

中央町19・20番街区及び千日町1・4番街区市街地再開発事業の効果について

標記の件について、市民アンケート結果や市税収効果などを報告します。

1 市街地再開発事業の概要

(1) 従前写真

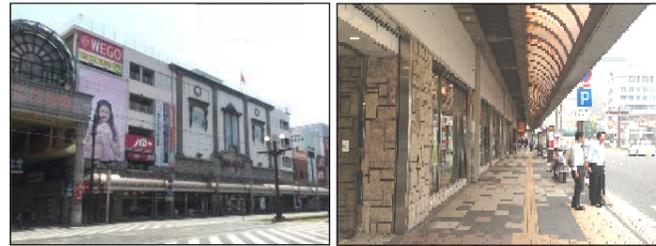
○中央町19・20番街区



駅前広場から

電車通りから

○千日町1・4番街区



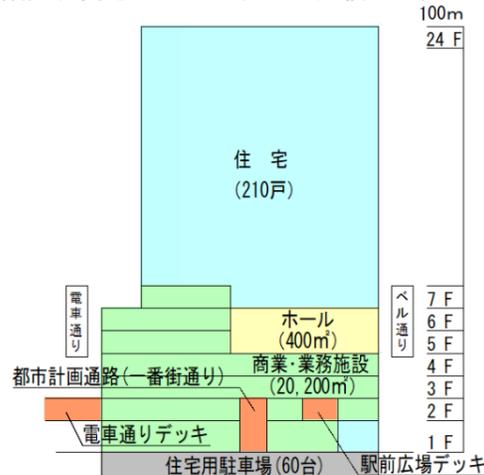
電車通りから

G3アーケードから

(2) 用途構成図及び竣工写真

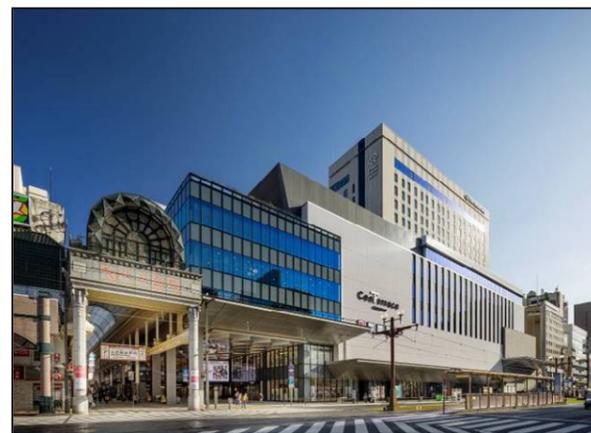
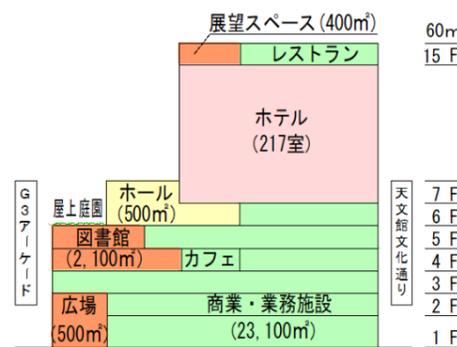
○ライカ1920(中央町)

24階建、高さ100m、延べ面積47,700㎡



○センテラス天文館(千日町)

15階建、高さ60m、延べ面積36,600㎡



(3) 資金計画

項目	ライカ1920(中央町)	センテラス天文館(千日町)
① 総事業費	261億円	188億円
② 補助金	72.6億円(国39.5、県15.0、市18.1)	69.1億円*(国36.0、県15.0、市18.1)

※(株)千日1・4開発が行った広場・ホールの取得に対する補助金6.1億円(国・市各2分の1)を含む

(4) まちづくりの方針と整備内容

ビル名	まちづくりの方針	整備内容
ライカ1920(中央町)	① 鹿児島島の玄関にふさわしい都市景観の形成	・建物内のにぎわいが感じられるガラス張りの外観 ・低層部の高さを周辺建物と合わせた統一感のある景観
	② 交通結節拠点としての利便性向上	・駅前広場前の市道拡幅(7車線→8車線) ・駅前広場デッキ(55m)、電車通りデッキ(34m)
	③ にぎわいとゆとりある都市空間の創出	・38店舗で構成される商業・業務施設(20,200㎡) ・災害拠点機能を有する民間ホール(400㎡) ・建物の壁面後退による快適な歩行空間
	④ 快適な都市型住宅の整備促進	・1Rから4LDKの計210戸の住宅
センテラス天文館(千日町)	① 良好な都市景観の形成	・それぞれの通りの特徴を生かした店舗配置 ・再開発ビルと一体となった電車通り歩道アーケード
	② 観光交流機能の強化	・桜島、錦江湾を一望できる展望スペース ・広場に面する市観光案内所 ・ホテル217室(ツイン87、ダブル122、ファミリー8)
	③ にぎわいとゆとりある都市空間の創出	・75店舗で構成される商業・業務施設(23,100㎡) ・平日1,500人、休日2,500人が利用する天文館図書館(2,100㎡) ・にぎわいの拠点となる広場(500㎡) ・災害拠点機能を有する民間ホール(500㎡) ・建物の壁面後退による快適な歩行空間とバス待ち空間

2 市民アンケート結果

(1) 調査概要

調査日時：令和4年10月13日(木)・15日(土)・16日(日)

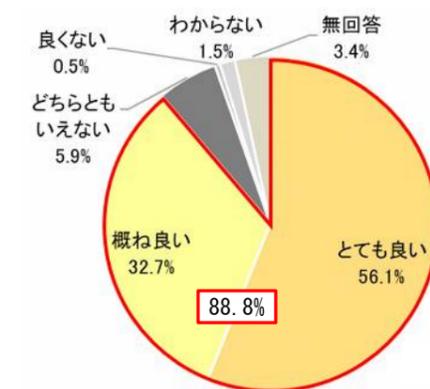
調査対象：再開発ビルの来館者(各500人へ配布)

回収状況：ライカ1920(中央町)205人、センテラス天文館(千日町)174人

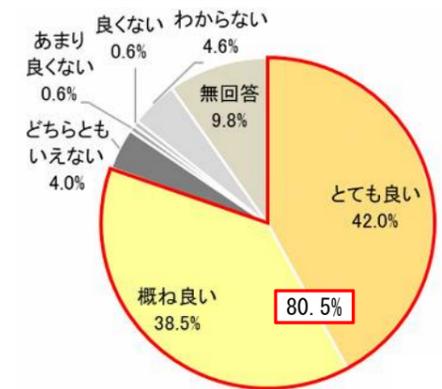
(2) 再開発ビルに対する総合的な評価

「とても良い」または「概ね良い」は、ライカ1920が全体の88.8%、センテラス天文館が80.5%。

○ライカ1920(中央町)



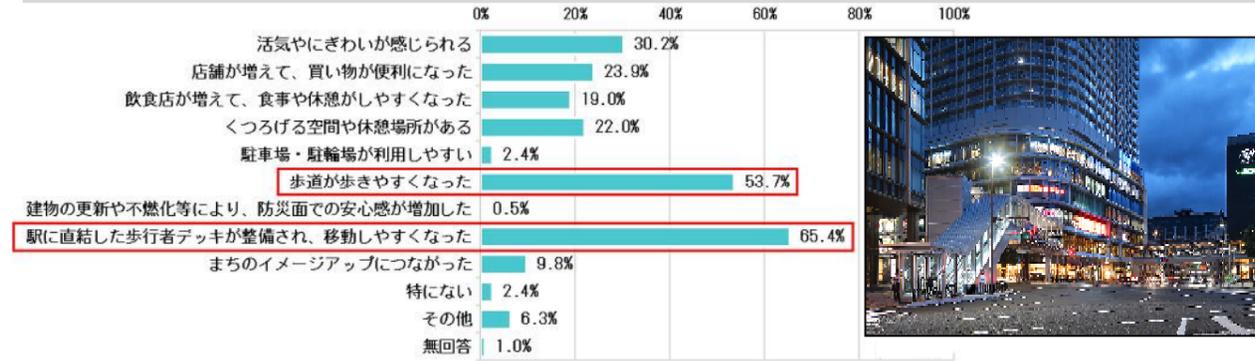
○センテラス天文館(千日町)



(3) 再開発ビルの評価できる点

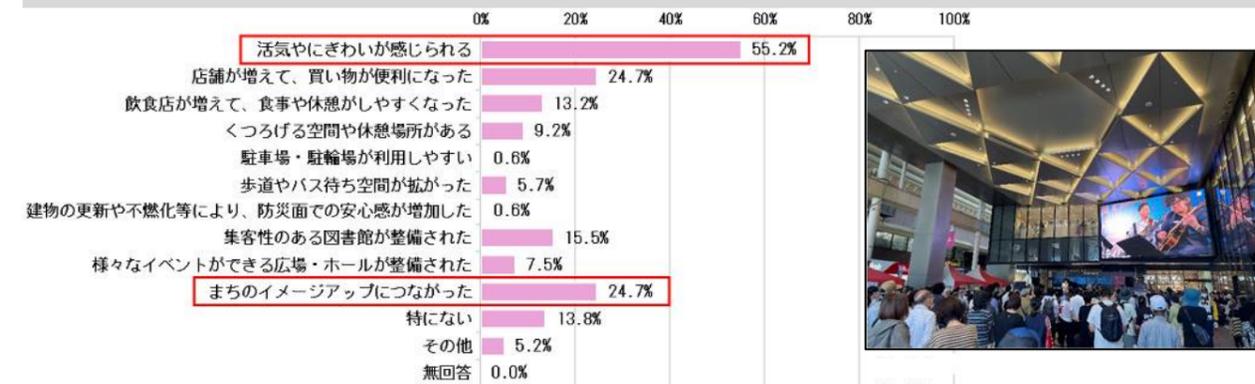
○ライカ1920 (中央町)

歩道が歩きやすくなった (53.7%)、駅に直結した歩行者デッキが整備され、移動しやすくなった (65.4%) など、歩行空間に対する評価が高い。



○センテラス天文館 (千日町)

活気やにぎわいを感じられる (55.2%)、まちのイメージアップにつながった (24.7%) など、にぎわい創出に対する評価が高い。

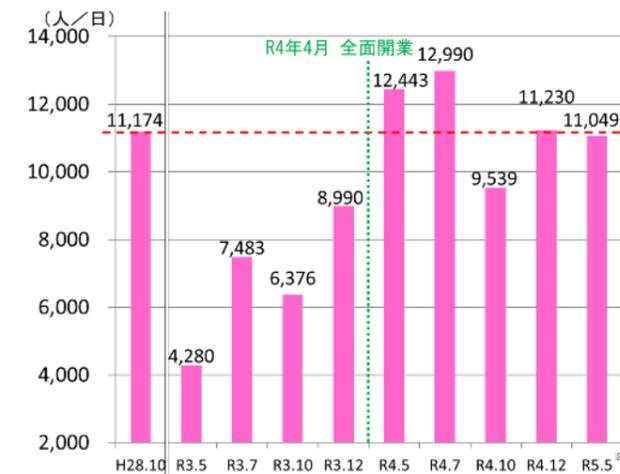


3 歩行者通行量

○ライカ1920 (中央町 駅前広場側市道)



○センテラス天文館 (千日町 G3アーケード)



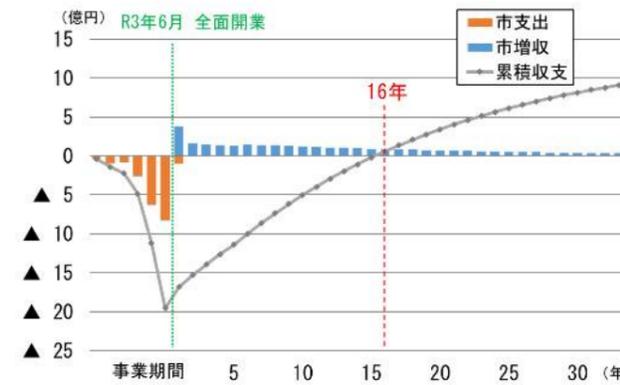
※R4年12月までは確定値。R5年5月は速報値。

4 市税収効果

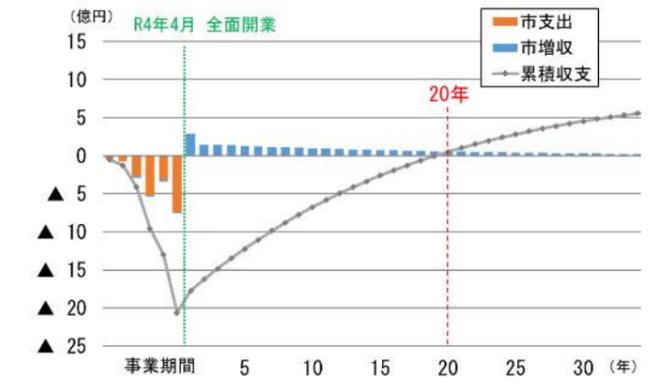
「市街地再開発事業による税収効果評価マニュアル (発行：全国市街地再開発協会)」に基づき、再開発ビルの耐用年数47年で算出。

項目	ライカ1920	センテラス天文館
①市増収 (増加する固定資産税、都市計画税等の累計)	33.5億円	27.2億円
②市支出 (補助金、行政サービス費)	21.9億円	19.8億円
③市収支差額 (①市増収-②市支出)	11.6億円	7.4億円
④市増収が市支出を上回るまでの期間 (全面開業後)	16年	20年

○ライカ1920 (中央町)



○センテラス天文館 (千日町)



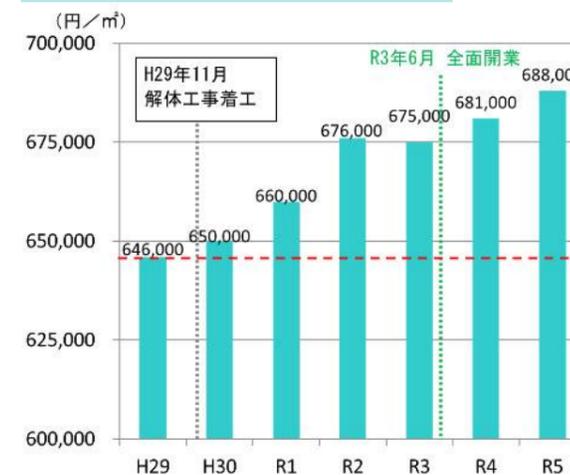
5 経済波及効果

「鹿児島県産業連関表」に基づき算出。

項目	ライカ1920	センテラス天文館
①再開発ビルの工事など事業による県全体への経済波及効果	341億円	250億円
②再開発ビル全面開業後の毎年の県全体への経済波及効果 (売上額の直接効果、生産誘発額、関連産業の雇用者所得額)	22.9億円/年	32.8億円/年

6 周辺の地価公示価格 (各年の1月1日時点)

○ライカ1920周辺3地点の平均



○センテラス天文館周辺4地点の平均

