

# NTT 岡崎ビル利活用事業 — 募集要項 —

令和3年2月1日

西日本電信電話株式会社・岡崎市

# 目 次

第1	総則	2
1	NTT 岡崎ビル利活用事業の趣旨	2
2	本書の位置付け	2
3	遵守すべき法制度等	2
4	立地・エリアの特性	2
5	上位計画	2
第2	事業の概要	6
1	事業名称	6
2	事業施設の概要	6
3	応募資格	6
4	欠格事由	6
5	事業に関する条件等	7
(1)	営業開始年月日	7
(2)	営業日、営業時間	7
(3)	募集業種	7
(4)	導入を禁止する用途・施設	7
(5)	内装・外装工事	7
(6)	個別経費	8
6	事業契約に関する事項	8
(1)	契約	8
(2)	契約期間	8
(3)	契約面積	8
(4)	賃料	8
(6)	敷金	8
(7)	退去時	8
7	事業提案への期待	8
8	各種の申請・手続き等	9
9	事業者の責任の明確化	9
第3	応募に関する条件等	10
1	応募書類の提出	10
2	応募に要する費用	10
3	応募書類・提案内容について	10
4	複数事業者による応募	11
5	参加要件確認の基準日	11
第4	事業者の選定に関する事項	12
1	事業者選定の方法	12
2	募集スケジュール	12
3	応募書類及び提案審査の評価基準	12

4	審査委員会における審査 .....	12
第5	問合せ先.....	13
図1	位置図 .....	14
図2	建物平面図 .....	15
資料1	参考写真.....	16

【別添資料】 中央緑道整備イメージ

## **第1 総則**

### **1 NTT 岡崎ビル利活用事業の趣旨**

NTT 岡崎ビル利活用事業（以下「本事業」という。）は、令和元年6月に締結した、「岡崎市と西日本電信電話株式会社とのスマートシティ実現に向けた連携協定書」に基づき、西日本電信電話株式会社（以下「NTT 西日本」という。）と岡崎市（以下「本市」という。）の両者が「NTT 岡崎ビル利活用事業連携公募者」（以下「連携公募者」という。）としてNTT 岡崎ビル（以下「本ビル」という。）を利活用して民間事業者（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。）の誘致を行うものです。

本事業では、「乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画（QRUWA 戦略）」に基づき、本ビルを活用した公民連携事業による「市民の暮らしの質の向上」と「敷地単位ではなくエリアの価値向上」の実現を目指します。

### **2 本書の位置付け**

NTT 岡崎ビル利活用事業募集要項（以下「本募集要項」という。）は、本事業を実施するにあたり、事業者の募集手続きを示したものです。

本事業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。

### **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。

### **4 立地・エリアの特性**

本市は、愛知県の中央部に位置し、人口規模は名古屋市、豊田市に次ぐ県内3番目で、平成28年7月に市制施行100周年を迎えた歴史ある中核市です。交通面においては、東名・新東名高速道路や国道1号、国道248号などの幹線道路網や名古屋鉄道本線、JR東海道本線、愛知環状鉄道等の鉄道網により、広域利便性に優れた立地にあり、第二次産業を始めとする良好な雇用環境に加え、良好な居住環境や生活利便性の高さが特長です。

その中心市街地（乙川リバーフロント地区）には、東西に流れる一級河川「乙川」の豊富な自然環境や徳川家康公生誕の地である岡崎城をはじめとした歴史文化資産を有するほか、行政機能、公園、文化施設、商業施設等が集積するという特性を持ち合わせています。

平成29年3月には、本市策定の立地適正化計画において、本事業用地から徒歩圏内の名鉄東岡崎駅周辺を「都市機能誘導区域」の一つとして設定するなど、都市機能の集積が図られた都市型施設の誘導により、利便性のさらなる向上を目指しています。

### **5 上位計画**

「QRUWA 戦略」 ～乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画～

(1) QURUWA 戦略とは

QURUWA（くるわ）は、東岡崎駅、桜城橋、籠田公園、りぶら（図書館交流プラザ）、岡崎公園などの拠点を結ぶまちの主要回遊動線のことです。この動線が「Q」の字に見えること、かつての岡崎城跡の「総曲輪（そうぐるわ）」と重なることから「QURUWA」と名付け、豊富な公共空間を活用した公民連携事業（QURUWAプロジェクト）とともに

- ・かわまちづくり（規制緩和による河川空間や河川敷の活用）
- ・リノベーションまちづくり（補助金に頼らない空き店舗や空地の活用）
- ・歴史まちづくり（岡崎城址や国指定文化財の活用）

といった、このエリアの地域資源として歴史的背景、自然、地形、まちとそこでの営み等の特性を最大限に活かした行政と民間が連携した戦略的なまちづくりを進めることで「暮らしの質の向上」、「敷地単位ではなくエリアの価値向上」を図っています。



本ビルの位置する中央緑道沿線はQURUWA 戦略において、下記の将来像を掲げています。

**【エリアの価値を支える地域の前庭】**

- ・街なかの豊かな暮らしを支え、居住環境を向上させる質の高い空間

**【街の象徴となる軸の形成】**

- ・桜城橋・籠田公園とともに街の象徴的な景観を形成
- ・東岡崎駅と街なかをつなぐ軸
- ・地域の参加により維持管理が図られる地域住民の前庭

**【都市の中の自然が豊かで快適な散歩道】**

- ・歩行者優先で自然環境が豊かで快適な都市の中の歩行空間

QURUWA 戦略は下記のホームページで確認できます。

<https://www.city.okazaki.lg.jp/300/306/p022685.html>

## (2) QURUWA 戦略における公民連携事業

### ①PPP 活用拠点形成事業(東岡崎駅北東街区)

名鉄東岡崎駅に隣接する約 6,600 m<sup>2</sup> の事業用定期借地権を設定した市有地で、商業等の都市機能を担う民間事業者主導により、令和元年 11 月にホテル・レストランなどの複合施設オトリバーサイドテラスをオープンすると共に、ペDESTリアンデッキ上には、日本最大級の騎馬像で、家康公が松平から徳川に改姓した 25 歳当時の徳川家康公の像が設置されています。



### ②乙川かわまちづくり事業

規制緩和により実現した河川空間での観光船運行や水上アクティビティ、殿橋の橋詰空間におけるカフェなど、さまざまな民間事業が連携するプロジェクト



### ③PPP 活用公園運営事業(籠田公園・中央緑道)

休憩スペースが多くある約 7,000 m<sup>2</sup> の籠田公園、道路と緑道が合わさった空間の再構築により使いやすくなる約 6,000 m<sup>2</sup> の中央緑道での、地元団体や公園管理・活用に関する民間事業者とともに、公園で稼ぎ公園に還元する組織・仕組みづくりに挑むプロジェクト



#### ④PPP 活用拠点形成事業(暫定駐車場)

図書館交流プラザ「りぶら」東側にある約 11,000 ㎡もの駐車場や広場などの公的不動産を活かした公民連携事業により、まちと「りぶら」をつなぐプロジェクト



#### ⑤道路再構築事業

康生通り・連尺通りにおいて、指定団体をつくることで、規制緩和によりオープンカフェ、広告板の設置など道路空間を使った民間の取組みの事業化と、それに合わせた道路空間の再構築を含めたプロジェクト



#### ⑥リノベーションまちづくり

遊休化した公民の不動産を活用して、都市や地域の経営課題を複合的に解決し、新たなまちの担い手と来客を呼び込むプロジェクト。籠田公園周辺に魅力的なお店が続々と登場しています。



#### ⑦PPP 活用公園運営事業(桜城橋橋上広場・橋上広場)

公園人道橋の桜城橋橋上広場とその橋詰広場約 2,800 ㎡の公園用地を活用し、Park-PFI による民間活力を導入、休憩所、飲食店などを整備、運営するプロジェクト



## 第2 事業の概要

### 1 事業名称

NTT 岡崎ビル利活用事業

### 2 事業施設の概要

所在地	岡崎市康生通南 3-39
用途地域	商業地域
防火地域	準防火地域
事業可能面積	約 400 m <sup>2</sup>

### 3 応募資格

- (1) 令和2年12月1日現在で引き続き1年以上営業している法人または青色申告者。
- (2) 「4 欠格事由」に該当がなく、また「5 事業に関する条件等」に関して、申請者の制限に係る項目に該当しない者。

※ここで規定する「者」とは、法人、法人以外の団体等、個人の全てに適用されます。

### 4 欠格事由

- (1) 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し立てがなされた者及びその開始決定がされている者。
- (2) 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し立てがなされた者及びその開始決定がされている者（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係るものを含む。）。
- (3) 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申し立てがなされた者及びその開始決定がされている者（同法附則第3条第1項の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係るものを含む。）。
- (4) 直近1年間の国税及び地方税を完納していない者。
- (5) 次に該当する者が役員又は使用人になっている者。
  - ア 禁固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。
  - 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、日本国憲法及び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。
- (6) 役員等に、暴力団（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項第2号に規定する暴力団をいう。）員又は暴力団関係者（以下「暴力団員等」という。）がいる者。
- (7) 暴力団員等がその経営又は運営に実質的に関与している者。
- (8) 役員等又は使用人が、暴力団の威力を利用している若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしている者。



- (9) 役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者。
- (10) 役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者。
- (11) 役員等又は使用人が、前5号のいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしている者。
- (12) 暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制の下にある者。
- (13) 政治団体及び宗教団体。

※ここで規定する「者」は、法人、法人以外の団体、個人の全てに適用されます。

## **5 事業に関する条件等**

- (1) 営業開始年月日  
令和3年夏頃(詳細は優先交渉権者と㈱NTT西日本アセット・プランニングとの協議による。)
- (2) 営業日、営業時間  
最大24時間営業も可能です。営業時間について提案してください。ただし、本ビルの施設保守点検のためNTT西日本の要請によって指定される時間を休業としていただく場合があります。
- (3) 募集業種  
物販系、飲食系、サービス系など、QURUWA戦略に基づく、「エリアの価値向上」、「暮らしの質の向上」に資する事業とします。
- (4) 導入を禁止する用途・施設  
事業者は、営業業種を次の業から選定しないものとします。
  - ア 政治的又は宗教的用途
  - イ 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
  - ウ 青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途
  - エ 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
  - オ 公序良俗に反する用途
  - カ 居住の用に供する用途
  - キ 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
  - ク 遺体の取り扱いや葬儀などを行う葬儀業
  - ケ 動物の販売や展示など、動物を取り扱うペット関連事業
  - コ パチンコ店、ゲームセンター、カラオケボックスなどの遊技業
  - サ その他、連携公募者が不適格と認めるもの
- (5) 内装・外装工事
  - ア 内装についてはスケルトン状態での引き渡しとなります。
  - イ 内装を変更する場合は、本体に影響しない限り、事業者の負担により改装できます。
  - ウ 外装を変更する工事は認められません。ただし、看板・サイン類及び特別な事情が認めら

れる場合は個別に協議します。なお看板・サイン類の設置を予定している場合には岡崎市屋外広告物条例等に沿って、提案書に設置場所や設置イメージを示してください。

(6) 個別経費

ア 事業者は、契約区画内で専用使用する電気・上下水道等の個別経費について、実費を負担するものとします。

イ 電話料金等及び衛生管理やごみ処理等に係る経費については、事業者の負担となります。

ウ 事業者には契約区画内において必要な機器の設置、維持管理の経費を負担していただきます。

エ 来客用駐車場については敷地内に確保することはできません。周辺の民間駐車場を利活用してください。

オ 従業員用の駐車場が敷地内で必要な場合には1区画12,000円/月（消費税別）で2台程度の貸し付けが可能です。詳細は優先交渉権者決定後に協議します。

## **6 事業契約に関する事項**

(1) 契約

優先交渉権者と(株)NTT 西日本アセット・プランニングは、契約条件が整い次第、確定面積により本契約を締結することとします。

なお、内装工事は本契約締結後に着手可能となります。

(2) 契約期間

契約期間は引渡し日より最低10年間を基本とし、優先交渉権者と協議のうえ決定します。

(3) 契約面積

約400㎡

(4) 賃料

10年間の契約期間の場合60万円/月（消費税並びに共益費別）を基本とし、優先交渉権者と協議のうえ決定します。

(5) 共益費（ビル維持管理費）

180円/㎡（消費税別）

(6) 敷金

契約に基づく債務を担保するため、契約締結時に敷金を無利息の預かり金として徴収します。

敷金＝（賃料＋共益費＋消費税相当額）×6ヶ月

(7) 退去時

契約終了時には、事業者が設置したすべての設備や機器を事業者自らが撤去、原状回復のうえNTT西日本へ返還していただきます。

## **7 事業提案への期待**

QRUWAは、東岡崎駅、桜城橋、中央緑道、籠田公園、りぶら（図書館交流プラザ）、岡崎公園などの拠点を結ぶまちの主要回遊動線です。

このエリアの歴史的背景や特性を最大限に活かした行政と民間が連携した戦略的なまちづくりを進めています。

本事業はこの方針の下、次の事項に期待します。

- (1) QURUWA エリアの賑わいと交流を創造し、回遊性の向上や人が集い溜まることを想定できる機能の整備を期待します。特に「エリアの価値向上」、「暮らしの質の向上」に資する物販系、飲食系、サービス系などの事業を期待します。
- (2) QURUWA 動線上に位置する籠田公園、中央緑道、桜城橋における事業との連携や地域への波及効果のある事業を期待します。特に本ビル前の中央緑道の活用を意識した提案を期待します。
- (3) QURUWA エリアへの来訪者や地域住民を考慮したコミュニティ機能（オープンカフェやコミュニティスペース等）の創出や既存の地域団体との連携を期待します。
- (4) その他、次に示す本ビル周辺の地域経営課題の解決に繋がる事業や人材の創出を期待します。
  - ア 良質な公共空間の活用や、多様な世代が訪れるきっかけとなるなど、まちの魅力の向上に資する事業
  - イ 健康で幸せ（健幸）になれるまち「スマートウェルネスシティ」の推進
  - ウ まちづくりや地域の情報発信

## **8 各種の申請・手続き等**

- (1) 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、届出等の諸手続き一切を行うものとします。
- (2) 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。
- (3) 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。

## **9 事業者の責任の明確化**

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。

### **第3 応募に関する条件等**

#### **1 応募書類の提出**

応募申請書等に所定事項を記入のうえ必要書類（別紙「応募書類」参照）を下記に示す提出期限までに、提出場所に持参してください。

提出期限：令和3年3月8日（月） 午後3時必着

提出場所：岡崎市十王町二丁目9番地 岡崎市総合政策部企画課

なお、郵送、FAX及び電子メール等による受付はいたしません。

#### **2 応募に要する費用**

応募に要する費用は事業者の負担とします。

#### **3 応募書類・提案内容について**

##### (1) 応募書類の著作権

事業者から提出された資料の著作権は、事業者に帰属しますが、連携公募者が必要と認めるときには、連携公募者は、事業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。

##### (2) 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、事業者が負うものとします。

##### (3) 応募書類の取扱い

事業者より提出された資料は返却しません。

##### (4) 募集要項等の承諾

事業者は応募申請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。

##### (5) 市が提示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。

##### (6) 複数提案の禁止

事業者は、1つの提案しか行うことができないこととします。

##### (7) 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。

##### (8) 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。

##### (9) 応募の辞退

応募申請書等を提出した事業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3年3月22日（月） 午後3時必着

提出場所：岡崎市十王町二丁目9番地 岡崎市総合政策部企画課

(10) 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 応募申請書に記載された事業者以外が行った応募
- イ 事業者の記名及び押印を欠く応募又は応募事項を明示しない応募
- ウ 応募申請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

(11) 募集要項等に関する説明について

募集要項等に関する説明を希望する場合には、下記の期間内に個別で実施しますので、「5 問合せ先」まで、ご連絡ください。

実施期間：令和3年2月2日(火)～12日(金) 午前10時～午後5時までの間  
(土日祝日は除く)

所要時間：1時間30分程度

場 所：岡崎市役所内 ※詳細は希望する事業者に対し、別途通知します。

(12) 募集要項等に関する質疑について

募集要項等に関する質疑がある場合には、「NTT 岡崎ビル利活用事業－審査基準・応募書類－」の様式3-1を下記に示す提出期限までに、Eメールにて提出してください。

提出期限：令和3年2月15日(月) 午後5時必着

提 出 先：岡崎市総合政策部企画課

E-mail：kikaku@city.okazaki.lg.jp

(13) 提案に関するヒアリング

提案内容の確認のため、事業者に対するヒアリングを令和3年3月30日(火)に実施します。  
なおヒアリングの実施方法については、提案書を提出した事業者に対し、別途通知します。

#### **4 複数事業者による応募**

- (1) 複数の法人または個人で参加する事業者は、代表者を定めたくえ応募してください。
- (2) 契約は代表者と(株)NTT 西日本アセット・プランニングで締結します。
- (3) テナントに関わる対応全般(入居中の要望・クレーム、賃料の回収・督促、退去時の原状回復等)については、代表となる事業者の責任において実施すること。

#### **5 参加要件確認の基準日**

参加要件確認基準日は、日付の指定があるもの以外は応募申請書の提出期限日とします。

## 第4 事業者の選定に関する事項

### 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3年2月1日(月)
○募集要項に関する説明(個別説明)	令和3年2月2日(火)～12日(金)
○募集要項に関する質問の受付期間	令和3年2月2日(火)～15日(月)
○質問に関する回答	令和3年2月22日(月)
○応募書類の提出期間	令和3年3月8日(月)
○書類審査及びヒアリング(プレゼンテーション)	令和3年3月30日(火)
○優先交渉権者の決定・公表	令和3年3月31日(水)
○契約交渉開始	令和3年4月

### 3 応募書類及び提案審査の評価基準

(別紙)「NTT 岡崎ビル利活用事業－審査基準・応募書類－」のとおり

### 4 審査委員会における審査

- (1) 審査は、NTT岡崎ビル利活用事業者選定審査委員会(以下「審査委員会」といいます。)において行います。
- (2) 審査委員会は、資格要件を満たした事業者の応募書類について、提案内容に対し評価・審査したうえで優先交渉権者を選定します。審査委員会による審査を経て、連携公募者が優先交渉権者を決定します。
- (3) 事業者が、優先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は失格とします。
- (4) 審査委員会は下記の5名の委員により構成します。

氏名	所属・役職
清水 義次	(株)アフタヌーンソサエティ代表取締役
西村 浩	(株)ワークヴィジョンズ代表取締役
平岩 幸一	連尺学区総代会長
大久保 貴子	特定非営利活動法人岡崎まち育てセンター・りた 事務局長
礪谷 修三	(株)NTT 西日本アセット・プランニング東海支店 事業推進部 営業担当課長

## 第5 問合せ先

担 当：岡崎市総合政策部企画課公民連携係 竹内、佐々木

所在地：〒444-8601 岡崎市十王町二丁目9番地

電 話：0564-23-6652

F A X：0564-23-6229

E-mail：kikaku@city.okazaki.lg.jp

H P：<https://www.city.okazaki.lg.jp/1500/1501/p001106.html>

图1 位置图

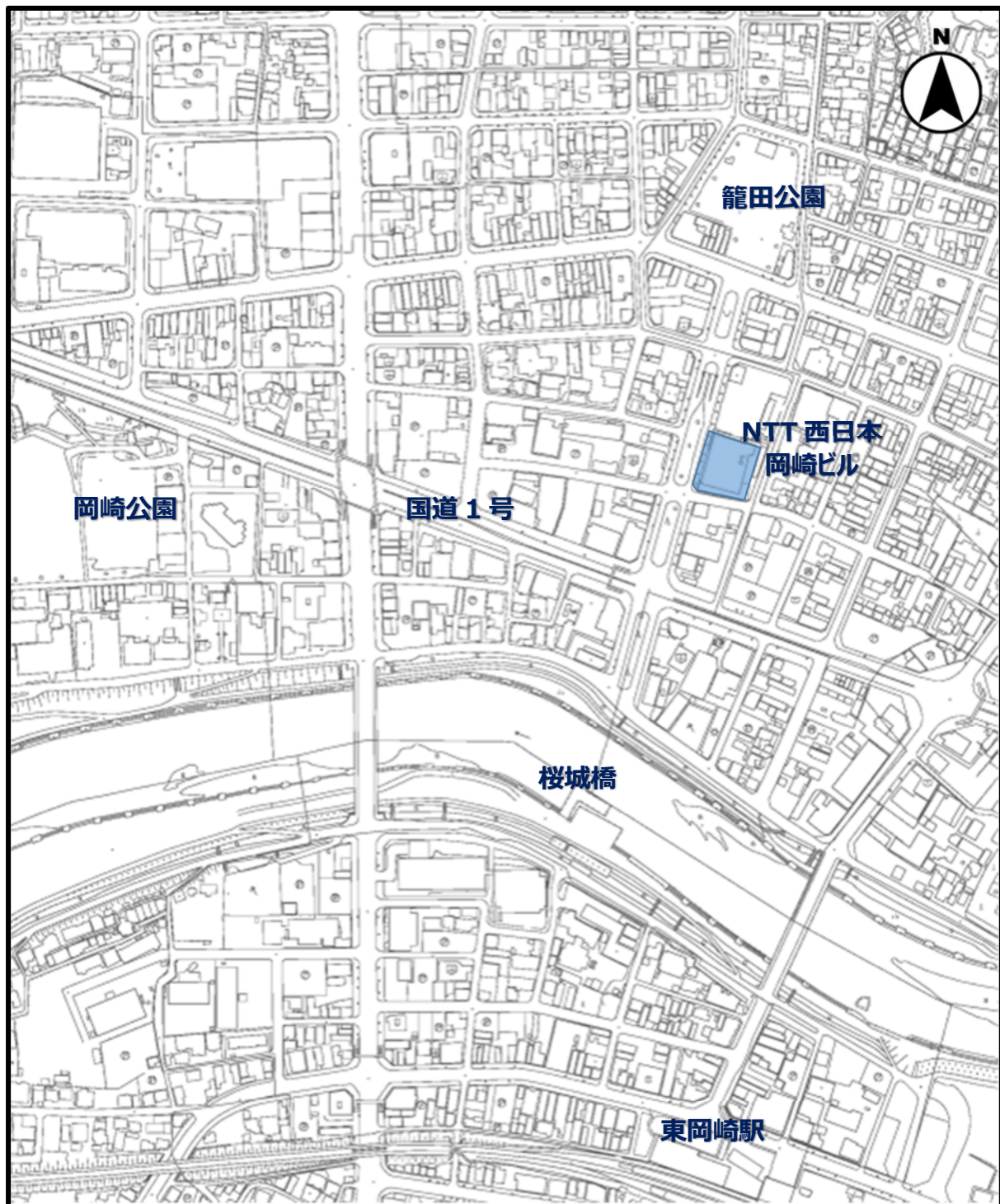
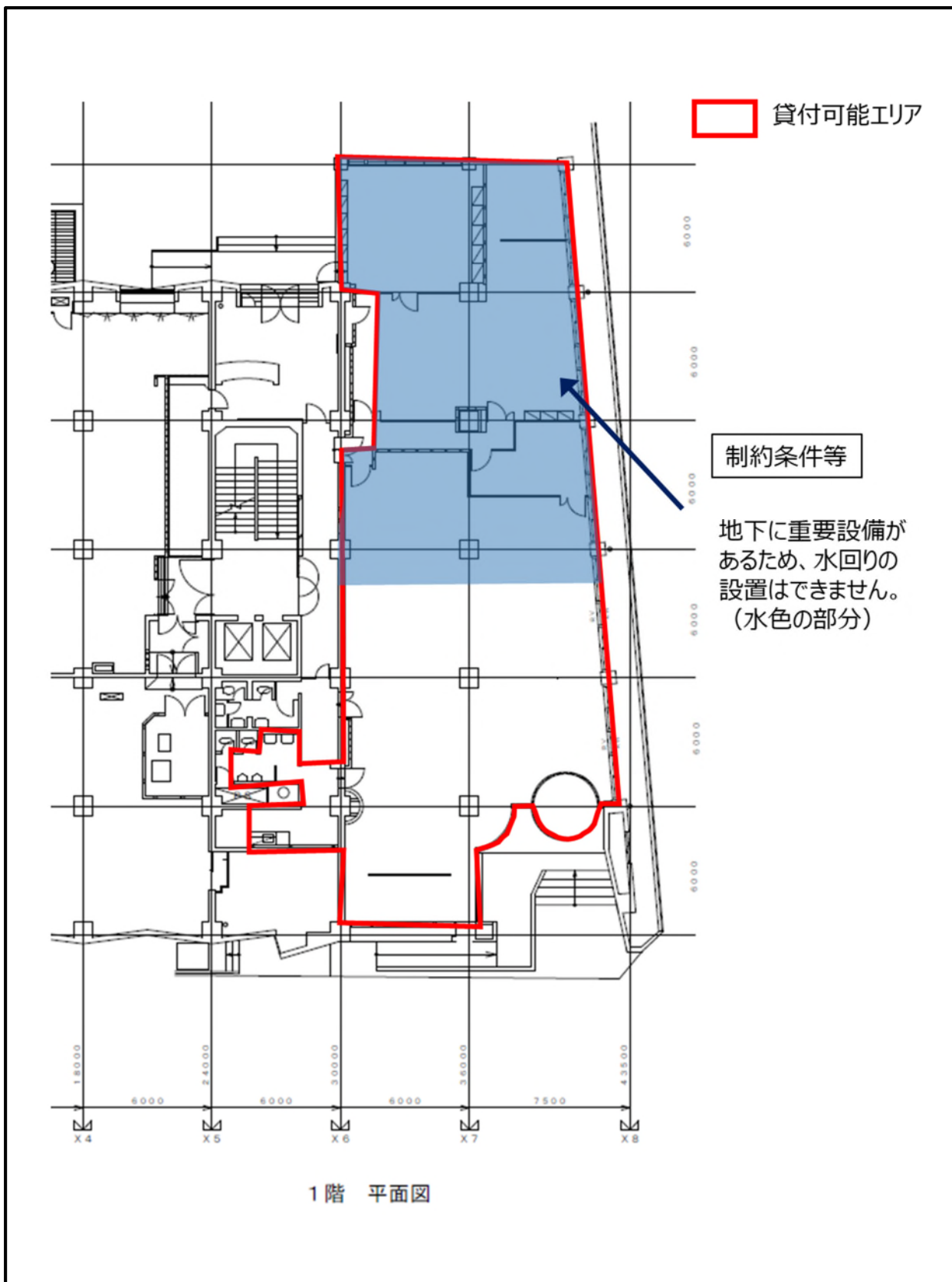




図2 建物平面図



資料1 参考写真



南西から建物全景



南東から建物



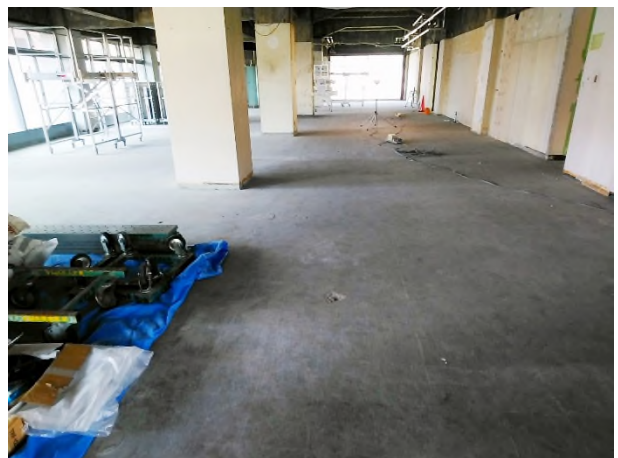
入口付近①



入口付近②



内部（工事中）①



内部（工事中）②