

岡崎市QURUWAプロジェクト
(コンベンション施設整備事業等)

— 実施方針 —

令和元年6月19日

岡崎市

総合政策部企画課

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 本実施方針の位置付け.....	4
4 プロジェクトの想定スキーム.....	5
5 事業用地について.....	6
6 景観への配慮.....	7
7 関連事業.....	8
第2 特定事業の選定に関する事項.....	9
1 事業内容に関する事項.....	9
2 特定事業の選定方法等に関する事項.....	22
第3 付帯事業（ホテル事業）に関する事項.....	23
1 事業概要.....	23
2 ホテル事業に関する基本方針.....	23
3 導入を禁止する用途・施設.....	23
4 事業期間.....	23
5 定期借地権設定契約終了後の措置.....	23
6 ホテル等民間収益施設事業者の費用負担.....	24
7 土地の貸付条件.....	24
8 借地料の減額.....	25
9 遵守すべき法制度等.....	25
第4 乙川河川緑地事業に関する事項.....	26
1 事業概要.....	26
2 事業方針.....	26
3 事業期間.....	26
4 乙川河川緑地管理運営事業者の収入.....	26
第5 民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	28
1 民間事業者選定の方法.....	28
2 選定の手順及びスケジュール（予定）.....	29
4 応募グループの備えるべき参加資格要件.....	34
5 審査及び選定に関する事項.....	38
6 審査結果及び評価の公表方法.....	39
7 応募に係る提出書類の取扱い.....	40
8 優先交渉権者との基本協定の締結.....	40

9	SPC の設立等.....	40
10	優先交渉権者との事業契約等の締結	40
第6	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7	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.....	45
第8	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	45
1	事業の継続に関する基本的な考え方.....	45
2	事業の継続が困難となった場合措置.....	45
第9	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.....	49
1	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	49
2	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	49
3	その他の支援に関する事項.....	49
第10	その他本プロジェクトの実施に関し必要な事項	50
1	議会の議決	50
2	情報提供.....	50
3	提案に伴う費用負担.....	50
4	実施方針に関する問い合わせ先.....	50
	添付資料 リスク分担表（案）	51

用語の定義

本実施方針では、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・駐車場・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及び民間店舗等の施設のことをいう。
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	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 2018 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）」、2017 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 2019 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）、乙川河川緑地指定管理基本協定（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、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。選定グループ代表企業は、コンベンション施設整備事業構成企業に属することとする。
SPC	Special Purpose Company の略。本プロジェクトでは、PFI 事業として進めることを検討している「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 がこれに該当することを想定している。
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（P5 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。
提案事業	本市の要求水準及び加点項目に示す業務範囲の中で、自らの企画提案により実施する事業をいう。提案事業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、自らの提案に基づいてその責任と費用により行う事業をいう。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（SPC）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 本実施方針の位置付け

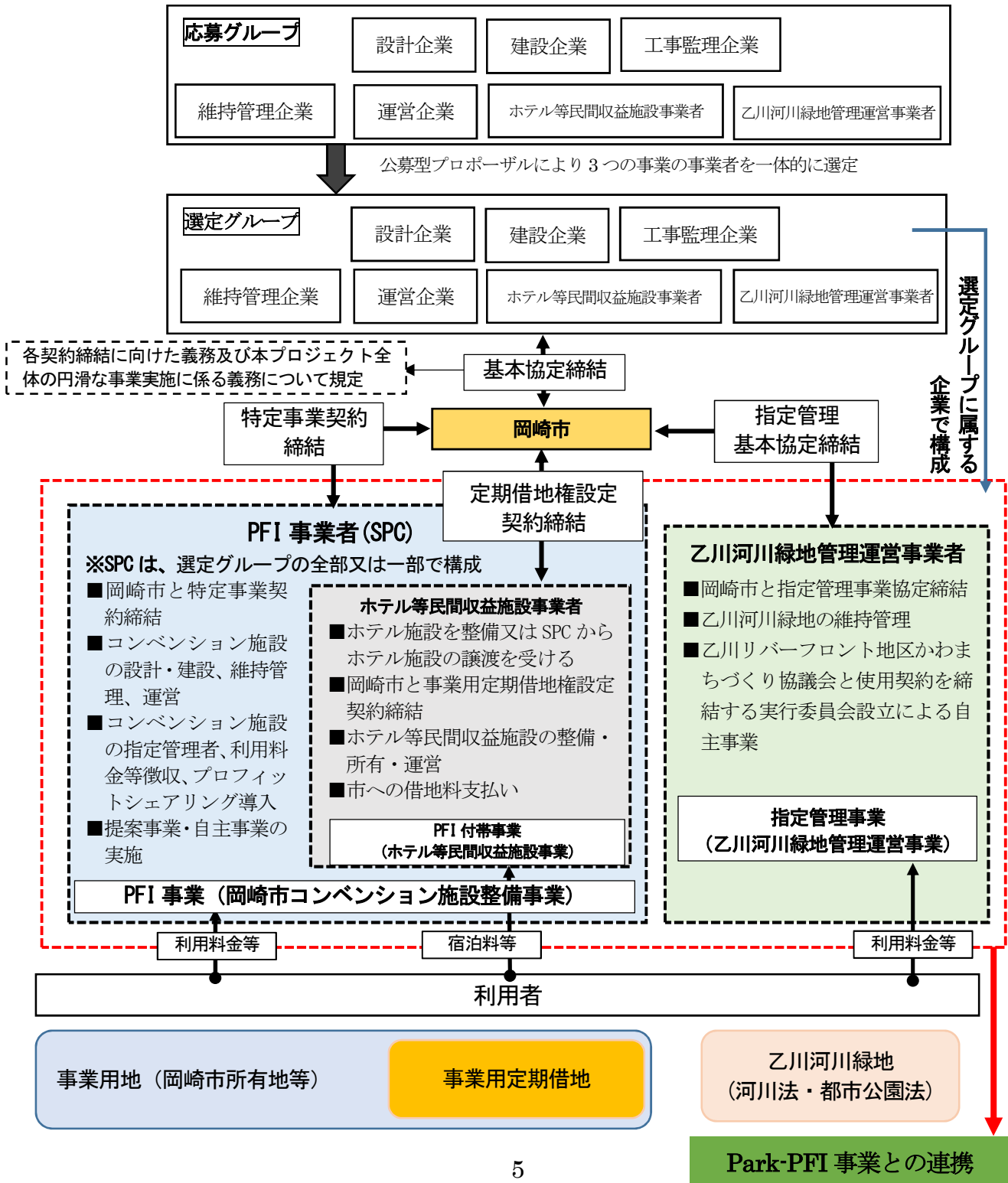
本実施方針は上記3つの事業に対する実施方針で、それぞれ以下のような位置付けとなる。

- ①「岡崎市コンベンション施設整備事業」及びその付帯事業である「ホテル等民間収益施設事業」を PFI 法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者を選定するにあたり、PFI 法第 5 条第 1 項の規定による実施方針（以下、「PFI 実施方針」という。）として定め、同条第 3 項に基づき、公表するものである。
- ②「乙川河川緑地管理運営事業」を自治法第 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民間事業者を選定するにあたり、本市が任意に事業の方針とし

て、公表するものである。

なお、PFI 実施方針は、PFI 法に基づく特定事業の選定及び当該特定事業を実施する民間事業者の選定を行うに当たって、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成 25 年 9 月 20 日閣議決定）、「PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン」（平成 25 年 6 月 6 日改訂）等に則り、PFI 事業の実施に関する方針として定めるものである。

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

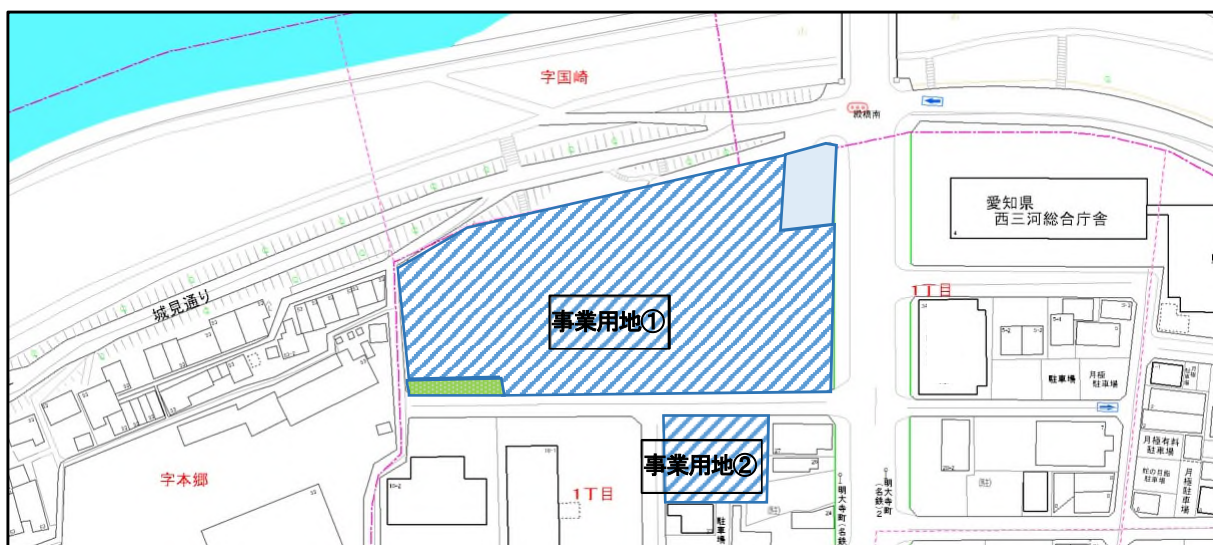


図2 乙川河川緑地概要図



(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 m ² (市所有地 7,695.19 m ² 民間所有地 (予定) 984.00 m ²) (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)	1,013.89 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 (建ぺい率 80%、容積率 400%)	
防 火 地 域	準防火地域 ※建築基準法、消防法等による各種規制あり。	
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 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 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。	
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の北東にある民間所有地 (水色部分) についても、将来的に事業用地に組み入れられる可能性がある。

※事業用地②は、主にコンベンション施設用の自走式立体駐車場を整備することを想定している。

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生かした、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眺望等に配慮した意匠や施設配置、建物の高さや階層等に一定の制限を設ける方針である。詳細は、募集要項等で示す。

7 関連事業

本プロジェクトは、図1に示すコンベンション事業用地と図2に示す乙川河川緑地における3つの事業を、一体的・効果的・効率的に実施する方針である。

そのため、本市は、乙川の河川空間とコンベンション事業用地の一体性を高めるよう、本プロジェクトとは別に次の業務をPFI事業者追加発注することを予定している。詳細は、募集要項等で示す。

- 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
- イ 図2（赤斜線部分）における造成工事（人工地盤整備）
- ウ 事業実施に伴う事業用地外周等の市道整備

第2 特定事業の選定に関する事項

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。

コンベンション施設の全体規模は6,500㎡（建物駐車場を除く）を基準とし、±10%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。詳細は、募集要項等で示す。

《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	<p>■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、交流会、食事会等</p> <p>■想定利用人数 最大1,000人</p>	1,200㎡
(分割利用時) 催事ホール	<p>■想定利用人数 机・椅子利用時300人、椅子のみ利用時500人</p>	(500㎡)
(分割利用時) バンケットホール	<p>■想定利用人数 円卓利用時300人、立食利用時500人</p>	(700㎡)
会議室	<p>■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</p> <p>■想定利用人数 机・椅子利用時300人</p>	600㎡
駐車場 ※事業用地①及②で 整備	<p>■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）</p> <p>■想定利用台数 150台</p>	—
アクティビティ等支 援機能（シャワー室・ ロッカー室）	<p>■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</p> <p>■想定利用人数 男・女各10名</p>	100㎡
アクティビティ等支 援機能 （カフェレストラン 等）	<p>■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</p>	600㎡

※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。

(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

コンベンション整備事業における、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

- ・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
- ・開業準備業務
- ・完成式典支援業務
- ・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 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。

ウ 運営業務

- ・コンベンション施設運営業務（シャワー室・ロッカー室の運営を含む）
- ・施設整備に関する基本方針（ア～ウ）に係る業務
- ・アクティビティ等支援機能運営業務（カフェレストラン等）
※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
- ・駐車場運営業務
※市所有または民間所有（市が借上げ）のいずれかを想定
- ・集客促進業務
- ・事業期間終了後の引継ぎ業務
- ・その他運営上必要な業務

エ 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

オ その他

- ・コンベンション施設における自主事業の運営

カ 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（SPC）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の方針である。詳細は、募集要項等で示す。

(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
開館準備期間	令和5年3月中旬～3月下旬
開館記念式典・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) 土地の取得等に関する事項

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設計・建設業務が終了するまで選定事業者は無償で使用することができることとする。

なお、ホテル事業に供する土地は、本市の所有とし、事業契約及び定期借地権設定契約締結後、有償で使用することができる。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。

(13) 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。

(14) PFI 事業者（SPC）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 事業者（SPC）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（SPC）に支払う。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＋提案事業収入》

ウ 施設利用料金収入

PFI 事業者（SPC）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（SPC）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 提案事業（アクティビティ等支援機能（カフェレストラン等））に係る収入

PFI 事業者（SPC）は、自らの提案により、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 自主事業収入

PFI 事業者（SPC）は、自らの提案（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）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、PFI 事業者（SPC）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（SPC）が負担するものとする。

(15) 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（SPC）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、募集要項等で示す。

(16) 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、以下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）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。

ア 法令・施行令・施行規則

- ・砂防法
- ・地方自治法
- ・建築基準法
- ・都市計画法
- ・都市公園法
- ・河川法
- ・景観法
- ・屋外広告物法
- ・環境基本法
- ・興行場法
- ・道路交通法
- ・道路法
- ・駐車場法
- ・宅地造成等規制法
- ・消防法
- ・騒音規制法
- ・振動規制法
- ・水道法
- ・下水道法
- ・水質汚濁防止法
- ・大気汚染防止法
- ・石綿障害予防規則
- ・土壌汚染対策法
- ・悪臭防止法
- ・地球温暖化対策の推進に関する法律
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・エネルギーの使用の合理化に関する法律
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・資源の有効な利用の促進に関する法律

- ・国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ・高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律
- ・健康増進法
- ・生物多様性基本法
- ・製造物責任法
- ・建設業法
- ・建築士法
- ・借地借家法
- ・警備業法
- ・食品衛生法
- ・電気事業法
- ・電気工事士法
- ・電気設備に関する技術基準を定める省令
- ・電波法
- ・高圧ガス保安法
- ・測量法
- ・個人情報保護に関する法律
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律
- ・労働基準法
- ・労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の保護等に関する法律
- ・労働安全衛生法
- ・民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律
- ・文化財保護法
- ・危険物の規制に関する政令
- ・その他関係法令

イ 条例等

- ・愛知県環境基本条例
- ・愛知県建築基準条例
- ・愛知県建築基準法施行細則
- ・愛知県建築士法施行細則
- ・愛知県建築物の耐震改修の促進に関する法律施行細則
- ・愛知県県民の生活環境の保全等に関する条例
- ・愛知県砂防指定地内における行為の規制に関する条例
- ・愛知県人にやさしい街づくりの推進に関する条例
- ・美しい愛知づくり条例
- ・岡崎市移動等円滑化のために必要な道路の構造の基準に関する条例

- ・岡崎市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例
- ・岡崎市屋外広告物条例
- ・岡崎市開発行為の許可等に関する条例
- ・岡崎市火災予防条例
- ・岡崎市環境基本条例
- ・岡崎市下水道条例
- ・岡崎市建築基準法施行細則
- ・岡崎市個人情報保護条例
- ・岡崎市自然環境保全条例
- ・岡崎市自転車等の放置の防止に関する条例
- ・岡崎市情報公開条例
- ・岡崎市水道事業給水条例
- ・岡崎市生活環境保全条例
- ・岡崎市生活環境の美化の推進に関する条例
- ・岡崎市宅地造成等規制法施行規則
- ・岡崎市地区計画の区域内における建築物制限条例
- ・岡崎市駐車施設条例
- ・岡崎市都市計画法施行細則
- ・岡崎市都市公園条例
- ・岡崎市都市公園管理規則
- ・岡崎市土地利用基本条例
- ・岡崎市道路の占用に関する条例
- ・岡崎市道路占用規則
- ・岡崎市道路の構造の技術基準に関する条例
- ・岡崎市廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行細則
- ・岡崎市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例
- ・岡崎市防災基本条例
- ・岡崎市暴力団排除条例
- ・岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例
- ・岡崎市周辺環境に影響を及ぼすおそれのある特定事業の手續及び実施に関する条例
- ・岡崎市予算決算及び会計規則
- ・その他関係条例等

※上記に関するすべての関連施行令・規則等についても含むものとし、また本プロジェクトを行うにあたり必要とされるその他の公共条例及び関連法令等についても遵守のこと。

ウ 要綱

- ・建築工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）
- ・建築副産物適正処理推進要綱

- ・岡崎市消防活動用空地等設置指導要綱
- ・その他関係要綱

エ 各種基準等

- (7) 国土交通省（又は建設省）営繕部監修、（社）公共建築協会編集の次にあげる基準（いずれも最新版）
- ・河川敷地占用許可準則
 - ・官庁施設の基本的性能基準及び同解説
 - ・官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説
 - ・官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説
 - ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
 - ・官庁施設の環境保全性に関する基準
 - ・官庁施設の環境保全性に関する診断・改修計画基準
 - ・官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
 - ・雨水利用・排水再利用設備計画 基準・同解説
 - ・排水再利用・雨水利用システム計画基準・同解説
 - ・敷地調査共通仕様書
 - ・建築設計基準及び同解説
 - ・省エネルギー建築設計指針
 - ・建築構造設計基準及び同解説
 - ・建築設備計画基準・同要領
 - ・建築設備設計基準
 - ・擁壁設計標準図
 - ・建築保全業務共通仕様書
 - ・表示・標識標準
 - ・昇降機技術基準の解説
 - ・構内舗装・排水設計基準
 - ・建築工事監理指針
 - ・機械設備工事監理指針
 - ・電気設備工事監理指針
 - ・建設改修工事監理指針
 - ・建築工事安全施工技術指針・同解説
 - ・公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
 - ・公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
 - ・公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）
 - ・公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）
 - ・公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）
 - ・公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）

- ・ 公共建築木造工事標準仕様書
- ・ 建築工事標準詳細図
- ・ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）
- ・ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）
- ・ 建築物解体工事共通仕様書・同解説
- ・ 建築保全業務共通仕様書
- ・ 測量・調査設計業務共通仕様書（愛知県）
- ・ 土木工事標準仕様書（愛知県）
- ・ 土木工事現場必携（愛知県）
- ・ 岡崎市公共工事特記仕様書（岡崎市）
- ・ 乙川リバーフロント地区における公共サインデザインガイドライン
- ・ 宅地防災マニュアル（宅地防災研究会）
- ・ 道路土工要綱及び舗装、照明、防護柵等各種指針（日本道路協会）
- ・ 道路構造令、同解説と運用（日本道路協会）
- ・ 下水道施設計画・設計指針と解説（日本下水道協会）
- ・ 下水道維持管理指針（日本下水道協会）
- ・ 小規模下水道計画・設計・維持管理指針と解説（日本下水道協会）
- ・ 下水道施設の耐震対策指針と解説（日本下水道協会）
- ・ 防災調整池等技術基準（案）（日本河川協会）
- ・ 河川砂防技術基準（日本河川協会）
- ・ 河川管理施設等構造令及び河川管理施設等構造令施行規則（日本河川協会）
- ・ 揚排水ポンプ設備技術基準（案）同解説（河川ポンプ施設技術協会）
- ・ 水道施設設計指針（日本水道協会）
- ・ 水道工事標準仕様書、土木工事編、設備工事編（日本水道協会）
- ・ 水理公式集（土木学会）
- ・ コンクリート標準示方書（土木学会）
- ・ 土木製図基準（土木学会）
- ・ 日本下水道協会規格（JSWAS）
- ・ 日本農林規格（JAS）

(イ) その他

- ・ 内閣府障害者施策推進本部発行の公共サービス窓口における配慮マニュアル
- ・ 開発行為に係る消防水利の指導基準
- ・ 日本工業規格（JIS）
- ・ 施工プロセスチェックの手引き
- ・ 愛知県電子納品ガイドライン（案）
- ・ 岡崎市公共建築物等の木材利用の促進に関する基本方針
- ・ 岡崎市市有建築物管理保全基本方針

- ・市有建築物等定期点検業務の手引き（岡崎市）
- ・道路構造物標準図（岡崎市）
- ・道路保安設備設置基準（案）
- ・その他各種基準等

(17) PFI 法に基づく実施方針の変更

本市は、PFI 実施方針公表後における民間事業者等からの意見を踏まえ、特定事業の選定までに、PFI 実施方針の内容を見直し、PFI 実施方針の変更を行うことがある。

なお、変更を行った場合は速やかに、その内容を本市のホームページ等で公表する。

2 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 考え方

コンベンション事業について、本市が自ら実施した場合に比べ業務の質が担保され、効率的かつ効果的に公共サービスの向上が図られると判断される場合に、PFI 法第 7 条の規定に基づき特定事業として選定する。

(2) 選定方法

次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

ア 定量的評価 (VFM 評価)

コンベンション事業を、本市が自ら実施する場合の公共負担額と、PFI 事業で実施する場合の公共負担額を算出の上、これを現在価値に換算・比較することにより評価を行う。

イ PFI 事業として実施することの定性的評価

公共サービスの水準についてはできる限りの定量的な評価を行うが、定量化が困難な場合は客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

ウ 上記ア・イを踏まえた総合的評価

上記の定量的評価及び定性的評価並びに実施方針に関する質問及び意見等を総合的に勘案して特定事業の選定可否を評価する。

(3) 特定事業の選定結果の公表

本市は、コンベンション事業を特定事業として選定した場合には、その結果を評価内容と併せて、本市のホームページ等を用いて速やかに公表する。

なお、PFI 事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合も、同様に公表する。

第3 付帯事業(ホテル事業)に関する事項

1 事業概要

ホテル事業は、図1に示すコンベンション事業用地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。

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。

- ・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方針である。詳細は、募集要項等で示す。

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、土砂の飛散が起こら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

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は次のとおりとする。

(1) 借地料

借地料は本市が不動産鑑定評価を基に設定する。ただし、8に示す借地料を減額する場合は自治法第 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。

なお、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貸付条件についての詳細は、募集要項等で示す。

(2) 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。なお、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。詳細については、募集要項等で示す。

(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

- ・20㎡以上のシングルルームと25㎡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

- ・40㎡＋客室収容人員×0.4㎡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。

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（2019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、コンベンション事業との整合を図ることを基本とし、今後、精査する。詳細は、募集要項等で示す。

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に支払う。

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。

$$\text{※《維持管理の対価》} = \text{《維持管理に係る費用》} - \text{《乙川河川緑地利用料金収入》}$$

(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、特定の市が主催する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方針である。

2 選定の手順及びスケジュール（予定）

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、次のとおり予定している。

内 容	日 程
本プロジェクト実施方針の公表	令和元年6月19日
実施方針及び公募関係資料（案）等に関する説明会並びに現地見学会	令和元年7月4日
本プロジェクト業務要求水準書（案）、事業者選定基準（案）、モニタリング減額方法説明書（案）、支払方法説明書（案）の公表（以下、「公募関係資料（案）等」という。）	令和元年7月4日
実施方針及び公募関係資料（案）等に関する質問・意見の受付	令和元年6月19日 ～7月18日
本プロジェクトに係る事業者選定前の対面対話の実施	令和元年7月22日 ～7月26日
実施方針及び公募関係資料（案）等に関する質問・意見への回答及び公表対面対話結果の公表	令和元年7月下旬
コンベンション事業に係る特定事業の選定・公表	令和元年9月上旬
本プロジェクト募集要項、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、基本協定書（案）、コンベンション事業に係る事業契約書（案）、ホテル事業に係る定期借地権設定契約書及びこれらに関する書類（以下、「募集要項等」という。）の公表	令和元年9月上旬
本プロジェクト募集要項等に関する説明会	令和元年9月中旬
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月下旬
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月上旬
本プロジェクト参加表明書提出締切	令和元年10月下旬
本プロジェクト参加資格審査結果の通知	令和元年11月中旬
本プロジェクトに係る競争的対話	令和元年11月下旬
本プロジェクト募集要項等の変更・修正公表	令和元年12月上旬
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り	令和2年1月中旬
提案に関するヒアリングの実施	令和2年2月中旬
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	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） 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 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) 実施方針及び公募関係資料（案）等の説明会及び現地見学会

本プロジェクトに対する民間事業者の参入促進に向け、実施方針及び公募関係資料（案）等に関する説明会及び現地見学会を開催し、本プロジェクトの内容、募集及び選定に関する事項等について本市の考え方を提示する。

実施方針及び公募関係資料（案）等に関する説明会及び現地見学会の詳細は次に記載する。なお、参加希望者は令和元年7月3日（水）午後5時までに、様式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のこと。

なお、説明会では実施方針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7月4日（木）午前10時30分～正午

- ・開催場所

岡崎市役所分館2階202号室

※説明会は、本プロジェクトを構成する3つの事業すべてを対象とする予定

イ 現地見学会

- ・日時及び場所

令和元年7月4日（木）午後1時30分～午後2時30分

- ・集合場所

現地集合（現地解散）

※駐車場が少ないため、1グループ1台までとする予定

ウ 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) 事業者選定前の対面対話希望の受付

本市は、実施方針等及び公募関係資料（案）等に対する質疑内容、意図を適確に本市に伝えたいと考える民間事業者、また、事業内容、事業スキーム、資金調達スキーム等に対する意見並びに提案を行いたい民間事業者と意思疎通を図るために事業者選定前の対面対話を次の要領により行う。

本市は、事業者選定前の対面対話により、本市と民間事業者の意思疎通を図り、より適確な事業スキーム、資金調達スキーム、業務要求水準の設定等につなげることを期待している。

そのため、質疑内容の明確化はもとより、民間事業者から自らの経験、知見等を発揮するために必要と考える事項について具体的な意見、提案を受けることを期待している。

対面対話は、個別面談方式により意図を確認したい事業者に対し、日程調整の上、個別に対面対話を実施する。

なお、希望者は令和元年7月18日（木）午後5時までに、様式2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のこと。

- ・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 対面対話の実施日等

- ・令和元年7月22日（月）～26日（金）に実施する。なお、具体的な実施日、時間等の詳細については、別途、個別に通知する。
- ・事業者選定前の対面対話の結果は、令和元年7月下旬に公表する予定である。
- ・本市は、対面対話の結果、事業内容、事業スキーム、資金調達スキーム等の変更を行う場合は、実施方針等及び公募関係資料（案）等の変更を行い、募集要項等において公表する。

イ 対面対話を希望する項目

- ・下記(3)実施方針等及び公募関係資料（案）に関する質問・意見の受付に合わせて提出すること。

(3) 実施方針等及び公募関係資料（案）に関する質問・意見の受付

実施方針等及び公募関係資料（案）等に記載の内容に関する質問・意見の受付を次の要領により行う。また、民間事業者から提出された意見等について、本市が必要と判断した場合には本市から問合せを行うこともある。

ア 質問・意見及び事業者選定前の対面対話の受付期間

- ・令和元年7月5日（金）～7月18日（木）午後5時まで

イ 提出方法

質問・意見の内容を簡潔にまとめ、様式3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のこと。

- ・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

なお、質疑の回答方法について、様式3において「書面回答希望」と「対面対話希望」のどちらかを選択すること。

ウ 質問・意見に対する回答

実施方針等及び公募関係資料（案）等の記載内容に関する質問・意見及び対面対話の結果

について書面による回答が可能なものについては、令和元年7月下旬までに本市のホームページにおいて公表する。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) 募集要項等の公表

本市は、コンベンション事業を特定事業として選定した場合は、実施方針等及び公募関係資料（案）等に対する民間事業者からの意見等及び質問回答を踏まえ、コンベンション事業を含む本プロジェクト全体に係る募集要項等を公表する。

(5) 募集要項等に関する質問の受付・回答、結果公表

募集要項等の内容について質疑応答を行うものとする。具体的な日程、場所等については募集要項等で示す。

(6) 参加表明書、資格確認申請の受付、資格確認通知の発送

本プロジェクトの応募グループには、参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。資格審査の結果は、応募グループ代表企業に通知する。

(7) 競争的対話の実施

本市は、資格審査通過者に対して、競争的対話を実施する。応募グループは、参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出時に「概要提案書」を提出し、「概要提案書」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応募グループ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。

競争的対話の具体的な実施方法については、募集要項等において通知するが、現時点においては、次のような内容を想定している。

ア 概要提案書の提出

事業者選定基準等に基づいて、提案評価のポイントとなる事項を数テーマを必須提案テーマとし、あわせて応募グループが提案したいテーマを提案いただく（応募グループの負担を考慮し簡易な資料とする予定）。

イ 概要提案書に基づく競争的対話の実施

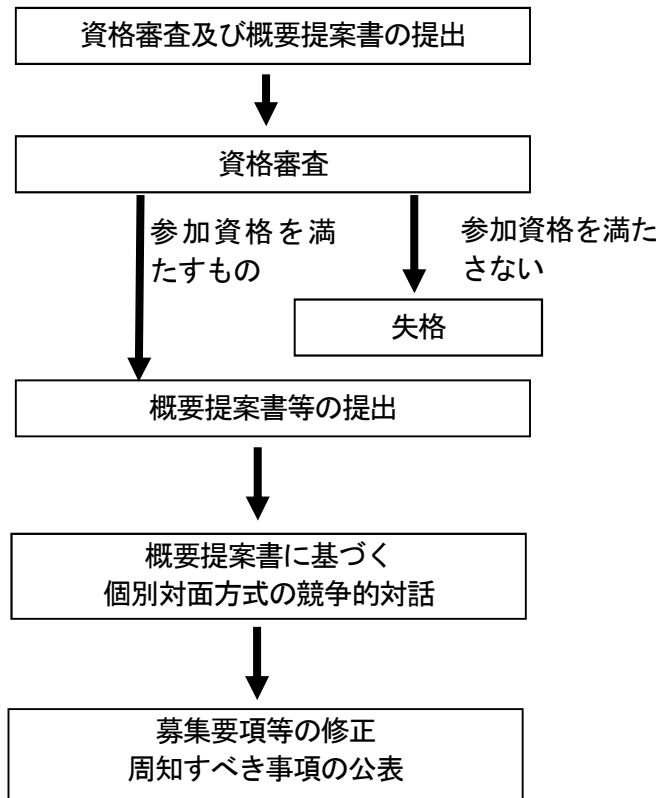
競争的対話は、概要提案の善し悪しを評価するためのものではなく、応募グループの能力を引き出し、より適切な提案、期待以上の提案に結びつけるために実施する。

ウ 競争的対話を踏まえた業務要求水準等の調整

競争的対話を踏まえ、募集要項等において本市の意図が伝わっていない点等があれば、募集要項等に追記や追加資料の提示を行う。なお、透明性・公平性の観点から応募グループと

の対話の中で、全体に周知すべき事項がある場合は、対話結果の公表時に合わせて公表する。
ただし、対話者名は公表しない。

【競争的対話の実施フロー（案）】



(8) 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。なお、提案書の提出方法・時期、提案に必要な書類等の詳細等については、募集要項等で提示する。

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 事業に係る運營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、P8 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。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。なお、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者は、ホテル等民間収益施設事業者代表企業とする。

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、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は、他の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登録を行っていること。

エ 建築企業は、次の要件を満たしていること。

- ・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。

- ・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 1,200 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）1,200 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 1,000 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「造園部門」及び「都市計画及び地方計画部門」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に関して、指定管理者としての現在履行中の案件を含め、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、ホテル等の設計・建設・維持管理・運営等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等を検討している。詳細は、募集要項等で示す。

※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 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。

6 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。

7 応募に係る提出書類の取扱い

(1) 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使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。

(2) 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。

8 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。

9 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、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。

10 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。

第6 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、選定事業者が担当する業務については、選定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）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

ホテル事業に係る選定事業者は、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

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選定グループが、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事業者が提案した水準を達成しているか否かを確認すべく、事業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（SPC）に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、事業契約書で定められた要求水準が満たされていない場合、本市は、PFI 事業者（SPC）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（SPC）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、募集要項等において示すとともに、別途協議することとする。

(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、事業契約書で定められ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、モニタリング方法説明書で提示する。

(4) 乙川河川緑地事業

ア モニタリングの時期

- ・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
- ・指定期間終了時

イ 乙川河川緑地管理運営事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、指定管理者基本協定書で定められた要求水準が満たされていない場合、本市は、乙川河川緑地管理運営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、別途提示する。

第7 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8 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、SPC 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 に対し融資を行う金融機関等の融資機関（融資団）に対して代替え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 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 は積極的に代替え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 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に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) (7)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

(7) 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9 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、選定グループに対する補助、出資等の支援は行わない。

第 10 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、本プロジェクトに係る事業契約、公の施設設置条例及び指定管理者の指定に関する議案は、令和 2 年 6 月定例会に提出する予定である。

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 実施方針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： 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 リスク分担表（案）

		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	
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		●
			32	既存建物の構造等に当初想定されなかった重大な欠陥が発見された場合	●※3	
		遅延リスク	33	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	●	
			34	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	35	市の事由により設計変更が生じ費用が増加する場合	●	
			36	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	37	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	38	計画地の土壌汚染に関するもの	●	
			39	建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●
			40	地中障害物等に関するもの	●	
		工事遅延・未完工リスク	41	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	●	
			42	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		●
			43	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	44	市の指示による工事費の増大	●	
			45	前項以外の要因による工事費の増大		●
		性能リスク	46	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	47	施工監理（管理）に関するもの		●
		一般的損害リスク	48	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	49	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	50	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	51 市の指示による事業内容・用途の変更に関するもの	●	
			52 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	53 要求水準の不適合によるもの		●
		施設瑕疵リスク	54 事業者の設計が原因となる施設の瑕疵		●
			55 事業者の施工不良が原因となる施設の瑕疵（瑕疵担保期間中）		●
			56 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）	●	
			57 PFI 事業で事業者が改修を行わない部位に起因する瑕疵	●	
		58 PFI 事業で事業者が整備・改修を行わない施設の瑕疵	●		
		維持管理コストリスク	59 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	●	
			60 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	61 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		●
			62 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	●	
			63 事業者の責によらない事故・火災等によるダメージ	●	
			64 利用者等第三者による施設の損傷（通常予見可能な範囲、保険等の措置によりカバーされる損害の範囲を超えるもの）	●	
	65 前項以外利用者等第三者による施設の損傷			●	
	修繕費増大リスク	66 修繕費が予想を上回った場合		●	
	セキュリティーリスク	67 事業者の警備不備によるもの		●	
		68 前項以外のもの	●		
	運営リスク	計画変更リスク	69 市による事業内容・用途の変更に関するもの	●	
			70 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	71 要求水準の不適合によるもの		●
		運営コストリスク	72 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	●	
			73 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	●	
			74 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	75 市の事由によるもの	●	
			76 事業者の事由によるもの		●
		需要リスク	77 市が実施する事業の需要に関するもの	●	
			78 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	79 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	80	事業者が PFI 事業に合わせて整備する備品の修繕・更新		●
			81	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	82	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		●
移管 段階	移管手続き リスク		83	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、事業者の清算手続きに伴う評価損益等		●

※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）において提示する。

※3 事業者が事業契約締結後に実施した調査の結果又は工事施工中に既存建物の構造等に、当初想定できなかった重大な欠陥があることが判明し、これにより事業者の提案内容に見直しが必要となる場合、当該見直しに係る追加費用は本市の負担とする。本市は、当該欠陥について事業者が合理的に要求される努力を尽くしても、当該欠陥の発見時期以前に発見することが不可能又は著しく困難と客観的に判断される場合に、当該欠陥の除去修復に対し、合理的な追加費用（設計、工事の遅延に係る追加費用を含む）を負担する。

ただし、事業者が合理的に要求される努力を尽くしていれば、当該欠陥の発見時期以前に発見できたであろう場合又は当該欠陥についての本市への報告が事業者の責めにより遅延した場合は、本市は、見直しに要する追加費用のうち一部（発見時期の遅延の場合には、事業者において、事業者が合理的に要求される努力を尽くしていれば発見されたであろう時期に発見されていても発生したことを客観的に明らかにした金額、本市に対する通知の遅延の場合には、事業者において、当該遅延がなくても発生したことを客観的に明らかにした金額）を負担する。