

用地取得にかかるリモート境界立会について

春田 舞

元 関東地方整備局 高崎河川国道事務所 用地第二課 (〒370-0841 群馬県高崎市栄町 6-41)

現 関東地方整備局 河川部 水政課 (〒330-9724 埼玉県さいたま市中央区新都心 2-1)

1. 概要

本件は、一般国道50号前橋笠懸道路の用地測量に伴う境界立会で、現地立会が困難な土地所有者に対応するため、後述する「現地立会の原則」を考慮し、限定的にリモート境界立会を活用した事例である。

2. 実施内容

境界立会をコロナ禍で実施するにあたり、新型コロナウイルス感染リスクを押さえる面から非対面で境界立会したいという土地所有者がいると想定した。これに対応するため、用地調査等業務の受注者からの提案で、「新型コロナウイルス感染対策車両」を準備した。

今回は、感染リスクを抑えるために車両を使用したいという方はいなかったが、足の不自由な方が足場の悪い場所にある杭まで歩いて行けないということで、「新型コロナウイルス対策車両」を転用して、リモート境界立会を実施した。

2. 1 使用機器

新型コロナウイルス感染対策車両は、座席前部と座席後部との間を完全遮断する窓付き遮蔽板を設置し、車内での接触を遮断した車両としている。座席後部にはモニターが設置されている。境界立会の説明は、対策車両内で境界立会の内容、進め方等について録画を再生し、口頭で補足説明する。現地に到着後、境界を直接確認していただく場合と、状況によっては測量班が対象となる土地の公図等、土地の全体、境界位置、仮杭等を撮影し、車内モニターで確認、了解のうえ確認書に押印をいただき、乗車位置まで送迎する。

2. 2 実施手順

まず、現地で対象となる土地の概略を見ていただき、隣接地との境界の位置や土地の利用状況を教えていただいた。

次に、境界杭の位置を、webカメラで撮影し、その画像を新型コロナウイルス感染対策車両に搭載されているモニターで確認していただいた。(写真1)

最後に、集合場所で土地境界立会確認書に署名押印をしていただいた。

この方法は、現地で対象となる土地を確認していただいたため、後述する「現地立会の原則」を考慮しているといえる。

写真1



2. 3 土地所有者の反応

webカメラで撮影し、モニターに映した画像は、かなり鮮明に映すことができたため、杭の確認は十分に行えた。土地所有者にもわかりやすいと言っていた。ただき、好評だった。(写真2)

写真 2



3. リモート境界立会をさらに活用するための課題

3. 1 規則改正

公共測量作業規程の準則に、「境界確認とは、現地において一筆ごとに土地の境界を確認する作業をいう。」と規定されており、用地調査等共通仕様書においても「権利者を現地に召集」と規定されている。これらの規定により、「現地立会を原則」としていると読み取れる。

今後、さらにリモート境界立会を活用するためには、リモート境界立会を広く認める趣旨に、規則を改正することが必要と考えられる。

3. 2 境界位置の錯誤防止

現地に行かずに全てリモートで境界立会を実施すると、境界立会対象地に既存境界杭が残っている場合は、リモート境界立会による錯誤リスクが低いと考えられるが、境界立会対象地に既存境界杭や土地境界の目印がない等の場合は、土地所有者に対して十分な聞き取り調査を行い、関係地権者間で協議してもらうことが必要となる。その場合、個別にリモート境界立会を実施すると錯誤リスクが高くなるため、現地立会が望ましい。

3. 3 個別対応

個別にリモートでの境界立会をする場合、土地所有者毎に対応が必要になり、PC機器に慣れていないと設定をするために多くの時間と労力がかかってしまう。

リモート境界立会を行う場合は、集合場所からスクリーン等に映して隣接者同士で境界を確認するのが錯誤防止にもなり、効率的だといえる。

4. 用地業務におけるリモート活用

境界立会の他に、物件調査や用地交渉にもリモート技術を活用できるのではないか。物件調査における物件所有者への聞き取り調査は、リモートでも対応可能だろう。用地交渉は何回か直接面会した地権者であればリモートを活用できるが、直接面会した経緯が無い地権者については、信頼関係が築かれておらず、リモート対応になじまないと考えられる。

5. まとめ

リモート境界立会を実施した結果、その有効性を確認したので、活用可能な範囲でリモート境界立会を進めていくべき。DX、働き方改革を進めるとともに、土地所有者や物件所有者の利便性向上を図る観点から、用地業務においてもICT技術を積極活用すべき。