

青森港新中央埠頭の利活用に係る公募型サウンディング調査

実施要領

1. 調査の概要

(1) 調査の背景

青森県では「青森港長期構想（令和 7 年 3 月策定）」に基づき、青森市中心部ウォーターフロントエリアの賑わい形成を進めています。青森市の観光客数は年間約 600 万人であり（令和 6 年）、ウォーターフロントエリアには青森駅や「ワ・ラッセ」「アスパム」等の集客施設が集積し、クルーズ船の寄港数も 2025 年は過去最高（年 41 回／東北地方で最多）を記録するなど、観光客が増加しています。

ウォーターフロントエリアの新中央埠頭では、クルーズ船ターミナルが整備され、青森市への海からの玄関口の一つとなっています。一方、クルーズ船ターミナルの東側用地は、埋立以降有効活用がなされておらず、市中心部やウォーターフロントエリアの賑わい形成に資する利活用が望まれています。

また、ウォーターフロントエリア全体でも、現在の回遊・賑わいの範囲はアスパム周辺までに限られており、青い海公園～聖徳公園～新中央埠頭へと回遊・賑わいの範囲を広げていくことも課題となっています。

こうした状況から、青森県では、新中央埠頭の東側用地（以下「対象地」といいます。）の有効活用と、ウォーターフロントエリアの回遊・賑わいの拡大を、官民連携等の取組として進めていきたいと考えています。

(2) 調査の目的

本調査は、対象地の利活用について、関心・意欲をお持ちの民間事業者の皆様から、**利活用のイメージ（事業内容、事業手法、官民の役割分担等）**に関するご意見・ご提案を幅広くお聞きし、**今後の利活用の方向性検討に活かすために実施**するものです。

また、令和 4 年の港湾法改正により、港湾緑地等において民間事業者が収益施設の整備と緑地等の再整備・管理を一体的に行う「みなと緑地 PPP」制度が創設されたことを受け、**対象地やその周辺の港湾緑地における「みなと緑地 PPP」制度を活用した利活用の可能性に関するご意見・ご提案**についても、お聞かせいただきたいと思います（みなと緑地 PPP 制度の概要は別紙 2 参照）。

なお、本調査は、利活用に向けた市場性や事業の実現可能性を把握し、利活用の方向性や事業スキーム等の検討に反映するための意見募集であり、本調査の結果をもって対象地等の利活用を行う事業者を決定するものではありません。

(3) 本調査の検討テーマ

①対象地の利活用イメージについて：導入機能・事業用途、事業手法・官民の役割分担など

【導入機能・事業用途】

対象地は、クルーズ船ターミナルに隣接し、海に面した開放的な立地にあります。こうした立地特性を活かし、賑わい施設として、どのような機能・事業用途の導入が考えられるか、幅広くご提案をいただきたいと思います。

想定される機能・事業用途での利活用に必要な広さ（対象地全体を使うのか、対象地の一部を使うのかなど）についても、ご意見をお伺いします。

また、青森港ウォーターフロントエリアでは、冬期の積雪期やクルーズ船のオフシーズンにおいても人が訪れる「通年での賑わいづくり」が課題となっていることから、通年で活用できる機能・施設の可能性についても、あわせてお聞きしたいと考えています。

【事業手法・官民の役割分担】

利活用に係る事業手法（売却・貸付など土地活用の方法や、そのときの売却・貸付の条件など）や、県と民間事業者との協働の方法（公共機能の導入や、みなと緑地 PPP・PFI 等の官民連携事業手法の活用、その他の県と民間事業者との役割分担など）についても、ご意見をいただきたいと考えています。

本調査を通じて、これらに係る民間事業者の皆様のニーズを把握することで、より効果的で実現性・持続性の高い利活用とするため、県として取るべき利活用スキームや各種条件のあり方を検討してまいります。

②対象地や周辺港湾緑地における、みなと緑地 PPP 制度の活用可能性について

新中央埠頭（対象地）を含む青森港のウォーターフロントエリアにおける、みなと緑地 PPP 制度の活用方法（対象地の利活用を「みなと緑地 PPP」制度により進める／対象地周辺の港湾緑地に「みなと緑地 PPP」制度により利活用を行い対象地との連携を図る など）について、想定される事業内容等とあわせ、ご意見・ご提案をいただきたいと考えています。

「みなと緑地 PPP 制度の導入が、対象地利活用に有効な方法となるのか」「隣接する周辺港湾緑地を含めた利活用とすることが、対象地の有効活用やウォーターフロントエリアの回遊・賑わいの拡大の推進に効果があるのか」等を、検討してまいります。

（４）本調査の進め方

実施要領の公表後に現地説明会を開催します。本調査への参加を希望する事業者の皆様から、「調査参加申込書」と「意見書」をあわせてご提出いただきます（現地説明会への参加は、意見書の提出の条件ではありません）。その後、意見書の内容を踏まえ、県及び調査事務局と各事業者との個別対話を実施します。

個別対話は、県及び調査事務局と個々の事業者との間で実施します。

本調査の結果は、参加事業者のノウハウ等に配慮したうえで、概要を県ホームページで公表します。

２．調査スケジュール等

（１）調査スケジュール

本調査は以下のスケジュールで実施いたします。

対象地や港湾緑地の利活用に関するご意見・ご提案については、「調査参加申込書」及び「意見書」として、令和 8 年 12 月 18 日（金）までに、「８．提出先・問合せ先」記載の調査事務局宛てにご提出をお願いいたします。

なお、青森港のウォーターフロントエリアや新中央埠頭、港湾緑地の概要等、本利活用検討の概要についてまとめた資料（インフォメーション・パッケージ）を準備しております。提供を希望する事業者は、「様式 5_インフォメーション・パッケージ提供申込書兼誓約書」をご提出ください。

項目	時期
実施要領等の公表	令和 8 年 10 月 20 日（火）
現地説明会の参加申込受付	令和 8 年 10 月 20 日（火）～11 月 9 日（月）12 時
現地説明会の開催	令和 8 年 11 月 10 日（火）
質問書の受付	令和 8 年 10 月 20 日（火）～11 月 20 日（金）17 時
質問に対する回答の公表	取りまとめ次第公表予定
インフォメーション・パッケージの提供	令和 8 年 10 月 20 日（火）以降、提供申込書兼誓約書の受理後、随時
調査参加申込書・意見書の受付	令和 8 年 10 月 20 日（火）～12 月 18 日（金）17 時
個別対話の実施	令和 9 年 2 月上旬までに実施予定
結果概要の公表	令和 9 年 3 月以降（予定）

※スケジュールは予定であり、変更する場合は県ホームページでお知らせします。

（２）調査の流れ

①実施要領等の公表

以下の書類を県ホームページにて公表します。なお、紙での配付は行いません。

- ・実施要領（本書）
- ・別紙 1 対象地の位置及び提案可能範囲
- ・別紙 2 みなと緑地 PPP 制度の概要
- ・様式 1_現地説明会参加申込書
- ・様式 2_質問書
- ・様式 3_調査参加申込書
- ・様式 4_意見書（様式 4（別紙）_提案位置図を含む）
- ・様式 5_インフォメーション・パッケージ提供申込書兼誓約書

②現地説明会

対象地及び周辺の状況をご覧いただくため、参加を希望する事業者を対象に、以下のとおり現地説明会を開催します。なお、現地説明会への参加は任意であり、意見書提出や個別対話参加の条件ではありません。

（ア）受付期間

令和 8 年 10 月 20 日（火）～11 月 9 日（月）12 時まで

（イ）開催日時

令和 8 年 11 月 10 日（火）13 時 30 分～15 時 30 分

（ウ）開催場所

青森県観光物産館アスパム（予定）及び対象地周辺

（エ）申込方法

「様式 1_現地説明会参加申込書」に必要事項をご記載のうえ、「8. 提出先・問合せ先」記載の調査事務局まで電子メールにてご提出ください。

(オ) 開催内容

会議室にて、本調査の目的、対象地の概要、今後の進め方等についてご説明（約 1 時間）した後、対象地及び周辺の港湾緑地を徒歩にてご案内します（約 1 時間）。

(カ) 参加人数

1 者あたり 3 名以内でお願いします。

③質問書の受付

本実施要領及び各様式に関するご質問がある場合は、「様式 2_質問書」に必要事項をご記載のうえ、電子メールにてご提出ください。いただいたご質問には、質問者が特定されないよう匿名としたうえで、県ホームページにて回答を公表します。

(ア) 受付期間

令和 8 年 10 月 20 日（火）～11 月 20 日（金）17 時まで

(イ) 回答の公表

取りまとめ次第、県ホームページにて公表します。

④調査参加申込書の提出（意見書と同時に提出）

本調査への参加（意見書の提出）を予定している事業者は、「様式 3_調査参加申込書」に必要事項をご記載のうえ、「⑥意見書の提出」の意見書とあわせてご提出ください。調査参加申込書には、個別対話の希望日時・会場もあわせてご記載ください。

(ア) 提出期限

令和 8 年 12 月 18 日（金）17 時まで（意見書と同時にご提出ください）

(イ) 提出方法

「様式 3_調査参加申込書」を、「様式 4_意見書」とあわせて同一の電子メールにてご提出ください。

(ウ) 提出後に参加を取りやめる場合

調査事務局へ電子メールにてご連絡ください。

⑤インフォメーション・パッケージの提供（随時）

意見書の作成にあたって参考となる、検討対象地の概要、関連する法規制、周辺の観光・人流の動向、各種調査結果等を取りまとめた資料（以下「インフォメーション・パッケージ」といいます。）を、「様式 5_インフォメーション・パッケージ提供申込書兼誓約書」をご提出いただいた事業者に提供します。

提供を希望する事業者は、「様式 5_インフォメーション・パッケージ提供申込書兼誓約書」をご提出ください。

⑥意見書の提出

本調査の調査参加申込書及び意見書として、以下の書類をご提出ください。

(ア) 提出期間

令和 8 年 10 月 20 日（火）～12 月 18 日（金）17 時まで

(イ) 提出書類

書類	要否	内容
様式 3_調査参加申込書	必須	個別対話の希望日時・会場等
様式 4_意見書	必須	利活用のアイデア、事業手法、官民の役割分担等に関するご意見・ご提案
様式 4（別紙）_提案位置図	任意	提案する事業のおおまかな位置・範囲（地図に○等で示すもの）
任意提案資料（自由様式）	任意	・整備イメージ、配置イメージ等、対象地の使い方や施設ボリュームがわかるもの ・集客数や売上等の想定、事業収支イメージ等、事業モデルがイメージできるもの

※意見書以外の書類は任意です。提出できる範囲でご提出ください。

（ウ）提出方法

電子メールにてご提出ください。ファイル形式は、Microsoft Word、Excel、PowerPoint 又は PDF とし、1 通あたりの容量は 10MB 以内としてください。調査参加申込書と意見書は、同一の電子メールにてご提出ください。

⑦個別対話の実施

ご提出いただいた意見書の内容について、理解を深め、意見交換を行うため、個別対話を実施します。

（ア）実施期間

令和 9 年 2 月上旬までに実施予定

（イ）実施場所

青森会場（青森県庁内会議室）、東京会場（PwC アドバイザリー合同会社）、又はオンライン（Microsoft Teams 等）

（ウ）所要時間

1 者あたり 60 分程度

（エ）日時等の調整

調査参加申込書に記載いただいた希望日時・会場をもとに調整し、調査事務局から個別にご連絡します。

（オ）出席者

1 者あたり 5 名以内をお願いします。

⑧結果概要の公表

本調査の結果は、概要を取りまとめ、県ホームページにて公表します。公表にあたっては、参加事業者のノウハウ等に配慮し、事前に参加事業者へ内容を確認します。また、参加事業者の名称は、公表を希望する事業者に限り公表します。

3. 検討対象地の概要

本調査では、別紙 1 に示す新中央埠頭に位置する「対象地」及び「対象港湾緑地」を検討対象地とします。
なお、対象地の詳細な情報は、「2. (2) ⑤」のインフォメーション・パッケージをご参照ください。

4. 調査項目及び提案条件

(1) 調査項目

意見書では、主に以下の項目についてご記載いただきます。詳細は、様式 4 をご確認ください。

- ①利活用の全体イメージ（対象地のみ利活用か、周辺港湾緑地を含めた利活用か 等）
- ②事業イメージ
 - ・ 事業内容：事業用途やコンテンツ、コンセプトやターゲット、実施場所・必要な広さ・事業期間などのお考え
 - ・ 事業への参画形態：ご想定のご社の役割
 - ・ 対象地及び周辺のポテンシャル評価
 - ・ 事業実施にあたっての課題
 - ・ 利活用における公共との連携・役割分担に係るご意見
 - ・ 現時点で想定される事業手法・事業期間
- ③事業実施に向けたご意見（ご関心の状況、その他のご意見・ご要望等）

(2) 提案条件

①利活用の全体イメージ（利活用の提案範囲）

対象地のみ、又は対象地と港湾緑地の組合せの利活用をご提案ください。

②提案内容

・共通事項：

ご提案の事業内容や施設の用途・規模等について、県からの指定はありません。ウォーターフロントエリアの賑わい形成や回遊・賑わいの拡大の観点から、民間事業者の皆様がご検討可能な内容を幅広くご提案ください。

・賑わい施設の設置：

貴社が利活用を検討いただける範囲のいずれかの場所において、1 か所以上は、賑わいの創出に資する施設の整備をご提案ください。

・ソフト事業の提案：

施設の整備とあわせて、提案範囲での賑わいの創出に資するソフト事業のご提案も可能です。

・時間軸の想定：

暫定的な利用（公園、社会実験等）から段階的に施設の整備へ展開していく事業のご提案も可能です。

③官民の役割分担

ご提案にあたり、公共による施設整備、公共機能の導入、公共による費用負担等が必要と考えられる場合は、その内容についても、あわせてご提示ください。ご提案いただいた内容をもとに、県として取るべき利活用スキームや各種条件のあり方を検討してまいります。

④その他

対象地及び港湾緑地には、港湾法、都市計画法等による土地利用の制限があります。詳細はインフォメーション・パッケージをご参照ください。事業の実施にあたり、制度・規制上の課題や必要と考える対応があれば、意見書にあわせてご記載ください。

5. 参加資格

（１）参加資格要件

- ・本調査に参加できる者は、対象地又は周辺の港湾緑地の利活用に関心を有し、事業の企画、設計・建設、運営、維持管理、投資等のいずれかの立場から、事業の実施又は事業への参画を検討する意向を有する法人とします。ただし、次のいずれかに該当する者は、参加することができません。

（２）参加資格を有しない者

- ① 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
- ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者
- ③ 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 号に規定する暴力団又は同条第 6 号に規定する暴力団員若しくはこれらと密接な関係を有する者
- ④ 国税、都道府県税及び市町村税を滞納している者
- ⑤ 政治団体、宗教上の組織若しくは団体、その他知事が適当でないと判断する者

6. 留意事項

（１）本調査の位置付け

- ・本調査における対話の内容は、県・事業者の双方とも、あくまで調査時点での想定に基づくものであり、今後の事業の方針を決定するものではないことについてご理解ください。
- ・本調査への参加の有無及び提案の内容は、今後実施する可能性のある事業者の公募において、評価の対象とはなりません。

（２）参加にあたっての留意事項

- ・必要に応じて、追加のヒアリングや文書による照会、アンケート等を行うことがありますので、可能な限りご協力をお願いします。
- ・本調査への参加に要する費用は、参加者の負担とします。
- ・提出いただいた書類は返却しません。また、提出書類は本調査の目的以外には使用しません。

(3) 調査内容の変更・中止

- ・本調査は、社会経済情勢の変化等により、内容を変更又は中止する場合があります。

7. 提供資料

- ・実施要領（本書）
- ・別紙 1 対象地の位置及び提案可能範囲
- ・別紙 2 みなと緑地 PPP 制度の概要
- ・様式 1～様式 5（様式 4（別紙）を含む）
- ・インフォメーション・パッケージ（※「様式 5_インフォメーション・パッケージ提供申込書兼誓約書」の提出要）

8. 提出先・問合せ先

各様式の提出及び本調査に関するお問合せは、以下の調査事務局までお願いします。

【調査事務局（調査業務受託者）】

PwC アドバイザリー合同会社 青森港新中央埠頭利活用サウンディング調査事務局

所在地：東京都千代田区大手町 1-1-1 大手町パークビルディング

E-mail：jp_adv_aomori_port@pwc.com

担当者：星野、菊地

【青森県担当部署】

青森県 県土整備部 港湾空港課

所在地：青森県青森市長島一丁目 1 番 1 号

TEL：017-734-9675

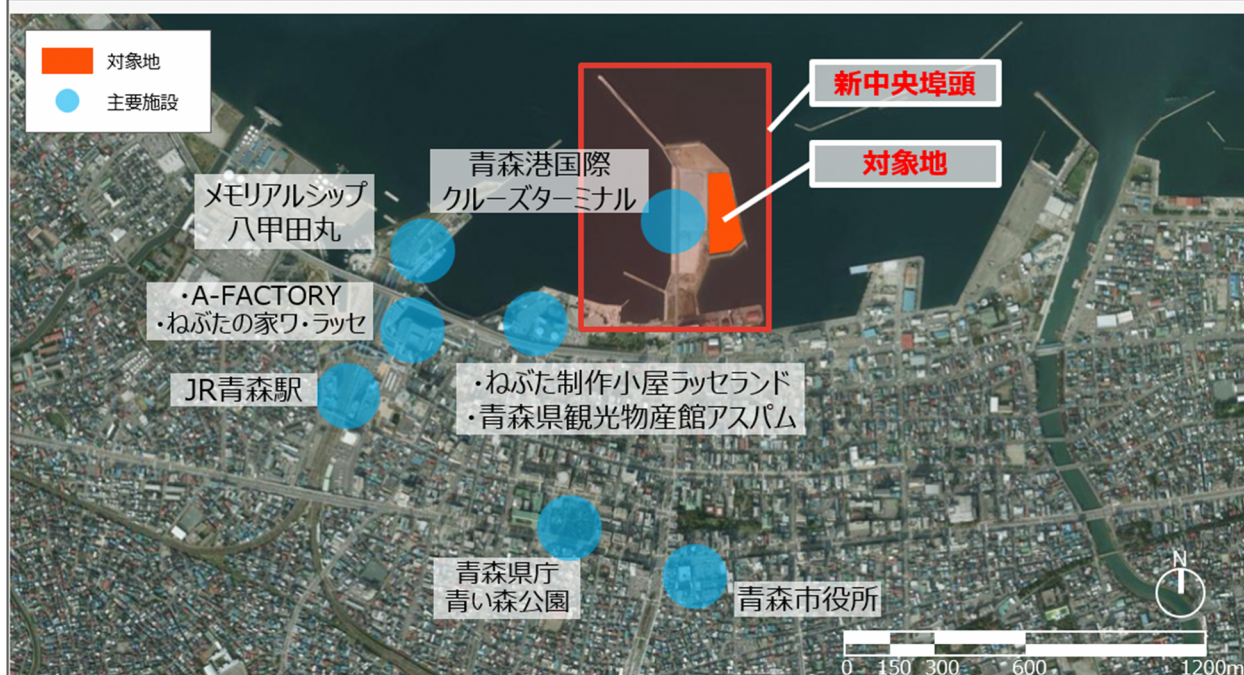
E-mail：kowan@pref.aomori.lg.jp

担当者：山形、藤本

以上

対象地の位置及び提案可能範囲

(1) 新中央埠頭の位置図



(2) 港湾緑地の分布及び提案可能範囲



※提案可能範囲は、本調査においてご提案をお受けする範囲を示したものであり、当該範囲における事業の実施や土地利用の変更を予定するものではありません。

出典：青森県「青森港港湾計画図」、国土地理院撮影の航空写真（2011年撮影）を加工して作成

敷地概要

項目	概要
敷地名	青森港新中央埠頭
所在地	青森県青森市本町3丁目ほか
土地所有者	青森県（県土整備部港湾空港課）
財産区分	行政財産
対象地面積	敷地面積：3.2ha 建築可能な土地面積：2.5ha（※今後精査される予定）
土地利用制限等	青森県 ・青森港湾計画、青森港長期構想、陸奥湾沿岸海岸保全基本計画 青森市 ・青森市都市計画マスタープラン、青森市立地適正化計画、青森市中心市街地活性化基本計画、青森駅を中心としたまちづくり基本計画 国土交通省（青森港みなとづくり懇談会） ・青森港ビジョン
	上位・関連計画
	港湾計画 交流厚生用地
	都市計画 新中央ふ頭地区計画、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）、臨港地区（無分区）、準防火地域
	立地適正化計画 都市機能誘導区域
	用途地域 準工業地域（建蔽率60% / 容積率200%）

敷地航空写真



検討対象地のランドスケープ



出典：青森県「2025 青森港 Port of Aomori」

検討対象地のランドスケープ



出典：青森県「2025 青森港 Port of Aomori」

対象港湾緑地の概要

緑地名		①：新中央海側緑地 (新中央埠頭公園)	②：新中央陸側 緑地	③：安方中央緑地 (聖徳公園)	④：安方緑地 (青い海公園東側)	⑤：安方緑地 (青い海公園西側)
所在地		青森港本港地区（新中央埠頭）		青森港本港地区		
土地所有者		青森県（県土整備部港湾空港課）				
財産区分		行政財産				
建設終了年度		平成25年度（2013年度）		平成10年度 (1998年度)	平成3年度（1991年度）	
緑地面積(㎡)		12,000㎡	8,500㎡	3,740㎡	12,809㎡	46,000㎡
緑地内の状況・施設		新中央埠頭公園として整備	丘状に整備。公衆トイレを整備。	聖徳公園として整備	青い海公園として整備。公衆トイレを整備。	円形アリーナ（野外ステージ）、海上遊歩道「青森ラブリッジ」、オブジェ等 夏季はねぶた制作小屋 ラッセランドを設置
土地 利用 制限 等	港湾計画	緑地（環境保全緑地）			緑地（シンボル緑地）	
	都市計画	新中央埠頭地区計画、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）、臨港地区（無分区）、準防火地域		臨港地区（無分区）、準防火地域		
	立地適正化計画	都市機能誘導区域				
	用途地域	準工業地域（建蔽率60％ / 容積率200％）			工業地域（建蔽率60％ / 容積率200％）	

出典：青森市地理情報公開サービス「あおまっぷ」（青森市）、青森港平面図（青森県）

みなと緑地 PPP 制度の概要

1. 制度の概要

- ・ みなと緑地 PPP（港湾環境整備計画制度）は、令和 4 年の港湾法改正により創設された制度です。
- ・ 港湾緑地等において、民間事業者がカフェ・レストラン等の収益施設を整備・運営し、その収益の一部を緑地等のリニューアルや維持管理に還元することを条件に、港湾管理者が緑地等を長期間貸し付けることができる仕組みです。
- ・ 官民による公共空間の有効活用を通じて、賑わいの創出や良好な港湾環境の形成を図ることを目的としています。

2. 制度の主な内容

項目	内容
対象となる区域	港湾管理者が管理する港湾緑地・広場等
貸付期間	概ね 30 年以内
民間事業者が行うこと	①収益施設（カフェ・レストラン・物販等）の設置・運営 ②収益の一部による、休憩所・ベンチ・植栽等の公共部分の整備 ③事業期間中の緑地の清掃・植栽管理等の維持管理
事業化までの流れ	事業者の公募・選定 → 事業者が「港湾環境整備計画」を作成し、港湾管理者が認定 → 緑地等の貸付契約 → 整備・運営
制度のイメージ	制度イメージ 港湾緑地等を貸付け 収益を活用して整備 カフェ等 港湾緑地等（行政財産） マリーナ カフェ等の収益施設の整備 休憩所等の公共部分の整備 緑地・緑地の整備等 緑地内に飲食店を新築し、経営 休憩所等 緑地内に緑地の整備 良き良い空間形成 収益施設 公共部分 民間資金 公的資金 民間資金 収益を充当 公的資金 民間事業者が収益施設と公共部分を一体的に整備・運営

（参考）全国では、神戸港、大阪港、新潟港、小樽港などで本制度を活用した事業が実施されています。

出典：国土交通省港湾局「みなと緑地 PPP ガイドライン」、国土交通省ホームページをもとに作成