水平投影面積 <input type="text"/> m ² × 1/2 = <input type="text"/> m ² > | 改修面積 <input type="text"/> m ²
∴ 過半を超えない |
| ☐ 階段 | 階ごとの総数 <input type="text"/> 本 × 1/2 = <input type="text"/> 本 > | 改修本数 <input type="text"/> 本
∴ 過半を超えない |

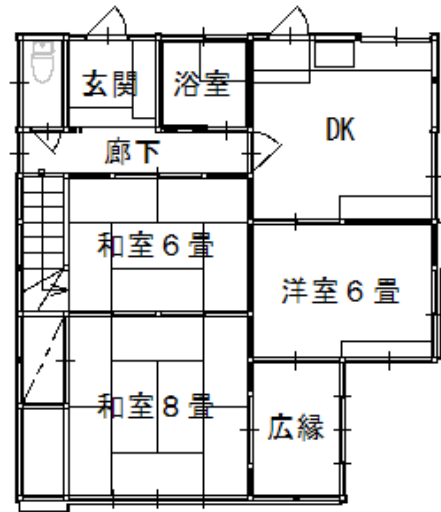


ここに記載する改修面積（本数）は、大規模修繕及び模様替えに該当する数量を記載する。

耐震改修の補助金申請の際、こちらのチェックリスト(案)及び数量の根拠となる資料を添付していただくことを検討しています。

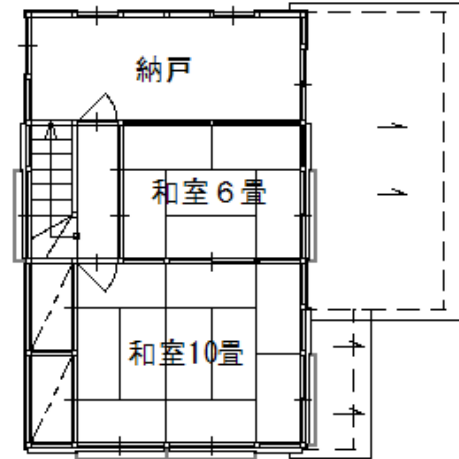
大規模の修繕、模様替えに該当する規模の耐震改修工事の例

注意) こちらの資料は、イメージを示した資料であるため、正確な図面、数量ではありません。

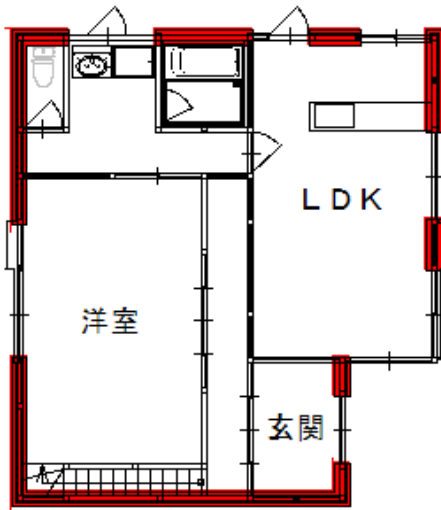


補強前

1階

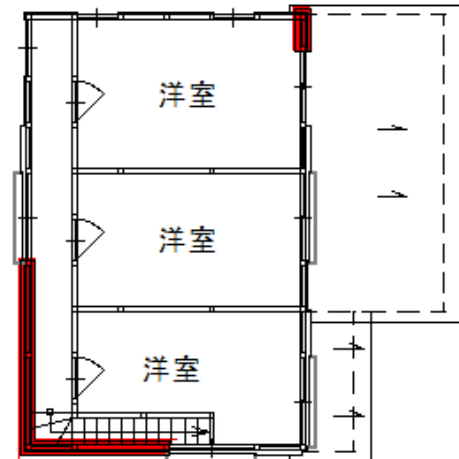


2階



補強後

1階



2階

【壁】

$$\text{総面積 } 250 \text{ m}^2 \times 1/2 = 125 \text{ m}^2 < \text{改修面積 } 200 \text{ m}^2$$

【柱】

$$\text{総本数 } 72 \text{ 本} \times 1/2 = 36 \text{ 本} > \text{改修本数 } 15 \text{ 本}$$

【梁】

$$\text{総本数 } 31 \text{ 本} \times 1/2 = 31 \text{ 本} > \text{改修本数 } 3 \text{ 本}$$

【床】

$$\text{総水平投影面積 } 150 \text{ m}^2 \times 1/2 = 75 \text{ m}^2 > \text{改修面積 } 0 \text{ m}^2$$

【屋根】

$$\text{総水平投影面積 } 93 \text{ m}^2 \times 1/2 = 46.5 \text{ m}^2 > \text{改修面積 } 0 \text{ m}^2$$

【階段】

$$\text{階ごとの総数 } 2 \text{ 本} \times 1/2 = 1 \text{ 本} < \text{改修本数 } 2 \text{ 本}$$

2) 事例研究

- 耐震改修工法(製品)事例

資料監修:株式会社 漆企画設計 白石 健次

耐震改修を実施しない(実施できない)理由

👉 工事費が高く費用負担できない



工事費を抑える工夫が必要

工事費が高くなる要因の一例

- ➡ 筋交い、構造用合板による補強により、天井及び床仕上げ材の撤去、復旧が伴う。
- ➡ 接合部の補強、基礎の補強に関しても仕上げ材の撤去、復旧が伴う。



リフォームまで考えていないのに、結果的にリフォーム

NO.7	構造用合板(大壁仕様)
------	-------------

目的と効果

1. 構造用合板を用いて、耐力壁の強度を確保する。(大壁)

施工方法と注意事項

1. 構造用合板は特種、1級又は2級とする。厚さは9mm以上とする。
2. 合板周囲(土台、柱、梁)と間柱、受材にくぎ打ちする。くぎはN50又はCN50とし、間隔を150mm以内とする。
N50、CN50と同等のビスを用いてもよい。フローリング止め隠し釘等の細い釘は使用してはならない。
3. 外周端あきは15mm程度とする。
4. 合板の継目には必ず受材を配置し(30×90平使1)、くぎ打ちを行い、受け材は柱・間柱にくぎ2本N7Eで止め付ける。
5. 柱引抜き防止のために柱土台接合部に金物(CPT以上)を設置する。N値計算等により必要な金物を決定する。
6. 精度のよい施工を行うために、床、天井を一時撤去しなければならない。構造用合板裏付け後、床、天井を再設置する。

- これから紹介する工法（製品）は、区がメーカーの製品を宣伝する目的ではありません。
- それぞれの製品の性能を区が保証するものではありません。
- それぞれの製品は、使用条件や適用範囲等が決まっている場合があるため、使用の際には各メーカーに確認してください。

No.	※	工法名(製品名)	メーカー名	分類	備考・特徴
《 耐力壁(面材) 》					
1	■	MDFかべつよし・モイスかべつよし	エイム(株)	壁補強(面材)	天井・床材撤去不要
2	■	ダイライトかべ大将	大建工業(株)	壁補強(面材)	
3	■	グランデータ・ドラゴン・ウォール工法	グランデータ(株)	壁補強(面材)	
《 耐力壁(鋼製ブレース) 》					
1	■	ガーディアン・シールド	(株)住宅構造研究所	壁補強(鋼製ブレース)	天井・床材撤去不要
2	■	ウッドピタブレース	矢作建設工業(株)	壁補強(鋼製ブレース)	外付けブレース
《 耐力壁(その他) 》					
1	■	Hiダイナミック制振工法	江戸川木材工業(株)	耐力壁(制振部材)	外壁設置型あり
2	■	透光型耐力壁パンチくん	旭トステム外装(株)	耐力壁	透光、仕上げ不要
《 基礎補強 》					
1	■	スミリンARC工法	住友林業ホームテック(株)	基礎補強	アラミド繊維シート接着

※: ■は、(一財)日本建築防災協会による技術評価を受けている製品
 注意) 上記一覧は、多数存在するものから参考として掲げた製品である

4.技術の概要・仕様・特徴

1)技術概要

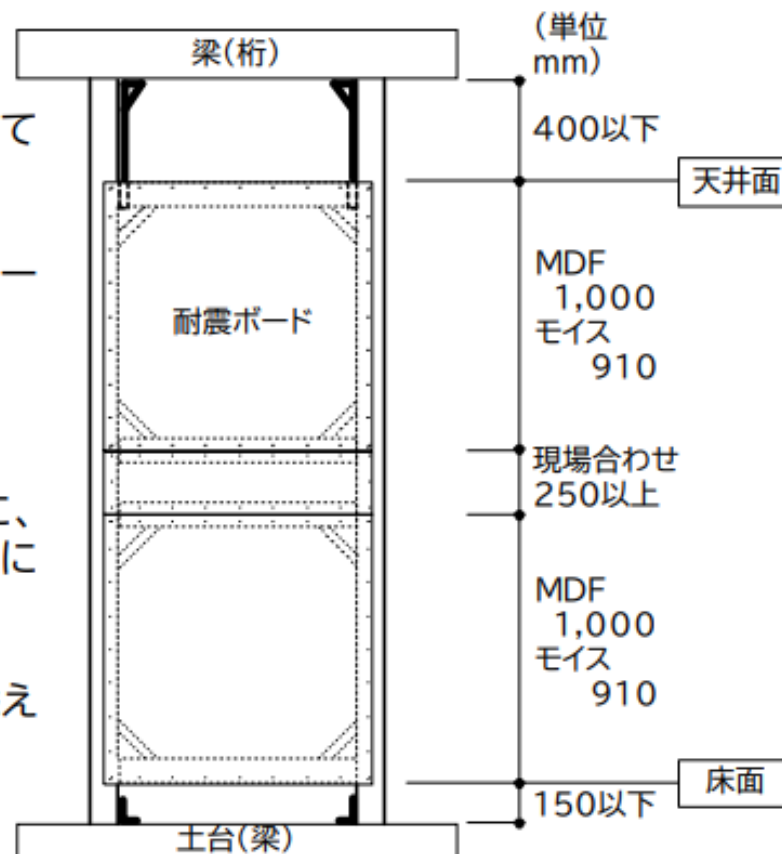
既存木造住宅の床・天井を壊さずに、建物の内壁に取り付けて補強することができる工法(右図)です。

耐震ボードは、MDF(ミディアム・デンシティ・ファイバーボード)とモイス(繊維混入けい酸カルシウム板)の2種類です。

ボードは3分割で、中央部分で高さを調整します。

耐震ボードの左右は柱ないし柱に取り付けた受け材(縦棧)に、ボードの上下は横棧(天井面・床面付近とボードの縦継ぎ部分に配する)に取付ける仕様です。

仕様は1Pタイプ(大壁・入隅・真壁仕様)や1.5~2Pタイプ(添え柱、後施工柱仕様)を備えています。



【耐力壁(鋼製ブレース)】

No.2 矢作建設工業(株)
ウッドピタブレース



出典: 矢作建設工業(株)ホームページ

【耐力壁(その他)】

No.1 江戸川木材工業(株)
Hiダイナミック制振工法



出典: 江戸川木材工業(株)ホームページ

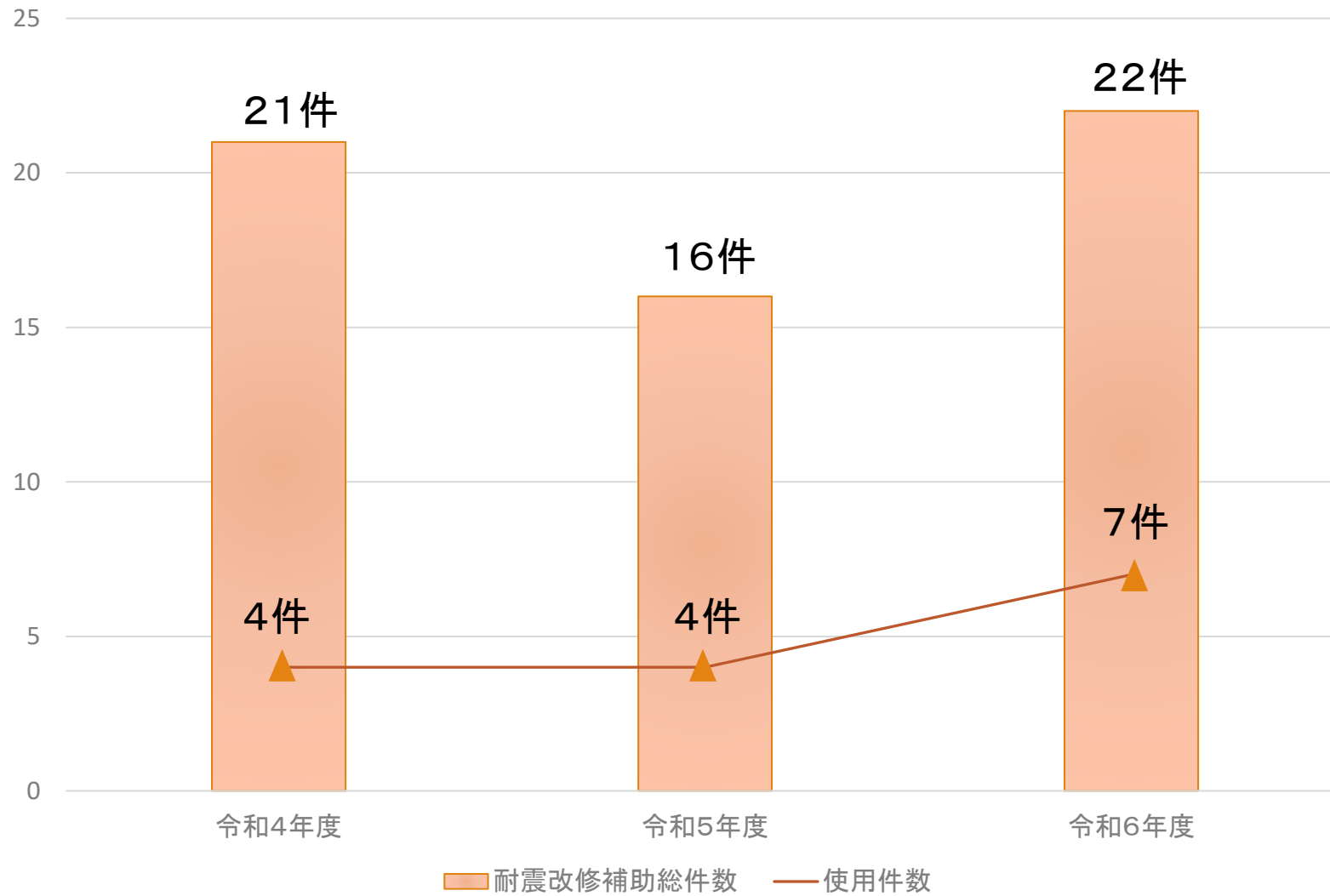
＜参考＞

(一財)日本建築防災協会:住宅等防災技術評価制度

<https://www.kenchiku-bosai.or.jp/evaluation/page-150/page-1090/>

東京都:安価で信頼のできる耐震改修工法・装置の事例紹介

https://www.taishin.metro.tokyo.lg.jp/pdf/info/Pamph/dl_005_2112.pdf?ver=20241125



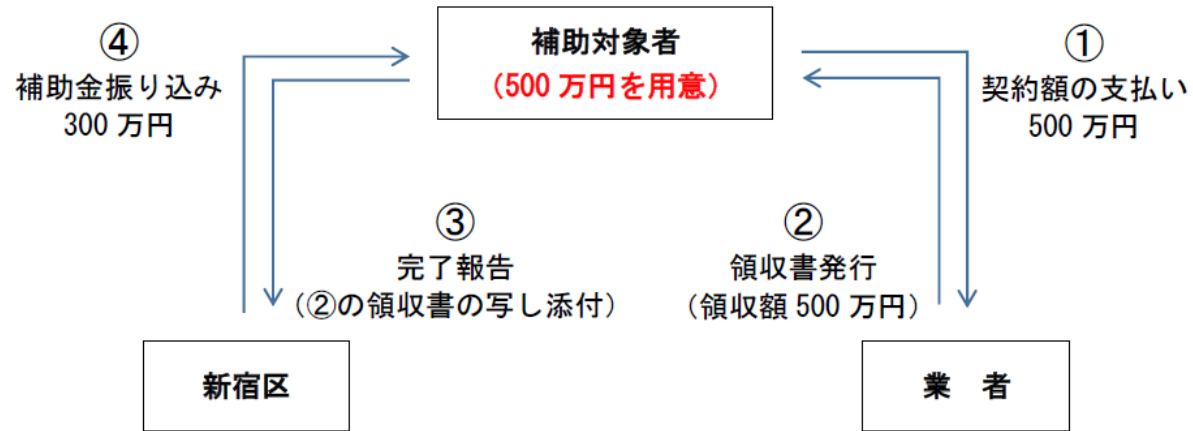
3) その他(周知事項)

- 補助金の委任払い制度について
- 耐震改修以外の補助制度について

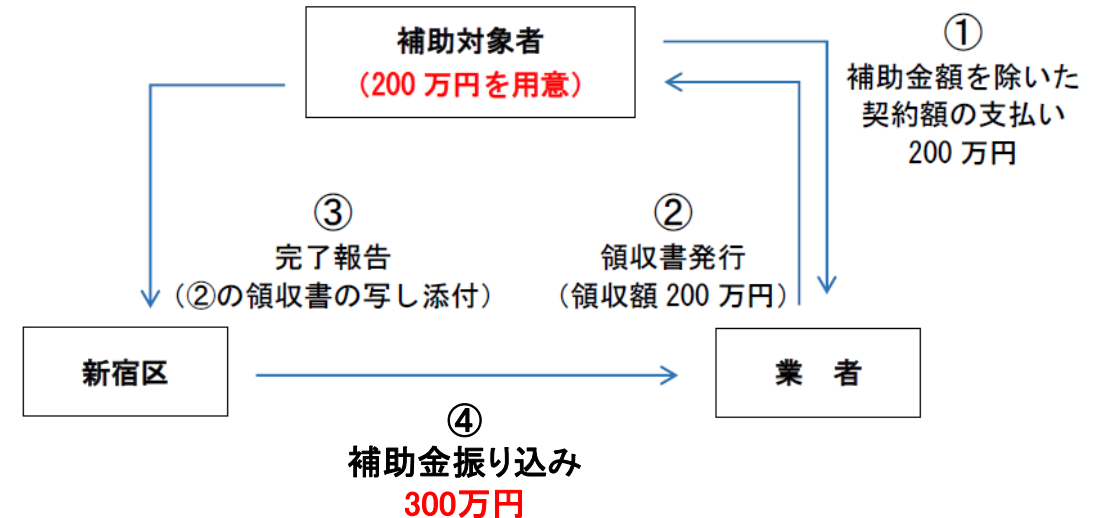
・補助金の委任払い制度について

契約金額500万円
うち補助金額300万円の例

通常の 補助金振り込みの流れ



委任払い制度の 補助金振り込みの流れ



・耐震改修以外の補助制度について

《ブロック塀等の除去への助成》

申請期間：
令和7年1月末

申請様式はこちら



地震の際に倒壊して歩行者などを傷つける可能性がある塀の除去に対する助成制度です。

■対象となる塀

- 右記(1)～(3)のすべてに該当すること
- (1)一般の交通の用に供する道(行き止まり道路の場合、その道に面した敷地の出入口が2以上あるもの)に沿って設けられている、コンクリートブロック塀、万年塀、大谷石塀などであること
 - (2)高さが1m以上であること
 - (3)安全な状態であると認められないこと

■対象者

- 【個人または法人の場合】▶所有者、所有者の承諾を得た者
※複数の所有者がブロック塀等を共有している場合は、共有者全員の同意を得た者
【区分所有の場合】▶管理組合の総会決議を得るか、共有持分の過半の承諾を得ている者

■要件

- 右記(1)～(2)のいずれも該当すること
- (1)敷地内**全て**の助成対象となるブロック塀等(道路突出部分、特に危険と認められる門柱含む、土留め機能を有する部分を除く。)を除去すること
 - (2)道に沿って新たにブロック塀等を設ける場合は、「建築基準法関連法令」を遵守(道路突出の是正等)し、かつ、道側からの高さを60cm以下(土留め・基礎等含む)とすること

《留意事項》※助成金の受付については、予算の範囲内に限ります。
※助成対象事業について、他の助成金の交付を受けないものに限ります。
※同一内容の助成は1度限りとなります。
※ブロック塀等の除去の契約は、必ず助成金の交付決定後に行ってください。

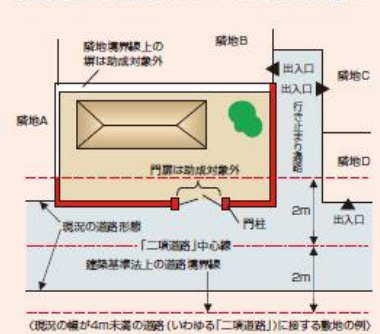
《助成金の額》

塀の種類	1m当たりの単価	助成金の額
万年塀	6,000円	「実際に工事に要する費用(消費税除く)」または「助成の対象となるブロック塀等の除去面積(m ²)×1m当たりの単価で算出した額」の低い方(上限額40万円)
ブロック塀、大谷石塀など	12,000円	

※1,000円未満の端数は切り捨てになります。

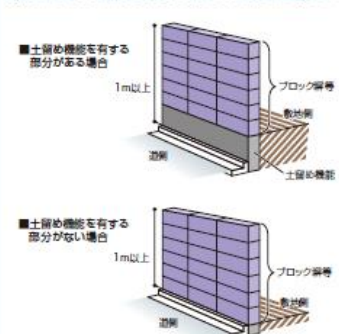
塀の安全対策

「敷地内全ての助成対象となるブロック塀等を除去」とは?



※上図の場合、■を全て除去する必要があります。

「敷地内全ての助成対象となるブロック塀等を除去」とは?



※上図の場合、■の部分全てを除去する必要があります。

【お問い合わせ先】 新宿区都市計画部防災都市づくり課 電話03-5273-3829 FAX03-3209-9227

①ブロック塀等の除去への助成

詳しくは、区ホームページ等をご参照ください。

・事業パンフ

<https://www.city.shinjuku.lg.jp/content/000165144.pdf>



・塀の除去のページ

https://www.city.shinjuku.lg.jp/anzen/seibi01_000110.html



・耐震性が特に十分でない塀(アドバイザー派遣)

https://www.city.shinjuku.lg.jp/kusei/kenchikuc01_000001_00022.html

※耐震性が特に十分でない塀の場合は、通常のブロック塀等の除去への助成金額に比べ金額が上乗せされます。



・耐震改修以外の補助制度について

《擁壁・がけの安全化対策工事費への助成》

擁壁の築造工事(新設・造り替え)及び土砂災害特別警戒区域の指定解除が見込まれる土砂災害対策工事に係る費用の一部を助成します。

築造工事費助成

■対象となる擁壁等

高さ1.5m以上の擁壁等で下記の①及び②に該当すること
①工事前の状態が劣化が著しい擁壁等であること
②擁壁の高さの2倍の範囲内に一般の交通の用に供する道もしくは居住の用に供する建築物が存すること

■対象者

【個人の場合】▶擁壁等の所有者、所有者の承諾を得て擁壁築造工事を行う当該所有者の親族又は借地権者
※擁壁等を複数で共有する場合は、共有者全員の同意により管理費として選任された者
【法人の場合】▶中小企業基本法第2条第1項に規定する中小企業者
【区分所有の場合】▶集会の決議により選任された者又は持分分の合計が過半数となる共有者の承諾を得た者

■対象となる工事

建築基準法、宅地造成及び特定盛土等規制法及び都市計画法並びに東京都建築安全条例に定める基準に適合する擁壁築造工事

■助成金額

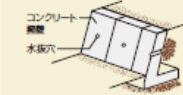
助成金額は、予算の範囲内において助成対象工事費の2/3又は1/3とし、施工後の擁壁高さに応じて下記の金額を上限とします。

区分	施工後の擁壁の高さ	助成率	上限額
A区分 ●道に近接する擁壁 ●急傾斜地崩壊危険箇所区域内にある擁壁 ●土砂災害警戒区域等内にある擁壁 ●築造工事を行うとする高さが5m以上の擁壁	1.5m以上2m未満	2/3	200万円
	2m以上3m未満		400万円
	3m以上5m未満		600万円
	5m以上		1,200万円
B区分 ●A区分以外の擁壁	1.5m以上2m未満	1/3	100万円
	2m以上3m未満		200万円
	3m以上5m未満		300万円

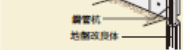
※工事契約は、必ず助成金の交付決定後に行ってください。

【助成対象となる築造工事例】

《鉄筋コンクリート造擁壁》
L型などの断面形状のコンクリート擁壁を設置することにより土圧を支える方法



《自立擁壁》
地面に垂直に立てた鋼管杭にコンクリート製パネルをはめることで土圧を支える方法



擁壁・がけの安全化対策

※本事業以外の同種の助成事業との併用はできません。
※助成は、同一の敷地について原則、1回を限度とします。
※その他詳細は新宿区ホームページ(下記QRコード)をご覧ください。建築指導課までお問い合わせください。

土砂災害対策工事費助成

■対象となる擁壁等

土砂災害警戒区域等内に存する擁壁・がけ

■対象者

擁壁等の所有者又は土砂災害対策工事を行う土砂災害警戒区域等内の土地所有者
※法人の場合は中小企業基本法第2条第1項に規定する中小企業者

■対象となる工事

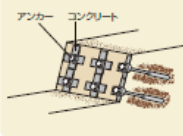
土砂災害特別警戒区域の全部又は一部の区域の指定解除が見込まれる工事
※申請前及び完了時に東京都との協議が必要です。

■助成金額

助成対象工事費の2/3(上限額1,200万円)

※工事契約は、必ず助成金の交付決定後に行ってください。

【助成対象となる土砂災害対策工事の例】



【お問い合わせ先】 新宿区都市計画部建築指導課指導係

電話 03-5273-3745

FAX 03-3209-9227



②擁壁・がけの安全化対策工事費への助成

詳しくは、区ホームページ等をご参照ください。

・事業パンフ

<https://www.city.shinjuku.lg.jp/content/000165144.pdf>



・擁壁・がけのページ

https://www.city.shinjuku.lg.jp/seikatsu/kenchikuc01_001004_00002.html



・耐震改修以外の補助制度について

事業概要

木造住宅密集地域等のうち、特に不燃化を推進すべき区域や災害に強いまちづくりを推進している区域(※)を対象に、木造住宅を準耐火建築物等にする不燃化建替え工事や除却工事にに対し助成します。

助成対象区域

助成対象区域は下図(凡例)のとおりです。
詳細は、巻末の問い合わせ先までお問い合わせください。

対象町丁目	
① 上落合一丁目、上落合二丁目、上落合三丁目の全部 主な不燃化の取組み ・新たな防火規制 ・防災再開発促進地区	⑤ 神楽坂一丁目、神楽坂二丁目、神楽坂三丁目、神楽坂四丁目、神楽坂五丁目の一部 主な不燃化の取組み ・地区計画
② 北新宿二丁目の一部 主な不燃化の取組み ・防災再開発促進地区	⑥ 市谷柳町の全部 主な不燃化の取組み ・地区計画
③ 西新宿五丁目の全部 主な不燃化の取組み ・不燃化特区 ・新たな防火規制 ・防災再開発促進地区	⑦ 若葉二丁目、若葉三丁目、須賀町の全部 若葉一丁目、信濃町、四谷三丁目、左門町、南元町の一部 主な不燃化の取組み ・地区計画 ・防災再開発促進地区
④ 赤城元町、赤城下町、改代町、築地町、中里町の全部 天神町、山吹町、矢来町、神楽坂六丁目の一部 主な不燃化の取組み ・地区計画 ・新たな防火規制 ・防災再開発促進地区	⑧ 市谷山伏町、南榎町の全部 榎町、弁天町の一部 主な不燃化の取組み ・地区計画 ・新たな防火規制

※特に不燃化を推進すべき区域や災害に強いまちづくりを推進している区域とは「地区計画の地区整備計画が定められている区域」、「新たな防火規制の指定を受けた区域」、「不燃化特区の指定を受けた区域」、「防災再開発促進地区の区域」を対象としています。

③不燃化建替え助成

《補助メニュー》

- 「除却工事費」に対する補助
- 「不燃化建替工事費(除却工事費+新築工事費)」に対する補助

《対象区域》

- ① 上落合1～3丁目の全部
- ② 北新宿2丁目の一部
- ③ 西新宿5丁目の全部
- ④ 赤城元町、赤城下町、改代町、築地町、中里町の全部
天神町、山吹町、矢来町、神楽坂6丁目の一部
- ⑤ 神楽坂1～5丁目の一部
- ⑥ 市谷柳町の全部
- ⑦ 若葉2～3丁目、須賀町の全部
若葉1丁目、信濃町、四谷3丁目、左門町、南元町の一部
- ⑧ 市谷山伏町、南榎町の全部
榎町、弁天町の一部

その他の要件等詳しくは、区ホームページ等をご参照ください。

・不燃化建替え助成のページ

https://www.city.shinjuku.lg.jp/soshiki/seibi01_002063.html

