

第二部 事業の本格化

土地区画整理事業の流れ

土地区画整理事業は、道路、公園等の公共施設を整備、改善しつつ、土地の形や道路への接し方を整え、宅地の利用増進を図る事業です。

事業は主に、以下のような流れで行われます。



立川駅南口土地区画整理事業は、昭和30年代前半の住民要望から昭和39（1964）年の都市計画決定を経て、昭和41（1966）年に事業計画決定し、着手しました。初めての仮換地指定は昭和49（1974）年2月に行われ、その後順次建物移転と駅前広場、道路、公園、インフラ等の工事も行われました。そして、平成26（2014）年6月の換地処分と、同年10月1日の換地処分の公告を経て、登記書替えが行われ、平成27（2015）年3月に清算事務を終了しました。

事業計画決定とその後の変更決定

回数	年月日	内容
当初	昭和41年2月17日	事業計画の決定
第1回	昭和47年2月17日	施行期間変更
第2回	昭和50年1月6日	都市計画道路・駅前広場・区画道路の変更、施行期間・資金計画の変更
第3回	昭和54年2月19日	施行期間・資金計画の変更
第4回	昭和58年3月17日	施行期間・資金計画の変更
第5回	昭和62年5月22日	施行期間・資金計画の変更
第6回	平成3年7月31日	駅前広場（嵩上部約1,800㎡）追加、施行期間・資金計画の変更 都市計画道路（立3・3・27号線、幅員38m）の変更、施行期間・資金計画の変更
第7回	平成7年5月23日	施行期間・資金計画の変更
第8回	平成10年5月25日	施行期間・資金計画の変更
第9回	平成14年9月18日	設計概要の変更（出来形確認測量等の成果及び登記変動を踏まえた地積変更、区画道路（広場）1路線新規配置、施行期間・資金計画の変更）
第10回	平成18年5月26日	施行期間・資金計画の変更
第11回	平成25年2月5日	設計概要の変更（施行前土地種目別対照表・減歩率計算表の変更）
第12回	平成26年5月26日	資金計画の変更

■ 土地区画整理事業施行規程

市が土地区画整理事業を施行するときには、『施行規程』を定めなければならないものとされています。（土地区画整理法第52条第1項）

施行規程は、事業の名称や、施行地区に含まれる地域の名称、事業の範囲等を記載するほか、事業に必要な土地区画整理審議会委員の定員や決め方、清算金の徴収や交付の方法について、市議会の議決を得て条例で定め（同法第53条第1項）ます。（資料13 P.73）

■ 土地区画整理審議会の設置

市が施行する土地区画整理事業では、施行規程を定めるほか、「土地区画整理審議会」を置くことについても規定されています。（土地区画整理法第56条第1項）

土地区画整理審議会は、地元関係権利者の意見を事業に公平に反映させ、また、事業を円滑に執行させるために市からの諮問に対して「意見を述べ」「同意」をするなどの権限を持つ、大変重要な役割を担う機関です。

立川駅南口土地区画整理審議会は、施行地区内の宅地に所有権又は借地権を有する権利者の中から、それぞれに選挙された選出委員8名（権利者数の比率により所有権者5～7名及び借地権者1～3名）と、市長が選任した2名の学識経験者の合計10名からなる委員により構成されています。

昭和42（1967）年3月6日に土地区画整理審議会の設置及び委員の任命が行われ、第1回の審議会が開催され、会長、副会長及び議事規則の制定等の審議が行われました。

その後は、評価員の選任、換地設計、仮換地の指定及び換地計画の決定などにおける各段階での審議を経て、平成27（2015）年3月24日開催の土地区画整理審議会をもってその任務が終了し、解任の辞令が交付されました。（資料14 P.76、資料15 P.77）



会議の状況



答申書の伝達



辞令伝達

■ 評価員の選任

市が施行する土地区画整理事業では、土地又は建築物の評価についての経験を有する「評価員」も、3名以上市長が選任しなければならない、その選任にあたっては土地区画整理審議会の同意を得なければならない、と規定されています。（土地区画整理法第65条第1項）

換地計画において清算金を定めようとする場合、施行者は土地及び土地に存する権利の価額を評価しなければならず、その評価については評価員の意見を聴かなければならない（同条第3項）とされているため、評価員の役割はとても重要です。

本事業では、昭和42（1967）年11月29日に開催された土地区画整理審議会において選任の同意を得て、同年12月1日に初めての評価員3名が任命されました。事業の概成時を迎えた平成24（2012）年12月21日には、土地評価基準と路線価指数について、また、指数1個当たりの価額等、換地処分に向けた重要な評価事項について、市は評価員の意見を聴いたうえで換地計画案を作成し、審議会の意見を聴いて換地計画案を決定しました。これにより評価員は、平成27（2015）年3月24日に、解任の辞令が交付されました。（資料16 P.80、資料17 P.81）



会議の状況



諮問書の依頼



現地視察等

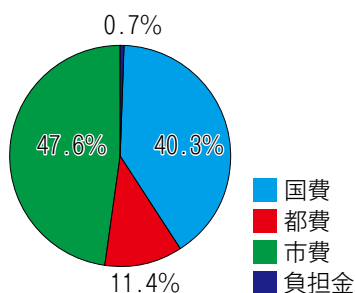
資金計画

立川駅南口土地区画整理事業の総事業費は、約432億6,400万円です。

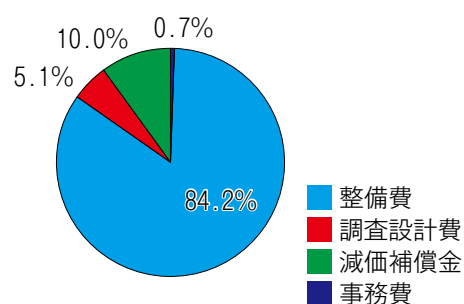
収入の内訳は、国庫補助金が約174億3,900万円（約40.3%）、東京都補助金が約49億3,700万円（約11.4%）、市単独費は約205億9,100万円（約47.6%）、負担金が約2億9,700万円（約0.7%）です。

支出の内訳は、公共施設整備費のうち、建物移転費が約268億300万円（約62.0%）、その他の公共施設整備費が約96億900万円（約22.2%）となり、整備費で全体の約84.2%を占めています。さらに、調査設計費が約22億1,100万円（全体の約5.1%）、事務費は約3億2,000万円（約0.7%）、施行者が従前の宅地を先行買収して公共用地に充てるための減価補償金が約43億2,100万円（約10.0%）をそれぞれ占めています。

収入（総事業費432億6,400万円）



支出（総事業費432億6,400万円）



換地設計

当初の換地設計は、道路配置を重視したことにより飛換地が多くなり、権利者の理解が得られなかったため、現道の拡幅、原位置付近への換地を基本として見直されました。

併せて、市は業務用地として買収した約10,000㎡の土地を、まっすぐな道路に囲まれた街区の中に、一般権利者の換地から優先的に位置、形状を適正に確保した際に生じる、形状がいびつな残地を、換地として受ける「換地調整用地」として活用しました。この用地の有無により街区間で減歩率の不均衡が生じないように、街区ごとの路線負担の減歩を算定し、街区の減歩が高い場合には、市は、一部の権利者に飛換地をお願いしました。また、業務用地が多い街区は、業務用地が不整形等になったとしても権利者の換地を重視するという方針で設計されました。

換地設計にあたっては「照応の原則」を基本としていましたが、街区の配置からやむを得ず飛換地の対応をする場合は、市は「総合照応」として説明し、対象権利者の理解と協力を得ました。施行後の宅地がすべて公道に面するように換地を定めたため、地区内の私道（敷地民有地を含む）に対しては換地を定めず、清算金（交付）で対応することとしました。

また、昭和47（1972）年度の構想提案から昭和52（1977）・53（1978）年度の路線原案の提案を経て、昭和59（1984）・60（1985）年度に優先整備計画路線として決定された多摩都市モノレール事業や、昭和48（1973）年11月の立川駅南口都市改造計画調査委員会と、昭和50（1975）年12月の立川駅南口都市改造事業促進委員会の答申、さらには平成元（1989）年7月に都市計画決定された立川駅南口第一地区第一種市街地再開発事業（24街区の一部）による駅前広場の検討も、換地設計にあたっては考慮する必要がありました。

モノレール立川南駅の位置が決まると、都市計画道路立3・3・27号線（南口大通り）のうち、南口駅前広場から柴崎町三丁目交差点までの区間は、モノレール駅舎の導入空間として計画幅員を25mから38mに拡幅することとなり、モノレールの計画が事業化された平成7（1995）年度以降、土地区画整理事業の移転は急速に進むことになります。

地区内宅地の土地利用が大小混在していたことに加え、駅前広場の新設、多摩都市モノレール駅舎の導入空間並びに既設幹線道路の拡幅等が必要になったことから、換地設計では、施行前の宅地の位置及び利用状況を重視するとともに、公共施設用地を早期に確保し、その後の建物移転や工事施行等の事業展開が勘案されました。

事業前から地区全体が既成市街地であるなかで、駅前広場や都市計画道路などの整備を行う本事業地区は、事業前後で比べた地区全体の宅地の総価額（価値）が減少する減価地区となるため、減価補償金により事業前の宅地を先行買収して公共用地に充てることで、一般宅地の実質減歩率を下げてきました。モノレール駅舎の導入空間を確保する際も、すでに地区の8割が仮換地指定を完了しているなかで、残る2割の駅前地区でモノレール用地を生み出し、減歩率を負担すると、当該地区への大幅な減歩を強いることとなることから、減価補償金により

10,524㎡の土地を先行取得して減歩緩和を図り、実質減歩率は15.92%になりました。

一方、地区内東側部分に位置した小規模飲食店街の協力を得るためには、小規模宅地に対する減歩を緩和する方策も講じられました。過小宅地及び過小借地の減歩緩和は、施行前の宅地地積が33㎡以下は減歩ゼロ、33㎡から100㎡の宅地は地区内の実質減歩率を上限として宅地面積に応じて緩和する算定式により、減歩率が緩和されました。

本地区における換地設計の作成にあたっては、土地区画整理審議会に設置された協議会で換地設計案を協議したうえで、権利者に個別説明を行うことについて審議会の了解を得て、市が各権利者に説明し、理解を得ました。



先行買収で減歩率を緩和

土地区画整理事業は、宅地の面積を減歩することによって、公共用地や道路用地を生み出すまちづくりの手法です。



権利者にとっては、減歩率は低ければ低いほど望ましいことと考え、市は減歩率を下げるために、換地設計案作成に先立って、事業用地の買収を実施しました。

写真の建物は、錦中央通りから南口駅前方面に曲がる角にありましたが、昭和42（1967）年に先行買収で移転しました。建物を取り壊した後は、減歩緩和用地の看板を立て、施行者立川市が管理をしていました。

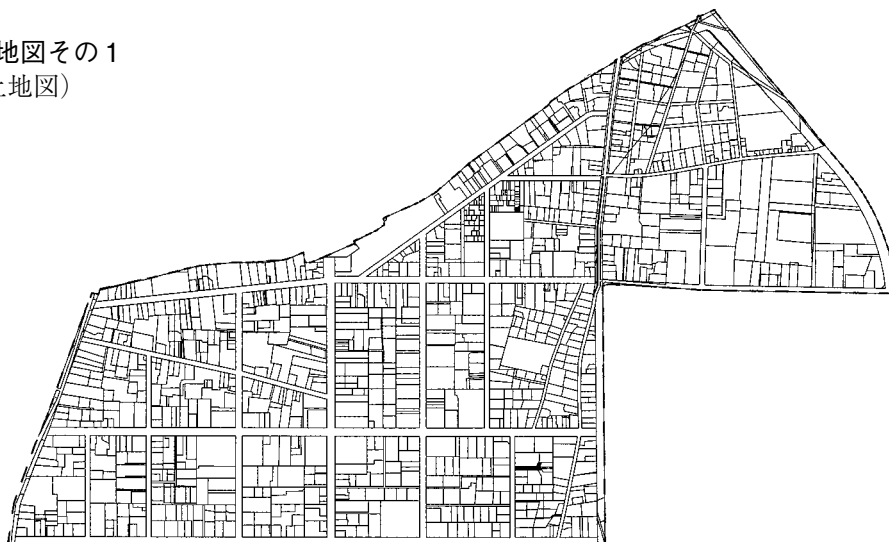
仮換地指定

土地区画整理事業では、「換地処分公告」という手続きにより、施行前の土地（従前地）の権利が一斉に施行後の土地（換地）に移行しますが、事業を進めている途中では、個々の土地について、そのすべての権利を従前地から換地へ移行させることができません。「換地処分」とは、関係権利者に「換地計画」（P.54参照）の内容を通知することで行われ、関係権利者全員への通知が完了すると施行者は知事に届け出て、知事が「換地処分公告」をします。

公共施設用地を確保し、道路等の整備工事を円滑に進めるためには建物移転が不可欠ですが、移転にご協力いただき、かつ関係権利者の権利も速やかに安定させるためには、土地の使用収益権を、従前地から将来換地になる土地へ速やかに移行させる必要があります。このために、「換地処分」の前に仮の換地となる宅地を指定することを「仮換地指定」といいます。仮換地を指定されると、所有権等は施行前の土地にありますが、使用収益権は施行後の換地の位置に指定されるため、換地処分公告を待つことなく実態的に権利の安定が図られます。

仮換地指定通知書には、仮換地指定の効力発生日が記載されています。仮換地の使用収益はこの日から開始することが可能になりますが、逆に従前地の使用収益はできなくなります。また、多摩都市モノレール駅舎の導入空間確保のために行われた「中断移転」(P.43参照)では、仮換地指定の効力発生日とは別に仮換地の使用収益開始日が定められました。

換地計画 換地図その1
(従前の土地図)



換地計画 換地図その2
(換地処分後の土地図)



■ 移転計画と建物移転

■ 移転計画

土地区画整理事業に伴って建物の移転が必要になる場合は、施行者が移転補償金を支払って、権利者に建物の移転や再築を行っていただくことになります。

事業区域内には、1,000棟を超える要移転建物があり、建物に移転させる順番を事前に決めておかないと、従前の土地にある要移転建物を取り壊したものの、移転先の土地にある要移転建物が解体されていないため仮換地に建物建築ができなかったり、移転先の仮換地で上下水道や電気、ガスなどのライフラインが使えなかったりと、円滑な移転ができません。そのため、換地の位置や形状に合わせ、移転の方法や時期等を考慮して「移転計画」を策定し、移転費用について「土地区画整理事業損失補償基準」により算出します。

本事業では、移転が必要となる時期の約1年前に個別訪問を行い、一件ずつ補償の内容や補償金の額、移転の時期などについて説明し承諾をいただきました。移転に際しては、事前に権利者立会いのうえで、建物の構造や用途、権利関係及び工作物等の内容を調査し、移転計画や補償金算定の基礎データとしました。

■ 建物移転

移転工法は主に、現在の建物をそのまま仮換地先に曳いていく「曳家工法」と、仮換地先に建て直す「再築工法」があります。従前地から仮換地までの距離、仮換地の形状及び建物の構造や老朽の程度、及び障害物の状況等を考慮し、土地区画整理事業の進捗に適合させた結果、本事業では、用地買収後のほとんどの要移転建物で「再築工法」が選択されました。

また、土地区画整理事業と並行して進められた「多摩都市モノレール事業」における駅舎の建設及びルートの導入空間確保は「中断移転」で行いました。「中断移転」は、モノレール事業の進度に合わせ、仮換地先となる土地上の建物が移転して仮換地が使えるようになる前に、従前地を用地として空ける必要があったために採用された移転方法で、仮換地が使用できない状態で従前の建築物等の解体撤去をしたために、従前地も仮換地も使用できない（中断）期間がある権利者が発生しました。この場合、仮換地指定の効力の発生日と仮換地使用収益開始日が異なる指定となり、仮換地が使用可能となった時点で建築物を再築することになります。モノレール導入のための中断移転は、南口大通り沿道で行われました。

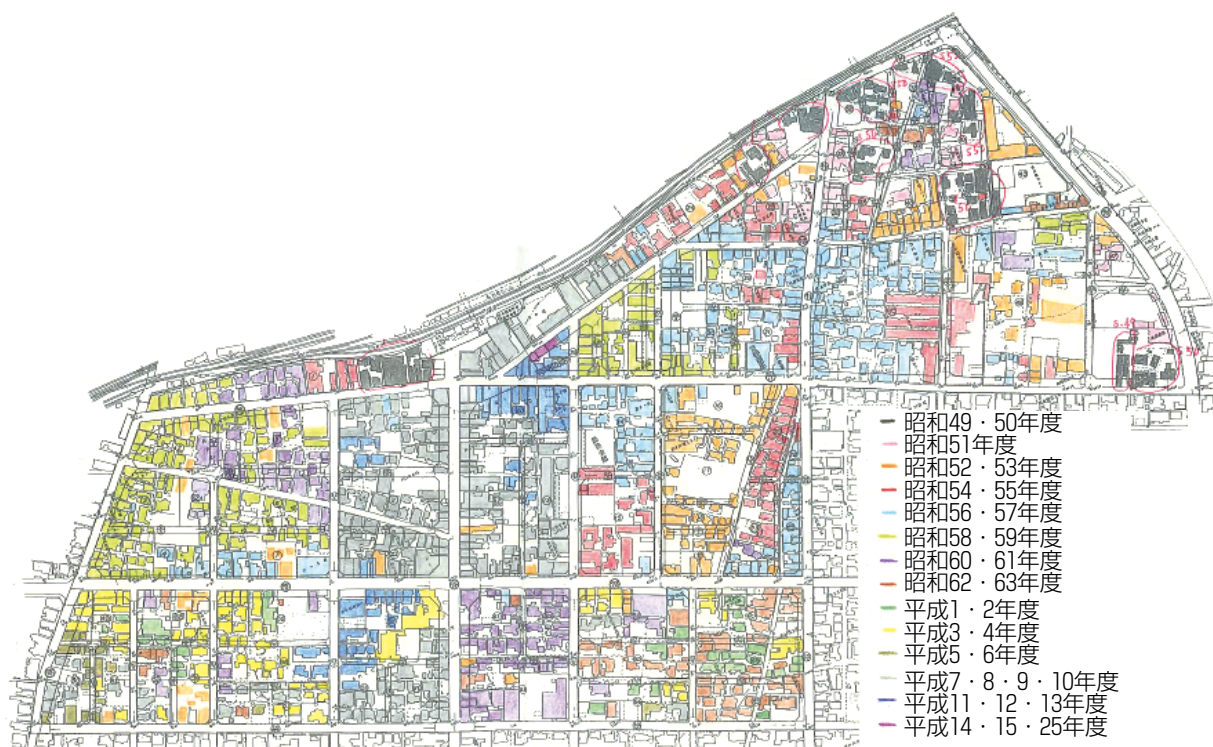
街区単位の集団移転は飲食店街のあった街区等（現ウインズ周辺）で行われました。このエリアでは、土地区画整理事業での建物移転を機に、商店街としてのまとまりを強調し、イメージアップを図るため、権利者全員の努力により合意を図り、建築協定を締結しました。協定で定めた、仮換地上の建築は同時期に着工することや、軒高3.2mセットバックと1階部分は後退1.5mでファサードを統一する等の内容を遵守することで、土地区画整理事業に伴う移転の

機をとらえた、さらに魅力ある商店街が生まれることとなりました。

昭和49（1974）年2月5日、48街区（錦町1丁目）で初めて土地区画整理事業による建物移転が行われると、錦町地区は次々と移転工事が進み、柴崎町地区では、1街区の共同ビルが昭和51（1976）年と早い時期に建設が始まりました。

年度別移転棟数表

昭和49年度	昭和50年度	昭和51年度	昭和52年度	昭和53年度	昭和54年度	昭和55年度	昭和56年度	昭和57年度
6	50	99	58	49	70	60	85	102
昭和58年度	昭和59年度	昭和60年度	昭和61年度	昭和62年度	昭和63年度	平成元年度	平成2年度	平成3年度
100	66	51	30	22	39	14	42	22
平成4年度	平成5年度	平成6年度	平成7年度	平成8年度	平成9年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度
20	12	15	43	38	15	34	30	23
平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成25年度	移転済合計	要移転棟数	移転率		
19	2	3	1	1,220	1,220	100.00%		



移転進捗状況図

コラム 曳家による移転（病院の例）

移転工法の一つである「曳家工法」では、従前地に現存する建物を解体することなく仮換地先へ曳いていくため、現存建物を使用したまま建物移転をすることができます。

入院患者もいた地区内の病院では、3階建ての建物を曳家で移転させる工法が選ばれました。建物をジャッキなどで持ち上げて少しずつ移動させるため、昭和56（1981）年3月から、昭和58（1983）年8月までかかった大工事でしたが、その間病棟を使用でき、患者さんが入院したまま移転を進めることができました。



コラム 樹齢100年の大ケヤキを移植

立川駅南口から100mほど離れた柴崎町3丁目地内には、推定樹齢100年のケヤキの大木がありました。

平成9（1997）年、この場所が土地区画整理事業でいよいよ移転することになった際、この木を南口のシンボルツリーとして残そうという話が起きます。

同年12月9日深夜、道路交通を遮断して、特殊なトレーラーに載せて運び、南口駅前広場の現在の位置にケヤキは移植されました。



移植前のケヤキ



運搬作業



移植後のケヤキ

冬にはイルミネーションで彩られ、事業完了後もシンボルツリーとしての役目を担っています。

公共施設の整備

本事業区域内の課題の一つに、駅前広場や幹線道路などの公共施設が未整備なことがありましたが、業務核都市として新市街地を整備するうえで、新たな土地利用に応じた道路の整備も必須でした。

これを解決するため、当初計画では公共減歩率は約19.7%と高くなりましたが、拠点となる駅前広場や区域内の中央を南北に縦断する南口大通りは、多摩都市モノレールの導入空間確保のため幅員を拡幅し、駅舎や歩車道の整備が行われて、土地利用や交通の利便性と連絡性が向上しました。

さらに、JR 立川駅や多摩都市モノレール立川南駅を相互に結び、駅前広場と多摩都市モノレール多数の歩行者の安全性や回遊性の向上を目指した「歩行者専用ペDESTリアンデッキ」によって、区域内の立体的な交通網が構築されました。

市街地の幹線道路や、安全で快適な歩行者空間の確保及び良好な景観及び住環境を形成するため「無電柱化」も推進し、施行地区が既成市街地であったことからすでに整備されていた上下水道やガス等は、建物移転後の新たな道路網に合わせて再整備を行いました。

土地区画整理事業という、建物移転により土地利用が動いたところから整備をしていく事業の特性から、駅前広場の新設及び広幅員の幹線道路等の整備では、施行前の都市交通機能を確保しつつ、段階的にバスやタクシー等の停留場の暫定利用と移設を繰り返す必要がありました。市は、駅周辺利用者等の安全性や利便性を考慮し、多摩都市モノレール駅舎やペDESTリアンデッキについて特に留意して整備を進めました。

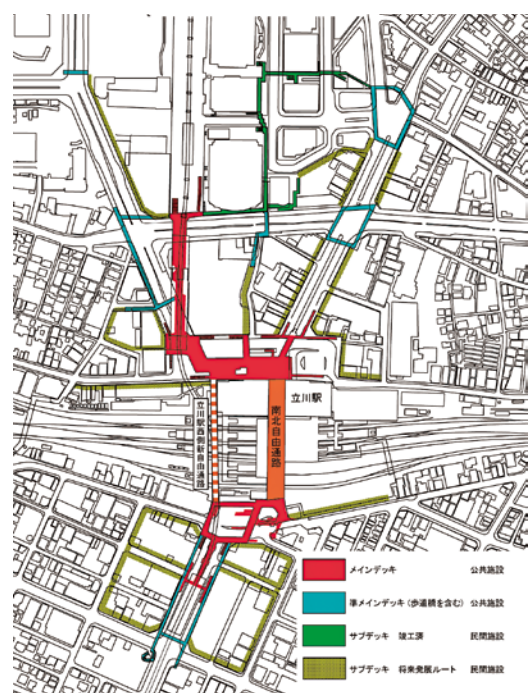


立川駅前歩道立体化計画

～奥行と回遊性のあるまち～

立川駅の南北にモノレールの新駅が2つでき、乗換客などの新たな歩行者交通の発生や、就業者数、来街人口の大幅増が見込まれ、商業、業務機能の利便性の向上や潤いある公共空間を創出することの必要性から、立川駅前歩道立体化計画は策定されました。

すべての人が安全に、集い、憩い、楽しむ空間へ転換し、回遊性を持ったうるおいのある都市空間を創出していくため、立川駅周辺地域全体を対象とした歩行者ネットワーク形成のマスタープランとして、本計画は定められており、安全性、賑わい性、シンボル性、利便性の確保を目的としています。



立川駅前歩道立体化計画

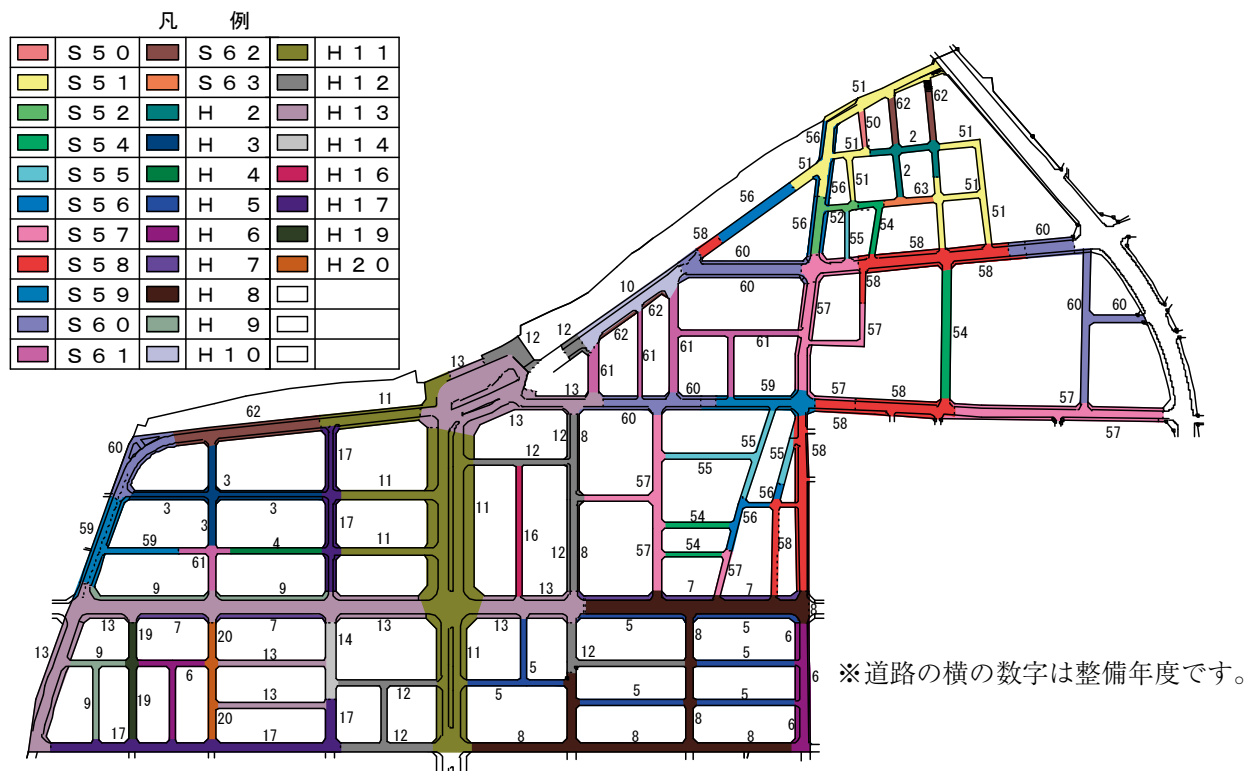
JR 立川駅と多摩都市モノレール立川南駅を結ぶ歩行者デッキは土地区画整理事業で整備されました。

昭和58（1983）年に立川駅南北自由通路（幅員約20m）が完成し、平成28（2016）年度に新たに南北のデッキを結ぶ立川駅西側新自由通路（幅員約9m）が開設されています。

■ 工事進捗

権利者の協力により建物の移転が完了すると、建物が解体された後の更地は、そこを仮換地として指定された権利者の宅地か、公共施設用の土地になります。土地区画整理事業では、一斉に建物移転をすることはできないため、市は、建物移転に伴い確保された公共施設用地を昭和50（1975）年から順次整備してきました。

立川駅南口土地区画整理事業では、公共施設として、駅前広場のほか、幅員12～38mの都市計画道路を6路線、幅員4～12mの区画道路を68路線、公園を2箇所整備しました。



整備年度別 施工箇所図（道路）

第三部 ■ 土地区画整理事業区域内の関連事業

立川駅南口土地区画整理事業では、その進捗に伴い、区域内で様々な関連事業が進められ、安全で快適な歩行者空間の創出や、回遊性と奥行きのあるまちづくりにより、まちの活性化が図られました。

土地区画整理事業による用地取得もあった多摩都市モノレールは、平成10（1998）年11月27日に立川北から上北台間が開業し、その後平成12（2000）年1月10日に多摩センターから立川北間が開業し、平成28（2016）年度には立川南駅で1日平均32,132人の乗降利用がありました。

■ 共同化事業

昭和49（1974）年の、都市計画道路変更承認にあたり、東京都都市計画地方審議会で以下の付帯意見が採択されました。（P.29『都市計画道路の変更』参照）

①駅前広場周辺については、土地区画整理方式のみでなく、他の開発方式を併用し、過小宅地のビル化を防ぎ、たとえば高度利用地区指定を含め、建築物の共同化を積極的に図ること。

②借家権者等の対策としては、その権利が保障されるよう、万全の対策を講じること。

このうち「建築物の共同化」については、市から諮問を受けた立川駅南口都市改造事業促進委員会が、昭和50（1975）年12月の答申で、商店の共同ビル化の具体化を問題提起し、昭和53（1978）年9月に策定された「立川駅南口地区整備基本計画」では、第五章に「共同ビル事業化方策の検討」を挙げ、より良い市街地形成のためには建築物の共同化による整備を基本とすることとしました。

これらを踏まえ、市では共同建築について調査研究する団体に費用の一部を助成する等、土地区画整理事業の施行に併せた共同化事業の促進に努め、効率的な市街地の形成を推進しました。

■ 24街区 第一種市街地再開発事業（現グランデュオ立川、サザンの開業）

立川駅南口土地区画整理事業にあわせて、都市機能の充実を図るため、JR立川駅の南口駅前地区に都市再開発法に基づき整備する南口再開発ビル（権利者25名）とJR駅ビルとの合体ビルが完成し、平成11（1999）年4月にグランデュオ・サザン（立川駅南口合体ビル）としてオープンしました。

鉄道の敷地に沿った細長い24街区をどのように開発するかについての、地元権利者による勉強会は昭和52（1977）年から始まりました。昭和54（1979）年度にまちづくり研



グランデュオ・サザン全景

究会が発足し、昭和55（1980）年には『共同化ビル』の建設を目指して、「立川駅南口24街区市街地再開発準備組合」が設立され、昭和56（1981）年頃、隣接する線路上に建設される国鉄の駅ビルと一体となったビルを建設しようという計画を検討し始めます。

その後、昭和63（1988）年6月30日にJR東日本旅客鉄道株式会社、再開発組合、立川市の三者による合体ビル計画実現のための基本的事項について合意がされると、同年8月には都知事あてに都市計画の原案が送付され、平成元（1989）年7月3日に立川駅南口第一種市街地再開発事業は都市計画決定されました。

JR東日本旅客鉄道株式会社と共同でJR線路敷上空を含めて築造する合体駅ビルという、全国でも類を見ない事業を進めるために、数多くの協議が重ねられ、諸条件が整った平成6（1994）年11月4日に、「立川駅南口第一地区市街地再開発組合」が設立されました。その後、平成8（1996）年12月25日に合体ビル建築は着工され、平成11（1999）年4月15日に竣工式が行われました。勉強会から数えれば、実に22年の長きにわたる事業となりました。

合体ビル事業は、「21世紀の都市再開発事業の新しい姿」として全国から注目され、平成11（1999）年5月に、社団法人全国市街地再開発協会から、また同年6月には建設大臣から表彰を受けるとともに、同月東京都知事からも感謝状を授与されています。



合体ビル配置概要



再開発事業施行区域



グランデュオのロングエスカレーター



開発前の合体ビル建設予定地



建設中の合体ビル



サザン

1 街区 共同化事業（旧「東武ストア」の開業）

立川駅南口の線路沿いの西側商店街（土地区画整理事業の第1街区）では、いち早く共同化の話が進み、昭和50（1975）年1月に「立川駅南口第一街区建設協議会」を発足させ、研究を進めていたところ、テナントとして東武ストアが決まりました。立川駅南口土地区画整理事業を契機に市民（権利者15名）の手で建設が進められた初の共同ビル「立川南口駅前ビル」は、地下1階、地上5階建てで、昭和52（1977）年7月11日にオープンしました。



昔の街並、現在のビルの東面



東武ストア開店時、南東側から



昭和52（1977）年7月11日開店

29・30・31街区 共同化事業（ウインズ誘致＝キンエービルの開業）

立川駅南口から東へ200mに位置する土地区画整理事業の29・30・31街区には、間口約1間（約1.82m）程度の飲食店が約30店も軒を並べる錦栄会という飲食店街がありました。通常の減歩では、各自の商売が成り立つ面積を確保できなくなるため、共同ビル化の検討を進め、錦栄会建設促進協議会は共同ビルを建築する方針を決めます。

テナントを探したところ、日本中央競馬会が場外馬券場の進出を計画していることを知って誘致し、昭和60（1985）年11月に日本中央競馬会の場外馬券場をテナントとし、キンエービルがオープンしました。その後、ウインズB館もオープンし、現在では、年間約192万人が利用する南口の大口集客施設の一つとなりました。



錦栄会飲食店街



ウインズ A館
昭和60（1985）年開業



昭和31（1956）年から
57（1982）年まで
東映南座がありました



東映南座跡地に
ウインズ B館
平成6（1994）年7月開業

11・12街区 共同化事業

（現アレアレアの開業）

南口大通り周辺地区では、昭和54（1979）年に共同化を志向する地元住民によるまちづくり研究会が発足し、再開発事業によってまちづくりを進めようと、昭和62（1987）年12月に再開発準備組合を結成して事業化への研究を進めてきました。核テナント候補や事業パートナーの選定をしつ



平成29（2017）年11月

つ、組合員の意向を掌握するなど、組合活動が展開されましたが、経済状況の影響を受けたことや、多摩都市モノレール事業の進捗により、南の駅舎空間やモノレール軌道の確保を優先する状況となったことから、平成6（1994）年11月28日に準備組合は解散することとなります。

その後、平成7（1995）年10月7日に、現在のアレアレアビルのある場所で営業をしようとしていた権利者による再開発事業（立川駅南口11・12街区共同化事業）検討会「立川みなみルネッサンス'21」が発足し、平成14（2002）年7月27日には立川みなみルネッサンス'21地権者組合が設立されます。検討会では、南口駅前の立地条件を活かし、南口から“元気な立川”を発信して多摩地域の元気の象徴を作ろうという地権者の情熱が結集し、その後共同化事業区域内の権利者19名が、受託会社「有限会社立川みなみルネッサンス」を設立しました。

様々なことにチャレンジしながら地域の活性化を目指し、モノレール立川南駅東側に2棟の共同ビルが建築され、平成17（2005）年4月8日に複合施設アレアレアがオープンしました。



南口大通り周辺
昭和45（1970）年



南口大通り周辺
平成2（1990）年



アレアレア着工前の
モノレール立川南駅東側

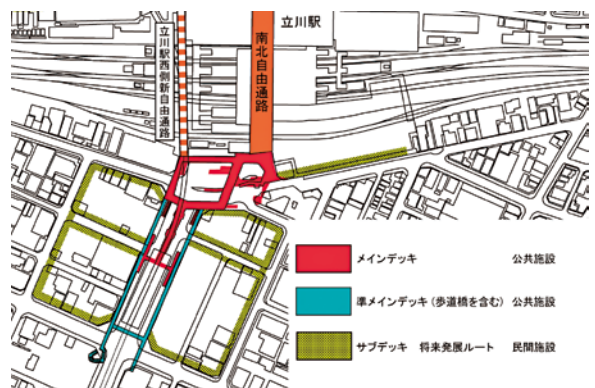
■ サイドデッキの整備

土地区画整理事業で整備された駅前広場デッキと、モノレール立川南駅とJR立川駅とを結ぶメインデッキのほか、関連事業として南口大通りサイドデッキ（準メインデッキ）が整備されました。

サイドデッキは、街区の活性化を図りつつ、公共性の高い歩行者ネットワークを形成するため、歩道の民有地側に市が整備しました。市との管理

協定や接続協議を経て、民間ビルからも接続通路を伸ばすことで、サイドデッキから直接店舗等へ入ることもでき、またデッキ利用者が民間ビルの昇降施設を使用して地上へ降りることもできるようになりました。

モノレール立川南駅の西側サイドデッキは平成16（2004）年4月5日に、東側サイドデッキは翌17（2005）年3月31日に開通しました。これにより、公共施設だけを結ぶ歩行者ネットワークが民間施設へも広がり、歩車分離の区間も伸びたことから、賑わい性、利便性、安全性も向上しました。



立川駅前歩道立体化計画より

■ 多摩都市モノレール事業 ～多摩の南北を結ぶ多摩モノレール～

- ◆平成12(2000)年1月10日全線16km開業
- ◆立川駅南口導入空間を土地区画整理事業で確保

多摩都市モノレール構想は、昭和47(1972)年度に実施された「多摩連環都市基本計画調査(東京都)」において、連環都市相互間を結ぶ新しい交通網として提案されたことに始まります。昭和51(1976)年度に実施された「新交通システムの基礎調査(東京



立川南駅周辺

都)」では中量輸送機関の有効性が検証され、さらに昭和52(1977)・53(1978)年度の「多摩地区中央線沿線地域整備計画(建設省)」において現在の構想路線の原案が提案されました。

多摩都市モノレールとして基本的な位置付けがなされた、昭和54(1979)・55(1980)年度の「多摩地域都市モノレール等基本計画調査」では、構想路線の基本ルートを提案し、輸送需要、運行計画、建設費及び事業採算性などの基礎的な調査が実施されました。昭和57(1982)年の「東京都長期計画」において、東京都が多摩地域への都市モノレール導入を位置付けると、その後、昭和59(1984)・60(1985)年度の「多摩都市モノレール計画委員会」での議論を踏まえて、多摩センターと上北台を起終点とする延長16kmのルートを優先的に整備する整備計画路線として決定されました。

モノレールの立川駅での接続では、駅での乗換だけでなく、駅周辺のまちづくりとの関係から駅の配置のあり方が課題となっていました。国鉄立川駅で分断されている駅南北の市街地について、それぞれが特色ある市街地としてバランスの取れたまちづくりとなるよう、計画的な誘導が望まれたのです。国鉄(当時)駅の直上に設置する案と、南北に分散して2駅設置する案を比較検討した結果、国鉄も含めた乗換客の動線の整流化や、モノレールの南北2駅をデッキで接続することでそれぞれの地区の特徴を活かした一体的な発展が可能となり、「賑わい」の創出が期待できるとして南北2駅案が選定されました。駅の位置が決まると、土地区画整理事業では、中断移転手法も取り入れながら、立川南駅及びモノレール導入空間を確保しました。

モノレールの開業により、多摩の南北方向の交通網が強化され、利用者の利便性が図られるとともに、通勤、通学の混雑緩和につながりました。平成28(2016)年度には、1日に約28万2千人の乗降利用があり、多摩地域の足として定着しています。また、JR立川駅を中心に約400mの間に完成した「立川南駅」と「立川北駅」の2つの駅により、駅周辺の回遊性向上が図られました。

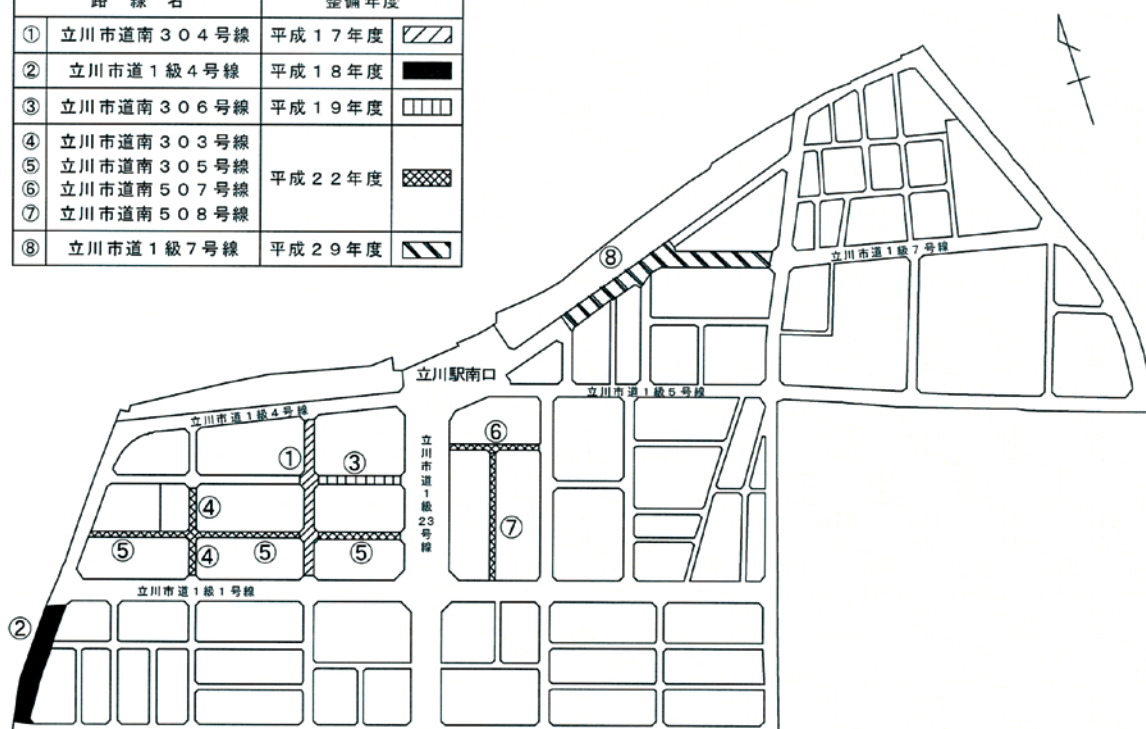
■ 無電柱化整備事業

無電柱化整備事業は、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、都市災害防止等の観点から国、都が推進する無電柱化推進計画に参画し道路整備を実施するもので、電柱を無くして電線類を地中化することで、歩道を拡幅し歩行者のより一層の安全を図ります。

～基本的推進方針～

- ◆市街地の幹線道路は、重点的な整備を推進するとともに、防災対策（緊急輸送道路・避難路の確保）や、バリアフリー化などの安全で快適な歩行者空間の確保等の観点から路線を選定し整備を推進する。
- ◆都市景観や、良好な都市環境等の形成が特に必要な幹線道路で、土地区画整理事業の道路整備に合わせて推進する。

路線名	整備年度	
① 立川市道南304号線	平成17年度	
② 立川市道1級4号線	平成18年度	
③ 立川市道南306号線	平成19年度	
④ 立川市道南303号線	平成22年度	
⑤ 立川市道南305号線		
⑥ 立川市道南507号線		
⑦ 立川市道南508号線		
⑧ 立川市道1級7号線	平成29年度	



立川市無電柱化整備事業

第四部 ■ 事業の完了に向けて

■ 換地計画

「換地計画」とは、土地区画整理事業の完了である換地処分に向けて、施行前の土地に対応する各筆の換地面積や新たな土地の地番及び個々の宅地の清算金明細を示すもので、換地設計、各筆換地明細、各筆各権利別清算金明細を定めなければならないとされています。各図書では土地区画整理事業の前後について、換地設計では換地図その1・その2で土地の位置・形状・地番を、各筆換地明細では土地の地番・地積・地目等を、各筆各権利別清算金明細では土地や権利ごとの清算金額等を記載しています。

「換地計画」について、施行者である立川市は、まず、評価員3名に対してその内容を説明し、清算金の算定に必要となる施行前後の土地に対する評価のための土地の指数及び指数1個の価額等の事項について、平成24（2012）年12月21日に意見を聴きました。その後、土地区画整理審議会にもその内容を説明のうえ、平成25（2013）年10月17日に審議会に諮問し、意見を聴きました。

これらの法定手続きを経て、換地計画について「原案通り異議はない」旨の答申を土地区画整理審議会より得たことを受け、市は関係権利者に対し平成25（2013）年11月17日から12月20日にかけて、換地計画案の全体説明会や個別説明を行い、また、平成26（2014）年2月12日から2月25日までの14日間、「換地計画の縦覧」を行いました。

◆換地計画縦覧者	73名
うち 所有権者	54名
借地権者	1名
敷地権者	1名
抵当権者	7名
権利者以外	10名

この縦覧期間中に3名の利害関係者から「意見書」が提出されたので、施行者である立川市はまず、同年3月5日に3件の意見書に対する施行者の見解を1件ずつ土地区画整理審議会に説明しました。その2週間後に開催された審議会では、市は意見書の処理に対する審議会の意見を聴くため諮問し、「意見書を採択すべきでない。」との答申を得たため、意見書提出者に対して施行者の見解について説明をした



平成25（2013）年11、12月 全体説明会



平成26（2014）年2月 換地計画の縦覧

うえで、不採択の通知を行いました。

その後、立川駅南口土地区画整理事業の換地計画は、平成26(2014)年5月9日に東京都の認可を受けました。

■ 換地処分と換地処分の公告

換地計画の認可を受けた後に、その内容を各関係権利者にお知らせする「換地処分通知」は、平成26(2014)年6月3日に発送されました。

換地処分は、関係権利者全員に通知が行われないと効力が発生しないため、市は文書の到達が確認できなかった6名の権利者に対しては、文書の送付に代わる公告(公示送達)を行いました。

◆平成26(2014)年8月1日官報掲載

◆揭示期間 平成26(2014)年8月1日から同月22日まで

その後、揭示期間満了日である同年8月22日から起算して10日を経過した9月1日をもって通知が到達したものとみなし、翌2日に、市は東京都に「換地処分完了の届出」を行い、平成26(2014)年10月1日に、東京都知事により「換地処分の公告」がなされました。

換地処分の公告によって、それまで使用収益権しかなかった「仮換地」の土地が「換地」として確定し、公告の日の翌日の平成26(2014)年10月2日に、従前の土地にあった所有権等のすべての権利は「換地」に移行し、同時に各権利者の清算金額も確定しました。

また、換地処分の公告後、市は速やかに嘱託登記の申請を東京法務局に行い、登記所は登記を閉鎖して登記の書替えを行いました。土地が整理され、施行前に約1,400筆だった土地の筆数が、合併等によって集約され、換地処分後には約1,000筆に減ったことも、事業の効果の一つです。平成26(2014)年10月2日から行われた、書替えに伴う登記閉鎖は、11月に登記書替えが完了すると解除され、施行者である立川市は、同年12月22日に清算金額の確定通知とともに、登記が完了した旨の通知を関係権利者に発送しました。

■ 清算

■ 清算金のしくみ

土地区画整理事業においては、施行前の土地の位置、地積、形状及び利用状況等の要素を総合的に考慮して、照応する換地を定めますが、事業施行前後の土地の価額にはやむを得ず不均衡(差額)を生じることがあります。この不均衡を金銭で是正するものが「清算金」です。

換地処分の公告がなされると、その翌日に各筆各権利者別の清算金が確定します。

施行後の「換地」は、施行前の宅地と、土地区画整理事業で定める評価の計算上で、その評価が見合うように定められることが原則です。

しかし地区内すべての宅地の、すべての「換地」を新たに形成された街区にぴったりと入れ込むことは困難であり、やむを得ず多少の過不足や、換地となる土地との相互間に不均衡が生じます。特別な取り扱いを行う小宅地や、換地を定めない私道の処分等から生じる不均衡も含めて、これらの過不足や不均衡を金銭で是正する仕組み（方法）が清算金です。

清算金の金額の算定は、施行前後のその宅地の評価額を比較することで行います。

一般的に、土地区画整理事業によって、道路をはじめとして公共施設が整備され、宅地の利用価値が増進するため、施行後の宅地の価額は施行前と比べて上昇します。そのため、この宅地価額上昇分を減歩で負担（施行前の宅地の一部を提供）し、負担に過不足が生じた場合は清算金により是正することになります。

清算金の算定にあたり本事業が取入れた「比例清算方式」は、全宅地の利用価値の増進分（施行前後の価値の差）を、全権利者に還元（比例配分）するものです。そのため本事業の換地計画では、徴収となる清算金の総額と、交付となる清算金の総額は地区全体で釣合いが取れて差引ゼロとなっています。比例清算方式は、清算金が権利者間の不均衡是正にのみ充てられ、土地区画整理事業の事業費には充てられない方式です。

■ 緩和施策

土地区画整理法にも規定されるとおり、清算金は土地区画整理事業の施行前後の宅地（換地）の不均衡を金銭で是正するために生じます。清算金には施行前後を比べて宅地の価値が上がる場合に生じる徴収清算金と、価値が下がる場合に生じる交付清算金があり、通常は権利者が施行者に支払う徴収清算金を、施行者が権利者に支払う交付清算金に充てるため、施行者には収入も支出も生じません。

一方で、立川駅南口土地区画整理事業は事業認可から約50年にも及ぶ長期事業となり、相続、売買による所有権や借地権の変動等により約8割の権利者が入替わったこともあり、換地処分時点の権利者からは、清算金について知らない、聞いたことがない、清算金はないと代々聞いていた、といった不安の声などが寄せられました。

このような状況を鑑み、立川市は、土地区画整理事業によって発生する徴収清算金について、権利者の負担を緩和するため、施策の導入を決定しました。事業推進や小規模宅地の減歩緩和措置等に活用されて、強減歩となった事業区域内の市有地に発生する交付清算金を主な財源として、緩和施策は施行者ではなく、自治体としての立川市が行いました。

第五部 資料編

- 資料1. 事業年表
- 資料2. 当初事業計画に対する意見書要旨
- 資料3. 当初の換地設計案に対する要望事項
- 資料4. 南口土地区画整理連絡協議会との協定書
- 資料5. 都市計画道路変更に対する意見書要旨
- 資料6. 事業計画変更に伴う意見書要旨
- 資料7. 訴訟の概要
- 資料8. 事業進捗表
- 資料9. 土地の種目別施行前後対照表
- 資料10. 減歩率計算表
- 資料11. 公共施設別調書
- 資料12. 資金計画
- 資料13. 施行規程
- 資料14. 土地区画整理審議会委員及び任期
- 資料15. 土地区画整理審議会開催状況
- 資料16. 評価員及び任期
- 資料17. 評価員会開催状況

資料 1. 事業年表

1. 当初案の決定から事業認可まで

- 昭和30年代前半 立川駅南口都市改造への住民要望
- 昭和34年 6 月 立川駅拡張協力特別委員会設置（議会）
- 昭和37年 9 月 南口開発特別委員会設置（議会）
- 昭和38年 9 月 市議会で区画整理手法と区域を決定
- 12月 「立川駅南口都市改造計画」の概要発表
- 昭和39年 7 月 東京都都市計画地方審議会において都市計画案を採択
- 8 月 事業説明会開催、都市計画案の縦覧（利害関係者の意見書なし）
立川駅南口土地区画整理事業都市計画決定
- 昭和40年 3 月 事業計画案の縦覧（利害関係者から賛否両論の意見書が出される）【資料2】
- 6 月 区画整理対策協議会発足（地元）
- 8 月 区画整理事業移動相談所開設（市）
- 12月 東京都都市計画地方審議会は事業計画案に対する意見書すべてを不採択
- 昭和41年 2 月 事業計画の決定、告示（都知事より原案のとおり認可）、施行規程施行（以後、反対連盟が組織化され、長い法廷闘争が続く）
- 8 月 財団法人立川市開発公社設立
- 昭和41～43年 減価補償金による用地先行取得
- 昭和42年 2 月 都知事が行った事業計画認可の無効確認提訴（この頃から地元では非常鐘（赤いドラム缶）を町の角々に設置）
- 3 月 立川駅南口土地区画整理審議会（以下「審議会」のみは当該審議会のことをいう）の設置、任命
- 11月 審議会が土地区画整理法（以下「法」という）第95条第6項に基づく私道処分について同意
- 12月 当初の評価員任命
- 昭和43年 9 月 立川市都市開発推進協議会設置
- 昭和44年 3 月 事業計画無効確認提訴

2. 換地設計案の公表と土地区画整理審議会委員の辞職

- 昭和44年11月 審議会が換地設計案答申
- 昭和45年 2 月 関係権利者に換地設計案（換地の位置及び減歩率等）公表（675件の要望書が提出され住民運動激化）【資料3】
- 3 月 換地設計案を施行者に答申したことが審議会委員のリコール運動に発展し、審議会委員全員の辞職、事実上の事業の中断

3. 南口土地区画整理連絡協議会、立川駅南口都市改造計画調査委員会の発足

- 昭和45年11月 区画整理事業の促進を前提として自治会、商店会、反対連盟からなる南口土地区画整理連絡協議会が発足
- 昭和46年 1 月 地域住民の要望事項等について連絡協議会と協定書締結（住宅として利用者の多い日活通り以南の凍結、事業推進用地の取得等）
- 4 月 総辞職後初の審議会委員選挙、任命
- 9 月 事業決定以来3人目の市長が就任（新市長は住民参加を本事業の基本方針として自治会単位の対話集会で広く住民の意見を聴き、その後「事業計画を原点に戻し再検討する」との方針を示した）
- 11月 南口土地区画整理問題についての対話集会を開催
- 昭和46年度 協定書に基づき約2,800㎡の換地調整用地取得
- 昭和47年 2 月 事業計画第1回変更告示（5箇年延伸）
- 4 月 地方自治法第202条の3に基づく市長の付属機関である調査委員会を設置するための立川駅南口都市改造計画調査委員会条例が可決
- 7 月 立川駅南口都市改造計画調査委員会発足
- 8 月 南口都市改造について市から調査委員会へ諮問（事業の計画、付帯事業について）
- 昭和48年 4 月 「区画整理だより」第1,2号を発行
南口都市改造について市から調査委員会へ諮問（地域整備基本計画、商店街と住宅地の整備計画、駅前広場の利用計画について）

4. 仮換地指定と建物移転

- 昭和48年 9 月 都市計画道路の変更縦覧（駅前広場、幅員、位置の変更）
- 昭和49年 1 月 都市計画道路の変更告示
審議会が事業地内の一部宅地について初めて仮換地指定の答申（48街区）
- 2 月 区画道路案と換地設計案の説明会開催
事業地内建物移転工事に着手
- 5 月 「立川市開発部南口事務所」開設
立川駅南口土地区画整理関連事業実施促進委員会設置、権利調整員設置
- 7 月 審議会が1街区の仮換地指定の答申
事業計画変更案縦覧（事業計画の全面的変更）
- 12月 立川駅南口土地区画整理関連事業実施促進委員会が立川駅南口都市改造事業促進委員会条例可決に伴い同改造事業促進委員会になる

- 昭和50年 1 月 事業計画変更認可（第2回変更）
審議会が32, 33, 38, 41～43街区について仮換地指定の答申
立川駅南口第一街区建設協議会発足
3～7 月 審議会が24, 28, 33～36, 40, 42, 47街区の仮換地指定の答申
10月 審議会が33, 47街区の仮換地指定の変更の答申
- 昭和51年 6 月 審議会委員選挙
11, 12月 審議会が37, 43街区の仮換地指定の答申
- 昭和52年 7 月 審議会が17～19, 46街区の仮換地指定の答申
立川南口駅前ビルオープン（1街区）
8 月 「立川市開発部南口事務所」移転
- 昭和53年 3, 8 月 審議会が16, 20～23街区の仮換地指定の答申
9 月 「立川駅南口地区整備基本計画」策定、「防災建築物新築補助金交付規則」施行
10月 審議会が19街区の一部、29～31街区の仮換地指定の答申
- 昭和54年 2 月 事業計画変更認可（第3回変更）
4, 6 月 審議会が15, 45街区, 51街区の一部の仮換地指定の答申
- 昭和55年 5 月 市が「立川駅南口地区再開発計画」策定
7, 12月 審議会が14, 44街区の仮換地指定の答申
- 昭和56年 3 月 南口区画整理事業を阻止する会と市との間で10項目の覚書を取り交わす
3月～昭和58年 8 月 錦町の病院が曳家移転
8 月 市が土地区画整理法及び都市再開発法に基づく大都市等に指定
- 昭和57年 3, 4, 8 月 審議会が3, 4, 7, 19街区の仮換地指定の答申
9 月 立川都市基盤整備基本計画策定
立川駅南北自由通路開通
12月 東京都長期計画に多摩都市モノレール南北線ルート（多摩センター～立川～新青梅街道）16kmの整備を位置づけ
- 昭和58年 3 月 事業計画変更認可（第4回変更）
8, 12月 審議会が2, 27街区の仮換地指定の答申
- 昭和59年 6, 7, 11月 審議会が5, 6, 26, 61～63街区の仮換地指定の答申
- 昭和60年 1, 12月 審議会が52～57街区の仮換地指定の答申
11月 キンエービルオープン（29街区）
12月 東京都が多摩都市モノレールルート素案を決定
- 昭和61年 9 月 審議会が64～66街区の仮換地指定の答申
- 昭和62年 5 月 事業計画変更認可（第5回変更）
8 月 審議会が67～69街区の仮換地指定の答申
- 平成元年 7 月 立川駅南口第一地区第一種市街地再開発事業都市計画決定
9 月 多摩都市モノレール事業都市計画決定
- 平成3年 7 月 事業計画変更認可（第6回変更）
9 月 多摩都市モノレール事業立川北駅以南事業認可、告示
10月 審議会が49～51街区の仮換地指定の答申
- 平成4年 6 月 立川市第二次基本計画策定
■ 平成6年 立川駅前歩道立体化計画策定（都市空間の創出）
10月 立川駅南口第一地区市街地再開発事業組合設立
- 平成7年 4 月 多摩都市モノレール事業計画変更（立川南駅等追加）
5 月 事業計画変更認可（第7回変更）
7, 8 月 審議会が8～13街区の仮換地指定の答申
7月～平成8年 3 月 8～13街区は多摩都市モノレール導入空間確保のため中断移転
- 平成8年 1 月 立川駅南口第一地区第一種市街地再開発事業権利変換計画認可
4月～平成11年 3 月 多摩都市モノレール導入空間確保のため、減価補償金による用地先行取得（約1,960㎡）、中断移転手法（8～13街区）による建物移転
7 月 審議会が58～60街区の仮換地指定の答申
- 平成9年 2 月 審議会が25街区の仮換地指定の答申（市有地以外の仮換地指定の答申率100%）
5 月 南口駅前広場整備工事着手（大ケヤキの移植、東側デッキ基礎工事等）
- 平成10年 4 月 南口駅前広場東側デッキ築造工事
5 月 事業計画変更認可（第8回変更）
11月 多摩都市モノレール（立川北～上北台駅間）開業
- 平成11年 3 月 南口駅前広場西側デッキ築造工事
立川駅南口第一地区第一種市街地再開発事業工事完了公告
4 月 南口駅前広場東側デッキ供用開始
再開発事業合体ビルオープン（24街区）
- 平成12年 1 月 多摩都市モノレール（多摩センター～上北台駅間）全線開業
- 平成13年 7 月 審議会が市業務用地の仮換地指定の答申（事業区域内全ての仮換地指定の答申完了）
- 平成14年 9 月 事業計画変更認可（第9回変更）
■ 平成15年 1 月 建物移転、公共施設工事が概ね完了（工事概成）
- 平成16年 3 月 すずらん公園開園
- 平成17年 4 月 立川みなみルネッサンス'21共同化事業（任意）共同ビルオープン（11, 12街区）
4月～ 無電柱化（電線共同溝）整備事業着手
- 平成18年 5 月 事業計画変更認可（第10回変更）
- 平成19年 4 月 法106条の規定に基づく公共施設の管理引継ぎ

5. 換地処分に向けた流れ

■平成20年 3 月	評価員による事業区域内進捗状況の現地視察	平成26年 2 月	換地計画案縦覧（2 週間公衆縦覧し 3 名の関係権利者より意見書提出）
■平成23年 3 月	評価員へ土地評価関連諮問事項案件説明	3 月	審議会へ意見書に係る案件説明 審議会で意見書採択・不採択について諮問、不採択の答申
■平成24年10月～25年 8 月	審議会へ換地計画案及び評価に係る案件説明（全 6 回）	5 月	換地計画認可 事業計画変更認可（第12回変更）
12月	評価員へ土地の指数、権利価額割合、指数 1 個当たりの価額等について諮問、答申	6 月	換地処分通知（清算金明細、換地明細等）発送、換地処分通知のご案内、清算金予定額のお知らせ同封
■平成25年 2 月	事業計画変更認可（第11回変更）	9 月	公示送達（6 名、法第133条第 1 項、官報掲載） 換地処分完了の届出（法第103条第 3 項、知事へ届出）
5 月	要移転建物全棟移転完了、町区域の変更告示	10月	1 日付で換地処分の公告（法第103条第 4 項・東京都公報） 換地処分の公告のお知らせ発送
9 月	換地計画案事前承認	10月～11月	土地・建物の嘱託登記
10月	審議会で換地計画案を諮問、答申 「区画整理だより」第132号『換地処分特集号』、清算金予定額のお知らせ、説明会のお知らせ発送	11月	登記完了通知（全登記閉鎖の解除）
11月～12月	換地計画案等説明会及び個別説明会開催	12月	変更施行規程の施行 市の緩和施策決定 清算金額確定通知書の発送
■平成26年 1 月	換地計画案縦覧のお知らせ発送	■平成27年 3 月	清算事務完了

資料2. 当初事業計画に対する意見書要旨

縦覧期間 昭和40（1965）年3月5日から同月18日
 意見書受付期限 昭和40（1965）年4月1日

提出者	件名	要旨
商店街等105名	立川駅南口区画整理事業計画に対する意見書	計画街路の変更
個人外367名	南口再区画整理事業に対する異議申立書	空疎にしてかつ誠実味を欠く計画に我々の生活の将来を託すわけにはいかない
商店街振興組合40名	立川市南口土地区画整理事業計画に対する意見書	1. 減歩は15%以内にとどめる 2. 駅前広場地下横断歩道、地下駐車場は設置すべき
商店会20名	立川市南口区画整理に関する意見書	1. 南北を結ぶ地下道の設置 2. 駅前広場地下駐車場の建設 3. 幹線街路の地下利用 4. 多摩川架橋の早期実現、事業期間短縮
個人外31名	立川都市計画立川駅南口土地区画整理事業に対する意見書	区画街路の新設、変更
研究会59名	立川市南口区画整理に対する意見書	1. 南北を結ぶ地下道の設置 2. 駅前広場地下商店街ならびに駐車場の建設 3. 幹線街路の地下利用 4. 多摩川架橋の早期実現、事業期間短縮
商店街振興組合294名	立川駅南口土地区画整理事業計画に対する意見書	1. 15%以上の減歩は過重負担 2. 住民意識とかけ離れた街路設定である
個人外64名	立川地区区画整理事業に対する陳情書、附記	1. 無償没収は不当である 2. 目的は賛成であり、手段は用地買収方式に変更せよ
商店街振興組合20名	立川市南口土地区画整理事業計画に対する意見書	1. 区画街路の新設、変更 2. 換地位置について 3. 補償について
自治会・商店会626名	異議申立書	1. 街路計画は公共の福祉増進がない 2. 地域居住者の犠牲を前提とする減歩は絶対反対 3. 具体的な換地計画がない 4. 南北自由交通路、立2・1・2号線（駅前大通り）に直結する架橋を前提としない本計画は無意味 5. 補償及び再建資金の裏付けがない
同上136名		
個人	意見書	計画街路の反対
個人外7名	陳情書	区画街路の新設
個人外46名	立川駅南口駅前開発事業計画に対する意見書	計画街路の変更
個人外1名	意見書	事業計画賛成
商店会26名	陳情書	事業には賛成だが、現在の密集した既存商店を分離させないでほしい

資料3. 当初の換地設計案に対する要望事項

昭和45（1970）年2月12日から22日まで「換地設計」について関係権利者に説明しました。説明では、換地の位置及び形状、地積、清算指数の概略等について、各権利者別に換地設計説明カードを作成し、住民意見の把握に努めました。

その結果、次のような意見書、要望書が提出されました。

意見書 541件

理 由		権利別内訳	
仮換地に反対	1. 従前に比較して使用効率が悪くなった。 （照応換地の原則に反する。） 2. 減歩、清算金が過多である。	土地所有者 借地権者 借家権者 計	160件 139件 225件 524件
	1. 駅前広場地下利用計画の策定並びに実施の見込みのない区画整理には反対である。 2. 公正を欠く区画整理には反対である。	土地所有者 借地権者 借家権者 計	8件 5件 4件 17件

要望書 75件

要望者	権利別内訳		
商店街振興組合	土地所有者 11件	1. 清算金が過多 2. 減歩率が強い 3. 位置形状が悪い 4. 間口減歩が強い 5. 日照権を奪われる	4件 2件 1件 3件 1件
	借地権者 1件	1. 減歩率が強い	1件
	借家権者 17件	1. 減歩率が強い 2. 家賃が上がる 3. 居住権を奪われる	2件 5件 10件
一般	土地所有者 32件	1. 清算金が過多 2. 減歩率が強い 3. 位置形状が悪い 4. 間口減歩が強い 5. 合併及び隣接換地を希望	4件 9件 2件 15件 2件
	借地権者 9件	1. 清算金が過多 2. 減歩率が強い 3. 位置形状が悪い 4. 間口減歩が強い	2件 3件 1件 3件
	借家権者 5件	1. 減歩率が強い 2. 家賃が上がる 3. 居住権を奪われる	1件 3件 1件

絶対反対 59件

土地所有者 19件 借地権者 13件 借家権者 27件

資料4. 南口土地区画整理連絡協議会との協定書

(協定書)

協 定 書

立川市（以下甲という）と南口土地区画整理連絡協議会（以下乙という）は、土地区画整理実施に伴う地域住民の要望事項等について次のとおり協定する。

- 第1条 甲は都市計画街路2等2類2号線以南の地区については、向こう3年間現状のまま凍結する。この場合甲はその時点までの間地元住民と十分協議し、なお大部分が除外を希望するならば法的手続きによりこれを除外する。
- 第2条 駅広早期実現と立体開発については甲、乙十分協議し、速やかに着手できるよう努める。
- 第3条 甲は換地操作用地ならびに業務用地用として必要な場所に5千坪（16,528.9256平方メートル）の土地の買上げを行う。買収のための機関は現有財団法人公社とする。
- 第4条 甲は、区域全体の上物建設ならびに金融のための株式会社公社を設置する。開発公社の組織については乙の意志を尊重する。
- 第5条 甲はすでに発表された仮換地案については、従前の場所に照応し、押せ押せ方式にすることを条件として関係権利者の意見を十分尊重し、納得がゆくよう修正する。
- 第6条 甲は、平均減歩率を15パーセント以下とするよう努める。
- 第7条 甲は、借家人に対しては公営住宅あるいは株式会社公社の建設するビル等に入居のあっせんを行い、救済を計るものとする。また家主と借家人との間にトラブルが生じた場合は甲、乙は借家人団体および家主等と協力し、その解決に努める。
- 第8条 甲は、事業実施に当たっては審議会は勿論総てを公開の原則として行なうものとする。
- 第9条 甲、乙は第1条より第8条までの協定事項が忠実に実施されることを確約し、乙は審議会委員選挙告示に同意する。
- 第10条 本協定について疑義が生じた場合は、その都度甲、乙協議し定める。

上記協定を証するため本協定書2通を作成し後日公正証書となすことに同意の上各当事者は次に署名捺印する。

昭和46年1月25日

甲 立川市錦町3丁目2番26号
立川市長 鈴木 清

乙 立川市錦町2丁目1番6号
南口土地区画整理連絡協議会 会長 古橋 一徳

立会人 立川市錦町3丁目2番26号
立川市議会議長 志村 真次郎

立会人 立川市錦町3丁目2番26号
南口総合開発特別委員会 委員長 高橋 博

資料5. 都市計画道路変更に対する意見書要旨

縦覧及び意見書受付期間 昭和48(1973)年9月26日から同年10月9日

1. 立2・1・2(現3・3・27)号線(駅前大通り)及び駅前広場について
 - 国鉄構想と調整のとれていない駅前広場縮小は反対。
 - 駅前広場は現況のままでよい。
 - 将来の都市改造を考えると、駅前広場の縮小は悔を残す。
 - 立2・1・2号線は商店街を分断するため、計画縮小せよ。
2. 立2・2・2(現3・5・6)号線(日活通り)について
 - 公害の増加をきたし、また区域内外で幅員が相違するため、18m幅員は減少せよ。
 - 北側に全面的に拡幅するのは反対。
3. 立2・2・5(現3・4・8)号線(いろは通り、大映通り)について
 - 東西には3本の計画路線があり、また裏宅地には14mの幅員は必要ないので、6～8mに縮小する。
 - 商業診断にあるとおり、商店営業のためには6～8mでよい。
 - 交通の集中を招き、環境の悪化をきたすため幅員を減少せよ(6～8m)。
4. 立2・2・7(現3・4・33)号線(諏訪通り)について
 - 日活通り(立2・2・2号線)を拡幅するならば、立2・2・7号線は廃止せよ。
 - 幅員は10mにする。
 - 現況幅員のまま、歩行者優先道路とせよ。
5. 立2・3・2(現3・5・7)号線(すずらん通り、やすらぎ通り)について
 - 東西に3本の計画があり、幅員は6～8mにすること。
 - 人の流れが二分されるため計画決定反対、従前のままでよい。
 - 駅前広場の接続部分の交通が錯綜し問題。

資料6. 事業計画変更に伴う意見書要旨

縦覧期間 昭和49(1974)年7月8日から同月21日
 意見書受付期限 昭和49(1974)年8月4日

提出者	意見書要旨
個人 外9名	居住環境を破壊する街路の変更に反対
個人 外15名	街路計画に反対
個人 外21名	商店街の連続性、一体性を損なう街路計画に反対
個人 外20名	交通量分散と商店街の一体性を損なう街路計画に反対
個人 外27名	街路計画に反対
個人 外3名	区域の実情を無視した街路計画に反対
個人	〃
個人 外30名	街路の数が多く、強減歩、交通量分散となる街路計画に反対
個人	街路計画・換地計画に反対
個人 外32名	減歩されたうえに固定資産税が上がることになる変更案に反対
個人	街路計画、換地計画に反対
個人 外15名	現況の土地利用を無視した街路計画に反対
法人 外1名	接続道路の幅員が相違し、交通上からも商業上からも実情に即さないため街路計画に反対
個人	道路幅員がせまい上にT字路である街路計画に反対
個人 外27名	道路幅員がせますぎる街路計画に反対
個人 外9名	街路計画に反対
法人	街路計画の変更
個人	街路計画に反対、駅の改造計画を先行すべきである
個人 外15名	街路計画の変更
個人	街路計画の再検討を
個人 外3名	街路計画の再検討を、現位置換地が守られていない
個人	街路計画に反対
個人 外5名	街路計画の変更
個人 外18名	街路計画の変更
個人 外4名	街路計画に反対
個人	既存道路の行き止まりが解消されない計画案に反対
個人 外3名	街路計画の変更、道路の拡幅を
個人 外19名	街路計画に反対
個人 外7名	街路計画の変更、区域内外で両方に歩道を設置すべきである
個人 外19名	街路計画に反対、区域内外で差をつけるのは不公平
個人	街路計画に反対
個人 外59名	区域を除外してほしい
個人	街路計画の変更
法人 外3名	〃
法人 外8名	大きな権利を生かし、小さな権利を犠牲にする計画に反対
個人 外1名	街路計画に反対
個人 外20名	話し合いのない計画変更反対

提出者	意見書要旨
個人	公共施設の具体的計画案のない変更に対、道路拡幅に反対
個人 外22名	事業計画変更に対
個人 外2名	将来商業地域として機能すべき地域での公園設置に反対
個人 外48名	減歩率の平均化には賛成できない
個人 外2名	現位置換地の原則が守られていない事業変更案に対
個人 外36名	〃
個人 外1名	公道に面さず、土地区画整理事業をする意義がない
個人 外4名	商業立地上大変不利となる事業計画の変更に対
個人 外27名	不公平かつ非現実的な事業計画の変更に対
個人 外7名	駅から離れる位置へ移転することとなる事業計画の変更に対
個人 外3名	小宅地の保護がなされていない事業計画の変更に対
個人 外10名	小宅地の換地が非常に圧迫され技術的に実施不可能な事業計画変更に対
個人 外22名	商店街の間口減歩をする換地設計に対
個人	街路計画の変更
個人 外13名	住民犠牲の事業計画の変更に対
個人 外51名	マスタープランのない計画案に対
個人	住民との十分な話し合いのない事業計画の変更に対
個人	建物を新築する資金がないため事業に対
個人	〃
個人 外4名	減歩緩和に利用すべき業務用地の利用計画が不明確である計画変更に対
個人 外24名	要望を無視した計画に対
個人 外30名	東京都都市計画地方審議会の付帯意見を無視した本変更案に対、日活通り以南を区域除外しない事業計画の変更に対
個人 外44名	住民を地域から追い出すことになる計画案に対
個人 外41名	住宅地域を除外し事業実施が不可能となる事業計画変更に対
個人 外73名	日活通り以南を除外しないこととして計算された変更内容は違法
個人 外59名	日活通り以南除外を伏せて行われた縦覧は不当
個人 外178名	東京都都市計画地方審議会の付帯意見を無視した本変更案に対、日活通り以南を区域除外しない事業計画の変更に対
個人 外211名	〃
個人	事業区域からの除外
個人	〃
個人 外18名	高減歩緩和のため業務用地を利用し、区画街路の減少が必要
個人 外42名	高度利用地区の検討がない事業計画変更に対
個人 外17名	〃
個人 外111名	東京都都市計画地方審議会の付帯意見（住民との話し合い）が守られていない事業計画変更に対
個人 外135名	東京都都市計画地方審議会の付帯意見（借地、借家人の保護）が守られていない事業計画変更に対
個人 外80名	〃
個人 外2名	借家権者保護の具体策が示されない限り反対

資料7. 訴訟の概要

1	土地区画整理事業計画認可無効確認の訴		原告	個人 外201名
	期日	昭和42(1967)年2月10日	被告	東京都知事 東竜太郎
	要旨	被告は昭和41(1966)年2月17日付で事業の認可を行った。この認可は、公衆縦覧後に設計図、保留地の予定地積が変更されたにもかかわらず、再縦覧がなされないまま行われ、また、都、市、住民の三者で十分協議するという東京都都市計画地方審議会の付帯意見も考慮に入れられておらず、これを怠って認可した行為は違法であり効力を有しない。		
2	土地区画整理事業計画無効確認の訴		原告	個人 外272名
	期日	昭和44(1969)年3月8日	被告	立川市長 鈴木清
	要旨	区域内住民の大多数が事業に反対し、この住民の意思を無視した計画は公共の福祉の増進とはならない。 すなわち、①土地所有者の減歩に対しての正当な補償がない。②狭隘な一般住宅地の減少は平穏な市民生活を侵害する。③借家・間借り人の生活保証がない。④多数の零細営業者は事業の施行により、現状売場規模さえ確保できないおそれがある。 また、駅前広場・道路等の公共施設を整備するため、区域内住民1,500世帯のみの犠牲と負担を強いることは許されない。 変更後の縦覧をせず、東京都都市計画地方審議会の都、市、住民の三者での十分な協議の努力をすること、との付帯意見を無視して認可を受けた事業計画は無効である。		
3	土地区画整理事業計画変更決定取消請求		原告	個人 外184名
	期日	昭和50(1975)年3月31日	被告	立川市 代表者 立川市長 阿部行蔵
	要旨	昭和49(1974)年の都市計画変更や昭和50(1975)年の事業計画変更にあたっての多数の意見を無視して事業の強行をはかることは、公共の福祉に反し不当かつ違法である。 減歩に相当する正当な補償がなく、いわゆる換地方式により価値的に同一のものが与えられるという仮説は何ら根拠がなく違憲の疑いが濃い。 商的環境の悪化、住宅地の価値の低下、借地借家人の危険不安な地位を考慮しない事業計画は住民福祉に反し違法である。昭和48(1973)年に都計審より付託された付帯意見を全く無視し、住民の意見を汲むことなく、駅周辺街区の高度利用地区指定も考慮されていない事業計画変更手続も違法である。		
4	仮換地等指定処分取消請求		原告	個人 2名
	期日	昭和51(1976)年7月12日	被告	立川市 代表者 立川市長 岸中士良
	要旨	昭和50(1975)年1月6日付で公告された事業計画変更決定そのものが違法であり、被告が昭和51(1976)年4月になした仮換地指定処分及び仮に権利の目的となるべき宅地指定処分は違法不当である。 また当該区は、他の街区と比較して著しく間口が狭くなり、区画整合法89条第1項にいう照応の原則にも違反する。		
5	損害賠償請求		原告	個人
	期日	昭和61(1986)年4月1日	被告	立川市 代表者 立川市長 岸中士良
	要旨	仮換地指定通知後の損失補償額承諾にあたり、市の債務不履行により被った利益の喪失による損害金の支払いを求める。		
6	仮換地指定処分取消等請求		原告	個人
	期日	昭和62(1987)年7月	被告	立川市 代表者 立川市長 岸中士良
	要旨	従前地では建てられたビルが仮換地では建てられなくなったのは照応の原則に違反し、借地と自己所有地との間の換地割付は公平の原則に違反する。		

資料8. 事業進捗表

時点	審議会答申済み		仮換地指定済み		要移転建物移転済み	
	面積 (㎡)	率 (%)	面積 (㎡)	率 (%)	棟数	率 (%)
S 54. 8. 3	90,186	41.5	83,299	38.3	279	24.8
S 55. 1. 10	90,186	41.5	84,717	39.0	297	26.4
S 55. 4. 1	90,186	41.5	84,717	39.0	332	29.6
S 55. 11. 1	92,602	42.6	88,464	40.7	357	31.8
S 57. 2. 1	97,035	44	95,530	43	477	42
S 58. 3. 31	107,390	49	106,464	49	579	51
S 59. 6. 1	111,672	51	110,754	50	685	53
S 60. 4. 1	142,146	65	127,173	58	745	57
S 61. 3. 31	148,261	68	145,061	66	796	61
S 62. 3. 1	157,840	72	156,275	71	826	63
S 63. 3. 31	167,715	77	166,712	76	848	65
H 元. 4. 1	167,715	77	166,712	76	887	68
H 2. 10. 1	169,566	78	168,992	77	916	70
H 4. 9. 1	174,118	80	173,543	80	971	74
H 5. 6. 1	174,118	80	173,543	80	985	76
H 6. 6. 1	178,467	82	177,892	82	997	76
H 11. 8. 1	215,259	100	213,973	99	1,145	94
H 12. 8. 1	—	—	214,826	99	1,183	97
H 14. 8. 1	—	—	215,090	99.9	1,214	99.5
H 17. 4. 1	—	—	215,259	100	1,219	99.9
H 25. 6. 1	—	—	—	—	1,220	100

※集計時点の対象面積、棟数に変動があります。

資料9. 土地の種目別施行前後対照表

種 別			施 行 前			施 行 後		
			地積（㎡）	%	筆数	地積（㎡）	%	
公 共 用 地	国 有 地	道 路						
		広 場	290.06	0.10		412.89	0.15	
		計	290.06	0.10		412.89	0.15	
	地方公共団体地	道 路	57,012.69	20.22		85,466.78	30.31	
		公 園				2,738.41	0.97	
		広 場				4,451.00	1.58	
		計	57,012.69	20.22		92,656.19	32.86	
	合 計		57,302.75	20.32		93,069.08	33.01	
宅 地	民 有 地	畑	69.00	0.03	1			
		宅 地	208,080.20	73.81	1,266	180,134.69	63.89	
		山 林	670.22	0.24	11			
		公衆用道路	1,322.07	0.47	12			
		境 内 地	177.00	0.06	1	163.94	0.06	
		鉄 道 用 地	116.68	0.04	11	103.86	0.04	
		計	210,435.17	74.65	1,302	180,402.49	63.99	
	国 有 地	普 通 財 産	921.86	0.33	7	817.51	0.29	
		計	921.86	0.33	7	817.51	0.29	
	公所有 団体地	東 京 都	2,865.65	1.02	4	2,506.51	0.89	
		立 川 市	9,031.52	3.20	47	5,118.76	1.82	
		計	11,897.17	4.22	51	7,625.27	2.71	
	合 計		223,254.20	79.20	1,360	188,845.27	66.99	
	測 量 増 減			1,357.40	0.48			
	総 計			281,914.35	100.00		281,914.35	100.00

資料10. 減歩率計算表

整理前宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増を加えたもの)	整理後宅地地積	差引減歩地積	減歩率
m ²	m ²	m ²	m ²	%
233,764.17	235,136.54	188,845.27	46,291.27	19.69

減価補償金による整理前宅地買収地積	10,524.94㎡
買収後減歩率	15.92%

区分	名称番号	道路種別	形 状 寸 法			整 備 計 画	摘 要	
			幅 員 m	延 長 m	面 積 ㎡		計画決定年月日	
道 路	立 3 ・ 3 ・ 27 南口大通り線	○	38	154.5	6,209.02	7.00m-24.00m-7.00m アスコン舗装、植樹、緑帯、街路灯、ガードレール	当初S.39.8.21 変更H.7.4.28	
			25	111.0	2,911.03	5.00m-18.00m-5.00m アスコン舗装、植樹、緑帯、街路灯、ガードレール		
	立 3 ・ 3 ・ 27 立川駅南口駅前広場	○			4,863.89	アスコン舗装、植樹、緑帯、照明灯、ペデストリアンデッキ、その他	当初S.39.8.21 変更H.7.4.28	
	立 3 ・ 4 ・ 24 立川錦線	◎	20	370.0	5,818.08	3.50m-13.00m-3.50m アスコン舗装、植樹、ガードレール、街路灯(築造等は街路事業により整備する)	当初S.36.10.5 変更H.元.11.6	
	立 3 ・ 5 ・ 6 国立昭島線	◇	18	564.7	10,795.77	3.50m-11.00m-3.50m アスコン舗装、植樹、ガードレール、街路灯	当初S.36.10.5 変更H.7.4.28	
	立 3 ・ 4 ・ 8 立川駅国立線	○	14	481.0	7,111.76	3.00m-8.00m-3.00m アスコン舗装、植樹、ガードレール、街路灯	当初S.36.10.5 変更H.元.11.6	
	立 3 ・ 4 ・ 33 諏訪通り線	◇	16	111.4	1,748.37	3.50m-9.00m-3.50m アスコン舗装、植樹、ガードレール、街路灯	当初S.39.8.21 変更H.7.4.28	
			12	365.1	4,658.87	2.50m-7.00m-2.50m アスコン舗装、植樹、ガードレール、街路灯		
	立 3 ・ 5 ・ 7 柴崎錦線	◇	12	521.4	6,683.16	2.50m-7.00m-2.50m アスコン舗装、植樹、ガードレール、街路灯	当初S.49.1.10 変更H.元.11.6	
	小 計				2,679.1	50,799.95		
	区 画 道 路		12		308.7	3,781.36	2.50m-7.00m-2.50m アスコン舗装、植樹	
	〃		10.44		147.9	1,566.14	2.50m-6.50m-1.44m アスコン舗装、植樹	
	〃		10		147.0	1,519.76	2.00m-6.00m-2.00m アスコン舗装、街渠（155用）	
	〃		8		1,056.8	8,823.25	アスコン舗装、L型溝	
	〃		7.27		583.0	4,386.69	〃 〃	
〃		6		776.9	5,216.99	〃 〃		
〃		5		2,466.3	12,726.73	〃 〃		
〃		4		351.1	1,409.29	〃 〃		
広 場					100.51	〃 〃		
小 計				5,837.7	39,530.72			
計				8,516.8	90,330.67			
公 園	公 園 ①				987.41	整地、柵、排水及び植栽等		
	公 園 ②				1,751.00	〃 〃 〃		
	計				2,738.41			
合 計				8,516.8	93,069.08			

資料12. 資金計画（第12回変更事業計画書より）

■ 資金計画書（収入）

（単位：千円）

区 分	金 額	摘 要
国庫補助金	17,439,325	通常 15,253,525 緊急地方道路整備事業費 2,185,800
都補助金	4,937,392	通常 4,015,883 緊急地方道路整備事業費 839,509 都単独費 82,000
市負担金	20,590,683	
JR 負担金	296,600	
合 計	43,264,000	

■ 資金計画書（支出）

（単位：千円）

事 項				単位	事 業 量	事 業 費	摘 要
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道路築造費	幹線道路	m ²	50,900.49	2,568,135	
			区画道路	m ²	39,430.18	990,543	
		公 園 施 設 費		m ²	2,738.41	112,896	
		計			93,069.08	3,671,574	
	移 転	建 物 移 転 費		棟	1,220	26,803,457	
		計			1,220	26,803,457	
	移 設	電 柱 移 設 費		本	285	81,515	
		瓦 斯 移 設 費		m	10,691.0	372,631	
		上 水 道 移 設 費		m	9,865.0	587,639	
		下 水 道 移 設 費		m	0	0	
		計				1,041,785	
法第二条第二項該当事業費						0	
整 地 費			m ²	190,505.79	458,479		
工 事 雑 費					1,398,019		
調 査 設 計 費					2,210,962		
そ の 他					3,039,419		
工 事 費 計					38,623,695		
減 価 補 償 費					4,320,667		
計					42,944,362		
事 務 費					319,638		
合 計					43,264,000		

年度別資金計画表

(単位：千円)

区 分		昭和39～ 平成8年度	平成9年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
歳 出	工事費	28,636,765	1,823,060	2,245,321	2,229,227	1,613,907	1,070,652	287,500	223,720	102,411
	補償費	1,376,667	1,060,000	980,000	904,000	0	0	0	0	0
	事務費	294,568	940	1,179	1,773	2,593	2,348	500	280	589
	計	30,308,000	2,884,000	3,226,500	3,135,000	1,616,500	1,073,000	288,000	224,000	103,000
歳 入	国 費	13,186,825	829,000	1,060,000	1,329,000	604,500	390,000	40,000	0	0
	都 費	3,054,631	671,250	604,726	449,125	157,660	0	0	0	0
	市 費	14,066,544	1,383,750	1,269,274	1,352,775	854,340	683,000	248,000	224,000	103,000
	JR	0	0	292,500	4,100	0	0	0	0	0
	計	30,308,000	2,884,000	3,226,500	3,135,000	1,616,500	1,073,000	288,000	224,000	103,000

区 分		平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
歳 出	工事費	81,129	46,948	31,238	33,512	28,461	14,713	5,233	27,299	70,904
	補償費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	事務費	1,871	1,052	762	488	539	287	767	701	1,096
	計	83,000	48,000	32,000	34,000	29,000	15,000	6,000	28,000	72,000
歳 入	国 費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	都 費	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	市 費	83,000	48,000	32,000	34,000	29,000	15,000	6,000	28,000	72,000
	JR	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	計	83,000	48,000	32,000	34,000	29,000	15,000	6,000	28,000	72,000

区 分		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	計
歳 出	工事費	51,695	0	0	0	0	0	38,623,695
	補償費	0	0	0	0	0	0	4,320,667
	事務費	1,305	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000	319,638
	計	53,000	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000	43,264,000
歳 入	国 費	0	0	0	0	0	0	17,439,325
	都 費	0	0	0	0	0	0	4,937,392
	市 費	53,000	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000	20,590,683
	JR	0	0	0	0	0	0	296,600
	計	53,000	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000	43,264,000

資料13. 施行規程

○立川都市計画立川駅南口土地区画整理事業施行規程 昭和40年2月26日条例第24号

目次

- 第1章 総則（第1条～第5条）
- 第2章 費用の負担（第6条）
- 第3章 土地区画整理審議会（第7条～第17条）
- 第4章 従前の土地の地積の確定（第18条～第20条）
- 第5章 清算（第21条・第21条の2）
- 第6章 雑則（第22条～第24条）

付則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第53条第1項の規定に基づき、法第3条第4項による立川市（以下「市」という。）が施行する立川駅南口の土地区画整理事業（以下「事業」という。）についての必要な事項を定めることを目的とする。

（事業の名称）

第2条 事業の名称は、立川都市計画立川駅南口土地区画整理事業という。

（施行地区に含まれる地域の名称）

第3条 事業の施行地区は、立川市柴崎町2丁目及び同3丁目の各一部並びに錦町1丁目及び同2丁目の各一部とする。

（事業の範囲）

第4条 事業は、法第2条第1項に規定する土地区画整理事業とする。

（事務所の所在地）

第5条 事業の事務所は、立川市泉町1156番地の9に置く。

第2章 費用の負担

（費用の負担）

第6条 事業に要する費用は、市が負担する。

第3章 土地区画整理審議会

（審議会の設置）

第7条 事業を施行するため、立川都市計画立川駅南口土地区画整理審議会（以下「審議会」という。）を置く。

（審議会委員及びその定数）

第8条 審議会委員（以下「委員」という。）は、10人とする。

2 前項に規定する委員は、次の各号に掲げる区分によるものとし、当該定数は、当該各号に掲げるとおりとする。

（1）市長が事業について学識経験を有する者のうちから選任した委員（以下「学識経験委員」という。）2人

（2）施行地区内の宅地の所有者（以下「土地所有者」という。）及び施行地区内の宅地について借地権を有する者（以下「借地権者」という。）のうちから、それぞれ各別に選挙される委員8人

（委員の任期）

第9条 委員の任期は、5年とする。

（立候補制）

第10条 選挙すべき委員は、候補者のうちから選挙する。

（予備委員及びその定数）

第11条 審議会に、土地所有者及び借地権者から選挙される委員についての予備委員を置く。

2 予備委員の定数は、土地区画整理法施行令（昭和

30年政令第47号。以下「令」という。）第22条第4項の規定により公告される委員の定数の半数とする。この場合において、委員の定数が奇数のときは、当該定数から1人を減じた数の半数を予備委員の定数とする。

（委員又は予備委員となるのに必要な得票数）

第12条 委員又は予備委員となるのに必要な得票数は、当該選挙において、選挙すべき委員の数で、当該選挙における有効投票の総数を除して得た数の4分の1以上とする。

（予備委員からの補充）

第13条 委員に欠員を生じたときは、予備委員となった者のうちで、得票数の多い者から順次これを補充する。この場合において、得票数が同じである者が2人以上あるときは、市長は、くじで補充する委員を定める。

2 前項の場合において、市長は、補充により委員となった者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地）を公告するとともに、委員となった者にその旨を通知しなければならない。

3 補充により、委員となった者は、前項の公告のあった日から委員としての資格を取得するものとする。

（予備委員の繰上補充）

第14条 市長は、令第35条第2項の規定により、当選人を定めた場合において、その当選人となった者及び予備委員である者以外の者で、第12条に規定する数以上の得票があった者が、さらにあるときは、予備委員をあらたに定めることができる。

（委員の補欠選挙）

第15条 選挙された委員の欠員が、当該委員定数の3分の1以上になった場合において、これを補充すべき予備委員がないときはそれぞれ補欠選挙を行うものとする。

（学識経験委員の補充）

第16条 学識経験委員に欠員を生じたときは、市長は、速やかに補欠の委員を選任しなければならない。

（学識経験委員の解任）

第17条 学識経験委員が、次に掲げる各号の一に該当することとなったときは、市長は、当該委員を解任しなければならない。

（1）成年被後見人又は被保佐人

（2）禁こ以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

第4章 従前の土地の地積の確定

（基準地積）

第18条 換地計画において、換地を定める基準となる従前の土地各筆の地積（以下「基準地積」という。）は、この条例施行の日（以下「施行日」という。）における登記されている地積（以下「登記地積」という。）とする。ただし、登記されていない土地については、市長が実測した地積とする。

（基準地積の更正等）

第19条 土地所有者は、当該登記地積が事実と相違すると認めるときは、施行日から60日以内に市長が定めるところにより、市長に地積の実測確認を申請することができる。

2 前項の規定による申請があったときは、市長は、当該土地所有者及び隣接土地所有者の立ち会いを求

めて、当該申請に係る土地の実測地積を確認して、基準地積を更正することができる。

3 市長は、前条の基準地積が明らかに事実と相違すると認められるときは、当該土地所有者及び当該土地に隣接する土地所有者の立ち会いを求めて、当該土地の地積を実測して、その基準地積を更正することができる。

4 市長は、適当と認める区域についての実測地積が、当該区域内の土地各筆の基準地積を合計した地積を超えたときは、前条ただし書及び前2項の規定による実測により基準地積を定めた土地を除き、当該区域の土地各筆の基準地積に比例して基準地積を更正しなければならない。

5 施行日後に分筆をした土地の各筆の基準地積は、分筆前の土地の基準地積を分筆後の各筆の登記地積に比例した地積とする。

(基準権利地積)

第20条 換地について、所有権以外の権利の部分を含める場合において、その基準となる従前の土地について存する未登記の所有権以外の権利の地積（以下「基準権利地積」という。）は、法第85条第1項の規定による権利の申告地積又は同条第3項の規定による権利の移転、変更若しくは消滅に係る届出地積による。ただし、申告又は届出の地積が、基準地積に符合しないときは市長が当該土地の基準地積の範囲内で定める地積をもって当該権利の基準権利地積とする。

第5章 清算

(清算金の分割徴収又は分割交付)

第21条 清算金の額が10,000円以上のものは、分割徴収し、又は分割交付することができる。この場合において、分割徴収又は分割交付を完了すべき期間及び分割の回数は、当該清算金の額に応じ、別表第1又は別表第2に定めるとおりとする。

2 市長が、清算金を納付すべき者の資力が乏しいため、別表第1に定める期間内に納付を完了することが困難であると認めたときは、令第61条第2項の規定により分割徴収すべき期間を10年以内に延長することができる。

3 清算金を分割交付する場合において、当該清算金に付すべき利子の利率は、年6パーセントとする。

4 清算金を分割徴収する場合において、当該清算金に付すべき利子の利率は、換地処分公告の日の翌日における財政融資資金法（昭和26年法律第100号）第2条に規定する財政融資資金の貸付利率のうち、次の各号に掲げる条件による貸付金に適用される利率とする。ただし、当該利率が年6パーセントを超えるときは、利率は年6パーセントとする。

(1) 償還期間 5年以内

(2) 据置期間 なし

(3) 償還方法 元金均等半年賦償還

5 清算金を分割納付し、又は分割交付する場合において、分割納付し、又は分割交付する元金額は、当該清算金の総額を分割する回数で除した金額とする。この場合において、1,000円未満の端数があるときは、初回に分割納付し、又は分割交付する額にその端数金額を合算するものとする。

6 清算金を分割して納付する者は、未納の清算金の全部又は一部を繰り上げて納付することができる。

7 清算金を分割して納付する者が納付すべき金額を納付しないときは、市長は、未納の清算金の全部又は一部につき、納期限を繰り上げて徴収することができる。

8 市長は、清算金を分割徴収し、又は分割交付する場合においては、毎回の徴収し、又は交付すべき期限及び金額を定めて清算金を徴収し、又は交付すべき者にこれを通知しなければならない。

(延滞金)

第21条の2 法第110条第4項の規定により徴収することができる延滞金は、当該督促に係る清算金の額（以下「督促額」という。）が1,000円以上である場合に徴収するものとし、その額は、納付すべき期限の翌日から納付の日までの日数に応じ、督促額(100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。)に、年10.75パーセントの割合を乗じて計算した額とする。この場合において、督促額の一部につき納付があったときは、その納付の日以後の期間に係る延滞金の計算の基礎となる額は、その納付のあった督促額を控除した額とする。

2 前項の規定による延滞金の額が100円未満である場合においては、これを徴収しない。

第6章 雑則

(所有権以外の権利の申告又は届出の受理の停止)

第22条 選挙権を行う者を確定するため、借地権の権利の申告又は届出の受理をしない期間は、委員の選挙期日の公告の日から起算して、20日を経過した日以後選挙人名簿確定の公告の日までとする。

2 換地計画の決定のため、宅地についての所有権以外の権利の申告又は届出の受理をしない期間は、換地計画の縦覧についての公告の日から換地処分の公告の日までとする。

(換地処分の時期の特例)

第23条 市長は、必要があると認めるときは、施行地区内の全部について、工事が完了する以前においても換地処分をすることができる。

(委任)

第24条 この条例の施行についての必要な事項は、市長がこれを別に定める。

付 則

この条例は、法第55条第9項に規定する公告のあった日から施行する。

付 則（昭和42年3月16日条例第5号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（昭和50年3月31日条例第7号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（昭和52年8月22日条例第38号）

この条例は、昭和52年8月22日から施行する。

付 則（平成12年3月10日条例第9号）

この条例は、平成12年4月1日から施行する。

付 則（平成17年12月13日条例第46号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成22年9月15日条例第12号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成26年12月4日条例第37号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成27年6月19日条例第33号）

この条例は、平成27年7月1日から施行する。

別表第1(第21条関係)

徴収すべき清算金の総額	分割徴収する 期 間	回分 割 数の
10,000円以上 30,000円未満	6 月以内	2
30,000円以上 40,000円未満	1 年 以内	3
40,000円以上 60,000円未満	1 年 6 月以内	4
60,000円以上 80,000円未満	2 年 以内	5
80,000円以上100,000円未満	2 年 6 月以内	6
100,000円以上120,000円未満	3 年 以内	7
120,000円以上150,000円未満	3 年 6 月以内	8
150,000円以上170,000円未満	4 年 以内	9
170,000円以上200,000円未満	4 年 6 月以内	10
200,000円以上	5 年 以内	11

別表第2(第21条関係)

交付すべき清算金の総額	分割交付する 期 間	回分 割 数の
10,000円以上 40,000円未満	1 年以内	2
40,000円以上 80,000円未満	2 年以内	3
80,000円以上120,000円未満	3 年以内	4
120,000円以上170,000円未満	4 年以内	5
170,000円以上	5 年以内	6

資料14. 土地区画整理審議会委員及び任期

	S42.3.6～ S45.3.14 総辞職	S46.4.19～ S51.4.18	S51.7.1～ S56.6.30	S56.7.1～ S61.6.30	S61.7.27～ H3.7.26	H3.8.16～ H8.8.15	H8.8.16～ H13.8.15	H13.8.21～ H18.8.20	H18.8.21～ H23.8.20	H23.8.24～ H27.3.24
中村 美夫										
萩原 義政										
並木 啓一										
望月 小之三										
宮崎 桂太郎										
平岩 勝英										
五十嵐 文次										
小室 兼吉										
中島 舜司										
中村 富雄										
谷澤 寅松										
中島 清										
渡辺 敬之助										
相原 健三										
越川 勇夫										
笠原 正吉										
鈴木 榮治郎										
須田 エン										
秋山 博										
高橋 利喜男										
中村 義次										
清水 康一										
宗宮 實										
宮崎 晋										
小澤 武宣										
奈良 静										
田村 武二										
加藤 晴之										
(南)ビジネスホテルクボタ 代表 久保田貞代										
池田 敏雄										
井上 京子										
中嶋 正美										
萬田 貴久										
(株)エステート・ポート 代表 細美貴文										
布施 明										
山口 務										
大垣 勲										
福島 昭男										
神田 勝										
小室ビル(株) 代表 井上泰徳										
塚田 正弘										
二口 祥二郎										
長坂 博隆										
山本 武										

資料15. 土地区画整理審議会開催状況

当初決定から事業認可まで

開催日	議題
昭和42年4月6日	・会長の選任 ・審議会議事規則（決定）
昭和42年11月24日	・評価員の選任（同意） ・法第95条第6項の規定に基づく私道処分（同意）
昭和43年12月21日	・評価員の選任（同意）
昭和44年11月10日	・換地設計基準（答申） ・換地設計原案（答申） ・換地設計の軽微な変更の取扱い
昭和46年4月26日	・会長の選任
昭和46年5月10日	・審議会議事規則（一部改正）
昭和46年5月17日	・換地設計案（説明）
昭和48年9月12日	・評価員の選任（同意）

事業計画変更後から現在まで

開催日	議題
昭和49年1月25日	・仮換地指定 48（旧38）街区（継続）
昭和49年1月31日	・仮換地指定 48（旧38）街区（答申）
昭和49年2月26日	・小宅地、小借地の取扱い（同意） ・仮換地指定の軽微な変更（同意） ・仮換地指定 1街区（継続）
昭和49年4月27日	・仮換地指定 1街区（継続）
昭和49年5月27日	・仮換地指定 1街区（答申）、48（旧38）街区（継続）
昭和49年6月3日	・仮換地の指定 48（旧38）街区（答申）、43（旧35）街区（継続）
昭和50年1月13日	・仮換地指定 32, 33街区（答申）
昭和50年1月27日	・仮換地指定 38, 41～43街区（答申）
昭和50年2月25日	・仮換地指定 34～37, 39, 40街区（継続）
昭和50年3月20日	・仮換地指定 47街区（答申）
昭和50年4月21日	・仮換地指定 34, 35, 42街区（答申）
昭和50年5月6日	・仮換地指定 36～40街区（答申）

開催日	議題
昭和50年5月12日	・仮換地指定 28街区（継続）
昭和50年6月9日	・仮換地指定 28街区（継続） 24街区（答申）
昭和50年7月2日	・仮換地指定 28街区（答申）
昭和50年10月17日	・仮換地指定の変更 33, 47街区（答申）
昭和50年11月13日	・仮換地指定 24街区（継続）
昭和51年2月16日	・仮換地指定の変更 1街区（答申）
昭和51年8月17日	・会長の選任
昭和51年9月30日	・評価員の選任（同意）
昭和51年11月30日	・仮換地指定の変更 43街区（答申）
昭和51年12月21日	・仮換地指定の変更 37街区（答申）
昭和52年1月25日	・仮換地指定 46街区（継続）
昭和52年3月12日	・評価員の選任（同意） ・仮換地指定 46街区（継続）
昭和52年7月20日	・仮換地指定 17～19, 46街区（答申）
昭和52年9月10日	・仮換地指定 24街区（答申）
昭和53年3月22日	・仮換地指定 16街区（答申）
昭和53年8月23日	・仮換地指定 20～23街区（答申）
昭和53年10月16日	・仮換地指定 19, 29～31街区（答申）
昭和54年1月24日	・仮換地指定の軽微な変更 16, 17街区（報告） ・仮換地指定の変更 16, 17街区（答申）
昭和54年4月21日	・仮換地指定 15街区（答申）
昭和54年6月16日	・仮換地指定 45, 51街区（答申） ・仮換地指定の変更 31街区（答申）
昭和54年7月14日	・仮換地指定の変更 24街区（答申）
昭和54年10月24日	・仮換地指定の軽微な変更 37街区（報告） ・仮換地指定の変更 32, 37街区（答申）
昭和55年7月8日	・仮換地指定 44街区（答申）

開催日	議題
昭和55年9月13日	・仮換地指定の軽微な変更 1 街区（報告） ・仮換地指定の変更 1 街区（答申）
昭和55年12月23日	・仮換地指定の軽微な変更 20 街区（報告） ・仮換地指定の変更 20, 31 街区（答申） ・仮換地指定 14, 20 街区（答申）
昭和56年3月18日	・仮換地指定の軽微な変更 38 街区（報告） ・仮換地指定の変更 14, 38 街区（答申）
昭和56年5月30日	・仮換地指定の変更 35, 38 街区（答申） ・評価員の選任（同意）
昭和56年7月17日	・会長の選任 ・仮換地指定の変更 45, 54 街区（答申）
昭和57年3月25日	・仮換地指定 3, 19 街区（答申）、7 街区（継続） ・評価員の選任（同意）
昭和57年4月17日	・仮換地指定 7 街区（答申）
昭和57年7月23日	・仮換地指定 4 街区（継続） ・仮換地指定の変更 31 街区（答申）
昭和57年8月19日	・仮換地指定 4 街区（答申）
昭和57年9月6日	・仮換地指定の変更 30, 31 街区（答申）
昭和57年11月30日	・仮換地指定 29 街区（答申）
昭和57年12月9日	・仮換地指定の変更 29 街区（答申）
昭和58年8月2日	・仮換地指定 2 街区（継続） ・仮換地指定の変更 4 街区（答申）
昭和58年8月25日	・仮換地指定 2 街区（答申）
昭和58年12月27日	・仮換地指定の変更 28 街区（答申） ・仮換地指定 27 街区（答申） ・評価員の選任（同意）
昭和59年1月11日	・仮換地指定の変更 27 街区（答申）
昭和59年5月21日	・仮換地指定 6, 26 街区（継続）
昭和59年6月2日	・仮換地指定 26 街区（答申） 5, 6 街区（継続）
昭和59年7月2日	・仮換地指定 6 街区（答申）

開催日	議題
昭和59年7月27日	・仮換地指定 5 街区（答申）
昭和59年11月19日	・仮換地指定 16, 61～63 街区（答申）
昭和60年1月28日	・仮換地指定 55～57 街区（答申）
昭和60年12月9日	・仮換地指定 52～54 街区（継続）
昭和60年12月19日	・仮換地指定 52～54 街区（答申）
昭和61年8月12日	・会長の選任 ・仮換地指定 64～66 街区（継続）
昭和61年8月30日	・仮換地指定 64～66 街区（継続）
昭和61年9月8日	・仮換地指定 64～66 街区（答申）
昭和62年2月25日	・仮換地指定の変更 35, 39 街区（答申）
昭和62年8月26日	・仮換地指定 17, 32, 61, 65, 67～69 街区（答申）
昭和63年2月18日	・仮換地指定 24 街区（答申）
昭和63年8月29日	・仮換地指定 35, 52 街区（答申）
平成元年3月29日	・仮換地指定 31, 54, 67 街区（答申） ・仮換地指定取消し 35 街区（答申）
平成元年7月6日	・仮換地指定 24 街区（答申）
平成2年1月18日	・仮換地指定 32 街区（答申） ・仮換地指定の軽微変更 54 街区（答申）、2, 3, 5～7 街区（継続）
平成2年3月6日	・仮換地指定 24 街区（答申）
平成2年7月16日	・仮換地指定の軽微変更 16 街区（報告） ・仮換地指定 16 街区（答申）
平成2年12月26日	・仮換地指定の変更 17 街区（答申） ・評価員の選任（同意）
平成3年10月18日	・仮換地指定の取消 51 街区（答申） ・仮換地指定 49～51 街区（答申）
平成4年11月25日	・仮換地指定の軽微変更 32, 34, 36～38, 40, 42, 43 街区（報告）
平成5年3月23日	・仮換地指定の軽微変更 44～48 街区（報告）

開催日	議題
平成6年2月16日	・仮換地指定の軽微変更 20～23街区（報告）
平成6年3月31日	・仮換地指定 24街区（答申）
平成6年10月25日	・評価員の選任（同意） ・仮換地指定の軽微変更 16～19街区（報告）
平成7年7月11日	・仮換地指定 8～10街区（答申）
平成7年8月22日	・仮換地指定 11～13街区（答申）
平成7年11月22日	・仮換地指定 9, 11, 13街区（答申）
平成8年7月18日	・仮換地指定 17, 58～60, 69街区（答申）
平成9年2月17日	・仮換地指定 25街区（答申） ※市有地を除く仮換地指定の答申完了
平成10年7月1日	・評価員の選任（同意）
平成13年7月16日	・仮換地指定 市業務用地（答申） ※仮換地指定の答申率100%達成
平成13年8月21日	・審議会の進め方（確認） ・会長の選任
平成16年1月20日	・評価員の選任（同意） ・事業進捗（報告）
平成16年3月24日	・事業進捗（報告） ・施行地区内の現場視察
平成17年2月24日	・事業進捗（報告）
平成17年11月15日	・事業進捗（報告） ・事業計画の変更案（概要説明） ・敷地民有地の取扱い案（概要説明）
平成18年2月3日	・公共施設の用に供する宅地（敷地民有地）の取扱い（同意）
平成18年3月23日	・事業計画の変更縦覧（報告） ・換地計画（概要説明）
平成18年4月17日	・換地計画（案件説明） 事業のしくみ、宅地総価額、土地評価
平成18年6月9日	・換地計画（案件説明） 路線価指数のしくみ
平成18年7月5日	・換地計画（案件説明） 画地評価の計算例
平成18年8月21日	・会長の選任 ・事業進捗（報告）

開催日	議題
平成20年1月21日	・事業施行期間（換地処分のお知らせの日）の延伸（報告） ・町区域変更に係る町名地番整理（報告）
平成20年3月25日	・評価員の選任（同意） ・換地計画（案件説明） 換地設計基準、土地評価基準 案件説明の概要説明
平成21年3月19日	・事業進捗（報告）
平成22年2月8日	・事業施行期間（換地処分のお知らせの日）の延伸（報告）
平成23年5月16日	・事業進捗（報告）
平成23年8月24日	・会長の選任
平成24年2月2日	・事業施行期間（換地処分のお知らせの日）の延伸（報告） ・事業進捗（報告）
平成24年5月17日	・事業進捗（報告） ・換地計画について（勉強会）
平成24年10月30日	・事業進捗（報告） ・換地計画（案件説明）
平成25年1月23日	・事業進捗（報告） ・評価員からの答申事項（報告） ・換地計画（案件説明）
平成25年4月5日	・換地計画（案件説明）
平成25年4月19日	・換地計画（案件説明）
平成25年7月4日	・会長の選任 ・換地計画（案件説明）
平成25年8月27日	・換地計画（案件説明）
平成25年10月17日	・仮換地指定の軽微な変更（報告） ・換地計画（答申） ・換地計画の軽微な変更について（答申）
平成26年3月5日	・換地計画縦覧（報告） ・換地計画縦覧に係る意見書（案件説明）
平成26年3月19日	・換地計画に関する意見書（答申）
平成26年11月13日	・事業計画、換地計画の変更（報告） ・換地処分のお知らせ（報告） ・換地計画の軽微な変更（報告） ・施行規程等の変更（報告）
平成27年3月24日	・清算事務の状況（報告） ・関連工事の進捗状況（報告） ・委嘱（解任）状伝達

資料16. 評価員及び任期

任命年月日	氏名	土地区画整理審議会 答申年月日	退任年月日
昭和42年12月1日	小川 良作	昭和42年11月24日	昭和52年1月14日
昭和42年12月1日	守田 喜一	昭和42年11月24日	昭和43年11月13日
昭和42年12月1日	関塚 正平	昭和42年11月24日	昭和56年10月14日
昭和43年12月23日	島崎 道彦	昭和43年12月21日	昭和48年12月3日
昭和48年12月3日	玉井 善明	昭和48年9月12日	昭和51年8月10日
昭和51年10月7日	岡田 豊規	昭和51年9月30日	昭和56年1月26日
昭和52年4月1日	酒井 秀夫	昭和52年3月12日	平成6年4月16日
昭和56年6月20日	間瀬 義夫	昭和56年5月30日	昭和59年2月1日
昭和57年5月14日	中嶋 榮治	昭和57年3月25日	平成20年3月28日
昭和59年2月1日	鐘撞 義夫	昭和58年12月27日	平成3年1月18日
平成3年2月1日	塚本 佐	平成2年12月26日	平成10年3月31日
平成6年11月14日	尾寄 保	平成6年10月25日	平成27年3月24日
平成10年8月31日	小林 達哉	平成10年7月1日	平成16年1月20日
平成16年2月4日	塚本 佐	平成16年1月20日	平成27年3月24日
平成20年3月28日	小菅 雅巳	平成20年3月25日	平成27年3月24日

資料17. 評価員会開催状況

開催日	経過・議事内容等
昭和41年2月17日	土地評価の実施の方法について定めた土地評価基準の適用
昭和42年11月24日	土地区画整理審議会において評価員の選任について同意
昭和42年12月1日	評価員会設置、評価員任命
昭和43年2月12日	土地評価基準、減価補償金について
昭和43年12月27日	整理前・後路線価指数について
昭和48年11月19日	整理前・後路線価指数変更について
昭和49年1月10日	事業経過報告、今後の方針について
昭和49年1月17日	土地評価方法について
昭和50年1月21日	事業経過報告、今後の方針について
昭和51年3月29日	事業経過報告
昭和51年12月27日	事業経過報告
昭和52年11月17日	事業経過報告
昭和52年12月8日	評価方法、仮清算について
昭和53年6月14日	評価方法について
昭和55年2月28日	事業の進捗状況、南口地区整備基本計画について
昭和56年3月31日	事業経過報告
昭和58年2月4日	私道評価について
昭和58年3月11日	私道評価について（答申）
昭和61年3月31日	事業経過報告
昭和62年3月28日	事業経過報告
昭和63年3月30日	事業進捗状況報告
平成3年3月25日	事業進捗状況報告、多摩都市モノレール立川南駅の用地確保について
平成4年3月25日	事業進捗状況報告、市街地再開発施行予定地区等について
平成5年3月29日	事業進捗状況報告、多摩都市モノレールの概要について
平成6年3月1日	事業進捗状況報告、市街地再開発・都市モノレール事業の状況について
平成7年3月1日	事業進捗状況報告、市街地再開発・都市モノレール事業の状況について
この間、仮換地の指定、公共施設の整備等を含めて、事業全体を進め、工事概成を迎える	
平成16年2月4日	事業進捗状況報告、事業地区現地視察
平成17年3月24日	事業進捗状況報告
平成17年11月28日	事業スケジュール、事業計画変更、敷地民有地の取扱い、等案件説明
平成20年2月25日	土地評価基準案件説明、事業スケジュール（経過と現状）、 諮問事項・案件説明等スケジュールについて
平成20年3月31日	事業地区現地視察
平成20年5月21日	土地評価基準案件説明、事業スケジュールについて
平成20年12月12日	土地評価基準・路線価指数案件説明、事業進捗状況報告
平成23年3月11日	土地評価関連諮問事項（案件説明） 土地評価基準、路線価指数、土地等の指数及び権利価額割合、指数1個当たりの価額、諮問後変動があった土地等の評価について
平成24年12月21日	土地評価関連諮問事項（案件説明） 指数1個当たりの価額 土地評価関連諮問事項（答申） 土地評価基準、路線価指数、土地等の指数及び権利価額割合、指数1個当たりの価額、諮問後変動があった土地等の評価について
平成27年3月24日	評価員解任辞令

引用・参考文献

郷土たちかわ	1970年	立川市企画財政部企画課公聴広報係
南口土地区画整理事業の経過	1979年	立川市開発部
写真集たちかわ 市制50周年記念	1990年	立川市教育委員会
立川駅南口の再開発事業	2000年	立川市都市開発部再開発課
写真でみる 立川の街づくり ― あゆみと今 ―	2001年	立川市都市建設部都市計画課
多摩都市モノレール技術の記録	2009年	多摩都市モノレール株式会社

立川都市計画立川駅南口土地区画整理事業 事業誌

発	行	平成29年12月 立川市
編	集	立川市 まちづくり部 都市計画課 〒190-8666 東京都立川市泉町1156-9 TEL：(042) 523-2111 (代表)
印	刷	ぎょうせいデジタル株式会社 〒190-0012 東京都立川市曙町1-25-12



立川市

