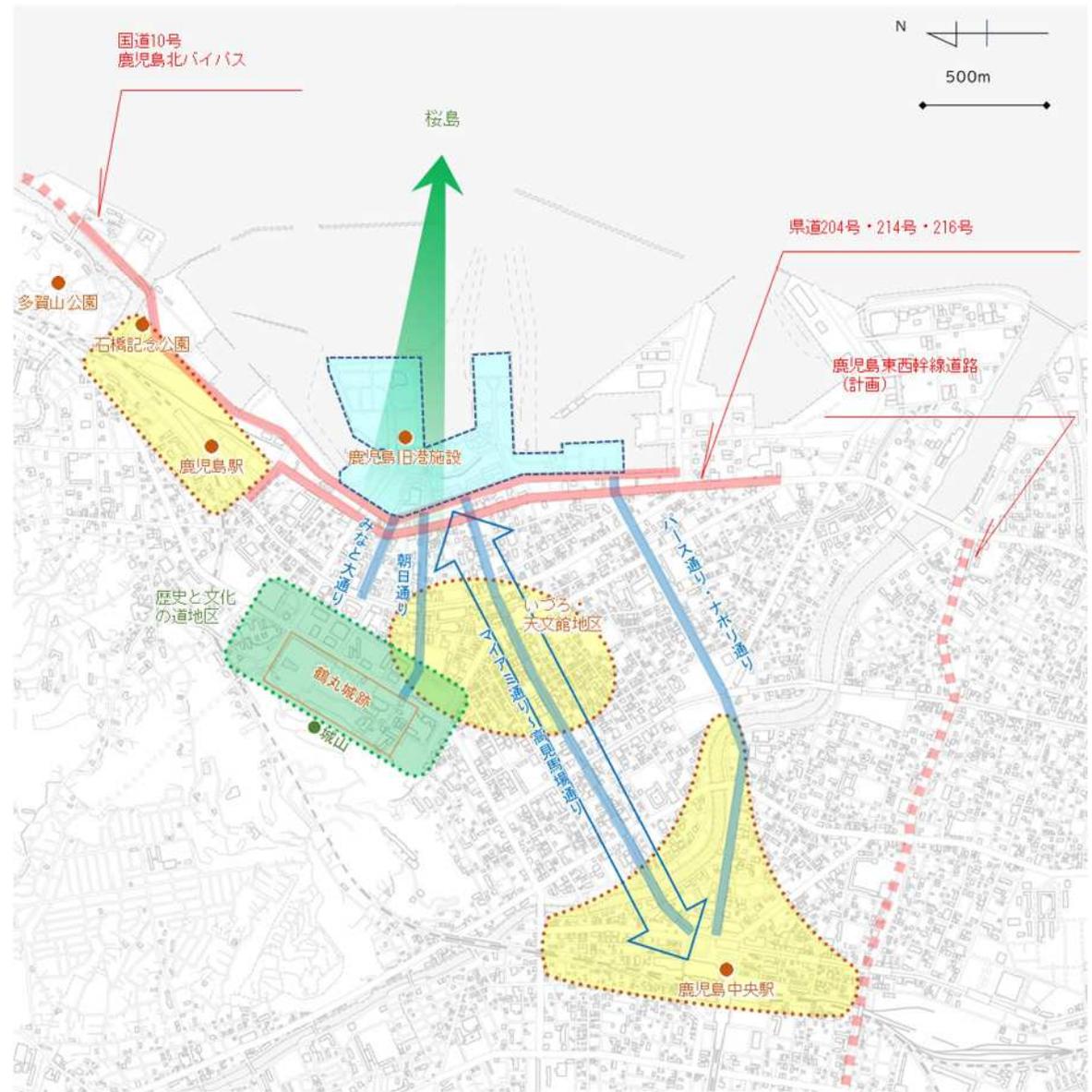


參考資料

参考資料

【本港区エリアの位置づけ】

- 鹿児島島の海の玄関口として古くからの歴史がある本港区は、錦江湾や、雄大な桜島の良好な景観をはじめ、歴史的建造物である鹿児島旧港施設を有するとともに、背後には県都鹿児島市の市街地が隣接する、自然景観、歴史、文化に恵まれた地区です。
- 陸の玄関口である鹿児島中央駅からいづろ・天文館地区を経て本港区を結ぶ軸線は、鹿児島市の都市軸として位置づけられているほか、多くの史跡や文化財が点在する「歴史と文化の道」地区から本港区へ向かう朝日通りは、桜島を正面に据えた象徴的な空間を形成しており、これらの軸線上に本港区は位置しています。
- エリアの北端は、鹿児島市の北の玄関口である鹿児島駅と近接し、南端は、車線数が多く歩道が広いパース通り・ナポリ通りによって鹿児島中央駅と結ばれるなど、優れた立地にあります。
- 本港区に隣接して、臨港道路と県道の2本の主要な自動車動線が走っており、これらは谷山一区や二区方面との物流のほか、霧島など県北部や、指宿などの県南部、薩摩川内などの県西部からの一般交通を担っています。

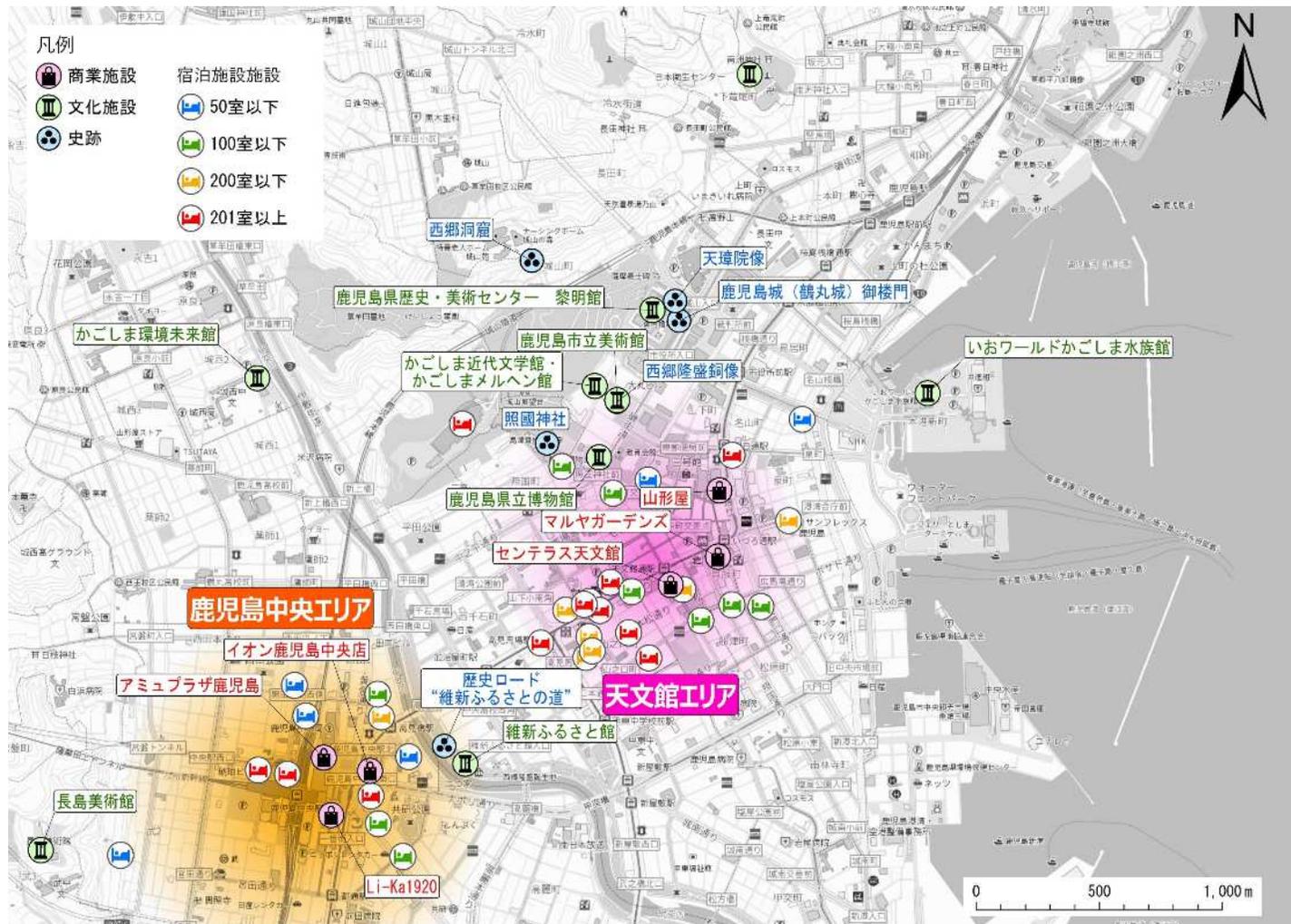


出典：国土地理院

参考資料

【対象地周辺の土地利用状況・公共施設】

- 対象地周辺は、文化施設や史跡が多く、広範囲に分布しています。
- 商業施設や宿泊施設は鹿児島中央エリアや天文館エリアに集中しており、200室以上の規模の大きい宿泊施設も多く立地しています。

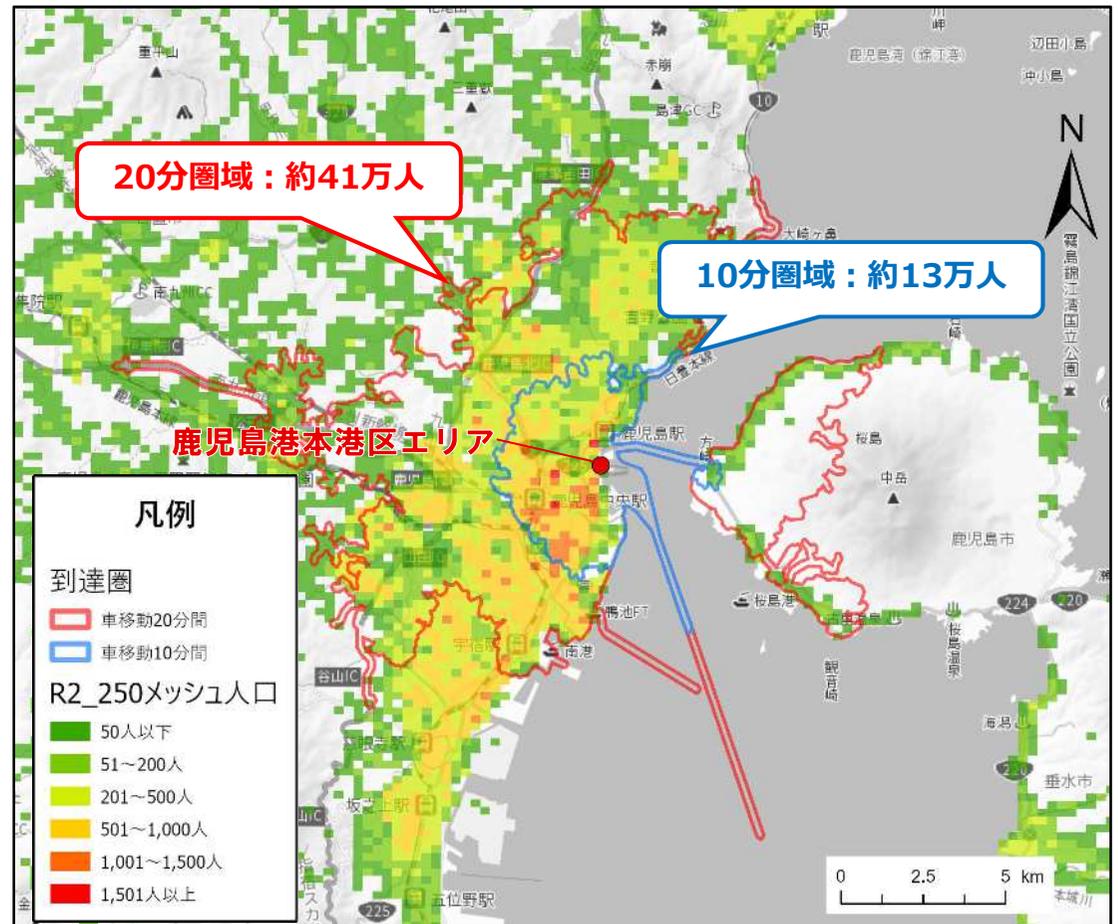
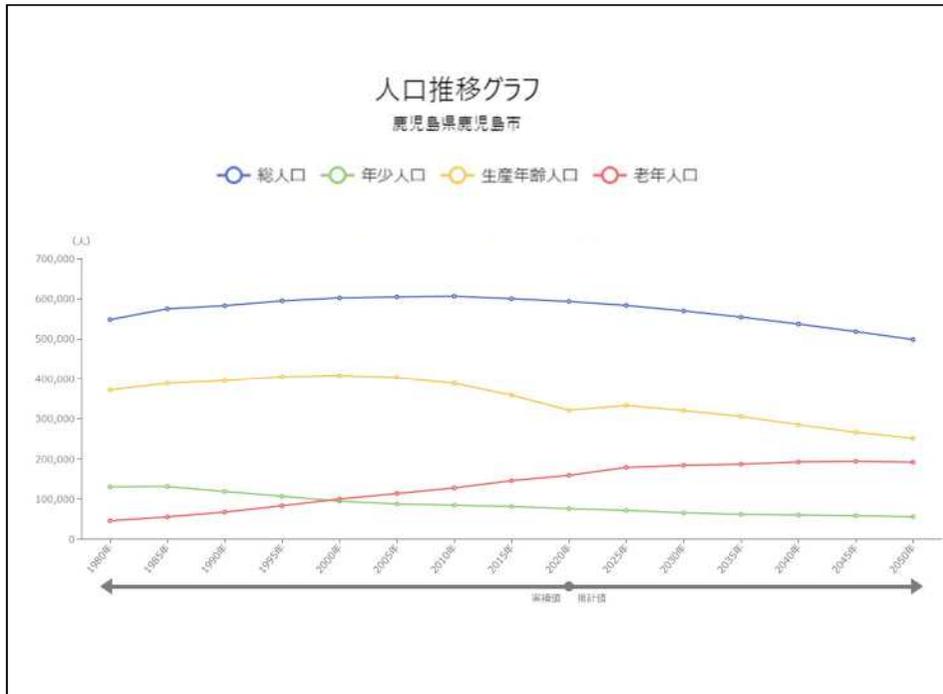


NTTインフラネット
かごしま市観光ナビ
(<https://www.kagoshima-yokanavi.jp/>)(2024.6.26時点)
上記を編集して作成

参考資料

【人口動向】

- 鹿児島市の総人口・年少人口・生産年齢人口は減少傾向にある中、老年人口は増加傾向にあります。
- 鹿児島港本港区エリアを中心とする商圈人口は、10分圏域人口は約13万人、20分圏域人口は約41万人です。

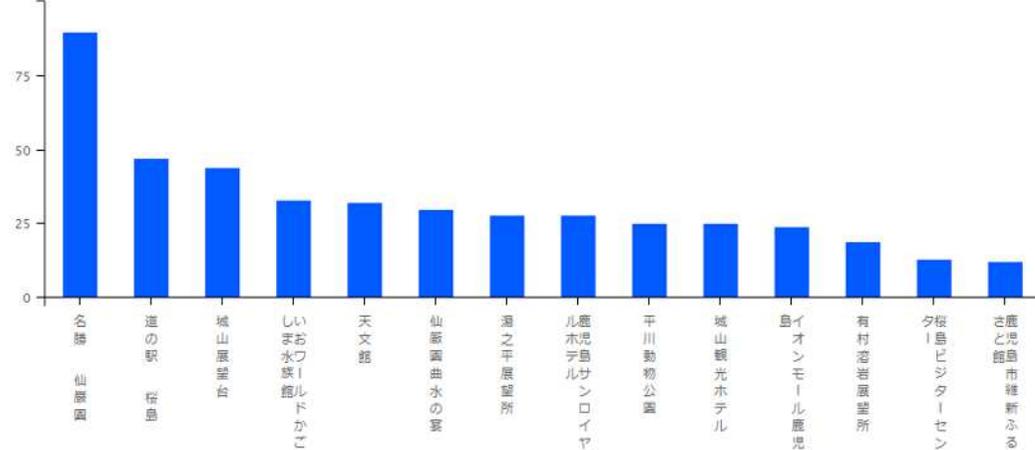


参考資料

【観光動向】

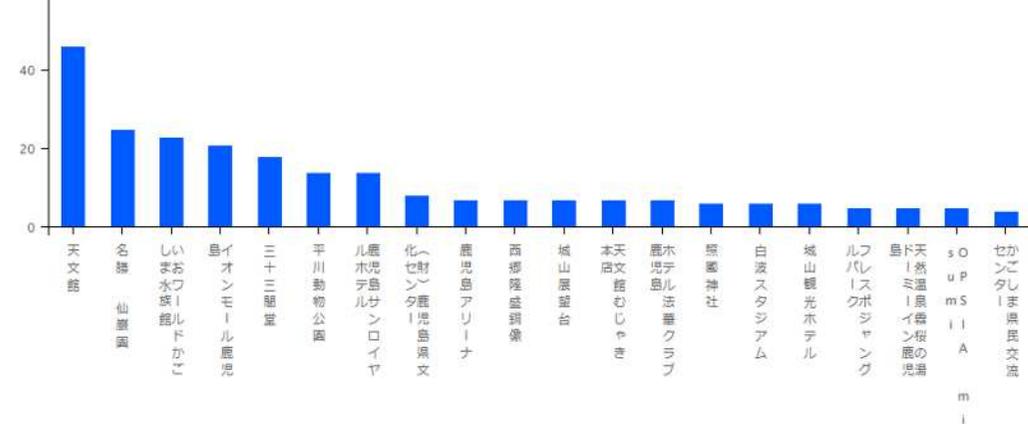
- 鹿児島市内では、自動車・公共交通利用に関わらず、天文館やおワールドかごしま水族館等対象地周辺が目的地上位に上がっています。
- 鹿児島市内の居住都道府県別延べ宿泊者数の推移から、コロナ禍後は県内観光客が急増していることがわかります。

(回) 自動車利用者の目的地検案件数ランキング (2023年3月休日、鹿児島市内)



出典：RESAS (株式会社ナビタイムジャパン「経路検索条件データ」)

(回) 公共交通利用者の目的地検案件数ランキング (2023年3月休日、鹿児島市内)



出典：RESAS (株式会社ナビタイムジャパン「経路検索条件データ」)

(人) 鹿児島市内延べ宿泊者数 (日本人・居住都道府県別) の推移



参考資料

【賑わいのターゲットと受け皿となるエリア】

- ターゲットを明確化した上で、中心市街地との相乗効果とエリアの特徴を活かして賑わいの最大化を可能とする考え方により、賑わいのターゲットの受け皿となるエリアを整理しました。

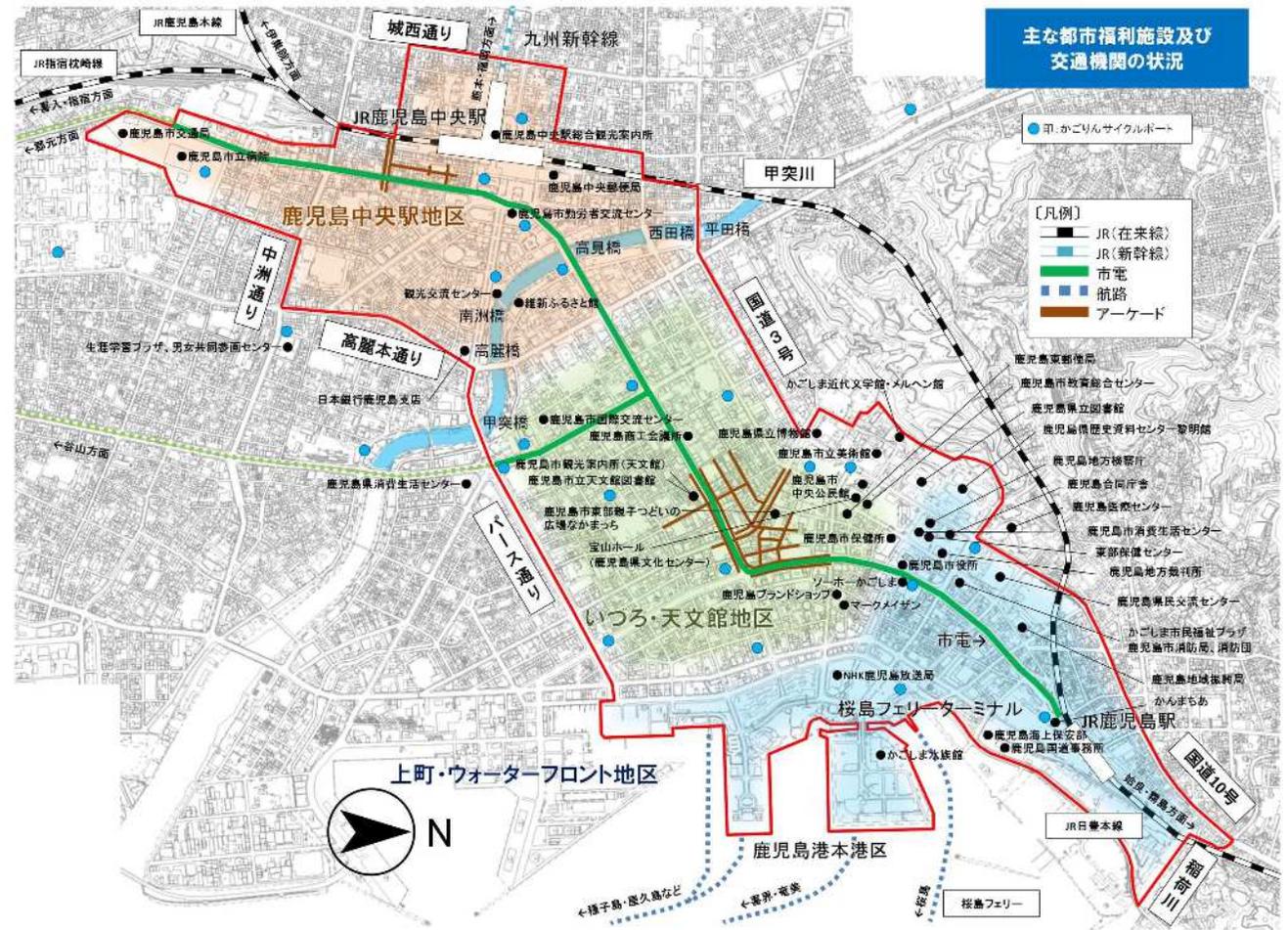
賑わいのターゲット	受け皿となるエリアの特徴	該当するエリア	入り込み客数の想定【参考値】
離島航路を利用する方	離島の生活と経済を支える定期航路が発着する岸壁やターミナルに近接	北ふ頭、南ふ頭、高速船ターミナル周辺	約79万人 (離島航路利用者数：北ふ頭：約2万人、南ふ頭：約12万人、高速船T：約65万人)
より豊かで充実した日々の生活を過ごす方	本港区の中心に位置し、県民が憩い親しむことができるオープンな空間	ウォーターフロントパーク、ドルフィンポート跡地	約55万人 (参考：緑地30㎡/人(港湾技術基準)，(36,000㎡(WFP)+9,000㎡(DP跡多目的広場))/30㎡×365日) ※今後、スポーツ・コンベンションセンターが開かれた施設として整備されることにより、集客力向上の可能性はある。
趣味や遊びを楽しみ交流を深める家族連れや若者ハレの日を楽しむ個人旅行者	みなとの風景を活かした集客機能等を導入可能	北ふ頭、南ふ頭、ウォーターフロントパーク	約125万人 (参考：横浜ハマハットの利用者数から推定，地上5階建て(年間来館者目標500万人)を，本港区は地上2階建てで想定し，港湾利用(CIQ)の1階部分を除いて1/4とした)
新しい働き方を選択するビジネスパーソン	本港区へのエントランス部分にあたる立地性を活かした観光・交流・文化機能等の導入適地	住吉町15番街区、旧港湾合庁跡地	約1万人 (28室×1人×365日) (参考：21～34室 鹿児島市内の常設のオフィスやレンタルオフィスより)
各種大規模イベントの参加者 ・全国、九州規模のスポーツ大会 ・プロスポーツ、コンサート、コンベンション(学会)など	各種大規模イベントに訪れる多くの車や歩行者に対応しやすい(各交通拠点と近接、鹿児島中央駅へのアクセス性が良い)	ドルフィンポート跡地、住吉町15番街区	約41万人(参考：スポーツ・コンベンションセンター基本構想) 約61万人(参考：長崎MICE 目標利用者数)
(マリンポートかごしまに)大型クルーズ船で訪れる観光ツアー客(団体旅行者)	浮桟橋によりマリンポートかごしまからの海上2次交通を接続可能 大型バスが駐停車可能	北ふ頭、桜島フェリーターミナル周辺、高速船ターミナル周辺、旧港湾合庁跡地	約9万人 (参考：H30鹿児島港クルーズ船乗船客数27万人のうちの1/3)
鹿児島の本土や離島の自然や文化を楽しむ旅行者(アドベンチャー旅行等)	自然豊かな離島への航路が発着する岸壁やターミナルに近接	北ふ頭、南ふ頭、高速船ターミナル周辺	約1.4万人 (参考：H30種子島・屋久島 外国人観光客宿泊者数 鹿児島県観光統計)
スーパーヨット等で訪れる超富裕層	既存岸壁により中型クルーズ船やスーパーヨット等を受入可能	北ふ頭	約0.6万人 (参考：スーパーヨットを受入拡大に関する関係省庁連絡調整会議資料(国土交通省)15隻×40人×10日)
鹿児島県内の観光地を訪れる観光客(個人旅行者)	離島への定期航路が発着する岸壁やターミナルに近接	北ふ頭、桜島フェリーターミナル周辺、ウォーターフロントパーク、住吉町15番街区、旧港湾合庁跡地	約113万人 (参考：桜島フェリー降客数 鹿児島市観光統計)
本港区周辺に宿泊/居住し桜島を見ながら散策を楽しめる方	桜島や錦江湾の展望が目の前に広がる散策路やオープンスペース ウォーターフロントパークを回遊のハブとした歩行者動線	北ふ頭、ウォーターフロントパーク	約13万人 (参考：緑地30㎡/人(港湾技術基準)，(11,000㎡(しおかぜ通り)/30㎡×365日)

参考資料

【鹿児島市中心市街地活性化基本計画】

- 鹿児島市が目指す中心市街地の将来像として、「観光・商業・交流によるにぎわいあふれる彩り豊かなまちづくり」を掲げ、これらの達成に向けた下記2つの基本方針を設定しています。
- 基本方針 1：街なかのにぎわいあふれるまちづくり…商業・居住・業務機能ややすらぎ空間などの都市機能のさらなる充実を図るとともに、街なかへの出店・創業を促す取組など、街なかのにぎわい創出を進めることにより、「街なかのにぎわいあふれるまちづくり」を推進する。
- 基本方針 2：街なか観光の魅力と機能を兼ね備えたまちづくり…歴史や食など多彩な地域資源の活用や宿泊につながるイベント等の充実による街なかならではの魅力向上を図るとともに、街なかで過ごし楽しむ観光機能の充実をさらに進めることにより、「街なか観光の魅力と機能を兼ね備えたまちづくり」を推進する。

▼中心市街地活性化計画区域図



出典：第4期鹿児島市中心市街地活性化基本計画

参考資料

【対象地周辺における大型開発事業等】※令和元年以降に開業した施設及び現在計画中の主な事業を記載



参考資料

【対象地周辺における大型開発事業等】

事業名称/施設名称等	概要	写真
中央町19・20番街区 市街地再開発事業	<ul style="list-style-type: none">鹿児島の玄関にふさわしい都市景観の形成や、にぎわいとゆとりのある都市空間を創出するため、市街地再開発事業を実施。地下1階、地上24階で構成され、1～7階は商業・業務施設。8～24階は共同住宅（210戸）。施設名称：鹿児島中央タワー（商業ゾーン：Li-Ka1920）。令和3年6月全面開業。	 <p>出典：鹿児島県撮影</p>
千日町1・4番街区 再開発事業	<ul style="list-style-type: none">いづろ・天文館地区における、にぎわいとゆとりのある都市空間の創出や観光・交流機能の強化を図るため、組合施行による再開発事業を実施。地下1階、地上15階で構成され、用途としては、商業施設、業務施設、図書館、広場、ホール、ホテル。施設名称：センテラス天文館令和4年4月開業。	 <p>出典：photoAC</p>

参考資料

【対象地周辺における大型開発事業等】

事業名称/施設名称等	概要	写真
J R 鹿児島中央ビル	<ul style="list-style-type: none">鹿児島中央駅西口地区においては、鹿児島市による周辺道路整備事業に併せて、JR九州が鹿児島市道敷地（武33号線の一部）を取得し歩行者空間として整備を行い、安心安全な基盤整備を進めており、自社用地を起点に西口地区においても新たなまちづくりを進行中。今回のまちづくりに伴う開発は2つの段階に分けて進めており、そのうちのI期開発事業として、商業、業務、クリニック等から構成される複合ビルを整備。1～3階は商業施設、4～10階はオフィスから構成。オフィスは鹿児島最大級を誇る1フロア約600坪、奥行最大16mの無柱空間。鹿児島中央駅と歩行者デッキにより直結。商業ゾーン名称：AMU WE（アミュ ウィー）。令和5年4月開業。	 <p>出典：鹿児島県撮影</p>
鹿児島市交通局跡地 再開発	<ul style="list-style-type: none">鹿児島市交通局跡地売却による提案公募を実施。選定された事業者のコンセプトとして、「世代を超えて、いきいきと生涯かがやくまち」。具体の計画として、医療施設（病院）、商業、ホテル、スポーツクラブ、分譲マンション等による複合施設を提案。名称：キラメキテラス。令和5年5月に全面開業。ホテルは、鹿児島発の外資系シティホテルとして、「シエラトン鹿児島」が進出（客室数228室）。	 <p>出典：鹿児島県撮影</p>

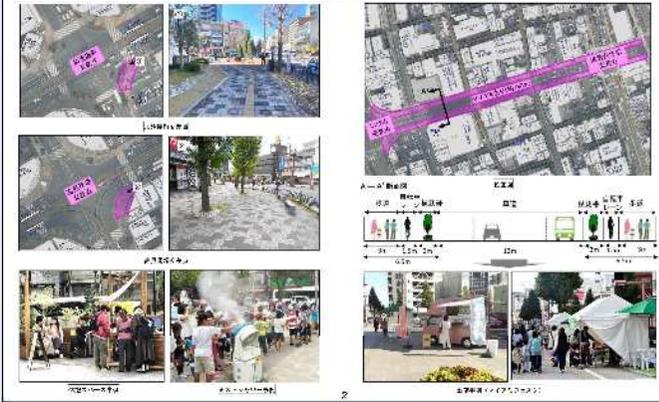
参考資料

【対象地周辺における大型開発事業等】

事業名称/施設名称等	概要	写真
<p>スポーツ・コンベンションセンター 整備・運営事業 【計画中】</p>	<ul style="list-style-type: none"> 鹿児島県では、県総合体育センター体育館が築後60年以上経過していることや全国・国際レベルの競技大会の開催等には狭隘であるなどの課題を踏まえ、令和4年3月にスポーツ・コンベンションセンター基本構想を策定し、スポーツ・コンベンションセンターを鹿児島港本港区エリアに新たに整備することと決定。 本施設は、スポーツ振興の拠点機能のほか、多目的利用による交流拠点機能を有し、コンサート・イベント等を通じて、県内外からの来訪者で賑わうことを目指す施設。 メインアリーナ（8,000席以上）、サブアリーナ（500席程度）、武道場、弓道場、その他諸室（以上で30,000㎡程度）のほか、屋外に多目的広場（9,000㎡）を整備予定。 PFI事業（BTO方式）により実施。 現在事業者選定中であり、令和7年3月に事業契約締結、令和11年7月に開業予定。 	 <p>整備対象地 (ドルフィンポート跡地)</p> <p>出典：スポーツ・コンベンションセンター基本構想（一部加筆）</p>
<p>加治屋町1番街区 第1種市街地再開発事業 【計画中】</p>	<ul style="list-style-type: none"> 加治屋町1番街区は、鹿児島中央駅地区と天文館地区の中間に位置しており、歩いて楽しめるまちづくりを推進する上で重要な地区であるが、街区内の建築物の老朽化により景観が損なわれているとともに、令和3年10月月の大型商業施設の閉店によりにぎわいが低下していることなどから、活性化を図ることが急務となっている。 上記を踏まえ、「加治屋町1番街区再開発協議会」を設立。現在の計画として、地上26階建て（約100m）の共同住宅のほか、低層部に商業施設等を整備する計画（令和12年度完成予定）。 	 <p>※今後変更の可能性あり 出典：鹿児島市提供</p>

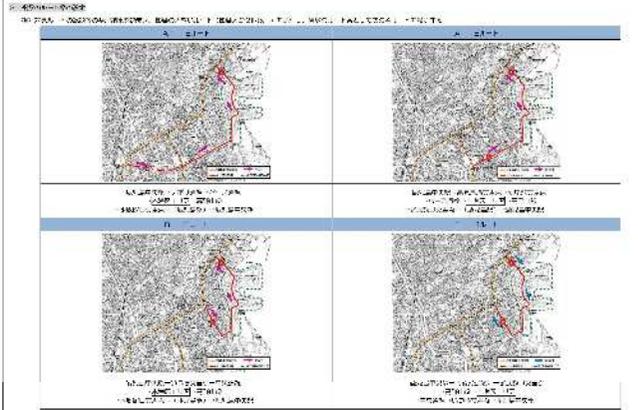
参考資料

【対象地周辺における大型開発事業等】

事業名称/施設名称等	概要	写真
<p>市街地再開発促進事業 (いづろ交差点周辺地区) 【計画中】</p>	<ul style="list-style-type: none"> 既成市街地において、土地の合理的かつ健全な高度利用及び市街地環境の整備改善を図るため、地区整備の基本方針、整備手法の選定などを定める市街地総合再生基本計画をR6年度に作成予定。 	 <p>出典：鹿児島港本港区エリアまちづくり懇談会資料（鹿児島県）</p>
<p>歩いて楽しめるまちづくり 推進事業 【計画中】</p> <p>①ポケットパーク社会実験 ②マイアミ通り歩いて楽しめる空間づくり</p>	<ol style="list-style-type: none"> 加治屋町と高見馬場の交差点歩道において、出店やイベント・休憩スペース、ミストシャワー等を備えたポケットパークを設置する社会実験を行い、市民の反応などを確認する。社会実験は令和6年8月から12月までの間で延べ2週間程度の実施を予定。 令和5年度の社会実験をふまえ、地元住民と協議しながら、出店や休憩スペースなどを確保するため、歩道空間の基本設計を行う。令和7年度は詳細設計、令和8年度は工事を予定。 	 <p>出典：鹿児島港本港区エリアまちづくり懇談会資料（鹿児島県）</p>

参考資料

【対象地周辺における大型開発事業等（検討中）】

事業名称/施設名称等	概要	写真												
<p>路面電車観光路線 基本計画策定委員会 【検討中】</p>	<ul style="list-style-type: none"> 鹿兒島市では、新幹線からの二次アクセスの充実や中心市街地の活性化等を図るため、鹿兒島港本港区への路面電車観光路線の検討に取り組んでおり、同路線基本計画の策定に関する事項について協議及び検討を行うため、鹿兒島市路面電車観光路線基本計画策定委員会を設置している。 <p>※現在、当該委員会は中断している。 (本港区エリアの施設整備の内容を見極めた上で、費用対効果を含めた検討が必要なため)</p>	 <p>出典：第2回鹿兒島市路面電車観光路線基本計画策定委員会資料（鹿兒島市）</p>												
<p>県工業試験場跡地 利活用検討委員会 【検討中】</p>	<ul style="list-style-type: none"> 鹿兒島中央駅西口地区の県工業試験場跡地の利活用の方向性について、周辺の土地所有者4者からなる連絡会で合意した「まちづくりの基本的な考え方」を尊重しつつ、関係機関・団体等により構成する「県工業試験場跡地利活用検討委員会」を設置し、様々な御意見を伺いながら検討する。 	 <table border="1" data-bbox="1512 1045 1736 1220"> <thead> <tr> <th colspan="2">都市計画法上の位置づけ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画区域</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td>区域区分</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>商業地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>400%</td> </tr> </tbody> </table> <p>出典：第1回工業試験場跡地利活用検討委員会資料（鹿兒島県）</p>	都市計画法上の位置づけ		都市計画区域	市街化区域	区域区分	市街化区域	用途地域	商業地域	建ぺい率	80%	容積率	400%
都市計画法上の位置づけ														
都市計画区域	市街化区域													
区域区分	市街化区域													
用途地域	商業地域													
建ぺい率	80%													
容積率	400%													

参考資料

◆想定される官民連携手法（公共施設の整備・運営に係る方式）

○従来方式

公共が自ら資金調達し、設計・建設は公共が民間に発注し、施設運営は公共自ら行う。

○DBO（Design Build Operate）

公共が自ら資金調達し、設計・建設、維持管理を公共が民間に請負・委託で長期的かつ一括して発注する。設計・建設は設計建設事業者（JV）、維持管理・運営はSPC※が実施。

○PFI

・BTO（Build Transfer Operate）

民間事業者が自ら資金調達のうえ設計・建設し、施設完成後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を長期且つ一括で事業を行う。SPCが一括で業務を実施。

※改修の場合はRO方式（Rehabilitate Operate）

・BOT（Build Operate Transfer）

民間事業者が自ら資金調達のうえ設計・建設、維持管理・運営を長期且つ一括で事業を行い、事業終了後に公共に所有権を移転する。SPCが一括で業務を実施。

・BOO（Build Own Operate）

民間事業者が自ら資金調達のうえ設計・建設、維持管理・運営を長期的かつ一括して事業を行い、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式。

※Special Purpose Companyの略。特別目的会社。ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。DBO及びPFIでは、公募提案する企業グループが、新会社を設立して、建設・運営・管理にあたるのが一般的となっている。

事業方式	公設公営		PFI方式		
	従来方式	DBO方式	BTO	BOT	BOO
整備費※	公共	公共	公共	公共	公共
資金調達	公共	公共	民間	民間	民間
運営主体	公共	民間	民間	民間	民間
設計・建設時の施設所有	公共	公共	民間	民間	民間
管理・運営時の施設所有	公共	公共	公共	民間	民間
事業終了後の施設所有	公共	公共	公共	公共	事業期間終了後、更地撤去

※公共がサービス購入料として整備費を支払う場合を想定

◆民間収益施設（カフェ等）を導入する場合の官民連携手法

○みなと緑地PPP制度については次ページに概要を記載

事業方式	テナントとしての利用 (賃貸借契約)	民間施設の整備・運営 (定期借地権)	港湾環境整備計画制度 (みなと緑地PPP制度)
躯体の整備費	公共※ 又は民間	民間	民間
借地料 (使用料)	民間	民間	民間
運営費	民間	民間	民間
運営中の施設所有権	公共※ 又は民間	民間	民間
収益	民間	民間	民間 (収益の一部を公共に還元)

※公共施設の中にテナントとして入居する場合（内装等は入居者が負担）

参考資料

【みなと緑地PPP制度概要】

- 令和4年12月に、官民連携によりみなとの賑わい空間を創出するための制度として、港湾緑地等において、カフェ等の収益施設の整備と公共還元として緑地等の再整備等を行う民間事業者に対し、緑地等の行政財産の長期貸付けを可能とする認定制度（みなと緑地PPP）を創設しました。

みなと緑地PPP(港湾環境整備計画制度)の創設

港湾緑地等において、**収益施設(カフェ等)の整備**と当該施設から得られる**収益を還元して緑地等のリニューアルを行う民間事業者**に対し、**緑地等の行政財産の貸付**を可能とする認定制度を措置

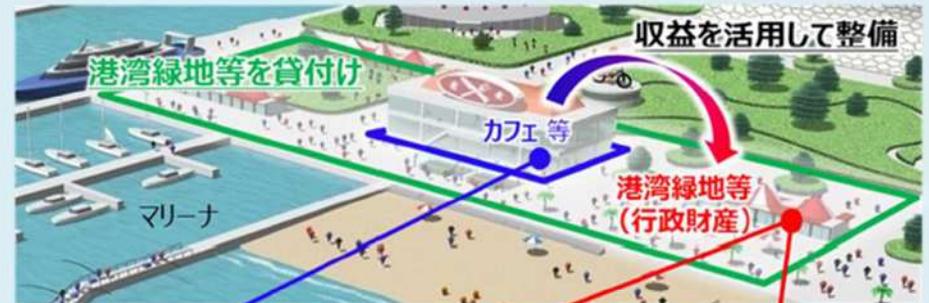


【期待される効果】

- 民間資金を活用することで、緑地等の整備、管理にかかる**財政負担の軽減**
- 民間活用の更なる推進により、**水際線を生かした質の高い賑わい空間を創出**

制度概要：港湾環境整備計画を港湾管理者が認定・公表
 港湾緑地等の行政財産の貸付け
 事業期間：概ね30年以内
 条件：収益の一部を公共還元
 (港湾緑地等のリニューアルや維持管理)

■ 制度イメージ



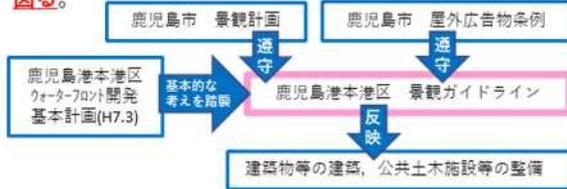
民間事業者が収益施設と公共部分を一体的に整備・運営

鹿児島港本港区 景観ガイドライン ～たたずみの場・のぞみの場をつむぐ人、めぐりの路が織りなす風景～ 【概要版】

1 ガイドラインの位置づけ

ガイドラインP1

桜島の眺望やまちなみ景観など同エリアにふさわしい景観・デザインについて、**基本的な方向性を示す**ことにより、同エリアにおける建築物の建築及び公共土木施設等の整備に反映し、**良好な景観形成と魅力向上を図る**。



2 本港区エリアまちづくりの考え方

ガイドラインP2～4

- ・古くからの歴史がある本港区(1844年頃：新波止)
- ・市街地が隣接し、自然景観や歴史・文化に恵まれる
- ・同エリアまちづくりグランドデザインの実現



3 ガイドラインの対象区域

ガイドラインP5



4 配慮の方針

ガイドラインP6～7

- Point 1** 錦江湾や桜島、歴史的建造物等の景観資源に配慮します
- Point 2** めぐり、たたずみ、のぞむことができる、歩行者目線での良好な景観形成を目指します
- Point 3** 多様な来訪者が行き交い集う魅力的な空間形成を目指します



5 回遊動線と視点場の設定

ガイドラインP8～21

- めぐりの路：魅力を感じられるルート（回遊動線）
- ▽同エリアの魅力を感じられる場所を回遊動線上の視点場
- のぞみの場：錦江湾・桜島への眺望確保が必要
- たたずみの場：まちなみや港の活動を立ち止まり眺める



6 配慮する事項

ガイドラインP22～34

- (1)建築物等の高さ
- (2)のぞみの場からの見通し確保
- (3)オープンスペース、回遊性の確保
- (4)水際空間
- (5)まちなみ形成
- (6)建築物等のファサード
- (7)色彩
- (8)屋外広告物
- (9)屋根・屋上
- (10)駐車場・駐輪施設
- (11)夜間景観の演出
- (12)道路及び緑地・緑化
- (13)イベント時の緩和
- (14)ユニバーサルデザイン等



7 ガイドラインの実現に向けて

ガイドラインP34

- ・本ガイドラインの積極的な周知を図る。
- ・事業者等は港湾管理者との協議の場を設け、設計・施工段階における景観・デザインに関して本ガイドラインの反映状況等について、**確認・調整を行う**。

