

下水道工事施工に伴う建築物等の 現況調査書作成要領

平成29年6月

三条市建設部上下水道課

目 次

1	調査員	1
2	調査の種類	1
(1)	事前調査	1
(2)	中間調査	1
(3)	事後調査	1
3	調査の方法	2
4	調査箇所及びその範囲	2
(1)	外部	2
(2)	内部	2
5	調査書の作成及び提出	3
(1)	調査書の作成	3
(2)	調査書の製本	3
(3)	調査書の提出	3
6	その他留意事項	4
7	調査書作成例及び作図例	
	〔様式 1〕 調査区域の調査物件位置図	5
	〔様式 2〕 家屋調査図	6
	〔様式 3〕 家屋調査表	7
	〔作図例 1〕 家屋調査図	8
	〔作図例 2〕 写真撮影用黒板	10
	〔作図例 3〕 表紙及び背表紙の体裁	11

この要領は、下水道工事の施工について地域住民の理解と協力を得ることを容易にするとともに、予想される被害を未然に防止する対策を講じ、もし被害が発生した場合に損失補償の業務が適正かつ迅速に行うことによって工事の円滑な完成を図ることを目的とする。

建築物等の調査にあたっては、受注者が工事規模・工法および、付近の地盤等を勘案し家屋調査の範囲を定め、あらかじめ市監督員の承諾を得るものとする。

またその所有者および、権利者（以下「所有者」という）と調査の日時を調整して定め、その立会いを得て行うものであるが、調査にあたり身分を示す証明・腕章等を常に携帯し、関係者の請求があった場合はこれを提示するとともに不快感を与えないよう、服装や言動にも十分注意し実施しなければならない。

また受注者は、この調査作業において知り得た事項について秘密を厳守し他に漏らしてはならない。

1 調査員

調査は建築士法第5条第1項により登録された建築士または、土地家屋調査士法第8条により登録された土地家屋調査士が主任者として担当し、補助者には経験のある者をあてなければならない。

また受注者は、調査員を定めた場合はすみやかに市監督員へ届け出なければならない。

2 調査の種類

調査は、本工事（矢板打込み、掘削等被害発生原因となる工種）着手前の事前調査、工事期間中の中間調査、工事完了後の事後調査の3種類からなる。

（1）事前調査

事前調査は、本工事着手前に行うことを原則とするが、工事区間の長い現場等については、工事の工程にあわせて市監督員と協議し、承諾を得た場合は、段階的に調査することができるものとする。

この場合の調査書は、その都度作成し、所有者等の確認印を得てから市監督員の承諾を受けなければならない。

ア 調査及び調査書が不完全なもの、現況と相違する場合。

イ 工事完了後に、補償業務を円滑に遂行するに足る条件を具備していない場合。

（2）中間調査

工事施工過程において被害が発生した場合は、市監督員と協議し必要に応じ中間調査を行い、その調査書を提出するものとする。

（3）事後調査

必要に応じ事後調査を行う場合は、事前調査記録に基づき、事前調査箇所の再測定、新規変状箇所の測定を行うとともに、事前事後の測定結果の照合、被害の数量的把握を行うものとする。

3 調査の方法

建築物等の事前、中間、事後調査については、スケール及び下げ振り等の計測器具を使用し、黒板に必要事項を明記して、被害の経過が判読し得るように写真撮影を行う。

また、沈下・傾斜・移動の影響を確認するために、主要箇所の高低測量を調査書に記入しておくものとする。(2箇所程度以上)

4 調査箇所及びその範囲

工事の施工規模に応じて、被害の影響を及ぼすと想定されるすべてのものを対象とし、その範囲はおおむね次のとおりとする。

(1) 外部

ア 門・塀・土留擁壁

鉛直度 亀裂及び目地切れ 沈下

イ 土間・犬走り・敷石

亀裂 浮き上り 沈下

ウ 基礎・外壁

亀裂 浮き上り 沈下

曲り・たるみ・ずれ・はくり

エ 庭・池

石積みの目地切れ 洩水 亀裂

オ 井戸

使用目的 ポンプの状態 水質及び揚水量

カ 田畑・樹木

天端の高低 作付・樹勢度

キ その他設備・機械器具等(内部にも適用とする)

振動等に対する影響度

(2) 内部

ア 土台・柱

高低度 割れ及び鉛直度 接続部分の隙間

イ 床

高低度 隙間 傾斜及びゆるみ

ウ 壁

亀裂 隙間 浮き上り ちり切れ

エ 天井

たるみ シミ 隙間

オ 屋根・屋上

	洩水	ゆるみ及びずれ	亀裂
カ	便所・浴室・台所		
		タイル等の亀裂、目地切れ	給排水施設の状態
キ	建具		
		開閉具合	傾斜及びゆるみ

5 調査書の作成及び提出

調査結果は、事後の補償業務に、重大な関連を及ぼすものであるから、できるだけ精密に観察し、瑕疵の箇所ごとに写真撮影をし、一連番号を付して平面図に明記する。

この場合、平面図の調査点番号と写真番号は一致するものでなければならない。

(1) 調査書の作成

調査書は、別に定める家屋調査表、様式1～3、作図例1～3を用いて次のとおり作成するものとする。

ア 調査区域の調査物件位置図（様式1）

様式1により作成するものとし、工事施工箇所と居住者の関係、位置の把握ができるものとしなければならない。

イ 家屋調査図（様式2、作図例1）

様式2により作成するものとし、縮尺は原則として、1/100～1/200とする。また、各室名及び各部の書き込みは、符号及び指摘事項、写真説明用の対象番号、引出線、寸法線は明確に記入しなければならない。

ウ 家屋調査表（様式3）

様式3により作成するものとし、調査箇所、調査点番号、調査結果が明確に判るように記入しなければならない。

エ 調査写真（作図例2）

調査写真は、建物の全景と各部分の瑕疵の写真を添付するものとし、この場合の写真はカラー写真とする。また、既存の損壊部位の写真は損壊部位全体把握ができるもの1枚以上とし、部分拡大については損壊部の形状・長さ・幅・深さ等の比較目測ができる目盛定規、箱尺等を当て撮影したものを添付すること。

ただし、事前調査については、瑕疵がなくても下記については、写真撮影すること。

基礎	門・塀	土間・犬走り	外壁
----	-----	--------	----

(2) 調査書の製本（作図例3）

調査書は折りたたみ、綴り込みのうえ、表紙及び背表紙をつけてA4版製本して提出すること。

(3) 調査書の提出

調査書は、市監督員から調査内容の承諾を得たうえで、3部作成し提出するもの

とする。1部は市監督員に、1部は所有者（被害者）に1部は工事受注者の現場事務所等に常備して、現場管理者等に調査内容を把握させて、被害発生の防止に努めるとともに、調査書の作成管理を徹底させるものとする。

6 その他留意事項

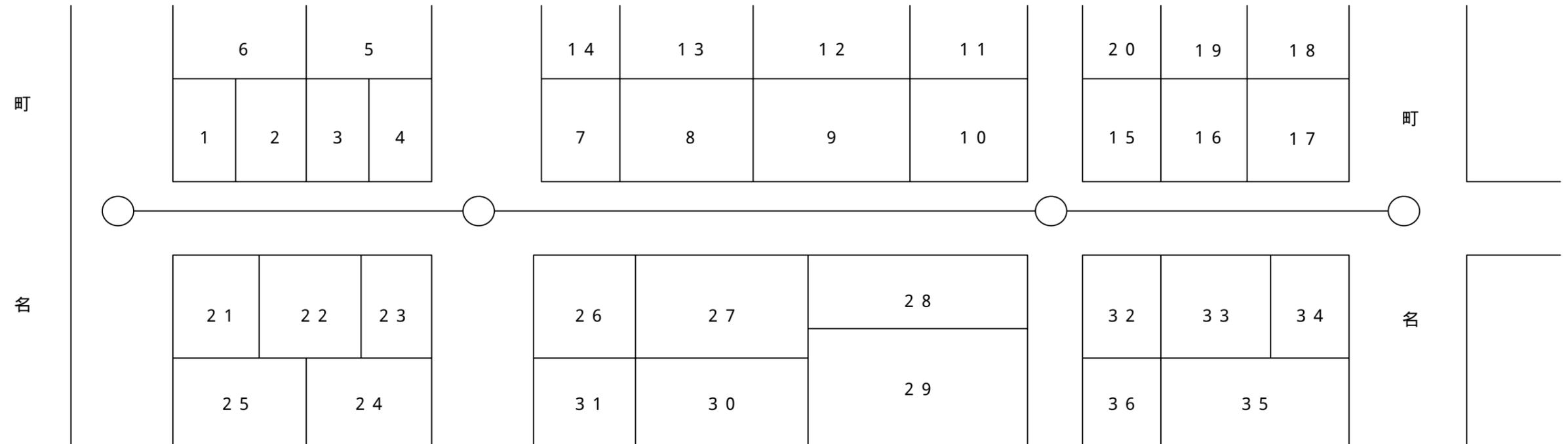
(1) 被害責任の一端は、受注者にもあることを明記し、工事進行中に被害の発生が予想される場合には、可能な限りその防止に努めるとともに、異常を発見した場合、または所有者等から連絡を受けた場合は直ちに、市監督員に報告するものとする。

なお、軽微で復旧が容易な応急措置または応急修理は、市監督員の指示を得て、対策を講じなければならない。

(2) この作成要領及び設計図書に記載のない事項または疑義のある事項については、市監督員の指示を受けるものとする。

調査区域の調査物件位置図

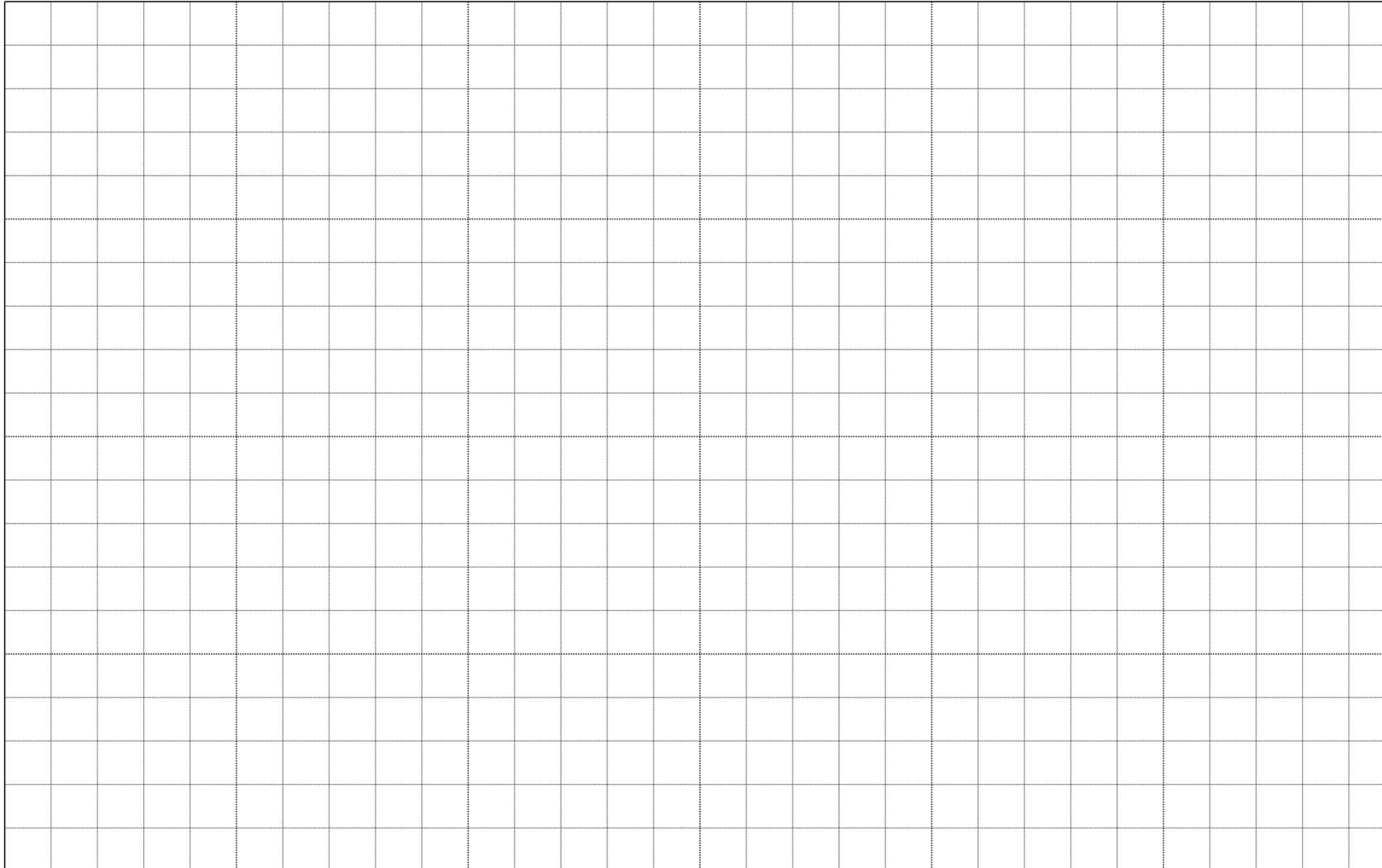
工事名				工事期間	平成 年 月 日から
施工場所		受注者	(株) 建設		平成 年 月 日まで



図面対象 No.	居住者	図面対象 No.	居住者	図面対象 No.	居住者	図面対象 No.	居住者	図面対象 No.	居住者	図面対象 No.	居住者
1	甲野 乙郎	7	何 某	13	何 某	19	何 某	25	何 某	31	何 某
2	何 某	8	"	14	"	20	"	26	"	32	"
3	"	9	"	15	"	21	"	27	"	33	"
4	"	10	"	16	"	22	"	28	"	34	"
5	"	11	"	17	"	23	"	29	"	35	"
6	"	12	"	18	"	24	"	30	"	36	"

家 屋 調 査 図

平 面 図 1/ 00



位置図		
所 在		
居 住 者		甲 野 乙 郎 TEL ()
所 有 者	氏 名	同 上
	住 所	同 上
	電話番号	自宅 () 勤務先 ()
建 物	種 類	居宅 (車庫付) 物置
	構 造	木造セメント瓦葺 2階建
	床面積	居宅 m² 物置 (坪)
	建 築 年 月 日	昭和 3 9 年 1 0 月 1 日
外 構	塀、土留	コンクリートブロック塀 間智石積 (練積)
	井戸、池	池用井戸、池泉
	排水溝 (管)	ビニール管 mm
調査年月日		平成 年 月 日
請 負 者		(株) 建設
調 査 員		
市 監 督 員		
所有(居住) 者 確 認 印		平成 年 月 日 確認

- 注： (1) 平面図は、原則として 1/100、止むを得ない場合 1/200 で作図する。
 (2) 瑕疵ごとに図上に番号を付し、写真番号と一致させる。
 (3) 井戸は、飲料、池、クーラー用等利用区分を表示する。

家 屋 調 査 表

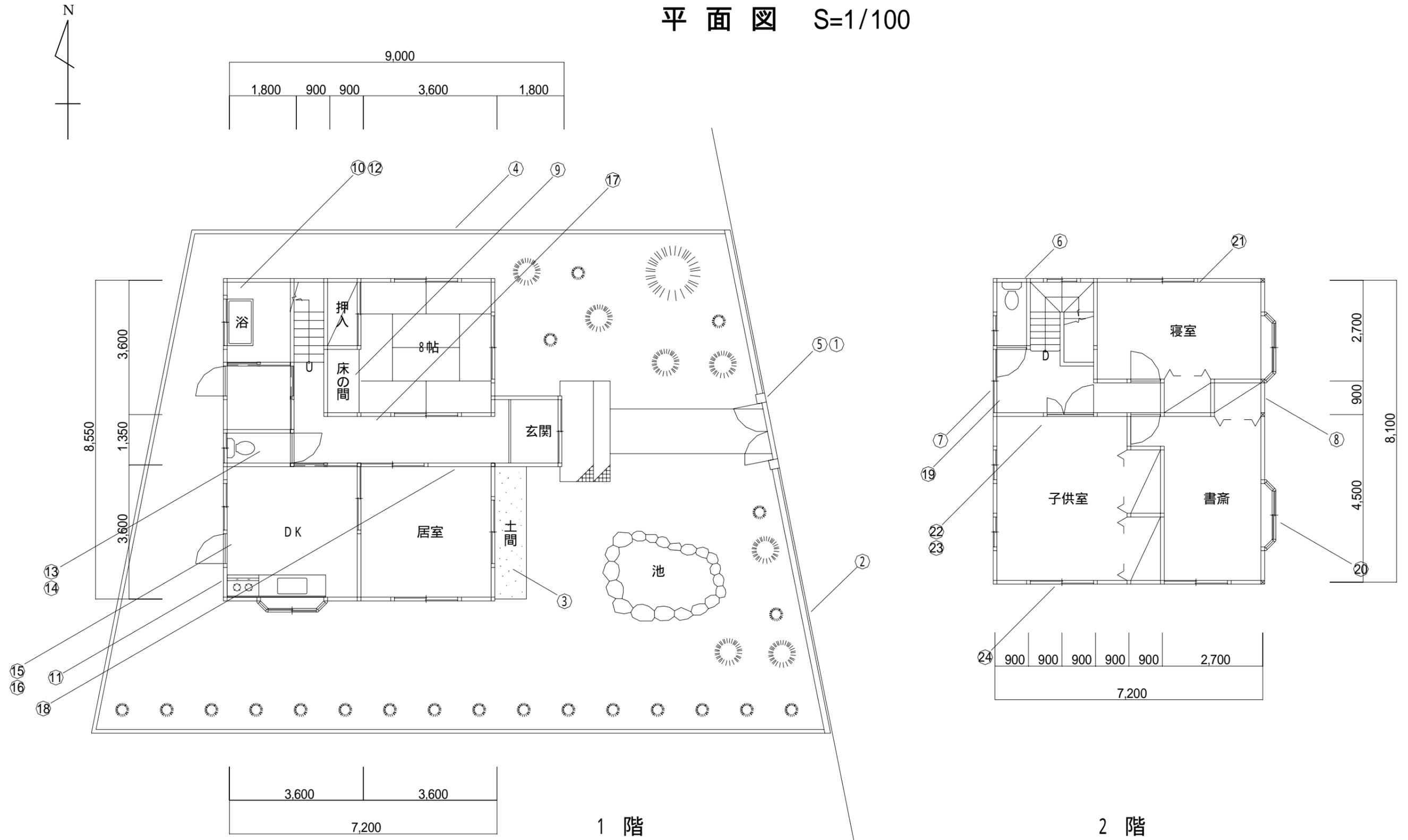
					位置図	1	居住者	甲 野 乙 郎
調 査 箇 所	調査点	調 査 結 果	調 査 箇 所	調査点	調 査 結 果			
外 構			便 所	13	床モザイクタイル巾木部分目地離れ 1箇所			
門 柱	5	右側門柱約2mm傾斜、ねじれ	便 所	14	腰角タイル割れ 3枚			
門 扉	1	門柱のねじれによる角パイプ製扉建付不具合	台 所	15	小壁プラスター、巾1mm、長60cm亀裂 1箇所			
土留擁壁	2	大谷石積目地欠損 6箇所	台 所	16	出入口ベニヤフラッシュドア、建付不具合。			
土 間	3	金ゴテ仕上げ土間モルタル巾2mm、長1.20m亀裂	廊 下	17	壁及び小壁、柱取付部1mm隙間 2箇所			
ブロック塀	4	基礎(GL+400)3mm亀裂 5箇所	居 室	18	廊下側壁、柱取付部1mm隙間 2箇所			
		コンクリートブロック割れ及び亀裂、目地脱落 5箇所			床ゆるみあり			
建物外部			2階廊下	19	アルミサッシ、建付不具合 1組。 施錠不能			
外 壁	6	軒裏ボード離れ 1箇所	2階書斎	20	" " "			
外 壁	7	軒下プラスター、小壁2mm亀裂 3箇所	寢 室	21	壁紙、巾1mm、長1.8m亀裂 1箇所			
外 壁	8	角波カラー鉄板離れ 雨洩りを認める。			アルミサッシ、建付不具合 1組			
基 礎	11	布基礎コンクリートGLから土台下まで2mm亀裂 3箇所	子 供 室	22	プリントベニヤ壁離れ 1箇所			
			子 供 室	23	出入口ベニヤフラッシュドア、建付不具合			
建物内部			子 供 室	24	アルミサッシ、建付不具合 1組			
8帖和室	9	床の間センイ壁、巾1mm、長1.2m亀裂 1箇所						
		柱取付部隙間 1箇所						
浴 室	10	床モザイクタイル欠損 1箇所						
浴 室	12	腰角タイル目地離れ 1箇所						

注： (1) 調査箇所は、門、塀、土留擁壁、基礎、土間、内外壁、柱、建具、排水溝など、工事施工に伴う振動、沈下などにより影響を受けるすべてのものを対象とする。

(2) 調査結果は、瑕疵ごとに番号を付し(調査点)、「玄関土間亀裂巾2mm、長さ60cm」のように記入する。

(3) 写真と調査点は一致させる。

平面図 S=1/100



作 図 例 2

別 図 写真撮影用黑板

作成例

平成	年度	三条市	下水道事業	工事
建物等現況調査				建設
				平成 年 月 日 調査

記入例

平成	年度	三条市	下水道事業	工事
建物等現況調査				建設
				平成 年 月 日 調査
甲 野 乙 郎 宅				
廊 下				
壁及び小壁、柱の取付部 1 mmの隙間 2箇所				調査結果
床のゆるみあり。				

居住者名

調査点番号

作 図 例 3

表紙及び背表紙の体裁

