

鹿児島港本港区エリアまちづくり事業者公募
(ドルフィンポート敷地・ウォーターフロントパーク地区)

公募要項（素案）

令和元年12月

鹿児島県

【目次】

1	本事業の主旨	1
2	事業予定地の概要	3
	(1) 公募の対象範囲	3
	(2) 現況	3
	(3) 土地利用規制等についての考え方	4
	(4) その他	6
3	事業提案の内容	7
	(1) 募集する事業	7
	(2) 提案に関する条件	7
	(3) 提案事項	7
	(4) 考慮が必要な事項	9
4	スケジュール	10
5	活用条件	11
	(1) 貸付けの範囲	11
	(2) 貸付けの期間	11
	(3) 貸付料	11
	(4) 貸付けの条件	11
6	事業予定地の計画条件等	12
	(1) 全体	12
	(2) 個別施設等	14
7	登録	16
	(1) 登録者の資格	16
	(2) 登録制限	16
	(3) S P Cを設立する場合の要件	17
	(4) 登録手続	17
	(5) 登録者の取消し	18
	(6) 登録の取下げ	19
	(7) その他	19
8	応募	20
	(1) 応募者の資格	20
	(2) 応募手続	20
	(3) その他	20
9	説明会・質疑	21
	(1) 説明会等の開催	21

10	提案内容の評価・選定方法	22
	(1) 評価体制	22
	(2) 評価方法, 事業予定者の決定	22
	(3) 提案評価における評価項目と配点	22
11	契約方法等	23
	(1) 基本協定に関する事項	23
	(2) 基本計画協定に関する事項	23
	(3) 定期借地権設定に関する予約契約の締結	24
	(4) 定期借地権設定契約に関する事項	24
12	その他	28
	(1) 追加情報	28

関係法令等

<p>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）</p> <p>建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）</p> <p>文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）</p> <p>港湾法（昭和 25 年法律第 218 号）</p> <p>駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）</p> <p>都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）</p> <p>暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）</p> <p>借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）</p> <p>無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）</p> <p>土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）</p> <p>景観法（平成 16 年法律第 110 号）</p> <p>地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）</p> <p>鹿児島県情報公開条例（平成 12 年県条例第 113 号）</p> <p>鹿児島県暴力団排除条例（平成 26 年県条例第 22 号）</p> <p>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（平成 19 年市条例第 63 号）</p>

1 本事業の主旨

鹿児島港本港区は、江戸時代に琉球貿易が盛んになるにつれて、海運上の必要から波止場（三五郎波止場）荷役護岸を建設し、港として利用したのが始まりとされています。鹿児島港の発祥の地とされ、明治時代には沖縄、台湾及び阪神地区との交易により商港として発展し、昭和26年に重要港湾に指定されています。

こうした古くからの歴史に加え、錦江湾や雄大な桜島の良好な景観を有し、背後には「東洋のナポリ」とも称される県都鹿児島市の市街地が隣接する自然景観、歴史、文化に恵まれた地区であり、現在、桜島フェリー、種子・屋久航路、三島・十島航路及び奄美・喜界航路が就航する鹿児島島の海の玄関口として重要な役割を果たしています。

鹿児島県（以下、「県」という。）では、鹿児島港本港区の北ふ頭、桜島フェリーターミナル周辺、ウォーターフロントパーク、ドルフィンポート敷地、南ふ頭、高速船ターミナル周辺及び住吉町15番街区を範囲とする鹿児島港本港区エリア（以下、「本港区エリア」という。）のまちづくりを進めることとしており、平成31年2月に本港区エリアの開発のコンセプトや土地・建物活用の方向性等を取りまとめた「鹿児島港本港区エリアまちづくりグランドデザイン」（以下、「グランドデザイン」という。）を策定しました。

グランドデザインでは、本港区エリアのまちづくりについて、民間活力の導入を基本とするとともに、開発のコンセプトを次のとおりとしました。

鹿児島港本港区エリアについて、

- ① かごしまの多彩な魅力を発信する人・モノ・情報の交流拠点
- ② かごしまの魅力を体感できるエンターテインメント空間
- ③ 景観資源（錦江湾や桜島、歴史的建造物）を活かした魅力ある空間

を要素として、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」の形成を図る。

今回の事業者公募（以下、「本公募」という。）では、本港区エリア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て、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（以下、「本事業」という。）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。

県としては、本港区エリアにおいてグランドデザイン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。

鹿児島港本港区エリア

鹿児島港本港区エリアは、錦江湾や桜島の優れた景観をはじめ、歴史的建造物である鹿児島旧港施設等を有するとともに、周辺には、鹿児島市内や錦江湾そして桜島を一望できる城山や、仙巖園、鶴丸城跡、明治日本の産業革命遺産の構成資産である旧集成館などが点在しており、貴重な観光資源に恵まれた立地です。



2 事業予定地の概要

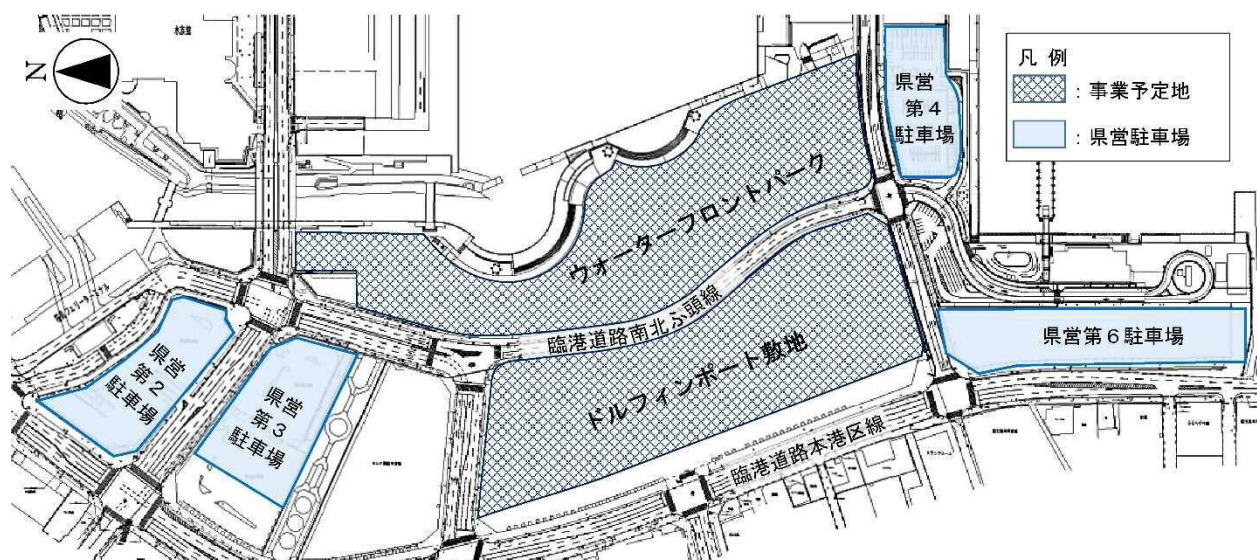
(1) 公募の対象範囲

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 ドルフィンポート敷地

所在地	鹿児島市本港新町5-4他4筆
地目	雑種地他
面積	約26,700㎡
港湾計画上の土地利用区分	交流厚生用地
臨港地区の分区	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	45～60m程度

イ ウォーターフロントパーク

所在地	鹿児島市本港新町5-2他2筆
地目	雑種地
面積	約 27,000 m ²
港湾計画上の土地利用区分	緑地
臨港地区の分区	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	45～55m程度

ウ 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、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これらに類する用途又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万m²を超えるもの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。

- | |
|--|
| <p>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。</p> <p>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。</p> <p>③ 土地利用規制等の見直しが必要な理由を明確に示した上で、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。</p> |
|--|

上記の条件の充足に関する判断は提案書に基づいて実施しますが、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。）に対しては、提案書を提出するまでの間に県と事前に協議を行うことを求めます。

土地利用規制等の見直しが実現せず、事業の実施に至らない場合においても、提案において生じた費用は応募者の負担とします。

イ 港湾計画

港湾計画は、一定の水域と陸域からなる港湾空間において、開発、利用及び保全を行うに当たっての指針となる基本的な計画で、港湾法第3条の3に「港湾の開発、利用及び保全並びに港湾に隣接する地域の保全に関する政令で定める事項に関する計画」と規定されており、重要港湾の港湾管理者は港湾計画を定めなければならないとされています。

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、ウォーターフロントパークは緑地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 臨港地区の分区による用途規制

事業予定地は、港湾の管理を円滑に行うために、水域である港湾区域と一体として機能すべき陸域として、都市計画法に定める地域地区の一つである臨港地区に指定されています。

臨港地区の区域内においては、港湾の多様な機能をそれぞれ十分に発揮させるとともに、目的の異なる構築物が無秩序に混在することを防ぐため、港湾法第39条の規定により、港湾管理者が臨港地区を機能別に区分した分区を指定することができるとされています。

事業予定地のうち、ウォーターフロントパークの分区は修景厚生港区となっておりますが、事業予定者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、分区の変更に向けた手続きを行う予定です。

エ 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。

(4) その他

ア 土壌汚染

事業予定地における「公有水面埋立免許申請」の溶出試験結果から、土壌汚染は確認されていません。

土壌汚染対策法に基づき、一定規模以上の掘削等が生じる工事については、必要に応じて事前に鹿児島市環境局への届出を行ってください。

イ 文化財

赤灯台（鹿児島旧港北防波堤灯台）は鹿児島港の歴史を示すものであり、登録有形文化財に指定されていますので、保全を図ってください。

ウ 本港区エリアの他のエリアの今後の予定

住吉町15番街区については、サッカー等スタジアムの候補地として検討することとなる可能性があります。同候補地とならなかった場合は、改めて公募を検討することとしています。

その他のエリアについては、諸条件が整い次第、改めて公募を検討することとしています。

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

提案に当たっては、港湾法、都市計画法、建築基準法、景観法、駐車場法、文化財保護法等の関係法令等を遵守し、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、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	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。 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。
-------------	---

客室構成・客室面積	客室構成は、上記「コンセプト・ブランド等」を踏まえたものとします。 1室当たりの最低面積は25㎡以上としてください。
景観への配慮	錦江湾や桜島の景観を活かした施設としてください。
付帯施設	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、上記「コンセプト・ブランド等」に合致するものとしてください。

(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「かごしまの魅力を体感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。

(ロ) 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。

実施体制については、基本的には長期間にわたる事業となると想定されることから、人材の確保・育成に関する具体的な取組も提案してください。

収支計画については、事業期間を通じた事業収支（損益計算書、キャッシュフローシート）及び事業予定地の貸付料の積算根拠など、具体的に提案してください。

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) 考慮が必要な事項

ア 関連計画

提案に当たっては、次の関連計画等を参考にしてください。

- (ア) 鹿児島港本港区エリアまちづくりグランドデザイン（平成 31 年 2 月）
- (イ) 鹿児島都市計画都市計画区域の整備，開発及び保全の方針（平成 26 年 10 月）
- (ウ) かがしま都市マスタープラン（平成 19 年 3 月改訂）
- (エ) かがしまコンパクトなまちづくりプラン（立地適正化計画）（平成 29 年 3 月）
- (オ) 鹿児島市の都市計画（2018 年版）（平成 30 年 9 月）
- (カ) 鹿児島市景観計画（平成 20 年 2 月）
- (キ) 第 3 期鹿児島市中心市街地活性化基本計画（平成 30 年 4 月）
- (ク) 鹿児島市公共交通ビジョン改定版（平成 29 年 3 月）

イ 禁止事項

次の用途での事業は禁止します。

- (ア) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用
- (イ) 前記に定めるもののほか，反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用
- (ウ) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する風俗営業，同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用

4 スケジュール

事業者公募のスケジュールは、以下のとおりを予定しています。

公募要項（素案）の公表	令和元年12月13日（金）
公募要項（素案）に係る意見受付	令和元年12月13日（金）～令和2年1月10日（金）
公募要項（素案）に係る民間事業者との対話	令和元年12月13日（金）～令和2年1月17日（金）
評価委員会の設置・開催	令和2年1月～2月
県議会における公募要項（案）の説明	令和2年2月～3月
公募要項の公表（事業者公募の開始）	令和2年3月
公募要項に関する説明会の開催	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>※ 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。</p> </div>
公募要項に関する質問受付・回答	
事前登録	
提案書の事前協議	
提案書の受付	
応募者ヒアリング	
事業予定者の決定	
基本協定の締結（予定）	
定期借地権設定に関する予約契約の締結（予定）	
基本計画協定の締結（予定）	
定期借地権設定契約の締結（予定）	
工事着手	

5 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。応募者は、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。事業予定者の決定後、県と事業予定者で協議を行い、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します。

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。

(4) 貸付けの条件

ア 契約の形態

事業者の提案を踏まえて、借地借家法第22条に基づく一般定期借地権又は同法第23条に基づく事業用定期借地権を設定するものとしします。施設内容に応じて2つの借地権を併用することも可能です。

借地期間が満了した場合、事業者は自己の費用により、事業予定地に存在する建物、工作物及び立竹木等（以下、「建物等」という。）を収去し、更地の状態で返還しなければなりません。

ただし、県が、事業者と協議の上指示した場合には、建物等の全部又は一部を収去せず、県に無償譲渡するものとしします。

6 事業予定地の計画条件等

事業予定地を利用するに当たって考慮が必要な事項や、建築や開発に関する計画条件等は、次のとおりです。

(1) 全体

ア 法令の遵守について

港湾法，都市計画法，建築基準法，景観法，駐車場法，文化財保護法等の関係法令等を遵守してください。

イ 土地利用規制等の見直しを前提とした提案について

事業予定地における以下の土地利用規制等の見直しを前提とした提案については，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する等，前述「2(3)ア 都市計画法等による用途規制」を踏まえたものとしてください。

土地利用規制等の見直しを前提とする提案をした応募者が事業予定者に決定し，事業予定者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，土地利用規制等の見直しに向けた関係機関との協議や手続きを行う予定です。

- (ア) 都市計画法第8条第1項第2号及び建築基準法第49条第1項並びに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規定する特別用途地区に関する制限
 - ・ 準工業地域（無分区）に適用される第一種特定建築物制限地区の扱い など
- (イ) 港湾法第3条の3に規定する港湾計画の変更
 - ・ 緑地，交流厚生用地の扱い など
- (ウ) 港湾法第39条に規定する分区の指定の変更
 - ・ 修景厚生港区の扱い など

ウ 景観への配慮について

景観の確保は本港区エリアの価値を高める上で重要であり，鹿児島市景観計画における高さ規制を遵守してください。

また，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。

エ 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。

オ 既存の公共機能の確保について

鹿児島港本港区には多くの定期航路が就航し、住民の生活を支える重要な役割を果たしています。北ふ頭や南ふ頭にはフェリーが発着するため、貨物施設と旅客施設の両方が立地しており、貨物車を含む自動車の動線と歩行者の動線が輻輳することから、本港区エリアでの新たな賑わい創出を検討するに当たって、同エリア内の安全な移動環境の確保に配慮する必要があります。

また、事業予定地北側に位置する国道10号鹿児島北バイパス、南側に位置する臨港道路鴨池中央港区線の整備に伴い、臨港道路本港区線は交通ネットワーク上、今後さらに重要な役割を担うこととなります。

このため、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。

カ 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。

キ 中心市街地との連携及び他都市との差異化について

本事業では、既存の中心市街地との融和性や回遊性について配慮するとともに、中心市街地との共存が図られ、本港区エリアを含む地域全体に相乗効果が及ぶことを期待しています。

また、鹿児島港本港区は鹿児島の海の玄関口であり、雄大な桜島をはじめ美しい自然景観を有するなど観光資源にも恵まれています。このような同エリアの独自性を活かし、他の都市とは異なる空間を創出するなど、中心市街地との連携方針や他都市との差異化に留意してください。

ク 安全性の確保について

地震、津波及び火山災害等、防災面において適切な計画としてください。

<関連ホームページ>

- 鹿児島県地域防災計画
<https://www.pref.kagoshima.jp/aj01/chiikibousaikeikaku.html>
- ・ 一般災害対策編（令和元年5月）
http://www.pref.kagoshima.jp/aj01/documents/73474_20190719231446-1.pdf
（図1.4.7 台風による鹿児島県の高潮分布）

- ・ 地震災害対策編（平成 31 年 4 月）総則
http://www.pref.kagoshima.jp/aj01/documents/73474_20190719231639-1.pdf
 （表 1.5.2 想定地震ごとの地震動の想定結果の概要）
- ・ 津波災害対策編（平成 31 年 4 月）総則
http://www.pref.kagoshima.jp/aj01/documents/73474_20190719231850-1.pdf
 （第 5 章 災害の想定 地震・津波の想定）
- ・ 火山災害対策編（平成 31 年 4 月）第 3 部 桜島
https://www.pref.kagoshima.jp/aj01/documents/73474_20190719232253-1.pdf
- 鹿児島県津波浸水想定の設定について
<http://www.pref.kagoshima.jp/ah07/bosai/sonae/sonae/tsunami.html>
- ・ 津波浸水想定図（鹿児島市）
http://www.pref.kagoshima.jp/ah07/bosai/sonae/sonae/documents/40907_20140918213157-1.pdf

ケ その他

その他、事業予定地を利用するに当たって、必要な調査や関係機関等との調整等については、応募者において行ってください。

(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。

「5 (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が、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 ウォーターフロントパークのトイレについて

ウォーターフロントパークにはトイレが2箇所あります。既存のトイレを撤去する必要がある場合、事業予定者は事業予定地内に同等の機能を確保してください。なお、機能確保のためにトイレを新築する場合は施設のユニバーサルデザイン・バリアフリー化に配慮してください。

エ 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。提案施設の配置に伴う必要最小限の線形変更の提案は可能としますが、交差点位置の変更は認められません。

なお、線形変更に伴う整備費用、地下埋設物（共同溝、上下水道）等の移設費用は事業予定者の負担とします。

また、臨港道路南北ふ頭線の上空占用が必要となる場合は、事業予定者の決定後、県と事業予定者で協議を行うこととします。

オ 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。

同路線は鹿児島市の路線導入の基本方針を踏まえ、桜島や錦江湾を車窓から眺められ、本港区エリアに立地する様々な施設を結ぶルートが想定されています。

<鹿児島市ホームページ>

- 鹿児島市路面電車観光路線基本計画策定委員会（平成30年度～）
http://www.city.kagoshima.lg.jp/kikakuzaisei/kikaku/kotuseisaku/kankourosen_kihonkeiakku/tram_masterplan.html
- 鹿児島市路面電車観光路線導入連絡会議（平成28年度～平成29年度）
http://www.city.kagoshima.lg.jp/kikakuzaisei/kikaku/kotuseisaku/machizukuri/igai/kokyo/romen/dounyuu_rennraku_kaigi.html

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。

事業予定地内の想定ルートについては、事業予定者の決定後、県と事業予定者、鹿児島市で協議、調整を行う予定であり、同路線の影響により事業予定者の提案した施設計画や開業時期等の変更が必要となった場合には、県はその変更の可否について事業予定者との協議に応じます。変更内容が合理的で本港区エリアのまちづくりに資すると県が判断した場合には変更を認める予定です。

なお、軌道敷と提案施設等は適切な離隔距離を確保する必要がありますので、施設計画を作成する際には留意してください。

7 登録

(1) 登録者の資格

本事業への応募に当たっては事前に登録が必要です。登録を行う民間事業者（以下、「登録者」という。）は、以下の各号に掲げる条件を全て備える法人とします。

また、複数の法人で構成するグループ（以下、「企業グループ」という。）で登録することも可能です。企業グループにより登録する場合は、代表となる民間事業者（以下、「代表企業」という。）を定めることとします。代表企業は提案書の提出や県との連絡等、応募に係る一切の手続きを行い、その全ての責任を負うものとします。なお、代表企業は以下の各号に掲げる条件を全て備える法人としますが、その他の構成員はア、イの条件を備える法人とします。

企業グループの構成員が、他の登録者（代表企業又は代表企業以外の構成員である場合を含む。）として重複登録することはできません。

ア 本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。

イ 本事業の実施に必要な資力・信用力を有していること。

ウ 登録者が事業予定者に決定された後に、特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立して事業を実施する場合は、提出書類の内容からSPCが登録者と同等又は登録者に準ずるものであると判断できること。

■ 企業グループの構成について

構成員	本事業への応募を予定する複数の企業で構成される企業グループの一員
代表企業	企業グループの構成員のうち、代表となる民間事業者
事業に携わる者	「構成員」以外の者で、事業開始後、本事業の業務を直接受託又は請け負うこと、その他本事業に携わることを予定している者

(2) 登録制限

次の各号のいずれかに該当する場合は、登録を認めないこととします。

ア 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者（一般競争入札の参加者の資格を有しない者）

イ 鹿児島県建設工事等有資格業者の指名停止に関する要綱に基づく指名停止措置を受けている者

ウ 経営不振の状況（破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立て又は手形取引停止処分等がなされている状態をいう。）にある者

エ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体

オ 鹿児島県暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団, 同条第3号に規定する暴力団員等, 同条第4号に規定する暴力団関係者が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。)

カ 鹿児島県暴力団排除条例第13条第1項又は第2項に違反している事実がある者

キ 国税及び地方税を滞納している者

ク 本事業に関するアドバイザー業務等の関与者に資本面で関連のある者(当該企業の100分の50を超える株式を有する者, 当該企業にその出資総額の100分の50を超える出資をしている者, 当該企業が100分の50を超える株式を有する者, 当該企業が出資総額の100分の50を超える出資をしている者をいう。)又は人事面で関連のある者(代表権を有する役員が当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。)

(3) S P Cを設立する場合の要件

登録者が事業予定者に決定された後に, S P Cを設立して事業を実施することを予定している場合は, 次の事項を遵守してください。

ア 登録申込時に, S P Cを設立して事業を行うことを指定様式に記載すること。

イ 応募時にS P Cの出資者やアセットマネジメント(以下,「AM」という。), プロパティマネジメント(以下,「PM」という。)等の業務分担等を示す全体スキーム図, 設立に向けたスケジュール等を簡潔にまとめたS P C設立の事業実施計画書を, 指定様式の別紙として提出すること。

ウ S P Cは, 定期借地権設定契約の締結など必要な手続きを行えるよう, 適切な時期に設立すること。

エ 登録者のうちAM又はPM業務等を担う者は, 必ずS P Cの出資者になること。

なお, 県が提案の実現性・継続性を確保するために必要と認めた場合は, 県は登録者(企業グループの場合は代表企業又は構成員)に対し定期借地権設定契約に定める借地期間中の継続出資を求めるほか, 基本計画協議の中で, S P Cへの融資について, 金融機関からの関心表明書等の提出を求めることがあります。

(4) 登録手続

ア 登録の受付

登録を申し込む民間事業者(以下,「登録申込者」という。)は, 公募要項に定める事項を遵守の上, 登録に必要な書類一式を作成し提出してください。

イ 登録に必要な書類

登録申込者は次の書類について, 正本1部, 副本1部を提出してください。

様式	登録申込書，登録者概要，企業グループ構成員表
添付書類	役員等氏名一覧表
	定款(写)
	印鑑証明書 (公募要項公表日以後に交付されたもの。企業グループで登録する場合は，代表企業のみで可。)
	納税証明書（公募要項公表日以後に交付されたもの） ① 法人税，消費税及び地方消費税 ・ 納税証明書「その1」（直近2年間分の納付すべき税額，納付済額及び未納税額） ・ 納税証明書「その3」又は「その3の3」（未納の税額がないことの証明） ② 法人県民税 ・ 納税証明書（直近2年間分の納付すべき税額，納付済額及び未納税額）
	法人登記簿謄本（公募要項公表日以後に交付されたもの）
	決算関係書類（貸借対照表，損益計算書等，直近3期分）
	有価証券報告書（提出している法人のみ，直近3期分）

※ 必要に応じて上記以外の書類の提出を求める場合があります。

※ 企業グループが申し込む場合は，印鑑証明書を除き，代表企業及び構成企業とも提出してください。

※ 提出書類は，A4判で提出してください。

ウ 登録者の変更

企業グループの場合，代表企業及び構成企業の変更は原則として認めません。ただし，やむを得ないと県が判断した場合は変更を認めることがあります。

エ 登録資格審査及び結果通知

登録申込者は登録資格審査を経て登録されます。登録資格審査の結果については，登録申込書の受付後，速やかに県から登録申込者（企業グループの場合は代表企業）に連絡します。

(5) 登録者の取消し

登録から定期借地権設定契約の締結までの間に，以下の各号のいずれかに該当する場合は登録を取り消します。この場合，登録を取り消された者が応募した提案は無効とします。

ただし，登録者が企業グループの場合で，代表企業以外の構成員が以下の各号のいずれかに該当する場合に，県が指定する期間内に企業グループから当該構成員を除外する等の措置を講じ，県の承諾を受けた場合にはこの限りではありません。

- ア 「7(1) 登録者の資格」, 「7(2) 登録制限」に定める資格基準を満たさなくなった場合
- イ 登録内容に虚偽の記載や重大な変更等があった場合

(6) 登録の取下げ

登録者は登録を取り下げることができます。登録の取下げは文書によるものとし、県に持参してください。

(7) その他

ア 登録者の取扱い

登録は本公募に応募するための資格となるものですが、応募の義務を伴うものではありません。また、登録申込者名及び登録者名は公表しません。

イ 提出書類の取扱い

提出書類は一切返却しません。

ウ 登録料

無料

エ ヒアリング

必要に応じて、登録申込者に登録申込書の内容について説明を求めることがあります。

8 応募

(1) 応募者の資格

応募者は登録者とします。

なお、登録内容に変更が生じる場合は、応募する前に県と協議してください。

(2) 応募手続

ア 応募の受付

応募者は公募要項に定める事項を遵守の上、応募に必要な書類一式を作成し、提出してください。

イ 応募に必要な書類

応募に必要な書類は公募要項で示します。

(3) その他

ア 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。

イ 提出書類の取扱い

提出書類は一切返却しません。

ウ 著作権の取扱い

提出書類の著作権は応募者に帰属します。

ただし、県は、評価結果の公表等に当たって必要な場合には無償で使用できるものとします。応募者は以上について了承した上で応募してください。

エ 提出書類の開示

提出書類は、鹿児島県情報公開条例等に基づき開示することがあります。

なお、提出書類の開示に係る意向は指定様式にて提出してください。

オ 費用の負担

提出書類の作成等に要する費用は応募者の負担とします。提案内容に関して関係機関と協議を行う際に生じる費用も同様に応募者の負担とします。

カ 応募の取下げ

応募者は応募を取り下げることができます。応募の取下げは文書によることとし、県に直接持参してください。

9 説明会・質疑

(1) 説明会等の開催

公募要項の公表後、本公募に関する説明会を開催予定です。

10 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

応募者から提出された提案書類のうち、基本的事項の適格審査を通過した提案書類について、提案内容の評価を行います。

ア 基本的事項の適格審査

県は、応募書類に記載された内容が基本的事項を満たしているか否かを確認し、その結果を応募者に対して通知します。提案内容が基本的事項を満たさない場合は、失格とします。

基本的事項については、公募要項で示します。

イ 提案評価

(ア) 提案内容の評価

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。

(イ) 最優秀提案の選定

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。

ウ 事業予定者の決定

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。

(3) 提案評価における評価項目と配点

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。

11 契約方法等

(1) 基本協定に関する事項

ア 基本協定の締結

事業予定者の決定後、速やかに県と事業予定者との間で、定期借地権設定契約締結までの手続き等を定めた基本協定を締結することとします。

(2) 基本計画協定に関する事項

ア 基本計画協定の締結

事業予定者は、基本協定締結後速やかに基本計画協議書を提出し、県と協議を行ってください。協議の際には、県は追加で資料を求める場合があります。

事業予定者は、県との協議結果を踏まえて基本計画を策定した上で、定期借地権設定契約の締結までに、県と基本計画協定を締結することとします。

基本計画は、応募時の提案内容に基づき、評価委員会の意見を踏まえて、事業コンセプトや事業内容、施設計画、事業計画、地元産業・経済への波及効果を与えるための方策等を定めるものです。

このうち、事業計画については、貸付料確定後に事業予定者は県に対して再提出するものとし、県はその内容を確認した上で基本計画協定を締結するものとします。

基本計画の内容が提案内容と異なる場合は、策定前に県の承認を受ける必要があります。この際、事業コンセプトやランドデザインと整合し、提案内容より優れた内容（施設計画の改良、施設規模・用途の増加、構成員の増加等）であると県が判断した場合には変更を認める予定です。

基本計画策定等のため、事業予定者が事業予定地の測量や地質調査等を行おうとする場合には、基本協定締結後に実施を認める予定です。

イ 費用負担

県との協議や基本計画の策定、基本計画協定等の締結等に要する費用は、事業予定者の負担とします。

ウ 基本計画協定の変更

事業者は、基本計画協定締結後、社会経済情勢等の変化に対応して、基本計画協定の内容の変更を行おうとするときは、事前に県と協議を行い、県の承認を得る必要があります。

県は、変更の内容がランドデザインや県の施策等と整合し、合理的なものと認められる場合は、その変更を承諾することとします。

エ 事業に関する報告

基本計画協定締結後、同協定に基づく事業の実施状況や実施効果等について確認及び検証を行うため、事業者は、県に定期的に報告を行うとともに、必要に応じて県と協議を行うこととします。

(3) 定期借地権設定に関する予約契約の締結

ア 定期借地権設定に関する予約契約の締結

県は、「5(3) 貸付料」に定めるとおり、事業予定者の決定後に不動産鑑定評価を実施して貸付料を決定し、それに基づいて事業予定者と定期借地権設定に関する予約契約（以下、「予約契約」という。）を締結します。この予約契約の締結をもって、事業予定者を事業者とします。

予約契約では、予約契約で示す期限までに定期借地権設定契約を締結する旨などを規定し、事業者は、同契約の締結後、県に予約金を支払うこととします。予約金は貸付料の18箇月分に相当する額を予定します。

なお、県は、事業予定者の責めに帰すべき事由により予約契約の締結に至らない場合には、事業予定者の決定を取り消すことがあります。

※ 予約金は、賃料又は保証金の一部に充当することができるものとする予定です。

イ 費用負担

予約契約の締結等に要する費用は、事業予定者（事業者）の負担とします。

ウ 予約契約の解除

事業者の責めに帰すべき事由により、事業者が基本計画協定や定期借地権設定契約の締結など予約契約に定める義務を履行しない場合には、県は予約契約を解除することができるものとします。この場合、「11(3)ア 定期借地権設定に関する予約契約の締結」に定める予約金は返還しません。

(4) 定期借地権設定契約に関する事項

ア 定期借地権設定契約の締結

県は、基本計画協定締結後、事業者と定期借地権設定契約を締結し、借地借家法第22条に基づく一般定期借地権又は同法第23条に基づく事業用定期借地権を設定します。

県と同契約等を締結する相手方は、原則として、応募者が単独の法人の場合には当該法人、企業グループの場合には当該グループの代表企業、SPCを設立する場合には当該SPCとなります。

借地期間満了後において、事業者は県に対して建物の買取りを請求することはできません。また、定期借地権設定契約書は公正証書にて作成することとし、公正証書の作成等に要する費用は事業者が負担するものとします。

イ 県有地の引渡し及び登記

県は、定期借地権設定契約に基づく保証金の納入を確認した後、事業者に対して県有地の引渡しを行うこととします。

また、事業者は同契約締結時に定期借地権の登記手続きに必要な書類を県に提出するものとします。登記手続きは県が行いますが、登記手続きに必要な書類の作成等に要する費用は事業者の負担とします。

ウ 複数契約

県は、事業者が定期借地権設定契約に当たり複数の契約を締結することを求めた場合、提案内容を踏まえて必要と認めた場合には、複数の定期借地権設定契約を締結します。

この場合においても、基本計画協定に基づき一体の事業が実施できるよう、代表企業は、引き続き、県との窓口を務めることとします。

県は、複数の契約のうち、1契約が事業者の事由により解除となった場合には、残りの契約も解除することができるものとします。

エ 貸付料の支払い

事業者の貸付料の支払義務は、定期借地権設定契約日から全額発生するものとします。事業者は、貸付料について、同契約で定める期日までに、県が指定する方法により納入するものとします。

オ 貸付料の改定

県は、定期借地権設定契約の締結以降、原則として3年毎に貸付料の改定を行うことができるものとします。

ただし、社会経済情勢等の変化その他の理由により、貸付料の額が相当でないと認められるときは、県は、事業者と協議の上、上記の改定期期によらず、改定を行うことができるものとします。

カ 保証金の支払い

事業者は、定期借地権設定契約締結時に、保証金として貸付料の18箇月に相当する額を県に預託するものとします。

保証金は、同契約に定める事業者の原状回復義務の履行を県が確認した後に返還します。ただし、貸付料の滞納等、同契約に定める事業者の債務不履行が存在する場合には、県は保証金のうちからこれを控除することができるものとします。

また、同契約に定める事業者の原状回復義務の不履行があり、県が事業者に代わって原状回復を行った場合、県はそれに係る一切の費用を保証金から控除することができるものとします。

キ 工事及び供用開始

事業者は、基本計画協定に定める事業内容や施設計画、事業計画等に基づき建物等の工事に着手し、同協定に定める期日までに、同協定に定める建物等の用途に供してください。

ク 建物等の変更の制限

事業者は、本事業で整備する施設の供用開始後、社会経済情勢等の変化に対応して、建物等の用途を変更したり、建物等の新築や増改築、解体、再築等を行おうとするときは、事前に県と協議を行い、県の承認を得たうえで基本計画協定を変更し、事業者の費用負担により、再度不動産鑑定評価等を行った上で貸付料の改定も含めた定期借地権設定契約も変更する必要があります。県は、変更の内容がグランドデザインや県の施策等と整合し、合理的なもの認められる場合は、変更を承諾することとします。

ケ 定期借地権及び建物所有権の譲渡・転貸

県は、事業者が定期借地権及び建物所有権（以下、「定期借地権等」という。）の譲渡又は転貸を求めた場合、それに合理的事由があると認めた場合には、譲渡等を承諾することとし、事業者は第三者に定期借地権等の譲渡等を行うことができるものとします。

事業者は、定期借地権等の譲渡等を行う場合には、基本計画協定及び定期借地権設定契約等の契約上の地位の譲渡等を行う第三者（以下、「定期借地権等譲受人」という。）に承継させるとともに、定期借地権等譲受人より基本計画協定及び定期借地権設定契約等の内容を承認する旨の確認書を受領して県に提出するものとします。

ただし、定期借地権を分割して譲渡することや建物所有権と定期借地権を分離して譲渡すること、保証金返還請求権と分離して譲渡することは原則として認めません。

コ 違約金・契約解除

事業者は、貸付料の納付の遅延に伴い、納付期限の翌日から納付した日までの期間の日数に応じ、遅滞した金額について、年14.6%の割合を乗じて計算した額を違約金として支払うものとします。

また、事業者は、定期借地権設定契約に定める義務に違反した場合には、所定の額の違約金の支払い又は契約解除となることがあります。

サ 借地の数量不足など

事業者は、定期借地権設定契約締結後に、借地に数量の不足や土壌汚染、地下埋設物その他の工事上の障害を発見しても、貸付料の不払い、減免及び損害賠償の請求をすることができないものとします。

シ 更地返還及び明渡し

県は、定期借地権設定契約の更新は原則として行いません。

事業者は、借地期間が満了した場合又は解除により契約が終了する場合は、自己の費用により、借地上に存在する建物等を収去し、更地の状態で返還しなければなりません。

ただし、県が、事業者と協議の上、指示した場合には、建物等の全部又は一部を収去せず、県に無償譲渡するものとします。

事業者は、借地期間満了の1年前までに、借地の返還に関する必要な事項について、書面により県に提出してください。

12 その他

(1) 追加情報

本公募要項（素案）の公表後、本公募について追加情報等がある場合には、県ホームページに掲載することとします。

■ 県ホームページ

ホーム > 社会基盤 > 港湾・空港 > 本港区エリアまちづくり

<https://www.pref.kagoshima.jp/infra/port/matidukuri/index.html>