

(仮称)〇〇〇〇新築工事  
に伴う家屋事前調査報告書

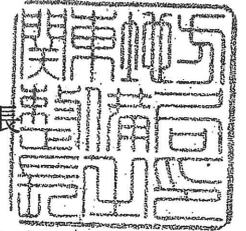
〇〇〇〇年 月

施工業者 〇〇〇〇株式会社  
調査担当 ワコウ環境調査株式会社

国関整用企登第005744号  
令和5年10月20日

ワコウ環境調査 株式会社 殿

関東地方整備局長



## 補償コンサルタントの登録の更新について（通知）

貴殿の申請に係る標記については、補償コンサルタント登録規程第5条の規定に基づき下記のとおり登録の更新をしたので、通知する。

### 記

登録更新年月日	令和5年12月12日
登録番号	補05第64号
登録部門	事業損失部門 物件部門
登録の有効期限	令和10年12月11日

注) 登録の更新申請を行う場合の書類提出期限：令和10年11月11日  
(この日が行政庁の休日に該当する場合は、直後の開庁日)

## 個人情報保護に対する考え方

当社は「個人情報保護ポリシー」によって個人情報保護に対する考え方を社内においてルールを定め、これに従って行うとともに、全社への徹底を図っていく事が当社の考え方の原則となります。

### ワコウ環境調査個人情報保護ポリシー

1. 当社は、職員に対する教育啓発活動を実施するほか、社内に管理責任者を置き、個人情報の適切な管理に努めます。
2. 当社は、調査資料の適切なセキュリティ対策を講じる事により、現地調査により知り得た個人データの漏えい、損失、等の防止と共にその他の個人データの安全管理に努めます。
3. 当社は、あらかじめ本人の同意のある場合、又は取得の状況から明らかな利用目的の為のみに個人情報を利用致します。
4. 当社は、あらかじめ本人の同意のある場合、又は法令で許容されている場合を除き、当社調査業務の請負主以外の第三者には個人データを提供致しません。
5. 当社職員は、現地調査時に視聴覚等の生理学的見地から知り得た情報のすべてを第三者に一切漏えいしない事を宣言致します。
6. 当社は、調査請負主、個人情報提供者以外には調査報告書及び情報の提供を一切しない事を宣言致します。
7. 当社は、個人情報の保護に係る法令その他の規範を厳守するとともに、本ポリシーの内容を継続的に見直し、その改善に努めます。

# 家屋事前調査の説明

## 家屋事前調査概要

家屋調査は公共工事では厳正なる実務実績の評価後に、国土交通省により認定された「補償コンサルタント」登録の第三者的機関として一般的に工事着工前に発注官庁の調査標準仕様書に基づき調査致します。

民間工事では施工者等からの依頼により調査を行い調査方法は公的な調査マニュアル（工事に伴う環境調査要領書）中の「第5章家屋調査」に準じて行いますが、調査マニュアルだけでは判断出来ない状況も発生しうるので、補償コンサルタントの会社は豊富な実務経験及び一級建築士事務所登録、又、主任技術者の職員は一級建築士及び補償業務管理士の資格、又、常に行われる研修会などに参加する事により調査の技術精度を高めています。

## 家屋事前調査用語説明

「亀裂、隙間」 代表的な損傷箇所を抜粋して足場などの仮設工事を伴わずに測定出来る高さ（地表面から約2 m）に対して長さ（L）は1 cm単位で始点と終点を直線距離で計測し、幅（W）は基点から任意の距離上の亀裂幅を0.5 mm単位で計測します。

測定誤差は状態により変化しますが長さは2～3 cm程度、幅は0.5～1 mm程度です。

高さ（約2 m）以上の損傷は存在の有無確認を主な目的として写真に記録します。

「現況」 損傷が無い場合、又は、損傷が確認できない状態を写真に記録します。

「傾斜」 垂直傾斜は建物の1 mあたりの傾斜状況を下げ振りにより1 mm単位で図面に矢印と共に記載します。

水平傾斜は建物の1 mあたりの水平状況を水準気泡管により1 mm単位で図面に三角印と共に記載します。

測定誤差は状態により変化しますが2～3 mm程度で、測定の目的は建物全体の傾向を確認する事です。

## 家屋事前調査報告書結果

家屋事前調査は調査建物すべての状態を調査するものではなく、あくまでも仮設工事や高所作業を伴わない目視の範囲内で一定量の損傷状況等を記録するものです。

報告書の使われ方は事前調査時の記録箇所が報告書結果となり、家屋事前調査報告書は当事者間の総合的な話し合いの基礎資料の一部であり、報告書の結果判断は当事者間に委ねる事とし当事者間の意見を拘束する物では有りません。

# 家屋事後調査の説明

## 家屋事後調査概要

家屋事後調査は、家屋事前調査報告書記載の調査箇所のみを再度測定し、事前調査時の調査箇所との比較対照の記録をもって家屋事後調査報告書とする事を目的とします。

但し比較箇所の変化の原因には、工事の影響に依るもの、地震等の環境要因、建物固有の経年劣化、構造的要因、又は、地盤的要因、など因果関係を判断する事は出来ません。

上記の調査箇所の変化に対する因果関係を判断する為に、土木工事など公共事業等の事前調査時に使用する東京都建設局編集の「工事に伴う環境調査要領」には家屋調査の他に騒音調査、振動調査、地盤変形調査（レベル）、地下水調査（水位変動）などを併用し、複合的なデータ結果から対象建物が工事に依る影響があったか否かを総合的に判断する方法が行われていますが、民間企業に依る建設工事などでは一般的に家屋調査のみの調査方法が行われています。

又、民間工事に依る家屋事前調査では、上記記載の「工事に伴う環境調査要領」に準じた方法で調査を行いますが、家屋所有者からは時として、縁の下、足場が無いと登れない屋根、軒裏、建物の構造的な表面からは調査出来ない箇所、経年劣化による多数の損傷をすべて記録する事、を要望される場合が有りますが、これらすべてを調査する事は不可能であり、又、事前調査とは「すべての損傷を記録する事」にすると、事前調査時に発見出来なかった損傷はすべて「工事被害」との認識に陥りやすくなる可能性が有りますので、ここでは事前調査時の代表的な損傷箇所を再度比較調査し家屋事後調査報告書とします。

## 家屋事後調査用語説明

「変化ナシ」 事前調査時の数値や状態に変化がみられない場合

「拡大」 事前調査時の測定箇所が明らかに変化した場合（測定誤差除く）

「発生」 事前調査時の損傷箇所が拡大した近くに、新たに発生した損傷箇所

「参考」 事前調査時の損傷箇所が拡大したが、工事、環境、経年変化、構造、地盤要因などの因果関係の中で、あきらかに工事に依る影響とは考えにくい場合

## 家屋事後調査報告書結果

家屋事後調査報告書記載の「変化ナシ」、「拡大」等はあくまでも調査箇所の状態変化を記録したものであり調査建物全体を結論づけたものではなく、又、工事との因果関係にも結論づけたものでも有りません。家屋事後調査報告書は当事者間の話し合いに依る円満解決の基礎資料の一部であり、事後調査報告書の結果判断は当事者間に委ねる事とし、当事者間の意見を拘束するものでも有りません。

# 1. 調査概要

## 1-1 目的

工事施工場所に近隣する家屋及び工作物に対して工事被害を与えたかどうかを当事者間で判断する為の基礎資料の作成を目的とします。

## 1-2 調査内容

工事着手前、調査区域内にある家屋及び工作物等の、現在の状態を把握するため写真撮影等で記録すると共に傾斜の程度を調査測定し、亀裂等、既存の損傷については長さ・幅等を同時に記録します。

損傷箇所の測定はすべての損傷箇所を測定するのではなく、高さ約2メートルの範囲にある代表的な損傷箇所について調査測定し、写真撮影等で記録します。

写真撮影においてデジタルカメラを使用する場合は、画像真正性（カメラで撮影し、撮影後に加工や編集など手が加えられていないこと）に配慮して、改ざん防止機能付きSDメモリーカード及び対応カメラを使用します。

## 1-3 工事件名

(仮称)〇〇〇〇新築工事

## 1-4 調査時期

〇〇〇〇年〇月〇日から〇〇〇〇年〇月〇日に工事前調査として実施しました。

## 1-5 調査項目

調査項目は、原則としてつぎの項目について実施し、その損傷の有無にかかわらず必ず写真撮影をします。

### ①家屋の全景

調査対象家屋と周辺家屋と相対的位置関係、および建物の種類が分かるように、全景写真を撮影します。

### ②外壁モルタルの亀裂

外壁モルタルの亀裂幅、亀裂長の測定及び写真撮影は、地表面より原則として高さ2mの範囲にある代表的な亀裂について実施します。

### ③内壁の亀裂

内壁モルタルの亀裂幅、亀裂長の測定及び写真撮影は、床面より原則として高さ約2mの範囲にある代表的な亀裂について実施します。

④タイル張り部分の亀裂

便所、風呂場、玄関などのタイル張り部分の亀裂については、測定可能な代表的なものについて亀裂幅、亀裂長を測定し、写真撮影をします。

⑤内壁と柱、回縁などのすき間

内壁と柱、回縁などのすき間間隔の測定、及び写真撮影は、床面より原則として高さ約2mの範囲にある代表的なものについて実施します。

⑥柱、床などの傾斜

柱、床などの傾斜は、直交する2方向の傾斜状態を測定します。

⑦建具の建付け状況

建具の建付け状況については、柱、戸わく、窓わくなどのすき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します。

⑧叩き、基礎などの亀裂

叩き、基礎、土間などの亀裂については代表的なものについて写真撮影をします。

⑨その他

上記以外でも、工作物（門・塀等）の傾斜、屋根、池などの状態等、地表面より目視の範囲で確認できるものは、その代表的なものについて写真撮影を行います。

## 1-6 調査方法

(1) 亀裂幅

亀裂幅は、0.5mm単位で測定します。

(2) 亀裂長

亀裂長は、亀裂の発生端と先端との直線距離を1cm単位で測定し、この直線距離をもって亀裂長とします。

(3) すき間間隔

内壁と柱、回縁などのすき間は、すき間間隔を0.5mm単位で測定します。

(4) 柱の傾斜

柱の傾斜度は、直交する2方向について1mm単位で測定します。

(5) 床の傾斜

床の傾斜度は、直交する2方向について1mm単位で測定します。

(6) 建付け状況

建具の建付け状況は、閉じた状態での柱、戸わく、窓枠とのすき間間隔を1mm単位で測定します。

## 2. 調査報告書

2-1 報告書の大きさ..... A4

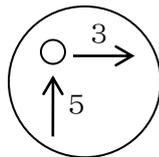
2-2 提出部数..... 2部

2-3 報告書の見方

- (1) 撮影箇所方向は、○→ で表します。  
○印内は撮影番号、→は撮影方向を表します。

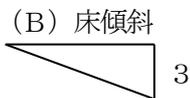
(2) 柱・床傾斜測定

(A) 柱傾斜



- (A) 矢印は傾斜測定位置と方向を表します。  
数字は1mあたりの傾斜測定値(mm)を表します。

- (B) 水平線は傾斜測定位置を表します。  
垂直線は水平線に対する傾斜方向を表します。  
数字は1mあたりの傾斜測定値(mm)を表します。



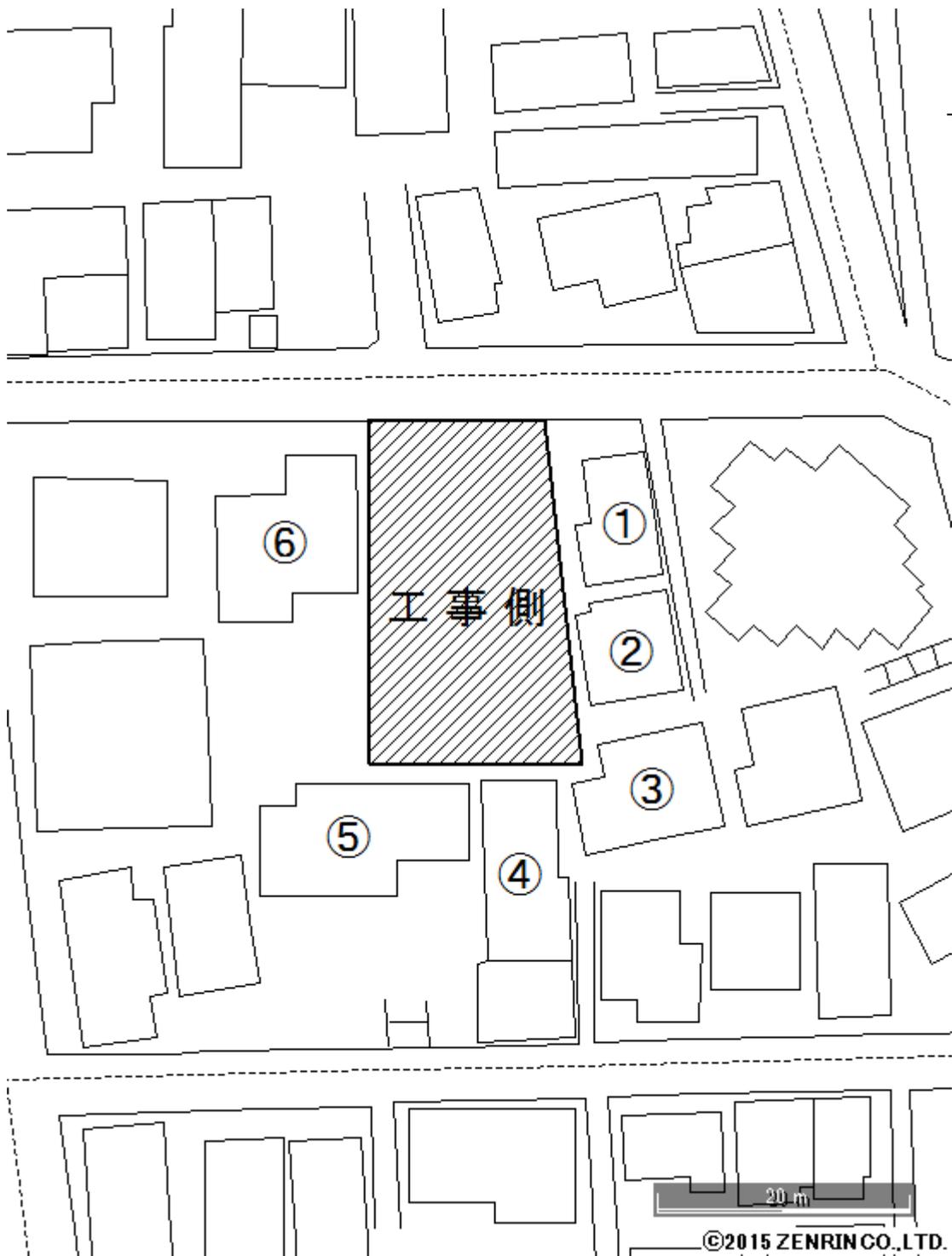
※傾斜の測定は、建物全体の傾斜傾向を見るのが目的であり、  
建物自体の現在の傾きを示すものではなく2~3mm程度は測定  
誤差範囲とします。

2-4 報告書の内容

- ① 家屋配置図
- ② 調査家屋一覧表
- ③ 調査報告書
- ④ 家屋平面図
- ⑤ 写真

# 家屋配置図

(仮称)〇〇〇〇新築工事



家屋番号	使用者名	家屋番号	使用者名	家屋番号	使用者名
1	〇〇〇〇様(宅)	3	〇〇〇〇様(宅)	5	〇〇〇〇様(宅)
2	〇〇〇〇様(宅)	4	〇〇〇〇様(宅)	6	〇〇〇〇様(宅)

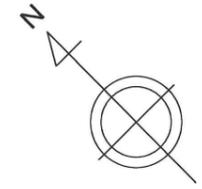
## 調 査 家 屋 一 覧 表

家屋 番号	所 有 者	使 用 者	所 在 地	建物種類 調査面積	経過 年数	写真 番号	摘 要
1	〇〇〇〇 様 012-345-6789	同 左	〇〇市〇〇町 1-2-3	木造 2 階建 90 m <sup>2</sup>	20 年	1~77	住民様の意向により一部内部調査辞退
2	〇〇〇〇 様 012-345-6789	同 左	〇〇市〇〇町 1-2-4	木造 2 階建 91 m <sup>2</sup>	20 年	1~78	
3	〇〇〇〇 様 012-345-6789	同 左	〇〇市〇〇町 1-2-5	木造 2 階建 92 m <sup>2</sup>	20 年	1~79	
4	〇〇〇〇 様 012-345-6789	同 左	〇〇市〇〇町 1-2-6	木造 2 階建 93 m <sup>2</sup>	20 年	1~80	
5	〇〇〇〇 様 012-345-6789	同 左	〇〇市〇〇町 1-2-7	木造 2 階建 94 m <sup>2</sup>	20 年	1~81	
6	〇〇〇〇 様 012-345-6789	同 左	〇〇市〇〇町 1-2-8	木造 2 階建 外部調査	20 年	1~50	住民様の意向により内部調査辞退

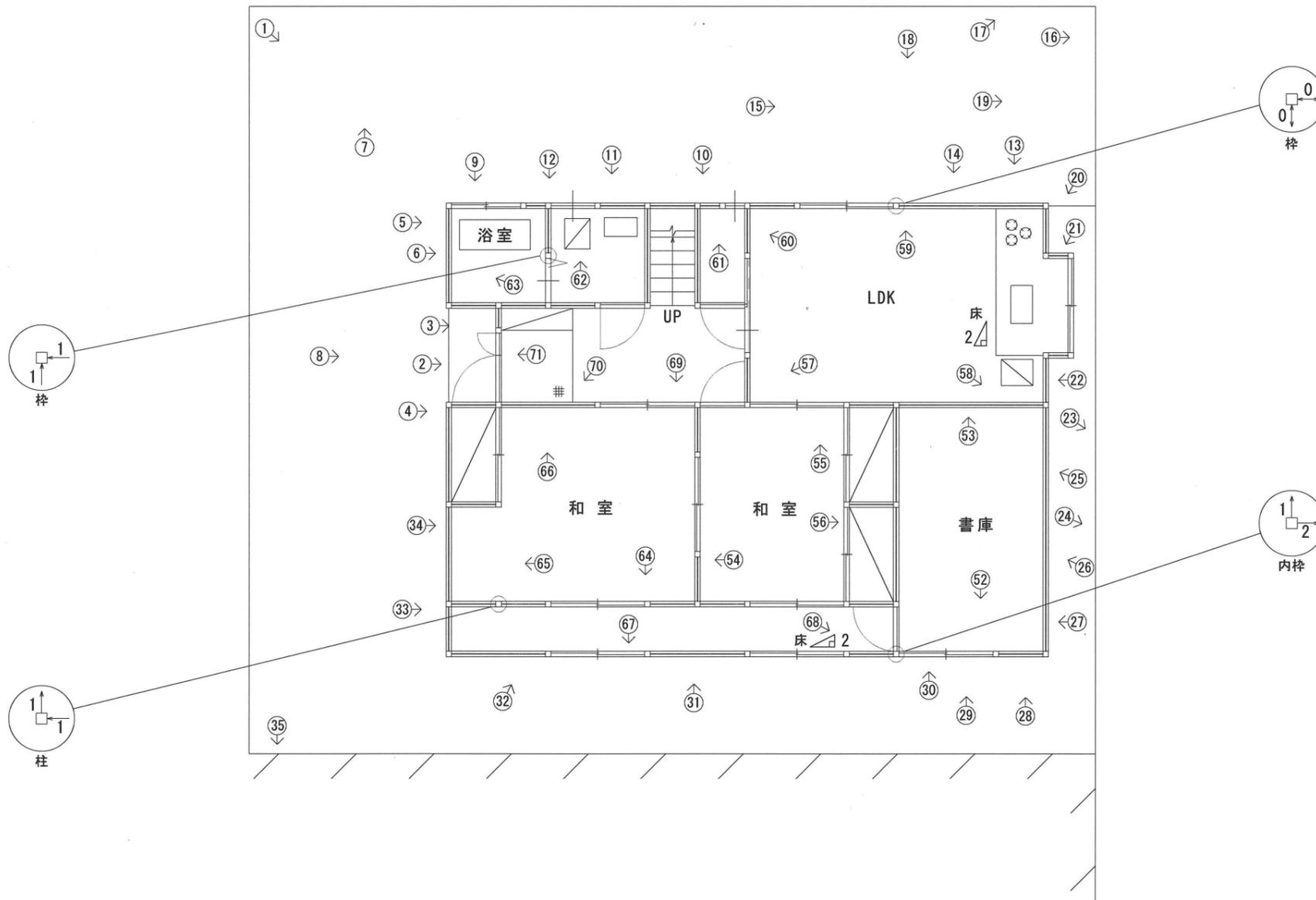
注意 上記記載項目のうち、所有者・使用者・所在地・建物種類・経過年数は原則として、承諾者様からの聞き取りにより記載しました。

No.		建築物に関する調査報告書		
調査会社		ワコウ環境調査株式会社 03-3354-2656	調査員	ワコウ 一郎
事前調査		〇〇〇〇年 月 日	承諾者	〇〇二郎 様
事後調査		〇〇〇〇年 月 日		〇〇二郎 様
物件所在地		東京都新宿区新宿1-26-9		
物件使用者		〇〇二郎 様	同 上	TEL 012(345)6789
物件所有者 (物件管理者)		同 上	同 上	同 上
建物概要	構造・階数	木造2階建		
	用途	住宅		
	建築年	〇〇〇〇年		
<p>注意 上記記載項目のうち、物件所在地・物件所有者・物件使用者・及び建物概要は原則として、調査承諾者様からの聞き取りにより記載しました。</p>				
備考		<hr/>		

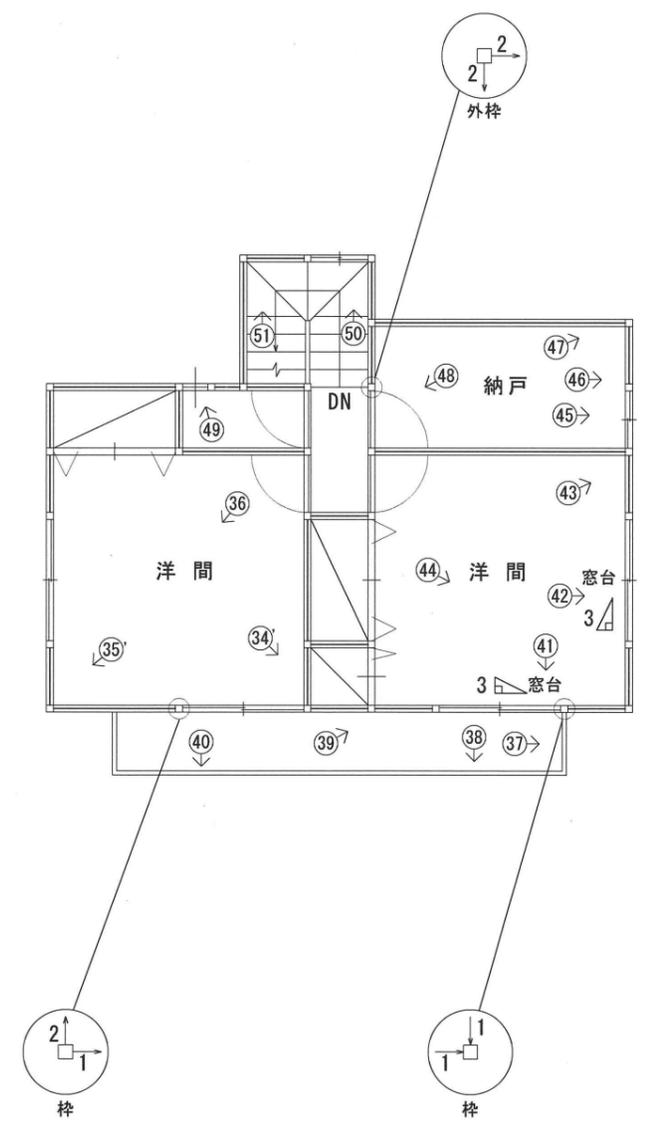
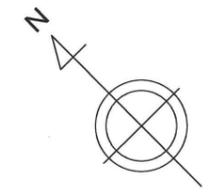
No.1 ○○○○ 様(宅) 平面図



調査面積 138 m<sup>2</sup>



1階平面図 SCALE = 1/100



工事面側

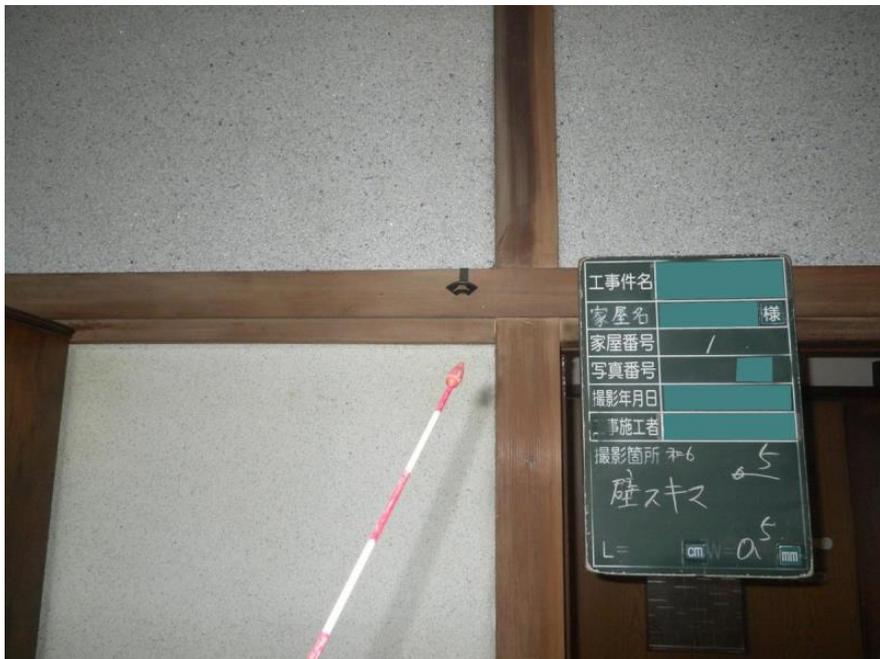
2階平面図 SCALE = 1 / 100



No.1

建付隙間(右下)

W = 10.0 mm



No.2

壁隙間

W = 0.5 mm



No.3

壁タイル亀裂

L = 30 cm

W = 0.5 mm



No.4

基礎モルタル亀裂

(網目状・浮き)

W = 2.0 mm



No.5

C B 亀裂

L = 45 cm

W = 0.5 mm



No.6

外壁亀裂(破損)

L = 71 cm

W = 1.0 mm