

■ 土地区画整理審議会の設置と評価員の選任 ■



〈会議の様子〉



〈会議の様子〉

地元関係権利者の 代表である審議会

土地区画整理法第56条に「地方公共団体が施行する土地区画整理事業に『審議会』を設置すること」と規定されています。

審議会においては、地元の関係権利者の意見を事業に公平に反映させること。また、事業を円滑に執行させるために、施行者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行う大変に重要な役割を担う機関です。

北口駅前土地区画整理審議会は、施行区域内の宅地に所有権及び借地権を有する方々の中から、各別に選挙された選出委員8名（所有権者7名及び借地権者1名）と、立川市長が選任した2名の学識経験者の、10名からなる委員により構成しました。

平成4年1月10日に審議会の設置及び委員の任命が行われ、同月29日には、第1回審議会が開催され、会長の選任、議事規則の制定等の審議が行われました。

その後には仮換地の指定、また換地計画の決定等における各段階での審議を経て、平成16年9月1日開催の審議会をもってその任務が終了し、同年11月1日の換地処分公告の日に解散を迎えました。

また平成17年5月23日審議会委員には、評価員とともに解任の辞令が交付されました。



〈答申書を市長に提出〉



〈現地視察〉

土地等の評価の専門的知識や技術を持つ評価員

土地区画整理事業において市長は、土地または建物の評価についての豊かな学識と経験を有する者3人以上を、審議会の同

意を得て『評価員』として選任し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）。施行者は換地計画において「清算金」を定めようとする場合は、土地及び土地に存する権利の価額や建物の価額等に対して、慎重かつ公平で厳密に、この評価に関わる作業を進めなくてはなりません。

そのため施行者は、評価にあたって、評価員から専門的な意見を聞くこととされており、その役割は重要なものとなっています。

本事業では3名の評価員を、平成4年2月19日に開催された審議会において、選任の同意を得て、同年3月25日に任命を行いました。

事業も概成時を迎えた平成15年度には換地計画の決定に係り、評価基準と路線価指数の改正、また指数1個の価額等の他、換地処分に向けた重要な評価事項について諮問し、答申を得ました。



〈会議の様子〉



〈諮問書を評価員に提出〉



〈現地視察〉

資金計画

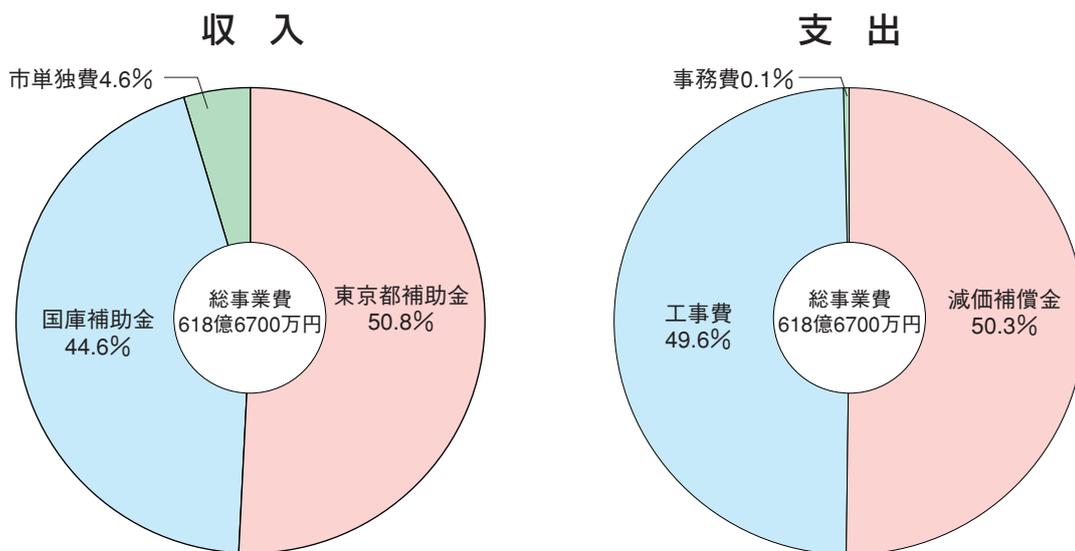
本事業における総事業費は、618億6千7百万円が計上されています。

収入の内訳については、国庫補助金が276億1千3百万円で全体の約44.6%を、東京都補助金が314億6百万円で約50.8%、市単独費は28億4千8百万円で約4.6%となっております。

支出の内訳については、公共施設整備費のうち、建物移転費が244億7千万円で全体の約39.6%を、その他の公共施設整備費が52億2千7百万円で約8.4%を占め、整備費全体で約48%となります。

更に、調査設計費が9億7千9百万円で、全体の約1.6%となり、事務費は9千万円で0.1%となり、減価補償金が311億円が支出全体の約50.3%を占めております。

整備に係る駅前広場や都市計画道路によって公共減歩率が34%となり、既成市街地のために増進が少なく、地区全体が減価地区となるため、この減価補償金により10,621m²の土地を公共用地として先行買収しています。



■ 換地設計 ■

施行前の土地に対して施行後の土地の位置や形状、面積を定めることが「換地設計」です。

換地設計にあたっては、施行前の土地の位置、形状、面積、環境及び利用状況等に、施行後の土地が見合うように定めます。これを「照応の原則」と言います。

本事業においては、駅前広場や都市計画道路の整備により公共減歩率が33.9%となっていました。

また、地区中央部に位置した多くの小規模飲食店の協力を得るため、小規模宅地に対し減歩緩和をする方策が必要とされました。

これらのことから、また地区全体が既成市街地のため増進が少なく、減価地区となるため、減価補償金により10,621㎡の土地を先行買収し、公共用地として充当することで減歩緩和を図り実質減歩率を10.3%としました。

地区内の私道に対しては、施行後の宅地がすべて公道に面する換地を定めることから、換地を定めずに清算金で対応することとしました。

道路に関する公共施設の計画については、①施行後の土地利用に相応しい幅員等を確保すること②歩行者の安全と利便を確保し配慮するため、歩行者専用デッキを計画し車と歩行者の分離を図ること③公園は、その機能の一部を都市軸によって対応することとしました。

換地設計の発表は平成6年11月4日に行われ、同月25日までの間、仮換地の位置形状及び面積について供覧を行いました。

地区内の宅地は大・小の混在した土地利用に加え、既定駅前広場の拡張用地、多摩都市モノレール駅舎導入空間並びに新たな広幅員幹線道路用地を確保するため各街区への換地対象となる施行前の宅地の選定が課題となりました。

また、北側街区（減価補償金による買収国有地等）は基地跡地周辺地区が整備中で、道路整備予定はあるものの仮換地先の土地利用計画をたてるのが難しい状況となっておりました。

換地対応のための用地買収後、種々模索検討した結果、施行前の宅地の位置、土地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すること、その後の建物移転計画・工事施行等の事業展開を勘案し換地設計を行いました。

換地設計にあたっては、「照応の原則」を基本とし、街区の配置から飛換地等の対応は「総合照応」として対象権利者の理解と協力をお願いしました。

なお、過小宅地及び過小借地の減歩緩和の取り扱いについては、施行前の宅地の基準（基準権利）地積が65.00㎡以下は減歩ゼロとし、100.00㎡の宅地は、地区内の実質平均減歩率を上限として定め、65.00㎡から100.00㎡の宅地は算定式により宅地面積に応じて減歩の緩和措置を行いました。