

本州四国連絡高速道路株式会社 御中

伊島社宅 1号棟・2号棟

建物状況調査業務報告書

2024年3月

福村建築設計事務所
一級建築士 大臣登録 第212870号
福村 亮介

伊島社宅の建物状況調査

1. 調査目的

伊島社宅について建物の現状を把握し、今後の維持管理と活用等のための修復・改善の必要性を検討することを目的とする。

2. 建物概要

建物名称：伊島社宅 1号棟・2号棟

所在地：岡山県岡山市北区伊島町二丁目 1225-1、1224-5（地番）

建物概要：1号棟 鉄筋コンクリート造地上3階建て 延床面積 641.79 m²

2号棟 鉄筋コンクリート造地上3階建て 延床面積 1832.20 m²

竣工年月：昭和62年（1987年）10月

昭和61年（1986年）12月23日建築確認（1、2号棟同日）

昭和62年（1987年）10月27日完了検査（1、2号棟同日）

3. 調査日

現地調査：令和6年3月8日（金）

4. 調査項目

外部、内部とも劣化部位を目視・打診・検査機器等にて調査し、調査箇所は写真撮影により記録する。

5. 調査報告

建物状況調査報告書と記録写真シート、並びに住戸内部の現場検査の記録を作成する。

＜所見＞－建物調査結果のまとめ

1. 建物改修工事の履歴について

昭和 62 年（1987 年）に新築された当該建物 2 棟は、調査時点で築後約 36 年を経過している。その間、2000 年 10 月の鳥取西部地震時には岡山市内でも震度 5 の揺れに遭遇している。

その地震による補修必要箇所を含む大規模修繕工事が 2009 年に施工されている。その際の調査と施工報告書を見ると、劣化部分は補修箇所ごとにきめ細かく材料と施工方法を選択しながら全面的に改修工事が行われている。

今回の調査において当該建物に大きな劣化や損傷が見られない要因は先年の大規模修繕工事に依るところが大きいと判断する。

また、2010 年～11 年の設備の更新を伴うユニットバスの据付工事と内装工事、2023 年（令和 5 年）の設備配管の調査等、当該建物の維持管理に対する配慮の大きさがうかがえるところである。

2. 建物の内外装について

屋上と外部には劣化部分が見られず、適正に管理されているものと判断する。

内部については、劣化事象が見られないため、現在空室になっている住戸に入居者が入るときに適切な内装工事と設備の点検を施せば問題ないものとする。

3. 今後の対策について

定期的な外部の点検（屋上、外壁、金物廻り等）を行い、クラック（ひび割れ）や欠損（欠け）が見られる場合はその都度必要な補修を行う、という対策が肝要である。

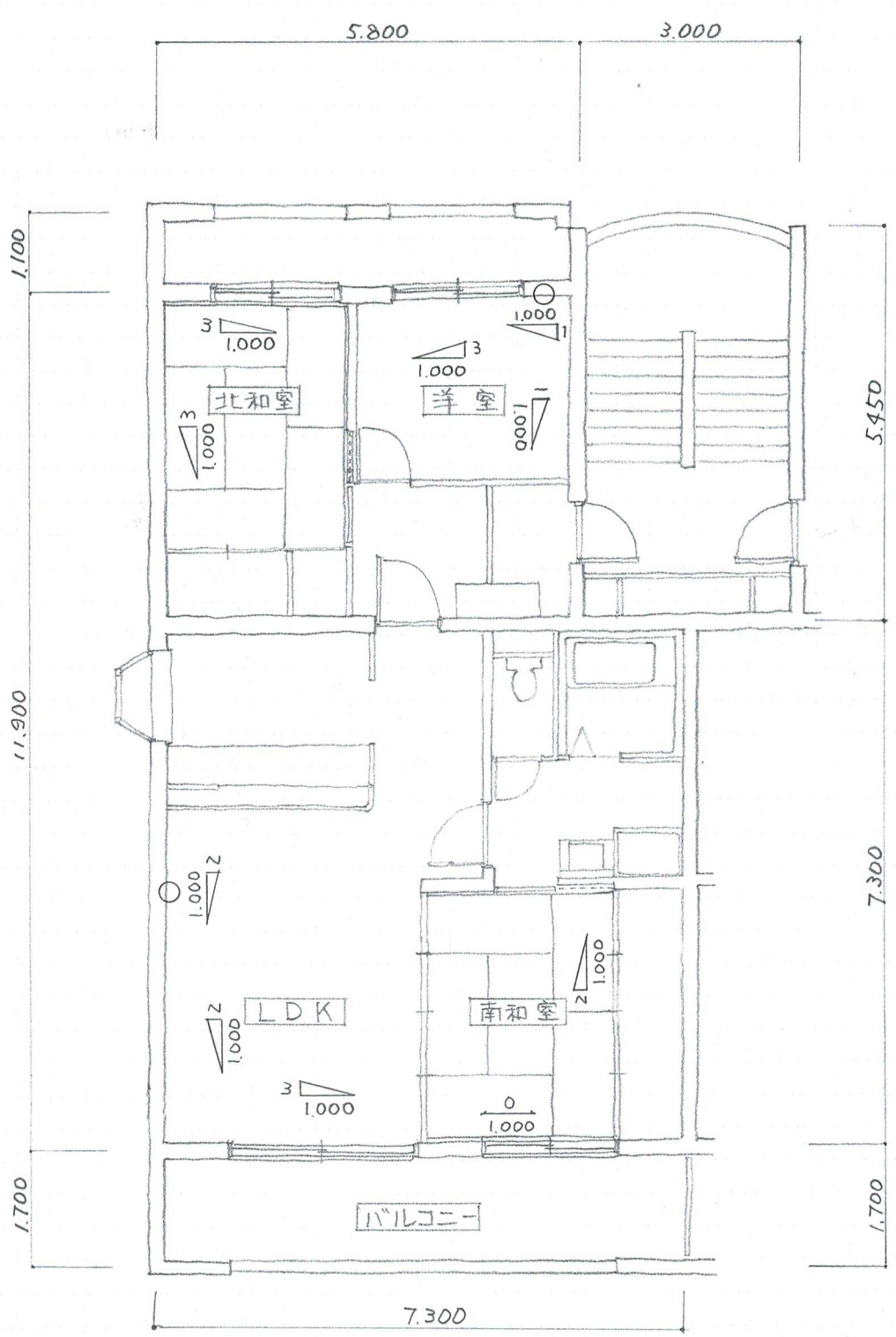
また、建物を含む敷地全体の機能保全のため、屋外の雨水排水管の整備やアスファルト舗装の改修も今後必要になると考える。

これらのことから総合的に判断すると、当該建物の保全と活用には、現在と同様の管理体制を継続させることが必要であると思慮する。

以上

建物状況調査結果報告書

		作成日	2024年3月15日					
建物	建物名称	伊島社宅1号棟						
	所在地	岡山市北区伊島町二丁目1225-1			<input type="checkbox"/> 住居表示 <input checked="" type="checkbox"/> 地名地番			
	(共同住宅の場合)	名称	伊島社宅1号棟					
	構造種別	<input checked="" type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他						
	階数	地上 3 階・地下 階	延床面積	641.79	m ²			
建物状況調査	本調査の実施日	2024年3月8日						
	調査の区分	<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅等						
	劣化事象等の有無	劣化事象等の有無			<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無			
	各部位の劣化事象等の有無	<構造耐力上主要な部分>		<雨水の浸入を防止する部分>				
		劣化事象等 有 無 調査できなかった		劣化事象等 有 無 調査できなかった				
	基礎	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	床	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	外壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	屋根	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	バルコニー及び共用廊下	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※記録写真シート参照			
	内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	その他							
	※記録写真シート参照							
建物状況調査実施者	調査実施者の氏名	福村 亮介						
	調査実施者の資格	既存住宅状況調査技術者			第01-20-01778-01号			
	建築士資格種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造						
	建築士登録番号			<input checked="" type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録		第 212870 号		
	所属事務所名	一級建築士事務所 福村建築設計事務所						
	建築士事務所登録番号	大阪府	知事登録		第 (二) 21293 号			
耐震性に関する書類	<input checked="" type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 <input type="checkbox"/> 不明		書類の名称	確認台帳記載事項証明書				



現場検査の記録

伊島社宅1号棟 201号室 住戸内部

2024年3月8日

記録写真シート

頁：1

報告日	2024年 3月 15 日
報告者所属	福村建築設計事務所
報告者名	福村 亮介


建物名称	伊島社宅1号棟
住所	岡山市北区伊島町二丁目1225-1
調査内容	屋上、外壁等（調査可能な住戸内部を含む）劣化調査

 <p>03/08/2024</p>	撮影日	2024年 3 月 8 日
	タイトル	外観


 <p>03/08/2024</p>	撮影日	2024年 3 月 8 日
	タイトル	屋上
劣化事象なし		

 <p>03/08/2024</p>	撮影日	2024年 3 月 8 日
	タイトル	基礎
劣化事象なし		


	撮影日	2024年 3 月 8 日
	タイトル	外壁
	劣化事象なし	

	撮影日	2024年 3 月 8 日
	タイトル	共用部 階段室
	劣化事象なし	

	撮影日	2024年 3 月 8 日
	タイトル	201号室 LDK 床
	傾斜3/1000 < 6/1000 劣化事象なし	

	撮影日	2024年 3 月 8 日
	タイトル	201号室 南和室 床
	傾斜0/1000 < 6/1000 劣化事象なし	

 <p>03/08/2024</p>	撮影日	2024年 3 月 8 日
タイトル	201号室 洋室 床	
傾斜3/1000 < 6/1000 劣化事象なし		
 <p>03/08/2024</p>	撮影日	2024年 3 月 8 日
タイトル	201号室 北和室 床	
傾斜3/1000 < 6/1000 劣化事象なし		
 <p>03/08/2024</p>	撮影日	2024年 3 月 8 日
タイトル	201号室 LDK内壁	
壁傾斜2/1000 < 6/1000 劣化事象なし		
 <p>03/08/2024</p>	撮影日	2024年 3 月 8 日
タイトル	201号室 洋室 内壁	
壁傾斜1/1000 < 6/1000 劣化事象なし		

	撮影日	2024年 3 月 8 日
	タイトル	201号室バルコニー
	外壁、物干し金物、アルミ手すり共 劣化事象なし	
写真13	撮影日	年 月 日
	タイトル	
写真14	撮影日	年 月 日
	タイトル	
写真15	撮影日	年 月 日
	タイトル	

確認台帳（建築物・昇降機・工作物）記載事項証明書

令和6年3月5日

岡山市長 大森 雅夫



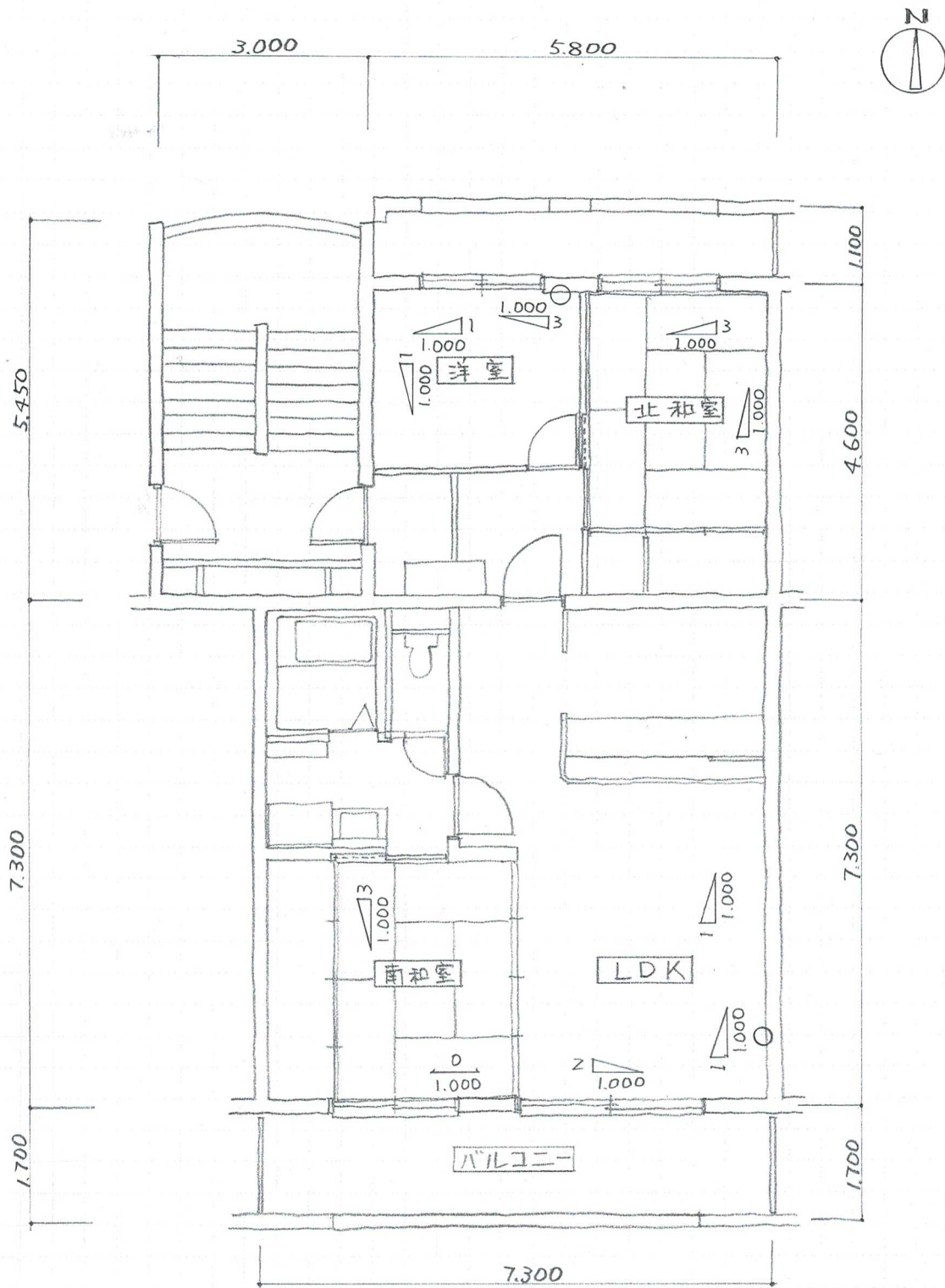
下記事項は建築確認台帳に記載してある事項と相違ない事を証明します。

記

1. 建築確認 昭和61年12月23日 第92号
2. 建築主 建設省中国地方建設局岡山営繕工事事務所長 西村 勲
3. 建築物の概要
 - 1)敷地の位置 岡山市伊島町二丁目1225-1
 - 2)主要用途 共同住宅
 - 3)延べ面積 641.79㎡
 - 4)敷地面積 557.55㎡
 - 5)建築面積 225.37㎡
 - 6)主たる建築物の構造 鉄筋コンクリート造
 - 7)主たる建築物の階数 地上3階
 - 8)工事種別 新築
4. 完了検査 昭和62年10月27日 第92号

建物状況調査結果報告書

		作成日	2024年3月15日					
建物	建物名称	伊島社宅1号棟						
	所在地	岡山市北区伊島町二丁目1225-1			<input type="checkbox"/> 住居表示	<input checked="" type="checkbox"/> 地名地番		
	(共同住宅の場合)	名称	伊島社宅1号棟					
	構造種別	<input checked="" type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他						
	階数	地上 3 階・地下 階	延床面積	641.79 m ²				
建物状況調査	本調査の実施日	2024年3月8日						
	調査の区分	<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅等						
	劣化事象等の有無	劣化事象等の有無				<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
	各部位の劣化事象等の有無	<構造耐力上主要な部分>		<雨水の浸入を防止する部分>				
		劣化事象等 有 無 調査できなかった		劣化事象等 有 無 調査できなかった				
	基礎	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	外壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	床	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	柱及び梁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	外壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	屋根	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	バルコニー及び共用廊下	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※記録写真シート参照			
	内壁	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	天井	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	その他	※記録写真シート参照						
建物状況調査実施者	調査実施者の氏名	福村 亮介						
	調査実施者の資格	既存住宅状況調査技術者			第01-20-01778-01号			
	建築士資格種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造						
	建築士登録番号	<input checked="" type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> 知事登録				第 212870 号		
	所属事務所名	一級建築士事務所 福村建築設計事務所						
	建築士事務所登録番号	大阪府	知事登録		第 (二) 21293 号			
耐震性に関する書類	<input checked="" type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 <input type="checkbox"/> 不明			書類の名称	確認台帳記載事項証明書			



現場検査記録

伊島社宅2号棟204号室住戸内部

2024年3月8日

記録写真シート

頁：1

報告日	2024年 3月 15日
報告者所属	福村建築設計事務所
報告者名	福村 亮介

建物名称	伊島社宅2号棟
住所	岡山市北区伊島町二丁目1224-5
調査内容	屋上、外壁等（調査可能な住戸内部を含む）劣化調査



撮影日 2024年 3月 8日

タイトル 外観



撮影日 2024年 3月 8日

タイトル 屋上

劣化事象なし



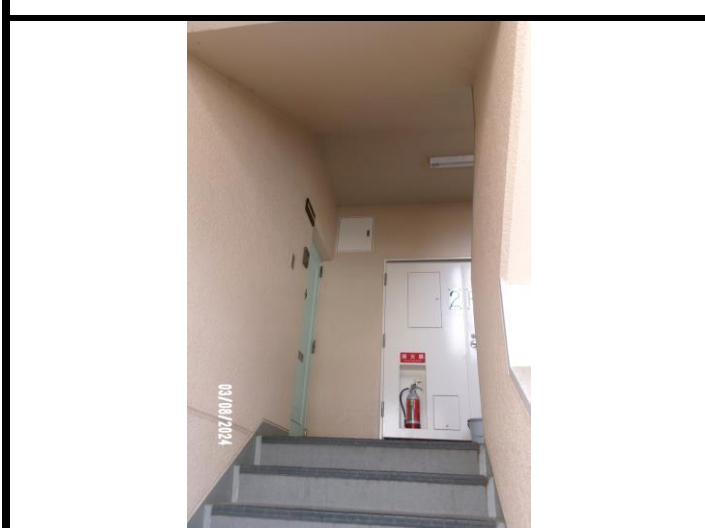
撮影日 2024年 3月 8日

タイトル 基礎

劣化事象なし



撮影日	2024年 3 月 8 日
タイトル	外壁
劣化事象なし	



撮影日	2024年 3 月 8 日
タイトル	共用部 階段室
劣化事象なし	



撮影日	2024年 3 月 8 日
タイトル	204号室 LDK 床
傾斜1/1000 < 6/1000 劣化事象なし	



撮影日	2024年 3 月 8 日
タイトル	204号室 南和室 床
傾斜3/1000 < 6/1000 劣化事象なし	

 <p>03/08/2024</p>	撮影日	2024年 3 月 8 日
	タイトル	204号室 洋室 床
傾斜1/1000 < 6/1000 劣化事象なし		
 <p>03/08/2024</p>	撮影日	2024年 3 月 8 日
	タイトル	204号室 北和室 床
傾斜2/1000 < 6/1000 劣化事象なし		
 <p>03/08/2024</p>	撮影日	2024年 3 月 8 日
	タイトル	204号室 LDK 内壁
壁傾斜1/1000 < 6/1000 劣化事象なし		
 <p>03/08/2024</p>	撮影日	2024年 3 月 8 日
	タイトル	204号室 北和室 内壁
壁傾斜3/1000 < 6/1000 劣化事象なし		

	撮影日	2024年 3 月 8 日
	タイトル	204号室バルコニー
	外壁、物干し金物、アルミ手すり共 劣化事象なし	
写真17	撮影日	年 月 日
	タイトル	
写真18	撮影日	年 月 日
	タイトル	年 月 日
写真19	撮影日	年 月 日
	タイトル	

確認台帳（建築物）・昇降機・工作物）記載事項証明書

令和6年3月5日

岡山市長 大森 雅夫



下記事項は建築確認台帳に記載してある事項と相違ない事を証明します。

記

1. 建築確認 昭和61年12月23日 第91号

2. 建築主 建設省中国地方建設局岡山営繕工事事務所長 西村 勲

3. 建築物の概要

1)敷地の位置 岡山市伊島町二丁目1224-5

2)主要用途 共同住宅

3)延べ面積 1,832.20㎡

4)敷地面積 1,443.69㎡

5)建築面積 652.93㎡

6)主たる建築物の構造 鉄筋コンクリート造

7)主たる建築物の階数 地上3階

8)工事種別 新築

4. 完了検査 昭和62年10月27日 第91号