

平成 28 年 10 月 4 日

## 座談会「用地行政における官民連携について」

### 出席者

那波 市郎((一社)日本補償コンサルタント協会 副会長)

門間 勝((一財)公共用地補償機構 専務理事)

伊藤 裕幸(公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 常務理事)

藤川 眞行(全国用対連事務局長(関東地方整備局 用地部長))

(順不同・敬称略)

### ○官民連携の近年の動向

藤川：ここ十数年来、公共事業者の職員数の減少が進んだ一方、効率的な行政運営に対する期待の高まりを受けて、用地業務の適正かつ迅速な推進も強く求められてきています。用地業務における民間活用の動向について、所感をお聞かせ下さい。

門間：平成3年に補償業務管理士制度が創設されたことにより、用地交渉の一部を外部委託する流れになってきました。更に平成20年度には、総合補償士が創設されたことで、用地交渉業務を外部委託する起業者が増えてきました。

那波：土地調査や用地測量の物件調査等を外部の民間に委託するのは、国、地方公共団体、公団等で、ずっと前からかなり進んでいたと思いますが、最近になって、国から用地補償総合技術業務を試行的に出していただくことによって、徐々にそれが地方公共団体にも広がってきていることは、我々の業界からすればうれしいことだと思っています。

藤川：鑑定業務から見た用地業務の官民連携の最近の動向について所感をお聞かせ下さい。

伊藤：不動産の鑑定評価のルールとなる不動産鑑定評価基準をこの15年の間に大きく変えています。平成14年に収益還元法を精緻化しようということで、取引事例比較法中心だったものから少しスタンスを変えて、証券化に合わせるように少し基準の改正をしましたが、これはあくまでも証券化の話で、用地補償、特に公共用地の補償に関する評価のやり方はこの15年、あまり変わっていないのが実情です。

### ○官民連携の考え方、問題意識(主に、国、大きな地方公共団体を中心として)

藤川：今後官民連携をより推進していくための考え方や、問題意識をお聞かせください。

門間：用地職員が減少する中で、マネジメントはきちっと行うとしても、やはり用地交渉については外部委託をして手伝っていただきたいというのが、官側では最近増えてきたかなと感じています。

那波：我々民間からすると、用地職員がいないほうが民間に多く仕事が増えてよいだろうと思っているわけではなくて、用地業務全体のマネジメントができる方、用地に関するゼネラリストというか、ある程度のことが判断でき、相談できる方が相手側にいることは非常にありがたいことです。

### ○官民連携の考え方、問題意識(主に、小さい地方公共団体を中心として)

藤川：小さい地方公共団体をイメージした、用地取得に関する官民連携について、所感をお聞かせ下さい。

門間：調査、算定から用地交渉を全部トータルにパッケージにして、起業者サポートという形で提案をしてやっている例や、マネジメントも一応サポートするということで、丸ごとパッケージでする例も最近はあります。

那波：我々民間として、マネジメント業務以外は全部やりますよというやり方と、もう1つは、マネジメントする人を送り込みますよという2つのやり方があります。

### ○土地評価における官民連携

藤川：近年の地価の多極化の状況の中で、地価の相場に知見を有する鑑定士の方々にいろいろアドバイスを求めていくことも重要になってきているのではないかと考えています。そのあたりの所感はいかがですか。

伊藤：公共用地の補償に関して言えば、市なり県なり、国の担当者の方からよく相談を受けるようになりました。少しずつお互いにやりとりをして、相談しながら進めていこうという感じになっています。

### ○取引事例方式のあり方

藤川：最近、現場では、標準地の評価に活用できる取引事例の入手が相当困難になってきて、非常に苦労しているという話があります。このあたりについて、何か所感がありますか。

伊藤：個別の取引事例の取扱いは、近年非常に厳格になってきていますので、不動産鑑定士協会としては、鑑定評価を中心に使っていただきたいのが要望です。この点、一番参考になるケースは、固定資産税の土地評価です。固定資産税の評価は、地方税法の中で固定資産評価基準によって価格を決定することが定められており、全国で40万地点ぐらいある標準地の鑑定評価について、全てを不動産鑑定士が評価しています。

門間：取引事例だけでやるのはなかなか難しいとすれば、国、用対連の実務の運用について、少し立ちどまって見直してもいい時期に来ているのではないかなと思っています。

藤川：やはり一番重要なのは、万一収用裁決に際して評価額に争いが生じた場合でも実勢と比較して問題ないとしっかり主張できるような仕組みを官民連携で効率的に維持していくことだと思っています。

那波：我々は今でも、土地評価を受注した場合には、鑑定された鑑定士と密接に打ち合わせをしながら、キャッチボールをしながらやらせていただいているのが実情です。

### ○若手の人材育成をどうするか

藤川：行政の用地職員の人材育成についてコメント等があればいただきたいのと、それぞれの業界における若手の育成についてどう考えておられるのかお聞かせいただければと思います。

門間：行政側の人材育成について言えば、これだけの外部委託が定着した中で、行政の用地業務はどこに力点を置くのかという、専門的なところでコンサルタントから出てきたものを分析する、この精度管理能力を高めることや用地業務全般のマネジメントをする能力を高めることがあります。

補償コンサルタント会社としては、個別専門性の高い人材育成で、研修も含めた職場環境を整備していきたいと思っています。

那波：補償コンサルタント会社の人材育成ということでは、自己研鑽、個人の資質を上げていくという意味で補償コンサルタント協会の資格制度の活用があると思います。

他方、やはり、用地関係の一番ノウハウと事例が蓄積されているのは、地方整備局の用地部だろうと思いますので、可能であれば、行政とコンサルタント協会との合同の研修会のようなものができたらいいのかなと思っています。

女性の活用では、この業界は、子育て中の女性はなかなか居付いていただけないので、そこは経営者として改善しなければと思っています。

伊藤：那波副会長が指摘された合同研修には全く同意見で、お互いに切磋琢磨するなり意見交換することが非常に大事だと思います。

### ○「用地」を発信する

藤川：私たちの世界で常識となっている、「公共事業で用地が終わったら8～9割方が終わったものだ」ということも、世の中の人には知らないのではないのでしょうか。「用地」をいろいろ世の中に発信するという余地があるのかなと思います。

門間：用地に携わった女性だけの座談会とか、若い人だけ集まっただいて雑誌で紹介をするとか、そういう企画をするなどPRをやっていきたくと思っています。また、補償業務管理士の国家資格化について、これからの女性も含めた若い人に、夢を与えていく観点からも、大いに議論していくべきではないでしょうか。

那波：用地業務について、建設業界全般を絡めて、もう少し世の中にアピールしていくのがよいのではないかと考えています。補償のノウハウを使ってこういうことをやっているなどが少しでも記事に取り上げられれば一番いいですね。

行政とも連携しながら、女性とか若い方に対してアピールをしていくことが今大変重要になってきていると思っています。

### ○官民連携についての要望、抱負

藤川：行政に対する要望や、今後の抱負について、お話しいただけますでしょうか。

門間：補償金が入ったことに伴って福祉サービスの制限が出てくること。これは、医療費の問題あるいは介護保険料、介護施設の利用率とか、それらの負担が増加するケースも多々あって、特に最近、高齢の権利者が多くなってきていることを踏まえると、喫緊の課題になってきています。

また、成年後見制度を活用するために、通損補償においてこの費用をどのように整理するかということも、高齢化社会における重要な課題になっています。

それから、高齢化社会とは別に、所有者不明の土地を買収するときには、どうし財産管理制度等の事務費用がかかるので、その費用をどう整理するかという問題もあります。

さらに、災害とか、大型プロジェクトが入ったときに、ぜひ事業促進PPPをできるだけ活用していくことをお願いしたいと思います。

加えて、我々補償コンサルタント業界は、土地調査に強いところ、機械に強いところ、あるいは土地評価の悩みがあるときは鑑定士にも一緒に入っていただくという形で、用地関係のJVの活用を幅広くできるようなことを少し工夫していただくとういのではないかなと思っています。

最後に、用地アセスメント業務について、地方公共団体では補助対象にまだならないようです。ぜひ補助対象にして、どんどんと用地アセスメントが推進される環境を作ってほしいものです。

那波：成年後見人は、かなり真剣に対応を考えていかないと、そこが今後の用地の大変な隘路になってくる可能性があると思っています。

伊藤：要望として、公共用地取得の土地評価（標準地の評価）に当たっては、鑑定士の鑑定評価をより活用できるように見直しを検討していただければと思っています。

藤川：本日はどうもありがとうございました。

(了)