

令和元年第4回県議会定例会
企画観光建設委員会 報告事項

鹿児島港本港区エリアまちづくり
事業者公募に係る公募要項（素案）について

I	公募要項（素案）について	1
II	公募要項（素案）の内容	3
	1 本事業の主旨	
	2 事業予定地の概要	
	3 事業提案の内容	
	4 活用条件	
	5 事業予定地の計画条件等	
	6 応募	
	7 提案内容の評価・選定方法	
	8 契約方法等	
III	今後のスケジュール	10

令和元年12月12日
港湾空港課本港区まちづくり推進室

鹿児島港本港区エリアまちづくり 事業者公募に係る公募要項（素案）について

I 公募要項（素案）について

- ・ 鹿児島港本港区エリアまちづくりについては、公募型プロポーザル方式により事業者公募を行うこととしています。
- ・ 公募要項（素案）は、現時点における事業者公募の応募条件等に係る県の考え方を整理したものです。
- ・ 本要項（素案）については、県のホームページに公表し広く周知するとともに、民間事業者の意見聴取を行います。
- ・ 本要項（素案）に対する御意見を踏まえ、事業者公募に向けた更なる検討を行い、公募要項（案）を作成することとしております。

公募要項（素案）の構成

- 本事業の主旨
- 事業予定地の概要
 - 公募の対象範囲
 - 現況
 - 土地利用規制等についての考え方
 - その他
- 事業提案の内容
 - 募集する事業
 - 提案に関する条件
 - 提案事項
 - 考慮が必要な事項
- スケジュール
- 活用条件
 - 貸付けの範囲
 - 貸付けの期間
 - 貸付料
 - 貸付けの条件
- 事業予定地の計画条件等
 - 全体
 - 個別施設等
- 登録
 - 登録者の資格
 - 登録制限
 - S P C（特別目的会社）を設立する場合の要件
 - 登録手続
 - 登録者の取消し
 - 登録の取下げ
 - その他
- 応募
 - 応募者の資格
 - 応募手続
 - その他（応募者の取扱い）
- 説明会・質疑
 - 説明会等の開催
- 提案内容の評価・選定方法
 - 評価体制
 - 評価方法、事業予定者の決定
 - 提案評価における評価項目と配点
- 契約方法等
 - 基本協定に関する事項
 - 基本計画協定に関する事項
 - 定期借地権設定に関する予約契約の締結
 - 定期借地権設定契約等に関する事項
- その他
 - 追加情報

※ アンダーライン：今回の説明

Ⅱ 公募要項（素案）の内容

1 本事業の主旨

鹿児島県（以下、「県」という。）では、今回の事業者公募（以下、「本公募」という。）において鹿児島港本港区エリア（以下、「本港区エリア」という。）のまちづくりの中心となるドルフィンポート敷地とウォーターフロントパークを活用し、事業を実施していただける民間事業者を募集することとしています。

本事業では、「鹿児島港本港区エリアまちづくりランドデザイン」（以下、「ランドデザイン」という。）に沿った土地の活用が行われることにより、魅力的な観光拠点の形成を目指しており、意欲のある民間事業者の積極的な参加を期待しています。

なお、公募要項（素案）は、現時点における事業者公募の応募条件等に係る県の考え方を示すものであり、検討中の内容も含んでいます。本要項（素案）に対する民間事業者の意見等を踏まえ、公募に向けた更なる検討を行い、公募要項（案）を作成することとしています。

2 事業予定地の概要

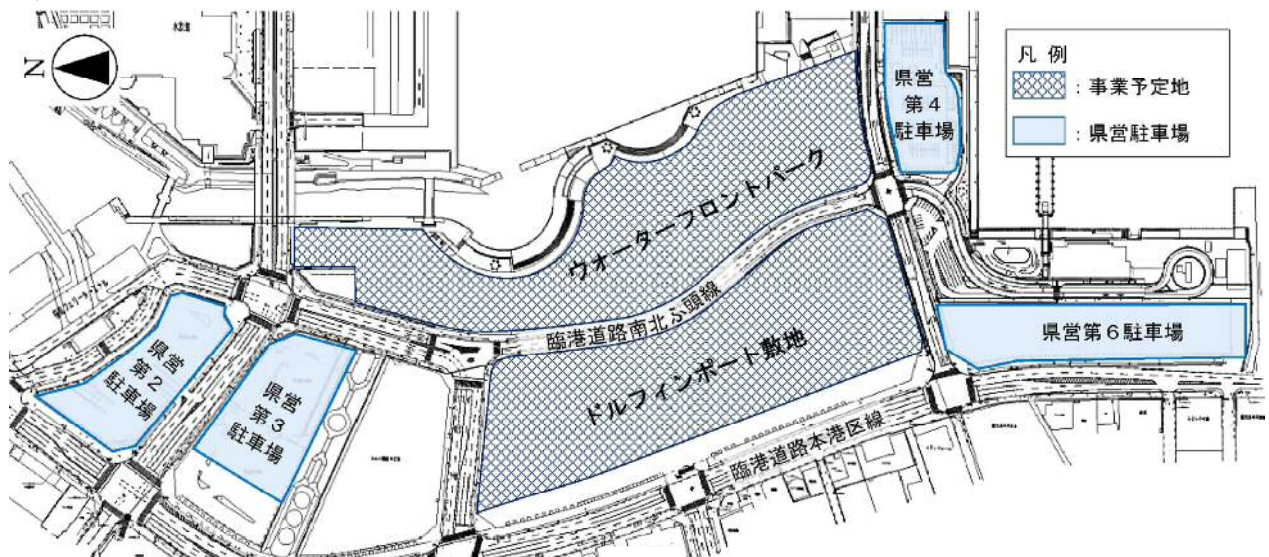
(1) 公募の対象範囲

本公募の対象範囲は、ドルフィンポート敷地及びウォーターフロントパーク（以下、「事業予定地」という。）とします。事業に必要な場合は、県営第2・第3・第4・第6駐車場の活用策を提案することも可能とします。

なお、ウォーターフロントパーク東側の水際の土地については、港湾機能を維持するための護岸等が含まれていることから、事業予定地から除外し県管理地とします。

また、ドルフィンポート敷地西側の臨港道路本港区線に面した土地については、事業予定地の埋立て以前の護岸が残存し、建築物の基礎工事等に影響を及ぼすことから、事業予定地から除外し県管理地とします。

県営第2・第6駐車場についても同様に護岸が残存する可能性があるため、留意してください。



(2) 現況

ア 事業予定地（借地可能な範囲）

対象地名称	ドルフィンポート敷地	ウォーターフロントパーク
面積	約 26,700 m ²	約 27,000 m ²
港湾計画上の土地利用区分	交流厚生用地	緑地
臨港地区の分区	無分区	修景厚生港区
用途地域(特別用途地区)	準工業地域（第一種特定建築物制限地区）	
建蔽率／容積率	60％／200％	
建築物等の高さ制限	45～60m程度	45～55m程度

イ 県営駐車場（現行の駐車台数を確保した上での提案とする）

駐車場名称	第2	第4	第3	第6
駐車台数(うち大型)	158台	140台	137(10)台	184(5)台
面積	5,853 m ²	4,281 m ²	5,117 m ²	6,611 m ²
港湾計画上の土地利用区分	埠頭用地		交流厚生用地	
臨港地区の分区	商港区		無分区	
用途地域(特別用途地区)	準工業地域（第一種特定建築物制限地区）			
建蔽率／容積率	60％／200％			
建築物等の高さ制限	55m程度	40m程度	55m程度	45m程度

(3) 土地利用規制等についての考え方

ア 都市計画法等による用途規制

ドルフィンポート敷地は、鹿児島市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例に基づく特別用途地区（第一種特定建築物制限地区）に指定されていることから、床面積の合計が1万m²を超える集客施設の建築が制限されており、制限を超える集客施設の提案については、次の条件を満たす場合に限り可能とします。

- ① 県・鹿児島市の都市計画マスタープラン等との整合が図られていること。
- ② 中心市街地との融和性や回遊性、地域全体への相乗効果や地元事業者との協業に配慮した提案であること。
- ③ 土地利用規制等の見直しが必要な理由を明確にした上で、鹿児島市との協議や住民への説明に当たって必要な協力を行うこと。

イ 港湾計画（臨港地区の分区を含む。）

現在の港湾計画において、ドルフィンポート敷地は交流厚生用地（分区指定なし）、ウォーターフロントパークは緑地（分区：修景厚生港区）となっておりますが、本公募において選定された民間事業者（以下、「事業予定者」という。）の提案の実現に必要であり、本港区エリアが魅力ある港として更に発展することに寄与すると県が認める場合には、同計画の変更に向けた手続きを行う予定です。

ウ 景観計画等

鹿児島市景観計画における桜島への眺望確保範囲における建築物、工作物の最高の高さの基準を遵守してください。

また、本港区エリア及び周辺地は、同計画景観形成重点地区候補地「桜島玄関口及びウォーターフロント地区」、「住吉町石造倉庫群地区」であり、同計画における景観形成の基本方針を参考としてください。

3 事業提案の内容

(1) 募集する事業

年間 365 日、国内外の幅広い観光客や県民で賑わい、国際的な観光都市にふさわしい「来て見て感動する観光拠点」の形成に寄与する事業とします。

(2) 提案に関する条件

本事業の背景や目的、本港区エリアの状況、関連計画における位置付けやランドデザインを踏まえた上で、交流や賑わい創出など地域全体の価値の向上に資する施設を応募者の自由な発想で提案してください。

なお、本事業の核となるホテルや集客施設に加え、事業予定地内の駐車場の提案は必須とします。

(3) 提案事項

ア 事業コンセプト

ランドデザインを踏まえ、年間 365 日、国内外の幅広い観光客や県民で賑わい、国際的な観光都市にふさわしい「来て見て感動する観光拠点」の形成に寄与する本港区エリア全体についての事業コンセプトを提案してください。

イ 事業内容

事業予定地における事業の目的や実施方針、実施内容及び実施効果等を提案してください。提案に当たっては、北ふ頭など本港区エリアの他のエリアにも波及効果があるような具体的かつ実現性の高い提案となるように留意してください。

なお、必須としているホテルや集客施設、駐車場の提案については、以下の(ア)～(ウ)の条件を踏まえた提案としてください。

(ア) ホテル

国際的な観光都市にふさわしい「来て見て感動する観光拠点」の形成に貢献するホテルとして、次の条件を踏まえた提案としてください。

コンセプト・ブランド等	<p>ホテルのコンセプト、ブランド等については、インバウンド対応や富裕層を含む国内外の観光客の長期的な滞在性を高めるものとしてください。</p> <p>また、鹿児島市内の既存ホテルとの価格や機能等の差別化を図ることにより、国内外から新たな観光客を誘致し、本港区エリアを拠点とした交流人口の拡大に貢献するホテルとしてください。</p>
客室構成・客室面積	<p>客室構成は、ホテルのコンセプト、ブランド等を踏まえたものとし、</p> <p>1室当たりの最低面積は25㎡以上としてください。</p>
景観への配慮	<p>錦江湾や桜島の景観を活かした施設としてください。</p>
付帯施設	<p>施設内にレストランを設置することとし、その他の付帯施設については任意提案としますが、ホテルのコンセプト、ブランド等に合致するものとしてください。</p>

(イ) 集客施設

本港区エリアに国内外の幅広い観光客や県民が何度も訪れたいくなる「人・モノ・情報の交流拠点」や「かごしまの魅力を感じることができるエンターテインメント空間」の形成に寄与する施設とし、かつ、県全体への波及効果が見込める施設としてください。

施設の数や内容等は自由な提案としますが、少なくとも1施設は本港区エリアの景観を活かし錦江湾や桜島を間近に感じられる飲食施設、あるいは飲食施設を含む複合施設を提案してください。

なお、集客施設については、中心市街地との融和性や回遊性、地域全体への相乗効果や地元事業者との協業に配慮した提案としてください。

(ウ) 駐車場の確保

法令等に基づく附置義務台数等を踏まえ、事業予定地内において提案内容に応じた適正な規模の駐車場を確保することを基本とします。

ただし、事業予定地外で駐車場を確保する必要がある場合は、県営第2・第3・第4・第6駐車場の活用策を提案することも可能としますが、各県営駐車場における現行の駐車台数を確保した上で、駐車場の増設等について提案してください。

ウ 施設計画

提案する施設の規模や仕様等の詳細、施設の配置、歩行者動線、交通渋滞を発生させない駐車場出入口について、具体的に提案してください。

核となる施設については、錦江湾や桜島の雄大な風景を活かし、国際的な観光都市にふさわしいシンボリックで品格があり、本港区エリアの魅力を際立たせるようなデザインを提案してください。

また、本港区エリアや中心市街地との回遊性を高めるとともに、周辺環境との調和や港湾・道路など既存の公共機能の確保に配慮してください。

エ 事業計画

本事業の実施手順、スケジュール、実施体制及び収支計画について提案してください。

提案する施設・敷地の維持管理や安全管理、環境への配慮など管理・運営の方針・手法についても提案してください。

オ 地元産業・経済への配慮・貢献

本事業の実施において、地元企業の参画や地元の雇用促進、地域資源の活用等、地元産業・経済への波及効果を与えるための方策について提案してください。

4 活用条件

(1) 貸付けの範囲

本事業は定期借地権方式による貸付けとします。本事業に提案書を提出する予定の民間事業者（以下、「応募者」という。）は、事業予定地内における貸付けの範囲を提案してください。その提案に基づいて貸付けの範囲を設定します。

(2) 貸付けの期間

提案内容における貸付けの期間を提案してください。貸付けの期間は10年以上とし、事業者が提案した期間（運営期間）に開業前の建設工事及び事業終了後の解体・撤去工事に要する期間を加えたものとし、

運営期間は、ホテルは50年以上、集客施設は20～30年を想定していますが、それ以外の提案も可能です。

(3) 貸付料

県において、ホテルや集客施設等についてモデル的な貸付期間や規模等を設定した上で収益に応じた参考価格を試算し、公募要項で示す予定です。

応募者は参考価格を踏まえ、提案内容における貸付料を提案してください。

事業予定者の決定後、提案内容を踏まえて、県において不動産鑑定評価を行い、貸付料を決定します。

5 事業予定地の計画条件等

(1) 全体

ア 景観への配慮について

中心市街地から本港区エリアへ向かう幹線道路（みなと大通り、朝日通り、いづろ通り）から望む景観が重要であり、特に桜島を正面に据えた象徴的な道路空間を形成する朝日通りからの眺望が確保されるように配慮してください。

イ 緑化について

事業予定地については、錦江湾や桜島の雄大な風景と調和する緑化を計画してください。

ウ 既存の公共機能の確保について

港湾・道路など既存の公共機能の確保を図ることが重要であり、事業の実施に当たって、これらの機能を損なわないような提案としてください。

エ 本港区エリア内の他施設等との連携について

事業予定地は本港区エリアのまちづくりの中心となることから、同エリア内のかごしま水族館や定期航路乗船場（桜島フェリーターミナル、高速船ターミナル）等他施設との連携により同エリア全体に本事業による相乗効果が及ぶように、事業予定地以外の施設等との連携方針についても提案してください。

(2) 個別施設等

ア ウォーターフロントパークの緑地の扱いについて

港湾計画における緑地の機能を維持する必要があることから、ウォーターフロントパークの緑地の面積を減じる場合、事業予定者において、その代替地をドルフィンポート敷地に確保することを基本とします。

「4(1)貸付けの範囲」以外の緑地については県管理を基本としますが、提案する施設との一体的な活用を勘案した管理方法についての提案を行うことも可能とします。

イ ウォーターフロントパークの水際の扱いについて

ウォーターフロントパーク東側の水際の土地については、事業予定地から除外し、公共の用に供することとしています。ホテルや集客施設の利用者等が食事や散策、レクリエーションなどを楽しめる魅力的な空間とするために、各施設のデザインと調和したデッキや照明、ベンチの整備など、応募者において実施可能な水際のオープンスペースの活用策を提案してください。

ウ 臨港道路について

事業予定地の間にある臨港道路南北ふ頭線については、既存の道路機能を維持することとします。

エ 路面電車観光路線について

鹿児島市が導入を進めている路面電車観光路線については、現在、「鹿児島市路面電車観光路線基本計画策定委員会」においてルート全体の検討が行われています。

同路線については、観光客の移動手段や観光PRの面からも重要な要素であると考えられることから、同委員会の検討内容を踏まえ、事業予定地内における想定ルートを考慮して施設の配置を提案してください。

6 応募

(1) 応募者の資格

応募者は次の各号に掲げる条件を全て備える法人(または複数の法人で構成される企業グループ)とします。

- ① 公募要項の内容を遵守し、自らの提案した事業を適切に行えること。
- ② 本事業の実施に必要な資力・信用力を有していること。

(2) 応募者の取扱い

応募者名については公表しません。ただし、事業予定者に決定した際には、その名称を公表します。

7 提案内容の評価・選定方法

(1) 評価体制

評価及び選定は、客観性・公平性を確保するため、大学教授などの学識経験者や公認会計士、行政関係者等により構成する評価委員会が行います。

(2) 評価方法、事業予定者の決定

評価委員会は、応募者からの提出書類に基づき提案内容を総合的に評価します。主な評価項目としては、「事業コンセプト」、「事業内容」、「施設計画」、「事業計画」及び「地元産業・経済への配慮・貢献」等を予定しています。

評価項目及び配点等の評価基準については、評価委員会により具体的な検討を行った後に公募要項と併せて示します。

評価委員会は、提案内容の評価において最高点を獲得した応募者を最優秀提案者として選定します。以下、得点に応じて第2順位以下の応募者を選定します。


県は、評価委員会の選定結果を受けて、最優秀提案者を事業予定者とする決定を行う予定です。

8 契約方法等

事業予定者の決定後、県は事業予定者と基本協定、基本計画協定、定期借地権設定に関する予約契約及び定期借地権設定契約等を締結することを想定しています。

Ⅲ 今後のスケジュール

事業者公募の開始までのスケジュールは、以下のとおりを予定しています。

令和元年 12 月  令和 2 年 3 月中	令和元年第 4 回県議会定例会：公募要項（素案）の説明 ※今回
	公募要項（素案）の公表
	民間事業者への意見聴取
	評価委員会の設置・開催
	令和 2 年第 1 回県議会定例会：公募要項（案）の説明
	公募要項の公表（事業者公募の開始）

※ 公募要項の公表以降のスケジュールについては、公募要項（案）にて示します。