

下関港ウォーターフロント開発
あるかぽーと1番40事業
事業者公募要項

2025 年 7 月

下 関 市

目次

1.	事業の目的	1
2.	事業の概要	2
3.	選定フロー、想定スケジュール.....	8
4.	参加資格	9
5.	応募手続き	12
6.	事業者の選定及び契約.....	15
7.	選定基準	17
8.	その他	19
9.	提出・問い合わせ先（事務局）.....	20
10.	施行期間	20

1. 事業の目的

(1) 事業の目的

本公募は、事業対象地であるあるかぼーと1番40（以下「事業対象地」という。）において、現在契約している事業用定期借地権設定契約が2027年3月に満了することから、関連計画等を踏まえ良好な港湾空間の形成やエリア全体のにぎわい創出に資する施設（以下「本施設」という。）の整備を行う民間事業者（以下「事業者という。」）を募集するものです。

(2) 事業エリアの背景

下関市（以下「本市」という。）では、「可能性を築くまち」をまちづくりの基本理念として、各種施策に取り組んでいます。その中でも中心市街地に近接する岬之町地区から唐戸地区における関門海峡沿いは、絶好の景観や歴史、文化、食などを複合的に備えることから、市民をはじめ国内外からの観光客が集い、賑わう場としての更なる発展が期待されています。

2018年には、産官学の有識者で構成する協議会の設置や意見交換及びパブリックコメント等を通じて多くの方々からご意見を伺い、あるかぼーと及び岬之町地区を5地区にゾーニングした全体の開発コンセプトをとりまとめました。その開発コンセプトに基づき、港湾施設の整備や民間活力による港湾空間の魅力向上を図っています。

また、2022年3月に、あるかぼーと及び岬之町地区を含む海峡エリアの目指すべき将来像やまちづくりの方向性を示し、「市民」「事業者」「行政」などがそれらを共有すべき羅針盤として「下関海峡エリアビジョン」を策定しました。当該エリアビジョンの実現化に向け、あるかぼーと地区一帯の資源を活かした持続可能な賑わいと周辺地区への相乗効果の形成を目的とした「あるかぼーと・唐戸エリアマスタープラン」の素案の提案が株式会社星野リゾートからあり、更に検討を加え、2023年2月に当該プランを策定し「日本を代表するウォーターフロントシティ」の実現に向けた取組みを実施しています。

(3) 本書の位置づけ

「下関港ウォーターフロント開発 あるかぼーと1番40事業 事業者公募要項」（以下「本書」という。）は、本事業を実施する民間事業者を公募型プロポーザルで選定するにあたり、その手続等を取りまとめたものです。

公募参加希望者は、本書の内容を踏まえ、公募に必要な書類を提出するものとします。また、別添資料である「様式集」は、本書と一体のもの（以下「公募要項等」という。）とします。

2. 事業の概要

(1) 事業の名称

下関港ウォーターフロント開発あるかぼーと1番40事業

(2) 事業対象地等の概要

図表1、2の通り。

なお、事業者は事業対象地に隣接する港湾緑地「以下「隣接港湾緑地」という。」を活用する提案も可能とします。

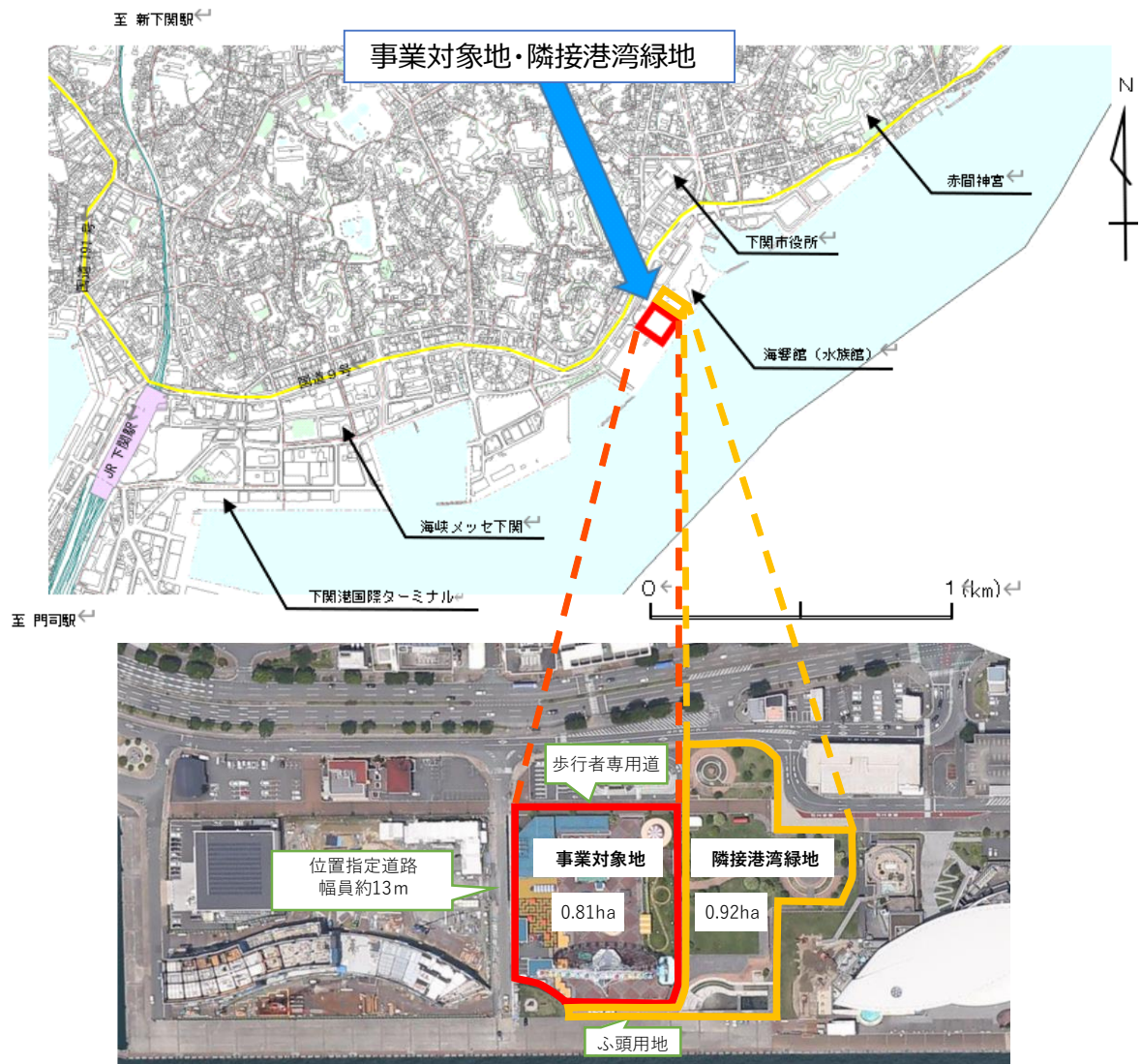
図表 1 事業対象地の概要

項目	内容
所在・地番	下関市あるかぼーと1番40
事業対象地面積	8,091 m ²
所有者・港湾管理者	下関市
地目／用途地域	雑種地／商業地域
建ぺい率／容積率	80％／400％
接道・隣地条件	北東側：港湾緑地 南西側：建築基準法第42条第1項5号道路 (位置指定道路) 幅員約13m 南東側：ふ頭用地 北西側：緑地(歩行者専用道)
その他	市街化区域、準防火地域、関門景観形成地域、臨港地区(商港区)、脱炭素先行地域、公共上下水道、都市ガス等

詳しくは、下記「しものせき情報マップ」より各種情報についてご確認ください。

<https://www.city.shimonoseki.lg.jp/soshiki/73/2630.html>

図表 2 事業対象地及び隣接港湾緑地の位置図



(3) 関係法令

港湾、都市計画、施設建設、維持、管理等に関する法令等を厳守するとともに、本市の関係条例及び関連計画を遵守してください。

① 主な法令

港湾法

都市計画法

建築基準法

景観法

駐車場法

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律

都市緑地法

都市公園法

道路法

都市再生特別措置法

地域公共交通の活性化及び再生に関する法律 等

② 主な条例

下関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

下関市港湾施設の設置等に関する条例

関門景観条例

山口県福祉のまちづくり条例

下関市都市公園条例 等

③ 関連計画

第3次下関市総合計画

下関港港湾計画

あるかぼーと・唐戸エリアマスタープラン

下関市都市計画マスタープラン

下関市緑の基本計画

下関市景観計画

下関市夜間景観ガイドライン

下関市総合交通戦略

下関市駐車場整備計画（駐車場附置義務制度）

第2期下関市観光交流ビジョン 等

(4) 事業コンセプト

本事業のコンセプトは下記のとおりです。

- ・ 関門海峡を目の前としたロケーションを活かし、市民をはじめ観光客にとって訪れる目的となりうるもの
- ・ 日中から夜間まで年中を通して滞在できるもの
- ・ 周辺地域・施設と調和するとともに、回遊性や利便性を高め、魅力ある空間を創出するもの

(5) 事業内容

事業者は、公募要項の事業目的及び事業コンセプトに基づく施設整備・運営を行うものとします。

① 事業提案を求める内容

次のアからエの事業をすべて一体的に実施する事業計画を提案してください。提案にあたっては、様式 5-1～様式 7 に記載する事項を踏まえたものとしてください。

ただし、イについては任意提案とします。（隣接港湾緑地の活用提案がない場合は、ア、ウ、エの事業を一体的に実施する事業計画を提案してください。）

また、アからエのうちの一部の事業のみ実施する提案はできません。

なお、提案内容の実施については、優先交渉権者に選定された後、審査委員会等の意見を踏まえ、提案内容を尊重しつつ、本市と協議の上、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。

ア 施設の設計及び施工

事業者は自らの独立採算方式により、事業対象地等における施設の設計及び施工を行うものとします。

イ 「港湾環境整備計画制度（みなと緑地 PPP）」の活用（任意提案）

みなと緑地 PPP とは、港湾緑地等において、カフェ等の収益施設を整備し、その収益の一部を公共還元（港湾施設の整備、維持管理）する民間事業者に対して、行政財産である港湾緑地の長期貸付（最大 30 年以内）を行うことを可能とする制度です。

事業者はみなと緑地 PPP を活用し、事業対象地と隣接港湾緑地を一体的に活用した本施設の整備や、隣接港湾緑地内に新たに収益施設を設置する事業について、貸付期間や貸付範囲、維持管理、公共還元の内容を含め任意提案することができます。また、事業対象地若しくは隣接港湾緑地内において、事業者により一般利用が可能なトイレを設置する場合は、事業対象地の南東側に位置する公衆トイレの撤去を本市に提案することができます。また、図表 4 中「歩行者空間」と記載された箇所は引き続き歩行者空間としての機能を維持することとします。

合わせて、貸付範囲内で実施されるイベント等の活用事業について、任意提案することができます。イベント等の活用事業については、みなと緑地 PPP を活用しない場合で

あっても、提案可能とします。

ただし、みなと緑地 PPP の活用にあたっては、別途港湾環境整備計画を作成し、本市へ認定申請を行い、国土交通大臣の同意を得る必要があります。本市や国土交通大臣が提案内容について計画認定に資しないと判断した場合は、優先交渉権者であってもみなと緑地 PPP に関する提案内容については実施を認めないこととなります。

なお、隣接港湾緑地の土地貸付料については、収益事業を実施する面積分において、下関市港湾施設の設置等に関する条例第 16 条に基づき算定し、年額として本市が定めるものとします。

土地貸付料の変更は、3 年毎に行う固定資産税における固定資産評価替えに従うこととし、原則として固定資産評価替えの次年度に見直すこととしますが、社会経済情勢などを考慮し協議出来るものとします。

2027 年度春頃に契約する場合の貸付年額単価は約 967 円／㎡で、2024 年度の固定資産仮評価額に基づき 2025～2027 年度の貸付料として算出されたものです。次期貸付料の変更は、2027 年度の固定資産仮評価額に基づき 2028 年度に行います。

図表 4 みなと緑地 PPP 活用の対象となる隣接港湾緑地



ウ 本施設の維持管理・運営

事業者は自らの独立採算方式により、本施設及び事業対象地（みなと緑地 PPP を活用する場合、隣接港湾緑地を含む）内の維持管理・運営を行うものとします。

エ 本施設の撤去

事業者は事業期間の終了までに、原則として本施設を撤去の上、事業対象地（みなと緑地 PPP を活用する場合、隣接港湾緑地を含む）を原状回復することとします。

② 事業方式

本市は、事業対象地及び隣接港湾緑地について借地借家法に基づく事業用定期借地権を設定し、事業者の有償で貸し付けるものとします。

隣接港湾緑地について、みなと緑地 PPP における貸付範囲外をイベント等で使用する場

合は、下関市港湾施設の設置等に関する条例第 16 条に基づき、その都度本市が使用許可等を行い、使用料を納付いただきます。

③ 借地期間

借地期間は、下記に示す期間の間で事業者が提案するものとします。

ただし、みなと緑地 PPP を活用した隣接港湾緑地の借地期間は最大 30 年までとします。

- 10 年以上 30 年未満（借地借家法第 23 条第 2 項に規定する事業用定期借地権）
- 30 年以上 50 年未満（借地借家法第 23 条第 1 項に規定する事業用定期借地権）

④ 土地貸付料

土地貸付料は、事業対象地の固定資産仮評価額に、下関市公有財産取扱規則第 29 条に規定する割合（4／100）を乗じて得た額を年額として本市が定めるものとします。

土地貸付料の変更は、3 年毎に行う固定資産税における固定資産評価替えに従うこととし、原則として固定資産評価替えの次年度に見直すこととしますが、社会経済情勢などを考慮し協議できるものとします。

事業対象地の事業用定期借地権設定契約を 2027 年度春頃に締結する場合の貸付年額単価は約 1,844 円／㎡で、2024 年度の固定資産仮評価額に基づき 2025～2027 年度の貸付料として算出されたものです。次期貸付料の変更は、2027 年度の固定資産仮評価額に基づき 2028 年度に行います。

なお、土地貸付料の支払いは年 4 回とし、本市が定める日までに支払うものとします。

⑤ 契約保証金

事業用定期借地権設定に関する契約時に、本市と事業者との協議により定めるものとします。

(6) その他

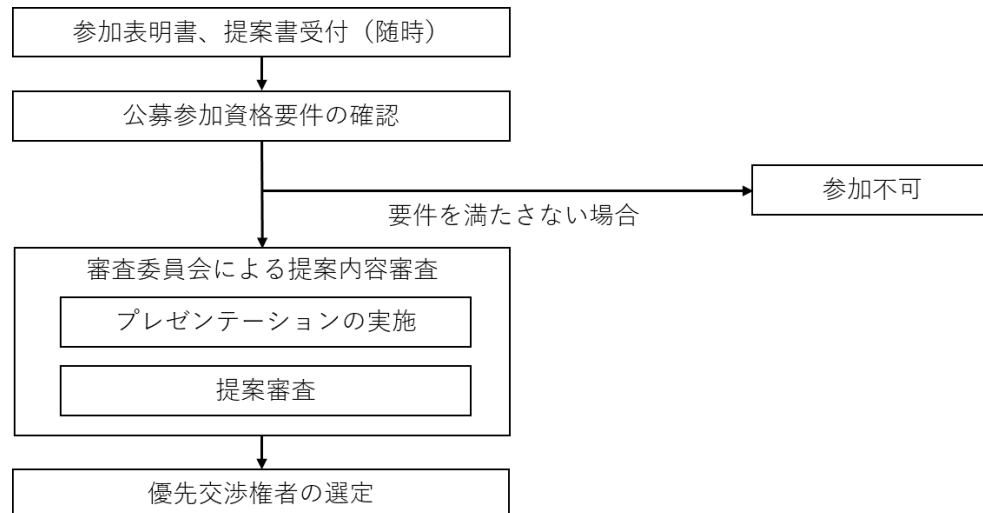
事業者は、あるかぼーと地区や関門海峡全体の賑わい創出のため、周辺施設や事業者及び本市等との連携・協働によるエリアマネジメント活動等の取り組みに積極的・継続的に参加するよう努めてください。

3. 選定フロー、想定スケジュール

(1) 選定フロー

本公募における優先交渉権者選定までのフローは、次のとおりです。

なお、参加申込者が1者のみの場合においても、審査委員会による提案内容審査を行います。



(2) 想定スケジュール

本事業における事業者の募集・選定スケジュール等は、次のとおり予定しています。

項目	時期
公募要項等の公表	2025 年 7 月 14 日（月）
参加表明書、提案書等の受付	2025 年 7 月 14 日（月） から 2026 年 1 月 16 日（金） まで
公募要項等に関する質問受付、 現地説明会の実施（希望者のみ）	2025 年 7 月 14 日（月） から 10 月 31 日（金） まで
参加資格審査結果の通知	2026 年 2 月 20 日（金） まで
公募参加者によるプレゼンテーションの実施	2026 年 3 月中旬
優先交渉権者の選定通知	2026 年 3 月下旬
優先交渉権者との基本協定の締結、 事業契約の締結	2026 年 4 月以降
事業用定期借地権設定契約の締結	事業者の提案によりますが、原則 2027 年 3 月末日までに締結することとします。
本施設の供用開始	事業者の提案によります。
借地権設定契約の終了	事業用定期借地権設定契約の締結後の借地 開始日（2027 年 4 月 1 日） から、10 年以上 50 年未満の範囲で事業者の提案により決定 します。

4. 参加資格

(1) 構成要件

本事業の公募参加者の構成は以下のとおりとします。

- ① 公募参加者は、単一の法人又は複数の法人（以下「グループ」という。）で構成されるものとします。
- ② 公募参加者は、事業用定期借地権設定契約の当事者となる法人を含むものとします。
- ③ グループの場合、②に示す「事業用定期借地権設定契約の当事者となる法人」を「代表企業」とします。事業用定期借地権設定契約の当事者となる法人が複数いる場合は、そのうちの二者を代表企業とします。また、代表企業以外の法人を「構成員」とします。
- ④ 事業用定期借地権設定契約の当事者となる法人として、本事業では特別目的会社（以下、「SPC」という。）の設立は求めません。公募参加者が SPC 設立を希望する場合は、SPC に出資する法人のうち二者を代表企業とします。
- ⑤ 参加資格審査申請書の提出時には、代表企業・構成員の社名等を明らかにすることとします。
- ⑥ 構成員となった法人は、他のグループの構成員となることはできません。
- ⑦ 参加資格審査申請書の提出後のグループの構成員の変更は、原則として認めません。ただし、本市がやむを得ないと認めた場合であって、かつ、本事業の公募参加者として必要な資格要件を満たしていることが確認できた場合は、構成員の変更を認めることがあります。

(2) 資格要件

公募参加者は、参加資格審査申請書の提出日から基本協定の締結日までの間において、次の要件を満たすこととし、これらの要件を欠く事態が生じた場合、当該公募参加者を失格とします。

- ① 次のいずれかに該当する者は、公募参加者となることはできません。

ア 法人でない者

イ 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

ウ 公募提出書類（提案書類）の提出締切日までの間において、下関市競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱による本市の指名停止措置を受けている者

エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立てがなされている者（更生計画が認可された者（建設業務を行う者）にあつては、これらの手続開始の決定後に受けた経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書を有し、かつ、更生計画が認可された者に限る。）を除く。）

オ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（再生計画が認可された者（建設業務を行う者）にあつては、これらの手続開始の決定後に受けた経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書を有し、かつ、再生計画が認可された者に限る。）を除く。）

カ 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立て又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者

キ 以下に列挙する反社会的勢力（以下「反社会的勢力」という。）

- a 役員等（公募参加企業の役員又はその支店若しくはこの契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が、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。以下「暴力団対策法」という。）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき
- b 暴力団（暴力団対策法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が、経営に実質的に関与していると認められるとき
- c 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき
- d 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、若しくは便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき
- e 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき

ク 手形交換所における取引停止処分を受けている者、主要な取引先から取引停止を受けている者及び経営状態が著しく不健全である者

ケ 役員の中に次のいずれかに該当する者がある法人

- a 成年被後見人若しくは被保佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者
- b 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者
- c 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して 5 年を経過しない者
- d 暴力団構成員等又は暴力団構成員等でなくなった日から 5 年を経過しない者
- e 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が a から d までのいずれかに該当するとき

コ 反社会的勢力が出資、融資、取引その他の関係を通じて、その事業活動に支配的影響力を及ぼしている法人

サ 子会社又は親会社がエからコまでのいずれかに該当する法人

シ 最近 1 年間の法人税、法人事業税、消費税又は地方消費税を滞納している者及び最近 1 年間の下関市税を滞納している者

ス 本市が本事業について、下記に示す公募支援業務を委託している企業及び当該企業が公募支援業務の一部を委託又は再委託している企業並びにこれらの企業と資本面若しくは人事面において関連がある者。なお、「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又は企業の出資総額の 100 分の

50 を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう

- ・株式会社日本総合研究所
- ・一般社団法人 山口県中小企業診断協会

セ 本書公表日から事業者選定結果の公表までの期間に、本書「6. 事業者の選定及び契約」に示す本事業の「選定審査委員会」の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になることを目的として、接触等の働きかけを行った者

② 公募参加者の資格は、「本事業を実施するのに十分な資力、信用、技術的能力を有する者、もしくはそれらの者によるグループ」とし、下記審査基準を全て満たしていることとします。グループで応募する場合は、全ての構成員が下記審査基準を全て満たさなければなりません。

項目	満たすべき基準
経常損益	過去3期連続で赤字を計上していないこと
自己資本額	過去3期連続で債務超過状態となっていないこと
営業活動による キャッシュフロー	過去3期連続でマイナスになっていないこと
利払能力	直近期末において利払能力が1.0倍未満でないこと

(3) 参加資格確認基準日

構成要件及び資格要件等の確認基準日は、公募参加資格確認申請書類受付締切日（2026年1月16日）とします。

5. 応募手続き

(1) 現地説明会の実施

本市は、本公募への参加を検討し、本市からの現地説明を希望する者に対して、適宜現地説明会を開催します。現地説明会を希望する者は以下の通り「現地説明会実施希望申込書」を提出してください。

なお、現地説明会を希望しなくても、本公募に参加することは可能です。

項目	内容
実施期間	2025 年 7 月 14 日（月）～10 月 31 日（金） ※詳細の実施日時は申込者に別途通知します。
集合場所	申込者に別途通知します。
提出書類	現地説明会実施希望申込書（様式 1）
受付期間	2025 年 7 月 14 日（月）～10 月 24 日（金）17 時 15 分（必着）
持参受付時間	8 時 30 分～17 時 15 分
提出先	下関市東大和町 1-10-50 下関市港湾局経営課 TEL：083-231-1390 kwkeieik@city.shimonoseki.yamaguchi.jp
提出方法	電子メール、持参又は郵送（配達証明付き）してください。 送付するメールの件名は、「【下関港 WF 開発（1 番 40）説明会】 （事業者名）」と記載してください。 なお、持参する場合は、予め提出予定日時を提出先に電話で連絡してください。
注意事項	資料の当日配付はありませんので、各自印刷して持参してください。

(2) 参加表明書及び公募参加資格確認審査、提案書の提出

参加表明及び資格審査書類、提案書の提出の方法は、下記の通りです。また、「みなと緑地 PPP」を活用する場合は事業対象地と隣接緑地を一体とした提案としてください。

項目	内容
提出書類	■参加表明及び公募参加資格審査書類 参加表明書（様式 2-1） 担当者登録届（様式 2-2） 代表企業参加資格審査申請書（様式 2-3） 応募グループ構成表（様式 2-4） 構成員参加資格審査申請書（様式 2-5） グループ応募委任状（様式 2-6） 資力、信用力及び財務状況の確認書類（様式 2-7） 暴力団対策に関する誓約書（様式 2-8） ■提案書類 提案書提出届（様式 4） 提案書（様式 5-1～9） 図面集（図面 1～7）
受付期間	2025 年 7 月 14 日（月）～2026 年 1 月 16 日（金）17 時 15 分（必着）
持参受付時間	8 時 30 分～17 時 15 分（土日・祝日を除く）
提出先	下関市東大和町 1-10-50 下関市港湾局経営課 TEL：083-231-1390
提出方法	持参又は郵送（配達証明付き）してください。 なお、持参する場合は、予め提出予定時間を提出先に電話で連絡してください。

※提案書には個人情報に記載しないようご注意ください。

(3) 公募要項等に関する質問受付及び回答

本市に対して、公募要項等に関する質問を次のとおりすることができます。なお、他の方法による質問や本公募に関すること以外の質問は不可とします。

項目	内容
提出書類	公募要項等に関する質問書（様式 3）
受付期間	2025 年 7 月 14 日（月）～10 月 31 日（金）17 時 15 分（必着）
持参受付時間	8 時 30 分～17 時 15 分（土日・祝日を除く）
提出先	下関市東大和町 1-10-50 下関市港湾局経営課 TEL：083-231-1390 kwkeieik@city.shimonoseki.yamaguchi.jp
提出方法	電子メール、持参又は郵送（配達証明付き）してください。 送付するメールの件名は、「【下関港 WF 開発（1 番 40）質問書】 （事業者名）」と記載してください。 なお、持参する場合は、予め提出予定日時を提出先に電話で連絡 してください。
回答方法	質問者が特定されない形にして、市HPに掲載いたします。
回答予定日	質問を受理してから、2 週間程度で回答いたします。

(4) 参加の辞退

参加表明書を本市に提出した後、本公募への参加を辞退する場合の辞退届の提出方法は、下記のとおりです。

項目	内容
提出書類	参加辞退届（様式 10）
受付期間	参加表明書提出日～2026 年 1 月 16 日（金）17 時 15 分（必着）
持参受付時間	8 時 30 分～17 時 15 分（土日・祝日を除く）
提出先	下関市東大和町 1-10-50 下関市港湾局経営課 TEL：083-231-1390
提出方法	持参又は郵送（配達証明付き）してください。 なお、持参する場合は、予め提出予定日時を提出先に電話で連絡 してください。

6. 事業者の選定及び契約

(1) 公募参加資格審査

本市は、本書で定める参加資格に基づき、公募参加表明者の参加資格を確認します。

参加資格確認の結果は、公募参加資格確認申請を行った者（グループの場合は代表企業）に対して、2026年2月20日（金）までに書面で通知します。

なお、審査の結果、参加資格がないと認められた公募参加資格確認申請を行った者は、通知を受けた日から7日以内に、本市に対してその理由について書面（様式任意）により説明を求めることができます。本市は、説明を求めた者に対し、書面により回答します。

(2) 提案書類の基礎審査

本市は、提案書類の内容が本書に示した条件等（質疑回答等追加資料に記載の情報を含む）を充足しているかどうかについて確認します。その結果、条件等を充足していない公募参加者は、失格とします。

ただし、提出書類の不備や記載事項もれ等の軽微な修正が必要と判断した場合、補正をさせ、提出期間内であれば受理することとします。

(3) 選定審査委員会の設置

公平性、透明性及び客観性を確保するため、本市が設立する「選定審査委員会」において、本書「7. 選定基準」に基づいて、提案書類の審査を行い、優先交渉権者を選定します。

(4) 公募参加者によるプレゼンテーション

提案書の審査にあたって、選定審査委員会において公募参加者によるプレゼンテーションと質疑応答を実施します。

プレゼンテーションの詳細は、後日公募参加者（グループの場合は代表企業）に通知します。

(5) 優先交渉権者の選定と通知

選定審査委員会の審査結果を踏まえ、本市が優先交渉権者を選定します。

結果は公募参加者（グループの場合は代表企業）に書面にて通知するとともに、優先交渉権者は本市より公表する予定です。

審査の結果に対する問い合わせ及び異議については一切応じません。

なお、優先交渉権者（公募参加企業又はグループの構成員のいずれかの者）が、優先交渉権者選定時から事業契約締結までに、次の事由に該当した場合は失格とします。

- ① 募集要項の公募参加資格要件を欠くような事態が生じたとき又は罰則の適用若しくは行政処分等を受けたとき。
- ② 提出書類に虚偽の記載があった場合又は不備があった場合
- ③ 本事業の推進に必要な手続きを速やかに行わない場合
- ④ その他、本事業を遂行することが困難と本市が判断せざるを得ないような著しく不誠実な行為を行ったとき。

(6) 基本協定の締結

優先交渉権者選定後、本市と優先交渉権者は、速やかに協議を行った上で、事業契約締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結するものとします。

(7) 事業契約の締結

基本協定締結後、優先交渉権者と本市との間で、事業契約に関する協議を経て、事業契約を締結する予定です。事業契約締結後、優先交渉権者は事業者となります。

事業契約では、本事業の実施にかかる本市と事業者との業務分担・リスク分担、建設スケジュール等に関する具体事項等を規定します。

(8) 事業用定期借地権設定契約

事業契約締結後、本市と事業者は原則 2027 年 3 月末日までに、事業用定期借地権設定契約を締結します。

7. 選定基準

(1) 採点方法

審査は200点を満点とし、選定審査委員は、公募参加者から提出された提案書類に記載された内容及び公募参加者によるプレゼンテーションについて、次項に示す審査項目ごとに、AからEまでの5段階で評価を行い、下表に示す評価点数に基づき評価を行います。各選定審査委員の総評価点の平均点が高い者を優先交渉権者として選定します。同点の場合は、選定審査委員の多数決により優先交渉権者を選定します。

なお、すべての公募参加者における各選定審査委員の総評価点の平均点が120点を下回る場合は、優先交渉権者の該当者はなしとします。

評価	評価内容	評価点数
A	優れている	配点×1.0
B	やや優れている	配点×0.8
C	普通	配点×0.6
D	具体性や実現性についてやや懸念される点がある	配点×0.4
E	具体性や実現性について懸念される点がある	配点×0.2

(2) 審査基準・配点

大項目	中項目	評価の視点	配点
事業計画 (70点)	事業の基本方針 【様式 5-1】	事業提案の基本方針が公募の事業目的に合致しているか	30点
	実施体制・実績 【様式 5-2】	- 実施体制が明確であり、確実に事業を実施できる体制となっているか - 提案した事業を適切に実施するために活用が可能な実績等を有しているか	10点
	事業全体スケジュール 【様式 5-3】	本施設の整備や維持管理計画等が契約期間終了時まで適切にスケジュールが組み入れ、実現可能性が高い内容となっているか	10点
	資金調達計画・事業収支計画 【様式 5-4】	- 事業実績や財務状況等から、事業を確実に遂行できる資金計画、収支計画となっているか - 資金調達先が明確であり、実現性が高く、過度なリスクが排除されているか	10点
	地域経済への貢献 【様式 5-5】	市内企業との連携等、地域経済への貢献策が具体的に提案されているか	10点

大項目	中項目	評価の視点	配点
施設計画 (120 点)	導入施設の施設配置・ デザイン・景観 【様式 6】	・ 関門海峡のロケーションを活かし、市民をはじめ観光客にとって訪れる目的となる施設となるための具体的な提案がされているか	40 点
		・ 日中から夜間まで年中を通して滞在できる施設となるための具体的な提案がされているか	40 点
		・ 周辺地域・施設と調和するとともに、回遊性や利便性を高め、魅力ある空間を創出する施設となるための具体的な提案がされているか	40 点
その他計画 (10 点)	港湾緑地の活用 【様式 7】	・ 港湾緑地において、みなと緑地 PPP の活用による魅力ある公共還元やイベントの実施により、良好な港湾空間の形成やエリア全体のにぎわい創出に資する具体的な提案があるか	10 点

※みなと緑地 PPP を活用した施設整備については、大項目「施設計画」で一体的に審査します。

8. その他

(1) 応募に関する留意事項

ア 公正な応募の確保

公募参加者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）等に抵触することのないように留意してください。

また、公募参加者は、本書に定めるもののほか、関係法令を遵守してください。

イ 提出書類の内容、取扱い

本公募における提出書類の内容、取扱いは次のとおりです。

- ・ 本公募への参加申込は、1者につき1提案とします。
- ・ 提出された書類は返却しません。
- ・ 提出後の訂正、差し替えは、市から指示があった場合を除き認めません。
- ・ 提出された書類は、本公募における候補者選定以外の目的では使用しません。
- ・ 提出された書類は、選定作業において必要な範囲で複製する場合があります。
- ・ 提案された書類の著作権は、当該書類を作成した者に帰属するものとしますが、優先交渉権者が作成した提案書等については、市が必要と認める場合には、市は事前に通知することにより、その一部又は全部を無償で使用（複製、転記又は転写をいう。）することができるものとします。

ウ 募集の延期など

市が必要と認めたときは、募集を延期し、中止し、または取り消すことがあります。

エ 提案の無効

次に掲げる事項のいずれかに該当する提案は無効とします。

- ・ 提案書に公募参加者の署名または記名押印がなされていない提案
- ・ 提案書の記載事項の漏れ、誤記等により内容が確認できない提案
- ・ 参加する資格のない者がした提案
- ・ 提案に必要な書類が不足している場合

オ 使用する言語及び通貨単位

本公募の提出書類において使用する言語及び通貨単位は、日本語及び日本国通貨に限ります。

(2) 市の提供する資料の取扱い

公募参加者（提案書の提出までに辞退した者を含む。）は、市が提供する資料をこの募集に係る検討以外の目的で使用することは認められません。

(3) 情報公開

市は、提出された提案書等について、下関市情報公開条例（平成17年2月13日条例第

16 号)の規定による請求に基づき、当該提案書を提出した法人等の承諾を得たうえで第三者に開示することができるものとします。

ただし、法人等の競争上の地位その他正当な利益を害すると認められる情報は非開示となる場合があります。

また、本公募による事業契約締結前において、公正又は適正な事業者の決定に影響がでるおそれがある情報については、契約締結後に開示するものとします。

(4) 本プロポーザルに係る費用

本公募に係る費用については、全て公募参加者の負担とします。やむを得ない理由により本公募が中止された場合においても、それまでに要した費用を本市に請求することはできません。

(5) 異議の申し立て

公募参加者は、本公募の実施後、不知又は内容の不明を理由として、異議を申し立てることはできないものとします。

9. 提出・問い合わせ先（事務局）

下関市港湾局 経営課 下関港ウォーターフロント開発推進室

担当：橋本、山下

〒750-0066 山口県下関市東大和町一丁目 10 番 50 号 下関港国際ターミナル 3 F

電話 083-231-1390 ファクシミリ 083-233-0860

電子メール kwkeieik@city.shimonoseki.yamaguchi.jp

10. 施行期間

本書は、2025 年 7 月 14 日から施行し、本事業の契約締結をもって、その効力を失う。