

立地要件評価項目

大項目	中項目（採点の観点）	配点
敷地に関する前提条件	所在地	—
	敷地面積	—
	用途制限等	—
	所有者	—
	建ぺい率	—
	容積率	—
	建設可能面積	—
	既存建物面積	—
	建築可能面積	—
オープンプラットフォーム 場所 か ム (15点)	構想を実現する上で、設計に影響を与える要素が少ない ・設計を行う上で規制となる諸条件が少なく、自由なプランニングを行える。 ・民間施設（飲食店・オフィスなど）を設置する上で制限となる用途規制等が少ない。	5・4・3・2・1
	別府に点在する街の魅力を、さらに強化できる。 ・ネットワークのハブとして機能できる。 ・周辺に点在する施設と連携できる。 ・文化施設、公共施設、教育施設、商業施設などからのアクセスがよい。 ・周囲の自然環境や公園などと調和し、別府の豊かな自然を生かした施設や、パブリックスペースとの連動性が作れる。	5・4・3・2・1
	地域の人々が関わりやすい場所である。 ・学生や地域の人が集まりやすい動機・環境がつかれる。 ・市民が能動的に関わることができる。 ・既存の図書館・美術館にはない新たなコンセプトとスキームを構築しやすい。	5・4・3・2・1
日常導線からのアクセス の 検 討 (10点)	近・中距離からのアクセス性（市民/周辺市町村からを想定） ・市民が日常的に利用しやすい。 ・JR別府駅からのアクセスが良い。 ・路線バスの最寄バス停から近い。 ・タクシーでの乗降が便利である。（頻繁にタクシーが運行している。）	5・4・3・2・1
	中・長距離からのアクセス性（周辺市町村/観光客を想定） ・車の出入りが容易である。 ・駐車場用地を十分確保できる。 ・渋滞の心配がない。	5・4・3・2・1
市民へのメリット /デメリット (10点)	有形要素による影響 ・眺望や周辺の風景など現在の居住環境に恒常的な変化を及ぼさない。	5・4・3・2・1
	騒音・振動・異臭など無形要素による影響 ・工期中、騒音や振動など短期的な影響を及ぼさない。	5・4・3・2・1
観光客誘導 (5点)	別府に訪れる観光客を誘導/集客できるか ・宿泊施設や観光施設からのアクセスがよい。 ・観光客の日中の時間消費の場所になりうる。 ・別府市の情報発信拠点となりうる。	5・4・3・2・1
防災上の安全性 (5点)	防災上の観点 ・地震（津波）、火山噴火、豪雨などの自然災害で大きな被害を受けにくい（想定されにくい）。 ・防災拠点として機能できる。 ・防災拠点となった場合、市民も観光客にも認識しやすい場所である。	5・4・3・2・1
コスト (5点)	市の財政負担を緩和できるか ・適切な公民連携手法を取り入れ、施設整備の負担を極力削減できる。 ・施設整備する上で建物とは別途のコストが発生する可能性が少ない。	5・4・3・2・1
	合計点（50点満点）	