

サウンディング調査について

1 目的

- ・ 民間活力導入に向け、鹿児島港本港区エリアにおける導入機能や事業スキーム等について幅広く御意見やアイデアを募るサウンディング調査を実施し、今後の検討の参考とする。

※サウンディング調査について



2 サウンディングの対象者

本事業に対してご意見・ご提案があり、かつ、本事業の参画に意欲のある法人又は法人のグループ

3 スケジュール

実施要領の公表	R6. 10. 11(金)
参加申込期間	R6. 10. 11(金)～31(木)
サウンディングの実施	R6. 11. 11(月)～ ※現在実施中
サウンディング結果の概要公表	R7. 2月上旬予定

4 参加申込者数

18 者

4. 想定される事業スキーム

- 各エリアにおける施設の想定される事業方式は以下のとおりです。

エリア	施設	事業方式	
北ふ頭エリア (短期)	旅客ターミナル (コンバージョン)	交通拠点 上層：クルーズターミナル (CIQ) 低層：離島向け旅客ターミナル	公共施設として、従来方式、RO方式等を想定
		物販・飲食	旅客ターミナル内でのテナント入居を想定
		交流	指定管理者による管理等を想定 (指定管理者によるイベントの実施等)
	4号上屋 (コンバージョン)	交流	公共施設として、従来方式、RO方式、建物賃貸借等を想定
	旅客ターミナル側	イベントスペース (新設)	指定管理者制度による管理又は土地の貸付等を想定
	4号上屋側	イベントスペース (新設)	〃
	しおかぜ通り	緑地	港湾環境整備計画制度 (みなと緑地PPP) の活用を想定
北ふ頭エリア (中・長期)	交通・宿泊拠点 ※合築又は分棟など、 施設配置は未定	奄美・喜界航路 (旅客待合所、貨物上屋等)	公共施設として、従来方式、PFI方式等を想定するほか、民間事業として実施できる部分については、土地の貸付による民間施設整備を想定
		国際クルーズ (CIQ、荷物スペース等)	
		小型船航路 (浮桟橋)	
		スーパーヨット (CIQ、長期滞在対応)	
		ホテル	
	交通	大型観光バス、タクシープール、駐車場	公共施設として、従来方式、PFI方式、又は土地の貸付による民間施設整備を想定
	飲食・物販		土地の貸付による民間施設整備を想定
	交流・観光・娯楽		土地の貸付による民間施設整備を想定
	しおかぜ通り	緑地	港湾環境整備計画制度 (みなと緑地PPP) の活用を想定

4. 想定される事業スキーム

- 各エリアにおける施設の想定される事業方式は以下のとおりです。

エリア	施設	事業方式	
南ふ頭エリア	埠頭側	交通拠点 (旅客ターミナルの集約)	公共施設として、従来方式、PFI方式等を想定
		飲食・物販	旅客ターミナル内でのテナント入居又は土地の貸付による民間施設整備等を想定
		交流 (イベント広場)	指定管理者制度による管理又は土地の貸付等を想定
	現県営第4駐車場	交通拠点 (駐車場)	公共施設として、従来方式、PFI方式、又は土地の貸付による民間施設整備を想定
飲食		駐車場内でのテナント入居又は土地の貸付による民間施設整備を想定	
桜島フェリーターミナル周辺エリア	交通拠点 (駐車場)	公共施設として、従来方式、PFI方式、又は土地の貸付による民間施設整備を想定	
	交流 (イベントスペース・オープンカフェ)	指定管理者制度による管理又は土地の貸付等を想定	
ウォーターフロントパークエリア	緑地・飲食・交流	港湾環境整備計画制度 (みなと緑地PPP) の活用を想定	
高速船ターミナル周辺エリア	交通拠点	バスターミナル	公共施設として、従来方式、PFI方式、又は土地の貸付による民間施設整備を想定
		駐車場	〃
	飲食		施設内でのテナント入居又は土地の貸付による民間施設整備を想定
旧港湾合庁跡地エリア	交通結節点	交流	〃
		交通拠点	〃

参考資料

◆想定される官民連携手法（公共施設の整備・運営に係る方式）

○従来方式

公共が自ら資金調達し、設計・建設は公共が民間に発注し、施設運営は公共自ら行う。

○DBO（Design Build Operate）

公共が自ら資金調達し、設計・建設、維持管理を公共が民間に請負・委託で長期的かつ一括して発注する。設計・建設は設計建設事業者（JV）、維持管理・運営はSPC※が実施。

○PFI

・BTO（Build Transfer Operate）

民間事業者が自ら資金調達のうえ設計・建設し、施設完成後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を長期目つ一括で事業を行う。SPCが一括で業務を実施。

※改修の場合はRO方式（Rehabilitate Operate）

・BOT（Build Operate Transfer）

民間事業者が自ら資金調達のうえ設計・建設、維持管理・運営を長期目つ一括で事業を行い、事業終了後に公共に所有権を移転する。SPCが一括で業務を実施。

・BOO（Build Own Operate）

民間事業者が自ら資金調達のうえ設計・建設、維持管理・運営を長期的かつ一括して事業を行い、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式。

※Special Purpose Companyの略。特別目的会社。ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。DBO及びPFIでは、公募提案する企業グループが、新会社を設立して、建設・運営・管理にあたるのが一般的となっている。

事業方式	公設公営		PFI方式		
	従来方式	DBO方式	BTO	BOT	BOO
整備費※	公共	公共	公共	公共	公共
資金調達	公共	公共	民間	民間	民間
運営主体	公共	民間	民間	民間	民間
設計・建設時の施設所有	公共	公共	民間	民間	民間
管理・運営時の施設所有	公共	公共	公共	民間	民間
事業終了後の施設所有	公共	公共	公共	公共	事業期間終了後、更地撤去

※公共がサービス購入料として整備費を支払う場合を想定

30

◆民間収益施設（カフェ等）を導入する場合の官民連携手法

○みなと緑地PPP制度については次ページに概要を記載

事業方式	テナントとしての利用（賃貸借契約）	民間施設の整備・運営（定期借地権）	港湾環境整備計画制度（みなと緑地PPP制度）
躯体の整備費	公共※ 又は民間	民間	民間
借地料（使用料）	民間	民間	民間
運営費	民間	民間	民間
運営中の施設所有権	公共※ 又は民間	民間	民間
収益	民間	民間	民間 (収益の一部を公共に還元)

※公共施設の中にテナントとして入居する場合（内装等は入居者が負担）

参考資料

【みなと緑地PPP制度概要】

- 令和4年12月に、官民連携によりみなとの賑わい空間を創出するための制度として、港湾緑地等において、カフェ等の収益施設の整備と公共還元として緑地等の再整備等を行う民間事業者に対し、緑地等の行政財産の長期貸付けを可能とする認定制度（みなと緑地PPP）を創設しました。

みなと緑地PPP（港湾環境整備計画制度）の創設

港湾緑地等において、**収益施設（カフェ等）の整備**と当該施設から得られる**収益を還元して緑地等のリニューアルを行う民間事業者**に対し、**緑地等の行政財産の貸付**を可能とする認定制度を措置



【期待される効果】

- 民間資金を活用することで、緑地等の整備、管理にかかる**財政負担の軽減**
- 民間活用の更なる推進により、**水際線を生かした質の高い賑わい空間を創出**

制度概要：港湾環境整備計画を港湾管理者が認定・公表
港湾緑地等の行政財産の貸付け

事業期間：概ね30年以内

条件：収益の一部を公共還元
(港湾緑地等のリニューアルや維持管理)

■制度イメージ



みなと緑地PPP 第1号案件 神戸港 新港第2突堤緑地 (TOTTEIPARK)



- 令和4年12月に**官民連携による賑わい空間を創出するための制度**として、港湾緑地等において、カフェ等の収益施設の整備と公共還元として緑地等のリニューアル等を行う民間事業者に対して、緑地等の行政財産の貸付けを可能とする認定制度（みなと緑地PPP）を創設。
- 当該制度を活用し、神戸ウォーターフロントエリアの新港第2突堤内に建築中の神戸アリーナ（GLION ARENA KOBE）の運営事業者（株式会社One Bright KOBE）は、緑地を借受け、新港第2突堤を一体的に運営することにより賑わい創出と来訪者の利便性・快適性の向上を図る。
- 当該緑地には、**収益施設として飲食施設（カフェ、ブルワリー等を誘致）を整備し、興行（時季イベント、アリーナとの連携イベント、音楽イベント等）を開催**し、日常的ににぎわいを提供する場として活用を計画している。
- また、**収益の一部を還元**することにより、**休憩施設（ベンチ等）や緑地の維持管理を実施**する。



港湾緑地の活用のイメージ

事業概要

認定事業者：株式会社One Bright KOBE
 貸付期間：R7.4～R37.3(30年間)
 収益施設：休憩と飲食に対応した用途を兼ね備えた1棟2階建の飲食店(カフェ、ブルワリー等) (建築面積：約900㎡)
 収益還元：休憩施設（ベンチ等）の設置、国内外の様々な来訪者に対する各種サービスや設備の導入、植栽の維持管理・植替え 等

港湾管理者及び認定事業者の声

- ・みなと緑地PPP制度は、**従来制度とは異なり非常に自由度が高く**、収益施設のブランディングと上手く合わせ緑地で様々なイベントの開催などが出来れば、その**港湾緑地自体が集客装置となり収益に繋がる**ことで、更に、**緑地の整備やコンテンツが充実**するという好循環を期待できる。
- ・また、**30年間という長期間の貸付けを設定することができ**、地域に根差すことがコミットされるため、地域との関係性や、エリア一体を良くしたいというモチベーションに繋がるとともに、**更新等の手続きの簡素化も実現され、安定した緑地の運営が可能**となる。
- ・緑地エリアが賑わうことで、**地域経済の活性化を期待**したい。

みなと緑地PPP 第2号案件 大阪港 此花地区 常吉西臨港緑地



- 大阪港此花地区常吉西臨港緑地では、公募により事業者（bid(株)）が選定され、港湾管理者である大阪市が港湾法に基づく港湾環境整備計画を令和6年3月に認定。
- 当該緑地に隣接するマリーナの運営事業者であるbid(株)は、緑地の貸付けを受け、「目的地にも立ち寄り地にもなるキャンプ場」という事業コンセプトを基に、BBQやオートキャンプ場をはじめとする収益施設の整備やイベントの開催(音楽フェスや野外グルメフェス等)を開催し、大阪湾の魅力を体験できる接点を生み出し、地域のにぎわいの場を提供する。
- また、収益の一部を還元し、駐車場等の整備を行うとともに、公衆トイレの美装化や水景施設(噴水)の改修、施設全体の維持管理を行う。



【港湾緑地の活用のイメージ】



【事業概要】

認定事業者：bid株式会社
 貸付期間：R6.4～R26.3(20年間)
 収益施設：オートキャンプ場、BBQ施設、カフェ
 収益還元：駐車場等の整備、公衆トイレの美装化、既存水景施設(噴水等)の改修、維持管理 等

