

中心市街地公有地利活用に関する民間アイデア募集 募集要項等に関する質問に対する回答

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
1	基本構想	39.40	5.5.2	交通結節機能を担うバスやタクシーと土地所有者の大分市とは現在どのような契約（賃貸借等）を行っていますか。	バスやタクシーと大分市は賃貸借等の契約をしていません。また、貸切バスの利用については、一般社団法人大分県バス協会へ管理を委託しています。
2	基本構想	39.40	5.5.2	新たな施設での交通結節機能の用地は、公共用地という考えでよいでしょうか。	土地の所有形態については、基本構想（P44）6.1.2に掲載しております。なお、交通結節機能のうち、民間が担う事が可能であれば公共用地に含まない事も考えられます。
3	基本構想	41	図5-4	図5-4にてイメージが載っていますが、やはりその図のような施設配置イメージが好ましいのでしょうか。	あくまでイメージです、交通結節機能の施設の全てを22街区に限定するものではありません。
4	基本構想	44	6.1.2	交通結節機能施設を市が区分所有する場合、市の建物部分の取得額の算出方法もしくは目安額があればご教示ください。	現在のところ取得額についての算出方法は決定していません。
5	基本構想	44	6.1.2	交通結節機能施設を市が賃借する場合、市の建物部分の賃借料の算出方法もしくは目安額があればご教示ください。	同上です。
6	基本構想	49	6.2.6	22街区の整備期間中、一時的に54街区に移転する必要のある交通結節機能の想定面積及び必要台数をご教示ください。	施設の配置計画により必要面積は異なるため、現時点で面積を想定する事は困難です。現在は、バス待機場33台、タクシー待機場54台、バス停上屋3か所、トイレ、管理棟、一般自動車整理場27台(うち、マイクロバス2台)の施設を整備しています。

中心市街地公有地利活用に関する民間アイデア募集 募集要項等に関する質問に対する回答

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
7	募集要項	6	1-4(2)	土地の貸付料について、「前年度の相続税路線価」を基準とした算定式による「算定額以上とします」とありますが、事業期間中の貸付料年額は毎年変動するということでしょうか。その場合、事業者選定公募において、貸付料の提案をどのように評価するご予定でしょうか。	土地の貸付料等、事業期間中の見直し条件などについては事業者選定公募の際に決定したいと考えています。また、事業者選定公募の際の評価方法については未定です。
8	募集要項	6	1-4(2)	土地貸付料の算定式について、公共性が高いものなど、開発計画の内容によっては、「営利用」より低い利率を適用することも想定されていますか。	土地の貸付料については、民間事業者が営利用に使用する部分のみに発生するものと考えますが、どのように公共部分と民間事業部分を按分するかは、未定です。
9	募集要項	6	(2)	土地の貸付面積は建築面積と考えて宜しいでしょうか。	民間事業者に貸し付ける部分について、公共部分と民間事業部分をどのように按分するかは未定です。参考として、建築基準法関係規定による建ぺい率及び容積率により算出される民間建物部分を建築するために最低限必要な敷地面積以上となると考えます。
10	募集要項	6	(3)	地域コミュニティ施設について、低層階とありますが、1階か2階という事でしょうか。	ご理解のとおりですが、施設の管理運営や災害時の避難等問題なく、利便性がより良くなる提案であれば1階2階に限定するものではありません。あくまで建築物全体に対して、低層の階に設置をお願いします。
11	募集要項	6	(3)-1.2.3.	必須公共施設として、地域コミュニティ施設1500㎡、行政施設(庁舎)3900㎡、行政施設に準ずる事務スペース1500㎡とありますが、面積内訳の想定がありましたら教えてください。	本募集に際して、具体的な必要室面積の想定内訳はありませんが、それぞれが独立して管理できるように計画して下さい。
12	募集要項	6	(3)	地域コミュニティ施設について、具体的なお要望がありましたら教えてください。	本募集に際して、具体的な必要室面積の内訳はありませんが、一般的な地区公民館に必要な機能(室)があると考えて下さい。
13	募集要項	6	(3)	子育て支援施設の園庭について、遊具の設置は必要でしょうか。	本募集に際して、具体的な必要設備の内訳はありません。

中心市街地公有地利活用に関する民間アイデア募集 募集要項等に関する質問に対する回答

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
14	募集要項	6	(3)	第二庁舎との接続通路について、何階部分での接続を想定されますでしょうか。	現段階で、接続階の具体的な想定はありません。
15	募集要項	7	1-4(3)①5	庁舎来訪者用駐車場は、「隣接する市営荷揚駐車場（95台）と合わせて300台程度」とありますが、駐車場付置義務台数を含めて最低300台程度の確保が必要と理解してよろしいでしょうか。	民間施設に必要な駐車場附置義務台数は別途確保する計画として下さい。
16	募集要項	7	1-4(3)	バス乗降場として3バースの設置は必須でしょうか。	現在の利用状況を踏まえ、3バースを想定しています。 (乗車2、降車1)
17	募集要項	7	1-4(3)	案内所・チケット販売所の運営は事業者ではなく、バス会社等が担うという理解でよろしいでしょうか。	現段階で、各施設の運営方法は未定です。
18	募集要項	7	1-4(3)②1	「中心市街地公有地利活用基本構想」P49の記載を踏まえると、募集要項P7の「交通結節機能」は7つの機能をすべて大分市が賃借する、または区分所有とするの理解でよろしいでしょうか。	現段階で、施設整備、管理・運営方法ともに未定ですが、民間事業者が担うことも可能です。
19	募集要項	7	1-4(3)②表	バス待機場の想定面積が4,000㎡と示されていますが、「貸切バス乗降」「貸切バス待機」「路線バス待機」個別機能ごとの具体的な必要台数があれば教えてください。	現在、貸切バス待機場は乗降場を兼ねており、待機場は、貸切バス専用8台、路線バス専用11台、供用14台 計33台で運用しています。 想定台数については「基本構想」P40 図5-3を参照してください。
20	募集要項	7	1-4(3)②表	タクシー待機場について、「800㎡」「待機6列」と記載されていますが、具体的な必要台数があればご教示ください。また、必要台数を満たせば待機列数は自由に設定しても問題ないでしょうか。	現在は、54台分を6列で配置しています。想定台数については「基本構想」P40 図5-3を参照してください。 また、待機列数については、複数の事業者が効率よく車両を活用できるように、待機以外に車列を抜けるための通路としても利用しています。

中心市街地公有地利活用に関する民間アイデア募集 募集要項等に関する質問に対する回答

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
21	募集要項	7	1-4(3)表	タクシー待機場について、表中に「乗降・待機」と記載されていますが、タクシーの乗降場を設けると、荒天時には駅前広場にタクシーが入れなくなることが予想されます。22街区に乗降場は必要でしょうか。	現在の利用形態に加え、22街区にタクシー乗降場を設けることで、高速バス等の乗り継ぎの円滑化やバス利用者以外の市民や来訪者の利便性向上に寄与すると考えます。 大分駅府内中央口広場のタクシー乗場との配車配分は、ルールを作る必要があると考えます。
22	募集要項	7	1-4 (3)提案条件 ②1.	交通結節機能の中の「便利施設」とは具体的に何を指しているのでしょうか。（コンビニエンスストアなどの想定でしょうか？）	便利施設については「基本構想」P39 表5-2を参照してください。 なお、交通結節機能専用の便利施設に限定せず、民間施設と共用することで効率的な活用も可能と考えます。
23	募集要項	7	5.<②>	バスの待機想定台数、タクシーの待機想定台数を教えてください。	想定台数については「基本構想」P40 図5-3を参照して下さい。
24	募集要項	8	1-4 (3)提案条件 ②2.	サービス施設＝「店舗（物販も含む）」、業務施設＝「オフィス」という理解で齟齬はないでしょうか。	各施設とも、質問に記載の用途が含まれると考えます。
25	募集要項	8	1-4 (3)提案条件 ②3.	緑地・公共空地は地上のみではなく、建物屋上に設けるなどの計画も提示可能でしょうか。	地上以外の計画も可能です。
26	募集要項	9	1-5(1-1)2 1-5(1-3)3	アートプラザの魅力向上のための空間計画や、事業計画と既存体育館との関係性の検討にあたり、建物の図面や安全性・健全性に係るデータの提供は可能でしょうか。	旧荷揚町小学校体育館は平成23年に建築され、適正に維持管理されています。詳細な建築図面は提供できませんがパース等を作成する際に参考とできるよう、配置および建築の寸法を記載した簡易図面（別添資料）として提供します。また、アートプラザについては提供できる図面等の資料について調査中です。提供できる資料の有無については2019年7月1日までにホームページにてお知らせします。
27	募集要項	9.10.11	1-5	提案の必須項目は募集要項に書かれている順番通りに提案書を書かなければいけないのでしょうか。	提案書には必須項目がわかるように記載していただければ、順番どおりに書く必要はありません。ただし、公開用の様式11については内容が重複してもかまいませんので様式どおりに記載して下さい。

中心市街地公有地利活用に関する民間アイデア募集 募集要項等に関する質問に対する回答

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
28	募集要項	10	1-5(2) (2-1)	現時点において、提案内容の重点評価項目及び配点基準があれば教えて下さい。	本募集に応募していただいた提案は、今後行う予定の事業者選定公募において、公募要綱等を作成する際に参考とするためであり、内容に対する評価等は行いません。
29	募集要項	10	1-5 (2)(2-1) 1.	敷地全体の活用イメージについては、外観パースのみの提案もしくは敷地ゾーニングのみの提案も可能でしょうか。	募集要項P16 3-8提出書類の様式等に記載のとおり、必須事項の各項目について提案内容を記述して下さい。提案内容の記述を補足するため、必要に応じて外観パースやゾーニング図等を作成して下さい。
30	募集要項	10	1-5 (2)(2-1) 2.	備えるべき機能と空間構成のあり方、「公共施設」の配置の考え方、という記載の「公共施設」＝「バスターミナル機能に供する公共床部分」を指しているという理解で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。
31	募集要項	10	1-5 (2)(2-1) 3.	事業費の考え方は必須項目となっておりますが、どこまでの数字を提案する必要があるでしょうか。また、億円単位の範囲で示すことは可能でしょうか。	事業費は现阶段で試算可能な範囲の金額で構いませんが、できるだけ詳細に記述して下さい。
32	募集要項	10	1-5 (2) (2-2) 1.	交通結節機能の概要に関して、「規模」に関しては㎡単位での具体的な数字の提案が必須でしょうか。（～㎡程度というような、おおよその数字でも提案可能でしょうか。）	おおよその数字での提案で構いませんが、募集要項P7 〈②. 22街区・54街区〉に記載されている想定面積と整合させてください。また、計画においては、交通バリアフリー法や駐車場設計施工指針等の各種基準を確認してください。
33	募集要項	10	1-6	国内外における事業実績データは、応募者特定につながるため全て非公表情報の前提でしょうか。	様式12のとおり、事業実績についてはすべて非公表です。
34	募集要項	11	1-5(2) (2-1)4	「公共に求める事項」とありますが、そもそも規制緩和を前提とした提案を妨げないという理解でよろしいでしょうか。  (例) 22・54街区いずれかの附置義務駐車場を、他敷地に集約・設置する。	ご理解のとおりですが、必要な規制の緩和内容がわかるように記載して下さい。

中心市街地公有地利活用に関する民間アイデア募集 募集要項等に関する質問に対する回答

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
35	募集要項	11	2-2 2	事業者選定公募の際に、民間施設の用途は指定されますか。それとも、提案型ですすめられますか。	現段階で未定ですが、各公有地について「基本構想」に記載されている、望ましい民間施設の用途を原則とし、事業者選定公募の際に、提案していただくようになると考えます。
36	募集要項	11	2-2 2	整備手法は事業者選定公募の際に指定されますか。それとも、提案型ですすめられるのですか。	現段階で未定です。本募集で提案していただいた内容は、今後行う予定の事業者選定公募において、公募要綱等を作成する際の参考とさせていただきます。
37	募集要項	11	2-2 2	アイデア募集において、民間施設の規模や階数までの提案が必要ですか。また、事業者選定公募の際に規模や階数まで指定されますか。	募集要項P10、P11に記載のとおり、民間施設の概要について、配置、用途、規模、階数等を提案書に記載して下さい。また、それらの情報は事業者選定公募の公募要綱等を作成する際に参考にさせていただきます。
38	募集要項	13	1-7	事業実績は具体的にどのような事業実績を提出すればよいでしょうか。	国内外において、官民に関わらず公共施設・商業施設・文化施設・スポーツ施設・住居施設およびそれらの複合施設の企画・計画・設計・施工・運営実績があればその資料（リーフレット・書籍）を提出して下さい。
39	募集要項	13	2-2	応募者グループが定まっていない場合、想定するグループを明記とありますが、公募時に想定時と異なってしまっても宜しいのでしょうか。若しくはその場合記載しない方が良いでしょうか。	本募集における応募グループの構成員と今後実施する予定の事業者選定公募における応募グループの構成員は、一致させる必要はありません。
40	募集要項	16	3-7	募集要項には、提案概要書の提出方法はデータで提出とありますが、様式集の提案書提出時必要書類には、提案概要書10部とあるのですが、データと書類どちらも提出するという認識でよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
41	募集要項	16	3-7	提案書提出に関し、CD ROMの提出は必須でしょうか。	必須です。募集要項P16 3-8提出書類の様式等 にはCD-ROMのみの記載でしたが、提出するメディアはDVD-ROMでも可能です。

中心市街地公有地利活用に関する民間アイデア募集 募集要項等に関する質問に対する回答

質問No	資料名	頁	項目	質問内容	回答
42	募集要項	16	3-8	提案書（非開示）の自由様式における「配置図」・「平立断図」は、必須となる資料でしょうか。また、施設概要・敷地活用イメージ図・パースのみの提案は可能でしょうか。	必須ではありませんが、必要に応じて建築物の概要や利活用のイメージを表現する図面等を添付して下さい。
43	募集要項	17	3-8	非公表としたい事項について記載する必要はないとありますが、それでは提案する内容が希薄になります。提案書に記載してある事項の中で、非公表を要望したとき、受け付けて頂けますでしょうか。	提案書は原則公表されません。募集要項P16 3-8提出書類の様式等（提案概要書（公表用）について）に記載のとおり、提案概要書は公表可能な範囲で作成して下さい。
44	募集要項	18	3-12	今回の民間アイデア募集への応募の有無にかかわらず、事業者選定公募への参加は可能とありますが、今回の民間アイデア募集に応募せずに事業者選定公募に応募した場合、審査に影響はありますか。	「1-10提案内容の取扱い（3）対話事業者の権利等」P12に記載のとおり、本募集への参加は、事業者選定公募において評価対象及び参加の条件とはなりません。
45	様式12	-	提案書提出時必要書類一覧表	「非公表の提案書」、及び「公表の提案概要書」自由様式(A3横)の提出はしなくてよいですか。または、書ける部分だけの記載でよいでしょうか。	提出は必須です。また、募集要項P9 1-5募集する提案内容に記載のとおり、原則として必須項目すべてについて提案を行ってください。