

陳情第27号 住吉町15番街区を再度スタジアム候補地に取り上げることについて

1 これまでの経緯

(1) スタジアムの整備【スポーツ課】

平成31年 1月25日 市が設置した「サッカー等スタジアム整備検討協議会」から市長に「サッカー等スタジアム立地に関する報告書」を提出（候補地を「浜町バス車庫」「ドルフィンポート」「住吉町15番街区」の3か所に絞り込み）

令和 4年 3月 県が「スポーツ・コンベンションセンター基本構想」を公表

<基本構想における住吉町15番街区に関する記載内容（抜粋）>

- ・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。

同年11月 1日 市議会鹿児島港本港区のまちづくりに関する調査特別委員会において、スタジアム需要予測等調査・整備検討支援業務の中間報告を説明

<スタジアム需要予測等調査・整備検討支援業務の中間報告の主な内容>

- 候補地：「浜町バス車庫」「ドルフィンポート跡地等」「住吉町15番街区」
- ・ピッチ・スタンド利用の稼働率試算
  - ・3候補地の配置図等
  - ・概算工事費及び維持管理・運営収支の試算 など

令和 5年 1月25日 県が「第2回鹿児島港本港区エリアの利活用に係る検討委員会」を開催し、鹿児島商工会議所が住吉町15番街区について、MICE施設を中心とした開発方針を提言

同年 6月 6日 市議会鹿児島港本港区のまちづくりに関する調査特別委員会において、ドルフィンポート跡地等及び住吉町15番街区を候補地から除外し、北ふ頭が候補地になり得るか検討することを報告

<住吉町15番街区が候補地からの除外に至った経緯・理由>

- ・土地が狭隘で、敷地拡張が必要になる。
- ・複合施設の面積が十分確保できず、運営収支がマイナスになる見込み
- ・鹿児島商工会議所によるMICE施設整備についての提言のほか、本市の考え方をゾーニングに意見反映させるためには、今後のゾーニング議論が本格化する前に、考え方を整理し、検討する候補地の絞り込みを行う必要があると判断
- ・市議会特別委員会において、候補地について早急に見極めを行うよう指摘あり。

令和 6年 3月 29日 県が「鹿児島港本港区エリアコンセプトプラン」を公表

<鹿児島港本港区エリアコンセプトプランの概要>

- ・本港区の望ましいまちづくりを進めるため、住吉町15番街区を含む、鹿児島港本港区エリアの各エリアについて、土地利用の方向性を示すゾーニングなどが示される。
- ・住吉町15番街区については、利活用方針「コンベンション機能等を核とした交流・観光拠点エリア」とされ、機能の方針・誘導として、「スポーツ・コンベンションセンター基本構想に基づき、駐車場を整備する」とされるとともに、「将来的に、同地について新たな利活用の提案があった場合は、県議会においても十分御議論を頂いた上で、新たな活用を検討する」とされた。（提出資料No.2 参照）

## (2) 鹿児島サンロイヤルホテルの移転新築【産業政策課】

令和6年 8月 2日 鹿児島国際観光株式会社は、運営する鹿児島サンロイヤルホテルを住吉町15番街区一部へ移転新築を目指す旨を表明し、同日、県に対し、同ホテルの移転新築に向けて同地の貸付を求める要望書を提出（提出資料No.3 参照）

同年 8月 9日 市から県に対し、鹿児島サンロイヤルホテルの移転新築に関する要望書を提出（提出資料No.3 参照）

同年 9月 2日 We Love天文館協議会 外4団体から県に対し、鹿児島サンロイヤルホテルの移転新築に関する要望書を提出（提出資料No.3 参照）

<鹿児島サンロイヤルホテルの概要>

- ・敷地面積 18,938.23㎡
- ・延床面積 23,768㎡（建物1階部分 2,937.66㎡）
- ・階数 地下1階、地上13階（高さ40m程度）
- ・客室数 265室
- ・宿泊可能客数 450人
- ・宴会場、会議室 20室

## 2 現状

### (1) 住吉町15番街区【スポーツ課】

令和6年 8月27日 県が「第2回鹿児島港本港区エリアまちづくり懇談会」を開催し、鹿児島商工会議所からホテル、MICE施設、市場等の整備の提案

同年 9月 5日 We Love天文館協議会 外4団体より県議会に対して、9月2日付要望書（提出資料No.3参照）と同趣旨の陳情書が提出され、受理

同年10月 9日 県議会に提出された陳情のうち、「住吉町15番街区について、鹿児島の観光拠点として、中心市街地との回遊性を高め、県内経済への波及効果を発揮するため、バンケット機能を持ったホテル敷地としての活用を速やかに検討していただきたい。」とする項目について採択

同年11月28日 令和6年第4回県議会定例会提案理由説明

<知事提案理由説明>

- ・ 住吉町15番街区については、先の第3回県議会定例会での論議を踏まえ、本港区エリアコンセプトプランに示されたMICE・バンケット・ホテル等に利活用すること  
としたいと考えている。今後、事業者の公募に向けて、公募要領案の作成や提案内容  
の評価等を行うため、住吉町15番街区利活用事業提案評価委員会（仮称）を設置  
したいと考えている。

令和7年 1月 9日 県において、「第1回住吉町15番街区利活用事業提案評価委員会」が開催され、公募の条件や評価の方法について議論

### (2) 泉町17・18番街区【産業政策課】

- ・ 泉町17・18番街区は、国が所有する旧鹿児島港湾合同庁舎跡地のほか、民間所有地が存在
- ・ 旧港湾合庁跡地エリアは、「鹿児島港本港区エリアコンセプトプラン」において、交流、交通拠点と位置付け

	<p>&lt;泉町17・18番街区の概況&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 敷地面積 3,865.19㎡</li><li>・ 用途規制（建築可能な主な用途） ○なし</li><li>・ 形態規制 ○容積率：300%、建ぺい率：80% ○高さ：約55～約60m（※鹿児島市景観計画）</li></ul>
---	---

### 3 本市の考え方

1 項：住吉町 1 5 番街区を再度スタジアム候補地として取り上げていただきたい。

**【スポーツ課】**

住吉町 1 5 番街区は県有地であり、港湾管理者でもある県の考えを踏まえて対応する必要がある。

同街区の利活用方針は、県が策定した鹿児島港本港区エリアコンセプトプランにおいて、交通（駐車場、臨港道路、小型船だまりなど）、交流・宿泊（M I C E ・バンケット・ホテル）が示され、現在、県が公募に向けた検討を進めている。

以上により、住吉町 1 5 番街区を再度スタジアム候補地として取り上げることは難しいものとする。

県（鹿児島県本港区まちづくり推進室）の考え

住吉町はエリアコンセプトプランで「コンベンション機能等を核とした交流・観光拠点エリア」としてゾーニングされており、エリアコンセプトプランに示された M I C E ・バンケット・ホテル等に利活用することとし、事業者の公募手続きを進めているところである。

**【参考】** 鹿児島港本港区エリアまちづくりランドデザインに係る県の考え

令和 5 年 1 2 月 1 3 日 令和 5 年県議会総合政策建設委員会

答弁（土木部長兼本港区まちづくり総括監併工業用水道部長）

住吉町 1 5 番街区におきましても、3 6 5 日にぎわうという開発コンセプトに合わないのではないかと、このような問題提起、本港区の在り方としてそれがいいのかということと言い続けてきておりまして、それは北埠頭も住吉町 1 5 番街区も変わりはありません。

基本的にそれでいいのかと、施設のほとんどの面積をピッチが占めていて、そこがにぎわいの空間にはなり得ないと、そこに稼働率が 4 2 % なのを 6 0 % にするからそれでいいではないかとか、我々がそれを止めているというそういう構図で捉えられておりますが、本当にそのような整理で本港区に求められている施設なのかということを問うているわけでございます。

2 項：これに伴う鹿児島サンロイヤルホテルの移転先として、旧鹿児島港湾合同庁舎を含む泉町 1 7 ・ 1 8 番街区を検討していただきたい。 **【産業政策課】**

今後、県が予定している住吉町 1 5 番街区の公募の動向を注視する。

3項：以上の施設に加え、県がドルフィンポート跡地に整備する県スポーツ・コンベンションセンターと併せて、天文館を含む鹿児島市中心部エリアのまちづくりの核となる県内外に誇れる鹿児島スポーツシティとして、鹿児島港本港区一帯を整備していただきたい。【スポーツ課】

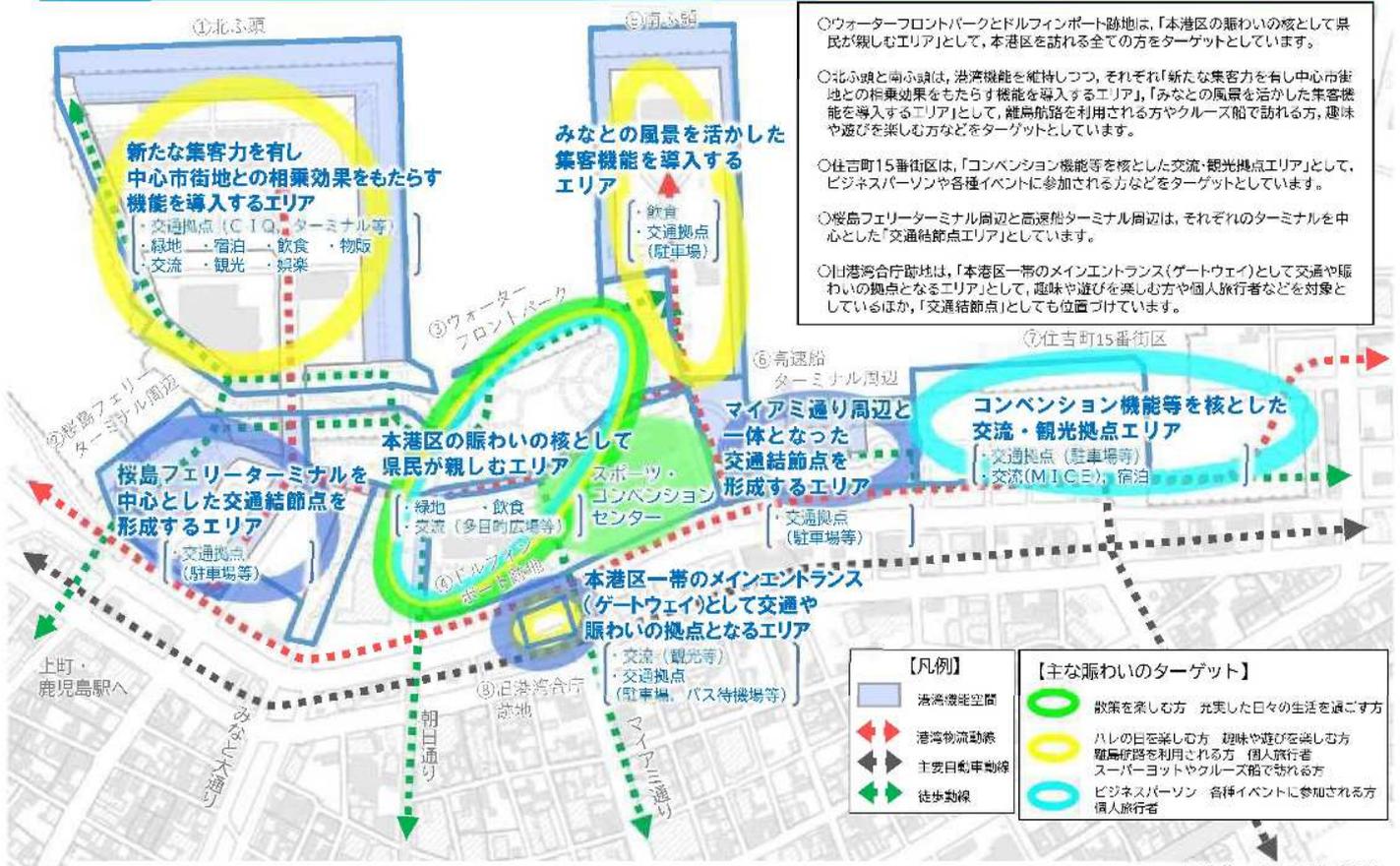
本項については、1項及び2項の実現が前提であり、1項への対応が難しいと考えられることから、本項への対応も難しいものと考えている。

なお、鹿児島港本港区エリアの整備については、鹿児島港本港区エリアの利活用に係る検討委員会における協議等を経て、鹿児島港本港区エリアコンセプトプランが策定され、その利活用の方針が定められたうえで、県において民間活力の導入を基本にサウンディング調査などが進められているところ。

# 鹿児島港本港区エリアコンセプトプラン（抜粋）

□鹿児島港本港区エリアコンセプトプラン

## 3 鹿児島港本港区エリアの新たなまちづくり ゾーニング ※港湾機能空間は「中・長期的な利活用」の段階



出典:国土地理院

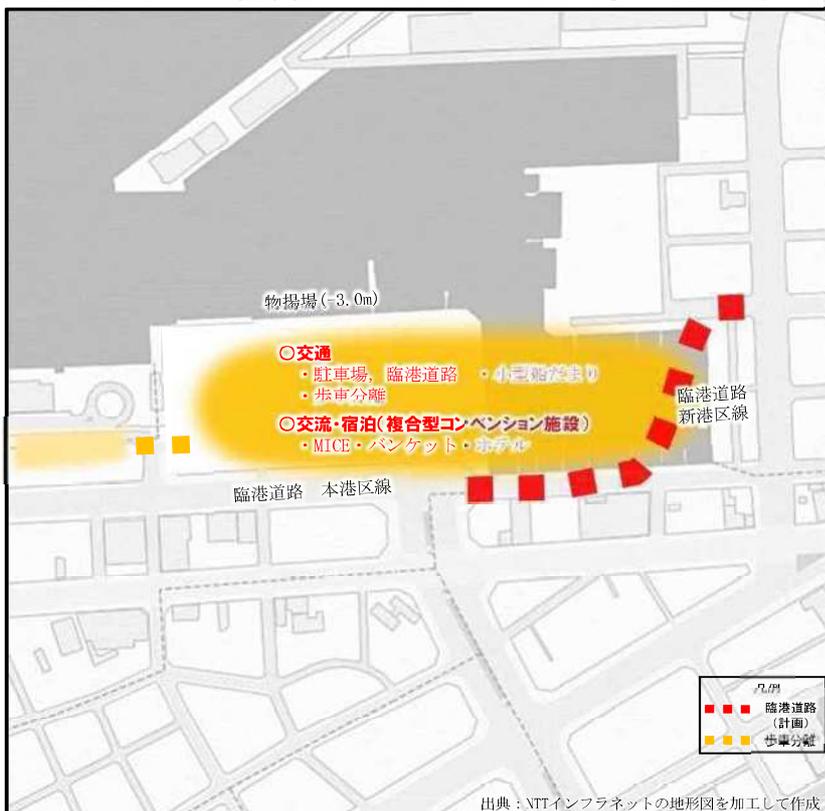
### 3 鹿児島港本港区エリアの新たなまちづくり

#### 「住吉町15番街区エリア」の利活用方針

#### 『コンベンション機能等を核とした交流・観光拠点エリア』

利活用の課題	✓ 住吉町15番街区周辺は、一部歩道がないところがあります。
人の流れの誘導 (交通施設)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ マイアミ通り周辺の電停やバス停、民間駐車場やバス・自家用車乗降場による交通拠点を形成し、マイアミ通り周辺から本港区への最も主要な動線を形成するため、マイアミ通りから賑わいの核となるウォーターフロントパークのほか、スポーツ・コンベンションセンターや高速船ターミナル、南ふ頭を回遊できるプロムナードを検討します。</li> <li>✓ 住吉町15番街区周辺は現在、一部歩道がなく、本港区から城南町、パース通り等に向かう回遊性を確保しづらい状況にあります。このため、歩行者の回遊性の向上に資する取組を行います。</li> </ul>
安全対策	✓ 歩道整備を検討します。
渋滞対策	✓ 臨港道路（本港区線・新港区線）の整備を検討します。
機能の方針・誘導	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ スポーツ・コンベンションセンター基本構想に基づき、駐車場を整備することとしています。</li> <li>ただし、将来的に、同地について新たな利活用の提案があった場合は、県議会においても十分御議論を頂いた上で、新たな活用を検討します。</li> <li>✓ 新たな活用案としてコンベンション機能を導入する場合は、本港区エリアにおけるコンベンション機能導入に係るこれまでの整理等を踏まえ、大規模の会場として一定のコンベンション・展示機能を有するスポーツ・コンベンションセンターの機能を最大限活用しながら、同センターの補完・連携も視野に、同センターに不足する機能を誘導します（P43参照）。</li> </ul>

#### 《住吉町15番街区エリア》エリア毎の利活用の方針(イメージ)



出典：NTTインフラネットの地形図を加工して作成

### 3 鹿児島港本港区エリアの新たなまちづくり

#### 「旧港湾合庁跡地エリア」の利活用方針

『本港区一帯のメインエントランス（ゲートウェイ）として交通や賑わいの拠点となるエリア』

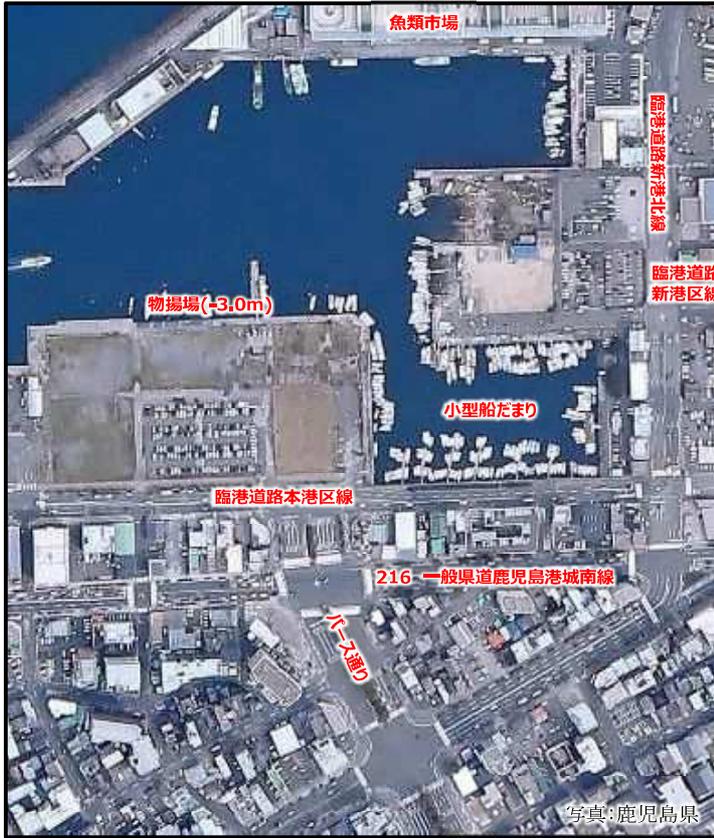
利活用の課題	✓ 国有地（今後、建物は解体予定）ですが、留保財産として利用方針が未定です。
人の流れの誘導（交通施設）	✓ マイアミ通り周辺の市電電停やバス停、民間駐車場やバス・自家用車乗降場によって交通拠点を形成し、マイアミ通り周辺からウォーターフロントパークのほか、スポーツ・コンベンションセンターや高速船ターミナル、南ふ頭を回遊できるプロムナードを検討します。 ✓ 本港区へのエントランス（玄関口、ゲートウェイ）として位置づけ、バス・タクシー乗降場等の機能を検討します。
安全対策	✓ プロムナードによる歩車分離を検討します。
渋滞対策	✓ バスやタクシーの乗降場を検討します。 ✓ 臨港道路（本港区線）について、交通を分散化させるための対策を検討します。
機能の誘導	✓ マイアミ通り周辺から本港区への最も主要な動線において、本港区へのエントランス（玄関口、ゲートウェイ）部分にあたる立地性を活かし、観光機能、交流機能、文化機能等を誘導します。
景観・デザイン・空間形成の誘導	✓ マイアミ通りからの本港区への玄関口としてのシンボルとなり、本港区への回遊を誘う形態意匠を誘導します。

#### 《旧港湾合庁跡地エリア》エリア毎の利活用の方針（イメージ）



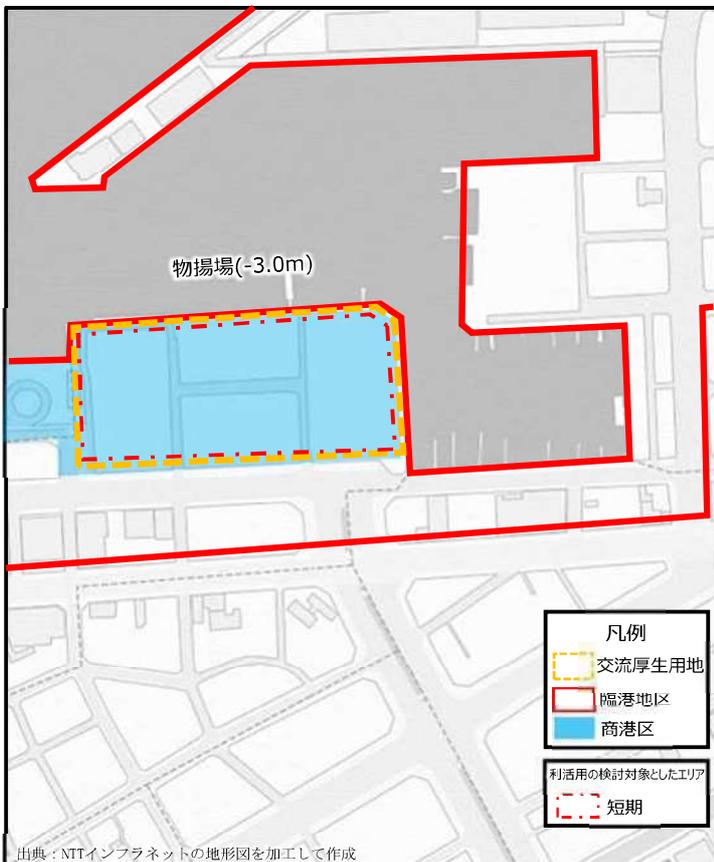
出典：NTTインフラネットの地形図を加工して作成

# ○エリア特性（住吉町15番街区エリア）



### <現状>

- 住吉町15番街区は、昭和9年から10年にかけて埋め立てられ、鹿兒島市中央卸売市場や市営住宅などに利用されていたが、その後の市場の移転や、古い建物と空き地が混在し、景観が損なわれている状況にあった。また、平成7年3月に策定された鹿兒島港本港区ウォーターフロント開発基本計画において、展示場などの整備が計画されたが、事業実施の目処は立っていない。以後、平成22年には更地化され、現在は、暫定的に駐車場として活用している。
- 平成30年度の民間提案公募及び対話では、エリアの一体活用とは別の形で、マンションのほか、ホテルやコンベンション、焼酎ミュージアムなどが提案された。
- 令和4年3月、スポーツ・コンベンションセンター基本構想を策定し、住吉15番街区はバスの転回場と駐車場や乗用車駐車場として位置付けられた。
- 南側の小型船だまりは、平成5年に策定した港湾計画において、小型船だまりの一部を埋め立てることにより、臨港道路のクランク形状解消による走行性の向上や歩道の設置、既存の係留施設などの老朽化対応を行うこととしている。



### <土地概要>

- 面積：約24,000㎡
- <土地所有者>
- ふ頭数：鹿兒島県
- <港湾計画>
- 港湾計画：交流厚生用地 約 24,000㎡
- <土地利用規制>
- 港湾法分区指定：商港区（ふ頭用地）
- 都市計画法
  - ・用途地域：準工業地域
  - ・特別用途地区：第一種特定建築物制限地区

※ 港湾法（第58条）に基づき、臨港地区の分区が指定された区域においては、用途地域及び特別用途地区の規定は適用されない。

### <用途規制>（建築可能な主な用途）

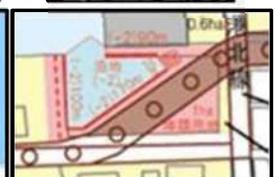
- 商港区（ふ頭用地）
  - 港湾施設：旅客待合所、倉庫等
  - 港湾関係の官公庁の庁舎、事務所
  - 店舗（物品販売、飲食等）
  - 宿泊施設（ホテル、旅館）、中央卸売市場

### <形態規制>

- 容積率：200%、建ぺい率：60%
- 床面積：1万㎡以内（都市計画法適用の場合）
- 高さ：約40～約50m（鹿兒島市景観計画）

スポーツ・コンベンションセンター基本構想

鹿兒島港港湾計画図



## ○エリア特性（旧港湾合庁跡地エリア）



### <現状>

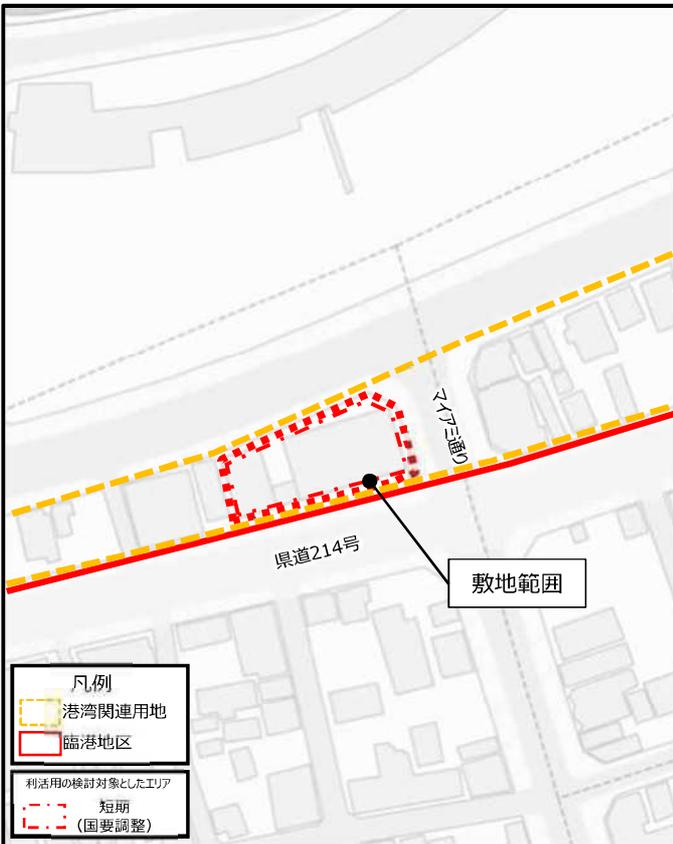
- 国の留保財産である旧鹿兒島港湾合同庁舎跡地。臨港道路を挟んだドルフィンポート跡地の向かい側で、敷地面積は1,836㎡。
- 現在、事務庁舎と付属棟が建っている状況であるが、これらの建物は、今後解体し、更地となる予定。
- 留保財産とは、「有用性が高く希少な国有地は、現在世代のみで消費し尽くすのではなく、将来世代にも裨益する観点から、留保財産として国が所有権を留保し、地域・社会のニーズを踏まえ、定期借地権による貸付けで活用を図る」ものとなっている。
- 利活用に向けた具体的手続きに入る前に、「利用方針の検討」などに「十分な期間」を設けることになっており、現在、この「利用方針の検討」の段階にある。

### 付属棟

### 事務庁舎



事務庁舎の東側から錦江湾や桜島を望む



### <建物概要>

- 敷地面積：1,836㎡
- 階数：事務庁舎 5階、付属棟 3階（両棟とも解体予定）

### <土地所有者>

- 国

### <港湾計画>

- 港湾計画：港湾関連用地 1,836㎡

### <土地利用規制>

- 港湾法分区指定：指定なし
- 都市計画法  
・商業地域



### <用途規制>（建築可能な主な用途）

- なし

### <形態規制>

- 容積率：300%，建ぺい率：80%
- 高さ：約55～約60m（※鹿兒島市景観計画）

出典：NTTインフラネットの地形図を加工して作成

鹿児島サンロイヤルホテル移転に関する要望書

令和6年8月2日

鹿児島県知事  
塩田 康一 様

提出者  
住所 鹿児島市与次郎1丁目8番10号  
氏名 鹿児島国際観光株式会社  
(鹿児島サンロイヤルホテル)  
代表取締役社長 下津 昭則  
電話 099-253-2020

住吉町15番街区への鹿児島サンロイヤルホテル移転について

要望の趣旨

鹿児島県におかれましては、日頃より当ホテルの経営に関しまして多大なるご尽力を頂いており、感謝申し上げます。

さて、当社は第三セクターとして昭和47年の鹿児島国体の開会に合わせ開業し、今年創業51年となりましたが、ホテル躯体の経年劣化も進み、コロナ禍で一時凍結してありました耐震改修工事も収益性の伴わない投資であるとの判断で断念致しました。

また、今後想定される更新投資も多額の負担となることから、経営の存続のためにさまざまな角度から議論した結果、本日の臨時取締役会において経営持続性を担保する為の唯一の手段は移転新築であり、その移転先についても複数検討した結果、県有地である住吉町15番街区 一部の一部を借り受け、新築することが最適であるとの判断を致しました。

当社は、年間約50万人の来館者と約11万人の宿泊客があり、客室やパンケットなどのコンベンション機能を生かし、鹿児島県の観光・スポーツ振興のために全役職員で取り組んで参りました。また、住吉町15番街区 一部の一部へ移転新築することによって、県が計画されている県スポーツコンベンションセンターとの連携、鹿児島本港区エリアコンセプトプランで掲げている新たな賑わいや中心市街地との相乗効果の創出など「新たなまちづくり」に貢献出来るものと考えております。

以上のことから当ホテルの新築移転に向けて、住吉町15番街区 一部の一部を貸し付けていただくよう要望するものです。

以上

## 鹿児島サンロイヤルホテルの移転新築に関する要望書

鹿児島県知事 塩田 康一 殿

鹿児島国際観光株式会社は、本市与次郎ヶ浜地区の開発及び観光地区の形成を推進する目的で設立され、同社が運営する鹿児島サンロイヤルホテルは、同地区の観光の重要な拠点として、昨年は11万3千人が宿泊されるとともに、会議場、結婚式場、レストランなどを備え、市民はもとより、鹿児島県民からも広く親しまれております。

また、同ホテルはこれまで、県内外の様々な大型会議や大会等のコンベンション施設として活用されているほか、Jリーグや野球、さらにはラグビー南アフリカ代表など、国内外のトップスポーツチームの合宿時の宿泊先として、本市交流人口の拡大に多大な貢献をいただいております。また、地域経済の発展に重要な施設となっております。

しかしながら、建設以来50年近くの年月が経過し、施設老朽化等に伴う対応が急務な状況となっている中、先の臨時取締役会において住吉町15番街区一部への移転新築を目指すことが決議されましたので、同地を貸し付けて頂きますよう要望いたします。

(同地への移転新築による効果)

1. 今後、建設が予定されているスポーツ・コンベンションセンターとの連携により、スポーツ合宿やキャンプ地の誘致につながり本市の稼ぐ観光に寄与する。
2. 同地に同ホテルが整備されることで、鹿児島中央駅や天文館などの交流拠点をつなぎ、「歩いて楽しめるまちづくり」が推進されるとともに、「桜島」と「錦江湾」という世界に類例のない景観を有する「上町・ウォーターフロント地区」への来街者の増加が見込まれるなど、さらなるまちの賑わいや回遊性の向上が図られ、中心市街地活性化に大きく寄与する。

令和6年8月9日

鹿児島市長 下 鶴 隆 央



## 要 望 書

令和6年9月20日

鹿児島県知事  
塩田 康一 殿

### 提出者

We Love 天文館協議会

鹿児島市中町3番10号

会長 牧野 繁

天文館商店街振興組合連合会

鹿児島市中町3番10号

代表理事 平岡 正信

天文館連絡協議会

鹿児島市山之口町9番8号

会長 牧野田 栄一

(一社) 天文館みらいマネ

鹿児島市中町3番10号

理事長 有馬 勝正

(一社) 鹿児島市商店街連

鹿児島市中町3番10号

会長 有馬 勝正

かねてより天文館地区へのご高配、ご鞭撻をいただき大変感謝しております。

又、鹿児島港本港区へのスポーツ・コンベンションセンターの整備、エリアコンセプトプランの作成等を推進して頂き、ありがとうございます。

天文館地区では物販を中心に地盤沈下が進む中、本港区の開発は地区浮揚の大きな魅力と捉えております。今後は速やかな具体策が実現されるよう本港区、歴史文化ゾーンを含んで一体となって取組ませて頂ければ幸いです。

つきましては

- 1 住吉町15番街区について、鹿児島の観光拠点として、中心市街地との回遊性を高め、県内経済への波及効果を発揮するため、パンケット機能を持ったホテル敷地としての活用を速やかに検討していただきたい。
- 2 鹿児島国際観光(株)が県に対し、サンロイヤルホテルの新築移転に向けて住吉町15番街区の一部を貸し付けて頂きたい旨の要望をしていることから、貸付について最大限配慮していただきたい。