



岡崎市QURUWAプロジェクト
(コンベンション施設整備事業等)
— 募集要項 —

令和元年 9 月

岡 崎 市

目次

用語の定義.....	1
第1 本プロジェクトについて.....	4
1 本プロジェクトの構成.....	4
2 3つの事業を一体的に実施する意図.....	4
3 本書の位置付け.....	5
4 プロジェクトの想定スキーム.....	6
5 事業用地について.....	7
6 景観への配慮.....	9
7 関連事業.....	9
第2 特定事業の概要.....	10
1 事業内容に関する事項.....	10
第3 付帯事業（ホテル事業）に関する事項.....	17
1 事業概要.....	17
2 ホテル事業に関する基本方針.....	17
3 導入を禁止する用途・施設.....	17
4 事業期間.....	17
5 定期借地権設定契約終了後の措置.....	17
6 ホテル等民間収益施設事業者の費用負担.....	18
7 土地の貸付条件.....	18
8 借地料の減額.....	20
9 遵守すべき法制度等.....	21
第4 乙川河川緑地事業に関する事項.....	22
1 事業概要.....	22
2 事業方針.....	22
3 事業期間.....	22
4 乙川河川緑地管理運営事業者の収入.....	22
第5 民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	24
1 民間事業者選定の方法.....	24
2 選定の手順及びスケジュール.....	25
3 応募手続き等.....	26
4 応募グループの備えるべき参加資格要件.....	31
5 応募に関する留意事項.....	35
6 審査及び選定に関する事項.....	36
7 審査結果及び評価の公表方法.....	37
第6 提案に関する条件.....	38

1	施設の立地条件等	38
2	施設の規模等.....	38
3	土地の使用に関する事項.....	39
4	提案価格.....	39
第7	優先交渉権者の決定後の手続き	40
1	優先交渉権者との基本協定の締結	40
2	SPC の設立等.....	40
3	優先交渉権者との事業契約等の締結.....	40
4	契約保証金	40
5	保険.....	41
第8	選定グループの責任の明確化等事業の適正かつ確実な確保に関する事項	42
1	予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担.....	42
2	選定グループにより提供されるサービス水準	42
3	選定グループの責任履行に関する事項.....	42
4	本プロジェクトに係る実施状況モニタリング	43
第9	契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項.....	44
第10	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項.....	44
1	事業の継続に関する基本的な考え方.....	44
2	事業の継続が困難となった場合の措置.....	44
第11	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項.....	48
1	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	48
2	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	48
3	その他の支援に関する事項.....	48
第12	その他本プロジェクトの実施に関し必要な事項.....	49
1	議会の議決	49
2	情報提供.....	49
3	提案に伴う費用負担.....	49
4	募集要項に関する問い合わせ先.....	49
添付資料	リスク分担表	50

用語の定義

本募集要項では、次のように用語を定義する。

本市	「岡崎市」のことをいう。
本プロジェクト	「岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）」のことをいう。 なお、本プロジェクトは、「岡崎市コンベンション施設整備事業（PFI 事業）」「ホテル等民間収益施設事業（定期借地権事業）」「乙川河川緑地管理運営事業（指定管理事業）」の3つの事業から成る複合事業として一体的に事業者を公募・選定する方針である。
コンベンション施設	PFI 事業として公共施設の整備を行うホール・会議室・シャワー室・ロッカー室・外構等の施設のことをいう。
ホテル等民間収益施設	定期借地権設定契約により整備を行う民間ホテル、民間店舗等の施設及び駐車場（コンベンション施設用を含む）のことをいう。
コンベンション事業用地	図1に示す青色斜線部分及び緑色部分のことをいう。
ホテル等民間収益施設事業用地	図1に示す青色斜線部分及び緑色部分のうち、ホテル等民間収益施設が占有する部分のことをいう。
乙川河川緑地	乙川河川緑地のうち、殿橋下流左岸エリア（図2）のことをいう。
PFI 法	民間資金の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）のことをいう。
PFI 事業	PFI 法に基づき実施する事業のことをいう。本プロジェクトにおいては、「岡崎市コンベンション施設整備事業」をPFI 事業の対象とする。
PFI 付帯事業	PFI 法に基づき実施する付帯事業のことをいう。本プロジェクトにおいては、「ホテル等民間収益施設事業」をPFI 付帯事業の対象とする。
Park-PFI 事業	平成29年の都市公園法（昭和31年法律第79号）改正により設けられた「公募設置管理制度」のことをいう。 ここでは、乙川上流の桜城橋橋上広場や橋詰広場を活用した公募設置管理事業のことをいう。
上位計画	本市が平成30年3月に策定した「乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画（QURUWA 戦略）」、平成29年3月に改訂した「岡崎市観光基本計画アクションプラン」等の主要なまちづくり計画のことをいう。
基本計画	本市が平成31年4月17日に公表した「岡崎市 QURUWA プロジェクト コンベンション施設整備事業基本計画」のことをいう。
募集要項等	募集要項、業務要求水準書、事業者選定基準、様式集、モニタリング減額方法説明書、支払方法説明書、基本協定書（案）、事業契約書（案）、定期借地権設定契約書（案）、乙川河川緑地管理運営事業募集要項、乙川河川緑地管理運営事業要求水準書、乙川河川緑地管理運営事業基本協定（案）等、募集

	要項の公表時に公表される書類のことをいう。
本プロジェクト応募グループ	施設の設計・建設、維持管理及び運営等の能力を有し、本プロジェクト(3つの事業から成る複合事業)に応募する事業者グループのことをいう。
本プロジェクト応募グループ代表企業	本プロジェクト応募グループの代表企業のことをいう。本プロジェクト応募グループの代表企業は、PFI 事業に係る「構成企業」の中から定め、応募に係る手続きを代表して行うものとする。
選定グループ	本プロジェクトに係る事業者募集により、優先交渉権を得た応募グループのことをいう。選定グループは、選定後、本市との協議を経て、基本協定を締結することを想定している。
選定グループ代表企業	選定グループの代表企業のことをいう。選定グループ代表企業は、本プロジェクト応募グループ代表企業が引き続き務めることを原則とし、選定後の本市との協議、基本協定締結に向けた手続き等を代表して行うものとする。
SPC	Special Purpose Company の略。本プロジェクトでは、PFI 事業として進める「コンベンション施設整備事業」の実施のみを目的として設立される「特別目的会社」のことをいう。
PFI 事業者	「岡崎市コンベンション施設整備事業」を実施する事業者のことをいう。PFI 事業においては、SPC がこれに該当する。
PFI 事業者代表企業	PFI 事業者を代表する企業をいう。 PFI 事業者代表企業は選定グループ代表企業を兼ねることとする。
コンベンション施設整備事業構成企業	「岡崎市コンベンション施設整備事業」の実施のために設立する SPC に対して出資を行い、次のいずれかを予定している企業（法人に限る）のことをいう。 ①SPC から直接業務を受託又は請け負うこと ②SPC から床の貸付を受けて業務を行うこと ③PFI 事業内の業務（P6 の図を参照）を行うこと
コンベンション施設整備事業協力企業	「岡崎市コンベンション施設整備事業」の実施のために設立する SPC に対して出資をしていないが、SPC から直接業務を受託又は請け負うことを予定している企業（法人に限る）のことをいう。
ホテル等民間収益施設事業者	本市と定期借地権設定契約を締結し、ホテル等民間収益施設を整備し、所有し、運営する企業（法人に限る）のことをいう。 企業単独又はグループのいずれかによることを想定している。
ホテル等民間収益施設事業者代表企業	ホテル等民間収益施設事業者を代表する企業であり、ホテル等民間収益施設の用地の借地権者となり施設所有を行う者をいう。 ホテル等民間収益施設事業者代表企業は、コンベンション施設整備事業の構成企業に属することとする。
乙川河川緑地管理運営事業者	「乙川河川緑地管理運営事業」を実施する企業(法人に限る)のことをいう。 企業単独又はグループのいずれかによることを想定している。

乙川河川緑地管理運営事業者代表企業	乙川河川緑地管理運営事業者を代表する企業のことをいう。 乙川河川緑地管理運営事業者代表企業は、コンベンション施設整備事業構成企業又は協力企業に属することとする。
審査委員会	本プロジェクトの事業者選定に係る審査を行う、「岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）事業者選定審査委員会」のことをいう。
プロフィットシェアリング対象事業	PFI 事業者が自らの提案により、コンベンション施設を利用した持続可能な社会の創造に資する業務の提供やコンベンション施設利用者を対象とした飲食物の提供（カフェレストラン）等を実施し、その利用者から収入を得ることができる事業をいう。 なお、この事業はサービス購入料の支払対象である一方、計画以上の収益が得られた場合は、増加収益の一部を本市へ支払うプロフィットシェアリングの対象となる。プロフィットシェアリング対象事業は事業者選定の一因となるため、選定後は必須の事業である。
提案事業	本市の事業者選定基準の加点項目に示す範囲の中で、自らの企画提案により提案書に記載し実施する事業（独立採算事業）をいう。提案事業は事業者選定の一因となるため、選定後は必須の事業である。
自主事業	本プロジェクトの目的に合致する範囲において、本市の要求する業務範囲外で、自らの企画提案に基づいてその責任と費用により行う事業（独立採算事業）をいう。自主事業は任意の事業である。
基本協定	優先交渉権者選定後、本市と選定グループの間で締結する協定をいう。 ※基本協定は、本市と「コンベンション施設整備事業」「ホテル等民間収益施設事業」「乙川河川緑地管理運営事業」に係わる構成企業が事業契約等の締結に向けた義務及び本プロジェクト全体の円滑な事業実施に係る義務について規定する。
事業契約等	基本協定締結後、基本協定に基づき、本市と事業者の間で締結する以下の契約等をいい、本市とそれぞれの事業を実施する事業者（SPC や指定管理者）との間で締結する。 ・「岡崎市コンベンション施設整備事業」に関する PFI 法第 14 条第 1 項に基づき本市と PFI 事業者の間で締結する事業契約 ・「ホテル等民間収益施設事業」に関する定期借地権設定契約 ・「乙川河川緑地管理運営事業」に関する指定管理基本協定

第1 本プロジェクトについて

1 本プロジェクトの構成

本市は、「岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）」（以下、「本プロジェクト」という。）を次の3つの事業からなる複合事業として位置付けている。

- ①コンベンション施設の整備を行う「岡崎市コンベンション施設整備事業」
- ②ホテル等事業を行う「ホテル等民間収益施設事業」
- ③乙川河川緑地の利活用等を行う「乙川河川緑地管理運営事業」

本プロジェクトの実施にあたっては、本プロジェクトの基本コンセプトである「まち・ひと・かわ を結ぶ 交流拠点」を実現するために民間資金・経営能力・技術的能力の活用を図る公民連携事業として、効果的・効率的に推進することを目指している。

そのため、本プロジェクトのうち「岡崎市コンベンション施設整備事業」は、PFI 法に基づく特定事業として実施し、「ホテル等民間収益施設事業」は、その付帯事業として実施する。

また、「乙川河川緑地管理運営事業」については地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）（以下、「自治法」という。）第 244 条の 2 第 3 項に基づく指定管理者制度を活用した事業として実施する。

2 3つの事業を一体的に実施する意図

本プロジェクトは、乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画（QURUWA 戦略）に位置付けられた、乙川リバーフロント地区の豊富な公共空間を活用した公民連携プロジェクトとして、「岡崎市コンベンション施設整備事業」、「ホテル等民間収益施設事業」及び「乙川河川緑地管理運営事業」の3つの事業を一体的に実施することにより、それぞれの事業の連携による相乗効果が発揮されることを期待している。

また、本プロジェクトとあわせて、本市では、Park-PFI 事業を進めており、Park-PFI 事業への参画、または本プロジェクトとの連携による乙川リバーフロント地区全体の魅力度向上を図ることも期待している。

このため、本プロジェクトでは、これら3つの事業を実施する民間事業者の選定を同時かつ一括して行い、募集に際しては3つの事業すべてについて提案することを応募の条件とし、合わせて別途実施する Park-PFI 事業との連携を視野に入れた提案を誘導することとする。

3 本書の位置付け

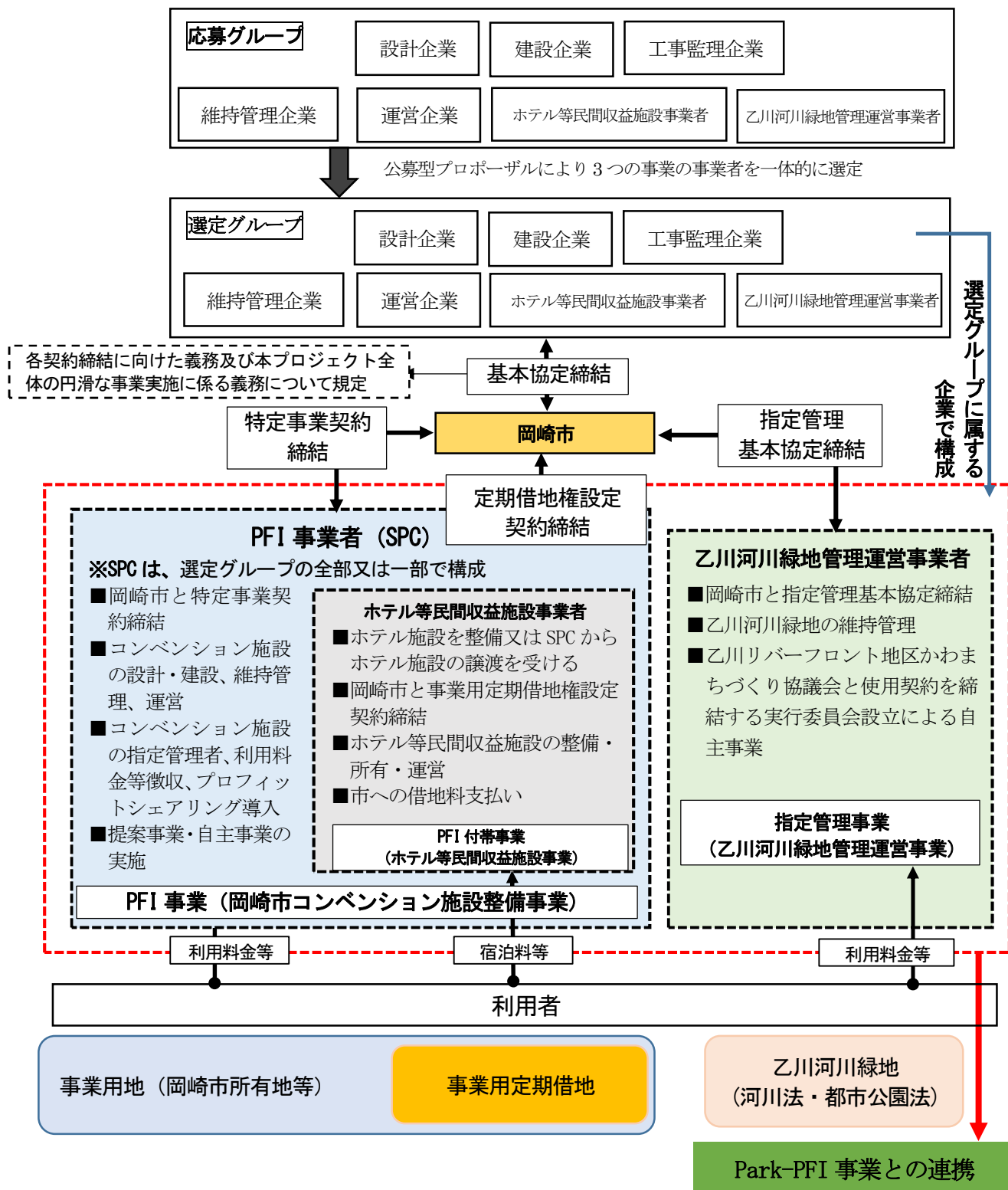
「岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）募集要項（以下、「募集要項」という。）」は、本プロジェクトを実施するにあたり、PFI 法等に基づき、民間事業者の募集手続きを示したものである。

本プロジェクト応募グループ（以下、「応募グループ」という。）は、本募集要項に規定する提示条件等に従い、応募手続きを行う。応募グループは、募集要項及び募集要項に併せて公表する次の資料（以下、「募集要項等」という。）の内容を踏まえ、募集に参加するものとする。

- ・業務要求水準書
- ・参加資格審査様式集
- ・提案審査様式集
- ・支払方法説明書
- ・モニタリング減額方法説明書
- ・乙川河川緑地指定管理者募集要項
- ・乙川河川緑地業務要求水準書
- ・基本協定書（案）（令和元年 10 月下旬公表予定）
- ・事業契約書（案）（令和元年 10 月下旬公表予定）
- ・定期借地権設定契約書（案）（令和元年 10 月下旬公表予定）
- ・乙川河川緑地指定管理基本協定（案）（令和元年 10 月下旬公表予定）

なお、募集要項等と既に公表している実施方針、業務要求水準書（案）、事業者選定基準書（案）、支払方法説明書（案）、モニタリング減額方法説明書（案）等及びそれらに関する回答に相違がある場合は、募集要項等の規定が優先する。

4 プロジェクトの想定スキーム



5 事業用地について

(1) 事業用地

本プロジェクトは、図1（青色斜線部分及び緑色部分）及び図2（緑色部分及び赤色斜線部分）において実施するものとする。

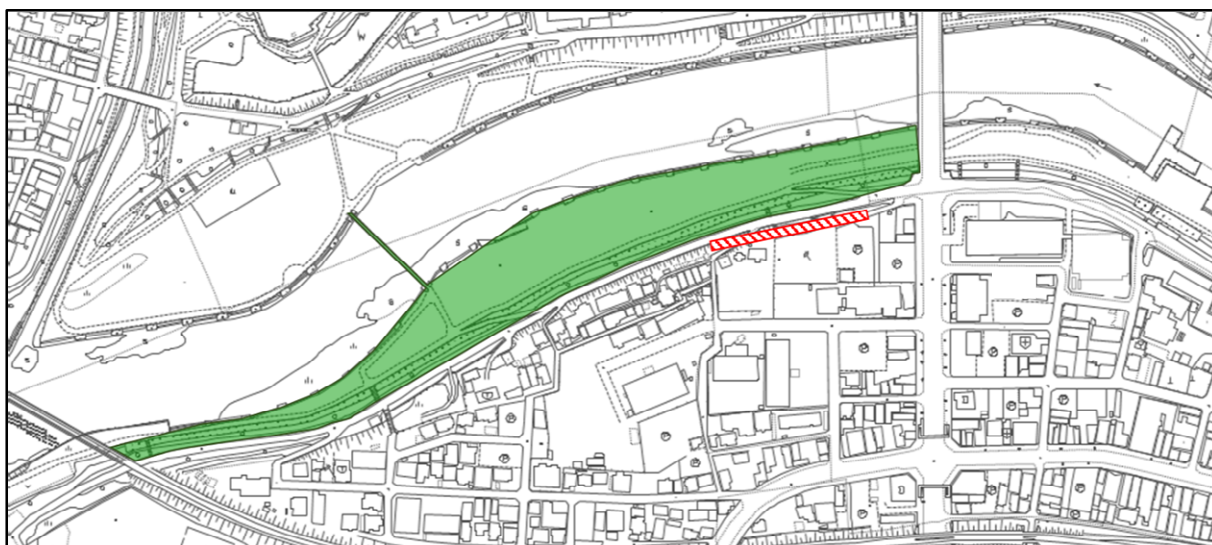
図1（青色斜線部分及び緑色部分）に示す事業用地（以下、「コンベンション事業用地」という。）において「岡崎市コンベンション施設整備事業」及び付帯事業である「ホテル等民間収益施設事業」を併せて実施するものとする。

また、図2（緑色部分及び赤色斜線部分）に示す事業用地において「乙川河川緑地管理運営事業」を実施するものとする。

図1 コンベンション事業用地概要図



図2 乙川河川緑地概要図



(2) 用地概要

区 分	事業用地①	事業用地②
所 在 地	明大寺本町一丁目 1-1 外 5 筆	明大寺本町一丁目 22
土 地 所 有 者	岡崎市、民間	岡崎市
土 地 面 積	$8,679.19 \text{ m}^2$ $\left(\begin{array}{l} \text{市所有地} \quad 7,695.19 \text{ m}^2 \\ \text{民間所有地（予定）} \quad 984.00 \text{ m}^2 \end{array} \right)$	$1,013.89 \text{ m}^2$
公 営 上 水 道	100mm（北側・南側）	100mm（北側・西側）
公 営 下 水 道	東側、西側、南側 250mm （南側一部 300mm）	北側 300mm、西側 400mm
用 途 地 域	商業地域（指定建蔽率 80%、指定容積率 400%）	
防 火 地 域	準防火地域	
駐 車 場 整 備 地 区	事業用地の一部に明大寺駐車場整備地区の指定がある。	
地 区 計 画	明大寺本町地区 ※提案内容により地区計画の変更（地区施設（道路）及び建築物等の用途の制限（床面積 $5,000 \text{ m}^2$ 以下）の変更）を予定している。	
立 地 適 正 化 計 画	都市機能誘導区域（東岡崎駅周辺） ※同計画において、にぎわい交流施設として、コンベンション機能、ホテル機能、飲食機能等を誘導施設とする旨を明記している。	
景 観 計 画 区 域	景観形成一般地区 ※高さが 18m を超える、又は延べ面積が $1,000 \text{ m}^2$ を超える新築行為には 5% 以上の緑化面積確保が必要などの義務がある。	
埋 蔵 文 化 財	埋蔵文化財包蔵地に指定予定	
交 通 ア ク セ ス	車 東名岡崎 IC より 7 分 徒歩 名鉄東岡崎駅より 7 分	

※事業用地①の一部にある民間所有地は、本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予定である。

※事業用地①の内、緑色部分約 133.16 m^2 は周辺環境施設整備用地のため建築不可とする。

なお、コンベンション施設やホテル等の建築基準法上の建築敷地には含めない。

※事業用地①の内、黄色部分については、乙川噴水設備室移設用地として、接道要件を満たした上で 100 m^2 （ $10\text{m} \times 10\text{m}$ ）の用地を確保すること。

なお、コンベンション施設やホテル等の建築基準法上の建築敷地には含めない。

※事業用地②は、主に自走式（平面又は立体）駐車場（コンベンション施設用を含む）を整備すること。

6 景観への配慮

本市は、本プロジェクト用地（コンベンション事業用地及び乙川河川緑地）の将来像を岡崎ならではの岡崎城と乙川の眺望を活かした、上質な時間を過ごせる場所、岡崎を象徴する場所、将来の地先エリアの景観形成モデルとして都市の風格を感じさせる空間と考えている。

このため、コンベンション施設やホテルの整備に際しては、河川を中心とした周辺景観や岡崎城の高さなどと調和の取れた外観デザイン、眺望等に配慮した意匠や施設配置を求める。

なお、人工地盤に接する建物の高さは、かつてあった太陽の城の高さ及び岡崎城の天守の高さを参考に原則 28m以下とすること。

7 関連事業

本プロジェクトとは別に事業用地周辺の住環境に資する事業として、次の業務を PFI 事業者に追加発注することを予定している。

ア 図 1（緑色部分）における周辺環境施設（ポケットパーク）整備

ただし、PFI 事業者の提案による事業用地外周等の市道整備用地（道路拡幅等）として活用することも認めるものとする。

第2 特定事業の概要

1 事業内容に関する事項

(1) 特定事業の名称

「岡崎市コンベンション施設整備事業」

※付帯事業として、「ホテル等民間収益施設事業」

(2) 特定事業に供される公共施設等の種類

商業振興施設

(3) 公共施設等の管理者の名称

岡崎市長 内田 康宏

(4) 指定管理者制度の適用

本市は、「岡崎市コンベンション施設整備事業」（以下、「コンベンション事業」という。）において整備する施設を、自治法第244条第1項の規定に基づく「公の施設」として位置付ける予定である。

また、本市は、選定された民間事業者（選定された民間事業者等が出資して設立した特別目的会社〈SPC〉）を、同法244条の2第3項に規定する「指定管理者」として指定する予定である。

(5) 事業目標

コンベンション事業は、「ホテル等民間収益施設事業」（以下、「ホテル事業」という。）及び「乙川河川緑地管理運営事業」（以下、「乙川河川緑地事業」という。）と併せて実施することで、基本計画に示す次の3つの基本目標

- ①「コンベンション機能を活かした観光産業都市の創造」
- ②「仕事・暮らし・健幸を応援する生きがい交流空間の創造」
- ③「乙川エリアの価値を高める魅力的な都市空間の創造」

を達成することを目標として、市有地である太陽の城跡地（岡崎市明大寺本町一丁目地内）を有効利用し、民間の資金や、経営能力・技術的能力等のノウハウを活かした公民連携手法を活用して行うものである。

(6) 施設整備に関する基本方針

コンベンション事業は、次に示す5つの基本方針に沿って整備するものとする。

ア 「観光産業都市の創造に資する施設」

仕事・学術研究・文化・芸術・スポーツなど、様々な目的・理由によって本市を訪れる国内外の人々に、交流・滞在・観光等の機会を提供する「MICE」の取り組みとともに、質の高いサービスやおもてなしにより人々の回遊や消費を誘導し、地域や経済の活性化につなげ

る観光産業都市の創造に資する施設

イ 「持続可能な社会の創造に資する施設」

地域における未来の仕事づくりのための学びや交流の場を提供したり、仕事と暮らしの両立や充実を目指した時代に即した質の高いライフスタイルの創造を支援したりするなど、未来に向けた持続可能な社会の実現に資する施設

ウ 「生きがいづくりや健康づくりの支援に資する施設」

隣接する乙川の自然環境を最大限活かしつつ、市民や来街者が利便性の高い都市での暮らしや活動を楽しみ、生きがいや心身の健康を実感できるきっかけとなる施設

エ 「市民の誇りとなる施設」

夢ある新しい都市を見据えた「乙川リバーフロント地区のまちづくり」を象徴し、本市のランドマークとして将来にわたって市民の誇りとなる施設

オ 「誰もが平等に使える施設」

ノーマライゼーション、高齢社会、多文化共生、多様性社会等の考えに基づき、あらゆる人にやさしいデザインを取り入れ、誰もが平等に使える施設

(7) 事業概要

コンベンション事業は、既存施設（旧教育文化館等）を解体撤去後、ホール・会議室等の公共施設（以下、「コンベンション施設」という。）を設計・建設、維持管理及び運営するものとする。

(8) 事業方式

コンベンション事業は、PFI 法に基づく特定事業を実施する民間事業者（以下、「PFI 事業者」という。）が、図 1 で示すコンベンション事業用地内において、コンベンション施設の設計・建設業務を行った後に、本市に公共施設の所有権を移転し、事業期間を通じて、PFI 事業者が自治法第 244 条の 2 第 3 項に基づく指定管理者として公共施設の維持管理業務及び運営業務を行う BT0（Build-Transfer-Operate）方式とする。

(9) 特定事業の業務範囲

コンベンション事業における、PFI 事業者の業務範囲は、次のとおりである。

ア 設計・建設業務（人工地盤整備、事業用地外周等の市道整備を含む）

- ・ 事前調査業務
- ・ 設計業務
- ・ 既存施設解体撤去工事業務
- ・ 建設工事業務

- ・工事監理業務
- ・工事管理業務
- ・周辺家屋影響調査・対策業務
- ・備品等設置業務
- ・所有権移転業務
- ・各種申請業務
- ・国庫等補助金申請補助業務（対象となる補助メニューがある場合）
- ・その他設計・建設業務上必要な業務

イ 開業事前業務

- ・開業準備業務
- ・事前集客促進業務
- ・完成式典支援業務

ウ 維持管理業務

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・植栽・外構保守管理業務
- ・備品等保守管理業務
- ・警備業務
- ・清掃業務
- ・廃棄物処理業務
- ・長期修繕計画策定業務
- ・その他維持管理上必要な業務

※コンベンション事業（ホテル等民間収益施設を除く）には大規模修繕を含まない。大規模修繕とは、岡崎市市有建築物管理保全基本方針に示す保全部材のうち、計画的改修を行う必要のある部材に対する大規模な修繕をいう。大規模修繕に該当するかについては建築物修繕措置判定手法（建設大臣官房庁営繕部監修）に基づき本市と協議するものとする。なお、本市は事業期間における大規模修繕は想定していないため、予防保全に努めること。

エ 運営業務

(7) コンベンション施設運営業務

- ・運営準備業務
- ・施設貸出、予約受付業務
- ・利用者支援業務
- ・大規模会議等運営支援業務
- ・総合案内業務
- ・什器備品の貸出業務

- ・安全管理、防災、緊急時対応業務
- ・駐車場の確保業務
- (イ) 施設整備に関する基本方針（ア～ウ）に係る業務
 - ・観光産業都市の創造に資する業務
 - ・持続可能な社会の創造に資する業務
 - ・生きがいづくりや健康づくりの支援に資する業務
- (ロ) アクティビティ等支援業務
 - ・シャワー室、ロッカー室の運営業務
 - ・提案事業（独立採算事業）
 - ※PFI 法 69 条 6 項に基づく行政財産の貸付により事業者の独立採算事業として実施
- (ハ) 飲食物提供業務
 - ・バンケット用飲食物提供業務
 - ・カフェレストラン運営業務
- (ニ) 集客促進業務
- (ホ) 事業期間終了後の引継ぎ業務
- (ヘ) その他運営上必要な業務

オ 本プロジェクト統括管理業務

- ・統括マネジメント業務
- ・総務・経理業務
- ・事業評価業務

カ その他

- ・コンベンション施設における自主事業の運営

キ 付帯事業実施（ホテル事業の実施）

※詳細は、「第 3 付帯事業（ホテル事業）に関する事項」を参照

(10) 事業期間

コンベンション事業の事業期間は、設計・建設期間を含み、PFI 法第 14 条第 1 項に基づき本市と PFI 事業者の間で締結する事業契約（以下、「事業契約」という。）締結の日から事業終了までを事業期間として定義し、事業契約の締結日から令和 20 年 3 月 31 日までの約 18 年間とする。

維持管理・運営期間については、本市へのコンベンション施設所有権移転日（令和 5 年 4 月 1 日）から事業期間満了日（令和 20 年 3 月 31 日）までの 15 年間とする。

ただし、事業者の提案に基づく開発行為等の許認可手続きにより施設所有権移転日が遅延した場合は、施設所有権移転日の翌日から 15 年間を維持管理・運営期間とする。

なお、提案に際しては、事業期間満了日の翌日から令和 55 年 3 月 31 日までの 35 年間、引

き続き、本市がコンベンション施設を活用した事業を行っていくことを前提とした提案を求める。

(11) スケジュール

コンベンション事業の想定スケジュールは、次のとおりである。

内 容	日 程 (予定)
基本協定の締結 ※本プロジェクトの基本協定と併せて締結	令和2年3月
事業契約の仮契約の締結	令和2年4月
公の施設設置条例議案の提出 事業契約及び指定管理者指定議案の提出 ※議決により仮契約を本契約とする	令和2年6月定例会
公の施設の設置条例に係る規則等関連規程の制定	令和2年6月
設計・建設期間 ※既存施設解体撤去工事に関するものを含む	契約締結日～令和5年3月中旬
開業準備期間	令和5年3月中旬～3月下旬
完成式典・内覧会	令和5年3月31日
供用開始	令和5年4月1日
維持管理・運営期間	令和5年4月1日～令和20年3月31日
事業期間満了後に本市が実施する予定の施設大規模 修繕計画の策定	令和20年4月1日～令和55年3月31日 までの35年間

※地区計画の変更に要する期間は考慮していない。

(12) 事業期間終了後の措置

本市は、事業期間終了後も引き続き、コンベンション施設を公の施設として継続して運用（コンベンション施設の目標耐用年数は、ホテル事業の定期借地期間の上限を踏まえ50年）するため、PFI事業者は、事業期間終了時の要求水準を満たす状態で、コンベンション施設を本市に引き継ぐものとする。

なお、コンベンション施設用の駐車場は、ホテル事業が継続している限り事業期間終了後も継続して利用（借受）できることとし、コンベンション施設の除却より早期にホテル等民間収益施設を除却する場合は、原則、市に無償譲渡を行うものとする。

(13) PFI事業者の収入

コンベンション事業における、PFI事業者の収入は、概ね次のとおり予定している。

ア 設計・建設の対価

本市は、コンベンション施設の設計・建設業務の対価について、本市への施設の所有権移転後から事業期間終了までの間において、事業契約に定める額をPFI業者に支払う。

イ 維持管理及び運営の対価

本市は、コンベンション施設の維持管理及び運営業務の対価について、本市への施設の所有権移転後から事業期間終了までの間において、事業契約に定める額を PFI 事業者を支払う。なお、維持管理・運営の対価の額は、提案時に事業者が提出する資金収支計画をもとに以下の算出方法により対価を算定するものとする。

※《維持管理・運営の対価》＝《維持管理・運営に係る費用》－《施設利用料金＋プロフィットシェアリング対象業務に係る収入（飲食物提供業務の売上収入等）》

なお、具体的なプロフィットシェアリング対象業務は支払方法説明書で示す。

ウ 施設利用料金収入

PFI 事業者は、自治法第 244 条の 2 第 8 項に基づき、コンベンション施設の利用料金収入を自らの収入として収受することができる。

本市は、PFI 事業者の創意工夫により利用料金収入を高める運営が行われることを期待する。

エ プロフィットシェアリング対象業務に係る収入

PFI 事業者は、自らの提案により、コンベンション施設を利用した持続可能な社会の創造に資する業務の提供やコンベンション施設利用者を対象とした飲食物の提供（カフェレストラン）等を実施することとし、その利用者から収入を得ることができる。この点についても、本市は、PFI 事業者の創意工夫によるコンベンション施設の効率的・効果的な運営が行われることを期待する。

オ 提案事業収入

PFI 事業者は、本市の事業者選定基準の加点項目に示す範囲の中で、自らの企画提案により提案書に記載し実施する事業（独立採算事業）として、コンベンション施設を利用した物販等を実施することができ、その利用者から収入を得ることができる。この点についても、本市は、PFI 事業者の創意工夫によるコンベンション施設の効率的・効果的な運営が行われることを期待する。

なお、この提案事業に伴い必要となるコンベンション施設利用料金等、事業実施に係る費用は、PFI 事業者が負担するものとする。

カ 自主事業収入

PFI 事業者は、自らの企画提案（独立採算事業）により、コンベンション事業の目的に合致する範囲内において、コンベンション施設を利用した各種の事業（イベント・講習会・教室等）や物販等を実施することができ、その利用者から収入を得ることができる。この点についても、本市は、PFI 事業者の創意工夫によるコンベンション施設の効率的・効果的な運営が行われることを期待する。

なお、この自主事業に伴い必要となるコンベンション施設利用料金等、事業実施に係る費

用は、PFI 事業者が負担するものとする。

(14) PFI 事業者から本市への支払い（プロフィットシェアリング）

PFI 事業者は、計画以上の収益（以下、「増加収益」という。）が得られた場合は、あらかじめ事業契約に定める算定方法に従い、増加収益の一部を本市へ支払う。詳細については、支払方法説明書で示す

(15) 遵守すべき法制度等

本プロジェクト（コンベンション事業、ホテル事業、乙川河川緑地事業）の実施にあたっては、業務要求水準書に掲げる法制度等並びに設計・建設、維持管理及び運營業務等の提案内容に応じて関連してく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（いずれも適用時点で最新のもの）を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本プロジェクトの要求水準と照らし合わせて適宜参考とすること。

第3 付帯事業(ホテル事業)に関する事項

1 事業概要

ホテル事業（コンベンション施設用駐車場含む）は、図1に示すコンベンション事業用地（事業用地①・②）においてコンベンション事業と併せて実施するものとし、整備・所有・運営を独立採算事業として実施するものとする。

※ホテル事業には、ホテル事業及びコンベンション施設用駐車場の整備・運営も含む。なお、事業用地②は主に駐車場の整備に利用することとし、整備する場合は自走式（平面又は立体）駐車場とすること。

2 ホテル事業に関する基本方針

ホテル事業は、コンベンション施設（ホール・会議室等）の付加価値を高めるため、また、今後、MICE の取り組みを推進していく上で必要な機能である。

そのため、コンベンション施設利用者や来街者等への上質なおもてなしやサービス、あるいは、歴史ある成熟した都市の風格に配慮した上質な機能やサービスを期待する。

3 導入を禁止する用途・施設

ホテル事業は、次の営業業種を施設内に含めないものとする。

ただし、利用者の利便性向上につながる施設については、本市との協議によるものとする。

- ・政治的又は宗教的用途
- ・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
- ・青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途
- ・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
- ・公序良俗に反する用途
- ・居住の用に供する用途
- ・貸金業法（昭和 58 年法律第 32 号）第 2 条第 1 項に規定する貸金業

4 事業期間

ホテル事業の事業期間は、定期借地権設定契約の締結日からホテル等民間収益施設事業者が提案した借地期間満了日までを、事業期間とする。

ただし、借地期間満了日は、令和 35 年 3 月 31 日以降、令和 55 年 3 月 31 日以前に設定し、借地期間が概ね 30～50 年の範囲となることを提案時の条件とする。

5 定期借地権設定契約終了後の措置

ホテル等民間収益施設事業者は、定期借地権設定契約が終了した場合、ホテル等民間収益施設の除却を行うものとする（コンベンション施設とホテル等民間収益施設の合築の場合も含

む)。コンベンション施設の除却より早期にホテル等民間収益施設を除却する場合は、コンベンション施設の運営に支障が無いよう配慮するものとする。なお、コンベンション施設用の駐車場は、ホテル事業が継続している限り事業期間終了後も継続して利用（借受）できるとし、コンベンション施設の除却より早期にホテル等民間収益施設を除却する場合は、原則、市に無償譲渡を行うものとする。

合築の場合もコンベンション施設の運営に支障がないようホテル部分を解体撤去する。解体撤去は、躯体だけでなくホテル用の配管、設備（受電設備、給排水設備を含む）も撤去すること（施設整備段階で、前述の対応ができるように事前に設計・施工段階で配慮すること）。

なお、コンベンション施設と敷地を分割してホテル等民間収益施設を整備する場合は、定期借地権設定契約終了時にホテル等民間収益施設の用地について、本市に土地を更地で返還すること。※更地とは、建物及び事業用地に付属させた一切の地中構造物を除却し、良質な土砂で平らに均し、土砂の飛散が起これないようにした状態をいう。

6 ホテル等民間収益施設事業者の費用負担

- ・ホテル等民間収益施設事業者は、締結した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借地料を本市に支払うこと。
- ・ホテル等民間収益施設事業者は、ホテル等民間収益施設の整備（設計、建築、外構工事等）を行い、これに要する費用を負担すること。
- ・ホテル等民間収益施設事業者は、ホテル等民間収益施設の企画・運営、維持管理等を行い、これに要する費用を負担すること。
- ・ホテル等民間収益施設事業者は、ホテル等民間収益施設に資する駐車場及びコンベンション施設用の駐車場の整備を行い、これに要する費用を負担すること。
- ・ホテル等民間収益施設事業者は、定期借地権設定契約終了後、ホテル等民間収益施設の除却及び土地を更地にする費用を負担すること。ホテル等民間収益施設の除却又は更地にされない場合は、事業契約書及び定期借地権設定契約に基づき対応する。
- ・ホテル等民間収益施設事業者は、定期借地権設定契約に係る公正証書の作成費用及びホテル等民間収益施設に関する登記に必要な費用を負担すること。
- ・その他、ホテル事業の提案及び実施に係る一切の費用を負担すること。

7 土地の貸付条件

(1) コンベンション施設用駐車場の整備

コンベンション事業用地（事業用地①・②）にコンベンション施設用の駐車場 150 台分の整備・運営を行うこと。

(2) ホテル等民間収益施設事業用地の借地料及び保証金について

ア 借地料

本市からホテル等民間収益施設事業者へのホテル等民間収益施設用地の借地料については、以下のとおりとする。

ただし、自治法第 237 条第 2 項に基づく議会の議決（令和 2 年 6 月議会を予定）が必要となることから、借地料の確定は議決後とする。

事業用地①：月額借地料：430 円／㎡ 事業用地②：月額借地料：380 円／㎡

イ 借地料の対象となる土地面積

本市からホテル等民間収益施設事業者へのホテル等民間収益施設用地を貸し付ける際の借地面積は、以下のとおりとする。

・事業用地①

【コンベンション施設とホテル等民間収益施設が‘合築’の場合】

借地面積＝ホテル等民間収益施設の延床面積÷400%÷80%

【コンベンション施設とホテル等民間収益施設が‘分築’の場合】

借地面積＝ホテル等民間収益施設（コンベンション施設用駐車場含む）の敷地面積

・事業用地②

借地面積＝事業用地②の敷地面積

(3) 8に示す借地料の減額条件を満たす場合の借地料

8に示す借地料の減額条件を満たす場合の借地料は、事業用地①は、月額借地料 430 円／㎡、事業用地②は、月額借地料 380 円／㎡から減額条件の充足に合わせて以下のように減額する。

下記の減額条件が充足された場合、事業用地①②の借地面積全体に適用する。

α ：事業用地① 月額借地料 430 円／㎡ 事業用地② 月額借地料 380 円／㎡

減額条件	条件を満たす場合に減額される割合： β 条件満たさない場合は 0%	事業用地① 減額される月額借地料 $\alpha \times \beta$	事業用地② 減額される月額借地料 $\alpha \times \beta$
①部屋数が「8 借地料の減額」(1)を満たす場合	$\beta 1=15\%$	65 円／㎡	57 円／㎡
②部屋の広さが「8 借地料の減額」(2)を満たす場合	$\beta 2=25\%$	108 円／㎡	95 円／㎡
③ロビーの広さが「8 借地料の減額」(3)を満たす場合	$\beta 3=5\%$	22 円／㎡	19 円／㎡
④食事の提供について「8 借地料の減額」(4)を満たす場合	$\beta 4=5\%$	22 円／㎡	19 円／㎡

【減額適用後の借地料の算定式】

事業者が支払う借地料＝430 円（380 円）／㎡－（ $\alpha \times \beta 1 + \alpha \times \beta 2 + \alpha \times \beta 3 + \alpha \times \beta 4$ ）

※ $\alpha \times \beta 1$ 、 $\alpha \times \beta 2$ 、 $\alpha \times \beta 3$ 、 $\alpha \times \beta 4$ は、それぞれ小数点第一位を四捨五入して円単位とする。

(4) 借地料の改定

借地料については、契約を締結する年度の4月1日を起算日とし、固定資産税路線価の評価替え年度ごとに見直し、本市が定める方法により算定した額を当該年度の開始日から適用するものとする。詳細は支払方法説明書に示す。

(5) 保証金

ホテル等民間収益施設事業者の債務不履行を担保するため、ホテル等民間収益施設事業者は本市に対し、保証金として借地料の1年分及び解体費相当額以上（ホテル等民間収益施設事業者の提案を踏まえ、選定後に本市との協議により確定する。また、土地の更地返還に係る費用を含む。）を預託することとする。なお、保証金の全部又は一部について、ホテル等民間収益施設事業者が保険会社との間に本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、当該保険料で保証金の全部又は一部を補うことができるものとする。

解体費相当額の確定は、事業契約書の締結から定期借地権設定契約の締結までに本市による積算額との調整を協議により行うこととする。なお、将来的に借地料や解体費の見直しによって、保証金が増減することはない。また、保証金の返還にあたり、利息は付さないこととする。

8 借地料の減額

本市が示す次の条件を満たす場合は、その充足率に応じて借地料の減額を想定している。

(1) 部屋数

- ・総部屋数が100室以上

(2) 部屋の広さ

ア 総部屋数100室以上の場合

- ・15㎡以上のシングルルームと22㎡以上のツインルーム（ダブルルーム等2人室以上の客室を含む。）の合計が客室総数の20%以上

イ 総部屋数50室以上100室未満の場合

- ・15㎡以上のシングルルームと22㎡以上のツインルーム（ダブルルーム等2人室以上の客室を含む。）の合計が客室総数の40%以上

ウ 総部屋数20室以上50室未満の場合

- ・15㎡以上のシングルルームと22㎡以上のツインルーム（ダブルルーム等2人室以上の客室を含む。）の合計が客室総数の100%

(3) ロビー（いす、テーブルの備え付けがあり、客が無料で利用することができる場所）

ア 客室収容人員100人未満

- ・40㎡以上

- イ 客室収容人員 100 人以上
- ・客室収容人員×0.4 m²以上

(4) 食事提供

- ・朝・昼・夕食時において洋食の提供ができる食堂が一ヶ所以上設けられていること
- ・7時から22時までの間、食堂又はルームサービスにより食事の提供ができること

9 遵守すべき法制度等

ホテル事業の実施にあたっては、提案内容に応じて関連してく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（いずれも適用時点で最新のもの）を遵守すること。

なお、コンベンション施設用駐車場（150 台）の整備や運営がされていない場合、ホテル事業の基本方針からの逸脱、導入を禁止する用途での使用や禁止する施設の導入が認められた場合、事業用定期借地権設定契約を解除する場合がある。

第4 乙川河川緑地事業に関する事項

1 事業概要

乙川河川緑地事業は、図2で示した区域において、コンベンション事業及びホテル事業と連携して実施するものとし、本市と乙川河川緑地管理運営事業者との間で締結する指定管理基本協定に基づき、乙川河川緑地管理運営事業者による乙川河川緑地の管理及び活用事業（独立採算事業）を実施することとする。

なお、当該事業区域は、河川敷地占用許可準則の特例に基づき、乙川リバーフロント地区かわまちづくり協議会が占用許可を受けており、乙川河川緑地管理運営事業者が自主事業を行うに際しては、乙川リバーフロント地区かわまちづくり協議会と使用契約を締結するために実行委員会を設立する必要がある。

2 事業方針

指定管理者の創意工夫により、コンベンション事業・ホテル事業と連携し、乙川エリアの役割及び将来像を示したおとがわエリアビジョン（平成31年3月改訂）を踏まえ、乙川の河川空間を最大限活用した、ここでしか得られないような体験・魅力を提供することで観光産業都市、交流空間、都市空間の創造に資することを期待する。

3 事業期間

乙川河川緑地事業の事業期間は、岡崎市 QURUWA プロジェクト（乙川河川緑地管理運営事業）募集要項に示す。

4 乙川河川緑地管理運営事業者の収入

乙川河川緑地事業における、乙川河川緑地事業の収入は、概ね次のとおり予定している。

(1) 維持管理の対価

本市は、乙川河川緑地の維持管理の対価について、事業開始から事業期間終了までの間において、指定管理事業協定（年度協定）に定める指定管理料を乙川河川緑地管理運営事業者を支払う。

なお、維持管理の対価の額は、提案時に事業者が提出する資金収支計画をもとに以下の算出方法により対価を算定するものとする。

※《維持管理の対価》＝《維持管理に係る費用》－《乙川河川緑地利用料金収入》

(2) 乙川河川緑地利用料金収入

乙川河川緑地管理運営事業者は、乙川河川緑地の利用料金収入を自らの収入として収受することができる。

具体的には、写真撮影や提案事業等における収入を利用料金収入という。

(3) 提案事業に係る収入

乙川河川緑地管理運営事業者は、自らの提案により、乙川河川緑地を利用したイベント等を実施することとし、その参加者から収入を得ることができる。また、本市が主催する特定のイベントに協力するとともに、本市は、乙川河川緑地管理運営事業者の創意工夫によるコンベンション施設・ホテルと乙川河川緑地が一体的となった運営が行われることを期待する。

(4) 自主事業に係る収入

乙川河川緑地管理運営事業者は、自らの提案（独立採算事業）により、乙川河川緑地の目的に合致する範囲内において、乙川河川緑地を利用した各種の事業（イベント・講習会・教室等）を実施することができ、その参加者から参加費等収入を得ることができる。この点についても、本市は、乙川河川緑地管理運営事業者の創意工夫によるコンベンション施設・ホテルと乙川河川緑地の効率的・効果的な運営が行われることを期待する。

なお、この自主事業に伴い必要となる乙川河川緑地利用料金等、事業実施に係る費用は、乙川河川緑地管理運営事業者が負担するものとする。

第5 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者選定の方法

民間事業者の選定方法については、設計・建設能力、維持管理能力、運営能力等をあらかじめ示した基準に従って評価し、公平性及び透明性の確保に十分留意して、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する公募型プロポーザル方式の競争性のある随意契約の活用により行う。

本プロジェクトは、3つの事業から成る複合事業であることを考慮して、事業者募集に際して、各事業を単位とする複数の要求水準及び審査項目を作成して行うこととし、審査においては、それぞれの要求水準及び審査項目に基づく審査に加えて、Park-PFI 事業を加えた4つの事業の連携や相乗効果についても審査対象とし、本プロジェクト全体を担い、かつ、Park-PFI 事業と連携することで乙川リバーフロント地区全体の魅力を向上させる者を優先交渉権者又は次点交渉権者として選定する。

2 選定の手順及びスケジュール

本プロジェクトにおける選定の手順及びスケジュールは、次のとおりとする。

内 容	日 程
本プロジェクト募集要項等に関する説明会の参加申込み	令和元年9月6日 ～令和元年9月24日
募集要項等（基本協定書（案）、事業契約書（案）を除く）の公表	令和元年9月18日
本プロジェクト募集要項等に関する説明会	令和元年9月24日
本プロジェクト募集要項等に関する質問の受付	令和元年9月24日 ～10月4日
本プロジェクト募集要項等に関する質問への回答	令和元年10月18日
基本協定書（案）及び事業契約書（案）の公表	令和元年11月1日
基本協定書（案）及び事業契約書（案）に関する質問・意見受付 事業用地外周等の市道整備・施設配置（コンベンション施設、ホテル等 民間収益施設素案）に係る事前確認	令和元年11月1日 ～11月15日
基本協定書（案）及び事業契約書（案）に関する質問への回答	令和元年11月25日
本プロジェクト参加表明書提出	令和元年11月5日 ～11月11日
本プロジェクト参加資格審査結果の通知	令和元年11月29日
競争的対話に関する質問及び概要提案書の提出の受付	令和元年12月2日 ～12月6日
本プロジェクトに係る競争的対話	令和元年12月16日～ 12月18日
本プロジェクト募集要項等の変更・修正公表	令和元年12月25日
コンベンション事業に係る予算（債務負担行為の設定）議案の提出	令和元年12月定例会
本プロジェクト提案書提出締切	令和2年1月27日
本プロジェクト提案に関するヒアリングの実施	令和2年2月19日
本プロジェクトに係る優先交渉権者及び次点交渉権者の決定及び公表 ※Park-PFI 事業に係る優先交渉権者及び次点交渉権者の決定及び公表 と同日	令和2年2月下旬
本プロジェクト基本協定の締結	令和2年3月中旬
コンベンション事業仮契約の締結 ホテル事業に係る定期借地権設定仮契約の締結	令和2年4月下旬
コンベンション施設に係る公の施設設置条例議案の提出 コンベンション事業契約（議決により仮契約を本契約とする）及び指定 管理者指定議案の提出 ホテル事業に係る定期借地権設定契約締結に関する議案の提出 自治法第237条第2項に基づく議会の議決（借地料の減額） 乙川河川緑地事業に関する指定管理者指定議案の提出	令和2年6月定例会

3 応募手続き等

(1) 募集要項等に関する説明会

本プロジェクトに対する民間事業者の参入促進に向け、募集要項等（基本協定書（案）及び事業契約書（案）を除く）に関する説明会を開催し、事業の内容、募集及び選定に関する事項等について市の考え方を提示する。

募集要項等（基本協定書（案）及び事業契約書（案）を除く）に関する説明会の詳細は以下のとおりとする。なお、参加希望者は令和元年9月24日（火）午前9時00分までに別紙1を使用して、電子メールでファイル添付及び開封確認メールで提出すること。また、説明会では募集要項等の配布は行わないので、参加希望者各自で用意すること。

- ・宛先：岡崎市総合政策部企画課公民連携係
- ・電話番号：0564-23-6652
- ・電子メールアドレス：convention@city.okazaki.lg.jp

ア 説明会

- ・開催日時
令和元年9月24日（火）午後2時00分～
- ・開催場所
岡崎市役所分館 3階大会議室

イ 当日の連絡先

- ・岡崎市総合政策部企画課公民連携係
- ・電話番号：0564-23-6652

(2) 募集要項等（基本協定書（案）及び事業契約書（案）を除く）に関する質問の受付

募集要項等（基本協定書（案）及び事業契約書（案）を除く）に記載の内容に関する質問の受付を以下のとおり行う。また、民間事業者から提出された質問について、本市が必要と判断した場合には本市から問い合わせを行うこともある。

ア 質問の受付期間

令和元年9月24日（火）～令和元年10月4日（金）午後5時00分まで

イ 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ、募集要項等に関する質問書（別紙1）に記入の上、電子メールでファイル添付及び開封確認メールで提出すること。

- ・宛先：岡崎市総合政策部企画課公民連携係
- ・電子メールアドレス：convention@city.okazaki.lg.jp

ウ 質問に対する回答

募集要項等（基本協定書（案）及び事業契約書（案）を除く）の記載内容に関する質問に対しては、令和元年10月18日（金）（予定）までに次の本市のホームページにおいて回答を公表する。ただし、提出者名は公表しない。

- ・ホームページアドレス

<https://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1551/100500/p023225.html>

(3) 基本協定書（案）及び事業契約書（案）に関する質問の受付

基本協定書（案）及び事業契約書（案）に記載の内容に関する質問の受付を次の要領により行う。

また、事業者の提案による事業用地外周等の市道整備・施設配置（コンベンション施設、ホテル等民間収益施設素案）に係る事前確認を行う。

質問及び事前確認は、基本協定書（案）及び事業契約書（案）並びに事業用地外周等の市道整備・施設配置（コンベンション施設、ホテル等民間収益施設素案）に関する内容に限定すること。

ア 質問及び事前確認の受付期間

令和元年11月1日（金）～令和元年11月15日（金）午後5時00分まで

イ 提出方法

(7) 基本協定書（案）及び事業契約書（案）に関する質問

質問の内容を簡潔にまとめ、募集要項等に関する質問書（別紙1）に記入の上、電子メールでファイル添付及び開封確認メールで提出すること。

- ・岡崎市総合政策部企画課公民連携係
- ・電子メールアドレス：convention@city.okazaki.lg.jp

(イ) 事業用地外周等の市道整備・施設配置（コンベンション施設、ホテル等民間収益施設素案）に係る事前確認

受付期間内に次の連絡先に事前予約の上、事業用地外周等の市道整備計画（任意）・施設配置計画（任意かつ簡易なもの）を持参すること。

- ・岡崎市総合政策部企画課公民連携係
- ・電話番号：0564-23-6652

ウ 質問に対する回答

基本協定書（案）及び事業契約書（案）に関する質問に対しては、令和元年12月25日（月）（予定）までに次の本市のホームページにおいて回答を公表する。ただし、提出者名は公表しない。

- ・ホームページアドレス

<https://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1551/100500/p023225.html>

(4) 参加表明書及び参加資格審査申請書等の受付

応募グループは、以下のイに示す書類を「参加資格審査様式集」に従い作成し、本市へ持参により提出すること。

ア 受付期間

令和元年 11 月 5 日（火）～令和元年 11 月 11 日（月）午後 5 時 00 分まで

イ 提出書類

書類名	様式番号	部数	提出方法
参加表明書兼グループ構成表及び役割分担表	1	正 2 部 副 2 部	A4 版 ファイル 綴じ
参加資格審査申請書兼誓約書	2		
添付書類	3		
参加要件確認書	4-1～4-4		
各企業から本プロジェクト代表企業への委任状	5		
本プロジェクト代表企業から代理人への委任状	6		

ウ 提出先

岡崎市総合政策部企画課公民連携係

(5) 参加資格審査の結果通知

参加資格審査の結果については、令和元年 11 月 29 日（金）までに、応募グループの代表企業に対し、書面にて通知する。なお、この際に通知する登録番号を用い、提案書の作成を行うこと。

(6) 参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

参加資格審査の結果通知により、参加資格がないと認められた応募グループの代表企業は、令和元年 12 月 2 日（月）から令和元年 12 月 13 日（金）までの各午前 9 時から午後 5 時までの間に、書面（様式自由。ただし応募グループの代表企業印を要する。）により、説明を求めることができる。

(7) 競争的対話の実施

資格審査通過者は原則として競争的対話を実施する。以下に定める提出書類に基づいて競争的対話を実施する。競争的対話は、業務要求水準書等について本市と民間事業者の認識に齟齬がないこと、より適確な提案につなげることを目的に実施するものであり、概要提案書による提案内容の評価は行わない。

ア 受付期間

令和元年 12 月 2 日（月）～令和元年 12 月 6 日（金）午後 5 時 00 分まで

イ 提出書類

- (ア) 競争的対話に関する質問書（募集要項等に関する質問書（別紙1）を準用） 1部

※募集要項等に関し、対話の中で本市に直接確認したい事項を示すこと。

- (イ) 別紙2 競争的対話実施日調整書 1部

- (ウ) 概要提案書（任意様式） 10部

※以下の項目について、提案の概要及び本市への確認事項を分かりやすく示すこと。

- ・周辺道路計画及び人工地盤計画図面素案
- ・施設配置（コンベンション施設、ホテル等民間収益施設素案）

ウ 提出方法

提出書類(ア)(イ)は電子メールでファイル添付及び開封確認メールで提出すること。提出書類(ウ)は、郵送又は持参により、受付期間内に提出すること。なお、提案書類(ウ)を郵送にて提出する場合は、受付期間内に必着とすること。

- ・宛先：岡崎市総合政策部企画課公民連携係
- ・電子メールアドレス：convention@city.okazaki.lg.jp
- ・住所：〒444-8601 岡崎市十王町二丁目9番地

エ 競争的対話

- (ア) 開催日及び開催場所

- ・開催日

令和元年12月16日（月）～令和元年12月18日（水）

- ・開催場所

岡崎市役所東庁舎 6階601会議室

- (イ) 当日連絡先

- ・岡崎市総合政策部企画課公民連携係
- ・電話番号：0564-23-6652

- (8) 応募の辞退

参加資格の確認を受けた応募グループが、応募を辞退する場合は、応募書類提出期限までに、応募辞退届（参加資格審査様式6）を市へ持参により提出すること。

なお、応募を辞退した場合に、今後、本市の行う業務において不利益な取扱いをされることはない。

(9) 提案書の受付

資格審査通過者に対し、募集要項等に基づき本プロジェクトに関する事業計画の提案内容を記載した提案書の提出を求める。提案書の審査に当たって、本市が必要と判断した場合は、応募グループに対して個別に確認を行うこともある。

ア 受付期間

令和2年1月23日（木）～令和2年1月27日（月）午後5時00分まで

イ 提出書類

様式	書類名	部数
1-1	岡崎市QURUWAプロジェクト（コンベンション施設整備事業等）提案審査書類提出書	正1部
1-2	指定管理者指定申請書（乙川河川緑地事業）	
1-3	要求水準に関する誓約書	
1-4	要求水準セルフチェックシート	正1部 副19部
2-1	コンベンション事業における提案価格書	正1部
2-2	乙川河川緑地事業提案指定管理提案価格書	
2-3	コンベンション事業設計・建設業務の内訳	正1部 副19部
2-4	コンベンション事業維持管理費の内訳	
2-5	コンベンション事業運営費の内訳	
2-6	乙川河川緑地事業提案指定管理料の内訳	
3-1～3-5	(1) 本プロジェクト全体に関する提案書	
4-1～4-26	(2) コンベンション事業に関する提案書	
5-1～5-13	(3) ホテル事業に関する提案書	正1部 副19部
6-1～6-7	(4) 乙川河川緑地事業に関する提案書	
7	関心表明書	
図面1～10	(5) 計画図面等	
—	電子データ	2部

※ 上記様式2-1, 2-2については、封筒に封かんして提出すること。

ウ 提出先

岡崎市総合政策部企画課公民連携係

(10) 提案に関するヒアリング

提案書の内容の確認のために、応募グループに対するヒアリングを令和2年2月19日（水）に実施する。

なお、ヒアリングの実施方法については、提案書を提出した応募グループに対し、別途通知する。

(11) 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定並びに公表

提案書について審査委員会で総合的に評価を行い、本市は、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、応募グループに通知するとともに公表する。

(12) 優先交渉権者との交渉と事業契約の締結

本市は、選定した優先交渉権者と契約内容の詳細について協議し、事業契約に関する議会の議決を経た後、事業契約を締結する。協議が調わなかった場合、次点交渉権者と協議を行う。

(13) 提案書の返却

提出した提案書類の返却は行わない。

4 応募グループの備えるべき参加資格要件

(1) 応募グループの構成等

本プロジェクトに係る応募グループの構成等については、次のとおりとする。

ア 応募グループは、次に記載する複数の企業（法人に限る）により構成されるグループとし、応募に際しては、各企業がいずれの区分に属するかを明らかにするものとする。なお、応募グループのうち、PFI 事業に係る「構成企業」の中から本プロジェクト代表企業を定め、当該代表企業が本プロジェクトに係る応募手続き等を行うこととする。

- ・ PFI 事業に係る設計業務を担当する企業（以下、「設計企業」という。）
- ・ PFI 事業に係る建築工事を担当する企業（以下、「建築企業」という。）
- ・ PFI 事業に係る土木工事を担当する企業（以下、「土木企業」という。）
- ・ PFI 事業に係る工事監理業務（建築）を担当する企業（以下、「工事監理企業」という。）
- ・ PFI 事業に係る工事管理業務（土木）を担当する企業（以下、「工事管理企業」という。）
- ・ PFI 事業に係る維持管理業務を担当する企業（以下、「維持管理企業」という。）
- ・ PFI 事業に係る運営業務を担当する企業（以下、「運営企業」という。）
- ・ ホテル事業を行う企業（以下、「ホテル等民間収益施設事業者」という。）
- ・ 乙川河川緑地事業を行う企業（以下、「乙川河川緑地管理運営事業者」という。）

※上記企業は、いずれにおいても複数の企業で応募できるものとする。

※土木企業と工事管理企業は、外周道路整備、人工地盤整備、P9 に示す関連事業を行う企業となる。

イ 応募グループのうち、PFI 事業者に出資を予定している者で、PFI 事業者から直接、PFI 事業に係る業務を受託又は請け負うこと、SPC から床の貸付を受けて業務を行うこと、PFI 事業内の業務（付帯事業を含む）を行うことを予定している者を「構成企業」とする。

また、応募グループのうち、PFI 事業者に出資を予定していない者で、PFI 事業者から直接、PFI 事業に係る業務を受託又は請け負うことを予定している者を「協力企業」とする。

なお、参加表明提出時には、構成企業、協力企業の企業名並びに各企業が担当する業務を明らかにするものとする。

ウ 構成企業は必ず複数とする。

エ ホテル事業については、ホテル等民間収益施設事業者の中から代表企業（以下、「ホテル等民間収益施設事業者代表企業」という。）を選定するものとする。

ホテル等民間収益施設事業者代表企業は、ホテル等民間収益施設の用地の借地権者となり施設所有を行う者とする。

また、ホテル等民間収益施設事業者代表企業は、PFI 事業者の構成企業に属する者とするものとし、事業期間中にホテル等民間収益施設事業者代表企業が変更されても同様とする。

なお、ホテル等民間収益施設事業者代表企業は、ホテル事業に供する土地に関して、本市と定期借地権設定契約を締結するものとする。

オ 乙川河川緑地事業については、乙川河川緑地管理運営事業者の中から代表企業（以下、「乙川河川緑地管理運営事業代表企業」という。）を選定するものとする。また、乙川河川緑地管理運営事業代表企業は、PFI 事業の構成企業又は協力企業に属する者とする。加えて、乙川河川緑地管理運営事業者代表企業は、乙川リバーフロント地区かわまちづくり協議会と使用契約を締結するための実行委員会設立に向けて中心的役割を担う者とする。

カ 応募グループ以外の者で、本プロジェクトに出資を予定している者がいる場合には、参加表明提出時にその出資予定者を明らかにすること。

キ 応募グループの構成企業は、他の応募グループの構成企業となることができない。

ク 応募グループは、実施しようとする業務について、関係法令に基づく資格等を有する者で構成すること。

(2) 構成企業及び協力企業の業務の兼務

構成企業及び協力企業は、上記アに示す企業のいくつかを兼ねることができるものとする。

ただし、建築企業及び土木企業が工事監理（管理）企業を兼ねること、資本又は人事面において関連のある企業同士が建築企業及び土木企業と工事監理（管理）企業になることは認めない。

なお、「資本面において関連のある企業」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、又はその出資の総額の 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企業」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。

(3) 構成企業及び協力企業の参加資格要件

構成企業及び協力企業は次の要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす企業は、当該複数の業務を実施することができることとし、また、同一業務を複数の者で実施する場合もそれぞれ次の要件を満たすこと。

ア 参加資格確認基準日において、本市の競争入札参加者名簿に登録されていること。

イ 健全な財務能力を有していること。

ウ 設計企業は、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所
の登録を行っていること。また、土木設計では、建設コンサルタント登録規程（昭和 52 年
4 月 15 日建設省告示第 717 号）による「建設部門（道路）」の登録がなされていること。

エ 建築企業は、次の要件を満たしていること。

- ・監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を工事現場に専任で配置し得ること。
- ・建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による建築一式工事につき特定
建設業の許可を受けていること。
- ・岡崎市入札参加者名簿に登載された建設工事の有資格者のうち、市内に建設業法上の主
たる営業所を有する者（市内業者）は、岡崎市総合評定値 1,100 点以上であること。そ
れ以外の者は、同法第 27 条の 29 第 1 項に規定する総合評定値（経営事項審査総合評定
値）1,100 点以上であること。ただし、複数で参加する場合は、主たる建築企業以外の企
業の総合評定値が 900 点以上であること。

オ 土木企業は、次の要件を満たしていること。

- ・監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を工事現場に専任で配置し得ること。
- ・主たる土木企業は、建設業法第 3 条第 1 項の規定による土木一式工事につき特定建設業の
許可を受けていること。
- ・岡崎市入札参加者名簿に登載された土木工事の有資格者のうち、市内に建設業法上の主た
る営業所を有する者（市内業者）は、岡崎市総合評定値 1,000 点以上であること。それ以外
の者は、同法第 27 条の 29 第 1 項に規定する総合評定値（経営事項審査総合評定値）1,000
点以上であること。ただし、複数で参加する場合は、主たる土木企業以外の企業の総合評定
値が 910 点以上であること。

カ 工事監理（建築）企業は、建築士法第 23 条に基づく一級建築士事務所の登録を行ってい
ること。

キ 工事管理（土木）企業は、建設コンサルタント登録規程（昭和 52 年 4 月 15 日建設省告示
第 717 号）による「建設部門（道路）」の登録がなされていること。

ク 維持管理企業は、PFI 事業を実施するために法令上必要とされる資格等がある場合は、当
該資格等を有していること。

ケ 運営企業は、次の要件を満たしていること。

- ・PFI 事業を実施するために法令上必要とする資格等がある場合は、当該資格等を有してい
ること。

- ・コンベンション施設の運営企業のいずれかが、指定管理者としての現在履行中の案件を含めた実績、または、民間施設（500 m²以上のホール・バンケット等）の運営実績を有していること。

(4) ホテル等民間収益施設事業者の参加資格要件

ホテル等民間収益施設事業者のいずれかが、ホテル等の運営または所有に関する実績を有すること。加えて、事業実施までに旅館業法に基づく営業許可を取得すること。

※ホテル等民間収益施設事業者がグループにより構成される場合は、グループとして上記を満たせば良い。

(5) 乙川河川緑地管理運営事業者の参加資格要件

乙川河川緑地管理運営事業者は、河川区域等の野外におけるレクリエーション関連事業、アウトドア関連事業、アクティビティ関連事業等の実績を有すること（複数企業で満たすことも可とする）。加えて、事業実施のために法令上必要とする資格等がある場合は、当該資格等を有していること。

※乙川河川緑地管理運営事業者がグループにより構成される場合は、グループとして上記を満たせば良い。

(6) 本プロジェクトに係る応募グループの制限

次のいずれかに該当する者は、応募グループの構成企業、協力企業、ホテル等民間収益施設事業者及び乙川河川緑地管理運営事業者になることができない。

ア PFI 法第 9 条の規定に該当する者

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

ウ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続き開始の申立をしている者

エ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申立をしている者

オ 清算中の株式会社である民間事業者について、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく特別清算開始命令がなされている者

カ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条の規定による整理開始の申立又は通告がなされている者

キ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産の申立がなされている者

ク 本市から入札参加停止の措置を受けている者

ケ 「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）に基づく排除措置対象となっている団体等

コ 最近 1 年間の法人税、消費税、法人事業税を滞納している者

サ 本プロジェクトの業務に関与した者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者

- ・ランドブレイン株式会社（東京都千代田区平河町 1-2-10 平河町第一生命ビル）
- ・アンダーソン毛利友常法律事務所（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 20 階）

シ 審査委員会の委員又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者

ス 本プロジェクトにかかわる者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者

(7) 参加資格確認基準日及び参加資格確認基準日以降の取扱い

参加資格確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。なお、参加資格確認基準日以降に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

ア 参加資格確認基準日から優先交渉権者決定日までの間に、応募グループの構成企業又は協力企業が参加資格要件を欠くこととなった場合は、当該応募グループは原則として失格とする。ただし、本市がやむを得ないと認めた場合は、本市の承認及び参加資格の確認を受けた上で、代表企業を除く構成企業又は協力企業の変更、追加ができるものとする。この場合、本市へ書面（任意様式）により構成企業又は協力企業の変更、追加の申し出を行い、構成企業又は協力企業の変更、追加の申し出を本市が認めた場合は、参加資格の確認を受けるための必要書類を速やかに提出すること。

イ 優先交渉権者決定日から事業契約の締結日までの間に、構成企業又は協力企業が参加資格要件を欠くこととなった場合は原則として失格とし、仮契約の解除を行う。この場合は、本市は一切責任を負わないものとする。ただし、本市がやむを得ないと認めた場合は、参加資格要件を満たす範囲で代表企業を除く構成企業又は協力企業の減少は認めるものとする。その場合は、本市へ書面（任意様式）により構成企業又は協力企業の変更を申し出ること。

5 応募に関する留意事項

(1) 費用負担

提案に伴う費用については、すべて応募グループの負担とする。

(2) 募集要項等の承諾

応募グループは、募集要項等に記載された内容を承諾のうえ、応募に参加すること。

(3) 応募に係る提案書類の取扱い

ア 著作権

応募グループから提出された提案書の著作権は、応募グループに帰属するものとし、審査結果の公表以外には使用しないものとする。ただし、選定グループから提出された提案書は、特に本市が必要と認める時には、本市は提案書の全部又は一部を無償で利用できるものとする。

なお、応募グループから提出された提案書については返却しないこととし、開示請求が

あった場合は岡崎市情報公開条例に基づき取り扱う。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用したことに起因する責任は、提案を行った応募グループが負う。

また、これにより本市が損失又は損害を被った場合は、当該応募グループは本市に対し当該損失又は損害を賠償しなければならない。

(4) 本市が提示する資料の取扱い

本市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用してはならない。

(5) 応募グループの複数提案の禁止

応募グループは、1つの提案しか行うことはできない。

(6) 応募書類の変更禁止

応募書類の変更、差し替え、再提出は認めない。ただし、本市が認めた場合はこの限りではない。

(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条）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(8) 応募無効に関する事項

次のいずれかに該当する応募は、無効とする。

ア 参加資格要件の無い応募グループが行った応募

イ 「参加表明書」に記載されたグループ代表企業以外の者が行った応募

ウ 応募グループ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

エ 参加表明書等に虚偽の記載をした者が行った応募

オ 誤字、又は脱字等により意思表示が不明確な応募

カ 同一事項に対し、2通以上の書類提出がなされた応募

キ その他募集要項等において示した条件等応募に関する条件に違反した応募

6 審査及び選定に関する事項

(1) 審査に関する基本的な考え方

ア 審査は、事業者選定を公平かつ適正に実施するために学識経験者等で構成する審査委員会で行うものとし、事業者選定基準は募集要項と併せて公表する。

イ 審査委員会において、本プロジェクトの事業計画、設計・建設計画、維持管理計画、運営計画、資金計画等の各面から総合的に提案書の審査を行う。

ウ 本市が設置する審査委員会は、次の委員により構成される。

区分	氏名	所属・役職
委員	小沢 良平	株式会社日本政策投資銀行 業務課長 兼 企画調査課長
委員	藤村 龍至	東京藝術大学美術学部 准教授
委員	堀越 哲美	愛知産業大学 学長
委員	松本 幸正	名城大学理工学部 教授
委員	山中 賢一	岡崎商工会議所 専務理事

なお、応募グループの構成企業又は協力企業等が、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定前までに、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目的のため又は他の応募グループを不利にする目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

(2) 事業者の選定

選定グループの審査は次に掲げる手順により行うこととする。

ア 資格審査

応募グループの備えるべき参加資格要件の具備の有無を確認する。

イ 提案審査

提案価格のほか、設計・建設、維持管理及び運営等の提案内容及び本市の要求水準との適合性並びに資金調達及びリスク分担を含む事業計画の妥当性、確実性等の各面から総合的に評価する。詳細は、事業者選定基準による。

なお、コンベンション事業、ホテル事業及び乙川河川緑地事業の評価にあたっては、いずれかの事業で要求水準を満たしていない場合及び事業毎に設定する最低点を下回ったときは、失格とする。

ウ 事業者の選定

本市は、審査委員会による評価の結果を基に優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、優先交渉権者との契約交渉及び契約手続を行う。ただし、優先交渉権者との契約交渉が調わなかった場合には、次点交渉権者と契約の交渉及び手続を行う。

7 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果及び評価は、応募グループに通知するとともに本市ホームページ等で公表する。

第6 提案に関する条件

1 施設の立地条件等

第1「本プロジェクトについて」の5「事業用地について」に示す事業用地及び用地概要に示す範囲において実施すること。

2 施設の規模等

コンベンション施設の全体規模は6,500 m²（建物駐車場を除く）を基準とし、±10%程度の範囲内で建設するものとする。なお、以下に示す主なコンベンション施設は必須とする。

《主なコンベンション施設》

施 設	内 容 等	想定延べ床面積
催事・バンケット ホール	■想定利用目的 会議、式典、研修会、講演会、商談会、見本市※、 懇談会、交流会、レセプション、パーティー、宴席、 披露宴、食事会等 ■想定利用人数 最大1,000人	1,200 m ²
(分割利用時) 催事ホール	■想定利用人数 机・椅子利用時300人、椅子のみ利用時500人	(500 m ²)
(分割利用時) バンケットホール	■想定利用人数 円卓利用時300人、立食利用時500人	(700 m ²)
会議室	■想定利用目的 上記利用者が分散して参加する会議、研修会、食事会等 ■想定利用人数 机・椅子利用時300人	600 m ²
アクティビティ等支 援機能 (シャワー室・ロッカ ー室)	■想定利用者 乙川リバーフロント地区来訪者（ウォーキング・ジョギ ング・水上アクティビティ等）・催事ホール利用者等 ■想定利用人数 男・女各10名	100 m ²
カフェレストラン	■想定利用目的 乙川リバーフロント地区来訪者・催事ホール利用者等へ の飲食物の提供	提案による
駐車場 (事業用地①及び② で整備)	■想定利用者 コンベンション施設利用者（ホテル利用者は除く） ■想定利用台数 150台 ■事業主体 ホテル等民間収益施設事業者	—

※本市の主要産業である自動車や機械製品、並びに伝統産業である石製品などの展示に対するニーズが高い。

3 土地の使用に関する事項

PFI 事業に供する土地は、本市所有の行政財産（事業用地①の一部にある民間所有地は、本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予定）とし、原則として事業契約締結からコンベンション施設の設計・建設業務が終了するまで PFI 事業者は無償で 사용할 ことができることとする。

ホテル事業に供する土地は、本市所有の行政財産（事業用地①の一部にある民間所有地は、本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予定）とし、原則として事業契約締結及び定期借地権設定契約締結後からコンベンション施設の設計・建設業務が終了するまでホテル等民間収益施設事業者は無償で 사용할 ことができることとする（国庫補助等より同程度の支援が受けられる場合には、この限りでない）。

ただし、ホテル等民間収益施設の供用開始後は有償とする。なお、コンベンション施設の供用開始に先行してホテル等民間収益施設が供用開始された際には、ホテル等民間収益施設の供用開始から有償とする。また、ホテル等民間収益施設が、コンベンション施設と別棟となる場合は、ホテル等民間収益施設の用地は普通財産とする。

4 提案価格

(1) 提案価格の算定方法

支払方法説明書に示す市が支払うサービス購入料 A-1～D の合計金額を提案価格とすること。なお、サービス購入料 A-2 の算定に用いる割賦手数料は、次の基準金利に応募グループの選定するスプレッドを加えたものとする。なお、事業期間中の金利変動は見込まないこと。

サービス購入料 A-2 の算定に用いる基準金利（提案用基準金利）	令和元年 12 月 20 日（金）東京時間午前 10 時にテレレート 17143 ページに発表される東京スワップレファレンスレート（TSR）として表示される 6 ヶ月 LIBOR ベース 15 年物（円/円）金利スワップレート
-------------------------------------	---

※金利確定日までに LIBOR が廃止され、上記の基準金利が適用できなくなった場合は、金融団、PFI 事業者、本市の三者により適用する基準金利の確定方法を協議し、基準金利を確定させるものとする。
なお、三者による協議は、LIBOR の廃止時期が確定した後、速やかに実施するものとする。

(2) 市の支払総額の上限価格

7,357,000,000 円（現在価値換算前の実額ベースで、消費税及び地方消費税を含まない）
なお、市の算定根拠は公表しない。

第7 優先交渉権者の決定後の手続き

1 優先交渉権者との基本協定の締結

優先交渉権者は、選定後速やかに本市と本プロジェクトに係る基本協定の締結を行うこととする。

2 SPC の設立等

応募グループは、本プロジェクトに係る審査の結果、選定グループとして決定された場合は、コンベンション事業に係る仮契約締結までに、コンベンション事業について会社法に定める株式会社として SPC を市内に設立する。なお、選定グループの構成企業は、SPC に出資するものとする。構成企業全体の出資比率の合計は、全体の 50%を超えるものとする。

また、代表企業は SPC に出資する全ての企業の中で最大出資比率とすること。すべての出資者は、原則として、コンベンション事業に係る事業契約が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、本市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならない。

3 優先交渉権者との事業契約等の締結

本プロジェクトに係る基本協定の締結後、本市は、選定した本プロジェクトに関する優先交渉権者と契約等の内容の詳細について協議し、次の事業契約等の締結を行う。

万一、協議が調わなかった場合、次点交渉権者と協議を行う。

(1) コンベンション事業

本市が事業契約に関する議会の議決を経た後に、SPC との間においてコンベンション事業に関する事業契約を締結する。

(2) ホテル事業

本市が定期借地権設定契約に関する議会の議決を経た後に、ホテル等民間収益施設事業者代表企業との間において定期借地権設定契約を締結する。

(3) 乙川河川緑地事業

乙川河川緑地事業に係る指定管理の指定について議会の議決を経た後に、乙川河川緑地管理運営事業者代表企業との間において指定管理者基本協定を締結する。

4 契約保証金

契約保証金は、PFI 事業者が自己の責任及び費用負担において、市又は PFI 事業者を被保険者とし、施設整備に係る対価（サービス購入料 A－1 及び A－2）から割賦金利相当額を控除した額の 10 分の 1 以上に相当する金額を保証金額とする履行保証保険契約を自ら締結し、もしくは工事請負人等に履行保証保険契約を締結させることにより、これを免除する。

なお、PFI 事業者は、自らを被保険者とする履行保証保険契約を締結した場合には、保険金請

求権の上に、事業契約書(案)に基づく違約金支払請求権を被担保債権として、市を第一順位とする質権を設定する。かかる質権設定の費用はSPCが負担する。

5 保険

PFI 事業者は、コンベンション事業に関連する保険に加入することとする。詳細については事業契約書(案)を参照のこと。なお、市は所有権移転後に火災保険（全国市有物件災害共済会「建物総合損害共済」）を付保する。

第8 選定グループの責任の明確化等事業の適正かつ確実な確保に関する事項

1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

(1) 責任分担の考え方

本プロジェクトにおける責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、選定グループが担当する業務については、選定グループ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、原則として選定グループが負うものとする。ただし、本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、本市が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

本市と選定グループの責任分担は、原則として、添付資料リスク分担表（案）によることとし、責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約書（案）等の契約関係書類で示す。

2 選定グループにより提供されるサービス水準

本プロジェクトにおいて実施する業務の要求性能及びサービス水準は、業務要求水準書に定める。

3 選定グループの責任履行に関する事項

(1) コンベンション事業

SPC は、事業契約書（案）に基づき作成された事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行する。なお、事業契約締結に当たっては、事業契約の履行を確保するために、次のいずれかの方法による事業契約の保証を行うこと想定している。

- ・契約保証金の納付
- ・履行保証保険の付保等による保証措置
- ・その他岡崎市工事請負契約約款第4条第1項に定める方法に準ずるもので本市が認める保証

(2) ホテル事業

ホテル等民間収益施設事業者代表企業は、定期借地権設定契約（案）に基づき作成された定期借地権設定契約書に従い、誠意をもって責任を履行する。

なお、定期借地権設定契約締結に当たっては、定期借地権設定契約の履行を確保するために、次のいずれかの方法による定期借地権設定契約の保証を行うこと想定している。

- ・保証金の納付
- ・履行保証保険の付保等による保証措置

4 本プロジェクトに係る実施状況モニタリング

本市は、本プロジェクトに係る PFI 事業者及びホテル等民間収益施設事業者が、定められた業務等を確実に遂行し、業務要求水準書に規定した要求水準及び選定グループが提案した水準を達成しているか否かを確認すべく、本プロジェクトの実施状況についてモニタリングを実施する。

(1) 共通事項

ア モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、モニタリング減額方法説明書で提示する。

イ モニタリングの費用負担

モニタリングの実施のために本市に発生する費用は、本市の負担とする。その他の費用（セルフモニタリングに要する費用等）は選定グループの負担とする。

(2) コンベンション事業

ア モニタリングの時期

- ・基本設計・実施設計時
- ・工事施工時
- ・工事完成・施設引渡し時
- ・施設供用開始後（維持管理・運営段階）
- ・財務の状況に関するモニタリング
- ・事業契約終了時

イ PFI 事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、募集要項等で定められた要求水準及び選定グループが提案した提案水準が満たされていない場合、本市は、PFI 事業者に対して支払額を減額又は支払いを停止する。減額又は支払いの停止の考え方については、モニタリング減額方法説明書で提示する。

なお、要求水準以上の結果が得られた場合、本市は、PFI 事業者に対してのインセンティブを与える。インセンティブの条件については、モニタリング減額方法説明書に示す内容を基本として、PFI 事業者が行う「モニタリング実施計画」策定時に本市と協議の上、決定する。

(3) ホテル事業

ア モニタリングの時期

- ・施設供用開始後（運営段階）

イ ホテル等民間収益施設事業者に対する借地料の減額解除等

モニタリングの結果、募集要項等で定められた要求水準及び選定グループが提案した提案水準が満たされていない場合、本市は、ホテル等民間収益施設事業者に対して借地料の減額解除を求める。解除の考え方については、モニタリング減額方法説明書で提示する。

(4) 乙川河川緑地事業

モニタリングの時期、方法については、岡崎市 QURUWA プロジェクト（乙川河川緑地管理運営事業）募集要項で提示する。

第9 契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

本プロジェクトにおいて締結する「事業契約」「定期借地権設定契約」の解釈について疑義が生じた場合、本市と選定グループは誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、それぞれの契約書に規定する具体的な措置に従う。

また、契約に関する紛争については、名古屋地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第10 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

1 事業の継続に関する基本的な考え方

本プロジェクトにおいて、各事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約等で定める事由ごとに、本市及び選定グループの責任に応じて、必要な修復その他措置を講じることとする。

2 事業の継続が困難となった場合の措置

事業の継続が困難となった場合には、次の措置を講じることとする。

(1) コンベンション事業

ア SPC の責めに帰すべき事由より継続が困難となった場合

(ア) SPC の提供するサービスが、事業契約に定める本市の要求水準を下回る場合、その他事業契約で定める SPC の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、本市は、SPC に対して、改善勧告を行い、一定期間内に修復策の提出及び実施を求めることができる。SPC が当該期間内に修復をすることができなかつたときは、本市は、SPC に対して、指定管理者の指定の取り消しを行うことができる。

(イ) SPC が倒産し又は SPC の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、本市は、SPC に対して、指定管理者の指定の取り消しを行うことができる。

(ウ) (ア)又は(イ)の規定により本市が、SPC に対して指定管理者の指定を取り消した場合、

SPC は本市に生じた損害を賠償するものとする。

イ 本市の責めに帰すべき事由により PFI 事業の継続が困難となった場合

(ア) 本市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、SPC は本市に対し、一定期間内に当該違反の是正を求めることができる。本市が当該期間内に是正しない場合には、SPC は本市に対し、SPC に対する指定管理者の指定の取り消しを求めることができる。また、本市は、SPC が求める指定管理者の指定の取り消しが合理的な理由に基づくものである場合には、指定を取り消すものとする。

(イ) (ア)の規定により本市が PFI 事業における SPC に対して指定を取り消した場合、本市は、SPC に生じる損害を賠償するものとする。

ウ 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

(ア) 不可抗力、その他本市又は SPC 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、本市と SPC は事業継続の可否について協議を行う。

(イ) 一定の期間内に協議が調わない時は、それぞれの相手方に事前に書面による通知を行うことにより、本市は SPC に対する指定管理者の指定を取り消すことができ、SPC は、指定管理者の指定の取り消しを求めることができる。また、SPC が、指定管理者の指定の取り消しを求める場合、本市は、SPC の求めに応じ指定管理者の指定を取り消すものとする。

(ウ) (イ)の規定により、指定管理者の指定の取り消しの場合に生じる損害についての賠償の措置は、事業契約に定めるところに従うものとする。

エ 事業の継続が困難になった場合における事業契約の終了

本市が、上記アからウまでに基づき PFI 事業における指定管理者の指定を取り消した場合、事業契約は、他の手続きを要せず、PFI 事業における指定管理者の指定の取り消しの効力が生じると同時に終了する。

オ 融資機関（団）と本市の協議（直接協定）

PFI 事業の継続性をできる限り確保する目的で、本市は、SPC に対し融資を行う金融機関等の融資機関（融資団）と協議を行い、直接協定を結ぶことがある。

(2) ホテル事業

ア ホテル等民間収益施設事業者の責めに帰すべき事由より継続が困難となった場合

(ア) ホテル等民間収益施設事業者の提供するサービスが、事業契約に定めるホテル等民間収益施設事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、本市は、

ホテル等民間収益施設事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に修復策の提出及び実施を求めることができる。ホテル等民間収益施設事業者が当該期間内に修復をすることができなかつたときは、本市は、PFI 事業者及びホテル等民間収益施設事業者代表企業に対しホテル等民間収益施設事業者の変更を申し出ることができる。

なお、ホテル事業の継続性をできる限り確保する目的で、本市は、SPC 及びホテル等民間収益施設事業者代表企業に対し融資を行う金融機関等の融資機関（融資団）に対して代替事業者の誘致協力についての協議を求めることがある。

(イ) ホテル等民間収益施設事業者が倒産し又はホテル等民間収益施設事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、本市は、SPC 及びホテル等民間収益施設事業者代表企業に対しホテル等民間収益施設事業者の変更を申し出ることができる。

(ウ) (ア) 又は(イ)の規定により本市が、ホテル等民間収益施設事業者の変更を申し出た場合、SPC 及びホテル等民間収益施設事業者代表企業は積極的に代替事業者を選定するものとする。

イ 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

(ア) 不可抗力、その他本市又はホテル等民間収益施設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、本市と SPC 及びホテル等民間収益施設事業者代表企業は事業継続の可否について協議を行う。

(イ) 一定の期間内に協議が調わない時は、事業契約に定めるところに従うものとする。

(3) 乙川河川緑地事業

ア 乙川河川緑地管理運営事業者の責めに帰すべき事由より継続が困難となった場合

(ア) 乙川河川緑地管理運営事業者の提供するサービスが、指定管理基本協定に定める本市の要求水準を下回る場合、その他指定管理基本協定で定める乙川河川緑地管理運営事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、本市は、乙川河川緑地管理運営事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に修復策の提出及び実施を求めることができる。乙川河川緑地管理運営事業者が当該期間内に修復をすることができなかつたときは、本市は、乙川河川緑地管理運営事業者に対して、指定管理者の指定の取り消しを行うことができる。

(イ) 乙川河川緑地管理運営事業者が倒産し又は乙川河川緑地管理運営事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、指定管理基本協定に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、本市は、乙川河川緑地事業における指定管理者の指定の取り消しを行うことができる。

- (ウ) (ア)又は(イ)の規定により本市が、乙川河川緑地管理運営事業者に対して指定管理者の指定を取り消した場合、乙川河川緑地管理運営事業者は本市に生じた損害を賠償するものとする。

イ 本市の責めに帰すべき事由により乙川河川緑地事業の継続が困難となった場合

- (ア) 本市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、乙川河川緑地管理運営事業者は本市に対し、一定期間内に当該違反の是正を求めることができる。本市が当該期間内には是正しない場合には、乙川河川緑地管理運営事業者は本市に対し、乙川河川緑地管理運営事業者に対する指定管理者の指定の取り消しを求めることができる。また、本市は、乙川河川緑地管理運営事業者が求める指定管理者の指定の取り消しが合理的な理由に基づくものである場合には、指定を取り消すものとする。

- (イ) (ア)の規定により本市が乙川河川緑地事業における指定管理者の指定を取り消した場合、本市は、乙川河川緑地管理運営事業者に生じる損害を賠償するものとする。

ウ 当事者の責めに帰すことできない事由により事業の継続が困難となった場合

- (ア) 不可抗力、その他本市又は乙川河川緑地管理運営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、本市と乙川河川緑地管理運営事業者は事業継続の可否について協議を行う。

- (イ) 一定の期間内に協議が調わない時は、それぞれの相手方に事前に書面による通知を行うことにより、本市は乙川河川緑地事業における指定管理者の指定を取り消すことができ、乙川河川緑地管理運営事業者は、指定管理者の指定の取り消しを求めることができる。また、乙川河川緑地管理運営事業者が、指定管理者の指定の取り消しを求める場合、本市は、乙川河川緑地管理運営事業者の求めに応じ乙川河川緑地事業における指定管理者の指定を取り消すものとする。

- (ウ) (イ)の規定により乙川河川緑地事業における指定管理者の指定の取り消した場合に生じる損害についての賠償の措置は、指定管理基本協定に定めるところに従うものとする。

第11 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

本市は、本プロジェクトに関する法制上及び税制上の措置等は想定していないが、法改正等により措置が適用される場合には、本市は、選定グループが法制上及び税制上の措置を受けることができるように努める。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

本市は、本プロジェクトが乙川リバーフロント地区の特性を生かして高い付加価値を創出し、当該地区の既存事業者に対する相当の経済的波及効果を及ぼす事業（地域経済牽引事業）となることを期待しており、選定グループからそのような提案がされる場合は、本プロジェクトに関する財政上及び金融上の支援等として、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成 19 年法律第 40 号）に基づく支援を想定している。

この他にも選定グループが財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合には、本市は、選定グループが当該支援を受けられるように努める。

3 その他の支援に関する事項

その他支援については、次のとおりとする。

- ・事業実施に必要な許認可等に関し、本市は必要に応じて協力を行う。
- ・法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、本市と選定グループで協議を行う。
- ・本市は、「2 財政上及び金融上の支援に関する事項」に記載する支援を除き、選定グループに対する補助、出資等の支援は行わない。

第12 その他本プロジェクトの実施に関し必要な事項

1 議会の議決

コンベンション事業に係る債務負担の設定に関する議案は、令和元年 12 月定例会に提出する予定である。

また、以下に示す本プロジェクトに係る議案は、令和 2 年 6 月定例会に提出する予定である。

- ・コンベンション施設に係る公の施設設置条例議案
- ・コンベンション事業契約（議決により仮契約を本契約とする）及び指定管理者指定議案
- ・ホテル事業に係る定期借地権設定契約締結に関する議案
- ・自治法第 237 条第 2 項に基づく議会の議決（借地料の減額）
- ・乙川河川緑地事業に関する指定管理者指定議案

2 情報提供

本プロジェクトに係る情報提供は、適宜、本市のホームページ等で行う。

3 提案に伴う費用負担

提案に伴う費用については、すべて応募グループの負担とする。

4 募集要項に関する問い合わせ先

岡崎市総合政策部企画課公民連携係

住所：〒444-8601 岡崎市十王町二丁目 9 番地

電話：0564-23-6652

電子メール：convention@city.okazaki.lg.jp

ホームページ：<https://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1551/100500/p023225.html>

添付資料 リスク分担保表

リスク				リスク分担保	
発生段階	リスク項目		No.	リスクの内容	本市 選定グループ
共通	募集要項リスク		1	募集要項等本プロジェクトに関し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		2	応募費用に関するもの	●
	契約締結リスク		3	契約締結に関する議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	●※1 ●※1
			4	前項以外の市の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止	●
			5	事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止	●
	資金調達リスク	資金調達リスク	6	必要な資金の確保に関するもの	●
	予算確保リスク		7	債務負担行為に関する議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	●※1 ●※1
	用地確保リスク	民有地部分の用地確保リスク	8	市が民間地主から借地できない、借地契約の更新ができないことによる契約締結の遅延・中止、部分又は全体の本プロジェクトの中止	●
	制度関連リスク	政治・行政リスク	9	本プロジェクトに直接影響を及ぼす市の政策の変更	●
		法制度・税制度・許認可リスク	10	法制度・税制度・許認可の新設・変更に関するもの（本プロジェクトに直接影響を及ぼすもの）	●
			11	法制度・税制度・許認可の新設・変更に関するもの（前項以外のもの）	●
		許認可遅延リスク	12	市が取得する許認可の遅延に関するもの	●
			13	前項以外の、事業者が取得する許認可の遅延に関するもの	●
	社会リスク	住民対応リスク	14	施設等の設置等、本プロジェクトの推進そのものに関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	●
			15	前項以外のもの（調査、工事、維持管理、運営）に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	●
		第三者賠償リスク	16	事業者の責めによるもの	●
			17	市の責めによるもの	●
		環境問題リスク	18	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	●
			19	土壌汚染に対する確認・対策に関するもの	●
	デフォルトリスク（事業の中止・延期）	事業者に起因するもの	20	事業者の事業放棄、破綻によるもの	●
			21	事業者の提供するサービスの品質が業務要求水準書の示す一定のレベルを下回った場合	●
		市に起因するもの	22	市の債務不履行等により当該サービスが不要となった場合等	●
	不可抗力リスク		23	風水害、暴動、地震等第三者の行為その他自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲を超える場合（保険等の措置によりカバーされる損害の範囲内）	●
			24	風水害、暴動、地震等第三者の行為その他自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲を超える場合（保険等の措置によりカバーされる損害を超えるもの）	●

リスク					リスク分担	
発 生 段 階	リスク項目		No.	リスクの内容	本市	選定 グループ
	物価変動リスク		25	物価変動によるコストの変動	●※2	●※2
	金利リスク		26	金利の変動（設計・建設期間中）	●	
			27	金利の変動（開業後、維持管理・運営期間中）		●
		支払遅延・不能 リスク		28	市からのサービスの対価等の支払遅延・不能に関するもの	●
計 画・設計段階	計画・設計 リスク	発注者責任 リスク	29	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	30	市が実施した測量・調査・設計に不備があった場合（市が過去に実施した、既存建物に関する調査・設計を含む）	●	
			31	事業者が実施した測量・調査・設計に不備があった場合		●
		遅延リスク	32	市の事由により設計が一定期間に完結せず費用増加をもたらす場合	●	
			33	事業者の事由により設計が一定期間に完結せず費用増加をもたらす場合		●
		設計変更リスク	34	市の事由により設計変更が生じ費用が増加する場合	●	
			35	事業者の事由により設計変更が生じ費用が増加する場合		●
		要求水準リスク	36	計画・設計に関する要求水準の不適合によるもの		●
建 設 段 階	建設リスク	用地リスク	37	計画地の土壌汚染に関するもの	●	
			38	建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●
			39	地中障害物等に関するもの	●	
		工事遅延・未完工リ スク	40	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	●	
			41	前項以外で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		●
			42	埋蔵文化財の調査による工事遅延・未完工（埋蔵文化財の存在を公表していない場合）	●	
		工事費増大リスク	43	市の指示による工事費の増大	●	
			44	前項以外の要因による工事費の増大		●
		性能リスク	45	要求水準の不適合によるもの（施工不良を含む）		●
		施工監理（管理）リ スク	46	施工監理（管理）に関するもの		●
		一般的損害リスク	47	設備・原材料の盗難や事故による第三者賠償等に関するもの		●
		システム・設備機 器・備品等納品遅延 リスク	48	システム、設備、備品等の納品遅延に起因するもの（市が用意するものを除く）		●
		譲渡手続きリスク	49	施設譲渡の手続きに伴う諸費用に関するもの		●

リスク				リスク分担	
発生 段階	リスク項目		No.	リスクの内容	本市 選定 グループ
維持管理・運営段階	維持管理リスク	計画変更リスク	50	市の指示による事業内容・用途の変更に関するもの	●
			51	前項以外の要因による事業内容・用途の変更に関するもの	●
		性能リスク	52	要求水準の不適合によるもの	●
		施設瑕疵リスク	53	事業者の設計が原因となる施設の瑕疵	●
			54	事業者の施工不良が原因となる施設の瑕疵（瑕疵担保期間中）	●
			55	事業者の施工不良が原因となる施設の瑕疵（瑕疵担保期間外）	●
		維持管理コストリスク	56	市の指示による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大・減少	●
			57	前項以外の要因による維持管理費の増大（物価・金利変動に関するものは除く）	●
		施設損傷リスク	58	施設の劣化に対して適切な措置がとられなかったことによるもの	●
			59	PFI 事業で事業者が改修を行わない部位に起因する劣化によるダメージ	●
			60	事業者の責によらない事故・火災等によるダメージ	●
			61	利用者等第三者による施設の損傷（要求水準に示す範囲、保険等の措置によりカバーされる損害の範囲）	●
			62	利用者等第三者による施設の損傷（上記の範囲を超えるもの）	●
		修繕費増大リスク	63	修繕費が予想を上回った場合	●
		セキュリティー リスク	64	事業者の警備不備によるもの	●
			65	前項以外のもの	●
	運営リスク	計画変更リスク	66	市による事業内容・用途の変更に関するもの	●
			67	前項以外の要因による事業内容・用途の変更に関するもの	●
		性能リスク	68	要求水準の不適合によるもの	●
		運営コストリスク	69	市の指示による事業内容の変更等に起因する業務量、及び運営費の増大	●
			70	市の指定する団体の参画等に起因する業務量、及び運営費の増大	●
			71	前 2 項以外の要因による業務量、及び運営費の増大（物価・金利変動によるものは除く）	●
		情報漏えいリスク	72	市の事由によるもの	●
			73	事業者の事由によるもの	●
		需要リスク	74	市が実施する事業の需要に関するもの	●
			75	事業者が（全部又は部分的に）独立採算で実施する事業の需要に関するもの	●
		一般的損害リスク	76	各種消耗品の盗難や事故による第三者への賠償に関するもの	●
		備品損傷リスク	77	事業者が PFI 事業に合わせて整備する備品の修繕・更新	●
			78	市が提供する既存の備品の修繕・更新	●

	技術革新 リスク	システム陳腐化 リスク	79	事業開始後、導入したシステムが技術的に陳腐化し、技術代替、一部施設・設備の変更に關し想定以上のコストを要する場合		●
			80	音響・映像・通信等について、通常の使用において支障は無いが、市の指示により、性能の良いものに変更する場合	●	
移管段階	移管手続き リスク		81	施設移管手続き、業務引き継ぎに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続きに伴う評価損益等		●
			82	市の事由によるもの	●	

※1 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合は、それまでにかかった本市及び事業者の費用は、それぞれの負担とする。

※2 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合は、一定調整する。具体的な調整方法については、支払方法説明書（案）において示す。

※乙川河川緑地管理運営事業のリスク分担表は、『岡崎市 QURUWA プロジェクト（乙川河川緑地管理運営事業） 募集要項』を参照すること。