

竜美丘会館跡地建物用地活用事業の選定にかかる評価点について

●総合得点＝価格点 25点 ＋ 加算点 110点

○価格点評価基準

(1) 応募者の提案額が「市の希望売却価格（264,000 千円）」以上の場合

$$\cdot \text{価格点} = 10 \text{ 点} + 15 \text{ 点} \times \frac{\text{応募者の提案額}}{\text{応募者の最高提案額}}$$

(2) 応募者の提案額が「最低売却価格（175,000 千円）」以上、「市の希望売却価格（264,000 千円）」未満の場合

$$\cdot \text{価格点} = 10 \text{ 点} \times \frac{\text{応募者の提案額} - \text{最低売却価格}}{\text{希望価格} - \text{最低売却価格}}$$

○加算点評価基準

審査項目		評価のポイント	評価点
まちづくり (計 60 点)	今後の市政への貢献度	地域にひらかれた新たな公益的な空間の活用を通じた、多様な行政課題の解決等、市行政施策への寄与	20 点
	エリア価値の向上	景観への配慮、周囲とのバランス、生活の利便性向上、まちの活気（回遊性）の創出など地域の魅力向上	10 点
	地域経済への貢献度	地元雇用の創出、市内事業者との連携による地域経済への還元	10 点
	地元への貢献度	地域の防災支援、公的空間の提供、駐車場確保、公共交通・歩行者への配慮など	10 点
	文化施設機能	既存サービスの継承・発展と、持続可能な運営スキームの構築	10 点
事業継続性 (計 30 点)	事業遂行能力	事業資金の調達、収支計画、実施スケジュール案の実現可能性など	20 点
	財務状況	事業継続を担保する法人の財務体質と財政的安定性など	10 点
民間活力・独自性 (計 20 点)	自由提案	その他、岡崎市の発展に寄与する、事業者独自の提案など	20 点

●加算点評価基準の内容

1 まちづくりの視点（配点 計60点）

(1) 今後の市政への貢献度（配点20点）

単なる跡地の再開発にとどまらず、地域にひらかれた新たな公益的な空間の活用を通じ、民間の知見を最大限に活かして本市が推進するまちづくり施策を効果的に導入し、本市が抱える多様な行政課題の解決と地域の魅力向上を牽引する拠点として、市と強固な協力体制が構築できる提案となっているか。

提案内容に対する評価	点数
公益的空間を活用し、市行政施策を強力に牽引する提案	20
公益的空間を活用し、市行政施策に寄与する提案	12
公益的空間の活用や、行政施策に一定の配慮がある提案	6
市の施策への寄与が乏しい提案	0

(2) エリア価値の向上（配点10点）

地域の景観形成（乙川の景観や既存の面影等）に貢献しつつも事業採算性を過度に圧迫しない、周囲と調和のとれた現実的なデザインか 生活利便施設など日常の生活の質を向上させているか、子育て環境の充実により暮らしやすさの向上に貢献しているか、オフィス等で働く人々が周辺を訪れるなど昼間のまちの活気や人の流れ（にぎわい）を生み出すことに貢献しているか、等について評価する。

提案内容に対する評価	点数
エリア価値を大きく向上させる	10
エリア価値を向上させる	6
エリア価値を維持している	3
エリア価値向上に向けた配慮が不足している	0

(3) 地域経済への貢献度（配点10点）

地元雇用の創出や市内事業者との連携による地域経済への還元等について評価する。

提案内容に対する評価	点数
経済波及効果・還元が極めて大きい	10
経済波及効果・還元が十分にある	6
経済波及効果・還元が見込める	3
経済波及効果・還元が少ない	0

(4) 地元への貢献度（配点１０点）

災害時の現実的な支援や公共的空間の提供を通じ、地域の安全・安心とコミュニティ機能の維持に貢献しているか。また、施設の機能継承・発展に伴う来訪者の増加を見据え、実現性の高い十分な駐車場の確保や、公共交通・歩行者など誰もが安全・快適に訪れることができる持続可能なアクセス環境を創出するなど周辺環境の課題解決に配慮した計画となっているか、等について評価する。

提案内容に対する評価	点数
地元への恩恵や支援が極めて大きい	10
地元への恩恵や支援が十分にある	6
地元への一定程度の恩恵や支援が見込める	3
地元への恩恵や支援が少ない	0

(5) 文化施設機能（配点１０点）

利用者から要望のあった会議室の貸館機能やホール機能など竜美丘会館の「既存サービス」が、民間ノウハウにより事業者の本来事業と無理なく共存する持続可能なスキームへと「継承・発展」され、市民が利用しやすい環境として整備されているか、等について評価する。

提案内容に対する評価	点数
市の求める機能が拡充され、利用しやすい	10
市の求める機能が十分に確保されている	6
一定程度確保され、事業と共存している	3
確保されているが、利用に強い制限がある	0

2 事業継続性の視点（計３０点）

(1) 事業遂行能力（配点２０点）

既存機能の継承や新たな価値創出という目標に対し、建築コスト高騰や既存建物の解体費等を適切に見込み、将来にわたって確実に事業をやり遂げるための現実的な遂行能力と運営体制を備えているか、等について評価する。

提案内容に対する評価	点数
リスク管理が万全で実行度が非常に高い	20
客観的に無理がなく実行度が比較的高い	12
事業継続の可能性はある	6
市場競争力や継続性に不安がある	0

(2) 財務状況（配点10点）

事業を確実に行うための応募企業の財務体質、財政的安定性について評価する。

提案内容に対する評価	点数
財務体質が大変良好で安定性が特に高い	10
財務体質が良好で安定性が高い	6
財務体質が平均的である	3
財務体質に一部不安要素がある	0

3 民間活力・独自性の視点（計20点）

自由提案（配点20点）

地域資源の活用や市内事業者との連携による経済波及効果、世代を超えた交流拠点や教育・文化事業の創出、行政の枠組みにとらわれない民間ならではのノウハウや柔軟な発想による岡崎市のさらなる魅力向上、地域行事への参加など地域課題解決への自発的な貢献、等について評価する。

提案内容に対する評価	点数
独創的で魅力的な活用提案が非常に優れている	20
柔軟な事業展開の提案が優れている	12
一定の工夫が見られる提案である	6
独自の工夫や柔軟性が乏しい	0