

1. 調査の進め方

(1) 候補地の条件

候補地については、「サッカー等スタジアム整備検討協議会」の提言に基づき、集客性・収益性の観点から、「都心部」においてスタジアムの整備が可能と思われる候補地を選定する。

なお、候補地の選定に当たり、スタジアムの規模は、Jリーグの定めているJ1施設基準（※1）を踏まえ、15,000人規模のスタジアムで最新の「北九州スタジアム（※2）」を想定する。

※1 Jリーグ施設基準（J1）
 (入場可能数) 15,000人以上
 (屋根) 原則として、すべての観客席を覆うこと。

※2 北九州スタジアム（定員：15,000人）
 (敷地面積) 27,304.55㎡
 (総建築面積) 11,722.99㎡
 (延床面積) 26,398.18㎡
 (メインスタンド高さ) 37.655m
 (サイドスタンド高さ) 32.625m
 (バックスタンド高さ) 8.595m



北九州スタジアム

(2) 調査項目

項目	内容
① 法令等の適合性	・スタジアム整備に当たり適用される法令等の調査・検証
② 立地の特性	・土地の現状（広さ、形状、利用状況）の調査・検証 ・スタジアム整備に係る立地上の特性 ・周辺環境等の調査・検証 ・防災面の調査・検証
③ アクセス	・候補地への公共交通機関、自動車等の交通アクセス面の調査・検証
④ 波及効果	・周辺環境の発展性に係る調査・検証 ・周辺地域への影響の調査・検証
⑤ コスト	・スタジアム整備に係るコスト（建設費、用地取得等）の調査・検証
⑥ 複合的用途	・スタジアムとの複合施設に係る事例等の調査・検討

(3) 評価

上記の各調査項目について、調査・検討を行い、その結果に対し、段階的評価を行うこととする。

2. 候補地について

(1) 候補地の選定

前章の条件を踏まえ、鹿児島都心部にて30,000㎡規模の土地について検討を行った結果、下図に示す6つの敷地をサッカー等スタジアムの候補地として選定した。



候補地	住所
① 浜町ゴルフ練習場	鹿児島県鹿児島市浜町 2
② 浜町バス車庫	鹿児島県鹿児島市浜町 11,12
③ かんまちあ	鹿児島県鹿児島市浜町 1,2
④ ドルフィンポート (ドルフィンポート敷地及びウォーターフロントパーク敷地)	鹿児島県鹿児島市本港新町5-4
⑤ 住吉町15番街区	鹿児島県鹿児島市住吉町 15
⑥ 鹿児島中央駅西口	鹿児島県鹿児島市武 2,7,8,12,13,16

※各候補地の概要は次のページのとおり

(2)各候補地の概要


①浜町ゴルフ練習場

敷地概要	敷地面積(想定)	約 34,381 m ²	
	隣接道路	東側：国道10号バイパス	
	所有者	JR、JR貨物等	
備考			
<ul style="list-style-type: none"> ・ゴルフ練習場及びJR、JR貨物の線路が存在 ・北側にはマンションや戸建の住宅地が存在 ・石橋記念公園に隣接する 			

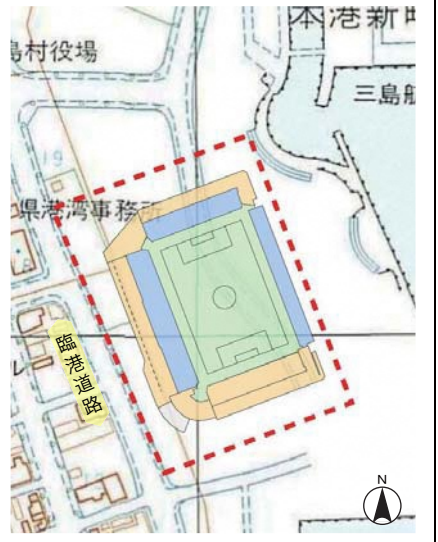
②浜町バス車庫

敷地概要	敷地面積(想定)	約 40,549 m ²	
	隣接道路	北側：国道10号バイパス 西側：建築基準法道路(法外)	
	所有者	国、岩崎産業等	
備考			
<ul style="list-style-type: none"> ・錦江湾に面した敷地 ・岩崎産業の大規模車庫、鹿児島森林管理署、浜町宿舎が存在 ・石橋記念公園に近接する 			


③かんまちあ

敷地概要	敷地面積(想定)	約 39,768 m ²	
	隣接道路	東側：国道10号バイパス 南側：県道204号	
	所有者	市、JR、JR貨物等	
備考			
<ul style="list-style-type: none"> ・平成28年完成の「かんまちあ」とJR貨物の事務所、ターミナル、JR鹿児島駅駐車場、店舗が存在 ・JR鹿児島駅、国道事務所に隣接し、西側には住宅、店舗、事務所等が存在 			

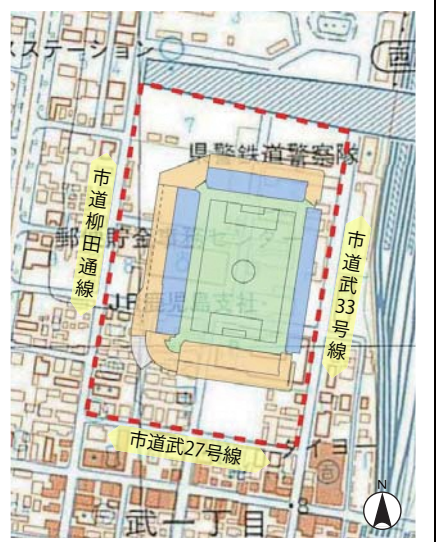
④ドルフィンポート

敷地概要	敷地面積(想定)	約 33,129 m ²	
	隣接道路	南側：建築基準法道路(法外) 西側：建築基準法道路(2号)	
	所有者	県	
備考			
<ul style="list-style-type: none"> ・錦江湾より7m程度の位置 ・2020年に借地契約が終了するドルフィンポート、ウォーターフロントパークが存在 ・北側にはNHK鹿児島放送局、西側には中高層のマンションや事務所ビル、店舗等が存在 			

⑤住吉町15番街区

敷地概要	敷地面積(想定)	約 31,149 m ²	
	隣接道路	西側：建築基準法道路(2号)	
	所有者	県	
備考			
<ul style="list-style-type: none"> ・錦江湾に面した敷地 ・現在は空地で、駐車場として利用 ・沿岸には小型船舶が停泊している ・西側には中高層のマンションや事務所ビル、店舗等が存在 ・敷地が狭いため配置に制約がある 			

⑥鹿児島中央駅西口

敷地概要	敷地面積(想定)	約 51,346 m ²	
	隣接道路	北側：市道武33号線 南側：市道武27号線 東側：市道武33号線 西側：市道柳田通線	
	所有者	県、市、JR、日本郵便等	
備考			
<ul style="list-style-type: none"> ・JR鹿児島中央駅に隣接した敷地 ・県工業試験場跡地、西駅西口公園、JR事務所、かんぼ生命、マンションや戸建、店舗等が存在 ・敷地内を含め、周辺に多くのマンションや戸建、店舗等が存在 ・候補地の中で最も地権者の多い敷地 			

3. 法令等の適合性

(1)規制の現状（各規制の説明は、参考資料のとおり）

		①浜町ゴルフ練習場	②浜町バス車庫	③かんまちあ	④ドルフィンポート	⑤住吉町15番街区	⑥鹿児島駅西口	
法令等の適合性	用途地域	準工業地域					商業地域	
	特別用途地区	第1種特定建築物制限地区					なし	
	建ぺい率	60%					80%	
	容積率	200%					400%	
	道路斜線	前面道路の反対側までの水平距離（20m）+ 勾配1.5						
	隣地斜線	31m+勾配 2.5						
	日影規制	影の落ちる場所の規制						
	駐車場整備地区	あり						
	臨港地区	なし	臨港地区指定（特殊物資港区）	なし	臨港地区指定（公園は修景厚生湾区）	臨港地区指定（商港区）	なし	
景観法眺望確保	なし	あり（海岸側 23.1m程度）	あり（海岸側 41.5m程度）	あり（海岸側 45.4m程度）	あり（海岸側 35.0m程度）	なし		

(2)評価

(1)において整理した中で、候補地によって規制内容が異なる項目や留意すべき項目について抽出し、以下のとおり評価を行った。

	特別用途地区	駐車場整備地区	臨港地区	景観法眺望確保（※2）
①浜町ゴルフ練習場	用途地域に重ね合わせて、地域の実状に応じたよりきめ細やかな用途規制・誘導を行うため、都市計画で定めるとともに、必要な制限内容は条例で定めるもの。 △ 第1種特定建築物制限地区につき原則建設不可（市長の許可が必要）	駐車場法(昭和32年法律第106号)の規定に基づき、「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」を定め、駐車場の必要性が高い商業地等における、一定以上の規模の建築物への駐車施設の附置義務（附置義務駐車場）制度 差異なし 必要台数132台（※1） ・市長の認可により敷地からおおむね300m以内の距離の場所に設置する場合でも敷地内に附設したとみなされるため、確保が難しい台数ではないと考えられる。	○ 地区外	○ 眺望確保範囲外
②浜町バス車庫			△ 臨港地区につき原則建設不可（知事の許可が必要）（特殊物資港区）	△ 高さ制限を越える（北九州スタジアムを10m程度下回る）
③かんまちあ			○ 地区外	○ 高さ制限内（北九州スタジアムを3m以上上回る）
④ドルフィンポート			△ 臨港地区につき原則建設不可（知事の許可が必要）（ドルフィンポート敷地は無分区、公園は修景厚生湾区）	○ 高さ制限内（北九州スタジアムを12m以上上回る）
⑤住吉町15番街区			△ 臨港地区につき原則建設不可（知事の許可が必要）（商港区）	○ 高さ制限内（北九州スタジアムと同程度1m以上上回る）
⑥鹿児島駅西口	○ 地区外	○ 地区外	○ 眺望確保範囲外	

※1 北九州スタジアムの床面積から試算した必要台数

※2 【判断基準】北九州スタジアムと比較した高さ制限：範囲外・または高さ制限内=○、高さ制限を超える=△

4. 立地の特性

(1) 立体イメージと考察

① 浜町ゴルフ練習場



考察

- ・ゴルフ練習場の移転が必要。
- ・JR等の線路敷にかかるため、人工地盤を整備し、その上にスタジアムを整備する必要があり、JR等との調整も必要。
- ・敷地面積はそれほど大きくないが、人工地盤の下を駐車場や複合用途に活用できる。
- ・石橋記念公園に隣接しているため、観客が滞留できる空間として活用できる。
- ・エントランスを考慮すると東側にメインスタンドが位置するため基本的な配置とは方位が逆となる。
- ・連携が可能な「かんまちあ」が近くにある

④ ドルフィンポート



考察

- ・ドルフィンポートが2020年閉館見込であり、残りはウォータフロントパークであるため、移転等が必要な既存施設はない。
- ・敷地面積は十分な広さがあり、周囲も緑地が多く、複合用途への利用や観客が滞留できる空間が多い。
- ・桜島を望むスタジアムの整備が可能。
- ・臨港道路については市電の延伸計画との調整を図る必要がある。

② 浜町バス車庫



考察

- ・岩崎産業のバス大規模車庫及び鹿児島森林管理署、浜町宿舎の移転が必要。
- ・敷地面積は十分な広さがある。
- ・10号線バイパスの道路形状により、敷地形状はやや不整形となる。
- ・連携が可能な「かんまちあ」が近くにある
- ・南端部に景観法の高さ制限による制約があるため、スタジアムの形状等に配慮が必要。
- ・桜島を望むスタジアムの整備が可能。
- ・周囲に一定規模の空地があり滞留空間の確保が可能。

⑤ 住吉町15番街区



考察

- ・空地が大部分であり、一部平面駐車場で利用されている。移転等が必要な既存施設はない。
- ・スタジアム建設には狭溢な敷地であるため、護岸の埋立てが必要。
- ・南端部に景観法の高さ制限による制約があるため、スタジアムの形状等に配慮が必要。
- ・周囲に観客の滞留スペースが確保できない。(現ドルフィンポート敷地の利用により可能となる。)
- ・桜島を望むスタジアムの整備が可能。

③ かんまちあ



考察

- ・JR貨物ターミナルや事務所等を移転させる必要がある。
- ・「かんまちあ」(H28完成)を廃止する必要がある。
- ・鹿児島駅に至近で、アクセスはよい。
- ・敷地面積は十分な広さがある。
- ・国土交通省敷地を避ける想定としており、土地の形状が、やや不整形となる。

⑥ 鹿児島中央駅西口





考察

- ・道路の形状で敷地範囲を想定。
- ・周囲は民間施設に囲まれており、周辺環境への対策等が必要。
- ・鹿児島中央駅に隣接しているため、駅周辺の商業施設と連携が可能。
- ・中央駅に至近で、アクセスは最もよい。
- ・周辺道路は狭溢で、周囲に観客の滞留スペースが確保できない。

(2) サッカースタジアムとしての立地

「日本サッカー協会：スタジアム標準 サッカースタジアムの建設・改修にあたってのガイドライン」
 「UEFA（欧州サッカー連盟）ガイド：良質なスタジアム建設の手引き」よりフィールドの方角の最適な条件を以下とする。

- ・夕方差し込む西日に配慮し、南北方向にゴールを配置。
- ・西日を遮るため西側にメインスタンドを配置。
- ・南北軸からのずれは最小限とすること。その基準は南北の軸から15度以内とする。

	考察	評価
① 浜町ゴルフ練習場 	<ul style="list-style-type: none"> ・南北軸からのずれは 15° 以上。 ・メインスタンドの位置が東側のため、西日への対策が必要。 	△
② 浜町バス車庫 	<ul style="list-style-type: none"> ・南北軸からのずれは 15° 以上。 ・メインスタンドの位置が西側。 	○
③ かんまちあ 	<ul style="list-style-type: none"> ・南北軸からのずれは 15° 以上。 ・メインスタンドの位置が西側。 	○
④ ドルフィンポート 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地に余裕があるので南北軸のずれを 15° 以内に修正することが可能。 ・メインスタンドの位置が西側。 	◎
⑤ 住吉町15番街区 	<ul style="list-style-type: none"> ・南北軸からのずれは 15° 以下。 ・メインスタンドの位置が西側。 	◎
⑥ 鹿児島中央駅西口 	<ul style="list-style-type: none"> ・南北軸からのずれは 15° 以下。 ・メインスタンドの位置が西側。 	◎

【判断基準】メインスタンドの方位、南北軸からのずれ「15° 以下」、配置から判断

(3) 防災

(ア) 津波浸水想定区域

* 鹿児島湾直下地震及び南海トラフの巨大地震を想定

候補地	浸水の可能性	内容	評価
① 浜町ゴルフ練習場	無		◎
② 浜町バス車庫	無		◎
③ かんまちあ	無		◎
④ ドルフィンポート	有	沿岸数mまで 1 m 以下の浸水	○
⑤ 住吉町 15 番街区	有	沿岸と敷地南側に 1 m 以下の浸水	○
⑥ 鹿児島中央駅西口	無		◎

【判断基準】浸水の可能性なし=◎、浸水の被害小=○、浸水の被害大=△

(イ) 震度分布図

候補地	想定震度	評価
① 浜町ゴルフ練習場	6弱	差異なし
② 浜町バス車庫		
③ かんまちあ		
④ ドルフィンポート		
⑤ 住吉町 15 番街区		
⑥ 鹿児島中央駅西口		

(ウ) 稲荷川・甲突川洪水、桜島火山ハザードマップの確認

候補地	浸水の可能性	評価
① 浜町ゴルフ練習場	無	差異なし
② 浜町バス車庫		
③ かんまちあ		
④ ドルフィンポート		
⑤ 住吉町 15 番街区		
⑥ 鹿児島中央駅西口		



城山展望台からの風景

5. アクセス

(1) 公共交通機関によるアクセス評価

	①浜町ゴルフ練習場	②浜町バス車庫	③かんまちあ	④ドルフィンポート	⑤住吉町15番街区	⑥鹿児島中央駅西口
JRでのアクセス	○	○	◎	○	○	◎
最寄駅までの所要時間 (徒歩)	○ 12分	○ 13分	◎ 5分	○ 13分	△ 22分	◎ 4分
最寄駅から 鹿児島中央駅までの JR所要時間	◎ 4分	◎ 4分	◎ 4分	◎ 4分	◎ 4分	◎ 0分
市電でのアクセス	○	○	○	○	○	◎
最寄電停までの所要時間 (徒歩)	○ 11分	○ 14分	◎ 2分	○ 6分	○ 8分	◎ 4分
最寄電停から 鹿児島中央駅までの 市電所要時間	○ 15分	○ 15分	○ 15分	○ 8分	○ 8分	◎ 0分
路線バスでのアクセス	○	○	○	○	○	◎
最寄バス停までの所要時間 (徒歩)	○ 12分	○ 13分	◎ 5分	◎ 0分	◎ 3分	◎ 0分
最寄バス停から 鹿児島中央駅までの バス所要時間	○ 11分	○ 11分	○ 11分	○ 13分	○ 13分	◎ 0分

【判断基準】

最寄駅（バス停）までの所要時間： 5分以内=◎、5～15分=○、15分以上=△
 鹿児島中央駅までの所要時間： 5分以内=◎、5～15分=○、15分以上=△
 合計： 10分以内=◎、10～30分=○、30分以上=△

(2) 自動車によるアクセス評価

	①浜町ゴルフ練習場	②浜町バス車庫	③かんまちあ	④ドルフィンポート	⑤住吉町15番街区	⑥鹿児島中央駅西口
自動車でのアクセス	○	○	△	○	△	×
周辺道路の混雑度 (交通量/交通容量)	○ 混雑度 1.00	○ 混雑度 1.00	○ 混雑度 1.13	◎ 混雑度 0.86	△ 混雑度 1.71	× 混雑度 2.16
渋滞状況	○ なし	○ なし	△ あり	△ あり	△ あり	△ あり

【判断基準】

周辺道路の混雑度：1.00未満=◎、1.00～1.25=○、1.25～1.75=△、1.75以上=×
 渋滞状況：主要渋滞箇所なし=○、主要渋滞箇所あり=△

※周辺道路については国道・県道のみ調査

6. 波及効果

(1) 周辺土地利用現況と空地状況による発展性の評価

スタジアムが建設された際に経済的な波及効果を生み出す可能性の評価として、「商業用地の広さ」及び「空地の広さ」について調査を行った。調査の範囲としては、徒歩10分を目安として800m圏内とした。

	①浜町ゴルフ練習場	②浜町バス車庫	③かんまちあ	④ドルフィンポート	⑤住吉町15番街区	⑥鹿児島中央駅西口
土地利用による評価	△	△	○	◎	◎	△
商業用地の広さ (800m圏内)	△ 14.2ha	△ 14.1ha	○ 16.3ha	◎ 25.8ha	◎ 27.0ha	○ 18.8ha
空地の広さ (800m圏内)	○ 区画数 89 面積 135,860㎡	○ 区画数 76 面積 124,519㎡	◎ 区画数 104 面積 160,345㎡	◎ 区画数 127 面積 162,854㎡	◎ 区画数 146 面積 158,362㎡	○ 区画数 189 面積 122,466㎡
区画数と面積	南洲公園、多賀山公園、 祇園之洲公園、 石橋記念公園が含まれる	多賀山公園、祇園之洲公園、 石橋記念公園が含まれる	南洲公園、多賀山公園、 石橋記念公園、上本町公園 県政記念公園、ウォーター フロントパークが含まれる	ウォーターフロントパーク が含まれる	ウォーターフロントパーク 天文館公園が含まれる	共研広場、円形広場が 含まれる

【判断基準】

商業用地の広さ：25ha以上=◎、15～25ha=○、15ha未満=△
 空地の広さ：空地の区画数・面積、空地に含まれる公園等から総合的に判断

(2) 住宅用地及び病院数による周辺住民への影響の評価

波及効果については、前項の経済的な波及効果に加え、騒音等の望ましくない影響についても検討が必要である。スタジアム使用時の観客が生み出す歓声等が与える影響を「住宅用地の割合」と「病院数」について調査を行った。調査範囲については、歓声による音の減衰から算定し、600m圏内とした。

	①浜町ゴルフ練習場	②浜町バス車庫	③かんまちあ	④ドルフィンポート	⑤住吉町15番街区	⑥鹿児島中央駅西口
周辺住民への影響	○	○	△	○	○	×
住宅用地の割合 (600m圏内)	○ 15.4%	○ 11.0%	○ 13.9%	◎ 4.8%	◎ 7.3%	△ 30.0%
病院数 (600m圏内)	○ 1ヶ所	○ 1ヶ所	△ 3ヶ所	△ 3ヶ所	△ 4ヶ所	△ 5ヶ所

【判断基準】

住宅用地の割合：10%未満=◎、10～20%=○、20%以上=△
 病院数：0箇所=◎、1～2箇所=○、3箇所以上=△

7. コスト

(1) 建設コスト

※金額に関しては、未確定条件による現段階での想定額

候補地	既存建物解体費	本体建設費	附帯施設	合計
①浜町ゴルフ練習場	0.37億円 ゴルフ練習場等	約101億円	60億円 (線路上の人工地盤)	161.37億円
②浜町バス車庫	1億円 事務所、宿舍等		なし	102億円
③かんまちあ	0.72億円 かんまちあ、駐車施設、事務所等		なし	101.72億円
④ドルフィンポート	なし 契約満期による解体想定		なし	101億円
⑤住吉町 15 番街区	なし		37億円 (護岸埋立)	138億円
⑥鹿児島中央駅西口	5.2億円 事務所ビル、マンション等		なし	106.2億円

(税抜)

※解体費は刊行物単価より単価21,700円/㎡を想定し、地図上で計測した建物面積と階数から算出
 ※本体建設費は2015年契約時の北九州スタジアムの建設費にバックスタンドの屋根の追加を想定して算出

候補地	評価
①浜町ゴルフ練習場	△
②浜町バス車庫	◎
③かんまちあ	◎
④ドルフィンポート	◎
⑤住吉町 15 番街区	△
⑥鹿児島中央駅西口	○

【判断基準】

解体費、附帯施設費の合計：3億円未満=◎、5～10億円=○、10億円以上=△

(2) 用地に係るコスト

用地に係るコストについては、買収、交換、借地、寄付など様々な手法があり、一概に算出することは難しい。

なお、用地確保に直接かかるコスト以外に想定されるものとしては、「浜町ゴルフ練習場」にて線路敷を使用するための費用等が考えられる。

8. 複合用途

複合的な用途の可能性について、現状、線路敷が含まれる「浜町ゴルフ練習場」や「かんまちあ」では一体的な複合開発のための用地確保に難点があると考えられる。「浜町バス車庫」については海に囲まれた敷地であり、公共交通機関から離れた位置であるため、アプローチについてはより検討が必要である。「ドルフィンポート」、「住吉町 15 番街区」は県で進められている本港区エリアのまちづくり検討事業や市電の延伸計画等との調整が必要とされる。「鹿児島中央駅西口」では駅や商業施設と一体となった複合開発が考えられるものの、用地確保や周辺環境への対策に検討が必要とされる。

なお、国内外におけるスタジアムの複合化、周辺の開発について調査を行ったところ、その中で多く見られた複合用途に、商業施設、スポーツクラブ、ホテル、マンション、飲食店等があった。シンガポールのナショナルスタジアムでは体験型アクティビティが見られたほか、コンサートでのスタジアムの利用もナショナルスタジアムやオランダのヨハンクライフ・アレナにて見られた。

<近年の事例>

スタジアム名	茨城県立カシマサッカースタジアム		
使用チーム	鹿島アントラーズ		
都市名	鹿嶋市 (人口：6.756万人)	収容人数	40,728人
竣工年	1993年3月	開場年	1993年5月
複合施設	ミュージアム、フィットネスクラブ、エステ		
参考画像			

スタジアム名	ナショナルスタジアム (シンガポールスポーツハブ)		
国名	カラン (シンガポール)	収容人数	55,000人 (ナショナルスタジアムのみ)
都市名	(人口：10.12万人)	開場年	2014年 6月 30日
主な競技	サッカー、ラグビー、クリケット、陸上競技、コンサート		
複合施設	屋内競技場、体育館、プール (競技用・レジャー用)、レンタルカヌー・カヤック、博物館、図書館、大型商業施設、フィットネス		
参考画像			