

住吉町 15 番街区利活用事業者公募

評価講評

令和 7 年 9 月

住吉町 15 番街区利活用事業提案評価委員会

住吉町 15 番街区利活用事業提案評価委員会（以下「評価委員会」という。）は、住吉町 15 番街区利活用事業（以下「本事業」という。）に関して、評価基準（令和 7 年 3 月 28 日公表）に基づき、提案内容の評価を行いましたので、評価結果及び評価講評をここに報告します。

令和 7 年 9 月 24 日

住吉町 15 番街区利活用事業提案評価委員会
委員長 宮廻 甫允

目 次

1	評価委員会の構成	1
2	評価委員会の開催経過	1
3	評価の方法	2
4	評価の結果	3
	(1) 基本事項の適格審査	3
	(2) 提案評価	3
5	評価講評	5
	(1) 提案内容の評価講評	5
	(2) 総評	7

1 評価委員会の構成

評価委員会の構成は、以下のとおりです。

	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	石崎 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

※令和7年7月6日までは、有村 智子（鹿児島県総務部財産活用対策室長）、尾原 龍彦（鹿児島県土木部参事（本港区まちづくり担当））、坂元 加奈子（鹿児島県観光・文化スポーツ部次長）

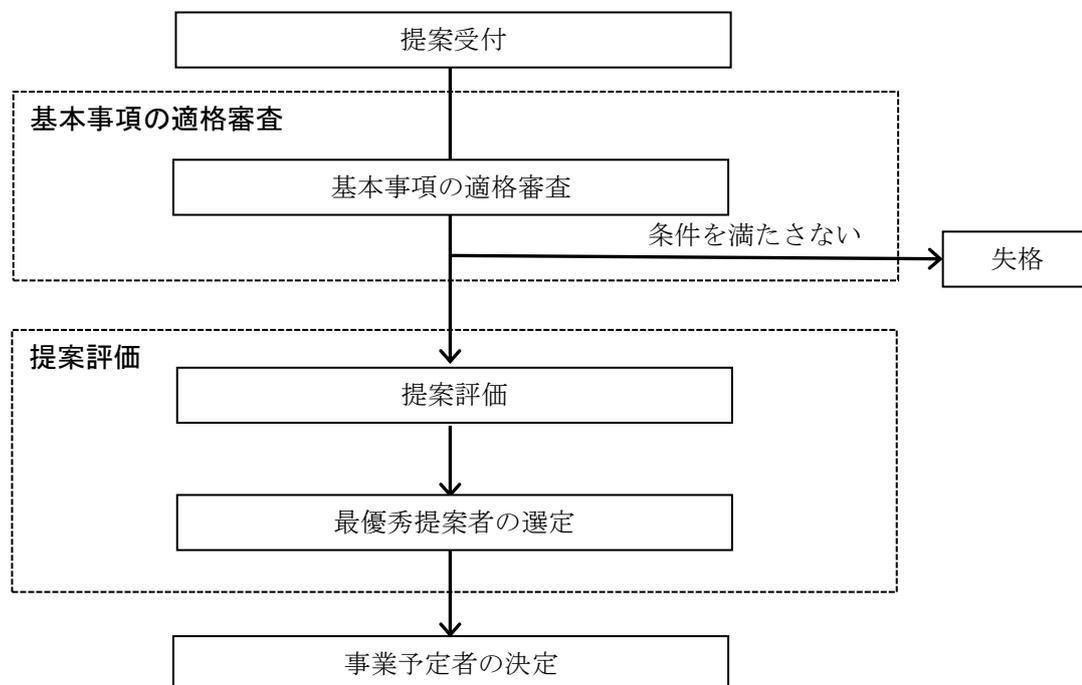
2 評価委員会の開催経過

評価委員会の開催経過は、以下のとおりです。

日程	会議名	主な議題
令和7年 1月9日（木）	第1回 評価委員会	1 委員紹介 2 委員長選出 3 議事 (1) 住吉町15番街区の概要 (2) 公募要領（案）の構成・内容 (3) 提案内容の評価・選定方法 (4) 公募のスケジュール (5) その他
2月4日（火）	第2回 評価委員会	1 第1回評価委員会での御意見 2 公募要領（案）の構成・内容 3 提案内容の評価・選定方法 4 公募のスケジュール 5 その他
8月24日（日）	第3回 評価委員会	1 提案事業者による公開プレゼンテーション 2 提案事業者に対する評価委員からの質疑
8月31日（日）	第4回 評価委員会	1 提案事業者による説明 2 提案事業者に対する評価委員からの質疑 3 アンケート結果報告 4 提案内容の評価
9月3日（水）	—	最優秀提案者の選定

3 評価の方法

評価は、提案内容が基本事項を満たしているかを審査する「基本事項の適格審査」、提案内容を評価する「提案評価」に分けて次の手順で実施しました。



「基本事項の適格審査」では、県が、応募書類に記載された内容が以下の基本事項を満たしているか否かを確認しました。

(基本事項)

- ・ 公募要領「5 活用に当たっての留意事項」を満たしているか。
- ・ 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。

「提案評価」では、評価委員会が、公募要領記載の評価基準に基づき、具体的な提案内容の評価を行いました。

4 評価の結果

(1) 基本事項の適格審査

令和7年8月8日までに、1事業者から提案書類の提出があり、県は、提案書類に記載された内容が基本事項を満たしていることを確認し、令和7年8月19日付けで、基本事項の適格審査結果を応募者へ通知しました。

(2) 提案評価

評価委員会は、評価基準に基づき、事業者名を伏せた状態で、提案事業者の提案内容の評価を行いました。

提案内容の評価においては、以下の5つの評価区分により評価を行いました。

図表 内容評価における評価区分ごとの評価係数

評価区分	評価指標	評価係数
A	優れている	1.00
B	やや優れている	0.75
C	通常	0.50
D	やや劣っている	0.25
E	劣っている	0.00

評価委員会が提案事業者の提案内容を評価した結果は、以下のとおりです。

大項目	中項目	配点		評価結果（点）	
1	事業コンセプト	10	10	5.50	5.50
2	事業内容・施設計画	50	40	28.25	21.67
			10		6.58
3	(1) 配置計画	15	5	8.75	3.33
	(2) デザイン・景観への配慮・活用		10		5.42
4	(1) 実施スケジュール等	10	2	5.96	1.17
	(2) 実施体制・管理運営方針		5		3.54
	(3) 収支計画等		3		1.25
5	県内産業・経済への配慮・貢献	15	15	11.88	11.88
合 計		100	100	60.34	60.34

※ 各評価項目の評価点は、委員全員の平均点（小数点第三位を四捨五入）を点数とする。

5 評価講評

(1) 提案内容の評価講評

大項目	中項目	評価講評
1 事業コンセプト		<ul style="list-style-type: none"> ・ MICE・バンケット・ホテル等として利活用するという本事業の趣旨を踏まえた提案になっている。 ・ 最大2,000人規模の学会や式典などに対応可能な、1600㎡の大宴会場が計画されている。大宴会場は可動間仕切りにより中宴会場・小宴会場に転換可能な柔軟性が確保されている。 ・ 交流拠点として、賑わいを生み出すとともに、中心市街地や県内各地へ経済効果の波及を目指す提案となっている。 ・ 事業コンセプトに基づく交流・観光拠点としての具体的な実現方策について、専門家の助言を求めるなど、より魅力的なものとなるよう、引き続き検討して欲しい。
2 事業内容・施設計画		<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地環境を活かし、施設の魅力を高める提案（海の屋台村、展望大浴場、ホテル内のイベントホールとつながる外部イベントスペースなど）が評価できる。 ・ 「海の屋台村」は、地元店舗を誘致し、週末には各種イベントを実施するなどの工夫が評価できる。 ・ 夜間はライトアップやイルミネーションなどの提案が評価できる。 ・ 敷地内の各施設の機能連携を高めるために、回遊を促す仕掛けや工夫について、更に検討を深めて欲しい。 ・ 事業コンセプトやホテルのターゲット設定について、更に検討を深めた上で、客室構成を考えて欲しい。 <ul style="list-style-type: none"> ・ サイクルポートの設置や商店街リレーションと情報発信、各種イベント・祭りのサテライト会場としての活用など、中心市街地との回遊性や賑わい創出に関する取組の提案が評価できる。 ・ 本港区内の各種施設（水族館など）や魚類市場との連携方策が計画されている。 ・ 観光案内ブースにおいて、鹿児島県の体験プログラムの案内や、県内特産品の展示・販売が計画されている。 ・ 鹿児島中央駅や天文館とをつなぐ循環バスの運行によるアクセス強化が計画されている。 ・ 中心市街地や本港区エリアとの回遊性の向上に向けて、提案のあった取組の具体性と実効性を高めて欲しい。 ・ 提案のあった取組について具体性と実効性を高めていく必要がある。

3 配置計画等	(1) 配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路交通量調査に基づく、具体的な交通・動線計画が評価できる。 ・ 駐車場不足時には従業員駐車場の一部を開放するなど、混雑緩和のための工夫が計画されている。 ・ 敷地への出入庫については、関係機関との調整が必要である。
	(2) デザイン・景観への配慮・活用	<ul style="list-style-type: none"> ・ パース通りからの桜島の眺望が確保された施設計画となっている。 ・ 海辺へのアプローチや緑化、石倉倉庫と同様の石張りなど、周辺景観や環境との調和に配慮された提案となっている。 ・ 錦江湾や桜島などの景観資源を最大限に活かすよう、更に検討を深めて欲しい。 ・ 事業予定者として決定した際には、鹿児島港本港区エリア景観・デザイン協議会の場で景観ガイドラインの反映状況の確認・調整を行う必要がある。
4 事業計画	(1) 実施スケジュール等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 整備期間・撤去期間を含め、適切な事業スケジュールが示されている。
	(2) 実施体制・管理運営方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時の一時滞在拠点機能の設置や、備蓄・救護体制の整備など、災害対応に関する具体的な提案が評価できる。 ・ 再生可能エネルギーの活用、各種省エネ設備の導入など環境配慮に関する具体的な提案が評価できる。 ・ 既存の運営体制が前提となっているため、新ホテルでの体制やガバナンス機能について、強化を図る方向で検討して欲しい。 ・ サービス水準を向上させるための従業員の人材育成や、若者や女性の人材確保について、その方策の検討が必要である。
	(3) 収支計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・ コロナ禍のように大幅な売上減が生じた場合や、物価・資材高騰による費用の大幅な上昇など、不測の事態への対応策を確立することが望ましい。 ・ 資金調達や収支計画について、金融機関等とも連携し、引き続き、十分に精査していくことが求められる。
5 県内産業・経済への配慮・貢献		<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計・施工における地元企業の参画や県産材の活用が計画されている。 ・ レストランやパンケットでの地元食材の積極採用による地産地消が計画されている。 ・ 観光体験クリエーションなど、県内経済への波及効果が期待できる提案が評価できる。

(2) 総評

本事業は、「鹿児島港本港区エリアコンセプトプラン」の具体化に向けて、住吉町 15 番街区を MICE・バンケット・ホテル等としての利活用を目指すものです。

提案事業者の提案内容には、実績や経験に基づいた創意工夫が見受けられました。提案書類作成における努力に対して敬意を表するとともに、心から深く感謝申し上げます。

「住吉町 15 番街区利活用事業提案評価委員会」では、1 事業者からの提案について、評価基準に基づき厳正かつ公正に評価を行いました。その結果、提案事業者である「鹿児島国際観光株式会社」を最優秀提案者として選定しました。

提案内容は、住吉町 15 番街区を MICE・バンケット・ホテル等として利活用するという本事業の趣旨を踏まえ、最大 2,000 人規模の学会や式典などに対応可能なバンケット機能を備えたホテルの提案となっています。

事業内容・施設計画においては、賑わいの創出・回遊性向上を図るための取組が求められています。それに対しては、海の屋台村といった施設の魅力を高める提案に加え、鹿児島中央駅や天文館とをつなぐ循環バスの運行、サイクルポートの設置、本港区内の各種施設との連携など、賑わいの創出、本港区エリアや中心市街地との回遊性を向上するような提案となっています。

県内産業・経済への配慮・貢献においては、波及効果を与える具体的かつ効果的な方策が求められています。それに対しては、設計・施工における地元企業の参画や県産材の活用、レストランやバンケットにおける地産地消の取組など、県内産業・経済に波及効果をもたらすような提案となっています。

なお、当委員会での評価の過程において、施設計画については更に検討する必要がある、収支計画については十分な精査をする必要がある、提案のあった取組の具体性を高めていくための検討をする必要がある、などの意見が出されたところであり、当委員会としてはこうした意見も踏まえ、今後、提案事業者においては、県とも十分協議しながら事業化の検討を進めていくべきであると考えています。

今後、当該最優秀提案者が、県により事業予定者として決定された場合には、本事業の契約締結を経て事業を実施することが予定されています。事業の実施に当たっては、提案された内容や、ヒアリングで回答した内容を確実に履行することが求められます。

最優秀提案者においては、エリアコンセプトプランに示す「コンベンション機能等を核とした交流・観光拠点エリア」の実現に向けて、今後県との十分な協議を行い、特に次の点に配慮して、事業を実施されることを要望します。

- 事業コンセプトに基づく交流・観光拠点としての具体的な実現方策の検討に当たっては、事業予定地の立地特性も踏まえ、地域に愛される鹿児島府の新たなランドマークとしてふさわしい、魅力的な空間形成がなされるよう、デザインや建築、ブランディング等の専門家の助言を求めると、更なる検討に努めること
- MICE・バンケット・ホテル等の各施設の機能の連関性を考慮し、施設内での連携や回遊性を高める工夫などにより、複合建築としての相乗効果が得られるよう検討すること
- 本港区エリアや中心市街地との回遊性や賑わい創出に向けて、関係機関や団体との調整など、提案のあった取組の具体性と実現性を高めること
- 長期安定的な運営に向けて、新ホテルにおける運営体制やガバナンス機能の強化を図るとともに、サービス水準向上のため、従業員の人材育成や人材確保に努めること
- コロナ禍や物価・資材高騰などの不測の事態が生じた場合に、長期安定的な運営に影響を及ぼすことのないよう、具体的かつ確実なリスク回避策を講じること
- 資金調達や収支計画については、金融機関等とも協議の上、実現性を高めること
- 本港区エリア景観・デザイン協議会の中で景観ガイドラインの反映状況の確認・調整を行うこと

今後の提案の具体化にあたり、最優秀提案者が、提案内容の更なる磨き上げを図り、関係者の協力のもと着実に事業を推進することで、この住吉町15番街区が、交流・観光拠点として魅力的な場所となり、今後の鹿児島府の発展に大いに寄与することを期待します。

以上