

養豚場の計画的な用地処理について

—予備調査を要した移転事例—

帯広開発建設部 用地課

○福家佐和子
増田 岳

養豚場等の敷地の大部分が事業用地として必要となったため、残地以外への移転を行う補償とした。移転補償に際して、代替地の確保の困難、生産能力の一時的な低減が経営の悪化に繋がること等、移転履行まで長期に亘ることが懸念された。このため、事業部門と連携し、用地取得計画を策定し、緻密な工程管理に努め、関係人へ逐次説明を行い良好な関係を築き、計画的及び円滑に用地取得を実施できた事例を発表するものである。

キーワード：用地・管理

1 はじめに

公共事業に必要となる事業用地が営業の基盤となっている場合には、その土地上に存する施設等を一連で移転する可能性が生じる。その際には、新たな営業基盤となる移転先の確保を相手方に依頼することとなる。

また、その営業に係る従前の生産ラインの構成や敷地構内における作業行程、移転に最適な時期をも勘案しつつ、事業計画との調整を図ることが必要となる。

このとき、いずれかの事情、問題点の考察を見誤るものとなれば、営業上における不都合から収益の悪化を招く恐れが生じ、相手方の当該事業への協力や理解を得られないばかりか、最悪の場合は、相手方に不信感を与える結果となる。

よって、如何にして相手方の協力や理解を得るか、これが起業者の重要な課題の一つである。

2 事業の概要

本件に係る事業は、砂防法第2条に規定される砂防地指定の下、同法第6条に基づく一級河川十勝川水系札内川直轄砂防事業に係る砂防施設である堰堤を建設（堤高8m、堤長324m）するものであり、土砂流の調節を目的とした当該砂防施設の事業用地面積は堰堤本体及び堆砂区域を合わせて28万㎡強である。

このうち、約12万㎡が民有地となっており、牧場2事業者（牛、豚各1）が存する外、大部分が原野及び林地並びに河川敷地となっている。

本件に係る補償対象者は、24名となる事業である。

3 取得地の利用状況

本件で紹介する養豚牧場は、個人事業主A（以下、「A」という。）の経営である。

当該Aの名義である約8万㎡の牧場敷地内（図-1）に、事務所、豚舎等の建物は20棟ほど存しており、外灯、飼料タンク、牧柵等の工作物が大小合わせて60件、1千㎡を超える動産が建物内外に存して運営されている外、6万㎡を超える放牧地が存する。

この放牧地は、豊かな緑地の平野部に流下する河川沿いにあり、豚が自由に泥遊びを行える等、健康的、かつストレス影響が極力排除された育成環境を保持していることから、出荷される豚肉は、その肉質に定評を得てブランド化されている。

本件牧場では、生産子豚25日齢の仕入れからの飼育、または、牧場内繁殖からの飼育を行う。およそ65日齢までは子豚用の豚舎にて過ごし、中豚用の豚舎に移されて125日齢まで豚舎のみで飼育される。その後、中豚は放牧地及び直近する成豚用の豚舎を主体とする飼育に移行し、およそ225日齢で成豚として出荷される。



図-1 事業用地とA所有地

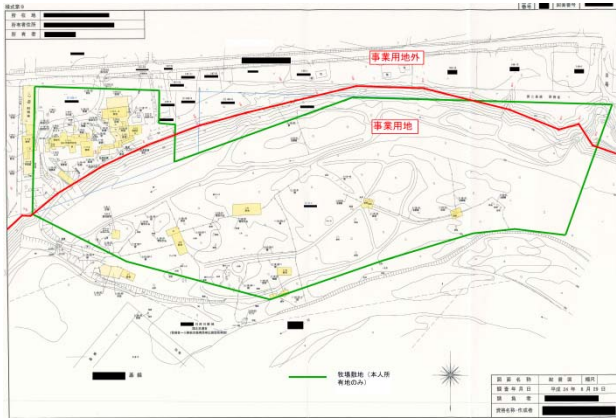


図-2 敷地内利用配置図

成豚は、道内外の市場の外、Aが代表取締役を務める法人B（以下「B」という。）へ出荷されており、その比率はおよそ3対2である。Bは、牧場敷地内に存する加工場にてハム、ソーセージ等の加工肉生産を行っており、市街にて経営するレストランにて肉料理として提供したり、店舗や市内小売店等で販売を行っている。

また、Aが代表取締役を務める別法人C（以下、「C」という。）では、牧場敷地内に存する建物1棟にて地ビール生産が行われており、出荷先は前述するBのレストランが主体となっている（以下、A、B、Cを併せて「関係人」という）。

これら関係人は、Aを中心に繁殖、肥育、出荷、加工の生産活動の外、サービス業、販売業までを一連で行っており（図-2）、密接な関係にあると言える。

4 関係人等の意向及び現状の確認

(1) 事業説明

本件事業に関する事業説明会を平成23年2月に開催したものの、Aは多忙により不参加であったため、個別説明を同年3月1日に実施した。Aは事業の実施には同意したものの、牧場敷地面積の大多数を喪失することとなり、移転先の選定及び確保が困難であることに懸念を持ち、また、養豚牧場として営業を継続したまま移転が可能となるよう配慮されることを要望した。

(2) 予備調査の必要性

関係人への事業説明の結果、複数の建物が、関係人の事業上の機能を有する状態から、これらの建物等の関連性を正確に把握し、本件事業がどの程度まで牧場等の経営に影響を与えるか、営業を継続したまま移転させることが可能であるかを検証し、協議を進める必要があるものと認識された。

また、移転先の確保について、関係人への情報提供等に可能な範囲で応えるためには、一定の施設調査を通じて移転先選定に資する法的な制限の有無、有形的、機能

的に従前と同等の移転先が確保される要件を予め確認しておく必要もあると考えられた。

更には、Aに対して事業進捗の都度において状況の説明や情報の提供を通じて、十分な理解を得ながら補償の検討を執り進めていく必要性もあると判断された。

このように、複数者が同所において各事業を分担しながら一連で展開する関係人の移転計画案の作成に向けては、予備調査の実施が不可欠と判断するに至った。

5 用地取得計画の検討及び事業スケジュールとの調整

事業説明以降、工事着手までを見据えた上で用地取得計画に係る検討を行い、事業担当部門との調整を図った。

用地取得計画としては、おおよそ各業務における発注準備期間を含めて検討すると、先行順に、測量業務に要する期間8か月、予備調査業務に要する期間7か月、建物等の調査等業務に要する期間8か月、補償額算定及び審査期間5か月、局長承認該当事案である際の審査期間3か月、用地交渉等の協議期間（移転先選定の期間及び税務事前協議期間を含む）6か月を想定し、移転に要する期間（移転準備期間を含む）12か月と見込まれた。

単純計算では、移転完了まで49か月を要するものとなるが、前業務のあらましが明らかになった時点で次の業務の準備に取りかかる等、可能な限り業務を重複させることで短縮化を図るものとした。

しかしながら、短縮化を図ったとしても43か月を要する（図-3）ものであり、冬季における業務の履行や会計年度を跨ぐ業務履行期間の設定が困難な中において、短縮化するにも限界があった。

この時点で、事業担当課等と打合せを行い、予備調査業務を含めた用地取得計画の説明を行い、また、関係人との契約や工事着手の前提条件となる砂防指定に係る官報告示の予定時期を事業担当課等に確認した。

用地取得計画については、以降においても業務成果等が得られた時点や補償概要が明らかになる時点、関係人と対応を行った時点等、進捗毎に事業担当課に情報提供を行うと同時に、事業担当課からは砂防指定告示に関わる協議状況等について逐一、進捗等の情報提供を受け、

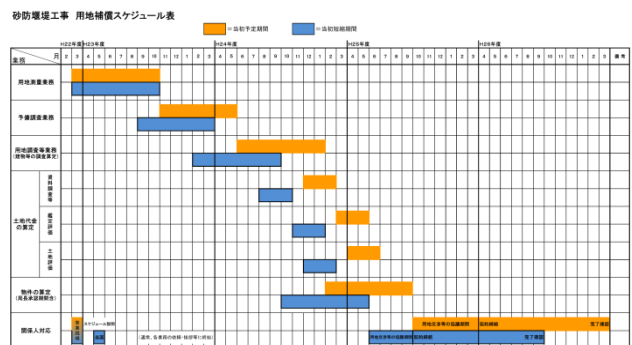


図-3 補償スケジュール（当初）

砂防えん堤建設工事に係るスケジュール(A、B、Cに係る対応)

		用地課関連分	治水課・公物管理課関連分
平成23年度	9/29	用地測量業務終了	
	10/下旬		砂防指定地同意書徴収
	10/27	用地調査等業務(予備調査)入札	
	12/下旬		砂防指定上申(開建一本局)
	2/下旬		協議文発出(本局→北海道)
平成24年度	2/16	用地調査等業務(予備調査)終了	
	3/下旬		協議回答(北海道→本局) 本省連達(本局→本省)
	4/下旬	用地調査等業務(本調査)発注	砂防指定地告示(用地交渉可能)
平成25年度	7月以降		
	8~9月	用地調査等業務(本調査)終了	
	11月	用地交渉開始	
	H24年度中	A、B、C以外の用地取得完了を目標	
平成26年度	4/下旬	A、B、Cへ金額提示及び移転スケジュール最終調整	
	未定	A、B、Cと契約締結	工事着手
	未定	移転完了及び確認	

※砂防指定に係る日程は最速の場合における想定である

図-4 事業スケジュール (H23.9月時点)

その都度において事業スケジュール全体の調整を図っていくものとした(図-4)。

6 関係人等への説明(予備調査～建物等調査)

(1) 測量及び予備調査に係るスケジュール説明

用地測量業務を行うにあたって、関係人への立ち入りの挨拶を行った。

その際、全体のスケジュールを示すよう要望があったため、まずは測量業務で事業用地の範囲を確定させる必要があること、通常であれば引き続き補償対象建物等に係る調査等業務を行うこととなるが、本件では物件数が多い上、多角経営にあるため、前段に営業形態及び収益への影響調査を行い、経営への影響を最小限とした上で移転対象建物等の特定を行う必要があることを伝え、当面となる平成23年度内のスケジュールを示し、次年度以降に実施する建物等の調査等業務の予定について概略説明を行った。

これについてAから、業務立ち入り等の都度において連絡を行うこと、移転に関する情報の提供を行うことを条件に、可能な限りの事業への協力が約束され、測量業務の着手となった。

用地測量業務は、平成23年6月から9月末の履行期間にて完了した。

それに続く予備調査業務は、8月から発注準備に入り、同年10月から翌24年2月中旬までの履行期間にて業務を終え、個人及び法人の営業概要、豚の飼育から出荷までの詳細が明らかとなった。また、各建物間の関係性、移転工法の選択、関連移転の範囲なども把握することができた。

(2) 関係人等の不安への対応

予備調査業務も終盤となった平成24年1月には、事業担当課及び公物管理課にて、砂防指定地編入図書作成のための砂防指定地内の地権者同意を得るため、面談交渉が実施され、同意書への押印を受けた。

この頃には、Aから牧場の将来展望等も明かされるよ

Sawako Fukuie, Gaku Masuda

うになっていたが、自らの牧場経営に端を発する多角経営にあって、営業収益等への悪影響を生じさせることがないようにしなければならぬ心境から、「補償金の概算額を早期に提示してほしい」旨の要望が出されたほか、「移転先が見つかるか不安だ。移転先の探索を開始してよいのか。事業が中止されることはないのか。もし事業が中止になったら移転先となる代替地候補の土地所有者にも迷惑が掛かる」、「営業継続できるよう配慮してほしい」、「養豚牧場は物件が多いので、移転作業を効率的に行ったとしても1年は掛かると見込まれる。国の会計年度と考え合わせても4月の契約及び移転着手がなければその年度末までには完了できない」等の発言があった。

また、予備調査完了後、具体的建物等の調査等業務の説明を行うと同時に、業務設計に係る事前作業となる踏査立ち入りの依頼をしたところ、Aの妻から「常在菌以外の外部からの細菌侵入、感染に気を遣っており飼育員達もなるべく接触を避けている中、何度も立ち入るのはやめて最小限にしてほしい」との主張がされた。

これに対し、5月中旬に補償スケジュールを示すこと、敷地に立ち入る際には消毒(滅菌)処理等の対策を徹底して行うことを説明し、何とか理解を得ることができた。

関係人にとってこのような不安は当然のことであるため、真摯に受け止め、起業者としての説明に齟齬が生じないように努めつつ、可能な限り不安への解消策を発信し続けるように対応を行った。

(3) 補償スケジュールの説明

相手方に約した5月中旬に、補償スケジュールに関する説明を実施した(図-5)。

建物等の調査等業務は5月から9月下旬までの期間にて履行し、調査立ち入りの時期についても了承された。

その後続く算定及び決裁に要する期間にも理解を得、年内12月には損失補償額の提示を行う予定とした。

Aからは、既に代替地取得に当たって既に候補地の絞り込みを始めたことと明かされた。正式な土地代金の提示は損失補償額提示時期の12月となるが、早期に移転先確保を行う必要があるAの事情も理解できることから、10月に近隣の標準地価格を提示、年度内一杯を移転先の検討及び代替地選定の期間に充て、平成25年4月には

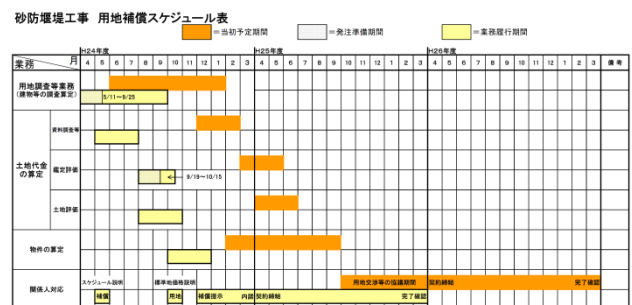


図-5 補償スケジュール (H24.5月時点)

代替地の確保及び移転等契約を締結するといった補償スケジュールを説明し、了承された。

7 補償方針の検討

(1) 残地内工法の可能性について

予備調査の業務成果における営業概要等の報告を受け、補償方針に関しての検討資料が揃った。

その結果、約8万㎡のうち、6万5千㎡余が事業用地とされ、8割方が減じられるなか、営業用建物だけに着目すれば照応建物とする等によって残地内に再配置することは可能であるが、放牧地の約6万2千㎡のうち96%が喪失することから、如何なる建物移転工法を採用しても放牧地の残地内再現は物理的に困難であり、構外移転と結論付けられた。

このため、放牧地内に存する全施設が移転対象となり、残地内の施設にも密接性、一体性が認められる施設については移転対象とした（以下、「関連移転」という）。

(2) 残地内の各建物の密接性等の判断について

残地内の建物のうち、飼料保管倉庫、飼料タンク、餌置場については、放牧地には餌箱しかないことから、分離された場合は餌の補充、豚舎及び放牧地への給餌作業が寸断され作業性が著しく劣るものとなるため、分離は困難と判断された。

また、放牧管理を行う2名の従業員は残地に存する管理棟（住宅兼B豚肉加工場と一体施設）に常駐し、うち1名は住み込みによる昼夜管理形態にあることから、事業用地上の施設だけが構外移転となれば、子豚飼育（豚舎主体）及び中豚飼育（放牧主体）の分断を余儀なくされることとなり、豚の脱走やけが、野生動物の侵入等への対応の外、外部者との対応に際して常駐員を2か所にそれぞれ1名を配する必要性が生じ、従前の経営形態を継続することが不可能となる。

これらのことから、事業用地内外に存する豚の飼育関連施設には密接性、一体性が認められたため、関連移転対象とした（図-6）。

なお、前述するBの豚肉加工場は、建物としての構造的観点からB部分だけを分離することは不可能であることに加え、AB間の生産体制や管理棟が共有されている現状等から事業の連動性に係る密接性があると判断され、一体不可分の建物として関連移転が必要と認められた。

また、地ビール生産を行うCはその設備棟と養豚牧場との間には密接性もなく、機能的には分離可能であり、残地内に留まる施設と判断されたが、関連移転建物であるAの管理棟の柱及び屋根構造材に荷重を掛ける設備棟の主要梁があるため、関連移転建物のみを撤去する前段に必要な施工として改造工法の対象と判断された。

移転時期に関しては、仕込み作業の最盛期となる7月



図-6 移転対象物件配置図

及び8月を避けることで地ビール生産への影響はないものと判断した。

(3) 移転に係る営業への影響

構外移転では、移転先での建設が先んじて行われ、完成後に移転作業を行い、既存建物等の解体等は移転後となる。

本件移転における生産等の営業に係る支障の有無については、生産等に支障を生じない移転工程で進めることが可能であると明らかとなっていた。

したがって、営業休止補償は不要と判断するに至った。

(4) 補償方針の確定

補償額の算定にあたっては、(1)から(3)までを総括して方針を確定するものとした。

A及びBに係る営業用建物については、構外再築工法を採用して補償するものとした。

Cについては、建物所有者がAであることから、改造工法にてAへの補償となる。Cに対する補償は、建物改造に伴い支障となる生産設備を一時的に移転する費用を補償するものとした。

建物内外に存するA及びBの営業用に係る附帯工作物についても構外の移転先への復元工法又は再築工法を経済比較等により区分して補償、加えて動産移転料（豚の移送費含む）も補償するものとした。

さらに、それぞれに係る移転雑費を補償するものとし、営業許可申請手数料なども対象とし、最終的な補償額が確定することとなった。

8 関係人等との協議

10月の標準地価格の提示、12月の損失補償金確定額の提示を通じて、移転方針及び移転準備に係る手順等を協議した。Aからは「残地内の建物等については、起業者の補償方針として関連移転を認めて頂いたが、残地も買ってもらえなければ移転先の土地の代金が捻出でき

ない。放牧地の一部にもわずかに残地が残り、使い途が無いので買い取ってほしい。」という主張があった。

国としては、事業用地以外を取得するのは困難であることを説明し、理解を得た。

最終的にはAから「移転先も決定したが、契約時期が遅れる場合、豚舎新築の完成も遅れて豚の移転計画に支障が生じることから4月契約を遅らせないでほしい。」との要望を伝えられた上、平成25年2月に契約の内諾を得ることができた。

また、住み込み従業員の引越に係る説明、抵当権者等への本件契約に係る説明についても了解を得ることができた。

その後、無事4月に正式契約が成立、関係人が準備を早期から着手していたこともあって、移転もスムーズに行われ、11月末に移転が完了されたことを確認した。

結果的に、用地測量の発注準備に着手してから、移転完了の確認に至るまで、33か月(図-7)を要するものとなった。

9 まとめ

本件は、事業説明から事業部門における丁寧な説明により関係人と良好な関係が築かれていたこと、事業部門と用地部門において関係人との対応に係る情報共有を密に行っていたことから、一貫性がある対応を行うことができたものであり、相手方からの一定の信頼を得られたものとする。用地部門での協議においては、用地取得計画策定以降に、約したスケジュールの業務時期、補償額提示、移転期間の猶予等の工程管理について遅れを生じさせないように努め、関係人の不安や疑問などに即して、可能な限り進捗状況の説明や情報及び資料の提供を行って対応した。

結果的に、関係人の多大な協力の下に、計画的、かつ、円滑な用地取得に至ることができたと考える。

また、予備調査を実施する場合は、関係人や事業部門において早期決着を行いたい意向にあると推察されるところ、通常の調査期間よりも長期間を要するものではあるが、これにより円滑に業務を執り進めることができ、関係人への説明にも重要な役割を果たしたと考える。

用地部門としては、今後も同様に関係人の事情に配慮するよう努力し、事業部門との連携を図って取り組んでいくことを念頭に置いて、新たな事案へと進みたいと考えるものである。

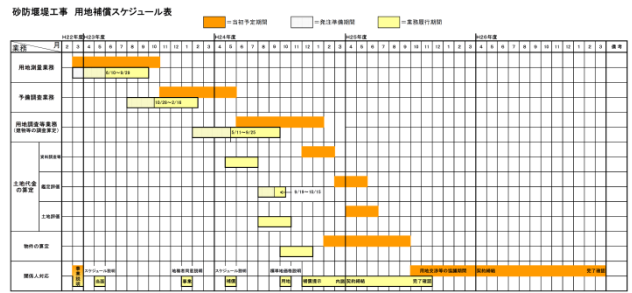


図-7 補償スケジュール (移転完了)

付録

北海道開発局設計業務等共通仕様書 第10編 (用地調査等業務)

(予備調査)

第85条 予備調査とは、工場、店舗、営業所、ドライブイン、ゴルフ練習所等で大規模なもの(以下「工場等」という。)の敷地が取得等の対象となる場合で、従前の機能を残地において回復させることの検討が必要であると認められるもの等について、建物等の調査に先立ち当該工場等の企業内容、使用実態、土地の取得等に伴う建物等の影響の範囲及び想定される概略の移転計画(レイアウト)案の作成に必要な事項の調査を行うことをいう。