

「22街区・54街区 利活用に関する民間アイデア募集」 公募要項等に関する質問への回答

【令和7年8月27日更新】

質問 NO.	資料名	頁	項目	内容	回答 (質問NO.43、44、48を更新)
1	公募要項	3	1-4(1)	22 街区・54 街区を一体的に利用する計画のなかで、各街区を高架で行き来する計画や建物で上空移動を可能とする計画の提案は可能でしょうか。	法令上の制限等を踏まえていただくなかで、提案可能です。 また、規制等を変更することで、より良好な提案が可能な場合は、事業者としての配慮事項等を記載したうえで、提案することが可能です。
2	公募要項	3	1-4(1)	各街区の容積の付け替えなどは提案可能でしょうか。	質問NO.1に同じ
3	公募要項	5	1-4(3)	施設イメージに記載された各施設は上位計画やこれまでの住民意見等に基づき整備が望ましい施設例となりますでしょうか。あくまで参考となりますか。	今回提示した「利活用の方向性(4つのテーマ)」及び「施設イメージ」は、本市の上位・関連計画に基づき、市民ニーズ等の調査を行うなかで、本市の考え方を例示したものであります。 ただし、あくまで対話事業者が提案を行うにあたっての検討材料としての例示であり、提案に制約を課すものではありません。
4	公募要項	7	1-4(3)②	適切な交通結節機能・規模の検討に際し、現状当該地で運用されているバス停留機能等の実態(一日何便程度、どのくらいの時間の滞在、等)に関する資料はございますか。もしあれば、公表いただくこと、もしくはどこかで閲覧は可能でしょうか。	以下資料を市ホームページに掲載します。 ・【資料①】 貸切バス駐車場予約管理簿 ・【資料②】 貸切バス駐車場の利用状況 ・【資料③】 大分駅前バス停におけるバス乗降客数等 要町バス停、大分駅北口バス停を利用するバスの運行台数等については、各社ホームページの時刻表等からご確認をお願いします。 ・ 路線バス : 大分駅北口バス停(大分駅前①～⑦) : 要町バス停の時刻表 ・ 高速バス : 要町バス停の時刻表 ・ 大分きゅんバス : 時刻表(大分市美術館行き) (参考) 大分バス株式会社 https://www.oitabus.co.jp/ 大分交通株式会社 https://www.oitakotsu.co.jp/
5	公募要項	7	1-4(3)②	適切な交通結節機能・規模の検討に際し、現状の駅北・南のバスターミナルの利用実態に関する資料はございますか。もしあれば、公表いただくこと、もしくはどこかで閲覧は可能でしょうか。	質問NO.4に同じ
6	公募要項	7	1-4(3)②	大分県にて「県都大分市交通円滑化基本方針」が公表されており、BRTの将来導入が検討されていますが、本事業でBRTの発着なども見込む必要がありますか。	必須項目ではありませんが、当該基本方針の内容を踏まえた提案をいただくことは可能です。

質問 NO.	資料名	頁	項目	内容	回答 (質問NO.43、44、48を更新)
7	公募要項	7	1-4(3)②	「運営機能(案内、チケット販売、運航管理室、乗務員休憩室等)」については、現在バスを運行している複数のバス会社の当該運営を一括で担うイメージでしょうか。	具体的な運営形態等については未定です。 複数のバス会社の運営を一括で担う提案も可能です。
8	公募要項	8	1-5(1)	本件の検討対象エリアは「大分市中心市街地活性化基本計画」による中心市街地活性化基本計画区域より広域となっていますが、範囲の設定の背景につきお伺いできることがあればご教示ください。	本公有地からの回遊が望める徒歩圏内を一つの目安として範囲を設定いたしました。
9	公募要項	8	1-5(1)	本件の計画対象エリアにて、現状、中心市街地活性化基本計画に関するHP等で公表されている事業以外で、今回の提案に加味すべき公共施設等に関する事業、計画があればご教示ください。	提案に当たり、特別に加味すべき事業、計画等はございません。
10	公募要項	8	1-5(1)	既存公共施設や民間施設等との役割分担等を検討するうえで、県施設についても考慮が必要でしょうか。	県施設の現況等を踏まえての提案が望ましいと考えます。
11	公募要項	9	1-5(2)	「事業計画など」に関し、現状の22街区・54 街区の運営費用実態に関し公表いただけるものはございますか。	参考資料を市ホームページに掲載します。 【資料④】 運営費用実態等について
12	公募要項	9	1-5(2)	土地の貸付期間について、上限および下限はありますか。	貸付期間に関する基本的な考え方は、大分市公有財産規則第23条をご参照ください。 大分市公有財産規則は、市ホームページ中、「例規集」からご覧いただけます。 https://krq502.legal-square.com/reiki/reiki.html
13	公募要項	9	1-5(2)	事業スケジュールに関し、事業区域全体を段階的に整備する提案は可能でしょうか。	提案可能です。 ただし、22街区の整備期間中は既存の交通結節機能を一時的に54街区等へ移転するなど、機能の継続を図ることを想定します。
14	公募要項	9	1-5(2)	「導入施設に係る提案」に関し、一部の機能につき行政が整備主体・運営管理主体となる提案は可能でしょうか。	提案可能です。 想定される行政の費用負担等についてもあわせてご提案ください。
15	公募要項	9	1-5(3)	整備主体につき、各街区で整備主体が異なる提案は可能でしょうか。	提案可能です。
16	公募要項	9	1-5(3)	交通結節点機能の建設・運営主体の考え方は、原則として「中心市街地公有地利活用基本構想」P49 記載のとおり「交通結節機能施設は、基本的には民間事業者が一体的に整備を行い、本市が賃貸借するか、共同で建物を所有し維持管理する区分所有」となりますでしょうか。	基本的には、基本構想に記載のとおりですが、本市財政負担の軽減を可能とする事業手法及び条件等については、その効果等を記載した上で、提案をいただくことが可能です。

質問 NO.	資料名	頁	項目	内容	回答 (質問NO.43、44、48を更新)
17	公募要項	9	1-5(3)	民間が整備する各施設について、リートやファンドを含む第三者への売却に関して制限はありますでしょうか。借地の場合においては、譲渡承諾の可否や譲渡承諾料の発生等がありますでしょうか。	本アイデア募集において、各施設の第三者への売却等に関する制限等はございません。提案にあたっては、他の公共団体等における実施事例などをあわせてお知らせください。 なお、不動産証券化等において、第三者の権利設定の際は、計画の内容を踏まえ、譲渡承諾等の可否、地方自治法第96条(議会における議決)等について整理が必要と考えます。
18	公募要項	10	1-5(4)	「その他アイデア等、確認したい項目:アリーナの民設民営整備」に関し、定期的に利用する団体(例えばスポーツチームや文化芸術団体など)の誘致は必須でしょうか。	必須ではございません。
19	公募要項	11	2-4	グループで応募する場合、本対話終了以降については、将来予定される実際の事業者募集に向けて、構成員の変更は制限なく可能と考えて宜しいでしょうか。	お見込みの通りです。
20	公募要項	-	-	今回対象地の利活用公募時期、利活用事業完成期限の想定をご教示ください。	アイデア募集の結果を踏まえ、R8年度に事業スケジュールを含む基本方針の検討を行います。
21	公募要項	-	-	本件公有地利活用に貴市が歳出を予定されている基金や予算規模はございますでしょうか？	現時点において、予算規模等については未定です。
22	公募要項	5	1-4(1)	参考資料で例示されている上位関連計画のうち、特に対象エリアでの各施設との役割分担や機能の連携について、貴市側で計画する連携や分担イメージで参照できるものがあればご教示ください。	検討対象エリアにおける各施設の役割分担や機能連携等については、今後、アイデア募集の結果を踏まえ、検討を進めてまいりたいと考えています。
23	公募要項	6	1-4(3)	来訪者受け入れの宿泊施設イメージは、記載例のとおりハイエンドクラスを想定されとの認識でしょうか。 また、当該クラスを想定される背景をご教示ください	本公有地周辺の宿泊施設立地状況や他自治体の事例等を参考に記載いたしました。なお、施設イメージは、あくまで対話事業者が提案を行うにあたっての検討材料としての例示であり、提案に制約を課すものではありません。
24	公募要項	9	1-4(3)	交通結節機能としてバスとタクシー待機の機能は、両街区へ分割配置する計画は可能でしょうか	提案可能です。
25	公募要項	6 10	(3) ii 1-5(4)	公募要項の2カ所に「科学館」という言葉がありますが、提案書には科学館の運営方法について記載する必要がありますか？ また地元のボランティアを活用するなど記載することが可能ですか？	公募要項P9に記載のとおり、建物の所有、運営形態、事業スキーム、導入施設の概要(整備主体及び運営管理主体)を提案いただくなかで、その詳細について提案をお願いします。

質問 NO.	資料名	頁	項目	内容	回答 (質問NO.43、44、48を更新)
26	公募要項	10	1-7	今後検討される公有地利活用方針に提案内容が合致もしくは採用された場合も評価対象とはならないという理解でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
27	公募要項	2	1-1	今回の提案及び対話事業者の意見等は、今後の事業者公募の公募要項等に反映予定とのことですが、今回の提案内容によって事業者公募時の提案内容に制限がかかる可能性(同一事業者に対しては、今回提案との連続性が求められる等)はありますでしょうか。	事業者公募時の提案内容に制限等を課すことはございません。
28	公募要項	6	②	交通結節機能について、22街区は現在道路を挟み隣接地と隔離されています。(地上道路を歩いてくるアクセス。)隣接地(JR大分駅等)の施設の接続工事等は考慮してもらえるのでしょうか。 この項目の取り扱いには特定の事業者が非常に有利となります。地域交通を現在になっている企業様と今回応募者が平等にお取り計らいいただくことは可能でしょうか。	今回のアイデア募集では、隣接地との接続方法等についても提案いただくことが可能です。提案にあたって、行政の負担や協力等が必要な場合はその内容等について明示をお願いします。
29	公募要項	9	③	事業スケジュールを作成するにあたり、いつ土地を売却あるいは賃貸いただけるのかを明示いただけませんか。 民間企業は事業年度で経営を行いますので、提案差し上げるに際しても検証が必要です。	アイデア募集結果を踏まえ、R8年度に事業スケジュールを含む基本方針の検討を行います。土地の売却、賃貸時期の詳細については、事業者公募の際に、公募仕様書等にてお示しすることになると考えております。
30	公募要項	11	2-4	複数社で応募し、提案、対話された後、複数社のうち1社が離脱することとなることに何かしらのペナルティはありますでしょうか。また対話から事業実施期間までで構成員が変わることにペナルティはありますでしょうか。	いずれの場合についてもペナルティ等はございません。
31	公募要項	10	1-7(2)	提案内容の公表とありますが、公表される案は1つに絞られるのでしょうか。	今回のアイデア募集では、提案いただいたアイデア(提案概要書)すべての公表を予定しています。提案いただいた各アイデアを踏まえ、R8年度に、基本方針の検討を行います。
32	公募要項	10	1-7(2)	今回の公表案(採用された案)を提出した企業は、今後事業推進する企業として選択、決定されるのでしょうか。	質問NO.31に同じ
33	公募要項	10	1-7(2)	アイデア案を提示し公表し、推進する際に、立ち行かない理由で、別の事業案が採用されることはあるのでしょうか。	質問NO.31に同じ
34	公募要項	10	1-7(3)	「本アイデア募集への参加は、公有地利活用方針策定後の事業化に向けた手続き等において、評価対象とはなりません」とありますが、今回仮に当社の案が公表され、後に事業公募となった場合、他社が今回の当社案を更に進化させて事業公募を落札するということが起こり得るということでしょうか。	公表の対象となる「提案概要書」には、非公表としたい内容については、記載しないことが可能です。ご質問の趣旨を踏まえ、提案概要書の作成をお願いします。

質問 NO.	資料名	頁	項目	内容	回答 (質問NO.43、44、48を更新)
35	公募要項	5	(2)	土地の取り扱いについて、参考となる貸付基準算定式が記載されておりますが、想定貸付料を下回ることは提案として受け入れていただけるのでしょうか。	貸付料は、公募要項P5の示す算定額以上を原則とします。ただし、想定貸付料を下回る提案を受け付けることで、本市財政負担の軽減等が可能となる場合は、その内容を記載いただくなかで、提案をいただくことは可能です。
36	公募要項	-	-	質疑に関し、8月1日(金)迄の受付期間ですが、それ以降は、一切質疑対応は不可でしょうか。	今後、参加表明書を提出された対話事業者に対しまして、随時のご質問等についても可能な限り対応させていただきたいと考えます。 ご質問いただいた内容については、必要に応じて、市ホームページ等において公表させていただきます。 ただし、アイデアの良否や事業成否など、提案内容に関する個別のご質問等については、お答えできかねます。ご了承ください。
37	公募要項	10	7	交通結節機能の想定について、高速バスや貸切バス、路線バスの本数、稼働状況、タクシープールの現在の利用量、稼働状況等、また各機能について将来の想定されている数値等、全てシミュレーション含めの開示をお願い致します。	質問NO.4に同じ
38	公募要項	5	1-4(2)	22街区の売却は検討可能でしょうか。	原則、貸付とします。 ただし、22街区を売却することで、本市財政負担の軽減等が可能となる場合は、その内容を記載いただくなかで、提案をいただくことが可能です。
39	公募要項	1	0	中心市街地及び22街区・54街区に求める市民ニーズの変化があるとの記述がありますが、貴市が把握している市民ニーズについてご教示ください。	公募要項P5、P6「利活用の方向性(4つのテーマ)」に記載している内容は、令和元年度のアイデア募集以降、市民等にヒアリングするなかで把握した市民ニーズ等を整理したものとなっています。
40	公募要項	3	1-4(1)	今回のアイデア募集は22街区・54街区を一体的に利用することが前提とされていますが、将来の事業者募集時には、街区ごとの事業者募集の可能性はありますか。	現時点において、22街区と54街区を分割しての事業者公募は想定しておりません。
41	公募要項	3	1-4(1)	54街区は敷地が広大なため提案者等だけでは活用しきれない場合、敷地を分割して、活用提案をしない(第三者の別途活用)部分がある、または用途提案をしても事業計画等の検討ができない部分がある提案でもよろしいですか。	22街区・54街区のすべてについて、提案をいただきたいと考えています。 なお、対話事業者が提案できない部分については、公共を含む第三者が別途活用するアイデアを提案いただくことも可能ですが、その場合は、対話事業者が考える望ましい施設、機能、事業スキーム等について、事業実現性を踏まえ、考え方を示してください。
42	公募要項	5	1-4(2)	貴市でこれまで実施された不動産鑑定評価で算出された土地価額を参考にご教示願います。	本アイデア募集においては、貸付料の算出等を行う場合、公募要項P5に記載する「大分市普通財産貸付基準」をご参照ください。
43	公募要項	5	1-4(3)①	環境意識の高まり、自然災害の激甚化等を背景に、近年の大型開発においては、環境配慮と市民及び来街者等の安全・安心についての提案を求められます。中心市街地の開発に求める環境配慮、安全・安心についての貴市の方針があればご教示ください。	参考資料を市ホームページに掲載します。(R7.8.27更新) 【資料⑤】 環境配慮等に係る方針

質問 NO.	資料名	頁	項目	内容	回答 (質問NO.43、44、48を更新)
44	公募要項	6	1-4(3)① iii	共同住宅を検討する場合、市場性とは別の観点、例えば小中学校のキャパシティの観点等から、供給戸数、1戸あたりの面積等についての制限がありますか。 また事業者募集時に上記制限が設けられる可能性がありますか。	現時点において、制限はありません。(R7.8.27更新)
45	公募要項	6	1-4(3)②	交通結節機能の整備・運営に対し、国または県・市の補助金等の支援制度はありますか。 国の補助金活用を狙う場合に、貴市のご支援・ご協力はいただけますか。	現時点において、交通結節機能の整備・運営に対する市の補助金等の支援制度の確約はございません。 国または県の補助制度等の活用についても、アイデアとあわせてご提案をお願いいたします。 対話事業者による補助金活用等につきましても、可能な限りの支援等は行いたいと考えております。
46	公募要項	7	1-4(3)②	国が推進しているバスタプロジェクトに本件が対象となる可能性がありますか。	バスタプロジェクトの対象となるか否かについては、アイデア提案の内容や今後の整備の方向性等を踏まえ、精査が必要になると考えております。 貴社が関わった事業等において、バスタプロジェクトの対象となった事例等あれば、当該事例を踏まえた提案をお願いいたします。
47	公募要項	7	1-4(3)②	交通結節機能の施設規模(想定延床面積)3,500～5,000㎡の内訳・算出根拠をお示し願います。 またバスやタクシーの安全運行、乗降客の安全確保について貴市及び交通事業者の考えが反映されているものかをご教示願います。	公募要項P7に記載する「想定導入機能」を平面配置した場合に必要な面積として3,500～5,000㎡を想定しました。 提案施設の内容を踏まえ、車両動線や歩行者動線、安全性や利便性について検討いただくことが望ましいと考えます。
48	公募要項	8	1-5(1)	既存公共施設等との役割分担や機能連携、波及効果など中心市街地を面的に捉え、22街区・54街区が将来に向けて果たしていくべき役割・機能等を検討するにあたり、既存公共施設の施設概要、築年数、改修実績、稼働状況、現状及び将来の課題等についての情報を開示していただけますか。	参考資料を市ホームページに掲載します。(R7.8.27更新) 【資料⑥】 既存公共施設の概要について
49	公募要項	9	1-5(2)③	事業スケジュールを検討するにあたり、事業者募集スケジュールは未定だと承知していますが、最短または最長での募集開始時期の見込みをご教示いただけますか。	質問NO.20に同じ
50	公募要項	9	1-5(2)③	貸付期間終了後の交通結節機能や公共施設等が配置された建物の扱いについて、貴市のお考えをご教示ください。(例えば、a.解体・更地変換、b.現状のまま無償譲渡 等)	貸付期間終了後の建物の扱いについては、未定です。 事業者公募の際に、公募仕様書等にてお示しすることになると考えております。
51	公募要項	9	1-5(2)③	公共施設や交通結節機能の整備等で求められている整備時期の期限等がありますか。	現時点において、整備時期の期限等はありません。 事業スケジュールの詳細等については、事業者公募の際に、公募仕様書等にてお示しすることになると考えております。なお、22街区の整備期間中は既存交通結節機能を一時的に54街区等へ移転するなど、機能の継続を図ることを想定しています。

質問 NO.	資料名	頁	項目	内容	回答 (質問NO.43、44、48を更新)
52	公募要項	9	1-5(2)③	貴市からの賃借または購入による土地の引き渡しは、数年間にわたる段階的な実施を提案してもよろしいでしょうか。	提案可能です。
53	公募要項	9	1-5(2)③	今回の概算事業費算出は、施設計画等かなり詳細の検討が必要になります。特に公共施設と交通結節機能は特殊で概算事業費のブレ幅が大きくなると予想され、事業性検討は困難と思料されます。(類似事例の単価参照も適用できる事例が少ないため参照困難) 必須とされている概算事業費についての提案は免除または任意としていただけないでしょうか。	事業の方向性を見定めるため、概算事業費等については、公募要項P9に記載のとおりとさせていただきます。
54	公募要項	9	1-5(2)④	中心市街地の機能更新・魅力向上を目的とした自治体による民間事業者の開発への支援制度を創設・運用している自治体が増えていますが、貴市におかれても同種の制度がありますか。または創設を検討されていますか。	現在、該当する支援制度等はありません。 なお、アイデアの提案に際し、必要な支援や他の自治体の事例等がございましたら、お知らせください。
55	公募要項	11	2-2	概算事業費の検討について、交通結節機能や公共施設等の特殊用途が含まれる大型複合施設となるので、概算であってもある程度詳細の施設計画検討が必要になります。また工事費の検討についても専門業者の知見が必要になります。今回のアイデア募集は経験豊富な設計事務所やゼネコンとデベロッパー等のグループでの応募を想定されているのでしょうか。	本アイデア募集において、企業規模等についての想定はございません。
56	公募要項	13	3-7	提案書で求められている内容をすべて提案書にまとめるのは難しいので、提案概要書のみの提案でも対話事業者として対話していただけますか。	提案概要書に、公募要項P8～P10に記載の提案必須項目(◎の項目)を記載し、かつ公表可能である場合は、提案概要書のみの提案も可能です。
57	公募要項	11	2-2 2-4	グループ構成員の変更については、貴市の承認があれば、変更可能な旨、記載がありますが、同様の手続きを前提として、参加表明書提出時点では単独で応募し、その後、提案書提出までの期間でグループを組成しての応募に切り替えることは可能でしょうか。	可能です。
58	公募要項	11	2-1	参加資格の基本的な要件として、事業実施の意向がある事業者とありますが、今後事業者を集めていく意思がある事業者についても参加資格があると捉えて宜しいでしょうか。	お見込みの通りです。

以上