

近畿地方整備局用地補償基準等の運用に関するアドバイザー会議について

小城 淳一郎

近畿地方整備局 用地部 用地補償課 (〒540-8586大阪府大阪市中央区大手前1-5-44)

本論文は2012年度から近畿地方整備局用地部で開催しているアドバイザー会議について、会議の趣旨とこれまでの開催内容について紹介するものです。

キーワード 業務改善, 損失補償基準等の客観性・透明性・より一層の適正化、国民目線

1. アドバイザー会議の趣旨

公共事業を施行するための用地取得及びこれに伴う損失補償の事務は、国民の財産に関わるものであり、適正に執行していく必要があります。

また、用地取得は国民の税金を財源として執行していくことになるため、客観的な基準規程に基づいて、適正かつ公平に事務を行っていく必要があります。

そのため、公共事業施行者は、統一的に定められた損失補償基準等によって補償金を算出し、用地取得の事務を進めているところです。

近畿地方整備局用地部では、用地取得に伴う補償についてより一層の適正化を図るという観点から、2012年度より、大学教授・弁護士・不動産鑑定士・一級建築士(以下、「委員」という。)から、損失補償基準等の運用について検証してもらう会議(アドバイザー会議)を開催しています。

この会議は、個々具体的な契約済みの補償事例について各委員に検証してもらい、広く意見を徴収し、損失補償基準等の運用について一層の適正化、説明責任の更なる向上を図ることを目的として始められました。

会議は年2回開催しており、これまで5回開催されました。

検証してもらう補償事例は、近畿地方整備局管内で直近に契約したもので、各委員に契約済みリスト(約1500件)を提出し、その中から抽出してもらうことになっています。

(第3回会議までは委員に2件抽出してもらい、1件は用地部が抽出。第4回会議からは委員に抽出してもらった2件だけに変更。)

会議は非公開で行われていますが、近畿地方整備局の

用地職員及び他の地方整備局の用地職員の傍聴は許可しており、これまで多数の方に聴講してもらっています。

2. アドバイザー会議の構成

「近畿地方整備局用地補償基準等の運用に関するアドバイザー会議設置要領」を制定し、その第1条で同会議を用地部内に設置し、第3条で用地部長が委嘱する外部有識者により構成することとなっています。

3. アドバイザー(委員)の選定について

補償に関する業務という観点とともに、広く知見を求めるという方針で以下の分野の方々を選定しています。

なお、各分野にかかる協会等の組織に所属する方は、それぞれの組織から推薦してもらう形式を取っています。

- ・土地評価・・・不動産鑑定士
- ・建物等の補償・・・一級建築士
- ・法律関係・・・弁護士
- ・地域経済・・・学識経験者

4. これまでの開催内容

(1) 第1回会議 2012年6月26日開催

検証事例

- a) 土地評価について(買収単価の決定方法)
(用地部抽出案件)

論点

- ・土地評価の手法である取引事例比較法の説明と実際の土地評価事例における土地評価額(宅

地)の決定について

- b) 自動車販売会社の補償について
(委員抽出案件)

論点

- ・建物が直接支障とならない営業用施設の移転工法の認定について
- ・駐車スペース・大型看板の機能回復について

- c) 送電鉄塔の公共補償について
(委員抽出案件)

論点

- ・送電鉄塔の移設ルート of 認定について
- ・移設先の残地取得について

(2) 第2回会議 2013年1月29日開催

検証事例

- a) 標準地評価額の決定について(郊外路線商業地域)
(委員抽出案件)

論点

- ・用途的地域の判定と取引事例地の選定について

- b) 道路工事の施行に起因する地盤変動により生じた建物等の損害等に係る事業損失について
(委員抽出案件)

論点

- ・事業損失の認定要件(因果関係と受忍限度)

- c) 関連移転が伴う移転工法の認定について
(用地部抽出案件)

論点

- ・建物移転工法の認定について
- ・関連移転の範囲について
- ・関連移転が必要とされた物件の移転義務について

(3) 第3回会議 2013年6月17日開催

検証事例

- a) 標準地評価額の決定について(混在住宅地域)
(委員抽出案件)

論点

- ・近隣地域と類似地域の範囲の認定について
- ・標準地の認定方法について

- b) トンネル工事施行に起因する生活用水の水枯渇等により生ずる損害等に係る費用負担
(委員抽出案件)

論点

- ・機能回復の方法について
- ・費用負担額の認定について

- c) 関連移転を伴う構内再築工法の認定について
(用地部抽出案件)

論点

- ・直接支障となる建物と関連移転を認定した建物とを立体集約(照応建物)し、残地内で機能回復を図ることについて

- ・構内再築工法と構外再築工法とを経済比較し工法認定することについて

(4) 第4回会議 2014年1月24日開催

検証事例

- a) 高架橋工事施行に起因するテレビジョン電波障害に係る費用負担
(委員抽出案件)

論点

- ・受信状況の評価について
- ・費用負担率について

- b) 公共事業における用地取得事務の流れ
(委員抽出案件)

論点

- ・標準地価格を算出する際の近隣地域の範囲について
- ・画地の認定について
- ・認定した工法と、実際の移転工法について

(5) 第5回会議 2014年6月19日開催

検証事例

- a) 公共補償について(県立農業高校の機能回復について)
(委員抽出案件)

論点

- ・移転工法の認定について
- ・施設の機能回復方法について

- b) 標準地評価額の決定及び残地補償について
(委員抽出案件)

論点

- ・宅地見込地地域の評価について
- ・残地補償について

(6) これまでの会議での各委員からの意見

これまでの5回の会議における検討事例を補償類型別に分析すると、a)土地の評価に関する事例5件(残地補償に関するものも含む。うち委員により選出された事例4件、以下括弧書き内同じ)、b)建物移転に関する事例3件(1件)、c)公共補償に関する事例2件(2件)、d)事業損失補償に関する事例3件(3件)です。

各類型における論点について、各委員からの主な意見・質問をまとめると以下のとおりとなります。

- a) 土地の評価に関する事例に関しては、近隣地域のとらえ方といった基本的な内容のほか、複数の用途的地域が混在する場合の評価アプローチの模索、取引事例価格が決定された背景の検証、標準地評価額の決定方法、用途地域の判断基準といった踏み込んだ内容の意見が出されました。特に、用途地域の判定については厳しい意見も出されました。

- b) 建物移転に関する事例に関しては、関連移転によ

り事業に直接支障にならない建物を移転対象と認定する過程における別工法の可能性の掘り下げの必要性、従前の駐車スペースの確保の必要性、関連移転となる建物の相手方の移転義務についての考察についての意見が出されました。

- c) 公共補償に関する事例に関しては、鉄塔移設に関する採用工法（ルート）認定にいたる検討内容、学校の機能回復に関する移転工法の認定にいたる検討内容について意見が出されました。
- d) 事業損失補償に関する事例に関しては、工事との因果関係の認定、補償の相手方を直接の被害者たる住民ではなく代替施設等の施工者または管理者とすることの適正判断基準の必要性や事務処理の標準化について意見が出されました。
- e) その他に、補償に至るまでの過程・根拠資料はきちっと保管し、第三者から疑義が申し立てられた場合について備えておくことが重要との意見が出されました。

これら意見や質問を総じて委員の方々の関心の傾向、視点、切り口が、一般人の観点から見た場合に、それぞれの補償の方針、内容が公平・公正であり説明責任を果たすだけの根拠を起業者側が持っているのか、そのための指標のようなものが内部で整理されているのか、検討過程・判断基準が定形化して事案毎の掘り下げがおろそかになっていないか、判断基準の精度をあげるための検証がなされているのか、ということにあることがわかり、本会議の設立の意図が十分に反映された中身になっていると考えます。

用地部においては、各回の会議の終了後、「近畿地方整備局用地補償基準等の運用に関するアドバイザー会議設置要領」の第1条の主旨に則り、会議において委員から徴収された意見を踏まえて、損失補償基準等の運用について一層の適正化を図るうえで取り組むべき課題の検証を行い、既存の運用の改正や新たな運用が必要となる可能性があるものについて検討しました。

検討の結果、実際に運用の改正等を行った取り組みについて次項において紹介します。

5. 会議後の取り組み

これまでの4回の会議を踏まえ、用地部では以下の事務連絡文書を事務所に発出しました。

(1) 2013年12月25日付け事務連絡

「事業損失に伴い地方公共団体等が代替施設を新設する場合の費用負担契約の取扱いについて（通知）」

この事務連絡は、第3回アドバイザー会議での検証事例b)での各委員からの意見を受け、用地部で検討を行

い、各事務所へ発出したものです。

これまで事業損失の際、地方公共団体と費用負担契約を取り交わす際の事務手続が明確になされていなかったこともあり、取り決めに定めることになりました。

この事務連絡により、費用負担額について、地方公共団体が工事等を請負に付し入札手続を取る場合は、公共補償の場合と同じく落札額を適正に反映した額を負担することが定められました。

加えて、地方公共団体が代替施設の調査・設計から工事着手までに複数年度を要する場合は、確認書を締結のうへ、年度毎に費用負担契約を行うことが出来ることとし、その際の事務処理フローについても定めました。

(2) 2014年3月19日付け事務連絡

「近畿地方整備局用地事務取扱細則運用指針第42条第1項に規程する標準地評価格承認申請書作成に係る留意点及び参考資料について」

この事務連絡は、第1回、第2回、第3回のアドバイザー会議で検証事例になっていた土地評価・標準地評価格の決定について、各委員からの意見を受け、用地部で検討を行い、各事務所へ発出したもので、標準地評価格を算出する際の留意点・各用途地域の地域格差及び個別格差の認定基準の参考例等を取りまとめたものです。

これまでも標準地評価格承認申請書の作成例について、事務所に通知していたところですが、その見直しを行いました。

これまでは、標準地評価格は最も地域格差の小さい取引事例から求められた価格を採用していましたが、この事務連絡により、各取引事例の取引時点、標準化補正、地域格差の項目を点数化し、3項目の総和を求め、最も点数の高いものを標準地評価格に採用することとする、新たな判断基準を定めました。

また、取引事例を選定する際の判断基準、地域格差及び個別的格差の認定基準の参考例も新たに決めました。

(3) 2014年6月17日付け事務連絡

「公共施設の設置に起因するテレビジョン電波障害により生ずる損害等に係る費用負担について、有線テレビジョン放送を利用する方法により有線テレビジョン会社と費用負担契約を締結する場合の取扱いについて」

この事務連絡は、第4回アドバイザー会議での検証事例a)での各委員からの意見を受け、用地部で検討を行い、各事務所へ発出したものです。

これまで、電波障害の費用負担を有線テレビジョン会社と行う際の事務手続について明確にされていなかったこともあり、取り決めに定めることとなりました。

この事務連絡により、有線テレビジョン会社と費用負担契約を締結する際の実施フローと、その際締結することになる協定書、覚書、契約書の様式が定められました。

6. 今後の取り組み

これまで5回の開催で、各委員には国民目線で契約済

行政サービス部門:No.04

みの事例を専門的知見を駆使して検証してもらい、疑問点・見直すべき点等の意見を頂いてきました。近畿地方整備局用地部ではその意見を受け、これまでに定めなかった事柄については、上記5に示したとおり、事務連絡文書を発出し、運用をしているところです。

今後も、用地取得に伴う補償の更なる適正化のため、各委員と意見交換をしていくことにしています。

出された意見は近畿地方整備局内で共有し、今後の用地取得事務にいかしていきたいと考えています。