

平成 25 年 11 月 21 日

公共事業改革 市民会議 様

江川区長  
多田正見

お手紙拝見いたしました。

このたび、お寄せいただきました件につきましては、別紙のとおり担当部署から回答させます。

今後とも、区政へのご理解、ご協力をお願いいたします。

平成 25 年 11 月 8 日にいただいた「江戸川高規格堤防整備事業」と一体の「北小岩一丁目東部土地区画整理事業」に関する再公開質問書について、回答いたします。

## 1 「1 地元住民の今後の生活について」について

### 1-1 について

生活再建にあたっては、補償金の金額、現在の生活様式や同居されている方の状況、仮住居先の選定、将来同居される方の状況、再建する建物の規模等、権利者の皆さんそれぞれで状況が異なるものと考えます。よって、区としてはそういった権利者の皆さんお一人お一人のご事情やご意向を伺いながら生活再建に関するご相談にも応じていく必要があると考えていますので、本回答において、仮の設定等による個別・具体的な事例を述べることは控えさせていただきます。

なお、区で施行した他地区での生活再建に関する相談等の取組みについては、補償金の金額や換地の形状等を元に、再建時の生活の状況やご意向等を伺いながら、希望された皆さん一件一件と個別に、再建する建物の規模や間取り等について、模型等を使いながらの個別相談・ワークショップを行うといった取組みを行っています。

### 1-2 について

上記「1-1 について」で述べたとおりです。本回答において、仮の設定等による個別・具体的な事例を述べることは控えさせていただきます。

### 1-3 について

本事業については、事業上、盛土造成を伴うこと、また、施行区域が 1.4ha と小規模なため直接移転等の採用も難しい状況です。よって、土地の引き渡しからその後の再建まで考慮すると仮住居期間が 2 年半から 3 年程度の期間を要してしまうことについて、権利者の皆さんにご協力をお願いしなければならぬ状況です。

なお、いただいた質問書内で一之江駅西部土地区画整理事業における事例を挙げられていますが、従前地の使用収益停止日から仮換地の使用収益開始日まで要する期間については、従前地や仮換地の状況、工区の分割や造成工事の進め方等によって様々です。一之江駅西部土地区画整理事業では、直接移転で中断移転期間がない方、中断移転期間がある方についても半年程度から数年に及ぶ方まで様々なため一括りに期間を示すことはできませんが、多くの方は 1 年程度の中断移転期間となっています。

### 1-4 について

上記「1-3 について」で述べたとおりです。事業の性質上、土地の引き渡しからその後の再建まで考慮すると仮住居期間が 2 年半から 3 年程度の期間を要してしまうことについて、権利者の皆さんにご協力をお願いしなければならぬ状況です。

## 2 「2 平井七丁目地区スーパー堤防の土地区画整理事業について」について

### 2-1 について

いただいた公開質問書で引用されている財団法人リバーフロント整備センターの資料については、本区で作成したものではないため内容については確認していません。

平井七丁目北部地区において、「従前の権利者 74 名のうち事業決定後から換地処分までの間に計 19 名が土地を売却した」ということについては間違いありません。また、換地処分後は土地の管理は区から離れており、換地処分後の土地の所有の状況について区が追跡調査したということもありません。

なお、平井七丁目北部地区に限らず、換地ではなく地区外で再建される方はいらっしゃいます。区としては、従前の建築物等についてや仮住居について補償をさせていただくわけですが、権利者の皆さんが、その補償を使ってどこでどのように再建されるかまでを強制することはできません。皆さんそれぞれのご事情や生活設計の中でご判断されることだと考えますし、その一つとして地区外での再建という選択肢もあるということだと思います。

### 2-2 について

平井七丁目北部地区における移転補償に関する経緯は以下のとおりです。

平成 9 年度	希望者に対する移転補償金概算額提示の取組み開始
平成 10 年 6 月 9 日	都市計画決定
平成 11 年 8 月 27 日	事業計画決定
平成 12 年 6 月 5 日	仮換地指定の通知
平成 12 年 6 月下旬	移転補償契約開始
平成 12 年 10 月 31 日	従前地の使用収益停止

なお、北小岩一丁目東部地区においても平井七丁目北部地区と同様に、都市計画決定前の平成 21 年度から希望者に対して移転補償金概算額提示の取組みを開始しております。また、契約に関しては従前地の使用収益停止日を皆さんにお示しした上でなければできないため、平井七丁目北部地区、北小岩一丁目東部地区とも仮換地指定の通知以降の開始となっています。

## 3 「3 事業遅延の遅れの責任について」について

区として、いただいた質問書本文中にあるような「移転に同意しない住民に責任がある」という考えはありません。前回の回答で述べたとおり、お約束しているスケジュールを守っていくことが施行者としての区の責務と考えています。

なお、既に多くの権利者の皆さんが、移転補償契約をしていただき 12 月 16 日の除却期限に向け建築物等の除却や仮住居先への移転を進められている状況です。また、お話を伺う中でも、区が示している平成 28 年 5 月頃の土地の引き渡しについて、それが遅れることがないよという声も数多く聞かれます。土地の引き渡しとその後の再建は、権利者の皆さんにとって生活設計を考える上での大

切な要素となりますので、区としてもお示ししているスケジュールについてはできる限り守っていただけるよう取組みを進めていかなければならないと考えています。

#### 4 「4 スーパー堤防の非有効性と危険性について」について

前回、回答したとおり、「本地区で高規格堤防を整備する場合に必要な形状は土地区画整理事業で必要としている盛土の断面形状の内側になっています」ので、土地区画整理事業単独で盛土造成を考えた場合でも、また、高規格堤防上に土地区画整理事業の造成を考えた場合でも、造成される盛土の形状は同じということになります。よって、盛土上に造成される道路配置や街区の形状も共同事業化による変更は必要ないため、先に決定した土地区画整理事業の事業計画について設計図上の影響はないと回答しました。なお、形状については影響はありませんが、盛土の規格（求められる安定度等）については、宅地造成上で求められるものと高規格堤防上で求められるものは異なってくると考えます。ただし、土地区画整理事業の事業計画上、設計については盛土造成により築造されるまちの形状までであり、規格等については今後の実施設計において行うこととしていましたので、宅地造成の場合と高規格堤防の場合で規格が異なるとしても、そのことが土地区画整理事業の事業計画の設計図上では影響がないということです。

前回の回答でお示したとおり、本地区における盛土造成については平成 25 年 5 月 30 日の土地区画整理事業と高規格堤防整備事業の共同事業に関する基本協定の締結をもって、国が高規格堤防として施行することになりました。区としては、本地区の高規格堤防整備について安全で強固な堤防を造成していただくよう、引き続き国に働きかけていきます。

#### 5 「5 移転のための合意形成について」について

##### 5-1 について

事業スケジュールについては、前回の回答でも述べたとおり、まちづくり懇談会の場やまちづくりニュースの配布等をとおして以前より概ねのスケジュールを権利者の皆さんにお示ししながら事業を進めてきました。その中で、仮換地指定の時期や移転除却の時期、土地の引き渡しの時期などもご案内しており、平成 25 年以内に従前地の使用収益の停止を予定していることも以前よりご案内していた内容です。今回、従前地の使用収益の停止について、平成 25 年 7 月 16 日付けで送付した仮換地指定通知において詳細な日程として平成 25 年 12 月 16 日とすることをお知らせしたわけですが、そのことが「突然日程を示した」とは考えていません。

なお、今回の仮換地指定をはじめ、都市計画決定や事業計画決定などの事業の進行については、権利者の皆さんとお話し合いを続ける中で一定の合意は得られているものと判断し、事業を進めています。また、従前地の使用収益停止日を平成 25 年 12 月 16 日にすることについては、権利者の皆さんの代表により組織されている「北小岩一丁目東部土地区画整理審議会」の「第 13 回土地区画整理審議会」にて「仮換地指定（一部）について」という内容で諮問し、異議なしの答申を受けた上で権利者の皆さんに通知しております。

## 5-2 について

上記「5-1 について」で述べたとおり、事業の進行については、一定の合意を得られていると判断し、事業を進めています。

なお、既に多くの権利者の皆さんが、移転補償契約をしていただき 12 月 16 日の除却期限に向け建築物等の除却や仮住居先への移転を進められている状況です。このような中、事業を一旦止めるということは既にご協力いただいている多くの皆さんに多大なご迷惑をおかけすることになります。区としては、皆さんにお約束している平成 28 年 5 月頃の新しい土地の引き渡しのスケジュールを堅持していくべく、取組みを進めていきたいと考えています。すべての権利者の皆さんに、お示ししている平成 25 年 12 月 16 日の従前地の使用収益停止日までに現在ある建築物等を除却していただき、移転していただけるよう、可能な限りお話し合いを続けていきます。

《担 当》

土木部区画整理課調整係

功刀 聖史・上戸 英明

Tel. 5662-1920 (直通)