

# 谷山駅周辺地区リニューアルだより No. 4

鹿児島市 建設局 都市計画部 谷山都市計画事務所 発行

分類	ご意見・ご要望	市の見解
減歩	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の土地が36坪しかない。減歩の後面積が狭くなり、建物が建てられなくなったらどうすればよいのですか？</li> <li>基準地積が決まった後、最終的な減歩率はいつの段階で分かるのですか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100㎡未満であれば、減歩分を100%まで、100㎡～165㎡までは割合に応じて段階的に小宅地対策用地として、有償で買い戻すことが可能です。</li> <li>地区全体の平均減歩率は約20%程度としておりますが、減歩率については個々の土地で違ってきます。 個々の仮換地指定の段階で最終的な減歩率が決まってくる。</li> </ul>
事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>南側地区界に計画されている幅員5.0mの道路は現況が4.5m、接続する既存道路の幅員が6.3mとなっている。 5.0mの道路では現在の通行状況や居住環境が改善されない。同じ減歩の負担をする訳なので、他の場所と同じように6.0m幅員の道路に是非してもらいたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現状より通行する車両が分散され通行量は減り、通過交通を抑制するという事で現在計画しておりますが、出されたご意見、ご要望をどのように反映することができるか検討させていただきます。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>この地区は駅やアパート・マンションが多く、家屋が密集している状況であり、換地等が難しく計画どおり事業は進まないのではないですか？</li> <li>地区内に居住していない方々への地積更正等の情報提供はどうするのですか？</li> <li>登記名義が父（既に死亡）になっている。相続手続きをしなければならないのですか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄筋コンクリート造の建物や病院が多く、また他の地区には無い駅前広場の計画等、様々な問題はありますが、事業計画決定から工事概成まで10年を目標とし、全力で取り組んでいきます。</li> <li>現在その都度、地区外居住の地権者の方々へは郵送等で情報提供を行っております。地積更正等についても逐次情報提供をしていく予定です。</li> <li>必ずしも名義変更をしなければならない訳ではありません。もし名義変更をしない場合で相続人が複数いる場合は、代表者を選任して届け出る方法もあります。</li> </ul>

## 1 第2回地元説明会を開催しました

平成19年2月12日（月）～16日（金）までの5日間、5ヶ所の公民館で事業推進に係る第2回地元説明会を開催し、191名の方々のご参加をいただきました。寒い中のご来場、誠にありがとうございました。

今回の説明会は昨年地元説明会（9月26日～10月3日開催）に引き続き開催したもので、前回の地元説明会や関係機関、地元関係団体等から出されましたご意見等を踏まえた検討結果と修正案、また、地積更正や先行用地取得などについて説明を行いました。

順調に行けば平成19年7月頃に谷山駅周辺地区土地区画整理事業の事業計画決定を行いたいと考えているところですが、その前に今回出されましたご意見等を踏まえ、事業計画案に関する地元説明会を開催することとしております。日程が決まりましたら改めてご案内いたしますので、多くの方々のご参加をお願いいたします。

※第2回地元説明会で出されました主なご意見・ご要望は紙面後半に記載しております。

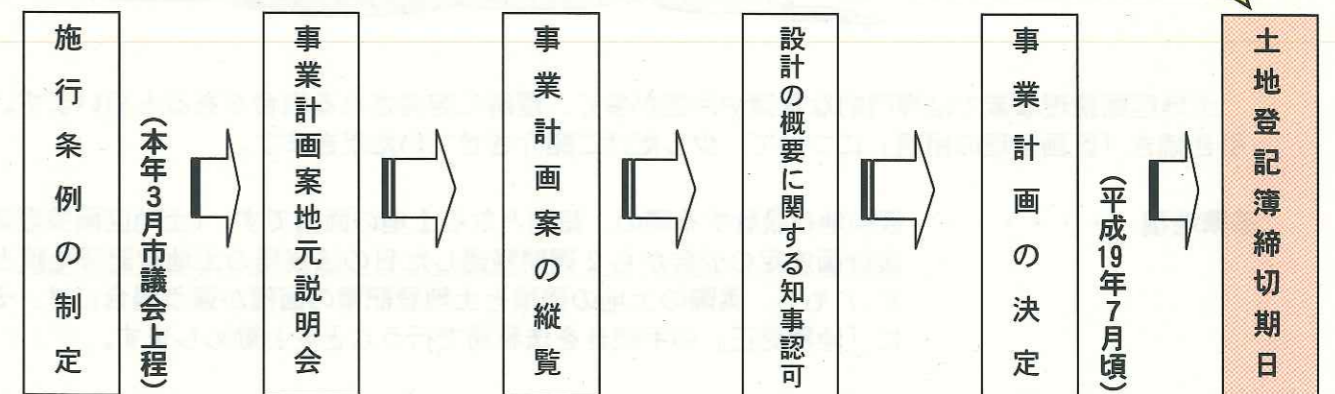
## 2 地積更正の手続きについて

土地区画整理事業における換地計画の基準地積については、原則として土地登記簿締切期日（事業計画決定の公告の日から2週間を経過した日）における法務局の土地登記簿地積により、定めることとする予定です。

つきましては、実際の土地面積と法務局の登記面積に相違のある方は、なるべく早めに法務局で所定の手続きを行うことをお勧めします。

なお、隣接所有者等の承諾が得られない場合や所有者が国外滞在等の長期不在など、特別な事情がある場合は早めに谷山都市計画事務所までご相談ください。

### 《土地登記簿締切期日までの主なスケジュール》



公告してから2週間後

## 3 先行取得用地を随時募集しています！

昨年募集を行っていましたが、予定面積（約17,000㎡）に達していない状況です。現在、平成19～20年度取得予定の用地募集やご相談を随時行っております。事業実施には先行取得用地の確保が必要不可欠となっておりますので、皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

第2回地元説明会で出されました主なご意見やご要望を掲載させていただきましたが、紙面の都合上、全ての方々のご意見等を掲載できませんでした。何卒ご了承ください。

また、今回出されましたご意見等や、関係機関との協議調整を踏まえ、事業計画案の地元説明会を開催したいと考えております。

今後とも、どうぞよろしくお願いいたします。

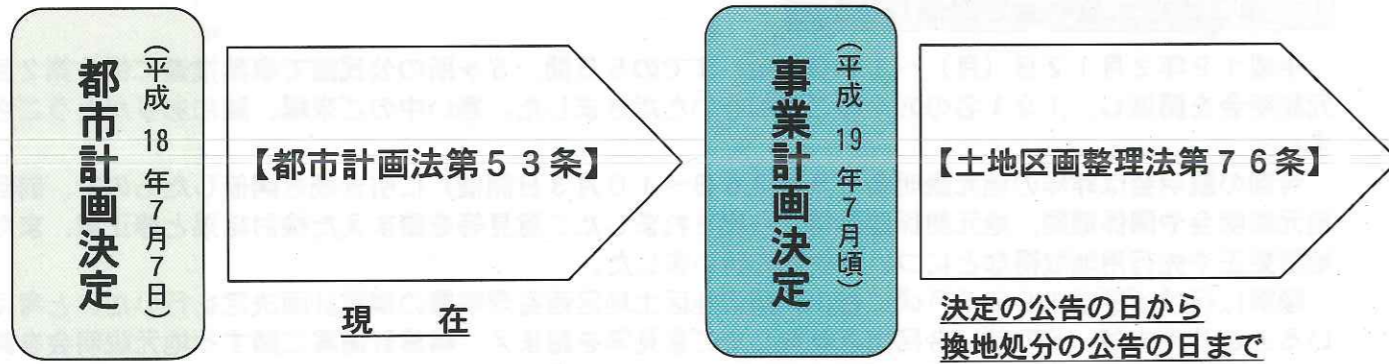
※ お問い合わせはこちらまで

鹿児島市 建設局 都市計画部 谷山都市計画事務所 谷山駅周辺整備係  
〒891-0194 鹿児島市谷山中央四丁目 4927 番地（谷山支所3階）  
TEL099-269-8435（係直通） FAX099-268-2602  
E-mail:t-tokei4@city.kagoshima.lg.jp



**4 建築行為等の制限について**

昨年7月7日の都市計画決定から地区内に新たに建築しようとする建物は、現在、都市計画法第53条に基づく許可が必要となっております。平成19年度に事業計画決定を行いますと事業計画決定の公告の日から都市計画法第53条に代わり、地区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、又は重量物件の設置、もしくは堆積を行うときは、土地区画整理法第76条に基づく許可（移転補償が70%以内の支給等の条件が附せられる）が必要になります。



※具体的な建築行為等の制限については、谷山都市計画事務所までお問い合わせください。

**5 所有権以外の未登記の権利の申告について**

事業計画決定の公告がされますと、土地区画整理審議会を設置する必要があることから選挙人名簿を確定するため、また、仮換地の指定や換地計画の決定のために、所有権以外の未登記の権利（借地権、地上権、抵当権等）の申告が必要となります。

その権利を有する方は当該権利を証する書類を添えて、その権利の種類及び内容を施行者（市）に申告していただくことになります。

申告が必要な時期が来ましたら、地権者の方や地区内居住の方々等へお知らせを行う予定です。

**区画整理の用語 No. 2**

これって何のこと?? (@\_@)

土地区画整理事業では専門的な言葉や用語が多く、理解に苦労される場合があると思います。前回に引き続き「区画整理の用語」について、少しだけご紹介させていただきます。

- 基準地積** . . . . . 仮換地を設計する際の、基準となる土地の面積です。（土地区画整理事業の事業計画決定の公告から2週間経過した日の法務局の土地登記簿地積となります。）もし、実際の土地の面積と土地登記簿の面積が違う場合には、それまでに「地積更正」の手続きを法務局で行うことをお勧めします。
- 施行条例** . . . . . 事業の名称や土地区画整理審議会の設置、評価員の数、基準地積決定等土地区画整理事業を進める上で基本となる事項を市の条例として定めるものです。
- 照応の原則** . . . . . 換地計画を行う際に、従前（換地前）の宅地の位置、利用状況、環境等が同じような状況になるように仮換地を定めること。

**6 次のような変更があった場合は、お知らせください**

- 土地の所有権に変更があった場合
  - 住所を変更したとき
- ※今後、土地区画整理事業に係る様々なお知らせ等を、お届けする機会が多くなってまいります。お手数ですが当事務所までお知らせください、ご協力をよろしくお願いいたします。

**7 第2回地元説明会で出された主なご意見、ご要望**

分類	ご意見・ご要望	市の見解
事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・谷山第二地区が終わらないと駅周辺地区は着工しないのですか？</li> <li>・今後のおおまかなスケジュールを教えてください。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅周辺地区は谷山地区の中心であり、重点的に取り組んでいきますので、谷山第二地区の工事概成にかかわらず事業を進めていきます。</li> <li>・本年の3月議会に施行条例を上程しており、関係機関との協議にもよりますが、順調に行けばその後事業計画決定まで約4ヶ月程度かかるのではないかと考えております。事業計画決定後、土地区画整理審議会委員の選挙を行い、用地取得に目処が付く平成20年度の後半から仮換地案の設計に着手し、約2年で仮換地案の供覧を行い個別交渉となる予定です。事業計画決定から工事概成までを約10年と見込んでいます。</li> <li>また工事の進め方として、春日線のライフラインを確保するために南清見諏訪線、また雨水処理の関係で公共下水道（雨水渠）の下流域からの着手が考えられます。また、鉄道仮線部分を優先した形で施行計画を作成する予定です。</li> </ul>
換地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仮換地は、だいたい今と同じ場所に居れるのですか？</li> <li>・工事が先に進む人が良い場所を換地されるのですか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仮換地先（場所）については、「照応の原則」を踏まえて設計しますので、基本的に大きくが変わることはないと考えますが、場合によっては場所が変わる場合もあります。</li> <li>・「照応の原則」を踏まえて仮換地案を作成し、土地区画整理審議会へ諮問した後、個別に供覧をして交渉を行うので、平等に取り扱いされます。</li> </ul>
移転補償	<ul style="list-style-type: none"> <li>・古い建物の補償は70%しか補償されないのですか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画決定後に土地区画整理法第76条の許可を受け建築した建物等に限り、補償基準に基づく算定額の70%以内の補償となりますが、それ以外は基準に基づく補償となります。</li> </ul>

