第1回建設事業評価有識者会議での
ご意見・ご質問について

市政改革室

1　会議におけるご意見について

先日開催した建設事業評価有識者会議にて、以下のようなご意見・ご質問を受けた。

① 再評価・対象外・継続中事業全てにおいて、「用地買収が進んでいない」という記載が散見しているが、なぜ進んでいないのか。

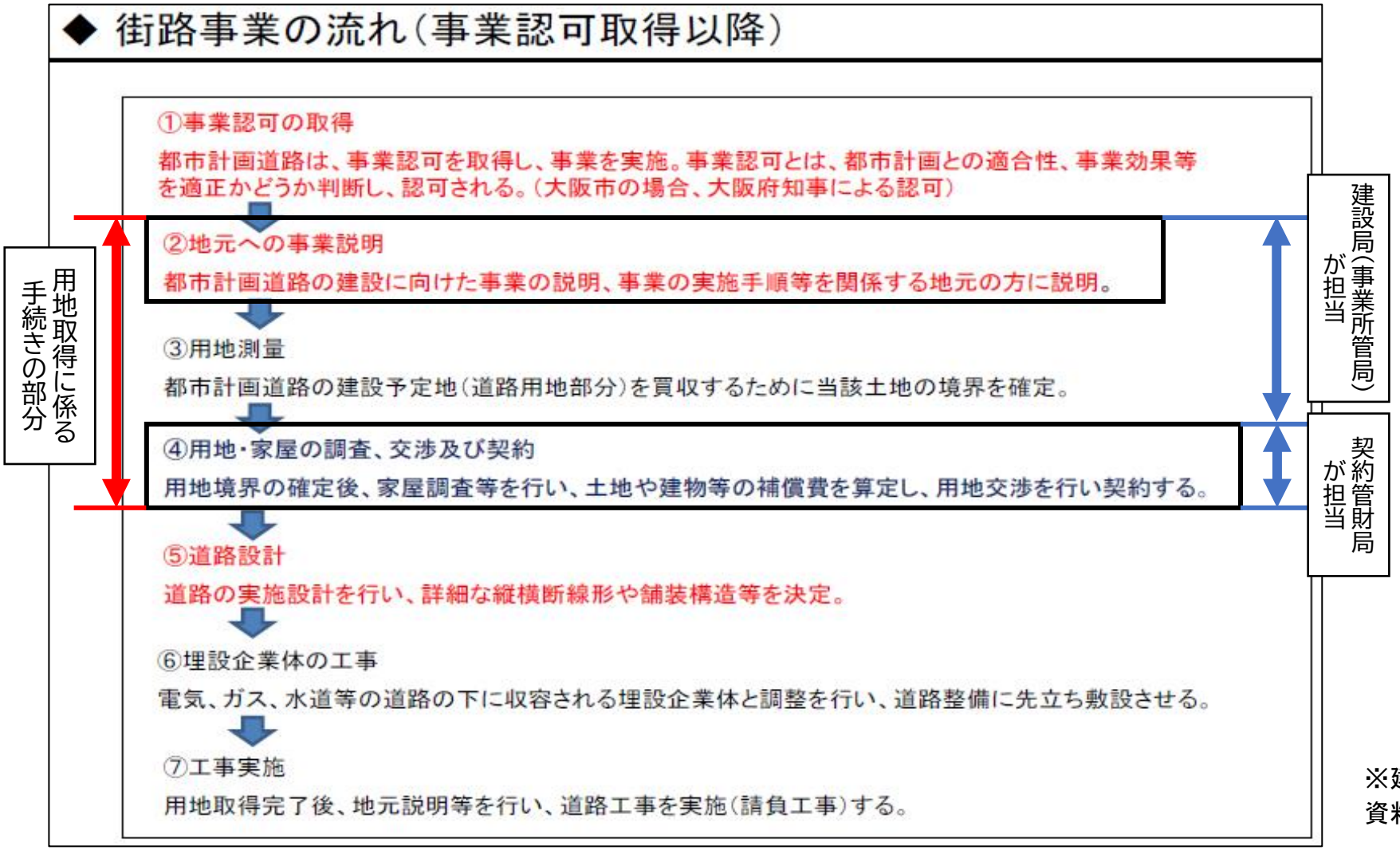
② 個別の事業における用地取得が長期化している理由を収集・分析・フィードバックして、制度変更等により改善できるところは変えていかなければならないのでは。

③ 進まない時にどのように進めていくのか、内部の方針があれば共有してほしい。

④ 強制収用も手段としてあるが、最近使ったことがあるのかどうか、実際に収用に移行した事例を共有してほしい。

2 - 1　用地取得の流れについて①

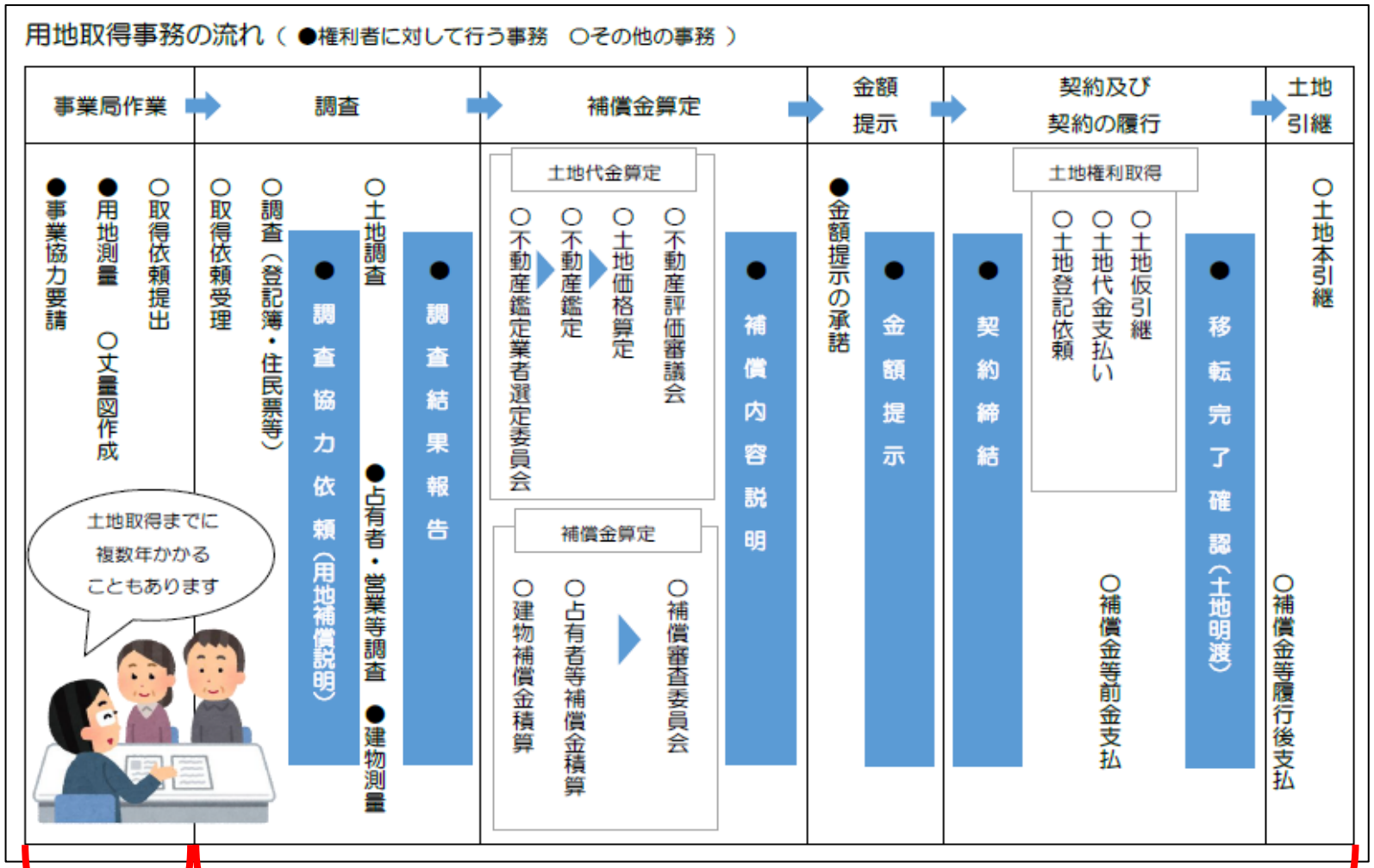
- 街路事業（都市計画道路整備事業）を例とすると、下図の②～④にあるような流れにより、用地取得を行う。
- ②～④のうち、②及び③を建設局が担当し、④を契約管財局が担当することを基本としている。



※建設局資料より

2 - 2　用地取得の流れについて②

- 用地取得に関わる手続き（P3 ②～④）の流れは下図の通り
- 丈量図等必要な資料の調製が出来れば、事業所管局から取得依頼書を受理し、契約管財局が調査～契約締結を行う。
  （街路事業（都市計画道路整備事業）の場合は、事業所管局である建設局から契約管財局に取得依頼書の提出）



※契約管財局説明資料より

3　委員ご意見に対して①

①　再評価･対象外･継続中事業全てにおいて､｢用地買収が進んでいない｣という記載が散見しているが､なぜ進んでいないのか。

- 用地取得はP3における「②地元への事業説明」、「③用地測量」、「④用地・家屋の調査、交渉及び契約」の各場面で難航するが、原因は相手方によりケースバイケースである。

「②地元への事業説明」の段階で難航・長期化する例：

■　様々な理由により、そもそもの事業に反対され、事業協力していただけない。

「③用地測量」の段階で難航・長期化する例：

■　土地の境界確定が出来ず丈量図等の必要な図面が作成出来ない。

「④用地・家屋の調査、交渉及び契約」の段階で難航・長期化する例：

■　土地調査の場面において、権利者を確定させるにあたり、相続等により権利者が未確定である土地・建物も多く、相続調査等（登記簿や戸籍の確認等）に時間を要す。
■　相続調査を重ねても相続人が見つからない、見つかっても連絡が取れない。
■　相続人が判明しても、権利者が複数いる場合は全権利者への交渉が必要となり長期化する。
■　借家人の場合は今の家賃と同等の物件が見つからず、移転先が見つからない。
■　近年は外国籍の方も増えており、言葉が通じにくい場合、交渉が長期化する。
■　外国籍の方で所有したまま帰国しており連絡がとれない。
■　店舗を営んでおられる方については営業補償を行うことになるが、その際に必要な書類（営業帳簿）が残っていないなどの問題が発生し、長期化する。
■　補償金算定を終え金額提示をしても、補償金額にご理解をいただけない。（例：バブル時代に購入した価格と比較されるなど）

※ どのケースにおいても権利者間（土地・建物所有者、借家人）の意見に相違がある場合は、次のステップに進むことができず長期化する。（←土地・建物所有者が承諾してても、借家人が承諾しない等）

4　委員ご意見に対して②

② 個別の事業における用地取得が長期化している理由を収集・分析・フィードバックして、制度変更等により改善できるところは変えていかなければならないのでは。

- **権利者の財産権を侵すこととなる（私有財産権の保障）ので、事業への理解・納得を得られるまで「粘り強く交渉していく」ことが大原則**である。
- 土地・建物の状況や権利者の事情など理由が様々であるため、統計・パターン化することは困難であるが、個別の案件ごとに理由の整理は行っている。
- 補償額については、国が定めた補償基準を基に「大阪市の事業用地取得に伴う損失補償基準」を定めており、「損失の適正な補償の確保を図る」こととしている。**このため過大補償も過小補償もできない。**
- 担当者の知識修得や交渉経験習得については、既に研修を充実させるなど、OJT／OFF-JTに努めている。
- 例えば権利者が高齢のため移転先の確保や生活に不安がある場合、交渉に合わせて一般募集をしている市営住宅の申請書類を届けるなど、各々の権利者に寄り添った対応を進めている。

5　委員ご意見に対して③

③　進まない時にどのように進めていくのか、内部の方針があれば共有してほしい。

- 土地収用制度の適用については、「収用移行の判断基準」を作成・公表している。（別紙参照）
- 例えば街路事業のように複数事業がある場合、（都市計画道路の整備プログラム等に基づき）事業所管局である建設局と契約管財局とが、複数事業のうちどの事業の用地取得に注力していくかを適宜調整している。
- あらゆる努力を尽くしても権利者の理解が得られず、事業進捗に影響がある場合は収用移行の検討を行うことになる。
- 収用移行に当たっては、事業所管局と契約管財局で調整の上、予算確保や交渉状況など申請に必要な書類等の整理を行い、契約管財局から大阪府収用委員会に申請を行う。
- 収用裁決に至ったとしても、事業計画に対する権利者の理解、納得がそもそも得られない状態である場合には、裁決で定める期間を過ぎても建物の解体が行われない（自主撤去、自主退去されない等）などの懸念も残ることが想定されることから、本市では権利者合意に基づく契約による解決を原則としており、土地収用制度の適用は最後の手段である。

6　委員ご意見に対して④

④強制収用も手段としてあるが、最近使ったことがあるのかどうか、実際に収用に移行した事例を共有してほしい。

- 大阪府収用委員会は、知事から独立して、公正中立な立場で審理や調査などを行い、起業者（事業を行う者）と土地所有者・関係人の主張を踏まえて、裁定を下す権限を与えられている。
- 土地収用の概要や、近年の収用事例については、大阪府の収用委員会事務局ＨＰに掲載されている。

大阪府収用委員会への申請件数

年度／申請者	国	府	大阪市	市町村（大阪市除く）	その他	合計
H30	0	0	4	4	0	8
H31/R1	0	0	6	10	0	16
R2	0	0	0	0	3	3
R3	0	2	0	4	0	6
R4	0	0	2	4	12	18

本市主体の事業における収用事例

R5裁決：大阪外環状線連絡線付属街路2号線（※和解）
R2裁決：淀川左岸線（豊崎入路）
　　淀川左岸線（2期）
　　阪急連立事業
　　本庄西天満線及び梅田長柄線
R1裁決：阪急連立事業（※和解）
　　阪急連立事業

7　まとめ

【ご回答まとめ】

- 用地取得は、各場面（地元への事業説明、用地測量、用地・家屋の調査、交渉及び契約）で交渉が難航するが、原因は相手方によりケースバイケースである。
- **用地取得は、権利者の財産権を侵すこととなる（私有財産権の保障に反する）ので、事業への理解・納得を得られるまで「粘り強く交渉し」**て、権利者合意に基づく契約による解決を原則としており、土地収用制度の適用は最後の手段である。
- 交渉にあたっては、担当者の能力向上や各々の権利者に寄り添った対応を進めている。

【今後の進め方】

- これまでと同様に事業所管局である建設局と契約管財局とで適宜調整して、**任意交渉による取得を原則**として用地取得を続け、事業進捗を図っていく。