

谷山駅周辺地区リニューアルだより No.9

鹿児島市 建設局 都市計画部 谷山都市計画事務所 発行

1 意向調査を実施しました

昨年11月17日から11月21日にかけて5町内の公民館において開催しました谷山駅周辺地区における「地区計画及び申し出による集約換地」についての意見交換会につきましては、104名の方々のご参加をいただき、誠にありがとうございました。

その後、谷山駅周辺地区の今後の土地利用の考え方につきまして、さらに詳しい意向を把握することを目的に、谷山駅周辺地区土地区画整理事業施行地区内の土地所有者の方々を対象に、谷山駅周辺地区の「地区計画及び申し出による集約換地」に係る意向調査を実施しました。

意向調査につきましては、多くの方々からご回答をいただき、誠にありがとうございました。これについて、集計が終わりましたので、結果について報告いたします。

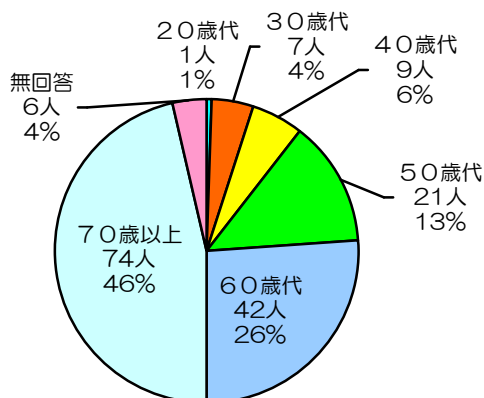
2 意向調査の概要について

- ◆調査対象：谷山駅周辺地区土地区画整理事業施行地区内の土地所有者
- ◆調査期間：平成20年12月
- ◆調査方法：郵送による配布、郵送による回収
- ◆配布数：382通
- ◆回収数：160通（回収率：41.8%）

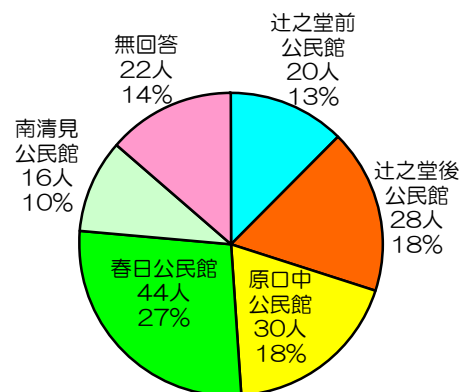
3 回答者の属性について

- ◆回答者の年齢層は、70歳以上が46%、60歳代が26%で、回答者の約4分の3は、60歳以上であり、権利者の高齢化が進んでいます。

I-1 年齢について



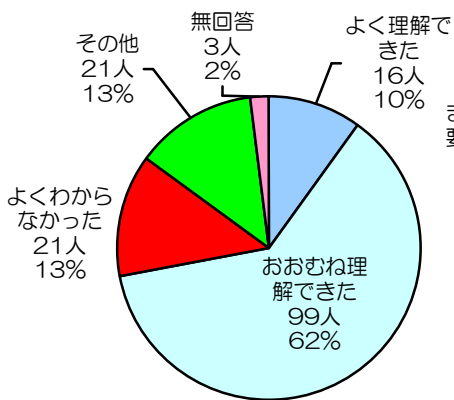
I-2 居住地について



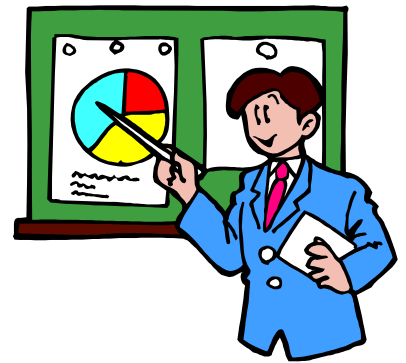
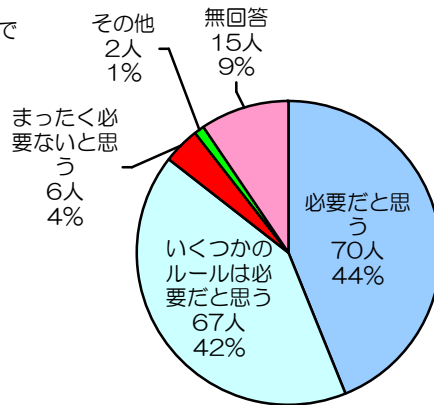
4 地区計画に関する意向調査の結果について

- ◆地区計画の目的、必要性、内容については、「よく理解できた」「おおむね理解できた」があわせて72%となっています。一方、「よく分からなかった」が13%となっています。
- ◆地区計画（まちづくりのルール）については、「必要だと思う」「いくつかのルールは必要だと思う」があわせて86%となっています。
- ◆建物の用途や建物の高さに関するルールについては、「賛同する」が約8割となっています。
- ◆壁面の位置や垣・柵の構造・建物の敷地の規模に関するルールについては、「賛同する」が約5割となっていますが、「賛同しない」が約2割となっています。

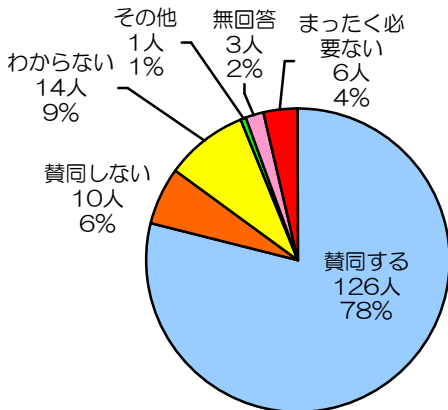
Ⅱ-1 地区計画の理解度



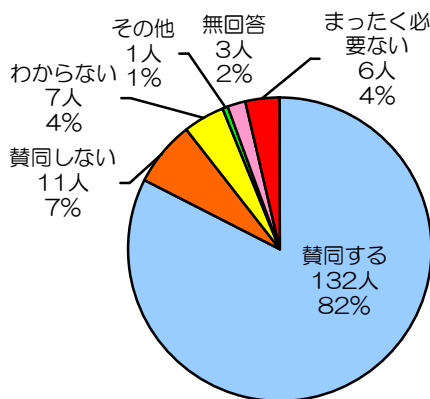
Ⅱ-2 地区計画の必要性



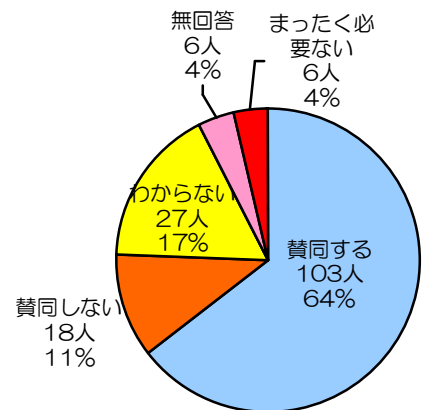
Ⅲ-1 建物の用途



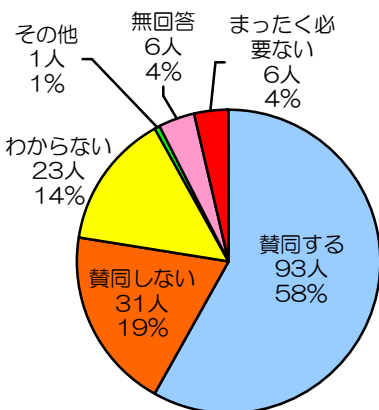
Ⅲ-2 建物の高さ



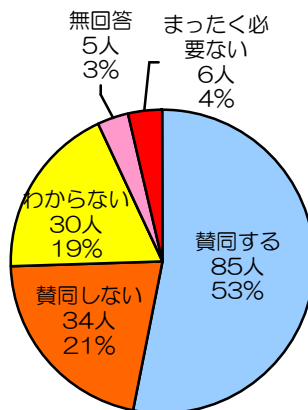
Ⅲ-3 建物の形態・意匠・色彩



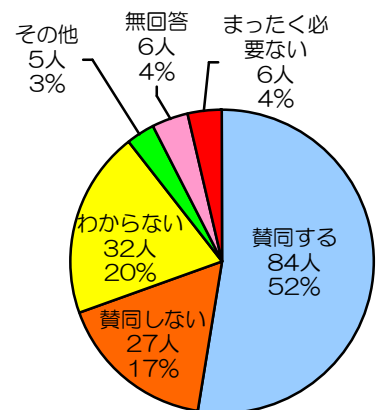
Ⅲ-4 壁面の位置



Ⅲ-5 垣・柵の構造



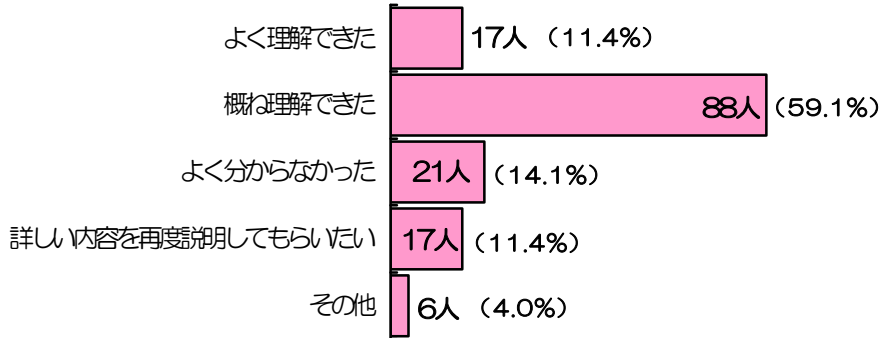
Ⅲ-6 建物の敷地の規模



5 申出による集約換地に関する意向調査の結果について

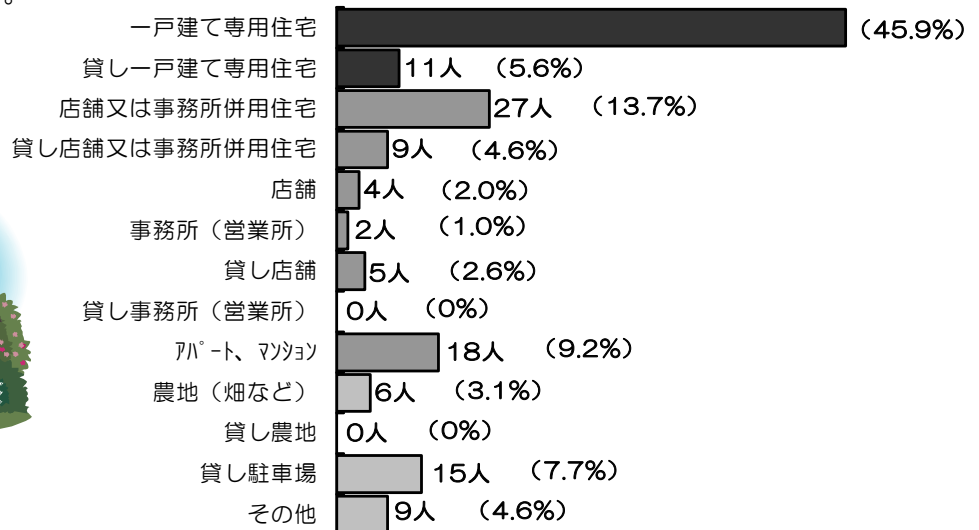
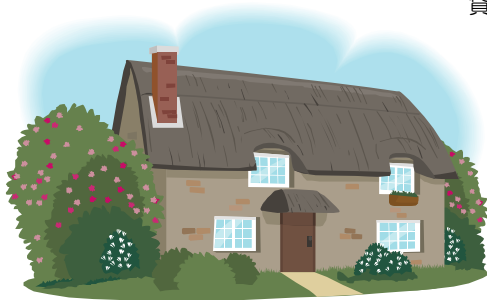
IV-1 申出による集約換地意見交換会の理解度について

◆申出による集約換地の内容については、約71%は「よく理解できた」または「概ね理解できた」となっています。一方、約15%は「よく分からなかった」、約11%は「詳しい内容を再度説明してもらいたい」となっています。



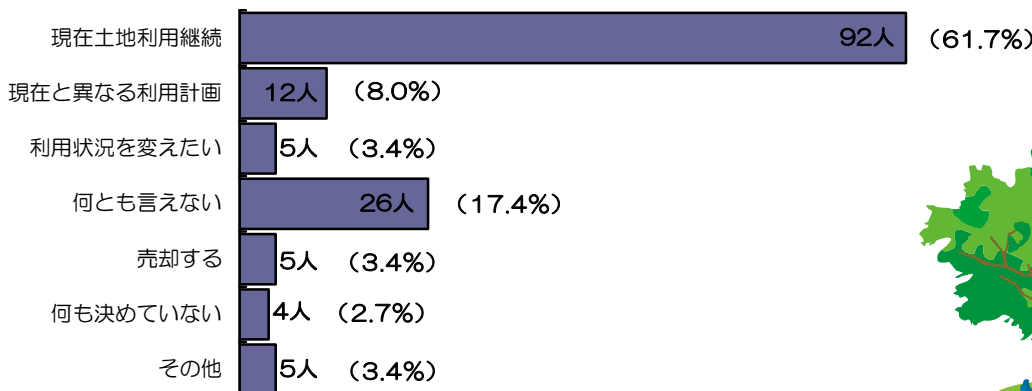
IV-2 現在の土地利用について

◆現在の土地利用については約50%が「戸建て住宅」で、約25%が「店舗系（事務所含む）」となっています。



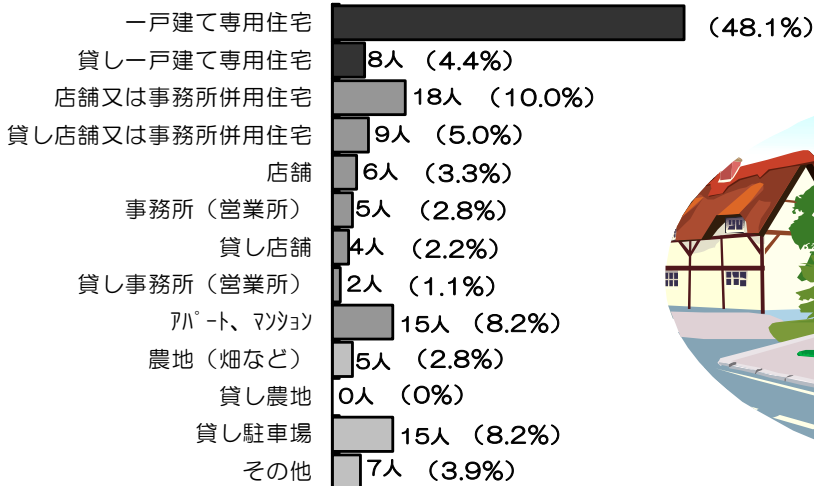
IV-3 将来の土地利用について

◆将来の土地利用については約62%が「現在の土地利用継続」で、約12%が「現在と異なる利用計画」、「利用状況を変えたい」ということになっています。



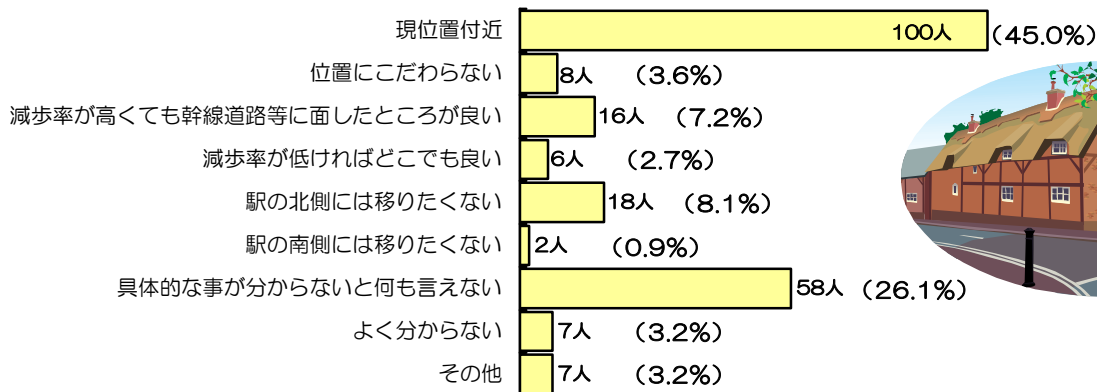
IV-4 将来の土地利用の形態について

87人



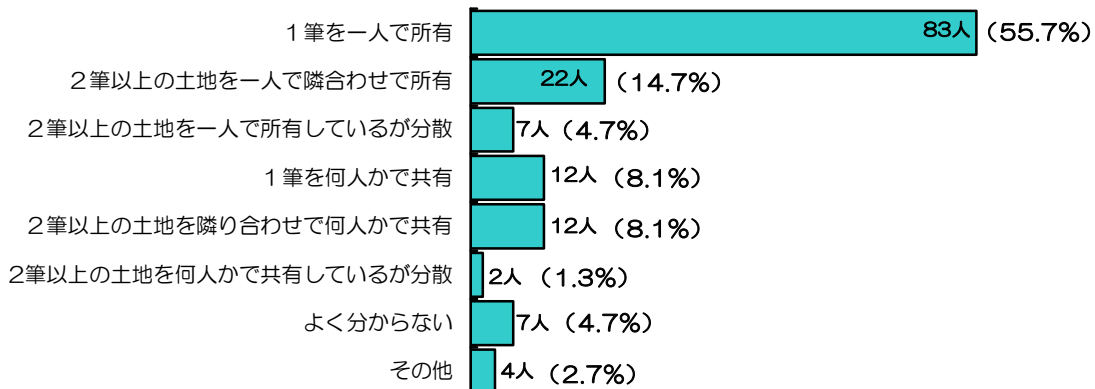
IV-5 換地位置の希望について

◆換地への希望は、約45%は「現位置付近希望」で約26%は「具体的なことが分からないと何も言えない」となっています。一方、減歩が高くて幹線道路沿いや、駅前広場に面する所の希望が約8%あります。

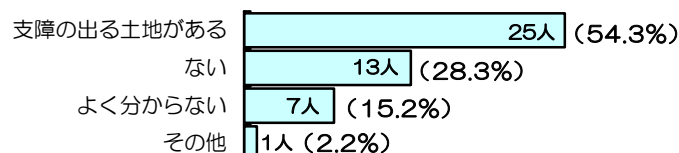


IV-6 現在の土地の所有形態について

◆土地の所有形態としては、約75%は「一人で土地を所有(2筆以上の複数所有含む)」で約18%は「共有で土地を所有(2筆以上を含む)」という状況であります。

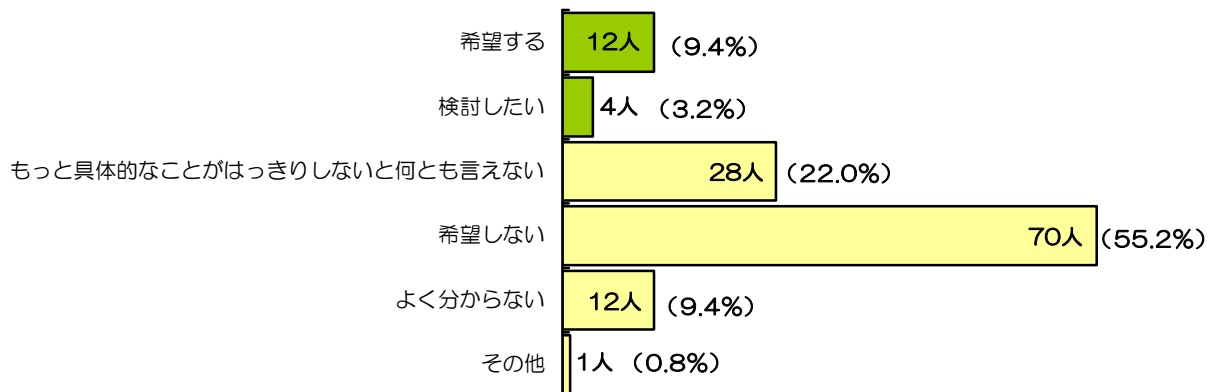


IV-7 2筆以上の土地を所有している場合の分割換地可否について



IV-8 (1) 「駅前商業集約換地」希望について

◆駅前商業集約化への希望は、約10%が「希望する」、約55%は「希望しない」となっています。一方で、約22%は「具体的なことがはっきりしないと何とも言えない」であり、申出まではしないが、ある程度関心が高いと思われます。

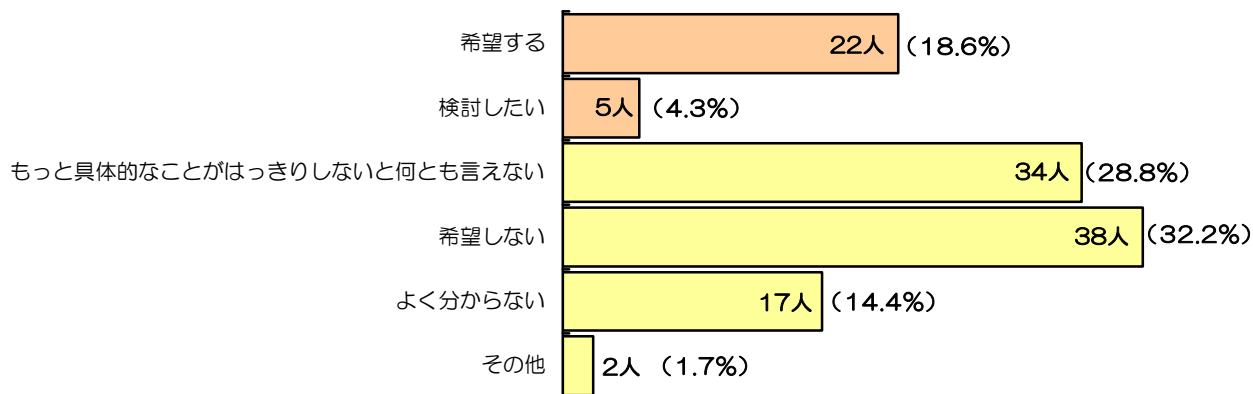


駅前商業集約換地へのみなさまからのご意見として

- ・若者が集まるにぎやかな街になるように
 - ・この地区のニーズにあった店舗ができれば
 - ・他都市の事例を参考にできれば
- など他にも多数のご意見をいただきました。

IV-9 (1) 「住宅集約換地」希望について

◆住宅集約換地の申出は、約19%が「希望する」となっています。一方で「希望しない」は約32%で、「具体的な事がはっきりしないと回答出来ない」も約29%います。



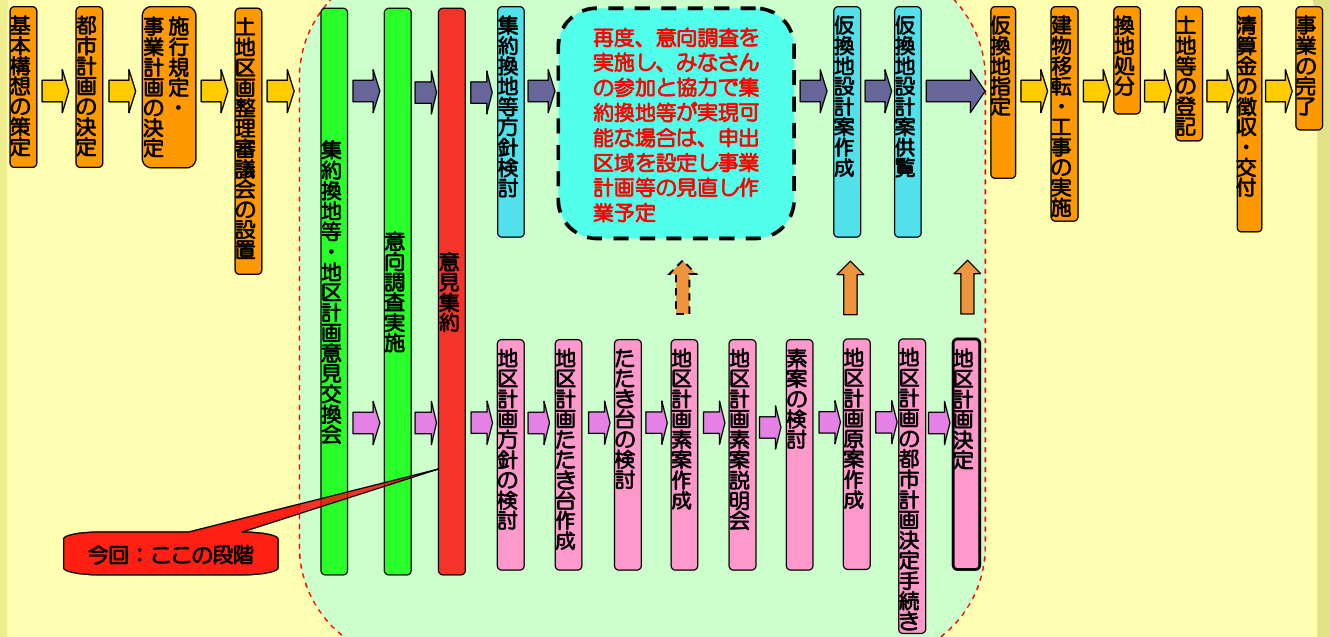
住宅集約換地へのみなさまからのご意見としては、主に換地に関する事項として、

現在の位置希望、幹線より奥への換地を希望、南面・西面などの換地希望、角地希望、2つの土地を1箇所に集約希望など換地要望と重複する点が多かったようです。

このことから今後は、住宅集約換地につきましては、土地区画整理法による換地照応の原則に基づき、地区計画制度等と連動させ、住居地域として土地利用の整序を図ってまいります。

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



※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
 (平成21年4月より課名が谷山都市整備課へ改称されます)
 〒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

メモ欄