

# 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年日本国際博覧会開幕の2年前となる令和5年4月には、万博の起工式が実施されるとともに、大阪ヘルスケアパビリオンの建築工事が開始され、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、国からの認定を受けるなど、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期のまちづくり条件の深度化

万博会場やパビリオンなどの整備状況や夢洲第1期の区域整備計画、さらに令和4年12月より開始している夢洲第2期区域のまちづくりに向けたサウンディング型市場調査における民間事業者の意見を踏まえながら、これまでに整理した開発条件や土地契約条件について検討を深める。

#### <視点>

- ・民間事業者の意見を踏まえた、開発条件、土地契約条件等の検討の深度化
- ・2期まちづくりを段階的に実施する場合のスケジュールやプロセスの検討
- ・2期観光外周道路などの検討を踏まえた2期区域のゾーニングの作成
- ・公的不動産利活用に向けた、売却、定借、PPPスキームなどの手法の検討
- ・まちづくりを推進する事業主体のあり方についての検討

#### 【提案テーマ①】段階開発イメージ

夢洲第2期開発予定区域を段階的に開発すると想定した場合のゾーニングと開発フェーズの考え方について提案すること。

なお、段階開発を実施するにあたり、公共施設（道路、公園など）の設置が新たに必要だと考える場合は、ゾーニングとあわせて提案すること。

### 【提案テーマ②】 PPP事業スキーム検討

夢洲第2期のまちづくりにおいて、土地開発を官民連携スキーム（包括委託、LABVなど）で実施すると仮定した場合に、最適と考える事業スキームと当該スキームのメリット・デメリットをあわせて提案すること。

なお、メリット、デメリットの提案にあたっては、通常の売却、定借スキームと比べた場合の土地の果实（土地賃料等）の多寡について言及すること。

## 2) 万博の理念を継承したまちづくりについての検討

万博の会場整備計画やマーケット・サウンディングでの民間事業者の意見を踏まえながら、万博の理念を継承したまちづくりについて検討を行う。

### <視点>

- ・ハード・ソフト両面からの万博レガシー継承についての検討
- ・レガシー承継にかかる所有権移転手法や費用負担についての検討
- ・レガシー引渡しまでの維持管理や契約不適合責任等のリスク分担についての検討

## (2) 夢洲第2期のまちづくりの検討のための会議等資料作成

夢洲第2期まちづくりの検討のための会議や打合せに向けた資料の作成を行う。（2回程度を想定）

### <視点>

- ・夢洲第2期のまちづくりに向けたゾーニング等の図面作成
- ・夢洲へのアクセス性向上や交通処理の整理などの検討資料作成

## 4 契約期間

契約締結日から令和6年3月19日（火）

## 5 委託上限額

金8,129,000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（工程表含む） 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) 報告書の概要版 5部

※概要版については、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（打合せ資料を含む。）

※（3）は電子データのみでの納品

(4) 上記（1）～（3）の電子データ（DVD-Rなど） 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>

「夢洲第2期区域のまちづくりに向けたサウンディング型市場調査について」

<https://www.pref.osaka.lg.jp/daitoshimachi/yume-saki/2kims.html>

## 11 夢洲第2期開発予定区域 イメージ図

