

大規模の修繕、大規模の模様替って何？

テーマ：大規模の修繕・大規模の模様替の意味

- ①条文
- ②「修繕」「模様替」の意味
- ③「大規模」の意味
- ④おわりに

①条文

建築基準法第2条第14号

大規模な修繕・・・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。

建築基準法第2条第15号

大規模な模様替・・・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。

上記の条文の中の**主要構造部**ですが、この言葉の定義の条文にあります。
意味としては、防火上の主要な構造部分という意味です。
それゆえ、基礎や土台などの文言は入っていません。

建築基準法第2条第4号

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、附け柱、揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床、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。

②「修繕」「模様替」の意味

・修繕

既存の材料と同じ材料を、形状などで行う工事です。現状でサイディングが張って有れば同じようなサイディングを張り替えるような工事が該当します。まさに繕うといったイメージです。

・模様替

既存の材料と異なる材料を用いて、行う工事です。現状でモルタル塗りの外壁でしたら、モルタルの外壁を剥がして、サイディングの外壁に張り替えるような工事が該当します。表面的な「もよう」をイメージしてしまいそうですが、一般的に修繕よりも大掛かりな工事になります。

では、既存がモルタル塗りの外壁を塗装を塗り替えるような工事はどうなの？

→**塗り替え**については、「修繕」にも、「模様替え」のいずれにも該当しません。

また屋根についても野地板はそのままにして、スレート屋根からガルバリウム鋼板屋根に葺き替えるだけでしたら、通常のメンテナンスの範囲となり、「模様替え」に該当せず、大規模な模様替えに該当しないという解釈になります。

③「大規模」の意味

先の条文から引っ張り出すと、修繕も模様替もいずれも「**主要構造部の一種以上について行う過半の・・・**」と書かれています。

となると、主要構造部については、壁・柱・床・・・などのことなので、これらを「過半」を超えて行えば「大規模」に該当することになります。

「過半」とは・・・？

屋根で言えば、**屋根面積の半分を超えた場合**に該当
外壁で言えば、**外壁総面積の半分を超えた場合**に該当
柱や梁については、**建物全体の総本数の半分を超えた場合**に該当します。

例えば、各階6本の柱があり、4階建ての場合

→柱の総本数は6本×5階＝30本

→この場合、16本の柱を交換などの工事を行うとが該当します。

→しかし、1階の部分の柱6本だけの工事の場合は、1階の柱はすべて工事していますが、全体本数からすると過半は超えていないので、「大規模」に該当しないことになります。

④おわりに

通常の2階建ての木造住宅ならば、今回の話は法律上は関係ありませんが、アパートや木造3階建ての場合は該当することがありますので、注意が必要です。

特に建築基準法上の道路に接しておらず再建築不可のアパート等をリノベーションする場合によくぶつかる論点ですので、気をつけておきたいものです。