

家屋事前調査 仕様書

第1章 総 則

第1条 この仕様書は、鳴門市が「公共事業に係る工事の施工に起因する地盤変動」により生じた建物等の損害等に係る調査の業務内容その他必要とする事項を定めるものとし、業務の適正な執行を確保するものとする。

(基本的処理方法)

第2条 請負者は、建物事前調査等を実施する場合において、この仕様書及び事務処理要領等に適合したものとなるよう、公正かつ的確に業務を処理しなければならないものとする。

(業務従事者)

第3条 請負者は、主任担当者の管理の下に、建物事前調査等に従事する者（補助者を除く。）として、その業務に十分な知識と能力を有する者を当てなければならない。

第2章 建物事前調査の基本的処理方法

(施工上の義務及び心得)

第4条 請負者は、建物事前調査の実施に当たって、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- 一 自ら行わなければならない関係官公庁への届出等の手続きは、迅速に処理しなければならない。
- 二 建物事前調査で知り得た権利者側の事情及び成果品の内容は、他に漏らしてはならない。
- 三 建物事前調査等は権利者の財産に関するものであり、損害等の有無の立証及び費用負担額算定の基礎となることを理解し、正確かつ良心的に行わなければならない。また、実施に当たっては、権利者に不信の念を抱かせる言動を慎まなければならない。
- 四 権利者から要望等があった場合には、十分その意向を把握した上で、速やかに、監督職員に報告し、指示を受けなければならない。

(現地踏査)

第5条 請負者は、建物事前調査の着手に先立ち、調査区域の現地踏査を行い、地域の状況、土地及び建物等の概要を把握するものとする。

(作業計画の策定)

第6条 請負者は、建物事前調査を着手するに当たっては、この仕様書並びに現地踏査の結果等を基に作業計画を策定するものとする。

- 2 請負者は、前項の作業計画が確実に実施できる執行体制を整備するものとする。

(監督職員の指示等)

第7条 請負者は、建物事前調査等の実施に先立ち、主任担当者を立ち会わせて上、監督職員から業務の実施について必要な指示を受けるものとする。

- 2 請負者は、建物事前調査の実施に当たりこの仕様書、特別仕様書又は監督職員の指示について疑義があるときは、監督職員と協議するものとする。

(立入り及び立会い)

第8条 請負者は、建物事前調査のために権利者が占有する土地、建物に立ち入ろうとするときは、あらかじめ、当該土地、建物等の権利者の同意を得なければならない。

- 2 請負者は、前項に規定する同意が得られたものにあつては立入の日及び時間をあらかじめ、監督職員に報告するものとし、同意が得られないものにあつてはその理由を付して、速やかに、

監督職員に報告し、指示を受けるものとする。

- 3 請負者は、建物事前調査等を行うための建物等の立入り調査を行う場合には、権利者の立会を得なければならない。ただし、立会いを得ることが出来ないときは、あらかじめ、権利者の了解を得ることをもって足りるものとする。

(身分証明書の携帯)

第9条 請負者は、発注者から建物事前調査等に従事する者の身分証明書の交付を受け、業務に従事する者に携帯させるものとする。

- 2 建物事前調査に従事するものは、権利者等から請求があったときは、前項により交付を受けた身分証明書を提示しなければならない。
- 3 請負者は、建物事前調査等が完了したときは、速やかに、身分証明書を発注者に返納しなければならない。

(建物事前調査における一般的事項)

第10条 建物事前調査の実施に当たっては、調査区域内に存する建物等につき、建物の所有者ごとに次の各号の調査を行うものとする。

- 一 建物の敷地ごとに建物等（主たる工作物）の敷地内の位置関係
- 二 建物ごとに実測による間取り平面及び立面
- 三 建物等の所在及び地番並びに所有者の氏名及び住所
現地調査において所有者の氏名及び住所が確認できないときは、必要に応じて登記簿謄本等の閲覧等の方法により調査を行う。
- 四 その他調査書の作成に必要な事項。

(建物事前調査における損傷調査)

第11条 請負者は、前条の一般的事項の調査が完了したときは、当該建物等の既存の損傷箇所の調査を行うものとし、当該調査は、原則として、次の部位別に行うものとする。ただし、監督員から指示がある場合についてはその部分のみの調査とする。

- | | |
|-------|-------|
| 一 基礎 | 六 内壁 |
| 二 軸部 | 七 外壁 |
| 三 開口部 | 八 屋根 |
| 四 床 | 九 水回り |
| 五 天井 | 十 外構 |
- 2 建物の全体又は一部に傾斜又は沈下が発生しているときは、次の調査を行うものとする。
 - 一 傾斜又は沈下の状況を把握するため、原則として、当該建物の四方向を水準測量又は傾斜計等で計測する。この場合において、事後調査の基準点とするため、沈下等のおそれのない堅固な物件を定め併せて計測を行う。
 - 二 コンクリート布基礎等に亀裂等が生じているときは、建物の外周について、発生箇所及び状況（最大幅、長さ）を計測する。
 - 三 基礎のモルタル塗り部分に剥離又は浮き上がりが生じているときは、発生箇所及び状況（大きさ）を計測する。
 - 四 計測の単位は幅についてはミリメートル、長さについてはセンチメートルとする。
 - 3 軸部（柱及び敷居）に傾斜が発生しているときは、次の調査を行うものとする。
 - 一 原則として、当該建物の工事箇所に最も接近する壁面の両端の柱及び建物中央部の柱を全体で3箇所程度を測定する。
 - 二 柱の傾斜の計測位置は、直交する二方向の床（敷居）から1メートルの高さの点とする。
 - 三 敷居の傾斜の計測位置は、柱から1メートル離れた点とする。
 - 四 計測の単位は、ミリメートルとする。
 - 4 開口部（建具等）に建付不良が発生しているときは、次の調査を行うものとする。
 - 一 原則として、当該建物で建付不良となっている数量調査を行った後、主たる敷居の内か

- ら一室につき1箇所程度とし、全体で5箇所程度を計測する。
- 二 測定箇所は、柱又は窓枠と建付との隙間との最大値の点とする。
- 三 建具の開閉が滑らかに行えないもの、又は開閉不能及び施錠不良が生じているものは、その程度と数量を調査する。
- 四 計測の単位はミリメートルとする。
- 5 床に傾斜等が発生しているときは、次の調査を行うものとする。
- 一 えん甲板張り等の居室（畳敷きの居室を除く。）について、気泡水準器で直交する二方向の傾斜を計測する。
- 二 床仕上げ材に亀裂及び縁切れ又は剥離、破損が生じているときは、それらの箇所及び状況（最大幅、長さ又は大きさ）を計測する。
- 三 束又は大引、根太等床材に緩みが生じているときは、その程度を調査する。
- 四 計測の単位は、幅についてはミリメートル、長さについてはセンチメートルとする。
- 6 天井に亀裂、縁切れ雨漏り等のシミが発生しているときの調査は、内壁の調査に準じて行うものとする。
- 7 内壁にちり切れ（柱及び内法材と壁との分離）が発生しているときは、次の調査を行うものとする。
- 一 居室ごとに発生箇所数の調査を行った後、主たる居室のうちから一室につき1箇所、全体で6箇所程度を計測する。
- 二 計測の単位は、幅についてはミリメートルとする。
- 8 内壁に亀裂が発生しているときは、次の調査を行うものとする。
- 一 原則として、全ての亀裂の計測をする。
- 二 計測の単位は、幅についてはミリメートル、長さについてはセンチメートルとする。
- 三 亀裂が一壁面に多数発生している場合にはその状況をスケッチするとともに、壁面に雨漏り等のシミが生じているときは、その形状、大きさの調査をする。
- 9 外壁に亀裂が発生しているときは、次の調査を行うものとする。
- 一 四方向の立面に生じている亀裂等の数量、形状等をスケッチするとともに、一方向の亀裂から2箇所程度を計測する。
- 二 計測の単位は、幅についてはミリメートルとし、長さについてはセンチメートルとする。
- 10 屋根（庇、雨樋を含む。）に亀裂又は破損等が発生しているときは、当該建物の屋根伏図を作成し、次の調査を行うものとする。
- 一 仕上げ材ごとに、その損傷の程度を計測する。
- 二 計測の単位は、原則として、センチメートルとする。ただし、亀裂等の幅についてはミリメートルとする。
- 11 水廻り（浴槽、台所、洗面所等）に亀裂、破損、漏水等が発生しているときは、次の調査を行うものとする。
- 一 浴槽、台所、洗面所等の床、腰、壁面のタイル張りに亀裂、剥離、目地切れ等が生じているときは、すべての損傷を第8項に準じて行う。
- 二 給水、排水等の配管に緩み、漏水等が生じているときは、その状況等を調査する。
- 12 外構（テラス、コンクリート叩、ベランダ、犬走り、池、浄化槽、門柱、塀、擁壁等の屋外工作物）に損傷が発生しているときは、前項11項に準じて、その状況等の調査を行うものとする。この場合において、必要に応じ、当該工作物の平面図、立面図等を作成し、損傷箇所、状況等を記載する。

(写真撮影)

- 第12条 前条に掲げる建物等の各部位の調査に当たっては、計測箇所を次の各号により写真撮影するものとする。この場合において、写真撮影が困難な箇所又はスケッチによることが適当と認められる箇所については、スケッチによることができるものとする。
- 一 カラーフィルムを使用する。
- 二 撮影対象箇所を指示棒等により指示し、次の事項を明示した黒板等と同時に撮影する。
- (1) 調査番号、建物番号及び建物所有者の氏名

- (2) 損傷名及び損傷の程度（計測）
- (3) 撮影年月日、撮影番号及び撮影対象箇所

（建物事前調査書の作成）

第13条 請負者は、事前調査を行ったときは、次の各号の事前調査書及び図面を作成するものとする。

- 一 調査区域位置図
- 二 調査区域平面図
- 三 建物等調査一覧表
- 四 建物等調査書
- 五 損傷調査書
- 六 写真集

（建物事前調査書及び図面）

第14条 請負者は、前条の事前調査書及び図面を次の各号により作成するものとする。

- 一 調査区域位置図は、工事の工区単位ごとに作成するものとし、調査区域と工事箇所を併せて表示する。この場合の縮尺は、5,000分の1又は10,000分の1程度とする。
- 二 調査区域平面図は、調査区域の建物の配置を示す平面図で工事の工区単位又は調査単位ごとに次により作成する。
 - （1）調査を実施した建物については、建物等調査一覧表で付した調査番号及び建物番号を記載し、建物の構造別に色分けし、建物の外枠（外壁）を着色する。この場合の構造別色分けは、木造を赤色、非木造を緑色とする。
 - （2）縮尺は、500分の1又は1,000分の1程度とする。
- 三 建物等調査一覧表は、工事の工区単位又は調査単位ごとに調査を実施した建物等について調査番号、建物番号（同一所有者が2棟以上の建物棟を所有している場合）の順に建物等の所在及び地番、所有者並びに建物等の概要等必要な事項を記入する。
- 四 建物等調査図（平面図・立面図）は、第10条及び第11条の事前調査の結果を基に建物等ごとに次により作成するものとする。
 - （1）建物平面図は、縮尺100分の1で作成し、写真撮影を行った位置を表示するとともに建物延べ面積、各階別面積及びこれらの計算式を記入する。
 - （2）建物立面図は、縮尺100分の1により、原則として、四面（東西南北）作成し、外壁の亀裂等の破損位置を記入する。
 - （3）その他調査図（基礎伏図、屋根伏図及び展開図）は、発生している損傷を表示する必要がある場合に作成し、縮尺は100分の1又は10分の1程度とする。この場合において写真撮影が困難であり、又は詳細（スケッチ）図を作成することが適当であると認めたものについては、スケッチによる調査図を作成する。
 - （4）工作物の調査図は、損傷の状況及び程度により建物に準じて作成する。
- 五 損傷調査書は、第10条及び第11条の事前調査の結果に基づき、建物ごとに建物等の所有者名、建物の概要、名称（室名）、損傷の状況を記載して作成し、損傷の状況については、事前調査欄に損傷名（亀裂、沈下、傾斜等）及び程度（幅、長さ及び箇所数）を記載する。
- 六 写真は、撮影したものをカラーサービス判で焼付けし、台帳に所定の記載を行ったうえでファイルする。