

〇〇〇〇ハイム

建築基準法(集団規定他)適合判定

作成日 令和〇〇年〇〇月〇〇日



株式
会社

サッコウケン

No.

令和〇〇年〇〇月〇〇日

建築基準法（集団規定等）適合判定書

株式会社〇〇〇〇

御中

札幌市中央区南1条東2丁目6番地
大通バスセンタービル2号館9階
株式会社サッコウケン
代表取締役社長 兼平 久

下記建築物について、建築基準法の諸規定（集団規定等）に関する調査を行いました。その結果を報告致します。尚、本判定書は提示された資料及び現地目視調査の範囲におのみ有効であることをご了承ください。

| | | | |
|-----------|------------------------------|----------|-------|
| 建物名称 | ： 〇〇〇〇ハイム | | |
| 所在地 | ： （住居表示）北海道札幌市〇〇区〇〇 〇条〇丁目〇〇番 | | |
| 建物用途（申請時） | ： 共同住宅 | | |
| （現状） | ： 共同住宅 | | |
| 構造種別 | ： 鉄筋コンクリート造 | | |
| 階数 | ： 地上 〇階 | 地下 0階 | 塔屋 0階 |
| 敷地面積 | ： 〇〇〇. 〇〇㎡ （確認台帳記載事項証明書より） | | |
| 延べ面積 | ： 〇〇〇. 〇〇㎡ （確認通知書より） | | |
| 最高高さ | ： 〇〇. 〇〇m （確認通知書より） | | |
| 確認済証交付日 | 昭和〇〇年〇〇月〇〇日 | 第〇〇〇〇〇〇号 | |
| 依頼者氏名 | ： 株式会社〇〇〇〇 | | |
| 依頼者住所 | ： 北海道札幌市〇〇区〇〇 〇条〇丁目〇〇番 | | |
| 依頼者代理人氏名 | ： ー | | |
| 代理人住所 | ： ー | | |
| 現地調査日 | ： 令和〇〇年〇〇月〇〇日 | | |
| 調査目的 | ： 自社コンプライアンスによる融資先建築物の遵法性調査 | | |

■適合判定結果

利用上の留意点

(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

- ・本判定書は性格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ヤ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され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、防災設備の構造方法等）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、明らかな且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づけについて

- ・本判定書は、建築士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が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・責務から免除される。

目 次

| | | | |
|-----|----------------|-------|-----|
| 1. | 調査概要 | ..... | P1 |
| 1-1 | 依頼者 | ..... | P1 |
| 1-2 | 依頼者代理人 | ..... | P1 |
| 1-3 | 調査目的 | ..... | P1 |
| 1-4 | 事前協議 | ..... | P1 |
| 1-5 | 調査項目 | ..... | P1 |
| 1-6 | 調査方法 | ..... | P2 |
| 1-7 | 参考資料 | ..... | P3 |
| 2. | 物件概要 | ..... | P4 |
| 2-1 | 敷地概要 | ..... | P4 |
| 2-2 | 建物概要 | ..... | P5 |
| 3. | 手続き・集団規定への適合状況 | ..... | P6 |
| 4. | 条例その他への適合状況 | ..... | P7 |
| 5. | 別添 調査資料 | ..... | P〇〇 |
| 6. | 別添 参考資料 | ..... | P〇〇 |

1. 調査概要

1-1 依頼者

本判定書の依頼者は、以下の通りである。

【氏名】：株式会社〇〇〇〇

【住所】：北海道札幌市〇〇区〇〇 〇条〇丁目〇〇番

1-2 依頼者代理人

本判定書の依頼者代理人は、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。以下の功において同じ)

- 自社コンプライアンスによる融資先建築物の遵法性調査
- その他

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は行っていない。
- 〇〇〇〇マンション管理組合
- 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
- 建築基準法の手続きの確認：確認済証・検査済証（定期報告を除く）
- 遵法性調査（集団規定等のみ。構造に関する規定または単体規定は除く）
 - 建築基準法：集団規定のみ。
 - 建築基準法に基づく条例：敷地道路などの制限、地区計画などの区域内の制限等
 - 建築基準法関係規定等：消防法・バリアフリー法・駐車場法等（集団規定等のみ）
 - その他主要な条例：景観条例等（集団規定等のみ）

1. 調査概要

1-6 調査方法

本判定書の依頼者は、以下の調査方法に基づいたものである。

- 図上調査 : 「1-7 参考資料」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。

現地調査日 : 令和〇〇年〇〇月〇〇日

現地調査範囲 : 以下の範囲の調査を行った。

| | | | |
|------|------------------------------------|--------------|-----------------------------|
| 外 構 | 西・南・北側の範囲を目視調査 東側は狭小のため端部より目視調査 | | |
| 外 装 | 西・南・北側の範囲を目視調査 東側は狭小のため端部より目視調査 | | |
| 屋 上 | 概ね全ての範囲を目視調査 | | |
| 内 装 | | 共用部 | 専用部 |
| | 1階 | 概ね全ての範囲を目視調査 | 概ね全ての範囲を目視調査 |
| | 2階 | 同上 | 201号室を目視調査 他居室は入居中のため未調査 |
| | 3階 | 同上 | 入居中のため未調査 |
| | 4階 | 同上 | 同上 |
| | 5階 | 同上 | 同上 |
| | 6階 | 同上 | 同上 |
| | 塔屋 | 概ね全ての範囲を目視調査 | — |
| 建築設備 | 調査を行わない。 | | |
| 昇降機 | 調査を行わない。 | | |
| 備 考 | — | | |

1. 調査概要

1-7 参考資料 ※「■」資料有り、参照有り 「□」資料有り、参照無し 「-」資料

| | |
|----------|--|
| 確認申請関係書類 | ■ P6 3.表内 確認申請関係書類、又は5.別添参考資料による。 |
| 定期報告関係書類 | □ 本判定書では判定しない。 |
| 設計図書等 | ■ 確認申請図 昭和〇〇年〇〇月〇〇日 付け ■建築図 ■設備図 □構造図 ■ 竣工図 日付不詳 ■建築図 ■設備図 □構造図 |
| その他 | ■ 全部事項証明書（建築物） |

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

2. 物件概要

2-1 敷地概要

2-1-1 基本事項

所在地 : (住居表示) 北海道札幌市〇〇区〇〇 〇条〇丁目〇〇番

敷地面積 : 〇〇〇. 〇〇㎡ (確認台帳記載事項証明書より)

敷地形状 : 【地形】 ほぼ長方形

【高低差】 敷地内 平坦 隣地との高低差はほとんどない

接道状況 :

| 方角 | 接道 | 幅員 | 接道長さ | 道路種別 |
|----|-------------------------------------|-------|--------|---------------|
| 北側 | <input type="checkbox"/> | | | |
| 東側 | <input type="checkbox"/> | | | |
| 南側 | <input checked="" type="checkbox"/> | 4.000 | 20.000 | 法第42条第一項第一号道路 |
| 西側 | <input type="checkbox"/> | | | |

※数値は「現況図」による。(単位:m)

2-1-2 法的規制

都市計画区域 : 市街化区域

用途地域 : 準工業地域

建ぺい率/容積率 : 60%/200%

防火地域 : 指定なし

特別用途地域 : -

地区計画地域 : -

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 : -

建ぺい率の限度 : 〇〇% (建ぺい率〇〇%の防火地域内の耐火建築物等)

容積率の限度 : 〇〇% (前面道路幅員による)

2. 物件概要

2-2 建物概要

建物名称 : ○○○○ハイム

建物用途 (申請時) : 共同住宅
(現状) : 共同住宅

構造種別 : 鉄筋コンクリート造

階 数 : 地上 ○階 地下 0階 塔屋 0階
(確認通知書より)

建築面積 : ○○○. ○○㎡ (確認通知書より)

延べ面積 : ○○○. ○○㎡ (確認通知書より)

容積対象面積 : ○○○. ○○㎡ (確認通知書より)

建ぺい率 : ○○. ○○% (確認通知書より)

容積率 : ○○. ○○% (確認通知書より)

最高高さ : ○○. ○○m (確認通知書より)

軒 高 : ○○. ○○m (確認通知書より)

確認年月日 : 平成○○年○○月○○日 (確認通知書より)

竣工年月日 : 平成○○年○○月○○日 (全部事項証明書より)

建 築 主 : 株式会社○○○○

設 計 者 : 株式会社○○○○

工事監理者 : 株式会社○○○○

施 工 者 : 株式会社○○○○

確認検査機関等 : ○○○○株式会社

昇 降 機 : 1 基

3. 手続き・集団規定への適合状況

作成日: 2023.00.00 P6

| 手続き・集団規定への適合状況 | | 適合性 | | 調査完了日 図上調査 | 備考 |
|----------------|---------------------|---------------------|------------|------------|---------|
| | | 判断内容 | | 調査完了日 現地調査 | |
| ■ 確認申請関係書類 | □適合 □既存不適格 ■不適合 □不明 | | | 2023.00.00 | 別紙P00参照 |
| | 検査済み証 無し | | | 2023.00.00 | |
| ■ 敷地と道路との関係 | □適合 □既存不適格 ■不適合 □不明 | | | 2023.00.00 | 別紙P00参照 |
| | 基準法 第00 に違反 | | | 2023.00.00 | |
| ■ 道路内の建築制限 | ■適合 □既存不適格 □不適合 □不明 | | | 2023.00.00 | 別紙P00参照 |
| | 特に無し | | | 2023.00.00 | |
| ■ 用途制限 | ■適合 □既存不適格 □不適合 □不明 | | | 2023.00.00 | 別紙P00参照 |
| | 特に無し | | | 2023.00.00 | |
| ■ 容積率 | ■適合 □既存不適格 □不適合 □不明 | | | 2023.00.00 | 別紙P00参照 |
| | 特に無し | | | 2023.00.00 | |
| ■ 建ぺい率 | ■適合 □既存不適格 □不適合 □不明 | | | 2023.00.00 | 別紙P00参照 |
| | 特に無し | | | 2023.00.00 | |
| ■ 高さ制限 | ■ 道路斜線 | ■適合 □既存不適格 □不適合 □不明 | | 2023.00.00 | 別紙P00参照 |
| | | 特に無し | | 2023.00.00 | |
| | ■ 隣地斜線 | ■適合 □既存不適格 □不適合 □不明 | | 2023.00.00 | 別紙P00参照 |
| | | 特に無し | | 2023.00.00 | |
| | ■ 北側斜線 | ■適合 □既存不適格 □不適合 □不明 | | 2023.00.00 | 別紙P00参照 |
| 特に無し | | 2023.00.00 | | | |
| ■ 日影規制 | ■適合 □既存不適格 □不適合 □不明 | | 2023.00.00 | 別紙P00参照 | |
| | 特に無し | | 2023.00.00 | | |
| | □高度地区 | □適合 □既存不適格 □不適合 □不明 | | | |
| ■ 防火地域内の構造制限 | □適合 □既存不適格 □不適合 ■不明 | | | 2023.00.00 | 別紙P00参照 |
| | 耐火区画界壁及び界床の調査出来ず | | | 2023.00.00 | |

4. 条例その他への適合状況

作成日: 2023.00.00 P7

| 条例その他への適合状況 | | 適合性 | 調査完了日 図上調査 | 備考 |
|-------------|-----------------------|----------------------|------------|---------|
| | | 判断内容 | 調査完了日 現地調査 | |
| ■ | 札幌市建築基準法 施行条例(第〇〇) | ■適合 □既存不適格 ■不適合 □不明 | 2023.00.00 | 別紙P〇〇参照 |
| | | 特に無し | 2023.00.00 | |
| □ | | □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 | | |
| | | | | |
| □ | 駐車場法 | □適合 □既存不適格 □不適合 □不明 | | |
| | | | | |
| □ | 屋外広告物法 | □適合 □既存不適格 □不適合 □不明 | | |
| | | | | |
| □ | 消防法 | □適合 □既存不適格 □不適合 □不明 | | |
| | | | | |
| □ | 浄化槽法 | □適合 □既存不適格 □不適合 □不明 | | |
| | | | | |
| □ | 維持保全 | □問題なし □要留意 □緊急対応 □不明 | | |
| | | | | |
| ■ | 留意事項 | 以下の留意事項が見られた | 2023.00.00 | 別紙P〇〇参照 |
| | | ・コンクリートブロック塀の著しい劣化 | 2023.00.00 | |
| □ | | | | |
| | | | | |