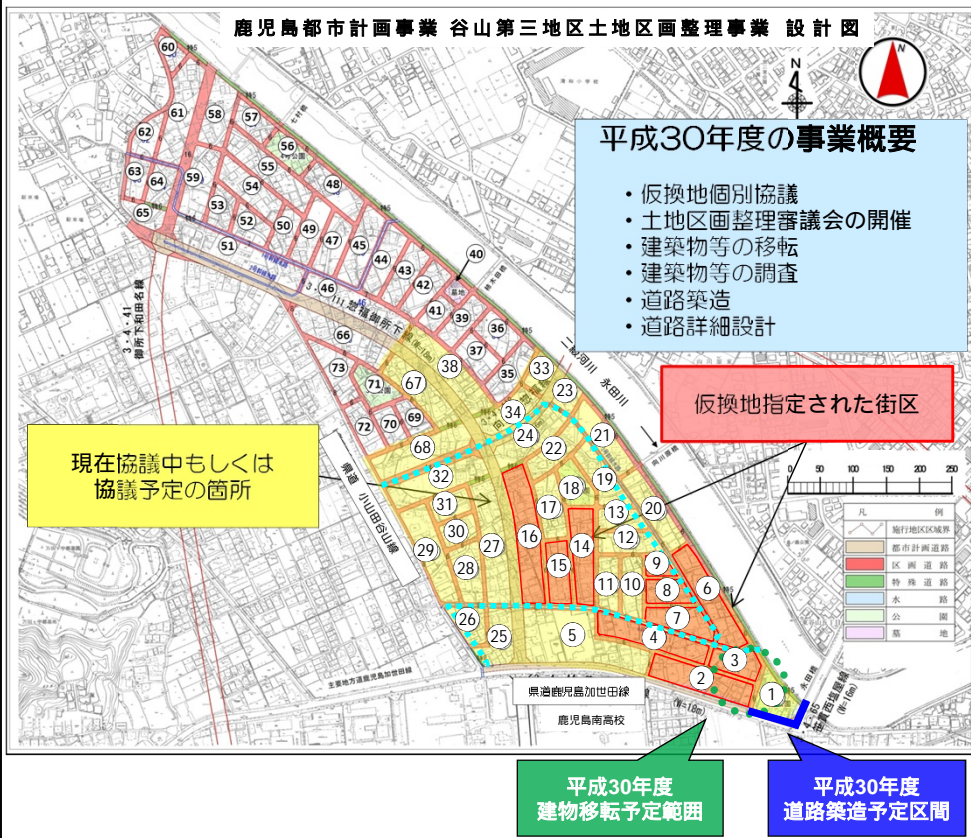


谷山第三地区 第16号 区画整理だより

～ 谷山第三地区土地区画整理事業に関するお問い合わせ先～
 鹿児島市 建設局 都市計画部 谷山都市整備課 谷山第二・第三地区係
 (住所) 〒891-0141 係名が変わりました
 鹿児島市谷山中央五丁目26-7 (旧南部保健センター)
 電話：099-269-8436 (係直通)
 FAX：099-268-2602
 メール：tanito-dai2@city.kagoshima.lg.jp



平成30年度の事業概要

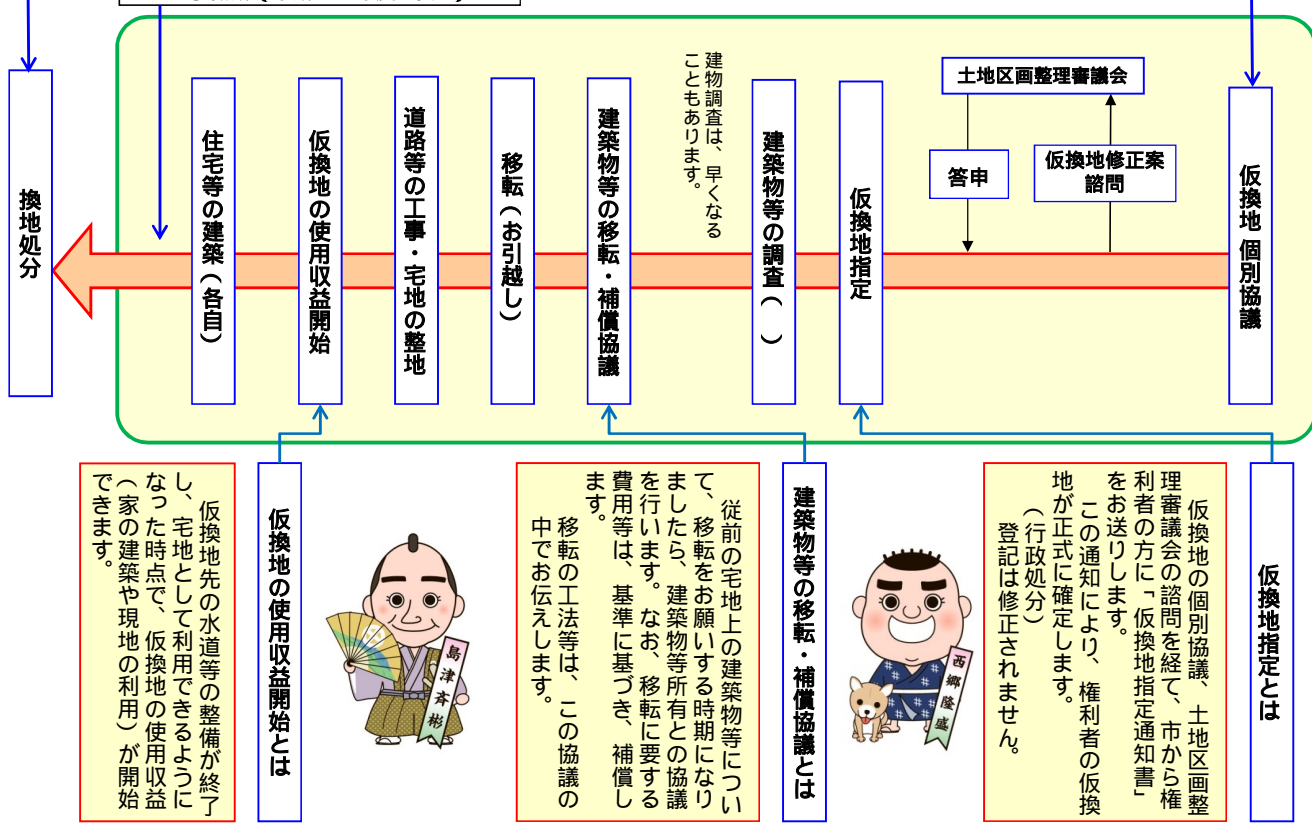
- ・ 仮換地個別協議
- ・ 土地区画整理審議会 の開催
- ・ 建築物等の移転
- ・ 建築物等の調査
- ・ 道路築造
- ・ 道路詳細設計

入梅の候、権利者の皆様をはじめとする地域の皆様方におかれましては、ますます御清栄のこととお喜び申し上げます。また、日頃から谷山第三地区土地区画整理事業の推進につきまして、御理解、御協力を賜りまして、誠にありがとうございます。さて、平成29年度は、関係権利者皆様方の御協力のもと、3街区（ ）について仮換地指定を行い、墓地調査や建築物等の調査などを実施しました。平成30年度の当初予算は約6億8千万円で、主な事業概要として、引き続き仮換地の個別協議を進めるとともに、土地区画整理審議会の開催や、建築物等の移転、建築物等の調査、道路築造、道路詳細設計などを計画しており、建築物等の移転は、主に地区の南東側の街区（ ）付近を予定しています。なお、平成30年5月現在の仮換地指定率は約17%となっております。

平成39年度(予定)

工事概成(平成37年度 予定)

工事の計画にあわせて行いますので、協議に何うまでに時間がかかる場合があります。



事業の流れについて

仮換地指定とは

仮換地の個別協議、土地区画整理審議会の諮問を経て、市から権利者の方に「仮換地指定通知書」をお送りします。
 この通知により、権利者の仮換地が正式に確定します。
 (行政処分)
 登記は修正されません。

建築物等の移転・補償協議とは
 従前の宅地上の建築物等について、移転をお願いする時期になりましたら、建築物等所有との協議を行います。なお、移転に要する費用等は、基準に基づき、補償します。
 移転の工法等は、この協議の中でお伝えします。

仮換地の使用収益開始とは
 仮換地先の水道等の整備が終了し、宅地として利用できるようになった時点で、仮換地の使用収益(家の建築や現地の利用)が開始できます。



鹿児島市では、明治維新(1868年)から150年を迎える2018年(平成30年)までの期間、カウントダウンをしながら、その年ごとに、近代日本の礎を築いた鹿児島に関わりが深い出来事を題材にイベントをおこなっていきます。
 “維新のふるさと 鹿児島市”の取組みに、ご期待ください。



共有物分割について

共有名義の土地のうち、私道等として使われている土地については、それぞれの権利者に、持分に応じて分割して換地する案を示しております。ただし、分割して換地した場合でも、それぞれの土地の名義は、共有名義のままです。

共有名義の土地では、そこへ建物を建てる場合、全ての共有者の同意が必要です。また、土地を売買するときに、敬遠されることもあります。そこで、こうした問題を解消したい方は、他の共有者とご相談のうえ、共有名義の土地を単有名義にする「共有物分割」の手続きをされることをお勧めします。

共有物分割は、時期により必要な作業が異なります。

ケース1 仮換地指定前の場合

境界立会、現地測量、分筆、持分移転の作業が必要です。

ケース2 仮換地指定後、換地処分前(平成39年度予定)の場合

分筆、持分移転の作業が必要です。

仮換地指定がされた場合、鹿児島市が所有する「現況公図調整図」を用いて作成された図面をもとに、土地の分筆をおこなうことができます。このため、境界立会、現地測量は不要になります。

ケース3 換地処分後(平成39年度予定)の場合

持分移転の作業が必要です。

換地処分により、換地に新たな地番がつくため、分筆も不要になりますが、土地の名義は、共有名義のままなので持分移転(お互いの持分を放棄して単有名義にする方法)が必要です。

は土地家屋調査士、は司法書士に依頼しておこなうことができます。

なお、鹿児島市では共有物分割を行うことができません。

建物滅失登記について

移転補償に関する協議が整い、法務局に登記をしている建物を解体した場合は、法務局で**建物滅失登記**をおこなってください。建物を取り壊した場合、不動産登記法において、その時から1ヶ月以内に建物滅失登記を申請することになっております。(1ヶ月を経過しても建物滅失登記はできません。)

建物を取り壊したにもかかわらず、建物滅失登記をしない場合、その建物登記記録は土地区画整理事業の完了後も、登記上存在し続けることとなりますので必ず手続きをおこなってください。

建物滅失登記は自身でするほか、土地家屋調査士に依頼することもできます。

建物滅失登記には次の書類が必要になります。

- 建物滅失登記申請書
- 建物滅失証明書(建物解体業者が発行、または滅失登記申請者が作成して)
- 建物解体業者の印鑑証明書(建物解体業者の印鑑証明書の印鑑をもち)
- 建物解体業者の会社登記事項証明書(省略できる場合あり)

未登記の建物(法務局で届出がされていない建物)を解体した場合は、鹿児島市役所資産税課または各支所税務課への家屋滅失の届出が必要です。

詳しくは、鹿児島地方法務局(099-259-0680)までお問い合わせください。

片づけゴミ・引っ越しゴミについて

ごみ出しルールが守られていないことについての苦情が寄せられているようです。引っ越しや片付けの際に発生する「一時的な多量のごみ」については、通常のごみ収集業務では収集していません。

ごみ出しの詳細について

各家庭へ配布済みの「家庭のごみ・資源物の正しい出し方ガイドブック」や「ごみ出しカレンダー」をご覧ください。

市ホームページ上部の「カテゴリ」の「暮らし」の中の「ごみ」をクリックして、「家庭のごみ出しカレンダー・ごみ出し方」をご覧ください。

区画整理区域内の土地の売買について

区画整理区域内の土地の売買は自由です。ただし、トラブルを避けるため、売買の際は、区画整理区域内の土地である旨を必ず新たな所有者(買われる方)にお伝えください。特に、仮換地指定済みの方で、鹿児島市有地(小宅地対策用地、換地操作用地)の購入申し込みをされている方は、仮換地の新たな所有者(買われる方)にこれを引き継いでいただくこととなりますので、新たな所有者によく理解していただき、了承をもらう必要があります。

みなさまへのお願い

区画整理区域内において、次のような事項がございましたら、**届出**や**許可申請**が必要です。谷山都市整備課までお知らせください。届出の様式は、本市ホームページでも確認できます。

- 「**届出**」
 - 所有権が移転した場合(所有権移転届出書)
 - 住所・氏名が変わった場合(住所氏名変更届出書)
 - 代理人を定めた場合(代理人選任届出書)
 - 所有者の代表者を定めた場合
 - (所有者の代表者選任届出書)
 - (相続人の代表者を定めた場合)
 - 借地権の申告をする場合(借地権申告書)
- 「**許可申請**」
 - 建築物及び工作物の新築や増・改築、土地の形質の変更、または移動の容易でない物件の設置・堆積を行う場合
 - (土地区画整理法第76条に基づく許可申請)

これまでの「区画整理だより」は本市のホームページに掲載しております。本市のホームページの検索画面にて、「谷山第三地区区画整理だより」と入力ください。

