

補償ルール無視、環境省と闘う地権者会

治外法権状態の中間貯蔵交渉

昨年11月19日午前、中間貯蔵施設の地権者などで組織された「30年中間貯蔵施設地権者会」（門馬好春会長、以下地権者会と表記）が公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会を訪ね、一般財団法人日本不動産研究所、同所所属の不動産鑑定士に対する懲戒請求を提出した。

地権者会は同日午後、地権者会に事業の進捗状況を伝える説明会の場で環境省に対しても、県外最終処分場選定への早期取り組みを求めて申し入れを行った。

門馬会長は「われわれは

日本のルールに書かれていない不公平・不正な契約で、所有地の提供を迫られている。環境省は正当な代補償の契約に改めるべきで、30年後の返還に向け、ただちに着実に行動すべきだ」と訴える。

門馬会長の発言にはどんな背景があるのか。詳細を説明する前に、中間貯蔵施設の現状をあらためて紹介しておこう。

中間貯蔵施設は福島第一原発周辺の約1600畝の土地に整備され、大熊・双葉両町にまたがっている。

県内各地で発生した除染廃棄物（土壌や側溝の汚泥、草木など）を安全かつ集中的に貯蔵するために整備され、最長30年間（パイロット輸送が開始した2015年3月から2045年3月まで）保管する。その後は県外で最終処分されることになっており、中間貯蔵・環境安全事業株式会社（JESCO）法に明

記された。

2022（令和4）年3月までに、県内の仮置き場などに置かれている約1400万立方メートルを搬入する予定で、昨年12月16日現在の累計輸送量は1000万立方メートルを超えた。

用地交渉は、昨年11月末現在、敷地全体約1600畝のうち、1197畝（地権者1784件、全体面積の74・8％）が契約済み。契約は土地の所有権を残せる「地上権設定」か、売買を選択できる。

こうした中で、地権者としての権利を主張しているのが、冒頭で紹介した地権者会だ。30年後の県外最終処分・用地返還を謳っておきながら、

当初から売買契約を優先していることや、石原伸晃環境相（当時）の「最後は金目でしょ」発言など環境省の説明に不信感を抱いた地権者ら約100人により設立された。

当初の活動は、30年後の確実な土地返還を担保する契約書の見直しを中心だった。環境省の逃げ道を防ぐべく、何度も交渉を重ねて、20回目の団体交渉でようやく、30年後の土地の返還をより確実とする、約30項目を是正した地上権の契約書案を環境省に受け入れさせ、概ね合意に至った。同契約書の内容が全地権者にも適用され、泣き寝入りすることはない契約内容となった。

県内各地の除染作業で出た廃棄物を保管する中間貯蔵施設が2015（平成27）年3月の搬入開始から約6年経過した。昨年11月末時点で、全体面積のうち約74・8％の契約が完了し、協力が得られる見込みの公有地を含め、92・5％を確保できるめどが立っている。しかし、一部地権者は「土地の補償額が通常の公共事業よりも低く設定されている」と主張し、この間団体交渉を繰り返している。



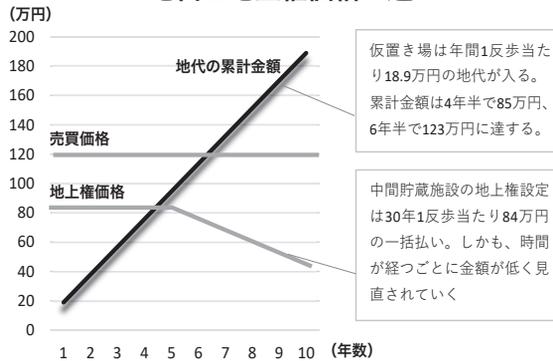
中間貯蔵施設の土壌貯蔵施設（上）と環境省に申し入れをする門馬会長（写真左）

売買と地上権設定の補償金額の違い

事故が起きない 想定土地価格 240万円	事故が起きない 想定土地価格 240万円
売買価格 120万円 (土地価格の50%)	地上権価格 84万円 (売買価格の70%)

※田(1000平方m)を想定して試算した。
 ※地上権価格は今年度、宅地・農地が58%、山林が63%に下げられ、今後毎年度見直しが行われる予定。
 ※「事故が起きない想定土地価格」との差額は県からの「見舞金」という形で補填されている。
 ※仮置き場等地代は原発事故前土地価格100%で評価している。18.9万円(田・千㎡)を6%で割り返した土地価格は315万円。

地代と地上権価格の違い



続いて地権者会が進めてきたのが、理不尽な用地補償ルールのは正だ。前述の通り、地権者は環境省と契約を結ぶ際に地上権設定か売買かを選ぶが、放射能汚染の地というこ

とでただでも低い売買金額に設定されているのに、地上権設定だとさらに低い金額しか支払われないのだ。具体的には売買の場合、震災・原発事故前の地価の50%(山林は70%)で買い上げられるが、地上権設定の場合、その金額の70%を一括で支払う仕組みになっている。しかも環境省は、今年度から、毎年減額することを公表している(今年度は宅地・田・畑が58%、山林が63%)。分かりづらいので、田を例に挙げて説明する。

環境省が提示した標準地価価格によると、原発事故を想定せずに算定した2013(平成25)年7月9月時点の地価は、1反歩(1000平方m)当たり240万円。

だが、環境省との売買契約では地価の50%、すなわち1反歩当たり120万円しか支払われない。地上権設定だとさらにその70%、1反歩当たり84万円になってしまう(実際には、契約者に対し県が「見舞い金」という形で下落分を補填)。

地権者会が調べたところ、同じ環境省管轄でも、双葉・大熊両町内な

なぜか独自ルールを採用

なぜこのようなことが起きるのか。地権者会が確認したところ、公共事業の用地補償に関しては、①公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱(1962年閣議決定)、②同基準(1962年用地対策連絡会決定)が定められており、これが「国内統一ルール」となっている。ところが、中間貯蔵施設だけはこのルールを無視した独自のルールが環境省により設けられていた。

地権者会は見直しを主張したが、環境省は「地上権設定による用地補償は日本不動産研究所の不動産鑑定

どに設置されている除染廃棄物の仮置き場や仮設焼却場は震災・原発事故前の地価100%を基準にした賃貸契約となっており、地代は年間1反歩当たり18・9万円だった。前出・田の例で比較すると、4年半で中間貯蔵施設用地の地上権設定金額を上回り、6年半で売買金額を超える。すなわち、仮置き場などより中間貯蔵施設の契約の方が低額で不公平な補償に済まされているわけ。

評価結果に基づき決定した適正なものだ」と言うばかりだった。そのため、地権者会は冒頭で述べた通り、「ルール外の地上権価格」を作成した日本不動産研究所に対し懲戒請求を行った、と。

ポイントとなるのは、「地代」だ。同要綱第19条、同基準第24条では「使用する土地(空間または地下のみを使用する場合における当該土地を除く)に対しては、正常な地代又は賃貸をもって補償するものとする」と定められており、同要綱の解説書にも「地表使用は一定の期間の使用(長期対象を環境省と確認済)は土地賃貸借・地上権も同じく、地代又は賃貸をもって補償するもの」と明記されている。

その詳細を定めた「公共用地の取得に伴う損失補償基準細則」には地代の年額として「宅地、宅地見込地及び農地」の地価の6%と具体例まで示されている。実際、仮置き場の地代は震災・原発事故前の地価の6%程度に設定されている。前出・田のケースで例えると、地価の50%である売買価格(120万

円)をベースにしたとして、地代(6%)は年間7万2000円。この設定だと17年で120万円を超える。この金額こそ本来地権者が受け取るべき地上権設定金額だったということであり、不公平で不公正な補償が行われていることが分かる。

地権者会の門馬会長はこのように説明する。

「明治22年に旧土地収用法が公布された時代から土地使用の補償は地代で行われてきました。日本国憲法29条3項でも財産を公共のために用いる際に『正当な補償』が支払われることを規定しており、現行の土地収用法でも土地使用の補償に地代を支払うことを明記しています。また、適正な地代を支払うために定められている不動産鑑定評価基準においては、将来時点の鑑定評価を基本的に禁じているが、中間貯蔵施設では2045年の土地価格を100%と想定して地上権価格を算定しています。要するに、環境省の地上権価格は用地補償に関するあらゆる法律や既存のルール、さらには国内の土地使用補償事例からも外れているのです」

「国内統一ルール」である同要綱について、小林忠雄氏(旧建設省で要綱策定の中心人物)が専門家・事業者・土地所有者・一般国民向けに書いた解説書を紐解くと、初版本から現在の改訂版まで一貫して、「土地(地表)は正常な地代をもって補償する」と書かれており、同要綱19条(地表使用の地代補償)がその根拠であると定められていた。

にもかかわらず、地上権価格を地代による土地使用補償のように捉え、独自ルールとして運用しようとするから、さまざまな問題が生じている、と門馬会長は主張する。

「地代だと毎年積み重ねていくことで一定の期間で土地価格を上回るようになりますが、地上権価格だとそうなることは絶対ありません。地上権自体が完全所有権から制限された権利だからです。すなわち地上権価格とすること自体、地権者が正当な地代を受け取る権利を制限・侵害されていることになります。この間の団体交渉で環境省の担当者もそのことを認めました」

例えば、地上に設けられた送電線

や地下を走る地下鉄にも地役権・区分地上権などが設けられており、土地価格を超えることはないが、地表での営農や建物使用料と併せてみると一定の期間で地価を上回る。だが、地表の地上権価格のみでは土地価格を上回ることには絶対にならない。そのため、地権者会はこうした契約をするよう迫った環境省にルールの根拠を強く示し論理的に地代補償への見直しを求めているのだ。

論理が崩壊する環境省

「おそらく環境省は『中間貯蔵施設は地代より補償額を低く抑えられる方法で対応しよう。用地補償の国内統一ルールなんて一般的じゃないし、地権者である農家のオヤジたちはもちろん、マスコミや国民もごまかせる』と考えたのでしょう。実際、用地補償関連の法律やルールを調べ上げて、話を詰めていくと、環境省は何も反論できなくなってしまうのです」

門馬会長によると、2014年4月の段階では、環境省が福島県と町に説明した用地補償に関する資料

に「賃貸借を含むさまざまな選択肢」と明記されている。だが、同年6月に前述「最後は金目でしょ」発言があり、同年7月の環境省・復興庁公表資料では「地上権設定一括払い」と変更されていた。

この短期間に、どういう経緯で用地補償の国内統一ルール採用を断念し、独自ルール採用に踏み切ったのか、地権者会では当時の決裁書を示すよう求めているが、環境省は「決裁書はない」と話している。

門馬会長は「環境省の主張理論は完全に崩壊しています」と語る。

「環境省は当初、『同要綱19条で定めている地代補償は短期の事業のみ』と主張していましたが、要綱条文と解釈、さらには空港など実際に長期契約の事例からも明らかな誤りでした。ほかに、同要綱19条の『地代補償が根拠である事実』を無視し、日本語の意味が違う『補償の考え方』と改ざんしてまで環境省側の解釈をアピールしたり、補償対象となる一定の期間について『期間という概念はない』と述べたり、要綱19条の地表使用でない、要綱20条の空間又は

地下限定規定の『使用が長期にわたるときは一時払いとして補償できる（『地代でなくてもいい』）とした例外条文を、基本の原則規定条文を無視する形で地上権価格の根拠としてきました。私たちは当初から専門家の先生方の指導を受けながら、具体的に環境省の間違いの根拠を示し論理的に一つひとつ反論し是正を求めています」

前述・懲戒請求、環境省による地権者会への説明会開催日の昨年11月19日には、地権者が意見を述べる場も設けられ、多くのマスコミが集まったという。

同日、用地補償以外で地権者から出た要望・意見・質問等は、主に以下の通り。

○福島県外最終処分場選定への取り組みを早期に行ってほしい。

○30年後に土地を返還する際の全面除染実施。原状回復時には田に山砂を入れないでほしい。

○南相馬市小高地区で行われている高速道路への汚染土再利用は断念してほしい。

○現在トラックの往来が激しく、

平日施設エリアに入るのは危険と感じる。高速道路では法定速度以上のスピードを出すなど、無謀な運転のトラックが増えてきたという声が多いので、安全指導を徹底してほしい。

○団体交渉の場合（公共事業関連の法律に詳しい）国土交通省の担当者や専門家を入れ、マスコミ公開してほしい（※環境省の回答は「地権者の補償・財産に関する問題なので、関係者以外の人物を交えた協議・交渉はお断りする」）。

同会では設立当初から「中間貯蔵施設は福島の復興のために必要だ」と賛意を示し、会則にも入れている。事業が安全かつ順調に進むことを望んでいる。ただ、肝心の県外最終処分場は残り25年となっても見通しが全く立っていない。

環境省の担当者は「小泉進次郎環境大臣も2045年までに実現する

ことを明言している。減容化再生利用に取り組み、ステップを経て確実に進める」と述べた。それに対し、門馬会長は「町民・地権者は簡単なことだけを先に行い、難しい県外最終処分場探しへの取り組みを後回しにしていることに抗議している」と激しく指摘した。

理不尽・不条理と闘う

中間貯蔵施設に限らず、原子力をめぐる問題は常に『先送り』であり、重要な問題ほどなかなか決まらず、対策も後手に回りがちだ。

原発敷地内に溜まり続けるALPS処理水の問題はその典型例だろう。海洋放出はリスクが高いため、「中間貯蔵施設の用地で陸上保管できないか」という意見も出されているが、門馬会長は「地権者らが断腸の思いで協力している先祖伝来の土地を目的外で使うことは絶対に許されないことであり、大熊・双葉両町とも反対しています。契約書の内容でも目的外の使用をした場合は契約違反として、契約解除できることになっていきます」と反論する。

日本原子力学会の福島第一原子力発電所廃炉検討委員会の分科会では、原発敷地を再利用できるようにするまで最短で100年はかかり、約780万トに及ぶ放射性廃棄物が発生するという報告書を公表した。30年後に必ず所有地が返還される保証はいまのところないし、敷地内に搬入された除染廃棄物が期限内に搬出され、施設や仮設焼却炉が撤去されるとは正直思えない。

こうした状況について、門馬会長は次のように述べる。

「原発事故の被災者がさらなる負担を背負われ、不幸になるという理不尽な連鎖状況は看過できないし、これからも国に是正を求め続けます。まずは1日も早く全原発を止め、すべての放射性廃棄物の量を確定させて、その処理について日本国民全体で議論することが必要です」

自分たちに降りかかった理不尽、不条理には断固として抗う――。間もなく震災・原発事故から10年の節目を迎えるが、地権者会の戦いはまだ終わらない。こうした現状は広く知られるべきだ。



門馬好春会長