

**岐阜市本庁舎跡活用事業
審査結果及び審査講評**

**令和5（2023）年7月6日
本庁舎跡活用事業者審査委員会**

目 次

1 事業の概要及び募集のスケジュール	1
(1) 事業の概要	1
(2) 募集及び選定のスケジュール	1
2 審査委員会	2
(1) 審査委員会の設置	2
(2) 審査委員会の開催経過	2
3 審査方法	3
(1) 審査方法	3
(2) 審査の手順	3
4 審査結果	4
(1) 応募者	4
(2) 審査	4
(3) 審査結果	6
(4) 最優秀提案の応募者の概要	7
5 総評	8
(1) 総評	8
(2) 審査委員会からの附帯意見	9

1 事業の概要及び募集のスケジュール

(1) 事業の概要

(ア) 事業名称

岐阜市本庁舎跡活用事業（以下「本事業」という。）

(イ) 事業内容

市が令和3年3月に策定した「岐阜市庁舎跡活用基本構想」（以下「基本構想」という。）で示す庁舎跡の活用に向けた基本的な考え方である、「持続可能なまちの実現に向けた 活力の源となるにぎわいをつなぎ、にぎわいづくりを支える空間の形成」を実現するとともに、「センターゾーン」全体の魅力の向上及び活性化、さらには、持続可能で選ばれるまちの実現につなげることを目的として実施する。活用事業者は、自らの責任と費用負担により本庁舎跡を活用した事業を実施する。

(ウ) 事業対象地

岐阜市今沢町 18 番地ほか 7 筆（11,868.09 m²）

(エ) 事業方式

市が事業用定期借地権を設定した上で活用事業者に貸し付け、活用事業者が新たに施設等を整備して活用する。活用事業者は、自らの責任と費用負担により事業を実施する。

(オ) 貸付期間

30 年以上 50 年未満

(カ) 貸付料

基準貸付料：4,200,000 円／月

(2) 募集及び選定のスケジュール

募集及び選定のスケジュールは、以下のとおり。

表 1 募集及び選定のスケジュール

項目	時期
募集要項の公表	令和 5（2023）年 3 月 1 日（水）
募集要項に関する質問の受付期間	令和 5（2023）年 3 月 1 日（水）～同月 29 日（水）
募集要項に関する質問の回答日	令和 5（2023）年 4 月 21 日（金）
参加表明書の提出期限	令和 5（2023）年 5 月 17 日（水）
提案書類の提出期限	令和 5（2023）年 5 月 31 日（水）
プレゼン、ヒアリング審査	令和 5（2023）年 6 月 28 日（水）
優先交渉権者の公表	令和 5（2023）年 7 月 6 日（木）

2 審査委員会

(1) 審査委員会の設置

本事業において、公募型プロポーザル方式により本庁舎跡を活用する事業者（以下「活用事業者」という。）を選定するため、岐阜市プロポーザル審査委員会規則（平成 25 年岐阜市規則第 18 号）の規定に基づき、本庁舎跡活用事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、審査を行った。

審査委員会は、以下の委員 5 名で組織し、非公開で行った。

表 2 審査委員会委員（敬称略・50 音順）

氏名	所属・役職等
倉内 文孝	岐阜大学 工学部 教授
黒見 敏丈（委員長）	岐阜女子大学 家政学部 教授
河野 公洋	岐阜聖徳学園大学 経済情報学部 教授
中神 邦彰	日本公認会計士協会東海会岐阜県会 公認会計士
若山 泰樹（副委員長）	岐阜市 企画部長

(2) 審査委員会の開催経過

審査委員会の開催経過は、以下のとおり。

表 3 審査委員会の開催経緯

回	開催日	主な議事内容
第 1 回	令和 5 (2023) 年 2 月 8 日	・岐阜市本庁舎跡活用事業について ・募集要項（案）について ・審査基準（案）について
第 2 回	令和 5 (2023) 年 6 月 28 日	・提案内容の審査 ・最優秀提案の選定 ・審査講評（案）について

3 審査方法

(1) 審査方法

審査委員会で定めた審査基準（令和 5（2023）年 3 月公表）に基づき、審査委員会において、応募者の提案内容等について総合的に審査し、最優秀提案を選定した。

(2) 審査の手順

審査は以下の手順で行った。

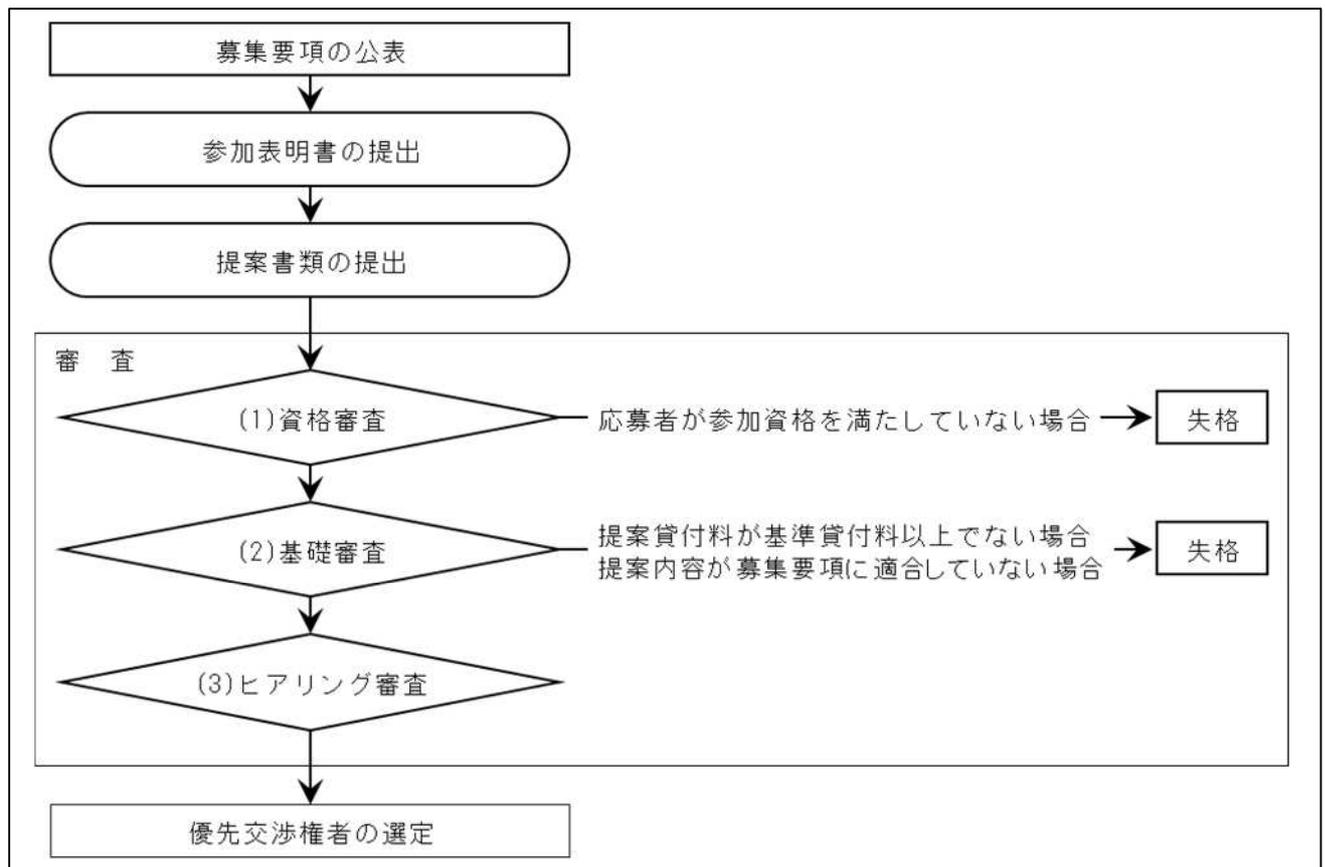


図 1 審査の手順

4 審査結果

(1) 応募者

令和5(2023)年3月1日に募集要項を公表し、同年5月13日までに6者から参加表明書の提出があり、同月31日までにすべての事業者から提案書類の提出があった。

(2) 審査

ア 資格審査

応募者から提出された資格審査に関する提案書類を基に、応募者が参加資格を満たしているか否かを審査し、すべての応募者が参加資格を満たしていることを確認した。

イ 基礎審査

応募者からの提案内容について、提案貸付料が基準貸付料以上であるか否か、提案内容が募集要項に適合しているか否かを審査し、すべての応募者の提案内容について、基準貸付料以上であること、募集要項に適合していることを確認した。

ウ ヒアリング審査

ヒアリング審査では、以下のとおり、「提案貸付料」と「提案内容」の2つの面から評価を行い、「提案貸付料」の評価を10点、「提案内容」の評価を110点とし、合計120点で評価を行った。

採点は、審査委員会の各委員が行い、委員5名全員の合計点(600点満点)が最も高い提案を最優秀提案として選定し、以降の順位付けを行った。

表4 総括表

評価項目	配点
提案貸付料の評価	10
提案貸付料	10
提案内容の評価	110
① 全体の方針	30
② 全体の方針の実現に向けた活用内容	50
③ 地域貢献	10
④ 実現性・継続性	15
⑤ その他	5
合計	120

提案貸付料については、提案貸付料の金額に応じ評価した。

提案内容については、大きく「全体の方針」、「全体の方針の実現に向けた活用内容」、「地域貢献」、「実現性・継続性」及び「その他」の5つの項目について評価した。

提案内容の評価にあたっては、評価項目ごとに、表5に示す5段階により評価した上で、それぞれの換算値を乗じて点数化した。

表 5 提案内容の評価における点数化方法

評価点	評価内容
5	提案内容が非常に優れている
4	提案内容が優れている
3	提案内容が普通である
2	提案内容が劣っている
1	提案内容が非常に劣っている

表 6 提案内容の評価項目、評価の視点及び配点等

評価項目・視点	評価点	換算値	配点
① 全体の方針 (30 点)			
<ul style="list-style-type: none"> 本庁舎跡の活用に向けた基本的な考え方や求められる役割の実現に向け、本庁舎跡において「柳ヶ瀬エリア」と「つかさのまちエリア」の「にぎわいをつなぎ、にぎわいづくりを支える空間の形成」につながるものとなっている。 本庁舎跡を目的として訪れる人が、「柳ヶ瀬エリア」や「つかさのまちエリア」へ足を延ばしたり、周辺エリアを訪れた人が本庁舎跡にも立ち寄りたりすることで、それぞれの魅力を高め、互いに相乗効果を発揮し、中心市街地の活性化に寄与するものとなっている。 行政施設として活用されてきた本庁舎跡の土地の歴史を尊重するとともに、本庁舎跡周辺において行政施設や公共性の高い企業などが集中して立地している特性なども踏まえるものとなっている。 その他、優れた内容が示されている。 	5	×6	30
② 全体の方針の実現に向けた活用内容 (50 点)			
<ul style="list-style-type: none"> 全体の方針の実現につながる事業計画、施設計画・施設配置、維持管理、運営等の具体的な考え方や内容が明確に示され、効果的・効率的なものとなっている。 その他、優れた内容が示されている。 (安全・安心等) <ul style="list-style-type: none"> 地域環境に与える影響（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通安全等）に配慮したものとなっている。 ユニバーサルデザインの考え方を取り入れ、高齢者や子ども、妊婦、障がいのある人等をはじめ、市民、利用者等すべての人が利用しやすいと感じられるよう配慮したものとなっている。 (環境) <ul style="list-style-type: none"> 省資源、省エネルギー等環境負荷の低減に配慮したものとなっている。 	5	×6	30
<p>【公開空地】</p> <ul style="list-style-type: none"> 「人々が気軽に立ち寄り、交流し、憩うことができるような公開空地」の実現に向け、具体的な考え方や内容が明確に示され、効果的・効率的なものとなっている。 維持管理、運営等に対する考え方が明確に示され、妥当なものとなっている。 その他、優れた内容が示されている。 	5	×4	20

評価項目・視点	評価点	換算値	配点
③ 地域貢献 (10 点)			
<ul style="list-style-type: none"> ・市内事業者の参画や市民の雇用など地域経済に寄与するものとなっている。 ・商店街をはじめとする地域の団体や住民などとの連携・協力が図られるものとなっている。 ・その他、優れた内容が示されている。 	5	×2	10
④ 実現性・継続性 (15 点)			
<ul style="list-style-type: none"> ・応募者（応募グループの構成法人を含む。）の財務状況が健全である。 ・事業が確実かつ円滑に実施できる体制が構築されている。 ・事業の実現性が高く、継続性が確保された事業収支計画となっている。 ・想定されるリスクを整理し、適切なリスク管理方針及び対応策が示されている。 ・その他、優れた内容が示されている。 	5	×3	15
⑤ その他 (5 点)			
<ul style="list-style-type: none"> ・他の評価項目以外で、優れた内容が示されている。 	5	×1	5
計			110

(3) 審査結果

応募があった6者のうち、「株式会社十六フィナンシャルグループ」の提案が、委員全員の合計点が最も高く、ヒアリング審査の基準点である360点（合計600点の6割）以上であったため、最優秀提案として選定した。

表 7 審査結果（満点 600 点）

応募者名	評価点
株式会社十六フィナンシャルグループ	484.9960点
A	429.0000点
B	409.9960点
C	396.6655点
D	362.1660点
E	309.9960点

(4) 最優秀提案の応募者の概要

最優秀提案の応募者の概要は、以下のとおり。

表 8 最優秀提案の応募者の概要

法人名	株式会社十六フィナンシャルグループ
所在地	岐阜県岐阜市神田町 8 丁目 26 番地
代表者名	代表取締役 池田 直樹
提案内容	<p>■導入機能の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域住民が利用可能な共有空間とグループのオフィスとの複合オフィスビル ・上層部（4～7 階）にオフィスを配置し、低層部（1～3 階）には地域に開かれた共有空間を設け、地域住民と共用する場として開放 ・共有空間には、地域住民が気軽に集い、交流できる施設として、公開空地との一体的な利用により地域のイベント開催にも対応可能な多目的会議室、地域の企画展覧会の開催等が可能なギャラリー、市民の生活や活動をサポートするまちづくりサポート施設・起業支援施設等のほか、地域に開放されたラウンジ等を整備 ・1 階の東西のパサージュ（通り抜け）空間と併せて、地域のにぎわいと交流の起点となるよう位置づけ ・災害時には、一時避難場所を 1 階に設置 <p>■公開空地の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・面積：10,900 m² （1 階：[屋根下]4,000 m²・[屋根下外]4,900 m²／2 階：[屋根下]2,000 m²） ・ビル内に設ける 3 つの大きな吹き抜け空間を利用し、1 階と 2 階が一体となった立体的なランドスケープを形成する公開空地 ・緑（植栽等）と水（水盤）を配し、コンセプトの異なる“3 つの庭”（緑・光・水）を整備するなど美しく居心地の良い滞留空間を創出 <p>■新設施設の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造：地上 7 階・地下 1 階（鉄骨造、一部鉄筋鉄骨コンクリート造／免震構造） <p>■提案貸付期間 49 年 11 月</p> <p>■提案貸付料 420 万円／月</p> <p>■今後のスケジュール（予定）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約締結 令和 6 年 3 月 ・工事開始 令和 7 年 2 月 ・開業 令和 9 年 4 月

5 総評

(1) 総評

審査委員会は、審査基準に基づき、厳正かつ公正な審査を行い、「株式会社十六フィナンシャルグループ」の提案を最優秀提案として選定した。

最優秀提案として選定した「株式会社十六フィナンシャルグループ」の提案は、市民が気軽に集い、利用できる環境として、低層部に、地域に開かれた全天候型の共有空間をふんだんに設けたオフィス施設を整備するものである。オフィスを上層部に配し、1階部分を含む低層部に大規模な通り抜け空間を設けて下層部を開放するとし、オフィス以外の用途として、憩いと交流のひと時を楽しく過ごすことができる美しい庭園や地域文化振興や情報発信の場となる公開空地、地域の展覧会等に用いるギャラリー、地域の方々も利用可能な多目的会議室を設置するとしている。

この最優秀提案においては、低層部の全天候型の共有空間として、大きな吹き抜け空間を利用した“3つの庭”（“緑の庭”“光の庭”“水の庭”）を設けるとするなど、本庁舎跡が人々を引き付ける魅力的な「場」となることを感じさせるとともに、大規模な共有空間とオフィスとの複合施設である点などで、中心市街地において独自の存在感を放つことが見込まれること、さらには、同社グループの拠点オフィスを整備するものとして、本庁舎跡のこれまでの土地の活用方法や、周辺において公共性の高い企業などが集中して立地していることとの連続性を有する点を評価したところである。

また、約 700 人規模の同社グループのオフィスワーカーが集うことで生じる人流が周辺エリアへと波及し、周辺エリアの活性化に寄与することに期待を寄せている。

このほか、施設計画においては、周辺との調和を図るため、周辺住民の住環境や生活道路、幹線道路等への影響についても配慮がなされていたことも評価できる点であった。

なお、最優秀提案以外の提案は、周辺環境や景観を考慮して工夫を凝らした公開空地等を提案するものもあり一定の評価を得たが、1階部分であるグラウンドレベルにおける事業対象地の有効活用の観点等から、最優秀提案が上回った。

今後、「株式会社十六フィナンシャルグループ」は、提案内容に基づく確実な事業の実施により、本事業の目的の達成に注力していただきたい。なお、事業の実施にあたっては、附帯意見についても十分に踏まえていただくことを要望し、本庁舎跡が、市との良好なパートナーシップのもと、これまでにない利用機会や人と人の接点を誘発する「場」となり、岐阜市のセンターゾーンが有する商業、居住など多様で高次の都市機能と互いに相乗効果を発揮し、センターゾーンの魅力の向上及び活性化、さらには持続可能で選ばれるまちの実現につながることを期待したい。

最後に、審査委員会として、応募いただいた事業者の皆様には、提案にあたっての熱意、努力に対して敬意を表するとともに、厚く感謝申し上げる。

(2) 審査委員会からの附帯意見

1 低層部の共有空間を活かすための方策について

本庁舎跡は、行政施設として長い年月にわたり住民に親しまれてきた歴史のある土地である。様々な機能を有する低層部の共有空間について、ソフトの面でも、自主的な取組や、産学官連携、周辺自治会や企業・商店等との連携、若い事業者や学生等との協働など、共有空間の魅力を生み出す多様な取組（各種イベントなど）の実施が望まれる。さらに、回遊性を考える上で不可欠な自転車利用の観点から、十分な規模の駐輪場の整備なども望まれるところであり、あわせて、住民が日常的に立ち寄り、滞在する場となることも期待するところである。

また、共有空間においては、住民にとって使いやすい管理運営等のあり方を工夫するとともに、地域と連携してまちづくりに寄与する取組を実施するなどして、平日、週末を問わず更なる人の流れの創出や周辺エリアとの人流波及、回遊性の向上に努めてもらいたい。

2 新施設等の整備、運営、維持管理等について

関係法令を遵守することはもとより、近隣の環境に十分配慮し、地域のニーズを的確に把握しながら、状況に応じて、柔軟に対応していくことが求められる。新施設等の整備に際しては、住民等に説明を行うとともに、本事業の実施にあたっては、可能な限り近隣住民からの要望等に応えられるよう誠意を持って対応してもらいたい。