

iv 実現可能性

このカテゴリーでは、新たな総合体育館の立地に当たり、実現可能性の観点から、敷地面積の確保や法令への適合性、周辺道路の状況などについて評価を行った。

(9) 敷地面積の確保

この項目では、各整備候補地において、総合体育館の建設に必要な面積を確保できるか否かについて、検討を行った。

検討に当たっては、第4回検討委員会において、委員間の共通認識が得られた施設のコンセプトに示された「大まかな施設の規模・構成」を踏まえ、各整備候補地において、想定される施設及び駐車場がどのような形で配置できるかについて、シミュレーションを行った。

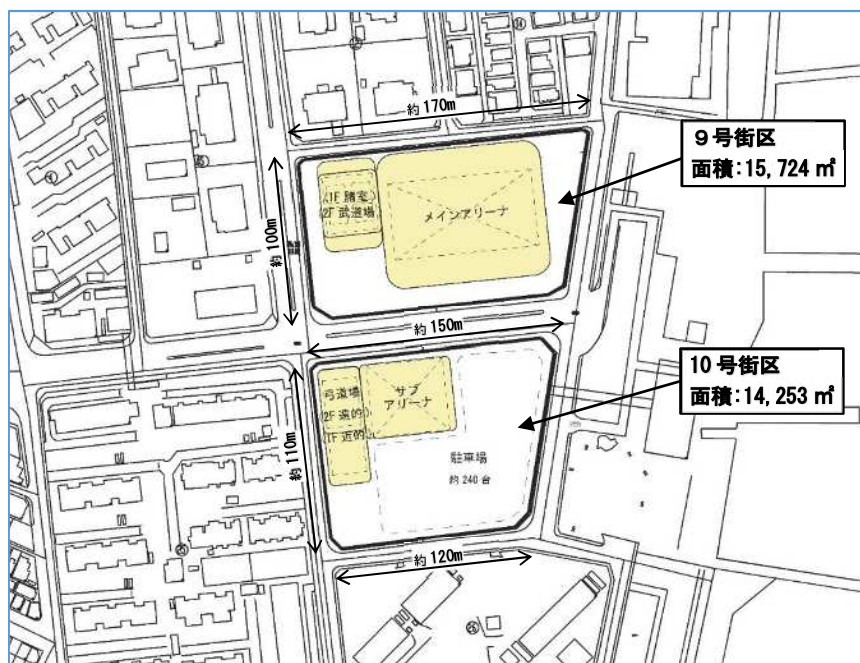
その上で、各整備候補地について、敷地の面積・形状、施設のレイアウト、配置可能な駐車場面積（台数）の比較を行った。

また、新たな総合体育館の補完的な役割が期待できる周辺の駐車場台数や滞留スペースとなり得る公共空地について、参考として記載した。

《大まかな施設の規模・構成（抜粋）》

大まかな施設の規模・構成											
施設の規模・構成の考え方	<ul style="list-style-type: none">○「する」スポーツに適した施設構成として、メイン：バスケ4面，サブ：バスケ2面，柔剣道場：各2面，弓道場を想定○「みる」スポーツにも対応するため、関係者控室やメディア対応等に必要な諸室を充実○観客席（最大収容人数）については、将来的な国際大会等の誘致を見据えるとともに、コンサート需要を踏まえ、8千席程度を想定										
各施設構成ごとの概要	<p>競技フロアや観客席、諸室等については、需要予測調査のほか、大会の運営状況や各種基準等を踏まえ、必要最小限の規模を記載。 これらは、整備予定地の決定後、施設のレイアウトを検討する中で具体的に検討</p> <table border="1"><tbody><tr><td>メインアリーナ</td><td><ul style="list-style-type: none">○競技フロア：バスケットボールコート4面，フロアサイズ：(46.0m×81.0m)+a○観客席（最大収容人数）：8千席程度</td></tr><tr><td>サブアリーナ</td><td><ul style="list-style-type: none">○競技フロア：バスケットボールコート2面，フロアサイズ：(34.0m×46.0m)+a○観客席：整備予定地の決定後，具体的に検討</td></tr><tr><td>柔剣道場</td><td><ul style="list-style-type: none">○競技フロア：柔道場2面・剣道場2面（計4面），フロアサイズ：(29.0m×29.0m)+a○観客席：整備予定地の決定後，具体的に検討</td></tr><tr><td>弓道場</td><td><ul style="list-style-type: none">○近的12人立，遠的6人立○観客席：整備予定地の決定後，具体的に検討</td></tr><tr><td>諸室</td><td><ul style="list-style-type: none">○器具庫，更衣室，会議室，VIP室○必要面積：5,355㎡±a</td></tr></tbody></table>	メインアリーナ	<ul style="list-style-type: none">○競技フロア：バスケットボールコート4面，フロアサイズ：(46.0m×81.0m)+a○観客席（最大収容人数）：8千席程度	サブアリーナ	<ul style="list-style-type: none">○競技フロア：バスケットボールコート2面，フロアサイズ：(34.0m×46.0m)+a○観客席：整備予定地の決定後，具体的に検討	柔剣道場	<ul style="list-style-type: none">○競技フロア：柔道場2面・剣道場2面（計4面），フロアサイズ：(29.0m×29.0m)+a○観客席：整備予定地の決定後，具体的に検討	弓道場	<ul style="list-style-type: none">○近的12人立，遠的6人立○観客席：整備予定地の決定後，具体的に検討	諸室	<ul style="list-style-type: none">○器具庫，更衣室，会議室，VIP室○必要面積：5,355㎡±a
メインアリーナ	<ul style="list-style-type: none">○競技フロア：バスケットボールコート4面，フロアサイズ：(46.0m×81.0m)+a○観客席（最大収容人数）：8千席程度										
サブアリーナ	<ul style="list-style-type: none">○競技フロア：バスケットボールコート2面，フロアサイズ：(34.0m×46.0m)+a○観客席：整備予定地の決定後，具体的に検討										
柔剣道場	<ul style="list-style-type: none">○競技フロア：柔道場2面・剣道場2面（計4面），フロアサイズ：(29.0m×29.0m)+a○観客席：整備予定地の決定後，具体的に検討										
弓道場	<ul style="list-style-type: none">○近的12人立，遠的6人立○観客席：整備予定地の決定後，具体的に検討										
諸室	<ul style="list-style-type: none">○器具庫，更衣室，会議室，VIP室○必要面積：5,355㎡±a										

- ① 鴨池ニュータウン9・10号街区（面積：29,977㎡）
- ・9号街区にメインアリーナと武道場，10号街区にサブアリーナと弓道場を配置（一体的な配置が困難）
 - ・10号街区に駐車場を配置（平置きの場合約240台程度駐車可能）

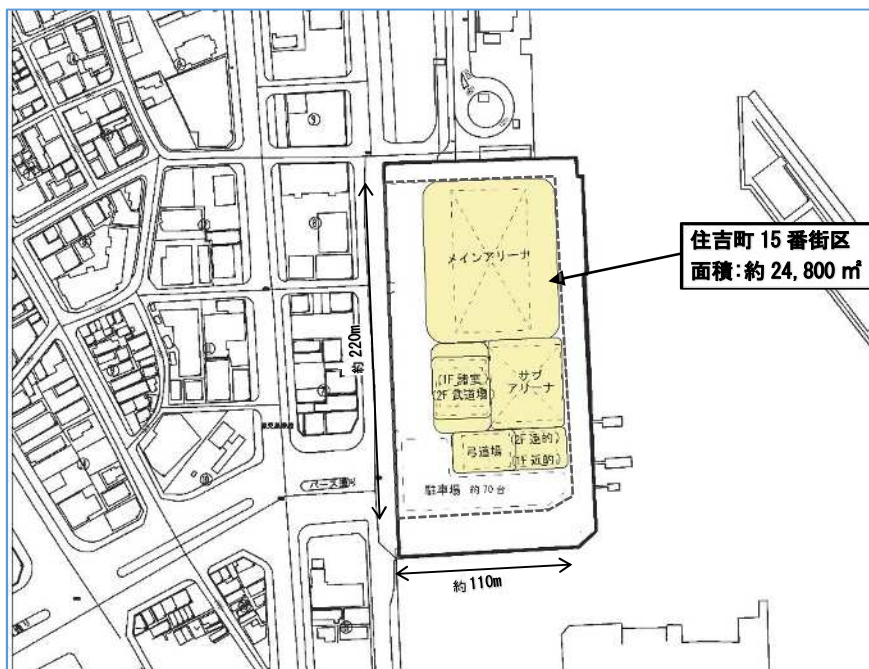


- ② 県農業試験場跡地（面積：54,939㎡のうち42,272㎡を活用）
- ・26街区に全ての施設を配置
 - ・25街区に駐車場を配置（平置きの場合540台程度駐車可能）



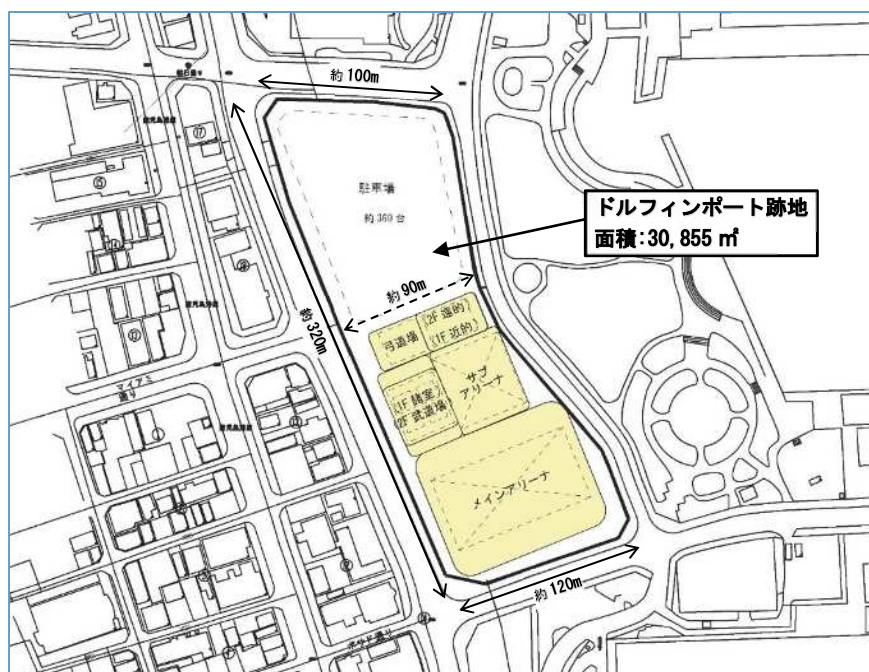
③ 住吉町15番街区（面積：約24,800㎡）

- ・全ての施設を配置
- ・同敷地内に駐車場を配置（平置きの場合70台程度駐車可能）

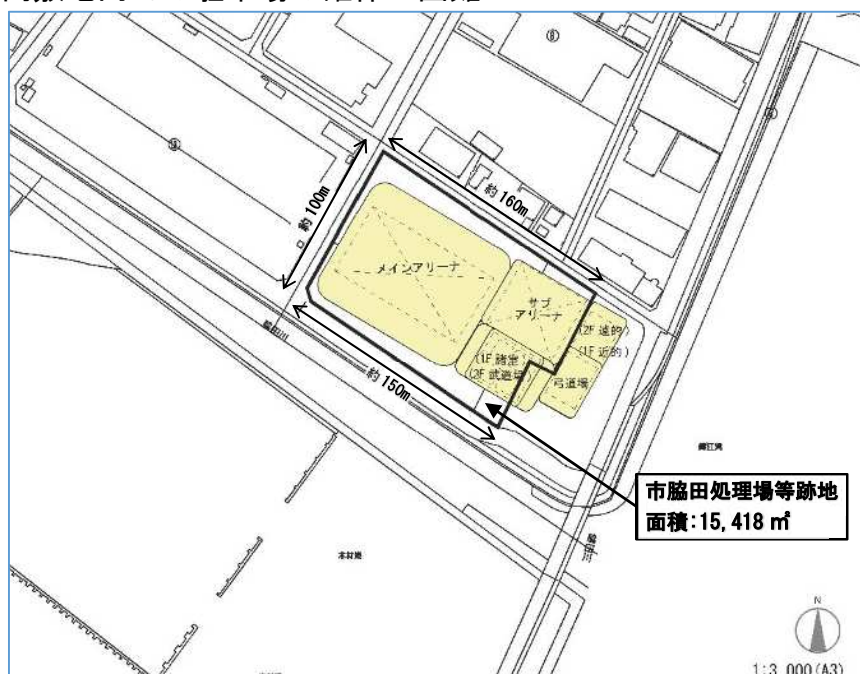


④ ドルフィンポート跡地（面積：30,855㎡）

- ・全ての施設を配置
- ・同敷地内に駐車場を配置（平置きの場合360台程度駐車可能）



- ⑤ 市脇田処理場等跡地（面積：15,418㎡）
- ・一般的なレイアウトによる施設の配置が困難
 - ・同敷地内での駐車場の確保が困難



[評 価]

敷地面積の確保については、施設のレイアウト及び駐車場の確保等の観点から、以下のとおり評価した。

- 鴨池ニュータウン9・10号街区については、両用地で約3.0haあり、駐車場を含め一定程度の敷地面積を確保できるが、両用地が県道で分割されている。（1点）
- 県農業試験場跡地については、活用が未定の用地が約5.5haあり、駐車場を含め十分な敷地面積を確保できるが、市道で1.2ha～2.3haのブロックに分割されている。（2点）
- 住吉町15番街区については、敷地面積が約2.4haでやや狭く、駐車場の確保が課題である。（1点）
- ドルフィンポート跡地については、敷地面積が約3.0haあり、駐車場を含め一定程度の面積を確保できる。（2点）
- 市脇田処理場等跡地については、用地が約1.5haで十分な敷地面積が確保できず、全ての施設配置や駐車場の確保が課題である。（0点）

【評価基準】

3点：駐車場を含め十分な敷地面積を確保できる

⇒ 敷地面積：4 ha 以上

（類似施設：豊田市総合体育館（約5 ha））

※敷地面積：47,220 m² 駐車場台数：560 台

2点：駐車場を含め一定程度の敷地面積を確保できる，又は十分な面積は確保できるが，敷地が道路等で分割されている

⇒ 敷地面積：3 ha 程度

（類似施設：武蔵野の森総合スポーツプラザ（約3 ha））

※敷地面積：33,500 m² 駐車場台数：177 台

1点：敷地面積がやや狭い，又は一定程度の面積を確保できるが，敷地が道路等で分割されている

⇒ 敷地面積：2 ha 程度

（類似施設：仙台市体育館（約2 ha））

※敷地面積：19,734 m² 駐車場台数：99 台

0点：十分な敷地面積が確保できない

⇒ 敷地面積：1.5ha 以下

【参考】周辺駐車場の状況

周辺駐車場については、新たな総合体育館の駐車場の補完的な役割も期待できることから、敷地周辺 500m の状況について、参考として記載した。

- ① 鴨池ニュータウン9・10号街区
 周辺には、約 630 台の民間駐車場等がある。

(周辺の民間駐車場等の状況)



※Google Maps, 駐車場検索 API, 各駐車場 HP 等調べ

駐車場一覧 (台数)					
1	県庁南駐車場	250	4	鴨池港	25
2	JA立体駐車場	225	5	鴨池緑地	72
3	タイムズ アートホテル	51	6	ブルーベルパーク	3
					626

- ② 県農業試験場跡地
 周辺には、約 10 台の民間駐車場がある。

(周辺の民間駐車場の状況)



※Google Maps, 駐車場検索 API, 各駐車場 HP 等調べ

駐車場一覧 (台数)		
1	テクノパーキング 谷山中央7丁目	8
		8

- ③ 住吉町15番街区
 周辺には、約650台の民間駐車場等がある。

(周辺の民間駐車場等の状況)



※Google Maps, 駐車場検索API, 各駐車場HP等調べ

駐車場一覧 (台数)				
1	県営第4駐車場	140	11 テクノパーキング 新町駐車場	14
2	県営第5駐車場	98	12 タイムズ 新町	4
3	県営第6駐車場	184	13 タイムズ 新町第3	4
4	Sキューブパーキング 住吉町	30	14 テクノパーキング 堀江町	8
5	タイムズ 住吉町第2	7	15 三井のリパーク 鹿児島松原町第2	7
6	タイムズ 住吉町	11	16 テクノパーキング 南林寺	31
7	三井のリパーク 鹿児島住吉町駐車場	9	17 テクノパーキング 南林寺第2	3
8	テクノパーキング 住吉町駐車場	29	18 テクノパーキング 南林寺第5	13
9	テクノパーキング 堀江町第2駐車場	4	19 Beパーキング 南林寺駐車場	8
10	テクノパーキング 堀江町第3駐車場	37	20 Nパーク 城南	9
			650	

- ④ ドルフィンポート跡地
 周辺には、約 2,270 台の民間駐車場等がある。

(周辺の民間駐車場等の状況)



※Google Maps, 駐車場検索 API, 各駐車場 HP 等調べ

駐車場一覧 (台数)				
1	県営第1駐車場	167	20 タイムズ 名山町第4	38
2	県営第2駐車場	158	21 タイムズ 名山町第3	12
3	県営第3駐車場	137	22 タイムズ 名山町	7
4	県営第4駐車場	140	23 D パーキング 名山町第1	18
5	県営第5駐車場	98	24 パーク 朝日通り	20
6	県営第6駐車場	184	25 三井のリパーク 鹿児島島名山町	4
7	S キューブパーキング 住吉町	30	26 テクノパーキング 名山町	8
8	タイムズ 住吉町第2	7	27 山形屋パーキング 朝日通り立体駐車場	180
9	タイムズ 住吉町	11	28 金生パーキング	60
10	三井のリパーク 鹿児島住吉町駐車場	9	29 三井のリパーク 鹿児島泉町高岡屋	20
11	テクノパーキング 住吉町駐車場	29	30 1D パーキング 泉町 PS 第1	6
12	山形屋駐車場 いづろ	645	31 三井のリパーク 鹿児島泉町駐車場	5
13	テクノパーキング 堀江町第2 駐車場	4	32 三井のリパーク 鹿児島泉町第4駐車場	5
14	テクノパーキング 堀江町第3 駐車場	37	33 三井のリパーク 鹿児島泉町第3駐車場	4
15	テクノパーキング 堀江町	8	34 セイワパーク 泉町	13
16	いづろ ニューパーキング	64	35 テクノパーキング 泉町	32
17	三井のリパーク 鹿児島大黒町駐車場	11	36 マイアミパーク 駐車場	45
18	テクノパーキング 大黒町	28	37 タイムズ 新町	4
19	テクノパーキング 新町駐車場	14	38 タイムズ 新町第3	4
			2,266	

- ⑤ 市脇田処理場等跡地
 周辺には、民間駐車場等がない。

(周辺の民間駐車場等の状況)



※Google Maps, 駐車場検索 API, 各駐車場 HP 等調べ

駐車場一覧 (台数)	
なし	0
	0

【参考】周辺の公共空地の状況

整備候補地の周辺にある公共空地については、新たな総合体育館におけるイベント開催時等の滞留スペースとして補完的な役割も期待できることから、敷地周辺の状況について、参考として記載した。

① 鴨池ニュータウン9・10号街区

周辺には、鴨池港フェリーターミナルやオフィスビル、マンション等が立地しているため、滞留スペースとなり得る公共空地はない。

(周辺の公共空地の状況)

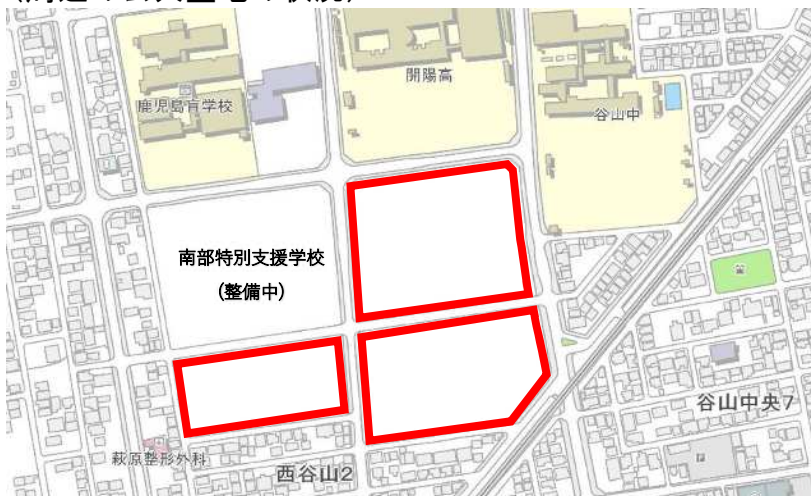


※かごしま i マップ-共用空間を加工して作成

② 県農業試験場跡地

周辺には、谷山中学校、開陽高校、南部特別支援学校（整備中）など、複数の学校や戸建住宅が立地しているため、滞留スペースとなり得る公共空地はない。（県有地の活用方針は未定）

(周辺の公共空地の状況)



※かごしま i マップ-共用空間を加工して作成

③ 住吉町15番街区

周辺には、種子・屋久高速船旅客ターミナル等が立地しており、また、海に面しているため、滞留スペースとなり得る公共空地はない。

(周辺の公共空地の状況)



※かごしまiマップ-共用空間を加工して作成

④ ドルフィンポート跡地

周辺には、種子・屋久高速船旅客ターミナルやNHK鹿児島放送局等が立地しているが、敷地に隣接して「ウォーターフロントパーク約3.4ha」があり、十分な広さの滞留スペースとして活用できる。

(周辺の公共空地の状況)



※かごしまiマップ-共用空間を加工して作成

- ⑤ 市脇田処理場等跡地
周辺には、工場等が多く立地しており、また、海や川に面しているため、滞留スペースとなり得る公共空地はない。

(周辺の公共空地の状況)



※かごしま i マップ-共用空間を加工して作成

(10) 法令への適合性

この項目では、整備候補地における都市計画法など、関係法令への適合性について、比較・検討を行った。

検討に当たっては、土地利用に関する規制等の状況を把握し、施設整備に向けた手続等について、評価を行った。

《 土地利用に関する規制等の概要 》

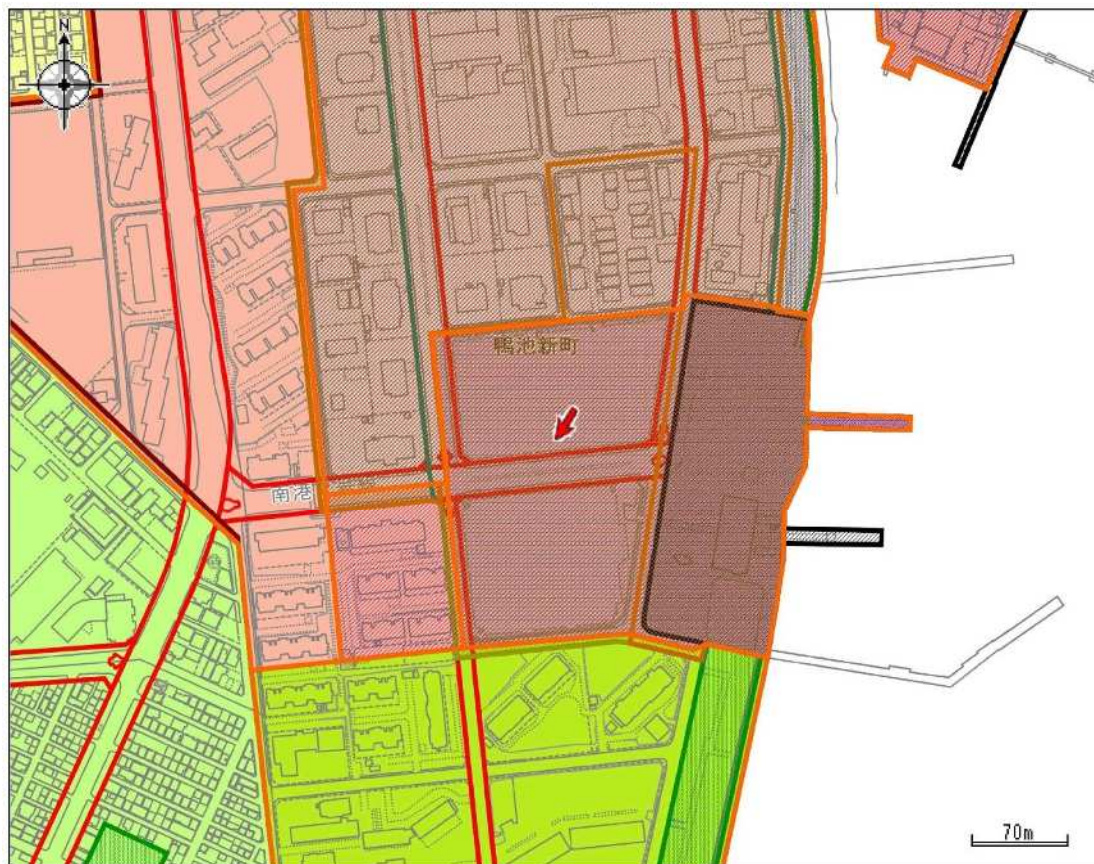
用途地域の指定等		(関係法令)	
都市計画法	用途地域	用途制限 建ぺい率 容積率	建築基準法
	特別用途地区	建築制限	
	地区計画	建築制限	
	臨港地区	禁止構築物	港湾法
	駐車場整備地区	附置義務	駐車場法
	景観法	景観計画区域	眺望確保

《 各整備候補地における土地利用規制の状況 》

都市計画区域	都市計画区域界	
区域区分	市街化区域・市街化調整区域界	
用途地域		
第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域
準住居地域	近隣商業地域	商業地域
準工業地域	工業地域	工業専用地域
防火・準防火地域	防火地域	準防火地域
その他地域地区		
田園居住環境保全地区 環境保全型	地域中心地区 環境整序型	地域中心地区 幹線道路沿道型
特別用途地区	田園居住環境保全地区 幹線道路沿道型	駐車場整備地区
風致地区	高度地区	高度利用地区
都市施設	臨港地区	流通業務地区
都市高速鉄道	都市計画道路	通路
地区計画	公園・緑地・墓地	その他都市施設
市街地開発事業	地区計画	
指定既存集落区域	土地区画整理事業	市街地再開発事業
宅地造成工事規制区域	指定既存集落区域	
立地適正化計画区域	宅地造成工事規制区域	
居住誘導区域	立地適正化計画区域	
都市機能誘導区域	居住誘導区域	
屋外広告物規制地域	都市機能誘導区域	
景観計画区域	第1種禁止地域	第2種禁止地域
	第1種制限地域	第2種制限地域
	市街地・台地ゾーン	自然緑地ゾーン
	桜島ゾーン	八重の棚田地区
	磯地区	南洲門前通り地区
	喜入旧麓地区	歴史と文化の道地区
眺望確保範囲	慈眼寺公園周辺地区	
視点場・眺望地点等	眺望確保範囲	
	視点場・眺望地点等	

※かごしま i マップー都市計画情報より転載

○ 鴨池ニュータウン9・10号街区



都市計画区域	鹿児島都市計画区域	区域区分	市街化区域
用途地域	準工業地域	容積率 (%)	300
建ぺい率 (%)	60	防火・準防火地域	準防火地域
駐車場整備地区	駐車場整備地区	特別用途地区	第一種特定建築物制限地区
特定用途制限地域	-	高度利用地区	-
高度地区	-	風致地区	-
臨港地区	-	流通業務地区	-
地区計画	鴨池ニュータウン業務地区	都市計画道路	-
通路	-	都市高速鉄道	-
駐車場	-	自動車ターミナル	-
公園・緑地・墓園	-	下水道 (施設)	-
ごみ焼却場	-	市場	-
と畜場	-	火葬場	-
流通業務団地	-	土地区画整理事業	-
市街地再開発事業	-	指定既存集落区域	-
宅地造成工事規制区域	-	立地適正化計画区域	立地適正化計画区域
居住誘導区域	居住誘導区域	都市機能誘導区域	-
眺望確保範囲	-	景観計画区域	市街地・台地ゾーン
屋外広告物規制地域	第2種制限地域		

※かごしま：マッパー都市計画情報より転載

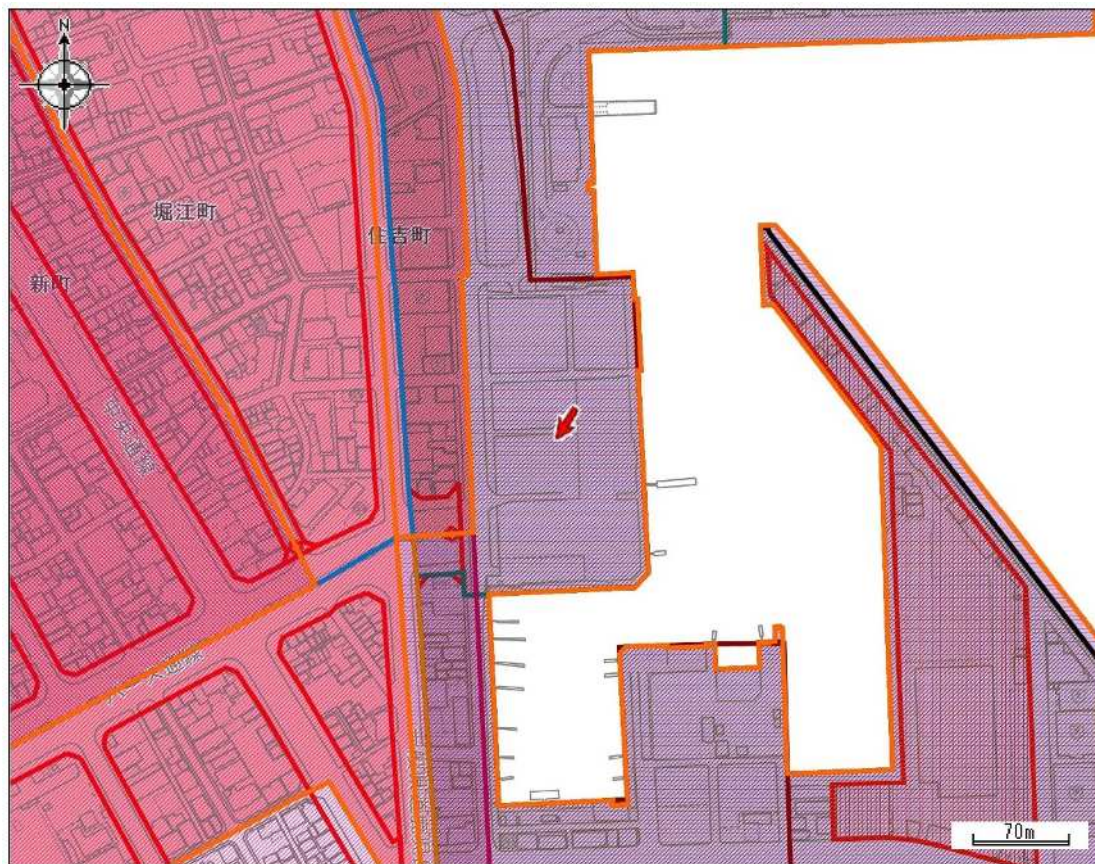
○ 県農業試験場跡地



都市計画区域	鹿児島都市計画区域	区域区分	市街化区域
用途地域	第二種中高層住居専用地域	容積率 (%)	200
建ぺい率 (%)	60	防火・準防火地域	建築基準法第22条指定地域
駐車場整備地区	-	特別用途地区	-
特定用途制限地域	-	高度利用地区	-
高度地区	-	風致地区	-
臨港地区	-	流通業務地区	-
地区計画	谷山文教・福祉地区	都市計画道路	-
通路	-	都市高速鉄道	-
駐車場	-	自動車ターミナル	-
公園・緑地・墓園	-	下水道 (施設)	-
ごみ焼却場	-	市場	-
と畜場	-	火葬場	-
流通業務団地	-	土地区画整理事業	谷山第二地区
市街地再開発事業	-	指定既存集落区域	-
宅地造成工事規制区域	-	立地適正化計画区域	立地適正化計画区域
居住誘導区域	居住誘導区域	都市機能誘導区域	-
眺望確保範囲	-	景観計画区域	市街地・台地ゾーン
屋外広告物規制地域	第1種制限地域		

※かごしま i マップー都市計画情報より転載

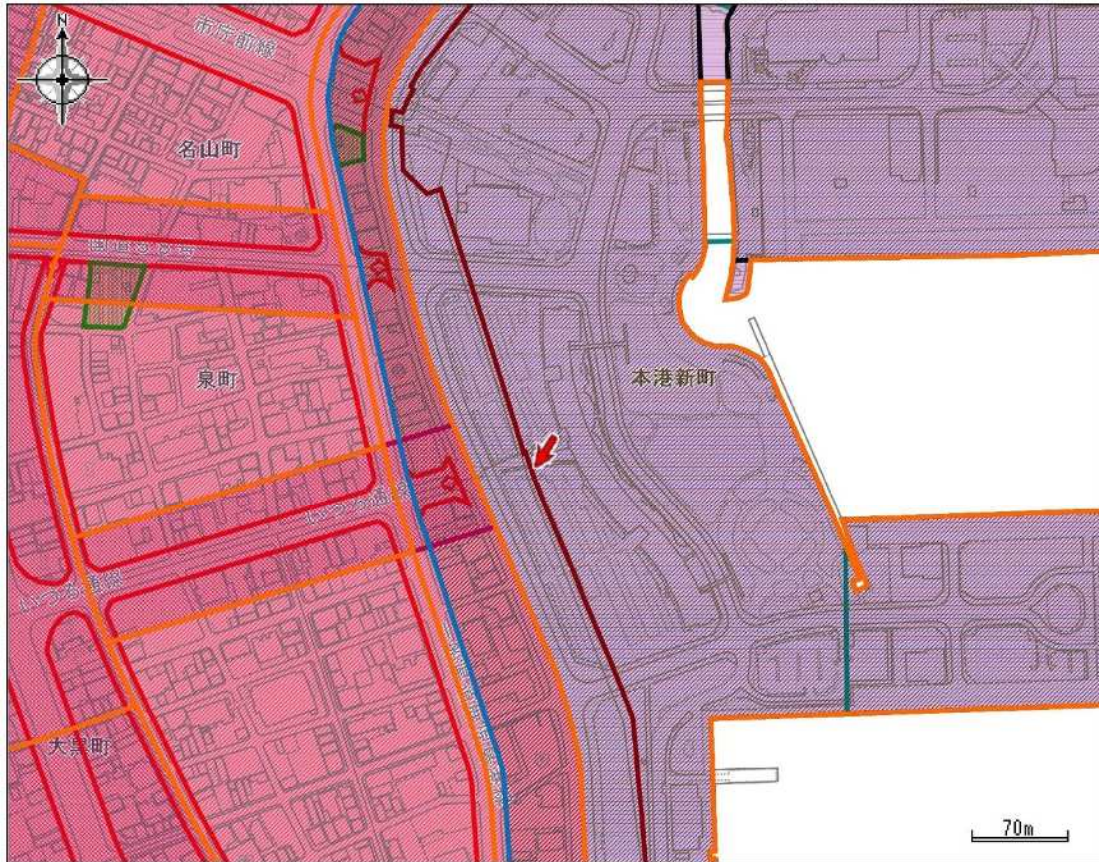
○ 住吉町15番街区



都市計画区域	鹿児島都市計画区域	区区分	市街化区域
用途地域	準工業地域	容積率 (%)	200
建ぺい率 (%)	60	防火・準防火地域	建築基準法第22条指定地域
駐車場整備地区	駐車場整備地区	特別用途地区	第一種特定建築物制限地区
特定用途制限地域	-	高度利用地区	-
高度地区	-	風致地区	-
臨港地区	鹿児島港臨港地区	流通業務地区	-
地区計画	-	都市計画道路	-
通路	-	都市高速鉄道	-
駐車場	-	自動車ターミナル	-
公園・緑地・墓園	-	下水道 (施設)	-
ごみ焼却場	-	市場	-
と畜場	-	火葬場	-
流通業務団地	-	土地区画整理事業	戦災復興地区
市街地再開発事業	-	指定既存集落区域	-
宅地造成工事規制区域	-	立地適正化計画区域	立地適正化計画区域
居住誘導区域	-	都市機能誘導区域	-
眺望確保範囲	指定あり	景観計画区域	市街地・台地ゾーン
屋外広告物規制地域	第2種禁止地域		

※かごしま：マッパー都市計画情報より転載

○ ドルフィンポート跡地



都市計画区域	鹿児島都市計画区域	区域区分	市街化区域
用途地域	準工業地域	容積率 (%)	200
建ぺい率 (%)	60	防火・準防火地域	建築基準法第22条指定地域
駐車場整備地区	駐車場整備地区	特別用途地区	第一種特定建築物制限地区
特定用途制限地域	-	高度利用地区	-
高度地区	-	風致地区	-
臨港地区	鹿児島港臨港地区	流通業務地区	-
地区計画	-	都市計画道路	-
通路	-	都市高速鉄道	-
駐車場	-	自動車ターミナル	-
公園・緑地・墓園	-	下水道 (施設)	-
ごみ焼却場	-	市場	-
と畜場	-	火葬場	-
流通業務団地	-	土地区画整理事業	-
市街地再開発事業	-	指定既存集落区域	-
宅地造成工事規制区域	-	立地適正化計画区域	立地適正化計画区域
居住誘導区域	-	都市機能誘導区域	-
眺望確保範囲	指定あり	景観計画区域	市街地・台地ゾーン
屋外広告物規制地域	第2種制限地域		

※かごしま：マップー都市計画情報より転載

○ 市脇田処理場等跡地



都市計画区域	鹿児島都市計画区域	区域区分	市街化区域
用途地域	工業専用地域	容積率 (%)	200
建ぺい率 (%)	60	防火・準防火地域	建築基準法第22条指定地域
駐車場整備地区	-	特別用途地区	-
特定用途制限地域	-	高度利用地区	-
高度地区	-	風致地区	-
臨港地区	-	流通業務地区	-
地区計画	-	都市計画道路	-
通路	-	都市高速鉄道	-
駐車場	-	自動車ターミナル	-
公園・緑地・墓園	-	下水道 (施設)	-
ごみ焼却場	-	市場	-
と畜場	-	火葬場	-
流通業務団地	-	土地区画整理事業	-
市街地再開発事業	-	指定既存集落区域	-
宅地造成工事規制区域	-	立地適正化計画区域	立地適正化計画区域
居住誘導区域	-	都市機能誘導区域	-
眺望確保範囲	-	景観計画区域	市街地・台地ゾーン
屋外広告物規制地域	第2種制限地域		

※かごしま i マップー都市計画情報より転載

① 用途地域

整備候補地	用途地域	制限等
鴨池ニュータウン9・10号街区	準工業地域	なし
県農業試験場跡地	第二種中高層住居専用地域	原則不可
住吉町15番街区 ※	準工業地域	※適用されない
ドルフィンポート跡地		なし
市脇田処理場等跡地	工業専用地域	原則不可

用途地域については、鴨池ニュータウン9・10号街区、住吉町15番街区、ドルフィンポート跡地は「準工業地域」となっており、体育館建設に当たつての特段の規制はない。※住吉町15番街区は、臨港地区分区条例の規制が適用される。(④臨港地区を参照)

県農業試験場跡地は「第二種中高層住居専用地域」、市脇田処理場等跡地は「工業専用地域」となっており、観覧場を有する体育館の建設はできないとされている。

ただし、特例規定により、市長があらかじめ利害関係者の意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得た上で、良好な住居の環境及び工業の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでないとされている。(建築基準法第48条)

② 特別用途地区

整備候補地	特別用途地区	制限等
鴨池ニュータウン9・10号街区	第一種特定建築物制限地区	客席部分の床面積の合計が1万㎡を超える観覧場など
県農業試験場跡地	なし	—
住吉町15番街区 ※	第一種特定建築物制限地区	※適用されない
ドルフィンポート跡地		客席部分の床面積の合計が1万㎡を超える観覧場など
市脇田処分場等跡地	なし	—

特別用途地区については、鴨池ニュータウン9・10号街区、住吉町15番街区、ドルフィンポート跡地が「第一種特定建築物制限地区」となっており、客席部分の床面積の合計が1万㎡を超える観覧場などは建築してはならないと規定されている。※住吉町15番街区は、臨港地区分区条例の規制が適用される。(④臨港地区を参照)

ただし、市長があらかじめ建築審査会の意見を聴いた上で、公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでないとされている。
 (鹿児島市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例第3条)

現在、観客席の規模については8,000人程度を想定しており、制限等には影響しないと考えられている。

なお、県農業試験場跡地、市脇田処理場等跡地については、特別用途地区の指定はない。

③ 地区計画

整備候補地	地区計画	制限等
鴨池ニュータウン9・10号街区	鴨池ニュータウン業務地区 (業務・商業・文化関連地区)	なし
県農業試験場跡地	谷山文教・福祉地区 (文教・福祉関連地区)	原則不可
住吉町15番街区	なし	—
ドルフィンポート跡地		
市脇田処理場等跡地		

地区計画については、鴨池ニュータウン9・10号街区が「鴨池ニュータウン業務地区」の「業務・商業・文化関連地区」となっているが、建築物に関する制限は定められていない。(土地利用の方針が「業務・情報、文化・健康増進、商業関連施設などとしての土地利用を基本とする地区」とされている。)

県農業試験場跡地については、「谷山文教・福祉地区」の「文教・福祉関連地区」となっており、同地区の整備計画における建築可能な建築物の制限により、体育館の建築はできず、建築物の高さの最高限度は25mとされている。

ただし、特例規定により、市長があらかじめ建築審査会の意見を聴いた上で、公益上必要な建築物で用途上若しくは構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、適用しないとされている。(鹿児島市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第8条)

なお、住吉町15番街区、ドルフィンポート跡地、市脇田処理場等跡地については、地区計画の指定はない。

④ 臨港地区

整備候補地	臨港地区		制限等
鴨池ニュータウン9・10号街区	なし		—
県農業試験場跡地			
住吉町15番街区	鹿児島港臨港地区	(商港区)	原則不可
ドルフィンポート跡地		(無分区)	なし
市脇田処理場等跡地	なし		—

※臨港地区の分区内においては、分区条例による建築物の規制が適用され、建築基準法第48条用途地域、第49条特別用途地区の規定は適用されない。ただし、容積率・建ぺい率等の形態規制は、分区内においても適用される。(港湾法第58条)

臨港地区については、住吉町15番街区が「鹿児島港臨港地区」の「商港区」となっており、同地区における建築物の制限により、体育館の建築はできないことされている。

ただし、知事が公益上やむを得ないと認めたものについては、この限りでないことされている。(鹿児島県が管理する港湾の臨港地区の分区における構築物の規制に関する条例第3条)

ドルフィンポート跡地については、「鹿児島港臨港地区」の「無分区」となっており、建築物に関する規制は定められていない。

なお、鴨池ニュータウン9・10号街区、県農業試験場跡地、市脇田処理場等跡地については、臨港地区の指定はない。

⑤ 駐車場整備地区

整備候補地	駐車場整備地区	附置義務
鴨池ニュータウン9・10号街区	鹿児島市駐車場整備地区	規定台数の駐車場設置
県農業試験場跡地	なし	—
住吉町15番街区	鹿児島市駐車場整備地区	規定台数の駐車場設置
ドルフィンポート跡地		
市脇田処理場等跡地	なし	—

駐車場整備地区については、鴨池ニュータウン9・10号街区及び住吉町15番街区、ドルフィンポート跡地が「鹿児島市駐車場整備地区」となっており、建築物の用途と延べ面積により算出された規定の台数以上の駐車場を設置する義務がある。(体育館の延べ面積を3万㎡と想定した場合の附置義務台数は150台となる。)

鴨池ニュータウン9・10号街区及びドルフィンポート跡地については、附置義務のある規定台数の駐車場設置が可能であるが、住吉町15番街区は、敷地が狭く必要な駐車場台数が確保できないおそれがある。

ただし、特例規定により、市長がやむを得ないと認めた場合は、敷地から概ね300m以内の場所に駐車場を設けることができるとされている。(鹿児島市における建築物に附置する駐車施設に関する条例第8条)

なお、県農業試験場跡地、市脇田処理場等跡地については、駐車場整備地区の指定はない。

⑥ 景観計画

整備候補地	眺望確保範囲	建築物等の高さの限度
鴨池ニュータウン9・10号街区	なし	—
県農業試験場跡地		
住吉町15番街区	桜島への眺望確保	35m～45m程度
ドルフィンポート跡地		45m～60m程度
市脇田処理場等跡地	なし	—

※建築物等の高さの限度は鹿児島港本港区エリアまちづくりランドデザインより引用

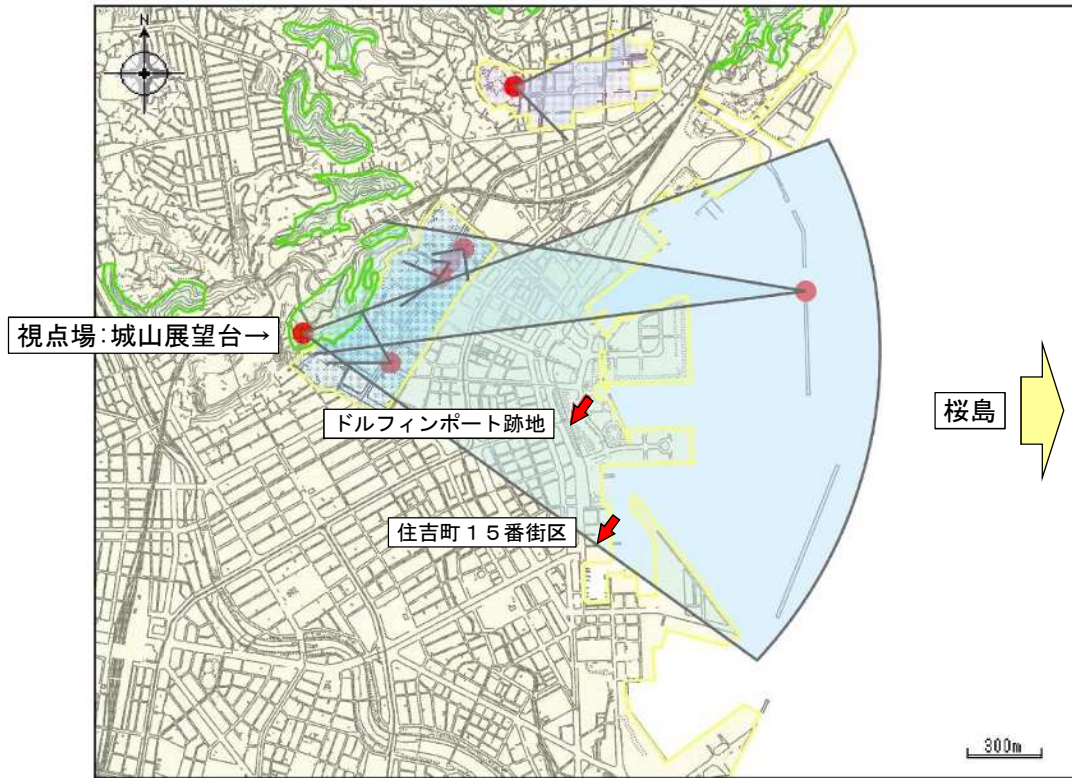
景観計画区域における眺望確保範囲については、住吉町15番街区、ドルフィンポート跡地が、城山展望台から「桜島への眺望確保」の範囲となっており、建築物等の高さは基準線を超えないものとする定められている。

現在、想定している施設の規模と同規模の類似施設の建物の高さは、25m～30m程度であり、ドルフィンポート跡地は影響しないが、住吉町15番街区については、注意が必要である。

ただし、市長が景観審議会の意見を聞き、眺望を阻害しないと認めるものは、この限りではないとされている。(鹿児島市景観条例に基づく景観計画に規定)

なお、鴨池ニュータウン9・10号街区、県農業試験場跡地、市脇田処理場等跡地については、眺望確保範囲に含まれていない。

《 桜島への眺望確保範囲 》



※かごしま i マップ-都市計画情報より転載（一部追記）

《 評価 》

凡例： 体育館建設可 体育館建設不可 規制への適合に留意

	鴨池ニュータウン9・10号街区	県農業試験場跡地	住吉町 15 番街区	ドルフィンポート跡地	市脇田処理場等跡地
①用途地域	準工業地域	第二種中高層住居専用地域	準工業地域※	準工業地域	工業専用地域
建ぺい率	60%				
容 積 率	300%	200%			
道路斜線	前面道路の反対側までの水平距離				
	+勾配 1.5	+勾配 1.25	+勾配 1.5		
隣地斜線	31m+勾配 2.5	20m+勾配 1.25	31m+勾配 2.5		
日影規制	なし	4+2.5 時間, 4m	なし		
②特別用途地区	第一種特定建築物制限地区	なし	第一種特定建築物制限地区※	第一種特定建築物制限地区	なし
③地区計画	鴨池ニュータウン業務地区	谷山文教・福祉地区	なし		
④臨港地区	なし		鹿兒島港臨港地区 (商港区) (無分区)		なし
⑤駐車場整備地区	鹿兒島市駐車場整備地区	なし	鹿兒島市駐車場整備地区 (台数確保)		なし
⑥景観計画	なし	なし	眺望確保	眺望確保	なし

※住吉町 15 番街区は、臨港地区分区条例の規制が適用される。

◇ 鴨池ニュータウン9・10号街区（2点）

①② 体育館建設に支障のある建築制限等がなく、特段の手続き等は不要

◇ 県農業試験場跡地（1点）

- ① 用途地域の変更手続き、または市長特認の手続きが必要
- ③ 地区計画の変更手続き、または市長特認の手続きが必要

◇ 住吉町15番街区（1点）

- ④ 臨港地区の分区の変更手続き、または知事特認の手続きが必要
- ⑤ 附置義務台数を満たす駐車場の確保が必要
- ⑥ 景観計画による高さ制限への適合に留意する必要

◇ ドルフィンポート跡地（2点）

①② 体育館建設に支障のある建築制限等がなく、特段の手続き等は不要

◇ 市脇田処理場等跡地（1点）

① 用途地域の変更手続き、または市長特認の手続きが必要

※ 建築制限等の状況等を踏まえると、特段の手続きが不要である「鴨池ニュータウン9・10号街区」、「ドルフィンポート跡地」が最も優れていると判断した。

なお、いずれの候補地においても建ぺい率など形態規制等への適合は必要。

【評価基準】

3点：手続が全く不要

2点：特段の手続不要

1点：一定の法手続が必要

0点：法手続に相当期間が見込まれるなど、困難な手続が必要

(11) 周辺道路の状況

この項目では、県内各地や主要駅、高速道路等の交通結節点から各整備候補地への主要なアクセス道路や、敷地周辺での歩行者動線等を踏まえた周辺道路の状況について、指標を整理した。

指標については、道路幅員や車線数、歩道幅員、交通量、混雑度など、現状での交通容量がどの程度あるかを把握し、総合体育館整備後の自動車、歩行者の交通量の増加にどの程度対応できるかという観点で評価を行った。

また、高齢者や障害者等の移動を踏まえたバリアフリーの観点や自転車利用者の走行環境など、周辺道路の交通環境についても把握した。

なお、各整備候補地の周辺において現時点で事業化されている道路整備について、参考として記載した。

《 評価指標の整理 》

分類	評価項目	指標
周辺道路	県内各地や主要駅、高速道路からの主要なアクセスルート	道路幅員、車線数、歩道幅員、交通量、混雑度等
	敷地周辺や最寄りの駅・電停・バス停等からの歩行者動線など	
	バリアフリーの状況	既存計画、取組状況
	自転車利用者の走行環境	
	(参考) 周辺の道路整備	事業概要

【 主要なアクセス道路 】

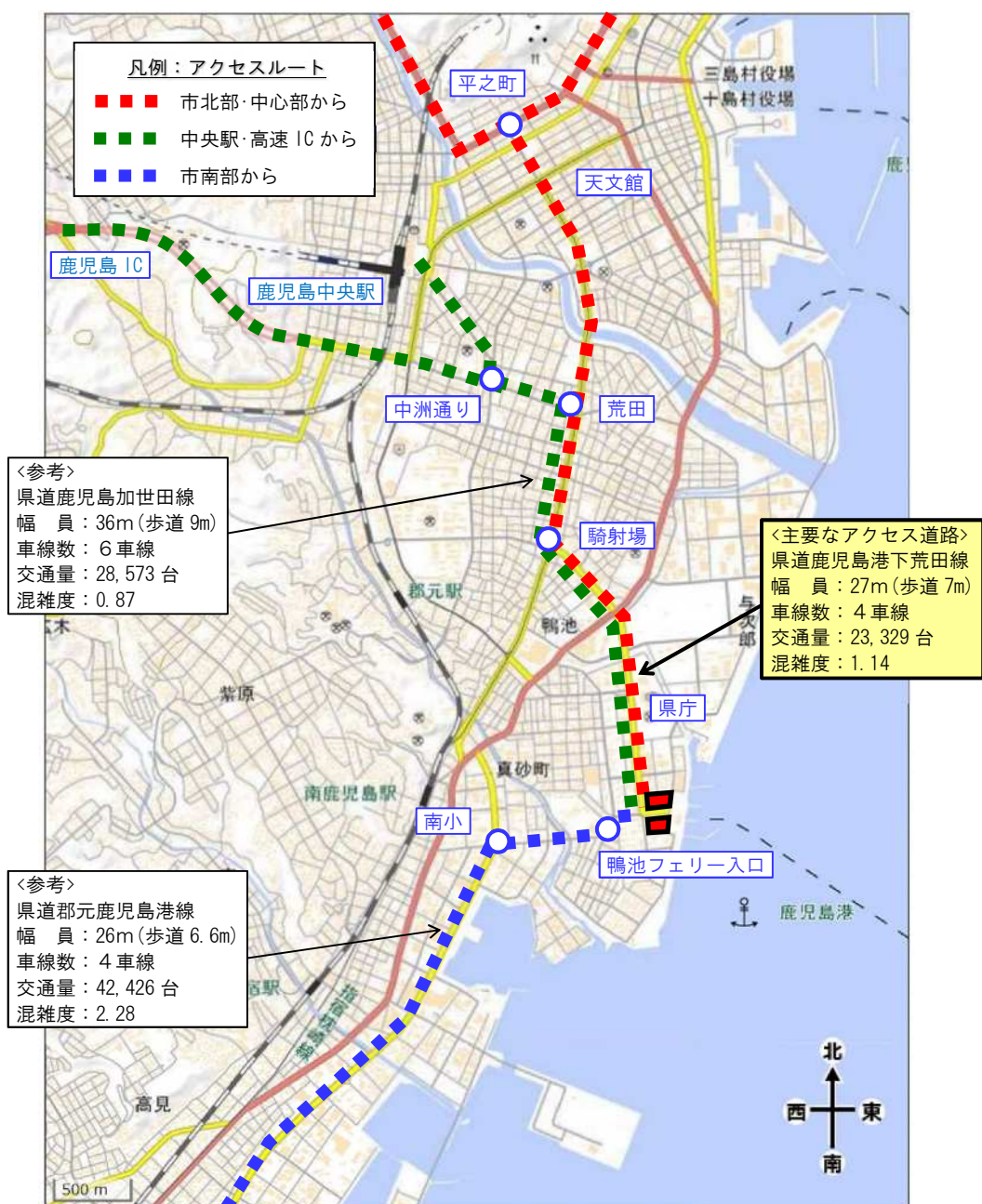
整備候補地へのアクセス道路については、流入する方向等により、様々なルートが考えられ、来場者がどのルートを選択するかを特定することは困難であるが、一般的には、整備候補地に近づくにつれて、ルートが収斂していくこととなる。

一方で、整備候補地から流出する場合は、整備候補地から遠ざかるにつれて、ルートが拡散していくこととなる。

このことから、今回は、各整備候補地最寄りの国県道を主要なアクセス道路として設定し、評価を行った。

① 鴨池ニュータウン9・10号街区

想定されるアクセスルート	
市北部・中心部から	平之町交差点から電車通りを経由し、騎射場交差点を左折して県庁前を経由
鹿児島中央駅・高速道路から	中洲通りから荒田交差点を右折し、電車通りからは上記と同じルート
市南部から	南小前から鴨池フェリー入口交差点を経由



※地理院地図 GIS Maps (国土地理院) に、道路交通センサス (国土交通省) 等のデータを引用して作成

② 県農業試験場跡地

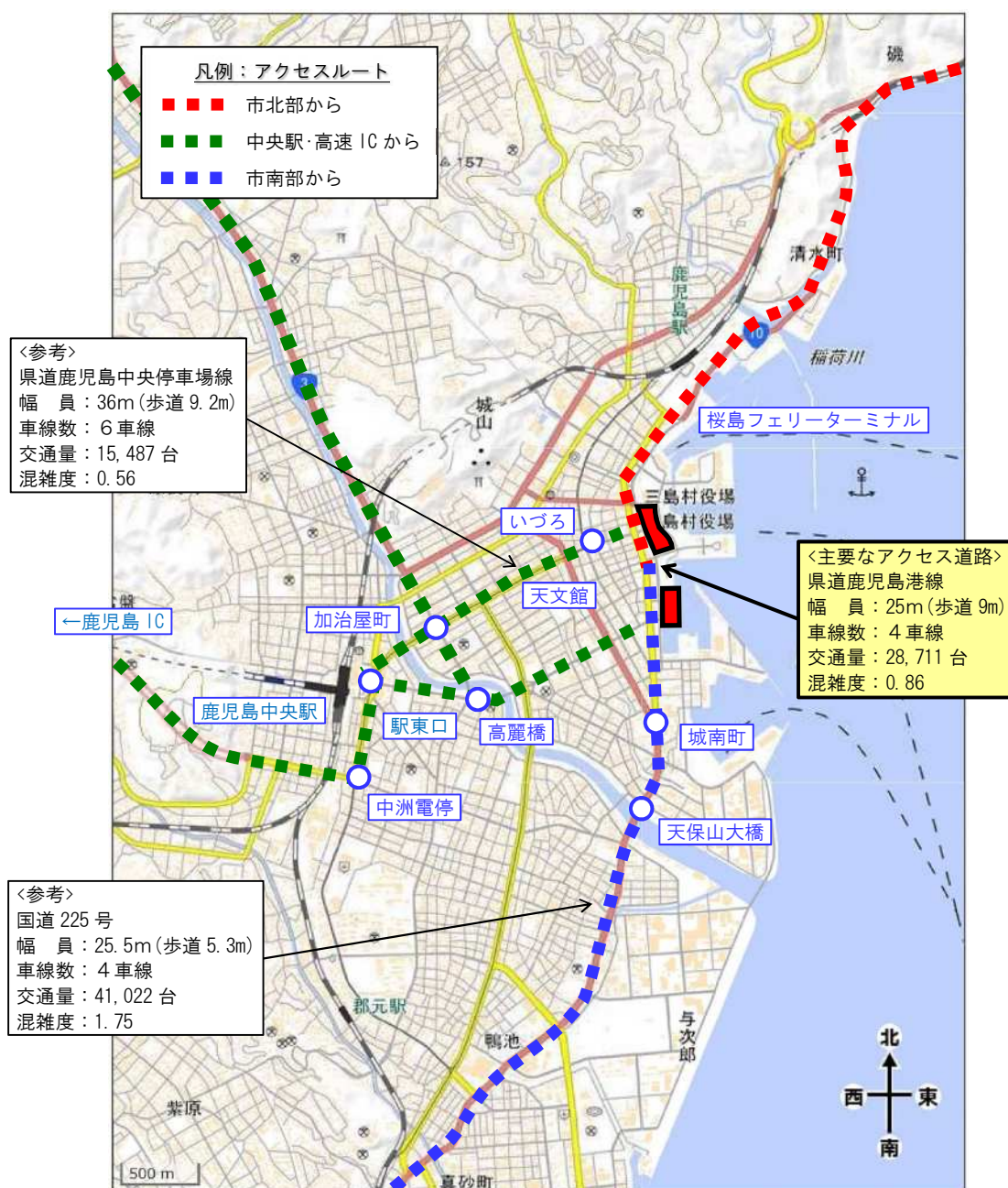
想定されるアクセスルート	
市北部・中心部から	笹貫陸橋から新永田橋を經由
高速道路から	谷山 I C から西谷山小前を經由
市南部から	交通安全教育センター交差点から慈眼寺東公園前を經由



※地理院地図 GIS Maps (国土地理院) に、道路交通センサス (国土交通省) 等のデータを引用して作成

③ 住吉町 15 番街区, ④ ドルフィンポート跡地

想定されるアクセスルート	
市北部から	桜島フェリーターミナル前を經由
鹿児島中央駅・ 高速道路及び 中心部から	住吉町 15 番街区 ⇒ 高麗橋交差点からパース通りを經由 ドルフィンポート跡地 ⇒ 加治屋町交差点から電車通り及び いづろ交差点を經由
市南部から	天保山大橋から城南町を經由



※地理院地図 GIS Maps (国土地理院)に、道路交通センサス(国土交通省)等のデータを引用して作成

⑤ 市脇田処理場等跡地

想定されるアクセスルート	
市北部・中心部から	産業道路入口から金属団地交差点を經由
鹿児島中央駅・高速道路から	
市南部から	南警察署前から木材港入口交差点を經由



※地理院地図 GIS Maps (国土地理院) に、道路交通センサス (国土交通省) 等のデータを引用して作成

《 想定されるアクセス道路の車線数 》

鴨池ニュータウン9・10号街区		
市北部・中心部から	平之町 → 6車線 →	鴨池ニュータウン9・10号街区
中央駅・高速道路から	荒田 → 6車線 →	
市南部から	南小 → 4車線 → 鴨池フェリー入口 → 4車線 →	
県農業試験場跡地		
市北部・中心部から	笹貫陸橋 → 4車線 → 新永田橋 → 2車線 →	県農業試験場跡地
高速道路から	谷山IC → 2車線 → 西谷山小 → 2車線 →	
市南部から	交通安全センター → 4車線 → 慈眼寺東公園 → 2車線 →	
住吉町15番街区、ドルフィンポート跡地		
市北部から	北部方面 → 2車線 → 桜島FT → 4車線 →	ドルフィンポート跡地 住吉町15番街区
中央駅・高速道路 中心部から	鹿児島中央駅東口 → 6車線 → 高麗橋 → 6車線 →	
	鹿児島中央駅東口 → 6車線 → いづろ → 4車線 →	
市南部から	天保山大橋 → 4車線 → 城南町 → 4車線 →	
市脇田処理場等跡地		
市北部・中心部から	産業道路入口 → 4車線 → 金属団地 → 4車線 →	市脇田処理場等跡地
中央駅・高速道路から		
市南部から	南警察署 → 4車線 → 木材港入口 → 2車線 →	

※出典：道路交通センサス（国土交通省）ほか

《 主要なアクセス道路の状況 》

	鴨池ニュータウン 9・10号街区	県農業試験場 跡地	住吉町15番街区 ドルフィンポート跡地	市脇田処理場等 跡地
最寄りの 国県道	県道 鹿児島港下荒田線	県道 鹿児島加世田線	県道 鹿児島港線	県道 郡元鹿児島港線
道路幅員	27m	16m	25m	26.1m
車線数	4車線	2車線	4車線	4車線
歩道幅員	7m	4m	9m	6.5m
交通量	23,329台/12h	13,039台/12h	28,711台/12h	42,426台/12h
混雑度	1.14	1.45	0.86	2.28

※出典：道路交通センサス（国土交通省）

（参考）混雑度の解釈

混雑度	解釈
1.0未満	混雑することなく円滑に走行可能
1.0～1.25	混雑する可能性のある時間帯が1～2時間
1.25～1.75	ピーク時間を中心に混雑する時間帯が加速度的に増加する可能性があり
1.75以上	慢性的混雑状況

※出典：道路の交通容量（日本道路協会）

【 周辺道路 】

周辺道路については、敷地周囲の道路や、最寄り駅・電停・バス停からの歩行者動線になると想定される道路について、道路幅員や車線数、歩道の状況について評価を行った。

① 鴨池ニュータウン9・10号街区

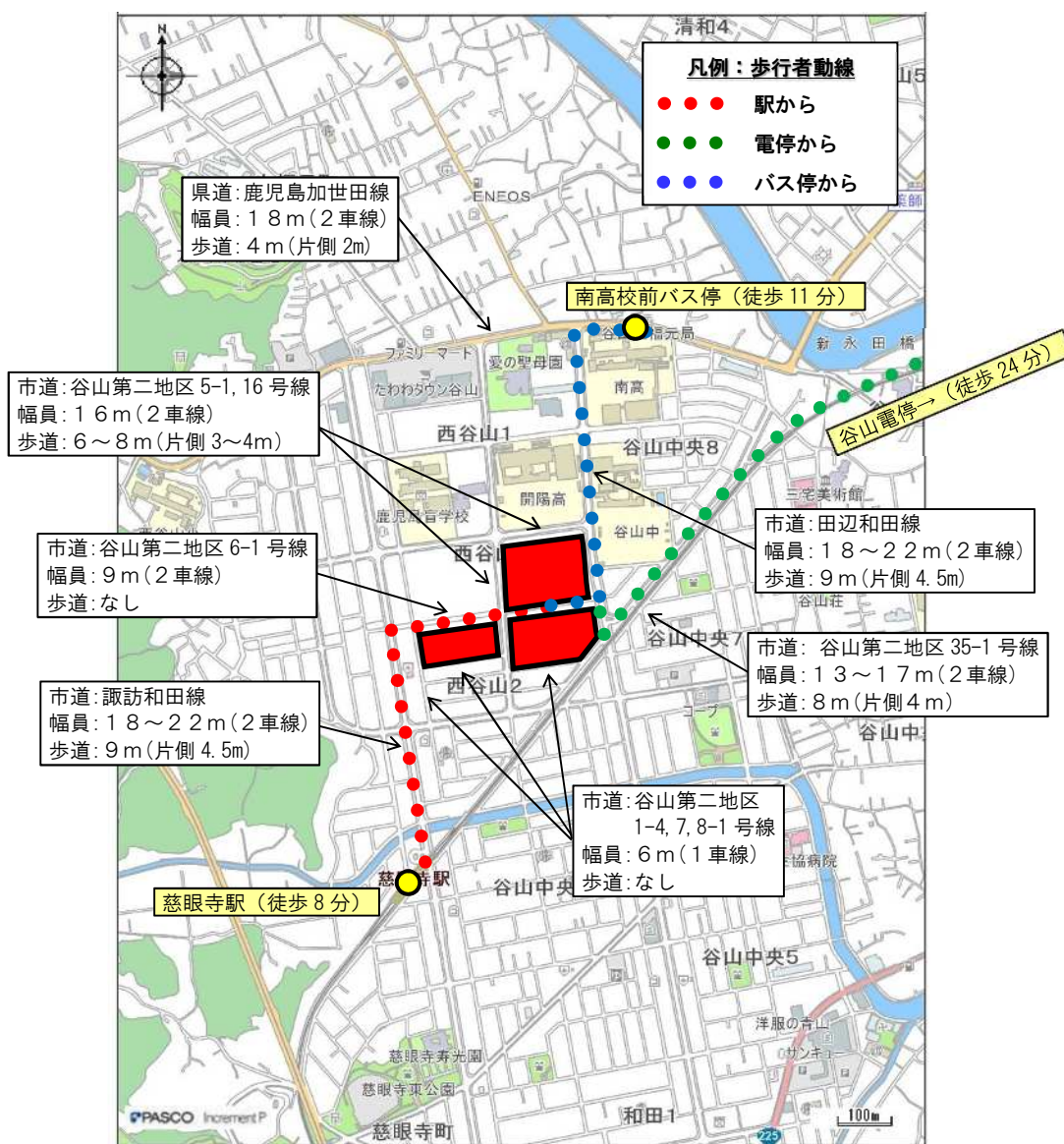
周辺道路の状況	
道路幅員	9～25m
車線数	1～4車線
歩道幅員	3～9m（片側1.5～4.5m）



※かごしまiマップ「市道網図」を加工して作成

② 県農業試験場跡地

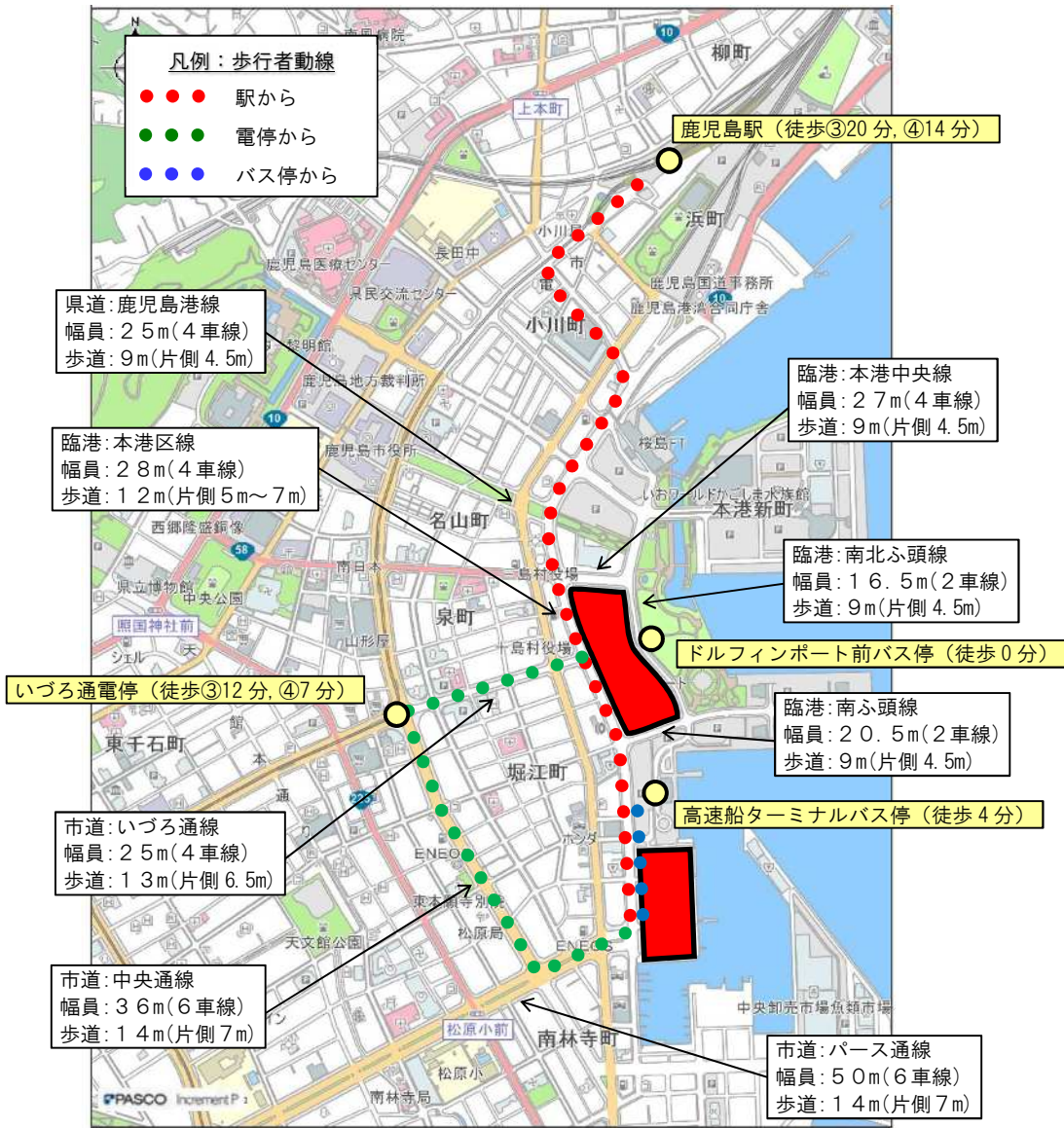
周辺道路の状況	
道路幅員	6～22m
車線数	1～2車線
歩道幅員	0～9m（片側0～4.5m） ※0mは歩道なし



※かごしまiマップ「市道網図」を加工して作成

③ 住吉町 15 番街区, ④ ドルフィンポート跡地

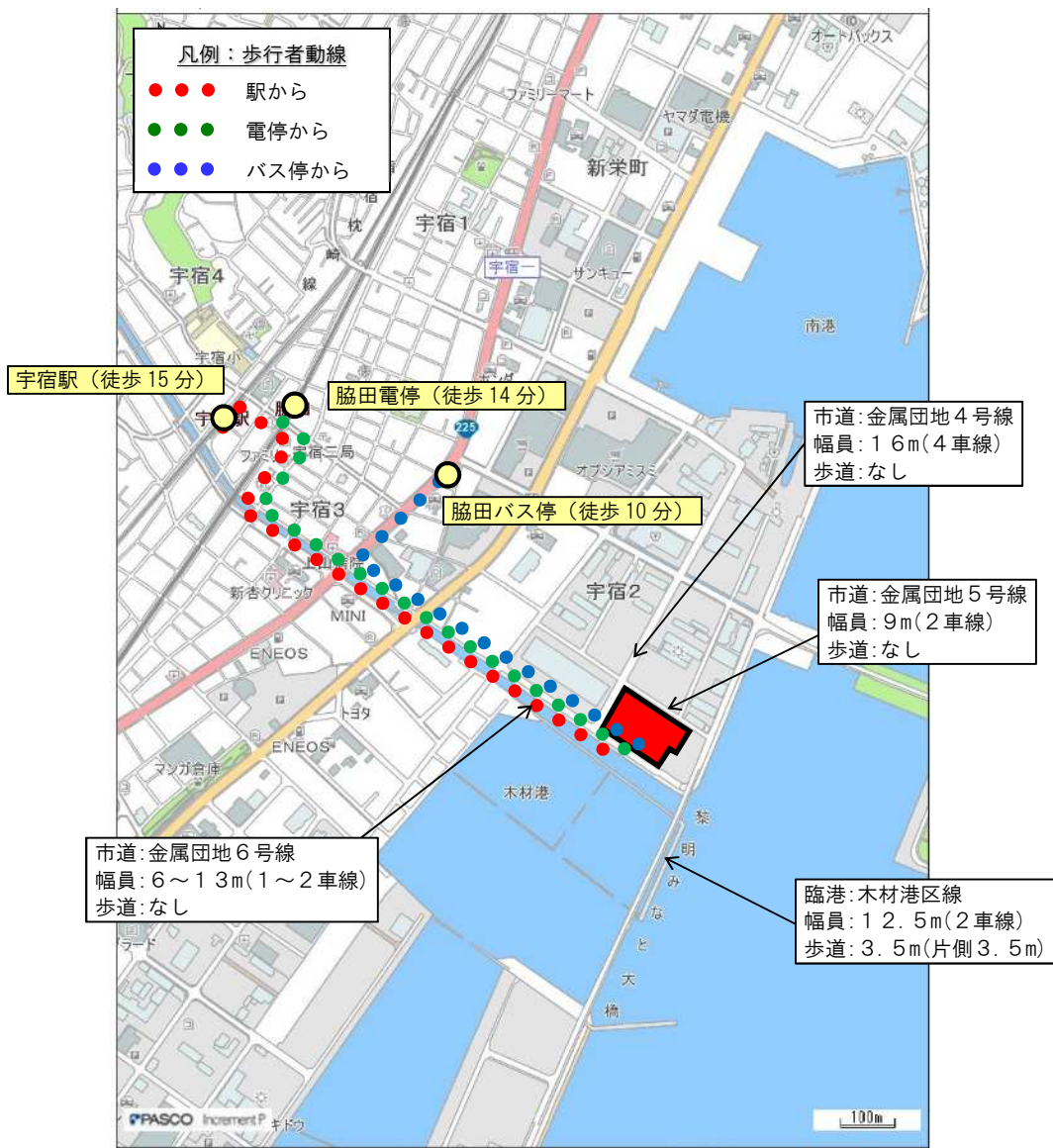
周辺道路の状況	
道路幅員	16.5～50m
車線数	2～6車線
歩道幅員	9～14m (片側4.5～7.0m)



※かごしま i マップ「市道網図」を加工して作成

⑤ 市脇田処理場等跡地

周辺道路の状況	
道路幅員	6～16m
車線数	1～4車線
歩道幅員	0～3.5m（片側0～3.5m）※0mは歩道なし



※かごしまiマップ「市道網図」を加工して作成

【バリアフリーの観点】

高齢者や障害者等の来場を踏まえると、周辺道路等のバリアフリーの観点は、重要な視点であると考えられる。

鹿児島市では、「鹿児島市新交通バリアフリー基本構想」（平成 24 年 3 月策定）により、鉄道駅等のバリアフリー化や歩道の段差解消など、バリアフリー化に重点的に取り組む「重点整備地区」が定められていることから、各整備候補地が、この地区に該当するか否かを把握した。

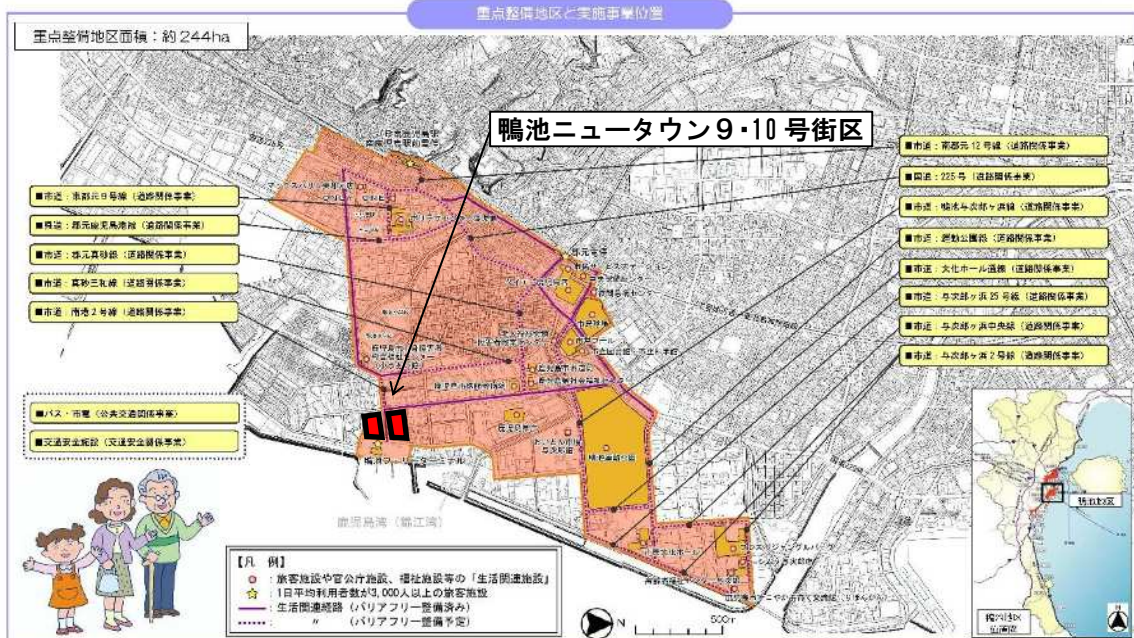
鴨池ニュータウン9・10号街区、県農業試験場跡地、住吉町15番街区、ドルフィンポート跡地については、重点整備地区のエリアとなっており、周辺道路等がバリアフリー整備済み、または整備予定となっている。

なお、市脇田処理場等跡地は、重点整備地区の指定はない。

① 鴨池ニュータウン9・10号街区

●重点整備地区Ⅱ（鴨池地区）

鴨池地区は、下の図の緑色（ ）で示すエリアとし、生活関連施設（ ）及び（ ）等を徒歩で円滑に移動できるように、バリアフリー整備済みの経路（ ）を、並びに今後バリアフリー整備予定の経路（ ）でネットワーク化を図ることとし、歩道の段差解消や視覚障害者誘導用ブロックの設置、盲導式信号機の設置等に取り組みほか、適正な維持管理を行います。
特に、国道25号の電線架設地中化整備にあわせてバリアフリー化や、既存道路のバリアフリー整備の充実に取り組めます。



② 県農業試験場跡地

重点整備地区Ⅲ(谷山地区)

谷山地区は、下の図の薄青色()で示すエリアとし、生活関連施設()及び☆)を徒歩で円滑に移動できるようにバリアフリー整備済みの経路()、並びに今後バリアフリー整備予定の経路()でネットワーク化を図ることとし、歩道の段差解消や視覚障害者誘導用ブロックの設置、音響式信号機の設置等に取り組みほか、適正な維持管理を行います。
特に、JR谷山駅及びJR総持寺駅のバリアフリー化、並びにバリアフリー化された新設施設の整備に取り組みます。

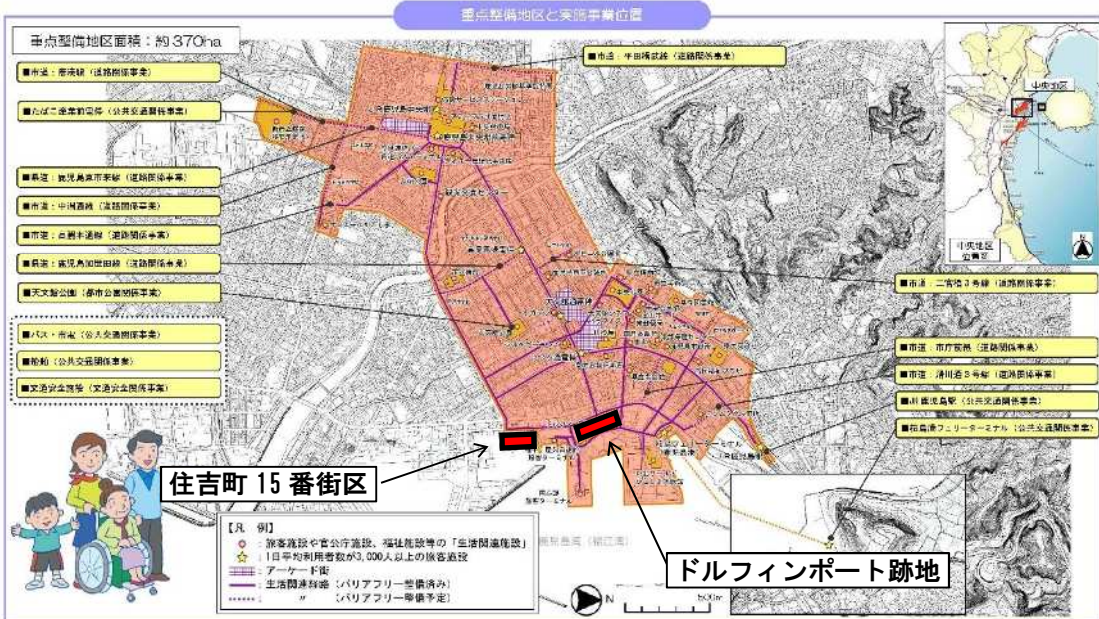


※「鹿児島市新交通バリアフリー基本構想」重点整備地区Ⅲ（谷山地区）より転載

③ 住吉町15番街区、④ ドルフィンポート跡地

重点整備地区Ⅰ(中央地区)

中央地区は、下の図の薄黄色フェリーターミナルを淡青色()で示すエリアとし、生活関連施設()及び☆)を徒歩で円滑に移動できるように、旧構想等でバリアフリー整備済みの経路()、並びに今後バリアフリー整備予定の経路()でネットワーク化を図ることとし、歩道の段差解消や視覚障害者誘導用ブロックの設置、音響式信号機の設置等に取り組みほか、適正な維持管理を行います。
特に、JR鹿児島駅や天文館フェリーターミナルのバリアフリー化や、新市立病院までの経路のバリアフリー化に取り組みます。



※「鹿児島市新交通バリアフリー基本構想」重点整備地区Ⅰ（中央地区）より転載

【自転車利用者の走行環境】

近年の自転車利用のニーズの高まりや、主な利用者となる高校生等の来場を踏まえると、周辺道路の自転車走行環境は、重要な視点であると考えられる。

鹿児島市では、「鹿児島市自転車走行ネットワーク整備計画」（平成 25 年 5 月策定）により、自転車走行空間の環境整備に取り組む区域が定められていることから、各整備候補地が、この地区に該当するか否かを把握した。

鴨池ニュータウン 9・10 号街区と住吉町 15 番街区、ドルフィンポート跡地が同計画の区域となっており、そのうち住吉町 15 番街区とドルフィンポート跡地は、敷地の周辺道路がネットワーク路線に位置付けられている。

なお、県農業試験場跡地、市脇田処理場等跡地は、同計画の区域ではない。

《鹿児島市自転車走行ネットワーク整備計画》

出典：自転車走行ネットワーク路線

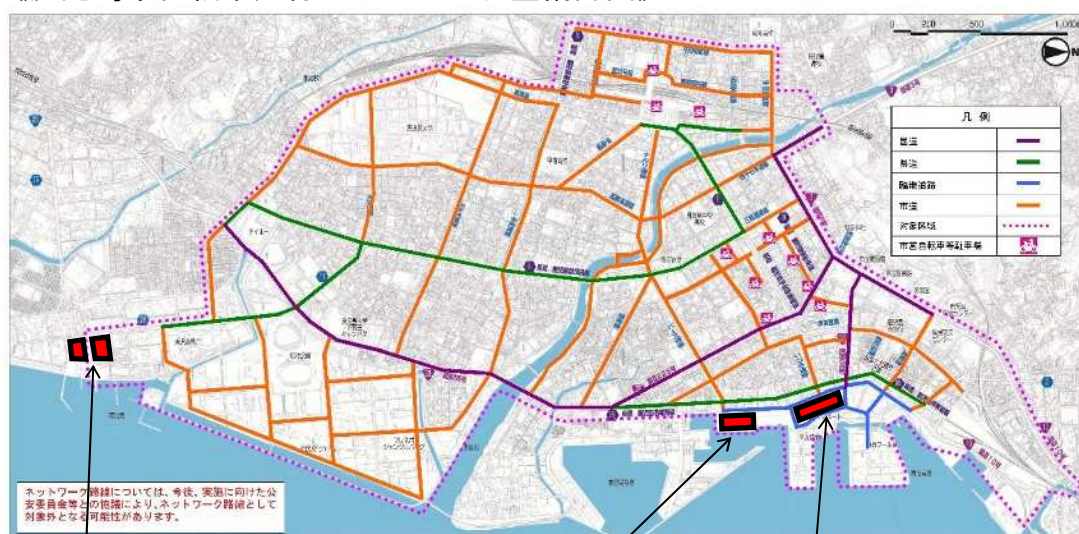


図 3.2 自転車走行ネットワーク路線

鴨池ニュータウン 9・10 号街区

住吉町 15 番街区

ドルフィンポート跡地

《 評価 》

	鴨池ニュータウン 9・10号街区	県農業試験場跡地	住吉町 15 番街区 ドルフィンポート跡地	市脇田処理場等跡地
主要なアクセス道路 (最寄りの国県道)	県道 鹿児島港下荒田線	県道 鹿児島加世田線	県道 鹿児島港線	県道 郡元鹿児島港線
道路幅員	27m	16m	25m	26.1m
車線数	4車線	2車線	4車線	4車線
歩道幅員	7m	4m	9m	6.5m
交通量	23,329 台/12h	13,039 台/12h	28,711 台/12h	42,426 台/12h
混雑度	1.14	1.45	0.86	2.28
周辺道路	(敷地周辺や最寄りの駅・電停・バス停等からの歩行者動線など)			
道路幅員	9～25m	6～22m	16.5～50m	6～16m
車線数	1～4車線	1～2車線	2～6車線	1～4車線
歩道幅員 ※	3～9m	0～9m	9～14m	0～3.5m
バリアフリー化	重点地区			なし
自転車走行環境	計画区域	なし	計画区域 (ネットワーク路線)	なし

※歩道幅員 0 mは歩道なし

- 鴨池ニュータウン9・10号街区（2点）
 - ・主要なアクセス道路の混雑度が1.14で、やや混雑している。
 - ・周辺道路は1～4車線で車線数はやや多いが、歩道が3～9mとやや狭い。
 - ・周辺がバリアフリー重点整備地区、自転車走行環境計画区域となっている。
- 県農業試験場跡地（1点）
 - ・主要なアクセス道路の混雑度が1.45で、混雑している。
 - ・周辺道路は1～2車線で車線数が少なく、歩道も0～9mとやや狭い。
 - ・周辺がバリアフリー重点整備地区となっている。
- 住吉町15番街区、ドルフィンポート跡地（3点）
 - ・主要なアクセス道路の混雑度が0.86で、混雑していない。
 - ・周辺道路は2～6車線で車線数が多く、歩道も9～14mと広い。
 - ・周辺がバリアフリー重点整備地区、自転車走行環境計画区域(敷地に隣接する道路がネットワーク路線)となっている。
- 市脇田処理場等跡地（1点）
 - ・主要なアクセス道路の混雑度が2.28で、かなり混雑している。
 - ・周辺道路は1～4車線で車線数はやや少なく、歩道が狭い。

【評価基準】

評価に当たっての指標が多岐にわたることから、
各指標における評価を総合的に評価

(指標)

- ①主要アクセス道路の混雑度
- ②周辺道路の車線数
- ③周辺道路の歩道の広さ

3点：上記指標の全てが優れている

2点：上記指標の複数項目が優れている ※「やや優れている」を含む

1点：上記指標の複数項目が劣っている ※「やや劣っている」を含む

0点：上記指標の全てが劣っている

※上記指標については、それぞれ以下のとおり評価

- ①主要アクセス道路の混雑度 ※日本道路協会資料を基に作成

混雑度：1.0未満（混雑していない）

混雑度：1.0～1.25（やや混雑している）

混雑度：1.25～1.75（混雑している）

混雑度：1.75以上（かなり混雑している）

- ②周辺道路の車線数

道路の本数及び各道路の車線数を総合的に評価

車線数が多い

車線数がやや多い

車線数がやや少ない

車線数が少ない

- ③周辺道路の歩道の広さ

道路の本数及び各道路の歩道幅員を総合的に評価

歩道が広い

歩道がやや広い

歩道がやや狭い

歩道が狭い

【参考】各整備候補地の周辺において計画されている道路整備

各整備候補地の周辺において、現時点で計画されている道路整備は以下のとおり。

① 鴨池ニュータウン9・10号街区

路線名	事業概要	延長 (km)	事業区間		事業期間	
			起点	終点	着手	完了
1 国道3号 鹿児島東西道路	自動車専用道路 4車線	3.4	鹿児島IC	甲南IC(仮)	H13	—
2 鹿児島港 鴨池中央港区線	臨港道路 2車線	2.4	鴨池港付近	マリポート 入口付近	H29	R8

出典：各事業者HP等

《 位置図 》



※かごしま：マップ「市道網図」を加工して作成

※ここに記載している道路整備の対象事業は、現在の車の流れが変わり、周辺道路の交通量に影響すると想定される道路新設・バイパス等の事業箇所。(事業中及び事業化が決定している事業のみを記載。歩道整備など交通量に影響しない事業は含まない。)

② 県農業試験場跡地

路線名	事業概要	延長 (km)	事業区間		事業期間	
			起点	終点	着手	完了
1 都市計画道路 惣福御所下線	区画整理 2車線	0.9	県道鹿児島加 世田線	県道小山田谷 山線	H23	—

出典：各事業者HP等

《 位置図 》



※かごしま i マップ「市道網図」を加工して作成

※ここに記載している道路整備の対象事業は、現在の車の流れが変わり、周辺道路の交通量に影響すると想定される道路新設・バイパス等の事業箇所。(事業中及び事業化が決定している事業のみを記載。歩道整備など交通量に影響しない事業は含まない。)

③ 住吉町 15 番街区, ④ ドルフィンポート跡地

路線名	事業概要	延長 (km)	事業区間		事業期間	
			起点	終点	着手	完了
1 国道 10 号 鹿児島北バイパス	新設バイパス 4 車線	5.3	吉野町花倉	小川町	S50	—
2 国道 3 号 鹿児島東西道路	自動車専用道路 4 車線	3.4	鹿児島 I C	甲南 I C (仮)	H13	—

出典：各事業者HP等

《 位置図 》



※かごしま i マップ「市道網図」を加工して作成

※ここに記載している道路整備の対象事業は、現在の車の流れが変わり、周辺道路の交通量に影響すると想定される道路新設・バイパス等の事業箇所。(事業中及び事業化が決定している事業のみを記載。歩道整備など交通量に影響しない事業は含まない。)

⑤ 市脇田処理場等跡地

路線名	事業概要	延長 (km)	事業区間		事業期間	
			起点	終点	着手	完了
1 鹿児島港 鴨池中央港区線	臨港道路 2車線	2.4	鴨池港付近	マリンポート 入口付近	H29	R8

出典：各事業者HP等

《 位置図 》



※かごしま i マップ「市道網図」を加工して作成

※ここに記載している道路整備の対象事業は、現在の車の流れが変わり、周辺道路の交通量に影響すると想定される道路新設・バイパス等の事業箇所。(事業中及び事業化が決定している事業のみを記載。歩道整備など交通量に影響しない事業は含まない。)

(12) 費用面での留意点

この項目では、どの候補地でも同等と考えられる本体工事費以外に必要なと考えられる土地取得費用、造成費用、地盤改良費用、その他基盤整備費用などのコストについて検討を行った。

① 土地取得費用

鴨池ニュータウン9・10号街区，県農業試験場跡地，ドルフィンポート跡地及び住吉町15番街区については，県有地のため土地取得費用（補償なども含む）は発生しない。

市脇田処理場等跡地については，市有地のため土地取得費用が発生する。

② 造成費用

いずれの整備候補地も，山林等ではなく，伐採等に要する大規模な造成費用は発生しない。

③ 地盤改良費用

いずれの整備候補地も，鹿児島湾沿いの平野部に見られる河川堆積物や埋め立てによって形成された地盤であることから，一定程度の地盤改良費用が発生する。

④ その他基盤整備費用

ア) 住吉町15番街区

- ・敷地内に築80年以上経過した係留施設等があり，総合体育館の建設に伴う振動等により当該施設に影響を与えるおそれがあることから，改修等が必要になる可能性がある。

イ) 市脇田処理場等跡地

- ・地中に杭やプラント等の地下工作物があり，撤去すると地盤が緩む可能性があったことから，残置された状態となっている。
- ・これらの撤去は，技術的に可能か不明とのことであり，可能な場合は，撤去費用が想定される。

⑤ 評価

①～④までの検討を踏まえ、費用面での留意点について、以下のとおり評価した。

整備候補地	土地取得費用	造成費用	地盤改良費用	その他基盤整備費用	評価
鴨池ニュータウン 9・10号街区	なし	なし	あり	なし	2点
県農業試験場跡地				なし	2点
住吉町15番街区				あり	1点
ドルフィンポート跡地				なし	2点
市脇田処理場等跡地				あり	1点

【評価基準】

3点：土地取得及び造成並びに地盤改良等の追加工事に係る費用がほとんど必要ない

2点：1つの項目が該当し、費用が一定程度必要

1点：複数の項目が該当し、費用が一定程度必要

0点：複数の項目が該当し、費用が相当程度必要

項目ごとの検討(総括表)

配点 3点(優れている) 2点(やや優れている) 1点(やや劣っている) 0点(劣っている)

大項目	小項目	鴨池ニュータウン9・10号街区	県農業試験場跡地	住吉町15番街区	ドルフィンポート跡地	市脇田処理場等跡地
アスリートファースト(施設の利便性)	① 交通利便性	<p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> 鹿児島中央駅からやや近く、<u>一定の交通利便性がある。</u> <p>※県本土地域からの時間距離 70分 (自動車:時間距離の平均) ※鹿児島中央駅からの時間距離 (内は最寄り駅等までの時間) JR:7分(徒歩21分) 市電:14分(徒歩23分) バス:21分(徒歩2分) 自動車:16分 ※鹿児島港からの時間距離 9分(自動車)</p>	<p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> 鹿児島中央駅から遠く、<u>交通利便性がやや低い。</u> <p>※県本土地域からの時間距離 65分 (自動車:時間距離の平均) ※鹿児島中央駅からの時間距離 (内は最寄り駅等までの時間) JR:18分(徒歩8分) 市電:31分(徒歩24分) バス:29分(徒歩11分) 自動車:33分 ※鹿児島港からの時間距離 29分(自動車)</p>	<p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> 鹿児島中央駅や鹿児島港から近く、<u>交通利便性が高い。</u> <p>※県本土地域からの時間距離 67分 (自動車:時間距離の平均) ※鹿児島中央駅からの時間距離 (内は最寄り駅等までの時間) JR:4分(徒歩20分) 市電:10分(徒歩12分) バス:12分(徒歩4分) 自動車:10分 ※鹿児島港からの時間距離 6分(自動車)</p>	<p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> 鹿児島中央駅や鹿児島港から近く、<u>交通利便性が高い。</u> <p>※県本土地域からの時間距離 68分 (自動車:時間距離の平均) ※鹿児島中央駅からの時間距離 (内は最寄り駅等までの時間) JR:4分(徒歩14分) 市電:10分(徒歩7分) バス:13分(徒歩0分) 自動車:10分 ※鹿児島港からの時間距離 6分(自動車)</p>	<p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> 鹿児島港からやや近く、<u>一定の交通利便性がある。</u> <p>※県本土地域からの時間距離 74分 (自動車:時間距離の平均) ※鹿児島中央駅からの時間距離 (内は最寄り駅等までの時間) JR:10分(徒歩15分) 市電:26分(徒歩14分) バス:19分(徒歩10分) 自動車:22分 ※鹿児島港からの時間距離 18分(自動車)</p>
	② 宿泊施設の集積	<p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺に<u>宿泊施設があまり集積していない。</u> <p>※徒歩15分圏内の宿泊施設数 9施設 (客室数:531室 定員:838人)</p>	<p>0</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺に<u>宿泊施設がほとんど集積していない。</u> <p>※徒歩15分圏内の宿泊施設数 1施設 (客室数:36室 定員:84人)</p>	<p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺に<u>宿泊施設が多く集積している。</u> <p>※徒歩15分圏内の宿泊施設数 71施設 (客室数:4,568室 定員:7,242人)</p>	<p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺に<u>宿泊施設が多く集積している。</u> <p>※徒歩15分圏内の宿泊施設数 71施設 (客室数:4,653室 定員:7,355人)</p>	<p>0</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺に<u>宿泊施設がほとんど集積していない。</u> <p>※徒歩15分圏内の宿泊施設数 1施設 (客室数:23室 定員:63人)</p>
	③ 商業施設の集積	<p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺に<u>商業施設があまり集積していない。</u> <p>※徒歩15分圏内の商業施設数 626施設 ・うち、徒歩5分圏内の物販 7店舗 ・うち、徒歩10分圏内の飲食 78店舗</p>	<p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺に<u>商業施設があまり集積していない。</u> <p>※徒歩15分圏内の商業施設数 621施設 ・うち、徒歩5分圏内の物販 5店舗 ・うち、徒歩10分圏内の飲食 63店舗</p>	<p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺に<u>商業施設が多く集積している。</u> <p>※徒歩15分圏内の商業施設数 1,954施設 ・うち、徒歩5分圏内の物販 7店舗 ・うち、徒歩10分圏内の飲食 736店舗</p>	<p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺に<u>商業施設が多く集積している。</u> <p>※徒歩15分圏内の商業施設数 2,049施設 ・うち、徒歩5分圏内の物販 5店舗 ・うち、徒歩10分圏内の飲食 803店舗</p>	<p>0</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺に<u>商業施設がほとんど集積していない。</u> <p>※徒歩15分圏内の商業施設数 403施設 ・うち、徒歩5分圏内の物販 0店舗 ・うち、徒歩10分圏内の飲食 36店舗</p>
	④ 既存スポーツ施設との連携	<p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> スポーツ施設(鴨池運動公園)が徒歩圏内にあり、<u>連携が期待できる。</u> <p>※鴨池運動公園までの距離 :約1.1km</p>	<p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> スポーツ施設(ふれあいスポーツランド)までやや距離があり、<u>連携が難しい。</u> <p>※ふれあいスポーツランドまでの距離:約4.4km</p>	<p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> スポーツ施設(鴨池運動公園)までやや距離があり、<u>連携が難しい。</u> <p>※鴨池運動公園までの距離 :約4.1km</p>	<p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> スポーツ施設(鴨池運動公園)までやや距離があり、<u>連携が難しい。</u> <p>※鴨池運動公園までの距離 :約4.6km</p>	<p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> スポーツ施設(鴨池運動公園)までやや距離があり、<u>連携が難しい。</u> <p>※鴨池運動公園までの距離 :約4.0km</p>
	小計		6点	3点	10点	10点

大項目	小項目	鴨池ニュータウン9・10号街区	県農業試験場跡地	住吉町15番街区	ドルフィンポート跡地	市脇田処理場等跡地
経済波及効果・収益性	⑤ 経済波及効果	2 <ul style="list-style-type: none"> 来場者の回遊に伴う消費行動はあまり見込まれないが、コンサート・イベントがやや多く見込まれることから、<u>経済波及効果が期待できる</u>。 <p>※徒歩15分圏内の商業施設数 626施設(再掲) ※コンサートの開催回数:9回程度 ※MICE等の開催回数:12回程度</p>	1 <ul style="list-style-type: none"> 来場者の回遊に伴う消費行動はあまり見込まれないが、コンサート・イベントの一定程度の回数が見込まれることから、<u>経済波及効果が一定程度期待できる</u>。 <p>※徒歩15分圏内の商業施設数 621施設(再掲) ※コンサートの開催回数:5回程度 ※MICE等の開催回数:10回程度</p>	3 <ul style="list-style-type: none"> 来場者の回遊に伴う消費行動が多く見込まれ、コンサート・イベントも多く見込まれることから、<u>経済波及効果が相当程度期待できる</u>。 <p>※徒歩15分圏内の商業施設数 1,954施設(再掲) ※コンサートの開催回数:12回程度 ※MICE等の開催回数:14回程度</p>	3 <ul style="list-style-type: none"> 来場者の回遊に伴う消費行動が多く見込まれ、コンサート・イベントも多く見込まれることから、<u>経済波及効果が相当程度期待できる</u>。 <p>※徒歩15分圏内の商業施設数 2,049施設(再掲) ※コンサートの開催回数:12回程度 ※MICE等の開催回数:14回程度</p>	1 <ul style="list-style-type: none"> 来場者の回遊に伴う消費行動はほとんど見込まれないが、コンサート・イベントの一定程度の回数が見込まれることから、<u>経済波及効果が一定程度期待できる</u>。 <p>※徒歩15分圏内の商業施設数 403施設(再掲) ※コンサートの開催回数:5回程度 ※MICE等の開催回数:10回程度</p>
	⑥ 施設の収益性	2 <ul style="list-style-type: none"> コンサート・イベントがやや多く開催され、<u>施設の収益性に寄与すると見込まれる</u>。 <p>※コンサートの開催回数:9回程度(再掲)</p>	1 <ul style="list-style-type: none"> コンサート・イベントが<u>一定程度開催され、施設の収益性に一定程度寄与すると見込まれる</u>。 <p>※コンサートの開催回数:5回程度(再掲)</p>	3 <ul style="list-style-type: none"> コンサート・イベントが<u>多く開催され、施設の収益性に相当程度寄与すると見込まれる</u>。 <p>※コンサートの開催回数:12回程度(再掲)</p>	3 <ul style="list-style-type: none"> コンサート・イベントが<u>多く開催され、施設の収益性に相当程度寄与すると見込まれる</u>。 <p>※コンサートの開催回数:12回程度(再掲)</p>	1 <ul style="list-style-type: none"> コンサート・イベントが<u>一定程度開催され、施設の収益性に一定程度寄与すると見込まれる</u>。 <p>※コンサートの開催回数:5回程度(再掲)</p>
	小計	4点	2点	6点	6点	2点
安心・安全	⑦ 防災上の課題	3 <ul style="list-style-type: none"> ハザードマップ上の課題なし <p>※ハザードマップ(土砂災害、津波、洪水)上、想定区域外</p>	3 <ul style="list-style-type: none"> ハザードマップ上の課題なし <p>※ハザードマップ(土砂災害、津波、洪水)上、想定区域外</p>	1 <ul style="list-style-type: none"> ハザードマップ上、<u>複数の項目で一定の課題あり</u> <p>※ハザードマップ上、津波において、敷地の一部が1m未満の、洪水において、敷地の半分以上が0.5m未満の浸水想定区域に該当</p>	2 <ul style="list-style-type: none"> ハザードマップ上、<u>一つの項目で一定の課題あり</u> <p>※ハザードマップ上、洪水において、敷地のごく一部が0.5m未満の浸水想定区域に該当</p>	2 <ul style="list-style-type: none"> ハザードマップ上、<u>一つの項目で一定の課題あり</u> <p>※ハザードマップ上、津波において、敷地のごく一部が1m未満の浸水想定区域に該当</p>
	⑧ 周辺住宅への影響	1 <ul style="list-style-type: none"> 周辺に住宅が多く、<u>配慮が必要</u> <p>※周辺50mの住居数:203戸</p>	1 <ul style="list-style-type: none"> 周辺に住宅が多く、<u>配慮が必要</u> <p>※周辺50mの住居数:130戸</p>	2 <ul style="list-style-type: none"> 周辺に住宅が少ないが、<u>配慮が一定程度必要</u> <p>※周辺50mの住居数:20戸</p>	2 <ul style="list-style-type: none"> 周辺に住宅が少ないが、<u>配慮が一定程度必要</u> <p>※周辺50mの住居数:72戸</p>	3 <ul style="list-style-type: none"> 周辺に住宅がほとんどなく、<u>配慮がほぼ不要</u> <p>※周辺50mの住居数:0戸</p>
	小計	4点	4点	3点	4点	5点

大項目	小項目	鴨池ニュータウン9・10号街区	県農業試験場跡地	住吉町15番街区	ドルフィンポート跡地	市脇田処理場等跡地
実現可能性	⑨敷地面積の確保	1 <ul style="list-style-type: none"> 両用地で約3.0haあり、<u>駐車場を含め一定程度の敷地面積を確保できる。</u> ただし、<u>両用地が県道で分割されている。</u> <p>※敷地面積: 29,977㎡ 9号街区: 15,724㎡ 10号街区: 14,253㎡</p>	2 <ul style="list-style-type: none"> 活用が未定の用地が、約5.5haあり、<u>駐車場を含め十分な敷地面積を確保できる。</u> 市道で1.2ha～2.3haのブロックに分割されている。 <p>※敷地面積: 54,939㎡ 25街区: 19,120㎡ 26街区: 23,152㎡ 31-2街区: 12,667㎡</p>	1 <ul style="list-style-type: none"> 敷地面積が約2.4haであり、<u>やや狭い。</u>(駐車場の確保が課題) <p>※敷地面積: 24,800㎡</p>	2 <ul style="list-style-type: none"> 敷地面積が約3.0haあり、<u>駐車場を含め一定程度の面積を確保できる。</u> <p>※敷地面積: 30,855㎡</p>	0 <ul style="list-style-type: none"> 用地が約1.5 haであり、<u>十分な敷地面積が確保できない。</u>(全ての施設配置や駐車場の確保が課題) <p>※敷地面積: 15,418㎡</p>
	⑩法令への適合性	2 <ul style="list-style-type: none"> <u>特段の手続不要</u> <p>※鴨池ニュータウン業務地区(業務・商業・文化関連地区) ⇒特段の手続不要</p>	1 <ul style="list-style-type: none"> <u>用途地域の変更手続等が必要</u> <u>地区計画の変更手続等が必要</u> <p>※第二種中高層住居専用地域 ⇒用途地域の変更手続等が必要 ※谷山文教・福祉地区計画 ⇒地区計画の変更手続等が必要</p>	1 <ul style="list-style-type: none"> 臨港地区の分区(商港区)による制限があり、<u>手続が必要</u> <p>※臨港地区(分区:商港区) ⇒分区の変更又は知事特認が必要 ※景観条例への適合性要 ⇒高さ35～45m</p>	2 <ul style="list-style-type: none"> <u>特段の手続不要</u> <p>※景観条例への適合性要 ⇒高さ45～60m</p>	1 <ul style="list-style-type: none"> <u>用途地域の変更手続等が必要</u> <p>※工業専用地域 ⇒用途地域の変更手続等が必要</p>
	⑪周辺道路の状況	2 <ul style="list-style-type: none"> アクセス道路が<u>やや混雑している。</u> 周辺道路は車線数はやや多いが、<u>歩道がやや狭い。</u> <p>※アクセス道路: 鹿児島港下荒田線 混雑度: 1.14 ※周辺道路: 車線数 1～4車線 歩道幅員 3～9m</p>	1 <ul style="list-style-type: none"> アクセス道路が<u>混雑している。</u> 周辺道路は車線数が<u>少なく、歩道もやや狭い。</u> <p>※アクセス道路: 鹿児島加世田線 混雑度: 1.45 ※周辺道路: 車線数 1～2車線 歩道幅員 0～9m</p>	3 <ul style="list-style-type: none"> アクセス道路が<u>混雑していない。</u> 周辺道路は車線数が多く、<u>歩道も広い。</u> <p>※アクセス道路: 鹿児島港線 混雑度: 0.86 ※周辺道路: 車線数 2～6車線 歩道幅員 9～14m</p>	3 <ul style="list-style-type: none"> アクセス道路が<u>混雑していない。</u> 周辺道路は車線数が多く、<u>歩道も広い。</u> <p>※アクセス道路: 鹿児島港線 混雑度: 0.86 ※周辺道路: 車線数 2～6車線 歩道幅員 9～14m</p>	1 <ul style="list-style-type: none"> アクセス道路が<u>かなり混雑している。</u> 周辺道路は車線数が<u>やや少なく、歩道が狭い。</u> <p>※アクセス道路: 郡元鹿児島港線 混雑度: 2.28 ※周辺道路: 車線数 1～4車線 歩道幅員 0～3.5m</p>
	⑫費用面での留意点	2 <ul style="list-style-type: none"> 平坦な県有地であり、<u>造成や用地取得等の費用が不要</u> 埋め立て地であり、<u>地盤改良費用が想定</u> 	2 <ul style="list-style-type: none"> 平坦な県有地であり、<u>造成や用地取得等の費用が不要</u> 河川等の堆積地であり、<u>地盤改良費用が想定</u> 	1 <ul style="list-style-type: none"> 平坦な県有地であり、<u>造成や用地取得等の費用が不要</u> 埋め立て地であり、<u>地盤改良費用が想定</u> <u>老朽化した係留施設等があり、改修が必要となる可能性</u> 	2 <ul style="list-style-type: none"> 平坦な県有地であり、<u>造成や用地取得等の費用が不要</u> 埋め立て地であり、<u>地盤改良費用が想定</u> 	1 <ul style="list-style-type: none"> <u>市有地であり、土地取得費用が発生</u> 埋め立て地であり、<u>地盤改良費用が想定</u> <u>地中に杭やプラント等の地下工作物が残置された状態であり、これらの処理費用が想定</u>
小計		7点	6点	6点	9点	3点

欠格事由について

※評価項目のうち、⑦(防災上の課題)、⑩(法令への適合性)、⑫(費用面での留意点)は、評価の結果、体育館の建設に相当な困難が生じる場合、その候補地を欠格とする項目として整理
⇒ 今回の5箇所の候補地においては該当なし

	鴨池ニュータウン9・10号街区	県農業試験場跡地	住吉町15番街区	ドルフィンポート跡地	市脇田処理場等跡地
総合評価	<p>評価点：21点</p> <p>○鹿児島中央駅からやや近く、一定の交通利便性がある。 ○既存スポーツ施設との連携が期待できる。 ●周辺に宿泊・商業施設があまり集積していない。 ●周辺に住宅が多く配慮が必要</p>	<p>評価点：15点</p> <p>○市道で分割されているが、十分な敷地面積が確保できる。(駐車場が確保できる。) ●鹿児島中央駅から遠く、交通利便性がやや低い。 ●周辺に宿泊施設がほとんど集積していない。 ●周辺に住宅が多く配慮が必要 ●用途地域や地区計画の手続が必要</p>	<p>評価点：25点</p> <p>○鹿児島中央駅や鹿児島港から近く、交通利便性が高い。 ○周辺に宿泊・商業施設が多く、経済波及効果や利便性が高い。 ●面積がやや狭い。(駐車場の確保が課題) ●臨港地区の分区(商港区)による制限があり、手続が必要 ●老朽化した係留施設等があり、改修が必要となる可能性</p>	<p>評価点：29点</p> <p>○鹿児島中央駅や鹿児島港から近く、交通利便性が高い。 ○周辺に宿泊・商業施設が多く、経済波及効果や利便性が高い。 ○一定規模が確保できるまとまった用地である。(駐車場が確保できる。)</p>	<p>評価点：13点</p> <p>○鹿児島港からやや近く、一定の交通利便性がある。 ●周辺に商業・宿泊施設がほとんど集積していない。 ●十分な敷地面積が確保できない。(施設配置と駐車場確保が課題) ●用途地域の手続が必要 ●地中にある杭やプラント等の地下工作物の処理費用が想定</p>

	鴨池ニュータウン9・10号街区	県農業試験場跡地	住吉町15番街区	ドルフィンポート跡地	市脇田処理場等跡地
(まちづくりや他事業等との留意点 今後の留意点 等との関連)	<p>●イベント開催等における鴨池港利用車両への配慮 ●周辺においては、臨港道路鴨池中央港区線の鴨池港区側の取付箇所の検討が行われている。 ●周辺団地の駐車場不足への対応のため、駐車場として運営されている。</p>		<p>●「本港区まちづくりのグランドデザイン」との整合性が求められる。 ●「コンベンション・展示機能を備える施設に係る整備可能性調査」が行われている。 ●鹿児島市が設置した協議会において、サッカー等スタジアムの候補地とされている。県が、鹿児島市から協議があれば、サッカー等スタジアムの候補地として前向きに検討することも可能ではないかと考えている旨表明 ●鹿児島市において市電路線新設が検討されている。</p>	<p>●「本港区まちづくりのグランドデザイン」との整合性が求められる。 ●「コンベンション・展示機能を備える施設に係る整備可能性調査」が行われている。 ●鹿児島市が設置した協議会において、サッカー等スタジアムの候補地とされている。 ●鹿児島市において市電路線新設が検討されている。</p>	