

# 用地調査等業務共通仕様書

## 目 次

### 第1章 総 則

第1条	趣旨等	1
第2条	用語の定義	1
第3条	基本的処理方針	3
第4条	調査職員	3
第5条	管理技術者	3
第6条	照査技術者	3
第7条	業務従事者及び担当技術者	4
第8条	再委託	5
第9条	用地調査等業務の区分	6

### 第2章 用地調査等業務の基本的処理方針

#### 第1節 用地調査等業務の実施手続

第10条	施行上の義務及び心得	1 1
第11条	業務の着手	1 1
第12条	提出書類	1 1
第13条	打合わせ等	1 2
第14条	現地踏査	1 2
第15条	作業計画の策定	1 2
第16条	調査職員の指示等	1 3
第17条	貸与品等	1 3
第18条	立入り及び立会い	1 3
第19条	障害物の伐除	1 4
第20条	身分証明書の携帯	1 4
第21条	算定資料	1 4
第22条	調査職員への進捗状況の報告	1 4
第23条	成果物の一部提出等	1 4
第24条	成果物	1 5
第25条	検査	1 5
第26条	修補	1 5
第27条	条件変更等	1 6
第28条	精度監理対象業務の対応	1 6
第29条	守秘義務	1 6
第30条	個人情報の取り扱い	1 6
第31条	安全等の確保	1 7
第32条	行政情報流出防止対策の強化	1 7

## 別記関係

- 別記 1 提出書類一覧表
- 別記 2 成果物一覧表
- 別記 3 土壌汚染に係る土地利用履歴調査等要領
- 別記 4 実測平面図表示記号
- 別記 5 建物移転料算定要領
- 別記 6 - 1 木造建物調査積算要領
- 別記 6 - 2 非木造建物調査積算要領
- 別記 6 - 3 曳家移転料算定要領
- 別記 7 - 1 機械設備調査算定要領
- 別記 7 - 2 工作物調査積算要領
- 別記 7 - 3 附帯工作物調査算定要領
- 別記 8 石綿調査算定要領
- 別記 9 - 1 立竹木調査算定要領
- 別記 9 - 2 立竹木調査算定要領
- 別記 10 改葬の補償及び祭し料調査算定要領
- 別記 11 - 1 営業補償調査算定要領
- 別記 11 - 2 営業調査積算要領
- 別記 12 - 1 居住者調査算定要領
- 別記 12 - 2 仮住居等に要する費用に関する調査算定要領
- 別記 12 - 3 家賃減収補償調査算定要領
- 別記 12 - 4 借家人補償調査算定要領
- 別記 12 - 5 移転雑費算定要領
- 別記 13 - 1 動産移転料調査算定要領
- 別記 13 - 2 動産調査算定要領
- 別記 14 事業認定申請書等作成要領
- 別記 15 写真台帳作成要領
- 別記 16 土地調書及び物件調書作成要領
- 別記 17 不動産調査報告書（嘱託調査報告書）記載上の注意
- 別記 18 隣接境界線証明書作成要領

用地調査等業務関係用紙様式集

## 第4章 用地測量

### 第1節 境界確認

(立会い準備)

第51条 受注者は、調査区域内の私有地等で、所有権、借地権、地上権等で第52条の画地の境界点の確認を行うために立会いが必要と認められる権利者一覧表を第43条から第47条までの調査結果を基に第50条に定める土地の登記記録一覧表に準じて作成しなければならない。

2 受注者は、前項の権利者一覧表の作成が完了したときは、調査職員と立会い日時、具体の作業手順等について協議し、その指示によって権利者に対する立会い通知等の準備を行わなければならない。

(境界立会いの画地及び範囲)

第52条 受注者は、調査区域内における次の各号の画地の境界が確認できる範囲の立会いを行わなければならない。

一 1筆を範囲とする画地

二 1筆の土地であっても、所有権以外の権利が設定されている場合は、その権利ごとの画地

三 1筆の土地であっても、その一部が異なった現況地目となっている場合は、現況の地目ごとの画地。この場合の現況地目は、不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日民二第456号法務省民事局長通達）第68条及び第69条に定める地目の区分によるものとする。

四 一画地にあつて、土地に付属するあぜ、みぞ、その他これらに類するものが存するとき、一画地に含むものとする。ただし、一部が、がけ地等で通常の用途に供することができないと認められるときは、その部分を区分した画地とする。

五 調査区域内の土地の隣接土地等のうち調査職員が必要であると指示した画地

(境界立会い)

第53条 受注者は、前条の境界立会いの範囲について、調査職員の指示により、各境界点に関する権利者を現地に召集し、次の各号の手順によって境界点の立会いを行わなければならない。

一 境界標識が設置されている境界点については、関連する権利者全員の同意を得ること。

二 境界点が表示されていないため、各権利者が保有する図面等によって、現地に境界点の表示等の作業が必要と認められる場合には、これらの作業を行うものとする。この場合の作業に当たっては、いずれの側にも片寄ることなく中立の立場で行うものとする。

三 前号の作業によって表示した境界点が関連する権利者全員の同意が得られたときには、木杭（プラスチック杭を含む。）又は金属鉋（頭部径15mm）等容易に移動できない標識を設置するものとする。

- 四 前各号で確認した境界点について、原則として、白色のペイントを着色するものとする。ただし、境界石標等が埋設されていて、その必要がないものはこの限りでない。
- 2 受注者は、前項の境界点立会いが完了したときは、関連する権利者全員から土地境界立会い確認書（様式集様式第14号）に確認のための署名又は記名押印を求めなければならない。
- 3 受注者は、第1項の境界点立会いにおいて、次の各号の一に該当するものは、その事由等を整理し調査職員に報告し、その後の処置について指示を受けなければならない。
- 一 関連する権利者全員の同意が得られないもの
  - 二 関連する権利者の一部が立会いを拒否したもの
  - 三 必要な境界点を確定するために測量区域以外の境界立会い又は測量を権利者から要求されたとき。
- 4 受注者は、取得する土地が、分筆又は地積更正が必要な場合には、当該土地に隣接するすべての土地の所有者等が立会いのうえ、境界線を確認し、必要に応じて隣接境界線証明書（様式集様式第99号）を、別記18の隣接境界線証明書作成要領に基づき作成するものとする。
- 5 受注者は、取得し、又は使用する土地について、土地の表示の登記、分筆の登記又は地積の更正の登記を必要とする場合は、境界立会い及び測量の結果等を記載した不動産調査報告書（囑託調査報告書）（様式集様式第15号）を作成するものとする。

（復元測量）

第54条 受注者は、境界確認において境界を確定するうえで、不動産登記法第14条地図、地積測量図及び地役権図面等に基づき境界杭を復元しなければならないときは、調査職員に協議を行い、その指示により実施しなければならない。

## 第2節 境界測量

（用地測量の基準点）

- 第55条 受注者は、用地測量に使用する基準点について当該公共事業に係る基準点測量が完了しているときは、別途調査職員が指示する基準点測量の成果（基準点網図、測点座標値等）を基に検測して使用しなければならない。
- 2 受注者は、前項の基準点測量の成果を検測した結果、滅失、位置移転、毀損等が生じているときには調査職員と協議しなければならない。
- 3 受注者は、第1項の基準点測量が実施されていないものについては、基準点の設置、座標値の設定方法等について調査職員と協議し、その指示を受けなければならない。

## 成 果 物 一 覧 表

- 1 用地調査等業務の施行にあたり使用する用紙等の様式等については、次表に定めるところによる。
- 2 各成果物の提出部数は、土地調書及び物件調書は2部、他は1部とする。
- 3 成果物の様式等については次表のとおりとする。
- 4 次表に定めのない様式等については、特記仕様書又は調査職員の指示による。

分類	業務区分	様式番号	成果物の名称	規格等	備考
		1	成果物表紙		
		2	検証済一覧表	A-4	
第3章 関係	地図の転写	3	地図写	ポリエステルフィルム A-300片面マット	
	土地の登記記録の調査	4	土地の登記記録一覧表	A-4	買収地、隣接地にかかわらず地番順に記載する。
		5	土地調査表	〃	土地の登記記録の登記事項証明書を必要とする場合は、特記仕様書で指示する。
	建物等の登記記録の調査	6	建物の登記記録一覧表	〃	建物の登記記録の登記事項証明書を必要とする場合は、特記仕様書で指示する。
			立木の登記記録		登記記録の登記事項証明書を添付する。
	権利者の確認調査	(5) (20) (18)	土地調査表 木造建物調査表 建物等配置図	A-4 〃	法人の登記記録又は商業の登記記録の登記事項証明書を添付する。
		(5) 7	土地調査表 戸籍簿等調査表	A-4 〃	住民票謄本又は抄本等の添付を要する。名義人に相続が発生している場合は、相続関係を証する戸籍簿等の謄本又は抄本を全て添付する。
		8	相続関係説明図	A-4又はA-3	
	墓地管理者等の調査	57 58	墓地管理者調査表 墓地使用(祭祀)者調査表	A-4	
	地図の作成		転写地図の連続図	ポリエステルフィルム A-300片面マット	
	土地利用履歴等の調査	9	土壌汚染等に関する土地利用履歴等調査報告書(1)	A-4	別記3第7条
		10	土壌汚染等に関する土地利用履歴等調査報告書(2)	〃	〃
		11	法令関係資料調査表	〃	〃
		12	現況利用調査表	〃	〃
		13	履歴等聞き取り調査表	〃	〃
第4章 地測量関係			測量機器検定証明書(写)		
	立会い準備		土地境界立会 権利者一覧表		(4)土地の登記記録一覧表に準じて作成する。
			土地境界立会 依頼通知書		様式等については、調査職員と協議しその指示による。
	境界立会い	14	土地境界立会確認書	A-4	
		15	不動産調査報告書 (囑託調査報告書)	A-4	
		99	隣接境界線証明書	A-4	
	補助基準点測量		基準点観測手簿		すみ入れ不要 原簿
			基準点網図	A-全判	
			点の記	A-4	基準点、補助基準点及び準拠点について作成する。
			基準点計算書		
			基準点成果簿		
	復元測量		基準点精度管理表		
			境界点復元箇所表示図		写真を含む。
			座標による距離、 方向角の計算書		
	境界測量		境界点復元箇所 座標一覧表		
		境界測量観測手簿		すみ入れ不要 原簿	
		境界測量計算書			
		境界点成果簿		境界点(座標)には、適宜符号を付す。	

分類	業務区分	様式番号	成果物の名称	規格等	備考
第4章 測量関係	用地境界		用地境界仮杭設置場所表示図		控杭を設置した場合は、用地境界仮杭と控杭との関係を表示する。
			用地境界仮杭表		控杭を含む。
	境界点間測量		境界測量精度管理表		
	面積計算		面積計算表	A-4	座標求積によるもの。
	実測平面図作成		実測平面図	ポリエステルフィルムA-500片面マットA-0判(841mm×1,189mm)を標準とする。	本規格により難しい場合は、特記仕様書で指示する。
			実測平面図精度管理表		
			用地平面図	ポリエステルフィルムA-300片面マット	補助基準点の位置、境界辺長、計測距離及び座標値一覧表を除いて表示する。実測平面図の大きさ及び測量距離により適宜裁断する。
	永久境界杭埋設		永久境界杭埋設表示図		写真を含む。
			品質評価表		
			メタデータ		
	16	地積測量図	B-4	不動産登記規則別記様式による。	
	17	土地所在図 分地筆形図	〃	不動産登記規則別記様式による。	
第5章 別記5関係	木造建物調査・積算	18	建物等配置図	A-4又はA-3	本規格により難しい場合は、適宜の大きさとする。 別記6-1別添1(別表)
		19	建物調査図	〃	〃
		20	木造建物調査表	A-4	別記6-1第20条
		21	木造建物補正率関係調査表	〃	
		22	木造建物建築直接工事費計	〃	別記6-1第44条
		23	木造建物建築直接工事費計算書[曳家工法]	〃	別記6-3第3条
		24	木造建物解体直接工事費計	〃	
第5章 別記6関係	非木造建物の調査・積算	25	工事内訳明細書総括表	A-4	別記6-2別添3第7
		26	工事工程表	〃	
		27	種目内訳書・中科目内訳書	〃	
		28-1	細目内訳書	〃	
		28-2	数量計算書	〃	
			構造計算書 (建築図面)		
			建物概要	A-2	
			平面図	〃	1枚の用紙に複数の図面を記載することができるものとする。 数量計算及び積算に必要なその他図面は、名称を付して作成しなければならない。 別記6-2別添1(別表)
			断面図	〃	
			杭地業想定設計図	〃	
			根切想定設計図	〃	
			上部く体現状図	〃	
			矩計図	〃	
			立面図	〃	
			写真方向撮影図	〃	
			建物等配置図	〃	
			展開図	〃	
	仕上表	〃			
	面積表	〃			

## 石綿調査算定要領

### (適用範囲)

第1条 この要領は、高知県の公共事業の施行に伴う損失補償基準細則（平成12年3月6日付け第979号土木部長通知）第15の建物等の移転料の算定に係る取りこわし工事費、切取工事費、解体工事費及び曳家工事費のうち、石綿含有建材に係るものの調査積算に適用するものとする。

### (用語の定義)

第2条 この要領において「対象石綿」とは、「建築物解体工事共通仕様書」（国土交通省大臣官房官庁営繕部）に定める「石綿含有吹付け材」、「石綿含有保温材等」、「石綿含有成形板」及び「石綿含有仕上塗材」をいう。

- 2 この要領において「不可視部分」とは、石綿調査の対象となる建物等に対して剥離又は破壊をしなければ調査ができない部分をいう。
- 3 この要領において「既存図」とは、石綿調査の対象となる建物等の建築確認申請書の設計図、建築請負契約書の添付設計図、建物等完成時の竣工図、その他法令の定めによって作成された図面のほか、修繕等の建築記録をいう。
- 4 この要領において「分析調査」とは、対象石綿の有無を確認するため、石綿調査の対象となる建物等から試料を採取し、採取した試料（以下「検体」という。）を分析し、必要に応じた採取箇所を補修を行うまでの一連の作業をいう。

### (石綿調査)

第3条 石綿調査は、現地における調査を基本とし、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める方法により、調査を行うものとする。ただし、石綿の製造・使用等が禁止された平成18年9月以降に着工した建物等を除く。

#### 一 石綿含有吹付け材及び石綿含有保温材等

イ 建物等の調査により、建物等の建築等時期及び修繕の実施状況等を確認の上、目視、既存図の確認、施工業者等への対象石綿の使用の有無の聞き取り等の調査を行い、施工箇所及び使用されている材ごとに調査するものとする。

ロ イによる調査の結果、施工箇所及び使用されている材ごとに「石綿使用なし」又は「石綿使用の可能性あり、または不明」の判定を行うものとする。「石綿使用の可能性あり、または不明」と判定した場合は、建物等の所有者の協力を得て分析調査を実施し、対象石綿の有無を特定するものとする。

#### 二 石綿含有成形板及び石綿含有仕上塗材（石綿含有吹付け材としての取り扱いが必要なものは第一号による。）

イ 建物等の調査により、建物等の建築等時期及び修繕の実施状況等を確認の上、目視、既存図の確認、施工業者等へ対象石綿の使用有無の聞き取り等の調査を行い、

施工箇所及び使用されている材ごとに調査するものとする。

ロ イによる調査の結果、石綿の使用が明らかにならなかった場合において、建物等の建築等時期により石綿を使用している可能性が高いと判断される場合は、対象石綿が使用されているとみなすこと（以下「みなし含有」という。）ができるものとする。

ハ イ及びロの調査の結果、施工箇所及び使用されている材ごとに「石綿使用なし」又は「石綿使用あり」（みなし含有とした場合を含む。）の判定を行うものとする。

ニ みなし含有とする場合は、建築物石綿含有建材調査者及びアスベスト診断士等の専門家の意見を参考とし、調査可能な範囲をもって対象石綿の種類及び施工範囲を決定するものとする。なお、みなし含有によることが困難な場合には、建物等の所有者の協力を得て分析調査を実施し、対象石綿の有無を特定するものとする。

2 前項の調査の結果、対象石綿の使用が確認された場合（みなし含有とした場合を含む。）には、対象石綿の施工状況が把握できる写真を撮影するものとする。

（調査表）

第4条 対象石綿の調査表は、前条の調査結果に基づき、様式集様式第51号の石綿調査表より作成し、次の各号に掲げる項目につき、それぞれ当該各号に定める事項を記載するものとする。

- 一 調査年月日 調査を実施した年月日
- 二 調査者 調査を実施した担当者の氏名
- 三 建物等の所在地 調査した建物等の所在地
- 四 建物等の所有者住所 建物等の所有者の住所又は主たる事務所の所在地
- 五 建物等の所有者氏名 建物等の所有者の氏名又は名称
- 六 建物等の番号 所有者ごとに整理した番号
- 七 建物の構造・用途・面積 建物の構造、用途及び面積
- 八 建物等の建築等時期の調査 建物等の建築等時期
- 九 調査方法及び石綿含有建材の名称 調査方法、使用を確認した石綿含有吹付け材、石綿含有保温材等の名称、調査した石綿含有成形板（仕上げ材等）、石綿含有仕上塗材の名称、分析調査の有無及び判断理由
- 十 分析調査 分析調査結果（専門機関の報告書を含む。）
- 十一 最終判定 対象石綿の使用の有無及び判定理由
- 十二 備考 判定根拠に関する事項及びその他参考事項

（図面）

第5条 作成する図面の種類は、次に掲げるとおりとする。

- 一 石綿施工状況図
  - 二 写真撮影方向図
- 2 石綿施工状況図は、建物移転料算定要領、木造建物調査積算要領、非木造建物調査積算要領、機械設備要領、工作物要領及び附帯工作物要領に定める図面を利用し、対象石綿の使用されている位置、範囲、厚さ等を明示するとともに、その確認方法についても

記載するものとする。

- 3 写真撮影方向図は、前項に定める図面のうち対象石綿の位置が確認できるものを基に、撮影の位置、方向及び写真番号を記入するものとする。

(分析調査)

第6条 分析調査は、専門機関に依頼することを原則とし、分析調査費用については、専門機関からの見積を徴収することとする。

- 2 試料の採取は、建物等の所有者に対し、調査の目的、試料の採取方法及び試料採取後の補修の方法について必要となる事項を説明の上、当該調査の実施について建物等の所有者の承諾を得て実施するものとする。承諾が得られたときは、承諾の条件を明示した様式集様式第52号の調査承諾確認書を作成し、所有者の署名押印を求めるものとする。
- 3 試料の採取及び検体分析の方法は、JIS A 1481（建材製品中のアスベスト含有率測定方法）とする。
- 4 検体の分析は、**定性分析を行い、石綿の含有を確認することとする。**
- 5 検体の分析結果は、石綿調査表に記載し、検体の分析を行った専門機関の報告書を添付するものとする。

(補償額の算定)

第7条 対象石綿の除去処分費用は、大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）、労働安全衛生法（**昭和47年法律第57号**）、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（**昭和45年法律第137号**）、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）その他関係法令等に定める方法等に基づく除去処分に要する諸費用について適正に算定するものとする。

- 2 石綿含有吹付け材及び石綿含有保温材等の除去処分に要する費用は、第5条に定める図面を提示し、第5項に定める記載事項及び記載方法を明確にした上で原則として2社以上の専門業者から石綿**障害予防規則（平成17年2月24日厚生労働省令第21号）**等の関係法令に準拠した除去処分に要する費用の見積を徴することとし、見積価額等の妥当性を検証した上で最も低額な見積価額を採用することを原則とする。
- 3 石綿含有吹付け材又は石綿含有保温材等を使用した建物等の撤去処分に要する補償額の算定に当たっては、石綿含有吹付け材及び石綿含有保温材等が使用されていない場合の撤去処分に要する費用に前項による除去処分に要する費用を加えた額を原則とする。
- 4 石綿含有成形板**及び石綿含有仕上塗材**の除去**処分**に要する費用については、施工の箇所及び状況に応じた適切な除去方法を選択し、除去**処分**に要する費用の必要性が認められるものについて、当該費用を算定することとする。なお、当該費用を見積により徴する場合は第2項に準じるものとする。
- 5 第2項による見積は、原則として**次の各号**に掲げる額について記載を得ることとし、**前項による見積は、次の各号のうち必要と認める額について記載を得ることとする。なお、建物等が複数ある場合は、各棟ごとに記載又は、各棟ごとに分別が可能な記載とする。**

一 作業場の隔離、養生等の費用

- 二 保護衣・呼吸用保護具等の費用
- 三 湿潤化の費用
- 四 石綿の除去費用
- 五 石綿廃材の運搬費用
- 六 石綿廃材の処分費用
- 七 諸経費等



## 不動産調査報告書（嘱託調査報告書）記載上の注意

（様式集様式第15号）

### 第1 共通事項

この調査報告書は、土地の表示に関する官公署の登記の嘱託に当たり、現地での申請物件の特定及び嘱託に係る事実に関し、調査、確認した経緯、結果等を取りまとめて明らかにするものであり、原則として1筆の土地ごとに1調査報告書用紙を用いて作成するものとする。ただし、数筆の土地を一括して嘱託する場合において、調査、確認した経緯、結果等の内容が同一であるときは、関係する土地を取りまとめて1調査報告書用紙により作成して差し支えない。

#### 1 記録方法

各欄中、該当する項目の□の中にレ点、●、■等の見やすい印を付ける。該当する項目が複数ある場合は、それぞれ印を付ける。該当する項目の表示がない場合は、その他に印を付け、「その他（ ）」の（ ）内に項目を記載する。

また、当該箇所に記載できない場合には、適宜「10 欄 補足・特記事項」欄に記載する。

なお、上記の方法では説明が困難又は相当でないときは、現況写真又は法務局備え付けの地図の写し、地積測量図の写し、その他の図面等を利用して簡明に説明したうえで、これを調査報告書に合綴する。

#### 2 画像情報

画像情報は、現地の状況が確認できるものを添付する。

#### 3 不動産調査報告書（嘱託調査報告書）の書面出力の規格

不動産調査報告書（嘱託調査報告書）を書面に出力する場合は、日本工業規格A列4判とする。

### 第2 不動産調査報告書（嘱託調査報告書）に関する記録事項

#### 1 表題部の記載

##### （1）作成年月日

不動産調査報告書（嘱託調査報告書）を作成した年月日を記載する。

##### （2）担当者

不動産調査報告書（嘱託調査報告書）を作成した担当者の氏名を記載する。

## 2 各欄の記載

### （1）01 欄 登記の目的

申請する登記の目的に該当する事件名にチェックする。

### （2）02 欄 調査した土地

申請対象となる土地の所在、地番、地目、地積、第三者の権利の有無、利用状況、地積測量図の有無を記載する。

### （3）03 欄 所有権登記名義人等

申請の対象となる土地及び隣接地の情報として、地番毎に所有権登記名義人の住所、氏名、本人確認方法、持分、連絡先を記載する。また、所有権登記名義人が立会人の場合に立会人欄のチェックボックスに印を付け、所有権登記名義人が立会人でない場合は立会人欄に住所、氏名、本人確認方法、所有権登記名義人との関係、連絡先、本人確認を実施した職員の氏名（筆ごとに本人確認を実施した職員が異なる場合は各筆の記載欄にそれぞれの職員の氏名を記載すること。）及び立会・確認状況等を記載する。

### （4）04 欄 登記原因及びその日付

地番及び登記原因ごとに原因日付、原因及びその日付の具体的判断理由を記載する。

### （5）05 欄 調査資料・証言・事実等

登記所に備え付けられた登記所資料、官公署等資料、その他の事実等について、調査した資料に資料等番号を付して名称及びその内容の記載が必要な場合には括弧内に資料等の名称を記載する。

原本確認結果欄には添付した調査資料に資料番号を付して原本確認状況を記載する。

### （6）06 欄 資料・証言・事実等の分析

資料等番号毎に地番のほか、分析手法、分析結果その他必要な事項を記載する。

地積測量図にあっては、作成年月日、求積方法、作成者を記載の上、分析結果を記載する。証言にあっては、証言者毎に関係性の分かるよう記載するとともに証言内容、証言年月日等の情報を記載する。

### （7）07 欄 現地の状況

点名毎に境界標の種別、設置状況を記載するとともに確認の状況を記載し、境界標の遠景、近景写真を添付する。

なお、画像情報の下段には、撮影年月日を記載するとともに備考欄に「12 欄 調査図（現地案内図等）」欄に記載する写真番号及び方向図に応じた写真番号を記載する。

(8) 08 欄 地域区分・精度区分

申請の対象となる土地の地域区分、地図等の精度区分を記載する。

(9) 09 欄 筆界位置の計測

基準点測量等と一筆地測量の別に記載する。

基準点測量等については、測地系、使用機器、観測方法、観測日、使用した基本三角点等、補助基準点の別に点名、等級・種別、標識を記載し、恒久的地物は点名、名称・種別、地物の名称を記載する。

使用する基本三角点、補助基準点及び恒久的地物の遠景、近景写真を添付し撮影年月日を記載する。

一筆地測量については、使用機器、観測日及び求積・誤差の許容限度の検証を地番、登記地積、実測面積、較差、公差、地積更正の要否の欄に記載する。

(10) 10 欄 補足・特記事項

各欄の記録事項に補足すべき事項等があるときは、補足・特記事項を記載する。

(11) 11 欄 画像情報

その他申請に必要となる画像情報について添付するとともに撮影年月日、備考欄に写真番号等を記載する。

(12) 12 欄 調査図（現地案内図等）

申請の対象となる土地の現地調査のために作成した調査素図、「07 欄 現地の状況」に添付した画像情報の撮影方向を記録した写真番号、方向図及び現地案内図等を記録する。

なお、該当枠内に調査図等を記録できないときは、別紙として添付する。

(13) その他

記載にあたっては、法務局作成の QA 等も参考にして記載すること。

なお、これによりがたいときは、申請先の登記所に確認し指示を受けること。

## 隣接境界線証明書作成要領

(隣接境界線証明書の作成)

第1条 受注者は、取得し、又は使用する土地について、分筆又は地積の更正を行う場合において必要ときは、隣接境界線証明書（様式集様式第99号）を作成するものとする。

(隣接境界線証明書の受領)

第2条 受注者は、隣接境界線証明書に地積測量図を添付し、立会いを受けた隣接土地所有者から署名又は記名及び印鑑証明書のある印鑑の押印並びに印鑑証明書を得るものとする。

なお、立会いとは、現地において直接筆界を確認することにとどまらず、図面や写真等の画像情報を確認するなどの方法での確認によって行うものも含めた広義のものをいう。

- 2 隣接土地が共有地（複数の法定相続人による共有である場合を含む。）である場合は、令和4年4月14日付け法務省民二第536号「表示に関する登記における筆界確認情報の取扱いに関する指針」（以下「指針」という。）第3に基づき、外部的に認識可能な状況で占有している者など、登記官が筆界に関する心証形成を図ることができる者が作成する隣接境界線証明書の提供で足りる。
- 3 指針第4に基づき、隣接境界線証明書に署名のうえ調査職員による本人確認がされ、登記官が筆界に関する心証形成の資料として相当と認める場合には、印鑑証明書の添付は原則として求めないものとし、押印も不要とする。また、本人の記名がされ、押印した者が本人であることを確認した者が不動産調査報告書（嘱託調査報告書）に記録され、登記官がそれを相当と認める場合には、署名があるものと同様に取り扱って差し支えない。なお、この場合において、押印に加えて任意に印鑑証明書を添付することは差し支えないものとする。
- 4 共有登記名義人又は未登記相続人以外の者が立会い、隣接境界線証明書を作成しようとする場合は、隣接土地所有者の代理権限を証する委任状（別紙1参照）を得るものとする。また、委任状への署名又は記名押印並びに印鑑証明書の添付等については、隣接境界線証明書の扱いに準ずる。
- 5 第2項に定める場合を除き、共有登記名義人又は未登記相続人から受領する隣接境界線証明書及び前項の委任状は、分筆又は合筆の登記を申請しようとする土地の表題部所有者又は所有権の登記名義人の持分の価格に従い、その合計が過半数から得ることで足りるものとする。
- 6 受注者が面談により署名又は記名押印を求める場合は、調査現地から片道距離が30キロメートル程度（高速道路等を利用する場合等は60キロメートル程度）、若しくは片道所要時間1時間程度以内に在住する者を対象とする。
- 7 前項を超える遠隔地に在住する者については、電話及び郵送による対応ができるものとする。
- 8 受注者が隣接所有者等に対する署名又は記名押印に伴う説明は、3回程度とし、隣接境界線証明書及び委任状の署名又は記名押印若しくは提出を拒否され、又は印鑑証明書の提出を拒まれた場合には、説明経過書（別紙4）を作成するものとする。

(印鑑証明書の交付)

- 第3条 受注者は、隣接境界線証明書又は委任状に添付する印鑑証明書1通の取得について、隣接所有者に対して調査職員が作成した印鑑証明書交付申請書等(別紙2から2-7。以下「交付申請書」という。)により取得した印鑑証明書を、返信用封筒(追跡可能な郵送方法による。)により調査職員に送付するよう依頼するものとする。また、次項に定める場合を含め、隣接所有者に対し依頼文書を送付するときは、発送前に調査職員による文書の確認を受けるものとする。
- 2 受注者は、前項により印鑑証明書が公用申請で交付されない場合には、隣接所有者に対して次の各号について依頼するものとする。
    - 一 印鑑証明書の交付を受けること(発行に係る手数料は受注者が隣接所有者に対して支弁するものとする。)
    - 二 交付を受けた印鑑証明書を、返信用封筒(追跡可能な郵送方法による。)にて調査職員に送付すること
    - 三 交付の際に発行される印鑑証明書発行手数料に係る領収書を受注者に提出すること
  - 3 発注者は、受注者から前項第3号の領収書の提出を受けたときは、業務委託料に計上の上受注者に支払うものとする。

「交付申請書の取扱い上の注意点」

- 1 交付申請書は、用地課の職員が、権利者1人に対して1枚作成するものとし、委託業者に作成させることのないようにすること。
- 2 交付申請書の様式は、別紙2を参考に作成するものとする。(市町村による様式が定められている場合は、市町村の様式による。高知市別紙2-1、土佐市別紙2-2、四万十市別紙2-3、黒潮町別紙2-4、三原村別紙2-5、手数料免除用別紙2-6、宿毛市別紙2-7)
- 3 交付申請書の配布管理簿(別紙3参照)を作成し、権利者への配布枚数等の管理をする。また、交付申請書を配布する際には、必ず返信用封筒(追跡可能な郵送方法による。)を配布すること。

# 委任状

年 月 日

受任者（現地で立会する代理人）

住所

氏名

印

私は、上記の者を代理人と定め、末尾記載の土地に関する次の事項を委任します。

- 一、 土地の境界の確認に関する一切の件
- 二、 土地境界立会確認書・隣接境界線証明書に署名捺印又は記名押印（認印可）する件

－ 以上 －

委任者（土地の所有者）

住所

氏名

印

土地の表示

土地の所在	地番	地目	地積 m <sup>2</sup>	市町村 地内
				摘要

# 地盤変動により生じた建物等の損傷 に係る調査（工損調査等）仕様書

## 目 次

第1章	総 則	
第 1 条	適用範囲	3
第 2 条	用語の定義	3
第 3 条	施行上の義務及び心得	3
第 4 条	提出書類	4
第 5 条	支給材料等	4
第 6 条	業務報告等	4
第 7 条	調査職員の審査	4
第 8 条	部分使用	4
第 9 条	検 査	4
第10条	成果品	5
第11条	疑 義	5
第2章	工損調査等の基本事項	
第12条	業務従事者の資格	6
第13条	身分証明書	6
第14条	現地踏査	6
第15条	立入及び立会	6
第3章	工損の調査	
第1節	数量等の処理	
第16条	建物等の計測	7
第17条	図面等に表示する数値及び面積計算	7
第18条	計算数値の取扱い	7
第19条	費用負担額算定調書に計上する数値	7
第20条	費用負担額等の端数処理	7
第2節	調 査	
第21条	調 査	8
第22条	事前調査の一般事項	8
第23条	事後調査の一般事項	8
第24条	事前調査の損傷調査	8
第25条	事後調査の損傷調査	10
第3節	調査書等の作成	
第26条	事前調査書等の作成	10
第27条	事前調査書及び図面	11
第28条	事後調査書等の作成	11
第4節	積 算	
第29条	費用負担要否の決定	11
第30条	費用負担額の積算	12
第31条	費用負担の内容	12
第32条	費用負担額の構成	12
第33条	算定単価	14
第34条	数量積算	14
第35条	仮設工事費	14

第36条	補修工事費	14
第37条	矯正工事費	17
第38条	共通仮設費	20
第39条	諸経費	20
第40条	廃材処理費	20
第41条	発生材価額	20
第42条	その他経費	20
第43条	費用負担額の算定	20

様式 (第1号～第15号)	23
地盤変動により生じた建物等の損傷に係る調査 (工損調査等) の具体的方法について	41

## 第2章 工損調査等の基本事項

### (業務従事者の資格)

第12条 受注者は、管理技術者の管理の基に、工損調査等に従事する者（補助者を除く。）として、次の各号の一に定める資格を有する者を充てなければならない。また、公共事業に係る工事の施行に伴う建物等の損害等の調査のうち、水準測量に従事する場合は、測量法第48条により登録された測量士又は、測量士補でなければならない。ただし、調査職員が、これと同等の知識及び能力を有する者と認められた者についてはこれをもって足りるものとする。

- 一 建築士法（昭和25年法律第202号）第2条に規定する建築士
- 二 公共用地取得実務経験者（国、地方公共団体等において公共用地の取得等に関する実務の経験を10年以上有する者をいう。）

### (身分証明書)

第13条 受注者は、身分証明書交付申請書（「用地調査等共通仕様書」別記1様式第6号を準用）を発注者に提出して、工損調査等に従事する者の身分証明書（以下「身分証明書」という。）の交付を受け、常時携帯させなければならない。

- 2 工損調査等に従事する者は、権利者等から請求があったときは、交付を受けた身分証明書を提示しなければならない。
- 3 受注者は、工損調査等が完了したときは、速やかに身分証明書を発注者に返納しなければならない。

### (現地踏査)

第14条 受注者は、工損調査等の着手に先立ち調査区域の現地踏査を行い、地域の状況並びに土地及び建物等の概況を把握しなければならない。

### (立入及び立会)

第15条 受注者は、工損調査等のために権利者の占有する土地、建物等に立ち入ろうとする場合は、あらかじめ当該土地、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たものにあつては立入りの日及び時間を、同意が得られないものにあつてはその理由を付して、速やかに調査職員に報告し、その指示を受けなければならない。
- 3 受注者は、工損調査等を行うため建物等の立入調査を行う場合には、原則として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、権利者の了解を得ることをもって足りるものとする。

100 円未満のとき 1 円未満切り捨て  
100 円以上 10,000 円未満のとき 10 円未満切り捨て  
10,000 円以上のとき 100 円未満切り捨て

- 二 建物等の費用負担額の算定のための共通仮設費及び諸経費等にあつては、100 円未満を切り捨てた金額を計上する。この場合において、その額が 100 円未満のときは、1 円未満切り捨てとする。
- 三 建物の 1 平方メートル当たりで算出する単価は、100 円未満切り捨てとする。
- 四 建物等の費用負担額の単価は、次による。

100 円未満のとき 1 円未満切り捨て  
100 円以上 10,000 円未満のとき 10 円未満切り捨て  
10,000 円以上のとき 100 円未満切り捨て

## 第 2 節 調 査

### (調 査)

第 2 1 条 調査は、事務処理要領第 2 条第 5 号の建物等の配置及び現況（以下「事前調査」という。）と第 4 条の損害等が生じた建物等の調査並びに第 7 条及び第 9 条の費用の負担に係るもの（以下「事後調査」という。）に区分して行うものとする。

2 前項の調査は、情報通信技術その他の先端的な技術を活用して行うことができるものとする。

### (事前調査の一般事項)

第 2 2 条 受注者は、事前調査の実施に当たって、調査区域内に存する建物等について、建物の所有者ごとに次の各号の調査を行わなければならない。

- 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

なお、現地調査において所有者の氏名及び住所が確認できないときは、必要に応じて登記事項証明書の閲覧等の方法により調査を行う。

四 その他 第 2 6 条の調査書及び図面の作成に必要な事項

2 調査に当たっては、改ざん（修正、書き込み、削除等）の防止措置を講じたいうで、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。

3 調査に当たっては、損傷の有無にかかわらず、原則として、次の箇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

### (事後調査の一般事項)

第 2 3 条 受注者は、事後調査の実施に当たり、前条の事前調査の結果に基づき、変更が生じているか否かの調査を行わなければならない。

(事前調査の損傷調査)

第24条 受注者は、当該建物等の既損傷箇所についてはその状態及び程度を、工事の施行に伴い損傷が生ずるおそれのある箇所についてはその状態をそれぞれ次の各号の調査を行わなければならない。

- 一 調査に当たっては、計測箇所を第22条第2項の定めるところにより写真撮影する。
- 二 写真は、必ず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を行う。なお、指示棒等及び黒板等については、電子画像として計測箇所と同時に記録することができるものとする。

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

三 前号以降にあつては、計測の単位の定めてあるものについてはこれによる。

四 調査は、原則として次の部位別について行う。

- (1) 基礎
- (2) 軸部
- (3) 開口部
- (4) 床
- (5) 天井
- (6) 内壁
- (7) 外壁
- (8) 屋根
- (9) 水廻り
- (10) 外構

2 基礎については、次の調査を行うものとする。

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、原則として当該建物の四方向を水準測量又は傾斜計等で計測する。

この場合に、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発生箇所及び状況(最大幅、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)については、次の各号の調査を行うものとする。

一 原則として、当該建物において軸部に傾斜が発生しているすべての箇所について計測を行う。

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)については、次の各号の調査を行うものとする。

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、すべての箇所について計測を行う。

二 測定箇所は、柱又は窓枠と建付との隙間の最大値の点とする。

三 建具の開閉がなめ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 床については、次の各号の調査を行うものとする。

一 えん甲板張り等の居室(タタミ敷の居室を除く。)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 床仕上材に亀裂及び縁切れ又は剥離、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、根太等と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、雨漏り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は、次の各号の調査を行うものとする。
  - 一 原則として、居室ごとに発生個所数の調査を行った後、すべてのちり切れの計測を行う。
  - 二 計測の単位は、幅についてミリメートル、長さについてセンチメートルとする。
- 8 内壁に亀裂が発生しているときは、次の各号の調査を行うものとする。
  - 一 原則として、すべての亀裂の計測を行う。
  - 二 計測の単位は、幅についてミリメートル、長さについてセンチメートルとする。
  - 三 亀裂が一壁面に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り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は、次の各号の調査を行うものとする。
  - 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、すべての亀裂等の計測を行う。
  - 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。
- 10 屋根（庇、雨樋を含む。）に亀裂又は破損等が発生しているときは、当該建物の屋根伏図を作成し、次の各号の調査を行うものとする。
  - 一 仕上材ごとに、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は、次の各号の調査を行うものとする。
  - 一 浴槽、台所、洗面所等の床、腰、壁面のタイル張りに亀裂、剥離、目地切れ等が生じているときは、すべての損傷を第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、コンクリートたたき、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。

（事後調査の損傷調査）

- 第25条 受注者は、事後調査の実施に当たっては、事前調査を行った損傷箇所等の変化及び工事によって新たに発生した損傷については、その状態及び程度を前条の定めるところにより調査を行わなければならない。
- 2 第22条の事前調査の調査区域外であって事後調査の対象となったものについては、同条の事前調査の一般事項に準じた調査を行ったうえで損傷箇所を調査するものとする。

### 第3節 調査書等の作成

（事前調査書等の作成）

- 第26条 受注者は、事前調査を行ったときは、次の各号の事前調査書及び図面を作成しなければならない。
- 一 調査区域位置図（様式第1号）
  - 二 調査区域平面図（様式第2号）

- 三 建物等調査一覧表（様式第3号及び第4号）
- 四 建物等調査表（様式第5号）
- 五 損傷調査書（様式第6号）
- 六 建物等調査図（配置図、立面図、展開図、詳細図等）（様式第7号）
- 七 **写真台帳**（様式第11号）

（事前調査及び図面）

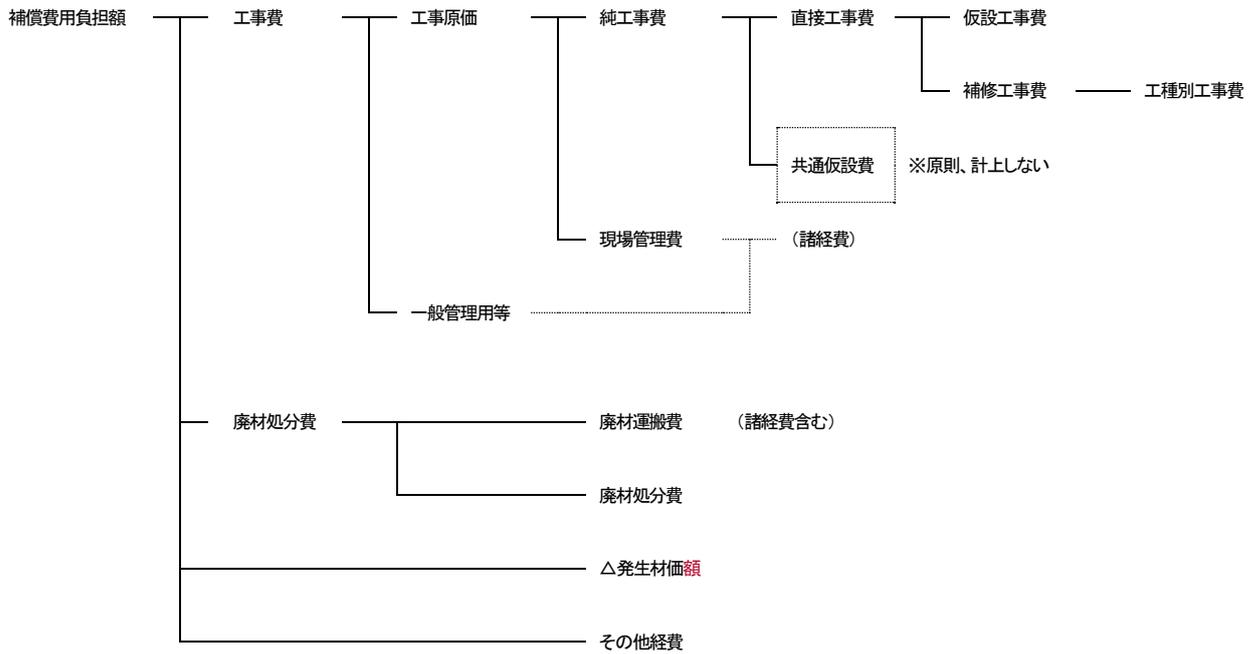
第27条 受注者は、前条の事前調査書及び図面を次の各号により作成しなければならない。

- 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、調査区域と工事箇所を併せて表示すること。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ものとする。
  - （1） 調査を実施した建物については、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。
  - （2） 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、建物番号の順に建物等の所在地、所有者及び建物等の概要等必要な事項を記入する。なお、建物番号については、同一所有者が2棟以上の建物等を所有している場合にのみ付するものとする。
- 四 建物等調査表及び建物等調査図（配置図、立面図、展開図、詳細図等）は、第22条及び第24条の事前調査の結果に基づき、建物等ごとに次により作成するものとする。この場合、建物所有者が2棟以上の建物等を所有しているときも同様とする。
  - （1） 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面積、各階別面積及びこれらの計算式を記入する。
  - （2） 建物立面図は、縮尺100分の1で、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。
  - （3） 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するものとし、縮尺は100分の1又は10分の1程度とする。  
ただし、写真撮影が困難又は詳細（スケッチ）図を作成することが適当であると認められたものについては、その他の調査図を作成する。
  - （4） 工作物の調査図は、損傷の状況及び程度により建物に準じて作成する。
- 五 損傷調査書は、第22条及び第24条の事前調査の結果に基づき、建物ごとに建物等の所有者名、建物の概要、名称（室名）、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、事前調査欄に損傷名（亀裂、沈下、傾斜等）及び程度（幅、長さ及び箇所数）を記載する。この場合、建物等の所有者が2棟以上の建物等を所有しているときも同様とする。
- 六 **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。**

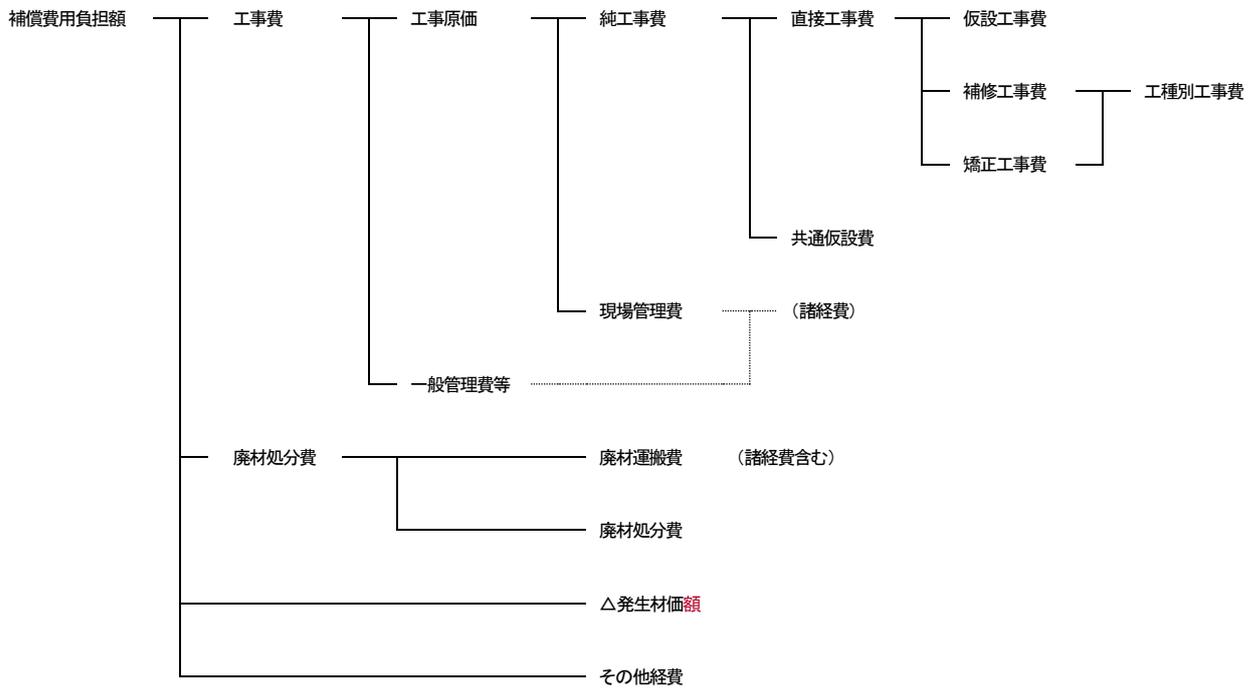
（事後調査書等の作成）

第28条 受注者は、事後調査を行ったときは、事前調査書及び図面を基に、損傷箇所の変化及び新たに発生した損傷について、事前調査までの成果を基に、第26条第1号及び第2号については異同を明示し、同条第3号から第7号までについては事前調査成果を転記し、第27条に準じて、第26条の各号の調査書及び図面並びに事後調査所見（様式第8号～第10号）を作成しなければならない。

〈建物等の損傷個所を補修する方法による場合〉



〈建物等の構造部を矯正する方法による場合〉



$$\text{工事費} = U \times m + V$$

U 根がらみ 1 m<sup>2</sup>当たりの土台補強工事単価・・・標準書の単価による。

m 根がらみ施工面積 (m<sup>2</sup>)・・・補強を必要とする建物の根がらみ施工面積とする。

V 土台の取替え工事費 (円)・・・標準書の単価による。

#### 五 柱の根継ぎ補強工事

$$\text{工事費} = U \times m + V$$

U 根がらみ 1 m<sup>2</sup>当たりの土台補強工事単価・・・標準書の単価による。

m 根がらみ施工面積 (m<sup>2</sup>)・・・補強を必要とする建物の根がらみ施工面積とする。

V 柱の根継ぎ補強工事費 (円)・・・標準書の単価による。

2 前項以外の建物等の矯正工事費については、別途、個別見積等により算出するものとする。

#### (共通仮設費)

第38条 建物等の損傷箇所を補修する方法による場合の共通仮設費は、原則として、計上しないものとする。

2 建物等の構造部を矯正する方法による場合の共通仮設費は、原則として、次の式により算出するものとする。

$$\text{共通仮設費} = \text{直接工事費} \times \text{共通仮設費率} (3\%)$$

3 工作物の損傷箇所を補修する方法及び構造部を矯正する方法による場合の共通仮設費は、計上しないものとする。

#### (諸経費)

第39条 建物等の損傷箇所を補修する方法による場合及び建物等の構造部を矯正する方法による場合の諸経費は、原則として、純工事費に別表2諸経費率を乗じて算出するものとする。

#### (廃材処理費)

第40条 補修又は矯正工事に伴い発生する廃材等の運搬及び処分に要する費用は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるところにより算定するものとする。

- 一 廃材運搬費 廃材等の現在地から処分場までの輸送に要する費用を算定する。
- 二 廃材処分費 廃材等の区分に応じた処分場の受入価格等に基づき算定する。
- 三 廃材等の数量 補修工事量を基本とし、個別の工事に応じて求める。

#### (発生材価額)

第41条 発生材価額は、補修又は矯正工事に伴い発生する市場価値のある発生材について、種別、等級等に区分し、必要に応じて計上するものとする。

#### (その他経費)

第42条 その他経費は、高知県の公共事業の施工に伴う損失補償基準第37条に準じて、建物等の現状回復に伴う仮住居選定に要する費用、就業できないことにより生ずる損失の補償額等、必要となる経費を計上するものとする。

#### (費用負担額の算定)

第43条 建物等の損傷箇所を補修する方法及び建物等の構造部を矯正する方法の費用負担額は、様式第15により算出するものとする。

# 地盤変動により生じた建物等の 損傷に係る調査（工損調査等） の具体的方法について

## 1 事前調査

### 1-1 一般事項の調査

- ① 建物の敷地ごとに建物、工作物等の敷地内での位置関係を実測し、縮尺100分の1又は200分の1で建物等配置図を作成する。
- ② 建物ごとに実測し、縮尺100分の1で建物平面図及び建物立面図を作成する。
- ③ 登記簿等により、建物等の所在及び地番並びに建物等の所有者の氏名及び住所を調査する。
- ④ 建物の用途及び構造並びに建築年月日（建物登記簿等の調査及び聞き取り調査によること。）を調査する。

### 1-2 基準点（BM）の設置

調査区域内で沈下等のおそれのない堅固な物件を定め、調査職員立会いのうえ、金属釘又はペンキで基準点（BM）を設置し、計測する。設置位置は写真撮影し、調査区域平面図に計測値とともに記入する。

### 1-3 建物、工作物等の水平高（レベル）の測定

建物ごとに、原則としてその外部の四隅を計測位置として水平高（レベル）を測定し、写真撮影するとともに、建物等配置図に測定位置及び測定値を記入する。また、工作物等（塀、擁壁等）については、原則として両端及び屈折箇所を測定位置として建物同様に測定し、写真撮影するとともに、建物等配置図に測定位置及び測定値を記入する。

なお、非木造建物については、原則として各柱脚部を測定位置とすること。

### 1-4 写真の撮影方法

撮影対象箇所を指示棒等により指示し、標準仕様書に定める事項を明示した黑板等と同時に撮影を行う。なお、指示棒等及び黑板等については、電子画像として計測箇所と同時に記録することができるものとする。

次に、損傷箇所に巻尺、ノギス等をあて接写する（チリ切れ、ヘアークラックは除く。）。

また、損傷箇所以外でも損傷が生じるおそれがあると認められる箇所については、撮影を行うこと。

### 1-5 調査書等の作成

調査区域位置図、調査区域平面図、建物等調査一覧表の他に調査物件別に次のものを作成する。

#### ① 建物等調査表

土地・建物の所有者、占有者等、建築構造概要、内外仕上げ及び調査所見を調査し、記載する。

#### ② 損傷調査書

写真番号ごとに部屋、仕上材及び損傷の状況を調査、記載し、所有者等及び立

会人の署名捺印を受ける。

なお、署名捺印を拒否された場合には、調査職員の指示を受けること。

### ③ 建物等調査図

#### (1) 建物等配置図

縮尺100分の1又は200分の1で、建物、工作物等の位置、敷地境界線、方位及び縮尺、建物、工作物等の面積計算表並びに水平高（レベル）の測定位置及び測定値を記入する。

#### (2) 建物等平面図

縮尺100分の1で、建物の間取り、建物延面積及び各階別面積計算表、外部床及び工作物等のクラック等の損傷位置並びに写真撮影方向を記入する。

#### (3) 建物立面図

縮尺100分の1で、原則として四面を作成し、外壁及び基礎の亀裂等の損傷位置並びに写真撮影方向を記入する。

#### (4) 工作物等立面図

必要に応じ、縮尺100分の1から10分の1で、塀、擁壁等の立面図を作成し、亀裂等の損傷位置及び写真撮影方向を記入する。

#### (5) その他調査図（内部展開図、基礎伏図、屋根伏図、天井伏図、矩計図、詳細図等）

必要に応じ、縮尺100分の1から10分の1で、損傷が発生している箇所について、その損傷位置及び写真撮影方向を記入する。

### ④ 写真台帳

写真は、写真番号、撮影対象箇所及び損傷名を記載のうえ整理し、ファイルする。

## 2 事後調査

### 2-1 建物、工作物等の水平高（レベル）の測定

事前調査に準じて、水平高（レベル）を測定し、写真撮影するとともに、建物等配置図に測定値を記入する。

### 2-2 写真の撮影方法

事前調査に準じて、写真撮影を行う。

### 2-3 聞取調査

土地・建物の所有者及び占有者等に損傷の状況等を聞き、所有者等の指摘欄にその要旨を的確に記載する。

### 2-4 調査書等の作成

調査区域位置図、調査区域平面図、建物等調査一覧表の他に調査物件別に次のものを作成する。

#### ① 事後調査所見

事後の状況、建物等の所有者等の指摘及び損傷原因を調査し、記載する。

#### ② 損傷調査書

事前調査に準じ、事前調査結果と対照して損傷の状況を調査、記載し、所有者等及び立会人の署名捺印を受ける。

なお、署名捺印を拒否された場合には、調査職員の指示を受けること。

③ 建物等調査図

事前調査に準じ、事前調査結果と対照して、必要な図面を作成する。

④ 写真台帳

事前調査写真と対照して、写真番号順に整理し、ファイルする。

### 3 積 算

#### 3-1 修復費用の積算

調査職員と協議の結果、費用負担額の積算を指示された場合には、次のものを作成し、積算を行う。

なお、費用負担額の積算に当たっては、原則として「用地調査等共通仕様書」第5章建物等の調査及び別記5非木造建物〔I〕調査積算要領によるほか、社団法人日本補償コンサルタント協会作成の「建物等損傷費用負担標準歩掛明細表（工事損傷）」を使用する。

- ① 修復方法及び積算方法の概要並びに場所ごとの損傷の修復概要を事後調査所見に記載する。
- ② 修復箇所数量計算書
- ③ 修復箇所数量集計表
- ④ 建物等調査図に凡例を作り、修復箇所に修復方法ごとに色ぬりをする。

#### 3-2 その他の被害等に対する費用負担額の積算

調査職員が必要と認め、指示された場合には、費用負担額の積算に必要な調査を行い、その他の被害等に対する費用負担額の積算を行う。

### 4 写 真

#### デジタルカメラによる撮影

撮影した写真ファイルとデジタル写真専用台紙へのプリントにより成果品を提出するときは、次の仕様に基づくこととする。

なお、用地調査等業務積算資料に基づく歩掛は、撮影機材やプリントによる差は設けないものとする。

- ① 撮影にあたっては、200万画素以上の性能を有するカメラを使用し、提出する写真ファイルの画素数は、200万画素以上とする。
- ② 写真ファイルの記録形式は、JPEG形式とする。
- ③ 成果品は、カメラ店のプリントサービス等、ネガフィルムによるプリントと同等の解像度と保存性を確保するものとする。また、これにネガフィルムに代わって写真ファイルを電子媒体に格納したものを添付し、権利者ごとに1部作成するものとする。
- ④ 納品された成果品の原本性を確保するため、納品用の媒体には格納データの書き換えが不可能なCD-R又はDVD-Rを使用することを原則とする。なお、電子媒体の