

The background is a high-resolution aerial photograph of a city, likely Tokyo, showing a dense grid of buildings and streets. A semi-transparent blue overlay covers the entire image. In the center, there is a white rectangular box containing the main text.

**22街区・54街区
民間アイデア募集
R7.7.25 説明会**

ご説明内容

- 
- 01 アイデア募集の主旨
 - 02 募集スケジュール
 - 03 提案の前提条件
 - 04 公募内容
 - 05 応募に係る手続き等

1

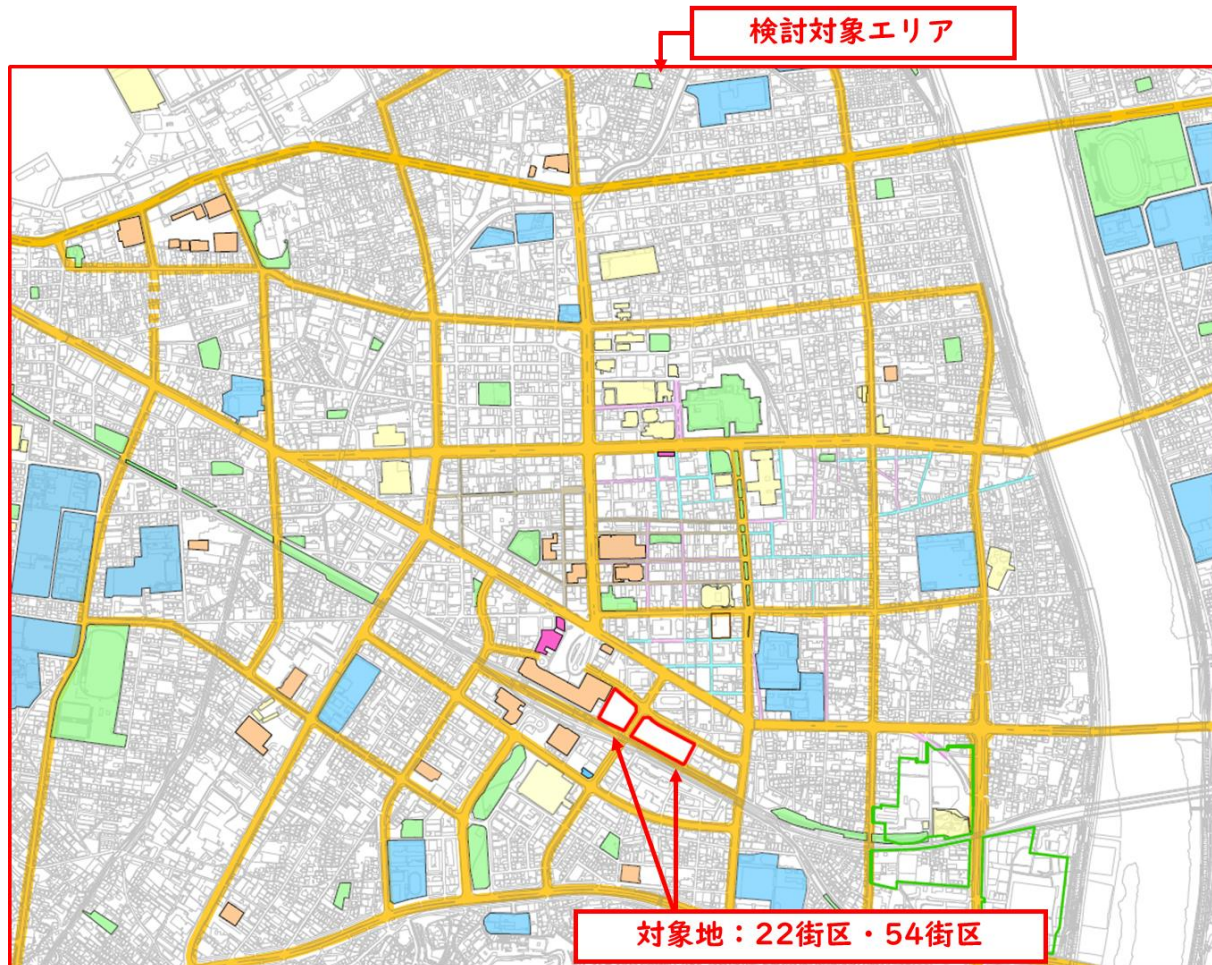
前回のアイデア募集以降、新型コロナウイルス感染症拡大の経験や物価高騰など**社会経済情勢の変化**が著しいことに加えて、人々が中心市街地に求める施設や機能、ひいては、人々が求める暮らしそのものの多様化など**市民ニーズの変化**もあることから、**より実現性の高い土地利用を目指し**、あらためて、民間アイデア募集をすることとしました。

2

22街区・54街区に限定した点的な施設計画に留まらず、中心市街地全体を舞台に、市民が求める暮らしを支援する仕組みや市民のより良い習慣の形成に寄与する環境の創出など、「ひとを基点としたまちづくり」に取り組んでいくことが重要と考えています。

番号	項目	時期
①	公募要項公表	令和7年7月7日(月)
②	説明会参加申込書受付	令和7年7月14日(月)～7月18日(金)
③	説明会	令和7年7月25日(金)14時～
④	アイデア募集質問受付	令和7年7月28日(月)～8月1日(金)
⑤	参加表明書受付	令和7年8月4日(月)～8月29日(金)
⑥	提案書受付	令和7年12月15日(月)～ 令和8年1月20日(火)
⑦	対話の実施	令和8年1月13日(火)～

検討対象エリア

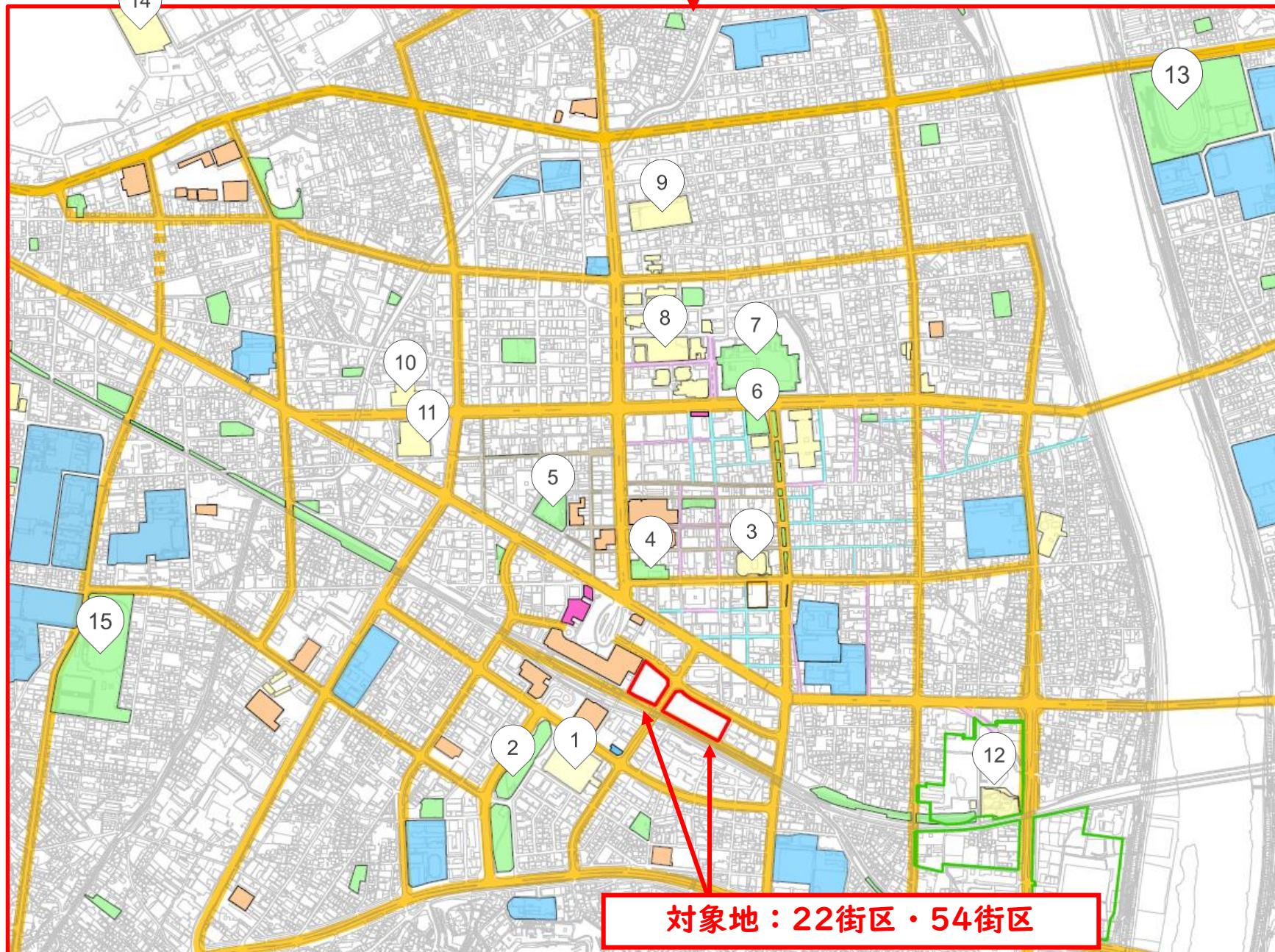


✓ Check

「対象地」は、22街区・54街区とします。ただし、提案に当たっては、22街区・54街区内の点的な検討に留まらず、左記「検討対象エリア」における公共施設や民間施設等との役割分担や機能連携、波及効果、既成市街地との共存共栄など、中心市街地全体を面的な視点で捉えた時に、22街区・54街区に求められる役割、機能等についてご提案をお願いいたします。

別添資料Ⅰ 検討対象エリア

検討対象エリア



主な公共施設

番号	施設名称
1	J:COMホルトホール大分
2	大分いこいの道
3	コンパルホール
4	トヨタカローラ大分 祝祭の広場
5	若草公園
6	大手公園
7	大分城址公園
8	荷揚複合公共施設
9	中島小学校跡地
10	大分県立美術館（OPAM）
11	OASISひろば21
12	大友氏館跡庭園
13	津留運動公園 （ジェイリーススタジアム）
14	ホーバーターミナルおおいた 「HOV. OTA」
15	駄原総合運動公園 （豊後企画フィールド）

2

土地の取扱い【公募要項 P5】

22街区

- ・ 原則、市が土地を所有し、貸付
※ 事業用定期借地権を検討

54街区

- ・ 原則、貸付
必要に応じて、一部または全部を売却

✓ Check

本市財政負担の軽減を可能とする事業手法及び条件等がある場合には、左記原則に限らず、その効果等を記載した上で、提案可能です。

1 最先端の知識や技術、文化、エンタメの享受と創造の場

（施設イメージ）

コンベンション、アリーナ、若手起業家育成施設、テレビ・ネット放送局、スタートアップオフィス 等

2 子ども、若者があつまり、交流し、成長する多彩な空間

（施設イメージ）

科学館、おもちゃ美術館、屋内遊戯施設、インターナショナル(プリ)スクール、大学、国内留学施設、屋上庭園、芝生広場、テレビ・ネット放送局 等

3 多様な暮らし方、アップデートされたライフスタイル実現の場所

（施設イメージ）

共同住宅、シェアオフィス、コワーキングスペース、多世代の居場所、多目的スペース、屋上庭園、芝生広場 等

4 来訪者を受け入れ、滞在・滞留・交流から回遊・収益をつなぐ出発点

（施設イメージ）

交通結節機能、ハイエンドホテル 等

✓ Check

対話事業者は、テーマを選択し、そこに独自の知見やノウハウ等を上乘せするなかで提案を行ってください。
複数テーマの選択やテーマの複合等も可能です。

✓ Check

各テーマの下に記載している（施設イメージ）は、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。

- 想定施設規模(想定延べ床面積)は、**3,500㎡～5,000㎡程度**を基本とする
- 想定導入機能は、以下の通り
 - i. **高速バスの乗降**
 - ii. **貸切バスの乗降**
 - iii. 府内中央口乗降場への**路線バスの待機**
 - iv. 駅前広場(タクシープール)への**ショットガンシステム待機**
 - v. 利便機能(待合、トイレ等)
 - vi. 運営機能(案内、チケット販売、運行管理室、乗務員休憩室等)

 Check

交通結節機能・規模は、左記の内容を基本とします。

 Check

提案施設の事業採算性確保等の観点から、当該両公有地に確保することのできる交通結節機能・規模をご提案ください。

中心市街地全体（検討対象エリア）に係る提案 【公募要項 P8~】

22街区・54街区が果たすべき役割・機能等（◎必須）

- ◎ 22街区・54街区内の点的な検討に留まらず、**既存公共施設や民間施設等との役割分担や機能連携、波及効果、既成市街地との共存共栄**など、中心市街地全体を面的な視点で捉えた時に、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
- ◎ 22街区・54街区における提案施設が、**どのようにまちやひとと関わっていくか、市民の“幸せ”に繋がっていくか**、22街区・54街区を基点に想像されるストーリー
- 22街区・54街区**以外の既存公共施設や民間施設等の更新や利活用に係る提案**など、中心市街地全体の魅力向上等に資するアイデア

① 22街区・54街区全体の活用のイメージ

② 土地利用等（土地利用の考え方、ゾーニング）

③ 事業計画など

◎ 土地の権利形態、貸付期間や売却条件等

◎ 建物の所有、運営形態

◎ 事業スキーム

◎ 事業費の考え方

※ 概算事業費及び公共が負担する費用の額、内訳をご提案ください。

※ 「現時点」の物価状況を踏まえたご提案としてください。（将来の物価上昇等の考慮は不要です）

※ 見積もり等が困難な場合は、その他対応可能な方法（類似事例の面積単価による算出等）によりご提案ください。

◎ 事業スケジュール

● 市財政負担の軽減を可能とする手法、条件、事例 等

3 22街区・54街区の 各要素 に係る提案 【公募要項 P9~】

① 交通結節機能に係る提案

② 導入施設に係る提案

◎ 導入施設の概要

- ・ 施設の概要（用途、配置、規模、階数等）
- ・ 想定されるコンテンツ（テナントや企業、類似施設等）
- ・ 各導入施設の整備主体及び運営管理主体

※ 今後の検討につなげるため、イメージできる具体的な内容や事例の提供をお願いします。

③ 空間構成等に係る提案

各空間が個々に完結するのではなく、人が滞留し、繋がり、相乗効果を創出する施設、空間構成やコンテンツについてご提案ください。

④ その他アイデア等、確認したい項目

- 以下施設の「民設民営」による施設整備の可能性

- ・ コンベンションホール
- ・ アリーナ
- ・ 科学館
- ・ インターナショナル(プリ)スクール

※ 他都市PFI事業等における成功事例や、本市の取組において参考となる事例等について、情報があれば、ご提供をお願いします。

1

各種書類等の提出方法

- ・ 提出方法：**電子メール**により提出 ※「**提案書**」は、CD-ROM及び紙面により提出（要項P13参照）
- ・ 提出書類のファイル形式はすべて**PDFに統一**してください。
- ・ 提出先：大分市都市計画部都市計画課（電子メール：tokei4@city.oita.oita.jp）

2

質問の受付及び回答

- ・ **様式5「公募要項等に関する質問書**」に必要事項を記入の上、提出してください。
- ・ 質問受付期間：**令和7年7月28日（月）～令和7年8月1日（金）**
- ・ 回答方法：**令和7年8月20日（水）までに、大分市のホームページにて公表**します。
※関係機関等との調整を要するものなどについては、一部遅れる場合があります。

参加表明書の提出 【公募要項 P12】

- ・ 受付期間：令和7年8月4日（月）～令和7年8月29日（金）
- ・ 提出書類は以下のとおり

- ・ （様式2） 参加表明書
- ・ （様式3） 応募者の代表法人及び構成員一覧表 ※グループで応募の場合
- ・ （任意様式） 会社概要

※ 参加表明書提出後、応募を辞退する場合

様式6「辞退届」を提案書受付の締切日までに提出してください。

※ 提案書の提出後、対話を辞退する場合についても、同様に、様式6「辞退届」を提出してください。

4

提案書の提出 【公募要項 P13】

- ・ 受付期間: 令和7年12月15日(月)～令和8年1月20日(火)

※ 提案書の提出の先着順に個別対話の日程等の調整を行わせていただきます。

- ・ 提出書類は以下のとおり

- | | |
|------------------------|-------|
| ・ (任意様式) 提案書 A3サイズ | → 非公開 |
| ・ (任意様式) イメージパース A3サイズ | → 非公開 |
| ・ (様式7) 提案概要書 A4サイズ | → 公表 |
| ・ (任意様式) 提案概要書 A3サイズ 横 | → 公表 |

※ 提案書の提出方法

- ・ Windowsで読込可能なCD-ROMに保存の上、持参又は郵送により提出ください。
- ・ 提案施設のイメージパース(A3サイズ、各パース毎に3枚)を出力の上、
持参又は郵送(A3封筒)などによる提出をお願いします。

個別対話の実施方法 【公募要項 P14】

- ・ 提出いただいた提案書の内容について、意見交換をさせていただきます。
- ・ 実施時期 : 令和8年1月13日(火)～
 - ※ 提案書の提出の先着順に個別対話の日程等の調整を行わせていただきます。
- ・ 実施場所 : 大分市役所(大分市荷揚町2-31)
 - ※ 会場や日時の詳細につきましては、提案書受付後に対話事業者それぞれと個別に調整いたします。
- ・ 対話時間 : 1団体60分程度を予定(最低1回、必要に応じて複数回)
 - ※ 対話は、提案されたアイデアやノウハウの保護を図る観点から、対話事業者と市職員のみで個別に実施させていただきます。個別対話の際に同席いただける人数について、ご希望に添えない場合がありますのでご了承ください。

ぜひとも積極的にアイデアをお寄せいただきますようお願いいたします。

【お問合せ先】

大分市 都市計画部 都市計画課

住所：〒870-8504 大分市荷揚町2番31号

TEL：097-537-5967

Mail：tokei4@city.oita.oita.jp