

## ドボク管理

# 札幌補償部の紹介

補償部の業務内容には8部門のうち、土地調査部門、物件部門、営業補償・特殊補償部門、事業損失部門の部門登録をして補償コンサルタント業務を行っています。

その中で物件部門の調査業務の一部を紹介いたします。

### 建物調査業務

#### 1. 現地調査前の準備

##### a. 起業者との初回打合せにより業務内容の確認

- ・事業概要の把握。
- ・設計書において調査数量を把握したうえで業務内容を確認。
- ・起業者が求めている成果品と設計数量に相違ないか確認。
- ・業務を遂行するための資料の収集。
- ・調査地、関係者に問題点、留意点の有無確認。

##### b. その他の確認、準備

- ・建物の登記情報の調査。
- ・関係者との調査日時の調整および作業内容の説明。
- ・建物所有者へ既存図の有無確認および資料の準備依頼。
- ・地元自治体で用途地域、建ぺい率、容積率および上下水道の敷設図等の確認、資産税課の名寄帳収集のための委任状の準備。

#### 2. 建物等(木造、非木造、附帯工作物)の調査

##### 1). 木造建物の調査

###### a. 外部の調査

- ・用地測量の平面図と相違ないか確認。
- ・棟高、建上、軒出、基礎の計測。
- ・壁、屋根、建具の仕上調査。
- ・立面のスケッチ。
- ・設備の計測。
- ・写真の撮影。外部、設備等調査したものをすべて撮影。

###### b. 内部の調査

- ・部屋の間取りをとる。
- ・柱径、柱間を計測。
- ・各部屋ごとの仕上、建具、天井高を計測。
- ・設備を調査計測。
- ・造作を調査計測。
- ・点検口から床下及び天井裏を調査確認。
- ・写真の撮影。全体が分かるように写真を撮ること、設備は詳

細が分かるように銘板等も撮る。

##### 2). 非木造建物の調査

###### a. 非木造建物の種類として大きく以下に分けられる

- ・鉄骨鉄筋コンクリート造。
- ・鉄筋コンクリート造。
- ・鉄骨造。
- ・軽量鉄骨造。
- ・コンクリートブロック造。

###### b. 調査内容は構造体以外は木造建物と同様に調査計測

- ・鉄骨造の鋼材の肉厚の調査計測。

##### 3). 附帯工作物の調査

###### a. 種類は多く、標準単価表に掲載されている規格に合致するものは少なく詳細調査を行う。

- ・関係者が自作の物も多く、規格にはまらないため、部材一つ一つの細かい調査が必要。
- ・コンクリートブロック類、鉄筋コンクリート類などコンクリート構造物であっても、耐用年数に違いがあるので注意。
- ・電気設備類は構造で区分することなく用途で区分。
- ・舗装については、用地内・用地外、道路敷地に区分し調査する。

###### b. 事業用地内外の区分

- ・用地交渉において補償物件の移転義務の有無を示す必要があるため、現地調査の写真も事業用地線が明確になるようにポールやテープ等で分かりやすい表示とする。
- ・調査数量は用地内と用地外に分けた数量の表示が必要。

#### 3. 関係者への聞き取り調査

##### a. 調査結果等から建物について聞き取りを行います。

- ・所有者の確認。聞き取り及び登記事項証明書、名寄帳との整合の確認。
- ・新築時から現在までの補修状況の確認。
- ・増改築の有無、箇所、時期の確認。
- ・不可視部分の確認。
- ・委任状への署名押印を依頼。

#### 4. 図面の作成

- ・調査野帳、撮影写真をもとに作図。
- ・平面図には、方位、展開方向、求積に必要な寸法線を表示。
- ・求積表は、用途毎、増改築毎に求積。
- ・標準単価にない造作等は、詳細図を作成。

#### 5. 調査書の作成

##### a. 増改築がある建物は、別紙にて建築年月毎にまとめ、調査表

には別紙参照とする。

経過年数は、6か月以上を1年として計算する。

##### b. 仮設工事の外壁面数は、1階外壁面の出幅が45cmを超えるものは計上する。

##### c. 基礎工事、軸部工事、塗装工事、電気設備は、用途毎に計上する。

##### d. 建物内部の土間コンクリートは、基礎工事に計上し、仕上のタイル・モルタル等は、床工事に計上する。

##### e. 屋根仕上の内、2階部分加算が設定されている仕上は、2階及び急勾配の加算が必要。

##### f. 外壁は面ごとに階ごとに分けて計算する。

##### g. 壁の0.5㎡以下の開口面積は控除しない。

##### h. 階段室の内壁は、1階床から2階床までは、「10.80㎡」を計上し、2階床から上は実面積の計上とする。

##### i. 床のタミ、フローリング、ビニールタイル、カーペット等の下地は別途計上とする。

#### 6. 打ち合わせ

##### a. 網戸やふすまは、一時的に取り外していることもあるので、保管している場合には、建具として計上する。

##### b. 建物外部のコンクリート叩きは、建物附随工作物として計上する。

##### c. 建物本体解体、基本解体に含まれない排水桝、便槽、浄化槽は、別途撤去費を計上する。

##### d. 解体費の労務費が新設労務費の0.33となっている単価は、積み込み費が含まれているので別途積込費は計上しない。

##### e. 廃材数量調査の統計値に含まれない廃材は、別途単価内訳書等から数量を抽出し計上する。

#### 7. 立会

##### a. 調査した物件について、所有者の確認、調査に不足はないか、内容に相違がないかを確認し、立会簿へ署名・押印をいただく。

##### b. 立会に承諾を得られない場合は、理由を記載した書面を作成し成果品として納品する。

#### 8. 用地調査・支障物件調査について

##### a. 用地平面図と現地の状況が、相違している場合移転工法に影響するため、打ち合わせが必要。

##### b. 調査の当初設計数量と調査数量に違いが出る場合、適正な調査数量の報告を行う。

##### c. 設計書と成果品に相違が生じないように実施する。