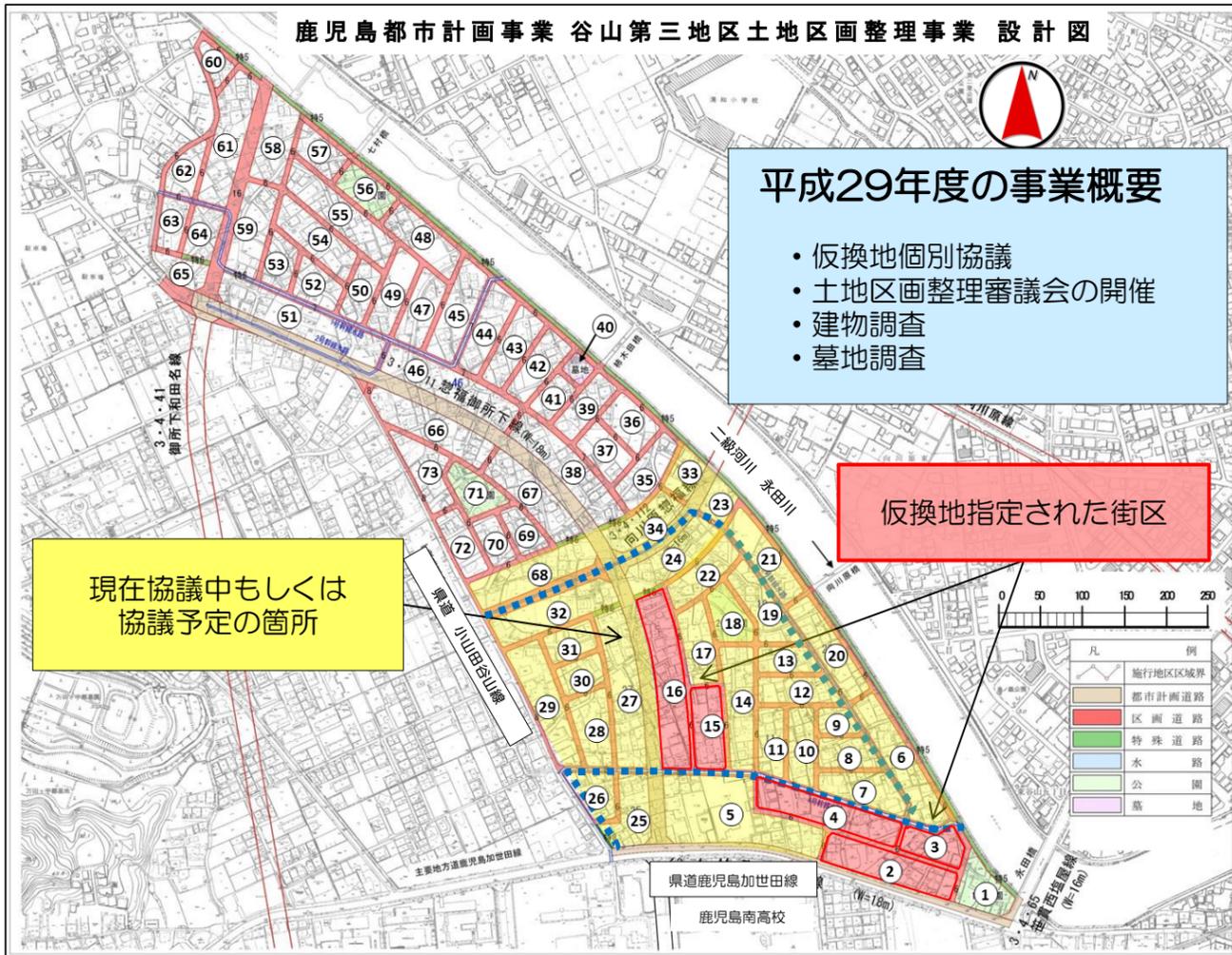


谷山第三地区 第15号 区画整理だより

～ 谷山第三地区土地区画整理事業に関するお問い合わせ先～
 鹿児島市 建設局 都市計画部 谷山都市整備課 谷山第二地区係
 （住所）〒891-0141
 鹿児島市谷山中央五丁目26-7（旧南部保健センター）
 電話：099-269-8436（係直通）
 FAX：099-268-2602
 メール：tanito-dai2@city.kagoshima.lg.jp



平成28年度は、前年度に引き続き個別協議を進め、3街区（④⑮⑯）について土地区画整理審議会への諮問を経て、仮換地指定を行いました。また、惣福御所下線の道路詳細設計や現地での建物調査等を実施しました。平成29年度の主な事業概要としては、引き続き仮換地の個別協議を進めるとともに、土地区画整理審議会の開催や建物調査、墓地調査等を行ってまいります。

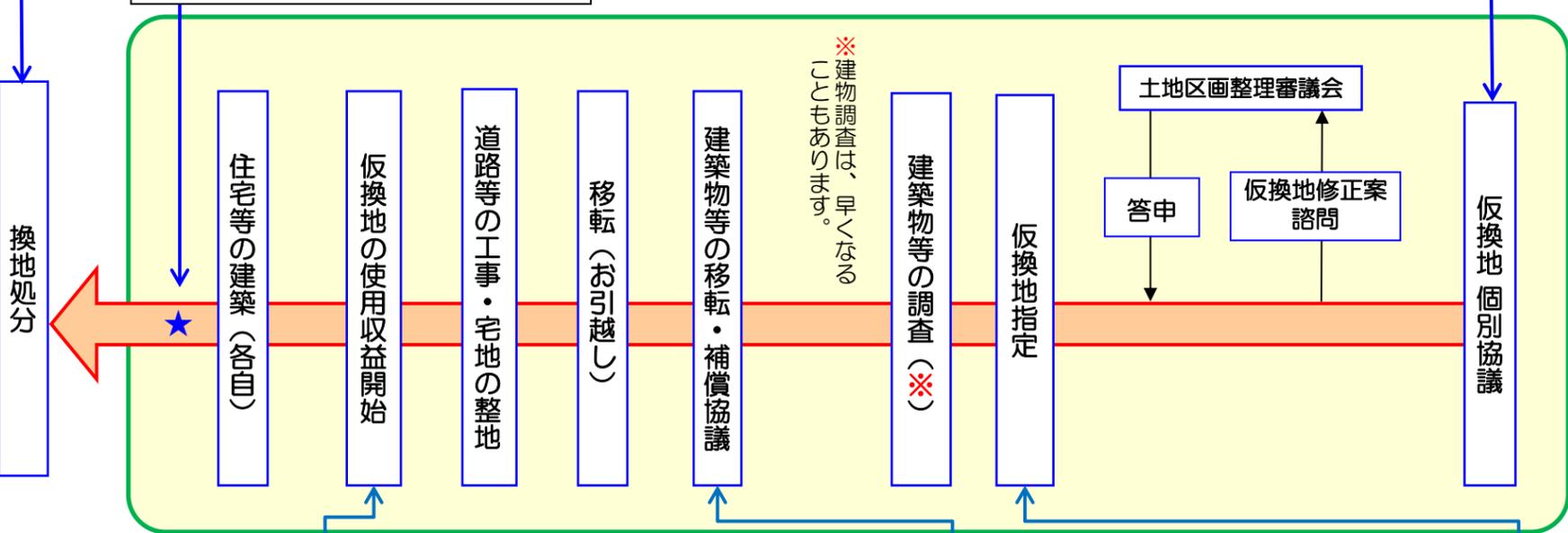
今年度も皆様のご協力をお願いします。

昨年度の状況と平成29年度事業概要について

平成39年度（予定）

工事概成（平成37年度 予定）

工事の計画にあわせて行いますので、協議に何うまでに時間がかかる場合があります。



事業の流れについて

仮換地の使用収益開始とは
 仮換地先の水道等の整備が終了し、宅地として利用できるようになった時点で、仮換地の使用収益（家の建築や現地の利用）を開始できます。



建築物等の移転・補償協議とは
 従前の宅地上の建物等について、移転をお願いする時期になりましたら、建物等所有者との協議に入ります。なお、移転に要する費用等は、基準に基づき、補償します。
 ※移転の工法等は、この協議の中でお話しします。
 ※仮換地が決まらないと移転に関するお話しはできません。



仮換地指定とは
 仮換地の個別協議、土地区画整理審議会の諮問を経て、市から権利者の方に「仮換地指定通知書」をお送りします。
 この通知により、権利者の仮換地が正式に確定します。
 ※登記は修正されません。



鹿児島市では、明治維新（1868年）から150年を迎える2018年（平成30年）までの期間、カウントダウンをしながら、その年ごとに、近代日本の礎を築いた鹿児島に関わりが深い出来事を題材にイベントをおこなってまいります。
 “維新のふるさと 鹿児島市”の取組みに、ご期待ください。



共有物分割について

共有名義の土地のうち、私道等として使われている土地については、それぞれの権利者に、持分に応じて分割して換地する案を示しております。ただし、分割して換地した場合でも、それぞれの土地の名義は、共有名義のままです。

共有名義の土地では、そこへ建物を建てる場合、全ての共有者の同意が必要です。また、土地を売買するときに、敬遠されることもあります。そこで、こうした問題を解消したい方は、他の共有者にご相談のうえ、共有名義の土地を単有名義にする「共有物分割」の手続きをされることをお勧めします。

共有物分割は、時期により次のケース1～ケース3のように必要な作業は異なります。

ケース1 仮換地指定前の場合

①境界立会、②現地測量、③分筆、④持分移転の作業が必要です。

ケース2 仮換地指定後～換地処分前(平成39年度予定)の場合

③分筆、④持分移転の作業が必要です。

仮換地指定がされた場合、鹿児島市が所有する「現況公図調整図」を用いて作成された図面をもとに、土地の分筆をおこなうことができます。このため、①境界立会、②現地測量は不要になります。

ケース3 換地処分後(平成39年度予定)の場合

④持分移転の作業が必要です。

換地処分により、換地に新たな地番がつくため、③分筆も不要になりますが、土地の名義は、共有名義のままなので持分移転(お互いの持分を放棄して単有名義にする方法)が必要です。

①②③は土地家屋調査士、④は司法書士に依頼しておこなうことが可能です。

※なお、鹿児島市では共有物分割を行うことができません。

区画整理Q&A



私のところには市から連絡がないけれど、換地に関する協議はどうなっているの？

仮換地(区画整理後の土地)に関する個別協議は、工事の進め方を考慮して、地区の南東側から順次お願いしております。まだ個別協議の連絡がない方は、市から連絡があるまでしばらくお待ちください。



〇〇さんの区画整理後の土地がもう決まったんだって。そこで今は、私の家が建っている場所んだけど、今すぐ立ち退かないといけないの？

現在、お持ちの土地が、他の権利者の区画整理後の土地の位置と重なることになって、すぐに移転が必要になる訳ではありません。移転をお願いする時期は、区画整理事業による工事の状況にあわせて、鹿児島市から別途お知らせします。市から連絡があるまでしばらくお待ちください。



私はいつごろ移転なんだろう？

建物等の移転時期は、仮換地指定の状況、予算等が関係するため、現時点では明確な時期をお示しすることは出来ないう状況です。建物等の移転は仮換地指定後となるため、まずは仮換地に関する個別協議をお願いすることになります。

区画整理区域内の土地の売買について

区画整理区域内の土地の売買は自由です。ただし、トラブルを避けるため、売買する際は、区画整理区域内の土地である旨を必ず新たな所有者(買われる方)にお伝えください。特に、仮換地指定済みの方で、鹿児島市有地(小宅地対策用地、換地操作用地)の購入申し込みをされている方は、換地の新たな所有者(買われる方)にこれを引き継いでいただくこととなりますので、そのことを新たな所有者によく理解していただき、「了承」をしてもらう必要があります。売買の際は必ず谷山都市整備課までご連絡ください。

みなさまへのお願い

●区画整理区域内において、次のような事項がございましたら、**届出**や**許可申請**が必要です。谷山都市整備課までお知らせください。届出の様式は、本市ホームページでも確認できます。

「届出」

- ① 所有権が移転した場合(所有権移転届出書)
 - ② 住所・氏名が変わった場合(住所氏名変更届出書)
 - ③ 代理人を定めた場合(代理人選任届出書)
 - ④ 所有者の代表者を定めた場合(所有者の代表者選任届出書)
 - ⑤ 相続人の代表者を定めた場合(相続人の代表者選任届出書)
 - ⑥ 借地権の申告をする場合(借地権申告書)
- 「許可申請」
- 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・堆積を行う場合(土地区画整理法第76条に基づき許可申請)

これまでの「区画整理だより」は本市のホームページに掲載しております。本市のホームページの検索画面トップ、「谷山第三地区区画整理だより」をクリックください。

