

したがって、本市の再開発事業の失敗の原因は、バブル崩壊という大きな経済変革が起きていたにも関わらず、関係者が都市再開発法の仕組みに乗じて、津山市と言う地方都市にはなじまない、身の丈を超える、贅沢で巨大なアルネビルを建設することに奔走した結果であると断定します。

三、市街地再開発事業の補償費

(補償費の実態)

市街地再開発事業における補償費の考え方は、権利変換を受けない旨の申し出によって、「権利と同等の補償費」を受け取る補償、いわゆる九十一条補償と言われる「財産権への補償」と通損補償に分けられます。補償の基準は、用地対策連絡協議会の基準によって、概ね公共事業における買収と同じであり、組合において策定し、県知事の認可をもって確立されるものです。

通損補償は、九十七条補償と呼ばれ、

- ①物件の移転料、②仮住居・飯店舗補償、③家賃減取補償、④借家人補償、⑤移転雑費補償、⑥営業補償等であり、補償費の算定については、谷澤総合鑑定所(大阪)へ委託し、補償基準に基づいて、緻密に算出が行われ、補償一覧が中央街区組合へ提出されております。

中央街区事業の権利者総数は、平成六年七月の中央街区組合設立時点で、下の資料2のように最終的に二百六十九人に及んでいます。

補償費金額の上積みも行われ、同じく資料2のように、約六十億円を見込んでいた補償費が、最終的には九十二億円にまで膨れ上がり、二百六十九人へ支払われています。二百六十九人のうち、すべての権利を中央街区組合へ売却して転出した権利数は百五十八件、そして権利変換を選択した権利数が百一十一件、その中で一部は補償費を受け取り、一部を権利変換した権利数が五十六件であり、土地・建物の財産をすべて権利変換によって床に置き換えた権利者は五十五人という結果です。

91条補償と補償額及び権利床の賃料について

資料2

91条補償：関係権利者が、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、権利変換を希望しない旨を申し出ている場合、「権利と同等の補償」を受け取ること。

【中央街区組合の権利者総数】

☆H6.7組合設立当時

162人 (法定権利者・・・109人 借家人等関係権利者・・・53人)

☆最終的
←107人の増 理由：相続による権利者増・旧京都屋の土地所有者
代替地提供物、代替地契約に係った関係者(業者など)

269人 (全ての権利売却(転出)・・・158件 権利変換(床)・・・111件
{一部変換→56件
全て変換→55件}

【補償費の増額】

年度	当初(H6)	建設工事着工前(H9)	最終的(H14)
金額	約60億円の見込み	約74億円	92億円

ガス、水道施設の移設補償を差し引いて→

269人に支払われる

89億2,400万円