

平成25年度

# 土地使用に関する一考察

## —使用地内の庭木を存置したまま使用契約を締結した事例—

網走開発建設部 用地課

○太田 貴彦  
佐藤 貴志

一級河川網走川において、河岸の浸食が年々進行している箇所があり、河岸の保護を目的とした工事を行う必要が生じた。

工事施工にあたり、桜が植樹されている土地が、工事使用地として必要になったが、この桜は、地権者が地域の発展に長年貢献した功績の証として、津別町から寄贈されたものであった。

そのため地権者が、移植や伐採に難色を示したため、施工方法を検討し、桜を移転することなく土地使用を行ったものである。

キーワード：用地・管理

### 1 はじめに

工事を施工する際、作業ヤード等として工事施工地に隣接した土地を使用するケースがある。

補償基準上、使用契約にあたっては、支障となる物件は移転させることが原則となる。

しかし、物件の中には、所有者側の特殊な事情を伴い、移転が困難で、使用の了解が得られない場合もある。

本件では、一級河川網走川（図-1）の河岸保護工事において、庭木を存置させたまま使用契約を締結した事例を基に、土地使用に関する一考察を発表するものである。



図-1 網走川の位置

### 2 地域の概要

網走川は、その源を阿寒山系の阿幌岳（標高978m）に発する。山間部を流下し網走湖を経て、オホーツク海に注ぐ、幹川流路延長115km、流域面積1,380km<sup>2</sup>の一級河川である。

網走川の流域には、網走市の外、大空町、美幌町、津別町の1市3町があり、今回の事例となる工事は、津別町に位置する地点（図-2）で施工されている。

津別町は、北海道東部オホーツク圏の内陸部に位置し、総面積約716.60km<sup>2</sup>に及ぶ全道屈指の広大な町域を有している。総面積の86%を森林が占めており、特産品も木工芸品が多く、木材産業が発達した地域である。



図-2 津別町域図

### 3 工事の概要

網走川流域の内、津別町宇達美の地点において、網走川の流水により、河岸の浸食が続いている状況（図-3）であった。将来的に、河川区域に隣接する民地まで浸食が及ぶ恐れがあったことから、河岸の保護を目的とした工事を施工することとなった。

施工にあたっては、河川区域内は浸食が進み、作業ヤードを十分に確保できないため、新たに必要となる用地を取得すると共に、当該用地に隣接する民有地を使用することが計画された。

### 4 使用地の必要性

工事は当初、河岸下部の河川区域内で作業を行うことが検討された。

しかし、河岸は崖地状（図-4）で、高低差が約20mに及ぶことから、下部からの施工では、上部まで重機のアームが届かない等により、上部からの施工も必要不可欠と判断され、上部の民有地の使用が必要となった。

### 5 使用地の概要

使用地周辺は、木材産業を営む法人が一带を所有しており、広大な敷地内に、大規模な工場や資材置き場等を有している状況であった。使用が必要となる土地も、当該法人が所有する土地の一部であり、河川区域の境界まで整地し、利用されていた。

使用地の範囲（図-5）については、施工延長約265mに対して、工用車両や機材等を縦断的に配置し施工する必要があるため、施工箇所全体を覆う形で、延長が約280m必要となった。幅については、資材の仮置き等も考慮し20mと設定された。

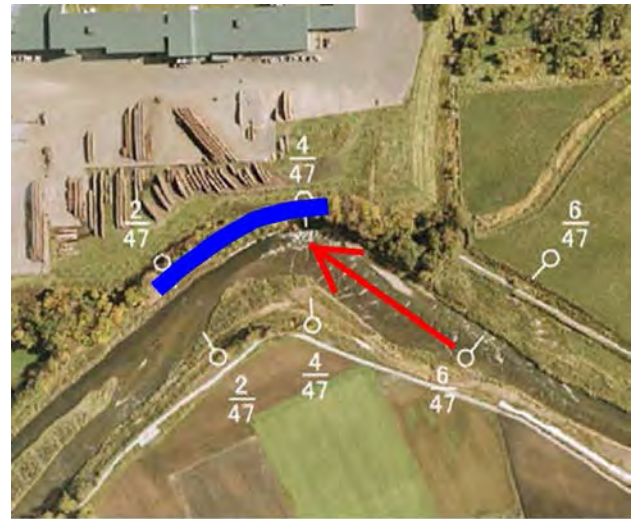


図-3 浸食説明図



図-4 河岸の状況

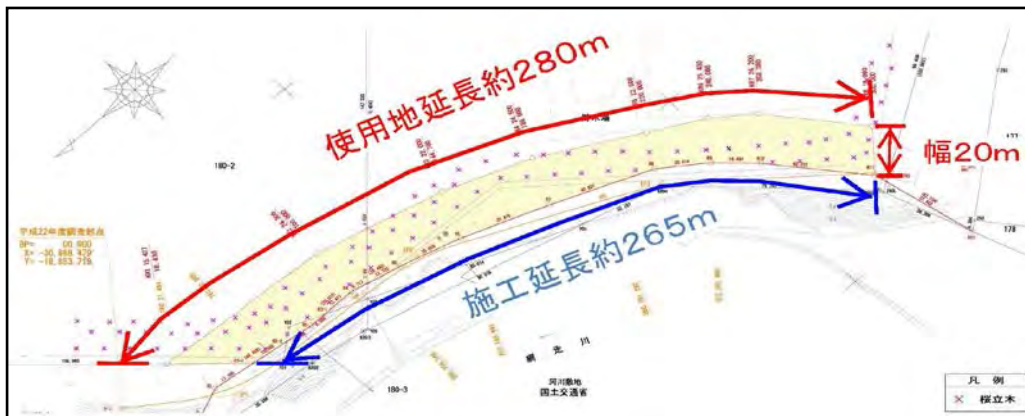


図-5 使用地の範囲

## 6 物件について

使用地を含む周辺には、当該法人が所有する庭木（桜）が約10mの等間隔で、100本近くが植樹されていた。

調査の結果、使用地内にはその内の56本が存していた。（図-6）

## 7 地権者の意向

地権者である当該法人に対し、土地を使用させていただきたい旨を申し入れたところ、桜は、地域の発展に長年貢献した功績の証として、津別町から寄贈されたものである旨の説明があり、伐採はもちろん、移植にもかなりの難色を示していた。

工事自体には協力的であったものの、使用地の提供には、当該庭木を存置させることが条件とされた。

## 8 施工方法等の再検討

地権者から前記の主張がなされたことにより、庭木を移転させる計画のままでは、使用契約の了解を得られないと予想されたため、用地課及び河川事務所で協議し、どのような対応が可能なのかを再検討することとなった。

河川事務所では、施工方法に関する以下の点について、検討した。

### (1)庭木が存する土地の回避が可能かどうか

使用目的が重機による掘削等の作業ヤードであることから、河川区域に接する位置でなければならず、一方で、庭木が河川区域に沿うような形で植樹されていたことから、庭木の存する箇所を回避することは不可能と判断された。

### (2)使用地の位置を変えず、施工方法の再検討

庭木間の間隔が約10mあることから、その間に敷鉄板を布設する等、庭木を最大限保護することで、工事用車両の通行が可能であった。

また、樹高が平均5m程度であったため、クレーン車による資材の吊り下ろし時も、アーム部分が庭木上空を旋回することで作業が可能であるとの判断がされた。

以上のことから、使用地の位置は変更せず、当該庭木を存置したまま施工が可能であるとの結論が出された。



図-6 植樹の状況

## 9 土地の使用に係る補償方針の検討

庭木を存置したまま施工が可能であると判断されたことを受け、用地課では、土地の使用に係る補償方針について以下の点を検討した。

### (1)庭木部分の面積の取扱い

庭木が存する土地については、地表面の使用ができないことから、その部分について使用地から除外すべきか検討した。

- a)庭木が占める面積は、使用地の内ごくわずかである。
- b)クレーンのアーム等が庭木の上空を旋回（使用）する。
- c)庭木は使用地内に存しており、施工中は地権者が立ち入ることができないため、土地を利用することができない状態となる（損失が発生する）。
- d)工事施工時は、庭木の枝をロープで固定する等の保護措置が必要となる。

以上のことから、使用面積から庭木部分の面積の除外は行わないこととした。

### (2)庭木部分の使用料の取扱い

庭木部分は地表面を使用することができず、上空をクレーンのアーム等が旋回することから、空間の使用料についても検討した。

国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準第26条において、空間の使用料について定められているが、空間の使用とは、特別高圧送電線路を設置する等の地表及び地下の利用を伴わない場合である。

本件については、空間の使用ではあるが、施設の設置等は伴わず、一時的なものである。また、土地の利用が妨げられる割合は、地権者が一切の利用をできないため、100%であると判断した。

このことから、同基準第25条に基づき正常な地代をもって補償額とした。

### (3) 庭木に損傷等を与えた場合の取扱い

庭木を存置したまま施工が可能であると判断されたが、施工時において、当該庭木に対し何らかの損傷等を与える可能性は否定できない。そのため、万一、工事受注者に責任がなく損傷等を与えた場合は、事業損失として取り扱うこととした。

以上のとおり、庭木を存置した土地の使用について、補償方針を整理し、補償額の算定を行った。

[関係条文～国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準]

#### 第25条第1項

使用する土地（空間又は地下のみを使用する場合における当該土地を除く。）に対しては、正常な地代又は借賃をもって補償するものとする。

#### 第26条第1項

空間又は地下の使用に対しては、前条の規定により算定した額に、土地の利用が妨げられる程度に応じて適正に定めた割合を乗じて得た額をもって補償するものとする。

## 10 地権者との協議

検討した施工方法及び補償方針を基に、地権者と協議を行ったところ、地権者は、自身の意向が反映されていたこともあり、土地の使用に理解を示し、速やかな合意を得て使用契約を締結することができた。

## 11 庭木を存置させたことの利点と欠点

利点としては、庭木の移植等に係る費用の補償が不要になったことで、補償費を軽減できた。また、補償額算定に要する時間が減少し、地権者から円滑に合意が得られたことで、用地処理期間の短縮を図ることができ、工事を早期に着工することができた。

一方、庭木を存置させることで、施工が可能ではあるとしても、庭木に損傷等を与えることの無いよう、施工時には細心の注意が必要になると共に、万一、損傷等を与えた際には、損害の賠償が求められることとなる。

## 12 まとめ

当該工事は、地権者の特殊な事情を伴った物件が存する土地を使用しなければならなかったが、用地担当及び

工事担当が連携し、施工方法や補償方針について十分に検討したことで、円滑に地権者の理解を得ることができた。その後、工事については予定どおり着工し、庭木に損傷等を与えることもなく、無事に施工中である。

(図-7、図-8、図-9)

事業の実施にあたっては、関係各部門が連携して取り組むことによって、地権者に対しても、より柔軟な対応が可能になり、結果として事業の円滑な実施にも繋がるものと考えられる。

今後も用地担当者として、関係各所との連携を深めると共に、様々な地権者の要望等に対しても柔軟に対応していけるよう、努力していく必要があると考えたところである。



図-7 敷鉄板の布設状況



図-8 ロープによる枝の保護状況



図-9 施工状況