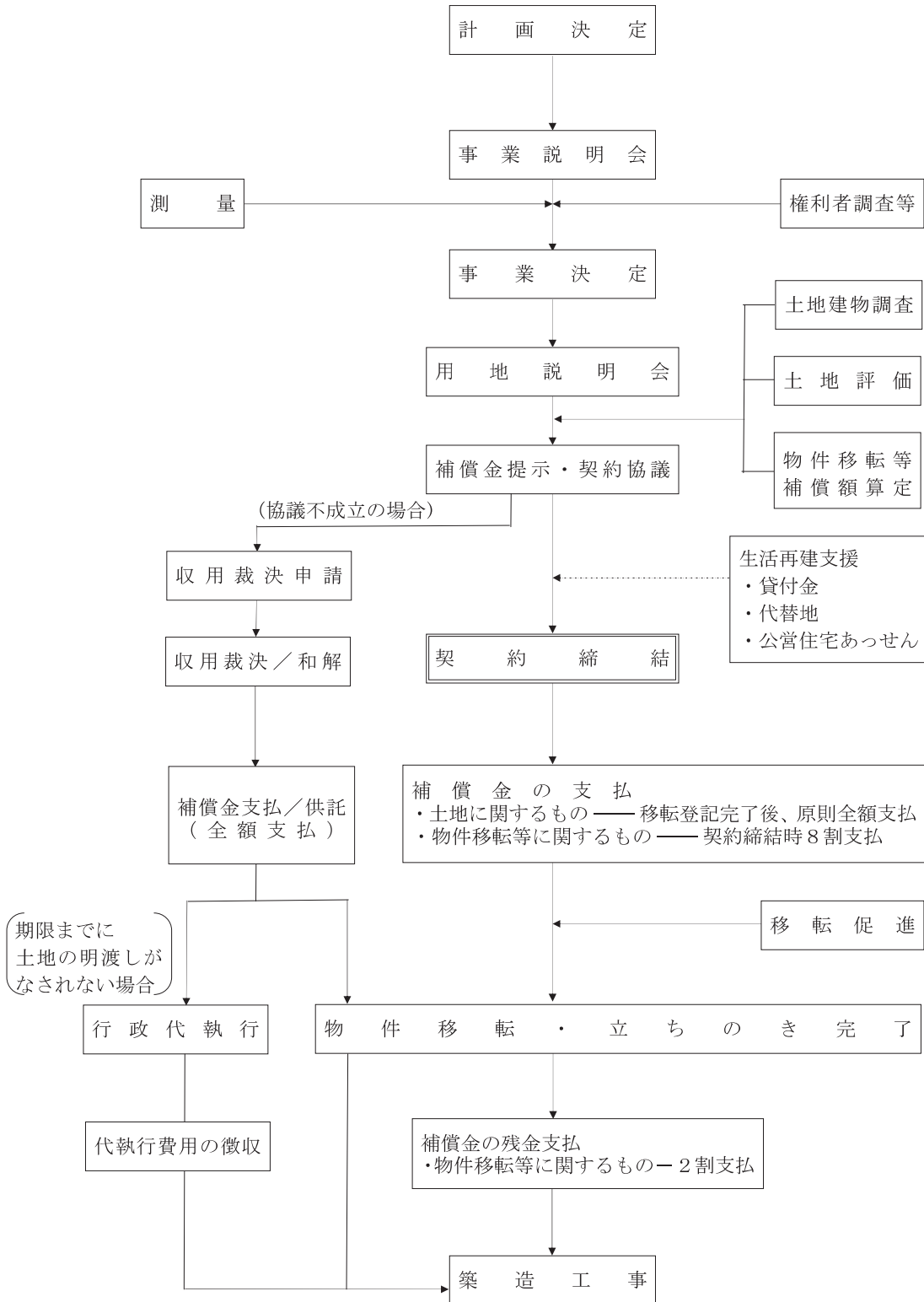


第5・1図 用地取得の流れ



第1 あ ら ま し

1 概要

快適安全な道路、潤いのある河川、緑豊かな公園など都市基盤は、人々の暮らしと都市の機能がバランスよく調和し、活力に満ちた東京となるよう、着実に整備していくことが必要である。

道路の整備、河川の改修、公園の整備を効果的に進めていくためには、将来を見据えた計画的、重点的な用地の取得を行っていくことが求められる。

このため、東京都の道路ネットワークとして重要な区部の環状道路、多摩地域の南北道路、区部と多摩地域を結ぶ東西方向の道路や、防災や生活環境の向上の観点から、重要性・緊急性の高い河川・公園などの用地取得に、関係権利者の理解と協力を得ながら積極的に取り組んでいる。

とりわけ、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の輸送インフラに位置付けられている関連事業や、2020年度（平成32年度）までの整備完了を目指している「木密地域不燃化10年プロジェクト」の特定整備路線については、早期の用地取得が求められている。

用地取得に当たっての主な課題とその取組状況については、次のとおりである。

2 主な課題

用地取得においては、マンションなどの共有物件の増加、単身高齢者の移転先の確保、土地境界未確定、相続税納税猶予農地の取得や関係権利者からの要求の多様化など、困難な課題が山積している。

また、特定整備路線では、短期間での事業完了が必要なことから、早期の事業用地確保が最大の課題である。特に本路線のある木密地域では、狭小で老朽化した住宅が多く、権利関係が複雑化しているなど課題が多岐にわたり、関係権利者との合意形成を速やかに進めるためには、生活再建に向けた支援を効果的に実施していくことが求められている。

さらに、現場の用地職員については、新規採用職員が多数配置されるなど、用地業務経験が少ない職員が多く、職員の即戦力化、実務能力向上など人材育成が喫緊の課題である。

3 取組状況

事業を進める上で、必要な用地の確保は不可欠であり、とりわけ東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の関連街路や木密地域の特定整備路線について、徹底した進行管理・用地取得事務の迅速化、職員のスキルアップを図りながら、効率的・計画的な用地取得を進めている。

また、新規の骨格幹線道路、区分所有マンション及び特定整備路線の用地取得を、（公財）東京都道路整備保全公社に一部委託することで、その人材やノウハウを活用し、事業用地の早期確保を図っている。

平成15年には土地収用適用基準を、「事業認可の告示後6年を経過し、かつ用地取得率が90%を超えたとき」から、「事業認可の告示後5年を経過したとき、又は用地取得率が80%を超えたとき」に改正した。骨格幹線道路などの重要性の高い箇所については、平成15年度からこの基準を適用し、土地収用制度を積極的に活用して、事業の着実な推進を図っている。

さらに、関係権利者の生活再建を支援し、移転の早期実現を図るため、低利・長期の移転資金の貸付、代替地のあっせん、公営住宅への入居あっせんを三本柱にした生活再建支援制度を活用しながら、きめ細かな折衝を行い、事業に対する理解と協力が早期に得られるように努めている。

特に、特定整備路線については、民間事業者のノウハウを活用した「相談窓口」の設置や優遇金利による移転資金の貸付などにより、関係権利者のニーズに応じて生活再建をきめ細かく支援している。

また、用地取得の現場では、マンションなど権利者多数、境界争い、相続未了など困難案件も多く、それらを解決するためには、補償に関する広範な知識と高い専門性が求められている。そのため、用地職員は短期間のうちに、プロフェッショナルとしての職務遂行能力を身に付ける必要がある。ベテラン職員が減少するなか、今まで培ってきた用地取得事務のノウハウを維持するために、実務を中心とした研修やOJTなどを行い、総合的な人材育成に努めている。

第2 用地取得状況

用地部用地課

1 平成29年度予算の概要

平成29年度は約1,617億円の予算を計上し、

- ① 迅速で計画的・重点的な用地取得の推進
- ② 工事に結びつく効果的な用地取得の推進
- ③ 進行管理の徹底による着実な用地取得などを図っている。

東京を再生し、活力を取り戻すため、投資効果の早期発現を常に念頭に置き、交通渋滞の解消など効果の高い事業を中心に、事業を一つ一つ厳選するとともに、土地収用制度を積極的に活用した、迅速で計画的、重点的な用地取得を推進していく。

2 用地取得の実績及び予定

道路・河川・公園の各事業に係る最近の用地取得実績（契約ベース）及び平成29年度の用地取得の予定は、第5・1表（P.133）のとおりである。

また、各事業における主要事業箇所での用地取得状況は、第5・2表（P.134）、オリンピック・パラリンピック関連道路の用地取得状況は、第5・3表（P.134）、主な用地取得完了箇所は、第5・4表（P.135）のとおりである。

(1) 道路事業

道路は、都民生活を支える最も基礎的な社会基盤として重要な役割を担っており、交通渋滞の解消や環境負荷の少ない都市を実現する上で、道路整備は非常に重要である。

用地取得に当たっては、補償金の不満、代替地の要求、相続問題、権利関係の争いなど課題があるが、その課題の早期解決に努め、関係権利者の理解と協力を得られるよう取り組んでいる。

(2) 河川事業

河川事業は、下流から工事を施行する必要があるため、一般的な用地取得の困難性のほか、順次下流から用地を取得していかなければならない制約がある。このため、事前に、問題点を整理し解決に努めている。

着実な用地取得を推進していくために計画・工事部門と一体となって、事業に対する関係権利者の理解と協力が早期に得られるよう取り組んでいる。

(3) 公園事業

広い土地を必要とする公園事業にあつては、一般的に関係権利者の一宅地の全てを取得する必要があるため、住み慣れた地域以外に移転してもらわなければならない。そのため、関係権利者は生活再建に多くの時間を要することになる。

さらに、公園整備事業に対する社会的な要望は高いものの、関係権利者は、公園近くの快適な住環境から、他の地域への移転を余儀なくされるため、用地取得への理解を得るのに時間を要することがある。

公園用地の取得に当たっては、それぞれの公園の整備の必要性に応じて、計画的・重点的な用地取得に取り組んでいる。

第5・1表 事業別用地取得実績

区分	年度	用地		補償		合計 (百万円)
		規模 (㎡)	金額(百万円)	規模 (棟)	金額(百万円)	
道路	25	80,201	39,974	346	15,099	55,073
	26	79,423	30,572	410	19,228	49,800
	27	118,552	32,912	493	23,083	55,995
	28	95,005	40,116	723	30,970	71,086
	29	247,844	89,159	1836	52,584	141,743
河川	25	22,361	1,706	16	501	2,207
	26	39,771	2,304	34	1,350	3,654
	27	202,779	3,001	13	720	3,721
	28	199,645	2,420	50	944	3,364
	29	237,968	3,253	33	861	4,114
公園	25	76,370	21,580	41	1,586	23,166
	26	99,998	41,571	87	2,315	43,886
	27	45,757	24,272	66	3,143	27,415
	28	161,482	18,372	44	1,993	20,365
	29	105,793	12,510	113	3,286	15,796
合計	25	178,933	63,260	403	17,186	80,446
	26	219,192	74,447	531	22,893	97,340
	27	367,088	60,185	572	26,946	87,131
	28	456,132	60,908	817	33,907	94,815
	29	591,605	104,922	1,982	56,731	161,653

※ 平成29年度は当初予算

※ 用地会計返還金等を含む

用地

第5・2表 主要事業箇所用地取得状況

(平成29年3月31日時点)

道路街路事業

事業箇所	事業区間	延長	事業認可取得 区域決定	取得率	
放射第5号線	久我山 杉並区上高井戸二丁目ほか	1,300m	平成17年12月20日	99%	
放射第7号線	大泉 練馬区大泉学園町二丁目ほか	2,000m	平成18年7月24日	96%	
放射第25号線	若松 新宿区新宿七丁目ほか	860m	平成22年10月18日	51%	
	筑土八幡 新宿区笹管町ほか	850m	平成25年11月25日	8%	
放射第35号線	早宮 練馬区早宮二丁目ほか	1,330m	平成26年12月28日	98%	
放射第36号線ほか1路線	板橋区小茂根四丁目ほか	1,970m	平成23年12月1日	61%	
環状第2号線	晴海・汐留 中央区晴海五丁目ほか	1,810m	平成19年12月20日	37%	
環状第3号線	曙橋 新宿区舟町ほか	365m	平成11年3月12日	93%	
	弁天町 新宿区原町一丁目ほか	580m	平成20年12月25日	94%	
環状第4号線	河田町 新宿区余丁町ほか	330m	平成13年8月21日	98%	
	富久町 新宿区富久町ほか	330m	平成23年2月14日	45%	
	東向島 墨田区東向島四丁目ほか	600m	平成25年6月20日	22%	
	目白台 新宿区西早稲田三丁目ほか	775m	平成13年5月31日	98%	
	本駒込 文京区本駒込二丁目ほか	600m	平成26年8月13日	19%	
荒川 荒川区荒川一丁目ほか	380m	平成28年2月22日	2%		
環状第5の1号線	神宮前 渋谷区神宮前三丁目ほか	640m	平成16年3月31日	92%	
	神宮前Ⅱ期 渋谷区神宮前一丁目ほか	560m	平成28年3月15日	11%	
	北参道 新宿区千駄ヶ谷二丁目ほか	900m	平成15年3月5日	95%	
調布保谷線	西東京3・2・6 保谷北 西東京市富士見町一丁目ほか	3,100m	平成12年11月17日	99%	
	西東京3・2・6 保谷南 西東京市柳沢一丁目ほか	800m	平成14年1月10日	99%	
	三鷹3・2・6 三鷹市野崎二丁目ほか	3,100m	平成14年7月3日	99%	
府中・所沢・鎌倉街道	東村山3・3・8	久米川 東村山市久米川町四丁目ほか	1,740m	平成28年3月15日	4%
		本町 東村山市本町一丁目ほか	990m	平成25年11月25日	51%
	小平3・2・8 小平市小川町一丁目ほか	1,445m	平成25年7月30日	36%	
	国分寺3・2・8 国分寺市東戸倉二丁目ほか	2,530m	平成19年11月26日	87%	
	主要地方道第18号府中町田線	薬師池Ⅰ期 町田市金井一丁目ほか	740m	平成25年3月18日区域決定	40%
薬師池Ⅱ期 町田市野津田ほか		915m	平成28年2月17日	0%	
本町田Ⅰ期 町田市本町田		860m	平成7年5月30日区域決定	99%	
本町田Ⅱ期 町田市本町田		640m	平成18年2月14日区域決定	99%	

河川事業

(平成29年3月31日時点)

事業箇所	事業区間	延長	事業認可取得 河川予定地決定	取得率
石神井川	蛭橋下流～扇橋上流 練馬区下石神井六丁目ほか	1,140m	平成16年5月24日	99%
	扇橋上流～本立寺橋下流 練馬区上石神井四丁目ほか	1,400m	平成21年11月25日	14%
	坂下橋下流～柳沢橋上流 西東京市東伏見一丁目ほか	300m	平成25年3月15日	44%
鶴見川	鶴見橋～宮川橋上流 町田市関師町十五号ほか	660m	平成18年8月30日	99%
	宮川橋上流～関師大橋上流 町田市関師町	350m	平成22年8月31日	78%

公園事業

(平成29年3月31日時点)

事業箇所	事業区間	規模	事業認可取得	取得率
城北中央公園(板橋区・練馬区)	板橋区桜川一丁目ほか	9.2ha	平成8年3月7日	52%
東伏見公園(西東京市)	西東京市東伏見一丁目ほか	8.2ha	平成14年1月10日	61%

第5・3表 特定整備路線用地取得状況

(平成29年3月31日時点)

事業箇所	事業区間	延長	事業認可取得 区域決定	取得率	
放射第2号線	西五反田	品川区西五反田七丁目ほか	1,255m	平成27年1月28日	8%
補助第26号線	三宿	世田谷区三宿二丁目ほか	440m	平成20年12月11日	94%
	東北沢	目黒区駒場四丁目ほか	550m	平成18年12月15日	94%
補助第28号線	大井	品川区大井四丁目	520m	平成27年1月6日	8%
補助第29号線	大崎	品川区大崎三丁目	520m	平成26年3月24日	5%
	戸越	品川区戸越四丁目ほか	825m	平成26年9月19日	6%
	豊町	品川区豊町六丁目ほか	550m	平成26年3月24日	10%
	西大井	品川区二葉四丁目ほか	390m	平成26年9月19日	13%
	西大井東馬込	品川区西大井五丁目ほか	700m	平成27年1月28日	5%
補助第52号線	若林	世田谷区若林五丁目ほか	1,310m	平成27年1月28日	22%
補助第227号線	大和町	中野区大和町一丁目ほか	710m	平成25年12月5日	31%
補助第26号線	千早	豊島区千早三丁目ほか	460m	平成25年10月28日	51%
	南長崎	豊島区南長崎六丁目ほか	320m	平成26年3月24日	30%
補助第73号線	池袋本町	豊島区池袋本町二丁目ほか	1,070m	平成27年1月6日	12%
補助第81号線	南池袋	豊島区南池袋二丁目ほか	260m	平成17年11月16日	49%
	巣鴨	豊島区巣鴨五丁目ほか	930m	平成27年2月24日	5%
補助第82号線	上池袋	豊島区上池袋三丁目ほか	640m	平成27年1月6日	13%
	池袋本町	豊島区池袋本町三丁目ほか	490m	平成27年1月6日	18%
補助第172号線	長崎	豊島区长崎一丁目ほか	1,620m	平成27年1月6日	13%
放射第32号線	押上	墨田区押上三丁目ほか	860m	平成24年10月3日	29%
補助第142号線	南小岩	江戸川区南小岩五丁目ほか	560m	平成27年1月6日	24%
補助第143号線	東小岩	江戸川区東小岩六丁目ほか	620m	平成26年9月19日	33%
補助第144号線	平井	江戸川区平井二丁目	490m	平成27年2月24日	25%
補助第73号線	上十条	北区上十条二丁目	335m	平成27年2月24日	4%
	十条仲原	北区上十条二丁目ほか	560m	平成27年2月24日	5%
補助第86号線	赤羽西	北区赤羽西五丁目ほか	1,150m	平成27年2月24日	10%
補助第90号線	荒川	荒川区荒川一丁目ほか	1,230m	平成27年2月24日	8%
補助第136号線	本木	足立区本木一丁目ほか	840m	平成14年3月27日	89%
	関原	足立区関原一丁目ほか	490m	平成3年12月21日	99%
	梅田	足立区梅田四丁目ほか	580m	平成12年3月27日	99%
	足立	足立区足立一丁目ほか	630m	平成26年9月19日	29%
補助第138号線	興野	足立区興野一丁目ほか	350m	平成26年2月7日	46%

用地

第5・4表 主な用地取得完了箇所

区分	平成26年度		平成27年度		平成28年度	
	路線名 (箇所名)	施行箇所	路線名 (箇所名)	施行箇所	路線名 (箇所名)	施行箇所
道 路 事 業	放射10号線	岩淵	三鷹3・2・2	I期 牟礼	補229	上石神井
	放射25号線	新小川町	補助133号線	阿佐ヶ谷北	国411	和田畑中I期
	放29支線1・補144	東砂	主45	城山	—166	志茂立体
	環状5の1号線	大久保	主19	坂浜平尾	主47	小山II期
	補助118号線	小台	—169	新滝山街道 (戸 沢)	—208	間伏II期
	八王子3・4・28	八高線・中央 道立体	—208	泉津II期	—185	日の出団地前
			主18	関戸橋	—110	JAむさし三鷹支 店
			—466	内匠橋花畑	主17	市民球場前
			—186	犬目		
			—521	上恩方		
			—212	新澤		
			—223	里III期		
河川 事業						

用地

第3 用地取得の手順

用地部調整課

道路・河川・公園等の事業に係る用地取得に当たっては、土地所有者等の権利者の理解と協力を得て行っている。

その手順は、通常次のとおりである。（第5・1図、P.130）

(1) 事業説明会

事業予定地内の土地等の関係権利者及び地域の住民に対し、事業計画の概要、事業の進め方、測量や用地取得の日程等を説明し、事業の実施について協力をお願いする。

(2) 測量

取得する土地の区域や面積を確定するとともに、工事設計の基礎資料とするため、公有地と民有地との境界や民有地と民有地との境界、借地の範囲等について土地所有者や借地人等の権利者の立会いを求め、測量を実施する。

(3) 用地説明会

事業区域内の土地所有者等の権利者に対し、事業の概要、用地取得の手順、補償のあらまし、生活再建支援制度等について説明し、用地取得について理解と協力をお願いする。

(4) 物件等の調査

補償対象となる物件等を確認し、正しい権利者を確定することによって、適正な補償算定を行うため、物件等の調査を行う。

建物等については、用途、構造、面積及び建築時期などについて調査し、併せて、所有者、その他の権利者を確認する。

また、借家人については、その実態を調査し、営業を行っている者については、その収益等を調査する。

この調査は、補償額算定の前提になるため、権利者の協力を得て、実施している。

(5) 土地評価・物件移転等の補償額算定

土地・建物の補償は、土地・建物の所有者、その他の権利者に対し個別に行うことを原則としている。

各種調査に基づき、取得する土地の価格を評価するとともに、建物や工作物、その他の補償額を算定する。

(6) 契約の締結

取得する土地の面積及び取得価額又は借地権消滅補償金、移転対象となる物件及びその補償金、土地引渡し期限等について説明した上で、関係権利者に個別に金額を提示する。説明の結果、納得が得られれば契約を締結する。

(7) 補償金の支払い・土地の引渡し

契約に基づき、土地の所有権移転登記を嘱託し、補償金を支払うとともに、関係権利者が物件等に移転して、土地の引渡しとなる。

第4 補 償

用地部調整課

用地の取得補償（損失補償）の内容として、土地に対する補償、建物や工作物の移転に必要な移転料及びその他移転により通常生じる損失の補償などがあげられる。

具体的な補償の項目・内容は次のとおりである。

(1) 土地に対する補償

項 目	補 償 内 容	自分の土地を自ら使用している場合	土地に借地権等がある場合	
			借 地 人 等	土 地 所 有 者
土地取得価額	土地は、正常な取引価格で取得する。この価格は、近傍類地の取引価格を基準とし、地価公示法に基づく標準地の価格を規準のうえ、不動産鑑定士の鑑定価格及び相続税財産評価額等を参考として評価する。 なお、その土地に借地権がある場合は、土地所有者と借地人との間で決められた配分に従って補償する。	土地取得価額全額	借地権価額	土地取得価額から借地権価額を控除した額

(2) 物件移転に対する補償

項 目	補 償 内 容	自分の建物に住 んでいる場合	建物を賃貸借している場合	
			建物所有者	借 家 人
建物移転補償	取得する土地に建物がある場合には、その移転等に通常要する費用を補償する。 (構造、経過年数、移転工法等により算定)	○	○	—
工作物移転補償	取得する土地に門、塀、庭石等がある場合には、その移転等に通常要する費用を補償する。 (撤去、運搬、再設置等の費用)	○	○	○
立木補償	取得する土地に立竹木がある場合には、その移転等に通常要する費用を補償する。	○	○	○
動産移転補償	家財道具、店頭商品、事務用備品等の移転に通常要する費用を補償する。 (運搬料)	○	—	○
仮住居補償	移転を要する建物の居住者が、建物移転期間中仮住居を必要とするときは、同程度の仮住居の借入に通常要する費用を補償する。ただし、借家人補償の対象となる場合を除く。 (借家のための権利金、家賃等)	△	—	△
借家人補償	建物の移転により借家人が、客観的にみて従来の家主と借家契約を存続することが著しく困難と認められる場合は、従来と同程度の家屋や部屋を借りるために通常要する費用を補償する。 (借家のための権利金、一定期間の家賃差額等)	—	—	○
営業補償	店舗や工場等が移転するため一時休業するときは、通常休業を必要とする期間中の収益減、固定的経費、従業員に対する休業手当相当額の補償及び営業再開後一時的に得意先が減ると認められるときは、このため通常生じる損失額を補償する。	○	—	○
家賃減収補償	移転の対象となっている建物を賃貸している場合は、移転期間中家賃が入らないため通常生じる損失額を補償する。 (家賃収入相当額から管理費相当額を控除した額)	—	○	—
移転雑費補償	建物等の移転又は立ちのきに際し、その移転先を選定し、法令上の手続を行うため通常要する費用を補償する。	○	○	○

(注) 1 ○印を付したものが、それぞれ補償の対象となるもの

2 △印は、その必要があると認められた場合に補償の対象となるもの

第5 土地収用制度

用地部調整課

1 概要

- 道路・河川・公園等の事業の施行に伴い、
- ① 各種調査や折衝の拒否など、事業そのものに対する反対
 - ② 相続の発生、法人の解散など権利者の不明、権利者の所在や生死の不明及び境界争いなどの権利内容の不明
 - ③ 当事者間の借地権割合などの配分協議不調による権利割合の不明
 - ④ 土地の価格、物件の移転料その他の補償金に対する不満

などの要因により、関係権利者との合意による用地取得が困難となる場合がある。

このような場合、事業の適正な執行を確保し、公共の利益を実現するため、土地収用制度を適用している。

2 土地収用制度の概要

- ① 事業認定申請に際して、起業者は事前説明会を開催し関係権利者等に事業内容について周知を図ることが義務付けられている。
- ② 事業認定等の告示（収用手続きが保留されているときは、手続き開始の告示）の時点で土地の価格が固定される。
- ③ 権利者に対し、上記告示があったことにより発生する権利・義務を周知させるための措置がとられる。
- ④ 土地価格の固定に伴い、土地所有者・借地人などに、支払請求・裁決申請請求権が発生する。
- ⑤ 起業者は裁決申請を行うことができる。また、起業者、土地所有者、関係権利者は明渡裁決の申立てを行うことができる。
- ⑥ 裁決による明渡期限が過ぎた後、物件の移転、土地の引渡などの義務が履行されない場合には、行政代執行法による代執行の手続きをとることができる。

具体的な収用手続きは、事業認定の告示（都市計画法で土地収用法が適用される場合を含む。）から始まり、土地・物件調書の作成、裁決申請、意見書の提出、収用委員会での審理、裁決等その内容は多岐にわたっている。

平成29年度の事業施行箇所は、道路343、河川22、公園43、計408箇所及び、そのうち、収用手続きが開始（都市計画事業による手続き保留がされていないものを含む。）されている箇所は、227箇所（総事業箇所の約56%）に達している。

いずれの事業箇所も、できる限り相手方の同意を得て、任意契約による用地取得に努めているが、前記1①～④等の要因により任意契約による解決が見込めない場合は収用制度を適用している。過去3年間における収用事件取扱件数は第5・5表（P.140）のとおりである。

また、平成26年度からの収用手続きの開始されている箇所は第5・6表（P.140）に示すとおりである。

3 代執行の手続

(1) 代執行の請求

起業者 → 知事(財務局財産運用部長)

(2) 戒告書の発送

知事(財務局財産運用部長) → 移転義務者
移転義務者に対して物件の移転を履行するよう、行政代執行法第3条第1項の規定に基づき戒告する。

(3) 代執行令書による通知

知事(財務局財産運用部長) → 移転義務者
土地収用法第102条の2第2項及び行政代執行法第3条第2項の規定に基づき、移転すべき物件の表示、代執行を行う時期、代執行のために派遣する執行責任者、代執行に要する費用の概算による見積額を移転義務者に通知する。

(4) 代執行の実施

収用地内の建物等移転すべき物件を解体し、これを収用地外に搬出することをもって、代執行は終了する。

なお、代執行に実際に要した費用は、移転義務者から徴収する。

第5・5表 収用事件取扱状況

項目 年度	収用事件数			主な争点の内容					処理件数 (和解含む)
	新規	継続	合計	補償金 不 満	権利 配分	事業 反対	多重 債務	その他	
26	12	12	24	7	7	2	0	8	7
27	8	17	25	5	7	2	0	11	5
28	10	20	30	8	6	3	0	13	5
29(予定)	60	25	85	—	—	—	—	—	—

- 注) 1 収用事件数とは、前年度からの継続事件と当該年度の新規事件の合計である。
 2 「主な争点の内容」欄の「その他」の主なものは、以下の内容である。
 (1) マンション等の多数当事者
 (2) 営業者の各種規制等による移転先地の取得困難
 (3) 土地の境界及び借地範囲等の紛争
 3 平成29年度の新規件数は、予定（事務所の申出件数）である。

(参考) 土地収用法第133条に基づく当事者訴訟事件数の推移

年 度	26	27	28	29
訴訟事件数	2	1	2	3

- 注) 1 主な争点は補償金不満である。
 2 平成29年度の事件数は、平成29年8月末時点の数である。

第5・6表 収用手順開始状況

内訳 年度	新 た な 事 業 認 可 等		継 続 し た 事 業 認 可 等		計
	都 市 計 画 法 上 の 認 可 ・ 承 認	土 地 収 用 法 上 の 事 業 認 定	手 続 開 始	無 保 留	
26	34	0	4	134	172
27	27	1	14	165	207
28	9	0	5	202	216
29 (予定)	11	1	1	214	227

- (注) 1 「手続開始」とは、一時停止されていた事業認可等の告示によって生ずべき効果の一部を発効させ収用手順の進行を可能にする手続をいう。
 2 「無保留」とは、事業認可等の申請時に収用の手続保留をせず、事業認可等の告示日から収用手順の進行が可能なものをいう。

第6 生活再建支援制度

用地部管理課

1 概要

用地取得の実施によって、関係権利者は長年の生活環境の変化や、生活基盤の転換を余儀なくされる場合が少なくない。

このような場合、関係権利者が生活再建を図るのに際して、現実には移転先の土地・建物の取得が難しい、再建計画に対する資金が不足する、従前のような低家賃の借家・アパートが少ないなどの容易に解決がつかない問題が生じる。これらは、用地取得の円滑な推進を阻害する要因となっている。

そこで、権利者の生活再建の自主的努力を、可能な限り側面から支援するため、「貸付金制度」、「公営住宅あっせん制度」、「代替地制度」を設けている。

2 貸付金制度

関係権利者が、従前の生活基盤の回復を図る場合に、補償金のみでは資金不足を来すとき、低利・長期の資金貸付を行うことにより、自主的移転を支援している。

第5・7表 貸付金貸付実績

年度	件数	金額(千円)
26	5	87,400
27	3	70,200
28	17	336,500

貸付残高(平成29年3月31日現在) 1,358,000千円

なお、この貸付金制度は、都が直接資金の貸付を行うもので、銀行融資のあっせんや利子補給を主体とする他府県の制度と異なり、ほとんど例を見ない制度である。(公共事業の施行に伴う移転資金貸付条例及び同条例施行規則)(第5・7表)(第5・8表、P.142)。

(1) 平成29年度貸付金予算額

300,000千円

(2) 貸付の対象となる事業

東京都知事若しくは東京都が施行又は施行を委託している公共事業のうち、道路・河川・公園等の事業。

(3) 貸付の対象となる者

次の要件を全て備えていること。

- ① 貸付の対象となる事業施行区域内の移転補償契約の対象者であること。
- ② 原則として補償契約を締結した日から1年を

経過していないこと。

③ 移転資金の調達が困難と認められること。

④ 貸付金の返済能力が十分であること。

(4) 貸付額

① 補償金総額(営業補償及び家賃減収補償等を除く)の2分の1以内で、最高限度額は、3,000万円(ただし、担保物件の担保価値の範囲内)。

② 前記①による額が、500万円に満たないときは、500万円まで増額できる。

③ 前記①、②による貸付金では移転が特に困難と認められるときに限り、返済能力及び担保価値の範囲内で、1,000万円まで加算できる。

④ 借家人等で担保物件を提供できない場合(無担保貸付)は、500万円を限度とする。

(5) 貸付条件

① 利率：年利0.4%(平成29年度)

ただし、特定整備路線の整備に伴い移転等が必要となった方に、貸し付ける場合は、年利0.085%(平成29年度)

② 償還期限：2年間据え置き後、償還能力に応じて、有担保貸付は、5年、10年、15年、20年、無担保貸付は、5年、10年のいずれか

③ 償還方法：元利均等半年賦償還、若しくは元利均等月賦償還、又はこれらの併用による償還

④ 担保：土地・建物に第一順位の抵当権及び火災保険金請求権に第一順位の質権を設定。連帯保証人は1名以上

(6) 貸付金の徴収

貸付金の返済は、前記のとおり定められた償還期限及び償還方法により行われている。

しかし、社会経済状況の変化(景気低迷、高齢化等)により、返済が困難となっている者もいる。

都は、平成15年度から貸付金の徴収業務を全国の自治体で初めて、民間の債権回収会社に委託している。委託では、滞納が高額な者を中心に、担保物件の任意売却を求める一方、連帯保証人への催告を強化している。また、任意交渉では返済が困難な者、資力的に返済が困難な者については、担保物件に対する競売申立てを実施している。

第5・8表 平成28年度生活再建資金貸付目的別執行状況

平成28年3月31日現在 (単位：千円)

種 別	移 転 の 様 態								合 計		
	土 地 購 入		土 地 借 入		残(借・自)地		借 家		件数	金 額	
	件数	金 額	件数	金 額	件数	金 額	件数	金 額			
自 家	土地所有	11	242,400	1	21,000	4	68,100	0	0	16	331,500
	借 地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借 家		0	0	0	0	0	0	1	5,000	1	5,000
合 計		11	242,400	1	21,000	4	68,100	1	5,000	17	336,500

3 公営住宅あっせん制度

現在の住宅事情から見て、移転先の選定が困難である次のような場合、公営住宅への入居あっせんを行っている。なお、都営住宅に関しては、入居資格（収入制限）により比較的所得の低い層が対象となっており、都市整備局から公共事業のための割当てを受けてあっせんしている。

- ① 低家賃の借家・アパートなどの居住者で、家族数が多く、これに比較して収入が少ない場合
- ② 高齢者・障害者世帯などで、将来にわたって収入の増加が見込めず、住居費の負担増に耐えられない場合
- ③ 家族数の割に居室が狭いなど、環境の悪いアパートの居住者が、公共事業による移転を契機に、より良質な公社住宅等へ入居を希望する場合

(公営住宅法・同法施行令・東京都営住宅条例)

(第5・9表)

第5・9表 公営住宅のあっせん状況

年度	単身用	世帯用	計
26	15	7	22
27	21	7	28
28	27	7	34

4 代替地制度

(1) 予算

平成29年度の取得予算（宅地造成費等を含む）は、約21億6,300万円を計上している。なお、過去3年間の代替地の取得及び売払いの状況は、第5・10表のとおりである（公共事業の施行に伴う代替地の売払に関する規則）。

第5・10表 代替地の取得及び売払状況

区 分	26 年 度	27 年 度	28 年 度
取 得	(7件 483.12㎡)	(1件 546.30㎡)	(1件 98.53㎡)
	9件 1,218.09㎡ 462,089千円	4件 293.37㎡ 112,314千円	2件 1,158.24㎡ 449,668千円
売 払	(1件 15.82㎡)	(0件 0㎡)	(1件 113.25㎡)
	13件 2,190.91㎡ 830,730千円	3件 316.54㎡ 176,416千円	5件 761.19㎡ 234,173千円

注1 () は無償による取得又は譲与、所管換で外書きである。

2 取得額には管理費（宅地造成費等）は含まない。

3 売払額には他局へ振替えたものを含む。

(2) 取得・売払

関係権利者が、他へ移転先を求める必要がある場合、移転先地の取得が困難なことがある。

そこで、関係権利者が自主的努力を重ねたにもかかわらず、どうしても移転先地の入手ができなかった場合に、都が代替地を取得して売払う代替地提供制度を設けている。代替地に対する要望は、従来から強く、さらに近年では、将来の生活再建に不安をもつ関係権利者が多く、要望は一層強くなってきている。

平成12年度以降は、売払予定者のある代替地のみを取得することとし、現在保有の代替地の売払いに努めている。また、公有地や用地取得に伴い発生する残地をはじめ事業施行地近隣の土地を積極的に取得するなど、多角的な取り組みにより代替地の確保を推進していく。

なお、上記のような関係権利者とは別に、農地の所有者等を中心に、生産緑地などの営農を目的として代替地を要望する声も一部に根強い。これらの要望に対しては、三者契約方式により、できる限り対応することとしている。

(3) 一時貸付

事業用代替地という性格上、事業の関係権利者から買い受けの申込があれば対応できる状態であればならない。しかし、事業執行上及び財産管理上支障のない代替地については、都有地利活用の観点から一時貸付を行っている。

(第5・11表)

第5・11表 事業用代替地の一時貸付収入状況

区 分	26年度	27年度	28年度
予算額(歳入)	千円 6,303	千円 8,759	千円 10,483
決 算 額	千円 10,776	千円 8,284	千円 9,942
件	件 9	件 17	件 9
m ²	m ² 1,303.77	m ² 1,190.49	m ² 1,513.62

(4) 不動産情報の提供

関係権利者の移転先については、土地に加えて、新築・中古の建物付き物件や賃貸物件の需要も多い。これらの移転先選定を支援するため、最新かつ広範な市中の不動産物件情報を業者との契約によりオンラインで都が入手し、関係人に提供する情報サービスも実施している。