

谷山第二地区

第7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
仮換地の指定始まる

仮換地案の供覧後、仮換地案に対し提出された要望・意見書を参考にしながら、地権者及び関係者の皆さんと話し合い、仮換地の修正を行っておりますが、これまで農業試験場などの県有地（一部を除く）、南高校、谷山中学校、修正案がまとまった一〇一ブロック、一〇三ブロックの計12のブロックについて修正案を審議会に諮り、去る5月19日、7月19日、8月31日の3回にわたり仮換地の指定をいたしました。

（仮換地の指定状況は裏面図面のとおり）

今後修正案の作成にあたっては、それぞれの地権者及び関係者と十分に話し合い、ご理解をいただきながら作業を進め、審議会の意見も聞きながらそれぞれの仮換地を決定してまいりますので、皆様のご協力をよろしく願います。

なお、仮換地案の修正作業につきましては、前号でもお知らせしましたが、区域全体で一斉に皆さんのお話し合いや仮換地の修正などの作業を進めるのは困難です。工事の計画も踏まえ、順次進めてまいりますのでよろしく願います。

(1) 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おいて、現在使用または収益している土地に代わって仮に指定された土地をいい、土地の区画・形質の変更、または道路・公園等の公共施設の工事を行う場合や換地計画にもとづいて換地処分をするために必要な場合などに仮換地が指定されることとなります。

つまり、「仮換地」は事業施行中における整理前の土地に代わる整理後の土地のことで、この仮換地は、通常、換地となって、換地処分後の区画整理による登記がなされる基になるものです。

(2) 仮換地指定通知書について

土地区画整理事業では、事業の施行上必要な段階で、仮換地の位置、地積等を権利者に通知する行為を仮換地指定といえます。仮換地指定にあたって皆さんに通知する主な書類は次のとおりです。

一、第1号様式

仮換地指定通知書

【他に仮換地明示図、整理前後の対照図】

現在の土地に代わる新しい土地（仮換地）の位置及び地積など指定したことをお知らせするものです。

指定後の建築許可申請時などにこの写しが必要となりますので、換地処分（事業の終了）まで大切に保管して下さい。

二、第2号様式

仮に権利の目的となるべき宅地指定通知書

【他に仮換地明示図、整理前後の対照図】

現在の土地に地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用収益することのできる権利を有する者があるとき、その権利者に対して仮換地の使用収益することのできる権利の部分を指定したことをお知らせするものです。

三、第3号様式

他の宅地についての仮換地指定通知書

【他に整理前後の対照図】

現在の土地（従前地）に、他の所有者の宅地を仮換地指定（第1号様式による通知）したことをお知らせするものです。

四、第4号様式

他の宅地についての仮換地指定通知書

【他に整理前後の対照図】

現在の土地（従前地）に、地上権、永小作

権、賃借権その他の宅地を使用収益することのできる権利を有する者が有るとき、その権利者に対してその権利の存する従前地に他の所有者の宅地を仮換地指定（第1号様式による通知）したことをお知らせするものです。

(3) 仮換地が指定されると

仮換地指定は法の定めにより行いますが、仮換地指定がされますと、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り、従前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、仮換地が指定されますと、従前の土地は使えなくなり、仮換地を使用することにより、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、仮換地が使用できないこともありますので、このような場合は、物件の移転・除却が完了したときから使用・収益することになります。

なお、指定された仮換地について不服があるときは、仮換地指定通知書を受け取った日から六十日以内に、鹿児島県知事に、行政不服審査法にもとづいて審査請求をすることができます。

(4) 建築物等の移転について

仮換地が指定されると、従前地にある建築物等を除却、又は仮換地に移転していただくこととなります。

移転に伴う補償金などを正確に算出するために、建築物等の調査や権利関係の確認をいたしておりますが、これらの作業が終わりますと、建物移転の工法や移転時期等の検討を行い、所有者と協議することになります。

協議する内容の主なものは、

- ① 移転作業の実施時期打合せ
 - ② 移転工法の説明
 - ③ 移転物件の確認
 - ④ 補償金（移転費用）の提示
- などです。

土地区画整理事業 Q & A

Q・建物移転の工法には、どのようなものがあるのですか。また、移転工事は誰が行うのですか。

A・移転工法は、仮換地にその建物が移転された後でも、できるだけ従前の価値や機能がそなわれないように考慮されます。

① 曳家
解体しないで仮換地に曳いて移転する工法で土地区画整理事業における基本的な移転工法です。

② 再築
従前と同種同等の建築物を再築する工法で、曳家工法で移転することが著しく困難と認められる場合に適用されます。

③ 改造
内部の間取りなど、構造等を一部改造する工法で、一部除却や、道路と建物の位置関係が変わり従前の建物の機能を回復するために改造が必要と認められる場合に適用されます。

④ 除却
全部又は一部を取り壊す工法で、仮換地に移転する必要がないと認められるときに適用されます。

なお、建築物等は、皆さんの貴重な財産です。その移転や除却にあたっては、施行者がその費用を補償金としてお支払いし、移転や除却は権利者ご自身で行っていただくこととなります。

Q・補償の種類には、どのようなものがありますか。また、補償金はいつ、どのように支払われるのですか。

A・事業の施行により通常生ずる損失は、補償金として補償することになります。

ここでは、仮換地の指定に伴って現在の土地にある建物・工作物等を仮換地に移すときの主な補償の種類とそのあらましについて説明します。

① 建物移転料
従前地上の建物を仮換地上に移転したときの費用で、従前の建物の種類・構造、移転の方法等により異なります。

② 工作物移転料
付帯工作物・屋外工作物・営業用工作物・造園工作物などの取り外し・運搬・取付けなどに要する費用です。

③ 営業補償金
建物の移転により通常営業を一時休止するときの補償金です。

④ 動産移転料
建物の移転により家財・商品等の動産を移転するときの運搬費です。

⑤ 立木補償
立木などを移植するための費用です。

⑥ その他補償
整地補償・仮住居補償・家賃減収補償・移転雑費などがあります。

なお、補償金は建物等の移転が完了したことを確認して、建物等の所有者及び権利を有する人に対して支払うことになっております。

お願い

○ 仮換地や補償等に関しては、谷山区画整理事務所の担当職員が、地権者や関係者の皆さんと直接話し合いをしてまいります。建物等の移転などに際して、あたかも市の指定店等であるかのような言動をする者があるように聞きます。本市においては、区画整理事業に関して指定店等の取扱いはいたしておりませんのでご注意ください。

○ 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。このような場合もご相談下さい。

○ 今後は測量等のため、市が委託した調査員が皆さんの土地への立ち入りをお願いすることがございます。このような場合、調査員は谷山区画整理事務所が発行する身分証明書を持参しておりますので、ご協力をお願いいたします。

谷山第二地区 仮換地指定状況（街区図）

