別紙１

中央公園 Park-PFI 事業
公募設置等指針
（素案骨子）

令和８年２月

鹿　児　島　市

目次

第１章　事業の概要
１．事業の目的 …… １
２．中央公園の概要 …… １
（１）事業対象地の概要 …… １
（２）中央公園の施設等 …… ３
３．事業内容 …… ５
４．費用負担及び役割分担 …… ５
５．認定の有効期間及び設置許可の期間 …… ６
６．スケジュール …… ６

第２章　事業の実施条件等
１．公募対象公園施設の種類 …… ７
（１）整備に関する条件 …… ７
（２）管理・運営に関する条件 …… ８
２．公募対象公園施設の場所 …… ９
３．公募対象公園施設の設置又は管理の開始時期 …… １０
４．公募対象公園施設の使用料の額の最低額 …… １０
５．特定公園施設の建設に関する事項 …… １０
（１）改修等に関する条件 …… １０
（２）改修等にかかる市の負担 …… １０
（３）管理運営について …… １０
６．利便増進施設の設置に関する事項 …… １１
（１）利便増進施設の設置について …… １１
（２）利便増進施設を設置する場合の占用料 …… １１
７．都市公園の環境の維持、向上及びその他の措置 …… １１
（１）事業者による自主事業 …… １１
８．認定の有効期間 …… １１
９．設置等予定者を選定するための審議 …… １１
用語の定義 …… １２

第１章　事業の概要

１．事業の目的

中央公園は、昭和２５年に鹿児島市（以下「本市」という。）の中心部に設置された近隣公園で平成６年には周辺の鹿児島県立博物館や鹿児島市立美術館などの文化施設と南九州随一の繁華街である天文館を結ぶセントラルパークとしてリニューアルオープンしました。

公園内にはイベントや遠足などで利用できる芝生広場や水遊びが楽しめる噴水、ジャブジャブ池などがあり、市民の憩いの場として多くの皆様に親しまれていますが、リニューアルから３０年以上が経過し、施設の老朽化が進んでおり、多様化する市民ニーズへの対応や公園機能の充実、公園の魅力向上が求められています。

また、公園内には西郷隆盛銅像があり、多くの観光客が訪れ、観光資源として重要な役割を果たしており、令和９年度には、西郷隆盛生誕２００年・没後１５０年を迎えることから、今後さらなる観光客の増加が見込まれます。

そこで、本市では、中央公園に民間の優良な投資を誘導し、公園機能の充実、公園の魅力向上を図り、市民の公園利用の増進や観光客をさらに誘致するため、これまでサウンディング型市場調査等により具体的な整備手法や管理運営方法の検討を行ってきたところです。

それらの検討結果等を踏まえ、中央公園について、公募設置管理制度（Park-PFI）を活用し、飲食・物販等の収益施設（公募対象公園施設）を整備及び管理運営し、その施設から生ずる収益の見込み等に基づき、トイレ等（特定公園施設）の老朽化した施設の改修等を行う事業者を公募することとしました。

２．中央公園の概要

（１）事業対象地の概要

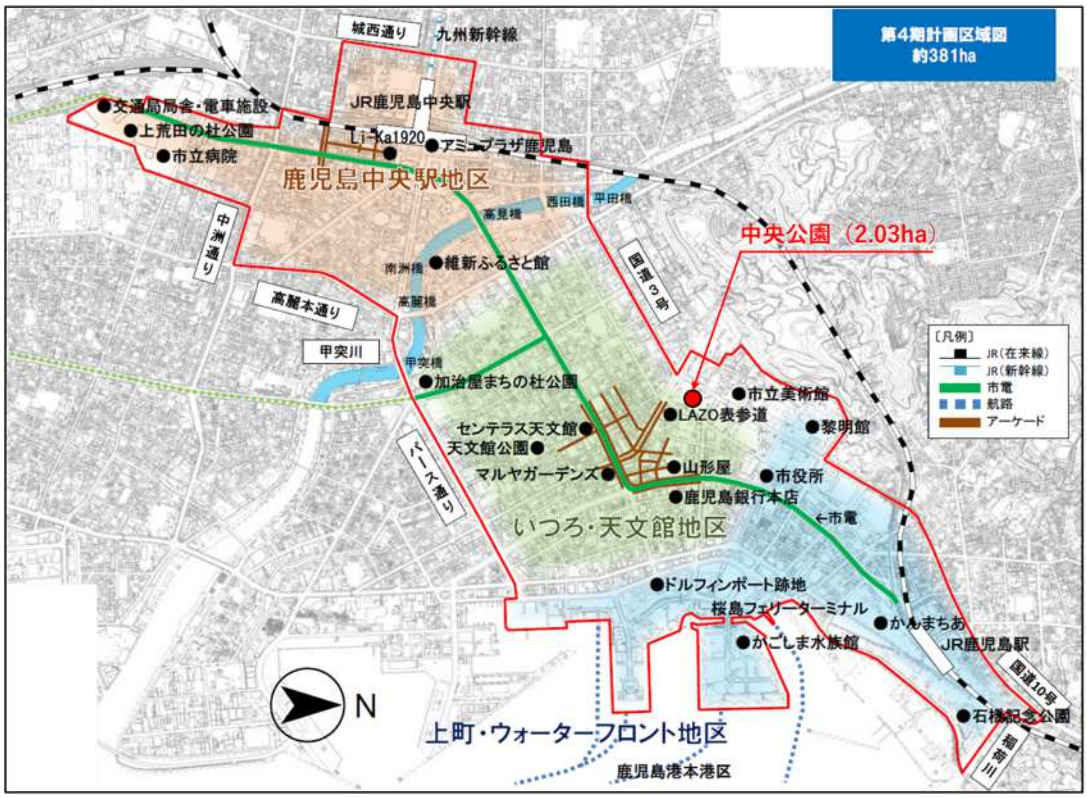
中央公園は、鹿児島の陸の玄関口であるＪＲ鹿児島中央駅から直線距離で約１．５ｋｍ、ＪＲ鹿児島駅から約１．２ｋｍ、繁華街の天文館まで約５００ｍという徒歩圏内で、本市の中心市街地活性化基本計画事業区域内に位置しています。また、主要幹線道路に接しており、近くに電停・バス停もあることから、交通の利便性が非常に高い場所に立地しています。

周辺には城山や鹿児島（鶴丸）城などの史跡、県立博物館や市立美術館などの文化施設、六月灯（夏祭り）に多くの人で賑わう照国神社などがあります。また、中央公園では年間を通して多くのイベントが開催され、地域住民はもとより観光客など多くの人々が来園されます。

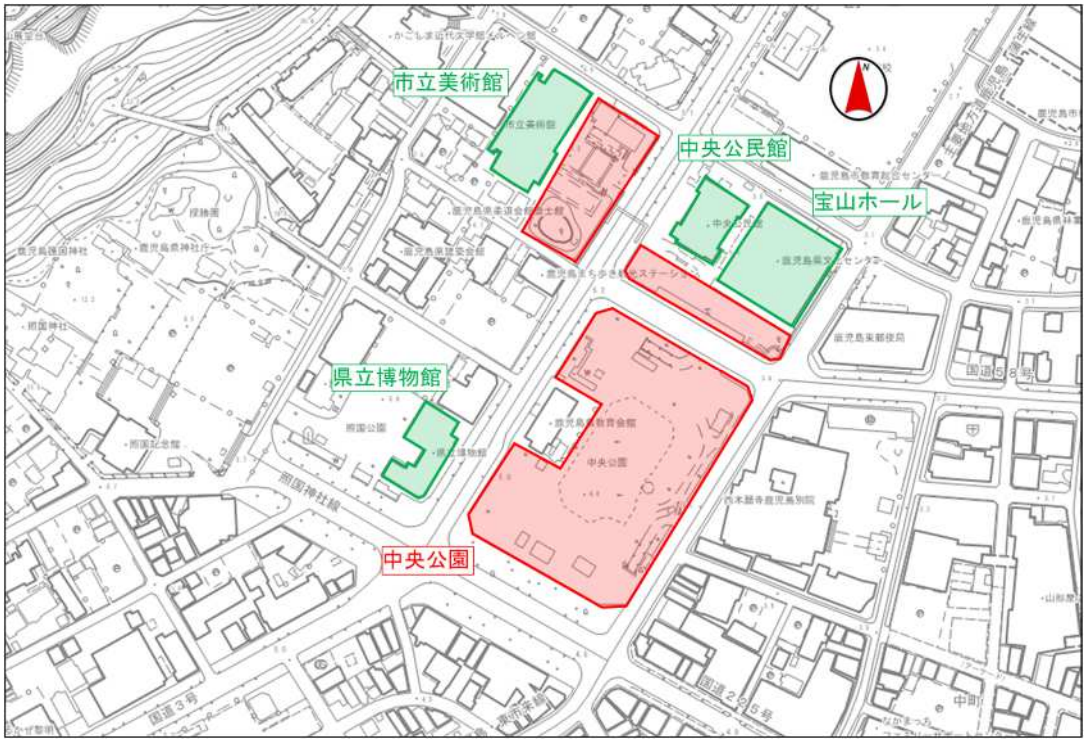
なお、事業対象地の概要は以下のとおりです。

項目	概要
事業用地の所在	鹿児島市山下町４番１外
開設年月日（リニューアル年月日）	昭和２５年４月１日　（平成６年３月２８日）
公園種別	近隣公園
公園面積	２０，３３３㎡
都市計画等による規制	区域区分：市街化区域　用途地域：第二種住居地域 建ぺい率：６０％　容積率：２００％ 防火・準防火地域：準防火地域

■位置図（広域図）



■位置図（拡大図）



（２）中央公園の施設等

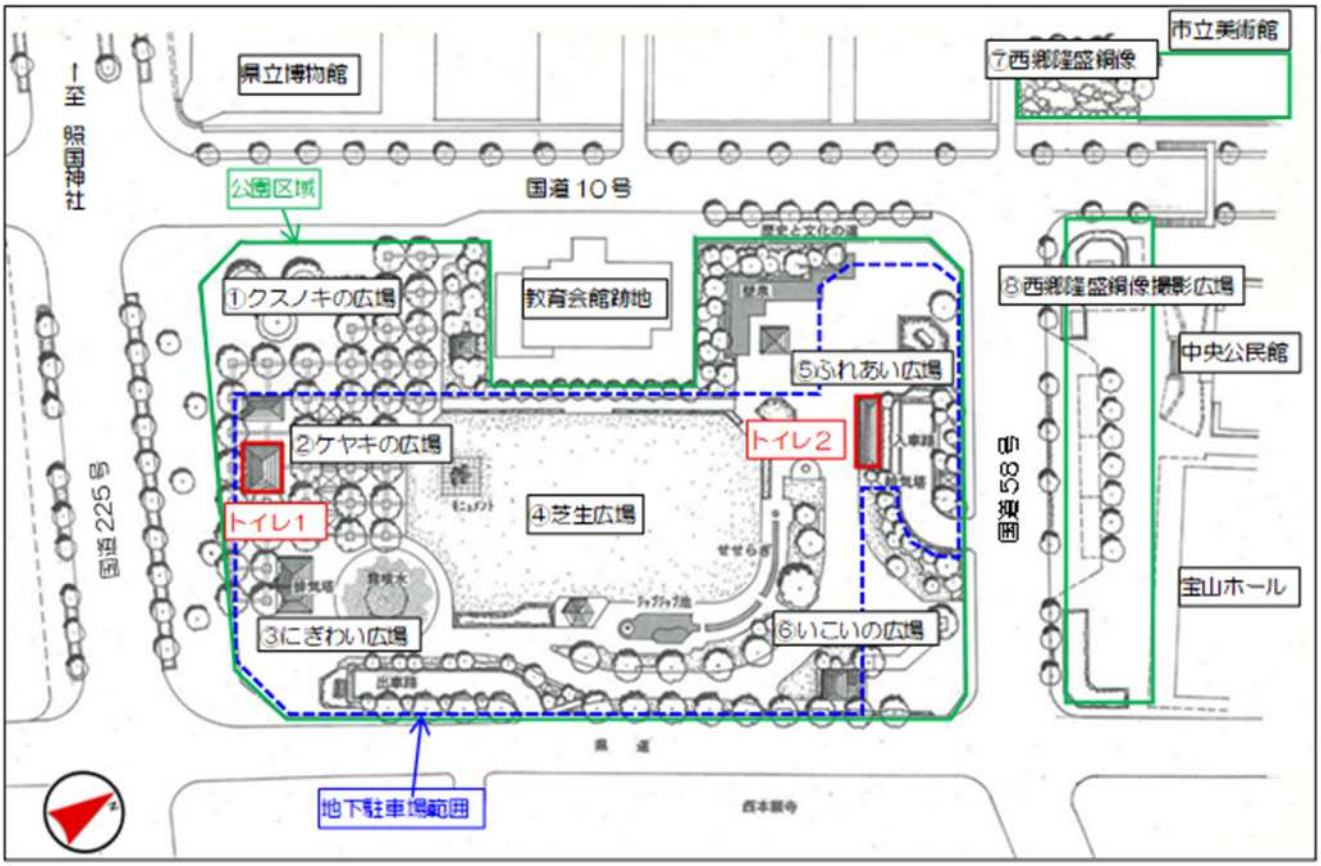
■主要施設

施設名	規模等	備考
にぎわい広場	１，４２０㎡	園名石、案内板
ふれあい広場	１，８００㎡	噴水（壁泉）、四阿、時計塔、トイレ、水飲み
いこいの広場	９００㎡	階段ベンチ
芝生広場	２，９８０㎡	張芝、彫刻
せせらぎ・ジャブジャブ池	６００㎡	噴水、四阿
西郷隆盛銅像	１基	
撮影広場	１，９３０㎡	
トイレ	２棟	トイレ１：６３．９㎡ トイレ２（管理棟を含む）：３４．３２㎡

■公園占用施設

地下駐車場	６０２台	

■公園平面図



①クスノキの広場

②ケヤキの広場

③にぎわい広場

④芝生広場

⑤ふれあい広場

⑥いこいの広場

⑦西郷隆盛銅像

⑧西郷隆盛銅像撮影広場

３．事業内容

事業者には、中央公園において、以下の業務を行っていただきます。

（１）公募対象公園施設の設置及び管理運営業務

（２）特定公園施設（必須施設（既設トイレ））の改修

（３）特定公園施設（任意施設）の改築等、または設置（新設）

（４）事業者による自主事業

４．費用負担及び役割分担

【公募対象公園施設】

項目		公募対象公園施設 （飲食・物販等の収益施設）
事業区域等		公募対象公園施設の設置が可能なエリア（P9 を参照）
整備	実施主体	認定計画提出者
	費用負担	認定計画提出者
管理・運営	財産管理	認定計画提出者
	実施主体	認定計画提出者
	費用負担	認定計画提出者 ※認定公募設置等計画に記載した使用料を負担
契約等		設置許可

【特定公園施設】

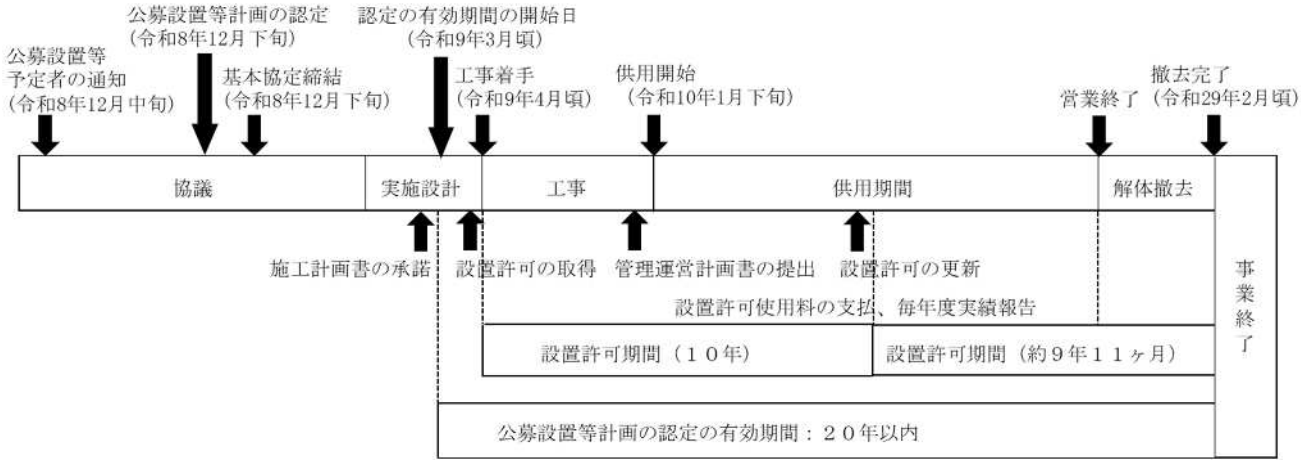
項目		①特定公園施設 （必須施設） 【既設トイレの改修】	②特定公園施設 （任意施設） 【既設施設の改築等】	③特定公園施設 （任意施設） 【施設の新設）】
事業区域等		既設トイレ（２棟）	中央公園全体	中央公園全体
整備	実施主体	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者
	費用負担	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者
管理・運営	財産管理	市	市	認定計画提出者
	実施主体	市	市	認定計画提出者
	費用負担	市	市	認定計画提出者 ※使用料は全額免除
契約等		施設の無償譲渡	施設の無償譲渡	設置許可

５．認定の有効期間及び設置許可の期間

公募設置等計画の認定の有効期間及び認定の有効期間の開始日は、認定計画提出者と協議を行った上で決定します。ただし、公募設置等計画の認定の有効期間は２０年以内とします。

なお、公募対象公園施設の設置許可期間は、当初１０年としますが、事業者が設置許可の更新を希望し事業者の運営に支障がないと本市が判断した場合は、認定の有効期間内は更新することができます。ただし、設置許可期間には、公募対象公園施設の設置、撤去の期間も含みます。

■認定の有効期間と公募対象公園施設の設置許可期間の関係（時期については、現時点での想定）



６．スケジュール

公募及び事業のスケジュールは、以下のように予定しています。

※現段階での想定であり、正式公募時に変更することがあります。

項目	時期
公募設置等指針の公表	令和８年７月９日（木）
事前説明会参加申込期間	令和８年７月９日（木）～７月１６日（木）
事前説明会	令和８年７月１７日（金）
応募登録期間	令和８年７月１７日（金）～８月２０日（木）
質問の受付期間	令和８年７月９日（木）～８月２１日（金）
質問に対する回答期限	令和８年８月２７日（木）
公募設置等計画の受付期間	令和８年９月４日（金） ～令和８年１０月３０日（金）
公募設置等計画の評価	令和８年１２月上旬
公募設置等予定者の通知	令和８年１２月中旬
公募設置等計画の認定	令和８年１２月下旬
基本協定締結	令和８年１２月下旬
工事着手	令和９年４月頃
供用開始	令和１０年１月頃

第２章　事業の実施条件等

１．公募対象公園施設の種類

提案可能な収益施設は、都市公園法（昭和３１年法律第７９号）第５条の２第１項及び都市公園法施行規則（昭和３１年建設省令第３０号）第３条の３に規定されている飲食、物販施設などの便益施設で、中央公園の魅力向上や利用者の利便性向上に資する収益施設を提案してください。なお、建物の主たる用途が便益施設であれば、当該建物の中に他の用途のスペースがあっても便益施設に含まれるものとします。

なお、都市公園は一般の自由な利用に供される公共施設であることから、特定の利用者に限定される施設や、騒音や振動等の発生により、他の利用者による公園利用を著しく阻害するような施設は望ましくありません。こうした公園への設置がふさわしくない施設及び周辺街区と調和しない施設の提案は認められません。

提案に際しては、以下の条件を満たすものとしてください。

（１）整備に関する条件

・設置可能な施設の建築面積は概ね３００㎡とし、配置は民間活用エリア内で認定計画提出者の提案によります。建築面積の上限は定めませんが、中央公園でイベントが多く開催されることを考慮して、イベントや公園利用者の動線及び管理車両の通行の支障とならないよう配慮してください。

・施設は２階建て以下とし、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号)、都市公園法、その他関係法令の規定に適合する常設の建築物とします。

・施設はユニバーサルデザインに配慮してください。なお、バリアフリーについては、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成１８年法律第９１号）及び鹿児島市公園条例（昭和４２年条例第９２号）に基づいた計画としてください。また、高齢者や子供連れ、障害者等の方々の利用にも配慮してください。

・施設のデザイン（屋根等）や配置等は、中央公園が「歴史と文化の道地区景観計画」の対象地域であることから、計画に適合するものとしてください。

・屋外に設置する設備機器などは植栽等で目隠しをするなど、景観への配慮を行ってください。

・屋外に設ける施設名称などの看板等については、鹿児島市屋外広告物条例（平成８年条例第４号）に適合するものとしてください。

・公募対象公園施設利用者の滞留等が公園の利用に支障がないよう、施設の配置等に留意してください。

・施設や夜間照明等の配置については、死角や暗がりをつくらないよう、公園の安全性に配慮し、外面する建具等についても透明又は開放的なものとしてください。

・施設に必要なインフラ（電気、ガス、上下水道等）は、認定計画提出者の負担にて整備してください。原則として市整備部分のインフラとは独立して設けるものとします。ただし、独立して設けることが困難な場合は、市と協議の上、公園のインフラ設備に接続することも可能としますが、計画容量が現施設容量を超える場合は、認定計画提出者の負担により必要な増設等を行ってください。

・インフラ整備に伴い新たな引き込み等を行う際は、各インフラ管理者と協議を行い、負担金等が必要となる場合は、認定計画提出者から各インフラ管理者へ引き込み等に要する費用を負担してください。
・原則として、設置許可期間（更新許可期間を含む。）が満了するまでに、認定計画提出者の責任及び負担において公募対象公園施設部分を撤去し、更地にして返還してください。舗装について、原則、原状の石張り舗装に復旧するものとするが、市が新たな事業者を公募し、事業開始までが短期間である場合、その限りではない。ただし、土砂が流出しないように措置を講ずること。
・駐車場の整備は、可能ですが、周辺道路で渋滞が発生しないように配置、規模に配慮してください。また、店舗のみを利用するような形態ではなく、公園利用を促すような形態としてください。駐車場の整備に伴い、道路の切下げを行う場合、道路管理者との協議、申請などは、認定計画提出者が行ってください。
・公募対象公園施設の改修等に係る費用及び整備に必要となる施設の撤去費用について、市は負担しません。
・整備に支障となるクスノキ等の樹木、公園施設は、撤去や移設は可能です。なお、撤去や移設を行った樹木の原状復旧は不要です。
・地下駐車場に関連する出入口等は、占用物件のため、撤去や移設はできません。
・中央公園は、史跡「造士館跡・演武館跡」になっており、工事で掘削する場合、に文化財保護法第９３条の届出が必要になります。事前に鹿児島市教育委員会文化財課との協議を行ってください。
・都市計画決定されている区域内であるため、都市計画法第５３条による建築許可が必要です。

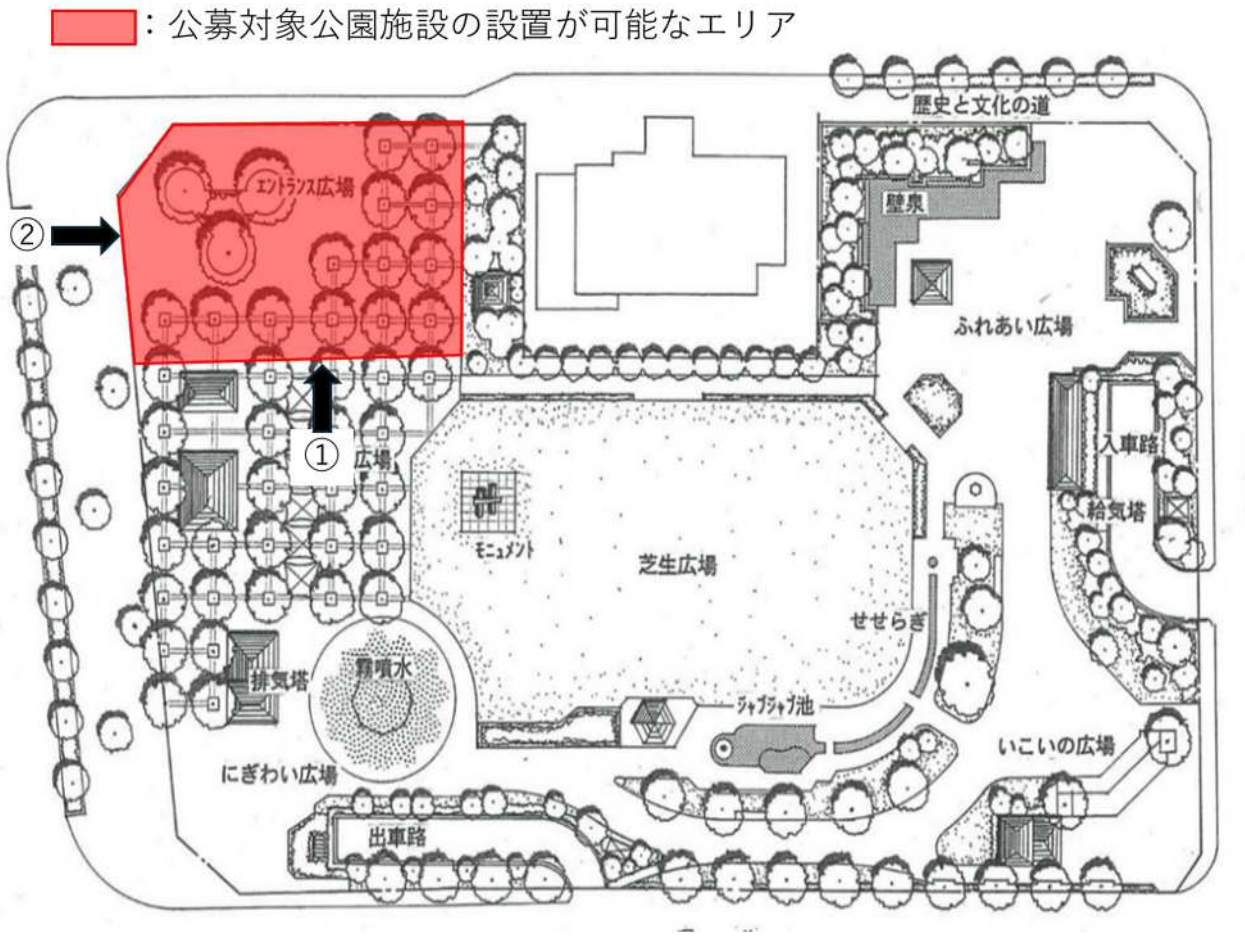
（２）管理・運営に関する条件

・公園利用者が利用しやすく、安心・安全に配慮した管理・運営としてください。
・持続的に運営可能な事業計画としてください。
・ホスピタリティのあるサービスを提供してください。また、高齢者や子供連れ、障害者等の方々の利用にも配慮してください。
・公園利用者の利便性を考慮し、原則として通年営業を基本とします。
・営業時の発生音、営業時間の設定等については、周辺の環境に配慮してください。なお、原則として営業時間については制限しません。
・営業時のトラブルや地震・火災等災害発生時の危機管理に対応した管理・運営可能な配置体制としてください。
・中央公園内の公園施設と一体的に魅力増進を図れるような管理・運営内容としてください。
・環境負荷低減、周辺の環境保全など、環境に配慮した管理・運営を行ってください。
・認定計画提出者の管理運営に関する業務範囲外の業務（植栽管理等）については、市による第三者へ業務を委託していることから、その受注者とも十分連携を図ってください。

２．公募対象公園施設の場所

下図に示す公募対象公園施設の設置が可能なエリア（約１，８００㎡）内で、設置場所や配置計画を提案してください。

■公園平面図



■現場状況写真

３．公募対象公園施設の設置又は管理の開始時期

公募対象公園施設の設置許可の開始は令和９年３月頃から、供用開始時期は令和１０年１月末頃を予定しています。

４．公募対象公園施設の使用料の額の最低額

認定計画提出者は、公募対象公園施設の設置許可面積に対して、自ら提案した設置許可使用料単価（以下、「使用料単価」という。）を乗じた額を、設置許可使用料として本市へ支払っていただきます。なお、設置許可面積には、建築物の範囲以外にオープンテラス等の屋外部分の面積も含まれるものとし、設置許可面積の決定に当たっては、設計協議を経て、認定計画提出者から最終的な計画内容を提出いただき、本市が精査確認します。

公募対象公園施設の使用料単価は、下記の最低額以上の額を提案してください。

■使用料単価の最低額：２１９円／㎡年

ただし、設置許可期間内において、当該使用料単価が鹿児島市公園条例の改正により条例に定める使用料単価を下回る場合には、当該使用料単価は、当該条例で定める単価になります。

５．特定公園施設に関する事項

（１）改修等に関する条件

①トイレの改修

中央公園内のトイレ２棟の改修を行ってください。以下の内容は必須で、その他の改修については、任意での提案とします。

・公園景観に配慮した外壁の改修
・衛生設備の交換（便器、手洗い等）※温水洗浄便座の設置は不可。
・内部タイルの撤去、新設（天井の改修を含む）

なお、特定公園施設の設計については、設計図書の内容が市の要求水準を満たさないと市が判断する場合は、認定計画提出者の責任及び費用において、修正することを求めることができるものとします。

②その他、特定公園施設の改築等

・その他、特定公園施設の改築及び設置（新設）については、自由提案とします。
・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成１８年法律第９１号）及び鹿児島市公園条例（昭和４２年条例第９２号）に基づき改築等をしてください。
・東屋等の建築物に該当するものを改築する場合、建築確認申請等の手続きを行ってください。

（２）改修等にかかる市の負担

特定公園施設の改修等に係る費用及び改修等に必要となる施設の撤去費用について、市は負担しません。

（３）管理運営について

特定公園施設の必須施設であるトイレと任意施設の改築等の管理運営については、市が実施する

予定である。また、認定計画提出者が新たに新設する特定公園施設（任意施設）については、認定計画提出者で管理運営を行うものとする。なお、設置する特定公園施設（任意施設）が高額な維持管理費や修繕費を要する施設など本市で維持することが困難と判断した場合は、事業終了後に撤去するものとする。

６．利便増進施設の設置に関する事項

（１）利便増進施設の設置について

中央公園内に、地域における催し物に関する情報を提供するための看板又は広告塔（以下「看板等」という。）を認定計画提出者の任意提案により設置することが可能です。ただし、その際は当該公園名を併記してください。なお、設置位置や看板等の内容が公園の効用を阻害しないか、鹿児島市屋外広告物条例に適合するか等の確認を行った上で設置の可否について判断します。

（２）利便増進施設を設置する場合の占用料

看板等の設置に当たっては、占用許可を受け、鹿児島市公園条例に定める金額を本市に納入していただきます。

■占用許可使用料：表示面積１㎡につき年間３，８００円

ただし、占用許可期間内において、条例改正により占用許可使用料の金額が変更になった場合はその金額を納付することになります。また、占用許可とは別に、鹿児島市屋外広告物条例に基づく許可を受ける必要があります。

７．都市公園の環境の維持、向上及びその他の措置

（１）事業者による自主事業

本公園が地域住民や観光客などに親しまれる公園となるよう、市民の公園利用の増進や観光客の更なる増加につながる取組みについてご提案ください。

なお、提案内容については、公募設置等計画の認定後、必要に応じ地域の合意形成を図り本市と協議を行った上で、実施内容の詳細について決定します。

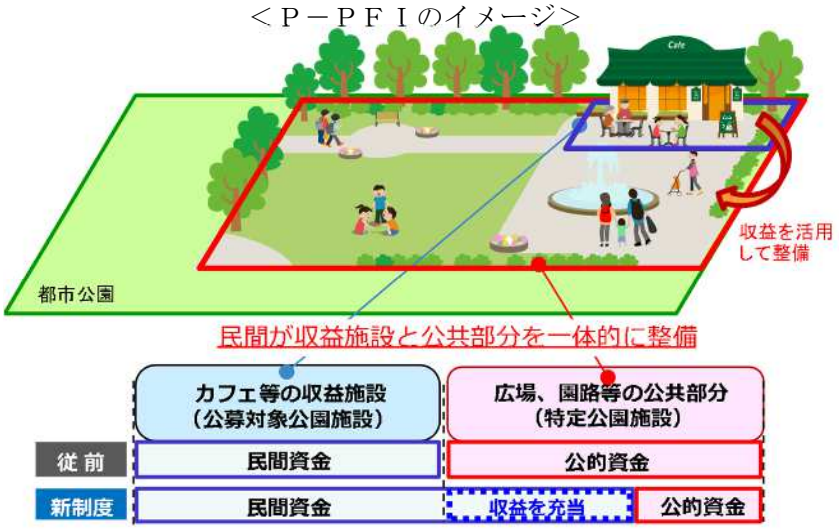
８．認定の有効期間

公募設置等計画の認定の有効期間は、２０年以内とします。

９．設置等予定者を選定するための審議

提案書等の審議は、本市による事前審査を行った後、学識経験者等で構成する「中央公園 Park-PFI 事業選定委員会」が行います。

■用語の定義

Ｐ－ＰＦＩ	・　平成２９年の都市公園法改正により新たに設けられた、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。 ・　都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Ｐａｒｋ－ＰＦＩ」（略称：Ｐ－ＰＦＩ）と呼称。 ＜Ｐ－ＰＦＩのイメージ＞  ※本事業については、特定公園施設の改築、設置に係る費用に公的資金は充当しない。
公募対象公園施設	・　都市公園法第５条の２第１項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第５条第１項の許可の申請を行うことができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。 例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等
特定公園施設	・　都市公園法第５条の２第２項第５号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が認定公募設置等計画に従い整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。
利便増進施設	・　都市公園法第５条の２第２項第６号に規定する「利便増進施設」のこと。Ｐ－ＰＦＩにより選定された者が占用物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板、広告塔。 ただし、本事業で設置できるのは看板、広告塔のみである。
公募設置等指針	・　Ｐ－ＰＦＩの公募に当たり、都市公園法第５条の２の規定に基づき、地方公

	共団体が各種募集条件等を定めたもの。
公募設置等計画	・　都市公園法第５条の３の規定に基づき、Ｐ－ＰＦＩに応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。
公募設置等予定者	・　審査・評価により、最も適切であると認められた公募設置等計画を提出した者。
認定計画提出者	・　公園管理者が認定した公募設置等計画を提出した者。
設置許可	・　都市公園法第５条第１項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設置及び管理することについて、公園管理者が与える許可。
占用許可	・　都市公園法第６条第１項の規定により、都市公園に公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて都市公園を占用することについて、公園管理者が与える許可。

※「都市公園の質の向上に向けたＰａｒｋ－ＰＦＩガイドライン」（国土交通省都市局公園緑地・景観課）より一部引用