

HALL MINAMINAGAREYAMA

2025 12 21

確認申請に関する検査機関とのこれまでの経緯

既存不適格建築の調査方法が一元化されていなかった
(主事判断)

▼法改正
緩和規定

既存不適格建築の調査方法に対するガイドランが発表され、主事判断部分が縮小された

2024.9 事前相談

J 建築検査センターという確認検査機関と事前相談したところ、事務所棟の検査済証がなくても、

- ・ 構造的に危険性が増大しない**構造見解書** の作成
- ・ 竣工時の建築基準法の集団規定（建ぺい率・容積率、道路斜線等）の適合確認及び目視による劣化状況調査に基づく **既存不適格調書** ※

により、**大規模な模様替え**として確認申請を行えるとされていました。

※この時点では、まだ物置の検査済証がある可能性も残されていました。また、写真等でも証明できる可能性が示唆されていました。
※新設物置については面積にカウントしないと流山市建築基準法令関係取扱基準集をもとに役所で判断されていました。

2025.3 概算見積もり

2025.4 J 建築担当者の異動

2025.5 事前相談

物置が違反増築されていると見なされ、かつ事務所棟の検査済証も無いため、△の部分については、現行法での適合状況を確認する**ガイドライン調査**（集団規定及び目視による劣化状況調査以外の詳細な調査）を行った上で、物置も含めた面積を **増築** として確認申請するという流れになりました。

しかし今回 2 棟を合わせた全体で構造を見直すため、調査の結果『不適合』となった項目については、今回の計画で適合させることとし、**高額な調査**が必要とされてきた**基礎**については国交省が令和 7 年 3 月 2 6 日に発した技術的助言により緩和となったので**必要ない**とのことで話が纏まっていました。

2025.9 基本設計完了

2025.10 J 建築へのガイドライン調査の依頼不可

人員不足や法改正による業務量増加により、ガイドライン調査の**新規受付停止**、かつ自社でガイドライン調査をしていない物件は**確認申請も受け付け**ない運用になってしまいました。

2025.11 他社への相談

ガイドライン調査の対応が可能な 1 社（JCIA）を見つけました。

調査時間としてはおおよそ **3 週間と早い**のですが、調査費用が**非常に高額**な見積もりでした。

高額な理由は、検査済証がある集会所棟も調査対象とされているためです。

役所の見解も確認した所、集会所棟については検査済みがあるため、ガイドライン調査の必要性はないとの見解のため、**減額交渉**ができると考えています。

2025.11 役所への相談

役所に改めて増築面積の判断について確認したところ、物置は既存の一部とみなして良いとの見解でした。

ただし、新設の屋外倉庫は増築に該当するため、**大規模な模様替え + 増築**での申請になるとのことです。

そこで、新設の屋外倉庫の面積を既存床面積の 1/20 以下にし、基礎以外の上物全体の構造遡及の緩和を受けられるように倉庫面積の調整を行いました。

また、ガイドライン調査の具体的な調査内容（基礎に関する高額な調査の必要性等）を役所に確認しましたが、現状では判断しきれない様子でした。判断根拠となる材料を提示して確認を得ることができれば、JCIA との減額交渉の材料にできると考えています。

今後の展開

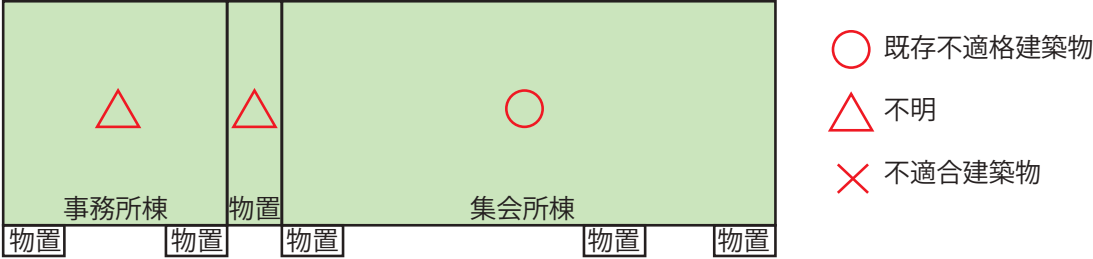
ガイドライン調査により、以下のパターンが考えられます。

①JCIA で現状の金額のままガイドライン調査 + 確認申請→早い・高額

②JCIA で減額交渉してガイドライン調査 + 確認申請→交渉にある程度時間がかかる・金額抑えられる可能性あり

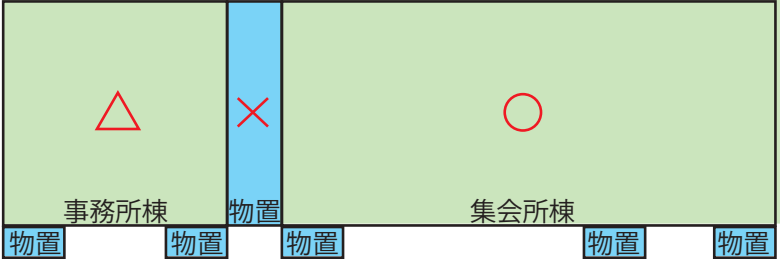
③弊社でガイドライン調査 + 役所で確認申請→相当時間がかかる・最安

J 建築の見解



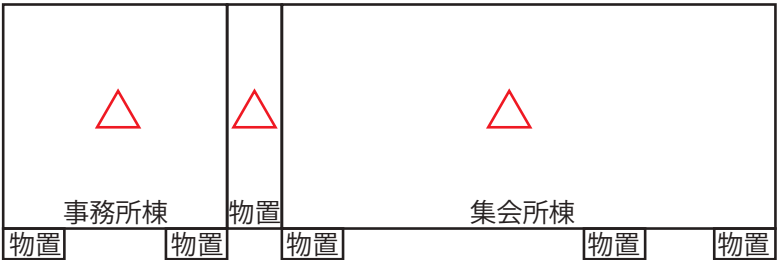
確認申請 = 大規模な模様替え

J 建築の見解

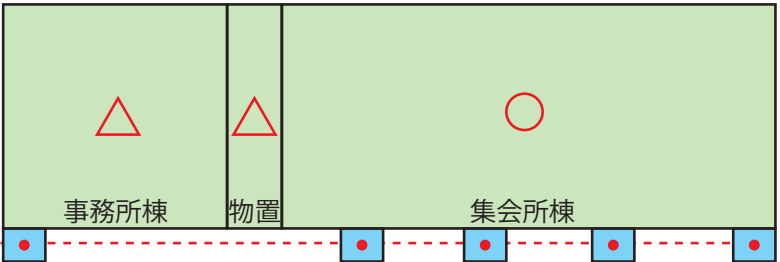


確認申請 = 増築

JCIA の見解

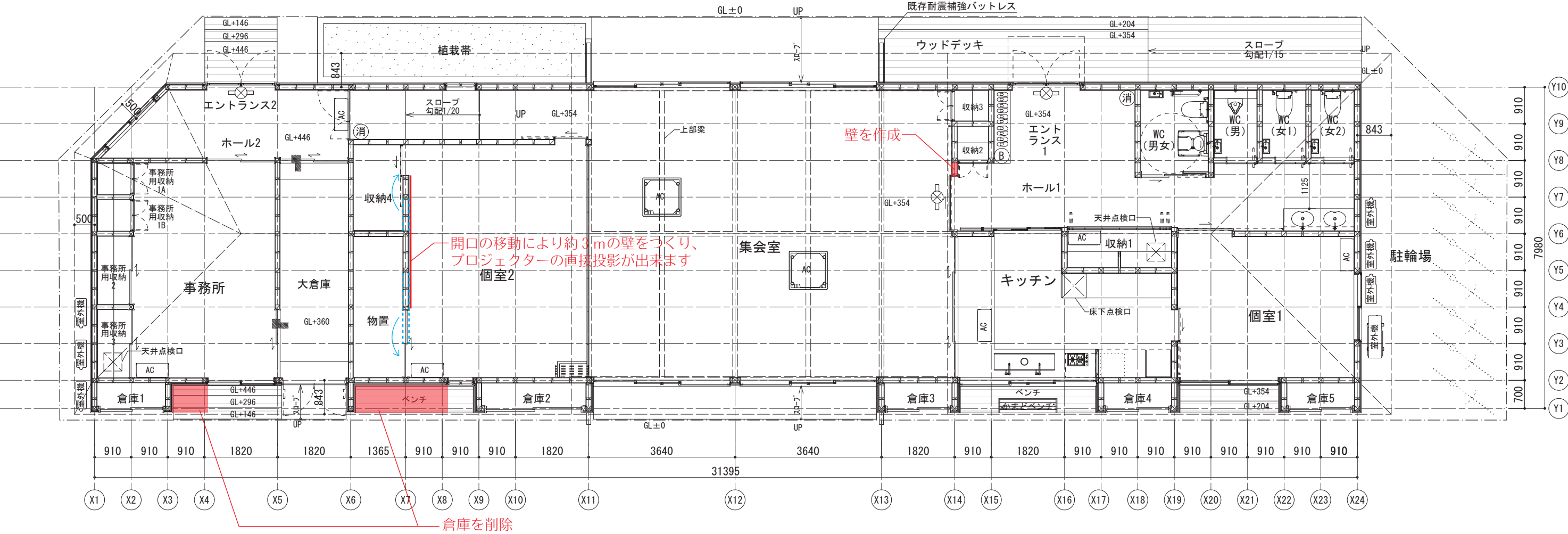


役所の見解




確認申請 = 大規模な模様替え + 増築

→ 弊社としては②を目指しています。




■カラースキーム（外装・外構）

屋根



ガルバリウム鋼板縦ハゼ葺き

外壁



モルタル

サッシ

玄関ドア



サーモスL
(LIXIL)



クリエラガラスドア
(LIXIL)

軒裏



ケイ酸カルシウム板

コンクリート



刷毛引き

ウッドデッキ



ランダムリブデッキ
(ハンディウッド)

その他



庇：ラミナ
(miratap)



水栓
(カクダイ)



水栓パン
(カクダイ)



水栓柱
(カクダイ)



かまどベンチ
(KOTOBUKI)

■カラスキーム（内装）

床

事務所
複合フローリング チーク（オスモ）



集会室等
長尺塩ビシート70アルミ外断熱NW（東リ）

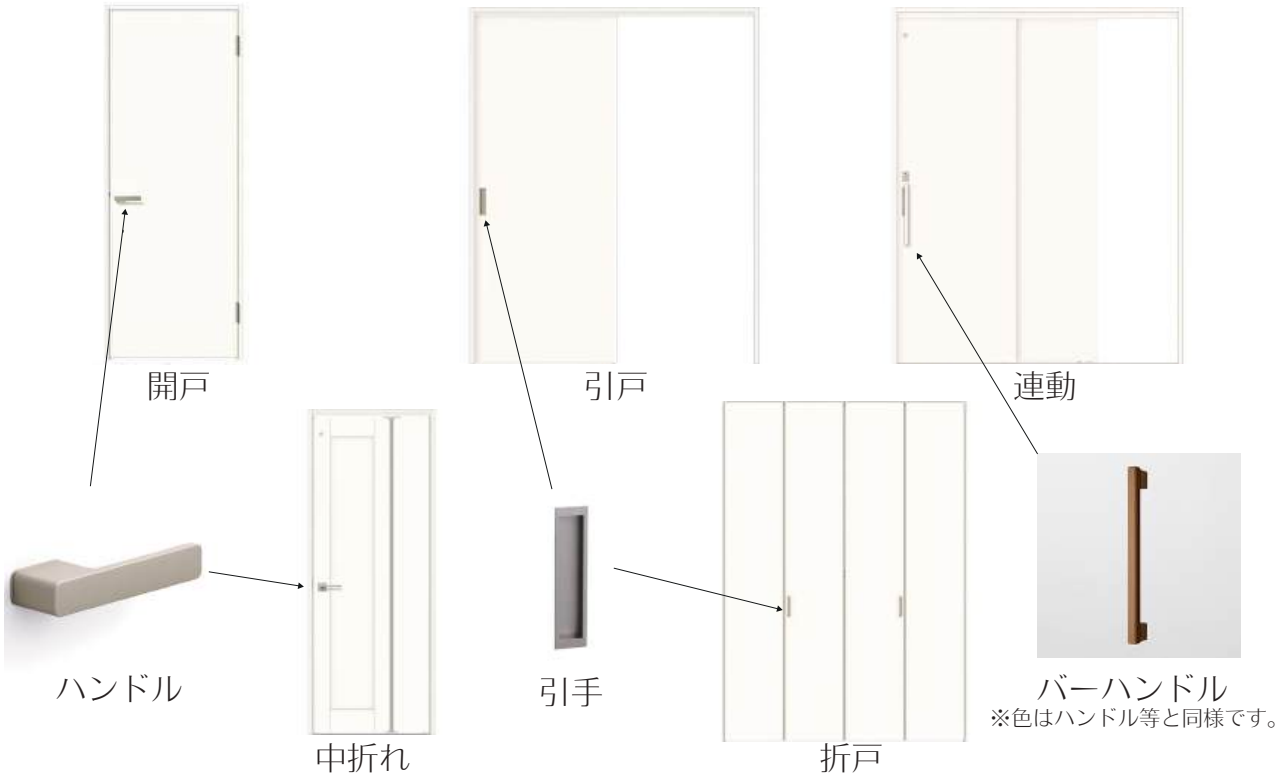
壁・天井

集会室、個室
AEP塗装



他
量産クロス

建具



ラシッサS
(LIXIL)

その他

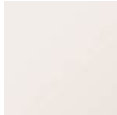
エアコン
霧ヶ峰Zシリーズ
(三菱電機)



ハニカムスクリーン
TP-8501+TP-8147
(TOSO)



スイッチ、コンセント
SO-STYLEマットホワイト
(panasonic)



※扉色はホワイトです。














可動間仕切り
(EIDAI)





クアドロスリム
(miratap)

■カラスキーム（キッチン、水回り）

キッチン					
					
2口コンロ N2C24KSS (ノーリツ)	シングルシャワー付混合栓（センサー付） (KVK)	レンジフード スマートスクエアフード (panasonic)	天板 ステンレス バイブレーション仕上げ	扉面材 チーク突板	

トイレ					
					
大便器 サティスS (LIXIL)	リモコン 小便器 U-A12AP (LIXIL)	ペーパーホルダー SC-853-XC (カクダイ)	手洗い器 YL-A35HB (LIXIL)	手摺 KF-920AE70D12J (LIXIL)	オムツ台 AC-OK-21F (LIXIL)

手洗いスペース	
	
水栓 AM-320HTC (LIXIL)	洗面器 LS706 (TOTO)