

ホテル等民間収益施設誘致事業実施方針

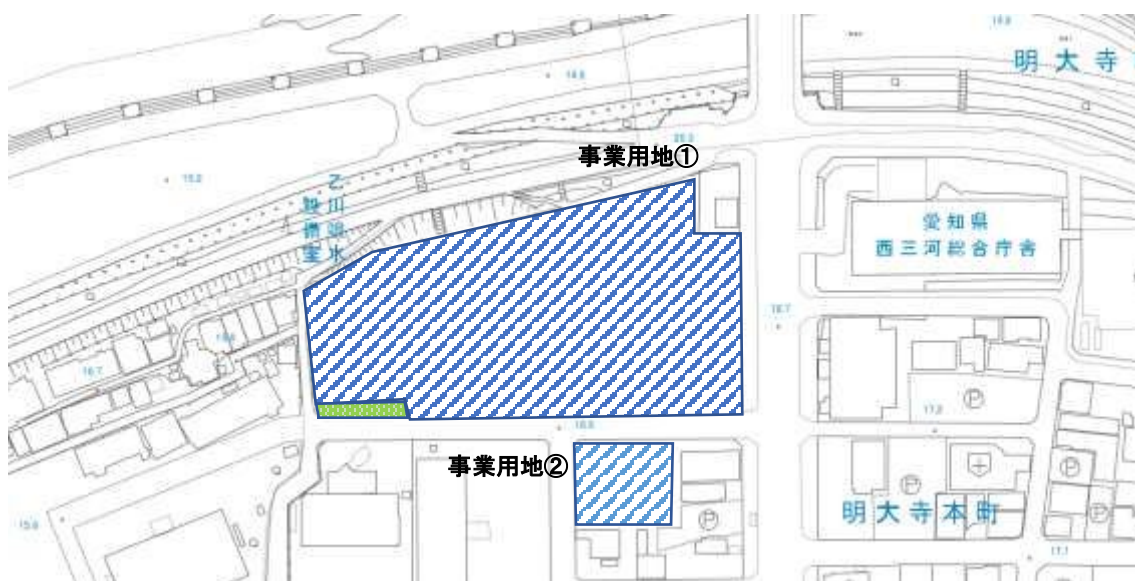
ホテル等民間収益施設誘致事業（以下「本事業」という。）は、「乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画（QURUWA戦略）」に基づくPPP活用拠点形成事業の一環とした事業である。QURUWA戦略において本事業は太陽の城跡地周辺は「川と地先が一体となったRFの拠点」や「市民が都市空間を楽しむための川と暮らすコンテンツの充実」を将来像として掲げており、QURUWA地区の豊富な公共空間に「ホテル等民間収益施設」（以下「ホテル等施設」という。）を誘致することによる、公民連携によるまちづくりの相乗効果が発揮され、まちに活性化を促すことを趣旨とする。

「ホテル等施設」は、その地域に人を呼び、地域の経済を活性し、地域の魅力を創出することが出来る地方創生の大きな推進力となるものでもある。地域の活性化は、人を呼び込み、投資を促し、地域の連携を深めることが重要で、「ホテル等施設」はこれらを含んでいる。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ある。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ある。

1 事業概要

本事業は、以下に示す公有地等に、「ホテル等施設」を設置し、当該施設を保有するとともに維持管理し、その運営を行うものとする。

図1 事業用地概要図



※事業用地①の内、緑色部分約 133.16 m²は周辺環境施設整備用地のため建築不可とする。

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 m ² (市所有地 7,695.19 m ² 民間所有地 1,064.87 m ²)	1,013.89 m ²
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	
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	—
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	

※事業用地①の一部にある民間所有地は、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している。

本事業で期待する機能は以下のとおりとする。

- ・ホテル機能
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・ホテル営業の用に供する施設で、同施設を運営するもの
- ・バンケット機能
大規模な会議や宴席等の用を供する施設で、同施設を運営するもの
- ・その他機能
上記機能の用に供するに必要な駐車場施設、その他関連施設で、同施設を運営するもの

2 本事業に関する基本方針

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する。

ア「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

イ「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

ウ「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

エ「市民の誇りとなる施設」

夢ある新しい都市を見据えた「QRUWA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

オ「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

3 導入を禁止する用途・施設

本事業は、次の営業業種を施設内に含めないものとする。

- ・ 政治的又は宗教的用途
- ・ 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
- ・ 青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途
- ・ 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

- ・ 公序良俗に反する用途
- ・ 居住の用に供する用途
- ・ 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

4 事業期間

本事業は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に定める事業用定期借地権を設定して行う事業とし、本事業期間は、事業用定期借地権設定契約の締結日から本事業を行う事業者（以下「本事業者」という。）が提案した借地期間満了日までとする。

なお詳細は、募集要項等で示す。

5 事業用定期借地権設定契約終了後の措置

本事業者は、事業用定期借地権設定契約が終了した場合、ホテル等施設の除却を行うものとし、本市に当該土地を更地で返還すること。

6 ホテル等民間収益施設事業者の費用負担

- ・ 本事業者は、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借地料を本市に支払うこと。
- ・ 本事業者は、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すること。
- ・ 本事業者は、ホテル等施設の企画・運営、維持管理等を行い、これに要する費用を負担すること。
- ・ 本事業者は、ホテル等施設に資する駐車場の整備を行い、これに要する費用を負担すること。
- ・ 本事業者は、事業用定期借地権設定契約終了後、ホテル等施設の除却及び土地を更地にする費用を負担すること。ホテル等施設の除却又は更地にされない場合は、事業契約書及び事業用定期借地権設定契約に基づき対応する。
- ・ 本事業者は、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ホテル等施設に関する登記に必要な費用を負担すること。
- ・ その他、本事業の提案及び実施に係る一切の費用を負担すること。

7 土地の貸付条件

本事業用地の借地料及び保証金については次のとおりとする。

(1) 借地料

借地料は本市が不動産鑑定評価を基に設定する。ただし、8に示す借地料を減額する場合は地方自治法（昭和22年法律第67号）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、借地料の確定は議決後とする。

なお、本市から本事業者へのホテル等施設用地の貸付条件についての詳細は、募集要項等で示す。

(2) 保証金

本事業者の債務不履行を担保するため、本事業者は本市に対し、保証金として借地料の1年分及び解体費相当額以上（本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する。また、土地の更地返還に係る費用を含む。）を預託することとする。なお、保証金の全部又は一部について、本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する。

解体費相当額の確定は、事業契約書の締結から事業用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する。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ない。なお、保証金の返還にあたり、利息は付さないこととする。

8 借地料の減額

本市が示す次の条件を満たす場合は、その充足率に応じて借地料の減額を想定している。詳細については、募集要項等で示す。

・ホテル機能

区分	期待する機能	備考
部屋数	100室以上	
部屋の広さ	15 m ² 以上のシングルルームと22 m ² 以上のツインルーム（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、客以外も利用が可能とすること	客室収容人員×0.4 m ² 以上とする
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 7時から22時までの間、食堂またはルームサービスにより食事の提供ができること	

・バンケット機能

施設	内容等	想定延床面積
バンケットホール 1	<p>■想定利用目的 会議、式典、研修会、講演会、商談会、見本市、懇談会、交流会、レセプション、パーティー、宴席、披露宴、食事会等</p> <p>■想定利用人数 最大 600 人（正餐形式 400 人）</p>	700 m ²
バンケットホール 2	<p>■想定利用目的 会議、式典、研修会、講演会、商談会、見本市、懇談会、交流会、レセプション、パーティー、宴席、披露宴、食事会等</p> <p>■想定利用人数 最大 400 人（正餐形式 300 人）</p>	500 m ²
会議室	<p>■想定利用目的 上記利用者が分散して参加する会議、研修会、食事会等</p> <p>■想定利用人数 机・椅子利用時 300 人</p>	600 m ²

【※】上記の「バンケット機能」については前回の公募と同様一部を行政側の負担とすることによる実施の可否についてもヒアリングを行う。

・その他機能

施設	内容等	想定延床面積
駐車場 (事業用地①及び ②で整備)	<p>■想定利用者 ホテル利用者の他来街される観光者等</p> <p>■想定利用台数 250 台</p>	—
カフェレストラン	<p>■想定利用目的 ホテル利用者の他、QURUWA 地区来訪者等への飲食物の提供</p>	提案による
アクティビティ等 支援機能 (シャワー室・ロッカー室)	<p>■想定利用者 QURUWA 地区来訪者（ウォーキング・ジョギング・水上アクティビティ等）・催事ホール利用者等</p> <p>■想定利用人数 男・女各 10 名</p>	100 m ²

【※】上記の「その他機能」については前回の公募と同様一部を行政側の負担とすることによる実施の可否についてもヒアリングを行う。

9 遵守すべき法制度等

本事業の実施にあたっては、提案内容に応じて関係法令及びその関連施行令、施行細則、条例、規則、要綱等（いずれも適用時点で最新のもの）を遵守すること。

10 今後の取り組み方等

本事業の今後の実施に向けては、以下のとおりとする。

(1) 事業者ヒアリングの実施

ホテル関係事業者やバンケット関係事業者、並びに開発事業者や建設事業者等との本事業に関する直接ヒアリングを実施する。

(2) 公民連携プラットフォームにおける事業者サウンディング

岡崎市SDGs公民連携プラットフォームの運用において、本事業に関する意見交換を行う場の設定をする。

(3) 本事業の公募

(1)及び(2)の結果を踏まえ、本事業の可能性を確認した上で、事業者の公募を行う手続きを進める。