

都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会  
(令和4年度)  
概要書

所 属	
発表テーマ	六町地区土地区画整理事業における未移転物件の解決による事業推進の取組について
発表者氏名	
発表の概要	<p>事業着手前の六町地区は、全域に住居系、工業系及び農地が混在し、ミニ開発等によるスプロール化が進んでいた。</p> <p>また、地区内の道路は狭く屈曲している上、幅員4mの行き止まり道路も多く見られた。このような状況のなか、つくばエクスプレス（常磐新線）の新設を受け、新駅及び駅前交通広場を中心とした秩序ある市街地の形成を図ることを目的とした、六町地区土地区画整理事業を平成10年に事業計画決定を行っている。</p> <p>本発表では、本庁（市街地整備部）、第一市街地整備事務所及び六町地区整備事務所が一体となって鋭意進めている、これら六町地区土地区画整理事業に関する取組を紹介する。</p>

# 六町地区土地区画整理事業における未移転物件の解決による事業推進の取組について

## 1 はじめに

東京の市街地は、公共施設の整備促進、未利用地の活用、居住環境の改善、密集市街地解消など、多くの課題を抱えている。これらの課題を解決するための市街地開発事業の一つとして、土地区画整理事業を行っている。

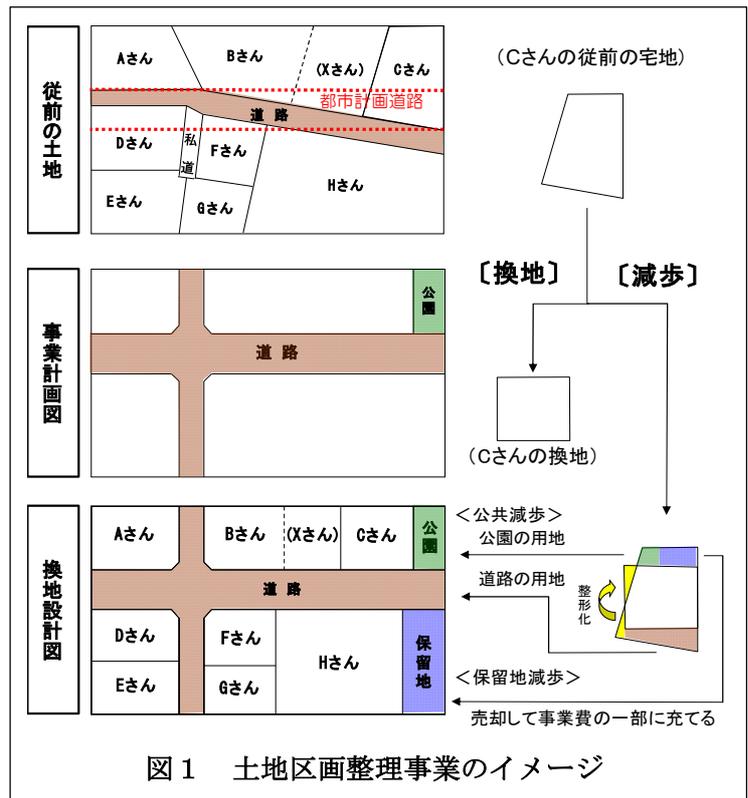
土地区画整理事業のイメージを図1に示す。土地区画整理事業とは、都市計画道路や公園などの公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行うものである。土地の所有者から土地の一部を公共施設の用地として提供してもらい（減歩）、整備された街区に宅地を再配置する（換地）ことで、良好な市街地の形成によるまちづくりを進めることを目的とする。

本稿では、施行者として東京都が足立区六町地区で実施している土地区画整理事業に関して、権利者の移転に焦点を当て、これまでの移転促進に向けた課題と取組を踏まえ、同事業の未移転案件について、第一市街地整備事務所及び本庁が一体となって移転を完了させた事例を紹介する。

## 2 六町地区土地区画整理事業の概要

六町地区は、足立区北東部のほぼ中央に位置し、昭和44年5月に定められた「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区域の一部である。北千住駅から北方約4kmの距離にあり、綾瀬川の西岸に位置している（図2及び図3）。

昭和60年7月、運輸政策審議会（現 交通政策審議会）によるつくばエクスプレス（常磐新線）新設の答申で、六町地区内にルートが予定されたことから、東京都及び足立区は、新駅を誘致し、周辺の都市基盤を整備するとともに、足立区北東部の新しい生活拠点として計画的なまちづくりを進めることとした。



令和4年12月末現在、仮換地の引継ぎが418,774 m<sup>2</sup> (86.3%)まで達成し、約8割の地権者が仮換地での生活再建を開始している(図4)。現在、令和5年春頃の仮換地引継ぎの完了を目指して事業を進めている。

- (1) 事業の名称  
東京都市計画事業六町四丁目付近  
土地区画整理事業
- (2) 施行者  
東京都
- (3) 施行面積  
約69.0ha
- (4) 施行期間  
平成9年度～令和4年度(延伸予定)
- (5) 総事業費  
約1,258億円
- (6) 減歩率  
19.33%
- (7) 移転棟数  
2,224棟
- (8) 権利者数  
2,226名



図2 六町地区の位置図



図3 六町地区土地区画整理事業の進捗

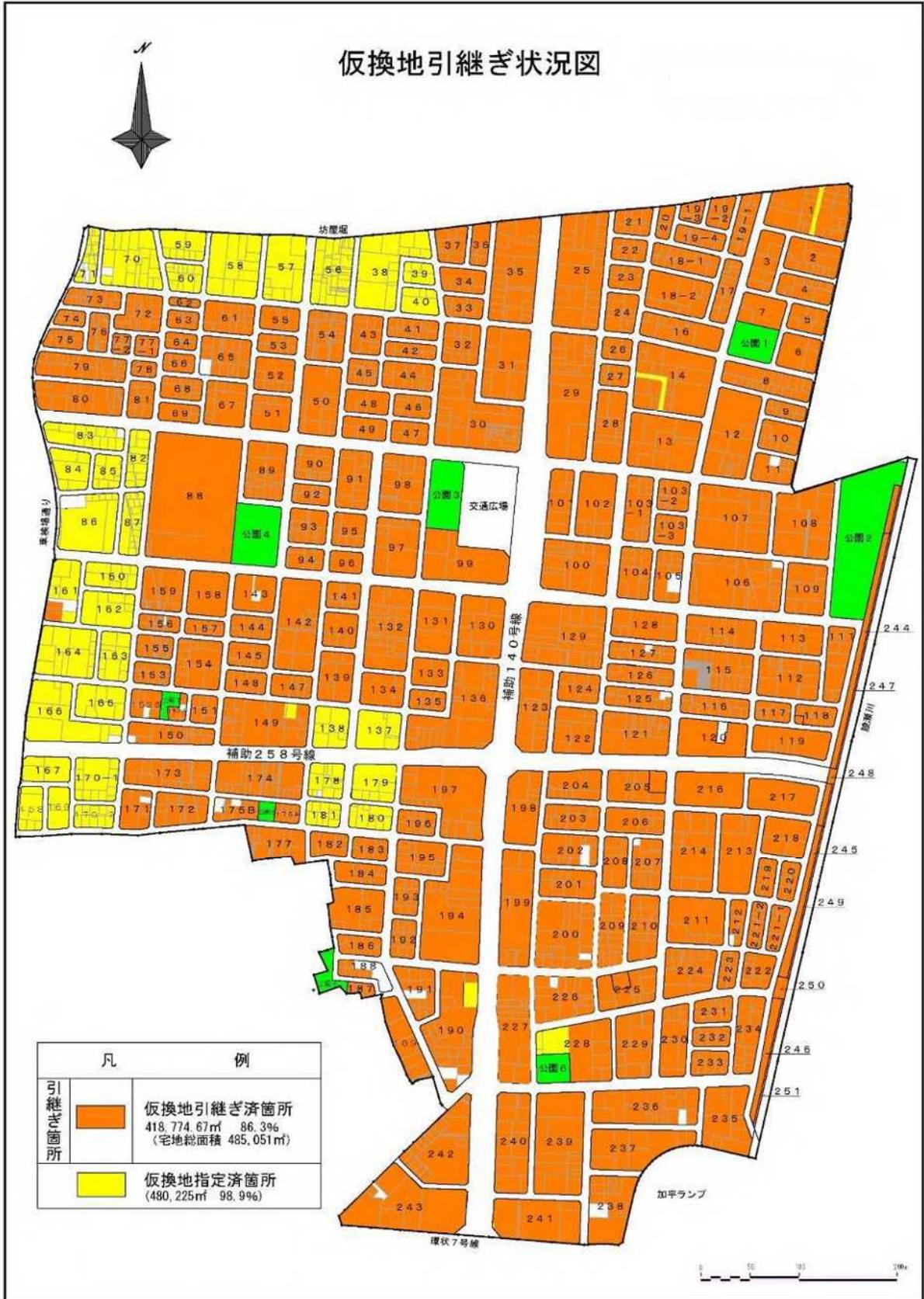


図4 仮換地引継ぎ状況図（令和4年12月現在）

### 3 六町地区土地区画整理事業の移転について

#### 3-1 仮換地指定と移転の流れ

##### (1) 仮換地指定とは

土地区画整理事業の施行者は、土地区画整理法第98条第1項の規定に基づき、地権者に対して従前の宅地に代えて新しく使える宅地の位置・形状を指定する「仮換地指定」により、従前地の使用収益が停止され、建物移転や造成工事を行うこととなる。仮換地指定は、従前地の使用収益の停止の日及び仮換地の使用収益の開始の日を通知するが、仮換地の使用収益の開始の日は、工事の進捗に合わせて別途通知することとしている。

##### (2) 移転・補償の流れ

六町地区の土地区画整理事業では、従前地の使用収益停止から仮換地の使用収益開始までの間に、権利者の移転・従前建物の解体・土地の造成工事を実施しており、その具体的な流れは図5のとおりである。

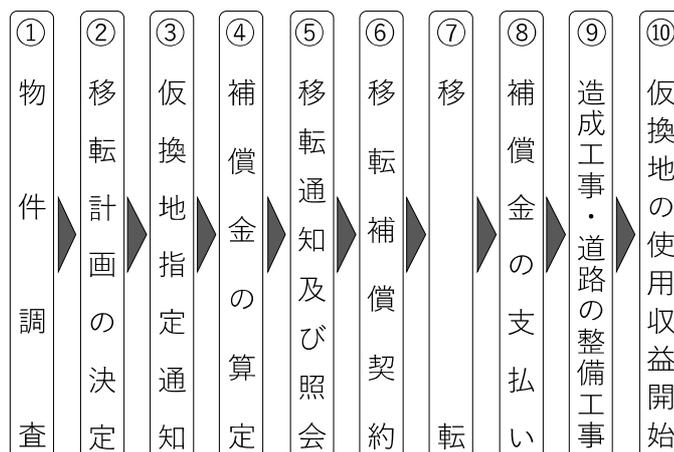


図5 六町地区土地区画整理事業における移転と補償の流れ

権利者の権利関係（建物所有者、借家人など）や建物の構造、間取り、用途などを調査する①物件調査を事前に実施する。この物件調査の内容と道路、上下水道、造成工事の順序や位置、形状などを考慮して移転の順序、時期、方法等の②移転計画を決定する。

なお、六町地区では、主に工期短縮を目的として、一定の広がりを持った区域について一斉に工事に着手できるよう、工事の施行エリア毎に移転期限を設定するなど、移転の円滑化への工夫をしており、事前に③仮換地指定を通知している。

その後、東京都で定めた「土地区画整理事業損失補償基準等」により物件調査などの内容を踏まえて④補償金の算定を先行して行い、土地区画整理法第77条第2項の規定に基づく⑤移転通知及び照会後速やかに各権利者と⑥移転補償契約を締結している。移転補償契約の期限及び金額に従い、建築物等の⑦移転完了を確認した後に⑧補償金の支払いを実施し、東京都が仮換地の⑨造成工事や道路の整備工事などを行う。工事完了後に、⑩仮換地の使用収益が開始され、権利者は仮換地の使用が可能となる。

### 3-2 六町地区における移転促進に向けた課題と取組

移転とは、工事の前段階として、公共施設整備や宅地造成などの工事が行えるよう、支障となる建築物等を解体・除却することである。一方、権利者は、仮住まい、仮換地の引継ぎを経て、仮換地での建物再建などを実施しなければならず、自身の生活や事業活動に大きな影響を受けることになる。そのため、移転計画に即して円滑な移転を実現するためには、権利者の事業に対する理解と協力を得ることが不可欠である。

ここでは、六町地区における土地区画整理事業の移転促進に向けた取組について紹介する。

#### (1) 移転促進にあたっての課題について

六町地区の土地区画整理事業では、計画的な事業推進の観点から街区ごとに造成工事を行い、仮換地の引継ぎを行うことを原則としている。

工事対象となる街区に1棟でも未移転の建築物等が残っていると、工事完了と仮換地引継ぎ時期に遅れが生じ、権利者は仮住まい期間が延長される。

また、工事の遅れに伴って事業費が増大し、事業期間にも影響が生じる。

#### (2) 移転促進に向けた取組について

権利者の移転を進めるため、以下に示す取組を実施してきた。

##### ① 地区全体の施行順序の見直し

権利者の換地先に関する要望等を換地設計に反映した結果、長期の仮住まい等期間（長期中断）が多く発生する時期があった。そのため、平成18年度に施行順序を見直し、長期中断の解消に努めた。

##### ② 仮設住宅の活用

高齢者や障害者等、仮移転先の確保が困難な権利者のための救済措置として、仮移転先を提供した。

また、地区外移転により営業の継続が困難な事業系の権利者に対しては、店舗併用可能な仮設住宅も用意した。

平成10年度から25年度にかけて計17棟を建設し、一時的な入居施設として仮設住宅を活用した（図6）。



図6 六町地区の店舗併用仮設住宅

##### ③ 移転折衝の前倒し

事業系の権利者は、中断期間中も店舗や営業所を用いて事業を継続する必要があり、仮営業所等の確保に時間を要していた。そのため、平成31年度から一部の事業系の権利者に対する補償金の算定準備を半年間前倒して、仮営業のための物件探しの十分な期間を確保した。

④ 移転説明会の実施

平成13年度から平成30年度にかけて延べ100回以上にわたり、エリアごとに移転説明会を開催した(図7)。説明会ではパンフレット等を用いて、具体的な移転のスケジュール、補償金の内容、課税の特例制度等、権利者の仮住まいや生活再建について詳しく説明した(図8)。

さらに、個別相談の場では相談内容が多岐にわたるため、権利者の個別の事情を勘案して、その後も丁寧な折衝に努めた。



図7 六町地区移転説明会の様子

第63号  
 資料番号 (28) 2  
 平成28年9月30日  
 東京都第一区画整理事務所  
 中央送信部 2階1丁目3番3号  
 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-3-3  
 TEL: 03-5521-2111 FAX: 03-5521-2112

今後の年度別施行予定箇所について

六町地区では、着実に事業を推進し、平成30年度までに地区全体の移転・工事に着手することを目標とし、実施のよう年度別施行予定箇所図を作成しております。また、当面の年度別施行状況は、以下のとおりです。

**平成26～28年度施行箇所**  
 当該地区の移転により、関係権利者の皆様にはご不便をおかけしていますが、既設工事を進めておりますので、今しばらくお待ちくださいますようお願いいたします。

**平成27～28年度施行箇所**  
 移転に引続き工事を実施しておりますが、交通量の多い駅前街並みの圧迫緩和の整備など、既設利用が盛んになっております。安全に配慮して工事を進めてまいりますので、関係権利者の皆様、また、工事箇所の周辺権利者の皆様には、ご理解とご協力をお願いします。

**平成29年度施行箇所**  
 北・東・西の3方向にエリアを分けたうえ、順次引続き工事に着手したところで、

平成29年度以降の施行箇所については、物件指図から仮換地利用区域形成までの目安までの流れは以下のとおりです。各年度におけるそれぞれの実施時期については、決まり次第、順次ご通知を差し上げます。

物件指図 → 仮換地指定 → **移転説明会** → 建物評価 → 補償金の提示契約 → 移転及び建物解体 → 工事(仮設仮設住宅等) → 仮換地引継ぎ立会い → 仮換地使用収益開始

※ ( ) で示した時期は、目安です。  
 ※ 詳細については、移転・工事の予定と対応可能なご連絡がございませんが、仮住まいとして、一日でも早く工事を完了させ、仮換地を引続きするよう調整させていただきますので、ご理解をお願いします。

区画整理事業の  
**移転と補償**

区画整理事業は、土地区画整理法によって、道路、公園などの公共施設の整備を一体的に行うとともに、街区などの形を利用しやすいように整え、安全で快適に暮らせる総合的改善づくりを行っております。

この事業を進めるためには、再配置された土地に各種の建物などを移転していただく必要があります。

皆様にはご不便をおかけいたしますが、区画整理事業の必要性をご理解いただき、ご協力をお願いしますようお願いいたします。

このパンフレットでは、建築物などを移転していただく手順や、注意事項についてご説明いたします。

東京都都市整備局

図8 お知らせによる移転説明会の案内(左)と説明会パンフレット(右)

## 4 六町地区の移転完了に向けた取組について

### 4-1 未移転物件への対応

六町地区整備事務所では、未移転物件の街区の工事を最後にするなど工夫して、工事工程に遅れが生じないように対応してきた。しかし、事業終盤を迎える中、工事の工夫だけでは対応しきれなくなり、仮換地の引継ぎにも影響を及ぼすため、未移転物件の存在が支障となっていた。

以下に、この未移転物件の移転完了に向けた取組を紹介する。

#### (1) 未移転物件の概要

権利者A氏（以下「A氏」という。）は、仮換地に事業所を再建することを希望していたが、用途地域上の規制（第一種住居地域のため作業場面積 50 m<sup>2</sup>以下の規制）により再建できなかった。そのため、地区外に土地を購入し、再建する準備を進めていた。

A氏には移転の意思はあったものの、建設予定地の開発行為許可申請が必要であることが判明したため、すぐには新事業所の工事を開始することができなかった。また、建設工事着工後も工事が中断してしまい、工事再開の見通しが立たない状況が続いていた。

#### (2) 移転実現のため折衝において工夫した点

##### ① 権利者折衝による問題把握

当初はA氏から受任された弁護士を介しての折衝であったが、移転等手続の助言など具体的な説明を繰り返し行うことにより、A氏及び弁護士から信頼を得られ、最終的にA氏本人と直接折衝することが可能となった。

A氏とは約3年間にわたり延べ70回を超える対面や電話による折衝を積み重ねた結果、信頼関係を構築することができた。また、これらの折衝を通じて、必要な開発行為許可申請等の行政手続が滞っていることなどA氏が抱える問題を明らかにすることにつながった。

##### ② 行政庁等との調整

開発許可の手続等に遅れが生じていたため、都が主体となり、行政庁、設計会社及び建設会社との間を取り持ち、開発行為許可申請等の行政手続を再開させた。申請手続を進める中で、審査項目や所要時間を明確化し、許可に要する時間を1年から半年程度に短縮することができた。

##### ③ 金融機関との調整

工事再開には新たな融資が必要となることが分かったため、金融機関に同行し、事業の説明を的確に行い、新たな融資手続を進めることができた。

#### 4-2 移転完了のための関係部署との連携・取組

前述したA氏の動向を受けて、関係部署で情報を共有し、移転に向けて関係部署で連携した(図9)。まず、事業課では、仮換地の引継時期に影響を生じるおそれがあるため、当該街区の他の権利者へ状況等の説明を行った。六町地区整備事務所では、A氏の建物が存在する街区の工事を最後にするなど工事工程の見直しにより工事請負業者と調整を図りながら対応した。

他方、A氏が任意折衝で移転しなかった場合に備えて、所全体で事業全体の進捗にどの程度の影響が及ぶか検討を行うとともに、用地買収でいう行政代執行に当たる直接施行を想定し、準備検討も同時に進めていた。しかし、粘り強い取組の末、任意による移転が完了し、直接施行の実施を回避することができた。

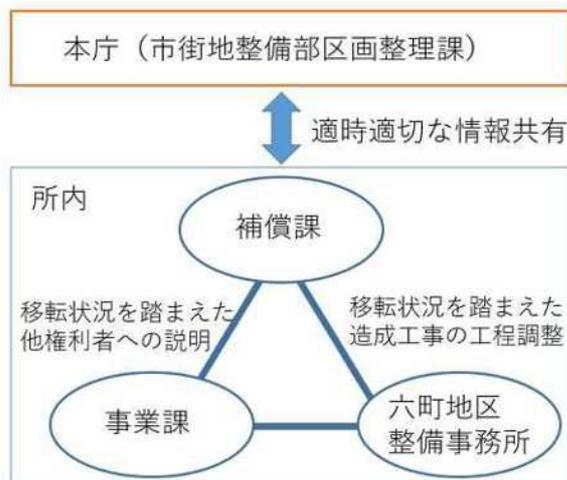


図9 局内協力体制図



図10 移転完了後の写真(令和4年11月現在)

#### 5 おわりに

令和4年度の事業完了に向けて、六町地区土地区画整理事業における全ての移転(2,224棟)が令和4年11月に完了した(図10)。移転促進のための折衝を担当する補償課、事業推進のマネジメントをつかさどる事業課、現場工事等を担う六町地区整備事務所及び全体を取りまとめている市街地整備部区画整理課が一体となって取り組んだことで、任意による移転を完了することができた。

また、庁内外の工事等関係者の協力も移転完了に必要な不可欠であった。事業の着実な推進に寄与していただいた関係者の皆様にこの場をお借りして深く感謝申し上げます。

今後は、残りの仮換地引継ぎに向けて、引き続き権利者との丁寧な折衝を継続するとともに、庁内関係者と連携して事業のスピードアップを図り、着実な事業完了に向けて尽力していく所存である。