

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 結果概要

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。

今後、いただいたご意見等を踏まえ、本港区エリアにおける導入機能や事業スキーム等について検討を進めてまいります。

(1) 実施概要

実施目的	本港区エリアにおける導入機能や事業スキーム等について、幅広くご意見やアイデアを募り、今後の検討に向けての参考とすることを目的として実施
実施期間	令和6年11月11日（月）～11月26日（火）
参加者数	計18者 参加者の主な内訳：開発事業者/建設事業者/建設資材事業者/維持管理・運営事業者/設計事業者/クルーズ船・遊覧船運航事業者/船舶代理店/駐車場管理事業者/自動車販売店/信託銀行/宿泊事業者 等 うち、事業者名公表を承諾した参加者（13者）は下記のとおり。（※五十音順） ・ 株式会社カーネギー産業 ・ 鹿児島トヨタ自動車株式会社 ・ 株式会社九電工 ・ 株式会社共進組 ・ 錦江湾遊覧観光協会 ・ ケーテック株式会社・太陽工業株式会社・内田工業株式会社 ・ ゲストハウスグラシアス・佐々木海運 ・ 五洋建設株式会社 ・ 株式会社東急コミュニティー ・ パーク24株式会社 ・ MANDOKORO ARCHITECTURE & DESIGN ・ 三菱UFJ信託銀行株式会社 ・ 郵船クルーズ株式会社
意見を求めた内容	◆本港区エリアに対するご意見について (1) 本港区エリアの利活用の可能性・課題について (2) 本港区エリアに導入が期待される機能・アイデア等について (3) 本港区エリアにおける参画意欲について (4) 本港区エリアにおいて想定される事業スキーム（事業方式、事業範囲等）について (5) ご意見・アイデアの実現に向け、県への要望事項について

(2) 調査結果概要

1) 本港区エリアの利活用の可能性・課題

【可能性】

- 各種機能の近接性：比較的市街地から近く、フェリーや観光船、水族館等もある
- 優れた資源：桜島や魅力的な親水空間、歴史的な建造物や文化資産がある
- 交通機能の集積：九州有数の海の玄関であるとともに、新幹線等多くの交通モードでアクセスが可能である
- 利用者層：離島航路があるため、地元向け・観光客向けいずれの可能性もある

【課題】

- 周辺機能との連携：各エリアの関連性が乏しい他、鹿児島市中心地との共存、相乗効果を出す必要がある
- 商圈：臨海部のため、商圈の面積が限定される
- 来訪目的：地元住民も、来訪者も、明確な来訪目的がない
- 渋滞・交通対策：交通機能再編による渋滞対策の他、物流・来訪者動線や自動車・歩行者動線を分ける必要がある
- 事業規模：事業の時期・範囲が大きいため、優先順位の決定が重要
- 本港区における計画：全体像を見据えながら導入機能を検討する必要がある（国際観光都市としてのブランド価値を高めていく）

	概要	北ふ頭エリア（短期）	北ふ頭エリア（中長期）	南ふ頭エリア	桜島フェリーターミナルエリア	ウォーターフロントパークエリア	高速船ターミナル周辺エリア	旧港湾合庁跡地エリア	その他（エリア全体の意見）
2) 本港区エリアに導入が期待される機能・アイデア等	本港区エリアに導入が期待される機能・アイデア等について、エリアごとに概要をまとめた。	• <u>旅客ターミナルの活用</u>：国際クルーズ船の受入環境整備（CIQ 機能、Wi-Fi など）、鹿児島を PR するショーウインドウなど、展望デッキの配置、水族館とのタイアップ企画 等 • <u>カフェ・飲食店の設置</u>：トレーラーハウス・コンテナハウス製の店舗の設置、地元特産品の提供、リラックスして過ごせるカフェやベンチ、4 号上屋・旅客ターミナルの活用 等 • <u>イベントスペースの設置</u>：ライブ・ヨガ・ピラティス教室・アートギャラリー・演劇等の開催、4 号上屋の活用 等 • <u>観光案内の設置</u>：観光案内所、多言語対応の案内板、デジタルキオスク 等 • <u>遊歩道の整備</u>：ウォーキングコースの整備、しおかぜ通りの拡張・延長 • <u>新たなアクティビティの導入</u>：ファミリー（子供）向けの遊具・科学館・ミニ水族館、アスレチックパーク、若者向けに SNS で話題になるアトラクション、小型船での短時間ツアー、ドッグラン、ボルダリングなどのアーバンスポーツ 等 • <u>動線・駐車場の再整備</u>：バリアフリー化、浮桟橋出口からバス駐車場までの屋根付歩道の整備、物流・観光客動線を上下で分離 等	• <u>カフェ・飲食・物産館の設置</u>：桜島の眺望を活かした空間、道の駅的施設、ショッピングアーケード、土産・飲食店、トレーラーハウス・コンテナハウスの店舗の設置、4 号上屋・旅客ターミナルの活用 • <u>新たなアクティビティの導入</u>：スーパー銭湯（ターミナル内）、商業・アミューズメント施設、海浜植物園、ピクニックエリア、ジョギングコース、サイクリングトレイル、子供向けの遊び場、マリーナ、マリンスポーツ施設、若者向けのエンターテインメント施設・アウトドアアクティビティ 等 • <u>港湾機能の拡充</u>：国際クルーズ船・旅客船・観光船・遊覧船・レジャー船、スーパーヨットやクルーザー用マリーナの整備によるエンタメ・観光の拠点化 • <u>交通・駐車場機能の再編</u>：シャトルバスやトラムの導入、駐車場の再整備 • <u>イベントスペースの設置</u>：大規模なコンサートやイベントが開催できる野外ステージ、季節ごとのフェスティバル 等 • <u>環境配慮機能の整備</u>：環境に配慮した整備（太陽光発電や植栽など） 等 • <u>防災機能の整備</u>：災害避難施設の設置 等 • <u>観光案内の設置</u>：観光案内所、案内システム、コンシェルジュサービス 等 • <u>景観上の配慮</u>：桜島への眺望を妨げないよう、施設規模の配慮が必要	• <u>交通・動線・駐車場の再整備</u>：駐車場の歩車分離、プロムナード整備、レンタルサイクルポート・パーソナルモビリティの設置 等 • <u>新たなアクティビティの導入</u>：海をテーマにした遊園地施設、ドライブインシアター（駐車場活用）、カフェ・飲食・物産館、イベント・マルシェ 等 • <u>夜間のアクティビティの導入</u>：十島航路の出港時間に合わせた夜景観賞スポットの設置、夜景観賞会・星空観賞会 等 • <u>景観上の配慮</u>：錦江湾や桜島への眺望を意識した整備が必要 等	• <u>新たなアクティビティの導入</u>：イベント時のキッチンカーや物販等の活用スペース、日常のウォーキング・ランニングコース、海沿い遊歩道、サイクリングロード、サイクルツーリズム等の基地機能、地元商店街と連携したフリーマーケットやグルメフェスの開催 等 • <u>交通・駐車場機能の再編</u>：レンタルサイクル、中心市街地までのシャトルバス、既存駐車場の活用 等	• <u>カフェ・飲食・物産館の設置</u>：日常の買い物客が足を運べる施設、店舗間の提携による相互割引キャンペーンの実施、ペットカフェ、桜島や海沿いを活かした空間 等 • <u>広場・屋外空間の整備</u>：ドッグラン、散歩コース、中心市街地と結ぶ遊歩道・サイクリングロード、東屋 等 • <u>新たなアクティビティの導入</u>：トレーラーハウス・コンテナハウスを活用したリゾートグランピング施設の整備（サウナ、パーベキュー施設、ドッグラン等）、アーバンスポーツパークの整備（スポーツ・コンベンションセンターとの連携）、各施設連携イベントの企画 等 • <u>交通機能の整備</u>：駐輪場、電動スクーターレンタルステーション 等 • <u>観光案内の設置</u>：各施設の案内板 等 • <u>景観上の配慮</u>：桜島の眺望に配慮した低層・低密度の整備	• <u>交通・動線・駐車場の再整備</u>：バスターミナル、プロムナード、隣接エリアをつなぐ遊歩道・緑地帯の整備 等 • <u>観光案内の設置</u>：観光案内所、地域情報をリアルタイムで案内するデジタルガイドシステム • <u>カフェ・飲食・物産館の設置</u>：商業施設・カフェ・飲食スペース • <u>利便性向上</u>：高速船利用者向けの宿泊機能	• <u>交通機能の整備</u>：中央駅までのバスの待機所・乗降場、スポーツ・コンベンションセンターから架かるペDESTリアンデッキ 等 • <u>観光案内の設置</u>：案内所・休憩機能 等 • <u>新たなアクティビティの導入</u>：サウナ、フィットネスジムなどのトレーニング施設 等	• <u>駐車場の再整備</u>：予約制への転換、満空情報の一元配信、カメラ式駐車場によるエリア内駐車場の共通利用、駐車場機能の集約 等 • <u>モビリティの集約・配置</u>：バス、タクシー、一般自動車乗降場所、カーシェア、レンタサイクル、電動キックボード、エリア間循環シャトルサービス 等 • <u>港湾機能の見直し</u>：港湾機能の将来的な見直し（航路機能移転等） 等
3) 本港区エリアにおける参画意欲	本港区エリアのうち、「参画意欲は高い」または「条件付きであれば参画意欲はある」と回答した事業者数（以下「事業者数」）をエリアごとに集計した結果は以下のとおり。 • <u>北ふ頭エリア：11 事業者</u> • <u>ウォーターフロントパークエリア：10 事業者</u> • 南ふ頭エリア：9 事業者 • 高速船ターミナル周辺エリア：9 事業者 • 桜島フェリーターミナル周辺エリア：9 事業者 • 旧港湾合同庁舎跡地エリア：7 事業者	■事業者数：11 事業者 ■実現に向けた条件 • 人流と物流の分離が必要 • 交通インフラの整備や交通アクセスの確保が重要 • イベントや試験的なプロジェクトの実施のための許可や支援が必要	■事業者数：11 事業者 ■実現に向けた条件 • 人流と物流の分離が必要 • 交通インフラの整備が必要 • 本事業において残る建物、新設するものを明確にする必要がある	■事業者数：9 事業者 ■実現に向けた条件 • 適切な交通アクセスや、観光・商業施設などの多機能施設の整備が必要	■事業者数：9 事業者 ■実現に向けた条件 • 観光の要所であり、観光客の利便性を高めるための交通インフラ整備の他、観光客を引き込むためのサービスや施設の検討も必要	■事業者数：10 事業者 ■実現に向けた条件 • 特になし	■事業者数：9 事業者 ■実現に向けた条件 • 高速船利用者の利便性を高めるための交通アクセス及び待合所・休憩スペースの充実 • 行政や港湾事業者との連携	■事業者数：7 事業者 ■実現に向けた条件 • 観光客に魅力的な施設やイベントの開催が可能な環境整備が必要	• どこまでのエリアを一体的に整備するのか次第で条件が変わる

4) 本港区エリアにおいて想定される事業スキーム

事業概要書において示した「各エリアにおける施設の想定される事業方式」についての意見概要は以下のとおり。

【肯定的な意見】

- ・ エリアごとに事業を行うことは可能
- ・ 想定しているどの事業スキームでも対応は可能だが、どの事業スキームの場合でも駐車場運営業務は全ての駐車場が連携できるような形が望ましい

【懸念する意見】

- ・ PFI は事業が大型化しコスト・時間がかかる

【その他の意見】

- ・ クルーズ船ターミナルの収益が見込める場合、コンセッション方式により民間事業者のインセンティブ向上と県の財政負担軽減が図れる可能性がある
- ・ 統一感のある整備となること、機能の重複を避けることが重要なため、PFI によりエリアを一体的に整備することを希望
- ・ 大きく収益を上げるような機能がない場合、県から民間事業者 서비스에対価を支払い、利益が出た場合は一部を施設へ還元するスキームが良い
- ・ PFI の場合、独立採算型は困難なため、サービス購入型を原則としてほしい
- ・ 物価変動リスクを考えると、長期間にわたる事業はリスクを感じる
- ・ 民間財源で整備ができるとすれば、ウォーターフロントパークエリアではないか
- ・ RO 方式、指定管理制度は適正な県の負担（サービス対価、指定管理料の支払いなど）が必要
- ・ 土地貸付の場合、貸付料・整備費の回収を事業期間内に行う必要があるため、貸付料を柔軟に検討してほしい
- ・ 既存施設の撤去、改修費用は公共負担とするスキームを想定しつつ、民間側が収益を賃貸料や運営権対価等によって公共還元する仕組みとしてほしい
- ・ 観光業を営む民間事業者の経験やアイデアを反映した計画としてほしい

5) 県への要望事項

【補助金について】

- ・ 民間事業者が行う事業に対して活用できる補助金があれば積極的に情報発信してほしい

【公民の役割分担について】

- ・ 公共性の高い機能の整備については、公費で整備してほしい
- ・ 県と市、民間が一体となって計画・整備を進めてほしい

【事業費について】

- ・ P F I の場合、物価上昇や金利の上昇に配慮し、実勢に基づいた予算を確保してほしい

【事業スキームについて】

- ・ 駐車場について、整備を従来方式で行い、維持管理運営などを民間事業者が行う場合、駐車場管制設備は事業者持ち込み可とする等、民間事業者の創意工夫による提案ができる幅を広げてほしい
- ・ 土地貸付の場合、貸付料・整備費の回収を事業期間内に行う必要があるため、貸付料を柔軟に検討してほしい（再掲）

【今後の計画・開発について】

- ・ ドルフィンポート跡地と住吉町 15 番街区を含めた統一感のある開発に取り組んでほしい
- ・ 6 万トン級のクルーズ船の受入体制強化

(3) サウンディング結果を踏まえた県の方針

本サウンディング調査では、参加した全者から、エリアコンセプトプランの内容に沿った一定の参画意欲が確認できました。

一方、「金利や物価変動リスクが高まる中でエリアの一体的な開発など大規模な事業は難しい」、「事業を実施するエリアの優先順位の決定が必要」といったご意見をいただきました。

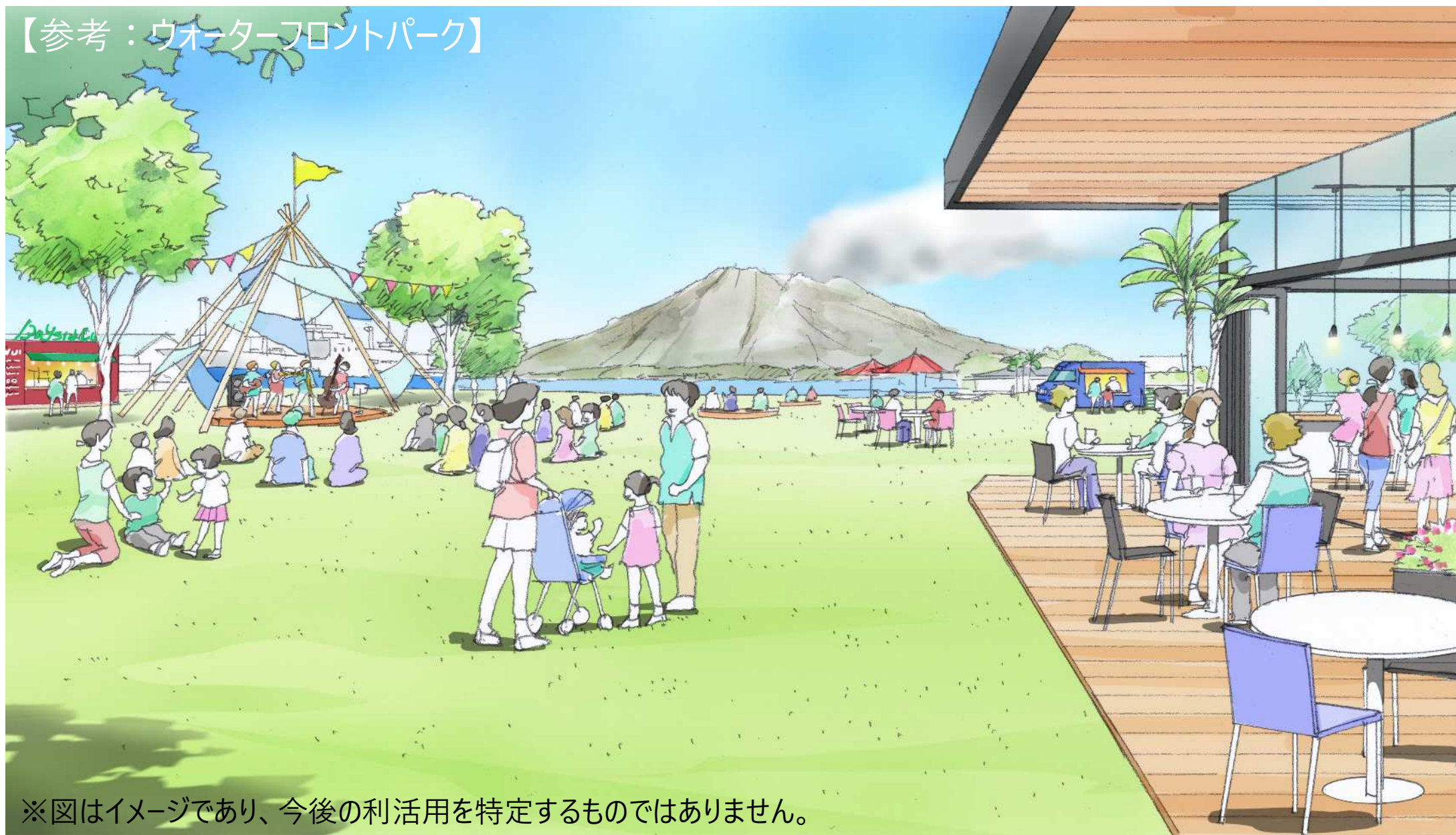
次年度以降は、本サウンディング調査で事業性の高さが示されたエリアのうち、特に参画意欲が高かった北ふ頭（短期）及びウォーターフロントパークエリアを中心に事業を進めていくこととし、エリアごとに事業スキームの具体化を図るためのサウンディング調査を実施した後、事業スキームに沿った事業者選定を行ってまいりたいと考えています。

なお、北ふ頭（短期）における旅客ターミナルや4号上屋の活用については、本サウンディング調査で、特に、既存施設の改修については民間資金だけでの遂行が難しいとのご意見が多く挙がったため、事業者の意向もお聞きしながら検討してまいります。

また、ウォーターフロントパークエリアについては、民間資金での整備が可能との意見を踏まえ、港湾環境整備計画制度（みなと緑地 PPP）の活用も視野に入れ、事業者の意向を踏まえ、適切な事業スキームを検討してまいります。

大規模な事業が必要と考えられるその他のエリアについては、賑わいと港湾機能の両立を念頭に置きつつ、既存施設の建て替え時期等に併せて、港湾利用者等とも調整しながら中長期的に検討してまいります。

【参考：ウォーターフロントパーク】



※図はイメージであり、今後の利活用を特定するものではありません。

【参考：4号上屋】



※図はイメージであり、今後の利活用を特定するものではありません。