

用地補償業務の現状と対策

農村振興局整備部設計課 用地管理官 柴田 敏

1. はじめに

公共事業コスト構造改革プログラムにおける具体的施策として、

(1) 事業の迅速化、

- ①合意形成・協議・手続きの改善
- ②事業の重点化・集中化
- ③用地・補償の円滑化

(2) 計画・設計から管理までの各段階における最適化

- ①計画・設計の見直し
- ②汎用品の積極的使用
- ③新技術の活用
- ④資源循環の促進
- ⑤管理の見直し

(3) 調達の最適化

- ①入札・契約の見直し
- ②単価等の積算の見直し

の骨格が示されている中で、用地補償的には、事業の集中化・重点化を図るための「時間管理概念の導入による事業の徹底した進捗管理」のもと、用地補償の円滑化を図るための「地籍調査の促進」、「事業の構想段階からの土地情報の把握」、「土地収用法の積極的活用」、「生活再建対策の推進」、「用地取得業務に民間活力を活用」が施策事例として盛り込まれ、用地補償業務の迅速化・効率化による時間的コストの低減等が強く求められている。

このような中で、農業農村整備事業を推進していく上で重要な役割を担っている用地補償業務の今日的課題は、

- (1) 地域及び地権者からの様々な要求等に対し、事業主体としての説明責任のもと、丁寧かつ十分な説明と、用地交渉等に携わる者の資質向上
 - (2) 事業における時間管理の徹底の中で、事業計画と用地処理を調整しながら進めることはもとより、従来にも増して適時、的確な土地収用制度の活用と民間活力(補償コンサル、土地改良補償業務管理者等)の積極的な活用
 - (3) 複雑多岐な損失補償と、工事振動等の事業損失補償(損害賠償)の増大と多様な要求に対する法令等解釈と対応手法
 - (4) 説明責任が求められる中で増加する「補償」の開示請求に当たっては、被補償者のプライバシー等(用地調査等の成果による個人・法人情報など膨大に所有)を充分勘案して開示を判断、
- など様々な用地補償業務の課題への迅速かつ的確に、また柔軟な対応が必要となっており、これらの課題に対応するためには、用地補償業務に関する問題と傾向を把握、分析することが重要となっている。

2. 用地補償業務の現状

と事業費においては、10年前（平成12年度）の40%、用地補償費では、約28%となっている。

2-1 事業費と用地補償費の推移

農業農村整備事業における事業費と用地費及補償費の平成21年度実績では、事業費が7,755億円、用地補償費が256億円で事業費に対する用地補償費は3.3%である。

2-2 用地補償処理の推移

国営直轄事業における事業地区は、10年前（平成12年度）の約63%の135地区、用地補償担当職員は約85%の403人、用地補償処理件数は82%の14,858件、一人あたり処理件数は約97%

また、事業費及び用地補償費の推移をしてみる

図-1 農業農村整備事業に係る事業費と用地補償費（平成21年度実績）

・直轄事業と補助事業を地域別に見た事業費

単位：億円、%

		事業費	用地費及補償費	用地費補償费率	適用
（国営直轄）					
東	北	288	15	5.2	
関	東	230	8	3.5	
北	陸	216	10	4.6	
東	海	132	6	4.5	
近	畿	144	5	3.5	
中	国	222	13	5.9	
九	四	541	15	2.8	
北海道開発局	国	855	28	3.3	
沖縄総合事務局	州	35	1	2.9	
	計	2,663	101	4.9	
（補助事業）					
東	北	602	18	3.0	（都道府県） 事業費 4,036億円 用地費及補償費 127億円 用地補償比率 3.1% （団体営） 事業費 660億円 用地費及補償費 20億円 用地補償比率 3.0%
関	東	399	23	5.8	
北	陸	513	16	3.1	
東	海	293	14	4.8	
近	畿	286	15	5.2	
中	国	514	19	3.7	
九	四	1,252	27	2.2	
	州				
	小計	3,859	132	3.4	
	計	4,696	147	3.1	
（独立行政法人）					
森		191	5	2.6	
林		205	3	1.5	
水		396	8	2.0	
資					
源					
機					
構					
	計	396	8	2.0	
	合計	7,755	256	3.3	

注：「平成21年度土地改良事業における用地補償業務の実績」（農林水産省農村振興局整備部設計課）

図-2 農業農村整備事業に係る事業費及び用地補償費の推移

単位：億円

	平成12年度			平成21年度			増減率		
	事業費	用地補償費	用地補償比率	事業費	用地補償費	用地補償比率	事業費	用地補償費	用地補償比率
国営	4,371	251	5.7%	2,663	101	4.9%	-39.1%	-59.8%	-0.8
都道府県営	10,675	483	4.5%	4,036	127	3.1%	-62.2%	-73.7%	-1.4
団体営	3,335	154	4.6%	660	20	3.0%	-80.2%	-87.0%	-1.6
機構	837	43	5.1%	396	8	2.0%	-52.7%	-81.4%	-3.1
計	19,218	931	4.8%	7,755	256	3.3%	-59.6%	-72.5%	-1.5

図-3 国営直轄事業に係る事業費及び用地補償費執行額、用地補償処理の推移

単位：千円

	平成12年度	平成21年度	増減率	適用
地区数	215	135	-37.2%	
事業費	437,111,897	266,270,927	-39.1%	
用地補償費	25,115,430	10,090,706	-59.8%	
用地補償费率	5.7%	3.8%	-33.3%	
担当職員数	474	403	-15.0%	
処理件数	18,069	14,858	-17.8%	

の37件に推移しており、用地補償費、処理件数の大幅な減少に比して、職員一人あたりの処理件数は横這いとなっている。

2-3 用地補償業務の外注実態

用地補償業務の効率化と迅速化に向け業務外注が進んでおり、国営直轄事業（北海道開発局、沖縄総合事務局含む。）における10年間（平成12～21年度）の平均外注額は約46.0億である。

また、平成21年度を外注項目別に見ると、土地調査部門（用地測量、登記関係資料収集）が約14.5億、事業損失部門（環境調査、因果関係調査）が約5.0億、事業完了図書関係2.4億、登記1.7億、物件部門1.6億、その他2.2億となっており、用地調査測量が外注額の半分強を占めている。

2-4 用地補償業務に携わる者の実態

用地補償業務は単なる事務的な処理では解決できず、経験を踏まえた力量が問われることとなる。ここ10年間の用地職員の用地経験は年々増えているものの、平成21年度の地方農政局及び事業所用地職員の経験年数を見てみると、5年未満は31%、5～10年未満の者は29%、10年以上の者が40%となっている。

直接、用地交渉を行う事業所の用地職員では、5年未満の者が34%、5～10年未満の者が30%、10年以上の者は36%となっている。

一方、用地補償の専門技術者である民間資格（土地改良補償業務管理者（補））の平成22年度時点の資格者は1,825名で、内登録者数は、1,563名となっている。

図-4 用地補償業務年度別外注実績表

(単位:千円)

年度	件数	金額	一件当たりの金額	備考欄
H 12	7,142 (100.0%)	7,125,425 (100.0%)	998	対前年度比 件数 63.8% 金額 80.3%
H 13	7,494 (104.9%)	5,489,347 (77.0%)	732	
H 14	6,158 (86.2%)	5,422,634 (76.1%)	881	
H 15	3,846 (53.9%)	4,616,331 (64.8%)	1,200	
H 16	3,675 (51.5%)	3,886,375 (54.5%)	1,058	
H 17	2,458 (34.4%)	4,274,621 (60.0%)	1,739	
H 18	1,958 (27.4%)	4,203,915 (59.0%)	2,147	
H 19	1,966 (27.5%)	4,445,058 (62.4%)	2,261	
H 20	2,253 (31.5%)	3,410,338 (47.9%)	1,514	
H 21	1,437 (20.1%)	2,739,086 (38.4%)	1,906	

3. 用地補償業務の現状を踏まえた対策

3-1 用地補償の円滑化と適正化

事業用地が確保されて、はじめて工事実施可能であり、そのためには用地の先行処理が基本となる。

用地処理の流れは、工事関係課との調整と連携、地元関係機関の協力依頼と連携の打ち合わせを重ね、地元説明、用地調査測量等の実施、そして直接的に損失が生じる地権者と工事実施周辺の集落体等との協議調整の上、承諾を得ることとなるが、用地調査測量等のストック問題からくる情報不足、地権者等の多様な要求が多くその対応に時間を要していることなどから、用地補償業務の円滑化と迅速化が強く求められている。併せて事業の工期を見据えながら適期の土地収用制度の活用を図ることも求められている。

事業工期厳守と用地先行の原則を両立する上で展開しなければならないのは、

- ①事業構想段階からの土地情報をはじめとする権利関係情報把握とリスク回避策の策定。
- ②用地調査測量等成果のストックづくり。
実施設計前に用地調査等できるもの、できないものを整理の上、分割して外注するなど振分けで実施。
- ③事業計画、工事部門、用地部門の連携強化による事業（工事）スタートの円滑化と迅速化。
- ④地方自治体、土地改良区等地元関係機関との連携強化による住民等との合意形成づくり。
- ⑤地元説明会における説明責任を認識のもと丁寧な説明とフォローアップ。
- ⑥土地収用法の適時的確な適用。

事業認定の適期申請のルール：

「事業認定申請単位における用地取得率80%となった時、又は用地幅杭の打設から3年を経た時

のいずれか早い時期を経過したときまでに、収用手続きに移行するものとする」。

3-2 用地補償業務の効率化と迅速化

用地補償担当職員と用地補償額が減少している中で、用地補償業務の土地取得及び地上権設定を除く土地使用補償、事業損失は微減、公共補償、通損補償は増加しているが、用地補償担当職員が減少している中では一人あたり補償処理件数は変化がない状況であり、用地補償業務の効率化と迅速化を図るためには、民間活力の積極的な導入が求められている。

標準的な用地補償業務と外注化ができる項目を整理したものを「民間委託のしおり」農村振興局整備部設計課発行に示しているが、より一層補償コンサルタント等の活用をするためには、

- ①請負業務事務処理要領及び調査積算要領の内容充実と整備の促進。
- ②補償コンサルタント等の活用拡大と専門技術者としての土地改良補償業務管理者の活用。
- ③現場補償業務の推進。

3-3 用地補償業務に携わる者の育成対策

用地補償業務は、民法、不動産登記法、税法等の法律と補償要綱等を身に付け、地権者との用地交渉を主とするもので専門技術者（用地屋）と呼ばれているが、実態の用地補償に携わる職員は、経験年数5年未満の者が約3割、5～10年未満が3割弱、10年以上が4割となっている。

用地経験10年が一つの目安と言われる中で、用地補償業務に携わる者の育成対策が課題となっている。

また、民間活力の積極的な導入を図るためには、民間における専門技術者としての土地改良補償業務管理者の育成を一体的に行うことも重要である。

そのための対策として、

①経験年数（初級、中級、専門）に応じた研修の充実。

的確なカリキュラムの選定と講師。

②用地補償・管理業務従事者（国等職員、土地改良補償業務管理者、同（補））の共通認識の醸成とスキルアップのための強化研修。

③業務必携書の整備と普及。

4. おわりに

以上、用地補償業務の現状と対策の一部について述べたが、農業農村整備事業を取り巻く情勢が大きく変化しているなか、地域及び地権者の多様な要求に対応するに当たっては、毎年度の用地補償業務の実績における傾向を分析の上、用地先行の原則を旨に、用地補償業務の改善と適正化、効率化、迅速化に向けて展開方向を見いだすことが重要となっている。

