

掘井戸・打込井戸の補償について

1 はじめに

井戸の移転料は、一般的には再築工法により算定されていますが、水道が普及していない地域等では、井戸（用水源）の確保が困難となった場合には生活や生業が成り立たなくなることもあって、再築工法による移転料では、井戸所有者の了解を得られずに、補償交渉の隘路となることもあります。

協会内で研究協議いたし、大方の方向性を得ましたので、一つの考え方として発表させていただきます。

2 工作物（井戸）の移転料の算定の原則

(1) 山口県の施行する公共事業に伴う損失補償基準の運用方針（以下「運用方針」という。昭和63年4月1日決定）「第11」の2、5及び6に次のように記述されています。

2 工作物の移転料については、次によるほか建物の移転料の算定方法に準じて算定する。

(一) 移転しても従前機能を確保することが可能な工作物については、原則として、建物の復元工法に準じて算定するものとする。

(二) 建物に附随する工作物（大規模な工作物を除く。）については、原則として、建物の移転料として算定するものとする。

(三) 総合的美的景観が形成されている特殊な庭園については、庭園の構成物件の移転料のほか、現在の美的景観を形成するために要する造園費を加算できるものとする。

5 第2項に定める工作物のうち、附帯工作物の移転料については、第1項(5)で定める建物の移転工法における復元工法及び再築工法の算定式に準じ、それぞれ復元費及び再築費として、次により算定するものとする。

(1) 復元費＝復元工事費（運搬費を含む）＋解体処分費－発生材価額

(2) 再築費＝附帯工作物の現在価額（再調達価格×現価率）＋運用益損失額＋解体処分費－発生材価額

6 附帯工作物の現在価額（再調達価格に現価率を乗じて算定する。）と運用益損失額との合計額は、再調達価格に次式による再築補償率（小数点以下第4位を四捨五入した数値とする。）を乗じて算定するものとする。

$$\text{再築補償率} = \left(1 - 0.8 \frac{n}{N}\right) + \left(0.8 \frac{n}{N}\right) \left\{1 - \frac{1}{(1+r)^{N-n}}\right\}$$

n 附帯工作物の経過年数

N 附帯工作物の標準耐用年数（又は実態的耐用年数）

r 年利率

(1) 附帯工作物の経過年数

附帯工作物の経過年数は、既存の附帯工作物の設置（新設）から補償額算定の時期までの年数をいうものとする。

(2) 附帯工作物の標準耐用年数

附帯工作物の標準耐用年数は、公共用地の取得に伴う損失補償基準細則別表第13（附帯工作物標準耐用年数表）を適用して求めるものとする。

なお、標準耐用年数によることが適当でないと思われる場合は、専門家等からの意見を聴取するなど、その他適切な方法により、その附帯工作物のもつ実態的耐用年数を定めることができるものとする。

※ 上記6の再築補償率では、標準耐用年数（又は実態的耐用年数）満了時において再調達価

格の2割残存価値があることとなっており、標準耐用年数満了後（又は実態的耐用年数）も引き続き使用に耐えることが前提となっている。

(2) 井戸（掘井戸、打込井戸）の移転料の算定

物理的に復元することが困難なものとして、再築工法により移転料を算定することが一般的です。

井戸の移転料は、再調達価格に上記（1）6の再築補償率（標準耐用年数 掘井戸 72 年、打込井戸 29 年）を乗じての算定されることとなります。

(3) 再築工法による移転料の基本的な考え方

「建物の現在価額＋運用益損失額＋取りこわし工事費－発生材価額」とされ、この算定式の中の「運用益損失額」が、生活再建を考慮した補償と考えられています。

「運用益損失額」とは、用地補償研修業務研究会編「用地取得と補償」では、次のとおり説明・定義されています。

- ① 建物は、耐用年数満了時に当該建物の所有者の費用負担に基づき建て替えられるものであり、この費用は通常、自己資金（積立額）又は借入金等で賄われている。
- ② 公共事業に伴い建物が支障となる場合は、一般の建物と建替えとは異なり建て替える時期の大部分が耐用年数満了時前であるという点に相違がある。
- ③ 建替えの資金は、現実には前記①のとおり積立金又は借入金等であるが、通常建物所有者がとるであろう行動は、耐用年数満了時の建替えを考慮し、建物の償却と見合う金員を積み立てていることとし、この金員とは公共事業で移転する時期における当該建物の現在価額と建築費との差額であると位置付けた。
- ④ 建物所有者が公共事業に伴い建替えするに当たっては、公共事業の施行者から補償される建物の現在価額に、通常積み立てているであろう金員を加えれば建替え（建築）できることとなる。しかしながら、積み立てられていたとする金員である自己資本は、本来であれば耐用年数満了時の通常の建替えの時期までの間運用することのできた金員であり、これらの金員の支出は同様の建物で公共事業による移転対象とならないものとの間に不公平となり、経済的損失が発生することとなる。
- ⑤ 公共事業により耐用年数満了時前の建物を移転させる場合には、この損失が生じないように補償額を算定することとし、具体的には積立額（推定再建築費－現在価額）について、残耐用年数間運用すれば得られたであろう金員（補償は一括前渡しであるので当該金員（運用価額）の前価額となる。したがって、積立額を上回ることはあり得ない。）を補償するもので、これを「運用益損失額」と定義したものである。

3 建物移転工法改定の背景

建物移転工法は平成元年に改定され、従前の最も代表的な工法であった移築工法が復元工法とされ、代表的な工法として再築工法が新設されました。

これは、昭和 38 年の用対連細則制定時には、通常妥当と認められていた移築工法が、その後の社会情勢の変化（建材費に比し労務費の占めるウェイトが高くなったため移築費と新築費との差が少なくなったこと、解体移築を施工する業者がほとんどなくなったこと等）により、通常妥当と認められなくなったことから、中央用対連で検討がなされ、改定されたものです。

この改定において、従来非木造建物の主たる移転工法として考えられていた除却工法が整理され、「取得に係る土地に存する建物の一部が当該土地に比較してわずかであるとともに重要でないため除却しても従前の機能にほとんど影響を与えないと認められる場合又は再現する必要がない場合」に適用するものとされ、再現する必要のある非木造建物については再築工法が適用されることとなりました。

4 工作物の移転料算定の変遷

建物の移転工法は平成元年に改定されていますが、工作物については地区用地対策連絡会の

「移設困難な工作物（コンクリート造り工作物等）については、新設に要する費用を補償するものとする。」という考え方の中で、補償金算定標準書が作成され、新設補償されていました。

平成20年に機械設備について、平成22年に附帯工作物について、取扱いがそれぞれ変更され、建物の移転工法における復元工法及び再築工法の算定式に準じ、算定するものとされ、現在に至っています。

機械設備・附帯工作物とも補償上は同様の考え方ですが、機械設備は事業用資産として、会計上は減価償却され、事業の存続・発展のため不断に更新されることから、再築補償率の考え方が受け入れやすいと考えられます。

一方、附帯工作物は、事業用資産の場合もありますが居住用資産の場合も多く、居住用資産の場合は、附帯工作物単独で更新される可能性が少ないことから、再築補償率の考え方の受け入れが容易でないことも考えられます。

5 山口県域の掘井戸、打込井戸の現状と補償上の問題点

会員の主観的な意見を交えて記述すると次のとおりです。

(1) 現状

- ① 農山村地域においては、大正時代以前からの石組構造の掘井戸が現に使用されていることが多い。
- ② 山口県の水道普及率は全国平均に比べ低く、水道の普及していない地域では、掘井戸、打込井戸が利用されている。打込井戸を新たに設置したとしても従前からある掘井戸は廃止せず、打込井戸と併用されていることが多い。
- ③ 水源確保が比較的簡単にできる地域においては、上水道が完備していても、上下水道代節約のため生活用水のみならず家庭菜園や農業用の灌漑用として打込井戸を設置している例も多い。
- ④ 建物の建替え時に井戸を更新する例は少なく、井戸の位置を基本に建物配置を考え、井戸は継続して使用することが一般的である。
- ⑤ 井戸を長期間継続的に使用している場合は定期的な維持管理がされている。

(2) 補償上の問題点

- ① 石積みの掘井戸は永久構造物と考える人が多い。
- ② 打込井戸の井戸枠（塩ビ管、鋳鉄管）が使用不能となった例は少なく、相当年数経過後も通常使用されている例が多い。
- ③ 建物については、建替えやリフォームが必要であることから、再築工法による補償理論は一般に理解されており、公共事業によって相当の年数を経た建物が移転対象となった場合に補償金以外に持ち出しが必要となることへの反発は比較的少ない。

井戸については半永久的構造物との考え方があり、同種同等の井戸を再現するために補償金以外に持ち出しが必要となることへの拒絶反応がある。

6 井戸補償における補償基準上の整理

現在の「山口県の施行する公共事業に伴う損失補償基準（以下「補償基準」という。昭和63年4月1日決定）」上、原則として再築工法とされている井戸補償について、補償コンサルタントとして、新設補償できるとの立場をとることができませんが、問題点が残耐用年数であれば、運用方針「第11」の6(2)の

なお、標準耐用年数によることが適当でない認められる場合は、専門家等からの意見を聴取するなど、その他適切な方法により、その附帯工作物のもつ実態的耐用年数を定めることができるものとする。

により、次のとおり整理することにより対応することは可能ではないかと考えます。

(1) 標準書と明らかに異なる構造の掘井戸

『中国地区用地対策連絡会制定の補償金算定標準書（以下「標準書」という。）』の掘井

戸は、井戸側がコンクリート製となっており、石積みであれば耐用年数が異なることが想定される。

石積み等の構造の掘井戸であれば、石の劣化の程度等により残耐用年数が把握可能と思われるので、専門家に判断を依頼し、残耐用年数を求める。

又、石積み費用については別途算定し、推定再建築費を求める。

(2) 標準書とほぼ同等の構造の井戸

標準耐用年数により取扱われるものと考えられるが、標準耐用年数満了後の常用使用が見込まれるものであれば、井戸枠の劣化や目詰まりの程度等メンテナンスの状況を専門家に判断を依頼し、残耐用年数を求める。

(3) その他（井戸試掘費）

現在の標準書の「掘井戸・打込井戸単価」には、井戸試掘費の算入は明記されていないが、工作物補償標準単価に井戸試掘費は掲載されていることから、平成 17 年度までの標準書の井戸試掘費の留意事項に記載されている「試掘費については、掘井戸は原則加算。打込井戸は実態に応じて加算（それぞれ 1 回分加算を標準とする。）。但し、水脈が乏しい等、地域の実情により必要と認められる場合は、実態に応じて計上することができるものとする。」により取扱う。

7 井戸（用水源確保）補償における実務的な対応

一般的な井戸補償であれば上記 6 で対応可能と思われませんが、起業地となる土地に存する井戸の水量や水質を通常の方法で確保できないこと、生活又は生業に支障をきたすことが明らかな場合には、支障となる井戸と同水質の水量確保が可能な井戸を起業者が提供するなど補償以外の方法により措置を講じた例があるようにお聞きしています。

用地ジャーナルに次のような事例の紹介がありましたが、井戸補償（用水源確保）における具体的な対応について公表された事例は見当たりませんでした。

用地ジャーナル⑩1993 年 8 月号「養鱒場の井戸施設に対する補償」

⇒ 起業地にある井戸施設の機能回復をするため残地に試験井戸を設置して水量確保の可能性があるかを調査し、試験井戸で水量確保が可能であれば、試験井戸を本格設置する補償を考えていたが、残地に新設した井戸では水量確保が困難と判定して、施設全体の構外再築により補償した。

「用地ジャーナル⑳2003 年 6 月号「井戸利用者に対する損失補償を認めた裁決事例」

⇒ 井戸所有者を確定することができないため裁決申請されたものであり、起業者は①井戸移転費用が多額となるため井戸は取得する、②井戸利用者は関係人には当たらないとしたが、収用委員会では、物件所有者共有として所有者不明の裁決が行われ、①井戸の取得は認められ、②井戸の取得補償により井戸の利用者には損失が生ずることは明らかとして井戸利用者を関係人として井戸の利用状況に応じて補償が認められた。

8 井戸補償における今後の方向性（案）

井戸（用水源）が支障となり、上記 6 の補償等（既存施設の再築等）では生活再建が困難な場合には、これまで、補償基準第 5 9 条の「その他通常生ずる損失」の適用が運用方針第 3 1 の 4 に列挙されている場合など限定的に取扱われ、補償として取り扱うことに疑義があることから、やむをえず上記 7 により対応されてきたと考えられます。

しかしながら、透明性のある補償業務を推進する観点から、生活又は生業のために「必要な水量」を確保することが必要不可欠である場合、井戸（用水源）所有者に当然に受けるであろうと考えられる経済的・財産的な損失として補償基準第 5 9 条の「その他通常生ずる損失の補償」として、補償根拠を示して補償することは、必要ではないかと考えます。

以上