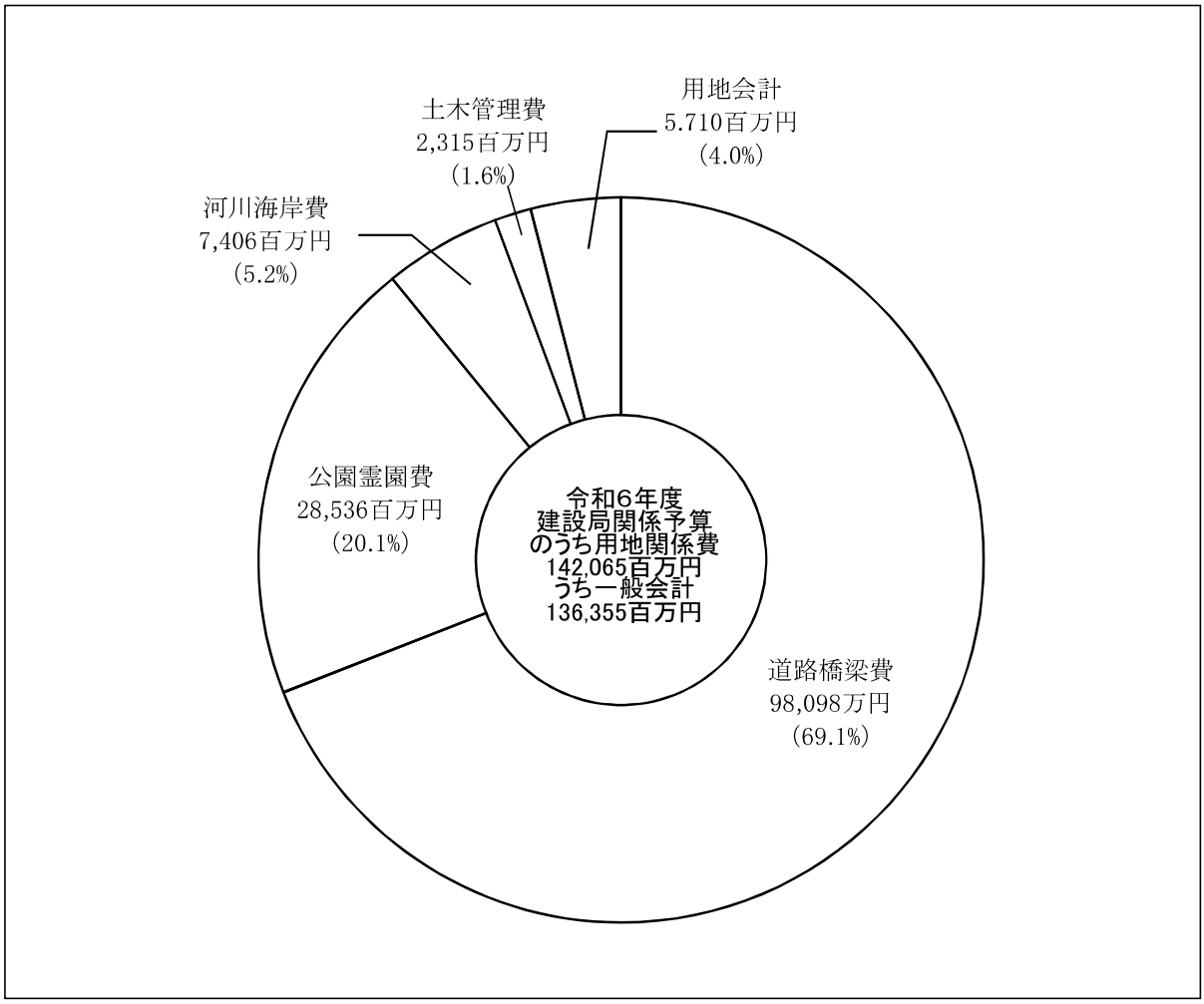
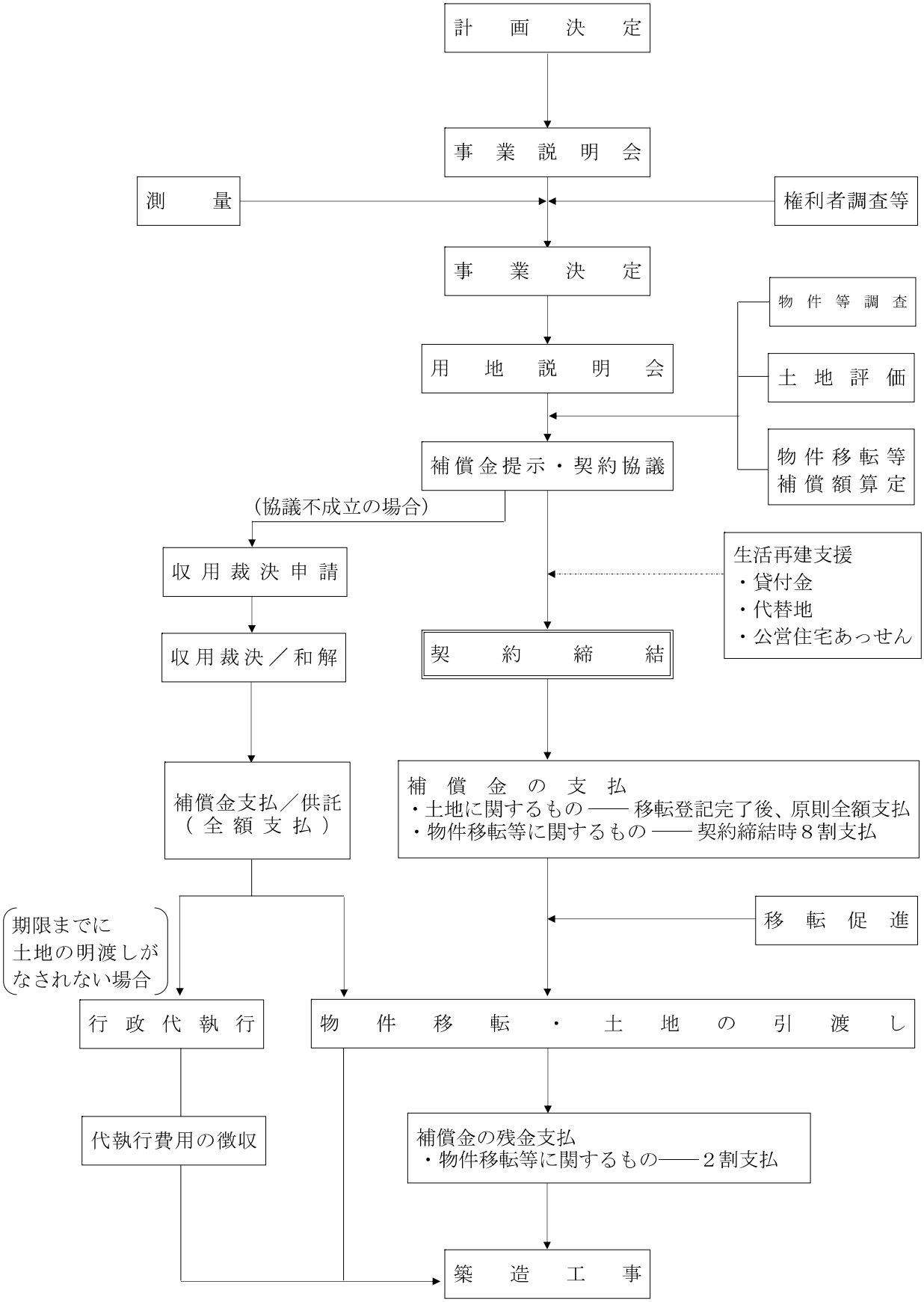
第１　あらまし・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　(135)
第２　用地取得状況・・・・・・・・・・・・・・・・・　(136)
第３　用地取得の手順・・・・・・・・・・・・・・・・　(142)
第４　補償・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　(142)
第５　土地収用制度・・・・・・・・・・・・・・・・・　(144)
第６　生活再建支援制度・・・・・・・・・・・・・・　(146)

用　　地



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、緑豊かな公園などの都市基盤は、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必要がある。

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。

また、防災都市づくり推進計画で定められた整備地域を対象に、延焼遮断帯を形成し、「燃え広がらないまち」を実現するために、主要な都市計画道路（特定整備路線）の整備に必要な用地取得を重点的に進めている。

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の困難な課題に直面している。

また、特定整備路線について、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、借地・借家により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、用地業務経験の浅い職員の実務能力向上など、人材育成が課題である。

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、徹底した進行管理と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。現在、用地取得事務の生産性を高め、より丁寧な権利者対応を実現するための「用地事務支援システム」の構築に向けた基本構想を策定しており、令和８年度以降、システムの運用を順次開始していく予定である。

また、（公財）東京都道路整備保全公社や（公財）東京都公園協会などの政策連携団体に用地取得を一部委託することで、その人材やノウハウを活用した、事業用地の早期確保を図っている。加えて、令和５年度からの３年間を試行期間とし、数路線において、補償説明を含めた用地取得事務の一部を民間事業者に委託する取組を実施している。

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。これらに加え、令和６年度からは支援を必要としながらも自ら「相談窓口」に出向くことが困難な方を対象とした訪問型の生活再建支援策を実施する。

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。ベテラン職員が今まで培ってきた用地取得事

務のノウハウを、若手職員や用地経験が浅い職員に確実に伝達していくため、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。

用地

第２　用地取得状況

用地部用地課

１　令和６年度予算の概要

令和６年度は約1,319億円の予算を計上し、

① 主要事業の計画的・重点的な用地取得

② 事業効果の早期発現に向けた効率的な用地取得

に取り組んでいる。

道路ネットワークとして重要な区部の放射・環状道路、多摩地域の南北・東西道路などの骨格幹線道路や、木密地域における特定整備路線、その他の主要な河川及び公園事業に予算を重点配分するとともに、工事に繋がる用地取得に努め、投資効果の早期発現を目指している。

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）及び令和６年度の用地取得の予定は、**第５・１表**（P.138）のとおりである。

また、各事業における主要事業箇所の用地取得状況は、**第５・２表**（P.139）、特定整備路線の用地取得状況は、**第５・３表**（P.140）、主な用地取得完了箇所は、**第５・４表**（P.141）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、交通渋滞の解消や防災性の向上、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、下流から工事を施工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ることが、より重要である。

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に取り組んでいる。

(3) 公園事業

広い土地を必要とする公園事業にあっては、一般的に関係権利者の一宅地の全てを取得するため、住み慣れた地域を離れ、他の地域へ移転しなければならなくなる。このため、公園整備事業に対する社会的な要望は高いものの、関係権利者から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）
		面積（㎡）	規模（棟）	
道路	令和２	96,660	593	88,897
	令和３	71,839	420	61,634
	令和４	62,099	360	47,248
	令和５	70,238	393	54,089
	令和６（当初予算）	160,321	1,410	96,665
河川	令和２	20,015	6	1,565
	令和３	33,083	18	1,038
	令和４	70,896	11	966
	令和５	30,767	16	1,061
	令和６（当初予算）	82,648	50	3,437
公園	令和２	84,045	44	7,098
	令和３	91,053	61	10,730
	令和４	168,092	82	23,243
	令和５	44,975	58	14,372
	令和６（当初予算）	99,298	105	31,760
合計	令和２	200,720	643	97,560
	令和３	195,975	499	73,402
	令和４	301,087	453	71,457
	令和５	146,981	467	69,522
	令和６（当初予算）	342,267	1,565	131,862

※　用地部用地課所管分（用地会計返還金、都市開発資金再取得を除く）

第5・2表　主要事業箇所用地取得状況

道路街路事業　　（令和6年3月31日時点）

事業箇所			事業区間	延長	事業認可取得	取得率
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	98%
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	85%
		筑土八幡	新宿区北町ほか	830m	平成25年11月25日	35%
放射第35号線		早宮・北町	練馬区早宮二丁目ほか	1,330m	平成16年12月28日	99%
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	88%
環状第3号線		曙橋	新宿区舟町ほか	365m	平成11年3月12日	99%
		弁天町	新宿区原町一丁目ほか	580m	平成20年12月25日	98%
環状第4号線		富久町	新宿区富久町ほか	330m	平成23年2月14日	88%
		夏目坂	新宿区原町三丁目ほか	655m	平成30年2月28日	24%
		東向島	墨田区東向島三丁目ほか	600m	平成25年6月20日	57%
		目白台	新宿区西早稲田一丁目ほか	775m	平成13年5月31日	99%
		本駒込	文京区本駒込六丁目ほか	600m	平成26年8月13日	81%
		荒川	荒川区荒川一丁目ほか	380m	平成28年2月22日	54%
		港南・高輪	港区港南一丁目ほか	1,270m	令和元年7月29日	50%
		白金台	港区白金台二丁目ほか	800m	令和2年12月14日	5%
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	97%
		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	32%
		北参道	渋谷区神宮前一丁目ほか	900m	平成15年3月5日	99%
調布保谷線	西東京3・2・6号線	Ⅰ期	西東京市富士町一丁目ほか	3,085m	平成12年11月17日	99%
	西東京3・2・6号線	Ⅱ期	西東京市柳沢一丁目ほか	800m	平成14年1月10日	100%
	三鷹3・2・6号線		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号線	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	76%
		本町	東村山市本町一丁目ほか	950m	平成25年11月25日	92%
	小平3・2・8号線		小平市小川町一丁目ほか	1,445m	平成25年7月30日	78%
	国分寺3・2・8号線		国分寺市東戸倉二丁目ほか	2,530m	平成19年11月26日	99%
	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）	47%
		薬師池Ⅱ期	町田市野津田町ほか	915m	平成28年2月17日	30%
		本町田Ⅰ期	町田市本町田	860m	平成21年4月16日（事業認定）	99%
		本町田Ⅱ期	町田市本町田	630m	平成21年4月16日（事業認定）	99%

河川事業　　（令和6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	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	57%
	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	83%
鶴見川	宮川橋上流～図師大橋上流	町田市図師町	350m	平成22年8月31日	79%
	図師大橋上流～日影橋上流	町田市図師町	520m	平成30年4月16日	61%

公園事業　　（令和6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	70%
東伏見公園（西東京市）	西東京市東伏見一丁目ほか	9.8ha	平成14年1月10日	78%

第5・3表　特定整備路線用地取得状況

（令和6年3年31日時点）

事業箇所		事業区間	延長	事業認可取得	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	50%
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	99%
	東北沢	目黒区駒場四丁目ほか	550m	平成18年12月15日	99%
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	89%
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	40%
	戸越	品川区戸越四丁目ほか	825m	平成26年9月19日	50%
	豊町	品川区豊町六丁目ほか	550m	平成26年3月24日	44%
	西大井	品川区二葉四丁目ほか	390m	平成26年9月19日	32%
	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	64%
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	76%
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	90%
補助第26号線	千早	豊島区千早四丁目ほか	460m	平成25年10月28日	95%
	南長崎	豊島区南長崎六丁目ほか	320m	平成26年3月24日	80%
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	51%
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	82%
	巣鴨	豊島区巣鴨五丁目ほか	930m	平成27年2月24日	38%
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	73%
	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	78%
補助第172号線	長崎	豊島区長崎一丁目ほか	1,620m	平成27年1月6日	72%
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	80%
補助第142号線	南小岩	江戸川区南小岩四丁目ほか	560m	平成27年1月6日	75%
補助第143号線	東小岩	江戸川区南小岩八丁目ほか	620m	平成26年9月19日	83%
補助第144号線	平井	江戸川区平井二丁目	460m	平成27年2月24日	100%
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	19%
	十条仲原	北区上十条二丁目ほか	560m	平成27年2月24日	24%
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	68%
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	68%
補助第136号線	本木	足立区扇一丁目ほか	840m	平成14年3月27日	98%
	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	100%
	足立	足立区足立一丁目ほか	630m	平成26年9月19日	95%
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	99%

第５・４表　主な用地取得完了箇所

区分	令和3年度		令和4年度		令和5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	主7	二宮	国411	駒木	主18	尾根幹2工区
	一128	廻田清水	一216	三根Ⅱ期	特447	舟渡
	一238	梅ヶ谷	一114	下連雀八丁目	補277	東水元
			東村山3･4･15の2	上清戸	補26	豊町
			西東京3･2･6	Ⅱ期	補136	梅田
					補261	古千谷
河川事業	空堀川	神明橋下流～中砂橋上流				

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.134）

(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、適正な補償額算定を行うため、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・物件の補償は、土地・物件の所有者、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) 補償金提示・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を移転して、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、不動産鑑定士の鑑定評価格を基準とし、相続税財産評価格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をする。また営業再開後一時的に得意先が減ると認められるときは、そのために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

用地部機動取得推進課

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及び権利者の所在や生死の不明、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（収用手続が保留されているときは、手続開始の告示）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、土地所有者及び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をとることができる。

具体的な収用手続は、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、明渡裁決の申立て、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。

令和６年度の事業施行箇所は、道路312、河川22、公園48、計382箇所に及び、そのうち、収用手続が開始（都市計画事業による手続保留がされていないものを含む。）されている箇所は、240箇所（総事業箇所の約63%）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. 145）のとおりである。

また、令和３年度からの収用手続の開始されている箇所は**第５・６表**（P. 145）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及び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。

用地

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	
令和３	6	17	23	5	4	2	0	12	2
令和４	9	21	30	6	5	2	0	17	4
令和５	7	26	33	7	6	2	0	18	8
令和６（予定）	36	25	61						

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) 権利者の所在不明
　　(3) 権利者の折衝拒否
　　３　令和６年度の新規件数は、予定である。

（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	令和３	令和４	令和５	令和６
訴訟事件数	1	1	0	0

注）１　主な争点は補償金不満である。
　　２　令和６年度の事件数は、予定である。

第５・６表　収用手続開始状況

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	
令和３	10	0	1	218	229
令和４	6	0	3	224	233
令和５	9	0	0	225	234
令和６（予定）	9	1	0	230	240

（注）１「「手続開始」とは、手続保留によって一時停止させていた事業認可等の告示の時に生ずべき効果の一部を、手続開始の告示の時から発効させ、手続保留をしてきた起業地について、収用手続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続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、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課題が生じる。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。

なお、貸付決定者は、貸付契約の締結時に１名以上の連帯保証人をたてることとしている。

過去３年間の貸付実績は**第５・７表**のとおりである。

第５・７表　貸付金貸付実績

年度	件数	金額(千円)
R３	2	32,000
R４	1	7,500
R５	3	71,000

債権現在高（令和６年３月31日現在）840百万円

(1) 令和６年度貸付金予算額

232,000千円

(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は物的担保の提供を免除することができ、その場合は500万円を限度とする。

(5) 貸付条件

① 利　　率：年利1.1％（令和６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0.059％（令和６年度）

② 償還期限：２年間据え置き後、償還能力に応じ、物的担保がある貸付の場合は５年・10年・15年・20年、物的担保の提供を免除した貸付の場合は５年・10年、各々いずれかで設定

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（物的担保）。連帯保証人は１名または２名（人的担保）。

(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。

３　公営住宅あっせん制度

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、住宅政策本部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・８表）

第５・８表　公営住宅のあっせん状況

年度	単身用	世帯用	計
R３	27	10	37
R４	17	5	22
R５	29	6	35

４　代替地制度

(1) 予算

令和６年度の取得予算（宅地造成費等を含む）は、７億7,700万円を計上している。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・９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）。

(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、原則として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、多角的な取組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。

第５・９表　代替地の取得及び売払状況

区　分	令　和　３　年　度	令　和　４　年　度	令　和　５　年　度
取　　得	（０件　　0㎡） ４件　409.58㎡ 204,725千円	（０件　　0㎡） １件　196.04㎡ 83,906千円	（１件　389.03㎡） １件　97.10㎡ 99,291千円
売　　払	（１件　230.00㎡） ４件　538.66㎡ 440,553千円	（１件　357.74㎡） ３件　146.67㎡ 71,782千円	（０件　　0㎡） ２件　264.55㎡ 140,647千円

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) 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なければならない。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・10表）

第５・10表　事業用代替地の一時貸付収入状況

区　　分	R３年度	R４年度	R５年度
予算額（歳入）	千円 14,526	千円 16,602	千円 17,344
決　算　額	千円 15,513	千円 19,540	千円 20,246
件　　数	件 20	件 13	件 14
面　　積	㎡ 1,450.29	㎡ 2,520.13	㎡ 2,948.63

注１）　面積は延べ面積である。

(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。