

鹿児島港本港区エリアまちづくり (北ふ頭エリア、ウォーターフロントパークエリア) サウンディング調査の結果概要について

鹿児島港本港区エリアまちづくりに関するサウンディング調査の結果について、次のとおり公表します。なお、事業者名やヒアリング内容について非公表を希望されたものについては、この結果概要には掲載しておりません。

1 サウンディング実施の目的

本サウンディング調査は、北ふ頭エリア及びウォーターフロントパークエリア等について、民間事業者の皆様から広く意見・提案を求め、対話を通じて官民連携事業として実効性・実現性のある事業手法等の検討や公募要項等の作成など、事業者公募に向けた取組を進めることを目的に実施したものです。

2 サウンディングの対象者

対象者は、本事業に対してご意見・ご提案があり、かつ、本事業の参画に意欲のある法人又は法人のグループ。

3 サウンディングの実施スケジュール

内 容	日 程
実施要領の公表	令和7年10月3日（金）
サウンディングへの参加申込期間	令和7年10月3日（金）～10月9日（木）
サウンディングシート（回答票）の提出期間	令和7年10月10日（金）
サウンディングの実施	令和7年10月15日（水）～10月30日（木）
サウンディング結果の概要公表	令和7年11月25日（火）

4 サウンディングの参加者

計10者

5 サウンディング結果の概要

(1) 事業への参画の意向

ア 事業への関心の強さ、事業主体の可能性

事業への関心	北ふ頭エリア (短期)	ウォーター フロント パークエリア
事業主体として前向きに検討している	4者	5者
条件次第では事業主体としての可能性がある	3者	6者

イ 事業に参画する場合の形態

参画形態等	北ふ頭エリア (短期)	ウォーター フロント パークエリア
企業グループでの参画（代表企業として参画）	4者	6者
（条件次第では構成企業として参画も可能）	2者	3者

(2) 事業内容について

ア 導入機能について、具体的なイメージとその理由

(ア) 北ふ頭エリア（短期）

a 機能の具体的なイメージ

- ・ カフェ、イベントスペース、飲食店併設の休憩所など

b 理由

- ・ ターミナルや水族館があることから、フェリー待ち時間や水族館入館前後の利用者が見込める。
- ・ 國際クルーズ船発着地となる北ふ頭フェリーターミナルからウォーターフロントパークまでの空間は来航者にとって鹿児島の「第1印象」となる場所であり、市街地へいざなう空間であるため、まず第1に彼らを迎える動線空間として魅力的なデザインが求められる。4号上屋とその付近では県民も観光客も利用できる交流空間・機能とすることが望ましい。
- ・ 4号上屋を解体のうえ、ウォーターフロントパークエリアと回遊性・連携できる緑地等空間にする。
- ・ 4号上屋としおかぜ通りのみの公募では事業性は低い。事業性を成り立たせるためには、北ふ頭エリアの旅客ターミナルや、他エリアを含む駐車場や緑地など事業範囲に含めることが必要。

(イ) ウォーターフロントパークエリア

a 機能の具体的なイメージ

- ・ カフェ、海洋環境展示施設、防災シミュレーションルーム、情報発信・交流スペース、キッチンカー、マルシェ、グランピング施設、小規模の商業施設など

b 理由

- ・ ウォーターフロントパークエリアは、現在、設計者選定に向けて公募中のスポーツ・コンベンションセンターの今後の設計プラン等に影響を受けるため、現時点での利活用の検討が難しい。

- ・既存トイレ等の老朽化等への対応に併せて、一部区画を賑わいづくりに利活用することも可能性がある。
- ・海沿いであるため、気軽にピクニックや外遊びを楽しめる空間が、集客に繋がると考える。
- ・桜島や港を一望できる立地にも関わらずウォーターフロントパークは現状常に閑散としている。ドルフィンポート跡地と一体となった公共の緑地としての機能を保ちつつも、人々が集いそこに留まることのできる空間・仕掛けを設けることが必須である。

(3) 望ましい事業手法

ア 北ふ頭エリア（短期）

- ・準備の手間や公募スケジュールの長期化を避けるためPFI以外の手法
- ・しおかぜ通りに「みなと緑地PPP」制度を活用する場合は、しおかぜ通りは利活用可能な部分や歩行空間が小さく、利活用が難しいことから、ハード整備は4号上屋等で補う手法としてほしい。
- ・PFI（BTO, RO方式等（サービス購入型））
- ・民間の提案要素が多いPFIもしくはDBO

イ ウォーターフロントパークエリア

- ・「みなと緑地PPP」制度の活用
- ・「指定管理者制度」を中心とした運営管理
- ・民間の提案要素が多いPFIもしくはDBO

(4) 建物もしくは土地の賃貸借料

- ・ 昨今の物価上昇や人手不足による工事費の上昇が顕著である一方、テナント等の負担力には限界があり、賃料等への転嫁は難しいことなど踏まえると、賃借地料、使用料等の減免は必要。
- ・ 公共と占用スペースを設定し、公共スペースは減免、占用スペースは料金徴収、イベント時に公共スペースを使用する場合には、料金徴収とするスキーム。
- ・ 賑わいや付加価値の高い機能を誘導するために、極力低廉な賃貸借料の設定。

(5) 事業期間

事業期間	北ふ頭エリア (短期)	ウォーターフロント パークエリア
10年	2者	2者
10年～20年	2者	3者
20年～30年	2者	4者
30年以上	1者	3者

(6) 事業者選定手続に関する意見

ア 選定方式、審査基準

- ・ PFI 法を適用しない PPP 公募としてほしい。
- ・ 配点は、企画を重視してほしい。
- ・ 追加提案した内容が評価を得られること。
- ・ 期間リスク、工事費増上昇等を見込まざるを得なくなるため、公募開始時期から事業着手まで短いことを評価してほしい。
- ・ 技術提案と入札価格の総合評価。
- ・ PFI、DBO 方式が望ましい。
- ・ 事業計画と施設・空間デザイン計画のセットの提案書によるコンペ方式。

イ 公開プレゼンテーションの実施について

- ・ 実施は必須である。
- ・ 事業者にはデメリットしかない。
- ・ 実施しない。
- ・ 非公開を希望。
- ・ どちらでも可。

ウ 公募スケジュール

- ・ 早期の公募開始（令和 7 年度）、事業者決定（令和 8 年度）としてほしい。
- ・ ウォーターフロントパークエリアは、スポーツ・コンベンションセンターの動向が概ね確定後の公募開始。
- ・ 入札公告（公募開始）から提案書提出まで 6 ヶ月程度。
- ・ （公募開始から提案書提出まで） 6 ヶ月以上が望ましい。

(7) 北ふ頭エリア及びウォーターフロントパークエリアの対象範囲と一体での活用を希望する他のエリアがある場合、他エリアの活用に関する意見、アイデア、事業手法等

○ 北ふ頭エリア（対象範囲を除く）

- ・ 旅客ターミナルと西側の野積場及び第1駐車場の利活用。
- ・ ロボット配送、ドローン、自動運転等の実証。

○ 南ふ頭エリア

- ・ 海辺のカフェやレストラン、マリンスポーツ体験施設の設置
- ・ イベント広場を設置し、マーケットや音楽イベントの開催による賑わい創出
- ・ 鹿児島港全体の既存フェリー等ターミナルの再編次第での利活用

○ 桜島フェリーターミナル周辺エリア

- ・ 桜島フェリーターミナルと第2、3駐車場及び緑地の利活用
- ・ 交通結節点としての機能を充実させるため、待合所の快適化や観光案内所を設置、レンタサイクルステーションを導入し、桜島観光へのアクセスを促進

○ 高速船ターミナル周辺エリア

- ・ 高速船利用者向けのショッピングモールや土産物店を整備し、乗降時の利便性と楽しみを提供
- ・ 周辺の緑地を活用した憩いのスペースを設置
- ・ 高速船対応機能（ターミナルビル、バスタクシー駐車場管理運営）
- ・ 交通結節機能（バス停留所と駐車場管理運営）

○ 旧港湾庁跡地エリア

- ・ 本港区のメインエントランスとして、情報発信センターや観光交流機能を設置し、地域資源や歴史的建造物の展示を実施
- ・ ホテル

(8) 本港区エリアまちづくりやエリアマネジメントに関する意見、アイデア等

- ・ ウォーターフロントパークや北ふ頭エリアでの定期的なマーケット、音楽フェスティバル、スポーツ大会など、多様なテーマでのイベント開催を推進し、県民や観光客の回遊性を向上。
- ・ プロムナードの歩車分離や照明設備の充実、ベンチや日陰スペースの設置など、ウォーカブルな環境を推進。特に、高齢者や子ども連れにも配慮したバリアフリー設計を導入。
- ・ スマートフォンアプリやデジタルサイネージを活用し、イベント情報や交通案内、周辺施設の紹介をリアルタイムで提供。また、多言語対応も含め、国内外からの訪問者に利便性を提供。

(9) その他 本事業に関する意見、要望等

- ・ 昨今の物価、労務費の上昇及び工事費高騰、その他様々な環境変化により、そもそも官民連携事業の成立が困難な状況にある。そのため、今後予定されている事業者公募の前には、事業成立に向けた検討やすり合わせを行うための十分な時間が必要である。
- ・ 鹿児島では大型公共事業が多く、そこに建設資材の高騰や人員不足が重なり、なかなか事業展開が難しい。収益が見込めるPPP・PFI事業であったとしても、公募資料はもちろん、図面作成や積算もできず、応札することすら厳しい状況。公募の結果、1者でも感じたら良い状況である。
- ・ しおかぜ通りで行われている「トライアル・サウンディング」は、短期間ながらもこれからの北ふ頭やウォーターフロントパークエリアのまちづくりを進めて行くのに有効なプロセスである。
- ・ 事業者間での交流ができる現地説明会の開催を希望する。
- ・ エリア全体の効率的な利活用を図るため、周辺施設との一体事業化推進を希望する。