

岡崎市シビックコア地区交流拠点整備事業
募 集 要 項

平成 27 年 9 月 29 日

岡 崎 市

第1	総則	1
1	岡崎市シビックコア地区交流拠点整備事業の趣旨	1
2	本書の位置づけ	1
3	遵守すべき法制度等	2
第2	事業の概要	3
1	事業名称	3
2	事業区域の概要	3
3	事業内容	4
4	借地期間	4
5	市と事業者の契約	4
6	事業提案への期待	4
7	事業実施にあたり配慮する事項	5
8	導入を禁止する用途・施設	5
9	事業者の事業範囲	5
10	事業者の費用負担	7
11	事業者への支援	7
12	各種の申請・手続き等	7
13	事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	7
第3	応募に関する条件等	9
1	応募者の備えるべき参加要件	9
2	事業者選定への応募に関する留意事項	11
3	土地の貸付条件	12
第4	事業者選定に関する事項	14
1	事業者選定の方法	14
2	募集スケジュール	14
3	応募手続き	14
4	参加表明書及び応募書類	16
第5	事業者選定に関する事項	17
1	主要鉄道駅周辺拠点整備事業者選定審査委員会における審査	17
2	審査の流れ	18
3	審査方法	18
4	提案審査の評価基準	19
5	審査結果及び講評	20
第6	契約の考え方	20
1	事業用定期借地権設定契約締結までのスケジュール（予定）	20
2	事業実施協定書及び事業用定期借地権設定契約の締結	21
3	事業実施協定書及び事業用定期借地権設定契約書の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	21
4	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	21

第7	情報提供及び問合せ先.....	22
1	情報提供	22
2	本募集要項に関する問合せ先.....	22

別表 リスク分担表

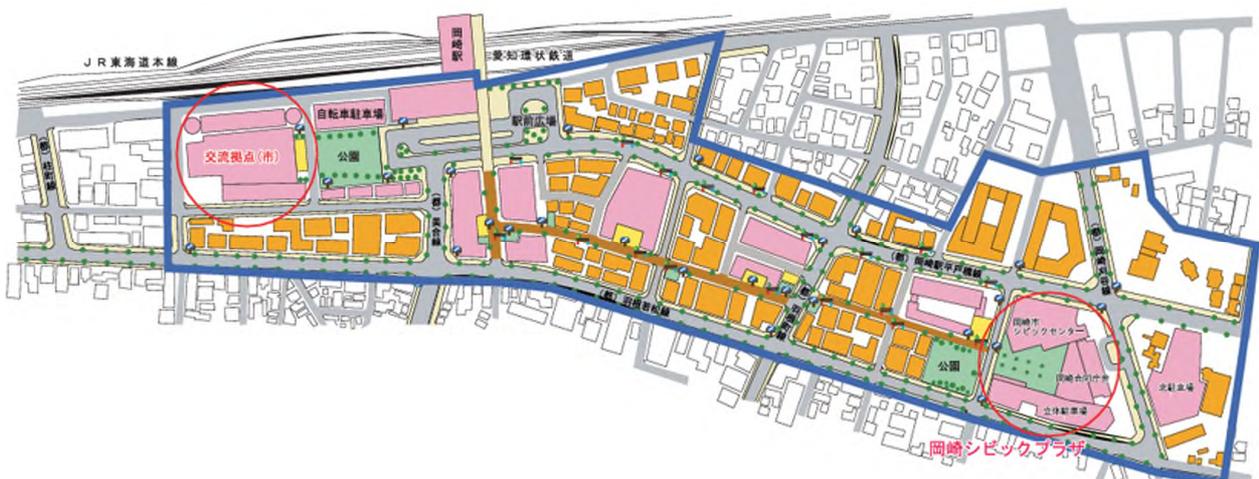
第1 総則

1 岡崎市シビックコア地区交流拠点整備事業の趣旨

岡崎市シビックコア地区は、岡崎駅（JR 岡崎駅・愛知環状鉄道岡崎駅）の東に隣接する南北に長いエリアで北端に「シビック交流拠点」、南端に「交流拠点（市）」を配置して、この交流拠点を結ぶ軸上にクラスター（ぶどうの房）状の民間拠点開発と望ましい民間建築物等を誘導し、立地特性を活かした回遊性と賑わいあるまちづくりを進めるエリアです。

本事業（以下に定義します。）は、将来の交流拠点整備に至るまでの一時的な公有財産活用として、交流拠点用地（以下「事業用地」といいます。）及び周辺公共施設用地を一体的に捉えた区域（以下「事業区域」といいます。）を対象に賑わい創出のノウハウを有する民間事業者と公民連携をもって事業区域を整備することで事業区域が有効活用され、さらには岡崎駅周辺の活性化につながることを目指すものです。

図1 岡崎市シビックコア地区整備イメージ配置図



2 本書の位置づけ

岡崎市シビックコア地区交流拠点整備事業募集要項（以下「本募集要項」といいます。）は、岡崎市シビックコア地区交流拠点整備事業（以下「本事業」といいます。）を実施するにあたり、民間事業者（以下別途定義しない限り本事業に参画する民間事業者を総称して「事業者」といいます。）の募集手続きを示したものです。

募集に参加しようとする事業者は、本募集要項に規定する提示条件等に従い、応募手続きを行うものとします。

なお、本募集要項と平成 27 年 3 月に公表しているシビックコア地区交流拠点整備事業実施方針（以下「実施方針」といいます。）、「実施方針の変更、実施方針に関する質問等」に対する回答に相違がある場合は、本募集要項の規定を優先することとします。

3 遵守すべき法制度等

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

第2 事業の概要

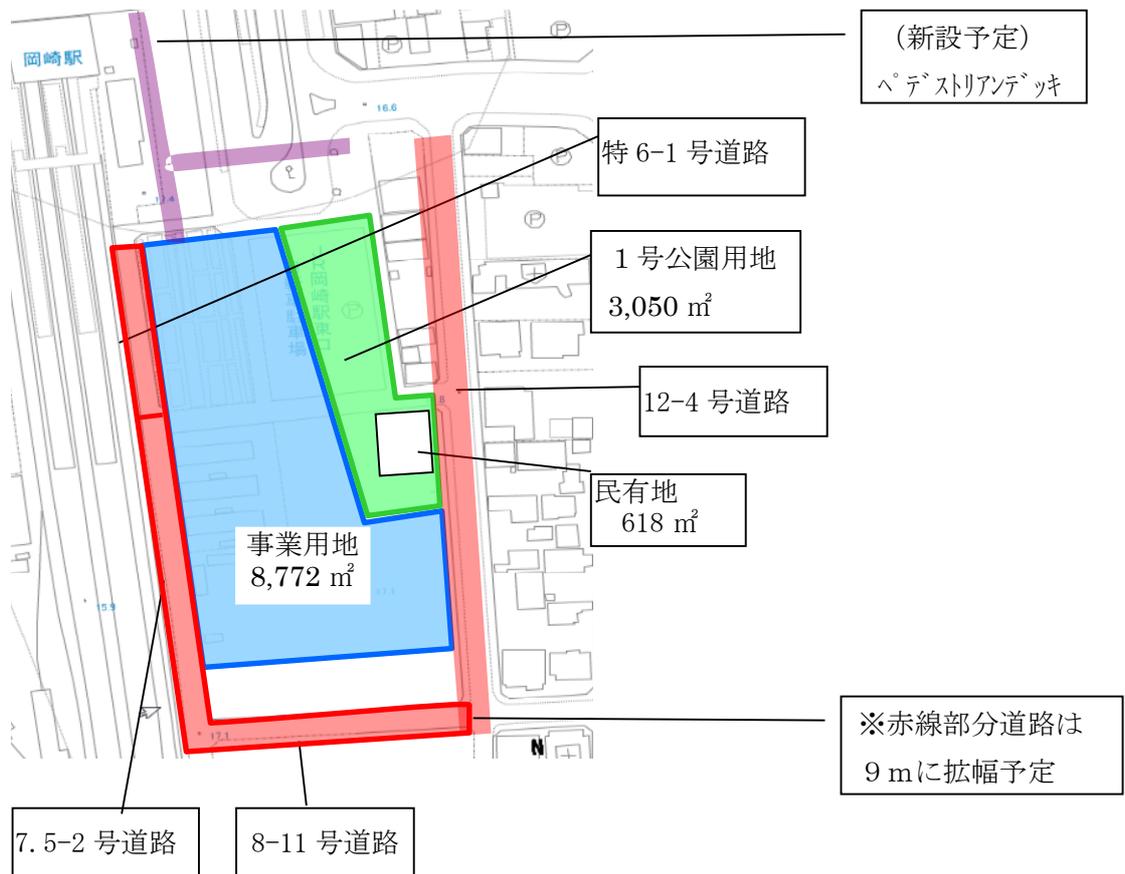
1 事業名称

岡崎市シビックコア地区交流拠点整備事業

2 事業区域の概要

所在地	岡崎市柱町地内
事業区域	約 11,822 m ² (一部、民有地 618 m ² を含みます。) ※土地区画整理事業変更申請中のため承認次第、確定面積を提示 ※民有地については市が購入予定
事業用地	約 8,772 m ² ※事業区域から 1 号公園用地を除いた面積
用途地域等	商業地域 (建ぺい率 80% 容積率 400%)、準防火地域
隣接道路	東側 12-4 号道路 (12m) 西側 特 6-1 号道路 (6m)、7.5-2 号道路 (7.5m) 南側 8-11 号道路 (8m) ※西側、南側は今後 9m に拡幅予定 ※上記道路は、土地区画整理事業完了後に市道認定予定
現状土地利用	自転車等駐車場 (以下「駐輪場」といいます。) 自転車 1,629 台 原動機付自転車 231 台 仮設店舗「えきマチテラス」(旧区画整理事業用仮設住宅)
周辺整備 (予定)	1 号公園 ※平成 31 年 3 月末完成予定 面積約 3,050 m ² ペDESTリアンデッキ ※平成 31 年 3 月末完成予定 駅(自由通路)から事業用地まで全長約 90m・幅員約 5m・床高約 6m

図2 事業区域周辺図



3 事業内容

実施にあたり、市は事業用地に借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に規定する事業用定期借地権（賃借権）を設定し、事業者に対し土地を一括して有償で貸し付けます。

事業者は、事業用地に自ら事業に必要な施設（以下「誘導施設」といいます。）及び駐輪場を整備し、事業の企画、運営、管理を行うことで土地活用を行うものとします。

事業用地には隣接する1号公園と一体的な利用が可能となる緑地（以下「事業者緑地」といいます。）を設けるものとします。事業者緑地の形状や広さは法制度等を遵守した上で事業者の提案に委ねます。

本事業が都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金）の都市機能立地支援事業に位置付けられることから、誘導施設は交付対象となる中心拠点誘導施設の条件を満たすものとします。

ただし、駐輪場は既に旧まちづくり交付金で補助を当てているため、今回の交付対象とはなりません。

駐輪場は、誘導施設と一体とせず別棟とし、別に定める「駐輪場要求水準」に示す水準を満たすものとします。なお、駐輪場から整備を行い、先に供用開始することも可能とします。

事業区域に整備予定の1号公園は市が設計し整備（整備予算9,000万円以内）しますが、駅前広場と事業区域の一体性を考慮し、整備予算内に収まるプランニング（ゾーニング・動線・施設配置・空間構成・植栽配置等を考慮したイメージスケッチ）の提案を求めます。なお、提案は別に定める「1号公園要求水準」に示す水準を満たすものとします。

4 借地期間

借地期間は、事業用定期借地権設定契約を締結し、借地期間の開始日から10年以上30年未満（事業の終期は事業提案によります。）とし、施設の除去期間を含みます。

5 市と事業者の契約

本募集要項に基づき選定される第一契約交渉権者（以下「優先交渉権者」といいます。）の決定後、市と優先交渉権者は、速やかに事業実施に係る協議を行い、協議成立後に事業実施協定を締結します。また、後述の第3応募に関する条件等、3土地の貸付条件に記載する議決後速やかに事業用定期借地権設定契約を締結（借地期間及び貸付料の発生日は、工事開始月の1日）するものとします。なお、事業用定期借地権設定契約は、誘導施設用地と駐輪場用地のそれぞれについて締結するものとし、誘導施設用地の面積及び駐輪場用地の面積は、事業者の提案に基づいて決定します。また、誘導施設用地と駐輪場用地の借地期間は同一とします。

事業実施協定（案）及び事業用定期借地権設定契約（案）については、後日公表する予定です。

6 事業提案への期待

岡崎市シビックコア地区整備では、官庁施設、都市施設、民間施設が一体となった新しい都市空間構成への更新を土地区画整理事業との整合を図りながらすすめるとともに、建築形態や

都市空間づくりにおいて、エリアの伝統を継承しつつ生活に密着した人にやさしい魅力や心象に残る賑わいあるまちづくりをすすめ、エリア全体のポテンシャルアップを目指しています。本事業はこの目標の下、事業提案に対し次の事項を期待します。

- (1) 誘導施設は、駅前施設として賑わいと交流を創造し、人が集い溜まることを想定できる商業機能とします。特にコンベンションやバンケット、飲食、宿泊等の整備を期待します。
- (2) 誘導施設には、駅利用者の利便性を考慮した待合機能（待合スペースやオープンカフェ等）の導入を期待します。
- (3) 駅前広場と事業区域全体が一体的なデザインとなっており、来訪者を引き付ける独自性があり、魅力的な都市空間（近隣駅とは一線を画する空間）となる提案を期待します。
- (4) 各施設（駅・誘導施設・駐輪場・1号公園）間の移動において安全性・利便性の高い提案（施設配置・動線計画）を期待します。
- (5) 誘導施設利用者と駅前広場利用者との交通動線（自転車・自動車）の交錯を避ける提案を期待します。
- (6) 1号公園は、駅前でのイベント開催を考慮し、事業者緑地と一体的で利便性の高いイベントスペースの設置を含めた提案を期待します。

7 事業実施にあたり配慮する事項

事業区域は住宅も近接することから、次の点への配慮を求めます。

- (1) 誘導施設は、周辺環境から逸脱した奇抜な建築デザインとはしないこと。
- (2) 周辺環境に与える影響（日影、光害、電波障害、騒音、振動、景観）には十分配慮すること。

8 導入を禁止する用途・施設

事業者は、営業業種を次の業から選定しないものとします。

- (1) 政治的又は宗教的用途
- (2) 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
- (3) 青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途
- (4) 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
- (5) 公序良俗に反する用途
- (6) 居住の用に供する用途
- (7) 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

9 事業者の事業範囲

- (1) 誘導施設及び駐輪場の整備・管理・運営

事業者は、誘導施設及び駐輪場の設計及び建設工事を行うものとします。

関係法令遵守のうえ、近隣住民への説明、必要となる各種調査（敷地測量・土質調査等）、電気、通信、ガス、上下水道等に関する協議各種許認可等の取得、工事に必要な許認可・届

出等の手続きを工事着手前に遅滞なく行うものとします。

工事後の運営については、提案に基づいた事業の企画、運営等を行うものとし、誘導施設及び駐輪場の維持管理及び運営は独立採算型の事業として実施するものとします。

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

また、事業者は、事業の実施にあたり、適宜市との協議を行いながら進めるものとします。

(2) 事業期間終了時の誘導施設の除去

事業者は、事業期間の終了日までに、速やかに誘導施設及び駐輪場を除去し、土地を更地にし、建物の抹消登記等をして市に返還するものとします（更地とは、本事業に係る建物及び事業用地に付属させた一切の地中構造物を除却し、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います。）。ただし、事業者より申し出があり、市が認めた場合はこの限りではありません。

なお、駐輪場は原則、事業期間終了後も機能維持を想定しておりますので、機能維持について協議することとします。

(3) 公的施設（ペDESTリアンデッキ・1号公園）の整備（設計・建設）及び維持管理に対する関与

事業者は、公的施設（ペDESTリアンデッキ・1号公園）の整備（設計・建設）及び維持管理に対し、次のとおり提案・協議等の関与を行うことができるものとします。

ア ペDESTリアンデッキ

(ア) 設計

接続位置や階高等詳細設計は市が実施しますが、誘導施設との一体性を考慮し、意匠については協議を行いながら進めるものとします。

(イ) 建設

建設工事は市が実施しますが、誘導施設の建設工事に支障が無いよう、工程については調整を行いながら進めるものとします。

イ 1号公園

(ア) 設計

実施設計は市が実施しますが、駅前広場と事業区域の一体性を考慮したプランニングの提案を求めます。整備後の維持管理は原則市が行いますので、設備の内容については、維持管理コストを考慮し、優先交渉権者決定後協議することとします。なお、当公園は都市再生整備計画（都市再構築戦略事業）の基幹事業に位置付けられておりますので、配置する設備、備品等は交付金対象となるよう努めてください。

(イ) 建設

建設工事は市が実施しますが、誘導施設の建設工事に支障が無いよう、工程については調整を行いながら進めるものとします。

(ウ) 維持管理

維持管理は市が実施しますが、維持管理に手間の係る修景施設（噴水・せせらぎ等）を事業者自ら設置し、事業期間中事業者の負担で維持管理を行う提案も認めます。なお、事業者が設置する修景施設は、公園施設として設置許可が必要となるため、設置については市と協議を行いながら進めるものとします。

10 事業者の費用負担

- (1) 事業者は、締結した事業用定期借地権設定契約に従い保証金及び事業に係る貸付期間中の土地の貸付料を市に支払います。
- (2) 事業者は、誘導施設及び駐輪場の整備（設計、建築、外構工事等）を行い、これに要する費用を負担します。
- (3) 事業者は誘導施設及び駐輪場の企画・運営、維持管理等を行い、これに要する費用を負担します。
- (4) 事業者は1号公園の修景施設の維持管理に対する提案をした場合、提案内容の実施に要する費用を負担します。
- (5) 事業者は事業運営終了後、土地を更地にする費用を負担します。更地にされない場合は、事業用定期借地権設定契約に基づき対応します。
- (6) 事業者は、事業用定期借地権設定契約を公正証書として作成する費用及び本事業に関する登記に必要な費用を負担します。
- (7) その他、事業の提案及び実施に係る一切の費用

11 事業者への支援

本事業は、都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金）の都市機能立地支援事業に位置付けられることから、事業者は国から直接補助を受けることができます。ただし、誘導施設は交付対象となる中心拠点誘導施設の条件を満たすものとします（商業施設の場合は周辺に同種施設が無いこと等の条件があります。）。なお、駐輪場は既に旧まちづくり交付金で補助を当てているため、今回の交付対象とはなりません。

また、他所管官庁等からの補助金等を受けることができる場合もありますが、提案内容を踏まえ、事業者にて確認してください。併用が不可能な場合は「都市機能立地支援事業」の活用を優先してください。

「都市機能立地支援事業」の概要は、下記を参照してください。

国土交通省ホームページ <http://www.mlit.go.jp/common/001047657.pdf>

12 各種の申請・手続き等

- (1) 事業者は、本事業の実施にあたり自己の責任において、必要な各種協議、許認可、届出、説明会開催等の諸手続き一切を行うものとします。
- (2) 事業者は、資料の作成、申請手続き等は滞りなく行い、それぞれの許認可を取得するものとします。
- (3) 事業者は、国の都市機能立地支援事業の交付金を受けるにあたり自己の責任において、必要な各種手続き一切を行うものとします。
- (4) それぞれの許認可等に係る必要な費用は、事業者の負担とします。

13 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

- (1) 責任分担の考え方

事業者が実施する業務については、事業者が責任を持って遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとします。

ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとします。

(2) 予想されるリスクと責任分担

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

第3 応募に関する条件等

1 応募者の備えるべき参加要件

(1) 基本的要件

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

誘導施設に係る土地と駐輪場に係る土地の双方を同一事業者（1法人）が賃借しても、別事業者（2法人）がそれぞれ賃借しても良いものとします。ただし、誘導施設に係る土地と駐輪場に係る土地もそれぞれ2以上の事業者が共同で賃借することは認めないものとします。

誘導施設に係る土地と駐輪場に係る土地を別事業者（2法人）がそれぞれ賃借して事業を行う場合は、誘導施設に係る土地を賃借する事業者を代表企業として本事業にグループで応募するものとします。

(2) その他要件

ア 応募者は、参加表明書提出時に誘導施設用地及び駐輪場用地を賃借する事業者名を明らかにするものとします。

イ 誘導施設用地を賃借する事業者は誘導施設を所有し、駐輪場用地を賃借する事業者は駐輪場を所有するものとします。

ウ 複数法人で参加する応募者は、事業実施協定締結までに、会社法（平成17年法律第86号）に基づき、本事業の実施のみを事業目的とする株式会社（以下「特定目的会社」といいます。）を設立することができるものとします。この場合において当該特定目的会社を構成する事業者は、当該特定目的会社のすべての株式を保有するものとします。

(3) 応募者の制限

応募者となるすべての法人は、次の要件を満たしているものとします。

ア 契約を締結する能力を有する者であること。

イ 岡崎市入札参加停止措置要領に基づく入札参加停止処分を受けている期間にない者であること。

ウ 経営不振の状態（会社の整理を始めたとき、会社の特別清算を開始したとき、破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条に基づき破産手続開始の申立てがされたとき、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき、特定債務等の調整の促進のための特定調停に関する法律（平成11年法律第158号）第3条に基づき特定調停の申立てがなされたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき、株式会社全銀電子債権ネットワークによる支払不能の登録が行われ又は他の電子債権記録機関によるこれと同等の措置が行われたときを含みますが、これらに限られません。）でないこと。

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

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

- (ア) 役員等が、暴力団員であると認められる法人等
- (イ) 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる法人等
- (ウ) 役員等が、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的を持って、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められる法人等
- (エ) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、若しくは関与していると認められる法人等
- (オ) 役員等が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる法人等
- (カ) 役員等が、暴力団又は暴力団員がその経営又は運営に実質的に関与している業者であることを知りながら、下請契約、業務の再委託契約、資材等の購入契約等を締結し、これを利用している法人等

カ 役員に次のいずれにも該当する者がいないこと。

- (ア) 成年後見人若しくは被補佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者
- (イ) 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者
- (ウ) 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含みます。）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者
- (エ) 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者

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

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

ランドブレイン株式会社

アンダーソン・毛利・友常法律事務所

ケ 平成27年9月1日現在、誘導施設に係る土地を賃借する事業者は、国や地方公共団体との共同事業（PFI、PPP、事業用定期借地等）又は本募集で提案する事業と同種・類似の事業実績があること。

コ 複数法人で参加する応募者は、応募者を構成するすべての事業者がアからクまでのすべての要件を満たし、かつ、代表企業はケの要件を満たす者であること。なお、複数法人で参加する応募者は、応募者を構成するすべての事業者が、他の応募者に参加すること、及び単体応募者として参加することはできません。

(4) 参加要件確認の基準日

資格要件確認基準日は、参加表明書の提出期限日とします。

なお、参加要件確認基準日から事業実施協定書締結までの期間に「(3) 応募者の制限」に該当した場合は、原則として失格とします。

2 事業者選定への応募に関する留意事項

(1) 費用の負担

事業者選定への応募に伴う費用については、すべて応募者の負担とします。

(2) 募集要項等の承諾

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

(3) 応募書類・提案内容について

ア 応募書類の著作権

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

なお、市は、応募者に無断で使用することはありません。

イ 提案に含まれる権利

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

ウ 応募書類の取扱い

応募者より提出された資料は返却しません。

エ 情報公開請求

情報公開請求があった場合、応募者から提出された資料は原則公開とします。

(岡崎市情報公開条例に従うものとします。)

(4) 市が提示する資料の取り扱い

市が提供する資料については、応募に係る検討以外の目的の使用を禁じます。

(5) 複数提案の禁止

応募者は、1つの提案しか行うことができないこととします。

(6) 応募書類の変更禁止

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

(7) 使用言語、単位及び時刻

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

(8) 応募の辞退

参加表明書等を提出した応募者が応募を辞退する場合は、任意の様式により、応募辞退届を下記に示す提出期限までに、提出場所に持参することとします。

提出期限：平成28年1月8日（金）午後5時必着

提出場所：岡崎市十王町二丁目9番地 岡崎市企画財政部企画課企画班

(9) 応募無効に関する事項

次のいずれかに該当する応募は無効とします。

- ア 参加表明書に記載された事業者以外が行った応募
- イ 事業者の記名及び押印を欠く応募又は応募事項を明示しない応募
- ウ 参加表明書等に虚偽の記載がされた応募
- エ 誤字又は脱字等により意味が不明確な応募
- オ 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

3 土地の貸付条件

事業用地は、市による現状の駐輪場の撤去、仮設店舗「えきマチテラス」の撤去及び事業用地内道路（8-12号道路）舗装（電柱及び地下埋設管を含む）の撤去の状態での貸付となります。事業者による工事の開始月は平成29年1月以降を予定しています。

事業用地の貸付料及び保証金については次のとおりです。

ただし、土地の貸付料の決定には地方自治法第237条第2項に基づく議会の議決（平成28年9月議会を予定）が必要となることから、貸付料の確定は議決後になります。

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

(1) 土地の貸付料

ア 市は、固定資産税路線価に基づいて算定する以下の貸付料により土地を貸し付けます。

ただし、上記のとおり、土地の貸付料の決定には、議会の議決が必要となりますので、以下の金額は確定的なものではなく、現時点における予定額である点にご留意ください。

（算定方法の詳細は、事業用定期借地権設定契約書に定めます。）

誘導施設用地の貸付料 281 円/m²/月

駐輪場用地の貸付料 140 円/m²/月

イ 借地期間及び貸付料の支払いの開始日は、事業者による工事の開始月の1日としますが、工事開始月の1日から、施設の共用開始月の前月末までは、貸付料の支払いを免除する予定です。ただし、貸付料の支払いの免除は、貸付料と同様に、議会の議決が必要となりますので、支払免除は確定的なものではなく、現時点における予定である点にご留意ください。

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

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

(2) 保証金

事業者の債務不履行を担保するため、事業者は市に対し、保証金として貸付料の1年分及び解体費相当額（事業者の提案を踏まえ、選定後に市との協議により確定します。また、土地の原状復帰に係る費用を含みます。）を預託することとします。なお、保証金の全部又は一部について、事業者が保険会社との間に市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したときは、当該保険料で保証金の全部又は一部を補うことができるものとします。

解体費相当額の確定は、事業実施協定の締結から事業用定期借地権設定契約の締結までに市による積算額との調整を協議により行うこととします。なお、将来的に貸付料や解体費の見直しによって、保証金が増減することはありません。

保証金については、市が無利息で保管し、借地契約終了の際、事業者が事業用地を更地に戻した上で市へ返還し、かつ事業用定期借地権設定登記の抹消及び誘導施設の減失登記がなされた場合において、市は保証金のうち事業者の未払い債務を差し引いた額を遅滞なく事業者へ返還します。なお、保証金の返還にあたり、利息は付さないこととします。

第4 事業者選定に関する事項

1 事業者選定の方法

本事業は公募型プロポーザル方式で優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

2 募集スケジュール

事業者の選定にあたっての手順及びスケジュールは次のとおりです。

項目	予定
○募集要項の公表・配布	平成27年9月29日
○募集要項に関する説明会及び現地見学会	平成27年10月7日
○募集要項に関する質問の受付期間	平成27年10月13日～16日
○質問に関する回答	平成27年10月26日
○参加表明書の提出期間	平成27年12月9日～11日
○参加要件に該当しない場合の連絡	平成28年1月7日まで
○応募書類の提出期間	平成28年1月20日～22日
○書類審査及びヒアリング（プレゼンテーション）	平成28年2月22日・23日
○優先交渉権者の決定・公表	平成28年2月下旬
○基本的事項に関する協定（事業実施協定書）締結	平成28年3月
○事業用定期借地権設定契約締結（公正証書の作成）	平成28年9月以降
○工事の開始（工事開始月の1日、借地期間及び貸付料の支払い開始）	平成29年1月以降
○供用開始	平成29年度以降

3 応募手続き

(1) 募集要項に関する説明会・現地見学会の開催

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

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

ア 募集要項に関する説明会

(ア) 日時

平成27年10月7日（水）10時から12時まで

(イ) 場所

岡崎駅東土地区画整理現場事務所

イ 現地見学会

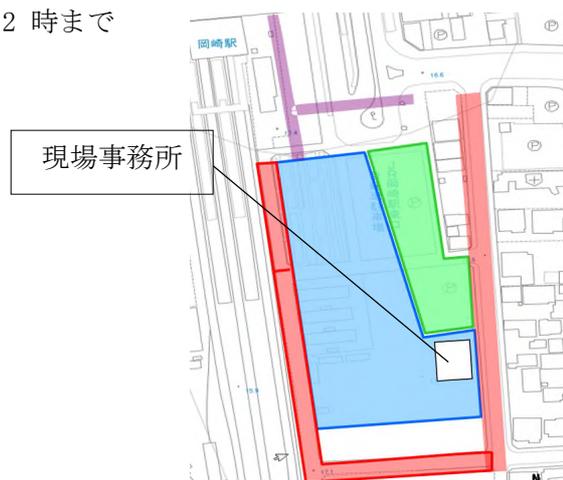
(ア) 日時

平成27年10月7日（水）

募集要項に関する説明会終了後

(イ) 場所

事業計画地（岡崎市柱町地内）



ウ 参加申込

上記アの参加希望者は、別紙様式1に記入の上、平成27年10月5日（月）17時まで
に電子メールに添付して提出してください。

提出先：岡崎市企画財政部企画課企画班

電子メールアドレス：kikaku@city.okazaki.lg.jp

エ 当日連絡先

岡崎市企画財政部企画課企画班

電話番号：[0564-23-6811](tel:0564-23-6811)

(2) 募集要項等に関する質問の受付及び回答

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

ア 質問の受付期間

平成27年10月13日（火）から平成27年10月16日（金）まで

イ 提出方法

質問の内容を、別紙様式2に簡潔に記入し、電子メールに添付して提出してください。

提出先：岡崎市企画財政部企画課企画班

電子メールアドレス：kikaku@city.okazaki.lg.jp

ウ 回答

平成27年10月26日（月）までに市ホームページにおいて回答を公表します。

ただし、提出者名は公表しません。

(3) 参加表明書の提出

ア 提出部数

10部

イ 提出期間

平成27年12月9日（水）～12月11日（金）

※開庁時間中（8：30～17：15）に提出してください。

ウ 受付場所

岡崎市企画財政部企画課企画班

住所：岡崎市十王町二丁目9番地

電話：[0564-23-6811](tel:0564-23-6811)

エ 提出方法

必ず持参により提出するものとします。

オ 本事業を複数の事業者で行う場合は、代表企業が応募手続きを行うものとし、当該事業者が参加表明書を持参するものとします。

カ 参加要件に該当しないと判断された場合は、平成28年1月7日までに応募者に連絡します。

(4) 応募書類の提出

ア 提出部数

10部

イ 提出期間

平成 28 年 1 月 20 日（水）～1 月 22 日（金）

※開庁時間中（8：30～17：15）に提出してください。

ウ 受付場所

岡崎市企画財政部企画課企画班

住所：岡崎市十王町二丁目 9 番地

電話：0564-23-6811

エ 提出方法

必ず持参により提出するものとします。

オ 本事業を複数の事業者で行う場合は、複数の事業者を代表する 1 事業者が応募を行うものとし、当該事業者が応募書類を持参するものとします。

4 参加表明書及び応募書類

参加表明書及び応募書類は以下のとおりとし、市ホームページにおいて募集要項とともに公表する様式集の様式を用いることとします。

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

(1) 参加表明書

ア 参加表明書（様式 1-1）

イ 参加企業一覧表（様式 1-2）

ウ 委任状（様式 1-3）

エ 代表企業の実績調書（様式 1-4）

オ 会社概要に関する添付書類（様式 1-5）

カ 応募者の制限に関する誓約書（様式 1-6）

ク 参加表明提出書類一覧表（チェックリスト）（様式 1-7）

(2) 応募書類

ア 参加事業者の財務状況に関する添付書類（様式 2）

イ 資金・収支計画（様式 3-1～3）

ウ 提案保証金額（様式 3-4）

エ 事業内容に関する提案（様式 4-1～2）

オ 空間デザイン計画（様式 5）

カ 施設配置・動線計画（様式 6-1～2）

キ 個別施設に関する計画（様式 7）

ク 地域への貢献に関する事項（様式 8）

ケ 施設計画（様式 9-1～2）

コ 事業スケジュール（様式 10）

サ 応募書類提出書類一覧表（チェックリスト）（様式 11）

第5 事業者選定に関する事項

1 主要鉄道駅周辺拠点整備事業者選定審査委員会における審査

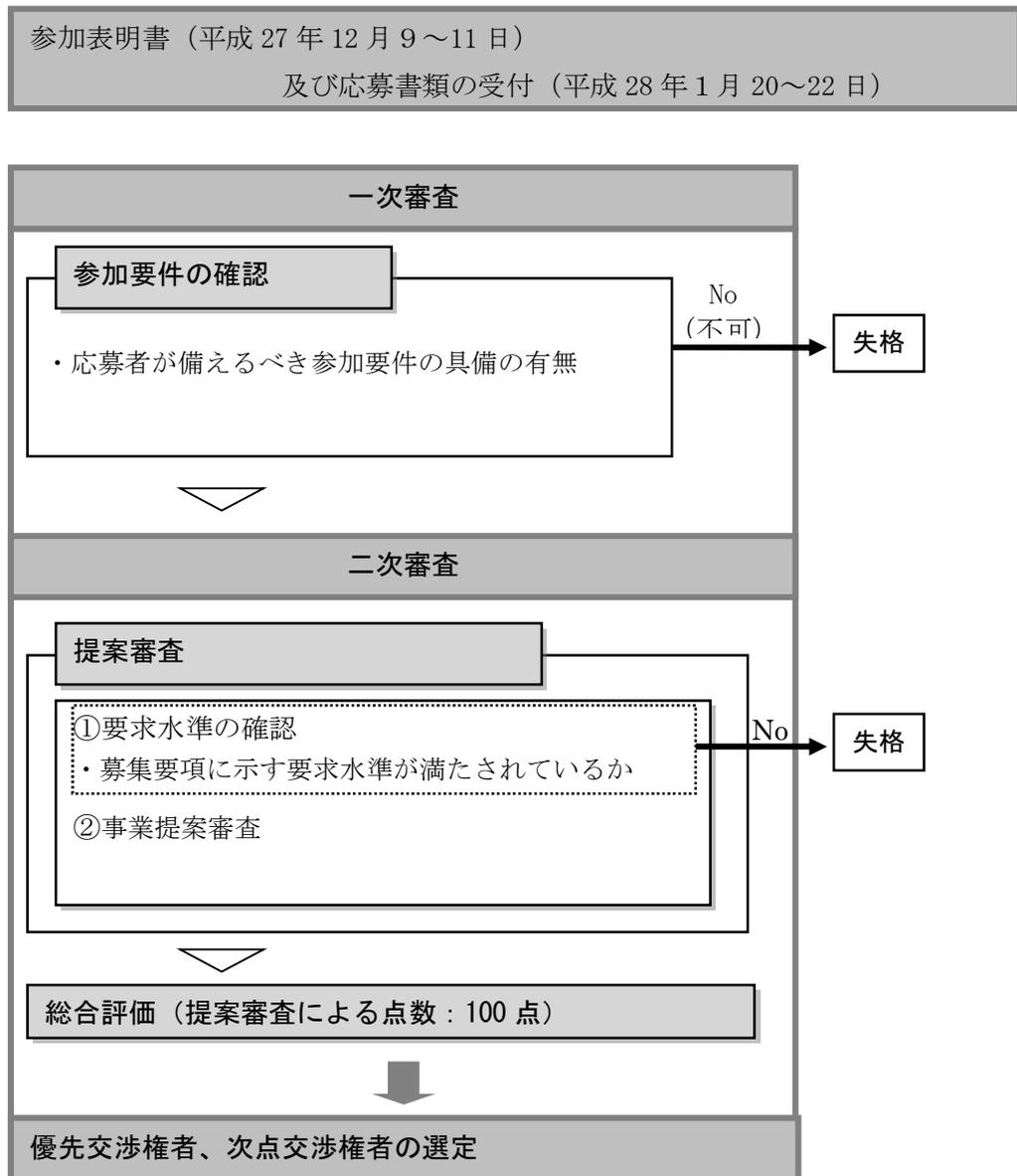
審査は、主要鉄道駅周辺拠点整備事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」といいます。）において行います。審査委員会は下記の7名の委員により構成します。

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

氏名	所属・役職
松本 壮一郎	愛知工業大学
森川 高行	名古屋大学
石原 敏宏	企画財政部長
谷口 善一	総務部長
小屋 裕正	市民生活部長
岩瀬 敏三	都市整備部長
山本 公德	都市整備部拠点整備担当部長

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

2 審査の流れ



3 審査方法

(1) 一次審査

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

(2) 二次審査（事業提案審査）

応募者の提案内容について、評価基準に基づき審査し、提案点を決定します。

(3) 総合評価

審査委員会は、本事業の提案審査による提案点が最大となった提案を優秀提案として選定します。

なお、提案点が同点の提案が2つ以上あった場合は、同点の提案の中から事業計画に関する提案点の高い提案を優秀提案とします。

4 提案審査の評価基準

(1) 事業提案審査

審査委員は、審査項目ごとに、下表をもとに提案点の評価を行います。

(2) 審査項目等

本事業の審査項目及び評価のポイント、配点は次のとおりです。

○審査項目及び評価のポイント

審査項目		評価のポイント	配点 ウェイト	配点
1 応募者に関する事項	1) 財務状況	a. 応募者（複数法人で参加する応募者は、代表企業）について、過去3年間において、安定的な経営状況がなされているか。	×5	30点
	2) 同種・類似事業実績	a. 応募者（複数法人で参加する応募者は、代表企業）について、国や地方公共団体との共同事業（PFI、PPP、事業用定期借地等）や、提案事業に関する同種、類似の運営実績があるか。	×10	
	3) 資金調達・収支計画	a. 誘導施設及び駐輪場について、資金調達（計画）及び収支計画の資産根拠が明確に示され、熟度の高い計画であるか。	×15	
2 事業計画に関する事項	1) 事業内容	a. 市の事業目標、基本方針を十分に理解した、賑わいを生み出す機能の提案となっているか。 (P5 「6 事業提案への期待(1)」参照)	×20	43点
		b. 駅利用者の利便性を考慮した待合機能（待合スペースやオープンカフェ等）の導入となっているか。 (P5 「6 事業提案への期待(2)」参照)	×5	
	2) 空間デザイン計画	a. 駅前広場と事業区域内全体が一体的なデザインとなっており、来訪者を引き付ける独自性があり、魅力的な都市空間（近隣駅とは一線を画する空間）の提案となっているか。 (P5 「6 事業提案への期待(3)」参照)	×10	
	3) 施設配置・動線	a. 事業区域内（施設配置・動線） 各施設（駅・誘導施設・駐輪場・1号公園）間の移動の安全性・利便性を考慮して、駅の近くに誘導施設への入口を設けたり、各施設間の移動が安全でスムーズになるような提案となっているか。 (P5 「6 事業提案への期待(4)」参照)	×5	
b. 事業区域外（交通動線） 誘導施設利用者と駅前広場利用者との交通動線（自転車・自動車）の交錯に配慮した提案となっているか。 (P5 「6 事業提案への期待(5)」参照)		×3		

3 個別 施設 に関 する 事項	1) 1号公園	a. 駅前でのイベント開催を考慮し、事業用地に配置される緑地と一体的で利便性の高いイベントスペースとなっているか。 b. イベントスペースと隣接する住居が離れている、若しくは樹木等の配置により自然な目隠しを行う提案となっているか。 (P5 「6 事業提案への期待(6)」参照)	×10	15点
		a. 維持管理に手間の係る修景施設（噴水・せせらぎ等）を事業者自ら設置し、維持管理を行う提案となっているか。 (P6 「9 事業者の事業範囲(3)イ1号公園」参照)	×5	
4 地域 への 貢献 に関 する 事項	1) 経済の貢献	a. 次の内容を検討し、具体的な提案となっているか。 市内企業の有無（応募者、下請・委託、資材調達先） 地域雇用の有無（雇用想定人数、条件等）	×4	12点
	2) 奉仕活動	a. 事業用地に隣接する1号公園や公道（ペDESTリアンデッキも含む。）の日常清掃を事業者自らが行う提案となっているか。	×1	
	3) 災害時の支援	a. 災害時に駅利用者の一時滞在場所を提供する等、帰宅困難者を支援する提案となっているか。	×1	
	4) 地元イベントとの連携	a. 出合いの駅おかざき推進協議会や総代会等（以下「地元のまちづくり団体」という。）と一緒にイベントを企画・開催することに意欲的な提案となっているか。 b. 地元のまちづくり団体がイベント等を開催する際には、誘導施設や事業用地の一部を開放する等、地域に協力的な提案となっているか。	×2	
	5) 駐車場	a. 駅利用者に対しパークアンドライドやキスアンドライドとして活用させる提案となっているか。	×2	
	6) その他	a. 地域貢献に繋がる提案があるか。	×2	
提案点 計			100点	

※ここでの地域は岡崎市全域とします。ここでの地元は岡崎支所管内とします。

5 審査結果及び講評

審査結果及び講評は応募者に通知し、市ホームページにおいて公表します。

第6 契約の考え方

1 事業用定期借地権設定契約締結までのスケジュール（予定）

事業用定期借地権設定契約締結までのスケジュールは次のとおりとします。

日程（予定）	内容
平成28年2月下旬	優先交渉権者の決定
平成28年3月	事業実施協定の締結
平成28年3月～9月	事業用定期借地権設定契約締結に向けた協議
平成28年9月	土地区画整理事業の事業計画変更の認可 ※1
平成28年9月	平成28年9月定例会 議会の議決 ※2
平成28年9月以降	事業用定期借地権設定契約の締結

- ※ 1 シビックコア地区は岡崎駅東土地区画整理事業地内にあり、今回の立地に先立ち、土地地区画整理事業の事業計画変更の認可が必要となることから、契約は認可後となります。
- ※ 2 土地の貸付料の決定に地方自治法第 237 条第 2 項に基づく議会の議決が必要となることから、契約は議決後になります。

2 事業実施協定書及び事業用定期借地権設定契約の締結

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

事業実施協定は優先交渉権者となった事業者（複数の企業での応募者の場合は構成する事業者との連名）と締結しますが、事業用定期借地権設定契約は駐輪場を所有する事業者（駐輪場に係る賃借人）と誘導施設を所有する事業者（誘導施設に係る賃借人）と個別に締結します。事業実施協定書及び事業用定期借地権設定契約書の条項内容については、後日公表予定の事業実施協定書（案）及び事業用定期借地権設定契約書（案）のとおりとします。

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

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

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

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

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

4 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとるものとします。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

事業実施協定書に規定する協定の解除の条項及び事業用定期借地権設定契約書に規定する契約解除の条項に該当する事由が発生した場合は、市は事業実施協定及び事業用定期借地権設定契約を解除することができるものとします。

その場合、市は事業者に対し、事業実施協定書及び事業用定期借地権設定契約書に規定する違約金及び損害賠償金を請求できるものとします。

なお、事業者は、事業用定期借地権設定契約の終了時までには本事業において整備した施設を除去し、事業用地を更地にした上で市に返還する義務を負うものとします（更地とは、本事業に係る建物及び事業用地に付属させた一切の物を除去し、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います。）。

- (2) 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合
市及び事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合は、市と事業者は事業継続の可否について協議するものとします。

第7 情報提供及び問合せ先

1 情報提供

本事業に係る情報提供は、適宜、市ホームページにおいて行います。

市ホームページ：<http://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1552/1581/p018384.html>

2 本募集要項に関する問合せ先

岡崎市企画財政部企画課企画班

住所〒444-8601 岡崎市十王町二丁目9番地

電話：[0564-23-6811](tel:0564-23-6811)

電子メール：kikaku@city.okazaki.lg.jp

別表 リスク分担表

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

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

リスク				リスク分担		
段階	発生	リスク項目	No.	リスクの内容	市	事業者
計画・設計段階	計画・設計リスク	発注者責任リスク	22	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	23	市が実施した測量・調査に関するもの	●	
			24	事業者が実施した測量・調査・設計に関するもの		●
		計画・設計リスク	25	上記 24 以外の事業者の要因による不備・変更によるもの		●
建設段階	建設リスク	物価リスク	26	建設期間中における物価変動に伴うリスク		●
		用地リスク	27	建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●
			28	市が撤去工事を行った後に存在が確認された地中障害物等に関するもの		●
		工事遅延・未完工リスク	29	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		●
			30	市の要求による設計変更により遅延する又は完工しない場合	●	
		工事費増大リスク	31	確認申請による確認済証の交付後、市の要望により設計変更を行った場合の追加工事に要する費用（市の検査による指摘に基づく変更を除く。）	●	
			32	上記 31 以外の要因による工事費の増大に関するもの		●
		施工監理リスク	33	施工監理に関するもの		●
		一般的損害リスク	34	使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害		●
システム・設備機器・備品等納品遅延リスク	35	システム、設備、備品等の納品遅延に起因するもの		●		

注) (i)独立採算事業として実施される誘導施設及び駐輪場の維持管理及び運営、並びに(ii)事業者の提案による1号公園における修景施設の設置及び維持管理については、リスクは全て事業者の負担となる。