

土地評価作業における事務所支援について

用地部用地対策課 廣垣 翔太

1 用地部で実施する事務所支援

用地部は、公共事業のための土地等の評価基準、損失補償額の算定基準、生活再建及び土地収用法に関する事務等の総括的な役割を担当し、用地対策課は、管内で実施される事業について、計画的な用地取得を実現するために、工程管理、予算管理を行うとともに、適正な用地補償を行うために、上申案件の審査や事務所からの協議・相談に対して指導・助言を行っている。

公共事業については、重点的かつ効率的な実施が必要であり、事業効果の早期発現が求められる。また、大規模災害の頻発により、災害対策事業の早期実施も求められている。

そのため、大規模な災害対策事業等で膨大な用地事務を短期間で処理する必要性が生じ、事務所が処理しきれずに事業の進捗に遅れが生じる可能性がある場合、用地部が事務所に代わって事務の一部を行う等の事務所支援を行っている。具体的には、土地評価作業や業務発注手続き、自治体調整等である。

本論文は、用地部の土地評価作業における事務所支援の成果、創意工夫したこと等を事例に則して説明するものである。

2 土地評価作業とは

土地評価作業は、補償額算定の根幹となる土地価格を決定する作業で、用地取得には必須の業務である。

土地評価の手順については以下に示すが、これらは国土交通省損失補償取扱要領別記一土地評価事務処理要領を始めとする各規定により定められており、土地価格を決定するにあたっては相応の事務作業と時間を要することに加え、一定規模以上の用地取得においては局長への上申事項であることから、審査に要する期間を含めると、通常、作業完了まで2～3ヶ月を要することになる。

土地評価の手順

- ① 用途的地域の区分
- ② 同一状況地域の区分
- ③ 標準地の選定
- ④ 事前打合せ（事務所・用地部）
- ⑤ 鑑定依頼
- ⑥ 取引事例の収集、分析

- ⑦ 規準する公示地、基準地の選定
- ⑧ 個別格差、地域格差認定基準表の作成
- ⑨ 事情補正、時点修正、建付減価補正、標準化補正、地域格差算定
- ⑩ 試算価格及び比準価格の検討
- ⑪ 鑑定評価書の内容検討
- ⑫ 修正
- ⑬ 上申
- ⑭ 承認（用地部）

3 出張支援の内容

令和元年度、ある事務所で喫緊に用地取得に着手しなければならない事業があり、用地部職員が事務所に出張し、土地評価上申書の審査、修正等を行うかたちの事務所支援（以下「出張支援」という）を行った。

事務所は、土地評価の手順①～⑪の作業を既に済ませており、土地評価の上申書案を作成していた。（このうち①～⑦の作業は、事前に用地部と打ち合わせ、問題の指摘、修正のやり取りを経て、完了していた。）今回の出張支援は、用地部がこの上申書の審査・修正等を実施したものである。

支援の具体的な内容とその効果は以下のとおりである。なお、今回の支援の目的は、土地評価作業の時間を短縮して、早急に事務所において補償額算定・用地交渉の実施をすることであるから、時間短縮の観点を中心に工夫したこととその効果を記載している。

- ① 用地対策課の係長・担当者と用地補償課の係長の計3名が事務所に3日間出張して審査、修正等の作業を行った。
 - ・事務所に出張して作業を行うことにより、打合せをその場で行えたこと、修正・指摘・確認作業をその場で行うことが出来、用地部・事務所間のやりとりがロスなく行え、作業時間を短縮できた。
 - ※ 通常は書類を整えたうえで、日程調整し、打合せを実施、その後修正・指摘確認のやり取りを繰り返す。
 - ・用地対策課と用地補償課の担当が共同して作業を行うことにより作業時間を短縮することができた。
 - ※ 通常、土地評価上申書類の審査、決裁手続きを用地対策課が行い、土地評価の審査・指導を用地補償課が行う多段階審査を実施している。
 - ・事務所で当該土地評価作業に専念したことにより短時間で処理できた。
 - ※ 通常、他事務所との打合せ、審査等と並行して当該案件の審査を実施することが多い。

② 事務所が作成した土地評価の上申書案を3名各々がチェックし、3者協議のうえ修正箇所を確認、用地部職員がデータ修正可能なものについては直接修正、図面等で修正困難なものは事務所に依頼。

- ・3重のチェック、合議を行うことで確実な審査を担保するとともに、3者が同時にチェックを行うことで時間を短縮することができた。

- ※ 通常用地対策課の担当が審査したものを用地対策課の係長がチェック、その後用地補償課の係長が審査・指導を行う多段階審査を実施している。

- ・用地部職員が修正可能なものについては直接修正することにより、指示等の手間を省くことで作業時間を短縮することができた。なお、用地部職員が直接修正した箇所・内容については、事務所職員と共有し、以後の土地評価で同様の修正が生じないようにした。

- ※ 通常、用地部が修正箇所を事務所にメール等で指摘、事務所が修正したものを用地部が再チェックのやりとりを繰り返す。

上記の結果、通常、2～3ヶ月を要する土地評価作業が約1ヶ月で完了し、補償額算定、用地交渉を前倒しで行うことができた。

4 まとめ

用地部は通常業務で頻繁に各事務所作成の土地評価書類の審査・指導を行っていることから、用地部職員には土地評価に対する多くの知見や経験の蓄積がある。それら知見や経験を生かして、用地部職員が現地で書類の審査・指導、修正を直接行うことで、出張直接支援は、単なる数的な支援というだけではなく、質的な面からも時間短縮に役立った。また、事務所職員が土地評価作業以外の業務に従事する時間が増えたことも、用地取得業務（用地交渉）に早期に移行するための一助となった。

一方で、土地評価は、事務所が上申した書類を用地部が審査・指導のうえ承認するのが本来の形である。出張支援を実施する際には、審査をする立場である用地部職員が、書類の修正作業の一部を行うことから、確実な審査を担保することが特に重要となる。この点については、出張者3名の間で相互に確認を行い、合議を重ねることでクリアしたが、多段階審査という点で課題が残った。また、短期間とはいえ、用地部の複数職員が一つの事務所の作業にかかりきりとなることから、他事務所の業務との調整を図ることも必要となる。そのため、土地評価作業における出張直接支援については、喫緊に用地取得に着手しなければならない事情が存する等の緊急的な対応として運用する必要があると考える。

現在、用地部では、緊急的な対応としての事務所への支援について、令和元年10月に発生した台風19号の災害を契機に、喫緊に用地取得をする必要がある災害復旧関連事業を対象に、災害対策支援プロジェクトチーム（PT）を立ち上げている。災害対策支

援 PT の実施項目としては、土地使用に関する土地収用法第 122 条の手続きの自治体調整、土地評価作業の支援、業務発注手続の支援等がある。災害復旧関連事業に伴う土地評価作業は、喫緊に用地取得をしなければならない時間的制約があることから短期間で行わなければならないこと、また、災害によっては復旧範囲が広大になることから土地評価作業を含めた用地取得へ向けた作業量が膨大になることが考えられる。

今回実施した事務所へのお出張直接支援は、災害対策支援 PT での土地評価作業支援のモデルケースとなるものであり、事務所支援項目の一つとして有効なものとする。