

用地アセスメント調査について

近藤 紀行

紀勢国道事務所 用地課 (〒515-0005 松阪市鎌田町144-6)

国道42号熊野道路事業において、円滑かつ迅速な用地取得に資するために用地取得マネジメントに基づく用地アセスメント調査を実施した。主な内容としては用地リスクの調査、把握を行い、熊野道路のルート線形等の検討資料として活用した。また、今後の円滑かつ迅速な用地取得を進めるために用地取得工程管理計画を策定した。この調査の取り組みを通じて生じた課題等について検討を行った。

キーワード：用地アセスメント調査、用地リスク、用地取得工程管理計画書

1. はじめに

近年、公共事業に対するコスト意識の高まりや経済活性化の観点から、事業効果の早期発現を図るべきという考え方が求められており、そのためには事業期間に占める比重が比較的高い用地取得期間を短縮することが不可欠となってきている。

しかし、これまでは用地取得上隘路となる箇所は、その殆どが用地調査実施前後に把握され、用地取得工程自体も用地担当者が把握した後に立案していたことから、事業計画を立案する段階における全体工程の把握は困難であった。

また、用地取得期間の短縮化の検討についても、その時の用地担当者が用地調査や用地交渉を行いながら、担当者の経験により立案されていたため、事務所全体での短縮化の検討方法が限定的であった。

そこで、事業計画を立案する段階から用地取得の隘路となり得る箇所等を事務所組織として把握し、適切な各種施策を講じ、用地取得の全ての工程を総合的に管理する「用地取得マネジメント」を行うことにより、円滑かつ迅速な用地取得を促進しようとするものである。

今回当事務所の熊野道路事業において、平成26年度に用地取得マネジメントを行うための「用地アセスメント調査」を実施し、用地リスクの調査、把握等を行い、用地取得に関する工程管理計画の策定を行った。この業務の取り組みを通じて課題等について検討を行った。

2. 用地取得マネジメントについて

用地取得マネジメントとは、用地取得の進捗状況等に依じて適宜・適切な手段を講じ、すべての工程を総合的に管理し、用地取得を円滑かつ迅速に実施することである。また、事業の計画段階から供用を見据えた準備を行い、必要な施策を適時適切に実施するものである。

(図-1)

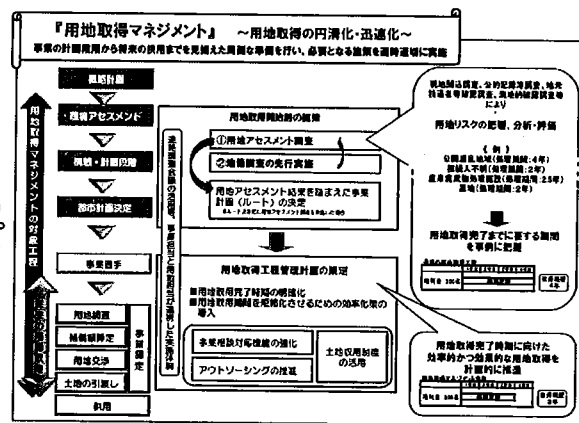


図-1 用地取得マネジメントの全体イメージ

この用地取得マネジメントで中心となるのが「用地アセスメント調査」であり、ルート決定前に用地取得の円滑な進捗を阻害することが想定される個別的要因(用地リスク)の調査・把握した上で、ルート検討を行うことによりリスクを回避し、用地取得期間の短縮化を図るものである。

また、ルート決定後に用地リスクに対する対応策を検討・実施し、事務所全体の工程管理の把握を行い、事業認定の有無や、適切な申請時期を見極め、用地取得期間の短縮化を図る役割も有する。

3. 熊野道路の概要について

(1) 国道42号熊野道路事業について

国道42号熊野道路事業は、近畿自動車道、国道42号熊野尾鷲道路と一体となって、南海トラフ巨大地震時における広域的防災に資する道路ネットワークの強化を目的に計画された熊野大泊ICから熊野市久生屋町に至る延長6.7kmの一般国道の自動車専用道路であり、平成26年度に新規事業化された事業である。(図-2)

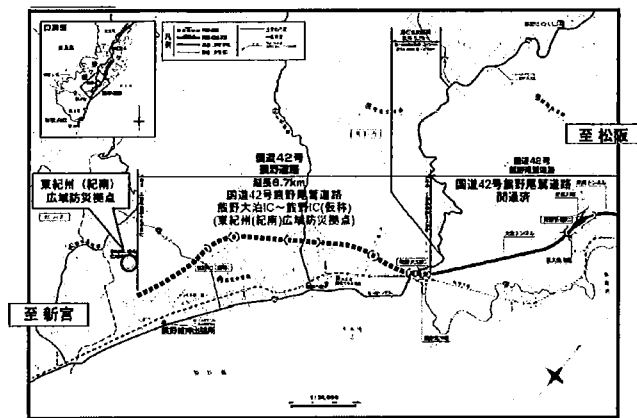


図-2 国道42号熊野道路事業 路線図

4. 用地アセスメント調査について

(1) 用地アセスメントについて

用地アセスメントには、ルート形状決定前に実施する「第1用地アセスメント」とルート形状決定後に実施する「第2用地アセスメント」がある。

第1用地アセスメントとは、ルート形状決定前に、事業構想段階における事業予定区域(想定範囲)等を把握した上で、用地リスクの調査、把握を行うものである。

また、用地リスクは効率的に事業を施行することが可能となるルート決定の検討資料として活用するものである。

第2用地アセスメントとはルート形状決定(都市計画決定等)後に、決定された線形等(ルート帯)の範囲内において、用地リスクの調査、把握を行うものである。

また、これらにより得られた用地リスクの情報により用地取得期間を短縮するための効率化策等の検討や用地取得工程管理計画の策定を行うものである。

(2) 調査実施範囲及び時期について

今回の調査範囲は、熊野大泊ICから熊野市久生屋町に至る全体区間のうち、トンネル以外の明かり部で計画さ

れている延長約3kmについて行った。幅は道路中心線から約80mずつ(全体で約160m)の範囲について調査を行った。(図-3)

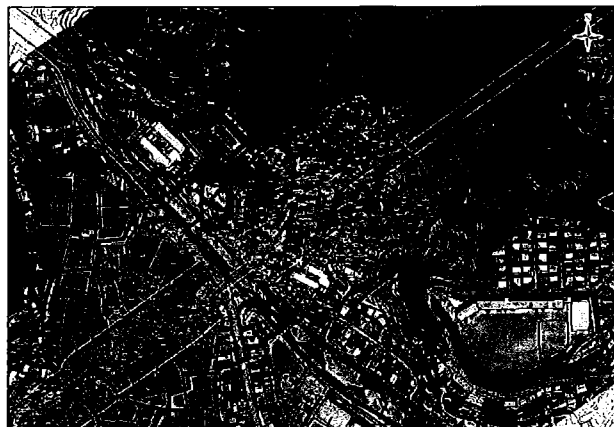


図-3 調査実施範囲(青線)

用地アセスメントの調査時期は平成26年度に実施しており、現地測量も同時期に行い、実測に基づく予備設計は平成27年度に実施した。

(3) 用地アセスメントの調査内容について

調査内容としては、権利調査、目視調査、現地聞き取り調査、公的記録簿調査、地元精通者等確認調査について実施した。

権利調査では公図・地積測量図の調査、登記記録調査、権利者確認調査等を行い、公図をつなぎ合わせた転写連続図の作成を行った。

その結果、筆界未定地(プラス地番)、公図混乱地域、メガネ地、無地番の土地が十数箇所に着点していることが判明した。(図-4)

そのため、公図を訂正するための地図訂正が必要になることや、測量範囲が広範囲になることで用地取得に時間を要するため、これらを用地リスクと認定した。

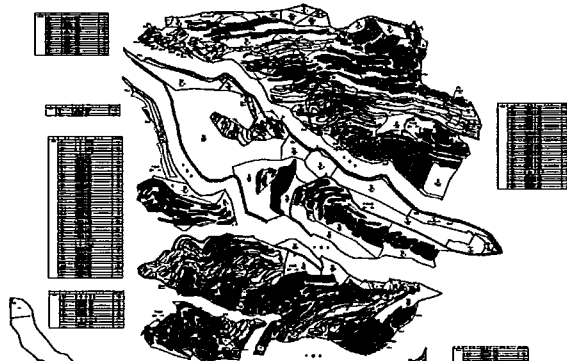


図-4 メガネ地(公図転写連続図)

次に、戸籍・住民票等を基に現在の権利者及び住所等の調査を行った。その結果、調査した約400名の権利者(対象地及び隣接地等)のうち、約100名がすでに

亡くなっており、相続登記がなされていない土地の中には相続人が約100人に及ぶ土地もあることが判明した。これらの多数相続案件についても関係者多数につき、交渉時期の長期化が予想されることから用地リスクと認定した。

目視調査では、地形図や住宅地図等を基に調査実施範囲の現地踏査を行った結果、大規模な建物等（住宅・アパート・商業店舗・公共施設・神社・墓地等）の存在が判明したため用地リスクとして認定した。

地元精通者等確認調査及び公的記録簿調査では、地元自治体に対して聞き取りを行い、海外居住者の土地の存在を確認したため、用地リスクとして認定した。

(4) 用地リスク調査票等について

調査で把握した用地リスクについて、用地取得工程管理計画の作成等を行うために下記の調査票等を作成した。

- a) 用地リスクの内容、項目、位置図、概要写真等を案件（所在地）ごとに表示した「用地リスク特定調査票」（図-5）
- b) 用地リスクの内容と想定される処理期間を表示した「用地リスク工程表」（図-6）
- c) 事業予定区域にある用地リスクの位置及び範囲、用地取得にかかる処理期間等を表示した「用地リスク配置図」（図-7）

用地リスクは各用地段階（土地の調査・測量、建物等物件調査、補償額算定、用地交渉、土地の明け渡し）で約160項目に細かく分類されており、標準的な処理期間等が整理された「用地リスク一覧表」から適用して作成を行った。（図-8）

標準的な処理期間は、用地取得事務経験が豊富な職員に対するアンケート調査等を基に設定されているものを引用した。

用地リスク特定調査票

作成日：平成30年2月21日
作成者： 田 野 隆 夫

調査票番号	6-19		
調査対象	<input type="checkbox"/> 第1用地アセスメント調査 <input type="checkbox"/> 第2用地アセスメント調査 <input type="checkbox"/> 用地取得に係る現地踏査等 所在地：長野県伊豆川上町120-7		
名称	伊豆川上町		
登記事項	土地所有権：田野隆夫		
用地取得の手段	コード	用地リスクの内容	調査項目
a. 土地の調査・測量	4001	土地の調査・測量：既図が無い	D
b. 建物等物件調査	2008	取水施設	D、2
c. 補償額算定	2009	取水施設	D、2
d. 用地交渉	4019	未定用地	D、2
e. 土地の明け渡し	4017	取水施設	D、2

調査項目：①現地踏査、②目視調査、③現地測量の調査、④公的記録簿調査、⑤地元精通者等確認調査、⑥実地踏査調査、⑦用地調査

図-5 用地リスク特定調査票

用地リスク工程表

作成日：平成30年2月21日

調査票番号	6-19	名称	伊豆川上町
用地リスク	【6-1】		4001
	調査項目	土地の調査・測量	
	処理期間	1.0	
用地リスク	【6-2】		2008
	調査項目	取水施設	
	処理期間	1.0	
用地リスク	【6-3】		4019
	調査項目	未定用地	
	処理期間	1.0	

注：1. 土地の調査・測量：①現地踏査、②目視調査、③現地測量の調査、④公的記録簿調査、⑤地元精通者等確認調査、⑥実地踏査調査、⑦用地調査

図-6 用地リスク工程表

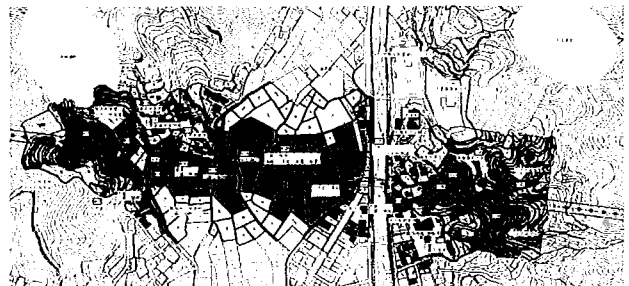


図-7 用地リスク配置図

(記 録 例)

※単位式：日

コード	用地リスク項目	用地リスクの内容	アセスメントの段階	標準的な処理期間(日)	過去の調査の有無
4001	土地の調査・測量	土地の調査・測量：既図が無い	□	1.0	
2008	建物等物件調査	取水施設	□	1.0	
2009	補償額算定	取水施設	□	1.0	
4019	用地交渉	未定用地	□	1.0	
4017	土地の明け渡し	取水施設	□	1.0	

図-8 用地リスク一覧表

(5) 用地取得工程管理計画書（原表・管理用）の作成

まず、通常の用地取得事務を進めた場合の用地取得期間を把握するために、これまで作成した用地リスク特定調査票、用地リスク工程表、用地リスク配置図を一覧表として集約し、用地取得工程管理計画書（原表）の作成を行った。（図-9）

図-9 用地取得工程管理計画書(原表)

図-10 用地取得工程管理計画書(管理用)

その結果、数件の用地リスクの処理期間が、工事着手予定時期を超過したため、用地取得期間を短縮するための効率化策の検討を行った。

- a) 筆界未定地及び公図混乱地域は、法務局との協議を行い、関係者と合意のもとで地図訂正を行う必要があるが、過去の資料を調査し、法務局と事前協議を密に行い、専門的知識を有する土地家屋調査士と境界立会時から連携して進めることとした。また、法務局との協議で地図訂正の範囲をなるべく狭い範囲にして用地測量の短縮化を図ることとした。
- b) 多数相続人は境界立会依頼時から相続人に対して連絡調整を行い、話を進めるように依頼するとともに多数相続事案に対応するために補償説明業務の発注の計画をすることとした。
- c) 大規模な施設は地権者の意向を確認した上で、物件調査や補償額の算定を速やかにを行い、相手方との補償協議を早期に開始し、早く移転先を探してもらうように調整することとした。
- d) 遺跡散布地は、遺跡調査に時間がかかることが想定されることから、先行して用地取得を行い、同時並行的に教育委員会等の関係機関と早めに協議を行って、早期に調査着手できるように調整することとした。

超過した用地リスクに対しては上記のような効率化策の検討を行って用地取得期間を短縮し、工事着手予定時期までに用地取得できるように工程を見直し、「用地取得工程管理計画書」(管理用)を作成した。(図-10)

6. 用地アセスメント調査の課題等について

(1) 地元精通者等確認調査について

地元精通者への聞き取り調査の実施は、調査対象地域の住民にとってはネガティブに捉えられる恐れがあること及び計画に関する情報漏洩防止の観点から、調査対象者としては自治会長又は地元自治体職員にほぼ限定されてしまうこととなる。

また、得られる情報も断片的であり、「と思う」と言った主観的な情報もあったことから、その情報をリスクとして認定するためには、その情報の補強のための聞き取り調査や裏付けを取る作業が必要となる。

(2) 用地取得工程管理計画書のシステム化

現在の用地取得工程管理計画書は紙媒体でまとめられており、当該管理計画書を修正追加するためには、全て手作業で行わなければならない。

事業の初期段階では、用地リスク箇所も多数存在しているため、当該管理計画書のリバイス作業自体が大変な労力を要することとなることから、継続的に管理するためにシステム化の検討が必要と考える。

(3) 使いやすいアセスメント調査への改善

アセスメント調査について、複数の業者に対し意見を求めたところ、「内容が難解である」「リスクの項目が細かい」「作成する帳票が多い」との感想を伺った。

また、アセスメント調査を実施する上で、多数相続人の定義が曖昧であったり、公図混乱の程度の基準がない等運用面で整備ができていない点も見受けられる。

今後、アセスメント調査を広めていくためには、リスクの定義の明確化や種別の簡略化を更に図る必要があると考える。

7. 用地アセスメント調査の利点について

(1) ルート決定の検討資料への活用

通常のルート検討の場合は、学校、公園、病院、大型商業施設等の目視で確認できるようなコントロールポイントは把握できるものの、公団混雑地域や多数相続案件といったリスクまでは権利調査等を行うまで確認できていないことが多かった。

今回は用地アセスメント調査で把握した用地リスクについて、ルート決定の検討資料として活用し、用地取得期間に時間を要する多数相続案件、上水道取水施設等の大規模施設について回避することができたことから、円滑かつ迅速な用地取得につながるものとして有効であった。

(2) 用地リスクの早期把握

今まではルート決定後に権利調査や用地調査を進める中で用地リスクが判明しており、リスクの位置、内容、用地取得期間等については全くわからない状況であることから、事前にリスクに対して準備を行い、効果的な対策ができず、用地取得期間に時間を要することが見受けられた。

しかし、今回は用地リスクの把握を早期に行うことで、それぞれのリスクに対して事前に対応策を検討することができるため、用地取得期間の短縮につなげることが見込めることとなった。

(3) 用地取得工程管理計画に基づく用地取得の推進

今までは用地リスクの調査・把握が行われておらず、用地取得工程管理計画の策定も用地担当者が把握した後となっていたことから、早期にリスクを把握し、計画的に用地取得を行うことができなかった。

しかし、今回、用地取得工程管理計画を策定することで、全体の用地リスクやおおよその用地取得期間が把握できることや、進捗状況の確認を行い、適宜見直し、継続的に実施することで計画的かつ効率的に用地取得することが図れることとなった。

8. まとめ

今回、用地リスクの調査・把握等を行い、ルート決定の検討資料として活用することで、全てのリスクの回避はできなかったものの、リスクの最小化を図り、用地取得期間の短縮化につなげることができたため、有用であった。

また、回避できなかった用地リスクに対しても、事前

に対応策を検討し、実施することや、用地取得工程管理計画の進捗について適宜確認を行い、情報を共有して組織的に対応することで、より効率的な用地取得につながるが見込めることとなった。

また、事業認定申請時期について、工事着手時期を精査し、見極めた上で適宜適切な準備を行うことや、施工計画及び工事用道路計画等に用地リスクの情報を活用することで全体工程期間の短縮化が図られるものとする。

今後も用地取得マネジメントを適宜適切に行い、効率のかつ効果的な用地取得を計画的に進めていきたい。