
岡崎市ホテル等民間収益施設誘致事業に関する
サウンディング 結果概要

岡 崎 市

令和8年2月

この「岡崎市ホテル等民間収益施設誘致事業に関するサウンディング」は、令和7年12月5日公表の「ホテル等民間収益施設誘致事業実施方針（※）」をもとに、その実現可能性について民間事業者に意見聴取を行ったものです。

※ https://www.city.okazaki.lg.jp/1300/1303/1319/p044718_d/fil/hoshinan.pdf

1 参加申込受付期間

令和7年12月5日(金)～12月14日(日)

2 実施期間

令和7年12月16日(火)～令和8年1月13日(火)

3 サウンディングの概要

申込のあった事業者とそれぞれ個別にサウンディングを実施。本市より「ホテル等民間収益施設誘致事業実施方針」を基に事業についての説明をしたのち、実施方針や事業全体に関する質疑応答、意見聴取を行った。

4 参加事業者数

調査には10組、15社の民間事業者の参加があった。参加動機は以下の通り。

- ・ 岡崎市でのホテル事業の展開に興味を持っていたため。
- ・ 都市開発や歴史などのコンテンツ含め、岡崎市に興味を持っていたため。
- ・ 岡崎市内でのプロジェクトを進めており、連携の可能性を感じたため。
- ・ QURUWA エリアで活動をしており、本事業との関わりを持てると感じたため。
- ・ まちと自然が近い当該地の特性を活かして、市民の健康づくりに寄与するアクティビティ支援機能を担うことが出来ると感じたため。

5 主な提案・意見

5-1 本事業で期待する機能に関する主な提案・意見

(1) 施設全体に関する主な提案・意見

- ・整備に当たっての想定部屋数は100～300室程度の範囲で複数社から提案があった。
- ・市から望むポイントは抑えつつも、部屋数や広さなどディテールをあまりしっかり規定しない形で出来る限り自由提案に委ねた形式を望む意見があった。
- ・駐車場については、立体駐車場での投資回収が困難との意見や敷地内での平面駐車場を望む意見があった。

➡本市の対応

- ・部屋数を含む規模等の条件について、意見を基に引き続き検討を行います。

(2) 事業用地の活用に関する主な提案・意見

- ・ホテル事業の展開に必要な面積としては、事業用地①を概ね活用したいとの意見があった
- ・事業用地内における施設整備位置としては、県道に接している事業用地①の東側に重心を置いた配置の想定が比較的多く見られた。

➡本市の対応

- ・後述の各機能の整理と連動させながら、民間事業者のアイデアを最大限に引き出せるような事業用地の使用条件について検討を行います。

(3) ホテル機能に関する主な提案・意見

- ・実施方針で示したシングル・ツインの面積に対し、各社それぞれの想定面積について意見があった。
- ・ロビーの広さについて、実施方針に記載の収容人数により変動する形ではなく定量の広さでの条件提示や、ロビーフロアにレストランやラウンジを併設させ、それらも含めて広さを取るといった提案の自由度を求める意見があった。

➡本市の対応

- ・部屋の広さ及びロビーの設置条件について、意見を基に改めて条件提示の内容について検討を行います。

(4) バンケット機能に関する主な提案・意見

- ・「現状ではバンケット機能の整備運営は困難であり、バンケット需要の増加や建築費・人件費の高騰などの状況について改善を見ながら検討を進めていくべき」という見解が多く見られた。

➡本市の対応

- ・実施方針において想定していたバンケット機能については、民設民営方式に加えて仮に公費による負担での事業実施方式を取った場合であっても実現が困難であることが判明したため、公募要件の見直しを行います。

(5) その他機能に関する主な提案・意見

- ・レストラン機能に関しては、実施方針で示した要件に対して「営業時間帯」「朝昼夜それぞれの食事提供の可否」「宿泊者以外への食事提供」「レストランへの来客者への駐車場確保の必要性」「ルームサービス形式での提供の可否」などの意見があった。
- ・アクティビティ支援機能に関しては、実施方針で示した要件に対して「提案項目の実現性の難しさ」「来訪者のトイレ利用」「実施方針に記載の内容にとらわれない自由提案の余地」などの意見があった。

➡本市の対応

- ・食事の提供については、意見も踏まえ営業時間やルームサービス形式の提供などの条件面について再検討を行います。
- ・アクティビティ支援機能については、募集要項において詳細な要件の設定を行わず、QURUWA 戦略における当該地の位置づけや隣接する乙川でのかわまちづくりをはじめとする地域連携などを踏まえた自由提案を求める方向性とすることを軸に検討を進めます。

5-2 その他事業全体に対する主な提案・意見

(1) 事業期間に関する主な提案・意見

- ・ 建築費が高止まりしている状況下であるため、少しでも早く開業したいとの意見があった。
- ・ 事業期間については、事業用定期借地権の設定可能期間である 50 年に近い期間で、出来るだけ長期の設定を望む意見があった。

⇒本市の対応

- ・ 建築物価の上昇などの状況を鑑み、可能な限りスムーズに事業が進められるよう、今後の公募スケジュールの整理を進めます。

(2) 土地の貸付条件に関する主な提案・意見

- ・ 事業用定期借地方式での事業実施は可能だが、事業期間については出来るだけ長い期間で設定したい。
- ・ 事業用定期借地権方式での参画が難しいので、用地の売却を検討してほしい。
- ・ 借地料の減額について検討してほしい。
- ・ 保証金のうち解体費相当額分については、以下の意見があった。
「1 年分の借地料分については妥当だが、解体費相当額分については対応不可。」
「そもそも更地返還が契約上義務化されている点や、長期間となる事業用定期借地契約の期間満了時点の解体費相当額の算定が困難であることも含め、解体費相当分については保証金には含まない形での条件設定をお願いしたい。

⇒本市の対応

- ・ 借地料の減額については、実施方針での案を基に適用の諸条件の整理を進めます。
- ・ 保証金については解体費相当額を含めず、1 年分の借地料のみとすることも見据えて検討を進めます。

(3) 事業者の費用負担に関する主な提案・意見

- ・ 埋蔵文化財調査の試掘については市の負担にて実施してほしい。
- ・ 土壌汚染対策に係る調査・除染対応については市の負担にて実施してほしい。

⇒本市の対応

- ・ 埋蔵文化財調査の試掘及び土壌汚染対策に係る調査・除染対応に係る費用負担について、意見を基に検討します。