

谷山駅周辺地区 第11号 区画整理だより

発行 鹿児島市 建設局 都市計画部 谷山都市整備課
〒891-0194
鹿児島市谷山中央4丁目 4927 番地
谷山支所3階
連絡先 谷山駅周辺地区係 Tel.099-269-8435 (直通)
補償係 Tel.099-269-8437 (直通)
工事係 Tel.099-269-2141 (直通)
谷山第二地区係 Tel.099-269-8436 (直通)

紙面をリニューアルしました

谷山駅周辺地区の土地区画整理事業が本格的に動き始めたことにあわせ、「この度、本地区の街づくりに関する情報誌の名称を「**区画整理だより**」に改め、紙面を一新しました。

事業の進捗状況や今後の計画、皆様にお願しいたことなど、区画整理事業に関する情報について、これまで以上に内容の充実を図って参りますので、よろしくお願ひします。

仮換地(案)の供覧を実施しました

平成22年4月15日から4月28日までの2週間、「**仮換地(案)の供覧**」を実施し、240名の権利者(全体の約76%)の方々が、仮換地(案)を閲覧されました。

なお、都合により、期間中に仮換地(案)を閲覧できなかった方や、再度、仮換地(案)を確認したい方がいましたら、谷山駅周辺地区係までご連絡下さい。

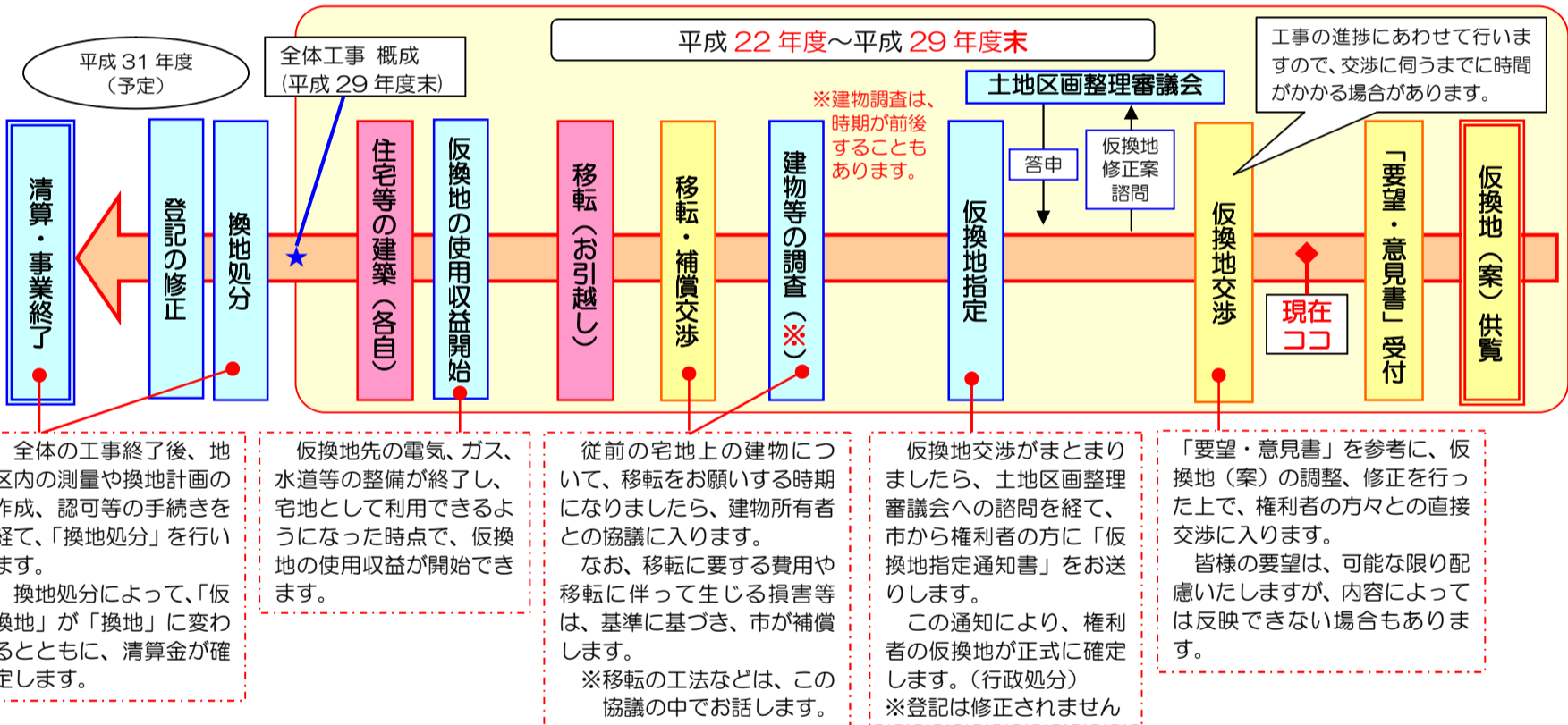
「要望・意見書」について

閲覧いただいた仮換地(案)に対して、意見、要望がある方は、「**要望・意見書**」の提出をお願いしておりますが、5月31日現在、108件の提出がありました。

今後、皆様から寄せられた意見、要望を参考に、仮換地(案)の調整、修正を検討してまいります。検討後の案を実際にお示しするのは、個別の「仮換地交渉」の際になります。

なお、仮換地交渉は、工事の進捗状況にあわせて順次行なうため、場所によっては、交渉に伺うまでに時間がかかる場合がございます。ご理解のほどよろしくお願い致します。

今後の事業の流れについて



「要望・意見書」を参考に、仮換地(案)の調整、修正を行った上で、権利者の方々との直接交渉に入ります。皆様の要望は、可能な限り配慮いたしますが、内容によっては反映できない場合もあります。

仮換地交渉がまとまりましたら、土地区画整理審議会への諮問を経て、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

従前の宅地上の建物について、移転をお願いする時期になりましたら、建物所有者との協議に入ります。なお、移転に要する費用や移転に伴って生じる損害等は、基準に基づき、市が補償します。 ※移転の工法などは、この協議の中でお話しします。

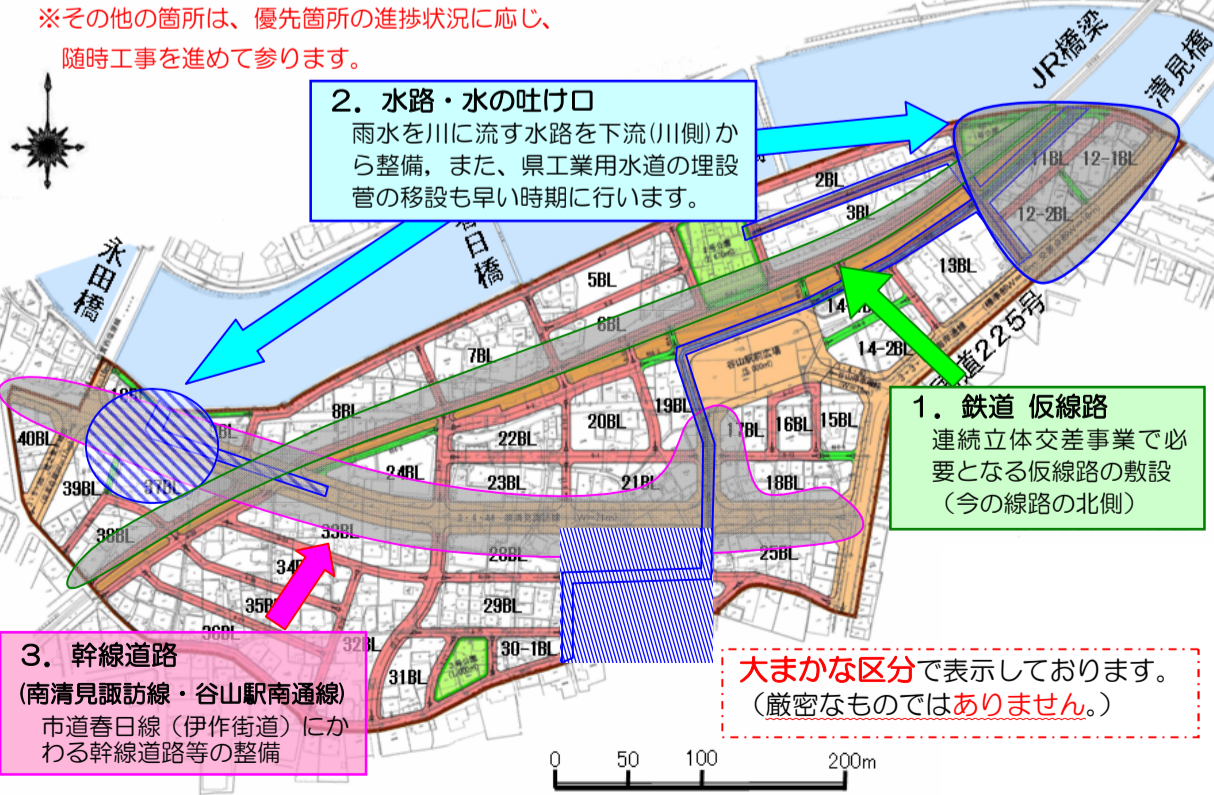
仮換地先の電気、ガス、水道等の整備が終了し、宅地として利用できるようになった時点で、仮換地の使用収益が開始できます。

全体の工事終了後、地区内の測量や換地計画の作成、認可等の手続きを経て、「換地処分」を行います。換地処分によって、「仮換地」が「換地」になるとともに、清算金が確定します。

区画整理の用語①

- 従前の宅地**
区画整理前の土地。現在、権利者の皆様が使っている土地のことです。
- 仮換地・換地**
区画整理によって、再配置された土地。事業の最終段階で行われる「換地処分」により、「仮換地」は「換地」となります。
- 換地処分**
換地計画で定められた換地の位置や面積、清算金の額等を権利者に通知すること。通知後、県知事により換地処分の公告が行われ、その翌日から、皆様の仮換地が換地となり、位置や面積、清算金等が、換地処分通知した内容に確定します。 ※その後、市で登記の修正手続きを行います。

施行地区内における工事の優先箇所



裏面もご覧下さい。

平成22年度の予算について

平成22年度の谷山駅周辺地区土地区画整理事業の当初予算は、約14億円です。内容は次のとおりです。

- 建物移転 26棟 (連続立体交差事業に係る仮線敷設の影響範囲内の建物移転)
- 建物等調査
- 事業用地の維持管理業務 など

事業を円滑に進めることが出来ますよう、皆様方のご理解とご協力をよろしくお願い致します。

土地区画整理審議会委員の欠員について

谷山駅周辺地区土地区画整理審議会委員に欠員が生じたので、お知らせします。

○欠員発生の理由…平成22年4月5日付の土地所有権移転に伴う地位喪失
内山 繁 委員(宅地所有者)

なお、本地区では予備委員がおりませんので、施行条例第12条第3項に定める委員の補充は行いません。

また、施行条例第13条に定める「所有者から選挙した委員の欠員が委員の定数(7名)の3分の1を超える(欠員3名)に至った場合」という要件を満たしていないことから、委員の補欠選挙は行いません。

先行買収の終了について

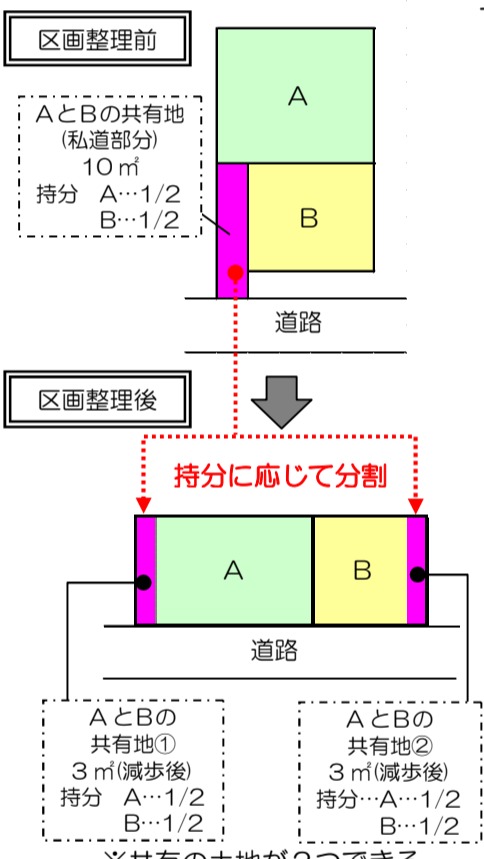
平成18年度から、市への土地売却を希望する権利者の方を募り、土地の先行買収を進めて参りましたが、事業に必要な土地の買収が平成21年度中に完了しました。

ご協力いただいた権利者の皆様、ありがとうございました。買収いたしました土地は、区画整理後の道路や公園などの公共用地の一部や小宅地对策事業用地等に充てることになりました。

今後、土地区画整理事業の中で、市が皆様の土地を買収することはありません。なお、皆様の土地の売買に制限はありませんが、施行地区内の土地を売買したときは、**谷山駅周辺地区係**までご連絡下さい。

共有名義の土地について

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、持分に応じて分割し、それぞれの権利者へ換地するようにはしておりますが、それぞれの土地の名義は共有名義のままです。



共有名義の土地を単有名義に変更するためには、次の二通りの方法があります。

- ① 換地処分前(事業途中)において、それぞれの権利者の持分に合わせて土地を分筆し、単有名義にする。それぞれの土地に所有権移転登記を行う。
- ② 換地処分後(事業終了後)、権利者自身の換地以外の土地に有している共有持分を、お互いに放棄し、単有名義にする。

なお、市は、所有者に代わって名義変更を行うことができません。

名義の変更は、関係者同士でご協議の上、権利者自身で行っていただくことになります。

※私道のみをお持ちの権利者につきましては、お持ちの土地に応じた換地を交付した場合、非常に小規模で利用が困難な土地となることから、現在の計画では、換地を交付せず、清算金による処理を考慮しております。詳細は、今後、該当する権利者と直接お話しして決定してまいります。

調査にご協力下さい

事業に関する調査のため、市が委託したコンサルタントなどの調査員が、皆様の土地、建物への立ち入りをお願いすることがあります。

調査員は、鹿児島市が発行する身分証明書を携帯しておりますので、ご確認の上、調査へのご協力をお願いします。

共有代表者及び相続代表者選任のお願い

「共有名義の土地」や、「相続の手續きが終了していない土地」については、関係する権利者が複数いらっしゃるため、どなたかを代表者に定めていただき、その方を窓口として事業に関するお話をさせていただきたいと考えております。

つきましては、権利者間でご協議の上、共有名義の土地は共有代表者を、相続の手續きが終了していない土地は相続代表者を選任していただき、市へ届け出て下さいませようお願いします。

届出の様式や添付書類等、詳しい内容については、谷山駅周辺地区係までお問い合わせ下さい。

権利者の皆様にはお手数をおかけいたしますが、ご理解とご協力をよろしくお願い致します。

皆様へのおお願い(届出や許可が必要なこと)

次のようなときは、届出又は許可が必要になります。

- 登記名義人が変わったとき
(変更後の登記簿謄本の写しをご準備下さい)
- 住所を変更したとき
- 代理人を定めたとき
- 借地権の申告をするとき
(他人名義の土地に建物などを所有する人)
- 土地区画整理事業の施行地区内での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・堆積を行うとき(76条許可)

「不明な点がございましたら、お気軽に谷山駅周辺地区係までお問い合わせ下さい。」