委　託　設　計　書

所 属 部 課 名		下水道整備課								
部長	審議監	課長	補佐	補佐	主幹	班	班	設計者	設計審査	
委 託 名		幸谷排水区雨水枝線工事（R7-1工区）に伴う家屋事後調査業務委託								
委 託 場 所		松戸市　小金清志町三丁目　地先								
事 業 年 度		令和　　8　　年度								
委 託 価 格		円								
委 託 費 計		円								

松　戸　市

設計概要	家屋事後調査　　5軒 　木造建物A（70㎡以上130㎡未満）工作物100㎡未満含む　　2軒 　工作物（100㎡未満）　　3軒

単価適用日　2026年9月1日

委　託　内　訳　書

費目	工種	種別	細別	単位	数量	単価	金額	摘要
委託費								/H
	直接業務費							/H
		打合せ協議		式	1			第 1 号内訳書参照 @U001
		権利調査		式	1			第 2 号内訳書参照 @U006
		現地踏査		式	1			第 3 号内訳書参照 @U009
		家屋事後調査		式	1			第 4 号内訳書参照 @U008
	直接業務費計							++P
	直接経費							/H
		材料費等		式	1			!99et
	直接経費計							+3
	間接原価							/H

委　託　内　訳　書

費目	工種	種別	細別	単位	数量	単価	金額	摘要
		その他原価		式	1			!24D2
	業務原価							/H
		一般管理費等		式	1			!24Dg
	業務価格							++T
		消費税及び地方消費税相当額		式	1			%S10
業務委託料計								++U

第 1 号 内訳書　　打合せ協議　　1式

名称	規格	単位	数量	単価	金額	摘要
打合せ協議	中間1回	業務	1			第 1 号単価表参照 V0001
計						

第 2 号内訳書　　権利調査　　1式

名称	規格	単位	数量	単価	金額	摘要
建物の登記記録調査		戸	5			第 2 号単価表参照　SWG220701-J01
計						

第 3 号 内訳書　　現地踏査　　1式

名称	規格	単位	数量	単価	金額	摘要
現地踏査		業務	1			第 3 号単価表参照 V0002
計						

第 4 号 内訳書　　家屋事後調査　　1式

名称	規格	単位	数量	単価	金額	摘要
木造建物A（事後）	70㎡以上130㎡未満 （工作物100㎡未満含む）	棟	2			第 4 号単価表参照　V0166
工作物（事後）	100㎡未満	箇所	3			第 5 号単価表参照　V0168
計						

第 1 号　単価表　　打合せ協議　　中間1回　　1　業務　当り

名称	規格	単位	数量	単価	金額	摘要
主任技師		人				RR0402
技師（A）		人				RR0403
技師（B）		人				RR0404
計	1業務　当り					

第 2 号　単価表　　建物の登記記録調査　　10　戸　当り

名称	規格	単位	数量	単価	金額	摘要
測量技師補		人				内業 RR0604
測量技師補		人				外業 RR0604
測量助手		人				内業 RR0605
測量助手		人				外業 RR0605
機械経費		式	1			#00
材料費		式	1			#00
計	10戸　当り					
	1戸　当り					

SWG220701

第 3 号　単価表　　現地踏査　　1　業務　当り

名称	規格	単位	数量	単価	金額	摘要
技師（A）		人				RR0403
技師（B）		人				RR0404
技師（C）		人				RR0405
計	1業務　当り					

V0166

第 4 号　単価表　　木造建物A（事後）

70㎡以上130㎡未満
（工作物100㎡未満含む）

1　棟　当り

名称	規格	単位	数量	単価	金額	摘要
木造建物A（事後）	70㎡以上130㎡未満	棟	1			第 6 号単価表参照 V0004
工作物（事後）	100㎡未満	箇所	1			第 5 号単価表参照 V0168
計	1棟　当り					

第 5 号　単価表　　工作物（事後）　　100㎡未満　　1 箇所　当り

名称	規格	単位	数量	単価	金額	摘要
技師（A）		人				RR0403
技師（B）		人				RR0404
技師（C）		人				RR0405
技術員		人				RR0406
計	1箇所　当り					

第 6 号　単価表　　木造建物A（事後）　　70㎡以上130㎡未満　　1　棟　当り

名称	規格	単位	数量	単価	金額	摘要
技師（A）		人				RR0403
技師（B）		人				RR0404
技師（C）		人				RR0405
技術員		人				RR0406
計	1棟　当り					

積　算　書

事業名称　　幸谷排水区雨水枝線工事(R7-1工区)に伴う家屋事後調査業務委託

工種・種類（数量一式）	備考
直接人件費	
直接経費	
その他原価	
一般管理費等	
委託費計	
消費税	
設計業務価格	

【各項目の内訳】

直接人件費 ＝ 直接業務費計

直 接 経 費 ＝ 材料費等

その他原価 ＝ その他原価

一般管理費等 ＝ 一般管理費等

事業名称　幸谷排水区雨水枝線工事(R7-1工区)に伴う家屋事後調査業務委託
事業場所　松戸市小金清志町三丁目地先

家屋調査調書

番号	対象所在地	構造	調査箇所	面積	所有者	所有者住所	調査面積(積算)	備考
①	松戸市 小金清志町3丁31-1		工作物				工作物　100㎡未満	幸谷雨水枝(R7-1)
②	松戸市 小金清志町3丁29-3	木造A	建物・工作物				木造A　70㎡以上130㎡未満 (工作物　100㎡未満)	幸谷雨水枝(R7-1)
③	松戸市 小金清志町3丁42-3		工作物				工作物　100㎡未満	幸谷雨水枝(R7-1)
④	松戸市 小金清志町3丁53-3		工作物				工作物　100㎡未満	幸谷雨水枝(R7-1)
⑤	松戸市 小金清志町3丁59-1	木造A	建物・工作物				木造A　70㎡以上130㎡未満 (工作物　100㎡未満)	幸谷雨水枝(R7-1)

計)　木造A　70㎡以上130㎡未満(工作物100㎡未満)　2軒
　　工作物　100㎡未満　3軒
　　0

家屋調査仕様書

令和８年４月

松戸市　建設部　下水道整備課

１．適用

（1）この仕様書は、松戸市（以下、「本市」）が実施する下水道事業に伴う家屋事前・事後調査業務委託に適用する。

（2）本仕様書に定めのない事項については、千葉県物件調査等業務標準仕様書に準拠するものとする。

２．目的

（1）本市が実施する工事に近接する家屋及び工作物（以下、「家屋等」）に対して、工事の影響で地盤変動により生じる損害を与えたかどうかを正確に判断する資料を得るため、工事着工前、工事完了後の家屋及び工作物の状況の調査を行う。

３．調査の心得

（1）調査員は、調査に際して家屋調査対象の所有者、占用者、その他関係人（以下、「所有者等」）と十分協調を保ち、摩擦等が生じないよう努めるものとする。

（2）調査員は、家屋調査が所有者等の財産に関するものであり、損害の有無の立証及び補償額の算定の基礎となることを十分理解し、正確かつ良心的に行うことはもとより、所有者等に不信を抱かせ、本市の信用を害するような言動や行動をしてはならない。

（3）調査員は、所有者等から家屋調査の全部または一部について調査拒否を受けた場合には、当該家屋等に被害が生じた場合でも正当な補償ができなくなることを十分に説明し、所有者の理解を得るものとする。

4．調査の基準

（1）調査は、「家屋及び工作物調査要領」に基づき行うものとする。

5．所有者等への通知

（1）調査員は、所有者等の立会いのうえ家屋調査を行わなければならない。

（2）調査員は、家屋調査の日時等を事前に所有者等に通知し、承諾を得るものとする。

（3）調査員は、家屋調査について所有者等から承諾を得られなかった場合及び所有者等が不明の場合は、速やかに監督職員に報告し、指示を受けなければならない。

6．調査員証明書の携帯

（1）調査員は、本市が発行した調査員証明書を常に携帯し、これを表示しなければならない。尚、委託完了後は速やかに返納する事。

7．個人情報の取り扱い

（1）調査員は、この業務で知り得た情報のすべてを第三者に漏らしてはならない。

（2）受注者は、厳重な管理のもと秘密の保持に万全を期さなくてはならない。

8．法令の遵守

（1）業務の実施に当たっては、民法その他関係法規を遵守しなくてはならない。

９．その他

（1）この仕様書等に定める事項について、疑義が生じた場合は、監督職員の指示を受けるものとする。

家屋及び工作物調査要領

1．調査

(1) 事前調査は、調査区域内にある家屋等の亀裂の状態、及び傾斜の程度等を工事着手前に測定器具等で調査し、写真撮影、スケッチ等をする。

(2) 事後調査は、事前調査において調査した箇所を調査し、写真等に納めるとともに、新たに発生した箇所についても同様に写真等に納める。

(3) 事前と事後の調査結果の比較から家屋等の状態の変化を調べ、下水道工事による影響について考察する。

(4) 事前・事後で考察した内容を整理し、所有者等関係者に調査結果の確認を求め、説明記録簿に記録する。

(5) 「本調査要領」に定めのない事項については、「地盤変動影響調査算定要領」に準拠するものとする。

2．調査項目及び調査方法

調査項目		調査方法
1	所在地	調査する家屋等の所在を調査し確認する。
2	所有者等関係者	ア．所有者 調査する家屋等の所有者、又は、その相続人の住所及び氏名を調査する。 イ．関係者 所有者以外の借家人等の居住者及び使用者の住所及び氏名を調査する。

調　査　項　目		調　　査　　方　　法
３	建築年月	所有者から建築物（増改築を含む）の建築年月目を聴取し記録する。これが不明の場合は推定経過年数を記載する。
４	建築物の構造及び用途	ア．構造、用途、基礎の種類、屋根の種類、外壁の種類及び内壁の種類を記載する。 イ．家屋等を調査し、平面図、立面図及び配置図を作成する。 １階平面図にて配置図を兼ねても可とする。 縮尺は50分の１～100分の１とする。 ウ．建築物の床面積及び延面積は、構造の種類別に計算し、小数点以下第2位まで表示する。
５	工作物の種類等	門扉、塀等の種類を区分のうえ、材種・形状・寸法を調査し、配置図を作成する。この配置図は、建築物１階平面図と兼ねても可とする。
６	家屋の全景	対象家屋が周辺家屋と相対的にどのような位置関係にあり、建物の種類がわかるように、全景写真を撮影する。
７	柱・敷居等の傾斜	柱の傾斜の計測位置は、直行する2方向の傾斜を測定し、図面に明記し、写真撮影する。原則、全ての傾斜を傾斜計で計測する。
８	床の傾斜	直行する2方向の傾斜を気泡水準器で測定し、図面に明記し、写真撮影する。

調　査　項　目		調　　査　　方　　法
9	基礎の亀裂	亀裂幅、亀裂長を測定し、図面に明記し、写真撮影する。又、モルタル塗り部分に剥離又は浮き上がりが生じているときは、発生個所及び状況（大きさ）を計測する。
10	屋根（庇、雨樋含む）	屋根部分を可視できる範囲内で、瓦等のずれ、雨樋、庇の状況を写真撮影する。
11	外壁の亀裂	亀裂幅、亀裂長を測定し、図面に明記し、写真撮影する。写真に明確に写らない箇所は写真撮影のみでなく立面図を作成し、スケッチ等により説明を加える。
12	内壁の亀裂及びチリ切れ	外壁の場合と同様とする。 （必要に応じて、展開図を作成する。）
13	タイルの亀裂	亀裂幅、亀裂長を測定し、図面に明記し、写真撮影する。　※タイルの枚数を括弧書きで明記する。 目地切れ・剥離等については、現況を写真掘影し説明を加える。
14	建付不良	閉じた状態での隙間を測定し、最大幅を明記する。又、枠の変形、丁番及び戸車の状態等諸状況の説明を加える。
15	土間等の亀裂	亀裂幅、亀裂長を測定し、図面に明記し、写真撮影する。
16	工作物の亀裂及び傾斜等	ア．亀裂幅、亀裂長を測定し、図面に明記し、写真撮影する。 イ．傾斜については、事前と事後と同じ所に器具を当てて測定する。

調　査　項　目		調　　査　　方　　法
17	水準測量	建物の四隅基礎部分及びブロック塀等の工作物の2点以上について測定し、図面に明記し、写真撮影する。
18	その他必要な事項	ア．天井の雨漏れの形跡（シミ）、天井板の剥離等の測定不可能な位置の損傷についても、その箇所を写真撮影し、説明を加える。 イ．上記以外で調査、記録を必要とするものは、写真撮影をして説明を加える。

（単位）について

傾斜、建付、亀裂長・・・cm
亀裂幅・・・・・・・・・・mm（0.1mmから記載）
タイルの亀裂長・・・・・mm、タイルの枚数

3．調査上の留意点

(1) 監督職員から提供される工事図面により、工事の施工箇所と調査対象家屋等との位置関係、工事の施工方法や地盤状況、建物の経過年数等を考慮し、被害発生の恐れのある箇所を事前に把握したうえで調査に当たるとともに、工事による影響の有無を考察する。

4．写真撮影について

写真撮影は、次の各号により行うものとする。

(1) 写真撮影は、工事前・工事後の状況が比較検討できるように配慮しなければならない。（撮影角度･距離等同一になるようにする。）

(2) 損傷の有無にかかわらず家屋等の全景を撮影する。

(3) 写真は、損傷のある箇所を指示棒等で指示し、黒板等に工事名・撮影年月日・家屋等所在地・所有者名・撮影対象名及び測定値等の必要

事項を記入したものを同時撮影する。又、被害が予想される箇所については、損傷がない場所についても写真を撮る。（特に、浴室タイルやブロック塀等）

⑷　写真に補足する現況説明、又は、被害状況は写真集に記載する。

⑸　報告書に記載する調査員名は、直接調査に従事した者のうち、その責任者の氏名を記入する。

5．井戸調査について

井戸がある場合は、水位、水の濁りの有無、水量（ポンプの場合）、を調査し写真撮影をする。

尚、水量は1分間当たりに換算した水量（㍑/分）を記録する。

6．調査報告書等

調査報告書の構成は基本的に以下の通りとする。但し、監督職員と協議して必要と思われる資料が生じた場合には追加するものとする。

№.	内　　容
1	調査箇所案内図
2	建物等調査一覧表
3	損傷調査書
4	家屋調査立会確認書
5	建物平面図・立面図等
6	記録写真集
7	家屋・工作物等調査に関する総合考察
8	改ざん防止SDメモリカード、 ＣＤ-Ｒ（ＪＰＥＧフォーマット）

家屋調査報告の作成及び提出方法について

Ⅰ　調査に関する留意事項	
1	家屋等の平面図、立面図等を作成し、亀裂等があった場合は、そこに引き出し線を入れ、写真番号を記入する。
2	亀裂幅、亀裂長の写真欄外の標記については、別紙１の通りとする。 亀裂幅が 0.5 ㎜以上の場合、事前と事後の差異は 0.5 ㎜きざみで表示し、内壁等のちり切れが全周に及んでいる場合は、L=cm（全周）とする。　※必ず写真横の説明欄には、単位㎜を入れること。
3	工事の工区が、二つ以上ある場合は写真に委託件名と該当する工事件名を明記する。
4	洋室・和室・浴室等でわかりづらい部屋については、展開図を作成する。
5	家屋等の状況については、考察、所見等を記述する。
6	ブロック塀が長い場合は、写真を何枚かに分けて撮る。
7	亀裂ごとに、写真を撮る。
8	土間コンクリート上や基礎の前に植木鉢等の遮蔽物がある場合は、出来るだけ移動して、土間コンクリート、基礎の亀裂有無を確認し、亀裂の有無に係わらず写真を撮る。
9	レベル測定の写真は、測定地点毎に写真を撮る。
10	レベル測定の平面図については、写真番号の入っている平面図とは、別に作成する。
11	レベル測定については、結果表・平面図・測定点の写真の順に戸別の写真帳の後に綴じる。（野帳データも結果表の後に添付する）
12	レベル測定において、使用した仮ベンチマーク（KBM）の位置図、写真を作成する。

別紙１

家屋調査における亀裂幅(W)・亀裂長(L)の標記方法

亀裂幅(W)	標記方法
～0.5 ㎜以下	0.1mm～0.5 ㎜
0.5 ㎜～1.0 ㎜以下	1.0 ㎜
1.0 ㎜～1.5 ㎜以下	1.5 ㎜
1.5 ㎜～2.0 ㎜以下	2.0 ㎜
2.0 ㎜～2.5 ㎜以下	2.5 ㎜
2.5 ㎜～3.0 ㎜以下	3.0 ㎜
3.0 ㎜～3.5 ㎜以下	3.5 ㎜
3.5 ㎜～4.0 ㎜以下	4.0 ㎜
4.0 ㎜～4.5 ㎜以下	4.5 ㎜
4.5 ㎜～5.0 ㎜以下	5.0 ㎜
以降同上	以降同上
亀裂長(L)	標記方法
	○○.○cm

※「ヘアークラック」という標記方法はしないこと。

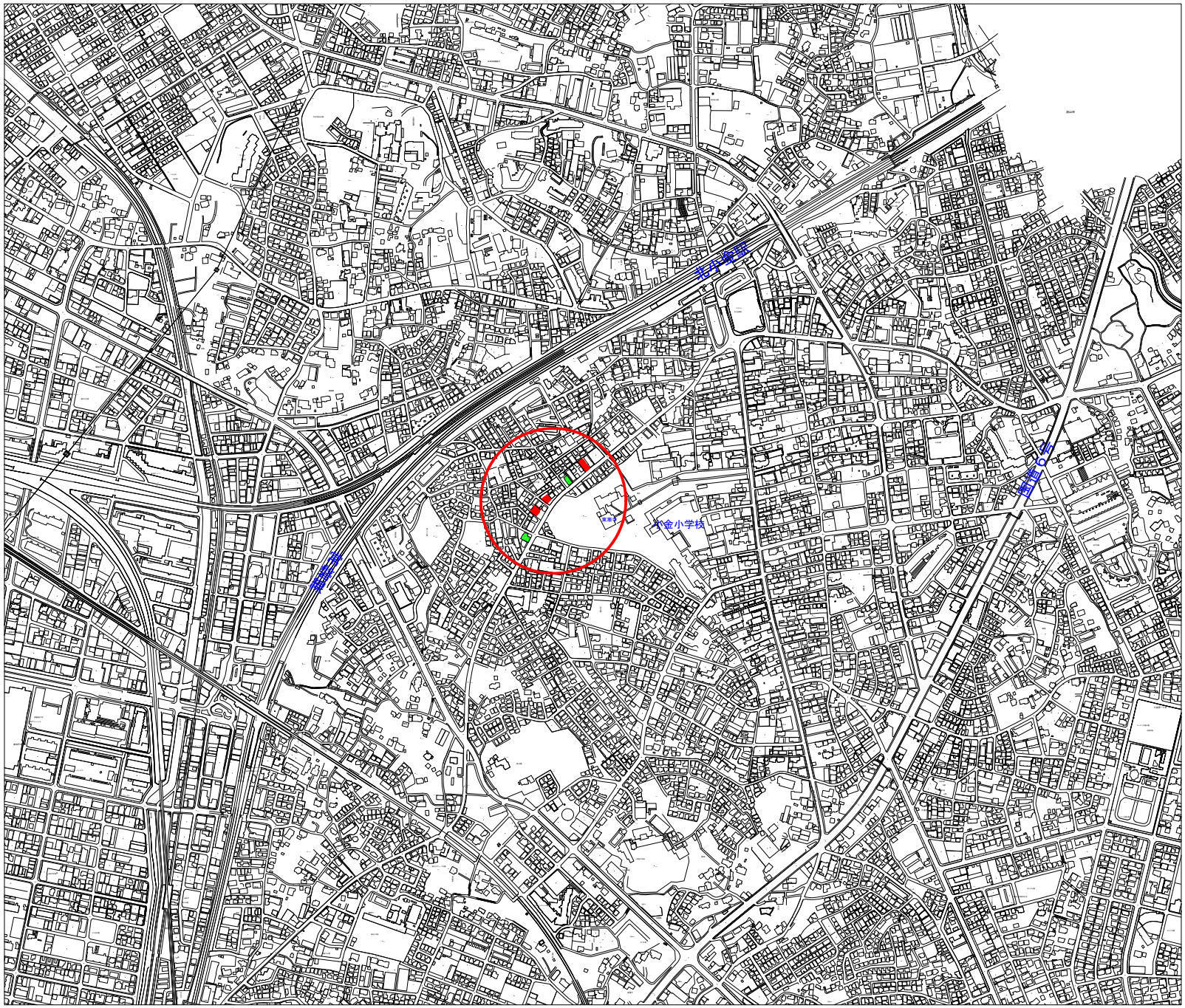
Ⅱ　手続きに関する留意事項	
1	「調査員身分証明書発行願」を提出し、調査員証明書を受け取る。
2	会社所在地、代表者名等の内容を確認する。
3	作業計画書を作成する。
4	建物等調書（所有者・建物の概要等）を作成する。
5	「調査立会確認書」は、所有者から頂く。ただし、借家（アパート等）の場合は、使用者（居住者）と所有者又は管理者の両方から頂く。
6	所有者の代理人が立ち会う場合は「委任状」を頂く。ただし、立ち会いが困難なときは、「調査立会確認書」ではなく、「調査承諾書」を頂く。
7	調査辞退の場合は、「調査辞退書」を所有者本人から頂く。その際、下水道工事による補償が出来なくなることを説明し了解を得る。 （家屋１軒につき１枚ずつ貰うこと）
8	借家（アパート等）の場合で、留守等の為に調査が実施できず、尚且つ「調査辞退書」が頂けない場合は、経過書を詳細に作成する。
9	調査一覧表に記載する調査内容（建物・工作物）については、設計書通りに記入する。 また、備考欄には、調査辞退書の有無と辞退年月日を記入する。
10	調査一覧表に、建物の経過年数を記入する。また、調査者の欄には、調査機関名と調査員氏名を記入し押印する。
11	平面図・立面図等の図面類には、縮尺、調査年月日、調査機関名と調査員氏名を記入し押印する。
12	平面図には、工事個所の工事件名を記入する。

13	写真フィルムは、カラー35㎜を使用し、写真サイズは、L判色付とする。ただし、デジタルカメラを使用する場合は、デジタルカメラ対応改ざん防止メディア「SD WORMカード」（書き込み1回限りのもの）を使用する。 また、記録画素数は、130～200万画素程度とし、ファイル形式は、JPEGフォーマットとする。
14	写真帳の写真横の説明欄には、黒板に記入した内容を同様に記入する。
15	損傷調査書については、調査者は記入押印し、所有者に調査結果の説明を行い署名押印を頂く。

Ⅲ　提出書類	
1	調査員身分証明書発行願（A4 縦）
2	調査員証明書
3	打合せ記録簿（A4 縦）は、打合せの度に提出する。
4	作業計画書(A4 縦)は、業務概要、実施方針、業務工程、業務組織計画等の内容を記載すること。
5	調査予定表（A4 縦）は、調査日時決定後速やかに電子メール等で提出する。 その際、所有者氏名、住所等の個人情報に係る項目は未記入とし、家屋№などを記入する。
6	調査報告書は、ドッチファイル（A4）で取りまとめ、合冊１部、家屋毎１部を家屋№順に整理する。家屋毎については容量が少ない場合には紙ファイルで取りまとめても構わない。
7	原図類（図面・ネガ等）は、ドッチファイル（A4）で取りまとめ、合冊１部を家屋№順に整理する。
8	調査報告書の表紙すべてに、調査機関名を記入し、契約書に押印された印を押印する。 調査報告書のファイルには、調査位置図、調査箇所案内図、調査一覧表、図面一式、写真帳、立会書等の書類等が入る。
9	調査位置図（A4 縦）、調査箇所案内図（A4 縦）、調査一覧表（A4 横）は、調査報告書とは別に２部ずつ提出。（ファイルに綴じる必要なし）
10	家屋調査辞退書（A4 縦）
11	家屋調査承諾書（A4 縦）
12	家屋調査立会確認書（A4 縦）

13	家屋事後調査同意書（A4 縦）
14	委任状（A4 縦）
15	説明記録簿
16	全ての成果品を机に並べて、立てた状態と寝かせた状態の写真（デジタルカメラで撮影）を A4 用紙に貼り付け、委託件名、委託場所、調査機関名を記入する。
17	成果品を納品するときは、クリアープラスチック製の箱で納入する。調査件数が少ない場合でも同様とする。 （成果品の資料量が多い場合は、納入箱を分割し、あまり大きな箱での納入は避けるものとする。）
18	表題シールを成果品納入箱の上面１枚・横面２枚に貼る。
19	請求書（A4 縦・A4 横）、完了届（A4 縦）納品書（A4 縦）、納品書の成果品写真（A4 縦） ※請求書は成果品を提出後、検査に合格した後に提出する事。

位置図　S=1/10000

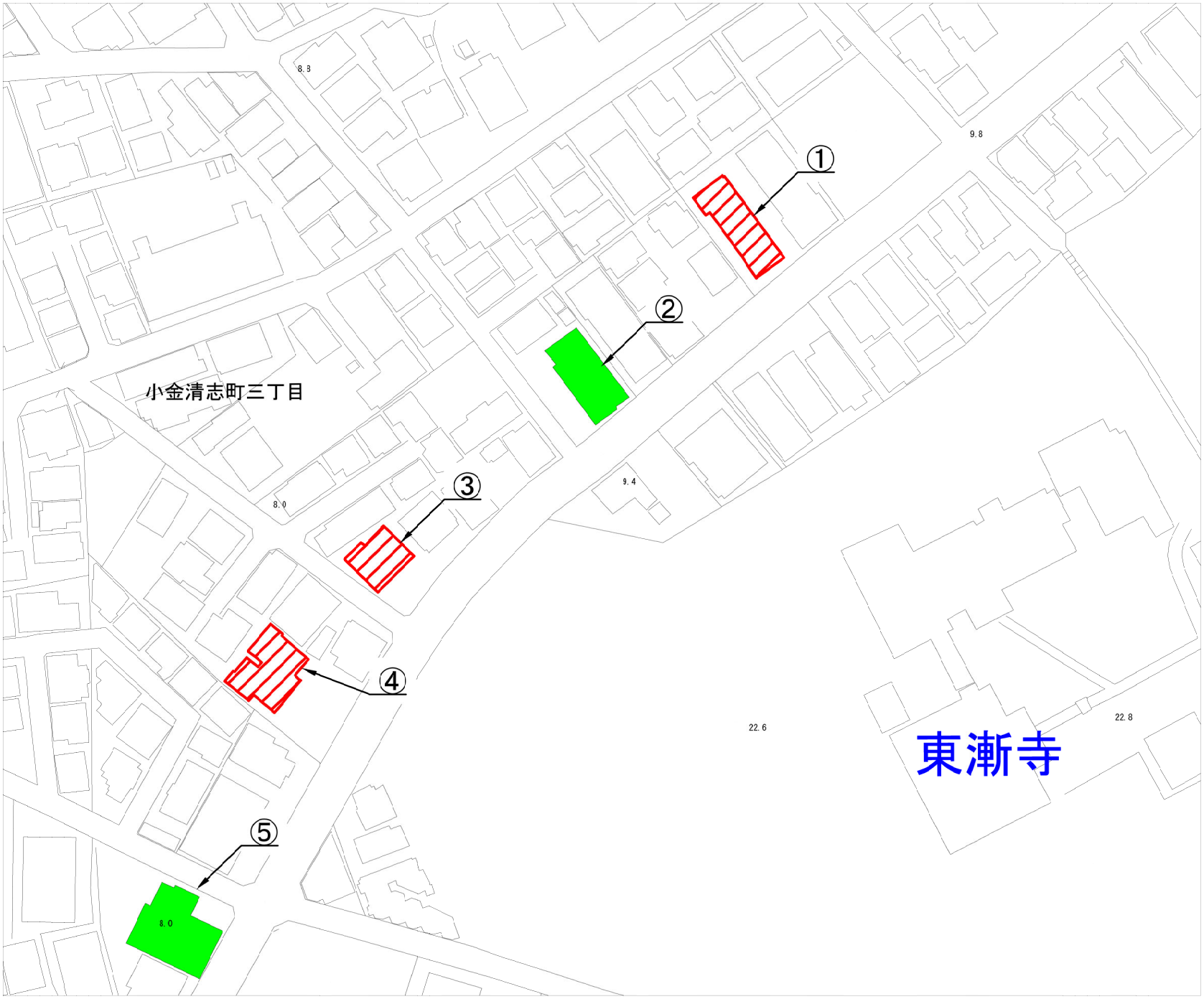


調査概要

家屋事後調査（建物・工作物）　2軒
家屋事後調査（工作物）　3軒

令和8年度			
事業名称	幸谷排水区雨水枝線工事(R7-1工区)に伴う家屋事後調査業務委託		
事業場所	松戸市小金清志町三丁目地先		
図面種別	位置図		
図面番号	全　2　葉の内第　1　号		
縮　　尺		内容表示	
松戸市建設部下水道整備課			

調査箇所図　S=1/1000



N

凡　例

	家屋事後調査（建物・工作物）
	家屋事後調査（工作物）

令和3年度			
事業名称	幸谷排水区雨水枝線二事（R?-1工区）に伴う家屋事後調査業務委託		
事業場所	松戸市小金清志町三丁目地先		
図面種別	調査箇所図		
図面番号	全　2　葉の内第　2　号		
縮　尺		内容表示	
松戸市建設部下水道整備課			