

岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業の民間活力導入に関する サウンディング型市場調査実施要領

1 趣旨

岡崎市では、岡崎駅西口自転車等駐車場用地を有効活用し、商業施設等（以下、「対象施設」という。）と民設民営による自転車等駐車場（以下、「必須施設」という。）の複合施設として再整備することで、駅前に賑わいを創出するとともに、再整備が予定されている西口駅前広場と一体性を持たせることによって、機能性、安全性、利便性の高い駅前空間整備を計画しています。

本要領は、岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業(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の実施方法等について定めるものです。

2 本事業の概要

(1) 対象施設のビジョン

本市では、将来の人口減少と少子高齢化が見込まれる中、コンパクトシティ・プラス・ネットワーク（医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるまちづくり）に基づいた都市構造への転換という観点から、平成 29 年 3 月に岡崎市立地適正化計画を策定しています。

本事業用地は、本市の立地適正化計画における都市機能誘導区域に位置することから、同計画に設定された誘導施設の進出が実現するよう民間投資を誘発し、合わせて岡崎駅西口に隣接する好立地を活かし、土地の高度利用を図ります。

(2) 用地の概要

ア 位置



イ 現況等

所在地	岡崎市柱1丁目13-1、柱町字土取42-3、柱町字下荒子73-4
現地写真	
参考図面	資料「位置図」、「現況写真」参照
敷地面積	公簿地積 3,680 m ²
接道条件	<p>①北側 認定幅員約60m 市道駅西2号線 ②西側 認定幅員約6m 市道駅西74号線 ※①、②共に、建築基準法42条第1項1号（セットバック不要）</p>
インフラ施設	<p>上水道 西側市道に100mmの配水管あり ※事業対象地には引込管（水道メーター）が設置されていないため、給水装置工事に要する費用及び分担金の負担が必要です。 下水道 西側市道に合流管（下水道管）あり ※下水道事業受益者負担金を負担する必要はありません。 ※事業対象地には公共枿が設置されていないので、公共枿の取出し工事を含めた排水設備工事に要する費用を負担する必要があります。</p> <p>電 気 引込可能 通 信 引込可能 ガ ス 都市ガス供給範囲内</p>
建ぺい率/容積率	80% / 400%
関係法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域 市街化区域 「すでに市街地を形成している区域」および「おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」 ・用途地域の種別 商業地域 ・防火地域の種別 準防火地域 ・立地適正化計画 都市機能誘導区域（岡崎駅周辺） 都市機能誘導区域外で誘導施設（延床面積3,000m²以上の商業施設、子育て支援施設、大学等）を建築する場合は届出が必要 ・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 対象となる事業の場合は事前協議が必要 ・岡崎市屋外広告物条例を遵守すること 許可地域（禁止物件、禁止広告物、適用除外の例等あり） ・景観法及び岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例に基づき、高さ18mまたは延べ面積が1,000m²を超えるものは協議・届出が必要 ※その他、建築基準法等の関連法令を遵守すること
土地の所有者	岡崎市
交通アクセス	<p>車 岡崎ICより約30分 徒歩 岡崎駅より約3分</p>

ウ 必須施設の要件

駐輪台数	自転車 2,320 台、原付・自動二輪 310 台程度 ※自転車と原付・自動二輪の駐車場所を区分
防犯機能	防犯カメラの設置
	場内放送設備（注意放送用）の設置
	非常通報装置の設置
安全性	サイクルラック（着脱が容易なもの）等、自転車の転倒防止対策
	通路 自転車：幅員 1.5m 以上、原付：幅員 1.8m 以上、自動二輪：幅員 1.9m 以上
	駐輪間隔 自転車：全幅 600mm×全長 1,900mm、原付：全幅 840mm×全長 2,000mm 以上、 自動二輪：全幅 1,000mm×全長 2,500mm 以上 ※ラック利用の場合は幅等を縮小可
	平均水平面照度：100 ルクス程度、斜路・階段 50 ルクス程度を確保すること （屋内自走式駐車場の場合）
	利用者誘導看板、安全確保看板、利用案内看板の設置
	出入庫口の安全対策 ※自転車と歩行者が交錯しない分離された経路の確保
利便性	屋根の設置
	管理人室への通話装置（各フロアに 1 機程度）
	24 時間出入庫可能
	空気入れ、簡易修理工具等の設置
	定期券の導入
	適切な利用者料金の設定 ※近隣駅有料駐輪場と均衡した料金や学割等の設定

エ 立地適正化計画について

本事業地は、本市の立地適正化計画の都市機能誘導区域に設定されています。詳細は以下よりご確認ください。

<http://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1567/1637/p021041.html>

3 サウンディングの目的

本市は、本事業に関する施設の整備・運営について、民間活力の積極的な活用を想定しています。

よって、サウンディングにおいては、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、民間事業者から本事業、あるいは、本市の方針等に対する市場性を始め、アイデア・期待・可能性・課題・疑問等をお聞きし、民間事業者からの提案や情報を通して本事業の中身やスキーム等の精緻化を目的としています。

4 サウンディングのスケジュール

この実施要領の公表	平成 31 年 3 月 27 日 (水)
サウンディング参加申込期間	平成 31 年 4 月 3 日 (水) ~10 日 (水)
サウンディング実施日時等連絡	平成 31 年 4 月 11 日 (木) ~12 日 (金)
サウンディングの実施	平成 31 年 4 月 22 日 (月) ~25 日 (木)
実施結果概要の公表	平成 31 年 6 月中 (予定)

5 サウンディングの対象者

サウンディングの対象者は、下の(1)・(2)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。

- (1) 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。）
- (2) 金融機関

※ただし、次の①～③のいずれかに該当する者を除く。

- ①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
- ②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
- ③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 7 7 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

6 サウンディングの調査項目

- (1) 事業概要に関する調査
 - ・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
- (2) 事業実施に関する調査
 - ・事業期間について
 - ・事業スケジュール、供用開始（オープン）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
- (3) 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ほしい事項

7 サウンディングの参加申込方法

別紙エントリーシートに必要事項を記入し、Eメールで（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）提出してください。

- (1) 申込受付期間
平成31年4月3日(水)～4月10日(水) 午後5時まで
- (2) 申込先
担 当：岡崎市総合政策部企画課公民連携係 竹内
E-mail：bicycleparking@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
平成31年4月11日(木)～4月12日(金)に、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のでご了承ください。
- (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。

8 サウンディングの実施日時

- (1) 実施期間
平成31年4月22日(月)、23日(火)、24日(水)、25日(木)
午前10時～午後4時
- (2) 所要時間
1事業者あたり1時間～1時間30分程度を予定しています。
- (3) 場所
岡崎市役所（岡崎市十王町二丁目9番地）
- (4) サウンディング結果の公表
- ・平成31年6月中を目途に、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説明用として10部ご持参ください。
 - ・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。

9 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。

10 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

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：bicycleparking@city.okazaki.lg.jp

H P：<http://www.city.okazaki.lg.jp/1500/1501/p001106.html>