

## 「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」に関する再々公開質問書と江戸川区の回答

公開質問書の提出 平成 26 年 1 月 16 日 追加質問 1 月 20 日  
江戸川区からの回答 平成 26 年 1 月 30 日 追加質問への回答 2 月 3 日

### 1 地元住民への対応について

再公開質問書で、地元住民を強制的に追い立てることなく、地元住民との話し合いをとおことん続けることを求めましたが、江戸川区は 12 月 17 日に地元の 24 軒の世帯に対して催告書を突き付けました。このことに関して以下、質問します。

(1) 江戸川区はなぜ、個々の地元住民との話し合いを進めることなく、12 月 17 日に地元の 24 軒の世帯に対して催告書を突き付けるという強行手段をとったのでしょうか。その理由を説明してください。

回答 「1 地元住民への対応について」について

(1) について

権利者の皆さまには、一部を除き平成 25 年 12 月 16 日を期限として「建築物等除却通知及び照会」を送付していたところですが、これは行政処分として通知していたものです。行政庁として、行政処分として通知した内容が履行されなかった場合は何らかの対応を取る必要があると認識しています。

よって、今回、履行されていない皆さまには一様に催告書を送付させていただき、改めて期限を定めて建築物等の除却をお願いしました。

「建築物等除却及び照会」をはじめ期限を定めて進める手続きは事業上いくつもあります。これらを守っていくことは即ち皆さまにご説明している事業スケジュールを守っていくことでもあります。現在、多くの皆さまは既に建築物等を除却し、仮住居先に転居されています。区としては、皆さまの生活再建を考えるうえでも、ご説明しているスケジュールにできる限り沿って事業を進めていくことは施行者としての大きな責任と考え、取組みを進めています。

なお、前回答でも述べましたが、今回の建築物等の除却を含め、従前地の使用収益の停止、土地の引き渡し時期等についての概ねのスケジュールについては、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おして以前より権利者の皆さまにはお示ししながら事業を進めてきました。そのような中、地域の皆さまと一定の合意は得られたものと判断し、今回、建築物等の除却に関する通知等の手続きに入らせていただいています。

(2) (1) に関してもし江戸川区が個々の地元住民との話し合いをすることに努めたといふならば、具体的にどのような取組みをしたのか、その経過を詳しく説明してください。その説明がなければ、真摯な取組みがなかったと考えざるを得ません。

回答（２）について

催告書の通知については、平成 25 年 12 月 16 日を期限とする「建築物等除却通知及び照会」の内容が期限内に履行されていないことをもって通知したものです。よって、催告書を通知するか否か自体について、権利者の皆さまと話し合いを持ってはいません。

なお、建築物等の除却について期限内に行っていただきたいこと、また、当初期限が過ぎた現時点においてはできる限り早く建築物等の除却に向けた対応をとっていただきたいことについて、権利者の皆さまとは話し合いを続けています。

（３）江戸川区は個々の地元住民との話し合いをとことん続ける考えはないのでしょうか。江戸川区の考えを明らかにしてください。

回答（３）について

現時点においても新し合いを続けさせていただいているものと考えています。ただし、前述のとおり、できる限り事業スケジュールを守っていくという施行者としての責務もあるため、工事への影響等を勘案しながら、できる限り皆さまにご納得いただけるよう、継続して話し合いを続けていきたいと考えています。

（４）今回の催告書に書かれた除去期限は今年 1 月 31 日となっておりますが、移転した後の生活設計を描くことができない住民にとって、1 月末までの移転と建物除却は到底困難であると言わざるを得ません。1 月 31 日を過ぎても、現住居に住み続けなければならないのですが、それに対して江戸川区はどのようなことを予定しているのかを明らかにしてください。

回答（４）について

催告書を送付した皆さまのうち大半の方は、通知した期限内に転居及び建築物等を除却していただける見込みです。また、諸々のご事情により 1 月末までの除却は難しいというお話も数件いただいておりますが、その方々とはいつまでなら可能かということで話し合いを続けさせていただいております。

なお、その他数件の方々とは建築物等の除却に向けた具体的な調整がまだできていない状態です。事業への影響や他の権利者の皆さまへの影響を勘案しながら、できる限り早期に建築物等の除却をしていただくべく、引き続き話し合いを続けていきたいと考えています。

（５）今回の催告書には「期限までに除却を完了しないときは、施行者である江戸川区が除却工事を行う場合があります。」と書かれています。これは期限までに除却しない場合は江戸川区が直接施行を執行することもあると強迫しているのですが、もしそのような強行措置を取った場合、憲法が保障する国民の基本的な人権及び財産権がどうになってしまうのかを憂慮せざるを得ません。直接施行執行の具体的なやり方について質問しますので、お答え下さい。

- ① 居住し続けざるを得ない住民を実際に強制排除するのでしょうか。
- ② その場合、どのようにして強制排除するのでしょうか？具体的に示して下さい。
- ③ もし強制排除された場合、その住民はどこで暮らせばよいのでしょうか。
- ④ 現住居にある住民の数々の財産はどのように扱われるのでしょうか。
- ⑤ 現住居にある住民の財産に対する補償はどのようにされるのでしょうか。
- ⑥ 現住居を強制的に取り壊してしまうことは実際にあるのでしょうか。
- ⑦ もし現住居を強制的に取り壊した場合、取り壊した住居への補償はどうなるのでしょうか。
- ⑧ さらに、その場合、所有している土地への補償はどうなるのでしょうか。

回答 (5) について

①について

土地区画整理法第78条第1項で、施行者は「建築物等の移転、除却等により通常生ずべき損失を補償しなければならない」としており、本事業でも現在の建築物等を再建する補償、解体費、転居のための引越し費用、仮住まいのための補償など必要な補償をしていきます。また、再建等にご不安等ある場合には、権利者の皆さまお一人お一人のご事情をお聞きしながら相談に乗っていく体制を取っていますので、質問書にある「居住し続けざるを得ない」というようなことはないと考えています。

なお、土地区画整理法第77条第1項で、「施行者は、公共施設の変更又は廃止に関する工事を施行する場合等において、必要になったときは建築物等を移転し、又は除却することができる」としており、また、同条第2項で「この第1項の規定により建築物等の移転又は除却をしようとする場合には、相当の期限を定めて、その期限がきたら施行者がこれを移転又は除却する旨を通知しなければならない」としています。また、同条第7項では「第2項の規定により通知した期限後、施行者は自ら建築物等を移転又は除却することができる」ともしています。よって、土地区画整理事業上、建築物等の移転又は除却が必要になった場合に、権利者の皆さまに建築物等の移転又は除却をお願いしていくこと、それを期限を定めて皆さまに通知することは法に則った適正な行為であり、同様に、権利者自らによる移転又は除却がされない場合に施行者がその建築物等を移転又は除却することも土地区画整理法に則った手続きです。よって、質問書にあるような「期限までに除却しない場合は江戸川区が直接施行を執行することもあると強迫している」ということや、それが憲法に抵触するといったご指摘には当たらないと考えています。

②について

本地区における直接施行の実施について、現時点では決定等している状況ではありません。よって、具体的にお示しするようなものではありません。

③について

直接施行に関わらず、事業により建築物等の移転又は除却が必要になった場合には、施行者は権利者に対して通常生ずべき損失を補償しなければならないとしています。建築物等の除却や新しい土地の引き渡し、その土地での再建までの転居、仮住まいの家賃に関する補償もそれに含まれます。

仮住まい先については、本事業では権利者の皆さま自らで探していただくということで事業を進めています。なお、直接施行の場合、施行者側で仮住まい先を用意するというごともありますが、本地区では現時点で直接施行の実施を決定等している状況ではありませんので、具体的にお示しすることはできません。

④について

区側で調査及び算定をさせていただいたうえで動産等の移転・移設できるものに関してはその費用を、建築物や工作物等の移転・移設が難しいものはそれを再築するための費用を補償します。

⑤について

上記④のとおりです。

⑥について

上記①で述べたとおり、権利者自らによる移転又は除却がされない場合に施行者がその建築物等を移転又は除却することは法に定められた手続きの一つです。直接施行も全国的にみれば実施されていると認識しています。

⑦について

権利者自らが除却する場合も施行者が除却する場合も、建築物等に対する補償の内容は変わりません。限在の建築物等の価値に応じて算定されます。ただし、解体費用に関しては、施行者が除却する場合は権利者自らが解体を行う必要がなくなりますので、補償対象から除外されます。

⑧について

土地区画整理事業は、事業により宅地を造成したうえで換地として権利者の皆さまに土地をお引渡しする事業です。よって、土地を買い取るわけではないので、土地に関する補償も発生しません。

(6) 上述のように江戸川区が直接施行を執行して、居住し続けざるを得ない住民を強制排除し、住居を取り壊してしまうことは紙の上での手順としてはあっても、実際には多大な犠牲を伴うことであり、強行できるとは到底思われません。今回の北小岩一丁目地区の除却強制問題は、江戸川区内外に広く知られ、マスコミも市民もその成り行きを見守っていますので、もし万が一、江戸川区が直接施行を執行することがあれば、江戸川区は世論の集中砲火を浴びることは必至です。

そのことを踏まえれば、江戸川区は居住し続けざるを得ない住民に対して催告書を突き付けるのではなく、とことん話し合いを続ける姿勢を示さなければなりません。江戸川区は今後、居住し続けざるを得ない住民に対してどのように話し合いをしようとしているのか、今後の具体的な進め方を明らかにしてください。

回答 (6) について

催告書の通知については、上記(1)のとおり期限を定めて行っている行改処分の手続きに関することですので、期限内に履行されない方々には行敵庁として出さざるを得ないものと考えています。

なお、まだ建築物等を除却されていない皆さまとの話し合いについては、継続して続けています。

## 2 補償基準について

再公開質問書で、「移転に要する費用、移転期間中の居住費用、現在の中古住宅の評価額が補償されたとしても、戻ってきて現在地に住むためには家を新築しなければならない、手持ち資金がなければ、現在地から追い立てられてしまうのではないか、その場合、どのような解決策が可能なのか」を質問しましたが、江戸川区の回答は個々の事情に関することには答えられないというものでした。

この件に関する回答がありませんでしたので、この問題を私たちが考えるため、北小岩一丁目東部土地区画整理事業に関する補償基準の根拠規定とその内容について質問します。

① 移転に要する費用、移転期間中の居住費用はどのような補償基準によって算定されるのでしょうか。その補償基準の根拠規定とその内容を明らかにしてください。

② 住宅等の建物に対する補償額はどのような補償基準によって算定されるのでしょうか。その補償基準の根拠規定とその内容を明らかにしてください。

③ 現在地に戻ることが不可能で土地を売却せざるを得ない場合、土地に対する補償額はどのような補償基準によって算定されるのでしょうか。その補償基準の根拠規定とその内容を明らかにしてください。

回答 「2 補償基準について」について

①について

事業実施に伴う移転や建築物等の補償については、「江戸川区土地区画整理損失補償基準」、「江戸川区土地区画整理事業補償算定要領」に則り、算定等を行います。

なお、当該資料については、量が多いこと、申請が必要なものもあること、有料のものもあることから、本回答に上記資料を添付等することは控えさせていただきます。必要であれば、改めてご相談ください。

②について

上記①のとおりです。

③について

土地区画整理事業は、土地を造成後に換地としてお引渡しする事業ですので、区で土地を買い取るということは基本的にはありません。また、本地区では任意の取組みとして希望する方から土地を買い取るという取組みをしてきましたが、既に換地設計案も決定しているため、現在はそのような取組みはしておりません。

## 3 建物調査について

今後の展開として建物調査に進むことも考えられます。建物調査が公正に行われるかど

うかも地元住民が危惧していますので、その具体的な進め方について質問します。

- ① 建物調査を申し込まなかった場合、江戸川区は住宅等の建物をどのように評価する考えであるのかを明らかにしてください。また、その場合に江戸川区が住宅等の建物进行评估する基準の根拠規定とその内容も明らかにしてください。
- ② 建物調査を申し込んだ場合、建物調査による評価はどのような基準に基づいて行うのでしょうか。その評価基準の根拠規定とその内容を明らかにしてください。
- ③ 建物調査は、公的資格を持ち、公平な判断ができるものが実施するのでしょうか。具体的にどのような機関が行うのかを明らかにしてください。
- ④ 建物調査を行うに当たって、建物等の所有者の立ち合いが是非とも必要ですが、そのことはきちんと遵守されるのでしょうか。
- ⑤ 建物調査の進め方について問題が生じた場合は、建物等の所有者は施行者と協議して改善することができるのかどうかを明らかにしてください。

回答 「3 建物調査について」について

①について

建物調査の申し込みの有無に関わらず、前述の「江戸川区土地区画整理損失補償基準」、「江戸川区土地区画整理事業補償算定要領」に則り行います。

なお、評価内容については、区内部の移転補償検討会にて検討をしています。移転補償検討会は、土地区画整理事業や都市計画道路事業等に伴う建築物等の移転工法や評価について審議する内部機関です。

②について

上記①のとおりです。

③について

建物調査は、通常外部委託により実施しています。委託発注にあたっては、調査対象に応じて「一・二級建築士」、「補償業務管理士（物件部門）」等の有資格者の従事を受注要件としています。

④について

建物調査実施にあたっては、所有者の立ち会いのうで実施することを基本としています。また、所有者からの申請により代理人が立ち会うということもあります。なお、やむを得ず所有者との協議や立ち会いが難しい場合は、施行者が第三者から立会人を選任し、その立会人の立ち会いのもと、建物調査を実施するということがあります。

⑤について

所有者や代理人の立ち会いのうで実施できれば、必要に応じてその方たちと協議、確認をしながら調査を実施していくこととなります。また、やむを得ず所有者や代理人の立ち会いが難しい場合は、上記④のとおり立会人の立ち会いのもと調査を実施することとなります。

#### 4 平井七丁目北部地区スーパー堤防の土地区画整理事業の移転補償交渉の詳細な経過について

平井七丁目北部のスーパー堤防地区に関して、最初の公開質問書に対して江戸川区は、「平井七丁目北部地区では、移転補償交渉を行う中で、補償金の承諾書等で権利者自らが建築物等の移転・除却を行うことについて確認をするという手法で手続きを進めた。」と回答し、除却通知という強行手段を取らなかったことが示されました。北小岩一丁目東部地区では平井七丁目北部地区と異なり、なぜ、強行手段を取るようになったのか、その理由を解明する必要があります。

その理由を明らかにするため、再公開質問書で「平井七丁目北部地区において建築物等の除却通知を出す事態にならないように、移転補償交渉をいつからどのように進めていったのか」を質問しましたが、それに対する回答がありませんでした。仮換地指定、移転補償開始、従前地使用停止の期日が示されただけでした。そこで、次のことを質問します。

① 再公開質問書への回答で、江戸川区はなぜ、平井七丁目北部地区における移転補償交渉の詳細な経過を示さなかったのでしょうか。その理由を明らかにしてください。

② 平井七丁目北部地区における移転補償交渉の詳細な経過を明らかにすることを再度求めますので、ご回答ください。

回答 「4 平井七丁目北部地区スーパー堤防の土地区画整理事業の移転補償交渉の詳細な経過について」について

①について

前回、質問書で「平井七丁目北部地区では、建築物等の除却通知を出す事態にならないように、移転補償交渉をいつからどのように進めていったのでしょうか。移転補償交渉の過程を詳しく説明してください。」とのお問合せでしたので、都市計画決定以前から移転補償金概算額提示の取組みを開始したことと、それ以降の主な事業上の手続きと移転補償契約の開始時期についてお示ししました。

それ以上の、例えば権利者ごとの個別の内容について回答することは難しいので、都市計画決定以前から概算額提示の取組みを行ったこととその開始時期及び正式な移転補償契約の開始時期程度しか回答できないと考えています。

②について

上記①のとおりです。

## 5 スーパー堤防の改善対策について

最初の公開質問書で、「東日本大震災により千葉県香取市の利根川スーパー堤防で数十センチ沈下して水道配水管が破裂し、千葉県栄町のスーパー堤防で液状化現象が起き、亀裂が入った」ことを示して、スーパー堤防の危険性について江戸川区の見解を問いましたが、江戸川区は「国に対して安全で強固な堤防を構築するように働きかけていく」と答えるだけでした。

しかし、この回答では高規格堤防の上に移転する住民は大地震が起きた時に沈下や液状化が起きるのではないかと不安を到底解消することができません。高規格堤防の安全性への不安も、地元住民が移転を拒否する理由の一つになっています。そこで、このことに関して下記のことを質問します。

① 東日本大震災により千葉県香取市の利根川スーパー堤防で数十センチ沈下して水道配水管が破裂し、千葉県栄町のスーパー堤防で液状化現象が起きたことを踏まえた改善対策が北小岩一丁目のスーパー堤防で実施されるのでしょうか。実施されるか否かを明らかにしてください。

② ①で述べた改善対策がもし実施されるならば、それはどのような対策なのか。また、その改善対策は、どのような根拠に基づいて決められたものなのかを明らかにしてください。

③ 北小岩一丁目東部地区第18回まちづくり懇談会（平成25年6月7、8日）の資料を見ると、「液状化の判定、沈下計算、盛土安定計算」の解析を行った結果、「対策工の検討」が不要であると記されています。ということは、東日本大震災で起きたスーパー堤防の沈下や液状化の問題を踏まえた改善対策は北小岩一丁目東部地区では実施されないことを意味するのでしょうか。そのことを明らかにしてください。

①～③について江戸川区が答えられない場合は国土交通省江戸川河川事務所に問い合わせてください。

回答 「5 スーパー堤防の改善対策について」について

高規格堤防の安全性等に関する質問①から③について、「当該地区の設計については、河川管理施設等構造令及び同令施行規則に基づき実施しており、高規格堤防の安全性を有した構造とする」と国土交通省江戸川河川事務所から聞いています。

なお、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。

## 6 江戸川区スーパー堤防整備方針について

北小岩一丁目東部の高規格堤防整備事業は、江戸川区が2006年12月に策定した「江戸川区スーパー堤防整備方針」に沿って進められています。この整備方針は江戸川区を流れる江戸川、荒川、中川、旧江戸川、新中川でスーパー堤防を整備していくことを企図したものです。この整備方針について以下、質問します。

① 「江戸川区スーパー堤防整備方針」の内容を示すのが、「江戸川区における気候変動に適応した治水対策について【最終とりまとめ】」（平成22年4月）の下記の表です（2-15ページ）。この表を見ると、江戸川区におけるスーパー堤防整備の総事業費は約2兆7千億円、そのうち、江戸川区が負担する「まちづくりの整備事業費」だけでも約9千億円にな

表 2-3 スーパー堤防の計画概要

三

スーパー堤防		規模		整備事業費		
		延長 (km)	面積 (ha)	堤防事業 (億円)	まちづくり (億円)	事業費計 (億円)
高規格堤防	荒川右岸	4.8	144	4248	2203	6451
	中川左岸(荒川左岸)	8.5	195	5767	2991	8758
	江戸川右岸	6.5	130	3835	1989	5824
	小計	19.8	469	13850	7183	21033
補助スーパー堤防	旧江戸川右岸	9.5	48	1401	727	2128
	新中川右岸	7.5	37	1107	574	1681
	新中川左岸	7.5	37	1107	574	1681
	小計	24.5	122	3615	1875	5490
合計		44.3	591	17465	9058	26523
海岸堤	海岸部	葛西沖開発土地区画整理事業、葛西臨海公園整備等によって高規格堤防並の機能を有する高台化・堤防整備が既になされている。				

※規模・整備事業費とも、想定試算値

ります。

江戸川区の土木予算は道路・橋・公園の整備等を全部含めて、159億円（平成25年度）ですから、江戸川区スーパー堤防整備方針にそって、スーパー堤防の整備をするためには何百年という気が遠くなるような年数が必要となり、実現性がゼロであると言わざるを得ません。「江戸川区スーパー堤防整備方針」に実現性があるかどうかについて江戸川区の見解を示してください。もし実現性があると答えるならば、その根拠を示してください。

② 江戸川区は、所詮は絵に描いた餅でしかない「江戸川区スーパー堤防整備方針」を破棄すべきです。このことについて江戸川区の見解を示してください。

回答 「6 江戸川区スーパー堤防整備方針について」について

①について

質問書で取り上げている「江戸川区における気候変動に適応した治水対策について【最終取りまとめ】」に記載している「スーパー堤防の計画概要」の数値は、区内の整備実績をもとに整備対象延長から算出した概算値です。同資料では、そこで示された概算による事業費や事業期間をスーパー堤防（国による高規格堤防と東京都による補助スーパー堤防）整備を進めるうえでの課題として挙げたうえで、推進のための手法の確立と効率的な整備によってその効果発揮を早めることが不可欠としています。

なお、沿川のまちづくり事業は、時期は地区ごとに異なりますが、いつかの時点でそれぞれ都市基盤等の更新をしなければならない時期を迎えます。よって、仮にスーパー堤防整備がないとしても、沿川地域でのまちづくり事業が必要であることは変わりません。また、国の現在の方針でも、沿川の市街地整備の時期を捉えて高規格堤防整備事業を進めていくとしています。

「江戸川区スーパー堤防整備方針」は、本区の地勢上の課題や水害や治水の歴史を振り返ったうえで、スーパー堤防について予想しえない様々な自然災害に対して極めて強靱な構造を有するものとして、その整備の必要性を整理し、整備方針について取りまとめたものです。国は現時点では超過洪水対策として高規格堤防に代わる工法はないとしていますので、区としても高規格堤防整備を推進していくという立場に変わりはありません。今後も引き続き「江戸川区スーパー堤防整備方針」のもと、それをどのように実現していくか、そのためのより効果的、効率的な手法を検討しながら事業を進めていかなければならないと考えています。

②について

上記①のとおり今後も引き続き「江戸川区スーパー堤防整備方針」のもと、区内の高規格堤防整備を進めていきたいと考えています。

## 7 高規格堤防の土地について

高規格堤防の土地について不安がありますので、以下、質問します。

① 高規格堤防の土地は、河川法第6条により、高規格堤防特別区域に指定され、通常の利用に供することができる土地になることになってはいますが、本当に通常の土地と変わるところはないのでしょうか。たとえば、地下室を設ける場合の制限はないのでしょうか。高規格堤防の土地と今までの通常の土地との間に本当に利用上の差異がないのかを明らかにしてください。差異があれば、その内容を示してください。

② 高規格堤防は超過洪水対策を売り物にしていますが、実際に越流する洪水が流れても、堤防上の土地に問題が生じることはないのでしょうか。もし問題が生じることがないと言うならば、その根拠を示してください。

回答 「7 高規格堤防の土地について」について

①について

高規格堤防上の土地については、河川法第6条で「通常の利用に供することができる土地の区域を高規格堤防特別区域に指定する」としています。よって、高規格堤防特別区域に指定された土地については、通常の利用に供できると言えます。

高規格堤防上の工作物の新築等や土地の掘削等については、許可を要するものもあり、質問書にある地下室についても深さ1mを超えるものであれば許可が必要になりますが、河川法第26条第3項で「高規格堤防としての効用を確保する上で支障を及ぼすおそれのあるものでない限り河川管理者はその申請を許可しなければならない」としていますので、許可申請が必要になるものもありますが、通常の宅地として利用するうえで支障となるような制限が生じないよう配慮がなされていると言えます。

さらに詳細、具体的な内容等を確認したいということであれば、事業を所管する国土交通省にお問い合わせください。

②について

堤防を越流した洪水については、堤防が決壊して河川内を流れていた大量の水が一気に市街地に流れ込んでくる通常堤防とは異なり、高規格堤防の場合、堤防高から溢れた水だけが市街地側に流入することになりますので、高規格堤防上の水の流れは緩やかなものになります。よって、通常堤防の直近にある現況に比べて水害に対してはるかに安全性が向上するといえます。

## 8 事業計画変更案の意見募集について

今年1月14日に江戸川区は北小岩一丁目東部土地区画整理事業の「事業計画変更案の縦覧を行います」という文書を地元に配布しました。

これは、平成25年5月30日付で国土交通省関東地方整備局と江戸川区との間で高規格堤防整備事業と土地区画整理事業との一体整備に関する基本協定を締結したことに伴い、北小岩一丁目東部土地区画整理事業における事業計画を変更することになったので、その変更案について意見を募集するというものです。

しかし、本区画整理事業の対象地区は、江戸川区が昨年12月16日までに立ち退きと住居の取り壊しを迫る「仮換地指定通知」と「建物等除却通知及び照会」を7月に送付したことにより、すでに大半の移転が進み、約10軒の住民が暮らしている状況にあります。

大半の移転が終わっている状況で、本区画整理事業の根幹に関わる計画変更案を示し、意見を求めるとはどういうことでしょうか。このように理不尽なことがあってよいのでしょうか。

以下、このことについて質問します。

### (1) 土地区画整理法違反ではないのか。

土地区画整理法の第五十五条（事業計画の決定及び変更）に次のように記されています。「第五十五条

都道府県又は市町村が第五十二条第一項の事業計画を定めようとする場合においては、都道府県知事又は市町村長は、政令で定めるところにより、事業計画を二週間公衆の縦覧に供しなければならない。この場合においては、市町村長は、あらかじめ、その事業計画を都道府県知事に送付しなければならない。

2 利害関係者は、前項の規定により縦覧に供された事業計画について意見がある場合においては、縦覧期間満了の日の翌日から起算して二週間を経過する日までに、都道府県知事に意見書を提出することができる。

3 都道府県知事は、前項の規定により意見書の提出があつた場合においては、これを都道府県都市計画審議会に付議しなければならない。

4 都道府県知事は、都道府県都市計画審議会が前項の意見書の内容を審査し、その意見書に係る意見を採択すべきであると議決した場合においては、都道府県が定めようとする事業計画については自ら必要な修正を加え、市町村が定めようとする事業計画についてはその市町村に対し必要な修正を加えるべきことを求め、都道府県都市計画審議会がその意見書に係る意見を採択すべきでないとして議決した場合においては、その旨を意見書を提出した者に通知しなければならない。

5 前項の規定による意見書の内容の審査については、行政不服審査法中処分についての異議申立ての審理に関する規定を準用する。

6 都道府県知事又は市町村が第四項の規定により事業計画に修正を加えた場合（政令で定める軽微な修正を加えた場合を除く。）においては、その修正に係る部分について、更

に第一項から本項までに規定する手続を行うべきものとする。」

この条文で明らかなように、事業計画の決定も変更も、土地区画整理事業対象地区の住民の権利を擁護するため、縦覧、意見書提出、異議申し立ての手続きを定めているのであって、当然のことながら、事業計画の決定も変更も移転を強制する前に行わなければなりません。

「仮換地指定通知」と「建物等除却通知及び照会」を送付して昨年12月16日までに立ち退きと住居の取り壊しを迫り、大半の移転が終わった今年1月14日時点で事業計画変更案の縦覧の通知を行うのは、土地区画整理法の第五十五条に違反していることは明らかです。

このことについて江戸川区の見解を示してください。もし違反していないと強弁するならば、その根拠を具体的に示してください。

回答 「8 事業計画変更案の意見募集について」について

(1) について

仮換地指定は、「土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合」にできるとされており（土地区画整理法第98条第1項）、その指定にあたっては「土地区画整理法に定める換地計画の決定の基準を考慮しなければならない」とされています（土地区画整理法第98条第2項）。本事業では、平成25年3月に本事業の権利者らで構成された北小岩一丁目東部土地区画整理審議会への諮問を経て換地設計案を決定しており、また、それに基づく仮換地指定通知も同審議会への諮問を経て平成25年7月に行っています。今回、手続きを進めている事業計画の変更は、設計の方針や資金計画等の一部を変更するものですが、道路配置の変更など街区や画地の位置、形状に変更が及ぶものではないため、既に決定している換地設計案を変更する必要はありません。よって、今回の事業計画の変更手続きを進めるにあたり、既に進めていた仮換地指定に関する手続きを一旦止める、またはやり直す必要はないと考えております。建築物等の除却に関する手続きも仮換地指定の手続きに伴うものですので、同様の考え方です。

なお、仮に事業計画の変更内容が道路配置の変更などの街区や画地の位置、形状に変更が及ぶ内容であれば、換地設計案も変更が必要となってきますので、その場合は事業計画の変更手続きを待って換地設計案の変更やそれに基づく仮換地指定通知等の手続きを進めるべきと考えます。

**(2) なぜ「仮換地指定通知」と「建物等除却通知及び照会」の送付を事業計画変更後に行わなかったのか。**

(1) で述べたように、事業計画変更案の縦覧、意見募集はその変更案について対象地区の住民を中心に意見を求め、その意見書を都市計画審議会で審査するものですから、移転を強制する「仮換地指定通知」と「建物等除却通知及び照会」は事業計画変更後でなければなりません。そのことは土地区画整理法の第五十五条を読めば、自明のことです。

江戸川区はなぜ「仮換地指定通知」と「建物等除却通知及び照会」の送付を事業計画変更後に行わなかったのでしょうか、その理由を明らかにしてください。

答 (2) について

上記(1)のとおりです。

**(3) 大半の移転が終わっている状況で、本区画整理事業の根幹に関わる計画変更案を縦覧し、意見を募集することにどのような意味があるのか。**

北小岩一丁目東部土地区画整理事業の対象地区は上述のように大半の移転が終わり、約10軒の住民が暮らしている状況にあります。

このような状況において1月14日に江戸川区は、本区画整理事業の根幹に関わる計画変更案を示し、意見を求めましたが、今回の縦覧と意見募集にどのような意味があるのか、具体的にお答えください。

答 (3) について

事業計画の変更について、変更が必要となるタイミングは事業により様々です。住民が移転した後に変更が行われるということもあります。また、変更の内容も事業費や施行期間、権利者の換地に影響を及ぼす道路配置など、その時の必要に応じて様々です。土地区画整理法第55条第13項では、事業計画を変更する場合は「縦覧」や「意見書の提出やその処置」等について事業計画を決定する際と同様の手続きを踏むことを定めていますので、権利者が移転済みであるから縦覧や意見書提出の手続きを取らなくてよいということにはなりません。また、そもそも縦覧の対象及び意見書を提出できる方とも本事業の権利者だけに限られているわけでもありません。

なお、変更の内容によっては縦覧や意見書提出の手続きを省けるものもありますが、今回の事業計画変更はそれには当たりません。

**(4) 事業計画変更の今後の見通しは？**

(1) で示した土地区画整理法第五十五条に記されているように、事業計画の変更まで、縦覧、意見書の提出、東京都都市計画審議会の審査、東京都知事による修正要求又は意見書提出者への通知という手順を踏むことになっています。1月14日に配布された「事業計画変更案の縦覧を行います」という文書には、意見書提出期間が今年1月24日から2月21日までとなっています。そのあと、東京都都市計画審議会の審査、東京都知事による修正要求又は意見書提出者への通知が行われるのですが、それらがいつごろ行われる予定であるのか、見通しを明らかにしてください。

なお、本土地区画整理事業の決定において事業計画案の縦覧を行ったのは平成22年5月10日から24日までであり、事業計画の決定がされたのは平成23年5月17日ですから、1年程度の期間がかかっています。今回の事業計画変更も同様の期間がかかるとみられることを申し添えておきます。

答 (4) について

事業計画の変更手続きについて、現在、事業計画変更案の縦覧を平成26年1月24日から2月7日、意見書提出を平成26年1月24日から2月21日ということで手続きを進めています。その後は、意見書が出されなければ速やかに事業計画を変更することになります。意見書が出された場合は、意見書について東京都の方で整理されたうえで、区で意見書に対する施行者としての見解を整理し、それらが東京都の都市計画審議会に付議され審議されるということになります。その結果、採択される意見書がなければ速やかに事業計画を変更することになりますが、採択される意見書がある場合はそれに対応した修正をしなければならず、その場合は、修正した部分に関して縦覧からの手続きを再び踏まなければならないとなっています。

質問書にあるとおり当初の事業計画決定時には手続き開始から事業計画決定まで概ね一年程度かかっていますが、今回の手続きに要する期間も事業計画決定時と同程度になるかどうかは、前述のとおり様々なケースがあるため、現時点ではわかりません。

**(5) 事業計画の変更がされない状況での「仮換地指定通知」と「建物等除却通知及び照会」および「催告書」は無効ではないのか。**

昨年7月に送付された「仮換地指定通知」と「建物等除却通知及び照会」および12月17日に未移転の世帯に手渡された「催告書」は、北小岩一丁目東部土地区画整理事業の事業計画が確定していることが前提でなければなりません。この事業計画の変更がこれから行われようとしているのですから、「仮換地指定通知」、「建物等除却通知及び照会」、「催告書」はその前提となる事業計画が確定していません。したがって、これらの通知はいずれも無効であると考えられます。当然のことながら、12月17日の「催告書」に書かれた除却期限今年1月31日も無効ということになります。このことについて江戸川区の見解を示してください。もし無効ではないと答えるならば、その根拠を具体的に示してください。

そして、事業計画が確定していないのであるから、事業計画の変更が決まるまで、本事業を凍結しなければならないと考えられるが、このことについて江戸川区の見解を示してください。もし凍結しないと答えるならば、その根拠を具体的に示してください。

答 (5) について

上記(1)のとおりです。「仮換地指定通知」、「建築物等除却通知及び照会」とも有効であると考えますし、よって、その後の「催告書」も同様に有効であると考えます。