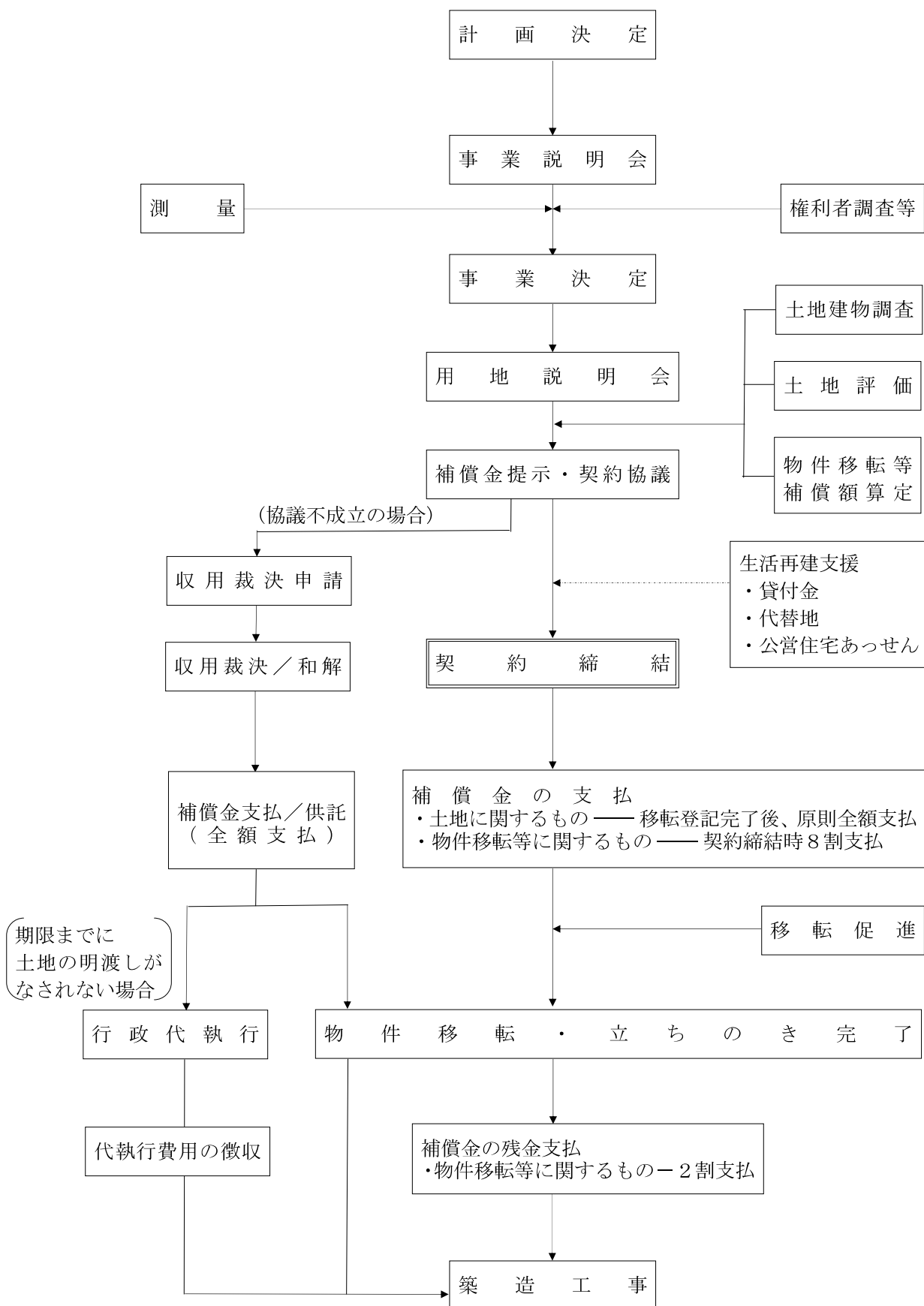


第5・1図 用地取得の流れ



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委託することで、その人材やノウハウを活用し、早期事業用地の確保を図っている。

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、関係権利者への生活再建の支援と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の活用を図りながら、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28年度予算の概要

平成28年度は約1,789億円の予算を計上し、

- 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27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。

しかし、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、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	24	106,416	45,433	456	17,691	63,124
	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	247,552	98,078	1,825	51,705	149,784
河川	24	37,099	2,689	18	522	3,211
	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	265,291	3,487	49	1,378	4,865
公園	24	87,406	17,494	30	981	18,475
	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	178,840	20,931	111	3,291	24,222
合計	24	230,921	65,616	504	19,194	84,810
	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	691,683	122,496	1,985	56,374	178,871

※ 平成28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28年3月31日現在)

区分	路線名 (箇所名)	施行箇所	用地補償費 (百万円)	用地 取得年度	取得率 %
道 路	放射第7号線	練馬区西大泉五丁目ほか	20,443	18~29	92
	放射第25号線	新宿区新宿七丁目ほか	47,769	22~31	43
	放射第35号線	練馬区北町六丁目ほか	24,179	16~32	98
	放射第35・36号線	板橋区小茂根四丁目ほか	43,115	23~29	54
	環状第4号線	新宿余丁町ほか	36,753	13~33	64
	調布保谷線	三鷹市野崎二丁目ほか	136,029	11~30	99
	府中・所沢・鎌倉街道	国分寺市東戸倉二丁目ほか	79,903	元~32	58
河 川	石神井川	練馬区石神井五丁目ほか	6,122	16~28	99
	鶴見川	町田市図師町	1,445	18~31	99
公 園	城北中央公園	練馬区羽沢三丁目ほか	51,257	7~29	49
	東伏見公園	西東京市東伏見一丁目	23,614	13~30	59

※ 用地補償費は総額(全体額)
 ※ 取得率は用地取得面積で算出

第5・3表 オリンピック・パラリンピック関連道路の用地取得状況

(平成28年3月31日現在)

路線名 (箇所名)	施行箇所	用地補償費 (百万円)	用地 取得年度	取得率 %
放射第5号線	(久我山)	杉並区上高井戸二丁目ほか	17~29	99
環状第2号線	(築地・晴海)	中央区晴海五丁目ほか	19~32	35
環状第3号線	(薬王寺)	新宿区薬王寺町ほか	14~30	99
	(弁天町)	新宿区原町一丁目ほか	20~32	90
	(曙橋)	新宿舟町ほか	10~28	87
環状第5の1号線	(千駄ヶ谷)	渋谷区千駄ヶ谷五丁目ほか	2~28	99
	(北参道)	渋谷区千駄ヶ谷二丁目ほか	14~31	87
	(神宮前)	渋谷区千駄ヶ谷三丁目ほか	15~32	91
環状第6号線	(上目黒)	目黒区上目黒三丁目ほか	12~31	100
	(下目黒)	品川区西五反田四丁目ほか	12~31	99
	(西五反田)	品川区西五反田三丁目ほか	8~17	100
	(大崎)	品川区大崎三丁目ほか	11~27	100
三鷹3・2・2		三鷹市牟礼一丁目	16~29	100

第5・4表 主な用地取得完了箇所

区分	平成25年度		平成26年度		平成27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	補助27号線	大森西	放射10号線	岩淵	三鷹3・2・2	I期 牟礼
	補助90号線	荒川遊園	放射25号線	新小川町	補助133号線	阿佐ヶ谷北
	補助136号線	扇	環状5の1号線	大久保	主45	城山
	補助140号線	弘道	補助118号線	小台	主19	坂浜平尾
	都224	鉄砲場I期	八王子3・4・28	八高線・中央道立体	—169	新滝山街道 (戸沢)
	都236	中原II期			—208	泉津II期
					主18	関戸橋
					—466	内匠橋花畑
					—186	犬目
					—521	上恩方
					—212	新濤
					—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、地価公示法に基づく標準地の価格を規準し、近傍類地の取引価格、不動産鑑定士の鑑定価格及び相続税財産評価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28年度の事業施行箇所は、道路396、河川6、公園17、計419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保留がされていないものを含む。）されている箇所は、258箇所（総事業箇所の約62%）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.139）のとおりである。

また、平成25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.139）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	
25	4	16	20	4	2	3	1	10	8
26	12	12	24	7	7	2	0	8	7
27	8	17	25	5	7	2	0	11	4
28(予定)	59	21	80	—	—	—	—	—	—

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27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	25	26	27	28
訴訟事件数	2	2	0	1

注) 1 主な争点は補償金不満である。

2 平成28年度の事件数は、平成28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	
25	25	0	1	147	173
26	34	0	4	164	202
27	27	1	14	218	260
28 (予定)	9	1	9	239	258

(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るものをいう。

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)
25	1	12,000
26	5	87,400
27	3	70,200

貸付残高（平成28年3月31日現在）1,623,000千円

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.141）。

(1) 平成28年度貸付金予算額

233,000千円

(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28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0.158%（平成28年度）
- ② 償還期限：2年間据え置き後、償還能力に並び、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27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	3	70,200	0	0	0	0	0	0	3	70,200
	借 地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借 家		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合 計		3	70,200	0	0	0	0	0	0	3	70,200

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
25	10	4	14
26	15	7	22
27	21	7	28

4 代替地制度

(1) 予算

平成28年度の取得予算（宅地造成費等を含む）は、約21億8,000万円を計上している。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	25 年 度		26 年 度		27 年 度	
取 得	(0件	0㎡)	(7件	483.12㎡)	(1件	546.30㎡)
	6件	1,266.71㎡ 516,543千円	9件	1,218.09㎡ 462,089千円	4件	293.37㎡ 112,314千円
売 払	(2件	53.33㎡)	(1件	15.82㎡)	(0件	0㎡)
	11件	1357.78㎡ 424,891千円	13件	2,190.91㎡ 830,730千円	3件	316.54㎡ 176,416千円

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。

用
地

(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。平成27年度からは、特定整備路線用の代替地を確保するため、宅地建物取引業者を介した取得を開始している。

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	25年度	26年度	27年度
予算額 (歳入)	千円 5,948	千円 6,303	千円 8,759
決 算 額	千円 13,311	千円 10,776	千円 8,284
件	件 19	件 9	件 17
m ²	m ² 1,928.45	m ² 1,303.77	m ² 1,190.49

(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。