

三鷹市下連雀一丁目寄贈物件

建築基準法適合判定書



令和5年12月28日



株式会社E R I ソリューション

東京都港区南青山3丁目1番31号

TEL 03-6759-5971 FAX 03-3475-3730

建築基準法適合判定書

三鷹市長

様

東京都港区南青山3-1-31

株式会社E R I ソリューション

代表取締役社長 山田 富浩

下記建築物について、建築基準法の諸規定に関する調査を行いましたので、その結果を報告します。尚、本報告書は提示された資料及び現地目視調査の範囲においてのみ有効であることをご了承ください。

名 称	三鷹市下連雀一丁目寄贈物件
所 在 地	東京都三鷹市下連雀一丁目31-22
建物用途（申請時）	長屋建住宅
（現 状）	長屋建住宅
構 造 種 別	木造（枠組壁工法）
階 数	地上 2 階 / 地下 0 階 / 塔屋 0 階（確認通知書より）
敷 地 面 積	277.24 m ² （確認通知書より）
延 べ 面 積	211.24 m ² （確認通知書より）
最 高 高 さ	8.39 m（確認通知書より）
確認済証交付日	平成4年4月10日 第4951号
依 頼 者 氏 名	三鷹市長
住 所	東京都三鷹市野崎一丁目1-1
依頼者代理人氏名	—
住 所	—
現 地 調 査 日	令和5年12月4日
調 査 目 的	改修計画等のための遵法性調査

■適合判定結果

当該建築物は、調査範囲において手続き上の瑕疵のほか、以下の利用態様の変更等による是正及び確認が必要な事項が見られました。

主なものは以下のとおりです。詳細は「総括」（6頁以降）を参照ください。

■ 不適合事項

- 敷地と道路の関係
- 道路内の建築制限
- 容積率
- 建蔽率
- 換気設備
- 東京都建築安全条例
- 消防法

■ 不明事項

- 高さ制限
- 界壁等の構造制限
- 内装制限

■ 既存不適格事項

- 防火地域等内の構造制限
- 階段・廊下の寸法
- 石綿その他の物質の措置

■ 要留意事項

- 維持保全

■ 要緊急対応事項

特になし

構造調査においては、調査範囲において一部を除き、問題はないものと推察されます。3階部分の増築を確認したため、存在壁量等耐震性について設計者等への確認を行うことが望ましいものと考えられます。詳細については（39頁以降）をご参照ください。

(1) 使用について

- ・ 本判定書は「1-3 調査目的」に応じて作成されたものであり、当該目的においてのみ有効である。
- ・ 本判定書は「1-6 調査方法」に示す現地調査日時点における当該調査対象建築物の状態において作成しているものであり、同時点以後の時間経過による変化のないことを保証するものではない。
- ・ 依頼者は弊社の事前の同意・承諾なしに、当該調査目的以外に使用したり、当該調査目的に応じた取引の当事者以外に開示することはできない。

(2) 網羅性について

- ・ 本判定書はその性質上概略的なものであり、かつ包括的にすべてを網羅することを意図するものではないため、本判定書中に記述されていない事項が存在する場合があります。
- ・ 更なる調査により、本判定書中における提案・指摘事項を再評価する必要性を生じさせる追加の情報が明らかになる可能性がある。

(3) 基礎資料について

- ・ 本判定書は依頼者から提供された資料及び関係者へのヒアリング調査から得られた情報に基づき作成されているものであり、判定書の精度はその情報の量と質に左右される。また、本判定書は、これらの資料・情報が正確であることを前提に作成しておりこれらの資料・情報の内容が正確であることを保証するものではない。従って、これらの資料・情報の誤りに起因して発生する損害については責任を負わない。

(4) 現地調査について

- ・ 本判定書は、依頼された調査目的、調査項目、調査方法等を踏まえ、調査担当者が立ち入りを許された場所において、かつ、歩行等通常的手段により移動できる位置において、各々の部位等を目視（原則として明らかな異常が認められる場合を除いて寸法の計測や建築設備・機器等の動作確認は行わない）により確認された事象を記載したものである。
- ・ 立ち入りをしなかった場所、隠蔽された部分、目視では不明な情報（使用材料・構造部材等の特定、防火設備の構造方法等）に関しては、提示された資料で推測されるものを除いて調査対象外である。但し、備忘的に留意事項を記載する場合がある。

(5) 構造調査について

- ・ 本判定書において構造調査の内容は「1-5 調査項目」による。

(6) 適合性の判断基準について

- ・ 建築基準法の適合性については、所管の特定行政庁の見解等を参考にして一般的な判断基準によって評価するものであるが、確認済証又は検査済証を発行した機関が異なる判断をしたと思われるときは、明らかなかつ重大な不適合事項を除き当該機関の当時の判断を優先して特に問題ないものとして取り扱う。但し、備忘的に指摘事項を記載する場合がある。

(7) 本適合判定書の位置付けについて

- ・ 本判定書は、建築基準適合判定資格者が行う建築基準関係規定等の全部又は一部への適合性の状況調査であり、建築基準法第6条及び第7条に基づく建築確認・完了検査等の手続きとは何ら関係がない任意の判定書であり、法的に証明をするものではない。
- ・ 本判定書は検査済証とみなされるものではない。

(8) 免責について

- ・ 本判定書は、調査対象建築物に瑕疵のないことを保証するものではなく、弊社及び調査担当者は、故意又は重大な過失がある場合を除き、本判定書に起因するあらゆる損失・要求・責務から免責される。

1	調査概要	1
1-1	依頼者	1
1-2	依頼者代理人	1
1-3	調査目的	1
1-4	事前協議	1
1-5	調査項目	1
1-6	調査方法	2
1-7	参照資料	3
1-8	調査担当者	3
2	物件概要	4
2-1	敷地概要	4
2-2	建物概要	5
3	総括	6
3-1	適合性結果一覧	6
4	確認申請手続き等	13
4-1	確認申請関係書類	13
5	建築基準法への適合性	17
5-1	集団規定	17
5-2	単体規定	27
5-3	建築基準法に基づく主な条例	35
5-4	主な建築基準関係規定	36
5-5	その他	37
6	構造関連調査	39
6-1	提示された設計図書と相違確認	41
6-2	接合金物有無確認	42
6-3	面材の種類確認	43
6-4	傾斜測定	45
6-5	鉄筋探査機による配筋調査	47
6-6	コンクリート強度圧縮試験	51
6-7	基礎ひび割れ調査	54

資料編

資料-1	都市計画情報等
資料-2	法令関係書類等
資料-3	設計図書等
資料-4	その他資料

1 調査概要

1

1-1 依頼者

本判定書の依頼者は、以下の通りである。

- 【氏 名】 三鷹市長
 【住 所】 東京都三鷹市野崎一丁目1-1

1-2 依頼者代理人

本判定書で依頼者代理人は、選任されていない。

- 【資 格】 —
 【氏 名】 —
 【建築士事務所登録】 —
 【建築士事務所名】 —
 【住 所】 —
 【電話番号】 —

1-3 調査目的

本判定書は、依頼者の以下の調査目的のため、作成されたものである。

(■が該当するもの。以下の項において同じ)

- 改修計画等のための遵法性調査

1-4 事前協議

本調査内容についての事前協議は、以下の通りである。

- 特定行政庁との事前協議を行っている。
☐ その他

1-5 調査項目

調査項目は、以下の通りである。

- | | |
|------------------------------------|---|
| ■ 物件概要 | — 敷地・建物の基本的概要 |
| ■ 建築基準法上の手続きの確認 | — 確認済証・検査済証・定期報告 |
| ■ 遵法性調査（構造に関する規定は除く） | |
| ■ 建築基準法 | — 集団規定及び単体規定 |
| ■ 建築基準法に基づく条例 | — 敷地・道路等の制限、地区計画等の区域内の制限等 |
| ■ 建築基準関係規定等 | — 消防法・バリアフリー法・駐車場法等 |
| ☐ その他の主要な条例 | — 景観条例等 |
| ☐ 劣化調査 | — 主な躯体の著しいクラック、欠損等目視調査 |
| ☐ 動作確認 | — 建築設備等の作動状況の確認 |
| ■ 構造調査 | |
| ☐ 構造計算書検証 | — 構造計算書・構造図の適合性の検証、整合性、プログラムの運用状況等の確認 |
| ■ 非破壊調査 | — 電磁誘導式鉄筋探査機・リバウンドハンマー式強度試験機等による調査 |
| ☐ 破壊調査 | — コア採取やドリル法等による中性化測定 |
| ☐ 耐震診断 | — 既存建築物の地震に対する耐震性を現行の耐震基準による再評価 |
| ■ その他 | — 基礎立上りのひび割れ調査、傾斜測定、面材種類・接合金物の有無確認、図書と現況の相違確認 |

1 調査概要

2

1-6 調査方法

本判定書は、以下の調査方法に基づいたものである。

- 図上調査 — 「1-7 参照資料」に記載した資料を参照した。
- 現地調査 — 歩行等通常的手段により移動できる位置からの目視による調査とする。
構造調査については「6 構造関連調査」による。

現 地 調 査 日 : 令和5年12月4日

現地調査範囲：以下範囲の調査を行った。

外 構	東・西・南・北側の範囲を目視調査
外 装	東・西・南・北面を目視調査
屋 根	地上より目視調査
内 装	
1階	概ね全ての範囲を目視調査
2階	同上
建 築 設 備	上記と同様の範囲における機器の外観を目視調査
搬 送 設 備	—
備 考	西側住戸に3階部分が増築されていたが、依頼者より今後デッドスペースとする計画があるとの報告があったため、建築基準関係規定の適用に関し地上2階の建築物とみなし判定を行った(ただし、構造調査を除く)。

1 調査概要

3

1-7 参照資料 ※「■」資料有り、参照有り 「□」資料有り、参照無し 「―」資料無し

確認申請関係書類	■ 4-1 確認申請関係書類による。
定期報告関係書類	■ 4-2 主な定期報告関係等書類による。
設計図書等	■ 確認申請図 平成4年4月10日 付 ■ 建築図 ― 設備図 ― 構造図
その他	― 行政事前協議打合せ記録 ■ 公図の写し ■ 地積測量図 ■ 現況平面図 ■ 全部事項証明書(建物)

※ 公文書は受領印等があり、有効期間内のものを参照しており、表紙のみの場合もあります。

1-8 調査担当者

※) 建築基準適合判定資格とは一級建築士試験に合格した者で、建築行政又は建築基準法第77条の18第1項の確認検査の業務その他これに類する業務で政令で定めるものに関して、2年以上の実務の経験を有するものでなければ検定試験を受検することができない国家資格で、この登録資格者のなかから市町村長または都道府県知事から任命された者は建築主事といい、国土交通省から指定を受けた確認検査機関により選任された者は確認検査員という。

連 絡 先 : 株式会社E R I ソリューション

TEL 03-6759-5971 FAX 03-3475-3730

一級建築士事務所 東京都知事登録 第56357号

株式会社E R I ソリューション 大阪事業所

TEL 06-6532-0388 FAX 06-6532-0390

一級建築士事務所 大阪府知事登録(ロ) 第24686号

株式会社E R I ソリューション 福岡事業所

TEL 092-413-6111 FAX 092-413-6115

一級建築士事務所 福岡県知事登録第1-61227号

2 物件概要

4

2-1 敷地概要

(1) 基本事項

所在地 : (住居表示) 東京都三鷹市下連雀一丁目31-22

交通機関 : JR中央本線他各線 三鷹駅より 徒歩約16分

主要道路 : 都道114号線より 約300m

敷地面積 : 277.24 m² (確認通知書より)

敷地形状 : 【地形】 ☐ 整形 ☒ 不整形

【高低差】 ☒ なし

☐ 有り (☐ 敷地内 ☐ 道路 ☐ 隣地)

接道状況 (単位:m)

方角	接道	幅員	接道長さ	道路種別
北側	☐			
東側	☐			
南側	☐			
西側	☒	4.000	15.380	法第42条第2項道路

※数値は「確認申請図」他による。(単位:m)

(2) 法的規制

都市計画区域 : 市街化区域

用途地域 : 第一種低層住居専用地域 (40% / 80%)

(建蔽率/容積率)

防火地域 : 準防火地域

特別用途地区 : —

地区計画区域 : —

高度地区 : 該当 第一種高度地区

景観地区 : —

風致地区 : —

駐車場整備地区 : —

緑化地域 : —

その他 : 日影規制3h-2h/1.5m

最低敷地面積100m²

建築物の高さの最高限度10m

既成市街地

建蔽率の限度 : 40.0%

容積率の限度 : 80.0%

2-2 建物概要

(1) 基本事項

建 物 名 称 : 三鷹市下連雀一丁目寄贈物件

 建物用途(申請時) : 長屋建住宅
 (現状) : 長屋建住宅
 構 造 種 別 : 木造(枠組壁工法)
 階 数 : 地上 2 階 / 地下 0 階 / 塔屋 0 階
 (確認通知書より)
 建 築 面 積 : 109.63 m² (確認通知書より)
 延 べ 面 積 : 211.24 m² (確認通知書より)
 容 積 対 象 面 積 : 211.24 m² (確認通知書より)
 建 ぺ い 率 : 39.54 % (確認通知書より)
 容 積 率 : 76.19 % (確認通知書より)
 最 高 高 さ : 8.39 m (確認通知書より)
 軒 高 : 5.733 m (確認通知書より)

 確 認 年 月 日 : 平成4年4月10日 (確認通知書より)
 竣 工 年 月 日 : 平成4年12月15日 (全部事項証明書より)
 建 築 主 : 株式会社エリソリューション
 設 計 者 : 浅見建築設計事務所
 工 事 監 理 者 : 不明
 施 工 者 : 不明
 確認検査機関等 : 東京都建築主事

 駐 車 場 : ※ 台
 駐 輪 場 : 自転車 ※ 台、自動二輪車 ※ 台
 ※敷地内に駐車スペース有り

 昇 降 機 * : 無し
 工 作 物 * : 無し

* 確認申請が必要となる昇降機・工作物

3-1 適合性結果一覧

	項 目	適 合 性	頁番号
手 続 き	■ 確認申請関係書類	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☒ 不適合 ☐ 不明 不) 検査済証未取得である。 不) 増築部分の確認申請手続きがされていない。	13
報 告	☐ 報告・検査等	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 建物用途上対象外	—
集 団 規 定	■ 敷地と道路の関係	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☒ 不適合 ☐ 不明 不) 法第42条2項道路の幅員が不足していた。	17
	■ 道路内の建築制限	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☒ 不適合 ☐ 不明 不) 門塀が道路内に設置されていた。	18
	■ 用途制限	☒ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明	19
	■ 容積率	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☒ 不適合 ☐ 不明 不) 現状容積率が制限容積率を超過していた。	20
	■ 建蔽率	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☒ 不適合 ☐ 不明 不) 現状建蔽率が制限建蔽率を超過していた。	20
	■ 建築物の敷地面積	☒ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明	21
	■ 第一種低層住居専用地域等 内における建築物の高さの限 度	☒ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明	22
	■ 高さ制限 ■ 道路斜線	☒ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明	23

既)：既存不適格 不)：不適合 明)：不明 留)：要留意 緊)：要緊急対応

	項 目		適 合 性	頁番号	
集 団 規 定	■ 高さ制限	□ 隣地斜線	□ 適合 □ 既存不適格 □ 不適合 □ 不明 用途地域上対象外	23	
		■ 北側斜線	■ 適合 □ 既存不適格 □ 不適合 □ 不明	23	
		□ 日影規制	□ 適合 □ 既存不適格 □ 不適合 □ 不明 建物規模上対象外	23	
	■ 高度地区	□ 適合 □ 既存不適格 □ 不適合 ■ 不明 明) 規定を満たしているか不明である。	23		
■ 防火地域等内の構造制限		□ 適合 ■ 既存不適格 □ 不適合 □ 不明 既) 開口部に防火設備が設置されていなかった。	25		
単 体 規 定	□ 特殊建築物の構造制限		□ 適合 □ 既存不適格 □ 不適合 □ 不明 構造制限の対象となる特殊建築物に該当しない。	—	
	■ 界壁等の構造制限		□ 適合 □ 既存不適格 □ 不適合 ■ 不明 明) 準耐火構造であるか不明である。	27	
	□ 防火区画	□ 面積区画	□ 適合 □ 既存不適格 □ 不適合 □ 不明 建物規模上対象外	—	
		□ 竪穴区画	□ 適合 □ 既存不適格 □ 不適合 □ 不明 建物規模上対象外	—	
□ 異種用途区画		□ 適合 □ 既存不適格 □ 不適合 □ 不明 単一用途のため対象外	—		

既)：既存不適格 不)：不適合 明)：不明 留)：要留意 緊)：要緊急対応

	項 目	適 合 性	頁番号
単 体 規 定	■ 内装制限	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☒ 不明 明) ビニルクロスが準不燃材料であるか不明である。	28
	■ 階段・廊下の寸法	☐ 適合 ☒ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 既) 階段に手すりが設置されていなかった。	29
	☐ 屋上広場等	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 建物用途及び規模上対象外	—
	☐ 敷地内の通路	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 建物用途及び規模上対象外	—
	☐ 直通階段の設置	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 建物用途及び規模上対象外	—
	☐ 2以上の直通階段の設置	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 建物用途及び規模上対象外	—
	☐ 避難階段の設置・構造	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 建物用途及び規模上対象外	—
	☐ 排煙設備	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 無窓居室は無く、建物用途及び規模上対象外	—
	☐ 非常用の進入口	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 建物規模上対象外	—
	☐	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明	—

既) : 既存不適格 不) : 不適合 明) : 不明 留) : 要留意 緊) : 要緊急対応

	項 目	適 合 性	頁番号
単 体 規 定	■ 採光	☒ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 	30
	■ 換気設備	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☒ 不適合 ☐ 不明 不) 給気口が設置されていなかった。 	31
	☐ 非常用の照明装置	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 令第126条の4ただし書きにより適用除外 	—
	☐ 昇降機	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 対象となる設備は設置されていなかった。 	—
	☐ 避雷設備	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 建物規模上対象外 	—
	■ 石綿その他の物質の措置	☐ 適合 ☒ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 既) 24時間換気設備が設置されていなかった。 既) 通気措置が施工されていなかった。 	32
	■ 給水、排水その他の配管設備	☒ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 	33
	■ 敷地の衛生及び安全	☒ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 	34
	☐	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 	—
	☐	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 	—

既)：既存不適格 不)：不適合 明)：不明 留)：要留意 緊)：要緊急対応

	項 目	適 合 性	頁番号
建築基準法に基づく主な条例	☒ 東京都建築安全条例	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☒ 不適合 ☐ 不明 不) 南側の敷地内の通路が設置されていなかった。 不) 北側の敷地内の通路の幅員が不足していた。	35
	☐ 東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 建物規模上対象外	—
	☐ 三鷹市特別住工共生地区内における建築制限の緩和等に関する条例	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 当該地区に該当しない。	—
	☐ 三鷹市特別都市型産業等育成地区内における建築制限に関する条例	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 当該地区に該当しない。	—
	☐ 三鷹市特別文教・研究地区内における建築制限に関する条例	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 当該地区に該当しない。	—
	☐ 三鷹市特別商業活性化地区内における建築制限に関する条例	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 当該地区に該当しない。	—
	☐ 三鷹市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 当該区域に該当しない。	—
	☐	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明	—
	☐	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明	—
	☐	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明	—

既)：既存不適格 不)：不適合 明)：不明 留)：要留意 緊)：要緊急対応

	項 目	適 合 性	頁番号
主 な 建 築 基 準 関 係 規 定 ＊	☐ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 附加 条例 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 建物用途上対象外	—
	☐ 駐車場法 附加 条例 東京都駐車場条例	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 建物用途上対象外	—
	☐ 屋外広告物法 附加 条例 東京都屋外広告物条例	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 許可が必要な広告物は設けられていなかった。	—
	☐ 自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律 附加 条例 三鷹市自転車等の放置防止に関する条例	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 建物用途上対象外	—
	☐ 港湾法 附加 条例 なし	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 法律に基づく条例は制定されていない。	—
	☐ 都市緑地法 附加 条例 三鷹市地区計画の区域内における建築物の緑化率の最低限度に関する条例	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 0	—
	☐ 附加 条例	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明	—
	☐ 附加 条例	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明	—
	☐ 附加 条例	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明	—
	☐ 附加 条例	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明	—
	☐ 附加 条例	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明	—
	☐ 附加 条例	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明	—

＊建築基準関係規定：建築基準法施行令第9条に定めるもの

既)：既存不適格 不)：不適合 明)：不明 留)：要留意 緊)：要緊急対応

	項 目	適 合 性	頁番号
主な建築基準関係規定*	■ 消防法 附加 条例 東京都火災予防条例	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ■ 不適合 ☐ 不明 不) フード内に換気扇のコードが設置されていた。 不) コンロ周囲の離隔距離が不足していた。	36
	☐ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 対象となる設備は設置されていなかった。	—
	☐ 浄化槽法	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 対象となる設備は設置されていなかった。	—
	☐ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明 建物用途及び規模上対象外	—
	☐	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明	—
	☐	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明	—
	☐	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明	—
	☐	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明	—
	☐	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明	—
	☐	☐ 適合 ☐ 既存不適格 ☐ 不適合 ☐ 不明	—
その他	■ 維持保全	☐ 問題なし ■ 要留意 ☐ 要緊急対応 ☐ 不明 留) 給気口が固着しており開放できなかった。	37
	■ 留意事項	以下の留意すべき事項が見られた。 ・ コンクリートブロック塀 ・ 緊結が必要な柱の脚部	38

* 建築基準関係規定：建築基準法施行令第9条に定めるもの

※既存不適格

法又はこれに基づく命令若しくは条例等の規定が改正され、建築物の全体又は一部が適合しなくなること。一定の条件のもと既存適及が適用されず、違反建築物に該当しない。法第3条第3項において、従前の規定に違反している建築物には適用されないが、本判定書においては確認済証のとおり施工されていることを前提とし、該当箇所を「既存不適格」として記述した。

既)：既存不適格 不)：不適合 明)：不明 留)：要留意 緊)：要緊急対応

4-1 確認申請関係書類

■建築物

当該建築物は平成4年4月10日新築時に法第6条第1項に基づいた建築物の確認通知書を取得している。
依頼者によると検査済証は未取得とのことである。

以下については確認手続きがなされていない。

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| ① 2階バルコニーの開放性が未確保(増築) | ④ 2階洋室(西側住戸)出窓の増築 |
| ② 1階食堂台所(西側住戸)出窓の増築 | ⑤ 敷地東側物置の増築 |
| ③ 1階応接室(西側住戸)出窓の増築 | |

■昇降機

確認申請手続きが必要な昇降機は無かった。

■工作物

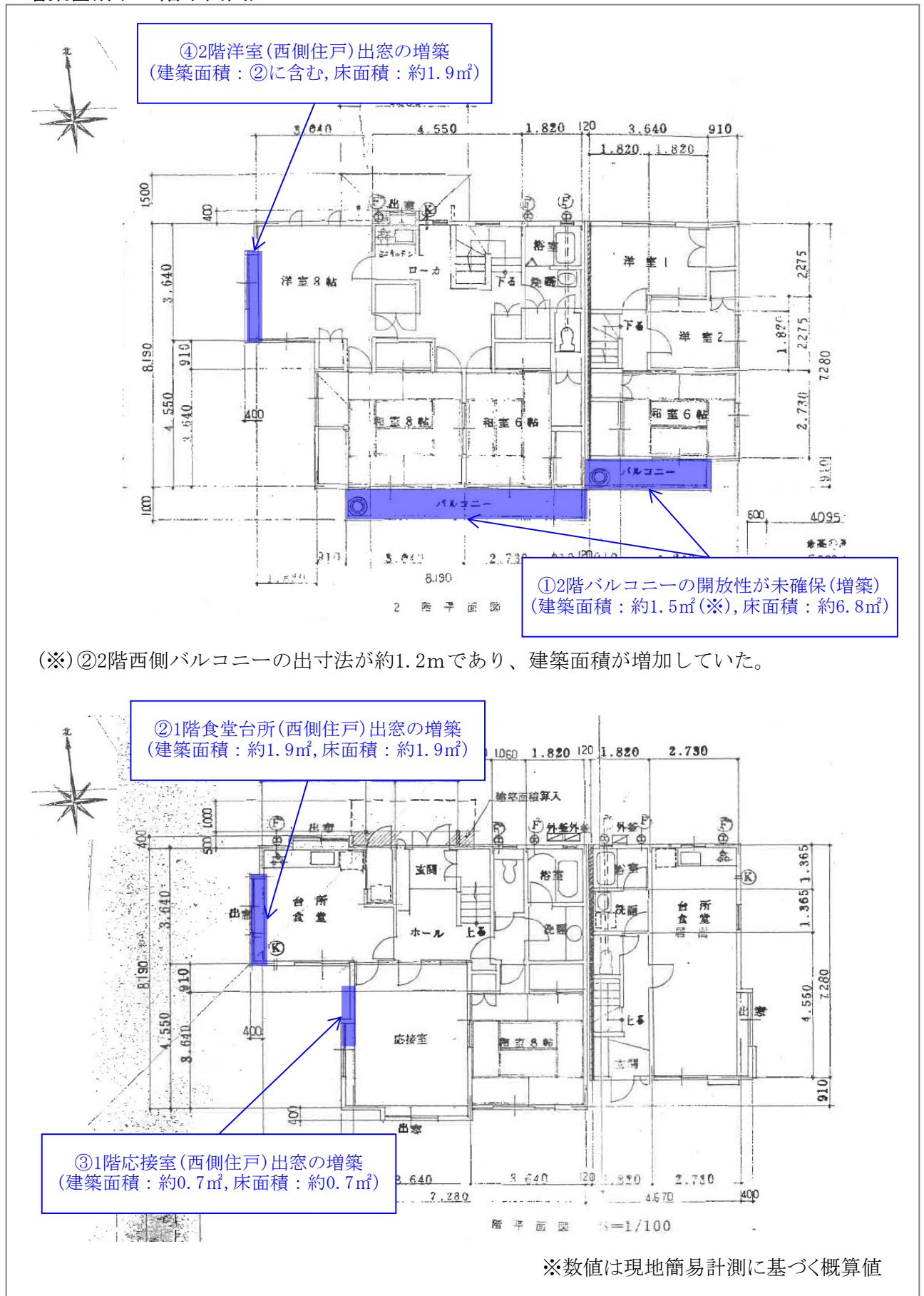
確認申請手続きが必要な工作物は無かった。

■ 建築物			
確認済証	新築	: 有	平成4年4月10日 第4951号
①から⑤	増築	: 無	
— 構造計算適合性判定		対象外	
(平成19年6月20日以降の確認済証に記載あるもの)			
— 中間検査合格証		対象外	
検査済証	新築	: 無	
①から⑤	増築	: 無	
— 昇降機 : 対象物無し			
— 工作物 : 対象物無し			

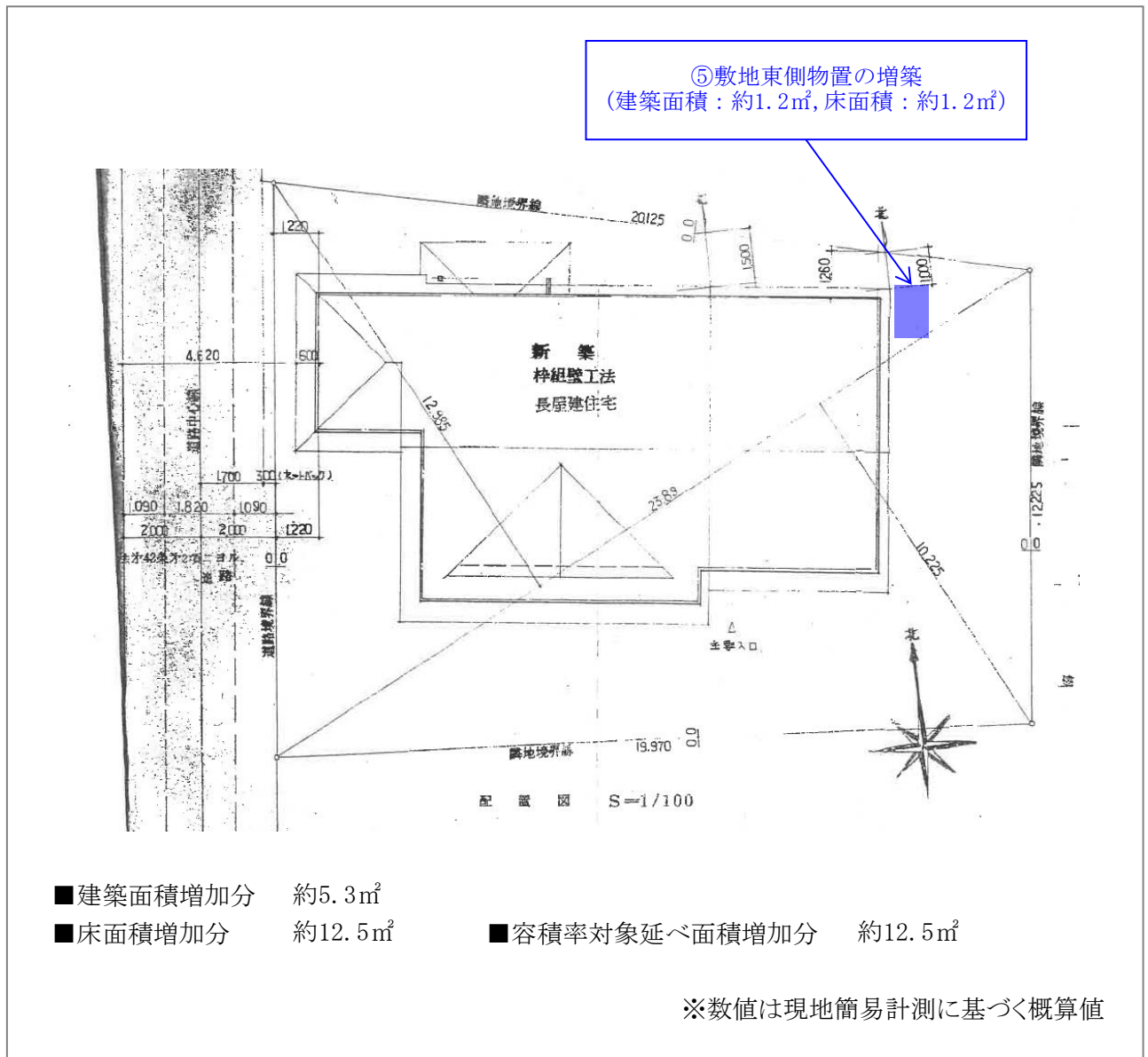
「有」:書類の原本又は写し有り 「無」:不明 「証明」:台帳記載証明書等により確認 「済証」:検査済証により確認 「点検」:法定点検により確認
「確認済証」は「確認通知書」も含む

		
外観 検査済証未取得	①2階バルコニーの増築 確認手続きがされていない(開放性が未確保)。	②1階食堂台所(西側住戸)出窓の増築 同左(下部収納の設置)
		
③1階応接室(西側住戸)出窓の増築 確認手続きがされていない(下部収納の設置)。	④2階洋室(西側住戸)出窓の増築 同左	⑤敷地東側物置の増築 確認手続きがされていない。

■増築箇所(1・2階平面図)



■増築箇所(配置図)



5 建築基準法への適合性

17

5-1 集団規定

■ 敷地と道路の関係

法第42条～法第43条の2

・ 前面道路 : 以下接道状況が確認された。

方角	接道	幅員	接道長さ	道路種別	備考
北側	☐				
東側	☐				
南側	☐				
西側	☒	4.000	15.380	法第42条第2項道路	

※数値は「確認申請図」他による。(単位：m)

■ 適合性 : 不適合

【概要】

建築物の敷地は道路に2m以上接しなければならない。
当該調査において、以下不適合事項が見られた。

【不適合】

①敷地がセットバックしていなかったため、法第42条2項道路の幅員が約3.8mであり、規定の4mに不足していた。



①西側外構
道路幅員が不足していた。

■ 道路内の建築制限

法第44条

■ 適合性 : 不適合

【概 要】

建築物又は敷地を造成する為の擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。
当該調査において、以下不適合事項が見られた。

【不適合】

- ①西側門塀が道路内に設置されていた。



①西側門塀
道路内に設置されていた。

5 建築基準法への適合性

19

■ 用途制限

法第48条～法第49条の2

・用途地域

用途地域 : 第一種低層住居専用地域
 過半の用途地域 : 同上

・建物用途

確認申請上の用途 : 長屋建住宅
 現状の用途 : 長屋建住宅

■ 適合性 : 適合

【概要】

用途地域により建築物の用途が制限される。複数の用途地域に跨る敷地の場合は過半の属する用途地域の制限が適用される。
 当該建築物の用途は規定に適合していることを確認した。



長屋建住宅
 建築可能な用途である。

5 建築基準法への適合性

20

■ 容積率

法第52条

・ 容積率の限度

制限容積率 :	80.00 %	
確認申請時床面積 :	211.24 m ²	(確認通知書より)
増築部分床面積 :	12.50 m ²	13頁①から⑤ (図面に無い増築部分)
※ 増築面積は 16 頁参照		

容積率試算 :	(	211.24	+	12.50	)	=	223.74 m ²
		223.74	÷	277.24	×	100	= 80.70 %
現状容積率 :	80.70 %						

■ 適合性 : 不適合

【概 要】

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は都市計画で定められた数値以下でなければならない。
当該調査において、以下不適合事項が見られた。

【不適合】

①図面に無い増築がされており、試算の結果、現状容積率が制限容積率を超えていた。

■ 建蔽率

法第53条

・ 建蔽率の限度

制限建蔽率 :	40.00 %	
確認申請時建築面積 :	109.63 m ²	(確認通知書より)
増築部分建築面積 :	5.30 m ²	13頁②から⑤ (図面に無い増築部分)
※ 増築面積は 16 頁参照		

建蔽率試算 :	(	109.63	+	5.30	)	=	114.93 m ²
		114.93	÷	277.24	×	100	= 41.45 %
現状建蔽率 :	41.45 %						

■ 適合性 : 不適合

【概 要】

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建蔽率）は都市計画で定められた数値を超えてはならない。
当該調査において、以下不適合事項が見られた。

【不適合】

①図面に無い増築がされており、試算の結果、現状建蔽率が制限建蔽率を超えていた。

5 建築基準法への適合性

21

■ 建築物の敷地面積

法第53条の2

・ 建築物の敷地面積の最低限度

適用箇所	： 第一種低層住居専用地域内の建築物
敷地面積の最低限度	： 100㎡
緩和等	： —

■ 適合性 : 適 合

【概 要】

建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上でなければならない。

当該建築物の敷地面積は最低限度100㎡が適用される。

当該建築物の敷地面積は227.24㎡であり、規定に適合していることを確認した。



外観
特に問題は見られなかった。

法：建築基準法

令：建築基準法施行令

規則：建築基準法施行規則

■ 第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度 法第55条

・ 第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度

適用箇所	第一種低層住居専用地域内の建築物
制限高さ	10m
緩和等	—

■ 適合性 : 適 合

【概 要】

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、建築物の高さは10m又は12mのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。
当該敷地は建築物の高さの限度10mが適用される。
建築物の外形は概ね図面通りであり、規定に適合していることを確認した。



外観
特に問題は見られなかった。

5 建築基準法への適合性

23

■ 高さ制限

法第56条、法第56条の2、法第58条

・適用 : 道路斜線、北側斜線、高度地区

・道路斜線 : 前面道路の斜線が適用される。

前面道路 : 西側道路幅員4m

勾配 : 1.25

緩和等 : —

■適合性 : 適合

・隣地斜線

適用箇所 : 第一種低層住居専用地域のため対象外

勾配 : —

緩和等 : —

■適合性 : —

・北側斜線

適用箇所 : 第一種低層住居専用地域

勾配 : $5m + 1.25 \times Lm$

緩和等 : —

■適合性 : 適合

・日影規制

適用箇所 : 軒高が7m以下であり、地階を除く建築物の階数が3未満であるため対象外

規制内容 : —

■適合性 : —

・高度地区

適用箇所 : 第一種高度地区

規制内容 : $5m + 0.6 \times Lm$ 、最高高さ10m以下

緩和等 : —

■適合性 : 不明

【概要】

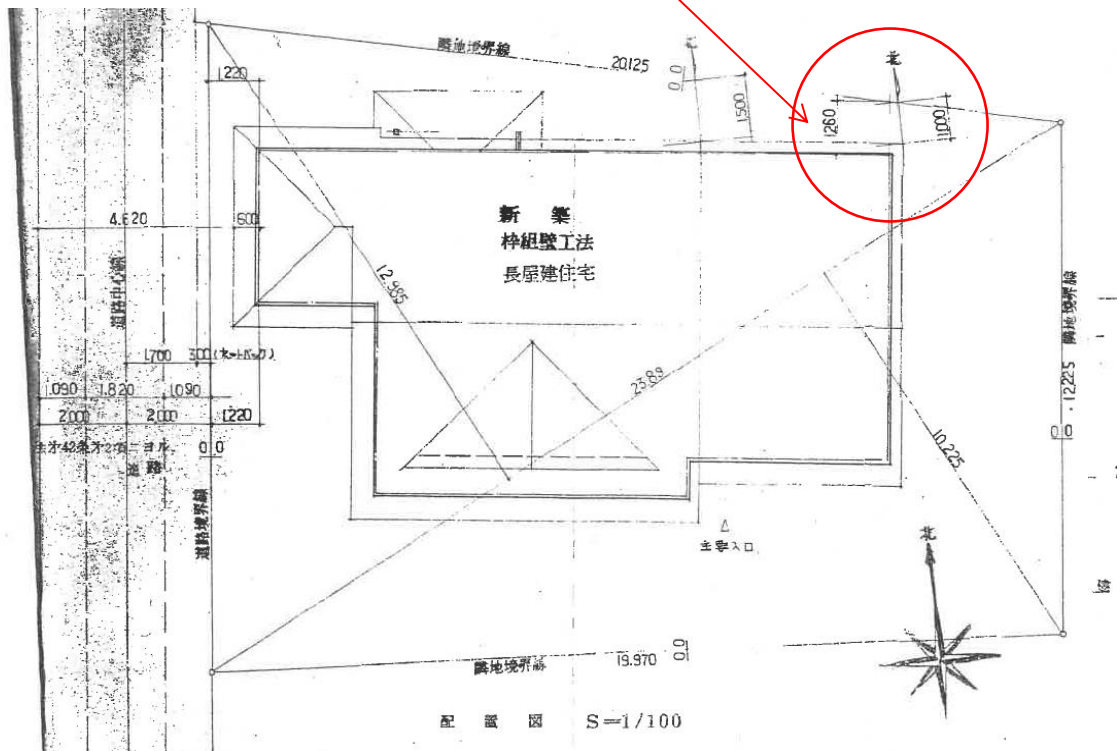
建築物の各部の高さは、道路斜線、隣地斜線、北側斜線、絶対高さ制限、高度地区の制限、日影規制等の規定を満たさなければならない。
当該敷地は道路斜線、北側斜線、高度地区の制限が適用される。
当該調査において、以下不明事項が見られた。

【不明】

①高度地区の制限に関し、北東角における建築物と北側隣地境界線との離隔距離が約0.83mであり、確認申請図の1.26mに不足していたため規定を満たしていない可能性があるが、真北方向距離が確認できないため詳細は不明である。

■建物高さ検討

①北東角における建築物と北側隣地境界線との離隔距離約0.83m



①北側外観
高度地区の規定を満たしている
か不明である。

■ 防火地域等内の構造制限

法第61条～法第65条

・適用 : 準防火地域内の地階を除く階数が2以下で延べ面積が500㎡以下の木造建築物

・耐火構造制限

構造制限 :	屋根は不燃材料、主要構造部は延焼防止時間以上等
構造 :	木造（枠組壁工法）
延焼のおそれのある部分 :	北・東・南・西側外壁

■適合性 : 既存不適格

【概要】

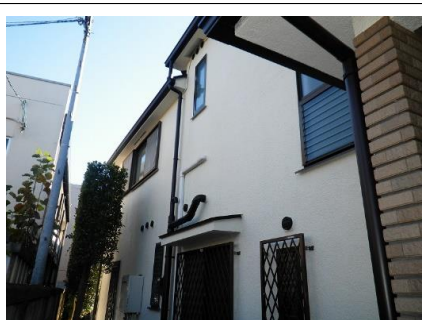
準防火地域内にある建築物は、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分（隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の2以上の建築物相互の外壁間の中心線から1階が3m以下、2階以上が5m以下の距離の部分）に防火戸その他の政令で定める防火設備を設け、かつ、壁、柱、床その他の建築物の部分及び当該防火設備を通常の火災による周囲への延焼を防止するためにこれらに必要とされる性能に関して建築物の規模に応じて政令で定める技術的基準に適合するものとしなければならない。

また、屋根の構造は、市街地における火災を想定した火の粉による建築物の火災の発生を防止するために屋根に必要とされる性能に関して建築物の構造及び用途の区分に応じて政令で定める技術的基準に適合するものとしなければならない。

当該調査において、以下既存不適格事項が見られた。

【既存不適格】

①延焼のおそれのある部分にある開口部（窓、換気バントキャップ、換気フード、軒裏換気等）に防火設備が設置されていなかった。当該規定は平成8年5月31日に当該敷地が準防火地域に指定されたことによるものである。



①北側外壁面
防火設備が未設置



①東側外壁面
同左



①南側外壁面
同左

※写真は代表例であり、すべての指摘箇所を網羅するものではない。

法：建築基準法

令：建築基準法施行令

規則：建築基準法施行規則



①西側外壁面
防火設備が未設置

※写真は代表例であり、すべての指摘箇所を網羅するものではない。

5-2 単体規定

■ 界壁等の構造制限

法第30条、令第22条の3、令第114条

・適用 : 長屋

現地確認箇所 : 1階浴室天井裏(東側住戸)、1・2階浴室天井裏、小屋裏(西側住戸)

■ 適合性 : 不 明

【概 要】

界壁は準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達せしめなければならない。ただし、自動スプリンクラー設備等設置部分又は強化天井設置部分等については免除される。

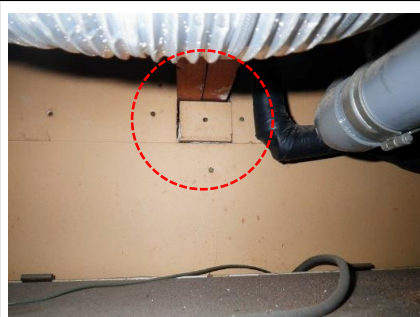
当該調査において、以下不明事項が見られた。

【不明】

①石膏ボードと木部の接する部分、石膏ボードの補修部分に隙間が見られたため、準耐火構造の仕様を満たしているか不明である。



①1階浴室天井裏(東側住戸)
準耐火構造であるか不明である。



①1階浴室天井裏(西側住戸)
同左

5 建築基準法への適合性

28

■ 内装制限

法第35条の2、令第128条の4、令第128条の5

・適用 : 火気使用室

火気使用室 : 壁 : 準不燃材料 天井 : 準不燃材料

・調査範囲 : 1-6 調査方法 「現地調査範囲」による。

■ 適合性 : 不 明

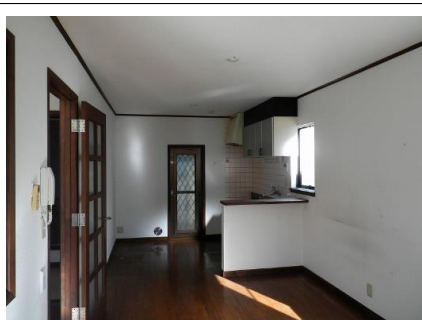
【概 要】

火気使用室は内装制限の適用を受ける。
当該調査において、以下不明事項が見られた。

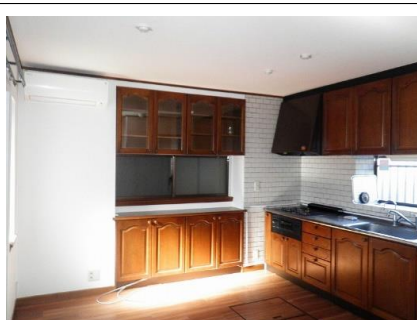
【不明】

①下記の壁、天井のビニルクロスの認定シールが確認できなかったため、準不燃材料以上の性能を有しているか不明である。

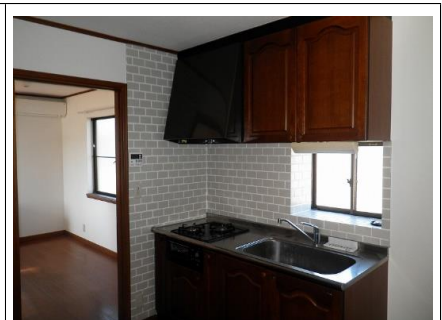
- 1) 1階居間食堂台所(東側住戸)
- 2) 1階食堂台所(西側住戸)
- 3) 2階廊下(西側住戸)



①1) 1階居間食堂台所(東側住戸)
ビニルクロスの性能が不明



①2) 1階食堂台所(西側住戸)
同左



①3) 2階廊下(西側住戸)
同左

法：建築基準法

令：建築基準法施行令

規則：建築基準法施行規則

5 建築基準法への適合性

29

■ 階段・廊下の寸法

令第23条～令第25条、令第119条、令第129条の9

・ 屋内階段

必要寸法： 幅員 75 cm以上、 蹴上 23 cm以下、 踏面 15 cm以上

・ 屋外階段

必要寸法： —

・ 廊下

必要寸法： —

・ 昇降機の機械室に通ずる階段

必要寸法： —

■ 適合性： 既存不適格

【概 要】

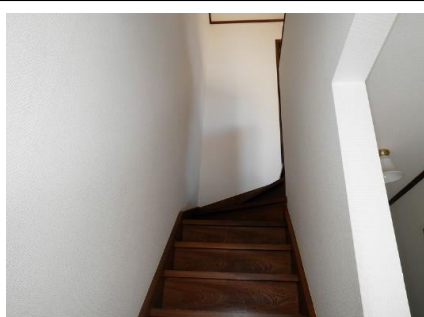
階段及びその踊場の幅、階段の蹴上げ、踏面、廊下の幅は規定の寸法を満たさなければならない。又、高さが1m超の階段の部分には手すりを設置しなければならない。

廊下の規定はその階の居室の床面積の合計が各階で200㎡以下のため対象外である。

当該調査において、以下既存不適格事項が見られた。

【既存不適格】

①階段に手すりが設置されていなかったが、当該規定は平成12年6月1日施行の法改正によるものである。



①屋内階段(東側住戸)
手すりが未設置

■ 採光

法第28条

・適用：長屋

・採光上有効な開口部

必要採光面積：床面積の1/7以上

採光の緩和：照明設備の設置

■適合性：適合

【概要】

居室には採光の為の窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積はその居室の床面積に対して規定の割合以上としなければならない。
開口部位置および大きさは概ね図面通りであり、規定に適合していることを確認した。



2階洋室(東側住戸)
採光上有効な窓



2階洋室(西側住戸)
同左

5 建築基準法への適合性

31

■ 換気設備

法第28条、令第20条の2・3、令第28条

・適用 : 居室・火気使用室・便所

・換気上有効な窓

設置状況 : 2階洋室(東側住戸)、2階洋室(西側住戸)他

・機械換気設備

設置状況 : 各階便所、台所他

■ 適合性 : 不適合

【概要】

居室には換気の為の窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、1/20以上としなければならない。ただし、政令で定める技術基準に従って換気設備を設けた場合においては、この限りではない。

当該調査において、以下不適合事項が見られた。

【不適合】

①2階廊下(西側住戸)にガスコンロ及びレンジフードが設置されていたが、給気口が設置されていなかった。



①2階廊下(西側住戸)
給気口が未設置

5 建築基準法への適合性

32

■ 石綿その他の物質の措置

法第28条の2、令第20条の4～9

・ 石綿 : —

・ ホルムアルデヒド等 : —

・ 換気設備 : 24時間換気設備

■ 適合性 : 既存不適格

【概 要】

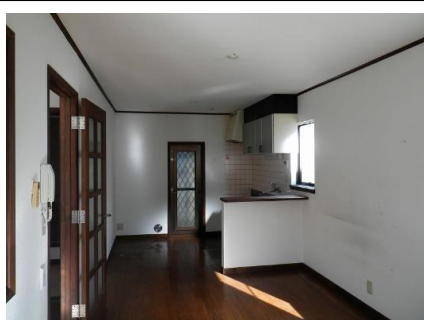
クロルピリホス及びホルムアルデヒドに関する規定は平成15年7月1日に施行された。建築物に使用された状態で5年間経過した建築材料には適用されない。ただし、家具等からのホルムアルデヒドの発散を考慮して24時間換気設備等の設置が義務付けられている。

平成18年10月1日に石綿の飛散防止に対する措置が施行された。石綿や石綿含有材料を使用している場合、今後増改築等を行う場合は原則的に既存部分にも遡及適用される。

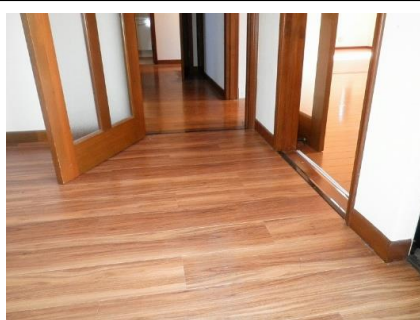
当該調査において、以下既存不適格事項が見られた。

【既存不適格】

- ①東側住戸に24時間換気設備が設置されていなかった。
- ②西側住戸に24時間換気設備の給気が設置されていたが、換気経路が確保されていなかった（扉にガラリやアンダーカット10mm以上）。



①東側住戸
24時間換気設備が未設置



②西側住戸
通気経路が未確保

※写真は代表例であり、すべての指摘箇所を網羅するものではない。

法：建築基準法

令：建築基準法施行令

規則：建築基準法施行規則

5 建築基準法への適合性

33

■ 給水、排水その他の配管設備

法第36条、令第129条の2の4

・適用 : 給水、排水その他の配管設備の設置及び構造

■適合性 : 適合

【概要】

当該建築物の台所等の流し台の設置状況を確認した。
当該調査において、特に問題は見られなかった。



1階台所(東側住戸)
流し台



2階廊下(西側住戸)
同左

法：建築基準法

令：建築基準法施行令

規則：建築基準法施行規則

5 建築基準法への適合性

34

■ 敷地の衛生及び安全

法第19条第3項

・適用 : 建築物の敷地

■適合性 : 適合

【概要】

建築物の敷地には、雨水及び汚水を排出し、又は処理するための適当な下水管、下水溝又はためますその他これらに類する施設を設置しなければならない。
当該調査において、特に問題は見られなかった。



北側外構 雨水堅樋
排水施設に接続



北側外構
汚水枳

5-3 建築基準法に基く主な条例

■ 地方公共団体の条例による制限の附加

法第40条

- ・ 建築基準法の附加条例 : 東京都建築安全条例

■ 適合性 : 不適合

※地方公共団体は条例で制限を附加することができる。

※当該敷地及び建築物に適用される条文の中で、本調査において特筆すべき内容は以下の通りである。

- ・ 第 5 条 : 長屋の主要な出入口と道路との関係等 【不適合】

【概 要】

当該調査において、以下不適合事項が見られた。

【不適合】

- ①敷地南側に塀等が設置されており、敷地内の通路が設置されていなかった（第5条）。
- ②敷地北側の敷地内の通路の幅員が約1.9mであり、規定の2mに不足していた（第5条）。



①敷地南側
敷地内の通路が未設置



①敷地南側
同左



②敷地北側の敷地内の通路
幅員が不足していた。

5-4 主な建築基準関係規定

■ 消防法

令第9条

・ 設置状況等 : 住宅用火災警報器

■ 適合性 : 不適合

・ 住宅用火災警報器	: 【適合】	・ 東京都火災予防条例	: 【不適合】
------------	--------	-------------	---------

【概要】

当該調査において、以下不適合事項が見られた。

【不適合】

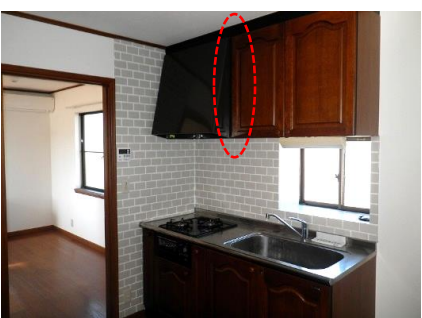
- ①1階台所(東側住戸)のフード内に換気扇のコンセント等の可燃物が設置されていた。
- ②1階食堂台所(西側住戸)のコンロと木製戸棚との離隔距離が約70cmであり、規定の100cmに不足していた。
- ③2階廊下(西側住戸)のコンロと木製戸棚がほとんど接しており、規定の15cmに不足していた。



①1階台所(東側住戸)
可燃物が設置されていた。



②1階食堂台所(西側住戸)
離隔距離が不足していた



③2階廊下(西側住戸)
同左

5 建築基準法への適合性

37

5-5 その他

■ 維持保全

法第8条

・ 所 見 : 建築物の維持管理について目視調査

■ 所 見 : 要留意

【概 要】

当該調査において、以下要留意事項が見られた。

【要留意】

①1階台所(東側住戸)の給気口が固着しており開放できなかった。給気が確保されないため留意を要する。



①1階台所(東側住戸)
給気口が固着していた。

法：建築基準法

令：建築基準法施行令

規則：建築基準法施行規則

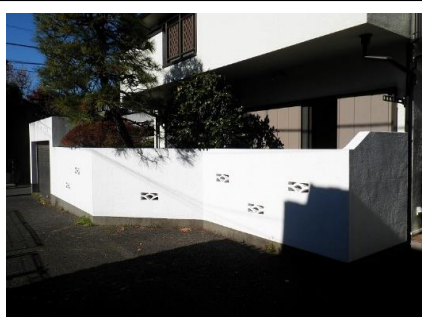
■ 留意事項

■ 所 見 : 留意すべき事項が見られた。

【概 要】

【要留意】

- ①敷地南・西側に高さ1.2mを超えるコンクリートブロック造の塀が見られた。コンクリートブロック造の塀は外観目視では判断できない構造部材等であるため調査対象外であるが、安全上の観点から規定を満たしているか確認が望まれる。
- ②敷地東側に物置が設置されていた。柱の脚部の緊結方法は外観目視では判断できない構造部材等であるため調査対象外であるが、安全上の観点から規定を満たしているか確認が望まれる。



①南側コンクリートブロック塀
高さが1.2m超であった



①西側コンクリートブロック塀
同左



②物置の増築
緊結が必要な柱の脚部

構造関連調査

6 構造関連調査

39

■ 構造関連調査総括**6-1 ■ 提示された設計図書と現況の相違確認**

1階応接室と洋室の一部間仕切壁が存在せず、全開口を確認しました。

3階部分の増築を確認しました。

詳細は41頁をご参照下さい。

6-2 ■ 接合金物有無確認

基礎と土台を緊結する、アンカーボルトを確認しました。

その他は未確認で、釘留め施工を確認しました。

詳細は42頁をご参照下さい。

6-3 ■ 面材の種類確認

1階北面外壁水切り部において、構造用合板を厚み9.5mmと推定しました。

1階東側浴室天井点検口内において、構造用合板を目視確認しました。

1階応接室のコンセントBOXにて、石膏ボード厚さ12.5mmを確認しました。

詳細は43・44頁をご参照下さい。

6-4 ■ 傾斜測定 室内水平垂直傾斜

測定の結果、6/1000以上の傾斜は確認出来ませんでした。

1階床：0.3/1000～1.0/1000

1階壁：0.0/1000～0.5/1000

2階床：1.0/1000～2.7/1000

2階壁：0.0/1000～5.3/1003

※傾斜・床レベルに関する公的基準（告示1653号）

1. 3/1000未満 構造耐力上主要な部分の瑕疵が存在する可能性が低い。
2. 3/1000～6/1000未満 構造耐力上主要な部分の瑕疵が存在する可能性が一定程度存在する。
3. 6/1000を超える 構造耐力上主要な部分の瑕疵が存在する可能性が高い。

詳細は45・46頁をご参照下さい。

6 構造関連調査

40

■ 構造関連調査総括**6-5 ■ 鉄筋探査機による配筋調査**

電磁誘導式配筋探査機により、配筋間隔の調査をした結果は下記の通りとなりました。

縦筋：平均297mm・299mmで、告示1347号の300mm以内を確認しました。

詳細は47～50頁をご参照下さい。

6-6 ■ コンクリート強度圧縮試験

コンクリート圧縮強度を推定した結果は下記の通りとなりました。

推定圧縮強度は、26.9 (N/mm²)～31.1 (N/mm²)を確認しました。

設計基準強度が不明なため、(一財)日本建築防災協会2001年改訂版 既存コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説の1973年～21.00 (N/mm²)を参考文献と比較して判定した結果、推定圧縮強度は満たしている事を確認しました。

詳細は51～53頁をご参照下さい。

6-7 ■ 基礎ひび割れ調査

1階南面東側の基礎にひび割れを確認しましたが、仕上モルタルのひび割れの為、緊急な対応を要する事象ではありません。

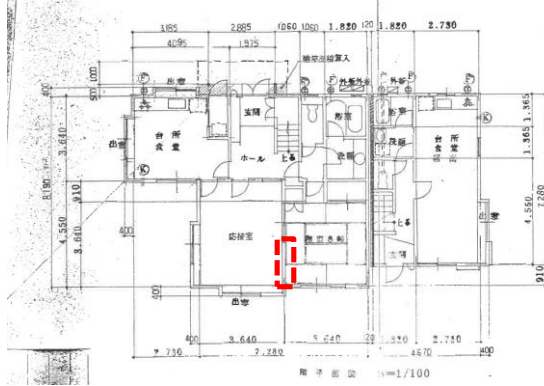
詳細は54頁をご参照下さい。

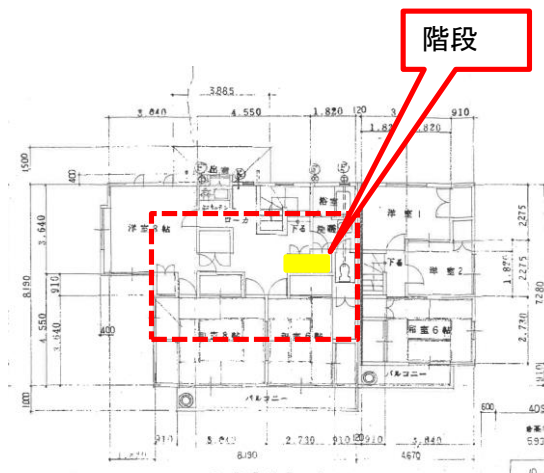
※ 尚、現地での目視・非破壊検査等での抜粋調査によるものであり、包括的にすべてを網羅することを意図しているものではなく、更なる調査や追加資料等により再評価する必要を生じさせる可能性もありますことを念のため申し添えます。

6 構造関連調査

41

6-1 提示された設計図書と現況の相違確認

基本的な配置確認		
1階平面図		現地写真  2023/12/04
特記	1階応接室と洋室の一部間仕切壁が無く全開口を確認	

増築確認		
2階平面図		現地写真  東側 西側
特記	3階部分の増築を確認	

6 構造関連調査

42

6-2 接合金物有無確認

西側1階洗面室		西側1階洗面室	
アンカーボルトを確認 その他は確認出来ません			

1階東側居間			
特記	アンカーボルトを確認　その他は確認出来ません		

6 構造関連調査

43

6-3 面材の種類確認

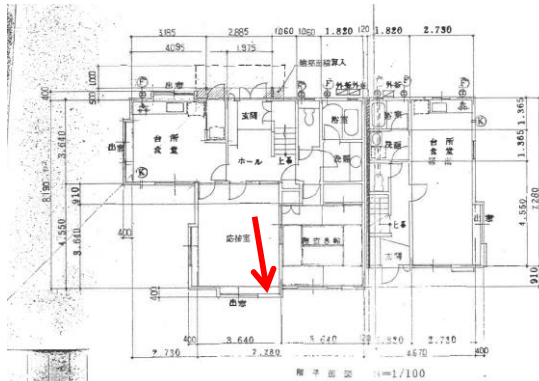
構造用合板		
1階平面図	水切りから確認	現況写真
構造用合板を目視確認、厚み9.5mmと推定		

構造用合板		
1階平面図	UB天井点	構造用合板 ユニットバス 現況写真
特記	UB天井点検口から目視確認	

6 構造関連調査

44

6-3 面材の種類確認

石膏ボード			
1 階 平 面 図			現 況 写 真
1階応接室のコンセントBOXを外して、石膏ボードを確認（厚さ12.5mm）。			

特 記			

6-4 傾斜測定 室内水平垂直傾斜

階	床/壁	測定位置番号	2点間の高低差 (単位mm)	方向/傾斜	6/1000以上の傾斜 ^{注1} 有・無
1階	床	1	3	東へ 1.0/1000	認められない。
		2	1	北へ 0.3/1000	認められない。
		3	1	北へ 0.3/1000	認められない。
		4	2	北へ 0.7/1000	認められない。
	壁	5	1	東へ 0.5/1000	認められない。
		6	1	南へ 0.5/1000	認められない。
		7	1	南へ 0.5/1000	認められない。
		8	0	0.0/1000	認められない。
2階	床	1	6	南へ 2.0/1000	認められない。
		2	4	東へ 1.3/1000	認められない。
		3	3	西へ 1.0/1000	認められない。
		4	8	南へ 2.7/1000	認められない。
	壁	5	3	東へ 1.5/1000	認められない。
		6	6	南へ 3.0/1000	認められない。
		7※	10	北へ 5.3/1000	認められない。
		8	0	0.0/1000	認められない。

注1 【床】 補修を要する程度の6/1000以上の傾斜

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく告示：評価方法基準における居室の6/1000以上の傾斜[床の表面における2点(3m以上離れているものに限る。)の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。]

注1 【壁】 補修を要する程度の6/1000以上の傾斜

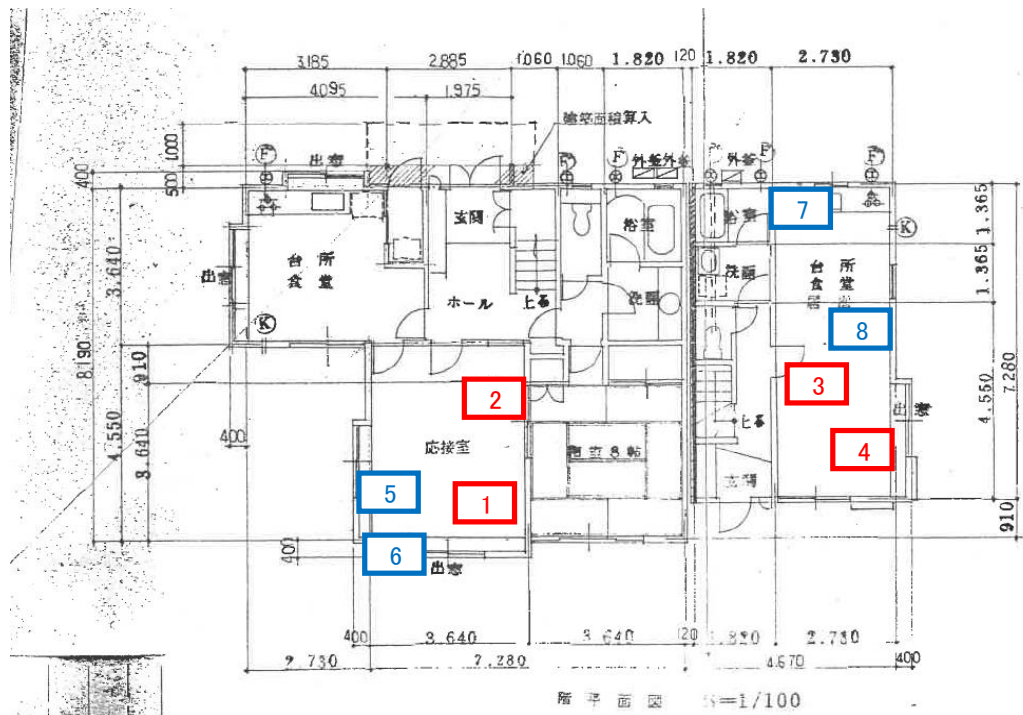
住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく告示：評価方法基準における居室の6/1000以上の傾斜[壁の表面における2点(2m以上離れているものに限る。)の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。]

※母屋下がりのため、H1900で測定しています。

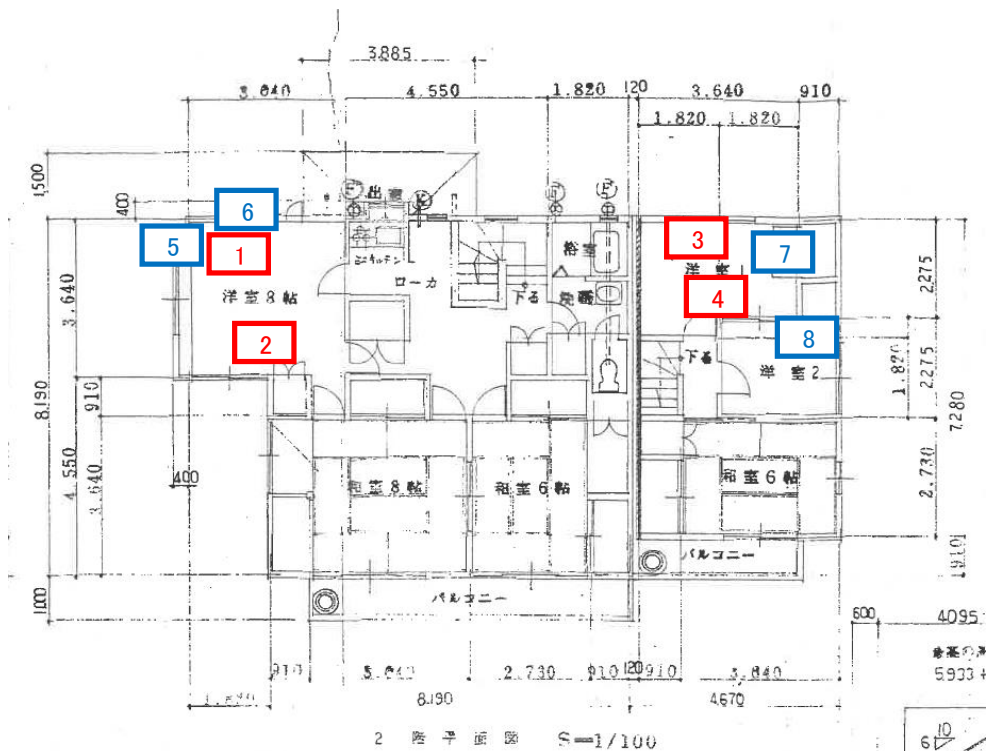
6 構造関連調査

46

調査位置図



1階平面図



2階平面図

- 凡例
- 1 床の測定位置を示す
 - 3 壁の測定位置を示す

6-5 鉄筋探査機による配筋調査

【調査内容】

- ・ 本項目の調査目的は調査対象建築物の鉄筋コンクリート造の構造体の鉄筋の配置状況が構造図通りであるかを非破壊調査で確認することである。

【調査方法】

- ・ 電磁誘導式配筋探査機(フェロスキャンPS200：HILTI社)を使用し、内部鉄筋の配置状況（間隔）を確認する。

【調査機器】

電磁誘導式鉄筋探査機
フェロスキャンPS200
(HILTI社)



① 原理

銅線を円形に巻いたコイルに交流電流を流すと、磁界が発生し（一次磁界）、この磁界内に鉄筋が存在する場合、その鉄筋に誘導電流が発生し別の磁界が発生する（二次磁界）。磁界が発生するスキャナーを移動して、鉄筋が発生する二次磁界の強さや変化を読み取ることにより鉄筋の配置・鉄筋カブリ厚を推測することができる。

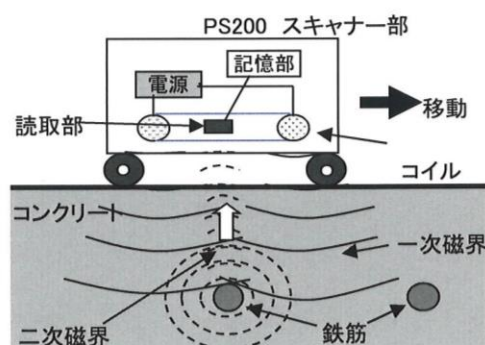


図1 鉄筋探査機動作原理図

② 測定方法

本機を使用したコンクリート内鉄筋探査は、面探査（以下イメージスキャンという）と線探査（以下クイックスキャンという）の2通りの方法があるが、本調査では、クイックスキャン式を採用した。

③ 解析方法

1. 調査範囲：継続して探査可能な距離を調査範囲とする。
2. 調査深度：電磁誘導式鉄筋探査で調査可能な深度は100mmである。それ以深はデータの信頼性が低くなる。

図2は測定データを解析した結果であるが、鉄筋の位置とかぶり厚さが青線で表示され確認することができる。

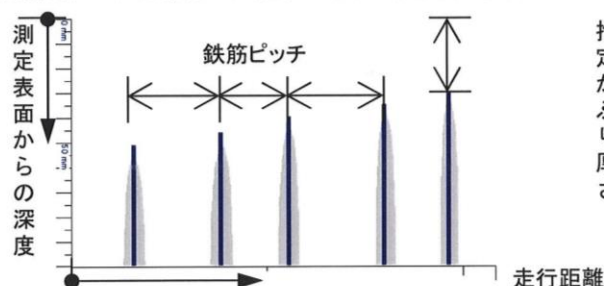


図2 測定データ及び解析データ

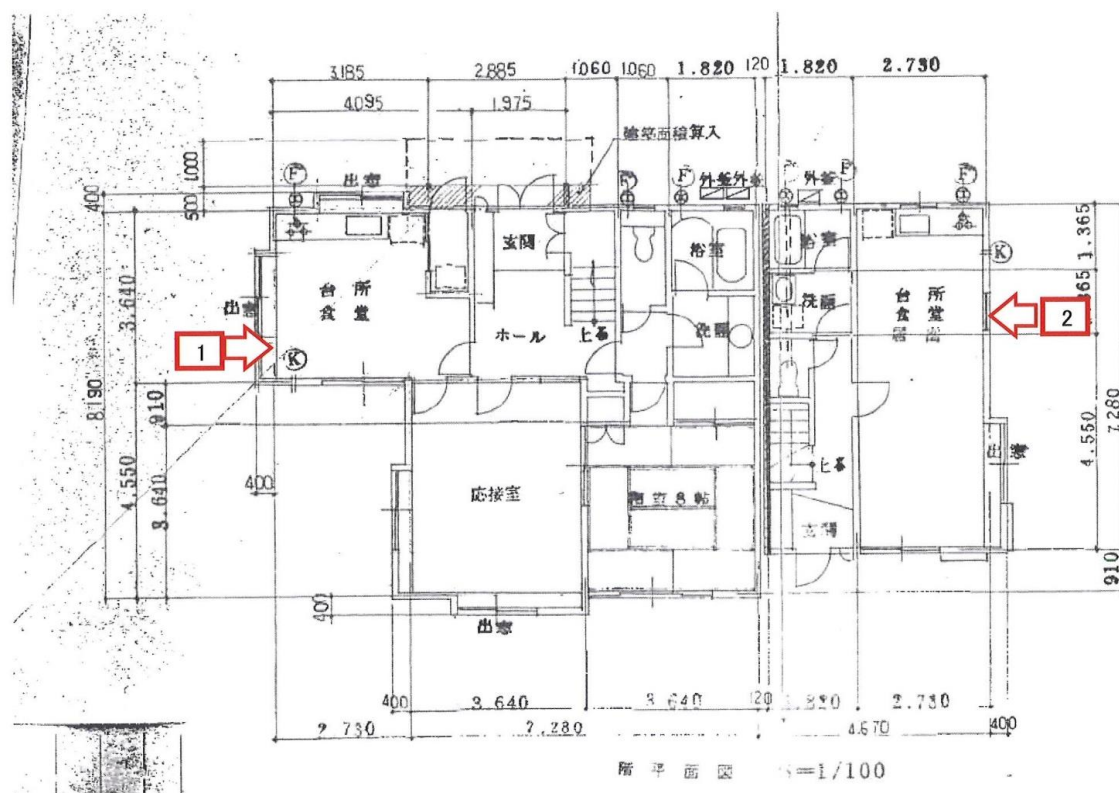


写真1 測定状況例

今回、判定基準は以下の通りとする。

- ・ 検査箇所は原則、構造体(基礎梁)を各面1箇所調査する。ただし、既存建物であるため調査できない箇所は行わない。横筋は対象外とする。
- ・ 解析後鉄筋と判定されない場合(かぶり厚が浅すぎる、又は深すぎる等)でも明らかに鉄筋と思われる場合、又は、解析により鉄筋と判断されたが深すぎるためにグラフに表示されない場合は△で示す。また、▲は対象鉄筋ではない(アンカー等)と思われるので除外する。

6-5 鉄筋探査機による配筋調査



1階平面図

凡例



測定位置を示す

6 構造関連調査

49

6-5 鉄筋探査機による配筋調査

■調査箇所

調査番号：1
調査部位：梁

階 数：基礎 階

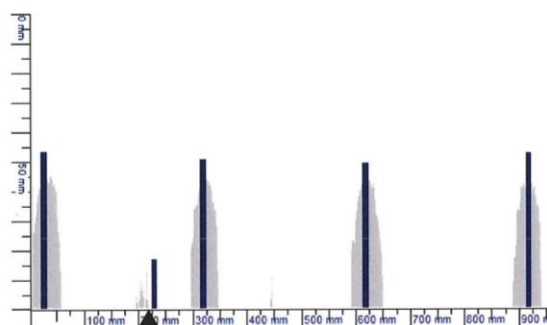
■調査状況写真



■調査結果データ

縦筋測定番号：6964

横筋測定番号：



縦筋	1-2	2-3	3-4	4-	-	-	平均
ピッチ	293	298	300				297

横筋	-	-	-	-	-	-	平均
ピッチ							

※鉄筋番号は左から1・2・3・4・・・と割り当てる。▲は対象鉄筋ではない(アンカー等)と思われるので除外する。

■調査結果

■配筋図

部材	梁	調査記号 (1)
検査位置	基礎 階	
鉄筋の種類	縦筋 横筋	
設計仕様		
検査結果	縦筋 ピッチ	平均 297 mm 最小かぶり厚さ 47 mm
	横筋 ピッチ	

6 構造関連調査

50

6-5 鉄筋探査による配筋調査

■調査箇所

調査番号：2

階数：基礎 階

調査部位：梁

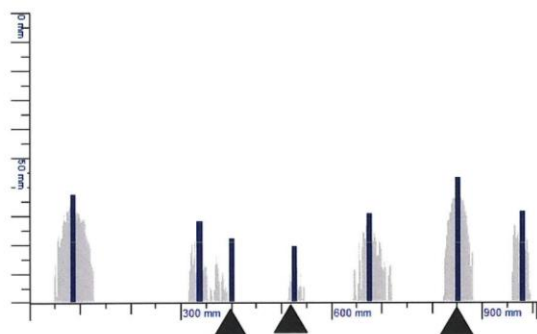
■調査状況写真



■調査結果データ

短辺測定番号：6965

長辺測定番号：



短辺	1-2	2-3	3-4	4-	-	-	平均
ピッチ	252	339	305				298.67

長辺	-	-	-	-	-	-	平均
ピッチ							

※鉄筋番号は左から1・2・3・4・・・と割り当てる。▲は対象鉄筋ではない(アンカー等)と思われるので除外する。

■調査結果

■配筋図

部材	梁 調査記号 (2)		
検査位置	基礎 階		
鉄筋の種類	縦筋 横筋		
設計仕様			
検査結果	短辺	平均 299 mm	最小かぶり厚さ 63 mm
	長辺		

6-6 コンクリート強度圧縮試験

【調査内容】

- ・ 本項目の調査目的は、調査対象建築物の鉄筋コンクリート造のコンクリート強度を非破壊調査で確認することである。

【調査方法】

- ・ 非破壊式圧縮強度推定機を使用し計測されたコンクリートの反発硬度から、JIS A 1155の「コンクリートの反発度の測定方法」により圧縮強度を推定する。

【調査機器】

非破壊式圧縮強度推定機

- ・ 「コンクリートテストハンマーNR型（普通コンクリート用、指針読取式）」を使用する。



写真1 コンクリートテストハンマー

- ・ 測定面はコンクリート表面とし、モルタルや塗装などの仕上げ施されている場合は、それらの仕上げ材を撤去しコンクリート面が露出した状態で、その面を平滑な状態にして測定を行う。
- ・ 測定面は出隅より3cm以上入った所で3cm以上の間隔を持った9点の測定を行い、平均値を求める。
- ・ 打撃方向は、測定表面に直角とし、測定時の測定機は水平に保たれていることを基本とする。適切な姿勢が取れない場合は、表を元に補正する。
- ・ 圧縮強度Fの推定式は、日本材料学会式によるものとする。

$$F = (13.0 \cdot R_0 - 184) \times \alpha \quad (\text{kgf/cm}^2)$$

$$【 = (1.27 \cdot R_0 - 18.0) \times \alpha \quad (\text{N/mm}^2) 】$$

F : 推定圧縮強度

$$R_0 = R + \angle R$$

R : 全測定の内±20%以上になる値を除し、
平均値を求めた測定値（反発度）

$\angle R$: 打撃角度による補正值

α : 材令係数

- ・ 材令による補正係数、及び打撃角度による補正值は以下による。

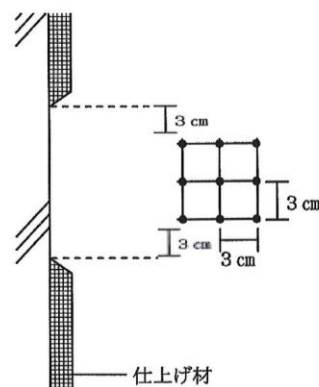


図1 検査測定概略図

表1 材令係数(α)

材令(日)	0~9	10	20	28	92~
α	実施しない	1.55	1.12	1	1

表2 打撃角度による補正值($\angle R$)

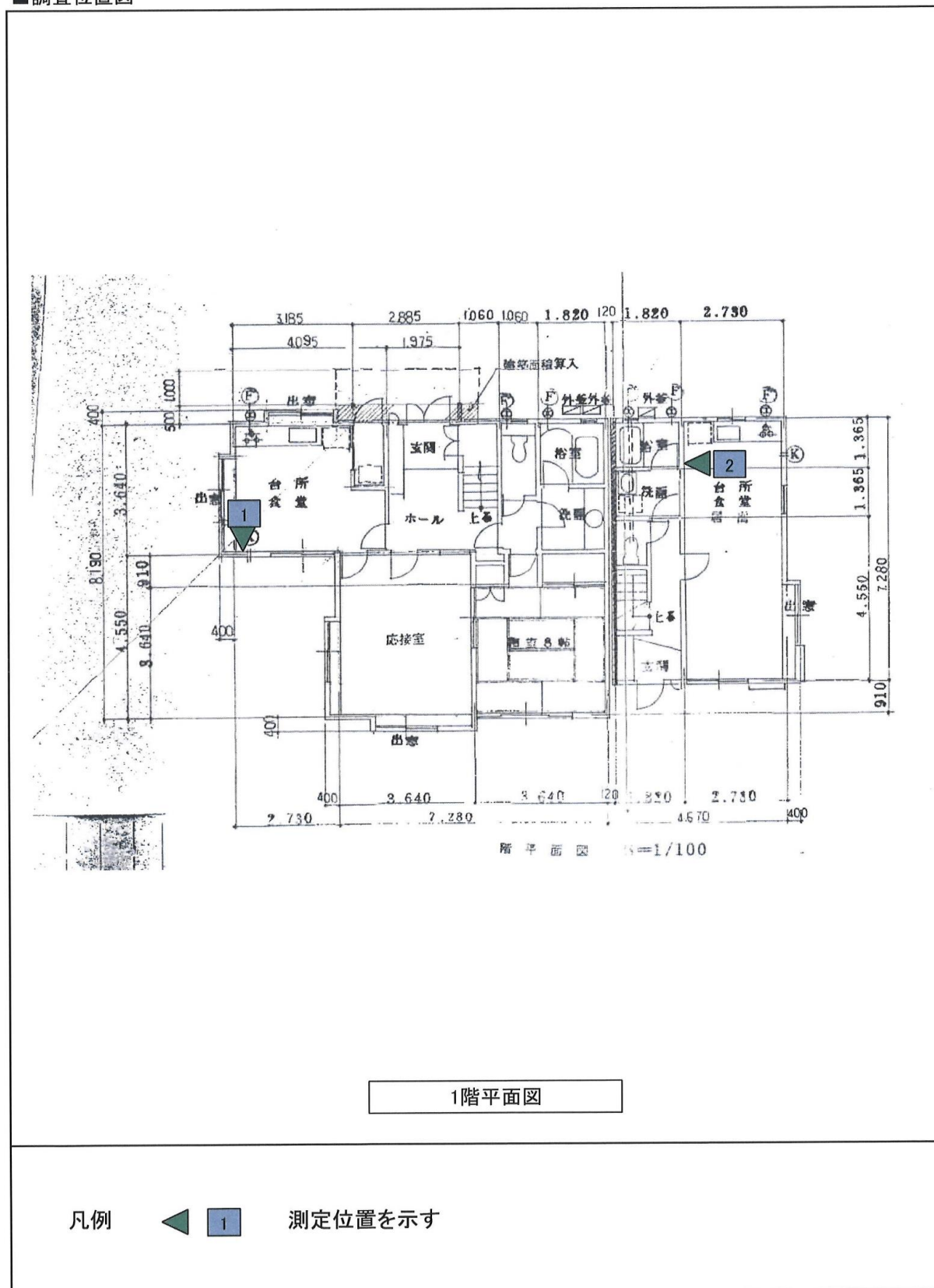
$R \backslash \beta$	+90°	+45°	-45°	-90°	備 考
10	-	-	+2.4	+3.2	
20	-5.4	-3.5	+2.5	+3.4	
30	-4.7	-3.1	+2.3	+3.1	
40	-3.9	-2.6	+2.0	+2.7	
50	-3.1	-2.1	+1.5	+2.2	
60	-2.3	-1.6	+1.3	+1.7	

6 構造関連調査

52

6-6 コンクリート強度圧縮試験

■調査位置図



6 構造関連調査

53

6-6 コンクリート強度圧縮試験

調査箇所 基礎階 (1)	調査箇所 基礎階 (2)																								
調査状況写真 	調査状況写真 																								
調査結果	調査結果																								
<table border="1"> <tr> <td>部材</td> <td>基礎梁</td> <td>調査記号 (1)</td> </tr> <tr> <td>調査位置</td> <td>基礎 階</td> <td></td> </tr> <tr> <td>設計基準強度</td> <td colspan="2">N/mm²</td> </tr> <tr> <td>調査結果</td> <td colspan="2"> 反発度 (R0) 35.33 角度補正 (ΔR) 0 (角度 0° : 水平) 圧縮応力補正值 (ΔRi) 0 (乾燥状態) 圧縮強度 (Fc) $F_c = -18.0 + 1.27(R0 + \Delta R + \Delta Ri) = 26.87$ 材令係数 (αn) 1.00 材令: 28日以降 ※28日以降は補正しない 推定圧縮強度 (F) $F = \alpha_n \cdot F_c = 26.9 \text{ N/mm}^2$ </td> </tr> </table>	部材	基礎梁	調査記号 (1)	調査位置	基礎 階		設計基準強度	N/mm ²		調査結果	反発度 (R0) 35.33 角度補正 (ΔR) 0 (角度 0° : 水平) 圧縮応力補正值 (ΔRi) 0 (乾燥状態) 圧縮強度 (Fc) $F_c = -18.0 + 1.27(R0 + \Delta R + \Delta Ri) = 26.87$ 材令係数 (αn) 1.00 材令: 28日以降 ※28日以降は補正しない 推定圧縮強度 (F) $F = \alpha_n \cdot F_c = 26.9 \text{ N/mm}^2$		<table border="1"> <tr> <td>部材</td> <td>基礎梁</td> <td>調査記号 (2)</td> </tr> <tr> <td>調査位置</td> <td>基礎 階</td> <td></td> </tr> <tr> <td>設計基準強度</td> <td colspan="2">N/mm²</td> </tr> <tr> <td>調査結果</td> <td colspan="2"> 反発度 (R0) 38.66 角度補正 (ΔR) 0 (角度 0° : 水平) 圧縮応力補正值 (ΔRi) 0 (乾燥状態) 圧縮強度 (Fc) $F_c = -18.0 + 1.27(R0 + \Delta R + \Delta Ri) = 31.10$ 材令係数 (αn) 1.00 材令: 28日以降 ※28日以降は補正しない 推定圧縮強度 (F) $F = \alpha_n \cdot F_c = 31.1 \text{ N/mm}^2$ </td> </tr> </table>	部材	基礎梁	調査記号 (2)	調査位置	基礎 階		設計基準強度	N/mm ²		調査結果	反発度 (R0) 38.66 角度補正 (ΔR) 0 (角度 0° : 水平) 圧縮応力補正值 (ΔRi) 0 (乾燥状態) 圧縮強度 (Fc) $F_c = -18.0 + 1.27(R0 + \Delta R + \Delta Ri) = 31.10$ 材令係数 (αn) 1.00 材令: 28日以降 ※28日以降は補正しない 推定圧縮強度 (F) $F = \alpha_n \cdot F_c = 31.1 \text{ N/mm}^2$	
部材	基礎梁	調査記号 (1)																							
調査位置	基礎 階																								
設計基準強度	N/mm ²																								
調査結果	反発度 (R0) 35.33 角度補正 (ΔR) 0 (角度 0° : 水平) 圧縮応力補正值 (ΔRi) 0 (乾燥状態) 圧縮強度 (Fc) $F_c = -18.0 + 1.27(R0 + \Delta R + \Delta Ri) = 26.87$ 材令係数 (αn) 1.00 材令: 28日以降 ※28日以降は補正しない 推定圧縮強度 (F) $F = \alpha_n \cdot F_c = 26.9 \text{ N/mm}^2$																								
部材	基礎梁	調査記号 (2)																							
調査位置	基礎 階																								
設計基準強度	N/mm ²																								
調査結果	反発度 (R0) 38.66 角度補正 (ΔR) 0 (角度 0° : 水平) 圧縮応力補正值 (ΔRi) 0 (乾燥状態) 圧縮強度 (Fc) $F_c = -18.0 + 1.27(R0 + \Delta R + \Delta Ri) = 31.10$ 材令係数 (αn) 1.00 材令: 28日以降 ※28日以降は補正しない 推定圧縮強度 (F) $F = \alpha_n \cdot F_c = 31.1 \text{ N/mm}^2$																								
調査結果出力データ (測定結果を判断できる資料)	調査結果出力データ (測定結果を判断できる資料)																								
<table border="1"> <tr><td>34</td><td>38</td><td>36</td></tr> <tr><td>36</td><td>36</td><td>34</td></tr> <tr><td>34</td><td>36</td><td>34</td></tr> </table>	34	38	36	36	36	34	34	36	34	<table border="1"> <tr><td>38</td><td>36</td><td>40</td></tr> <tr><td>40</td><td>36</td><td>40</td></tr> <tr><td>40</td><td>40</td><td>38</td></tr> </table>	38	36	40	40	36	40	40	40	38						
34	38	36																							
36	36	34																							
34	36	34																							
38	36	40																							
40	36	40																							
40	40	38																							

