

都市計画道路矢作桜井線
高架下空間利活用者
募集要項

令和7年8月

岡崎市土木建設部
土木管理課

第1 事業の目的

現在、岡崎市渡町地内の高架道路である都市計画道路矢作桜井線の高架下は、未利用地となっています。この未利用地を民間事業者主導で、効果的に活用することで、質の高い市民サービスの提供と持続可能な公共施設マネジメントを確立することを目的としています。

なお、要項に定めのない事項はすべて道路法、岡崎市道路の占用に関する条例、岡崎市道路占用規則、地方自治法、地方自治法施行令、岡崎市予算決算及び会計規則、岡崎市税外収入の延滞金に関する条例、都市計画法、岡崎市開発行為の許可等に関する条例、建築基準法、岡崎市建築基準法施行細則、屋外広告物法、岡崎市屋外広告物条例その他関係法令等の定めるところによって対応しますので御承知置きください。

第2 事業の概要

1 内容

道路法第32条の規定に基づく道路占用の許可を得て、実施される事業です。

2 事業期間

令和7年12月1日（予定）から、最長で令和12年3月31日まで（準備、原状回復期間を含む）とします。当該箇所を市で舗装工事を行う予定です。市との協議により、舗装工事完了後から開始できる場合があります。また、市の事業に必要な場合は、期間満了前であっても終了するものとします。事業期間の更新はありません。

令和8年度に、高架道路（牧内跨線橋）の定期点検を予定しています。点検中の約2週間は使用不可期間とし、設置物を一時的に全て撤去していただきます。点検日程は、1か月前までに通知します。なお、岡崎市道路の占用に関する条例に基づき、使用不可期間中における道路占用料の還付はありません。

3 使用料（占用料）

年額 489 円/㎡を下限として提案してください。

※実際に使用する面積に応じた使用料とします。

※面積の小数点は切り上げて計算します。

例：②使用 $489 \text{ 円/㎡} \times 457 \text{ ㎡} = 223,473 \text{ 円}$ （年額）

①②使用 $489 \text{ 円/㎡} \times (274.92 \text{ ㎡} + 456.62 \text{ ㎡}) = 357,948 \text{ 円}$ （年額）

4 区域

以下の赤枠内の区域から希望する区域を選択し、提案してください。



5 事業募集方式

公募型プロポーザルにより実施します。

提案者は自ら整備、運営する施設を提案するものとし、その施設の維持管理及び運営に当たっては、「岡崎市道路の占用に関する条例」に基づき、別途市へ「道路占用許可申請書」を提出し、道路管理者の許可を受ける必要があります。また、必要に応じて「都市計画法」、「建築基準法」に基づき別途許可等を受ける必要があります。

6 概要

所在地	岡崎市渡町字猿待8番2ほか			
土地の所有者	岡崎市			
管理面積	約 1,104 m ²			
交通アクセス	自動車	東名高速道路岡崎 IC より約 20 分		
	最寄り駅	JR 西岡崎駅から徒歩約 20 分		
インフラ施設	上水道	なし	通信	なし
	電気	なし	ガス	なし
別添資料	別紙1 現況写真			

第3 利活用にあたっての条件

1 占用基準

(1) 方針

都市計画法の規定により、建築物の建築はできません。また、易燃性又は爆発性若しくは悪臭や騒音等を発する物件の保管、設置はできません。

(2) 占用物件の構造等

ア 高架道路の橋脚の外側（橋脚の外側が高架道路の外側から各側 2 m 以上下がっているときは、当該 2 m 下がった線）を越えてはいけません。

イ 構造は、耐火構造又はその他火災により道路の構造又は交通に支障を及ぼさないと認められる構造としてください。

ウ 天井は、必要強度のものとし、必要な消火施設を設置してください。この場合においては、あらかじめ消防当局と十分打ち合わせてください。

エ 天井は、原則として高架道路の桁下から 1.5m 以上空けてください。

オ 壁体は、原則として高架道路の構造を直接利用しないでください。

カ 壁体は、原則として橋脚から 1.5m 以上空けてください。

(3) 安全対策等

ア 占用物件を利用する車両等の衝突により、高架道路の橋脚等に損傷が発生するおそれがある場合には適切な場所に保護柵等を設置してください。

イ 高架道路上の滞留水を排水する設備から水滴が落下する可能性があるため、占用者において利用者へ周知してください。

ウ 占用物件の意匠等は、岡崎市屋外広告物条例の規定に基づき定めてください。

エ その他各種法令等を遵守してください。

2 施設

- (1) 現在、未舗装となっておりますが、今後舗装工事を行います。舗装工事完了後の引渡しとなります。原状回復を基本とし、市と協議し決定してください。
- (2) 適切な規模の駐車場を設けてください。利用者の路上駐車が散見される場合、利用者に伝え移動させるなど、適切に対応してください。
- (3) 施設に必要なインフラ（電気・ガス）は提案者の負担にて整備してください。
- (4) 整備に当たっては、騒音や振動、生活時間等に配慮し、近隣住民、通行人及び通行車両への迷惑防止及び危険防止に努めてください。また、防犯の面も考慮し、必要に応じて防犯カメラ等の設置も検討してください。防犯カメラで記録をする場合、データ等の個人情報については、万全の管理を行ってください。

3 運営

- (1) 利用者が利用しやすく、安心・安全に配慮した管理運営としてください。
- (2) 高齢者並びに子ども連れ、障がい者及び要介護者の方々の利用にも配慮してください。
- (3) 定休日を設ける場合は、利用者の利便性を考慮し設定してください。
- (4) 営業時間は、4月から9月は午前9時から午後7時までの間、10月から3月は午前9時から午後5時までの間で決定してください。
- (5) 利用価格については、利用者のニーズに合ったもので、かつ利用しやすい価格設定に努めてください。
- (6) 営業時の騒音、振動等については、周辺環境に配慮してください。
- (7) 営業に伴い発生する廃棄物は回収するとともに、環境美化に努め周辺への支障とならないように対策をしてください。また、利用者が周辺にごみを捨てることが無いように注意し、定期的に巡回するようにしてください。
- (8) アルコール類及びたばこの販売、その他利用者の支障となり得る物品の販売は禁止とします。
- (9) 地震や火災等の災害発生時に、当該危機に対応した管理運営体制としてください。
- (10) 看板やのぼり旗等の設置については、市の許可した場所以外は禁止とします。
- (11) 改装や商品補充又は維持管理等のための車両は、利用者の安全や対応に十分配慮をしてください。
- (12) 市の施設を破損した場合又は事故が発生した場合は速やかに市へ連絡するとともに、迅速に適切な対処をしてください。また、施設内で発生した事故については、提案者の責任において対処し、費用については提案者の負担とします。
- (13) 運営に対する問合せ及び苦情については、提案者にて対応してください。
- (14) 期間満了又は許可の取消がなされた場合は、自己の費用で、許可期間内又は市の指定する日までに速やかに原状回復を行ってください。ただし、市が承認した場合はこの限りではありません。
- (15) 市が指定する期日までに原状回復の義務を履行しないときは、市が原状回復のための処置を行い、その費用の支払いを提案者に請求することができるものとします。この場合において、提案者は異議を申し立てることはできません。
- (16) 原状回復に際して提案者が投じた有益費や必要費が現存する場合であっても、一切本市にその償還等の請求をすることはできません。
- (17) 節電等、市が行う各種取組に協力してください。

- (18) 必要な備品等は提案者が準備してください。また、故障や破損における修理、取替えについては提案者負担で行ってください。
- (19) 様式4「矢作桜井線高架下空間活用事業報告書」を年度ごとに作成し、翌年度5月31日までに提出してください。

第4 参加の方法

1 要件

高架下空間の管理運営を自ら行う法人又は個人であること。

2 応募の制限

次の項目のいずれかに該当する方は、応募することができません。

- (1) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立て、破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産の申立てを受けている者
- (2) 当該法人の設立根拠法に規定する解散又は精算の手続きに入っている者
- (3) 地方自治法施行令第167条の4に該当する者
- (4) 応募の日から優先交渉権者決定通知日までの間に、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ある者
- (5) 最近の2年間において、法人税、本店所在地の法人（個人）市町村民税、固定資産税、消費税及び地方消費税の滞納のある者（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなします。）
- (6) 暴力団の排除に関し、次のいずれかに該当する者
 - ア 応募の日から優先交渉権者決定通知日までの間において、「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日付け岡崎市長・岡崎市教育委員会教育長・愛知県岡崎警察署長締結）に基づく排除措置を受けている者。（本件については、当該合意書における「契約等」に準じて取り扱うものとします。以下同じ。）
 - イ 応募の日以前において、「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」に基づく排除措置の対象であった者。ただし当該排除措置の対象外となった日から3年を経過した者を除く。
- (7) 本事業の選定委員会委員が経営又は運営に直接関与している法人
- (8) 次に該当する者が役員又は配置する職員になっている法人
 - ア 拘禁刑以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者。なお、懲役又は禁錮に処せられた者は拘禁刑に処せられた者とみなす。
 - イ 本市において懲戒免職の処分を受け、当該処分の日から2年を経過しない者
 - ウ 日本国憲法施行の日以後において、日本国憲法又はその下に成立した政府を暴力で破壊することを主張する政党その他の団体を結成し、又はこれに加入した者

第5 審査

1 日程

項目	時期
募集要項の交付	令和7年8月8日(金)
質問書受付	令和7年8月8日(金)から8月18日(月)まで
質問書回答	令和7年8月22日(金)
参加申込受付	令和7年9月4日(木)
提案書類審査・事業者決定	令和7年10月7日(火)
事業開始	令和7年12月1日(月) 予定

2 申込について

(1) 質問及び回答

質問書	様式5「質問書」
受付期間	令和7年8月8日(金)から8月18日(月)午後5時まで
提出方法	電子メール ※件名は「高架下空間利活用者 質問」と記載
アドレス	dobokukanri@city.okazaki.lg.jp
回答日	令和7年8月22日(金)に回答
回答方法	ホームページにおいて公表します。

(2) 参加申込について

使用様式	「提案書類一覧」のとおり(指定のない場合は任意様式)
受付期間	令和7年9月4日(木)午前9時から午後5時まで
受付場所	岡崎市役所土木管理課用地係(岡崎市役所西庁舎3階) 〒444-8601 愛知県岡崎市十王町二丁目9番地
提出方法	受付場所へ持参

3 作成の注意事項

- (1) 提案者1組(1人、1者含む。)につき、1提案とします。
- (2) 関係書類の言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本国通貨を使用してください。
- (3) 関係法令及び条例を遵守し、かつ本要項に記載された条件を満たすとともに、関係機関へ必要な協議確認を行った上で提案関係書類を作成してください。
- (4) 提案関係書類の作成及び提出に必要な諸費用は、提案者の負担とします。
- (5) 提案関係書類の提出後の変更は原則認めません。また、取下げも原則認めません。
- (6) 必要に応じて提案関係書類一覧に記載以外の書類の提示を求める場合があります。
- (7) 提出書類は、A4判縦で横書きとしてください。
- (8) A4フラットファイルに綴って提出してください。背表紙に「高架下空間利活用者募集提案 ○○(会社名等) ①」と記入してください。なお、①は正本、②～⑥は副本としてください。
- (9) 明確かつ具体的に記述してください。分かりやすさ、見やすさに配慮し、必要に応じて図、表、写真、スケッチ等を適宜利用してください。

(10) 提出された申請書類は、いかなる理由があっても返却いたしません。

(11) 申請書類に虚偽の記載があった場合や、提案に際して不正行為があったときは、選定の対象から除外します。

【提案関係書類一覧】※各種証明書は3か月以内に取得したものとします。

※副本は複写でもかまいません。

提出書類	様式	提出部数	
		正	副
1. 参加申込書兼誓約書	様式1	1部	5部
2. 応募制限関連書類	—	—	—
個人	—	—	—
(1) 住民票の写し（本籍記載のあるもの）	—	1部	5部
(2) 確定申告書（直近）の写し	—	1部	5部
(3) 個人市町村民税、固定資産税、消費税及び地方消費税納税証明書 ※未納がない証明でもよい。	—	1部	5部
法人	—	—	—
(1) 定款又は寄附行為の写し	—	1部	5部
(2) 法人登記簿謄本	—	1部	5部
(3) 役員名簿	様式2	1部	5部
(4) 法人税、法人市町村民税、固定資産税、消費税及び地方消費税納税証明書 ※未納がない証明でもよい。	—	1部	5部
(5) 事業報告書・事業計画書等（直近） ※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。	—	1部	5部
3. 提案 表紙	様式3	1部	5部
(1) 活用について	様式3-1	1部	5部
(2) 実施する事業	様式3-2	1部	5部
(3) 維持管理について	様式3-3	1部	5部
(4) 価格提案書	様式3-4	1部	5部
4. 矢作桜井線高架下空間利活用事業報告書（翌年度5月31日までに提出するもの）	様式4		
5. 質問書（質問がある場合に使用すること）	様式5		

4 審査方法等

(1) 第一次審査

提出された全ての計画等について、以下の点について審査します。

ア 参加資格の確認

提案者が、資格等を満たしているかを審査します。

イ 法令遵守に関する審査

計画等の内容が法律、条例等に違反していないことを審査します。

ウ 本要項に照らし適切なものであることの審査

計画等が本要項に照らし、適切なものであることを審査します。審査の内容は以下のとおりです。

- (ア) 計画が、本要項で示した目的や場所等と適合していること
- (イ) 記載すべき事項が示されていること
- (ウ) 期間中の運営の確実性が、提出された客観的な資料により見込めること

(2) 第二次審査

第一次審査を通過した提案について、「都市計画道路矢作桜井線高架下空間利活用者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において審査します。

5 選定委員会

本市は、提案の審査に当たり、選定委員会を設置します。

選定委員会では、提案者から提出された提案について「6 評価の基準」の評価項目、評価の視点、配点に基づき審査を行い、点数の高い順に最優秀提案及び次点提案を選定します。

なお、審査の結果によっては、該当案なしとする場合があります。

選定委員会の委員は以下のとおりです。

	氏 名	所 属
委員長	神谷 秀樹	土木建設部長
委員	山本 隆司	土木建設部土木管理課長
委員	富永 道彦	土木建設部道路維持課長
委員	富田 浩也	総合政策部企画課長
委員	山内 智弘	財務部行政経営課長

6 評価の基準

本市は、提出された提案について、以下の評価項目に沿って評価を行います。

	評価項目	評価の視点	配点
提 案	活用について	具体的で、高架下という特性を活かした活用方策となっているか。	15
		近隣対策など考えられた整備となっているか。	15
	実施する事業	期間中、利用者の見込みを立てて継続的な運営ができるような仕組みとなっているか。	20
	維持管理について	近隣対策など考えられた維持管理運営となっているか。	15
		道路管理上支障が無い管理運営となっているか。また、安全対策が講じられているか。	15
	価格提案	使用料が高い提案がされているか。	20
合計			100

(1) 採点方法

評価については、本市が特に重視する項目を評価項目として設定し、これらに関して、優れた工夫や配慮がされている提案、その他、独自性、革新性の高い提案に対して、提案内容の具体性や実現可能性の観点から評価する。

評価の採点方法は、各評価項目について、以下に示す4段階評価により得点を付与する。

評価	評価内容	採点基準
A	秀でて優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	提案は評価する	配点×0.50
D	特に優れた点は見受けられない	配点×0.25

審査委員会の各審査員の加點評価点を合計し、審査員人数で割った値を提案点とする。

提案点 = 各審査員の加點評価点の合計 ÷ 審査員人数

価格点の算定式は以下によります。

$$\text{価格点} = \frac{\text{当該提案における価格}}{\text{提案のうち最も高い提案における価格}} \times 20 \text{ 点}$$

価格点は、小数点以下第3位の数字を切捨て、小数点第2位までを点数として算出する。提案点及び価格点を合計し、「総合評価点」を算出する。

総合評価点(100点満点) = 提案点(80点満点) + 価格点(20点満点)

7 結果通知

選定結果は、速やかに提案者に書面で通知します。電話等による問合せには応じません。また、選定結果は審査講評（概要）とあわせて、本市ホームページで公表します。

8 選定委員会の委員への接触の禁止等

提案者が、最優秀提案及び次点提案選定前までに、選定委員会の委員に対して、本事業提案について接触を行った場合は、失格となることがあります。

9 優先交渉権者の決定

本市は、選定された最優秀提案を提出した者を優先交渉権者として、また、次点提案を提出した者を次点者として決定します。本市が優先交渉権者の決定に至らなかった場合は、次点者が優先交渉権者予定者としての地位を取得します。優先交渉権者との協議により、次点者の提案もエリアを分けて実施する場合があります。

なお、審査の結果によっては、該当者なしとする場合があります。

第6 法規制等

- 1 提案内容は、道路法、岡崎市道路の占用に関する条例、建築基準法、消防法、その他各種関係法令等を遵守してください。
- 2 事業の実施に当たり必要な許認可の取得や手続については、提案者の負担により実施してください。

第7 リスク分担等

本業務の実施における主なリスクについては、以下の負担区分とします。なお、リスク分担に疑義がある場合、又はリスク分担に定めのない内容が生じた場合は、本市と提案者（優先交渉権者）が協議の上、負担者を決定するものとします。

リスクの種類		内 容	リスク分担	
			市	提案者
申請関連 リスク	書類の誤り	募集要項等、市が作成した書類に関するもの	○	
		申請書等、提案者が作成した書類に関するもの		○
	申請コスト	申請費用の分担		○
制度関連 リスク	法令の変更	提案者が行う整備・管理運営業務に影響がある法令等の変更	協 議	
	税制の変更	管理業務に影響を及ぼす税制変更によるもの	○	
		上記以外の一般的な税制変更によるもの		○
管理運営 リスク	資金の調達	必要な資金の確保		○
	事業変更	本市の責任により、業務の全部又は一部を中止した場合又は業務内容を変更した場合	○	
		提案者の責任により、業務の全部又は一部を中止した場合又は業務内容を変更した場合		○
	需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
	施設・設備等の 損傷	管理上の瑕疵による損傷		○
		施設、機器等の構造上の瑕疵による損傷		○
	収入リスク	施設、機器等の不備又は、施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休業等		○
		施設改修による臨時休業等		○
		提案者の提案による事業運営によるもの		○
提案者の責めに帰すべき理由によるもの			○	
社会的 リスク	第三者への賠償	提案者が工事・維持補修・運営において（提案者が行う整備・管理運営業務において）第三者に損害を与えた場合		○
		上記以外のもの	○	
	地域、利用者 への対応	地域との協調、利用者からのクレーム等への対応に関するもの		○
施設設置、管理業務内容に対する利用者等からの反対、訴訟に関するもの			○	
物価変動	人件費、物品費等物価変動に伴う経費の増加		○	
金利変動	提案者決定後の金利変動		○	
不可抗力	自然災害、感染症等による業務の変更、中止、延期、臨時休業		○	

岡 崎 市

〒444-8601

岡崎市十王町二丁目9番地

問合せ先 土木建設部土木管理課用地係

TEL (0564) 23-6829

FAX (0564) 23-6825

岡崎市ホームページ <http://www.city.okazaki.lg.jp/>

Eメール dobokukanri@city.okazaki.lg.jp