



補償コンサルタントの役割と 官民連携について

社会資本整備を支える

補償コンサルタント



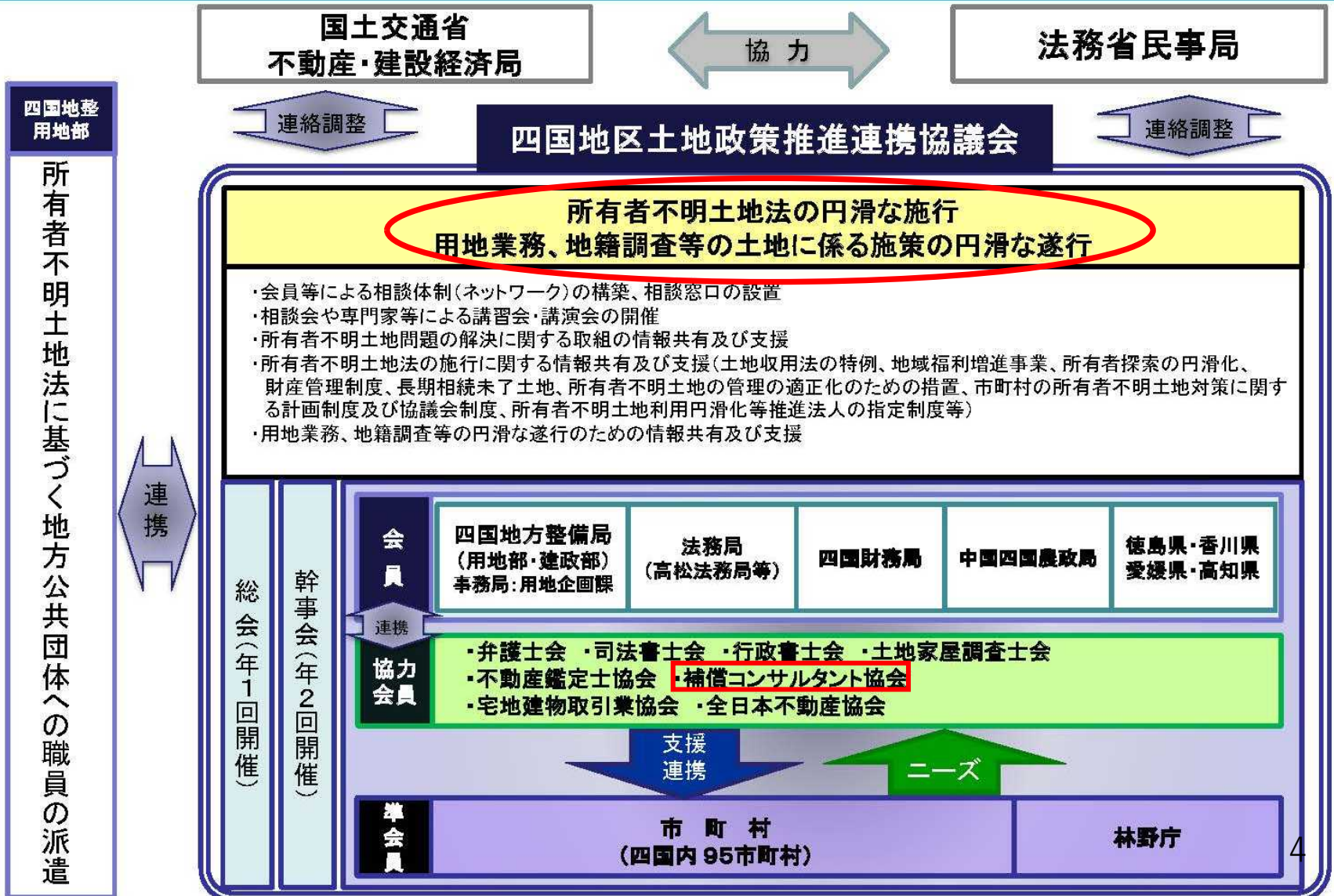
私たちの暮らしを支える道路・河川・公園などの公共施設を新しく作る時
必要とされる土地を取得する用地補償業務をサポートします

目 次

1. 土地政策推進連携協議会と補償コンサルタント協会
2. 所有者不明土地問題に関する取組
3. 用地取得業務における補償コンサルタントの役割

1. 土地政策推進連携協議会と
補償コンサルタント協会

【参考】四国地区土地政策推進連携協議会



土地政策推進連携協議会と補償コンサルタント協会

(目的)

第2条 本会は、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号（令和4年4月27日改定）。以下「所有者不明土地法」という。）」の適正かつ円滑な施行を図るとともに、**地方公共団体が行う用地業務**、地籍調査等の土地政策を推進するため、関係する行政機関及び団体が連携することにより、もって当該業務の円滑な遂行に寄与することを目的とする。

(活動)

第3条 本会は、前条の目的を達成するため、次に掲げる活動を行う。

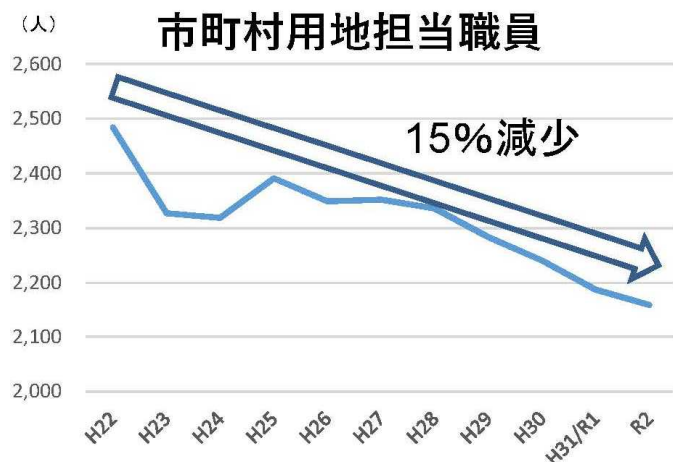
- 一 所有者不明土地法の施行に関する情報共有及び支援
- 二 前号に掲げるもののほか、所有者不明土地問題の解決に関する情報共有及び支援
- 三 **地方公共団体等の用地業務**、地籍調査等の円滑な遂行のための情報共有及び支援
- 四 その他土地政策の円滑な遂行のための情報共有及び支援
- 五 前各号に関する相談体制（ネットワーク）の構築、相談窓口の設置

四国地区土地政策推進連携協議会規約より抜粋

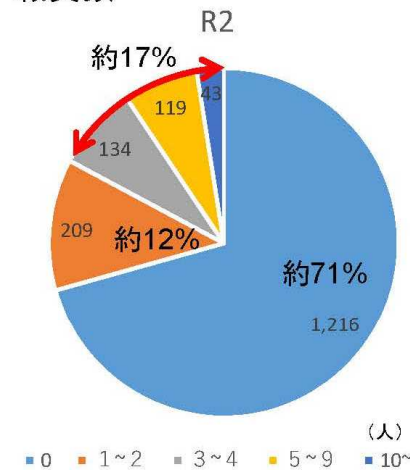
用地関係業務の主な課題③(用地関係業務を支える官民の状況①)

- 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。

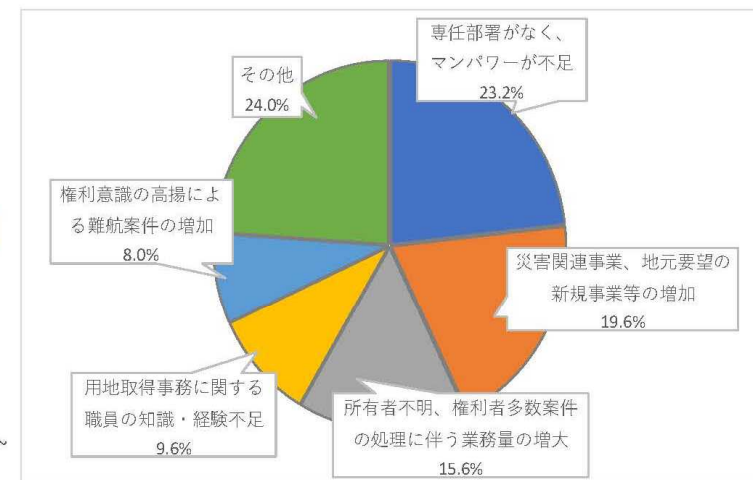
○市町村における用地担当職員の推移



○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	994 83.0%	131 50.0%	72 27.5%
	129 10.8%	52 19.8%	24 9.2%
	51 4.3%	48 18.3%	46 17.6%
	21 1.8%	27 10.3%	75 28.6%
	2 0.2%	4 1.5%	45 17.2%
合計	1,197 100.0%	262 100.0%	262 100.0%
	6%	30%	63%

※ 国勢調査、総務省地方公共団体定員管理調査

(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%

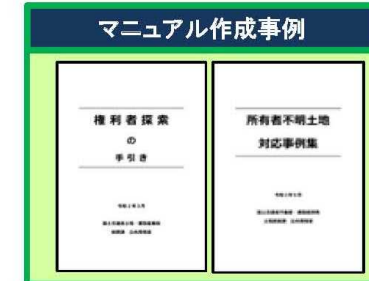
※国土交通省調べにより用地取得事務のノウハウ不足、マンパワー不足と回答した394市町村

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。



○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。

2. 所有者不明土地問題に関する取組

所有者不明土地問題に関する取組

所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議（第15回）資料

所有者不明土地等問題 対策推進の工程表

課題等	～2023(R5)	2024(R6)	2025(R7)	2026(R8)～
土地所有に関する基本制度 ・所有者不明や管理不全の土地が増加し、周辺環境の悪化や有効利用を阻害 ・地籍調査について、所有者が不明な場合などに調査が進まず、進捗が遅れ ・公図と現況が著しく相違し、土地の位置や筆界を正しく示す地図がなく、用地取得や公共事業の円滑な実施を阻害	○土地基本法等の改正 (R2. 3. 31公布) ○土地基本法 ・土地所有者等の責務 ・適正利用・管理の基本理念 ・土地基本方針 等 ○国土調査法等 ・地籍調査の円滑・迅速化 ・十箇年計画策定 ・法務局地図作成事業の着実な実施 ※筆界保全標の設置 (R5. 4～)	○土地基本方針 (R2. 5. 26策定、R3. 5. 28改定) ・フォローアップの実施 ○第7次国土調査事業十箇年計画 (R2. 5. 26策定) ・地籍調査を円滑・迅速に推進	○基本方針改定 (R6. 6. 11) ○計画の中間見直し (R6)	○新整備計画策定 (R7. 3. 25)
登記制度・土地所有権の在り方等 ・相続が生じても登記や遺産分割が行われず、所有者不明土地が多く発生 ・遠隔地居住の相続人等が土地を管理できず、環境悪化 ・所有者が不明な共有地は、合意が得られず管理や処分が困難	○民法等の改正 (R3. 4. 28公布) ○相続土地国庫帰属法 (R3. 4. 28公布) ・相続登記、住所等変更登記の義務化、申請者の負担軽減策 ・住基ネット等と連携した職権登記 ・相続した土地の国庫帰属制度 ・共有地の利用等の促進 ・所有者不明土地・建物管理制度 ・相隣関係規定の合理化 等	施行：R5. 4 ・民法、国庫帰属制度 ・政省令、広報、実施体制の確立等 ・適切な登記審査の推進等 ・自治体の協力を得た相続登記の促進 ・登記と住基ネット等との円滑な連携を可能とするシステムの整備・活用	施行：R6. 4 ・相続登記義務化 ※免税措置も実施 施行： ・住所等変更登記の義務化とスマート変更登記 (R8. 4) ・相続円滑化のための遺言制度見直しに向けた検討	・法務局による国庫帰属申請土地の審査、管理官庁による帰属土地の管理等 ・制度の運用状況の分析、見直しを含めた検討
多様な土地所有者の情報を円滑に把握する仕組み等 ・相続登記や住所等変更登記がされず、登記で所有者情報把握が困難	・各種台帳間の情報連携の促進等 ・戸籍情報を提供するシステムの運用 (R6. 3～) ・固定資産課税台帳、住基ネット活用の推進	○第13次地方分権一括法 (住民基本台帳法改正) (R6. 6. 16公布) ・土地所有者探索等に住基ネットを利用	○所有者不明土地特別措置法 (特措法) (H30. 6. 13公布) ・地域福祉増進事業の創設 ・財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与 ・長期相続登記等未了土地を解消する制度	○特措法の改正 (R4. 5. 9公布) ・目的に所有者不明土地の管理の適正化を追加 ・地域福祉増進事業の拡充 ・管理が適切でない所有者不明土地に対する代執行制度等の創設 ・推進法人の指定制度の創設 等
所有者不明土地等の円滑な利活用・管理の促進 ・所有者不明土地やその発生予防の観点から重要な管理不全土地、低未利用土地等の利活用・管理の促進を図る更なる方策が必要 ・今後急増する老朽化マンション等においても、所有者不明化・管理不全化が進行する見込み ・市街地整備事業に所有者不明土地が影響を与える可能性がある	○農業経営基盤強化促進法等の改正 (H30. 5. 18公布) ○森林経営管理法 (H30. 6. 1公布) ・所有者不明農地・林地の利活用促進の制度	○農業経営基盤強化促進法等の改正 (R4. 5. 27公布) ・所有者不明農地の利活用促進の制度の拡充	○森林経営管理法等の改正 ・特例の公告期間短縮 ・共有林同意要件の緩和	・制度の普及・啓発、地方協議会を通じた地方公共団体への支援 ・法務局による長期相続登記等未了土地の解消事業の推進 ・空き家対策、空き地の適正管理・利活用との一体的・総合的な推進 ・制度の普及・啓発、農地や森林経営管理の集積・集約化の推進
	○表題部所有者不明土地法 (R1. 5. 24公布) ・登記官等による所有者等の探索 ・特定不能の土地に係る財産管理制度	・制度の普及・啓発、法務局による表題部所有者不明土地の解消事業の推進 ・法務局調査に基づく筆界認定 (R4. 10～)、分筆登記申請の同意範囲見直し (R5. 4～)	・所有者探索の合理化 (マニュアルの改訂・周知)、共有私道ガイドラインの改訂・周知	○マンション関係法の改正 ・新たな財産管理制度 ・決議要件の緩和 ・建物再生等の円滑化 ・周知広報、ガイドラインの整備等
	・マンション等の管理の円滑化を図る方策、老朽化マンション等の再生の円滑化を図る方策等の検討		・市街地整備事業の円滑化に向けた方策の検討	地方公共団体や関連分野の専門家等との連携協力

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

国土交通省
 【平成30年制定・令和4年改正】
 ※令和3年民法改正関係は令和5年4月施行

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

地域福利増進事業の実施

地域住民等のための事業(事業主体は限定なし)について
 都道府県知事が公益性等を確認

公告・縦覧(2月)

※ 対象事業は法律で限定列举

都道府県知事が所有者不明土地の使用権設定を裁定

上限10年/一部事業20年

(期間は延長可能・満了後は土地を原状回復)



ポケットパーク(公園)



直売所(購買施設)



再エネ発電設備 など

土地収用法の特例

公共事業について国・都道府県知事が事業認定

※ 対象事業は法律で限定列举

都道府県知事が所有者不明土地の収用を裁定

2. 所有者不明土地を適正に管理する仕組み

管理適正化の代執行

管理不全の所有者不明土地について
 市町村長が確知所有者に**勧告・命令**



豪雨の度に
土砂崩れが多発

確知所有者がいない場合、
 権限上実施できない場合等は

市町村長が代執行



瓦礫の放置

民法の財産管理制度の特例

国・地方公共団体が所有者不明土地について
 民法に基づく**管理命令等**を**裁判所に請求**

※ 利害関係にかかわらず請求が可能(特例)

裁判所が所有者不明土地管理人等を選任
管理人による管理を実施(裁判所の許可があれば売却も可)

対象: 所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度(一定の場合)、
 所有者不明建物・管理不全建物管理制度(土地と併せて請求)、
 相続財産管理制度、不在者財産管理制度

3. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者探索の範囲を合理化・明確化 **固定資産課税台帳**などを利用可

4. 所有者不明土地対策の推進体制を強化する仕組み

※所有者不明土地発生抑制のための低未利用土地対策も対象

所有者不明土地対策**計画の作成制度**
 (市町村作成・計画に基づく事業を国が**予算補助**)

所有者不明土地対策に取り組む**法人の指定制度**
 (市町村長指定・法人に公的信用力を付与)

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法①

国土交通省
【平成30年制定・令和4年改正】

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

対象の所有者不明土地

反対する所有者がおらず、
簡易建築物・朽廃建築物以外の建築物がなく、
現に利用されていない所有者不明土地

簡易建築物



朽廃建築物
(損傷、腐食等の劣化
により利用困難な建築物)



地域福利増進事業の実施

地域住民等のための事業(事業主体は限定なし)について
都道府県知事が公益性等を確認

※ 対象事業は法律で限定列挙

公告・縦覧(2月)

都道府県知事が所有者不明土地の使用権設定を裁定
上限10年/一部事業20年
(期間は延長可能・満了後は土地を原状回復)



ポケットパーク(公園)



直売所(購買施設)



再エネ発電設備 など

土地収用法の特例

公共事業について国・都道府県知事が事業認定

※ 対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が所有者不明土地の収用を裁定
(事業主体が土地の所有権を取得)

※ 通常の土地収用は、土地収用法に基づき、合議制の
収用委員会が権利取得裁決・明渡裁決を実施

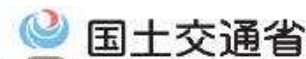
所有者不明土地法では審理手続を省略、裁決を
一本化して土地収用を迅速化・効率化

3. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者探索の範囲を合理化・明確化し、原則として登記簿、住民票、戸籍など、客観性の高い公的書類を調査することとする

- ・固定資産課税台帳、地籍調査票、インフラ事業者等の保有情報など有益な所有者情報を行政機関等が利用可能
(所有者本人の同意が得られれば、民間事業者も利用可能)
- ・近隣住民や地元精通者等にも行っていた聞き取り調査の範囲を合理化・明確化(親族等に限定)

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法②



【平成30年制定・令和4年改正】

【令和3年民法改正関係は令和5年4月1日施行】

2. 所有者不明土地を適正に管理する仕組み

- ・ **令和2年土地基本法改正**（平成元年制定以来の改正）
土地政策の**基本理念**及び**土地所有者の責務**として、
“**土地の適正な管理の確保**”を明確化
- ・ 所有者不明土地は管理不全状態になる蓋然性が高く、対応が急務



豪雨の度に
土砂崩れが多発



瓦礫の放置
(火災跡)

法の目的規定を改正し、「利用の円滑化」だけでなく、「**管理の適正化**」を位置付け（令和4年改正）

管理適正化のための勧告・命令・代執行

管理不全の所有者不明土地について
市町村長が**確知所有者**に**勧告・命令**

以下の必要がある場合が対象

- ・ 土砂の流出等による周辺における災害発生を防止する
- ・ 雑草の繁茂等による周辺における環境の著しい悪化を防止する

※ 必要な場合には隣接する土地についても勧告が可能

確知所有者がいない場合、
権限上実施できない(共有持分が不足)場合等は
市町村長が代執行

※ 費用は所有者負担(所有者から回収できない費用は国による補助制度を措置)

※ 土地の種類等に応じて、農地法、宅造法等による個別規制法や公共事業により対応

民法の財産管理制度の特例

国・地方公共団体が所有者不明土地について
民法に基づく**管理命令等**を**裁判所に請求**

※ 民法上、請求者は利害関係人に限定
地方公共団体等は利害関係にかかわらず請求を可能に(民法の特例)

裁判所が**所有者不明土地管理人等**を選任
管理人による管理を実施(裁判所の許可があれば売却も可)

対象: 所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度(一定の場合)、所有者不明建物・管理不全建物管理制度(土地と併せて請求)、相続財産管理制度、不在者財産管理制度

※ 費用は所有者負担(基本的に請求者による予納金の納付が必要)
(所有者から回収できない費用は国による補助制度を措置)

3. 所有者の探索を合理化する仕組み

管理適正化のための探索の場合にも、**固定資産課税台帳等**を利用可能

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法③

4. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

所有者不明土地対策計画の作成制度

市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化や管理の適正化等を図るための施策に関する計画を作成可能

<補助制度>

計画に基づき、所有者探索や利活用のための手法の検討等の取組を行う地方公共団体等に対し補助

(補助率:地方公共団体1/2 推進法人等1/3)

※併せて、地方公共団体負担分に対する特別交付税を措置(措置率最大:1/2)

所有者不明土地対策協議会制度

市町村は、計画の作成等に関する協議を行うための協議会を設置可能

<主な構成員>

- ・所有者不明土地利用円滑化等推進法人
- ・地域福利増進事業等の実施予定者
- ・関係都道府県・国の関係行政機関
- ・宅地建物取引業者、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士等の専門家、学識経験者等

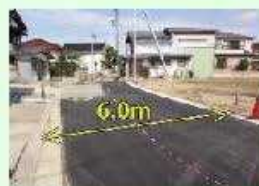
所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度

市町村長は、所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組む特定非営利活動法人や一般社団法人等を指定可能
⇒ 公的信用力が付与されることにより、**地域づくりの新たな担い手として、市町村の補完的な役割を期待**

<主な業務>

- ・利活用希望者に対する情報提供・相談
- ・所有者に対する適正管理のための情報提供・相談
- ・低未利用土地等の利用促進のための事業の実施 等

取組①:「特定非営利活動法人つるおかランド・バンク」(山形県)
・狭あい道路を拡幅することにより、宅地化を実現



取組②:「特定非営利活動法人かみのやまランドバンク」(山形県)
・空き地に住民と協働して芝生を貼り、広場を整備



令和7年6月版

民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

法務省民事局

■民法等の一部を改正する法律 (令和3年法律第24号)

■相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律 (令和3年法律第25号)

令和3年4月21日成立
同月28日公布

【両法律の概要】

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し

発生
予防

登記がされるようにするための
不動産登記制度の見直し

利用の
円滑化

土地・建物等の利用に
関する民法の見直し

発生
予防

土地を手放すための
制度の創設

① 相続登記の義務化

- ・ 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入

P.3

② 住所等変更登記の義務化

- ・ 他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入

P.4

(①につき)

令和6年4月1日施行

(②につき)

令和8年4月1日施行

(※一部は令和8年2月2日施行)

① 財産管理制度の見直し

- ・ 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設

② 共有制度の見直し

- ・ 共有者不明の共有物の利用の円滑化

③ 相隣関係規定の見直し

- ・ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

④ 相続制度の見直し

- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など

P.6

令和5年4月1日施行

○ 相続土地国庫帰属制度の創設

相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

P.5

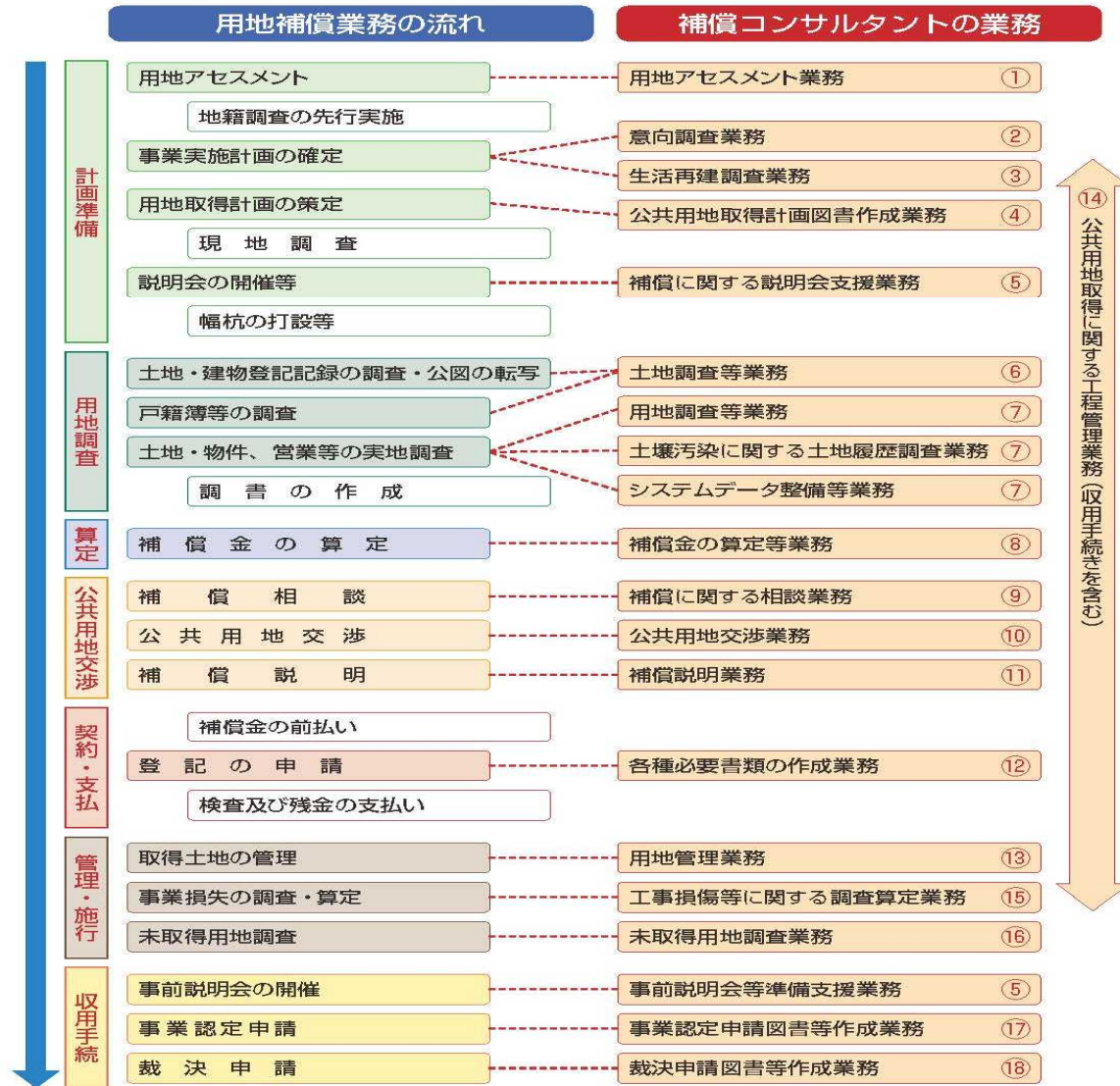
令和5年4月27日施行

各制度を分かりやすく説明したパンフレットは、こちらから



3. 用地取得業務における 補償コンサルタントの役割

用地補償業務の流れと補償コンサルタントの業務



① 用地アセスメント業務 総合補償部門

地図混乱や土壌汚染の状況、事業反対者や権利関係の輻輳状況、地籍調査の実施状況や着手見込など、用地取得におけるリスク情報の収集を行います。

② 意向調査業務 総合補償部門

その事業の規模、内容等から地域住民の意向を把握するため、アンケート調査等を行います。

③ 生活再建調査業務 総合補償部門

ダム事業等大規模な公共事業の施行に伴い生活の基盤に大きな変化をもたらすときに、関係者の生活再建のため、生活再建に関する先例調査又は関係者の意向等について調査を行います。

④ 公共用地取得計画図書の作成業務 総合補償部門

用地取得におけるリスク情報に対する解決方法、事業期間を踏まえた用地補償費概算予算、用地取得に要する期間、執行体制等に係る参考図書の作成を行います。

⑤ 関係住民に対する補償方針に関する説明業務 総合補償部門

計画や補償の方針等を関係者及び地域の住民に説明するため、説明会の開催通知、会場設営、補償方針に関する説明等を行います。

⑥ 土地調査等業務 土地調査部門

用地調査の基本となる土地登記簿、建物登記簿、戸籍簿等の調査により、権利者の確定を行います。



⑦ 用地調査等業務 物件部門

①補償の対象となる建物等の物件、②営業その他通常生ずる損失に関する事項について、適正な補償を行うため、現地において正確な調査を行います。

また、補償関連事項として、③消費税等相当額の補償の必要性に関する調査、④大規模工場等の影響範囲等に関する予備調査、⑤取得する土地等の土壌汚染に関する土地利用履歴調査等の業務を行います。

補償金額の

⑧ 算定等業務 土地調査部門

補償金額の算定に関する業務には、①標準地から比準し各画地の評点を求める業務、②移転工法案を検討する業務、③建物等物件及び営業その他通常生ずる損失の補償額算定業務、④時間の経過に伴う再算定の業務、⑤成果品の精度監理に関する業務等があります。

※用地関係資料作成監理等業務

用地業務は、発注の予定価格の精算、発注業務の監督、成果品の審査、諸資料の作成、補償説明等多岐にわたります。これらの業務の全般について技術的な補助業務を行います。

⑨ 補償に関する相談業務 総合補償部門

相談所(インフォメーションセンターを含む)の設置、事業に関する情報の発信、苦情等の受付、補償相談対応等を行います。

⑩ 公共用地交渉業務 総合補償部門

関係権利者の特定、補償額算定書の照合及び交渉方針の策定等を行ったうえで、権利者と面談し、補償内容の説明等を行い、公共事業に必要な土地の取得等に対する協力を求めることなどを行います。

⑪ 補償説明業務 総合補償部門

関係者に対して、調査・算定等に関する補償内容の説明を行います。

⑫ 各種必要書類の作成業務

支払書類、契約書類、税務関係書類の作成を行います。

⑬ 用地管理業務

取得した用地が、不法に占拠されたり、ゴミを投棄されないため、フェンス等の設置、除草、パトロール等の管理を行います。

⑭ 公共用地取得に関する工程管理業務 総合補償部門

計画された用地取得期間内に用地取得が完了するように、取用手続きへの適時適切な移行も視野に入れ、公共用地取得計画図書の作成業務から公共用地交渉の妥結、土地の引き渡しまでの間の各業務の進捗状況等の管理を行います。

⑮ 工損等の調査算定業務 専断損失部門

事業の施行により、第三者に日陰、テレビ電波障害、水枯れ、地盤変動等の損害を与えることがあり、これらの因果関係の調査や損害額算定のための事前調査及び事後調査を行い費用負担額を算定します。
また、費用負担内容について、関係人に説明を行います。

⑯ 未取得等用地調査業務

道路・河川等の供用開始後であるにもかかわらず、所有権の移転登記がなされていない土地が存在することがあります。その原因と事後処理について調査検討を行います。

⑰ 事業認定申請図書等の作成業務 補償調査部門

⑱ 裁決申請図書等の作成業務

任意で用地取得が困難なときは、土地収用法の手続きに移行することとなります。
取用手続きを行うため、事業認定申請書等の作成及び裁決申請書作成等を行います。

計画準備

① 用地アセスメント業務

地図混乱や土壌汚染の状況、事業反対者や権利関係の状況、地籍調査の実施状況や着手見込みなど、用地取得に関するリスク情報の収集を行います。

② 意向調査業務

その事業に関する地域住民の意向を把握するため、アンケート調査等を行います。

③ 生活再建調査業務

ダム事業などの大規模な事業により生活の基盤に大きな変化をもたらすときに、生活再建に関する先例調査や関係者の意向などについて調査を行います。

計画準備

④ 公共用地取得計画図書の作成業務

用地取得に関するリスク情報への対応方法、用地補償費の概算、用地取得に要する期間、用地取得の執行体制などに関する参考図書の作成を行います。

⑤ 関係住民に対する補償方針に関する説明業務

事業計画や補償の方針などを関係者に説明するため、説明会の開催通知、会場設営、補償方針に関する説明などを行います。

用地調査

⑥ 土地調査等業務

土地登記簿、建物登記簿、戸籍簿などの調査や居住者などからの聞き取りなどにより権利者の調査を行います。また、事業必要な土地の境界確認や測量をおこないます。

⑦ 用地調査等業務

補償の対象となる建物等の物件、営業その他通常損失に関する事項について調査を行います。また、消費税等相当額の補償の必要性に関する調査、大規模工場等の影響範囲等に関する予備調査、土地等の土壌汚染に関する利用履歴調査等の業務を行います。

⑧ 補償金額の算定業務

取得する土地に関する算定、残地に生じる損失に関する算定、建物等の物件や営業その他通常生じる損失に関する算定、時間の経過に伴う再算定、成果品の精度監理に関する業務などを行います。

公共用地交渉

⑨ 補償に関する相談業務

相談所の設置、事業に関する情報の発信、苦情の受付、補償相談対応などを行います。

⑩ 公共用地交渉業務

関係権利者の特定、補償額算定書の照合、交渉方針の策定等を行ったうえで、権利者と面接し、補償内容の説明等を行い、事業に必要な土地の取得に関する協力を求めることなどを行います。

⑪ 補償説明業務

補償の方針、用地交渉の方法、事業に必要な土地の取得に関する協力を得るために必要な事項の説明を行います。

⑫ 各種必要書類の作成業務

支払書類、契約書類、税務関係書類の作成を行います。

⑬ 用地管理業務

取得した事業用地が不法に占拠されたり、ごみを投棄されないため、フェンス等の設置、除草、パトロール等の管理を行います。

⑭ 公共用地等取得に関する工程管理業務

計画された期間内に用地取得が完了するように、収用手続きへの適時適切な以降も視野に入れ各業務の進捗状況等の管理を行います。

⑮ 工事損傷等に関する調査算定業務

事業の施行により第三者に生じるおそれのある日陰、水枯渴、建物損傷などの損害に対応するために、事前調査、事後調査、費用負担額の算定、関係人への費用負担内容の説明を行います。

⑯ 未取得等用地調査業務

道路・河川等の共用開始後であるにもかかわらず所有権の移転登記がなされていない土地が存在することがあり、その原因と事後処理について調査検討を行います。

⑰ 事業認定申請図書等の作成業務

⑱ 裁決申請書等の作成業務

任意での用地取得が困難な場合、土地収用法の手続きに移行することがあります。収用手続きを行うため、事業認定申請図書や裁決申請書等の作成を行います。

公共用地取得における 官民連携ガイドライン

令和4年3月

国土交通省不動産・建設経済局

土地政策課 公共用地室

目次

～用地業務において連携可能な土業の早見表～	6
第1章 各土業の概要	8
1-1 本ガイドラインで取り上げる土業	8
1-2 各土業の概要	8
第2章 用地業務における官民連携	16
2-1 用地業務の標準的な流れ	16
2-2 官民連携の対象と主な連携内容	18
2-3 所有者不明土地に関する土業との連携事例	27
第3章 委託に関する留意事項	30
3-1 専権業務に対する理解	30
3-2 用地業務及び土業の特性を踏まえた対応	33
第4章 土業アンケート結果	35
4-1 調査概要	35
4-2 調査結果	35
参考1 用語集	43
参考2 用地調査等業務共通仕様書（案）	52

～用地業務において連携可能な土業の早見表～

下表は、国土交通省の直轄事業（官庁営繕部、港湾局及び航空局の所掌に属するものは除く。以下、同様）に必要な土地等の取得若しくは使用又はこれらに伴う損失補償に関連する業務で請負に付すことができる業務の一部と、弁護士法や司法書士法といった土業法に明記された業務範囲、所有者不明土地探索等の既存のガイドライン等に記載された対応事例、本ガイドラインを作成するに当たり実施したアンケート結果等を総合的に勘案し、用地業務において代表的と思われる連携関係を示したものです。●がついていない土業でも連携可能な場合がありますので、各土業への個別相談等により確認してください。

なお、地方公共団体において、損失補償に関連する業務で請負に付すことができる業務について定めがある場合は、その定めた内容によることとしてください。

用地業務の項目 ※1	連携可能な土業 ※2					
	弁護士	司法書士	土地家屋調査士	行政書士	不動産鑑定士	補償コンサルタント・測量士
1 地図の転写			●			●
2 土地及び建物等の登記記録等の調査	●	●	●	●	●	●
3 土地等の権利者の確認調査	●	●	●	●	●	●
4 土地の測量、面積計算又は製図等			●			●
5 土地及び土地に関する所有権以外の権利の評価並びに残地補償等に関する調査又は補償金額の算定			●	●	●	●
6 建物、工作物、塙壁及び立竹木に関する調査又は補償金額の算定				●	●	●
7 居住者及び動産に関する調査又は補償金額の算定					●	●
8 営業に関する調査又は補償金額の算定					●	●
9 農業に関する調査又は補償金額の算定				●	●	●
10 鉱業権、温泉利用権、漁業権、水利権及びその他特殊な権利の補償に関する調査又は補償金額の算定				●	●	●
11 立毛、糞殖物及び特産物に関する調査又は補償金額の算定					●	●

用地業務の項目 ※1	連携可能な土業 ※2					
	弁護士	司法書士	土地家屋調査士	行政書士	不動産鑑定士	補償コンサルタント・測量士
12 公共補償に関する調査又は補償金額の算定					●	●
13 生活再建対策等に関する調査又は補償金額の算定					●	●
14 建物損傷、電波障害、日照障害、水枯渇及びその他の事業損失に関する調査、費用負担額の算定又は費用負担の説明					●	●
15 標準家賃の実態等に関する調査					●	●
16 土地調査及び物件調査の作成						●
17 事業認定申請書、裁判申請書又は明渡裁判申立書及びこれらに添付する図書等の作成						●
18 建物等の移転工法案の検討						●
19 土地に関する登記業務	●	●	●			
20 補償内容等の説明					●	●
21 補償に関する相談					●	●
22 公共用地交渉 ※3	●		●	●	●	●
23 事業予定地の用地リスクに関する調査					●	●
24 用地取得の工程管理計画の策定					●	●
25 用地調査等業務に係る進捗状況を確認するための工程管理補助						●
26 その他前各号に類する業務の調査又は補償金額の算定	●	●	●	●	●	●

※1 国土交通省の直轄事業に必要な土地等の取得若しくは使用又はこれらに伴う損失補償に関連する業務で請負に付すことができる業務のうちその一部を参考に記載している。

※2 連携可能な土業は、第4章「土業アンケート調査にて、各土業において「対応実績有り」又は、「対応実績はないが、対応可能」と回答された業務を記している。

※3 公共用地交渉業務とは、関係権利者の特定、補償額算定書の照合及び交渉方針の策定等を行った上で、権利者と面接し、補償内容の説明等を行い、公共事業に必要な土地の取得等に対する協力を求める業務をいう。

第2章 用地業務における官民連携

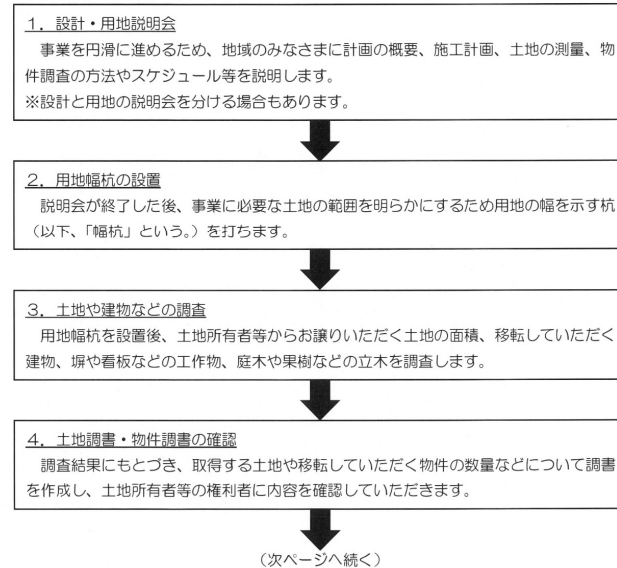
ここでは、用地業務の標準的な流れを整理するとともに、迅速・円滑な用地業務を行うため、どのような土業に対し、どのような協力を求めることが可能か、いわゆる官民連携のポイントについて説明します。

なお、用地業務を行える土業の業務範囲には重複があり、相談先に迷うことが考えられるほか、発注する際の詳細な手続き、必要書類、報酬金額等は、業務の内容により大きく変動するため、詳細については事前に依頼する土業へ確認するとともに、発注者組織内の契約担当部局等に発注方法等も確認する必要があります。これらの注意点については第3章にとりまとめています。

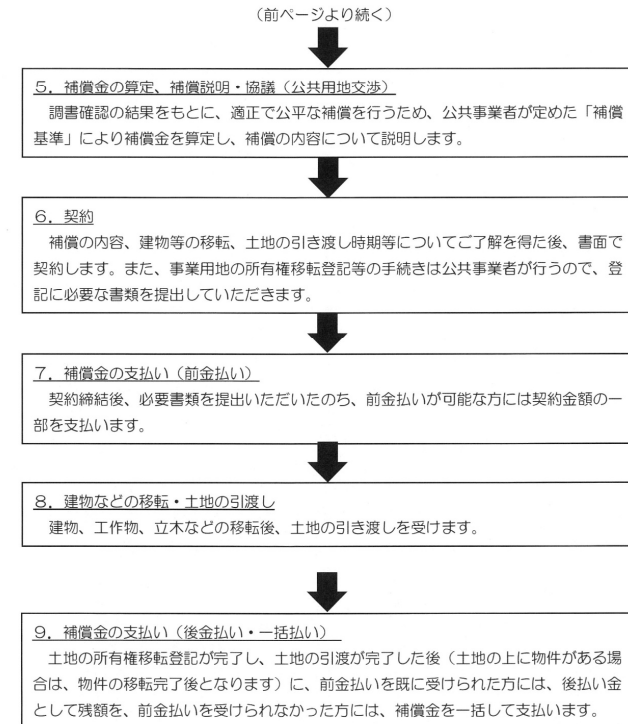
2-1 用地業務の標準的な流れ

用地取得に係る業務の主な流れは次のようになります。

●用地取得の主な流れ（その1）



●用地取得の主な流れ（その2）



【参考】「用地取得のあらし」(国土交通省HP)

2-2 官民連携の対象と主な連携内容

ここでは官民連携の対象として、2-1に示した用地業務の標準的な流れの中で、国土交通省が行う直轄事業に必要な土地等の所得若しくは使用又はこれらに伴う損失の補償に関する業務で「請負に付すことが可能」と規定している業務項目を参考に、現状においてどのような連携が可能か解説します。

なお、地方公共団体においては、損失補償に関連する業務で請負に付すことができる業務について定めがある場合は、その定められた内容によることとしてください。

1. 設計・用地説明会

主な連携対象：
弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、不動産鑑定士、補償コンサルタント

ポイント
○用地説明会は、職員自らが実施（補償方針に関する説明等の支援業務は補償コンサルタントに委託可能）
○地域の長老など、過去を遡る際に有力な“情報源”の収集においては、必要に応じ、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士又は不動産鑑定士などの専門家へ相談し、説明会への同席、補足説明の協力を依頼
○所有者不明土地であることが判明した場合の事前相談も上記専門家にて対応可能

- 用地説明会は、地元住民など関係者の方々とは接することができる貴重な機会です。説明や質疑応答に終始することなく、「あそこの土地は所有者がよく分からず荒れ放題になっている」、「今回事業エリアにかかる自分の土地は相続人が多くいまだに決着がついていない」など、のちのち問題となりそうな事案が隠れていないかなど、十分に情報収集を図る必要があります。
- 万一、戸籍の探索で所有者が特定できなかった場合でも、長老の方の話などから解決の糸口が見つかったりするケースも少なくないことから、こうした有力な“情報源”について、説明会の機会に収集し整理しておくことも重要です。こうした情報の収集にあたっては、必要に応じて**弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士又は不動産鑑定士**に相談することにより法令面からみた高度かつ多様なアドバイスが期待できます。
- 用地説明会は、職員自らが実施する業務ですが、補償方針に関する説明等の支援業務を**補償コンサルタント**に委託することが可能です。
- 対象の用地が所有者不明土地であることが判明した場合には、**弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士又は不動産鑑定士**に事前相談を行うことが可能です。

- **補償コンサルタント**は、「用地マネジメント」の一環として、多数共有地や筆界未定地などの用地リスク情報を事前に把握・分析し、用地取得工程管理計画書を作成する「用地アセスメント調査等業務」を実施できます。また、ルート形状決定後に行う「第2用地アセスメント」の実施後に用地リスクを考慮した工程管理計画を策定できます。

2. 用地幅杭の設置

主な連携対象：土地家屋調査士、補償コンサルタント

ポイント
○公共測量は測量士又は測量士補が行う
○用地幅杭の設置は、委託により実施

- 用地幅杭の設置は、説明会終了後、設置します。設置に際しては、**土地家屋調査士又は測量士資格を有する補償コンサルタント**へ委託することが可能です。

3. 土地や建物などの調査

主な連携対象：
弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、不動産鑑定士、補償コンサルタント

①土地及び建物の権利者の調査に関すること

ポイント①
○権利者調査は、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、不動産鑑定士又は補償コンサルタントへ
○権利義務・事実証明に関する書類の作成及び官公署へ提出する書類の作成並びに相談及び代理提出は、弁護士又は行政書士へ
○遺産分割協議書等の作成は、弁護士、司法書士、行政書士へ

- 用地取得の対象となる土地の登記名義人等やその相続人の探索や所在の確認は、重要な業務となります。土地・建物の登記事項証明書及び戸籍謄本等の確認や居住者等からの聞き取り等によって、土地及び建物等の権利者を調査します。権利者が外国に居住している場合や、何らかの事情によって失踪している場合もあります。
- 土地等の権利者の確認調査は、豊富な知見を有する**弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、不動産鑑定士又は補償コンサルタント**へ委託することが可能です。**弁護士、司法書士、土地家屋調査士又は行政書士**は、戸籍法等の定めにより戸籍謄本等

を取得することが可能ですが、行政が公用請求によって取得した方が効率的な場合もあります。

- 相続が多数発生している場合には、戸籍謄本等の確認、法定相続人への意向確認、地元精通者等関係者への聞き取り調査等の負担が大きくなるため、土業へ委託することが望ましくなります。これらの業務は、**弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士又は補償コンサルタント**への委託が可能です。
- 遺産分割協議書の作成、相続・買収・交換・売買などの登記原因を証する書類の作成は、**弁護士又は司法書士**へ委託することが可能です。なお、権利義務・事実証明に関する書類の作成及び相談業務や、官公署に提出する書類の作成・相談及び提出手続代理業務（→例：認可地縁団体の認可申請手続）、墓地・ため池等の地縁団体や財産管理組合等に属する土地の整理等については、**弁護士、司法書士又は行政書士**へ委託することが可能です。また、遺産分割協議書において分割の方法を明らかにし、分筆後の地積測量図を添付した場合、相続人の一人から分筆登記の申請が出来ますが、この場合の遺産分割協議書は**土地家屋調査士**が作成します。

②土地の調査・測量及び建物の調査に関すること

ポイント②

- 公共測量は、測量士又は測量士補が行う
- 登記のための調査・測量は、土地家屋調査士が行う
- 土地の筆界に関する調査・測量は、土地家屋調査士へ
- 筆界特定以外で土地の境界を確定するための調査や測量が必要な場合には、土地家屋調査士又は補償コンサルタントへ
- 筆界未定地の調査・測量は、土地家屋調査士へ
- 筆界特定制度の代理申請依頼は、弁護士、司法書士又は土地家屋調査士へ
- 筆界確定訴訟関係は、弁護士又は司法書士（代理権の範囲に制限あり）へ
- 移転補償金算定に必要な調査は、不動産鑑定士又は補償コンサルタントへ
- 不動産の維持管理計画策定や不動産の履歴調査は、不動産鑑定士へ
- 官公署へ提出する書類の作成や実態調査に基づく図面類の作成は、行政書士へ

- 公共測量（国・公共団体が費用を負担・補助して実施する測量、又は許認可事業のための測量）は、**測量士又は測量士補の資格を有する者に**限定され、登記のための測量は、**土地家屋調査士**が行います。
- 土地の筆界に関する資料及び現地の調査・測量や境界標を管理する業務は、**土地家屋調査士**へ委託することが可能です。
- 隣地との筆界が未定の場合において、当該筆界未定地に関する資料や現地調査及び測量は、**土地家屋調査士又は補償コンサルタント**に委託することが可能です。

- 土地所有者間において筆界の確認が出来ない場合は、筆界未定を防止・解消するため、法務局の筆界特定登記官による「筆界特定制度」を利用することが可能です。筆界特定については、**弁護士、司法書士（代理権の範囲に制限あり）又は土地家屋調査士**に代理申請を依頼することも可能です。なお、「筆界特定」は後述する筆界確定訴訟の前置手続となることもあります。
- 筆界を確定するため、筆界確定訴訟を提起して裁判所の判断を仰ぐこともできます。筆界確定訴訟を提起する場合は、**弁護士又は司法書士（代理権の範囲に制限あり）**へ相談及び訴訟代理を委任することが可能です。
- 不動産の維持管理計画の策定や土地等の不動産履歴調査は、**不動産鑑定士**へ依頼することが可能です。
- 用地取得の対象となる土地に係る用地測量並びに建物、工作物、立竹木調査及び営業実態調査等の公共用地取得のための移転補償金算定等に必要となる各種調査は、**不動産鑑定士又は補償コンサルタント**へ委託することが可能です。
- 官公署に提出する書類の作成・相談及び提出手続代理業務（→例：国土利用計画法・農地法・森林法等に基づく申請手続等）や、実地調査に基づく図面類の作成（→例：立会確認及びその事実を証する書面の作成等）、建物の事実確認・証明書の作成については、**行政書士**へ委託することが可能です。

4. 土地調書・物件調書の確認

主な連携対象：補償コンサルタント

ポイント

○調書の作成は、補償コンサルタントへ

- 土地の測量及び物件等の調査が完了後、所有者ごとに土地調書や物件調書を作成します。
- 調書は、補償額算定の基礎となるため、漏れなく作成する必要があります。作成に際しては、**補償コンサルタント**へ委託することが可能です。

5. 補償金の算定、補償説明・協議（公共用地交渉）

主な連携対象：
不動産鑑定士、土地家屋調査士、補償コンサルタント、弁護士、司法書士、行政書士

① 土地の評価、建物等の補償金額等の算定に関すること

ポイント①

- 不動産の鑑定評価は、不動産鑑定士へ
- 土地評価業務、残地補償、建物移転補償、営業補償等の算定業務は補償コンサルタント又は不動産鑑定士へ

- 土地価格を算定するためには、土地の鑑定評価を参考にします。
- 不動産鑑定士が土地建物評価等業務を行う場合は、土地建物評価等に代えて鑑定評価のみで済む場合があります。また、所有権以外の権利についても鑑定評価を行うことができます。
- 不動産の鑑定評価業務は、**不動産鑑定士**の専権業務です。
- 土地や物件の所有者に対しては、公共事業を実施する者が定めた「公共用地の取得に伴う損失補償基準」等に基づき、様々な補償を行う必要があり、土地に関する損失補償金算定業務や建物等補償金算定業務を**補償コンサルタント**に委託することが可能です。
- 事業損失としての建物損傷、電波障害、日照障害、水枯渇及びその他の事業損失に関する調査、費用負担額の算定又は費用負担の説明は**補償コンサルタント**に委託することが可能です。
- **補償コンサルタント**に委託することが可能な調査は、以下のとおりです。
 - ・ 土地及び土地に関する所有権以外の権利の評価並びに残地補償等に関する調査
 - ・ 建物、工作物、墳墓及び立竹木に関する調査
 - ・ 居住者及び動産に関する調査
 - ・ 営業に関する調査
 - ・ 農業に関する調査
 - ・ 鉱業権、温泉利用権、漁業権、水利権及びその他特殊な権利の補償に関する調査
 - ・ 立毛、養殖物及び特産物に関する調査
 - ・ 公共補償に関する調査
 - ・ 生活再建対策等に関する調査
 - ・ 建物損傷、電波障害、日照障害、水枯渇及びその他の事業損失に関する調査
 - ・ 標準家賃の実態等に関する調査

【参考】不動産鑑定評価と行政の関わり

<その1：公共用地の取得>

- ・ 日本国憲法第29条第3項では、「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。」と明記。この要請に基づき昭和26年に土地収用法が施行
- ・ 昭和30年代以降の高度成長期に地価が乱高下。昭和37年に「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」が施行され不動産鑑定士が誕生
- ・ 同要綱の細則別記1において「土地評価事務処理要領」を規定。第15条において「標準地の評価に当たっては、原則として別に不動産鑑定業者に当該標準地の鑑定評価を求めるものとする。」と明記され、公共用地の取得に際し、用地補償の正当性検証のため、鑑定評価を求めることを原則として規定

<その2：財産の管理処分>

- ・ 財政法第9条では、「国の財産は、法律に基づく場合を除く外、これを交換しその他支払い手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し若しくは貸し付けてはならない。」と明記され、鑑定業者による鑑定評価書等に基づく評定価格決定を規定
- ・ 地方自治法第237条第2項においても、「第二百三十八条の四第一項の規定の適用がある場合を除き、普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。」と規定し、適切な鑑定評価を要求

【出典】(公社)日本不動産鑑定士協会連合会資料

② 公共用地交渉に関すること

ポイント②

- 権利者に対する補償内容の説明、土地の取得に関する補助は、不動産鑑定士又は補償コンサルタントへ
- 法律相談や代理手続きは、弁護士へ
- 財産管理制度全般に関する法律相談は、弁護士又は司法書士へ
- 不在者財産管理人等の管理人申し立ての代理業務は、弁護士へ
- 不在者財産管理人制度等の管理人となるための資格はないが、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士などが裁判所から選任される。
- 所有者不明土地の相談等については、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、不動産鑑定士又は補償コンサルタントへ

- 土地、建物等の権利者に、調査・補償内容の説明を行い、公共事業に必要な土地の取得等に対する協力を求めることなどは、行政が主体的に行いますが、**不動産鑑定士又は補償コンサルタント**と連携することにより円滑な実施が期待されます。

- 公共用地交渉の実施に際しては、説明に用いる用地関係資料の作成や記録簿の作成を **補償コンサルタント** に委託することが可能です。
- 用地権利者間の遺産分割協議、調停及び審判並びに共有物分割請求訴訟に関する法律相談及び代理手続が必要な場合には、**弁護士** に委託することが可能です。なお、裁判所提出書類の作成業務として **司法書士** に委託することも可能です。
- 財産管理制度全般に関する法律相談業務は、**弁護士又は司法書士** に委託することが可能です。
- 財産管理人選任申し立ての代理業務は**弁護士のみ**が行うことができます。
- 不在者財産管理人及び相続財産管理人は、**弁護士、司法書士、土地家屋調査士又は行政書士**などが裁判所から選任されています。
- 所有者不明土地の相談等については、**弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、不動産鑑定士又は補償コンサルタント**へ委託することが可能です。
- 契約書の作成は、行政にて実施しますが、契約書作成全般に関する相談業務は、**弁護士、司法書士、行政書士又は不動産鑑定士**に委託することが可能です。なお、補償金額の算定の関連性、土地の附加物等の工作物の撤去等に関する条項についてのアドバイス等を受けることが重要です。特に権利関係が複雑な場合や取得交渉が難航した場面などは、**弁護士**によるリーガルチェックを行っておくことが望ましいです。
- 土地等を収用し又は使用する場合には、土地収用法の定めにより事業の認定を受けなければなりません(都市計画事業の場合は、都市計画法の事業認可)。事業認定申請書、裁決申請書又は明渡裁決申請書及びこれらに添付する図書等の作成は、**補償コンサルタント**に委託することが可能です。

6. 契約

主な連携対象： **弁護士**

ポイント

○契約行為は、**弁護士**へ

- 土地の売買契約を締結するために、権利者から契約書に署名捺印を求める行為については、**弁護士**にのみ委託することが可能です。

7. 補償金の支払い（前払い）

主な連携対象： なし

ポイント

○補償金の支払いは、行政から直接実施

- 契約締結後、前金払いの必要な権利者に対して補償金の支払いを行います。
- 補償金の支払い手続きは、外部に委託せず、行政が直接行います。

8. 建物などの移転・土地の引き渡し

主な連携対象： **弁護士、司法書士、土地家屋調査士**

ポイント

○公共囑託登記の手続きは、**司法書士又は土地家屋調査士**へ

○地積測量図、地役権図面、土地調査書の作成は、**土地家屋調査士**へ

○各種登記手続請求に関する法律相談、交渉及び訴訟は、**弁護士又は司法書士**（代理権の範囲に制限あり）へ

○権利関係の整理が必要な場合には、**弁護士又は司法書士**へ

- 公共用地の取得のためには、土地所有者との間で売買契約を締結した後に分筆登記や所有権移転登記を行います（公共囑託登記）。
- 囑託登記の手続きにおける分筆や地目変更など表示に関する登記は**土地家屋調査士**へ、所有権移転など権利に関する登記は**司法書士**に委託することが可能です。これらの事件を大量一括に処理する場合、**公共囑託登記司法書士協会、公共囑託登記土地家屋調査士協会**に委託することが可能です。
- 地役権図面、不動産登記規則第93条ただし書きに規定する不動産調査報告書などの作成は、囑託登記を受任した**土地家屋調査士**が行います。
- 公共用地となる分筆後の土地に抵当権を存続させないため、抵当権消滅承諾書を添付して分筆登記手続を行う場合は、**土地家屋調査士協会又は土地家屋調査士**に委託することが可能です。
- 各種登記手続請求に関する法律相談、交渉及び訴訟（正しい権利関係を登記に反映する事案、すでに消滅した権利の登記を抹消する事案等）については、**弁護士又は司法書士**へ相談・委託することが可能です。

第1章 基本的な考え方

- 防災・減災、国土強靱化の取組の切れ目ない推進
- 5か年加速化対策等の効果(被害軽減・早期復旧への貢献、地域防災力の高まり等)
- 近年の災害(能登半島地震・豪雨、秋田・山形豪雨、台風10号、日向灘地震等)
- 状況変化への対応(3つの変化(災害外力・耐力、社会状況、事業実施環境)への対応)

(災害外力・耐力の変化への対応)

- 気候変動に伴う気象災害への「適応」と「緩和」策の推進
- 最先端技術を駆使した自立分散型システムの導入
- グリーンインフラの活用の推進
- 障害者、高齢者、子ども、女性、外国人等への配慮
- 埼玉県八潮市の道路陥没事故を踏まえたインフラ老朽化対策の推進

(人口減少等の社会状況の変化への対応)

- 地方創生の取組と国土強靱化の一体的推進
- フェーズフリー対策の積極的導入
- 地域コミュニティの強化、ハード・ソフト対策の推進
- まちづくり計画と国土強靱化地域計画の連携強化
- 積雪寒冷地特有の課題への配慮、条件不利地域における対策強化、「半島防災・強靱化」等の推進

(事業実施環境の変化への対応)

- 年齢や性別にとらわれない幅広い人材活用
- 革新的技術による自動化・遠隔操作化・省人化
- 気象予測精度の向上と社会経済活動の計画的抑制
- 安全確保に伴う不便・不利益への社会受容性の向上
- フェーズフリーな仕組みづくりの推進
- 広域連携体制の強化、資機材仕様の共通化・規格化

第2章 計画期間 令和8年度から令和12年度までの5年間

第3章 計画期間内に実施すべき施策(全326施策)

○第4章の施策の他、施策の推進に必要な制度整備や関連計画の策定等の環境整備、普及啓発活動等の継続的取組、長期を見据えた調査研究等について、目標を設定して取組を推進

	I. 防災インフラの整備・管理	II. ライフラインの強靱化	III. デジタル等新技術の活用	IV. 官民連携強化	V. 地域防災力の強化
主な施策の内容・目標	<ul style="list-style-type: none"> ● 個別避難計画作成 ● 情報科学を活用した地震調査研究プロジェクト <p>→ 60施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 迅速な航路啓開のための体制の整備 ● 衛星通信システムに関する制度整備等 <p>→ 109施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● マイナンバーカードを活用した避難所運営効率化等 ● 矯正施設のデジタル無線機の適正な稼働 <p>→ 56施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 病院におけるBCPの策定 ● 災害保険や民間の防災・減災サービスの活用・啓発活動の強化 <p>→ 65施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 地方公共団体における災害用井戸・湧水等の活用 ● 「世界津波の日」を含む防災への意識向上のための普及啓発活動 <p>→ 72施策</p>

第4章 推進が特に必要となる施策(全114施策(234指標))

※複数の柱に位置付けられた施策があるため、各柱の施策数の合計は全施策数と一致しない。

1 施策の内容

○施策の目標は、南海トラフ地震が30年以内に発生する確率(8割程度)等に鑑み、一人でも多くの国民の生命・財産・暮らしを守るため、**おおむね20年から30年程度を一つの目安として**、検討設定。長期目標の達成に30年超の期間を要する施策においても、地域ごとに異なる災害リスクの実情や緊急性等を踏まえ、早期に効果を発揮できるよう、優先順位・手法を検討の上、実施

	I. 防災インフラの整備・管理	II. ライフラインの強靱化	III. デジタル等新技術の活用	IV. 官民連携強化	V. 地域防災力の強化
主な施策の内容・目標	<ul style="list-style-type: none"> ○ 中小河川も含めた洪水・内水ハザードマップ等の水災害リスク情報の充実 ○ 関係府省庁の枠を越えた流域治水対策等の推進 ○ 障害者・高齢者・子ども・外国人等に配慮した災害情報提供の強化 ○ 発災後の残存リスクの管理 ○ 予防保全型メンテナンスへの早期転換 等 <p>→ 28施策 (76指標)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 予防保全型メンテナンスへの早期転換 ○ 広域支援に不可欠な陸海空の交通ネットワークの連携強化 ○ 上下水道システムの耐震化を始めとした耐災害性の強化 ○ 送電網の強化及び自立分散型の電源・エネルギーの活用 ○ 通信システムの災害時自立性の強化 等 <p>→ 42施策 (87指標)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 国の地方支分部局等の資機材の充実(警察・消防・自衛隊・TEC-FORCE等) ○ 一元的な情報収集・提供システムの構築 ○ フェーズフリーなデジタル体制の構築 等 <p>→ 16施策 (24指標)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 生活の基盤となる住宅・建築物の耐震化 ○ 密集市街地や地下街等の耐震化・火災対策の推進 ○ 保健・医療・福祉支援の体制・連携強化 ○ 立地適正化計画等と連携した国土強靱化施策の推進 ○ 国土強靱化と地方創生の一体的推進による地域防災力の強化 等 <p>→ 13施策 (18指標)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ スフィア基準等を踏まえた避難所環境の抜本的改善 ○ 国等によるプッシュ型支援物資の分散備蓄の強化 ○ 避難所や教育の現場となる学校等の耐災害性強化 ○ 避難所等における自立分散型の電源・エネルギーシステムの構築 ○ 発災時における民間・NPO・ボランティア等の活動環境の整備 等 <p>→ 16施策 (29指標)</p>

※1施策(住宅・建築物の耐震化の促進)が「ライフラインの強靱化」と「官民連携強化」に位置付けられているため、各柱の施策数の合計は全施策数と一致しない。

2 対策の事業規模

○「推進が特に必要となる施策」の事業規模は、**今後5年間でおおむね20兆円強程度を目途とし、今後の資材価格・人件費高騰等の影響については予算編成過程で適切に反映**。各年度の取扱いについては、**今後の災害の発生状況や事業の進捗状況、経済情勢・財政事情等を踏まえ、機動的・弾力的に対応**。(I. 防災インフラの整備・管理: おおむね5.8兆円、II. ライフラインの強靱化: おおむね10.6兆円、III. デジタル等新技術の活用: おおむね0.3兆円、IV. 官民連携強化: おおむね1.8兆円、V. 地域防災力の強化: おおむね1.8兆円)

第5章 フォローアップと計画の見直し

- 毎年度の年次計画を通じたフォローアップの実施(「評価の在り方」を適用)
- 巨大地震の被害想定地域や条件不利地域は、関連計画のフォローアップと連携
- 災害から得られた知見の継承、対策の課題・効果の取りまとめ・発信
- 事業実施環境の整備に向けた取組の強力な推進、評価に必要なデータ収集の推進
- 実施に際し、真に必要な財政需要に安定的に対応するため、地域の実情も踏まえ、受益者による負担の状況を念頭に置きつつ、事業の進捗管理と財源確保の方策の具体的な検討を開始

対応課題: (1)国民の生命と財産を守る防災インフラの整備・管理

概要: 近年の激甚化・頻発化する水災害から国民の生命と財産を守るため、気候変動による影響等を踏まえた河川整備計画等の見直しを進め、河川堤防やダムの整備等の治水対策、ダムの事前放流の推進、土砂・洪水氾濫対策も含めた砂防関係施設の整備の推進、下水道の雨水排水・貯留浸透機能の強化、平均海面水位の上昇等を踏まえた海岸保全施設の整備等を実施する。

施策の目標・実施内容等

◆**施策の目標:** 河道掘削や河川堤防整備、ダムの事前放流、砂防関係施設の整備、雨水排水施設の整備、海岸保全施設の整備等のハード・ソフト一体となった流域治水の取組をあらゆる関係者と協働して実施し、気候変動を踏まえた水害・土砂災害に対応する。

< KPI・目標 >

KPI・指標	現況	計画期間目標	将来目標
気候変動の影響を考慮した河川整備計画へ変更した割合(国管理河川の全121計画)	19% (R5)	64% (R12)	100% (R17)
気候変動を踏まえた洪水に対応(必要な流下能力を確保)した国管理河川(約1,500万m ³ /s・km)の整備完了率	31% (R5)	39% (R12)	100% (R62)
気候変動を踏まえた洪水により生じる国管理河川における床上浸水家屋(約670万戸)の解消率	20% (R5)	39% (R12)	100% (R62)
気候変動を踏まえた洪水に対応(必要な流下能力を確保)した都道府県管理河川(約53万m ² ・km)の整備完了率	21% (R6)	28% (R12)	100% (R72)
気候変動を踏まえた高潮・津波に対応(必要な堤防高を確保)した海岸堤防等(延長約2,700km)の整備完了率	51% (R5)	58% (R12)	100% (R52)
まちづくり等と一体となった砂防関係施設(約36,000か所)の整備完了率	31% (R5)	41% (R12)	100% (R52)
浸水実績地区等(全国約37万ha(令和5年度末時点))における下水道による浸水対策完了率	70% (R5)	82% (R12)	100% (R22)
浸水実績地区等(全国約37万ha(令和5年度末時点))における下水道による気候変動の影響を踏まえた浸水対策完了率	5% (R5)	12% (R12)	100% (R40)
人口・資産集積地区(市街化区域・DID(人口集中地区)等)からの排水を受け持つ下水処理場等(下水処理場:約460か所、ポンプ場:約1,700か所)における水害時の揚水機能確保完了率	16% (R5)	82% (R12)	100% (R14)

対策実施例

◆**実施主体:** ・国/都道府県/市区町村/水資源機構
/水道組合/海岸管理者/民間企業等

19 【国土交通省・農林水産省】大規模地震に備えた河川管理施設等の地震・津波対策 **国土強靱化**

NATIONAL RESILIENCE

対応課題：(1)国民の生命と財産を守る防災インフラの整備・管理

概要 要：南海トラフ地震や首都直下地震等、将来発生が予想されている大規模地震を踏まえて、国民の生命と財産を守るため、河川管理施設、ダム管理施設、海岸保全施設等の耐震対策を実施する。

施策の目標・実施内容等

◆施策の目標：

人家が集中している箇所やまちづくり等の観点から特に重要な地域に位置している、社会・経済活動を支える基礎的な河川管理施設、ダム管理施設、海岸保全施設等のインフラの耐震対策を実施し、将来発生が予想されている大規模地震の被害を軽減する。

<KPI・目標>

KPI・指標	現況	計画期間目標	将来目標
南海トラフ地震等の大規模地震が想定されている地域等における河川堤防等(約830km)の地震・津波対策の対策完了率	83% (R5)	87% (R12)	100% (R42)
南海トラフ地震等の大規模地震が想定されている地域等における水門・樋門等(約330か所)の地震・津波対策の対策完了率	77% (R5)	90% (R12)	100% (R22)
南海トラフ地震等の大規模地震が想定されている地域等におけるダム等管理設備(約1,600か所)の耐震整備完了率	82% (R5)	86% (R12)	100% (R37)
南海トラフ地震等の大規模地震が想定されている地域等における海岸堤防等(延長約3,500km)の耐震対策の完了率	65% (R5)	69% (R12)	100% (R62)

◆実施主体：・国/都道府県/水資源機構/海岸管理者等

対策実施例



河川堤防の損傷



護岸・水叩きの損傷



対策前



対策後

河川堤防の耐震対策



対策前



対策後

補強部材の施工

ダムのゲートの耐震対策



対策前



対策後

海岸堤防の耐震対策

対応課題 (1) 国民の生命と財産を守る防災インフラの整備・管理

概要 発生が懸念される巨大地震や激甚化・頻発化する豪雨災害等を踏まえ、防災対策の推進、災害からの復旧・復興の迅速化のため、今後災害が発生する可能性が高いエリアのうち、特に災害復旧・復興の緊急度の高いエリア(住宅地等)において地籍調査を実施する。

施策の目標・実施内容等

◆施策の目標:

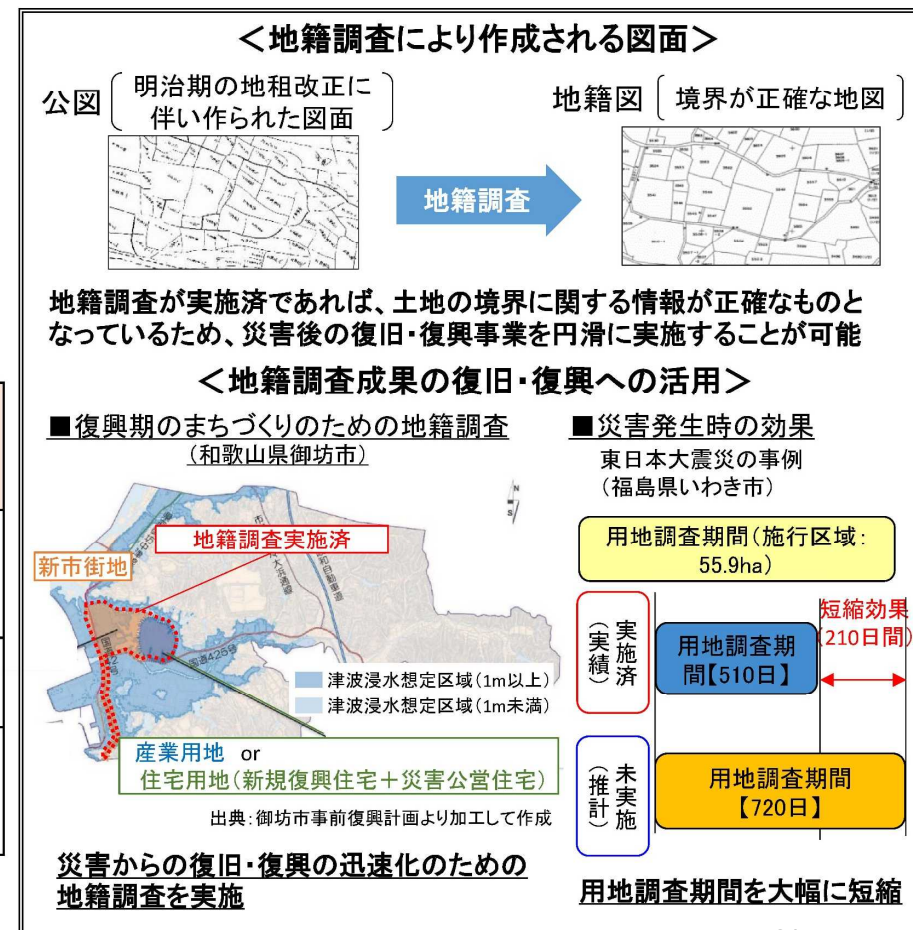
今後土砂災害等が発生する可能性が高いエリア(第7次国土調査事業十箇年計画において防災目的での地籍調査が必要なエリア:7,600km²)のうち、土砂災害特別警戒区域等の特に緊急性が高い地域(全国:1,323km²)を対象とした地籍調査を完了し、防災対策の推進や災害からの復旧・復興の迅速化を図る。

<KPI・目標>

KPI・指標	現況	計画期間目標	将来目標
優先実施地域(土地区画整理事業等により一定程度地籍が明確化された地域を除く地域:188,694km ²)における地籍調査の完了率	80% (R5)	87% (R11)※	87% (R11)※
調査対象地域(全国287,966km ²)における地籍調査の完了率	53% (R5)	57% (R11)※	57% (R11)※
土砂災害特別警戒区域等の特に緊急性が高い地域(全国1,323km ²)を対象とした地籍調査の完了率	39% (R5)	100% (R12)	100% (R12)

※第7次「国土調査事業十箇年計画」(令和2年5月26日閣議決定)に基づいた当面の目標値

◆実施主体: ・市区町村 等



【国土交通省】道路施設の老朽化対策

対応課題 (2) 経済発展の基盤となる交通・通信・エネルギーなどライフラインの強靱化

概要 急速に進展する道路施設の老朽化に対し、老朽化に伴う事故や機能の低下を回避しつつ、ライフサイクルコストの低減や持続可能な維持管理を実現する予防保全による道路メンテナンスへ早期に移行する必要がある。このため、定期点検等により確認された修繕が必要な道路施設(橋梁・トンネル・道路附属物・舗装等)の対策や道路陥没等による事故を未然に防ぐための調査や対策等を集中的に実施する。

施策の目標・実施内容等

◆施策の目標:

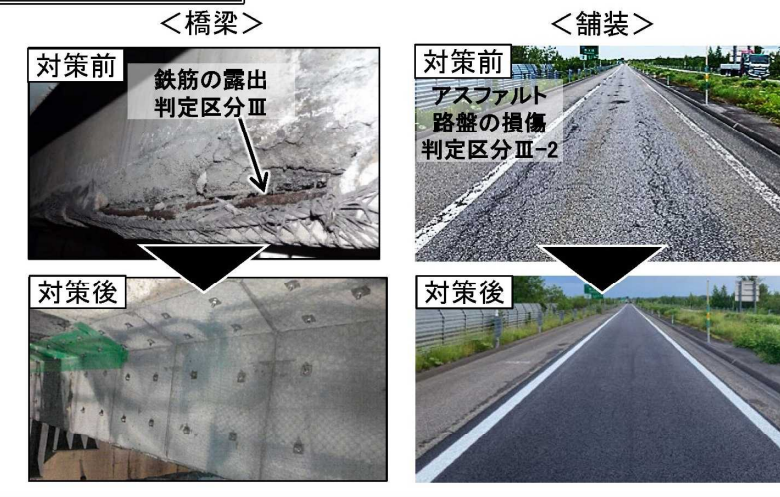
将来的には、急速に進展する道路施設の老朽化に対し、定期点検等により確認された修繕が必要な道路施設の対策を実施し、ライフサイクルコストの低減や持続可能な維持管理を実現する、予防保全によるインフラメンテナンスに移行する。

<KPI・目標>

KPI・指標	現況	計画期間目標	将来目標
国及び地方公共団体が管理する道路における緊急又は早期に対策を講ずべき橋梁(約92,000橋(令和5年度末時点))の修繕措置(完了)率	55% (R5)	80% (R12)	100% (R33)
緊急輸送道路(約110,000km)等における舗装(約8,300km(令和5年度末時点))の修繕措置(完了)率	0% (R5)	61% (R12)	100% (R38)
地方公共団体が管理する道路における緊急又は早期に対策を講ずべきトンネル(約1,700か所(令和5年度末時点))の修繕措置(完了)率	0% (R5)	83% (R12)	100% (R20)
地方公共団体が管理する道路における緊急又は早期に対策を講ずべき道路附属物(うち大型附属物約2,100か所(令和5年度末時点))の修繕措置(完了)率	0% (R5)	83% (R12)	100% (R23)

◆実施主体: ・国/都道府県/市区町村

対策イメージ



令和7年1月28日に埼玉県八潮市で発生した道路陥没事故



令和6年10月9日に茨城県水戸市で発生した道路陥没事故

【国土交通省】上下水道施設の耐災害性強化

対応課題 (2) 経済発展の基盤となる交通・通信・エネルギーなどライフラインの強靱化

概要 南海トラフ巨大地震等大規模自然災害の発生リスクが高まる中、大規模自然災害時においても、安全な水の供給や下水の処理機能の確保を図るため、上下水道施設の耐災害性強化を上下水道一体となって推進する。災害に強く持続可能な上下水道システムの構築に向けて、上下水道システムの「急所」となる施設の耐震化や避難所など重要施設に接続する上下水道管路の一体的な耐震化等の取組を実施する。

施策の目標・実施内容等

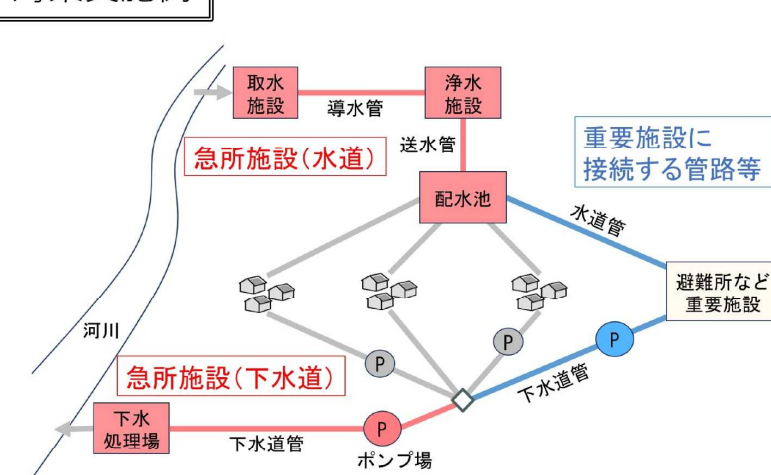
◆**施策の目標:** 上下水道施設の一体的な耐震化等を推進し、大規模自然災害時における安全な水の供給や下水の処理機能の確保を図る。

<KPI・目標>

KPI・指標	現況	計画期間目標	将来目標
2,000戸以上の給水を受け持つなど影響が大きい浄水場(全国約2,000か所)の停電対策完了率	73% (R4)	100% (R12)	100% (R12)
2,000戸以上の給水を受け持つなど影響が大きい浄水場のうち、洪水等の浸水想定区域内にある施設(全国約700か所)の浸水災害対策完了率	44% (R4)	75% (R12)	100% (R18)
上水道事業者及び水道用水供給事業者(全国約1,400事業者)における危機管理マニュアルの策定率	75.4% (R4)	100% (R12)	100% (R12)
給水区域内かつ下水道処理区域内における重要施設(約35,000か所)のうち、接続する水道・下水道の管路等の両方が耐震化されている重要施設の割合	9% (R5)	30% (R12)	100% (R36)
水道の急所施設である導水管・送水管(約62,000km)の耐震化完了率	43% (R5)	59% (R12)	100% (R31)
水道の急所施設である取水施設(全国の取水施設能力:約7,600万m ³ /日)の耐震化完了率	46% (R5)	67% (R12)	100% (R23)
水道の急所施設である浄水施設(全国の浄水施設能力:約7,100万m ³ /日)の耐震化完了率	43% (R5)	76% (R12)	100% (R17)
水道の急所施設である配水池(全国の配水池有効能力:約4,000万m ³)の耐震化完了率	67% (R5)	84% (R12)	100% (R18)
下水道の急所施設である下水道管路(約9,100km)の耐震化完了率	70% (R5)	80% (R12)	100% (R25)
下水道の急所施設である下水処理場(約1,600か所)の耐震化完了率	49% (R5)	63% (R12)	100% (R32)
下水道の急所施設であるポンプ場(約900か所)の耐震化完了率	52% (R5)	69% (R12)	100% (R25)

◆**実施主体:** ・都道府県/市町村等

対策実施例



急所施設と重要施設に接続する管路等のイメージ



水道管路の耐震化



下水処理場の耐震化

対応課題：(4)災害時における事業継続性確保を始めとした官民連携強化

概要：空き家は、地震が発生した際、その倒壊等によって避難・救助活動の妨げや被害の拡大につながるおそれがある。地方公共団体による空家法に基づく措置の後押しや財政支援を通じ、空き家の除却や除却跡地の防災空地への活用等を総合的に推進する。

施策の目標・実施内容等

◆施策の目標：

災害時の空き家の倒壊による被害拡大等を防ぐとともに、除却跡地の防災空地への活用等により、地域の防災性を向上させる。

<KPI・目標>

KPI・指標	現況	計画期間目標	将来目標
全国の空き家(住宅約900万戸(令和5年度時点)ほか建築物等)のうち、特に対応が必要な空き家(約20万物件)について、市区町村の取組(空家法※1に基づく助言・指導・勧告、任意の行政指導等)により対応(改修等による利活用、適切な管理、除却や修繕等)がなされた割合	40.1% (R5)	100% (R12)※2	100% (R12)※2

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法(令和26年法律第127号)

※2 市区町村の取組実績を踏まえ、当面は全国20万戸の対応に取り組むとともに、R12年度以降においても更なる取組を実施

◆実施主体：

・国/都道府県/市区町村/民間企業 等

対策実施例



防災上危険となっている特定空き家等の除却

老朽空き家の除却跡地の防災空地への活用

用地調査点検等技術業務 等の概要

- 工程管理補助
- 用地調査等業務成果の点検・調製確認
- 用地関係資料の作成

※以上、四国地方整備局が定める用地調査点検等技術業務の内容

起業者からの協力依頼に応えるため点検内容等を再構成した以下の業務を実施済みまたは実施中

令和6年度

工損事後調査点検等技術委託業務(6件)

※防災、減災国土強靱化のための5箇年加速化対策 対応

令和7年度

工損事後調査点検技術委託業務(6件)

※防災、減災国土強靱化のための5箇年加速化対策 対応

物件点検等技術委託業務(1件)

用地補償総合技術業務の概要

1. 概況ヒアリング等
2. 現地踏査等
3. 権利者の特定
4. 補償額算定書等の照合(基準及び運用方針等に適合しているか照合)
5. 補償金明細表の作成
6. 公共用地交渉方針の策定及び公共用地交渉用資料の作成
7. 権利者等に対する公共用地交渉等
 - ①調書の説明及び確認(調査職員の指示により、調書内容の説明、確認を受けた上で署名押印を得る)
 - ②補償内容等の説明(調査職員の指示により、補償内容等を説明し理解を得る)
 - ③損失補償協議書の交付及び説明(調査職員の指示により、協議書の交付及び説明を行う)
 - ④補償契約書案の説明及び補償契約の承諾(調査職員の指示により、補償契約書案を交付及び説明を行い、承諾を得る。承諾を得られた後、補償契約書等に署名押印を得る。)
8. 公共用地交渉後の措置
9. 移転履行状況等の確認等後の措置
10. その他の業務

災害時における緊急業務に関する協定書について

国土交通省四国地方整備局と一般社団法人日本補償コンサルタント協会四国支部の災害時における用地測量及び物件調査等の緊急業務の実施に関する協定（一部抜粋）

（目的）

第1条 この協定は、地震、風水害等により広域的かつ大規模な災害が発生した場合に、整備局又は整備局所管の事務所等が必要とする業務を実施するにあたり、協会支部は、これを支援するため、業務の遂行に必要な技術者等の確保及びその動員の方法を定め、もって、被害の拡大防止と被災地の早期復旧に資することを目的とする。

（業務の実施方法）

第3条 整備局は災害が発生した場合において必要と認めるときは協会支部に対して、速やかに業務を実施しうる協会支部の会員の調整を依頼することができるものとする。

（地方公共団体からの要請に基づく特例措置）

第7条 整備局及び協会支部は、整備局が管内の地方公共団体から第3条第1項に準じた要請を受けたときは、特例措置として本協定を準用して適用するものとする。この場合、第3条以下において「事務所等」とあるのは、「整備局管内の地方公共団体」と読み替えるものとする。

災害時における緊急業務に関する協定書について

災害協定に基づく緊急業務の流れ

別図

