

# 公営住宅古庄団地 1～4 号棟除却工事に伴う周辺建物等事前調査業務 仕様書

## 第 1 章 総 則

(趣旨等)

第 1 条 この仕様書は、公営住宅古庄団地 1～4 号棟除却工事（以下「工事」という。）の施工に先立ち行う、既存周辺建物等の事前調査（以下「工損調査」という。）を実施する場合に適用する。

2 工損調査は、工事の影響により建物等に破損が生じた場合の比較対象となる資料を作成するものである。

(担当技術者)

第 2 条 受注者は、工損調査に関する事項を総括する技術者（以下「主任技術者」という。）の管理の下に、工損調査に従事する者として、業務に十分な知識と能力を有する技術者（以下「担当技術者」という。）を当てなければならない。

2 主任技術者は次に掲げる者とする。

- 一 補償業務管理士（事業損失部門）の資格を有するもの
- 二 工損調査等に主たる補償業務に関して 7 年以上の実務経験を有するもの
- 三 受注者と恒久的な雇用関係にあるもの

3 担当技術者は次に掲げる者とする。

- 一 補償業務管理士（事業損失部門）の資格を有するもの
- 二 受注者と恒久的な雇用関係にあるもの

## 第 2 章 基本的処理方法

(業務の心得)

第 3 条 主任技術者及び担当技術者（以下「調査員等」という。）は、工損調査対象の所有者又は占有者及びその他関係人（以下「権利者」という。）と十分協調しながら円滑に調査を進めなければならない。

2 受注者は、工損調査の実施にあたって、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- 一 業務で知り得た権利者の事情及び成果品の内容は、他に漏らしてはならない。
- 二 工損調査は、補償の基礎となる権利者の財産等に関するものであることを理解し、正確かつ良心的に行わなければならない。
- 三 権利者に不信の念や不快感を与えないよう、服装や言動に十分注意しなければならない。

四 権利者から要望等があった場合は、十分にその意向を把握した上で、速やかに業務担当職員（以下「監督員」という。）に報告し、指示を受けなければならない。

（打合せ等）

第4条 工損調査等業務を適正かつ円滑に実施するため、調査員等と監督員は常に密接な連絡をとり、業務の実施方針及び条件等の疑義を正すものとし、その内容についてはその都度受注者が書面(打合せ記録簿)に記録し、相互に確認しなければならない。なお、連絡は積極的に電子メール等を活用し、電子メールで確認した内容については、必要に応じて書面(打合せ記録簿)を作成するものとする。

2 工損調査等業務着手時及び設計図書で定める業務の区切りにおいて、調査員等と監督員は打合せを行うものとし、その結果について受注者が打合せ記録簿に記録し相互に確認しなければならない。

3 調査員等は、設計図書に定めのない事項について疑義が生じた場合は、速やかに監督員と協議するものとする。

4 打合せ(対面)の回数は、業務着手時、中間打合せ 1回、成果物納入時の合計3回を見込んでいる。

（現地踏査）

第5条 受注者は、工損調査に先立ち、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況を把握するものとする。

（権利者への通知）

第6条 受注者は、工損調査日時、調査範囲等を事前に権利者と協議の上で決定し、権利者に通知しなければならない。

2 受注者は、工損調査日時等を事前に権利者に通知し承諾を得るものとする。

3 受注者は、権利者から工損調査について承諾を得られなかった場合は、速やかに監督員に報告し、指示を受けなければならない。

4 受注者は権利者の立会いのうえ工損調査を行わなければならない。

（作業計画の策定）

第7条 受注者は、工損調査等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 受注者は、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。

（指示及び疑義の解明等）

第8条 受注者は、工損調査の実施に先立ち、調査員等を立ち会わせてうえ監督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 受注者は、工損調査の実施上又は仕様書等に疑義が生じた場合は、書面で提出すること。
- 3 業務を適正かつ円滑に実施するため、調査員等と監督員は常に密接な連絡をとり、業務の方針及び条件等の疑義を正すものとし、その内容については、その都度受注者が書面に記録し、相互に確認しなければならない。

(提出書類)

第9条 受注者は、業務関係書類を監督員の指示する期日までに提出するものとする。

(立入り及び立会い)

- 第10条 受注者は、工損調査のために権利者が占有する土地、建物等に立ち入ろうとするときは、あらかじめ、該当土地、建物等の権利者の同意を得なければならない。
- 2 受注者は、前項に規定する同意が得られなかったものにあつては立入りの日及び時間をあらかじめ、監督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、監督員に報告し、指示を受けるものとする。
  - 3 受注者は、工損調査を行うため建物等の立入り調査を行う場合には、権利者の立会いを得なければならない。ただし、立会いを得ることができないときは、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11条 受注者は、工損調査に従事する者には、顔写真付きの身分証明書及び調査従事者と認識することができる腕章を交付し、常に携帯及び装着させるものとする。
- 2 工損調査に従事する者は、権利者等からの請求があつたときは、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。

(監督員への進捗状況報告)

- 第12条 受注者は、必要に応じて工損調査等業務日報（別記様式第6号）を作成し、監督員に提出しなければならない。
- 一 工損調査等業務日報は、調査対象となる建物等の権利者毎に作成し、下に示す事項を記録すること。
    - イ 権利者等との協議記録  
初回挨拶日時、工損調査日報告日時、工損調査実施日及び各協議時の協議内容等
    - ハ その他必要事項
  - 2 受注者は、監督員から工損調査の進捗状況について調査又は報告を求められたときは、これに応じなければならない。
  - 3 受注者は、前項の進捗状況の報告に主任技術者を立ち合わせるものとする。

(成果品)

第13条 受注者は、別記1成果品一覧表に掲げるものを標準とし、成果品として提出するものとする。

2 成果品は、次の各号により作成するものとする。

- 一 工損調査の区分及び内容ごとに整理し、編集する。
- 二 表紙には、契約件名、年度、発注者及び受注者の名称を記載する。
- 三 目次及び頁を付す。
- 四 容易に取りはずすことが可能な方法により綴綴する。

3 本仕様書に定めがないものは、監督員の指示による。

4 提出する成果品は、正副各1部とする。

5 受注者は、成果品の作成にあたり使用した調査表等の原簿を、契約期限の翌日から10年間保管し、受注者から提出を求めたときは、これらを提出するものとする。

(検査)

第14条 受注者は、業務完了検査において検査を実施する職員（以下「検査員」という。）が工損調査の完了検査を行うときは、求めに応じて主任技術者を立ち合わせるものとする。

2 受注者は、検査員が完了検査を行うときは、検査のために必要な資料の提出その他の処置について検査員の指示に速やかに従うものとする。

## 第3章 工損の調査

### 第1節 調査

(工損調査における一般事項)

第15条 工損調査の実施にあたっては、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事項について調査を行うものとする。

- 一 建物の敷地ごとに建物等（建物以外の工作物については主たるもの）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
- 四 その他調査書及び図面の作成に必要な事項

2 前項第3号の所有者の氏名及び住所が現地調査において確認できないときは、必要に応じて登記事項証明書を請求するなどの方法により調査を行うものとする。

(工損調査における損傷調査)

第16条 受注者は、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。

- 一 基礎
- 二 軸部
- 三 開口部
- 四 床
- 五 天井
- 六 内壁
- 七 外壁
- 八 屋根
- 九 水回り
- 十 外構

2 基礎についての調査は、次により行うものとする。

- 一 建物の全体又は一部の傾斜若しくは沈下の状況を把握するために、原則として、当該建物基礎の四方向を水準測量で計測する。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、亀裂等の発生箇所及び状況（最大幅及び長さ）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）についての調査は、次により行うものとする。

- 一 原則として、すべての傾斜の程度を傾斜計で計測する。
- 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）についての調査は、次により行うものとする。

- 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、不良箇所すべてを計測する。
- 二 計測箇所は、柱又は窓枠と建具との隙間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 床についての調査は、次により行うものとする。

- 一 えん甲板張り等の居室（畳敷の居室を除く。）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、縁切れ若しくは剥離又は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、長さ及び大き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、雨漏等のシミ等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の調査は、次により行うものとする。
- 一 原則として、すべてのちり切れを計測する。
  - 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の調査は、次により行うものとする。
- 一 原則として、すべての亀裂の計測（最大幅、長さ及び分岐点幅）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 亀裂が一壁面の多数発生している場合にはその状態をスケッチするとともに、壁面に雨漏等のシミが生じているときは、その形状及び大きさの調査をする。
- 9 外壁に亀裂等が発生しているときの調査は、次により行うものとする。
- 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、一方向の最大の亀裂から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、雨漏を含む）に亀裂又は破損等が発生しているときの調査は、当該建物の屋根伏図を作成し、次により行うものとする。
- 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の調査は、次により行うものとする。
- 一 浴槽、台所、洗面所等の床、腰、壁面のタイル張り等に亀裂、剥離、目地切れ等が生じているときの調査は、すべての損傷について第8項に準じて行う。
  - 二 給水、排水等の配管に緩み、漏水等が視認されるときは、その状況等を調査する。
- 12 外構（テラス、コンクリート叩き、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、損傷個所、状況等を記載する。

(写真撮影)

第17条 前条に規定する工損調査にあたっては、改ざん（修正、書き込み、削除等）の防止措置を講じたうえで、写真を撮影するものとする。この場合において、写真の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。

2 第15条の一般事項の調査においては、損傷の有無にかかわらず、原則として、次の各所を撮影するものとする。

- 一 四方からの外部及び屋根
- 二 各室

3 前条の損傷調査において計測する箇所は、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ものとする。

- 一 調査番号、建物番号及び建物等所有者の氏名
- 二 損傷名及び損傷の程度（計測）
- 三 撮影年月日、写真番号及び撮影対象箇所

## 第2節 調査書等の作成

（工損調査書等の作成）

第18条 受注者は、工損調査を行ったときは、次の各号を標準とし、工損調査書及び図面を作成するものとする。なお、下記の指定様式の内容、各調査書等は、監督員と協議のうえ修正等するものとする。

- 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（別記様式第8号）
- 四 建物等調査書（総括表）（別記様式第9号）
- 五 建物等調査図（平面図・立面図等）（別記様式第10号）
- 六 損傷調査書（別記様式第11号）
- 七 写真台帳（別記様式第12号）
- 八 工損調査等業務日報（別記様式第6号）

（工損調査書及び図面）

第19条 受注者は、前条の工損調査書及び図面を次の各号を標準とし、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、調査区分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、調査区域内の建物等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。

イ 調査を実施した建物等については、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。

ロ 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（同一権利者が2棟以上の建物等を所有している場合）の順に建物の所在、地番及び権利者並びに建物の概要等必要な事項を記入する。また、工作物に損傷があった場合には、建物に準じて記入する。

四 建物等調査書（総括表）は、建物等調査一覧表の建物番号ごとに工種、建物等の概要、建物等の程度及び損傷の状況を記入するものとする。

イ 建物所有者以外に借家人、借間人等が占有している場合は、その占有者の住所、氏名を記載するものとする。

ロ 工損調査立会者の欄は、調査を実施したときに実際立ち会った者の氏名を記入するものとする。

ハ 基礎の欄は、使用材種及び基礎の種類を記入するものとする。

ニ 屋根の欄は、最終仕上げ材種を記入するものとする。

ホ 外壁、内壁、天井及び床の欄は、仕上げ材種を記入するものとする。

ヘ 建物等の程度及び損傷の状況については、調査時点の既損傷の状況を具体的に記入するものとする。

五 建物等調査書（平面図、立面図等）は、第14条及び第15条の工損調査の結果を基に建物ごとに次により作成するものとする。

イ 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及び各階別の面積並びにこれらの計算式を記入する。

ロ 建物等立面図は、縮尺100分の1により、原則として、四面（東西南北）作成し、外壁の亀裂等の損傷位置を記入する。

ハ 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。

ニ 工作物の調査図は、損傷の状況及び程度によりイ、ロ及びハに準じて作成する。

六 損傷調査書は、第15条及び第16条の工損調査に基づき、建物等ごとに建物等の所有者名、建物の各室の名称、各部仕上材、写真番号及び損傷の状況を記載して作成するものとする。なお、写真番号については、次号の写真番号と合わせるものとし、損傷の状況については、事前調査欄に損傷の状況（亀裂、沈下、傾斜等）及び程度（幅、長さ及び箇所数）を記載する。

七 写真台帳は、写真番号、撮影対象箇所及び損傷名を記載し、整理するものとする。



## 第4章 照査

(照査)

第20条 受注者は、委託に係る業務がすべて完了したときは、発注者が別に定める場合を除き、各成果品について照査技術者による点検等（以下「照査」という。）を行うものとする。この場合において、照査技術者による照査結果を書面により監督員に提出するものとする。照査結果を提出する際の書面は任意様式とする。

2 照査技術者は、発注者が第2条第2項と同等の知識及び能力を有するものと認めた者とする。

## 成 果 品 一 覧 表

区 分	様 式 番 号	成 果 品 の 名 称	規 格 等	備 考 欄
工 損 調 査 ( 損 傷 調 査 )		調 査 区 域 位 置 図	A-4	事前調査
		調 査 区 域 平 面 図	A-4	事前調査
	様 式 第 8 号	建 物 等 調 査 一 覧 表	A-4	事前調査、事後調査
	様 式 第 9 号	建 物 等 調 査 書 ( 総 括 表 )	A-4	事前調査、事後調査
	様 式 第 10 号	建 物 等 調 査 図 ( 平 面 図、立 面 図 等 )	A-4	事前調査、事後調査
	様 式 第 11 号	損 傷 調 査 書	A-4	事前調査、事後調査
	様 式 第 12 号	写 真 台 帳	A-4	事前調査、事後調査
そ の 他	様 式 第 6 号	工 損 調 査 等 業 務 日 報	A-4	事前調査、事後調査

(注記)

- 成果品の一覧は次のものを標準とする。
- 表に定めない様式の変更を行う場合は、仕様書又は監督員の指示によるものとする。
- 各様式の内容は、監督員と協議の上で、当該業務に則したものに修正等するものとする。

様式第6号

## 工 損 調 査 等 業 務 日 報

提 出 日	令 和 年 月 日		
業 務 の 名 称			
履 行 期 間	自 令 和 年 月 日		
	至 令 和 年 月 日		
調 査 等 の 箇 所			
業務及びその内容			
その他必要事項			
阿南市		主任技術者	担当技術者

(注)用紙の大きさは、日本工業規格A列4版とする。



様式第9号

調 査 番 号		建 物 等 調 査 書 ( 総 括 表 )			事前 調査	調 査 年 月 日	令 和 年 月 日
建 物 番 号		建物等所在地				受 注 者	
所 有 者 住 所				氏 名	事後 調査	調 査 年 月 日	令 和 年 月 日
占 有 者 住 所				氏 名		事 前 調 査 立 会 者	
工 種	建 物 等 の 概 要			建 物 等 の 程 度 及 び 損 傷 の 状 況			
	事 前 調 査	事 後 調 査					
				事 前 調 査			
				事 後 調 査			

(注)用紙の大きさは、日本工業規格A列4版とする。

様式第10号

建 物 等 調 査 図 ( 平 面 図 、 立 面 図 等 )

調査番号		建物番号	
所有者			
工 種	建物等の概要		
	事前調査	事後調査	
基礎			
屋根			
外壁			
内壁			
天井			
床			
経過年数			
用途			
	受注者		
事後調査		令和 年 月 日	
	受注者		

(注)用紙の大きさは、日本工業規格A列4版とする。



様式第12号

(写真貼付)

	撮影対象箇所及び損傷名

(写真貼付)

撮影番号	撮影対象箇所及び損傷名

(写真貼付)

撮影番号	撮影対象箇所及び損傷名