

# 家屋調査特記仕様書

(平成23年4月1日改訂)

千葉市教育委員会

# 家屋調査特記仕様書

## 1 仕様書の適用

本仕様書は、千葉市教育委員会（以下「本市」とする）が実施する事業に伴う家屋等事前・事後調査について必要な事項を定めるものである。

## 2 提出書類

受託者は調査に先立ち、2級以上の建築士1名、測量士もしくは測量士補のいずれか1名及び補助員1名以上の合計3名からなる調査員名簿と主任技術者選任届を契約締結後速やかに提出しなくてはならない。

## 3 証明証の携帯表示

受託者は調査に際し、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、本市の監督員以外に漏らしてはならない。  
また、受託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

- ① 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。
- ② 納入した報告書の内容に脱漏等が発見された場合は、監督員の指示に従い速やかに調整しなくてはならない。
- ③ 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。
- ④ 調査対象者から調査確認のため調書に署名捺印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。
- ⑤ 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員の指示を受けること。

## 9 作業の基準

作業は、家屋工作物調査要領を遵守し行うものとする。

## 10 その他

- ① 受託者は、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。
- ② 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。

# 家屋及び工作物調査要領

## 1 調査について

### ① 目的

工事箇所に近接する家屋・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ように、全景の写真撮影する。	<p>写真撮影</p> <p>フィルムは35mmカラーフィルムを使用すること。</p> <p>撮影対象物は損傷の有無に関わらず必ず撮影すること。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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、その直線距離をもって亀裂長とする。
	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、その直線距離をもって亀裂長とする。 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7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未満	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未満	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

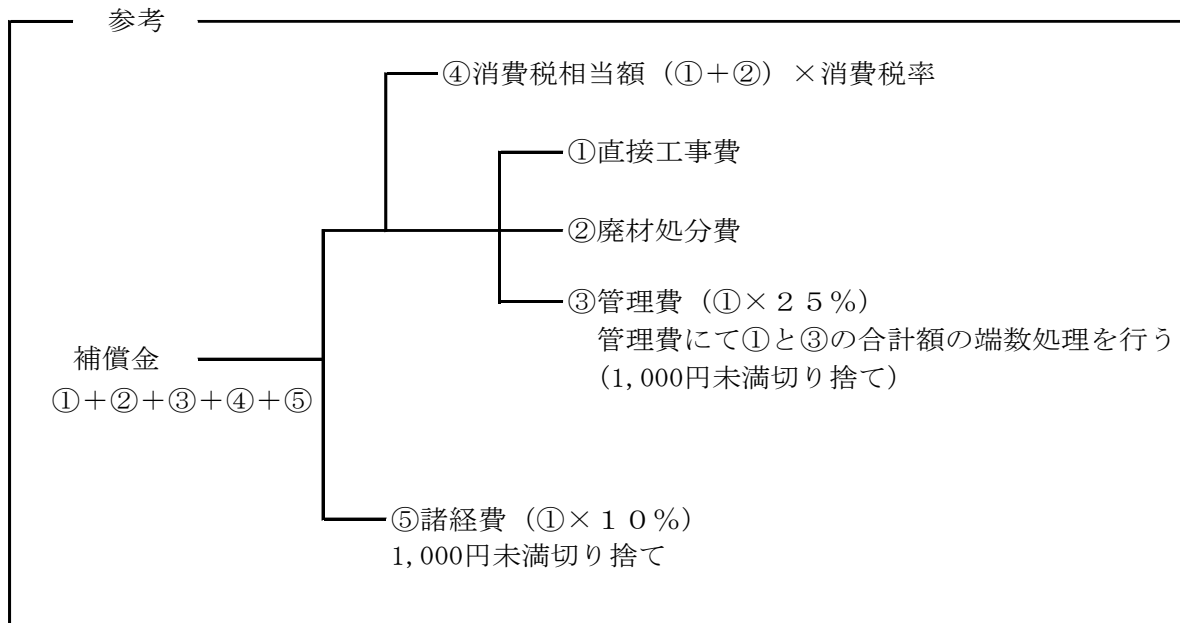
- ④ 管理費

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、本市事業、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こと。

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、方位を必ず記入すること。

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 写真説明表・・・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・・・被害箇所の面積と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・・・補償が受けられない旨を家屋所有者に説明し、  
確認のため記名押印してもらうこと。
- 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。