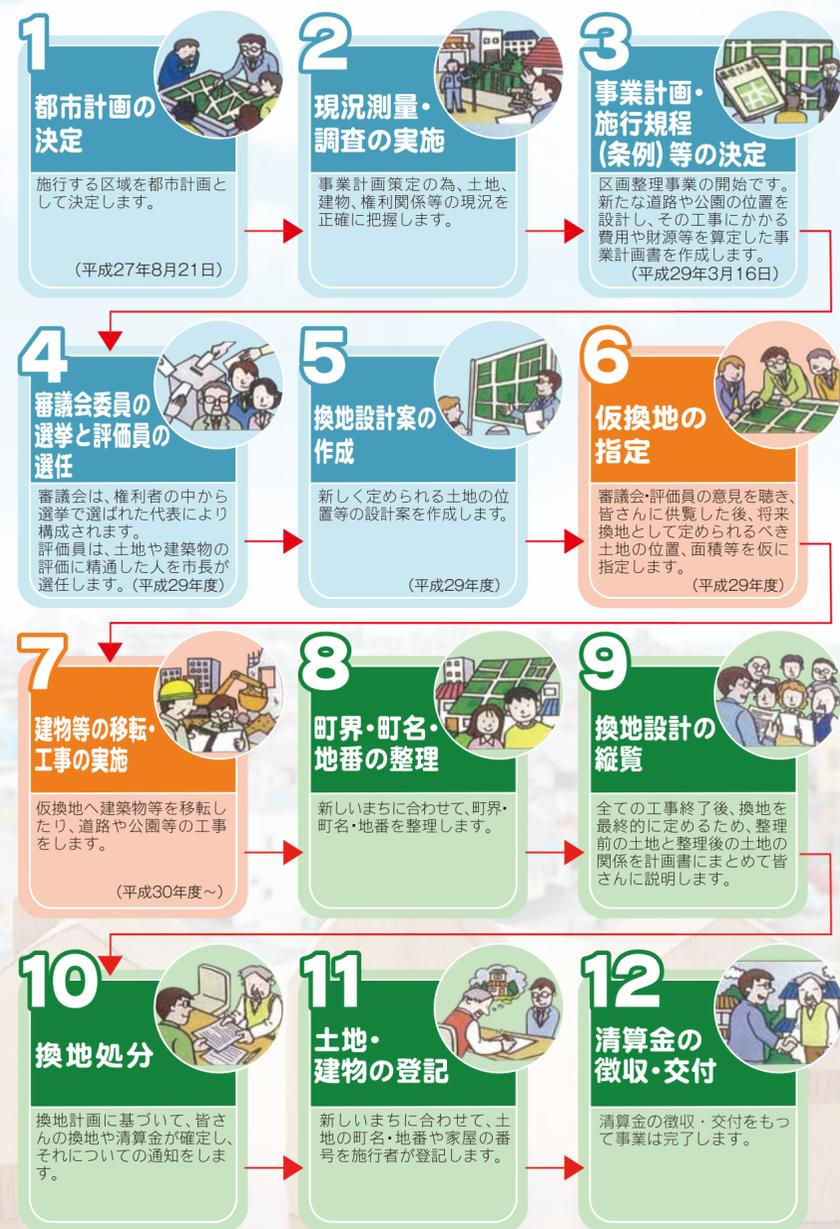


区画整理事業の流れ



事業計画の概要

- 事業の名称 薩摩川内都市計画事業 天辰第二地区土地区画整理事業
- 施行者の名称 薩摩川内市
- 施行区域の面積 約50.9ha
- 計画人口 1,960人
- 施行期間 平成28年度～平成42年度
- 都市計画決定 平成27年8月21日
- 事業計画決定 平成29年3月16日
- 事業の目的

本地区は、中心市街地の北東に位置し、現在施行中の隣接する天辰第一地区とともに本市の核となる地区です。

しかしながら、本地区の現状は農地や山林が多く、公共施設においては、既存の道路は幅員が狭く離合も困難な状況であり、公園施設については整備されていません。そのため、現状のままでは良好な都市環境を備えた市街地形成が難しい状況にあります。

また、本地区の西側を流れる一級河川「川内川」は、改修事業の計画があります。

そこで、本市としては、川内川河川改修事業と一体となって土地区画整理事業を行うことにより、道路及び公園等の公共施設の都市基盤整備を行い、居住環境良好かつ安全安心な市街地を創出することとしています。

9 事業の概要

本地区は、地区の骨格を形成する向田天辰線（県道山崎川内線）や永利天辰線（外環状道路）等の幹線と補助幹線道路が都市計画道路として都市計画決定されています。これらの交通量が多い道路には、歩道を設けることで安全な歩行空間を確保します。

また、区画道路は、現在の宅地の状況や地区外との連絡を考慮しながら、適正な街区を構成するよう計画しています。

公園は地域住民のレクリエーションや憩いの場として、また災害時の避難場所として街区公園5ヶ所を計画しています。このうち、地区北側の皿山窯跡地付近においては、同跡地と自然を生かした緑地公園を一体的公園として整備します。

これらの道路や公園とともに、地区北側を東西に流れる皿山川の整備改修を一体的に行うことで、宅地の利用増進を図りながら安全で健全な市街地の形成を図ります。

お問い合わせ 本事業についてのご意見、ご要望などは下記へご連絡ください。
さつ ま せん だい
鹿児島県 薩摩川内市 建設部 区画整理課 区画整理グループ
〒895-8650 鹿児島県薩摩川内市神田町3番22号
☎(代表) 0996-23-5111 (内線3511・3521・3522) ☎(直通) 0996-23-8389
印刷協力 公益財団法人鹿児島まちづくり土地区画整理協会
鹿児島市名山町4番2号

天辰第二地区土地区画整理事業 にぎわいと魅力溢れる まちづくり



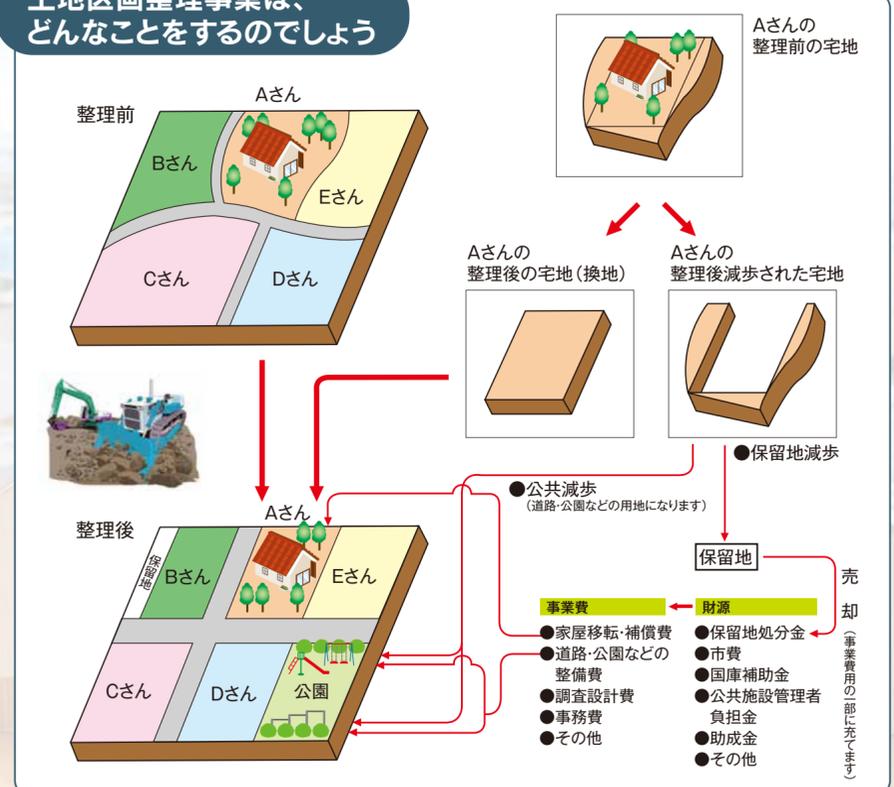
区画整理のしくみ

区画整理とは

整備が必要とされる市街地においてその一定の区域内で、土地所有者等からその所有する土地等の面積や位置などに応じて、少しずつ土地を提供(減歩)してもらい、これを道路、公園などの公共施設用地にあて、これを整備することにより残りの土地(宅地)の利用価値を高め、健全な市街地の形成を図る事業で以下のような効果があります。

- ◎整理前の権利を保全しながら事業を行うため、これまで地元でつちかわれてきた地域社会がそのまま生かされます。
- ◎曲がりくねった道路やすれ違いできなかった道路が、安全で快適な道路に生まれかわります。
- ◎子供の遊び場や憩いの場として公園が確保されます。
- ◎地区内のすべての宅地が道路に面し、形の整った利用しやすいものとなり、境界も明確になります。
- ◎上水道やガスなどの供給処理施設を一体的に整備することができます。

土地区画整理事業は、 どんなことをするのでしょ



審議会委員・評価員の役割

〔天辰第二地区土地区画整理審議会〕

● 審議会の役割

審議会は、事業に関係するみなさんの意見反映の機関で、その仕事は換地計画など、事業を進めるために重要なことを審議します。

同意を得る主な事項	評価員の選任 保留地の決定
意見を聴く主な事項	仮換地指定 換地計画の作成及び変更 換地計画に対する関係権利者の意見の審査

● 委員の数と選び方

- ・土地をもっている方と、借地権のある方の中から、みなさんの投票により8人選出します。
- ・このほかに、学識経験者2人を市長が選ぶことになります。

● 委員の任期

委員の任期は5年間です。

〔評価員〕

● 評価員の役割

保留地等を定める場合、土地の価額を評価します。

● 評価員の選び方

審議会の同意を得たうえで市長が5人を選任します。

清算金及び保留地の処分について

● 清算金について

清算金とは、従前の土地の評価に応じた権利価額と、実際に交付した換地の評価額の差額を金銭にて徴収・交付して清算するものです。

● 保留地の処分について

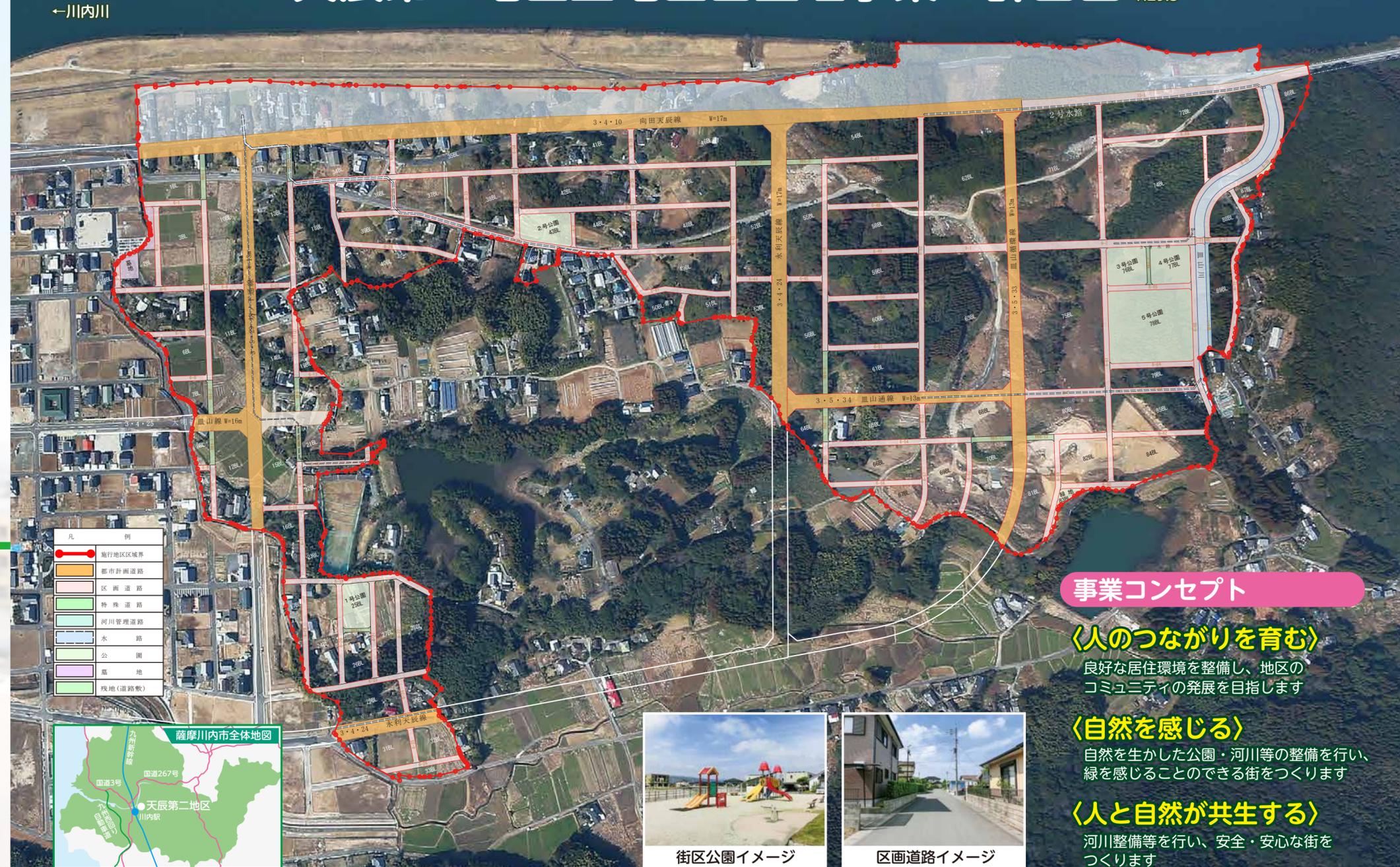
保留地とは、施行者が事業費に充てるため、一定の土地を換地しないで処分する土地のことであり、処分については次の方法で行われます。

- ・公募抽選
- ・随意契約

なお、天辰第二地区では工事の進捗に合わせて、随時、処分していきます。詳細はホームページや広報紙等でお知らせします。

天辰第二地区土地区画整理事業 計画図

H29.3



ご注意ください!

● 未登記権利の申告

施行区域内の宅地についての所有権以外の権利(借地権等)をもち、登記をしていない方は、区画整理課に申告してください。

この申告がないため、これらの権利がなくなるわけではありませんが、借地権の申告がない場合は、審議会委員選挙の選挙権、被選挙権がありませんので注意してください。

● 建築などの制限

施行区域内の土地で次の行為は、事業を円滑に進めるため制限されます。ただし、造成整地後に権利者に引き渡された土地については、許可があればこの限りではありません。

- ① 土地の形質の変更(私道の造成や土地の切土盛土等をするとき)
- ② 建築物の新築、増築、改築など
- ③ 移動の容易でない物件の設置若しくはたい積

● 権利(土地・建築物)の変動について

1 土地の権利の変動については、下記のことがありますのであらかじめ区画整理課に相談してください。また、権利の変動後は、必ず届け出てください。

- ① 施行区域内の土地の使用について制限があります。
- ② 従前地に照応して仮換地が指定され、減歩があります。また、それぞれの土地評価に応じて清算金の徴収や交付の権利義務があります。
- ③ 従前地の権利の変動の登記を行い、換地処分に伴い換地に登記されます。

2 建築物の権利の変動については、下記のことがありますのでご注意ください。

- ① 区画整理事業の施行のため、移転対象となっている建築物があります。
- ② 建築物の新築、増築、改築をされる場合は、許可が必要です。

権利の変動

市(区画整理課)に
相談して申請

登 記