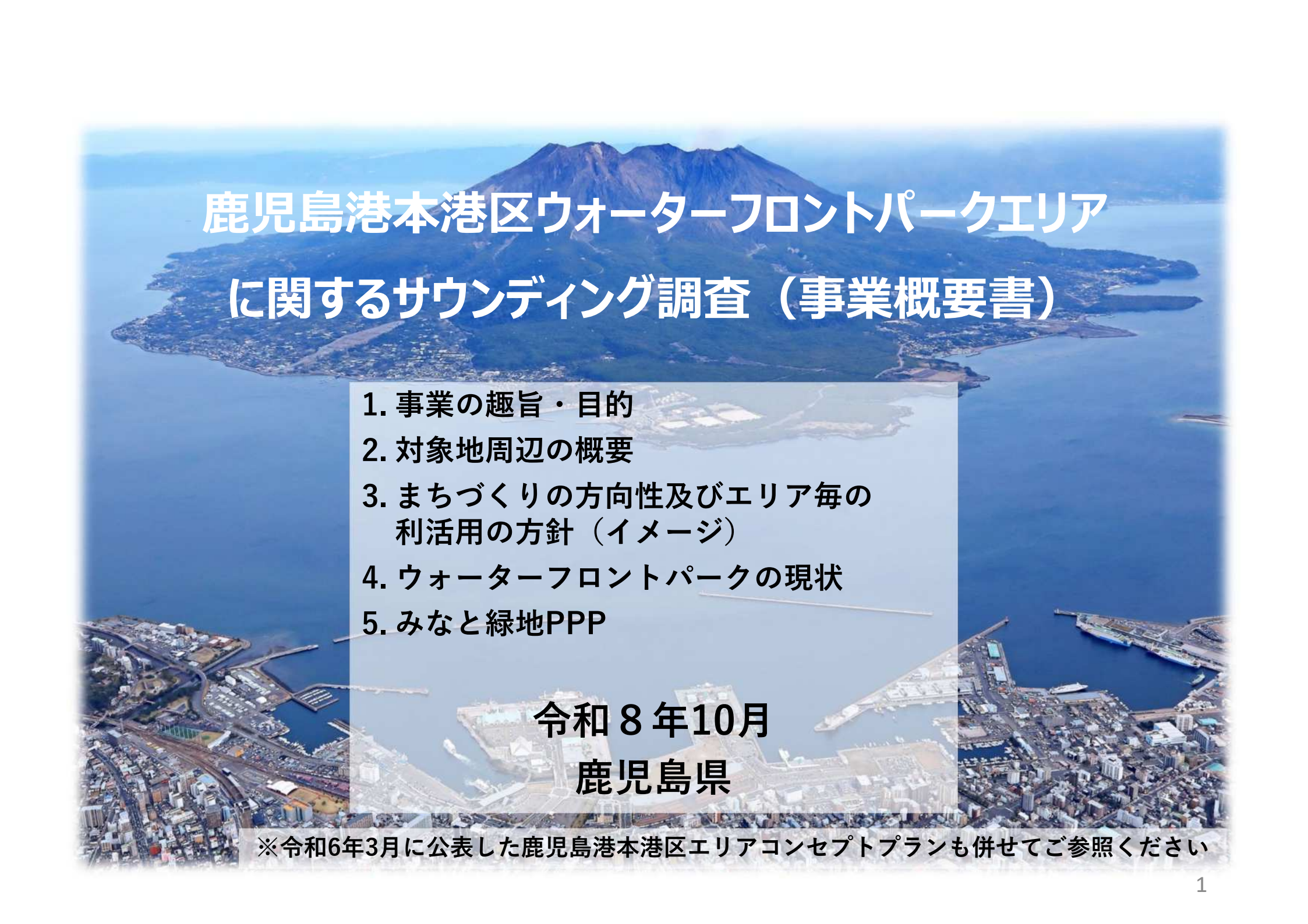




鹿児島港本港区ウォーターフロントパークエリア に関するサウンディング調査（事業概要書）

1. 事業の趣旨・目的
2. 対象地周辺の概要
3. まちづくりの方向性及びエリア毎の
利活用の方針（イメージ）
4. ウォーターフロントパークの現状
5. みなと緑地PPP

令和8年10月
鹿児島県

※令和6年3月に公表した鹿児島港本港区エリアコンセプトプランも併せてご参照ください

1. 事業の趣旨・目的

【事業背景】

- 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となっています。
- 鹿児島県では50年、100年先を見据え、本港区の望ましいまちづくりを進めるため、土地利用の方向性を示すゾーニングだけでなく、人流や物流についての動線、まちづくりの方向性やエリア毎の利活用の方針について示した「鹿児島港本港区エリアコンセプトプラン」を令和6年3月にとりまとめました。この実現に向けて、関係者が連携して、まちづくりを進めています。

【サウンディング調査の目的】

- エリアコンセプトプランに基づくまちづくりを進めるにあたっては、民間事業者の創意工夫により本港区エリアの賑わいを創出したいと考えています。
- 本サウンディングは、昨年度のサウンディング調査で、参画意向が高かったウォーターフロントパークエリアについて、民間資金等を活用した官民連携事業の実施に向けて、民間事業者の皆様から広く御意見・御提案を伺い、対話を通じて、皆様が参画しやすく、実効性・実現性のある公募要項等の作成など、官民連携による事業者公募に向けた取組を進めることを目的に実施するものです。

2. 対象地周辺の概要

【対象地概要】



NTTインフラネットを編集して作成

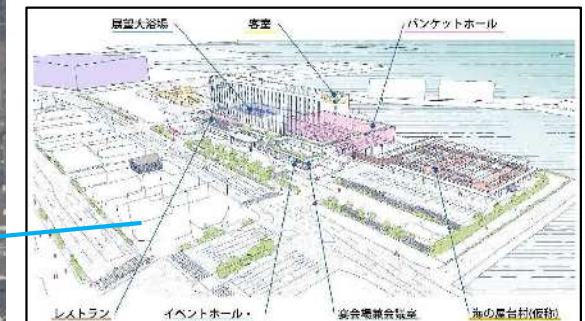


NTTインフラネットを編集して作成

【対象地】

-
- 北ふ頭エリア
- 南ふ頭エリア
- 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
- ドルフィンポート跡地
エリア
- 高速船ターミナル
周辺エリア
- 住吉町15番街区
エリア

＜住吉町15番街区エリア＞
民間によるMICE・バンケット・ホテル
の整備に向けた調整(R7.11～)



＜ドルフィンポート跡地エリア＞
スポーツ・コンベンションセンターの整備に
向けた設計(R8.3～)



＜北ふ頭エリア・桜島FT周辺エリア＞
民間活力の導入に向けた事業者公募(R8.3～)

2. 対象地周辺の概要



NTTインフラネットを編集して作成

●北ふ頭旅客ターミナル

航路	便数
奄美・喜界航路	4便／週

●南ふ頭旅客ターミナル

航路	便数
種子島航路	1便／日
屋久島航路	1便／日

●みしま旅客待合所

航路	便数
三島航路	4便／週

●としま旅客待合所

航路	便数
十島航路	2便／週

●種子・屋久高速船旅客ターミナル

航路	便数
種子・屋久航路	6便／日

●いおワールドかごしま水族館

年度	来場者数
令和6年度	718,532人
令和7年度	684,101人

出典:鹿児島市HP 令和8年度施政概要 12観光交流

●桜島フェリーターミナル

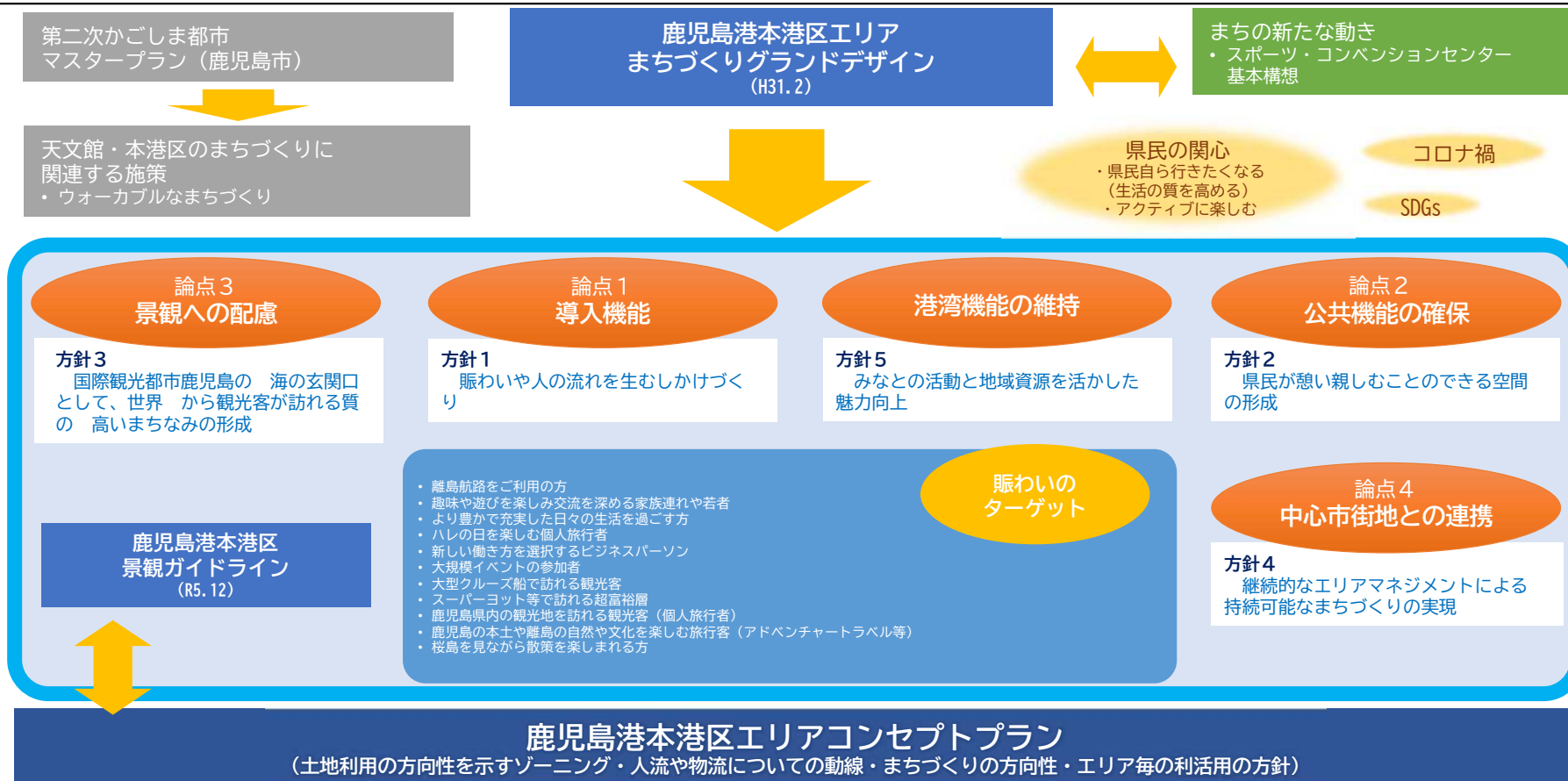
航路	便数
桜島航路	94便／日 ※平日
	104便／日 ※休日
	※年間約270万人 (令和6年度 旅客利用者数)

出典:桜島フェリーHP 令和6年度船舶事業決算概要

3. まちづくりの方向性及びエリア毎の利活用の方針（イメージ）

【まちづくりの方向性】

- 鹿児島港本港区エリアの利活用に係る検討委員会では、本港区のまちづくりについて出された意見から4つの論点について議論を行い、賑わいのターゲットを明確化し、エリアの特徴を活かして賑わいの最大化を可能とする考え方により、ゾーニングを行い、まちづくりの方向性に関する5つの方針をまとめました。



3. まちづくりの方向性及びエリア毎の利活用の方針（イメージ）

【まちづくりの方向性に関する5つの方針】



方針1 賑わいや人の流れを生むしかけづくり

- ・土地利用では、幅広いターゲットが訪れ、中心市街地との相乗効果を生み出すことのできる機能を導入し、賑わいの最大化を図ります。
- ・プロムナードやストリートファニチャー等の配置など、人が歩きたくする取組を行います。



方針2 県民が憩い親しむことのできる空間の形成

- ・本港区を訪ねる誰もが立ち寄り、本港区の賑わいの核をなす空間として、ウォーターフロントパークを中心に、桜島や錦江湾への視点場（のぞみの場・たたずみの場）へと人々を導く、オープンな空間形成を図ります。



方針3 国際観光都市鹿児島島の海の玄関口として、世界から観光客が訪れる質の高いまちなみの形成

- ・クルーズ船やスーパーヨット等によって、桜島や各離島等に世界から観光客が訪れる質の高いまちなみを目指します。



方針4 継続的なエリアマネジメントによる持続可能なまちづくりの実現

- ・グランドデザインの実現に向け、50年、100年先を見据えて、施設整備とともに、イベントの開催や情報発信など、本港区のアイデンティティや価値を高めるエリアマネジメントの取組を、関係機関や中心市街地が連携し持続可能なまちづくりを実現します。



方針5 みなとの活動と地域資源を活かした魅力向上

- ・離島航路の荷役活動や鹿児島旧港施設等の歴史的建造物は、鹿児島港ならではの雰囲気を感じられる魅力となっており、このような魅力を活かしながら、賑わいを創出します。

お伺いしたい内容

後述のP.9「ゾーニング」、P.10～11「エリア毎の利活用の方針（イメージ）」、P.12「ウォーターフロントパークの現状」、P.13「みなと緑地PPP」について、以下の内容についてご意見をお聞かせください

【お伺いしたい内容】

(1) 本事業への参画について

ア 本事業への参画意向

イ 本事業への参画形態・関わり方（代表企業、構成企業、その他）

(2) 事業内容について

ア 事業内容（具体的な内容、背景、取組）

イ 事業期間

ウ エリア内の公募対象範囲・維持管理の内容・頻度等【みなと緑地PPP関連】

エ 事業開始時期

オ 公募開始時期

カ 賃貸借料

キ 事業者選定手続

(3) その他

ア 他エリアとの一体での活用に関する意見、アイデア、事業手法等

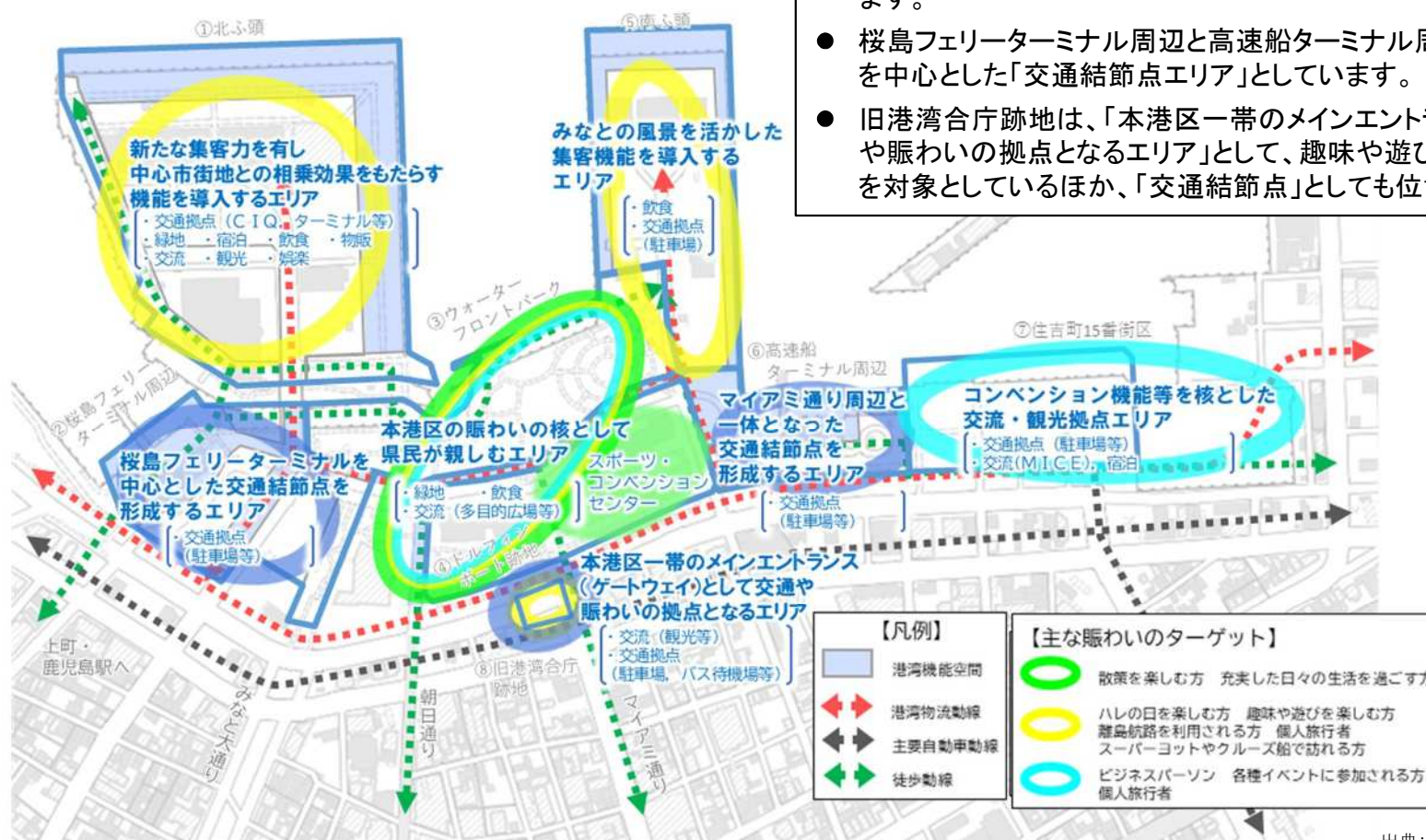
イ 本事業に関する意見・要望等
など

3. まちづくりの方向性及びエリア毎の利活用の方針（イメージ）

【ゾーニング】

※港湾機能空間は「中・長期的な利活用」の段階

- ウォーターフロントパークとドルフィンポート跡地は、「本港区の賑わいの核として県民が親しむエリア」として、本港区を訪れる全ての方をターゲットとしています。
- 北ふ頭と南ふ頭は、港湾機能を維持しつつ、それぞれ「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」、「みなとの風景を活かした集客機能を導入するエリア」として、離島航路を利用される方やクルーズ船で訪れる方、趣味や遊びを楽しむ方などをターゲットとしています。
- 住吉町15番街区は、「コンベンション機能等を核とした交流・観光拠点エリア」として、ビジネスパーソンや各種イベントに参加される方などをターゲットとしています。
- 桜島フェリーターミナル周辺と高速船ターミナル周辺は、それぞれのターミナルを中心とした「交通結節点エリア」としています。
- 旧港湾合庁跡地は、「本港区一帯のメインエントランス（ゲートウェイ）として交通や賑わいの拠点となるエリア」として、趣味や遊びを楽しむ方や個人旅行者などを対象としているほか、「交通結節点」としても位置づけています。



出典：国土地理院

3. まちづくりの方向性及びエリア毎の利活用の方針（イメージ）

【エリア毎の利活用の方針（イメージ）】 ウォーターフロントパークエリア



人の流れの誘導 (交通施設)	✓ マイアミ通り周辺の市電電停やバス停、民間駐車場やバス・自家用車乗降場によって交通拠点を形成し、マイアミ通り周辺からウォーターフロントパークのほか、スポーツ・コンベンションセンターや高速船ターミナル、南ふ頭を回遊できる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行います。
機能の誘導	✓ 本港区の賑わいの核となる空間として、桜島や錦江湾への視点場(のぞみの場・たたずみの場)としてふさわしいオープンな空間の確保を基調に、低層建築や樹木、ストリートファニチャー等による休憩機能や日陰空間を配置することで、県民が日常的に訪れ、散歩やウォーキング等により癒やしや憩い、親しみや誇りを感じることもできる取組を行います。 ✓ また、屋外型イベントスペースを確保し、エリアマネジメントを担う地元組織等との連携により、各種イベントやオープンカフェ、キッチンカー等の、ここできしか出会えない様々な切り口(テーマ)による魅力を発信する拠点形成を誘導します。
景観・デザイン・空間形成の誘導	✓ ウォーターフロントパークエリア及びドルフィンポート跡地エリアの多目的広場については、一体的な空間形成を図るため、建築物や公共施設配置における、高さやデザイン等に加え、ランドスケープ的な工夫によって景観の連続性に配慮し、群としての景観形成を誘導します。 ✓ ウォーターフロントパークについては、桜島や錦江湾の眺望を楽しむ視点場(のぞみの場・たたずみの場)となっていることや、同様の視点場(のぞみの場・たたずみの場)であるみなと大通りや朝日通りの見通し線上に位置することを踏まえ、建築物や公共施設整備では、それらの位置関係や高さについての調和を図るとともに、それらの眺望を楽しめ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. まちづくりの方向性及びエリア毎の利活用の方針（イメージ）

【エリア特性（ウォーターフロントパークエリア）】



出典：NTTインフラネットの地形図を加工して作成

<現状>

- ウォーターフロントパークは、雄大な桜島と南北両ふ頭の活気ある港湾活動を眺めることができる良好な立地条件を活かし、安らぎを感じることができる緑地空間を創出することを目的とし、石畳や芝生のイベント広場、水辺や噴水のプロムナード、展望台などを整備している。
- 敷地内にある赤灯台（鹿児島旧港北防波堤灯台）は登録有形文化財となっている。
- 年間を通して各種イベントが開催され、4年ぶりに入場制限のない通常開催となったサマーナイト大花火大会は、新型コロナウイルス感染拡大前を上回る約15万人の来場者があった。
- 平成30年度の民間提案公募及び対話では、ほとんどの事業者が開発のポテンシャルを高く評価しており、広大な敷地を活かして、緑地空間を活かしたカフェやグランピング施設など比較的小規模なものから、飲食・物販・娯楽など多くの機能を盛り込んだ複合的で大規模な施設まで、幅広い計画が提案された。また、ラグジュアリーやリゾートと呼ばれる宿泊施設の立地に適しているとの評価もあった。

<土地概要>

- 面積：約38,000㎡

<土地所有者>

- 緑地敷：鹿児島県

<土地利用規制>

- 港湾法分区指定：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：第一種特定建築制限地区

<港湾計画>

- 港湾計画：緑地 約 36,000㎡
交流厚生用地 約 2,000㎡

※ 港湾法（第58条）に基づき、臨港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規定は適用されない。

<用途規制>（建築可能な主な用途）

- 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45m～約55m（鹿児島市景観計画）

4. ウォーターフロントパークの現状

イベント実績

● 令和7年度イベント実績

	イベント内容	時期
1	かごしま春祭大ハンヤ2025	4/26～4/27
2	鹿児島おぎおんさあ	7/18～7/21
3	かごしま錦江湾サマーナイト大花火大会	8/23
4	ハッピーライフの未来計画祭2025	9/14
5	オーガニックフェスタかごしま2025	11/22～11/23
6	全国陶器祭り	R8.1/31～2.8

● 令和8年度イベント実績

	イベント内容	時期
1	かごしま春祭大ハンヤ2026	4/25～4/26
2	海辺の映画館 ウォーターフロントナイト	5/4
3	ストリートライブ	5/6
4	鹿児島おぎおんさあ	7/3～7/4
5	かごしま錦江湾サマーナイト大花火大会	8/29

5 みなと緑地PPP

【みなと緑地PPP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



	収益施設	公共部分
従前	民間資金	公的資金
当制度	民間資金	収益を充当 公的資金

民間事業者が収益施設と公共部分を一体的に整備・運営

出典：国土交通省HP

(https://www.mlit.go.jp/report/press/port04_hh_000444.html)

参考資料

参考資料

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～ 【概要版】

1 ガイドラインの位置づけ

ガイドラインP1

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、同エリアにおける建築物の建築及び公共土木施設等の整備に反映し、**良好な景観形成と魅力向上を図る**。



2 本港区エリアまちづくりの考え方

ガイドラインP2～4

- ・古くからの歴史がある本港区(1844年頃：新波止)
- ・市街地が隣接し、自然景観や歴史・文化に恵まれる
- ・同エリアまちづくりグランドデザインの実現



3 ガイドラインの対象区域

ガイドラインP5



4 配慮の方針

ガイドラインP6～7

- Point 1 錦江湾や桜島、歴史的建造物等の景観資源に配慮します
- Point 2 めぐり、たたずみ、のぞむことができる、歩行者目線での良好な景観形成を目指します
- Point 3 多様な来訪者が行き交い集う魅力的な空間形成を目指します



5 回遊動線と視点場の設定

ガイドラインP8～21

- めぐりの路：魅力を感じられるルート（回遊動線）
- ▽同エリアの魅力を感じられる場所を回遊動線上の視点場
- のぞみの場：錦江湾・桜島への眺望確保が必要
- たたずみの場：まちなみや港の活動を立ち止まり眺める



6 配慮する事項

ガイドラインP22～34

- (1)建築物等の高さ
- (2)のぞみの場からの見通し確保
- (3)ウォークスぺース、回遊性の確保
- (4)水際空間
- (5)まちなみ形成
- (6)建築物等のファサード
- (7)色彩
- (8)屋外広告物
- (9)屋根・屋上
- (10)駐車場・駐輪施設
- (11)夜間景観の演出
- (12)道路及び緑地・緑化
- (13)イベント時の緩和
- (14)ユニバーサルデザイン等



壁面緑化・セミダブル空間例 質の高い屋外用広告物の例



7 ガイドラインの実現に向けて

ガイドラインP34

- ・本ガイドラインの積極的な周知を図る。
- ・事業者等は港湾管理者との協議の場を設け、設計・施工段階における景観・デザインに関して本ガイドラインの反映状況等について、確認・調整を行う。

のぞみの場○①



○①から錦江湾・桜島の眺望配座範囲



のぞみの場○②



○②から桜島の見通し確保範囲



のぞみの場○③



○③から桜島の見通し確保範囲



たたずみの場□8



たたずみの場□9



参考資料

○ 景観ガイドラインにおけるウォーターフロントパークエリアでの配慮する事項抜粋

1 建物等の高さ

- ・ ウォーターフロントパーク内に設置する小規模な建築物等は、入出港する船舶からの眺めや、水際線のプロナードに配慮し、周囲に圧迫感を与えない程度の高さ(東屋(あずまや)や樹木の高さである、3～4m程度)とし、開放感の創出に努めることとします。(景観ガイドラインP24)



2 回遊動線におけるオープンスペース、回遊性の確保に関する事項

- ・ 水際線のプロムナードにおいては、界隈性※・賑わい性を演出するため、比較的狭あい曲線的なものを基本とし、立ち止まって錦江湾、桜島への眺めや活きた港の活動を感じられる場所(たたずみの場 □1～5)及び鹿児島旧港施設の歴史的建造物等をつなぐ回遊性を確保します。
(※界隈性 地元住民、来訪者を含めた多種多様な人々が往来し、繋がることをイメージしています)
- ・ ウォーターフロントパーク及び水際線のプロムナードの回遊性を確保するため、ウォーターフロントパーク内に計画する建築物等は配置・形状や空地の確保に配慮します。また、単調な回遊動線とならないようランドスケープの工夫を行います。
(景観ガイドラインP25)

参考資料

【現況写真（ウォーターフロントパークエリア）】

