

1 立地環境分析

本項では調査対象地であるドルフィンポート跡地、ウォーターフロントパーク及び住吉町 15 番街区についてコンベンション・展示機能を備える施設整備を想定した立地環境分析を行う。

(1) 調査対象地における現況及び土地利用規制等

調査対象地を含む鹿児島港本港区エリアのまちづくりについては、平成 31 年 2 月に「鹿児島港本港区エリアまちづくりグランドデザイン」を策定し、同グランドデザインでは、民間活力の導入を基本に、開発のコンセプトを以下のとおりとしている。

鹿児島港本港区エリアについて、

- ①かごしまの多彩な魅力を発信する人・モノ・情報の交流拠点
- ②かごしまの魅力を体感できるエンターテインメント空間
- ③景観資源（錦江湾や桜島、歴史的建造物）を活かした魅力ある空間

を要素として、年間 365 日、国内外の幅広い観光客や県民で賑わい、国際的な観光都市にふさわしい「来て見て感動する観光拠点」の形成を図る。

本県では、グランドデザインの実現に向けて、民間活力を活かした宿泊機能や飲食機能などを備えた集客施設等を整備しようと事業者公募に係る公募要項(案)を作成・公表していたが、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う経済情勢の深刻化などから、公募の開始を延期した。

新型コロナウイルスの影響が続く中で、本県では、グランドデザインを踏まえ、本港区エリアにおいて地域が賑わう拠点を形成するためには、民間活力を活かした施設整備だけではなく、公共関与による交流機能の整備も視野に入れて、改めて検討することとしていた。

そのような中、令和 4 年 2 月、総合体育館基本構想検討委員会から県に対して、スポーツ利用に加え、コンベンション・展示会などに利用できる多目的な交流機能を有する「スポーツ・コンベンションセンター」の整備予定地を本港区エリアとする「鹿児島県新総合体育館基本構想(案)」が提出された。

図表 4 - 1 鹿児島港本港区エリア全体の概況



出所：鹿児島港本港区エリアまちづくり検討事業調査報告（平成 30 年 2 月）

ア 調査対象地における「スポーツ・コンベンションセンター」の配置計画等

「鹿児島県新総合体育館基本構想（案）」では、各調査対象地における配置計画や整備に向けて配慮すべき事項が以下のとおり示されている。なお、各項目については、今後、整備・運営手法の検討段階や設計の段階で詳細に検討することとされている。

(ア) ドルフィンポート跡地

- ・新総合体育館の施設本体は、住吉町 15 番街区との一体的利用や、朝日通りやマイアミ通りなど市街地からの桜島の眺望を確保する観点から、ドルフィンポート跡地の南側に配置する。
- ・ドルフィンポート跡地の北側は、フリーマーケットなどのイベントや、キッチンカーなどにも対応できるイベント、コンサート等の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。

また、将来的に相乗効果が期待できる施設や体育館の附帯施設など、本港区エリアのまちづくりに資する施設の整備の必要性が生じた際には、その整備候補地とする。

(イ) ウォーターフロントパーク

- ・県民の憩いの場となっているウォーターフロントパークについては、現状のままとする。

(ウ) 住吉町 15 番街区

- ・住吉町 15 番街区は、駐車場として整備する。なお、当地がサッカー等スタジアムの整備地となった場合、県営駐車場の立体駐車場化等による機能代替を検討する。

図表 4 - 2 参考：土地利用・配置計画（イメージ）



※配置計画等は現時点でのイメージであり、今後、基本設計等において、具体的に検討。

出所：鹿児島県新総合体育館基本構想（案）（令和 4 年 2 月）

イ 調査対象地の土地利用規制等

(ア) ドルフィンポート跡地

所在地	鹿児島市本港新町 5-4 他
面積	約 30,800 m ²
港湾計画上の土地利用区分	交流厚生用地 (※1)
臨港地区の分区	無分区
用途地域 (特別用途地区)	準工業地域 (※2) (第一種特定建築物制限地区) (※3)
建蔽率/容積率	60%/200%
建築物等の高さ制限	45~60m 程度 (※4)

※1：港湾を通じた人的・経済的な国内外の様々な交流活動を推進するとともに、港湾におけるレクリエーション活動の用に供する施設及びこれに付随する施設のための用地

※2：建築基準法第 48 条により危険性・環境悪化の影響が大きい場合の工場等の建築を制限

※3：「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」により、劇場・映画館・演芸場・観覧場・店舗・飲食店・展示場等の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 m² を超えるものの建築を制限

※4：「鹿児島市景観計画」による眺望確保範囲による高さ制限
(高さは鹿児島港本港区エリアまちづくりグランドデザインより引用)

(イ) ウォーターフロントパーク

所在地	鹿児島市本港新町 5-2 他
面積	約 34,200 m ²
港湾計画上の土地利用区分	緑地
臨港地区の分区	修景厚生港区 (※5)
用途地域 (特別用途地区)	準工業地域 (第一種特定建築物制限地区)
建蔽率/容積率	60%/200%
建築物等の高さ制限	45~55m 程度

※5：その景観を整備するとともに、港湾関係者の厚生を増進を図ることを目的とする区域

(ウ) 住吉町 15 番街区

所在地	鹿児島市住吉町 15-1 他
面積	約 24,800 m ²
港湾計画上の土地利用区分	交流厚生用地
臨港地区の分区	商港区 (※6)
用途地域 (特別用途地区)	準工業地域 (第一種特定建築物制限地区)
建蔽率/容積率	60%/200%
建築物等の高さ制限	35~45m 程度

※6：旅客又は一般の貨物を取り扱わせることを目的とする区域

(2) 本港区エリアの周辺環境

本港区エリアは、鹿児島中央駅地区から天文館地区、本港区エリアとつながる横（東西）のライン、鴨池・与次郎地区から本港区エリア、磯地区とつながる縦（南北）のラインの交わる箇所に位置しており、種子島や屋久島、奄美・喜界、三島、十島の離島航路の起点でもある。同エリア内には、錦江湾や桜島の優れた景観をはじめ、歴史的建造物である鹿児島旧港施設等を有するとともに、周辺には、鹿児島市内や錦江湾そして桜島を一望できる城山や、仙巖園、鶴丸城跡、明治日本の産業革命遺産の構成資産である旧集成館などが点在しており、貴重な観光資源に恵まれた立地となっている。

図表 4 - 3 本港区エリアの周辺環境



出所：鹿児島港本港区エリアまちづくりグランドデザイン（平成 31 年 2 月）

図表 4 - 4 本港区エリアの観光資源



出所：鹿児島港本港区エリアまちづくり検討事業調査報告

ア 港湾関連施設

桜島フェリー、種子・屋久航路、三島・十島航路及び奄美・喜界航路が就航しており、本港区エリアの係留施設は、北ふ頭の岸壁の一部を除き、離島航路等の運行のために定期的に利用されている。

図表 4 - 5 係留施設等の位置



①本港桜島フェリーふ頭岸壁	⑥南ふ頭 2 号岸壁	⑪H 物揚場
②本港フェリーふ頭第 3 岸壁	⑦南ふ頭 3 号岸壁	⑫斜路船揚場
③北ふ頭 1 号岸壁	⑧南ふ頭 4 号岸壁	⑬I 物揚場
④北ふ頭 2 号岸壁	⑨高速船浮き桟橋	
⑤南ふ頭 1 号岸壁	⑩G 物揚場	

出所：鹿児島港本港区エリアまちづくり検討事業調査報告

図表 4 - 6 待合所・貨物上屋・県営駐車場の位置



a 北ふ頭 1 号上屋	b 北ふ頭 2 号上屋	c 北ふ頭 4 号上屋	d 南ふ頭 1 号上屋
e 南ふ頭 2 号上屋	f 南ふ頭 3 号上屋	g 南ふ頭 4 号上屋	

出所：鹿児島港本港区エリアまちづくり検討事業調査報告

イ 後背地に立地する施設等

いおワールドかごしま水族館，NHK 鹿児島放送会館といった各種の集客交流施設が立地しているほか，鹿児島旧港施設（新波止，一丁台場，遮断防波堤）が2007年12月に国の重要文化財に指定されており，南九州における交通と海防の拠点として近世から近代にかけて整えられた港湾施設の代表的な遺構として，その歴史的，文化的価値が評価されている。

図表4-7 周辺施設（いおワールドかごしま水族館：左・鹿児島旧港施設：右）

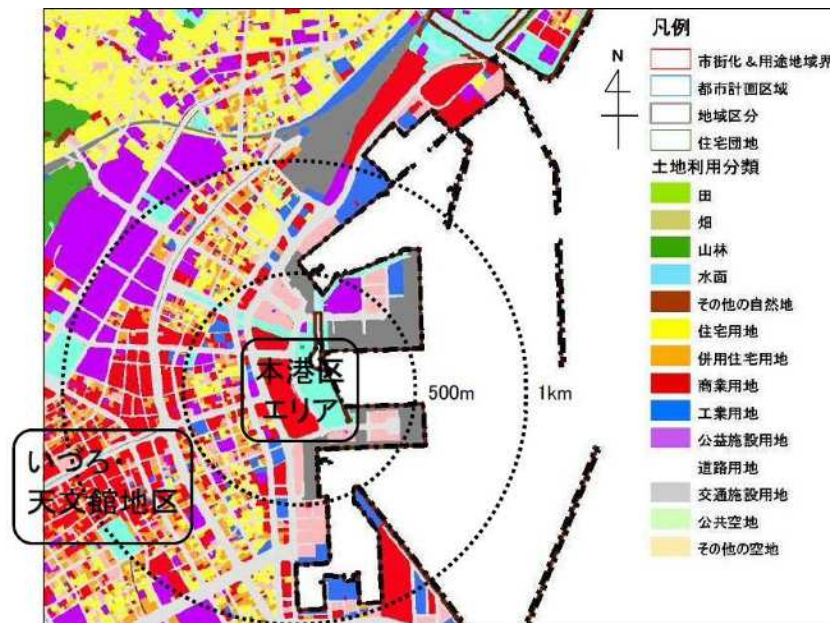


出所：鹿児島港本港区エリアまちづくり検討事業調査報告

ウ 商業施設等

本港区エリアから西に約500mの位置には，南九州有数の繁華街であるいづろ・天文館地区が広がっており，百貨店や多数の飲食店，宿泊施設などが立地している。

図表4-8 本港区エリア周辺の商業集積状況



出所：鹿児島港本港区エリアまちづくり検討事業調査報告

(3) 交通結節点からのアクセス方法

主な交通結節点から本港区エリアまでのアクセス方法及び所要時間は以下のとおりである。

交通結節点	アクセス方法	所要時間
鹿児島空港	連絡バス（高速船ターミナル）	約 50 分
鹿児島中央駅	路線バス（水族館前・ドルフィンポート）	約 20 分
	路面電車（いづろ通・朝日通）	約 10 分＋徒歩 5 分
鹿児島港	自動車	約 5 分

(4) コンベンション・展示機能を備える施設整備における強み・弱み

ア 本港区エリアの強み・弱み

グランドデザインでは本港区エリアの強み・弱みを以下のように整理している。

図表 4－9 SWOT 分析（※）

強み（Strength）		機会（Opportunity）	
S1	良好な景観資源・眺望	O1	広域交通網の充実
S2	ウォーターフロントの大規模な空間	O2	観光交流人口の拡大
S3	人・モノの発着地点	O3	県都としての高い成長可能性
S4	本港区エリアの立地特性		
弱み（Weakness）		脅威（Threat）	
W1	背後地との回遊性	T1	定住人口減少に伴う地域活力の低下
W2	広域交通拠点からのアクセス	T2	都市間競争の激化
W3	物流と人流の混在	T3	市街地内外での大規模開発
W4	目的地としての認知度	T4	全国的な港湾における訪日観光客の受入環境整備

※強み・弱み・機会・脅威の4つを組み合わせ分析し、戦略につなげるための課題などを整理する手法

イ コンベンション・展示機能を備える施設整備における強み・弱み

上記(4)アで示した本港区エリアの強み・弱みは、コンベンション・展示機能を備える施設の整備における強み・弱みと共通する部分も多い。

(ア) 強み

中心市街地に近接しており、十分な数の商業・物販・宿泊施設が周辺に立地していることは、コンベンション・展示会の参加者にとって利便性が高い。

また、錦江湾や桜島の良い景観・眺望をはじめ、周辺には、鹿児島市内や桜島を一望できる城山や明治日本の産業革命遺産の構成資産である旧集成館などが点在していると同時に、桜島フェリーや種子・屋久航路、三島・十島航路及び奄美・喜界航路が就航する海の玄関口となっていることから、アフターコンベンションの点で魅力が高い。

また、交通量の多い県道・臨港道路が南北に通っており、大型トラックによる機材の搬出入の点でも問題ないものと考えられる。

(イ) 弱み

本港区エリアは、九州新幹線や空港リムジンバス等が発着する鹿児島陸の玄関口である鹿児島中央駅から約 2km と近く、市電や路線バスが多数発着する中心市街地の天文館から徒歩圏内であるが、その周辺のコンベンション・展示機能を備える施設との連携を考える場合、施設によっては参加者を徒歩で移動させることが現実的でないケースが考えられる。

2 ドルフィンポート跡地等におけるコンベンション・展示機能を備える施設整備の条件整理

(1) 前提とする施設

第3章で示したとおり、現状においては、「スポーツ・コンベンションセンター」を活用することが最善である。

(2) 「スポーツ・コンベンションセンター」における利用が想定されるコンベンション・展示会

第3章で示したとおり、ドルフィンポート跡地等に「スポーツ・コンベンションセンター」（フロア面積 $3,726 \text{ m}^2 + \alpha$ ，収容人員 8,000 名程度）が立地した場合に利用が想定されるコンベンション・展示会は以下のとおりである。

- ①概ね $3,000 \text{ m}^2$ 以上の規模で実施される展示会（及び各種屋内イベント）
- ②概ね 6,000 名以上が同一の場所に集まる形で開催されるコンベンション（の主会場）
- ③城山エリアや鹿児島中央駅から天文館にかけて新たに整備される施設などと連携したコンベンションの開催

「スポーツ・コンベンションセンター」の施設の特性を考えた場合、利用されるコンベンション・展示会の需要の多くが、これまで本県では開催できなかった規模の催事となることが想定される。これらは多目的利用による交流拠点機能も有する「スポーツ・コンベンションセンター」の整備に伴って創出される新たな需要であると考えられる。

一方で、スポーツ振興の拠点機能も有する「スポーツ・コンベンションセンター」の特性上、一般的な MICE 施設に比べて会議室の数が少なくなることから、特にコンベンションについては、「スポーツ・コンベンションセンター」だけで完結させられる催事が少ない場合も想定され、周辺のコンベンション・展示機能を備える施設との連携が重要となる。具体的には、現在も多くのコンベンションが開催されている城山エリアの施設や、近年新たに整備された（又は整備予定の）Li-Ka1920（ライカ南国ホールや貸会議室等）やセンテラス天文館（貸会議室）、シェラトン鹿児島などと連携したコンベンションの開催も想定される。

このような利用形態は、近隣エリアに新たに整備された施設等も含めた既存施設と連携を行い、それぞれの施設の特性を活かし相乗効果を生み出すという観点からも有意義なものであると考えられる。

図表４－１０ 連携が期待される周辺施設



番号	施設名	移動距離	施設概要
①	かごしま県民交流センター	約 1km	ホール（約 590 ㎡） 会議室，展示ホール等（12 室，計 2,241 ㎡）
②	宝山ホール（鹿児島県文化センター）	約 800m	ホール（約 1,522 ㎡） 会議室等（7 室，計 1,035 ㎡）
③	城山ホテル鹿児島	約 1.8km	宴会場（約 1,017 ㎡） 会議室，宴会場等（18 室，3,148 ㎡）
④	Li-Ka1920	約 2.2km	ホール（約 350 ㎡） 会議室（3 室，計 314 ㎡）
⑤	センテラス天文館	約 700m	ホール・会議室（466 ㎡） 【※令和 4 年 4 月開業予定】
⑥	シェラトン鹿児島	約 2.1km	宴会場 1 室，会議室 3 室 【※令和 5 年春開業予定】

出所：国土地理院，各施設 Web サイト等より作成

(3) まとめ

ドルフィンポート跡地における条件整理においても、特に近隣エリアに新たに整備された施設等も含めた既存施設と連携を行い、それぞれの施設の特性を活かし相乗効果を生み出すという観点からも、まずは、「スポーツ・コンベンションセンター」を活用することが最善である。

なお、今後、コロナ禍などの影響もなくなり、コンベンションなどの需要が回復し、既存施設では需要を充足できない状況となった場合には、新たなコンベンション・展示機能の必要性や整備手法について検討する余地はあるものと考えられる。