

これからの

住まいづくり 法改正でリノベに 確認申請が必要

2025年4月の建築基準法改正により「**新2号建築物**」と呼ばれる建物が追加され、確認申請の対象になることが決定しました。これにより、従来は確認申請が不要だったフルリフォームやスケルトンリフォームなど**大規模な修繕や模様替え**の工事でも、確認申請が必要となります。

リフォームにおいて確認申請が必要なケース

新2号建築物

- ・木造2階建て以上の戸建て住宅
- ・木造平屋建てで延床面積が200㎡を超える建物

上記に該当する建物で「大規模な修繕・模様替え」を行う場合は確認申請および工事完了検査が必要です。

「大規模な修繕」

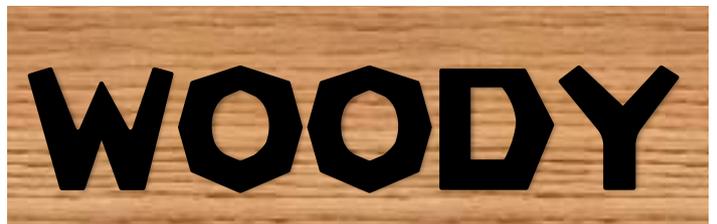
建物の主要構造部である**壁、柱、はり、屋根または階段**の一つ以上を過半（1/2超）にわたり修繕することを行います。修繕とは経年劣化した建築物の部分を、既存のものと同様位置に概ね同じ材料、形状寸法のものを用いて原状回復を図ることをいいます。

「大規模な模様替え」

模様替えをする建築物の部分のうち主要



当社リノベーション工事写真



Nature interconnects all life. We live within this harmonious web. 生命のつながりとしての「自然」。その調和の中に私たち人間も存在し生きている。

構造部である**壁、柱、床、はり、屋根または階段**の一つ以上を過半（1/2超）にわたり模様替えすることをいいます。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をいいます。一般的に改修工事などで原状回復を目的とせずに性能の向上を図ることをいいます。

リフォームにおいて確認申請が不要なケース

- ◇屋根の葺き替えやカバー工法※防水シートまで
- ◇外壁材のみの改修等※1/2を超えない
- ◇既存外壁の上に新しい外装材を設置するカバー工法
- ◇内壁を解体して行う断熱工事
- ◇床の仕上げ材のみの張り替え、カバー工法
- ◇キッチン、浴室、トイレなどの水廻りリフォーム
- ◇過半に至らない階段の段数等の改修
- ◇部分的な間取り変更

建築士による設計・工事監理が必要

確認申請が必要な大規模な修繕や模様替えの工事では、必ず**建築士による設計と工事監理**が求められます。

確認申請とは建築基準法に基づいて行われ、リフォームが法令に適合しているかを確認するためのものです。まず、設計図書を作成し計画書とともに申請書を提出します。建築基準法に適合しているか審査しすべて条件を満たしていれば確認済証が発行され、工事を始めることができます。

耐震性や断熱性を高めるためのリフォームでは、改修後の構造図や設計図が求められるため、専門家としっかり打合せを行うことが不可欠です。そしてその工事計画が安全基準を満たしているか正確に評価されます。

住宅の価値をしっかり高めリフォームを成功させるためには適切な業者選びも重要になります。



いまさら聞けない
建築用語解説

リノベーションって？

リノベーションとはもともと「**刷新(さっしん)**」という意味です。つまりまったく新しくするという意味の言葉で、既存の建物に新たな価値を加え、現代の暮らしに最適な性能や機能を提供するための大規模な改修工事です。

リフォームは「**修繕**」や「**原状回復**」が中心ですが、リノベーションは建物の性能や価値を「**プラス**」に引き上げることが目的です。リノベーションでは、単に設備を交換するだけで



豊田市N様邸 リノベーション完成

はなく、建物全体の使い勝手や**住環境を根本的に改善**するための大規模な工事が含まれます。たとえば、間取りの変更、断熱材の追加耐震補強、さらには老朽化した配管や電気配線を一新し、最新の住宅設備を導入することも可能です。これにより、建物全体が**機能的かつ安全なもの**となり、将来的なメンテナンスの手間も大幅に軽減されます。そして**長く快適に暮らせる環境**が整います。

BEFORE



客間に使っていたタタミ敷の和室

AFTER



タタミ敷からフローリングに変更
縁側とのつながりもできて広々

イスに座って
使用できる
パソコン
スペースが
完成！



紙上現場見学会

2024年7月竣工
豊田市A様邸リノベーション



「このリノベで人生が変わりました」
(A様より)

BEFORE



昔かまどがあった土間部分

AFTER



床組をしてキッチンから入れるパントリーに
カウンター下が棚になって収納もたっぷり



全て撤去、
カウンター・窓新設

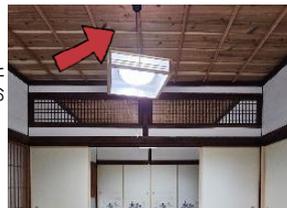


出窓風造り付け収納



【右写真】

施主様が山を伐採した
際に車庫に保管してお
いた愛着のある木材
今回のリノベで和室の
天井材やパントリーの
登り梁などに利用



-雑感-

代表取締役 鈴木善博



今年の上半期は嬉しいことにたくさんの仕事をご依頼いただき、大変ありがとうございました。2年前のこの時期はモデルハウスをオープンするも全く成果が出せず、見積り依頼をいただいても、ほとんどが相見積りでも全くご依頼いただけず、地元の自治区でも、我々のような建設会社を飛ばして職人さんに直接依頼する流れができていて、「もうやっていけないかもしれない」と精神的に追い込まれたとてもツライ時期でした。そんな中でもまわりのスタッフがひたむきに頑張ってくれたり、OBのお客様には「うちならいつでも見てもらってもいいよ」と声をかけていただいたり、ひまわりネットワークのがんばるカンパニーの取材にも協力していただき、その影響か次第にお問い合わせも増えてきたように思います。

私の中学の同級生には「善博に頼みたいと思ったんで」と言ってもらい、私の中学の同級生の両親には「ひまわりを見て善博さんをお願いしたいとビビっときたんです」と、他で相見積りをする事なく、大規模改修の仕事を任せてくれたのがとても嬉しかったです。現在工事中の施主様にも、「研修に使ってもらってもいいよ」とか「モデルハウスとして使ってもらってもいいよ」と、大変ありがたいお言葉をいただいています。

結びとなりますが、数ある同業他社がある中で弊社を選んでくださった皆様、今まで本当にありがとうございました。来期で50期目を迎えられるのも、私の祖父母の代、父の代、母の代、と長くお付き合いを続けていただいた皆様のおかげだと思っています。今後のマルス建設にも是非期待していただけましたら幸いです。

誠に勝手ながら以下の期間を
年末年始休業とさせていただきます
皆様には大変ご迷惑をおかけいたしますが
何卒ご理解賜りますようお願いいたします

年末年始休業期間

2024年12月28日(土)から
2025年1月6日(月)まで

1月7日(火)より通常営業となります

日頃は格別のご愛顧を賜り
厚くお礼申し上げます
早いもので今年もあと
わずかとなりました
来年も社員一同、
皆様のお役に立てるよう
一層尽力して参りますので
どうぞよろしく願いいたします
来る2025年が皆様にとって
幸せに満ちた年になりますように
心よりお祈り申し上げます



代表取締役鈴木善博 社員一同



<http://www.marusu-home.com>

marusu HOME

マルス建設株式会社

本社/豊田市荒井町松島 368-1

0565-45-7880



旭の家
Model
HOUSE

LINE

マルスHP

こちらから友だち
登録をしてお気軽
にお問合せください

