

鹿児島港本港区エリアまちづくり
北ふ頭エリア等利活用事業者公募
公募要項

かごしま未来応援隊！

(愛称：KMO「Kagoshima Mirai Ouentai」)



令和8年3月

鹿児島県

目次

1	事業の趣旨	1
2	事業予定地の概要	11
(1)	公募の対象範囲	11
(2)	現況	12
(3)	土地利用規制等について	15
(4)	その他	17
3	事業提案の内容	18
(1)	募集する事業	18
(2)	提案に関する条件	18
(3)	提案事項	18
(4)	関連計画等	20
(5)	禁止事項	20
4	スケジュール	21
5	活用条件	22
(1)	北ふ頭エリア(4号上屋用地、野積場①及び4号上屋)【必須提案事業】	23
(2)	北ふ頭エリア(しおかぜ通り)【必須提案事業】	26
(3)	北ふ頭エリア(旅客ターミナル)【任意提案事業】	31
(4)	北ふ頭エリア(野積場②)【任意提案事業】	33
(5)	北ふ頭エリア(県営第1駐車場等敷)【任意提案事業】	35
(6)	桜島フェリーターミナル周辺エリア(フェリーターミナル)【任意提案事業】	37
(7)	桜島フェリーターミナル周辺エリア(ふ頭緑地)【任意提案事業】	39
(8)	桜島フェリーターミナル周辺エリア(県営第2駐車場敷)【任意提案事業】	41
(9)	桜島フェリーターミナル周辺エリア(県営第3駐車場敷)【任意提案事業】	43
(10)	桜島フェリーターミナル周辺エリア(緑地)【任意提案事業】	45
6	活用に当たっての留意事項	49
7	エリアマネジメント	52
8	リスク分担	53
9	応募者の登録	55
(1)	登録者の資格	55
(2)	登録制限	55
(3)	S P C(特別目的会社)を設立する場合の要件	56
(4)	S P C(特別目的会社)を設立しない場合の要件	56
(4)	登録手続	57
(5)	登録者の取消し	59
(6)	登録の取下げ	59

(7) その他	59
10 応募	60
(1) 応募者の資格	60
(2) 応募手続	60
(3) その他	62
11 現地案内・質問・対話	63
(1) 現地案内	63
(2) 公募要項等に関する質問の受付・回答	63
(3) 対話	64
12 提案内容の評価・選定方法	65
(1) 評価体制	65
(2) 評価方法、事業予定者の決定	66
(3) 基本事項の適格審査	66
(4) 提案評価	67
(5) 評価基準（提案評価における評価項目と配点）	68
13 契約方法等	73
(1) 手続の流れ	73
(2) 基本協定の締結	74
(3) 港湾環境整備計画に係る手続（港湾環境整備計画の認定が必要な提案の場合）	74
(4) 基本計画協定の締結	76
(5) 使用許可申請・許可	77
(6) 貸付契約の締結	77
(7) 管理業務協定の締結	77
(8) 定期借地権設定契約の締結（港湾環境整備計画の認定が必要な提案の場合）	78
14 その他	81

【添付資料】

番号	資料名称
資料 1	維持管理業務要求水準書
資料 2	北ふ頭エリア等事業者公募様式集
資料 3	基本協定書（例）
資料 4	基本計画協定書（例）
資料 5	管理業務協定書（例）
資料 6	使用許可申請書・許可書（例）
資料 7	貸付（使用）申請書・賃貸借契約書（例）
資料 8	港湾環境整備計画申請書（例）
資料 9	定期借地権設定合意書（例）
資料 10	事業対象位置図
資料 11	公図
資料 12	地積測量図
資料 13	港湾台帳図
資料 14	臨港道路 標準断面図（本港区線、北ふ頭線）
資料 15	地質断面図
資料 16	鹿児島港本港区県営駐車場管理運営業務仕様書（第 1 ～ 3 駐車場関連）
資料 17	物件調書（既存施設概要）
資料 18	事業スキームイメージ
資料 19	トライアル・サウンディング実績報告書（取りまとめ次第公表予定）

<関係法令等>

本事業の実施にあたっては、事業者の責任において関連するすべての法令等（関連施行令・規則等も含む）を遵守してください。また、本事業に関連するその他の法令、条例、規則、要綱等のほか、鹿児島県及び鹿児島市が定める各種基準、通達、指針、解説、ガイドライン等についても最新のものを遵守してください。

- (1) 鹿児島県会計規則
- (2) 鹿児島県建築基準法施行条例
- (3) 鹿児島県建築基準法施行細則
- (4) 鹿児島市建築基準法施行細則
- (5) 鹿児島県福祉のまちづくり条例
- (6) 鹿児島市火災予防条例
- (7) 鹿児島市火災予防条例等施行規則
- (8) 鹿児島市屋外広告物条例
- (9) 鹿児島県環境基本条例
- (10) 鹿児島市環境基本条例
- (11) 鹿児島市指定建築物の建築等に係る住環境の保全に関する条例
- (12) 鹿児島市指定建築物の建築等に係る住環境の保全に関する条例施行規則
- (13) 鹿児島県景観条例
- (14) 鹿児島市景観条例
- (15) 鹿児島県自然環境保全条例
- (16) 鹿児島市環境保全条例
- (17) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行細則
- (18) 鹿児島市廃棄物の処理及び清掃に関する条例
- (19) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行細則
- (20) 鹿児島市建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行細則
- (21) 鹿児島市給水条例
- (22) 鹿児島市下水道条例
- (23) 鹿児島県行政手続条例
- (24) 鹿児島県個人情報の保護に関する法律施行条例
- (25) 鹿児島県情報公開条例
- (26) 鹿児島県青少年保護育成条例
- (27) 鹿児島県青少年保護育成条例施行規則
- (28) 鹿児島市における建築物に附置する駐車施設に関する条例
- (29) 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
- (30) 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施行規則

- (31) 鹿児島県地球温暖化対策推進条例
- (32) 鹿児島県道路占用規則
- (33) 鹿児島県港湾管理条例
- (34) 鹿児島県港湾管理条例の施行等に関する規則
- (35) スポーツ振興かごしま県民条例
- (36) 鹿児島市自転車等の駐車対策に関する条例
- (37) 鹿児島県文化財保護条例
- (38) 鹿児島市文化財保護条例
- (39) 鹿児島県財産に関する条例
- (40) 鹿児島県暴力団排除条例
- (41) 鹿児島市興行場法施行条例
- (42) 鹿児島県契約規則
- (43) 鹿児島県公有財産管理規則
- (44) 鹿児島県防災対策基本条例
- (45) 鹿児島県障害のある人もない人も共に生きる鹿児島づくり条例
- (46) 鹿児島県障害のある人もない人も共に生きる鹿児島づくり条例施行規則
- (47) 鹿児島市宅地開発等に関する条例
- (48) 鹿児島市開発行為、建築等における災害の防止に関する条例
- (49) 鹿児島県犯罪のない安全で安心なまちづくり条例
- (50) かごしま県民のための自転車の安全で適正な利用に関する条例
- (51) 鹿児島県公害防止条例
- (52) その他の関連条例等

1 事業の趣旨

鹿児島港本港区は、種子島や屋久島、奄美・喜界、三島、十島への離島航路が発着する、鹿児島港の中で最も古く中心的な港区です。また、北ふ頭や南ふ頭の整備に伴い背後に生まれたウォーターフロントパークは、緑地として県民の憩いの場を提供してきました。

鹿児島県（以下、県という。）では、本港区の望ましいまちづくりを進めるため、まちづくりの方向性やエリア毎の利活用の方針などを示した「鹿児島港本港区エリアコンセプトプラン」（以下、「エリアコンセプトプラン」という。）を令和6年3月に策定しました。

エリアコンセプトプランにおいて、北ふ頭エリアは、「新たな集客力を有し中心市街地との相乗効果をもたらす機能を導入するエリア」として位置付け、今後の利活用に向けては、県としては、北ふ頭は、奄美・喜界航路やクルーズ船が接岸することから、港湾機能を維持しつつ、安全で円滑な港湾活動に支障がないよう、港湾関係者と十分調整し、利活用の方向性を検討する必要があると考えております。

まずは、短期的には、賑わいの創出に向け、桜島や錦江湾の眺望が目の前に広がる1号岸壁を活用して、国際観光都市の玄関口として中小の国際クルーズ船の寄港を促進するための受け入れ機能の強化（ターミナルやC I Q※1機能、物販機能等の導入）を行うとともに、十分な活用が図られていない旅客ターミナル、4号上屋、野積場や駐車場等について、コンバージョン※2を行いイベント等による暫定活用を促進することとしています。また、暫定活用の内容や活用エリア、混雑や安全対策についての調整や検証を行い、中長期的な利活用における賑わいの創出と港湾機能の維持や安全対策の両立のあり方について知見を得ることとしております。

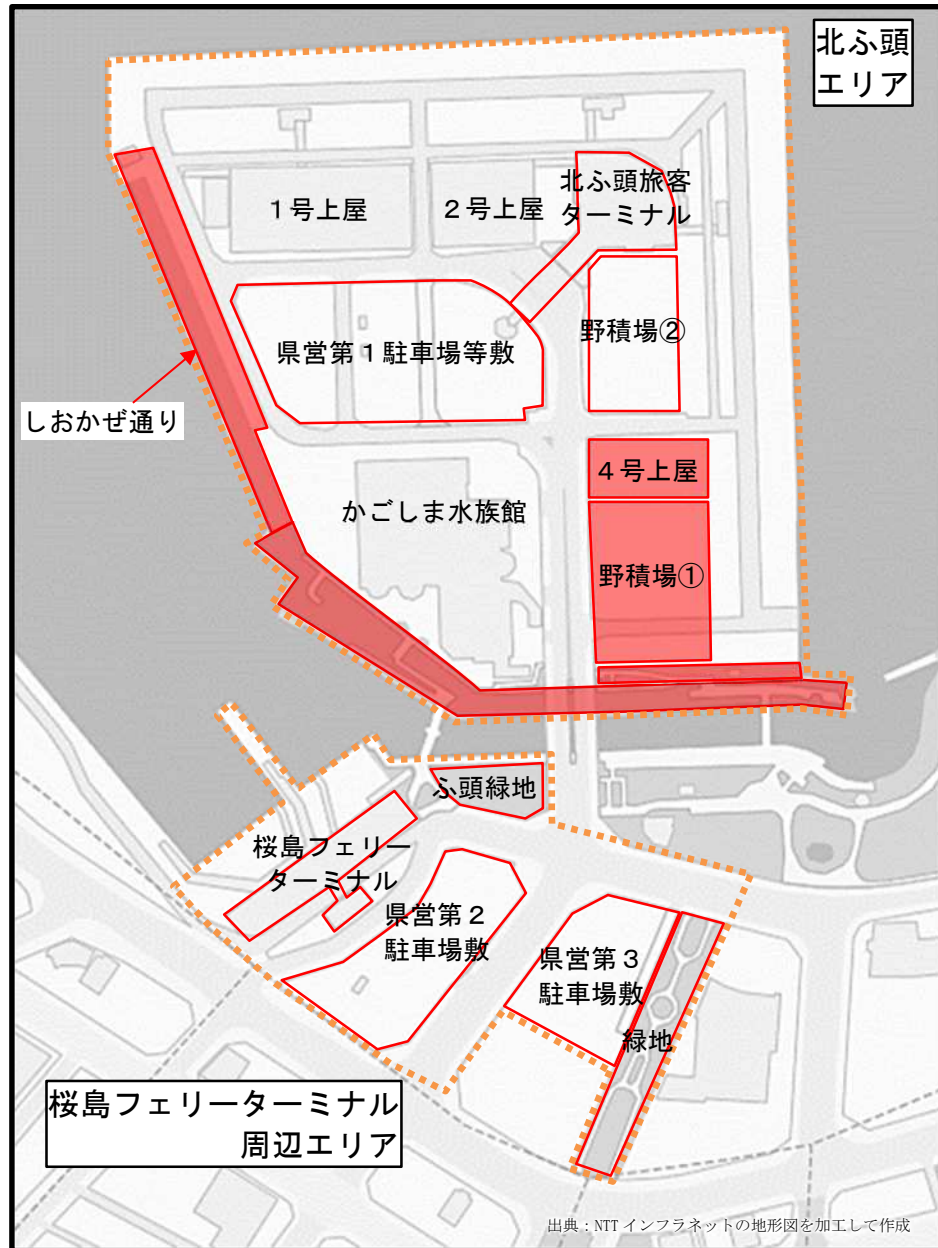
今回の事業者公募（以下、「本公募」という。）では、エリアコンセプトプランの具体化に向け、同プランにおける北ふ頭エリアの利活用方針に基づいて、短期的な利活用を促進するため、北ふ頭エリアの4号上屋、野積場①（以下、「4号上屋等」という。）について、イベント等による暫定活用や、同エリアのしおかぜ通りについて、港湾法改正により創設された港湾環境整備計画制度等を活用し、収益施設と公共部分を一体的に整備及び管理運営を行う事業（以下、「本事業」という。）を実施していただける民間事業者を募集します。なお、本事業に必要な場合は、北ふ頭エリアの旅客ターミナル、野積場②、県営第1駐車場等敷や、桜島フェリーターミナル周辺エリアの活用策を提案することも可能とします。

また、本事業の実施に当たっては、本港区エリアにふさわしい景観・デザインの実現をめざす「鹿児島港本港区景観ガイドライン」（以下、「景観ガイドライン」という。）を踏まえ、良好な景観形成と魅力向上に努めていただくこととしております。

※1 税関(Customs)、出入国管理(Immigration)、検疫(Quarantine)の略で、人や貨物の国際的な移動の際に必要な出入国の手続及びその施設を指す。

※2 土地、建物の用途を変更し、再利用すること。

【公募の対象範囲】



赤着色：必須提案

赤 枠：任意提案

3 鹿児島港本港区エリアの新たなまちづくり

「北ふ頭エリア」の利活用方針

『新たな集客力を有し中心市街地との相乗効果をもたらす機能を導入するエリア』

利活用の課題	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 旅客ターミナルや貨物上屋の一部は、イベントスペースとして活用しているのみで、十分な活用が図られていません。
埠頭機能の確保	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 立入制限エリアは現状を維持します。 ✓ 埠頭用地の考え方 ⇒ 岸壁、荷捌地、トレーラーレーン、転回場、ターミナル、上屋等を確保します。 ✓ 今後、ターミナルや上屋の建替時等において、立ち入り制限エリアの再編と、それに伴い生じる空間の利活用について検討します。
人の流れの誘導（交通施設）	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 桜島フェリーターミナル、同バスターミナルと、周辺の第2、3駐車場によって交通拠点を形成します。 ✓ 桜島フェリーターミナル周辺からウォーターフロントパークや北ふ頭へのプロムナードを検討します。 ✓ スーパーヨット等の係留のための設備を検討します。 ✓ マリンポートかごしまからの海上2次交通、大隅方面や錦江湾内クルーズ等のための浮棧橋を検討します。
安全対策	<ul style="list-style-type: none"> ✓ プロムナードによる歩車分離を検討します。
渋滞対策	<p>（短期）</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 渋滞を引き起こさない範囲（内容、時間帯、駐車場誘導等）での暫定活用を行います。 <p>（中長期）</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 第1駐車場について、航路利用者を除く第3駐車場への統合による一般車両進入の制限を行います。 ✓ 埠頭用地へのトレーラー進入経路を確保します。
機能の誘導	<p>（短期）</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 桜島や錦江湾の眺望が目の前に広がる1号岸壁を活用して、国際観光都市の玄関口として中小の国際クルーズ船の寄港を促進するための受け入れ機能の強化（ターミナルやCIQ機能、物販機能等の導入）を行います。 ✓ 十分な活用が図られていない旅客ターミナル、4号上屋、野積場や駐車場等について、コンバージョンを行いイベント等による暫定活用を促進します。暫定活用では、暫定活用の内容や活用エリア、混雑や安全対策についての調整や検証を行い、中長期的な利活用における賑わいの創出と港湾機能の維持や安全対策の両立のあり方について知見を得ることとします。 <p>（中長期）</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 十分に活用されていない土地について、水族館の立地や桜島を目前に眺めることのできる立地性を活かして、港湾の機能を維持しつつ既存施設の集約再編等によって、本港区内の他のエリアで実現できない、多様なターゲットによる賑わいを実現する、集客力を持つ賑わい施設を誘導します。
景観・デザイン・空間形成の誘導	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 海外からの中小クルーズ船やスーパーヨットを受け入れるにふさわしい外観に誘導します。 ✓ 建築物や公共施設整備では、目前に広がる桜島や錦江湾の眺望を楽しむことのできるオープンスペースやテラス状空間等の導入を誘導します。

3 鹿児島港本港区エリアの新たなまちづくり

「桜島フェリーターミナル周辺エリア」の利活用方針

『桜島フェリーターミナルを中心とした交通結節点を形成するエリア』

利活用の課題	✓ 県営第3駐車場は、空車が多い。
人の流れの誘導（交通施設）	✓ 桜島フェリーターミナルと周辺の第2，3駐車場によって交通拠点を形成します。 ✓ 桜島フェリーターミナル周辺からウォーターフロントパークや北ふ頭への動線を形成するため、プロムナードを検討します。
安全対策	✓ プロムナードによる歩車分離を検討します。
渋滞対策	✓ 駐車場配置の分散化や規模の配慮を検討します。 ✓ 臨港道路（本港区線）について、交通を分散化させるための対策を検討します。
機能の誘導	✓ 市電桜島棧橋電停方面に歩道橋がつながる桜島フェリーターミナルと、同バスターミナル、第2，3駐車場が立地し、ウォーターフロントパークや北ふ頭と位置的に近い立地性を活かし、交通拠点機能の充実を誘導します。（付属資料P36「交通拠点の機能強化」） ✓ 当エリアは樹木等が少なく、潤いに欠ける部分があることから、駐車場や歩車分離施設には屋上緑化、壁面緑化を検討します。

《桜島フェリーターミナル周辺エリア》エリア毎の利活用の方針（イメージ）

立体駐車場（イメージ）
写真：photocall 横浜港 大倉公園

ペDESTリアンデッキ（イメージ）
写真：鹿児島県 横浜港 汽船町

壁面緑化（イメージ）
鹿児島市 マルキヤ・アークス 写真：鹿児島県

出典：NTTインフラネットの地形図を加工して作成

○交通拠点の機能強化

本港区へのアクセスは公共交通の利用を中心とし、本港区全体が持つ陸と海との交通拠点としての機能について、バス、タクシー、旅客船、市電等の公共交通機関に加え、自家用車、自転車、新たなモビリティサービス（MaaS）の普及などを視野に入れ、ターミナル機能の充実や交通モード間の接続の円滑化、プロムナードとの接続など、基本的な交通拠点機能の強化を図ります。加えて、地域の拠点機能やサービス機能との複合化等による拠点機能の強化を図ります。



地域の拠点機能やサービス機能との複合化等の事例

バスの待合時等、一定時間を交通拠点で過ごす場合に、その時間を快適に過ごせるよう、トイレや飲食、日用品、通信等、利便性向上に係る各種サービスを提供することが求められます。



出典：国土交通省ホームページ
 (https://www.mlit.go.jp/road/ir/ir-council/hustan1/ndf03/06.pdf)

○国際クルーズ拠点の形成に向けた取組

鹿児島と世界をつなぐクルーズ拠点 『Kagoshima Port』

急増するアジアのクルーズ需要に対して、クルーズ船を長期的かつ安定的に日本に受け入れる体制を整えるために、“世界を魅了する観光地「Kagoshima」”から、世界に誇る国際クルーズ拠点の形成を図る国内トップレベルの拠点港“鹿児島と世界をつなぐクルーズ拠点「Kagoshima Port」”として発展していくことを目指しています。

・計画の目標

目標年における寄港回数

	令和6年	令和16年
寄港回数	230回	310回



マリポートかごしま(16万トン級と22万トン級の2隻同時接岸可能)と北ふ頭(6万トン級まで接岸可能)

マリポートかごしまは、我が国では最大級となる16万トン、22万トン級のクルーズ船を2隻同時に寄港できる岸壁を有し、全国屈指のクルーズ拠点となっていることから、大型船を中心としてクルーズ船の受け入れを行います。

一方、北ふ頭には、回頭泊地※の確保により6万トン級までのクルーズ船に対応できる岸壁を備えていることから、桜島や錦江湾の雄大な景色、南九州一の繁華街「天文館」への回遊を楽しむ観光客を載せた、中小型のクルーズ船やスーパーヨット等の受け入れを行います。

※回頭泊地：船舶の回頭に使用する水域



【参考】マリポートかごしま

16万トン級と22万トン級の大型クルーズ船の2隻同時接岸が可能



写真:鹿児島県

○北ふ頭、南ふ頭における荷役作業等の安全対策

- ・北ふ頭における暫定活用では、立ち入り制限エリアの現状維持や一般車両・歩行者の誘導等による安全対策を講じます。
- ・両ふ頭とも、中長期的には、ペDESTリアンデッキ等による歩車分離を図るとともに、駐車場再編による一般車両進入の制限等により物流車両と一般車両の分離を検討します。

（北ふ頭の暫定活用における安全対策）

- ・立ち入り制限エリアは現状を維持します。
- ・一般車両の流入増加に対しては、流入を分散させるための対策（バス利用への誘導、北ふ頭外駐車場への誘導、イベントの時間・規模等の調整等）、県営第1駐車場満車時の待ち行列発生対策（駐車場案内システムや進入規制など）、駐車場台数の確保（立体化など）などを検討します。
- ・歩行者の増加に対しては、しおかぜ通りへの誘導（しおかぜ通りに近い県営第2駐車場への誘導やしおかぜ通りの案内板の設置など）などを検討します。

（両ふ頭における中長期的な安全対策）

- ・フェリーやクルーズ船への乗降客と物流車両との輻輳を避けるため歩車分離を検討します。
（例えば、「ボーディングブリッジ」の新設や、既存の旅客ターミナルに設置してある「スカイデッキ」の有効活用、延伸など）
- ・物流車両と一般車両との輻輳を避けるため、両ふ頭外への統合による一般車両進入の制限を検討します。

物流・人流動線の分離（イメージ）



スカイデッキ（既存）



ボーディングブリッジ

駐車場案内システム（イメージ）



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して作成

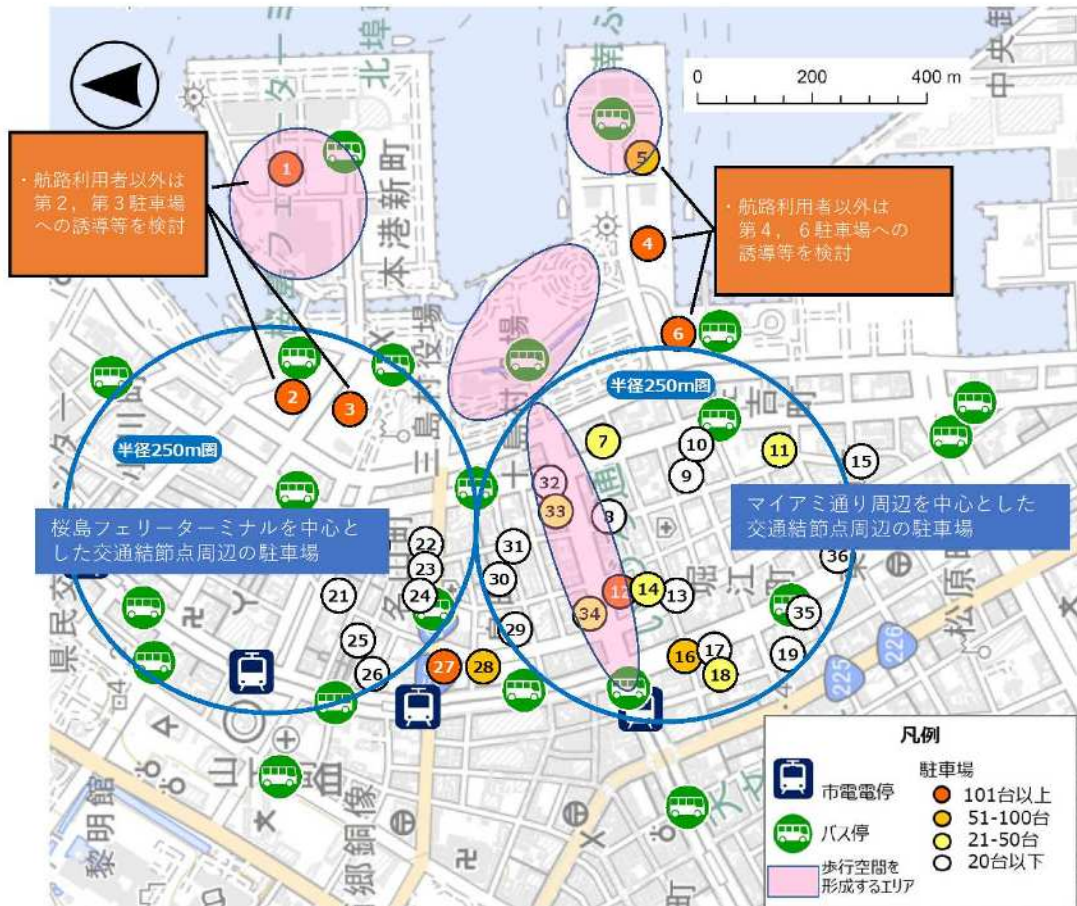
立体駐車場（イメージ）



写真：鹿児島県

○駐車場収容台数の確保の考え方

- ・本港区へのアクセスは公共交通の利用を中心としつつ、自家用車によるアクセス増加に対応するためには一定の駐車場の確保が必要です。その際、既存の駐車場ストック（本港区外の民間駐車場を含む）の有効活用を図りつつ、新たな駐車場立地について、臨港道路等の渋滞対策の観点から以下のとおり誘導します。
 - ✓ 歩行者中心の空間等からの外縁（フリンジ）化
 - ✓ 臨港道路に接道する駐車場について、出入口の位置や構造面での工夫等
- ・県営駐車場については、上記の考え方及び公共交通機関との交通結節機能の強化の観点から、必要に応じて対応を検討します。



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鶴丸城跡、仙巖園、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、北ふ頭エリアの4号上屋等及びしおかぜ通り（赤着色内）（以下、「事業予定地」という。）とします。

なお、本事業に必要な場合は、北ふ頭エリア及び桜島フェリーターミナル周辺エリア（茶色点線内）の赤枠内の活用策を提案することも可能とします。



赤着色：必須提案

赤 枠：任意提案

(2) 現況

北ふ頭エリア

所在地	鹿児島市本港新町 3、3-1
地目	雑種地
面積	約 111,000 m ²
港湾計画上の土地利用区分	ふ頭用地、交流厚生用地、緑地
臨港地区の分区	商港区、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）
建ぺい率／容積率	60％／200％
建築物等の高さ制限	35～50m程度（鹿児島市景観計画）

桜島フェリーターミナル周辺エリア

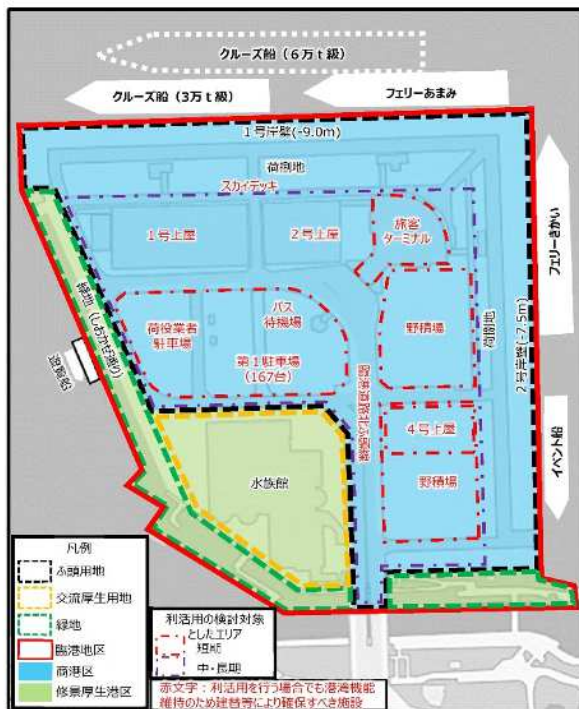
所在地	鹿児島市本港新町 4-1、2、3、4
地目	雑種地
面積	約 28,000 m ²
港湾計画上の土地利用区分	ふ頭用地、交流厚生用地、緑地
臨港地区の分区	商港区、修景厚生港区、※一部、無分区
用途地域（特別用途地区）	準工業地域（第一種特定建築物制限地区）
建ぺい率／容積率	60％／200％
建築物等の高さ制限	40～60m程度（鹿児島市景観計画）

○エリア特性 (北ふ頭エリア)



<現状>

- 北ふ頭は、奄美大島、喜界島、徳之島及び沖永良部を結ぶ離島定期航路の発着とクルーズ船が寄港するとともに、年間60万人が利用する「いおワールドかごしま水族館」がある。
- 岸壁は、フェリーあまみ(週3便)とフェリーきかい(週2便)が発着し、年間の取扱貨物量は約60万トン、乗降客数は約2万人(H30)となっている。また、クルーズ船においては、6隻が寄港し、約2千人(H30)の利用がある。
- 旅客ターミナルは、1階は奄美・喜界航路の乗降客に利用され、2、3階はイベントスペースとして活用している。
- 貨物上屋は、主に奄美・喜界航路の貨物倉庫として利用され、1号は9割程度、2号は全て利用されている。一方、4号上屋とその周辺の野積場は、港湾貨物の利用だけでなく、イベント用として、港湾のにぎわい機能の増進のためにも利用されている。
- 第1駐車場(167台)は、旅客や水族館利用者などに利用されており、土日は満車となることが多い。
- 平成30年度の民間提案公募及び対話では、桜島を眺める景観と水族館の集客力が魅力との考え方が示され、また、水族館と連携をイメージしたアミューズメント機能や既存のターミナルの空きスペースを活用したオフィス機能などが提案された。
- しおかせ通り沿いに浮桟橋を整備しており、錦江湾遊覧船や遊漁船の利用や、マリノボートかごしまからのクルーズ客を乗せた小型船の運航も可能となっている。



<土地概要>

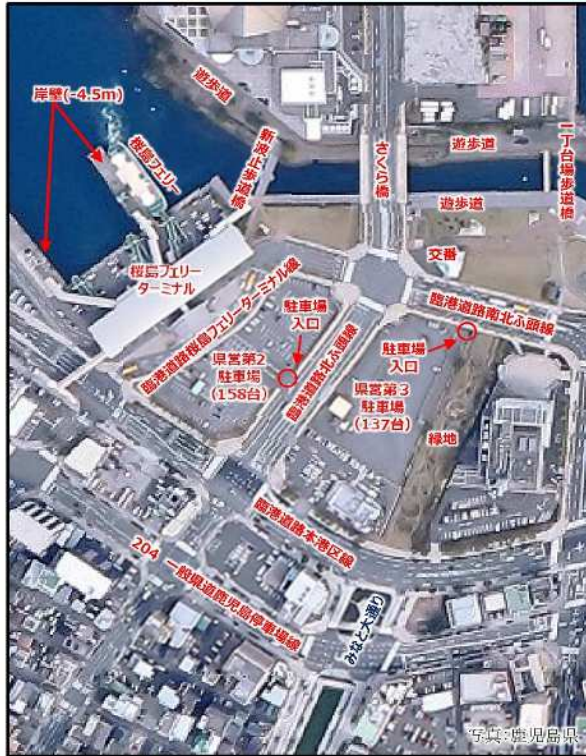
- 面積：約111,000㎡
- <土地所有者>
- 岸壁数、緑地数の一部：国 ○水族館敷：鹿児島市
- 上記以外の敷地：鹿児島県
- <港湾計画>
- 港湾計画：ふ頭用地：約84,000㎡、交流厚生用地：約15,000㎡、緑地：約12,000㎡
- <埠頭保安規定 (SOLAS)>
- 1号岸壁
- <土地利用規制>
- 港湾法分区指定：商港区(ふ頭用地) 修景厚生港区(水族館、緑地)
- 都市計画法
- 用途地域：準工業地域
- 特別用途地区：第一種特定建築物制限地区

<用途規制> (建築可能な主な用途)

- 商港区(ふ頭用地)
- 港湾施設：旅客待合所、倉庫等、港湾関係の官公庁の庁舎、事務所
- 店舗(物品販売、飲食等)
- 宿泊施設(ホテル、旅館)、中央卸売市場
- 修景厚生港区(水族館、緑地)
- 福利厚生施設(港湾関係者のためのスポーツ施設、レクリエーション施設)
- 公共公益施設(図書館、博物館、展示施設、展望施設等)
- 店舗(物品販売、飲食等)、便益施設、税関、海上保安部、港湾管理者等の庁舎等
- <形態規制>
- 容積率：200%、建ぺい率：60%、床面積：1万㎡以内(都市計画法適用の場合)
- 高さ：標高約35~約50m(鹿児島市景観計画)

出典：NITインフラネットの地形図を加工して作成

○エリア特性 (桜島フェリーターミナル周辺エリア)



<現状>

- 昭和55年、鹿児島～桜島間のフェリー運航便数は81便/日であったが、フェリー用駐車場がほとんどなく、ピーク時には臨港道路が駐車場として使用されていた。また、その直背後に臨港鉄道及び市街地が迫っていたことから、拡張の余地がなく現有施設でのフェリー輸送の増大及び大型化への対応は不可能であった。これらのことから、昭和57年の港湾計画において、フェリーの安全性の確保や需要の増大にも対応できるよう、フェリーふ頭計画を位置づけた。
- 昭和61年11月に工事着手し、平成10年4月に桜島フェリーターミナルとして供用開始した。
- 現在、桜島フェリーは平日102便、土日祝日は112便が運航しており、年間の取扱貨物量は約1,920万トン(航走車両)、乗降客数は約340万人(H30)となっている。
- 県営第2駐車場(158台)については、桜島フェリー利用者及び水族館利用者が混雑している。一方、県営第3駐車場(137台)はイベント時以外は空車が多い。



<土地概要>

- 面積：約25,000㎡
 - <土地所有者>
 - ふ頭敷、緑地敷、道路敷：鹿児島県
 - <港湾計画>
 - 港湾計画：ふ頭用地：約25,000㎡、緑地：約4,000㎡
 - <土地利用規制>
 - 港湾法分区指定：商港区(ふ頭用地)、修景厚生港区(緑地)
 - 都市計画法
 - ・用途地域：準工業地域
 - ・特別用途地区：第一種特定建築物制限地区
- ※ 港湾法(第36条)に基づき、修景地区の分区が指定された区域においては、用途地域及び特別用途地区の指定は適用されない。

<用途規制> (建築可能な主な用途 (分区内))

- 商港区 (ふ頭用地)
 - 港湾施設：旅客待合所、倉庫等、
 - 港湾関係の官公庁の庁舎、事務所
 - 店舗 (物品販売、飲食等)
 - 宿泊施設 (ホテル、旅館)、中央卸売市場
- 修景厚生港区 (緑地)
 - 福利厚生施設 (港湾関係者のためのスポーツ施設、レクリエーション施設)
 - 公共公益施設 (図書館、博物館、展示施設、展望施設等)
 - 店舗 (物品販売、飲食等)、便益施設、
 - 税関、海上保安部、港湾管理者等の庁舎等
- <用途規制> (建築が制限 (無分区))
- 第一種特定建築物制限地区では、次の建築物を建築してはならない
 - 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っては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの

出典：NTIインフラネットの地図図を加工して作成

(3) 土地利用規制等について

ア 港湾計画等

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、国際戦略港湾、国際拠点港湾または重要港湾の港湾管理者は、「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」を定めなければならないとされています。

重要港湾鹿児島港の港湾計画では、本公募の対象地※である北ふ頭エリアと桜島フェリーターミナル周辺エリアの土地利用区分を「ふ頭用地、交流厚生用地及び緑地」とするとともに、港湾の管理運営を円滑に行うため、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1つである臨港地区に指定しています。

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。

対象地の分区は「商港区」、「修景厚生港区」となっており、下記項目に該当する構築物の設置は可能となっています。

また、対象地の一部（桜島フェリーターミナル周辺エリア内の県営第3駐車場敷地）については「無分区」となっており、その部分については、鹿児島市が指定している土地利用規制が適用されます。詳細については、次の「イ」に記載しています。

○商港区

- 1 法第2条第5項第2号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設（貯油施設及び危険物置場を除く。）
- 2 海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、貨物運送取扱事業その他知事が指定する事業を行う者の当該事業のための事務所
- 3 税関、海運局、海上保安部、港湾管理者その他知事が指定する官公庁の庁舎
- 4 物品販売業又は飲食業（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）第2条第1項の規定に該当するものを除く。）の用に供する店舗、旅館及びホテル
- 5 中央卸売市場

○修景厚生港区

- 1 法第2条第5項第2号から第5号まで、第8号の2、第9号及び第9号の3から第10号の2までに掲げる港湾施設
- 2 図書館、博物館、水族館、展示施設、公会堂、展望施設その他知事が指定するこれらに類する施設
- 3 港湾関係者のためのスポーツ施設、レクリエーション施設その他知事が指定する福利厚生施設
- 4 税関、海運局、海上保安部、港湾管理者その他知事が指定する官公庁の庁舎
- 5 休泊所、物品販売業又は飲食業の用に供する店舗その他知事が指定する便益施設

※ 対象地：北ふ頭エリアと桜島フェリーターミナル周辺エリア

イ 都市計画法等による用途規制

桜島フェリーターミナル周辺エリアの県営第3駐車場敷は、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っては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万㎡を超えるものの建築が制限されています。

ウ 景観ガイドライン

（ア）景観ガイドラインの策定趣旨

鹿児島港本港区エリアは、錦江湾や雄大な桜島の良好な景観をはじめ、歴史的建造物である鹿児島旧港施設を有するとともに、背後には、県都鹿児島市の市街地が隣接する、自然景観、歴史、文化に恵まれたエリアです。

同エリアについては、利活用の全体像を示すため、「鹿児島港本港区エリアの利活用に係る検討委員会」において検討がなされ、同委員会において、景観を形成する建物を含めた同エリア全体のデザインコントロールが必要であるなどの御意見がありました。

県としても、同エリアにおいて良好な景観形成を図る上で、同エリア一帯の景観デザインについて、基本的な方向性を示す必要があると考え、景観等の所管行政関係者や、建築・デザインの有識者で構成する「鹿児島港本港区エリア景観・デザイン調整会議」を設置し、『鹿児島港本港区景観ガイドライン たたずみの場・のぞみの場をつむぐ人、めぐりの路が織りなす風景』を策定しました。

策定にあたっては、同会議委員からの御意見、更に、県の個性豊かで魅力ある景観づくりと活力あるまちづくりを進めることを目的とした「まちづくり・建築政策特別アドバイザー」からの御助言や、パブリック・コメントで頂いた県民の皆様の御意見等を踏まえ、景観ガイドラインには、配慮の方針として3つのポイントを示し、錦江湾・桜島への眺望、歴史やまちなみ、港の活動等の魅力を感じられる「視点場（たたずみの場、のぞみの場）」や「回遊動線（めぐりの路）」を設定し、方針等を踏まえた「配慮する事項」を定め、景観形成に配慮することとしています。

（イ）景観ガイドラインの位置づけ

桜島の眺望やまちなみ景観など、同エリアにふさわしい景観・デザインについて、基本的な方向性を示すことにより、建築物等の建築及び公共土木施設等の整備に反映し、同エリアの良好な景観形成と魅力向上を図るものです。

なお、景観ガイドラインについては、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定めた鹿児島市の景観計画や屋外広告物条例を遵守することとしています。

(ウ) 協議の場

同エリアで建築物等の建築及び公共土木施設等の整備を実施する際に、事業者等は港湾管理者（県港湾空港課）との協議の場を設け、設計・施工段階における景観・デザインに関して、景観ガイドラインの反映状況について、確認・調整を行うこととしています。

そのため、提案にあたっては、「景観への配慮事項適合チェックリスト」を作成した上で、港湾管理者へ相談をお願いします。

具体的には、応募に必要な書類の提出までに、提案内容について「景観への配慮事項適合チェックリスト」における全ての該当項目が「適」となるよう検討した上で、同チェックリストを作成し、判断した根拠が分かる資料と合わせて、応募に必要な書類の提出期限までに提出してください。

なお、事業予定者決定後、本港区エリア景観・デザイン協議会において、改めて、同協議会委員と景観ガイドラインの反映状況の確認・調整を行っていただくことを予定しています。

(4) その他

ア 土壌汚染

対象地における「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が、県において、対象地の溶出試験を行う予定であり、その結果を事業予定者に提供します。

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

しおかぜ通り内の新波止、遮断防波堤及び一丁台場の歴史的石積護岸は、国の重要文化財に登録されています。しおかぜ通りでの提案を行う場合は、その歴史・文化的価値に配慮してください。

3 事業提案の内容

(1) 募集する事業

エリアコンセプトプランにおける北ふ頭エリアの利活用方針である「新たな集客力を有し中心市街地との相乗効果をもたらす機能を導入するエリア」の形成に寄与する事業とし、短期的な取組として、北ふ頭エリアの4号上屋等について、イベント等による暫定活用や、同エリアのしおかぜ通りについて、港湾環境整備計画制度等を活用し、収益施設と公共部分を一体的に整備及び管理運営を行う事業とします。なお、本事業に必要な場合は、北ふ頭エリアの旅客ターミナル、野積場②、県営第1駐車場等敷や、桜島フェリーターミナル周辺エリアの活用策を提案することも可能とします。

(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エリアコンセプトプランを踏まえた上で、事業予定地以外（桜島フェリーターミナル周辺エリア、ウォーターフロントパークエリアなど）の施設等との連携等も含めて、交流や賑わい創出など地域全体の価値の向上、中心市街地との相乗効果や回遊性の向上及び県全体への波及効果をもたらすような事業を応募者の自由な発想で提案してください。

(3) 提案事項

ア 事業コンセプト

エリアコンセプトプランにおける北ふ頭エリアの利活用方針である「新たな集客力を有し中心市街地との相乗効果をもたらす機能を導入するエリア」の形成に寄与する事業コンセプトを提案してください。

イ 事業内容・施設計画

本事業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、本港区エリアや天文館などの中心市街地との回遊性を高め、交流人口の増加や県内産業・県内経済への波及効果をもたらすような具体的かつ実現性の高い提案となるよう留意してください。

ウ 事業期間

本事業における事業期間については、最長で30年以内で提案してください。
なお、提案に当たっては、原則、全ての提案の事業期間を統一してください。

エ 配置計画等

本事業における施設や緑地等の配置、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、提案してください。

その提案にあたっては、景観ガイドラインの趣旨を踏まえ、本港区エリアの良好な景観形成と魅力向上に資するものとなるよう留意してください。

なお、駐車場については、下記項目に留意してください。

- ・ 利用者駐車場については、「北ふ頭、南ふ頭における荷役作業等の安全対策（P8）」及び「駐車場収容台数の確保の考え方（P9）」を踏まえ、県営第2、3駐車場敷の活用策の考え方を提案してください。
- ・ 事業用（商品、材料等の搬入・搬出）や身体障害者用などの新たな駐車場を設置する場合は、鹿児島市における建築物に附置する駐車施設に関する条例等に基づく附置義務台数等を踏まえ、提案内容に応じた適正な規模の駐車場台数としてください。

オ 事業計画

本事業の実施スケジュール、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。

運営体制については、基本的には長期間にわたる事業になることが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。

収支計画は、事業収支及び事業予定地における使用料等について、積算根拠を示した上で、具体的に提案してください。

カ 県内産業・経済への配慮・貢献

本事業の実施において、県内企業の参画や県内の雇用促進、地域資源の活用、県産品・県産材の活用等、県内産業・経済への波及効果をもたらすための方策について具体的に提案してください。

(4) 関連計画等

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コンセプトプラン(令和6年3月)
- イ 鹿児島港本港区景観ガイドライン(令和5年12月)
- ウ スポーツ・コンベンションセンター基本構想(令和4年3月)
- エ 鹿児島港本港区エリアまちづくりランドデザイン(平成31年2月)
- オ 鹿児島市域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(令和6年3月変更)
- カ 第二次かごしま都市マスタープラン(令和4年3月策定)
- キ かご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月策定・令和6年3月改定)
- ク 鹿児島市景観計画(平成20年2月)
- ケ 第4期鹿児島市中心市街地活性化基本計画(令和6年7月第1回変更)
- コ 第二次鹿児島市公共交通ビジョン(令和4年3月策定)
- サ 鹿児島市大規模小売店舗設置者に求める地域貢献に関する指針(平成18年9月)
- シ 第六次鹿児島市総合計画基本構想(令和4年度～令和13年度)・前期基本計画
(令和4年度～令和8年度)
- ス ネクスト"アジア・鹿児島"イノベーション戦略(改定版)(令和4年3月)
- セ 第二次鹿児島市まちと緑のハーモニープランの策定(令和4年3月)
- ソ 第4期鹿児島市観光未来戦略(令和4年3月)
- タ 第三次鹿児島市交通バリアフリー基本構想(令和4年3月)

(5) 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

募集、登録及び選定のスケジュールは、以下のとおり予定しています。

公募要項の公表（事業者公募の開始）	令和8年3月30日（月）
現地案内	令和8年4月13日（月）～5月1日（金）
公募要項等に関する第1回質問の受付期間	令和8年4月13日（月）～4月17日（金）
公募要項等に関する第1回質問への回答期限	令和8年5月18日（月）
第1回対話	令和8年5月11日（月）～5月15日（金）
事前登録受付期間	令和8年5月18日（月）～7月17日（金）
公募要項等に関する第2回質問の受付期間	令和8年6月22日（月）～6月26日（金）
公募要項等に関する第2回質問への回答期限	令和8年7月10日（金）
第2回対話	令和8年7月13日（月）～7月17日（金）
提案書の受付	登録後 ～ 令和8年7月24日（金）
ヒアリング	令和8年8月下旬
最優秀提案者の選定	令和8年9月上旬
事業予定者の決定	令和8年10月上旬
基本協定の締結	令和8年10月下旬
港湾環境整備計画に係る手続	令和8年11月～令和9年2月頃
基本計画協定の締結	令和9年2月頃
使用許可申請・許可、貸付契約、管理業務協定、定期借地権設定に関する契約の締結	令和9年3月頃
事業着手	使用許可申請・許可、貸付契約、管理業務協定、事業用定期借地設定に関する契約の締結後

5 活用条件

次の(1)及び(2)の必須提案事業を一体的に実施する事業計画を提案してください。

なお、事業に必要な場合は、(3)から(10)の活用策を提案することも可能とします。

県の費用負担はないことを前提に、事業者自らが設置する施設による収益等をもとに本事業を実施することとして、実現性のある事業提案をしてください。

なお、提案内容の実施については、事業予定者に決定された後、北ふ頭エリア等利活用事業提案評価委員会や景観・デザイン協議会等（以下、「評価委員会等」という。）の意見を踏まえ、提案内容を尊重しつつ、双方協議の上、確定するものとします。

そのため、事業計画の内容を一部変更していただく場合があります。

(1) 北ふ頭エリア(4号上屋用地、野積場①及び4号上屋)【必須提案事業】

ア 提案内容

- (ア) 4号上屋用地及び野積場①として使用されている土地について、用途を変更し、賑わい創出のためのイベント等に活用(コンバージョン)する提案をしてください。
- (イ) 併せて、4号上屋についても、コンバージョンする提案をしてください。
- (ウ) また、4号上屋用地及び野積場①に新たに施設・設備を設ける提案(4号上屋を撤去した上で同用地に新たな施設・設備を設ける提案も含む)も可能とします。
- (エ) 提案においては、「4号上屋用地」、「野積場①」及び「4号上屋」の全面を活用(維持管理を含む)する提案としてください。「野積場①のみ」、「4号上屋のみ」、「4号上屋もしくは野積場①の一部分のみ」等の区画の部分的な提案は認めません。
- (オ) 野積場①については、土地の形状を変更する(しおかぜ通りと一体化して使用するために地盤高を調整する等)提案も可能とします。
ただし、土地の形状変更については、隣接する港湾施設等へ影響が生じない提案としてください。
- (カ) 4号上屋用地、野積場①及び4号上屋の活用において、事業用や身体障害者用など必要最低限の駐車場の設置は可能とします。
提案内容で、利用者が車両により来場することを想定する場合には、「北ふ頭、南ふ頭における荷役作業等の安全対策(P8)」及び「駐車場収容台数の確保の考え方(P9)」を踏まえ、県営第2、3駐車場敷の活用策の考え方を提案してください。

イ 使用形態

- (ア) 4号上屋用地及び野積場①については、県港湾管理条例の規定に基づき、管理者である県から使用許可を得て使用するものとします。
なお、転貸及び使用権の譲渡は不可とします。ただし、県の示す条件に従い予め許可を受けた場合はこの限りではありません。
- (イ) 4号上屋を使用する場合は、県公有財産管理規則の規定に基づき、管理者である県と貸付契約を締結した上で使用するものとします。
- (ウ) 4号上屋用地、野積場①及び4号上屋とも、現状有姿での使用許可、貸付とし、許可等に先立って県において整地等を行いません。
- (エ) 隣接する港湾施設において港湾事業者の活動が行われていることから、事業者において、安全対策上、対象エリアと隣接地の間に立入防止柵を設置するものとします。

ウ 使用期間又は貸付期間

- (ア) 使用期間については、事業期間全期間となります。
ただし、使用許可については3年間の許可として行い、その後も3年後毎に更新することとし、更新回数について、提案があった期間を踏まえて、基本協定にて定めることとします。
- (イ) 貸付期間については、事業期間全期間となります。
ただし、貸付については3年間の貸付として行い、その後も3年後毎に更新することとし、更新回数について、提案があった期間を踏まえて、基本協定にて定めることとします。

エ 使用料及び貸付料（1月当たり）

（ア） 使用料

- ・ 4号上屋用地、野積場①：150.72円/m²（消費税を含む）
- ・ 令和7年4月時点で、4号上屋用地及び野積場①とも、1月（30日）当たりの料金です。
- ・ 使用料については、県港湾管理条例の改正等により、使用許可の更新等に合わせて見直しを行う場合があります。
- ・ 4号上屋用地及び野積場①の使用料については、原則、建築物及び付帯施設（給水、電源施設等）を設置する占有面積や、イベント等で排他的に使用する面積を対象とします。

（イ） 貸付料

- ・ 4号上屋：850円/m²（消費税を含む）
- ・ 令和7年4月時点で、4号上屋における1月（30日）当たりの料金です。
- ・ 貸付料については、県公有財産管理規則の改正等により、貸付契約の更新等に合わせて見直しを行う場合があります。
- ・ 4号上屋の貸付料については、原則、建築物及び付帯施設（給水、電源施設等）を設置する占有面積や、イベント等で排他的に使用する面積を対象とします。

オ 費用の負担

- （ア） 4号上屋等の活用に係る建築工事（補強、外装、内装、排煙設備、窓等）、電気設備（受変電、消防設備等）、機械設備（ガス、消防、トイレ、空調等）等の工事、管理運営に伴う光熱水費や清掃費用等の必要経費については、事業者の負担とします。新たな施設・設備を設ける提案についても同様とします。

なお、4号上屋（躯体）の維持修繕等の費用は、県の負担とします。

カ 法令等の遵守・官公署諸手続

- （ア） 使用に当たっては、法令等（法律、条令及び行政指導等）を遵守してください。
- （イ） 管理運営に伴う官公署諸手続及び経費は事業者の負担とします。
- （ウ） 官公署諸手続を県名義で行う必要がある場合には、当該手続に必要な文書、図書その他の図書の作成について、県の求めに応じて協力するものとし、その経費は事業者の負担とします。

(2) 北ふ頭エリア（しおかぜ通り）【必須提案事業】

ア 使用形態

しおかぜ通りについては、県が、令和4年度の港湾法の改正（港湾法第51条）による、港湾環境整備計画制度を導入し、事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）に定める定期借地権をいう。）を設定します。

その上で、事業者には、自ら提案する収益施設の整備及び維持管理・運営を行うとともに、収益施設等から得られる収益の一部を基にして、しおかぜ通りの整備及び維持管理を一体的に行っていただきます。

また、自ら提案する収益施設の整備を4号上屋等にて提案することも可能とします。

その場合は、港湾環境整備計画制度ではなく、使用許可（新設の場合）又は貸付（4号上屋の活用の場合）となります。

■ 港湾環境整備計画制度の概要

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等を行う民間事業者に対し、緑地等の行政財産の貸付けを可能とする認定制度



出典：民間事業者による賑わい創出に資する公共型の港湾緑地等の施設整備（国土交通省港湾局産業港湾課）

イ 事業提案を求める内容

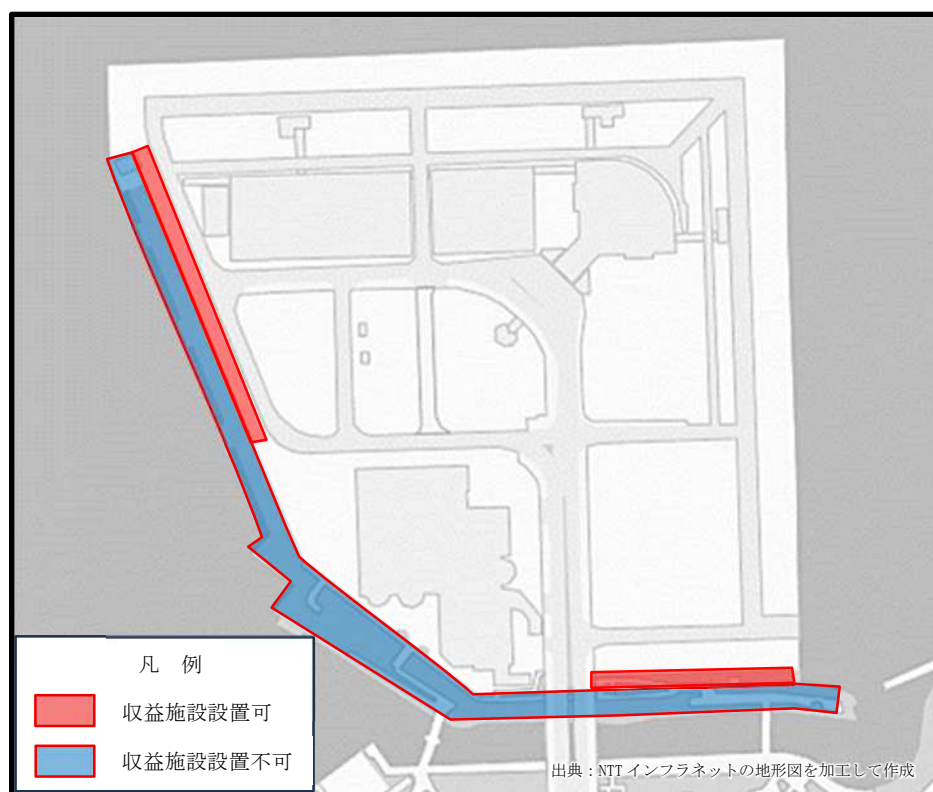
次の(ア)から(ウ)の事業をすべて一体的に実施する事業計画を提案してください。

(ア)から(ウ)のうちの一部の事業のみ実施する提案はできません。

(ア) 収益施設整備事業（ハード事業）

a 収益施設の設置場所及び規模に関する条件

- ・ しおかぜ通りの利用を阻害しない範囲で、事業対象地内において収益施設を提案してください。なお、4号上屋等にて、収益施設整備事業（ハード事業）を提案することを認めます。その場合はP23～25を参照してください。
- ・ 事業予定地のうち、収益施設を整備できる場所に制限があります。詳しくは、下記図を確認ください。



b 貸付条件

契約形態	事業用定期借地権
契約期間	<p>契約期間については、事業期間全期間となります。</p> <p>契約締結後、収益施設の建設工事開始※から 30 年以内の範囲で提案してください。</p> <p>※建設工事期間の中には、設計期間は入りません。</p> <p>※契約期間は、収益施設等の解体・撤去・処分等の原状回復期間も含まれます。</p>
貸付料	<p>事業者は、県と事業者との間で締結する定期借地権設定契約に基づき、県が定める貸付料を支払うこととします。</p> <p>契約時の貸付料については、事業者の提案を考慮した上で、不動産鑑定評価等に基づき、県が定める額とします。</p> <p>次に示す参考概算額を参考に、提案内容における貸付料を提案してください。提案された貸付料の高低については評価の対象としませんが、提案に当たっては、必要に応じて応募者において不動産鑑定評価等を実施し、適切な価格を見込んでください。</p> <p>参考概算額は、県が定めた仮定条件に基づく価格を示したものです。県では、事業者から提案のあった施設の内容・規模、貸付期間、事業の収益性等に係る提案内容、後述する基本計画協定に関する協議結果を踏まえて不動産鑑定評価を行うこととしており、契約時の貸付料については、参考概算額からの増減が見込まれます。</p> <p><土地貸付料の参考概算額></p> <p>収益施設：カフェ</p> <p>貸付期間：30 年（運営期間 28 年＋工事期間 2 年）</p> <p>貸付料：550 円/㎡・月</p> <p>原則、建築物及び付帯施設（給水、電源施設等）を設置する占有面積を対象とします。</p>
貸付料の支払方法	支払いは、県が指定する方法により支払うこととします。
貸付料の改定	契約期間中であっても、公租公課、物価又は地価その他の経済情勢の変動等により、本土地の貸付料が不相当と認められるに至ったときは、変更契約によって貸付料を改定することがあります。

c 収益施設の整備に関する条件

- ・ しおかぜ通りの立地特性を最大限活かし、事業者の負担で整備する賑わいを創出する収益施設（飲食・物販・サービス施設等）に関して提案してください。
- ・ 収益施設を整備するために、既存の樹木や植栽の伐採、街路灯、テーブル、イス等の撤去を行うことは原状回復を前提に原則可能とします。
- ・ インフラ（電気、上下水、ガス、通信等）の整備が必要な場合は、事業者の負担で整備してください。整備を行う際には事前に各インフラ管理者と県と協議を行ってください。
- ・ しおかぜ通りの活用において、事業用や身体障害者用など必要最低限の駐車場の確保は可能とします。
利用者が車両により来場することを想定する場合には、「北ふ頭、南ふ頭における荷役作業等の安全対策（P 8）」及び「駐車場収容台数の確保の考え方（P 9）」を踏まえ、県営2、3駐車場敷の活用策の考え方を提案してください。

d 収益施設のレイアウト・デザインに関する条件

- ・ しおかぜ通りを訪れる人々の憩いの場となり、歩いて楽しめるような施設配置であるとともに、しおかぜ通りの魅力を引き立てるようなデザインとしてください。
- ・ 収益施設のデザインや高さ、配置、素材、色彩等は、しおかぜ通りの景観や周辺環境との調和に配慮したものにしてください。

e 収益施設の運営・維持管理に関する条件

- ・ 提案する収益施設について、事業者の負担で利用者が安全で快適に利用できるよう運営・維持管理を行ってください。

f 収益施設の撤去・返還（原状回復）に関する条件

- ・ 事業者は、事業期間満了時まで、収益施設を自らの責任及び費用負担により、解体・撤去し、原状回復して県に返還してください。ただし、県が承認した場合はこの限りではありません。
- ・ 事業者が契約等で定める義務に違反し、かつ事業者に代わり県が原状回復を行った場合、県は原状回復に要した費用を事業者に請求します。

(イ) 賑わい創出事業（ソフト事業）

- ・ 事業予定地（収益施設の設置に係る土地を除く）や浮棧橋等を活用して、イベントの実施等、事業者の負担で賑わいを創出する事業を提案してください。
- ・ しおかぜ通りの収益施設の貸付け範囲外でのイベントの実施等一時的な使用については、申請内容を確認した上で、県港湾管理条例に基づき使用を許可することとし、使用料を徴収します。
- ・ ソフト事業の提案にあたっては、実施内容、年間あたり想定実施回数、実施に伴う占有面積（イベントの実施に伴う緑地等の占有面積）を明示してください。

(ウ) しおかぜ通りの整備及び維持管理事業

a 整備に関する条件

- ・ 収益施設整備事業（ハード事業）や賑わい創出事業（ソフト事業）で得られた収益の一部を基にしたしおかぜ通りの整備内容（例：テーブル、チェア、日よけ、照明、看板、モニュメント、芝生、植栽、既存施設のリニューアル等）を提案してください。提案内容に基づき整備された施設等は、原則、県へ帰属します。

b 維持管理に関する条件

- ・ 別添資料1「維持管理業務要求水準書」の内容に準拠し、事業者の負担によって維持管理業務を行うこととします。

【参考】主な維持管理費

- ・ 伐採、清掃費等 約645千円／年※

※「伐採、清掃業務」の委託費であり、各種点検費用は含まれない。

※県の周辺港湾緑地全体の維持管理費を、事業予定地で面積按分し算出。

(3) 北ふ頭エリア（旅客ターミナル）【任意提案事業】

ア 提案内容

(ア) 旅客ターミナルについては、国際観光都市の玄関口として中小の国際クルーズ船の寄港を促進するための受け入れ機能の強化のため、手荷物取扱所、待合所、売店、食堂、宿泊所等への改修により、定期船やクルーズ船客が利用する交通拠点として、また、物販・飲食などの機能や、港湾関係者、県民や観光客などの交流などの機能としての活用など、賑わい創出のための具体的な提案をしてください。

(イ) 旅客ターミナル内において、イベント等で排他的に使用するなど賑わい創出のために必要な占有面積を示してください。

その際には、今後、県が整備する予定である既存の設備（トイレ、空調、エレベーター、受変電）、スカイデッキ及びC I Q設備との調整や、港湾機能（乗船券売り場、事務所等）の確保が必要となることに留意してください。

(ウ) 旅客ターミナルの活用における事業用や身体障害者用など必要最低限の駐車場の設置は、後述する野積場②の提案を行った上で、その中で提案することとしてください。

提案内容で、利用者が車両により来場することを想定する場合には、「北ふ頭、南ふ頭における荷役作業等の安全対策（P 8）」及び「駐車場収容台数の確保の考え方（P 9）」を踏まえ、県営第2、3駐車場敷の活用策の考え方を提案してください。

イ 使用形態

(ア) 旅客ターミナルについては、県港湾管理条例の規定に基づき、管理者である県から使用許可を得て使用するものとします。

なお、転貸及び使用权の譲渡は不可とします。

ただし、県の示す条件に従い予め許可を受けた場合はこの限りではありません。

(イ) 原則、現状有姿での使用許可とし、許可に先立って県において改修等を行いません。

ウ 使用期間

(ア) 使用期間については、原則、事業期間全期間となりますが、後述する「オ（イ）」に起因する使用期間の変更は可能とします。

ただし、使用許可については3年間の許可として行い、その後も3年後毎に更新することとし、更新回数について、提案があった期間を踏まえて、基本協定にて定めることとします。

エ 使用料（1月当たり）

- (ア) 旅客ターミナル：2,900 円/m²（消費税を含む）
- (イ) 令和7年4月時点における1月（30日）当たりの料金です。
- (ウ) 使用料については、県港湾管理条例の改正等により、使用許可の更新等に合わせて見直しを行うことがあります。
- (エ) 旅客ターミナルの使用料については、原則、提案による施設等の占有面積や、イベント等で排他的に使用する面積を対象とします。
- (オ) なお、本来、県が整備すべきターミナル機能（待合所、展望ロビー、C I Q、手荷物預け・受取所、物販・飲食スペース等）の整備、もしくは、コンバージョンに必要な設備（クルーズ船客や定期船客の受入やイベント開催等に必要な既存施設（テーブル、チェア、照明、電源、看板、床・壁等の内装）のリニューアル等）の改修について、事業者が提案する内容及び工事額を明示した初期投資を考慮して、県は、使用料から減免する場合があります。

オ 費用の負担

- (ア) 旅客ターミナルの活用に係る手荷物取扱所、待合所、売店、食堂、宿泊所等への改修に係る建築工事（補強、外装、内装、排煙設備、窓等）、電気設備（受変電、消防設備等）及び機械設備（ガス、消防、トイレ、空調等）の新たな工事及び管理運営に伴う光熱水費や清掃費用等の必要経費については、事業者の負担とします。
- (イ) 既存の設備（トイレ、空調、エレベーター、受変電）、スカイデッキ及びC I Q設備は、県において、関係機関や港湾関係者等と調整の上、必要に応じて順次改修することとし、それらの管理運営に伴う光熱水費や清掃費用等の必要経費については、県の負担とします。

カ 法令等の遵守・官公署諸手続

- (ア) 使用に当たっては、法令等（法律、条令及び行政指導等）を遵守してください。
- (イ) 管理運営に伴う官公署諸手続及び経費は事業者の負担とします。
- (ウ) 官公署諸手続を県名義で行う必要がある場合には、当該手続に必要な文書、図書その他の図書の作成について、県の求めに応じて協力するものとし、その経費は事業者の負担とします。

(4) 北ふ頭エリア（野積場②）【任意提案事業】

ア 提案内容

(ア) 野積場②として使用されている土地については、旅客ターミナルと一体となって活用するクルーズ船客等のバス駐車場としての活用を提案してください。

なお、クルーズ船客等のバス駐車場として活用しない日については、イベントスペース等としての利活用を提案してください。

加えて、前述の(3)の活用提案を併せて行う場合は、事業用や身体障害者用など必要最低限の駐車場の設置する提案は可能とします。

(イ) 全面を活用（維持管理を含む）する提案としてください。一部分のみの活用の提案は認めません。

その際には、今後、県が整備を検討している駐車場舗装と調整が必要となることに留意してください。

(ウ) イベントスペース等としての利活用において、利用者が車両により来場することを想定する場合には、「北ふ頭、南ふ頭における荷役作業等の安全対策（P 8）」及び「駐車場収容台数の確保の考え方（P 9）」を踏まえ、県営第2、3駐車場敷の活用策の考え方を提案してください。

(エ) 駐車料金については、県港湾管理条例を参考とした上で、事業者において設定することを可能とします。

(オ) 駐車料金と合わせて、クルーズ船客のバスが優先的に利用できる運営管理の方法について提案してください。

(カ) 駐車料金及び運営管理については、事業予定者決定後、提案内容に基づき、県と協議の上、決定するものとします。

また、事業開始後、料金の設定、体系及び運営管理を変更する場合は、事前に県と事業者が協議の上、決定するものとします。

イ 使用形態

(ア) 野積場②については、県港湾管理条例の規定に基づき、管理者である県から使用許可を得て使用するものとします。

なお、転貸及び使用权の譲渡は不可とします。

ただし、県の示す条件に従い予め許可を受けた場合はこの限りではありません。

(イ) 原則、現状有姿での使用許可とし、許可に先立って県において整地等はいりません。

- (ウ) 隣接する港湾施設において港湾事業者の活動が行われていることから、事業者において、安全対策上、対象エリアと隣接地の間に立入防止柵を設置するものとします。

ウ 使用期間

- (ア) 使用期間については、原則、事業期間全期間となりますが、前述する「ア（イ）」に起因する使用期間の変更は可能とします。
ただし、使用許可については3年間の許可として行い、その後も3年後毎に更新することとし、更新回数について、提案があった期間を踏まえて、基本協定にて定めることとします。

エ 使用料（1月当たり）

- (ア) 野積場②：150.72円/m²（消費税を含む）
- (イ) 令和7年4月時点における1月（30日）当たりの料金です。
- (ウ) 使用料については、県港湾管理条例の改正等により、使用許可の更新等に合わせて見直しを行うことがあります。
- (エ) 野積場②の使用料については、原則、全面積とします。
なお、本来、県が整備すべき旅客ターミナルと一体となって活用するクルーズ船客等のバス駐車場としての整備について、事業者が提案する内容及び工事額を明示した初期投資を考慮して、県は、使用料から減免する場合があります。

オ 費用の負担

- (ア) 野積場②の活用に係る工事及び管理運営に伴う光熱水費や清掃費用等の必要経費については、事業者の負担とします。
なお、駐車場舗装は県において必要に応じて整備することを検討しています。

カ 法令等の遵守・官公署諸手続

- (ア) 使用に当たっては、法令等（法律、条令及び行政指導等）を遵守してください。
- (イ) 管理運営に伴う官公署諸手続及び経費は事業者の負担とします。
- (ウ) 官公署諸手続を県名義で行う必要がある場合には、当該手続に必要な文書、図書その他の図書の作成について、県の求めに応じて協力するものとし、その経費は事業者の負担とします。

(5) 北ふ頭エリア（県営第1駐車場等敷）【任意提案事業】

ア 提案内容

- (ア) 県営第1駐車場等敷（以下、第1駐車場敷という。）として使用されている土地については、離島航路利用者と荷役業者が利用する駐車場として活用することを基本とし、それらを妨げない範囲で、北ふ頭エリアの利活用等と一体となって駐車場機能として有効に活用する方法を提案してください。
- (イ) 原則、全面を活用（維持管理を含む）する提案としてください。
ただし、荷役業者駐車場（137台分）については、提案の対象範囲外とすることも可能とします。
- (ウ) 駐車料金については、本港区周辺の事業者が運営する駐車場を参考とした上で、事業者において設定することを可能とします。
ただし、県営第2、3駐車場の利用料金と比較して、北ふ頭への一般車両の流入を抑制することができる料金設定にしてください。
また、離島航路利用者及び荷役業者については、これまでと同様の利用ができるように留意した料金設定にしてください。
- (エ) 駐車料金と合わせて、離島航路利用者と荷役業者が優先的に利用できる運営管理の方法について提案してください。
離島航路利用者が優先的に利用する駐車場については、20台程度を確保してください。
荷役業者が優先的に利用する駐車場については、現行と同数の137台を確保してください。
- (オ) 駐車料金及び運営管理については、事業予定者決定後、提案内容に基づき、県と協議の上、決定するものとします。
また、事業開始後、料金の設定、体系及び運営管理を変更する場合は、事前に県と協議の上、決定するものとします。

イ 使用形態

- (ア) 第1駐車場敷については、県港湾管理条例の規定に基づき、管理者である県から使用許可を得て使用するものとします。
なお、転貸及び使用权の譲渡は不可とします。
ただし、県の示す条件に従い予め許可を受けた場合はこの限りではありません。
- (イ) 現状有姿での使用許可とし、許可に先立って県において整地等はいりません。

ウ 使用期間

(ア) 使用期間については、事業期間全期間とします。

ただし、使用許可については3年間の許可として行い、その後も3年後毎に更新することとし、更新回数について、提案があった期間を踏まえて、基本協定にて定めることとします。

エ 使用料（1月当たり）

(ア) 第1駐車場敷：150.72円/m²（消費税を含む）

(イ) 令和7年4月時点における1月（30日）当たりの料金です。

(ウ) 使用料については、県港湾管理条例の改正等により、使用許可の更新に合わせて見直しを行うことがあります。

(エ) 第1駐車場敷の使用料については、原則、全面積を対象とします。

オ 費用の負担

(ア) 第1駐車場敷の活用に係る工事及び運営管理に係る光熱水費や清掃費用等の必要経費については、事業者の負担とします。

カ 法令等の遵守・官公署諸手続

(ア) 使用に当たっては、法令等（法律、条令及び行政指導等）を遵守してください。

(イ) 運営管理に伴う官公署諸手続及びその経費は事業者の負担とします。

(ウ) 官公署諸手続を県名義で行う必要がある場合には、当該手続に必要な文書、図書その他の図書の作成について、県の求めに応じて協力するものとし、その経費は事業者の負担とします。

(6) 桜島フェリーターミナル周辺エリア（フェリーターミナル）【任意提案事業】

ア 提案内容

(ア) フェリーターミナルについては、2階のテナント用スペースの空きスペース及びイベントスペースを活用し、ターミナル機能の充実や地域の拠点機能やサービス機能との複合化等による利便性向上に係る各種サービスの提供に係る交通拠点の機能強化の提案をしてください。

(イ) フェリーターミナル内における、交通拠点の機能強化のために必要な占有面積を示してください。

イ 使用形態

(ア) フェリーターミナルについては、県港湾管理条例の規定に基づき、管理者である県から使用許可を得て使用するものとします。

なお、転貸及び使用权の譲渡は不可とします。

ただし、県の示す条件に従い予め許可を受けた場合はこの限りではありません。

(イ) 原則、現状有姿での使用許可とし、許可に先立って県において改修等を行いません。

ウ 使用期間

(ア) 使用期間については、事業期間全期間とします。

ただし、使用許可については3年間の許可として行い、その後も3年後毎に更新することとし、更新回数について、提案があった期間を踏まえて、基本協定にて定めることとします。

エ 使用料（1月当たり）

(ア) フェリーターミナル：2,900円/m²（消費税を含む）

(イ) 令和7年4月時点における1月（30日）当たりの料金です。

(ウ) 使用料については、県港湾管理条例の改正等により、使用許可の更新等に合わせて見直しを行うことがあります。

(エ) フェリーターミナルの使用料については、原則、提案による施設等の占有面積や、イベント等で排他的に使用する面積を対象とします。

(オ) なお、本来、県が整備すべきターミナル機能（待合所、展望ロビー、手荷物預け・受取所、物販・飲食スペース等）の整備について、事業者が提案する内容及び工事額を明示した初期投資を考慮して、県は、使用料から減免する場合があります。

オ 費用の負担

- (ア) フェリーターミナルの活用に係る建築工事（補強、外装、内装、排煙設備、窓等）、電気設備（受変電、消防設備等）及び機械設備（ガス、消防、トイレ、空調等）等の工事及び管理運営に係る光熱水費や清掃費用等の必要経費については、事業者の負担とします。

カ 法令等の遵守・官公署諸手続

- (ア) 使用に当たっては、法令等（法律、条令及び行政指導等）を遵守してください。
- (イ) 管理運営に伴う官公署諸手続及び経費は事業者の負担とします。
- (ウ) 官公署諸手続を県名義で行う必要がある場合には、当該手続に必要な文書、図書その他の図書の作成について、県の求めに応じて協力するものとし、その経費は事業者の負担とします。

(7) 桜島フェリーターミナル周辺エリア（ふ頭緑地）【任意提案事業】

ア 提案内容

- (ア) ふ頭緑地として使用されている土地については、全面活用（維持管理を含む）とし、その改修等により、北ふ頭等と位置的に近い立地性を生かし、地域の拠点機能やサービス機能との複合化等による利便性向上に係る各種サービスの提供に係る交通拠点の機能強化の提案をしてください。

イ 使用形態

- (ア) ふ頭緑地については、県港湾管理条例の規定に基づき、管理者である県から使用許可を得て使用するものとします。

なお、転貸及び使用权の譲渡は不可とします。

ただし、県の示す条件に従い予め許可を受けた場合はこの限りではありません。

- (イ) 現状有姿での使用許可とし、許可に先立って県において整地等を行いません。

ウ 使用期間

- (ア) 使用期間については、事業期間全期間とします。

ただし、使用許可については3年間の許可として行い、その後も3年後毎に更新することとし、更新回数について、提案があった期間を踏まえて、基本協定にて定めることとします。

エ 使用料（1月当たり）

- (ア) ふ頭緑地：150.72 円/m²（消費税を含む）

- (イ) 令和7年4月時点における1月（30日）当たりの料金です。

- (ウ) 使用料については、県港湾管理条例の改正等により、使用許可の更新等に合わせて見直しを行うことがあります。

- (エ) ふ頭緑地の使用料については、原則、建築物及び付帯施設（給水、電源施設等）を設置する占有面積や、イベント等で排他的に使用する面積を対象とします。

オ 費用の負担

- (ア) ふ頭緑地の活用に係る工事及び管理運営に係る光熱水費や清掃費用等の必要経費については、事業者の負担とします。

カ 法令等の遵守・官公署諸手続

- (ア) 使用に当たっては、法令等（法律、条令及び行政指導等）を遵守してください。
- (イ) 管理運営に伴う官公署諸手続及び経費は事業者の負担とします。
- (ウ) 官公署諸手続を県名義で行う必要がある場合には、当該手続に必要となる文書、図書その他の図書の作成について、県の求めに応じて協力するものとし、その経費は事業者の負担とします。

(8) 桜島フェリーターミナル周辺エリア（県営第2駐車場敷）【任意提案事業】

ア 提案内容

- (ア) 西側のタクシー待機場を除いた県営第2駐車場敷（以下、「第2駐車場敷」という。）として使用されている土地については、桜島フェリー利用者の他、本件提案における北ふ頭エリアの活用等に伴って増加が見込まれる一般利用者の車両等の駐車場として活用する方法を提案してください。
- 合わせて、駐車場としての利用を妨げない範囲において、「交通拠点の機能強化（P6）」に基づいた地域の拠点機能やサービス機能との複合化等に係る提案も可能とします。
- (イ) 第2駐車場敷の全面を活用（維持管理を含む）した提案をしてください。一部分のみの活用の提案は認めません。
- (ウ) 第2駐車場を利用する桜島フェリー利用者の利用がこれまで同様の利用ができるよう、北ふ頭エリアの活用等により本駐車場を利用する車両の増加が見込まれる場合には、増加見込台数を示した上で、駐車場の立体化を行うなどにより当該敷地内で必要な駐車台数を確保することとしてください。
- (エ) 駐車料金については、本港区周辺の事業者が運営する駐車場を参考とした上で、事業者において設定することを可能とします。
- ただし、県営第1駐車場の利用料金と比較して、北ふ頭への一般車両の流入を抑制することができる料金設定にしてください。
- (オ) 駐車料金と合わせて、桜島フェリー利用者送迎等の利用をこれまでと同様に行うことを含めた運営管理の方法について提案してください。
- (カ) 駐車料金及び運営管理については、事業予定者決定後、提案内容に基づき、県と協議の上、決定するものとします。
- また、事業開始後、料金の設定、体系及び運営管理を変更する場合は、事前に県と事業者が協議の上、決定するものとします。

イ 使用形態

(ア) 第2駐車場敷については、県港湾管理条例の規定に基づき、管理者である県から使用許可を得て使用するものとします。

なお、転貸及び使用权の譲渡は不可とします。

ただし、県の示す条件に従い予め許可を受けた場合はこの限りではありません。

(イ) 現状有姿での使用許可とし、許可に先立って県において整地等を行いません。

ウ 使用期間

(ア) 使用期間については、事業期間全期間とします。

ただし、使用許可については3年間の許可として行い、その後も3年後毎に更新することとし、更新回数について、提案があった期間を踏まえて、基本協定にて定めることとします。

エ 使用料（1月当たり）

(ア) 第2駐車場敷：150.72円/m²（消費税を含む）

(イ) 令和7年4月時点における1月（30日）当たりの料金です。

(ウ) 使用料については、県港湾管理条例の改正等により、使用許可の更新等に合わせて見直しを行うことがあります。

(エ) 第2駐車場敷の使用料については、原則、全面積を対象とします。

オ 費用の負担

(ア) 第2駐車場敷の活用に係る工事及び運営に係る光熱水費や清掃費用等の必要経費については、事業者の負担とします。

カ 法令等の遵守・官公署諸手続

(ア) 使用に当たっては、法令等（法律、条令及び行政指導等）を遵守してください。

(イ) 管理運営に伴う官公署諸手続及び経費は事業者の負担とします。

(ウ) 官公署諸手続を県名義で行う必要がある場合には、当該手続に必要な文書、図書その他の図書の作成について、県の求めに応じて協力するものとし、その経費は事業者の負担とします。

(9) 桜島フェリーターミナル周辺エリア（県営第3駐車場敷）【任意提案事業】

ア 提案内容

(ア) 県営第3駐車場敷（以下、「第3駐車場敷」という。）として使用されている土地については、本件提案における北ふ頭エリアの活用等に伴って増加が見込まれる一般利用者の車両等の駐車場として活用する方法を提案してください。

合わせて、駐車場としての利用を妨げない範囲において、「交通拠点の機能強化（P6）」に基づいた地域の拠点機能やサービス機能との複合化等に係る提案も可能とします。

(イ) 第3駐車場敷の全面を活用（維持管理を含む）した提案をしてください。一部分のみの活用の提案は認めません。

(ウ) 北ふ頭エリアの活用等により本駐車場を利用する車両の増加が見込まれる場合には、増加見込台数を示した上で、駐車場の立体化を行うなどにより当該敷地内で必要な駐車台数を確保することとしてください。

(エ) 駐車料金については、本港区周辺の事業者が運営する駐車場を参考とした上で、事業者において設定することを可能とします。

ただし、県営第1駐車場の利用料金と比較して、北ふ頭への一般車両の流入を抑制することができる料金設定にしてください。

(オ) 駐車料金と合わせて、運営管理の方法について提案してください。

(カ) 駐車料金及び運営管理については、事業予定者決定後、提案内容に基づき、県と協議の上、決定するものとします。

また、事業開始後、料金の設定、体系及び運営管理を変更する場合は、事前に県と事業者が協議の上、決定するものとします。

イ 使用形態

(ア) 第3駐車場敷については、県港湾管理条例の規定に基づき、管理者である県から使用許可を得て使用するものとします。

なお、転貸及び使用权の譲渡は不可とします。

ただし、県の示す条件に従い予め許可を受けた場合はこの限りではありません。

(イ) 現状有姿での使用許可とし、許可に先立って県において整地等を行いません。

ウ 使用期間

(ア) 使用期間については、事業期間全期間とします。

ただし、使用許可については3年間の許可として行い、その後も3年後毎に更新することとし、更新回数について、提案があった期間を踏まえて、基本協定にて定めることとします。

エ 使用料（1月当たり）

(ア) 第3駐車場敷：150.72円/m²（消費税を含む）

(イ) 令和7年4月時点における1月（30日）当たりの料金です。

(ウ) 使用料については、県港湾管理条例の改正等により、使用許可の更新等に合わせて見直しを行うことがあります。

(エ) 第3駐車場敷の使用料については、原則、全面積を対象とします。

オ 費用の負担

(ア) 駐車場機能に係る工事及び管理運営に係る光熱水費や清掃費用等の必要経費については、事業者の負担とします。

カ 法令等の遵守・官公署諸手続

(ア) 使用に当たっては、法令等（法律、条令及び行政指導等）を遵守してください。

(イ) 管理運営に伴う官公署諸手続及び経費は事業者の負担とします。

(ウ) 官公署諸手続を県名義で行う必要がある場合には、当該手続に必要な文書、図書その他の図書の作成について、県の求めに応じて協力するものとし、その経費は事業者の負担とします。

(10) 桜島フェリーターミナル周辺エリア（緑地）【任意提案事業】

ア 使用形態

緑地については、県が、令和4年度の港湾法の改正（港湾法第51条）による、港湾環境整備計画制度を導入し、事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）に定める定期借地権をいう。）を設定します。

その上で、事業者には、自ら提案する収益施設の整備及び維持管理・運営を行うとともに、収益施設等から得られる収益の一部を基にして、緑地の整備及び維持管理を一体的に行っていただきます。

■ 港湾環境整備計画制度の概要

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等を行う民間事業者に対し、緑地等の行政財産の貸付けを可能とする認定制度



出典：民間事業者による賑わい創出に資する公共型の港湾緑地等の施設整備（国土交通省港湾局産業港湾課）

イ 事業提案を求める内容

次の（ア）から（ウ）の事業をすべて一体的に実施する事業計画を提案してください。

（ア）から（ウ）のうちの一部の事業のみ実施する提案はできません。

（ア） 収益施設整備事業（ハード事業）

a 収益施設の設置場所及び規模に関する条件

- ・ 緑地の利用を阻害しない範囲で、事業対象地内において収益施設を提案してください。

b 貸付条件

契約形態	事業用定期借地権
契約期間	<p>契約期間については、事業期間全期間となります。</p> <p>契約締結後、収益施設の建設工事開始※から 30 年以内の範囲で提案してください。</p> <p>※建設工事期間の中には、設計期間は入りません。</p> <p>※契約期間は、収益施設等の解体・撤去・処分等の原状回復期間も含まれます。</p>
貸付料	<p>事業者は、県と事業者との間で締結する定期借地権設定契約に基づき、県が定める貸付料を支払うこととします。</p> <p>契約時の貸付料については、事業者の提案を考慮した上で、不動産鑑定評価等に基づき、県が定める額とします。</p> <p>次に示す参考概算額を参考に、提案内容における貸付料を提案してください。提案された貸付料の高低については評価の対象としませんが、提案に当たっては、必要に応じて応募者において不動産鑑定評価等を実施し、適切な価格を見込んでください。</p> <p>参考概算額は、県が定めた仮定条件に基づく価格を示したものです。県では、事業者から提案のあった施設の内容・規模、貸付期間、事業の収益性等に係る提案内容、後述する基本計画協定に関する協議結果を踏まえて不動産鑑定評価を行うこととしており、契約時の貸付料については、参考概算額からの増減が見込まれます。</p> <p><土地貸付料の参考概算額></p> <p>収益施設：カフェ</p> <p>貸付期間：30 年（運営期間 28 年＋工事期間 2 年）</p> <p>貸付料：550 円/㎡・月</p> <p>原則、建築物及び付帯施設（給水、電源施設等）を設置する占有面積を対象とします。</p>
貸付料の支払方法	支払いは、県が指定する方法により支払うこととします。
貸付料の改定	契約期間中であっても、公租公課、物価又は地価その他の経済情勢の変動等により、本土地の貸付料が不相当と認められるに至ったときは、変更契約によって貸付料を改定することがあります。

- c 収益施設の整備に関する条件
- ・ 緑地の立地特性を最大限活かし、賑わいを創出する収益施設（飲食・物販・サービス施設等）の整備に関して提案してください。
 - ・ 収益施設を整備するために、既存の樹木や植栽の伐採を行うことは原状回復を前提に原則可能とします。
 - ・ インフラ（電気、上下水、ガス、通信等）の整備が必要な場合は、事業者の負担で整備してください。整備を行う際には事前に各インフラ管理者と県と協議を行ってください。
 - ・ 緑地の活用において、事業用や身体障害者用など必要最低限の駐車場の確保は可能とします。
利用者が車両により来場することを想定する場合には、「駐車場収容台数の確保の考え方（P9）」を踏まえ、県営2、3駐車場敷の活用策の考え方の提案を合わせて行ってください。
- d 収益施設のレイアウト・デザインに関する条件
- ・ 緑地を訪れる人々の憩いの場となり、歩いて楽しめるような施設配置であるとともに、緑地の魅力を引き立てるようなデザインとしてください。
 - ・ 収益施設のデザインや高さ、配置、素材、色彩等は、緑地の景観や周辺環境との調和に配慮したものにしてください。
- e 収益施設の運営・維持管理に関する条件
- ・ 提案する収益施設について、事業者の負担で利用者が安全で快適に利用できるよう運営・維持管理を行ってください。
- f 収益施設の撤去・返還（原状回復）に関する条件
- ・ 事業者は、事業期間満了時まで、収益施設を自らの責任及び費用負担により、解体・撤去し、更地にして県に返還してください。ただし、県が承認した場合はこの限りではありません。
 - ・ 事業者が契約等で定める義務に違反し、かつ事業者に代わり県が原状回復を行った場合、県は原状回復に要した費用を事業者に請求します。

(イ) 賑わい創出事業（ソフト事業）

- ・ 緑地（収益施設の設置に係る土地を除く）を活用して、イベントの実施等、事業者の負担で賑わいを創出する事業を提案してください。
- ・ 緑地の収益施設の貸付け範囲外でのイベントの実施等一時的な使用については、申請内容を確認した上で、県港湾管理条例に基づき使用を許可することとし、使用料を徴収します。
- ・ ソフト事業の提案にあたっては、実施内容、年間あたり想定実施回数、実施に伴う占用面積（イベントの実施に伴う緑地等の占用面積）を明示してください。

(ウ) 緑地の整備及び維持管理事業

a 整備に関する条件

- ・ 収益施設整備事業（ハード事業）や賑わい創出事業（ソフト事業）で得られた収益の一部を基にした緑地の整備内容（例：テーブル、チェア、日よけ、トイレ、照明、看板、モニュメント、芝生、植栽、既存施設のリニューアル等）を提案してください。提案内容に基づき整備された施設等は、原則、県へ帰属します。

b 維持管理に関する条件

- ・ 別添資料1「維持管理業務要求水準書」の内容に準拠し、事業者の負担によって維持管理業務を行うこととします。

【参考】主な維持管理費

- ・ 伐採、清掃費等 約172千円／年※

※「伐採、清掃業務」の委託費であり、各種点検費用は含まれない。

※県の周辺港湾緑地全体の維持管理費を、事業予定地で面積按分し算出。

6 活用に当たっての留意事項

対象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条件等は、次のとおりです。

(1) 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。

(2) 土地利用規制等の見直しを前提とした提案について

対象地における土地利用規制等の見直しを前提とした提案は受け付けません。

(3) 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、景観ガイドライン、鹿児島市景観計画に定める桜島への眺望確保範囲における建築物、工作物の最高高さ、形態・意匠、色彩等の基準を示した景観形成基準や鹿児島市屋外広告物条例等を遵守してください。

(4) 緑化について

対象地については、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。

(5) 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、南ふ頭、桜島フェリーターミナル及び高速船ふ頭にはフェリーや高速船が発着するため、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、対象地に隣接する臨港道路本港区線は、国道10号鹿児島北バイパスや臨港道路鴨池中央港区線の整備に伴い、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。

(6) 安全性の確保について

地震、津波及び火山災害への対策など、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7年1月）総則
https://www.pref.kagoshima.jp/aj01/documents/73474_20250317131627-1.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（令和7年1月）総則
https://www.pref.kagoshima.jp/aj01/documents/73474_20250317131939-1.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（令和7年1月）総則
https://www.pref.kagoshima.jp/aj01/documents/73474_20250317132223-1.pdf
（第5章 災害の想定 地震・津波の想定）
- ・ 火山災害対策編（令和7年1月）第3部 桜島
https://www.pref.kagoshima.jp/aj01/documents/73474_20250317132727-1.pdf

<浸水想定>

- 河川（鹿児島県浸水想定区域図について）
<https://www.pref.kagoshima.jp/ah07/infra/kasen-sabo/suibo/shinsuisoutei.html>
- ・ 洪水浸水想定区域図（甲突川）
https://www.pref.kagoshima.jp/ah07/infra/kasen-sabo/suibo/documents/10891_20180220104756-1.pdf
- 津波（鹿児島県津波浸水想定の設定について）
<https://www.pref.kagoshima.jp/ah07/bosai/sonae/sonae/tsunami.html>
- ・ 津波浸水想定図（鹿児島市）
https://www.pref.kagoshima.jp/ah07/bosai/sonae/sonae/documents/40907_20140918213157-1.pdf
- 高潮（高潮浸水想定区域について）
<https://www.pref.kagoshima.jp/ah07/bosai/kasen/documents/takashiosinnsuisoutei.html>

(7) 臨港道路等について

対象地に隣接する臨港道路北ふ頭線、本港区線等（以下、「臨港道路」という。）については、既存の道路機能を維持し、周辺の道路渋滞へ最大限配慮することとします。提案施設の配置に伴う線形変更、交差点位置の変更は認められません。

施設への出入口の整備の際は、臨港道路の道路機能を低下させることのないよう配慮してください。

また、臨港道路の上空占用が必要となる場合は、「道路の上空に設ける通路の取扱いについて」（平成 30 年 7 月 11 日 国道利第 7～9 号 道路局路政課長通知）、「立体横断施設技術基準および道路標識設置基準について」（昭和 53 年 3 月 22 日 都街発第 13 号、道企発第 14 号 都市局長、道路局長通知）、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」（平成 26 年 6 月 都市局都市計画課）等に留意し提案を行い、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。

(8) 「かごしまみなと展」の開催について

令和 9 年 7 月、北ふ頭旅客ターミナルにて、鹿児島港近代港湾 120 周年記念「かごしまみなと展」を開催予定であることから、会場確保等を含め、開催に配慮してください。

(9) その他

その他、対象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。

7 エリアマネジメント

エリアコンセプトプランに基づき、関係者が連携する場として、「鹿児島港本港区エリアまちづくり懇談会」を設置し、施設整備やイベント開催などのまちづくりの取組を進めるための情報共有や意見交換を行っています。

本事業の事業者は、必要に応じて当懇談会に参加することを求めます。

また、事業者と県において、北ふ頭エリアを利用している港湾関係者との意見交換の場を年1回以上設けることとします。事業者と県は、港湾関係者からの意見及びそれに対する回答並びに対応策について検討するものとします。

8 リスク分担

本事業の実施における主なリスクについては、原則として以下の負担区分とします。なお、詳細な責任分担は、基本協定及び契約等を優先するものとします。また、基本協定及び契約等に係る条件規定書に示されていない場合は、双方の協議により定めるものとします。

リスク項目	リスクの内容	リスク分担者		
		県	事業者	
共通	公募書類	公募書類の誤り、県の事由による内容の変更に関するもの	○	
	応募費用	応募費用及び応募書類作成等に関するもの		○
	許認可取得	事業者が実施する整備・管理運営を行うための許認可等の取得に起因するもの		○
	法令変更	事業者が実施する整備・管理運営に影響のある法令（税制を含む）等の変更に関するもの	協議事項	
	物価変動	貸付等予定者決定後のインフレ、デフレ		○
	金利変動	貸付等予定者決定後の金利変動		○
	資金調達	事業者が調達する資金		○
	不可抗力	自然災害や公衆衛生上の事態等による業務の変更、中止、延期及び臨時休業※1	協議事項	
	事業の中止・延期	県の事由による中止・延期	○	
		上記以外の事由による中止・延期		○
	契約締結の中止	県及び事業者のいずれにも責めにできない事由により生じる損害※2	協議事項	
	第三者賠償	県の事由で第三者に損害を与えた場合	○	
		上記以外の事由で第三者に損害を与えた場合		○
	周辺への影響	提案施設の整備・管理運営に起因する周辺への影響（電波障害、有害物質の排出、漏洩、風害、騒音、振動、大気汚染、悪臭への対応とそれらに起因する損害及び増加費用）		○
利用者対応	提案施設の利用者及び近隣住民等からの苦情への対応		○	
債務不履行	事業者の事由による業務及び契約内容の不履行		○	
整備段階	用地	事業区域の土壌汚染及び地下埋設物に起因する損害及び増加費用	協議事項	
	設計変更	県の条件提示・指示の不備等、県の事由による変更に関する損害及び増加費用	○	
		事業者の不備や判断等、事業者の事由による変更に関する損害及び増加費用		○
	工事の遅延、供用開始の遅延	県の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		上記以外の事由によるもの		○
	工事費の変動	県の事由による工事費の変動	○	
上記以外の事由による工事費の変動			○	

リスク項目		リスクの内容	リスク分担者	
			県	事業者
維持管理・運営段階	施設競合	施設競合等による利用者減、収入減に関するもの		○
	需要変動	当初の需要見込みと実施結果との差異に関するもの		○
	維持管理・運営費の増大	県の事由による事業内容や用途、サービス等の変更起因する維持管理・運営費の増大	○	
		上記以外の事由による維持管理・運営費の増大		○
	施設の増改築、移設	県の事由による施設の増改築、移設	○	
		上記以外の事由による施設の増改築、移設		○
	施設損傷	通常利用による提案施設、備品等の損傷※3		○
		管理上の瑕疵等、事業者の責めによるもの		○
		第三者の責めによるもの		○
	異常気象に関する情報収集と休業判断	台風、降雨等の異常気象に関する情報収集及び休業判断、関係機関への連絡		○
	非常時の避難誘導	非常時の北ふ頭エリア等利用者の避難誘導（収益施設に限らない）		○
警備業務	事業者の警備不備によるもの		○	
提案施設のリスク	提案施設、機器等の不備又は施設管理上の瑕疵及び火災等の自己による臨時休業等に伴う運営リスク		○	
賑わい創出事業（ソフト事業）のリスク	提案に基づく取組による事故等のリスク		○	
事業承継時	引継コスト	施設運営の引継ぎコストの負担		○
	移管手続	提案施設及び借地権の移管手続に伴うコストの負担		○
事業終了時	原状回復	原状回復に要するコスト（期日までに返還されないことにより県が受けた損害額を含む。）		○

※1 施設等が復旧困難な被害を受けた場合、当該施設等に関する業務の全部の停止を命じます。復旧可能な場合、その復旧に要する経費は事業者と協議とします。

※2 県及び事業者は、自らに生じた費用を自ら負担するものとし、相互に債権・債務が生じないものとしします。

※3 施設、備品の維持管理・運営上の瑕疵等による事故への対応のため、事業者は、リスクに応じた保険に加入してください。

また、北ふ頭エリア等の事業対象外部分における公共工事や提案施設の維持管理、点検調査等で管理用通路を使用する場合等に伴い、事業者の事業の休業等が発生した場合も、原則として本県は事業者に対して休業補償を行いません。

9 応募者の登録

(1) 登録者の資格

応募に当たっては事前に登録が必要です。登録を行う事業者（以下、「登録者」という。）は次のアからウまで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、代表企業は次のアからウまで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及び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 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	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

次のアからコまで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

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 本公募に係る支援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。以下同じ。）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。以下同じ。）

※本公募に係る支援業務等の関与者

パシフィックコンサルタンツ株式会社

アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業

ケ 後述する評価委員会の委員及び委員が属する企業・団体に資本面で関連のある者又は人事面で関連のある者

コ 後述する評価委員会の設置日以降、本公募に関して委員に接触した者又は接触を試みた者又は公募要項の発表以降、本公募に係る支援業務等の関与者と本公募に関して接触した者又は接触を試みた者

(3) S P C（特別目的会社）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様式2-3「企業グループ構成員表」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、様式2-3「企業グループ構成員表」の別紙として提出すること。

ウ S P Cは、使用許可申請・許可、貸付契約、管理業務協定及び定期借地権設定契約の締結など必要な手続を行えるよう、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）に対し使用許可申請・許可、貸付契約、管理業務協定及び定期借地権設定契約に定める事業期間中の継続出資を求めます。また、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ます。

(4) S P C（特別目的会社）を設立しない場合の要件

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、資金調達に関する金融機関からの関心表明書等の提出を求めます。

(4) 登録手続

ア 登録の受付

登録を希望する事業者は、公募要項に定める諸条件を遵守の上、登録に必要な書類一式を作成し、提出してください。

登録を希望する事業者は、必要書類を提出する1週間前までに土木部港湾空港課本港区まちづくり推進室に相談してください。(登録内容に不備があるときは、登録を受け付けない場合があります。)

受付期間	令和8年5月18日(月) ~ 同年7月17日(金)
受付時間	午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く。)
受付場所	鹿児島県 土木部 港湾空港課 本港区まちづくり推進室 [住所] 鹿児島県鹿児島市鴨池新町10番1号 [電話番号] 099-286-3639

- ※ 上記受付場所に持参し、又は郵送若しくは民間事業者による信書の送達に関する法律(平成14年法律第99号)第2条第6項に規定する一般信書便事業者若しくは同条第9項に規定する特定信書便事業者による同条第2項に規定する信書便(以下「信書便」という。)により送付すること(郵便又は信書便により送付する場合は、配達を証明することができる郵便又は信書便とすること。)

郵送又は信書便により送付する場合は、上記受付期間内に必着のこと。

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2-1	登録申込書
添付書類	暴力団排除措置に係る誓約書及び役員等名簿
	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 国税 ・ 未納の税額がないことの証明書(直近の納税証明書)を提出すること。 ② 県税 ・ 未納の税額がないことの証明書(直近の納税証明書)を提出すること。
	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、公認会計士等による監査報告書、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)
様式2-2	登録者概要
様式2-3	企業グループ構成員表

※ 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、代表企業及び構成員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。

企業グループにおいて構成員を変更又は追加する場合、代表企業は事前登録受付期間内に県の確認をとった上で、様式2-3「企業グループ構成員表」を再度提出してください。

事前登録受付期間終了後の構成員の変更及び追加は、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又は追加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、審査終了後、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

登録から使用許可・申請、貸付契約、管理業務協定及び定期借地権設定契約の締結までの間に、次のア又はイ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、県の承認を受けた場合にはこの限りではありません。

ア 「9 (1) 登録者の資格」に定める資格要件を満たさなくなった場合又は「9 (2) 登録制限」に該当することとなった場合

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、又は郵便若しくは信書便により送付してください（郵便又は信書便により送付する場合は、配達を証明することができる郵便又は信書便とすること。）。

(7) その他

ア 登録者の取扱い

登録は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。

10 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。

受付対応のため、前日までに土木部港湾空港課本港区まちづくり推進室に電話で連絡をしてください。

受付期間	登録完了後 ～ 令和8年7月24日（金）（受付は平日のみ）
受付時間	午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く）
受付場所	鹿児島県 土木部 港湾空港課 本港区まちづくり推進室 [住所] 鹿児島県鹿児島市鴨池新町10番1号 [電話番号] 099-286-3639 [メールアドレス] honkou-s@pref.kagoshima.lg.jp

※ 上記受付場所に持参し、又は郵送若しくは民間事業者による信書の送達に関する法律（平成14年法律第99号）第2条第6項に規定する一般信書便事業者若しくは同条第9項に規定する特定信書便事業者による同条第2項に規定する信書便（以下「信書便」という。）により送付すること（郵便又は信書便により送付する場合は、配達を証明することができる郵便又は信書便とすること。）。

郵送又は信書便により送付する場合は、上記受付期間内に必着のこと。

イ 応募に必要な書類

応募者は、次の書類（以下、「応募書類」という。）について、正本1部、副本25部を提出してください。また、全ての様式については、その内容を記録した電子媒体（PDF及びオリジナルのファイル形式（提案図面に係るCADデータは、原則、SFCとする）をCD-R若しくはDVDに記録する。ファイル形式が指定されていない場合は任意とする。）を2部提出してください。書類の作成に当たっては、添付資料2「北ふ頭エリア等事業者公募様式集」を参照してください。

様式3-1～様式3-3	応募に関する様式等
様式4	基本事項の適格審査に関する様式
様式5	事業コンセプトに関する様式
様式6-1～様式6-4	事業内容・施設計画に関する様式
様式7-1～様式7-2	配置計画等に関する様式
様式8-1～様式8-3	事業計画に関する様式
様式9	県内産業・経済への配慮・貢献に関する様式
—	提案図面集

※ 正本は全書類を、副本は様式5～様式9及び提案図面集を提出してください。

※ 上記以外の資料等の提出を求めることがあります。

(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、最優秀提案者に選定された際には、その名称を公表します。

イ 応募書類の取扱い

応募書類は返却しません。

ウ 著作権の取扱い

応募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 応募書類の開示

応募書類は、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、応募書類の開示に係る意向は、様式 3 - 3「応募書類の開示に係る意向申出書」にて提出してください。

オ 費用の負担

応募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、上記受付場所に持参し、又は郵送若しくは民間事業者による信書の送達に関する法律（平成 14 年法律第 99 号）第 2 条第 6 項に規定する一般信書便事業者若しくは同条第 9 項に規定する特定信書便事業者による同条第 2 項に規定する信書便（以下「信書便」という。）により送付してください（郵便又は信書便により送付する場合は、配達を証明することができる郵便又は信書便とすること。）。

11 現地案内・質問・対話

(1) 現地案内

民間事業者の方々に公募要項の内容を十分理解いただき、本公募により良い提案をしていただくことを目的として、現地案内を行います。

なお、現地案内は応募に関して義務付けるものではなく、現地案内への参加の有無は評価に影響するものではありません。

日 時	令和8年4月13日（月）から同年5月1日（金）の間の午前10時から午後4時
開催場所	鹿児島港本港区北ふ頭エリア及び桜島フェリーターミナル周辺エリア
申込方法等	様式1-1「公募要項等現地案内申込書」に必要事項を記入の上、令和8年4月8日（水）午後5時までに、電子メールで次のアドレス宛に提出してください。 電子メールの件名は、「(事業者名) 北ふ頭エリア等事業者公募現地案内」としてください。 [メールアドレス] honkou-s@pref.kagoshima.lg.jp

(2) 公募要項等に関する質問の受付・回答

公募要項等に関する質問の受付を次のとおり行います。

受付期間	第1回：令和8年4月13日（月）から同年4月17日（金）午後5時まで 第2回：令和8年6月22日（月）から同年6月26日（金）午後5時まで
受付方法	様式1-2「質問書提出届」、様式1-3「質問書」に必要事項を記入の上、電子メールで次のアドレス宛に送信してください。 電子メールの件名は「(事業者名) 北ふ頭エリア等事業者公募質問」としてください。 [メールアドレス] honkou-s@pref.kagoshima.lg.jp

個別質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関する情報であって、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものと県が認めたものを除き、県ホームページに掲載し、公表します。

回答期限は、令和8年5月18日（月）（第1回）、令和8年7月10日（金）（第2回）を予定しています。

(3) 対話

民間事業者の方々に公募要項の内容を十分理解いただき、本公募により良い提案をしていただくことを目的として、個別対話を行う予定です。

なお、各対話への参加は応募に関して義務付けるものではなく、同対話への参加の有無は評価に影響するものではありません。

また、各対話の結果、事業者に周知すべき事項が生じた場合は、必要に応じて県ホームページにその内容を公表します。

○ 第1回対話

実施時期	令和8年5月11日（月）から同年5月15日（金）まで
参加要件	次に該当する事業者（申込時点での想定とし、今後の検討可能性も含む。）とします。詳細は様式1-4を確認してください。 ① 事業者（代表企業 ※ 単独参加を含む。） ② 事業者（構成員：SPCへの出資あり）
受付期間	令和8年4月13日（月）から同年4月17日（金）午後5時まで
受付方法	様式1-4「第1回対話参加申込書」に必要事項を記入の上、電子メールで次のアドレス宛に送信してください。電子メールの件名は「(事業者名) 北ふ頭エリア等第1回対話」としてください。 [メールアドレス] honkou-s@pref.kagoshima.lg.jp
備考	参加申込書の受付後、日時、場所、対話のテーマ、実施に当たっての留意事項等を参加申込者の代表者に通知する予定です。

○ 第2回対話

実施時期	令和8年7月13日（月）から同年7月17日（金）まで
参加要件	登録資格審査を経て登録され本公募の参加資格があると認められた法人又はグループとします。応募者グループの場合、すべての構成員が参加する必要はありませんが、代表企業は必ず参加することとします。
受付期間	令和8年6月22日（月）から同年6月26日（金）午後5時まで
受付方法	様式1-5「第2回対話参加申込書」に必要事項を記入の上、電子メールで次のアドレス宛に送信してください。電子メールの件名は「(事業者名) 北ふ頭エリア等第2回対話」としてください。 [メールアドレス] honkou-s@pref.kagoshima.lg.jp
備考	参加申込書の受付後、日時、場所、対話のテーマ、実施に当たっての留意事項等を参加申込者の代表者に通知する予定です。

12 提案内容の評価・選定方法

(1) 評価体制

提案内容の評価及び選定は、客観性・公平性を確保するため、専門的な知識又は経験を有する者等により構成される「北ふ頭エリア等利活用事業提案評価委員会」（令和8年2月10日設置。以下、「評価委員会」という。）が行います。

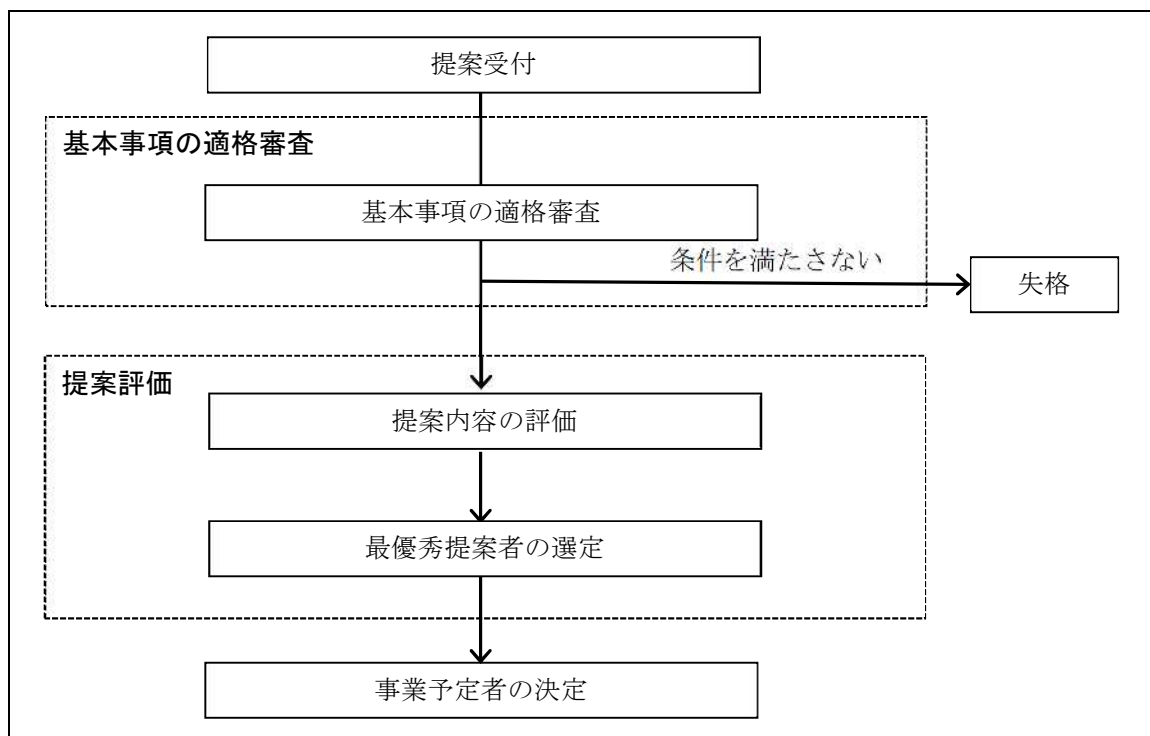
評価委員会は次の7名で構成されます。

(敬称略、令和8年4月1日現在)

	氏 名	職 名
委員長	木方 十根	鹿児島大学大学院 理工学研究科 建築学プログラム 教授
委 員	国松 真也	(株) 日本政策投資銀行 南九州支店長
委 員	小林 千鶴	小林公認会計士事務所 公認会計士・税理士
委 員	藏田 幸三	一般財団法人地方自治体公民連携研究財団 代表理事
委 員	久保 英昭	鹿児島県土木部参事 (本港区まちづくり担当)
委 員	西 博夫	鹿児島県観光・文化スポーツ部次長 (兼) 観光対策監
委 員	南 靖子	鹿児島県鹿児島地域振興局長

(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に対して、基本事項の適格審査と、提案評価を行います。手順は次のとおりとします。



(3) 基本事項の適格審査

県は、応募書類に記載された内容が基本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。提案内容が基本事項を満たさない場合は、失格とします。

基本事項は次のとおりです。

基本事項	
ア	「5(1)及び(2)の必須提案事業」が提案されているか。
イ	「6 活用に当たっての留意事項」を満たしているか。
ウ	必要な法令に対して重大な不適格箇所がないか。

(4) 提案評価

ア 提案内容の評価

評価委員会は、応募者から提出された応募書類の各様式に記載された内容について評価を行い、「12(5)評価基準（提案評価における評価項目と配点）」に示す評価項目ごとに得点を付与します。

また、提案内容について、ヒアリングを実施します。ヒアリングの詳細については別途通知しますが、ヒアリングにおいて、応募者によるプレゼンテーションを行っていただく予定です。

なお、ヒアリングについては非公開とします。

イ 最優秀提案者の選定

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参考に、事業予定者を決定し、公表することとします。

なお、事業予定者を決定しないこともあります。

(5) 評価基準（提案評価における評価項目と配点）

提案評価は、提案内容を総合的に評価します。評価項目及び配点は次のとおりとします。

評価項目	評価の視点	内訳	配点
1 事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none">エリアコンセプトプランにおける北ふ頭エリアの利活用方針である「新たな集客力を有し中心市街地との相乗効果をもたらす機能を導入するエリア」の形成に寄与する事業コンセプトが提案されているか。事業予定地以外（桜島フェリーターミナル周辺エリア、ウォーターフロントパークエリアなど）の施設等との連携等を含めて、交流や賑わい創出など地域全体の価値の向上、中心市街地との相乗効果や回遊性の向上及び県全体への波及効果をもたらすような実施方針等が提案されているか。港湾・道路など既存の公共機能を損なわないよう提案されているか。	20	20

2 事業内容・施設計画			
(1) 4号上屋等	<ul style="list-style-type: none"> 4号上屋、野積場①について、コンバージョン等を行いイベント等による暫定活用を促進するための提案となっているか。 暫定活用では、暫定活用の内容や活用エリア、混雑や安全対策についての調整や検証を行い、中長期的な利活用における賑わいの創出と港湾機能の維持や安全対策の両立のあり方について知見が得られるような内容の提案となっているか。 	20	40
(2)しおかぜ通り 収益施設整備事業 (ハード事業)	<ul style="list-style-type: none"> しおかぜ通りにおけるハード整備において、国内外の幅広い観光客や県民など、様々な人々を惹きつけるような施設及び事業内容が具体的に提案されているか。 天候、季節に左右されずに快適に過ごせる工夫がされているか。 	5	
(3)しおかぜ通り 賑わい創出事業 (ソフト事業)	<ul style="list-style-type: none"> しおかぜ通り（4号上屋等を含む）のハード整備と一体となった事業が提案されているか。 本港区エリアや天文館などの中心市街地との回遊性を高め、賑わいを創出するような具体的かつ効果的な取組が提案されているか。 	10	
(4)しおかぜ通り 収益の還元方法・ 維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 収益施設から得られる収益の一部をしおかぜ通りの整備に充当する方法が計画的かつ具体的に提案されているか。 収益還元方法が、しおかぜ通りの良好な環境の維持、向上につながるとともに、快適に過ごせる設えとなっており、上質な空間の形成、周辺環境との一体感及び景観との調和を意識した内容になっているか。 樹木や植栽等を撤去する場合、しおかぜ通りの港湾緑地の機能を損なわない提案内容になっているか。 	5	

3 配置計画等			
(1) 配置計画	<ul style="list-style-type: none"> 交通渋滞の発生防止も含め、利用者等の安全性・利便性に十分に配慮するとともに、本港区エリア全体や中心市街地との回遊性を高めるような歩行者・車両の動線計画が提案されているか。 事業予定地及び周辺の港湾施設や臨港道路等への影響等について十分に検討した上で、港湾・道路など既存の公共機能を損なわないような配置計画が提案されているか。 	5	10
(2) デザイン・景観への配慮・活用	<ul style="list-style-type: none"> 鹿児島港本港区景観ガイドラインを踏まえ、錦江湾や桜島などの景観資源に配慮しつつ、これらの景観を最大限に活かした建築物のデザイン・配置等が提案されているか。 多様な来訪者が行き交う魅力的な空間形成につながるよう、具体的な提案がなされているか。 	5	

4 事業計画			
(1) 実施スケジュール等	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間を通じて提案事業を安定的かつ効果的に実施できる事業スケジュールが提案されているか。 	5	15
(2) 実施体制・管理運営方針	<ul style="list-style-type: none"> 提案事業を確実かつ円滑に実施できる実績・技術・意思を有する企業により実施体制が構築されているか。 適切な役割・機能分担や連携の下、事業期間を通じて提案事業を安定的かつ効果的に実施できる実施体制や人材の確保・育成に関する具体的な取組が提案されているか。 事業期間を通じて事業コンセプトや提案する施設・敷地に応じた適切かつ効率的な維持管理ができるような管理・運営の方針・手法が提案されているか。 災害対応も含めた安全管理とともに、環境負荷の低減など環境へ十分に配慮した管理・運営の方針・手法が提案されているか。 	5	
(3) 資金計画及び収支計画	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間を通じて安定的に提案事業を実施できる合理的な積算根拠に基づいた収支計画が提案されているか。 提案した企業の財務状況も踏まえ、想定される事業リスクを整理・分析した上で、事業を安定的かつ継続的に実施するための、具体的かつ適切なリスク顕在化の防止策やリスク顕在化の場合の対応策が提案されているか。 	5	

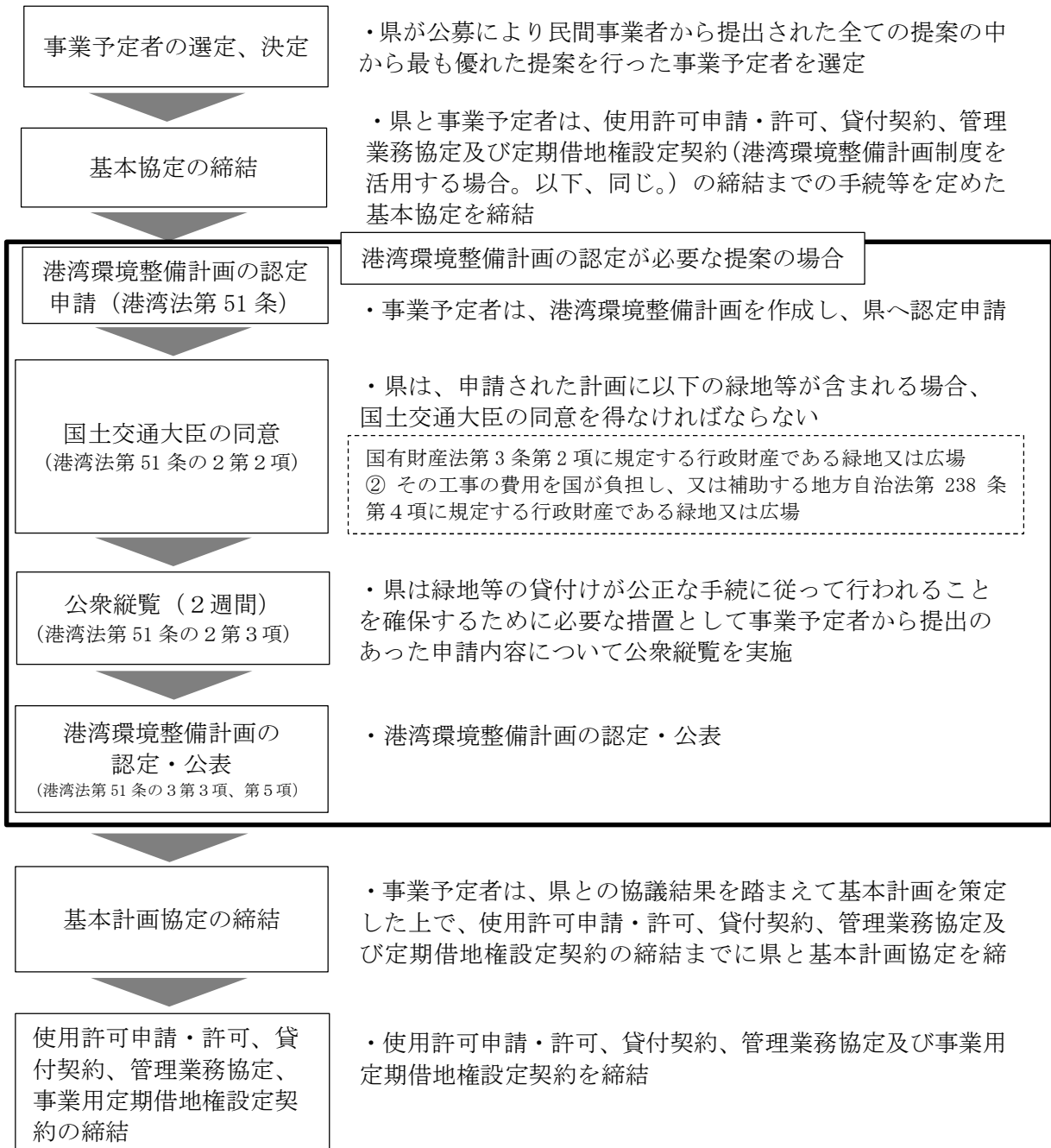
<p>5 県内産業・経済への配慮・貢献</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 経営・事業主体としての県内企業の参画について提案されているか。 ・ 協力企業としての県内企業の参画について提案されているか。 ・ 持続的な県内雇用の創出について提案されているか。 ・ 県産品・県産材の活用について提案されているか。 ・ 県産材以外の資材等について、県内に本店を置く資材業者等から調達することについて提案されているか。 	<p>15</p>	<p>15</p>
<p>合計</p>		<p>100</p>	<p>100</p>

13 契約方法等

(1) 手続の流れ

契約手続の流れは、以下のとおり予定しています。

《手続の流れ》



(2) 基本協定の締結

ア 事業予定者は、事業予定者決定後速やかに基本協定案を作成し、県と協議の上、県と事業予定者は、使用許可申請・許可、貸付契約、管理業務協定及び定期借地権設定契約締結までの手続等を定めた基本協定を締結します。

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。

イ 費用負担

県との協議や基本協定の策定に要する費用は、事業予定者の負担とします。

(3) 港湾環境整備計画に係る手続（港湾環境整備計画の認定が必要な提案の場合）

ア 計画策定・認定スケジュール

港湾環境整備計画申請～認定、公表までのスケジュール

項目	日程
港湾環境整備計画 認定申請	令和8年11月頃
港湾環境整備計画 内容確認	令和8年12月頃
港湾環境整備計画 国土交通大臣の同意	令和9年1月頃
港湾環境整備計画 公衆縦覧	令和9年1月頃
港湾環境整備計画 認定、公表	令和9年2月頃

イ 計画策定・認定

(ア) 港湾環境整備計画の認定申請

- 事業予定者は、港湾法第51条の2の規定に基づき、港湾の環境の整備に関する事業の実施に関する計画（以下、「港湾環境整備計画」という。）を作成しなければなりません。県と協議を行いつつ、港湾環境整備計画認定申請書（資料8）を作成し、県へ認定申請書及び関係書類を提出してください。
- 港湾環境整備計画認定申請書はわかりやすく簡潔に記入してください。同申請書にすべてを記載できない場合は添付書類を併せて提出してください。
- 添付書類を含め、用紙の大きさは日本産業規格A列4番とします。
- 事業予定者は、港湾環境整備計画の認定公表時に使用するため、同申請書に併せて、事業提案内容が分かるイラスト及びパース等を作成の上、県に提出してください。
- 港湾環境整備計画認定申請書の県への提出期限は、令和8年10月頃を予定しています。

(イ) 港湾環境整備計画の内容確認、国土交通大臣の同意

- 事業予定者から提出された港湾環境整備計画認定申請書について、本県にて内容確認の審査を行います。
- 県での審査が終了次第、同申請書および関係書類を国土交通省へ提出し、国土交通大臣の同意を得ます。

(ウ) 港湾環境整備計画の公衆縦覧

- 港湾環境整備計画認定申請書の国土交通大臣の同意後、公報及び本県ホームページ等により2週間、公衆縦覧を行います。公衆縦覧の対象となる事項は次のとおりです。
 - ・ 事業予定者の名称
 - ・ 港湾環境整備計画の概要
 - ・ 意見書の提出方法、提出期限及び提出先
 - ・ その他、県が必要と認める事項

(エ) 港湾環境整備計画の認定、公表

- 港湾環境整備計画の公衆縦覧終了後、同計画の認定を行い、県ホームページ等によりその内容を公表します。公表を予定している事項は次のとおりです。
 - ・ 港湾環境整備計画制度によって認定を受けるもの
 - ・ 認定する区域
 - ・ 認定する期間（事業期間）
 - ・ 事業計画
 - ・ その他、本県が必要と認める事項

(オ) 費用負担

- 県との協議や港湾環境整備計画認定申請書の策定に要する費用は、事業予定者の負担とします。

(4) 基本計画協定の締結

ア 基本計画協定の締結

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、使用許可申請・許可、貸付契約、管理業務協定及び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、評価委員会等の意見を踏まえて、事業コンセプトや事業内容・施設計画、配置計画等、事業計画、県内産業・経済への配慮・貢献等を定めるものです。

このうち、事業計画については、使用料等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、

この基本計画協定の締結をもって、事業予定者を事業者とします。

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、事業コンセプトやエリアコンセプトプランと整合し、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、及びその他事業予定者の責によらない事由により、県がその変更の必要性を認める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、変更の内容がエリアコンセプトプラ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、その変更を認めることとします。

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。

(5) 使用許可申請・許可

ア 使用許可

事業着手前に使用許可申請書を県に提出し、予め使用許可を受けてください。

イ 使用料

使用料は、県が定める期限までに納めてください。

ウ 原状回復等

事業者により整備した施設等は、事業終了時又は使用許可取り消し時に、原状回復の上返還することとします。ただし、県が事業者と協議の上、県が認める場合にはこの限りではありません。（例：フェンス、植栽等は現状のまま、県に帰属する等）

エ その他の使用許可条件

その他使用許可条件は、県の定めるところにより、港湾施設等の使用について疑義が生じたときは事業者と県で協議して決定することとします。

(6) 貸付契約の締結

ア 貸付契約

事業着手前に貸付申請書を県に提出した上で、貸付契約を締結することとします。

イ 貸付料

貸付料は、県が定める期限までに納めてください。

ウ 原状回復等

事業者により整備した施設等は、事業終了時又は貸付契約取り消し時に、原状回復の上返還することとします。ただし、県が事業者と協議の上、県が認める場合にはこの限りではありません。（例：フェンス、植栽等は現状のまま、県に帰属する等）

エ その他の貸付条件

その他貸付条件は、県の定めるところにより、港湾施設等の使用について疑義が生じたときは事業者と県で協議して決定することとします。

(7) 管理業務協定の締結

基本計画協定締結後、提案をいただいた各施設を一体的に維持管理することが効率的であることから、原則として、管理業務協定を別途定めるところにより、本公募で選定された事業者と協定を締結する予定です。

(8) 定期借地権設定契約の締結（港湾環境整備計画の認定が必要な提案の場合）

県は、北ふ頭エリアのしおかぜ通りと桜島フェリーターミナル周辺エリアの緑地への提案内容（収益施設整備事業（ハード事業））においては、港湾環境整備計画の認定・公表後、事業予定者と定期借地権設定契約を締結し、借地借家法の規定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。

ア 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に必要な書類を県に提出するものとします。登記手続は県が行いますが、登記手続に必要な現地測量や書類の作成等に要する費用は事業者の負担とします。

イ 貸付料の支払

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。

ウ 貸付料の改定

県及び事業者は、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の申し出を行うことができるものとします。貸付料の改定については、県と事業者で協議の上、定めることとします。

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、県及び事業者は、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。

エ 保証金の支払

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。

オ 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・施設計画、配置計画等、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。

カ 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、建物等の用途変更や、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、県の承認を得た上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を変更する必要があります。県は、変更の内容がエリアコンセプトプラ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、変更を承認することとします。

キ 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、譲渡等を承認することとし、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。

ク 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、県契約規則（昭和 39 年県規則第 2 号）の遅延利息の条項において定める利率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又は契約解除となることがあります。

ケ 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、借地に数量の不足を発見しても、貸付料の不払、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。

また、土壌汚染、地下埋設物その他工事上の障害が発生した場合等の対応は、双方の協議によるものとします。

コ 更地返還及び明渡し

県は、定期借地権設定契約の更新は行いません。

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、原則として、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、指示した場合にはこの限りではありません。

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。

14 その他

公募要項の公表後、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。なお、追加情報については公募要項の一部として取り扱います。

■ 県ホームページ

ホーム > 社会基盤 > 港湾・空港 > 鹿児島港本港区エリアの利活用について > 北ふ頭
エリア等利活用事業者公募について

https://www.pref.kagoshima.jp/ah15/honkouku_area_kitafutorikatsuyou.html