

損害補償実務の手引

令和6年4月

東京都下水道局

第1 手引作成の目的

この手引は、東京都下水道局（以下「当局」という。）が施行する下水道工事に起因して、第三者（当局、受注者以外の者）に及ぼした損害（以下「第三者損害」という。）に関する補償実務を公正かつ適切に処理するため、受注者及び調査会社（家屋調査を主たる業務内容とする会社等）にとって必要な事項を解説することを目的として作成したものである。

この手引の主な内容は、当局の補償事務の手順を明示するとともに、当局及び受注者の補償責任を明確にし、第三者（補償対象者）との間に紛争が生じた場合、双方が協力して処理解決に当たるなど、公正かつ迅速な事務処理を図るために手続等を解説するものである。

第2 手引の適用範囲

- 1 この手引における下水道工事の適用範囲については、当局発注工事のほか区委託工事及び他企業への委託工事を含む。ただし、第三者損害の補償について、別に定めのあるときはこの限りではない。
- 2 区委託工事に関する事務は、本来、当該区の請負契約約款及び仕様書に従い処理されるものであるが、補償事務については、当局と当該区との第三者損害の補償に関する協定に基づき、特に支障のない限りこの手引を適用する。
- 3 他企業への委託工事に関する補償事務は、原則として基本協定の補償に関する規定に基づき処理されるものであるが、細目協定に定めることにより、この手引を適用することができる。
- 4 第三者損害の適用範囲については、この手引が適用される工事の契約当事者及び受委託協定の当事者が所有する物件に関する損害を含むこととする。

総目次

損害補償実務	1
下水道局損害補償調査作業基準	25
補償に関する提出書類様式集	41

損害補償実務

目 次

第 1 章 補償の概要	5
第 1 補償の根拠	5
第 2 補償責任	7
第 3 補償の時期	11
第 4 補償の方法	11
第 5 過失相殺	13
第 2 章 事務処理の要点	14
第 1 補償事務の手順	14
第 2 補償事務の窓口	14
第 3 事前調査及び事後調査	15
第 4 協議書及び和解折衝	17
第 5 補償金等の支払い	17
第 3 章 補償の種類	21
第 1 補償の種類	21
第 2 建物及びその他工作物の補償	21
第 3 井戸の枯渇等の補償	21
別表（補償事務の手順）	23

第1章 補償の概要

第1 補償の根拠

- 1 第三者損害の補償の根拠は、民法に規定する損害賠償責任を基本とする。
- 2 第三者損害の認定の根拠は、民法709条である。
 - (1) 民法第709条に定める一般の不法行為が成立して損害賠償の責任が発生するためには
 - ①故意又は過失
 - ②権利侵害（ないし違法性）
 - ③責任能力
 - ④損害の発生の4つの要件をすべて満たすことが必要である。
 - (2) 工事施行（原因）と発生した損害（結果）との間に因果関係が認められない場合には、はじめから不法行為の問題は起こらない。

例えば、ある時に、ある所で一定の損害が発生したことは事実だが、それは受注者がその近くで施行した下水道工事によるものではないことが判明した場合等である。
- 3 当局が補償金を支出する根拠は、民法第716条（注文者の責任）ただし書及び第717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）第1項に規定される損害賠償責任である。
 - (1) 注文者である当局は、原則として受注者の加害行為について責任を負わない（民法第716条本文）が、注文又は指図について、当局に過失がある場合には責任を負う（同条ただし書）。

これは、注文者である当局に過失があり、これと損害との因果関係があれば不法行為が成立するというを注意的に規定するものである。

なお、受注者は注文者とは別に独立の立場で自己の判断で仕事の完成を図るものであるから、原則として使用者責任（民法第715条第1項本文）は成立しない。
 - (2) 民法は、土地の工作物から発生した損害について、特別の責任を規定している。すなわち、その損害が土地の工作物の設置・保存の瑕疵から生じた場合、まず占有者が責任を負い（民法第717条第1項本文）、占有者が損害の防止に必要な注意をしたときは、所有者が責任を負う（同条ただし書）。
 - (3) 不法行為が成立すると、その効果として、不法行為の被害者に対する損害賠償責任が発生する。被害者は、不法行為者に対して損害賠償請求権をもつことになる。
 - (4) 不法行為に基づく損害賠償請求権は、被害者等が損害及び加害者を知った時から3年間、不法行為の時から20年間これを行使しないと時効によって消滅する（民法第724条）。

〈参考〉民法関連条文抜粋

○民法第 709 条（不法行為による損害賠償）

故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

○民法第 716 条（注文者の責任）

注文者は、請負人がその仕事について第三者に加えた損害を賠償する責任を負わない。ただし、注文又は指図についてその注文者に過失があったときは、この限りでない。

○民法第 717 条第 1 項（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

○民法第 715 条第 1 項（使用者等の責任）

ある事業のために他人を使用する者は、被用者がその事業の執行について第三者に加えた損害を賠償する責任を負う。ただし、使用者が被用者の選任及びその事業の監督について相当の注意をしたとき、又は相当の注意をしても損害が生ずべきであったときは、この限りでない。

○民法第 724 条（不法行為による損害賠償請求権の消滅時効）

- 不法行為による損害賠償の請求権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。
- 一 被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から三年間行使しないとき。
 - 二 不法行為の時から二十年間行使しないとき。

第2 補償責任

- 1 当局及び受注者は、当局の工事請負契約約款第27条（第三者に及ぼした損害）及び土木工事標準仕様書第5章（工事損害補償）の規定により、第三者損害の補償事務を行わなければならない。

〈参考〉 工事請負契約約款第27条（第三者に及ぼした損害）

- 第27条 工事の施工に伴い第三者に損害を及ぼしたときは、受注者がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害（火災保険その他の保険等によりてん補された部分を除く。以下この条において同じ。）のうち発注者の責めに帰すべき事由により生じたものについては、発注者が負担する。
- 2 前項の規定にかかわらず、工事の施工に伴い通常避けることができない地盤沈下、地下水の断絶等の理由により第三者に損害を及ぼしたときは、発注者がその損害を負担しなければならない。ただし、その損害のうち工事の施工について受注者が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じたものについては、受注者が負担する。
 - 3 前2項の場合その他工事の施工について第三者との間に紛争を生じた場合においては、発注者及び受注者は協力してその処理解決に当たるものとする。

〈参考〉 土木工事標準仕様書（令和4年4月）抜粋

第5章（工事損害補償）

第1節 工事損害補償

5.1.1 一般事項

- (1) 本節は、工事損害補償に関する事項について定めたものであり、工事損害補償とは、契約書第27条（第三者に及ぼした損害）に規定する、工事に起因して第三者に及ぼした損害の補償をいう。
- (2) 受注者は、工事を施行するに当たり、第三者に及ぼす被害を可能な限り防止、軽減、回避するため、最善の努力を払い、適切な処置を講じなければならない。
- (3) 受注者は、第三者に及ぼした損害補償について、原則として金銭による渡し切り補償としなければならない。
- (4) 受注者は、第三者に及ぼした損害に関する補償事務全般の処理に当たって、当局が作成した「損害補償実務の手引」（以下「手引」という。）に従い、公正かつ迅速な処理に努めなければならない。
- (5) 受注者は、近隣において工期及び施工箇所が重複（以下「競合」という。）して施行されている工事がある場合、受注者間で調整を図り競合工事として、まとめて補償する必要があるため、当局に速やかに報告しなければならない。
- (6) 受注者は、当局が施行した前回の下水道工事に起因して損害が生じた物件が施行箇所において存在する場合は、複合工事の認定を受ける

ため、当局に速やかに報告しなければならない。

- (7) 受注者は、住民の理解と協力を得るよう努め、連絡上の利便を図るため、「下水道工事のお知らせ」、「工事後の連絡先のお知らせ」等の文書を工事施行前の調査（以下「事前調査」という。）の対象となったすべての世帯に必ず配布しなければならない。

5.1.2 事前調査

- (1) 受注者は、手引に定める「家屋調査を委託する調査会社届」を監督員に提出しなければならない。
- (2) 受注者は、(1)の届出をした後、監督員と事前調査の打ち合わせを行わなければならない。
- (3) 受注者は、工事の規模、工法、付近の地盤等を勘案して事前調査の範囲を定め、監督員の承諾を得なければならない。
- (4) 受注者は、工事の施行に当たり、手引に定める「下水道局損害補償調査作業基準」に従って、事前調査を行わなければならない。
- (5) 受注者は、事前調査完了後直ちに手引に定める様式により報告書を作成し、監督員に提出するとともに、工事施行に当たって被害の防止等、特別に注意する必要がある物件については、個別に監督員に報告しなければならない。

5.1.3 損害補償の 処理計画

- (1) 受注者は、工事完了の30日前までに手引に定める「損害補償の処理計画書兼実施報告書」（以下「計画書兼報告書」という。）を作成し、監督員に提出しなければならない。
- (2) 受注者は、「計画書兼報告書」に基づき、速やかに当局と協定書を取り交わす。
- (3) 受注者は処理計画を変更する必要がある場合は、変更理由を添付して「計画書兼報告書」を提出するものとする。
- (4) 受注者は、処理計画に基づく実施状況を記載した「計画書兼報告書」を2か月ごとに作成し、監督員に提出しなければならない。

5.1.4 事後調査

- (1) 受注者は、地盤安定後「下水道局損害賠償調査作業基準」に従って工事施行後の調査（以下「事後調査」という。）を行わなければならない。

なお、事後調査には「下水道工事完了に伴う家屋調査について」及び「調査請求書兼補償請求書」の配布回収作業を含めるものとする。

- (2) 受注者は、「調査請求書兼補償請求書」を受けた場合、その請求者が物件所有者であることを確認しなければならない。
- (3) 受注者は「5.1.3 損害補償の処理計画」により、適正な進行管理のもとに事後調査を実施し、「損害調査報告書」等を監督員に速やかに提出するものとする。
- (4) 受注者は、井戸の枯渇等の調査を行う場合、地盤の状態に係らず速やかに行わなければならない。

また、井戸被害に対する補償内容が、上水道による代替施設の

	<p>設置の場合、損害見積調査は、受注者が行うものとする。</p> <p>ただし、補償内容が井戸の増掘り又は、新規掘りの場合の決定及び損害見積調査は当局が行うものとする。</p> <p>(5) 受注者は、事前調査資料のない物件の事後調査を行う場合、下水道工事との因果関係について、事前に当局と協議しなければならない。</p> <p>(6) 当局は、「5.1.7 和解折衝」の(4)により、必要に応じて事後調査をすることがある。</p>
<p>5.1.5 工事前及び 工事中の 補償</p>	<p>(1) 受注者は、事前調査の結果、井戸の枯渇又は汚濁によって、生活又は公衆浴場等の事業運営に著しい支障が生ずると判断される場合、工事施行前においても当局と協議しなければならない。</p> <p>(2) 受注者は、工事中であっても、工作物の倒壊等による人身事故のおそれ、補償対象者側の事情による損害物件の取壊し、物件所有者の変更等の理由がある場合は、直ちに調査を行わなければならない。</p> <p>また、その結果、和解折衝に入る必要があると判断した場合は、当局と協議するものとする。</p> <p>(3) 受注者は、病人の仮泊等が必要な場合、医師の診断書を添えて、事前に当局と協議しなければならない。</p>
<p>5.1.6 損害の 認定等の 協議</p>	<p>(1) 受注者は、損害の認定、補償額、事後調査費用、負担割合等について当局と協議しなければならない。</p> <p>(2) 受注者は、事前調査範囲で、事後調査の結果、補償請求者の物件に損害が認められない場合の事後調査費用についても、当局と協議することができる。</p> <p>(3) 当局は、受注者が正当な理由なく、損害の認定等の協議について応じない場合は、損害の認定、補償額、負担割合等を定めることができる。</p>
<p>5.1.7 和解折衝</p>	<p>(1) 受注者は、当局と交換した「第三者損害に対する補償費負担等に関する協議書」に基づき、補償対象者の変更の有無を確認の上和解折衝を開始し、補償が完了するまで常に誠意をもってその処理を行わなければならない。</p> <p>(2) 受注者は、工事完了後2年以内を目途に補償対象者との和解促進に努めなければならない。</p> <p>なお、損害物件の補償対象者が不明の場合は、確認の方法等について当局と協議するものとする。</p> <p>(3) 受注者は、和解折衝に際して、折衝経過の概要及び未和解案件について未和解理由等を記載した「和解折衝報告書」を作成し、当局の求めに応じて提出しなければならない。</p> <p>(4) 受注者は、和解折衝を行った結果、再調査をする必要があると認める場合は、その理由を示す資料、折衝経過等を添付し、当局と再度協議することができる。</p>

5.1.8 補償金の 支払等	<p>(1) 受注者は、和解が成立した場合、速やかに補償金を補償対象者に支払わなければならない。</p> <p>(2) 受注者は、補償金の負担割合が未定等の理由により、当局が直接補償対象者へ補償金を支払うことについて、当局と協議することができる。</p>
5.1.9 負担金の 請求等	<p>(1) 受注者は、補償対象者への補償完了後、所定の様式により補償金、事後調査費用及び口座振込手数料について協議書に基づき当局負担分を請求するものとする。なお、請求書には下記の証拠書類の原本を添付しなければならない。</p> <p>ア 補償対象者の印鑑証明書（補償金額 10 万円以上の場合）</p> <p>イ 和解承諾書及び補償金請求書（口座振込みによる支払用）の受注者用及び当局提出用</p> <p>ウ 口座振込依頼書</p> <p>エ 口座振込控</p> <p>(2) 当局が現金による支払いを認めたものについては、請求書に下記の証拠書類の原本を添付しなければならない。</p> <p>ア 補償対象者の印鑑証明書（補償金額10万円以上の場合）</p> <p>イ 和解承諾書及び補償金請求書（現金による支払用）の受注者用及び当局提出用</p> <p>ウ 補償金領収書（現金による支払用）の受注者及び当局提出用</p> <p>(3) 受注者は、当局が補償対象者に直接支払った補償金及び当局が行った調査に関する費用のうち、受注者の負担分については、当局の請求に基づいて速やかに納入しなければならない。</p>
5.1.10 その他	<p>(1) 受注者は、官公署等の物件に被害が生じた場合で、「5.1.1 一般事項」の(3)によりがたい場合は当局と協議しなければならない。</p> <p>(2) 受注者は、事前調査の着手から補償が完了するまでの間に、会社の倒産等の理由により補償の処理が困難となった場合、速やかに当局に申し出なければならない。</p>

2 第三者損害に対する補償は、工事請負契約約款第 27 条により、当局及び受注者の責に応じ、各々負担する。工事請負契約約款第 27 条第 2 項における受注者の負担は、平成 18 年 4 月 1 日以降契約の請負工事については、原則として工事成績評定点に応じた負担とする。

3 当局が補償責任を負担する場合は、次のとおりである。

- (1) 工事の施行に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等が原因となった場合
- (2) 設計図書等又は当局の指示事項が原因となった場合
- (3) 工事施行に必要な情報を受注者に提供しなかったことが原因となった場合
下記のア～カは、提供すべき情報である。

- ア 地下埋設物（電力線、電信電話線、ガス管、上下水道管等）に関する情報
- イ 施工現場の地質、地下水位、地下含有ガス等に関する情報
- ウ 関係官庁（道路管理者、警察等）の指示に関する情報
- エ 道路、河川、土地の占有等に関する情報
- オ 利害関係者との協議に関する情報
- カ 複合処理を行う物件に関する情報（複合処理：P12の4を参照）

(4) その他発注者としての責任が認められる場合

4 受注者が補償責任を負担する場合は、次のとおりである。

- (1) 契約約款や設計図書等、当局の指示に従わなかったことが原因となった場合
- (2) 受注者自らの責任で採用した工法が原因となった場合
- (3) 受注者が調査会社に委託した調査に係る全ての責任の場合
- (4) その他受注者としての責任が認められる場合

第3 補償の時期

1 地盤安定の確認後、当局土木工事標準仕様書及びこの手引に従い工事施工後の調査（以下「事後調査」という。）を実施し、損害見積額を算定する。ただし、次に掲げる三点は、当局と事前に協議の上、地盤の安定を待たずに事後調査と損害見積額の算定を行い、補償することができる。

- (1) 井戸の枯渇、水質汚濁等の損害に対する補償
生活又は公衆浴場等の事業運営に著しく支障が生ずると判断される時。
- (2) 建物や工作物の倒壊等による損害に対する補償
人身事故のおそれがあると判断される時。ただし、事後調査や損害見積額の算定前に、当局へ無断で取壊さないこと。
- (3) 応急措置では対応できない損害に対する補償
病人等の仮泊は、医師の診断書がある時。

2 地盤安定の承認は、当該工事を所管する当局事務所が行う。

第4 補償の方法

1 金銭補償を原則とし、補償金の渡し切りとする（民法第417条、第722条第1項）。ただし、国又は地方公共団体等（以下「官公署等」という。）の設置管理する物件の補償は、事前に当局と協議の上、現物補償とすることができる。

〈参考〉 民法関連条文抜粋

○民法第417条（損害賠償の方法）

損害賠償は、別段の意思表示がないときは、金銭をもってその額を定める。

○民法第722条第1項（損害賠償の方法）

第417条の規定は、不法行為による損害賠償について準用する。

- 2 補償対象者に対する補償は、工事件名ごとに1回で処理する。ただし、次に該当する場合は、処理方法を当局と協議する。
 - (1) 立坑設置工事、水再生センター及びポンプ所工事など、長期間にわたるため分割発注している各工事をまとめて補償する場合
 - (2) 複数の工事において工期及び施工箇所が重複（以下「競合」という。）して施行されているときに、受注者間で調整を図り、まとめて補償する場合
 - (3) 日常生活又は事業運営に著しい支障をきたす損害で、補償する必要がある場合
- 3 損害見積額の算定は「下水道局損害補償調査作業基準」[P25～40]に従い、被害物件の経済価値、機能等を考慮し、公正かつ妥当な算定をしなければならない。
- 4 当局が施行した前回の下水道工事（以下「前回工事」という。）に起因して損害が生じた物件に対して、今回の下水道工事（以下「今回工事」という。）においても損害が発生又は拡大等をした場合は、今回工事と前回工事の工事内容と損害との関連性を明確にしたうえで、今回工事の損害見積額を積算する（以下「複合処理」という。）。
- 5 官公署等に対する現物補償の事務処理は、次のとおりである。
 - (1) 受注者は、官公署等から「調査請求書兼補償請求書」[P75]の提出を受けて、当局職員及び物件の管理者（官公署等職員）の立会いのもと、損害の有無について調査を行う。
 - (2) 受注者は、当局職員立会いのもと、物件の管理者（官公署等職員）と事前に打合せを行い、物件に対する損害範囲の確認、補償工事の施工方法及び時期等について内諾を得る。
 - (3) 当局は、補償対象物件、補償工事費限度額、事後調査費用、補償時の工期及び負担割合等について受注者と協議の上、「第三者損害の現物補償に関する協議書」[P125]及び「協議書別紙明細書」[P126]を取り交わす。

なお、協議書には補償に伴う工事の設計図書を必ず添付する。
 - (4) 受注者は、物件の管理者（官公署等職員）から「施工承認について」[P127]により施工承認を得て、当局と受注者で取り交わした協議書類に基づき、補償に伴う工事を施工する。
 - (5) 補償に伴う工事完了後、受注者は当局職員に「補償工事完了届」[P128]を提出し、当局の確認を求める。
 - (6) 当局職員は物件の管理者（官公署等職員）へ「補償工事の完了に伴う引渡しについて」[P129]を提出し、「受領書」[P130]を徴して引渡しを完了する。
 - (7) 受注者は、「請求書（局負担分）」[P119]に必要書類を添付し、当局負担金を請求する。

【複合と競合について】

- ・複数の工事が、場所的に、若しくは時間的に近接して実施される際に、同じ補償対象者が複数の工事の損害をうける場合がある。その際の処理方法として複合及び競合がある。
- ・複合とは、複数の当局工事間で生じる。

前回工事に起因して損害が生じた物件に対して、今回工事においても、新たに損害が発生するか、または前回工事の損害が拡大等をした場合、今回工事と前回工事の工事内容と損害との関連性を明確にしたうえで、今回工事の損害見積額を積算することを複合処理という。複合処理する工事は工事件名ごとに複合工事として各事務所で事前調査前に決定し、受注者に通知する。

(注) 前回工事の目安としては、工事完了が5年前の工事が該当すると思われる。

- ・競合とは、当局工事と当局を含む他の工事全般との間で生じる。
複数の工事の工期が重なっている場合、前回工事と今回工事の影響が明確に区分できない場合等に、補償の観点から複数の工事を1本の工事としてとらえるものである。それぞれの工事を施行した受注者に対して、事前に補償に対する取決めをさせ、前回工事の事前調査と今回工事の事後調査との間の差異に基づき工事全体の損害見積額を積算し、最終的に取決めに基づき補償を行う。
- ・競合及び複合は、ともに事前調査の段階から事務所等で決定の上で、受注者に指示する必要がある。

第5 過失相殺

損害の発生又は拡大について、補償対象者にも故意又は過失があったときは、民法第722条第2項に基づき、補償の公平を確保するため過失相殺をする。

過失相殺の方法は、補償対象者の故意又は過失の程度に応じて補償算定額の総額から減額する。

<参考> 民法関連条文抜粋

○民法第722条第2項〔過失相殺〕

被害者に過失があったときは、裁判所は、これを考慮して、損害賠償の額を定めることができる。

第2章 事務処理の要点

第1 補償事務の手順

- 1 補償事務を実施する通常の手順は、「補償事務の手順」[P23～24]を原則とする。ただし、現物補償、井戸の枯渇等の補償などを除く。
なお、区委託工事に係る補償事務の手順は、当局と当該区間の第三者損害の補償に関する協定に従い行う。
- 2 受注者は、「補償に関する提出書類様式集」（以下「様式集」という。）[P41～135]に従い、必要な書類を作成する。

第2 補償事務の窓口

- 1 補償対象者に対する補償事務の窓口は、当局土木工事標準仕様書の第5章に従い、受注者とする。
- 2 特別共同企業体は、工事請負契約約款第27条に定める第三者損害に対して、建設共同企業(特)協定書第18条（解散後のかし担保責任）に準じ、責に任ずる。

〈参考〉建設共同企業（特）協定書抜粋

（解散後のかし担保責任）

第18条 当企業体が解散した後においても、当該工事につきかしがあったときは、各構成員は共同連帯してその責に任ずるものとする。

- 3 当局は、受注者が倒産等により補償事務の処理能力を失ったと判断した場合は、受注者に代わって補償事務を行う。この場合、当局は受注者に対する求償権を留保するものであり、当局が補償金等の立替払いを行った場合は、その債権を求償する。
- 4 次に該当する場合は、当局は受注者とともに処理解決に当たる。
 - (1) 受注者から当局へ協力要請があり、それを必要と認めた場合
 - (2) 第三者との間に紛争が生じた場合

当局がその必要を認めて受注者とともに補償事務に当たる場合とは、

- ① 補償対象者が結成する団体又は委嘱した弁護士等との折衝で、紛争に発展するおそれのある場合
 - ② 補償対象者が受注者との折衝を拒否するなどにより、和解に向けての進展が見られない場合
- 等である。

5 受注者の異なる幹線工事及び枝線工事又は複数の再構築工事が競合して施行されている場合において、第三者損害が発生するおそれがあるときは、当局は、受注者間の連絡調整を図り、補償事務が円滑に行われるよう努める。

また、競合施行した工事に伴い支払った補償金及び調査費用の受注者負担分を受注者間で分担する場合は、受注者間で文書により申し合わせておく。

6 受注者は工事中のみでなく、必要の都度、お知らせの配布や地元説明会の開催等の住民対応を行い、理解と協力を得られるよう努めなければならない。

なお、住民から苦情等があった場合は「折衝記録」[P135]を必ず作成し、当局に提出する。

7 受注者の補償事務を担当する者（以下「補償事務担当者」という。）は、次の事項に掲げる項目を徹底して行う。

なお、必要に応じて調査作業を行う者（以下「調査員」という。）を同行させることができる。

- (1) 住民からの損害等の申出についての慎重な対応
- (2) 損害の確認
- (3) 補償対象者に対する補償に関する説明
- (4) 調査会社に委託した調査の進捗状況の把握

調査会社に委託した調査の進捗状況については、適宜、当局の工事監督員に報告する。

第3 事前調査及び事後調査

1 受注者は、当局土木工事標準仕様書及びこの手引に従い、事前調査と事後調査を行う。

また、両調査とも事前に当局と調査時期等を協議する。ただし、次に掲げる三点は、当局が調査を実施する。

- (1) 井戸の枯渇等の補償で増掘又は新規掘を行う場合
- (2) 再協議を要する場合
- (3) その他当局が必要と認める場合

(1)～(3)の調査は、調査対象物件に合わせた専門の調査会社に委託する。ただし、調査委託が適切でない場合は、当局職員が直接調査を行う。

なお、当局が行った調査に係る費用の受注者負担分は、当局が受注者に請求する。

2 「下水道局損害補償調査作業基準」[P25～40]に従い、事前調査及び事後調査を行う。また、住民の信頼と理解を損なわないよう、補償事務担当者及び調査員を選定する。なお、調査会社へ委託することもできる。

3 受注者は、事前調査打合せを行う前に当局監督員へ「家屋調査を委託する調査会社届」[P50]を提出する。

4 受注者は、工事完了の30日前までに「損害補償の処理計画書兼実施報告書」[P62]を作成の上、当局へ提出する。また、受注者は速やかに当局と「第三者損害の補償に関する協定書」[P64]を取り交わす。

5 受注者は、工事完了後、「工事後の連絡先のお知らせ」[P134]、「下水道工事完了に伴う家屋調査について」[P66]及び「工事完了後の家屋調査の回答書」[P74]を事前調

査を行った全世帯へ配布する。

- 6 受注者は、補償対象者から家屋調査の希望の有無について「工事完了後の家屋調査の回答書」[P74]を回収し、希望のあった場合には、「調査請求書兼補償請求書」[P75]を受領し、家屋調査を実施する。
- 7 「工事完了後の家屋調査の回答書」[P74]及び「調査請求書兼補償請求書」[P75]を提出できる者は、補償対象者又は補償対象者の代理人とする。
なお、代理人から提出された場合は、委任内容等が明記されている委任状、委任者の印鑑登録証明書が添付されていなければならない。
- 8 受注者は、補償対象者が当該物件の所有者であることを確認する。
 - ① 公的書類等で確認の上、現場代理人が「調査請求書兼補償請求書」[P75]の所有者確認済欄にチェックをする。
 - ② 提供された証拠書類があれば、この写しを当局に提出する。
- 9 マンション管理組合、神社の氏子等の場合は、この代表者と折衝する。
なお、当該物件の代表として損害補償の一連の折衝を行う等が記された委任状（他の役員等の署名捺印があるもの）の提出があつてから、折衝を開始する。

注 意 事 項

- ① 補償対象者又は法定代理人から調査資料の提示を求められた場合は、次のとおりとする。
 - ・ 事前・事後調査の写真帳及び工作物現況図は要求に応じ受注者が提示する。
 - ・ 受注者に損害調書、工事内訳（数量、単価等）の閲覧要求等があった場合は、受注者の責任において対応する。
- ② 事前調査で井戸の枯渇等によって生活又は公衆浴場等の事業運営に著しい支障が生じると判断される場合には、工事施行前に当局と協議する。
- ③ 事後調査資料は、工事ごとにまとめて提出することを原則とし、次に掲げる場合は分割して提出する。
 - ・ 調査件数が多数の場合（適切な区域に分ける）
 - ・ 補償対象者が補修工事を急ぐ場合
- ④ 損害調査報告書等は作成後、速やかに監督員へ提出する。
- ⑤ 事前調査を実施していない物件において、当局工事に起因した損害が生じた場合は、事後調査の実施に当たり、「事前調査資料のない物件の損害調査について」[P123]をもって、当局と事前協議する。

第4 協議書及び和解折衝

- 1 当局は、補償対象物件及び補償限度額、事後調査費用、負担割合等について、受注者と協議の上、「第三者損害に対する補償費負担等に関する協議書」[P100]を取り交わす。
- 2 受注者は、前項の協議事項に基づいて補償対象者との折衝を行い、協議書取り交わし後2年以内を目途に和解促進に努める。
- 3 受注者は、和解折衝途中等において補償対象者の氏名又は住所等に変更があった場合は、「補償対象者氏名・住所変更届」[P124]を当局所管事務所長宛てに提出する。
- 4 折衝経過等は、「折衝記録」[P135]に必ず記録しておく。
また、協議書取り交わし後6か月を経過した未和解案件について、「和解折衝報告書」[P121]及び「未和解物件一覧」[P122]を作成し、3か月ごとに取りまとめて当局へ提出する。
- 5 和解成立後、補償対象者から「和解承諾書及び補償金請求書」[P109～]等の提出があったら、受注者は書類内容の確認及び印鑑登録証明書との照合を行う。
なお、金額を訂正した本書は無効とする。
また、補償対象者の印鑑登録証明書は、補償金額が10万円以上の場合に添付する。
- 6 受注者は、補償修復工法の変更や見積漏れ等により、やむを得ず再調査が必要である場合は、当局所管事務所長宛てに再協議を依頼できる。
再協議依頼の文書には、下記を添付する。
 - (1) 再調査しなければならない理由書（理由は具体的に記す）
 - (2) 「折衝記録」[P135]
 - (3) 「家屋工作物現況図（事後）」[P83～84]及び損害の進行、新規発生箇所の写真（事後調査写真と対比したものを2～3枚程度）
 - (4) その他（参考となる資料）
- 7 6の再協議の依頼を受け、協議事項を変更する場合は、当局は受注者と再協議する。

第5 補償金等の支払い

- 1 受注者は、和解が成立した場合には、補償対象者ごとに速やかに「和解承諾書及び補償金請求書」に基づき補償金を支払う。
- 2 補償金は、口座振込により支払う。
 - (1) 受注者は、当局と協議書を取り交わした後、当局所管事務所の担当者（以下「債務担当者」という。）から必要部数だけ、当局で作成した「和解承諾書及び補償金請求書（口座振込みによる支払用）」（補償2号-1～3様式・P109～111）の配布を受ける。
補償2号-1～3様式は「補償対象者用」（補償2号-1様式）、「受注者用」（補償2号-2様式）及び「東京都下水道局提出用」（補償2号-3様式）の3枚綴りで複写式の用紙である。
 - (2) 受注者は、補償対象者との和解後、補償対象者から「和解承諾書及び補償金請求書（口座振込みによる支払用）」（補償2号-1～3様式）への自筆による記入及び押印を受けた後、「補償対象者用」（補償2号-1様式）を補償対象者の元に

残し、「受注者用」（補償 2 号— 2 様式）及び「東京都下水道局提出用」（補償 2 号— 3 様式）の 2 枚の提出を求める。

なお、その際に「補償対象者用」と「受注者用」との間及び「補償対象者用」と「東京都下水道局提出用」との間の 2 か所に割印を補償対象者に必ず押印してもらう。割印のないものは、無効とする。

また、併せて「口座振込依頼書」（補償 4 号様式・P112）、「印鑑登録証明書」等の証拠書類の提出を求める。

- (3) 受注者は、上記(2)で提出された書類の内容を確認後、速やかに口座振込を行う。
この場合、口座振込控をもって領収書に代える。

3 受注者は、口座振込によりがたい場合には、債務担当者に申し出て扱いを協議する。

- (1) 協議の結果、現金による支払いが認められた場合は、債務担当者から必要部数だけ「和解承諾書及び補償金請求書（現金による支払用）」（補償 3 号の 1— 1～ 3 様式・P113～115）及び「補償金領収書（現金による支払用）」（補償 3 号の 2— 1～ 3 様式・P116～118）の配布を受ける。その後、「和解承諾書及び補償金請求書（口座振込みによる支払用）」（補償 2 号— 1～ 3 様式）を返却する。

補償 3 号の 1— 1～ 3 様式は「補償対象者用」（補償 3 号の 1— 1 様式）、「受注者用」（補償 3 号の 1— 2 様式）及び「東京都下水道局提出用」（補償 3 号の 1— 3 様式）の 3 枚綴りで複写式の用紙である。

また、補償 3 号の 2— 1～ 3 様式は「補償対象者用」（補償 3 号の 2— 1 様式）、「受注者用」（補償 3 号の 2— 2 様式）及び「東京都下水道局提出用」（補償 3 号の 2— 3 様式）の 3 枚綴りで複写式の用紙である。

- (2) 受注者は、補償対象者との和解後、補償対象者から「和解承諾書及び補償金請求書（現金による支払用）」（補償 3 号の 1— 1～ 3 様式）への自筆による記入及び押印を受けた後、「補償対象者用」（補償 3 号の 1— 1 様式）を補償対象者の元に残し、「受注者用」（補償 3 号の 1— 2 様式）及び「東京都下水道局提出用」（補償 3 号の 1— 3 様式）の 2 枚の提出を求める。

なお、その際に「補償対象者用」と「受注者用」との間及び「補償対象者用」と「東京都下水道局提出用」との間の 2 か所に割印を補償対象者に必ず押印してもらう。割印のないものは、無効とする。

また、併せて「印鑑登録証明書」等の証拠書類の提出を求める。

- (3) 受注者は、上記(2)で提出された書類の内容を確認後、補償金を支払う。
(4) 受注者は、補償対象者に補償金を支払い後、補償対象者から「補償金領収書（現金による支払用）」（補償 3 号の 2— 1～ 3 様式）への自筆による記入及び押印を受けた後、「補償対象者用」（補償 3 号の 2— 1 様式）を補償対象者の元に残し、「受注者用」（補償 3 号の 2— 2 様式）及び「東京都下水道局提出用」（補償 3 号の 2— 3 様式）の 2 枚の提出を求める。

なお、その際に「補償対象者用」と「受注者用」との間及び「補償対象者用」と「東京都下水道局提出用」との間の 2 か所に割印を補償対象者に必ず押印してもらう。割印のないものは、無効とする。

また、提出された書類の内容の確認を行うとともに、上記(2)で提出された書類との照合も行う。

4 当局は、受注者から補償金、事後調査費用及び口座振込手数料にかかる当局負担分の請求を受けたときは、その日から起算して 30 日以内に受注者に支払う。

注 意 事 項

- ① 口座振込によりがたい場合とは、補償対象者が理由をあげ強く現金による支払いを求めた場合などである。
- ② 補償金等の当局負担分の請求
受注者は、協議書に基づき当局負担分の請求を行う場合は、次の各号に掲げる全ての書類を債務担当者に提出する。
 - (1) 補償金を口座振込により支払った場合
 - ア 「請求書(当局負担分)」(補償第5号様式・P119～120)
 - イ 「和解承諾書及び補償金請求書(口座振込みによる支払用)」の「受注者用」(補償2号-2様式)〔別綴じとする〕
 - ウ 「和解承諾書及び補償金請求書(口座振込みによる支払用)」の「東京都下水道局提出用」(補償2号-3様式)
 - エ 「口座振込依頼書」(補償4号様式・P112)の原本
 - オ 「口座振込控」の原本
 - カ 「印鑑登録証明書」等の証拠書類の原本
 - キ 和解折衝記録等、当局が指示する必要書類
なお、当局は、受注者に「和解請求承諾書及び補償金請求書(口座振込みによる支払用)」の「受注者用」を確認照合後、返却する。
また、「口座振込依頼書」、「口座振込控」、「印鑑登録証明書」等の証拠書類の原本も同様に確認照合後、返却する。
 - (2) 補償金を現金により支払った場合
 - ア 「請求書(当局負担分)」(補償第5号様式・P119～120)
 - イ 「和解承諾書及び補償金請求書(現金による支払用)」の「受注者用」(補償3号1-2様式)〔別綴じとする〕
 - ウ 「和解承諾書及び補償金請求書(現金による支払用)」の「東京都下水道局提出用」(補償3号の1-3様式)
 - エ 「補償金領収書(現金による支払用)」の「受注者用」(補償3号の2-2様式)〔別綴じとする〕
 - オ 「補償金領収書(現金による支払用)」の「東京都下水道局提出用」(補償3号の2-3様式)
 - カ 「印鑑登録証明書」等の証拠書類の原本
 - キ 和解折衝記録等、当局が指示する必要書類
なお、当局は、受注者に「和解請求承諾書及び補償金請求書(現金による支払用)」の「受注者用」及び「補償金領収書(現金による支払用)」の「受注者用」を確認照合後、返却する。
また、「印鑑登録証明書」等の証拠書類の原本も同様に確認照合後、返却する。
- ③ 受注者は、口座振込をした場合は、補償対象者に対し、はがき又は電話等で振り込んだことを通知する。

- ④ 一部補償対象者との和解折衝が長期間にわたる場合又は受注者が必要とする場合は、既に和解が成立し補償対象者に支払った補償金等の当局負担分を分割して請求することができる。
- ⑤ 受注者は和解が成立し補償対象者に支払った補償金等の当局負担分を速やかに当局へ請求する。

第3章 補償の種類

第1 補償の種類

主な種類は、下記のとおりとする。

- (1) 建物及びその他工作物の補償
- (2) 井戸の枯渇等の補償

注 意 事 項

- ① 補償対象となるものは、当局発注の下水道工事に起因するものに限る。
- ② 工事中の営業収益減等は、補償対象とならない。
- ③ 主な種類に該当しない補償については、当局と事前協議する。

第2 建物及びその他工作物の補償

- 1 当局発注工事による損害補償の調査作業は、この手引等に従い行う。
- 2 損害見積額の算定に当たっては、当該物件が修復後においても従前の価値及び機能を失わないよう考慮して修復工法を選定し、これに要する費用を補償する。
- 3 建物の標準的修復工法は、次のとおりとする。
 - (1) 部分修理工法
 - (2) 部分揚屋修理工法
 - (3) 揚屋修理工法
 - (4) 揚屋矯正修理工法
 - (5) 解体再築工法
- 4 その他工作物の修復工事の積算は、損害状況により築造替え又は部分修理等の費用を計上する。

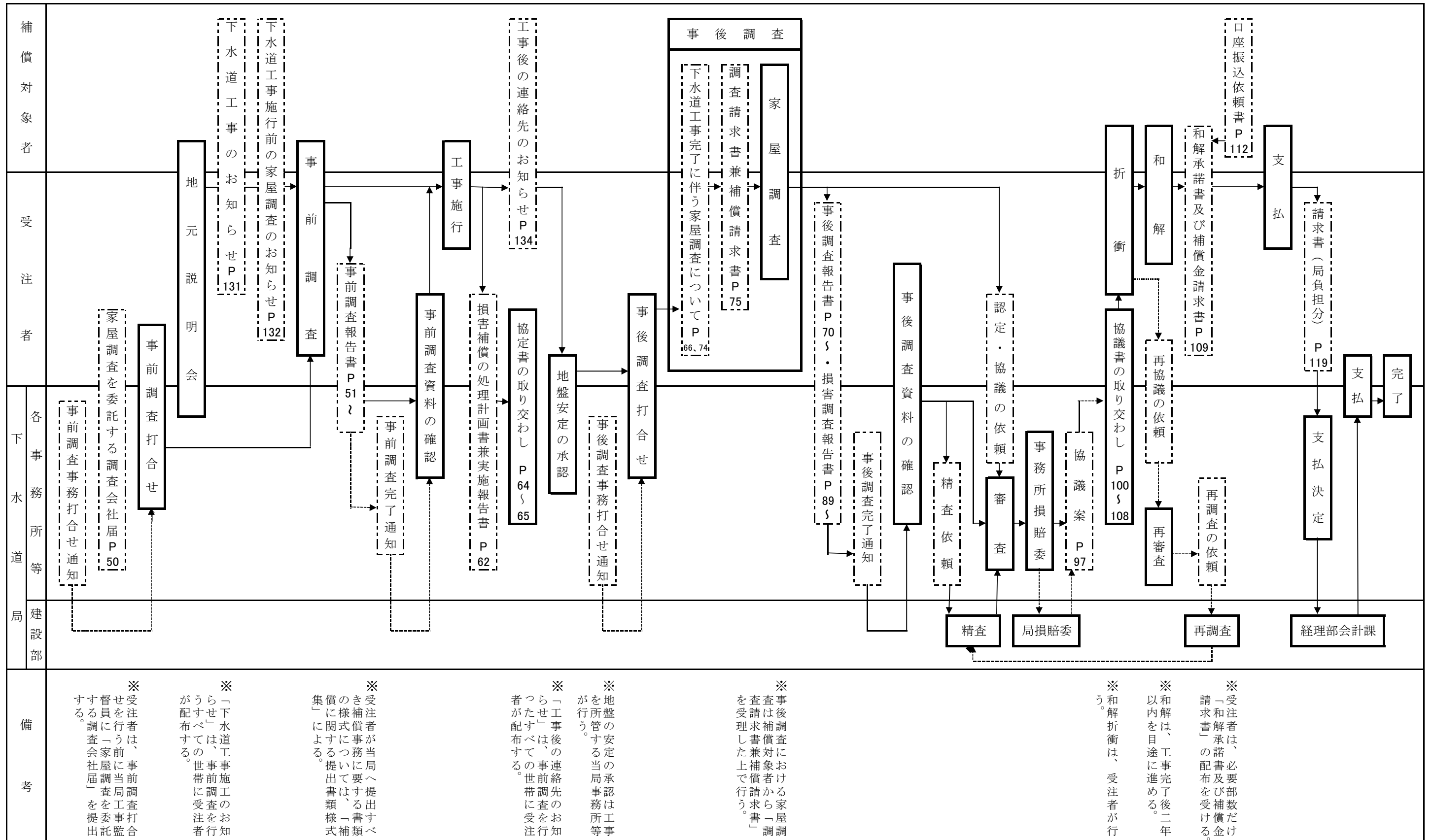
第3 井戸の枯渇等の補償

- 1 井戸の枯渇等については、上水道による代替施設の設置費用を補償する。ただし、次の各号に掲げる場合は、井戸の増掘等の費用を補償することができる。
 - (1) 上水道配水管が付近に敷設されていないため、給水が困難な場合
 - (2) 営業用等で多量の井戸水を必要とする場合
 - (3) その他当局が必要と認める場合
- 2 井戸のみを使用している場合又は営業等の用途で多量の井戸水を使用している場合であって井戸の枯渇等が明らかに予測されるときは、当局と協議の上、井戸の枯渇等が発生する前に補償することができる。

- 3 井戸の枯渇等の補償についての基準は、次のとおりとする。
- (1) 井戸のみを使用している場合は、代替の給水施設として給水装置を設置することとし、その設置費用をもって補償額とする。この給水装置の規模としては枯渇以前の井戸の機能を確保する程度とし、これに必要な附帯設備を含めることができる。
 - (2) 井戸と上水道とを併用している場合は、枯渇以前の井戸の機能を確保する程度の規模で、水道管の支分分岐又は増径等の施設改良を行う費用を補償する。給水タンク等の附帯設備が必要であるときは、これを含めることができる。
なお、代替給水施設を必要としない場合において、井戸を廃止するときは、工事が完了した後、井戸の廃止補償を行う。この補償額は、井戸の撤去費用相当額とする。ただし、井戸の撤去に伴って不用となった工作物等の残存価格相当額を加算することができる。
- 4 井戸の枯渇等が発生したときは、原則として井戸の枯渇等の後、速やかに補償する。ただし、上水道と併用している井戸の増掘等の場合は、復水の有無を確認した後、復水不可能なことを確かめてから補償する。
- 5 井戸の増掘又は新規掘を行う決定及びこの際の調査は、当局が行う。
- 6 上水道による代替施設の設置費用に係る損害見積調査は、受注者が行う。

補償事務の手順

- (凡例)
- 1 実線は、補償事務が完了するまでの流れを示す。
 - 2 点線は、必要と認める場合の補償事務の流れを示す。
 - 3 枠内は、補償に関する書式を示す。



(注) 1 第1章第4.1ただし書の官公署等に対する現物補償、あるいは第3章第3の井戸の枯渇等の補償などは、この手順によらない。
 2 区委託工事に係る補償事務の手順は、当局との当該区との第三者損害の補償に関する協定に基づくものとする。

下水道局損害補償調査作業基準

目 次

第 1	現場調査	29
1	調査員の心得	29
2	調査要領	29
3	調査項目	32
第 2	調査資料の作成	34
1	事前調査資料	34
2	事後調査資料	34
第 3	損害見積額の算定	38
1	算定方法	38
2	算定上の注意事項	38
3	積算表	39

第1 現場調査

1 調査員の心得

- (1) 調査員は、当局土木工事標準仕様書の第5章及びこの手引に従って、調査を行わなければならない。
- (2) 調査員は、調査をするに当たり当該工事及び地域の特性等の情報収集に努めなければならない。
- (3) 調査員は、常に誠意を持って住民に対応し、補償業務の公共性を配慮して、公正かつ迅速に調査を行わなければならない。
- (4) 調査員は、業務上知り得た住民の個人情報等を他に漏らしてはならない。
- (5) 調査員は、業務上取得、作成した文書等の情報管理を徹底しなければならない。
- (6) 調査員は、住民に対して説明する場合、責任を持って慎重に行うよう注意し、不誠実な言動があってはならない。
- (7) 調査員は、常に補償業務についての知識及び技術の向上に努め、品位の保持に配慮しなければならない。

2 調査要領

- (1) 調査には事前調査と事後調査があり、調査員は「調査項目」[P32～33]を調査し、調査対象物件ごとに各報告書を作成する。
- (2) 調査員は、調査前に当局監督員と調査事項等の打合せを行う。
- (3) 調査員は、調査実施前に物件所有者等から立入りの了解を得ておく。
- (4) 調査員は、調査時に各社発行の調査員証明書等を所持し、必要に応じて提示しなければならない。

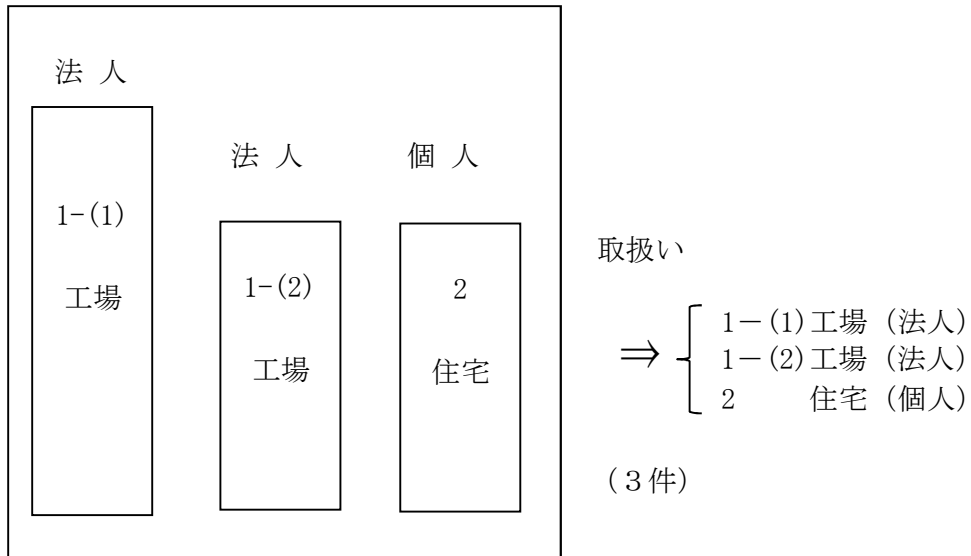
(5) 複数物件等の取扱い

同一敷地内の複数物件、同一建物の複数所有者等の取扱いは、下記の①～④を適用する。

なお、これらに該当しない場合は、当局に問い合わせる。

① 同一敷地内にある所有者の異なる物件

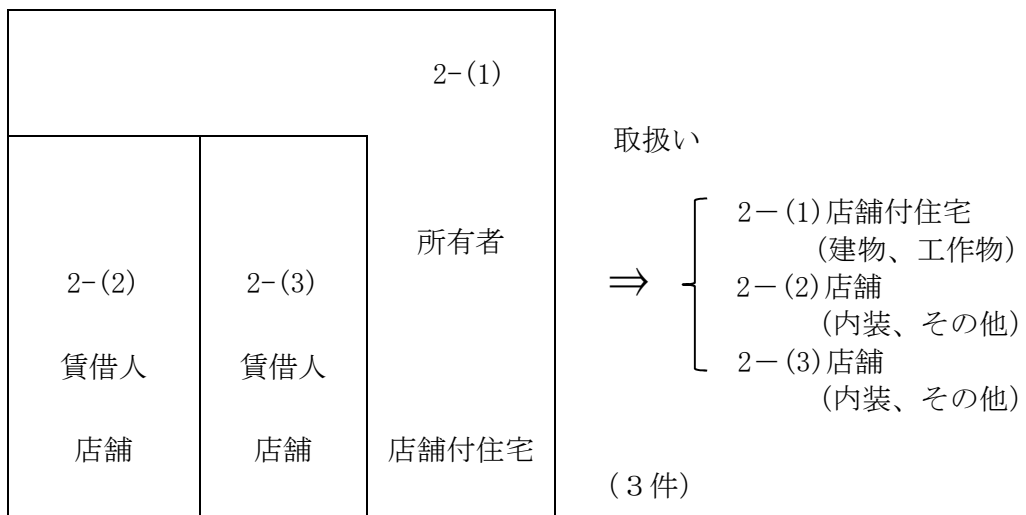
〈例〉



枝番処理した物件は、それぞれ別の物件として取り扱う。

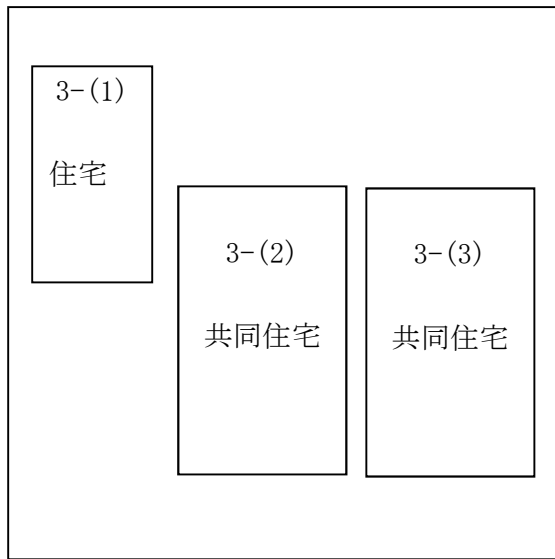
② 建物の全部又は一部が貸与されている物件

〈例〉



枝番処理した物件は、それぞれ別の物件として取り扱う。

③ 同一敷地内にある同一所有者の物件
 〈例〉



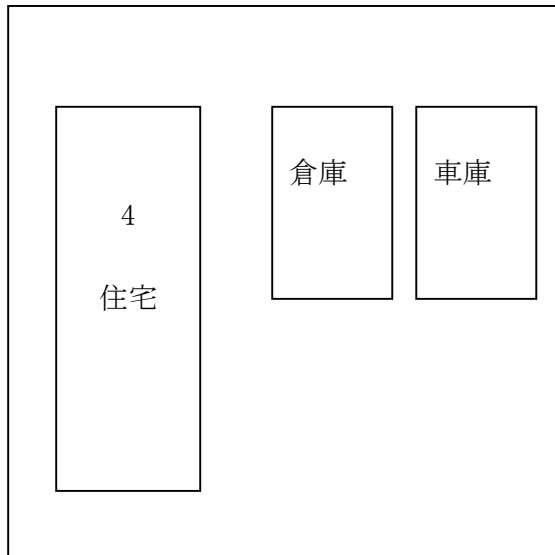
取扱い

⇒ $\left\{ \begin{array}{l} 3-(1) \text{ 住 宅} \\ 3-(2) \text{ 共同住宅} \\ 3-(3) \text{ 共同住宅} \end{array} \right.$

(3件)

枝番処理した物件は、それぞれ別の物件として取り扱う。

④ 同一敷地内にある同一所有者の物件で 20 m²未満の附属建物（車庫、倉庫等）
 〈例〉



取扱い

⇒ $\left\{ \begin{array}{l} 4 \text{ 住宅} \\ \text{倉庫 (20 m}^2\text{未満)} \\ \text{車庫 (20 m}^2\text{未満)} \end{array} \right.$

(1件)

附属建物であって、20 m²未満の車庫及び倉庫等の建物は、工作物に含まれる取扱いとする。

3 調査項目

現場調査は下表の「**調査項目**」について行う。

調査項目	調査内容
(1) 所在地確認	調査物件ごとに住居表示を確認する。
(2) 所有者の確認	物件の所有者を確認する。(個人の場合は氏名、法人の場合は代表者の役職・氏名、管理組合の場合は理事長名等)
(3) 立会者の依頼	当該物件の所有者又は所有者の代理人に立会を依頼する。
(4) 建物概要	① 方位、構造、面積、階数、用途、建築後の経過年数、増改築及び改装後の経過年数、建物床面積。 ② 内部の未調査箇所がある場合は、理由を必ず表記する。
(5) 物件の現場状況	当局工事埋設物(管渠、人孔、立抗等)の寸法及び調査物件との位置関係、公私道の区別、現場付近の土質、その他調査に必要な状況。
(6) 他の物件と現場状況	調査物件と隣接物件及び道路等との位置関係が明確に把握できるように調査し全景を撮影する。
(7) 建物の傾斜測定	① 建物外壁面の測定 外壁面の傾斜の度合を測定。原則として全面を測定。 ② 基礎天端の水平測定 基礎天端又は外壁面と基礎の境で測定。 ③ 柱の傾斜測定 柱の傾斜の度合を二方向測定。原則として全柱を測定。 ④ 床面の水平測定 水盛により水平度合を測定。 床面等の必要箇所を水平器による傾斜測定。 ⑤ 基礎に生じた亀裂の状態と建物の沈下状況との関連性を含めて測定。 ⑥ 全ての建具の開閉状態と建物の沈下状況との関連性を含めて測定。
(8) 建物各部分の状況調査	① 外壁面 外壁面の仕上げ及び亀裂、浮き、はらみの状況。 ② 室内壁面 各室の内壁仕上げ及び亀裂、隙間、浮き、はがれの状況。 ③ 内部床面 各室の床仕上げ及び不陸、隙間、浮き、はがれの状況。 ④ 天井面 各室の天井面の仕上げ及びはがれ、しみの状況。 ⑤ 建具 全ての建具の開閉具合の状況。 ⑥ 屋根、陸屋根 屋根葺材の種類及びずれ、破損の状況。 ⑦ 基礎 基礎の形式、柱脚の納まり、仕上げ及び基礎に生じている亀裂の状況。 ⑧ 土間コンクリートの沈下、亀裂、隙間の状況

調 査 項 目	調 査 内 容
	⑨ その他床面（階段、踊り場、外廊下、ベランダ、土間等） 床仕上げ及び亀裂、不陸、隙間、浮き、はがれ等の状況。
(9) 一般工作物の 状況調査	① 塀、門柱 鉛直面に対する傾斜の度合を2～3mごとに1箇所、最低2箇所以上測定。原則として調査対象物件の敷地内の全ての塀、門柱を測定。仕上げ、亀裂、目地切れの状況。 ② 門 門扉の開閉具合の状況。 ③ 外廻り土間、犬走り 土間、犬走りの仕上げ及び亀裂、はがれ、浮き、隙間等の状況。 ④ 屋外給排水衛生電気ガス設備 給排水管・電線管・ガス管・排水桝等の損傷状況。 ⑤ 樹木 敷地内の主な樹木の本数、高さ、枝張りの状況。 ⑥ 池 池の仕上げ及び亀裂、水漏れの状況。
(10) 工場・店舗及 びガソリンスタ ンド等の状況調 査	前記(7)から(9)の調査項目に下記項目を加える。 ① 工場では、場内機械の水平測定、配置、種類及び走行クレーンの運転具合の状況。 ② 店舗では、棚、冷蔵庫、冷凍庫の仕様及び配管等の状況。 ③ ガソリンスタンドでは、 ア 地上設備、地下設備の配置、配管等の状況。 事前調査においては、所轄消防署の定期検査済証で配管等の状況を確認。事後調査においては、減圧テスト等で確認。 イ 2mピッチで網目状にレベル測定。
(11) 墓地(神社)の 墓石及び石碑等工 作物の状況調査	① 敷地の現況と石碑等工作物の配置状況。 ② 個別の亀裂・目地切れ・隙間・損傷・風化の状況。 ③ 個別の水平及び傾斜の状況については、それぞれについて二方向の測定。
(12) 木造以外の 建物の状況調査	木造以外の建物を調査する場合は、構造種別及び建物傾斜を十分に注意する。 〈例〉外壁の傾斜度合 建物の屋上にて水平測定。(パラペットの天端等) 大規模な建物の水平測定はレベル測定。
(13) 井戸の 状況調査	ポンプ種別、関連機器、使用の実態、位置及びその他必要な事項。

第2 調査資料の作成

1 事前調査資料

下記の資料をとりまとめ、「事前調査報告書」[P51～]を作成する。

なお、調査に当たり複合処理物件の有無は、当局と受注者間の事前調査打合せ時に確認する。

また、複合処理物件である場合は「複合処理の取扱方針」（平成18年1月18日付17下建管第542号）に基づき、当局から貸与した前回工事の各報告書を十分に確認のうえ、今回工事の報告書を作成する。

(1) 事前調査一覧表（家屋・井戸）[P52、P59]

井戸については、用途を具体的に記入する。

(2) 事前調査箇所案内図（家屋・井戸）[P53、P60]

井戸の場合は位置を表記し、「井戸実態調書」[P61]を添付する。

(3) 家屋工作物現況図(事前) [P55]

この現況図には、工事着手前の当該物件を「調査項目」[P32～33]に従って調査し、把握した状況及びその記録、保存のための写真の撮影場所、撮影方向、番号を図面に明示する。

(4) 説明表(事前) [P57]

撮影箇所・・・場所（室名）と撮影対象を明記する。

測定値・・・測定値を0.5mm単位で明記する。

損傷概要・・・損傷がある場合は、その内容を明記するとともに、撮影箇所以外の状況を説明する。

(5) 写真帳[P58]

写真は「調査項目」[P32～33]に従って、工事前の物件状況、写真撮影箇所や撮影方向等の調査記録を表記する。

また、番号順にまとめ、「説明表（事前）」[P57]と整合させる。

2 事後調査資料

事後調査を行った全ての物件について、下記の資料をとりまとめ、「事後調査報告書」[P70～]及び「損害調査報告書」[P89～]を作成し、「損害認定及び補償費の負担等に関する協議の依頼について」[P67]に添付する。

(1) 事後調査報告書 [P70]

① ○○○○工事による第三者損害について [P71]

② 事後調査一覧表 [P72]

③ 下水道工事完了に伴う家屋調査について等配布回収実施報告書 [P73]

④ 工事完了後の家屋調査の回答書 [P74]

⑤ 調査請求書兼補償請求書 [P75]

⑥ 事後調査箇所案内図 [P76]

⑦ 施工説明書 [P78～81]

⑧ 家屋工作物現況図（事後）[P83～84]

この書類は、事前調査資料を複写し、「調査項目」[P32～33]に従い、工事後の物件状況、写真撮影箇所や撮影方向等の調査記録を赤で表記する。

整理番号には事前の番号（黒）も表記すること。

また、当局工事埋設物（管渠、人孔、立坑等）の寸法及び調査物件との位置関係（管径、掘削深さ、工事側線からの距離、山囲いの工法等）を図示する。

なお、井戸損害発生状況図には、給水配管経路及び井戸ポンプの位置を図示し、原則として写真を添付する。

⑨ 説明表（事後） [P85]

撮影箇所・・・場所(室名)と撮影対象を明記する。

測定値・・・測定値を 0.5 mm単位で明記する。

損傷概要・・・被害の原因と損傷変化の状況を明記する。

⑩ 写真帳 [P86]

事前調査資料を参照し、損傷変化の有無にかかわらず事前調査写真と同一箇所を全て撮影し、対比する。損傷が新規に発生した箇所については、追番で追加した写真を整理する。

また、写真番号、記録方法等は事前調査の写真に準じて記入するとともに、確認した調査結果を赤で表記する。

事前、事後の対比写真で損害が不明瞭な場合は、拡大写真を撮影する。(隙間拡大の場合はスケールを入れて撮影する) 損害箇所で問題となりそうな場所については、撮影方法を工夫し複数の方向から撮影する。

⑪ 複合処理物件は、「複合処理の取扱方針」に基づき、今回工事、前回工事別に書類を作成し、工事区分ごとにインデックスを付け、見やすく整理する。

⑫ 事後調査を実施した結果、全件被害なしとなった場合は、「損害認定及び補償費の負担等に関する協議の依頼について」 [P68] を使用する。

⑬ 物件所有者から「調査請求書兼補償請求書」の提出がなく、事後調査を実施しなかった場合は、2 (1) ①にその旨記入し、「第三者損害に関する報告及び負担等に関する協議の依頼について」 [P69] を使用する。

(2) 損害調査報告書 [P89]

① 損害調査一覧表 [P90]

各報告書類から各欄は転記する。

「備考」欄は、複合処理、競合、全体又は部分揚屋を記入する。

② 事後調査箇所案内図 [P76]

③ 損害調書 [P91]

・「種別」欄の記入方法

ア 建物の内外部、外構全て調査の場合・・・・・・・・・・建物

イ 建物内部未調査で外壁及び外構を調査の場合・・・・・・・・外壁

ウ 建物内部のみ調査（テナント等）の場合・・・・・・・・内装

エ 外構のみ調査（塀、土間等）の場合・・・・・・・・工作物

オ 墓石の調査の場合・・・・・・・・・・墓石

・「工事概要」欄の記入方法

ア 損害修復の項目を表-1のように明記する。

表-1 損害調査の工事概要記載項目

1	部分揚屋	7	建具補修
	全体揚屋	8	屋根補修
2	基礎補修	9	〇〇〇塀補修
3	床補修	10	土間コンクリート補修
4	内壁補修	11	排水
5	外壁補修	12	その他一式
6	タイル補修		

イ 表-2の工事損害見積評価をしたものは、右下部分に明記する。

表-2 工事損害見積評価の表示

(1)	経	年	処	理
(2)	事	前	傾	斜
(3)	複	合	処	理

ウ 修復工期、修復対象物、休業又は移転日数は、表-3修復工事期間等の表示を参考にして右下部分に表記する。

表-3 修復工事期間等の表示

	修復工期	修復対象物	休業又は移転日数
(記入例)	0 0	- 住 宅	- 0
		・ 修復工期は、修復にかかる日数を記入する。	
		・ 修復対象物は、住宅、店舗、事務所、倉庫、工場、工作物、墓石等を記入する。	
		・ 休業又は移転日数は、実際に必要となる日数を記入する。	

エ 複合、競合工事等の場合は、前回工事件名、受注者名、調査会社名等を右上部分に記入する。

④ 工事内訳書 [P92]

修理図面の記載項目をもとに作成する。また、単価については当局が定めるものを使用する。

⑤ 調査概要調書 [P93]

ア 仕上表は、調査した室等の仕上げを記入する。

イ 調査概要欄は、損傷変化の有無を表-4調査概要調書記載事項より記入する。

なお、記載項目は2(1)⑧「家屋工作物現況図(事後)」及び2(1)⑨「説明表(事後)」と整合させる。

また、未調査箇所、修理済箇所、増改築部分のある場合は、その理由及び年度を下部の空欄に明記する。

ウ その他の欄の上部には、建物の構造、規模(延床面積)と外部仕上げを記入する。中部には、非木造の揚屋積算の際は、構造資料の使用の有無を表記する。

下部には調査床面積及び工作物の種類と調査面積、調査延長を記入する。

表－４ 調査概要調書記載事項

1	建物の部分傾斜	()
	建物の全体傾斜	()
2	亀裂 ○箇所	()
3	床の傾斜 (例 1 F 6 帖)	()
	床の不陸 (")	()
4	内壁の亀裂	()
	内壁の散り切れ	()
5	外壁の亀裂 (工事面、右、左、裏)	()
	外壁の破損、浮き (")	()
6	タイルの亀裂 (台、浴、便、外壁)	()
	タイルの目地切れ (")	()
7	建具建付不良	()
8	屋根又は外壁からの雨漏り	()
9	○○塀の傾斜	()
	" の亀裂 ○箇所	()
	○" の目地切れ ○箇所	()
10	土間コンクリートの亀裂	()
	" (玄関、ポーチ、犬走り、テラス) の離れ	()
11	排水 (管、桝、溝) の不良	()
12	その他 (例) 事前資料なし	()

(注) 事前資料をもとに確認した調査結果を全て () に記入する。

※記入例 ; 変化なし、縮小、拡大、発生、受注者補修済等

⑥ 修理図面 [P95]

この図面は、見積上の基本となり工事内訳書を作成する資料であるから、必要条件を満たすように作図する。

事後調査における主な調査項目の損害状況、修理内容及び修理範囲を図示するとともに、建物その他工作物と当局工事線 (管渠、人孔、立坑等) との位置関係及び構築物の寸法を明記する。

(3) 井戸枯渇に伴う損害調書

① 損害調書 (給水) [P97]・給水工事内訳書 [P98]

井戸の代替施設として上水道を設置する費用の補償は、水道本管等の分岐から給水栓までとする。

所定の各項目を記載するとともに、所見欄に井戸調査の結果及び復水の可否等を明記する。

なお、図面及び給水工事内訳書については、東京都水道工事指定事業者が作成、積算したものとする。

② 損害調書 (井戸)

増掘、新規掘等の調査及び調書の作成は、当局が別に定める「井戸調査作業基準及び井戸工事設計積算指針」による。

第3 損害見積額の算定

1 算定方法

建物及びその他工作物の損害見積額の算定に当たっては、事後調査結果と原状回復を考慮した修復工法を選定し、表－5積算表により適正な見積額を算定する。

2 算定上の注意事項

(1) 一般の建築物及びその他工作物

① 建物の沈下による損害

損害物件の機能回復に要する費用を見積るとともに従前の経済価値を失わないよう考慮する。

② 建物の沈下を伴わない主に振動による損害

損害内容とその建物の経年変化を考慮して損害見積額を積算する。

③ 工事施工前に傾斜している建物及びその他工作物

事前傾斜を考慮して損害見積額を積算する。

④ 沿道に面している箇所（門、塀、玄関、外壁、店舗等）は、美観を考慮した範囲の積算を行うことができる。

⑤ 現在製造・使用されていない材料・工法

修復物件において、現在製造、使用されていない材料、工法については、当該物件の機能及び価値を失わないように考慮し、同等品程度の材料・工法で積算する。

⑥ 試験費・手続費等が必要な場合

ガソリンスタンド、工場などの地下埋設配管等の状況調査で、試験費、手続費等が必要となる場合は、別途積算の上、試験費等の根拠資料を必ず添付する。

(2) 特別な建築物及びその他工作物

重要文化財に指定されている建築物、山門、碑等に損害が生じた場合は、専門の知識を有する者の評価を考慮して積算する。

(3) 建築物及びその他工作物を修復するに当たり、建築基準法及び消防法等の規定により一定の条件を具備する必要がある場合には、これに要する費用の全部又は一部を見積額に換算することができる。

(4) 複合処理

今回の事前事後調査の結果と前回工事で損害を受けた箇所の修理状況の双方から、総合的に判断して今回損害見積額の算定を行う。

3 積算表

下表に従い、損害見積額を積算する。

表-5 積算表

工 種	積 算 内 容
1 仮 設 工 事	下記の工種において、必要に応じて積算する。ただし、下記の工種に含まれているものがあるので、重複しないよう注意する。
2 揚 屋 工 事	被害の状況と構造上の影響範囲を考慮して、積算する。
3 土 工 事	被害状況に応じて、必要範囲の積算をする。
4 コンクリート工事	土間コンクリート亀裂は打替えを積算し、土間コンクリート仕上げ亀裂はモルタル塗替え又は亀裂補修を積算する。
5 基 礎 工 事	被害状況により工法を選択し、積算する。
6 木 工 事	被害状況に応じた修理範囲の積算をする。
7 左 官 工 事	内外壁ともに被害箇所のみではなく、美観を考慮した範囲の積算を行うことができる。
8 防 水 工 事	被害状況に応じた修理範囲の積算をする。
9 タイル、石工事	石材の再利用が可能な場合は、取り外し、取付けを積算する。
10 内 外 装 工 事	内外装ともに被害箇所のみではなく、美観を考慮した範囲の積算を行うことができる。
11 塗 装 工 事	被害箇所のみではなく、美観を考慮した範囲の積算を行うことができる。
12 建具、ガラス工事	調整が可能なものは建付け直しを行い、不可能なものは撤去、新設を積算する。
13 屋 根 工 事	<ul style="list-style-type: none"> ・瓦ずれの場合は、各補修費で積算する。 ・葺替を積算する場合は、被害状況により範囲を定める。
14 工 作 物	被害状況により工法を選択のうえ、積算する。
15 労 務 費	数量が極少で、上記の工種では積算が困難な時に使用する。
16 運 搬 処 分 費	調査内容に応じて、積込費、運搬費、処分費を積算する。ただし、上記の工種に含まれているものがあるので、重複しないよう注意する。
17 諸 経 費	当局が定める率の使用を原則とする。
18 そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> ・原状回復工事に伴う試験費、申請料等を積算する。 ・特殊性のある設備等（ダクト、ポンプ、業務用冷蔵庫など）は、見積書等を用いて積算する。

