

宮崎港みなと緑地
サウンディング型市場調査 実施要領



令和6年8月1日
宮崎県港湾課

(1) 背景

宮崎港みなと緑地（以下、緑地）は、第11岸壁（国際観光船バース）背後の公園であり、海の玄関口として旅客を持て成すことから、人流及び賑わい創出のためのエリアとして設定されています。また、緑地の一部は、かつて官民連携複合ビルの建設が検討されましたが、現在まで実現できていません。

このような中、今後、下記施設の整備により、緑地の周辺環境は大きく変化します。

①緑地連絡橋〔緑地⇄阿波岐原森林公園〕（令和6年度予定）

②市道 宮崎駅東通線〔緑地⇄宮崎駅〕（令和7年度予定）

臨海公園までの周遊性と宮崎市中心部からのアクセスが向上することで、緑地の来訪者が増加することが予想されます。

(2) 目的

令和4年12月に港湾緑地等において、カフェ等の収益施設の整備と当該施設から得られる収益を還元して緑地等の再整備等を行う民間事業者に対し、緑地等の行政財産の貸付けを可能とする認定制度（みなと緑地PPP）が創設されました。

今回、緑地を活用した賑わい空間の創出と港全体の課題解決を目指し、本制度の活用を前提とした事業の参考とするため、民間事業者の幅広い御意見及び御提案を受け付けることを目的としています。

(3) 対象緑地

(1) 位置図：宮崎県宮崎市新別府町



(2) 対象エリア



所在地	宮崎県宮崎市新別府町	管理者	宮崎県
全体面積	約 5.4ha	指定管理	未導入
都市計画	工業地域 (60/200)	港湾計画	緑地、港湾関連用地
分区指定	修景厚生港区、商港区	固定資産税評価額*	30,900 円/m ²
供用開始	平成 14 年度	使用料 (年間) *	1,760 円/m ²

※記載の額はあくまで参考値であり、当該緑地の土地評価額は不動産鑑定など所定の手続きを経て決定します。

(3) 施設諸元

植樹	種別	本数
	パーム 5m 以上	73
	フェニックス等 2-5m	27
	合計	100

緑地・広場 (除草箇所)	種別	面積 (ha)
	緑地 (隣接地含む)	2.6
	広場 (隣接地含む)	1.1
	合計	3.7

照明灯	種別	本数
	岸壁	7
	駐車場	11
	道路	20 (うちフットライト 10)
	合計	38

トイレ	種別	手洗	和式	洋式	小便器
	男子	2	-	1	3
	女子	2	2	1	-
	福祉	1	-	1	-
	合計	5	2	3	3

駐車場	種別	台数
	一般	87
	バス	2
	自転車	-
	合計	89

その他	松林（自生）約 1.1ha
	遊具 10 基
	東屋 3 基
	ベンチ 6 基
	水飲み 1 基
	監視カメラ 1 基

※諸元における数値はあくまで参考であり、現況と異なる場合は現況を優先とします。
 ※施設状況は、巻末の【資料】宮崎港みなと緑地現地写真にて御確認ください。

（４）年間維持管理費

年間 維持管理費*	種別	金額（千円）
	水道	224
	電気	254
	トイレ清掃	648
	除草・樹木管理	9,600
	合計	10,726

※記載の額は過年度の実績等に基づく参考値です。

（５）その他

- ・対象エリアは津波浸水想定（想定最大規模）において、浸水深 5.0～10m（2 階の屋根以上が浸水）に指定されています。
- ・現在、広場は緊急時のドクターヘリ離着陸場として指定されています。

(4) 提案条件

本調査においては、下記の項目を満たす提案を求めます。

(1)	緑地の賑わい創出	<ul style="list-style-type: none"> ・現況と同規模程度* (約 0.7ha) の広場を確保し、松 (自生) の一部を残置・移植すること。 ・公園利用者用駐車場を確保すること。 ・対象エリア内において、<u>定期的なイベント企画</u>が可能であること。
(2)	津波避難場所の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・対象エリア内に津波避難場所を確保すること。 <p>なお、想定される収用人数は下記のとおり。 <u>カーフェリー最大利用者数：700 (名)</u> 例) 商業施設の屋上等を津波避難場所として、安全対策のうえ常時開放する等</p>
(3)	緑地内道路の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・以下の全てを接続する緑地内道路 (2車線) を整備すること。 <p><u>緑地入口—第 11 岸壁—南側ふ頭エリア</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑地連絡橋を利用する歩行者等の利便性および安全性に配慮すること。 例) 歩道設置等
(4)	港湾物流機能の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・港湾取扱貨物量の増加に貢献すること。 <p>例) 商業施設の物品の搬入経路は、主に宮崎港を利用する等</p>
(5)	フェリーターミナルの移設	<ul style="list-style-type: none"> ・港内の旅客ターミナル機能を対象エリア内に集約すること。なお、現況施設規模は下記のとおり。 <p><u>ターミナル (1,2 階)：929 (m²)</u> <u>駐車場：160 (台) /4,000 (m²)</u> 例) 商業施設の一部をテナントとして、宮崎カーフェリーと賃貸契約を締結する等</p>
(6)	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・既存施設を取り壊す場合、同等以上の機能を対象エリア内に確保すること。 ・占用物 (監視カメラ) は残置すること。 ・港湾関係者の就労環境改善に貢献すること。 <p>例) トイレ・温浴施設の整備等</p>

※広場の面積は目安であり、上下限はありません。

(5) 建築物・構築物の規制について

対象エリアは「宮崎県が管理する港湾の臨港地区の分区における構築物の規制に関する条例」に定める建築物・構築物の規制が適用されます。

(1) 宮崎港 臨港地区 分区指定状況図



(2) 建築物・構築物の規制

商港区 <ol style="list-style-type: none">1 港湾法第2条第5項第2号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設（同項第8号に掲げる港湾施設にあっては危険物倉庫、危険物置場及び貯油施設を除き、同項第9号の2に掲げる港湾施設にあっては当該分区において発生する廃棄物を処理するための施設であって知事が指定する規模以下のものに限る。）2 海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業その他知事が指定する事業を行う者の事務所及びその附帯施設3 税関、地方運輸局、海上保安部、検疫所その他知事が指定する官公署の庁舎及びそれらの付帯施設4 物品販売業又は飲食業(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122号）第2条第1項に規定する風俗営業に該当するものを除く。)の用に供する店舗及びその附帯施設
修景厚生港区 <ol style="list-style-type: none">1 港湾法第2条第5項第2号から第5号まで及び第9号の2から第10号の2までに掲げる港湾施設（同項第9号の2に掲げる港湾施設にあっては、当該分区において発生する廃棄物を処理するための施設であって知事が指定する規模以下のものに限る。）2 図書館、博物館、水族館、展示場、公会堂及び展望施設3 税関、地方運輸局、海上保安部、検疫所その他知事が指定する官公署の庁舎及びそれらの附帯施設4 休泊所、飲食店（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を営むものを除く。）、売店その他知事が指定する便益施設

(3) その他

- 都市計画法における地域地区では、「工業地域（用途地域）」及び「臨港地区」であり、臨港地区に関する都市計画は、港湾管理者が申し出た案に基づいて定められます。（都市計画法第23条）
- ただし、建ぺい率60%、容積率200%は都市計画法による規定となります。
- 建築基準法による建築物の規制は適用されません。（港湾法第58条）
- 港湾計画における土地利用計画では、「港湾関連用地」及び「緑地」です。
港湾関連用地・・・港湾における物流・人流などの輸送活動の増進を図り、また、これらの活動を支援する施設のための用地
緑地・・・緑地・広場等の用地

(6) スケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和6年8月中旬
質問の受付*	令和6年9月30日(月)まで
質問に対する回答	令和6年10月15日(火) 予定
参加申込	令和6年10月31日(木)まで
提案書の受付 提案者との個別対話の実施	令和6年11月15日(金)まで
調査結果の公表	令和6年12月中旬 予定

※質問はメールのみ受け付けます。

(7) 実施スキーム

(1)	実施要領の公表	実施要領を宮崎県 HP にて公表します。
(2)	質問の受付	実施要領に対する質問受付を行います。 【様式1】質問書に必要事項を記載のうえ、「(11) お問合せ先」に記載の電子メールアドレス宛に提出してください。
(3)	質問に対する回答	受け付けた質問に対する回答を宮崎県 HP にて公表します。
(4)	参加申込	【様式2】参加申込書に必要事項を記載のうえ、「(11) お問合せ先」に記載の電子メールアドレス宛に提出してください。
(5)	提案書の受付 提案者との個別対話の実施	【様式3】提案書に必要事項を記載のうえ、「(11) お問合せ先」に記載の電子メールアドレス宛に提出してください。 順次、提案事業者と個別に対話を実施します。 日時や場所等の詳細については、個別にお知らせします。主に下記の内容について意見交換等を予定しています。 <ul style="list-style-type: none"> ・提案内容(事業概要等) ・緑地の課題 ・期待される事業効果 ・提案事業を実現する上での課題及び条件等(必要な公的負担等)
(6)	調査結果の公表	本調査の実施結果について、事業者名は記さず、事前に事業者の確認を得たうえで、宮崎県 HP において公表します。 (巻末【参考】調査結果公表：イメージ)

(8) 参加資格要件

宮崎県が管理する緑地等の魅力向上に向けた事業に、事業主体として意欲を有し、以下のいずれの事項にも該当していない法人とします。

- ・地方自治法施行令第167条の4に該当する者。
- ・申込書提出時点で、宮崎県から入札参加資格停止の措置を受けている者。
- ・会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申立て、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申立て又は破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続き開始の申立てをしている者。
- ・県税等について滞納している者。
- ・宮崎県暴力団排除条例（平成23年条例第18号）第2条第1号に規定する暴力団、又は代表者及び役員が同条第4号に規定する暴力団関係者。
- ・宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者。

(9) 応募に関する留意事項

(1) 費用負担

本調査の実施に必要なその他の費用については、宮崎県は一切の負担を行いません。全て民間事業者の負担により実施していただきます。

(2) 提出書類及び特許権等の取扱い

- ・提出書類の著作権は、事業者に帰属します。
- ・提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った事業者が負うものとします。

(3) 法令の遵守

提案に当たっては、事前に事業者の責任において建築基準法等の各関連する関係諸法令及び条例等を確認し、遵守することとします。

(4) その他

提案内容が本調査の目的に合わない場合又はその他の諸事情により、提案者との対話、調整を中止することもあります。

(10) 提出書類

事業者は、次の書類を提出することとします。

- ・【様式1】質問書
- ・【様式2】参加申込書
- ・【様式3】提案書

必要事項を記載の上、「(11) お問合せ先」に記載の電子メールアドレス宛てに提出してください。

(11) お問合せ先

申込みについてのお問合せは、原則としてメールにて受け付けます。

■ 宮崎港みなと緑地サウンディング型市場調査 窓口

宮崎県 県土整備部 港湾課 計画調査担当

住所 宮崎県宮崎市橘通東2丁目10番1号

E-mail (申込書送付先) : kowan@pref.miyazaki.lg.jp

TEL : 0985-26-7189 FAX : 0985-32-4459

【資料】 宮崎港みなと緑地 現地写真

■ 広場（全景）



■ 広場（施設状況）





■ 駐車場



■ トイレ



■ 現在工事箇所（緑地連絡橋）



■道路



■松林



■松林（施設状況）



■国際観光船バース（全景）



■国際観光船バース（施設状況）

※監視カメラ



■緑地



【参考】宮崎港みなと緑地サウンディング型市場調査に関する提案（調査結果公表：イメージ）

事業手法	事業期間	主な事業内容	実現に向けた課題（本県への要望等）	本県の求める提案条件の実現（事業内容の該当：“○” or “-”）					
				（1）緑地の賑わい創出	（2）津波避難場所の確保	（3）緑地内道路の整備	（4）港湾物流機能の向上	（5）フェリーターミナルの移設	（6）その他
例) みなと緑地PPP	20年間	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ施設 ・屋根付き広場 ・イベントの開催誘致 ・施設利用のWEB予約 ・展望デッキ（津波避難場所） ・飲食事業（カフェ） ・温浴施設 	本提案において、下記は県での対応が必要。 <ul style="list-style-type: none"> ・緑地内道路 ・フェリーターミナルの移設 	○	○	-	-	-	○
例) みなと緑地PPP	30年間	<ul style="list-style-type: none"> ・広場のリニューアル（遊具設置） ・複合ビル（フェリーターミナル移設） ・駐車場、道路の整備 ・津波避難所兼物流倉庫 	特になし	○	○	○	○	○	-