

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

本市中心市街地においては、以下の計画に記された方針等を踏まえ、市街地再開発事業や企業立地の推進等により、都市機能や業務機能のさらなる集積を図るものとする。

(1) 第六次鹿児島市総合計画前期基本計画(令和4年1月策定)

総合計画前期基本計画では、「中心市街地の活性化」の基本的方向として、「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、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」、「多彩な地域資源やイベントの充実等による街なかならではの魅力向上や街なかで過ごし楽しむ機能の充実により、都市型観光を推進する」としている。

(2) 鹿児島市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・デジタル田園都市構想総合戦略～第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略(改訂版)～(令和6年3月改訂)

積極戦略3「ひとが集うまちの魅力『みがか』」において、デジタル技術も活用し、まちなかにぎわいづくりやまちなかめぐりの仕掛けづくり、再開発等の促進等による「まちなかにぎわい創出・回遊性向上」に取り組み、ひとが集うまちなか環境の充実を図っている。

(3) 第二次かごしま都市マスタープラン(令和4年3月策定)

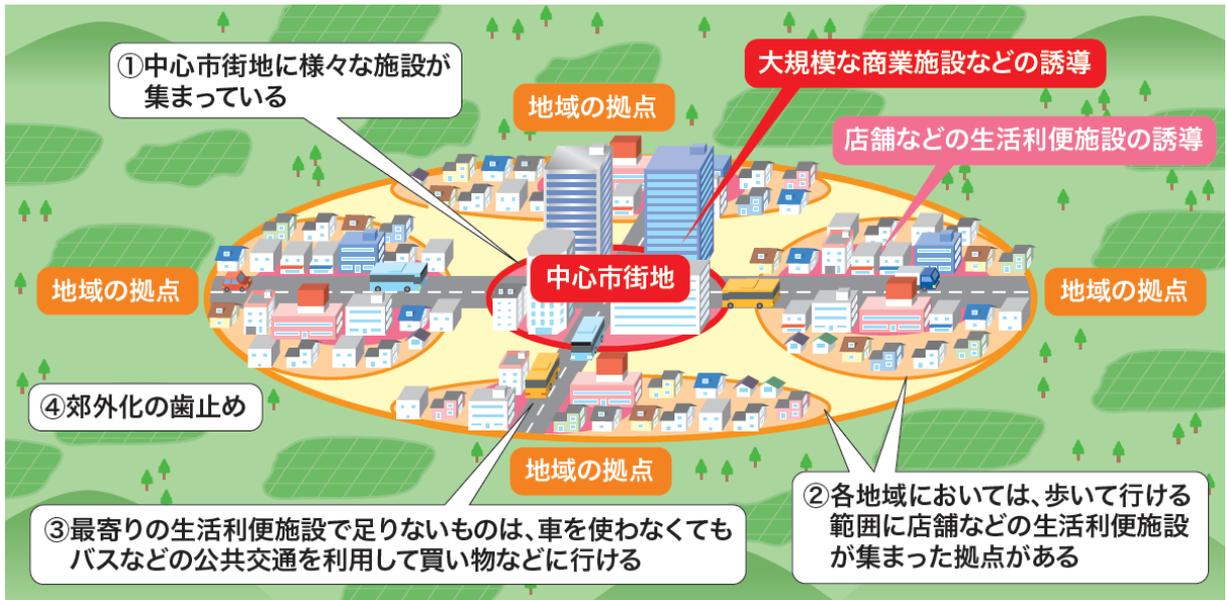
都市づくりの基本理念に「都市経営」や「地域共創」の視点を取り入れ、「成長・拡大の都市づくり」から「成熟・持続可能な都市づくり」への転換を図ることで都市の活力を生み出すとともに、多様な主体と協力しながら一体的に取り組むことで、地域の価値を向上させることとしている。

また、都市づくりの基本目標として「コンパクトで暮らしやすい都市」及び「にぎわいと活力のある都市」を位置付け、中心市街地や地域の拠点等への都市機能の誘導や、交通の利便性の高い地域等への居住の誘導により、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり等を推進している。くわえて、中心市街地等への都市機能の集積による県都としてふさわしい広域的な拠点形成や、居心地がよく歩きたくなる環境づくり、地域資源を活用した観光振興等による都市の活力の向上を図ることとしている。

(4) かごしまコンパクトなまちづくりプラン(立地適正化計画)(令和6年3月改定)

平成26年8月に施行された改正都市再生特別措置法に基づき、本市では、人口減少と少子高齢化が進むなか、居住や都市機能がまとまって立地し、バスなどの公共交通によりこれらの施設に行くことができるコンパクトシティ・プラス・ネットワークの考えでまちづくりを進めるために「かごしまコンパクトなまちづくりプラン(立地適正化計画)」を策定した。

策定後は、プランに基づき、居住や都市機能を誘導するための施策に積極的に取り組みながら、多様な都市機能が集約され、生涯にわたり誰もが安心して快適に暮らすことのできるコンパクトで魅力あふれるまちづくりを進めることとしている。



【かごしまコンパクトなまちづくりプランの概要】

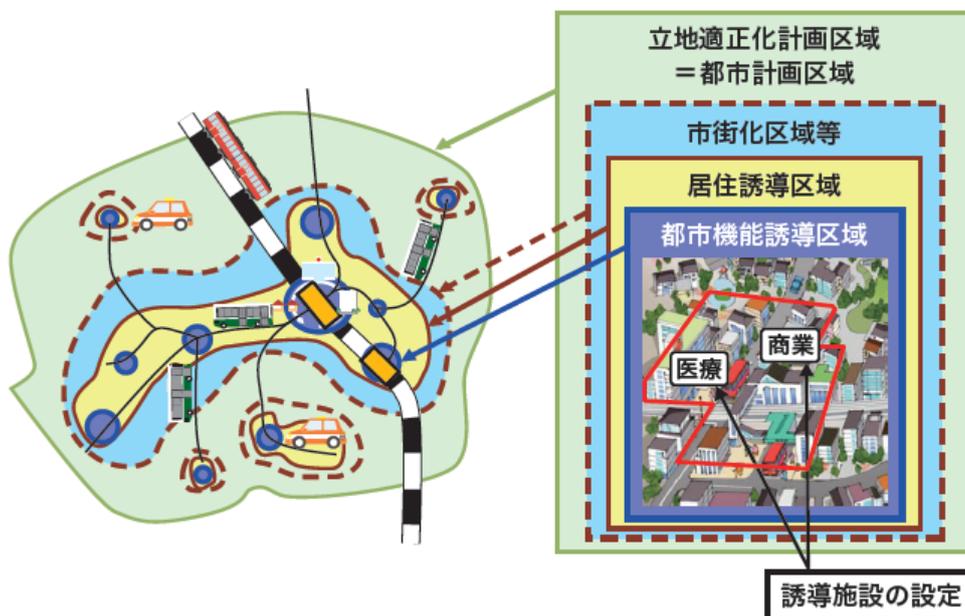
①プランの対象区域

- ・市全域（法定：都市計画区域、法定外：都市計画区域外）

②プランに定めている事項

- ・「まちづくりの基本的方針」
- ・「居住誘導区域」
- ・「都市機能誘導区域」
- ・「居住環境向上施設」
- ・「誘導施設」
- ・「目標年次」、「目標値（人口密度）」
- ・「誘導施策」
- ・「防災指針」
- ・「市が独自に位置づける区域」

<区域等のイメージ>



[2] 都市計画手法の活用

(1) 大規模集客施設の立地制限

広域にわたり都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設の立地について、本市における大型商業施設等の立地状況や用途地域の指定状況等を勘案して、第二次都市マスタープランの土地利用ゾーンごとの望ましい都市像を実現するため、特別用途地区の指定による大規模集客施設の立地制限を行い、都市機能の適正な立地誘導を図る。

① 第二次都市マスタープランにおける位置づけ

【複合産業ゾーン】

従来からの産業や物流、港湾業務などの機能の保持・増進を図りつつ、交通の利便性を生かした複合的な土地利用を図るために特別用途地区などの活用を図る。

② 大規模集客施設の立地制限に関する基本方針

大規模集客施設の立地状況と傾向を踏まえ、以下のとおり取扱うこととする。

準工業地域については、

- 工業地域への大規模集客施設の立地制限により、法改正後も現行どおり店舗等の床面積の上限がない準工業地域へ立地圧力がかかることが予想されること。
- 第二次都市マスタープランにおいて、主として産業物流・港湾業務等の拠点として位置づけている地区であることから、大規模集客施設の立地を許容する地域ではないこと。
- 大規模集客施設の立地による渋滞等で、既存の工場等の操業環境や周囲の住環境に大きな影響を及ぼすおそれがあること。

などから、土地利用の方針に即した都市機能の誘導を実現するため、準工業地域の全域において大規模集客施設の立地制限を行う特別用途地区（第1種特定建築物制限地区）を指定し、都市機能の適正な立地誘導を図ることとする。

③ 特別用途地区の指定等

準工業地域における「特別用途地区の都市計画決定」は、平成19年8月に「鹿児島市都市計画審議会」へ付議・案に「異議なし」の答申を経て、平成19年11月告示。

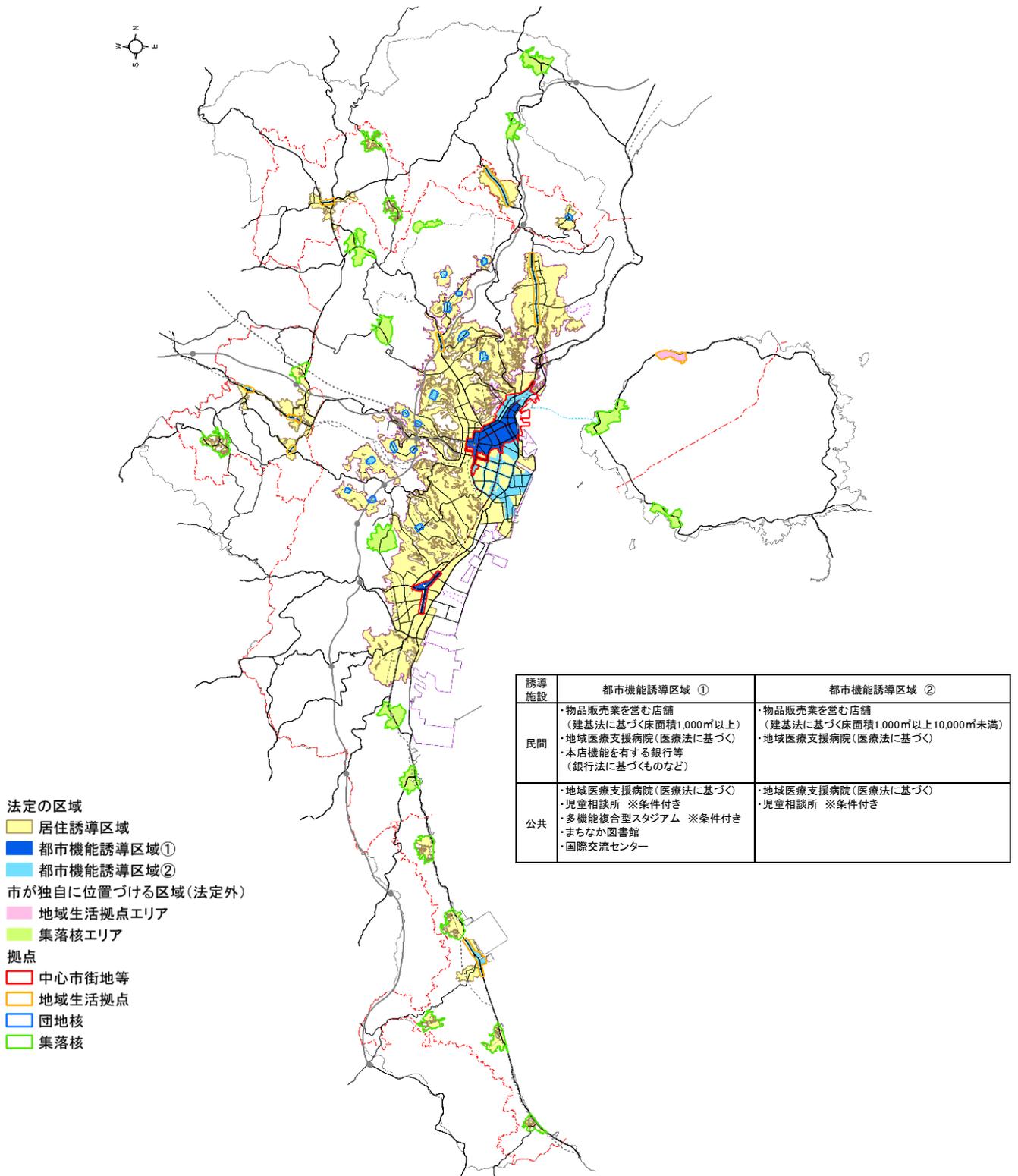
「鹿児島市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例」は、平成19年10月に市議会の議決を経て、平成19年11月施行。

その後、建築基準法等の一部改正に伴い、特別用途地区の第一種特定建築物制限地区にナイトクラブその他これに類する用途を追加し、平成28年12月施行。

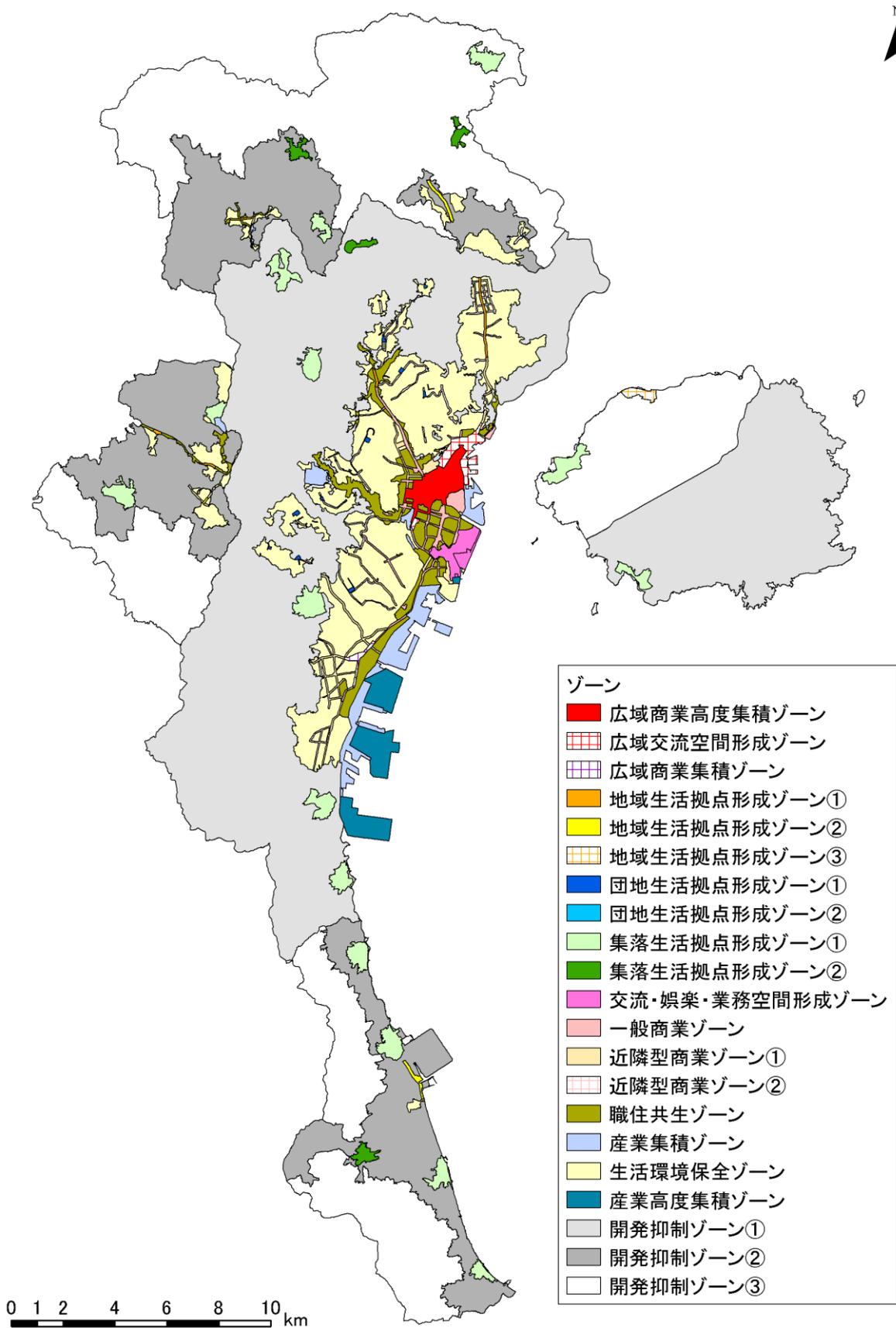
(2) かがしまコンパクトなまちづくりプラン（立地適正化計画）に基づく取組

中心市街地等においては、「居住誘導区域」や「都市機能誘導区域」を設定しており、これらの区域に居住や都市機能（誘導施設）を誘導するための施策に、積極的に取り組むこととしている。

また、市全域における望ましい商業集積の観点から、中心市街地等、地域生活拠点、団地、既存集落等の地域の核となる拠点における店舗規模の上限に関する考え方を示している。



区域毎の店舗規模の上限



① 物品販売業を営む店舗の立地制限に関する基本方針

ゾーン毎の舗規模の上限及び物品販売業を営む店舗の立地状況と傾向を踏まえ、以下のとおり取扱うこととする。

工業地域については、

- 「かごしまコンパクトなまちづくりプラン」において、新栄町から南栄1丁目にかけての工業地域では、「産業集積ゾーン」に位置付け、店舗規模の上限を現行の10,000㎡から5,000㎡（幹線道路沿道は8,000㎡）に抑制することとしていること。
- 依然として、商業施設の立地が多く、交通渋滞等の問題も発生していること。

などから、土地利用の配置の方針に即した都市機能の誘導を実現するため、工業地域の全域において物品販売業を営む店舗の床面積の立地制限を行う特別用途地区（第2種・第3種特定建築物制限地区）を指定し、都市機能の適正な立地誘導を図ることとする。

② 特別用途地区の指定等

工業地域における「特別用途地区の都市計画決定」は、平成26年6月に「鹿児島市都市計画審議会」へ付議・案に「異議なし」の答申を経て、平成26年6月告示。

「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」の改正は、平成26年6月に市議会の議決を経て、同月に施行。

〔3〕都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1) 中心市街地及び中心市街地に隣接する主な都市福利施設の集積状況

| 施設名 | 所在地 | 備考 |
|-----------------------|-------|-------------------------------------|
| 鹿児島市役所 | 山下町 | 平成30年度別館自走式立体駐車場完成 令和2年度本館周辺敷地整備 |
| 鹿児島市国際交流センター | 加治屋町 | 令和2年度開館 |
| 鹿児島市消費生活センター | 山下町 | |
| かごしま市民福祉プラザ | 山下町 | |
| 鹿児島市保健所・東部保健センター | 山下町 | |
| 鹿児島市東部親子つどいの広場なかもっち | 中町 | |
| ソーホーかごしま | 易居町 | |
| mark MEIZAN (マークメイズン) | 名山町 | 平成30年度リニューアル(旧ソフトプラザかごしま) |
| 鹿児島市勤労者交流センター | 中央町 | |
| 鹿児島中央駅総合観光案内所 | 中央町 | |
| 鹿児島市観光案内所(天文館) | 千日町 | 令和4年度：東千石町(中心市街地内)から移転 |
| 観光交流センター | 上之園町 | |
| 維新ふるさと館 | 加治屋町 | |
| かごしま水族館 | 本港新町 | |
| 鹿児島市消防局、消防団 | 山下町 | |
| 鹿児島市教育総合センター | 山下町 | |
| 鹿児島市中央公民館 | 山下町 | |
| 鹿児島市立美術館 | 城山町 | |
| かごしま近代文学館・メルヘン館 | 城山町 | |
| 鹿児島市立天文館図書館 | 千日町 | 令和4年度開館 |
| 鹿児島市立病院 | 上荒田町 | |
| 鹿児島市交通局 | 上荒田町 | |
| 鹿児島地域振興局 | 小川町 | |
| かごしま県民交流センター | 山下町 | |
| 宝山ホール(鹿児島県文化センター) | 山下町 | |
| 鹿児島県立図書館 | 城山町 | |
| 鹿児島県歴史資料センター黎明館 | 城山町 | |
| 鹿児島県立博物館 | 城山町 | |
| 鹿児島ブランドショップ | 名山町 | |
| 鹿児島合同庁舎 | 山下町 | |
| 鹿児島国道事務所 | 浜町 | |
| 鹿児島地方裁判所 | 山下町 | |
| 鹿児島地方検察庁 | 山下町 | |
| 鹿児島海上保安部 | 浜町 | 令和元年度：泉町(中心市街地内)から移転 |
| 日本銀行鹿児島支店 | 上之園町 | |
| 鹿児島中央郵便局 | 中央町 | |
| 鹿児島東郵便局 | 山下町 | |
| 鹿児島商工会議所 | 東千石町 | |
| NHK鹿児島放送局 | 本港新町 | |
| 生涯学習プラザ | 荒田一丁目 | (※中心市街地に隣接) |
| 男女共同参画センター | | |
| 鹿児島県消費生活センター | 新屋敷町 | (※中心市街地に隣接) |
| 鹿児島医療センター | 城山町 | (※中心市街地に隣接) |

(令和5年8月現在)

10章 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項

(2) 教育施設等の立地状況

| 項目 | 中心市街地 | | (参考) 市全域 | |
|-------------|-------|-----------|----------|-----------------|
| | 施設数 | 施設内訳 | 施設数 | 施設内訳 |
| 幼稚園 | 3 | 私立 3 | 24 | 市立 4、国立 1、私立 19 |
| 幼稚園型認定こども園 | 3 | 私立 3 | 13 | 私立 13 |
| 幼保連携型認定こども園 | 0 | | 49 | 私立 49 |
| 小学校 | 3 | 市立 3 | 82 | 市立 79、国立 1、私立 2 |
| 中学校 | 2 | 市立 2 | 45 | 市立 39、国立 1、私立 5 |
| 特別支援学校 | 0 | | 8 | 国立 1、県立 7 |
| 高等学校 | 2 | 県立 2 | 23 | 県立 11、市立 3、私立 9 |
| 大学 | 0 | | 6 | 国立 1、県立 1、私立 4 |
| 図書館 | 2 | 県立 1、市立 1 | 15 | 県立 1、市立 14 |

(資料：令和 5 年度鹿児島市の教育)

(3) 医療・福祉施設の立地状況

| 項目 | 中心市街地 | | (参考) 市全域 | |
|--------|-------|--------------|----------|---------------|
| | 施設数 | 施設内訳 | 施設数 | 施設内訳 |
| 病院・診療所 | 98 | 病院 22、診療所 76 | 635 | 病院 87、診療所 548 |
| 保育所 | 3 | | 121 | |
| 地域福祉館 | 3 | | 41 | |

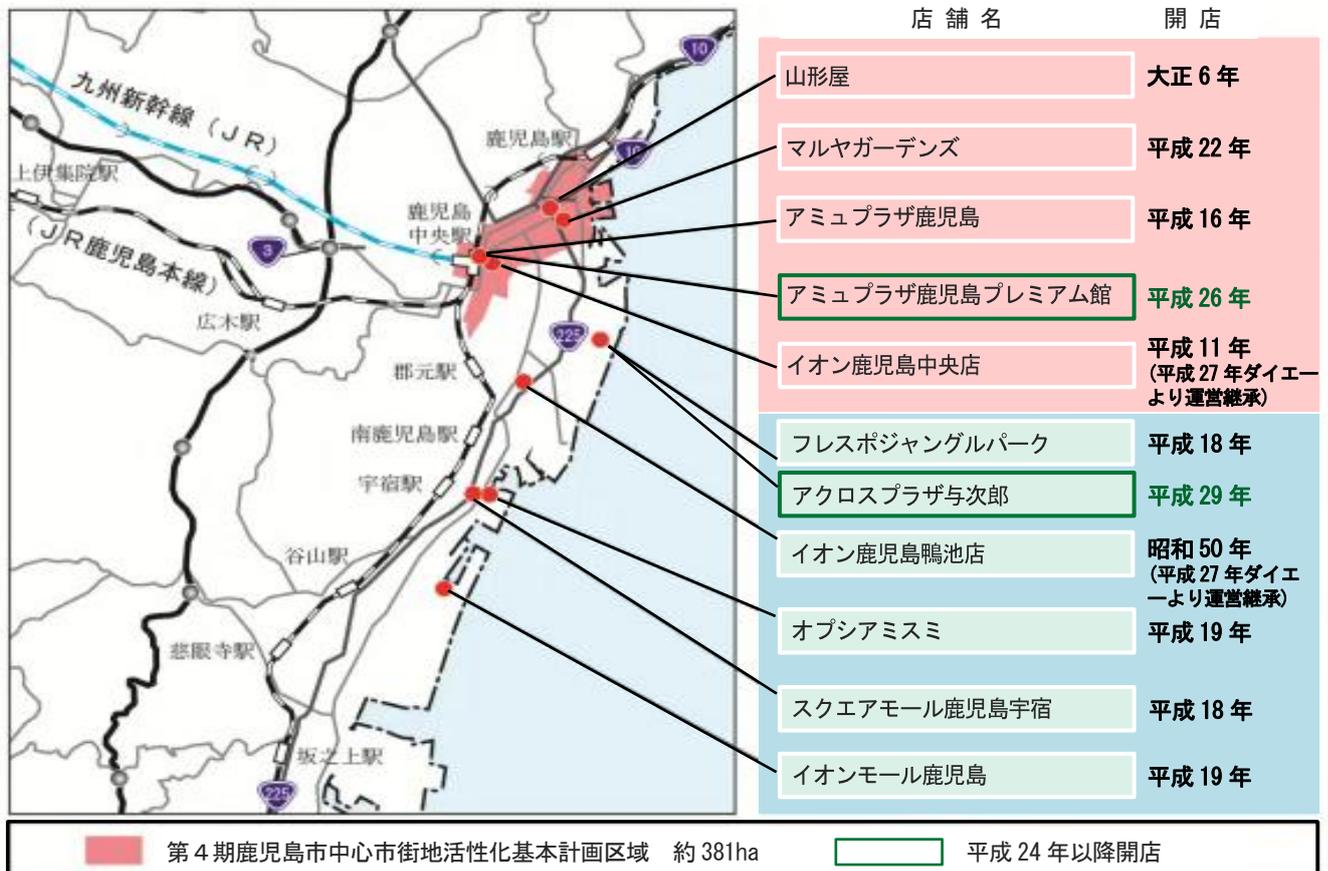
(資料：令和 4 年度鹿児島市統計書)

(4) 大規模小売店舗の立地状況 (10,000㎡以上)

| 番号 | 店舗名 | 所在地 | 中心市街地 | 店舗面積 (㎡) | 開店日 |
|----|-------------------------------------|--------|-------|-------------|----------------------|
| 1 | イオンモール鹿児島 | 東開町 | | 49,239 | 当初H19.10 変更H25.11 |
| 2 | 山形屋 | 金生町 | ○ | 30,328 | T6.6 |
| 3 | アミュプラザ鹿児島 (プレミアム館含む) | 中央町 | ○ | 25,542 | 当初H16.9 変更H26.9 |
| 4 | 鹿児島ショッピングプラザ (イオン鹿児島鴨池店) | 鴨池二丁目 | | 20,420 | S50.7 |
| 5 | N's CITY (ニシムタ谷山店) | 卸本町 | | 19,394 | 当初H12.11 変更H21.3 |
| 6 | オブシァミスミ | 宇宿二丁目 | | 18,300 | H19.11 |
| 7 | 西鹿児島駅東口10番街区市街地再開発ビル (イオン鹿児島中央店) | 中央町 | ○ | 17,124 | H11.6 |
| 8 | フレスポジャングルパーク | 与次郎一丁目 | | 13,770 | H18.10 |
| 9 | スクエアモール鹿児島宇宿 | 宇宿二丁目 | | 12,141 | H18.9 |
| 10 | マルヤガーデンズ | 呉服町 | ○ | 11,517 | 当初S11.6 変更H22.4 |
| 11 | アクロスプラザ与次郎 | 与次郎一丁目 | | 10,766 | H29.4 |
| 12 | ホームプラザナフコ谷山店 | 下福元町 | | 10,399 | 当初H13.1 変更H19.10 |

(資料：市産業支援課調べ)

<主な大規模小売店舗 (10,000㎡以上) の立地状況>



[4] 都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積のために、以下の事業を推進する。

4. 市街地の整備改善のための事業 (P137~P141)

- ・加治屋町1番街区市街地再開発事業
- ・まちなか建替え等促進事業
- ・市道バリアフリー推進事業
- ・甲突川千本桜再生プロジェクト事業
- ・スポーツ・コンベンションセンター整備運営事業
- ・鹿児島港本港区エリアまちづくり検討事業

5. 都市福利施設を整備する事業 (P142~P144)

- ・市立病院再整備事業
- ・東千石町12・13番街区整備事業

6. 居住環境の向上のための事業 (P145~P148)

- ・加治屋町1番街区市街地再開発事業【再掲】

7. 経済活力の向上のための事業 (P149~P174)

- ・街なかりノベーション推進事業
- ・中小企業資金融資事業 (街なかりノベーション推進資金)
- ・創業者テナントマッチング事業
- ・共同施設設置事業 (天文館通電停前アーケード整備)
- ・都市型産業振興事業

8. 公共交通機関の利便性の増進のための事業 (P175~P180)

- ・路面電車観光路線検討事業