

岡山県土地開発公社 の紹介

1 はじめに

岡山県土地開発公社は、昭和28年2月に、県下の住宅難の緩和並びに住宅施設の改善向上を図り、併せて都市不燃化に寄与することを目的として設立された「財団法人 岡山県住宅公社」から、「公有地の拡大の推進に関する法律」（昭和47年法律第66号）が制定されたことを契機に、同公社が実施していた事業のうち公共用地取得及び団地開発に関する事業の委譲を受けて、岡山県的全額出資により、昭和48年5月1日に設立されました。

土地の価格が右肩上がりで見上がっていた時期には、空港や都市開発、高速道路などの公共用地の先行取得だけでなく、流通団地や住宅団地の整備など数多くの事業を実施し、地域の秩序ある発展と県民福祉の増進に寄与してきました。

しかし、バブル崩壊後、経済情勢の悪化により、先行取得用地に係る事業の見直しなどにより、公社保有地の買戻しが進まず、保有期間が長期間となる問題が全国的に生じ、当公社でも相当の面積を保有していた時期がありました。岡山県行財政構造改革大綱2008に基づく行政改革の過程の中で、県と緊密に連携した結果、全国的に見ても早い段階の平成24年度にこの問題は解消されました。また、その行政改革による組織のスリム化の流れの中で、県職員の減少が進んだことや用地経験の豊富な職員が少なくなっていること

も相まって、用地業務の外部委託の拡大が図られたことから、当公社は組織改革に取り組み、造成などを行っていた建設部門を廃止して用地部門に特化し、県の事業推進に貢献する体制となりました。

近年では、頻発している集中豪雨や地震等の自然災害から国民の生命・財産を守るための社会資本整備がこれまで以上に求められていることから、豊富な経験や専門性、機動性を持ち、用地を先行取得できる体制の確保の必要性が再認識されたところです。そのニーズに応えるべく、公社が今後も永続的に県民に必要なとされる組織づくりを次のとおり目指しています。

2 組織と事業

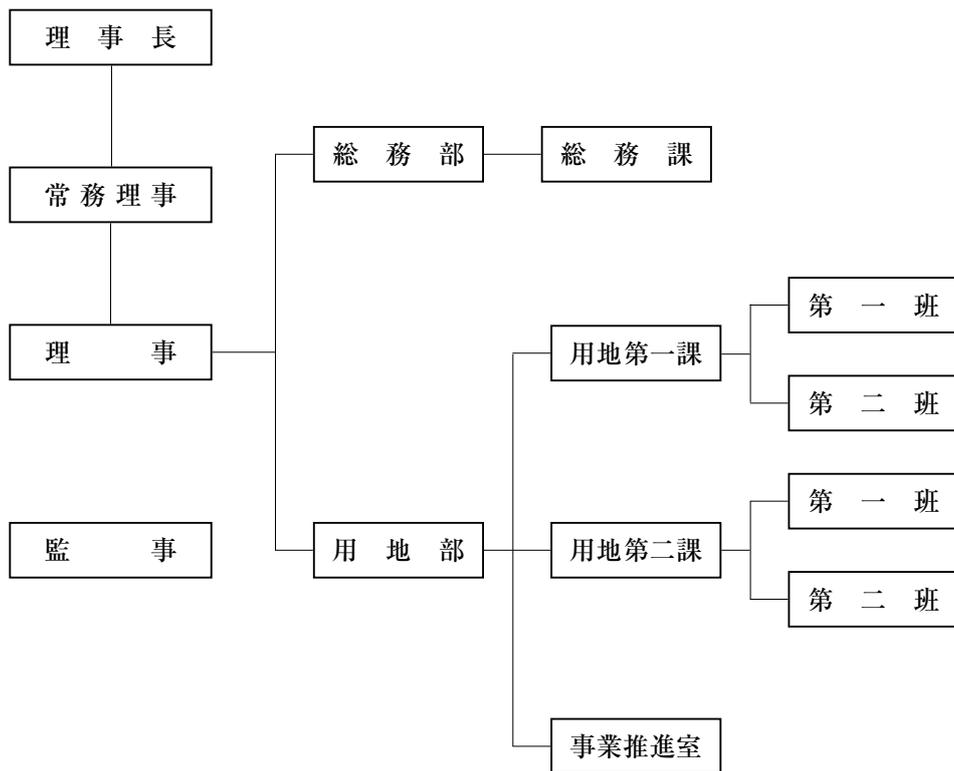
(1) 組織体制

組織体制は、用地部と総務部の二部体制であり、職員は全体で37名在籍しています。内訳は、用地取得部門を担当する用地部32名（プロパー職員20名、嘱託員12名）、総務事務や経理事務などを担当する総務部5名（プロパー職員4名、嘱託員1名）となっています。

用地部は、さらに、用地第一課、用地第二課、事業推進室に分かれ、概ね県下全域で県と連携しながら用地取得業務を行っています。

(2) 組織の特色

当公社では、平成23年度からの用地取得業務の受託増加に合わせて積極的に新規職員採用を行っ



▲令和5年度 組織図



▲職場風景 (令和5年6月撮影)

ており、現在は20代のプロパー職員が4名、30代のプロパー職員が10名と若手職員が多いのが特徴です。

若手職員は、入社後は用地部に配属され、専門研修を受けるとともに先輩職員と二人一組で用地取得業務に携わる中で知識や経験を習得していきます。

用地交渉は相当な技術力を要する業務であることから、一般的に用地職員の育成には10年が必要であると言われています。当社の職員は、若手が多いというものの平均では約10年の用地経験があり、その上、ベテラン職員や豊富な用地経験を有する当社や県並びに国土交通省のOBなどの嘱託員から、彼らの今まで蓄積されてきた知識や



▲次世代の担い手達

経験が、次世代の担い手達へしっかりと伝えられています。

また、本県は、中四国の交通の要衝として高速道路網の整備が進んでおり、県内各地へのアクセスが良く、現場へ比較的短時間で出張できることから、当社は、岡山市内に一本化した拠点を設けており、これにより様々な現場での情報や知識が集積され、それを各職員が共有することで、相互に知見を高める仕組みが出来ています。

(3) 近年の主な事業

① 通常事業

岡山県からは地域高規格道路美作岡山道路（全体延長約36km）、主要地方道 倉敷笠岡線（全体延長1.4km）などの大規模事業や、その他の道路、河川、砂防など大小様々な年間100件を超える事業の用地取得業務を受託しています。

国土交通省からは国庫債務負担行為に基づく先行取得として、直近では、一般国道2号（玉島・笠岡道路（Ⅱ期））用地（延長9.4km）、一般国道180号（総社・一宮バイパス）用地（延長15.9km）などの大規模事業の用地取得業務にも尽力してきました。

これらの事業用地を迅速に取得することで、渋滞緩和、事故抑制などの効果の早期発現の一助に

なるように努めています。

② 激甚災害対策特別緊急事業

平成30年7月5日から7日にかけて梅雨前線が本州付近に停滞し、この前線に向かって暖かく湿った空気が流れ込み、前線の活発な活動が続いたため、岡山県でも断続的に非常に激しい雨が降りました。

後に「平成30年7月豪雨」と呼ばれるこの大雨により、県南部での堤防の決壊（県管理10河川16箇所）等による甚大な浸水被害が生じたほか、越水や内水氾濫が発生しました。特に被害の大きかった倉敷市真備町においては、国管理の小田川で2箇所、県管理の3河川（末政川・高馬川・真谷川）で6箇所の堤防が決壊し、広い範囲で浸水被害が発生し、浸水面積は約1,200ha、全壊棟数約4,600棟に上りました。

この未曾有の災害からの一日も早い復旧・復興を目指し、当公社においても県に呼応して激甚災害対策室を設置するなど最大限の事業執行態勢を整え、県と連携して堤防整備の用地取得を行いました。真備町の3河川では、約300筆の取得予定地に60棟以上の家屋や、田畑、墓地などがあり、かつほとんどの地権者は被災されているという厳しい状況での用地交渉となりました。また、この



▲災害直後①



▲復旧の様子①



▲災害直後②



▲復旧の様子②

災害は激甚災害に指定されたことから、5箇年度以内に工事を完了することが必要であり、短期間で用地取得を完了することが求められました。取得予定地には相続協議や移転先選定など時間を要する案件も多数ありましたが、職員がこれまで培ってきた知識と経験を生かして、県と一体となって粘り強く取り組んだ結果、令和4年10月には予定されていた5.8haの用地取得が完了しました。災害発生から5年が経過した現在、令和5年度末の事業完了に向けて着々と復旧・復興工事が進み、以前と変わらぬ日常を取り戻しつつあります。

なお、激甚災害対策室は、令和2年度の事業概了を受けて翌3年度から事業推進室へ改組し、次の「新たな取組」で紹介する業務を主に担当しています。

3 新たな取組

当社は、前述のとおり平成23年度から用地取得業務を拡大し、現在まで県の県民局及び地域事務所の管轄地区で実施される多くの県事業の用地取得業務を行ってきましたが、今後、さらに、適正かつ迅速な用地取得を図るため、次のような取組を進めています。

(1) 困難案件調整会議

公共事業を円滑に行うためには早期に用地取得を完了させることが必要不可欠となりますが、近年、地権者の価値観が多様化し、社会構造も変化している中で、用地取得が困難な案件が少なからず発生します。このような困難案件について、効率的な用地取得を行うため、問題点等を公社全体で共有、仕分け・分類し、支援体制の確立や担当者への助言などを行う機能を持つ困難案件調整会

議を令和3年度から設置し、半期ごとに開催しているところです。公社職員全員が一同となり、検討を重ねることにより、様々な視点から解決へのアプローチができるとともに、その結果は組織全体で共有されることから、職員全員のレベルアップにも繋がっています。

(2) 用地取得マネジメント

公共事業効果の早期発現のためには、計画段階から将来の供用までを見据えた周到な準備を行い、必要となる施策を適時適切に講じることが求められています。現在、国において奨励されている「用地取得マネジメント」の手法を取り入れながら、試行的な段階ではあるものの県からの受託事業の一部として、ある路線では用地アセスメント及び物件の概算補償額を算定し、複数あるルート決定のための参考資料を作成しているところです。

(3) 補償業務管理士の資格取得

土地開発公社の公共用地取得の専門性をさらに高めるために、令和4年度から用地補償業務従事者のための唯一の民間資格である補償業務管理士及び総合補償士の取得を推奨しています。初年度は2名受験し、それぞれ物件部門、事業損失部門で合格しています。このことから、物件成果物の審査業務の精度もさらに高まっていくものと期待されます。引き続き、その他部門の資格取得も進

め、より全体のレベルアップを目指しています。

(4) 市町村事業の受託

広く総合的な公共用地取得の専門機関としての役割を担うべく市町村事業の受託も積極的に行っており、従前からの道路事業などの用地取得業務に加え、新たな取組として用地調査点検等技術業務として物件成果物の審査業務やその他側面的な支援業務などを行っています。

4 おわりに

公共用地の取得は、社会資本（インフラ）整備には不可欠な業務です。

改めて公共事業の用に供する用地の適正かつ迅速な取得が公社の最大の使命であることを認識するとともに、今後も、公社が公共用地取得の専門機関としての役割を果たし、地域の秩序ある整備と県民の福祉の増進に寄与することを念頭に、各々の職員が日々の業務に邁進することが必要だと考えております。

これからの時代の変化に適應し、永続的に県民に必要とされる組織づくりを目指すとともに、今後とも用地行政の一翼を担うべく関係各位のご指導を頂きながら、より一層信頼される公社となるよう役職員一丸となって取り組んでまいります。



▲（参考）再開発ビルのイメージパース

当公社の事務所は従来、JR岡山駅の東約800mに位置する目抜き通り「桃太郎大通り」沿いの所有ビル内にありましたが、都市再開発事業のため現在は仮移転しています。

数年後には新ビルでの充実した環境の中で業務ができることを心待ちにしているところです。