

青森港新中央埠頭利活用推進調査等業務 説明書

令和8年4月1日
青森県港湾空港課

青森県 県土整備部 港湾空港課発注の青森港新中央埠頭利活用推進調査等業務についての簡易公募型プロポーザル方式に係る手続きへの参加希望者の募集については、関係法令に定めるもののほか、この説明書によるものとする。

1. 公告日

令和8年4月1日（水）

2. 担当部局

〒030-8570 青森県青森市長島一丁目1番1号
青森県 県土整備部 港湾空港課 港湾振興グループ
TEL：017-734-9675（直通）
FAX：017-734-8194

3. 業務名

青森港新中央埠頭利活用推進調査等業務

4. 業務概要

4.1 業務の目的

青森港はクルーズ船の寄港数が年々増加傾向にあり、令和7年の寄港数は41回に至る。クルーズ船の多くが寄港するのが新中央埠頭であり、市街地から徒歩圏内ということもあり、クルーズ船寄港時は乗客・乗員や市民で賑わっている。しかし、クルーズ船の寄港は春～秋に集中しており、日本海側の荒天により冬の寄港がないことから、「天候の影響を受けない、1年を通しての賑わいづくり」が課題となっている。

また、埠頭東側には、分譲を目的として造成された土地があるが、造成完了から長期間経過した今も分譲が進んでいない状況である。本土地は港湾計画上、人的な交流を促進する「交流厚生用地」であり、賑わいや交流を生み出す施設の立地が期待されることから、季節に影響されない賑わい施設の分譲立地を目指すものである。

本業務では、新中央埠頭東側への賑わい施設立地を目指し、立地する施設を仮定しての収支分析調査や誘致先候補の選定、分譲にあたっての公募要領作成等を行うものである。

4.2 業務内容

4.2.1 計画・準備

本業務を実施するにあたり、業務の目的や内容を把握し、業務の手順や実施に必要な事項を整理した業務計画書を作成する。

4.2.2 賑わい施設の種類の検討

新中央埠頭について様々な観点から分析し、現状の課題を把握することにより、最適な賑わい施設の種類の検討方法を取りまとめる。具体的な手法は企画提案による。

- (1) 通年での活用が期待される賑わい施設の種類の検討
 - 1) 新中央埠頭の現状の分析及び整理
 - 2) 社会・経済・観光・環境・交流人口等調査
 - 3) 施設の種類の紐づけた、交流厚生用地の配置についての検討
 - 4) 施設の経営シミュレーションに基づく収支分析
 - 5) 賑わい施設の誘致に向けた不動産デベロッパーへの調査
- (2) 分譲方法の検討
 - 1) 土地の現状に合わせた分譲方法の提案
 - 2) 公募要領の作成

4.2.3 効果的な手法を含めたスケジュールの検討・提示

新中央埠頭への賑わい施設の具体的かつ円滑な誘致を目指し、効果的な検討手法を含めた、誘致までのスケジュールの具体化を行う。具体的な手法は企画提案による。

- (1) 賑わい施設の誘致を具体化する、効果的な手法の検討
 - 1) 賑わい施設の誘致を具体化する効果的な手法の立案・協議
誘致までの具体的な検討手法を立案し、関係者と協議する。
- (2) 賑わい施設の誘致までの道筋を示す合理的なスケジュールの提示
 - 1) 効果的な手法を絡めた、誘致までのスケジュールの整理
協議した検討手法を含め、誘致までのスケジュールを具体化し、円滑な誘致を推進する。

4.2.4 報告書の作成

4.2の内容を整理し、報告書として取りまとめる。

4.2.5 打合せ協議

本業務の対面での打合せは、6回以上とする。打合せ終了後は速やかに打合せ記録簿を作成し提出する。

4.3 企画提案書に求める特定テーマ

- テーマ① 通年での活用が期待される賑わい施設の種類の検討方法について
テーマ② テーマ①を具体化するための効果的な手法とスケジュールについて

4.4 業務の上限額

31,350 千円（消費税及び地方消費税を含む）

4.5 履行期限

令和9年3月31日（水）

5. 参加資格要件

本業務に係る簡易公募型プロポーザルは、企画提案書提出時点において、次に掲げる事項をすべて満たすことを参加資格の要件とする。なお、複数の事業者の共同による応募も可能とする。

5.1 参加資格について

- (1) 過去 10 年以内（平成 27 年度以降かつ入札に参加しようとする当該業務の公告日以前に完成（完了登録）したもの）において、国又は地方公共団体から「同種又は類似業務」を受注した実績を 1 件以上有する者であること。なお、日本国内の業務に限る。共同による応募の場合は、代表者が実績を 1 件以上有すること。
 - 1) 同種業務：港湾用地の開発計画トータルデザイン等業務
 - 2) 類似業務：公共用地の分譲等に係る調査等業務
- (2) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当しないこと。
- (3) 青森県財務規則（昭和 39 年 3 月青森県規則第 10 号）第 128 条の規定に該当しないこと。
- (4) 青森県建設業者等指名停止要領（平成 2 年 6 月 28 日付け青監第 633 号。以下「指名停止要領」という。）に基づく知事の指名停止の措置を受けていないこと。
- (5) 指名停止要領別表第 9 号から第 15 号までに掲げる措置要件に該当する事実（既に知事の指名停止の措置が行われたものを除く。）がないこと。
- (6) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（更生手続開始又は再生手続開始の決定後、知事の確認を受けている者を除く。）でないこと。
- (7) 労働保険（労働者災害補償保険及び雇用保険をいう。）及び社会保険（健康保険及び厚生年金保険又は船員保険をいう。）に加入し、かつ、保険料の滞納がないこと。
- (8) 青森県税、消費税及び地方消費税の滞納がないこと。
- (9) 警察当局から、知事に対し、暴力団員が実質的に経営を支配する建設業者又はこれに準ずる者として、公共工事からの排除要請があり、当該状態が継続していないこと。

5.2 共同による応募について

複数の事業者が共同で応募するためには、5.1 の参加資格のほか、次の条件をすべて満たさなければならない。

- (1) 関係する事業者の中から代表者を 1 者選定すること。
- (2) 関係する事業者が他の提案に係る構成員になっていないこと。
- (3) 関係する事業者がそれぞれ果たす役割を書面により明確にできること。

6. 企画提案書の作成、提出及び記載上の留意事項

6.1 企画提案書の作成方式

企画提案書の様式は、別添（様式-1～様式-3）に示すとおりとする。様式-1～様式-3及び6.2において、「任意様式」で可と指定したものの以外の様式で作成した企画提案書は評価の対象としない。

6.2 企画提案書の内容に関する留意事項

記載事項	内容に関する留意事項
(様式-1) 企画提案書提出届	<ul style="list-style-type: none">企画提案書の提出者に係る内容を記載する。
(様式-1) 同種又は類似業務の実績	<ul style="list-style-type: none">同種又は類似業務の実績を記載する。同種または類似業務は、5.1 (1) のとおり。同種又は類似業務の実績として記載した業務に係る契約書等の写し及び、特記仕様書等の業務の内容が分かる書類を提出すること。
(様式-2) 業務実施体制	<ul style="list-style-type: none">配置予定の担当者氏名、所属・役職、担当する業務内容について、簡潔に記載する。複数の事業者の共同による応募の場合や、再委託の場合は、企業名等も記載すること。他の企業等に当該業務の一部を再委託する場合は、再委託先又は協力先及びその理由（企業の特徴等）を記載するものとする。ただし、業務の主たる部分を再委託してはならない。
(様式-3) 特定テーマに対する企画提案	<ul style="list-style-type: none">特定テーマ「通年で活用が期待される賑わい施設の種類の分譲方法について」及び「テーマ①を具体化するための効果的な手法とスケジュールについて」を具体的に提案する。記載にあたり概念図、出典の明示できる図表、既往成果、写真を用いることは差し支えない。特定テーマに対する企画提案は1テーマにつきA4版3枚程度とする。
参考概算見積 (参考様式を参照)	<ul style="list-style-type: none">本業務に係る参考見積を提出すること。参考見積価格は、提示した業務規模と大きくかけ離れていないことを確認するために用いる。A4版の任意様式で提出とするが、参考様式を参照のこと。

6.3 添付書類

同種又は類似業務の実績として記載した業務に係る契約書等の写し及び、特記仕様書等の業務の内容が分かる書類を提出すること。

6.4 提供資料

(1) 青森港概略図

<https://www.pref.aomori.lg.jp/soshiki/kendo/ao-kokan/files/R5-A3-aomorikou-pr.pdf>

(2) 1 青森港の全景

<https://www.pref.aomori.lg.jp/soshiki/kendo/ao-kokan/files/R5-A3-aomorikou-pr.pdf>

(3) 青森港長期構想

<https://www.pref.aomori.lg.jp/soshiki/kendo/kowan/files/tyokikousou.pdf>

(4) その他、協議による。貸与方法については「10. 業務説明書に係る質問受付及び回答」に準じ、メールで受け付ける。

6.5 提出期間、提出先及び提出方法

企画提案書等の提出は、以下のとおりとする。

6.5.1 提出期間

令和8年4月1日(水) から 令和8年4月23日(木)17時まで

6.5.2 提出方法

企画提案書及び添付書類を1つのPDFファイルとし、下記提出先にメール添付又は大容量ファイル送信サービスにより提出する。

メールの件名は「【青森港新中央埠頭利活用推進調査等業務】提案書の送付」とすること。

6.5.3 提出先

kowan@pref.aomori.lg.jp

(青森県 県土整備部 港湾空港課 港湾振興グループ 担当 山形、藤本 宛て)

6.5.4 受信確認

提出した際は、行き違いを避けるため、必ず受信確認を行うものとする。提出者から下記担当者まで連絡を必ず行うこと。

青森県 県土整備部 港湾空港課 港湾振興グループ 担当 山形又は藤本 017-734-9675

6.5.5 その他

要求した内容以外の書類、図面等については受理しない。

6.6 企画提案書の特定

企画提案書の特定は、7. の評価項目及び評価基準に基づいて行い、必要に応じてヒアリングを実施のうえ、契約予定者に特定された者には令和8年5月上旬頃から順次特定通知書をもって通知する。

7. 企画提案書を特定するための基準

企画提案書の特定をする際の評価ウエイトは以下のとおりである。

評価項目	評価の着眼点	評価基準	評価ウエイト
企業評価 30点	過去10年間の同種 又は類似業務の実 績内容 20点	下記の順位で評価する。 ①同種業務の実績がある。 ②類似業務の実績がある。 ※複数の事業者の共同による応募の場合、代表事業者 のみを評価する。 ※同種・類似業務は、5.1 (1) に記載のとおり。	①：20点 ②：10点
	業務体制 10点	下記の順位で評価する。 ①無理のない現実的な体制であり、かつ要員の役割が 明確である。 ②無理のない現実的な体制である。 ③非現実的な体制である。	①：10点 ②：5点 ③：0点
特定テーマに 対する企画提案 70点	地域精通度 20点 (各テーマ10点)	記載内容が新中央埠頭の特性に合致すると認められる 場合、優位に評価する。 ①新中央埠頭の特性に合致する。 ②概ね合致するが、一部特性が踏まえられていない。 ③合致しない。	各テーマ ①：10点 ②：5点 ③：0点
	業務理解度 10点 (各テーマ5点)	目的・条件・内容が簡潔に記載されていると認められ る場合、優位に評価する。 ①業務目的を十分理解しており、丁寧で分かりやすく 記載ミスがない。 ②業務目的を十分理解しており、丁寧で分かりやすく 記載ミスがほとんどない。 ③業務目的について一定程度の理解があり、記載ミス がほとんどない。 ④業務目的の理解はあるが、記載ミス等が目立つ。 ⑤記載なし又は業務目的を十分理解しているとは言え ない。	各テーマ ①：5点 ②：4点 ③：3点 ④：2点 ⑤：0点
	的確性 10点 (各テーマ5点)	テーマの重要度及び難易度を考慮した提案となってい ると認められる場合、優位に評価する。 ①テーマの重要度及び難易度を考慮した提案であり、 丁寧で分かりやすく記載ミスがない。 ②テーマの重要度及び難易度を考慮した提案であり、 丁寧で分かりやすく記載ミスがほとんどない。 ③テーマの重要度及び難易度について記載があり、記 載ミスがほとんどない。 ④テーマの重要度及び難易度について記載があるが、 理解度不足であると言える。 ⑤テーマの重要度及び難易度について記載なし。	各テーマ ①：5点 ②：4点 ③：3点 ④：2点 ⑤：0点
	実現性 20点 (各テーマ10点)	提案内容に説得力があり、実現性があると認められる 場合、優位に評価する。 ①非常に説得力のある実現できる提案である。また、 丁寧で分かりやすく記載ミスがない。 ②非常に説得力のある提案であり、実現性が高い。ま た、丁寧で分かりやすく記載ミスがほとんどない。 ③説得力のある提案であり、実現できると考えること ができる。また、記載ミスがほとんどない。 ④説得力に乏しく、実現困難な提案である。 ⑤説得力がなく、実現不可能な提案である。	各テーマ ①：10点 ②：8点 ③：6点 ④：4点 ⑤：0点
独創性 10点 (各テーマ5点)	優れた具体的な提案がある場合、優位に評価する。 ①非常に独創性に優れた具体的な提案がある。 ②独創性に優れた提案がある。 ③独創性がない。	各テーマ ①：5点 ②：3点 ③：0点	

8. 非特定理由に関する事項

8.1 非特定通知の送付

企画提案書が特定されなかった者に対しては、特定されなかった旨及びその理由を令和8年5月上旬までに通知する。

8.2 非特定理由の説明

上記 8.1 の通知を受けた者は、通知が到達した日の翌日から起算して5日(休日を含まない。)以内に、担当部局に対し非特定理由について書面により説明を求めることができる。

8.3 非特定の回答

上記 8.2 の回答は、説明を求めることができる最終日の翌日から起算して5日(休日を含まない。)以内に書面により行う。

8.4 非特定の説明請求提出先

非特定理由の説明請求の提出先は 6.5.3 と同様とする。

9. その他留意事項

9.1 使用通貨

各提出書類の作成等に使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。

9.2 契約保証金の免除

青森県財務規則第159条第1項各号のいずれかに該当する場合は、契約保証金の全部又は一部の納付を免除することがある。

9.3 契約書の作成の要否

契約書の作成は必要とする。

9.4 無効となる企画提案書

企画提案書が次のいずれかに該当する場合、無効となることがある。

- (1) 提出方法、提出先、提出期間に適合しないもの
- (2) 指定する様式及び記載上の留意事項に示された条件に適合しないもの
- (3) 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの
- (4) 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの
- (5) 許容された表現方法以外の表現方法が用いられているもの
- (6) 虚偽の内容が記載されているもの
- (7) 参加資格要件を満たさなかった場合

9.5 提出書類の作成、ヒアリング等に要する費用負担

各提出書類の作成、ヒアリング等に要する費用は、提出者の負担とする。

9.6 提出書類の使用目的

各提出書類は、本業務及びそれに係る公募型プロポーザルの実施以外の目的に使用しない。

9.7 虚偽の記載

各提出書類に虚偽の記載を行った場合は、全ての提出書類を無効とするとともに、虚偽の記載をした者に対して指名停止措置を行うことがある。

9.8 提出後の提出書類返却

各提出書類は、受理後返却しない。ただし、特定されなかった企画提案書は、その返却を希望した者に限り返却する。なお、企画提案書は特定その他の作業のため必要な範囲において複製を作成することがある。

9.9 資料の無断使用

企画提案書の作成のために発注者から提供を受けた資料がある場合、その資料は発注者の了解なく公表及び使用することはできない。

9.10 提出期間外の差替え、再提出など

提出期間以降における企画提案書の差替え及び再提出は認めない。また、企画提案書に記載した配置予定担当者は、病休、死亡、退職等極めて特別な場合を除き、変更することができない。

9.11 特定された者の公表

特定された者の会社名等は公表する。

9.12 企画提案書の公表の有無

提出された企画提案書は、公正性、透明性、客観性を期するため必要に応じて公表することがある。

10. 業務説明書に係る質問受付及び回答

質問は電子メールで受け付ける。回答は受理日の翌日から3日（休日を含まない。）以内に質問者に対して電子メールにより行うほか、下記のとおり閲覧に供する。

10.1 業務説明書質問期間

令和8年4月1日(水) から 令和8年4月13日(月)17時まで

10.2 質問先

青森県 県土整備部 港湾空港課 港湾振興グループ (mail : kowan@pref.aomori.lg.jp)

10.3 閲覧場所

下記港湾空港課ホームページで閲覧に供する。

<https://www.pref.aomori.lg.jp/soshiki/kendo/kowan/aomori-shintyuourikatuyou.html>

10.4 閲覧期間

回答の翌日から令和8年4月23日(木)17時まで

10.5 その他注意事項

10.5.1 メールの件名

メールの件名は「【青森港新中央埠頭利活用推進調査等業務】質問の送付」とする。

10.5.2 質問者の情報

メールには回答を受け付ける担当窓口の部署、氏名、電話番号及びFAX番号、電子メールアドレスを併記するものとする。

10.5.3 回答しない質問について

次の質問に対しては回答しない。

- (1) 本説明書の明らかな誤読による質問
- (2) 本説明書に対する質問者の個人的な意見
- (3) 質問者の提案しようとする内容について是非を問う事項
- (4) 自ら判断又は調査すべき事項
- (5) その他本業務及びそれに係る公募型プロポーザルの実施に当たり不相当と判断される事項

以上

資料：今回対象となる土地の位置

2025年3月策定「青森港長期構想」より

〈世界に開かれた広域交流拠点〉

検討対象となる土地

