

## 権利の変動等についてお知らせ下さい

下記のような権利の変動、住所氏名の変更などがございましたら谷山都市整備課にもお知らせください。

「区画整理だより」などのお知らせや仮換地（案）の供覧等、みなさまにご連絡等を円滑に行うためにもご協力をよろしくお願いいたします。

- 【相続届】                   ..... 相続が発生した場合
- 【所有権移転届】           ..... 所有権が移転した場合
- 【住所氏名変更届】       ..... 住所や氏名が変わった場合
- 【代表者選任通知】       ..... 共有名義や法人等で代表者を定める場合

## 建築行為等の制限について

谷山第三地区区域内で建築物や工作物の新築、増・改築、土地の区画形質の変更、又は移動の容易でない物件の設置、もしくはたい積を行おうとするとき、また、太陽光発電の設置を検討されている方につきましても、土地区画整理法第76条に基づく許可が必要となりますので必ず事前にご相談ください。

（仮換地先ではない現在の所有地等に上記のような建築や区画形質の変更などを行う場合、  
移転補償費の支払い額が70%以内となる条件が附せられる場合があります。）

※建築行為等の制限などについての詳しい内容や届出の様式等につきましては、谷山都市整備課にお問い合わせ下さい。

## 調査にご協力ください

事業に関する調査のため、市が委託したコンサルタントなどの調査員が、皆様の土地、建物への立ち入りをお願いすることがあります。

調査員は、鹿児島市が発行する身分証明書を携帯しておりますので、ご確認の上、調査へのご協力をお願いいたします。

～ 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

〒891-0194 鹿児島市谷山中央四丁目4927（谷山支所3階）

電話：099-269-8436（係直通）

FAX：099-268-2602

メール：tanito-dai2@city.kagoshima.lg.jp

リサイクル適性の表示：紙ヘリサイクル可

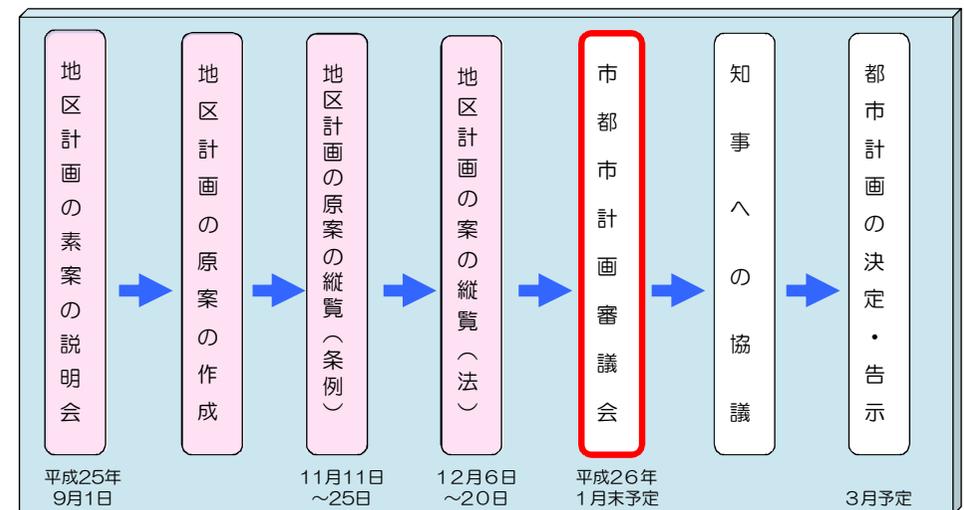
# 谷山第三地区 区画整理だより

第10号

## 地区計画について

谷山第三地区の地区計画につきましては、平成25年9月に七村公民館と高齢者福祉センター谷山で素案説明会を行い、多くの方々にご出席いただきました。その後行った、条例及び法による縦覧には、30数名の方がいらっしゃいました。

今後は、平成26年1月に市都市計画審議会へ諮問し、3月には都市計画決定できるよう手続きを進めていく予定です。



## 仮換地（案）について

平成25年度は、これまで皆様が所有している個々の土地について区画整理後の新しい位置や形状等を検討し「仮換地（案）」の作成作業を行ってまいりました。今後は作成した仮換地（案）を、土地区画整理審議会に諮問し、意見を聴くこととなっています。

なお、皆様に仮換地（案）を見ていただく供覧は、平成26年度を予定しております。供覧の実施時期につきましては、審議会への諮問が終わり、準備が整いましたらご案内してまいります。

## 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、持分に応じて分割し、それぞれの権利者へ換地するように計画する予定です。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。

共有名義の土地を単有名義に変更するためには、次の2通りの方法があります。

- ① 換地処分前（区画整理事業途中）において、それぞれの権利者の持分に合わせて土地を分筆し、それぞれ単有名義にする方法。
- ② 換地処分後（区画整理事業終了後）において、共有者がお互いの持分を放棄して単有名義にする方法。

名義の変更は、関係者でご協議のうえ、権利者自身で行っていただくことになります。

共有名義のまま持分に応じて分割した換地を受けた場合、共有名義の土地を含める形で建物の建築等を行う際に、他の共有者の同意が必要になります。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、**早めに登記の権利関係を整理されること**をお勧めします。

**なお、鹿児島市では名義変更を行うことはできません。**

## 区画整理の用語について

土地区画整理事業では、普段、皆さんが聞きなれない用語が多くあり説明会等の際に用語について説明してほしいとのご要望がありました。そこで区画整理に関する用語についていくつかご説明します。

### ○宅地（たくち）

土地区画整理事業では、国や地方公共団体が所有する公共施設用地（道路、公園、水路等）以外の土地を総称して「宅地」といいます。また、公益施設（市役所、学校、図書館等）の敷地となっている国、または地方公共団体の所有する土地も「宅地」に区分されます。

### ○公共施設（こうきょうしせつ）

土地区画整理法において「公共施設」とは、道路、公園、広場、河川などのことをいいます。

### ○減歩（げんぷ）

土地区画整理事業により宅地の地積が減少すること、またはその減少した地積をいいます。減歩に対する補償はありません。減歩された土地は、公共施設用地や売却して事業費に充てる保留地になります。

### ○減歩率（げんぷりつ）

整理前の宅地の地積に対する減歩される地積の割合のことです。

### ○平均減歩率（へいきんげんぷりつ）

区画整理区域内の土地全体の平均の土地が減少する割合のことです。

減歩率は、整理前・整理後の土地の評価によってそれぞれ異なりますので施行地区全体の平均減歩率より大きい場合もあれば、小さい場合もあります。

### ○土地区画整理審議会（とちくかくせいりしんぎかい）

公共団体施行の土地区画整理事業において設置される諮問機関のことです。

審議会委員は宅地所有者から選挙される委員と鹿児島市が選任する学識経験を有する委員によって構成されます。

換地計画、保留地の設定、仮換地指定に関することなどについて審議していただきます。

### ○仮換地（かりかんち）

区画整理施行中において仮換地指定により整理前の宅地に換えて新たに使用することができる宅地をいいます。換地計画により定められた換地予定地として換地処分により将来そのまま換地となる場合が多いです。

### 共有名義の土地の換地例

整理前

整理後

AとBの共有地C①  
(私道部分の換地)  
持分 A・1/2 B・1/2

持分に応じて分割

AとBの共有地C  
(私道部分)  
持分 A・1/2 B・1/2

※共有の土地Cが2つできる

AとBの共有地C②  
(私道部分の換地)  
持分 A・1/2 B・1/2

