

用地説明会を個別説明方式とすることで事務を効率化した事例

徳島河川国道事務所 用地第二課 加藤 礼伊
徳島河川国道事務所 用地第二課長 安光 史夫
徳島河川国道事務所 用地第二課 道路用地第二係長 増田 章寿

用地測量及び物件調査等の結果である土地調書、物件調書の配布及びその後の用地協議の予定等を権利者等に説明する用地説明会については、通常は地区単位等の集団に対して行っていたものであるが、今回、用地説明会を開催するに際し、各権利者等毎に説明する時間を設定し、個別説明を行うことにより、各人の個別事情や疑問点を把握、解消することにより、その後の用地交渉をスムーズに行うことができ、用地取得事務の効率化が図れたものである。

キーワード 用地説明会 業務短縮 個別説明

1. 事業箇所の概要

一般国道55号桑野道路は、四国8の字ネットワークを形成する高規格幹線道路「阿南安芸自動車道」の一部であり、平成23年度より事業着手され総延長は約6.5km、事業区間は徳島県阿南市下大野町渡り上り地内から内原町桜木地内まで計画されている道路である。

一般国道55号桑野道路は高規格幹線道路の空白地帯を補完し、四国8の字ネットワークを形成する阿南安芸自動車道（地域高規格道路）の一部であり、四国横断自動車道と連結する自動車専用である。

路線の整備により徳島市中心部と県南地域の連携強化を図るほか、高規格ネットワークの形成により災害時における緊急輸送道路の代替路としての機能の確保を目的とする事業である。

そのため、本事業は徳島東南地域の発展に重要な役割を果たすものと期待されているものである。

2. 用地説明会について

用地説明会とは、用地交渉を円滑に進めることを目的として、今後の用地交渉を始めとする用地取得スケジュール等について説明を行うこと及び設計協議完了後に取得対象土地及び補償対象物件を確定するために土地の測量及び物件の調査を行った調査



成果を「土地調書」及び「物件調書」として作成し、用地説明会で配布し、どの土地又は物件が補償対象となるか認識してもらうことが、用地説明会開催における主な目的である。

【用地事務の流れ】



3. 用地説明会を個別説明方式で行うに至った経緯

過去に実施してきた用地説明会については、各権利者等を説明会に案内し、参加者全員に対して同時に統一的な説明を行う全体説明方式で進めていた。

全体説明方式での用地説明会のメリットは、短い時間で多くの権利者等に用地取得事務の説明を行うことにより、用地取得に要する作業期間を短縮できる点にある。しかし、桑野道路事業において過去に行った別地区での用地説明会では参加率が約 50～60%程度であり、説明会を欠席した権利者等については別途個別に説明が必要となっていた。また、説明会に出席したものの、説明会では全体的な説明を主として行うため、個別の事情把握ができない点や説明内容の理解ができていない場合も生じていた。

このため、その後の用地交渉において、用地説明会に参加していない権利者等に対し用地説明会と同様の説明を繰り返し行う

必要が生じたり、用地事務担当者だけで回答できない工事設計に関する質問をされることもあり、必要な用地交渉がスムーズに行えていない実態であった。

本来、用地説明会の開催は、その後の用地交渉を始めとする用地取得事務の円滑化を目的として行われているが、上記の様な状況からその目的を十分に達成できていないとの結論に至った。このため、以下の問題点の解決を図った。

【問題点】

1 説明会の参加者を増やす

2 説明内容の理解を深める

3 工事設計に関する疑問の解消

原因

課題 ①「説明会の参加者を増やす」

権利者等が説明会に参加できない要因として、説明会の時間に都合がつかないことが挙げられる。これは、説明会の開催日時を起業者側が決め、権利者等全員に同時に案内をするという手法をとっており、仕事や用事等で、参加できない権利者等が発生することが考えられる。

課題 ②「説明内容の理解を深める」

権利者等に説明内容が理解されない要因として、用地説明会が権利者等全体向けの説明であることが考えられる。一口に権利者等と言っても、補償の対象が住家や耕作している畑、経営している店舗など千差万別であり、権利者等毎に状況が異なる。しかし、用地説明会では権利者等全体に向

けた統一的な説明を行うため、権利者等毎の状況を勘案した説明は困難である。また、権利者等が説明内容に疑問を抱いたとしても、他の権利者等が大勢いる場では個別の質問をしづらい点も、その後問題が生じる要因と考えられる。

課題 ③「工事設計に関する疑問点の解消」

工事設計に関しては、用地調査に先立つ設計協議などで権利者等に対する説明を行っている。しかし、その後の用地交渉時に設計に関する質問をされることがあり、その場合は後日、設計担当者が同一権利者等の用地交渉に同行することで対応を行っている。

これらの課題点を解消し、用地交渉の円滑化を図るため次に説明する個別説明方式による用地説明会「用地個別説明会」の開催に至った。

4. 用地個別説明会について

用地個別説明会の準備について

前項で記載した問題点を解消するために以下の3点の対応を行った。

① 権利者等が説明会に参加しやすいよう、説明会の参加機会を増やす。

② 各権利者等が用地説明会の内容を理解できるように、個別に具体的な説明を行う。

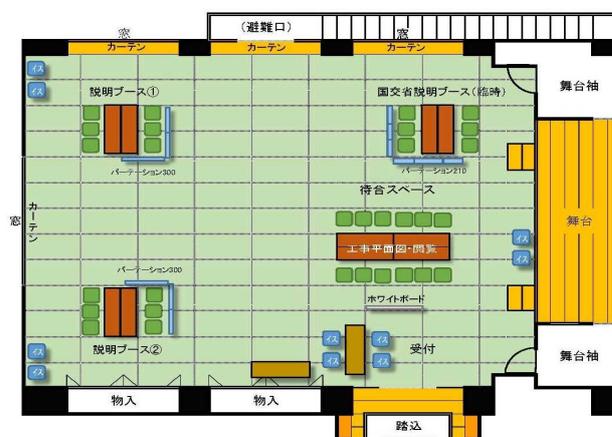
③ 用地交渉前に工事設計に関する疑問を解消できるように、設計担当者が説明会に同行する。

今回の用地個別説明会は、説明会の開催日を2日間とし、説明時間を① 10時～12時、② 13時～15時、③ 16時～18時30分の3回に分けることとし、権利者等への案内時間は各権利者等の就労状況や年齢を考

慮したうえで、案内文書を送付し、時間割ごとに5～6名来てもらうよう調整した。

説明会場は、個別説明を行うためのブースをパーティションで区切る形で準備し、説明用ブースを2箇所、臨時ブースを1箇所用意し、各ブースで同時に3人ずつ説明できるように調整した。また、説明用ブースが埋まり、待たされている人のために、事業パンフレットや計画平面図等の資料を閲覧できる待合場所の準備も行った。

【会場のレイアウト】



【説明会の様子】



当日の説明会

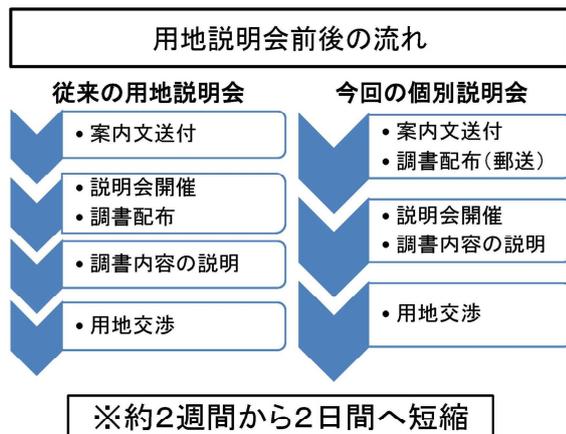
実際に用地個別説明会を開催したところ、個別に説明を行うことで権利者等の反応を確認しながら話を進めることができた。さらに、権利者等も疑問に感じたことをすぐに質問できるため、過去の用地説明会に比べて、より説明内容への理解を得ら

れることができた。

他の地区の用地交渉時に度々質問されていた工事設計に関する疑問点についても、設計担当者が説明時に同席することで対応することができ、用地交渉前に工事設計に関する疑問を解消することができた。

また、過去に行った全体説明方式での用地説明会では出席された権利者等に土地調書・物件調書を配布し、その後の用地交渉で内容の説明を行っていた。しかし、今回は説明会に先立ち、土地調書・物件調書を権利者等へ郵送等により配布し、説明会までに土地調書・物件調書の記載内容を確認してもらい、配布した調書を持参してもらうこととした。

それにより、説明会時に調書の疑問点等への具体的説明ができるため、その後の用地交渉時における事務の簡略化に繋がった。



5.感想と今後の課題

従来の用地説明会自体、多数の権利者等を説明会場に集め、一度に説明を行うことで業務期間の短縮を図るものである。

更に今回は、個別説明方式で用地説明会を開催することにより、権利者等の疑問点の解消、調書内容の説明等を用地説明会で行うことができた。また、本来各権利者等へ訪問して行う調書内容の説明も、用地説

明会で行うことで、権利者等への訪問用地交渉回数の縮減に繋がった。

今回の用地個別説明会では、説明会の案内文を送付した30名に対し、参加者が24名と参加率が8割に上り、従来の全体説明方式より参加率が上昇した。全体説明方式の場合は、この24名に対しても個別に訪問し、調書内容の説明を行う必要があるが、今回の用地個別説明方式により、戸別訪問すると約2週間程度かかる調書内容の説明が2日間まで短縮できたことになり、事務の効率化に大きく寄与できた。

また、次回以降、難聴者には説明内容が周囲に漏れないような場所を設けたり等の課題も見つかった。

今回、用地個別説明会を開催したことが、従来の全体説明方式と個別説明方式の用地説明会のメリット、デメリットは次のとおりであるが、改善する必要がある部分もあるが、総じてメリットの方が多くあるものと考え、今後の用地説明会についても採用に値すると思われる。

従来の用地説明会	今回の個別説明会
メリット <ul style="list-style-type: none">• 短時間で多くの地権者に説明できる。• 説明内容に疑問等が指摘された際、その場で共有できる。 デメリット <ul style="list-style-type: none">• 説明内容が個々の細かい事情まで対応できていない• 地権者が他人に聞かれたいく質問ができない。• 開催時間に予定等があり、出席できない地権者が生じやすい。	メリット <ul style="list-style-type: none">• 説明内容への理解が深まる。• 個々の質問への対応が容易。• 説明会の時間を選択できる。• 従来の用地説明会よりも、用地交渉期間の短縮が見込める。 デメリット <ul style="list-style-type: none">• 説明会場の借り入れ期間が長期化する。

今回の用地個別説明会は、業務の効率化を目指し、関係自治体や、設計担当者等の各関係者から協力を頂くことで円滑に実施され、用地の取得事務の効率化に寄与したものである。本事例が、今後の用地事務の助けになれば幸いです。