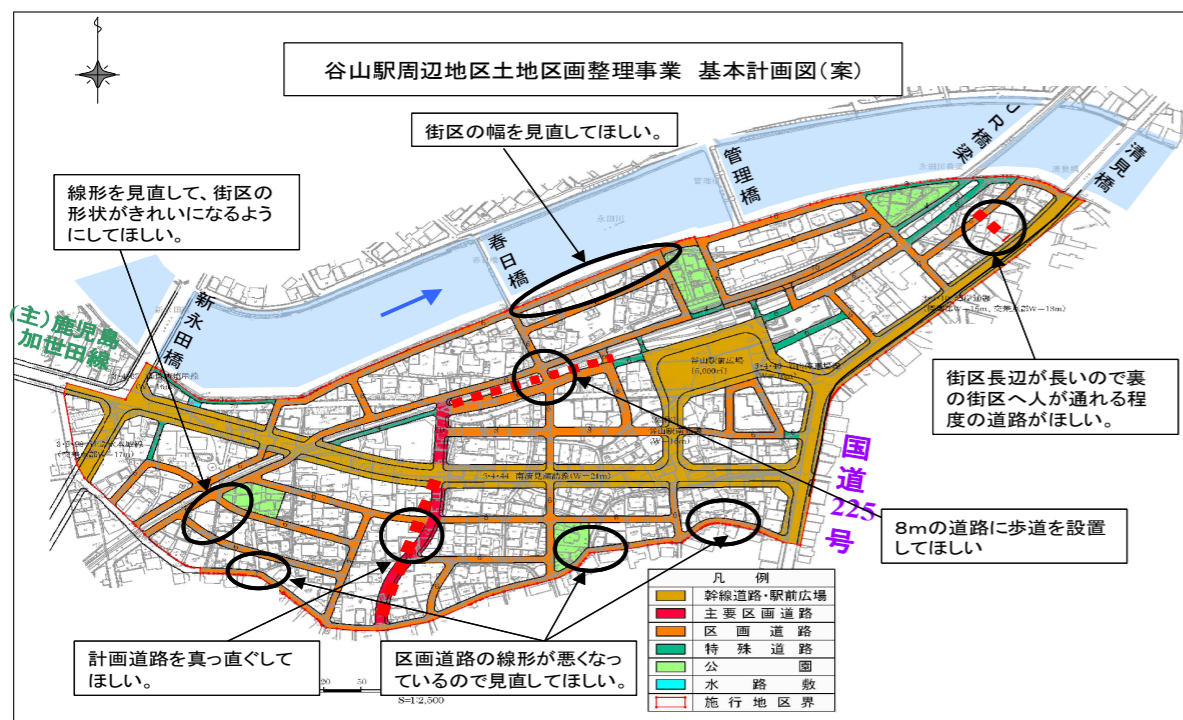


谷山駅周辺地区リニューアルだより No. 3

鹿児島市 建設局 都市計画部 谷山都市計画事務所 発行

| | | |
|-----|-------------------------------|--|
| 移転 | 移転の工法について | 移転の工法については現在の建物の位置と仮換地先の形状、距離や高低差、障害物の有無など総体的に検討して決定します。 |
| | ※現在支払っているローンについて | 土地区画整理事業における補償については、事業に伴う建物等の移転に対して補償がなされるということになります。よって現在の建物を建てられた際に抵当権等を設定されたローン会社等と、個々に協議していただくことになります。 |
| 工事 | ※工事のとき不便にならないような生活道路が確保できるのか？ | 工事の際には、生活に支障をきたすことがないように、仮設道路等の対策を行うことが必要であると認識しております。 |
| その他 | 高架化に伴い振動と騒音対策は | 平成15～16年度に環境影響調査を実施しました。その結果として高架化後の騒音・振動は現在値より低減されると予測されております。工事後も環境に係る調査を行う予定としております。 |
| | 市電延伸はないのか？ | 平成18年4月27日に市電については、市として断念する旨の方針を市議会へ報告しているところです。よって、今回の計画は市電の延伸を考慮していない計画としております。 |

地元説明会において出された基本計画図案に対するご意見、ご要望



※ 本計画図は、基本計画策定時の計画案に皆様のご意見を記入したものであり、今後、事業計画を策定する際の地元説明会や関係機関との協議等に伴う見直しにより、変更になる場合があります。

先日開催されました地元説明会において出されました主な意見につきましては上記のとおりです。なお紙面の都合上、皆様のご意見全てを掲載できませんでした。何卒ご了承ください。

また、以前頂いておりましたご質問についても一部掲載させて頂いております。仮換地・補償に関することにつきましてはその都度ご説明させていただきますが、ご意見やご不明な点などございましたらお気軽にご相談ください。

現在、これらの意見を踏まえ検討を行っているところです。今後、その結果等についてまとめ次第、皆様にお知らせして参りたいと考えております。

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

1 地元説明会を開催いたしました

平成18年9月26日～10月3日までの5日間、春日公民館を皮切りに5会場で地元説明会を開催しました。延べ211名の方々のご参加をいただきました。お忙しい中のご参加、誠にありがとうございました。

今回は、町内会の公民館での開催でしたので、膝を交えながら率直なご意見を多くの方々からお聞きすることができました。

説明会で寄せられた主なご意見等は、紙面の後半をご覧ください。

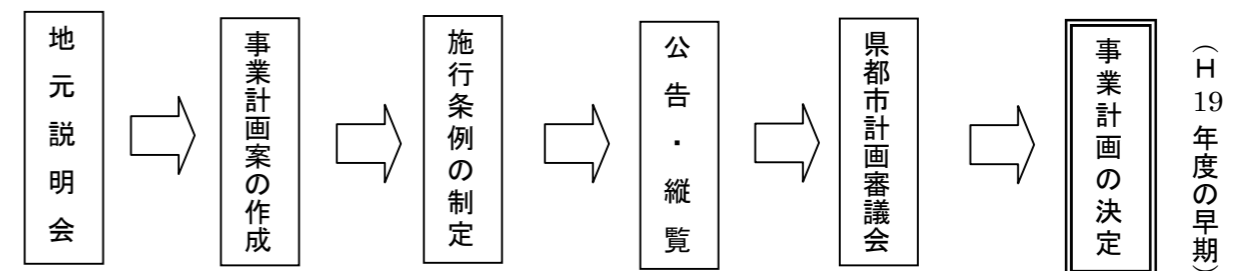
2 事業計画決定に向けて

事業計画決定は来年度(平成19年度)の早い時期に決定できるように、現在取り組んでおります。皆様からいただいたご意見等を踏まえて、事業計画(案)を再度お示しし、ご理解を得ながら事業計画決定に向けた手続きを進めたいと考えております。



地元説明会の様子

事業計画決定までの主なスケジュール



事業計画決定に向けた地元説明会につきましては修正案がまとめ次第、皆様にご案内いたしますので、多くの方々のご参加をいただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

3 地積更正について

土地区画整理事業の基準地積(換地の基になる土地の面積)については、法務局の土地登記簿地積を使用する計画ですので、実際の面積と相違のある方は、なるべく早めに法務局で地積更正の手続きを行ってください。

4 建築制限について

今年の7月7日の都市計画決定から建築物を建てる際に、建築確認申請に先立って都市計画法第53条による許可が必要となっています。

・都市計画法第53条許可の基準 ⇒ 建物の階数が2階以下、地階が無いこと、主要な構造が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造などであり、容易に移転又は除却可能であること。

事業計画が決定されますと、都市計画法第53条に替わりまして土地区画整合法第76条による許可が必要となり、建築物・工作物に対する制限のほか、建物移転の際の補償費も制限されることとなります。

5 用地の募集を継続しています

本地区の土地区画整理事業の円滑な推進のためには、用地の先行取得が必要不可欠となっております。9月から用地の募集を行っており、今年度取得予定の更地については、10月16日に締切りましたが、来年度以降取得の予定面積に達していませんので、継続して募集いたします。

市への売却のご意向をお持ちの方は、ご連絡くださいますようお願いいたします。皆様のご理解とご協力をよろしくお願い申し上げます。

《ご留意ください》

- ・ 更地に限らず、建物付も募集しております。
- ・ H20年度までの買収を、一括して募集しております。(年度毎の募集はいたしません。)
- ・ 継続募集の期限は設定していませんが、予定面積に達し次第締め切ります。

《既にお申し込みいただいた方へ》

申し込みをいただき、誠にありがとうございました。現在、申し込みを受け付けた土地の買収(交渉)について、年度毎(H18~H20)の調整作業を行っております。作業が終わり次第、ご連絡を差し上げますので、よろしくお願いいたします。

区画整理の用語

これって何のこと?? (@_@)

土地区画整理事業の説明会やパンフレット等の中で、耳慣れないことばや見慣れない活字があると思います。区画整理事業を身近に感じていただけるように、少しだけ「区画整理の用語」についてご紹介をさせていただきます。

- ① **減歩** それぞれの土地の面積が、区画整理前の面積に比べ減少することを減歩といいます。減歩された土地は、新たに必要となる道路や公園等の公共施設用地になります。
なお、当地区の現計画での平均減歩率は約20%ですが、それぞれの土地によって減歩率が異なります。
- ② **換地** 現在所有されている土地(従前の土地)に対して、新しく位置や面積などを定めて土地の再配置をします。この再配置された土地を換地といいます。
- ③ **土地区画整理審議会** 土地区画整理法に基づき設置される審議会で、地区内の土地所有者と借地権者や学識経験者で構成され、皆様の土地の換地等土地区画整理事業に関する所定の審議を行います。本地区の審議会委員の定数は10名です。
- ④ **小宅地対策事業** 狭小な土地をお持ちの方々へ、ご希望により土地をお譲り(有償)する事業です。165㎡(減歩前)未満で、現に建物が存在する土地が対象となります。
現在の土地所有面積によって、段階的に限度割合が決められており、その基準によりお譲りできる面積が決まります。

6 説明会等で寄せられた主なご意見

◆H18年9月~10月開催分(※はH13年に実施しましたアンケート調査時の質問分です。)

| 種類 | 意見・質問 | 鹿児島市の見解 |
|----------|--|---|
| 事業スケジュール | 今後のスケジュールについて | H19年度早々の事業計画決定を予定しています。H20年度まで用地先行取得を行い、その後2年程度かけて仮換地交渉及び仮換地指定を行います(この時点で個別の減歩率をお示しできます)。その後、施工計画に基づき建物移転補償協議を経て工事に着手致します。事業計画決定から10年以内の工事概成を目指しています。 |
| 用地先行取得 | 土地を売却した場合、市から土地の斡旋はないのか? | 土地の斡旋を行う予定はありませんが、谷山第一地区等には一般の方々に売却する保留地があります。 |
| | 先行取得用地はいくらで買収するのか? | 箇所ごとに不動産鑑定評価を実施し、その評価額に基づき買収(取得)することになります。 |
| | ※売却すると税はどの程度控除されるのか? | 租税特別措置法の規程により税の特別控除を受けられる予定ですが、個々の状況により異なる場合があることから、詳細については税務署と協議することが必要となります。 |
| 事業計画 | 区画道路や公園の計画はほぼ決定しているのか? | 現在お示ししている計画は案の段階であり、地区の皆様のご意見や関係機関との協議を踏まえて検討し、修正していくこととなります。 |
| | 区画整理後の土地の高さについて | 西側では隣接する谷山第二地区の田辺地区での高さと同じ程度と考えています。また、国道225号や南側の宅地についても地区境道路の高さを大きく変更できないため、現在の高さ程度と考えています。北側の宅地については、永田川堤防の高さを踏まえて設定することも必要ではないかと考えているところです。 |
| | 公園が設置された場合、治安に不安を感じるが。 | 公園については、周囲を開放的な明るい場所とし、なるべく不安を感じさせないようにしていくことも必要と考えております。 |
| | JR谷山駅と谷山電停が遠いが今回の計画で改善されないのか? | 谷山地区連続立体交差事業で不用となる現JR永田川橋梁を歩行者等が利用できるような検討を行っているところであり、JR谷山駅と市電谷山電停を結ぶネットワークの強化を図っていきたいと考えているところです。 |
| | 公民館についても減歩の対象か?買戻しなどはできないのか? | 公民館についても減歩の対象であり、減歩の緩和などはございません。小宅地の制度等に合致すれば買戻しは出来ます。 |
| 換地 | 今現在住んでいる所に、換地されるのか?日当たり等の条件については、現在と変わらない土地が換地されるのか? | 土地の再配置先については、事業計画決定後に設計を行い、皆様に案としてお示しし、その後個別に具体的な協議をしていく予定です。現在のところ、具体的な協議ができる段階ではありません。 |
| 移転 | 仮住まいをする場合、場所の指定はあるのか? | 現在お住まいの住居を基に算出した家賃補償の範囲内において、個人で場所を決めて頂きます。仮に補償額を上回る住居に住む場合には、超えた分については個人で負担していただきます。 |
| | 道路または公園予定地に住んでいる場合、土地は買取られるのか? | 土地区画整理事業は、土地の再配置や建物移転を進めながら公共施設(道路や公園など)を造っていく事業ですので、支障になっている部分を買収して工事を行うものではありません。 |