

緑地の活用に関する基本的な考え方

1 本資料について

本資料は、鹿児島港本港区エリアまちづくり事業者公募（以下、「本公募」という。）における緑地の活用に関する基本的な考え方を定めるものである。

本公募における事業予定地内の緑地の活用を希望する場合は、本公募の公募要項とともに、本資料を踏まえて事業提案を行うこととする。

2 基本的な考え方

(1) 緑地の現状

本公募における事業予定地のうち、ウォーターフロントパークについては、港湾法に基づき県が策定した鹿児島港港湾計画（以下、「港湾計画」という。）において、土地利用区分が「緑地（シンボル緑地）」となっており、芝生や広場、園路、植栽、噴水、四阿、トイレ等が整備され、以下の機能を有している。

- ① 地域住民などが交流する場としての機能
- ② 地域住民などが港や海に親しみ学んだり、魅力ある景観と触れ合える場としての機能
- ③ 鹿児島港本港区エリアの他の緑地や隣接する市街地とをつなぐ機能

(2) 緑地の扱いに係る基本的な考え方

事業者（公募要項 11(3)ア参照）が施設の整備等を行った後も、事業予定地内において、現在のウォーターフロントパークと同等の面積・機能を有する緑地（港湾計画上の緑地）を確保することとしている。

このため、ウォーターフロントパークを活用し、ホテルや集客施設の整備を行う場合には、その敷地等として必要な範囲を貸付けし、貸付けの範囲と同等の面積・機能を有する緑地（以下、「代替緑地」という。）をドルフィンポート敷地に整備することとする。

また、ウォーターフロントパーク又は代替緑地において、上記 2 (1)に記載した緑地としての機能（以下、「緑地機能」という。）に支障を生じない範囲での施設の整備等を行うことは可能とする。

3 緑地の活用条件について

(1) ウォーターフロントパークの活用について

事業者がウォーターフロントパークを活用し、ホテルや集客施設を整備する場合には、県は事業者はその敷地等として必要な範囲を定期借地権設定契約により貸付けすることを想定している。

この場合において、事業者は、ウォーターフロントパークにおける貸付けの範囲に応じて、以下により、ドルフィンポート敷地に代替緑地を整備することとする。

- ① 代替緑地は事業者において整備することを基本とする。
- ② 代替緑地は、ウォーターフロントパークにおける貸付けの範囲と同等の面積を整備することとする。(ha単位で小数第1位まで同一とする。)
- ③ 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県管理地については、代替緑地の一部として認めることとする。
- ④ 代替緑地は、ウォーターフロントパークにおける現状に準じた整備(芝生等)を基本とする。ただし、緑地としての魅力向上等を目的として、現状と異なる整備を希望する場合は、緑地機能の向上に資すると認められる場合に限り認めるものとする。
- ⑤ 代替緑地は、ウォーターフロントパークに残存する緑地との連続性、回遊性が確保されるとともに、緑地機能の維持・向上が図られるよう、ドルフィンポート敷地に配置することとする(別紙参照)。

(2) ウォーターフロントパークの現状の変更について

事業提案に当たって、ウォーターフロントパーク(ホテルや集客施設に係る貸付けの範囲を除く。)において、緑地としての魅力向上等を目的として、一般の利用に供するための(基本的に誰もが無料で利用できる)芝生や広場、園路、植栽、噴水、四阿、トイレ等の改修や新設等を希望する場合は、県は緑地機能の向上に資すると認められる場合に限り現状の変更を認めるものとする。なお、現状の変更は、事業者において行うことを基本とする。

(3) 緑地における施設の整備について

事業者がウォーターフロントパーク(ホテルや集客施設に係る貸付けの範囲を除く。)又は代替緑地において、緑地機能に支障を生じない範囲で、以下の条件に基づき、施設の整備等を行うことは可能とする。

ア 施設の整備等の条件

施設の整備等については、緑地機能に支障を生じない範囲に限り行うことができるものとする。

例えば、オープンスペースの大幅な縮小や形状変更によりイベント等の活用が困難になったり、ウォーターフロントパークの水際をはじめ、緑地内の散策路が分断されたり、緑地における景観や眺望が損なわれる場合などは、県は施設の整備等を認めないものとする。

イ 整備可能な施設

整備可能な施設は、「港湾計画書作成ガイドライン(改訂版増補版)」(平成29年12月(社)日本港湾協会)において「緑地、広場等に付随するもの」として示されている施設とする。

(整備可能な施設の例)

文化施設(図書館、博物館、水族館、展示施設等)、交流施設(展望施設、公会堂等)、スポーツ・レクリエーション施設、福利厚生施設(休泊所等(※ホテルは除く))、便益施設(商店、飲食店等)等

ウ 緑地の活用方法

県では、ウォーターフロントパーク（ホテルや集客施設に係る貸付けの範囲を除く。）及び代替緑地について、行政財産として管理することとしており、施設の敷地等として必要な範囲について、整備内容等を踏まえ、事業者と協議の上、定期借地権設定契約による貸付け又は使用許可を行うこととする。

区分	定期借地権設定 契約による貸付け	使用許可
対象施設 の目安	堅固な建物や工作物等	左記以外の工作物等
貸付期間 〔提案に応じ 協議し決定〕	一般定期借地権 50年以上 事業用定期借地権 10年以上50年未満	原則1年 (最大3年) ※更新可
貸付料 (使用料) 〔不動産鑑定 評価等によ り県が決定〕	時価評価額に100分の6を乗じて得た額を標準年額とし、国有資産等所在市町村交付金法(昭和31年法律第82号)に基づく交付金相当額、消費税及び地方消費税の額を加算することとする。	時価評価額に100分の5を乗じて得た額を標準年額とし、国有資産等所在市町村交付金法(昭和31年法律第82号)に基づく交付金相当額、消費税及び地方消費税の額を加算することとする。

エ 緑地の活用範囲

緑地に整備する施設の建築面積（複数の施設を整備する場合は合計面積）は、ウォーターフロントパーク（ホテルや集客施設に係る貸付けの範囲を除く。）及び代替緑地の合計面積の12%以内とする。

ただし、施設の建築面積にはトイレや四阿等の公共施設も含めることとする。

（参考：ウォーターフロントパーク（事業予定地）の面積：約27,000㎡）

施設の整備に伴う貸付け等の範囲については、事業者の提案に基づき、事業者と県が協議の上、設定することとする。

施設毎の規模や配置に関する条件は特に設けないが、オープンスペースや散策路の確保、景観・眺望の保全など、緑地機能に支障を生じないことを前提とする。

なお、各施設の容積率を算定する際の敷地面積については、当該施設に係る貸付け等の範囲の面積とする。

4 緑地の維持管理について

- (1) ウォーターフロントパーク（ホテルや集客施設に係る貸付けの範囲を除く。）及び代替緑地については、県において維持管理を行うことを基本とする（公園管理業者等への業務委託を想定）。

ただし、事業提案においてホテルや集客施設等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する（利用者が制限されるなど、緑地機能に支障を生じるような提案は不可とする）。

(2) ウォーターフロントパーク（ホテルや集客施設に係る貸付けの範囲を除く。）及び代替緑地のうち、事業者が整備した施設及びその敷地等として貸付け等を受けた範囲については、事業者が維持管理を行うこととする。

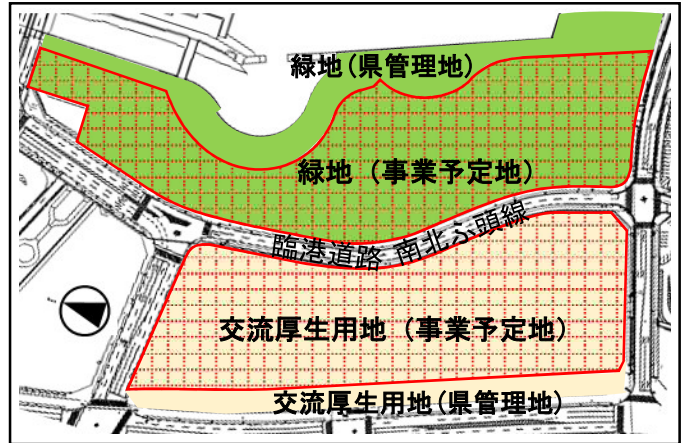
ただし、一般の利用に供するために事業者が改修等を行った芝生や広場、園路、植栽、噴水、四阿、トイレ等については、県において維持管理を行うこととする。

代替緑地（港湾計画上の土地利用区分）について

1 現況

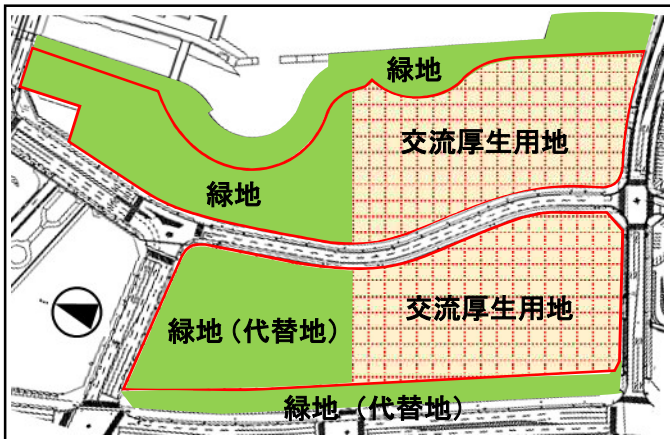
港湾計画の土地利用区分については、臨港道路南北ふ頭線の東側は「緑地」、西側は「交流厚生用地」です。

事業予定地の「緑地」については、「交流厚生用地」（事業予定地）に代替する提案ができることとします。

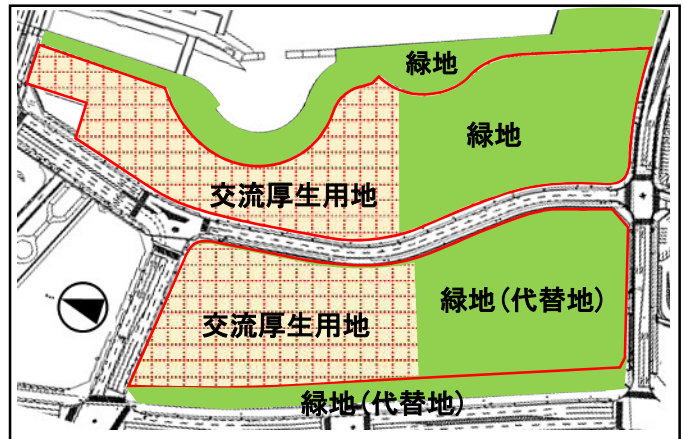


土地利用の区分（現況）

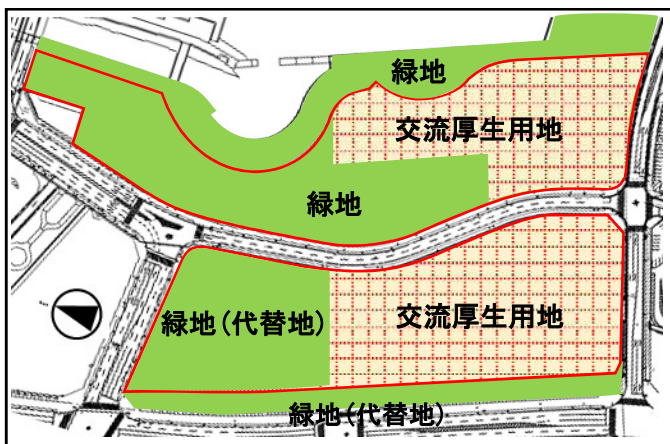
2 土地利用区分の変更（例）



配置例 1



配置例 2



配置例 3



配置例 4