

令和元年第3回県議会定例会
企画観光建設委員会 報告事項

鹿児島港本港区エリアまちづくり
事業者公募の検討状況について

1	公募要項の主な項目	1
2	公募の対象範囲について	2
3	導入機能について	3
4	事業予定地の貸付料（地代）について	5
5	評価委員会について	6

令和元年9月27日

港湾空港課本港区まちづくり推進室

鹿児島港本港区エリアまちづくり 事業者公募の検討状況について

1 公募要項の主な項目

- (1) 事業の目的
- (2) 事業予定地の概要
 - ・ 対象範囲
 - ・ 法規制の内容
- (3) 事業提案の内容
 - ・ 事業コンセプト
 - ・ 事業内容
 - ・ 主な導入機能
 - ・ 事業計画
- (4) スケジュール
- (5) 活用条件
 - ・ 貸付期間
 - ・ 貸付料
- (6) 応募者の資格
- (7) 提案の審査・選定方法
 - ・ 評価委員会
 - ・ 評価項目, 配点

※ アンダーラインは, 今回の報告事項

2 公募の対象範囲について

(1) 主な対象敷地について

① ドルフィンポート敷地，ウォーターフロントパーク

- ・ 多くの事業者が開発のポテンシャルを最も高く評価。
- ・ 民間活力の導入により，広大な敷地を活かした幅広い提案が検討されている。

② 北ふ頭

- ・ 港湾機能と一般利用の分離等の検討が必要。

③ 住吉町15番街区

- ・ エリアの中で最も離れており，エリアの一体活用とは別な形での検討もなされている。
- ・ 鹿児島市からの協議があれば，サッカー等スタジアムの候補地として，前向きに検討することも可能。



(2) 公募の対象範囲

- ① 今回の公募においては、ドルフィンポート敷地及びウォーターフロントパークを公募の対象範囲とする。

〔 事業に必要な場合は県営駐車場の活用策を提案することも可能とする。 〕

- ② 北ふ頭については、諸条件が整い次第、公募を検討する。

- ③ 住吉町15番街区については、今回は対象外とし、鹿児島市との協議を踏まえて改めて公募を検討する。

<参考>4 (2) 留意点 (鹿児島港本港区エリアまちづくりランドデザイン (以下、ランドデザイン) 21ページ)

① 事業の進め方

事業を進めるに当たっては、本港区エリア全体を開発区域の基本とします。

なお、事業者公募に当たっては、同エリアの広さや民間の動向等を踏まえ、段階的な開発についても柔軟に対応する必要があります。

3 導入機能について

(1) 開発のコンセプト

年間365日、国内外の幅広い観光客や県民で賑わい、国際的な観光都市にふさわしい「来て見て感動する観光拠点」の形成を図る。

<2 (5) 開発のコンセプト (ランドデザイン 11ページ) >

(2) 要素

- ① かごしまの多彩な魅力を発信する人・モノ・情報の交流拠点
- ② かごしまの魅力を体感できるエンターテインメント空間
- ③ 景観資源 (錦江湾や桜島・歴史的建造物) を活かした魅力ある空間

<2 (5) 開発のコンセプト (ランドデザイン 11ページ) >

(3) 導入機能

核となる施設としてハイクラスホテルや集客施設等を想定している。

① ハイクラスホテル

近年増加しているインバウンド対応や長期的な滞在性を高めるために、錦江湾や桜島の景観を生かしたハイクラスホテルの導入を想定する。

② 集客施設（レストラン・カフェ、アミューズメント施設等）

国内外の幅広い観光客や県民が何度も訪れたい飲食施設やアミューズメント施設等の導入を想定する。

現行の土地利用規制（床面積1万㎡以内）を超える大規模集客施設の提案を行う場合は、中心市街地との回遊性に配慮することを条件とする。

評価に当たっては、中心市街地との融和性や回遊性、地域全体への相乗効果や地元事業者との協業などに配慮された提案を高く評価する。

<参考> 4 (2) 留意点 (グランドデザイン 21ページ)

② 中心市街地との連携及び他都市との差異化

事業を進めるに当たっては、既存の中心市街地との融和性や回遊性について配慮するとともに、中心市街地との共存が図られ、本港区エリアを含む地域全体に相乗効果が及ぶように取り組みます。

③ 緑地

空間的な特色や魅力ある景観を活かし、水際のオープンスペースとしての機能も活かしながら活用することを想定する。

4 事業予定地の貸付料（地代）について

本事業は定期借地権方式による貸付とし、県において施設の収益や貸付期間に応じた貸付料（参考価格）を試算し、公募要項に記載することについて検討する。

<貸付料決定の流れ>

① 県において、ホテルや集客施設等についてモデル的な貸付期間や規模等を設定した上で収益に応じた参考価格を試算し、公募要項に記載。



② 民間事業者は参考価格を踏まえ、提案内容における貸付期間や貸付料を提案。



③ 事業者決定後、提案内容を踏まえて県において不動産鑑定評価を行い、最終的な貸付料を決定。

<参考価格の特徴>

- ・ 高い収益が見込まれる施設ほど、貸付料は高くなる傾向。
- ・ 一般的な集客施設は貸付面積が広いほど貸付料は高くなる傾向。
- ・ ハイクラスホテルは建設費が高額となることから、ビジネスホテルに比べて貸付料が安くなる傾向。
- ・ 貸付期間が長いほど、月当たりの貸付料は安くなる傾向。
(ホテルは50年以上、集客施設は20～30年を想定)

<現在のドルフィンポート>

主な用途	飲食施設、物販施設
貸付料（月額）	160円/m ²
貸付期間	16年

<参考> 3（5）事業手法（グランドデザイン 20ページ）

② 土地活用（ウォーターフロントパーク及びドルフィンポート敷地など）

○事業方式

定期借地権方式（住吉町15番街区については売却についても検討）

5 評価委員会について

事業者選定に当たって、客観性・公平性を確保するため、外部有識者等で構成する評価委員会を設置。

(1) 具体的な役割

- ① 公募要項，評価基準等に関する検討，助言
- ② 民間事業者からの提案内容のヒアリング及び評価

(2) 委員構成

大学教授などの学識経験者や公認会計士，行政関係者等で構成することとし，人選を含め調整中。