

建築工事等における家屋調査仕様書

平成27年 4 月 1 日

新 潟 市 建 築 部

目 次

第1条	適用範囲	1
第2条	目的	1
第3条	調査対象範囲	1
第4条	調査員及び主任調査員	1
第5条	調査の心得	1
第6条	所有者等への通知	1
第7条	調査のための立入り	2
第8条	調査の下請負	2
第9条	提出書類	2
第10条	市監督員の審査	2
第11条	調査の部分使用	2
第12条	その他	3
第13条	一般事項	3
別表1		4
提出書類様式		
様式1	家屋調査届	7
様式2	家屋調査員名簿	8
様式3	調査員経歴書	9
様式4	家屋調査区域図	10
様式5	家屋調査報告書	11
様式6	所有者等一覧表	12
様式7	調査状況一覧表	13
様式8	調査図	14
様式9	調査表	15
様式10	成果品確認書	16

建築工事等における家屋調査仕様書

(適用範囲)

第1条 この仕様書は、新潟市が発注する建築工事等（以下「工事」という。）において事業損失防止調査として工事着手前に行う既存家屋等建築物の事前調査（以下「家屋調査」という。）を実施する場合に適用する。

(目的)

第2条 家屋調査は、工事に伴う第三者の被害を未然に防止することを目的とし、被害があった場合にはその因果関係の認定資料とするものである。

(家屋調査対象範囲)

第3条 受注者は、工事規模、工法（基礎、解体等）及び付近の地盤等を勘案して家屋調査の範囲を定め、調査着手前に監督員の承諾を得るものとする。

(調査員及び主任調査員)

第4条 家屋調査を行う調査員は次の各号に掲げる者とする。

- (1) 建築士法第5条第1項により登録され、家屋調査の実務経験が2年以上ある者。
- (2) 補償コンサルタント登録規定第2条第1項により事業損失部門に登録された者。
- (3) 新潟市主任調査員として認められている者。
- (4) 新潟市が前各号に掲げる者と同等の知識及び能力を有すると認めた者。

2 受注者は調査員の中から主任調査員を定め、家屋調査に関する事項を総括させるものとする。

(家屋調査の心得)

第1条 主任調査員及び調査員（以下「調査員等」という。）は、家屋調査対象の所有者又は占有者及びその他の関係人（以下「所有者等」という。）と十分協調を保ち、摩擦等が生じないように努めるものとする。

2 調査員等は、家屋調査が所有者等の財産に関するものであり、損害等の有無の立証及び補償額の算定の基礎となることを十分理解し、正確かつ良心的に行うことはもとより、所有者等に不信を抱かせるような言動は厳に慎むものとする。

3 調査員等は、所有者等から家屋調査の全部又は一部について拒否を受けた場合は、工事中及び工事完了後に当該家屋に被害が生じた場合でも正当な補償ができなくなることを十分に説明し所有者等に理解を得るものとする。

4 調査員等は、所有者等からの要望、陳情等があった場合には、その意向を十分把握したうえで、速やかに監督員に報告し、指示を受けなければならない。

5 調査員等は、家屋調査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。

(所有者等への通知)

第6条 調査員等は所有者等の立会いのうえ家屋調査を行わなければならない。

2 調査員等は、家屋調査日時等を事前に所有者等に通知し承諾を得るものとする。

3 調査員等は、所有者等から家屋調査について承諾を得られなかった場合及び所有者等が不明の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。

(家屋調査のための立入り)

第7条 調査員等は家屋調査のための立入りにあたっては、顔写真付の身分証明書及び家屋調査の文字入りの腕章を常に携帯及び装着し、所有者等からの請求があった場合には、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なければならない。

(家屋調査の下請負)

第8条 受注者は家屋調査を調査会社等の下請負させることができる。

(提出書類)

第9条 家屋調査で提出する書類は下記のものとする。なお、家屋調査は別表1により1棟ごとに行うものとする。

提出時期	提出書類	提出先		備考
		市	所有者等	
調査着手前	家屋調査届	○		様式1
	家屋調査員名簿	必要に応じて		様式2
	調査員経歴書	○		様式3
	家屋調査区域図	○		様式4
工事着手前	家屋調査報告書	○		様式5
	家屋調査区域図	○		様式4
	所有者等一覧表	○		様式6
	調査状況一覧表	○		様式7
	調査図	○	○	様式8
	調査表	○	○	様式9
	現況写真		○	
	現況写真がフィルム若しくは電子媒体	○		
	成果品確認書	○		様式10

- 様式8、様式9及び現況写真については、監督員の確認後に所有者等の確認を受け、署名及び捺印後提出することとする。
- 提出書類の作成は別に定める「家屋調査報告書等作成要領」及び「営繕工事写真撮影要領（最新版）・同解説 工事写真の撮り方 建築編」により行うものとする。

(監督員の審査)

第10条 受注者は家屋調査の実施状況について監督員が審査を求めたときは、これに应符合しなければならない。

- 受注者は監督員が行う実施状況の審査に立ち会わなければならない。

(家屋調査の部分使用)

第11条 受注者は家屋調査の実施期間中であっても、監督員が特に必要と認め成果品の一部の提出を求めた場合には、これに应符合しなければならない。

2 受注者は前項で提出した成果品について、監督員が審査を行うときは、立ち会わなければならない。

(その他)

第12条 この仕様書及び設計図書に記載のない事項及び疑義が生じたときは監督員の指示を受けるものとする。

(一般事項)

第13条 本仕様書は平成27年4月1日から施行する。

別表 1

調 査 項 目	調 査 内 容
所有者等の確認	① 所有者等の氏名，住所，電話番号
建 物 概 要	① 構造，階数，用途，建築後の経過年数，増改築及び改装後の経過年数，実測による間取り平面
建 物 の 水 平	① 基礎天端の水平測定（レベル測定） <ul style="list-style-type: none"> ・ 工事箇所には，一工事一箇所の基準点を設けることとする。 ・ 基礎天端の調査が困難な場合，外壁下端とする。 ・ 計測は，最低建物4方向（隅）は計測し，必要に応じ追加調査する。ただし，隅が計測不可能の場合は，可能な限り隅に近いポイントを計測する。 ・ 計測に際しては，閉合するものとし，誤差が$20\sqrt{L}$（4級水準測量基準程度）より大きい場合は再計測する。ただし，L＝建物の外周とする。（km） ・ 閉合が不可能な場合は基点を変えて再計測する。 ・ 調査図には，修正値を記載するものとし，別に計算書を添付する。また，基準点を「5. 000」又は「10. 000」とする。 ② 前記，水平測定箇所の写真撮影 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事後調査時の事前調査位置とのズレ，誤りからの誤差を生じさせないため，事前調査位置が分かるように写真撮影する。
建物の傾斜測定	① 柱の傾斜 <ul style="list-style-type: none"> ・ 測定柱については，原則として工事施行側を2箇所，反対側を1ヶ所の計3箇所以上を計測するが，建物の規模等から随時追加調査を行うとともに，傾斜が認められる柱については別に計測すること。 ・ 柱の計測は，直交する2方向について行い，観測点から1m下における傾斜の度合いを1mm単位で測定する。 ② 建物外壁面の傾斜測定 <ul style="list-style-type: none"> ・ 内部柱傾斜及び基礎天端の水平測定が不可能な場合には，建物外壁面の傾斜測定を行うものとする。 ③ 床面の水平測定 <ul style="list-style-type: none"> ・ 床面の水平測定は，原則として2ヶ所を計測することとし，建物規模等から追加調査を行うとともに，傾斜が認められる箇所は別に計測すること。 ・ 計測は，1箇所につき直交する2方向について行うこととし，測定点から1mの点における傾斜の度合いを1mm単位で測定する。 ④ 前記，傾斜測定箇所の写真撮影 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事後調査時の事前調査位置とのズレ，誤りからの誤差を生じさせないため，事前調査位置が分かるように写真撮影する。

調 査 項 目	調 査 内 容
建物各部分の 状況調査	<p>① 建物外壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁面の亀裂（クラック）、ちり切れ、浮き、はらみ等の状況 <p>② 建物内壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 内壁面（家具等移動が難しい箇所は除く）の亀裂、ちり切れ、剥離、不陸、空き、浮き、はがれ、しわ、よじれ、離れ等の状況、及び損傷等が発生していないが被害が想定される部屋、面の現況が把握できる写真を、1部屋で2枚程度撮影する。 <p>③ 内部床面</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 床面の亀裂、不陸、空き、浮き、はがれ等の状況 <p>④ 天井面</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 天井面の縁切れ、はがれ、雨漏りしみ等の状況 <p>⑤ 建具</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 全ての建具について開閉具合の状況、隙間が生じている場合は、1mmの単位で計測し、写真撮影するとともに、建て付け不良の原因が分かる場合（窓枠の変形、戸車、敷居の磨耗等）は、調査表に原因を記載する。 <p>⑥ 水廻り（浴槽、台所、洗面所等）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 浴槽、流し台、洗面所の床、腰、壁面のタイル張りに亀裂、剥離、目地切れ等の状況及び給水、排水等の配管の緩み、漏水等の状況の目視調査 <p>⑦ 屋根（庇、雨樋を含む）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根葺材の亀裂、ズレ、破損の状況 ・ 地面からの目視調査によるものとし、特別の理由がある場合を除き、屋根に上がっての調査は行わない。 <p>⑧ 基礎</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 亀裂、剥離、浮き上がり等の状況 <p>⑨ その他床面（階段、踊り場、外廊下、ベランダ、土間等）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 床仕上面の亀裂、不陸、浮き、はがれ等の状況
一般工作物の 状況調査	<p>① 土留、塀、門柱</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 傾斜、亀裂、目地切れ等を調査 ・ ブロック積塀等の傾斜測定については、直線部分の両端は必ず調査し、直線部分が長い場合や既に傾斜が認められる場合は、必要に応じ追加調査する。 ・ 門柱の傾斜については、2方向を計測する。 ・ 傾斜測定では、建物の傾斜測定時と同様に写真撮影する。 <p>② 門扉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 門扉の開閉具合の状況

調 査 項 目	調 査 内 容
一般工作物の 状況調査	<p>③ 外廻り土間，犬走り</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 亀裂，はがれ，浮き，隙間等の状況 <p>④ 屋外給排水衛生電気ガス設備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 配管，桝等の損傷状況を目視調査 <p>⑤ 樹木</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として，樹木の調査は必要ない。ただし，地下水位の変化から樹木への影響が想定される場合には，監督員と協議する。 <p>⑥ 池</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 池の仕上げ及び亀裂，水漏れの状況 ・ 水位調査では，建物調査の始めに，池への流入を止めて水位観測と写真撮影し，建物調査終了時（概ね2時間後）に再度同様の観測と撮影を行う。 ・ なお，錦鯉がいる場合は事前に監督員と協議する。
特殊な工作物の 状況調査	<p>① 墓石</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地の現況と墓石等の配置状況，亀裂・目地切れ・隙間・損傷・風化の状況を調査，水平及び傾斜の状況については，可能な限り2方向を測定する。 <p>② 墓石以外の特殊な工作物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 監督員と協議し，指示を受ける。
工場・店舗・ガ ソリンスタン ド等の状況調 査	<p>① 工場等の場内機械</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模な機械又は精密機械がある場合，監督員と協議する。 <p>② 店舗の冷蔵庫，冷凍庫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模なもの又は所有者等から調査要求のある施設設備について，目視の範囲で配管等を調査する。原則として機械仕様までの調査は不要 <p>③ ガソリンスタンド</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地下設備，配管等までの状況調査は必要ないが，所有者等から調査要求の申し出があった場合及び設備図面の提出協力が得られる場合に目視の範囲で調査する。なお，詳細については監督員と協議を行う。 ・ コンクリート叩きのレベル調査については，2 mピッチまでの調査は必要ないが，要所をできるだけ多く計測する。
井戸の状況調 査	<p>① 井戸</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 使用目的，使用実態，位置，出水状況の写真撮影までの調査とし，事前確認が終了後，速やかに監督員に報告する。 ・ 水質検査の要否については，監督員と協議し，指示を受ける。

年 月 日

新 潟 市 長 様

受注者 住 所

氏 名

家 屋 調 査 届

家屋調査を下記のとおり行いたいので届け出ます。

工 事 番 号					
工 事 名					
工 事 場 所					
工 事 期 間					
請 負 金 額					
現 場 代 理 人					
家 屋 調 査 件 数					
調 査 予 定 期 間	年 月 日 ～ 年 月 日				
調 査 会 社 名 等					
主 任 調 査 員					
主任調査員連絡先					
家 屋 調 査 員 名 簿					
名 称	氏 名	資格の種類	資格所得年月日 (登録年月日)	資格番号等	備 考

年 月 日

家 屋 調 査 員 名 簿

名 称	氏 名	資格の種類	資格所得年月日 (登録年月日)	資格番号等	備 考

調 査 員 経 歴 書

- 1 家屋調査員氏名
- 2 資格の種類，資格取得年月日，資格番号等
- 3 経歴

顔写真を貼付
(縦 4cm,横 3.5cm)
※ 規格等はパスポート写真に準ずる
※ カラーコピーでも可

上記のとおり相違ありません。

年 月 日

調査会社名等

家屋調査区域図

受注者

工事番号	第 号	工事場所	新潟市
工 事 名			
工事期間	年 月 日 ～ 年 月 日		

年 月 日

新 潟 市 長 様

受注者 住 所

氏 名

家 屋 調 査 報 告 書

工 事 番 号								
工 事 名								
工 事 場 所								
工 事 期 間								
現 場 代 理 人								
調 査 会 社 名 等								
主 任 調 査 員								
調 査 期 間	年 月 日 ～ 年 月 日							
家屋調査実績 件								
建物延 べ面積	70 m ² 未満	70 m ² 超～ 130 m ² 未満	130 m ² 超～ 200 m ² 未満	200 m ² 超～ 300 m ² 未満	200 m ² 超～ 300 m ² 未満	450 m ² 超～ 600 m ² 未満	600 m ² 超～ 1,000 m ² 未満	1,000 m ² 超
調 査 件 数								
工作物調査実績 件								
敷 地 面 積	150 m ² 未満	150 m ² 超～ 200 m ² 未満	200 m ² 未満		墓 石			
調 査 件 数					基			
備 考								

調 査 状 況 一 覧 表

[illegible]

調 査 図

家屋調査番号		
建物等所在		
居住者	氏 名	
	電話番号	
所有者等	氏 名	
	住 所	
	電話番号	
建物	種 類	
	構 造	
	築後年数	
外構	土 留	
	塀	
	池	
	井 戸	
調査年月日		
請負者	本体工事	
	調査会社名等	
所有者等確認欄		
<div>印</div>		
備考	調査を辞退した部分については、補償が困難となる場合があります。	
主任調査員		
調 査 員		

調 査 表

家屋調査番号	
所 有 者 等	

[illegible]

成 果 品 確 認 書

工 事 番 号			
工 事 名			
受 注 者		現 場 代 理 人	
調 査 会 社 名 等		主 任 調 査 員	
工 事 期 間	年 月 日 ～ 年 月 日		
調 査 期 間	年 月 日 ～ 年 月 日		

項 目	確 認 事 項	確認欄
総 括	・ 「家屋調査報告書等作成要領」のとおり作成してあるか	<input type="checkbox"/>
家屋調査報告書	・ 家屋調査実績及び工作物調査実績が所有者一覧表の面積と一致しているか。	<input type="checkbox"/>
家屋調査区域図	・ 着色等表示方法に誤りはないか。	<input type="checkbox"/>
所有者一覧表	・ 備考欄に必要事項の記載がされているか。 ・ 調査図の面積と一致しているか。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
調 査 図	・ 所有者等からの確認を得ているか。 ・ 調査面積は適正に計算されているか。 ・ 仕様書のとおりに的確に計測されているか。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
調 査 表	・ 家屋調査番号は所有者一覧表と一致しているか。 ・ 損傷の程度は写真で確認できるか。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
現 況 写 真	・ 調査表の位置と相違ないか。 ・ 撮影漏れはないか。 ・ 拡大写真等により損傷の程度が正確に撮影されているか。 ・ 黒板等に損傷程度が正確に記載されているか。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
現 況 写 真 ネ ガ フ ィ ル ム	・ 家屋調査番号が付してあるか。 ・ 現況写真番号順に整理されているか。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

上記のとおり成果品を確認しました。

年 月 日

受注者 氏 名

現場代理人