

南九州市庁舎移転に伴う跡地の 民間活力導入についての ヒアリング調査資料

令和7年9月
鹿児島県南九州市

目次

1	事業の概略	(1) 本事業の目的・背景	P3
		(2) 長期事業計画（予定）	P4
		(3) ヒアリング調査及び今後の事業の流れ（予定）	P5
		(4) 対象地の概要	P6
		(5) 対象地の範囲（敷地）	P7
		(6) 対象地の範囲（建物）	P7
		(7) 対象地の範囲（付随地）	P8
2	対象地の詳細	(1) 対象地の立地・アクセス	P9
		(2) 都市計画（用途地域・景観計画）	P10
3	エリアの概要	(1) 周辺道路の状況	P14
		(2) 市内および知覧の機能	P18
		(3) 対象地を取り巻く本市の特徴	P23
4	対象地の利活用概要	(1) 利活用方針案	P24
		(2) 利活用方法案	P26

(1) 本事業の目的・背景

- 南九州市では、新庁舎建設に向けた事業を進めており、令和6年9月に着工し、令和8年9月の開庁を目指しています。
- 新庁舎供用開始後、現知覧庁舎の機能が新庁舎へ移転するため、移転後の現知覧庁舎の建物及び敷地の利活用方法を検討する必要があります。
- そこで、令和6年度には、地域住民や関係機関等で構成される「知覧庁舎跡地利活用検討会」を組織し、地域の声を聴きながら、利活用方法の方向性を検討しています。
- 今回、民間活力導入に向けた事業の公募に向けて、本市の事業に対する考え方をお示しし、具体的な事業条件等についてのご意見をお伺いするヒアリング調査（対話）を実施します。
- 最終的な公募条件については、今回のヒアリング調査（対話）を踏まえて検討し、決定する予定です。

(2) 長期事業計画（予定）

令和7年度

- ・ 対象地の敷地・建物調査実施（レベル測量、アスベスト、建物劣化状況）
- ・ 対象地活用方針の決定
- ・ 官民連携手法の検討

令和8年度以降

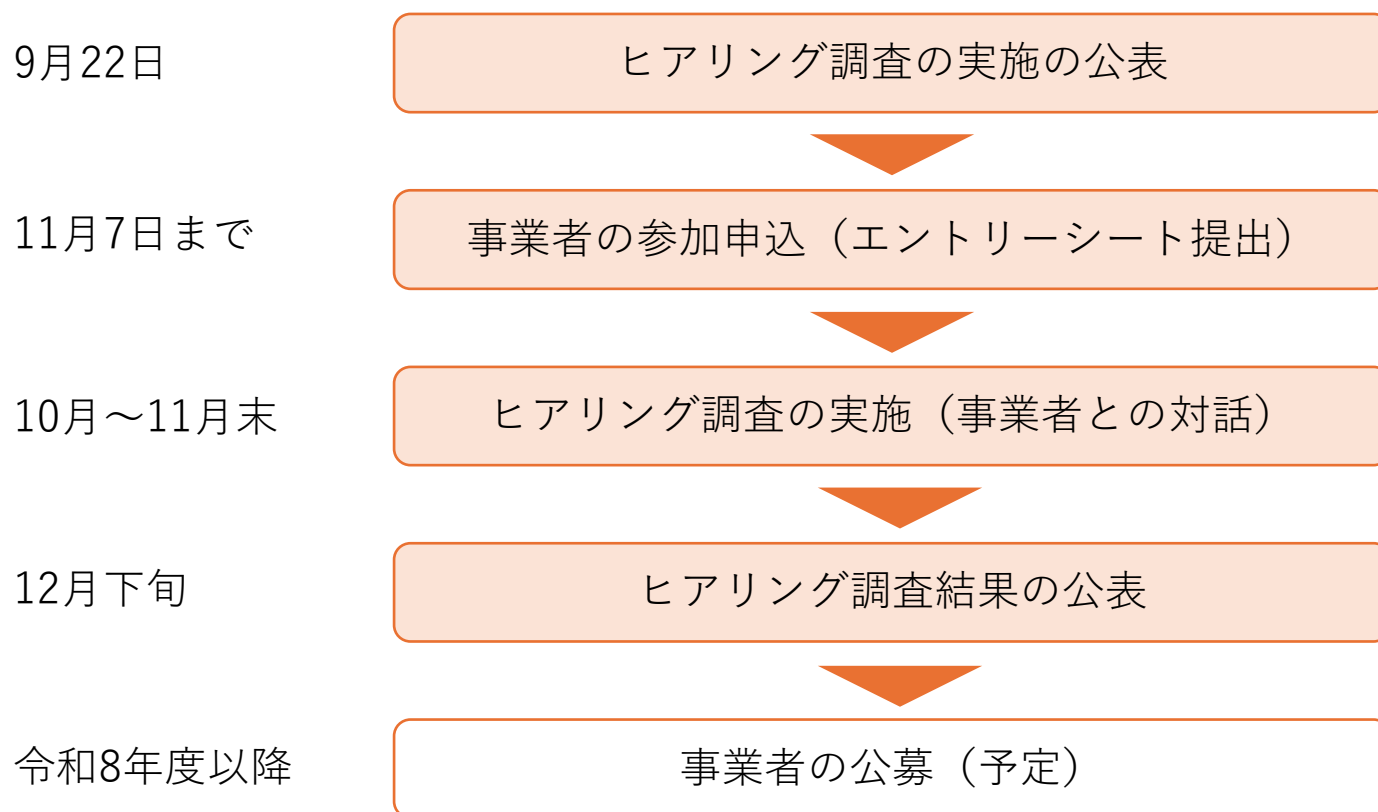
- ・ 対象地活用整備計画の作成
- ・ 庁舎の解体設計
- ・ 民間事業者等の公募の実施、事業者等の決定

令和9年度以降

- ・ 庁舎の解体工事
- ・ 対象地の整備設計・改修等の工事の実施
- ・ 民間事業者等による事業開始

(3) ヒアリング調査及び今後の事業の流れ（予定）

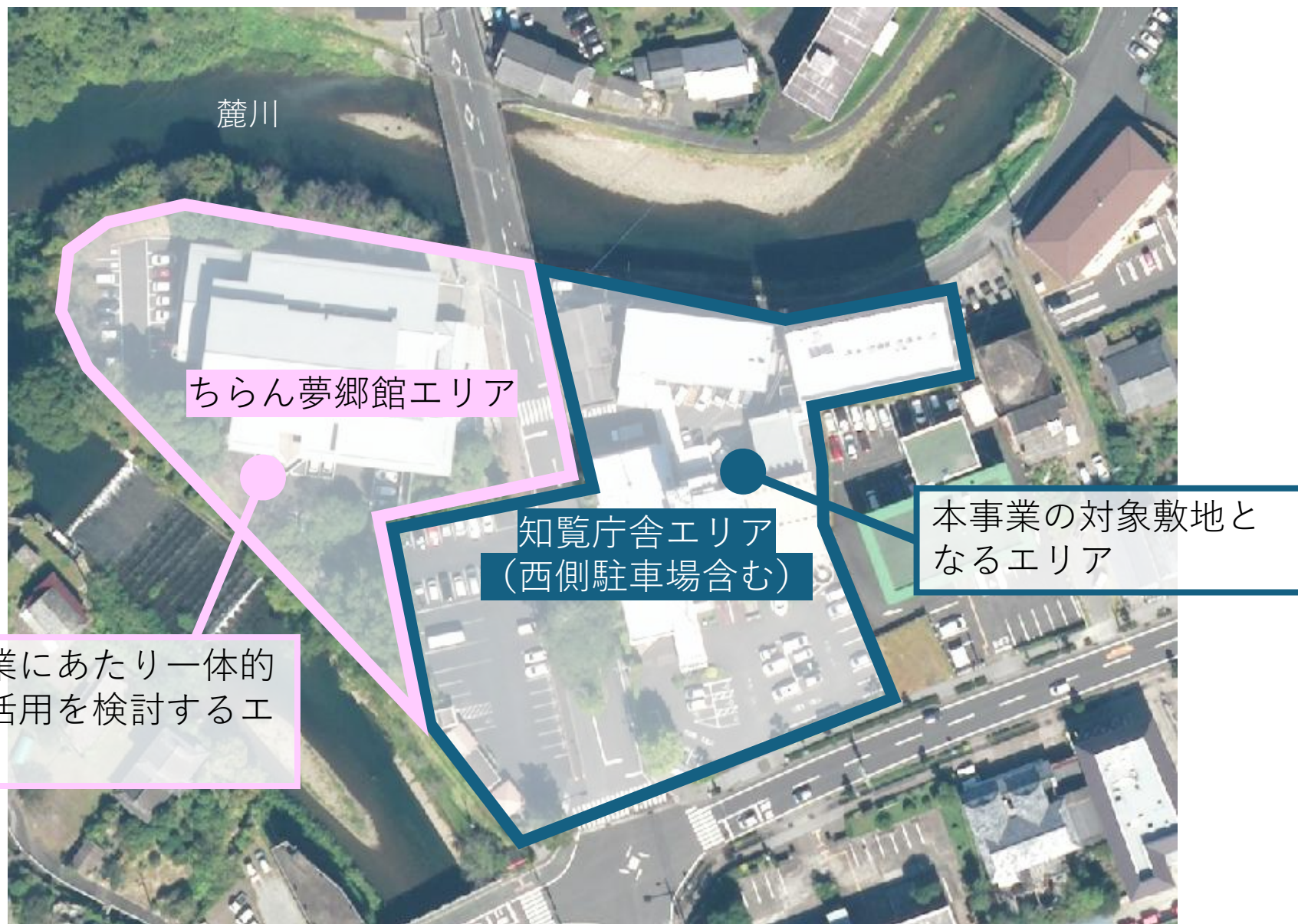
- ヒアリング調査の参加申込は11月7日まで受け付けており、申込のあった事業者と10月初旬から11月末頃までに対話を実施する予定です。
- ヒアリング調査の結果を踏まえ、公募条件等を検討し、令和8年度以降に民間事業者等の公募を行う予定です。



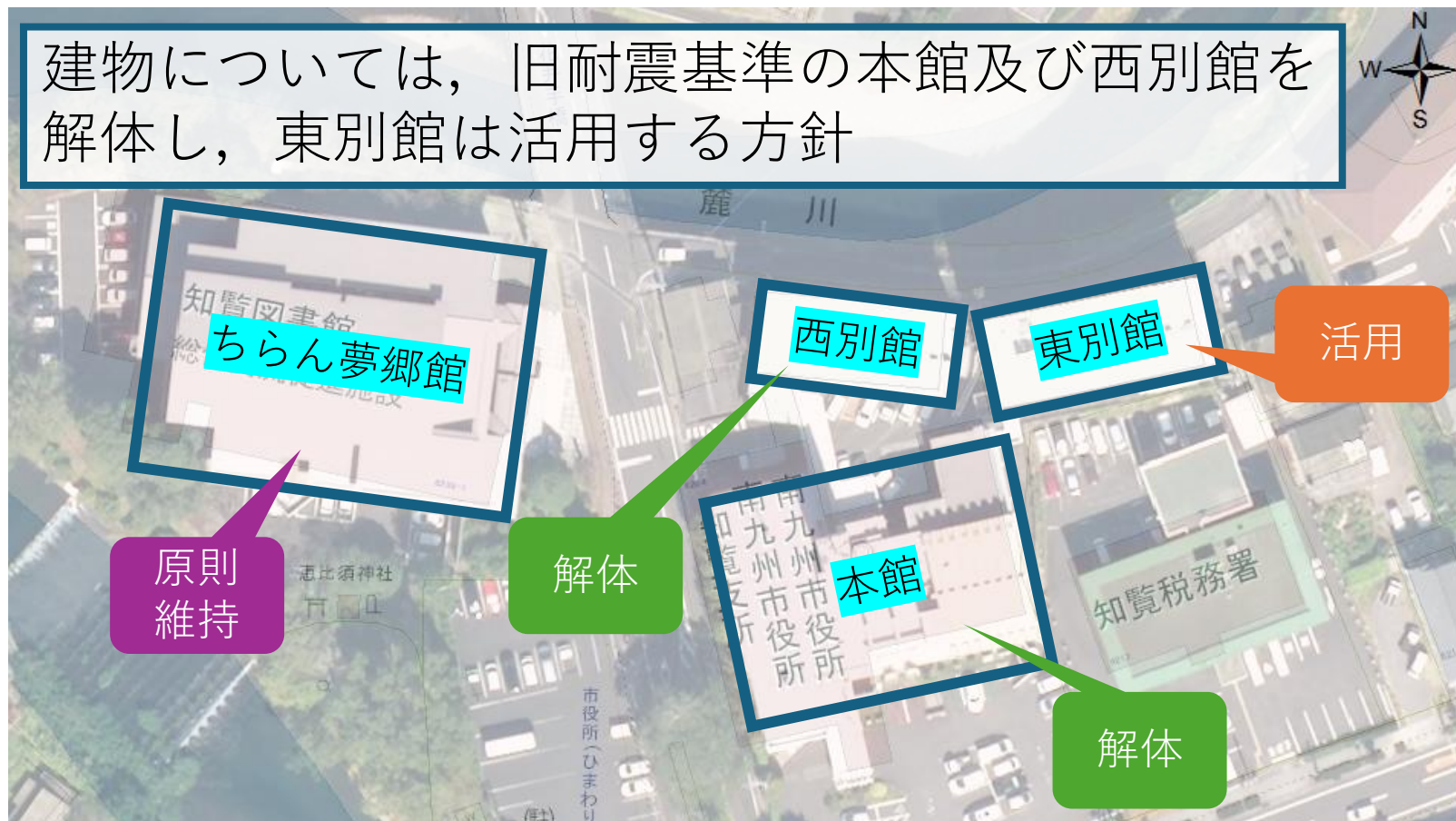
(4) 対象地の概要

項目		内容
所在地	住所	鹿児島県南九州市知覧町郡6204番地ほか
敷地	知覧庁舎敷地	3,958m ²
	西側駐車場	1,200m ² 程度
	職員駐車場	2,271.75m ² (4ヶ所計)
接道状況	前面道路種別	南側：谷山知覧線（県道23号）
	前面道路幅員	南側：約16m
	都市計画道路有無	有
地域地区	区域区分・用途区域	市街化区域・第一種住居地域
	その他区域指定	宅地造成等工事規制区域
	景観計画区域	市街地ゾーン，景観形成重点地区指定
建蔽率・容積率	建蔽率	60%
	容積率	200%
インフラ	下水道	公共下水道区域

(5) 対象地の範囲 (敷地)



(6) 対象地の範囲 (建物)



		建築年度	経過年数	耐震基準	階層	敷地面積	延床面積
知覧庁舎	本館	S38	62	旧	B1, 一部3F	3, 958㎡	1, 869㎡
	東別館	S63	37	新	B1, 3F		1, 348㎡
	西別館	S52	48	旧	B1, 2F		740㎡
隣接	図書館	H11	27	新	一部4F	1, 523㎡	3, 335㎡

(7) 対象地の範囲 (付随地) ※現職員駐車場 (知覧庁舎の北側に立地)



2. 対象地の詳細

(1) 対象地の立地・アクセス



画像 ©2024 Airbus、CNES / Airbus、Maxar Technologies、地図データ ©2024 200 m

グリーンホテルちらん福住まで

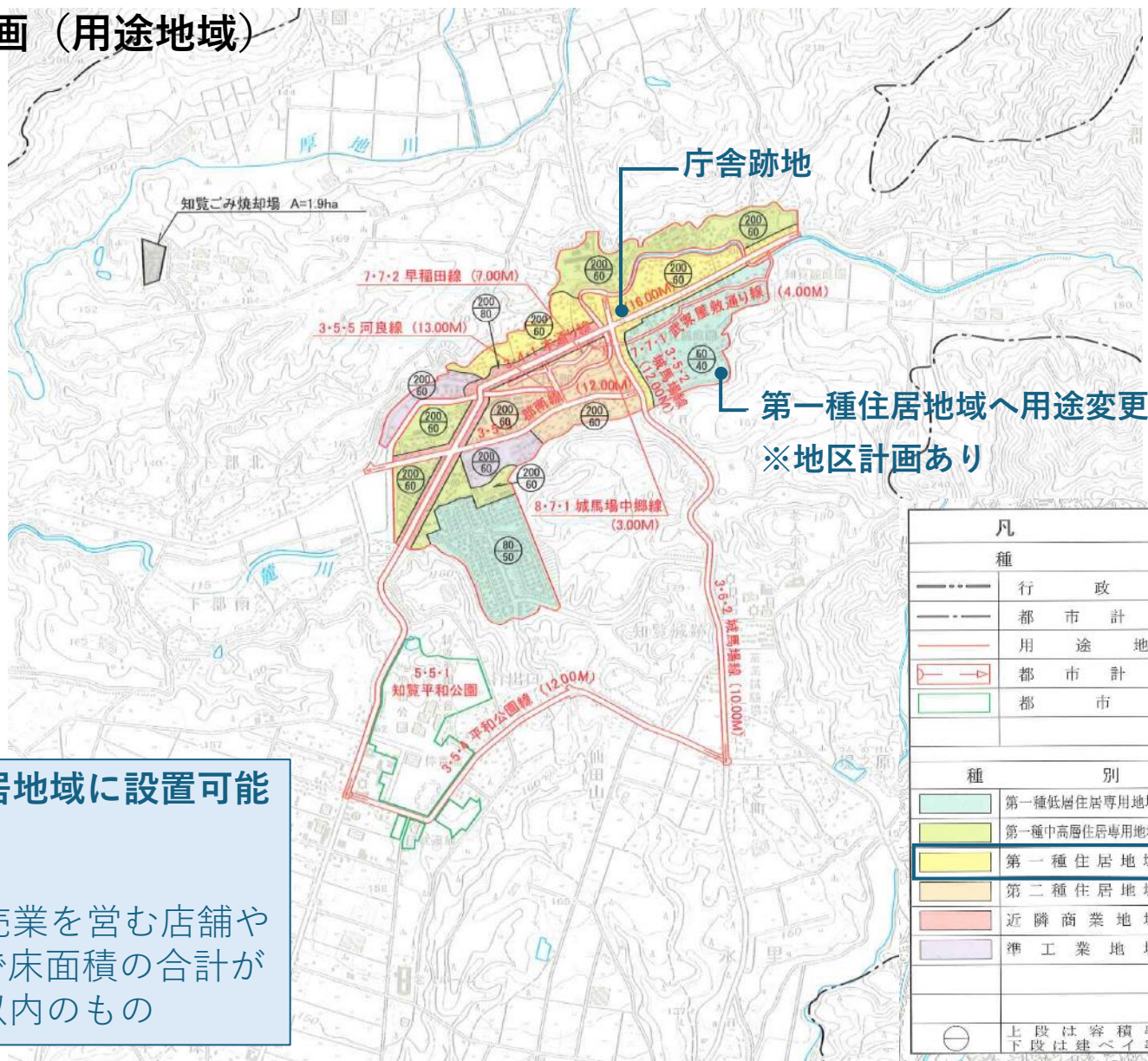
鹿児島市からのアクセス

【自動車】鹿児島ICより約35分

【バス】鹿児島中央駅より約70分（中郡バス停）

※下り8本，上り9本／日

(2) 都市計画 (用途地域)

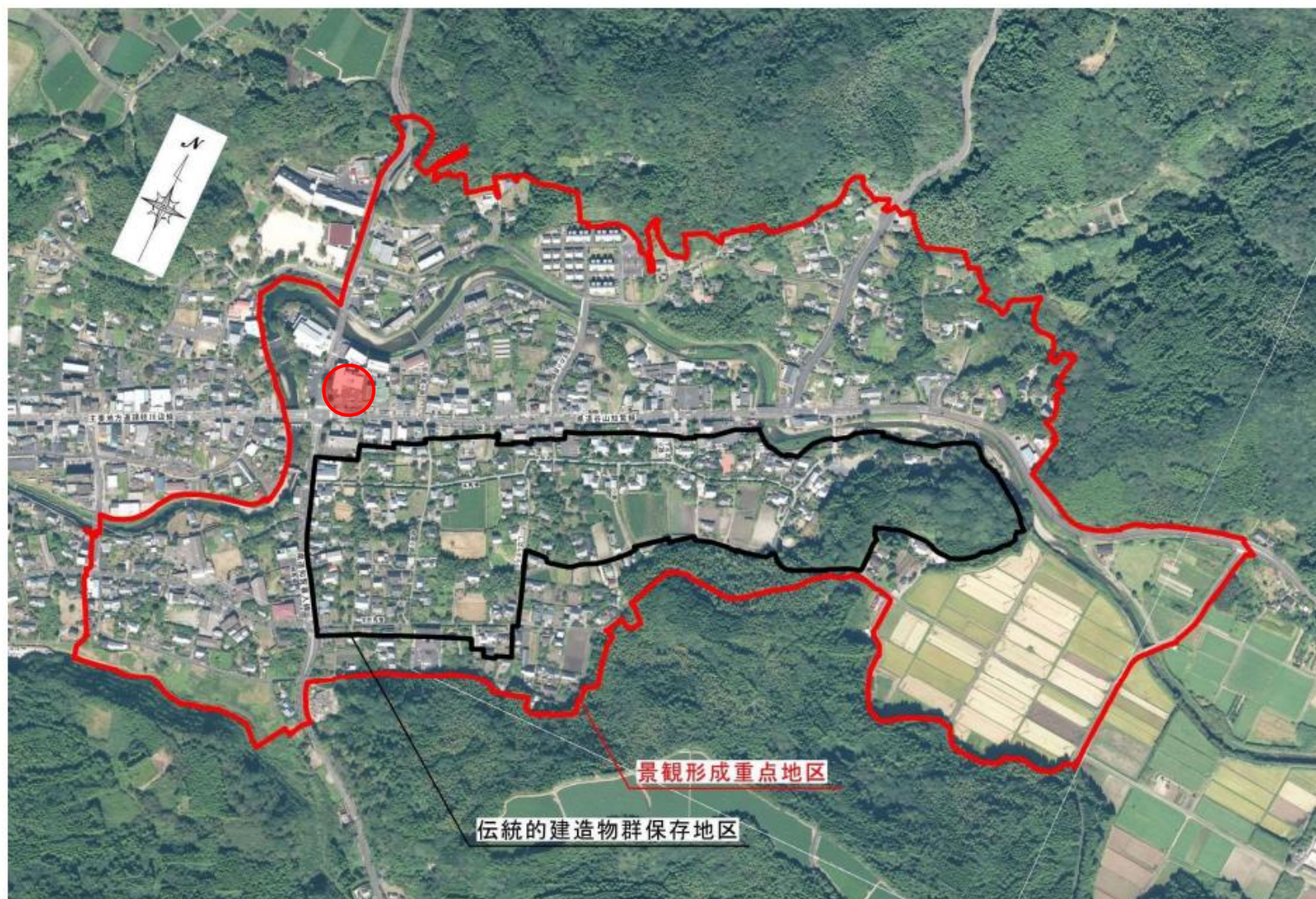


第一種住居地域に設置可能な機能

- ①事務所
- ②物品販売業を営む店舗や飲食店で床面積の合計が3000㎡以内のもの

2. 対象地の詳細

(2) 都市計画（景観計画の位置づけ）



(2) 都市計画（知覧麓地区における要届出行為）

分類	行為の種類	規模・要件
建築物	新築、増築、改築又は移転	高さが10mを超えるもの 延べ床面積が10㎡を超えるもの
工作物	新築、増築、改築又は移転	煙突、鉄柱、木柱など、高さ2m超のもの 〔フェンス、板塀、擁壁、ブロック塀については、 道路その他の公共の場所から見えるすべてのもの〕
		太陽電池発電設備・・・すべてのもの（伝建地区内は原則設置不可）
		風力発電設備・・・原則として設置不可
上記建築物・工作物の要件等を満たすもの	外観変更を伴う修繕、模様替え、色彩の変更	すべてのもの（除却を含む）
開発行為	都市計画法第4条第12項に規定する開発行為	開発面積が100㎡以上のもの
土地の開墾等	土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘、土地の形質の変更	行為面積が100㎡以上のもの
木竹の伐採及び植栽		地域森林計画の対象となっている森林で、3,000㎡以上のもの
生垣の伐採及び植栽		道路その他の公共の場所から見えるもの
屋外における物件の堆積	土石、廃棄物、再生資源等の堆積	面積100㎡以上で高さが1.5m以上かつ仮置き期間が30日以上
屋外広告物	新設又は意匠色彩の変更	すべて（事前協議） 〔鹿児島県屋外広告物条例による許可申請が必要なものでも 事前協議が必要です〕

2. 対象地の詳細

(2) 都市計画（上郡商店街界隈の景観指導）

知覧町上郡地区環境保全指導要綱（抜粋）

イ	建築物：高さ 10m以内
ロ	建物には必ず瓦屋根を付ける 勾配は 4 寸 5 分から 3 寸 5 分 瓦の色：銀ねすみ色又はこれに準ずるもの
ハ	階の高さ、窓の高さ、位置のエレベーション
ニ	外壁の仕上げ、色彩広告看板を統一する
ホ	平面図、立面を「すっきり」させる
ヘ	生垣、石垣等の自発的施工
ト	その他

昭和60年に完了した街路修景事業において、建築物の配慮事項として設定。現在の街なみ形成の基準となっている



瓦屋根のある和風の店舗の外観



現代風の店舗の外観



ビル型式の屋根

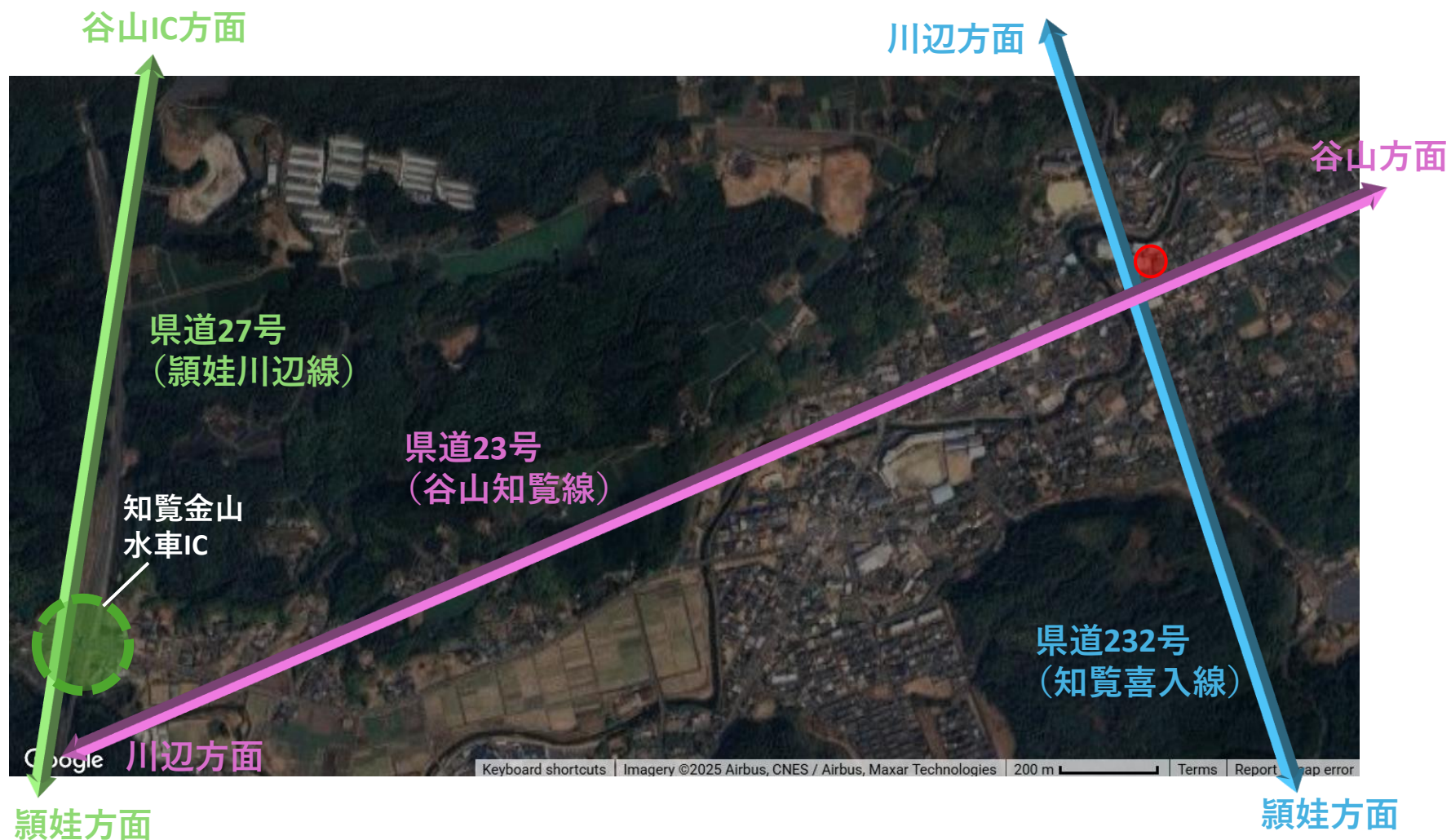


庇のみ瓦屋根

建築意匠に厳密な規定はなく、外観や屋根、外装材等は建物により様々

(1) 周辺道路の状況

① 周辺道路の位置関係



(1) 周辺道路の状況

② 県道23号（谷山知覧線）交通量調査

区間属性・調査結果

路線名	谷山知覧線
管理区分	2：都道府県知事又は都道府県
令和3年度調査交通量観測・非観測の別（上り）	1：観測
昼間12時間交通量（上り）（小型車）（台）	835
昼間12時間交通量（上り）（大型車）（台）	100
昼間12時間交通量（上り）（合計）（台）	935
24時間交通量（上り）（小型車）（台）	964
24時間交通量（上り）（大型車）（台）	108
24時間交通量（上り）（合計）（台）	1,072
令和3年度調査交通量観測・非観測の別（下り）	1：観測
個別調査結果活用別の別（下り）	0：活用なし
12・24時間観測の別（下り）	2：24時間観測地点
観測地点交通調査基本区間番号（下り）	46400230030
観測地点名（下り）	南九州市知覧町郡
昼間12時間交通量（下り）（小型車）（台）	1,002
昼間12時間交通量（下り）（大型車）（台）	80
昼間12時間交通量（下り）（合計）（台）	1,082
24時間交通量（下り）（小型車）（台）	1,139
24時間交通量（下り）（大型車）（台）	89
24時間交通量（下り）（合計）（台）	1,228
昼間12時間交通量（上下計）（小型車）（台）	1,837
昼間12時間交通量（上下計）（大型車）（台）	180
昼間12時間交通量（上下計）（合計）（台）	2,017
24時間交通量（上下計）（小型車）（台）	2,103
24時間交通量（上下計）（大型車）（台）	197
24時間交通量（上下計）（合計）（台）	2,300
昼間12時間大型車混入率（%）	8.9
混雑度	0.32



(1) 周辺道路の状況

③ 県道232号（知覧喜入線） 交通量調査

区間属性・調査結果

路線名	知覧喜入線
管理区分	2：都道府県知事又は都道府県
令和3年度調査交通量観測・非観測の別（上り）	1：観測
観測地点名（上り）	南九州市知覧町永里堤之原
昼間12時間交通量（上り）（小型車）（台）	739
昼間12時間交通量（上り）（大型車）（台）	51
昼間12時間交通量（上り）（合計）（台）	790
24時間交通量（上り）（小型車）（台）	863（推定値）
24時間交通量（上り）（大型車）（台）	69（推定値）
24時間交通量（上り）（合計）（台）	932（推定値）
令和3年度調査交通量観測・非観測の別（下り）	1：観測
個別調査結果活用の別（下り）	0：活用なし
12・24時間観測の別（下り）	1：12時間観測地点
観測地点交通調査基本区間番号（下り）	46602320010
観測地点名（下り）	南九州市知覧町永里堤之原
昼間12時間交通量（下り）（小型車）（台）	706
昼間12時間交通量（下り）（大型車）（台）	57
昼間12時間交通量（下り）（合計）（台）	763
24時間交通量（下り）（小型車）（台）	824（推定値）
24時間交通量（下り）（大型車）（台）	77（推定値）
24時間交通量（下り）（合計）（台）	901（推定値）
昼間12時間交通量（上下計）（小型車）（台）	1,445
昼間12時間交通量（上下計）（大型車）（台）	108
昼間12時間交通量（上下計）（合計）（台）	1,553
24時間交通量（上下計）（小型車）（台）	1,687（推定値）
24時間交通量（上下計）（大型車）（台）	146（推定値）
24時間交通量（上下計）（合計）（台）	1,833（推定値）
昼間12時間大型車混入率（％）	7.0
混雑度	0.21



(1) 周辺道路の状況

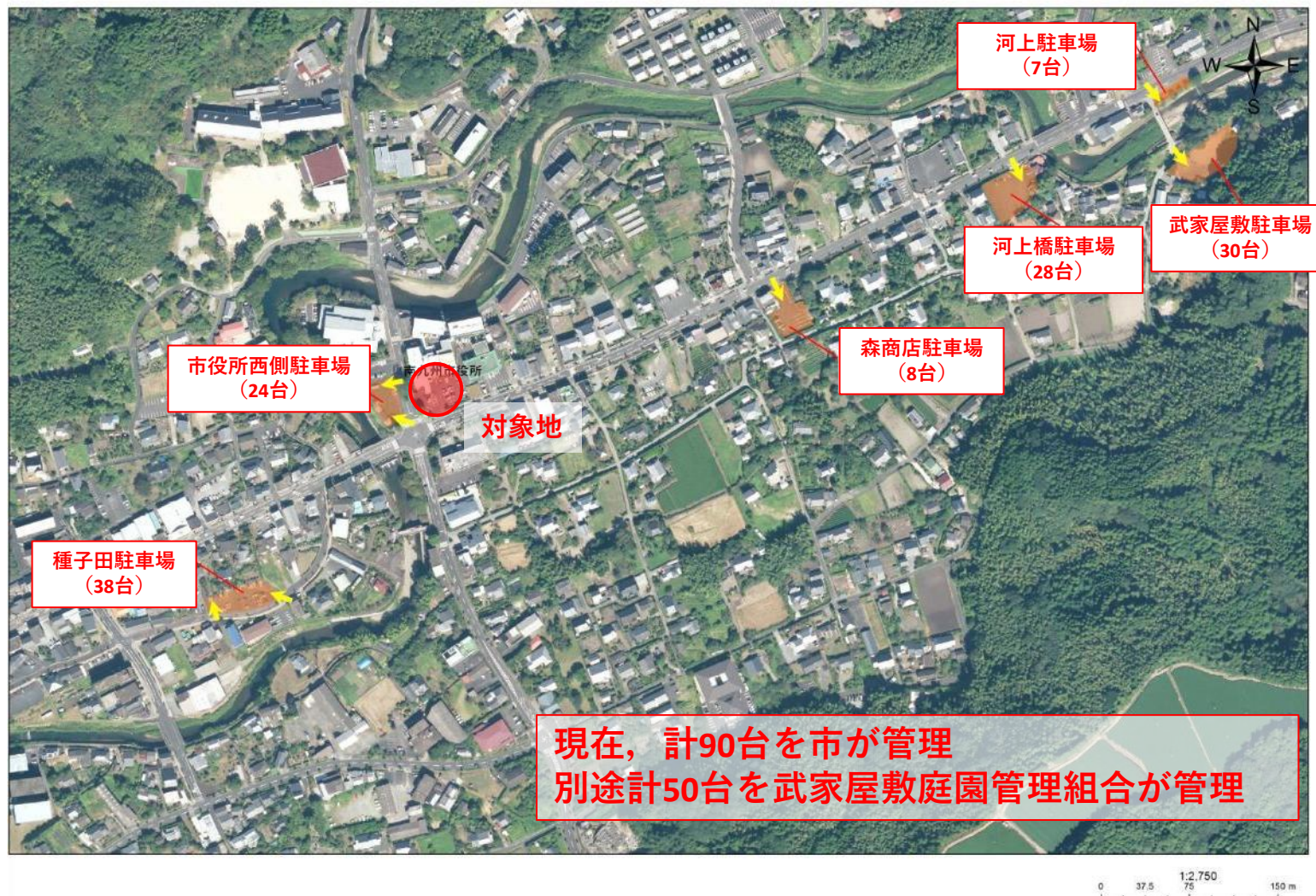
④ 県道27号（颯娃川辺線）交通量調査



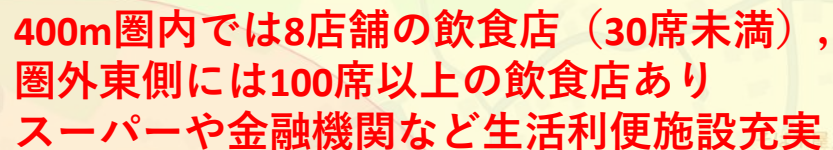
3. エリアの特性

(2) 市内および知覧の機能等

①対象地周辺の駐車場



②対象地400m圏内の機能



 公共施設
  民間事業所（飲食店以外）
  飲食店

(2) 市内および知覧の機能等

③市内の交流施設（公園）

公園	住所(対象地からの距離)	機能	写真等		
大野岳公園	額娃町郡4744 (約22km)	景勝地(山頂) 展望台 神社			
番所鼻自然公園	額娃町別府5202 (約17km)	景勝地(海岸) アスレチック 広場 カフェ・売店 宿泊施設・キャンプ場 観光養殖場(タツノオトシゴハウス) レンタルカヤック シェアキッチン・キッチンカー			
瀬平公園	額娃町郡10544 (約22km)	景勝地(海岸) 石碑			
戸柱公園	額娃町別府2835 (約16km)	景勝地(海岸) 芝生広場 ゲートボール場			
知覧平和公園	知覧町郡17880 (約2.5km)	広場 神社 陸上競技場 ※知覧特攻平和会館と隣接			
麓公園	知覧町郡11 (約100m)	史跡(知覧武家屋敷庭園群) 広場 商業施設(ふもと横丁)			
西塩屋公園	知覧町塩屋28953-1 (約18km)	景勝地(海岸) 芝生広場 遊具			
塘之池公園	川辺町下山田5165 (約13km)	芝生広場 遊具 東屋			
両添公園	川辺町野崎3725 (約6km)	芝生広場			

3. エリアの特性

(2) 市内および知覧の機能等

③市内の交流施設（観光・文化等）

観光・文化等	住所(対象地からの距離)	機能	写真等		
アドベンチャーパーク森のかわなべ	川辺町野崎8153-1 (約15km)	アスレチックコース 馬事公苑(乗馬体験) キャンプ場 森林浴エリア 芝生エリア 小児用遊具 絵本図書館			
岩屋公園キャンプ場	川辺町清水3882 (約9km)	キャンプ場 流水プール・ウォータースライダー レンタサイクル・カヌー 芝生広場 体育館 会議室 カフェ・売店			
リバーバンク森の学校	川辺町本別府3728-2 (約11km)	学習室 展示室 簡易宿泊施設 キャンプ場 キッチン・ダイニング 芝生広場(校庭) バックラフト(小型ゴムボート)			
知覧特攻平和会館	知覧町郡17881 (約2.5km)	博物館			
タノカミステーション	川辺町平山6978 (約7km)	カフェ コミュニティキッチン(※準備中) コワーキングスペース 会議室 ビール工房			
379 Work Terminal PACBO	知覧町郡17880 (約2.5km)	カフェ シェアオフィス 会議室 南九州市商工会(2F) ※知覧平和公園内			

対象地400m圏内施設および市内・
市外の公園等の詳細はコチラ



(2) 市内および知覧の機能等

④対象地周辺の特徴的な施設

ちらん夢郷館

市内穎娃町に拠点を持つNPO「夢を育む読書の会」に施設全体の運営を委託（市内全図書館・図書室も運営委託）。現在の契約は令和3～7年度となっている

知覧武家屋敷群内 寺師邸

「稼ぐ観光拠点」として整備を進めている。宿泊、飲食、物販機能を設置し、令和8年より段階的開業を予定。運営は同年に法人化を予定する地域DMOが担う予定

子育て利用者支援センターつみき
知覧商店街内の空き家を改修しオープン。市内社会福祉法人大川福祉会に運営委託

知覧武家屋敷群内 平山邸

移住体験住宅として設置。和室4間の平屋である。体験料は1組1,000円／日、利用期間は15日以内。管理は市企画課が行っている

(3) 対象地を取り巻く本市の特徴

●:RESAS, ○:その他市調査・統計, ◎:再掲事項

① 観光・交流

- 市外・県外の滞留人口は、武家屋敷群周辺は約7割を60代以上が占める。知覧特攻平和会館は60代以上は約4割となり、20代以下～40代が約4割。
- 宿泊者の居住地は、県内と福岡県が約2割、首都圏や関西も各1割程度みられる。
- 市観光客はコロナ前ピーク(H30:162,496人)から回復傾向(R4:98,940人)。
- ◎川辺町ではアドベンチャーパーク森のかわなべがオープン(R5)、穎娃町では番所鼻自然公園でカフェ(R6)と宿泊施設(R7)がオープン。

② 地域経済・産業

- 売上高ベースで、製造業、卸売・小売業、農林漁業の順に多く、この3産業で過半数を占める。
- 農業は企業数、従事者数、付加価値額においても、県・全国平均と比較して優位である。
- 農業産出額は約360億円で全国18位、県内5位。茶、鶏卵が特に強く、全国5位にのぼる(R5)。
- 昼間人口と夜間人口および流出入数の差は小さく、若干昼間人口が多い(＝市外からの通勤者が多い)。
- 市内飲食店登録数(概算)は、2011年から2024年の間にスナック等を中心に半減(約130→約60)。

③ 暮らし

- 本市の合計特殊出生率は直近20年間、およそ1.70前後を維持しており、南薩地域の平均をやや上回っている。
- 武家屋敷群内「平山邸」が移住体験住宅である。
- 子育て支援拠点は3町それぞれに設置。川辺町には児童館等を併設した交流館に加え、コワーキング施設が近隣に所在。知覧町にはコワーキング施設「PACBO」が平和公園内にある。
- 知覧町内の芝生のある都市公園は、知覧平和公園と沿岸の西塩屋公園(御茶屋の場公園)の2つである。

④ まちづくり

- 本市総人口は2015年→2020年で約9%減少し、2020年時点で約3.3万人。なお転出先の半数は鹿児島市や南さつま市など、隣接市町である。
- 市内の観光交流施設の多くは運営を市内民間事業者に委託し、創意工夫ある運営が実現できている。
- ◎知覧においては武家屋敷群エリアの用途変更を行い、規制緩和による機能の多様化を後押し。R8には観光まちづくり組織(DMO)の運営が始まり、武家屋敷群内「寺師邸」で宿泊・飲食・物販施設をオープンする等、観光を基軸とした本エリアの活性化を図る。

4. 対象地活用の方考え方

(1) 利活用方針案

①2つのメインターゲット、エリアのビジョン・対象地利活用のコンセプト

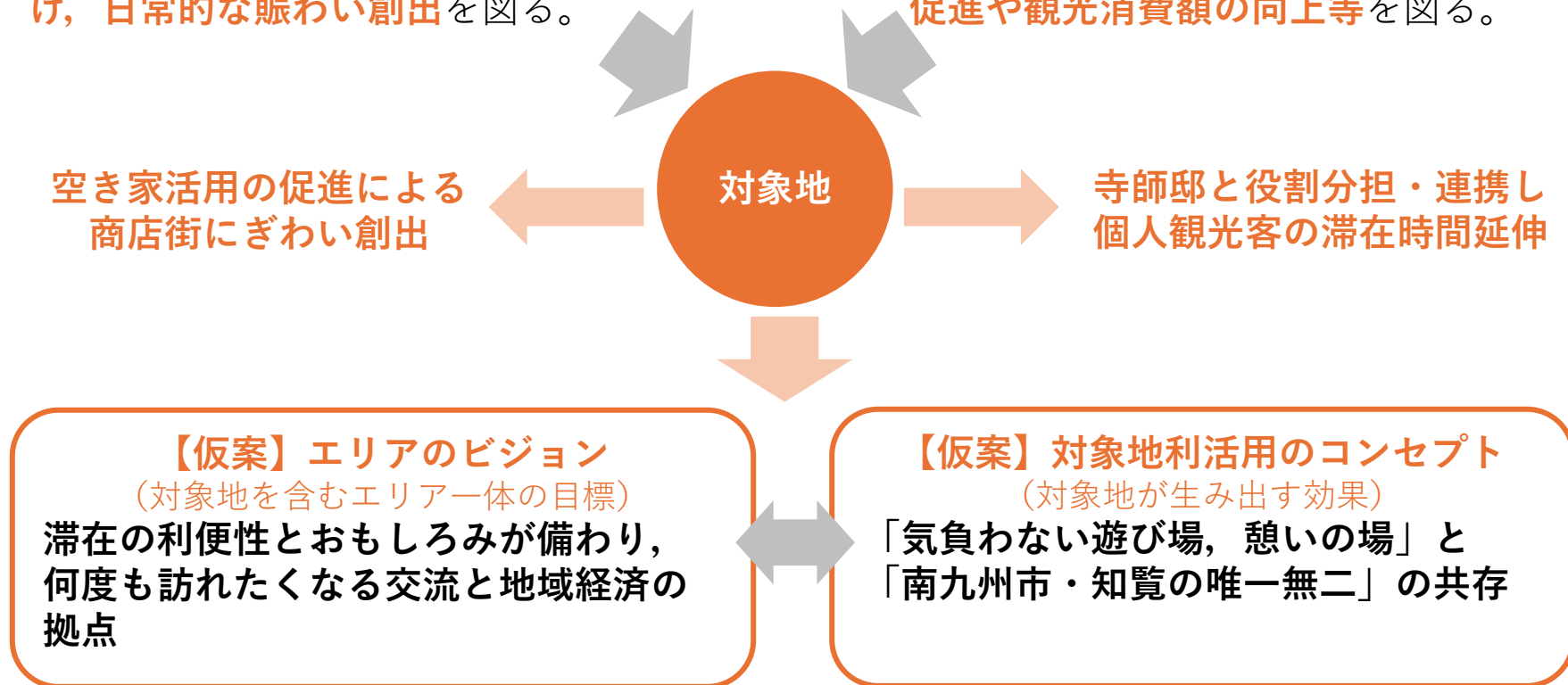
①市内・近隣在住の子育て世帯

子育て支援センターや図書館、幼稚園などの公益施設が所在し、平日も子育て世帯が滞留するエリアである。

用事とあわせて**滞在したくなる機能を設け、日常的な賑わい創出**を図る。

②知覧エリアの観光客

武家屋敷群や知覧特攻平和会館観光客は、本市を初めて訪れる人が多い。武家屋敷群内の新施設とあわせて、本市の魅力を発見できる拠点となり、**市内回遊の促進や観光消費額の向上等**を図る。



4. 対象地活用の考え方

(1) 利活用方針案

②コンセプトの実現に向けた利活用方針案

コンセプト

「気負わない遊び場，憩いの場」と「南九州市・知覧の唯一無二」の共存

- ➡ 子どもを連れて長い時間過ごせ，何度も来たくなる機能やしかけ
- ➡ 南九州市初来訪の観光客が武家屋敷群とセットで必ず立ち寄る機能



利活用方針案（現時点版：令和6年度検討内容を精査）

にぎわいと憩いを生み出す，動きと可変性のある**広場**

通常時は子どもたちの遊びや休憩の場として，マルシェなどイベント開催も可能な屋根付きの広場

初来訪の観光客に記憶に残る体験を提供する**商業機能**

武家屋敷群とともに「ここに来てよかった・来るべき」と思える，独自性高い体験等ができる商業機能

イベント時にも対応する台数を確保した**駐車場**

広場・商業機能利用者も停めやすい駐車場（現時点では，合計70台程度を想定）

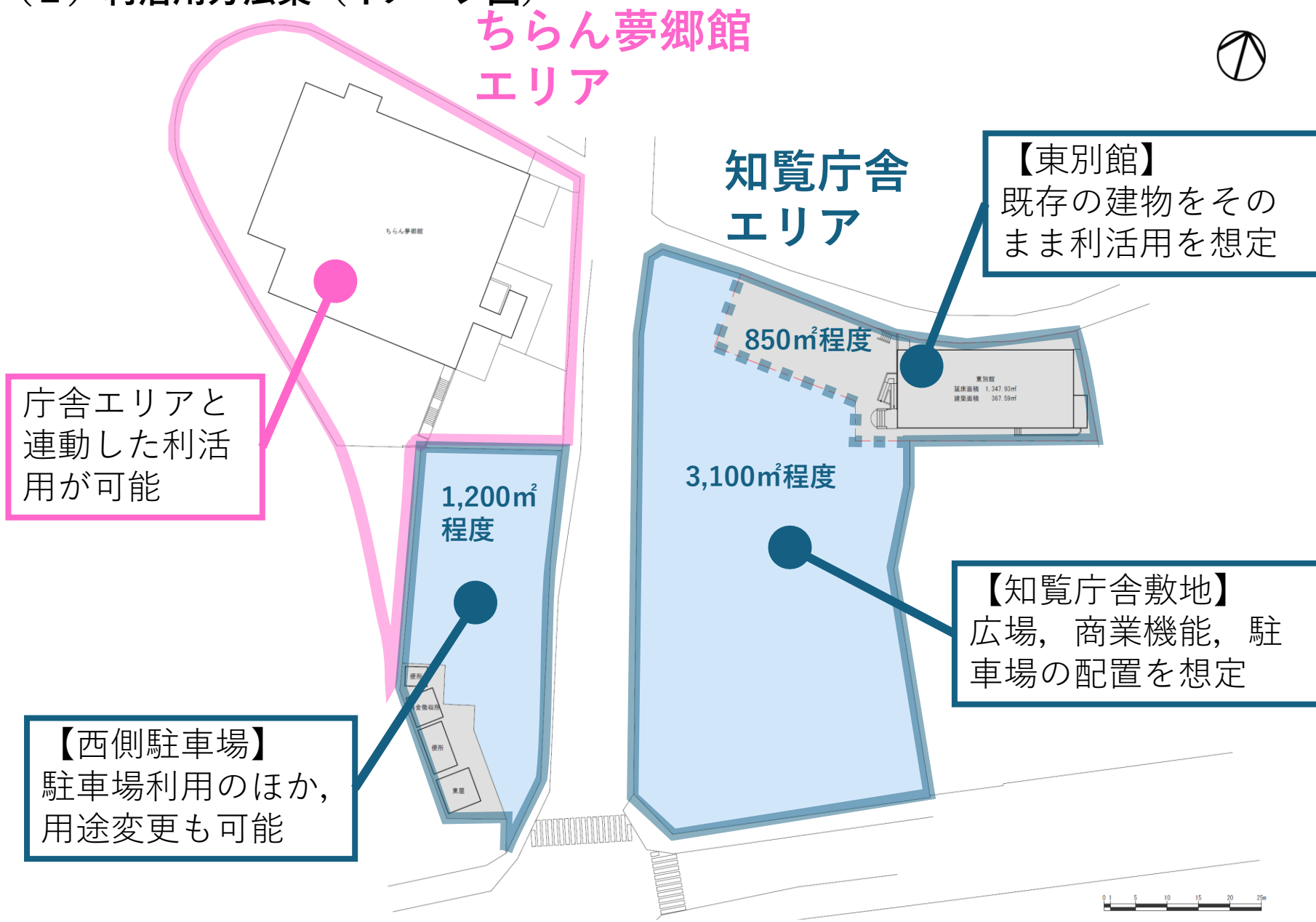
4. 対象地活用の考え方

(2) 利活用方法案

エリア区分		面積等	概要
知覧 庁舎 エリア	知覧庁舎敷地	3,100m ² 程度	広場，商業機能，駐車場を配置することを想定
	西側駐車場	1,200m ² 程度	- 駐車場利用のほか，用途変更も可能 - 既存のEV充電設備，トイレ，管理棟，東屋はそのまま利用を想定（200m²程度）
	東別館	850m ² 程度	- 建物をそのまま利活用することを想定 - 現在の用途とは異なる利活用も可能 - 建蔽率60％・容積率200％に基づき，東別館単独の用地として敷地面積を確保
ちらん夢郷館エリア		—	- 庁舎エリアと連動した利活用が可能 - 図書館機能は既存のままと想定，それ以外は現在の用途とは異なる利活用も可能
不随地 (現職員駐車場)		2,271.75m ²	4ヶ所に分かれて立地（7ページ参照） - 駐車場利用のほか，用途変更も可能

4. 対象地活用の考え方

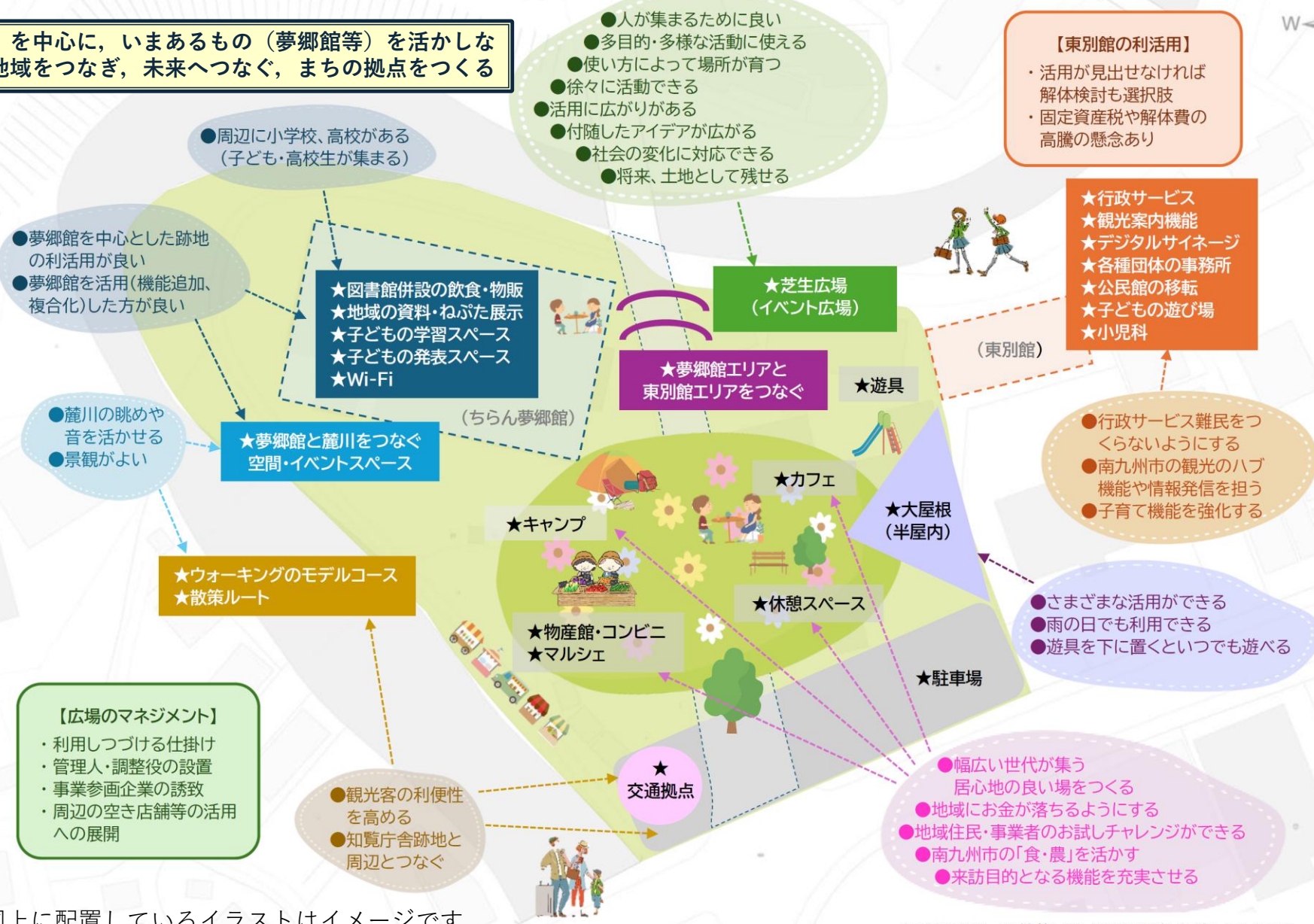
(2) 利活用方法案（イメージ図）



4. 対象地活用の考え方

(2) 利活用方法案 【参考】令和6年度の検討会での検討結果のまとめ

「広場」を中心に、いまあるもの（夢郷館等）を活かしなが
ら、地域をつなぎ、未来へつなぐ、まちの拠点をつくる



※地図上に配置しているイラストはイメージです