

**第4期鹿児島市中心市街地活性化基本計画に係る
令和7年度定期フォローアップ報告書**

令和8年5月

1 目標指標の達成状況

(1) 第4期計画（令和6年度～10年度）において設定している2つの目標、及びそれぞれの目標指標の達成状況は以下のとおりである。

目標①：街なかのにぎわい創出と回遊性の向上

目標指標①：歩行者通行量

（中心市街地 30 地点における 10 月第3週土曜日の人数）

基準値	目標値	最新値	基準値から目標値までの達成率(※)
143,403 人/日 (R 4 年度)	171,000 人/日 (R 10 年度)	158,187 人/日 (R 7 年度)	53.6%

※ （最新値－基準値=14,784）÷（目標値－基準値=27,597）×100

目標②：都市型観光の推進

目標指標②：宿泊観光客数

（本市観光統計を基に算出した中心市街地における年間の宿泊観光客数）

基準値	目標値	最新値	基準値から目標値までの達成率(※2)
2,421 千人 (R 4 年)	3,388 千人 (R 10 年)	3,289 千人 (R 6 年 ※1)	89.8%

※1 R 7 年の数値はR 8 年8月頃確定予定

※2 （最新値－基準値=868 千）÷（目標値－基準値=967 千）×100

(2) 参考指標

① 空き店舗数

（中心市街地の商店街における1～2月時点の1階路面店の空き店舗数）

基準値	目標値	最新値
78 店舗 (R 4 年度)	66 店舗 (R 10 年度)	85 店舗 (R 7 年度)

② 「中心市街地がにぎわっている」と感じる市民の割合

（16 歳以上の市民へのアンケート調査結果）

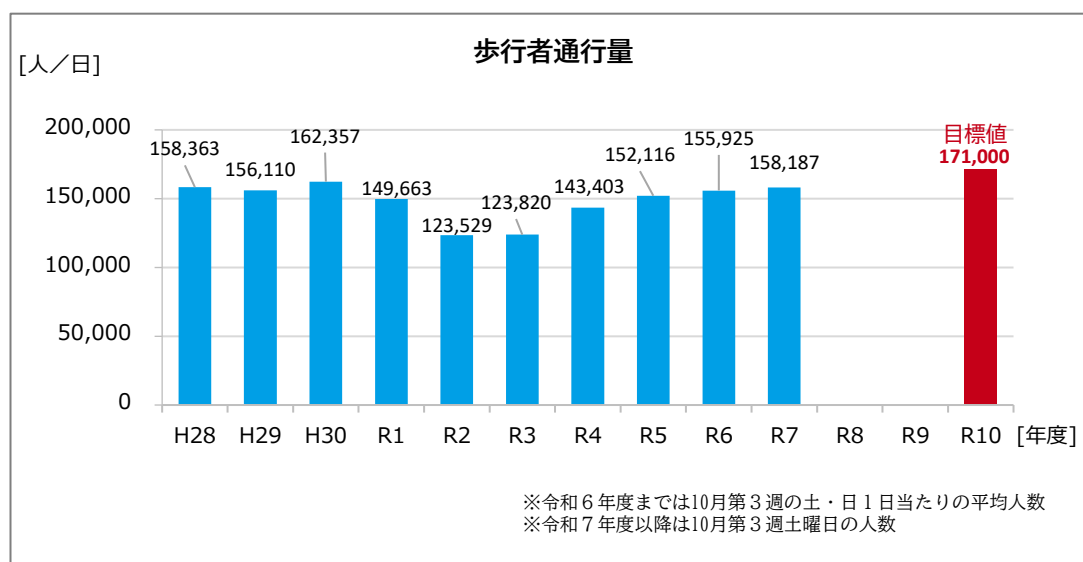
基準値	目標値	最新値
31.6 % (R 3 年度)	43.9 % (R 8 年度)	46.2 % (R 7 年度)

2 中心市街地の現状 ※令和7年度末現在

① 歩行者通行量

中心市街地 30 地点の歩行者通行量の推移を見ると、平成 30 年度にピークを迎えた後、新型コロナウイルス感染拡大の影響等により令和 2 年度、3 年度は大きく減少していたが、4 年度以降は回復傾向が見られ、7 年度はコロナ禍前の水準に戻りつつある。

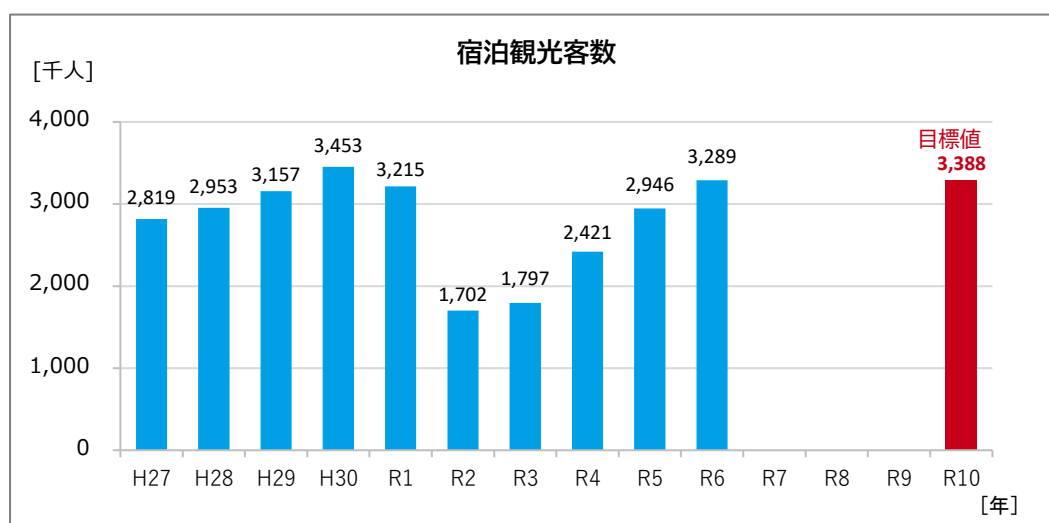
この回復については、再開発事業による Li-Ka(ライカ)1920 や、センテラス天文館の開業等の効果があったものと考えられる。



② 宿泊観光客数

本市観光統計を基に算出した中心市街地における年間の宿泊観光客数の推移を見ると、新型コロナウイルス感染拡大の影響等により、令和 2 年は約 170 万人となり、ピーク時である平成 30 年の 345 万人の半分にまで減少したが、令和 3 年以降は徐々に回復し、令和 6 年は平成 30 年に次ぐ数値にまで増加した。

この回復については、新型コロナウイルス感染症の 5 類感染症への移行等に伴う観光需要の復調に加え、堅調な訪日需要の影響によるものと考えられる。



※ R7年の数値はR8年8月頃確定予定

③ 空き店舗数

中心市街地の商店街における１～２月時点の１階路面店の空き店舗数の推移を見ると、中心市街地全体では、令和２年度に新型コロナウイルス感染拡大の影響等から急激に増加して以降、３年連続で減少していたが、６年度に再び増加に転じた後、７年度は１店舗減少した。

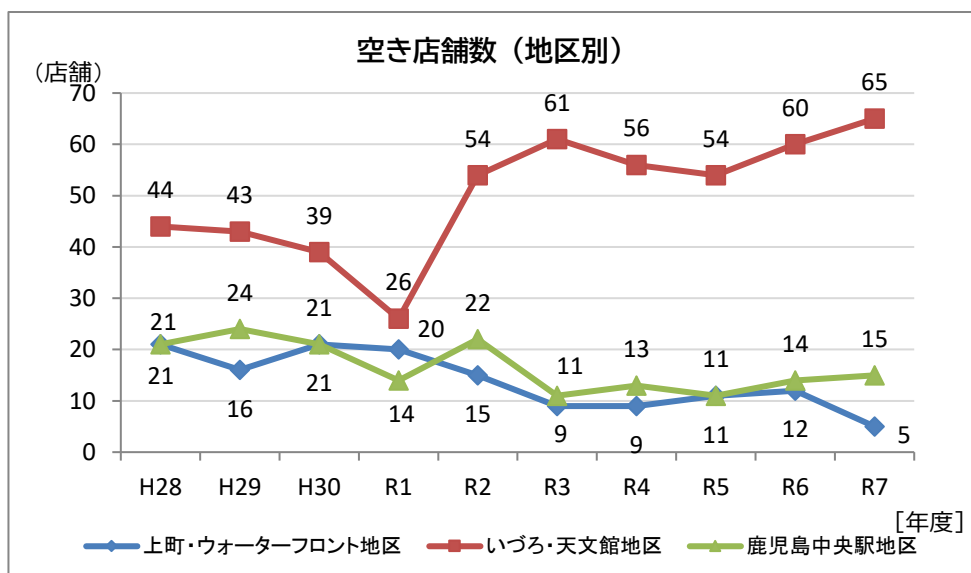
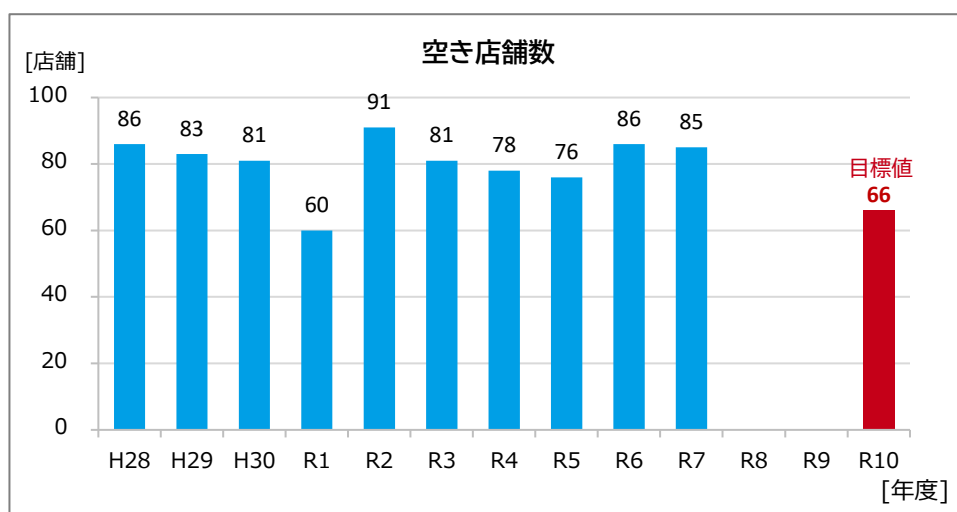
地区別に見ると、いづろ・天文館地区では、令和２年度から３年度にかけて大幅に増加した後、徐々に減少していたが、６年度以降は再び増加に転じている。

鹿児島中央駅地区では、令和２年度に増加した後、減少傾向が見られたが、６年度以降は増加が続いている。

上町・ウォーターフロント地区では、令和元年度から減少傾向が見られる。

空き店舗の発生について、鹿児島市中心市街地活性化協議会が実施した中心市街地の店舗実態調査（令和７年１１月）では、小売業の店舗数が減少傾向にあることが確認されており、EC市場規模の拡大などの影響が考えられる。

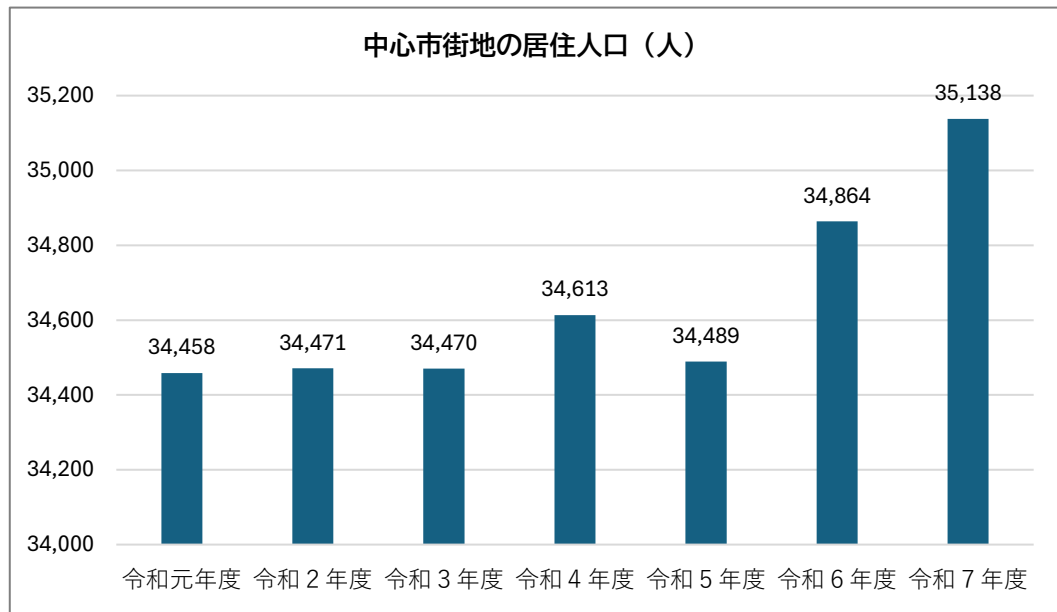
また、同協議会が実施した中心市街地の商業者を対象にしたアンケート調査（令和７年１０～１１月）では、「テナントの家賃が高い」「家族向けの施設が少ない」「交通の利便性が悪い」といった意見が寄せられており、これらも空き店舗発生の一因になっていると考えられる。



④ 居住人口

1月1日時点における中心市街地の居住人口の推移を見ると、令和2年度から5年度まで増減を繰り返していたが、6年度以降は増加が続いている。

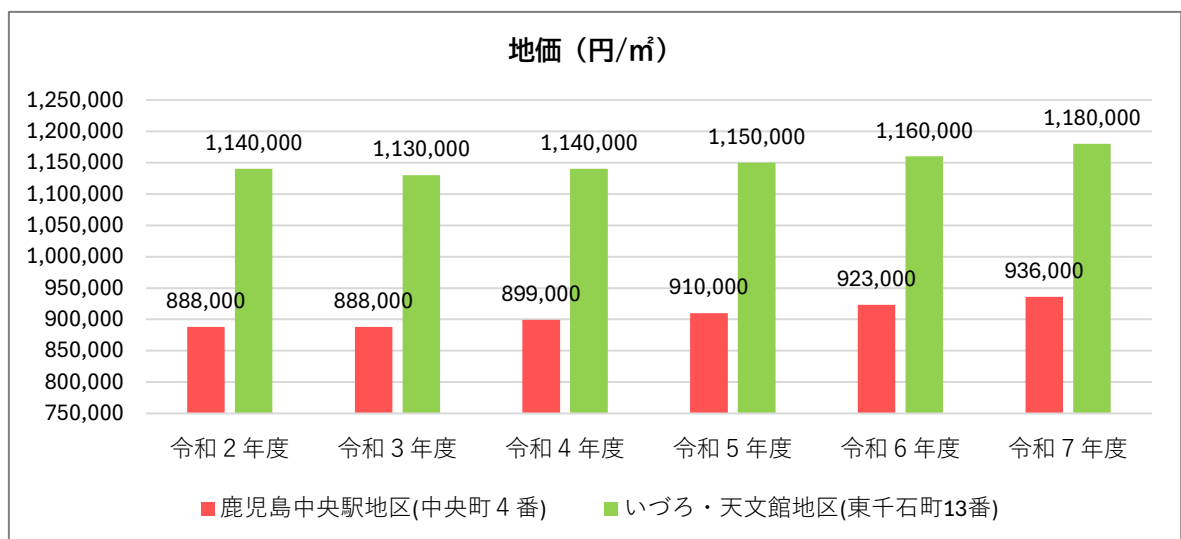
この増加については、マンション建設に伴う入居者増加の効果が大きいと考えられる。



⑤ 地価

国土交通省が公表している1月1日時点の地価公示価格のうち、鹿児島中央駅地区といづろ・天文館地区それぞれの最高価格の地点の推移を見ると、「中央町4番」「東千石町13番」とともに、令和4年度から4年連続で上昇している。

この上昇については、再開発事業によるLi-Ka(ライカ)1920及びセンテラス天文館の開業や、新たなホテル建設の動きなどによる効果と考えられる。



3 令和7年度の主な取組

計画掲載事業における主な取組内容は以下のとおりである。

A. 市街地の整備改善

- ① 加治屋町1番街区市街地再開発事業における事業計画認可に向けた地元の合意形成
- ② 「甲突川千本桜再生プロジェクト」の策定
- ③ いづろ交差点周辺地区における再開発協議会の設立
- ④ スポーツ・コンベンションセンターの整備に向けた取組

B. 都市福利施設の整備

- ① 東千石町12・13番街区、千日町15番街区の再開発に係る勉強会の開催

C. 街なか居住の推進

- ① 子育て世帯の住替えの支援
- ② 町内会のコミュニティ活動活性化等への支援

D. 経済活力の向上

- ① 中心市街地の空き店舗を活用した新規開業への支援
- ② 歴史景観エリア夜間景観基本計画の策定
- ③ ボランティアガイドの案内によるまち歩きの実施
- ④ インバウンドの誘客に向けた誘致セールスの実施
- ⑤ 主なイベント

4月	かごしま春祭大ハンヤ	11月	おはら祭
7月	おぎおんさあ		照国表参道歩行者天国
8月	かごしま錦江湾サマーナイト大花火大会		かごしままちなか文化彩
10月	鹿児島ジャズフェスティバル		わくわく福祉交流フェア
	かごしまアジア青少年芸術祭	12月	クリスマスマーケット
	鹿児島城跡 中秋の宴	3月	鹿児島マラソン

E. 公共交通機関の利便性増進

- ① シェアサイクル「かごりん」の運営
- ② 観光地周遊バス「カゴシマシティビュー」の運行

4 今後の対策

個性と魅力ある都市空間の創出に向けて、再開発に係る取組を推進するほか、イベントの開催や居心地の良い空間の創出など、歩いて楽しめるまちづくりを進めることで、街なかのにぎわい創出や回遊性の向上を図るとともに、インバウンドをはじめ、西郷隆盛生誕200年・没後150年を契機とした誘客強化や、維新ふるさと館のリニューアル等により、街なかにさらに多くの観光客を呼び込み、滞在してもらうなど、官民一体となってまちの魅力を高めていく。

鹿児島市市長 下鶴 隆央 様

鹿児島市中心市街地活性化協議会
会長 前田 俊広

第 4 期鹿児島市中心市街地活性化基本計画

令和 7 年度 of 取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見書

1. 令和 7 年度の中心市街地を取り巻く環境

- ・ 大都市圏において経済の好循環が生まれつつある一方、その恩恵が波及しにくい地方の中小企業・小規模事業者においては、常態化する人手不足や人件費の負担増に加え、緊迫する中東情勢等に伴う原材料価格・エネルギーコストの高騰等に直面しており、依然として厳しい経営環境が続いている。
- ・ 特に、本県の基幹産業である観光関連産業においては、国内外観光客による経済波及効果は限定的なものにとどまっており、観光需要が過熱している大都市圏との経済格差が拡大している。同様に、県内経済を牽引する鹿児島市の中心市街地においても、観光需要自体は回復傾向にあるものの、その人流や経済的効果がまち全体へ十分に浸透しているとは言い難い状況にある。
- ・ 一方で、県内経済の受け皿である鹿児島市においては、少子高齢化や人口流出・出生数の減少が同時および加速度的に進行しており極めて厳しい局面を迎えているが、分譲マンションの建設等に伴い、中心市街地における居住人口が増加傾向にあることは今後のまちづくりにおける好材料であると言える。いわゆる「まちなか居住」の進展は、今後の中心市街地活性化、ひいては持続可能な都市形成を進める上での重要な足がかりになると捉えられる。

2. 第 4 期中心市街地活性化基本計画の進捗

- ・ 令和 7 年度における中心市街地活性化基本計画の進捗としては、当協議会との連携のもと、東千石町 12・13 番街区・千日町 15 番街区における民間再開発の実現に向け、地権者を対象とした勉強会が開催された。同勉強会では、これまでに地権者から提起された質疑に対する説明等が行われ、再開発への一層の機運醸成が図られた。
- ・ また、鹿児島商工会議所が長年にわたり MICE 施設の整備について要望を行ってきたウォーターフロント地区においては、住吉町エリア（15 番街区等）にコンベンション機能を備えたホテルの建設が計画され、整備事業者に地元企業が選定された。
- ・ あわせて、天文館と本港区の都市軸をつなぐ、いづろ交差点周辺地区で再開発協議会が複数立ち上がるなど、これらの市街地再開発事業において着実な進捗が見られたことは中心市街地における各エリア間の将来的な回遊性向上に資するものと一定程度評価できる。

3. これからの中心市街地活性化における課題

①ウェルビーイングを実感できる官民連携によるまちづくりの推進

- ・ 今後、鹿児島市の中心市街地が持続的な発展を遂げるためには、単なる個別施設の整備検討にとどまらず 50 年先、100 年先を見据えて、官民が一体となった長期的かつ戦略的なマスタープランを策定する必要がある。あわせて、都市全体を俯瞰したグランドデザインのもと、いづろ・天文館、上町・ウォーターフロント、鹿児島中央駅の各地区が有機的に連携したまちづくりの実現が不可欠である。これらを通じて、多様な世代が憩える魅力的な都市空間を創出するとともに、安全・安心、快適性、利便性を高め、県民・市民および来訪者がウェルビーイングを実感できる持続可能なまちづくりを推進する必要がある。
- ・ 持続可能なまちづくりを具現化するアプローチとしては、従来型の交流人口の拡大に偏重した手法から脱却し、大規模集合住宅等の整備を伴う市街地再開発事業を強力に推進することで「定住人口」の基盤を確実に拡大していくことが不可欠である。その点において、大規模集合住宅の整備を計画している東千石町 12・13 番街区、千日町 15 番街区における民間再開発事業は、当地域の持続可能性を担保する重要な要素となり得る。一方で、昨今の建設コスト高騰が事業化への深刻な阻害要因となる蓋然性が高いことから、今後の確実な事業推進にあたっては、各機能のプライオリティを精査した上で計画の一部先行実施など、社会経済情勢の変化に即応した柔軟な整備についても検討の必要がある。
- ・ 加えて、行政サイドにおいては、補助金等の財政的支援による事業スキームの安定化はもとより、鹿児島市が推進する「かごしまリビルド・トランスフォーメーション (RX)」や国の「都市再生緊急整備地域制度」を活用した各種規制緩和策の積極的な活用支援など、市街地再開発事業の確実な実行に向けた包括的かつ機動的な伴走支援が不可欠であると考ええる。

②天文館地区におけるナイトタイムエコノミーの充実

- ・ 中心市街地の核である天文館は、南九州随一の繁華街であり、本市の極めて貴重な観光資源でもある。したがって、魅力あふれる都市空間の創出を確固たるものにするためには、同地区における夜間の経済・文化活動（ナイトタイムエコノミー）の活性化が不可欠である。
- ・ とりわけ、本計画の掲載事業であり鹿児島島の夏の風物詩である「おぎおんさあ」が本年から夕刻の開催へ移行することは、ナイトタイムの充実に寄与する取り組みであり、新たな夜間の賑わい創出の機会として期待される。
- ・ このような取り組みを契機として、天文館でのナイトライフの充実を後押しする積極的な支援を拡充することにより、街の魅力に厚みを加え、来街者の滞在時間延長による域内消費の拡大を図ることが重要である。今後は、従来の昼間・商業中心の活性化策のみならず、昼夜を通じて賑わいが持続する都市空間の形成に向け、総合的かつ戦略的なまちづくり施策が強力に推進されるよう要望する。