

委 託 設 計 書 ・ 仕 様 書

設 計	確認者	主幹	副課長	課 長

令和 8 年度

委 託 名 称 旧川越地区消防局・川越北消防署解体工事事前家屋調査業務委託

委 託 場 所 川越市神明町45番地1 ほか7箇所

委 託 費 ￥ 円 積 算 原 価 ￥ 円

委 託 の 大 要	本業務委託は、旧川越地区消防局・川越北消防署解体工事に伴い、工事場所付近の建物等について事前調査を行うものである。
	調査建物 : 8棟

委 託 内 訳 書				
名 称	数 量	単 位	金 額	摘 要
業務価格				
1. 直接原価	1	式		
2. 間接原価	1	式		
3. 一般管理費等	1	式		
計				
消費税等相当額	1	式		
委託費				

旧川越地区消防局・川越北消防署解体工事事前家屋調査業務委託
特記仕様書

1 委託名 旧川越地区消防局・川越北消防署解体工事事前家屋調査業務委託

2 委託場所 川越市神明町45番地1 ほか7箇所

3 委託概要

本業務委託は、旧川越地区消防局・川越北消防署解体工事に伴い、工事場所付近の建物等について事前調査を行うものである。

調査建物：8棟（調査建物一覧による）

4 調査建物

調査建物一覧

(1) 家屋記号A

用途：工場

構造：鉄骨造

階数：3階建

面積区分：600㎡以上1000㎡未満

(2) 家屋記号B

用途：住宅

構造：木造

階数：2階建

面積区分：130㎡以上200㎡未満

(3) 家屋記号C

用途：共同住宅

構造：軽量鉄骨造

階数：2階建

面積区分：200㎡未満

(4) 家屋記号D

用途：店舗

構造：鉄骨造

階数：平屋建

面積区分：200㎡以上400㎡未満

(5) 家屋記号E

用途：倉庫

構造：軽量鉄骨造

階数：2階建

面積区分：600㎡以上1000㎡未満

(6) 家屋記号F

用途：住宅

構造：木造
階数：2 階建
面積区分：130㎡以上200㎡未満

(7) 家屋記号G

用途：住宅
構造：木造
階数：3 階建
面積区分：130㎡以上200㎡未満

(8) 家屋記号H

用途：共同住宅
構造：軽量鉄骨造
階数：2 階建
面積区分：400㎡以上600㎡未満

5 調査項目

調査項目は、原則として次の項目とする。調査の際には、その損傷の有無に関わらず、写真の撮影をすること。また、調査は、「用地事務要領便覧 基礎要領編 平成30年3月 埼玉県県土整備部用地課」に沿って実施すること。

- (1) 建物等の全景
- (2) 外壁の亀裂、浮き、はらみ等
- (3) 内壁の亀裂、隙間、浮き、はがれ、漏水跡等
- (4) タイル張り部分の亀裂、破損等
- (5) 内壁と柱、廻縁などとの隙間
- (6) 柱、床などの傾斜
- (7) 建具の建付け状況
- (8) たたき、基礎などの亀裂、破損等
- (9) 建物の沈下、傾倒
- (10) 天井の亀裂、漏水跡等
- (11) 外壁・工作物（塀、門柱、門扉、カーポート等）の沈下、傾斜、損傷
- (12) その他必要なもの

6 調査報告書

調査記録に基づき図表及び写真等の作成、整理を行う。
報告書の大きさは、原則としてA4版とする。

7 成果物

- (1) 調査報告書 2 部
- (2) 調査報告書電子データ（CD-R等） 1 枚

8 その他

- (1) 建物等の事前調査については、原則として、令和9年1月31日までに終わ

らせること。

- (2) 調査を辞退する旨の申し出があった場合は、調査辞退書（任意書式）の提出を求めること。

調査建物案内図



建物等事前調査業務委託仕様書

第1章 総 則

(目的)

第1条 この仕様書は、「公共事業に係る工事の施行に起因する地盤変動により生じた建物等の損害等に係る事務処理要領」（昭和61年4月1日建設事務次官通知）（以下「事務処理要領」という。）第2条（事前調査等）第5号（建物等の配置及び現況）の調査（以下「事前調査」という。）を委託する場合の内容その他必要とする事項を定めるものとし、もって業務の適正な執行を確保するものとする。

2 事前調査の業務の実施上、この仕様書記載の内容により難しいとき又は特に指示しておく事項があるときは、この仕様書とは別に、特記仕様書を定めることができるものとし、適用にあたっては特記仕様書を優先するものとする。

(用語の定義)

第2条 用語の定義は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 「調査区域」とは、事前調査を行う区域として別途図面等で指示する範囲をいう。
- (2) 「監督員」とは、川越地区消防組合標準委託契約約款（以下「約款」という。）第9条に定める者をいう。
- (3) 「検査員」とは、約款第32条第2項に定める完了検査において検査を実施する者をいう。
- (4) 「管理技術者」とは、事前調査の業務に関し5年以上の実務経験を有する者、又はこの事前調査の業務に関する補償業務管理士（社団法人日本補償コンサルタント協会の補償業務管理士研修及び検定試験実施規程第14条に基づく補償業務管理士登録台帳に登録されている者をいう。）等、発注者がこれらの者と同等の知識及び能力を有するものと認めた者で、約款第10条第3項により、受注者が発注者に届け出た者をいう。
- (5) 「権利者」とは、土地又は建物等の所有者及び所有権以外の権利を有する者をいう。
- (6) 「指示」とは、発注者側の発議により監督員又は検査員（以下「監督員等」という。）が受注者に対し、監督員等の所掌業務に関する方針、基準及び計画等を示して実施させることをいい、原則として、書面により行うものとする。
- (7) 「協議」とは、監督員と受注者とが相互の立場で事前調査の内容又は取り扱い等について合議することをいう。
- (8) 「報告」とは、受注者が事前調査に係る権利者又は関係者等の情報及び業務の進捗状況等を、必要に応じて、監督員に報告することをいう。
- (9) 「調査」とは、建物等の現状等を把握させるための現地踏査、立入調査又は管轄登記所（調査区域内の土地を管轄する法務局及び地方法務局（支局、出張所を含む。）等での調査をいう。
- (10) 「調査書等の作成」とは、外業調査結果を基に行う各種図面の作成及び各種調査書の作成をいう。

(基本的処理方針)

第3条 受注者は、事前調査を実施する場合において、この仕様書等に適合したものとなるよう、公正かつ的確に業務を処理しなければならないものとする。

(業務従事者の資格)

第4条 受注者は、管理技術者の管理の下に、事前調査に従事する者（補助者を除く。）として、その業

務に十分な知識と能力を有する者を当てなければならない。

第2章 事前調査の実施手続き

（事前調査の施行の原則）

第5条 受注者は、約款及び仕様書等に準拠し、調査区域内の土地等の権利者及び隣接する土地等の権利者等（以下「関係人」という。）並びに関係ある他の官公署と協調を保ち、監督員の指示を受けて正確かつ誠実に事前調査を行うとともに、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- (1) 自ら行わなければならない関係官公署への届出等の手続きを迅速に処理しなければならない。
- (2) 事前調査で知り得た権利者側の事情及び成果物の内容を他に漏らしてはならない。本業務が完了した後も同様とする。
- (3) 事前調査が権利者の財産に関するものであり、損害等の有無の立証及び費用負担額算定の基礎となることを理解し、正確かつ良心的に行うことはもとより、権利者に不信の念を抱かせる言動を慎まなければならない。
- (4) 権利者からの要望、陳情等があった場合には、十分その意向を把握したうえで、速やかに監督員に報告し、指示を受けなければならない。

（提出書類）

第6条 受注者は、次の各号に掲げる書類を、監督員の指定する期日までに提出しなければならない。

- (1) 委託業務実施報告書
- (2) 業務従事者名簿
- (3) 管理技術者届
- (4) その他監督員が必要と認める書類

2 受注者は、事前調査が完了したときは、速やかに関係図書を点検整備し、必要な書類を整えて、監督員に提出しなければならない。

（現地踏査）

第7条 受注者は、事前調査の着手に先立ち調査区域の現地踏査を行い、地域の状況、土地及び建物等の概況を把握するものとする。

（監督員の指示等）

第8条 受注者は、事前調査の実施に先立ち、管理技術者を立ち会わせたうえ監督員から業務の実施について必要な指示を受けるものとする。

2 受注者は、事前調査の実施にあたりこの仕様書、特記仕様書又は監督員の指示について疑義が生じたときは、監督員と協議するものとする。

（協議、報告及び指示）

第9条 受注者は、当該業務において監督員に対して行う協議及び報告は、協議（報告）書を作成しこれを提出することにより行うものとする。

2 監督員は、前項に定める協議（報告）書が提出され、それに対する指示を行うときは、同書類に指示事項を記入し受注者に交付することにより行うものとする。

3 協議（報告）書には、管理技術者、監督員それぞれ署名押印することとする。

（作業計画の策定）

第10条 受注者は、事前調査を着手するに当たっては、この仕様書及び特記仕様書並びに現地踏査の結果等を基に作業計画を策定するものとする。

2 受注者は、前項の作業計画が確実に実施できる執行体制を整備するものとする。

(立ち入り及び立ち会い)

第11条 受注者は、事前調査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ち入りの日及び時間を、あらかじめ、監督員に報告するものとし、同意が得られないものにあつてはその理由を付して、速やかに監督員に報告し、その指示を受けるものとする。

3 受注者は、事前調査を行うため建物等の立ち入り調査を行う場合には、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。

(身分証明書の携帯)

第12条 受注者は、発注者から交付された身分証明書を事前調査に従事する者に常時携帯させるものとする。

2 事前調査に従事する者は、関係人から請求があつたときは、身分証明書を提示しなければならない。

3 受注者は、事前調査が完了したときは、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。

(監督員への進捗状況の報告)

第13条 受注者は、事前調査の進捗状況について報告を求められたときは、これに応じなければならない。

2 受注者は、前項の進捗状況の報告に管理技術者を立ち会わせるものとする。

(成果物の一部提出等)

第14条 受注者は、事前調査の実施期間中であっても、監督員が成果物の一部の提出を求めたときは、これに応ずるものとする。

2 受注者は、前項で提出した成果物について監督員が確認を行うときは、管理技術者を立ち会わせるものとする。

(検査)

第15条 受注者は、検査員が事前調査の完了検査を行うときは、管理技術者を立ち会わせるものとする。

2 受注者は、検査のために必要な資料の提出その他の処置について、検査員からの指示に速やかに従うものとする。

第3章 事前調査

第1節 調査

(事前調査における一般事項)

第16条 受注者は、事前調査の実施にあたっては、調査区域内に存する建物等につき、建物の所有者ごとに次の各号の調査を行うものとする。

(1) 建物の敷地ごとに建物等（主たる工作物）の敷地内の位置関係

(2) 建物ごとに実測による間取り平面及び立面

この場合の計測単位は、メートルを基本とし、小数第3位（小数第4位を四捨五入）とする。

(3) 建物等の所在及び地番並びに所有者の氏名及び住所

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交付等の方法により調査を行う。

(4) その他調査書の作成に必要な事項

(事前調査における損傷調査)

第17条 受注者は、前条の一般的事項の調査が完了したときは、当該建物等の既存の損傷箇所の調査を行うものとし、当該調査は、原則として、次の部位別に行うものとする。

- (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) 水回り
- (10) 外 構

2 建物の全体又は一部に傾斜又は沈下が発生しているときは、次の調査を行うものとする。

- (1) 傾斜又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、発生箇所及び状況（最大幅、長さ）を計測する。
- (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。

3 軸部（柱及び敷居）に傾斜が発生しているときは、次の調査を行うものとする。

- (1) 原則として、当該建物の工事箇所に最も接近する壁面の両端の柱及び建物中央部の柱を全体で3箇所程度を計測する。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 計測の単位は、ミリメートルとする。

4 開口部（建具等）に建付不良が発生しているときは、次の調査を行うものとする。

- (1) 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、主たる居室から一室につき1箇所程度とし、全体で5箇所程度を計測する。
- (2) 測定箇所は、柱又は窓枠と建付との隙間との最大値の点とする。
- (3) 建具の開閉が滑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 床に傾斜等が発生しているときは、次の調査を行うものとする。

一 えん甲板張り等の居室（畳敷の居室を除く。）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 床仕上げ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、次の調査を行うものとする。

一 居室ごとに発生箇所数の調査を行った後、主たる居室のうちから一室につき1箇所、全体で6箇所程度を計測する。

二 計測の単位は、幅についてはミリメートルとする。

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する。

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。

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、壁面に雨滴等のシミが生じているときは、その形状、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、一方向の最大の亀裂から2箇所程度を計測する。

二 計測の単位は、幅についてはミリメートルとし、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、次の調査を行うものとする。

一 仕上げ材ごとに、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、漏水等が生じているときは、その状況等を調査する。

12 外構（テラス、コンクリート叩、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11項に準じて、その状況等の調査を行うものとする。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。

（写真撮影）

第18条 前条に掲げる建物等の各部位の調査に当たっては、計測箇所を次の各号により写真撮影するものとする。この場合において、写真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。

一 カラーフィルム又はデジタルカメラ対応改ざん防止メディアを使用する。

二 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する。

（1）調査番号、建物番号及び建物所有者の氏名

（2）損傷名及び損傷の程度（計測）

（3）撮影年月日、撮影番号及び撮影対象箇所

第2節 調査書等の作成

(事前調査書等の作成)

第19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するものとする。

- 一 調査区域位置図
- 二 調査区域平面図
- 三 建物等調査一覧表
- 四 建物等調査図等
- 五 損傷調査書
- 六 写真集

(事前調査書及び図面)

第20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するものとする。

- 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。
 - (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（同一所有者が2棟以上の建物等を所有している場合）の順に建物等の所在及び地番、所有者並びに建物等の概要等必要な事項を記入する。
- 四 建物等調査図（平面図・立面図等）は、第16条及び第17条の事前調査の結果を基に建物等ごとに次により作成するものとする。
 - (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べ面積、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。
 - (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。
 - (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16条及び第17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）、損傷の状況を記載して作成し、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。
- 六 写真はカラー（サービス判程度）とし、必要事項を記入しA4ファイルに整理する。

(調査業務の完了)

第21条 受注者は、調査した結果に基づいて、次の各号に掲げる資料等を綴り込み、成果物として、監督員に提出し、確認を受けるものとする。

- 一 調査区域位置図
- 二 調査区域平面図
- 三 建物等調査一覧表
- 四 建物等調査図
- 五 損傷調査書
- 六 写真集
- 七 その他必要と認められるもの

- 2** 成果物は、種類別に編集し、表紙に年度、工事名、箇所（地区）名、業務の名称及び受注者名等を記載するとともに目次を付したうえ、容易に取り外すことが可能な方法により編綴するものとする。
この場合において、当該業務の実施に当たり使用した野帳等の原簿を提出するものとする。

第4章 業務実績データの登録

（業務実績データの作成・登録）

- 第22条** 受注者は、契約時又は変更時において、委託金額が100万円以上の業務委託について、測量調査設計業務実績情報システム（テクリス）に基づき、受注・変更・完了・訂正時に業務実績情報として「業務実績データ」を作成し、監督員の確認を受けた上、受注時は契約後10日以内に、登録内容の変更時は変更後10日以内に、完了時は業務完了後10日以内（いずれも土曜日・日曜日・祝日・12月29日～1月3日を除く）に、訂正時は速やかに一般財団法人日本建設情報総合センターに登録申請しなければならない。

また、一般財団法人日本建設情報総合センター発行の「登録内容確認書」が受注者に届いた際には、その写しを直ちに監督員に提出しなければならない。

なお、変更時と完了時の間が10日間に満たない場合は、変更時の提出を省略できるものとする。