

## 鹿児島港本港区エリアまちづくりに関する民間事業者の提案状況

## ● 提案の概要一覧(応募事業者7者)

提案概要書	1 開発の基本的な考え方			2 事業化の基本的な考え方			3 その他
	基本的な考え方	事業化の範囲※	導入機能等	事業スキーム	官民の役割分担	必要な規制緩和等	
A	単なる観光エリアではなく、天文館エリア・鹿児島中央駅エリアに続く第3の中心地として観光客のみならず地元の方々も日々集い、楽しみ、賑わうエリア開発	北ふ頭 WFP DP敷地 住吉	・高密度で界隈性があり毎日がお祭りのような楽しいエリアとなるアーバンリゾートゾーン・レジャーゾーン ・まちづくりのインフラ機能としてのメディカルゾーン ・定住人口の増加をもたらすレジデンスゾーン	定期借地 及び一部土地購入	・官で既存建物を解体・撤去、権利関係の整理及び公共インフラ整備 ・民で施設の新規施設の設置及び運営	・用途制限、面積制限の緩和 ・分区による用途規制 ・トランジットモール化に関する規制全般	・交通アクセスとしての市電の延伸は不可欠 ・指定管理者制度の導入
B	自然・魅力・交流など様々な切り口での「鹿児島を体感」できる「KAGOSHIMA Experience Port」を提案。地元県民にとってはふと訪れたい公園のような憩いの場であり、また観光客にとってはわざわざ訪れたいような「Local(地元)」と「Creative(最先端)」の体感交流拠点施設を目指す	WFP DP敷地	・鹿児島ライフの魅力が集結「ローカルライフスタイルゾーン」 ・鹿児島・九州の食が集結「一大食文化ゾーン」 ・絶景の温泉とホテルを堪能できる「くつろぎゾーン」	土地購入	・官で周辺施設の管理、行政施設の導入(出先機関・観光案内)等 ・民で敷地内施設環境整備・管理、エリアマネジメント組織の設立等	・用途変更 ・面積制限の廃止 ・WFP、DP敷地間の道路の廃止	・市電いづろ通線の延長とバス停を移設し新たな停留所を施設内に設置
C	①広域的な集客交流拠点の形成 ②かごしまブランドの発信拠点の形成 ③かごしまの景観を活かした魅力ある空間の演出	北ふ頭 WFP DP敷地 住吉 県営駐車場	・複合商業施設とホテルをブリッジで一体的に利用 ・魅力発信施設としての市場直売所・焼酎ミュージアム・マリナー ・海(フェリー、クルーズ船)、陸(市電、バス)、空(空港へのリムジンバス)の交通ルートを一貫化	定期借地	・官で北ふ頭ターミナルの改修と交流広場、マリナー施設の増設をPPPを含めて事業化とその維持管理 ・民で事業用定期借地により施設の整備運営	・港湾計画・港湾法分区指定の解除	・市電を含む交通拠点としてのハブ化 ・魅力発信施設の設置
D	マリンポートから浜町までのウォーターフロントの開発のランドデザインを意識して、その一環として実現を目論むプロジェクトであり、住吉町15番街区及び近隣の県有地及び社有地を関連プロジェクトとして一体的に開発	住吉 ほか	・住吉町15番街区の北側にコンベンションホール、南側にホテル ・海上バス及びクルーズ船の停泊できるバース及び駐車場 ・錦江湾クルーズ、海上バスターミナル、バスターミナル、フィッシャーマンズワーフ	土地購入 及び一部定期借地	・コンベンションホールについては、PPPによる建築を想定 ・魚類市場との連携のため鹿児島市の参画を求める	・建ぺい率及び容積率の見直しの可能性あり	・行政財産の払い下げ
E	・鹿児島のシンボルである桜島を最大限に活かす機能を導入 ・桜島という圧倒的なランドスケープを背景に、地元の方も気づいていない「地域の魅力」、来街者の方が求める「地域との交流」を創出	北ふ頭 WFP DP敷地 (住吉)	・地域の魅力エリア ・育み・学びエリア ・賑わいエリア ・癒やし・健康エリア	定期借地、 既存施設の定期借家(一部土地購入)	・民間整備予定エリア以外は官による整備	・敷地の一体的活用のための道路廃止 ・離島航路、荷役機能の再配置による整理	・路面電車延伸によるアクセス強化
F	ヒト・モノ・コトの発着地点である鹿児島港から多彩な魅力を体感できる新しい港町を創出	北ふ頭 WFP DP敷地 住吉	・かごしまるしえ、クリエイティブベースポート、ホテル、体験学習型アミューズメント施設など ・エリア全体に機能・施設を配置し、快適な歩行者環境の動線を整備することによりエリア内の相互回遊性を高める	定期借地	・官で路面電車、道路、インフラ等の基盤整備及び国際クルーズ船関連施設(PPP/PFIも検討)の整備 ・民でその他建物整備、運営を行う	・用途制限、面積制限の緩和 ・分区による用途規制の縮小 ・トランジットモール化に関する規制全般	・エリア内においては、国内初の路面電車トランジットモールを実現
G	「鹿児島にもっとエンターテインメントを。来て！見て！自然に発信したくなる場所へ。」 鹿児島グランピングと観光に繋がる公園で鹿児島の観光活性化に繋げる	WFP	グランピング施設、公園、カフェレストラン、コンテナ飲食物販店舗	定期借地	・官で公園の管理、道路の付け替え及び廃止 ・民で本事業運営全般、観光DMO機能	なし	・本港区エリア内への市電延伸を行い天文館や鹿児島中央駅との連動を強化

※事業化の範囲の略称 → 「WFP」: ウォーターフロントパーク, 「DP敷地」: ドルフィンポート敷地, 「住吉」: 住吉町15番街区

## ～民間事業者の提案内容～

エリア 事業者	①北ふ頭	②桜島フェリー ターミナル周辺	③ウォーター フロントパーク	④ドルフィンポート 敷地	⑤南ふ頭	⑥高速船 ターミナル周辺	⑦住吉町 15番街区
A	高度医療機関	観覧車	室内型エンタメ施設	ショッピングセンター	—	—	シーサイドレジデンス
	ウェアハウスクラブ		コンベンションホテル				
B	—	—	複合商業施設		—	—	—
			温泉・ホテル				
C	税関施設	立体駐車場	ホテル	複合商業施設	—	コイン パーキング	市場直売所
	コインパーキング			バスターミナル			焼酎ミュージアム
	バス駐車場						マリーナ
D	—	—	—	—	—	—	ホテル＋コンベンション
							錦江湾クルーズ及び 海上バスターミナル
							※城南町にフィッシャーマンズ・ワーフ
E	地域の魅力エリア	—	育み・学びエリア 癒し・健康エリア		—	—	(一)
	育み・学びエリア		賑わいエリア				
F	体験学習型 アミューズメント施設	ミュージアム	複合商業施設 独立棟		—	ホテル	
	立体駐車場	立体駐車場					
	独立棟	独立棟					
G	—	—	グランピング施設	—	—	—	—
			カフェレストラン				
			コンテナ飲食店舗				
			公園				



1 開発の基本的な考え方

(1) 基本的な考え方

単なる観光エリア開発ではなく、天文館エリア・鹿児島中央駅エリアに続く第3の中心地として観光客のみならず地元の方々も日々集い、楽しみ、賑わうエリア開発。  
高密度で界隈性があり毎日がお祭りのような楽しいエリアを創造すると共に、まちづくりのインフラ機能としてのメディカルゾーンや定住人口の増加をもたらすレジデンスゾーンにより、日々人々が集うまちづくり。

(2) 開発イメージ

<平面図>



<イメージ図>



(3) その他

鹿児島中央駅や天文館エリアからの公共アクセスとして市電の延長は不可欠と考えます。計画中の最大限のエリアをカバーすることにより本港区全体の活性化に結びつくと考えます。  
水族館がある北ふ頭はクルーズ船の寄港など活性化へのポテンシャルが高いことから全体の開発を目指し、低利用で観光イメージを損なうような業務施設を一部廃止し、その場所に新たな施設を計画しました。

2 事業化の基本的な考え方

(1) 事業スキーム(売却・定期借地など)

事業用定期借地、一般定期借地及び一部土地購入

(3) 必要な土地利用規制等の緩和の内容

- 1 特別用途地区(第一種特定建築物制限地区)の用途制限、面積制限の緩和
- 2 臨港地区の分区による用途規制 (住吉町15番街区にての住宅に関する規制全般)
- 3 トランジットモール化に関する規制全般(賑わい創出目的に対する規制)

(2) 官民の役割分担

官にて北埠頭の既存建物を解体、撤去及び港湾地区の権利関係の整理及び公共インフラ整備をお願いいたします。民にて施設の新規施設の設置及び運営を行います。

3 その他

エリアのポテンシャルを最大限活用するために指定管理者制度の導入を提案します。

(注) 本提案概要書の内容は、民間提案公募において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません。  
本資料についての著作権は提案者にあるため、私的利用その他法律によって認められる範囲を除き、複製、転用、配布、送信等はできません。



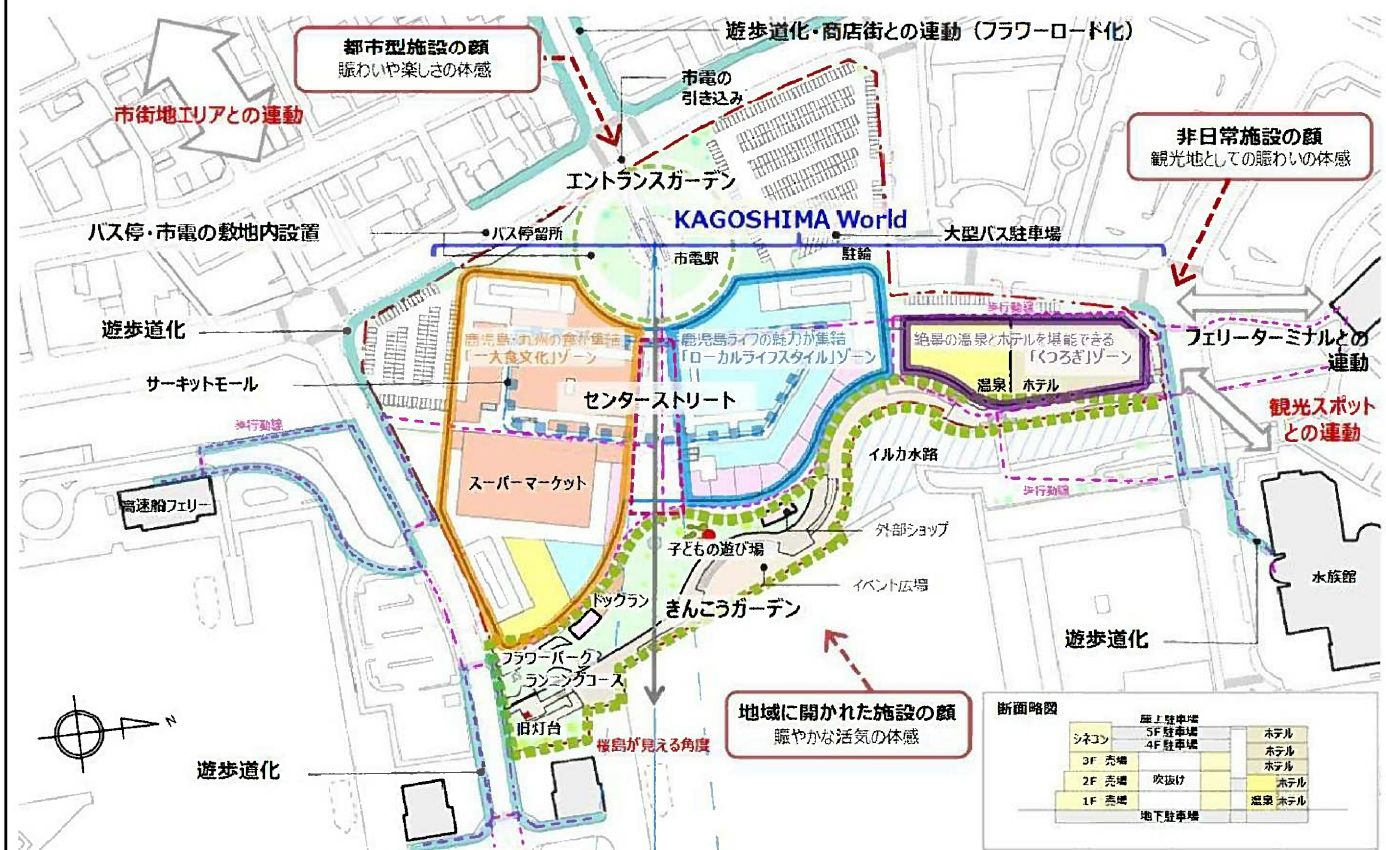
1 開発の基本的な考え方

(1) 基本的な考え方

自然・魅力・交流など様々な切り口での「鹿児島を体感」できる“KAGOSHIMA Experience Port”を提案します。地元県民にとってはふと訪れたい公園のような憩いの場であり、また観光客にとってはわざわざ訪れたいような「Local(地元)」と「Creative(最先端)」の体感交流拠点施設を目指します。

(2) 開発イメージ

<平面図> 桜島を施設の正面に臨む圧倒的好立地を活かし、市街地エリア側から海側にかけて桜島の中岳方向を軸にセンターストリートを核とした施設を構成します。



(3) その他

鹿児島市電ルートCいづろ通線の延長とバス停を移設し新たな停留所を施設内に設置することで、公共交通機関への利用促進を促し、十分な台数を有する駐車機能とスムーズな車両導入動線の確保を図り地元一般客のアクセスの利便性の高い計画とします。また天文館やフェリー乗り場、水族館など周辺施設と当施設とを遊歩道化することで港湾エリア全体と鹿児島の街とを繋げます。

2 事業化の基本的な考え方

(1) 事業スキーム(売却・定期借地など)

- ・土地: 自社で購入します。
- ・建物: 自社所有します。
- ・運営: 自社及び鹿児島で実績のある企業で行います。
- ・テナント数: 200~250店舗を想定します。
- ・ホテル/エリアマネジメント: パートナー企業を想定します。

(2) 官民の役割分担

- 官庁
  - ・周辺施設(港湾・公園)管理
  - ・外部施設と連携する為の協力(用地提供・許認可)
  - ・市電の延長
  - ・行政施設の導入(出先機関・観光案内)
- 民間
  - ・敷地内施設環境整備・管理
  - ・外部施設整備の協力
  - ・周辺交通環境整備への協力(用地提供及び整備)
  - ・エリアマネジメント組織の設立

(3) 必要な土地利用規制等の緩和の内容

- ・用途変更: 準工業地域 → 近隣商業地域へ変更。
- ・地区計画の変更(面積制限の廃止)。
- ・ドルフィンポート敷地とウォーターフロントパークの一体利用(③④対象敷地間道路の廃止)。

3 その他

中心市街地等周辺地域と連携し協議し、エリアマネジメントシステム組織を構成します。地元企業との販促連携や地域活動、年間2,000以上のイベントの実施により地域全体での活性化を先導する新たな拠点として貢献します。また、案内表示の整備や多言語対応等、観光地としてのインバウンド対応の強化を図ります。地元県民と来訪者それぞれに寄り添った鹿児島の魅力向上に資する活動に積極的に取り組みます。

(注) 本提案概要書の内容は、民間提案公募において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません。本資料についての著作権は提案者にあるため、私的利用その他法律によって認められる範囲を除き、複製、転用、配布、送信等はできません。



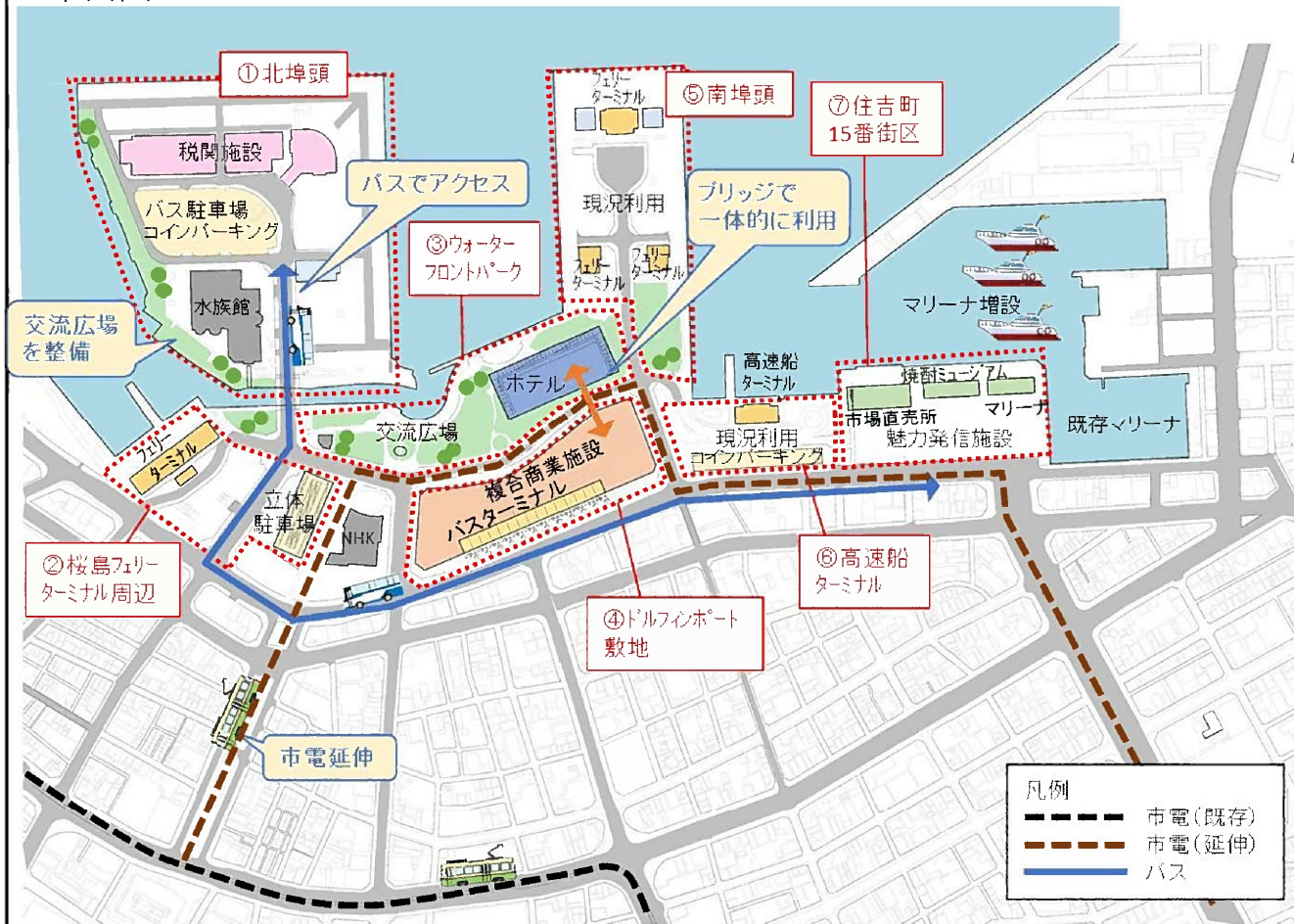
1 開発の基本的な考え方

(1) 基本的な考え方

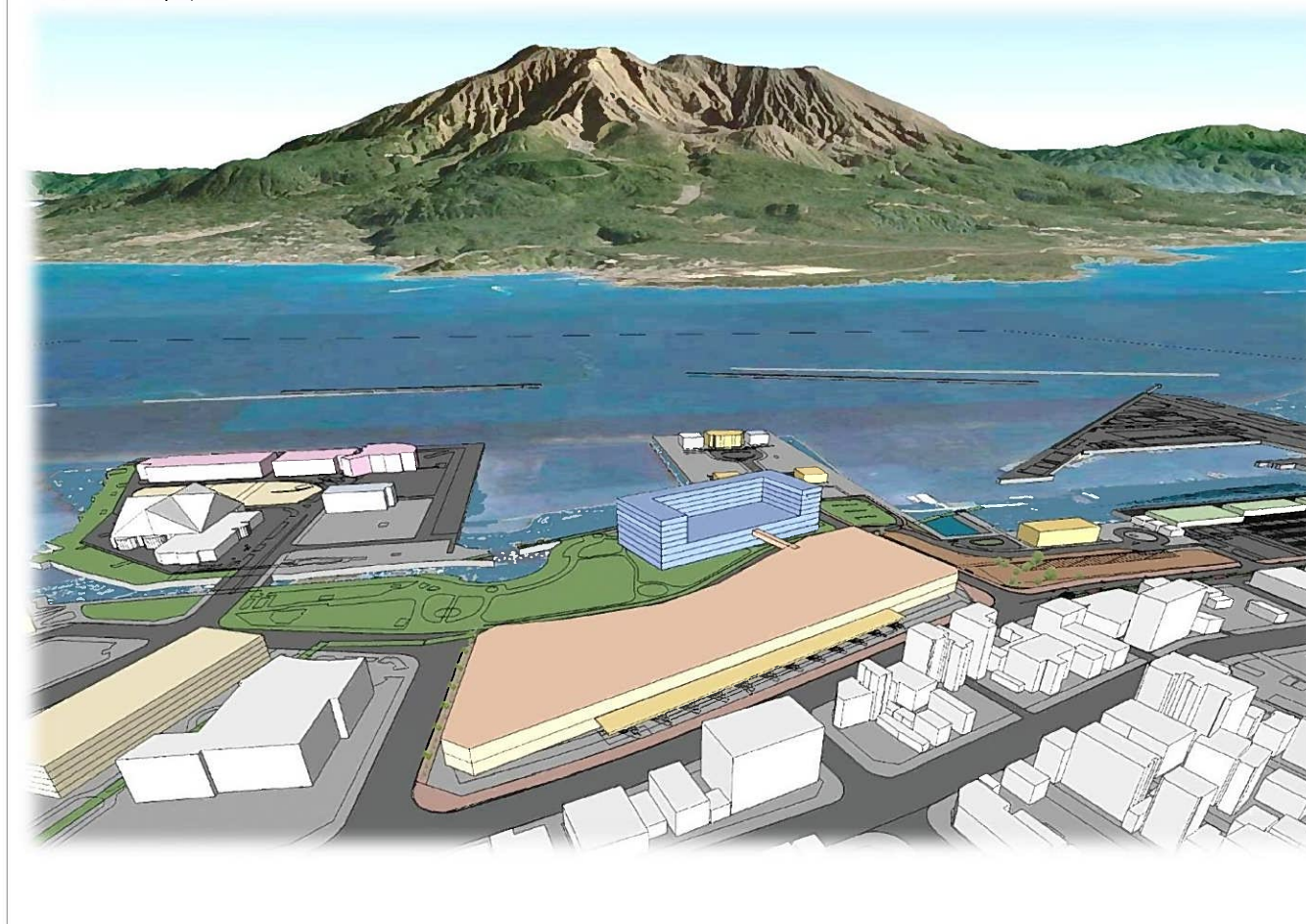
①広域的な集客交流拠点の形成 ②かごしまブランドの発信拠点の形成 ③かごしまの景観を活かした魅力ある空間の演出

(2) 開発イメージ

<平面図>



<イメージ図>



(3) その他

海（フェリー、クルーズ船）・陸（市電・バス）・空（空港へのリムジンバス）の交通ルートを一貫させることで観光客のみならず、離島を含む県民の利便性を高めます。

2 事業化の基本的な考え方

(1) 事業スキーム(売却・定期借地など)

ホテル、複合商業施設、駐車場、15番街区については事業用定期借地とします。

(3) 必要な土地利用規制等の緩和の内容

住吉15番街区は、港湾計画・港湾法分区指定をされていますが、指定をはずして頂けると、今後より幅広い利活用提案ができると思います。

(2) 官民の役割分担

- ・鹿児島県は、北埠頭の既存ターミナル施設の改修と交流広場、マリーナ施設の増設をPPP手法を含めて事業化していただき、維持管理業務を行います。
- ・事業者との事業用定期借地契約を締結します。
- ・バスターミナル新設に伴う許認可等を行っていただきます。

3 その他

- ・交通拠点として一貫させることで中心市街地及び県内観光地への移動拠点とします。
- ・魅力発信施設を設置することで継続的にかごしまブランドを発信します。
- ・計画段階からかごしまの雄大な景観を考慮したエリア構成を行うことで、交流広場も含めて市街地でありながら自然を体感できる計画とします。

(注) 本提案概要書の内容は、民間提案公募において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません。本資料についての著作権は提案者にあるため、私的利用その他法律によって認められる範囲を除き、複製、転用、配布、送信等はできません。



1 開発の基本的な考え方

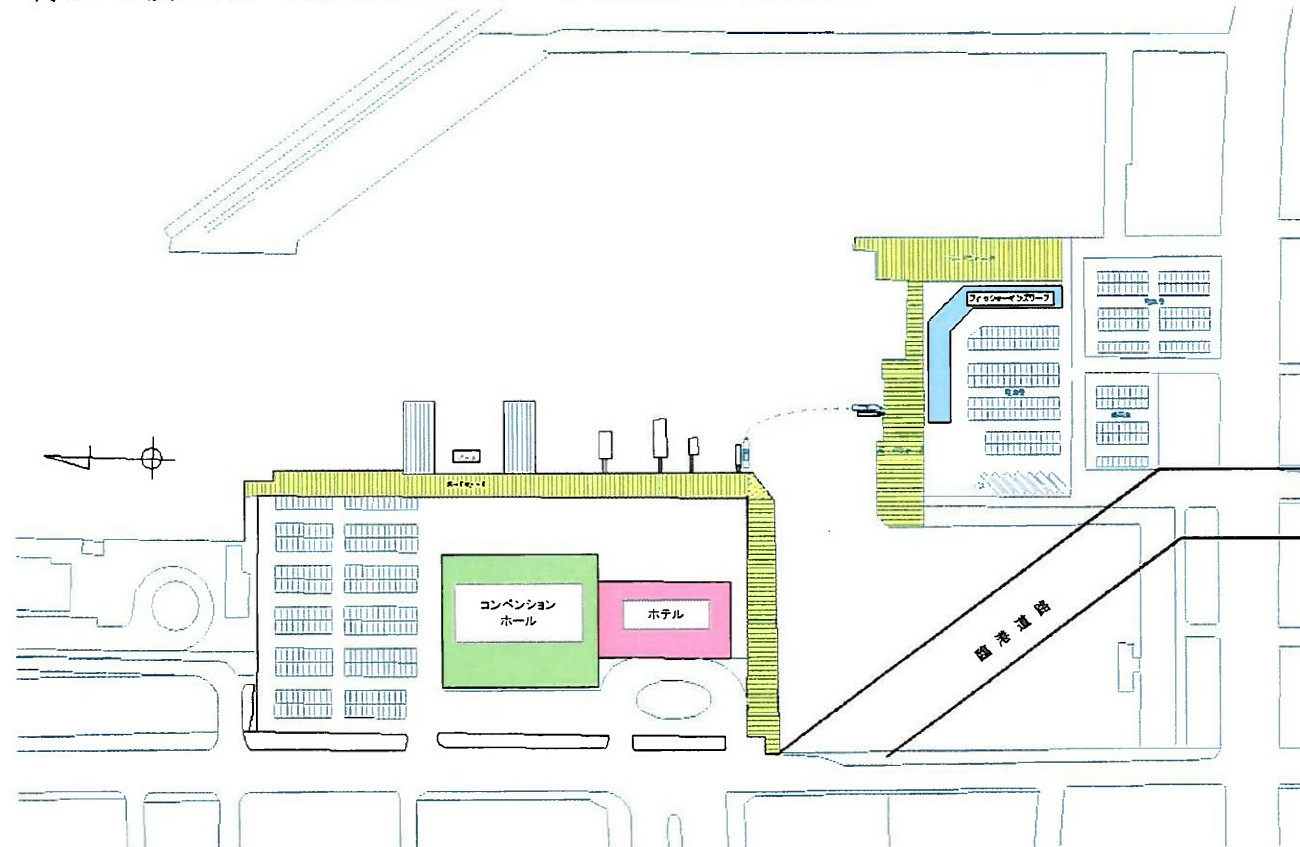
(1) 基本的な考え方

マリンポートから浜町までのウォーターフロントエリアの開発のグランドデザインを意識して、その一環として実現を目論むプロジェクトであり、住吉町15番街区(約2ha)及び今回の対象外にはなるが、当社が借用している県有地及びその隣接の当社所有地を関連プロジェクトとして一体的に開発する。  
 設置する施設は、ホテル及びコンベンションセンター、フィッシャーマンズ・ワーフ、錦江湾クルーズ及び海上バスターミナル、バスターミナルを予定。

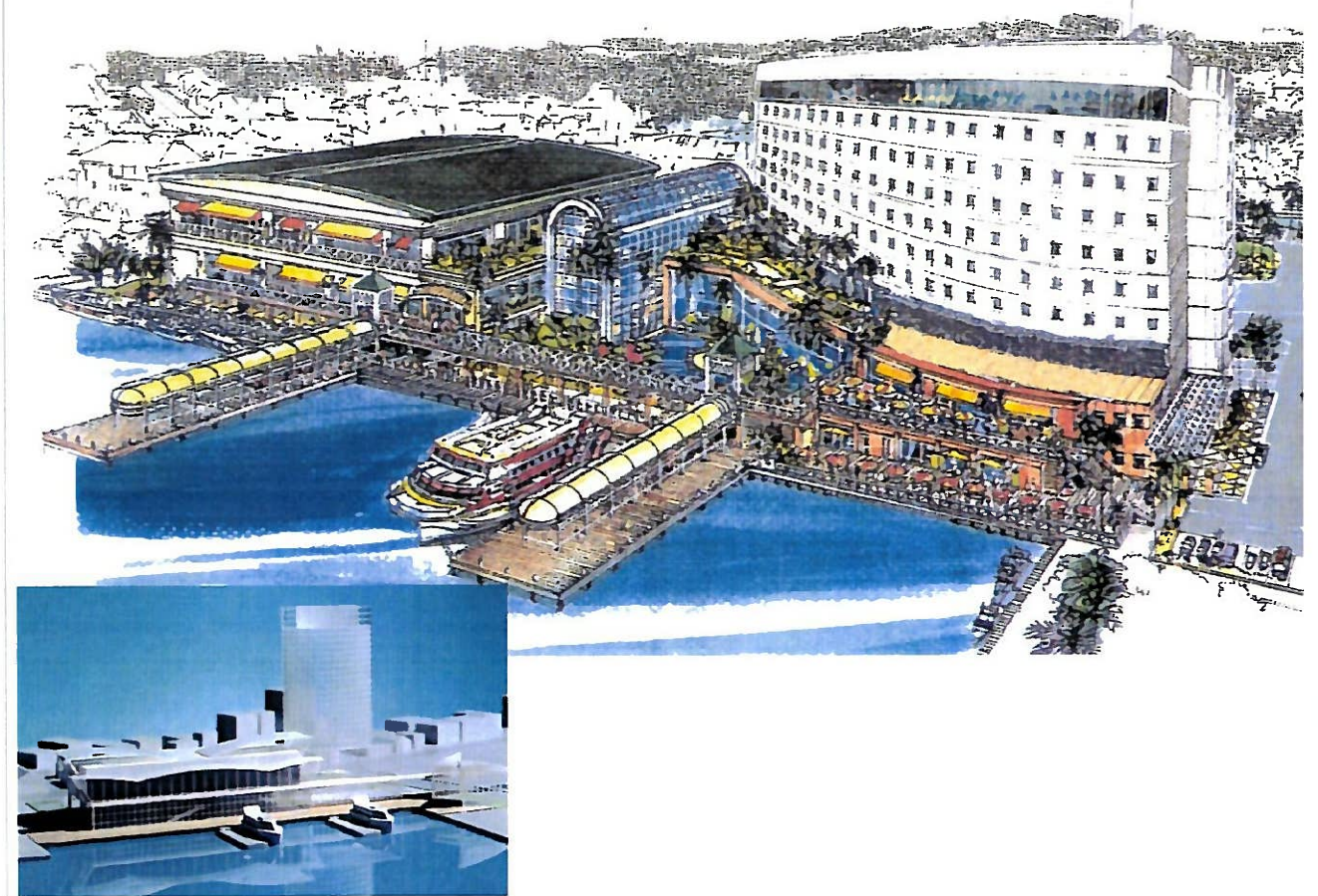
(2) 開発イメージ

<平面図>

住吉町15番街区の北側にコンベンションホール、南側にホテル、海上バス及びクルーズ船の停泊できるバースおよび駐車場を計画。



<イメージ図>



(3) その他

海上バスターミナルはマリンポートと高速船で結び、マリンポートに入国する外国人観光客を中心市街地に誘導する。  
 バスで鹿児島中央駅と結び、同じくターミナルと天文館ともシャトルを走らせる。当社空港リムジンバスもより乗り入れ出来るようにする。

2 事業化の基本的な考え方

(1) 事業スキーム(売却・定期借地など)

提案対象地(住吉町15番街区)については、購入及び一部定期借地を計画。  
 当社所有の土地との換地も可能性を模索している。

(3) 必要な土地利用規制等の緩和の内容

建ぺい率及び容積率の見直しをお願いする可能性があります。臨港道路の当該地域での計画を開示お願いしたい。  
 弊社による提案の実現のために、まず住吉町から城南にわたる港の中の浚渫が必要となります。  
 現在の港の状況は水深が2~3m余りで高速船やクルーズ船の停泊が不可能な状況であります。

(2) 官民の役割分担

コンベンションホールについてはPPPによる建築を想定している。大型のコンベンション施設に対し、民間事業者から強い要望がある中、官民が連携した形で行う事で効率的な質の高い運営が可能となると考える。魚類市場との連携のため、鹿児島市の参画を求めたい。

3 その他

当該の港湾部が浅くなっているため、当社造船事業が廃業を余儀なくされています。  
 当該行政財産を有効利用するため、同プロジェクトのために払い下げを行って欲しい。

(注) 本提案概要書の内容は、民間提案公募において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません。  
 本資料についての著作権は提案者にあるため、私的利用その他法律によって認められる範囲を除き、複製、転用、配布、送信等はできません。



1 開発の基本的な考え方

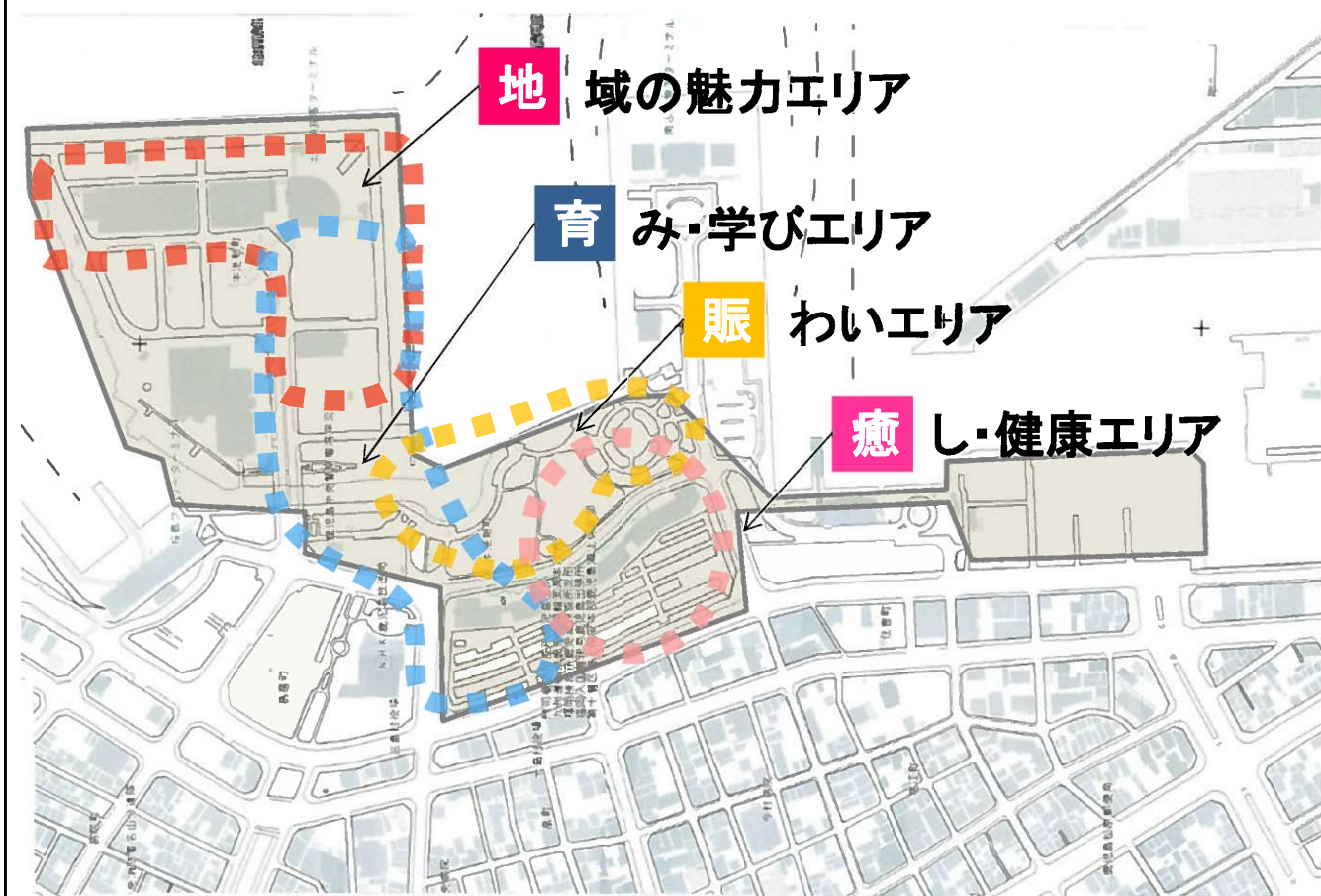
(1) 基本的な考え方

鹿児島島のシンボルである桜島を最大限活かす機能を導入する。

桜島という圧倒的なランドスケープを背景に、地元の方も気づいていない「地域の魅力」、来街者の方が求める「地域との交流」を創出する。

(2) 開発イメージ

<平面図>



<イメージ図>



イメージ(計画地から桜島を望む)

(3) その他

2 事業化の基本的な考え方

(1) 事業スキーム(売却・定期借地など)

- ・定期借地方式による(一部用途については売却)
- ・一部既存施設の定期借家

(3) 必要な土地利用規制等の緩和の内容

- ・路面電車延伸によるアクセス強化
- ・敷地の一体的有効活用のための一部道路廃止
- ・離島航路、荷役機能の再配置による整理 等

(2) 官民の役割分担

- ・民間整備予定エリア以外のエリアについては、行政による整備

3 その他

(注) 本提案概要書の内容は、民間提案公募において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません。  
 本資料についての著作権は提案者にあるため、私的利用その他法律によって認められる範囲を除き、複製、転用、配布、送信等はできません。



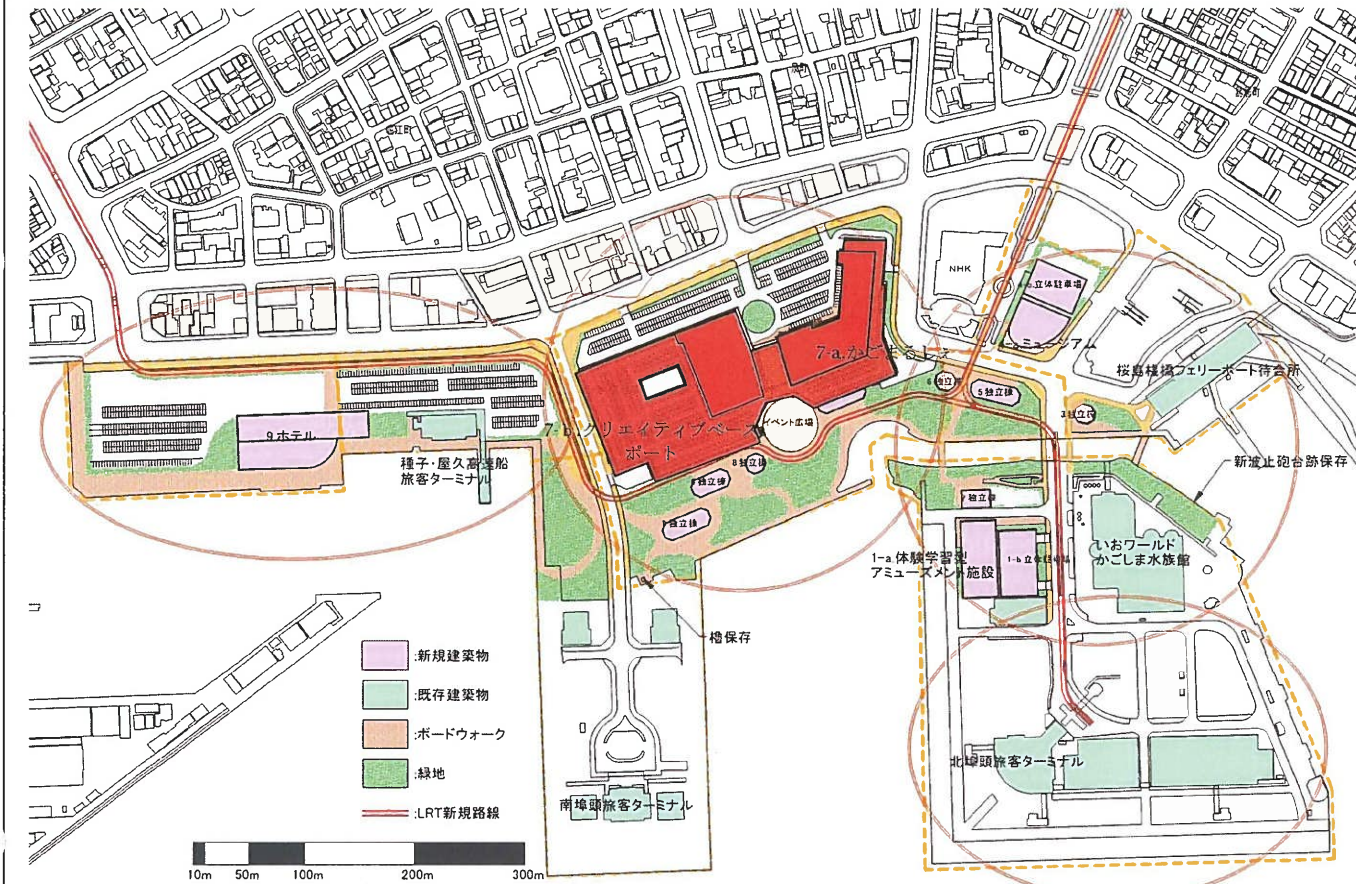
1 開発の基本的な考え方

(1) 基本的な考え方

ヒト・モノ・コトの発着地点である鹿児島港から多彩な魅力を体感できる新しい港町を創出する。

(2) 開発イメージ

<平面図>



<イメージ図>



(3) その他

エリア全体に機能・施設を配置し、快適な歩行者環境の動線を整備することにより、エリア内の相互回遊性を高める。路面電車による天文館・鹿児島中央駅などのアクセスを強化し、市街地全体の活性化を図る。エリア内においては、国内初の路面電車トランジットモールを実現し、歩行者と公共交通の共存を図る。

2 事業化の基本的な考え方

(1) 事業スキーム(売却・定期借地など)

鹿児島県より建物用途がランドデザインに合致し、公募により選定された各民間事業者が土地賃貸借(定期借地)契約にて土地を借り受ける。建物整備(建設・運営)に関しては、各民間事業者が、自らの責任において整備する。

(2) 官民の役割分担

規制緩和やCIQ、路面電車、道路、インフラ等の基盤整備および国際クルーズ船関連施設を鹿児島県、鹿児島市連携にて実施していただきたい。なお、国際クルーズ船関連施設については、PPP/PFI方式の採用の可否についても検討していただきたい。その他の建物整備に関しては、県策定のランドデザインに従い、各事業者計画地において各民間事業者が設計施工の上、運営を行う。

(3) 必要な土地利用規制等の緩和の内容

第一種特定建築物制限地区の指定の緩和により、大規模集客施設の立地を可能にする。鹿児島港臨港地区のうち、修景厚生港区指定範囲の縮小することにより、寛ぎの場を生み出す。公園と現ドルフィンポート間の公道を路面電車敷及び歩行者専用道として付け替え、トランジットモール化する。

3 その他

中心市街地と連携し、中心商業エリアの東側への拡張と共存、補完を目指す。中心商業地との共同イベントの開催等、活性化するための企画推進に協力する。提案コンセプトを満足させるために、今後、異業種(百貨店、ホテル等)との連携、提案グループ化を図る。

(注) 本提案概要書の内容は、民間提案公募において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません。本資料についての著作権は提案者にあるため、私的利用その他法律によって認められる範囲を除き、複製、転用、配布、送信等はできません。



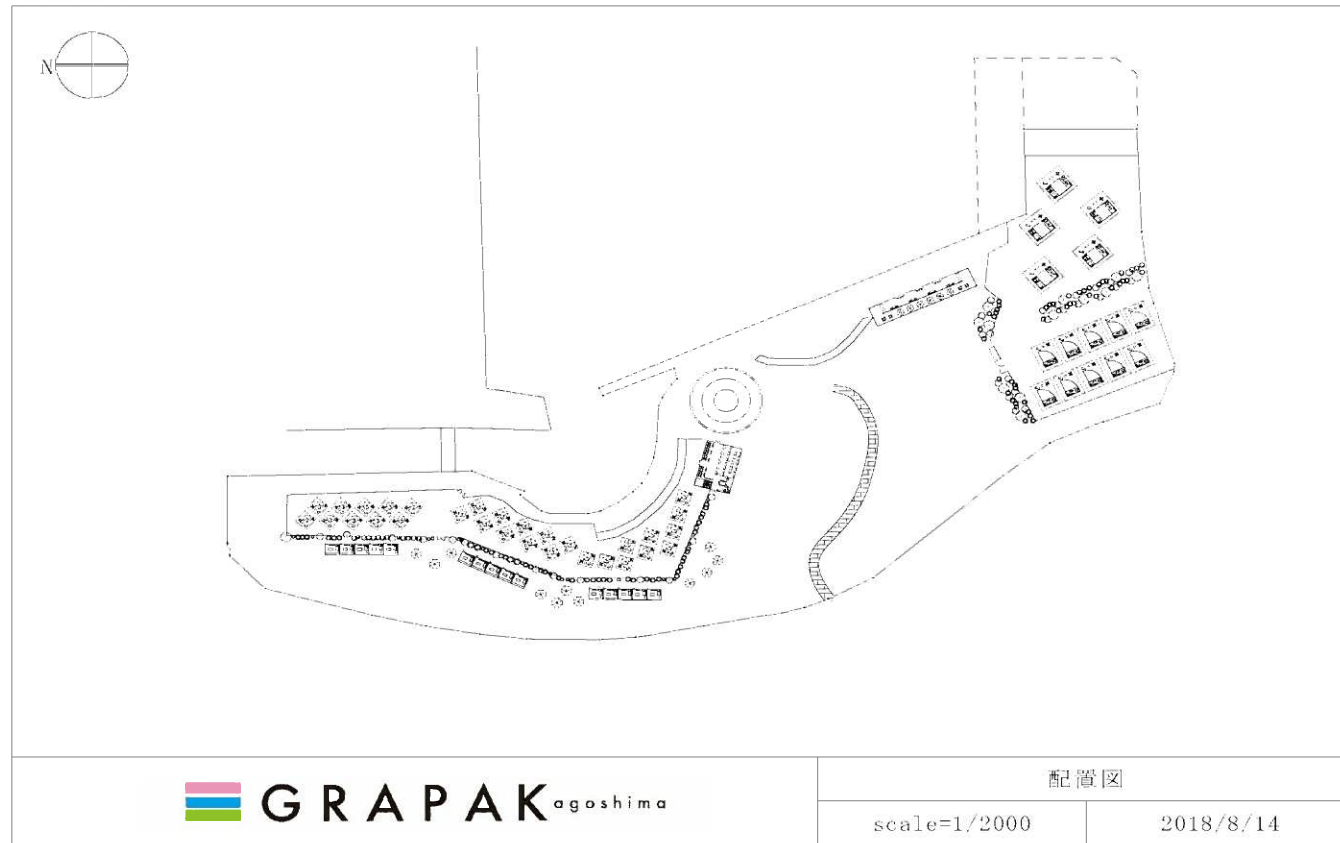
1 開発の基本的な考え方

(1) 基本的な考え方

『鹿児島にもっとエンターテインメントを。来て！見て！自然に発信したくなる場所へ。』 鹿児島グランピングと観光に繋がる公園で鹿児島の観光活性化に繋げる。

(2) 開発イメージ

<平面図>



<イメージ図>



- BAY's KAGOSHIMA (グランピング事業)  
Hi - Luxury 5ブース、Luxury 10ブース、Family 30ブース
- Restaurant BAY's (カフェレストラン)
- BAY's street (飲食物販等テナント事業)

- ① 導入機能 — グランピング施設,PARK(公園),カフェレストラン,コンテナ飲食物販店舗
- ② ゾーニング — 上記平面図参照
- ③ エリア内導線 — 公園機能により自由な動線
- グランピングを主とした事業展開を行い、本港区他ブロックへの視認性・回遊性を重視したプラン。

(3) その他

- 本港区エリアと天文館、鹿児島中央駅を中心としたドミナント戦略。また中間地や動線を踏まえた観光戦略。鹿児島市電延線は必須。港湾機能は現状を維持するが、ターミナル周辺の施設を見直す事で観光色を強めた再開発を行い、エリア全体のイメージ統一を図る事で、利用客増加を狙う。

2 事業化の基本的な考え方

(1) 事業スキーム(売却・定期借地など)

契約方式 — 定期借地契約20年以上 ※一部テナントへ転貸可。

(2) 官民の役割分担

- 官 — 公園としての管理、必要整備の準備、道路の付け替え及び廃止
- 民 — 本事業運営全般、観光DMO機能

(3) 必要な土地利用規制等の緩和の内容

※ 本事業プランでは土地利用規制等の緩和必要なし(現時点)。

3 その他

- 本港区エリア内への鹿児島市電の延線を行い(ステーション化)、天文館や鹿児島中央駅との連動を強化し、鹿児島の観光全体に寄与するものにする。
- 本港区各ブロックの役割を明確なものにする事で、全体の相乗効果を活性化する。

(注) 本提案概要書の内容は、民間提案公募において事業者からいただいた提案であり、決定された内容ではありません。本資料についての著作権は提案者にあるため、私的利用その他法律によって認められる範囲を除き、複製、転用、配布、送信等はできません。