

近年の公共事業関連予算の長期的縮減傾向により、重点的かつ効率的な事業執行が要請されている。中でも事業期間の大きなウエイトを占める用地取得の円滑化・迅速化が求められている。

用地取得マネジメントは、投資整備効果の早期発現のため、事業計画段階から供用までを見据え、必要な施策を適時適切に実施することと用地取得期間の短縮を図ることを目的に導入するものである。

また、用地取得マネジメントは、予め明示された処理期限に向けて、用地取得に関する全ての工程を総合的に管理する概念であり、具体的には次の4段階で実施される。

<第1段階>第1用地アセスメントの実施
事業計画段階（ルート形状決定前）において、事業予定地を含む広範囲について、円滑な用地取得の阻害が想定される個別の要因である用地リスクを把握し、事業計画策定の基礎資料とするものである。

本アセスメント調査は地権者に接触せず実施可能なものに限られるため、「権利調査」、大規模工場や霊園等が把握可能な「目視調査」、公団混乱地域や土壌汚染地が把握可能な「現地聞き込み調査」、鉱業権や漁業権が把握可能な「公的記録簿調査」等を実施する。

<第2段階>第2用地アセスメントの実施
事業計画確定（ルート形状決定）後、本格的な用地調査の実施前に行うもので、前段階で実施した調査に加え、無縁墓地や係争地を

把握する「地元精通者等確認調査」、公簿と現況の地目の相違等を把握する「測地的確認調査」を実施し、把握した全ての用地リスクを整理し、用地取得工程管理計画書（原表）を作成する。

＜第3段階＞用地取得工程管理計画の策定
前段階で作成した計画書（原表）を基に、事業サイドとも調整の上、用地幅杭打設時期、工事着手時期を反映させ、取得期限までに講じる措置（取得期間短縮のための効率化策）を踏まえた上で、必要に応じて事業認定申請時期を盛り込み、用地取得工程管理計画書（管理用）を作成する。

＜第4段階＞用地取得工程管理計画に基づく用地取得の推進
前段階で策定した計画書に基づき用地取得を推進するが、進捗状況や新たなリスク発現等により、随時計画を見直し、改善を継続する必要がある。

こういった計画と実際の差異の是正を図る目的で採用されるツールがPDCAサイクルによる業務改善である。

なお、これら用地取得マネジメント業務は総合的な観点から用地取得を最適化するという意味で、正しく、新たに創設された総合補償部門（総合補償士）の業務として活用されるものである。

（20字×30行＝600字／頁）

（※事務局において誤字等一部修正）