

用地買収に伴う移転先（代替地） の詮索支援について

小野 弘太郎

関東地方整備局 東京国道事務所 用地第一課 (〒102-8340 東京都千代田区九段南1-2-1)

東京都内・主要駅であるJR品川駅西口の高度商業地域において実施する国道15号品川駅西口基盤整備（以下、「本事業」という。）所要用地買収においては、支障となる土地及び建物の移転後の生活再建を鑑みると、買収地域（駅前立地の高度商業地域）に匹敵する立地を求める被補償者が自ら移転先を詮索することに限界があり、また起業者も的確な情報収集の手段を持ち得ないことから、移転先（代替地）の詮索が用地買収の隘路となっていました。

このような状況に対応するため、被補償者に対する移転先詮索支援の手段として、起業者と希望事業者の協力関係を構築し、代替移転先情報を収集する手法を検討しました。

キーワード 高度商業地域、代替地詮索、外部向けホームページ、公募

1. 事業概要及び代替地対策検討の背景

2027年開業（予定）の東京～大阪間を結ぶ、通称「リニア中央新幹線」の発着駅となるJR品川駅の西口エリアにおいては、日本の新たな拠点を目指す品川エリアのポテンシャルを更に発揮するため、鉄道関連事業や周辺再開発等が進められています。

このうち、東京国道事務所が実施する本事業は、自動車交通の円滑化や歩行者の利便性の向上のため、JR品川駅西口において、駅前広場の拡張や国道上空デッキの整備を行うものです。

将来の姿 ～品川駅西口駅前広場の機能のイメージ



そのため、本事業は、関東地方整備局が起業者として、2019年9月27日に都市計画法第59条第3項に基づく事業の承認を得たうえ、2020年度より用地買収に着手しています。

本事業の用地買収の特徴は、用地買収に伴い移転対象となる建物の大半がJR品川駅に近接する高度商業地域にて営業する大型ショッピングセンター、大型ホテル、遊技店、飲食店やマンション敷地であり、一般戸建住居は皆無といって良い状況です。

本事業区域内で店舗等を営む地権者は、JR品川駅前という立地を集客の大きな要因と考えていることから、当該地域からの移転を求める用地交渉の前提として、多くの地権者よりJR品川駅前という高度商業地域に匹敵する代替地の紹介を要望されることは当然の結果であり、用地買収着手当初からの大きな課題となっていました。

地権者からの要望は、客観的に見れば当然といえは当然の要望ですが、国が行う損失補償は金銭補償を原則とし、移転先については補償金を以って自ら詮索することが基本となることから国は通常移転代替地を保有しておらず、また地権者要望に沿う払下げ国有地もないという状況であり、代替移転先の情報収集を円滑に行い地権者に情報提供する手段がないことが用地買収を進捗させるうえで大きな壁となっていたため、対策の検討が必要となりました。

2. 代替地施策の検討（過年度までの取り組み）

代替地詮索の手法を検討しなければ用地買収の円滑な進捗も望めないため、まずは、関東地方整備局が、これまでに取り組んでいた仕組みを活用できないか検討しました。

具体には被補償者の生活基盤を確保するうえで代替地の情報提供等を行うことにより公共事業用地の円滑な取得を図るため既に関東地方整備局長と協定を締結していた、「東京都宅地建物取引協会（宅建協会）」及び「全日本不動産協会東京本部」に対し、代替地情報の提供について照会を検討しました。

しかし、「東京都宅地建物取引協会」では会員あて広く被補償者情報を公開する必要があるとのことであったため、個人情報保護の観点から照会を断念し、「全日本不動産協会東京本部」へ照会を行ったものの、有益な情報は得られませんでした。

次に、一般ユーザーが情報を得る以前に「不動産事業者」が物件情報の交換を行う「東日本不動産流通機構（東日本レイズ）」に協力が依頼出来ないか等も

検討してみましたが、当該機構は、あくまで不動産事業者向けとして売出し物件、若しくは賃貸の入居者募集情報を登録する仕組みであり、国が事業用地買収のために必要な代替地（売り地）紹介のために活用できる仕組みでは無いことから活用できず、更に競売情報の活用や信託協会の活用も検討しましたが、現実性の面などから地権者に紹介できる仕組みとはならず、有益な仕組みは構築できませんでした。

以上により、既存の仕組みを生かした代替地詮索では都内高度商業地域の有益な物件情報を得ることが難しいことから、本事業の買収対価も鑑み、やはり、都内大手の不動産事業者等から直接情報を得られる仕組みを作れないものか検討しました。

そこで、都内高度商業地域における物件情報について複数の不動産事業者から実情を聴取したところ、各社とも独自のネットワークで不動産売買の情報を得ていることが解ったため、東京国道事務所として公に売り地情報を得ることを目的とする代替地情報の提供について、代替地詮索協力事業者の募集をかけることにしました。

3. 具体的な取組みについて

具体には、東京国道事務所の外部向けホームページを活用し広く協力者を募集するものとしました。また、個々の土地を募集するよりも事業者を募集した方が代替地（売地情報）の件数を集めるためには効率が良いと考えたことから、当事務所ホームページ上に「代替移転先詮索協力者の募集」のリンクを作成し、そのリンク上のメールアドレスあてに申し出いただく方法としております。

ただし、今回の募集は、国が地権者に紹介する代替地情報を募るものであるため、昨今の不動産事情も考慮し、募集にあたり次の3点に留意し条件が合えば協力関係を結ぶものとしました。

- 1) 公平性に留意し、広く公募することを前提とする。
- 2) 地権者へ紹介する情報の収集であることや過去の不動産詐欺事件を背景に、取組から暴力団等反社会的勢力を排除するため、行政・警察の両面から調査を行う。
- 3) 地権者の個人情報の保護を徹底する。

1) について、不動産取引を業とする事業者が仲介することから、代替地の売買契約が成立した場合、取引する土地代金を基に媒介手数料等の利益が発生するため、募集段階で恣意的な協力依頼は行わないことを念頭に、外部向けホームページにて告知し、申し込みの

あった事業者に対して広く手続きを実施する方向としました。

2) について、本件の試みとして協力事業者から提供を受ける代替地（売り地）情報は、国から情報提供を依頼し、地権者に代替地情報（売り地情報）を紹介する仕組みを目指していることから、素性がわからない者からの情報は適正性に欠けるため、過去の不動産詐欺事件等を踏まえ、協力申出者に対しては、東京国道事務所から概要説明を行うとともに、暴力団等反社会的組織ではないことの確約書を徴収しました。

更に法人登記簿の調査、不動産事業者としての事業者登録も確認し、役員名簿の提出を求めたうえで警察照会を実施するなど、協力依頼の適正性を明らかにする手続きを実施したうえで問題がない場合は協力関係を結ぶものとなりました。

3) について、当然ながら、地権者の要望等、個人情報漏洩することを回避するため、申出のあった不動産業者との間で協力の同意書を交わす際、守秘義務に関しても書面にて確認するものとしております。

以上の3点を踏まえ、2023年3月現在までに都内10社と協力関係を結ぶことができ、地権者に対し提供した都

内の代替地情報件数は、2ヶ年で約50件以上にのぼりました。

4. 今後について

代替地詮索は、建物等の移転先が必要となる用地買収に不可欠な要素ですが、不動産事業者を積極的に関与させる取組は少ないと思われ、また、本事業においては紹介事例数も多く、結果として成約に至った事例もあったことから、円滑な用地買収を目指すうえでの一つの手段として、有効な取組と史料するところです。

特に本事業のように、移転先に関して地権者が要望する立地条件等が、不動産取引市場においても競争が激しい現場である場合、いち早く不動産事業者からの情報を得られる環境整備は、非常に有益であると考えます。

また、多種多様な地権者ニーズの全てに応えられるかどうかは未知数の面が多いところですが、今後も引き続き円滑な用地交渉の足掛かりとなることを期待して進めて参りたいと考えております。

【品川】賑わい広場区間用地取得に伴う代替地詮索協力者の募集について

The screenshot shows the website of the Tokyo National Route Office (東京国道事務所). The page is titled "品川駅西口基盤整備事業" (Shinagawa Station West Platform Improvement Project). A red box highlights the "代替移転先詮索協力者の募集" (Recruitment of Replacement Land Search Collaborators) section. The text in this section states: "品川駅西口基盤整備事業では、事業の実施に伴い、随時頂く必要がある方々への代替移転先詮索の協力者を募集しています。" (In the Shinagawa Station West Platform Improvement Project, we are recruiting collaborators for replacement land search for those who may need to be contacted from time to time as the project progresses.)

図-2 代替地詮索協力者の募集