

家屋等調査仕様書

< 受注者作業用 >

平成29年 9月20日

令和 3年 4月 1日 改定

令和 5年 4月 1日 改定

令和 7年 4月 1日 改定

岡山市下水道河川局

第1章 総 則

1-1 適用範囲

この仕様書は、岡山市の発注する下水道事業に係る家屋等調査の内、素掘り・推進部箇所等、家屋被害が起きる可能性が低い家屋の外部と塀等の写真撮影・測量を行う場合に適用する。なお、業務は、工事施工前に行う事前調査業務（以下「事前調査」という。）である。

1-2 目 的

本業務は、下水道工事の施工に伴い工事に隣接した家屋等の所有者から家屋被害等の申し出があった場合に、事前調査により家屋被害等の事業損失状況を比較対照し、工事との因果関係を把握するために実施するものである。

1-3 指示、承諾及び協議

受注者は、業務に関する一般的な事項等について監督員と協議し、適切な措置（指示、承諾、協議）を講じなければならない。

1-4 証明書の交付

業務の遂行上、必要な証明書は、受注者の申請により、本市で交付する。

1-5 調査時期

調査にあたっては、具体的な調査家屋、内容及び調査時期等の詳細を監督員と協議し、「家屋調査に係る実施計画書」を作成し、本市監督員の承諾を得た上で実施すること。事前調査時期は、下水道工事の施工を開始するまでに実施し、工事着手前に本市監督員へ成果品を提出し承認を得ること。

1-6 実施計画書等の提出

- (1) 調査作業に従事する作業員の編成・作業日程表を記述すること。なお、複数の調査班により実施する場合についても同様とする。例えば提出書類としては、次のとおり確認できる様式を検討し、本市に提出すること。

(確認方法)

現場責任者	作業者	作業者

- (2) 調査に使用する水準機器の精度を証する書面。

1-7 調査範囲

調査範囲は、別途掲示する家屋調査図等によるものとし、事前に監督員と協議し、決定するものとする。事前調査の調査範囲は、設計図書（家屋調査図）によるものとする。

上記以外で、必要と考えられる家屋は、監督員と協議の上、調査を行うかどうか判断する。

1-8 調査の予約, 調査実施説明等

事前に家屋等の所有者及び利害関係人（以下「所有者等」という。）に、下水道工事に伴い家屋等の調査を行う旨の本調査の目的、調査の内容等を説明し、調査の日時を調整して定め、その承諾を得ること。また、別紙（様式-2）により「沿道家屋の現状調査の承諾書」等に署名又は記名押印を出来るだけ頂くこと。承諾書の取得及び調査の日程調整については、本市監督員の指示に従うこと。

なお、所有者等は疑心暗鬼の状態である事を念頭に置き応接には、十分なる配慮をし、相手に悪感情を与えたり、不審に思われる事が無いように、丁寧な対応を行うこと。また、下水道のPRにも努めること。

1-9 調査拒否家屋の取扱い

本調査の目的等十分なる説明をした後、拒否をされる家屋等がある時は、説明を行った書類等へ所有者等の署名又は記名押印を出来るだけ頂くこと。また、資料等記録を残し、打合せ記録簿にて、速やかに、監督員に報告し、指示を受けること。

1-10 調査の実施等

- (1) 本調査は、下水道法第32条により民地に立ち入るものであり、業務に従事する者は、同法に基づく措置（身分を記す証明書等（本市交付）の携帯）をしなければならない。
- (2) 調査員は、会社名・氏名及び顔写真等を貼り付けた「名札」を胸に付し、本人の身元を家人に対して明らかとして調査を実施すること。また、服装等不審に思われる事が無いようにすること。
- (3) 現場責任者は、「現場責任者」と記した腕章を装着すること。ただし、現場責任者が現場代理人、主任技術者あるいは監理技術者である場合は、該当する腕章を装着してもよい。
- (4) 受注者は、業務が完了したときは、速やかに、第1項に規定する身分証明書を発注者に返納しなければならない。

1-11 作業報告書の提出

作業状況の週報等を作成し、監督員が提出を求めた場合速やかに提出しなければならない。

1-12 調査資料の管理, 秘密の保持

この調査が個人のプライバシーに関する内容であるとの認識を十分持ち、全ての資料を本市へ提出するまでの間、所有者以外の第三者へ閲覧したり、又、紛失等が起こらないような措置を講じなければならない。また、受注者は、法令を遵守し業務の処理上、知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。

1-13 完了（成果確定）時の提出資料

完了時及び成果確定時には、下記資料を提出すること。（様式1～様式5）

- ・ 調査報告書の写真
- ・ 建物等調査図

1-14 調査不良, 欠落等

事後調査等において、本調査の調査不良、欠落等が明らかとなった場合は、当該事項に相当する家屋等の損失補償金のうち、本市が決定するところの調査不良などに相当した当該補償金額を負担すること。

第2章 調 査

2-1 調査

本調査にあたっては、原則として建物等の所有者及び所有権以外の権利を有する者（以下「所有者等」という。）の立会いのうえ行うこと。

2-2 建物等調査の一般的事項

- (1) 建物等の調査は、一敷地毎に行うものとする。
- (2) 建物等調査図（平面図、立面図等）は、建物等ごとに作成しなければならない。
- (3) 事前調査において、建物等に損傷箇所があるときは、その状態及び程度を調査し、又、工事の施工に伴い損傷のおそれのある箇所について、現在の状態を正確に調査しなければならない。
- (4) 基準点の設置個所については、工事の影響を受けて変動するような所に設置してはならない。又、事後調査の必要な場合にも使用できるよう、長期間変動のない構造物を設置場所に選定すること。
- (5) 建物等の計測における指定小数位は次表を標準とする。

区 分	単 位	数 位
延長関連	cm	小数位以下1位止
幅員関連	mm	小数位以下1位止
レベル関連	m	小数位以下3位止
その他取り決めのないもの	別途監督員と協議	
指定小数位の計測が困難なもの		

- (6) 用語の定義は、下記のとおりとする。なお、カタカナを原則とする。その他、下記に定めのないものについては、監督員に確認のうえ使用すること。

・ ちり切れ、ちりはなれ、縁切れ	チリキレ
・ クラック、亀裂、ひび割れ	キレツ
・ 同上（0.1ミリメートル未満のもの）	ヘアクラック
・ 雨漏り、しみ	シミ
・ 目地切れ、目地クラック、目地はなれ	目地切レ
・ 剥離、浮き	ハクリ
・ 破損、欠け、欠損	ハソン
・ 床ユルミ、床キシミ、床沈み	ユルミ
・ 隙間、はなれ	スキ

2-3 事前調査における損傷調査

2-3-1 基 礎

基礎についての調査は、次により行うものとする。

- (1) 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、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。
- (2) 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。又、工事箇所近接する所については、詳細に調査をする。

（３）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。

（４）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。

2-3-2 外 壁

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。

（１）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、発生箇所及び状況（最大幅、長さ又は大きさ）を原則として全て計測すること。

（２）計測の単位は、幅についてはミリメートル（小数位以下１位止）、長さについてはセンチメートル（小数位以下１位止）とする。

2-3-3 外 構

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の調査は、次により行うものとする。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。

（１）外構に亀裂等、剥離、目地切れ等が生じているときは、発生箇所及び状況（最大幅、長さ又は大きさ）を原則として全て計測する。

（２）外構（門柱、ブロック塀等）の傾斜の計測位置は、原則として、基礎底面から１メートルの高さの点とし、直交する二方向の傾斜を計測する。

（３）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。

2-3-4 高さ関連（レベル測定）

高さ関連（レベル測定）の調査については、次により行うものとする。

（１）家屋については、最低４カ所（４隅）として、家屋の形状に合わせて、随時必要箇所の計測を行うこと。

（２）外構（門柱、ブロック塀、擁壁、玄関ポーチ等）の基礎、天端の高さについて、変化点毎に計測を行うこと。

（３）レベル測定について、同一建物の計測に使用する仮ベンチは１カ所とすること。

（４）計測の単位は、メートルとする。

2-3-5 その他

水道メーターについて、宅地内で水を使用していないことを確認したうえで、パイロットの動作状況を様式－１に記録するとともに、写真撮影を行うこと。なお、水道メーターに異常が見られる場合、直ちに監督員に報告すること。

2-4 写真撮影

（１）事業の損失を判断する上で、有効な方法が写真判定であり、その事を、調査員は、十分認識し撮影を行うこと。

（２）原則として、「写真」と「建物等調査図」「損傷調査書」「レベル測定調査書」を対応させること。

（３）原則として、全景写真については、４方向からの撮影を行うこと。

- (4) 調査対象箇所において、亀裂等のない場合であっても、損傷の状況を調査した証に写真を撮っておくこと。
- (5) 黒板に次のものを記入し、撮影する。
- ・工事名、家屋名、家屋番号、所有者、撮影年月日、調査箇所、調査番号
 - ・状況（長さ、巾、高さ、調査数値類）
 - ・その他（仕上げ材等）
- (6) 亀裂等については、必要に応じて、スケールを当て、その目盛りが読めるように撮影を行うこと。
- (7) デジタルカメラで撮影する際は、改ざん防止メディアを使用すること。
- また、保存するファイルの種類は JPEG 形式とし、有効画素数は 200 万以上を確保すること。
- 写真は、印画紙又は写真用（光沢）用紙にプリントすること。

第3章 調査報告書等の作成

3-1 調査報告書等

3-1-1 事前調査の調査報告書等

事前調査により作成する調査報告書等は、次表の通りとする。なお、製本は、A4 版仕上がりとし、提出部数は各 1 部とする。

	内 容	備 考
1. 基準点位置図	・基準点(仮ベンチを含む)の設置位置を示すもの。	・縮尺 1/1000 ～1/2500
2. 基準点写真	・基準点(仮ベンチを含む)の設置位置を撮影する。写真の黒板には高さを記入すること。	
3. 家屋調査に関する記録簿	・家屋番号、調査年月日を記載する。 ・所在地、家屋所有者（住所、氏名）及び、調査記録を記載する。 ・水道メーター等の状態を記載する。	・各家屋毎 様式—1
4. 沿道家屋の現状調査の承諾書	・所有者又は立会人の署名、又は記名押印が必要。署名、又は記名押印が貰えない場合は、その理由、及び経過を報告書にして提出。 ・家屋の全部又は一部の調査を拒否された場合は、その理由とともに署名、又は記名押印を貰うこと、又監督員にも報告。	・各家屋毎 様式—2
5. 建物等調査図	・敷地は、一敷地毎、建物は、家屋番号毎に作成する。 ・建物の平面図、立面図、その他調査図、外構施設等の調査図を作成する。 イ 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等を記入する。 ロ 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（展開図等）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 外構施設等の調査図は、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。 ・建物の外寸法及びブロック塀等の寸法を記入する。 ・写真番号（損傷調査書と対応）の記載をする。 ・レベル測定値等記入する。	・縮尺 1/100 又は 1/10 ・各家屋毎 A3 可 参考様式—3

6. 損傷調査書	・家屋番号, 家屋名, 調査員氏名を記入する。 ・損傷状況（亀裂, 沈下, 傾斜等）を記入する。 ・損傷程度（幅, 長さ及び箇所数）を記入する。	・各家屋毎 参考様式—4
7. レベル測定調査書	・家屋番号, 家屋名, 調査員氏名等記入する。 ・基準点番号, 標高等を記入する。 ・測点番号, 測点位置, 測定値を記入する。	・各家屋毎 参考様式—5
8. 写真帳綴り	・家屋別に編冊する。 ・写真帳に説明書を加えること。 （1）写真番号（11. 損傷調査書）と対応 （2）調査箇所 （3）内容, 寸法等 ・写真の大きさは, サービス判（L判 89×127mm）程度（A4 写真用（光沢）用紙でプリントしても良い。） ・工事用アルバム程度にファイル ・原則として, 黒板を入れる ・スケール等を入れて撮影する場合は, 数値が読み取れるよう接写する。又, その場合, 遠景も撮影すること。	・亀裂等については, スケールを当て, その目盛りが読めるように撮影を行うこと。
9. ネガ等綴り又はデジタルカメラ対応改ざん防止メディア（SDカード）	・家屋番号順にネガ帳（A4）に綴る。 ・写真以外の全ての写しを添付（複製が可能なすべての資料） ・「沿道家屋の現状調査の承諾書」については原本を添付する。 ・SDカードで提出の際は, 写真番号とファイル名, メディア番号の対比表を添付する。なお, 改ざん防止メディアの購入についての伝票等の写しを提出するものとする。	・ネガ帳は工事毎に綴ること ・SDカードはファイルケースに格納すること
10. DVD-R（RAM）（記録電子媒体）	・報告書の内容をすべてデジタル化したもの。 ・デジタル化の方法等については、『第4章デジタル化報告書作成要領』による。	・Windows 版

第4章 デジタル化報告書作成要領

4-1 使用ソフトについて

(a) ワープロ・表計算ソフト

ワープロ（文書）ソフトは, Word2007 以降とする。
表計算ソフトは, Excel2007 以降とする。

報告書作成において, 一般的に必要な文書作成ソフトおよび表計算ソフトの規定を定めたものである。また, 保存形式については, それぞれのソフトウェアの標準形式とする。

(b) ドキュワークスファイル

報告書のうち Microsoft Office のファイルなどは DocuWorksPrinter で印刷することにより DocuWorks ファイルを作成する。DocuWorksPrinter で印刷する方法が採れない部分（写真帳・紙図面など）は, スキャナーにより読みとる。読みとり対象に白黒以外の色が一部でもあればそれはカラーとする。スキャナーの読み取り精度は, カラー・白黒共 300 dpi 以上とする。読み取り方法は, スキャナーから, DocuWorks がセットアップされたパソコンへ直接取り込むものとし, その場合の DocuWorks の設定は, 圧縮形式は標準とする。

この方法以外で, DocuWorks ファイルを作る場合は, 個別, 発注者と協議するものとする。

4-2 DVD-R (RAM) (記録電子媒体) の作成について

報告書作成データを提出するメディア（記録電子媒体）は、UDF 1.5形式でフォーマットしたDVD-RAM（片面4.7GB・両面9.4GB）とする。

(1) フォルダの構成

提出するDVD-R (RAM) 内は、家屋毎にフォルダを作成し、各フォルダにファイルを保存する。

(2) DVD-R (RAM) のラベル

提出するDVD-R (RAM) カートリッジの表面又はプラスチックケースのラベルに(3)に示すReadme.xlsの出力したものを縮小コピーしたラベルを貼り付けること。

(3) Readme.xls ファイルの作成

提出するDVD-R (RAM) に、DVD-R (RAM) の内容について記述したReadme ファイルをExcel2007以降で作成し保存しておくものとする。

工事名	〇〇〇地内汚水管埋設工事（その〇）
契約番号	R〇〇—〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇—〇〇
作成年月日	令和〇〇年〇〇月〇〇日（20〇〇/〇〇/〇〇）
ウイルスチェック情報	ウイルス対策ソフト名：〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
	ウイルス定義（パターンファイル番号）：〇〇〇〇〇〇（20〇〇/〇〇/〇〇）
	チェック年月日：20〇〇/〇〇/〇〇
備考	

(4) ウイルスチェック

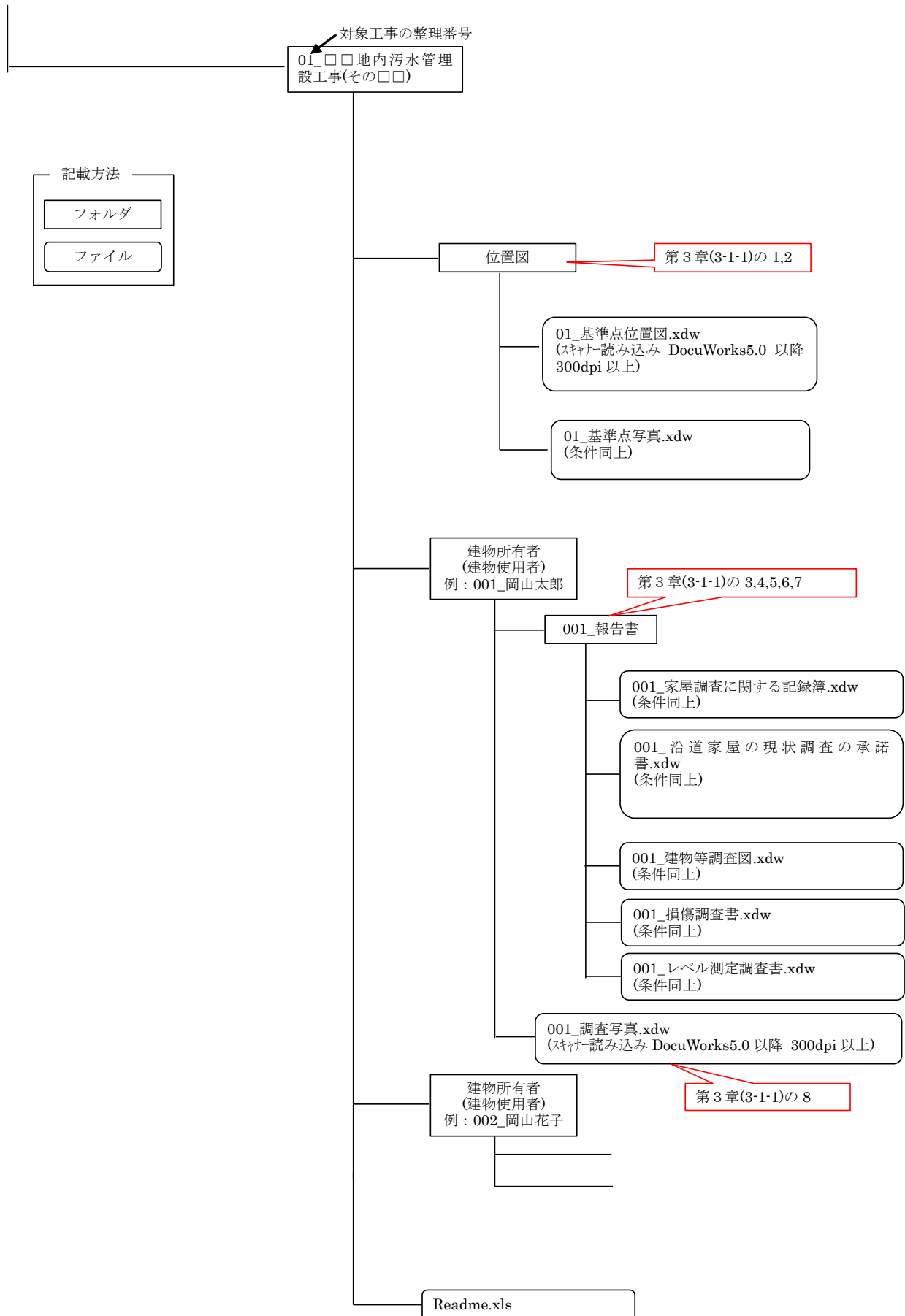
提出するファイルに関してはウイルスに関する安全性を考慮し、シェアの高い常に最新のウイルスチェックプログラムで確認しておくこと。

4-3 DVD-R (RAM) の内容について

- (1) 報告書の編冊どおりXeroxDocuworks5.0以降でファイル化(元DATAを含む)したものを、次ページ記載の「DVD-R (RAM) 保存構成」のとおり保存する。
- (2) Readme.xls ファイル。
- (3) 調査写真は編冊した状態でA4又はA3サイズ(両開き)でスキャニングし、上記(1)に保存する。

DVD-R (RAM) 保存構成

¥:DVD-R (RAM) (片面:4.7GB・両面 9.4GB)
フォーマット形式：UDF1.5 形式(厳守)



様式－1

家屋調査に関する記録簿

家屋番号		調査年月日	事前 事後	令和 令和	年 年	月 月	日 日
対象工事名							
所在地							
家屋所有者	住所						
	氏名						
立会人							

項目	内 容

様式－ 2

対象工事名		家屋番号	

沿道家屋の現状調査の承諾書

調査目的 岡山市が施行する公共工事である下水道工事の施工に際しては、施工箇所に隣接した皆さまの家屋等に対して損傷等が発生しないよう細心の注意を傾けて実施することとしています。が、地盤の変動等により万一工事に起因した何らかの問題等が発生した場合に、適切に対処するため、工事着手前に皆さまの家屋等の現状を調査させて頂き、問題が発生した場合に本資料等により話し合いをさせて頂くための一つの資料とするものです。

つきましては、本調査にご理解、ご協力頂きますようお願い申し上げます。なお本調査に係る個人のプライバシーについては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）の規定により本市が責任をもって守秘するものです。

実施機関 岡山市下水道河川局 課
 調査方法 写真撮影及び計測器による測定
 調査日時 令和 年 月 日
 調査範囲 家屋の 外部のみ 塀等 の調査
 工事受注会社名

岡山市長様

上記の件について、家屋等の外部についての写真撮影・図面作成を承諾します。

令和 年 月 日

家屋等の所在地	住所		
現 住 居 人	氏名 署名又は記名押印	(TEL -)	

上記の件について、家屋等の外部についての写真撮影・図面作成を承諾します。

令和 年 月 日

家屋等の所有者	住所		
	氏名 署名又は記名押印	(TEL -)	

参考様式－３（Ａ３版を縮小表示）

所有者番号		建物番号		所有者		事前	調査年月日		現場責任人 主任技術者		調査者		事後	調査年月日		調査者	
-------	--	------	--	-----	--	----	-------	--	----------------	--	-----	--	----	-------	--	-----	--

損 傷 調 査 書 （事前・事後）

調査番号		建物番号		建物等所在地			事前 調査	調 査 年月日	年 月 日
所 有 者 住 所				氏名				電話	
	占 有 者 住 所				氏名			電話	
名 称 (室名)		事 前 調 査					事 後 調 査		
	各部仕上材	写 真 番 号	損 傷 の 状 況		備 考	写 真 番 号	損 傷 の 状 況		備 考

注 用紙の大きさは、日本工業規格A列4判横とする。

参考様式－５

レベル測定調査書

[illegible]