

谷山第二地区

第5号

区画整理だより

発行 鹿児島市 建設局 都市計画部

谷山区画整理事務所

☎(代表) 099-269-2111
(内線) 314~318

仮換地案の発表

とき 平成12年2月16日(水)から
平成12年3月5日(日)まで

毎日 午前9時～午後5時

なお、供覧当初は混雑が予想されるため、関係土地の所在地により地区を分けてご覧いただきますようにご協力をお願いいたします。

田辺地区周辺の皆さま

2月16日(水)～2月20日(日)

田辺地区周辺以外の皆さま

2月21日(月)～2月27日(日)

地区全体

2月28日(月)～3月5日(日)

ところ 鹿児島市役所 谷山支所内
(4階 第3、5会議室)

その他 ・時間帯によりましては会場内の混雑が予想されますので、あらかじめご了承ください。

・駐車場は混雑が予想されますので、車でのご来庁はなるべくご遠慮ください。

谷山第二地区土地区画整理事業をすすめるため、施行地区内の土地について、仮換地を設計してありますが、その案がまとまりました。

この案は、仮換地を指定しようとするすべての土地について検討のうえ、各ブロックごとに順をおって谷山第二地区土地区画整理審議会に諮り、審議会の意見を聞いて定めたいです。

今回、この地区の仮換地案について関係の皆さまに発表することになりました。

(1) 対象となるのは、この区域内に現在、土地を所有している方及び借地権を有する方です。

(2) 期限後でもご覧になれますが、できるだけ期間内におこしください。

(3) 仮換地の位置、形状、地積及び減歩率等の計算、小宅地の取扱いなどご不明な点は係員におたずねください。

(4) 仮換地を決定するための供覧ですから、建物移転・工法・補償金など個々の具体的な説明はできません。

このことについては、区画整理だより等により、あらためてご説明いたします。

(5) 仮換地案について要望や意見のある方は要望・意見書を提出することができます。
(要望・意見書は、本年3月31日(金)までに、谷山区画整理事務所計画係に提出してください。)

提出された要望・意見書については、今後その内容を検討し、仮換地計画の修正等を行ったり、市の意見をつけて再度、審議会に諮問いたします。

このような手続きが終わりますと仮換地が指定され、建物移転や街路築造等が進められることとなります。

仮換地案の審議

ご承知のとおり、土地区画整理事業では、今までの道路や水路等の廃止や改良、または新設などによる公共施設の整備と同時に今までの土地が仮換地に代わるることによって街の形態が大きく変わります。

また「仮換地」は将来「換地」となるものですから、土地を所有される方にとっては、仮換地の位置や形状のほか減歩割合など非常

に高い関心をもたれるわけです。

反面、事業施行区域内の土地についてみますと、一八九三筆の土地が、その形状や地積利用状況などすべて異なっております。

このような土地ひとつひとつを新しいブロック内に公正に割り込まなければなりませんので、仮換地設計は大変な作業であります。

このため、関係の皆さまに理解し、納得していただける仮換地指定を行うために、市も審議会も、最大限の努力を払うとともに慎重に作業を進めてきました。

審議会は本年1月末までに延べ14回開催され、おもに仮換地案の審議が行われてきましたが、今後は、皆さまの要望や意見による仮換地案の修正についての審議が行われることとなります。

◎要望・意見の取り扱い

仮換地案に対する皆さまからの要望や意見につきましては、その内容を検討し、現場調査等を行ったうえで、必要な調整・変更を行うこととしていきます。

仮換地案を変更しようとするときは、軽微な調整を除き周辺の仮換地の所有者等との話し合いが必要であり、また工事の施行予定箇所及びその周辺の仮換地指定を重点的に行うこととなるため、要望・意見書の処理にあたっては、それぞれの場所によって要する時間が異なっております。

要望等を処理する場合は、担当職員が話し合いに伺うなど適当な方法により調整とりまじめに行いますが、その内容や解決のための方法は再度審議会に諮り、最終的に決定することとなります。

このため、個々の要望等に対しましては、関係者との話し合いのなかでご理解ご協力をいただながら処理することになりますから文書等による回答はいたしませんのでご了承ください。

仮換地と仮換地指定

「仮換地」とは、土地区画整理事業の施行に伴い、現在使用または収益している土地に代わり、使用し収益できるように指定された土地をいいます。

なお、仮換地を定めるにあたっては、もとの土地の位置、地積、利用状況、環境等を総合的に勘案して、これに見合うように定めるものとしており、他のそれぞれの土地との間にできるかぎり不均衡が生じないように計画します。

仮換地指定は法の定めにより行いますが、仮換地が指定されずと、現在の土地については使用、収益することができないことになって、その土地の使用収益権が仮換地に移ることになります。つまり、従前の土地に代わる仮換地が指定されずと、従前の土地は使えなくなり、仮換地が使用できるようになる反面、従前の土地を明け渡さなければならぬこととなります。

ただし、仮換地が指定されても、仮換地先に建物などの支障物件がある場合は実質的に仮換地が使用できないこともあります。このような場合には、物件の移転・除却が完了したときから使用収益できるようになります。

建築物等の移転

仮換地指定が行われますと、事業の進捗に伴って、土地区画整理事業に支障となる従前地の建築物その他の工作物、または竹木石などを仮換地に移転していただくこととなります。

建築物等については、皆さまの貴重な財産でもありますので、基本的には、権利者と協議して、移転補償費を算定し、それぞれの権利者において移転や除却を行っていただくこととなります。



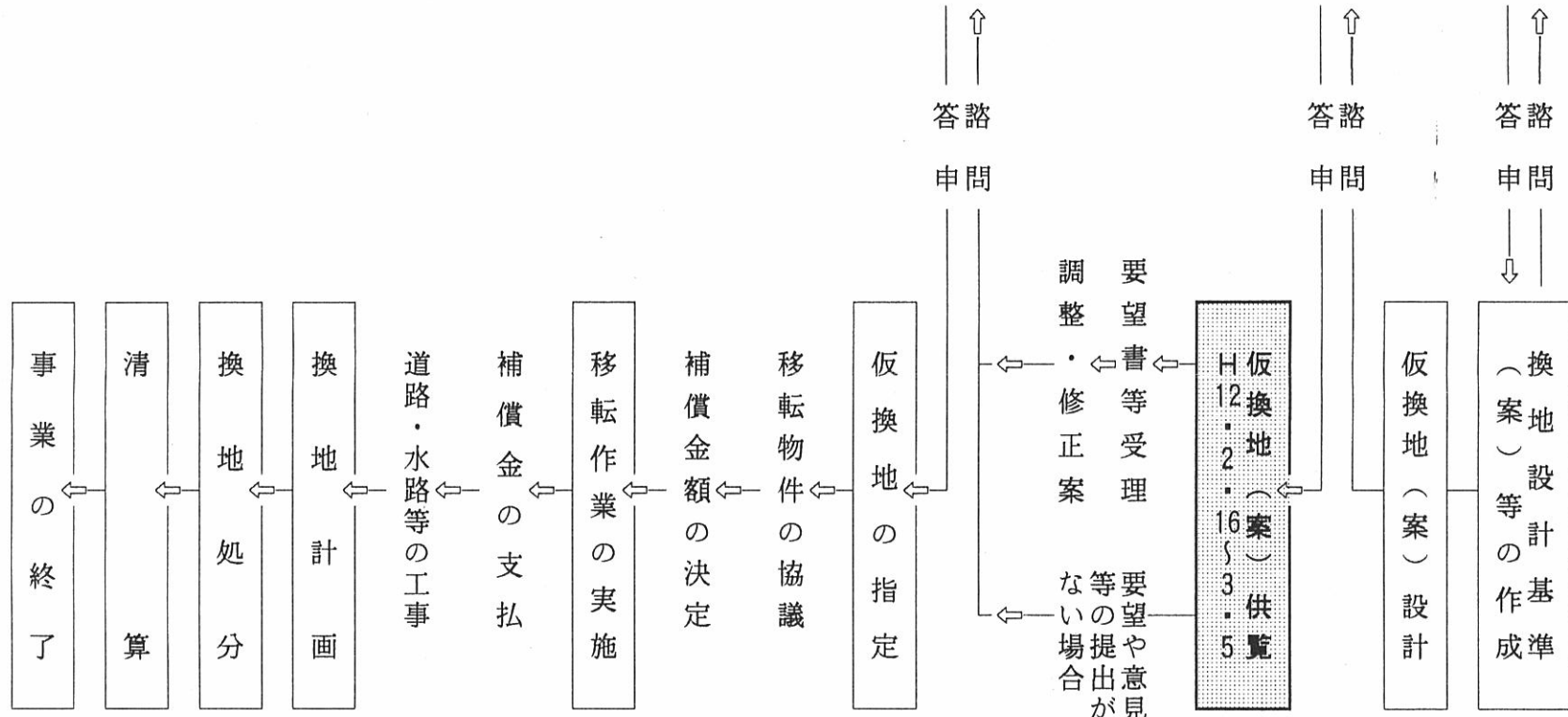
次の場合は、ただちに鹿児島市役所谷山区画整理事務所（計画係）まで届出てください。
・登記名義人が変わったとき。（登記簿謄本の写しを添付してください。）
・住所を変更したとき。
・代理人を定めたとき。
・借地権の申告をするとき。（他人名義の土地に建物などを所有する人）

建築行為等の制限について

土地区画整理事業施行区域内での建築物の新築や増・改築、土地の区画形質の変更、または、移動が容易でない物件の設置・たい積等を行うときは、事前に許可を受けなければなりません。（土地区画整理法 第七十六条 建築行為等の制限）

とくに建築行為申請に対しては、その土地が仮換地指定前の土地であれば、容易に移転したり除去できる構造のものに限られるなど許可に必要な条件が附されることとなります。なお、このような行為の制限は、すべての事業が終了し換地処分公告がある日までつづきますが、具体的な取扱いにつきましては谷山区画整理事務所計画係にお尋ねください。

谷山第二地区土地区画整理審議会



事業の流れ

事業の流れ