

大規模の修繕・大規模の模様替え

建築物は、月日の経過とともに少しずつ傷んでき、建築物としての構造上の性能や品質が失われてゆく。代表的な事例としては、屋根の雨漏り、外壁のひび割れ、柱の腐食、床のたわみ等が挙げられる。性能や品質が劣化した部分を既存のものと概ね同じ位置に、概ね同じ形状及び寸法で、概ね同じ材料を用いて作り替え、性能や品質を回復する工事を「修繕」といい、同じ位置でも異なる材料や仕様を用いて作り替え、性能や品質を回復する工事を「模様替」という。

また、大規模の修繕とは、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い、大規模の模様替とは、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。

過半の判断は、主要構造部ごとに行い、柱やはりにあつては、それぞれの総本数に占める割合、壁にあつては、その総面積に占める割合、床や屋根にあつては、それぞれの総水平投影面積に占める割合、階段については、その総数に占める割合により過半か過半でないかを判断する。

なお、「大規模の修繕」、「大規模の模様替」に係る面積は、原則として、当該工事を行う階の床面積の合計とする。

例示（各主要構造部は、過半であるものとする。）

1 「大規模の修繕」

- (1) 既存の板張り外壁を同じ板張り外壁として復元した。
- (2) 既存のコンクリートブロックの外壁を同じコンクリートブロックの外壁として復元した。

2 「大規模の模様替」

- (1) 木造の柱を鉄骨造の柱に作り替えた。
- (2) コンクリートブロック造の外壁をコンクリート造の外壁に作り替えた。
- (3) 茅葺き屋根を亜鉛鉄板葺きに葺き替えた。

備考

西宮市建築基準法取扱い基準
2010.04.01

平成14年度 日本建築行政会議全国会議 部会検討結果報告