

# 谷山駅周辺地区 第16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)



## 現在の谷山駅周辺地区

師走の候、いかがお過ごしでしょうか。谷山駅周辺地区土地区画整理事業では、皆様のご理解とご協力をいただき、現在、主に仮換地や移転に関する個別協議を進めております。また、平成24年5月には清見橋付近において水路の敷設工事をおこないました。その後、幹線道路「南清見諏訪線」の整備に向けた建物移転や、連続立体交差事業の永田川橋りょう工事などを進めております。

事業の早期完了に向け努力してまいりますので、引き続きご協力のほどよろしくお願いいたします。

谷山駅周辺地区 仮換地指定状況図(平成24年12月末現在)



### お知らせ

これまでの「区画整理だより」をホームページに掲載しました。本市のホームページの上部の「サイト内検索」で、「谷山駅周辺地区区画整理だより」を入力ください。

「仮住まい中の地権者の自宅を特定の建築関係の業者が訪ねている。市は個人情報を出しているのではないか。」との問い合わせがありました。

本市は、皆様の個人情報(仮住居先など)を無断で第三者にお教えすることはありません。また、個別協議を終えていない方の仮換地(案)の位置についても、お教えすることはありません。

以上、ご理解のほどよろしくお願い申し上げます。

なお、仮換地指定済みの土地については、「仮換地の位置・形状」、「従前地の地番」について、谷山都市整備課で閲覧することができます。

### 個人情報の取り扱いについて

土地区画整理事業の施行地区内において、建築物および工作物の新築・増築・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・堆積をおこなおうとする場合は、谷山都市整備課への許可申請が必要となりますので、事前にご相談ください。

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、必ず事前に市へご相談ください。

### 皆様へのお願

平成24年12月末現在、上の図の**赤色の箇所**について、「仮換地指定」をおこなっております。

白色の箇所は、仮換地がまだ決まっていない箇所ですが、この部分には、たぐいまれ個別協議をおこなっている皆様の土地や、これから個別協議をおこなっていく皆様の土地が仮換地(案)として割り込まれており、今後、市と皆様とでおこなう個別協議を経て、仮換地指定をおこなうこととなります。

仮換地についての個別協議は、工事の進め方を考慮して、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、今しばらくお待ちください。

### 仮換地指定の状況について

## 土地登記簿の地積更正と清算金について

これまでもお知らせしてきたとおり、「基準地積」(仮換地の面積を決める際に基準とする区画整理前の皆様の土地の面積)は、谷山駅周辺地区土地区画整理事業施行条例の規定により、平成20年4月4日時点の法務局の土地登記簿の地積としており、その後の更正期間も終わり、既に確定しております。

そのため、今後、土地登記簿の地積更正をおこなったとしても、**仮換地の面積には反映されません。**

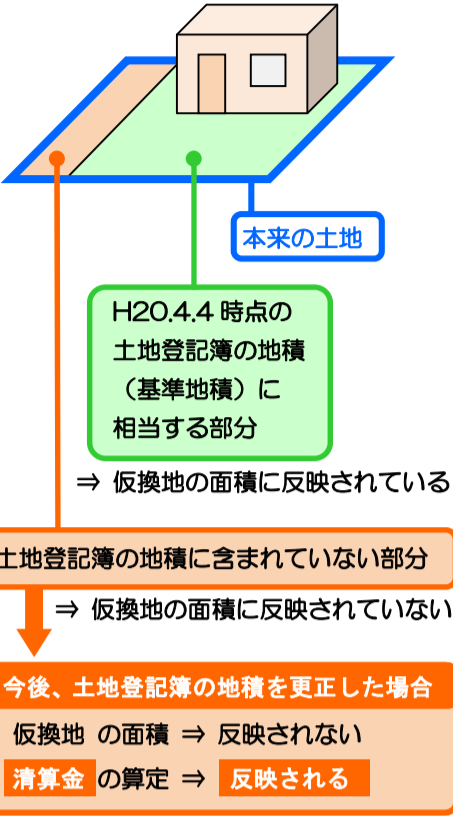
ただし、事業の最後におこなう「清算金の徴収・交付」(※)における「清算金」の算定には反映いたします。

※「清算金の徴収・交付」とは、本来受け取るべき換地の面積(仮換地指定の面積)と、実際に受け取った換地の面積との間に差がある場合など、換地相互間の不均衡をお金で調整するしくみです。

なお、清算金は換地処分によって確定するものであるため、現時点で金額をお示しすることはできません。

清算金の徴収・交付の時期は、区画整理事業の工事が完了し、「換地処分」をおこなった後となり、平成31年度以降の予定です。

土地登記簿の地積と土地の実測面積が合っていないが、基準地積の更正をおこなわなかった方



## ご注意

- ① 土地登記簿の地積更正を市がおこなうことはありません。土地所有者がご自身でおこなうこととなりますが、「土地家屋調査士」に依頼するのが一般的です。
- ② 土地登記簿の地積更正は義務ではありません。
- ③ 隣接地との境界確定や測量、図面作成などが必要です。そのため、**相応の期間と費用が必要です。**清算金よりも、土地登記簿の地積更正にかかる費用の方が高くなる場合もあります。
- ④ 工事が進み、現地の境界が確認できなくなると、土地登記簿の地積更正はできなくなります。

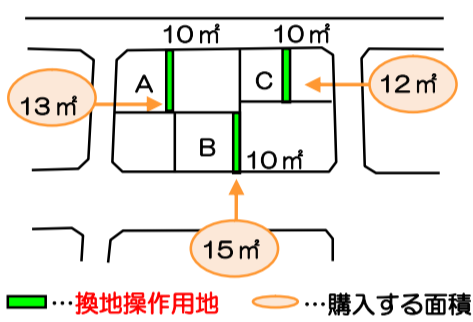
## 換地操作用地について

区画整理日より第15号にひきつづき、換地操作用地について、説明をいたします。

### 換地操作用地の減歩について

換地操作用地とは、一つの街区区内における残地(一つの宅地として利用できない土地)を、土地の購入を希望する方の仮換地に隣接して配置する土地のことです。

換地操作用地には、鹿児島市が先行取得した土地の一部を換地します。この際、鹿児島市の土地も減歩を受けるため、換地よりも広い面積の土地を購入していただく必要があります。また、この減歩は、購入者の換地の評価によって異なります。



図の例では、A・B・Cに同じ10mの換地操作用地を換地していますが、購入していただく土地の面積は異なります。

3人の換地の評価は異なり、大きな道路沿いであるBが最も高く、続いて角地であるA、普通地であるCの順となります。

評価が高い場所ほど減歩が大きく、より広い面積の市有地を購入していただく必要があります。そのため、購入面積は、大きい方からB、A、Cの順になります。

### 換地操作用地として売却することができない場合

誰も割り込まれていない土地が、一つの宅地として利用できる面積である場合は、今後、調整により、どなたかの土地を割り込む可能性があるため、換地操作用地として売却しておりません。

### 換地操作用地の調整による換地形状の変更について

換地操作用地を購入しない方についても、換地操作用地の調整により、換地の形状が変わる場合があります。



## 区画整理事業 Q & A

**Q1** 建物の移転補償金が支払われる時期はいつですか？

**A1** 補償金は、原則として移転工事完了(建物等の移転が完了し更地となった状況)後に支払うものとしております。ただし、補償契約締結後に補償金の70%を上限に支払うことが出来る前払金の制度もあります。制度を利用した場合、残金については、移転工事完了後に支払います。

**Q2** 賃貸物件(アパート・駐車場)から得ていた収入に対して、補償はあるのか？

**A2** 賃貸借契約を解除されてから仮換地先が使用できるようになるまでの期間については、家賃減収に対する補償があります。この補償額は、賃料相当額のうち95%(管理費や修繕費が不要となるため)となります。

**Q3** 区画整理事業中は、区画整理区域内の土地の売買はできるのか？

**A3** 土地区画整理事業施行区域内の土地の売買については特に制限はありません。ただし、鹿児島市有地(小宅地対策用地・換地操作用地)を購入する確約をしている方は、仮換地の新たな所有者(買われる方)にこの確約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、了承をもらう必要があります。なお、仮換地先が使用できるようになるまでの間に、土地を売却した場合には、仮住居使用料等の補償は終了することとなります。

事業について不明な点・不安な点がございましたら、谷山駅周辺地区係(099-2609-8435)までご連絡ください。