

用地業務における DX 推進~リモート完了検査の実施について~

元 関東地方整備局 大宮国道事務所 用地第一課

現 関東地方整備局 災害対策マネジメント室 小池 優作

1. 概要

1. 1 事例概要

本件は、一般国道17号本庄道路事業の用地取得における「移転完了検査」(以下、「検査」という。)について、検査官が自席から「リモート完了検査」(以下、「リモート検査」という。)を行った事例である。

1. 2 リモート検査について

検査とは、地権者と土地の売買等の契約を行った際に地権者に課する義務(買収地に存する物件の移転や土地の引渡など)の履行を確認するものである。

検査には登記の所有権移転や借家人等との補償契約などを確認する「書面検査」と、現地での杭により買収地範囲の土地の引渡の確認や、物件の移転が契約どおりに完了していることを確認する「現地検査」とがある。

(図1:検査の際に利用するチェックシート例)

通常、後者の現地検査については検査官と用地担当者が直接現地へ行き、杭の位置や、物件の移転状況を確認する。この現地検査をリモートで実施するものがリモート検査である。リモート検査は検査官がリモートで検査を行うことが出来ると判断した場合に実施する。

(図1-1:現地検査確認箇所(図1赤枠部拡大図))

図 1

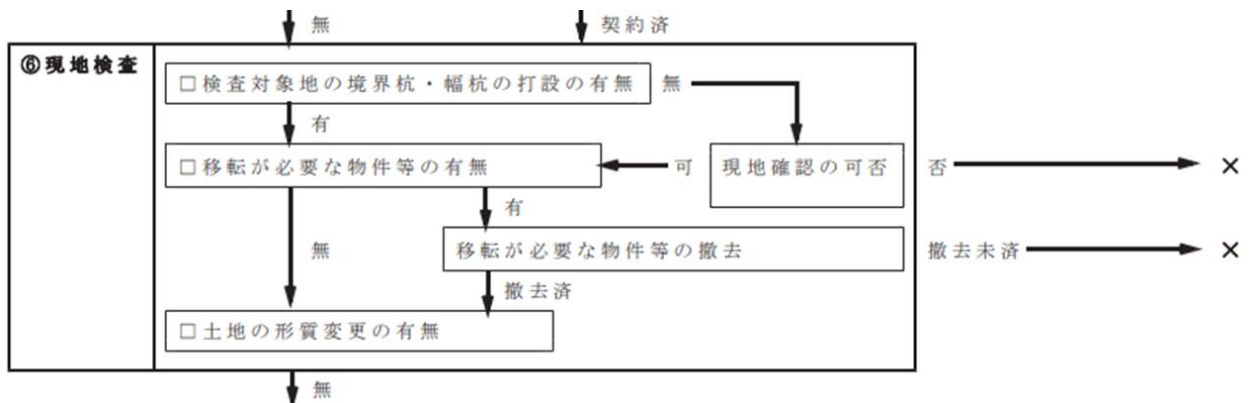


図 1-1

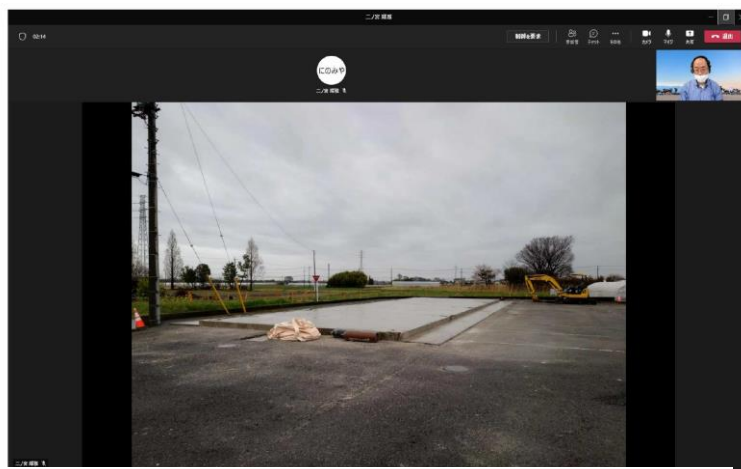
2. 実施内容

2.1 実施方法について

用地担当者は現地に赴き、コミュニケーション ツール (Microsoft Teams) 等を利用することにより、検査官に自席または在宅勤務先からリアルタイムで現地を確認してもらう。

その際には検査官の指示のもと、杭の位置や、物件の移転状況を確認できるように、適宜クローズアップを行う。

(事例1：検査官側に表示される画面であり、右上が検査官)



事例 1

2.2 実施の際の留意点

検査の実施に当たっては、土地の売買に関する契約に直接携わった者は検査官になることができないと規則で定められている。そのため自ずと検査官は事業の担当者以外が行うこととなり、現地を見たことがない者が検査を行うことが殆どである。しかし、通常の検査の場合は検査官も現地に直接赴くため、現地や現地に向かう道中で説明を行うことができる。しかし、リモート検査の場合には、検査官は映像の範囲内のみで現地を確認することになるため、検査官への事前の説明が重要となる。

事前説明の際には土地の所在地が分かる平面図や、移転の対象となる物件の位置等を把握できる実測図等を用いて詳細な説明をする必要がある。説明の際に使用する図面については、対象地の着色 (図2) や、移転の範囲 (基礎を含めて撤去するのかなど) を記した図面 (図3) を利用することで、検査官が概況をより把握できるようにした。

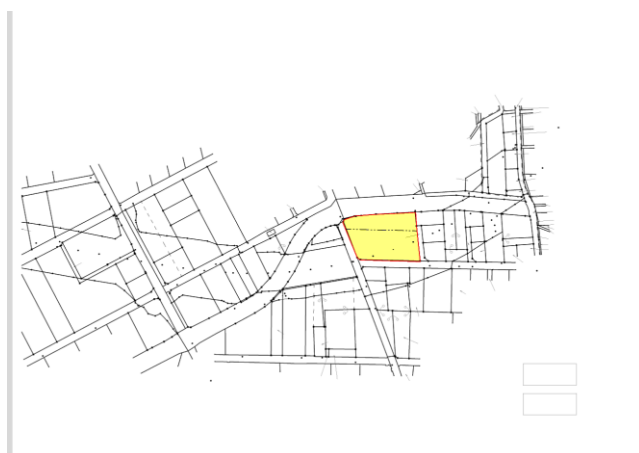


図 2



図 3

3. 実施後に気付いたこと

3. 1 検査官の意見

実際にリモート検査を実施した検査官からは下記のような意見があった。

まず、上記2. 2でも述べたとおり、事前の説明を詳細に行う必要があるという意見が出た。リモート検査の場合、検査官は映像を通して、現地の残存してもよい物件と移転すべき物件を判断できなければならない。そのため、用地担当者はもちろん、検査官も検査対象地の補償内容について事前に把握する必要がある。

また、リモート検査の際には、用地担当者2名以上で現地に赴くべきであるという意見もあった。リモート検査中の用地担当者は通信機器を利用しているため、視界が狭くなっている。そのため、周囲の安全を考慮し、現地に補助者として、現地の映像を撮影する者の他にもう1名現場へ赴く必要があるとの指摘があった。

3. 2 リモート検査の利点

リモート検査を実施することによる大きな利点として、日程・時間の調整が容易に行えるという点が挙げられる。

検査は地権者から移転完了の連絡を受けてから10日以内に実施しなければならないと規則で定められている。しかしながら、事業箇所が事務所から遠い場合には現地検査は1日がかかりになることも多くある。本庄道路の事業箇所を例にとると、現場は大宮国道事務所から70Km以上の距離があり、高速道路を利用しても移動時間だけで往復3時間ほどかかってしまう。そのため、10日の期限内に検査の日程を確保することに多くの労力を要した。

リモートであれば、用地担当者のみ現場に赴けば実施可能であり、書面検査を含めても検査官は1時間程度で検査を行うことができる。この点から、リモート検査は日程確保の容易さ、業務の効率化という面で大きなメリットを生む。

3. 3 リモート検査の課題

リモート検査の実施にあたっては、課題として三つ挙げられる。

一つ目は、検査官が全体像をつかみにくいことである。上記2. 2で述べたとおり、検査官は現場に詳しくない者が行うため、近くに目標となる地物がなければ検査対象地の特定・把握が困難である。用地担当者は少しでもこれを解消するよう検査官へ事前に説明は行うものの、完全な解消には至らない。特に田・畑が広がっている地域内で更地を検査するに当たっては、より顕著な問題となる。そのため、更地の検査をリモートで行うには、検査対象地の特定ができるよう現地の杭に杭番号が記されている必要がある。

二つ目は、検査官による細かい部分の把握が難しい場合があることである。例えば、残地内への移転を行った際、移転後の物件と計画線の位置関係を正確に把握することは画面だけでは困難な場合があり、検査官が移転完了と断定できない可能性がある。さらに、手ぶれや通信状況の悪化によって映像が乱れることも有り、そういった状況が発生した場合

には確認がより困難になってしまう。

三つ目は、機器の確保が困難ということである。リモート検査には通信を行う機器が必要であるが、官支給の携帯を利用する場合には、事務所に予備等が必要であり、また個人携帯等を利用する場合には、通信料が用地担当者の個人負担となる。

これらの課題があることから、検査官の時間が確保できる場合には現地で検査を行い、事業箇所を直接確認することも必要である。直接確認することによって、同事業箇所の別件でリモート検査を行うことになった際に、検査対象地の特定・把握がしやすくなる。リモート検査のみに頼るのではなく、併用していくことが重要である。

また、スマートグラスのような専用機器を事務所に配備することも、リモート検査の精度の向上、機器の確保へ繋がるため、リモート検査の課題の解決に繋がるのではないかと考えられる。

4. まとめ

用地業務における DX は、リモート検査という 1 点においても上記のような様々な課題がある。しかし、だからこそ積極的に実施を行うことが必要である。事例がなければ問題点も改善点も見つからず、DX の推進に繋がらない。そのため、リモート検査に限らず、用地交渉を含めた、その他の業務においても積極的なリモートの活用が必要であると考えられる。