

令和2年度 都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会 概要書	
所 属	
発表テーマ	権利者との協議を重ねて係争中の案件を用地買収した事例
発表者氏名	
発表の概要	<p>今回の発表事例は、東京都市計画道路事業補助線街路第83号線（十条Ⅱ期地区）における用地買収の事例である。</p> <p>土地所有者は、同一敷地内にある4名の借地権者に土地を貸しており、当該借地権者のうち3名は早期移転を要望していたが、外国籍である残る1名については、何年もの間にわたって土地所有者に地代を未払のまま行方不明となっていたため、早期移転希望の借地権者は、いつまでも移転を待つ状況に陥っていた。これを受け、土地所有者は、借地権の消滅と老朽化が著しい倒壊寸前の家屋が早期に解体されることを要望していたが、借地権者が行方不明であったため、この問題をどうにも解決することができなかった。</p> <p>この状況を打破するべく、公社は土地所有者に対して、事業進涉のための協力を要請するべく幾度も説得を試み、結果的に土地所有者は、自己負担にて代理人弁護士を活用するまでに至り、地代未払の外国籍である借地権者に対し、借地権消滅請求及び家屋明渡請求に踏み切った。</p> <p>公社としては、土地所有者及び当該代理人弁護士と幾度も折衝を重ねる一方で、行方不明の借地権者に対しても積極的な行動をとるべく、英文のメールなど、可能な限りの接触手段を試みた結果、最終的には、裁判所による家屋の強制収去が実現し、用地買収を進めることができた。</p>



## 権利者との協議を重ねて係争中の案件を用地買収した事例

### 1 東京都都市づくり公社の用地買収

#### 1-1 公社における用地買収業務の歴史

公益財団法人東京都都市づくり公社（以下「公社」という。）は、昭和36年に、東京都と多摩地域にある関係6市町（当時）の出えんにより、当公社の前身である財団法人東京都新都市建設公社として誕生した。公社は、都市の総合的整備及び地域開発を促進することにより、良好な都市環境の実現を図り、併せて首都東京の秩序ある発展に寄与することを目的として設立された法人である。

設立以来、公社は、社の根幹事業として、主に土地区画整理事業や下水道事業を展開し、多摩地域において、長年の間、安心して利便性の高い市街地形成に大きく貢献してきた。

用地買収事業においては、主な業務として、平成3年度に首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の整備に伴う用地買収業務を、平成5年度にJ R南武線連続立体交差事業の用地買収業務を受託してきたうえに、平成18年度からは、本格的に区部へと進出し、東京都都市整備局からの委託事業として、東京都市計画道路事業補助線街路第81号線（豊島区東池袋）、平成22年度からは同83号線（北区十条Ⅰ期）及び同46号線（目黒区目黒本町）における用地買収業務を受託してきた。

また、木密地域不燃化10年プロジェクトに伴い、平成27年度からは特定整備路線として同86号線（北区志茂）及び同46号線（目黒区原町・洗足地区）並びに道路整備と一体的に進める沿道まちづくりとして同83号線（北区十条Ⅱ期）の用地買収業務を受託している。

また、近年においても、依然として、福生市や国分寺市など、多摩地域においても用地買収業務を受託している一方で、本年度においては、東京都建設局及び北区から、J R埼京線連続立体交差関連事業の用地買収業務を受託し、その受託業務の幅をより広げつつある。

#### 1-2 北区十条駅周辺のまちづくり



図1 現在の十条駅周辺の状況

近年、J R埼京線十条駅周辺においては、災害時における避難及び消防活動の円滑化を図るための道路整備を行うなど、至る所で良好な住環境の保全や地域の利便性及び安全性の向上を目的とした整備事業が着手されている。特に、令和4年7月には、十条駅西口地区市街地再開発組合によって、地上40階、地下2階、高さ約147mの複合施設ビルが建築される予定であり、近い将来、十条のシンボリックタ

### 1-3 東京都市計画道路事業補助線街路第83号線

現在、十条駅周辺においては、東京都を始め、北区などを事業者とする複数の整備事業が同時に施行されているが、そのうちのいくつかの整備事業は当公社にて受託している。今回紹介する事例は、その中でも、東京都市計画道路事業補助線街路第83号線（以下「83号線」という。）において展開された事例である。

83号線事業は、平成27年3月13日に、国土交通省から都市計画事業の認可を取得し、工区を2区間（Ⅰ期区間・Ⅱ期区間）に分割して整備事業が行われている。このうち、Ⅰ期区間は用地買収がおおむね完了し、現在は、Ⅱ期区間である北区中十条二丁目から同三丁目までの延長410mの区間について、用地買収を推進している。

また、83号線は、江戸時代からの街道筋である旧岩槻街道の顔を持ち合わせており、数十年前は商店が多く建ち並び、行き交う人々にでぎわっていた。2020年に開催予定であった東京オリンピック大会では、北区役所から赤羽スポーツの森公園競技場までの区間が、聖火リレーのコースにも選定されていた。

## 2 事例案件の概要

### 2-1 83号線の現状

83号線の現況幅員は約7mであるが、歩道幅は1mにも満たず、歩道内での人と人とのすれ違いは不可能であり、歩行者のほとんどが、車道にはみ出して通行をしている。このような状況



図2 事例案件の傾きかけた家屋

にもかかわらず、環状7号線への抜け道として、行き来する車両の交通量は多い。

環境条件については、中低層の店舗付共同住宅及び一般住宅が建ち並ぶ混在商業地であり、商業地には小規模な飲食店が数店舗存在する。

当時の平成30年度時点における用地買収率は60%を超えており、令和2年度の現時点においては、その率を約74%まで上げている。

事例案件の家屋は、築64年を経過している老朽家屋であり、家屋自体も既に横に傾きかけていて危険な状態であった。

### 2-2 事例案件周辺の不動産所有形態

ここで、事例案件を取り巻く周辺の不動産所有形態について解説する。事業地区内における2筆の土地を、S兄弟が所有しており、うち1筆にはS兄弟所有の家屋が建ち、そこにはS弟が居住していた。

また、借地となっている他の1筆には、C・M・N・Hの4名の借地権者が、各々の借地にて、各々の家屋を所有していた。事業面において、当時の周辺権利者との合意形成状況としては、台湾国籍を持つ人物であるC以外の3名は、移転に合意し、その多くは、さらに早期の移転を要望していた。

今回の紹介事例は、S兄弟とCとの係争案件について、S兄弟との協議を幾度となく重ね、最終的に用地買収に結び付けた事例である。

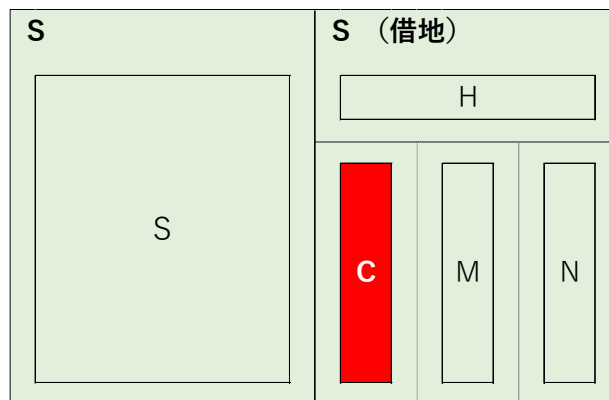


図3 事例案件周辺の不動産所有形態

### 3 用地買収までの経緯

#### 3-1 複雑怪奇な家屋

事例案件の家屋は、権利調査の結果、Cが平成11年に競売にて購入した家屋であったが、実質は空き家の状態であった。Cについて、近隣住民に聞き込み調査をしたところ、以前は年に数回、家屋内の荷物を出し入れするために、誰であるかは判らないが、人が来ていたようだ。しかし、数年経過した頃からは、荷物を出し入れしていた人も来なくなり、完全に放置された空き家の状態となった。

近隣住民は、すぐ近くに住んでいるにもかかわらず、一体誰がこの老朽家屋を持っているのかということすら分からなかったと言う。

また、この空き家が完全に放置された状態に陥った頃から、近隣住民は、傾きかけて老朽化した空き家への放火など、良からぬ場面を想像し、不安な日々を送っていた。

#### 3-2 ことばの壁

当時、事例案件については、移転を推進する手立てがなく、我々は路頭に迷っていた。その矢先の平成28年8月に、Cとその友人と名乗る人物Wが、我々の就業している事務所に突如として来訪した。最初は北区に問い合わせをし、その後、東京都を經由して、我が社に辿り着いたようだ。Cは、ごく簡単な会話であれば、日本語を話すことができたが、Wはほとんど日本語を話すことができない代わりに、英語はそれなりに駆使できるようだった。聞くところによると、Cは、所有している家屋をWに貸し、Wがアンティーク・アート・カフェをオープンする計画となっていた。当時の公社の担当は、スマートフォンの翻訳アプリを使用するなどして折衝を試みたが、やはり用地買収に関する専門的な説明を行うには限界があった。最後にCは、「今後の連絡については、Wとやり取りをして欲しい。」と言って、事務所を去って行った。



同年の12月に、公社における担当が代わると、再度Cへの接触を試みることになり、まずはWに日本語でのメールを送ってみた。同月中の別の日に4回メールを送ったが、特に返信がなかったため、8月に

聞いたWの高円寺にある住所先のアパートへ出向いてみたところ、留守であった。ポストには、郵便物と思われる封筒がたまっている様子だった。

高円寺での空振りの後は、突然Cが来所した8月にもらった名刺を頼りに、同月のある日、台湾にある連絡先に国際電話をかけてみた。すると、オフィスと推測される場所に電話につながり、事務所のスタッフと思われる女性が電話に出た。「Cさんはいらっしゃいますか？」と尋ねたところ、C本人が電話に代わった。このときの使用言語は、たまに日本語も入り交じっていたが、主には英語であった。事業を進めて行くためには、まず物件調査を実施することが先決であるため、物件調査への協力を依頼したかったのだが、このことを詳細に説明する英語が反射的に頭に浮かんで来ない。しかし、粘り強く会話を継続した結果、物件調査への協力を何とか得ることができた。Cからは、「1月にまた日本に行くので、調査は1月20日頃でどうですか？」との打診があり、「日程は合わせます。」と伝えた。そして、「今後私にメッセージがあるときは、Wにメールをしてください。」とCが付け加えて、この日は電話を切った。連絡手段は、やはりCではなく、Wなのである。しかし、この当時は、コミュニケーションの手段が、たとえ電話であろうとも、Cと直接に接触ができたことだけでも大きな収穫であった。

Cから打診してきた調査日が近づいてきた1月10日に、再度Cに調査日程の確認をとるために、再び台湾に国際電話をかけた。Cが電話に出たのだが、返答としては、「旧正月で飛行機が取れないから、今回は無理です。」とのことであった。愕然としながらも、気を取り直して、「次回はいつだったら大丈夫ですか？」と尋ねると、「2月中旬が良いです。」との返答だったため、了解して、この日は電話を切った。

2月中旬が到来する前に、2回台湾に国際電話をかけてみた。いずれも、事務所のスタッフと思われる女性による対応であったが、「Cは今ヨーロッパに出張しています。」「いつヨーロッパから戻ってくるか判らないです。」といった返答であった。いつ出張先から戻ってくるのか分からないということ自体が、日本ではなかなかあり得ないことである。Wにメールを送信しても、相変わらず返信はない。そうこうしているうちに、2月の中旬になってしまった。2月15日に、再び台湾に国際電話をかけたが、例の女性が電話に出ると、「Cとコンタクトを図ろうとしているのだが、コンタクトができないのです。引き続きコンタクトができるように努力します。」との返答であった。どういう事態が起きているのかが理解できなかった。

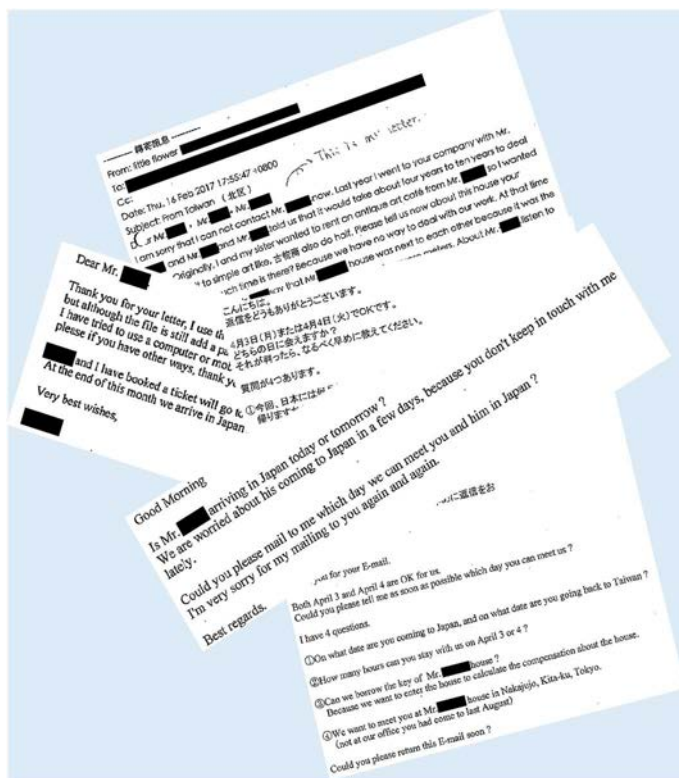


図4 Wとの英文メールのやり取り

カルチャー・ショックの一種とも言うべきか、他国で

はこうしたことが日常茶飯事なのか…。

結局、このときも調査はお預けとなってしまったが、その後すぐにWからメールが届き、「道路事業はいつやるのですか？」といった質疑があった。ここで、C側に対して、事業の進捗状況を本格的に伝えて行こうという事務所としての方針が固まり、10日ほど経過した或る日に、用地買収によりカフェは開けないこと、周辺権利者が早期に移転を希望していることを伝え、同時に、土地買収代金のイメージを英語で表記した図も併せて送信した。Wも和訳アプリを使いながらのメールのやり取りを試みていたようだが、やはり限度があるのか、英文のみで表記したメールでの返信となることも間々あった。

さらに、10日ほど経過した3月上旬に、Wからメールで、「土地買収代金のイメージ図を見ることができません。」「今月の下旬に、Cと日本に行く飛行機チケットが取れました。」といった

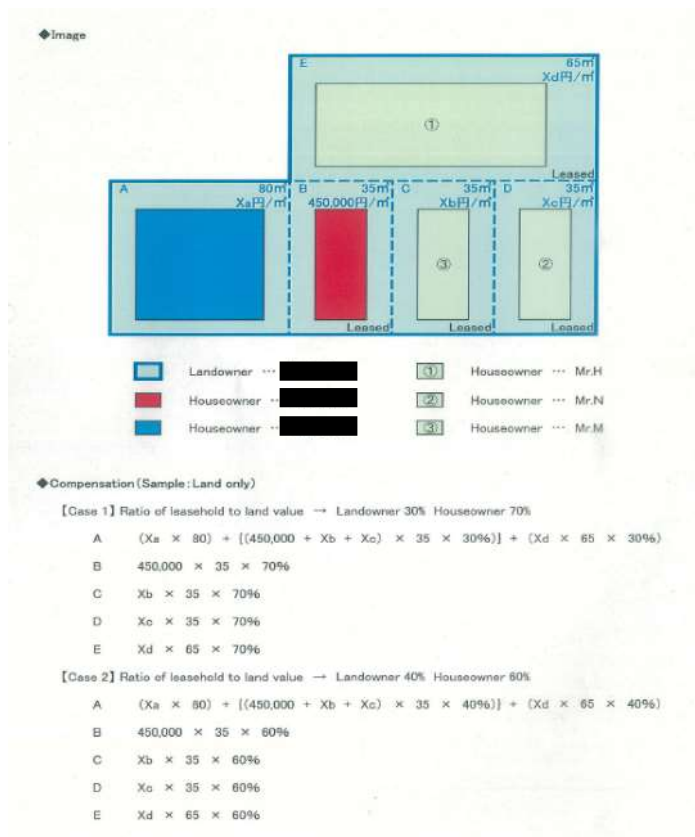


図5 Wに示した土地買収代金の  
英文イメージ図

英文の返信があった。日本に来るときの日にちと時間を教えてもらえるよう、Wに食らい付くようにメールを返信すると、「4月3日か4日なら大丈夫です。」と、英文で具体的な内容の返信があった。間を空けずに、「どちらの日にちにしますか？」と尋ねたが、返信がない。その後も、Wに2度メールの送信を試みたが、返信がないまま、ついに4月3日を迎えてしまった。そのとき、Wからメールが送信され、「これまでのようにメールができなくなってしまいました。飛行機もキャンセルしました。」との返信があった。飛行機のキャンセルもよいが、公社に対しては3度目のキャンセルとなり、担当としても、モチベーションを保つことが難しくなっていた。やりようのない状況に陥り、ことばの壁というものを改めて強く感じた瞬間だった。

### 3-3 事業進捗に立ちはだかる支障要因

用地買収は、原則として、筆単位で行われる。事例案件及びその周辺の不動産所有形態は、先述のとおりだが、課題は借地部分の筆の方にあった。C・M・N・Hの4名は、同じ筆において、それぞれ建物を所有しており、この4名の移転を進めるためには、同時契約の原則に基づき、4名が同時期に契約を締結しなければならない。当時は、Cとの連絡がつかない状況に陥っていたため、M・N・Hは移転に合意していたにもかかわらず、彼らとの契約が一向に締結できない状況にあった。中でもMは、その所有する家屋が、Cと同様に空き家の状態であったため、防犯上

の問題を危惧して、特に早期の移転を要望していた。

Cを除いた形で、M・N・Hの用地買収はできないものか…。

### 3-4 費用の問題

S兄弟との折衝を重ねていくなかで、Cによる借地料未払の実態を知った。S兄弟としては、当然にして、借地権の解消を要望しており、公社としても、83号線における用地買収事業を少しでも推進したいという思いで、何か妙策はないものかと日々頭を悩ませていた。

M・N・Hの移転を進めるための要件として、まずはCとM・N・Hとの間の借地権境界を分筆する必要があった。

当時、S兄弟とは既に何十回も折衝を重ねており、公社とも良好な信頼関係が構築されていたのだが、さすがにこの分筆の話については、拒否を繰り返されてしまった。事業者側では、この分筆に伴う測量関連費用を負担することができないためである。S兄弟からは、事業者側の都合であるにもかかわらず、この測量関連費用を自己で負担しなければならない理由を迫られたのであるが、結局この問題は、S兄弟とCとの民事の問題であるため、これに公費を充当することはできないという回答しかできなかった。

また、借地料未払の問題についても、事業者側では直接に解決することができない問題であるため、問題を解決するためには、S兄弟が法的手段に頼ることも、一つの選択肢であることを提案

した。もちろん、この訴訟費用も民事の問題であるため、公費を充当することはできない。

これらの測量関連費用や法的手段に頼るための弁護士に支出される費用は、合わせて150万円から200万円程度の費用となるのではないかと試算された。この莫大な金額を、権利者に対して自己負担して欲しいということは、到底言えることではない。

しかし、S兄弟とその後何度も折衝を重ねていくうちに、S兄弟は、本格的に訴訟について検討し始め、まずは弁護士相談を試みることとなった。

### 3-5 土地所有者に対しての説得材料

S兄弟と彼らが相談した弁護士は、測量関連費用や弁護士に支出される費用について、事業者側で負担せよとの姿勢で、当初は強硬な態度であった。特に、S兄弟の立場に立てば、それはごく自然な心理の働きとなろう。

この問題を解決して、事業を進めて行くためにはどうすれば良いのか、所の上司及び職員並びに本社の職員と何度も打合せを開催し、S兄弟への説得材料となり得るものを模索していた。最

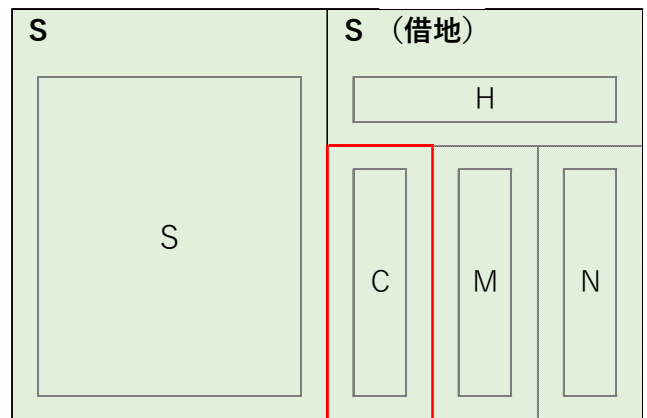


図6 借地権境界分筆のイメージ





最終的には説得材料が1点決定した。

通常、借地権が介在する土地を売却する際には、借地権割合を定めることになる。借地権配分協議は、原則的に当事者間での協議に基づき決定されるものであるが、類似事例では一般に60:40若しくは70:30といった配分で協議が決定されている。今回の事例案件では、仮に借地権配分が60:40で決定した場合、土地価格が2,000万円だとすれば、借地権者であるCの取り分が1,200万円、土地所有者であるS兄弟の取り分が800万円となる。しかし、ここでS兄弟が法的手段を選択し、訴訟を起こして勝った場合には、土地賃貸借契約の解除に基づく家屋収去及び土地の明渡しが執行され、借地権者であるCの取り分はゼロ、土地所有者であるS兄弟の取り分は、まるまる2,000万円となる。800万

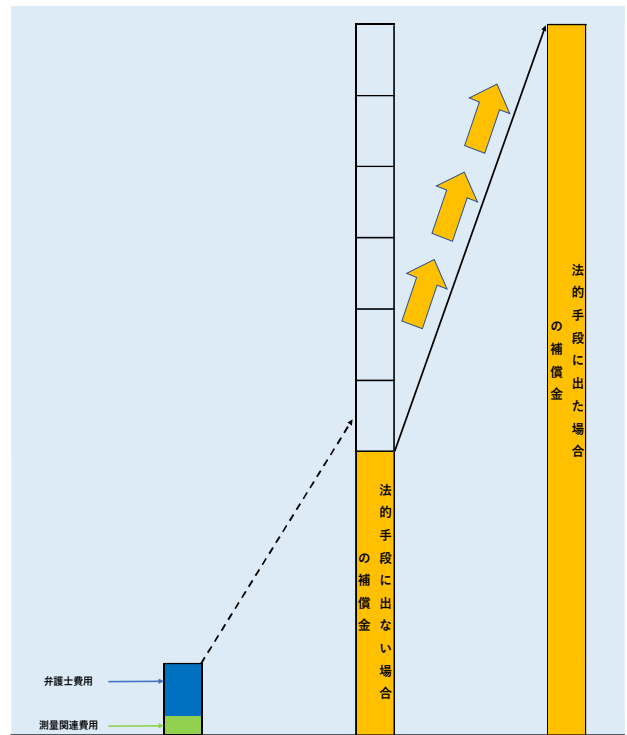


図7 自己負担分と補償金の比較イメージ

円を取り分と2,000万円の取り分とを比較すれば、その差額は1,200万円にもものぼるため、訴訟を起こすメリットはあると言える。

この説得材料を持って、何度もS兄弟に相談を持ちかけた結果、最終的にはこの説得が実を結び、裁判による家屋収去を待つこととなった。

S兄弟は過去の経緯や現状を弁護士に一通り話して意見や助言を受けた結果、その弁護士と委嘱契約を締結し、土地賃貸借契約の解除に基づいた家屋収去及び土地の明渡しをCに請求するための訴訟を起こした。



この頃は、事業側でこれらの費用を負担できないことによる苦勞を身にしみて感じ、S兄弟との折衝も、説得と協議を繰り返すような形で進められており、非常につらい折衝時期だったことを、今でも鮮明に覚えている。

### 3-6 消防隊による緊急避難措置

時が経過し、平成30年10月のある日に、現地の83号線をたまたま巡回していると、道路に消防車やパトカーが何台か停車しており、現場が物々しい雰囲気となっていた。その現場は、まさかのC所有家屋の目の前であった。

警察官に何が起こったのかと聞くと、C所有家屋の建物2階部分のひさし及び窓ガラスの一部が破損し、地上にその破片が落下したとのことだった。

近隣住民の通報により、事が発覚し、消防隊及び警察隊が駆け付けていた。



図8 消防隊による緊急避難措置の様子

実はこのとき、既に土地賃貸借契約の解除に基づいた家屋収去及び土地の明渡しの判決が平成30年8月に下っており、数か月後に執行される家屋収去をただただ待っていた状況であった。

事例案件の家屋は、築年数が64年で、しかも、少し横に傾きかけた物件であり、台風シーズンということもあったため、担当としては気が気ではなく、縁起でもないが、家屋の倒壊シーンすら脳裏に過ぎた。

このような状況に陥ると、家屋の倒壊の危険性や事業進捗の観点から見ても、一刻も早い家屋の除却が求められた。

### 3-7 C、現る！

平成31年3月の初日に、このような事が起こるのかとってしまうくらいの、あり得ないようなことが起こった。

何と、Cが83号線事業地内のその所有する家屋の前にいきなり現れたのである。Wも一緒に同行していた。上司が現場を巡回しているときに、たま



たまCとWを発見したのだ。その事実について緊急で連絡を受けた直後に、現場に飛び急いだ。

Cは、自身が所有する家屋の玄関ドアに、何やら貼り紙をしていた。その内容を見ると、金融機関でお金を振り込んだときに交付される振込明細の紙であった。「私は地代をきちんと支払っています。」という主張であった。金額を確認すると、地代のちょうど50か月分に相当する金額であった。「あなた達は悪いことをしている。」などと言われたが、ここでコミュニケーションを図ろうとしても、

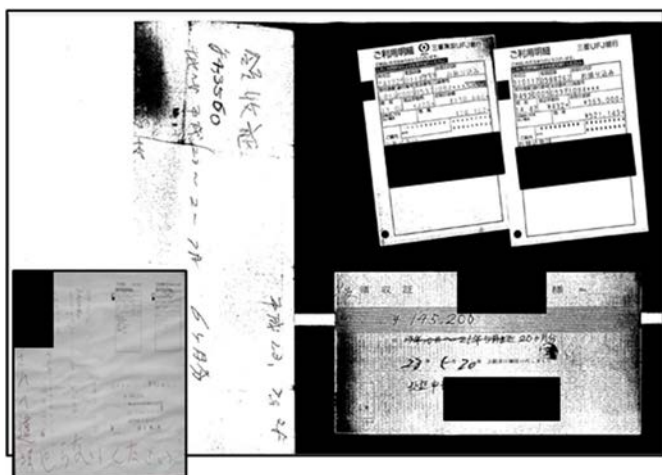


図9 Cによる実際の貼り紙

例によってことばの壁が立ちはだかり、どうにもならなかった。取り急ぎ、Cの現在有効な電話番号を聞き出し、一旦はこの場を退散することにした。

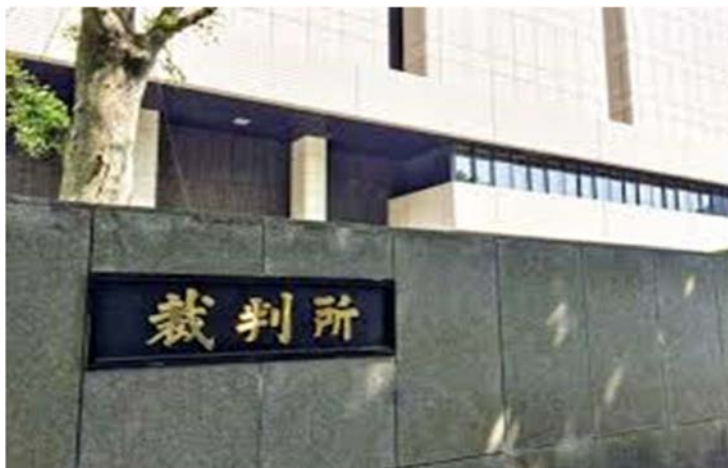
日を改めた翌営業日に、Cに電話をかけた。Cに対しては、代理人を通じて訴訟を起こしていることや、S兄弟にCが訪日しているという情報を伝えたことを話したが、後者についてはCに信じてもらえなかった。Cは、S弟はいつも家になかったと主張していたが、やはり電話となると、お互いの話が通じないため、別途メールでゆっくりやり取りをしようということになった。

その翌日に、現地には再度貼り紙がなされていたが、その内容は前回と同様で、更に追加事項として、平成 23 年に地代を支払ったときの領収証が貼ってあった。

その後、Cとの連絡はまた途切れてしまったが、家屋収去の日は刻一刻と迫っていた。

### 3-8 家屋強制収去へ

平成 31 年 3 月 13 日、ついにこの時がやってきた。いよいよ、C 所有家屋収去の本執行である。S 兄弟代理人弁護士からは、本執行の現場を見ること自体は構わないが、近くには来ないで欲しい、遠くから傍観するような雰囲気で見たい、と事前に注意喚起されていた。それだけ特別なイベントなのである。



イメージ写真

現場には、裁判官、弁護士、そして解体業者の職員と、総勢で 10 名以上の人間が集まり、これから何が起きるのかと言わんばかりに、通行人は現場をまじまじと凝視していた。

家屋解体の一部始終をずっと確認することはできなかったが、数日後、現地は無事に更地となり、傾きかけていた老朽家屋は、すっかり跡形もなく収去されていた。



イメージ写真

更地を目の当たりにすると、いつも思う・・・何年かかったのだろうか？権利者と初めて会ったその日から、更地になる日までの折衝場面が、走馬灯のように脳裏に映し出される。

この事例案件に関しては、更地となるまでに、2 年半超の時間を費やしたことになる。

## 4 事例の考察

今回の事例案件が解決に至った経緯を振り返る。

これまでに上述してきたように、S 兄弟と C との係争が整理されたきっかけは、S 兄弟が C に対して訴訟に踏み切ったことである。もし、この訴訟が起こされなかったとすれば、恐らくは、C の行方が掴めないまま時が経過し、事業によって収用案件となっていたであろう。事業による収用案件ともなってしまうと、実際に収用するまでに、何年もの期間を要するため、ここで、当係争案件が整理された意義はたいへん大きかった。

そもそも、S兄弟が訴訟を起こした決定的要因としては、やはり、Cとの土地賃貸借契約を解消すること及びこれに伴って土地代金の受領額が増加したことが挙げられよう。受領額のイメージを具体的に比較し、明示したことで、S兄弟は、訴訟に先立って発生する分筆のための測量関連費用もふまえて、我々の提案に同調してくれた。その理由としては、我々がその水面下で、測量関連費用の縮減を図るために尽くした努力が、S兄弟に伝わっていたことが大きい。その努力が伝わったというのも、S兄弟とは以前から何十回と粘り強く折衝しており、お互いの信頼関係が完全に構築されていたことが背景にあると考える。

また、一方では、Cとの折衝を粘り強く行ったことも、大変貴重な経験となった。日本語がほとんど通用しない中でのコミュニケーションは、創意工夫なくしては決して遂行することはできなかった。相手の国民性及び人間性に合わせて、時には砕けた内容のメールを送り、英文も織り交ぜながら、相当に気も遣いつつ、言葉を慎重に選びながらのやり取りを継続した。途中で何度も交信が途絶えたが、めげずに最後までやり取りを継続したことは、今後も他地区において外国人と折衝する場面がある公社にとっては、大きな財産となった。

## 5 おわりに

権利者は、各々が様々な人格を持っている。各々が様々な環境の中で、これまでの人生を生き抜いてきている。国籍もまた様々である。

用地買収業務に長年携わっていると、権利者一人ひとりの性格や人間性を、明確に把握することができるようになるため、公社としても、権利者の性格や人間性になるべく合わせた形での折衝に臨むことを常に意識している。同じ内容を伝えたとしても、権利者Aと権利者Bとでは、その理解が異なる場合もあるため、マニュアルどおりに権利者に受け答えをしたとしても、権利者によっては叱咤されることもある。

事業を進めて行くために最も大切なことは、如何に権利者との信頼関係を構築できるかに尽きる。そのためには、マニュアルどおりに動くことも重要ではあるが、機械人間をほうふつとさせる人物であるかのように、ただただマニュアルに記載されていることを権利者に伝えるのではなく、これに加えて、用地買収に携わる職員自身の人間力を高めることが必要なのではないだろうか。人間力とは、人間らしさと同様の意義を持つものであり、権利者も用地買収業務に携わる者と同じ人間であるのだから、権利者と同じ目線で、権利者と物事を話し合うことができれば、多くの場合、その積み重ねが、権利者との信頼関係を構築していくための良き材料となっていくものであると考える。

令和2年度 都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会 概 要 書	
所 属	
発表テーマ	瑞江駅西部土地区画整理事業における特徴的取組
発表者氏名	
発表の概要	<p>①背景と課題</p> <p>瑞江駅西部地区は、江戸川区にある都営地下鉄新宿線瑞江駅の西側に位置し、駅の開業にあわせ駅周辺のまちづくりを進めるため土地区画整理事業を実施したものである。</p> <p>本地区では、防災性の向上やまちの景観形成を目的として、都施行土地区画整理事業では初となる、区画道路を含んだ面的な無電柱化が検討されることとなった。しかし、歩道が狭く地上機器を設置できない等により無電柱化が困難であった。</p> <p>また、平成6年7月に事業に着手して以来、約25年の長期にわたり事業を進めてきたが、長い施行期間の中、権利変動が多く、新たな権利者の中には事業自体を知らない者もいることが想定された。換地計画を決定するに当たっては、地元権利者の皆様の理解と協力が不可欠であり、権利者に丁寧な説明と様々な工夫を行う必要があった。</p> <p>②取組の概要</p> <p>面的な無電柱化については、道路・公園の管理者である区の協力を得て、数か所の学校・公園敷地内に地上機器を集中的に配置することにより通学路及び災害時における避難経路となる小中学校及び公園の周辺の区画道路に重点化して電線類地中化を実施した。</p> <p>また、権利者への丁寧な説明を行うため、法に定められた換地計画の縦覧に先立ち、全ての権利者を対象に個別説明を実施した。加えて、その後に権利者から提出された意見書について、意見書提出者に対して個別説明を行うなど、きめ細かな権利者対応に努めた。</p> <p>③期待される効果</p> <p>歩道のない区画道路における無電柱化を実現することができた。</p> <p>個別説明に来場した権利者は924名（全権利者の約7割）に対して、換地計画の内容や清算金等について各権利者に丁寧な説明を行うことができた。その結果、意見書は16件にとどまり、換地処分公告、登記嘱託、清算事務等、事業スケジュールの見通しを立てることができた。</p>



## 瑞江駅西部土地区画整理事業における特徴的取組

### 1 はじめに

平成6年の事業計画決定から四半世紀にわたり進めてきた東京都市計画事業瑞江駅西部土地区画整理事業は、令和2年2月28日の換地処分公告をもって、整備した土地の権利が確定し、事業の仕上げを迎えることとなった(図1参照)。土地区画整理事業とは、宅地利用の増進や防災性向上などを目的に、土地の区画を整え、道路や公園等を整備するまちづくり手法のことである。この事業では、土地所有者等に対して、整理前の土地(以下「従前地」という。)の代わりに「換地」と呼ばれる宅地が再配置される。換地は、従前地と位置、環境等が照応するように定められる。道路や公園等の公共施設用地は、権利者から土地を少しずつ提供してもらう「減歩」により生み出される。瑞江駅西部土地区画整理事業を進めていく上では、事業に対する地元権利者の理解を深めることや防災性向上に資する道路・換地設計が重要となった。瑞江駅西部地区(以下「本地区」という。)では、これらの事業推進に係る重要な事項に関して、二つの特徴的な取組を行った。

まず、「換地計画の個別説明」である。本地区では、換地計画の内容(施行前後の地番、地積、評価額及び清算金額等)について理解してもらうため、土地区画整理法に基づく2週間の縦覧に先立ち、権利者一人ひとりに対して個別に説明を行う機会を設けた。

次に、「無電柱化の取組」である。本地区では都市計画道路のみならず、一部の区画道路についても電線類の地中化を実施し、地区内の広い範囲で無電柱化を実現した。これは都施行土地区画整理事業では初めてとなる画期的な試みであった。

本発表では、これら二つの取組について紹介する。

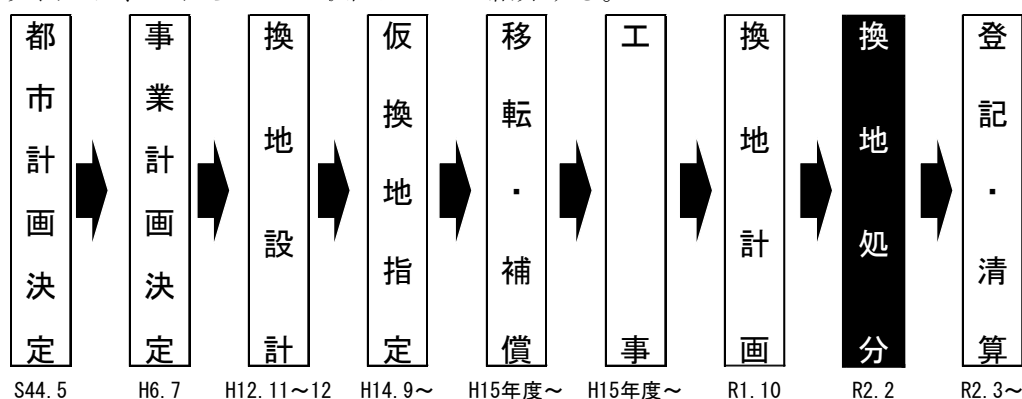


図1 事業工程

### 2 瑞江駅西部土地区画整理事業

#### 2-1 瑞江駅周辺の土地区画整理事業

かつての瑞江駅周辺は、鉄道がなかったために都心まで1時間以上かかる、交通の利便性が

悪い地域であった。この地域は、元々農地が広がっており、昭和 23 年に農地、山林等の空地確保及び市街化抑制を目的として緑地地域に指定されたが、高度経済成長期を迎え、計画的な市街地整備が必要となったため、昭和 44 年に緑地地域の指定解除に合わせて「土地区画整理事業を施行すべき区域」として都市計画決定された。

昭和 47 年の都市交通審議会 15 号答申において、都営地下鉄新宿線の江戸川区延伸と併せて、実現性の高い各種開発計画と一体的に実施する必要性が強調された。この答申に基づき、瑞江駅開業に合わせた駅前広場及び道路の整備を行い、かつ、安全で快適な歩行者空間の確保や防災性向上を目的として、瑞江駅を中心とする約 120ha の土地区画整理事業が計画された。瑞江駅の周辺約 120ha については、昭和 61 年の駅開業予定などを考慮し、4 地区に分けて段階的に事業化された。第 1 期が瑞江駅を含む約 29ha の西瑞江地区（昭和 57 年）、第 2 期が駅の南側約 34ha の瑞江駅南部地区（昭和 63 年）、第 3 期が江戸川区施行による駅の北西側約 21ha の瑞江駅北部地区（区施行、平成 3 年）、第 4 期が駅の南西側約 30ha の瑞江駅西部地区（平成 6 年）である（図 2 参照）。

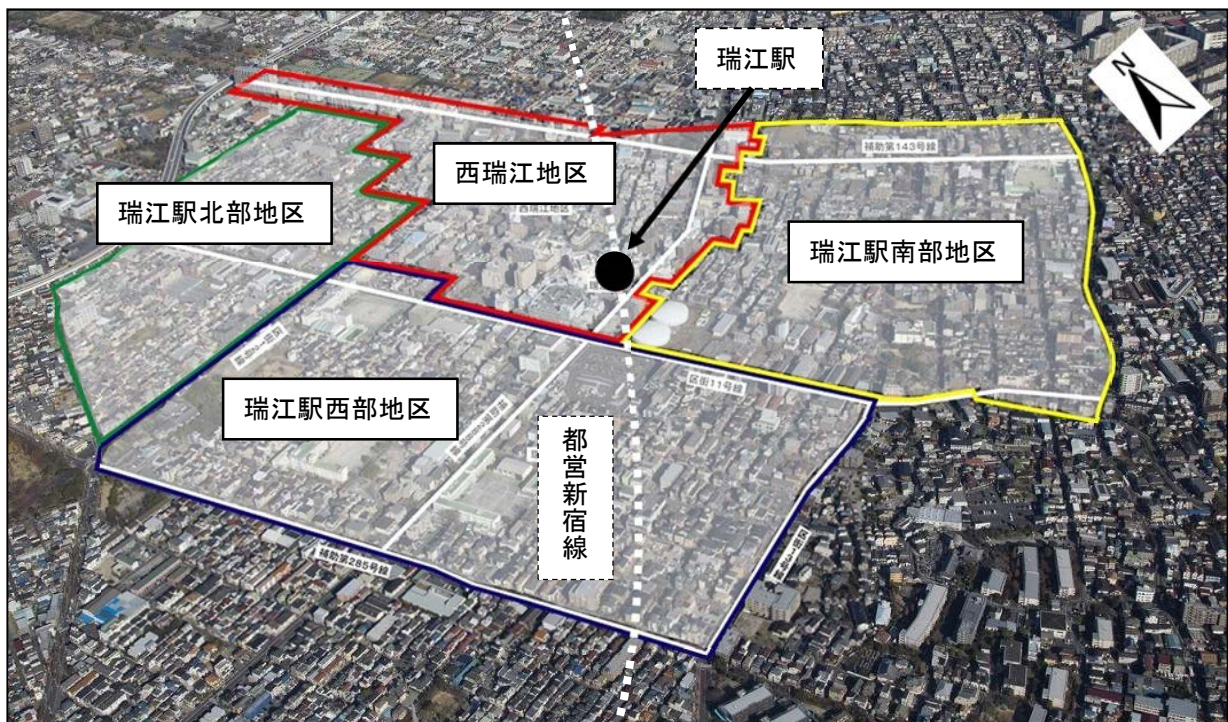


図 2 瑞江駅周辺の航空写真（平成 29 年 12 月撮影）

## 2-2 瑞江駅西部地区の概要

本地区は、江戸川区の南東部に位置し、都営地下鉄新宿線瑞江駅の西側に接する区域であり、施行面積は約 30.4ha、権利者数は 1,347 名（令和 2 年 3 月 31 日現在）となっている。瑞江駅西部土地区画整理事業は、昭和 44 年 5 月に都市計画決定、平成 6 年 7 月に事業計画決定がなされ、令和 2 年 2 月 28 日の換地処分公告をもって事業完了となった。

本地区では都市計画道路 5 路線、公園 4 か所など、多くの公共施設を整備するため、減歩率は約 19%であった（図 3 参照）。地区内には、小学校 2 校、中学校 1 校が存在しており、減歩によって学校敷地が減少することとなる。そこで、江戸川区には、減歩による用地の減少分を先



行取得してもらい、学校敷地の地積を確保した。

また、本地区には私道を伴ったミニ開発による小規模宅地が数多く存在しているが、これらの宅地は減歩されると現状と同規模の建物再建が難しい。そこで、面積 100 m<sup>2</sup>以下は減歩をせず、面積 100 m<sup>2</sup>から 170 m<sup>2</sup>未満は減歩を緩和する代わりに、減歩免除及び緩和分については清算金で負担してもらおうこととした。一方で、小規模宅地の減歩緩和を行うことで、その他の宅地の減歩負担が大きくなることから、減歩緩和を目的として、東京都が用地を先行取得した。

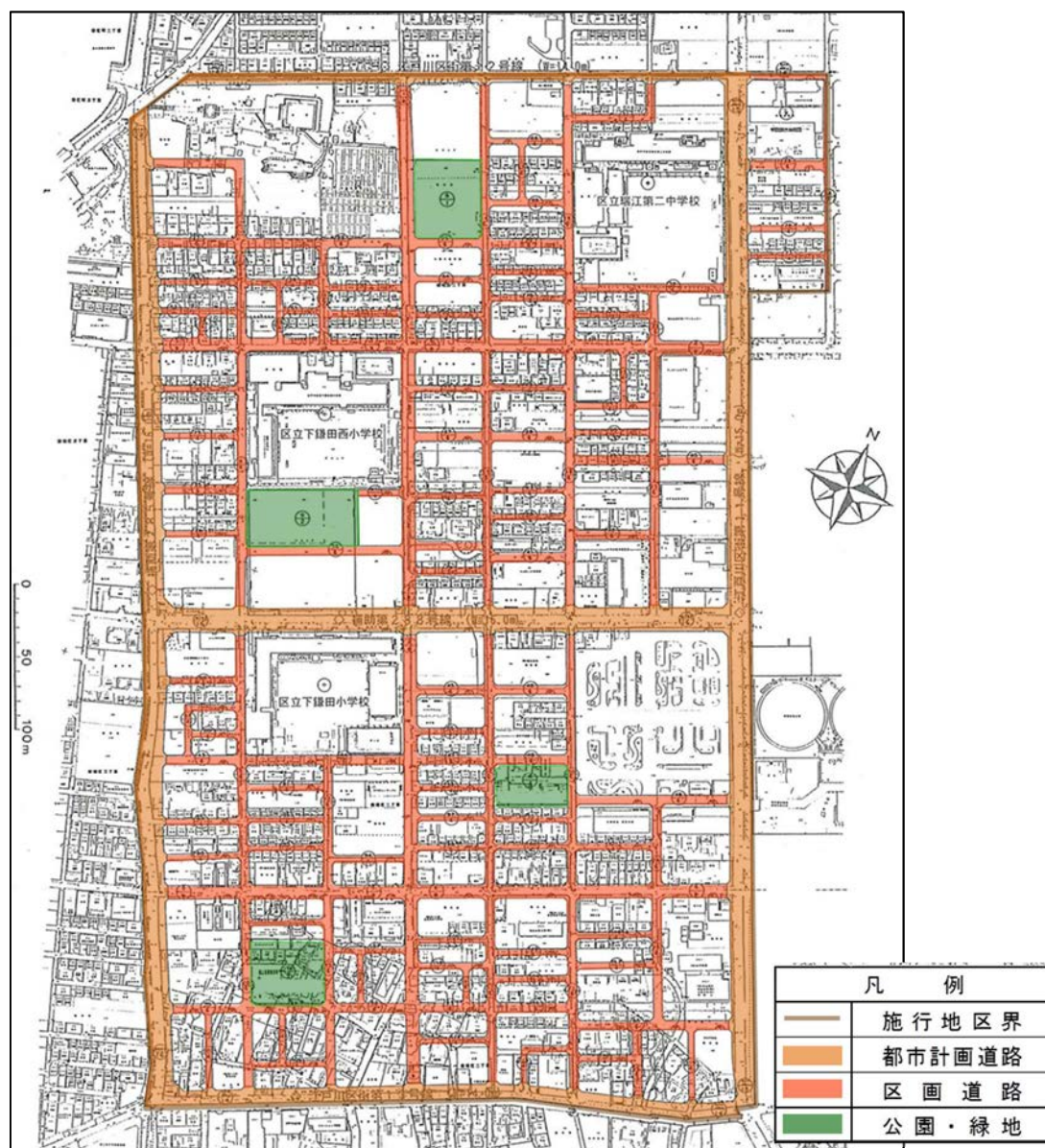


図3 瑞江駅西部地区の設計図

### 3 換地計画の個別説明

#### 3-1 換地処分と換地計画とは？

換地処分は、換地計画の内容を権利者に通知し、権利を確定させる手続である。換地計画は、換地の位置、形状、地積及び清算金の金額を定めたものである。ここで清算金とは、換地相互

間の不均衡を是正するため、権利者に対して徴収又は交付を行う金銭のことで、施行前後の土地評価額の差が清算金額となる。従前地に比べ換地の評価額が増加する場合はその差額を徴収し、従前地に比べ換地の評価額が減少する場合はその差額を交付する。

用地取得ではなく「減歩」により道路・公園等の公共施設用地を提供してもらい、公共施設と一体的に整備された「換地」で土地活用を図ってもらう土地区画整理事業において、事業終盤の換地処分は、仮換地における権利を最終的に確定させるとともに、事業による増進（開発利益）とそれに対する受益者負担（減歩等）を示す機会であり、事業にとって最も重要な手続である。

換地計画の案は、工事完了後の換地の形状・地積を確認するための測量を実施した後、土地評価についての専門家である評価員の意見を聴いた上で作成される。この計画案は、後述の個別説明及び縦覧において権利者に示される。その後、権利者から提出された計画案に対する意見書を審査した後、換地計画を決定する。換地計画の内容は、換地の位置、形状及び地積、清算金やその帰属を確定する行政処分であり、「換地処分通知」として関係権利者に通知する（図4参照）。

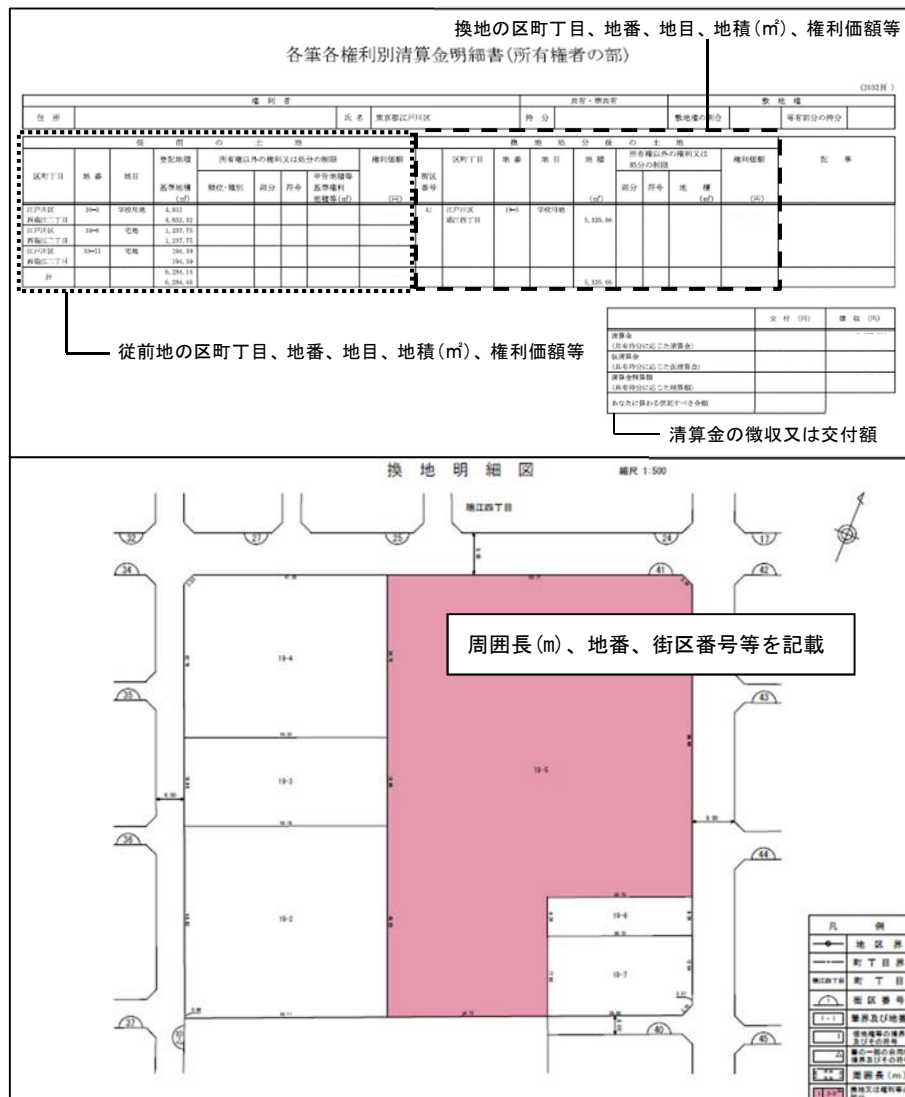


図4 「換地処分通知」送付資料の一部（上：清算金明細書、下：換地明細図）

### 3-2 個別説明の目的

平成6年7月に事業計画の決定を行って以来、約25年の長期にわたり事業を進めてきたが、長い施行期間の中、土地の売買や相続等により、新たに権利者となった方々の中には、事業についての理解が十分でない方がいると想定された。これらの方々は、平成12年度の換地設計発表時に実施した説明を聞いておらず、特に清算金について御存知でない方がいると考えられた。さらに、当時の説明を聞いている方についても、相当な時間が経過していることから清算金について十分に理解していないと想定されるため、いきなり縦覧を行い、換地処分通知を送付した場合には、相当な混乱が生じると危惧された。そこで、これらの混乱を回避するため、法定の縦覧に先立ち権利者に対する個別説明を行うこととした。個別説明は、換地計画に加え、登記や清算金の徴収・交付に関しても十分な理解を得ることを目的として実施した。さらに、権利者に丁寧な説明を行うことで、権利者の疑問や懸念事項が解消され、結果的に提出される意見書が少なくなることも期待した。

### 3-3 個別説明の内容

個別説明は、平成31年2月20日から3月5日までの14日間、平日のほか土曜・日曜も含んで開催することとした。会場は地区内にある瑞江駅西部地区事務所とし、高齢な権利者も負担なく来場できるよう配慮した。開催に当たり、権利者約1,300名が殺到し混雑することを避けるために、地区内を10区域に分けて日にちを指定し、その日に来場してもらうよう権利者に協力を求めた（図5参照）。その一方で、14日間に2回ずつあった土曜・日曜については、区域指定を設けずにどの区域の権利者でも来場可能として、権利者の都合に配慮した。

個別説明は、清算金などの個人情報に関わるものであるため、来場の際にはあらかじめ各権利者に郵送した権利者ごとの資料を持参してもらい、本人確認を行った。資料を持参すれば名義人本人でなくとも（例えば御家族でも）、換地計画の説明を受けられることとした。これにより、高齢の権利者に代わって子供・孫が来場した場合でも柔軟に対応することができた。

また、権利者が個人情報を含む事項について安心して聞くことができるように、会場をパーティションで仕切って七つの個別ブースを設置した（図6参照）。期間中は、2名1班の説明者を7班編成し、権利者1人当たり30分から40分を基本として、資料に沿って換地の位置と地積、新しい地番、清算金の徴収・交付から登記の書換えまでを一連で説明した。権利者からの質問や疑問には、丁寧に回答して理解を求めた。権利者の理解の度合いに応じて時間をかけて説明することは重要であり、中には期間中に複数回来場された権利者もあり、前回の説明者を御指名の上、持ってきた質問に対する説明を受けて疑問を解消するといった場面もあった。仮換地として整備された状態で宅地を購入した方などは、それまでの土地区画整理事業の経緯や条件を全く知らないことから、事業の目的や経緯等も合わせて説明した。

2名ペアとなった説明者は、1名が換地計画の資料を当人に示しながら丁寧かつ分かりやすく説明し、もう1名は、本人確認、各筆各権利別清算金明細、換地処分通知の送付時期、意見書の提出方法、登記書換えなどの説明事項をチェックし、説明に漏れがないように補助し、対

応を記録した。清算金徴収・交付の実務に関する質問や相談は、担当部署にその都度確認を取った上で回答するなど、権利者の事情に応じて、丁寧な対応を行った。

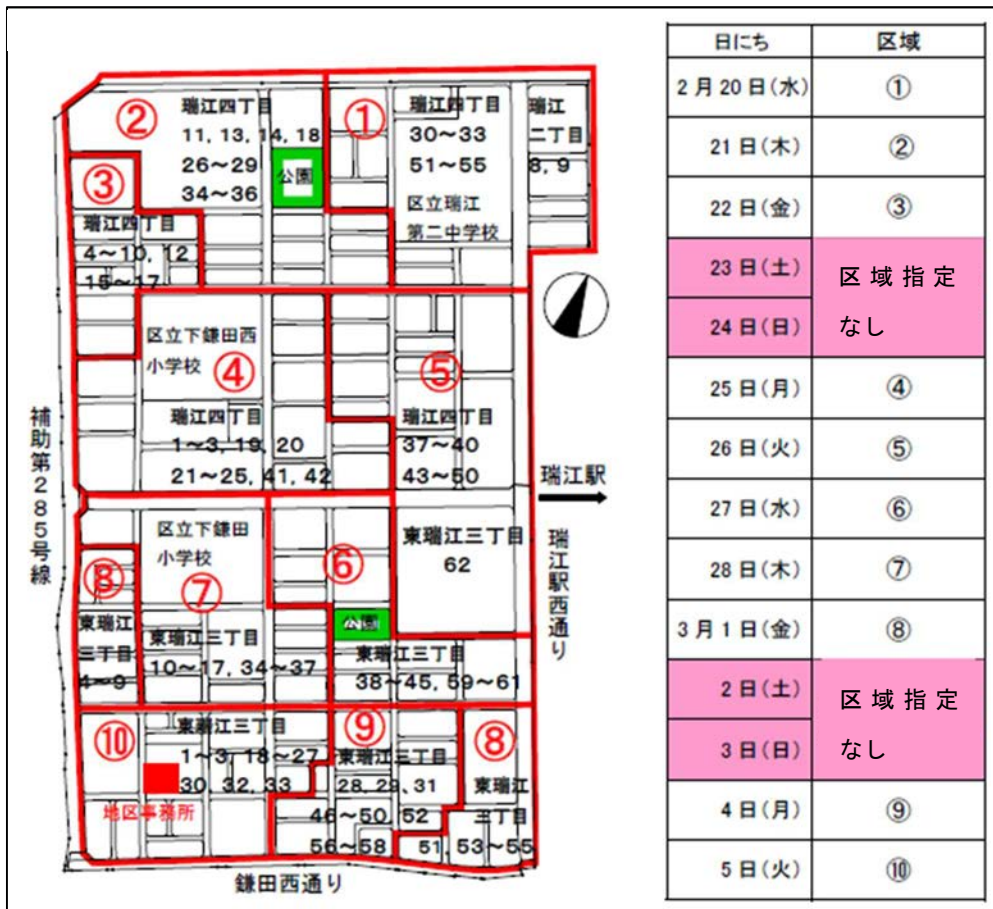


図5 個別説明の区域分け及びスケジュール



図6 個別説明ブースの様子

## 4 無電柱化の取組

### 4-1 背景・課題

土地区画整理事業に併せて都市計画道路はもとより区画道路も含めて面的に無電柱化（電線類地中化）を進めることは、安全なまち、景観に配慮したまちを実現する上で非常に有効である。東京都では、防災等の観点から無電柱化の取組が積極的に行われており、本地区でも都市計画道路の無電柱化（電線類地中化）が計画された。一方、都市計画道路以外のいわゆる区画道路については、事業当初、無電柱化の予定がなかった。

東京都が実施している事業のうち、都心部の大規模跡地開発型土地区画整理事業である汐留地区及び秋葉原地区では、都市計画道路だけでなく区画道路においても無電柱化が可能であったが、既成市街地での土地区画整理事業では、区画道路の幅員が4mから9m程度と狭く、道路内に変圧器等の地上機器の設置スペースがなく、電線類地中化による無電柱化は技術的に困難であった。

### 4-2 面的地中化の検討

東京都では区画道路における無電柱化（電線類地中化）を実現するため、モデル地区として本地区を選定し、平成17年度に「面的地中化検討PT」を立ち上げ、2か年にわたって具体的な検討を行った。本PTでは、実現性を高めるため、軒下配線や背割建柱などは検討対象とせず地中化することに特化して検討を行うこととした。検討内容は、主に地上機器の設置や配線方法の工夫など、区画道路における電線類地中化の実現性と費用等に関する各関係者の役割などであった。

平成17年度の検討会では、区画道路の面的地中化スキームの確立することを目的に、東京都、江戸川区、東京電力及びNTTをメンバーとして、技術的検討と事業費の確保方策について議論が行われた。

検討の結果として、まず、地上機器を公共施設に集約することとした。本地区には小学校2か所、中学校1か所、公園4か所といった一定規模以上の空間を有する公共施設が多いことから、地上機器を小中学校や公園に配置し、そこから区内各エリアに配電を行うことで、道路交通の障害物となり得る地上機器の設置スペースを区画道路上に求める必要がなくなる（図7参照）。

次に、事業費の確保について、国庫補助金の一つである住宅市街地総合整備事業を活用し、地方負担分は関係者間で分担する仕組みを考えることとした。さらに、地権者の地中化への意向確認や地権者に負担を求める場合の検討も必要であることを確認した。

平成18年度の検討会では、整備路線を学校や公園周辺等に限定することとした。これは、本地区が既に事業に着手しており、相当なエリアが整備済みであることを考慮したものである。地中化による効果の一つである防災性の観点から、災害時の避難所・避難場所へのルート確保を目的に区内の準幹線道路、学校、公園周り及びこれらを繋ぐ区画道路に特化することとした。

また、財源についても引き続き検討を行った。将来管理者である江戸川区に費用負担の協力をいただき、管理者負担金の扱いにするため対象区画道路を電線共同溝特別措置法に基づく指定路線にする必要があることを確認した。さらに、平成 17 年度の検討会で検討を行うこととしていた地権者負担については、防災性の向上が目的であることから負担を求めないこととした。

その後、平成 19 年度に電線類地中化整備に関する全体調整会議で整備路線や実現方策を決定し、平成 20 年には道路管理者である江戸川区と施行者である東京都の間で覚書を締結した。そして、平成 21 年度に管理者負担金（江戸川区負担）の費用負担を含む協定を締結し、面的地中化に着手した。現在は、地中化工事が既に完了し、主に幹線道路と避難所・避難場所となる学校及び公園に繋がる区画道路の電線類地中化が実施され、広く面的な無電柱化が実現した(図 8・図 9 参照)。



図 7 集約された地上機器（左：学校敷地、右：公園）



図 8 電線類が地中化された道路（左：工事前、右：工事後）

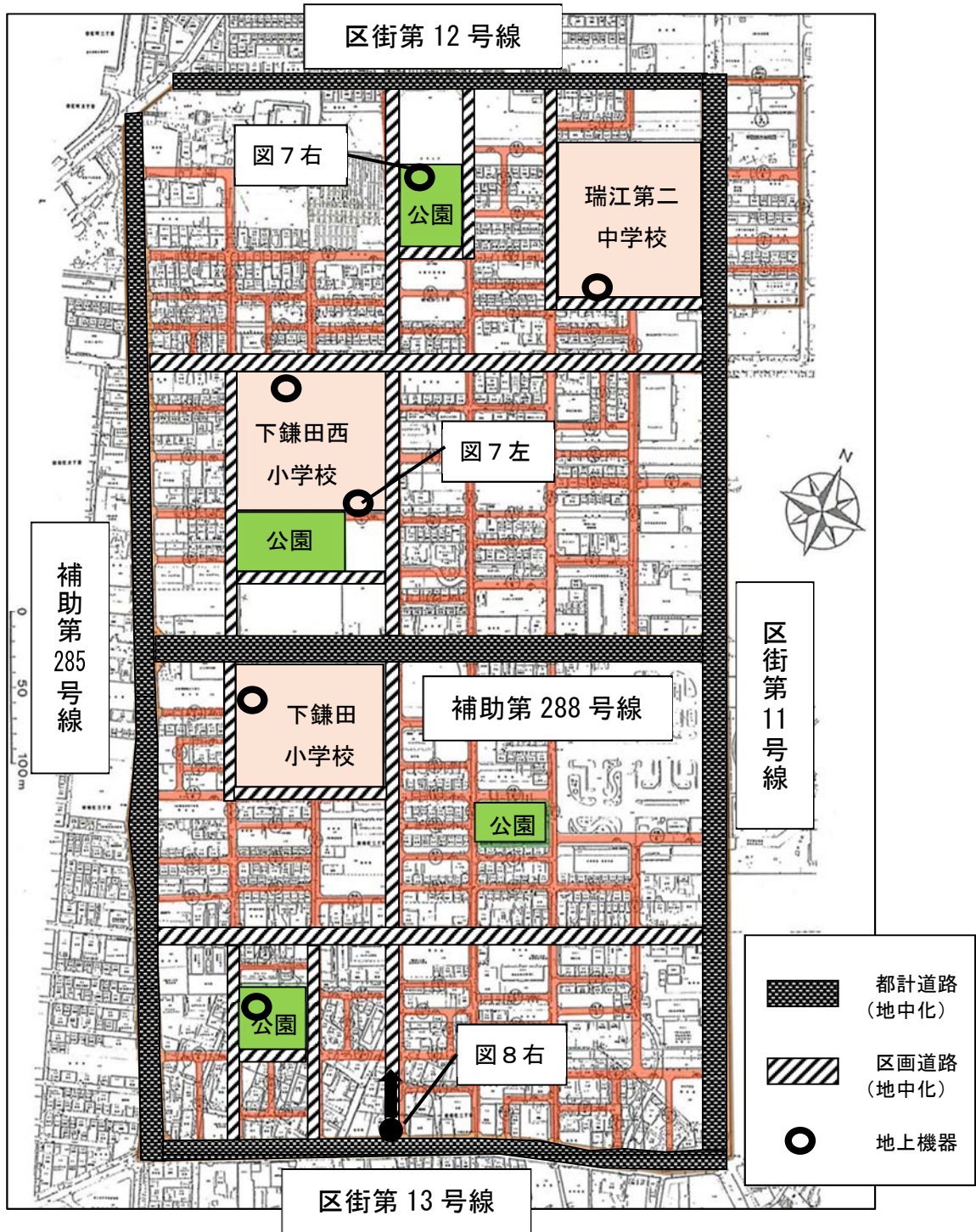


図 9 電線類地中化の箇所図

## 5 おわりに

個別説明では、924 名（全権利者の約 69%）の来場を得て、換地計画の内容、登記及び清算金等の今後の予定を丁寧に説明した。その結果、意見書は 16 件にとどまり、換地処分公告、登記嘱託、清算事務等、事業スケジュールの見通しを立てることができ、個別説明の目的を十分に果たすことができた。今回の個別説明では、延べ 217 名の人員による説明体制を組むこととなり、瑞江駅西部換地担当 3 名だけで実施することは不可能であった。個別説明の成功は、忙

しい業務の中にあつて第一市街地整備事務所の他課に加え、市街地整備部区画整理課、第二市街地整備事務所からの支援があつたおかげであり、協力いただいた職員に対してこの場を借りてあらためて感謝申し上げたい。

また、無電柱化を実施した道路では、電柱と電線類が地表から完全になくなり、防災性の向上と良好な景観が創出され、本地区の魅力度向上にも資することができたと考える。面的地中化を実現することができたのは、東京都の各部署の他、江戸川区、東京電力及びNTTといった面的地中化検討 PT のメンバーの努力の賜物であり、協力いただいた関係者に対してこの場を借りて改めて感謝申し上げたい。

最後に、瑞江駅西部土地区画整理事業は、これまで多くの職員の奮闘と地元の江戸川区及び土地区画整理審議会委員を始めとした権利者の理解と協力があつて、令和2年の2月末、無事に換地処分を迎えることができた。本事業に関わつた全ての皆様に重ねて厚く御礼申し上げます。