

夢洲第2期のまちづくりに向けた検討業務 仕様書

1 業務名称

夢洲第2期のまちづくりに向けた検討業務

2 業務目的

大阪府市では、平成29年8月に「夢洲まちづくり構想」を、令和元年12月に「夢洲まちづくり基本方針」を策定し、夢洲における国際観光拠点の形成に向けたまちづくりの方向性を示した。

その後、2025年日本国際博覧会を契機とした夢洲におけるインフラ整備として、観光外周道路の整備工事や鉄道アクセス南ルート（北港テクノポート線）の工事が開始され、さらに、夢洲第1期のIRについても、「大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の整備に関する計画」が作成され、令和4年4月には同計画の国への認定申請が行われるなど、夢洲第2期まちづくりの機運が高まっているところである。

本件業務では、大阪・関西万博開催後の速やかな跡地の活用を見据えて、夢洲第2期のまちづくりの条件整理に向けた検討業務委託を行う。

3 業務内容

(1) 夢洲第2期のまちづくりに向けた検討

1) 夢洲第2期のまちづくりに向けた開発条件や土地契約条件の検討

コロナによる社会や民間事業者の状況変化及び万博の関連計画や夢洲第1期の動向を踏まえつつ、夢洲第2期のまちづくりに向けた開発条件や土地契約条件の検討を行う。

<視点>

- ・事業者選定に向けたプロセス・スケジュール（2期道路計画との整合を含む）や土地契約手法（売却、定借）などの条件の検討
- ・大阪パビリオンなどの万博関連計画を踏まえた、2期開発区域や地盤高などの開発条件や万博レガシーの承継に向けた条件の検討
- ・第1期の区域整備計画等を踏まえた、まちづくりや契約条件の検討
（第1期エリアとの連続性や、国際観光拠点における土地契約条件（土地価格の取扱い、原状回復義務の範囲など含む）の検討など）

2) 夢洲駅上空空間の利活用と駅を中心としたまちのつながりについての検討

夢洲駅上空空間の利活用に向けた検討と夢洲駅を中心としたまちのつながりについての検討を行う。 ※「11 夢洲駅の整備イメージ図」を参照のこと

<視点>

- ・第2期エリアとあわせた駅上空空間の利活用に向けた手法（一体利用する場合の開発手法や土地契約手法など）の検討
- ・地下鉄道（地上出入口含む）の存在による土地利用制限（荷重、地下利用制限など）を踏まえた駅上空空間の利活用条件の検討
- ・夢洲駅を中心とする、地下、地上、上空通路の各レベル及び垂直動線を含めた、歩行者の移動円滑化に向けた検討

【提案テーマ①】 駅上空間の利活用にかかる条件

夢洲第2期の開発事業者が、夢洲駅上空間を利活用するにあたり、遵守すべき条件とその設定理由について提案すること。

＜注意事項＞

- ・地下鉄道の存在による土地利用制限について、地下構造物の上載荷重や管理幅などを想定しながら、条件設定を行うこと。
なお、夢洲が若齢埋立地であることに十分留意すること。
- ・駅上空間が第2期エリアの玄関口になりうることを踏まえて条件設定を行うこと。

(2) 夢洲第2期のまちづくり条件の整理と検討

(1) で検討した夢洲まちづくりの条件について、整理を行うとともに、各条件が内包する法的リスクや土地価格への影響などについての検討を行う。

＜視点＞

- ・万博関連事業や夢洲第1期における公募、契約条件との整合性を整理
- ・条件を項目ごとに整理し、土地契約や開発条件における位置付けを整理
- ・各条件が土地価格に与える影響についての検討
- ・各条件が内包する法的リスク等の抽出と回避手法等の検討

【提案テーマ②】 土地価格形成要因の検討

夢洲が埋立地であることを踏まえて、地質、地盤条件など土地価格に影響をもたらす可能性がある要因を抽出し、影響の程度とその理由及び土地価格算定の考え方について提案すること。

なお、土地価格に影響をもたらす可能性があるが、価格ではなく土地契約条件に反映すべき事項であると考えられる場合は、別途契約における費用負担の考え方について提案すること。

(3) 夢洲第2期まちづくりの検討のための会議資料作成

夢洲第2期まちづくりの検討のための会議資料作成を行う。(2回程度を想定)

＜視点＞

- ・夢洲第2期のまちづくりの条件整理に向けた検討
- ・市場意見を踏まえた民間需要創出に向けた検討
- ・夢洲へのアクセス性向上や交通処理の整理などの検討

4 契約期間

契約締結日から令和5年3月23日(木)

5 委託上限額

金9,581,000円(税込み)

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 (A4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A4またはA3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(DVD-R) 2部

- ・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：松村(電話 06-6210-9328)

10 参考HP

「夢洲まちづくり構想」

<https://www.city.osaka.lg.jp/osakatokei/page/0000286607.html>

「夢洲まちづくり基本方針」

<https://www.city.osaka.lg.jp/osakatokei/page/0000473459.html>

「大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の整備に関する計画」

<https://www.pref.osaka.lg.jp/irs-suishin/kuikiseibikeikaku/index.html>

11 夢洲駅の整備イメージ図

