

みかん畑の生産設備の補償について

拜藤 佐千子

和歌山河川国道事務所 用地課 (〒640-8227和歌山県和歌山市西汀丁16)

一般国道42号有田海南道路の事業に伴い、和歌山県海南市及び有田市において果樹園が用地取得の対象となる。果樹園には温州みかんを主とする柑橘類が栽培されており、園内には収穫した果実の運搬に用いる農業用モノレール、薬剤散布のための配管、灌水のための配管及びスプリンクラー等の生産設備が多数敷設されている。これらの生産設備は果樹を栽培するために必要不可欠なものである。本稿では、生産者の方々が安心して残地で果樹の栽培を継続していただけるように生産設備の財産価値と機能を失わないようにする手法を検討し、補償を行った事例について報告する。

キーワード 用地買収, みかん畑, 生産設備

1. 事業概要

有田海南道路は一般国道42号のバイパスであり、有田市野から海南市冷水までを結ぶ延長約9.4kmの事業である。朝夕ピーク時に発生する大規模な渋滞の緩和を目的とするとともに、現道の国道42号は一部が津波浸水想定区域内にあり、近い将来予想される東南海・南海地震が発生した場合の緊急輸送道路としての役割も期待されている。

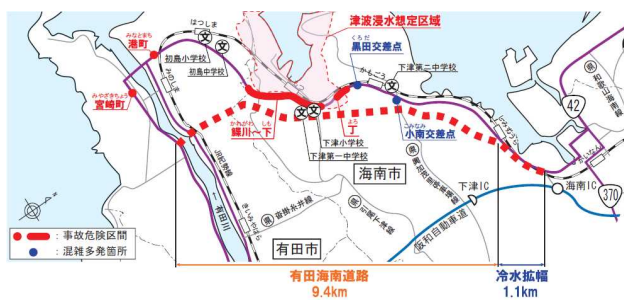


図-1 一般国道42号 有田海南道路

2. 生産設備の概要

当該事業の用地取得により支障となる果樹園（以下、みかん畑）には、農業用モノレールや配管等の生産設備が多数敷設されている。それらの概要は以下のとおりである。

(1) 薬剤散布用配管

薬剤を散布するための配管で、みかん畑に縦横に敷設されているとともに、里道及び水路を這う形で敷設されている。タンク若しくは水槽で水と薬剤を攪拌し、配管を通して畑に散布する。起点となるタンク等は農業用倉庫に設置してあったり、トラックにタンクを積載し畑近くの道路から乗り付けたりしている。



水槽及び配管

(2) 灌水用配管及びスプリンクラー

水源から水を汲み上げ、スプリンクラーで水を散布するのに用いられる。薬剤散布用配管と一緒に設置されていることが多く、同じように里道や水路等に敷設されている。起点である水源となるのは個人所有の井戸であったり、河川からポンプで汲み上げたりしている。



スプリンクラー

(3) 農業用モノレール

みかん畑は段々畑であることが多く、収穫した果実の運搬には多大な労力を要する。農業用モノレールは各段を結ぶ形で敷設され、レール上の牽引車付き荷物台車（一般的にはモノラックと呼称される。）に果実を乗せ、集荷場所に運搬し、集荷場所から貨物用トラック等に積み移される。

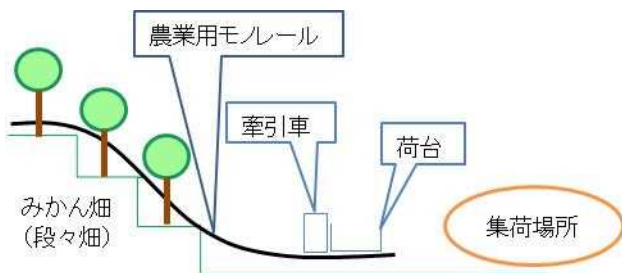


図-2 農業用モノレールでの集荷イメージ

では「有田みかん」（商標登録第5002567号）が、海南市下津地域では「しもつみかん」（商標登録第5004822号）が有名である。

有田海南道路は、このようなみかんの一大産地を分断するように整備される道路であり、生産者から一番多かった要望は、「分断された残地でも、いままでどおりの使い勝手で作業ができるようにしてほしい。」というものであった。



有田みかん



農業用モノレール及びモノラック

これら生産設備の特徴としては、設備単独ではなく、起点となる集荷場所や水源等と一体となって効果を発揮しているという点にある。

3. 当該地域の概要

和歌山県は、みかんの生産量が日本一であり、有田地域

4. 補償における問題点

生産設備を補償するにあたって、生産設備がどのように支障になるかの場合分けを行い、それぞれの場合における問題点を整理する。

まず、生産設備が支障になるケースとしては以下のようにパターンを分けて考えることができる。

(1) 起点が直接支障となる場合

図-3のように、起点となる水源等が直接支障となり、設備が起点から切断される場合である。

この場合、残地に対して生産設備の移転を図ると同時に、起点の補償を行う必要がある。直接支障となっているため起点を復元又は再築する単純な移転工法である。

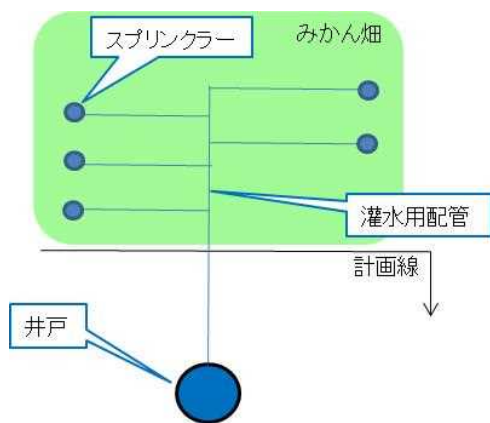


図-3 起点が支障になる場合

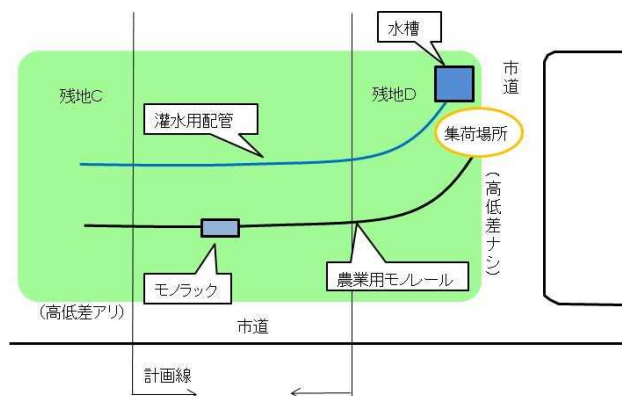


図-5 残地工事が必要となる場合

(2) 生産設備が分断される場合

図-4のように、生産設備の起点側と終点側が事業用地によって分断される場合である。

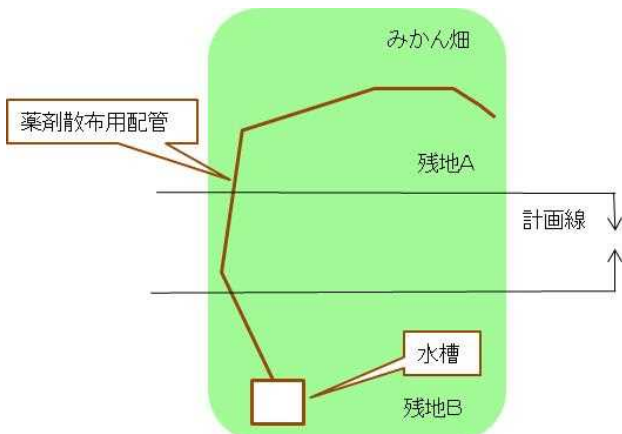


図-4 生産設備が分断される場合

この場合、まず通常は支障部分の再築費用を補償する方法が考えられるが、起点から分断された側の残地(図-4の残地A)には起点が存在しない。

問題点は、残地側の起点をどのようにして、起点と切り離されることとなる残地に対して補償するかという点である。

(3) 営農を継続するための補償に多大な費用が必要となる場合

上記(2)のように生産設備が分断される場合であって、従前、市道から畑に乗り入れていたところ、この分断により図-5の残地Cへのアクセスができなくなったので、残地Cに隣接している市道から乗り入れを残地工事費として検討する場合がある。この場合、乗り入れを検討する市道との高低差が大きい等により残地工事費を含めた補償額が多大な費用がかかることが予想されるので、生産を継続する場合以外の補償を合わせて検討する。

5. 補償の検討

(1) 営農継続のため灌水設備の増設を行った事例

図-6のような形で井戸及び灌水用配管が支障になった。当該権利者は土地E及び東側の山に土地F(図外)を所有し、事業の支障となる掘井戸を水源として、土地E及び土地Fの2カ所に灌水している。

掘井戸を土地Eの残地に移設した場合、土地Fについては新設道路を挟んで水源から分断されてしまうため、土地Fはみかんの栽培をすることが不可能となる。



図-6 現況図

ここで、栽培することが不可能になる場合の補償として国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方針第4第3第1項(4)には、残地等に関する損失の補償として、「～当該残地を相当と認める他の利用目的に転換するために通常要する費用及び当該利用目的に転換することにより生ずる価格の低下に相当する額を補償することができるものとする。」とあり、該当する場合として同(4)二には「取得に係る画地が農地地域内の田又は畑であって、その残地の水利が不良となること等により、これを従前の利用目的に供することが著しく困

難になると認められた場合」とあり、この方法は一般的に地目差補償と呼ばれている。今回、土地Fについて土地Eとの一体性を認め、残地等に関する損失の補償であるこの考え方を準用した。

地目差補償を行うにあたって、他の利用目的に転換する検討として、まず他の作物を栽培可能かを検討し、そのことで費用が発生したり土地価額の低下が生じるようであればその価格を算定することになる。

また、他の作物の栽培が不可能であれば、みかん畑以外の他の利用目的に転換するための費用やその転換により生じる価格の低下を算定することになる。この場合、残地にあるみかんの木に対する伐採補償等が必要となり、残地が広ければ広いほど、補償総額は高額となる。

本事例では、まず、土地Fについては水利の観点からその他の作物を栽培するのに適さないと判断し、みかん畑以外の利用に転換すると想定してその費用を算定した。具体的には不動産鑑定士から地目差についての意見を徴収した。

次に、本事例の土地Fについて、上述のように、みかんではなく他の作物の栽培可能性や他の利用目的への転換可能性を検討するなかで、当該地域が全国屈指のみかん生産地であり栽培を継続することが通常であろうと考えられることや、相手方より残地でのみかん栽培を継続したいとの意向が強くなることから、土地Fへの水源を確保する手法も併せて検討した。

土地Fに対する新たな水源として打込井戸を補償することが考えられる。その内容は①打込井戸本体、②井戸用ポンプとし、損失補償標準書記載の単価を用いて工作物移転料とした。

本事例では、これら①②の合計額が、運用方針にある、他の利用目的に転換するために通常要する費用及び当該利用目的に転換することにより生ずる価格の低下に相当する額の範囲内であることから、①②として土地Fに対する新たな水源を確保する手法を採用した。

(2) 進入路設置に伴う残地工事費が多くなるため、残地補償等を行った事例

図-7のように生産設備が南北(図中では左右)に分断される場合、南側残地(図中の右側)については生産設備の起点が存在するので継続して設備を使用することができるが、北側残地(図中の左側)については生産設備の再配置及び残地への乗り入れが全くできなくなることから進入路設置のための残地工事費を検討する必要がある。

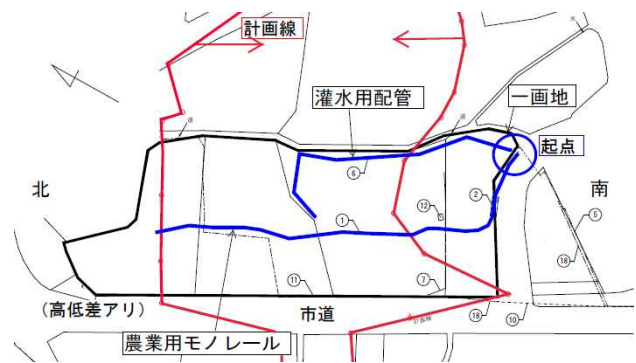


図-7 現況図

前章(3)でも触れたとおり、当該残地で果樹の栽培を継続する場合に多大な費用がかかると考えられるため、上記(1)と同様に、当該残地を農地として利用が困難なもののみとした場合の補償も視野に入れて補償を検討した。

つまり、北側残地を①農地として利用できない場合の財産価値の補償と②農地としての利用を継続する場合に要する費用の補償との経済比較を行った。具体的には以下のとおりである。

まず、①農地として利用できない場合として、前事例と同様に、みかん栽培が不可能になる場合の、他の利用目的に転換するために通常要する費用及び転換により生ずる価格の低下に相当する額として地目差補償を検討した。

当該事例の場合、北側残地は水利、日照等の観点からその他の作物を栽培するのに適さないと判断し、畑としての利用ではなく畑からの転換後は山林としての利用を想定してその転換費用を算定した。

具体的には、不動産鑑定士から地目差の意見書を徴収した上で、山林へ地目を変更した際の土地価額の減価分を残地補償として算定し、残地に存する全ての果樹の栽培が不可能になることから、立木補償費用を算定した。

次に、②農地として利用を継続する場合として必要となる補償は、生産設備の移転料、残地工事費(坂路の設置)、残地工事の際に支障となる立木の伐採補償である。

当該事例では、生産設備としては水源から分断される灌用水配管のために、井戸を新設する費用とした。

これらの検討から導きだされた①と②で費用の比較を行ったところ、坂路を設置するための工事費に多大な費用が必要となるため当該事例においては①の方が安価となることから、残地補償及び残地における立木補償を行うこととした。

(3) 営農継続のため運搬設備の補償を行った事例

図-8のような形でレールが支障となった。当該権利者(以下、「甲」とする。)は、土地A～土地Cを所有し、図中丸印の箇所を起点としてみかんの運搬を行っていた。

起点が山麓で、山頂に向かってレールが敷設されている。みかんの運搬は、段々畑の段毎に、中央に敷設されたレールまで横に人力で移動し、段々畑上下の移動はモノラックに積んで起点までみかんを下ろすという工程である。

図-8の土地A及び土地Bの上部側残地には、レールが無いため、段々畑上下の移動は人力で移動することになってしまい作業効率が極端に落ちてしまう。

また、当該地域では段々畑上下の移動を人力で行っている生産者は見当たらない。

土地A及び土地Bの上部側残地は、上記(1)のケースと同様、みかん畑として利用することが著しく困難になると認められたため、地目差補償を検討した。



図-8 現況図

地目差補償を行う場合は、上記(1)でも述べたが、残地にあるみかんの木に対して伐採補償等を行う必要があり、みかんの木の本数が多いことから補償費用はかなりの高額となる。

したがって、段々畑上下の移動を回復させる補償と経済比較することとした。

図-9のような代替ルートを敷設することが想定できる。

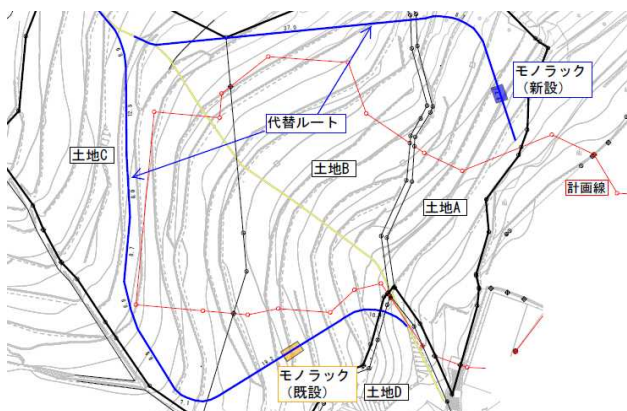


図-9 代替ルート

①代替ルートを敷設するにあたり、既存レールの延長

では足りないため、不足分のレールは新設するものとし、②また、スイッチバック方式(※)では作業効率が著しく悪化するため、モノラックを一基新設するものとし、これらを工作物移転料に含めた。③レールの敷設箇所にあるみかんの木については、伐採補償等を行うものとした。

本事例では、①②③の合計額が、地目差補償を行う場合の合計額よりも安価であったため、段々畑上下の移動を回復させる補償を行うものとした。

※スイッチバック方式とは、図-10のように接続部分のレールを共有し、折り返しの方向転換を行う方式のことである。専用の分岐レールが必要になり、また方向転換の度にレールを付け替える必要がある。

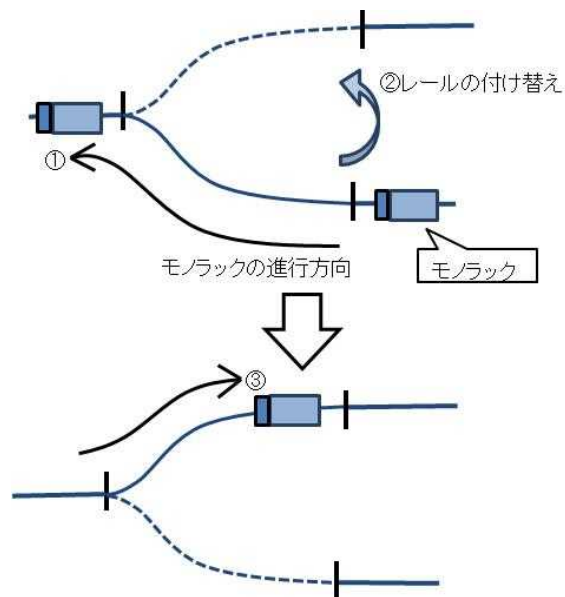


図-10 スイッチバック方式による方向転換

6. まとめ

生産設備の種類は多岐に渡る。本稿では、生産設備を3種類に分類し、どのような形で支障になるかを場合分けした上で、3事例について、それぞれの補償を検討した。

このような生産設備はみかん畑だけではなく、他の果樹園にも存するものである。果樹の種類によって生産設備も異なり、その補償方法も多種多様である。

また、補償の技術的な検討の向こう側に生産者の皆様が存在していることも大切な観点である。

本稿が、果樹園における生産設備の補償方法を検討するにあたっての一助となれば幸いである。