



# RAPIDRIDE



## 不動産所有者とMetroプロジェクト

RapidRideプロジェクトは長期に渡って3つのフェーズ（計画、設計、建設）で進行します。プロジェクトの各フェーズで影響を受ける可能性がある不動産所有者との連携方法や所有不動産について確認すべきことを説明いたします。



計画



設計



建設

お問い合わせ  
transitproperty@kingcounty.gov  
[kingcounty.gov/rapidride](http://kingcounty.gov/rapidride)



King County  
**METRO**

*Moving forward together*



## 計画

### ? 計画フェーズは私の不動産にどのように影響しますか？

Metroがプロジェクトを計画する際、Metro職員や請負業者が公共の場で調査を行ったり、写真を撮ったり、時には土壌や地下水のテストを実施したりしているのを目にすることがあるかもしれません。このフェーズでは公共施設の位置、境界線や地役権の位置、土地の状態などを確認し、プロジェクトの開発と設計に役立つ情報を集めます。こうした活動には不動産の外観検査、不動産や建物の写真撮影、測定、公共記録の確認、図面の作成が含まれます。このフェーズの作業のほとんどは公共の土地や道路の通行権範囲内で行われ、必要に応じて市の許可を得て実施されます。

こうした情報の収集に個人の不動産にアクセスする必要が生じると判断する場合は、不動産にアクセスする理由を説明し、Right of Entry (ROE、立入許可書) への署名をお願いする手紙を不動産所有者の方に送付します。ROEは不動産所有者とMetroの両者が署名する簡易契約書で、説明した特定の目的(写真撮影、樹木の測定、土壌サンプルの取得など)のために不動産へのアクセスをチームに許可するものです。不動産所有者と連携し、立ち入りに最適な時間と不動産所有者やテナント、顧客への影響を最低限に抑える方法を決定します。土壌を掘り返すなどの作業により何らかの影響があった場合は、その場所を元の状態に戻します。

### ? 私の不動産がプロジェクトで必要になる場合、いつ頃にわかりますか？

プロジェクトが計画フェーズから予備設計に移るまでの間、チームはプロジェクトの影響を受ける可能性のある不動産のリストを作成し、更新します。プロジェクトチームは、確実に必要であると分かるまで不動産への立ち入りを不動産所有者に尋ねることはありません。上記の現地作業のような計画活動は、プロジェクトの初期段階で行われます。ただし建設用途や永久的な影響に関して、チームは通常、設計が60%の段階に達した時点でその影響の特定を始めます。

### ? Metroが私の不動産に影響を受ける可能性があるとして特定した場合、何が起きますか？

Metroではこのプロセスを通じて不動産所有者と連携する方法を記した特定のポリシーと手順に従います。Metroはプロジェクトのために不動産を取得する場合、連邦政府のガイドライン(特にUniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act(均等立ち退き援助および不動産取得政策法))、州法およびKing Countyの規定に従います。規則と規定は影響を受ける不動産所有者とテナントが公平に扱われ、プロジェクトによるマイナスの影響や困難を最小限に抑えて、関与するすべての当事者とのコミュニケーションを良好に保つために作成されています。

RapidRideのようなプロジェクトはさまざまな形で不動産に影響を及ぼす可能性があります。不動産がその通行権範囲内での改善工事に必要とされる場合のように、影響は特定の不動産に対する一時的で直接的なものである可能性があります。例えば、プロジェクトであなたの家の前に歩道を再構築する必要があり、あなたの不動産境界線が歩道のすぐ後ろにある場合、歩道の型枠を設置し、コンクリートを流し込むために、あなたの庭の数フィート(数メートル)を一定期間使用することを要請する場合があります。芝生は作業終了後に必ず元に戻します。また、新しいバス停留所を建設するにあたり、歩道の幅が十分でなく、Americans with Disabilities Act(ADA、米国障がい者法)に基づき法律で定められるアクセシビリティのためのクリアランスを確保する必要がある場合など、プロジェクトの影響が永久的になる場合があります。こうしたケースでは、通行権を広げて改善策を実施できるように不動産の一部の購入について相談します。

所有する不動産がプロジェクトによって建設目的のため、または長期のいずれかで影響を受けると特定される場合、King Countyまたは通行権コンサルタントから、チームとの話し合いを通知する、または求める手紙を送付します。



## 設計

### ? 設計フェーズは私の不動産にどのように影響しますか？

設計フェーズでは、Metroは土壌の状態や地下水のテスト、さらには調査やインフラの位置確認などのより詳細な現地作業を引き続き行います。計画フェーズ同様、この作業のほとんどは公共の土地内で行われますが、チームがあなたの不動産にアクセスする必要がある場合は、任意の立入許可書とともに手紙を送付します。作業中、あなたの不動産やテナントなどへの影響を最小限に抑えることに務めます。また作業完了後は、影響を受けた場所を元の状態に戻します。

### ? Metroは私の不動産が取得の対象となると特定しました。この先どうなるのですか？

Metroでは、個人所有の不動産にプロジェクトによる影響があると特定する場合、いくつかの措置を講じます。

- 資格を持つ測量士に、影響を受ける不動産の領域を示す図面と法的な説明を作成してもらいます。
- 独立した鑑定士に不動産の価値を測定してもらいます。鑑定士は不動産所有者に連絡し、鑑定に立ち会う機会を提供します。
- Metroは鑑定を自ら確認するか、独立した鑑定レビューアーを雇い、不動産の鑑定時に適切な手順が踏まれ、価値の評価が正確であることを確認します。Metroはその後、その鑑定を基に「適正な補償額」を決定します。これは、不動産所有者が影響を受ける不動産に対して受け取る権利のある金額です。
- Metroまたはその代表者はあなたの不動産に対するオファーを書面で提供し、そのオファーについて話し合うためのミーティングを要請します。あなたにはオファーについて検討し、返答する時間が与えられます。
- Metroの目標は、不動産所有者と交渉による解決を通じてプロジェクトに必要なすべての不動産を取得することです。よってミーティング、話し合い、交渉のあとに、不動産購入を完了し、不動産の価値に値する金額を支払います。

### ? 私の不動産が影響を受ける場合、どのようなサービスが期待できますか？

RapidRideプロジェクトの場合、Metroのプロジェクトはほとんどの場合で不動産の一部のみが影響を受け、通常は不動産全体を取得する必要はありません。あなたには鑑定士が不動産の鑑定を行う際に立ち会う権利があり、提供されたオファーや鑑定を独自の鑑定士や弁護士などの専門家にレビューしてもらえるようにMetroは最大750ドルを支払います。

Metroのプロジェクトでは稀に、プロジェクトが不動産に大きな影響を与える場合に不動産全体を取得し、立ち退きを求める必要が生じることがあります。不動産に対するMetroの影響で立ち退きを余儀なくされる住宅および事業の所有者やテナントには、アドバイスや金銭的な支援などの立ち退き援助を受ける権利があります。Metroがあなたの不動産に対するプロジェクトの影響によってあなたが立ち退きを余儀なくされる可能性がある場合、その旨を通知し、資格のある立ち退きアドバイザーを紹介します。アドバイザーはあなたのニーズを把握し、提供可能な支援内容を説明します。また立ち退きアドバイザーは代替住宅や事業用物件の最新の在庫リストを提供し、あなたが受け取る権利のある支援を受けるために必要な請求書の提出をサポートします。



## 建設

### ? 建設フェーズは私の不動産にどのように影響しますか？

大規模な建設は騒音などで迷惑をかける可能性があります。Metroは良き隣人であり続けることを約束します。建設フェーズを通じて、質問に答えたり、ニーズに対応したりするために地域社会の関与の担当者が常駐し、監視された建設ホットラインサービスが利用できるようになっています。

プロジェクトの請負業者は、あなたの近隣や地域社会で作業する際、以下を含む標準要件に従います。

- 安全で清潔かつセキュリティ対策された作業場を維持する。
- 家やビジネスへのアクセスを維持する。
- 騒音や照明の影響を最小限に抑える。
- 建設機器や車両による駐車への影響を最小限に抑える。

Metroは建設のタイムラインに沿って必要な不動産とアクセスに基づき取得プロセスを継続します。プロジェクトに必要な不動産はプロジェクトのスケジュールに合わせて段階的に取得する可能性があります。Metroは建設フェーズを通じて不動産所有者およびテナントと連携し、不動産へのアクセスに影響する可能性を最小限に抑えます。



お問い合わせ  
transitproperty@kingcounty.gov  
[kingcounty.gov/rapidride](http://kingcounty.gov/rapidride)

 King County  
**METRO**  
Moving forward together