

岡崎市ホテル等民間収益施設事業者選定審査基準書

岡崎市ホテル等民間収益施設誘致事業事業者選定審査は、募集要項で公表する審査委員で構成する審査委員会において行います。

審査委員会は、参加要件を満たした応募者の応募書類について、提案内容に対し評価・審査した上で優先交渉権者と次点交渉権者を選定します。審査委員会による審査を経て、市が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

審査は、参加表明書類で審査する一次審査と、応募書類で審査する二次審査を行い、本書では二次審査における提案審査を行うに際して、応募者の提案内容について、評価を行うための基準について説明するものです。

1 審査の基本的な考え方

本審査は、審査委員が審査項目毎に提案点の評価を行い、その総合評点により提案者を順位付けし、各審査員が1位とした数が多い提案者を最優秀提案者として決定するものとします。

また、上記の方法で決定しなかった場合は提案者の総得点数をもって順位付けを行い、なお同位が生じる場合についてはくじ引きを行い決定するものとします。

2 審査の方法

本審査は、加点方式においてA、B、C、Dの4段階評価を採用し、審査項目における評価のポイントで、それぞれ「大いに期待できる」「期待できる」「やや期待できる」「期待する記載がない」ものとして行うものとします。

3 審査項目と評価基準及びその視点

審査項目		評価基準	審査の視点	配点
応募者に関する事項	1) 財務状況	応募者（複数法人で参加する応募者は、代表企業）について、過去3年間において、安定的な経営状況がなされているか。	財務指標から収益性と安定性等の経営状況を評価 資金計画、事業計画から事業実施の安定性確保を評価	15
	2) 同種事業実績	a. 応募者（複数法人で参加する応募者は、代表企業）について、公有地活用事業（定期借地権事業）の実績があるか。 b. 応募者におけるホテル等施設の運営実績があるか。	応募者の同種事業の実績の確認に加え代表者における同種実績を評価	15

事業計画に関する事項	1) 事業内容	①ホテル等施設として、期待する機能やその他機能が充実する提案であるか。		—
		a. 想定される来訪者のニーズに応じた部屋数及び部屋タイプ(スタンダード～VIP)構成等のバリエーション	部屋数の多さ(100室以上)や、想定される来訪者に応じるスタンダードからVIPルームなどの構成が豊かであるか	10
		b. 施設の外観及び内観それぞれについて、本市の歴史的・地理的な背景を踏まえたユニークさや魅力を惹きつける特徴的な設え	本市の歴史的及び地理的な背景を踏まえた独特又は魅力的な提案であるか	10
		c. 宿泊以外の期待する機能(諸室)やその他機能の充実度	ロビーやエントランス、会議室、その他ゆとりある空間や機能等の充実度があるか	10
		d. 宿泊者以外の一般客も飲食等が利用可能な機能の充実度	宿泊者以外の来訪者が利用できるロビーやエントランス、会議室、レストラン等の提案があるか	10
		e. 宿泊者に加えて来訪者、市民も利用できるロビー又はエントランス等の活用につながる提案であるか。	施設の諸室以外に箱庭や、施設外構に庭園等の空間を拡張や魅力的な附帯設備等の提案はあるか	10
		②来訪者の利便性向上、まちなかの回遊性・交流・賑わい・人の滞留を促進する提案であるか。		—
		a. 近隣又は近接する滞留機能や交流機能との適合が見られる提案であるか。	QURUWA 戦略との協調性や適合性の提案があるか	10
		b. 市内在住の関心を集めるものとして、来てみよう、行ってみようとする魅力のある提案であるか。	ランドマークとして来てみたい又は行ってみたいなど市民の関心を深める魅力的な提案であるか	10
		c. 市外から注目を集める広報戦略をもって、関心が広められる提案であるか。	広域的な広報戦略をもって広く関心が集められる提案であるか	5
	d. まちなかの回遊性を促進する機能を持ち、集客とともに歩く機会を促す提案であるか。	周辺への波及性や、まちなかの回遊性を促す機会を設ける提案があるか	5	
	2) 照明デザイン計画	朝昼夜の各シーンにおいて周辺環境と調和し、来訪者、市民が利用したくなる優れた空間構成及び外観デザインであるか。	周辺環境に調和し、来訪者及び市民が利用したくなる外観デザインの提案であるか 特に河川空間との調和や光飾等の提案があるか	10

3) 施設配置・動線計画	<p>①事業区域内（施設配置・動線）</p> <p>a. 施設の配置や敷地内の移動の安全性・利便性が考慮された提案であるか。</p> <p>b. 市が定める将来構想に対して、十分な配慮が認められ、かつ、合理的な施設配置の提案であるか。</p>	<p>事業区域内における施設の配置やその動線が安全性や利便性に富んでいるか</p> <p>市の将来構想に対する配慮とともに合理的な計画であるか</p>	15
	<p>②事業区域周辺（出入口配置・交通動線）</p> <p>施設利用者、来訪者、通過者などを想定した交通動線（歩行者・自転車・自動車）の交錯を避ける提案であるか。</p>	<p>事業区域周辺に配慮した施設への出入り口を踏まえた交通動線の考え方や安全性が確保された提案であるか</p>	10
4) 駐車場	<p>a. 駐車場について、施設への十分な必要台数の確保の他、まちなかでの立地として防犯性、安全性、利便性の高い施設であるか。</p> <p>b. ホテル等施設の利用者の用に供する駐車場に加え、一般利用駐車場等への活用が検討されているか。</p>	<p>宿泊者への十分な駐車台数の確保（部屋数の6割以上）と、防犯性、安全性、利便性の高い提案であるか</p> <p>有効な駐車場活用として、バス等の大型車利用や空き時間等における一般利用への活用等が図られているか</p>	15
5) カフェレストラン	<p>ホテルに付帯して喫茶及び喫食等の商業機能の提案があるか。</p>	<p>来訪者が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があるか</p>	10
6) 資金調達・収支計画	<p>a. 提案施設及び駐車場について、資金調達（計画）及び収支計画の試算根拠が明確であり、熟度の高い計画であるか。</p> <p>b. 事業者（施設所有者と運営者における連携）における資金調達や運用及び収支計画について安定性があるか。</p>	<p>資金調達（計画）及び収支計画の試算根拠が明確であり、熟度の高い計画であるか。</p> <p>事業者（施設所有者と運営者における連携）における資金調達や運用及び収支計画について安定性があるか</p>	10

地域への貢献に関する事項	1)経済貢献	地域への経済貢献の考え方	市内企業の有無（応募者、下請、委託、資材調達先等） 地域雇用の有無（雇用想定人数、条件等）	10
	2)災害対応	提案施設の災害時対応	災害発生時における地域貢献につながる提案があるか。	5
	3)その他	その他提案	その他地域貢献に繋がる提案があるか。 従事者の雇用等へのユニバーサル配慮があるか。	5

4 審査の配分と配点

提案審査は、審査の視点を踏まえた評価基準に基づき提案を審査し、審査項目毎に評価するものとします。

なお、基礎点として参加表明において参加要件が満たされた場合には満たされた提案者に100点を付与します。

なお、基礎点と評価点を加算した総合300点の内、その5割を満たさない場合においては優秀提案であっても優先交渉権者に選定しません。

5 採点方法

評価	配点	評価	配点
A	当該項目の配点×100%	C	当該項目の配点×30%
B	当該項目の配点×50%	D	当該項目の配点×0%