

谷山第二地区 第16号  
**区画整理だより**

発行 鹿児島市 建設局 都市計画部  
 谷山都市計画事務所  
 〒891-0194 鹿児島市谷山中央四丁目4927番地  
 谷山支所3階  
 TEL099-269-2111  
 谷山第二地区係 内線 314~316, 321  
 工事補償係 内線 317~319  
 谷山駅周辺整備係 内線 312, 313, 320

平成十六年度の進捗状況

平成十二年度から始まりました谷山第二地区の仮換地交渉、補償交渉は、皆様方のご理解とご協力を得ながら今年度も順調に進捗しております。  
 現在、JR指宿枕崎線沿いの辻之堂本城線や谷山中学校東側の区画道路の工事などにとりかかっております。何かとご迷惑をお掛けしますが、今後ともご理解とご協力をよろしくお願いいたします。  
 なお、谷山第一地区の今年度予算については、九月補正で、主に建物移転補償費として三億四千百万円増額し、二十六億三千二百三十一万一千円となっております。



谷山中学校東側の状況

共有名義の私道について

共有名義の私道を所有されている方については、持分に応じて私道部分も本宅部分に隣接させて仮換地指定を行っておりますが、名義は共有名義のまま残ることになります。

共有名義を単有名義にするためには、共有者が従前地のあるうちに分筆してそれぞれ単有名義にする方法と、換地処分後に共有者がお互いの持分を放棄して単有名義にする方法があります。

なお、市では名義変更を行いません。詳しくは、谷山都市計画事務所の『谷山第二地区係』にお問い合わせ下さい。

仮換地指定を受けている従前地(現在地)の分筆登記について

土地区画整理事業施行区域内における分筆登記については、これまで、従前地(現在地)の区画が明らかである場合には、これを実測して分筆することができましたが、従前地(現在地)の区画が明らかでない場合には、分筆することができませんでした。今回、法務省の通知により、従前地(現在地)の区画が明らかでない場合においても、仮換地指定を受けた土地については、施行者である鹿児島市と協議することにより、分筆することが可能となりました。

ただし、従前地(現在地)の区画が明らかでない場合や地積更正を行う場合は、これまでどおり従前地(現在地)の区画を実測して分筆することとなります。詳しくは、谷山都市計画事務所の『谷山第二地区係』にお問い合わせ下さい。

移転補償費に係る税の申告について

土地区画整理事業で建物等の移転に伴う補償費を十二月末までに受け取られた方は、譲渡所得として

全て翌年の三月十五日までに確定申告を行うことになっております。

課税特例の条件を満たすものについては、次のような課税の特例があります。

- ① 通称「5000万円控除の適用」といわれる特別控除(租税特別措置法第三三の四)
- ② 代替資産の取得金額の範囲内において譲渡がなかったものとして取り扱われる「代替資産の取得」(租税特別措置法第三三・三三の二)

申告をする際には、①と②の申告方法があり、このいずれかを選択して確定申告をすることになります。また、個々におきましても、他の所得税等との関係がございますので、事前に税務署へお問い合わせ下さい。

このような譲渡所得等の課税特例を受けるためには、一定の証明書を確定申告に添付することを条件として適用されることになっております。この証明書は、移転補償費の支払い後に谷山都市計画事務所から送付いたしますので、確定申告等をされる時に添付して下さい。

なお、確定申告をする際は、各領収書も必要ですので大切に保管して下さい。詳しくは、谷山都市計画事務所の『工事補償係』にお問い合わせ下さい。

「注意下さい」

市では、仮換地や建物移転等の交渉のため、職員が皆様方にお電話をしたり、ご自宅を訪問する場合があります。また、調査測量のため、市が委託した調査員が皆様方の土地への立ち入りをお願いする場合があります。

しかし、このような市関係者以外で、最近、換地先のことや家屋建築のことなどについて、電話をかけてきたり、自宅へ訪問する人がいるようです。

もし不審な点がございましたら、身分証明書の提示を求め、その場でご確認いただくか、谷山都市計画事務所の『谷山第二地区係』あるいは『工事補償係』にご確認下さい。



## 建物解体について

建物解体に伴い発生する廃棄物の処理については、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」がさらに強化され、平成十四年五月二十日から『分別解体等及び再資源化等』が義務付けられています。

○建物解体の場合、床面積80㎡以上の工事について

解体業者の選定は、建設業許可業者か解体工事業登録業者のいずれかでないと解体工事は出来ません。(床面積80㎡以下についてもできるだけいすれかの業者を選定して下さいませようお願いします。)

解体業務内容について、解体工事に着手する前に谷山都市計画事務所の『工事補償係』と打ち合わせして下さい。

- ・建設業許可・解体工事業登録、技術管理者、工期
  - ・分別解体等の計画策定について
  - ・工事着手前に講じる措置について
  - ・マニフェスト伝票、解体写真について
- 盛土材(シラス等)については、県承認の「土取り許可」を受けた盛土材を使用して下さい。

## 小宅地対策用地・換地操作用地について

### 1 契約について

小宅地対策用地及び換地操作用地を購入される方につきましては、仮換地指定後に普通財産譲渡申請書を提出して頂きます。その後、移転交渉や仮換地先の状況を見て市から契約のための書類を送付します。送付された書類の中に同封してある説明をご覧ください、期限内に手続きを行って下さい。

○送付書類

- ・売却決定通知書
- ・売買契約書
- ・売却代金分納承認申請書
- ・説明文

○契約の際に必要なもの

- ・送付された書類
- ・実印
- ・印鑑登録証明書
- ・収入印紙

### 2 登記名義人について

小宅地対策用地、換地操作用地を売買契約した土地の登記名義人は、鹿児島市となっております。これは、鹿児島市が先行買収した土地の一部を、小宅地対策用地等として売却しているためです。

このため、これらの土地に、抵当権を設定することはできません。各契約者の名義となるのは、換地処分の手続き完了後となり、現在の予定では、平成二十四年度になります。

小宅地対策用地、換地操作用地について不明な点がございましたら谷山都市計画事務所の『谷山第二地区係』にお問い合わせ下さい。

## お願い

### 次の場合は届け出て下さい

- 登記名義人が変わったとき。(登記簿謄本の写しを添付して下さい。)
- 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。
- 施行区域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。(事前に許可を受けなければなりません。)

このような場合は、ただちに谷山都市計画事務所の『谷山第二地区係』に各申請書を届け出て下さい。

なお、補償費(仮住居、営業、家賃減収等)の支払いを受けている方が、売買等により登記名義を変えた時点で、補償費の支払いは出来なくなりますので、事前に谷山都市計画事務所の『工事補償係』にご相談下さい。

## 谷山地区鉄道高架化事業等について

谷山地区鉄道高架化事業及び谷山駅周辺地区リニューアル整備事業についての地元説明会を平成十六年十月三十日と三十一日に谷山サザンホールなどで開催いたしました。

高架化事業につきましては、東谷山二丁目から慈眼寺町までの工事区間約三・一km、高架化区間約二・七kmで計画していることなどを説明いたしました。

これらの事業内容等について、お尋ねになりたい方は、谷山都市計画事務所の『谷山駅周辺整備係』にお問い合わせ下さい。

## 谷山第二地区仮換地指定状況

### 仮換地指定状況図

