

9. 評価まとめ・全体の考察

(1) 評価まとめ

		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
法令等の適合性	特別用途地区	<p style="text-align: center;">△ 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）</p>					○ 地区外
	駐車場整備地区	<p>差異なし 必要台数132台</p>					
	臨港地区	○ 地区外	△ 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）	○ 地区外	△ 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、公園は修景厚生港区）	△ 臨港地区につき 原則建設不可（知事の許可が必要） （商港区）	○ 地区外
	景観法眺望確保	○ 眺望確保範囲外	△ 高さ制限を越える （北九州スタジアムを10m程度下回る） スタジアムの形状に配慮が必要	○ 高さ制限内 （北九州スタジアムを3m以上上回る）	○ 高さ制限内 （北九州スタジアムを12m以上上回る）	○ 高さ制限内 （北九州スタジアムと同程度 1m以上上回る）	○ 眺望確保範囲外
立地の特性	スポーツ施設としての立地	△ 南北軸とのずれ44° 東側にメインスタンド 西日が選手、観客、カメラに影響	○ 南北軸とのずれ49° 西日への対策が必要	○ 南北軸とのずれ44° 西日への対策が必要	◎ 南北軸とのずれ22° 敷地に余裕があるため、 ずれの修正が可能	◎ 南北軸とのずれ1°	◎ 南北軸とのずれ8°
	津波浸水想定区域	◎ 浸水の可能性 無	◎ 浸水の可能性 無	◎ 浸水の可能性 無	○ 沿岸数mまで 1m以下の浸水	○ 沿岸と敷地南側に 1m以下の浸水	◎ 浸水の可能性 無
	震災 震度分布図 （鹿児島湾直下地震の想定震度）	<p>差異なし 震度6弱</p>					
	甲突川・稲荷川洪水 ハザードマップ	<p>差異なし 浸水の可能性 無</p>					
	桜島火山 ハザードマップ	<p>差異なし 該当なし</p>					

		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
アクセス	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
	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

交通渋滞への対策が必要不可欠

		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
波及効果	土地利用による評価	△ 周辺に商業施設・空地が少ない	△ 周辺に商業施設・空地が少ない	○	◎	◎	△ 周辺に空地が少ない
	商業施設の広さ (800m圏内の商業用地)	△ 14.2ha	△ 14.1ha	○ 16.3ha	◎ 25.8ha	◎ 27.0ha	○ 18.8ha
	空地の広さ (800m圏内の空地)	○ 区画数 89 南洲公園、多賀山公園、 面積 135,860㎡ 祇園之洲公園、 石橋記念公園が含まれる	○ 区画数 76 多賀山公園、祇園之洲公園、 面積 124,519㎡ 石橋記念公園が含まれる	◎ 区画数 104 南洲公園、多賀山公園、 面積 160,345㎡ 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	◎ 区画数 127 ウォーターフロントパーク 面積 162,854㎡ が含まれる	◎ 区画数 146 ウォーターフロントパーク 面積 158,362㎡ 天文館公園が含まれる	○ 区画数 189 共研広場、円形広場が 面積 122,466㎡ 含まれる
	周辺住民への影響	○	○	△	○	○	× 周辺環境への対策が必要
	600m範囲における 住宅用地の割合	○ 15.4% 敷地北側住宅地への配慮が必要	○ 11.0%	○ 13.9%	◎ 4.8%	◎ 7.3%	△ 30.0% 周辺への影響大
600m範囲における 病院数	○ 1ヶ所	○ 1ヶ所	△ 3ヶ所	△ 3ヶ所	△ 4ヶ所	△ 5ヶ所 入院患者への影響大	
コスト	建設コスト	△ 解体費 0.37億円 建設費 101億円 附帯施設(人工地盤) 60億円	◎ 解体費 1億円 建設費 101億円 附帯施設 -	◎ 解体費 0.72億円 建設費 101億円 附帯施設 -	◎ 解体費 - 建設費 101億円 附帯施設 -	△ 解体費 - 建設費 101億円 附帯施設(埋立) 37億円	○ 解体費 5.2億円 建設費 101億円 附帯施設 -
	(税抜) 合計	161.37億円	102億円	101.72億円	101億円	138億円	106.2億円

(2)全体の考察

本調査では、6つの調査項目について、それぞれ調査し、評価等を行ったところであるが、スタジアム整備を想定した場合、いずれの候補地にも課題等が見られた。

全体の考察として、いずれの調査項目も立地の検討に必要な要素ではあるが、今後の具体的な整備計画を想定した場合、次の点は、客観的な視点から、比較的大きな課題と考えられる。

①の「浜町ゴルフ練習場」については、線路の一部が整備地に含まれる可能性が高く、その場合は、人工地盤を検討する必要があるほか、ゴルフ練習場を含むJRやJR貨物等との協議・調整が必要となること。

②の「浜町バス車庫」については、バス車庫や森林管理署等の代替用地の確保が必要となること。

③の「かんまちあ」については、現在の「かんまちあ」の用途廃止を行うことや、JR貨物の敷地や線路の一部が整備地に含まれる可能性が高いため、JR貨物の移転等が必要となること。

⑤の「住吉町15番街区」については、現状では敷地が狭いため、護岸の埋立てが必要となること。

⑥の「鹿児島中央駅西口」については、鹿児島県・JR九州・日本郵便の所有地では、スタジアムには狭いため、周辺の民間所有地を含めて用地確保が必要となることや、建設した場合の周辺環境への影響を踏まえた対策が必要となること。

既存の土地利用計画等

候補地	
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	(県)鹿児島港本港区エリアまちづくり検討事業にてランドデザイン策定中
⑤住吉町15番街区	(県)同上
⑥鹿児島中央駅西口	(県)総合体育館の建設を構想中 (JR九州)商業・オフィスの複合棟、駐車場、住居からなる複合開発を道路整備と合わせて構想中