

牛久土浦BP（Ⅲ期）の集団調印による用地取得について

元 常総国道事務所 用地第一課

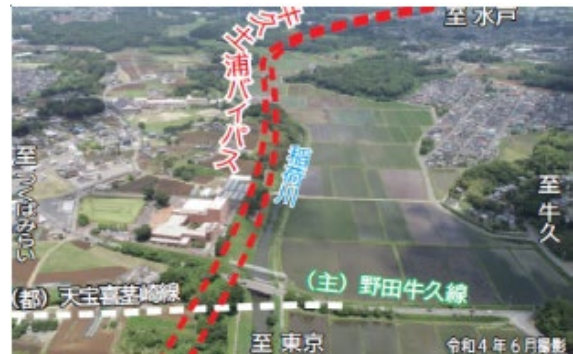
現 用地部 用地対策課 國田 瑞樹

1. 集団調印契約会を行った背景及び目的

国道6号牛久土浦バイパスは、国道6号の牛久駅～荒川沖駅周辺の市街地で慢性的におきている渋滞を緩和し、道路交通機能を回復させることを目的に計画された、牛久市遠山町地先～土浦市中地先までの延長15.3kmのバイパス事業である。

本事業については3カ所の工事工区に区分され、その各工区はⅠ期区間、Ⅱ期区間、Ⅲ期区間と名称がつけられ、令和4年度よりⅢ期区間の用地買収に新規着手している。

当該区間は、牛久市新地町地先～つくば市高崎地先までの延長距離5.5km、権利者数は約200名強と膨大な対抗件数に及ぶことに加え、関東地方整備局においては公共事業の事業効果の早期発現及び予算の上半期執行の達成を目標としていたということもあり、効率的かつ短期間の予算執行が期待できる「集団調印」という方式による用地取得を計画し、令和4年8月から9月に取り組んだものである。



*牛久土浦バイパス位置図

2. 実施内容

「集団調印」という方式は、公共事業の工事に伴い、買収となる土地等を所有する権利者の方々に、国で借り上げた施設に訪問して頂き、ご契約を頂く仕組みである。膨大な数に及ぶ権利者に訪問して頂くため、首都圏の建物や営業体等が連担するような補償内容の説明に時間を要する地域に計画された事業では効率的な用地取得は期待できない。

そのため、農地や簡易な工作物を有する土地や、山林等が連担する地域に計画された事業には有効な方策であるケースが多い。

具体的な集団調印の進め方としては、更地もしくは簡易的な工作物、山林を所有している地権者を対象として、用地取得に必要な用地事務手続きを「補償説明会」、「個別相談会」、「集団調印契約会（以下「契約会」と言う。）」の3つの段階に分けて開催し、手続きを進めた。



* 補償説明会の様子

用地事務手続きとして、補償説明会では①牛久土浦バイパスの概要説明と②土地・物件調書の配布、内容説明を実施。個別相談会においては、土地調書、物件調書の署名押印、合意を得た権利者に参加していただき、③補償金の提示を行った。

その後、契約会において、補償金額に対して内諾を得られた方には、契約会に参加して頂き、④契約書の締結を実施した。

本件の「集団調印」による用地取得において工夫した諸点は、まず、新型コロナウイルスの感染対策のため、補償説明会、個別相談会、契約会をそれぞれ4日間の計12日間で開催することで人が密集することを防止した点である。最近では感染流行が収束しつつあるものの、令和4年度上半期において、人の密集が懸念される集団調印は丁寧に感染対策を講じる必要があった。

次に関東地方整備局の目標である公共事業の事業効果の早期発現及び予算の上半期執行の達成のため、急遽、補償説明会の開催が決定した経緯もあり、開催通知文の発送までの日数が短い中で、通知文の宛先を確認するため、効率的に戸籍・住民票を収集する必要があり、公用申請の自治体への持ち込みによる申請は、自治体へ権利者一覧表等を提供、早期交付を依頼し、後日、再調査が必要となった公用申請については郵送による申請を併用することで、内業に費やす業務時間を確保し、効率化を図った。

また、補償説明会において、配布した土地調書、物件調書の作成についても約200名分を作成する必要があり、膨大な作業量と多くの時間を要したが、担当者3名で話し合い、一定の範囲で作業を振り分けし、複数人による読み合わせチェック等を行うことで、誤りをなくすことに努めた。

結果として、補償説明会には全地権者のうち半数以上の方が参加し、土地調書、物件調書の内容にご理解を頂き、署名押印していただくことができた。

補償説明会が終了し一安心したが、間もなく、個別相談会の準備に取り掛かった。

個別相談会では「補償金の提示」を進めたが、提示書の作成については、個人の財産価値を示し、地権者は「金銭をどれくらい受領することができるのか。」と考えているのではないかと思うと、記載内容を間違えてはならないというプレッシャーのなかの作業であったため、複数の上司によるチェックを行うことを課内に提案し、ミスを削減した。

また、当日は個別ブースを作り、各地権者へ説明することとし、予約制にすることで、会場に来場する地権者の待ち時間のロスを無くすことができたと同時に、新型コロナウイルスの感染防止対策の効果は大きかったと考えている。

契約会では、個別相談会にて提示した補償金額にご了解を得られた方を対象に契約手続きを行い、個別相談会と同様に、ミスの削減に努めた。

また、「用地取得の不正防止対策の的確な実施について」により通知されている多段階チェックを怠らず、用地事務チェックシートのチェック項目の意味を理解し、契約段階における確認を的確に行うことで誤りを減少させることに努めた。

結果として21件の契約を得て、目標としていた予算執行額を達成し、公共事業の事業効果の早期発現に貢献することができた。



* 三密の回避を意識した契約会の様子

3. 結論

まずは、今回の「集団調印」による用地取得では用地事務手続きにおける調書配布から契約までの一連作業を短期間に膨大な数に及ぶ権利者に行うことで用地職員としての基礎を身につけることができたと自負しており、諸先輩には感謝している。集団調印を経験したことにより少しだが用地職員として成長することも出来た。

また、今回の契約会を通して、同期や先輩、上司とのコミュニケーションの大事さを学ぶことができた。目標達成することができたのは同期などとの助け合いがあったからだと思う。一人で作業をしていたら挫折することもあったと思うが、自分ができなくなってしまったときは、同僚のサポートもあり、コミュニケーションがしっかりととれていたからこそ成功したものだ。

そして、担当者同士の相互確認の他、上司にチェックしてもらうなどしてうまくカバーしながら進められたと思う。集団契約会だけに限らないことだが、今後の業務にも続けていきたい。

最後に、若輩ながら、今後の課題としてあげられるのは、約200名の地権者の書類を短期間に作成していたことにより、境界不調の方や相続難航が発生しているなどの隘路に関する個々の情報が混乱してしまうこともあり、問題点の把握方法や、整理する方策を慎重に検討する必要があると思う。

また、今回の集団契約会では冒頭で説明のとおり、更地もしくは簡易的な工作物、山林を所有している地権者を対象としており、移転先が必要となる建物所有者、個別の問題を持っている方は「集団調印」の対象ではないため、後回しの心証を与えない工夫が必要と感じた。

そのため、今後はそのような方を主な対象とし事業を進めていくことが丁寧な用地取得の進め方であると考えている。