

## 用地補償業務の現状と課題

農林水産省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いて、事業の集中化・重点化を図るため「時間管理概念の導入による事業の徹底した進捗管理」、用地補償の円滑化を図るため「事業の計画段階からの土地情報の把握、土地収用法の積極的活用及び用地取得業務に民間活力を導入」等が具体的施策として盛り込まれ、農業農村整備事業においても、用地交渉を集中的、精力的に展開するとともに、不当要求、過大要求等の難航案件については、土地収用法制度を積極的に活用するなど、用地補償業務においても交渉の迅速化による時間的コストの低減が強く求められている。

このように農業農村整備事業を取り巻く情勢が大きく変化する中で、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に対し、事業主体として説明責任を認識し、丁寧かつ十分な説明、
- ② 限度工期が設定される中で、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、従来よりも増して適時、的確な土地収用法の活用と民間活力の積極的な導入、
- ③ 損失補償はもとより、最近における事業損失（損害賠償）の増大に対する事前事後調査のあり方と因果関係の特定、
- 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確かな、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し、分析のうえ展開方向を見出すことが重要となっている。

### 2. 用地補償業務の現状

#### 2-1 国営事業費と用地補償費の推移

平成20年度実績では、国営事業費が7,756億円、用地補償費が319億円で事業費に対する用地補償費は4.1%である。

（図-1「農業農村整備事業に係る国営事業費と用地補償費」）

また、国営事業費及び用地補償費の推移を見みると事業費においては、10年前（平成11年度）の40%弱、用地補償費では、約30%となっている。（図-2「農業農村整備事業に係る国営事業費及び用地補償費の推移」）

#### 2-2 用地補償処理の推移

国営事業における事業地区は、10年前（平成11年度）の約65%の140地区、用地補償担当職員は約83%の424人、用地補償処理件数は78%の12,777件、一人あたり処理件数は約94%の30

図-1 農業農村整備事業に係る事業費と用地補償費（平成20年度実績）

・国営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	用地費補償費率	適 用
(国営事業)				
東 北	296	15	5.1	
関 東	285	11	3.9	
北 陸	256	13	5.1	
東 海	127	8	6.3	
近 畿	141	5	3.5	
中 国 四 国	242	20	8.3	
九 州	440	16	3.6	
北海道開発局	801	37	4.6	
沖縄総合事務局	30	2	6.7	
計	2,618	127	4.9	
(補助事業)				(都道府県)
東 北	667	21	3.1	事業費 3,973億円
関 東	459	31	6.8	用地費及補償費 157億円
北 陸	696	17	2.4	用地補償比率 4.0%
東 海	305	15	4.9	(団体営)
近 畿	280	14	5.0	事業費 815億円
中 国 四 国	710	42	5.9	用地費及補償費 26億円
九 州	891	28	3.1	用地補償比率 3.2%
小計	4,008	168	4.2	
北海道	474	8	1.7	
沖縄県	306	7	2.3	
小計	780	15	1.9	
計	4,788	183	3.8	
(独立行政法人)				
森林総研	182	7	3.8	
水資源機構	168	2	1.2	
計	350	9	2.6	
合計	7,756	319	4.1	

注：「平成20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11年度			平成20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	4,326	246	5.7%	2,618	127	4.9%	-39.5%	-48.4%	-0.8
都道府県営	12,407	592	4.8%	3,973	157	4.0%	-68.0%	-73.5%	-0.8
団 体 営	4,221	214	5.1%	815	26	3.2%	-80.7%	-87.9%	-1.9
機 構	836	42	5.0%	350	9	2.6%	-58.1%	-78.6%	-2.4
計	21,790	1,094	5.0%	7,756	319	4.1%	-64.4%	-70.8%	-0.9

図-3 国営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11年度	平成20年度	増減率	適 用
地区数	216	140	-35.2%	
事業費	432,555,390	261,781,106	-39.5%	
用地補償費	24,622,084	12,749,169	-48.2%	
用地補償費率	5.7%	4.9%	-14.0%	
担当職員数	508	424	-16.5%	
処理件数	16,292	12,777	-21.6%	
1人当処理件数	32	30	-6.3%	
// 金額	48,469	30,069	-38.0%	

図-4 国営事業の補償項目別処理件数と金額の推移

	平成11年度		平成20年度		増減率	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
土地取得	2,692	6,393,337	1,179	1,560,128	-56.2%	-75.6%
地上権設定	1,136	102,673	608	148,354	-46.5%	44.5%
土地使用	4,936	917,869	5,175	1,071,641	4.8%	16.8%
事業損失	480	641,444	456	526,164	-5.0%	-18.0%
公共補償	1,539	11,733,737	1,340	5,975,418	-12.9%	-49.1%
通損補償	5,509	4,833,024	4,019	3,467,464	-27.0%	-28.3%
計	16,292	24,622,084	12,777	12,749,169	-21.6%	-48.2%
1人当り処理量	32	-	30	-	-6.3%	-

単位:千円

件に推移しており、用地補償費、処理件数の減少に比して職員一人あたりの処理は大きな違いが見られない現状である。

(図-3「国営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」)

### 2-3 補償項目別処理件数と金額の推移

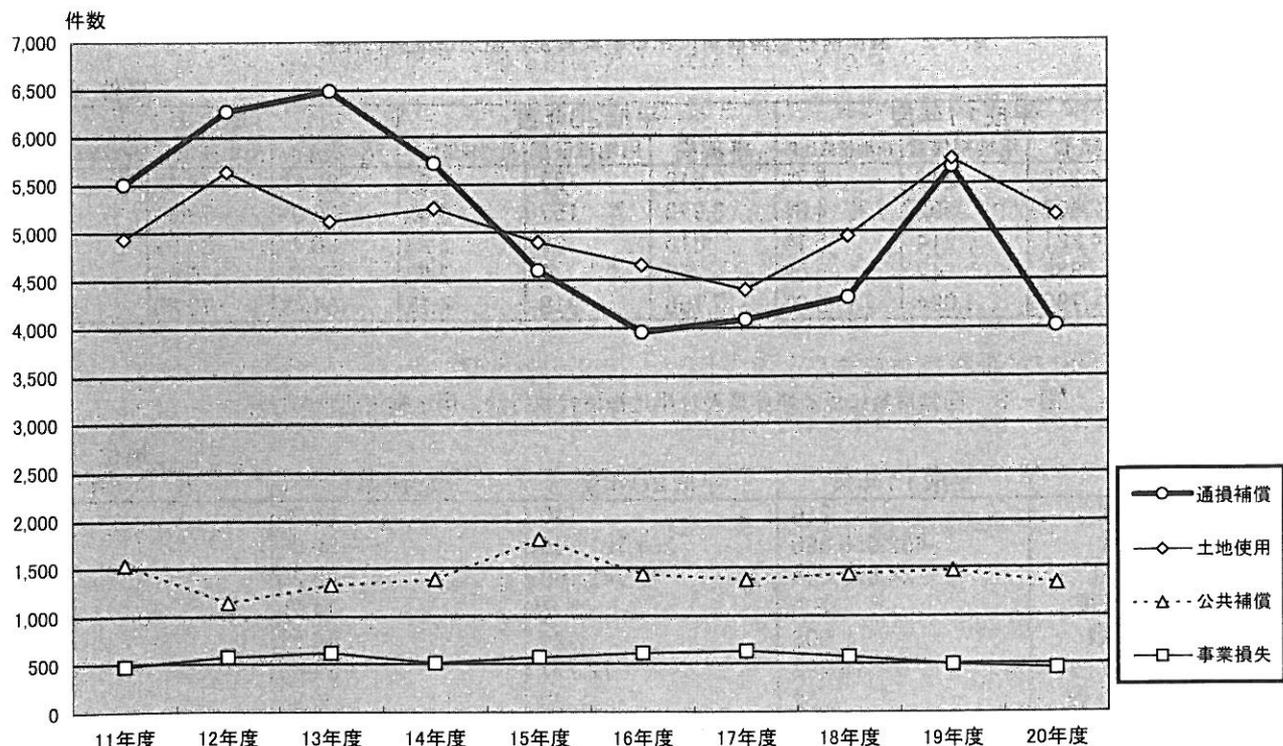
国営事業における補償は、大きく土地取得、地上権設定、土地使用、事業損失、公共補償、通損補償の6項目に分けられるが、土地改良事業が更新事業にシフトしていることもあり、土地取得と地上権設定が減少しているものの、工事仮設用地

としての土地使用は増え、事業損失、公共補償、通損補償はほぼ横這いで推移している。中でも事業損失補償(工事に伴う振動、騒音、水枯渇、水汚濁、地盤変動等の損害補償)は、工事があれば必ずと言っていいほど発生し、その処理に当たっては相当時間と労力を要している現状である。

(図-4「国営事業の補償項目別処理件数と金額の推移」)

(図-5「10年間の土地使用、事業損失公共補償、通損補償の件数の推移」)

図-5 10年間の土地使用、事業損失、公共補償、通損補償の件数の推移



## 2-4 用地交渉の実態

用地補償業務においては、用地交渉を経て契約締結が果実であるが、これにまでに至る用地交渉には膨大な時間と労力を費やしている。

国営事業（内地）における平成20年度の用地交渉の実績を見ると、用地職員が321人で、地権者述べ21,823人と会い、述べ13,512回の用地交渉を行い、9,992時間を用地交渉に割いている。

## 2-5 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、国営事業（内地）におけるここ10年間の単年度外注額は約30億で推移している。

用地職員と用地補償額が減少している中で、年度外注額あまり変化がないのは、外注化が進んでいる証左である。

(図-6 用地補償業務年度別外注実績表)

## 3. 用地補償業務の課題と展開方向

### 3-1 時間管理原則と用地先行の原則

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、用地の先行処理が至上の命題である。内部的には、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、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、承諾を得るのが通常の処理とするが、用地処理状況と

図-6 用地補償業務年度別外注実績表

年度	件数	金額	備考
H 11	1,168	2,942,619	
H 12	1,278	3,463,148	
H 13	1,254	2,975,787	
H 14	1,155	3,206,524	
H 15	1,224	3,010,439	
H 16	1,133	2,670,422	
H 17	1,205	2,787,842	
H 18	1,119	2,970,672	
H 19	988	3,145,117	
H 20	891	2,270,898	

単位:千円

事業の限度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が重要である。

時間管理原則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事項は次のとおりである。

#### ①用地調査測量等のストック

実施設計前に調査等できるもの、できないものを整理の上、分割して外注するなどの仕分けが必要。

#### ②事業計画、工事部門との連携強化

#### ③地方自治体、土地改良区等地元関係機関との連携強化

#### ④地元説明会における丁寧な説明とフォローアップ

#### ⑤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

用地職員と用地補償額は減少しているものの事業損失や土地使用補償等の処理件数は増加又は横這いの実態で、用地補償業務の効率化と迅速化を図るには民間活力の積極的な導入が必要である。

標準的な用地補償業務と外注化ができる（請負業務事務処理要領、歩掛が整備されている）項目は（図-7「用地補償事務の標準フローと民間委託できる業務」）のとおりであるが、より一層要領等の内容充実と整備を図り、専門技術者（土地改良補償業務管理者）を有する補償コンサルタント等の活用が求められ、展開する方向としての項目は次のとおりである。

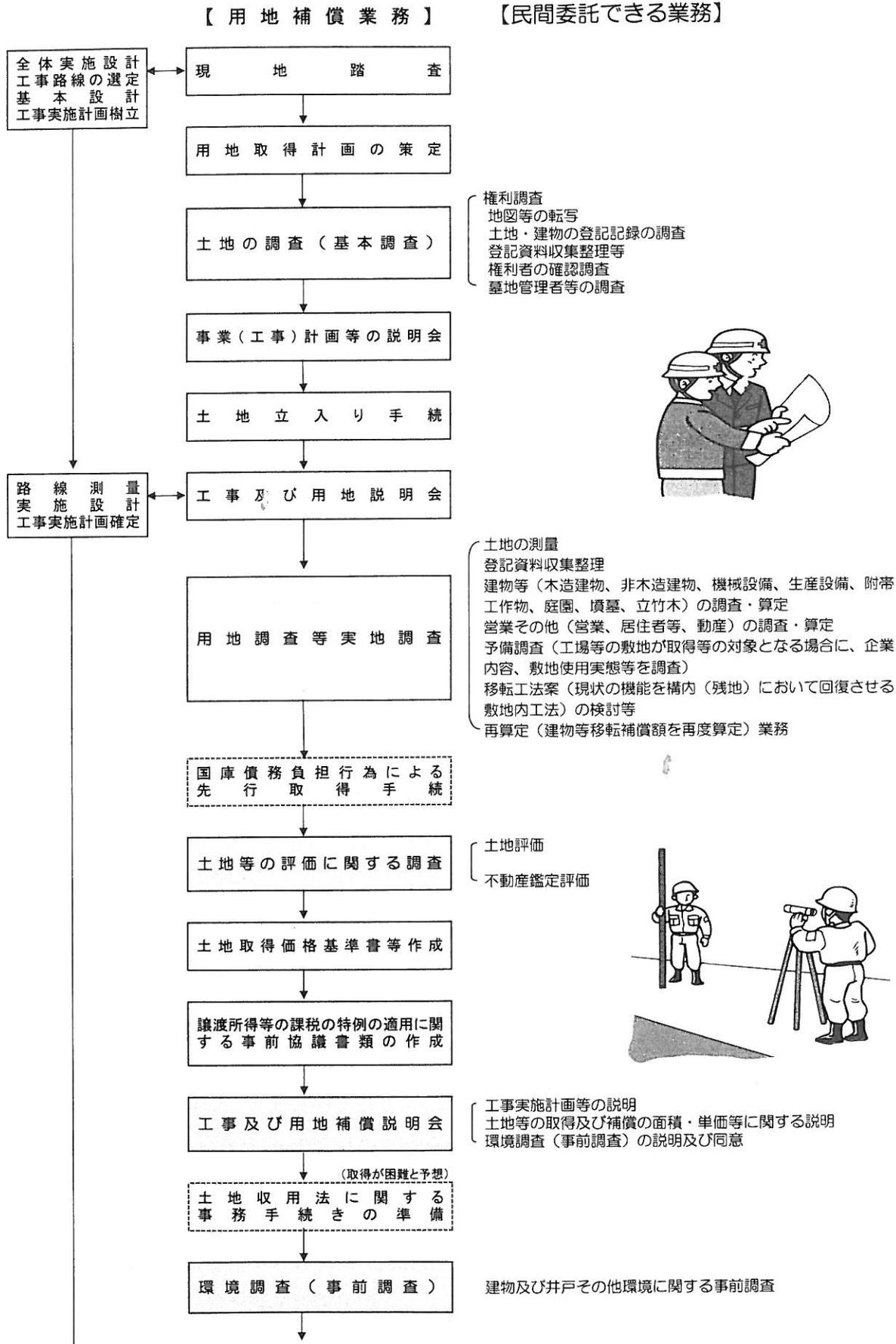
#### ①請負業務事務処理要領の整備

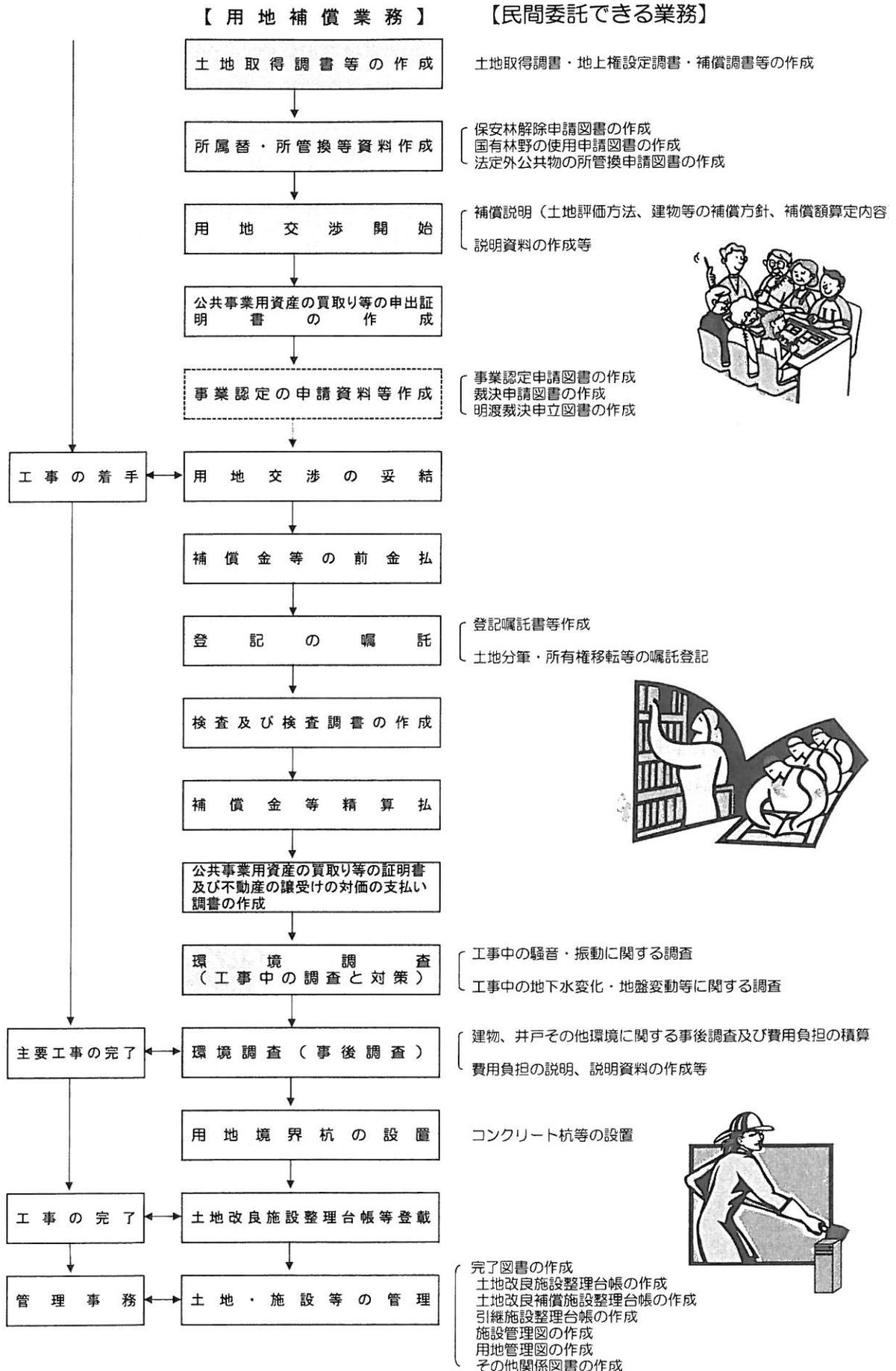
#### ②補償コンサルタント等の活用

#### ③土地改良補償業務管理者の活用

#### ④現場補償業務の推進

図-7 用地補償事務の標準フローと民間委託できる業務





### 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4割、5～10年未満が3割、10年以上が3割となっている。

用地経験10年が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は喫緊の課題である。

そのためには、

- ①経験年数に応じた研修の充実  
的確なカリキュラムの選定
- ②用地補償業務における各種補償基準の整備と解説書の作成
- ③膨大に存する契約書、調書等の作成要領の整備

④用地補償業務の手引書の整備

⑤補償項目別質疑応答集の整備

等の対策と整備を講じているところである。

### 4. おわりに

用地補償業務の現状と課題そして展開方向を整理してみたが、現在、2-4で述べた用地交渉の実態をより詳細に分析しているところである。その内容は、年々難航化している交渉において、①要求内容の動向、②地権者の職業、③交渉時間帯、④地権者一人当たりの交渉回数と時間等である。

年度毎における用地補償業務の実績を蓄積の上、傾向を分析し、用地先行の原則を旨に、用地補償業務の改善と効率化に向けて展開方向を見いだすこととしている。

