

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。

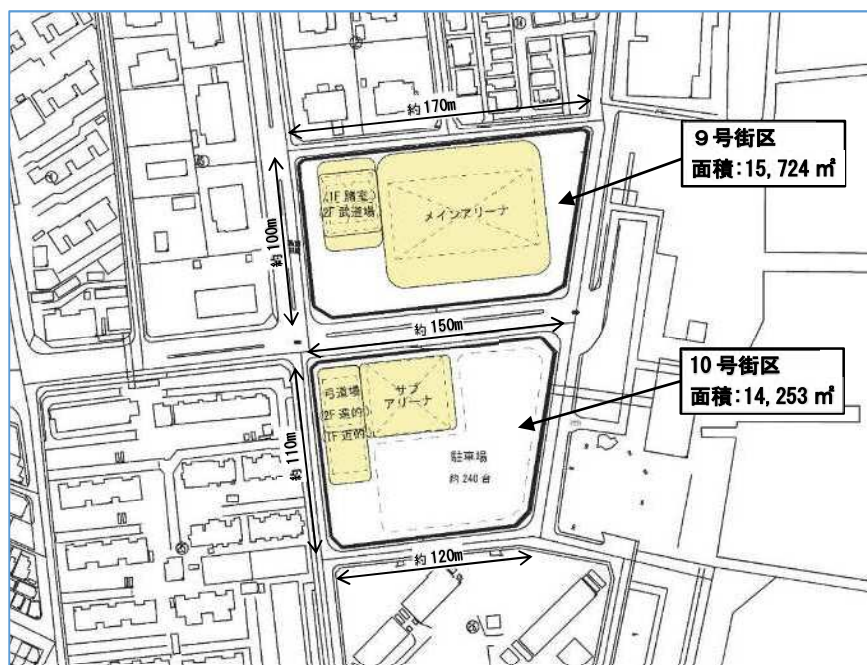
その上で、各整備候補地について、敷地の面積・形状、施設のレイアウト、配置可能な駐車場面積（台数）の比較を行った。

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										

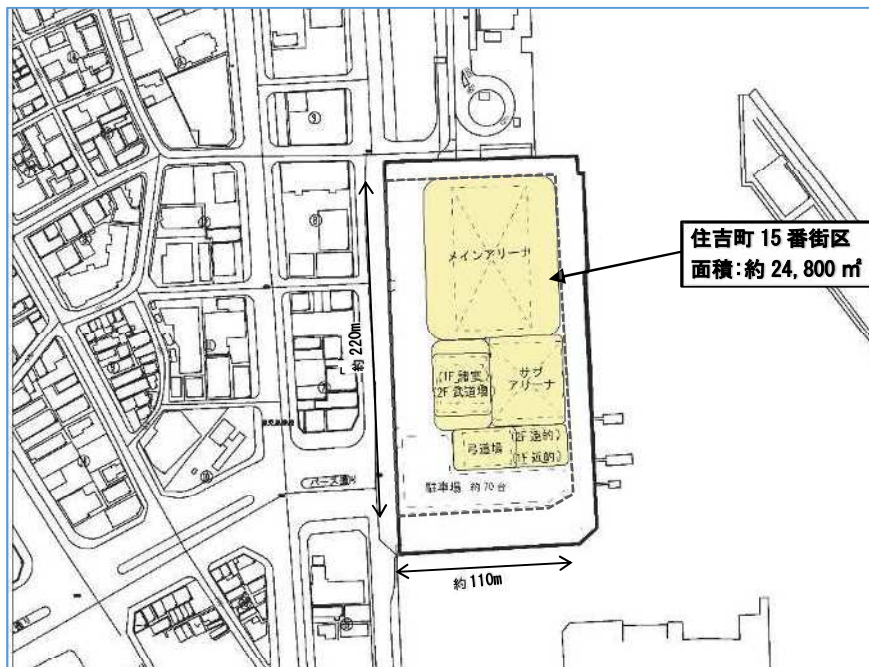
- ① 鴨池ニュータウン9・10号街区（面積：29,977㎡）
- ・9号街区にメインアリーナと武道場，10号街区にサブアリーナと弓道場を配置（一体的な配置が困難）
 - ・10号街区に駐車場を配置（平置きの場合約240台程度駐車可能）



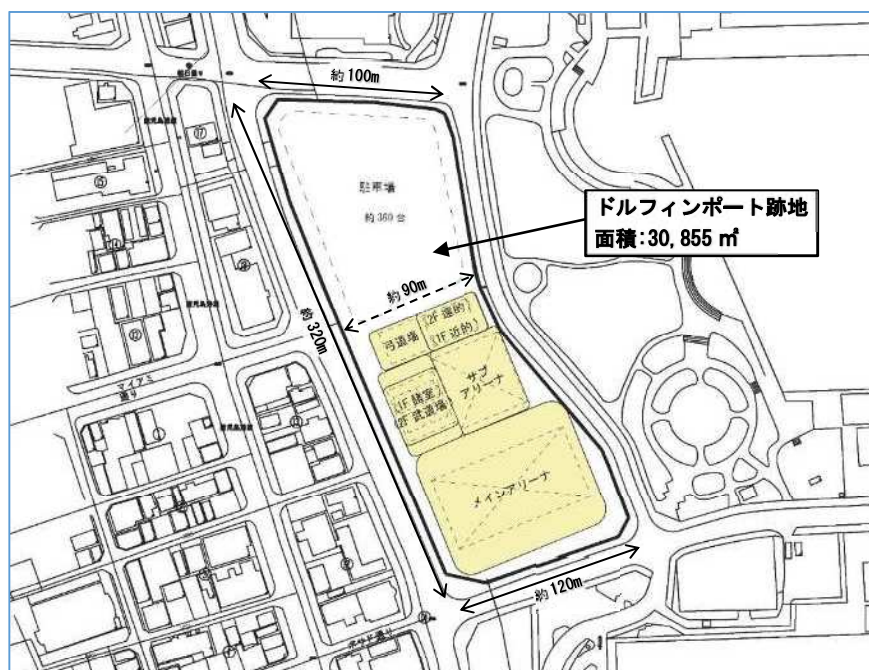
- ② 県農業試験場跡地（面積：54,939㎡のうち42,272㎡を活用）
- ・26街区に全ての施設を配置
 - ・25街区に駐車場を配置（平置きの場合540台程度駐車可能）



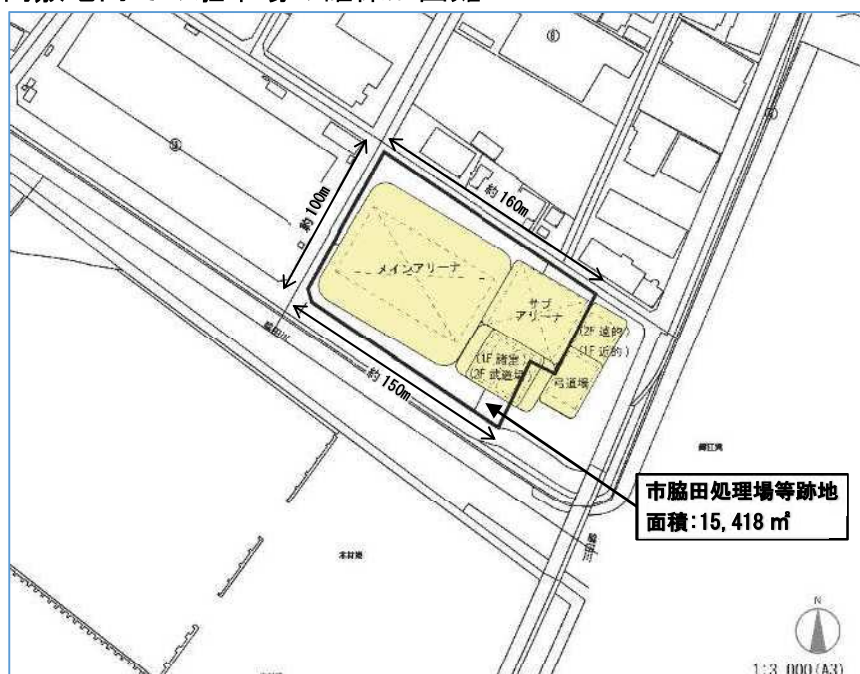
- ③ 住吉町15番街区（面積：約24,800㎡）
- ・全ての施設を配置
 - ・同敷地内に駐車場を配置（平置きの場合70台程度駐車可能）



- 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)

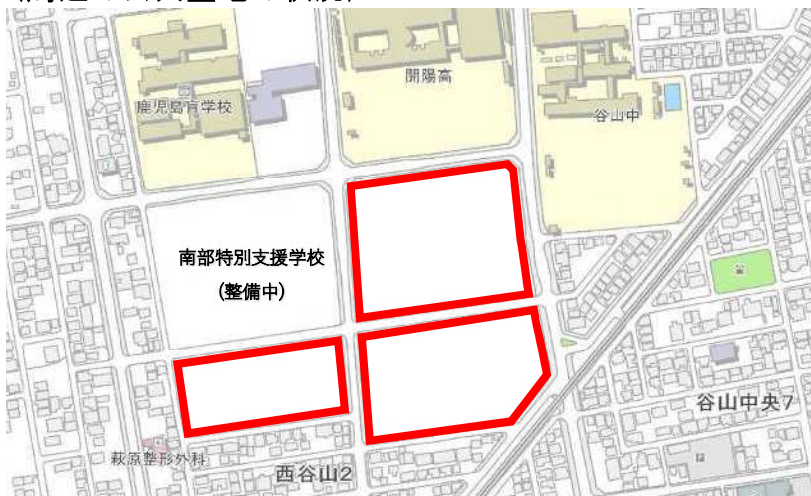


※かごしま i マップ-共用空間を加工して作成

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 》

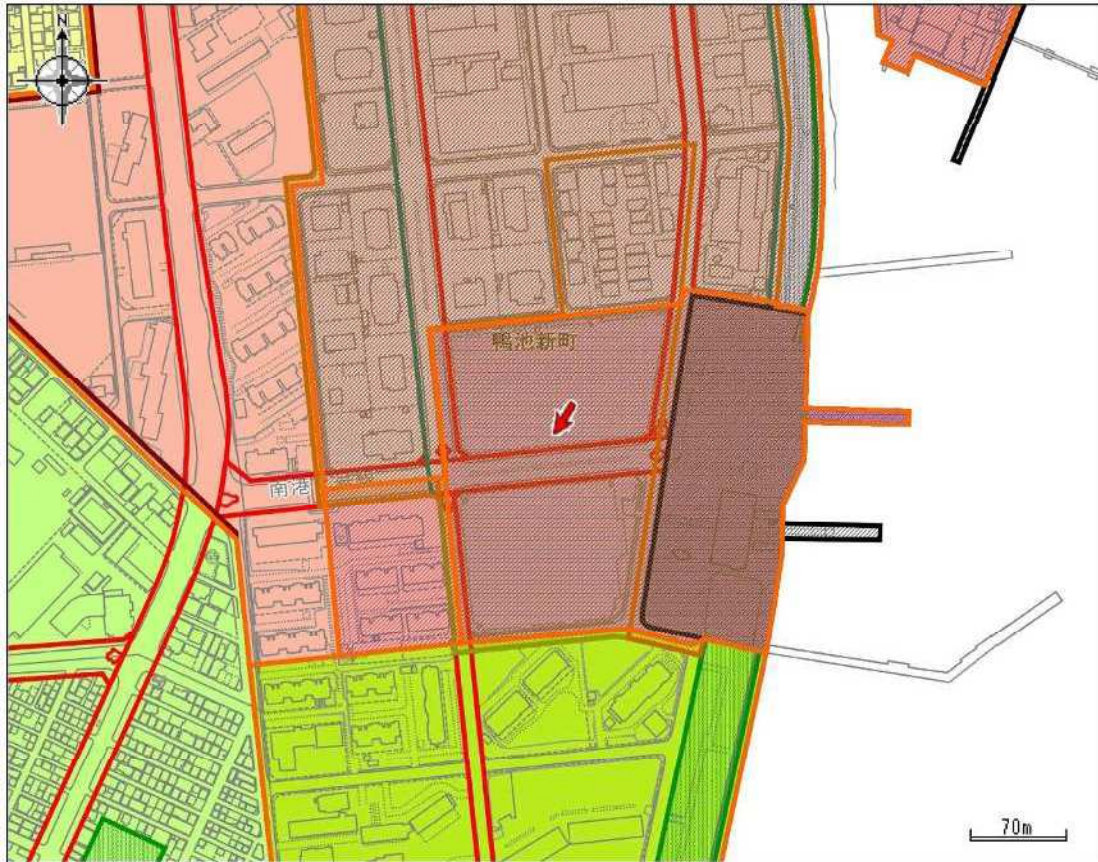
用途地域の指定等			(関係法令)
都市計画法	用途地域	用途制限	建築基準法
		建ぺい率	
		容積率	
	特別用途地区	建築制限	
	地区計画	建築制限	
	臨港地区	禁止構築物	港湾法
	駐車場整備地区	附置義務	駐車場法
景観法	景観計画区域	眺望確保	—

《 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	都市計画区域境界	
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	道路
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

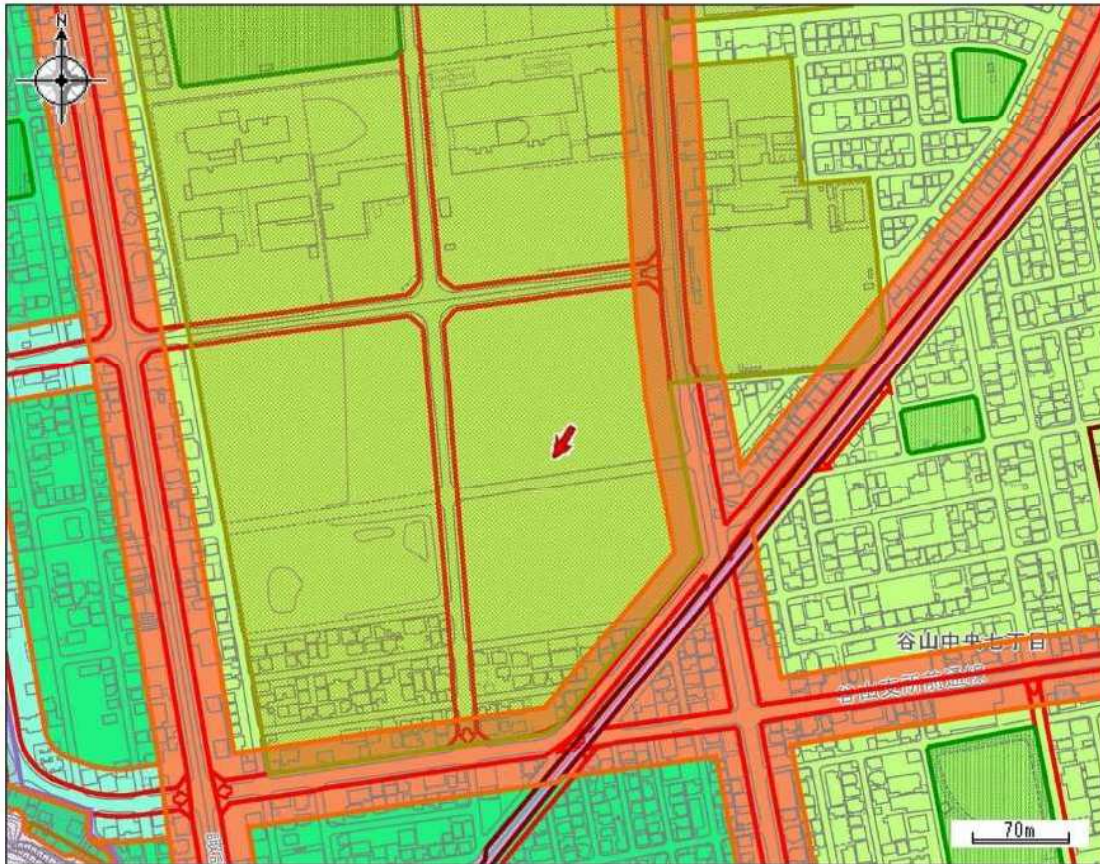
○ 鴨池ニュータウン9・10号街区



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

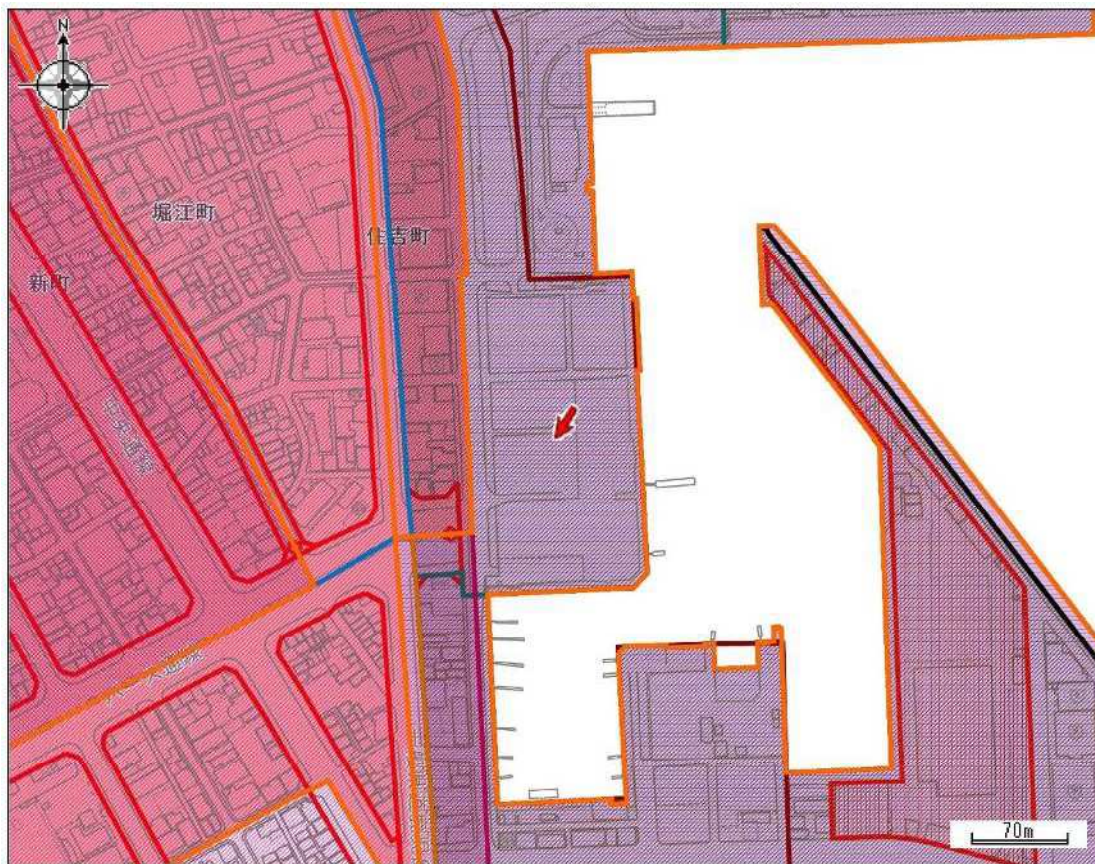
○ 県農業試験場跡地



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

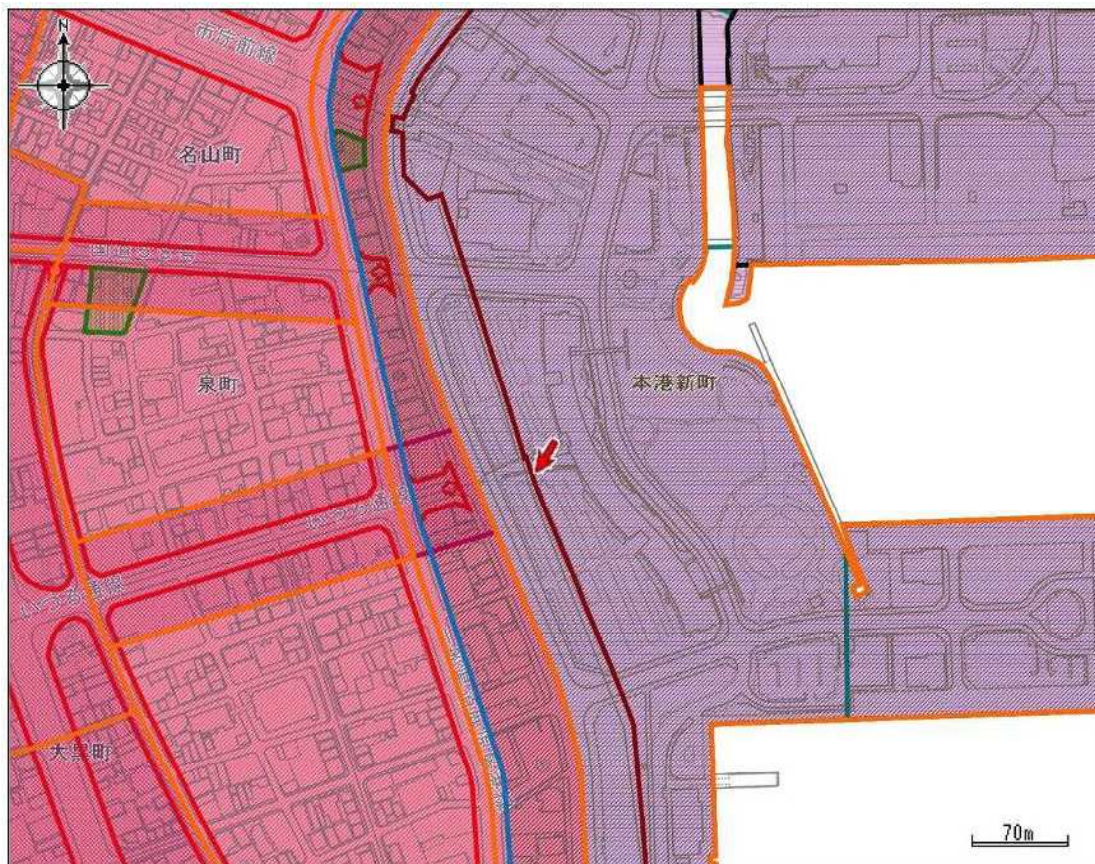
○ 住吉町15番街区



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

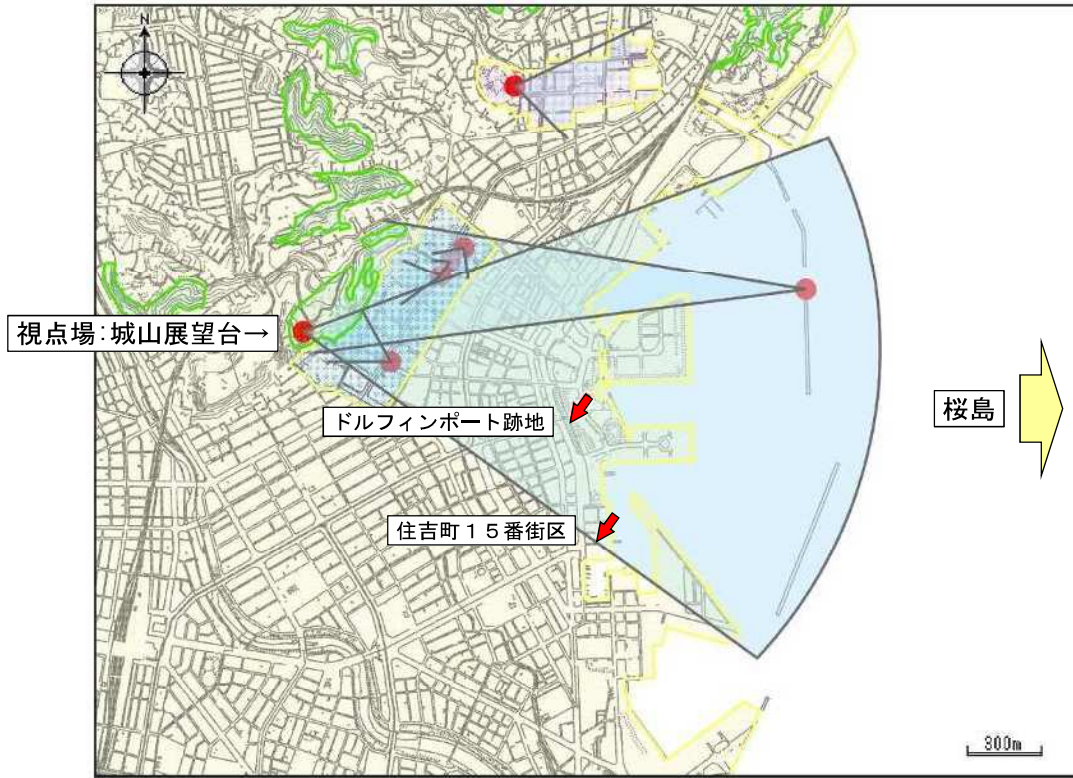
景観計画区域における眺望確保範囲については、住吉町15番街区、ドルフィンポート跡地が、城山展望台から「桜島への眺望確保」の範囲となっており、建築物等の高さは基準線を超えないものとする定められている。

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