

○ これまでに出了された導入が望まれる機能等に関する意見	…	1
○ 経済団体等への意見聴取結果	…	3
○ 民間事業者への意見聴取（サウンディング調査）結果	…	14
○ これまでの御意見を踏まえた導入機能等の整理	…	25
○ 導入が望まれる機能の実現手法について	…	26

これまでに出了された導入が望まれる機能等に関する意見

1 導入が望まれる機能に関する御意見

- 西口駅前広場は、観光バス、路線バス、タクシー、一般車の乗降場や駐車場等多くの機能を果たしているが、手狭であり、同跡地にバス駐車スペースがないと交通結節点の機能として成り立たない。
- バス駐車スペースの検討に当たっては東口等も含めて検討ができないか考える必要がある。
- 災害時の防災機能としての役割も期待できる緑地などの多目的なオープンスペースや防災用の備蓄倉庫の整備も必要ではないか。
- 駅利用者が憩える場や市民・県民のアートデザインに関わる活動を受けとめるような機能があればよい。
- 地域の催し物の開催やキッチンカーを活用したイベントのスペースがあれば、飲食業の活性化も期待できる。
- 他の機能と併せたポケットパークや屋上庭園を造り、地域住民への開放も可能ではないか。
- 敷地の一部に地域住民や観光客が楽しめる核となる交流拠点やカフェ、レストラン等を造ってはどうか。
- 複合的な施設（サテライトキャンパス、シェアオフィス、スタートアップ施設等）も選択肢の一つ。

これまでに出了された導入が望まれる機能等に関する意見

2 周辺交通混雑に関する御意見

- 新幹線が開通して以降、中央駅周辺では渋滞が発生しており、箱物を建てれば渋滞を助長するだけである。
- 西口駅前広場はバス、タクシー、一般車両が乗り入れており、現状でも渋滞が発生している。一般駐車を同跡地に移設すれば、周辺の渋滞が緩和するのではないか。
- 周辺の渋滞解消やバス駐車場の確保のために同跡地の利活用を考えた方がよい。

3 周辺状況等を踏まえた御意見

- 周辺には大きな建物が建設予定であり、これ以上、同跡地に大きな建物が建つと圧迫感があると思う。
- 新幹線が開通して以降の中央駅周辺の開発状況を見ると、街に必要な機能は全部そろっていると思う。
- 非常に重要な場所なので、結論を焦らず時間をかけて、歴史軸、時間軸、空間軸の中で、周辺施設の状況などを踏まえ、利活用を考えるべきではないか。
- 持続的に利潤を生み出す収益機能を設け、維持管理に充ててはどうか。

経済団体等への意見聴取結果

一般社団法人 鹿児島県商工会議所連合会

1. 工業試験場跡地を含めた中央駅周辺のまちづくりについて

九州新幹線開業時をはじめこれまで鹿児島中央駅周辺のまちづくりを十分議論しなかったことから、交通やまちづくり開発に様々な禍根を残している。

特に、東口と西口の各エリアが分断されており、東西を繋ぐ複数車線の道路が周辺になく、両エリアを繋ぐ駅から最寄りの道路は、黒田踏切を跨ぐ市道黒田踏切線及び、宮田通り踏切を跨ぐ市道都通踏切線しかない。

黒田踏切はＪＲ鹿児島本線（鹿児島駅以降の日豊本線含む）、宮田通り踏切はＪＲ指宿・枕崎線および鹿児島本線が通っておりＪＲの運行本数も多く、これら踏切との交差や、中央駅周辺の道路の多くが片側一車線であることが、周辺の激しい交通渋滞を招いている。

まずは、この渋滞対策を抜本的に解消せねば、中央駅周辺のまちづくりや同地の利活用は効果を最大限発揮できない。よって、早急に中央駅周辺の交通対策について、先の第２回委員会で当所が提出した交通対策地図も参考に早急に検討を行うべきである。

経済団体等への意見聴取結果

2. 工業試験場跡地に導入すべき機能等について

①バス駐車場について

鹿児島中央駅周辺の貸切バス駐車場は、西口広場の8台、現在の工業試験場跡地の駐機場8台でも慢性的に不足しており、同跡地では現状以上のスペースが必要である。

また、バス駐車場の整備に関し、具体的検討に当たっては、県が独自に検討するのではなく、関係する事業者や団体に相談した上で連携して検討していくべきである。

②緑地の整備

中央駅西口周辺は住宅街となっているが、2023年4月に駅隣接地に商業エリアが整備され、また工業試験場跡地周辺の土地にはマンション建設が進められている。交通混雑が著しい西口エリアにおいては、これ以上の集客施設やマンション整備はさらなる混雑を招くことが明らかであり、同跡地は緑地として周辺住民の憩いの場とすることが必要であると考えます。

③活用の制限

工業試験場跡地では、①および②の活用をすべきであり、上述のとおり同跡地での大規模な施設整備等の開発は不要である。

仮に、何らかの機能を加え、一部を活用する場合においても、本県経済の振興を図る観点から、県外資本ではなく、地元資本による活用を行うべきである。

また、同跡地は県有地であるが、民間企業による無作為な施設整備等が行われないように、売却は行わず、県有地のままの利活用を図るべきである。

経済団体等への意見聴取結果

鹿児島県商工会連合会

- 現在のバス等の駐車場の機能をなくした場合、周辺の混雑・渋滞等の悪化が懸念されることや、中央駅西口にある貴重な開かれた空間という面を生かして、開放感を保てるような形にしていただければと思いますが、基本的には県工業試験場跡地利活用検討委員会に議論はお任せしたいと考えます。

経済団体等への意見聴取結果

鹿児島経済同友会

- 人口減少，地球温暖化，カーボンニュートラル等の環境問題といった社会的課題を見据え，周辺の生活環境と調和のとれた街づくりに寄与すること，新幹線に一番近い貴重な公有地であることを考慮し，公益に資する利用が大前提であると考えます。
- 鹿児島中央駅周辺の都市機能として，ホテル・コンベンションホール・オフィスビル・飲食店・アミューズメント・一般車両駐車場・マンションなど，必要な施設は充足していることも鑑みて，以下のとおりご回答申し上げます。

1. 大型バスの待機，駐車場

（理由）

観光客をはじめとする交流人口が増加するなか，陸の玄関口とされる鹿児島中央駅に近接し，県内の二次交通拠点として位置付けられる

（留意点）

- 中央駅コンコースより直線性の高い導線の確保
- 駐車施設を立体化する場合でも，低層階が望ましい
- 同跡地駐車施設への一般車両駐車のは是非，現状の西口広場への一般車両進入のは是非，煩雑・混乱の解消を検討する

経済団体等への意見聴取結果

2. 都市防災上の公共緑地，近隣住民の憩いの場，屋上庭園・緑化

（理 由）公有地として公益に資する利用，高層化が増す地域における空間の確保
（留意点）大型バス駐車場との併存する際の安全性確保

3. 鹿児島中央駅は新幹線の始発／終着の駅であることから，交通結節点としての運輸・物流に着眼した設備

（理 由）新幹線物流の拡大に向けてのフォーワーディング機能の充実を図る
（留意点）輸送車両による交通渋滞を誘発しかねない

- 同跡地利活用と直結しないかもしれませんが，東口・西口路線バスの在り方について，論点を整備，整理し，交通渋滞の緩和に繋がられるような建設的な検討会であれば良いかと思います。鹿児島市策定の総合計画に「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」とありますが，早急な結論を導き出す必要はないかと思料致します。

経済団体等への意見聴取結果

鹿児島県経営者協会

機能1. 新幹線の貨物輸送を活用する施設

- ① 新幹線を貨物輸送に活用する動きがあります。鹿児島の農畜産物・水産物で鮮度を求められる商品を新幹線で運ぶ拠点としての機能があればよいと思います。具体的には冷蔵庫，保管倉庫，食料加工スペース，パッキングスペースなどです。駅売店，レストランなどからのネット注文情報を入手して，直ちに商品発送することで売上の拡大が期待できます。注文を受けて新幹線で運べば，東京でもその日の内に届きます。
- ② 上記①とは逆で商品の受け入れの冷蔵庫，倉庫などです。新幹線沿線から鹿児島に鮮度が求められる農畜産物・水産物を運び，飲食店，物販店に配達する拠点とします。

機能2. 屋上が空飛ぶ自動車，空飛ぶタクシー（ヘリコプター？）の発着場

- ① 空飛ぶ自動車の実用化が間近です。駅と直結することで移動の時間短縮できます。
- ② 騒音の問題がありますので，できるだけ高層の建物にします。マンション側には遮音壁を設けます。最近は低騒音の機体開発も進んでいます。近くのマンション・オフィスビル・ホテルは，駅の騒音対策で遮音に関する対策もされていると思われます。

経済団体等への意見聴取結果

機能3. アーバンスポーツの施設

スケートボード、ブレーキング、ボルタリングなどアーバンスポーツの設備と見学スペース。催される大会に参加したくなる日本一の設備にします。

機能4. Eスポーツの大会会場

一般的にコンピュータゲームとの認識がされますが、今では立派なスポーツと位置付けられています。学校でも学べるコースや授業が行われています。直接集まって試合を観戦するような設備にし、世界大会、全国大会が開かれるようにします。

機能5. レストラン・店舗・カフェ

特に機能1. で新幹線沿線から運ばれた新鮮な農畜産物・水産物を販売する店舗、料理に用いたレストラン。また、新幹線沿線の駅弁販売・イートインスペース。1階に配置し、まちの賑わいを演出します。

機能6. 団体用のバスの発着場、駐車場

現在の西口の道路・駐車場のスペースは手狭に感じます。また東口を含めても団体用のバス乗降・駐車スペースは不足しています。

機能7. 宿泊施設

この施設に従事する人、大会等に参加する人限定の安価な宿泊施設。民間のホテルが満室でも安心して宿泊できるようにします。

経済団体等への意見聴取結果

機能 8. 図書館

J R を利用される人、近隣の住民の為に図書館があればよいと思います。

機能 9. ビデオ視聴室

鹿児島に関連したビデオの視聴ができます。鹿児島がロケ地の映画視聴、ブラタモリなど。映画に出てくるロケ地を訪問したくなります。鹿児島の地質・地形などを知り、現地を確認したくなります。

機能 10. 温浴施設・シャワールーム・ドレッシングルーム

旅の疲れをとるために必要です。民間委託でよいと思います。

機能 11. レンタサイクルなどの貸し出しステーション

旅行者を中心に貸し出します。自転車だけでなくキャンプ用品、海水浴、釣りなどの商品を貸し出します。J R の列車に自転車が積み込みできるように協力を依頼します。

機能 12. 観光案内ステーション

鹿児島の楽しみ方を中心に案内します。

機能 13. 駅弁業者への貸し出し

駅弁を製造して直ちに列車に積み込みが可能です。離れた場所から駅に運ぶ必要がなくなり、交通混雑緩和に役立ちます。

経済団体等への意見聴取結果

機能 1 4. 散歩道・運動施設

建物の中で回遊できるような散歩通路。気分転換で体を動かす鉄棒などや、空中庭園、水路など。

機能 1 5. 緑の広場

現在の西口広場は狭く感じます。上空に何もない緑の広場が必要です。

機能 1 6. 自走式立体駐車場

施設の運営に必要な駐車場，駅利用者などの為に駐車場が必要です。アミュプラザのセール時に混雑する東口の渋滞緩和に役立ちます。

経済団体等への意見聴取結果

公益社団法人 鹿児島県バス協会

- 跡地利用については、利活用検討会の1,2回目において発言しているとおおり、新幹線開業以来、貸切バスの待機場とイベント時の複数台庸車時の乗降場所として活用している場所で在ります。西口広場での駐車機能は手狭と路線バス、タクシー、ホテル輸送、スクールバス、そして一般駐車場乗降と駐車場など煩雑すぎて、とても機能を果たすことが出来ず、この代替え地として県と協議されたものです。観光関係においても県内外の旅行客を県内各地へとつなぐ重要な結節点となり、本来ならば安全面や機能性を高めた施設(屋根付き)への対策も観光立県都市として講じるべきと思います。これまでと同様にこの機能は、将来的に地域の渋滞対策や陸の玄関口そして地域住民の暮らしやすい街並みを少しでも取り戻すべく慎重に計画し、これから相応しい利活用を強く要望致します。これまで無作為に開発された街並みを少しでも取り戻す最後の地と思います。もう失敗は許せません。
- 地域の憩いの場としての緑地と防災関係の避難所も関係したバス駐車スペース複合施設の場所。
- 周辺交通渋滞の解消を考慮するならば、西口広場の一般車両の乗降場所と駐車場をここへ移設することが最大の対策になるものと思います。西口広場を袋小路にしないで通り抜ける道路方法。
- いろいろ箱モノばかりを作らずに渋滞対策を最優先し、地域住民の要望を含めてこの用地を是非利活用すべき。

経済団体等への意見聴取結果

鹿児島市タクシー協会

- これまでの委員会で、近隣の道路事情などから交通渋滞が起こる可能性について問題視するご意見もあったと理解しています。交通事業者としては、第一に交通渋滞を大きく引き起こす可能性のあるものは賛成しかねますので、その点をご留意いただけると幸いです。
- 仮に集客施設などで利活用する場合は、駐車場の問題と併せて議論できたらと思います。

民間事業者への意見聴取(サウンディング調査)結果

1 実施内容

(1) アンケート調査

同跡地における事業実施に関心がある民間事業者を対象として、県ホームページを活用し、アンケート調査を実施

○ アンケート内容

同跡地への導入機能、事業スキーム、周辺施設との相乗効果が期待できる内容、鹿児島県全体の活性化に期待できる内容、中央駅西口地区の地域貢献につながる内容、事業化に向けての課題や行政に対する要望事項 など

○ 応募事業者

県内 : 11 者 県外 : 10 者

業種 : 不動産業, 小売業, 地元の事業者, シンクタンク など

(2) 対話方式のヒアリング

アンケート調査でヒアリングに対応が可能と回答いただいた事業者に対してヒアリングを実施

○ 対象事業者

県内 : 4 者 県外 : 9 者

業種 : 不動産業, 小売業, 地元の事業者, シンクタンク など

民間事業者への意見聴取(サウンディング調査)結果

2 利活用の提案内容

(1)自ら開発することを想定した提案

【提案①】

同跡地への導入機能

- バス駐車スペース(平置き)
- 一般駐車場(平置き)
- カーシェアの設置(平置き)
- 多目的オープンスペース

事業スキーム(土地の取扱い)

- 借地(5年程度)
※ 管理委託(PFI含む)でも可

周辺施設との相乗効果が期待できる内容

- レール&カーシェアによる交通結節点における2次交通の充実

鹿児島県全体の活性化に期待できる内容

- カーシェアでの観光地訪問(ドライブチェックイン)に対する特典付与による観光振興

中央駅西口地区の地域貢献につながる内容

- 一般駐車場のイベントスペースとしての活用
- EV充電機の設置
- シェアサイクルポートの設置

事業化に向けての課題や行政に対する要望事項

- 整備や運営に当たっては, なるべく民間側に任せて欲しい。

その他提案内容

- 他の収益施設と合わせて一体的に貸し付けていただければ, バス駐車スペースは現在の料金体系を考慮した管理運営が可能

民間事業者への意見聴取(サウンディング調査)結果

【提案②】

同跡地への導入機能

- バス乗降場, バス駐車場(平置き)
 - 一般駐車場(立体)(2F~6F)
 - 商業(1F)
 - オフィス(1F)
 - クリニック(1F)
- 複合施設

※約6,000㎡は平置きのバス乗降場, バス駐車場及び緑地を想定

※複合施設は, 1階に商業, オフィス, クリニック, 2~6階に立体駐車場を想定(約4,000㎡)

事業スキーム(土地の取扱い)

- 借地(20年以上)

周辺施設との相乗効果が期待できる内容

- ターミナル駅である鹿児島中央駅及び周辺施設との連携を図る。

鹿児島県全体の活性化に期待できる内容

- 県内外からの観光客需要に寄与
- パークアンドライドによる地域住民の活性化

中央駅西口地区の地域貢献につながる内容

- 駐車場不足の解消及び商業・医療などによる地元住民の利便性の向上

事業化に向けての課題や行政に対する要望事項

- 昨今の資材人件費の高騰により, 事業化が困難になるケースが散見されている。官民協議の上, 課題解決を図って頂きたい。
- 緑地の整備に当たっては, 行政側の支援を想定。

その他提案内容

- どのような事業スキームであっても, 柔軟に対応可能。
- バス乗降場, バス駐車場については, 今後打ち出される方向性に合わせて提案したい。

民間事業者への意見聴取(サウンディング調査)結果

【提案③】

同跡地への導入機能

- 住居(分譲・賃貸マンション)
 - 教育施設(大学のサテライト・分散型キャンパス, 予備校)
 - 防災機能を備えた公園
 - ハイクラスホテル
- 複合施設

事業スキーム(土地の取扱い)

- 購入
- 借地(30年～50年)

周辺施設との相乗効果が期待できる内容

- 住居: 定住者の駅利用, 周辺施設の活用
- 教育施設: 鹿児島県周辺からの通学利用
- 公園: 周辺住民の活用, または災害時における一時避難場所としての活用
- ハイクラスホテル: 周辺に少ない日本を代表するホテルの立地により, インバウンド(主に欧米)の誘客を期待

鹿児島県全体の活性化に期待できる内容

- 住居: 定住者増加による県全体の活性化
- 教育施設: サテライト等の設置により, 関係人口, 交流人口増加による地元企業との産学連携, 新技術・新事業の創出に寄与
- ハイクラスホテル: 宿泊施設の選択肢が増えることにより, 県外からの誘客増加に寄与

中央駅西口地区の地域貢献につながる内容

- 教育施設: 交流人口, 関係人口増加による地域への貢献
- 公園: 発災時における一時避難場所としての活用や子供が遊べる場所の提供

事業化に向けての課題や行政に対する要望事項

- 事業用地の条件や周辺地域の開発状況等の早期の公表をお願いしたい。
- サテライトキャンパスの誘致に当たっては, 自治体の積極的な取組が必要。
- 緑地の整備に当たっては, 行政側の支援を想定。

民間事業者への意見聴取(サウンディング調査)結果

【提案④】

同跡地への導入機能

- バスターミナル機能(路線バス含む)
- 公共施設
(屋上庭園, 足湯など憩いの空間)
- サテライト医療施設
- 観光物産施設
- 住居(分譲マンション)

複合
施設

事業スキーム(土地の取扱い)

- 市街地再開発事業

周辺施設との相乗効果が期待できる内容

- ペDESTリアンデッキで駅と建物をつなぐことで人の流れが広がり, 賑わいが生まれて周辺施設への相乗効果も期待できるほか, 歩車動線を分けて地域の安全性向上に寄与

鹿児島県全体の活性化に期待できる内容

- 特産品市場や地産地消フードコート, サテライト医療施設の導入により, 「また来たい, 次は違うエリアを訪れたい」と感じてもらえることが期待される。

中央駅西口地区の地域貢献につながる内容

- バスターミナル機能の当街区への集約化により, 西口駅前広場の交通負荷を軽減
- 屋上庭園や足湯等, 地域住民に憩いの空間を提供。

事業化に向けての課題や行政に対する要望事項

- 周辺街区を含めた「面的な整備」により, 安全安心な道路ネットワークを構築できる。
- 工事費高騰の折, 市街地再開発事業における補助金やバスタプロジェクト等の国の支援を受けて事業化に向かう必要がある。

民間事業者への意見聴取(サウンディング調査)結果

【提案⑤】 ※管理委託(PFI含む)でも可

同跡地への導入機能

- ・ 住居(分譲・賃貸マンション)

事業スキーム(土地の取扱い)

- ・ 購入

周辺施設との相乗効果が期待できる内容

- ・ 定住人口が増えることで周辺施設への回遊が増加

鹿児島県全体の活性化に期待できる内容

- ・ コンパクトシティ化

中央駅西口地区の地域貢献につながる内容

—

事業化に向けての課題や行政に対する要望事項

- ・ 事業規模も大きいため1社での開発は困難
- ・ 一部の土地を購入し住居(分譲, 賃貸マンション)に供する事業を行うことは可能である為, 他事業者との組み合わせが可能であれば打ち合わせを希望

その他提案内容

- ・ 雨に濡れずに駅へアクセス可能なインテリアデッキを検討できれば, 高い価値, 資産性になる。
- ・ バス駐車スペース等を一部設けることは問題ない。ただし, 動線計画については十分協議が必要である。

民間事業者への意見聴取(サウンディング調査)結果

【提案⑥】

同跡地への導入機能

- 商業施設
- オフィス等
- 住居(分譲・賃貸マンション)
- 食品スーパー

複合施設

事業スキーム(土地の取扱い)

- 購入
- 借地(30年～50年)
- テナントとして入居

周辺施設との相乗効果が期待できる内容

- 食品スーパーを展開することで、駅利用者や周辺施設利用者の利便性の向上が図れる。

鹿児島県全体の活性化に期待できる内容

—

中央駅西口地区の地域貢献につながる内容

—

事業化に向けての課題や行政に対する要望事項

- 既存の駐車場は利用者が多いため、駅周辺利用者にとっては駐車場として利用できなくなるのは周辺課題になると思われる。

その他提案内容

- 住居以外にも、ホテルや立体駐車場、オフィスビルでもテナントとして入居の検討は可能
- 自ら開発する複合施設であれば、屋内の多目的オープンスペースの設置も可能

民間事業者への意見聴取(サウンディング調査)結果

(2) 県からの管理運営委託等で参画することを想定した提案

【提案⑦】

同跡地への導入機能

- 芝生広場
 - 県立図書館機能
 - 商業施設(カフェを想定)
 - バス乗降場, バス駐車場
 - 駐車場(レンタカーの基地)
 - 観光送客拠点
- 複合施設

事業スキーム(土地の取扱い)

- 県からの請負, 管理委託(行政での施設整備が前提)

周辺施設との相乗効果が期待できる内容

- 駅から雨に濡れずレンタカーを借りられることで, 観光拠点としてステータス向上に寄与
- 県立図書館機能の一部移転により, 新しいにぎわいのカタチを生むことに寄与
- 芝生広場と鹿児島中央駅とのデッキ接続

鹿児島県全体の活性化に期待できる内容

- 図書館機能移転による新たなイメージ創出

中央駅西口地区の地域貢献につながる内容

- 低層部をバス乗降場・駐車場として利用するため, 過度な交通渋滞には繋がらない。
- 市民サービス向上による住宅地としてのステータス向上も図れる。
- 鉄道網でシームレスに立ち寄れる公共文化施設とすることで、“県民と観光客双方が訪れやすい新たな賑わい”と“渋滞緩和”の両立を図る。

事業化に向けての課題や行政に対する要望事項

- 当地のバス駐車スペースを利用する交通事業者との協議など

民間事業者への意見聴取(サウンディング調査)結果

(3) シンクタンクの意見

【提案⑧】

同跡地への導入機能

県の政策を推進していく拠点としての機能

- MICE拠点：国内外に対して鹿児島県の知名度をあげるための活動に直結。また、大規模バンケットとしての活用の場合なども含め地元ホテルや飲食店との相乗効果も期待できる。
- イノベーション・スタートアップ支援上の拠点：スタートアップ支援後の独立場所、イノベーションの実証フィールドとしてのまちとの連動が期待できる。

事業スキーム(土地の取扱い)

- PPP, PFIなどの公民連携手法

同跡地の利活用に対する意見

- 喫緊の行政課題(少子高齢化, 人材確保等)を解決する核となる公共施設を組み込むなど, 行政ができること(政策上の位置づけの明確化や誘導)に取り組む必要がある。単なる民間独立採算事業としての賃貸借では成立しない。
- 企業が集まり, 繋がれる拠点が必要と感じる。

その他

- 現在, 民間主導の公有地活用を取り巻く状況は大変厳しい。
- 物価, 材料費の高騰に伴い, 人件費や工事費も高騰し, 採算が合わなくなっている。
- 工事費が全く合わない状況で, 民間だけの整備が難しい状況。
- 熊本でのTSMC事業等による人手不足も, 建設・建築業界に大きな影響を与えており, 工事費の予測は非常に難しくなっている。

民間事業者への意見聴取(サウンディング調査)結果

【提案⑨】

同跡地への導入機能

- ホテル: 新幹線の始発・終着駅に隣接し、鹿児島空港リムジンバスのターミナルにも近いため、国内外、特に、増加傾向にある海外観光客をターゲットとしたホテルの立地が考えられる。
- 住居(分譲・賃貸マンション): ニーズは相応にあると考える。低層部に住民向け商業や学習施設、教育施設を配置することも考えられる。
- 商業施設: 既存の大型商業施設や、近隣住民への配慮等を勘案すると、慎重な検討が必要。ホテルの一フロアに商業施設が入居することは考えられる。
- オフィス: エリアのオフィス需要については確認が必要と考える。ホテル、商業施設等との複合化も考えられる。
- バス駐車場: ニーズが相応にあり、施設の1階部分に駐車場を併設することが考えられる。

事業スキーム(土地の取扱い)

- 購入, 借地(50年以上)

同跡地の利活用に対する意見

- 中央駅及び東口には、既に多数の施設が立地している。商業施設であれば相当の差別化が必要。オフィス用途という感じはしない。
- 駅直結の住居(マンション)は非常に需要あり。
- ビジネスホテルの需要も高い。インバウンド向けのコンセプトホテルも可能性あり。
- 3階以上をホテルと想定したとき、1, 2階にサテライトキャンパスやシェアオフィスの導入可能性もあるのではないか。(ニーズや賃料等は要検討)

その他

- 設備費が非常に高騰している。特に、特注品的な設備費については、公的な指標がなく、ゼネコンからは倍ほどになっている事例もあると聞く。
- 資材関係は落ち着いてきているが、労務費が非常に上がっている。
- 九州で言えば、TSMCのほか防衛省案件(馬毛島)がある。また、データセンターの需要の高まりがある。

民間事業者への意見聴取(サウンディング調査)結果

(4) 利活用に関するアイデア等の提案

同跡地への導入機能

- ・ バス駐車スペース, 一般駐車場等の交通関連施設
- ・ 西口駅前広場の一般車両の乗降場と駐車場の同跡地への移設
- ・ 緑地広場・防災広場やイベントスペース
- ・ コンベンション施設
- ・ 商業施設, 集荷基地
- ・ 博物館, 図書館等の社会教育施設
- ・ 県民や観光客がアクセスしやすい美術館, アートセンター
- ・ キッザニア(職業体験), アンパンマンミュージアムなどの人気の建物を誘致する
- ・ 人が多く集まり, 意味があることを行う(あまり大きくない方がいい)
- ・ 現状のままだがよい

同跡地の利活用に対する意見

- ・ マンションや商業施設は, 交通渋滞や駐車場の問題もあり不要。
- ・ 現状の問題(中央駅周辺の渋滞)解消を主眼において利活用に取り組んでほしい。
- ・ (行政の)維持管理費用が負担にならないような利活用の仕方が望ましい。
- ・ 速やかに利活用に取り組んでほしい。

これまでの御意見を踏まえた導入機能等の整理

(1) バス駐車スペース

- ・同跡地に導入する機能として位置づける。
- ・なお、整備に関する具体的検討に当たっては、関係する事業者や団体に相談した上で連携して検討していく。

(2) 緑地などの多目的オープンスペース

- ・同跡地に導入する機能として位置づける。
- ・なお、様々な考え方（緑地、交流・憩いの場、イベントスペース、屋上庭園、防災機能など）があり、一定の規模の多目的オープンスペース（緑地等）を機能として位置づける。

(3) 周辺道路の状況

周辺道路の交通の混雑状況を勘案して利活用の検討を進める。

導入が望まれる機能の実現手法について

(1) 公有地の活用方法の類型

【国土交通省「土地利用の転換の機会を捉えた都市再生推進手法に関する検討調査報告書（H20.3月）」を参考に作成】

① 公共施設整備

自治体が土地を保有したまま、自治体が整備運営する。

② 貸付

自治体が土地を保有したまま、民間事業者に貸し付け、民間事業者主体で整備運営する。

③ 売却

自治体が民間事業者に売却し、民間事業者主体で整備運営する。

(2) 各活用方法の特徴

	活用方法	メリット	デメリット
①	公共施設整備	自治体の意図に沿った利活用が担保される	整備費や維持管理費などの自治体等の財政負担が生じる
②	貸付	自治体が借地収入を得ることができる 自治体の意図に沿った利活用が担保される	売却に比べ自治体等の短期的な収入が少ない
③	売却	自治体が売却収入を得ることができる	将来的に自治体の意図に沿った利活用が担保されない可能性

導入が望まれる機能の実現手法について

(3) 現在の同跡地の暫定活用における状況

	用途	面積	活用方法 (土地の取扱い)	整備手法 (整備主体)	管理運営手法 (管理運営主体)
①	バス駐車スペース	約2,000m ²	貸付	公設(県)	公営(鹿児島市)
②	緑地・歩行者通路	約2,200m ²	公共施設整備 (県保有)	公設(県)	公営(県)
③	一般駐車場	約5,400m ²	貸付	民設(民間事業者)	民営(民間事業者)
合 計		約9,600m ²			

【参考：他事例の活用方法】

	事例	活用方法 (土地の取扱い)	整備手法 (整備主体)	管理運営手法 (管理運営主体)	備考
④	吉野公園	公共施設整備 (県保有)	公設 (県)	公営 (県)	指定管理委託 一部に収益施設を設置
⑤	旧ドルフィンポート	貸付	民設 (民間事業者)	民営 (民間事業者)	15年の定期借地で貸付
⑥	農業試験場跡地 25, 26街区	売却	民設 (民間事業者)	民営 (民間事業者)	一般競争入札により売却 25街区(約2ha): 約29億円 26街区(約2.3ha): 約35億円

導入が望まれる機能の実現手法について

(4) 【参考：緑地（都市公園含む）等の維持管理費】

名称	面積	管理費	
		1年当たり	1年・1ha当たり
同跡地の一部 （緑地・歩行者通路部分）	0.2ha	約90万円	約450万円
谷山緑地	14.8ha	約2,000万円	約140万円
かんまちあ （上町ふれあい広場・上町の杜公園）	1.94ha	約3,800万円	（屋根付きイベント 広場有り）

導入が望まれる機能の実現手法について

(5) 委員会における御意見

- ・収益性や経済性も考慮すると、敷地の全てを公園というわけではなく、一部に核となる施設を配置して、そこに地域の方々や観光客の方々が楽しめる拠点造ってはどうか。
- ・民間の資金を導入することも考えなければならない。

(6) 経済団体等からの御意見

県工業試験場跡地は、バス駐車場および緑地として活用をすべきであり、同跡地での大規模な施設整備等の開発は不要である。

仮に、何らかの機能を加え、一部を活用する場合においても、本県経済の振興を図る観点から、県外資本ではなく、地元資本による活用を行うべきである。

また、同跡地は県有地であるが、民間企業による無作為な施設整備等が行われないうに、売却は行わず、県有地のままの利活用を図るべきである。

(7) 民間事業者等からの御意見

- ・緑地等の公的機能の整備に当たっては、行政側の支援や積極的な取組をお願いしたい。
- ・（行政の）維持管理費用が負担にならないような利活用の仕方が望ましい。
- ・整備や運営に当たっては、なるべく民間側に任せて欲しい。
- ・他の収益施設と合わせて一体的に貸し付けていただければ、バス駐車スペースは現在の料金体系を考慮した管理運営が可能。