

旧桜島中学校

桜島地域の学校跡地利活用に関する
サウンディング型市場調査 概要資料　令和８年１１月

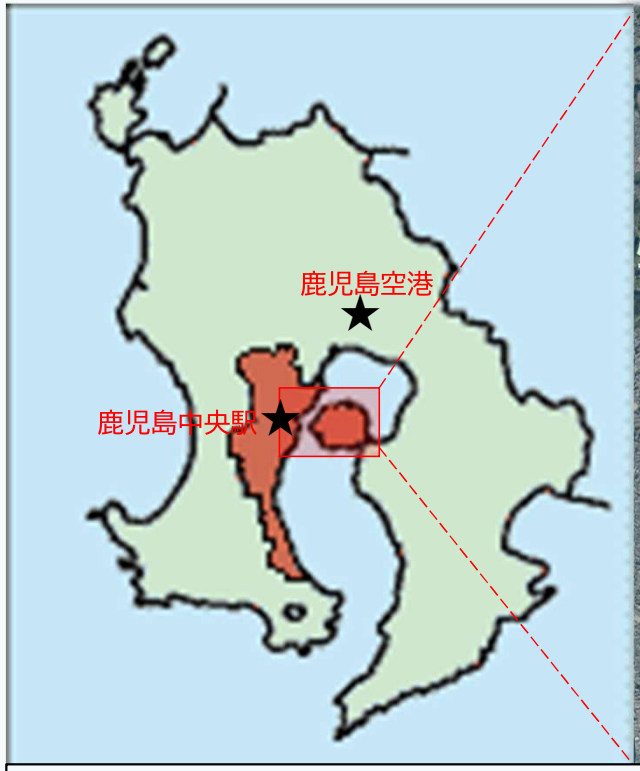
鹿児島市企画財政局財政部　管財課財産マネジメント推進係

鹿児島市の概要

基礎データ
・人口：約57.6万人（令和8年10月1日現在）
・面積：約547.77㎢（令和7年10月1日現在）
・中核市・県庁所在地
・九州新幹線終着駅
・火山「桜島」を有する観光都市

鹿児島市は、雄大な桜島と波静かな錦江湾に代表される多彩な自然、世界に誇りうる魅力ある歴史・文化など豊かな地域資源に恵まれ、商業・交通などの多様な都市機能が集積する南九州の中枢中核都市です。

国内外につながる交通の広域拠点
多彩な自然資源と都市機能の集積
世界に誇りうる魅力ある歴史や文化
温かみのある人柄と助け合いの風土





鹿児島空港から鹿児島中央駅まで、車で約40分
鹿児島中央駅から鹿児島港フェリーターミナルまで、車で約15分

桜島の概要

■人口：2,856人（令和8年10月1日現在）
■面積：約80㎢（周囲約52km）
■アクセス：桜島フェリー
（約15分。概ね20分間隔で運航）
桜島周遊バス
「サクラジマアイランドビュー」
（30分間隔で運行、1周約55分）
■世界的知名度を有する地域ブランド：
「桜島・錦江湾ジオパーク」
■観光ニーズが高い

●利用者情報（令和7年鹿児島市観光統計）

桜島フェリーの降客数（鹿児島港）・・ 139万人
サクラジマアイランドビュー利用者数・ 23万人
桜島ビジターセンター利用者数 ・・・ 9万人

（参考）
鹿児島市入込観光客数・・・・・・・・ 963万人
うち宿泊観光客数・・・・・・・・ 402万人
うち外国人宿泊観光客数・・・・・ 43万人

学校跡地利活用による期待

✓ 新たな顧客・市場の獲得
観光客や地域住民など、新しい顧客層にアプローチできる
✓ 地域資源の活用
自然、景観、農産物、観光資源などを事業に生かせる
✓ 企業イメージの向上
地域活性化や地域課題の解決に取り組む企業としてPRできる
✓ 新規事業の実証・展開
廃校など既存施設を活用して、新しいサービスやビジネスを展開できる
✓ 地域との連携
地域住民、行政、地元事業者などとの連携につながる
✓ 鹿児島港に寄港するクルーズ船
R7年の寄港回数は129回（外国船122回、日本船7回）
観光消費額にも期待できる

留意事項

▲ 設備維持管理負担
▲ 人材確保
▲ 輸送・物流コスト



桜島の概要

火山防災

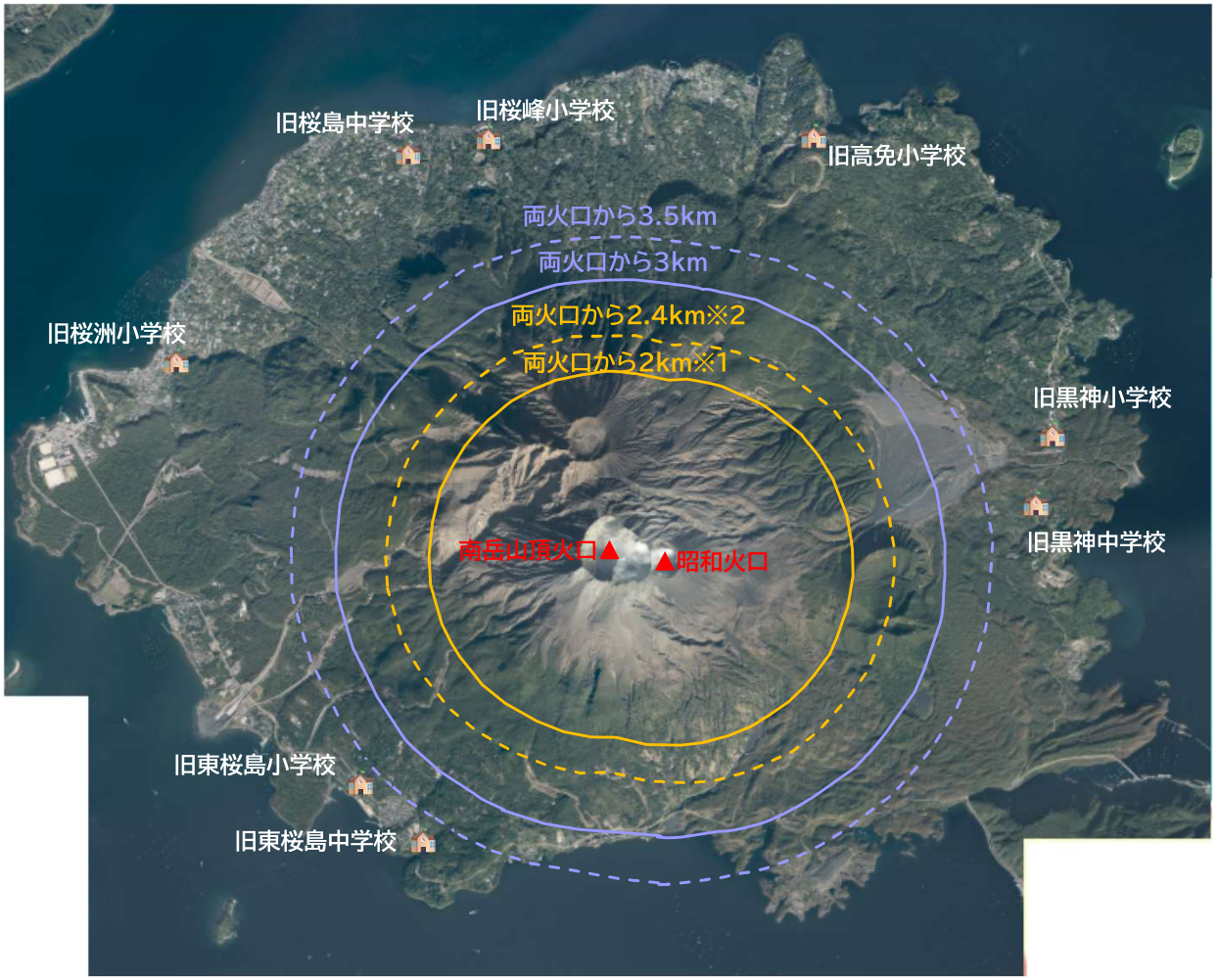
- 火山活動
  - ・年間噴火回数は近年100～300回程度
- 降灰対策
  - ・降灰量に応じてロードスイーパーによる道路降灰除去を速やかに実施
  - ・灰を回収するための「克灰袋」の配布
- 防災の取組み
  - ・毎年11月に住民避難訓練を実施（令和８年度で５７回目）
  - ・「鹿児島市火山防災トップシティ」を推進中
    ⇒基礎自治体として国内初の研究所「桜島火山防災研究所」を設置するなど、防災・観測機関が充実しており、常に火山活動を観測している

鹿児島火山防災トップシティ（パンフレット）、桜島火山ハザードマップ等は市ＨＰに掲載しています





【火口と各施設の位置関係図】



※１　両火口から２ｋｍ　　：災害対策基本法第６３条に基づく立ち入り禁止区域
※２　両火口から２．４ｋｍ：強い山頂噴火時に噴石が到達する可能性のある範囲

桜島地域ならではの価値

桜島の自然・景観・地域資源を生かし、新たな価値を創造するフィールド

01 火山・自然

生きている火山を間近に感じ、溶岩原・自然海岸・錦江湾を一体で体験できる。

02 教育・防災

火山とともに暮らす地域そのものが、地学・探究学習・防災研修の実フィールド。

03 海 × アクティビティ

火山景観と錦江湾を組み合わせ、自然体験・アウトドア・滞在型観光へ展開。

04 食・地域産業

桜島大根・桜島小みかんなど、火山性の環境と地域の知恵が育てた特産と物語。

05 都市近接性・大隅半島の玄関口

鹿児島市街地とフェリー約15分。非日常の自然環境と都市機能へのアクセスが両立。大隅半島への玄関口として、鹿児島県を横断的に活用可能！

06 交流・共創

地域コミュニティが活発な桜島地域では、学校跡地を起点に、地域・企業・来訪者をつなぎ、交流・関係人口・新事業を生み出す余地。

「自然の迫力」と「都市への近さ」を同時に生かせる、稀有な立地

桜島の地域資源 × 学校跡地 × 民間の創意工夫

桜島地域の主な産業や特産

① 農業

火山灰土壌と温暖な気候を活かした特色ある農業

🍊 桜島小みかん
・「世界一最小級のみかん」
・地理的表示（ＧＩ）登録農産物
・高糖度で香りが強いのが特徴

🥬 桜島大根
・「世界一重たい大根」
・ギネス認定実績あり
・甘みが強く煮崩れしにくい

🍑 びわ
・温暖な気候を活かした果樹栽培
・肉厚で高品質なブランド果実

その他
🍇シャインマスカット
🌸椿油
🍊パッションフルーツ等

② 観光関連産業

雄大な桜島と波静かな錦江湾を活かした多彩な事業

🚤桜島と錦江湾を一緒に楽しむ
・フィッシング
・カヤック、ＳＵＰ
・クルージング、ダイビング

🚴桜島の麓を駆け抜ける
・桜島一周サイクリング
・ランニングイベント

🌋桜島ならではの体験
・海岸での温泉掘り
・桜島大根の収穫
・溶岩原ウォーキング

🏨桜島時間を彩るおもてなし
・ホテル、ゲストハウス
・飲食（カフェ等）
・マルシェ

✅観光スポットも充実
・湯之平展望所
・溶岩なぎさ公園足湯（日本最大級）
・黒神埋没鳥居

③ 漁業・養殖業

錦江湾の豊かな海を活かした漁業や養殖業

代表的な水産物
🐟 カンパチ、ブリ
🌿 ひじき　など

④ 火山資源活用産業

桜島ならではの特徴的な産業

・火山灰を活用した陶芸
（桜島焼、桜島溶岩焼）
・溶岩プレート
・火山灰アクセサリー
・火山灰加工製品（灰染め、灰アート）
・椿油製品







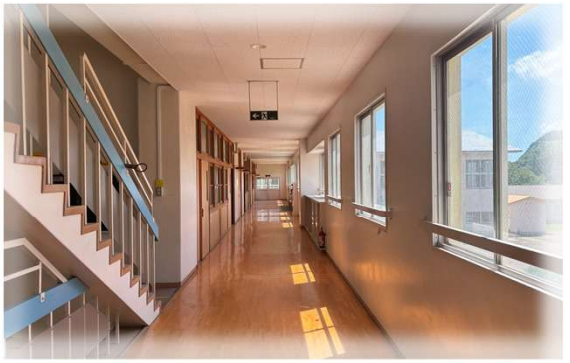
各施設の概要　－（1）旧桜洲小学校　－

多くの観光客が訪れる桜島の玄関口エリアに位置する魅力的な立地！













周辺マップ

桜島フェリーターミナル
から旧桜洲小学校まで、
約1.5km
（車2分、徒歩20分）



施設配置図



図中の赤色点線は対象地のおおよその範囲を示したものであり、土地境界を示すものではありません。土地境界及び面積については未確定であり、今後実施する測量等の結果により変更となる場合があります。

所在地	鹿児島市桜島小池町55番地

土地・建物

敷地面積	13,912㎡

	建物	構造	階数	床面積（㎡）	建築年度
①	校舎	ＲＣ造	2	2,489	1963～
②	屋内運動場	ＲＣ造	1	894	2006
③	プール上屋	Ｓ造	1	869	1978
④	校区公民館	ＲＣ造	1	143	2008

都市計画等による制限

都市計画区域	都市計画区域外		
区域区分	—	用途地域	—
建ぺい率	—	容積率	—
その他の制限	宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域、文化財保護法、自然公園法		

参考価額

※本数値は参考資料として掲載するものであり、物件の時価又は売却予定価格を示すものではありません。

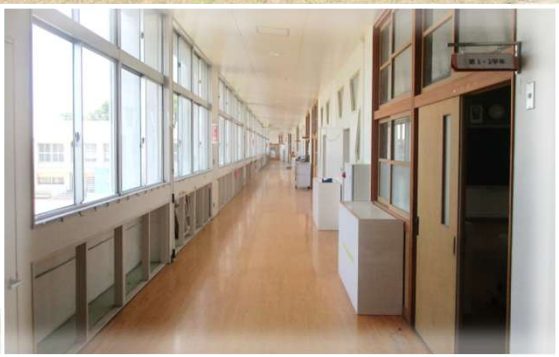
固定資産税路線価額	正面路線価5,800円/㎡（令和8年度） ※当該地は複数の道路に接しており、画地条件等による補正は考慮していません。

各施設の概要　－（2)旧桜峰小学校　－

錦江湾を望む雄大なロケーションと、桜島支所周辺に位置するバランスの良い立地！













周辺マップ

桜島フェリーターミナル
から旧桜峰小学校まで、
約6.5km
（車10分）



施設配置図



所在地	鹿児島市桜島松浦町355番地

土地・建物

敷地面積	13,714㎡

	建物	構造	階数	床面積（㎡）	建築年度
①	校舎	ＲＣ造	3	2,522	1959～
②	屋内運動場	ＲＣ造	1	894	2008
③	プール上屋	Ｓ造	1	1,015	1979

都市計画等による制限

都市計画区域	都市計画区域外		
区域区分	—	用途地域	—
建ぺい率	—	容積率	—
その他の制限	宅地造成等工事規制区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域（1.0～5.0m未満）、文化財保護法		

参考価額
※本数値は参考資料として掲載するものであり、物件の時価又は売却予定価格を示すものではありません。

固定資産税路線価額	正面路線価3,100円/㎡（令和8年度） ※当該地は複数の道路に接しており、画地条件等による補正は考慮していません。

図中の赤色点線は対象地のおおよその範囲を示したものであり、土地境界を示すものではありません。土地境界及び面積については未確定であり、今後実施する測量等の結果により変更となる場合があります。

各施設の概要　－（3)旧桜島中学校　－











周辺マップ

桜島フェリーターミナル
から旧桜島中学校まで、
約5.3km
（車7分）



施設配置図



図中の赤色点線は対象地のおおよその範囲を示したものであり、土地境界を示すものではありません。土地境界及び面積については未確定であり、今後実施する測量等の結果により変更となる場合があります。

所在地	鹿児島市桜島藤野町1342番地

土地・建物

敷地面積	25,847㎡

	建物	構造	階数	床面積（㎡）	建築年度
①	校舎①	ＲＣ造	4	3,086	1971
②	校舎②	ＲＣ造	2	835	1971
③	屋内運動場	ＲＣ造	2	1,286	1972
④	柔剣道場	Ｓ造	1	350	2009
⑤	給食室	ＲＣ造	1	125	1971
⑥	プール上屋	Ｓ造	1	1,101	1980

都市計画等による制限

都市計画区域	都市計画区域外		
区域区分	—	用途地域	—
建ぺい率	—	容積率	—
その他の制限	宅地造成等工事規制区域、洪水浸水想定区域（3.0～5.0m未満）、文化財保護法		

参考価額
※本数値は参考資料として掲載するものであり、物件の時価又は売却予定価格を示すものではありません。

固定資産税路線価額	正面路線価4,100円/㎡（令和8年度） ※当該地は複数の道路に接しており、画地条件等による補正は考慮していません。

各施設の概要　－（4)旧東桜島小学校　－





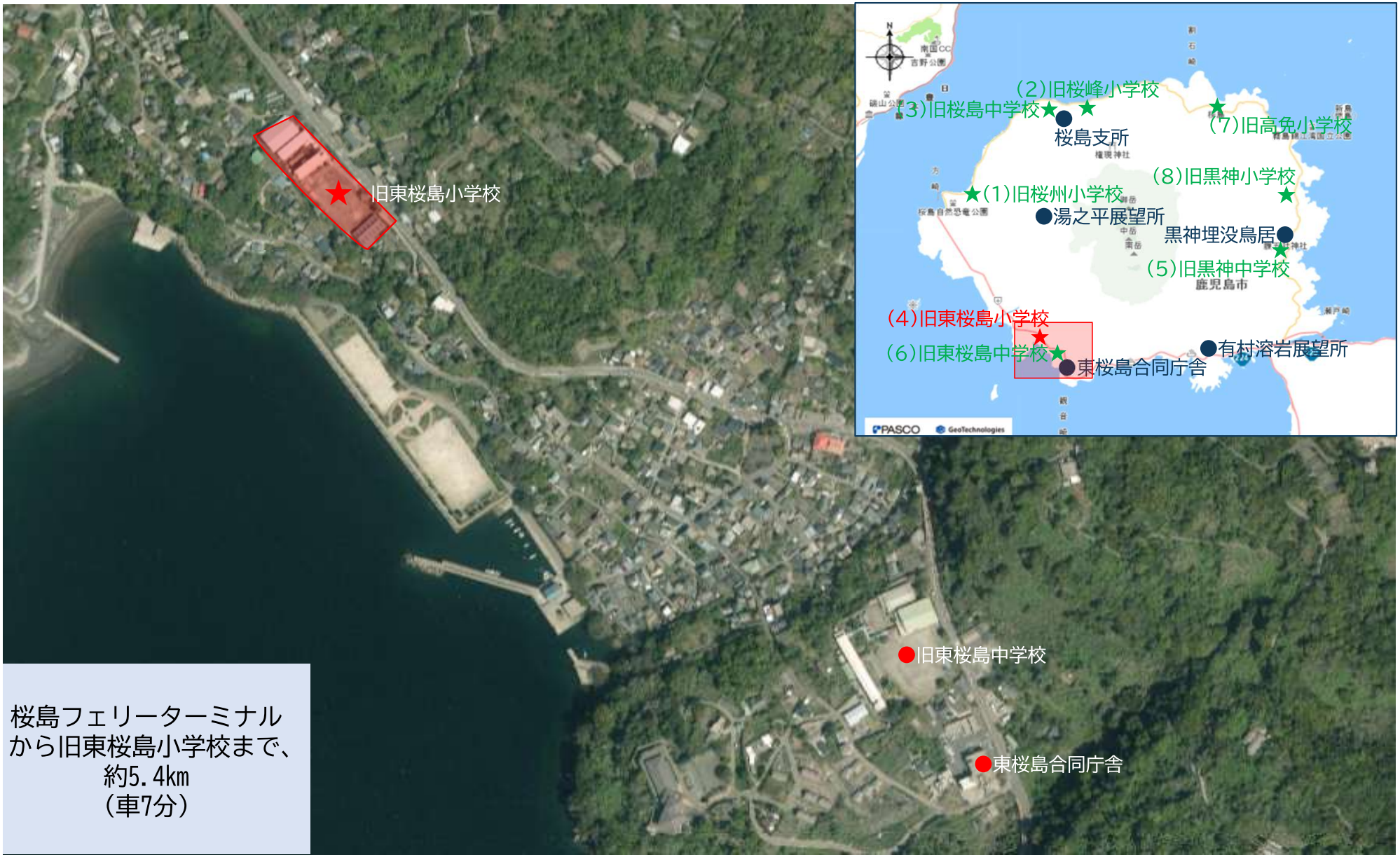








周辺マップ


旧東桜島小学校
(2)旧桜峰小学校
(3)旧桜島中学校
桜島支所
(7)旧高免小学校
(8)旧黒神小学校
(1)旧桜州小学校
湯之平展望所
黒神埋没鳥居
(5)旧黒神中学校
鹿児島市
(4)旧東桜島小学校
(6)旧東桜島中学校
東桜島合同庁舎
有村溶岩展望所
旧東桜島中学校
東桜島合同庁舎
桜島フェリーターミナル
から旧東桜島小学校まで、
約5.4km
（車7分）

施設配置図



図中の赤色点線は対象地のおおよその範囲を示したものであり、土地境界を示すものではありません。土地境界及び面積については未確定であり、今後実施する測量等の結果により変更となる場合があります。

所在地	鹿児島市東桜島町17番地

土地・建物

敷地面積	9,205㎡

	建物	構造	階数	床面積（㎡）	建築年度
①	校舎①	ＲＣ造	2	640	1968
②	校舎②	ＲＣ造	3	963	1975
③	屋内運動場	ＲＣ造	1	650	1988
④	プール上屋	Ｓ造	1	530	1985
⑤	校区公民館	ＲＣ造	2	162	1986

都市計画等による制限

都市計画区域	鹿児島都市計画区域		
区域区分	市街化調整区域	用途地域	―
建ぺい率	５０％	容積率	８０％
その他の制限	立地適正化計画区域、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域、文化財保護法		

参考価額

※本数値は参考資料として掲載するものであり、物件の時価又は売却予定価格を示すものではありません。

固定資産税路線価額	正面路線価3,300円/㎡（令和8年度） ※当該地は複数の道路に接しており、画地条件等による補正は考慮していません。

各施設の概要　－（5)旧黒神中学校　－







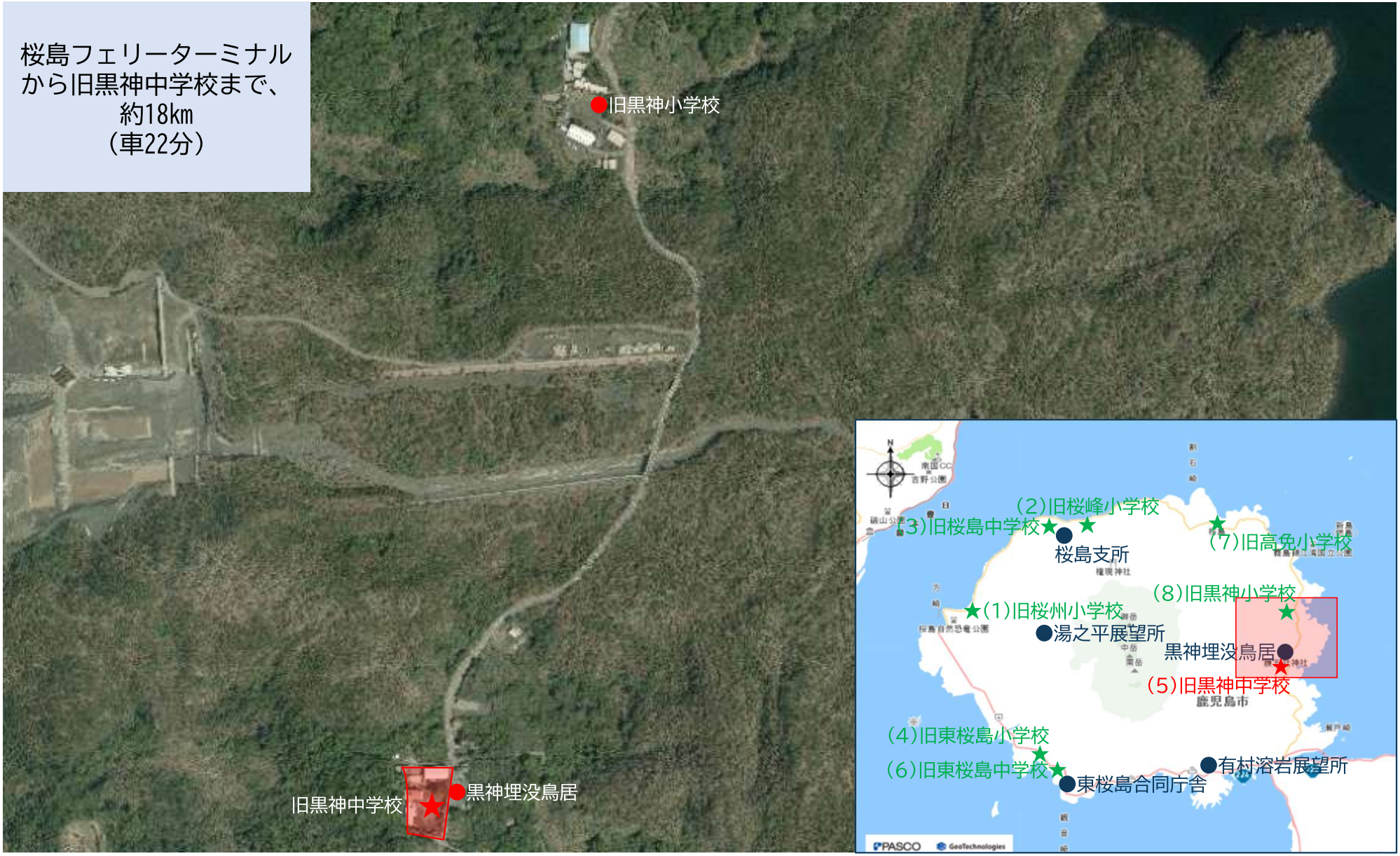






周辺マップ

桜島フェリーターミナル
から旧黒神中学校まで、
約18km
（車22分）



施設配置図



図中の赤色点線は対象地のおおよその範囲を示したものであり、土地境界を示すものではありません。土地境界及び面積については未確定であり、今後実施する測量等の結果により変更となる場合があります。

所在地	鹿児島市黒神町647番地

土地・建物

敷地面積	4,731㎡

	建物	構造	階数	床面積（㎡）	建築年度
①	校舎①	ＲＣ造	2	430	1967
②	校舎②	ＲＣ造	3	560	1990
③	校舎③	ＲＣ造	1	100	1973
④	屋内運動場	ＲＣ造	1	450	1979

都市計画等による制限

都市計画区域	鹿児島都市計画区域		
区域区分	市街化調整区域	用途地域	—
建ぺい率	５０％	容積率	８０％
その他の制限	立地適正化計画区域、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域、文化財保護法、自然公園法		

参考価額
※本数値は参考資料として掲載するものであり、物件の時価又は売却予定価格を示すものではありません。

固定資産税路線価額	正面路線価1,400円/㎡（令和8年度） ※当該地は複数の道路に接しており、画地条件等による補正は考慮していません。

各施設の概要　－（6）旧東桜島中学校　－

東桜島合同庁舎に近接する、
桜島港や大隅方面へのアクセスに優れた立地！





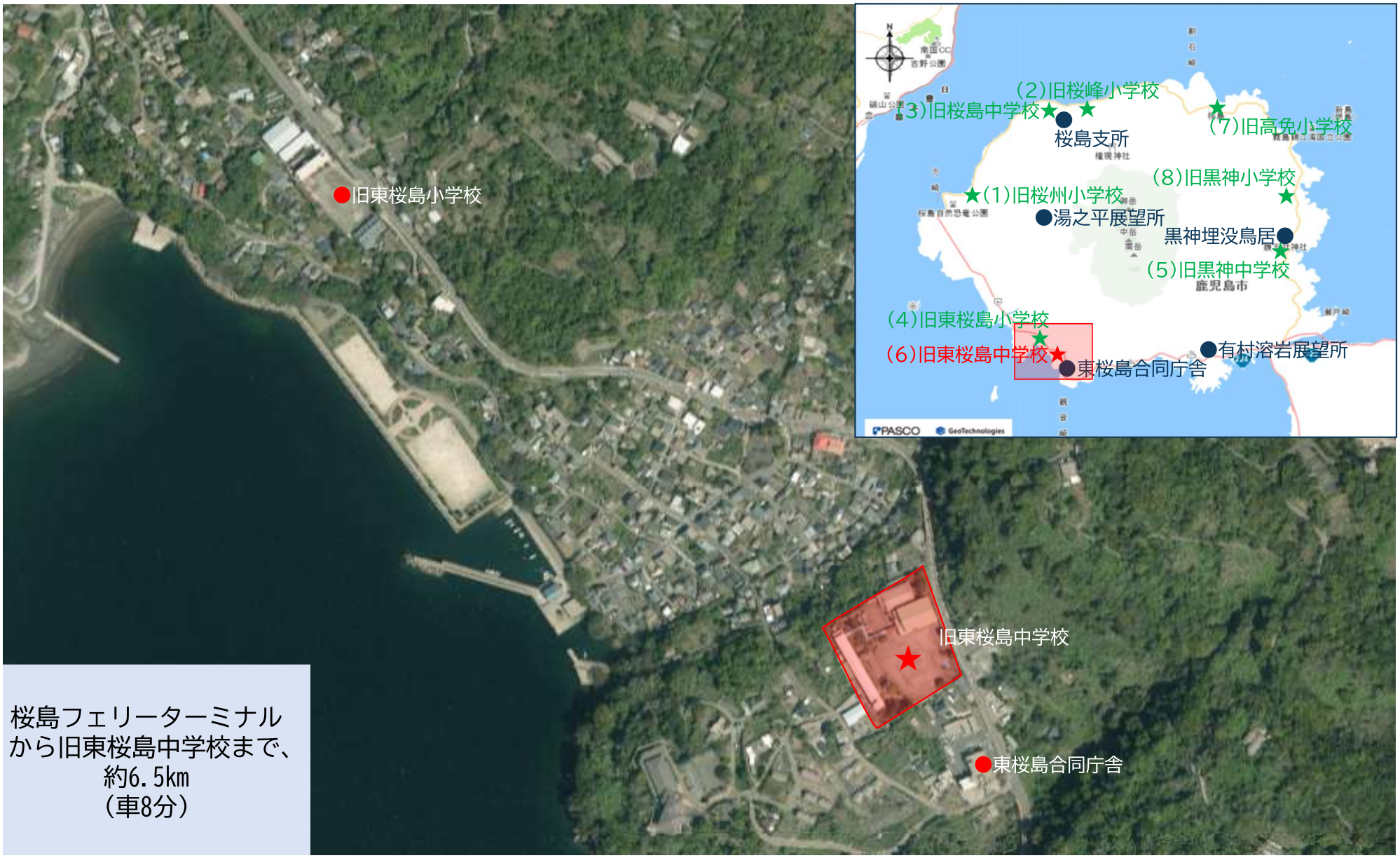








周辺マップ



桜島フェリーターミナル
から旧東桜島中学校まで、
約6.5km
（車8分）

施設配置図



図中の赤色点線は対象地のおおよその範囲を示したものであり、土地境界を示すものではありません。土地境界及び面積については未確定であり、今後実施する測量等の結果により変更となる場合があります。

所在地	鹿児島市東桜島町810番地

土地・建物

敷地面積	15,343㎡

	建物	構造	階数	床面積（㎡）	建築年度
①	校舎	ＲＣ造	2	1,692	1963～
②	屋内運動場	ＲＣ造	1	830	1997
③	プール上屋	Ｓ造	1	649	1979

都市計画等による制限

都市計画区域	鹿児島都市計画区域		
区域区分	市街化調整区域	用途地域	—
建ぺい率	５０％	容積率	８０％
その他の制限	立地適正化計画区域、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域、文化財保護法		

参考価額
※本数値は参考資料として掲載するものであり、物件の時価又は売却予定価格を示すものではありません。

固定資産税路線価額	正面路線価3,300円/㎡（令和8年度） ※当該地は複数の道路に接しており、画地条件等による補正は考慮していません。

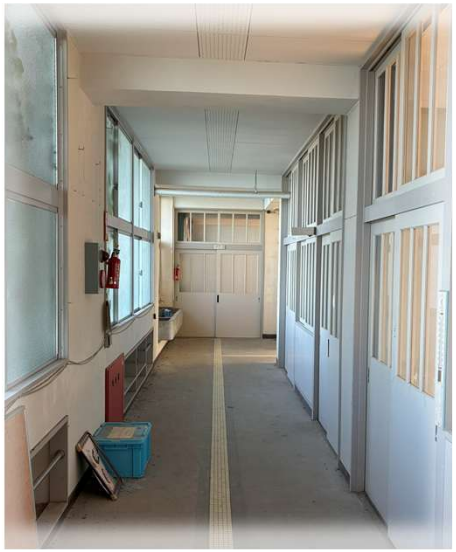
各施設の概要　－（7)旧高免小学校　－













周辺マップ

桜島フェリーターミナル
から旧高免小学校まで、
約12㎞
（車15分）



施設配置図



図中の赤色点線は対象地のおおよその範囲を示したものであり、土地境界を示すものではありません。土地境界及び面積については未確定であり、今後実施する測量等の結果により変更となる場合があります。

所在地	鹿児島市高免町32番地

土地・建物

敷地面積	2,119㎡

	建物	構造	階数	床面積（㎡）	建築年度
①	校舎	ＲＣ造	2	388	1973～

都市計画等による制限

都市計画区域	鹿児島都市計画区域		
区域区分	市街化調整区域	用途地域	—
建ぺい率	５０％	容積率	８０％
その他の制限	立地適正化計画区域、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域、土砂災害特別計画区域、文化財保護法、自然公園法		

参考価額

※本数値は参考資料として掲載するものであり、物件の時価又は売却予定価格を示すものではありません。

固定資産税路線価額	正面路線価1,300円/㎡（令和8年度） ※当該地は複数の道路に接しており、画地条件等による補正は考慮していません。

各施設の概要　－（8)旧黒神小学校　－







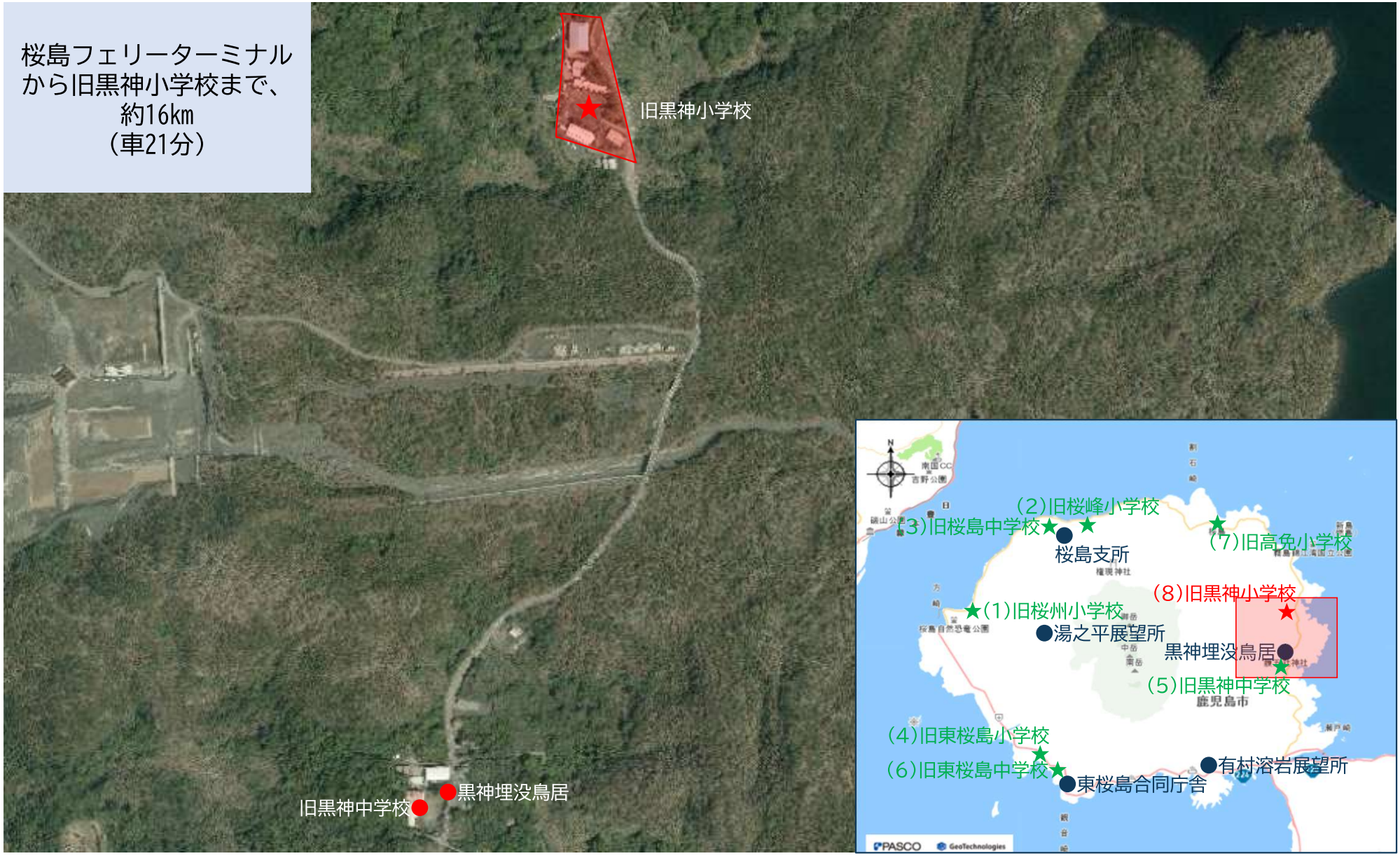






周辺マップ

桜島フェリーターミナル
から旧黒神小学校まで、
約16km
（車21分）



施設配置図



図中の赤色点線は対象地のおおよその範囲を示したものであり、土地境界を示すものではありません。土地境界及び面積については未確定であり、今後実施する測量等の結果により変更となる場合があります。

所在地	鹿児島市黒神町2561番地

土地・建物

敷地面積	9,946㎡

	建物	構造	階数	床面積（㎡）	建築年度
①	校舎	ＲＣ造	2	773	1961～
②	屋内運動場	ＲＣ造	1	650	1991
③	プール上屋	Ｓ造	1	465	1985

都市計画等による制限

都市計画区域	鹿児島都市計画区域		
区域区分	市街化調整区域	用途地域	—
建ぺい率	５０％	容積率	８０％
その他の制限	立地適正化計画区域、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、文化財保護法、自然公園法		

参考価額

※本数値は参考資料として掲載するものであり、物件の時価又は売却予定価格を示すものではありません。

固定資産税路線価額	正面路線価1,600円/㎡（令和8年度） ※画地条件等による補正は考慮していません。