岡崎市ホテル等民間収益施設誘致事業
募　集　要　項

【修正版】

令和８年９月25日

岡　崎　市

目次

第1　総則 1
1　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 5
5　市と事業者の契約 5
6　事業提案への期待 6
7　事業実施にあたり配慮する事項 6
8　導入を禁止する用途・施設 6
9　事業者の業務範囲 6
10　事業者の費用負担 7
11　各種の申請・手続き等 7
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 8
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 10
3　土地の貸付条件 11
第4　事業者選定に関する事項 13
1　事業者選定の方法 13
2　募集スケジュール 13
3　応募手続き 13
4　参加表明書及び応募書類 15
第5　事業者選定に関する事項 17
1　岡崎市ホテル等民間収益施設誘致事業事業者選定審査委員会における審査 17
2　審査の流れ 17
3　審査方法 18
4　提案審査の評価 19
5　審査結果及び講評 20
第6　契約の考え方 21
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） 21
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　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 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

岡崎市ホテル等民間収益施設誘致事業募集要項

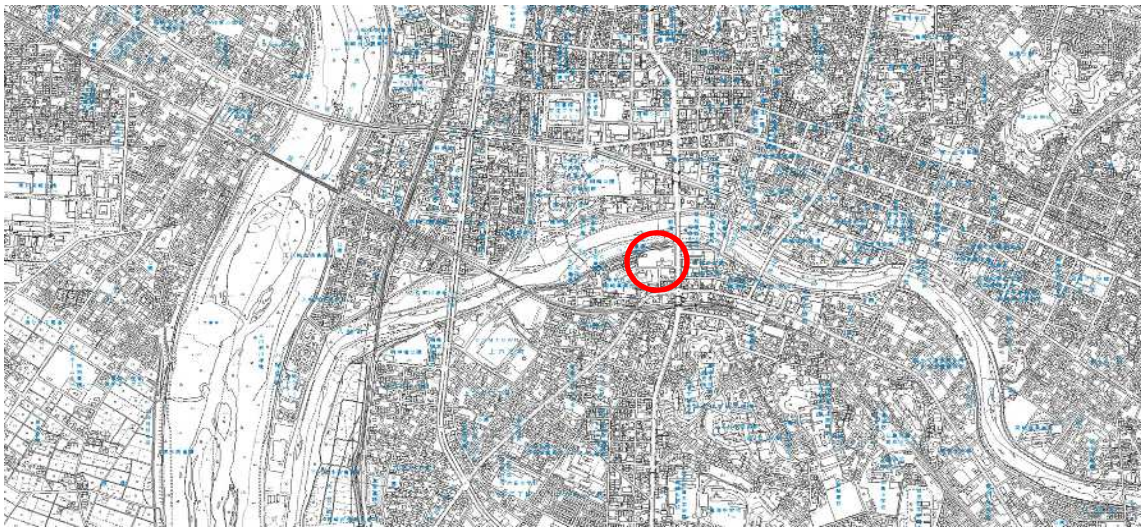
第１　総則

１　事業の趣旨

ホテル等民間収益施設誘致事業（以下「本事業」という。）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）」におけるPPP活用拠点形成事業として、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の一環である「ホテル等民間収益施設」（以下「ホテル等施設」という。）を誘致により、公民連携によるまちづくりの相乗効果が発揮され、まちに活性化を促すことを趣旨とします。

「ホテル等施設」は、市内での観光消費の向上を促すとともに地域の活性化に寄与することと並び、雇用機会の創出にも寄与することとなり、大きな期待をされるものです。また、これらは、街の賑わいの創出及び都市機能の充実を図り、市内経済の活性化及び市民のまちづくりへの意識醸成に資する機会創出ともなり得るものと確信するものです。

図１　本事業地の位置図



２　本書の位置づけ

岡崎市ホテル等民間収益施設誘致事業募集要項（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７年12月に公表している岡崎市ホテル等民間収益施設誘致事業実施方針（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

岡崎市ホテル等民間収益施設誘致事業

２　事業区域の概要

本事業は、以下に示す公有地等に、ホテル機能を有する施設を設置し、当該施設を保有するとともに維持管理し、ホテル等の運営を行うものとします。

図２　事業用地概要図

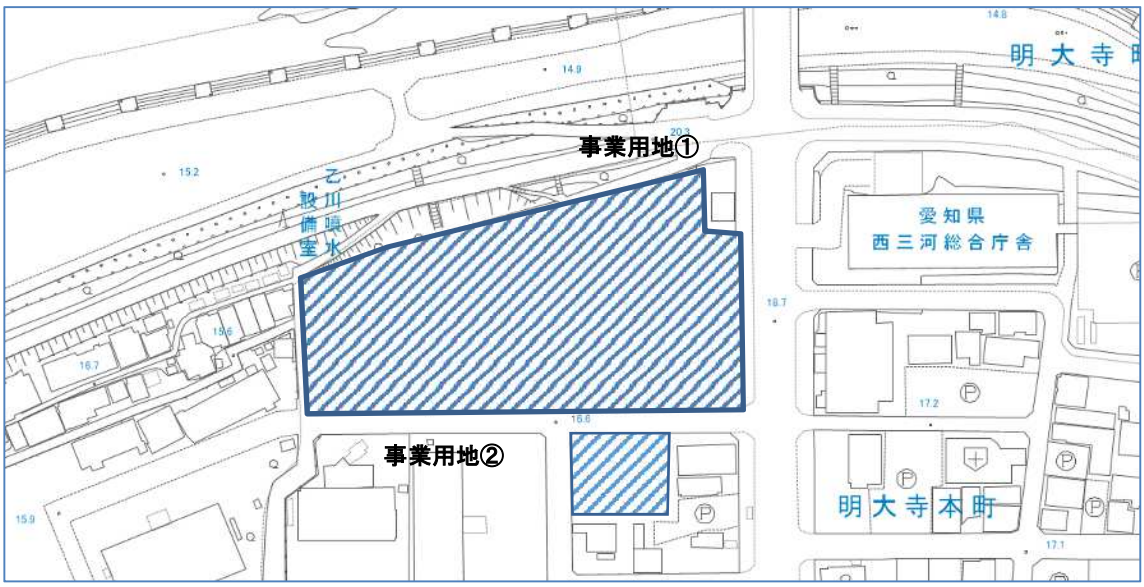


表１　事業用地概要

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６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	8,760.06㎡ （市所有地（※１）　7,695.19㎡ 民間所有地（※２）　1,064.87㎡）	1,013.89㎡
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（建蔽率80%、容積率400%）	
防火地域	準防火地域	
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（※３）	

立地適正化計画	都市機能誘導区域(東岡崎駅周辺)	
景観計画区域	景観形成一般地区	
埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地に指定（【別紙２】）	－
土壌汚染	土壌汚染対策法に基づく調査対象地を含む	－
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	

※１：事業用地①のうち市所有地内に属する明大寺本町地区計画（岡崎市告示第416号平成24年９月３日）における計画道路等に属する敷地（約678.17㎡）及び市が行う QURUWA 戦略に伴うかわまち機能事業用地（約960㎡）は土地面積から除外する。

なお、【別紙１】に示す QURUWA 戦略に伴うかわまち機能事業用地の場所は、事業者の提案によって配置場所の変更を可能とする。

※２：事業用地①の一部にある民間所有地は、本事業の定期借地権設定契約と同日に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。

※３：事業用地①については「明大寺本町地区計画」における土地利用方針として「【Ａ地区】岡崎城及び岡崎城公園への眺望の確保や乙川との一体性確保による観光拠点としての魅力向上を図るため、滞在型観光（宿泊施設）・コンベンション機能の導入を図ります。」と位置付けられているが、本件公募においては次項のとおり、滞在型観光（宿泊施設）に関する機能を先行して整備する。そのため、現時点の地区計画上のコンベンション機能にあたるバンケットホールの想定を【別紙３】に示す。

※４：事業用地①のうち周辺環境施設整備用地（約133.16㎡）は建築不可とする。【別紙１】

３　事業内容

⑴　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。

⑵　事業者は、当該用地にホテル等施設を整備し、事業の企画、運営、管理を行うものとします。

⑶　ホテル等施設は、旅館業法（昭和23年法律第138号）第２条第２項に規定する旅館及びホテル営業の用に供する施設で、同施設を運営するものとし、その機能として表２に掲げる機能を求めます。

⑷　ホテル等施設には、当該施設の用に供するに必要な機能として表３に掲げる「施設」を整備し運営するものとします。

⑸　ホテル等施設は、まちなかに賑わいを創出し、機能性、安全性、利便性の高い市街地空間整備につながる施設の提案を期待します。

表２　ホテル機能

区分	機能	備考
部屋数	100室以上	
部屋の広さ	シングルルームとツインルーム（ダブルルーム等２人室以上の客室を含む。）を備えること	ツインルームは全室の20%以上とする
ロビー	椅子、テーブルの備え付けがあり、客以外も利用可能とすること	客室収容人員に応じた広さを確保する
諸室	研修及び会議を催すことが出来ること	
食事等の提供	朝・昼・夜の時間帯において食事等の提供ができること	ゆとりある喫茶及び喫食が可能となる場を確保すること

表３　その他施設

施 設	内 容 等	備考
駐車場 （事業用地①及び②で整備）	■想定利用者 ホテル利用者の他、来訪される観光者等 ■想定利用台数 ホテルの部屋数に適応できる台数以上	提案による
カフェレストラン	■想定利用目的 ホテル利用者の他、乙川リバーフロント地区来訪者等への飲食物の提供	提案による

４　借地期間

借地期間は、法に基づき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50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、速やかに定期借地権設定契約を締結（借地期間の開始日は、工事の着工日とする。）するものとします。

事業実施協定（案）及び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

本事業は、下記に示す施設が地域に付加価値を高めながらも、市の経済活性化に寄与する機能を来すことを期待します。

⑴ 「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

⑵ 「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

⑶ 「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

⑷ 「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

⑸ 「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。

⑴ ホテル等施設は、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。

⑵ 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

⑴ 政治的又は宗教的用途

⑵ 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

⑶ 青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途

⑷ 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

⑸ 公序良俗に反する用途

⑹ 居住の用に供する用途

⑺ 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

⑴ ホテル等施設の整備・維持管理・運営

・事業者は、ホテル等施設の設計及び建設工事、維持管理、運営を行います。

・関係法令等遵守のうえ、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。

・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、ホテル等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ます。

・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ます。

⑵ 事業期間終了時のホテル等施設の除却

事業者は、事業期間の終了日までにホテル等施設を除却し、更地（※）の状態で本市に返還するものとします。ただし、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、土砂の飛散が起こ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、ホテル等施設の整備、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。

⑴ 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。

⑵ 事業者は、ホテル等施設の整備（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。

⑶ 事業者はホテル等施設の企画、維持管理、運営等を行い、これに要する費用を負担します。

⑷ 事業者は事業運営終了後、事業用定期借地設定契約期間内にホテル等施設の除却を行い、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。

⑸ 事業者は、事業用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。

⑹ 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

⑴ 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。

⑵ 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。

⑶ 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

⑴　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。

⑵　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

⑴　基本的要件

本事業に応募できる事業者（以下「応募者」という。）は、事業用地を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ことができるものとします。なお、事業用地については複数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。

⑵　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ホテル等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」という。）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。

⑶　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　令和８年度岡崎市入札参加資格者名簿に記載されていること。

ウ　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。

エ　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。

オ　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。

カ　直近３か年の決算において２期連続赤字でないこと。

キ　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。

ク　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

ケ　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。

コ　次に掲げる本事業に対する事業者募集選定支援業務の関与者（※）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（名古屋市中村区平池町４-60-12）

※はぜのき法律事務所（東京都中央区築地２－３－４）

サ　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コ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。

⑷　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「⑶　応募者の要件」を満たさなくなった場合は、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

⑴　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。

⑵　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。

⑶　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　応募書類の取り扱い

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ます。

⑷　市が提供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。

⑸　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。

⑹　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。

⑺　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。

⑻　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：令和８年７月30日（木）16時必着

提出場所：岡崎市十王町二丁目９番地

岡崎市総合政策部交流戦略課シティプロモーション係

⑼　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、市が現状の工作物等を撤去し更地にした状態での貸付となります。市による更地化の完了後、事業者による当該地での事業実施が可能となる時期は令和９年６月以降（※）を予定しています。

また、土地の貸付面積は原則、事業用地の有効面積とし、面積に応じた貸付料を支払う

ものとします。

※取り壊し時期については協議するものとし、当該事業用地の建物、工作物の残置について【別紙４】に示す。

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９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、契約事項の詳細は定期借地権設定契約書（案）のとおりとします。

⑴　貸付料

ア　市は、本募集要項の、第２事業の概要、３事業内容の表２ホテル機能及び表３その他施設で指定する機能等を誘致するために、不動産鑑定評価に基づいて算定した価格を３分の１に減額した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、以下の金額は確定したものではなく、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は事業用地①を232円／㎡／月、事業用地②を202円／㎡／月とします。

イ　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、施設の供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、支払免除は確定したものではなく、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、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。

⑵　保証金

保証金として、借地料の１年分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。

なお、将来的に借地料の見直しによって、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、利息は付さないものとします。

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８年４月27日
○募集要項に関する質問の受付期間①	令和８年４月27日～５月18日
○募集要項に関する説明会・現地見学会	令和８年５月12日
○質問に対する回答①	令和８年６月10日
○参加表明書の提出期間	令和８年７月８日～７月15日
○一次審査結果の通知	令和８年８月７日まで
○募集要項に関する質問の受付期間②	令和８年８月７日～８月21日
○質問に対する回答②	令和８年９月４日
○応募書類の提出期間	令和８年９月28日～10月２日
○提案審査（プレゼンテーション）	令和８年10月29日
○優先交渉権者の決定・公表	令和８年11月上旬
○基本的事項に関する協定（事業実施協定書）締結	令和８年11月中旬
○定期借地権設定契約締結（公正証書の作成）	令和９年３月以降
○工事の開始	令和９年６月以降
○供用開始	令和10年度以降

３　応募手続き

⑴　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及び現地見学会

(ｱ)　日時

令和８年５月12日（火）13時30分から15時まで

(ｲ)　場所

事業計画地（岡崎市）

※雨天時については、岡崎市役所東庁舎701号室にて実施します。

その場合、現地見学会は実施しませんが、要望により個別対応します。

イ　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８年５月８日（金）16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：岡崎市総合政策部交流戦略課シティプロモーション係

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

ウ　当日連絡先

岡崎市総合政策部交流戦略課シティプロモーション係

電話番号：0564-23-6442

⑵　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

①　令和８年４月27日（月）から５月18日（月）まで

②　令和８年８月７日（金）から８月21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：岡崎市総合政策部交流戦略課シティプロモーション係

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

ウ　回答

①　令和８年６月10日（水）までに市ホームページにおいて回答を公表します。

②　令和８年９月４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。

⑶　参加表明書の提出

ア　提出部数

紙２部

イ　提出期間

令和８年７月８日（水）から７月15日（水）まで

※開庁時間中（９時～16時）に提出してください。

ウ　受付場所

岡崎市総合政策部交流戦略課シティプロモーション係

住所：岡崎市十王町二丁目９番地

電話番号：0564-23-6442

エ　提出方法

郵送又は持参

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８年８月７日（金）までに書面にて応募者（複数の事業者による応募の場合は代表企業）にて通知します。

キ　提出書類に押印は不要です。

⑷　応募書類の提出

ア　提出部数

様式２及び様式３は紙１部

その他の様式は紙８部

DVD-ROM２枚

なお、様式２について紙での提出が困難な場合は、DVD-ROMに格納しての提出も可とする。

イ　提出期間

令和８年９月28日（月）～10月２日（金）

※開庁時間中（９時～16時）に提出してください。

ウ　受付場所

上記⑶ウと同様

エ　提出方法

持参

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。

⑴　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）

⑵　応募書類

ア　応募者に関する事項

①参加事業者の財務状況に関する添付書類（様式２）

②提案保証金額（様式３）

イ　事業内容に関する事項

①事業内容（様式４－１）

②照明デザイン計画（様式４－２）

③施設配置・動線計画（様式４－３）

④駐車場（様式４－４）

⑤カフェレストラン（様式４－５）

⑥資金調達・収支計画（資金調達計画）（様式４－６）

⑦資金調達・収支計画書（収支計算）（様式４－７）

⑧資金調達・収支計画書（収支計画の根拠）（様式４－８）

ウ　地域への貢献（様式５）

エ　施設計画（建築計画概要及び面積表）（様式６－１）

オ　施設計画（図面集）（様式６－２）

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）（様式８）

第５　事業者選定に関する事項

１ 岡崎市ホテル等民間収益施設誘致事業事業者選定審査委員会における審査

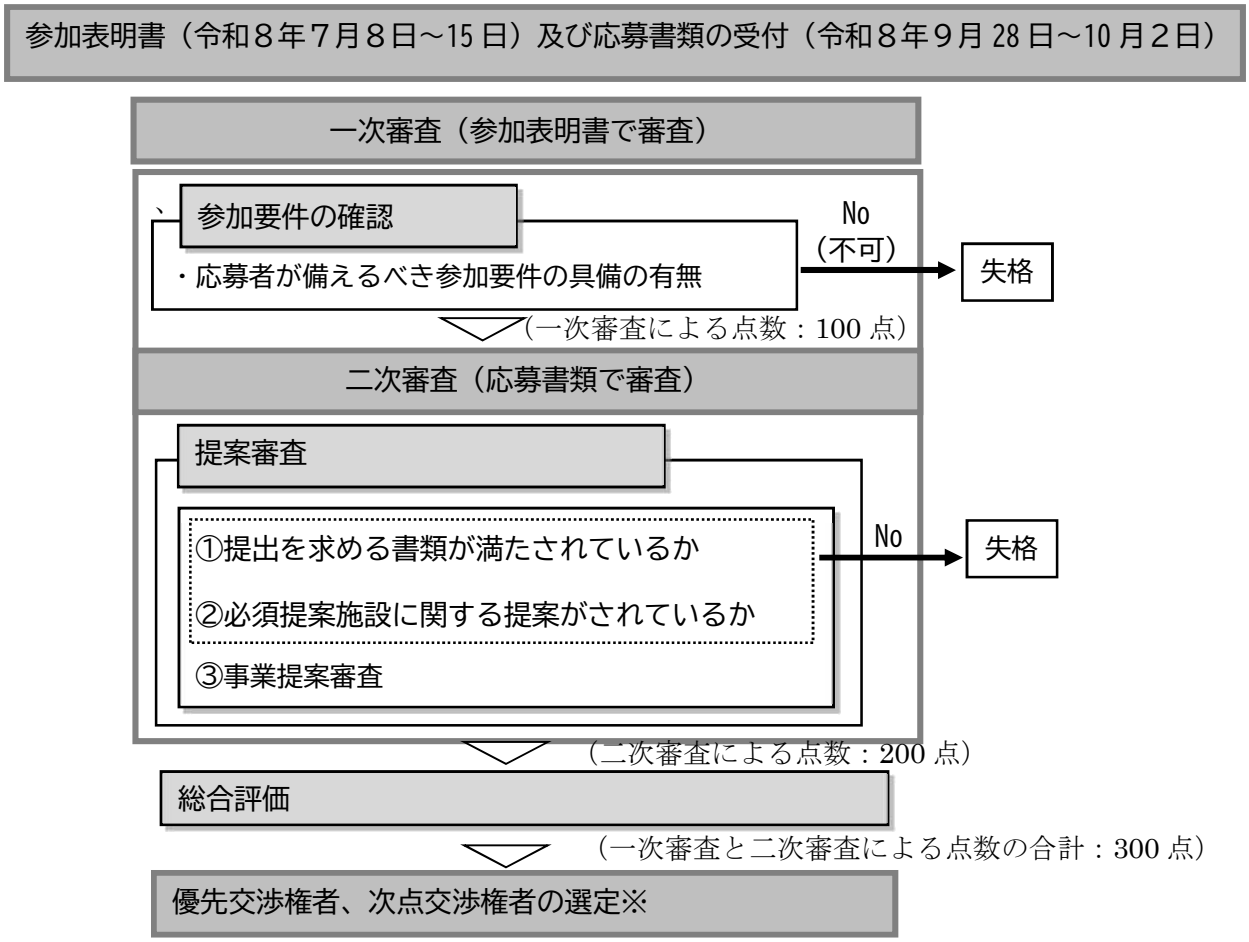
審査は、岡崎市ホテル等民間収益施設誘致事業事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）において行います。審査委員会は下記の３名の委員により構成します。

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・審査した上で優先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
鈴木　温	名城大学理工学部　教授
小川　光	東京大学大学院経済学研究科　教授
山田　康弘	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又は、その事実等が発覚した場合は失格とします。

２　審査の流れ



３　審査方法

⑴　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。

なお、参加表明において参加要件が満たされた場合には、基礎点として100点を付与します。

⑵　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。

なお、一次審査と二次審査の評価点を合計した点数が、300点満点の５割を満たない場合においては最優秀提案であっても優先交渉権者に選定しません。

４　提案審査の評価

⑴　事業提案審査

審査委員は、審査項目ごとに、下表をもとに提案の評価を行います。

⑵　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	配点
応募者に関する事項	1)財務状況	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	15
	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。 b.応募者におけるホテル等施設の運営実績があるか。	15
事業計画に関する事項	1)事業内容	①ホテル等施設として、期待する機能やその他機能が充実する提案であるか。	―
		a.想定される来訪者のニーズに応じた部屋数及び部屋タイプ（スタンダード～VIP）構成等のバリエーション	10
		b.施設の外観及び内観それぞれについて、本市の歴史的・地理的な背景を踏まえたユニークさや魅力を惹きつける特徴的な設え	10
		c.宿泊以外の期待する機能（会議室）やその他機能の充実度	10
		d.宿泊者以外の一般客も飲食等が利用可能な機能の充実度	10
		e.宿泊者に加えて来訪者、市民も利用できるロビー又はエントランス等の活用につながる提案であるか。	10
		②来訪者の利便性向上、まちなかの回遊性・交流・賑わい・人の滞留を促進する提案であるか。	―
		a.近隣又は近接する滞留機能や交流機能との適合が見られる提案であるか。	10
		b.市内在住の関心を集めるものとして、来てみよう、行ってみようとする魅力のある提案であるか。	10
		c.市外から注目を集める広報戦略をもって、関心が広められる提案であるか。	5
		d.まちなかの回遊性を促進する機能を持ち、集客とともに出歩く機会を促す提案であるか。	5
	2)照明デザイン計画	朝昼夜の各シーンにおいて周辺環境と調和し、来訪者、市民が利用したくなる優れた空間構成及び外観デザインであるか。	10
	3)施設配置・動線計画	①事業区域内（施設配置・動線） a.施設の配置や敷地内の移動の安全性・利便性が考慮された提案であるか。 b.市が定める将来構想に対して、十分な配慮が認められ、かつ、合理的な施設配置の提案であるか。	15
		②事業区域周辺（出入口配置・交通動線） 施設利用者、来訪者、通過者などを想定した交通動線（歩行者・自転車・自動車）の交錯を避ける提案であるか。	10
	4)駐車場	a.駐車場について、施設への十分な必要台数の確保の他、まちなかでの立地として防犯性、安全性、利便性の高い施設であるか。 b.ホテル等施設の利用者の用に供する駐車場に加え、一般利用駐車場等への活用が検討されているか。	15

	5)カフェレストラン	ホテルに付帯して喫茶及び喫食等の商業機能の提案があるか。	10
	6)資金調達・収支計画	a.提案施設及び駐車場について、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。 b.事業者（施設所有者と運営者における連携）における資金調達や運用及び収支計画について安定性があるか。	10
地域への貢献に関する事項	1)経済貢献	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）	10
	2)災害対応	災害発生時における地域貢献につながる提案があるか。	5
	3)その他	a.その他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			200点

評価	配点	評価	配点
A	当該項目の配点×100%	C	当該項目の配点×30%
B	当該項目の配点×50%	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）

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。

項目	予定
○優先交渉権者の決定・公表	令和８年11月上旬
○基本的事項に関する協定（事業実施協定書）の締結	令和８年11月中旬
○定期借地権設定契約締結に向けた協議	令和８年11月～令和９年２月
○令和９年３月定例会　議会の議決　※	令和９年３月
○定期借地権設定契約の締結	令和９年３月以降

※　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定期借地権設定契約を締結します。市は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、定期借地権設定契約はホテル等施設を所有する事業者と締結します。（募集要項公表後に案を公表します。）事業実施協定書及び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）及び定期借地権設定契約書（案）のとおりとします。

なお、定期借地権設定契約は、借地借家法第22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、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。

⑴　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、定期借地権設定契約の終了時までに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ます。

⑵　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。

QURUWA地区ホテル誘致推進事業ホームページ：

https://www.city.okazaki.lg.jp/shisei/machi/1005061/1002967/1014949.html

QURUWA戦略ホームページ：

https://www.city.okazaki.lg.jp/shisei/machi/1005061/1002967/1002968.html

２　本募集要項に関する問合せ先

岡崎市総合政策部交流戦略課シティプロモーション係

住所：〒444-8601 岡崎市十王町二丁目９番地

電話：0564-23-6442

電子メール：koryusenryaku@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	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		●
			17	土壌汚染に対する確認・対策に関するもの	●	
	事業の中止・延期	事業者に起因するもの	18	事業者の事業放棄、破綻によるもの		●
		市に起因するもの	19	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		20	風水害、暴動、地震等 （土地に関するもの）	●	●
			21	風水害、暴動、地震等 （建物及び工作物に関するもの）		●
			22	パンデミック等の影響によるもの		●
	金利リスク		23	金利の変動		●
	補助金未確定リスク		24	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	発注者責任リスク	25	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	26	市が実施した測量・調査に関するもの	●	
			27	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	28	上記27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		29	建設期間中における物価変動に伴うリスク		●
	建設リスク	用地リスク	30	建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●
			31	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	●	●
			32	埋蔵文化財包蔵地部分における試掘に関するもの	●	
			33	埋蔵文化財包蔵地部分における本掘に関するもの		●
		工事遅延・未完工リスク	34	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		●
			35	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	36	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。）	●	
			37	上記36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	38	施工監理に関するもの		●
		一般的損害リスク	39	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	40	システム、設備、備品等の納品遅延に起因するもの		●

リスク				リスク分担	
発生段階	リスク項目	No.	リスクの内容	市	事業者
維持管理・運営	不可抗力リスク	41	風水害、暴動、 地震等（滞在客に関するもの）		●
		42	風水害、暴動、地震等（来客に関するもの）		●
		43	パンデミック等の影響によるもの		●
	経営リスク	44	経営計画の進捗に関わるもの		●
	将来リスク	45	市の計画による事業用地の変更に伴うもの	●	

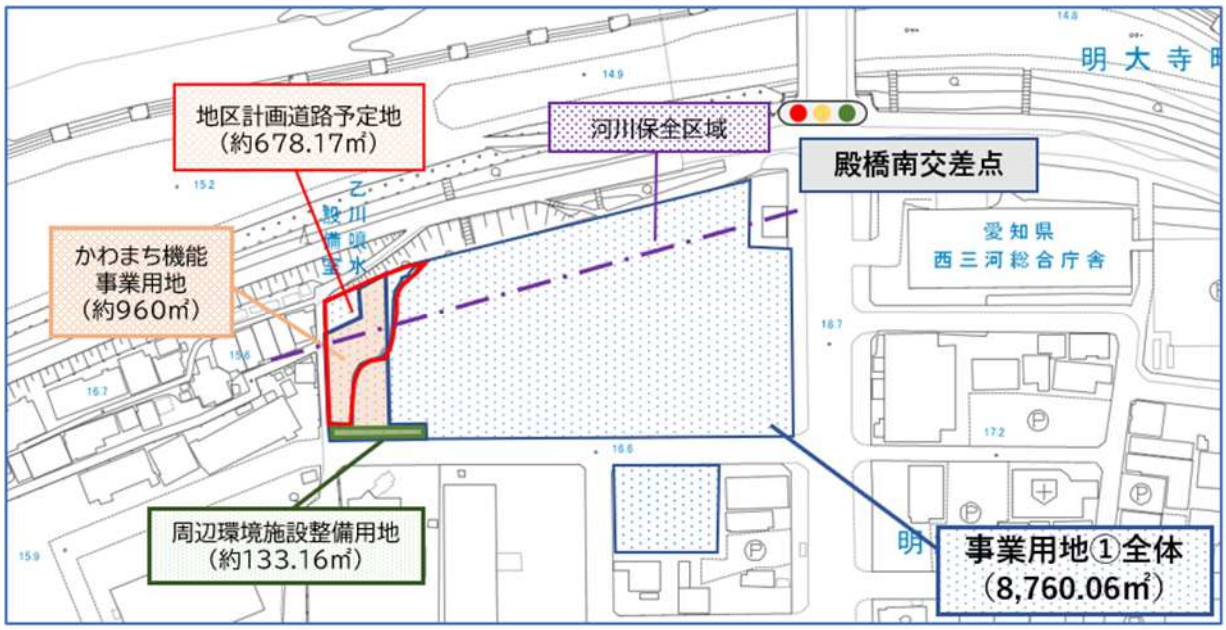
【別紙１】

土地利用制限イメージ

【注】事業用地①の一部にホテル事業とは別に、かわまち機能事業用地（約 960 ㎡）を確保することとしています。下図は配置計画の一例を示したものであり、市が指定するものではありません。事業者の提案によって配置場所を変更することは可能です。

ただし、緑色部分（約 133.16 ㎡）は周辺環境施設整備用地のため、赤色部分（約 678.17 ㎡）は地区計画道路予定地のため建築不可とします。

また、河川保全区域内での掘削、盛土、工作物の新築・改築には、河川管理者の許可が必要です。



【別紙２】

岡崎城菅生川端南岸組屋敷跡における
埋蔵文化財の取り扱いについて

岡崎市教育委員会社会教育課

はじめに

対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地「岡崎城菅生川南岸組屋敷跡」に含まれている。また、江戸時代中期の絵図に岡崎城の組屋敷があったことがうかがえる。

令和元年、２年において実施した試掘調査、６年度に実施した旧教育文化館の解体時における立会調査結果から、当該地において縄文時代と江戸時代の２時期の遺跡が残存することが確認された。

図１　岡崎城図（江戸時代）

遺跡が残存する範囲と深さ

上記の調査は限られる範囲において実施したものであり、全てが詳らかになったものではないが、図２の赤枠の範囲に遺跡が残存する可能性が認められる。

①・②区　江戸時代の遺跡が確認された旧教育文化館及びその北側と明代公園跡地では、現況地盤から約1.1ｍの深さ（海抜約16.3ｍ）が遺跡面に当たる。なお、旧教育文化館の跡地では当該建物の建築時に約1.1ｍの深さまで削平が行われている。

③区　南側の旧名古屋法務局岡崎支局跡地では、現況地盤から約1.9ｍの深さ（海抜約15.1ｍ）が遺跡面に当たる。

なお、縄文時代の遺跡は南東から広がる明大寺丘陵上に位置しており、そこから外れている旧教育文化館以北まで延伸する可能性は低い。

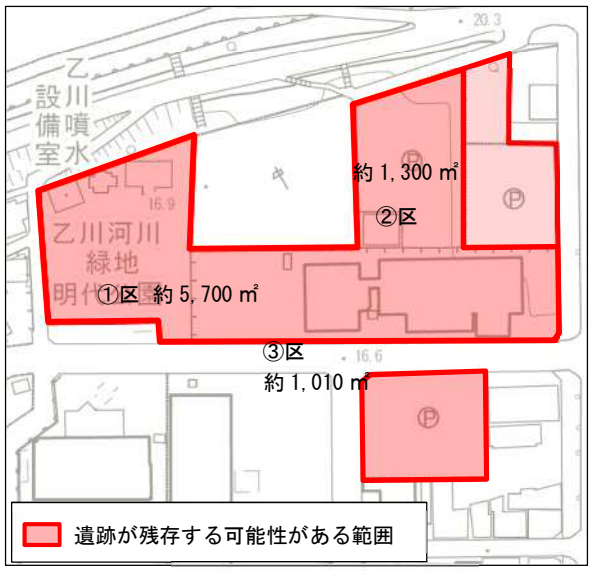


図２　遺跡範囲図

今後の取り扱い

上述のとおり、①・②区では江戸時代、③区では縄文時代の遺跡の広がりが想定される。当該地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当するため、今後の開発行為においては文化財保護法93条第1項の届出が必要である。また、上述の各遺跡面に保護層0.3ｍを加算し、①・②区においては海抜16.6ｍ、③区においては海抜15.4ｍを越える深さまで掘削を行う場合、遺跡の記録保存のための発掘調査を要する可能性がある。

以上から、早期に社会教育課との協議が必要である。

保護層：工事の施工に対して埋蔵文化財を保護するために設ける一定の厚さ。遺跡が常に一定の高さとは限らないため、重機掘削時などに誤って遺跡を傷つけることを防ぐことを目的とする

【別紙３】

ホテル誘致に関するバンケットホールの建設想定

事業用地①については「明大寺本町地区計画」における土地利用方針として「【A 地区】岡崎城及び岡崎城公園への眺望の確保や乙川との一体性確保による観光拠点としての魅力向上を図るため、滞在型観光（宿泊施設）・コンベンション機能の導入を図ります。」と位置付けられていますが、本件公募においては次項のとおり、滞在型観光（宿泊施設）に関する機能を先行して整備するものとしています。そのため、現時点の地区計画上のコンベンション機能にあたるバンケットホールの想定を下記のとおり示します。

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

1,000名収容のバンケットホール（宴会場）を建設する場合、建築延床面積の目安は約2,000㎡～3,500㎡程度となります。この数値は、ホール本体の面積に加えて、ホテルの宴会部門として不可欠なバックヤードや共用部を含めた概算です。

1. 面積の内訳（1,000名規模の場合）

「建築面積（建物を真上から見た投影面積）」を算出するための構成要素は以下の通りです。

内容	想定面積
ホール本体（専有面積）	約1,000㎡～2,000㎡ 立食形式（1名あたり1.0㎡）なら約1,000㎡ 正餐形式（1名あたり2.0㎡）なら約2,000㎡ が最低限必要。
付帯・共用スペース	約500㎡～800㎡
バックヤード（サービス部門）	約500㎡～700㎡
上記のほか、クローク、ホワイエ（ロビー）、受付、トイレ、喫煙所、パントリー（配膳室）、厨房、備品倉庫（テーブル・椅子用）などが必要	

2. 形式別の必要床面積（1,000名時）

ホールの運用形態によって、必要となる広さが大きく変わります。

形式	1名あたりの目安	1,000名時のホール面積
立食（パーティー）	約1.0㎡	約1,000㎡
スクール（会議）	約1.5㎡～2.0㎡	約1,500㎡～2,000㎡
正餐（ディナー）	約2.0㎡～2.3㎡	約2,000㎡～2,300㎡

3. 上記を基にした必要敷地面積

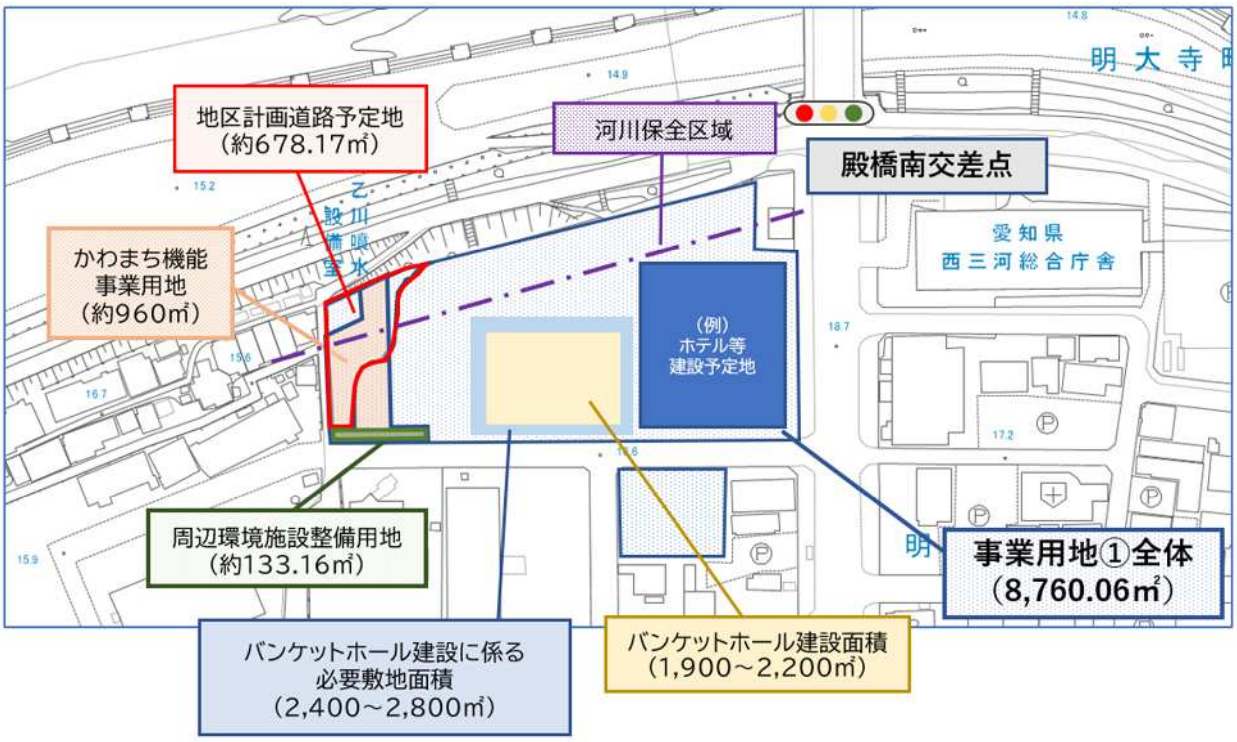
以上の基礎的な情報等から、本市がバンケットホールを構想する場合における**想定建築延床面積**は、バンケットユース（バンケットホール1,200㎡）に加えカンファレンスユース（会議室等600㎡）を含めて**2,000㎡～3,500㎡**が必要となります。その他、駐車場用途が必要となりますので、駐車場の利用台数にもよりますが300台（1,000人（ホール利用人数）×0.5（自家用車利用割合）×0.6（乗合率））収容の駐車場を整備するとなると、加えて7,500㎡の面積を要するものとなりますので9,500㎡～11,000㎡となります。

平面において建築する場合には前記の面積を加算した建築面積となりますが、対象とする用地の容積及び建蔽を考慮すると、例えば５層の建築物を可能とすれば、**1,900㎡～2,200㎡の建築面積**になると想定します。

建築面積を1,900㎡～2,200㎡とした場合に**必要敷地面積は、2,400㎡～2,800㎡**となりますので、当該面積は今回のホテル等民間収益施設の整備において施設等の建設を規制する必要があります。

参考

【注】下図はバンケットホールの将来計画を踏まえた敷地利用に関する一例を示したものであり、ホテル及びバンケットの配置、形状等について市が指定するものではありません。
提案書作成にあたってはこの例にとらわれず、幅広にご検討ください。

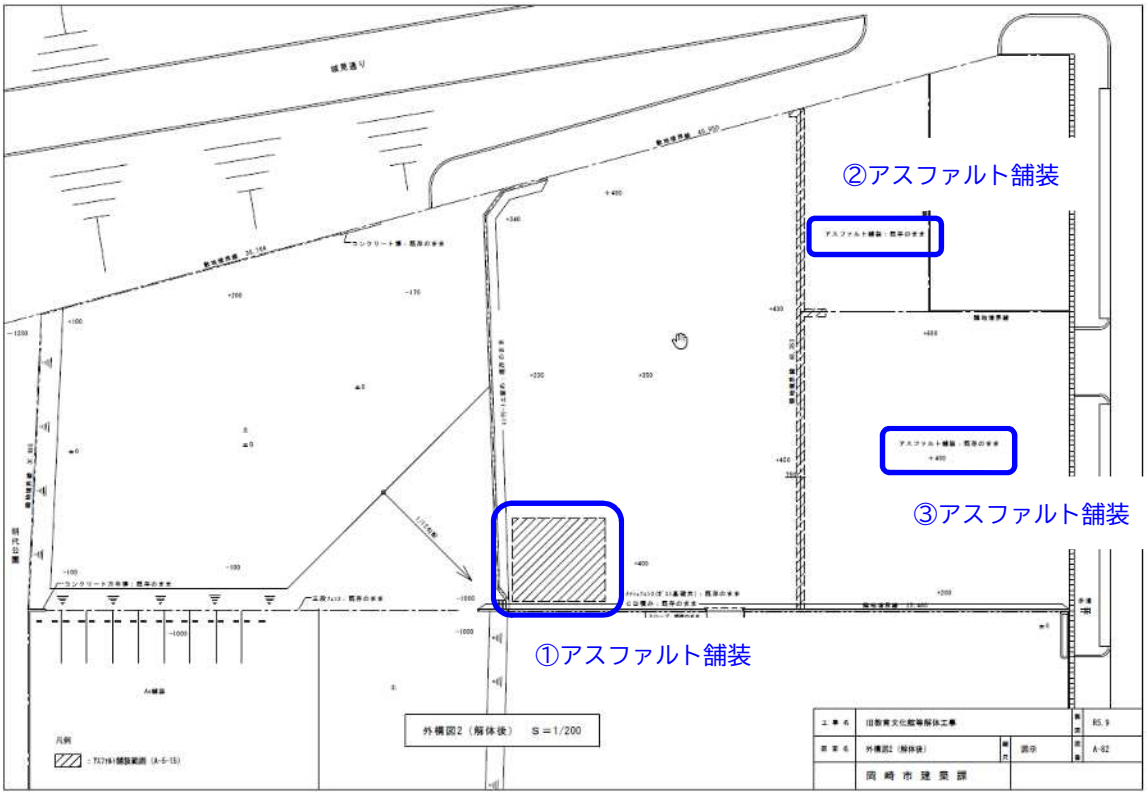


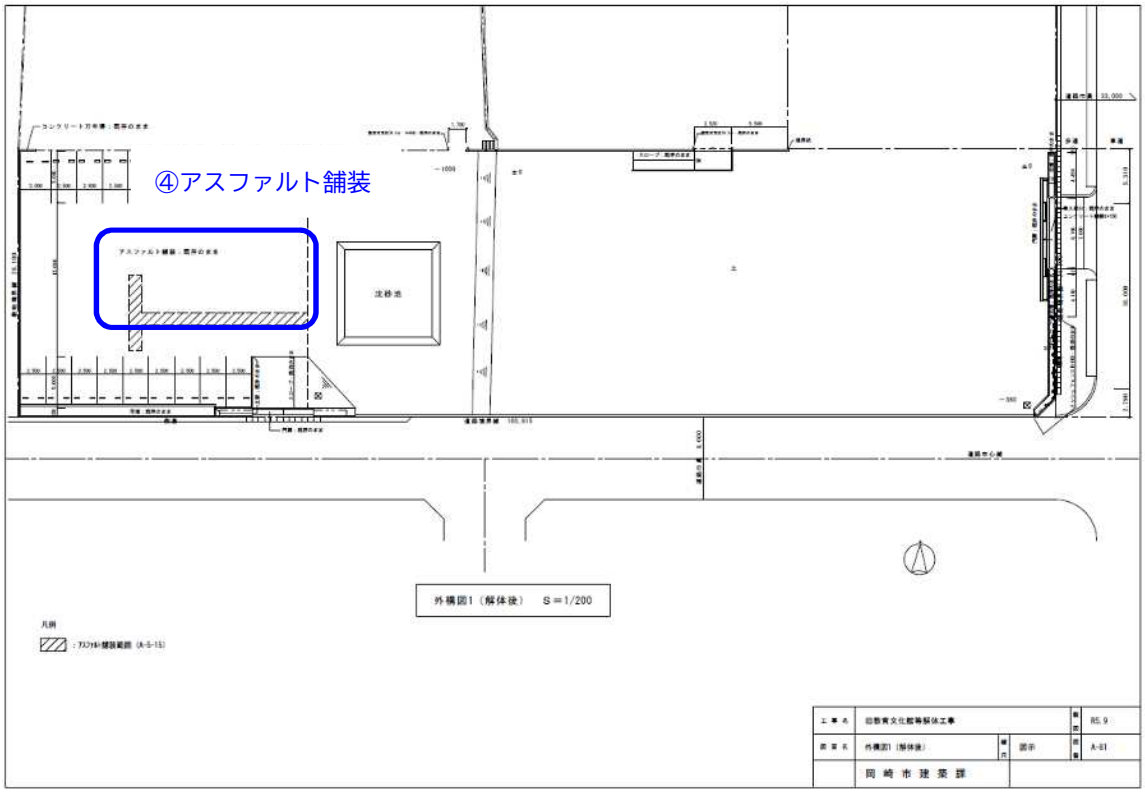
【別紙４】

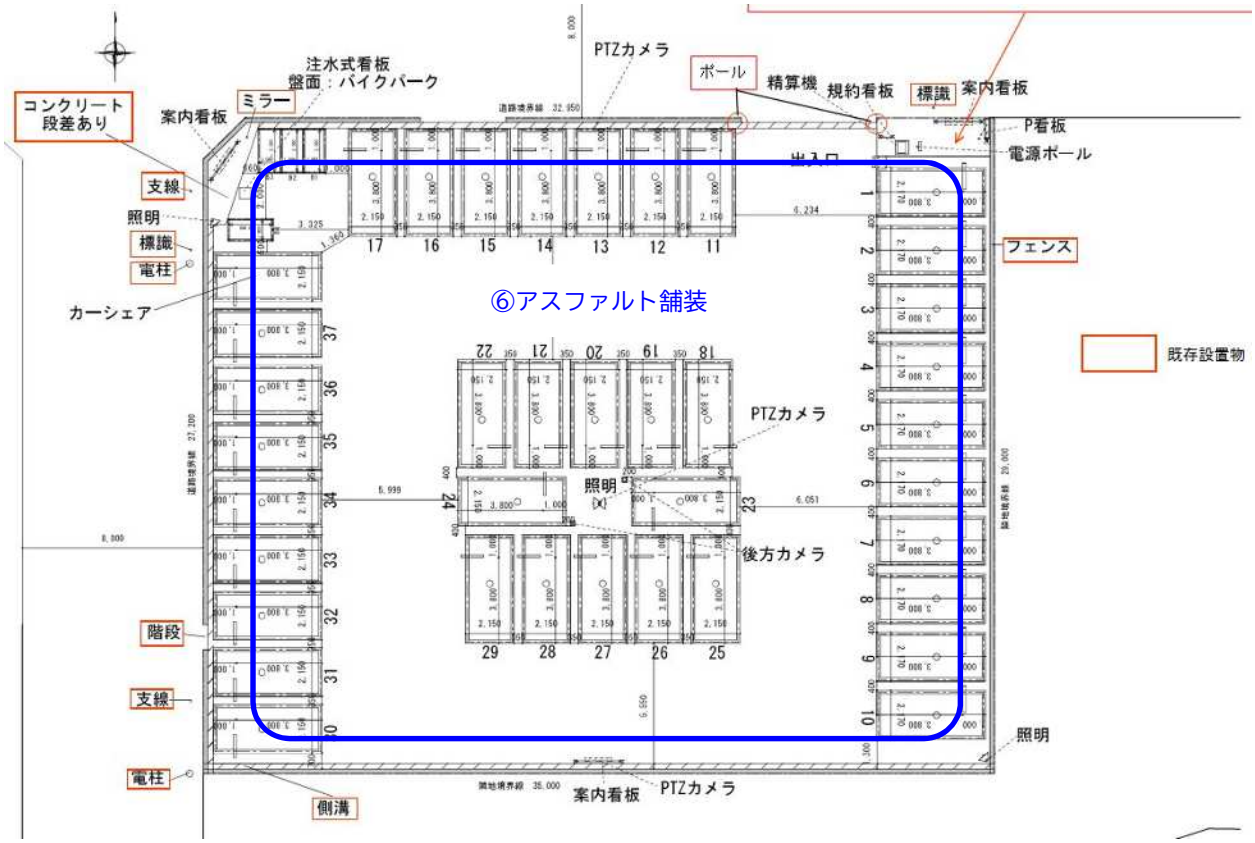
事業用地の建物、工作物の残置・取り壊しの有無について

事業用定期借地権設定契約に伴う事業用地の引渡時には、事業用地内の建物・工作物は取り壊し、更地渡しを想定しているが、以下に図示するもののみ残置を予定している。

【1】事業用地①　東側





【2】事業用地①　西側

【3】事業用地②