

谷山第二地区 第18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, 322, 323

辻之堂本城線 (JR指宿枕崎線沿い) 《写真②》



御所下和田名線 (県道鹿児島加世田線側) 《写真①》



道路が一部開通しました



平成十七年度の進捗状況

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、平成十七年度も皆様方のご理解とご協力を得ながら進めてまいります。

工事については、県道鹿児島加世田線側の御所下和田名線の一部《写真①》や、JR指宿枕崎線沿いの辻之堂本城線の一部《写真②》などが開通しております。今後も引き続き工事を行ってまいります。

皆様方には何かとご迷惑をお掛けすることになります。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、今年度の施工予定箇所は、左図のとおりです。

箇所名	見直し前	見直し後
幹線道路 ※計画道路境界線より20m (御所下和田名線) (辻之堂本城線)	第一種低層住居専用地域 (80/50) 第二種中高層住居専用地域 (200/60)	準住居地域 (200/60)
補助幹線道路 ※計画道路境界線より20m (不動寺本城線) (本城試験場線) (飯屋田不動寺線)	第一種低層住居専用地域 (80/50)	第二種低層住居専用地域 (100/60)
面部分	第一種低層住居専用地域 (80/50)	第一種低層住居専用地域 (100/60)

※表中の()内の数字は、(容積率/建ぺい率)を表しています。

用語の説明

第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境保護のための地域
第二種低層住居専用地域	小規模な店舗の立地は認められる、低層住宅の良好な環境保護のための地域
準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域
建ぺい率	敷地面積に対する建築面積の割合のこと 建ぺい率(%) = (建築面積 ÷ 敷地面積) × 100
容積率	敷地面積に対する延べ面積の割合のこと 容積率(%) = (延べ面積 ÷ 敷地面積) × 100

用途地域の見直しについて

平成十七年七月二十八日から、谷山第二地区土地区画整理事業区域内の本城地区、不動寺地区、岩下地区などの用途地域及び建ぺい率、容積率が変更になりました。

主な変更内容としては、都市計画道路「御所下和田名線」等の沿道が準住居地域、都市計画道路「不動寺本城線」等の沿道が第二種低層住居専用地域となりました。また、第一種低層住居専用地域において、建ぺい率が50%から60%に、容積率が80%から100%となりました。

今回の用途地域の変更内容について、お尋ねになりたい方は、都市計画課《電話(099)226-1378》にお問い合わせ下さい。

小宅地対策用地・換地操作用地の

売買契約から所有権移転登記までについて

1 売買契約について

① 売買契約の時期

仮換地先の整地が完了し、使用収益が可能となった時点で売買契約をしていただきます。

② 契約の際に必要なもの

売却決定通知書、契約金額に応じた印紙税(表1参照)、印鑑証明書、実印が必要となります。さらに、契約金の分納を希望される方は、売却代金分納承認申請書も必要となります。

2 契約金額の支払時期

売買契約の締結日から20日以内に契約金を納入していただきます。

契約金の分納を希望される方は、契約締結日から20日以内に第1回目の納入をしていただきます。また、各回の納入期限は、それぞれ前回の納入期限の6ヶ月後の日となります。なお、分納の場合は、金利が加算され、契約金額に応じて分納回数に制限があります。(表2参照)

3 所有権移転登記について

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。抵当権を設定することはできません。契約者の名義になるのは、売却代金が完納され、かつ、土地区画整理法第107条第2項の規定による換地処分の手続き完了後(現在の予定では、平成24年度)になります。その際、登録免許税が必要となります。

小宅地対策用地・換地操作用地について、お尋ねになりたい方は、谷山都市計画事務所の『谷山第二地区係』にお問い合わせ下さい。

表1 印紙税について

契約金額	印紙税
1万円未満	非課税
1万円以上10万円以下	200円
10万円を超え50万円以下	400円
50万円を超え100万円以下	1,000円
100万円を超え500万円以下	2,000円

表2 分納回数について

契約金額	分納回数
100万円未満	5回以内
100万円以上200万円未満	11回以内
200万円以上	15回以内

※分納の金利は、年利2.75%となります。

仮住居について

従前地から仮換地先に移るまでの間、仮住居へ転居していただくこととなります。仮住居の家賃や移転費用は、市から補償金としてお支払いします。なお、仮住居先については、各自で探していただくこととなります。

建物移転をしていただく前に、市の担当職員が皆様のところへ個別に補償交渉でお伺いいたしますので、ご不明な点がございましたら、その際にご相談下さい。

建物移転に関するお問い合わせは、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。

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並びに両事業に伴う用途地域及び準防火地域の見直しについての都市計画素案の説明会を、平成十七年十一月四日から十一月六日まで、谷山サザンホール等で開催いたしました。

この説明会には、延べ三百七十八人の方々が出席され、十八人の方から、ご質問やご意見をいただきました。

本市では、今後、引き続き、都市計画の手続きを進め、平成十七年度に都市計画決定できるよう取り組んでまいりたいと考えております。

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、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。

また、用途地域及び準防火地域の見直しについては、都市計画課《電話(099)226-1378》にお問い合わせ下さい。

谷山第二地区仮換地指定状況

