



令和6年「用地のレジェンド」の最終回を締めくくるにあたり、長年の都庁での用地経験を経て、現在は武蔵野市役所でご活躍されている今野孝義さんにお話を伺いました。様々なご経験に基づく「奥深い用地の世界」についてたっぷりとお話を伺いました。人生を懸けて真摯に向き合ってきたからこそ見えてきた境地を、建設局事業に関わる全ての方々に共有します！

#レジェンドに訊く



武蔵野市土地開発公社 用地専門員

今野 孝義

KONNO TAKAYOSHI

略歴

昭和53年に東京都水道局に入都。
その後労働経済局（現：産業労働局）、主税局を経て、平成7年度より建設局。
道路公社用地課からスタートし、南多摩西部建設事務所、第三建設事務所、用地部、道路整備保全公社を経て北多摩南部建設事務所で用地専門課長に。
その後第三建設事務所、第四建設事務所、用地部などを歴任後、23年の用地経験の後平成31年3月に東京都を定年退職。同年4月より武蔵野市役所にて用地業務に携わり現在に至る。



趣味

やりたいことはできるうちに

昔から自転車の旅が好きで、1日200キロ以上走ることもありました。今はe-bikeで旅をしています。2023年の夏には北海道（礼文島～網走）を44日間走りました！2024年の春には、東北、北海道を70日間で2,800キロ旅しました。大事にしているのは、走ることだけではなく「出逢い」。景色や人や時には熊。民宿などに泊まりながら、その地域の昔の様子や山間集落の今の暮らしの話などを聞いていると、まるで郷土資料館のライブのよう。旅人との交流も楽しい。あの峠の先にどんな景色があるのか、とワクワクしながら走っています。

他にもさまざま興味があります。やりたいことはできるうちに！
音楽（坂本龍一、フィリップ・グラス、グレン・グールドなど）、映画（最近ガザの映画を多く観ている）、芝居、ダンス、美術（現代アートや仏像）、読書（純文学、ドキュメンタリー）





苦勞したことが次につながる

「用地経験が長いといっても、初めての経験からの積み上げ。上司や同僚に支えてもらいながら、多くの苦勞を乗り越えてきました。自分が上に立った時には同じように後進をサポートすることで、知見が受け継がれていきます。」

初めてのマンション一棟解体

調布保谷線の整備の際に、マンション敷地の取得を行いました。私が最も苦勞して最も勉強になった案件でした。マンションを担当するのが初めてなことに加え、1棟全部を解体した事例は、東京都でも稀。担当が決まった時にはとても緊張しました。

この建物は、分譲後に都市計画の変更が行われ、区分所有者の方々が大きな不安を抱え、都と管理組合との行き違いもあり、2年ほど折衝がほぼ止まっていました。私が管理職として担当したのは平成19年から。前年までに用地課長が敷地の全部取得について、用地部、税務署への協議を済ませていて、「お膳立てが整った」時期でした。

この建物には、40人を超える方々がお住まいでしたが、さまざまな事情を抱える人たちに、同時に生活再建のスタートラインに立ってもらうというのは、並大抵のことではありません。その時、私が心掛けていたのは、「行政として、方針がぶれることは許されず。住民の方々の不安の中に放置せず、生活再建の検討をできるように腹をくくることが必要」ということでした。理事会への説明の場で、質問に答える形で「最後は収用も行います」と断言したときの現場の空気は忘れられません。折衝の初期に「収用」という言葉を使うことはまずありませんが、この時には「途中でやめることはない」ことを伝えるためにははっきりと言いました。理事会には都の本気度が伝わって、紛糾ではなく、逆に理解が進みました。



地価公示価格

商業地 最寄駅: 三鷹駅

最低価格時点からの変動		
年	㎡単価	H17を100とした場合の増減率
H24	1,300,000	102.4%
H23	1,310,000	103.1%
H22	1,330,000	104.7%
H21	1,420,000	111.8%
H20	1,520,000	119.7%
H19	1,400,000	110.2%
H18	1,300,000	102.4%
H17	1,270,000	100.0%
H16	1,270,000	100.0%
H15	1,300,000	102.4%
H14	1,330,000	104.7%
H13	1,380,000	108.7%
H12	1,440,000	113.4%
H11	1,530,000	120.5%
H10	1,780,000	140.2%
H9	1,930,000	152.0%
H8	2,130,000	167.7%
H7	2,480,000	195.3%

→ 契約すべき価格時点
→ 本格的折衝開始時点
→ 最低価格時点
→ 都から最初の説明時
→ 分譲時

誠意によって人の心は変わる

当時は、平成20年のリーマンショックもあり、地価の大幅下落は必至という状況でした。そのため、「平成21年の夏までに全員と同時契約できなければ土地代が大幅に下がり、契約の機会を失う」という背水の陣で挑みました。でも、根底にあるのは、「契約者の相手のために何が出来るか」「少しでも納得感を高めるにはどうしたらよいか」ということに尽きると考えています。そのため、区分所有者の皆さんには、前進感を感じられるよう毎月進捗のお知らせを送り、半年に一度は全体説明会を開き、その間にも個別に、困っている人を中心に細かく対応していました。一方で、マンション経験のある専門課長たちに相談したり、本庁用地部との調整、事務所の中での方針決定を行ったりと、「進めていた」というより「もがいて」いました。

管理組合理事長には、補償の細かい計算まで説明することで信頼を得ることができ、二人三脚で進めることができました。時には手の内を明かすことも必要だと感じます。

相手の懐に入るとのこと

多くの現場を経験しましたが、用地の仕事はつくづく、「人」と向き合う仕事なのだと感じます。怒っている人は、それぞれ、怒る理由があるわけなので、それが何なのか、とことん相手の立場に立って考えることで、解決の糸口が見つかることが多いです。前任者とのやり取りがうまくいかず、3年ほど会ってもらえなかった人がいたのですが、その時は「謝罪に伺いたい」とお願いし、お会いして相手の方の不安要素を聞き出す努力をしたところ、怒っていたのは税金への不安からだったことが分かりました。電話だと話せないことも、目の前の人には話してくれることもあります。人は、あまりに近づくと相手を殴れないのと同じで「相手の懐に入る」とは文字通り、近くで誠意をもって接することだと思います。



また別の現場では、生活再建が難しいのではないかとと思われる方との折衝で、契約が成立した後もその後が気になって訪ねたことがありました。すると、「補償金で郷里に戻るんです」と嬉しそうに話してくれて、「ああ、追い出すことに罪悪感を感じていたけど、相手の方にとって良い形になることもあるんだ」とほっとしました。



次の世代に育ってほしいから

「信頼関係って、話すことじゃなくて聞くこと。相手の悩みを聞くことに徹する。相手のために何ができるかを考えながら、相手が自分自身で自分なりの解決方法を見つけてくれるのをサポートすることが大事だと思うんです。」

DX推進に込められた思い

Q) 近年行政でもDXやAIの活用が進んできていますが、用地分野のDXについてはどう感じですか

最近では、現場が本当に忙しいという話をよく耳にします。私が初めて用地業務に携わった頃は、牧歌的というか、今よりも余裕がありました。午後のコーヒブレイクに、みんなで情報交換をして、悩みや進め方などを語り合う時間がありました。でも、最近は人手不足もあって、とにかく忙しい。詳しくはないのですが、DXが助けになると良いですね。土地評価など様々な部分で活用できそうですし、知見を集積してみんなで利活用できるようになることはとても価値があると思います。でも、そうすることの一番の目的は、本来、人にしかできない「折衝」の時間を多く取れるようにするということ。DXを活用しながら、現場力を落とさないようにできることが理想ですね。じっくり折衝できると仕事の面白さも増し、手ごたえを感じることも増えていくと思います。



人材交流はどんどんやってほしい

Q) 武蔵野市から用地部に派遣研修生が来ていることについては、どう感じですか

現在、都と基礎自治体の間でも人材交流を行っていて、良い形で続いているのはとても良いことだと思います。市の用地担当の場合は、都の担当以上に異動サイクルが早く、中々知見のストックが難しいと感じています。良い形で交流を続けながら、お互いの知識を深め合うことができるといいですね。

人材交流とは別の観点ですが、最近、メンタルヘルスに悩む若者は4人に1人と言われ、全体の23%にもなっているという統計もあるとか。一人で悩まず相談して、と言っても、抱え込んでしまう傾向は誰にでもあると思います。そこで、やはり大事にしたいのは声掛けです。私は若い頃に、現場の人間関係で、すごく悩んでしまったことがあったのですが、周りから「みんな（今野さんが大変なことを）わかってるわよ」と声をかけてもらったことで、非常に救われました。安心感につながるような、心に響く声掛けて大事だなと思います。



武蔵野市から人事交流2年目で現在用地部勤務の佐藤俊治さん（左）と。

用地業務を楽しむために

Q) 今野さんが用地の業務において大切にされていらっしゃることは何ですか

補償基準に沿って折衝をしているわけですが、そこに完全なマニュアルはありません。計算上は合理的でも、人の心は基準や計算だけでは納得できないことも多いと思うのです。「相手に寄り添う」という言葉をよく聞きますが、本当に言葉の意味を理解できているのでしょうか。自分が相手の立場だったらどうか？と常に考えてみるのが大事かもしれません。そう思うと、契約が大事なのではなく、契約後の一人ひとりの生活再建も含めた「より良い移転」を支えていこうという気持ちこそが大切なのだと思います。

長年都で仕事をした経験から一言言わせてもらおうと、苦労している担当者を課や部が支えてあげてほしいですね。できる人に任せすぎることなく、人材を温存するべく、疲弊させない体制を考えることも大事だと思います。それによって、みんなが用地の仕事を楽しんでほしい。温かみのある建設局なら、きっとそれができると思うのです。



#取材を終えてひとこと



「レジェンドに訊く」というタイトルは小っ恥ずかしいと思いつつながら、インタビューを受けるうちに記憶の底に沈んでいた場面が次々と浮かび、そのどれもが今となっては「面白い経験」。折衝を重ねるうちに、不信に満ちていた人から信頼を得る時、「徐々に」であったり、「クルリ」と変わったりですが、変化の大きさにいつも驚きながら、同時に「人間って面白い」、「この仕事はやっぱり面白い」と思う瞬間でした。

「用地は地図に残る仕事」と言う人もいますが、「数え切れない程の人との出逢い」が私の心の財産。ある先輩は、「用地の一番の先生は権利者」と話していましたが、私も同意見。

今は旅で出逢う人々の物語を聴くのが楽しみです。が、「旅に終わりはなく、人生は短い」・・・体力の低下を日々感じながら、あとどれくらい自転車旅ができるのだろうと、少し焦っています。



北海道 三国峠 松見大橋を望む(北海道で一番好きな風景の一つ 2023.10)



武蔵野市役所の皆さんと。

(左から佐藤さん、今野さん、以前の派遣研修生小川さん)



雨の熊野古道 中辺路を走る(発心門で 2022.10)



北海道 三国峠 樹海に覆われたカルデラを望む (2023.10)

TOPICS

武蔵野市役所ってこんなところ

武蔵野市は人口約15万人、面積約10.73km²の豊かな自然環境に恵まれた街。住みたい街ランキングで常に上位になる吉祥寺や自然の豊かな井の頭恩賜公園などが有名です。武蔵野市役所はJR中央線の「三鷹駅」北口からバスで約10分のところに位置しています。

武蔵野市では、ちょうど今月「第六期長期計画・第二次調整計画」を市民の皆様に公表したところです。中高生世代の居場所づくりや社会実験を通じた街づくりなど、活力とにぎわいのある吉祥寺駅周辺街づくりを推進していく予定です。そのほか、「健康長寿のまち武蔵野」を目指して、趣味、文化・芸術、スポーツ等を通じた健康づくり、生きがいづくりを支援する取組等にも力を入れていきます。

また、8月からは伝わる広報をめざす「武蔵野市広報戦略アドバイザー」を新たに外部人材から採用。東京都と同様に、自治体の広報を「伝える広報から伝わる広報に」変えていく、さらなる一歩を踏み出しています。



今野さんの現在の職場。いつも和気あいあいとした雰囲気。



次号のONE TEAM 建設局 特集について

NEXT

次月号は「現場を想う。」です。お楽しみに。