

東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業
募集要項（再募集）【修正版】

平成 28 年 12 月 20 日

岡 崎 市

目次

第1	総則	1
1	東岡崎駅周辺地区整備 北東街区有効活用事業の趣旨	1
2	本書の位置付けについて	1
3	遵守すべき法制度等	2
4	北東街区を取り巻くまちづくりの紹介	2
第2	事業の概要	3
1	事業名称	3
2	地区の概要	3
3	事業内容	4
4	市と事業者の契約	4
5	事業の基本理念	5
6	市が求める条件	6
7	事業者の業務範囲	9
8	事業者の費用負担	9
9	事業者への支援	10
10	各種の申請・手続等	11
11	事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	11
第3	事業用地等に関する事項	12
1	事業用地の現況等	12
2	事業スケジュール案	13
第4	応募に関する条件等	14
1	応募者の備えるべき参加条件	14
2	提案競技参加に関する留意事項	17
3	土地の貸付条件	18
第5	事業者選定に関する事項	20
1	事業者選定の方法	20
2	募集スケジュール	20
3	応募手続	20
4	応募に関する書類	22
第6	審査に関する事項	23
1	主要鉄道駅周辺拠点整備事業者選定審査委員会における審査	23
2	審査の流れ	24
3	審査方法	24

4	提案審査の評価基準	26
第7	協定及び契約の考え方	28
1	事業用定期借地権設定契約締結までのスケジュール（予定）	28
2	事業実施協定書及び事業用定期借地権設定契約	28
3	事業実施協定書及び事業用定期借地権設定契約書の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	28
4	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	29
第8	情報提供及び問合せ先	29
1	情報提供	29
2	本募集要項に関する問合せ先	29
別紙	リスク分担表	30
別紙	（様式1）募集要項説明会兼現地見学会参加申込書	32
別紙	（様式2）募集要項等に関する質問書	33

第1 総則

1 東岡崎駅周辺地区整備 北東街区有効活用事業の趣旨

岡崎市の都心に位置し、都市機能の一端を担う東岡崎駅周辺地区においては、岡崎市の玄関口にふさわしく、単なる交通結節点だけでなく、駅前広場等と一体的に機能する都市基盤の整備を行い、「誰もが使いやすい にぎわいの交流拠点」をコンセプトに、交通、商業、生活支援、観光、情報などの都市機能を連携させ、市民が、来訪者が使いやすい個性的な交流・生活空間の創出を目指しています。

この中で、東岡崎駅北口に新設される明大寺交通広場に隣接する市所有地（北東街区）に関しては、都市に活力が生まれ、将来的にも持続可能な都市構造を再構築できるように、魅力ある都市空間づくりを目指していきます。また、東岡崎駅北口と乙川の間位置していることから、来訪者が回遊と滞留のできる、にぎわいや憩いの空間づくりなど、駅周辺の活性化を確実なものとするための整備を目指しています。

図1 東岡崎駅周辺地区整備イメージ図（※変更となる場合があります。）



2 本書の位置付けについて

東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業（以下「本事業」といいます。）については、平成28年3月28日に事業者募集を開始し、事業者選定手続きを行いました。平成28年8月5日に事業予定者の決定を見送りました。

東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業募集要項（再募集）（以下「本募集要項」といいます。）は、事業者予定者を再募集するため事業者の再募集手続を示したものです。

募集に応募しようとする事業者は、本募集要項に規定する提示条件等に従い、応

募手続を行うものとしします。

なお、本募集要項と「北東街区有効活用検討業務報告書〔概要版〕」、「平成25年5月9日 市議会経済建設委員会資料」及び「平成28年3月28日から平成28年5月25日までの前回の事業者募集において公表された資料」等の本募集要項公表前に公表された本事業に係るに資料等と相違がある場合は、本募集要項の規定を優先します。

また、社会情勢の変化等により、市が特に必要があると認めたときは、本募集要項に規定する募集条件及びスケジュール等の変更並びに募集の中止をすることがあります。

3 遵守すべき法制度等

事業者は、本事業の実施にあたり、事業内容に応じて関連する関係法令及びその関連施行令、施行細則、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても適宜参考にすることとします。

4 北東街区を取り巻くまちづくりの紹介

- ・乙川リバーフロント地区

<http://www.city.okazaki.lg.jp/1400/1402/1419/p018353.html>

- ・かわまちづくり

<http://otogawa.jp/>

- ・おとがワ！ンダーランド

<http://otogawonderland.jp/>

- ・歴史まちづくり

<http://www.city.okazaki.lg.jp/1500/1517/p001139.html>

- ・公民連携まちづくりデザイン会議

<http://www.city.okazaki.lg.jp/300/301/p019245.html>

- ・リノベーションまちづくり

<http://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1565/1627/renovasion.html>

第2 事業の概要

1 事業名称

東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業

2 地区の概要

地区名	北東街区（ほくとうがいく）	
所在地	岡崎市上明大寺町二丁目14番1（外2筆）	
事業用地	北東街区	6,559.38 m ²
	市所有地	5,506.86 m ²
	民間所有地（予定）	1,052.52 m ²
	明代橋公園（乙川河川緑地）	約 900 m ²
用途地域等	商業地域（建蔽率80%※、容積率400%）、準防火地域 ※東側隣接地は準工業地域	
	河川保全区域（北側一部）	
	駐車場整備地区	
	周知の埋蔵文化財包蔵地（平成25～26年度調査済み）	
	土壌汚染（土地利用履歴等により確認済み）	
近接道路	市道上明大寺3号線（北東街区西 標準幅員約14.0m）	
	市道竜美丘1号線（北東街区南 標準幅員約17.0m）	
	市道吹矢明大寺1号線（北東街区東 標準幅員約5.5m）	
	法定外道路（北東街区東 標準幅員約6.0m）	
現状土地利用	市管理地（民間所有地（予定）含む）	

※建蔽率は角地緩和の適用があります。

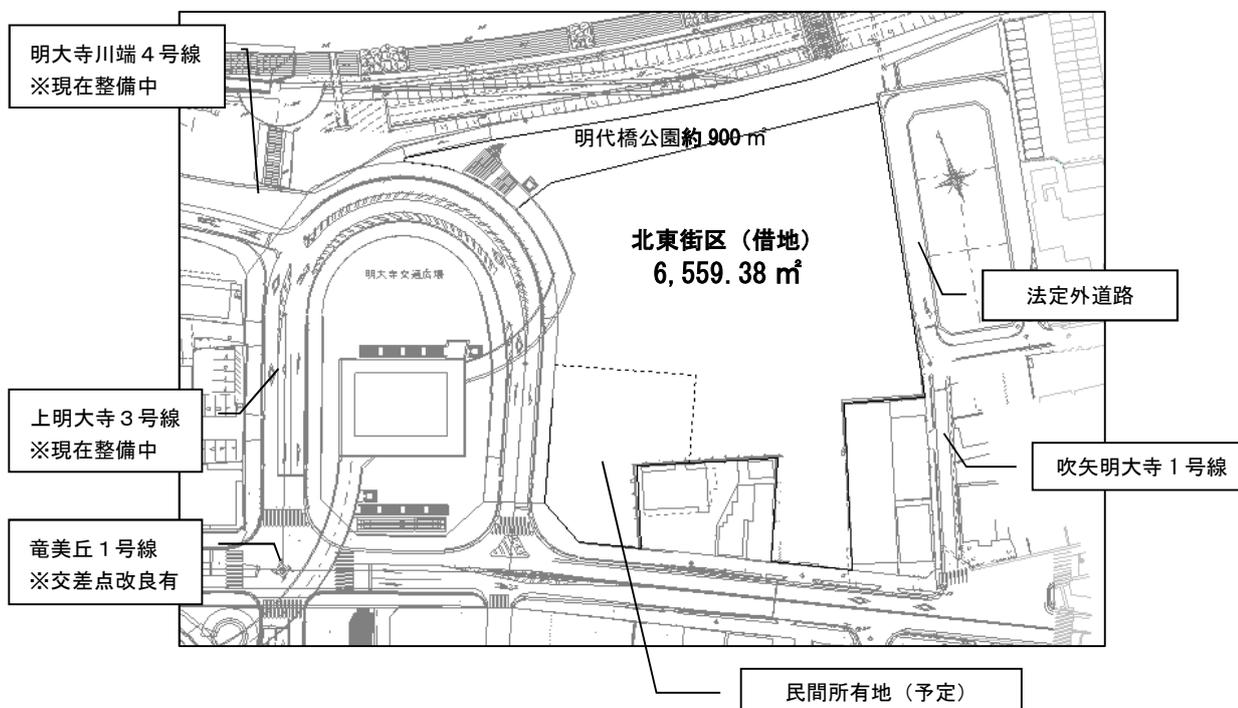
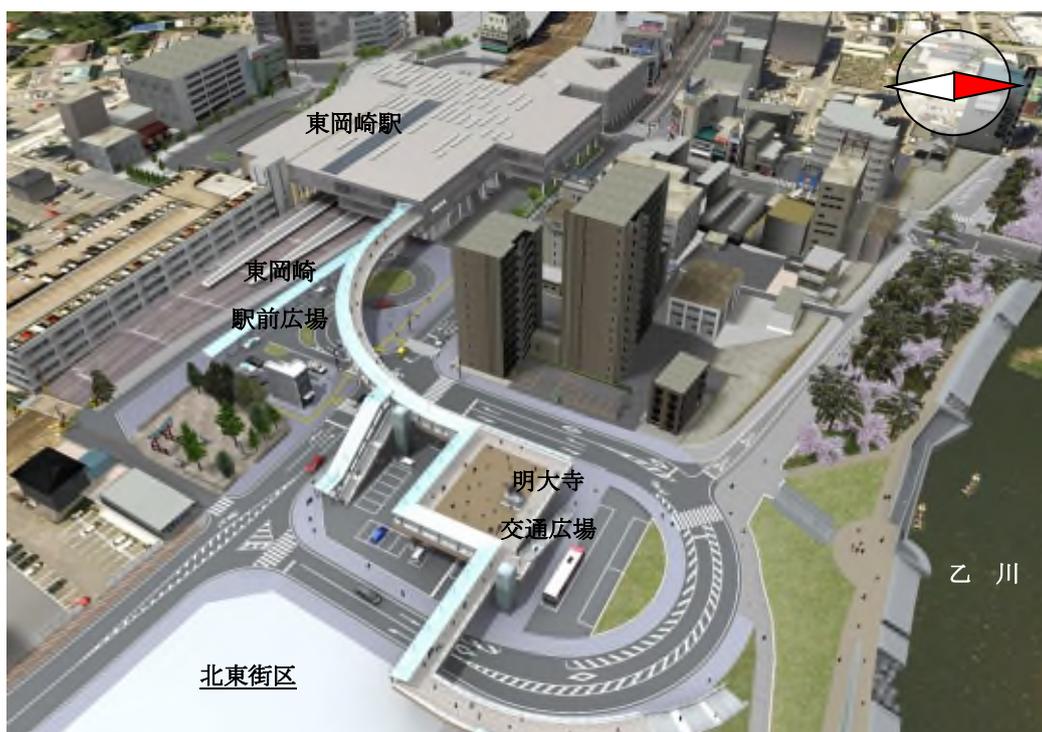


図2 東岡崎駅周辺地区整備鳥瞰図（※変更となる場合があります。）



3 事業内容

本事業の実施にあたり、市は事業用地に借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項又は第2項に規定する事業用定期借地権（賃借権）を設定し、事業者に対し土地を貸付けます。

なお、事業用地の一部に民間所有地（予定）があります。民間所有地（予定）は、市が土地所有者から事業用定期借地権により土地を借地した上で事業者へ転貸します。

4 市と事業者の契約

本募集要項に基づき選定される第一契約交渉権者（以下「優先交渉権者」といいます。）の決定後、市と優先交渉権者は、速やかに事業実施に係る協議を行い、協議成立後に事業実施協定を締結します。

後述の「第4 応募に関する条件等、3 土地の貸付条件」に記載する貸付料の議決後速やかに事業用定期借地権設定契約を締結するものとします。

また、「3 事業内容」に記載するように市が土地所有者から事業用定期借地権により土地を借地する部分については、市が、事業者へ転貸する内容も含めた契約となります。

事業実施協定及び事業用定期借地権設定契約は、以下に示す形態で締結します。なお、事業者に関する定義は、「第4 応募に関する条件等」、協定及び契約については「第7 協定・契約の考え方」を参照してください。

事業実施協定：市は、構成企業により構成される事業者グループと協定を締結します。1者による応募の場合は、当該企業と協定を締結します。

事業用定期借地権設定契約：市は、代表企業及び構成企業とそれぞれ契約を締結します。応募者がSPCを組成する場合は、SPCと契約を締結します。

※市が定期借地権設定契約を結ぶものは2者までとします。そのため、構成企業は2者まで、SPCを組成する場合もSPCの組成は2つまでとします。

事業用定期借地権設定契約における、借地期間は下記に定める期間以内とします。なお、借地期間の終了時において、市と事業者が合意した場合は、事業用定期借地設定の再契約をする可能性があります（借地期間等の条件は再契約時の協議によります）。

市所有地：借地期間は、借地の開始日（事業用定期借地権設定契約の締結日とします。）から10年以上50年未満（事業の終期は事業提案によります。）とし、施設の除去期間を含みます。

民間所有地（予定）：借地期間は、借地の開始日（事業用定期借地権設定契約の締結日とします。）から、平成59年1月29日までとし、施設の除去期間を含みます。

※市所有地と民間所有地（予定）の借地期間が異なる場合で、両方の土地にまたがって施設を整備する際は、民間所有地（予定）部分の建物を解体しても残存建物（市所有地部分）が、法令上支障がないように計画してください。

5 事業の基本理念

(1) 整備コンセプト

人と乙川を結ぶ「にぎわいと憩い」が共存し、都市に活力が生まれる魅力ある空間の創出を目指します。

(2) 基本目標

以下の3点を北東街区有効活用の基本目標とします。

ア 都市に活力が生まれ、将来的にも持続可能な「魅力ある都市空間」の創造

将来想定される人口減少や少子高齢化問題にも対応すべく、都市に活力が生まれ、将来的にも持続可能な都市構造の再構築の実現に向けて、周辺景観と調和し、「魅力ある都市空間」の創造を目指します。

イ 多様な都市機能とつながり、回遊を促す「にぎわい空間」の創出

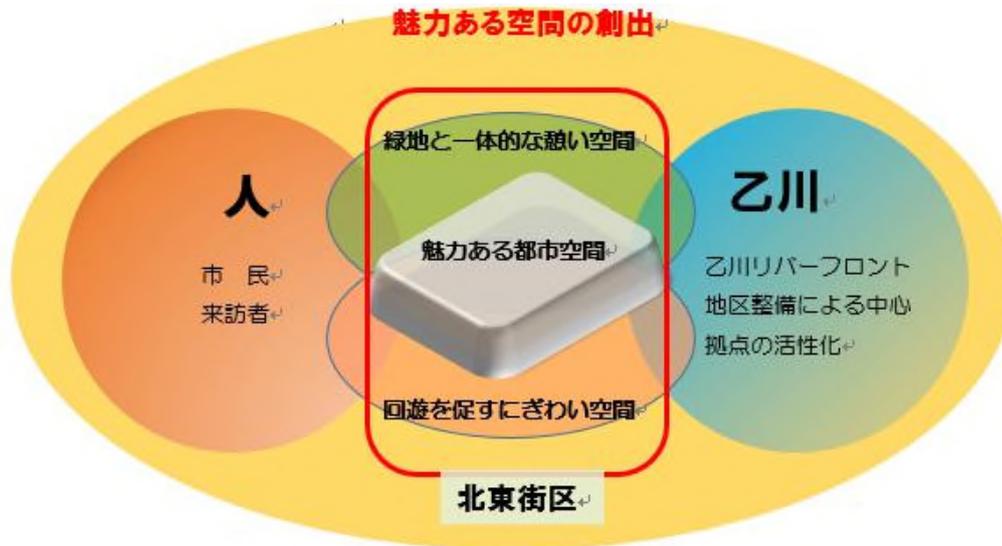
北東街区を有効に活用することにより、東岡崎駅から乙川リバーフロント地区に至る回遊動線として空間的につなげ、合わせて整備する施設による集客を

活かした「にぎわい空間」の創出を目指します。

ウ 乙川河川緑地との連携に配慮した「憩いの空間」の創出

北東街区が、乙川の河川空間の緑地空間に溶け込み、これらと一体となった「憩いの空間」となり、地域の誇りとなる街区形成を目指します。

具体的には、都市機能集積地であるものの、乙川の緑地を活かしつつ、景観形成に配慮し、緑・自然・風の道・ゆとりをキーワードとする空間演出に配慮するものとします。



6 市が求める条件

(1) 提案する施設及びその構成に関する条件

事業用地には、駅前という立地を考慮した、以下に掲げる「提案施設」及び「その他施設」を整備してください。また、提案施設やその他の施設が機能的に連携し、「魅力ある都市空間」の創造、「にぎわい空間」「憩いの空間」の創出に繋がる施設としてください。

ア 提案施設

事業用地には、本事業の基本目標を具現化できる複合施設を導入してください。複合施設には以下の施設を導入してください。

- ・乙川河川緑地などロケーションを活かしたレストランやカフェなどの飲食施設
- ・乙川リバーフロント地区に訪れる来街者へのサービスに資する物販やサービス施設
- ・観光を目的とした来街者へのサービスや観光振興に資する物販やサービス施設
- ・事業用地周辺に最寄り品を扱う施設がないことから、地域の実情等を踏まえ、生鮮食品、日用品等の地域に不足する最寄り品を扱う生活利便施設

設（生活利便機能は施設規模等の大小は問いません。都市型小型スーパー、生鮮コンビニなどもよいものとします。）

イ その他の施設

(7) 駐輪場

自転車等による駅利用者の利便性や、防犯性、安全性に配慮した民設民営の駐輪場を導入してください。駐輪場は、単独施設でも提案施設との複合でも良いものとします。また、事業用地周辺が自転車等放置禁止区域となっていることから、その対策を踏まえ有料施設としてください。

事業用地における駐輪場の設置場所は、指定しませんが、駅を利用する自転車利用者が駅前道路を平面横断しないように誘導するため、市が整備するペDESTリアンデッキに誘導する円滑な歩行者動線を確保してください。

具体的には、別紙1「駐輪場要求水準」を満たす施設としてください。記載された対策の設備等は公益財団法人自転車駐車場整備センター発行の「自転車等駐車場設置技術の手引き検討調査報告書」を基準とします。
<http://www.jitensha.jp/tebiki.pdf>

駐輪場を整備するまでの間、事業用地内に別紙2「仮設駐輪場整備計画図」に示す仮設駐輪場を市が整備・運営します。事業者の整備する駐輪場が供用開始された後、市が仮設駐輪場を撤去します。

(4) 明代橋公園（乙川河川緑地）

乙川と事業用地の間に位置していることから乙川リバーフロント地区と連続性を持ったデザインの公園整備をしてください。整備した公園施設・樹木等の一切は、市に無償で譲渡するものとします。

提案にあたっては、別紙3「乙川河川緑地整備基本設計の整備方針」を踏まえていただきますが、提案の内容により、公園の維持管理上で支障になると市が判断した場合、設計及び工事時に市公園管理者と協議の上、修正や手直しを求めることがあります。

ウ ペDESTリアンデッキ

市は事業用地の一部に駅利用者や来街者など不特定多数が利用するペDESTリアンデッキを整備していく予定です。

事業者は、市が整備するペDESTリアンデッキと提案施設を結ぶ接続部を整備するものとします。提案にあたっては、別紙4「ペDESTリアンデッキ概略設計図」を踏まえ、接続の位置を提案してください。

なお、事業用地内に市が整備するペDESTリアンデッキの桁下空間については、施設の外構空間として利用できるものとします（ただし、建物等の移動できない施設の設置はできません）。

また、ペDESTリアンデッキには約300㎡程度の広場を設置する予定であり、市が管理運営を行うに当たり参考とするため、事業者の事業として、施設と連携を図った広場の利活用の方策について提案してください。

(2) 事業の実施にあたり配慮すべき条件

本事業の基本理念に基づき、以下の事項を含めることを条件とします。

- ア 駅から乙川への回遊動線上の「にぎわい空間」と乙川などの緑地空間とつながった「憩いの空間」づくりに配慮した計画とすること
- イ 観光を目的とした来街者へのサービスの提供など観光ホスピタリティに配慮した計画とすること
- ウ 乙川河川緑地や水面が望めるロケーションを活かした配置計画とすること
- エ 各施設の営業時間帯は駅利用者等の通行時間を考慮した計画とすること
- オ 公民連携で進めている乙川リバーフロント地区デザイン会議の参画を前提にかわまちづくり活用実行委員会などまちづくり活動をおこなっている地域住民や関係団体に対して協働・協力・支援を行う計画とすること
- カ 周辺環境と調和した建築デザインとすること
- キ 事業用地内外の円滑な車輛及び人の交通処理に配慮した動線計画とすること
- ク 地元事業者の活用など地域経済の貢献につながる計画とすること
- ケ 施設周辺における清掃活動など奉仕活動に協力すること
- コ 災害時の帰宅困難者の支援等を盛り込んだ計画とすること
- サ 施設整備、維持管理運営等の事業全体に関し、関係法令に基づいた計画とすること
- シ 日影、光害、電波障害、景観等、周辺環境に与える影響に十分配慮した計画とすること
- ス 地球温暖化に配慮し、環境性能の高い施設とすること

(3) 導入を禁止する事項

事業者は、営業業種を以下の業から選定しないものとします。

- ア 政治的又は宗教的用途
- イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する用途
- ウ 青少年に有害な影響を与える興行、物販又はサービスの用途

- エ 騒音、振動、塵埃、悪臭又は電磁波を発生させ、危険物等を使用し、視覚的不快感を与える等の周囲に迷惑を及ぼす用途
- オ 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号に定める暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途
- カ 公序良俗に反する用途
- キ 居住の用に供する用途
- ク 貸金業法（昭和58年法律第32号）第3条第1項に規定する営業所又は事務所を設置する用途

7 事業者の業務範囲

(1) 施設の整備及び維持管理運営

事業者は、施設整備及び維持管理運営業務を行うものとします。市の整備するペDESTリアンデッキへの接続など事業者が工事した箇所についても維持管理運営を行うものとします。ただし、明代橋公園は市所有施設となるため、整備のみで維持管理運営の必要はありません。

なお、市は、事業者との事業実施協定書、事業用定期借地権設定契約書の締結に係る協議の中で、事業者に対し、提案内容の修正について協議を求めることがあります。

また、事業者は、施設整備及び維持管理運営業務の実施にあたり、適宜市との協議を行いながら進めるものとします。

(2) 事業期間終了時の施設の除去

事業者は、事業用定期借地権設定契約の終了時までには本事業において整備した施設を除去し、事業用地を更地にした上で市に返還する義務を負うものとします（更地とは、本事業に係る建物及び事業用地に付属させた一切の地中構造物を除去し、良質な土砂で平らに均し、土砂の流出や飛散が起こらないようにした状態をいいます。）。ただし、事業者より申出があり、市が認めた場合はこの限りではありません。また、明代橋公園は市所有施設となるため、事業者は施設を除去しません。

8 事業者の費用負担

本事業の実施にあたり、事業者は以下の費用を負担するものとします。

- (1) 事業者は、締結した事業用定期借地権設定契約に従い保証金及び事業に係る貸付期間中の土地の貸付料を市に支払います。
- (2) 事業者は、提案施設及び駐輪場の整備（設計、建築、外構工事等）を行い、こ

れに要する費用を負担します。ペDESTロリアンデッキの接続部についても同様とします。

- (3) 事業者は、提案施設及び駐輪場の企画・運営、維持管理等を行い、これに要する費用を負担します。ペDESTロリアンデッキの接続部についても同様とします。
- (4) 事業者は事業運営終了後、土地を更地にする費用を負担します。更地にされない場合は、事業用定期借地権設定契約に基づき対応します。
- (5) 事業者は、事業用定期借地権設定契約に係る公正証書の作成及び本事業に関する登記に必要な費用を負担します。
- (6) その他、事業の提案及び実施に係る一切の費用

9 事業者への支援

本事業は、都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金）の都市機能立地支援事業に位置付けられることから、事業者は、国から直接補助を受けることができます。事業者は、原則、国から直接補助を受けてください。

そのため、交付対象となる中心拠点誘導施設の条件を満たす施設を1つ以上導入するものとします（商業施設の場合は周辺に同種施設が無いこと等の条件があります。）。なお、岡崎市立地適正化計画案（平成28年10月11日から平成28年11月11日までパブリックコメント手続の予定であり、確定したものではありません）においては、下記のとおり誘導施設（中心拠点誘導施設）を位置付けています。

- ・延床面積3,000㎡以上の商業施設
- ・大学、短期大学、高等専門学校、専修学校
- ・子育て支援施設（育児相談、一時預かり、サークル支援など）
- ・にぎわいと交流の創造に資するかわまちづくりに寄与する、都市施設と一体的に整備される商業、飲食機能を含んだ複合施設及び乙川の水辺空間と連携した商業機能を含んだ複合施設

また、他所管官庁等からの補助金等を受けることができます場合もありますが、提案内容を踏まえ、事業者にて確認してください。他所管官庁等からの補助金等がある場合は、「都市機能立地支援事業」の活用よりも優先してもらう必要があります。

なお、国からの補助金を受ける場合は、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号）第22条「財産の処分の制限」に該当することになりますのでご注意ください。

「都市機能立地支援事業」の概要は、下記を参照してください。

国土交通省HP <http://www.mlit.go.jp/common/001047657.pdf>

10 各種の申請・手続等

- (1) 事業者は、本事業の実施にあたり自己の責任において、必要な各種協議、許認可、届出、説明会開催等の諸手続一切を行うものとします。
- (2) 事業者は、資料の作成、申請手続等は遅滞なく行い、それぞれの許認可を取得するものとします。
- (3) 事業者は、国の都市機能立地支援事業の補助金を受けるにあたり自己の責任において、必要な各種手続一切を行うものとします。
- (4) それぞれの許認可等に係る必要な費用は、事業者の負担とします。

11 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

(1) 責任分担の考え方

事業者が実施する業務については、事業者が責任を持って遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとします。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとします。

(2) 予想されるリスクと責任分担

本事業に関し予想されるリスクと責任分担は、原則として別表リスク分担表によるものとします。

第3 事業用地等に関する事項

1 事業用地の現況等

(1) 埋蔵文化財調査について

事業用地は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当しており、平成25、26年度において市が発掘調査を実施済みです。

(2) 地中埋設物について

平成26年度において、市が発掘調査を行った際に、事業用地における地中埋設物の有無について調査を行い、発見された地中梁は撤去していますが、事業地の北東外周の一部で外壁構造物と中央部で杭基礎数カ所が残置されています。詳しくは、別紙6「残存埋設物図」に示します。

(3) 土壌汚染調査について

事業用地の土壌汚染については、土地利用履歴等を確認しましたが、過去に有害物質の使用が疑われる施設の記録はありませんでした。

(4) 地質調査について

事業用地の地質調査については、事業者の責任と負担で行ってください。なお、事業用地及び近隣地のボーリングデータを募集要項説明会で配布します。また、個別に申出いただくことも可能です。

(5) 下水道管の埋設について

事業用地の南側一部の地下に市の下水道管が埋設されている区域（約11.25㎡）があります。区域については別紙5「下水道管の埋設図」に示します。下水道管の上部の整備には協議を求めることがあります。

(6) ペDESTリアンデッキについて

市が事業用地及び明代橋公園の一部にペDESTリアンデッキ及びその昇降施設を整備します。区域については別紙4「ペDESTリアンデッキ概略設計図」に示します。

2 事業スケジュール案

事業区分 年度	岡 崎 市				事 業 者
	周辺道 路	明大寺 交通広場	ペDESTリ アンデッキ	仮設 駐輪場	事業用地
H28	工事		設計	工事	提案審査(2月)、 決定(2月)、協定締結(3月)
H29	工事		工事	—	契約(4月以降) 設計手続(7月～)
H30～H 31	工事	工事	工事	撤去※	駐輪場建設・提案施設 ・公園工事

※仮設駐輪場の撤去の時期は、事業者によって整備される駐輪場の供用開始期と調整の上決定します。

第4 応募に関する条件等

1 応募者の備えるべき参加条件

(1) 基本的要件

本事業に応募できる事業者（以下「応募者」といいます。）は、事業用地を事業用定期借地権により市から賃借し、事業計画に基づき、自らの費用負担で提案施設及び駐輪場を整備及び所有し、事業期間中の安定的な事業の運営、適切な維持管理を行うことのできる企画力、技術力及び経営能力を有する法人（単独企業または事業者グループ）とします。

(2) 応募者の構成等

応募者は、構成企業、協力企業により構成されるものとします。構成企業及び協力企業の定義は以下の通りとします。

ア 応募者とは、本事業に応募しようとする構成企業、協力企業等を個別または総称して言うものとします。

イ 構成企業は、以下に示す者を言います。

【SPCを組成しない場合】

・市から事業用定期借地権により土地を賃借する者（市と事業用定期借地権設定契約を締結する者）とし、最大2者までとします。

【SPCを組成する場合】

・応募書類提出時にSPCを構成予定の全ての者とし、構成企業の数に応募者の提案によります。

ウ SPCを組成する場合、構成企業はSPCの株式の50%以上を保有し、議決権を有する全てのSPCの株式を保有することとします。この場合、SPCの株式の50%以上の保有及び議決権を有する全てのSPCの株式の保有は、構成企業全体の合計で満たせば良いものとします。

エ 複数の構成企業により応募しようとする者は、構成企業の中から代表企業を選定するものとします。

オ 代表企業は、本募集に係わる手続き及び事業実施協定の締結等の手続きの窓口となるものとし、代表企業の社員から本募集に係わる手続き及び事業実施協定の締結等の手続きに係る代理人を選定するものとします。

カ 協力企業とは、原則として事業用定期借地権設定契約締結以降、構成企業又はSPCから定期借地権の転貸、譲渡、信託を受ける者とします。ただし、借地権を有するもの以外のものが実質的な施設の運営又は管理の権限を有する場合

は、それらのものも協力企業とします。なお、構成企業から協力企業への転貸は、事業用定期借地権設定契約1件につき2件までとします。

(3) その他要件

ア 応募者は、応募に当たって、構成企業及び協力企業の事業者名を明らかにするものとします。

イ 区分所有による施設の所有は認めません。

ウ 応募者がSPCを組成する場合は、市は、SPCと事業用定期借地権設定契約を締結します。

エ 応募者が、SPCを組成する場合は、事業用定期借地権設定契約の締結までに会社法（平成17年法律第86号）に基づく、本事業の実施のみを事業目的とする株式会社（以下「特定目的会社」といいます。）として設立してください。

(4) 応募者の制限

構成企業及び協力企業は、次の要件を満たしているものとします。

ア 契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者でないこと

イ 岡崎市の指名停止措置を受けていないこと

ウ 経営不振の状態（会社の整理を始めたとき、会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき及び手形又は小切手が不渡りになったとき。）でないこと

エ 最近1年間の法人税、法人事業税、法人住民税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと

オ 「岡崎市が行う事務又は事業からの暴力団排除に関する合意書」（平成24年2月24日合意。以下「合意書」といいます。）に基づく下記(ア)から(イ)までの排除措置対象に該当しないこと。なお、市は合意書に基づき、応募者が排除措置対象に該当するか否かについて、岡崎警察署長に対し照会するものとします。

(ア) 役員等が、暴力団員であると認められる法人等

(イ) 暴力団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法人等

(ロ) 役員等が、自己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持って、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められる法人等

(ハ) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又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、若しくは

関与していると認められる法人等

- (f) 役員等が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有しているとして認められる法人等
- (g) 役員等が、暴力団又は暴力団員がその経営又は運営に実質的に関与している業者であることを知りながら、下請契約、業務の再委託契約、資材等の購入契約等を締結し、これを利用している法人等

カ 役員に次のいずれにも該当する者がいないこと

- (7) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含みます。）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
- (ホ) 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上記のいずれかに該当する者

キ 宗教の教義を広め、儀式行事を行い、及び信者を教化育成することを目的とする団体でないこと

ク 次に掲げる本事業に対する支援業務の関与者に資本面で関連（関与者の発行済み株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしていることをいいます。）しておらず、かつ人事面で関連（会社の代表者あるいは役員が関与者の代表者あるいは役員を兼ねていることをいいます。）していないこと

ランドブレイン株式会社

アンダーソン・毛利・友常法律事務所

ケ 複数の構成企業や協力企業で参加する応募者は、応募者を構成する全ての事業者が、他の応募者に参加すること、及び単独応募者として参加することはできません。

(5) 参加要件確認の基準日

資格要件確認の基準日は、応募書類受付日とします。なお、提案受付から事業実施協定書締結までの期間に「(3) 応募者の制限」に該当した場合は、原則として失格とします。

2 提案競技参加に関する留意事項

(1) 費用の負担

提案競技参加に伴う費用については、全て応募者の負担とします。

(2) 募集要項等の承諾

応募者は、参加表明書等の提出をもって、本募集要項等の記載内容を承諾したものとします。

(3) 応募書類・提案内容について

ア 応募書類の著作権

応募者から提出された資料の著作権は、応募者に帰属しますが、市が必要と認めるときには、市は、応募者から提出された資料の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

なお、市は、応募者に無断で使用することはありません。

イ 提案に含まれる権利

提案に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等、日本国の法令等に基づき保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果生じた責務は、応募者が負うものとします。

ウ 応募書類の取扱い

応募者より提出された資料は返却しません。

エ 情報公開請求

情報公開請求があった場合、応募者から提出された資料は原則公開とします（岡崎市情報公開条例に従うものとします。）。

(4) 市が提示する資料の取り扱い

市が提供する資料については、応募に係る検討以外の目的の使用を禁じます。

(5) 複数提案の禁止

応募者は、1つの提案しか行うことができないこととします。

(6) 応募書類の変更禁止

応募書類の変更、差替え又は再提出は認めません。ただし、市が認めた場合はこの限りではありません。

(7) 使用言語、単位及び時刻

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とします。

(8) 応募の辞退

参加表明書を提出した応募者が応募を辞退する場合は、任意の様式により、応

募辞退届を下記に示す提出期限までに、提出場所に持参することとします。

提出期限：平成29年1月31日（火） 午後5時必着

提出場所：岡崎市十王町二丁目9番地

岡崎市都市整備部拠点整備課

(9) 応募無効に関する事項

次のいずれかに該当する応募は無効とします。

- ア 参加表明書に記載された事業者以外が行った応募
- イ 事業者の記名及び押印を欠く応募又は応募事項を明示しない応募
- ウ 参加表明書等に虚偽の記載がされた応募
- エ 誤字又は脱字等により意思疎通が不明確な応募
- オ その他応募参加に関する条件等に違反した応募

3 土地の貸付条件

本件土地の貸付料及び保証金については以下のとおりとします。ただし、土地の貸付料の決定には地方自治法（昭和22年法律第67号）第237条第2項「財産の管理及び処分」に基づく議会の議決が必要になることから、貸付料の確定は議決後になります。

なお、市から事業者への本件土地の貸付条件について、契約事項の詳細は事業用定期借地権設定契約書（案）のとおりとします。

(1) 土地の貸付料

ア 市は、以下の貸付料により土地を貸し付けます。ただし、上記の通り、土地の貸付料の決定には、議会の議決が必要となりますので、以下の金額は確定的なものではなく、現時点における予定額であることに留意してください。

（算定方法の詳細は、事業用定期借地権設定契約書に定めます）

◆駐輪場以外の土地の貸付料： 239～299円/m²/月

（上記金額の範囲内で事業者による提案とする）

◆駐輪場の土地の貸付料： 駐輪場以外の土地の貸付料の1/2

※1円未満の端数は、切り捨てとします。

※駐輪場が複合施設の場合は、駐輪場を含む施設が建つ敷地面積を駐輪場の専有面積割合で按分した面積を貸付面積として計算します。

◆ペDESTリアンデッキの桁下空間の貸付料： 無料

※提案時の保証金（様式3-5、3-6に記載する金額）では考慮に入れない
てください。（無料部分はないものとして計算してください。）

イ 貸付料の支払いの開始日は、事業者による工事の開始月の1日としますが、工事開始月の1日から、施設の供用開始月の前月末までは、貸付料の支払いを

免除する予定です。ただし、貸付料の支払いの免除は、貸付料と同様に、議会の議決が必要となりますので、支払免除は確定的なものではなく、現時点における予定である点にご留意ください。

ウ 事業者は、貸付料を市が発行する納入通知書により、市の定める納期限までに納付しなければならないものとします。また、貸付料は前納を原則とし、納入通知書の発行日については、市と協議して定めることとします。

エ 土地の貸付料は、事業用定期借地権設定契約書に示す方法により、3年ごとに見直しを行うこととします。

(2) 保証金

事業者の債務不履行を担保するため、事業者は市に対し、保証金として貸付料の1年分及び解体費相当額（事業者の提案を踏まえ、選定後に市との協議により確定します。また、土地の原状復帰に係る費用を含みます。）を預託することとします。

なお、保証金の全部又は一部について、事業者が保険会社との間に市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したときは、当該保険金で保証金の全部又は一部を補うことができるものとします。

解体費相当額の確定は、事業実施協定の締結から事業用定期借地権設定契約の締結までに市による積算額との調整を協議により行うこととします。将来的に貸付料や解体費の見直しによって、保証金が増減することはありません。ただし、契約期間中に増築を行う場合は、事前に市と増築分の保証金について協議を行うものとします。

保証金については、借地契約終了の際、事業者が事業用地を更地に戻した上で市へ返還し、かつ事業用定期借地権設定登記の抹消及び本事業に係る建物及び事業用地に付属させた一切の地中構造物の滅失登記がなされた場合において事業者の未払い債務を差し引いた後、遅滞なく事業者へ返還します。保証金の返還にあたり、利息は付さないこととします。

第5 事業者選定に関する事項

1 事業者選定の方法

公募型プロポーザル方式で優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

2 募集スケジュール

事業者の選定にあたっての手順及びスケジュールは以下のとおりです。

日 程 (予定)	内 容
平成 28 年 10 月 7 日	募集要項等の公表
平成 28 年 10 月 27 日	募集要項等に関する説明会・現地見学会の開催
平成 28 年 10 月 28 日から 平成 28 年 11 月 4 日まで	募集要項等に関する質問の募集・締め切り
平成 28 年 11 月 18 日	募集要項等に関する質問への回答公表
平成 28 年 12 月 26 日から 平成 29 年 1 月 12 日まで	応募書類の受付
平成 29 年 2 月中旬	プレゼンテーション
平成 29 年 2 月下旬	優先交渉権者の決定及び公表
平成 29 年 3 月中旬	事業実施協定書の締結
平成 29 年 4 月以降	事業用定期借地権設定契約書の締結

3 応募手続

(1) 募集要項に関する説明会・現地見学会の開催

本事業に対する事業者の参加促進のため、募集要項に関する説明会及び現地見学会を開催し、事業についての市の考え方を提示します。

また、説明会で募集要項等の配付は行いませんので、参加者各自でご用意ください。募集要項は市ホームページにおいて公表します。

なお、説明会及び現地見学会では募集要項に関する質問を受付けることはできません。

ア 募集要項に関する説明会

(7) 日時

平成 28 年 10 月 27 日 (木) 午前 10 時から午前 11 時まで

(4) 場所

岡崎市役所 分館 3 階会議室

イ 現地見学会

(7) 日時

平成 28 年 10 月 27 日 (木) 募集要項に関する説明会終了後

(4) 場所

事業用地 (岡崎市上明大寺町二丁目 14 番 1)

ウ 参加申込み

上記ア、イの参加希望者は、別紙（様式1）に記入の上、平成28年10月25日（火）午後5時までに電子メールに添付して提出してください。電子メールの標題は「北東街区説明会申込み」としてください。

提出先：岡崎市都市整備部拠点整備課

電子メールアドレス：seibi@city.okazaki.lg.jp

エ 当日連絡先

岡崎市都市整備部拠点整備課

電話番号：0564-23-6452

(2) 募集要項等に関する質問の受付及び回答

募集要項等に記載の内容に関する質問の受付を以下により行います。また、事業者から提出された質問について、市が必要と判断した場合にはヒアリングを行うことがあります。

ア 質問の受付期間

平成28年10月28日（金）から平成28年11月4日（金）まで

イ 提出方法

質問の内容を、別紙（様式2）に簡潔に記入し、電子メールに添付して提出してください。電子メールの標題は「北東街区募集要項質問」としてください。なお、電話や口頭による質問の受付はできません。

提出先：岡崎市都市整備部拠点整備課

電子メールアドレス：seibi@city.okazaki.lg.jp

ウ 回答

平成28年11月18日（金）までに市ホームページにおいて回答を公表します。ただし、提出者名は公表しません。

なお、回答は本募集要項の追加又は修正として扱い、応募者全員の共通認識とさせていただきます。

(3) 応募書類の提出

ア 提出部数

10部

イ 提出期限

平成28年12月26日（月）から平成29年1月12日（木）まで

※開庁時間中（閉庁日を除く日の午前8時30分から午後5時15分まで）に提出してください。

ウ 受付場所

岡崎市都市整備部拠点整備課

住所：岡崎市十王町二丁目 9 番地

電話：0564-23-6452

エ 提出方法

必ず持参により提出するものとします。

本事業を複数の事業者で行う場合は、代表企業が応募を行うものとし、当該事業者が応募書類を持参するものとします。

4 応募に関する書類

応募に関する書類は、市ホームページにおいて本募集要項とともに公表されている「東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業参加表明及び応募書類に関する様式集（再募集）」の様式を用いることとします。

なお、市は審査にあたり、応募者に対して、提案内容について個別にヒアリングを行います。

第6 審査に関する事項

1 主要鉄道駅周辺拠点整備事業者選定審査委員会における審査

審査は、主要鉄道駅周辺拠点整備事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」といいます。）において行います。審査委員会は下記の8名の委員により構成します。

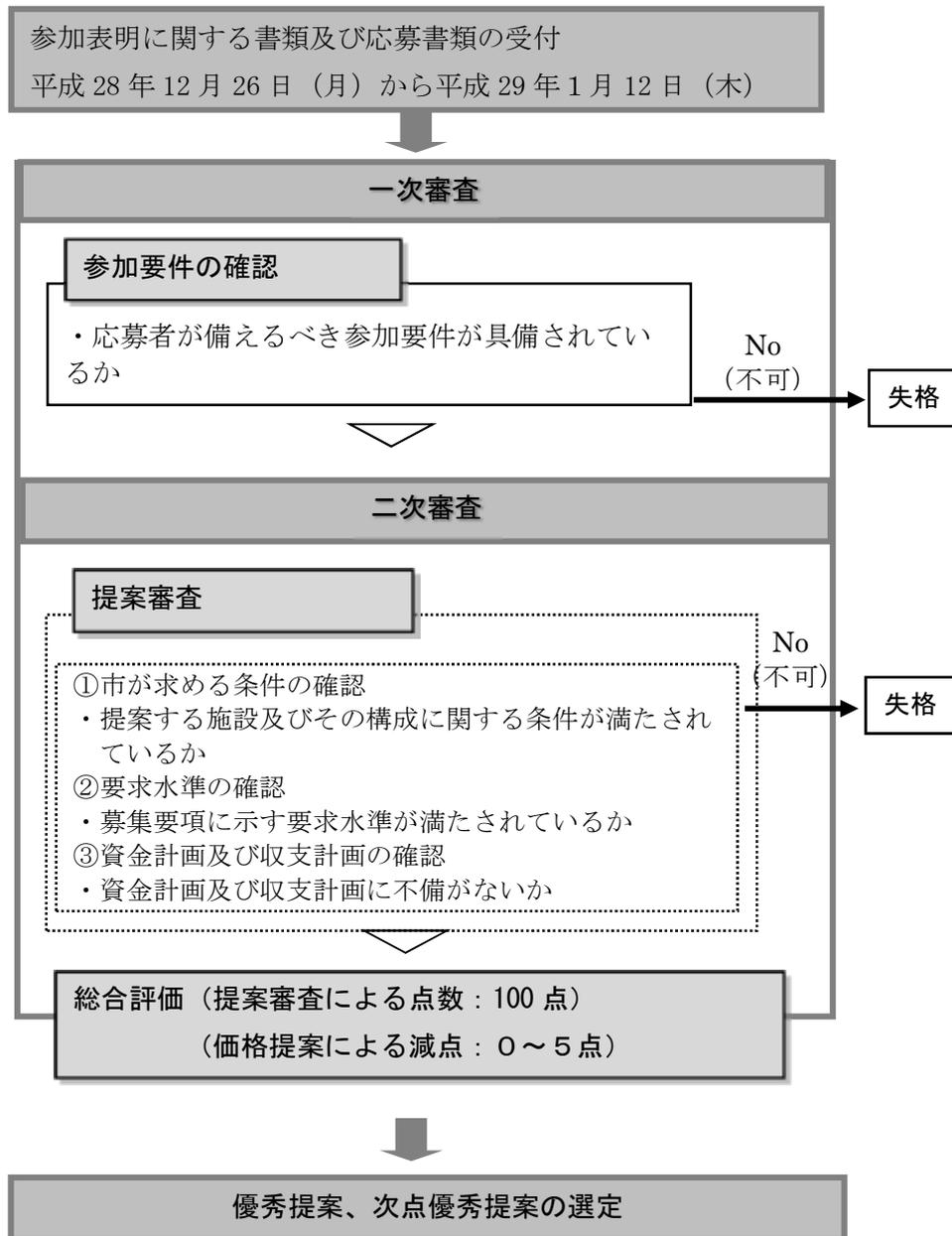
審査委員会は、参加要件を満たした応募者の応募書類について、提案内容に対し評価を行い、総合的に審査した上で優秀提案と次点の優秀提案を選定します。審査委員会による審査を経て、市が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

役職	氏名・所属・役職
委員	松本 壮一郎 愛知工業大学教授
委員	森川 高行 名古屋大学教授
委員	松本 幸正 名城大学教授
委員	岡崎市企画財政部長
委員	岡崎市総務部長
委員	岡崎市市民生活部長
委員	岡崎市都市整備部長
委員	岡崎市都市整備部 拠点整備担当部長

なお、審査の結果によっては、優先交渉権者及び次点交渉権者の両方または次点交渉権者を該当なしとすることがあります。

また、事業者が、優先交渉権者及び次点交渉権者の決定までに、審査委員会の委員に対し、審査及び選定に関して自己に有利となる目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格としま。

2 審査の流れ



3 審査方法

(1) 一次審査

応募者が、本募集要項に示す参加要件を満たしているかを審査します。要件の未達項目が1つでもあった場合は失格とします。

(2) 二次審査 (事業提案審査)

応募者の提案内容について、評価基準に基づき審査し、提案点を決定します。なお、提案する機能構成に関する事項及び募集要項に示す要求水準が満たされていない場合並びに資金計画及び収支計画に不備がある場合は失格とします。

(3) 総合評価

審査委員会は、本事業の提案審査による提案点（各審査委員の平均点）が最大となった提案を優秀提案として選定します。なお、提案点は小数点以下第三位を切り捨てるものとし、最大値となった提案が2つ以上あった場合は、審査委員会が協議の上、優秀提案を選定します。

4 提案審査の評価基準

事業提案審査

審査委員は、審査項目ごとに、下表をもとに提案内容の評価を行います。

事業提案審査の審査項目及び評価のポイント、配点は以下に示すとおりです。

審査項目		評価のポイント	配点
事業者に関する事項	①財務状況	過去3年間において、安定的な経営状況がなされているか。(流動比率、当座比率、現預金月商比率、自己資本比率、固定長期適合率、固定比率、有利子負債月商比率を評価)	20点
	②資金調達・収支計画	資金計画及び収支計画の試算根拠が明確に示され、熟度の高い計画であるか	
全体計画及び提案施設に関する事項	①基本コンセプトとゾーニング	事業の基本理念に沿った基本コンセプトとなっているか また動線の連続性を重視した空間配置となっているか 〔募集要項P5『5事業の基本理念』〕 〔募集要項P8『(2)事業の実施にあたり配慮すべき条件ア』〕	50点
	②提案施設の効果	提案施設の機能が市の求めるものに沿っており、効果が期待できる内容となっているか また、導入の背景や根拠が明確になっているか(まちなかに相応しく、地域の実情に沿った機能導入) 〔募集要項P6『(1)提案する施設及びその構成に関する条件ア』〕 〔募集要項P8『(2)事業の実施にあたり配慮すべき条件イ、ウ、エ』〕	
その他の施設に関する事項	①駐輪場	要求水準(別添)以上の機能や設備を有しているか 〔募集要項P7『(1)提案する施設及びその構成に関する条件イ(ア)』〕	10点
	②明代橋公園	乙川河川緑地基本計画の整備方針に基づき、効果的な植栽や機能配置が計画されているか(施設と乙川の連続性) 〔募集要項P7『(1)提案する施設及びその構成に関する条件イ(イ)』〕	
周辺環境への配慮に関する事項	①建築デザイン計画	施設の意匠が周辺環境を踏まえたものとして計画されているか 〔募集要項P8『(2)事業の実施にあたり配慮すべき条件カ』〕	10点
	②安全対策	周辺道路の交通に配慮した駐車場等の配置や動線計画となっているか(歩行者の安全、車両乗入口等) 〔募集要項P8『(2)事業の実施にあたり配慮すべき条件キ』〕	

審査項目		評価のポイント	配点
地域への貢献に関する事項	①経済の貢献	地域経済の貢献につながる提案となっているか（地元事業者の連携） 〔募集要項P 8 『(2)事業の実施にあたり配慮すべき条件ク』〕	10 点
	②奉仕活動	施設周辺における清掃活動などが計画に盛り込まれているか（ペDESTリアンデッキ、公園等） 〔募集要項P 8 『(2)事業の実施にあたり配慮すべき条件ケ』〕	
	③災害時の支援	帰宅困難者の支援につながる提案となっているか（災害時の対応策） 〔募集要項P 8 『(2)事業の実施にあたり配慮すべき条件コ』〕	
	④地域行事との連携	公民連携で進めている乙川リバーフロント地区デザイン会議の参画を前提にかわまちづくり活用実行委員会などまちづくり活動をおこなっている地域住民や関係団体に対して協働・協力・支援を行う計画が盛り込まれているか（乙川リバーフロント地区のイベント） 〔募集要項P 8 『(2)事業の実施にあたり配慮すべき条件オ』〕	
提案評価点計			100 点
価格評価点		駐輪場以外の土地の貸付料に関する事項 下記の式により得た点数 $\left(\frac{(\text{提案貸付料} - 239 \text{ 円})}{(299 \text{ 円} - 239 \text{ 円})} - 1 \right) \times 5 \text{ 点}$	0 点 ～ △ 5 点
提案評価点合計			100 点

審査結果及び講評は応募者に通知し、市ホームページにおいて公表します。

第7 協定及び契約の考え方

1 事業用定期借地権設定契約締結までのスケジュール（予定）

事業用定期借地権設定契約等締結までのスケジュールは以下のとおりとします。

日程（予定）	内容
平成29年2月下旬	優先交渉権者の決定
平成29年3月上旬～中旬	事業実施協定の締結に向けた協議
平成29年3月中旬	事業実施協定の締結
平成29年3月中旬～	事業用定期借地権設定契約締結に向けた協議
平成29年3月	議会の議決 ※
平成29年4月以降	事業用定期借地権設定契約の締結 ※

※土地の貸付料の決定に地方自治法第237条第2項に基づく議会の議決が必要となることから、契約は議決後になります。

2 事業実施協定書及び事業用定期借地権設定契約

優先交渉権者の決定及び公表後、市と優先交渉権者は事業実施に関する基本的事項を定めた事業実施協定及び事業用定期借地権設定契約を締結します。市は事業用定期借地権設定契約の締結をもって、優先交渉権者を事業者として決定することとします。

事業実施協定は優先交渉権者となった事業者（複数法人による応募者の場合は代表企業、構成企業及び協力企業との連名）と締結します。

事業実施協定書及び事業用定期借地権設定契約書の条項内容については、事業実施協定書（案）及び事業用定期借地権設定契約書（案）のとおりとしますが、優先交渉権者となった事業者の構成等に合わせて修正を行います。

事業用定期借地権設定契約は、市と代表企業、構成企業とでそれぞれ締結します。事業者がSPCを組成する場合は、市とSPCとで締結します。

市が定期借地権設定契約を結ぶものは、2者までとします。

また、事業用定期借地権設定契約は、借地借家法第23条の規定に基づき、公正証書により締結することとします。公正証書作成に係る費用及び本事業に関する登記を行う場合の必要な費用は事業者の負担とします。

市は、事業用定期借地権設定契約書が締結された時点で、次点交渉権者に対し、その地位の喪失を文書で通知するものとします。

3 事業実施協定書及び事業用定期借地権設定契約書の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業実施協定書及び事業用定期借地権設定契約書の解釈について疑義が生じた場合は、市と事業者は誠意をもって協議するものとします。

また、事業実施協定書又は事業用定期借地権設定契約書に関する紛争については、名古屋地方裁判所岡崎支部を第一審の専属管轄裁判所とします。

4 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとるものとします。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

事業実施協定書に規定する協定の解除の条項及び事業用定期借地権設定契約書に規定する契約解除の条項に該当する事由が発生した場合は、市は事業実施協定及び事業用定期借地権設定契約を解除することができるものとします。この場合、市は事業者に対し、事業実施協定書及び事業用定期借地権設定契約書に規定する違約金及び損害賠償金を請求できるものとします。

なお、事業者は、事業用定期借地権設定契約の終了時までには本事業において整備した施設（ペDESTリアンデッキの接続部を含みます。）を除去し、事業用地を更地にした上で市に返還する義務を負うものとします。ただし、事業者より申出があり、市が認めた場合はこの限りではありません。また、明代橋公園は市所有施設となるため、事業者は施設を除去しません。

(2) 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合

市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合は、市と事業者は事業継続の可否について協議するものとします。

第8 情報提供及び問合せ先

1 情報提供

本事業に係る情報提供は、適宜、市ホームページにおいて行います。

2 本募集要項に関する問合せ先

岡崎市都市整備部拠点整備課

住所 〒444-8601 岡崎市十玉町二丁目9番地

電話 0564-23-6452

電子メール seibi@city.okazaki.lg.jp

別紙 リスク分担表

別表 リスク分担表

段階発生	リスク			リスク分担		
	リスク項目	No.	リスクの内容	市	事業者	
共通	募集要項リスク	1	募集要項等本事業に係り公表した資料の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの等	●		
	応募リスク 契約締結リスク	2	応募費用に関するもの		●	
		3	事業者と契約が結べない又は契約手続に時間がかかる場合	●	●	
		4	契約締結費用に関するもの		●	
	転借に係るリスク	5	地権者と契約及びその変更、賃料の変更、民間所有地（予定）の事業用地としての確保	●		
	土地の貸付料に関するリスク	6	工事着手月の1日から施設供用開始月の前月末までの貸付料が免除されない場合 ※		● ※	
		7	地方自治法第237条第2項に基づく議決において、土地の貸付料につき、本募集要項記載の予定額と異なる金額とされる場合 ※		● ※	
		8	3年ごとの土地の貸付料の見直しで貸付料が変更された場合	● (減額の場合)	● (増額の場合)	
	資金調達リスク	9	必要な資金の確保に関するもの		●	
	制度関連リスク	法制度・税制度・許認可リスク	10	土地所有にかかわる法制度・税制度・許認可の新設・変更に関するもの	●	
			11	上記10以外のもの		●
		許認可遅延リスク	12	事業者の申請等の手続による許認可の遅延に関するもの		●
	社会リスク	第三者賠償リスク	13	本事業実施に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	●	
			14	事業用地の調査、建物の新築工事及び運営等における近隣対策に関するもの		●
			15	本件施設を建設したことに起因する周辺への影響（電波障害、風害、悪臭、日影、交通渋滞等）に関するもの		●
		16	事業期間中の事故に関するもの		●	
		環境問題リスク	17	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩等、環境保全に関するもの		●
	デフォルトリスク（事業の中止・延期）	民間に起因するもの	18	事業者の事業放棄、破綻によるもの		●
	不可抗力リスク		19	風水害、暴動、地震等		●
			20	風水害、暴動、地震等（市が貸付ける土地に関するもの）	●	
	金利リスク		21	金利の変動		●
	補助金未確定リスク		22	補助金の交付に関するもの		●

※工事着手月の1日から施設供用開始月の前月末までの貸付料が免除されない場合及び土地貸付料が減免されない場合、事業者は本募集要項記載の土地貸付料の予定額以上の貸付料を支払うこととなります。ただし、減免されない土地貸付料で事業が実施可能か否かについて事業者は、市と協議ができるものとします。

リスク				リスク分担		
段階	発生	リスク項目	No.	リスクの内容	市	事業者
計画・設計段階	計画・設計リスク	発注者責任リスク	23	事業者の発注による工事請負契約の内容及びその変更に関するもの等		●
		測量・調査・設計リスク	24	市が実施した測量・調査に関するもの	●	
			25	事業者が実施した測量・調査・設計に関するもの		●
		計画・設計リスク	26	上記 25 以外の事業者の要因による不備・変更によるもの		●
建設段階	建設リスク	物価リスク	27	建設期間中における物価変動に伴うリスク		●
		用地リスク	28	建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●
			29	市が撤去工事を行った後に存在が確認された地中障害物等に関するもの		●
		工事遅延・未完工リスク	30	工事が契約に定める工期より遅延する又は完工しない場合		●
			31	市の要求による設計変更により遅延する又は完工しない場合	●	
		工事費増大リスク	32	確認申請による確認済証の交付後、市の要望により設計変更を行った場合の追加工事に要する費用（市の検査による指摘に基づく変更を除きます。）	●	
			33	上記 32 以外の要因による工事費の増大に関するもの		●
		施工監理リスク	34	施工監理に関するもの		●
		一般的損害リスク	35	使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害		●
		システム・設備機器・備品等納品遅延リスク	36	システム、設備、備品等の納品遅延に起因するもの		●
仮設駐輪場の建設及び撤去に係るリスク	37	仮設駐輪場整備及び撤去工事の遅延	●			
ペDESTリアンデッキ接続部の工事	38	ペDESTリアンデッキ接続部の工事におけるデッキへの損傷、損壊等		●		

注) 独立採算事業として実施される提案施設及び明代橋公園を除くその他の施設の維持管理及び運営についてのリスクは、全て事業者の負担となります。

別紙 (様式1) 募集要項説明会兼現地見学会参加申込書

平成 年 月 日

募集要項説明会兼現地見学会参加申込書

(宛先) 岡崎市長

東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業募集要項説明会及び現地見学会への参加を申込みます。

商号又は名称	
所在地	
所属	
担当者名	
電話番号	
F A X 番号	
電子メールアドレス	

該当する番号に○をつけてください。

募集要項説明会	1. 参加します () 人
	2. 参加しません
現地見学会	1. 参加します () 人
	2. 参加しません

- ・ 募集要項説明会及び現地見学会への参加は、1社あたり2名までとします。

別紙 (様式2) 募集要項等に関する質問書

平成 年 月 日

募集要項等に関する質問書

(宛先) 岡崎市長

商号又は名称	
所在地	
所属	
担当者名	
電話番号	
FAX番号	
電子メールアドレス	

	頁	第	(例)			質 問 内 容
			1	(1)	ア	
1						
2						
3						
4						
5						

- ・ 1つの記入欄あたり1つの質問をご記入ください。
- ・ 必要に応じ、行を追加してください。