

移転計画



前段の仮換地指定を受け、平成7年2月には移転説明会を開催しました。

さらに同月には、地区計画の決定及び用途地域等の変更がなされ、続いて3月には建物の移転が開始されました。

建物等の移転のためには、換地の位置・形状に合わせた移転の方法、時期等を決定し「移転計

画」として作成する必要があります。

また、移転に要する費用について、「土地区画整理事業損失補償基準」により算出し、補償金として支払いをします。

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、工作物等の内容を調査し、移転計画や補償金算出の基礎資料とします。

移転工法は主に、現在の建物をそのまま仮換地へ曳いていく「曳家工法」と、仮換地に建て直す「再築工法」がありますが、施行前と仮換地の土地の形状及び建物の構造・老朽度と障害物の状況等を考慮し、事業の進捗に適合させた結果、用地買収後の建物要移転棟数60棟のすべての移転で「再築工法」が選択されました。

さらに、本事業と平行したかたちで進められた「多摩都市モノレール事業」における、モノレール駅舎及びルートの導入空間の確保を本事業で行うこととなり、その場所にあった営業中の「高島屋」と「長崎屋」の、ふたつの大規模商業ビル及び富士銀行等の業務ビル移転が、本事業上の最大の課題で、事業化当初から休業を前提とした建物移転の承諾を得ることは困難性が高いと考えられたので、同等の場所で同規模程度の仮設店舗の設置等について検討してきました。しかし、適する場所がないこと、仮に仮設店舗を設置してもその間今までどおりの営業継続の可能性・事業施行期間の延伸及び事業費の増大などが危惧されました。そのようななかで隣接する基地跡地第一種市街地再開発事業地域内の街区に商業施設ビルが計画されたことから区画整理事業の移転にあわせて入居、開業することで協力が得られ、その解決をはかることができました。（「長崎屋」は店舗の廃止となりました）

業務施設については当面、土地利用計画がない他の権利者の仮換地を借り上げ仮設事務所を設置し、地区内の銀行等が新しいビルを再建するまでの間、順次利用することで移転展開を図りました。



■ 工事施行 ■

本地区の課題のひとつに使用中の、駅前広場の拡張と、それに伴う新たな幹線道路の新設があります。

これによって、公共減歩率が33.9%と非常に高くなりましたが、減価補償金により施行前の宅地を先行買収し、取得した土地を公共用地へと充当することによって実質減歩率は10.3%になりました。

もとより、業務核都市として新たな市街地の形成を図るうえで、新たな土地利用に応じた道路の整備は必須となり、従来から駅前広場から北へ伸びる主要道路であった「北口大通り」と対を成すかたち新たに「国営公園南線」が造られました。また、区域内の中央を東西に走る「緑川通り」は幅員を拡げ歩道の整備を行い、土地利用、交通の利便性と連絡性を高めました。



また、平成元年に自転車・歩行者専用道路として都市計画決定がされ、市のシンボルロードとして整備された「都市軸」（※愛称：サンサンロード）は、快適な歩行者空間、景観空間として各業務施設へのアプローチ機能を確保しております。

さらにＪＲ立川駅、多摩都市モノレール立川南・北駅やファーレ立川を相互に結び多数の歩行者の安全性や回遊性を目指した『歩行者専用（ペDESTリアンデッキ）デッキ』によって、事業区域内の立体的な交通網を構築しました。

上下水道、ガス等の供給処理施設については、施行地区が既成市街地であったことから既に整備がされており、道路に合わせた計画を行いました。

また、区域内には終末下水処理場の処理能力を越える負担をかけないよう２カ所の調整池を整備しました。

工事施行上特に留意したことは、既成市街地の駅前広場の拡張及び広幅員の幹線道路等の新設工事にあたって、施行前の都市（交通）機能を確保しつつ段階的にバス・タクシー等の暫定利用を繰り返しながら駅周辺利用者等の安全性、利便性を考慮し、多摩都市モノレール駅舎やペDESTリアンデッキを含めた整備を進めたことがあげられます。

■ 換地計画 ■

「換地計画」とは、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、新たな土地の地番及び個々の宅地の清算金の明細を定めることです。

そのため、施行前の土地と施行後の換地との関係について、その内容を詳細に記載した調書や図面からなる「換地計画書」を作成し、その内容を審議会に説明し、平成16年7月1日に諮問し、意見を聴きました。



その前段には、換地計画書を評価員に対して内容を説明し、平成16年2月4日に、清算金の算定に必要な、施行前及び施行後の土地に対する、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評価員に諮問し、答申を得ました。

これらの法定手続きを経て、この換地計画（案）を平成16年7月28日から8月10日までの14日間、換地計画の縦覧を行い、また関係権利者に

対して個別説明を行いました。

その結果、この縦覧期間中において2名の関係権利者より「意見書」が提出されました。

これに対して、施行者は速やかに採択・不採択の決定を行うため、意見書に対する施行者の考えについて審議会の意見を聴くため平成16年9月1日の審議会に諮問しました。

結果2件とも「不採択」の答申を得ましたので権利者に「不採択」の通知をしました。

これによって平成16年9月16日、東京都から、換地計画の認可を受けました。

■ 換地処分 ■

換地計画の認可を受たことに伴い、その内容を各関係権利者に文書により通知することを「換地処分」と言います。

本事業では、平成16年9月21日に換地処分通知を発送しました。

また、同年10月8日東京都に「換地処分完了の届出」を行い、平成16年11月1日東京都知事により「換地処分の公告」がされました。

換地処分の公告によってそれまでの仮換地の土地が、換地として確定します。

公告の日の翌日の平成16年11月2日からは、換地の土地は、従前の土地と同じものとして扱われることになり、施行前の土地にあった権利関係もすべて換地に移行され、同時に各権利者の清算金額も確定します。

■ 土地・建物の登記 ■

換地処分を迎えるまでの事業区域内の土地・建物の登記は仮換地の指定により現地の土地が変っても、施行前の町名、丁目、地番、地積が変わらずに、そのままのかたちで登記されています。

換地処分の公告がなされて、施行前の土地は換地となることからこれらの内容を書き替える必要が生じることになり、施行者は、公告後速やかに書き替えのための嘱託登記の申請を東京法務局に行いました。

これにより平成16年11月2日から書き替えのために登記簿が閉鎖され、17日には登記が完了し登記簿の閉鎖が解除されたため、19日に「登記完了通知」を各関係権利者に通知しました。

施行前の土地の筆数は164筆でしたが、換地処分後の土地の筆数は93筆になりました。これは合併換地によるものと、私道であった土地を、換地を定めずに、清算金の交付で整理を行ったことにより減少したものです。

■ 清 算 ■

土地区画整理事業においては、施行前の土地の位置、地積、形状や利用状況等の要因を総合的に考慮して換地を定めますが、施行前・施行後の土地の価額、換地相互間に、止むを得ず不均衡（差額）が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。

換地処分の公告がされたことにより、その翌日に各筆・各権利者別の清算金が確定します。

本事業の清算金総額は5億2567万4115円で、交付となった関係権利者数は70人、徴収となった関係権利者数は33人となりました。

交付については一括交付とし、徴収については5年間の分割による納付を定めました。実際には、平成17年3月15日に交付を完了し、徴収は3月10日に納付書を発送し、同月末日にはすべての徴収を終了しました。