

# 谷山駅周辺地区 第12号 区画整理だより

発行 鹿児島市 建設局 都市計画部 谷山都市整備課  
〒891-0194  
鹿児島市谷山中央4丁目 4927 番地  
谷山支所3階

連絡先 谷山駅周辺地区係 Tel099-269-8435 (直通)  
補償係 Tel099-269-8437 (直通)  
工事係 Tel099-269-2141 (直通)  
谷山第二地区係 Tel099-269-8436 (直通)



谷山駅周辺地区 航空写真(平成22年11月撮影)

## 現在の谷山駅周辺地区

毎日、寒い日が続いておりますが、皆様いかがお過ごしでしょうか。

さて、本地区では、昨年4月の「仮換地(案)の供覧」以降、JR指宿枕崎線の連続立体交差事業(鉄道高架化)の仮線敷設工事等に向け、JR線北側に土地をお持ちの権利者を中心に、仮換地に関する個別協議を進めてまいりました。

平成22年12月末現在、59件の画地について権利者の同意をいただき、仮換地指定を行ったところでございます。

今回は、現在の仮換地指定状況や仮換地指定までの流れを中心に、谷山駅周辺地区における区画整理事業の情報をお知らせします。

## 仮換地指定の状況について

平成22年12月末現在、左の図の赤色の箇所について、「仮換地指定」を行っております。



※「未指定の宅地」とは、「仮換地指定がまだ行われていない土地」のことです。この「未指定の宅地」部分には、これから個別協議を行う皆様の土地が仮換地(案)として割り付けられており、今後、市と皆様との個別協議を経て、仮換地指定されることとなります。

これまでに仮換地指定を行った土地は、鉄道高架化の仮線敷設工事等のために早期の移転が必要な建物がある土地や、それらの土地と一緒に調整する必要があった土地でございます。

関係の皆様には、日程調整等で大変ご迷惑をおかけしました。また、仮住居の期間が長期となる方もいらっしゃるかもしれませんが、事業のため早く対応していただき、誠にありがとうございました。

## 仮換地指定までの流れ

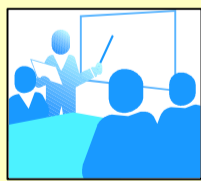
### ① 個別協議(仮換地交渉)



工事の進め方にあわせ、仮換地(案)の調整が必要となる街区から順番に、関係権利者との個別協議を行い、仮換地を決めます。

- 街区単位で調整を行うため、当面の工事の影響を受けない権利者にも個別協議をお願いすることがあります。
- 「要望・意見書」やご意向の再確認を行い、それを基に仮換地(案)を調整します。
- 権利者のご意向は可能な限り配慮しますが、内容によっては調整結果に反映出来ないことがあります。
- 要望を提出していない方にも、位置や形状の変更を相談させていただくことがあります。

### ② 土地区画整理審議会



審議会に調整後の仮換地修正案について、その位置や面積、調整の理由等を説明し、意見を求めます。

#### 重要

◇個別協議を行わずに仮換地が決まることはありません。

### ③ 仮換地指定



土地区画法第98条第1項に基づき、権利者の仮換地を指定します。この手続きにより**仮換地が確定します。**

- 市から関係権利者に「**仮換地指定通知**」という書類をお送りします。
- 実際に仮換地が使えるようになるのは周辺の道路や電気・ガス・水道等の整備が終了してからです。
- ★「**仮換地指定通知**」は権利者の**仮換地を証明する書類**ですので、大切に保管してください。(※)

## 仮換地の確定

※「仮換地指定通知」は再発行できません。通知に代わるものとして「仮換地証明」を交付することはできませんが、**証明手数料(300円)**が必要です。

裏面もご覧下さい。

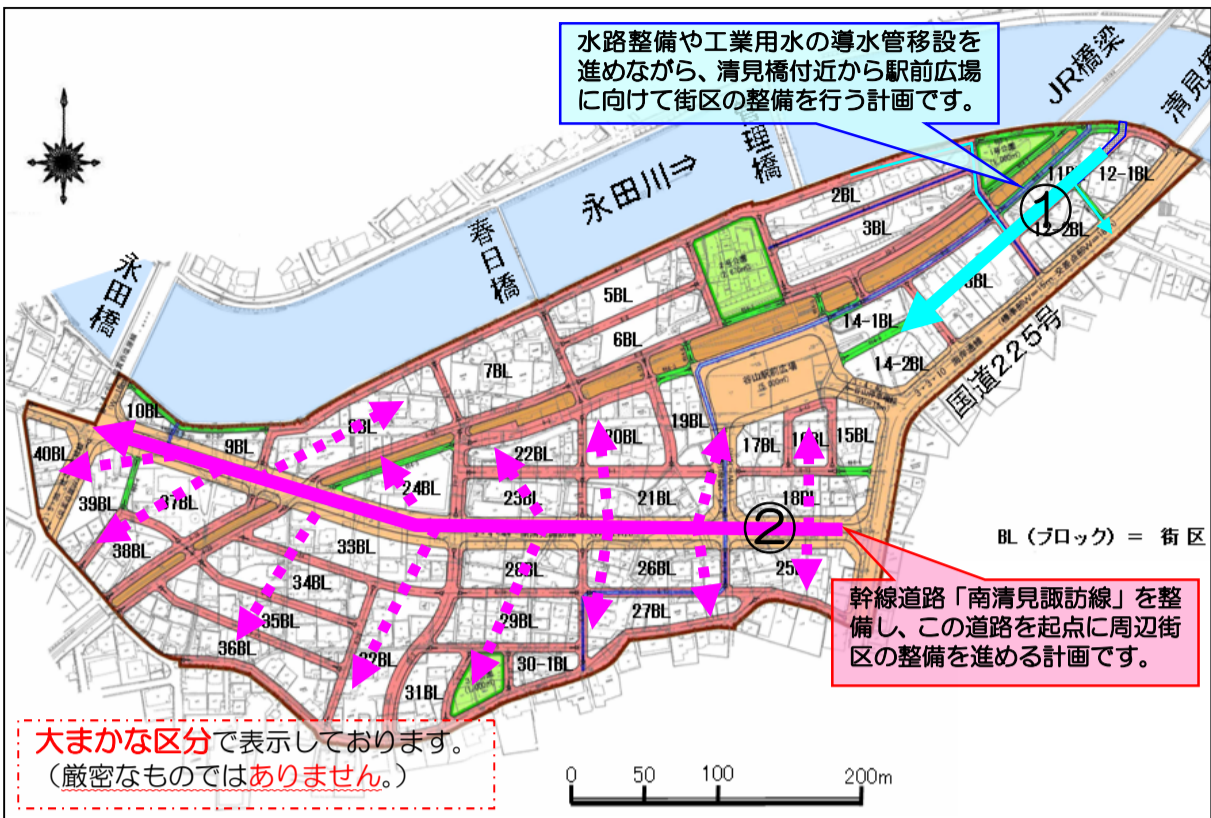


# 今後の進め方について

12月までで、鉄道高架化の仮線敷設工事等に関係する仮換地指定の作業は終了しました。  
 今後は区画整理の工事の進め方に合わせて、仮換地指定を行ってまいります。当面は

- ① 雨水排水のための水路整備（清見橋付近）と県工業用水の導水管（埋設管）移設
- ② 幹線道路「南清見諏訪線」の整備

に向け、関係権利者と個別協議を進める予定です。



南清見諏訪線は、現在の幹線道路である市道春日線の代替道路です。この道路を整備することで、市道春日線に埋設されている下水道幹線の移設やバス路線の切り替えを行うことができます。また、この道路を起点として区画道路の整備や街区（宅地）の整備を行う計画としております。

現在、この考え方を基本に来年度の予算を策定しております。効率的に事業が進められるよう工夫して参りますので、皆様のご理解とご協力をお願いいたします。  
 なお、平成23年度の事業内容については、予算確定後となる4月下旬発行予定の「区画整理だより 第13号」でお知らせしたいと考えております。

## 区画整理の進め方 Q & A

**Q.1** 供覧の時に仮換地の案を見ました。あれでもう決まりですか？

いいえ。まだ決定ではありません。  
 今後、工事の進め方に合わせ、街区単位で仮換地（案）を調整し、仮換地指定を行います。調整では、街区に関係する権利者の方々と市が個別に協議を行いますので、日程調整等にご協力下さい。

**Q.2** 「要望・意見書」を提出したけど、その後、音沙汰がない...

提出していただいた「要望・意見書」は、全ての内容を把握しており、各街区の調整を行う際の資料として活用します。今後、個別協議を行う際に、出された要望等の再確認をしながら仮換地（案）を調整してまいります。

**Q.3** 私はいつごろ移転なんだろう？

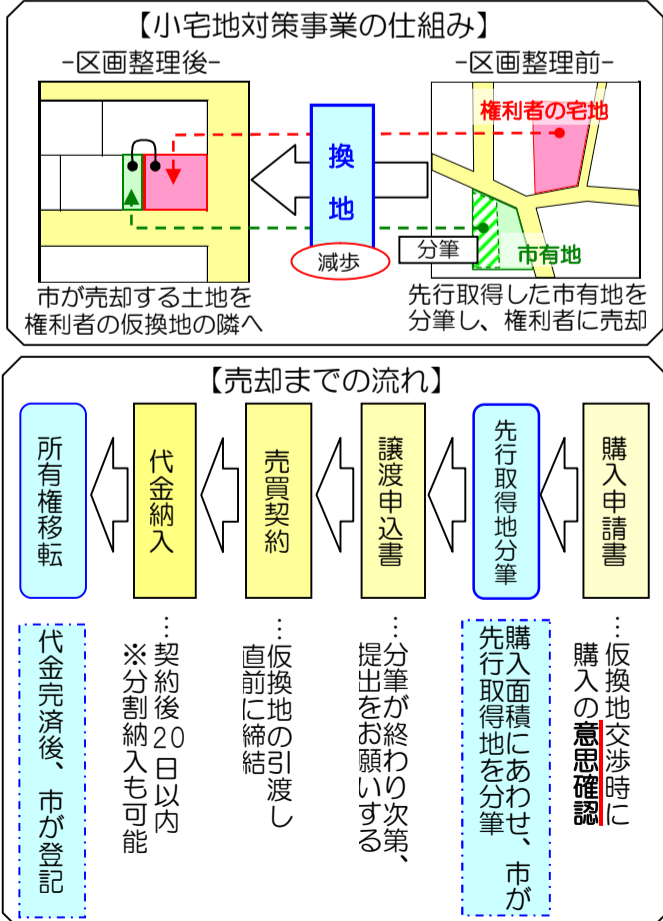
建物等の移転時期は、工事の進み具合や仮換地指定の状況、予算等が関係するため、現時点で明確な時期をお示しすることは出来ません。建物等の移転は仮換地指定後となるため、まずは仮換地に関する個別協議をお願いすることになります。

**Q.4** 補償があるって聞いたんだけど...

はい。建物等の移転費用や引越費用、仮住まい期間中の家賃等については、市の基準に基づき補償します。また、貸家やマンションにお住まいの方にも移転のための補償があります。  
 なお、移転費用を算出するには移転工法を決める必要があります。その移転工法は仮換地の場所や移転を行うときの周囲の状況を考慮して決める必要があることから、現時点で補償額をお示しすることは難しい状況です。

# 小宅地対策事業について

小宅地対策事業は、面積の小さな宅地が減少により著しく利用効果が低下することを防ぐため、市が先行取得した土地の一部を「小宅地対策用地」として希望する対象者へ売却するものです。対象は、現在、建物がある165平方メートル（約50坪）未満の宅地で、購入できる面積は、区画整理前の土地の面積に匹じて異なります。  
 なお、小宅地対策用地も減歩を受けることから、区画整理後に換地される面積よりも広い面積の土地を購入していただくことになります。また、小宅地対策用地を購入かどうかは権利者の自由です。要件を満たしているからといって、必ず購入しなければならないわけではありません。詳細は、個別協議の際に説明させていただきます。



## 皆様へのお願い

次のようなときは、「届出」や「許可申請」が必要です。

- 登記名義人が変わったとき  
 （変更後の登記簿謄本の写しをご準備下さい）
- 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）

**届出**  
 土地区画整理事業の施行地区内での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・堆積を行うとき（土地区画整理法第76条）

**許可申請**  
 土地区画整理事業の施行地区内での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・堆積を行うとき（土地区画整理法第76条）

事業についてご不明な点、ご不安な点等がございましたら、谷山駅周辺地区係（099-269-8435）までご連絡下さい。