

HALL MINAMINAGAREYAMA

2025 06 22

■スケジュールについて

2025年					2026年												2027年
8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
基本設計		実施設計					入札		確認申請		工事						
諸経費等の全ての費用を計上した上で、工事費をどこまで減額するのかを決めます。		詳細な図面を作成し、入札を行うための全ての仕様を決めます。確認申請の事前相談もこの期間中に行い、本申請がスムーズに進むようにします。					総会時に各社の見積金額を提示し、1社を正式に決めます。		入札中にも多少オーバーラップさせて進めます。		工期は解体も含めておおよそ7ヶ月としていますが、工務店によるところもありますので、あくまで目安としてお考え下さい。						

■確認申請について

事務所棟の検査済証が見当たらないことから、現在の自治会館が**既存不適格**（竣工当時は適法だが、法改正により現行法には不適合）**とは言えなくなります**。これにより、既存不適格が前提条件となる**大規模の模様替えでは確認申請は行えません**。その代わりに、**増築**で確認申請を行うことになります。（※既存不適格であれば 10 ㎡以内の増築は申請不要ですが、既存不適格ではないため少しでも床面積が増えている場合は申請が必要になり、現状の時点で物置等で面積が増えているので自動的に増築になります。）

これまで、大規模の模様替えとしていた理由は、**既存の基礎に対して現行法の遡及が免除**されるためでした。既存の基礎は無筋のため、現行法に遡及されてしまうと基礎を全てやりかえる必要があり、実質的に新築と同程度の費用がかかってしまいます。そのため、予算面で現実的ではないという判断から、遡及が免除される大規模の模様替えで進めていました。

しかし、令和 7 年 4 月の法改正により、**増築においても基礎に対して現行法の遡及が免除**されることになりました。**増築であれば検査済証の提出は必須ではなく、代替資料での審査も可能**となります。ただし、増築の場合は「**省エネ適合性判定**」という**申請が必要**になります。省エネ適合性判定とは、建築物が国の定める省エネルギー基準に適合しているかを計算により判定する手続きです。令和 7 年 4 月以降、新築・増改築を行う全ての建築物について、原則として省エネ基準への適合が義務付けられます。そして、この申請には省エネ計算や審査のための**費用が別途必要**になります。

追加費用は発生しますが、**今後もリノベーションで計画を進めていく場合には、増築として確認申請を行います**。