

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) 第五次鹿児島市総合計画後期基本計画（平成29年2月策定）

総合計画後期基本計画では、中心市街地活性化の基本的方向として、「既存の社会資本等を生かしたにぎわい創出拠点の整備や都市空間の有効活用を推進し、都市機能のさらなる充実を図る」、「中心市街地の最大の魅力である商業機能や、多くの市民や観光客を受け入れ、そのニーズを十分に満たすためのサービス機能の充実を図るとともに、働く場として業務機能のさらなる集積等を図り、快適で楽しく過ごせる多面的な魅力とにぎわいあふれるまちづくりを推進する」としている。

また、地域産業振興のため、「事業革新や産業間の連携等を促進するとともに、経営基盤の強化及び人材の育成に努め、地域の特性やニーズに対応した商業・サービス業の活性化を図る」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・総合戦略（平成27年12月策定）

平成27年12月に策定された鹿児島市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略では、基本目標「まちの魅力を『みがか』」において、ウォーターフロント地区への路面電車観光路線の新設の検討や天文館ミリオネーションなどのイベントの充実などによる「集客力・回遊性の向上」と、鹿児島駅周辺地区における交通結節機能の強化や魅力ある都市拠点の形成などによる「新たな都市拠点の形成」を掲げ、街なかのにぎわい創出を図っている。

(3) かがしま都市マスタープラン（平成19年3月改訂）

都市づくりの基本理念として、多様な都市機能が集約された、すべての人々にとって安心、快適でクルマに過度に依存しない社会への誘導を図り、社会経済の成熟化と人口減少・超高齢化に対応したコンパクトな市街地を形成する集約型都市構造の実現をめざす必要があるとしている。

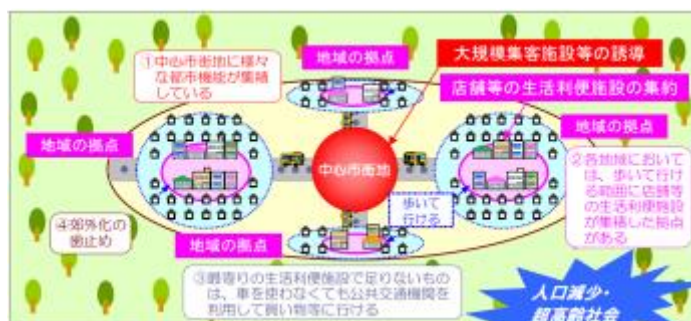
中央地区（鹿児島中央駅周辺及びいづろ・天文館地区等）については「誰もが利用しやすい広域拠点づくり」、「かごしまの景観、歴史文化を感じさせる都市空間の形成」及び「にぎわいを維持、回復する都心居住の回復」を、また、上町地区については「にぎわいを失いつつある鹿児島駅周辺地区の拠点機能の再生」、「かごしま発祥の地としての貴重な歴史、桜島、錦江湾の眺望・景観などの地域資源の活用」等を主要課題としている。

(4) 鹿児島市集約型都市構造に向けた土地利用ガイドプラン（平成24年3月策定）

本市では、人口減少・超高齢社会に対応したコンパクトなまちづくりの実現に向け、中心市街地や地域生活拠点、団地や既存集落等の地域の核となる地区に、店舗等の生活利便施設を集約し、高齢者をはじめ多くの人が、徒歩・自転車、公共交通機関により日常生活が可能となる徒歩生活圏が形成されるよう、土地利用の誘導方針として、「鹿児島市集約型都市構造に向けた土地利用ガイドプラン（副題：歩いて暮らせるまちづくりを目指して）」を策定した。

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

策定後は、ガイドプランに基づくまちづくりを推進するために、用途地域、特別用途地区の都市計画見直しを行うとともに、具体的な実現化方策について検討を行っている。



【ガイドプランの目標】

- ①中心市街地や副都心などへの教育、医療、福祉、文化・芸術、商業・業務等の高次都市機能の集積
- ②地域の核となる拠点に日常生活に必要な生活利便施設の集約を行い、歩いて暮らせる生活圏を形成
- ③コンパクトな市街地形成を図るための土地利用の推進

「中心市街地」、「副都心」、「地域生活拠点」、「団地核」、「集落核」の5つの拠点を設定し、各拠点を公共交通機関で結ぶとともに、「中心市街地」及び「副都心」では大規模集客施設等の誘導、「地域生活拠点」、「団地核」及び「集落核」では生活利便施設の集約を行うことにより、高齢者をはじめ多くの人々が、徒歩・自転車、公共交通機関により日常生活が可能となる集約型都市構造を目指している。

(5) 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）（平成29年3月策定）

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。

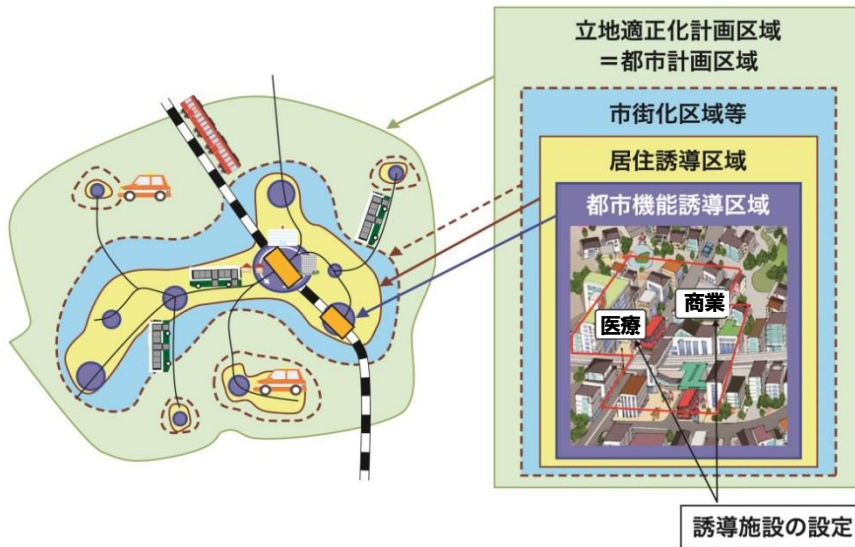
【かごしまコンパクトなまちづくりプランの概要】

- ①プランの対象区域
 - ・鹿児島都市計画区域等の5つの都市計画区域
- ②プランに定めている事項
 - ・本市の現状や将来人口の推計に基づく「まちづくりの基本的方針」
 - ・一定の人口密度を維持し、日常生活に必要な施設や地域コミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導する「居住誘導区域」
 - ・日常生活に必要な商業、医療、金融施設を誘導する「都市機能誘導区域」
 - ・都市機能誘導区域に誘導すべき施設「誘導施設」

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

- ・プランの「目標年次」と「目標値（人口密度）」
- ・居住や都市機能を誘導するための施策「誘導施策」

<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、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 都市マスタープランにおける位置づけ

【住・工共存ゾーン】

産業構造の変化に伴う工場跡地等の低未利用地が見受けられることから、良好な居住環境との調和を図るために特別用途地区などの活用を図る。

【産業物流・港湾業務ゾーン、沿道複合産業ゾーン】

都市機能の適正立地の観点から、集客施設の立地規模を抑制するために特別用途地区の活用を図る。

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。
- 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、土地利用の配置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、19年11月告示。

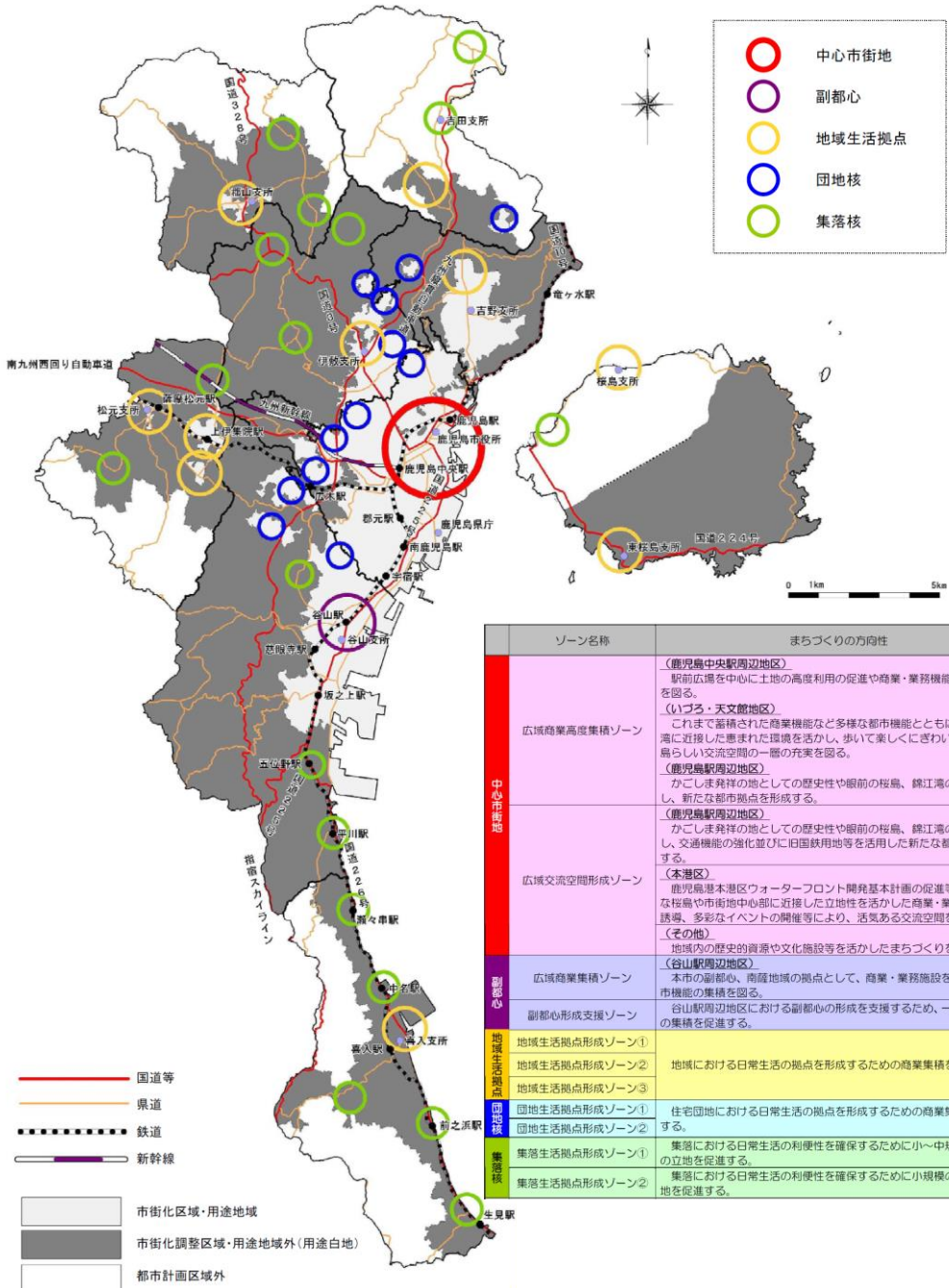
「鹿児島市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例」は、19年10月に市議会の議決を経て、19年11月施行。

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、28年12月施行。

(2) 鹿児島市集約型都市構造に向けた土地利用ガイドプランに基づく取組

鹿児島市集約型都市構造に向けた土地利用ガイドプランでは、市内に点在する主要な拠点において、地域や特性に相応しい商業施設の立地を誘導するため、ゾーン別に店舗規模の制限を設定している。

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



ゾーン名称	まちづくりの方向性	店舗規模の上限 (延べ面積)
鹿屋市中心部	広域商業高度集積ゾーン (鹿屋中央駅周辺地区) 駅前広場を中心に土地の高度利用の促進や商業・業務機能の一帯の充実を図る。 (いづろ・天文館地区) これまで蓄積された商業機能など多様な都市機能とともに、桜島、錦江湾に近接した恵まれた環境を活かし、歩いて楽しくぎわいに満ちた鹿屋らしい交流空間の一帯の充実を図る。 (鹿屋駅周辺地区) かこしま発祥の地としての歴史性や眼前の桜島、錦江湾の景観を活かし、新たな都市拠点を形成する。	特に定めない
	広域交流空間形成ゾーン (鹿屋駅周辺地区) かこしま発祥の地としての歴史性や眼前の桜島、錦江湾の景観を活かし、交通機能の強化並びに旧国鉄用地等を活用した新たな都市拠点を形成する。 (本港区) 鹿屋島港本港区ウォーターフロント開発基本計画の促進等による、雄大な桜島や市街地中心部に近接した立地性を活かした商業・業務施設の立地誘導、多彩なイベントの開催等により、活気ある交流空間を形成する。 (その他) 地域内の歴史的資源や文化施設等を活かしたまちづくりを進める。	10,000㎡
谷山駅周辺地区	広域商業集積ゾーン (谷山駅周辺地区) 本市の副都心、南薩地域の拠点として、商業・業務施設を中心とする都市機能の集積を図る。	特に定めない
	副都心形成支援ゾーン 谷山駅周辺地区における副都心の形成を支援するため、一定の都市機能の集積を促進する。	3,000㎡
鹿屋市北部	地域生活拠点形成ゾーン①	10,000㎡
	地域生活拠点形成ゾーン② 地域における日常生活の拠点を形成するための商業集積を誘導する。	5,000㎡
	地域生活拠点形成ゾーン③	3,000㎡
鹿屋市東部	団地生活拠点形成ゾーン① 住宅団地における日常生活の拠点を形成するための商業集積を誘導する。	3,000㎡
	団地生活拠点形成ゾーン②	1,500㎡
	集落生活拠点形成ゾーン① 集落における日常生活の利便性を確保するために小〜中規模の店舗等の立地を促進する。	1,500㎡
集落生活拠点形成ゾーン② 集落における日常生活の利便性を確保するために小規模の店舗等の立地を促進する。	500㎡	

① 物品販売業を営む店舗の立地制限に関する基本方針

「鹿児島市集約型都市構造に向けた土地利用ガイドプラン」のゾーン別のまちづくりの方向性と店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、

○ 「鹿児島市集約型都市構造に向けた土地利用ガイドプラン」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 m²から5,000 m²（幹線道路沿道は8,000 m²）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。

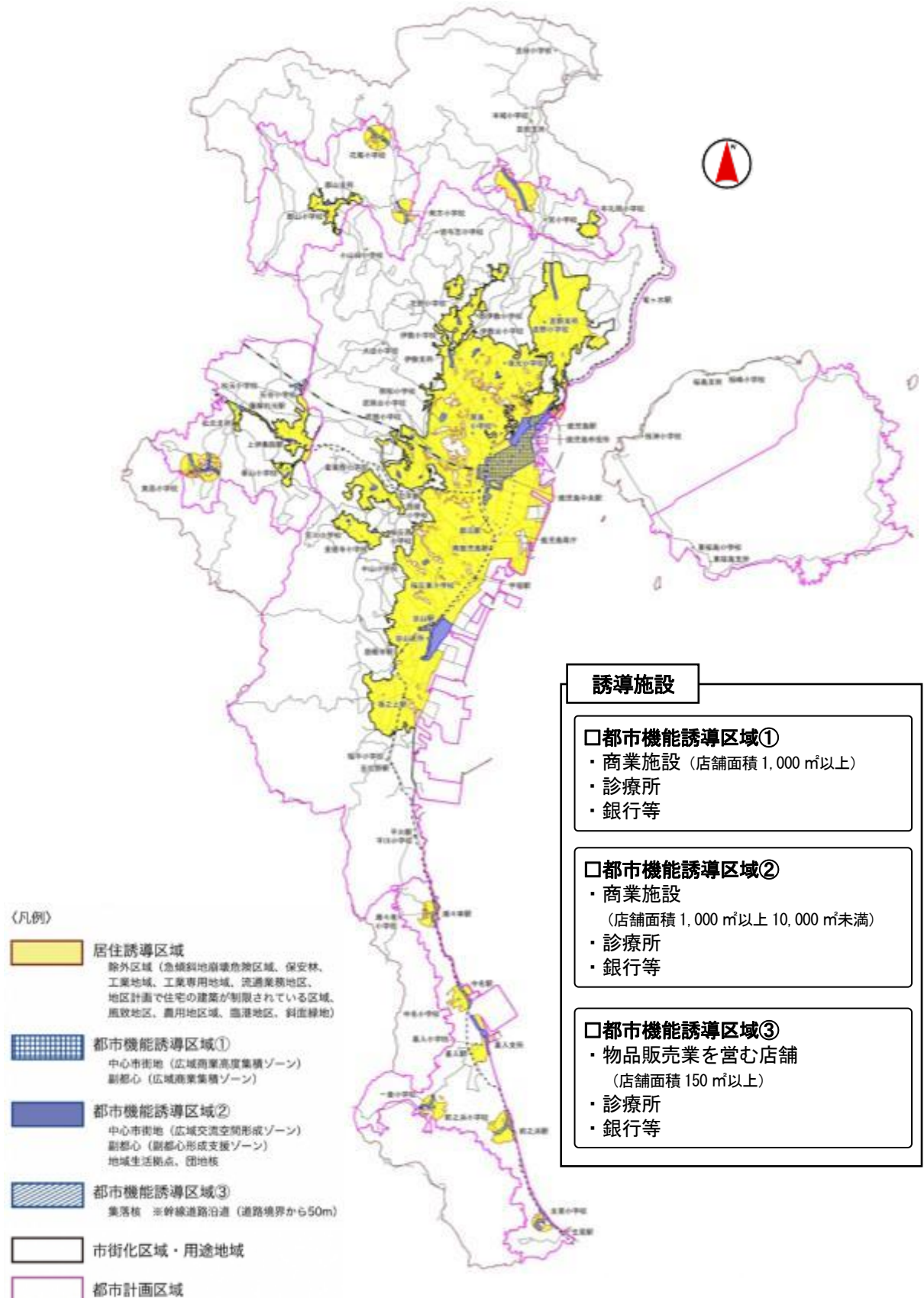
② 特別用途地区の指定等

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、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、26年6月に市議会の議決を経て、同月に施行。

(3) 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。



〔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26年度：西別館完成
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	
鹿児島市親子つどいの広場なかまっち	中町	
ソーホーかごしま	山下町	
ソフトプラザかごしま	名山町	
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	
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	
鹿児島市立病院	上荒田町	平成27年度：加治屋町（中心市街地内）から移転
鹿児島市交通局	上荒田町	平成27年度：高麗町（中心市街地外）から移転
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（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	泉町	
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）

(資料：市産業支援課調べ)

(2) 教育施設等の立地状況

項目	施設数	施設内訳
幼稚園	29	市立4、国立1、私立24
幼稚園型認定こども園	14	私立14
幼保連携型認定こども園	31	私立31
小学校	82	市立79、国立1、私立2
中学校	45	市立39、国立1、私立5
特別支援学校	8	国立1、県立7
高等学校	23	県立11、市立3、私立9
大学	6	国立1、県立1、私立4
図書館	14	県立1、市立13

(資料：平成29年度鹿児島市の教育)

(3) 医療・福祉施設の立地状況

項目	施設数	備考
病院・診療所	636	病院97、診療所539
保育所	137	
地域福祉館	41	

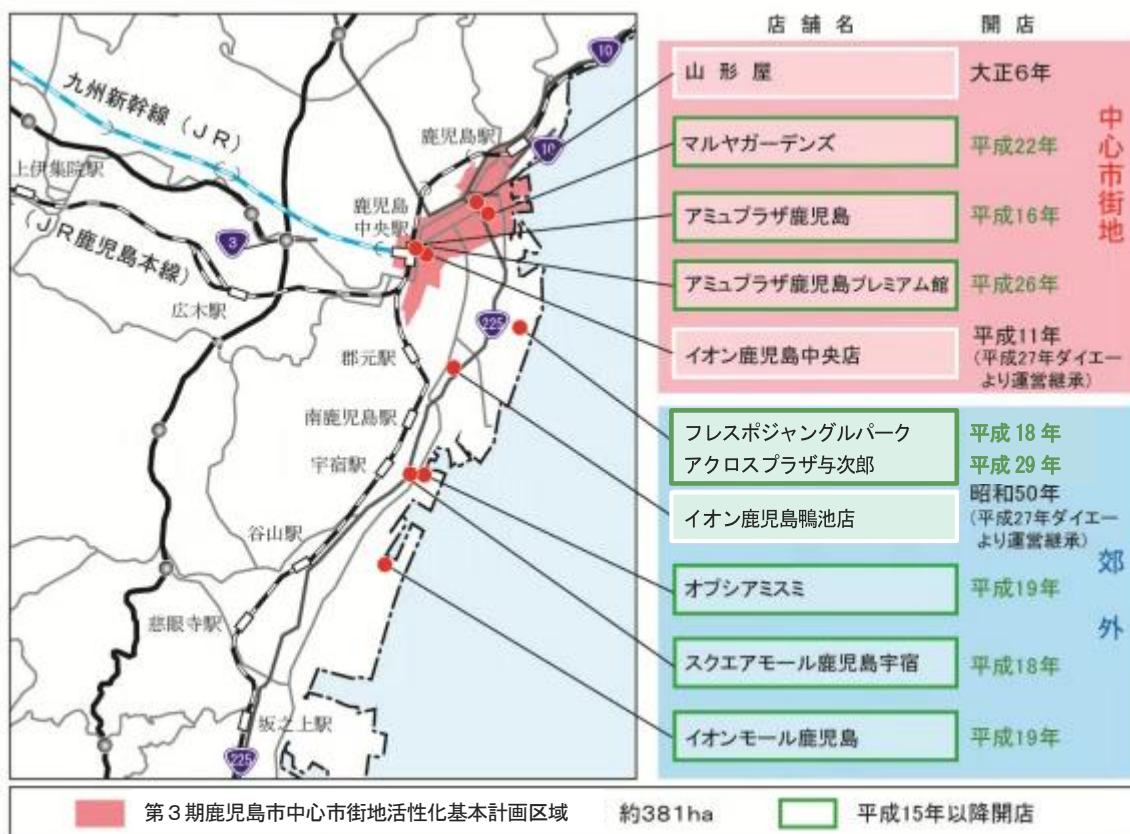
(資料：平成28年度鹿児島市統計書)

(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	中央町	○	25,541	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

- ・中央町19・20番街区市街地再開発事業
- ・千日町1・4番街区市街地再開発事業
- ・鹿児島駅周辺都市拠点総合整備事業（道路、地域生活基盤施設、高質空間形成施設）
- ・市立病院跡地緑地整備事業
- ・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

- ・中央町19・20番街区市街地再開発事業【再掲】
- ・千日町1・4番街区市街地再開発事業【再掲】
- ・国際交流センターの整備
- ・市役所本庁舎整備事業
- ・東千石町12番街区整備事業

6. 居住環境の向上のための事業

- ・中央町19・20番街区市街地再開発事業【再掲】
- ・国際交流センターの整備【再掲】

7. 経済活力の向上のための事業

- ・千日町1・4番街区広場整備事業
- ・中央町19・20番街区市街地再開発事業【再掲】
- ・千日町1・4番街区市街地再開発事業【再掲】
- ・東千石町12番街区整備事業【再掲】
- ・鹿児島銀行新本店ビル建設事業（商業施設整備など）
- ・鶴丸城楼門建設事業
- ・都市型産業振興事業
- ・クリエイティブ産業創出拠点整備事業
- ・民間建築物耐震化補助事業

8. 公共交通機関の利便性の増進のための事業

- ・鹿児島駅周辺都市拠点総合整備事業（道路、地域生活基盤施設、高質空間形成施設）【再掲】
- ・鹿児島駅前停留場整備事業
- ・路面電車観光路線検討事業