

鹿児島港本港区エリアまちづくり事業者公募
(ドルフィンポート敷地・ウォーターフロントパーク地区)

公募要項（案）

令和 2 年 2 月

鹿児島県

【目 次】

1	本事業の主旨	1
2	事業予定地の概要	3
(1)	公募の対象範囲	3
(2)	現況	3
(3)	土地利用規制等についての考え方	4
(4)	その他	6
3	事業提案の内容	7
(1)	募集する事業	7
(2)	提案に関する条件	7
(3)	提案事項	7
(4)	考慮が必要な事項	9
4	スケジュール	11
5	活用条件	12
(1)	貸付けの範囲	12
(2)	貸付けの期間	12
(3)	貸付料	12
(4)	貸付けの条件	13
6	事業予定地の計画条件等	14
(1)	全体	14
(2)	個別施設等	17
7	登録	19
(1)	登録者の資格	19
(2)	登録制限	19
(3)	S P C（特別目的会社）を設立する場合の要件	20
(4)	登録手続	21
(5)	登録者の取消し	22
(6)	登録の取下げ	22
(7)	その他	22
8	応募	23
(1)	応募者の資格	23
(2)	応募手続	23
(3)	その他	24
9	説明会・質疑・対話	25
(1)	説明会等の開催	25
(2)	公募要項等に関する質問の受付及び回答	25
(3)	対話	26

10	提案内容の評価・選定方法	27
(1)	評価体制	27
(2)	評価方法, 事業予定者の決定	27
(3)	評価基準 (提案評価における評価項目と配点)	29
11	契約方法等	32
(1)	基本協定に関する事項	32
(2)	基本計画協定に関する事項	33
(3)	定期借地権設定に関する予約契約の締結	34
(4)	定期借地権設定契約に関する事項	34
12	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 事業者公募区域図
- 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 緑地の活用に関する基本的な考え方
- 資料1－7 県営駐車場の活用に関する基本的な考え方
- 資料1－8 地質調査資料
- 資料1－9 地下埋設図
- 資料1－10 港湾台帳図
- 資料1－11 臨港道路南北ふ頭線 標準断面図
- 資料1－12 軌道（電車線）との離隔について

※ 資料1－8～12については、後述する登録手続を行ったものに配布する。

＜資料2＞鹿児島港本港区エリアまちづくり事業様式集

＜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

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）
電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
港湾法（昭和 25 年法律第 218 号）
駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）
借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）
土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
景観法（平成 16 年法律第 110 号）
地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）
鹿児島県情報公開条例（平成 12 年県条例第 113 号）
鹿児島県暴力団排除条例（平成 26 年県条例第 22 号）
鹿児島市屋外広告物条例（平成 8 年市条例 4 号）
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（平成 19 年市条例第 63 号）

1 本事業の主旨

鹿児島港本港区は、江戸時代に琉球貿易が盛んになるにつれて、海運上の必要から波止場（三五郎波止場）荷役護岸を建設し、港として利用したのが始まりとされています。鹿児島港の発祥の地とされ、明治時代には沖縄、台湾及び阪神地区との交易により商港として発展し、昭和26年に重要港湾に指定されています。

こうした古くからの歴史に加え、錦江湾や雄大な桜島の良い景観を有し、背後には「東洋のナポリ」とも称される県都鹿児島市の市街地が隣接する自然景観、歴史、文化に恵まれた地区であり、現在、桜島フェリー、種子・屋久航路、三島・十島航路及び奄美・喜界航路が就航する鹿児島の海の玄関口として重要な役割を果たしています。

鹿児島県（以下、「県」という。）では、鹿児島港本港区の北ふ頭、桜島フェリーターミナル周辺、ウォーターフロントパーク、ドルフィンポート敷地、南ふ頭、高速船ターミナル周辺及び住吉町15番街区を範囲とする鹿児島港本港区エリア（以下、「本港区エリア」という。）のまちづくりを進めることとしており、平成31年2月に本港区エリアの開発のコンセプトや土地・建物活用の方向性等を取りまとめた「鹿児島港本港区エリアまちづくりグランドデザイン」（以下、「グランドデザイン」という。）を策定しました。

グランドデザインでは、本港区エリアのまちづくりについて、民間活力の導入を基本とするとともに、開発のコンセプトを次のとおりとしました。

鹿児島港本港区エリアについて、

- ① 鹿児島の多彩な魅力を発信する人・モノ・情報の交流拠点
- ② 鹿児島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

を要素として、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。

今回の事業者公募（以下、「本公募」という。）では、本港区エリアのまちづくりの中心となるドルフィンポート敷地とウォーターフロントパークを活用して、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。

県としては、本港区エリアにおいてグランドデザインに沿った土地の活用が行われることにより、魅力的な観光拠点の形成を目指しており、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

This aerial photograph of the Port of Kobe includes several labels for key locations and routes:

- North Port (北ふ頭):**
 - 北ふ頭旅客ターミナル (North Port Passenger Terminal)
 - 桜島航路 (70便/日) (Sakurajima Route (70 times/day))
 - 第1駐車場 (1st Parking Lot)
 - 水族館 (Aquarium)
 - 第2駐車場 (2nd Parking Lot)
 - 第3駐車場 (3rd Parking Lot)
 - NHK (NHK Building)
 - 朝日通り (Asahi Street)
- Central Area:**
 - 奄美・喜界航路 (5便/週) (Amami / Kisei Route (5 times/week))
 - 種子島航路 (1便/日) (Tanaka Island Route (1 time/day))
 - 三島航路 (4便/週) (Mitsushima Route (4 times/week))
 - ウォーターフロントパーク (Waterfront Park)
 - トルライオン (Torion)
 - ポート敷地 (Port Site)
- South Port (南ふ頭):**
 - 南ふ頭旅客ターミナル (South Port Passenger Terminal)
 - 屋久島航路 (1便/日) (Yakushima Route (1 time/day))
 - 第5駐車場 (5th Parking Lot)
 - 十島航路 (2便/週) (Jushima Route (2 times/week))
 - 第4駐車場 (4th Parking Lot)
 - 種子・屋久航路 (8便/日) (Tanaka / Yakushima Route (8 times/day))
 - 第6駐車場 (6th Parking Lot)
 - 高速船旅客ターミナル (High-Speed Ship Passenger Terminal)
 - 北高砂区 (Kita-Takasago Ward)

2 事業予定地の概要

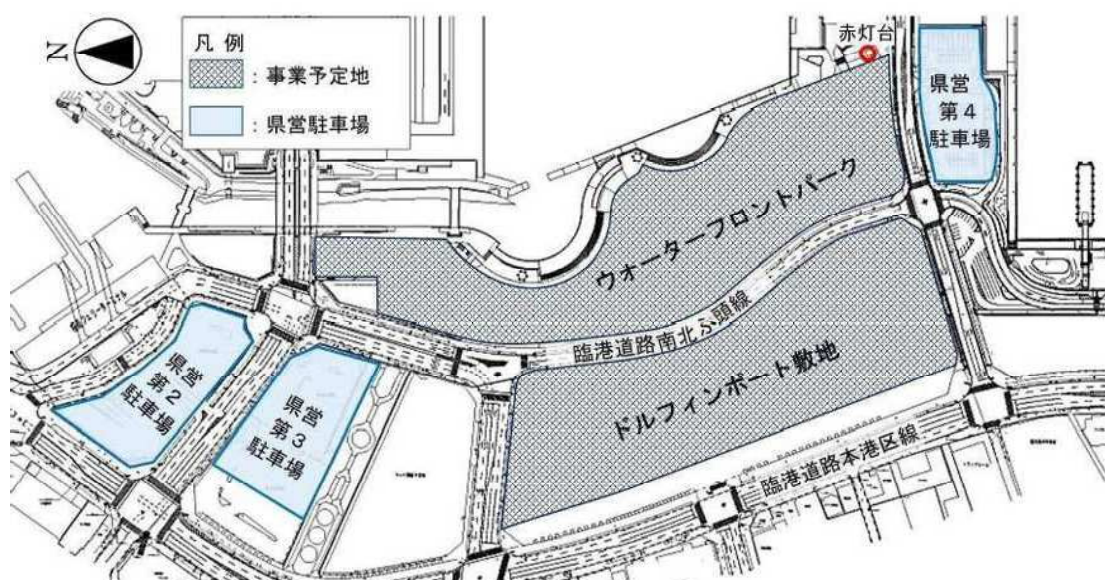
(1) 公募の対象範囲

本公募の対象範囲は、ドルフィンポート敷地及びウォーターフロントパーク（以下、「事業予定地」という。）とします。事業に必要な場合は、県営第2・第3・第4駐車場の活用策を提案することも可能とします。

なお、ウォーターフロントパーク東側の水際の土地については、港湾機能を維持するための護岸等が含まれていることから、事業予定地から除外し県管理地とします。

また、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土地については、事業予定地の埋立て以前の護岸が残存し、建築物の基礎工事等に影響を及ぼすことから、事業予定地から除外し県管理地とします。

県営第2駐車場についても同様に護岸が残存する可能性があるため、留意してください。



(2) 現況

ア ドルフィンポート敷地

所在地	鹿児島市本港新町5－4他4筆
地目	雑種地他
面積	約26,700㎡
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	無分区
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）
建蔽率／容積率	60％／200％
建築物等の高さ制限	45～60m程度

イ ウォーターフロントパーク

所在地	鹿児島市本港新町 5－2 他 2 筆
地目	雑種地
面積	約 27,000 m ²
港湾計画上の土地利用区分	緑地
臨港地区の分区	修景厚生港区
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）
建蔽率／容積率	60％／200％
建築物等の高さ制限	45～55m程度

ウ 県営駐車場（現行の駐車台数を確保した上での提案とする。）

駐車場名称	第 2	第 4	第 3
駐車台数（うち大型）	158 台	140 台	137(10) 台
面積	5,853 m ²	4,281 m ²	5,117 m ²
港湾計画上の土地利用区分	埠頭用地		交流厚生用地
臨港地区の分区	商港区		無分区
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）		
建蔽率／容積率	60％／200％		
建築物等の高さ制限	55m程度	40m程度	55m程度

(3) 土地利用規制等についての考え方

ア 都市計画法等による用途規制

ドルフィンポート敷地は、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に基づく特別用途地区（第一種特定建築物制限地区）に指定されていることから、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これらに類する用途又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 1 万 m²を超えるものの建築が制限されており、制限を超える集客施設の提案については、次の条件を満たす場合に限り可能とします。

- ① 県・鹿児島市の都市計画マスタープラン等との整合が図られていること。
- ② 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県内事業者との協業に配慮した提案であること。
- ③ 土地利用規制等の見直しが必要な理由を明確に示した上で、鹿児島市との協議や住民への説明に当たって必要な協力を行うこと。

上記の条件の充足に関する判断は提案書に基づいて実施しますが、本公募において提案書を提出する予定の民間事業者（以下、「応募者」という。）に対しては、提案書を提出するまでの間に県と事前に協議を行うことを求めます。

土地利用規制等の見直しが実現せず、事業の実施に至らない場合においても、提案において生じた費用は応募者の負担とします。

イ 港湾計画

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、港湾法第3条の3に「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」と規定されており、重要港湾の港湾管理者は港湾計画を定めなければならないとされています。

現在の港湾計画において、ドルフィンポート敷地は交流厚生用地、ウォーターフロントパークは緑地（以下、港湾計画上の土地利用区分としての緑地を「緑地」という。）となっておりますが、土地利用区分の変更等が本公募において選定された民間事業者（以下、「事業予定者」という。）の提案の実現に必要であり、本港区エリアが魅力ある港として更に発展することに寄与すると県が認める場合には、同計画の変更に向けた手続を行う予定です。

なお、緑地については、添付資料1－6「緑地の活用に関する基本的な考え方」を参照してください。

ウ 臨港地区の分区による用途規制

事業予定地は、港湾の管理を円滑に行うために、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一つである臨港地区に指定されています。

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。

事業予定地のうち、ウォーターフロントパークの分区は修景厚生港区となっておりますが、事業予定者の提案の実現に必要であり、本港区エリアが魅力ある港として更に発展することに寄与すると県が認める場合には、分区の変更に向けた手続を行う予定です。

エ 景観計画等

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、工作物の最高の高さの基準を遵守してください。

また、本港区エリア及び周辺地は、同計画景観形成重点地区候補地「桜島玄関口及びウォーターフロント地区」、「住吉町石造倉庫群地区」であり、同計画における景観形成の基本方針を参考としてください。

(4) その他

ア 土壌汚染

事業予定地における「公有水面埋立免許申請」の溶出試験結果から、土壌汚染は確認されていません。

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。

イ 文化財

事業予定地に隣接する赤灯台（鹿児島旧港北防波堤灯台）は鹿児島港の歴史を示すものであり、国の登録有形文化財に登録されています。赤灯台に近接する事業予定地での提案を行う場合は、その歴史・文化的価値に配慮するとともに、赤灯台への歩行者動線を確保してください。

ウ ドルフィンポート敷地の現施設の取扱い

複合商業施設「ドルフィンポート」については、令和2年3月末をもって営業終了し、同年6月末までに現施設の解体撤去工事が予定されています。

なお、ドルフィンポート敷地については、同年7月から定期借地権設定契約を締結するまでの期間において、県で暫定活用を図る予定です。

エ 本港区エリアの他のエリアの今後の予定

住吉町15番街区については、サッカー等スタジアムの候補地として検討することとなる可能性があります。同候補地とならなかった場合は、改めて公募を検討することとしています。

その他のエリアについては、諸条件が整い次第、改めて公募を検討することとしています。

3 事業提案の内容

(1) 募集する事業

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ランドデザインを踏まえた上で、交流や賑わい創出など地域全体の価値の向上、中心市街地との融和性と回遊性の向上に資する施設を応募者の自由な発想で提案してください。

なお、本事業の核となるホテルや集客施設に加え、事業予定地内の駐車場の提案は必須とします。

(3) 提案事項

ア 事業コンセプト

ランドデザインを踏まえ、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」の形成に寄与する本港区エリア全体についての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、北ふ頭など本港区エリアの他のエリア及び中心市街地にも波及効果があるような具体的かつ実現性の高い提案となるように留意してください。

なお、必須としているホテルや集客施設、駐車場の提案については、以下の(ア)～(ウ)の条件を踏まえた提案としてください。

(ア) ホテル

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」の形成に貢献するホテルとして、次の条件を踏まえた提案としてください。

コンセプト等	ホテルのコンセプト等については、国内外の観光客、特に海外を中心とする富裕層の長期的な滞在性を高めるものとしてください。 また、鹿児島市内の既存ホテルとの価格や機能等の差別化を図ることにより、国内外から新たな観光客を誘致し、本港区エリアを拠点とした交流人口の拡大に貢献するホテルとしてください。
--------	---

客室構成・ 客室面積	客室構成は、上記「コンセプト等」を踏まえたものとします。 1室当たりの最低面積は25㎡以上としてください。
景観への配慮	錦江湾や桜島の景観を活かした施設とするとともに、市街地から桜島への景観を保全し活かすことに配慮してください。
付帯施設	施設内にレストランを設置することとし、その他の付帯施設については任意提案としますが、上記「コンセプト等」に合致するものとしてください。

(イ) 集客施設

本港区エリアに国内外の幅広い観光客や県民が何度も訪れたいとなる「人・モノ・情報の交流拠点」や「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」の形成に寄与する施設とし、かつ、県全体への波及効果が見込める施設としてください。

施設の数や内容等は自由な提案としますが、少なくとも1施設は本港区エリアの景観を活かし錦江湾や桜島を間近に感じられる飲食施設、あるいは飲食施設を含む複合施設を提案してください。

なお、集客施設については、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県内事業者との協業に配慮した提案としてください。

(ロ) 駐車場の確保

法令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。

ただし、法令等において認められることが予定され、かつ、事業予定地外で駐車場を確保する合理的な理由があると認められる場合は、県営第2・第3・第4駐車場の活用策を提案することも可能としますが、各県営駐車場における現行の駐車台数を確保した上で、駐車場の増設等について提案してください。

なお、県営駐車場の活用策の提案に当たっては、添付資料1－7「県営駐車場の活用に関する基本的な考え方」を参照してください。

ウ 配置計画

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。

核となる施設については、錦江湾や桜島の雄大な風景を活かし、国際的な観光都市にふさわしいシンボリックで品格があり、本港区エリアの魅力を引き立てるようなデザインを提案してください。

その際、本港区エリアや中心市街地との回遊性を高めるとともに、周辺環境との調和や港湾・道路など既存の公共機能の確保に配慮してください。

エ 事業計画

本事業の実施手順、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。

実施体制については、基本的には長期間にわたる事業となると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。

収支計画については、事業期間を通じた事業収支（損益計算書、キャッシュフローシート）及び事業予定地の貸付料の積算根拠など、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提案してください。

カ グランドデザイン実現に向けた独自の取組

提案事項以外に、事業効果の拡大や本港区エリア全体における賑わいの創出、中心市街地や県全体への波及効果の創出等、グランドデザインの実現に向けた独自の主体的な取組を提案してください。

また、ウォーターフロントパーク東側の水際のオープンスペースをより魅力的な空間とするための主体的かつ効果的な活用方策（整備や運営、維持管理の実施等）を提案してください。

(4) 考慮が必要な事項

ア 関連計画

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まちづくりグランドデザイン（平成 31 年 2 月）
- (イ) 鹿児島都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 26 年 10 月）
- (ウ) かがしま都市マスタープラン（平成 19 年 3 月改訂）
- (エ) かが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）
- (オ) 鹿児島市の都市計画（2018 年版）（平成 30 年 9 月）
- (カ) 鹿児島市景観計画（平成 20 年 2 月）
- (キ) 第 3 期鹿児島市中心市街地活性化基本計画（令和元年 9 月 第 2 回変更）
- (ク) 鹿児島市公共交通ビジョン改定版（平成 29 年 3 月）
- (ケ) 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）

イ 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 スケジュール

※ スケジュールについては、公募要項の公表が決まりましたら同要項にて示します。

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。

公募要項の公表（事業者公募の開始）	令和2年3月26日
公募要項等に関する説明会の開催	令和2年4月9日
公募要項等に関する第1回質問の受付期間	令和2年4月9日～4月15日
公募要項等に関する第1回質問への回答期限（予定）	令和2年5月15日
第1回対話（予定）	令和2年5月7日～5月13日
事前登録受付期間	令和2年5月15日～9月4日
公募要項等に関する第2回質問の受付期間	令和2年7月9日～7月15日
公募要項等に関する第2回質問への回答期限（予定）	令和2年8月7日
第2回対話（予定）	令和2年7月27日～7月31日
提案書の受付	登録後～令和2年9月25日
応募者ヒアリング	令和2年10月頃
事業予定者の決定（予定）	令和2年12月頃
基本協定の締結（予定）	令和2年12月頃
定期借地権設定に関する予約契約の締結（予定）	令和3年8月頃
基本計画協定の締結（予定）	令和4年4月頃
定期借地権設定契約の締結（予定）	令和4年5月頃
事業着手（定期借地権設定契約の締結後）	令和4年5月頃

※ 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。

5 活用条件

(1) 貸付けの範囲

本事業は定期借地権方式による貸付けとします。応募者は、事業予定地内における貸付けの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、貸付けの範囲を設定します。

(2) 貸付けの期間

提案内容における貸付けの期間を提案してください。貸付けの期間は10年以上とし、事業者（11(3)ア参照）が提案した期間（運営期間）に開業前の建設工事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。

(3) 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踏まえ、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調査価格を示したものです。県では、事業者からの施設の規模・内容、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	
① ホテル	150 円／㎡・月
【貸付期間 53 年の場合】（運営期間 50 年＋開業前工事期間＋事業終了後工事期間）	
② 集客施設	322 円／㎡・月
【貸付期間 22 年の場合】（運営期間 20 年＋開業前工事期間＋事業終了後工事期間）	
①の場合の用途構成イメージ ②の場合の用途構成イメージ	
①施設面積 （敷地面積×指定容積率 200%） ②施設面積 （敷地面積×容積率 46%） ※ 容積率については、集客施設 10,000 ㎡の用途規制及び付置義 務駐車場を平面に配置するこ とを考慮。	ホテル (※1) 駐車場 (※2) 集客施設 (※3) 駐車場 (※4) ※1 用途例…客室数 150～170 室程度、 客室稼働率 85%程度として設定 ※2 考え方…用途を踏まえた附置義務 駐車場台数を設定。 ※3 用途例…九州圏の商業施設、物販施 設、飲食施設、その他集客施設等を 踏まえて設定 ※4 考え方…用途を踏まえた附置義務 駐車場台数を設定の上、周辺県営駐 車場、近隣民間駐車場の料金水準等 を踏まえて収支を設定。
※ ①・②の敷地面積はそれぞれ約 6,500 ㎡，約 20,000 ㎡と想定しています。 ※ ①については、指定容積率（200%）を全て使用した施設を整備するものとして算出 しています。 ※ 参考概算額の算出においては、賃貸事業分析法の考えに基づき算定しています。ま た、建物用途は、それぞれ一般的な物件を想定して算出しています。 ※ 地下埋設物の影響（存置に伴う建築阻害や移設に伴う費用負担など）は、反映して いません。 ※ 駐車場については、①・②とも附置義務駐車場台数全てを敷地内（平地）に配置す ることを想定して算出しており、県営駐車場の活用は見込んでいません。 ※ 上記の想定では、ドルフィンポート敷地における緑地の整備は見込んでいません。	

(4) 貸付けの条件

ア 契約の形態

事業者の提案を踏まえて、借地借家法第 22 条に基づく一般定期借地権又は同法第 23 条
に基づく事業用定期借地権を設定するものとします。施設内容に応じて 2 つの借地権を併
用することも可能です。

借地期間が満了した場合、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、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、建物等の全部又は一部を収去せず、
県に無償譲渡するものとします。

6 事業予定地の計画条件等

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計画条件等は、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以下の土地利用規制等の見直しを前提とした提案については，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県内事業者との協業に配慮する等，前述「2(3)ア 都市計画法等による用途規制」を踏まえたものとしてください。

土地利用規制等の見直しを前提とする提案をした応募者が事業予定者に決定し，事業予定者の提案の実現に必要であり，本港区エリアが魅力ある港として更に発展することに寄与すると県が認める場合には，土地利用規制等の見直しに向けた関係機関との協議や手続を行う予定です。

- (ア) 都市計画法第8条第1項第2号及び建築基準法第49条第1項並びに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に規定する特別用途地区に関する制限
 - ・ 準工業地域（無分区）に適用される第一種特定建築物制限地区の扱い など
- (イ) 港湾法第3条の3に規定する港湾計画の変更
 - ・ 緑地，交流厚生用地の扱い など
- (ロ) 港湾法第39条に規定する分区の指定の変更
 - ・ 修景厚生港区の扱い など

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，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を遵守してください。

また，中心市街地から本港区エリアへ向かう幹線道路（みなと大通り，朝日通り，いづろ通り）から望む景観が重要であり，特に桜島を正面に据えた象徴的な道路空間を形成する朝日通りからの眺望が確保されるように配慮してください。

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。北ふ頭や南ふ頭にはフェリーが発着するため、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、事業予定地北側に位置する国道 10 号鹿児島北バイパス、南側に位置する臨港道路鴨池中央港区線の整備に伴い、臨港道路本港区線は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 本港区エリア内の他施設等との連携について

本港区エリア内には、かごしま水族館や定期航路乗船場（桜島フェリーターミナル、高速船ターミナル）等があり、多くの観光客や乗船客で賑わっています。

また、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、当面はこれまでと同様にクルーズ船ツアーバスの乗降場等としての利用を予定しています。

事業予定地は同エリアのまちづくりの中心となることから、これらの他施設等との連携により同エリア全体に本事業による相乗効果が及ぶことで更なる賑わいの創出に寄与することを期待しています。

これらを踏まえ、同エリア内における事業予定地以外の施設等との連携方針についても提案してください。

キ 中心市街地との連携及び他都市との差異化について

本事業では、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ことを期待しています。

また、鹿児島港本港区は鹿児島の海の玄関口であり、雄大な桜島をはじめ美しい自然景観を有するなど観光資源にも恵まれています。このような同エリアの独自性を活かし、他の都市とは異なる空間を創出するなど、中心市街地との連携方針や他都市との差異化に留意してください。

ク 安全性の確保について

地震、津波及び火山災害等、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（令和元年 5 月）

http://www.pref.kagoshima.jp/aj01/documents/73474_20190719231446-1.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（平成 31 年 4 月）総則

http://www.pref.kagoshima.jp/aj01/documents/73474_20190719231639-1.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（平成 31 年 4 月）総則

http://www.pref.kagoshima.jp/aj01/documents/73474_20190719231850-1.pdf

（第 5 章 災害の想定 地震・津波の想定）

- ・ 火山災害対策編（平成 31 年 4 月）第 3 部 桜島

https://www.pref.kagoshima.jp/aj01/documents/73474_20190719232253-1.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/](https://www.pref.kagoshima.jp/ah07/infra/kasen-sabo/suibo/documents/10891_20180220104859-1.pdf)

10891_20180220104859-1.pdf

■ 津波（鹿児島県津波浸水想定の設定について）

<http://www.pref.kagoshima.jp/ah07/bosai/sonae/sonae/tsunami.html>

- ・ 津波浸水想定図（鹿児島市）

[http://www.pref.kagoshima.jp/ah07/bosai/sonae/sonae/documents/40907_201409](http://www.pref.kagoshima.jp/ah07/bosai/sonae/sonae/documents/40907_20140918213157-1.pdf)

18213157-1.pdf

ケ 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) 個別施設等

ア ウォーターフロントパークの緑地の扱いについて

緑地の機能を維持する必要があることから、ウォーターフロントパークの緑地の面積を減じる場合、事業予定者において、その代替地をドルフィンポート敷地に確保することを基本とします。

緑地については県管理を基本としますが、提案する施設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します。

詳細については、添付資料 1－6「緑地の活用に関する基本的な考え方」を参照してください。

イ ウォーターフロントパークの水際の扱いについて

ウォーターフロントパーク東側の水際の土地については、事業予定地から除外し、公共の用に供することとしています。ホテルや集客施設の利用者を含む幅広い利用者が食事や散策、レクリエーションなどを楽しめる魅力的な空間とするための活用方策を提案してください。その際、活用方策の実現に向けて応募者による投資（各施設のデザインと調和したデッキや照明、ベンチの整備など）や取組（応募者の提案施設との連携方策等）の内容についても提案してください。

ウ ウォーターフロントパークのトイレについて

ウォーターフロントパークにはトイレが 2 箇所あります。既存のトイレを撤去する必要がある場合、事業予定者は事業予定地内に同等の機能を確保してください。なお、機能確保のためにトイレを新築する場合は、施設のユニバーサルデザイン・バリアフリー化に配慮してください。

エ 臨港道路について

事業予定地の間にある臨港道路南北ふ頭線については、既存の道路機能を維持することとします。提案施設の配置に伴う必要最小限の線形変更の提案は可能としますが、交差点位置の変更は認められません。

なお、線形変更に伴う整備費用、地下埋設物（共同溝、上下水道）等の移設費用は事業予定者の負担とします。

また、臨港道路南北ふ頭線の上空占有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）、添付資料 1－12「軌道（電車線）との離隔について」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。

オ 路面電車観光路線について

鹿児島市が導入を進めている路面電車観光路線については、現在、「鹿児島市路面電車観光路線基本計画策定委員会」においてルート全体の検討が行われています。

同路線は鹿児島市の路線導入の基本方針を踏まえ、桜島や錦江湾を車窓から眺められ、本港区エリアに立地する様々な施設を結ぶルートが想定されています。

<鹿児島市ホームページ>

■ 鹿児島市路面電車観光路線基本計画策定委員会（平成 30 年度～）

http://www.city.kagoshima.lg.jp/kikakuzaisei/kikaku/kotuseisaku/kankourosen_kihonkeiakku/tram_masterplan.html

■ 鹿児島市路面電車観光路線導入連絡会議(平成 28 年度～平成 29 年度)

http://www.city.kagoshima.lg.jp/kikakuzaisei/kikaku/kotuseisaku/machizukuri/igai/kokyo/romen/dounyuu_rennraku_kaigi.html

同路線については、観光客の移動手段や観光PRの面からも重要な要素であると考えられることから、同委員会の検討内容を踏まえ、事業予定地内における想定ルートを考慮して施設の配置を提案してください。

事業予定地内の想定ルートについては、事業予定者の決定後、県と事業予定者、鹿児島市で協議、調整を行う予定であり、同路線の影響により事業予定者の提案した施設計画や開業時期等の変更が必要となった場合には、県はその変更の可否について事業予定者との協議に応じます。変更内容が合理的で本港区エリアのまちづくりに資すると県が判断した場合には変更を認める予定です。

なお、軌道敷と提案施設等は適切な離隔距離を確保する必要がありますので、施設計画を作成する際には留意してください（添付資料 1－12「軌道（電車線）との離隔について」参照）。