

岡崎市コンベンション施設整備運営事業に関するサウンディング型市場調査（その 2）実施要領

本要領は、市有地を有効活用したコンベンション施設等の整備（以下「本事業」という。）を進めるにあたり、本市が民間事業者に対して行うサウンディング型市場調査（以下「サウンディング調査」という。）の実施方法等について定めるものです。



1 本事業の趣旨、本サウンディングの目的

本事業では、「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）」「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に基づき、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）」を有効活用して、民間の資金やノウハウを活かした公民連携による「まち・ひと・かわ を結ぶ 交流拠点」の実現を目指します。

本サウンディング調査においては、民間事業者の参入意欲を調査・喚起する取り組みの一つとして、本要領で示した本事業に対する本市の現時点の考え方を民間事業者に示しつつ、民間事業者から本事業の市場性、あるいは、本市の考え方に対する課題や提案等、さらには、民間事業者の皆様が本事業地を活用して実現したい夢との複合・融合の可能性等をお聞きし、本事業の中身やスキーム等の精緻化を図ることを目的としています。

本サウンディング調査によって、本市のパートナーとして、本市といっしょに、「まち・ひと・かわ を結ぶ 交流拠点」の実現を目指していただける民間事業者との出会いを期待しています。

2 立地・エリア特性

本市は、愛知県の中央部に位置し、人口規模は名古屋市、豊田市に次ぐ県内3番目で、平成29年7月に市制施行100周年を迎えた歴史ある中核市です。交通面においては、東名・新東名高速道路や国道1号、国道248号などの幹線道路網や名古屋鉄道本線、JR東海道本線、愛知環状鉄道等の鉄道網により、広域利便性に優れた立地にあり、第二次産業を始めとする良好な雇用環境に加え、良好な居住環境や生活利便性の高さが特長です。

2017年3月には、本市策定の立地適正化計画において、本事業用地から徒歩圏内の名鉄東岡崎駅周辺を「都市機能誘導区域」の一つとして設定するなど、都市機能の集積が図られた都市型施設の誘導により、利便性のさらなる向上を目指しています。

2027年にリニア中央新幹線が開業し、東京・大阪・名古屋の三大都市圏の時間移動が短縮されると、様々なビジネスチャンスが増え、三大都市圏の成長が全国に波及しやすくなると言われています。日本の中継点となる名古屋市は、これまでの大名古屋都市圏の拠点だけでなく、首都圏や関西圏、北陸圏を始めとする国内諸圏域との交流の要となることが期待されています。

名古屋市が世界のコンベンション都市となれば、三河地域（東三河・西三河）は大名古屋都市圏の東ゾーンとして、全国、海外からの来訪者の受け皿として相乗効果が享受でき、中でも本市は、名鉄本線の沿線にあって移動の利便性が高く、歴史と文化を併せ持ち、来訪者のおもてなしに相応しい都市といえます。

こうした背景の下、本事業により整備を目指すコンベンション施設の利用者は、市内・市外・県外・海外までを見据えていくことから、交通の利便性を考慮しつつ、本市のランドマークとしての役割を担う必要があります。この意味において、本事業用地は、本市の玄関口である名鉄東岡崎駅から徒歩10分圏内にあり、かつ、本市の顔として現在整備を進めている「乙川リバーフロント地区内」に位置しており、最適な立地といえます。

加えて、本事業用地は、都市計画道路岡崎駅平戸橋線沿いの市有地を中心に、都市中心部を流れる乙川の大空間とその河川敷を背景とし、歴史的に重要で本市のシンボルである岡崎城天守閣の眺望を可能とする絶景地です。

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)」では、乙川人道橋から籠田公園に至る(仮称)乙川セントラルアベニューの整備と併せて地区内の集客拠点を結び、まちなかの回遊動線の実現と地区の価値向上を目指していることから、本事業が川と地先が一体となった乙川リバーフロント地区の拠点の一つとして、地区(エリア)の価値向上に資することを期待しています。

3 上位計画

(1) 岡崎市観光基本計画アクションプラン（抜粋）

観光基本計画アクションプランの基本的な考え方として、

「観光産業都市の創造 ～公民連携による観光推進～」を定めています。

観光基本計画アクションプランでは、五つの基本戦略を設定しています。

(抜粋)「基本戦略 2 > 市民が誇れる観光産業都市への環境整備」

観光基本計画アクションプランでは、五つの重点プロジェクトを設定しています。

(抜粋)「重点プロジェクト 2 > 乙川リバーフロント地区を活かした観光振興」

上記「基本戦略 2」及び「重点プロジェクト 2」を推進する施策として、

「施策 2-1 > 岡崎公園を拠点にした観光地化の推進」を掲げた上で、この施策の柱に「コンベンション施設や宿泊施設の誘致」を掲げています。本事業は、このアクションプランに基づき進めるものです。

計画を紹介したHPもご覧ください。

<http://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1565/1628/p018667.html>

(2) 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】（抜粋）

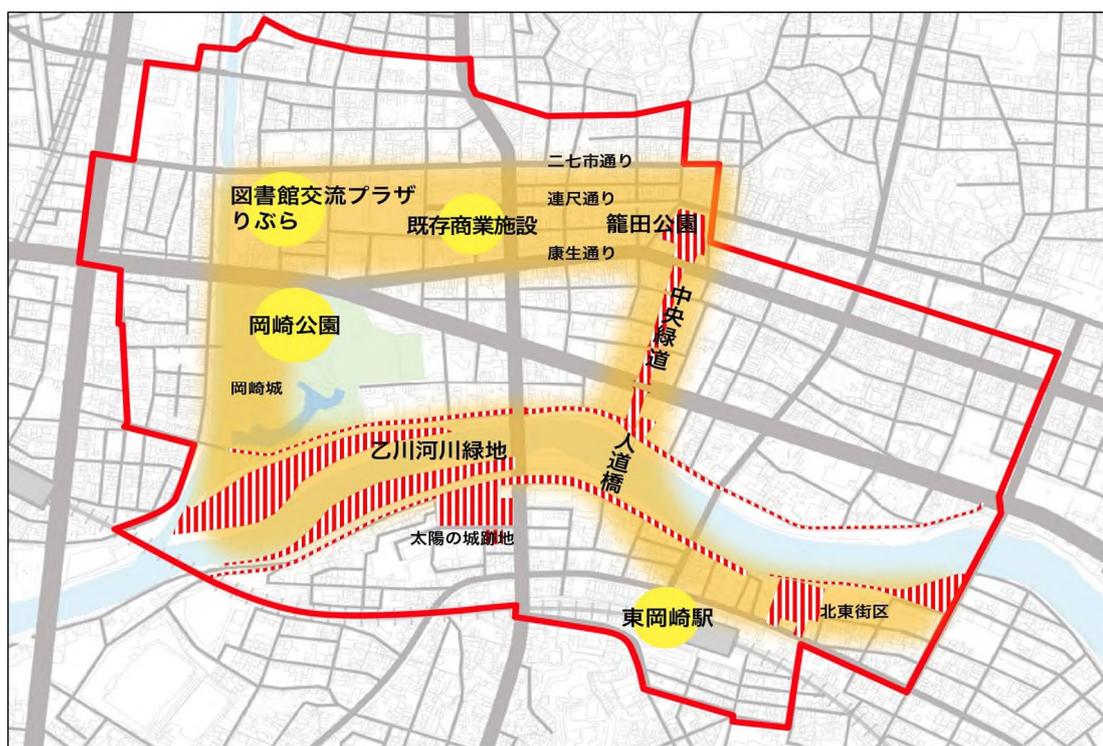


QURUWA戦略では、乙川リバーフロント地区内に「七つのエリア」を設定し、それぞれのエリアにおける将来像「エリアビジョン」を設定しています。その一つが、「乙川エリア」、そして、「乙川エリアビジョン」です。

この「乙川エリアビジョン」では、殿橋南ゾーン(新しい水辺の暮らしと文化を発信するゾーン)の拠点として、太陽の城跡地を位置付けています。（「太陽の城」とは、平成 24

年に閉鎖し、その後、建物の取り壊しを行った、かつての市の施設の名称です)
QURUWA戦略では、七つのエリアとともに、七つのQURUWAプロジェクトを設定しています。その一つが、コンベンション施設、ホテル等の一体整備による来訪者の滞在活動と、市民が都市空間を楽しむまちづくり拠点の創出を目的とした「太陽の城跡地PPP活用拠点形成事業」です。本事業は、このQURUWA戦略に基づき進めるものです。計画を紹介したHPもご覧ください。

<http://www.city.okazaki.lg.jp/300/306/p022498.html>



「QURUWA」とは・・・かつての岡崎城跡の「総曲輪(そうぐるわ)」の一部と重なること、また、動線がアルファベットの「Q」の字に見えることから命名。

4 コンベンションの定義

コンベンションとは、一般的には展示会や見本市など、企業や消費者向けに新製品情報や業界トレンドを発信するためのイベントや、学会会議や国際会議等、研究者による研究成果の発表や意見交換を目的とする会議等の催しを総称したものを指します。

インバウンド振興策の一環として、国や自治体が誘致活動を盛んに行っている「MICE(マイス)」は、Meeting(会議・研修・セミナー)、Incentive tour(報奨・招待旅行)、Convention または Conference(大会・学会・国際会議)、Exhibition(展示会)の頭文字をとった造語で、ビジネストラベルの一つの形態です。

本市では、現在進めている乙川リバーフロント地区の基盤整備や主要駅周辺の整備に伴って、市内外から多くの人々の来訪が期待されており、今後、本市においても、本市の特長を活かした

MICE の誘致活動を積極的に行い、一層の集客を促すことで、経済効果や交流の増大など都市発展のための重要な機会が創出されていくことを期待しています。



整備が進む名鉄東岡崎駅北東街区(整備イメージ)

本事業においては、MICE において必要となる各種機能（式典、レセプション、バンケット、中小会議等）を兼ね備えた多目的施設を「コンベンション施設」として定義することとします。

5 本事業における期待

本事業におけるコンベンション施設の想定利用形態としては、会議や式典を始めとして、見本市、商談会、即売会、セミナー、研修会、講習会、講演会等、地元企業や各種団体が中心となって開催する催事や行事等を想定しています。

これら催事や行事の後には、レセプションや交流会等の開催が想定されます。これらは、主催者の開催費や参加者の消費（飲食、宿泊ほか）など、地域にとって大きな経済的効果を生むだけでなく、交流機会の創出から交流人口の増大をもたらすことが期待できます。これにより、地域のブランド力や情報の受発信力が強化され、産業の活性化を促すきっかけとなり、観光や物流等の活発な活動につながる可能性が高まります。

加えて「多目的な用途に対応できる空間（スペース）」という施設の特性を活かして、会議や式典といった公共的な用途に加えて、民間の多彩なアイデアによる様々な用途や活用（例えば、ランチバイキング、ディナーショー、ヨガなどの健康づくり講座、コワーキングスペース、各種イベント等）との複合・融合を積極的に取り入れ、公設・民設のいずれのスキームを採用した場合でも、運営に関しては公民連携の最先端である「民間主導型」を目指し、これまでになかった付加価値

値の高い施設（利用者にとって使い勝手の良い施設、利用者に選ばれる施設）となることを期待しています。

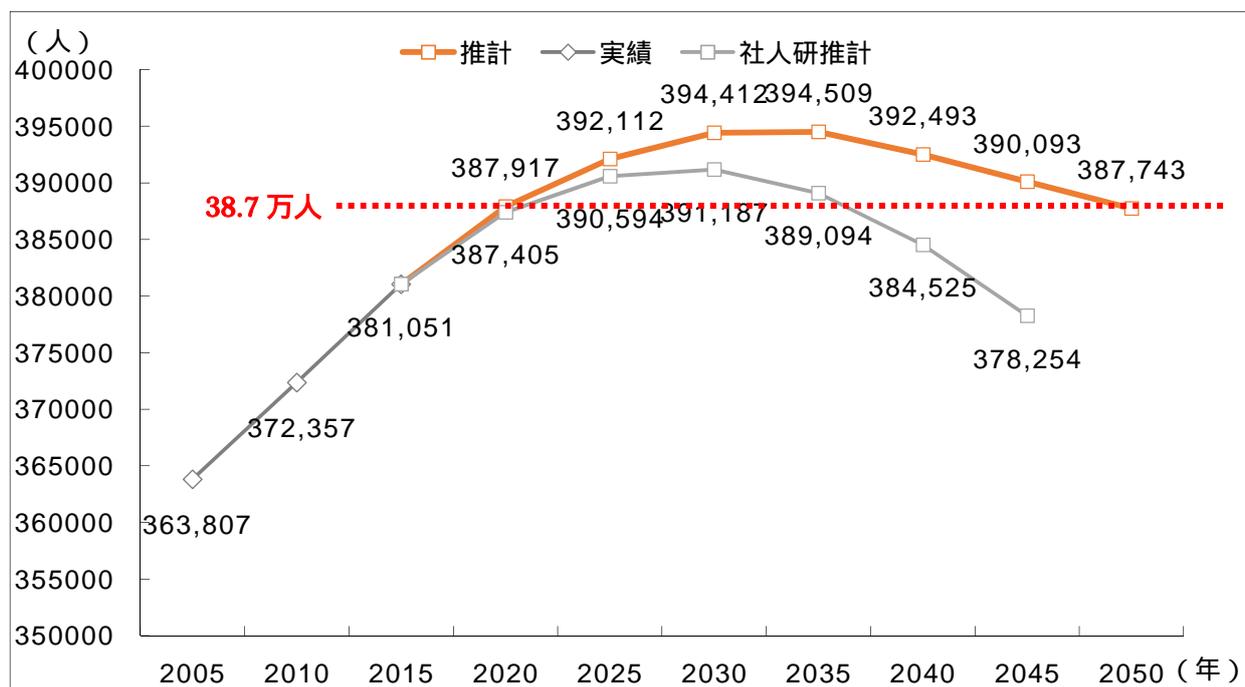
6 本事業における目的・課題の整理

(1) 将来人口推計

最新の国の将来人口推計によれば、本市は30年後においても、概ね現在と同じ人口(38.7万人)の維持が予想されています。ただし、若者の減少や、高齢者の増加がより顕著となることなど、本市を取り巻く環境は厳しさを増すことが予想されます。

岡崎市の将来人口推計

本市の人口は当面増加し、2035年には約39.5万人となりピークを迎える見通しです。また、30年後(2050年)の人口は、2020年の人口と概ね同規模の38.7万人となることが推計されています。

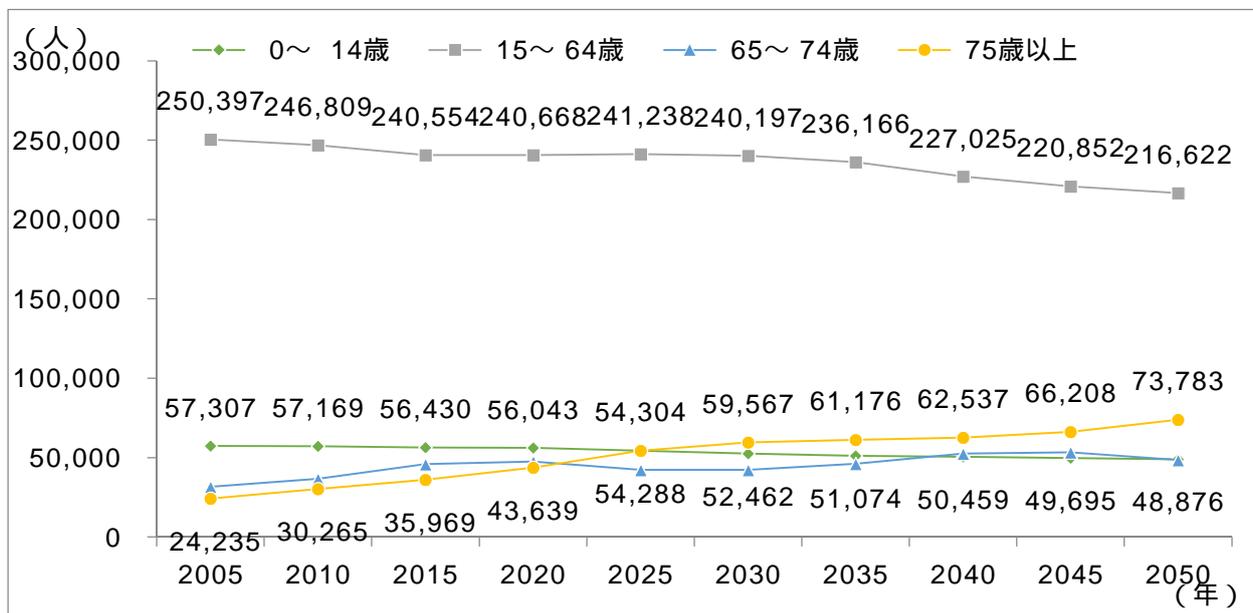


岡崎市の年齢 4 階層別推計結果

本市の労働力を支える「15～64 歳人口（生産年齢人口）」は既に減少傾向にあり、2015～2035 年の 20 年間で約 4,400 人減少する見通しにあります。また、「65～74 歳人口」は、団塊世代が 75 歳を超えていくことが影響し、2020 年から減少していく見通しです。

しかし、団塊ジュニア世代が高齢者になる影響で、2035 年以降、再び緩やかに増加する見通しにあります。「75 歳以上」については、急速に増加するものの、2030 年以降、その伸びは鈍化する見通しにあります。

人口構成で見ると、高齢化は進行し続けるものの、高齢者数で見れば、2025 年以降、増加のペースは緩やかになっていく見通しです。



従って、今後も、本市が都市の活力を高めたり、維持したりしていくためには、活力の源となる働く世代（いわゆる若者世代だけでなく仕事を持つすべての世代を指します）の人々に、仕事や暮らしの拠点として本市を選んでいただくこと、そして、本市に関わりや親しみを持つ多くの来街者によってもたらされる活気や賑わいとともに入りの交流や地域の経済が活発に喚起されること、この二つの課題への対応が鍵となります。

こうした考えの下、この先も本市が「働く世代（定住者）」や「消費する来街者」を獲得していくためには、様々な分野における公共サービス（福祉・医療・子育て・教育・交通・環境・防災等）を充実させることはもとより、経済・産業・観光・学術等の面からも、本市の魅力さをさらに向上させる必要があります。

これらの課題を背景に、本事業では、本市がより多くの人々から「住みたいまち」「働きたいまち」「行ってみたいまち」として選んでいただけるよう、「観光産業都市の推進」と「魅力ある都市づくり」に主眼を置いた取り組みを進めていきます。

(2)観光産業都市の推進

ア コンベンション MICE への取り組み

- ▶本事業では、未来の仕事づくりや働く世代（定住者）の獲得、さらには、消費する来街者を獲得するために、コンベンション施設を活用した「MICE」への取り組みを核として、仕事交流、経済交流、学術交流等を支援し、観光産業都市の推進に資する取り組みを進めていきます。
- ▶MICE とは、Meeting（企業などの会議・セミナー）、Incentive tour（報奨旅行）、Convention 又は Conference（学会・会議）、Exhibition または Event（展示会・イベント）の頭文字からの造語で、多くの集客が見込まれ、経済効果の大きいビジネス関連催事をいいます。
- ▶コンベンション MICE の取り組みを、仕事交流→未来の仕事づくり→雇用確保→働く世代の獲得 経済の活性化 税収確保 質の高い公共サービス維持 市民の幸せへとつなげていきます。
- ▶コンベンション施設を活用した催事等の参加者一人あたりの消費額は、一般の旅行者に比べ3～7倍という大きな経済的波及効果が得られるとの推計があります。観光庁では、訪日外国人旅行者の7名分又は県外からの旅行者24名分の消費相当額が、概ね住民一人分の年間消費額にも相当するとの試算を行っていますが、その効果は、飲食を始め、商業、運輸業などのサービス業のみならず製造業、農林水産業、金融業などの多岐にわたって地域経済に幅広い利益をもたらすことが期待できます。
- ▶加えて、都市の知名度や認知度が高まることにより、開催地のイメージが向上し、都市の価値を高め、吸引力の拡大が強まることも見込まれます。
- ▶交通の利便性が高い本市には、ビジネスホテルを中心に宿泊施設が複数あり、徳川家康公生誕の地として観光に資する資源が数多くあります。しかし、その反面、市内にあるコンベンション的利用の高い施設においては、今後、MICE の取り組みを推進していく上で、一定の広さを有するバンケットや上質な宿泊客室などが不足しているほか、市内主要施設の高い稼働率を鑑みると、新規催事の受入が困難な状況が見受けられます。また、いずれの施設も、市の玄関口である名鉄東岡崎駅から徒歩圏内（10分以内）にないことも課題の一つといえます。
- ▶一方、市内には自然科学研究機構に代表される学術研究機関があることや、オリンピックメダリストを輩出するなど本市を代表するスポーツの一つであるアーチェリーの全国大会が開催されるなど、大規模な会議やレセプションの招致が期待できます。加えて、経済界や労働団体などからの施設要望を始め、歴史巡り等のおもてなしの素地があるなど、乙川リバーフロント地区の基盤整備の進捗とともに、ソフト面においても、受入れに対する気運が高まっています。
- ▶これら、本市の持つ強みとポテンシャルを活かし、一般の観光による誘客に加えて、ビジネスや学術研究分野のネットワークを取り込むことにより、新たなビジネス機会やイノベーションの創出を図り、関連するサービス業への波及効果が期待されます。

- ▶このように、コンベンション施設は、持続的な市の発展や産業振興に大きく寄与することが考えられ、本市が目指す「観光産業都市」の実現に不可欠な施設といえます。
- ▶しかし、現在、本市には近隣都市に見られるような、100人程度の中規模から300人程度の大規模な会議や研修を開催しつつ、これらと併せてレセプション等を行うことのできる施設(いわゆるコンベンション施設)が不足しています。これにより、未来の仕事づくりにつながる可能性のある様々な交流や活動が市内で開催しにくい、あるいは、年間を通して市外に数多く流出していることが課題となっています。
- ▶こうした課題に対しては、岡崎商工会議所を始めとする地元経済界等からも、改善を望む声上がるなど、ニーズに対応できるコンベンション施設への期待が高まっています。
- ▶市内における多目的利用が可能な主なホールは以下のとおりです。

名称	広さ等	備考
【民間】岡崎ニューグランドホテル(飛竜)	538 m ²	・飲食利用多い ・宿泊機能あり
【民間】ララチャンス岡崎迎賓館	結婚披露宴 最大 175 名	・婚礼利用が中心 ・2017年オープン
【市営】竜美丘会館ホール	672 m ²	・会議室複数あり ・催事が中心。ホールの宴会利用は少ない(年数件)
【市営】甲山会館ホール	椅子席 300	・会議室機能なし ・ホールでの飲食利用は極めて少ない
【市営】りぶらホール(図書館交流プラザ内)	椅子席 292	・音楽(舞台)利用が多い ・ホールでの飲食利用は極めて少ない

- ▶西三河地域には、豊田市に名鉄トヨタホテル(ホール660 m²+280 m²)、ホテルトヨタキャッスル(ホール420 m²+181 m²)など、宿泊・宴会機能を有するシティホテルがあります。また、名鉄沿線では、知立駅前にはホテルクラウンパレス知立(ホール510 m²)が、刈谷駅前に刈谷市産業振興センター(ホール948 m²)があり、西尾駅前には西尾コンベンションホール(ホール485 m²)が新たに完成しました。さらに、安城市にはホテルグランドティアラ安城(ホール851 m²)が、碧南市には衣浦グランドホテル(収容人数450名)があります。
- ▶東三河地域には、豊橋駅直結のホテルアソシア豊橋(ホール680 m²+280 m²)を始め、穂の国とよはし芸術劇場 PLAT 内に平土間使用時300名収容のアートスペースが、さらに、コンサートホール「ライフポートとよはし」には多目的に使用できる300名収容の中ホールがあり、他にも、ロワジールホテル豊橋(ホール1531 m²+複数バンケット)があります。

- ▶本市では、地元経済界等からの要請を踏まえて、2018年6月に地元企業等に対してコンベンション施設の需要に関するアンケート調査を実施しました。市内の一部企業へのアンケートではありますが、調査の結果からは、新たなコンベンション施設の整備に対して高い期待感があることが読み取れます。調査結果(概要)は、以下のとおりです。詳しくは別添資料で確認できます。

コンベンション施設の需要調査結果(概要) 詳しくは別添資料をご覧ください。

- ・アンケート対象・・・従業員数概ね100人超の市内企業等100社。
 - ・実施時期・・・2018年6月～7月
 - ・回答有り・・・58社、回答無し・・・42社。回答率・・・58%
 - ・以下は、調査結果の抜粋です。
- (質問1) 市内で行っている催事や行事の年間主催回数は?
 (回答) 延べ200回以上 企業等の活発な活動意欲が見られます
- (質問2) 市外で行っている年間の催事・行事の主催回数は?
 (回答) 延べ100回以上 企業等の活発な活動意欲が見られます
- (質問3) 催事・行事の一回あたりの参加人数は?
 (回答) ~100人未満・・・68%
 100~300人・・・21% 全体の90%が300人未満規模で開催
 300人以上・・・11%
- (質問4) 市外施設を利用している理由は?
 (回答) 適した規模の施設が市内に無い・・・30%
 利便性のよい施設が市内に無い・・・26% 規模や利便性へのニーズが高い
 市内施設が少ない、予約が困難・・・26%
- (質問5) 新たなコンベンション施設の利用は?
 (回答) 利用する・・・62% 新施設への高い期待が見られます
 分からない・・・26% 施設の詳細が不明なことが要因と考えられます
 利用しない・・・12%
- (質問6) 新たなコンベンションの利用用途は?
 (回答) 懇親会・・・72% 飲食を伴う需要が最も多い
 セミナー、講習・・・44%
 会議、研修・・・39% 飲食とセットの利用が多い
- (質問7) 新たなコンベンションを100人以上で利用する年間想定回数は?
 (回答) 延べ231回 (質問5)で「利用する」と回答した企業等の想定利用回数

イ 「消費する来街者」の獲得へ

- ▶本事業では、未来の仕事づくりや働く世代(定住者)の獲得と並行して、ビジネス来街者や学術来街者など、観光目的以外の来街者を「消費する来街者」にする仕掛けづくり（おもてなしの仕掛けづくり）を公民連携により推進し、商業を中心に、宿泊業、飲食業、各種サ

ービス業などの観光関連産業の成長を支援していきます。

- ▶来街者へのおもてなしの仕掛けづくりによって「消費する来街者」を獲得し、消費の喚起→観光産業の成長 経済の活性化 税収確保 質の高い公共サービスの維持 市民の幸せへとつなげていきます。
- ▶本事業用地は、市内有数の観光地(岡崎城や岡崎公園など)や商業集積地(東岡崎地区や康生地区)に接しており、観光産業都市の推進に絶好の立地といえます。
- ▶本事業用地周辺における2018年度の主な観光イベントは以下のとおりです。

4月1日～15日 岡崎の桜まつり(岡崎公園、乙川河川敷ほか)
夜桜照明、各種イベント、観光船、露天などで賑わいます。

4月8日 家康行列 桜まつり最大のイベント。武者行列、模擬合戦等。

4月21日～5月6日 五万石藤まつり(岡崎公園)

4月29日 岡崎こどもまつり(乙川河川敷)

5月3日～6日 城下町わざ工房 たくみ庵・藤まつり(岡崎公園)

5月6日 将棋まつり(岡崎公園)

8月2日 岡崎城下家康公夏まつり 岡崎泰平おどり(岡崎公園ほか)

8月3日 岡崎城下家康公夏まつり 五万石みこし(伝馬通り)

8月4日 岡崎城下家康公夏まつり 花火大会(乙川河川敷)

10月1日 殿橋や岡崎城をライトアップ ピンクリボンキャンペーン

10月6日～7日 岡崎公園文化祭(岡崎公園)

11月3日～4日 岡崎 JAZZ ストリート(康生地区ほか)
公共・民間を問わず、様々な施設や空間が JAZZ 演奏の舞台になります。

11月3日～4日 岡崎城下家康公秋まつり(岡崎公園ほか)
商工フェア、農業祭、ステージイベントなどで賑わいます。

11月12日～18日 グッとくるわ社会実験(康生地区) 店先歩道空間活用

11月24日 岡崎イエヤスコウイルミネーション点灯 岡崎の冬の祭りが開幕します

11月24日 岡崎泰平の祈り 乙川にLED球約2万個を浮かべます。

11月24日 岡崎グルメフェスティバル(岡崎公園)、乙川ナイトマーケットほか

(3) 魅力ある都市づくり

- ▶本市が、「働く世代(定住者)」や「消費する来街者」を獲得していくためには、その前提として、本市が魅力ある都市であることが重要となります。
- ▶「働く世代(定住者)」にとっての魅力は、「就きたい仕事がある」「職場が近い」ことなどに加えて、他にも「住宅」「買い物」「交通」「子育て・教育環境」「防災・安全安心」「自然環境」「福祉・医療」「老後の生活環境」など様々です。本市においても各分野において様々な施策に取り組んでいます。
- ▶「来街者」にとっての魅力は、「楽しい事」「行きたい場所」などが考えられます。本市においても、各種観光施策やシティプロモーション活動等に取り組んでいるところです。

▶その上で、本事業では、乙川リバーフロント地区の特性を活かした新たなまちづくりを目指す「QURUWA 戦略」と、働く人々・家族・地域市民のための健幸まちづくり「スマートウエルネスシティ」の推進を支援し、来街者と定住者の双方に価値や魅力を提供する観光産業都市を目指していきます。

▶「QURUWA 戦略」の取り組みについては、ホームページで確認できます。

<http://www.city.okazaki.lg.jp/300/306/p022498.html>

▶「スマートウエルネスシティ」の推進に関する本市（主には市保健所《岡崎げんき館内》）の2018年度における主な取り組みは以下のとおりです。

- | | |
|------|--|
| 5月 | 本市とイオンモール(株)が健康づくりに関する協定締結
イオンモール岡崎における健康づくり事業を市とイオンが共同で定期開催 |
| 8月 | 本市と住友生命保険相互保険会社が健康づくりに関する協定締結
保険会社が顧客訪問時に健康情報等を提供 |
| 9月 | 健康増進普及月間企画として、市内46店舗で野菜たっぷりメニューを提供
市役所レストランでは、八丁味噌×野菜たっぷりランチを提供 |
| 10月 | 市民の健康づくりへの関心を高める「健康アンバサダー」の養成講座開催 |
| 11月 | QURUWA エリアをウォーキングする「アシックスウォーキング教室」開催 |
| (通年) | 市民向け健康づくり事業として、健康づくりに取り組むとポイントがたまる「健康まめチャレンジ事業」を展開中。 |

▶本市が2017年11月に、乙川河川敷で開催したイベント会場にて行った市民・来街者アンケートによれば、回答した802人のうち週1回以上の割合で乙川河川敷周辺を訪れる人の割合は35%、このうち、ほぼ毎日訪れる人の割合が15%との結果があります。

▶また、訪問の理由については、802人のうち32%が、散歩・ウォーキング・ジョギング等を目的に乙川周辺を利用していると回答しています。

▶アンケートの結果からは、乙川リバーフロント地区整備と並行して、市民の健康活動への意欲が向上していると考えられます。

▶本事業では、健幸まちづくり「スマートウエルネスシティ」の推進を支援する取り組みとして、乙川周辺でのウォーキングやランニング、あるいは、各種アクティビティ(例:カヌー、ボート、SUPなど)を楽しむ人々のための「シャワールーム」「ロッカールーム」等の整備、さらには、コンベンション施設を活用した健康づくり支援事業(例:ヨガ教室、体操教室等)についても、積極的な提案を期待しています。



シャワールームイメージ



ヨガ教室イメージ

7 基本コンセプト等

本事業の基本コンセプト(仮)は「**まち・ひと・かわ**を結ぶ**交流拠点**」とします。

まち・・・都市、景観、歴史、文化

ひと・・・市民、事業者、来街者

かわ・・・乙川、河川区域、河川空間

交流・・・「まち・ひと・かわの交流」「仕事交流」「観光交流」「健幸交流」

「健幸」とは、本市が2017年に加入した全国組織「スマートウエルネスシティ首長研究会」が推奨する造語です。本市では、同会への加入以降、「歩いて健康、食べて健康」をスローガンに、市保健所のある岡崎げんき館(若宮町)を拠点として、市を挙げて市民の健康づくりの推進に努めています。本事業においても、QURUWA戦略における「まちの回遊性」を高めたり、「健康づくりとまちづくりの連動」を誘導したりする取り組みの一助として、公民連携による健康づくり支援に資する取り組みを目指していくこととします。



乙川下流(西)から上流(東)を望む。(左)河川空間、(中央)堤防道路【市道】、(右)本事業用地。

8 本事業用地

(1) 本事業用地について

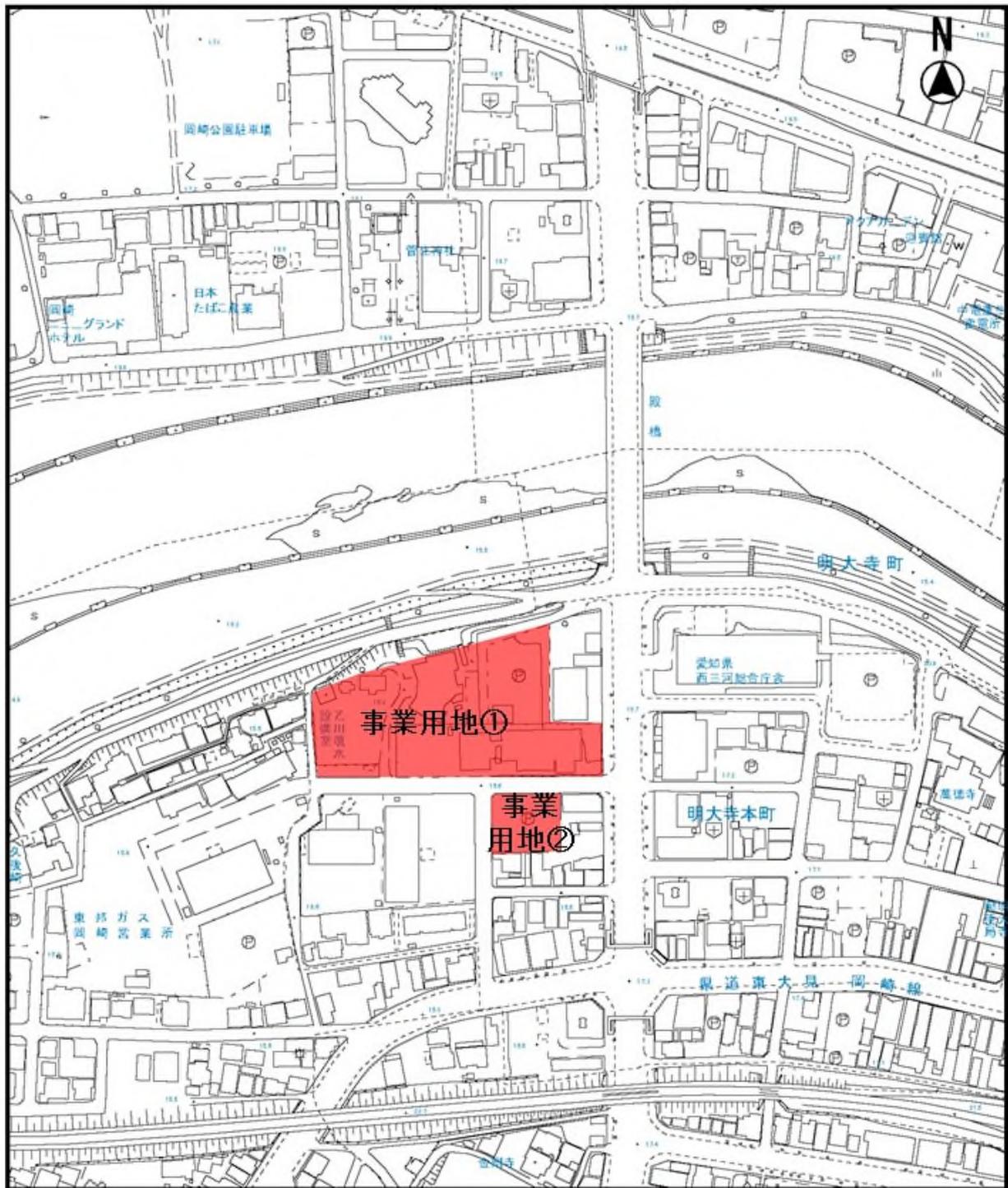
下の表の を想定しています。

区 分	事業用地 (市有地)	事業用地 (市有地)
所 在 地	明大寺本町一丁目 1-1 外 2 筆	明大寺本町一丁目 22
土 地 面 積	7,695.19 m ²	1,013.89 m ²
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	
地 区 計 画	明大寺本町地区	
位置図・現況写真	次頁記載のとおり	
	合計 8,709.08 m ² (約 2,639 坪)	

上記の事業用地は、確定したものではありません。敷地周辺の道路整備等(改良含む)により面積を変更する場合があります。

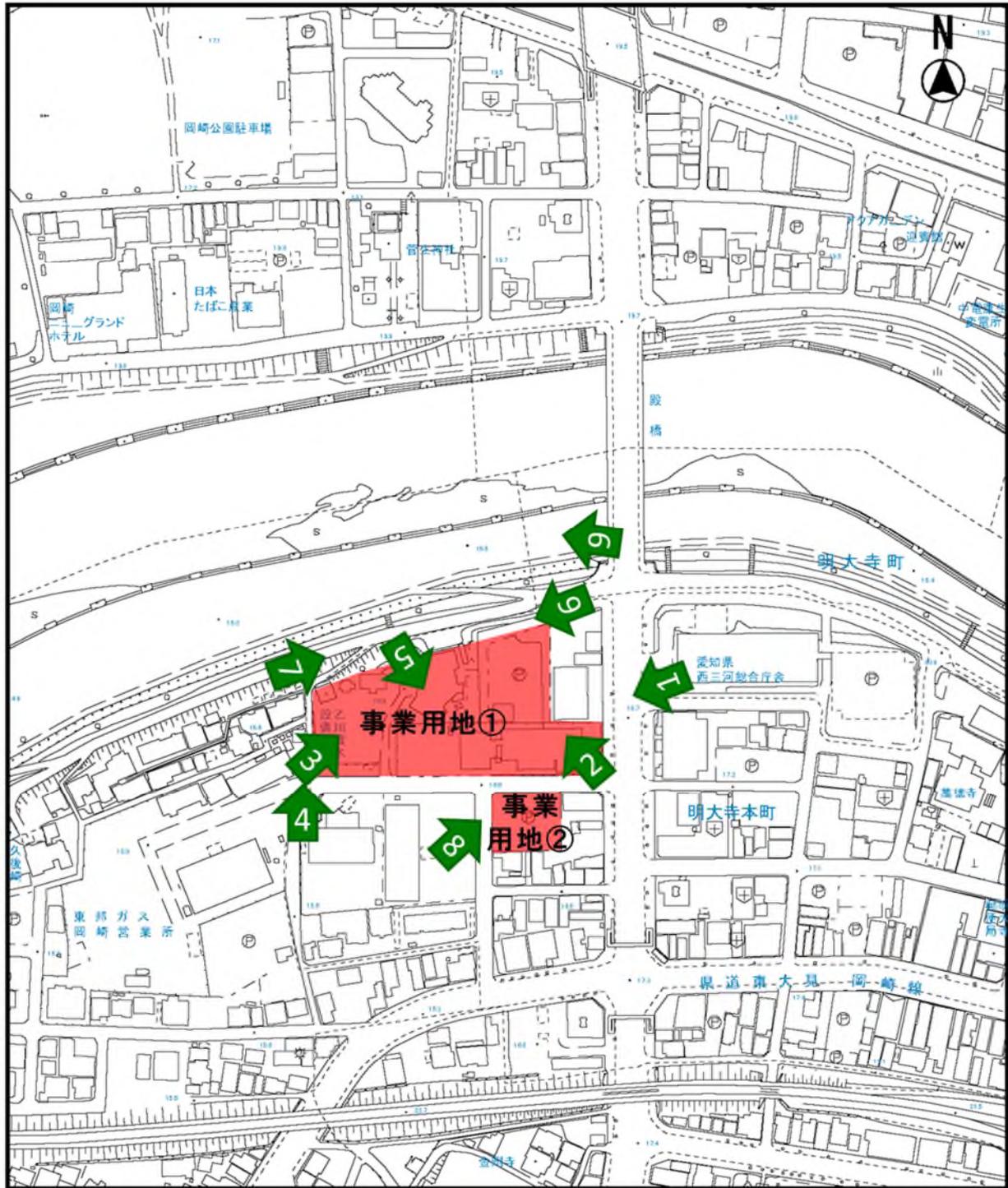
なお、本事業においては、周辺の民有地活用についても調査を進めています。

位置図



縮尺 1 : 2500
20 30 40 50 60 70 80

この地図は参考図であり、内容を証明するものではありません。
図形情報の時点、精度についてご確認の上ご利用ください。



縮尺 1 : 2500
20 30 40 50 60 70 80

・この地図は参考図であり、内容を証明するものではありません。
図形情報の時点、精度についてご確認の上ご利用ください。











(2) 都市計画（明大寺本町地区計画）

本事業用地周辺には地区計画を定めています。詳しくは、下のHPで確認できます。

http://www.city.okazaki.lg.jp/1100/1184/1169/p007895_d/fil/myodaijihonmati.pdf

9 事業期間等に関する考え方

- ▶ 本事業の事業期間は、概ね 30 年を想定しています。
- ▶ ただし、本年度第一回のサウンディング調査の結果を考慮して、コンベンション施設と宿泊施設（ホテル等）を別築とする場合には、宿泊施設の事業期間を概ね 30 年～50 年とすることも可とする方向で検討しています。
- ▶ 従って、こうした考え方を採用することで、
 - コンベンション施設と宿泊施設の合築 30 年プラン
 - コンベンション施設と宿泊施設の別築 30 年プラン
 - コンベンション施設 30 年と宿泊施設 50 年の別築プランなどの選択が可能となります。
- ▶ 選択肢が広がることで、コスト縮減や民間事業者の収益や自由度等がより高まり、積極的な提案につながることを期待しています。
- ▶ 例えば、コンベンション施設を 30 年、宿泊施設を 50 年とした場合は、30 年後にコンベンション施設を廃止することも想定されますので、それ以降も宿泊施設が成立するよう、敷地の活用、建物の配置、接道や通路の確保等への配慮や法令遵守があらかじめ必要となります。
- ▶ また、コンベンション施設と宿泊施設の合築を提案する場合は、「公共と民間による建物区分所有」、あるいは、「全ての施設を民間所有としつつ必要部分を公共が占有」、さらには、「全ての施設を公共所有としつつ必要部分を民間が占有（運営委託、運営権譲渡、市有財産貸付など）」など、多様な側面からのアプローチを期待しています。 宿泊施設は「民間所有」のみを想定しています。
- ▶ さらに、事業期間の検討・提案に際しては、コンベンション施設を「公設民営」とする場合、あるいは、「民設民営」とする場合など、施設の設置手法と合わせた検討・提案を期待しています。 宿泊施設は「民設民営」のみを想定しています。

10 本事業用地にかかる借地料等

- ▶ 本事業用地のうち、民間施設に供する敷地については、原則、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条第 2 項に規定する事業用定期借地権(賃借権)を設定し、本市が民間事業者に貸し付けることを想定しています。
- ▶ また、本市から民間事業者への借地料の額は、原則、市の基準により算定することを想定しています。
- ▶ ただし、民間施設であっても、本市のオーダーにより民間に整備していただく施設（例：コンベンション施設等《ホール、会議室、シャワールーム、ロッカールーム、その他付帯施設など》）に供する用地、あるいは、建物の高さ制限など本市のオーダーにより一定の制約が伴う施設に供する用地については、本市における類似事業等を参考にしつつ、借地料の一部減額を検討するなど、民間事業者の負担軽減や、利用者の利便性向上につながる支援を検討していきます。

11 事業スケジュールに関する考え方

現時点における想定事業スケジュールは以下のとおりです。

2018年度 実施方針の公表、募集要項案の検討

2019年度 募集要項の公表、事業者募集、選定、優先交渉権者決定

2020年度 優先交渉権者による設計等

2021年度～2022年度 工事

2022年度末（2023年春）開業

スケジュールは、今後、民間事業者とのヒヤリングを通して変更する場合があります。

12 積極的な提案を求める機能等

- ▶本事業において、民間事業者に積極的な提案を求める主な機能等は、次の(1)～(7)を想定しています。
- ▶(1)～(7)のうち、(1)～(5)については本事業用地内における機能確保を目的として、(6)～(7)については本事業用地の外（堤防法面や河川敷など）における機能確保を目的としています。
- ▶事業者募集（公募型プロポーザル方式を想定）の際には、本事業用地内外に確保していただく(1)～(7)の機能を総合的に評価してくことを想定しています。
- ▶施設建設等に関しては、都市計画法や建築基準法などを始めとする法令の遵守が必須となります。

(1) 多目的ホール機能（催事や飲食に対応）・・・本事業において核となる機能です

ア 求める主な機能

300人が参加して、会議等の行事をホールで開催でき、

その後、300人が複数の会議室（会議スペース）に分かれて分会・部会を開催でき、

その後、再び300人が参加して会議等の行事をホールで再開でき、

最後に、300人が参加してレセプション・交流会・祝宴をホールで開催できる。

以上～の機能を備え、これらを流れよく行うことのできる機能を求めます。

イ 多目的ホールの規模等の想定

- ▶「300人の会議・催事」＋「300人のレセプション・宴席」のスペースをそれぞれ確保。

合計1000㎡程度を想定しています。

- ▶バンケットメインの「可動式間仕切り付きホール」を想定しています。

- ▶可動式間仕切りを開放し、ホール全体を使用すれば、さらに大勢の式典、パーティー、レセプションが可能となることも期待しています。

- ▶付帯施設・・・ホワイエ、トイレ、廊下、控室、EV、階段、厨房、倉庫、事務所等

- ▶付帯設備・・・音響、照明、舞台、映像、プレゼン設備等

- ▶多目的ホールは、コンベンション施設の核となる施設です。従って、施設の運営に際しては、公共的な機能に加えて、民間の多彩な収益活動との複合・融合による「付加価値の創造」「公民連携効果の増大」を期待しています。

(2) 会議室機能

- ▶300人が分散して収容できる複数の会議室(会議スペース)を配置 ※ 全体で500~600㎡程度を想定しています。
- ▶多目的ホールと同様に、会議室機能についても、公共的な機能に加えて、民間の多彩な収益活動との複合・融合による「付加価値の創造」「公民連携効果の増大」を期待しています。

(3) 健康づくり支援機能

- ▶コンベンション施設内へのシャワールーム、ロッカールーム等の整備を想定しています。施設の規模、料金等は民間提案によることを想定しています。
- ▶健康づくり支援機能は、コンベンション施設や宿泊施設、または、施設周辺(乙川やQURUWAエリア)における市民や来街者の健康づくりを喚起・誘導・支援するための機能です。本市が推進するスマートウエルネスシティ支援のための機能として期待するものです。

(4) 駐車場機能

- ▶必要数を確保。規模や有料化等の検討は、本サウンディング調査の課題の一つとして認識しています。
- ▶宿泊施設については必要に応じて専用駐車場の確保も想定しています。また、コンベンション施設の事業期間は概ね30年を想定していますが、例えば、宿泊施設(ホテル)を50年とする場合は、30年以降のホテル専用Pについてもあらかじめ検討が必要と考えています。

(5) 民間収益施設(宿泊機能、飲食機能、店舗機能など)

- ▶民間収益事業を誘導する策として、コンベンションMICE推進の一翼を担う宿泊機能、飲食機能、店舗機能等を想定しています。
- ▶整備する施設の規模(部屋数や席数等)は民間の提案によることを想定しています。
- ▶民間収益施設については、少なくとも、コンベンション施設利用客(来賓客など)への上質なおもてなしやサービスを念頭に置いた機能確保を期待します。併せて、事業敷地外での宿泊機能確保や、既存ホテルとの連携等、多彩なアイデアや提案も期待しています。
- ▶周辺景観等に配慮して、事業用地内に整備するすべての建物に高さ制限を設定する予定です。(現時点の想定・目安としては、事業用地南側マンション(地上14階建て《45m》)の概ね1/2程度《25m》を軸に検討中です。)
- ▶宿泊施設の事業期間は、本年度第1回のサウンディング調査の結果を考慮して、概ね30年

～50年の提案が可能となるよう検討しています。

- ▶本年度第1回サウンディング調査では、規模・グレード・顧客ターゲット等を含めて、多様なホテルスタイルが提案されました。引き続き、幅広い見地での提案を期待しています。

(6) 乙川堤防道路に面した賑わい機能（カフェレストラン等の店舗機能）

- ▶本事業では、河川管理者（愛知県）の許可を得て、堤防法面（乙川河川区域（以下「河川区域」という。））を埋め立て、奥行10m前後想定の人工地盤テラスの整備を行うことを想定しています。
- ▶その上で、上記の人工地盤テラスを民間事業者がカフェレストラン等の屋外テラスとして営業利用することを想定しています。河川区域における民間営業に関する許可については、別途、乙川かわまちづくり協議会（代表＝岡崎市長）が河川管理者（愛知県）から、河川法準則による許可を取得しています。
- ▶コンベンション施設利用者、宿泊施設利用者、観光客等一般来街者、周辺住民等の利用を想定しています。
- ▶「食べて健康・歩いて健康」をスローガンの一つとする、スマートウエルネスシティ推進の一助として、健康に配慮したメニューやドリンク等の提供や各種アクティビティ関連施設も期待します。

(7) 「かわ」や「まち」への波及機能

- ▶本事業用地以外（主に河川区域やQURUWAエリア）を活用した、事業効果のさらなる向上を期待しています。ハード事業、ソフト事業、積極的な提案を期待しています。
- ▶民間事業者には、河川区域での営業活動を多分に期待することから、以下の点に配慮して事業者募集を行うことを想定しています。

事業者募集の際には、優先交渉権を取得した民間事業者が、開業までに、乙川かわまちづくり協議会と使用契約を結ぶ「おとがワ！活用実行委員会」への加入（覚書の締結が必須）を義務付ける予定です。実行委員会へ加入することで、河川区域における民間営業の権利を得ることができる等のメリットがあります。現状、実行委員会への加入要件は、覚書締結のほかに登録料や管理料の支払い等が必要です。

現在、実行委員の会員（プレーヤー）の一部が、会のマネジメント業務を担っています。本市としては、本事業の優先交渉権者もこれに加わることを期待しています。

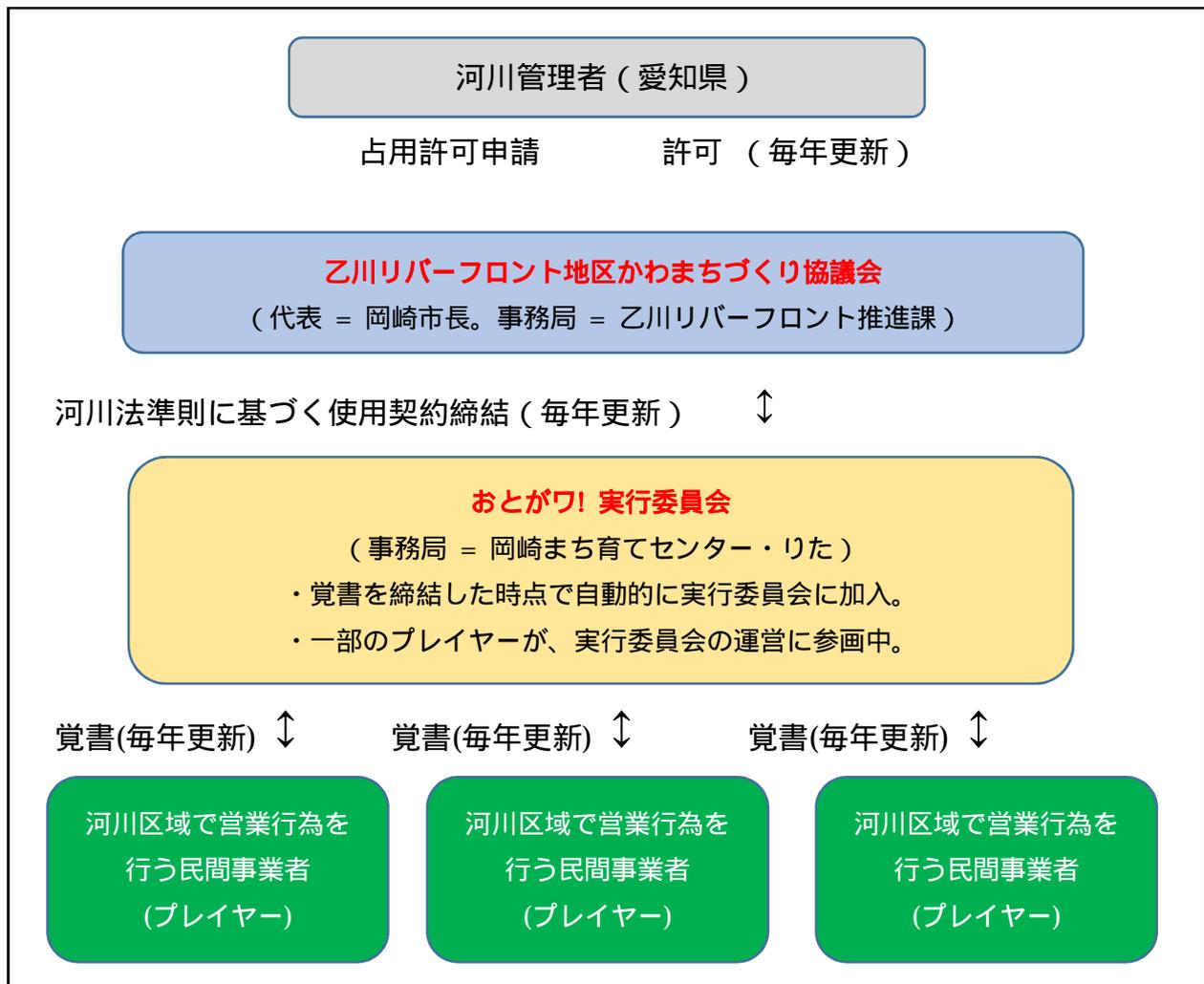
将来的に、さらなる民間活用、あるいは、規制緩和を目的に、協議会や実行委員会等の組織を再編する可能性があります。

実行委員会、又は、実行委員会と覚書を締結した会員（プレーヤー）は、河川区域内外において様々な事業を計画・実施することになりますが、その中で、本事業用地を活用して事業を行いたい旨の計画や要請があった場合は、原則、本事業用地を総括的に管理運営することとなる優先交渉権者との合意により執り進めることを想定しています。

河川区域での営業活動のイメージは以下のとおりです。積極的な事業展開を期待します。

北 ↓ 南	河川（水面）・・・観光船、ボート、SUP等の既存活動あり
	河川敷（現行＝河川緑地） 営業利用が可能。例・・・アウトドア、飲食等。
	堤防法面（現行＝河川緑地）（殿橋テラスの常設化を予定） 営業利用が可能。例・・・飲食、物販等。
	堤防道路天端（現行＝市道） イベント時等には車両規制により歩行者天国化も可能
	堤防法面埋立人工地盤（人工地盤テラスを整備予定） 営業利用が可能。例・・・カフェの屋外テラス等。
	本事業用地 堤防面にカフェ等の飲食店舗を配置。人工テラスとの一体利用を期待。 コンベンション施設、宿泊施設、駐車場、カフェ等を整備

乙川河川区域における現在の民間営業スキームは、以下のとおりです。



13 市費で行う周辺整備等

本事業に際して、現時点において、市費で行う想定周辺の整備等は以下のとおりです。詳細は未定です。

- (1)既設建物等の撤去・・・設計、解体、撤去、処分、移設等。
- (2)堤防法面（堤防道路と事業敷地の間）の埋め立て・・・設計、埋め立て、天端整備等。
- (3)堤防道路、周辺道路の整備、改良・・・設計、工事等。

14 運営権譲渡（コンセッション）の検討

コンベンション施設を「公共施設」として整備する場合は、利用者の利便性向上やニーズへの対応はもとより、民間事業者の収益や自由度の向上、さらには、公民連携効果の増大などを目的として、本市から民間事業者に対して、施設や運営に対する一定の品質確保（法令遵守など）を要請した上で、民間への運営権譲渡を視野に入れた事業スキームを併せて検討していくことを想定しています。運営権譲渡により、民間主導による施設運営のメリットを公民双方で共有できるかが鍵となりますが、この点については、本サウンディングの課題の一つとして認識しています。

15 サウンディング調査のスケジュール

この実施要領の公表	平成 30 年 11 月 16 日（金） 本市ホームページに掲載します。
サウンディング参加申込期間	平成 30 年 11 月 19 日（月）～12 月 7 日（金） 参加申込方法は「本要領 18」でご確認ください。
ヒヤリング実施期間	平成 30 年 11 月 26 日（月）～12 月 21 日（金） 具体的な日時は、個別に日程調整いたします。
実施結果概要の公表	平成 31 年 1 月末までに公表 本市ホームページに掲載します。

16 サウンディング調査の対象者

サウンディングの対象者は、下のア～ウのいずれかに該当する法人又はいずれかに該当する法人を含む法人のグループとします。

ア 民間事業者（建設事業者、不動産事業者、ディベロッパー、商業プロパティマネジメント事業者、リーシング事業者等を想定しています）

イ 金融機関

ウ コンベンション施設又は宿泊施設を運営することのできる民間事業者。

ただし、次のいずれかに該当する者を除く。

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

会社更生法(平成14年法律第154号)及び民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生・再生手続き中の者
暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団又は岡崎市暴力団排除条例(平成23年岡崎市条例第31号)第2条第2項若しくは同条第1号に規定に該当する者

17 サウンディング調査の調査項目

本要領に記載した本市の考え方等に関すること全般

- ・事業コンセプト、想定需要について
- ・事業手法、スキームについて
- ・施設規模、整備イメージについて
- ・事業期間について
- ・事業スケジュール、開業時期について
- ・借地料について
- ・事業実施体制、チーム構成等について
- ・事業収支の維持・向上に対するアイデア、考え方
- ・事業リスク低減に対するアイデア、考え方
- ・その他、自由提案、事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮して欲しい事項等

18 サウンディング調査の参加申込

別紙エントリーシートに必要事項を記入し、Eメールで提出してください。(メールの件名は【サウンディング参加申込】としてください)

(1) 申込受付期間

平成30年11月19日(月)～12月7日(金) 正午まで

(2) 申込先

担当：岡崎市総合政策部企画課公民連携係 竹内、大羽

E-mail：convention@city.okazaki.lg.jp

(3) 本市から申込者へのサウンディング実施日の連絡

エントリーシートに記載されたEメールアドレス宛てに連絡します。希望に沿えない場合もあります。ご了承ください。

(4) その他

サウンディングの参加希望日程は、必ず複数の候補日を明示してください。

19 ヒヤリングの実施

(1) 実施期間

平成30年11月26日(月)～12月21日(金) 10時～正午、午後2時～4時。

(2) 所要時間

1 事業者あたり 1 時間程度を予定しています。

(3) 場所

岡崎市役所にて実施。具体的な部屋等はヒヤリング日時決定時にご連絡いたします。

(4) サウンディング結果の公表

- ・平成 31 年 1 月末までに、サウンディングの実施結果概要を公表する予定です。
- ・公表は、市ホームページ等で行います。
- ・参加事業者の名称は公表しません。
- ・参加事業者のノウハウに配慮し、公表前に参加事業者へ内容確認を行います。

(5) その他

- ・アイデアやノウハウの流出に配慮して、サウンディングは事業者毎に行います。
- ・サウンディングには資料の提出を必須としませんが、ご用意いただける場合は、サウンディング当日に提出用として 10 部ご持参ください。
- ・サウンディングの際は、本市職員に加え、本事業の計画策定業務の受託事業者(民間コンサルティング会社)も同席します。 受託事業者には守秘義務を課しています。
- ・サウンディングに出席する人数は、1 グループにつき 5 名以内でお願いします。
- ・本サウンディングに関する資料説明会、現地説明会等は実施しません。

20 その他の留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者選定等における評価の対象としません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会等）やアンケート等を実施する場合があります。その際にご協力ください。

21 問い合わせ先

担 当：岡崎市総合政策部企画課公民連携係 竹内、大羽

所在地：〒444-8601 岡崎市十王町二丁目 9 番地

電 話：0564-23-6652

F A X：0564-23-6229

E-mail：convention@city.okazaki.lg.jp

H P：<http://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1551/100500/p023225.html>