

岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業
募 集 要 項

令和4年7月11日

岡 崎 市

目次

第1	総則	1
1	岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業の趣旨	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	5
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	事業者の業務範囲	6
10	事業者の費用負担	6
11	各種の申請・手続き等	6
12	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	8
1	応募者の備えるべき参加要件	8
2	事業者選定への応募に関する留意事項	9
3	土地の貸付条件	10
第4	事業者選定に関する事項	12
1	事業者選定の方法	12
2	募集スケジュール	12
3	応募手続き	12
4	参加表明書及び応募書類	14
第5	事業者選定に関する事項	16
1	岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業者選定審査委員会における審査	16
2	審査の流れ	16
3	審査方法	17
4	提案審査の評価	18
5	審査結果及び講評	19
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	20
3	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	20
4	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	20
第7	情報提供及び問合せ先	21
1	情報提供	21
2	本募集要項に関する問合せ先	21

岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業募集要項

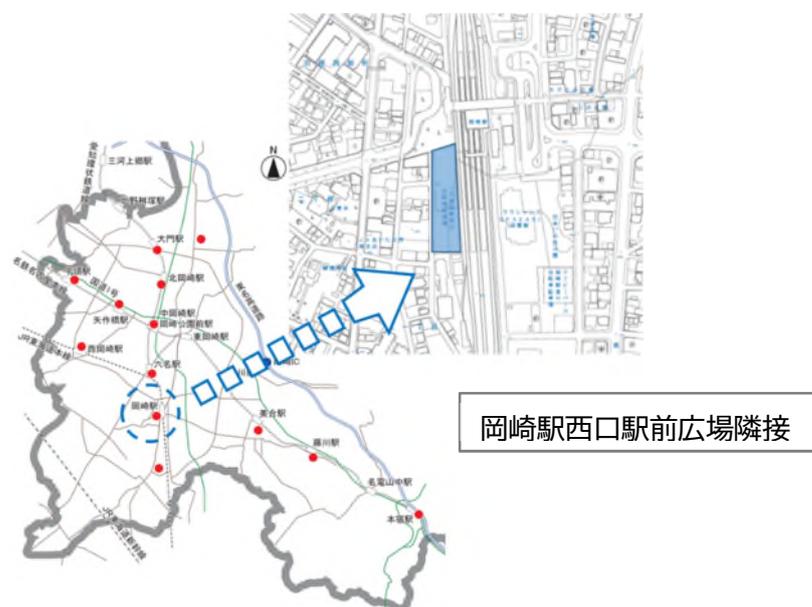
第1 総則

1 岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業の趣旨

本市は、令和3年4月は「第7次岡崎市総合計画」を策定し、将来都市像である「一步先の暮らしで三河を拓く 中枢・中核都市おかざき」の実現に向け、「公民連携による成長戦略の推進」「コンパクトな都市構造の構築」「まちへの誇りが育まれる社会づくり」「周辺都市との連携の推進」による、持続可能な都市経営を進めており、これまでに、名鉄東岡崎駅周辺やJR岡崎駅東口の自転車等駐車場において民間活力を導入し、民間事業者のアイデアによるサービスの向上など新たな価値が創出されています。

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。）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、「提案施設」という。）と自転車等駐車場（以下、「駐輪場」という。）・喫煙所・トイレの民間複合施設として再整備することで、駅前に賑わいを創出し、機能性、安全性、利便性の高い駅前空間とする事業提案を民間事業者から募集し、公民連携手法をもって整備を図るものです。

図1 岡崎駅西口自転車等駐車場用地の位置



2 本書の位置づけ

岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業募集要項（以下「本募集要項」という。）は、本事業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」という。）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、本募集要項と令和4年5月に公表している岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業実施方針（以下「実施方針」という。）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

岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業

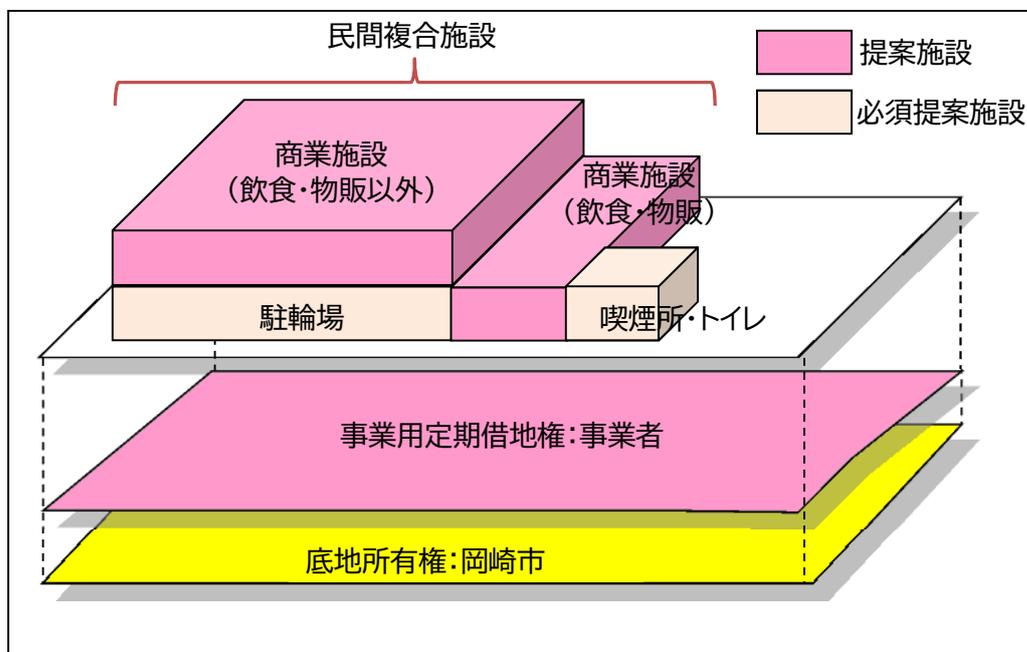
2 事業区域の概要

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
敷地面積	公簿地積3,680㎡
接道条件	西側 認定幅員約6m 市道駅西74号線 ※建築基準法42条第1項1号
インフラ施設	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。 電気 引込可能 通信 引込可能 ガス 都市ガス供給範囲内
建ぺい率/ 容積率	80% / 400%
関係法令等	・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 居住誘導重点区域（法定）居住誘導区域 都市機能誘導区域（岡崎駅周辺）
	・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（大規模小売店舗や18mを超える建築物、社会福祉施設等）の場合は接道等の実施条件を満たし、市との事前協議が必要
	・岡崎市景観計画 景観計画区域（市全域） 景観配慮指針、景観形成基準についてよく理解し、景観法に基づく届出及び岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例に基づく景観協議を行うこと
	・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）
	※その他、建築基準法等の関連法令を遵守すること
その他	・事業用地西側道路沿いに町内会の使用する可燃ごみステーションあり 事業に伴いごみステーションを移設する場合は、町内会との協議が必要
土地の所有者	岡崎市

3 事業内容

- (1) 実施にあたり、本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。
- (2) 事業者は、当該用地に民間複合施設を整備し、事業の企画、運営、管理を行うものとします。
- (3) 民間複合施設には、施設利用者と駅前広場利用者の利便性向上を図るため駐輪場、トイレ、喫煙所（以下「必須提案施設」という。）として含めるものとし、それ以外は、事業者の提案に基づく施設（以下、「提案施設」という。）とします。
- (4) 民間複合施設は、駅前に賑わいを創出し、機能性、安全性、利便性の高い駅前空間整備につながる施設の提案を期待します。

図2 想定される整備イメージ



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20年以上30年未満（事業の終期は事業提案によります。）とし、借地期間に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優先交渉権者の決定後、本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。

事業実施協定（案）及び事業用定期借地権設定契約（案）は、後日公表予定です。

6 事業提案への期待

本事業では、事業提案に対し次の事項を期待します。

- (1) 事業用借地（定期借地制度を活用）として民間事業者による土地活用を積極的に図り、土地の高度利用を促し、駅前の賑わいづくり、質の高い暮らしの創出、地域の活性化、駅利用者の利便性向上等につながることを期待します。
- (2) 事業区域の土地活用を図ることで駅利用者の利便性が向上し、JR岡崎駅周辺の居住誘導に寄与できることを期待します。
- (3) 提案施設は、駅からの導線に配慮し、賑わい・交流・人の滞留が期待できる商業機能（特に、飲食、物販等）の導入を期待します（提案審査の評価ウエイトを最も高くしています）。
- (4) 提案施設は、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）や子育て支援機能の導入を期待します。
- (5) 必須提案施設である駐輪場については、自転車と原付・自動二輪等の駐車を区分し、開業時は計2,000台程度の駐輪台数を確保のうえ、防犯カメラやサイクルラック等の設置により、防犯性、安全性、利便性の高い施設とすることを期待します。
※総駐輪台数及び自転車と原付・自動二輪等の駐車場所の割合は、提案者の経験を踏まえ適切な割合をご提案ください。ただし、総駐輪台数は、開業時は2,000台程度としますが将来的な駐車台数の増減を考慮して提案ください。
※駐輪場の整備にあたっては、「岡崎市自転車等駐車場整備に関するガイドライン」を参照してください。
- (6) 必須提案施設である喫煙所については、改正健康増進法の喫煙室基準を踏まえた施設とすることを期待します。
- (7) 必須提案施設であるトイレについては、提案施設利用者以外の利用も想定した規模、仕様とすることを期待します。
- (8) 民間複合施設の利用者と駅前広場利用者との交通動線（歩行者・自転車・自動車）の交錯を避ける提案を期待します。

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) 民間複合施設は、周辺環境から逸脱する奇抜な建築デザインにしないこと。
- (2) 日影、光害、電波障害、騒音、振動、景観など周辺環境に与える影響に十分配慮すること。

8 導入を禁止する用途・施設

- (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条第1項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の店舗

9 事業者の業務範囲

(1) 民間複合施設の整備・管理・運営

- ・事業者は、民間複合施設の設計及び建設工事、維持管理、運営を行います。
- ・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、
- ・施設供用開始後の維持管理・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、民間複合施設の維持管理及び運営はすべて事業者の負担で実施するものとし、
- ・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。
- ・事業者は、事業の実施にあたり、適宜、地権者である市との協議を行いながら進めるものとし、

(2) 事業期間終了時の民間複合施設の除却

事業者は、事業期間の終了日までに民間複合施設を除却し、更地（※）の状態でも本市に返還するものとし、但し事業者より申し出があり、本市が認めた場合はこの限りではありません。

※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、土砂の飛散が起らないようにした状態。

10 事業者の費用負担

本事業における事業者の費用負担は以下のとおりです。事業者に対して、民間複合施設の整備、維持管理、運営等に係る補助金、その他これらに類する本市からの資金援助は行いません。

- (1) 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かかる貸付期間中の土地の借地料を本市に支払います。
- (2) 事業者は、民間複合施設の整備（設計、建築、外構工事等）を行い、これに要する費用を負担します。
- (3) 事業者は民間複合施設の企画・運営、維持管理等を行い、これに要する費用を負担します。
- (4) 事業者は事業運営終了後、事業用定期借地契約期間内に民間複合施設の除却を行い、土地を更地にし、建物の抹消登記等をして本市に返還するものとし、これに要する費用を負担します。更地にされない場合は、保証金より更地等に要する費用を相殺し、不足があれば損害金として追加請求するものとし、
- (5) 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施設に関する登記に必要な費用を負担します。
- (6) その他、事業の提案及び実施に係る一切の費用を負担します。

11 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、申請手続き等は遅滞なく行い、それぞれの許認可を取得するものとします。
- (3) 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。

12 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、自らの事業計画に基づき、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。

また、応募者は事業用地を市から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。なお、事業用地については2以上の事業者が共同で賃借することを認めないものとします。

(2) その他要件

ア 応募者は、参加表明書提出時に事業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 事業用地を賃借する事業者は民間複合施設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) 応募者の要件

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でない者であること。

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 直近3か年の決算において2期連続赤字でないこと。

カ 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）及び岡崎市暴力団排除条例並びに「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」という。)に関連する条項等に関与する者でないこと。
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。

キ 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

ク 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。

ケ 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。

株式会社長大

アンダーソン・毛利・友常法律事務所

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ケまでのすべての要件を満たすこと。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) 応募者の要件」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、岡崎市情報公開条例（平成11年12月21日条例第31号）に従い対処するものとしします。

(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します。

提出期限：令和4年9月30日（金）午後5時必着

提出場所：岡崎市十王町二丁目9番地 岡崎市総合政策部企画課公民連携係

(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、市が現状の駐輪場を撤去し更地にした状態での貸付となります。事業者による事業の開始月は令和5年4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としします。

※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（令和5年3月岡崎市議会定例会を予定）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。

※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）のとおりとしします。

(1) 貸付料

ア 市は、不動産鑑定評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。)

*提案施設に供する事業用地の貸付料273円/㎡/月、必須提案施設に供する用地の貸付料は136円/㎡/月

*事業用地の貸付で商業機能（飲食及び物販）の導入に供する部分は当該貸付料の半額相当（136円/㎡/月）に減額

*必須提案事業のトイレ及び喫煙所に供する部分は当該全額を減額

*提案施設、提案施設（商業機能（飲食及び物販））、必須提案施設に係る借地面積については、敷地分割によりそれぞれの施設を整備する場合は当該敷地面積、合築施設としてそれぞれの施設を整備する場合は、施設全体の延床面積に対する当該施設の床面積の割合で敷地面積を案分した面積とします。

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するものとします。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

借地料の1年分及び解体費相当額以上（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します。また、土地の更地返還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します。

解体費相当額の確定は、事業実施協定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します。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ありません。また、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	令和4年7月11日
○募集要項に関する質問の受付期間	令和4年7月11日～29日
○質問に関する回答	令和4年8月12日
○参加表明書の提出期間	令和4年9月5日～9月12日
○参加要件に該当しない場合の連絡	令和4年10月7日まで
○応募書類の提出期間	令和4年10月20日～24日
○提案審査（プレゼンテーション）	令和4年11月中旬
○優先交渉権者の決定・公表	令和4年11月中旬
○基本的事項に関する協定（事業実施協定書）締結	令和5年1月上旬
○事業用定期借地権設定契約締結（公正証書の作成）	令和5年4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）	令和5年4月以降
○供用開始	令和6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、事業についての本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

令和4年7月22日（金）13:30から14:30まで

(イ) 場所

南部市民センター分館

イ 現地見学会

(ア) 日時

令和4年7月22日（金）

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、令和4年7月20日（水）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：岡崎市総合政策部企画課公民連携係

電子メールアドレス：bicycleparking@city.okazaki.lg.jp

エ 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

(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質問内容等を確認するためヒアリングを行うことがあります。

ア 質問の受付期間

令和4年7月11日（月）から令和4年7月29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：岡崎市総合政策部企画課公民連携係

電子メールアドレス：bicycleparking@city.okazaki.lg.jp

ウ 回答

令和4年8月12日（金）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（郵送・持参の場合のみ）

イ 提出期間

令和4年9月5日（月）から令和4年9月12日（月）まで

※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

電話番号：0564-23-6652

電子メールアドレス：bicycleparking@city.okazaki.lg.jp

エ 提出方法

提出は、郵送・持参又は大容量ファイル送信サービスにより提出してください。大容量ファイル送信サービスを利用する場合は、事前に上記ウに示す岡崎市総合政策部企画課公民連携係に連絡を行い、市から大容量ファイル送信サービスのURLを受領してファイル送信をしてください。

また、大容量ファイル送信サービスを利用する場合は、PDFファイルおよびWord、Excel、JWCAD（それ以外については、dxf変換を行うこと）の元データの両方を送信してください。

また、PDFの送信ファイルについて、提出資料ごと順番がわかるようファイル名に通し番号

を入れ、Word、Excel、JWCAD（それ以外については、dxf変換を行うこと）の元データについては1つのフォルダにわかりやすく格納してください。

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提出するものとします。

カ 参加要件に該当しないと判断された場合は、令和4年10月7日（金）までに応募者に連絡します。

キ 提出書類について、郵送・持参又は大容量ファイル送信サービスのいずれを使用する場合でも押印は不要です。

(4) 応募書類の提出

ア 提出期間

令和4年10月20日（木）～10月24日（月）

※開庁時間中（8：30～17：15）に提出してください。

ウ 受付場所

上記（3）ウと同様

エ 提出方法

上記（3）エと同様

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提出するものとします。

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）

キ 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 応募者に関する事項

参加事業者の財務状況に関する書類（様式2）

- 提案保証金額（様式3）
- イ 事業内容に関する事項
 - 事業計画に係る提案（様式4-1）
 - 空間デザイン（様式4-2）
 - 施設配置及び動線計画（様式4-3）
 - 駐輪場整備に係る提案（様式4-4）
 - 喫煙所・トイレに係る提案（様式4-5）
 - 資金・収支計画（資金調達計画）（様式4-6）
 - 資金・収支計画書（収支計算）（様式4-7）
 - 資金・収支計画書（収支計画の根拠）（様式4-8）
- ウ 地域の貢献に関する事項（様式5）
- オ 施設計画（建築計画概要及び面積表）（様式6-1～6-2～5）
- カ 事業スケジュール（様式7）
- キ 応募書類提出書類一覧表（チェックリスト）

第5 事業者選定に関する事項

1 岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業者選定審査委員会における審査

審査は、岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）において行います。審査委員会は下記の4名の委員により構成します。

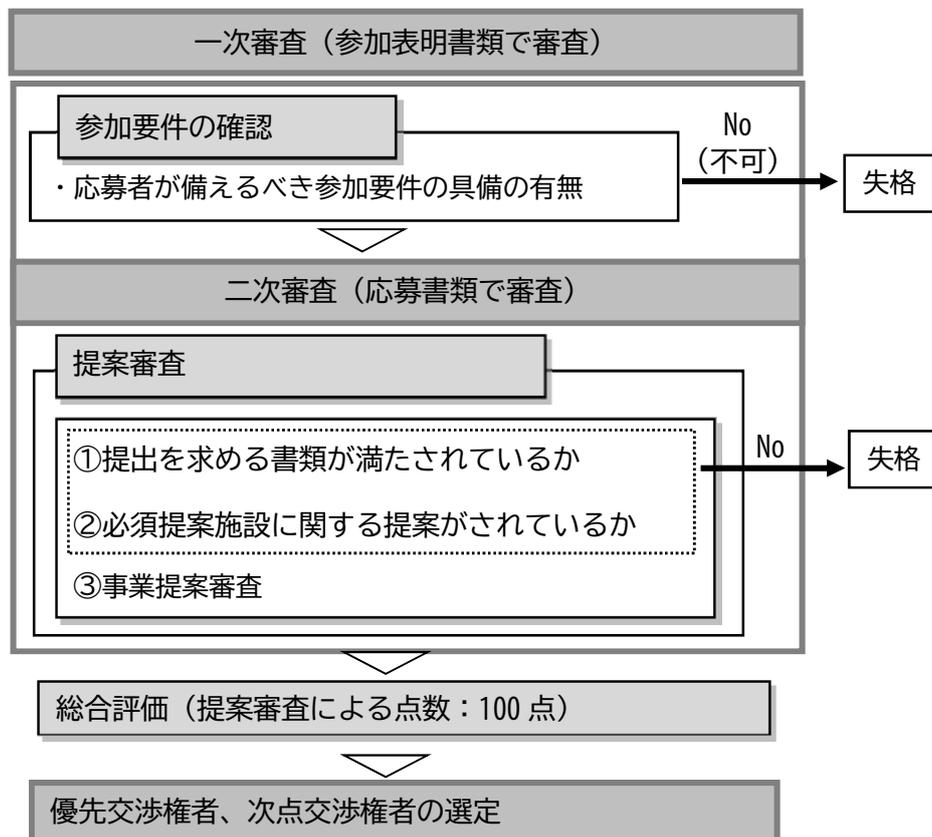
審査委員会は、参加要件を満たした応募者の応募書類について、提案内容に対し評価・審査した上で優秀交渉権者と次点交渉権者を選定します。審査委員会による審査を経て、市が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

氏名	所属・役職
井料 美帆	名古屋大学 准教授
小原 淳	出会いの駅おかざき 会長
鈴木 温	名城大学 教授
三浦 博	日本政策金融公庫 岡崎支店 支店長

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

参加表明書（令和4年9月5～12日）及び応募書類の受付（令和4年10月20～24日）



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、各審査員が1位とした数が多い提案を最優秀提案として決定します。

4 提案審査の評価

(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

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		評価のポイント	Weight	配点
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。 ※収益性分析、安定性分析により評価	3	5
	2)同種事業実績	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、公有地活用事業（定期借地権事業）の実績があるか。	2	
事業計画に関する事項	1)事業内容	①土地の高度利用を促し、駅前の賑わいづくり、質の高い暮らしの創出、地域の活性化、駅利用者の利便性向上等につながる提案であるか。	10	40
		②駅利用者の利便性が向上し、JR 岡崎駅周辺の居住誘導に寄与につながる提案であるか。	5	
		③駅からの導線に配慮し、賑わい・交流・人の滞留が期待できる優れた商業機能導入（具体的な飲食及び物販）の提案であるか。	15	
		④駅利用者の利便性を考慮した優れた待合機能や子育て支援機能の導入の提案であるか。	10	
	2)空間デザイン計画	周辺環境と調和し、駅利用者、近隣住民が利用したくなる独自性があり、優れた空間構成及びデザインであるか。	10	10
	3)施設配置・動線計画	①事業区域内（施設配置・動線）各施設（駅・提案施設・駐輪場）間の移動の安全性・利便性が考慮された提案であるか。	5	10
		②民間複合施設の利用者と駅前広場利用者との交通動線（歩行者・自転車・自動車）の交錯を避ける提案であるか。	5	
	4)駐輪場	駐輪場について、自転車と原付・自動二輪の駐車場所の区分し、必要駐輪台数の確保、将来性、防犯性、安全性、利便性の高い施設であるか。	10	20
	5)喫煙所・トイレ	喫煙所について、改正健康増進法の喫煙室基準を踏まえた周辺への影響を抑える提案であるか。	5	
		民間複合施設利用者の利用を考えた安全で使いやすいトイレであるか。	5	
6)資金調達・収支計画	a. 提案施設及び駐輪場について、資金調達（計画）及び収支計画の試算根拠が明確であり、熟度の高い計画であるか。	5	5	
地域への貢献に関する事項	1)経済貢献	a. 次の内容を検討し、具体的な提案であるか。 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）	5	10
	2)その他	a. 地域貢献に繋がる提案があるか。 b. 従事者の雇用等へのユニバーサル配慮があるか。	5	
提案点 計			100点	

評価内容	採点レート	評価内容	採点レート
評価A	当該項目の配点×100%	評価C	当該項目の配点×30%
評価B	当該項目の配点×50%	評価D	当該項目の配点×0%

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
令和4年11月中旬	優先交渉権者の決定
令和5年1月上旬	事業実施協定の締結
令和5年1月～2月	事業用定期借地権設定契約締結に向けた協議
令和5年3月	令和5年3月定例会 議会の議決 ※
令和5年4月以降	事業用定期借地権設定契約の締結

※ 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民間複合施設を所有する事業者と締結します。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 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

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、次の措置を講じることとします。

(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、本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、本市は事業者に対し、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却し、事業用地を更地にした上で本市に返還する義務を負うものとしします。

(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

本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、本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：<https://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1551/100500/p023732.html>

2 本募集要項に関する問合せ先

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：bicycleparking@city.okazaki.lg.jp

別表 リスク分担表

リスク				リスク分担		
発生段階	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等	●		
	応募リスク、契約締結リスク	2	応募費用に関するもの		●	
		3	事業者と契約が結べない又は契約手続に時間がかかる場合	●	●	
		4	契約締結費用に関するもの		●	
	土地の貸付料に関するリスク	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		● ※1	
		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。		● ※1	
		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)	
	資金調達リスク	8	必要な資金の確保に関するもの		●	
	制度関連リスク	法制度・税制度・許認可リスク	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		●
		許認可遅延リスク	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		●
	社会リスク	第三者賠償リスク	12	岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用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		●
		環境問題リスク	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		●
	事業の中止・延期	事業者に起因するもの	17	事業者の事業放棄、破綻によるもの		●
		市に起因するもの	18	市の施策変更等による事業の中止	●	

※1 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します。

リスク				リスク分担	
発生段階	リスク項目	No.	リスクの内容	市	事業者
共通	不可抗力リスク	19	風水害、暴動、地震等	●	
		20	風水害、暴動、地震等 (市が所有する土地に関するもの)	●	
		21	コロナウイルス感染症等のパンデミックの影響によるもの		●
	金利リスク	22	金利の変動		●
	補助金未確定リスク	23	補助金の交付に関するもの ※活用可能な補助金がある場合。		●
計画・設計段階	計画・設計リスク	24	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	25	市が実施した測量・調査に関するもの	●	
		26	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	27	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	物価リスク	28	建設期間中における物価変動に伴うリスク		●
	建設リスク	29	建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●
		用地リスク	30	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	31	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		●
		32	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	33	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。）	●	
		34	上記 33 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	35	施工監理に関するもの		●
	一般的損害リスク	36	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	37	システム、設備、備品等の納品遅延に起因するもの		●

注) 独立採算事業である民間複合施設の維持管理・運営のリスクは全て事業者の負担となる。

