

# 用地関係業務の現状と今後の方向性

---

土地政策審議官部門

公共用地室

令和3年10月

# これからの土地政策の全体像と用地関係業務の位置づけ(イメージ) 国土交通省

※「国土審議会土地政策分科会企画部会中間とりまとめ概要」(2019.12.26)を加工して作成。

		管理※	利用	取引
既に利用されている土地・不動産	最大限有効に活用する取組	「最適活用」	都市の競争力強化、コンパクトシティ施策の推進、不動産投資の活性化、既存住宅流通推進 等	
低未利用の土地・不動産	市場を通じて利用につなげる取組	用地関係業務	用地関係業務	空き地・ランダムな家バンク整備、の形成・確立 等
	地域における公共・公益的な利用につなげる取組			集約・グランドデザインによる公共空間の創出(ポテンシャル活用)、インフラの創出 等
	適正な管理を確保する取組			管理不全土地対策(民事法制、インフラ隣接地管理等) 等
		「外部不経済の発生抑制・解消」		

※:地域への外部不経済の発生防止・解消のための管理行為

○用地関係業務は、土地の「管理」「利用」「取引」、いずれの場面においても、区画整理など、土地の形を変える際に発生(官民を問わず)。  
 ⇒ 土地政策を円滑に進めるため、現場において、用地職員等は、非常に重要な役割(「縁の下の力持ち」)。

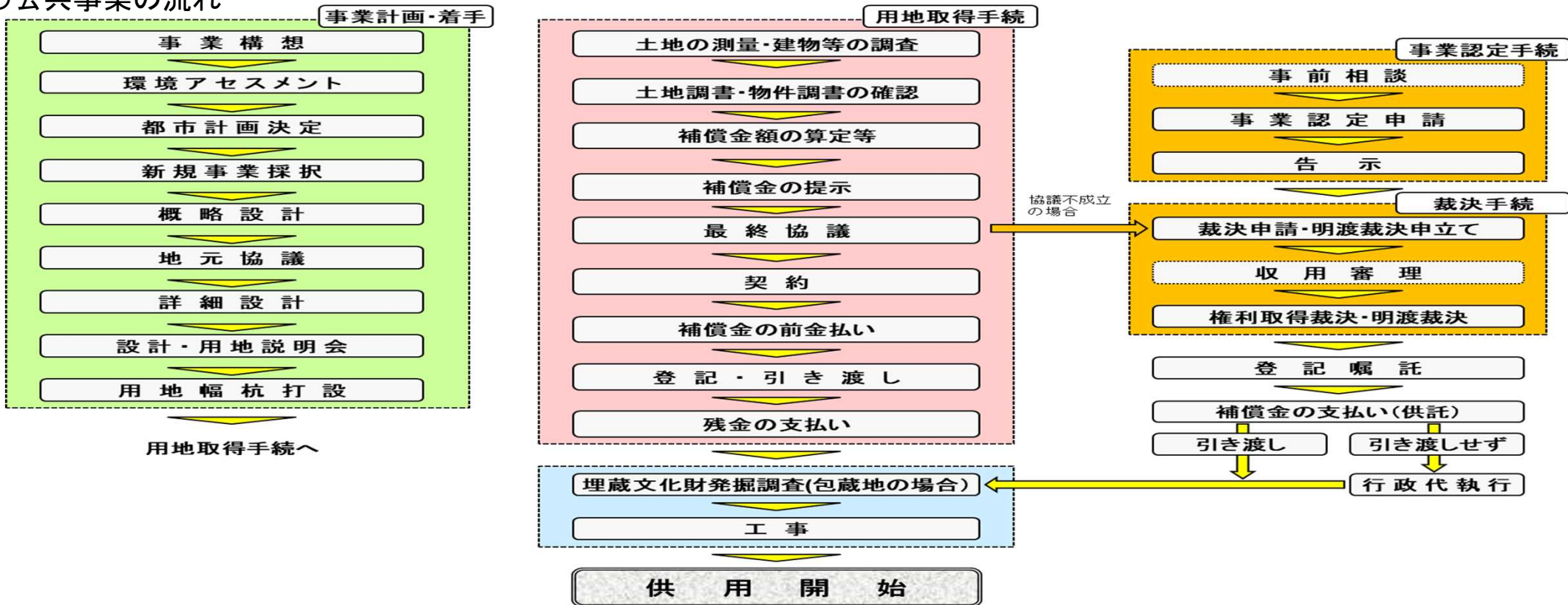
「情報基盤の整備」  
 地籍整備の推進、登記情報最新化、地価公示制度、官民連携の不動産情報提供 等

「所有者不明土地問題への対応」  
 所有者不明土地法の施行、民事基本法制の見直し、地籍整備の推進 等

# 用地関係業務の概要

- 用地関係業務とは、用地の取得とそれに必要な損失の補償等に関する業務(用地関係業務のうち、公共事業では、事業計画の下、土地・建物の調査、補償金額の算定、所有者との協議・契約、収用等を実施。)
- 適正な補償を確保しつつ、取得の迅速化を図っていく必要。
- 用地関係業務には時間を要し、事業の供用時期に大きく影響。

## ○公共事業の流れ



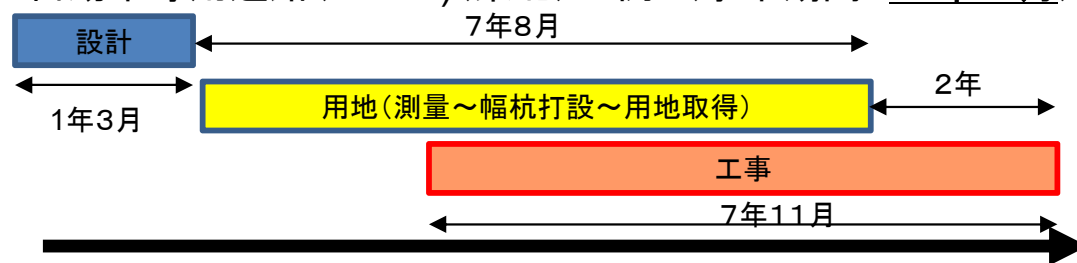
## ○用地担当職員として必要な知識・スキル(「10年で一人前」)

【専門知識】 補償基準、土地収用法、民法、不動産登記法、都市計画法、農地法、税法 等

【実務スキル】 用地測量、土地評価、建物評価、補償金額算定等

【現場スキル】 事業説明会、境界立会、用地交渉、関係機関調整等

## ○自動車専用道路(7.8km)(東北)の例 (事業期間 **10年11月**)



# 用地関係業務の主な課題①(権利関係の複雑化とその対応)

- 公共事業の用地取得において、**所有者不明土地は用地関係業務の迅速化に大きな支障。**
- 少子化等に伴う相続機会の増加や土地への意識の変化等により、**所有者不明の土地や建物の増加が見込まれる。**一方で、人口構造の変動等に伴う**土地の利活用の変化等が求められている。**
- 地籍調査が進んだ地域**においては、迅速な用地関係業務が期待。

## ○所有者不明土地の状況

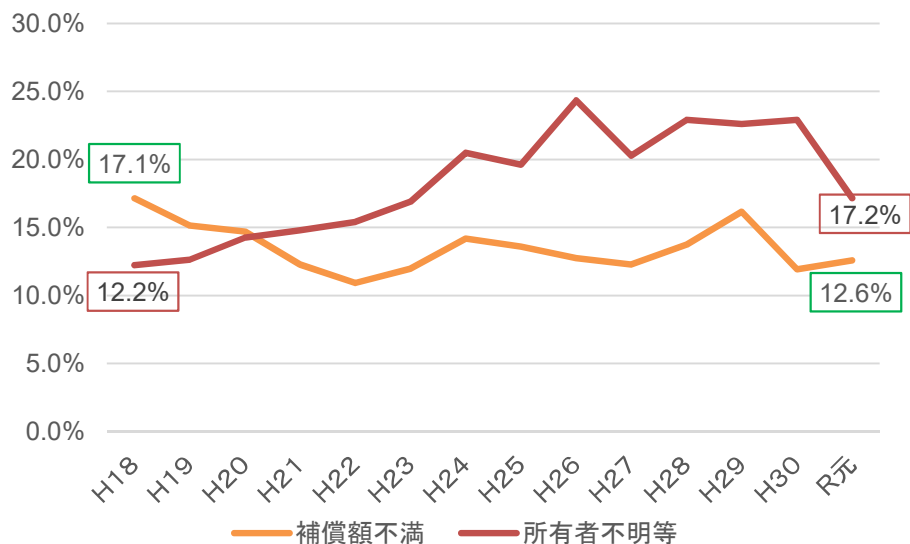
・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合：約 **22%**  
(所有者不明土地の外縁)

↓ 高度な専門スキルと多大な労力が必要

・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最狭義：約 **0.44%**の所有者不明土地)

※平成年29年度地籍調査

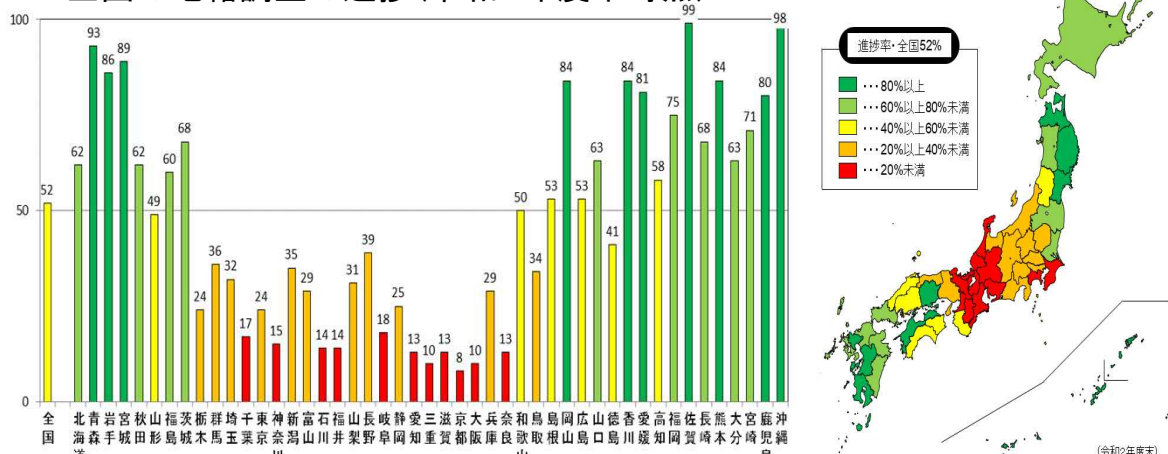
## ○公共用地取得のあい路(困難な要因)



※国土交通省調べ

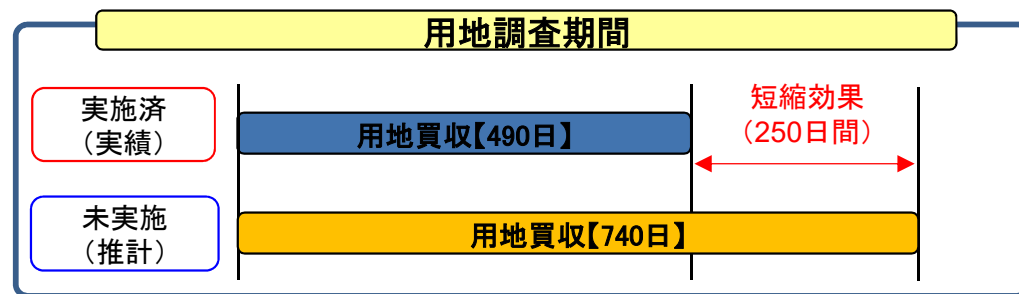
## ○地籍調査の現状と効果

(%) ・全国の地籍調査の進捗(令和2年度末時点)



(特に大都市圏で、地籍整備の進捗率が低い状況)

・岩手県宮古市の事例 (防災集団移転促進事業)  
移転先造成地面積: 23.5ha、用地調査面積: 23.5ha

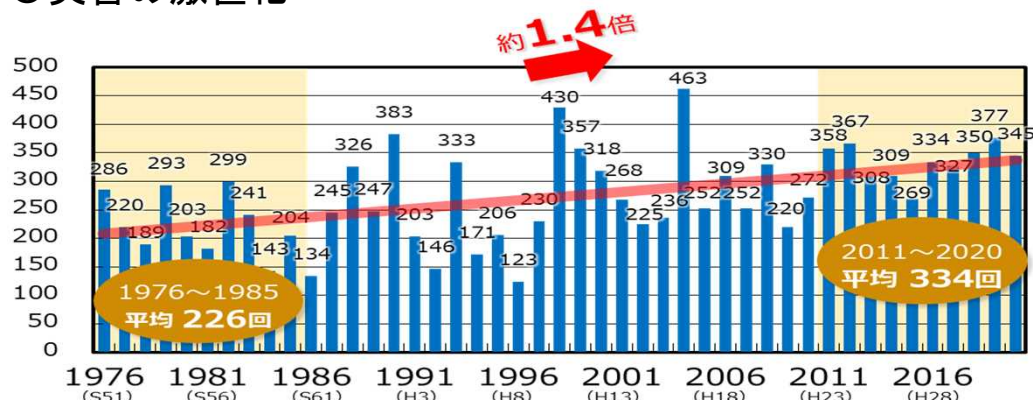


地籍調査が実施済みであれば、大規模災害が発生した場合に、早期復旧・復興が期待(8ヶ月以上の日数短縮効果)

# 用地関係業務の主な課題②(迅速な社会資本整備等のニーズの増大)

- 災害の激甚化等に伴い、復旧をはじめとする整備の迅速化、多様化のニーズが増大。(公共事業費も増加)。
- 用地関係業務の重要性は変わらず、災害に備えた対応などが更に求められている。

## ○災害の激甚化



1時間降水量50mm以上の年間発生回数 (アメダス1,300地点あたり)  
\* 気象庁資料より作成

## ○社会資本整備の迅速化・多様化のニーズの増大

- ・激甚災害に伴う「緊急治水プロジェクト(5年)」が増加し、その場合、約2年程度で用地取得が必要。

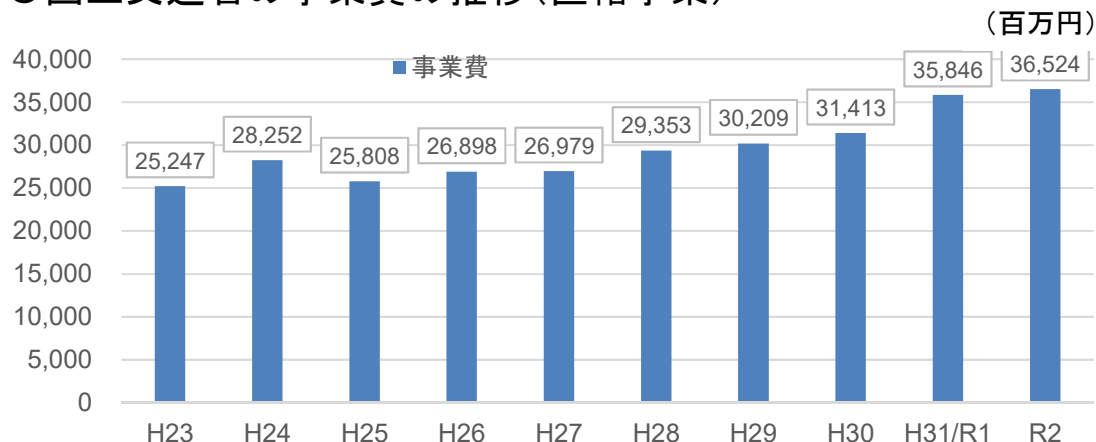


写真① 浸水被害状況(茨城県水戸市)

### <久慈川・那珂川緊急治水プロジェクト(～R6)>

令和元年の豪雨で決壊した久慈川・那珂川流域では、「緊急治水プロジェクト」として、事務所を新設して迅速な復旧・復興を実施中。

## ○国土交通省の事業費の推移(直轄事業)



※ 国土交通省所管事業の計数(当初予算ベース)

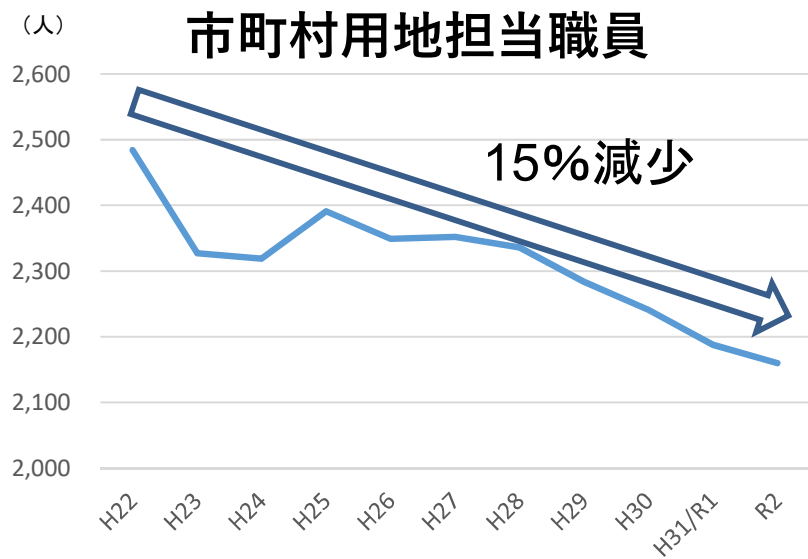
- ・河川の流域のあらゆる関係者が協働して流域全体において治水対策を進めていく「流域治水対策」を関係省庁が連携して推進。



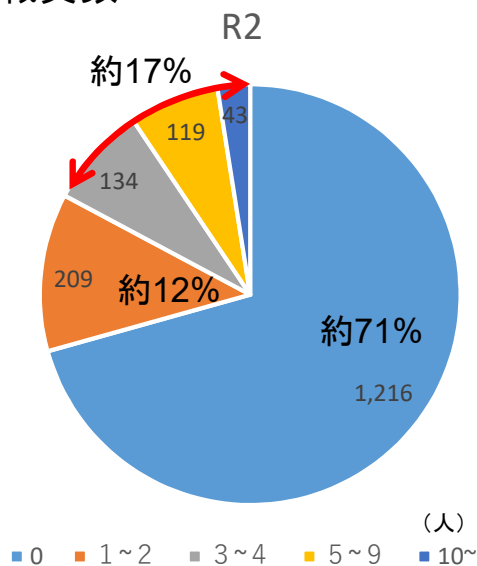
# 用地関係業務の主な課題③(用地関係業務を支える官民の状況①)

- 市町村においては、用地担当職員は減少しており、人口規模が小さい市町村においては、ほとんど用地職員がいない状況。
- 用地業務の負担感が増加した自治体の背景として、災害関連事業による業務量の増大や専任部署がないことによるマンパワーや知識経験の不足などが原因となっている。

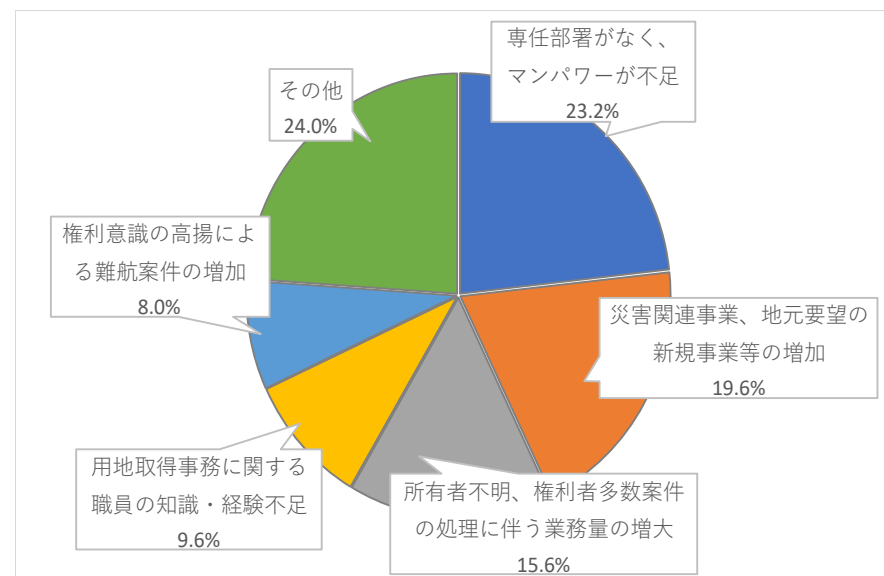
○市町村における用地担当職員の推移



○市町村における用地担当職員数



○過去10年間で用地取得事務の負担が増加した自治体における理由・背景



	5万人未満		5~10万人未満		10万人以上	
H27	0	994 83.0%	131 50.0%	72 27.5%		
	1~2	129 10.8%	52 19.8%	24 9.2%		
	3~4	51 4.3%	48 18.3%	46 17.6%		
	5~9	21 1.8%	27 10.3%	75 28.6%		
	10~	2 0.2%	4 1.5%	45 17.2%		
合計	1,197	100.0%	262	100.0%	262	100.0%
		6%		30%		63%

(負担が増加している理由・背景)

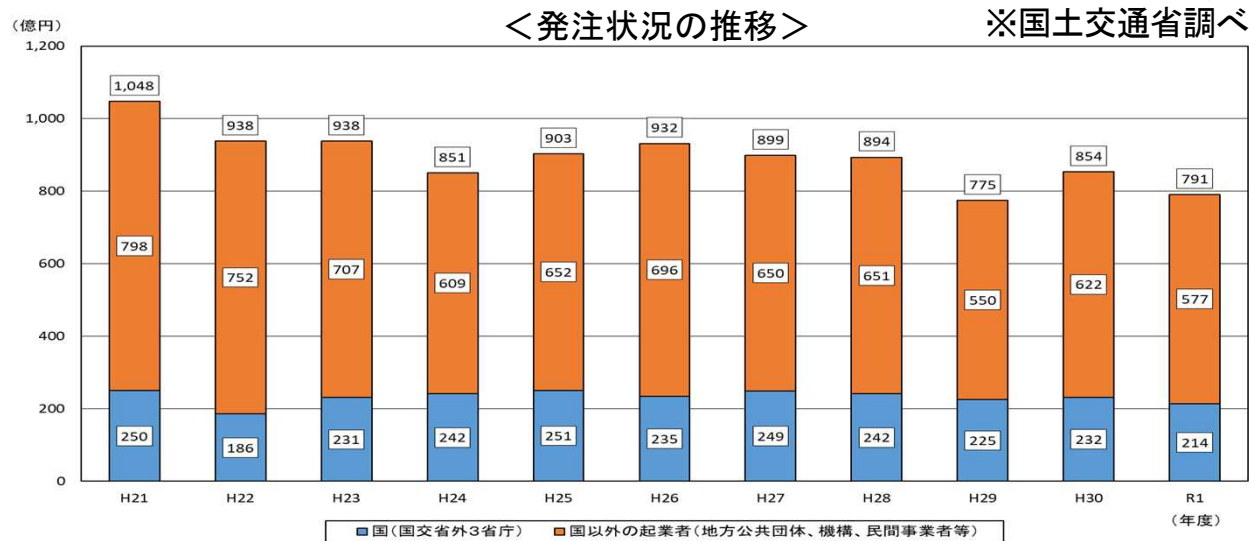
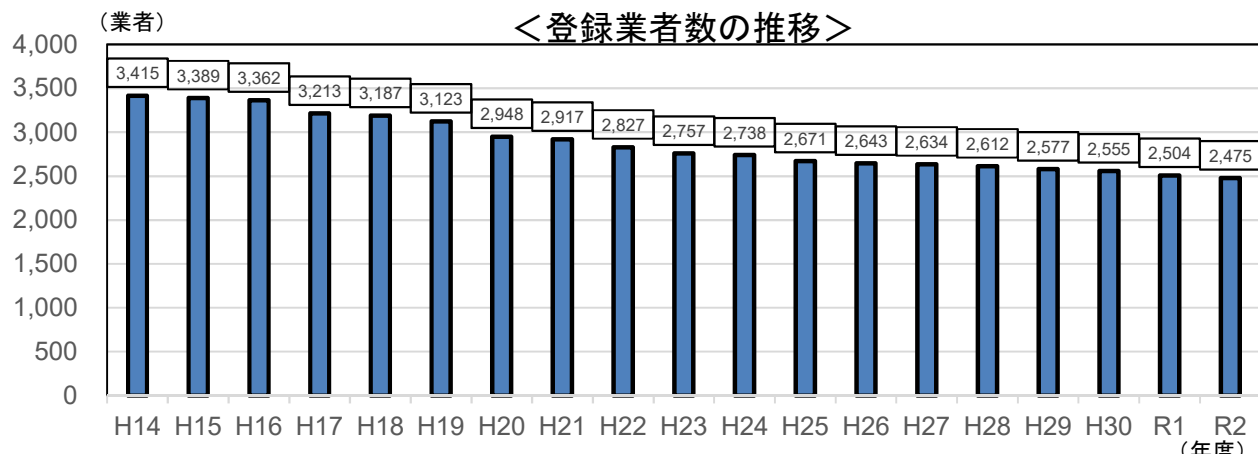
- ・「**専任部署がなく、マンパワーが不足**」 **23.2%**
- ・「**災害関連事業、地元要望の新規事業等の増加**」 **19.6%**
- ・「**所有者不明、権利者多数案件の処理に伴う業務量の増大**」 **15.6%**
- ・「**用地取得事務に関する職員の知識・経験不足**」 **9.6%**

※国土交通省調べにより用地取得事務のノウハウ不足、マンパワー不足と回答した394市町村

# 用地関係業務の主な課題③(用地関係業務を支える官民の状況②)

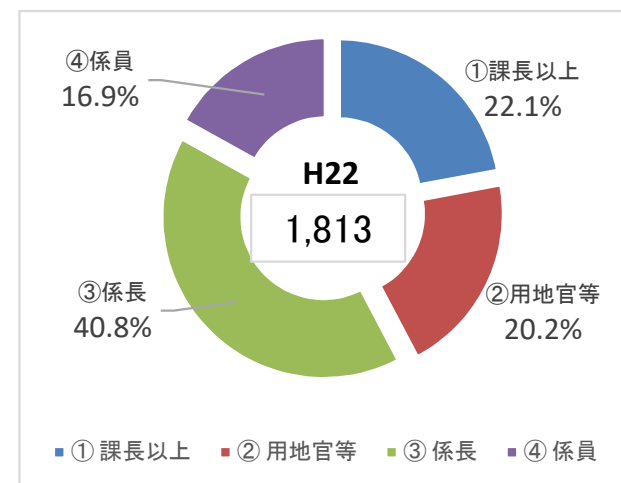
○用地関係業務に関する民間事業者として、公共事業に必要な土地や建物の移転等に伴う損失の調査などを実施する「補償コンサルタント業」等が存在するが、近年、その登録業者数は減少傾向。  
 ○なお、国においても、定員削減等により、用地担当職員は減少。用地部門の「専門家」としての育成は困難になりつつある。

## ○補償コンサルタント業の状況

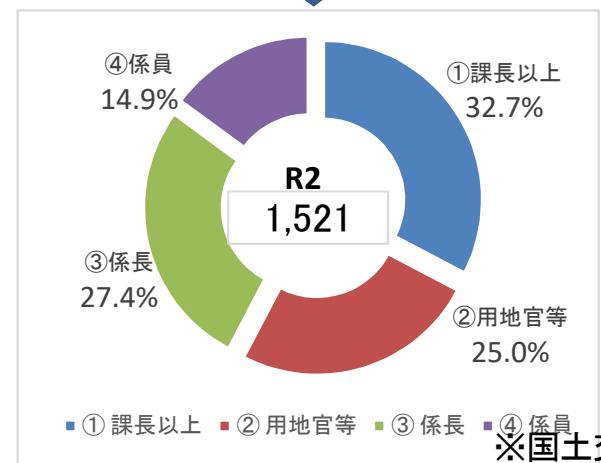


※出典：補償関連業務委託(請負)実績調べ(中央用地対策連絡協議会)

## ○国土交通省の用地担当職員の減少



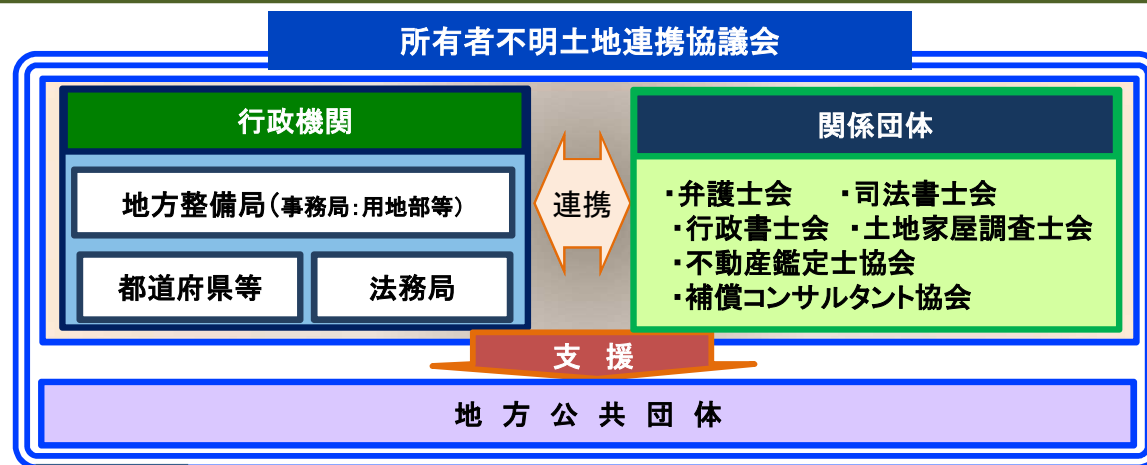
全体約16%減



- 所有者不明土地法施行後、3年の経過に伴う見直しの際、所有者不明土地対策の強化を検討。
- 現在、全国10地区において、地方整備局を中心に協議会を設置し、関係者の連携を強化するとともに、地方公共団体を支援。今後は、協議会の活動内容を拡充するとともに、関係団体の拡大や法の見直しを踏まえた運用支援など、よりきめ細やかな連携や対応を進め、更なる活性化を図る。

## これまでの活動

- 講演会の開催(全国10箇所)
- 講習会の開催(各都道府県)
- 相談窓口の設置
- その他の取組み  
(パンフレットの作成・配布等) 等



## 更なる活性化

- 協議会の活動内容の拡充とそれに伴う関係団体の拡大・連携の強化
  - ・これまでの「所有者不明土地連携協議会」を「所有者不明土地等連携協議会(仮称)」に変更し、より積極的な所有者不明問題への対応に加え、広く土地の適正管理と利用促進に関する問題(地籍調査の推進等を含む)を取り扱う。現行の6団体に加え、ランドバンクの普及などを進めるため、全日本不動産協会、全国宅地建物取引業協会連合会に参画を依頼するなど、関係者の拡大や連携の強化を図る。
- 構成員へのきめ細やかな対応の強化と現場において更に役に立つ情報の提供
  - ・市町村など構成員のニーズ調査を行うとともに、webを活用した講習会、専門家等とのオンライン相談会など、きめ細やかな対応を実施し、優良事例の提供やマニュアルの整備など現場において更に役立つ情報の提供を図る。
- 法の見直し等に関する情報の提供と市町村に対する運用の助言・支援
  - ・法が現場において十分に活用されるように、各種情報の展開・啓蒙活動を行うとともに、運用に関する助言・支援等を実施。



- 災害は、年々、激甚化するなど、用地関係業務においてもその対応がますます重要となってきた。
- このため、平時より災害時に必要な情報の整理・共有はもとより、前述の協議会等も活用し、地方公共団体等とともに、「備え」をさらに行っていく必要。
- また、市町村等に対して、実際の災害の際には、用地関係業務の側面からも支援を実施。

## 現状

- ・災害復興事業等を実施する際に、用地取得が比較的容易な場所を事前に選定するなどによる、更に迅速な事業実施の可能性。
- ・現状の市町村においては、それらを専門的に把握できる用地担当職員が不足しがち。
- ・相談できる窓口等をさらに拡充する必要性。

等

## 対応の方向性

### 1 平時における対応の強化

- ・各地方整備局において、前述の協議会も活用しつつ、地方公共団体に対し、災害対応等に関する情報の提供等を図っていく、引き続き、連携を一層強化していくとともに、緊急事態における用地業務に関するスキルを全体として高めていく。
- ・災害時において民間事業者が調査等を実施する協定に関して、地方公共団体に働きかけるなど、民間との連携を深めていく。

### 2 災害時における支援の強化

市町村等からの要請に応じ、

- ・災害時における復旧・復興事業の計画段階において、あらかじめ想定される用地取得についてのリスク(所有者不明土地など)の助言を行う、
- ・事業実施の際の用地取得に当たって、補償基準の解釈などについてのアドバイスをするなど、全体として、復旧・復興事業が円滑に計画・実施されるようにしていく。

# 用地関係業務の今後の方向性③(市町村支援・官民連携の推進)

- 市町村等において、用地関係業務のスキルの不足が深刻化する一方で、用地の専門職員を継続的に確保することは困難。前述の協議会等も活用しつつ、民間への外注手法など、より現場に役立つ支援の充実を図る。
- 用地関係業務に関連する民間の事業者の発展・育成につながるよう、官民連携の推進等を進めていく。

## ○市町村支援の充実

- 1 所有者不明、土地の適正管理・利活用の促進に関する情報提供や啓蒙活動等の推進
  - ・土地基本法、民事法制見直し、所有者不明土地3年見直し、第7次国土調査事業10ヶ年計画等を踏まえ、制度等に関する普及啓発や土地の適正管理・利活用に関する優良事例の展開等を図る。
- 2 業務の実施・制度の利用に関して、必要となるノウハウの整備
  - ・民間への外注支援のための「官民連携の手引き」、所有者不明法の運用手法など、現場のニーズに応じたマニュアルを整備し、現場で活用が可能なように整理、研修等を実施。
- 3 実際の事業実施における支援を推進
  - ・所有者不明、土地の適正管理・利活用の促進に関する相談の受付、関係業界への橋渡し、職員の派遣等を行い、市町村の支援を推進。

マニュアル作成事例



## ○官民連携の推進

- 1 関係業界との連携の強化
  - ・関係業界との意見交換会、官民連携による研修・講習会の開催、マッチングの推進等により、官民ノウハウの共有、補償コンサルタント業界等の人材確保・育成等の取組を推進。
- 2 民間のノウハウを更に活用するための官民連携(アウトソーシング)の推進
  - ・用地業務全般を包括的に発注する手法や官民が一体となったマネジメントの仕組み等を検討し、民間のノウハウを更に活用する環境づくりを推進。