

募集要項等に関する質問書に対する回答①

No.	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問・意見	回答
1	募集要項	2	2			事業内容	乙川沿いの公共空間との一体利用について現時点で想定しているルールや制約はございますでしょうか。	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してください。
2	募集要項	2	2			事業内容	かわまち機能事業用地について民間提案でどの程度柔軟に配置変更可能でしょうか。	提案に委ねます。
3	募集要項	2	2			事業内容	土壌汚染や地中障害物について現時点で把握している内容を追加開示予定はございますでしょうか。	提供可能な図面等を公表します。 （別紙）提供可能図面等一覧表をご確認ください。
4	募集要項	2	2			事業内容	利用面積の大小は審査評価にどの程度影響しますでしょうか。	審査基準書をご参照ください。
5	募集要項	2	3			事業内容	「100室以上」は絶対条件でしょうか。それとも質の高い提案であれば増減は協議可能でしょうか。	募集要項5ページに記載のとおり、質の高さに限らず100室以上は必須です。
6	募集要項	2	3			事業内容	VIPルームや価格高騰客室の導入は評価上プラス評価になりますでしょうか。	審査基準書をご参照ください。
7	募集要項	2	3			事業内容	市として想定している想定しているホテルブランドやターゲット層はございますでしょうか。	実施方針や募集要項を参照していただき、本事業で期待していることが実現できる提案をしてください。
8	募集要項	2	3			事業内容	カフェ、レストラン等についてはテナント誘致方式でも問題ないでしょうか。	問題ありません。提案に委ねます。
9	募集要項	2	3			事業内容	ロビー等の一般開放について市として期待する運営イメージはございますでしょうか。	提案に委ねます。
10	募集要項	2	4			借地期間	借地期間について30年、40年、50年での提案で評価差はございますでしょうか。	評価の対象ではありません。借地期間は提案に委ねます。
11	募集要項	3	3			土地貸付条件	工事期間の貸付料免除について、議会の決議が通らなかった場合の代替処置や協議余地はございますでしょうか。	リスク分担表№6のとおり、議会の否決により貸付料が免除されない場合は、事業の実施について市と協議を行います。
12	募集要項	3	第2	2	表1	事業用地	事業用地①の地番の内、3番地はその敷地の壱部と想定致しますが、どうでしょうか？その面積は80.87㎡でしょうか？また、分筆は予定されているでしょうか？	事業用地①の内、3番は土地の一部を事業用地として使用することができます。面積は80.87㎡です。分筆は予定していませんが、測量済みのため面積は確定しています。
13	募集要項	3 12	第2 第3	2 (1)	表1 ア	事業用地 貸付料	貸付料の単価については、記載がありましたが、その対象土地の範囲の考え方はどうなるのでしょうか？例えばホテルと飲食店の建物敷地とホテルと飲食店に必要と想定される駐車場の範囲を、貸付料が発生する土地の範囲としてのいのでしょうか？また、貸付料の支払い開始時期は、施設の開所日でしょうか？（工事中の地代はなしでいいでしょうか。）	募集要項11、12ページに記載のとおり、貸付の対象とするのは提案者からの提案範囲とします。ホテルに付帯する商業施設等についても対象としていますので貸付料が発生する範囲に含まれます。貸付料の支払い開始時期は、施設の供用開始月からです。工事中については、貸付料の支払いを免除する予定ですが、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ありません。
14	募集要項	4	1			事業者選定	1社応募となった場合でも基準を満たした場合選定されますでしょうか。	お見込みのとおりです。
15	募集要項	4	4	2	ア	参加表明書	提案保障金額は審査上どの程度重視されますでしょうか。	様式集13ページのとおり、様式3提案保証金額を記載してください。審査項目等については、審査基準書をご参照ください。
16	募集要項	4	第2	2		事業内容	「かわまち機能事業用地」は、今回整備するホテル等施設と同一敷地内であったり、合築する計画でもよろしいですか。 また、それによる評価上の差はありますか。	かわまち機能事業用地については提案に委ねます。その評価については審査基準書を参照してください。
17	募集要項	4	第2	2	表1	土壌汚染	土壌汚染調査対象地の詳細な資料を頂けるのでしょうか	提供可能な図面等を公表します。 （別紙）提供可能図面等一覧表をご確認ください。
18	募集要項	4	第2	2	*1～4	応募書類における提案敷地の範囲	応募書類において提案させて頂く、事業区域につきまして、ホテル及び飲食店及びその為の駐車場のみの提案でいいのか、或いは、事業用地全体に対し、将来設置されるバンケットの構想やかわまち機能についても、具体手案を応募書類に盛り込んでご提案しないといけないのでしょうか？また、バンケットの構想やかわまち機能について提案した内容について、事業者側が責任をもって将来取り組まないといけないのでしょうか？或いは、別紙3を参照させて頂き、バンケットやかわまち機能に必要と思われる土地がきちんと残されていることが説明できていれば良いのでしょうか？	募集要項28ページ別紙3を参照して、バンケットやかわまち機能に必要と思われる用地が将来又は現状で有効になるよう提案してください。バンケット構想の内容やかわまち機能の内容までを具体的に提案することは必須ではありません。リスク分担表№45に基づき、将来リスクとしてバンケットを建設・運営する場合のリスクは、市が負担します。かわまち機能の整備・運営の実施は提案に委ねます。提案した場合は事業者の責任で実施していただきます。提案しない場合は、市とかわまちづくり事業者が実施します。バンケット及びかわまち機能のいずれも提案しない場合は、必要と思われる用地が残されていることが説明できるようにしてください。
19	募集要項	4	第2	2	*4	周辺環境施設整備用地	このスペースの具体的な利用目的はなんでしょうか？	当該地区周辺の環境を保持するために必要な調整用地です。
20	募集要項	4				事業者選定	SPCスキームを採用した場合、金融機関との協議状況や融資確度は審査対象となりますでしょうか。	SPCにかかわらず、資金調達・収支計画は審査対象です。
21	募集要項	5	2	5		事業協定書案、 定期借地権設定契約案	後日、公表予定とありますが、賃料改定や解約、解除、停止条件など主要な箇所の岡崎市様の考え方は早めに確認したいのですが、いつごろ公表予定でしょうか？また、契約書の条文の変更については柔軟に対応頂けそうでしょうか？或いは事業者側のひな型をベースに調整することも検討可能でしょうか？	事業実施協定書及び定期借地権設定契約書の案は土地の鑑定を行い次第、遅滞なく公表の手続きを進めます。公表は募集要項に関する質問の受付期間②までの公表を予定しています。条文の変更は事業者と協議の上、実施します。
22	募集要項	5	3			事業者選定	プレゼン審査ではどのような点を重点的に評価しますでしょうか。	審査基準書の審査項目と評価基準及びその視点をご参照ください。
23	募集要項	5	4			審査項目	市民利用や地域イベントとの連携提案はどの項目で加算対象となりますでしょうか。	審査基準書の事業計画に関する事項1)事業内容②をご参照ください。
24	募集要項	5	4			審査項目	審査では「デザイン性」「地域貢献」「収支安定性」のうち、特に重視する項目をご教授ください。	審査基準書をご参照ください。
25	募集要項	5	4			審査項目	市外・県外・海外ブランドホテル誘致について、評価上差はございますでしょうか。	審査基準書をご参照ください。
26	募集要項	5	第2	3	表2	諸室	研修及び会議を催せる基準として、何人での利用を想定されているのでしょうか？	市として具体的な想定はありません。市内で活動する団体の利用や新たな需要の掘り起こしにつながるなど、当該ホテルの有効化及び周辺地域の活性化のための研修及び会議等についての想定は提案に委ねます。
27	募集要項	5	第2	3	表2、3	食事等の提供、 カフェレストラン	表2では飲食店とあり、表3ではカフェレストランとありますが、表2の飲食店とはカフェレストランの誘致という解釈でいいでしょうか？また、例えば和食中心の飲食店で、コーヒーやジュールを提供できる飲食店でも良いのか、カフェが中心の飲食店で軽食が提供できる様な飲食店が望ましいのでしょうか？	募集要項5ページ表2に記載の「食事等の提供」とは、主にホテル利用者への食事等の提供を想定していますが、ホテル利用者だけでなく、来訪者への食事等の提供も期待しています。表3に記載の「カフェレストラン」は、主に来訪者のための飲食物の提供を想定しています。飲食の種類、形式は提案に委ねます。「カフェレストラン」は、ホテル内に設置しても、ホテルとは別棟で建設しても構いません。表2に記載の「食事等の提供」機能と、表3に記載の「カフェレストラン」施設の一部整備も可能です。審査基準書の5）では、宿泊施設以外に設置する飲食等の商業施設を利用できる提案を加算要素にしています。
28	募集要項	5	第2	3		駐車場の必要台数・運用 （一般利用含む）と 評価の考え方	募集要項では、駐車場（事業用地①・②で整備）について「ホテル利用者の他、来訪される観光客等」を想定し、必要台数は提案によるとされています。 一方、審査基準書では、宿泊者への十分な駐車台数の確保（部屋数の6割以上）や、大型車利用・空き時間の一般利用等への活用が評価視点として示されています。 以上を踏まえ、必要台数の到達水準（必須要件/加算評価の位置づけ）及び、一般利用・大型車対応等を含む運用条件について、市としての想定・留意点をご教示ください。	審査基準書4）に記載のとおりです。ホテル等の利用者だけでなく、有効的に駐車場の活用を図っていただくことを期待しています。
29	募集要項	6	第2	6	(1)	M I C E	今回、ホテル・飲食店のみの提案でよいと解釈しておりますが、M I C Eの取り組みという施設という規定は、バンケットを想定しないといけないという事なのでしょうか？	バンケット機能の提案は必須ではありません。 今回の募集では、ホテル、諸室、駐車場、飲食店の提案を期待しています。
30	募集要項	6	第2	7	(1)～(2)	事業実施に当たり 配慮する事項	「募集要項及び審査で景観等への配慮が求められている一方、審査後の協議・設計段階における確認手続（主体・時期・基準）が明確でないため、景観協議（レビュー等）の有無・方法を教示ください。」	対象規模（建築物の高さ18m超または延べ面積1,000㎡超）に該当する場合、行為着手の60日前までに景観協議の手続きが必要です。本協議は市景観計画に基づき、良好な景観形成に向けた意匠等の確認を行うもので、有識者等による景観レビュー制度は導入していません。
31	募集要項 審査基準書	7 28 31 32 3	第2別表 別紙3、 事業計画 に関する事項	2 3	3/将来構 想への配 慮	将来のコンベンション（バン ケット等）構想に対する配 慮・リスク分担の考え方	応募者に求める『将来構想への配慮』の前提条件（確保すべき余地、配置上の制約条件等）を具体的にご教示ください。併せて、将来、市の計画により計画条件等の変更が生じる場合の協議手続・役割分担の考え方について、リスク分担表の該当項目との関係も含めご教示ください。	募集要項28、29ページ別紙3に記載のとおり、将来における施設立地に配慮した配置にしてください。リスク分担表№45に基づき、市の計画による変更リスクは市が負担します。
32	募集要項	9	第3	1	(1)、 (2) 1 イ	事業者の要件	事業用地を市から借りる会社を代表業者とし、且つ、その事業者が建物を所有するとありますが、建物完成後、建物を第三者に売却することは可能でしょうか（岡崎市様に事前に相談し、与信に問題ないことをご確認頂ける企業であることを前提として）、又、売却可能と仮定した場合、建物完成後など売却可能時期の制限はあるでしょうか？	募集要項9ページに記載のとおり、代表企業と定期借地権設定契約を締結します。定期借地権設定契約の相手方を変更することはできません。借地借家法に基づく事業の実施に至るよう提案してください。
33	募集要項	9	第3	1	(2) 1 イ	事業者の業務範囲	ホテルや飲食店は、事業者と異なる企業様をテナント様として誘致することでもいいのでしょうか？	事業者とはホテル等の建設及び運営を行う者としていますので、テナント方式であっても、参加表明に関する様式において、ホテル運営者を記載してください。
34	募集要項	9	第3	1	(3)	参加要件	「応募者となるすべての法人…」とありますが、応募者は「法人」である必要がありますか。	令和8年度岡崎市入札参加資格者名簿に記載されていれば構いません。
35	募集要項	9	第3	2	(8)	応募の辞退	参加表明書提出後、8/1～10/2の間に辞退する場合、ペナルティはありますか？	ありません。
36	募集要項	10 29	第2 第9	別紙1		事業区域の概要（河川協議・ かわまち機能）	河川管理者との協議について、市として可能な支援（窓口、協議席の可否、標準的な所要期間の目安、手続上の留意事項）をご教示ください。	河川管理者との協議は、事業者が実施しますが、協議の実施上、市の同席等が望ましい場合は、同席等を行うことを想定しています。
37	募集要項	12	第3	(1)	エ	貸付料の改訂	貸付料の改訂について、3年毎見直しとありますが、貸主借主が3年毎協議の上合意にいたった場合に改定するものとする内容でしょうか、それとも計算式に基づいて自動的に改定することを想定されているでしょうか？岡崎市様が想定している具体的な条文例があれば教えて頂きたいです	見直しは合意に基づき実施するものではなく、3年ごとに精通者の意見をもとに行う予定です。見直しの方法は公正証書に定めます。
38	募集要項	12	第3	3	(1)	貸付料	6/2に開示頂いた賃料が、万一、市議会にて否決された場合、事業者選定されていても、ペナルティ無しで辞退できるのでしょうか？	お見込みのとおりです。
39	募集要項	13	第4	2		事業スケ ジュール	提案審査（プレゼンテーション）とは、応募者が審査員に対して直接説明や質疑応答を行うということでしょうか。 その場合、これへの参加可能者は応募者（グループ）のみとなりますか。	お見込みのとおりです。 提案審査（プレゼンテーション）の詳細は、追ってお知らせします。
40	募集要項	15 27 30	第3 別紙2	3	(1)	埋蔵文化財	募集要項では、貸付料の支払い開始日を「工事の開始月の1日」とし、工事開始月の1日から供用開始月の前月末までの貸付料免除を予定するとされています。埋蔵文化財に係る試掘・発掘調査期間は、ここていう「工事の開始」に含まれますか。含まれない場合、当該調査期間中の貸付料の取扱い（発生有無）および「工事開始月（開始日）」の整理（どの時点を開始とみなすか）をご教示ください。	埋蔵文化財の発掘調査期間中は貸付料は発生しません。募集要項12ページに記載のとおり、貸付料の支払い開始は工事の開始月の1日としていますが、施設の供用開始月の前月末までは支払いを免除する予定です。なお、貸付料の免除には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ありません。
41	募集要項	16 17	第4	3	(2)	募集要項等に関する質問の受 付及び回答	第2回質問について、競争上の機微情報や第三者に関する情報等を含む場合、申出により個別回答（非公開）とする運用いただくことは可能でしょうか。	募集要項等における質問、回答は原則公表するものとしていますが、提案に係る事項等においては秘匿等における運用も考慮します。なお、質問に対する回答②において、事業者との競争的対話の実施を予定しています。
42	募集要項	21 22	第6	4	(1)	事業継続が 困難になった場合	事業継続断念した場合の違約金及び損害賠償に対する考え方や具体的な金額を教えてください	リスク分担表№18のとおり、事業の中止・延期が事業者に起因する場合は、事業者がリスクを負担します。具体的な金額は、借地借家法及び事業実施協定書に従います。
43	募集要項	26					レベル測量図はございますでしょうか？あればご開示お願いいたします。	提供可能な図面等を公表します。 （別紙）提供可能図面等一覧表をご確認ください。
44	募集要項	27	別紙2			埋蔵文化財	ホテルを想定する場合、高層階になると思われることから、特殊杭をうつ設計となることが予想できます。その場合、発掘調査が必要となる可能性があるということですが、仮に調査が必要となった場合の費用は岡崎市様が負担頂けるのでしょうか？また、早期に社会教育課との協議が必要ということですが、事前の協議された打ち合わせ内容はないのでしょうか？	本市による試掘調査は別紙2のとおり実施済です。リスク分担表№33に記載のとおり、本掘となった場合の費用は事業者負担です。提案内容に応じて事業者と社会教育課で協議してください。

募集要項等に関する質問書に対する回答①

No.	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問・意見	回答
45	募集要項	28 29	別紙3			パンケットの建設想定	今回は、ホテル誘致のみでの先行公募ですが、それでもパンケットの建設想定が記載されているという主旨を具体的に教えて頂きたいです。例えば、P 2 9 の絵の様に、今回のホテル及び飲食店とそのP以外の土地の残し方が、将来パンケット建設に必要な敷地規模として確保されているということが分かれればいいのでしょうか？	本事業は、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）に基づき実施する事業で、ホテルだけでなくパンケット機能を整備することで、来街者の滞在・活動と市民が都市空間を楽しむまちづくり拠点の創出を目指しています。お見込みのとおり、将来パンケット建設に必要な敷地規模が確保されていることが分かるようにしてください。
46	募集要項	28 29	別紙3			パンケットの建設想定	今回事業者選定された場合、将来的にパンケットを公募される際に負う義務の様なことはあるのでしょうか？例えば、パンケット公募の際、必ず応募しないといけないとか、駐車場を共有しないといけない等	パンケットの公募に伴い発生する義務はありません。
47	募集要項	29	別紙3			計画道路	計画道路はどのタイミングで整備する予定でしょうか？	地区計画事業として将来構想の段階ですが、パンケット建設時を想定しています。
48	募集要項	29	別紙3			かわまち機能事業用地	かわまち機能とは具体的にどの様な使い方を想定されているのでしょうか？今回の提案において、かわまち機能に関し、何らか反映した提案としないといけないのでしょうか？何らか整備することがある場合、その費用は岡崎市様の負担なのでしょうか？	かわまち機能とは、河川空間を活かしたまちづくりに必要な機能で、事務所、倉庫、船などを設置します。かわまちづくりイベントについては、市HP（QURUWA地区ホテル誘致推進事業）をご確認ください。かわまち機能における主体と負担は市が行いますが、事業者負担で、かわまち機能と一体的な整備を実施する提案も可能です。
49	募集要項	30	別紙4			残地物	リース範囲の敷地において、今後の協議として、アスファルトの撤去を岡崎市様で実施頂いた上での土地の引き渡しは協議は可能でしょうか？	募集要項30ページ別紙4に記載のとおり、現状から工作物等の撤去を行う予定です。アスファルト舗装について撤去の予定はありません。
50	募集要項	別紙2				埋蔵文化財取り扱い	埋蔵文化財調査に伴う工事遅延リスクについて市として想定しているスケジュール感はいかがでしょうか。	試掘することで事業実施が可能な場合と発掘しなければならない場合とでは異なりますので、設計段階での調整が必要であると考えます
51	その他						今後、設計基準を詳細に示す「要求水準書」のような資料の公表も予定されていますか。	予定していません。
52						測量図	対象敷地の確定測量図は頂けるのでしょうか？	提供可能な図面等を公表します。 （別紙）提供可能図面等一覧表をご確認ください。
53						レベル図	対象敷地及び周辺道路のレベル（現況と引き渡し予定時の両方）入りの現況図は頂けるのでしょうか？	提供可能な図面等を公表します。 （別紙）提供可能図面等一覧表をご確認ください。
54							ボーリング調査資料は板空けるのでしょうか？	提供可能な図面等を公表します。 （別紙）提供可能図面等一覧表をご確認ください。
55						整地	敷地の高低差を考慮した場合に、開発申請が不要となるレベルまで整地して頂いてから土地を引き渡して頂くことは検討可能でしょうか？	不陸整正工事までは予定していません。
56						地中埋設物	建物工事着工後、地中からガラ等発生した場合は、岡崎市様にて費用負担頂けるのでしょうか	リスク分担表No.31のとおり、市と事業者の協議によります。

※表中の公表資料名称から質問・意見につきましては、提出された質問書の原文のままとなっています。