

(仮称) 第3号ふ頭基部緑地における  
にぎわい創出のための公共還元型  
民間活力導入事業  
事業者募集要領  
(公募型プロポーザル)

令和7年9月  
小樽市



## (目次)

<b>1. 事業の概要</b> .....	<b>1</b>
(1) 背景.....	1
(2) 目的.....	1
(3) 第3号ふ頭及び周辺再開発の進捗状況等について.....	2
(4) 事業区域について.....	3
(5) 事業スキーム.....	5
(6) 事業コンセプト（基本方針）.....	6
(7) 事業提案を求める内容.....	6
(8) 事業条件.....	7
(9) 貸付条件.....	10
(10) その他留意事項.....	11
(11) 禁止事項等.....	13
<b>2. 応募方法</b> .....	<b>14</b>
(1) 応募上の注意事項.....	14
(2) 提案内容の変更等.....	14
(3) 応募者の構成.....	14
(4) 応募資格要件.....	15
(5) 応募スケジュール.....	16
(6) 提出書類.....	17
<b>3. 審査方法・審査基準</b> .....	<b>18</b>
(1) 審査スケジュール.....	18
(2) 資格喪失事由.....	18
(3) 審査基準.....	19
<b>4. 計画策定・契約</b> .....	<b>20</b>
(1) 計画策定・契約スケジュール.....	20
(2) 計画策定・認定.....	20
(3) 契約締結.....	21
(4) 契約に関する留意事項.....	22
(5) その他留意事項.....	22
<b>5. 問い合わせ先</b> .....	<b>22</b>
<b>6. 別紙資料・応募様式</b> .....	<b>23</b>

# 1. 事業の概要

## (1) 背景

小樽港は、古くから鮭や鯨の豊漁地として知られてきたが、明治初頭に石炭の積出しや内陸部への物資供給の中継港として発展し、明治32年に外国貿易港に指定されて以来、開港から126年を迎える歴史ある北海道日本海側の重要港湾です。

背後には豊富な農水産物や観光資源を有する後志圏、北海道の政治・経済・人口が集中する札幌市を中心とした地域を擁しており、港に市街地が近接し、高速道路や鉄道などのアクセスが良く、交通の利便性が高いことから、物流拠点としてだけではなく、近年では、クルーズ振興を核とした観光・交流拠点としての役割も果たしています。

第3号ふ頭及び周辺区域は、小樽観光を代表する小樽運河に隣接し、歴史的建造物などの観光資源やJR小樽駅、中心市街地が徒歩圏内に位置し、優れたアクセス性を有しており、本市では、第3号ふ頭は国際旅客船ふ頭を核とする空間、その周辺は観光船乗り場と一体となった交流空間として、この区域全体をにぎわいのある国際交流空間とする、「第3号ふ頭及び周辺再開発計画」を平成26年6月に策定しました。

この計画の実現に向けては、既存物流機能の移転などの課題があるため、長期的な視点に立って平成26年度より段階的に進めており、当面の整備として、第3号ふ頭内のクルーズ船対応施設が完成し、大型クルーズ船の受入れを令和6年度より開始しています。第3号ふ頭基部では、民間による観光・商業施設が令和6年3月にオープンし、令和6年度には港内外を周遊する観光船発着場（小型船だまり）の一部が完成、令和7年度は8月に観光船ターミナルが供用開始したほか、イベント広場や親水空間となる緑地が完成する予定であり、令和8年度の再開発全体の完成を目標に整備をしており、港の景観や水辺を生かしたにぎわいある交流空間として、小樽観光の新たな魅力や地域経済活性化が期待されています。

## (2) 目的

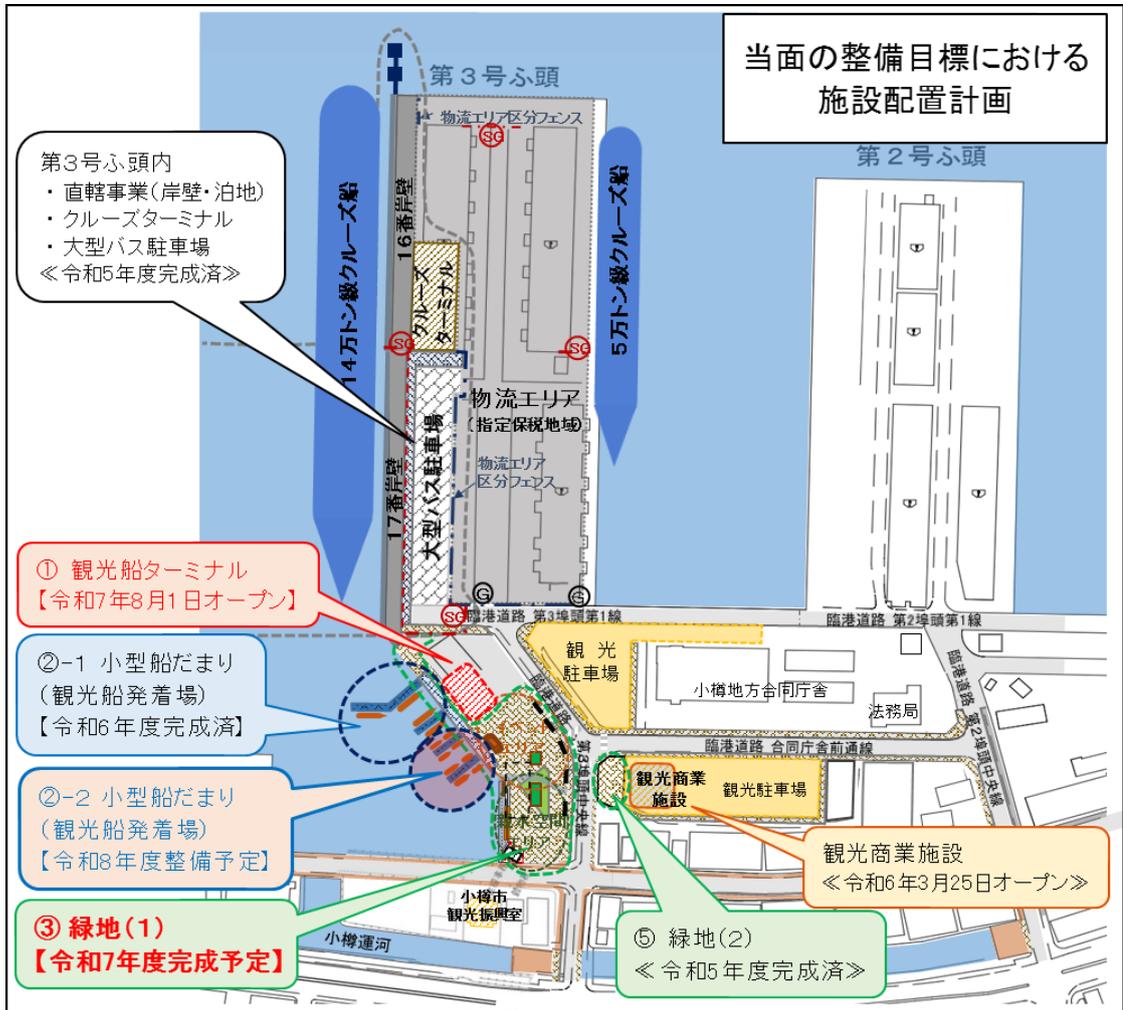
第3号ふ頭及び周辺区域の民間活力による更なるにぎわい創出により、周辺の観光資源との連携による回遊性の向上と地域活性化を図るため、令和4年12月の港湾法改正により創設された港湾環境整備計画制度（みなと緑地PPP）を活用し、港湾緑地（(仮称)第3号ふ頭基部緑地）の長期的な貸付を行い、収益施設を設置し、その収益施設から得られる収益の一部を公共還元して、港湾緑地の維持管理を行う事業者を募集します。



(出典：国土交通省より)

(3) 第3号ふ頭及び周辺再開発の進捗状況等について

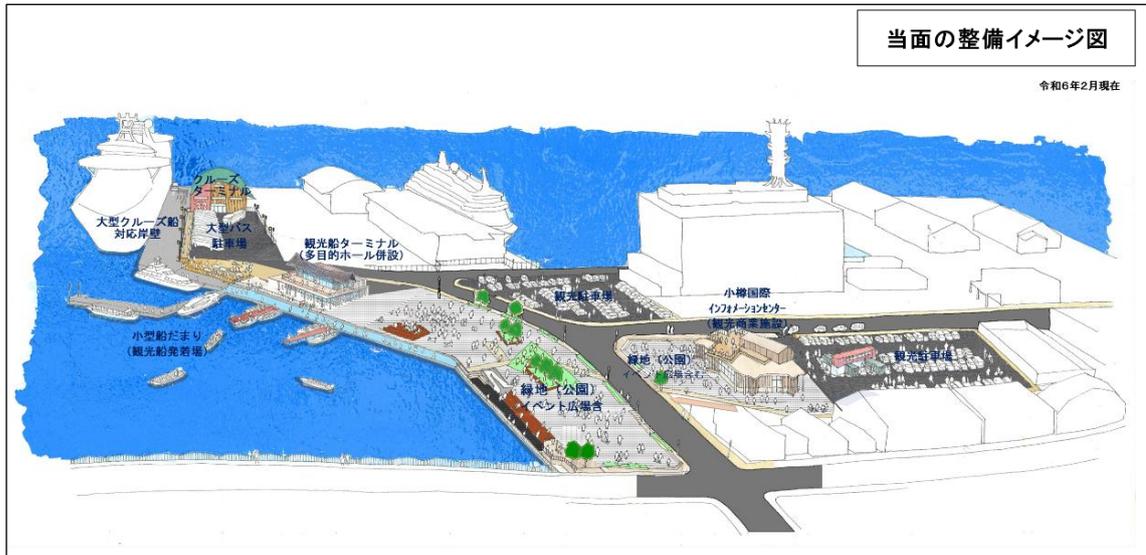
○ 第3号ふ頭及び周辺再開発の当面の整備目標における施設配置計画



○ 第3号ふ頭及び周辺再開発スケジュール（予定）

区域	施設	～令和5年度 (～2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度(2025年度)												令和8年度 (2026年度)	備考	
				4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月			
第3号ふ頭内	直轄事業(岸壁・泊地) クルーズターミナル 大型バス駐車場		※令和5年度完成、 令和6年4月より全面供用開始済															
第3号ふ頭基部	①観光船ターミナル新築														令和7年8月供用開始			
	②小型船だまり整備		第1・第2乗り場完成												令和7年4月より第1・第2乗り場供用開始		第3・第4乗り場整備予定	
	③緑地整備(緑地(1))																	

○ 第3号ふ頭及び周辺再開発の整備イメージ図



(4) 事業区域について

① 事業区域位置図

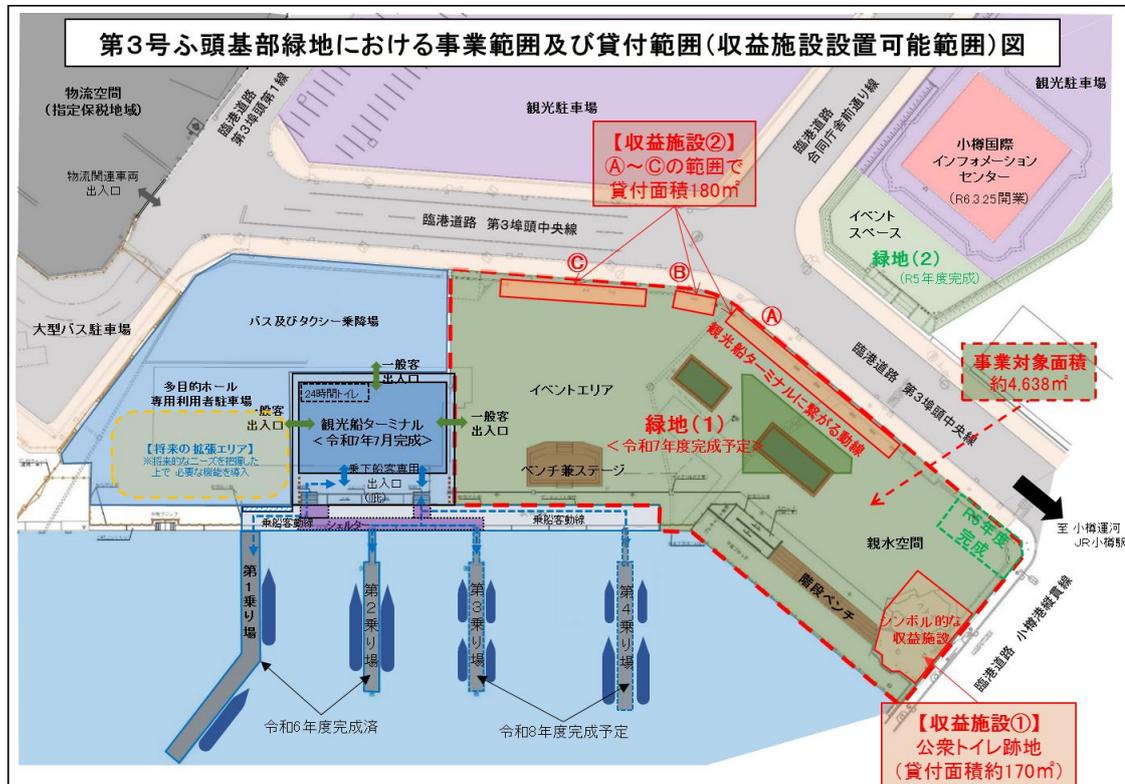


## ② 事業区域の概要

以下の概要は参考として示すものであり、本事業の提案及び実施にあたっては、自らの責任において関係機関等へ確認を行ってください。

所在地	<市有地> (地番の一部) 港町 18-7、32、33 <国有地> (地番の全部) 港町 12、20、170 (地番の一部) 港町 165、168-1	
事業対象面積	4,637.60 m <sup>2</sup> (うち、貸付面積 349.56 m <sup>2</sup> ) ※169.56 m <sup>2</sup> + 180 m <sup>2</sup> = 349.56 m <sup>2</sup>	
法令等に基づく制限	都市計画区域	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火・準防火地域	準防火地域
	港湾計画上の土地利用区分	緑地
	臨港地区の分区	商港区 (経済・観光振興指定区域)

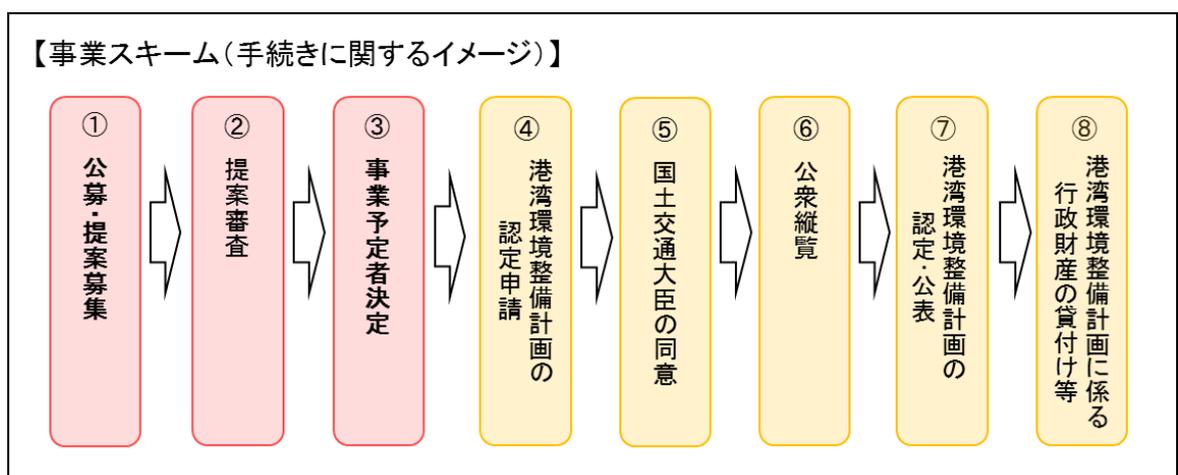
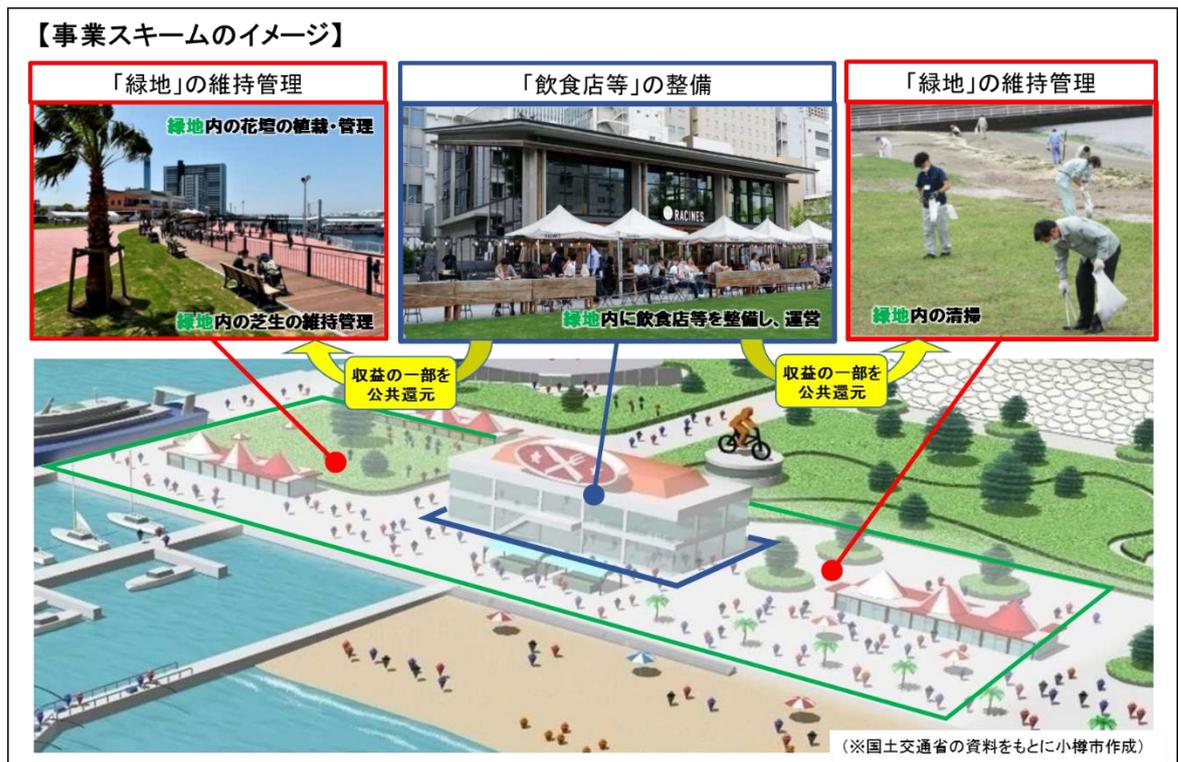
## ③ (仮称) 第3号ふ頭基部緑地における事業範囲及び貸付範囲 (収益施設設置可能範囲)



## (5) 事業スキーム

本事業では、令和4年12月の港湾法の改正（港湾法第51条）による、港湾緑地等の貸付を可能とする認定制度を導入し、事業対象地の港湾緑地（行政財産）に事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に定める定期借地権をいう。）を設定します。

そのうえで、事業者が提案する収益施設（以下、「収益施設」という。）の整備及び管理運営を行うとともに、当該施設から得られる収益を還元して、港湾緑地の維持管理等を一体的に行っていただくものです。



## (6) 事業コンセプト（基本方針）

本事業は、以下の事業コンセプト（基本方針）に基づき、(仮称)第3号ふ頭基部緑地（以下、「本緑地」という。）の立地特性を踏まえて、民間事業者の優れたノウハウやアイデアにより、魅力的で持続可能な事業提案を求めます。また、事業者自らが設置する施設等から発生する収益を基に事業を実施するとともに、実現性のある提案を行ってください。

- 港の景観や水辺を生かし、クルーズ船や港内外を周遊する観光船の乗客、小樽を訪れる観光客のみならず、市民の憩いの場として、にぎわいある交流空間を創出し、第3号ふ頭及び周辺区域の価値を向上させる。
- 本緑地の立地特性を最大限生かし、にぎわいを創出する収益施設の整備・運営を行う。
- 第3号ふ頭及び周辺区域を起点に新たな人の流れを生み出し、小樽観光の新たな魅力や回遊性の向上、地域経済活性化につながる取り組みを行う。
- 事業者の創意・工夫により、快適な環境を確保するために緑地の維持管理を実施し、訪れるすべての人々が快適に過ごせる環境を形成する。

## (7) 事業提案を求める内容

事業区域においては、立地特性を最大限活かし、新たな民間事業者によって設置される施設等を含めて上質な空間の形成を図ることが必要です。また、本緑地において、利用者が快適に過ごし、安全で安心して利用できるように、利用の適正化を図るとともに、イベント等を開催しにぎわいを創出するなど、民間事業者の柔軟かつ優れたアイデア・企画力を生かした収益施設の整備・ソフト・維持管理を一体的に実施する事業提案を求めます。

次の①から③の事業を全て一体的に実施する事業予定者を募集します。なお、①から③のうちの一部の事業のみ実施する提案はできません。

本市の費用負担は無いことを想定して、事業予定者自らが設置する施設による収益等をもとに事業を実施することとして、実現性のある事業提案をしてください。

なお、提案内容の実施について事業予定者に選定された後、審査委員会等の意見を踏まえ提案内容を尊重しつつ双方協議の上、確定するものとします。そのため、事業計画の内容を一部変更していただく場合があります。

また、運営体制を構築する際には、市内企業を優先的に活用するよう努めてください。

### ① にぎわい創出事業（収益施設整備・運営事業）

- 本緑地の立地特性を最大限生かし、新たなにぎわいを創出する収益施設（飲食・物販・サービス施設等）の整備及び年間を通じた運営を行う提案を求めます。
- 第3号ふ頭及び周辺区域の魅力を引き立てるとともに周辺環境に配慮したデザインとし、周辺施設や環境、地域住民等との連携や調和、環境に寄与した提案を求めます。
- にぎわい創出を早期に発現するため、収益施設の事業を令和8年度の早期に開始できるような提案を求めます。
- 本緑地は、令和7年度末の完成を目標に整備中です。事業区域の詳細は別紙1「物件調書」、収益施設の設置可能位置は別紙2「各種図面」を参照の上、提案を求めます。

## ② にぎわい創出事業（ソフト事業）

- 本緑地の立地特性を最大限生かし、多くの人が集う緑地を実現するため、収益施設整備・運営事業と連携したソフト事業の提案を求めます。
- 継続的に事業が実施できる体制を確保し、周辺事業者や団体等との連携などにより、第3号ふ頭及び周辺区域のにぎわいを創出するイベントの開催などにより、小樽観光の回遊性を高めるソフト事業の提案を求めます。
- 周辺の港湾関連企業や官公庁の活動に支障を来すことがないよう配慮した提案を求めます。
- 市街地にも近く、マンション等の住居もあることから、周辺住民等へ配慮した提案を求めます。

## ③ 緑地維持管理計画（公共還元）

- にぎわい創出事業から得られる収益の一部を公共還元とし、港湾緑地の良好で快適な環境を確保するための維持管理を求めます。
- 別紙3「緑地維持管理に関する要求水準書」（以下、「要求水準書」という。）を参考に、事業区域における清掃や植栽管理、除雪等の日常の維持管理など、周辺環境の維持管理に関する実施体制、方法、頻度等についての提案を求めます。

## (8) 事業条件

事業計画の提案にあたっては、以下の条件を満たす提案としてください。なお、事業条件などは、法令の改正等に伴い、変更となる可能性があります。

また、提案した内容は、事業予定者として選定されても、これを確約するものではありません。必要に応じて修正等していただく場合があります。

### ① にぎわい創出事業（収益施設整備・運営事業）における提案条件

- 提案していただく内容は、事業予定者が自ら整備する収益施設の内容と、その管理運営に関することとなります。
- (仮称)第3号ふ頭基部緑地は、令和7年度の完成を目標に整備中であり、収益施設の設置可能位置（別紙2「各種図面」参照）は限られ、設置可能位置以外への施設の設置はできません。なお、収益施設の整備にあたっては、現在整備中の緑地工事との工程調整が必要となる場合があります。
- 臨港道路小樽港縦貫線に面する公衆トイレ跡地の収益施設①については、貸付面積を約170㎡とし、その範囲内に本緑地のメインとなるシンボリックな収益施設を設置するような提案を求めます。
- 臨港道路第3埠頭中央線に面する観光船ターミナルに繋がる動線の収益施設②については、収益施設の設置可能範囲内で貸付面積を180㎡とします。なお、収益施設の大きさは75㎡以内で、1階建ての建物とします。施設の配置には、景観や緑地へのアクセスを考慮した提案を求めます。
- 収益施設の整備にあたっては、段階的な整備での提案も可能とします。

- 収益施設①については、建築物を整備し運営することを条件としますが、収益施設②については、建築物以外での収益施設の運営も可能とします。
- 提案できる施設は、本緑地や周辺の活性化が十分に見込まれる「小樽港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」の商港区における経済・観光振興指定区域に定める構築物に限ります。
- 収益施設の整備及び管理運営に必要な費用は全て事業予定者の負担となります。
- 物販を行う場合、港湾緑地利用と関連性の低い品目や港湾緑地の適正な管理に支障を及ぼす恐れのある品目、青少年の健全な育成を阻害する恐れのある品目と本市が判断する品目の販売はできません。
- 提案する収益施設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・方法について提案してください。
- 原状回復について、事業予定者は、事業期間満了時まで、収益施設を自らの責任及び費用負担により、解体・撤去し、原状に回復（施設の撤去）の上、本市職員立会いのもと、用地を返還してください。ただし、市が承認した場合はこの限りではありません。また、事業を途中で中止する場合も同様とします。なお、認定計画実施者が契約等で定める義務に違反し、かつ認定計画実施者に代わり市が原状回復を行った場合、市は原状回復に要した費用を認定計画実施者に請求するものとします。
- 本緑地のイベントエリア等は一般の方に貸出が可能であり、キッチンカー等の飲食を伴うイベントも開催が可能です。飲食を伴う収益施設整備を行う場合、そのようなイベントと競合する可能性がありますので、ご承知おき下さい。

## ② にぎわい創出事業（ソフト事業）における提案条件

- 提案していただく内容は、事業区域内でのイベントの開催及びプロモーション活動、本緑地に関する総合的な案内等に関することとなります。
- 周辺事業者や団体等と連携し、恒常的な事業を実施するための考え方について提案してください。
- イベント等の開催（企画・実施、誘致など）及びプロモーション活動（広報・宣伝など）など、ソフト事業を実施するにあたって、恒常的に事業を実施するのに必要な体制（人員、予算など）を確保してください。
- 本緑地のイベントエリア等は貸出は可能ですが、事業予定者以外にも貸出しします。事業予定者へ年間を通じた貸出を行いません。イベント等を開催するにあたり、本市に行事等許可申請書を提出し、本市の許可を得てください。また、他のイベント開催者と協力し、にぎわいを創出する取り組みを行ってください。
- 本緑地周辺では、毎年7月下旬に「おたる潮まつり」が開催されます。まつり期間中の緑地の活用方法については、おたる潮まつり実行委員会と調整を行ってください。
- イベント等を実施することで周辺道路が渋滞し、港湾活動や一般交通の利用に支障を来たすことがないような対策を講じる等、周辺環境へ配慮してください。また、大規模なイベント等を実施する場合は、事前に周辺地域に周知するなど、渋滞対策を講じてください。
- 周辺には官公庁や港湾関連事業者等が活動しており、市街地にも近く、マンション等の

住居もあるため、騒音対策には十分留意してください。

- 事業の実施にあたっては、周辺地域の理解と協力が不可欠であり、魅力ある地域づくりの活動拠点となる取り組みが重要です。
- 特定の宗教団体、政党若しくはこれらの外郭団体の活動又は特定の宗教若しくは政党のための活動で、勧誘活動及び緑地利用者が対象となることが予想される普及宣伝活動等の事業は認めません。
- 「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条に該当する事業は認めません。
- 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等の事業は認めません。
- 騒音や悪臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想される行為は認めません。
- 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号に規定する団体(以下、「暴力団」という。)及びその利益となる活動は認めません。

### ③ 緑地維持管理計画（公共還元）

- 提案していただく内容は、事業区域について、良好な環境を確保するための維持管理に関することとなります。
- 別紙3「緑地維持管理に関する要求水準書」に記載されている管理内容及び管理水準等は、最低限の内容であることを踏まえ、周辺的美観を向上させるための実施内容について提案してください。なお、緑地は現在整備中であり、設備の数量や仕様等が変更する場合があります。
- 維持管理の対象範囲は、事業区域外での提案も可能とします。また、維持管理の対象範囲は、本市からの申し出により事前に協議の上で変更する場合があります。
- 維持管理に必要な植栽・芝生の管理、緑地内清掃、緑地内除雪費、補修・修繕等は、すべて事業予定者の負担とします。
- 緑地維持管理の開始時期は、収益施設の事業開始時からとします。

【参考】主な維持管理経費（年額：令和7年度見積額）

□ 緑地管理	約	1,400 千円
□ 花壇植栽管理及び芝生管理	約	1,300 千円
□ 緑地内除排雪（歩行者動線2箇所）	約	1,300 千円
合 計	約	4,000 千円

(9) 貸付条件

公有財産の区分	公有財産
契約形態	事業用定期借地権
権利関係	借地権は賃借権とします。
借地期間	<p>契約締結後、収益施設としての利用（建設工事開始含む）から10年以上30年未満の範囲内で提案してください。</p> <p>※ 借地期間は、収益施設の解体・撤去等の原状回復期間も含まれます。</p>
借地料	賃借料の最低額は、年額360,000円以上とします。 提案する借地料が上記の最低額未満の場合、応募は無効です。
借地料の支払方法	支払いは、本市が指定する方法により支払うこととします。
賃料の改定	契約期間中であっても、公租公課、物価又は地価その他の経済情勢の変動等により、本土地の賃料が不相当と認められるに至ったときは、変更契約によって賃料を改定することがあります。

(10) その他留意事項

① リスク分担

本事業の実施における主なリスクについては、以下の負担区分とします。事業者が提案した内容に基づいて実施する内容については、事業者が責任を持って遂行し、事業に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとします。なお、詳細なリスク分担は事業協定書及び事業用定期借地権設定契約書の各条項の記載を優先します。

また、本募集要項及び事業協定書並びに事業用定期借地権設定契約書に示されていない場合は、双方の協議により定めるものとします。

リスク項目		リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	公募書類	公募書類の誤り、市の事由により内容の変更に関するもの	○	
	応募費用	応募費用及び応募書類に関するもの		○
	許認可取得	事業者が実施する整備・管理運営を行うための許認可等の取得に起因するもの		○
	法令変更	事業者が行う整備・管理運営業務に影響のある法令等の変更によるもの	協議事項	
	物価変動	収支計画に多大な影響を及ぼす場合	協議事項	
		事業者決定後のインフレ、デフレによるもの		○
	金利変動	事業者決定後の金利変動によるもの		○
	資金調達	必要な資金確保		○
	不可抗力 ※1	自然災害や公衆衛生上の事態等による業務の変更、中止、延期及び臨時休業によるもの		○
	事業の中止・延期	市の責任による中止・延期によるもの	○	
		上記以外の事由による中止・延期によるもの		○
	契約締結の中止 ※2	市及び事業者のいずれにも責めにできない事由（国土交通大臣の同意が得られなかった場合を含む。）により生じる損害	○	○
	第三者賠償	市の事由で第三者に損害を与えた場合	○	
上記以外の事由で第三者に損害を与えた場合			○	
周辺への影響	事業者が行う業務（収益施設整備・運営・維持補修）に起因する周辺への影響（騒音、悪臭、大気汚染、有害物質の排出、電波障害、振動等）への対応とそれらに起因する損害費用及び対策を講じるために必要な増加費用		○	
債務不履行	事業者の事由による業務並びに契約内容の不履行		○	
整備段階	用地	事業区域の土壌汚染及び地中埋設物に起因する損害及び増加費用	○	
	設計変更	市の条件提示・指示の不備等、市の事由による変更 に起因する損害及び増加費用	○	
		事業者の不備や判断等、事業者の事由による変更 に起因する損害及び増加費用		○
	工事の遅延、 供用開始の遅延	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		上記以外の事由によるもの		○
工事費の変動	市の事由による工事費の変動によるもの	○		
	上記以外の事由による工事費の変動によるもの		○	

リスク項目	リスクの内容	負担者		
		市	事業者	
運営 段階	施設競合	施設競合等による利用者減、収入減に関するもの	○	
	需要変動 ※3	当初の需要見込みと異なる状況によるもの	○	
	運営費・維持管理費の増大	市の事由による事業内容や用途、サービス等の変更に起因する運営費・維持管理費の増大	○	
		上記以外の事由による運営費・維持管理費の増大		○
	施設損傷 ※4	通常利用による施設、備品等の損傷によるもの		○
		管理上の瑕疵等、事業者の責めによるもの		○
		事業者施設に関して、第三者の責めによるもの		○
		事業者施設以外の事業対象区域に関して、第三者の責めによるもの	協議事項	
異常気象に関する情報収集と休業判断	異常気象に関する情報収集及び休業判断、関係機関への連絡		○	
非常時の避難誘導	緑地利用者の非常時の避難誘導（収益施設に限らない）		○	
運営リスク	収益施設、機器等の不備又は、施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休業等に伴う運営リスクによるもの		○	
事業 終了時	引継コスト	施設運営の引継ぎコストの負担	○	
	移管手続き	提案施設及び借地権の移管手続きに伴うコストの負担	○	
	原状回復	原状回復に要するコスト（期日までに返還されないことにより市が受けた損害額を含む。）	○	

- ※1（不可抗力） 市が事業者に対し、自然災害や公衆衛生上の事態等により、業務の変更、中止、延期を命じた場合でも、市は事業者に対する休業補償は行いません。
- ※2（契約締結の中止） 市及び事業者は、自らに生じた費用を自ら負担するものとし、相互に債権・債務が生じないものとします。
- ※3（需要変動） 天候等による収入減については、市は事業者に補償を行いません。
- ※4（施設損傷） 緑地の運営に伴う施設・機器・備品等の日常的な補償・修繕等は、事業者が行います。

## ② 年間管理・運営計画等の提出

事業者は、事業を実施するにあたり、年度当初に管理・運営計画書を作成し、事前に本市へ提出してください。

また、管理・運営計画書の内容を変更する場合は、本市と協議し、本市の承認を得る必要があります。

## ③ 事業報告及び実施調査

事業者は、施設等の運営状況等について、年度終了後に事業報告書を作成し、本市へ提出してください。なお、緑地維持管理報告については、毎月提出してください。

また、運営状況等について、本市は事業者とヒアリングを行い、実施調査を行う場合は、協力しなければなりません。

#### ④ 事業内容等の変更

事業実施後、事業者が提出した港湾環境整備計画に基づく事業の実施内容の変更は、原則、認めません。ただし、やむを得ず変更する必要がある場合、または、より質の高い事業とするため再投資の有利性から変更することを希望する場合は、事業者は相当の期間を設けて本市と協議を行った上で、本市の承諾を得て事業の内容を変更することができます。

#### ⑤ 契約の解除

本市が公用又は公共用に供するため本緑地を必要とするときは、契約期間中であっても本契約を解除することができます。

また、本市は契約期間中であっても、賃料の納付遅延や契約条項違反等、事業者の責により本契約を解除することがあります。

#### (11) 禁止事項等

- 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）第 2 条第 1 項に規定する風俗、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に供すること。
- 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）第 2 条第 2 号に定める暴力団又はその他の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など、公序良俗に反する用途に使用すること。
- 政治的・宗教的用途に使用すること。
- 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供すること。
- 悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に使用すること。
- その他関係法令により禁止されている使用をすること。

## 2. 応募方法

---

### (1) 応募上の注意事項

提案書類の作成に当たっては、各様式に示す「記載事項」及び「記載における注意事項」に従ってください。

また、それぞれの取組が想定する対象や内容、実施主体や協力者、実施方法や仕組み等、出来るだけ具体的に記載するとともに、過去の類似の取組実績があればご紹介ください。

### (2) 提案内容の変更等

事業開始後に提案内容の変更や構成員の追加、脱退等を行う必要がある場合、事業者は本市と事前に協議を行う必要があります。ただし、提案内容の根幹にかかわる変更はできません。

また、本事業に係る権利を、本市の許可なく他人に譲渡することや転貸すること、担保に供すること及び使用させることはできません。

### (3) 応募者の構成

① 応募者は、事業の実施に必要な資力、信用、技術的能力、管理能力、類似事業等の実績を有する法人その他の団体（以下、「法人等」という。）、または、複数の法人等によって構成される連合体（以下、「連合体」という。）とします。

② 連合体で応募する場合は以下の事項を遵守してください。

- 全構成員が応募資格要件を満たす必要があります。
- 収益施設の設置者が代表法人になり、応募手続き及び事業に必要な諸手続き、その他の本市との協議等を行うものとします。また、本事業における構成員の債務すべてについて連帯して責任を負うものとします。
- 代表法人及び構成員の役割分担を明示してください。
- 代表法人の変更は原則として認めません。
- 構成員の変更及び追加は原則として認めません。ただし、やむを得ない事情で構成員に変更が生じる場合には、事前に本市の承諾を得る必要があります。
- 一つの連合体の代表法人又は構成員は、本募集において別の提案を行う連合体の代表法人又は構成員や単独の応募者となることはできません。

③ 連合体が事業予定者又は事業者となった場合に、本事業を遂行するために会社法に定める株式会社として特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立し、SPCが事業用定期借地権設定契約を締結する主体になることは可能です。ただし、SPCを設立する場合は、以下の要件をすべて満たす必要があります。

- 本緑地の貸付を受け、本事業の実施を目的とするSPCであること。
- 応募時に事業予定者の地位をSPCに承継することを、SPC設立に関する誓約書（様式6）により誓約すること。
- 連合体の構成員のうち、代表法人は必ずSPCへ出資すること。
- SPCに出資を行う構成員は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、

本件の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行わないこと。

- 事業用定期借地権設定契約締結までに設立すること。

#### (4) 応募資格要件

##### ① 応募資格

応募者は、本事業の趣旨を理解し、収益施設の整備・運営及びにぎわい創出事業の実施や緑地全体の維持管理業務を行うために必要な資力、企画力、社会的信用度、技術的能力、運営管理能力等を有し、事業期間中にわたり事業実施が可能である者とします。また、以下の資格をすべて満たすことが必要です。なお、連合体で応募の場合は、全構成員が応募資格要件を満たす必要があります。

- 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項に該当しない者であること。
- 会社更生法(平成14年法律第154号)に規定する更生手続開始の申立てがなされている者、民事再生法(平成11年法律第225号)による再生手続開始の申立てがなされている者(手続開始の決定後の者は除く。)等経営状態が著しく不健全な者でないこと。
- 相互に資本関係又は人的関係のある者が同一の入札に参加していないこと。
- 小樽市税又は消費税及び地方消費税に滞納がないものであること。
- 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)第2条第2項に規定する暴力団若しくはその利益となる活動を行っている団体(以下「暴力団等」という。)でないこと又は法人等の代表若しくは役員が暴力団等の構成員でないこと。
- 消費税の適格請求書等保存方式(インボイス制度)における適格請求書発行事業者としての登録を受けている法人等。なお、グループで申請を行う場合は、グループを構成する法人等全てが適格請求書発行事業者としての登録を受けている必要があります。

##### ② 応募資格要件を欠く事態が生じた場合の措置

企画提案書類等の受付日から審査結果通知までの間に、応募者に応募資格を欠く事態が生じた場合は、原則として失格とします。ただし、連合体による応募の場合は申出により本市と協議し、応募資格要件を欠く構成員(ただし、代表法人を除く。)の変更ができるものとします。

審査結果通知から事業用定期借地権設定契約締結までの間に、事業予定者に応募資格を欠く事態が生じた場合には、市は、事業協定書及び事業用定期借地権設定契約書を締結しない、または締結した事業協定書及び事業用定期借地権設定契約書を解除することがあります。この場合、市は一切責任を負わないものとします。ただし、事業予定者又は認定計画実施者の申出により、市の承認を条件として、参加資格要件を欠く構成員(ただし、代表法人を除く。)の変更ができるものとし、市は当該構成員変更後の事業予定者と事業協定書、または認定計画実施者と事業用定期借地権の設定に関する契約を締結できるものとします。

### ③ 失格事由

応募者が、次のいずれかに該当した場合は、その時点で失格（審査対象から除外）とします。

- 本市が求めた書類を期限までに提出しなかった場合又は書類に不足がある場合
- 企画提案書類等に虚偽の記載があった場合
- 企画提案書類等で必須項目の提案がなかった場合
- 応募者が企画提案書類受付日から契約締結日までの間に応募資格の要件を満たさなくなった場合
- その他、本募集要領に違反した場合

### (5) 応募スケジュール

公告から提案書類提出までのスケジュールは以下のとおりです。

項 目	日 程
④ 公告・募集要領等の公表	令和7年9月1日
⑤ 質問受付	令和7年9月1日～9月19日
⑥ 質問に対する回答	令和7年9月26日予定
⑦ 提案書類の受付期限	令和7年10月31日17時
⑧ 審査委員会の開催（プレゼンテーション含む）	令和7年11月5日～10日予定
⑨ 審査結果の通知（事業予定者の決定）	令和7年11月20日予定
⑩（港湾環境整備計画）認定申請	令和7年11月下旬予定
⑪（港湾環境整備計画）国土交通大臣の同意	令和8年1月下旬予定
⑫（港湾環境整備計画）公衆縦覧	令和8年2月上旬予定
⑬（港湾環境整備計画）認定、公表	令和8年2月中旬予定
⑭ 事業協定書、事業用定期借地権設定契約の締結	令和8年2月下旬予定
⑮ 収益施設の整備	令和8年3月上旬～予定
⑯ 事業開始	令和8年中（※提案による）

#### 【留意事項】

⑤ 質問受付期間：令和7年9月1日（月）から9月19日（金）17時まで（必着）

- 本件に関して不明な事項がある場合は、「質問書」（様式1）により、電子メールにより提出してください。なお、電子メールの件名を「第3号ふ頭基部緑地民間活力導入事業に関する質問」としてください。
- 提出先は、「6. 問い合わせ先」を参照してください。
- 所定の様式を用いない質問、電話・FAX、来訪等による質問は受け付けません。
- 質問内容は、本募集要領記載事項に関する事項、本件に関して必要な事項に限るものとし、意見や要望及び本事業に関係のない事項等に対しては回答しません。

⑥ 質問に対する回答：令和7年9月26日（金）予定

- 本市のホームページにて回答を公表します。ただし、質問が多数に及ぶ場合等は、回答を延期する場合があります。
- 質問提出者に対して直接の回答は行いません。なお、回答の公表にあたっては、質問提出者の名称は記載しません。

- 事業者のノウハウや知的財産等に係るもの、競争上の地位、その他正当な利害を害する恐れがあると本市が認めるものについては、公表の対象としません。
- 質問書に対する回答内容については、本募集要領の補完、追加及び修正事項とし、本募集要領等と同等の効力を持つものとしします。

④ 提案書類の受付期限：令和7年10月31日（金）17時まで（必着）

- 上記の受付期限を過ぎた場合は受け付けません。
- 提出方法は持参または郵送とします。
- 持参による提出の場合は、開庁日（平日）の午前9時～正午、午後1時～17時までとします。
- 郵送による提出の場合は、配達事情等を考慮し、余裕をもって送付してください。
- 提出部数は、10部（正本1部、副本9部）とし、提出した書類のデータ一式をCD-Rに保存して提出してください。データのファイル形式はPDF形式とします。
- 提出に要する費用は全て応募者の負担とします。
- 提出されたすべての書類は返却しません。
- 提出後の書類等の差し替え及び追加・削除は認めません。ただし、審査等を行うにあたり、必要と認める場合は、書類等の差し替え及び追加を求めることがあります。
- 書類等の著作権は応募者に帰属します。ただし、本市が必要とする場合は、応募者に通知することにより、その一部または全部を無償で使用及び公表できるものとしします。

(6) 提出書類

「提案書類一覧表（チェック表）」（様式2）をご確認ください。

### 3. 審査方法・審査基準

#### (1) 審査スケジュール

審査委員会の開催から審査結果の通知までのスケジュールは以下のとおりです。

項 目	日 程
Ⓐ 公告・募集要領等の公表	令和7年9月1日
Ⓑ 質問受付	令和7年9月1日～9月19日
Ⓒ 質問に対する回答	令和7年9月26日予定
Ⓓ 提案書類の受付期限	令和7年10月31日17時
Ⓔ 審査委員会の開催（プレゼンテーション含む）	令和7年11月5日～10日予定
Ⓕ 審査結果の通知（事業予定者の決定）	令和7年11月20日予定
Ⓖ （港湾環境整備計画）認定申請	令和7年11月下旬予定
Ⓗ （港湾環境整備計画）国土交通大臣の同意	令和8年1月下旬予定
Ⓘ （港湾環境整備計画）公衆縦覧	令和8年2月上旬予定
Ⓙ （港湾環境整備計画）認定、公表	令和8年2月中旬予定
Ⓚ 事業協定書、事業用定期借地権設定契約の締結	令和8年2月下旬予定
Ⓛ 収益施設の整備	令和8年3月上旬～予定
Ⓜ 事業開始	令和8年中（※提案による）

#### 【留意事項】

##### Ⓔ 審査委員会の開催

- 「3. (3) 審査基準」に定める基準に基づき、(仮称)第3号ふ頭基部緑地におけるにぎわい創出のための公共還元型民間活力導入事業予定者審査委員会（以下「審査委員会」という。）による審査を行います。
- 審査委員会は、令和7年11月5日（水）～10日（月）に開催を予定し、開催日時等の詳細は応募者に別途通知します。
- 応募者には、審査委員会において提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施していただきます。なお、1応募者あたり30分程度（プレゼンテーション15分以内、ヒアリング15分程度）を予定しております。
- 本プロポーザルへの提案数が多数の場合、審査委員会において、提出された書類による1次審査を行い、あらかじめヒアリングを求める者を選定した上で行うことがあります。
- 審査委員会が提案書類及びヒアリングの結果に基づき審査し、最も優れた提案を行った者と次点の者を決定します。
- 提案者が1者であっても審査を行います。

##### Ⓕ 審査結果の通知

- 審査結果の通知は、令和7年11月20日（木）を予定しており、応募者それぞれに通知するとともに、事業予定者を本市のホームページで公表します。
- 審査内容及び結果に関する問い合わせや異議等については一切応じません。

#### (2) 資格喪失事由

「2. (4) ② 応募資格要件を欠く事態が生じた場合の措置」及び「2. (4) ③ 失格事由」を確認してください。

(3) 審査基準

評価項目	評価の視点	配点
1. 事業計画 (30点)		
①事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業の目的や基本方針を踏まえた提案があるか。</li> <li>・ 事業対象地の地域特性、立地特性等を踏まえた基本的な考え方が示されており、実現性の高い実施方針・実施内容に関する提案があるか。</li> <li>・ その他評価に値する提案があるか。</li> </ul>	10
②事業の実施体制及びスケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確実に事業を遂行できる事業計画・実施体制を計画しているか。また、その実現性があるか。</li> <li>・ 事業を遂行するために必要な運営形態・体制が確保されているか。</li> <li>・ 収益施設整備・にぎわい創出事業・緑地の維持管理等が契約期間終了時まで適切にスケジュールが組み、実現可能性が高い内容になっているか。</li> <li>・ これまで、にぎわいづくりやまちづくりに対する貢献度はあるか。</li> <li>・ その他評価に値する提案があるか。</li> </ul>	10
③事業の継続性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業を確実に遂行できる資金計画、収支計画、事業期間となっているか。</li> <li>・ 想定されるリスクを適切に捉えたうえで、それに対する効果的な防止策及び対応策等の提案があるか。</li> <li>・ その他評価に値する提案があるか。</li> </ul>	10
2. 事業提案 (70点)		
①にぎわい創出事業 (収益施設整備・運営事業)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収益施設の意匠について、周辺への景観や環境に配慮しつつ立地特性を最大限活かし、第3号ふ頭及び周辺区域の魅力を引き立てるような提案となっているか。</li> <li>・ 観光客や市民等の緑地の利用者にとって、魅力的かつ利便性の高い収益施設の提案となっているか。</li> <li>・ その他評価に値する提案があるか。</li> </ul>	20
②にぎわい創出事業 (ソフト事業)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ にぎわい創出に貢献する恒常的な提案となっているか。</li> <li>・ 第3号ふ頭及び周辺区域のみならず、周辺の観光資源等との連携による回遊性を高めるような提案となっているか。</li> <li>・ 第3号ふ頭及び周辺区域の立地特性を理解し、周辺関係者等との連携体制や配慮について具体的な提案となっているか。</li> <li>・ 周辺の港湾関連企業や官公庁、近隣住民等への配慮や関わり方について具体的に提案されているか。</li> <li>・ その他評価に値する提案があるか。</li> </ul>	20
③公共還元 (緑地維持管理)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緑地の良好な環境を確保するための維持管理ができる提案となっているか。</li> <li>・ 要求水準書を満たした計画となっているか。</li> <li>・ その他評価に値する提案があるか。</li> </ul>	15
⑤価格評価 (借地料)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 借地料は、事業内容を総合的に勘案し、その内容に見合った提案額となっているか。</li> </ul>	15
合 計		100

## 4. 計画策定・契約

### (1) 計画策定・契約スケジュール

審査委員会の開催から審査結果の通知までのスケジュールは以下のとおりです。

項 目	日 程
Ⓐ 公告・募集要領等の公表	令和7年9月1日
Ⓑ 質問受付	令和7年9月1日～9月19日
Ⓒ 質問に対する回答	令和7年9月26日予定
Ⓓ 提案書類の受付期限	令和7年10月31日17時
Ⓔ 審査委員会の開催（プレゼンテーション含む）	令和7年11月5日～10日予定
Ⓕ 審査結果の通知（事業予定者の決定）	令和7年11月20日予定
Ⓖ （港湾環境整備計画）認定申請	令和7年11月下旬予定
Ⓗ （港湾環境整備計画）国土交通大臣の同意	令和8年1月下旬予定
Ⓘ （港湾環境整備計画）公衆縦覧	令和8年2月上旬予定
Ⓙ （港湾環境整備計画）認定、公表	令和8年2月中旬予定
Ⓚ 事業協定書、事業用定期借地権設定契約の締結	令和8年2月下旬予定
Ⓛ 収益施設の整備	令和8年3月上旬～予定
Ⓜ 事業開始	令和8年中（※提案による）

### (2) 計画策定・認定

#### Ⓖ 港湾環境整備計画の認定申請

- 事業予定者は、港湾法第51条の2の規定に基づき、港湾の環境の整備に関する事業の実施に関する計画（以下、「港湾環境整備計画」という。）を計画提案書で提案した内容を基に、港湾環境整備計画認定申請書（別紙5）を作成し、本市へ提出してください。
- 港湾環境整備計画認定申請書は、わかりやすく簡潔に記入してください。同申請書にすべてを記載できない場合は、添付書類を併せて提出してください。
- 添付書類を含め、用紙の大きさは日本産業規格A列4番とします。
- 事業予定者は、港湾環境整備計画の認定公表時に使用するため、同申請書に併せて、事業提案内容が分かるイラスト及びパース等を作成の上、本市に提出してください。

#### Ⓗ 港湾環境整備計画の国土交通大臣の同意

- 事業予定者から提出された港湾環境整備計画認定申請書について本市で内容確認をします。
- 本市の確認後、港湾環境整備計画認定申請書及び関係書類を国土交通省へ提出し、国土交通大臣の同意を得ます。

#### Ⓘ 港湾環境整備計画の公衆縦覧

- 港湾環境整備計画認定申請書の国土交通大臣の同意後、本市ホームページ等により2週間、公衆縦覧を行います。公衆縦覧の対象となる事項は次のとおりです。

- 事業予定者（港湾環境整備計画認定申請書）の名称
- 港湾環境整備計画の概要
- 意見書の提出方法、提出期限及び提出先
- その他、本市が必要と認める事項

① 港湾環境整備計画の認定、公表

- 港湾環境整備計画の公衆縦覧終了後、同計画の認定を行い、本市ホームページ等によりその内容を公表します。公表を予定している事項は次のとおりです。
  - 港湾環境整備計画制度によって認定を受けるもの
  - 認定する区域
  - 認定する期間（事業期間）
  - 事業計画
  - その他、本市が必要と認める事項

(3) 契約締結

㊸ 事業協定書、事業用定期借地権設定契約の締結

- 事業予定者は、港湾環境整備計画の認定後速やかに、事業内容や期間等を定めた「事業協定書（案）」（別紙6）を本市と締結します。
- 事業予定者は、令和8年2月下旬を目途に「事業用定期借地権設定契約書（案）」（別紙7）を本市と締結します。また事業用定期借地権設定契約は、公正証書によるものとします。
- 公正証書締結に係る費用（印紙税、手数料等）は、事業予定者の負担とします。
- 賃借期間の始期は収益施設の建設工事が開始される日とします。事業用定期借地権設定契約の契約締結日から賃借期間始期までの間で事業を実施する際は、小樽市港湾施設管理使用条例に基づき使用を許可します。
- 事業予定者決定以降に応募資格がないことが判明した場合は、事業用定期借地権設定契約の締結は行わず、事業用定期借地権設定契約の締結後に応募資格がないことが判明した場合は、その契約を解除することがあります。

㊹ 収益施設の整備

- 収益施設の整備にあたっては、整備中の緑地工事との工程調整が必要となりますので、本市と協議の上、整備してください。

㊺ 事業開始

- 緑地工事は令和8年3月末を目標に整備中であり、緑地の供用は令和8年4月を予定しております。事業の開始時期は、事業者の提案によりますが、令和8年度の早期には開始できるよう本市と協議してください。

#### (4) 契約に関する留意事項

- 契約期間中に、「2. (4) ② 応募資格要件を欠く事態が生じた場合の措置」及び「2. (4) ③ 失格事由」に示す必要な資格を失った場合、本市が本事業を継続することが適当でないと認める場合は、契約期間内であっても事業用定期借地権設定契約及び事業協定書を解除することがあります。また、事業用定期借地権設定契約書及び事業協定書に反することが明らかとなった場合には、契約を解除することがあります。
- 契約を解除した場合、事業者の損害に対して本市は賠償を行いません。また、契約解除に伴う本市の損害については、事業予定者に損害賠償を請求することがあります。

#### (5) その他留意事項

- 上記留意事項の記載内容の詳細については、事業協定書及び事業用定期借地権設定契約書の各条項の記載を優先します。
- 本募集要項及び事業協定書並びに事業用定期借地権設定契約書に示されていない事項は、双方の協議により定めるものとします。
- 提出された全ての書類は返却しません。
- 提出後の応募書類の差し替え及び追加等は、原則認めません。ただし、審査等を行うにあたり、市が必要と認める場合は、追加資料を求めることがあります。
- 本事業への応募は、1者につき1提案とします。
- 応募書類等の著作権は応募者に帰属します。ただし、審査結果に関する公表等、必要な場合は、計画提案書類等について、本市が必要と認めるときには、無償で本市が使用できるものとします。なお、事業予定者が本市へ提出した、事業提案内容が分かるイラスト及びパース等については、港湾環境整備計画の認定の公表時、及び本市ホームページでの募集結果公表時に使用します。
- 申込みに必要な書類、質疑・回答、契約などの手続き等の書面において使用する言語は日本語に限るものとし、通貨及び単位は、日本円及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位、数字はアラビア数字を用いることとします。
- 応募書類等の作成及び提出に係る費用等は、全て事業者の負担とします。

## 5. 問い合わせ先

---

小樽市産業港湾部港湾室

住 所 : 〒047-0007 小樽市港町5番1号

電 話 : 0134-23-1107

E-mail : kowan@city.otaru.lg.jp

## 6. 別紙資料・応募様式

---

### <別紙資料>

- 別紙1 物件調書
- 別紙2 各種図面
- 別紙3 緑地維持管理に関する要求水準書
- 別紙4 港湾環境整備計画認定申請書（案）
- 別紙5 事業協定書（案）
- 別紙6 事業用定期借地権設定契約書（案）

### <応募資料>

- 様式1 質問書
- 様式2 提案書類一覧表（チェック表）
- 様式3-1 応募申込書
- 様式3-2 委任状（連合体の構成員から代表法人への委任） ※連合体の場合
- 様式3-3 委任状（代表法人代表から支店等代表者への委任） ※必要な場合
- 様式4 応募資格確認申請書 兼 誓約書
- 様式5 連合体協定書（案） ※連合体の場合
- 様式6 S P C設立に関する誓約書 ※S P Cの場合
- 様式7 応募辞退届 ※必要な場合
- 様式8-1 提案書類表紙
- 様式8-2 事業計画（①事業コンセプト）
- 様式8-3 事業計画（②実施体制及びスケジュール）
- 様式8-4 事業計画（③継続性）
- 様式8-5 事業提案（①にぎわい創出事業（収益施設整備・運営事業））
- 様式8-6 事業提案（②にぎわい創出事業（ソフト事業））
- 様式8-7 事業提案（③公共還元（緑地維持管理））
- 様式8-8 価格提案書