

# 【質疑応答】

都市計画和田堀公園（都立和田堀公園）  
用地説明会

平成29年9月28日（木）

## 【議事次第 5 用地補償内容説明】

○用地補償に関する代表的な質問例とその回答（野口用地専門課長）

今後、皆様のお宅にお伺いして物件調査を行わせていただいた後に、具体的な補償に関する御説明、お話し合いをさせていただくことになります。お話し合いの中で御質問の多い内容につきまして、今までの説明と重複することもございますが、3点ほどこの場で御紹介させていただきたいと思っております。

まず、今後の用地取得のスケジュールはどのようになっているのかということです。本事業につきまして、国から事業認可を取得している期間は平成37年度末（2026年3月末）までとなっております。それまでに工事の完了を予定しております。したがって、平成35年（2023年度）までに用地取得に御協力をいただきたいと思います。その後、順次工事を施行していきたいと考えております。

続きまして、急いでいる場合はいつごろ移転できるのかということです。移転のための補償金をお知らせするためには、先ほどから御説明しておりますとおり、物件調査を実施させていただきます。物件調査は、先ほどのスライドにありましたとおり、移転していただく建物、工作物、動産などについて、その用途や構造、数量、権利関係などを調べるものです。物件調査の結果に基づいて補償金を算定しまして、個別にお話し合いをさせていただきます。物件調査は10月から実施させていただいて、補償金は順次お示しさせていただきたいと考えております。用地取得につきましては、皆様の御都合も勘案させていただきたいと考えておりますので、お急ぎの方につきましては、本日配付の資料の中にございますアンケートにその旨御記入いただいて、帰りに御提出いただければと思っております。

続きまして、個別に相談したい場合、どちらへ相談したらよいかということです。個別の御事情等の御相談につきましては、東部公園緑地事務所庶務課用地担当までお願いいたします。御連絡先、担当者等につきましては、本日配付の資料の中にございます「建物等調査のお願い」の右下に書かれておりますので、ごらんいただければと思っております。

以上が私どもがお話し合いをする中でいただく代表的な質問でございます。私からの御説明は以上でございます。

## 【議事次第 6 質疑応答】

- 質問者 A ちょっとお聞きします。今、用地の補償問題とか、そういうお話をいただきました。それに従っていく場合、あくまでも私などは素人ですので、土地を売買します、では法務局に届けを出してください、そういう細かい手続をしていかなければいけないと思いますが、今の説明の中で、それにかかる費用はお出ししますというお話でしたが、次にはこういう手続をしていかなければいけない、その中で何か問題等が発生した場合、どこに質問したらいいのか、教えていただきたいと思います。
- 千代倉課長代理（用地担当） 皆様それぞれ御家庭でどうしてもわからないこと、問題点等ございます。御自宅にお伺いいたしまして、解決していくための相談は私どものほうでまずお聞かせいただきます。その次に、どうすればそれは解決できるか、また、どういったところに質問すれば回答が得られるか、私どものほうでもいろいろなところを調べたり、ここであればお答えをいただけるといったことは調べさせていただいて御返事を差し上げるようにしております。私ども用地を担当しておりますが、全てわかるわけではございませんので、その点は御相談させていただきながらお答えを出していきたいと思っております。
- 質問者 B 移転を既に見越して一部移動しているのですが、その点について移動の補償はあるのかなのか、お聞かせいただきたいと思います。
- 千代倉課長代理（用地担当） 移転しているという内容は、動産の引っ越しということなのかと考えたのですが、調査させていただいた上で補償金が計算されますので、建物の中が空っぽだと言われますと、動産移転補償という、いわゆる引っ越し費用が補償できなくなる可能性がございます。移転されるということは、とても私どもとしてはありがたいとは思いますが、補償金が出ないことになっては困ると考えますので、できましたら事前に何らかの御相談をいただきたいと思います。
- 質問者 C 調査を希望した場合、調査イコール契約締結に向けての申し込みになるのでしょうか。

あと、建物の撤去費用、いわゆる更地にする義務はこちら側にあるのですか。それとも、東京都のほうで勝手に更地にしてくれるわけですか。全部契約が終わった場合です。

最初に言ったことに関連するのですが、東京都に買ってほしいと申し込みをしてから、ケース・バイ・ケースだとは思いますが、どれぐらいの期間を要するか。もちろん、引っ越し先が決まるかどうかという不明確な部分もあるのですが、大まかな流れ、東京

都の場合、年度の予算で多分、枠が決まっていると思いますので、そういったことです。

○千代倉課長代理（用地担当）　　まず、調査して図面を確認いたします。それを御提示した段階ですぐに契約なのかという、これはまだ違います。それは、皆様がこれから家や土地を探していただくための根拠となる一つの目安とお考えください。そこから初めて、ではどういうふうにしようかという計画が考えられることだと思います。

次に、更地にするにはどうするのかということです。大変申しわけございませんが、私ども土地は買わせていただきますが、建物は、移転補償なのです。建物の収去・撤去に関しましては、皆様のほうでお願いをいたします。皆様のほうで建物を壊していただいたということを私ども確認してから、2割金、物件移転補償契約の場合、8割、2割というお支払いになりますので、その2割金をお支払いすることになります。

最後の、では期間はいつかと言われると難しいのですが、要は、早目にしたいと仰った方が、移転先が決まっているのかと言われると、まだまだだと思います。逆に、移転先を決めたいから早くしてと言われるのであれば、私どもも努力はいたします。しかしながら、物件調査をした、図面ができ上がった、中を計算した、そしてお幾らですという時間がかかります。調査と図面ができ上がるだけでも2カ月は見ていただきたいのです。そこからさらに一つ一つの御家庭、一軒一軒を私ども担当で計算いたしますので、それもまた時間がかかってまいります。ですので、時期について目安として申し上げることも今はできない状態でございます。やはりそれぞれの御家庭の御事情もございまして、どこに移転したいという御希望もございまして、どういふふうにするのが皆様のお宅にとってよろしいのか御相談させていただきたいと思っております。

○質問者D　　個別で相談というのは「建物等調査のお願い」というプリントの下の電話番号か、直接御相談に行っているのか、どうでしょうか。

○千代倉課長代理（用地担当）　　こちらにつきましては、お電話をいただいても結構でございます。皆様お住まいのところによって会社と担当者が違いますので、担当者に直接御連絡いただいても結構でございます。また、東京都のほうに確認の電話ということで御連絡いただいても結構でございます。私どもからそれぞれの会社に連絡をして、会社から皆様のほうに具体的な御連絡をさせるようにいたします。

○質問者E　　マンションに立ち退きの書類が入っていたのですが、これはマンションの全員に配られているのでしょうか。

○千代倉課長代理（用地担当）　　マンション、アパートにお住まいの方につきましては、

私どもの職員が直接、ポストに御案内を入れさせていただきました。

○質問者E 私の隣の住人と私の下の住人は仲良しなのですが、2人の住人に配られていませんでした。どういうことなのでしょう。

○千代倉課長代理（用地担当） 申しわけございません。全部の方にお配りしたつもりでしたが、もしお渡しそびれたということがあるようでしたら、私のほうから、また改めて御説明に伺わせていただこうと思います。

○質問者F 一緒に来ているお友達ですが、ちょっと高齢です。この会の始まる前に、前は聞き取れなかったということも確認したのです。今回は大丈夫と言われたのですが、耳が聞きにくくなっている人にとっては、幾らマイクの音量を上げて中身は聞き取れません。音が広がるばかりで、雑音にしかありません。こういう広い会場を使うというのは大変不親切だと思います。若い人たちばかりでしたら、それで大丈夫ですが、狭い場所で地声で聞き取れる、そういう範囲で行うように何か所かに分けてやってもらわないと、とても不親切だと思います。それが一点です。

もう一点、きょうの説明会の連絡が着いたのが2週間前です。そんなのはむちゃだと思いませんか。こういう大事な説明会の連絡が2週間前というのはあり得ないですよ。

もう一つ、ちゃんと聞き取れなかった人のために、今ここで行われている一問一答をきちんと細部に至るまで記録して議事録を全員に配ってほしいと思います。よろしく願います。

○千代倉課長代理（用地担当） 申しわけございません。こちらほうでもいろいろと対応を考えたいと思いますので、今後の参考にさせていただきたいと思います。御意見をいただきまして、ありがとうございました。

○質問者G 確かに今の意見に賛成のところもあって、2週間前ということで、私も今、仕事を中断して来ているのですけれども、それはさておき、一つ要望です。これから具体的ないろんなアクションが起きていく中で、東京都に相談に乗っていただきたいことは山ほど出てきます。そのためのワンストップサービスの窓口をぜひ設置して、フリーダイヤルで受けつけるようにしてほしいと思います。それを要望としてきょう出させてください。よろしくお願いいたします。

○千代倉課長代理（用地担当） ありがとうございます。ぜひ検討させていただきたいと思います。

○質問者H 都のほうは、1年前と人がかわっていらっやって、1年前の引き継ぎが

ちゃんとなされていたのか、非常に疑問に思います。ポスティングなさるというお話も、1年前も届いていないところが何カ所かあったのに、同じ失敗を繰り返していらっしやる。私どもの気持ちに寄り添っているのか、非常に疑問に感じます。

確認したいことが2点ございます。

1点目は、前回のこの会場では、リフォームはままならないというお話がありましたが、都市計画法第65条は適用されませんので、リフォームは可能なのですねという確認をさせていただきます。

2点目です。測量とか、これから家をごらんになるという話ですが、私は、測量につきましても、うちは当分の間、お譲りするつもりはないという回答をしておりましたので、それであるならば測量も入らないのかなと思いましたが、どんどん来るわけです。来てしまうと、やはり御協力しなければいけないのかなと思って、測量もしていただきました。今回のアンケートを拝見しますと、今すぐと3年後、2つのことになっていますが、とにかくなさっていることが性急で、追い立てられるような、そんな気分になり、精神的苦痛は非常に大きいです。お売りになりたい方はそういうことはお感じにならないかもしれませんが、特に高齢者につきましては、前回も申し上げましたが、最後までこの土地でと思っている者につきましては、本当に精神的な苦痛以外の何物でもありません。

先ほどの話もありましたが、2週間前にぼんと投げ入れられて、2週間後の仕事の都合もついている人が非常に多い中で、こうやってお進めになる。前回、私は、土日になさったらどうですかという要望を出したわけですが、全然そうはいかなかったということを感じました。

最後です。今回の事業認可においては「都市計画法第72条に基づき事業認可区域を手續保留とし、強制的な土地の取得は行わない」という御回答をいただいておりますが、それでよろしいでしょうか。

以上でございます。

○大野副所長 前回の事業説明会の際の経緯が伝わっていないということで、申しわけございません。職員は少しずつ入れかわっておりまして、前回、事業説明会を担当した者もおります。その中で、ポスティングが不行き届きだったという反省を踏まえまして、今回、細心の注意を払いまして、職員が何度も足を運んで行ったつもりなのですが、不備があったということで、改めておわび申し上げます。申しわけございません。

法律上のことにつきましては、事業推進の担当からお答えさせていただきます。

○武捨事業推進課長代理（事業担当）　まず、65条の建築制限についてお答えさせていただきます。65条の建築制限は建物の建てかえになりますので、建築確認申請を伴わないリフォームについては可能でございます。

次に、72条の手続保留についてなのですが、こちらは当面の間、手続の保留ということで、保留区域になっておりますので、収用の裁決申請などの強制的な用地買収は行わないということで事業を進めさせていただきます。皆様とのお話し合いを経ながら、御協力を得られたところから用地を取得させていただきます。

○葛西事業推進課長代理（測量担当）　測量の質問ですが、用地測量をするに当たりまして、お隣との境界を決めてそれぞれの面積を決めさせていただいている関係があります。その土地は買収にならなくても、お隣の面積もあわせて出す関係がありますので、測量だけは先に進めさせていただいた経緯があります。

○質問者 I　先ほど土地収用法のお話が出たのですが、平たく言いますと、住みたい人はそのまま住んでも構わないという解釈でよろしいのでしょうか。先ほどのパンフレットの中では、土地収用法の定める手続によって土地を取得することがあるという記載がありますが、そうではなくて、今回の場合は住みたい人はそのまま住んでも構わないという解釈でよろしいでしょうか。

○武捨事業推進課長代理（事業担当）　手続保留区域ということでございますので、当面の間ではございますが、おっしゃるとおり、住み続けていただいて差し支えないといえますか、私どもとしては、事業期間10年ということで事業認可を取得しておりますので、ぜひ御協力いただきたいところではあるのですが、強制的な収用はしていかないということでございます。

また、事業期間が10年たっても事業が終息しないという場合には、事業期間を延伸する申請をしていきますので、引き続き事業は継続ということになります。

○質問者 J　さっきの話の延長なのですが、10年以内に必ず売らなければならないということなのでしょうか。それとも、それぞれ任意で売りたい方は売却してほしいというお話なのでしょうか。

○武捨事業推進課長代理（事業担当）　先ほどの10年についてですが、事業認可の事業期間が10年ということでございまして、事業の進め方については任意ということになります。あくまでも強制的にとか、そういったことではございません。

- 質問者J　　もう一点、いいですか。先ほど取得の計算方法とか仰っていたのですが、私は建て売りで購入したのです。売却する場合は、土地の値段は計算するけれども、建物は出ないような感じで先ほど聞きました。建物のほうはどうなるのでしょうか。
- 千代倉課長代理（用地担当）　　建物につきましては、移転補償ということになりますので、建物の補償金は、計算し、皆様と契約を取り交わすことによって東京都からお支払いいたします。全く補償がない、ゼロということではございません。
- 質問者F　　一番聞きたかったことなのですからけれども、土地を買ってもらって、新しい土地を手に入れます。しかし、そこに家を建てるには新築する費用が必要です。築50年の家に住んでいる場合でも、築1年の家に住んでいる場合でも、移転のために必要なお金は同じです。さっきの説明を聞きますと、築年数、構造、そういうものをもろもろ考慮した上で金額を決めると言われましたが、東京都としては同じくらいの広さの場所に転居できるというような最低条件は考えていらっしゃるのでしょうか。
- 千代倉課長代理（用地担当）　　建物を移転することについてですが、これはやはり建てからの経年数を減価償却させていただくという必要がございます。ですので、1年目の建物、20年目の建物、50年目の建物、全て新築の費用を補償するというものではございません。皆様お住まいの建物それぞれの減価償却をどうしても見なければなりませんので、新築のお宅を補償するものではございません。その点御了承ください。
- 質問者K　　代替資産を取得する場合に、東京都に売却してから求める場合と、売却する前に求める場合がございませぬ。先に求める場合には、一時、資金を立てかえることになると思います。その場合に、東京都からの制度融資など何かあるのでしょうか。
- 千代倉課長代理（用地担当）　　生活資金ということになりますと、東京都と契約をするときに、既に資金繰りに関しての計算、要は、次に求める敷地、建物等につきましては金額、それと資産価格、そういったものを全部勘案いたします。その中から、幾らお貸しすることができるかということ、新宿にございます都庁の用地部で審査しております。その審査の結果によりまして、借りる方のご返済可能年齢が足りないという場合には、同じように連帯保証人を立てていただくということもございます。それは皆様の状況によりまして、必要な場合には御相談させていただこうと考えております。

もう一つ、今、御質問いただいた中で、これは御説明させていただいたほうがいいと思ったことがございます。何かといいますと税金の控除です。税法上では、東京都と契約する1年前に移転先となる物件を買った場合、それは代替資産の繰り延べという手続

きで税金の控除がありますけれども、果たしてそれがいいかどうかということは私ども判断できませんので、その点は急がないでいただきたいと思います。

○質問者C 何度も済みません。今回の調査なのですが、先ほど質問した方が聞いたと思ったのですが、調査というのは、今回か3年後の二者択一ですか。この後、例えば5年後に契約の話を進めたいとした場合に、一度調査はしていても、時間が経っているのもまた改めてもう一回調査させてくれとなるのか。調査の有効期間ですね。

あと、ことしは嫌だけれども、来年したいといった場合は可能ですか？

○千代倉課長代理（用地担当） 物件の調査はいつがいいのかという問題があると思います。確かに、急がれる方はお知らせくださいと申しました。では、今年やらなかったから3年以内に必ず調査にご協力くださいというものでもございません。こちらについては、皆様それぞれお考えになる時期があると思います。東京都の場合、委託する業者を決めるに当たりましては、どうしても入札という手続をとらざるを得ませんので、常に業者が待機しているわけではございません。調査をする時期については、あらかじめ御検討いただいた上で御連絡をいただければと思います。

一度調査したものが半永久的にオーケーと言えるかといえ、これは難しいです。先ほど御質問いただきましたリフォームという問題が出てまいります。調査した後でリフォームなされた場合、私どもがした調査と実際のお宅とは違うものですので、これはもう一度調査をさせていただくことがございます。ただ、全く何も変えていないのであれば、同じ図面を使わせていただいてもいいかどうか御相談させていただきます。調べ直すかどうかは、その状況によって判断させていただきたいと思っております。

○質問者C 例えば来年お願いしたいというときには。

○千代倉課長代理（用地担当） 来年、平成30年度に入りまして、また新しい業者の方が決まりますので、決まり次第お知らせいたします、調査の際はその方と相談していただきたいと思います。

○質問者C どういった内容を調べるのかは業者に電話して聞いて構わないのですか。

○千代倉課長代理（用地担当） 細かい内容につきましては、個別にお尋ねいただいて結構でございます。大体どのくらいの時間がかかるのか、やはりお立ち会いが必要ですので、半日、家にいなければいけないといったようなこともあるかと思っております。ですので、担当のほうに確認していただいて結構でございます。

○質問者L 更地にするためにかかる費用は契約に含まれるということになりますと、

幾らで更地にできるかは私ども素人では難しいように思います。実際やってみて費用がすごくかかってしまったという場合の対応は何かお考えでしょうか。

○千代倉課長代理（用地担当） 契約する前に取り壊しの費用が決まっていると実際やったときに違ったらどうしようという御不安があると思います。その場合、当然、業者から見積もりはおとりいただく必要があると思います。また、東京都が調査した上でわからなかったものが壊したときに出てきてしまったといったものについては、後から追加で補償することはできますので、変更契約をさせていただく場合がございます。実際、今まで経験した中で、建物を壊してみたら下に掘井戸があった、水が流れていたということがございました。逆に、やっていただくべき取り壊しができなかった場合、今度は契約金額を減らす減額契約も東京都は行います。ですから、契約をする前にどういったものを補償するか、どのようにしていただくかということの一つ一つ相談させていただく必要があります。調査で決まったからといって、では丸めてこれですということではございませんので、その点、細かく御相談させていただきたいと思います。