

家屋調査特記仕様書

家屋調査特記仕様書

1 仕様書の適用

本仕様書は、千葉市（以下「本市」とする）が実施する下水道事業に伴う家屋等事前・事後・復旧調査の委託並びに交渉委託について必要な事項を定めるものである。

2 提出書類

この物件調査等の主たる補償業務に関し7年以上の実務経験を有するもの、又はこの物件調査等の主たる補償業務に関する補償業務管理士（一般社団法人日本補償コンサルタント協会の補償業務管理士研修及び検定試験実施規程第14条に基づく補償業務管理士登録台帳に登録されている者をいう。）等、発注者がこれらの者と同等の知識及び能力を有するものと認めた者で、契約書第10条により、受注者が発注者に届け出なければならない。また、調査員名簿を提出しなければならない。

3 証明証の携帯表示

調査員は調査に際し、様式第14号に定める調査員の証を常に携帯し、これを表示しなければならない。

なお、委託完了後は速やかに返納すること。

4 現地調査等

調査員が現地において調査対象者と折衝するに当たっては、懇切丁寧を旨とし、いやしくも本市の信用を害するような言動をしてはならない。

5 個人情報取扱事務

調査員は、この作業で知り得た内容について、本市の監督職員以外に漏らしてはならない。

また、受注者は厳重な管理のもと秘密の保持に万全を期さなくてはならない。

6 疑義の解釈

本仕様書に定める事項について疑義の生じた場合は、本市の解釈によるものとする。また、作業の細目については、監督職員の指示に従わなくてはならない。

7 法令の遵守

作業の実施にあたっては、民法その他関係法規を遵守しなくてはならない。

8 報告書の提出

調査報告書は、原稿を含め3部を所定の期限までに必ず提出すること。

納入した報告書の内容に脱漏等が発見された場合は、監督職員の指示に従い速やかに調整しなくてはならない。

調査報告書を納入する際は、本市が貸与した調査資料を返納するとともに、必ず主任技術者立会の上、調査結果について所要の説明を行わなくてはならない。

調査対象者から調査確認のため調書に署名を受けた報告書を提出し、検収が終了した時点にて調査の完了とする。

作業の範囲及び委託件数等に変更が生じた場合は、速やかに報告し監督職員の指示を受けること。

9 作業の基準

作業は、家屋及び工作物調査要領を遵守し行うものとする。

10 その他

受注者は、本市から立ち会いの要請があった場合は、主任技術者もしくは調査の内容を把握している者が速やかに立ち会いに応じること。

その他この仕様書に定めのない事項に関しては、本市の指示に従わなくてはならない。

家屋等補償交渉業務仕様書

1 仕様書の適用範囲

この仕様書は、千葉市建設局下水道建設部下水道整備課に係る下水道工事に伴う損失に対する等補償交渉業務委託の施行に適用する。

2 業務の目的

都市計画事業として公共の福祉の向上を目指して行われる下水道事業は、住民の理解・協力なくしては進めることの出来ない事業である。

この仕様書に基づく業務は、下水道事業のそうした性格を踏まえ、専門的立場からその補償内容について補償対象者に誠意をもって説明し、理解を得ることを目的とする。

したがって、受注者は発注者の意図を十分に理解したうえで、経験ある主任技術者（測量士、建築士、補償業務管理士等の有資格者）を定めて誠実に業務を実施しなければならない。

3 資料の提供

市の所持する家屋事前調査・事後調査並びに損害補償見積額及び交渉に必要な資料は貸与する。

4 証明書の携行

交渉に従事する者は、千葉市より証明書の発行を受け、常に携行し、関係者に説明するときは、事前に提示すること。なお、終了後は速やかに返納すること。

5 補償業務の手順

- (1) 受注者は担当職員と十分協議の上、その了解を得て業務を行う。
- (2) 補償対象者に対して、損失箇所及び補修方法を確認すること。
- (3) 補償見積額について説明し理解を得る。
- (4) 契約書（案）及び関係書類を作成し、千葉市が行う契約事務の補助をする。

6 秘密の厳守

受注者は、本業務の実施にあたり知り得た内容については、他に漏らしてはならない。本業務を完了した後に於いてもまた同様とする。

7 業務の態度

- (1) 業務は、相手の心証を害さないよう、服装及び言動に十分注意をもって行うこと。
- (2) 補償内容の説明は、専門用語、略語等はできるだけ避け平易に行い、相手の言い分をよく聞くこと。
- (3) 補償相手を訪問する場合は事前に日時等を約束し、厳守すること。

8 補償内容等の変更

説明中に補償内容及び補償相手を変更する必要があると判断した場合は、担当職員に連絡し、その指示に従うこと。

9 難航した補償業務の取扱い

交渉を重ねても、理解が得られないと判断した場合、受注者は説明経過を取りまとめ担当職員に連絡し、その時示に従うこと。

10 市職員の同行

補償対象者から要請があれば、市職員も同行する。

11 業務記録の提出

業務の実施経過は、別添の補償業務日誌に実施の都度記録し、担当職員が求めたときは直ちに提出すること。

12 成果品

- (1) 補償業務報告書（補償契約書、請求書、口座振替（送金）申請書添付）
- (2) 補償業務日誌

13 補足

この仕様書に定めのない事項については、担当職員の指示によるものとする。

家屋及び工作物調査要領

1 調査について

① 目的

工事箇所付近に近接する家屋・工作物に対して工事被害を与えたかどうかを正確に判断する資料を得るため、家屋及び工作物等の状態変化を調査する。

② 調査内容

調査区域内にある家屋・工作物等の亀裂の状態と傾斜等の程度を写真撮影やスケッチにて記録し、工事前調査と工事後調査との比較から損傷部分の変化を調べる。

2 調査

① 調査項目

調査項目は原則として下記の項目について実施し、その損傷の有無に関わらず写真撮影を実施し、損傷の状態を正確に様式第2号に記載し、調査物件ごとに整理する。

- (ア) 家屋の全景
- (イ) 外壁の亀裂
- (ウ) 内壁の亀裂
- (エ) 天井の状態
- (オ) タイル張り部分の亀裂
- (カ) 内壁と柱、回縁等の隙間
- (キ) 柱・敷居等の傾斜
- (ク) 建具の建て付け状況（開閉状況・施錠状態）
- (ケ) 叩き・基礎等の亀裂
- (コ) 床の傾斜・うき・きしみ等
- (サ) 屋根の状態
- (シ) 井戸の調査
- (ス) 水準測量
- (セ) その他必要なもの

② 調査方法・記録方法

調査項目	調査方法	記録方法
(ア) 家屋の全景	調査対象家屋が周辺家屋と相対的にどのような位置関係にあり、建物の種類が何であるかわかる様に、全景の写真を撮影する。	写真撮影 フィルムは35mmカラーフィルムを使用すること。 撮影対象物は損傷の有無に関わらず必ず撮影すること。 写真撮影は必ず撮影対象物を測量用のピンにて指示し、黒板に撮影年月日・整理番号・所有者・撮影対象名・測定値等を明示し撮影する。 写真にて確認のできないものについては必ずスケッチを添付すること。 なお、デジタルカメラを使用する際には前もって監督員と協議すること。

調査項目	調査方法	記録方法
(イ) 外壁	外壁等の亀裂幅・亀裂長の測定及び写真撮影をする。	亀裂幅 ±0.5mmの精度で測定すること。(0.5mm単位) 0.5mm未満の亀裂については、ヘアークラックとする。 亀裂長 亀裂の端と端との直線距離を±1.0mm(1.0mm単位)の精度で測定し、その直線距離を持って亀裂長とする。
	写真撮影 家屋の全景と同じ。	
(ウ) 内壁	内壁の亀裂幅・亀裂長の測定及び写真撮影をする。	記録方法については、外壁の記録方法に準ずる。
(エ) 天井	天井の漏水跡及びはらみ等の状況を調査し写真撮影をする。	異常箇所の規模等をスケッチし、全長を測定する。 写真撮影 家屋の全景と同じ。
(オ) タイル部分	浴室・便所・玄関・台所等のタイル部分の亀裂幅・亀裂長を測定し、形状等をスケッチした後に写真撮影を行う。	亀裂幅 ±0.2mmの精度で測定する。(0.2mm単位) 0.2mm未満の部分については、ヘアークラックとする。 亀裂長 亀裂の端と端との直線距離を±1.0mm(1.0mm単位)の精度で測定し、その直線距離を持って亀裂長とする。 写真撮影 家屋の全景と同じ。
(カ) 内壁と柱・回縁等の隙間	内壁と柱・回縁などの隙間の幅及び長さを測定する。	写真撮影 家屋の全景と同じ 亀裂幅 外壁の調査方法と同じ 亀裂長 外壁の調査方法と同じ
(キ) 柱・敷居等の傾斜	必ず直交する2方向の傾斜状態を測定し写真撮影する。	角度測定器具を用いて柱の垂直状態・敷居の水平状態を調査する 事前事後とも同一器具にて調査すること。 測定箇所・測定器具を同じ写真内に納めること。 写真撮影 家屋の全景と同じ
(ク) 建付け	建具を閉めた状態にて建具と枠の隙間を調査する。 施錠の状態を確認する。 黒板に施錠状況・建付けの状態を記入し写真撮影を行う。	隙間の測定 ±1.0mmの精度で測定する。(1.0mm単位) 写真撮影 家屋の全景と同じ。

調査項目	調査方法	記録方法
(ケ) 叩き・基礎等 の亀裂	叩き・基礎・土間等の亀裂 については亀裂幅・亀裂長 を測定し写真撮影をする。	亀裂幅 外壁と同じ。 亀裂長 外壁と同じ。 写真撮影 家屋の全景と同じ
(コ) 床の傾斜・う き・きしみ等	室内及び廊下部分の傾斜等 のある異常箇所を写真撮影 した後、スケッチにて詳細 を図示する。	写真撮影 家屋の全景と同じ。
(サ) 屋根の状態	屋根の仕上げ部分を可視で きる範囲内で、瓦のずれ雨 どいの状況を写真撮影する	写真撮影 家屋の全景と同じ。
(シ) 井戸の調査	使用目的・水深・深さ・水 道の有無を調べ様式第8号 (井戸調査一覧)に記入す る。	様式第7号参照
(ス) 水準測量	調査家屋及び工作物等の沈 下を観測するため、水準測 量を行う。なお、測点は必 ず写真撮影をすること。	測定範囲については家屋調査の範囲とす る。仮基準点は水準基標より工事の影響 を受けない不動点等に設け、その箇所に 印を設けるとともに、オフセットをと る。測定位置は家屋の四隅基礎部分及 びブロック塀等工作物の2点以上につ いて行うこと。また、自然沈下を把握 するため工事箇所と同等の地盤で、か つ、工事に影響を受けない任意の2 点を選定し測定する。なお、調査にあ たっては同一箇所を同一器具にて調査 すること。尚基礎部分に直接スタッフを 当てることができない場合は、基礎の 側面に水平器をあてて測定してもかま わない。
(セ) その他必要な もの (門柱・門扉・池 ・塀・他)	亀裂幅・亀裂長・傾斜状態 等を測定し写真撮影を行う 。	写真撮影 家屋の全景と同じ。 上記の調査方法を参照すること。

③ 調査にあたっての注意

測定箇所を明確にするために様式第6号の建物平面図を作成し、測定点の番号を記入すること。黒板と測定箇所を必ず同一写真内に納めること。

3 用語について

- ① 調査の報告書に使用する用語は下記に統一する。

損傷	以下を総称したもの。
亀裂	0.5mm(0.2mm)以上の壁・床等の面にひびが入ったもの。
スキ	柱材と壁材のちり切れ又は内法材等との縁切れ等。
破損	割れ・欠け。
シミ	雨漏り・その他湿気により変色したもの。
浮き	仕上げ材と下地材が離れたもの。
沈下等	陥没・隆起。
不陸	沈下・ずれ等により水平にならないもの。
傾斜等	傾き・ねじれ。
ヘアークラック	0.5mm(0.2mm)未満の亀裂・スキ。
開閉不良	敷居等の傾斜で建具の開閉が悪いもの。

「壁等の亀裂」

0.5mm以下	ヘアークラック
0.5～1.0mm	1.0mm
1.1～1.5mm	1.5mm
1.6～2.0mm	2.0mm

「タイル部分の亀裂」

0.2mm以下	ヘアークラック
0.2～0.4mm	0.4mm
0.5～0.6mm	0.6mm
0.7～0.8mm	0.8mm

4 積算

- ① 単価

積算にあたっては、下記の単価を使用すること。

- 1 関東地区用地対策連絡協議会 発行 損失補償算定標準書 (施工単価)
- 2 (財)建設物価調査会 発行 建設物価最新号
- 3 (財)経済調査会 発行 建設物価最新号
- 4 (財)建築資料研究会 発行 積算ポケット手帳

上記の単価を用いても積算ができない場合は、専門業者の見積もりによることができる。

- ② 数量

数量の求め方は、小数点以下第三位まで求め、四捨五入をする。

- ③ 廃材処分費

建設物価、積算資料、(財)まちづくり公社富津廃棄物処理事務所の受入単価を使用すること

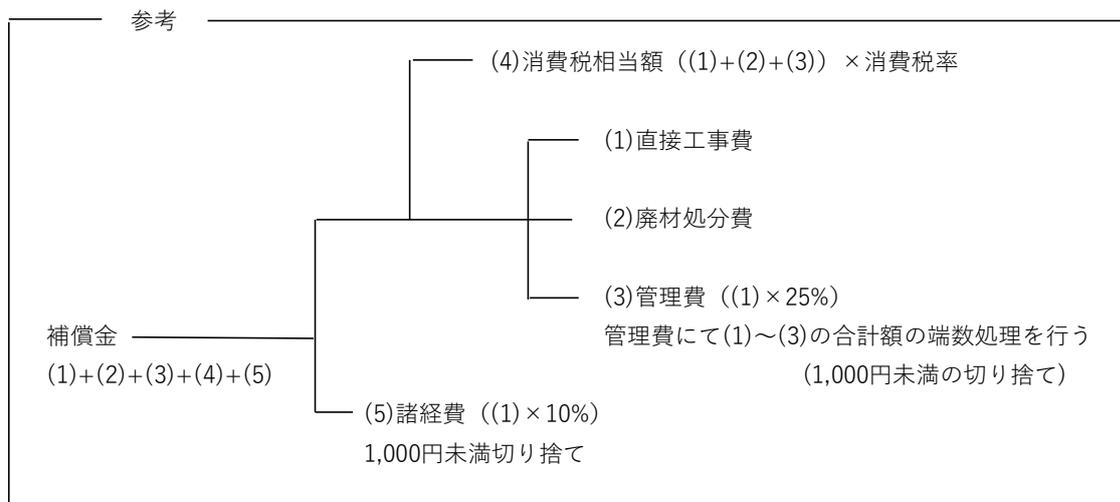
- ④ 管理費

現場管理費として、直接工事費の25%以内で計上する。

現場管理費において、直接工事費及び廃材処分費との端数処理(1,000円未満切り捨て)を行う。

- ⑤ 諸経費

諸経費(その他単純に推量できない経費)として直接工事費の10%の範囲内で定めることができる。1,000円未満は切り捨てとする。(消費税課税対象外)



5 交 渉

① 事前協議

交渉を行う前に、監督員と事前に協議を行った後、交渉の了解を得てから業務（折衝）すること。

また、交渉対象者の一覧（様式第19号）を作成すること。

② 交渉にあたって

補償対象者に対して、被害箇所及び補償の内容を確認するとともに、下水道事業、補償の内容について理解と協力を得ること。

また、服装や言動には細心の注意を払い誠意を持って望むこと。

③ 報 告

交渉した結果、補償の内容や方法に変更の必要性があるとき、または、交渉の打ち切りについては、監督員と協議し了解を得ること。その際に補償協議書（様式第20号）を提出すること。

④ その他

市が行う契約事務の補助を行うこと。（契約書は様式第21号、請求書は様式第22号）

6 報 告

① 報告書

報告書の大きさは原則としてA-4版とする。

② 事前調査の報告書

報告書は調査件名を記したファイルに、様式第1号から様式第8号の調査表を漏れなく記入する。

調査の際に作成したスケッチ等の資料を添付すること

調査の辞退（一部辞退を含む）があった場合は様式第17号の辞退書を添付すること。

③ 事後調査の報告書

報告書は調査件名を記したファイルに様式第1号から8号及び12号からなる調査表を漏れなく記入する。

なお、第3号様式については事前と同じ箇所は省略してもかまわない。

調査の辞退（一部辞退を含む）があった場合は、様式第17号の辞退書を添付すること。

④ 復旧調査の報告書

事前・事後調査の結果を基に、復旧の積算結果を様式第9号から13号の調査表にまとめ報告すること。

7 調査表について

調査区域図 調査対象家屋（番号を付す）工事施工箇所（工事の略図・工事概要）水準測量の任意の点（不動点）の位置を必ず方位を記入すること。

- 1号 調査報告書・・・調査対象者を番号順に整理しまとめる。
- 2号 写真説明書・・・対象家屋ごとの調査箇所を写真番号順（調査番号順）に整理しまとめる。
- 3号 調査表（1）・・・表の内容に基づき漏れなく調査し記入すること。
- 4号 調査表（2）・・・各々の部屋（廊下・玄関等を含む）の使用材料を調査し記入する。
- 5号 平面図・・・調査家屋及び工作物等の平面図を作成し、水準測定箇所の位置を図示すること。縮尺1/100で、必ず方位及び工事施工位置を記入すること。
- 6号 建物平面図・・・家屋の間取り・その他の工作物を調査家屋ごとに家屋番号及び撮影方向を記入する。縮尺1/100で、必ず方位及び工事施工位置を記入すること。復旧調査の際は復旧方法を分かり易いよう復旧方法ごとに彩色すること。
- 7号 井戸調査一覧・・・表に基づいて作成すること。
- 8号 水準測定調査表・・・水準測量の結果を記入すること。
- 9号 損害調書・・・表に基づいて記入すること。
- 10号 損害調書内訳・・・表に基づいて記入すること。
- 11号 数量計算書・・・被害箇所の面積を復旧方法を考慮して算出する。
- 12号 家屋事後調査所見書・・・表に基づいて被害箇所等を記入すること。
- 13号 家屋復旧調査表・・・被害箇所・復旧方法・写真番号を記入する。
- 14号 調査員の証・・・調査員名簿(写真付き)・調査員の証交付申請書を提出後、交付する。
- 15号 調査員名簿・・・写真を貼付すること

- 16号 調査員の証交付申請書・・・委託契約締結後、速やかに提出すること。
- 17号 家屋（事前・事後）調査辞退書・・・所有者に補償が受けられない旨を家屋所有者に説明し、確認のため署名してもらうこと。
- 18号 交渉記録・・・交渉の際の記録をすること。
- 19号 補償対象者一覧・・・家屋番号、住所、氏名、補償内容、補償金額を記入すること。
- 20号 補償協議書・・・補償の内容を見直す協議に用いる。担当者に申請すること。
- 21号 補償契約書・・・記名・押印してもらう。
- 22号 請求書・・・記名・押印してもらう。

記 載 例

損 害 調 書

工事名： ○○○○○○○工事 (○○□□-□工区)

様式第9号

整理番号	○	物件所在地	千葉市○○区○○町○○番地			所有者住所氏名	千葉市○○区○○町○○番地 千葉 太郎			TEL	○○○-○○○-○○○○
用途	工作物	構造	—			延面積	—			経過年数	年
NO	工 種		数量	単位	金 額	被 害 の 復 旧 方 法					
1	仮設工事		1	式	62,853	下記の仮設工事を行う					
2	基礎工事		1	式	540	布基礎亀裂補修を行う 建物基礎 ヘアークラック補修					
3	基礎床工事		1	式	120,825	土間コンクリート叩打替を行う 叩亀裂補修を行う					
4	左官工事		1	式	1,927	床・モルタル塗替を行う (出入口)					
5	工作物		1	式	204,017	コンクリート擁壁(新設・撤去)等を行う					
	直接工事費				390,162	(1)					
6	管理費		1	式	97,368	直接工事費の25% (3)→(1)×25% (小計が1,000円単位となる端数処理)					
7	廃材処分費		1	式	16,470	(2)					
	小計				504,000	(1)+(2)+(3)					
8	消費税相当額		1	式	50,400	小計×消費税率 (4)→((1)+(2)+(3))×消費税率					
9	諸経費		1	式	39,000	直接工事費の10% (5)→(1)×10% (1,000円未満切り捨て)					
	合計				593,400						

様式第10号

工 事 項 目	内 容	数 量	単 位	単 価	金 額	単価コード	備 考
1 仮設工事							
養生		28.70	延㎡	750	21,525	用 801381	
整理・清掃・片付	屋外	28.70	㎡	1,440	41,328	用 801395	
仮設工事計					62,853		
2 基礎工事							
布基礎亀裂補修	構造に影響のない亀裂・Vカットモルタル詰	0.20	m	2,700	540	用 815601	
基礎工事計					540		
3 基礎床工事							
土間コンクリート叩き	厚12cm・有筋・こわし共	14.38	㎡	5,720	82,253	用 817111	
土間コンクリート亀裂補修		22.96	m	1,680	38,572	用 817401	
基礎床工事計					120,825		
4 左官工事							
床・モルタル塗	厚30mm・コンクリート下地・こわし共	0.46	㎡	4,190	1,927	用 845101	
左官工事計					1,927		

数量計算書

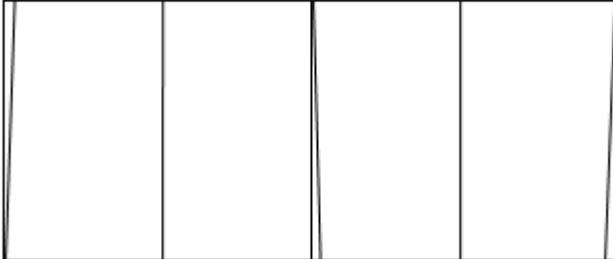
工 事 項 目	部 位 ・ 室 名	計 算 式	単 位	数 量	写 真 番 号
1 仮設工事					
養生	外部(基礎)	① 1.00×1.00	延 m^2	1.000	追7
	外部(外床)	② 求積表より 14.376	延 m^2	14.376	44
	外部(外床)	③ $(2.52+0.70+10.50+1.60+3.03+2.33+2.28) \times 0.50$	延 m^2	11.480	36,追1~追6
	外部(外床)	④ $(0.17 \times 0.10) + (0.57 \times 0.75) + (0.15 \times 0.10)$	延 m^2	0.459	4
	外部(土留)	⑤ $(4.40+2.50) \times 0.20$	延 m^2	1.380	27~29,追8
		$1.000+14.376+11.480+0.459+1.380$	延 m^2	28.695	28.70
整理・清掃・片付 屋外	外部	養生と同じ	m^2	28.695	28.70
2 基礎工事					
布基礎亀裂補修 構造に影響のない亀裂・Vカットモルタル詰	外部(基礎)	0.10×2	m	0.20	追7
3 基礎床工事					
土間コンクリート叩き 厚12cm・有筋・こわし共	外部(外床)	求積表より 14.376	m^2	14.376	44
廃材処分費 (ガレキ類)	817111歩係より	空隙率 2.02倍 重量換算値 0.88(m/t) $(14.376 \times 0.120) \times 2.02 / 0.88$	t	3.959	3.96
土間コンクリート亀裂補修	外部(外床)	$2.52+0.70+10.50+1.60+3.03+2.33+2.28$	m	22.960	36,追1~追6

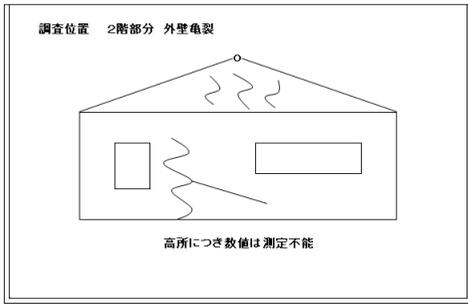
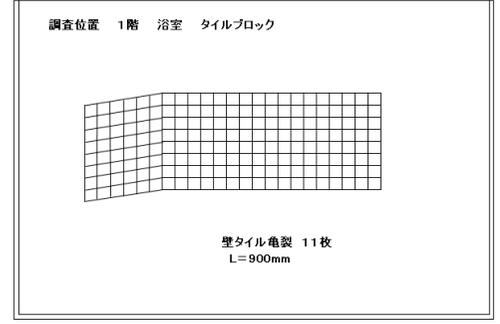
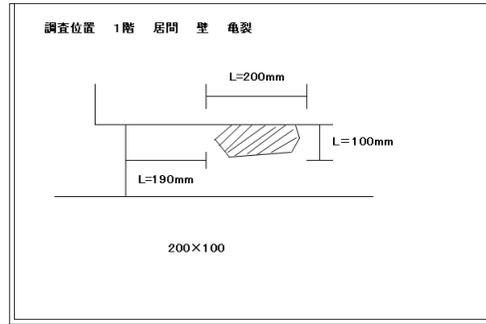
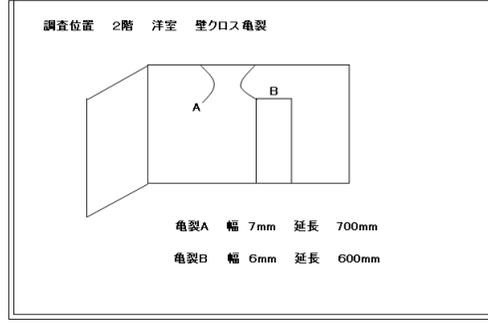
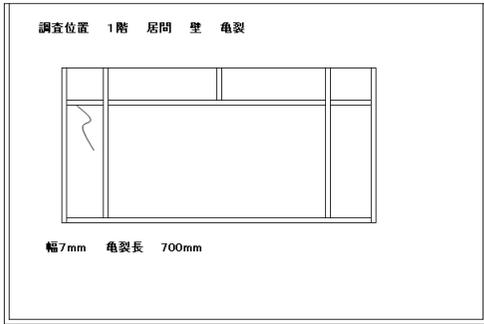
そ の 他

家屋調査実施にあたっての注意事項

- 1 調査は家屋調査特記仕様書に基づき調査を実施する。
- 2 調査員は必ず証明書を胸に付けて調査を実施する。
- 3 調査員は調査対象者との折衝するにあたっては懇切丁寧を旨とし、信用を害するような言動はしてはならない。
- 4 身なり（服装・髪型等）に気をつけること。
- 5 調査について
 - (1) 調査を実施する担当者は、調査する工区の工事概要を十分に把握してから調査にあたること。
 - (2) 家屋所有者又は代理の方に、十分な説明をしてから調査にあたること。
また、時間内に調査を完了すること。
 - (3) 調査日の設定は、家屋所有者に事前（3日前迄に）連絡をとり、調査内容の理解を得てから調査にあたること。
 - (4) 調査時の立会人は、家屋所有者を本人とした場合の関係を、家屋特記仕様書の様式第3号の調査表（1）の備考欄に記入してもらうこと。
 - (5) 家屋調査特記仕様書の様式第3号の調査表（1）の必要事項の記入については、家屋所有者に記載してもらうこと。また、記入内容の確認を受けて署名してもらうこと。
 - (6) 家屋（事前・事後）調査辞退書については、必ず家屋所有者に署名してもらうこと。
 - (7) 写真の不明瞭・欠番及び重複等の無いように注意して調査に当たること。不明瞭にあつたては早急に撮り直しを行うこと。
 - (8) 黒板等に記入する文字は、正しく丁寧に記入すること。寸法については、全てmm単位とすること。W= mm L= mm
 - (9) 部屋については、内壁4面の状態を写真に撮ること。
 - (10) 建具全てについて、隙・開閉状態を測定し写真に撮ること。
 - (11) その他の損傷についてもスケッチを記入のうえ、写真撮影をすること。
 - (12) 家屋調査特記仕様書及び家屋調査のマニュアル書による調査内容に添わない場合、再度調査を行い補正すること。
 - (13) 黒板（白板）の選択は自主選択とする。
 - (14) 黒板等表示方法及び黒板等の記入例・・・次頁以降に掲載

黒板(白板)の掲載方法

委託名			
所有者氏名			
立会人氏名			
調査年月日			
調査員氏名			
調査会社名			
家屋番号		写真番号	
調査位置 1階 和室 建具 隙間			
			
左上 5mm 中心 5mm 右下 5mm			



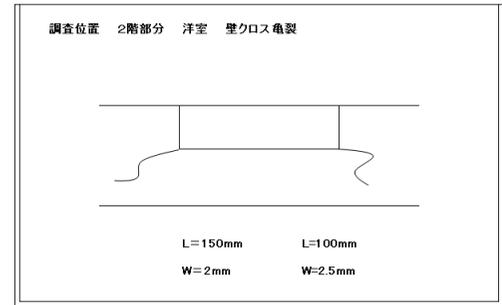
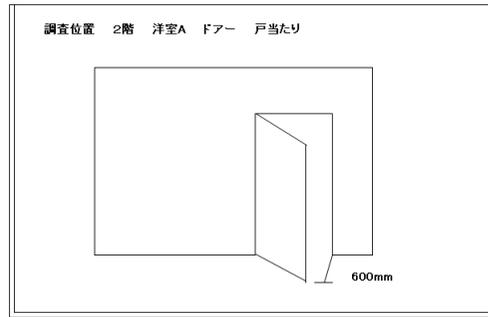
調査位置 井戸補償 揚水状態

28-15分

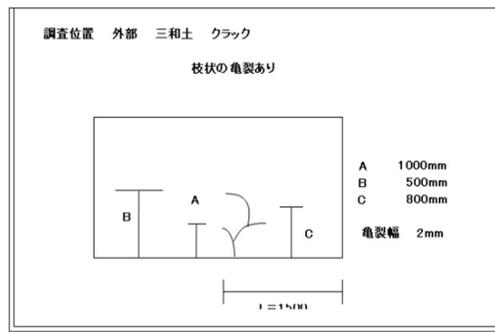
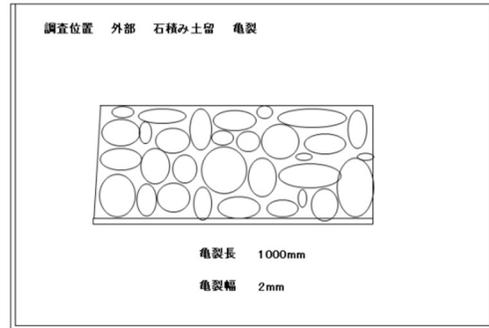
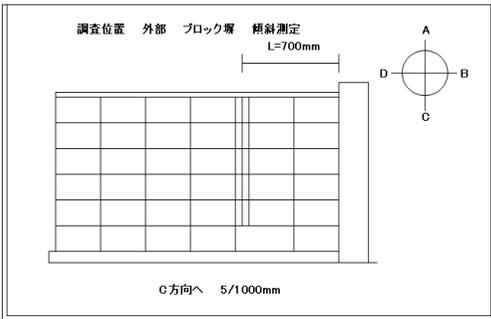
水濁りなし

水深問取り調査するも不明

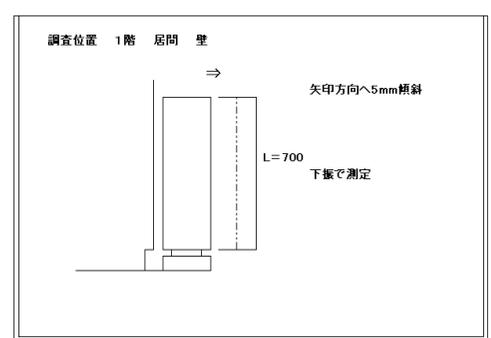
ポンプ形式 不明



1階部分は亀裂長及び亀裂幅を測定しスケッチ・写真撮影を行う



犬走の場合 土台との隙間の測定を行い図上記入



6 写真番号について

建物平面図と写真が速やかに対象できるように撮影し整理すること。

7 損傷のスケッチについて

- (1) 特に部屋の壁については4面を撮影した後、損傷がある箇所も撮影すること。
- (2) 損傷箇所は必ずスケッチし、指棒を矢印で表示すること。
- (3) 損傷箇所は赤にて明示すること。

8 損傷の測定方法について

家屋調査特記仕様書による。

9 傾斜・水平測定について

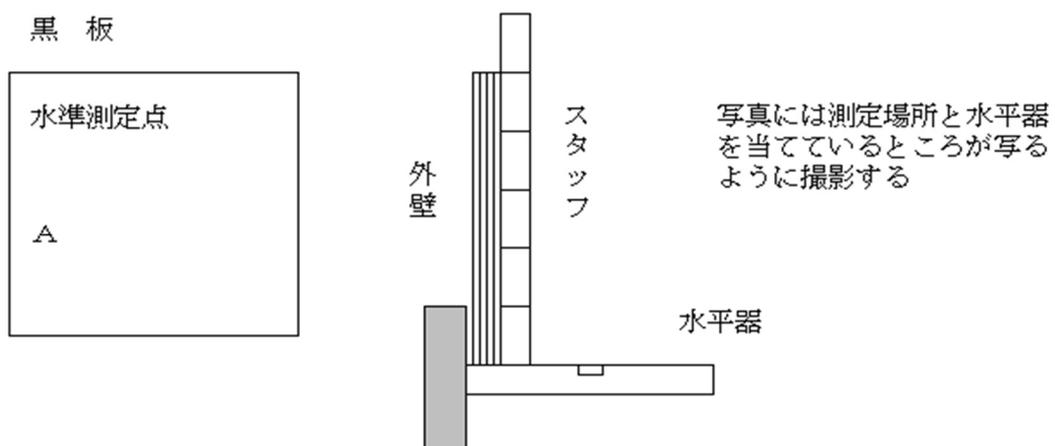
- (1) 工事面に直角方法及び水平方向に測定し、最低4箇所以上とする。
- (2) 測定は必ず同一器具及び方法を使用すること。
- (3) 測定方向は説明する資料を必ず添付すること。
- (4) 測定方法を黒板にスケッチし写真撮影をすること。

10 水準測量について

- (1) 水準基標より調査箇所付近にBMを設置し、家屋の四隅・ブロック塀等の工作物3点以上の測定をすること。また、自然沈下を把握するため工事箇所と同等の地盤で、かつ工事の影響を受けない任意の2点(BM)を選定し、水準測量だけで1冊報告書を作成すること。

- (2) 写真撮影・・・水準点の写真

家屋の測定点・工作物の測定点すべての写真撮影を行うこと。



- (3) 水準測量の観測手簿・計算書・BMの点の記及び家屋・工作物等の観測手簿も提出すること。

1.1 事前調査の報告書について

報告書は、調査件名を記入したファイルに様式第1号～第8号の調査表を漏れなく記入すること。

1.2 写真撮影について

黒板が写真から切れないこと。写真が暗くならないようにすること。

1.3 外部調査について

(1) ブロック塀

1 m未満のブロック塀は創意工夫して傾斜測定を行うこと。

ブロック塀の亀裂等は詳細に観測して調査すること。

特に裏側の亀裂等は必ず観察して調査すること。

損傷箇所を黒板にスケッチし写真撮影すること。

(2) フェンス

フェンスの状態を詳細に観察して調査すること。

(目通り・損傷箇所・傾斜等)

(3) その他

石積みの場合には目地部分(モルタル)等を十分に調査すること。

(4) 門柱

傾斜は必ず2方向行い両柱実施すること。

黒板に状況をスケッチし写真撮影をすること。

(5) 門扉

開閉状態及び施錠の状況を十分に調査すること。

調査状況を黒板にスケッチし写真撮影すること。

(6) 三和土

参考図書を用いて出来る限り詳しく調査すること。

クラックの形態を詳しく表現すること。

調査状況を黒板にスケッチし写真撮影をすること。

(7) 犬走

土台との隙間の測定を行い、その他については三和土の調査に準ずること。

調査状況を黒板にスケッチし写真撮影をすること。

(8) 駐車場

三和土の調査に準ずること。

(9) 車庫

シャッター等がある場合には開閉状態を調査すること。

その他については三和土の調査に準ずること。

(10) 土留

ブロック塀の調査方法に準ずること。

(11) 外部階段（石段等）

踏み台の状況を調査すること。

その他については三和土の調査に準ずること。

(12) 池

水深・水位を測定し、測定ポイントを黒板にスケッチし写真撮影をすること。

クラック等の調査も行うこと。

1.4 建物内部の調査について

(1) 玄関

三和土

a タイル又は玉石貼りとなっている場合が多いので、亀裂等十分に調査すること。また、立上がり部分についても必ず調査すること。

b 調査状況を黒板にスケッチし写真撮影を行うこと。

上り框

a 工事面に近い場合が多いので必ず水平測定を行うこと。

b 調査状況を黒板にスケッチし写真撮影を行うこと。

幅木

a 亀裂等について十分注意して調査すること。また、タイル貼りの場合は目地クラックに十分注意して調査すること。

b 調査状況を黒板にスケッチし写真撮影を行うこと。

建 具

a 開閉状態及び施錠の状況を確認調査を実施すること。

b 建付状況等を黒板にスケッチし写真撮影を行うこと。

壁

a クラックの見落とし・貼り物の剥がれ・建具枠との取合わせ・壁尻の状況及び下地材の継ぎ目等を詳細に注意して調査すること。

b 場合に因っては、明り等をつけさせて貰って見落としがないようにすること。

c 壁面は全て調査し、状況を黒板にスケッチし写真撮影を行うこと。

天 井

a 染み・縁の変形及び板の変化の有無を調査すること。

b 変化が有る場合、調査状況を黒板にスケッチし写真撮影を行うこと。

造 付（下駄箱等）

- a 扉の開閉状態・取り付け及び据付状態を調査すること。特に扉部分を詳細に調査すること。
- b 調査状況を黒板にスケッチし写真撮影を行うこと。

(2) 廊 下

床 鳴

- a 綿密に踏み鳴らし、状況写真に音の有無を記入し撮影すること。

壁

- a 玄関壁に準じ調査を実施すること。

幅木

- a 歪み・壁との取り合わせに注意して調査を実施すること。
- b 調査状況を黒板にスケッチし写真撮影を行うこと。

天 井

- a 玄関天井に準じ調査を実施すること。

建 具

- a 玄関建具に準じ調査を実施すること。

(3) 和 室

床緩み

- a 部屋の中心部で床緩みの有無を調査すること。
- b 調査状況を黒板にスケッチし写真撮影を行うこと。

壁

- a 玄関壁に準じ調査を実施すること。

幅木

- a 廊下幅木に準じ調査を実施すること。

天 井

- a 玄関天井に準じ調査を実施すること。

建 具

- a 玄関建具に準じ調査を実施すること。

床の間

- a 下がり壁がある場合は内側も詳細に調査すること。
- b 押し入れの開閉状態は、開閉に承諾を得られない場合聞き取り調査を実施し、状況を黒板に記載し写真撮影を行うこと。

家具（箆笥等）

- a 配置状況の写真撮影をすること。

b 所有者へ開閉状況の確認をし、状況を黒板に記載し写真撮影をすること。

(4) 洋 室

床 鳴

a 廊下床鳴に準じ調査をすること。

壁

a 玄関壁に準じ調査を実施すること。

幅木

a 廊下幅木に準じ調査を実施すること。

天 井

a 玄関天井に準じ調査を実施すること。

建 具

a 玄関建具に準じ調査を実施すること。

b 開閉状況の確認をすること。

(調査できないものは所有者に確認をする。)

家 具

a 和室家具に準じ調査を実施すること。

(5) 浴 室

床タイル

a 目地・亀裂等の状況を注意して確認すること。

b 床マット等がある場合は撤去して必ず確認調査をすること。

c 調査状況を黒板にスケッチし写真撮影をすること。

壁

a 目地切れ・タイル表面のヘアークラック等注意し調査をすること。

(照明・ライト等を使い確認すること。)

b 必ず4面調査をすること。

c 調査状況を黒板にスケッチし写真撮影をすること。

浴槽取付部

a モルタル・目地材等の隙間を確認すること。また、浴槽がタイルの場合中も注意すること。

建 具

a 開閉状況の確認をすること。また、木製の場合は腐食等も注意すること。

天 井

a 回り縁の変形・漏水跡及び染み等注意して調査する。

(調査漏れが多い。)

(6) 台 所

タイル貼部

- a 浴室壁タイルに準じ調査すること。
- b 熱・水の影響を多く受けるので、表面の状態に注意すること。

天 井

- a 火を使用しているため、歪み等に重点を置いて調査すること。

壁

- a ボード使用の場合は天井に準じ調査すること。
- b 吊棚等も重点を置いて調査すること。

建 具

- a 開閉状況・施錠の状況の確認を行うこと。
- b 勝手口の調査漏れが多いので注意すること。

床緩み

- a 床を歩いて緩みの状態を確認すること。

(冷蔵庫等の重量により床緩み発生するので。)

- b 冷蔵庫・食器棚などのレイアウトが判るように写真撮影を行うこと。

(7) トイレ… (浴室に準じ調査を行うこと)

タイル貼部

- a 表面・目地のヘアークラック等に重点を置き調査すること。
- b 必ず4面を確認して写真撮影を行うこと。

天 井

- a 縁部分に重点を置き調査すること。

壁

- a 必ず4面を確認して写真撮影を行うこと。

建 具

- a 窓を閉め、開閉状況・施錠状況を確認すること。

床

- a 敷物を取って調査し写真撮影を行うこと。

タンク・配管等

- a 配置・配管状態の水漏れ等の異常の有無を調査確認すること。

(8) ベランダ

床

- a コンクリートの場合、三和土に準じ調査を行うこと。
- b クラックに重点を置き調査すること。

c 置物がある場合、移動して確認を行い写真撮影をすること。

排水口

a 排水口の状況を確認すること。(詰まり等の有無。)

b 排水勾配の確認をすること。

立上部

a コーキング材等の状態を確認すること。

屋 根

a 屋根又は疵の状態の判る写真を撮影すること。

b 材質の確認をすること。

c 亀裂・破損の状態を確認し、写真撮影をすること。

(9) 階 段 (内階段・外階段)

踏み鳴り

a 踏み鳴りの有無の確認調査を行うこと。

b 黒板に調査状況をスケッチし、写真撮影をすること。

壁

a クロスの貼り具合・漆喰等の塗り状態を詳細に観察し調査すること。

b 黒板に調査状況をスケッチし、写真撮影をすること。

天井

a クロスの貼り具合・天井板の状態を詳細に観察し調査すること。

b 黒板に調査状況をスケッチし、写真撮影をすること。

回 縁

a 歪み・剥がれの状態を調査すること。

b 調査状況をスケッチし、写真撮影をすること。

幅 木

a 歪み・壁との取り合わせ状態を調査すること。

b 黒板に調査状況をスケッチし写真撮影をすること。

床取合部

a 床との取合わせ部分の状態を詳細に観察し調査すること。

b 黒板に調査状況をスケッチし、写真撮影をすること。

1 5 建物外部の調査について

(1) 玄関疵

特に工事面に近いので詳細に観察し調査すること

飾り柱がある場合、アプローチとの取合わせ部分を詳細に調査すること。

黒板に調査状況をスケッチし、写真撮影をすること。

(2) 外 壁

4面の状態を十分に観察し調査すること

日の当たる南側・西側はヘアークラック等が発生しやすいので、注意して調査をすること。

塗り斑の状態も詳細に観察し調査すること。

クラック発生個所及び塗り斑等は、黒板に調査状況をスケッチし、写真撮影をすること。

(3) 窓 枠

外部の窓枠は、湿乾の度合いが大きいので十分に観察し調査すること

窓枠下の外壁の亀裂も併せて注意し調査をすること。

黒板に調査状況をスケッチし、写真撮影をすること。

(4) 屋 根

屋根の状態を観察できる位置から写真撮影を行う。

損傷の確認が出来た場合、黒板に調査状況をスケッチし、写真撮影をすること。

(5) 基 礎

基礎の状態の観察を妨げる物が置いてある場合、移動可能であれば移動し調査すること。ただし、家屋所有者の承諾を得ること。

亀裂等の損傷がある場合、黒板に調査状況をスケッチし、写真撮影をすること。

(6) テラス

三和土に準じ調査すること。

1 6 その他の調査について

(1) 室外機等がある場合、傾斜等を測定し記録すること。(黒板に調査状況をスケッチし、写真撮影をすること。)

(2) 井戸調査

揚水量・水深(聞き取りを含む。)及びポンプ等の構造・規格等を調査すること。

揚水量については、揚水速度をバケツ等に汲み上げ時間測定をすること。

濁り等は、汲み上げ水に白紙を利用し確認し写真撮影をすること。

1 7 チェックシートの活用について

成果品の検査に於いて、作業性を高めるためチェックシートを作成したので、参考とすること。

家屋調査チェックシート

外部調査		損傷箇所	測定	写真撮影	備考
	ブロック塀				傾斜・目通・目地・亀裂・全景は？
	フェンス				目通・傾斜・全景は？
	門柱				傾斜(両側)・損傷
	門扉				開閉状態・施錠・損傷
	三和土				亀裂・取合わせ
	土留				傾斜・亀裂
	階段				踏代の勾配の異常は無いか？
	犬走り				土台との隙間は？クラックの状態は
	車庫駐車場				亀裂・損傷
	池				水深調査
	その他				石積等の目地状況
内部調査		損傷箇所	測定	写真撮影	
玄関	三和土				クラックのスケッチは？
	上り框				水平状態は？
	幅木				浮き・剥がれ等は？
	建具				開閉状態・施錠は？
	壁				塵切れ・クラック・下地材の状態は
	天井				縁の歪み・緩み
	造付部				下駄箱などの据付状態は？扉の開閉は
	その他				
廊下	床鳴				踏み鳴らしたか？
	壁				クラック・取合わせ部
	幅木				歪み・浮き・損傷箇所
	天井				縁の歪み・浮き・下がり
	建具				走行状態・隙間・施錠
	その他				柱等の傾斜状態は？床の水平は？
和室	床束緩み				踏み込んでみたか？

家屋調査チェックシート

		損傷箇所	測 定	写真撮影	備 考
和 室	壁				塵切れ・亀裂
	幅 木				壁との取合わせは？
	天 井				縁の歪み・離れ・下がり
	建 具				隙間・走行状態
	床 の 間				棚などの取合わせは？壁の状態は？
	家 具				配置状態・扉の開閉は？(承諾を得
	そ の 他				柱等の傾斜・敷居の状態
洋 室	床 鳴				踏み鳴らしたか？家具などのガタ付き
	壁				クロスの剥離・亀裂・継目等は？
	幅 木				剥がれ・歪み
	天 井				下がり・クロスなどの貼り具合は？
	建 具				開閉状態・施錠等を確認したか？
	家 具				配置状態を撮影したか？
	そ の 他				本及び重量物による変化は無いか？
浴 室	床 タ イ ル				マット等を剥がし調査したか？
	壁 タ イ ル				タイル表面のクラックは？
	浴 槽 取 付 部				床・壁との状況は？漏水は無いか？
	建 具				出入口・窓の状態は？開閉・施錠
	天 井				壁との取合わせは？損傷は？
	そ の 他				浴槽がタイルの場合、浴槽内部も？
台 所	タイル貼部				タイル表面の観察は？
	天 井				歪みは？
	壁				クラック・貼りもの状態は？
	建 具				開閉状態・施錠・隙間・戸当たりは
	床 襖 み				がたつきは無いか？
	家 具				冷蔵庫・食器棚等の位置は？吊棚は
トイレ	タイル貼部				目地切れ・表面の観察は？4面見る

家屋調査チェックシート

		損傷箇所	測 定	写真撮影	備 考
トイレ	天 井				縁の歪み・剥がれの状態は？
	壁				亀裂・損傷・剥がれは？4面確認は
	建 具				入口・窓の状態・施錠は？
	床				壁・立上り取合わせは？便器状態は
ベランダ	床				コンクリートの場合クラックの調査
	排 水 勾 配				勾配は？
	排 水 口				詰まりの有無
	立 上 部				溢水の形跡の有無・コーキング状態
	屋 根				損傷は？
階段	踏 み 切 り				各段確認したか？
	壁				傷・亀裂・剥がれは？
	天 井				縁の状態は？歪み剥がれ等は？
	回 縁				歪み・浮きは？
	幅 木				歪み・浮きは？
	床 取 合 部				隙間等の有無は？
	窓				開閉状態・施錠は？枠の変形は？
建物外部					
	玄 関 庇				変化の有無、特に工事面に近いので
	飾 り 柱				三和土との取合わせ、浮き等の有無
	袖 壁				亀裂・取り合わせ
	ポ ー チ				亀裂・クラック
	外 壁				亀裂等のスケッチは？
	塗 り 斑				スケッチは？
	窓 枠				歪み等の有無・壁部分の亀裂は？
	屋 根				瓦等の状態は？全景が見える写真は
	基 礎				モルタルのクラック等・障害物は？
	テ ラ ス				基礎との取合わせ状態は？クラック

家屋調査チェックシート

その他		損傷箇所	測定	写真撮影	備考
	雨 樋				中弛み・勾配等・溢水・損傷の有無
	給 湯 機 器				建物との取合わせ・傾き等
	熱 交 換 機 器				建物との取合わせ・傾き等
	ガ ス 機 器				取付状態等・建物との取合わせ
	外 部 配 線				取付状態等・張り具合
	井 戸				水深・揚水状態・濁りは
	外 部 水 栓				傾斜・損傷等
	花 壇 等				異常は無いか？損傷は？

※ 測定にあたっては、亀裂延長は最大長、亀裂幅は最大幅をミリ単位で表示 黒板(白板)に簡単なスケッチを表示し写真撮影を行う。数量の表示は仕様書に基づく。

床の水平測定は、工事に対して平面方向・直角方向を測定し、測定箇所に機器を設置し写真撮影する。なお、測定にあたっては、工事接近箇所及び奥まった箇所4箇所を最低制限を行う。

柱等の傾斜測定は床水平測定に順ずる

樣 式 集

調査表(1)

家屋番号			
委託名			用途
所在地			建築年月日
所有者	()		調査員氏名
電話番号			
立会人	()		測量者氏名
使用者	()		
<small>() 法人の場合は、記名押印してください。 法人以外でも、本人(代表者)が手書しない場合は、記名押印してください。</small>			
職業等			調査年月日
その他			事前
			事後

建物

建物構造				地下面積	
基礎構造				1階面積	
土台				2階面積	
柱	材種		寸法	3階面積	
屋根	材種			屋上	
軒高				延床面積	
敷地面積			造成年月日		
道路から建物までの距離		m	造成前の状況		
備考					

建物以外の工作物

名称	寸法			形状	備考
	L	W	H		
井戸					
外溝					
庭木					
車庫					
擁壁					
池					
その他					

様式第5号

調査区域平面図

委託名		縮尺	
<p>図面の規模に応じて、用紙のサイズ・縮尺を変更すること</p>			
			調査会社

様式第6号

建物平面図

家屋番号			
委託名		縮尺	
事前調査年月日			
事後調査年月日			

図面の規模に応じて、用紙のサイズ・縮尺を変更すること

調査会社

様式第8号

水準測定調査表

		事前	中間		事後		
整理番号	測点	測定値	測定値		測定値		
	A						
	B						
	C						
	D						
	E						
任意の点	1						
	2						
	3						
仮BM						m	

家屋等事後調査所見書

家屋番号		
委託名		
工事名		
所在地		
所有者住所	電話	
所有者氏名		
使用者等		
工事概要		
被害箇所	被害の状況	写真番号
応急処置		
被害箇所に対する所見		
所有者からの被害の申し出		

家屋復旧調査表

委託名			家屋番号	
工事名				
所有者氏名			使用者氏名	
所有者住所			使用者住所	
電話番号			電話番号	
被害箇所	被害内容	被害の復旧方法		写真番号
備考				

(表)

第 号	
<input type="text"/>	法人名
<input type="text"/>	氏名
<input type="text"/>	生年月日 (歳)
上記の者は、千葉市の発注した家屋調査の調査員であることを証明します。	
千葉市長	<input type="text"/>

(裏)

受託番号	
委託名	
委託期間	年 月 日
	~ 年 月 日

調査員名簿

写 真	氏名・住所・生年月日	所持資格及び資格番号	備 考
	住所		
	氏名		
	生年月日		
	住所		
	氏名		
	生年月日		
	住所		
	氏名		
	生年月日		
	住所		
	氏名		
	生年月日		
	住所		
	氏名		
	生年月日		

様式第16号

年 月 日

千葉市
千葉市長

様

所在地

名称

調査員の証交付申請書

下記業務委託にあたり調査員の証の交付を申請します。

記

- 1 委託名
- 2 実施場所
- 3 契約年月日
- 4 委託期限
- 5 調査員名簿 別紙のとおり

様式17号

年 月 日

千葉市
千葉市長

様

物件所有者 住所

氏名 ()

使用者 住所

氏名 ()

()法人の場合は、記名押印してください。
法人以外でも、本人(代表者)が手書きしない場合は、記名押印してください。

家屋等(事前・事後)調査辞退書

この度の、工事に伴い行われる家屋等(事前・事後)調査について、私所有地の建物(工作物)において下記に記載した箇所の調査辞退します。

なお、辞退箇所については、調査による損傷の認定ができないため、建物(工作物)に被害が発生しても補償の対象とならないことを予め承諾します。

記

- 1 工事名
- 2 調査を辞退する箇所

補償協議書

課長	主幹	補佐	用地主査	工事担当主査	監督員	受付年月日	
被害者	住所						
	氏名						
工事名				施工業者			
折衝者				場所			
申出内容				措置・結果			
						主任技術者	
						担当	
申出内容				措置・結果			
						主任技術者	
						担当	
申出内容				措置・結果			
						主任技術者	
						担当	

補償契約書

を甲とし、千葉市を乙として、千葉市が施行する (以下、「この事業」とする。) に起因する損害の補償について次のとおり契約を締結する。

(目的)

第 1 条 乙は、この事業により甲の所有する末尾記載の物件等の補償を甲の請求により補償するものとし、甲はこれに同意するものとする。

(補償金)

第 2 条 前条の補償金は金 円とする。(甲が負担することとなる消費税及び地方消費税相当額を含む)

2 甲は、前項の補償金以外には、この事業に伴う損害に対し一切乙に補償の請求をしないものとする。

(補償金の支払い)

第 3 条 乙は、前条の補償金をこの補償契約締結後、甲の請求に基づき、速やかに支払うものとする。

(契約に関する紛争の解決)

第 4 条 甲は、この契約について第三者から異議の申立て又は権利の主張等があったときは、自己の責任において解決するものとする。

(疑義の決定)

第 5 条 この契約書に定めのない事項、又はこの契約に疑義を生じた事項は、甲乙協議して定めるものとする。

この契約を証するため本書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

年 月 日

甲 住 所

氏 名

印

乙

千葉市中央区千葉港 1 番 1 号

千 葉 市

千葉市長

印

物件所在地	補償項目	数量	補償金額
	被害補償	1式	
合 計			

請 求 書

(あて先) 千葉市長

下記の金額を請求します。

年 月 日

住 所

氏 名

印

電 話

()

金	億	千万	百万	拾万	万	千	百	拾	円

内 訳	名 称	数 量	単 位	単 価	金 額
付記	工事 (- 工区) 千葉市 区 町地内			合計	円