# 旧北海製罐㈱小樽工場第3倉庫の利活用に向けたサウンディング型市場調査
# 実施要領

## 1 調査名

旧北海製罐㈱小樽工場第3倉庫の利活用に向けたサウンディング型市場調査（※）

※サウンディング型市場調査とは、事業発案段階や事業化検討段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法を指します。

## 2 調査対象

旧北海製罐㈱小樽工場第3倉庫（建物）

## 3 調査の背景と目的

### (1) 調査の背景

小樽市の北運河地区に位置する旧北海製罐㈱小樽工場第3倉庫（以下、「旧第3倉庫」という。）は、平成 24 年（2012 年）に小樽市指定歴史的建造物に指定され、本市の歴史的な街並みの形成や、北運河地区への回遊性の向上において重要な役割をもつ建造物です。本市は、旧第3倉庫の歴史性と景観の保全を前提として、当該建物の利活用を検討してまいりたいと考えています。

### (2) 調査の目的

旧第3倉庫の利活用に向けたサウンディング型市場調査（以下、「本調査」という。）は、本市が今後、当該建物の活用を検討するに当たり、民間事業者のアイデア・ノウハウを生かした実現性の高い利活用案や、事業参入の可能性等を把握するために実施するものです。

なお、現段階において、当該建物の活用に向けた民間事業者の公募の実施、事業手法等は未定です。

また、本調査にあたっては、下記のⒶテーマ型 及び Ⓑフリー型の2種類の方法で、民間事業者からの事業提案を募集します。

#### Ⓐ テーマ型

本市と連携協定を締結し、旧第3倉庫の保全・活用に取り組む特定非営利活動法人 OTARU CREATIVE PLUS（以下、「OC+」という。）が、令和 7 年（2025 年）5 月に「旧第3倉庫利活用計画」を策定しました。

Ⓐテーマ型につきましては、当該計画で示された利活用案を踏まえた事業提案を募集します。なお、当該計画で示された利活用案の概要は2～4ページのとおりです。

「旧第3倉庫利活用計画」(https://otarucreativeplus.org/2025/05/01/warehouse3-revitalization-plan/)
以下、内容抜粋

**（ア） 旧第3倉庫利活用計画「テーマ」**（参照：旧第3倉庫利活用計画 p.9～p.12）

・100 年にわたり小樽運河とともにまちの歴史を見守ってきた旧第3倉庫は、運河と一体の景観を形成する象徴的存在であり、小樽のアイデンティティを体現する文化的遺産であるほか、以下の観点での活用を期待できる。

①文化・観光・経済を融合させ、交流を活性化させる「文化観光拠点」
②国内外の観光客を惹き付ける強い魅力を持ち、歴史・アート・食・クリエイティブ産業が共存する場
③地元のクリエイターや事業者が活躍できる拠点

【旧第3倉庫の利活用方針】

ア 文化観光(※)の推進による持続可能なまちづくり

※単なる観光名所の回り歩きではなく、地域の歴史・文化・食・芸術の体験などを通じて市民と交流しながら、その土地ならではの価値を楽しみ、深く理解する観光の形態

＜文化観光の推進が本市にもたらす効果＞

①文化理解の促進
文化資源の観覧や体験を通じ、観光客の地域文化への理解を深め、市民との交流を促進する。

②地域振興と経済効果
地域の文化を観光資源とすることで、地域振興や経済効果をもたらす。

③高付加価値観光
通常の観光に比べて高付加価値な観光体験を提供でき、観光客により深い満足感を与える。

④文化振興
観光収益を文化財の保存や修復に再投資することができ、地域の文化振興にもつなげる。

**（イ） 旧第3倉庫利活用計画「コンセプト」**（参照：旧第3倉庫利活用計画 p.13～15）

ア 食を軸とし、アートとの融合による価値創出

①食の継承と発展
・小樽の伝統的な食文化の継承、アーカイブ化と提供
・地元食材を活かした新たな名物メニューの開発と提供

②アートの活用
・「食」と「運河・歴史的建造物」を高付加価値化
・アートを通じて市民まちづくりを強化（創造性向上）
・アーティストインレジデンス事業（※）の展開（交流促進）
※国内外からアーティスト（作家）を招き、一定期間滞在させながら創作活動を支援する事業
・NFT（※）を活用したアート作品の販売（収益確保）
※デジタルデータに資産的価値を持たせる仕組み

イ 共に学び、共に創る「共育」の推進

・地域の食文化や歴史を学ぶ場の提供

・市内の教育機関やまちづくり団体との連携による学びの機会の創出

・第3創庫を拠点とした体験型学習の展開

・市内外のアーティストを迎えたワークショップの開催

ウ クリエイティブ・ミリュー（※）の形成

※クリエイティブ・ミリュー（創造的環境）とは、クリエイティブな活動や文化的なイノベーションが自然に生まれ、育まれる環境や場所を指します。

・クリエイティブな活動を支えるシェアオフィスとスタジオの設置

・産学官連携による創業支援

**（ウ）旧第3倉庫利活用計画で示される建物への導入機能**（参照：旧第3倉庫利活用計画 p.20～21、p.26～27）

旧第3倉庫の持つポテンシャルを活かしながら、文化観光拠点としての役割を実現するため、以下に例示する施設機能を導入し、持続可能な活用モデルの基盤を築く。

A カフェ・レストラン機能

・食をテーマとした多用途の場として機能し、日常的な賑わいを創出

・地元食材を活用したメニューを提供し、食文化の発信拠点とする。

B ギャラリー・ライブラリー機能

・アート展示や企画展を開催し、訪れる人々に新たな文化体験を提供

・小樽や北運河に関連する書籍・資料を集めたライブラリーを設置、地域の歴史・文化を学べる場とする。

C シェアキッチン機能

・日替わり出店や料理教室が可能な設備を整備し、新たな食ビジネスの実験の場として活用

D オープンスペース機能

・2 階、現事務所箇所の一部をオープンな使い方ができる空間とする。

・1 階運河のテラスや 2 階バルコニーを活用した開放的な空間を提供

・運河散策路と一体となることで、歩行者が自然に立ち寄れる賑わいを演出

E ショップ機能

・旧第3倉庫や北運河に関連するオリジナルグッズや資料を販売

F 情報提供機能

・施設の入場管理、案内機能のほか、北運河エリアの文化観光情報を発信

・観光客に向けた地域の魅力を伝える文化観光インフォメーションセンターとして機能

G スタジオ機能

・天井の高さを活かし、アーティストやクリエイターが創作活動を行えるスタジオを設置

・市内外のアーティストが交流し、新たな文化を創出する場を提供

・FM おたると連携したラジオスタジオとしての機能を持たせ、地域の情報発信拠点としても活用

H シェアオフィス機能

・施設の運営に関わる組織の事務所として活用

・各士業や起業家が集まり、新規事業の立上げや創業支援の場としても機能

I 体験アート機能

・1 階にある 100m の長い廊下を歩きながら建物の歴史を体験できるメディアアート

・建物内外を装飾するアートを導入し、訪れる人々に独自の体験を提供

J 駐車場機能の整備

・敷地北側の外部空間を活用し、来訪者向けの駐車スペースを確保

・外部空間に電動モビリティの充電スポットなども整備し、利便性を向上

K オーディトリアム機能

・講演や演劇、コンサートなど多くの人が集まることができる空間を創出

また、動線と回遊性の確保について、以下に例示する

a 建物南側に新たな出入口を設置

・建物南側の塞がれている開口部に新たな出入口を設置し、よりスムーズな動線を確保。これにより、建物の象徴である 100m の廊下が訪問者を迎える印象的な空間として機能

b 建物北側の回遊性を向上

・1 階運河側の現在、塞がれている北側2か所の出入口を開放し、建物内外の一体感を強化

・運河面北側の1～2階をつなぐ外部階段を現行基準に合わせて改修し、よりスムーズな移動を可能に。

c バリアフリー対策の強化

・屋内階段横のリフトの活用や、建物内外の段差を解消し、幅広い来訪者に対応

・高齢者やベビーカー利用者もストレスなく利用できる施設環境を整備

d 運河クルーズ乗降場の設置

・運河クルーズと連携し、旧第3倉庫前に新たな乗降場を設置

・水上交通を活用した回遊ルートを形成し、北運河エリアとの一体的な観光ネットワークを実現

e 北運河エリアとのさらなる接続強化

・旧第3倉庫北端から対岸への水上移動手段の導入を検討

・渡し船や小型フェリーなどの選択肢を考慮し、北運河エリアへのアクセスを向上

**Ⓑ フリー型**

Ⓐテーマ型（「旧第3倉庫利活用計画」で示された利活用案を踏まえた提案）のほか、民間事業者の自由な発想やノウハウを生かした事業提案を募集します。

**(3) 旧第3倉庫の活用にあたっての留意点**（Ⓐテーマ型、Ⓑフリー型 共通）

旧第3倉庫の活用にあたっては、下記の点に留意する必要があります。

・旧第3倉庫の土地については、本市が所有を継続する前提であること

・耐震性能が不明であること（耐震診断が未実施）

・港湾法に基づく「小樽港の臨港地区内の分区における構造物の規制に関する条例」（以下、「分区条例」という。）による制限

※現状、旧第3倉庫の立地するエリアは分区条例で「工業港区」に指定され、工場・倉庫用途以外の利用が制限されている

・建物への導入機能、利用方法（利用対象、従業員数等）に応じた、消防関係法令及び建築基準関係規定への適合

ただし、事業提案にあたっては、今後の規制緩和の可能性を踏まえ、上記各種法令による現在の規制を考慮する必要はありません。

## 4 調査対象の基本情報

### (1) 調査対象の概要

| 項目 | 内容 |
|---|---|
| 所在地(登記上) | 小樽市港町1番地 |
| 敷地面積 | 2,745.27 ㎡ |
| 既存建物の概要 | 構造・階数:鉄筋コンクリート造・4階建て<br>建坪:1,814.87 ㎡(1～4 階 同床面積)<br>延床面積:7,259.48 ㎡(登記上)<br>竣工年度:大正 13 年(1924 年)<br>耐震性能:不明(耐震診断未実施) |
| 用途地域等 | 工業地域(建蔽率 60%、容積率 200%)、準防火地域 |
| 分区指定(臨港地区) | 工業港区 |
| 接道状況<br>【建築基準法の道路】 | 南側:市道 龍宮線(幅員 18.18m) 【建築基準法 42 条第 1 項第 1 号】<br>東側:臨港道路 【建築基準法 42 条に規定の道路に非該当】 |
| その他 | 「小樽市指定歴史的建造物」に指定(平成 24 年(2012 年))<br>「歴史的風致形成建造物」の指定候補 |

### (2) 調査対象の位置

## 5 調査の内容

### (1) 参加対象者

施設の整備及び運営に主体的に関わる意向を有する法人を対象とします。なお、本調査には、複数の法人がグループを構成して参加することも可能です。

ただし、法人またはその代表者等が次のいずれかに該当する場合は、本調査に参加することができません。

ア 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の4の規定に該当する者

イ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)又は民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく更生・再生手続き中の者

ウ 暴力団員(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 6 号に規定する暴力団員(以下同じ。))又は暴力団関係事業者(暴力団員が実質的に経営を支配する事業者その他同条第2号に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する事業者をいう。)に該当する者

エ 法人税、消費税、地方消費税又は市税を滞納している者

### (2) 調査の項目

調査の項目は、おおむね次のとおりです。なお、必要に応じて、次の項目以外も調査の対象とする場合があります。

1 事業参入の意向について

2 活用の具体策 及び 活用に向けた課題等について

3 資金計画について

## 6 調査の実施方法等

### (1) 調査スケジュール

調査の実施スケジュールは、以下のとおりです。

| 実施事項 | 実施日(※1) |
|---|---|
| 本調査の公表 | 令和 7 年12 月 22 日(月) |
| エントリーシート受付期間 | 令和 7 年12 月 22 日(月)～令和 8 年 2 月 13 日(金) |
| 現地見学説明(※2) | |
| 調査票受付期間 | |
| 個別対話の実施期間(※3) | 令和 8 年 2 月 16 日(月)～令和 8 年 2 月 27 日(金) |

※1 今後の社会情勢等の事由によりスケジュールは変更になる場合があります。変更がある場合は、市のホームページに公表します。

※2 現地見学説明は、法人(またはグループ)ごとに実施します。なお、降雪状況によって、実施困難となる場合がありますので、希望される場合は、お早めにご相談ください。

※3 参加申込件数が多い場合には、上記以外の期間で個別対話の実施を調整する場合があります。

### (2) エントリー方法

本調査に参加を希望される方は、6ページの表に記載された受付期間内に、【別紙1】「エントリーシート」に必要事項を記入の上、LoGo フォーム（https://logoform.jp/form/fqKj/1189677）から、お申し込みください。

現地見学説明への参加を希望される場合は、エントリーシートにご記入願います。実施日時等については、日程調整の上、ご連絡します。

### (3) 個別対話の実施方法

ア 対話の申込方法

6ページの表に記載された受付期間内に、【別紙2】「調査票」に必要事項を記入の上、LoGo フォーム（https://logoform.jp/form/fqKj/1189679）から、ご提出ください。

イ 会場

小樽市役所内会議室 又は オンライン

（詳細については、調整の上、ご連絡します）

ウ 所要時間

対話は、ご提出いただいた調査票の内容をもとに、1法人（またはグループ）につき1時間程度を基本として実施する予定です。

エ 対話の実施方法

対話は以下のとおり行います。

・対話は、アイデア及びノウハウの保護のため、参加申込のあった法人（またはグループ）ごとに 個別に行います。

・対話に向けて別途資料等を作成していただく必要はありませんが、法人（またはグループ）のアイデアや提案内容を説明する資料や事例、実績を紹介する資料がある場合は、調査票と合わせて、ご提出をお願いします。

### (4) 調査結果の公表

・準備が整い次第、本調査結果の概要を公表する予定です（公表を希望しない参加者につきましては、公表いたしません）。なお、参加者の名称は公表いたしません。また、参加者のノウハウに考慮し、公表に当たっては、あらかじめ、参加者への内容の確認を行います。

### (5) 留意事項

・本調査への参加実績は、公募等における評価の対象とはなりません。

・本調査への参加に要する費用は、参加した法人の負担とします。

・本調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会を含む）やアンケート等の協力をお願いする場合があります。その際にはご協力をお願いします。

・本調査への参加に当たり、本市の関係部署等への事前の相談がある場合は、直接の相談はせず、必ず事前に「8 お問い合わせ先」までご連絡をお願いします。

## 7 様式・参考資料

(1) 様式

ア【別紙1】旧第3倉庫の利活用に向けたサウンディング型市場調査 エントリーシート

イ【別紙2】旧第3倉庫の利活用に向けたサウンディング型市場調査 調査票

(2) 参考資料

ウ【別紙3】旧第3倉庫 立面図・平面図

エ【別紙4】旧第3倉庫の現況

オ【別紙5】旧第3倉庫に係る土地利用制限の概要

カ【別紙6】旧第3倉庫利活用計画(OC+策定(令和7年5月))

## 8 お問い合わせ先

問合せ先 ： 小樽市 総合政策部 官民連携室

担　　当 ： 木間(このま)・池田

電　　話 ： 0134－32－4111 (内)524

E - mail ： project@city.otaru.lg.jp