

## 令和4年度新大阪駅周辺地域のまちづくり検討調査業務 仕様書

### 1 業務名

令和4年度新大阪駅周辺地域のまちづくり検討調査業務

### 2 業務目的

新大阪駅周辺地域では、平成30年8月に都市再生緊急整備地域の候補となる地域として公表されたことを受けて、リニア中央新幹線の全線開業によるスーパー・メガリージョンの形成などの新たなインパクトや社会状況の変化に備え、新幹線や高速道路といった広域交通の一大ハブ拠点となり大きくポテンシャルが向上する新大阪駅エリアを中心に、近接する十三駅や淡路駅の周辺を含めた一体のエリアを対象に、「新大阪駅周辺地域都市再生緊急整備地域検討協議会」（国、大阪府、大阪市、経済団体、民間事業者、学識経験者で構成（平成31年1月設置））において、20年から30年先を見据えたまちづくりの検討を進めている。

こうした取組みの中で、民間都市開発の機運が高まってきたことも踏まえ、リニア中央新幹線や、北陸新幹線の駅位置が明らかになっていない状況ではあるが、この機運を活かすために、まずは当地域全体のめざすべき姿としての大きな方向性を示す「全体構想」と新大阪駅エリアにおける新幹線駅に関連するプロジェクトの方向性や民間都市開発に期待する内容などの具体的な方策を示す「新大阪駅エリア計画」を「新大阪駅周辺地域都市再生緊急整備地域まちづくり方針2022」として取りまとめ、まちづくりをスタートさせることとした。

本業務は、民間都市開発の円滑な推進方策や、まちづくりの実現に向けた多様な参画、民間開発を呼び込むプロモーション方策等、方針に沿ってまちづくりを効果的かつ円滑に進めるための検討等を実施する。

【(参考) 新大阪駅周辺地域都市再生緊急整備地域 まちづくり方針2022】

[https://www.pref.osaka.lg.jp/daitoshimachi/shin-osaka/shin-osaka\\_kento.html](https://www.pref.osaka.lg.jp/daitoshimachi/shin-osaka/shin-osaka_kento.html)

### 3 業務内容

本業務は学識経験者及び専門家等へ意見聴取を行いながら検討を行うこととしており、学識経験者及び専門家等への意見聴取にかかる一切の費用（学識経験者及び専門家等への報酬・交通費等の実費など）は、本業務委託費に含むものとする。

また検討においては、3D都市モデル（汎用三次元デジタル空間を生成し、その空間を取り込んだ多機能バーチャルリアリティ（VR）コンテンツ）も活用することとする。

なお、3D都市モデルの利用要件等は、別紙を参照すること。

#### 1) 新大阪駅周辺地域における民間都市開発の推進に向けた検討

##### (1) 新たな民間都市開発の創出手法の検討

新大阪駅エリアにおいて、都市再生特別地区などを活用したエリアの価値を高める民間都市開発プロジェクトの創出を促すための手法を、事例収集及び分

析、ヒアリングなどから新大阪駅エリアにおける民間都市開発の創出手法素案を取りまとめる。

① 海外や国内における事例の収集及び分析

海外や国内において、都市開発のインセンティブ制度などにより、新たな民間都市開発の創出に取り組んでいる事例を6か所程度収集し、活用している事例も含めて取りまとめる。

② 事例に関するヒアリングなどの実施

事例収集から適宜ヒアリングを実施する。

③ 新大阪駅エリアにおける新たな民間都市開発の創出方法

事例収集やヒアリングなどを踏まえて、新大阪駅エリアにおける新たな民間都市開発を創出する手法素案を取りまとめる。

(2) ウォークブル空間形成に向けた民間都市開発の誘導方策に関する検討

都市再生制度を活用した民間都市開発を誘導するため、導入機能、周辺の基盤を含めた建築の意匠・デザイン、歩行者空間整備などの公共貢献内容などから、民間建築を誘導する方向性を整理するとともに、プロジェクトの評価手法について、学識3名程度の意見を踏まえて、事例収集及び分析、ヒアリングなどから分析を踏まえて、民間都市開発の誘導方策素案として取りまとめる。

① 海外や国内における事例の収集及び分析

海外や国内において、都市開発のインセンティブ制度などにより、新たな民間都市開発の創出に取り組んでいる事例を6か所程度収集し、活用している事例も含めて取りまとめる。

② 事例に関するヒアリングなどの実施

事例収集を踏まえて適宜ヒアリングを実施する。

③ 新大阪駅エリアにおける民間都市開発の誘導方策素案の作成

- 鉄道や道路等で別れる6ブロックの特性を踏まえて、それぞれ取りまとめる
- ・歩行者動線や空間などについての課題整理
  - ・誘導すべき内容の整理（MICE機能、文化施設、高規格な宿泊施設など高質な機能、人の通行・滞留機能などの低層部の空間、まちの景観、エリアのための駐車場、バリアフリーなどの交通機能、省エネ、緑化などの環境、避難場所などの防災機能、エリアマネジメントの取組み、新しい技術を活用した取組み、敷地の統合などの一体開発の取組みなど）
  - ・道路と建築物が一体となった空間のモデル検討（ウォークブル空間の検討）の実施（6か所、3D都市モデルを活用すること）

④ 評価手法の検討

- ・過年度の調査を踏まえつつ、都市再生特別地区のプロジェクトを収益性などの観点を加味した評価手法を取りまとめること。なお、用いる指標などの原単位リストを取りまとめること

(3) エリアマネジメントに向けた検討

新大阪駅エリアにおいて、今後の都市開発により形成される良好な環境・空間や地域の価値を維持・向上させるため、民間によるエリアマネジメントを展

開していくことを想定し、事例収集やヒアリングを踏まえ、新大阪駅エリアでの進め方の素案を取りまとめる。

- ① 事例を 6 か所程度収集し取りまとめること
- ② 適宜ヒアリングを実施すること
- ③ 新大阪駅エリアでの進め方の素案の作成
- ④ テーマを定めてワークショップなどを開催すること。なお、ワークショップなどの一切の費用（学識経験者及び専門家等への報酬・交通費等の実費など）は、本業務委託費に含むものとする。

テーマ：都市開発、導入用途、空間デザイン、スマート、文化、ビジネス環境、防災など

## 2) 新大阪駅周辺地域に関するプロモーションの実施

### (1) 新大阪駅周辺地域のプロモーションの実施

民間都市開発の機運醸成を図ることを目的に、セミナーやシンポジウムなどを企画し、その資料作成を行い、開催する。なお開催における諸経費（会場費、講演者への報償費、等）は、本業務委託費に含むものとする。

- ・回数： 1 回程度
- ・講演者： 学識経験者など
- ・開催場所： 新大阪駅周辺

### (2) 導入機能、都市開発促進等の意見交換の実施

- ・新大阪駅周辺地域に導入すべき 3 つの機能（交流促進機能、交通結節機能、都市空間機能）などについて、ヒアリングや意見交換すべき人のリストアップを行い、ミーティングの日程調整等を行う。

(20 名 (過去のヒアリング対象を除く))

- ・ヒアリング対象は、学識経験者や交通事業者など、各機能の検討において、必要となる知見を有する者とする。
- ・ミーティングの調整
- ・必ずしも議事録作成や会議の参加は求めない。

### (3) まちづくりの最新事例の調査

#### ① まちづくりの最新事例の収集

新大阪駅周辺地域が参考とすべき海外の都市開発を 3 事例選定し、導入されている空間機能や都市の成り立ち、戦略的な都市のプロモーションなどの内容について整理する。

#### ② まちづくりの最新事例の現地調査

- ・前述の「①まちづくりの最新事例の収集」にて収集したものの中から 1 事例を対象として、現地への訪問、視察を主とした現地調査を行う。
- ・調査については、現地の都市開発について知見を有する学識経験者又は専門家等 1 名と実施することとし、現地の行政や企業、学識経験者、専門家等と効果的かつ円滑な視察及び意見聴取等を行えるよう、調査の実行程（訪問先、視察先などの具体的な内容）を作成し、コーディネート等を行うこと。

- ・社会情勢等の状況から現地調査ができなかった場合は、Web の活用など他の方法により、調査を行うこととする。
- ・なお、行程の詳細については、大阪府と協議の上、決定する。
- ・上記現地調査等の結果報告を受けて、まちづくり方針素案の検討に反映すること。
- ・調査については、現地滞在 4 日間程度を想定する。また、学識経験者又は専門家等への報酬・交通費、通訳の手配などに生じる費用の一切は、含むこととする。

### 3) 新大阪駅周辺地域における都市基盤の基礎検討

#### (1) 3D 都市モデルを活用した空間検討

- ・新規建物の 3D 都市モデルデータの作成 (10 か所程度)
- ・他の 3D 都市モデルデータとの接続 (淀川北岸～新大阪駅)
- ・過年度作成の 3D 都市モデルデータの部分更新 (10 か所程度)

#### (2) 駐車場の利用状況調査

- ・新大阪駅周辺地域における駐車場の実態調査の手法について検討を行う。
- ・新大阪駅周辺地域の公共駐車場の利用実態について、分析及び整理する。(データは貸与)
- ・新大阪駅周辺地域において、民間駐車場の利用実態についてヒアリングを行う。(5 件程度)

#### (3) 主要交差点における道路交通検討調査

- ・現状及び将来の交差点需要率を算出すること (現状の交通量のデータは、貸与)
- ・場所については、新大阪駅周辺の 2 箇所程度指定する。

#### 4) 協議会の運営補助 (開催は 1 回程度の想定)

- ・新大阪駅周辺地域都市再生緊急整備地域検討協議会など、各種会議における資料の印刷 (1 回あたり最大 150 部: 基本フルカラー) (印刷後の資料は大阪府の指定する場所に持参または郵送等すること。)
- ・議事録の作成
- ・会場設営の補助
- ・会議資料の作成補助

## 4 契約期間

契約日から令和 5 年 3 月 17 日

## 5 委託上限額

金 9,950,000 円 (税込)

## 6 提出書類

業務の着手時、実施中及び業務完了時に以下の書類を提出すること。

- (1) 業務の着手時に提出する書類
  - ・業務着手通知書 1部
  - ・業務実施計画書及び工程表 1部 (契約締結後 14 日以内)
  - ・業務責任者通知書 1部
- (2) 業務の実施中に提出する書類
  - ・貸与品借用書・返納書 1部 (必要に応じて、随時)
  - ・業務打合せ書 1部 (必要に応じて、随時)

※ただし、日時・場所・参加者・内容等については、常時簡易な記録(メモ)を作成し、保管しておくこと。
- (3) 業務完了時に提出する書類
  - ・納品書 1部
  - ・業務完了通知書 1部

## 7 成果品

成果品及び提出部数は以下のとおりとし、その帰属についてはすべて発注者の所有とする。

- (1) 報告書 (A 4 版) 5部
- (2) 報告書の概要 5部
  - ※概要については、報告書の内容を A 4 または A 3 判 2 ～ 3 枚程度にまとめること。
- (3) その他、本業務実施にあたり作成、収集した資料一式 ※データのみでの納品
- (4) 上記 (1) ～ (3) の電子データ 2部
  - ※媒体は、CD-R または DVD-R とする。
  - ・電子データの作成について、ソフトウェアは Word (マイクロソフト社製) 及び Excel (同社製)、PowerPoint (同社製) を使用すること。
  - ・電子データは、コンピュータウイルスによるデータの紛失や改ざん及び外部へのコンピュータウイルスの拡散を防止するため、ウイルスチェックを行い、チェック日付及び使用ソフトウェアを表面に記載すること。
  - ・成果品については、外観にタイトル等を表記し、内容がわかるようにしておくこと。

## 8 秘密の保持

- ・受注者は、業務上知り得た情報を他に漏らしてはならない。
- ・本業務の遂行にあたり発注者から提供した情報については、機密保持に努めるとともに、電子データのパスワードの設定などセキュリティ対策を講じなければならない。

## 9 担当、問い合わせ先

大阪都市計画局 拠点開発室 広域拠点開発課  
担当：比企、飯沼 (電話 06-6210-9327)

■利用する VR については以下の要件を満たすものとし、大阪府と協議して決定する

○VR ソフトの基本的要件

- ①制作されたVRは Windows 及び MacOSX 環境にて起動できること。  
(成果品のVRコンテンツは、下記の Windows 環境で正常に動作するよう、動作確認を行うこと。)
- ②OS : Windows10、CPU : Intel Core i5-8500 以上、RAM : 4GB 以上、ビデオコントローラ : Intel-UHD630 相当以上のスペックにて、30FPS の動作性を確保できること。
- ③VR の形式 : EXE 形式
- ④次元 CAD データの形式 : FBX 形式/OBJ 形式
- ⑤VR 空間の機能全体をフリーライセンスで利用できること。
- ⑥利用PCを増やした際に新たなライセンス料が発生しないこと。
- ⑦スタンドアロン (インターネット非接続状態) で、下記(1)(2)全機能が利用できること。
- ⑧CD-ROMもしくはDVD-ROM1枚に収まる程度のデータ容量で、インターネットなどを經由して関係各所に容易に配布できること。
- ⑨データ活用の観点からBIM・CIM連携は可能であることとするが、専門性の高いBIM・CIMデータ等とは異なるコンテンツで作成すること。
- ⑩関係各所において議論・検討される内容に即したデータの追加修正及び更新を継続的にできること。

○VR ソフトのインターフェースの機能

(1) 空間レビュー性能

- ①全体掌握のための鳥瞰飛行および利用者目線での空間確認・動線確認のためのウォークスルーがマウスなどの操作で自由自在にできる機能
- ②計画案 (複数) を入れ替え対比させる比較検討機能
- ③空間内の任意の位置に樹木や建物ボリュームを配置することができ、配列した樹木や建物ボリュームを次回起動時に再現できる機能
- ④VR画面上の2点間の距離を測定できる機能
- ⑤対象地域における日影の動的変化を連続的に表示できる機能

(2) プレゼンテーション性能

- ①説明用パワーポイントの中から直接コンテンツを呼び出せる機能 (ハイパーリンク)
- ②定められた重要視点場にジャンプするビューポイントジャンプ機能
- ③上記の重要視点場を、VR画面上の任意の場所にて、設定、記録、保存できる機能
- ④VR画面上の任意の点をクリックすると、自動的にVR上の視点がクリックした地点に移動できる機能
- ⑤VR画面上の視野角及び視点の高さを、自由に設定できる機能
- ⑥シナリオのあるプレゼンテーションに対応するアニメーション機能およびそのルートの設定機能
- ⑦VR画面上に2次元地図データを表示し、視点位置を同一画面上に表示できる機能
- ⑧任意の視点から見た画像を画像ファイルとして出力できる機能

(3)関係者間共有・情報公開性能

- ①将来的な事業内容のバブリティへの展開を見据えた、AR技術などによる拡張性  
(スマートフォンやタブレット、スマートグラスでの動作を想定)