

# 谷山駅周辺地区リニューアルだより No.8

鹿児島市 建設局 都市計画部 谷山都市計画事務所 発行

## 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、本年3月21日に事業計画決定の公告、9月8日には谷山駅周辺地区土地区画整理審議会委員の当選の公告を行ったところです。

現在、減価補償金相当用地等の先行取得と併行しながら、仮換地設計案作成作業の準備として、権利者のみなさんの現状の土地の調査等、区画整理前の土地評価等を行っているところです。

## 2 谷山駅周辺地区の土地利用について

谷山駅周辺地区は、鹿児島市の「副都心核」に位置付けられ、旧谷山市の頃から、商業・業務機能や交通結節機能等、都市機能が集積している拠点地区であります。空家・空店舗化が進み賑わいが低下していること等から、谷山駅を中心とした土地の高度利用を促進した賑わい創出や周辺地区の良好な住環境の保全・誘導等が課題と考えています。

また、仮換地設計については、今後区画整理の土地の評価等の詳細について整理し、仮換地設計案の作成作業を進めますが、地区の現状や区画整理後の道路や街区（宅地）の形態等を考慮しますと、JR 谷山駅前の街区や国道 225 号、南清見諏訪線（市道春日線の付替え道）沿線等の街区と周辺地区の街区とでは、自ずと土地利用が大きく変化することが考えられます。

これらのことを踏まえ、谷山駅周辺地区の将来の土地利用の考え方について、次ページ以降に述べます「地区計画」「申出による集約換地」の整備手法もひとつの方法として、地元のみなさんと意見交換を行う中で一緒に進めてまいりたいと考えております。

## 3 意見交換会について

下記日程で、谷山駅周辺地区の「地区計画」「申出による集約換地」について制度概要等の説明、並びに地元のみなさんとの意見交換を予定しております。

二つの制度については、普段聞きなれない言葉かと考えておりますが、次ページ以降に制度概要の説明を付けております。当日は、これらに基づきできるだけ分かり易く説明し、ご理解いただきたいと考えておりますが、事前にお目通し方お願いいたします。

なお、制度導入については、地元のみなさん、権利者のみなさんの会へのご参加とご協力が不可欠でございますので、多くの方にご参加頂きますようご案内申し上げます。**（当日はこの「リニューアルだより No.8」をご持参ください。）**

記

### 《意見交換会開催日時・会場》

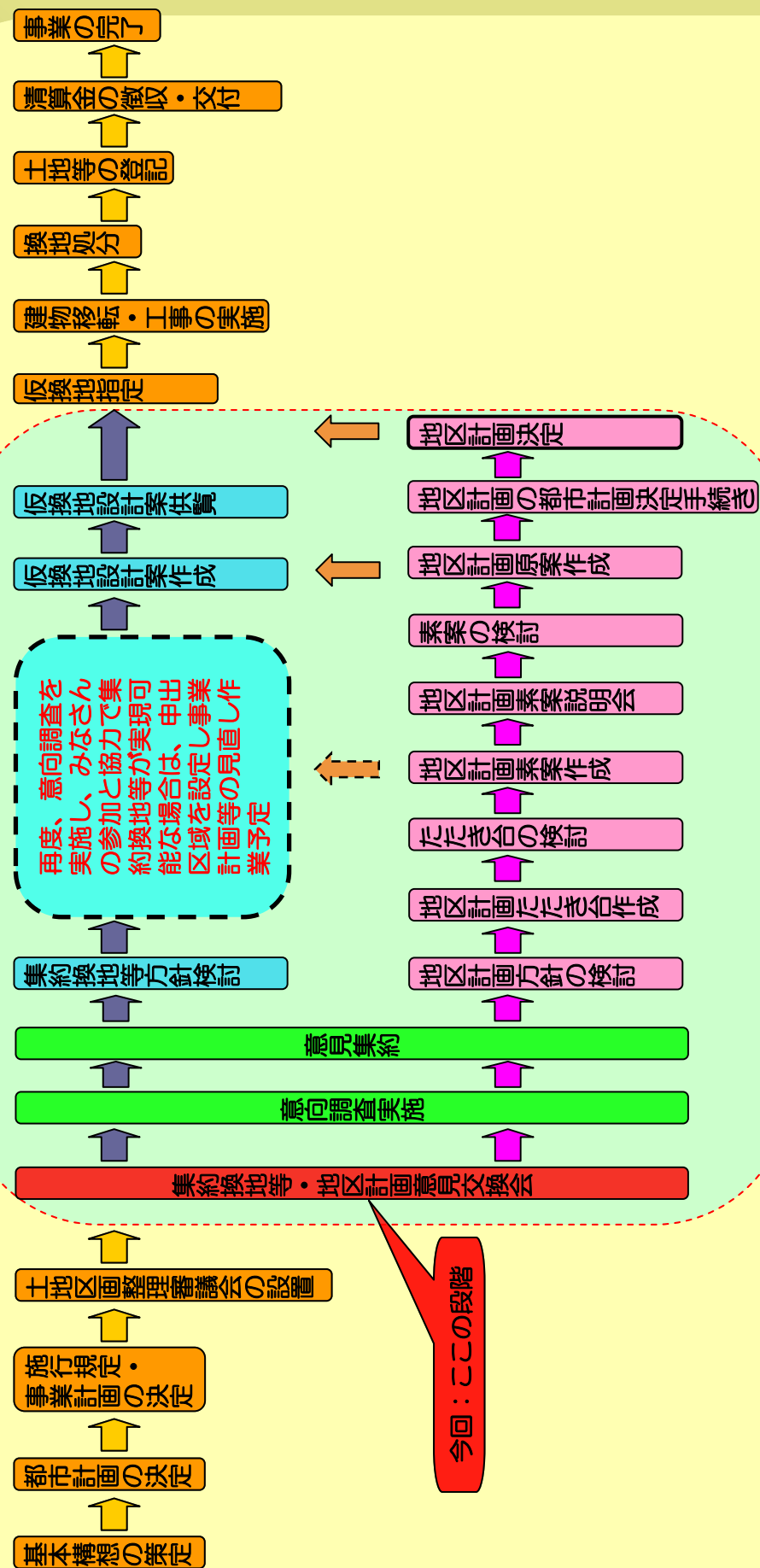
開催日時	開催会場
11月17日（月）午後 7時00分～ 8時30分	辻之堂前公民館
11月18日（火）午後 7時00分～ 8時30分	辻之堂後公民館
11月19日（水）午後 7時00分～ 8時30分	原口中公民館
11月20日（木）午後 7時00分～ 8時30分	春日公民館
11月21日（金）午後 7時00分～ 8時30分	南清見公民館

※ 説明会の進行状況により終了時間が予定より早まる場合がありますので、予めご了承ください。

※ ご都合の良い会場へお越しください。会場には駐車場がございませんので、ご注意ください。

## 区画整理の手順

谷山駅周辺地区の土地利用の可能性について検討した場合



今回：この段階

※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 谷山駅周辺地区係  
〒891-0194 鹿児島市谷山中央四丁目4927番地（谷山支所3階）  
電話099-269-8435（係直通） FAX099-268-2602

#### 4 地区計画について

地区計画制度は、みなさんの住んでいる比較的身近でまとまった地区を単位として、そこに住んでいるみなさんと鹿児島市が一緒になって、その地区の特性を活かし、将来どのようなまちにするかといった目標を定め、そこにふさわしいまちをつくりあげていこうという制度です。つまり、みなさんと一緒になって「まちづくりのルール」を決めて実現していこうというものです。

### 地区計画には、どういう効果があるのでしょうか？

主に住宅を対象とした場合を考えてみます。

#### ◆土地区画整理事業などの市街地開発事業が行われる地域

区画整理などにより、道路や公園は整備されますが、建築物等の種類は用途地域による制限の範囲内で許されることから、きめ細やかな規制はできません。



このままでは

◎事務所や遊技場などいろいろな用途の建築物の混在  
◎ゆとりなくぎっしりと建物が建ち並ぶなどの問題が起こる可能性があります。



地区計画制度を活用すると

- ◎建築物等の用途
- ◎壁面の位置
- ◎建築物等の高さ
- ◎建築物等の形態又は意匠
- ◎かき又はさくの構造



などについてのルールを決めることにより、良好な環境のまち並みを形成し、これを保全することができます。

### 鹿児島市でのまちづくりのルールの例

#### ●かき又はさくの構造の制限

【南皇徳寺台地区】

「道路に面する側のかき又はさくの構造は、生垣によるものとする。」としています。



#### ●壁面の位置の制限

【星ヶ峯南地区】

「外壁等の面から当該建築物の敷地と道路との境界線までの距離の最低限度は、1mとする。」としています。

### 「まちづくりのルール」の内容とは？

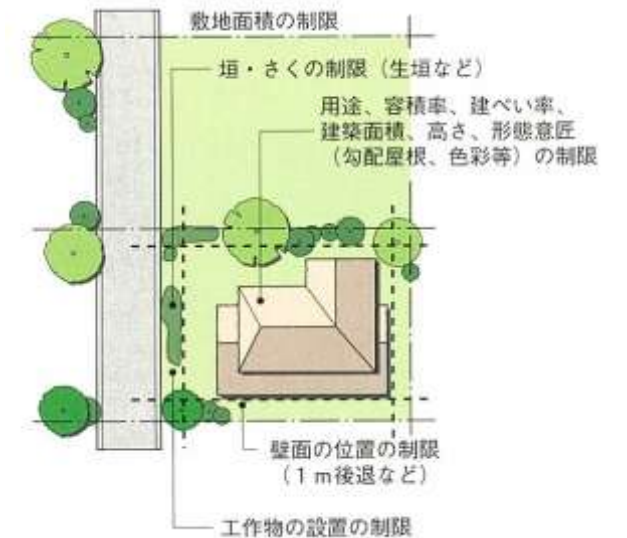
地区計画	地区計画の目標	○その地区を将来どのようなまちにするかという目標
	地区計画の方針	○区域の整備・開発及び保全の方針
	地区整備計画 (具体的な計画)	①建築物等に関する事項 ②地区施設の配置及び規模 ③土地の利用に関する事項

左の①～③に関して、その地区の特性にあわせて、それぞれのうちから必要な事項を選んで決めることができます。

#### ①建築物等に関する事項

それぞれの地区にあわせて選びます。

- ア. 建築物等の用途の制限  
たとえば、住宅地街区に、ゲームセンター・遊技場・事務所・倉庫などを設置しないようにルールを決めることができます。
- イ. 壁面の位置の制限  
良好な外部空間をつくるため、建築物等を道路や敷地の境界線より一定の距離だけ後退して設置するように決めることができます。
- ウ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度
- エ. 建築物等の形態又は意匠の制限  
まとまりのあるまち並みをつくるため、建物の形や色、材料について決めることができます。
- オ. かき又はさくの構造の制限
- カ. 容積率の最高限度又は最低限度
- キ. 建ぺい率の最高限度
- ク. 建築物の敷地面積の最低限度
- ケ. 建築面積の最低限度
- コ. 工作物の設置の制限



#### ②地区施設の配置及び規模 ※当地区は、区画整理を行うので、今回は想定していません。

みなさんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保することができます。

#### ③土地の利用に関する事項

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

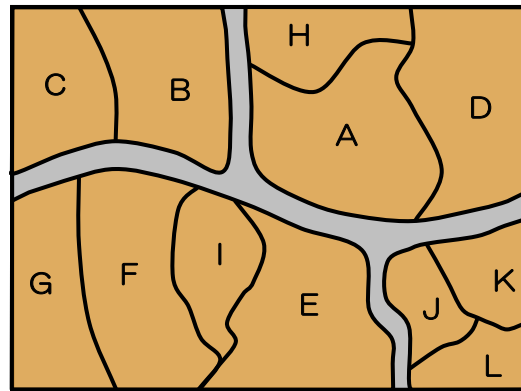
5 申出による集約換地について

申出による集約換地とは、施行地区内に1以上の申出区域として商業エリアあるいは住宅エリアを設定し、それらの区域の中に、権利者の方が換地を受けることを希望する場合に、申出を考慮して当該区域内の換地を決定するものです。申出区域については、全地区にわたって区域を設ける場合と一部の地区のみに区域を設ける場合があります。

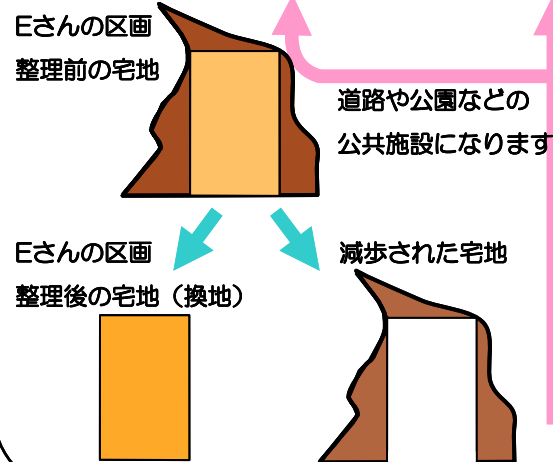
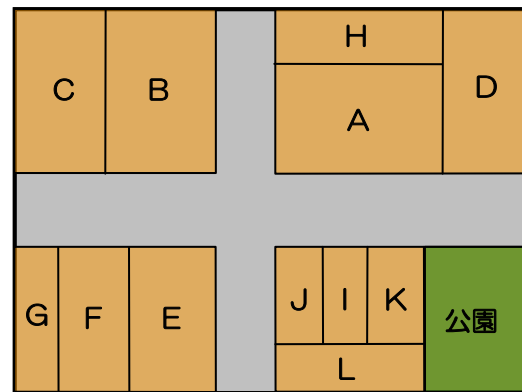
ただし、換地先には従前の地権者の方の土地がありますので、実現するためには関係者の方のご理解、ご協力が必要となります。

下記に、通常の区画整理事業の換地の場合と申出による集約換地を導入した場合を参考図として表示します。

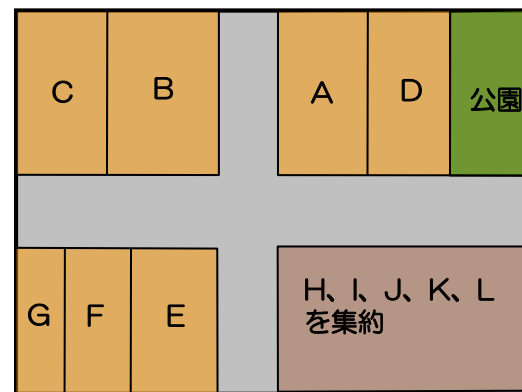
区画整理前



一般的な区画整理後



集約による区画整理後

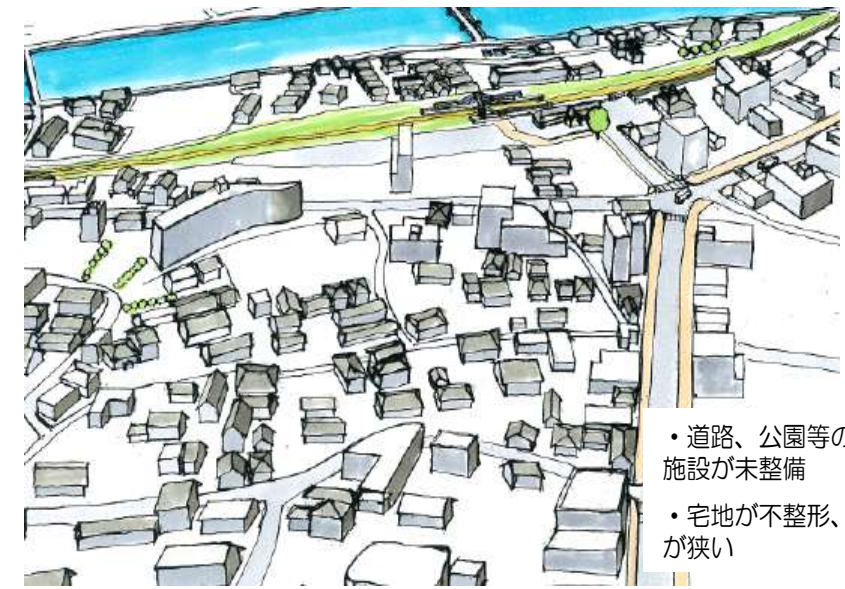


**参考例**  
図の茶褐色部分に宅地を集約化する申出区域を設け住宅区域あるいは商業区域を設定し権利者の方の申出による集約換地を行った場合  
下記の絵のように、申出区域に住居や商店の集約化を行うことで有効な居住スペースの確保や集客性の向上などの土地の有効活用ができます。



左記の整備手法による谷山駅周辺地区での整備イメージ図を下記に表示します。

区画整理前



- 道路、公園等の公共施設が未整備
- 宅地が不整形、道路が狭い

一般的な区画整理後イメージ図



- 曲がりくねった道路やすれ違いが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。
- 宅地が道路に面し整形され利用しやすくなり、境界も明確になります。
- 上・下水道やガスなどの供給処理施設が一体的に整備されます。
- 利便性が良くなる一方で、一般的な区画整理による換地手法では駅前に低層住宅やマンションなどが混在し、駅前自体の活気が生まれにくい可能性もあります。

集約による区画整理後イメージ図



- 公共施設の整備や宅地の整然化などの利便性の向上については一般的な区画整理後と一緒にです。
- 宅地の集約による換地手法を用い、駅前での商業施設の誘導や土地の共有化による住宅建設を行うことができます。
- 例として、戸建て住宅専用区域、共同住宅などの中高層区域、商業利用等の推進区域など、皆様の土地利用の意向にあわせて換地を一定のゾーンに集約することが可能です。
- 申出による集約換地と地区計画の策定をあわせて行うことで、より効果的に活気があり安全で安心して暮らせるまちづくりを実現できる可能性があります。

