

都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会
(令和7年度)
概要書

発表テーマ	都営住宅敷地の活用に向けた用地の整理について
発表の概要	<p>当本部では、都営住宅の建替えにより創出される用地を活用し、地域のまちづくりに資する事業を行っている。当本部で活用見込みのない用地については、道路・公園用地や調節池、福祉インフラなどの福祉施設・学校など地域のまちづくりをはじめとした、他局での事業用地として活用している。</p> <p>今回の発表では、そうした活用に向けて当課で行っている業務の内容についての説明を行う。</p> <ol style="list-style-type: none">1 他局からの活用の意向を受け、財務局に財産処理の方針を確認する。2 所管部署等への確認を行い、用地の整理に必要な項目の洗い出しを行う。3 財務局と用地の整理に必要な項目を共有し、相手方の部署と合意して、必要な処理を確定させる。 (必要な処理の例)<ul style="list-style-type: none">・測量：必要資料等を揃え、依頼を行う。・埋蔵文化財の確認：市区町のHP等で確認する。・土壌汚染の有無の確認：地歴調査や、過去の住宅地図等で確認する。・地下埋設物の確認：工事引継資料等で確認する。必要に応じ、レーダー探査や試掘調査の委託を行う。4 所管替えの場合は、引継ぎ財産報告書等を作成し、所管替えを行う。 使用承認の場合は、所管課に使用承認申請を提出する。

都営住宅用地の活用に向けた用地の管理について

1 都営住宅用地の活用について

1-1 都営住宅

(1) 都営住宅について

都営住宅は、公営住宅法その他関連する法令に基づき、自力では最低居住水準の住宅を確保できない真に住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸する住宅で、住宅セーフティネットの中核としての機能を果たしています。

管理戸数は、令和6年度末時点で約25万戸であり、公営住宅法や東京都営住宅条例等に基づき、その管理運営を行っており、その土地や建物は、都民共有の財産として地域の課題解決やまちづくりなどにも有効に活用しています。

(2) 都営住宅の建替事業

現在、昭和40年代以前に建設された団地を対象として、建替事業を実施しています。対象となる団地の戸数は、約7万戸であり、全体の約3割を占めています。

本事業は、単に住宅の更新の面からだけでなく、防災性の向上、土地の有効利用、住環境の整備および地域の活性化の面からも重要であり、計画的に建替えを行っています。

1-2 創出用地の活用について

都営住宅の建替えにおいては、建物を高層化することにより用地を創出しています（図1参照）。創出した用地については、地元区市町村と連携して子育て・高齢者施設等の整備を促進するとともに、民間活用事業による商業、医療、福祉等の生活支援機能が整った生活の中心地の形成、木造住宅密集地域における道路等の公共施設の整備、緑のネットワークの形成など、都の政策目的の実現や地域経済の活性化、地域特性に応じたまちづくりなどに活用しています。

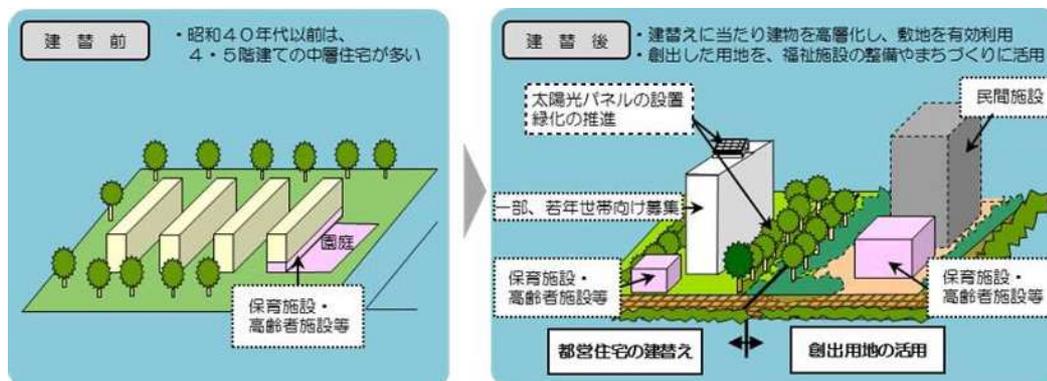


図1 創出用地のイメージ

(1) 福祉インフラ整備事業

子育て支援施設や高齢者施設など福祉インフラ整備を促進するため、候補地を福祉局へ情報提供するとともに、活用が決定した用地について所管換えを行い、施設整備の推進に寄与しています。令和6年度末までに計30ヘクタールを超える候補地を提供することを政策指標としてきており、同年度末までに目標以上の約32ヘクタールの候補地を福祉局に情報提供しました。例えば北区の認可保育所や足立区の高齢者施設、世田谷区の障害者支援施設等が整備されています。(図2参照)



認可保育所
(北区)



高齢者施設
(足立区)



障害者支援施設
(世田谷区)

図2 福祉インフラ整備事業による福祉施設整備の例

(2) 民間活用事業による地域特性に応じたまちづくりへの活用

大規模な都営住宅の建替え等により創出した用地については、民間の創意工夫を生かしながら地域特性に応じたまちづくりに活用しています。

また、商業、医療、福祉等の生活支援機能や地域の居場所となる交流施設等の整備を誘導することにより、周辺を含めた地域の身近な生活やコミュニティを支える、誰もが暮らしやすい「生活の中心地」の形成を図る事業を進めています。これまで、八王子市の長房アパート用地(図3参照)や東大和市東京街道アパート用地(図4参照)等で実施しています。



施設外観



商業施設



交流スペース

図3 八王子市長房地区まちづくりプロジェクト



施設外観

商業施設

交流スペース（屋内）

交流スペース（屋外）

図4 東大和市東京街道団地地区まちづくりプロジェクト

2 都営住宅用地の活用の流れについて

2-1 庁内各局や地元区市町村等からの活用意向の受理

住宅政策本部の都営住宅用地は、「都有地活用推進本部」等での庁内各局や地元区市町村へ公表し、庁内各局へ都有地の利用希望照会にかけて活用意向を受理し、利用希望者を決定します。

「都有地活用推進本部」は、庁内および地元区市町村からの活用希望に応じて保育所等の整備に加え、その他の行政課題解決のために庁内各局が所管する用地を活用していくための制度です。保育所等として活用可能性がある都有地を全庁的に洗い出し、ホームページへの掲載により情報提供しているものです。

都有地の利用希望照会は、「都有地活用推進本部」等により各局および地元区市町村が利用を希望した場合に、庁内各局の利用の有無を確認するために実施するものです。その結果を踏まえ、財務局が利用希望者を決定します。

2-2 利用希望者から活用方法のヒアリング

利用希望者決定後に、利用する都営住宅用地の活用方法やスケジュール等の確認を行います。

活用方法の具体的な例としては、施設の建替用地や仮設用地としての活用や公園用地としての活用、新たに事業を検討するための活用などがあり、それぞれの活用方法により必要な業務も異なります。

上述の例においては、施設の建替用地や仮設用地および公園用地としての活用であれば、暫定利用として用地の面積を確定するために、測量・境界確定や登記申請等を行います。

庁内各局および地元区市町村の事業として長期的な活用であれば、これに加えて土壌汚染除去、地下埋設物調査・除去の作業等も行います。

活用方法ごとに必要となる作業も異なるため、利用希望者のスケジュールと必要な作業内容を踏まえつつ、関係部署との調整を行います。

2-3 財務局との方向性の共有

利用希望者から聞き取った意向や活用方法を踏まえ、それに応じて使用承認（使用許可）や所管換え、売払い等の財産処分の方向性を財務局に相談し処理方針を確認します。

また、財産処分の方向性に必要な作業である、測量・境界確定および土壤汚染除去ならびに、地下埋設物調査・除去等の必要な作業についても、財務局と認識を共有し、財産処分に向け業務を進めていきます。

2-4 利用希望者への用地引継ぎ

所管換えや使用承認、売り払い等の手続きにより利用希望者へ用地の引継ぎを行います。所管換えとは、利用を希望する局に用途変更をせずに、行政財産として引き継ぐ手続きです。庁内各局が都営住宅用地において、事業の実施を希望している場合は、基本的には、所管換えを行います。

所管換えの条件が整うまで時間がかかる場合や施設の建替用地や仮設用地および公園用地等の暫定的な利用の場合もあり、そのような場合に使用承認を行います。使用承認とは、保有する行政財産を、原則1年を期限として暫定的に庁内各局や区市町村等に利用を認める制度です。

庁内での活用の見込みのない都営住宅用地は、土地についての整理が完了した後に、財務局への引き継ぎを行い、一般競争入札等により売却します。

3 具体的な土地の管理に必要な作業について

3-1 測量の実施

都営住宅用地の使用承認（使用許可）および所管換えならびに、財務局への引継ぎの際には、正確な面積と境界を確定することが必要になります。これにより、庁内各局での事業実施時や売買契約時の安全性を確保し、後日の紛争を防止します。特に、民地と接する場合や複数の権利者が関係する場合は、境界確定が必要となります。

民地との境界確定が不調になった場合は、相手方が応じるまで進行できません。

(1) 事前の準備

測量を実施するに当たっては、まずは資料の収集を行います。公図や地積測量図、対象の都営住宅用地および隣接地の登記簿を法務局に申請し取得します。また、所管する東部住宅建設事務所・西部住宅建設事務所への確認や、測量を所管する部署の資料を照会し、過去の測量成果の確認を行います。

資料の収集と併せて、現地を確認を行います。主に隣接地の利用状況や境界標、越境物、使用許可している電柱等の確認を行います。直近で工事が実施されていると、境界標等が図面上には記載されていても、現地からはなくなっている場合があります。

以上のような情報の収集の作業とともに、測量を依頼する部署や隣接地権者等の関係者との調整を行います。具体的には、測量を依頼する部署との測量内容の確認および今後のスケジュールの共有、隣接地権者への事前挨拶および境界立会の日程調整、道路管理者や河川管理者となる部署との事前打合せ等があります。

(2) 境界立会い

測量を所管する部署とともに現地へ赴き、境界確認書をもとに、隣接地権者と現地の境界確認を行います。合意がなされた際には、お互いの署名・押印を行い、境界が確定します。境界に関する異義のあった場合や、相続により権利者が多数存在している場合等、境界確認が難航することもあります。

(3) 成果物および登記の手続き

上述のような境界確認をはじめとした測量作業完了後、測量を所管する部署より境界確定測量図等の成果物を共有します。都営住宅用地においては、登記簿上の面積と実際の面積が異なることがあるため、成果物を法務局へ提出し、地積更正登記等の申請手続きを行います。

また、所管換えを予定している場合は、所管換え先となる局への成果物の共有も併せて行います。

3-2 埋蔵文化財包蔵指定の確認

都営住宅用地の活用にあたっては、文化財保護法に基づき埋蔵文化財の有無を事前に確認する必要があります。基本的には、東京都教育委員会の「遺跡地図情報インターネット提供サービス」や所在地の地元区市町村への確認を通じて、埋蔵文化財の有無を調査します。埋蔵文化財包蔵地に該当する場合は、工事実施時に地元区市町村への通知や届出が必要となるため、所管換え先の局と情報を共有します。

3-3 土壌汚染状況の調査

土壌汚染状況調査は、土地の活用や所管換えに先立ち、土壌汚染対策法に定められている特定有害物質の有無を確認するために行います。東部住宅建設事務所・西部住宅建設事務所において、都営住宅建替事業の実施時に調査を実施している場合があるため、まずは、事務所に調査実施の有無を確認します。

事務所での実施がない場合は、地歴調査により汚染の可能性の調査を実施します。過去の住宅地図を照会し、売払いや所管換えを検討している住宅政策本部用地において、過去にクリーニング店や理髪店、軍用施設等の土壌汚染につながる施設が存在していたかどうか確認します。

地歴の確認において土壌汚染の恐れがある場合には、土壌汚染状況調査を実施します。対象地の土壌等の試料の採取を行い、特定有害物質が含まれているかどうかを確認します。

3-4 地下埋設物の確認

活用する都営住宅用地は、主に古い都営住宅を除却することにより創出されます。そのため、活用をしようとする用地に杭や底板、受水槽等の地下埋設物が残されている場合があります（図5参照）。活用の用途が公園や資材置き場などの、表面のみを利用するものであれば大きな支障はありませんが、建築物を建てる場合にはあらかじめ地下埋設物の状況を把握し除去する必要があります。

具体的には、まずは建替事業を行っている東部住宅建設事務所・西部住宅建設事務所や、除却を行う東京都住宅供給公社に除却工事引継書の共有を依頼し、活用しようとしている用地に何が残されているのかを確認します。しかし、工事の時期が古く除却工事引継書が残されていない等の理由で、地下埋設物の情報がわからない場合があります。そのような場合には、地中埋設物調査を行い、地下埋設物の有無やおおよその位置を確認します。また、地中埋設物調査の結果で地下埋設物が見受けられた場合には、試掘調査を行い、埋設物を除去します。



図5 地下埋設物イメージ

4 まとめ

都営住宅用地の活用に向けては、単なる土地の所管換えや貸付等の手続きだけではなく、そこに至るまでにさまざまな準備や調整が必要となります。活用を希望する庁内各局や地元区市町村、関係部署や隣接地権者との調整、専門的な調査、法令に基づく手続きなど、多岐にわたるため、多くの時間や労力を要します。また、活用方法によって必要な作業内容が異なるため、それぞれの案件ごとに柔軟な対応が必要です。

このような取り組みにより、都営住宅用地を有効に活用し、福祉等の地域課題の解決やまちづくりを進めています。今後も、慎重かつ丁寧な調査や調整等を重ね、円滑な用地の活用に取り組みたいと思います。