

令和4年度 用地補償総合技術業務

九州地方整備局

「用地補償総合技術業務」の特徴

公共用地の取得

憲法第29条第3項

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。

損失補償基準等

- ・公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱
- ・国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準
- ・国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方針
- ・国土交通省損失補償取扱要領 などにより実施

- ・公共事業により取得すべき事業用地の範囲は、取得の難易度によって変更されるものではない。
- ・補償金額は、客観的ルールに基づき算定され、権利者に不満があっても増額が認められるものではない。
- ・公共用地の取得は、任意取得を原則としつつも、妥結に至らない場合には、一般的には土地収用法に基づく手続きに移行することが予定されているものである。

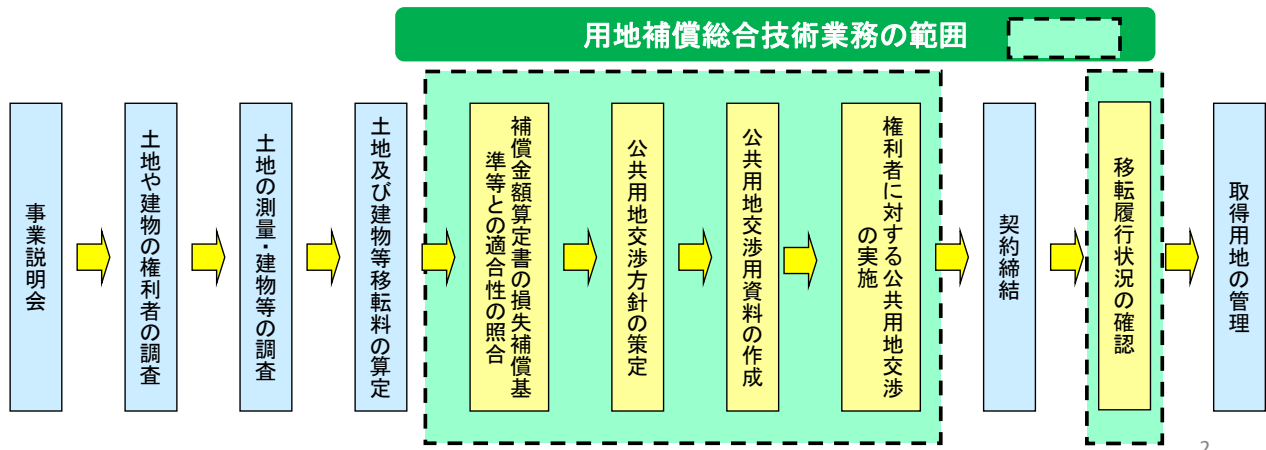
用地補償総合技術業務

業務の目的・必要性

- 公共事業の事業効果の早期発現のためには、用地取得の円滑化・迅速化を図り、用地取得期間を短縮することが不可欠である。
- 本業務は、事業に必要な土地の取得及びこれに伴う損失の補償に関する公共用地交渉等を行い、当該事業の用地取得の早期進捗を図るものである。

具体的な業務

公共用地取得事務の流れ



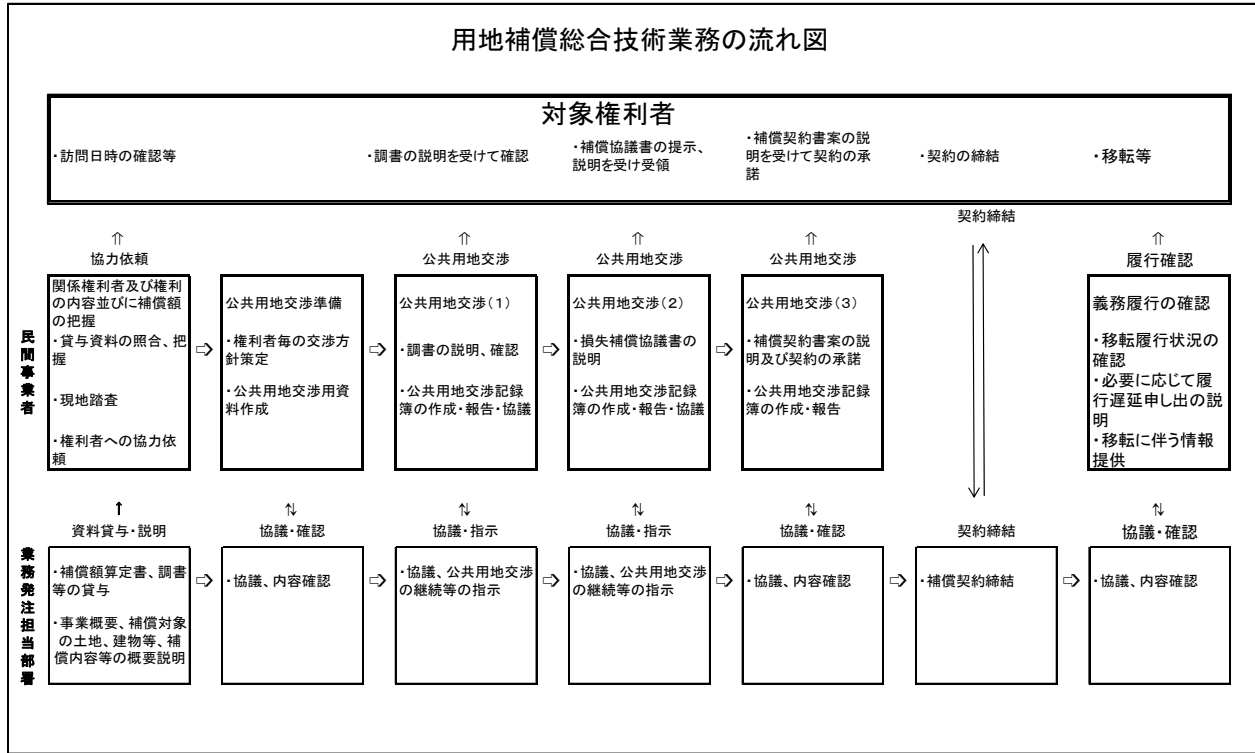
2

「用地補償総合技術業務」の業務内容

- 概況ヒアリング等
- 現地踏査等
- 関係権利者の特定
- 補償額算定書の照合
- 補償金明細表の作成
- 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
- 権利者に対する公共用地交渉
 - ・ 調書の説明及び確認
(相続財産について権利を放棄した者があった場合には、これを確認できる書面(写し)を取得する)
 - ・ 損失補償協議書の説明
 - ・ 補償契約書案の説明及び契約の承諾
- 公共用地交渉記録簿の作成
- 公共用地交渉後の措置
- 移転履行状況等の確認及び確認後の措置
- その他の業務

3

「用地補償総合技術業務」の流れ



確保されるべき対象業務の質(達成目標)①

1. 概況ヒアリング及び現地踏査等

現地の現況、留意事項及びその他必要事項を十分に把握し、適正に履行

2. 関係権利者の特定及び補償額算定書の照合等

権利者の特定及び補償内容の照合を適正に行い、補償金明細表を適正に作成する。

3. 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

現地の現況等を正確に踏まえた交渉方針を策定するとともに、権利者毎に公共用地交渉用資料を作成し、調査職員との協議を適正に行う。

4. 権利者に対する公共用地交渉

権利者に面接し、調書、損失補償協議書、補償契約書案の説明及び契約の承諾を受けるよう適正な公共用地交渉を行う。

確保されるべき対象業務の質(達成目標)②

5. 公共用地交渉後の措置

公共用地交渉毎に交渉記録簿を適正に作成し、権利者の理解又は交渉が困難となる要因等が確認された場合には適正に調査職員へ報告する。

6. 移転履行状況等の確認後の措置

契約が締結された権利者について、義務履行が適切に行われるよう、適正に履行状況を確認し、履行の遅延がやむを得ない場合には、履行の遅延についての説明を適正に行う。

7. その他

権利者から移転に伴い必要となる情報提供の依頼があった場合には必要な調査を行い、適正に情報提供を行う。

業務が完了した場合には、権利者毎の交渉経緯、交渉状況を記載した交渉達成状況引継書を適正に作成する。

6

「用地補償総合技術業務」の成果物等

成果物

- ①補償金明細表
- ②用地補償総合技術業務協議書
- ③権利者から確認を得た調書の写し又は遺産分割協議書等の写し
- ④権利者へ交付及び説明した損失補償協議書の写し
- ⑤権利者の署名押印済みの補償契約書の写し
- ⑥公共用地交渉記録簿
- ⑦移転履行状況等確認報告書
- ⑧用地補償総合技術業務日報
- ⑨権利者毎の公共用地交渉の達成状況引継書
- ⑩その他業務発注担当部署が指示したもの

業務実施報告書

毎月にとりまとめて書面で提出
・実施した業務の内容
・その他必要事項

業務完了時に継続して処理すべき事項がある場合

業務完了時に書面で提出
・権利者との交渉の経緯等
・権利者との交渉状況等

7

「用地補償総合技術業務」の業務評価

業務の執行状況に係る評価項目

・専門技術力

- ①目的と内容の理解
- ②的確な履行
- ③業務目的の達成度

・取組姿勢

- ①責任感、積極性、発注者の視点

・管理技術力

- ①業務実施体制の的確性
- ②打合せの理解度
- ③指揮系統の迅速性、確実性

業務執行上の過失等に係る評価項目

- ・業務執行上の過失
- ・中立性、公平性に係る過失
- ・守秘性に係る過失

8

「用地補償総合技術業務」のその他注意事項

業務実施場所等

業務遂行に当たっては、業務履行場所など自己の責任において用意することとなる。

- ・業務履行場所(庁舎の貸与はしない)
- ・移動手段
- ・物品、消耗品 など

9

「用地補償総合技術業務」における入札参加条件等(抜粋)

1. 補償コンサルタント登録について

・「補償コン登録規程」に基づく総合補償部門又は土地調査部門、土地評価部門、物件部門及び補償関連部門の4部門全ての登録部門において登録。

2. 予定主任担当者について

・次の①から⑤のいずれかの資格等を有すること。

- ①公共用地交渉業務及びこれに関連する業務を総合的に行う業務に関し7年以上の実務経験を有する者であって、補償業務に関し5年以上の指導監督的実務経験を有する者。
- ②補償業務全般に関する指導監督的実務の経験7年以上を含む20年以上の実務経験を有する者。
- ③「補償コン登録規程」に基づく総合補償部門に係る補償業務管理者。
- ④総合補償部門に登録された補償業務管理士。
- ⑤土地調査部門、土地評価部門、物件部門及び補償関連部門の4部門すべてに登録された補償業務管理士。

・過去15年以内に、同種又は類似業務において、1件以上の実績を有すること。

10

「用地補償総合技術業務」における入札参加条件等(抜粋)

3. 予定担当技術者について

・次の①から⑤のいずれかの資格等を有すること。

- ①公共用地交渉業務及びこれに関連する業務を総合的に行う業務に関し5年以上の実務経験を有する者であって、補償業務に関し3年以上の指導監督的実務経験を有する者
- ②補償業務全般に関する指導監督的実務の経験5年以上を含む10年以上の実務経験を有する者。
- ③「補償コン登録規程」に基づく総合補償部門に係る補償業務管理者。
- ④総合補償部門に登録された補償業務管理士。
- ⑤土地調査部門、土地評価部門、物件部門及び補償関連部門の4部門すべてに登録された補償業務管理士。

4. 予定業務従事者について

・公共用地取得に関する補償業務について、3年以上の実務経験を有する者。
ただし、業務従事者を複数名配置する場合、うち1名については、この条件を満たす必要はない。

11