

鹿児島中央駅西口地区開発に 向けての基本的な考え方



平成19年12月28日

鹿児島中央駅西口地区開発連絡会

目 次

はじめに	1
1 まちづくりの基本的な考え方	2
2 整備に向けての考え方	3
(1) 土地の位置と概要	3
(2) 連絡会での検討状況	4
(3) 導入機能の検討	5
(4) 今後の取組	7

はじめに

鹿児島中央駅は、鹿児島の陸の玄関口として、また、県内の交通結節拠点として、鹿児島の陸上交通の要衝に位置づけられている。

県内では、平成16年3月の九州新幹線鹿児島ルートの一部開業により、九州内の南北軸の時間短縮が図られた結果、観光客をはじめとする交流人口の増加などの効果もたらされた一方、企業の支店・営業所の撤退や購買力の県外流出といった側面もみられるようになった。

平成23年春の全線開業時には、これらの現象がさらに加速され、新幹線停車駅を有する他都市との間で厳しい競争となることが懸念されることから、今後の都市間競争を優位に進めるためには、鹿児島の魅力を高めるような都心部の都市機能の充実・向上が望まれるところである。

また、少子高齢化や人口減少といった社会問題の顕在化や環境問題の深刻化などへの対応も求められており、これらの課題について、まちづくりの観点からの対応策の検討も必要となっている。

このため、鹿児島中央駅西口地区（以下「同地区」という。）において、一団のまとまった土地を有する九州旅客鉄道株式会社（以下「JR九州」という。）、郵便局株式会社（以下「郵政」という。）及び鹿児島県（以下「県」という。）と公園・道路等の公共施設管理者であり、中心市街地活性化等のまちづくりを所管する地元市である鹿児島市（以下「市」という。）の四者は、鹿児島中央駅西口地区開発連絡会（以下「連絡会」という。）を設け、これらの課題への対応も念頭に、同地区に求められる都市機能等について検討を行ってきたところである。

今回、これまでの議論等を踏まえ、四者が同地区のまちづくりにおける基本的考え方について認識を共有するため、その考え方を取りまとめた。

1 まちづくりの基本的な考え方

連絡会では、九州新幹線全線開業による広域アクセスの向上や交流人口の増加といった利点を最大限生かすとともに、今後予想される人口減少や少子高齢化、激化する都市間競争といった課題への対応も念頭に、同地区のまちづくりのあり方等について慎重に検討を行ってきたところである。

今回、以下の項目を、まちづくりを行ううえでの基本的な考え方とする。

陸の玄関口にふさわしい都市機能

九州新幹線鹿児島ルート全線開業を見据え、土地利用の高度化を通じて、鹿児島の陸の玄関口にふさわしい都市機能の充実・向上を目指す。

にぎわいが感じられる魅力あふれる都市空間

人・もの・情報の活発な交流により、にぎわいが感じられる魅力あふれる都市空間の創出を目指す。

未来のかごしまを見据えたまちづくり

少子高齢化や人口減少、地球温暖化等の環境問題といった社会的課題を見据えた、人にやさしいまちづくりを目指す。

周辺環境に配慮したまちづくり

周辺の生活環境や景観と調和のとれた、まち全体の統一感が感じられるまちづくりを目指す。

公民協働によるまちづくり

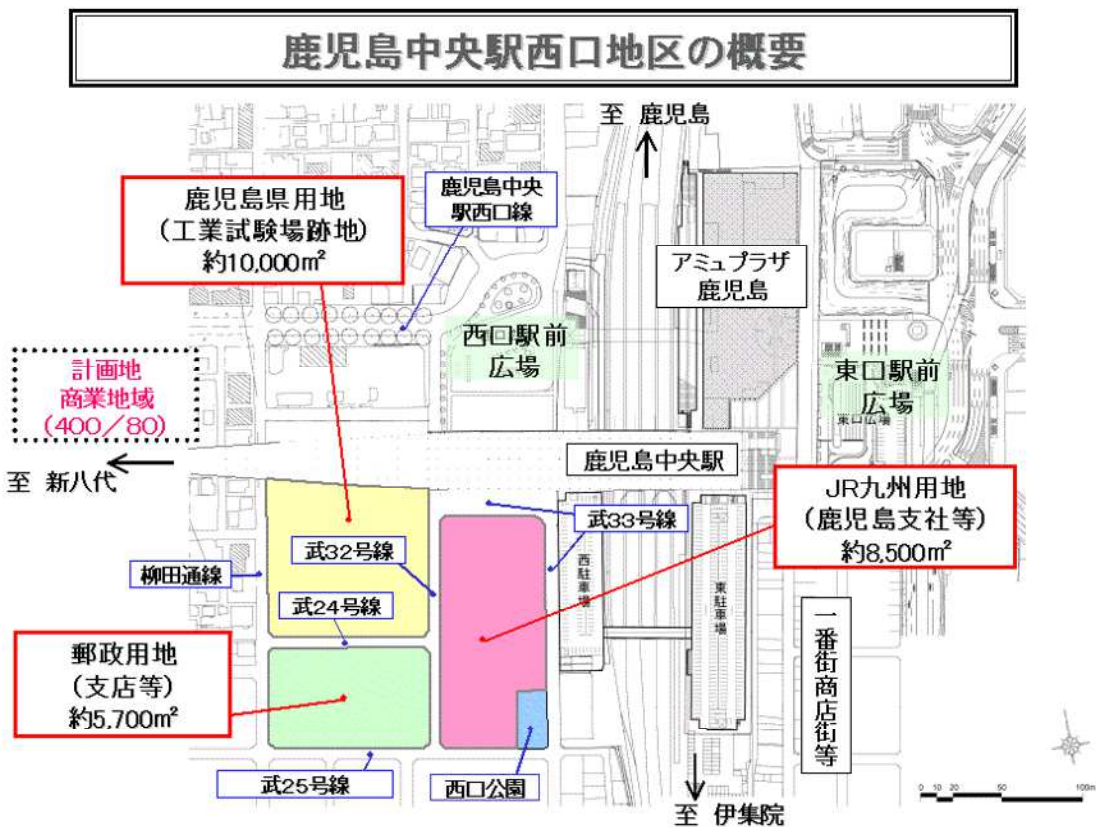
民間と公共がそれぞれ有する知恵やノウハウを活用したまちづくりを目指す。

2 整備に向けての考え方

(1) 土地の位置と概要

所在地 (鹿児島市)	所有者	地目	面積 (千㎡)	現状	都市計画等		
					用途 地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
武1丁目2番	JR九州	宅地	約 8.5	支社	商業	80	400
" 7番	県		約10.0	広場			
" 8番	郵政		約 5.7	支店			

※その他、市の所有する西駅西口公園(約0.7千㎡)がある。また、土地に隣接する道路として、市道柳田通線、武24号線、武25号線、武32号線、武33号線がある。



(2) 連絡会での検討状況

第1回（平成18年10月25日）

- ・土地の利活用計画等について
- ・公共施設等の整備計画等について
- ・その他、まちづくりに係る計画等の検討状況について

（主な意見）

- ・現時点では具体的な開発計画はないが、九州新幹線の全線開業を見据えた活用を図りたい。
- ・開発の検討に当たっては、にぎわいやゆとりのある都市空間の創出や土地の高度利用、東口との一体感が高まるような利用方法、周辺の住宅地との調和に配慮した計画、地元経済界による支援などが必要である。

第2回（平成18年11月29日）

- ・鹿児島中央駅周辺の道路の状況について
- ・他都市（宇都宮市、さいたま市）の開発事例について

（主な意見）

- ・他都市の事例における課題等の把握も必要である。

第3回（平成19年 3月23日）

- ・民間事業者等に対する中央駅地区の機能・役割等に関するヒアリング結果について

（主な意見）

- ・民間事業者の意見は、その事業内容によって異なるが、中央駅周辺での不動産需要は高いという意見が多かった。
- ・機能によっては、既存施設との差別化を図ることが重要になる。

第4回（平成19年 8月22日）

- ・「鹿児島中央駅西口地区開発に向けての基本的な考え方」（案）について

(3) 導入機能の検討

連絡会では、前述の「まちづくりの基本的な考え方」を具体化していくに当たり、同地区において導入が望まれる都市機能について、検討を行った。

なお、検討に当たっては、市のまちづくりの指針である「かごしま都市マスタープラン」を基本とし、また、不動産事業者やコンサルタント業者等に対するヒアリングの結果等を踏まえて、協議を行った。

■ 既往計画等における機能

市が平成14年に策定し、平成17年に改訂した「第四次鹿児島市総合計画」の中では、同地区を含む武・田上地区における主な施策として、「鹿児島中央駅西口周辺においては、業務施設や中高層住宅の誘導による拠点性の向上を図る」とともに、「西口周辺の低未利用地については、地区の活性化につながる有効利用の促進を図る」こととしている。

また、同計画の都市計画分野を実現化するために策定された「かごしま都市マスタープラン」では、その全体構想のなかで、「鹿児島中央駅周辺地区については、南部地区及び西口周辺等の民間再開発を促進し、土地の高度利用の促進や商業・業務機能の一層の充実を図る」こととしている。

さらに、同プランの地域別構想の中では、「鹿児島中央駅の西口においては、業務施設や中高層住宅の誘導による拠点性の向上を図る」とともに、「西口周辺の低未利用地については、地区の活性化につながる有効利用の促進を図る」こととしている。

■民間事業者等の意向

連絡会では、不動産事業者やコンサルタント業者などの民間事業者等に対してヒアリングを行い、同地区において導入が望まれる機能等について調査を行った。

調査では、新幹線停車駅に直結している利点や交流人口増加への期待から、マンションをはじめとする居住機能、オフィスやコンベンションホール等の業務関連機能、商業、飲食、宿泊施設などの広域集客機能等について導入が望まれるとの意見があった。

なお、これらの機能の整備に当たっては、複数の機能を組み合わせることが重要であること、また、既存の施設との差別化が図られるような施設（例えば、宿泊機能であればシティホテルやラグジュアリーホテル、オフィスビルであればセキュリティやO Aフロア等の設備の整ったオフィスビル等）の検討が必要であることなどの意見があった。

(参考) 民間事業者等へのヒアリング結果（導入が望まれる機能と用途例）

機能	用途例
居住機能	分譲・賃貸マンション
業務関連機能	オフィス、コンベンションホール
観光機能	情報発信施設
広域集客機能	商業施設、飲食施設（鹿児島の手軽に味わえる施設、食の王国鹿児島を情報発信するような施設）、宿泊施設、スーパー銭湯のような温泉都市鹿児島を実体験できる施設
福祉機能	医療施設、子育て支援施設
交通機能	駐車場

■導入が望まれる機能

これらの意見等を踏まえ、連絡会では、前述の「まちづくりの基本的な考え方」を具体化するために同地区において導入が望まれる機能として、以下のとおりとりまとめた。

まちづくりの 基本的な考え方	機能 : 主な用途例
陸の玄関口にふさわしい 都市機能	居住機能 : マンション等 業務関連機能 : オフィス, コンベンションホール等 広域集客機能 : 商業施設, 飲食施設, ホテル等 交通機能 : 駐車場等
にぎわいが感じられる魅 力あふれる都市空間	居住機能 : マンション等 業務関連機能 : オフィス, コンベンションホール等 観光機能 : 観光物産施設, 情報発信施設等 広域集客機能 : 商業施設, 飲食施設, ホテル, 温泉 施設等 教育・学習関連機能 : 学習施設等 交通機能 : 駐車場等
未来のかごしまを見据え たまちづくり	居住機能 : マンション, ケア付きマンション等 業務関連機能 : オフィス等 教育・学習関連機能 : 学習施設等 福祉機能 : 医療施設等 交通機能 : 駐車場等

※表中に記載のない機能についても、「まちづくりの基本的な考え方」の趣旨に合致すれば、導入する。

※主な用途例には、それぞれの機能で想定される施設を例示している。

(4) 今後の取組

今後は、「まちづくりの基本的な考え方」を基に、民間と公共がそれぞれ保有している知恵やノウハウを最大限活用し、整備のあり方等に関して引き続き検討を行う。