

バーリントンハウス馬事公苑（世田谷区）の

耐震性の調査結果について

東京都が国土交通省から情報提供を受け、世田谷区内の住宅型有料老人ホームの耐震性等に関して調査を行ったところ、梁・柱等の部材に建築確認図書との相違があること、耐震強度に不足があることが判明しましたので、同省に調査結果を報告し、本日下記の通りお知らせします。

1 物件概要

【建物名称】バーリントンハウス馬事公苑

【建築主】ラディアホールディングス（株）

（グッドウィル・グループ（株）から社名変更）

【地名地番】世田谷区上用賀 1-22-20

【構造・規模等】鉄筋コンクリート造 地上7階／地下1階建 約18,000㎡

【建物用途】有料老人ホーム

【建物現況】入居中

【設計者】（株）コムスノー級建築士事務所

【構造設計】（株）構造計画研究所

（（株）建築企画設計社及び（株）観光企画設計社を經由して受託）

【工事監理者】（株）建築企画設計社

【工事施工者】東急建設（株）東京支店

【確認年月日】平成16年12月21日

【完了検査済証交付年月日】平成18年5月12日

【確認検査を行なった機関】（財）日本建築設備・昇降機センター

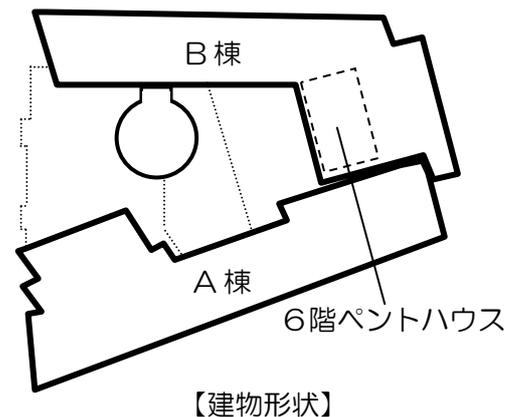
2 経緯

平成20年3月 東京都は国土交通省から情報提供、調査要請を受け、
建築主に対して、原設計者以外の第三者による建築構造の
再計算を指示

- 6月 上記再計算について、(財)日本建築防災協会に計算方針と計算結果の助言を依頼
- 11月11日 同協会の助言を受領
- 11月12日 構造再計算の検証を終了し、国土交通省に報告

3 耐震性の調査結果

本建物の耐震強度(必要保有水平耐力に対する保有水平耐力の比[※])は、A棟の階毎で0.74~1.73、B棟は1.02~1.49(6階ペントハウスのみ0.68)でした。



4 東京都の判断と対応

- (1) 東京都は、本建物の耐震強度が1.0に満たない階があるので、違反建築物であると判断し、本日建築主に対して、速やかに建築基準法第20条(構造耐力)違反を是正するよう指導しました。
- (2) 本建物の設計者、工事監理者、施工者等の関与について、引き続き調査を行います。
- (3) 構造設計及び構造関係の工事監理業務を受託した(株)構造計画研究所の関与した建物のリストを作成し、国土交通省に提供する予定です。

※必要保有水平耐力に対する保有水平耐力の比は建築基準法では1.0以上と規定

問い合わせ先

都市整備局市街地建築部建築指導課長	松崎 徹	直通 03-5388-3370 内線 30-740
専門副参事	望月 国宏	直通 03-5388-3366 内線 30-720、30-721

バーリントンハウス馬事公苑における 建築確認図書と建築物の現況との不整合等に関する事実関係

1 不整合について

これまで都が調査してきたところによると、確認申請図書で計画されていた約3500の部材のうち、確認申請図書と現況建物相互で約900の部材に不整合が認められた。不整合の内容としては、部材形状の相違、配筋の相違等が、柱、はり、床、壁及び基礎フーチングにあった。

配筋の不整合については、本数の増加・減少ともあるが、鉄筋本数を減らし、鉄筋間隔を広げているものが多い。

2 不整合が生じた事実関係について

本建物においては、平成16年12月21日に確認済証が交付されて以降、計5回の計画変更の確認申請・確認済証（計6回）の交付がされている。

なお、これまでの検証では確認図書の通りに施工されていれば建築基準法違反はなかったと見込まれるが、今後、都において精査を行う予定である。

一方、これらの変更と無関係に、構造に関する設計・工事監理に係る業務を受託した(株)構造計画研究所*より工事施工者に対して複数回に渡って構造部材に関する変更指示や構造図面の発行がされていた。

これらの指示の多くについては、構造計画研究所が構造耐力上、重要な変更ではなく、計画変更申請は不要と判断し、関係者への連絡がなされなかったことにより結果として、計画変更確認に反映されなかったこととなり、確認図書と現況建物との間に多くの不整合が生じた。

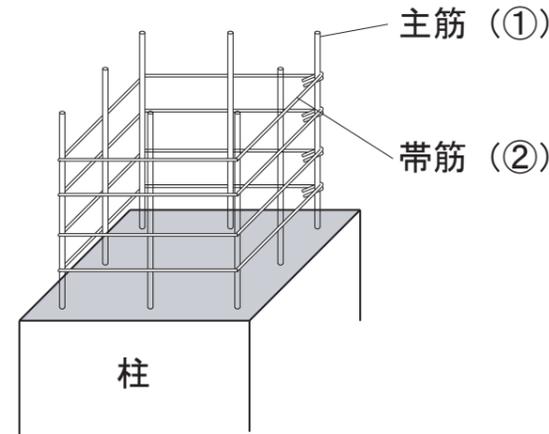
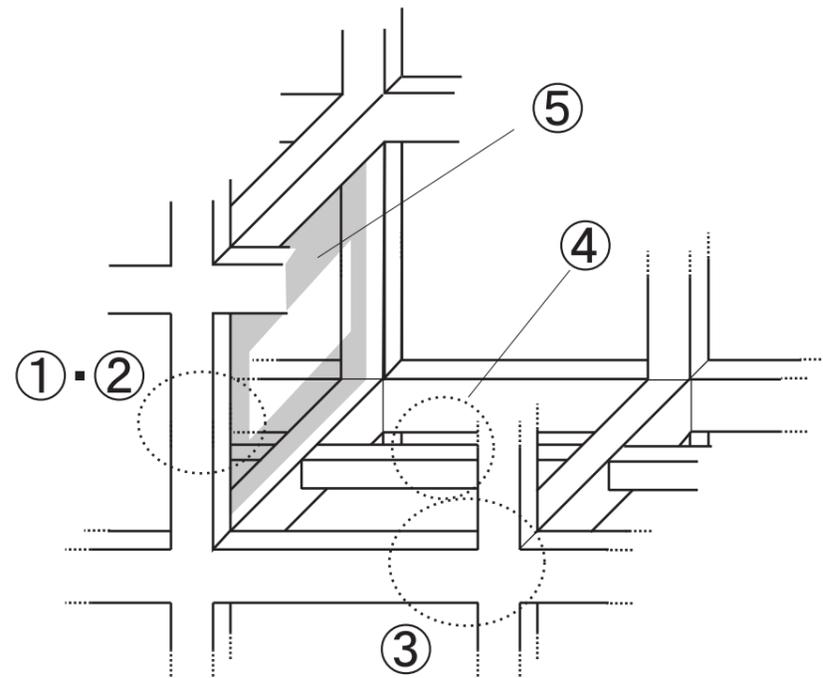
* (株)構造計画研究所は(株)建築企画設計社及び(株)観光企画設計社を經由して、構造設計・工事監理に係る業務を受託している。

不整合の主な例

参考 2

地上部分

- ①柱の主筋本数
- ②柱の帯筋の種類
- ③大梁の主筋本数
- ④小梁のあばら筋の間隔
- ⑤雑壁の厚さ



①柱の主筋本数

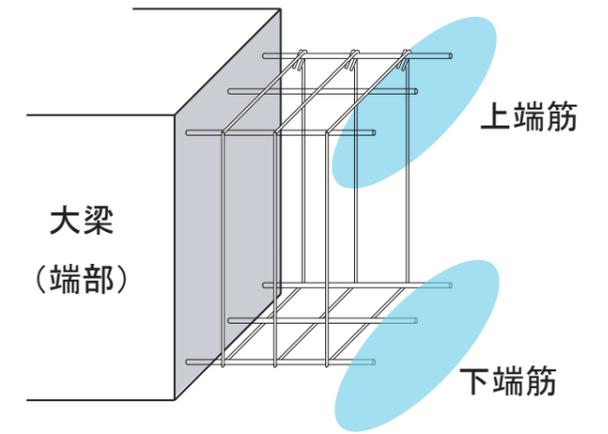
例) A棟1階の柱(15箇所)で、確認申請図書において主筋14本とあるところ、8本で施工されていた。

②柱の帯筋の種類

例) A棟の4~7階の柱(62箇所)で、確認申請図書においてKSS785とあるところ、SD295Aで施工されていた。

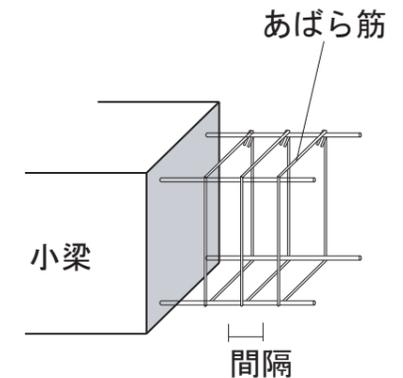
⑤雑壁の厚さ

例) B棟1階の雑壁で、厚さが、確認申請図書において15cmとあるところ、25cmで施工されていたものがある。



③大梁の主筋本数

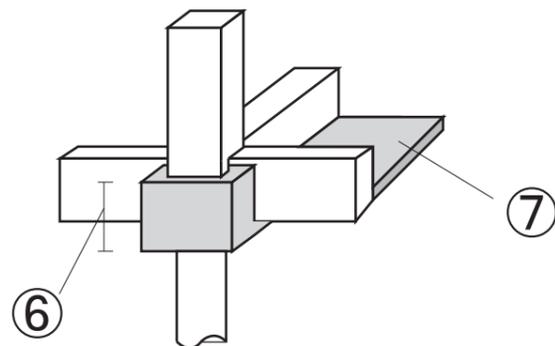
例) B棟2階の大梁(13箇所)で、確認申請図書において、上端筋9本とあるところを7本で、下端筋8本とあるところを6本で、それぞれ施工されていた。



④小梁のあばら筋の間隔

例) 小梁(16箇所)のあばら筋の間隔が、確認申請図書において150mmとあるところ200mmに広げて施工されていた。

基礎部分



⑥基礎(フーチング)の高さ

例) B棟の基礎(26箇所)の高さが、確認申請図書において、1800mmとあるところ、1500mmで施工されていた。

⑦基礎の底版の配筋

例) 底版(54箇所)の配筋(長辺方向上端筋)が、確認申請図書においてD13D16@150とあるところ、D13@200で施工されていた。