

○ 対話内容

大項目	対話内容（項目）
1 開発の基本的な考え方	① 開発のコンセプトの実現に向けた基本的な考え方 ② 開発区域（考え方） ③ 導入機能（施設）等
2 事業化の基本的な考え方	④ 事業スキーム（売却・定期借地権方式など） ⑤ 官民の役割（公共に求めるもの） ⑥ 周辺地区とのアクセスやエリア内の動線確保
3 その他事項	⑦ 必要な土地利用規制等の緩和 ⑧ エリアマネジメント ⑨ その他

○ 対話結果

1 開発の基本的な考え方

■ エリア全体

GD：ランドデザイン

主な内容	GD素案への反映
① 基本的な考え方 ・桜島や錦江湾の景観・存在感を最大限活かす ・観光客だけでは収益性がなく、地元利用がないと商業的に成り立たない（多様な楽しさ） ・鹿児島県の食を活かす ・モノを売るだけでなく、楽しい時間を過ごせる ・本港区エリアの賑わいが新たな集客を生み、天文館など中心市街地に波及する ・市街地でも非日常が味わえるきれいな環境・憩いの空間 ・都市部におけるウォーターフロントの立地性（親水性）、子どもたちの遊べる場所	3 土地・建物活用の方 向性 (1)民間提案公募及び 対話 ①開発のコンセプト の実現に向けた基 本的な考え方
② 開発区域（提案状況） ・ウォーターフロントパーク（WFP）（6者が提案） ・ドルフィンポート（DP）敷地（5者が提案） ※ 5者がWFPとDP敷地の一体的な開発を提案 ・住吉町15番街区（4者が提案） ・北ふ頭（4者が提案） ・桜島フェリーターミナル周辺（3者が提案） ・高速船ターミナル周辺（1者が提案） ・南ふ頭（提案なし）	3 土地・建物活用の方 向性 (1)民間提案公募及び 対話 ②開発区域

■ 各区域

(1) 北ふ頭

主な内容	GD素案への反映
② 開発区域の考え方 ・桜島を眺める景観がよい ・水族館は集客力がある ・産業利用と一般客の共存は難しく、条件明示に基づき事業計画を提案したい ③ 導入機能（施設） ・アミューズメント施設【水族館からの展開】 ・オフィス機能、離島旅行者の宿泊施設【既存ターミナルの活用】 ・ターミナル機能、情報発信機能【クルーズ船の対応】	3 土地・建物活用の方 向性 (1)民間提案公募及び 対話 ③導入機能（施設）等

(2) ウォーターフロントパーク（WFP）、ドルフィンポート（DP）敷地

主な内容	GD素案への反映
② 開発区域の考え方 ・開発のポテンシャルが高い ・WFPとDP敷地の一体利用により広大な敷地が確保できる（広い敷地を活かした商業施設等） ・WFPとDP敷地間の臨港道路の廃止・付替（5者が提案） ③ 導入機能 ・複合商業施設（飲食、物販、娯楽） ・宿泊施設（ラグジュアリークラス、リゾート） ・緑地空間を活かしたカフェ、グランピング	3 土地・建物活用の方 向性 (1)民間提案公募及び 対話 ③導入機能（施設）等

(3) 住吉町15番街区

主な内容	GD素案への反映
② 開発区域の考え方 ・DP敷地から遠くエリアとしての一体利用は難しい（高速船ターミナル・駐車場でDP敷地と住吉町15番街区との繋がりが途切れている） ③ 導入機能 ・マンション ・ホテル、コンベンション ・焼酎ミュージアム、産直市場	3 土地・建物活用の方 向性 (1)民間提案公募及び 対話 ③導入機能（施設）等

## 2 事業化の基本的な考え方

主な内容	GD素案への反映
<p>④ 事業スキーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>定期借地が多いが、一部購入の希望あり</li> <li>定期借地の期間を長めに設定してほしい (ホテル：50年以上、その他：20年～30年以上)</li> </ul>	<p>3 土地・建物活用の方 向性</p> <p>(1) 民間提案公募及び 対話</p> <p>④事業スキーム</p>
<p>⑤ 官民の役割（公共に求めるもの）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存施設（公共施設）の撤去</li> <li>行政施設の導入（行政機関、観光案内所等）</li> <li>施設整備（クルーズ関連施設、マリナー）</li> <li>公共施設（緑地・道路等）の整備</li> <li>離島航路に関する調整</li> <li>路面電車の延伸</li> </ul>	<p>3 土地・建物活用の方 向性</p> <p>(1) 民間提案公募及び 対話</p> <p>⑤官民の役割（公共に 求めるもの）</p>
<p>⑥ 周辺地区とのアクセスやエリア内の動線確保</p> <p><u>路面電車</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>路面電車延伸を希望する（6者）</li> <li>延伸ルートについては事業者によって異なる</li> <li>施設に近い電停を要望</li> <li>トランジットモールを希望（歩行者が自由に往来）</li> </ul> <p><u>バス</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>バスターミナルを要望</li> </ul> <p><u>渋滞対策</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大店立地法の要件を前提とした提案を行う</li> <li>公共交通の充実を要望</li> <li>大型バスの待機所を設置（インバウンド）</li> </ul>	<p>3 土地・建物活用の方 向性</p> <p>(1) 民間提案公募及び 対話</p> <p>⑥周辺地区とのアク セスやエリア内の 動線確保</p>

## 3 その他事項

主な内容	GD素案への反映
<p>⑦ 規制緩和</p> <p><u>DP敷地、WFP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設はある程度規模がないと継続が厳しい (1万㎡超の建築規制の緩和)</li> <li>提案のあった商業施設面積（3万㎡～5万㎡が中心）</li> <li>WFPの眺望を活かしホテルをつくりたい (分区による立地規制の緩和)</li> </ul> <p><u>住吉町15番街区</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住む人がいると賑わいを生むのでマンションをつくりたい (分区による立地規制の緩和)</li> </ul>	<p>3 土地・建物活用の方 向性</p> <p>(1) 民間提案公募及び 対話</p> <p>⑦必要な土地利用規 制等の緩和</p>
<p>⑧ 開発のコンセプトの実現に向けた取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>プロジェクトマネジメントが必要</li> <li>周辺エリアも含めたマネジメントが必要</li> <li>民間主導で組織を設置し行政も参加</li> </ul>	<p>3 土地・建物活用の方 向性</p> <p>(1) 民間提案公募及び 対話</p> <p>⑧開発のコンセプト の実現に向けた取 組</p>
<p>⑨ その他</p> <p><u>北心頭</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>活用について詳細な条件を明示してほしい</li> <li>歴史的価値（新波止）は今後検討したい</li> </ul> <p><u>景観計画</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>提案段階で建築物の高さ規制を超えている施設については、 公募では市景観計画を遵守した高さとしてほしい</li> </ul> <p><u>離島との連携</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>離島情報の発信</li> <li>離島観光の拠点</li> <li>観光案内所</li> </ul> <p><u>開発時期</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>まず DP 敷地、WFP が中核となり賑わいを持てば、エリア 全体に波及していく。</li> </ul>	