

令和 7 年 5 月 23 日
県 P R 観 光 課

住吉町 15 番街区利活用事業者公募に係る状況について
(住吉町 15 番街区利活用事業者公募 公募要領から)

1 事業の趣旨等

「鹿児島港本港区エリアコンセプトプラン（令和 6 年 3 月策定）」において、住吉町 15 番街区は「コンベンション機能等を核とした交流・観光拠点エリア」として位置付けられており、県では、同街区を M I C E ・バンケット・ホテル等として利活用することとしています。

今回の事業者公募では、エリアコンセプトプランの具体化に向けて、魅力的な観光拠点の形成に寄与する事業を実施していただける民間事業者を募集しています。

2 事業予定地（住吉町 15 番街区エリア）の概要

所 在 地	鹿児島市住吉町 15-1~5, 15-11~13 (計 8 筆)
地 目	宅地
面 積	24,777 m ²
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	商港区
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 ぺ い 率 / 容 積 率	60%/200%
建 築 物 等 の 高 さ 制 限	35~45m程度（鹿児島市景観計画）

3 事業提案の内容

(1) 募集する事業

エリアコンセプトプランにおける住吉町 15 番街区の利活用方針である「コンベンション機能等を核とした交流・観光拠点エリア」の形成に寄与する事業とします。

(2) 提案事項

ア 事業コンセプト

エリアコンセプトプランにおける住吉町 15 番街区の利活用方針である「コンベンション機能等を核とした交流・観光拠点エリア」の形成に寄与する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、本港区エリアや天文館などの中心市街地との回遊性を高め、交流人口の増加や県内産業・県内経済への波及効果をもたらすような具体的かつ実現性の高い提案となるよう留意してください。

ウ 配置計画等

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。

提案にあたっては、景観ガイドラインの趣旨を踏まえ、本港区エリアの良好な景観形成と魅力向上に資するものとなるよう留意してください。

エ 事業計画

本事業の実施スケジュール、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。収支計画は、事業開始後 10 年間の事業収支及び事業予定地における貸付料について、積算根拠を示した上で、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、県産品・県産材の活用等、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具体的に提案してください。

4 活用の条件

(1) 土地の取扱い

借地借家法第 22 条の規定に基づく一般定期借地権を設定し、事業者に貸し付けることとします。

(2) 貸付期間・貸付料

50 年以上。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なります。

(参考概算額)

MICE・バンケット・ホテル、貸付期間 53 年（運営期間 50 年＋工事期間）の場合
256 円/㎡・月～358 円/㎡・月

<想定建物の概要>

延床面積	36,486.66 ㎡	客室数	約 32 ㎡×364 室
大宴会場	1,661.44 ㎡×1 室	中宴会場	537.92 ㎡×2 室
小宴会場	120.80 ㎡～155.20 ㎡ 計 12 室	駐車場台数	336 台

※ 参考概算額には、地下埋設物の影響（撤去費用など）は反映していない。

5 登録・応募

応募にあたっては、事前に登録が必要となります。

(1) 登録について

ア 登録者の資格

登録を行う事業者は、次に掲げる条件を全て備える法人とします。

- ・ 公募要領の内容を遵守し、自らの提案した事業を適切に行えること。
- ・ 本事業の実施に必要な資力・信用力を有していること。
- ・ 登録者が事業予定者に決定された後に、特別目的会社を設立して事業を実施する場合は、提出書類の内容から特別目的会社が登録者と同等又は登録者に準ずるものであると判断できること。

イ 登録の受付（受付期間：5月19日（月）～7月25日（金））

登録を希望する事業者は、公募要領に定める諸条件を遵守の上、登録に必要な書類を提出してください。

(2) 応募について

ア 応募者の資格

応募者は登録者とします。

イ 応募の受付（受付期間：登録完了後～8月8日（金））

応募者は公募要領に定める事項を遵守の上、応募に必要な書類を提出してください。

6 提案内容の評価

(1) 評価体制

提案内容の評価及び選定は、客観性・公平性を確保するため、学識経験者等により構成される「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。）」が行います。

(2) 評価方法、事業予定者の決定

評価委員会は、応募書類の内容について評価を行い、以下の評価基準（提案評価における評価項目と配点）に示す評価項目ごとに得点を付与します。

また、提案内容について、公開プレゼンテーションを実施します。プレゼンテーションの詳細については、決まり次第、情報共有いたします。

県は、評価委員会の選定結果を受けて、最優秀提案者を事業予定者とする決定を行う予定です。

評価基準（提案評価における評価項目と配点）				
項目	評価の視点	内訳	配点	
事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> エリアコンセプトプランにおける住吉町15番街区の利活用方針である「コンベンション機能等を核とした交流・観光拠点エリア」の形成に寄与する事業コンセプトが提案されているか。 事業予定地において、MICE・バンケット・ホテル等の各施設が互いに調和し、相乗効果を上げることにより、国内外の幅広い観光客や県民を惹きつけるような実施方針等が提案されているか。 事業予定地以外の施設等との連携等により、交流や賑わい創出など地域全体の価値の向上、中心市街地との相乗効果や回遊性の向上及び県全体への波及効果を生み出すような実施方針等が提案されているか。 	10	10	
事業内容・施設計画	<ul style="list-style-type: none"> 事業コンセプトの実現に向け、安定的な経営基盤のもと、本港区エリアの現状や事業環境に係る的確な分析に基づいた具体的かつ実現性の高い事業内容・施設計画が提案されているか。 MICE・バンケット・ホテル等の各施設が互いに調和し、相乗効果を上げることにより、国内外の幅広い観光客や県民など、様々な人々を惹きつけるような施設及び事業内容が具体的に提案されているか。 	40	50	
	<ul style="list-style-type: none"> 本港区エリアや天文館などの中心市街地との回遊性を高め、賑わいを創出するような具体的かつ効果的な取組が提案されているか。 周辺施設や関係団体等と連携し、地域全体の価値を高め、持続可能なまちづくりに資するような具体的かつ効果的な取組が提案されているか。 交流人口の増加や県内産業・県内経済への波及効果をもたらすような具体的かつ効果的な取組が提案されているか。 	10		
配置計画等	配置計画	<ul style="list-style-type: none"> 交通渋滞の発生防止も含め、利用者等の安全性・利便性に十分に配慮するとともに、本港区エリア全体や中心市街地との回遊性を高めるような歩行者・車両の動線計画が提案されているか。 事業予定地及び周辺の港湾施設や臨港道路等への影響等について十分に検討した上で、港湾・道路など既存の公共機能を損なわないような配置計画が提案されているか。 提案内容に応じた適正な規模の駐車場が確保されているか。また、事業予定地及び周辺の現在の交通状況並びに提案事業により生じる交通需要を踏まえた適正な動線の駐車場が提案されているか。 	5	15

	デザイン・景観への配慮・活用	・鹿児島港本港区景観ガイドラインを踏まえ、錦江湾や桜島などの景観資源に配慮しつつ、これらの景観を最大限に活かした建築物のデザイン・配置等が提案されているか。 ・多様な来訪者が行き交う魅力的な空間形成につながるよう、具体的な提案がなされているか。	10	
事業計画	実施スケジュール等	・事業期間を通じて提案事業を安定的かつ効果的に実施できる事業スケジュール、貸付期間が提案されているか。	2	10
	実施体制・管理運営方針	・提案事業を確実かつ円滑に実施できる実績・技術・意思を有する企業により実施体制が構築されているか。 ・適切な役割・機能分担や連携の下、事業期間を通じて提案事業を安定的かつ効果的に実施できる実施体制や人材の確保・育成に関する具体的な取組が提案されているか。 ・事業期間を通じて事業コンセプトや提案する施設・敷地に応じた適切かつ効率的な維持管理ができるような管理・運営の方針・手法が提案されているか。 ・災害対応も含めた安全管理とともに、環境負荷の低減と環境へ十分に配慮した管理・運営の方針・手法が提案されているか。	5	
	収支計画等	・事業期間を通じて安定的に提案事業を実施できる合理的な積算根拠に基づいた収支計画や事業予定地の貸付料が提案されているか。 ・提案した企業の財務状況も踏まえ、想定される事業リスクを整理・分析した上で、具体的かつ適切なリスク顕在化の防止策やリスク顕在化の場合の対応策が提案されているか。	3	
	県内産業・経済への配慮・貢献	・県内産業・経済への波及効果を与えるための具体的かつ効果的な方策が提案されているか。 【方策例】 ① 経営・事業主体としての県内企業の参画（SPCや共同企業体（JV）の構成員としての参画等） ② 協力企業としての県内企業の参画（関連業務の受託やテナントとしての参画等） ③ 持続的な県内雇用の創出 ④ 県産品・県産材の活用	15	15
合 計			100	100

7 公募スケジュール

項 目	日 付
公募要領の公表（事業者公募の開始）	3/28（金）
公募要領等に関する説明会の開催	4/11（金）
公募要領等に関する第1回質問の受付期間	4/14（月）～4/18（金）
第1回対話	5/12（月）～5/16（金）
公募要領等に関する第1回質問への回答期限	5/19（月）
登録受付期間	5/19（月）～7/25（金）
公募要領等に関する第2回質問の受付期間	6/30（月）～7/4（金）
公募要領等に関する第2回質問への回答期限	7/18（金）
第2回対話	7/22（火）～7/25（金）
提案書の受付	登録後 ～8/8（金）
応募者ヒアリング	8月下旬頃
事業予定者の決定	10月頃
基本協定の締結	
定期借地権設定に関する予約契約の締結	11月以降
基本計画協定の締結	
定期借地権設定契約の締結	
事業着手	