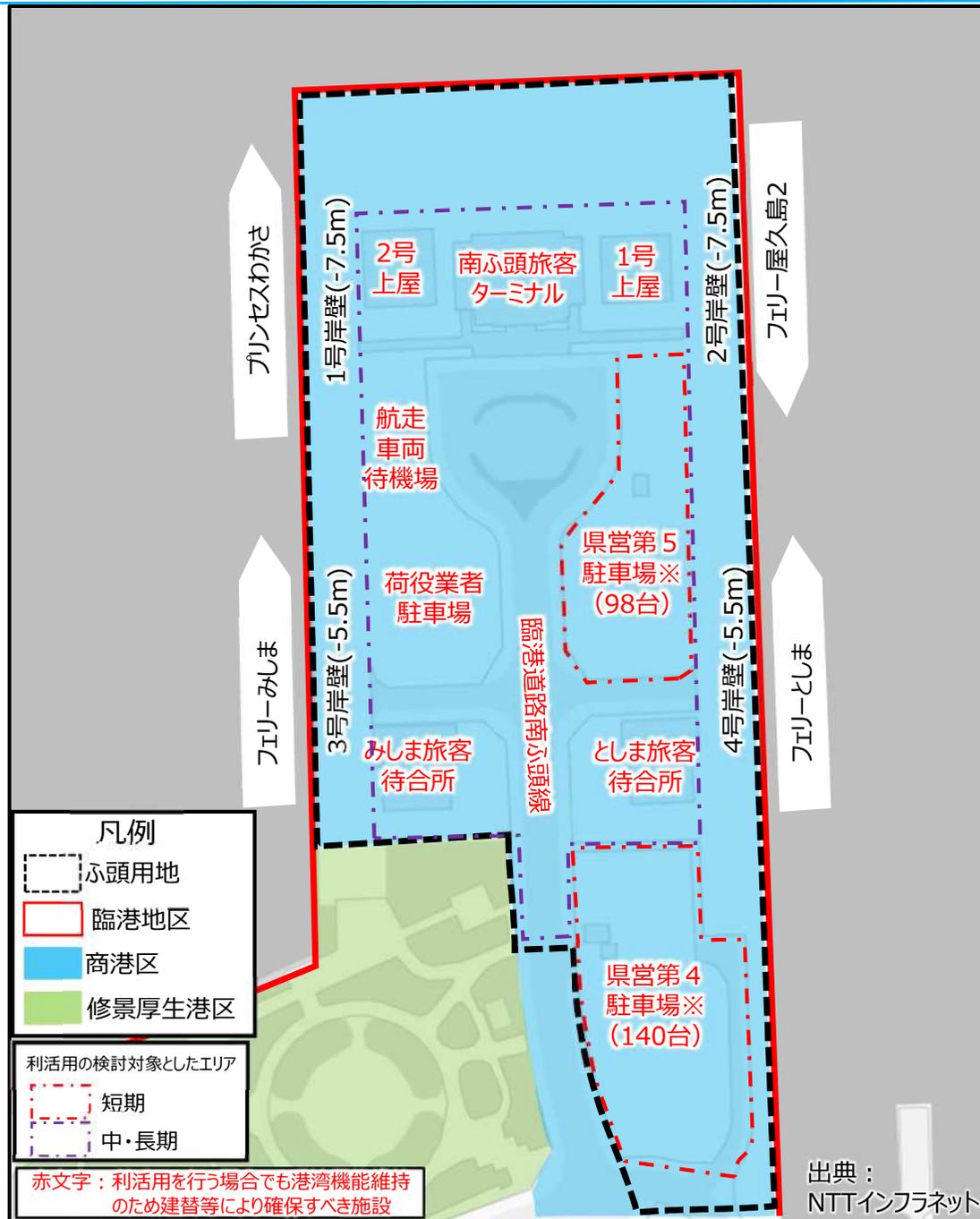


○エリア毎の特性の整理

南ふ頭エリア（現状）



<土地概要>

○面積：約47,000㎡

<土地所有者>

- 岸壁敷の一部：国
- 上記以外の敷地：県

<港湾計画>

○港湾計画：ふ頭用地 約47,000㎡

<土地利用規制>

○港湾法分区指定：商港区（ふ頭用地）

○都市計画法

- ・用途地域：準工業地域
- ・特別用途地区：第一種特定建築物制限地区

※ 港湾法（第58条）に基づき、臨港地区の分区が指定された区域においては、用途地域及び特別用途地区の規定は適用されない。

<用途規制>（建築可能な主な用途）

- 商港区（ふ頭用地）
  - 港湾施設：旅客待合所、倉庫等
  - 港湾関係の官公庁の庁舎、事務所
  - 店舗（物品販売、飲食等）
  - 宿泊施設（ホテル、旅館）、中央卸売市場

<形態規制>

- 容積率：200%，建ぺい率：60%，  
床面積：1万㎡以内（都市計画法適用の場合）
- 高さ：標高約30m～約50m（鹿児島市景観計画）

※第5回委員会資料  
において黒字だった箇  
所を赤字に訂正

○エリア毎の特性の整理

桜島フェリーターミナル周辺エリア（現状）

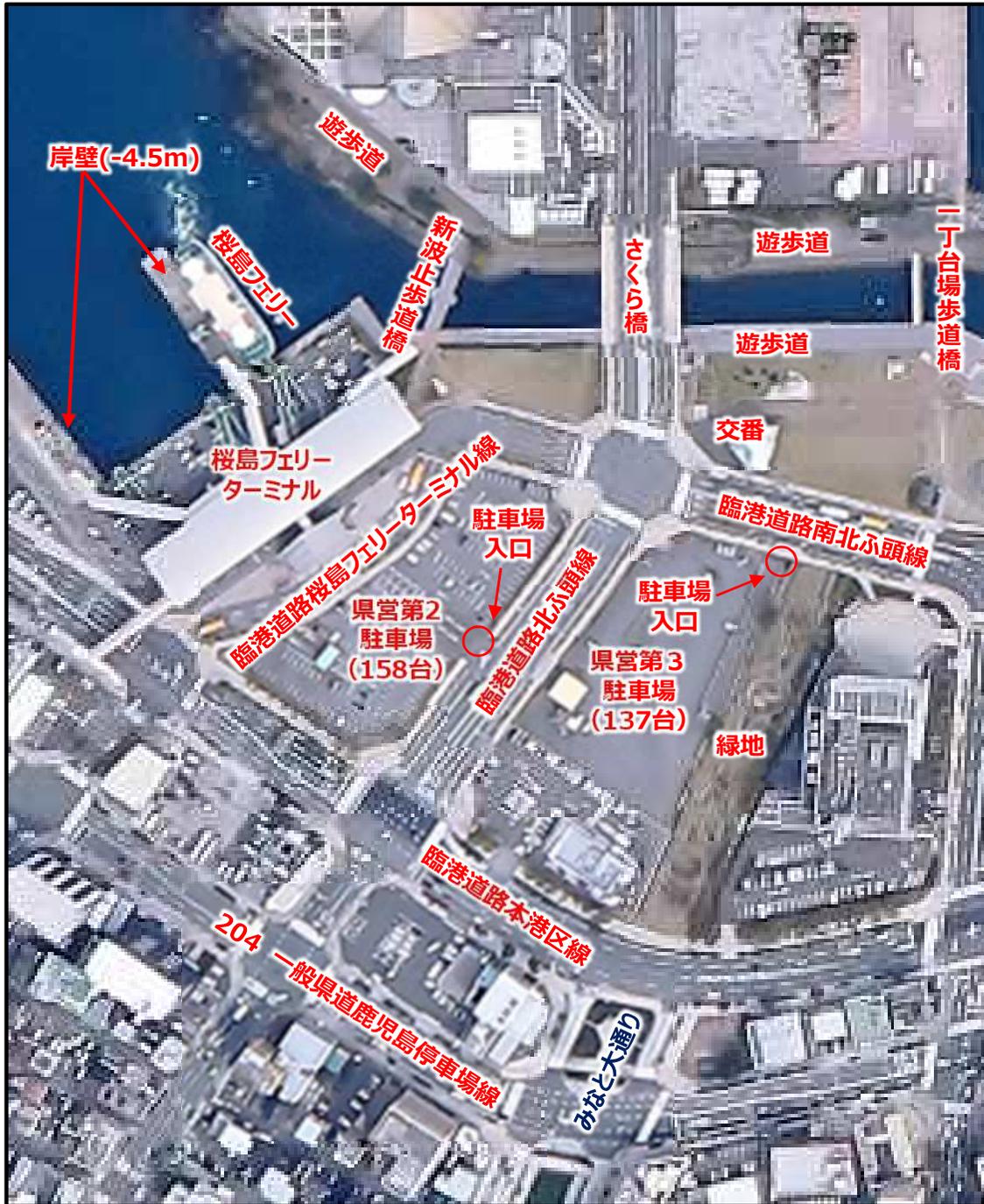
<現状>

○昭和55年、鹿児島～桜島間のフェリー運航便数は81便/日であったが、フェリー用駐車場がほとんどなく、ピーク時には臨港道路が駐車場として使用されていた。また、その直背後に臨港鉄道及び市街地が迫っていたことから、拡張の余地がなく現有施設でのフェリー輸送の増大及び大型化への対応は不可能であった。これらのことから、昭和57年の港湾計画において、フェリーの安全性の確保や需要の増大にも対応できるよう、フェリーふ頭の計画を位置づけた。

○昭和61年11月に工事着手し、平成10年4月に桜島フェリーターミナルとして供用開始した。

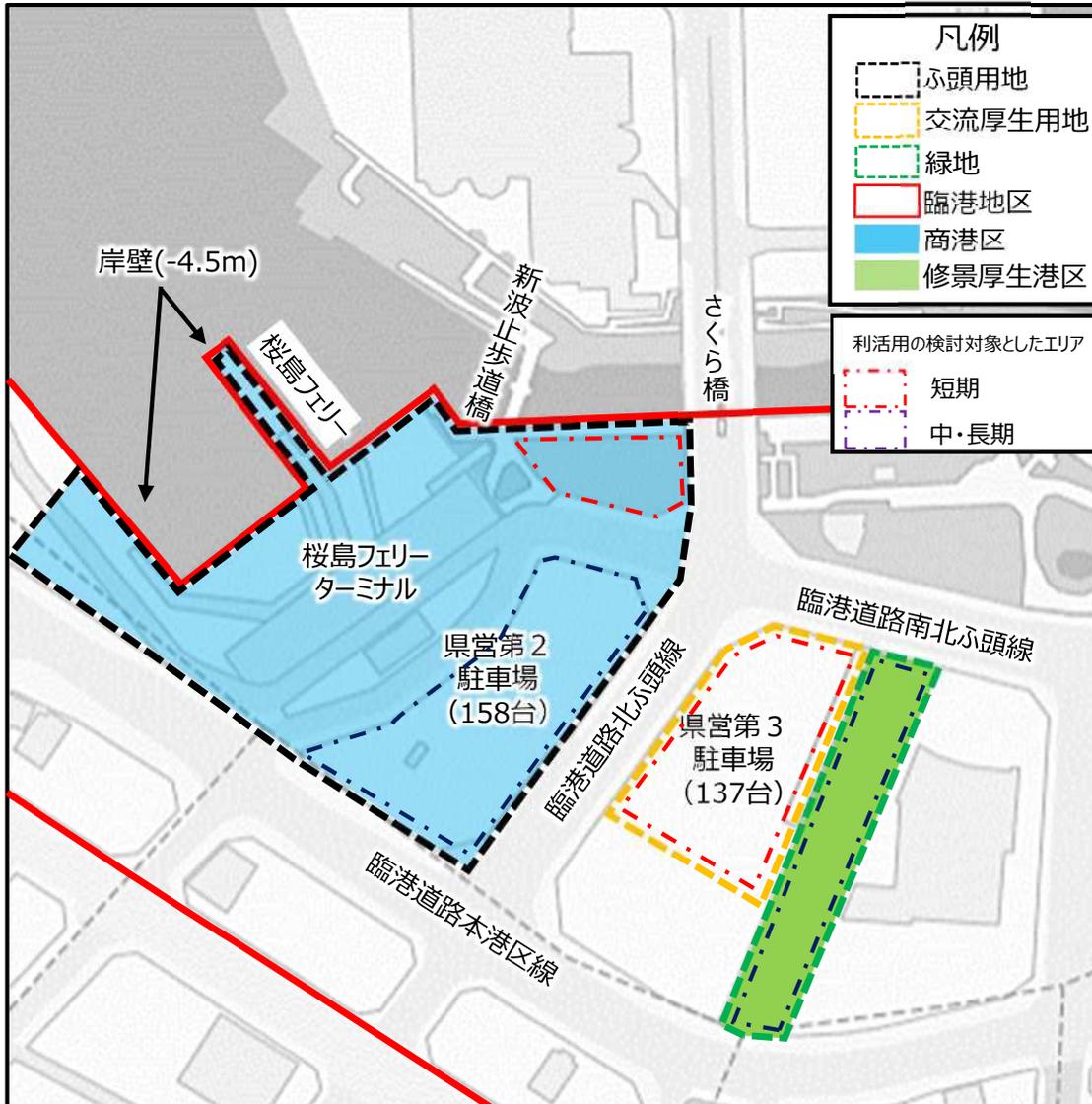
○現在、桜島フェリーは平日102便、土日祝日は112便が運航しており、年間の取扱貨物量は約1,920万トン（航走車両）、乗降客数は約340万人（H30）となっている。

○県営第2駐車場（158台）については、桜島フェリー利用者及び水族館利用者と混雑している。一方、県営第3駐車場（137台）はイベント時以外は空車が多い。



○エリア毎の特性の整理

桜島フェリーターミナル周辺エリア（現状）



**凡例**

- ぶ頭用地
- 交流厚生用地
- 緑地
- 臨港地区
- 商港区
- 修景厚生港区

利活用の検討対象としたエリア

- 短期
- 中・長期

**<土地概要>**  
 ○面積：約25,000㎡

**<土地所有者>**  
 ○ぶ頭敷，緑地敷，道路敷：県

**<港湾計画>**  
 ○港湾計画：ぶ頭用地：約25,000㎡，緑地：約4,000㎡

**<土地利用規制>**  
 ○港湾法分区指定：商港区(ぶ頭用地)，修景厚生港区(緑地)  
 ○都市計画法  
 ・用途地域：準工業地域  
 ・特別用途地区：第一種特定建築物制限地区

※ 港湾法（第58条）に基づき、臨港地区の分区が指定された区域においては、用途地域及び特別用途地区の規定は適用されない。



**<用途規制>（建築可能な主な用途（分区内））**

○商港区（ぶ頭用地）  
 港湾施設：旅客待合所，倉庫等，  
 港湾関係の官公庁の庁舎，事務所  
 店舗（物品販売，飲食等）  
 宿泊施設（ホテル，旅館），中央卸売市場

○修景厚生港区（緑地）  
 福利厚生施設（港湾関係者のためのスポーツ施設，  
 レクリエーション施設）  
 公共公益施設（図書館，博物館，展示施設，展望施設等）  
 店舗（物品販売，飲食等），便益施設，  
 税関，海上保安部，港湾管理者等の庁舎等

**<用途規制>（建築が制限（無分区））**

○第一種特定建築物制限地区では、次の建築物を建築してはならない  
 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これらに類する用途又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの

**<形態規制>**

○容積率：200%，建ぺい率：60%，  
 床面積：1万㎡以内（都市計画法適用の場合）

○高さ：標高約40m～約60m(沖防波堤突端Aから城山展望所)  
 標高約50m～約60m(城山展望台から桜島への眺望)  
 （鹿児島市景観計画）

出典：NTTインフラネット

○エリア毎の特性の整理

ウォーターフロントパークエリア（現状）



<現状>

○ウォーターフロントパークは、雄大な桜島と南北両ふ頭の活気ある港湾活動を眺めることができる良好な立地条件を活かし、安らぎを感じることができる緑地空間を創出することを目的とし、石畳や芝生のイベント広場、水辺や噴水のプロムナード、展望台などを整備している。

○敷地内にある赤灯台（鹿児島旧港北防波堤灯台）は登録有形文化財となっている。

○年間を通して各種イベントが開催され、4年ぶりに入場制限のない通常開催となったサマーナイト大花火大会は、新型コロナウイルス感染拡大前を上回る約15万人の来場者があった。

○平成30年度の民間提案公募及び対話では、ほとんどの事業者が開発のポテンシャルを高く評価しており、広大な敷地を活かして、緑地空間を活かしたカフェやグランピング施設など比較的小規模なものから、飲食・物販・娯楽など多くの機能を盛り込んだ複合的で大規模な施設まで、幅広い計画が提案された。また、ラグジュアリーやリゾートと呼ばれる宿泊施設の立地に適しているとの評価もあった。



○エリア毎の特性の整理

ウォーターフロントパーク（現状）



<土地概要>

○面積：約38,000㎡

<土地所有者>

○緑地敷：県

<港湾計画>

○港湾計画：緑地 約 36,000㎡  
交流厚生用地 約 2,000㎡

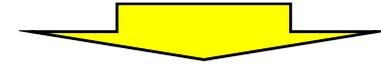
<土地利用規制>

○港湾法分区指定：修景厚生港区（緑地）

○都市計画法

- ・用途地域：準工業地域
- ・特別用途地区：第一種特定建築物制限地区

※ 港湾法（第58条）に基づき、臨港地区の分区が指定された区域においては、用途地域及び特別用途地区の規定は適用されない。



<用途規制>（建築可能な主な用途）

- 修景厚生港区（水族館，緑地）  
福利厚生施設（港湾関係者のためのスポーツ施設，レクリエーション施設）  
公共公益施設（図書館，博物館，展示施設，展望施設等）  
店舗（物品販売，飲食等），便益施設，税関，海上保安部，港湾管理者等の庁舎等

<形態規制>

- 容積率：200%，建ぺい率：60%，床面積：1万㎡以内（都市計画法適用の場合）
- 高さ：標高約45m～約55m（鹿児島市景観計画）

○エリア毎の特性の整理

ドルフィンポート跡地（現状）

<現状>

○平成14年12月に事業提案の募集を開始し、鹿児島ウォーターフロント(株)と平成32年6月までの事業用借地権の設定契約を行い、16年7月に起工、平成17年4月に複合商業施設「ドルフィンポート」として開業した。その後、賃貸借契約満了に伴い、ドルフィンポートは令和2年3月末をもって閉鎖され、現在、臨時駐車場やイベントスペースとして暫定活用している。

○なお、スポーツ・コンベンションセンターの基本構想においては、ドルフィンポート跡地の南側に同センターの施設本体を配置し、同跡地の北側は臨時駐車場としても使用できる多目的スペースとして活用することとなっている。



○エリア毎の特性の整理

**ドルフィンポート跡地（現状）**

<土地概要>

○面積：約30,800㎡

<土地所有者>

○県

<港湾計画>

○港湾計画：交流厚生用地 約 30,800㎡

<土地利用規制>

○港湾法分区指定：指定なし

○都市計画法

- ・用途地域：準工業地域
- ・特別用途地区：第一種特定建築物制限地区



<用途規制>（建築が制限）

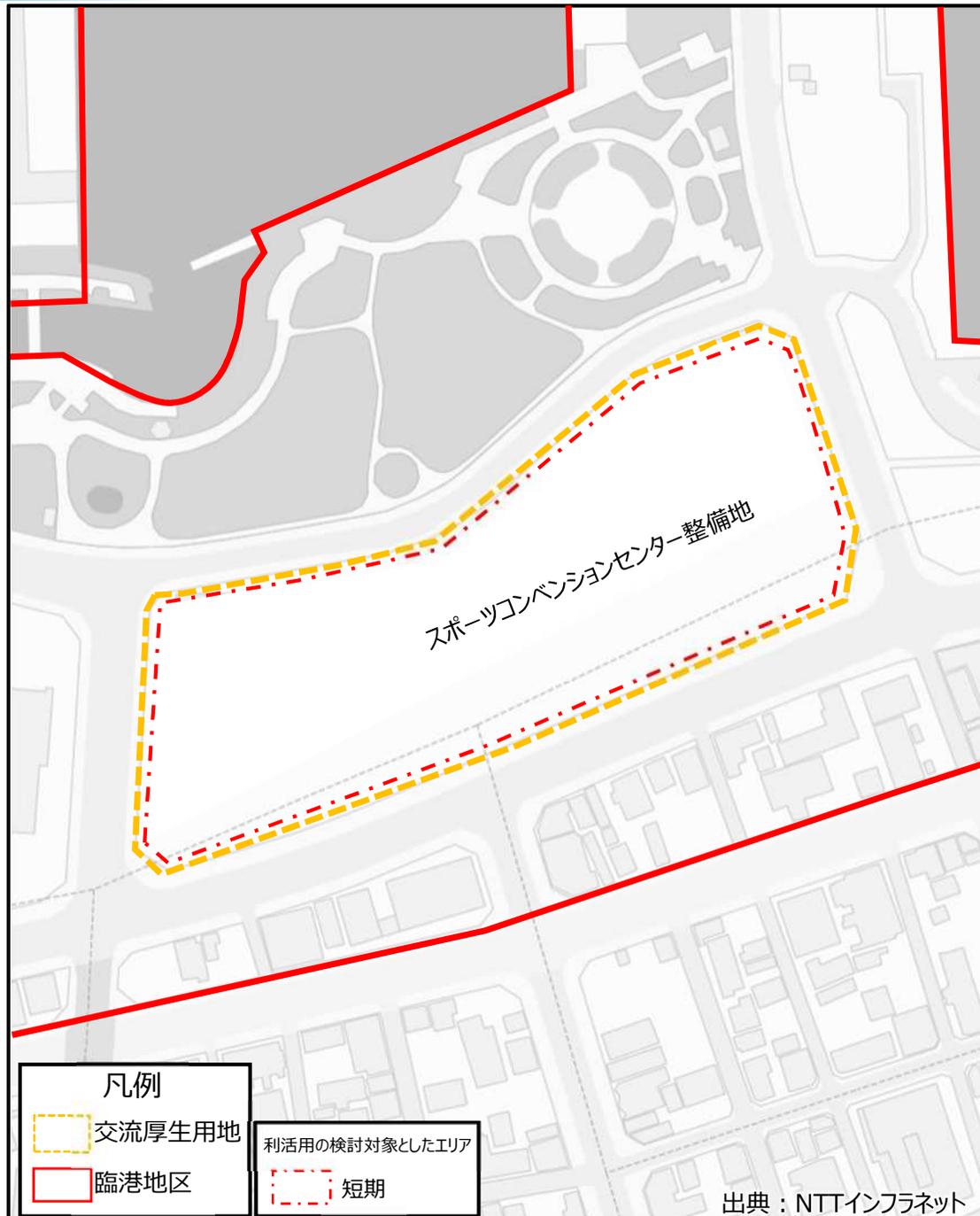
○第一種特定建築物制限地区では、次の建築物を建築してはならない

劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これらに類する用途又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの

<形態規制>

○容積率：200%、建ぺい率：60%

○高さ：標高約45m～約60m（鹿児島市景観計画）



出典：NTTインフラネット

○エリア毎の特性の整理



高速船ターミナル周辺 (現状)

＜現状＞  
 ○平成元年7月、鹿児島～種子島・屋久島に高速船が就航したことから、平成5年6月の港湾計画に高速船ターミナルを位置付けた。その間、高速船の発着については、平成5年から北ふ頭旅客ターミナルを暫定的に使用し運航していたが、平成19年3月、当該地区に浮桟橋、旅客ターミナル等が完成、翌月に種子・屋久高速船の旅客ターミナルを供用開始した。  
 ○また、平成20年9月には、ターミナル背後地に県営第6駐車場を供用開始した。  
 ○現在、種子・屋久高速船ターミナルは、6～7便/日の体制で運航されており、年間の乗降客数は約65万人 (H30) となっている。  
 ○県営第6駐車場 (184台) は、種子島、屋久島への乗船客や送迎用として常に混雑している。



○エリア毎の特性の整理



高速船ターミナル周辺 (現状)

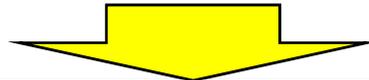
**<土地概要>**  
 ○面積：約18,000㎡

**<土地所有者>**  
 ○ふ頭敷，駐車場敷：県

**<港湾計画>**  
 ○港湾計画：ふ頭用地 約 9,000㎡  
 交流厚生用地 約 9,000㎡

**<土地利用規制>**  
 ○港湾法分区指定：商港区（ふ頭用地）  
 ○都市計画法  
 ・用途地域：準工業地域  
 ・特別用途地区：第一種特定建築物制限地区

※ 港湾法（第58条）に基づき、臨港地区の分区が指定された区域においては、用途地域及び特別用途地区の規定は適用されない。



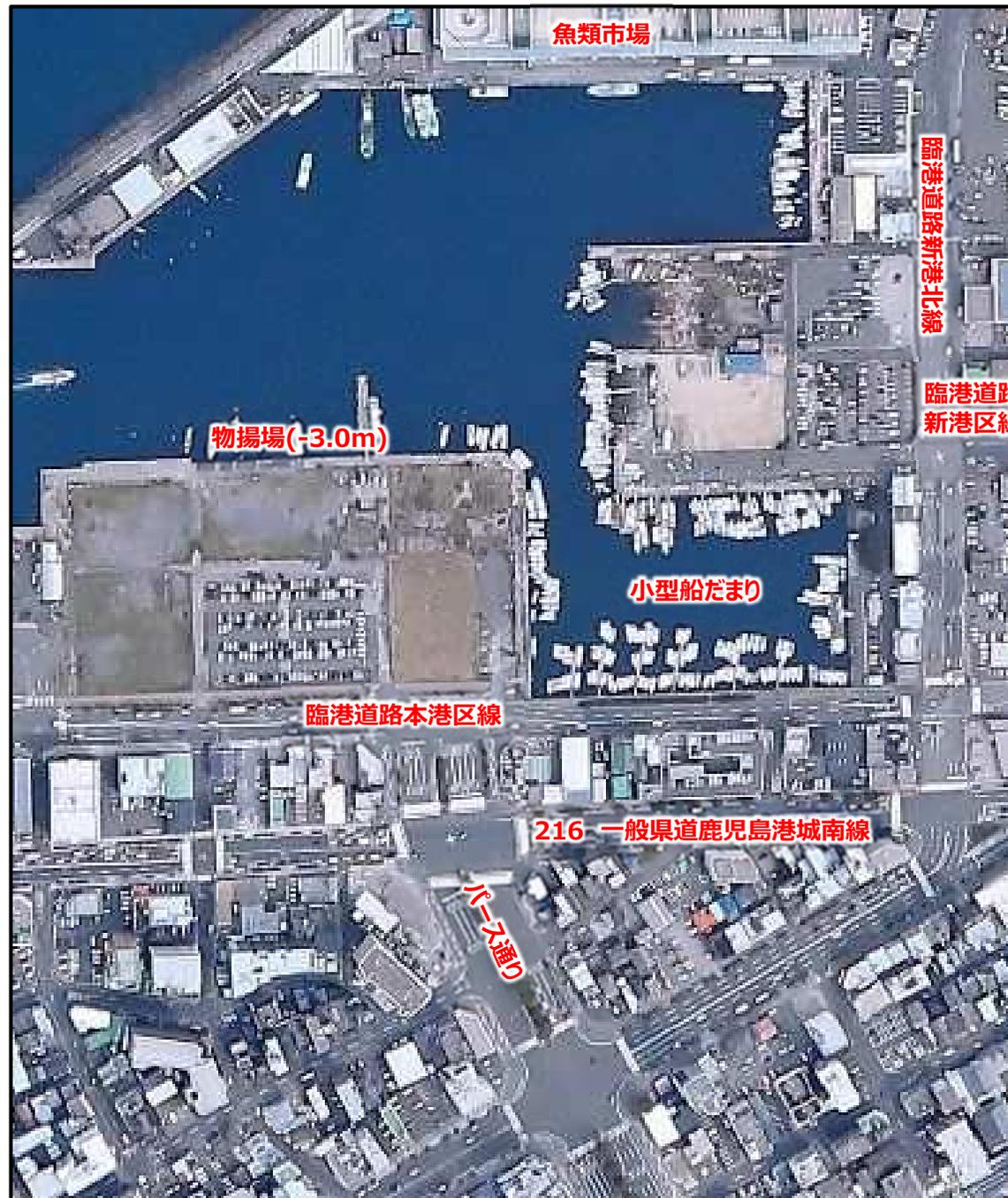
**<用途規制> (建築可能な主な用途)**  
 ○商港区（ふ頭用地）  
 港湾施設：旅客待合所，倉庫等  
 港湾関係の官公庁の庁舎，事務所  
 店舗（物品販売，飲食等）  
 宿泊施設（ホテル，旅館），中央卸売市場

**<用途規制> (建築が制限)**  
 ○第一種特定建築物制限地区では、次の建築物を建築してはならない  
 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これらに類する用途又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの

**<形態規制>**  
 ○容積率：200%，建ぺい率：60%  
 床面積：1万㎡以内（都市計画法適用の場合）  
 ○高さ：標高約40～約50m（鹿児島市景観計画）

○エリア毎の特性の整理

住吉町15番街区（現状）

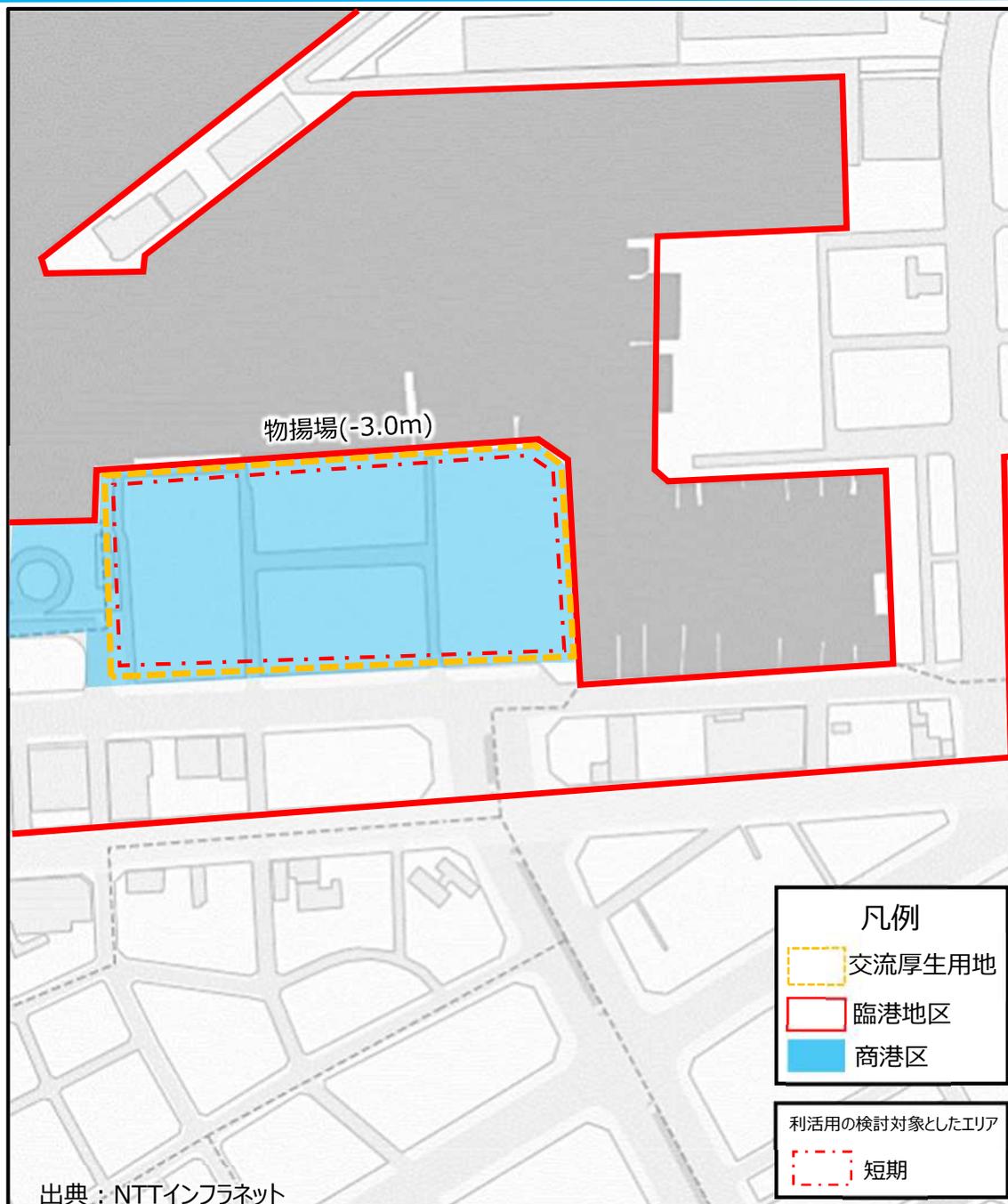


＜現状＞  
 ○住吉町15番街区は、昭和9年から10年にかけて埋め立てられ、鹿児島市中央卸売市場や市営住宅などに利用されていたが、その後の市場の移転や、古い建物と空き地が混在し、景観が損なわれている状況にあったことから、平成22年には更地化された。  
 ○平成7年3月に策定された鹿児島港本港区ウォーターフロント開発基本計画において、展示場などの整備が計画されたが、住民などの理解が得られず事業実施の目処は立っていない。このことから、現在は、暫定的に駐車場として活用している。  
 ○平成30年度の民間提案公募及び対話では、エリアの一体活用とは別の形で、マンションのほか、ホテルやコンベンション、焼酎ミュージアムなどが提案された。  
 ○令和4年3月、スポーツ・コンベンションセンター基本構想を策定し、住吉15番街区はバスの転回場と駐車場や乗用車駐車場として位置付けられた。  
 ○南側の小型船だまりは、平成5年に策定した港湾計画において、小型船だまりの一部を埋め立てることにより、臨港道路のクランク形状解消による走行性の向上や歩道の設置、既存の係留施設などの老朽化対応を行うこととしている。



○エリア毎の特性の整理

住吉町15番街区（現状）



凡例	
	交流厚生用地
	臨港地区
	商港区
利活用の検討対象としたエリア	
	短期

<土地概要>

○面積：約24,000㎡

<土地所有者>

○ふ頭敷：県

<港湾計画>

○港湾計画：交流厚生用地 約 24,000㎡

<土地利用規制>

○港湾法分区指定：商港区（ふ頭用地）

○都市計画法

- ・用途地域：準工業地域
- ・特別用途地区：第一種特定建築物制限地区

※ 港湾法（第58条）に基づき、臨港地区の分区が指定された区域においては、用途地域及び特別用途地区の規定は適用されない。



<用途規制>（建築可能な主な用途）

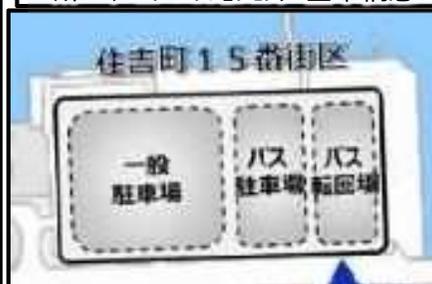
○商港区（ふ頭用地）

- 港湾施設：旅客待合所、倉庫等
- 港湾関係の官公庁の庁舎、事務所
- 店舗（物品販売、飲食等）
- 宿泊施設（ホテル、旅館）、中央卸売市場

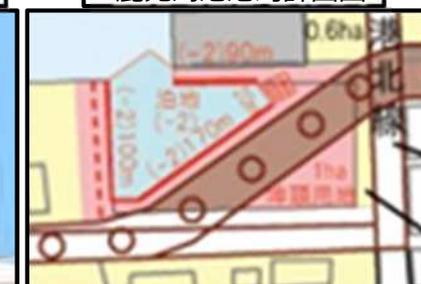
<形態規制>

- 容積率：200%、建ぺい率：60%
- 床面積：1万㎡以内（都市計画法適用の場合）
- 高さ：約40～約50m（鹿児島市景観計画）

ポーツ・コンパニオンセンター基本構想



鹿児島港港湾計画図



○エリア毎の特性の整理

旧港湾合庁跡地エリア（現状）

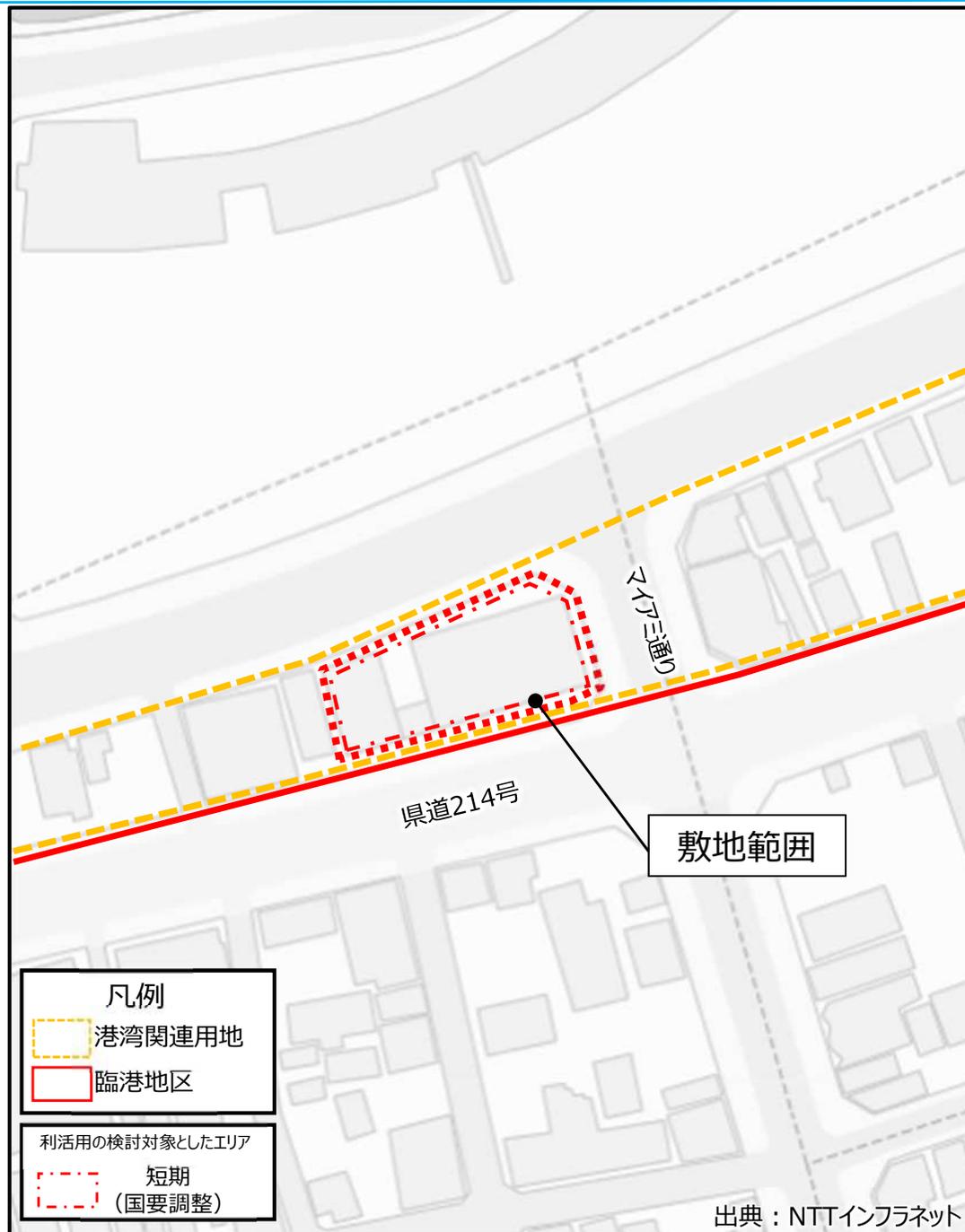
<現状>

○国の留保財産である旧鹿児島港湾合同庁舎跡地。臨港道路を挟んだドルフィンポート跡地の向かい側で、敷地面積は1,836㎡。  
 ○現在、事務庁舎と附属棟が建っている状況であるが、これらの建物は、今後解体し、更地となる予定。  
 ○留保財産とは、「有用性が高く希少な国有地は、現在世代のみで消費し尽くすのではなく、将来世代にも裨益する観点から、留保財産として国が所有権を留保し、地域・社会のニーズを踏まえ、定期借地権による貸付けで活用を図る」ものとなっている。  
 ○利活用に向けた具体的手続きに入る前に、「利用方針の検討」などに「十分な期間」を設けることになっており、現在、この「利用方針の検討」の段階にある。



【参考】事務庁舎の東側から錦江湾や桜島を望む

○エリア毎の特性の整理



**旧港湾合庁跡地エリア (現状)**

**<建物概要>**  
 ○敷地面積：1,836㎡  
 ○階数：事務庁舎 5階, 附属棟 3階  
 (両棟とも解体予定)

**<土地所有者>**  
 ○国

**<港湾計画>**  
 ○港湾計画：港湾関連用地 1,836 ㎡

**<土地利用規制>**  
 ○港湾法分区指定：指定なし

○都市計画法  
 ・商業地域



**<用途規制> (建築可能な主な用途)**  
 ○なし

**<形態規制>**  
 ○容積率：300%, 建ぺい率：80%  
 ○高さ：約55～約60m (※鹿兒島市景観計画)

## ○鹿児島港本港区エリアにおけるイベントによる利活用の状況（1 / 4）

ドルフィンポート跡地（面積：約30,800㎡）

(1) かがしまマラソン

- ・開催時期 例年3月上旬頃
- ・主催者名 鹿児島マラソン実行委員会
- ・利用目的 マラソンスタートエリア敷
- ・出場者数 約9,100人



（鹿児島マラソン2023ダイジェストムービーより）

(2) かがしま春祭大ハンヤ

- ・開催時期 例年4月下旬頃（2日間）
- ・主催者名 かがしま春祭大ハンヤ振興会
- ・利用目的 イベント会場
- ・参加者数 踊り手30チーム400人（延べ人数約600人）



（かがしま春祭大ハンヤ公式Twitterより）

(3) Wind From The South（沖永良部島・与論島フェス）

- ・開催時期 例年7～9月頃
- ・主催者名 Wind From The South 実行委員会
- ・利用目的 イベント会場
- ・来場者数 約1,500人



（Wind From The South2023 Instagramより）

## ○鹿児島港本港区エリアにおけるイベントによる利活用の状況（2 / 4）

### ウォーターフロントパーク（面積：約34,200㎡）

#### (1) 錦江湾潮風フェスタ

- ・開催時期 例年7月下旬頃（2日間）
- ・主催者名 錦江湾潮風フェスタ実行委員会
- ・利用目的 イベント会場
- ・来場者数 約5万人

#### (2) かごしま錦江湾サマーナイト大花火大会

- ・開催時期 例年8月中旬頃
- ・主催者名 かごしま錦江湾サマーナイト大花火大会  
実行委員会
- ・利用目的 有料観覧席敷
- ・来場者数 約15万人

#### (3) 鹿児島ラーメン王決定戦

- ・開催時期 例年2月頃（3日間）
- ・主催者名 鹿児島ラーメン王決定戦実行委員会
- ・利用目的 イベント会場
- ・来場者数 延べ約18万人

### 住吉町15番街区（面積：約24,800㎡）

- ・臨時駐車場用地としての暫定的な利用



（鹿児島市観光ナビwebサイトより）



（鹿児島県撮影）



（鹿児島ラーメン王決定戦企画書(KTS, 西原商会)より）

# ○鹿児島港本港区エリアにおけるイベントによる利活用の状況（3 / 4）

## 北ふ頭旅客ターミナル

かごしま錦江湾サマーナイト大花火大会（旅客ターミナル3階使用）



鹿児島県撮影

かごしま移住者のつどい～2019 in 北ふ頭～（旅客ターミナル2階使用）



かごしま企業家交流協会HPより

# ○鹿児島港本港区エリアにおけるイベントによる利活用の状況（4 / 4）

北ふ頭4号上屋

しおかぜコンサート



## ○県民から寄せられた利活用のアイデア

県民から寄せられた利活用のアイデアから、本港区エリアのまちづくりを進めていくに当たっての参考となる、まちづくりのヒントとなるキーワードを抽出。

- 公園名の公募 ●駐車場の地下化 ●シンボル施設 ●モニュメント ●オブジェ ●鹿児島初 ●運動器具 ●アスレチック
- イベント（ワークショップ，オクトーバーフェスト，ミュージアルフェスティバル，オーガニックフェスタ，骨董市，蚤の市，ナイトマーケット，大道芸，フラダンスフェスティバル，野外コンサート，クラシックカー，釣り，ラーメン王決定戦）
- 遊園施設 ●ブランコ ●太陽光発電 ●ガラス張り ●国道58号の起点 ●丘陵状配置 ●ペット ●ドッグラン
- キッチンカー ●噴水 ●バラ園 ●桜並木 ●森 ●ボート ●ビーチ ●キャンプ ●デーキャンプ ●バーベキュー
- ランニング ●ウォーキング ●ジョギング ●展望台 ●展望スペース ●カラフルカラー化 ●壁面アート ●動く歩道
- 花壇 ●ソーラー花時計 ●ガス灯 ●桜島や錦江湾のジオラマ ●CG ●音楽 ●野外音楽堂 ●ジャズ ●ロック ●温泉
- 足湯 ●Earthing(アーシング) ●スケート ●スポーツ ●サッカー ●キッズスペース ●コンテナハウス
- テーマ型施設（美術，芸術，文化，音楽，スポーツ，フィッシャーマンズワーフ，アミューズメント，避難・防災，道の駅，レジャー，育児・託児，屋台村，ミュージアム，映画村，観光案内，博物館，海と一体化した海洋型観光，ワークショップ，ものづくり体験）
- サーキュラーシティ ●カーボンシティ ●シェアキッチン ●ファウンディング ●屋上庭園 ●アニメ
- ボードウォーク ●コラボ ●オープンテラス ●マルシェ ●オープンカフェ ●縁日 ●災害時の活用 ●キックボード
- メガフロート ●貸出パラソル ●円形劇場 ●プロジェクションマッピング

## ○用語集

新たなモビリティサービス	地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスのこと。
アドベンチャートラベル	アクティビティ・自然・文化体験の3要素のうち、2つ以上で構成される旅行
インクルーシブデザイン	高齢者、障がい者、外国人など、従来デザインプロセスから除外（Exclude）されてきた多様な人々を、デザインプロセスの上流から巻き込み（Include）、一緒にデザインを行っていくイギリス発祥のデザイン手法
ウォークアブル	「歩く」を意味する「walk」と「できる」の「able」を組み合わせた造語で、まちづくりでは、居心地が良く歩きたくなるまちなかの創出の意で用いられる。
エリアマネジメント	一定の地域（エリア）における良好な居住環境等の形成・管理を実現していくための地域住民・地権者による様々な自主的取り組み。
フリンジ化（外縁化）	一定の地域（エリア）への自動車流入を抑制するため、周辺部（フリンジ）の駐車場でマイカーを受け止め、徒歩や公共交通に乗り換えて目的地まで行く取り組み。
コンバージョン	建物の用途を変更し、再利用すること。
シームレス	「縫い目がない・継ぎ目がない」こと。生活の中でも色々なシーンで使われる言葉で、例えば機能やサービスが連携していて、利用者にとって快適な状態などを「シームレス」と表現する。
ストリートファニチャー	ベンチ、案内看板、シンボル施設、モニュメントなど、屋外空間を演出するために設置される施設類。
スーパーヨット	一般的に外国人富裕層などが個人所有する全長80フィート以上（24m以上）の大型クルーザー。
ゾーニング	空間をテーマや用途に分けて、類似した性格の空間（区画）をグループごとにゾーンとしてまとめ、計画していくこと。
ターンアラウンド	船が寄港をしてから、乗船客や貨物などを降ろし、燃料補給や新たな乗船客や貨物などを積み、再び出発するまでの過程。

## ○用語集

トランジットモール	都心部の商業地等において、歩行者の安全性の向上、都心商業地の魅力向上などを図るため、自動車の通行を制限し、歩行者と路面を走行する公共交通機関とによる空間を創出する取組。
ビジネスパーソン	会社員や個人事業主、フリーランスなどを含めた、企業で働く人やビジネスを営む人などの総称。
ファサード	建物を正面から見たときの外観のこと。
プロムナード	歩行者用の公共空間で、散歩、回遊することができる空間。
ペDESTリアンデッキ	駅前広場等において、道路上空に設置した歩行者専用の通路。
ボーディングブリッジ	ターミナルビルから客船に乗客や乗員を乗降させるための設備。
ランドスケープ	景色・風景という意味。建築やデザイン分野の間では、都市や公園、広場における空間のデザインのことを言う。
リバーシブルレーン化	渋滞緩和のために全幅3車線以上の道路において中央線の位置を時間帯によってずらし、交通量が特に多い方向の車線を特定の時間帯のみ増やす交通規制のことで、中央線変移と称される。
C I Q	税関(Customs)、出入国管理(Immigration)、検疫(Quarantine)の略で、人や貨物の国際的な移動の際に必要なとなる手続及びその施設を指す。
TDM施策	交通需要マネジメント (TDM:Transportation Demand Management)。道路利用者に時間、経路、交通手段や自動車の利用法の変更を促し、交通混雑の緩和を図る方法。複数の交通機関との連携によるマルチモーダル施策とあわせて複合的に実施することにより、都市の交通を円滑にする。





【鹿児島港本港区エリアコンセプトプラン】

令和〇年〇月発行

発行・編集：鹿児島県土木部港湾空港課本港区まちづくり推進室