



キラメキテラス

鹿児島市「キラメキテラス」 開発のコンセプトと環境にやさしく、災害に強い エネルギーの面的供給システムの採用

南国殖産株式会社

不動産事業部 施設管理課

2026年1月26日

会社概要

社 名：南国殖産株式会社

設 立：1945年3月1日

資 本 金：5億円

売 上 高：164,070百万円（2025年9月期）

本 店：鹿児島市中央町18番地1

社 員：1,127名（男：824名、女：303名）

主な事業：エネルギー事業本部、情報通信事業本部、建設資材事業本部、
機械設備事業本部、再生可能エネルギー・電力事業本部、
バイオマス推進事業部、不動産事業部



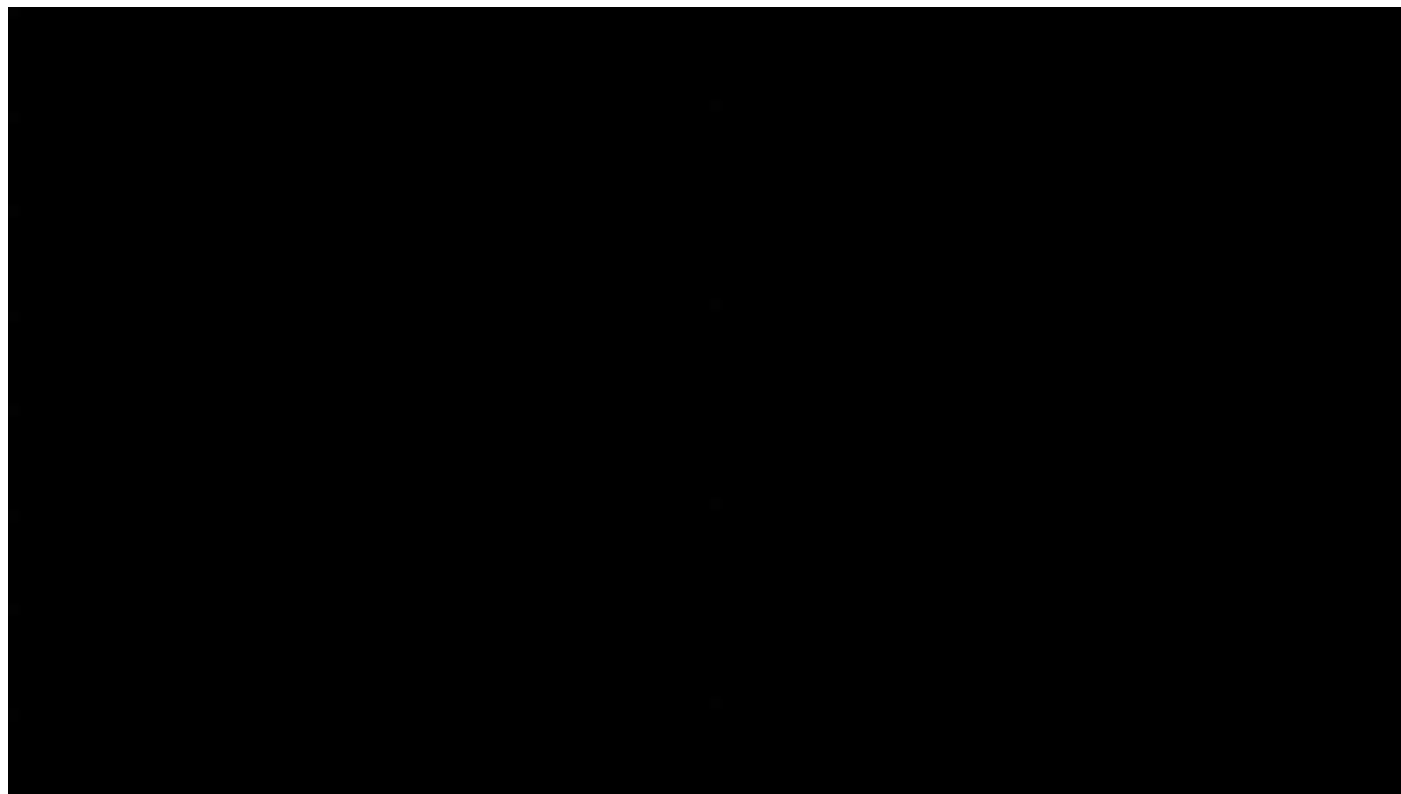
会社概要

- ・ 鹿児島を拠点に、九州一円に事業展開する総合商社
- ・ 子会社、関連会社50数社の企業グループを形成
- ・ 近年では、太陽光発電をはじめとした再生可能エネルギー分野へ注力し、バイオマス燃料へも取り組むなど電力創出から保守メンテナンスまでを行う脱炭素社会に向けての持続可能なビジネスモデルの構築を目指す
- ・ 2023年にまちびらきとなった複合施設「キラメキテラス」が、鹿児島の経済や観光、市民生活の活性化につながることを期待





キラメキテラスのまちづくり





キラメキテラスのまちづくり

成り立ち

2015年6月、鹿児島市交通局跡地（≒24,000㎡）売却の情報を受け、地元企業三社（南国殖産・玉昌会・昭和会）がコンソーシアムを組成。市内中心部のハソとなる立地特性を活かし、「健“幸”」をテーマにした街づくりを異業種三社が一体となって推進。

街づくりのテーマ①

観光・健“幸”・新産業で
活力を創造

鹿児島の都市部の中心産業である観光とヘルスケアの活性化と、新産業誘致のための競争力強化に取り組めます。

街づくりのテーマ②

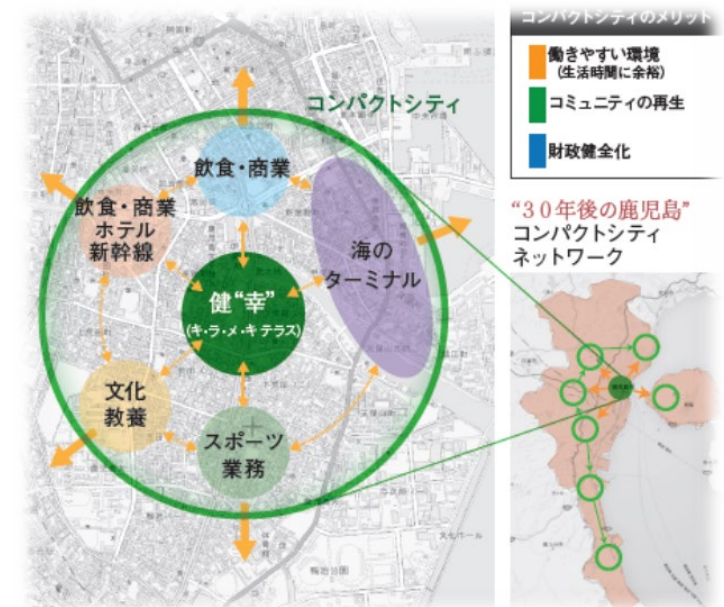
生活と健“幸”をささえあう
ヒューマンライフライン

子育て、学び、家事支援、介護など、ひとがひとを支える仕組みを一つにつなぎ、まちなかの暮らしを安心で便利なものにしていきます。

街づくりのテーマ③

切れ目なくささえる
医“良”と健“幸”

急性期病院と慢性期病院の2病院がある複合開発という特色を活かし、地域と連携して、予防・健康増進から入院日数短縮まで切れ目なく取り組みます。





キラメキテラスのまちづくり

年 表

2015年	5月	交通局跡地の公募を前にコンソーシアムを組成
	7月	鹿児島市交通局跡地 提案公募の告示
2016年	2月	優先交渉権者に決定
	11月	土地売買契約締結
2018年	3月	土地引渡し
2020年	6月	キラメキ南国パーキング・エネルギーセンター 開業
2021年	1月	いまきいれ総合病院 開院
	2月	キラメキテラスヘルスケアホスピタル 開院
2023年	3月	キラメキ南国ビル 開業
	5月	キラメキテラス グランドオープン
		シェラトン鹿児島 開業



キラメキテラスのまちづくり





キラメキテラスのまちづくり





キラメキテラスのまちづくり

概要と特徴

- ・ 医療を中心としたコンパクトシティを具現化。「健“幸”」をテーマにしたまちづくりを推進
- ・ 切れ目なくささえる医“良”と健“幸”
※急性期と慢性期の異なる法人同士が連携する全国的にも珍しい取り組み
- ・ 地域住民及び行政等とも連携するタウンマネジメントの実践
- ・ 地域熱供給（地域冷暖房）を利用した省エネ・BCPへの積極的な取り組み



キラメキテラスのまちづくり

① 安全で快適な空間の形成

Q. キ・ラ・メ・キ テラスでの省エネルギーはどのようなことを行ないますか？

A.

特定電気事業を活用し、ガスコージェネレーション^(※1)を使ったエネルギーセンターをつくり、排熱利用など敷地全体で省エネルギーに取り組みます。

■ウ 再生可能エネルギーや省エネルギー

エネルギーセンターにより BCP に配慮しコンパクトシティにおける取組みとして効率のいいエネルギー供給を行います。

□エネルギーセンターとスマートエネルギーネットワーク

エネルギーセンターから各施設へ熱・電気・ガスを供給、情報通信ネットワークにより最適制御を行います。各建物のピークを平準化し、再生可能エネルギーの不安定な出力変動も制御、敷地全体で省エネ、省 CO2 に寄与します。

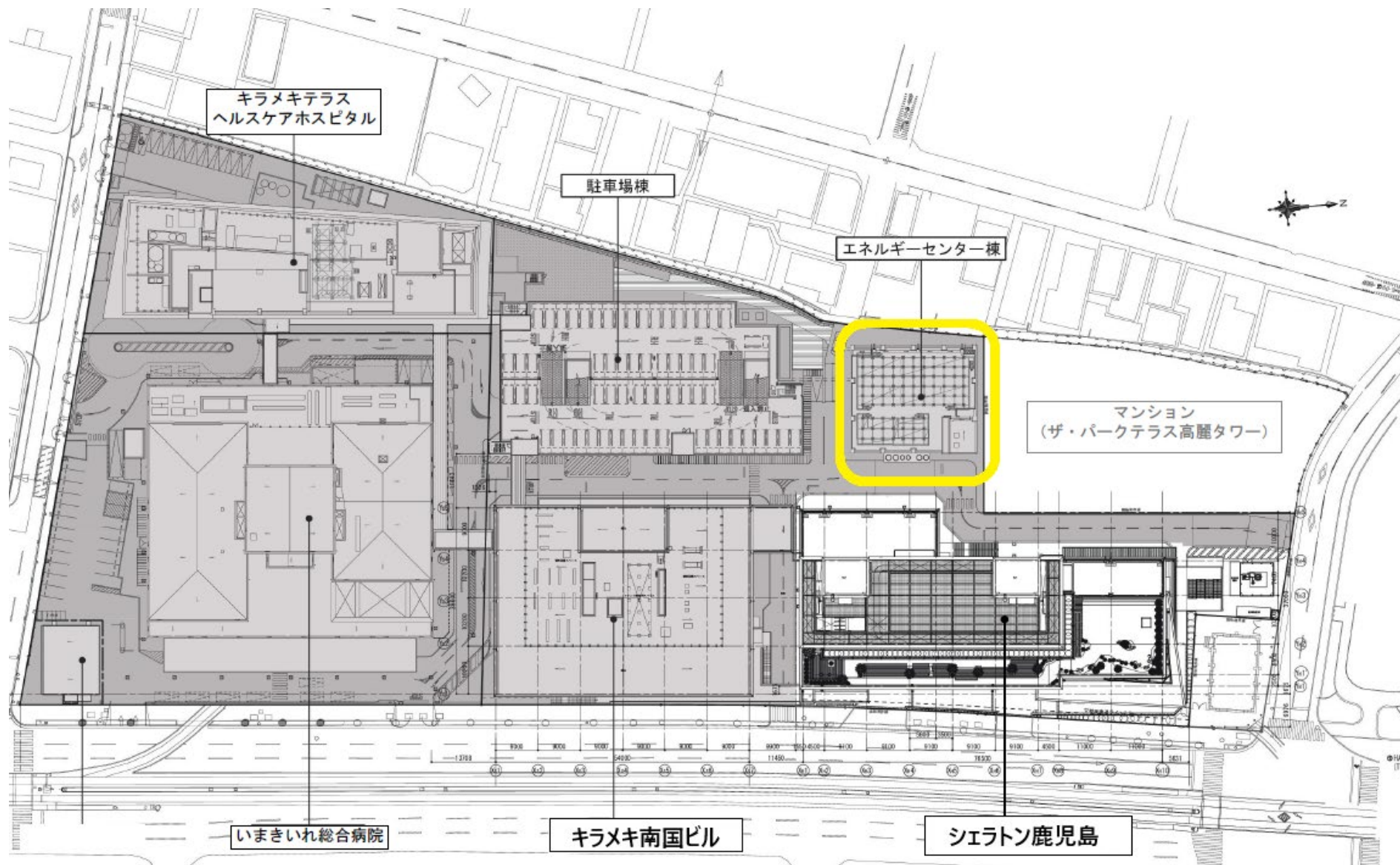


(※1) ガスコージェネレーションとは、ガスで発電し、発電時の排熱を有効利用します。

	エネルギーセンター あり	エネルギーセンター なし
エネルギー セキュリティ	発電機に加え コージェネより重要 負荷に給電 ○	発電機の時間による 重要負荷に給電 △
エネルギーの 高度利用とコスト	街区全体で ネットワーク化、 一括契約 ○	建物毎の契約 △
再生可能 エネルギーの 安定化	自然環境の影響を コージェネの出力で バランスをとる ○	建物毎にもっており 自然環境の影響大 △



キラメキテラスのまちづくり





キラメキエネルギーセンター

エネルギーセンター棟は、**電気**及び**ガス**を引き込みエネルギーセンター棟内に設置したコージェネレーションシステム（CGS）や各熱源設備を用いることで各需要家様で使用する「**電気**」「**冷水**」「**温水**」「**給湯**」といった用途のエネルギーに変換し供給する建物です。

【電気】

特別高圧の電力（22kV）を信頼性の高いスポットネットワーク方式（SNW）で引き込んでいます。電力ケーブルは地中に埋設しているため雷や台風による停電リスクを低減しています。

【ガス】

環境にやさしい都市ガスを中圧導管にて引き込んでいます。中圧導管は震災でも十分に耐えられる構造になっており、CGSなどに供給することで信頼性の高いエネルギー供給を可能にしています。





キラメキエネルギーセンター

■特高受変電設備<4階>



九州電力から22kVを3回線でエネルギーセンター棟に引き込んでいます。これにより1回線が遮断されても残りの2回線で電力を供給できるため停電が起こりにくくなっています。これをスポットネットワーク方式と言い、22kV⇒6.6kVに降压した後、需要家様に供給しています。

■ガスエンジンCGS 800kW×2台<2階>



CGS（コージェネレーションシステム）とは都市ガスを燃料とし、1台当たり800kWを発電しながらエンジンの排気ガスの温度を利用して廃温水（90℃の水）を生成します。生成された廃温水は冷温水機や給湯の加温に利用されます。

■温水ボイラー 930kW×2台<2階>



温水ボイラーは都市ガスを燃料とし、55℃の温水と80℃の高温水を生成する機器です。55℃の温水は暖房用、80℃の高温水は給湯用として需要家様へ供給されます。

■ターボ冷凍機 800RT×2台<1階>



ターボ冷凍機とは電気を動力源とし、7℃の冷水を生成する機器です。機器の中を高真空状態にして水の沸点を下げ、気化熱を利用して冷水を作り出しています。生成した冷水は需要家様へ供給され冷房に使用されます。

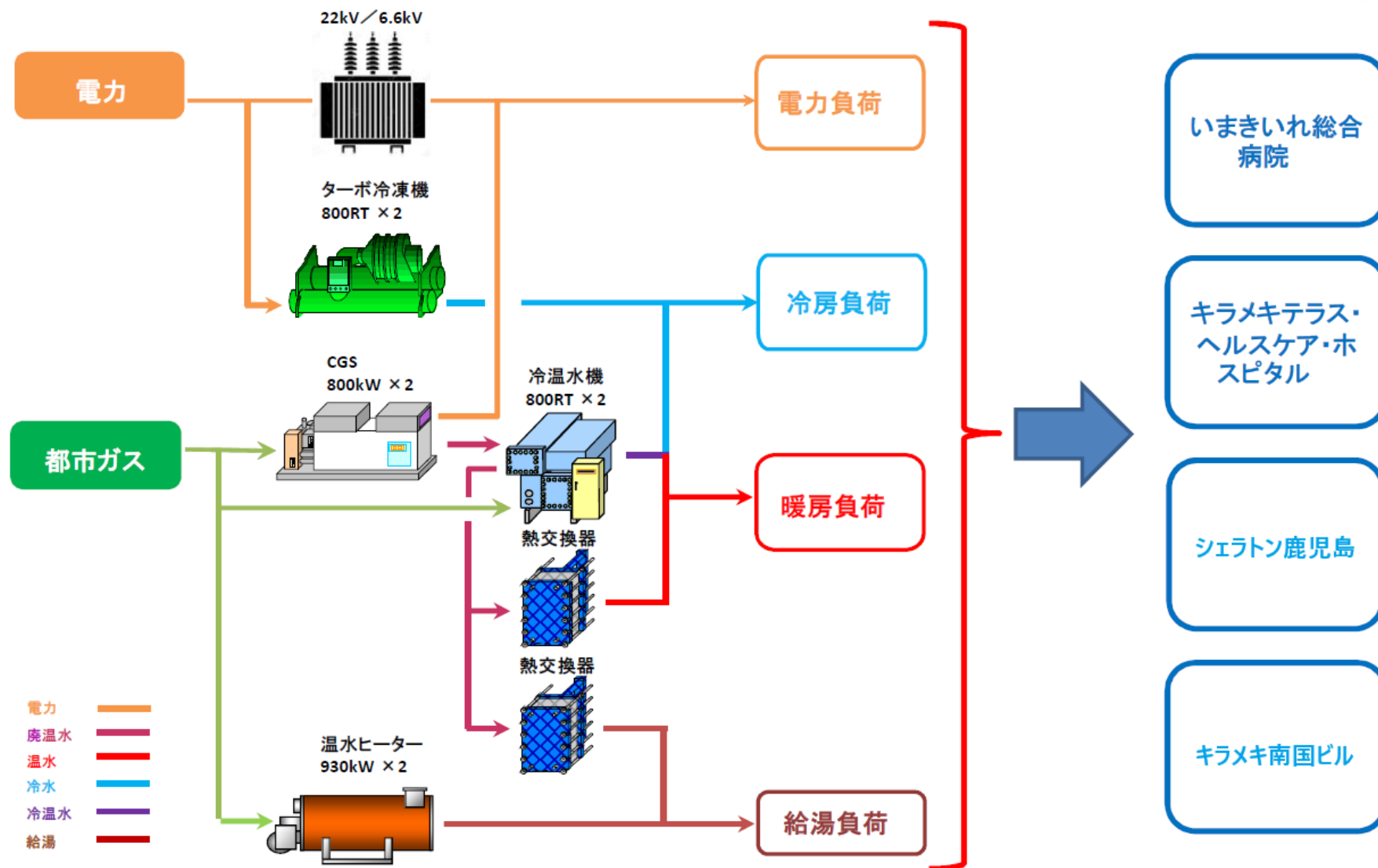
■ガス焚き吸収式冷温水機 800RT×2台<1階>



冷温水機とは都市ガスを燃料とし、7℃の冷水または55℃の温水を生成する機器です。生成した冷水・温水は需要家様へ供給され冷房・暖房に使用されます。またCGSから廃温水を取り込むことでガスの使用量を抑えた効率の良い運転ができます。



キラメキエネルギーセンター





キラメキエネルギーセンター



エネルギーセンター棟では、環境にやさしい都市ガスを利用して各機器を運転させています。ガスを燃焼させるため排気ガスが放出されますが、排気ガスの成分は以下の3つになります。

- 水蒸気
- 二酸化炭素
- 窒素酸化物（NOx）

窒素酸化物は各自治体で排出基準が決められています。エネルギーセンター棟で排出される排気ガスは鹿児島市の排出基準を満たしているため問題ありません。

	排出値	鹿児島市 排出基準	環境省 排出基準
CGS	200ppm以下	600ppm以下	600ppm以下
冷温水機	31ppm以下	150ppm以下	150ppm以下
温水ボイラー	60ppm以下	150ppm以下	150ppm以下

※「ppm」とは百万分率を示します。「〇〇／1,000,000」という単位になります。



キラメキテラスのまちづくり

エネルギーの面的供給システム採用の背景

- イニシャルコストとライフサイクルコスト（LCC）の圧縮
- 予め備わっていたインフラ（電気・ガス）を最大限に活用
- 環境性・経済性・防災性に配慮したまちづくり
- 有事の際の一次避難施設



キラメキテラスのまちづくり

エネルギーの面的供給システム採用の成果

○イニシャルコストとライフサイクルコスト（LCC）の圧縮 ※実証実験中

- ・ エネルギーサービス契約を導入し、初期費用の平準化とメンテナンス・遠隔監視・予防保全・省エネサポート他の費用圧縮を期待
- ・ 高効率コジェネによる排熱利用に加え、電気とガスのベストミックスによる省エネ・省コストを期待 → 環境にやさしい

LCC削減見込み：年間▲3.0%



キラメキテラスのまちづくり

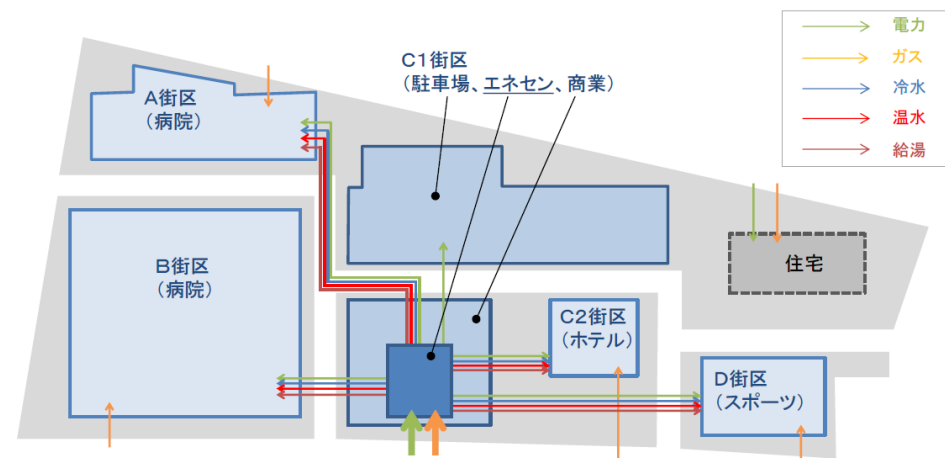
エネルギーの面的供給システム採用の成果

○環境性・経済性・防災性に配慮したまちづくり

- ・ 特別高圧を一括受電し、自営線により、各建物へ電力を供給
- ・ 熱源設備を集約し、熱融通配管により、各建物へ冷水・温水・給湯を供給

街区全体でスマートエネルギーネットワーク構築

災害に強いまちづくり





キラメキテラスのまちづくり

エネルギーの面的供給システム採用の成果

○予め備わっていたインフラ（電気・ガス）を最大限に活用

電気：特別高圧 22,000ボルト

→常時3回線のスポットネットワーク方式を採用

ガス：中厚管

→高い防災性が期待できる高効率コジェネレーションを採用

信頼性と防災性の向上

災害に強いまちづくり



キラメキテラスのまちづくり

エネルギーの面的供給システム導入の成果

○有事の際の一次避難施設

- ・ 各建物が有する自家発電設備に加え、**コジェネからの電力**を分離し、**必要な需要（建物）への供給が可能**
- ・ 多種多様な建物或いはテナント（病院・ホテル・スーパー他）
- ・ 風水害ハザードマップを踏まえた建物計画（全ての建物の2階フロア高さ：6.0m）
- ・ 専用水道（井水）を備え、一部の建物は津波避難ビルとして鹿児島市より指定

街区としての付加価値向上

災害に強いまちづくり



キラメキテラスのまちづくり

エネルギーの面的供給システム採用の成果

- ・ **環境にやさしく、災害に強いまちとして「ブランディング」**
 - 周辺住民や通り会等とコミュニティ形成、タウンマネジメント活動
 - 毎年11月23日を“防災の日”と位置付け、マンションを除く街区全全ての建物利用者等に加え、周辺住民・通り会等と合同の防災訓練等を実施

エネルギーセンター見学・南国パーキング（津波避難ビル）階段で屋上へ



トリアージ訓練





キラメキテラスのまちづくり

生まれた赤ちゃんがパパ・ママになる頃の30年後・・・。
“30年後の鹿児島県に向けた未来への贈り物”



【 世代を超えて、いきいきと生涯かがやくまち 】



——— この街を“キ・ラ・メ・キ テラス”と名付けます ———

30年後の未来に向けて、都市マスタープラン、土地利用ガイドライン、鹿児島県総合戦略(素案)
「つくる かなえる みがく つなぐ」と目標を共有し、地方創生の先駆的事業を目指します。

ご清聴ありがとうございました
