

議案第108号 土地の交換について（三田二丁目）

1 都市計画道路補助線街路第7号線の整備について

(1) 事業の概要

都市計画道路補助線街路第7号線（以下「補助第7号線」という。）は、起点を三田二丁目とし、終点を渋谷区東二丁目とする延長約3,610mの補助線街路です。震災時の広域避難場所を結ぶ緊急道路障害物除去対象路線であることから、区内の他の路線に優先して整備を進めています。

本事業は、補助第7号線のうち、「桜田通り～オーストラリア大使館区間」（P.3 案内図参照）を整備するもので、区間の延長は約445m、計画幅員は15m（車道7m、歩道両側4m）です。

(2) 経緯（桜田通り～オーストラリア大使館区間）

昭和21年4月25日 都市計画決定（戦災復興院告示第15号）

平成17年11月1日 事業認可取得（東京都告示第1317号）

平成18年～24年度 用地取得（13件）

令和5年3月31日 事業認可期間終了

(3) 事業用地取得の進捗状況（桜田通り～オーストラリア大使館区間）

（P.4 事業計画図参照）

区間延長 約445m

事業用地取得予定面積 2,578.41㎡

事業用地取得済面積（用地取得率） 2,367.47㎡（約92%）

今回取得予定の面積 210.94㎡

今回取得後の進捗率 100%

(4) 本件土地について

（P.5 平面図参照）

- ・交換に供する土地（三田二丁目代替地）（区有地）

所在：港区三田二丁目1番9

種類及び面積：宅地 67.65㎡

- ・交換により取得する土地（事業用地）（私有地）

所在：港区三田二丁目1番1の一部

種類及び面積：宅地 210.94㎡

2 交渉経緯

- ・平成 19 年 6 月 用地交渉を進めていた地権者から隣接する東京都所有地を代替地にできないかとの申し入れを受けました。
- ・平成 19 年 8 月 区は隣接する東京都所有地を事業用地として取得する際に残地部分を代替地（三田二丁目代替地）として合わせて取得しました。
- ・平成 30 年 11 月 代替地の売払い代金については、取得する事業用地の購入代金と相殺し、その差額を支払う方向で地権者全員の意向が確認できました。

3 土地の交換について

(1) 交換の目的

補助第 7 号線の道路事業用地を取得するため。

(2) 土地価格について

土地価格は、価格固定時における相当な価格に、契約時までの物価変動に応じた修正率を乗じて得た額となります。

このため、本件については 9 月 20 日に公表された全国総合消費者物価指数等によって土地価格を算出しています。

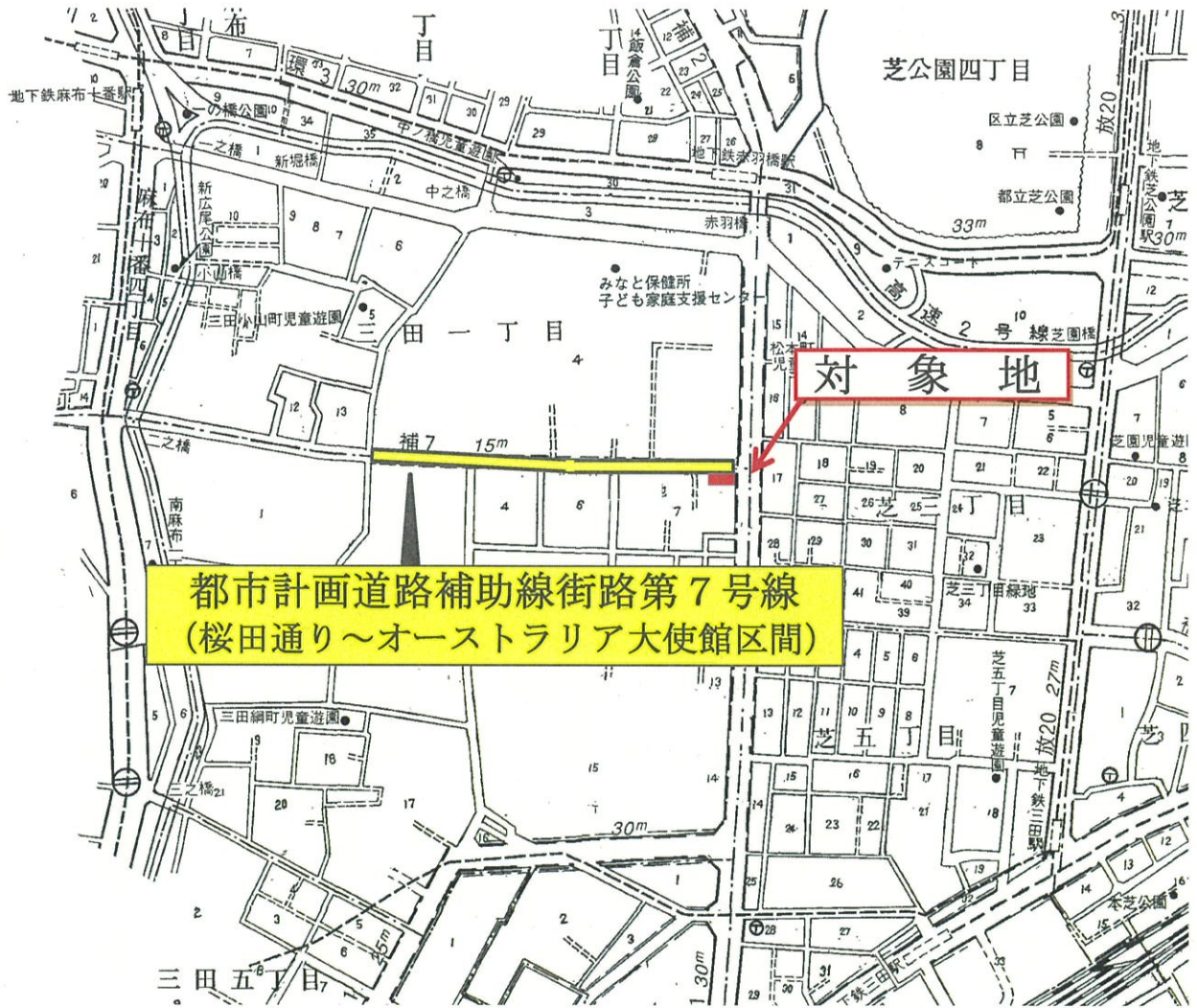
(3) 交換する土地の表示、価格、交換の相手方

	土地の所在 (地番)	種類 面積 (実測)	土地の価格	交換の相手方
交換に供する土地 (三田二丁目代替地)	港区三田二丁目 1 番 9	宅地 67.65 m ²	123,251,500 円	(一) サニー Crest 三田 管理組合法人 理事 芹澤 睦 (二) 個人
交換により取得する土地(事業用地)	港区三田二丁目 1 番 1 の一部	宅地 210.94 m ²	835,322,400 円	
土地価格の差額			712,070,900 円	

交換契約により、取得する事業用地と交換に供する代替地の土地価格の差額 712,070,900 円を地権者に支払います。

交換にあたっては、「港区財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第 2 条第 1 項により、交換差額が、その高価なもの（事業用地）の価格の 4 分の 1 を超えることから、「地方自治法」第 96 条第 1 項第 6 号に基づき議決が必要となります。

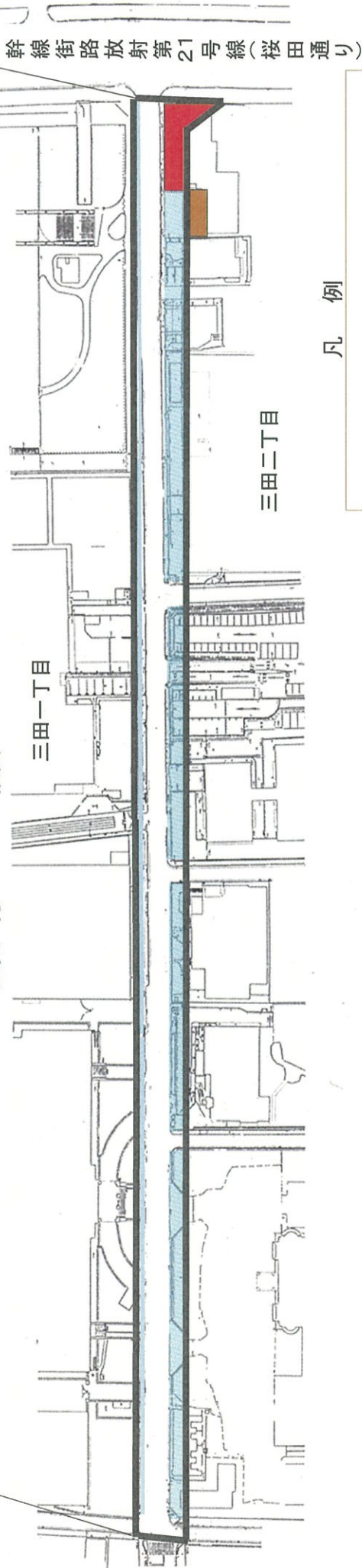
案内図



事業計画図

都市計画道路補助線街路第7号線
 (桜田通り~オーストラリア大使館区間)

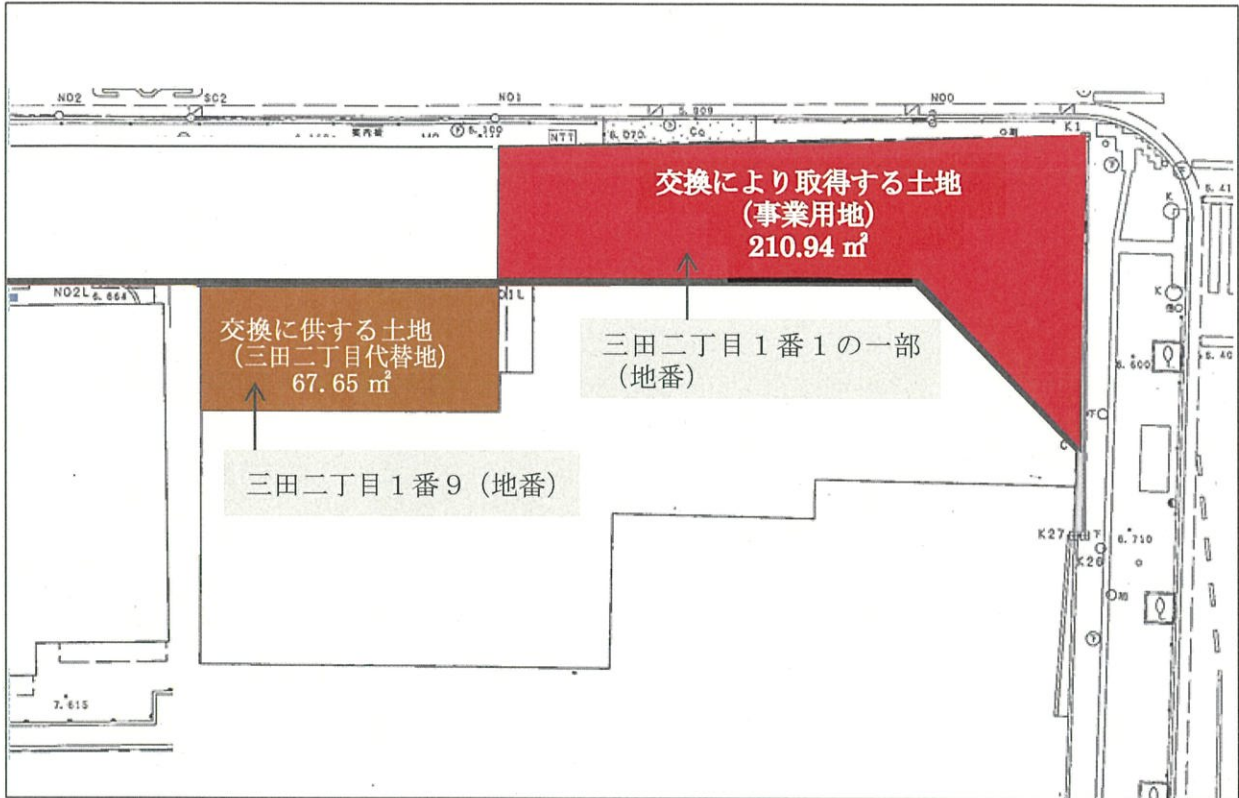
延長 約445m 幅員 15m



凡例

-  事業認可区域
-  交換により取得する土地
(事業用地)
-  取得済み事業用地
-  交換に供する土地
(三田二丁目代替地)

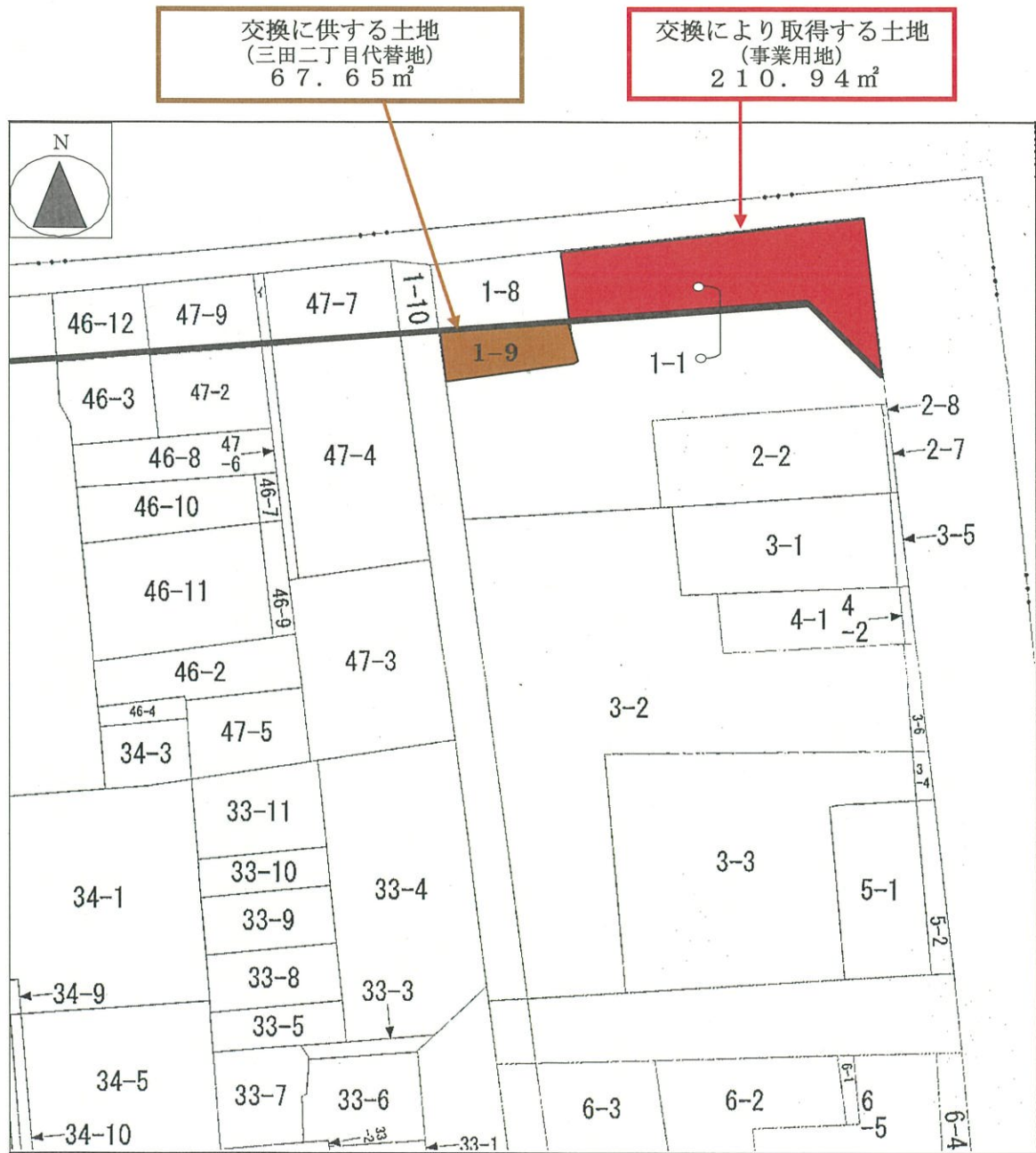
平面図



凡例

都市計画線	——
交換により取得する土地	■
交換に供する土地	■

公図写



参考条文等

地方自治法

(議決事項)

第九十六条 普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。

六 条例で定める場合を除くほか、財産を交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けること。

港区財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例

(普通財産の交換)

第二条 普通財産は、次の各号の一に該当する場合は、区以外の者の所有する同一種類の財産その他必要とする財産と交換することができる。ただし、価額の差額が、その高価なものの四分の一をこえるときは、この限りでない。

一 区において公用または公共用に供するため、区以外の者の所有する財産を必要とするとき。

二 国または地方公共団体その他公共団体において、公用または公共用に供するため、区の普通財産を必要とするとき。

2 前項の規定により交換する場合において、その価額が等しくないときは、その差額を金銭で補足しなければならない。