

第 3 章 宅地内地下水路に関する合意取得

1 当該土地の来歴

現在の三木市緑が丘住宅団地から廣野ゴルフ場辺りの土地は、かつては原野であり、明治 19（1886）年に元摂津国三田藩 13 代藩主九鬼隆義氏の所有地となりました。

明治 20（1887）年に開始された淡河川疏水工事の設計において、この九鬼氏所有地に水路を通過させることとなり、加古郡母里村外四箇村普通水利組合管理者は隆義氏相続人である長男隆輝氏の代理人（九鬼家家政係 鈴木清）と話し合い、隆輝氏が開墾した広野開拓地 10 ヘクタール余りの用水を補給することを条件に、幹線水路の開水路、調整池などの敷地約 17 ヘクタールを無料で借地することとし、工事完成後の明治 27（1894）年 10 月に約定証を取り交わしました。明治 44（1911）年に着工された山田川疏水においても、兵庫県淡河川山田川普通水利組合が幹線水路の開水路敷地約 2.5 ヘクタールを無料で借地しました。（支線水路などは有料借地でした。）

なお、両幹線水路のトンネル部は、契約対象外として通過が認められました。

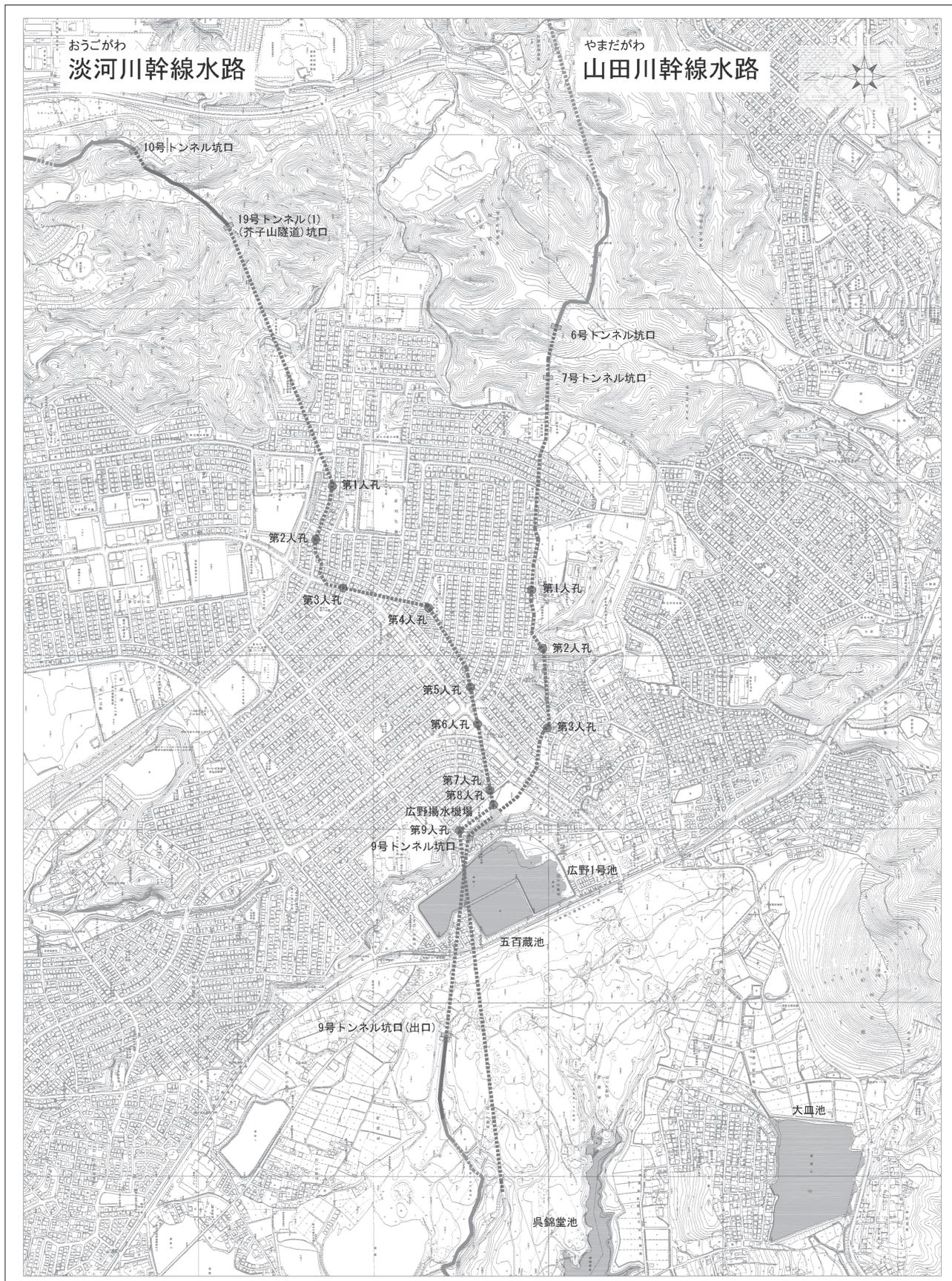


淡河川疏水及びため池敷地の貸与に係る約定証〔明治 27（1894）年 10 月 30 日〕

昭和 27（1952）年、これらの借地のほとんどが神戸電気鉄道（現神戸電鉄株式会社）及び廣野打球会社（現廣野ゴルフ倶楽部）の所有となりましたが、前者の所有となった疏水敷地は淡山土地改良区に譲与され、後者では無料借地となり、トンネル通過も従前のおり認められました。

昭和 44（1969）年、大和ハウス工業株式会社が、淡山土地改良区に譲与された開水路敷地約 7.5 ヘクタールとトンネル部分を編入して緑が丘住宅団地の造成工事を開始しました。団地造成地内の淡河川幹線水路と山田川幹線水路はトンネルと開水路でしたが、開水路を函渠（箱形の地下水路）にして全線を地下水路にし、地下水路の敷地は最小限必要な範囲を淡山土地改良区所有の緑道並びに三木市所有の道路及び公園とし、残った土地は集約して淡山土地改良区が取得する計画でした。

おうごがわ やまだがわ みどりがおか
 淡河川・山田川幹線水路概要図 (緑が丘住宅団地内)



2 問題発覚と対応方針の決定

平成 11 (1999) 年から近畿農政局が実施した東播用水地区現況調査の結果、緑が丘住宅団地内及び隣接している小団地において淡山疏水地下水路の一部が宅地内を通過していること、当該土地の権利設定の登記がなされていないことが確認されました。

淡山土地改良区は、平成 20 (2008) 年 9 月にこれを知らされましたが、当該水路は明治・大正時代から通過しているものであり、東播用水二期事業により路線変更がなされれば問題はないと考えていました。また問題が発生したとしても団地造成者である大和ハウス工業株式会社などの開発者が対応すべきであるとも考えていました。

しかし、東播用水あり方検討会において二期事業計画の検討を進める中で、平成 21 (2009) 年、当該地下水路の改修改築を二期事業計画に織り込むためには、宅地内の地下水路についてあらかじめ地権者との合意が必要と判明しました。

次に、土地改良区は宅地内地下水路となった経緯を確認するため大和ハウス工業株式会社との過去の協定書などを調べましたが、詳細は分かりませんでした。平成 23 (2011) 年 2 月には団地を造成した大和ハウス工業株式会社神戸支店へ出向いて聞き取り調査を行いました。同店の多くの資料も阪神大震災により散逸したとのことで、新たに得た情報はほとんどありませんでした。なお、隣接している小団地の開発については土地改良区が関知していませんでした。

これら調査を通じて確認されたことは、次のとおりでした。

確認内容

- 昭和 43 (1968) 年 8 月 大和ハウス工業(株)からの緑が丘住宅団地造成工事に係る淡河川及び山田川水路用地の編入承認願を受理
- 昭和 44 (1969) 年 9 月 5 日 大和ハウス工業(株)と水路改修等に係る協定書締結
 - ①淡山土地改良区所有水路敷地 40,605 平方メートルに対して、造成後に宅地約 11,033 平方メートル、水路敷地 1,880.62 平方メートルを淡山土地改良区が取得
 - ②九鬼氏所有の水路敷地の使用については従前のおり維持
 - ③開水路部分は函渠に改築
- 昭和 44 (1969) 年～昭和 60 (1985) 年ごろに造成工事及び分譲
- 昭和 62 (1987) 年の青山地区販売物件において、重要事項として淡山疏水の地下水路通過を説明した文書が存在
- 淡山土地改良区が換地取得し転売した宅地にも地下水路が通過

以上のように、宅地を通過した経緯の詳細は分かりませんでした。老朽化した地下水路の改修改築が急務であったことから、淡山土地改良区は自らが地権者と交渉することとしました。一方、緑が丘住宅団地の造成・分譲者である大和ハウス工業株式会社と協議し、平成 23 (2011) 年 9 月、地権者との交渉について次のとおり責任分担を取り決めました。

- ・淡山土地改良区が単独で地権者との交渉を開始する。
- ・地権者から大和ハウス工業株式会社の責任を問う場面があった場合、同社が対応する。
- ・交渉経費の分担について両者で協議する。

また隣接する小団地については、問題が発生した時点で対応する方針としました。

3 地権者との交渉

(1) 事前調査

淡山土地改良区は地権者との交渉準備として、平成 22（2010）年に実施された土地改良施設用地情報収集事業^{*}の成果により、緑が丘住宅団地と周辺において地下水路が通過する宅地の権利関係を正確に把握し、平成 23（2011）年には測量業務を外注して地下水路の正確な位置を調査しました。

その結果、該当する宅地は 78 件あり、その内 33 件は建物の地下を通過していました。

土地改良施設用地情報収集事業^{*}：東播用水二期事業の円滑な推進を目的に施設用地の権利関係などを調査するものであり、平成 22（2010）年に近畿農政局が兵庫県土地改良事業団体連合会にこの事業を委託しました。淡山土地改良区は疏水関係について情報収集に協力しました。

宅地内地下水路の物件数

(単位：件)

区 分	淡河川疏水	山田川疏水	計	備 考
淡 山 売 却	5	2 [2]	7 [2]	昭和 50（1975）年頃に 3 件売却
大和ハウス売却	29 [11]	10 [1]	39 [12]	昭和 49（1974）年～昭和 62（1987）年頃に多数売却
その他業者売却	10 [7]	15 [9]	25 [16]	淡河は山田重複分 2 件含む
個人建築売却	1	6 [3]	7 [3]	
計	45 [18]	33 [15]	78 [33]	権利者 113 人（共有・相続含む。） 当該水路延長 1,020 m 当該水路敷地面積 1,625㎡

[] 内は、建物の地下を水路が通過している物件

(2) 交渉方針の決定

淡山土地改良区、近畿農政局（用地課、事業計画課、淀川水系土地改良調査管理事務所）及び兵庫県（農村環境室、加古川流域土地改良事務所）で構成される緑が丘地下水路対策会議を平成 23（2011）年 4 月に設置し、地権者との交渉が大方終了する平成 24（2012）年 4 月までに全 6 回開催しました。対策会議では、まず交渉方針を検討し、交渉開始後は交渉段階ごとの状況の確認とその後の進め方を検討しました。

交渉方針の検討では、最初は「九鬼氏との契約により永年使用してきた水路敷地の使用権利を主張するか否か」が論点となり、数名の弁護士の見解においても「現状のままで淡山土地改良区が使用権利を有している」という見解と、「当該水路敷地の使用権利は旧所有者の九鬼氏との契約に基づくものであり、現在の土地所有者とは改めて契約する必要がある」という 2 つの見解に分かれていました。

しかし、東播用水二期事業計画において新地下水路を公道化に新設して旧地下水路を充填した上で廃止する方向が明確となったため、旧地下水路敷地の使用権利ではなく、新地下水路の建設を中心とした次表の交渉方針となりました。

交渉方針

項目	交渉方針
現トンネルの廃止と引渡し	淡山土地改良区は新たなトンネルを道路下に建設し、現在のトンネルを閉塞充填して地盤補強工作物として地権者に引き渡す。
現トンネルの使用期間	新トンネルの使用を開始するまでの間、淡山土地改良区は現在のトンネルを使用する。
地権者による工作物の処理など	引き渡された工作物の撤去、当該土地売却時の責務引継ぎなどについては、地権者自らの責任において行う。
解決金	淡山土地改良区は、一切の合意に係る解決金を支払う。

【備考】

1 地盤補強工作物

閉塞充填して廃止した地下水路は産業廃棄物に該当するのではないかという意見が交渉対策会議であったため、農村環境室が県庁関係課の見解を確認したところ、「コンクリートなどで充填した物は地盤の補強工作物と見なす」との回答がありました。

2 解決金

宅地内地下水路は地下6メートルから地下24メートルの間にあり、これらに関する地下利用補償金、充填して存置される構造物による土地価格の低下に対する補償金、諸々の手数料などの一切を考慮し、^{たんざん}淡山土地改良区が独自に解決金を算定しました。

地下利用補償金は、土地評価価格を基に、土地利用価値割合（地下利用率0.3及びその他利用率0.025）、深度別利用率（地下6メートルまでを1、地下40メートル以上を0とし、深度階層ごとに比例配分）、地上権限界率（90パーセント）などを考慮して算定したものです。

(3) 地区説明会

交渉方針を決定した^{たんざん}淡山土地改良区は、^{とうばんようすい}東播用水二期事業の全体実施設計が平成24（2012）年には着手されることが決定されたため、速やかに地区説明会を進めました。

平成23（2011）年7月下旬に三木市に対して、8月には各関係地区の自治会長に対して事前説明を行いました。地権者に対しては、^{おおむらてつろう}大村哲郎理事長、^{あつみゆうぞう}厚見侑三副理事長、^{てらじまだあき}寺嶋忠昭理事と職員による推進体制を整え、^{かこがわ}兵庫県加古川流域土地改良事務所及び^{とうばんようすい}東播用水土地改良区職員の協力も得て、平成23（2011）年9月から10月までに5回の地区説明会を開きました。

説明会では、^{たんざん}淡山土地改良区が^{そすい}疏水開削からの経緯、新地下水路建設と閉塞処理の計画^{*}、補償の考え方及び合意書案などを説明し、多くの参加者から宅地評価額の低下を補償するよう要求があったものの、新地下水路建設について理解を得ることができ、各地権者との交渉を後日に行う運びとなりました。

新地下水路建設と閉塞処理の計画[※]

- 1 緑が丘住宅団地内及び下流の淡河川^{みどりがおか}疏水及び山田川^{おうごがわ}疏水を統合し、新たに1本の地下水路を公道下に建設する。
- 2 新水路開通後、現在の路線を用途廃止する。
- 3 用途廃止にあたっては、地表の状況や深度等から地下水路の撤去は非現実的であるため存置する。
- 4 存置する地下水路は、コンクリートモルタルを空隙に充填し、地盤の安定を確保する地下工作物とする。
- 5 地下工作物は当該土地に付属するものとして、土地所有者へ引き渡す。
- 6 国直轄事業によりこれら工事が実施されるよう、国への申請手続きを進める。
- 7 平成26年度事業着手、工期は6年以上。(推定)

地権者説明会等の日程〔平成23(2011)年〕

月 日	説明会	説明内容
7月26日	三木市農業振興課事前説明	地元説明会開催について
8月20日	地元区長(12名)事前説明会	地元説明会開催について 地元説明会立会い依頼
9月23日	緑が丘町東2丁目(15人中10人)	<ul style="list-style-type: none"> ・経緯 ・実態調査の結果 ・新地下水路建設と閉塞処理の計画[※] ・閉塞した地下工作物の引渡 ・合意書案及び解決金算定方法 ・合意書締結に関わる個別交渉の要請
9月24日	〃 東4丁目(25人中14人)	
9月25日	〃 東1丁目A(19人中9人)	
	〃 東1丁目B外(11人中4人)	
10月8日	〃 青山1丁目(10人中9人)	
10月16日	志染町広野8丁目(19人中9人)	

(注) 説明会欄の()は、地権者総数と出席者数

(4) 個別交渉

地区説明会の終了後、淡山土地改良区^{たんざん}は、顧問弁護士の助言を得て慰謝料の増額などの地権者要望への対応案を作成し、平成23(2011)年12月15日には臨時総代会において対応案の承認を得て、平成24(2012)年1月4日の正月休み明けから地権者一人一人との日程調整を開始し、同月14日から個別交渉を開始しました。

地権者の主な意見・要望と土地改良区の対応案

意見・要望	対応
1 資産価値低下の補償	解決金算定に包含されていることを個別交渉で説明
2 用地使用料と慰謝料の補償	解決金増額
3 現地下水路廃止までの事故等に対する補償	合意書に淡山土地改良区の責任を明記
4 地下工作物引き渡しに対する補償	解決金増額

副理事長、理事、職員の計5人が交渉し、交渉の成り行きにより特別な対応が必要となった場合に

備えて理事長が待機しました。昼夜を問わず休日も返上し、2人1組で対象物件78件について戸別訪問して交渉した結果、平成24(2012)年4月までに72件について合意書(資料20)を取り交わすことができました。その後、残る6件の内の3件について合意が得られ、平成25(2013)年3月末には、合意拒否1件、合意保留1件、交渉拒否1件合計3件の未合意が残りました。これらは東播用水土地改良区が対応を引き継ぎました。

また、緑が丘住宅団地下流の広野1号池(農事組合法人広野水利組合)、神戸電鉄粟生線(神戸電鉄株)、廣野ゴルフ場(廣野ゴルフ倶楽部)では、それぞれの敷地を通過する開水路及び地下水路について紳士協定による土地利用が認められてきましたが、当該水路においても東播用水二期事業の改修・改築計画があることから、淡山土地改良区が文書化を申し入れ、緑が丘住宅団地の事例に準じて合意書を取り交わしました。

なお、地権者との交渉もほぼ終了した平成24(2012)年12月7日、淡山土地改良区が大和ハウス工業株式会社に対して緑が丘住宅団地に関する交渉経費負担の協議を申し入れ、平成25(2013)年3月7日に両者は合意に達しました。