

既存建築物の構造 No.2

増改築の場合、注意すべきは建物ばかりではありません。土地の確認も大切です。



前号では、「場合によっては、増改築する部分だけでなく、既存建物の耐力壁、水平構面の追加などの大改造が必要になることも・・・」と書きましたが、実は建物だけではないんです。次は、ある工務店の事例です。

[設計担当] 増改築のA様邸を調べてきましたよ。問題なさそうですね。確認申請書や検査済書もありました。その後、改築したこともありません。

[上司] 2階建ての四号建築だから確認申請には耐力壁の位置なんか載っていないだろう？構造も現行法に合っているのか確認できたのか？

[設計担当] もちろんです。A様が当時の図面を持っていました。壁量など、再度検討してみましたが十分に入っていますし、バランスも問題ありません。念のため建物も確認してみました。図面通りです。床下にもぐって基礎も見ましたが、立ち上がり位置も間違いなし、アンカーボルトもちゃんと入っていましたよ。これだけ確認すれば大丈夫でしょう。

[上司] そうか、大丈夫そうだな。昔はこんなに大変なことじゃなかったんだけどな。一部屋ぐらいのことなら申請もしないで工事したもんだ。まー、しょうがないな。時代も変わって、建物だけでなく、食べ物や車などの安全基準も変わったんだからな。じゃ、これで工事予算を立てて見積りを営業に回そう。



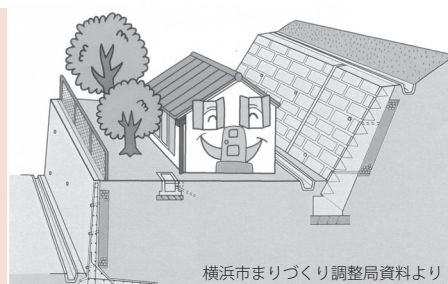
さて、本当にこれでよいのでしょうか？実は、確認を怠ると大きな問題に繋がりがかねないことがあるのです。それは「土地」

です。

新築工事と違って既に建物が建っていて、それを部分的に増改築するのですし、木造の2階建てで、当時、地盤調査して地耐力が確認できたとしたら何も問題なさそうですね。

ところがところが、それでも増築できないことがあるのです。それは「擁壁」や「土留め」です。

擁壁も建物のように検査済証が発行されているはずですが、それが残っていなければその擁壁が何者か分からないことになります。何者か分からない、要するに危険なのか安全なのか分からない土地に新しく建築することの申請は認められません。検査済証がなくとも、その擁壁が現行法に合致していればいいのですが、これは建物以上に確認することが難しく、非破壊検査もありますが、簡単で



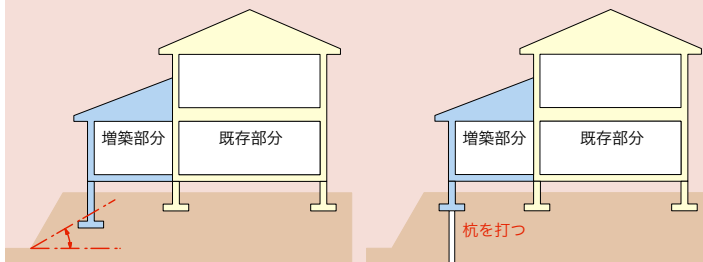
横浜市まりづくり調整局資料より

はないですね。また、検査済証がある場合でも建物と同じように、当時の基準が現行の基準に合致しているかを確認しなければなりません。

従って、擁壁に荷重がかからないように、深い基礎にしたり、杭を打ったりすることもあります。一部屋を増築するために擁壁を作り直すことが避けられないことも案外多くあります。「ほんの一部屋じゃないか」と思うかもしれませんが、人の命に関わること、危険性が少しでもあれば許可できないが本来の姿ですね。

新築の時から将来の増改築を見据えた土地や建物の構造を考え、敷地調査もきちんとすることが大切です。増改築の構造については行政庁に

よっても判断が異なります。予め、構造の専門家や行政庁に相談してみましょう。



? TEC branch は HP にて連載中です。

答えてほしい疑問などをお寄せ下さい！

次回は、木造のエレベーターと鉄骨階段

東昭エンジニアリング株式会社

〒222-0033 横浜市港北区新横浜3-20-8 BENEX S-3ビル2階

TEL: 045-534-7500 FAX: 045-534-7501

URL: <http://www.tosho-engineering.co.jp>

