

(4)現況調査報告書の作成

調査者は、現況調査の結果について、次に掲げる図書で構成される現況調査報告書を作成します。

- ①現況調査報告書(かがみ)
- ②現況調査結果表
- ③調査箇所や結果を示した図面(増築等の履歴がある場合は、当該部分を示すもの)
- ④直近の建築等の工事の検査済証の交付の事実が分かる書類又は直近の建築等の工事の着手時を確認した書類

■現況調査報告書(かがみ)

現況調査報告書			
2. に記載の建築物の現況調査の結果を報告します。本報告書に記載の事項は、事実と相違ありません。 所有者等の氏名 様 令和6年12月15日 調査者氏名 既存 太郎			
1. 調査者 (代表となる調査者)	①資格	(一級) 建築士 (大臣) 登録 第 1 2 3 4 5 6 号	
	②氏名のフリガナ	キソン タロウ	
	③氏名	既存 太郎	
	④勤務先	(一級) 建築士事務所 (〇〇県) 知事登録 第 1 2 3 4 5 6 号	
	⑤所在地	〇〇県 XX 市 XX 1-1-1	
	⑥電話番号	XX-XXXX-XXXX	
	⑦その他調査者	☒ 有 (別紙) ☐ 無 ※専門の調査会社に依頼した場合は当該調査者	
2. 調査対象建築物及び敷地の位置	①敷地の位置	〇〇県 XX 市 XX 1-1-1	
	②防火地域等	☐ 防火地域 ☐ 準防火地域 ☒ その他 (法第22条区域) ☐ 指定なし	
	③用途地域等	第二種中高層住居専用地域	
	④現況用途	一戸建ての住宅	⑤構造 木造
	⑥階数	地上2階/地下1階	⑦敷地面積 120.20 m ²
	⑧建築面積 80.2 m ²	⑨延べ面積 154.0 m ²	
	3. 調査結果概要	①直近の建築等の工事の着手時点	昭和50年4月1日
②現況調査結果※1			
適合		下記以外の規定	

	不適合（既存不適格）	令第38条第3項（平成12年6月1日） 令第46条第4項（昭和56年6月1日） 令第47条（平成12年6月1日）
	不適合（その他）	法第28条第1項
	不明	なし
	③その他特記事項	平成12年 バリアフリーに対応した段差解消及びトイレの更新工事
	④調査年月日	令和6年11月30日 実施
4. 改変※2の有無及び概要	1階居室の一部で窓がベニヤ板でふさがれている。	
5. 現況調査に用いた図書	現況図面の作成	☐ 有 ☒ 無
	確認申請書の副本に添付された図面、竣工図面 壁量計算書、専門調査会社に依頼した配筋調査結果報告書	
6. 備考		

※1 現況調査結果：次のとおり記載します。

☐適合：現行の規定に適合している場合

☐不適合（既存不適格）：不適合である規定のうち、既存不適格である場合（既存不適格となった時点をお書きで記載）

☐不適合（その他）：不適合である規定のうち、既存不適格ではない場合

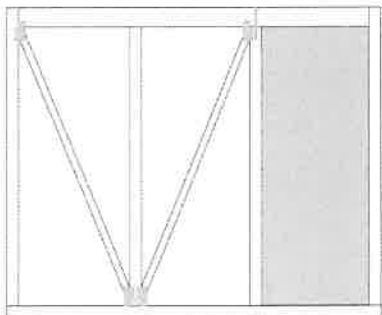
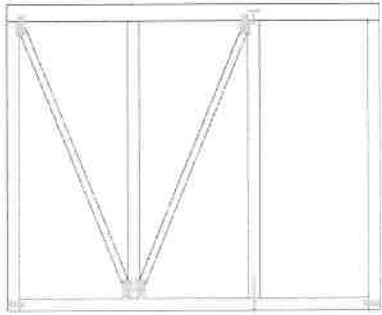
☐不明：やむを得ず調査ができず適合状況がわからない規定

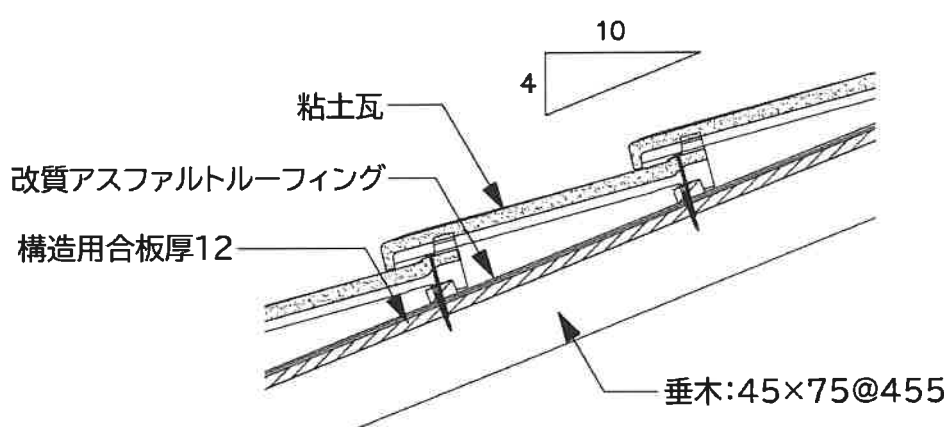
※2 直近の建築等の工事に係る検査済証の交付を受けた後に、建築基準法令の規定に適合しない建築等に該当しない行為（居室の採光上有効な窓をふさぐなど）

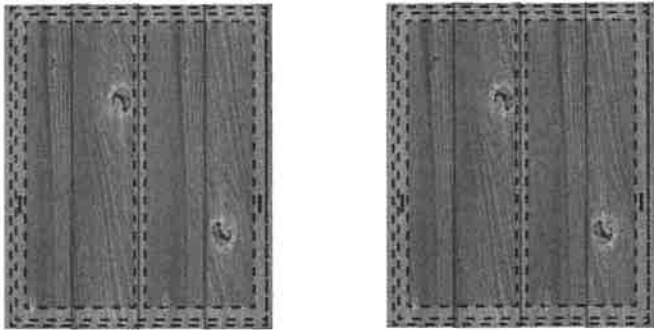
* 記入欄が不足する場合は、枠を拡大、行を追加して記入するか、別紙に必要な事項を記入し添えてください。

■現況調査結果表

法令 条項		調査の概要		調査結果																																	
法 第 20 条	調査項目	・ 立ち上がり部分の基礎の構造、材料及び寸法 ・ 基礎の配筋間隔、鉄筋径等の状況			不適合 (既存不適格)																																
	判断理由等	建物北側基礎 1 箇所において、目視により基礎の構造及び材料、簡易な計測機器により寸法を確認した結果、確認申請書の副本の図面どおりに施工されていたため、建築等の工事の着手時の規定に適合と判断。 同箇所において、基礎の配筋間隔、鉄筋径等の状況について、専門の調査会社に調査（別添）を依頼した結果を踏まえて、建築等の工事の着手時の規定に適合と判断。																																			
	調査箇所の写真																																				
	詳細図																																				
		<table><tr><td>基礎形式</td><td>べた基礎</td><td>(単位:mm)</td></tr><tr><td>配筋</td><td>シングル</td><td></td></tr><tr><td colspan="3">立上り上端主筋</td></tr><tr><td>種類</td><td>SD295</td><td></td></tr><tr><td>本数-径</td><td>1-D13</td><td></td></tr><tr><td colspan="3">せん断補強筋</td></tr><tr><td>種類</td><td>SD295</td><td></td></tr><tr><td>径</td><td>D10</td><td></td></tr><tr><td>本数</td><td>1</td><td></td></tr><tr><td>ピッチ</td><td>300</td><td></td></tr><tr><td>フック</td><td>あり</td><td></td></tr></table>	基礎形式	べた基礎	(単位:mm)	配筋	シングル		立上り上端主筋			種類	SD295		本数-径	1-D13		せん断補強筋			種類	SD295		径	D10		本数	1		ピッチ	300		フック	あり			
基礎形式	べた基礎	(単位:mm)																																			
配筋	シングル																																				
立上り上端主筋																																					
種類	SD295																																				
本数-径	1-D13																																				
せん断補強筋																																					
種類	SD295																																				
径	D10																																				
本数	1																																				
ピッチ	300																																				
フック	あり																																				

調査項目	・ 筋かい、耐力壁の位置 ・ 金物種類 ・ 筋かい、耐力壁の部材寸法等の状況 ・ 軸組計算による必要壁量、配置の確認 ・ 釣合いの良い配置	不適合 (既存不適格)
判断理由等	壁量計算の結果、必要壁量に対して、2階の一部で図示された存在壁量が不足している。押入れの天井にある点検口から筋かいを確認し、金物の存在と緊結状況を確認し、問題ないことを確認。それ以外の箇所に設置された筋かいも同様に施工されていると判断した。	
調査箇所の写真		
詳細図		
 【1階】 柱 : 10.5cm×10.5cm 梁 : 10.5cm×24cm 筋かい : 4.5cm×9cm 耐力壁 : 構造用合板 金物 : あり (筋かいプレート)  【2階】 柱 : 10.5cm×10.5cm 梁 : 10.5cm×24cm 筋かい : 4.5cm×9cm 耐力壁 : なし 金物 : あり (筋かいプレート)		

法第22条	調査項目	・法第22条区域の指定状況 ・屋根ふき材の使用材料等の状況	適合
	判断理由等	法第22条区域に指定されているため、2階から1階屋根の使用材料を目視により確認したところ、確認申請書の副本に添付された図面と照合し、同一であると判断した。	
調査箇所の写真			
詳細図			
			

法 第 28 条 第 1 項	調査項目	・ 照明設備の性能等 ・ 建築物の高さ ・ 開口部の寸法 ・ 外壁と隣地境界線等との距離	不適合 (その他)
	判断理由等	一部の居室で窓がベニヤ板でふさがれており、採光上有効な面積を確保できていない。	
	調査箇所の写真 ※写真イメージ 		
詳細図			

※1 調査結果は、以下のいずれかの凡例にしたがって記入してください。

適合 : 現行の規定に適合だった規定

不適合（既存不適格） : 不適合だった規定のうち、既存不適格である規定

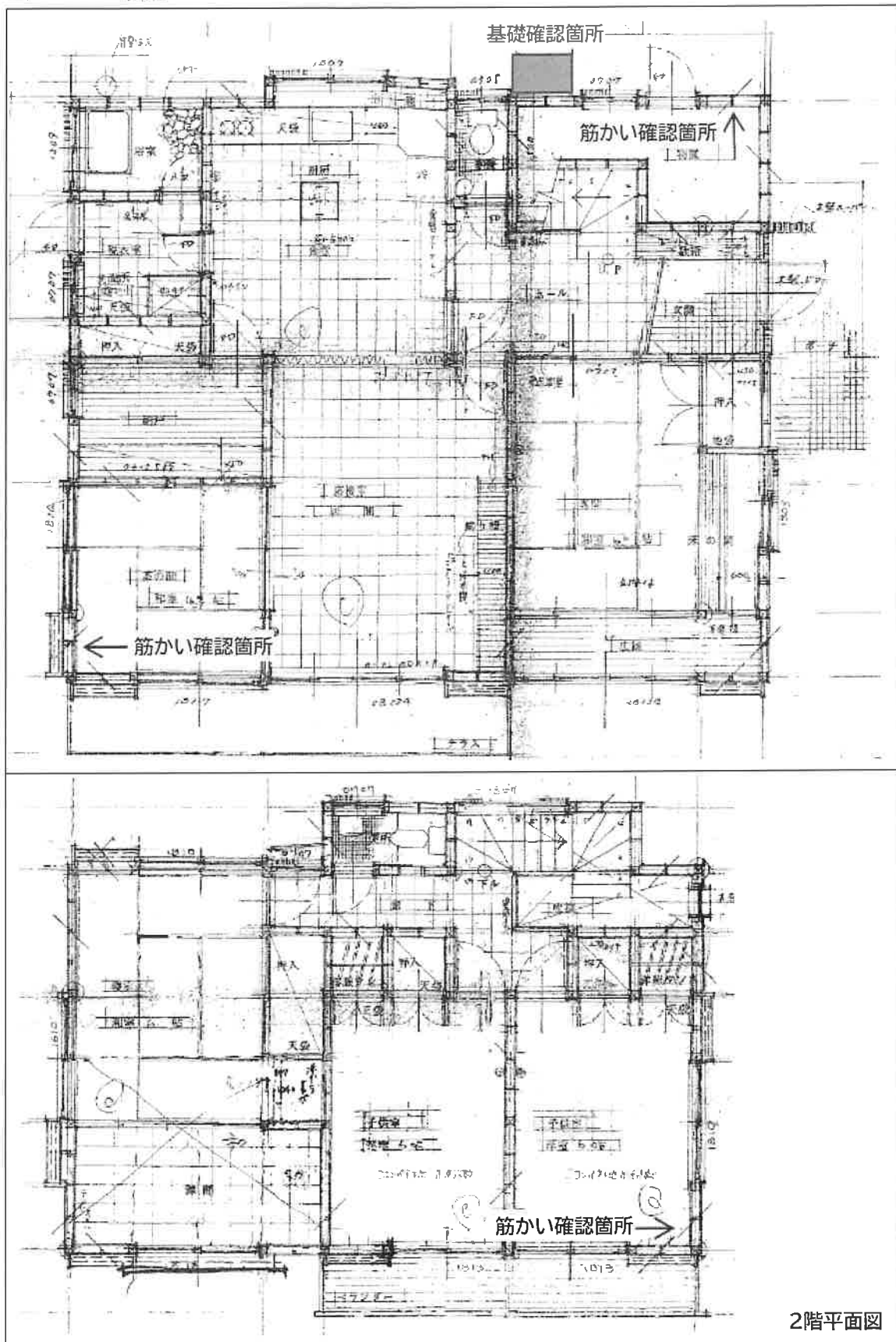
不適合（その他） : 現行の規定に不適合で既存不適格ではない規定

不明 : やむを得ず調査ができず適合状況が分からない規定

※2 壁量計算書等は、別紙に取りまとめて現況調査結果表に添付してください。

※3 調査できた範囲内で写真を添付し、必要に応じて詳細図を記載してください。

■調査箇所や結果を示した図面の一例(平面図)



3. 増築等の計画及び確認申請書の作成

(1) 増築等の計画の作成

現況調査の結果を踏まえて、次に示す方針により増築等の計画を作成します。

① 現行の建築基準法令の規定に適合させる部分

現況調査の結果が「不適合(その他)」となった規定については現行の建築基準法令の規定に適合させます。また、「不明」となった箇所※についても適合していないものとみなし、現行の建築基準法令の規定に適合させます。

※法第37条(建築材料の品質)の規定の適用については、「建築物の基礎、主要構造等に使用する建築材料並びにこれらの建築材料が適合すべき日本産業規格又は日本農林規格及び品質に関する技術的基準を定める件」(平成12年建設省告示第1446号)第1ただし書きにおいて、「現に存する建築物又は建築物の部分(法第37条の規定又は法第40条の規定に基づく条例の建築材料の品質に関する制限を定めた規定に違反した建築物又は建築物の部分を除く。)」に使用されている建築材料」は指定建築材料に該当しないこととされており、調査結果が「不明」のものについては、違反であることが確定しなければ指定建築材料に該当しないこととします。

ただし、現況調査の結果が「不明」だった規定について、現行の建築基準法令の規定に適合させる改修を計画した場合であっても、工事施工中に当該箇所を確認し、現行の建築基準法令の規定に適合していることが確認できれば、当該箇所については改修を行わないこととすることができます。

② 既存建築物の緩和が適用される部分

現況調査の結果が「不適合(既存不適格)」となった規定については、法第86条の7の規定に基づき、政令に定める範囲内の増築等を行う場合には、既存建築物の緩和が適用されます。2階建ての木造一戸建ての住宅(軸組工法)において緩和が適用される規定について、工事種別に応じて次ページで示す表で整理しているので参考にしてください。政令に定める増築等の範囲の具体的な内容については、別冊の「既存建築物の緩和措置に関する解説集」を参照してください。