

1. 事業概要

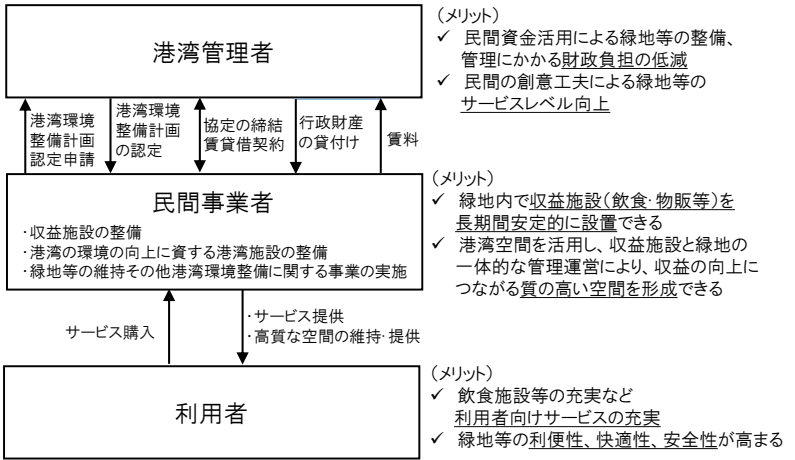
(1) 港湾環境整備計画制度の概要

□ 『港湾環境整備計画制度(みなと緑地PPP)』は、令和4年12月の港湾法の改正による、港湾緑地等の貸付を可能とする認定制度であり、事業対象地の港湾緑地(行政財産)に事業用定期借地権を設定し、事業者が提案する収益施設の整備及び管理運営を行うことで、当該施設から得られる収益を公共還元して、港湾緑地の維持管理等を一体的に行うもの。

制度概要：港湾環境整備計画を港湾管理者が認定・公表 港湾緑地等の行政財産の貸付け
事業期間：概ね30年以内 (賃貸借契約による)
条 件：収益の一部を公共還元 (港湾緑地等のリニューアルや維持管理)

※ なお、この制度は、収益還元を緑地の維持管理のほか、老朽化・陳腐化した緑地のリニューアルも可能としたものである。
(他港の先行事例では、緑地全体のリニューアルと維持管理を行っている)

＜みなと緑地PPPの事業スキームイメージと制度活用のメリット＞



(2) 港湾環境整備計画制度活用の目的・効果

- 第3号ふ頭及び周辺再開発は、令和6年度より大型クルーズ船が第3号ふ頭に接岸が可能になったほか、第3号ふ頭基部では、民間の観光・商業施設が令和6年3月に開業し、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)の一部が完成している。令和7年度には観光船ターミナル、イベント広場や親水空間となる緑地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行っている。
- この緑地において、『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、飲食店等の収益施設を設置し、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公募型プロポーザルにより募集するものである。
- これにより、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期待するものである。

1. 事業概要

(3) 事業区域の概要

事業範囲
(仮称)第3号ふ頭基部緑地(1)
事業対象面積
4,637.60㎡
うち、貸付面積 (収益施設設置可能面積)
【収益施設①】 169.56㎡ ※公衆トイレ跡地
【収益施設②】 180.00㎡ ※観光船ターミナルへの動線 ※収益施設A、B、Cの範囲 (333㎡)の内180㎡を貸付 ※ただし、収益施設の大きさは 75㎡以内
貸付面積 合計349.56㎡



【みなと緑地PPP】
(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

1. 事業概要

(4) 貸付条件

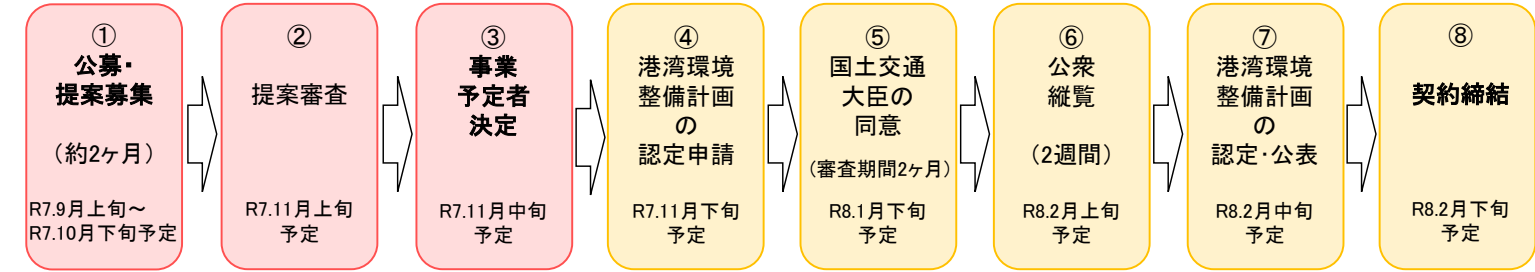
契約形態	事業用定期借地権
借地期間	10年以上30年未満(事業者の提案による) ※ 契約締結から原状回復まで
借地料	年額 360,000円以上(最低額)

(5) 公共還元(緑地維持管理)

※ 緑地維持管理は、要求水準書により、管理内容や管理水準を設定

維持管理内容	要求水準	参考額(R7d見積額)
緑地管理	清掃・日常点検等、1日2回(2h/回)、4月～11月	約 1,400千円
花壇植栽及び芝生管理	花壇：植栽、散水及び除草(月4回想定) 芝生：芝刈り(年5回想定)、除草及び散水(月4回想定)	約 1,300千円
除排雪	観光船ターミナルへの歩行動線2箇所(L=230m、W=2m程度) 除雪出動基準15cm、年25回想定 排雪は年2回想定	約 1,300千円
合 計 (年額)		約 4,000千円

2. 公募スケジュール



【みなと緑地PPP】
(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

3. 公募内容

- 公募対象者：法人またはその他の団体、連合体可(地域要件なし)
- 事業計画
 - 事業コンセプト：地域特性や立地特性を踏まえ、魅力的な空間を形成し、にぎわいを創出するコンセプト など
 - 事業の実施体制及びスケジュール：確実に事業を遂行できる事業計画・実施体制
確実に事業を継続するために必要な運営形態・体制 など
 - 事業の継続性：事業を遂行できる資金計画や収支計画、事業期間のほか、企業等の経営状況の健全性 など
- 提案事業内容

①賑わい創出事業 (収益施設整備・運営事業)	・緑地や周辺の特色を活かした新たなにぎわい創出のための収益施設(飲食店)等の設置・管理運営を行う事業の提案 ・提案できる施設は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に定めるものに限る ➢ 飲食店は必須とするが、それ以外の物販店やサービス施設等の提案自体は自由とする。 ・収益施設は令和8年度の早期に開始できるよう求める。
②賑わい創出事業 (ソフト事業)	・多くの人が集う緑地の実現のため、立地特性を活かしたソフト事業の提案 ・継続的に事業を実施できる体制を確保し、周辺の地域活性化に取り組む団体・組織との連携などにより、緑地全体の賑わいを創出するイベントの開催など優れた事業の提案 ➢ イベント等の企画・実施又は誘致、プロモーション活動(緑地の広報・宣伝)、ソフト事業継続のための体制整備など ➢ 第3号ふ頭へのクルーズ船寄港時の歓送迎イベント、キッチンカー出店等による賑わい創出など
③緑地維持管理計画 (公共還元)	・収益施設から得られた収益の一部を緑地周辺の良好・快適な環境を確保するための維持管理方法の提案 (緑地の清掃、除雪、緑地等施設の維持管理(花壇管理を含む)など) ・維持管理は収益事業の開始からとする。