

特殊建築物等調査報告制度における

調査上の留意事項

- 外壁の全面打診等

- (1) 全面打診等の実施時期 p.1

- (2) 調査結果表の記入方法 p.2

- アスベスト

- (1) 調査結果表の記入方法 p.4

- 旧38条認定の建築物

- (1) 報告書第三面の記入方法 p.8

<この冊子に関する問合せ>

東京都都市整備局市街地建築部

建築企画課建築安全担当

電話 03-5388-3344

平成27年5月

外壁の全面打診等

タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等による外壁については、部分的な打診等による調査に加え、定期的な全面打診等が必要となります。

（１）全面打診等の実施時期

検査済証の交付を受けた日、外壁の全面改修が完了した日若しくは落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分の全面的なテストハンマーによる打診等が完了（以下「竣工等」という。）した日が属する年度の翌年度から起算して10年目の年度を超え、最初の報告日までに、落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分の全面的なテストハンマーによる打診等が必要です。ただし、3年後の報告までに外壁改修等が行われることが確実である場合^[*]又は歩行者等の安全を確保するための対策を講じている場合はこの限りではありません。（下表参照）

[*]…外壁改修又は全面打診等の時期が明確に記載されている維持保全計画書等の書類を添付する必要があります。

× … 竣工等した日が属する年度の翌年度から起算した年度数

○ … 報告年度 及び 部分打診等が必要な年度

★ … 報告年度 及び 全面打診又は全面改修等が必要な年度

	ただし書きの緩和の適用	×																																		
		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31													
毎年報告	無	○ 竣工等から10年度目	★	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	有	○ 竣工等から10年度目	○ 3年以内に外壁改修や全面打診が行われることが確実	○	○	★	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
（※） 3年報告 （X=11が報告年度にあたる場合）	無	○ 竣工等から10年度目	★			○						○			★																					
	有	○ 竣工等から10年度目	○ 3年以内に外壁改修や全面打診が行われることが確実			★						○				○																				
（※） 3年報告 （X=12が報告年度にあたる場合）	無	○ 竣工等から10年度目		★								○			○																					
	有	○ 竣工等から10年度目	○ 3年以内に外壁改修や全面打診が行われることが確実				★									○																				
（※） 3年報告 （X=10が報告年度にあたる場合）	無	○ 竣工等から10年度目			★										○																					
	有	○ 竣工等から10年度目			○ 3年以内に外壁改修や全面打診が行われることが確実				★							○																				

※ 建築物の用途に応じて報告年度が異なるため注意

(2) 調査結果表の記入方法

全面打診の実施状況によって、調査結果表（11）の記入方法は異なります。下表を参考に、各場合に
 応じた記入をし、必要があれば、維持保全計画書等の資料を報告書に添えてください。

	記入例	資料添付
全面打診等が実施済み	1	
全面打診等が未実施	2	
但し、3年後の報告までに、外壁改修若しくは全面打診等を完了することが確実	3	○
全面打診等を実施中	4	
外壁の全面改修工事等を実施中	5	

<記入例1>

調査結果表（2-建築物の外部）							
番号	調査項目		適用の有無	調査結果等			担当調査者番号
				指摘なし	要是正	特記事項	
(11)	外装仕上材等	タイル、石ばり等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	○	○			例) 平成〇年〇月全面打診による調査済 例) 平成〇年〇月赤外線による外壁調査済 例) 平成〇年〇月打診及び赤外線併用による調査済 例) 平成〇年〇月全面外壁改修済

※ 具体的内容欄に、全面打診時期を記載して下さい。

※ 調査の結果、劣化及び損傷が見られた場合は、その程度に応じて“要是正”又は“特記事項”の判定をして下さい。

<記入例2>

調査結果表（2-建築物の外部）							
番号	調査項目		適用の有無	調査結果等			担当調査者番号
				指摘なし	要是正	特記事項	
(11)	外装仕上材等	タイル、石ばり等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	○		○		外壁全面打診等の調査未実施

<記入例3>

調査結果表 (2-建築物の外部)							
番号	調査項目		調査結果等				担当調査者番号
			適用の有無	指摘なし	要是正	特記事項	
(11)	外装仕上材等	タイル、石ばり等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	○			○	全面打診未実施(平成〇年〇月実施予定。維持保全計画書に記載あり)

※ 外壁改修又は全面打診等の時期が明確に記載されている維持保全計画書等の書類を添付して下さい。

<記入例4>

調査結果表 (2-建築物の外部)							
番号	調査項目		調査結果等				担当調査者番号
			適用の有無	指摘なし	要是正	特記事項	
(11)	外装仕上材等	タイル、石ばり等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	○			○	全面打診調査実施中(平成△年△月完了予定)

※ 具体的内容欄に、全面打診調査等の完了予定年月を記載して下さい。

<記入例5>

調査結果表 (2-建築物の外部)							
番号	調査項目		調査結果等				担当調査者番号
			適用の有無	指摘なし	要是正	特記事項	
(11)	外装仕上材等	タイル、石ばり等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	○	○			改修工事中(平成△年△月完了予定)

※ 具体的内容欄に、工事等の完了予定年月を記載して下さい。

ア ス ベ ス ト

(1) 調査結果表の記入方法

アスベストの使用状況によって、調査結果表(44)～(47)の記入方法は異なります。下表を参考に、各場合に応じた記入をし、必要があれば、使用箇所を図面に示してください。

		記入例	図面 記載
吹付け材無し		記入不要	—
吹付け材有り			
石綿含有の有無が未分析		1	○
材質分析の結果、吹付け石綿等 ^[※1] の使用なし		記入不要	—
吹付け石綿等の使用あり			
「除去」済み		2	—
「囲い込み」又は「封じ込め」済み	劣化あり	3-1	○
	劣化なし	3-2	○
飛散防止措置 ^[※2] なし	過去3年以内に行った劣化状況調査 ^[※3] で、著しい劣化を確認	4-1	○
	過去3年以内に劣化状況調査 ^[※3] を行っていない		
	過去3年以内に行った劣化状況調査 ^[※3] で、著しい劣化なし	4-2	○
当該建築物が増改築等を行っているが、飛散防止措置なし ^[※4]		5	○

[※1]…吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の0.1%を越えるものを示す

[※2]…「除去」、「囲い込み」又は「封じ込め」を示す

[※3]…アスベスト診断士等による劣化状況調査

[※4]…以下の状態があてはまる(いずれも建築基準法違反)

- 「増築若しくは改築」又は「大規模な修繕若しくは模様替え」を行っている場合で、当該部分について吹付け石綿等石綿等を使用している
- 延べ面積の1/2を越える「増築又は改築」を行っている場合で、当該部分以外について除去していない
- 延べ面積の1/2を越えない「増築又は改築」を行っている場合で、当該部分以外について飛散防止措置なし
- 「大規模な修繕又は模様替え」を行っている場合で、当該部分以外について飛散防止措置なし

<記入例1>

調査結果表 (4-建築物の内部)						
番号	調査項目	適用の有無	調査結果等			担当調査者番号
			指摘なし	要是正	特記事項 既存不適格	
要是正事項 (既存不適格を含む) 又は特記事項の 具体的内容						
(44)	石綿等を添加した建築材料	吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1パーセントを超えるもの(以下「吹付け石綿等」という。)の使用の状況	○	○		地下1階機械室の石綿含有未分析
(45)		吹付け石綿等の劣化の状況				
(46)		除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況				
(47)		囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況				

※ 具体的内容欄に、該当する室名等を記載して下さい。

※ 該当する箇所の位置が明確に示されている平面図等を添付して下さい。

<記入例2>

調査結果表 (4-建築物の内部)						
番号	調査項目	適用の有無	調査結果等			担当調査者番号
			指摘なし	要是正	特記事項 既存不適格	
要是正事項 (既存不適格を含む) 又は特記事項の 具体的内容						
(44)	石綿等を添加した建築材料	吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1パーセントを超えるもの(以下「吹付け石綿等」という。)の使用の状況				地下1階機械室、除去済み
(45)		吹付け石綿等の劣化の状況				
(46)		除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況				
(47)		囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況				

※ 具体的内容欄に、該当する室名等を記載して下さい。

<記入例3-1>

調査結果表 (4-建築物の内部)						
番号	調査項目	適用の有無	調査結果等			担当調査者番号
			指摘なし	要是正	特記事項 既存不適格	
要是正事項 (既存不適格を含む) 又は特記事項の 具体的内容						
(44)	石綿等を添加した建築材料	吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1パーセントを超えるもの(以下「吹付け石綿等」という。)の使用の状況	○	○	○	地下1階機械室に吹付け石綿等有(封じ込め済み・劣化あり)
(45)		吹付け石綿等の劣化の状況				
(46)		除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況	○	○		
(47)		囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況	○	○		

※ 具体的内容欄に、該当する室名等、飛散防止措置内容、飛散防止措置の劣化状況を記載して下さい。

※ 該当する箇所の位置が明確に示されている平面図等を添付して下さい。

<記入例3-2>

番号	調査項目	調査結果等					担当調査者番号
		適用の有無	指摘なし	要是正	既存不適格	特記事項	
(44)	吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1パーセントを超えるもの(以下「吹付け石綿等」という。)の使用の状況	○		○	○		地下1階機械室に吹付け石綿等有(封じ込め済み・劣化なし)
(45)	石綿等を添加した建築材料 吹付け石綿等の劣化の状況						
(46)	除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況	○	○				
(47)	囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況	○	○				

※ 具体的内容欄に、該当する室名等、飛散防止措置内容、飛散防止措置の劣化状況を記載して下さい。

※ 該当する箇所の位置が明確に示されている平面図等を添付して下さい。

<記入例4-1>

番号	調査項目	調査結果等					担当調査者番号
		適用の有無	指摘なし	要是正	既存不適格	特記事項	
(44)	吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1パーセントを超えるもの(以下「吹付け石綿等」という。)の使用の状況	○		○	○		地下1階機械室に吹付け石綿等有(飛散防止措置なし・劣化状況調査未実施)
(45)	石綿等を添加した建築材料 吹付け石綿等の劣化の状況	○		○			
(46)	除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況	○				○	
(47)	囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況						

※ 具体的内容欄に、該当する室名等、飛散防止措置内容、劣化状況等を記載して下さい。

※ 該当する箇所の位置が明確に示されている平面図等を添付して下さい。

<記入例4-2>

調査結果表 (4-建築物の内部)							
番号	調査項目	調査結果等					担当調査者番号
		適用の有無	指摘なし	要是正	既存不適格	特記事項	
(44)	吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1パーセントを超えるもの(以下「吹付け石綿等」という。)の使用の状況	○		○	○		地下1階機械室に吹付け石綿等有(飛散防止措置なし・劣化なし)
(45)	石綿等を添加した建築材料 吹付け石綿等の劣化の状況	○	○				
(46)	除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況	○				○	
(47)	囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況						

※ 具体的内容欄に、該当する室名等、飛散防止措置内容、劣化状況を記載して下さい。

※ 該当する箇所の位置が明確に示されている平面図等を添付して下さい。

<記入例5>

番号	調査項目	調査結果等				担当調査者番号
		適用の有無	指摘なし	要是正 既存不適格	特記事項	
(44)	吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1パーセントを超えるもの(以下「吹付け石綿等」という。)の使用の状況	○		○		地下1階機械室に吹付け石綿等有(増築あり、飛散防止措置なし)
(45)	石綿等を添加した建築材料					
(46)	吹付け石綿等の劣化の状況					
(47)	除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況	○		○		
	囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況					

※ 具体的内容欄に、該当する室名等、増改築等の内容、飛散防止措置内容、飛散防止措置の劣化状況を記載して下さい。

※ 該当する箇所的位置が明確に示されている平面図等を添付して下さい。

旧 38 条 認 定 の 建 築 物

(1) 報告書第三面の記入方法

「純鉄骨造で高さが 31m を超える建築物」又は「高さが 45m を超える超高層建築物」で、旧 38 条認定を受けた建築物である場合、耐震診断の実施の必要性を省きます。

報告書第三面【4】と【6】の欄に、以下のとおり、記入して下さい。

報告書第三面	
【4 耐震診断及び耐震改修の調査状況】	
【イ 耐震診断の実施の有無】	<input type="checkbox"/> 有 (耐震性の有無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明) <input type="checkbox"/> 無 (年 月に実施予定) <input checked="" type="checkbox"/> 対象外
【ロ 耐震改修の実施の有無】	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (年 月に実施予定) <input checked="" type="checkbox"/> 対象外
【6 備考】	例) 旧 38 条認定 (純鉄骨造で高さ 31m 超え) 例) 旧 38 条認定 (高さ 45m 超え)

参 考 沿道建築物の耐震化の実施についての技術的な指針 “平成二三年東京都告示第七一三号”

第一 (略)

第二 地震に対する安全性の基準

地震に対する安全性の基準は、第一に定める方法に応じて、次に定めるところによる。

- 一 第一第一号本文に定める耐震関係規定に適合するものであることの確認 耐震関係規定に適合するか確認し、別表^(※)により地震に対する安全性を評価した結果、地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いと判断されること。

第三 (略)

(※) 別表

耐震関係規定に適合するものであることの確認結果	地震に対する安全性
(一) 耐震関係規定に適合する。	地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。
(二) 耐震関係規定に適合しない。	地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。ただし、純鉄骨造で高さが三十一メートルを超える建築物又は高さが四十五メートルを超える高層建築物で、建築基準法の一部を改正する法律(平成十年法律第百号)による改正前の建築基準法第三十八条の規定に基づく建設大臣の認定を受けた沿道建築物である場合は、地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。