

谷山駅周辺地区リニューアルだより No.10

鹿児島市 建設局 都市計画部 谷山都市整備課 発行

「まちづくりのルール」のたたき台を作成しました。

1 現在の状況について

谷山駅周辺地区土地区画整理事業につきましては、現在、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具体的に決めていく「仮換地案」の作成作業や地区内における工事の順序を決める「施行計画」の作成、鉄道高架化のための仮線用地にかかる建物をはじめとした地区内の「建物調査」などを進めております。また、平成18年度から進めてきました減価補償金相当用地や小宅地対策用地の先行取得につきましては、皆様のご協力によりまして、今年度中にすべて完了する予定です。

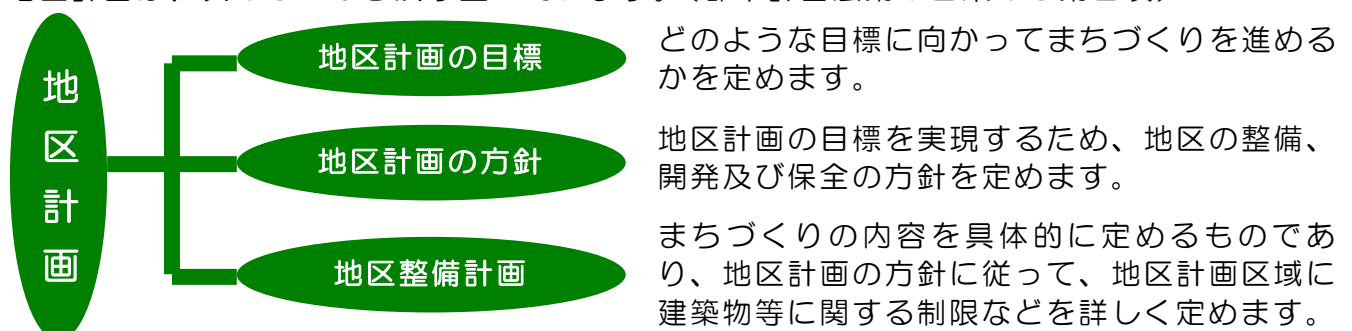
また、JR谷山駅前に商業業務施設を集約することを目指し、集約を希望する権利者の皆様を対象に、ワークショップ形式の勉強会を開催してきた「申出による駅前商業集約換地」導入に向けた取り組みにつきましては、約5ヶ月という短い期間ではありましたが、活発な議論により権利者間の合意形成が図られ、10月8日に開催しました最終の勉強会において本申出がなされたところであり、この結果を踏まえ、来年4月の仮換地案の供覧に向け、地区全体の仮換地案の作成作業を進めているところです。

さて、谷山駅周辺地区における「地区計画」につきましては、これまで制度概要の説明や意向調査を行ってきましたが、このたび、これまでの皆様のご意見や意向調査の結果を踏まえ、**地区計画試案（まちづくりのルールのたたき台）を作成しました。**この「たたき台」を基に、皆様と意見交換を行い、谷山駅周辺地区に相応しいまちづくりのルールをつくっていきたいと考えております。以下、地区計画試案の説明をいたします。

2 地区計画とは？

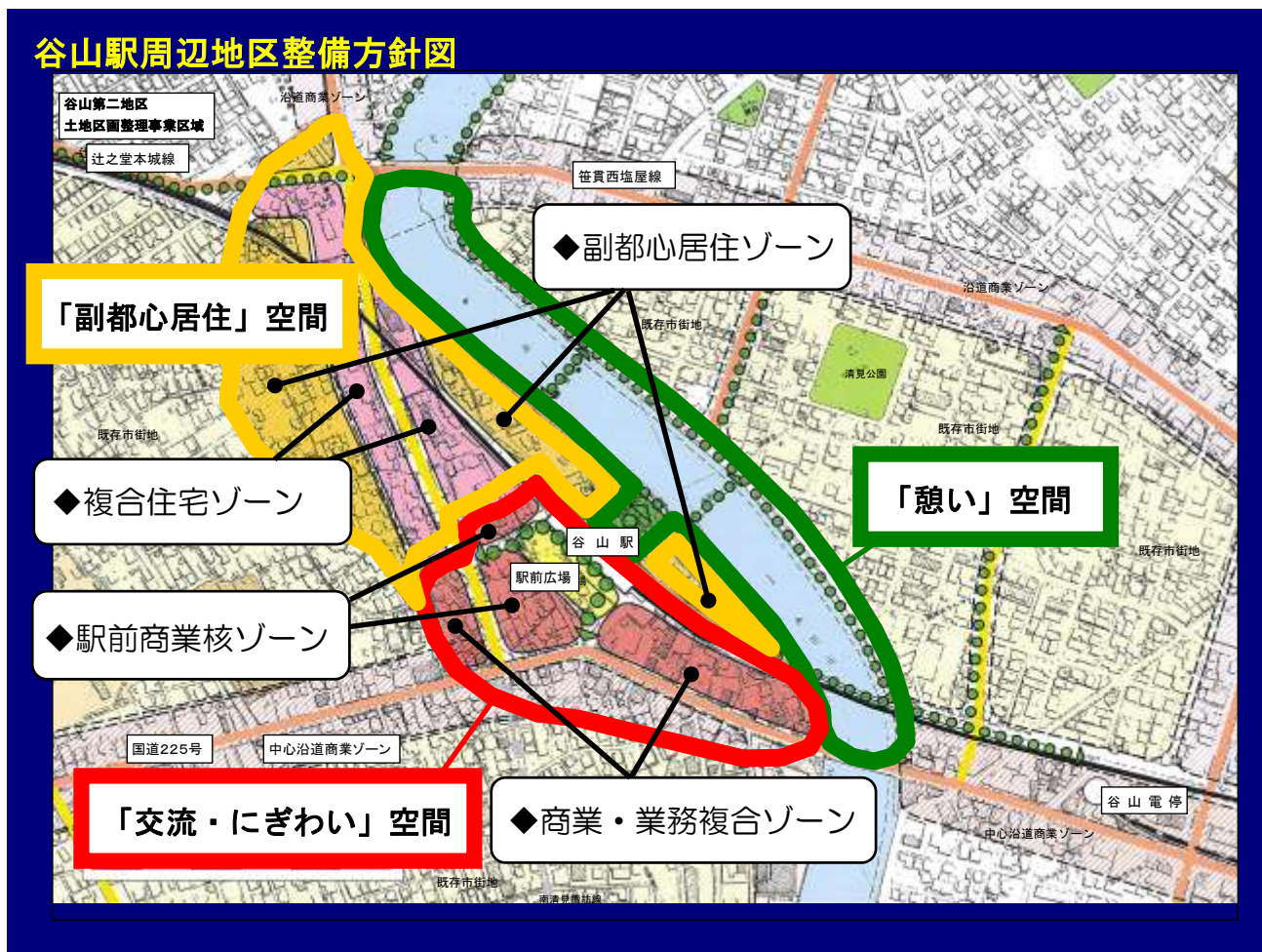
地区計画制度とは、その地区に相応しい魅力あるまちをつくるために、地区の特性に応じて、地元の皆様の意見を取り入れながら、皆様と共にまちづくりのルールを定めるもので、都市計画法に基づく制度です。地区計画によるまちづくりは、皆様と共に定めたルールにのっとり、個々の建築行為などを規制・誘導することで実現されます。

地区計画は、次の3つから成り立っています。（都市計画法第12条の5第2項）



3 地区整備方針について

谷山駅周辺地区の整備方針は、平成16年10月にご説明した谷山副都心地区のまちづくりの考え方が基本となっています。



① 「交流・にぎわい」空間の形成（交通結節点の整備にあわせた交流・にぎわいの場の形成）

◆駅前商業核ゾーン

- ・商業、業務、居住等の複合型都市施設空間の形成
- ・パティオ空間（小広場）や歩行系路線等の配置による、にぎわい空間の形成

◆商業・業務複合ゾーン

- ・商業、業務、居住等の複合型都市施設空間の形成
- ・にぎわい空間の形成

② 「副都心居住」空間の形成（駅周辺での都市基盤整備にあわせた副都心居住地区の形成）

◆複合住宅ゾーン

- ・沿道型商業＋都心型居住等の複合的住宅空間の形成
- ・にぎわいのあるまちなみの形成

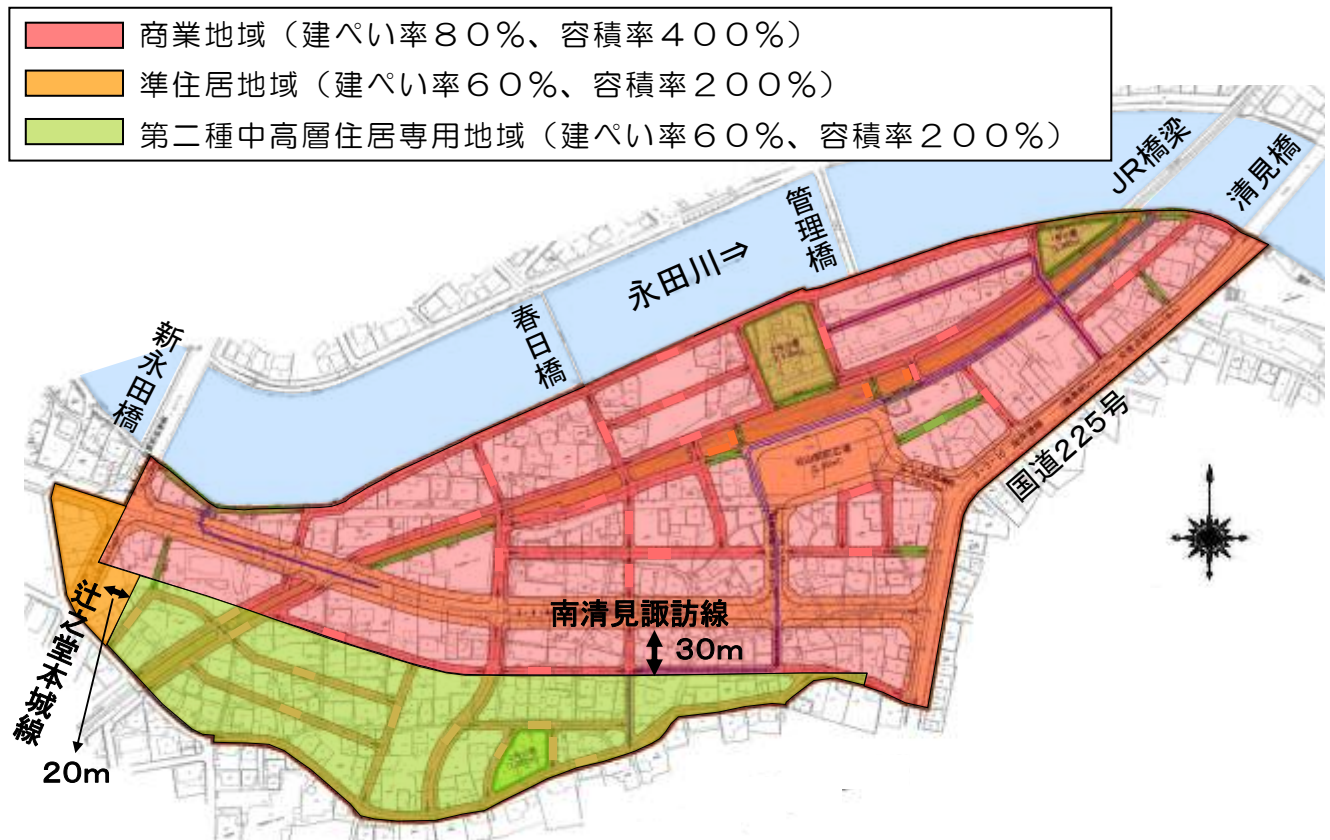
◆副都心居住ゾーン

- ・駅近隣の地の利を活かした都心型居住空間の形成
- ・良好な居住空間の形成

③ 「憩い」空間の形成（河川空間を活用したゆとりある歩行空間等の形成）

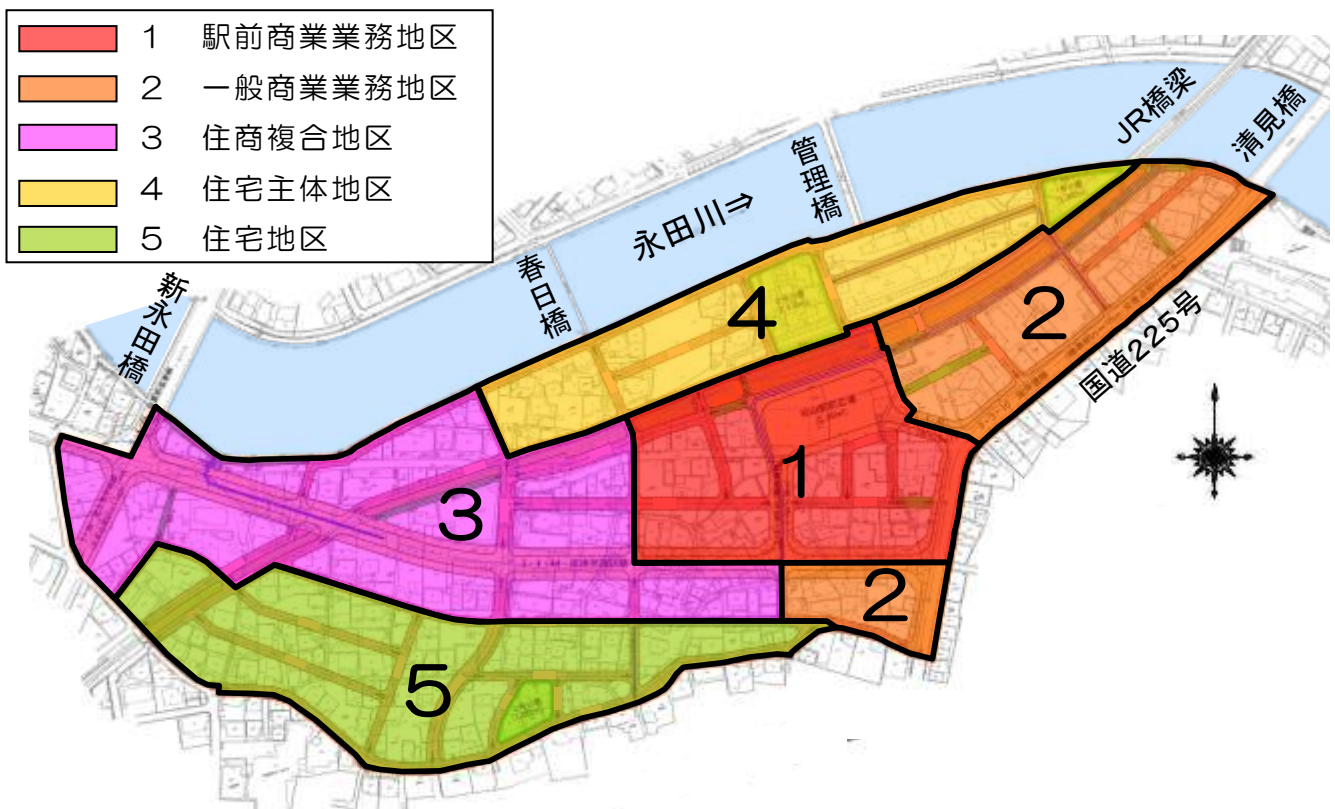
4 用途地域について

谷山駅周辺地区では、平成18年に用途地域の見直しを行っており、現在の用途地域は下図のとおりとなっています。



5 地区計画区域について

地区計画区域は、谷山駅周辺地区土地区画整理事業の区域と同じとし、さらに、地区計画区域を5つの地区に分け、それぞれの地区の特性に応じてまちづくりのルールを定めたいと考えています。



6 地区計画試案（まちづくりのルールのだたき台）について

地区計画の目標

本地区は、JR谷山駅周辺に位置し、本市の副都心の核として魅力ある都市空間の形成や都市機能の集積を図ることを目的にJR指宿枕崎線の鉄道高架化事業と併せて土地区画整理事業が進められている地区です。

本計画は、土地区画整理事業による基盤整備の効果を維持するとともに、商業・業務機能と居住機能が調和した、健全で、快適な都市環境の創出を図り、魅力あるまちなみの形成を図ることを目標とします。

地区計画の方針

● 土地利用の方針

地区の特性に応じた土地利用を図るため、本地区を次のように区分します。

- 駅前商業業務地区**
商業、業務等を主体とした多様な土地利用を誘導し、本市の副都心の核に相応しい「交流・にぎわい」空間の拠点を形成する地区
- 一般商業業務地区**
国道225号沿いを中心に駅前商業業務地区と一体となって、「交流・にぎわい」空間の形成を図る地区
- 住商複合地区**
住宅地の居住環境に配慮した沿道型商業等の土地利用を誘導し、にぎわいのあるまちなみの形成を図る地区
- 住宅主体地区**
一定規模の店舗、事務所等を許容しつつ、良好な居住環境の形成を図る地区
- 住宅地区**
良好な居住環境の形成を図る地区

● 建築物等の整備の方針

商業・業務機能と居住機能が調和した、良好な市街地環境の形成を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物等の高さの最高限度」及び「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を行います。

地区整備計画

● 建築物等の用途の制限

下の表で~~○~~となっている部分が、地区計画で制限しようと考えている用途になります。たとえば、「駅前商業業務地区」は用途地域が商業地域であり、現状では「麻雀屋、ばちんこ屋」を建築することができますが、地区計画で制限することにより、建築することができなくなります。

用途地域による制限：○印は建てられるもの、■印は建てられないもの、▲印は規模により建てられるものを示す。
地区計画による制限：~~○~~印は用途地域では建てられるが、地区計画で制限する用途

用途地域	商業		準住居	商業	二中高	備考
	駅前商業業務区務	地一般商業業務区務	住商複合地区	住宅主体地区	住宅地区	
地区計画の地区区分						
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	* 2階以上部分を除く
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	○	○	○	○	▲ 2階以下に限る
	店舗等の床面積が 150㎡を超え 500㎡以下のもの	○	○	○	○	▲ 2階以下に限る
	店舗等の床面積が 500㎡を超え 1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	▲ 2階以下に限る
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え 3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え 10,000㎡以下のもの	○	○	○	○	
事務所等	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	○	○	○	○	▲ 2階以下に限る
	事務所等の床面積が 150㎡を超え 500㎡以下のもの	○	○	○	○	▲ 2階以下に限る
	事務所等の床面積が 500㎡を超え 1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	▲ 2階以下に限る
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え 3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの	○	○	○	○		
ホテル、旅館	○	○	○	○		
遊技施設・風俗施設	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	○	○	○	○	
	カラオケボックス等	○	○	○	○	
	麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	○	○	○	○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場で客席の面積が200㎡未満	○	○	○	○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場で客席の面積が200㎡以上	○	○	○	○	
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等	○	○	○	○		
個室付浴場等	○	○	○	○		
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	
	病院	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	
	自動車教習所	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	○	○	○	○	
	床面積が15㎡以下の畜舎	○	○	○	○	
	床面積が15㎡を超える畜舎	○	○	○	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	○	○	○	▲ 2階以下に限る
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	○	○	○	○	
	作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場	○	○	○	○	
	作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場	○	○	○	○	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設	○	○	○	○	
	量が少ない施設	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	○	○	○	○	
	量が多い施設	○	○	○	○	

注) 本表は、建築基準法別表第二及び地区計画の用途の制限の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

地区整備計画

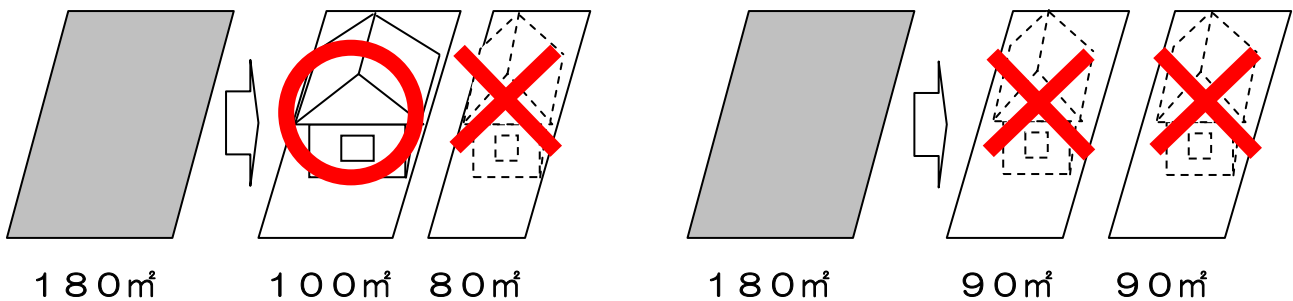
● 建築物の敷地面積の最低限度

すべての地区

ゆとりのある市街地形成を図るため、谷山駅周辺地区において、建築物を建築する際の敷地面積の最低限度を **100㎡**と定めます。

ただし、この地区計画決定の際、既に100㎡未満の土地や谷山駅周辺地区土地区画整理事業により仮換地指定を受けて100㎡未満になった土地は、敷地を分割しない限り、建築物を建てることができます。

また、公衆便所など公益上必要な施設の敷地についてはこの限りではありません。



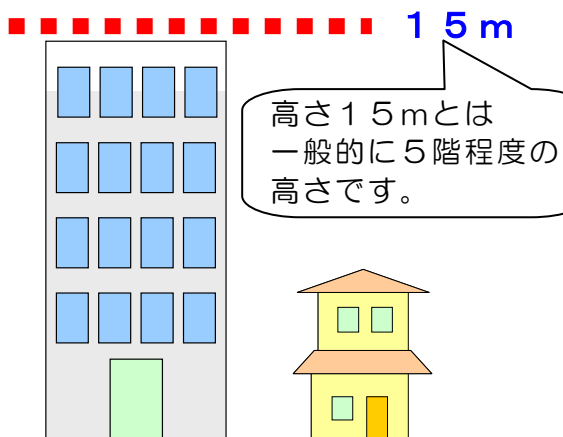
地区整備計画

● 建築物等の高さの最高限度

良好な居住環境を形成するため、住宅主体地区と住宅地区において、建築物等の高さの最高限度を定めます。

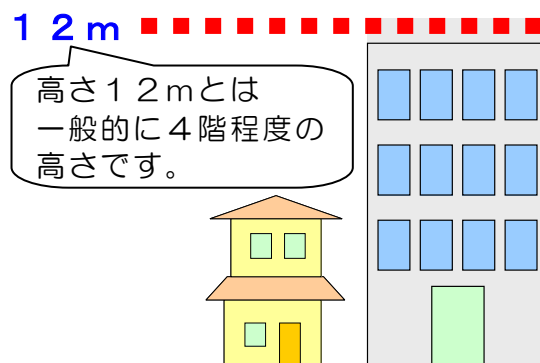
住宅主体地区

住宅主体地区では建物の高さを **15m以下**とします。



住宅地区

住宅地区では建物の高さを **12m以下**とします。



● 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

すべての地区

魅力あるまちなみを形成するため、谷山駅周辺地区において、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。

- ① 建築物の色彩は、鹿児島市景観計画に定める景観形成基準における「色彩」の基準によるものとし、周囲と調和のとれた落ち着いたものとしします。

【鹿児島市景観計画における色彩基準】

鹿児島市景観計画では、一定規模以上の建築物等の壁面、屋根、屋上に使用できる色の基準を、マンセル表色系のマンセル値により定めています。

色の「ものさし」 ～マンセル表色系～

マンセル表色系とは、日本工業規格（JIS）のZ8721に定める色の表示方法です。

ひとつの色を

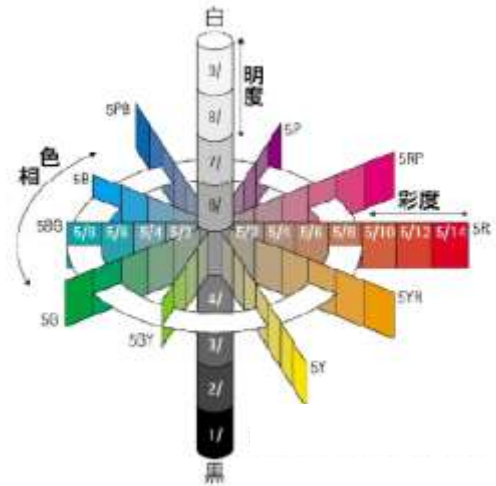
「色相」：赤、黄、緑、青などの色あい

「明度」：色の明るさの度合い

「彩度」：色のあざやかさの度合い

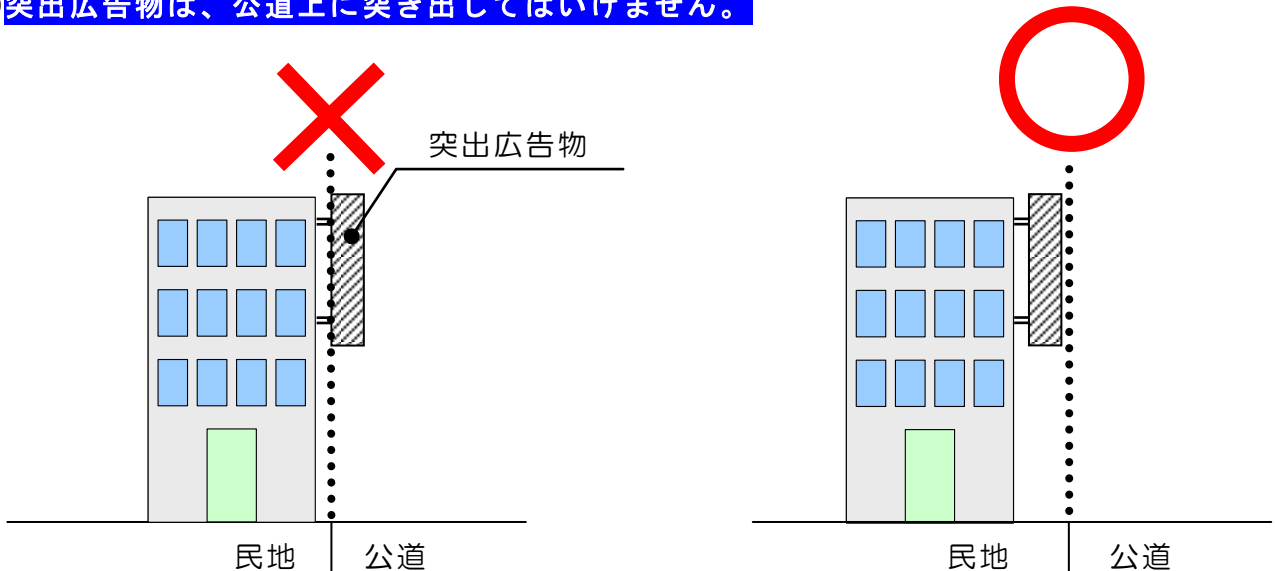
という3つの属性の組み合わせによって表現します。

マンセル値とは色相、明度、彩度の数値を用いて表記した色の値のことです。

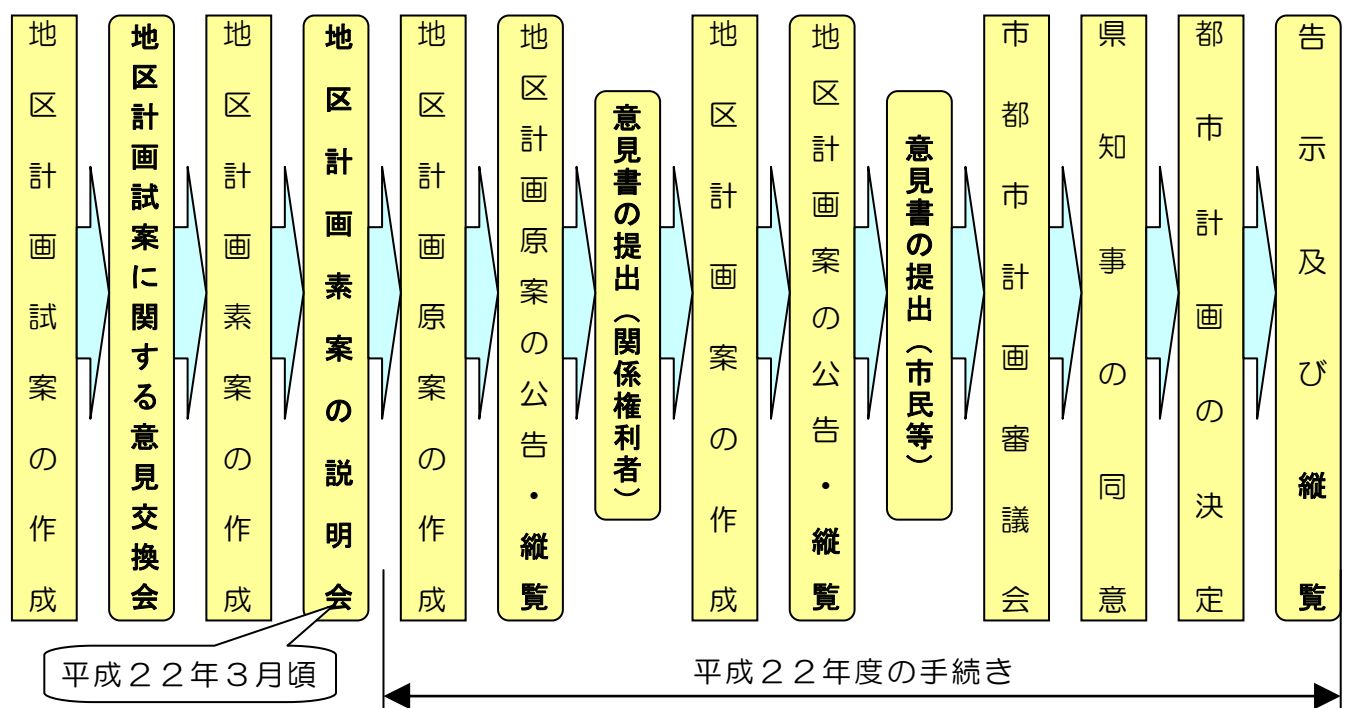


【マンセル表色系のイメージ】

- ② 突出広告物は、公道上に突き出してはいけません。



都市計画決定までの手続きについて

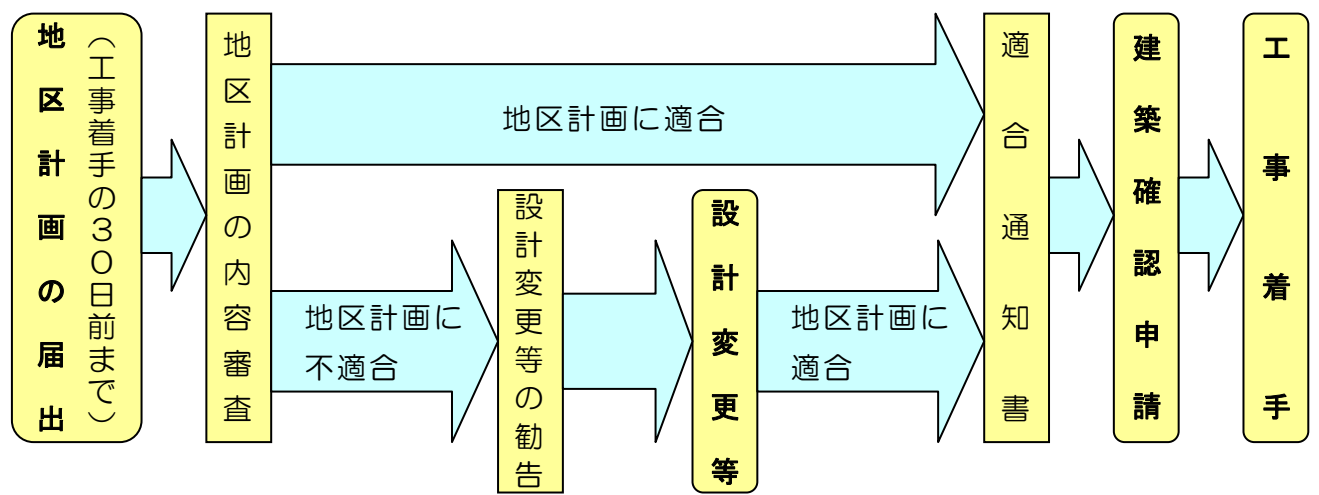


8 地区計画の届出について

地区計画が定められると、地区計画の区域内で建築物を建てたりする際には、事前に市長へ届け出ることが都市計画法に定められています。

市は、届出された内容が地区計画に適合しているか審査し、適合しない場合は設計変更等の勧告を行います。

これにより、地区計画で定められたルールが守られ、次第に目標とするまちなみが形成されていきます。



●お問い合わせはこちらまで

鹿児島市 建設局 都市計画部 谷山都市整備課 谷山駅周辺地区係
 〒891-0194 鹿児島市谷山中央4丁目4927番地（谷山支所3階）
 電話：099-269-8435（係直通）
 FAX：099-268-2602
 E-mail：t-tosh28@city.kagoshima.lg.jp