

【政策企画室長】

ただいまより、夢洲第2期区域開発事業者募集に関する会議を開催する。

夢洲第2期区域開発については、副首都推進本部会議での議論を経て「夢洲第2期区域マスタープラン Ver.3.0（案）」を取りまとめたところ。また、事業者募集の基本的事項等については、これまでに戦略会議において議論し決定してきた。

今般、戦略会議で決定された事項を具体的に進めていく手法について、関係局間で調整のうえ、市長のトップマネジメントのもと対応方策を取りまとめる必要があることから、市長、担当副市長、関係局長による会議を開催するものである。

なお、本会議については、夢洲第2期区域開発が戦略会議で議論を重ねられている事業であり、市民や報道機関の関心が高い案件であることから、公開で開催する。

それでは、大阪港湾局および大阪都市計画局より説明をお願いします。

【大阪港湾局長】

夢洲第2期区域開発事業者募集の主な事項について説明する。

万博跡地である夢洲第2期区域においては、本年4月の副首都推進本部会議で、まちづくりの方針であるマスタープラン Ver.3.0 の案を府市で協議したところであり、先日の6月1日まで大阪府民・大阪市民の皆様からご意見等を募集したところである。

本日の会議では、今後、本マスタープランのもと、開発事業者募集を進めていくにあたり、その主な事項について、議論いただきたいと考えている。

それでは、大阪都市計画局、大阪港湾局より、資料に沿って説明する。

まず、1ページ目をご覧ください。

事業者募集を行う対象土地の概要と、「夢洲第2期区域マスタープラン Ver.3.0（案）」の概要、関係者の意見、それらをご説明した上で、本事業者募集における主な事項として示している①から⑤の5点についてご議論いただき、最後に今後の進め方についてご確認いただきたいと思っている。

2ページの対象土地の概要をご覧ください。

対象となる土地は、拡大図の網かけの区域であり、面積は約42ha、建ぺい率、容積率や都市計画上の位置付けなどは、資料に記載のとおりである。

【大阪都市計画局技監】

まず、「夢洲第2期区域マスタープラン Ver.3.0（案）」について説明する。

資料3ページのまちづくりの考え方について、コンセプトとして、「万博の理念を継承し、国際観光拠点形成を通じて『未来社会』を実現するまちづくり」を掲げ、まちづくりの方針として、①エンターテインメントシティの創造、②SDGsの実現に向けた未来都市の創造、③最先端技術の実証・実践・実装の3点を示している。

次に、4ページに示している土地利用方針について、5ページの図面をあわせてご確認

いただきたい。

今回、開発事業者募集を進める区域は、大きく4つのゾーンに区分している。資料①番のゲートウェイゾーンについては、夢洲駅に最も近く、夢洲の玄関口として、高揚感や期待感を与えるにぎわい機能や交流機能、万博を契機とした最先端技術やイノベーション機能などの導入をめざしている。

②番のグローバルエンターテイメント・レクリエーションゾーンについては、さらに2つのゾーンに区分しており、図面の左側にあるスーパーアンカーゾーンは、区域における集客の中核になるゾーンである。夢洲でしか体験できない非日常空間を創出する大規模で統一されたコンセプトのもと、多くの人に開かれ、環境に配慮したエンターテイメント機能や、レクリエーション機能、親水空間などを活用したファミリーで楽しめる機能等の導入をめざしている。

もう一つの図面の右側の交流ゾーンは、ゲートウェイゾーンからの人の流れやにぎわいを隣接するエリアにつなげるハブ拠点を形成するとともに、人、情報の交流、にぎわいを創出する展示・交流機能やレクリエーション機能の導入をめざしている。

また、③IR連携ゾーンについては、隣接する第1期のIR区域や記念公園ゾーンと連携することにより、相乗効果を高める機能の導入をめざしている。

次に、資料6ページの万博レガシーの継承と発信について説明する。

夢洲全体での取組として、万博開催地である夢洲をレガシー継承の先導的な役割を果たす場と位置づけ、夢洲全体で万博の記録や成果を日本・世界へ発信する万博レガシーの発信拠点となる機能の導入をめざすこととしている。

特に本日の会議で議論いただく第2期区域の民間開発エリアについては、資料の下2行に記載しているが、「静けさの森」の理念の継承に取り組むとともに、非日常空間の創出や、万博で実証された「未来社会の実現」に資する取組を条件とする事業者の公募を実施することとしている。

続いて、関係者の意見等について説明する。

夢洲第2期区域のマスタープラン作成にあたっては、民間事業者のノウハウを生かした実現性の高いものとするため、民間提案募集を実施して、2025年1月に優秀提案2件を選定したところであるが、この優秀提案者2者から意見等が寄せられている。

寄せられた意見の原本は、資料の8ページに記載しているが、それを要約したものを7ページに記載しており、資料7ページをご覧いただきたい。

まず、(1)であるが、優秀提案に選定された2者が合流し、共同検討を開始するということの報告があった。

次に、(2)であるが、意見を2点いただいている。

まず、1点目について、夢洲第2期は極めて大規模でマスタープランに沿った開発をするといった特性もあるため、事業実施の意思決定に先立って、地盤調査やその結果を踏まえた概算工事費の算出などが必要となる。

そのため土地売買契約の時期については、事業予定者選定後、地盤調査の実施が可能となった時点から、約3年間の期間を確保すること、こういった意見が寄せられている。

続いて、2点目について、地盤調査を踏まえた検討の結果、事業から撤退せざるを得ない可能性もある中で、夢洲第2期という大規模開発事業への応募参加は事業リスクが非常に大きい。そのため、公募提案時における申込保証金を義務付けないなど、事業者のリスクが低減される仕組みについて検討すること、こういった意見が寄せられている。

また、関西経済連合会からも、今回の議題である開発事業者募集に関して意見をいただいている。

いただいた意見の原本は資料の10ページに記載しているが、それを要約したものを9ページに記載しており、資料9ページをご覧ください。

9ページの②夢洲2期のスケジュールについて、開発事業者募集を進めながらも、開発事業者との契約までには十分な期間を設けるなど、柔軟なスケジュールを設定することという意見であり、先ほど紹介した優秀提案者からの意見と同じ趣旨のものとなっている。

この他、①では、2期区域だけでなく、夢洲全体が一体的な街となる必要があること、③では、2期開発の事業性や一体性の確保に努めることなどの意見をいただいている。

説明は以上である。

【大阪港湾局長】

続いて、11ページ①事業者募集の対象範囲と処分方法をご覧ください。

対象範囲については、2ページのところで少し触れたが、夢洲第2期区域のうち、大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン、記念公園ゾーン、夢洲駅出入口等を除く範囲の約42haとする。

土地の処分方法としては、昨年6月の戦略会議で決定したとおり、基本売却とするが、斜線で示している鉄道基盤施設の土地約0.4haについては、行政財産であることや、利用可能時期が2030年春頃と売却時期と異なることから、第2期区域開発事業者へ随意契約による貸付を行うこととする。

続いて、12ページの②事業者選定方式をご覧ください。

利用者選定については、二段階審査方式とする。

一次審査にて、民間事業者のノウハウを活用した自由な発想による提案内容を求めて、その内容を審査する。

なお、夢洲第2期区域マスタープラン策定に向けた民間提案募集における優秀提案者に対しては、加点等のインセンティブを付与することとする。

一次審査で一定レベルをクリアした提案者において、二次審査として、貸付を行う鉄道基盤施設を除いた売却区域での価格競争を実施する。

13ページの③契約締結期限・申込保証金をご覧ください。

こちらについては、契約締結期限や申込保証金についての優秀提案者等の意見を踏まえた本市の考え方をまとめている。

本市の考え方としては、夢洲第2期区域については、広大な土地であるため、多額の費用と長期間を要することから、事業予定者の地位を得たうえで調査・検討を行った後に、契約締結の判断をしたいとの優秀提案者の主張には、一定の正当な事情があると認められる。

また、価格審査時に見積価格の10%の申込保証金の納付を求めると、事業者の負担があまりに大きくなることから、事業者が入札等の参加を躊躇する恐れがあり、不調となるリスクが高いと考えられる。

以上から、本募集においては、これらを踏まえた運用を行うものとする。

なお、事業予定者が調査・検討を踏まえ、提案趣旨を毀損しない範囲で事業計画を見直すことは認めるが、正当な理由なく撤退した場合のリスク回避についても、一定の対応を図ることとする。

14 ページをご覧ください。

今説明した本市の考え方を踏まえた、契約締結期限・申込保証金に関する対応となる。

契約締結申込期限について、博覧会協会から本市に土地返還されるのが2028年2月末であり、そこから地盤調査および解析に約1年半、基本設計に約1年、コスト把握に約半年という期間を考慮して、最大3年間の猶予期間を設けることとする。

また、予定価格算定から契約までに相当の期間が空くことから、契約締結時には土地の再鑑定を行い、応札額を上回る場合は再鑑定額に基づく価格での契約とすることとする。

そして、申込保証金については、事業予定者の契約締結申込時に徴収することとし、それまでの間に正当な理由なく契約を締結せず、撤退した場合のリスク回避として、違約金を徴収することとする。

この場合、申込保証金は契約規則に定められた額である見積価格の10%とするが、違約金の額は、撤退した場合に再公募に要する期間が1年程度かかることから、(本市が)その期間に土地を賃貸して得られた賃料相当額を基本とする。

ただし、事業予定者の基本設計やコスト把握期間が1年を超えた場合は、この期間の賃料相当額とする。

続いて、15 ページの④万博レガシーの継承と発信をご覧ください。

事業者提案においては、マスタープラン Ver.3.0 (案) で掲げる「大屋根リングの記憶を想起させる空間などの形成」や、「第2期区域のみならず、その周辺を含めた一体的なまちづくりをめざすこと」を踏まえ、第3期区域やグリーンテラスゾーンを含めた範囲、点線で囲んだ部分の範囲であるが、その範囲の一体開発の提案を可能とする。

なお、提案があった場合、グリーンテラスゾーンおよび第3期区域のうち、早期に土地造成が完了するリング周辺部の約8haについては、一次審査に含めることとする。

また、事業者決定後に、提案内容に基づく利用を希望した場合は、将来の土地利用等に

支障のない期間、当該エリアの貸付を行うこととする。

なお、第3期区域の貸付可能範囲は、早期に土地造成が完了するリング周辺部とする。

続いて、16ページをご覧ください。

事業者提案において、静けさの森の樹木を活用した、まちづくりと一体となった緑地等の整備を求めることとする。利活用にあたっては、万博レガシー継承に留意のうえ、提案を求めることとする。

続いて、17ページの⑤基盤整備をご覧ください。

「夢洲第2期区域マスタープラン Ver.3.0（案）」で掲げる、回遊性の高い歩行者動線ネットワークの形成を図るため、第2期区域間を繋ぐ立体横断施設、この想定整備位置を丸で囲っているが、その整備を開発事業者に求めることとする。

またマスタープランに示されているその他の立体横断施設は、公共で整備することとする。

最後に、18ページの5今後の進め方について、今後、本日の会議での議論内容を踏まえ、募集要項の作成等を行い、6月中旬に策定予定であるマスタープラン Ver.3.0 の内容に基づき、6月下旬から7月上旬の間に事業者募集を開始し、冬頃には事業予定者を決定していきたいと考えている。説明は以上である。

【政策企画室長】

それでは質問等はあるか。

【高橋副市長】

私から何点か確認させていただく。

まず、夢洲2期の事業者募集について、6月下旬から7月上旬に実施するということがある。ただ、今般東京や名古屋の都心部の再開発では、予想を大きく上回る資材、人件費の高騰で、大幅な遅延や中止が相次いでいる状況下で事業者公募を行っていくこととなる。

また、万博が閉幕して半年以上が経過している。万博を契機に、大阪・関西がステップアップするためには、できるだけ早期に、万博跡地のまちづくりの姿を示すことが重要だと考え、こうした不調リスクをできるだけ抑えるために今回の対応を検討しているものと思料する。

ただ一方で、優秀提案者の意向に応じたようにも見受けられるが、優秀提案者の有利な状況になってしまわないか。

【大阪都市計画局技監】

夢洲2期については、万博の理念を継承したまちづくりを実現するために、万博の熱気が冷めないうちに速やかに進めていく必要があると考えており、事業性を確保しながら、

スケジュール感を持って進めていきたいと考えている。

本日の資料では、そういった事業者のリスクを低減するために、優秀提案者の意見を踏まえて対応案を説明したところだが、この対応案は優秀提案者だけではなく、事業者募集に参加する全ての事業者にとって負担軽減になるものであり、特定の事業者に有利になるようなものではなく、不調リスクの軽減と競争性の確保に繋がると考えている。

【高橋副市長】

理解した。

今回の対応方針の大きなポイントが3点あると思う。

1点目が契約までに猶予期間を取るということ。2点目が土地の再鑑定ということ。3点目が申込保証金と違約金の運用である。

この3点について、大阪都市計画局と大阪港湾局において、どのように考えているのか改めて説明を聞きたい。

【大阪都市計画局技監】

優秀提案者からは、夢洲2期が極めて大規模な開発であるということと、我々が定めているマスタープランの内容に沿った開発をするといった特殊性もあることから、事業実施の意思決定に先立って、地盤調査等の詳細な調査検討が必要といった意見をいただいている。

すなわち、事業実施の意思決定のためには、まず現地に入り、自らの負担で相当数のボーリング調査を実施する必要があるが、こういった調査には相当な費用と時間を要することから、事業者としては、事業予定者の位置づけを得た上で調査を実施して、その調査結果を踏まえた上で土地の売買契約に応じたいという意向をいただいている。

具体的な期間としては、開発事業予定者として選定された後、地盤調査とその解析に1年半、それを踏まえた基本設計、コスト把握にプラス1年半、合計3年が必要ということなので、地盤調査の実施が可能となってから売買契約まで、最大で3年間の猶予期間を確保したいという意見である。

これに加えて、関西経済連合会からも、事業者募集は速やかに進める一方で、開発事業者との契約については十分な期間を設けるなど、柔軟なスケジュールを設定するよう意見をいただいている。

夢洲2期は、繰り返しになるが非常に広大な区域になるため、投資額も非常に大きなものとなる。

以上を踏まえると、優秀提案者や関西経済連合会からの意見については、一定正当な事情があると考ええる。

【大阪港湾局長】

再鑑定についてであるが、調査検討期間中に隣接地の IR の開発や、都市基盤整備も進むなか、土地価格を形成する要因が変わる可能性があることから、調査・検討期間が長期間にわたる場合は、改めて不動産鑑定評価を行い、当初の予定価格が、契約締結時点での適正な対価であるかを検証することとした。

再鑑定額が応札額を下回れば応札額のままであるが、応札額を上回った場合は、再鑑定額に基づく価格で契約を行うこととする。

申込保証金及び違約金についてであるが、「夢洲第 2 期区域開発事業者募集」は現在鑑定作業中であり、仮に現在公募中の「大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン開発事業者募集」における予定価格で試算したところでは、予定価格は 1000 億円規模となることから、その 10%の申込保証金は 100 億円規模となる見込みである。

一方で、今回の違約金は路線価をもとに、静けさの森などの活用できない部分を除いた面積で試算したところ、年間 10 億円から 15 億円程度と見込まれることから申込保証金とは相当の違いがある。

また、申込保証金は、あらかじめ本市に金銭を納めさせ、撤退した時点で、本市に帰属させるものであるが、違約金は撤退した時点で請求することから、この点でも違いがある。

なお、正当な理由なく契約を締結せず撤退した場合は違約金を徴収することとしているが、その正当な理由とは、入札保証金や申込保証金の場合と同様に、天災等の不可抗力によるものと解釈している。

【高橋副市長】

3 点の考え方は一定理解できるが、本市の契約制度上問題がないのか、あるいは契約規則に抵触しないのか、契約管財局に尋ねる。

【契約管財局長】

ただいまの 3 点の取扱いについて、まず、契約締結期限については、制度上、事業者決定から契約締結期限までの期間について特に定めたものはない。そのため、これまでもそれぞれの公募の募集要領、要項の中で、個別に必要な期間を設定してきたものである。本件においても、本市として必要な期間、想定する期間を個別に設定することは、特に問題はないと考えている。

2 点目の再鑑定については、地方自治法において、自治体は適正価格にて財産を売却することとされており、適正価格はこれを時価ということにし、不動産鑑定評価額によるものとしている。

本件においては、事業者決定時点から契約締結まで最長 4 年ほどかかるということであり、その間の社会経済情勢等の変化に応じて、地価も変動する。そのため、契約額がその時点での適正価格であるということを確認するためにも再鑑定をとる必要があると認識し

ている。

3点目の申込保証金については、地方自治法その他の法令上で規定されているものではなく、本市の契約規則において、土地・建物等の売払いまたは貸付の場合に、随意契約の相手方から徴収すると規定されている。

本件におけるその取扱いについては、この間、大阪港湾局や大阪都市計画局とともに協議・調整を行ってきたが、事業予定者が地盤調査や基本設計等を行った後に、正式に本市に対して契約申込を行った段階で、徴収することとなった。

そもそも申込保証金というものは、契約締結を担保して締結に至らない場合の損害を補填することを主な目的としているため、参加申込の段階で徴収するという考え方も実際あり得るところではあるが、本件は大阪港湾局から説明のあったとおり、参加申込の段階では、事業者による調査・検討の結果等によっては当初提案内容が実現できず、撤退する可能性も見込みつつ、また調査等を行うために必要な開発事業予定者として位置付けるということにすぎないということで、かつ申込保証金を義務付けると、公募の参加者自体、確保できない可能性が非常に高くなってくるという状況を前提とすると、契約の相手方として確定しているとまでは言いがたい状況において、事業者側のリスクを踏まえて、参加申込の段階では徴収しないということにも合理性があるというふうに考えている。

そのため、契約相手方として確定する申込段階で徴収することが適当ではないかというふうに考えており、加えて、別途違約金で対応するということも踏まえると、特段の問題はないというふうに当局として考えている。

なお、契約規則との整合性については、引き続き弁護士にも確認を行いながら、必要な規定整備を進めていく。

また、今後も制度所管として、大阪港湾局や関係部局と十分な協議・調整を行っていく。

【高橋副市長】

規定整備など、3局が連携しながら調整をお願いする。

最後に、資料の15ページ記載の周辺の一体開発に関してであるが、西側のグリーンテラスの南側の8haと、リング周辺部を早期に活用できるということが記載されているが、西側のグリーンテラス、これが大阪市に返還される時期というのは、2期区域全体と同じ2028年2月でよいか。また、南側のリング周辺部の約8haについて、早期に土地造成が完了すると記載されているが、具体的にいつ頃使用可能になるのか確認させてほしい。

【大阪港湾局長】

グリーンテラスゾーンだが、第2期区域と同様に2028年2月末に博覧会協会から返還される予定である。

それと第2期区域のリング周辺部については、現在、土地造成を進めており、2030年度

ごろには土地利用が可能となる見込みである。

【高橋副市長】

事業者募集時には、そういった状況をしっかりと事業者に提示できるように調整をお願いする。

【横山市長】

大阪にとって、西日本にとっても非常に重要な拠点になろうかと思う万博の跡地の開発について、この間、優秀提案者とも意見交換しながら、どういった未来を描くのかというところについて議論を重ねてきたところである。

今日は、方向性について議論し、事業者から要望があった経過や、考えられるリスク等、その考え方についても議論した。

夢洲という拠点は、万博、そして2030年はIRが開業することになる。まさに西の一大拠点として、万博の熱気が冷めやらぬうちに、次のビジョンを進めていかなければいけない。

さらに、高橋副市長からもあったが、価格高騰等で全国各地で入札不調等、さまざまな課題が生じている状況の中で、このプロジェクトを成功に導いていくことは非常に難しいが、それでも大きな未来をかけて、進めていきたいと思っている。

今日の会議で開発事業者募集についての基本的な方針について決定し、そして事業の実現性を高めるために、契約締結期限を一定猶予することといった対応方針を確認することができた。

今後の開発事業者募集に関しては、今日確認した方針に基づいて、透明性、公平性、公正性の確保に留意しながら、具体の募集条件、募集方法などを検討して、スケジュール感を持ってしっかり進めていただきたい。

【政策企画室長】

それでは、本日の会議はこれで終了する。