

次の停車駅: 変貌を遂げたロサンゼルス

不動産の取得 ファクトシート（概況報告書）



Metroとは?

Metro（ロサンゼルス郡メトロポリタン・トランスポーテーション・オーソリティ）は、ロサンゼルス郡の交通の計画者、調整者、設計者、建設者、兼地域輸送事業者です。Metroは新たな交通プロジェクトを計画する際、ロサンゼルス郡、地域の都市、カリフォルニア州運輸省（Caltrans）、その他の組織と提携して事業を行います。



Metro[®]

不動産の取得とは?

新たなプロジェクトでは、その建設または運営のために不動産を取得する必要があります。不動産取得のプロセスは州および国の法律の支配下にあり、取得作業がMetroの主導による場合も、他の公的機関の主導による場合も基本的には同じです。本ファクトシートでは、Metroによる取得プロセスを詳細にご説明します。

新たな交通プロジェクトにおいて不動産の取得が必要なのはなぜでしょうか?

新たな交通プロジェクトにおいては、しばしば不動産の取得が必要です。これはさまざまな目的によります。

不動産の永久的な必要性

ハイウェイ、鉄道、バス、その他のプロジェクトでは、しばしば輸送量を拡大し、市民へのサービスを増大するために不動産の取得を必要とします。これは新たな、またはより幅の広い交通レーン、レール、もしくはバス車線の敷設用地、インターチェンジ、ランプウェイ（出入道路）、橋、駅、またはメンテナンス用地用である場合があります。取得された不動産はプロジェクトの、そして地域の交通インフラの永久的な一部分となります。

一時的な建設用足場

プロジェクトの建設のためには、時として建設用足場のために、ある期間の間不動産が必要となります。足場のスペースには、建設活動、装置および材料の保管、現場事務所、駐車場、その他の建設に関連する活動のための領域が含まれます。足場の場所としては、プロジェクトの建設場所のすぐ隣の、大通りから離れた場所が理想的です。

地下の地役権

一部のプロジェクトでは、トンネル、駅、その他の施設のために地下の不動産を必要とします。このようなケースの大半の場合には、地表の不動産にはほとんど、もしくはまったく影響しません。

Metroレッドラインの建設の際のHollywood/Highland駅の足場



不動産獲得の必要はどのように決定されるのでしょうか?

あるプロジェクトにとって不動産が必要であるか否かは、環境計画プロセスを通じて決定されます。この決定はカリフォルニア環境質法 (CEQA; California Environmental Quality Act) に従って行われ、その結果、しばしば環境影響報告書 (EIR) が作成されます。また、一部のプロジェクトでは、国家環境政策法 (NEPA; National Environmental Policy Act) のもとで国による検討が必要とされ、その結果、環境影響評価報告書 (EIS) が作成されます。このプロセスの間、プロジェクトのさまざまな選択肢が評価され、プロジェクトのために必要となり得る不動産が特定されます。不動産の最終的な一覧表は、このプロセスの最終段階の、実施中の調査の報告書が承認される時期まで決定されません。市民の方々の参加は、常にこのような調査にとって重要です。

詳細については、環境監査ファクトシートをご覧ください。

Metroは不動産を購入、リース、または他の方法で取得するのでしょうか?

それは場合によります。最も簡単な方法は、Metroが「所有権益」を購入し、その不動産の所有者になることです。時として、リース、立入権、一時的な建設地役権、永久地役権のようなその他の取決めが行われる場合があります。プロジェクトに地下の不動産が必要な場合は、Metroは不動産の所有者から地表下の地役権を購入します。これは1回の支払いにより達成され、地役権の譲渡証書として記録されます。これは公益事業会社やケーブル会社が光ファイバーケーブル、水道、ガスライン等のために取得する地下の地役権とまったく同じです。

Hollywood および Vine: HollywoodにあるMetroレッドラインの駅



私の不動産がプロジェクトに必要な 否かはどうすればわかりますか？私 はいつ連絡を受けるのでしょうか？

場合によっては、不動産の所有者が、自分の不動産がプロジェクトのために考慮されている旨、調査の進行中に通知を受けることがあります。ですが、不動産の正確な一覧表は、調査報告書が承認されるまでは最終決定と見なされることはありません。それが終了し、建設開始のための財源が確保されると、不動産の所有者はプロジェクトの建設を行う機関（Metro、Caltrans等）の代表者から連絡を受けます。

私はどのように補償されるのでしょうか？

Metroは不動産の所有者に、その不動産の購入または使用に
対しての補償のみを提供することを要求されます。このプロ
セスの第一段階は、Metroによるその不動産の鑑定評価の取
得です。鑑定評価では、所在地、大きさ、その不動産の最高か
つ最善の利用方法、その地域の類似の不動産の最近の売却
事例を始めとするさまざまな要因が考慮されます。

その不動産の価値が確立され承認されると、所有者に対して
申し出が行われます。所有者には、望む場合には独自の鑑定
評価を得て、その不動産の価値に関する自分の意見について
Metroと本格的な協議を行う時間が与えられます。Metroは可
能な限り、不動産の所有者と交渉による合意に達する努力を
します。交渉による合意を達成できない場合は、Metroは土地
収用の権限を行使して、その不動産を取得することができます。
土地収用手続きの開始には、Metroの取締役会による具
体的な承認が必要です。

建設後の不動産の譲与

プロジェクトの建設の終了後、Metroはリースされた不動産を
所有者に返還します。その後、所有者は地域のゾーニング規則
に従ってその不動産を開発することができます。Metroが絶対
所有権を取得している場合は、Metroが所有する不動産の任意
の部分で、建設後は公共の目的のために必要でなくなった部
分は、売却されるか、または地域の土地利用規則および承認プ
ロセスに支配される共同開発のために使用可能となる場合が
あります。共同開発プロジェクトが実現可能な場合は、Metroは
一般に、特定の不動産の開発についての提案を求めて、提案依
頼書（RFP）を発行します。



Atlantic 駅:ロサンゼルス東部にあるMetroゴールドラインの駅



詳細情報は、metro.net/paをご覧ください。

もし不動産からの移転を要求される場合は、移転給付金を受けることになるのでしょうか？

公共のプロジェクトのために取得された不動産について、ご自分がその所有者兼使用者、またはそれを使用する借入者であるなら、移転給付金を受け取る権利がある可能性があります。国および州の規則により、ビジネスまたは住居の移転を支援する支払いが規定されています。あなた様の移転給付金については、MetroスタッフまたはMetroが雇用しているコンサルタントが詳細にご説明します。少なくとも90日前に、移転を要求する書面による通知を受けるまでは、誰も自分の不動産からの移転を要求されることはありません。

参加し続け、進言を行う方法

Metroでは、プロジェクトの計画および建設の間、参加を継続されるようご招待します。開発についてのニュースはmetro.netにあります。このサイトでは進行中の調査、および建設中のプロジェクトについての情報を取得できます。また、コメントの投稿、また、今後のミーティング、その他のマイルストーンについてのお知らせの受信のための連絡先情報の入力を行うことができます。