

家屋調査

目 次

1	調査範囲.....	- 1
2	調査項目.....	- 2
3	調査方法.....	- 3
4	報告書の作成、提出	- 3

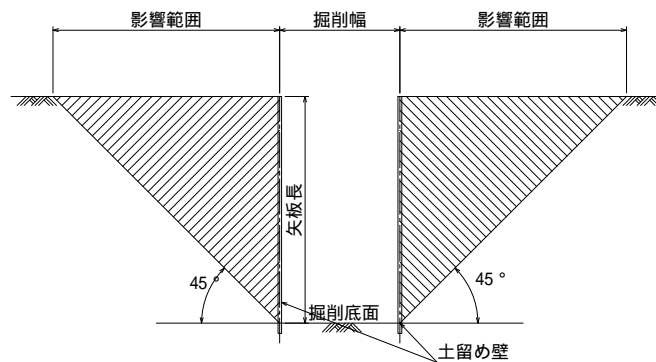
1 調査範囲

- (1) 工事の規模、施行方法、工事箇所の地盤、地形等から建物等が影響を受けると予測される範囲(原則として施工箇所の沿道家屋等)
- (2) その他本市の監督員が必要と認める範囲

【参考例】仮設構造物の周辺構造物への影響について(工作物の事前調査範囲)について

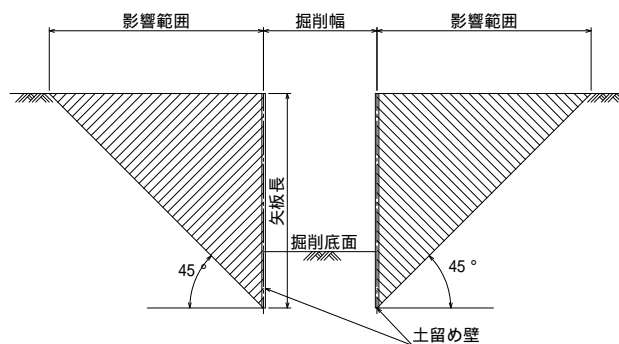
下水道工事に伴う仮設構造物の周辺構造物への影響範囲は、「道路土工 - 仮設構造物工指針(平成11年3月 社団法人日本道路協会) p.59 図-2-8-2 土留め壁の引抜を行う場合の影響範囲」のうち、 $\phi = 0$ (内部摩擦角が無視できる種類の粘土)とした場合を安全側と考え、下図の通り、45°ライン内側の範囲()を仮設構造物の施工による地盤変形の影響が及ぶと考えられる範囲とする。

軽量鋼矢板建込工、建込み簡易土留め などの場合



掘削底面から 45° ラインの内側を影響範囲と考える。

矢板(鋼矢板・軽量鋼矢板) 圧入工・打込工 などの場合



矢板の先端から 45° ラインの内側を影響範囲と考える。

原則として、地盤変形の影響が及ぶ範囲については事前調査を行うものとするが、その範囲外であっても工作物の状況や工作物の縁切れなどを総合的に判断し決定すること。

2 調査項目

建物等の調査は、次の調査項目ごとに当該調査項目の状態を調査するものとする。

	調査項目	調査項目の状態	
建物外部	基礎	亀裂・浮き・破損（剥離）・傾斜・沈下	柱脚、土台の収まり
	外壁	仕上・亀裂・浮き・破損（剥離）・しみ	傾斜の度合い
	屋根	屋根葺材の種類および破損・ズレの状況	雨漏りの有無
	土間・犬走り	仕上・亀裂・浮き（仕上げ材）・破損（剥離）	基礎と犬走りの離れ及び高低
建物内部	柱	敷居及び鴨居との隙間・傾斜（2方向測定）	割れ
	内壁	仕上・亀裂・破損・浮き・しみ・ちり切れ	
	天井	仕上・亀裂・破損・しみ・たわみ	
	床	仕上・亀裂・割れ・破損・傾斜	ゆるみ（床のがたつき）
	建具	柱（垂直材）との隙間	開閉具合
	台所	壁、天井の亀裂・破損・タイル目地切れ・浮き	流し・給排水管等の状態
	浴室 便所	壁、天井の亀裂・破損・タイル目地切れ・浮き	浴槽・給排水管等の状態 便槽・浄化槽等の状態
工作物	門	仕上・亀裂・破損（剥離）・傾斜	門扉の開閉具合
	塀・石積・土留擁壁	仕上・亀裂・目地切れ・傾斜	天端の高低・揺れ・はらみ状態
	池	仕上・亀裂・目地切れ・水位（水漏れ）	使用水（井水か上水か）
	排水溝・側溝・枳	亀裂・折れ・曲がり	G.Lとの高低
	その他		

以上は、あくまで基本的な事項であり、状況に応じてより詳細な調査を行うこと。

3 調査方法

- (1) 受注者は、建物等の調査を建築士又は土地家屋調査士（以下「調査員」という。）に実施させること。なお、事前に調査員の氏名、資格等を書面により本市に提出すること。＜参考＞仕様書などに記載がある場合には、仕様書を従うこと。
- (2) 受注者は「家屋等の調査のお知らせ」、「建物等の事前調査承諾書」を事前に住民に配布し、「建物等の事前調査承諾書」については、後に報告書に添付すること。
- (3) 事前調査は目視、目測等により行うものとし、写真撮影、スケッチ等により現況を記録するものとする。ただし、建具の開閉具合、ちり切れ等の状態から、建物等が著しく沈下、傾斜をしていると判断される場合には、傾斜測定及び水準測定を実施する。なお、状況に応じてより詳細な調査を行うこと。
- (4) 写真は、必ず撮影対象物に定規等を当て、必要事項を記入した黒板を入れて撮影すること。なお、写真はカラーとし、大きさはサービス判を標準とすること。
- (5) 傾斜測定は、傾斜定規等を用いて傾斜の程度を測定すること。
- (6) 水準測定は、仮ベンチマーク（不動点）を設定し、建物等をレベル、水盛管等を用い測定すること。なお、建物等の測定は、基礎部最低4か所、工作物は折点とする。ただし、周辺地盤については、監督員と協議すること。

4 報告書の作成、提出

受注者は、報告書を作成し、提出すること。

(1) 建物等の調査報告書＜参考＞

仕様書などに記載がある場合には、仕様書を従うこと。

建物等事前調査報告書

- ・ 建物等事前調査一覧表
- ・ 建物等事前調査位置図
- ・ 建物等事前調査図
- ・ 建物等損傷調査書
- ・ 写真帳

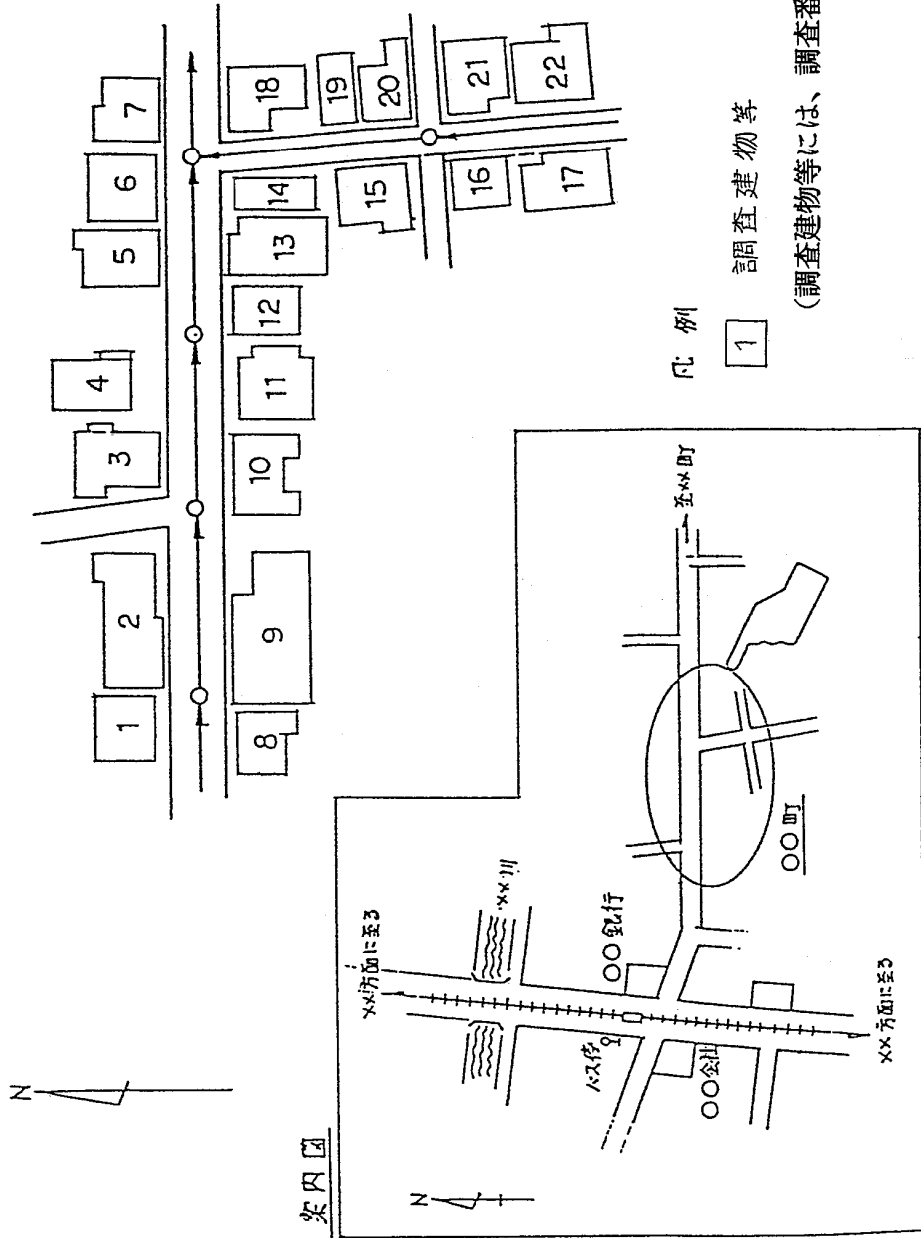
建物等事前調査一覽表

〔 記 載 例 〕

調 査 番 号	物 件 所 在 地	所 有 者 氏 名	使 用 者 氏 名	調 査 年 月 日	摘 要
1	市 町 6 - 3 4			平 成 年 月 日	

建築物等事前調査位置図

(記載例)

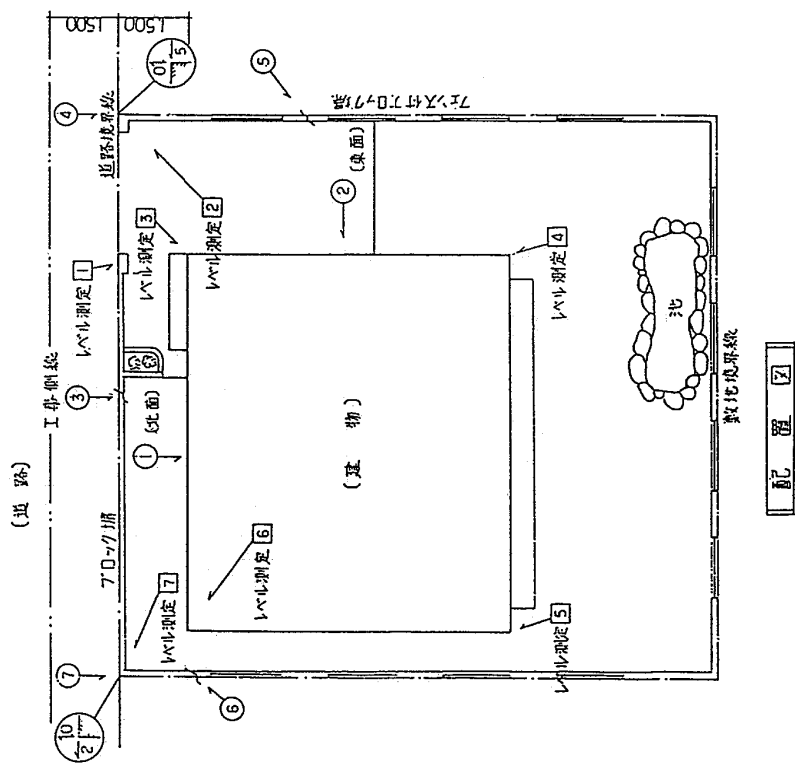


(注意) この調査は、補償の内容に関する重要な資料であるので 取扱いについて注意すること。

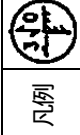
建物等（事前・事後）調査図 1/4

調査番号	建物等所在地	市	町 6-34	構造用途	事前調査	平成	年月日	事前調査	平成	年月日
1	建物等所有者	TEL		建築年数（増改築年数） 15年（ ）	調査員氏名			調査員氏名		
	建物等使用者	TEL								

[記載例]



測定箇所	前	後	差
K.D.M(基準点)	15.632		
① (門柱)	20.682		
② ()	20.667		
③ (基礎)	19.369		
④ (地盤)	19.032		
④ (基礎)	19.382		
④ (比置)	18.932		
⑤ (基礎)	19.377		
⑥ (基礎)	18.929		
⑥ (地盤)	19.367		
⑦ (地盤)	18.857		
⑦ (坪)	20.502		



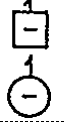
外壁門柱・塀の傾斜方向及びレベル方向を示す(°/m)



柱の傾斜方向及びレベル方向を示す(°/m)



床の傾斜方向及びレベル方向を示す(°/m)

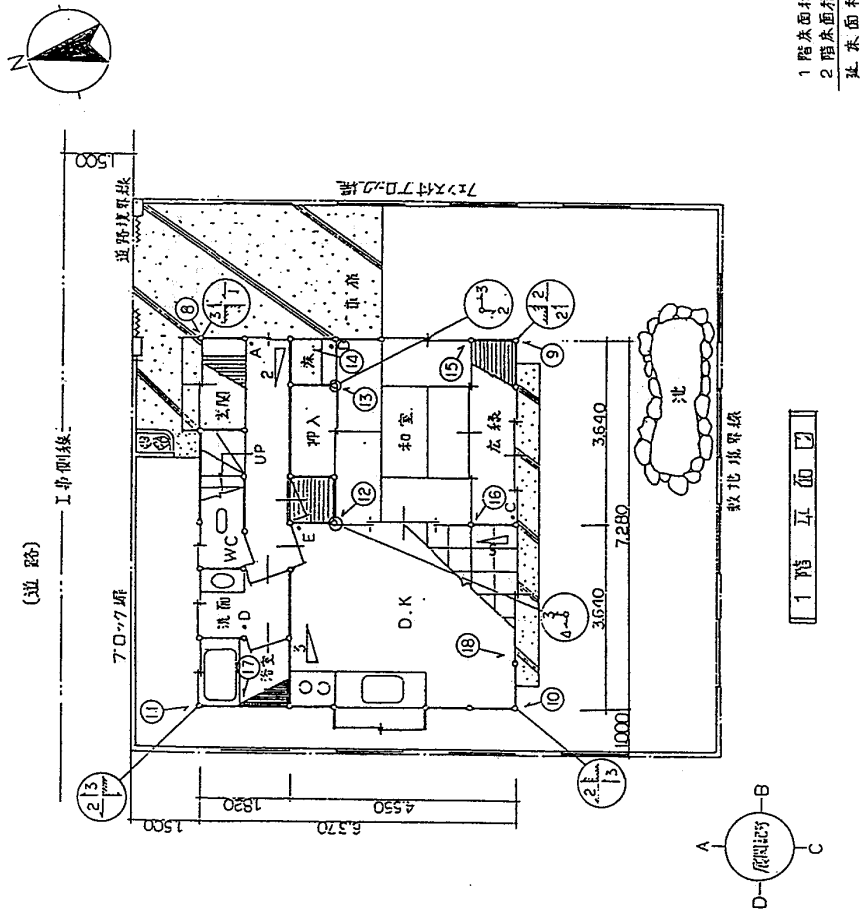


写真番号及び向きを示す

建物等（事前・事後）調査図 2/4

調査番号	建物等所在地	市	町 6-34	用途	構造	事前調査	平成	年月日	事前調査	平成	年月日
1	建物等所有者		TEL	木造2階(日本瓦葺)専用住宅 建築年数(増改築年数) 15年()	立 会 人	調査員氏名			調査員氏名		
	建物等使用者		TEL			調査員氏名				調査員氏名	

[記載例]



水	差	測	別	定	(差
測定箇所	前	後	差			
K.O.M(基準点)	15.632					
A	19.479					
D	19.504					
C	19.479					
D	19.477					
E	19.481					

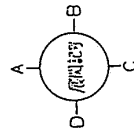
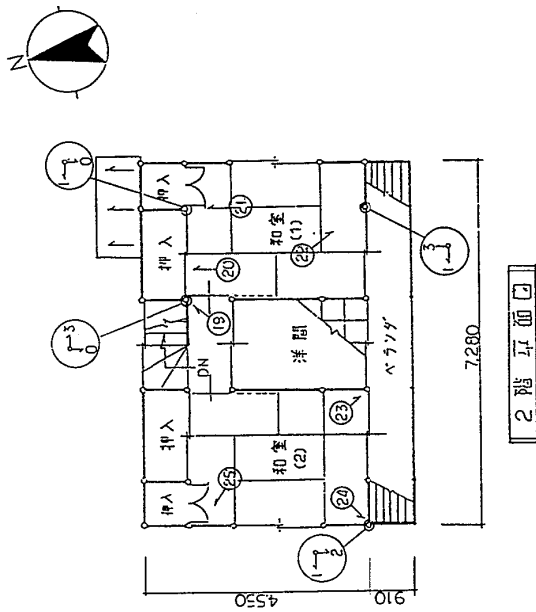
- 1 階床面積 46.374 m²
- 2 階床面積 33.124 m²
- 延床面積 79.498 m²

凡例	外壁・柱・土・塀の傾斜方向及び階数方向を示す(°/m)	柱の傾斜方向及び階数方向を示す(°/m)	床の傾斜方向及び階数方向を示す(°/m)	写真撮影方向及び写真番号を示す

建物等（事前・事後）調査図 3/4

調査番号	建物等所在地	市	町 6-34	構造用途	木造2階（日本瓦葺）専用住宅	事前調査	平成	年月日	事前調査	平成	年月日
1	建物等所有者		TEL	建築年数（増改築年数）	15年（ ）	調査員氏名			調査員氏名		
	建物等使用者		TEL	立会人							印

[記載例]



凡例 外壁・門柱・塀の軸方向及び傾斜方向を示す (°/m)

柱の軸方向及び傾斜方向を示す (°/m)

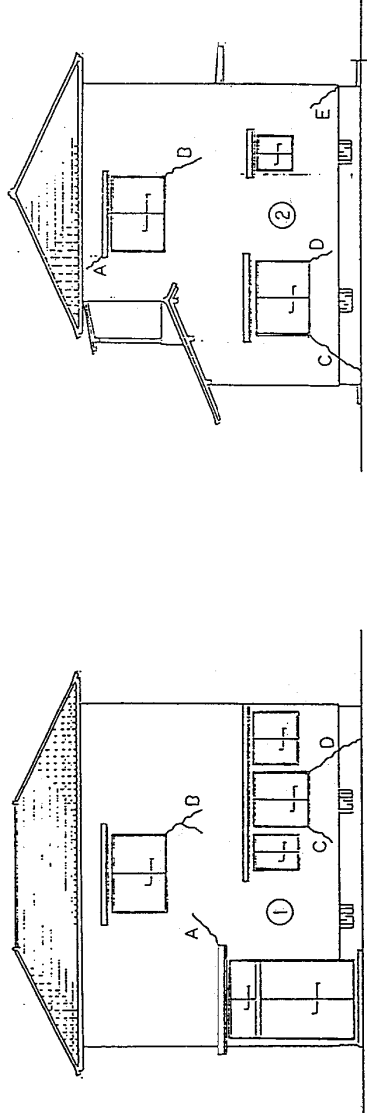
床の軸方向及び傾斜方向を示す (°/m)

写真撮影方向及び写真番号を示す

建物等（事前・事後）調査図 4/4

調査番号	建物等所在地	市	町 6-34	構造用途	事前調査	平成	年月日	事前調査	平成	年月日
1	建物等所有者		TEL	建築年数（増改築年数）	木造2階（日本瓦葺）専用住宅	15年（ ）		調査員氏名		調査員氏名
	建物等使用者		TEL							

[記載例]



（外壁検査部）

写真番号	検査部	損傷状態(劣化)	備考	損傷状態(劣化)	備考	損傷状態(劣化)	備考	損傷状態(劣化)	備考
①	A	亀裂 L=80cm W=10mm	② [東面]	A	亀裂 L=60cm W=2mm	② [東面]	A	亀裂 L=60cm W=2mm	② [東面]
	D	変色 L=150 W=2		D	変色 L=120 W=15		D	変色 L=120 W=15	
	C	変色 L=70 W=15		C	変色 L=110 W=1		C	変色 L=110 W=1	
	D	変色 L=120 W=1		D	変色 L=50 W=1		D	変色 L=50 W=1	
				E	変色 L=70 W=15		E	変色 L=70 W=15	

凡例	外壁・門柱・塀の傾斜方向及び残存方向を示す (°/m)	柱の傾斜方向及び残存方向を示す (°/m)	床の傾斜方向及び残存方向を示す (°/m)	写真撮影方向及び写真番号を示す
----	-----------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------

建物等損傷調査図 [記載例]

調査番号	建物等所在地	市	町6-34	構造用途	木造2階(日本瓦葺)専用住宅	事前調査	平成	年月日	事前調査	平成	年月日	事後調査	
												写真番号	損傷の種類
1	建物等所有者	TEL		建築年数(増改築年数)	15年()	調査員氏名			調査員氏名				
	建物等使用者	TEL		立会人									印
名称(室名)	各部仕上げ材		写真番号		損傷の種類		損傷の状況		備考		事後調査		
外部	外壁の塗り剥がれ吹付			外壁亀裂	立面図に記入				南面・西面は				備考
"	"			"	"				損傷無し				
"	化粧ブロック積			ブロック積目地切れ	L=80cm W=2mm								
"	"			門柱傾斜	西=5mm/m								
"	"			ブロック積目地切れ	L=50 W=3								
"	"			ブロック塀傾斜	L=70 W=2								
"	"			"	西=2mm/m								
"	外壁の塗り剥がれ吹付			外壁傾斜	北=3 西=1								
"	"			"	北=2 西=2								
"	"			"	北=3 西=2								
"	"			"	北=3 西=2								
1階和室	柱			柱傾斜	北=3 西=4								
"	"			"	東=3 南=2								
"	内壁じゅらく塗り			内壁亀裂	L=90 W=2								
"	建具			建付不良	W=6								
" 広縁	内壁じゅらく塗り			内壁チリ切れ	L=120 W=3								
" 浴室	タイル張り(108角)			タイル剥離	S=0.2㎡								
" D.K	建具			建付不良	W=5								
2階和室(1)	柱			柱傾斜	東=3 西=0								
"	内壁じゅらく塗り			内壁剥離	S=0.3								

[注意]

この調査は補償の内容に関する重要な資料であるので取扱いについては注意すること。

建 物 等 損 傷 調 査 図 〔 記 載 例 〕

調査番号	建物等所在地		市	町6-34	構造用途		木造2階(日本位置)専用住宅	事前調査	平成	年月日	事前調査	平成	年月日
	建物等所有者	建物等使用者			建築年数(増改築年数)	立							
1					TEL		15年()	調査員氏名			調査員氏名		
名称 (室名)	各部仕上げ材			事前調査			事後調査						
	写真番号	損傷種類	損傷の状況	備考	写真番号	損傷種類	損傷の状況	備考	写真番号	損傷種類	損傷の状況	備考	
2階和室(1)	21	柱 傾 斜	西=1		21	柱 傾 斜	西=1						
" "	22	" "	北=3 西=1		22	" "	北=3 西=1						
" 和室(2)	23	内壁 手 り 切れ	L=60 W=1.5		23	内壁 手 り 切れ	L=60 W=1.5						
" "	24	柱 傾 斜	南=2 西=1		24	柱 傾 斜	南=2 西=1						
" "	25	内壁 じゅらく塗 亀 裂	L=75 W=2		25	内壁 じゅらく塗 亀 裂	L=75 W=2						

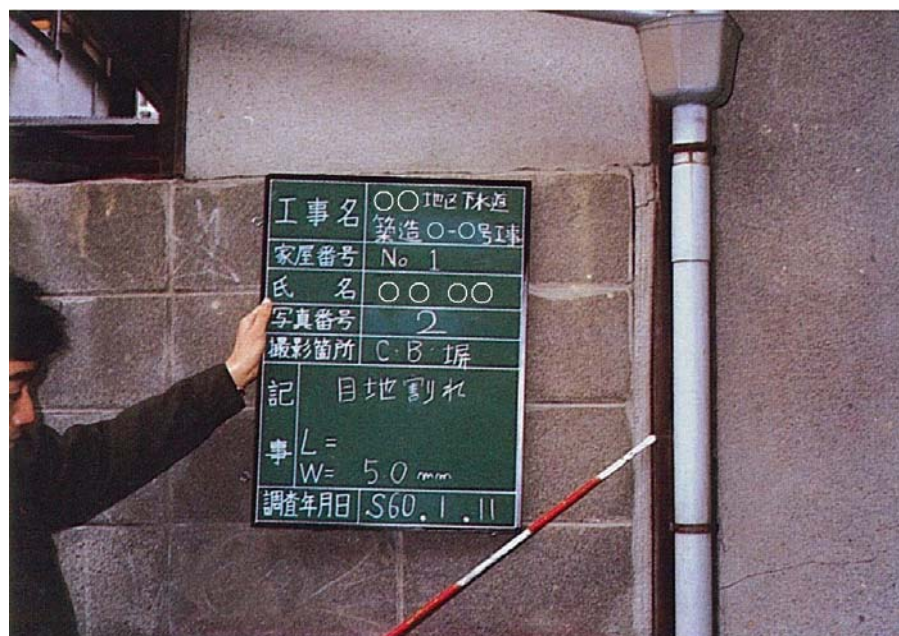
〔 注意 〕

この調査は補償の内容に関する重要な資料であるので取扱いについては注意すること。

写真帳 (調査番号) 宅 [記 載 例]



写 真 No.



写 真 No.