

谷山第二地区

第6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

TEL (代表)099-269-2111
(内線)314~318

谷山第二地区仮換地（案）の供覧終了

谷山第二地区土地区画整理事業につきましては、平成十二年二月十六日から三月五日までの十九日間にわたり仮換地（案）について供覧を実施しました。
この期間中に延べ一五九四名の方々が供覧にいらっしやいました。

今回の供覧では多くの方が対象であったため、時間の制約や混雑した日もありましたが、皆様のご協力により無事終了できました。
なお、都合により今回の期間中に供覧できなかった方、あるいはもう一度見てみたい方等、閲覧をご希望の方がいらっしやいましたら谷山支所三階の谷山区画整理事務所において下さい。

仮換地（案）への要望・意見について

今回、ご覧いただいた仮換地（案）について要望・意見のある方は、意見・要望書の提出をご案内しておりますが、三月三十一日現在で三百二十六件の要望・意見書が提出されております。

今後は、これらの要望・意見等も参考にしながら皆さんと直接お話しして事業を進めてまいります。谷山第二地区の区域は広く一斉にお話に向うことは困難なため、場所によってはしばらく時間のかかる所もでてまいります。
また、お預かりした要望・意見書につきましては大切に整理・保管し、お話し合いの際にくわしいお話をさせていただきますのでご理解ご協力をお願いします。

今後の事業の進め方

今後は、皆さんより提出された要望・意見書を参考にしながら、皆さんと仮換地についてのお話し合いをした上で、仮換地の修正案を作成し土地区画整理審議会に諮問した後に仮換地の指定を行います。

この仮換地の指定により換地が決まります。こうして仮換地場所が決まると現在の場所にある建物その他の物件移転のお話をさせていただきます。ご協力をお願いいたします。

（裏面、事業の流れをご参照下さい。）
今後は、このような流れで事業が進んでまいります。谷山第二地区の区域は広いため一斉に皆さんとお話や仮換地の修正等の作業を進めるのは困難です。工事等の計画も踏まえて順次進めてまいります。

なお、平成十二年度より現在の田辺地区と農業試験場の付近から仮換地案の修正作業に取り組んでまいります。
その他の区域については進捗を見ながら実施してまいりますので、よろしくお願い致します。

○お願い

- 今後、仮換地交渉や移転交渉等、権利に係わることをお話しすることになります。
- 基本的には土地に関することは土地登記簿に記載されている方、建物等についてはその所有者の方とお話することになります。が、
- (1) 複数の方で権利を持たれている場合（共有）
 - (2) 所有者が亡くなられている場合（相続）
 - (3) 事情により代理人をたてられる場合

等に該当される方については、交渉にあたって、(1)と(2)の場合についてはお話しする代表の方を定めていただくこと、(3)の場合については委任する権限・内容を明記した文書を出していただくことをお願いします。

今年度の事業について

谷山第二地区においては、平成十二年度に行う事業として

- (1) 仮換地案の修正のための地権者等との協議及び審議会への修正案の諮問
 - (2) 仮換地の指定
 - (3) 建物等移転
・ 田辺地区の三十六戸程度
 - (4) 道路築造
・ 区画道路等二〇〇m程度
 - (5) その他関連事業として、
公共下水道事業による污水管設置と水路整備
- などを予定しておりますが、実施にあたりましては今後の仮換地交渉・移転交渉・施工計画等との調整により変更されることもありま

小宅地に対する市有地の払い下げ

地積の小さな宅地（165㎡未満）に対しては、「小宅地取扱い」に基づいて、仮換地に隣接して市有地が換地されております。
この市有地を購入するかどうかにつきましては、土地所有者に判断していただきます。
その購入時期、価格、手続き等については今後、ご相談する予定としております。

基準等の説明

先日、行われました仮換地（案）の供覧の際に基準等についてのご質問がいくつかありましたので、その概要をご説明します。

「換地設計基準」

仮換地を定めたり（仮換地指定）換地処分をするためには、換地設計を行う必要があります。

この換地設計を適正に行うために必要な事項を定めたものがこの基準です。

(1) 事業計画決定の日（平成九年八月十九日）現在の宅地を対象とする。

(2) 基準となる地積は土地登記簿締切日（平成九年九月二日）現在とする。

(3) 換地設計は比例評価式換地設計法により行う。換地は現位置付近において整理前の宅地と照応する位置に定める。ただし、新たに公共施設ができたり、特別な事情がある場合で現位置付近に定めることが困難であるものについては、整理前の宅地と照応する他の位置に定めることとする。

などのほか、換地地積の具体的な算出方法・方式を定めています。

「土地評価基準」

この基準は区画整理前と整理後の土地評価の方法（路線価式評価法）について定めたもので、それぞれの土地は、この基準により評価されることとなります。

「小宅地取扱い要領」

この要領は、小宅地に対し、減歩に伴う宅地地積の減少分について鹿児島市が先行買収した用地を一部充当することとした「小宅地対策事業」に基づき、その取扱いについて定めたものです。

「小宅地の取扱い」

小宅地対策基準地積を165平方メートル未満とし、減歩された宅地の利用効果の低下を防ぐため、それぞれの土地の利用状況を考慮し、原則として次の範囲内において段階的に小宅地対策用地を充当

することができるものとし、その地積分については有償譲渡とする。

ただし、小宅地対策用地を充当した地積は、従前の地積を超えないものとする。

100㎡未満については従前面積まで、100㎡以上165㎡未満については基準地積に応じ段階的に、小宅地対策用地を充当します。

充当する地積は、小宅地に対して計算された減歩地積に充当率を乗じて算定します。

「私道取扱い要領」

この要領は、私道を換地する場合の取扱いについて定めたものです。なお、ここでいう私道とは登記簿上の地目に関係なく現況で判定します。

「私道の取扱い」

(1) 私道の換地は、宅地との合計をもって換地する。

(2) 私道のみ所有して、他に所有する宅地もなく、その地積も著しく小さい場合は、原則として換地不交付（法第90条）とし、清算金で処理するものとする。

(3) 私道の評価については、土地評価基準によるものとする。

お願い

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）

なお、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のでこのような場合もご相談下さい。

事業の流れ

