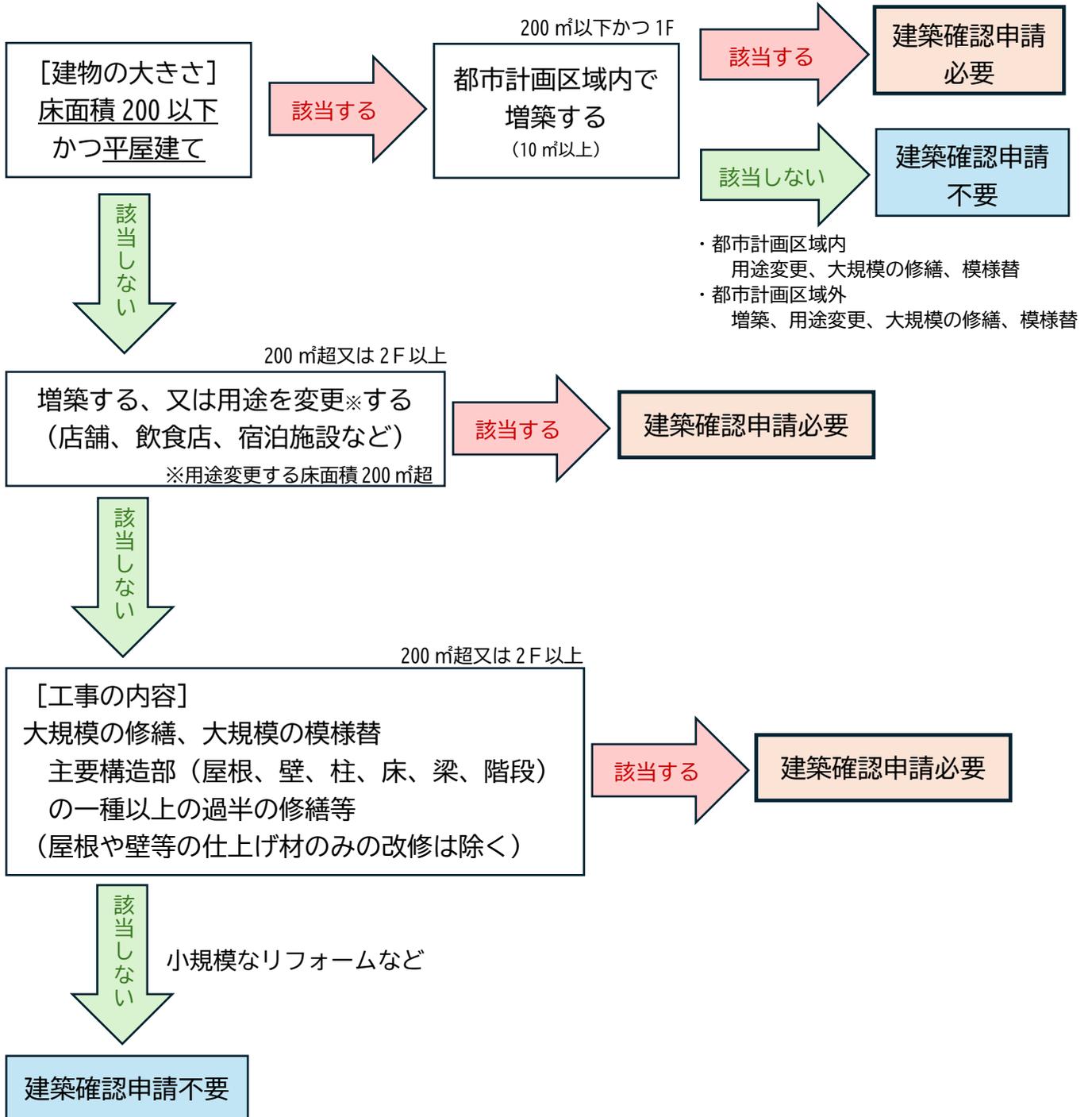


# 古民家（木造住宅）の「改修」にかかる規制等（令和7年4月以降に着工するもの）

## 1. 手続きについて



※民泊など住宅以外の用途として利用される場合は、所管特定行政庁にご相談ください。

## 2. 改修（大規模の修繕、大規模の模様替）をする場合に、 条件付きで既存不適格（現行法令の適用除外）が認められる主な規定

### ①構造耐力（法第 20 条）

構造耐力上の危険性を増大させない（部材の荷重などが増えない等）修繕、模様替  
→ 構造計算書等が不要

### ②避難及び消火に関する技術的基準（法第 35 条）

屋根又は外壁にかかる修繕、模様替で避難の安全上支障とならないもの  
（特殊建築物、3 階建て以上の建築物、延べ面積が 1,000 m<sup>2</sup>をこえる建築物などにおける、階段、排煙設備、避難経路などの基準）

### ③安全上、防火上、衛生上必要な技術的基準（法第 36 条）

屋根又は外壁にかかる全ての修繕、模様替  
（防火壁、防火区画の基準）

### ④接道（法第 43 条第 1 項）

用途の変更を伴わない修繕、模様替で、特定行政庁が支障がないと認めるもの

### ⑤防火地域及び準防火地域内の建築物（法第 61 条）

外壁の開口部で延焼の恐れのある部分に 20 分間防火設備を設けたもの

## 3. 改修（大規模の修繕、大規模の模様替）をする場合に、 現行法令に適合させる必要がある主な規定

### ①大規模建築物の主要構造部（法第 21 条）

4 階建て以上、高さが 16m 超、又は延べ面積が 3,000 m<sup>2</sup>を超える木造建築物等の耐火性能に関する基準

### ②屋根（法第 22 条第 1 項）

火災の発生を防止するために、特定行政庁が指定した区域内の建築物の屋根の基準

### ③外壁（法第 23 条）

法第 22 条第 1 項の区域内にある木造建築物等の外壁の基準

### ④大規模の木造建築物の外壁等（法第 25 条）

延べ面積が 1,000 m<sup>2</sup>を超える木造建築物等の外壁の基準

### ⑤防火地域又は準防火地域内の建築物の屋根（法第 62 条）

防火地域、準防火地域内の建築物の屋根の構造の基準