住吉町 15 番街区利活用事業者公募

公募要領

令和７年３月

鹿児島県

【令和７年７月改定版】

【目　次】

1　事業の趣旨 **1**
2　事業予定地の概要 **5**
(1)　公募の対象範囲 5
(2)　現況 5
(3)　土地利用規制等についての考え方 6
(4)　その他 8
3　事業提案の内容 **9**
(1)　募集する事業 9
(2)　提案に関する条件 9
(3)　提案事項 9
(4)　関連計画等 11
(5)　禁止事項 11
4　活用条件 **12**
(1)　土地の取扱い 12
(2)　貸付範囲 12
(3)　貸付期間 12
(4)　貸付料 12
5　活用に当たっての留意事項 **14**
(1)　全体 14
(2)　個別 16
6　登録 **17**
(1)　登録者の資格 17
(2)　登録制限 17
(3)　ＳＰＣ（特別目的会社）を設立する場合の要件 18
(4)　登録手続 19
(5)　登録者の取消し 21
(6)　登録の取下げ 21
(7)　その他 21
7　応募 **22**
(1)　応募者の資格 22
(2)　応募手続 22
(3)　その他 23
ア　応募者の取扱い 23

イ　応募書類の取扱い 23
ウ　著作権の取扱い 23
エ　応募書類の開示 23
オ　費用の負担 23
カ　応募の取下げ 23
8　説明会・質疑・対話 24
(1)　説明会の開催 24
(2)　公募要領等に関する質問の受付・回答 24
(3)　対話 25
9　提案内容の評価・選定方法 26
(1)　評価体制 26
(2)　評価方法，事業予定者の決定 26
(3)　評価基準（提案評価における評価項目と配点） 28
10　契約方法等 31
(1)　基本協定に関する事項 31
(2)　基本計画協定に関する事項 31
(3)　定期借地権設定に関する予約契約の締結 32
(4)　定期借地権設定契約に関する事項 33
11　スケジュール 36
12　その他 37
(1)　リスク分担 37
(2)　その他 38

【添付資料】

＜資料１＞事業予定地に関する資料

資料１－１	事業区域図
資料１－２	鹿児島港本港区現況図
資料１－３	公図
資料１－４	地積測量図
資料１－５	地質断面図
資料１－６	地質調査資料
資料１－７	港湾台帳図
資料１－８	臨港道路本港区線　標準断面図

＜資料２＞住吉町 15 番街区利活用事業者公募様式集
＜資料３＞基本協定書（例）
＜資料４＞定期借地権設定に関する予約契約書（例）
＜資料５＞基本計画協定書（例）
＜資料６＞定期借地権設定合意書（例）

＜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（関連施工令・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) 鹿児島市公園条例
(16) 鹿児島県自然環境保全条例
(17) 鹿児島市環境保全条例
(18) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行細則
(19) 鹿児島市廃棄物の処理及び清掃に関する条例
(20) 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
(22) 鹿児島市給水条例
(23) 鹿児島市下水道条例
(24) 鹿児島県行政手続条例
(25) 鹿児島県個人情報の保護に関する法律施行条例
(26) 鹿児島県情報公開条例
(27) 鹿児島県青少年保護育成条例
(28) 鹿児島県青少年保護育成条例施行規則
(29) 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
(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
(31) 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
(32) 鹿児島県地球温暖化対策推進条例
(33) 鹿児島県道路占用規則
(34) 鹿児島県港湾管理条例
(35) 鹿児島県港湾管理条例の施行等に関する規則
(36) スポーツ振興かごしま県民条例
(37) 鹿児島市緑化条例
(38) 鹿児島市自転車等の駐車対策に関する条例
(39) 鹿児島県文化財保護条例
(40) 鹿児島市文化財保護条例
(41) 鹿児島県財産に関する条例
(42) 鹿児島県暴力団排除条例
(43) 鹿児島市興行場法施行条例
(44) 鹿児島県契約規則
(45) 鹿児島県公有財産管理規則
(46) 鹿児島県防災対策基本条例
(47) 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
(48) 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
(49) 鹿児島市宅地開発に関する条例
(50) 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

(51) 鹿児島県犯罪のない安全で安心なまちづくり条例
(52) 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
(53) 鹿児島県公害防止条例
(54) 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考え方などを示した「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，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」として位置付けられており，県では，同街区をＭＩＣＥ・バンケット・ホテル等として利活用す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，魅力的な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します。

なお，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。

県としては，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。

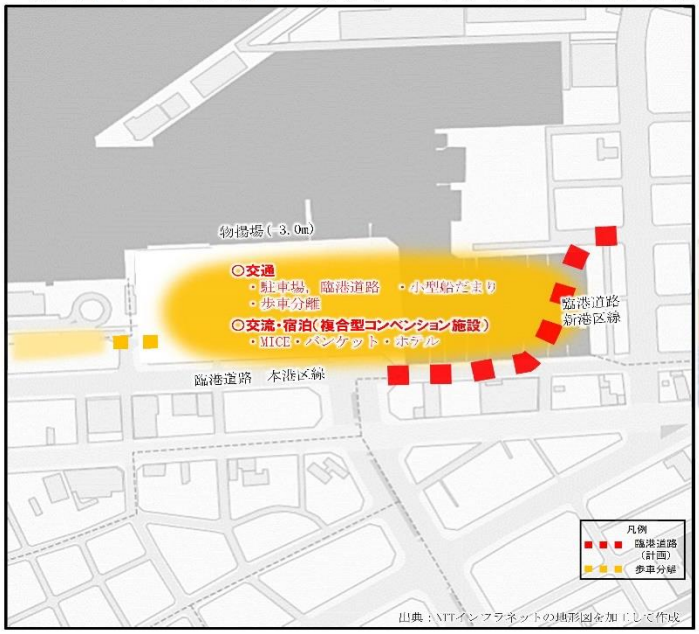
鹿児島港本港区エリアコンセプトプラン（抜粋）

３　鹿児島港本港区エリアの新たなまちづくり

「住吉町１５番街区エリア」の利活用方針
『コンベンション機能等を核とした交流・観光拠点エリア』

利活用の課題	✓ 住吉町１５番街区周辺は，一部歩道がないところがあります。
人の流れの誘導（交通施設）	✓ マイアミ通り周辺の電停やバス停，民間駐車場やバス・自家用車乗降場による交通拠点を形成し，マイアミ通り周辺から本港区への最も主要な動線を形成するため，マイアミ通りから賑わいの核となる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。 ✓ 住吉町１５番街区周辺は現在，一部歩道がなく，本港区から城南町，パース通り等に向かう回遊性を確保しづらい状況にあります。このため，歩行者の回遊性の向上に資する取組を行います。
安全対策	✓ 歩道整備を検討します。
渋滞対策	✓ 臨港道路（本港区線・新港区線）の整備を検討します。
機能の方針・誘導	✓ スポーツ・コンベンションセンター基本構想に基づき，駐車場を整備することとしています。 ただし，将来的に，同地について新たな利活用の提案があった場合は，県議会においても十分御議論を頂いた上で，新たな活用を検討します。 ✓ 新たな活用案としてコンベンション機能を導入する場合は，本港区エリアにおけるコンベンション機能導入に係るこれまでの整理等を踏まえ，大規模の会場として一定のコンベンション・展示機能を有するスポーツ・コンベンションセンターの機能を最大限活用しながら，同センターの補完・連携も視野に，同センターに不足する機能を誘導します（Ｐ43参照）。

《住吉町１５番街区エリア》エリア毎の利活用の方針（イメージ）



鹿児島港本港区エリアコンセプトプラン（抜粋）

○コンベンション機能を導入する場合の考え方

コンベンション機能を導入する場合は，本港区エリアにおけるコンベンション機能導入に係るこれまでの整理等を踏まえ，大規模の会場として一定のコンベンション・展示機能を有するスポーツ・コンベンションセンターの機能を最大限活用しながら，同センターの補完・連携も視野に，同センターに不足する機能について，住吉町１５番街区への導入を視野に検討することとします。

本港区エリアにおけるコンベンション機能導入に係るこれまでの整理等

■ 鹿児島港本港区エリアまちづくりグランドデザイン［H31.2　鹿児島県］

- ✓ 土地・建物活用の方向性に係る民間提案公募及び対話において，住吉町１５番街区については，エリアの中で最も離れており，エリア一体としての活用は難しいことから，エリア一体の利活用とは別な形で，ホテルやコンベンションなどでの利活用が提案されている。

■ コンベンション・展示機能を備える施設に係る整備可能性調査報告書［R4.2 鹿児島県］

- ✓ 県内施設で特に不足している機能は，①大規模の会場（3,000㎡以上，6,000人以上），②中規模の会議室や多目的ホール（200㎡～1,000㎡未満），③フレキシブルに使える分割可能な平土間（1,000㎡）である。
- ✓ ①～③のいずれにも対応できる「総合型ＭＩＣＥ施設」（例：出島メッセ長崎）や，6,000㎡の展示面積を持つ特化型の「展示施設」を整備することが望ましいが，これらの施設については，コロナ禍による市場変化の過渡期にあり，将来的な需要見込みの変動リスクが高い。
- ✓ このことから，まずは，一定のコンベンション・展示機能（①）を有するスポーツ・コンベンションセンターを最大限活用することが最善である。
- ✓ ただし，この場合は，中規模の会議室（②）やフレキシブルに使える会場（③）が課題として残ることに加え，コンベンションなどの開催においては，宿泊施設や飲食施設との連携が重要であることから，周辺施設と連携を行うこと。

■ 鹿児島市中心市街地及びウォーターフロントを中心としたまちづくりに関わる提言

［R5.1　鹿児島商工会議所］

- ✓ 住吉町１５番街区について，ＭＩＣＥ施設（2,000人規模）とあわせ，コンベンション開催に必要なバンケット機能やＶＩＰが滞在するホテルなどでの利活用が提案されている。

スポーツ・コンベンションセンター

コンサート等の6,000人超の比較的大規模なイベント等の開催に対応するための機能を導入

交流・宿泊（複合型コンベンション施設）

新幹線や飛行機での来訪が期待されるビジネス等の客層による，比較的頻度が高い2,000人程度の学会や国際会議，展示会等のビジネスを中心としたコンベンション機能，展示機能，宿泊機能，飲食機能を導入

幅広いＭＩＣＥ需要に対応

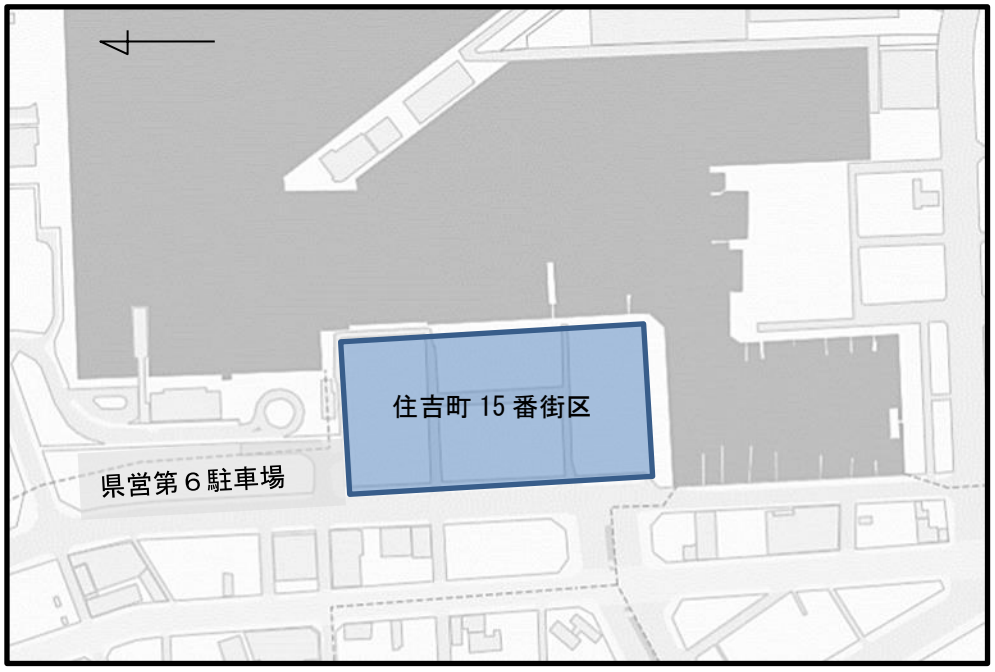
鹿児島港本港区エリア

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，仙巌園，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，住吉町 15 番街区エリア（以下，「事業予定地」という。）とします。



(2) 現況

住吉町 15 番街区エリア

所在地	鹿児島市住吉町 15-1　他７筆 (15-2, 15-3, 15-4, 15-5, 15-11, 15-12, 15-13)
地目	宅地
面積	24, 777 ㎡
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	商港区
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	35～45m程度(鹿児島市景観計画)

(3) 土地利用規制等についての考え方

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住吉町 15 番街区エリアの土地利用区分を「交流厚生用地（港湾を通じた人的・経済的な国内外の様々な交流活動を推進する施設又は港湾におけるレクリエーション活動の用に供する施設及びこれらに付随する施設のための用地)」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。

事業予定地の分区は「商港区」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。

ただし，知事が公益上やむを得ないと認めたものについては，この限りではありません。

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

イ　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。

本県としても，同エリアにおいて良好な景観形成を図るうえで，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，本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 14 カ所の「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 14 項目の「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」を作成したうえで，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

県において，事業予定地の溶出試験を行う予定であり，その結果を提供します。

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。

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住吉町 15 番街区の利活用方針である「コンベンション機能等を核とした交流・観光拠点エリア」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エリアコンセプトプランを踏まえた上で，交流や賑わい創出など地域全体の価値の向上，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が生まれる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住吉町 15 番街区の利活用方針である「コンベンション機能等を核とした交流・観光拠点エリア」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

事業予定地における事業の目的や実施方針，実施内容及び実施効果等を提案してください。

提案に当たっては，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　配置計画等

事業予定地全体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，具体的に提案してください。

なお，駐車場については，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，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原則とします。

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。

また，住吉町 15 番街区エリアの既設の護岸等については，今後，県において改修する予定としております。詳細につきましては，港湾管理者へご相談してください。

エ　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，事業開始後 10 年間の事業収支及び事業予定地における貸付料について，積算根拠を示した上で，具体的に提案してください。

オ　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与える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グランドデザイン(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　活用条件

(1) 土地の取扱い

事業予定地の活用に当たっては，借地借家法第 22 条の規定に基づく一般定期借地権を設定し，事業者に貸し付けることとします。

借地期間が満了した場合は，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。

(2) 貸付範囲

応募者は，事業予定地内において県から借り受ける範囲を提案してください。

事業予定者の決定後，その提案に基づいて県と事業予定者で協議を行い，貸付範囲を設定します。

(3) 貸付期間

貸付けの期間は 50 年以上とし，応募者は，具体的な貸付期間を提案してください。

貸付期間は，提案した事業の運営期間に開業開始前の建設工事期間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ます。

(4) 貸付料

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。

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。

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。

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。

＜土地貸付料の参考概算額＞

ＭＩＣＥ・バンケット・ホテル 貸付期間 53 年（運営期間 50 年＋工事期間）の場合 256 円/㎡・月　～　358 円/㎡・月

※ 参考概算額には，地下埋設物の影響（撤去費用など）は反映していません。

＜想定建物の概要＞

延床面積	36,486.66 ㎡
客室数	約 32 ㎡×364 室
大宴会場	1,661.44 ㎡×１室
中宴会場	537.92 ㎡×２室
小宴会場	120.80 ㎡～155.20 ㎡　計 12 室
駐車場台数	336 台

5　活用に当たっての留意事項

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。

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，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。

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，南ふ頭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，事業予定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になります。

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　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

キ　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

ア　住吉町 15 番街区の水際の扱いについて

住吉町 15 番街区の北側，東側，南側の水際の土地（住吉町 16-22）は事業予定地から除外します。

イ　臨港道路等について

事業予定地の前面にある臨港道路本港区線については，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，臨港道路本港区線や市道パース通線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，臨港道路本港区線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。

6　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　公募要領の内容を遵守し，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

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領の発表以降，本公募に関す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) ＳＰＣ（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，ＳＰＣ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，ＳＰＣ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ＳＰＣ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ＳＰＣ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　ＳＰＣは，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ＳＰＣ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，ＳＰＣ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

登録を希望する事業者は，公募要領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週間前までに観光・文化スポーツ部ＰＲ観光課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７年５月 19 日（月）～同年７月 25 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　観光・文化スポーツ部　ＰＲ観光課　観光企画班 ［住所］鹿児島県鹿児島市鴨池新町 10 番１号 ［電話番号］099-286-3045

※　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 （公募要領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（公募要領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（公募要領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　「６(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「６(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。

7　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

応募者は公募要領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，前日までに観光・文化スポーツ部ＰＲ観光課に電話で連絡をしてください。

受付期間	登録完了後～令和７年８月８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　観光・文化スポーツ部　ＰＲ観光課　観光企画班 ［住所］鹿児島県鹿児島市鴨池新町 10 番１号 ［電話番号］099-286-3045

※　上記受付場所に持参し，又は郵送若しくは信書便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 20 部を提出してください。

書類の作成に当たっては，添付資料２「住吉町 15 番街区利活用事業者公募様式集」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	事業内容・施設計画に関する様式
様式７	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
様式 10	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

応募書類は一切返却しません。

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，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，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，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。）。

8　説明会・質疑・対話

(1) 説明会の開催

公募要領等に関する説明会を次のとおり開催します。参加に当たっては，県ホームページに掲載している公募要領等を印刷し持参してください。

■　県ホームページ
ホーム ＞ 産業・労働 ＞ 観光・特産品 ＞ 住吉町 15 番街区利活用事業 ＞ 住吉町 15 番街区利活用事業について
https://www.pref.kagoshima.jp/af08/sumiyoshicho15/koubo.html

日　　時	令和７年４月 11 日（金）　午後２時から
開催場所	鹿児島県社会福祉センター　７階　大会議室
申込方法等	様式１－１「公募要領等説明会申込書」に必要事項を記入の上，令和７年４月８日（火）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）住吉町 15 番街区利活用事業者公募説明会」としてください。 ［メールアドレス］　kg-tourism@pref.kagoshima.lg.jp

(2) 公募要領等に関する質問の受付・回答

公募要領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７年４月 14 日（月）から同年４月 18 日（金）午後５時まで 第２回：令和７年６月 30 日（月）から同年７月　４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）住吉町 15 番街区利活用事業者公募質問」としてください。 ［メールアドレス］　kagoka-ki@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７年５月 19 日（月）（第１回），令和７年７月 18 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領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７年５月 12 日（月）から同年５月 16 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７年４月 21 日（月）から同年４月 25 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）住吉町 15 番街区利活用事業第１回対話」としてください。 ［メールアドレス］　kagoka-ki@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７年７月 22 日（火）から同年７月 25 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７年６月 30 日（月）から同年７月　４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）住吉町 15 番街区利活用事業第２回対話」としてください。 ［メールアドレス］　kagoka-ki@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。

9　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，学識経験者等により構成される「住吉町 15 番街区利活用事業提案評価委員会」（令和６年 12 月 26 日設置。以下，「評価委員会」という。）が行います。

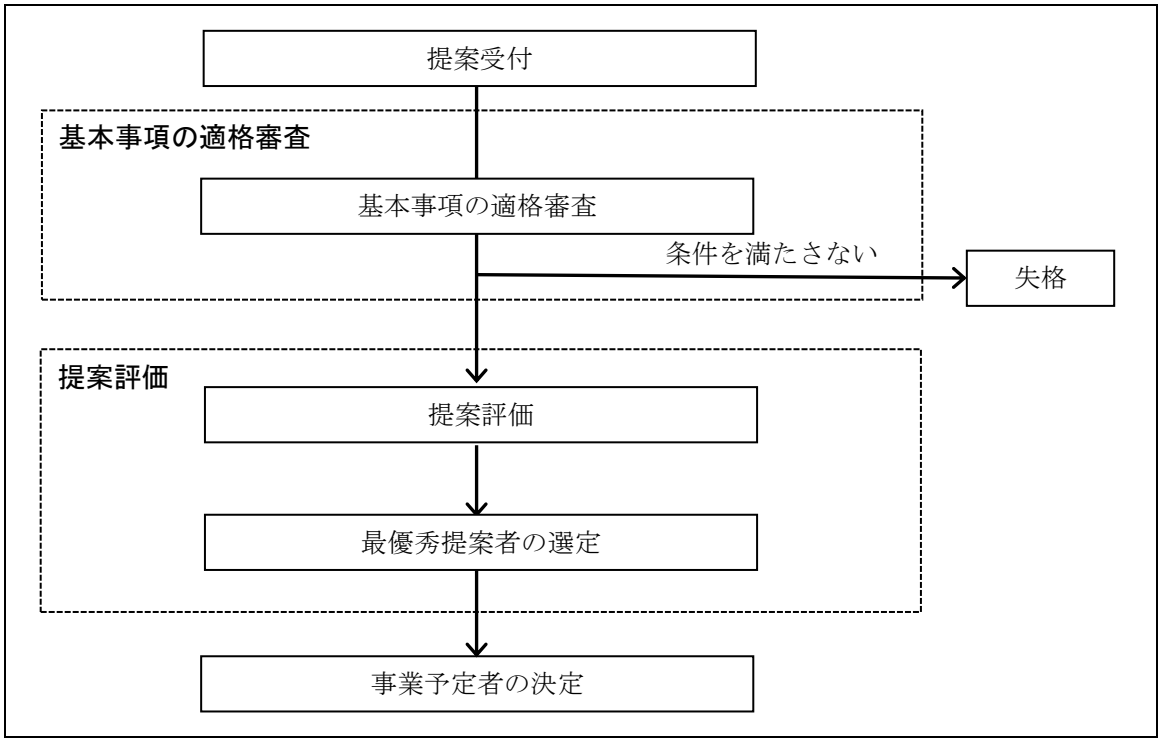
評価委員会は次の６名で構成されます。

（敬称略，令和７年７月７日現在）

	氏　名	職　名
委員長	宮廻　甫允	鹿児島大学名誉教授
委　員	川島　茂	長岡造形大学造形学部教授
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	石﨑　美和	鹿児島県観光・文化スポーツ部次長（兼）観光対策監
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	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，提案内容の評価を行います。手順は次のとおりとします。



ア　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 活用に当たっての留意事項」を満たしているか。
(ｲ)　建築基準法など必要な法令に対して重大な不適格箇所がないか。

イ　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，「９(3) 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，公開プレゼンテーションを実施します。プレゼンテーションの詳細については別途通知します。

(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。なお，評価委員会における評価の結果，事業予定者を決定しないこともあります。

(3) 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。

提案評価における評価項目と配点				
大項目	中項目	評価の視点	内訳	配点
1　事業コンセプト		・　エリアコンセプトプランにおける住吉町 15 番街区の利活用方針である「コンベンション機能等を核とした交流・観光拠点エリア」の形成に寄与する事業コンセプトが提案されているか。 ・　事業予定地において，ＭＩＣＥ・バンケット・ホテル等の各施設が互いに調和し，相乗効果を上げることにより，国内外の幅広い観光客や県民を惹きつけるような実施方針等が提案されているか。 ・　事業予定地以外の施設等との連携等により，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生み出すような実施方針等が提案されているか。	10	10
2　事業内容・施設計画		・　事業コンセプトの実現に向け，安定的な経営基盤のもと，本港区エリアの現状や事業環境に係る的確な分析に基づいた具体的かつ実現性の高い事業内容・施設計画が提案されているか。 ・　ＭＩＣＥ・バンケット・ホテル等の各施設が互いに調和し，相乗効果を上げることにより，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。	40	50
		・　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。 ・　周辺施設や関係団体等と連携し，地域全体の価値を高め，持続可能なまちづくりに資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。 ・　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効果的な取組が提案されているか。	10	

3 配置計画等	⑴ 配置計画	・　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。 ・　提案内容に応じた適正な規模の駐車場が確保されているか。また，事業予定地及び周辺の現在の交通状況並びに提案事業により生じる交通需要を踏まえた適正な動線の駐車場が提案されているか。	5	15
	⑵ デザイン・景観への配慮・活用	・　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。	10	
4 事業計画	⑴ 実施スケジュール等	・　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，貸付期間が提案されているか。	2	10
	⑵ 実施体制・管理運営方針	・　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	
	⑶ 収支計画等	・　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や事業予定地の貸付料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，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。	3	

5 県内産業・経済への配慮・貢献	県内産業・経済への波及効果を与えるための具体的かつ効果的な方策が提案されているか。 【方策例】 ① 経営・事業主体としての県内企業の参画 （ＳＰＣや共同企業体（ＪＶ）の構成員としての参画等） ② 協力企業としての県内企業の参画 （関連業務の受託やテナントとしての参画等） ③ 持続的な県内雇用の創出 ④ 県産品・県産材の活用	15	**15**
合　　計		100	**100**

10 契約方法等

事業予定者決定後の各段階での契約方法等については各項目に記載のとおりとします。

(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，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，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，その変更を承認することとします。

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，「４(4)　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，賃付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。

※　予約金に利息は付しません。

※　予約契約締結後に事業予定者の提案内容の変更を認める場合には，不動産鑑定評価を再度実施することがあります。

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，「10(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 条の規定に基づく一般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

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，上記の改定時期によらず，改定を行うことがで

きるものとします。

カ　保証金の支払

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・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。

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。

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。

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，鹿児島県契約規則（昭和 39 年鹿児島県規則第 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。

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。

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。

11 スケジュール

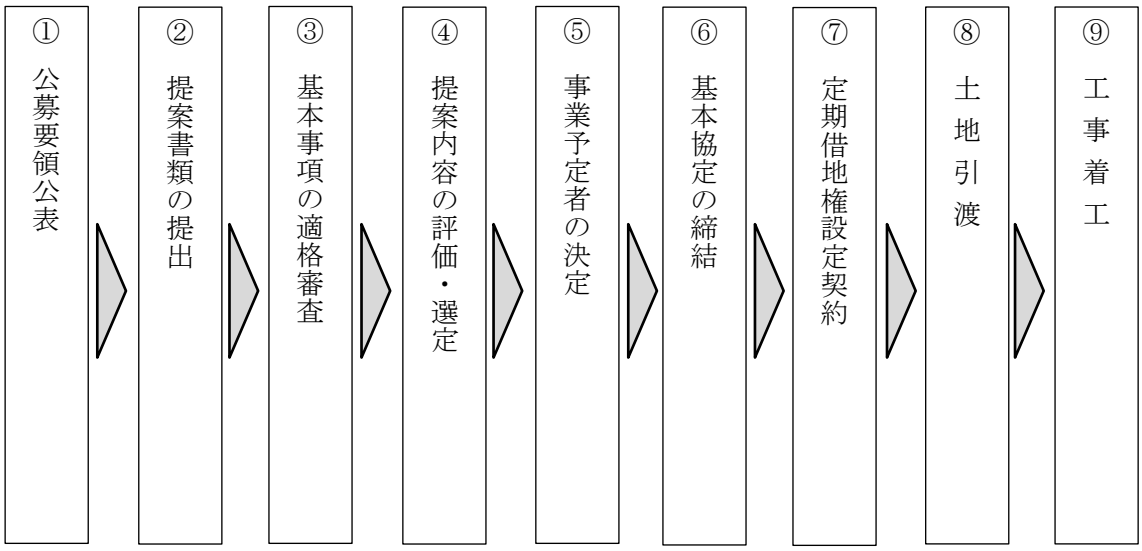
本公募のスケジュールは，以下のとおりを予定しています。

公募要領の公表（事業者公募の開始）	令和７年３月28日（金）
公募要領等に関する説明会の開催	令和７年４月11日（金）
公募要領等に関する第１回質問の受付期間	令和７年４月14日（月）～４月18日（金）
公募要領等に関する第１回質問への回答期限	令和７年５月19日（月）
第１回対話	令和７年５月12日（月）～５月16日（金）
登録受付期間	令和７年５月19日（月）～７月25日（金）
公募要領等に関する第２回質問の受付期間	令和７年６月30日（月）～７月４日（金）
公募要領等に関する第２回質問への回答期限	令和７年７月18日（金）
第２回対話	令和７年７月22日（火）～７月25日（金）
提案書の受付	登録後　～　令和７年８月８日（金）
応募者ヒアリング	令和７年８月下旬頃
事業予定者の決定	令和７年10月頃
基本協定の締結	
定期借地権設定に関する予約契約の締結	令和７年11月以降
基本計画協定の締結	
定期借地権設定契約の締結	
事業着手	

※各質問については，回答期限前においても順次回答を予定しております。

※事業予定者の提案によっては，基本協定の締結以降の時期が変更となる可能性があります。

（参考）事業全体のイメージ



12 その他

(1) 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，基本協定及び契約を優先するものとします。また，基本協定及び契約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	
			本県	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）等の変更に起因するもの	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	協議事項	
	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	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	○	○
	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）		○
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起因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起因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		○
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		○
	管理・運営費の増大	県の事由による事業内容や用途，サービス等の変更に起因する管理・運営費の増大	○	
		上記以外の事由による管理・運営費の増大		○
	施設損傷	通常利用による提案施設，備品等の損傷		○
		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		○
	警備業務	事業者の警備不備によるもの		○
	運営リスク	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		○
事業承継時	引継コスト	施設運営の引継ぎコストの負担		○
	移管手続き	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。）		○

(2) その他

公募要領の公表後，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領の一部として取り扱います。

■　県ホームページ

ホーム ＞ 産業・労働 ＞ 観光・特産品 ＞ 住吉町 15 番街区利活用事業 ＞ 住吉町 15 番街区利活用事業について

https://www.pref.kagoshima.jp/af08/sumiyoshicho15/koubo.html