添付-②

周辺家屋調査仕様書

１．一般事項

（１）この仕様書は伊丹市新庁舎整備工事に伴い、近隣する家屋または物件に与える影響に関する調査に適用する。

（２）調査は、この仕様書に従い実施する。

（３）この仕様書に明記されていない事項、その他疑義が生じた場合は市担当者との打ち合わせによるものとする。

（４）事業者は予め調査実施に必要な調査計画書を市に提出しなければならない。

（５）本調査にあたり、民法その他関係法令等を遵守すること。

（６）調査中は腕章などにより身分の提示を常にしておくこと。

２．調査目的

工事施工箇所に隣接する第三者の建物その他土地に定着している物件に対して、工事の施工に伴う損失を与えたかどうかを、正確に分析・評価する資料を得るために工事着工前に調査を行い、建物等の状況を把握する。

３．調査内容

（１）調査対象は別添地図にて明記の範囲内にある家屋とする。

（２）調査対象建物等の亀裂や傾斜等の変状状態の計測調査を行い、写真撮影及びスケッチにより、損傷部分の状態を把握する。

４．調査項目

（１） 建物等の全景
（２） 外壁の亀裂
（３） 内壁の亀裂
（４） タイル張り部分の亀裂
（５） 内壁と柱、廻り縁等の隙間
（６） 柱・床等の傾斜
（７） 建具の建付け状況

（８） 犬走り、布基礎等の亀裂
（９） 外構部分における亀裂等
（１０） 建物や地盤等の水準測定
（１１） その他市担当者が必要と認めた箇所

５．調査項目の内容

（１） 建物等の全景
調査対象物件と周辺物件との相対位置関係、及び建物の種類が分かる様に全景写真を撮影する。

（２） 外壁の亀裂
外壁の亀裂幅、亀裂長さの測定及び写真撮影は、地表面より原則２ｍの高さの範囲内にある代表的な亀裂に関して実施する。また、写真撮影をした亀裂を含めて外周４面の亀裂発生状態もスケッチする。

（３） 内壁の亀裂
内壁の亀裂幅、亀裂長の測定及び写真撮影は、代表的なものについて実施する。

（４） タイル張り部分の亀裂
外壁等のタイル張り部分の亀裂については、代表的なものについて亀裂幅、亀裂長を計測し写真撮影を行う。また、タイルの目地切れの有無についても調査を実施する。

（５） 内壁と柱、廻り縁等の隙間
内壁と柱、廻り縁等の隙間間隔の測定及び写真撮影は、代表的な物について実施する。

（６） 柱・床等の傾斜
柱・床等の傾斜は、必ず直交する２方向の傾斜状態を測定し、写真撮影を行う。

（７） 建具の建付け状況
建具の建付け状況について、柱と窓枠との隙間間隔の測定及び写真撮影は、代表的なものについて実施する。

（８） 犬走り、布基礎等の亀裂
叩き、布基礎等の亀裂については亀裂幅、亀裂長を測定し、写真撮影を行う。

（９）外構部分における亀裂等
家屋（建物）周辺に位置する門塀等について、亀裂幅、亀裂長、傾斜等を測定し、代表的な亀裂について写真撮影を行う。

（１０）建物の沈下、傾斜

壁面、基礎コンクリート等で下げ振り、レベル測定器等を用いて測定する。

（１１）その他市担当者が必要と認めた箇所

屋根及び塀、ベランダ、バルコニー等は、調査時点における雨漏りの有無を所有関係者から聞き取り調査を行い、変状箇所を明示しシミ跡等を写真撮影する。

６．調査方法

（１） 亀裂幅

亀裂幅は、0.5 ㎜以下は0.1 ㎜単位、0.5 ㎜を超える亀裂は0.5 ㎜単位で計測する。

○亀裂幅は、原則として最大亀裂幅を測定するが、実際の作業を考慮して亀裂の分岐点、亀裂の折れ曲がり点などで測定する。

（２） 亀裂長

亀裂長は、亀裂の発生端と先端との直線距離を１㎝単位で測定し、この直線距離を持って亀裂長とする。

○亀裂の先端位置は明確に捉えることが難しいので、亀裂発生面から約1m離れた位置から肉眼で確認できる点を先端位置とする。

○亀裂の形状は複雑で、その正確な亀裂長を測定することは不可能であるので、上述のような２点間の直線距離をもって亀裂長とする。

（３） 隙間間隔

内壁と柱、廻り縁などの隙間は、最大隙間間隔を1 ㎜単位で測定する。

（４） 柱の傾斜

柱に沿って下げ振りを垂らし、水糸１ｍ間の柱から水糸までの水平距離を１㎜単位で測定し、その差で傾斜の程度を表示する。

○測定方法としては、下図に示すように、鴨居程度の高さから下げ振りを垂らしａとｂを１㎜単位で読み、ｂ－ａの値で傾斜の程度を表示する。または、傾斜を測定する器具を用いて行う。

○測定は必ず２方向に対して行う。

（５） 床の傾斜

床の傾斜度は、２方向について１㎜単位で測定する。

○床の傾斜は傾斜を測定しうる器具を用いるか、気泡式水準器とスケールを組み合わせて、１ｍに対する床の下がりを１㎜単位で測定する。

（６） 建付け状況

建具の建付け状況は閉じた状況での窓枠、柱との隙間間隔を１㎜単位で測定する。

○下図に示すように、建具の上端または下端での隙間間隔を測定する。

○上端、下端の両方に隙間がある場合には、両方の隙間間隔を測定する。

（７） 建物の沈下、傾斜

測定は、壁面等で下げ振り、レベル測定器等を用いて１㎜単位で測定する。

（８）その他

外壁面等高さのある部位は、調査対象範囲を全面とし、亀裂の確認などは脚立程度及び双眼鏡等で確認できる範囲とします。

７．測定器具

（１） 測定器具は以下のものを使用する。これ以外のものを使用する際は各担当者と協議すること。

- カメラ
- 看板（指定用紙）
- コンベックス
- レベル
- クラックスケール（テーパーゲージ）
- 下げ振り
- 水平器・傾斜器（１ｍ）
- 箱尺
- 鋼製直定規

８．調書作成

原則として図面はＡ３判とし、写真説明書はＡ４判とする。

（１） 図面

○ 業務範囲の家屋配置図を添付すること。

○ 建物調査一覧表を添付すること。

○ 仕上げ表を添付すること。

○ 図面には縮尺（通常１／１００）を記入し、縮尺寸法で作成すること。

○ 求積図を作成し（平面図使用可。但し求積に必要な寸法を記入すること）、求積表を貼付すること。出窓等を面積に算入しない場合は、図面上で判断出来る様に作成すること。

○ トイレ、浴室等で図面内に写真番号が収まらない場合は拡大図を作成し記入すること。

○ 写真番号は、基本的に通し番号とすること。工場等敷地の広い調査時は、調査前に市と

協議すること。

（２） 写真台帳

○ 写真台帳には写真説明を記入すること。

○ 傾斜・水平・水準測定の写真は連番から除外し、独立させる。番号は傾斜測定をＡ～、水平測定をａ～、水準測定を１～とする。水準測定の基準点の写真については、各分冊家屋番号の小さい物件調書に添付すること。各建物個別に製本する場合は、各担当者との協議による。

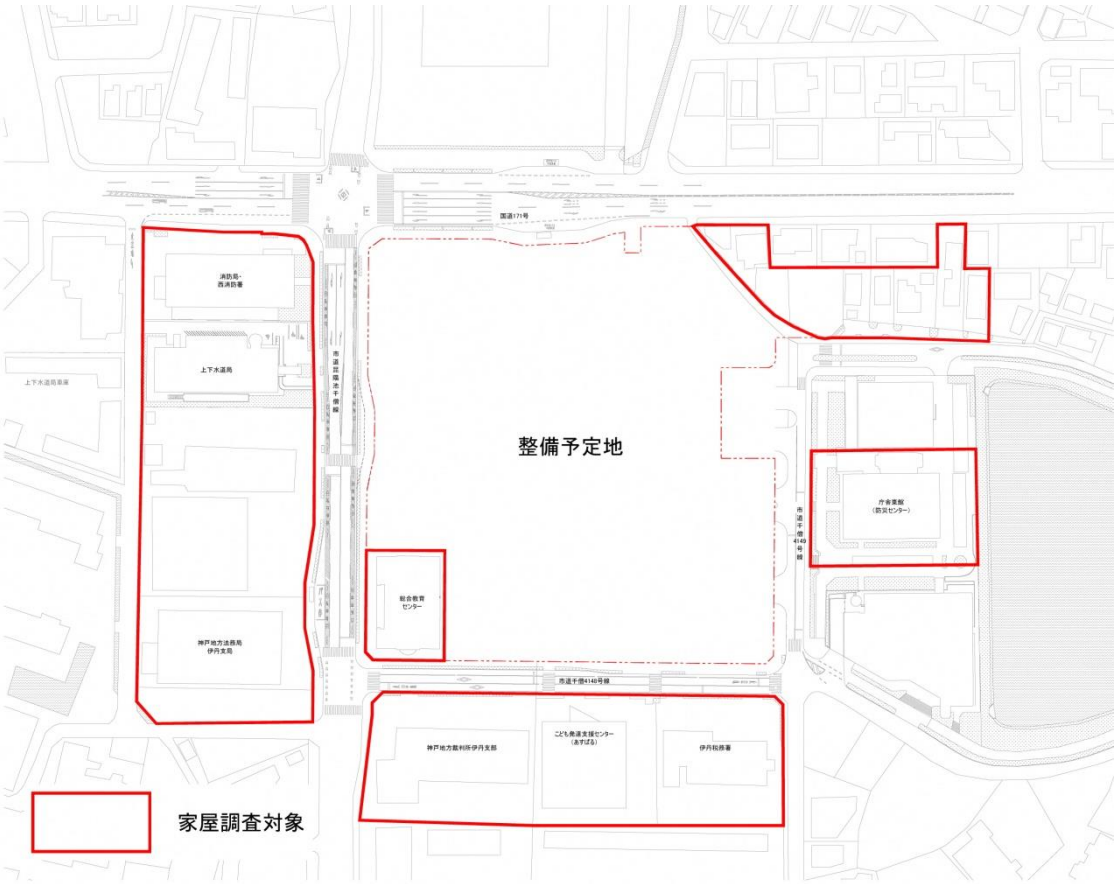
９．成果品の提出

（１） 成果品

○ 成果品は、被調査家屋所有者の確認印を押印の上、製本２部作成し提出するものとする。

（２） ネガ

○ネガは各権利者毎に整理し、ネガ袋に入れてフラットファイルで綴じて、提出する。



家屋調査対象範囲