

大阪IR（統合型リゾート）の事業化に関するアドバイザー業務 業務項目

別紙①

検討範囲	主な検討範囲はIRを中心機能とする北側区域・約70ha（別図参照）とする。 ただし、北側区域の開発を行ううえで与条件となるとともに、当該区域と連動し夢洲全体が効果的に国際観光拠点形成を実現するうえで、業務項目4(2)～(5)については、必要な範囲において夢洲全体や夢洲全体への拡張性も含めて検討を行う想定とする。
------	---

業務段階	第1段階 IR実施法成立前から着手する業務 第2段階 IR実施法の成立後に着手する業務 第3段階 区域認定後に着手する業務
------	---

※業務段階における「○」印は、発注者が中心となって検討作業等を行い、受注者は、補完的な立場から資料作成・助言等により発注者を支援する業務を示す。

大項目	中項目	業務項目 小項目	業務段階							
			第1段階 ①事業化検討	第2段階 ②事業設計 ③公募準備 ④公募手続			第3段階 ⑤契約交渉等 ⑥契約交渉等			
1		前提条件及び基本的事項の整理								
		(1) 業務実施にあたっての前提条件及び基本的事項の整理	●							
		(2) IR事業実施にあたって考慮・参照すべき法令・施策等の整理		●						
		(3) IR事業における府市役割の検討・整理 ※発注者が中心となって検討を実施する。受注者は、補完的な立場から資料作成・助言・レビュー等により発注者を支援すること。		○						
2		大阪IRの事業環境・潜在市場規模の調査・分析								
		(1) 大阪IRの事業環境・潜在市場規模の調査・分析	●							
		(2) 中核施設等（カジノ施設、MICE施設、魅力発信施設、送客施設、宿泊施設等）の事業環境・潜在市場規模の調査・分析	●							
3		大阪IRの競争力強化に向けた戦略検討								
		(1) IR市場（世界圏、アジア圏、国内等）の競争環境の調査・分析	●							
		(2) IR市場の競争下における大阪IRの強み・弱みの分析		●						
		(3) 大阪IRの競争力強化・事業効果最大化に向けた戦略に関する助言・検討支援		●						
4		開発条件・事業実施条件の検討								
		IRを中心機能とする北側区域（約70ha）の開発を行ううえでの前提となる開発条件・事業実施条件について、財務・法務・技術面等から調査・検討を行い、具体的な条件を構築する。 ※別紙③「本業務の受注者等の利益相反行為の制限等」の「1 象対象者（制限対象とする会社等）」に規定する「本件制限対象者」以外の者には、原則として、「11 市場調査・RFC等の実施支援」のRFCにおいて民間事業者から提出・提示された提案内容・資料等を開示・提供しない。								
		(1) 基本条件、必要となる検討項目及び課題等の検討・整理	●	●						
		(2) 開発基本計画の検討・作成 「夢洲まちづくり基本構想」等を踏まえ、道路ネットワークや新駅駅前広場の整備方針、都市空間形成方針等について具体的に検討し、IRを中心機能とする北側区域（約70ha）の開発条件となる、開発基本計画を作成する。  ※下記項目（本業務とは別に大阪府で検討実施（予定も含む））については、別途提示する。受注者は、これらを踏まえ本業務を実施すること。 i. 夢洲内の鉄道・道路の交通需要予測の結果 ii. 夢洲全体の道路ネットワーク（幹線道路及び観光外周道路）の考え方 iii. 幹線道路及び観光外周道路の基本的な規格要件（幅員、線形、交通処理等） iv. 警察協議用図面及び警察協議経過等 v. 新駅の駅位置・構造、新駅駅前「交通広場」の機能要件（必要施設・機能、容量等）								
		① 道路ネットワーク等の検討・整理 ・北側区域（70ha）の域内道路ネットワークの考え方（検討図面の作成含む） ・スマートリゾートシティ形成の観点からの道路機能のあり方（高規格化・スマート化・グレードアップ等）（検討図面の作成含む）			●					
		② 新駅駅前広場（交通広場及びにぎわい広場）の整備計画の検討 ・駅前広場の役割・機能、空間形成の在り方、コンセプト等 ・利用者需要量（人数、滞在時間等） ・交通広場における各施設・機能（バス・タクシー・自家用車等の乗降場等）の配置方針 ・にぎわい広場における歩行者動線・環境施設・にぎわい空間等のあり方及び整備・運営水準等 ・整備・運営管理スキーム（公民の負担・所有区分、整備・運営管理手法等）の検討 ・計画概要図（1/1000程度）の作成 ・概算整備費の算定	●	●	●	●	●	●	●	●
		③ 都市空間形成方針の検討・整理 ・ゾーニング、各ゾーンの機能分担 ・にぎわい・景観・空間形成等のあり方 ・歩行者ネットワーク・軸線等のあり方 ・建築物・公共空間等の意匠計画等のあり方 ・広告物規制のあり方	●	●	●	●	●	●	●	●
		④ 基盤整備スケジュール等の検討・整理 ※発注者が中心となって検討を実施する。受注者は、補完的な立場から資料作成・助言・レビュー等により発注者を支援すること。			●					
		⑤ 開発基本計画の作成 ※(3)～(11)の検討結果についても盛り込むこと			●					
		⑥ 有識者会議・研究会等の運営支援（想定開催回数 10回程度）※1	●	●						
		(3) 都市計画等の検討								
		① 土地利用方針の検討・整理 ※以下は発注者が中心となって検討を実施する。受注者は、補完的な立場から資料作成・助言・レビュー等により発注者を支援すること。 ・建築物・交通・上下水・駐車場等の想定開発容量 ・交通処理の検討 ・土地利用制限、基盤整備等の考え方 ・関係法令・手続に関する検討	○	○	○	○	○	○	○	○
		② 都市計画変更案の検討 ※発注者が中心となって実施する。受注者は、補完的な立場から資料作成・助言等により発注者を支援すること。			○					
		③ 都市計画変更等手続に必要な検討資料等の作成			●					
		(4) 公共施設及び公共的施設の整備・管理条件等の検討								
		① 公共施設（道路・上下水・ガス・電力・通信・地中化等）及び公共的施設（公開空地や緑地等）の整備・管理条件及び要求水準等の検討・整理			●					
		② 公民の整備・管理・費用負担区分、事業者における整備手法及び費用負担の考え方等の検討・整理			●					
		(5) 新たな国際観光拠点形成に向けた都市機能・まちづくり方針のあり方等の検討 「大阪IR基本構想」に掲げる"大阪IRのめざす姿"、「夢洲まちづくり構想」に掲げる"SMART RESORT CITY"をコンセプトとした新たな国際観光拠点形成のための都市機能・まちづくり方針等について、具体的に取組を進める事業領域やその枠組（事業スキーム、公民及びIR事業者の役割分担、実施体制、推進手法、実施プロセス等）、IR事業者に求める内容・要求水準等について、夢洲全体や夢洲全体への拡張性を見据えながら検討・構築する。 検討にあたっては、特に、"ICT・IoTを活用したスマートなまちづくり""エリアマネジメント""イノベーションにつながる最先端技術のショーケースとなるエリア形成"の観点を重視する。 【参考】※詳細は各構想を参照すること ◆大阪IR基本構想（大阪IRの目指す姿—大阪IRの4つの柱） ①大阪・関西・日本観光の要となる独創性に富む国際的エンターテインメント拠点の形成 ②世界水準の競争力を備えたオールインワンMICE拠点の形成 ③世界に類をみない魅力ある空間形成、最先端技術の活用によるスマートリゾートの実現 ④世界の先進事例を進化させた総合的な懸念事項対策 ◆夢洲まちづくり構想（国際観光拠点形成のための都市機能） ①JAPAN ENTERTAINMENT（大阪・関西・日本観光の要となる独創性に富む国際的エンターテインメント拠点形成） ②BUSINESS MODEL SHOWCASE（新しいビジネスにつながる技術やノウハウを世界第一級のMICE拠点を中心にショーケース化し、国内外に発信） ③ACTIVE LIFE CREATION（健康で生き活きた生活を楽しめる革新的な技術などの創出と体験） ◆夢洲まちづくり構想（まちづくりの方針） ①土地利用（世界で存在感を発揮するまちづくり）								

業務項目		業務段階						
		第1段階	第2段階			第3段階		
大項目	中項目	小項目	①事業化検討	②事業設計	③公募準備	④公募手続	⑤契約交渉等	⑥契約交渉等
		②都市基盤（確かな技術に支えられたスマートなまちづくり） ③環境共生（地球・自然環境共生とスマート技術の融合による先進的で快適な環境形成） ④空間デザイン（アーティスティックなデザイン、上質で快適な空間形成）  ① 必要となる国内・海外の各都市の事例・動向調査及び分析 ※スマートシティ、ICT、MICEの他都市事例収集・分析等については、H29年度実施「大阪IR基本構想（案）策定支援等業務」の調査結果を活用できる。（本業務の開始時に別途提示する。）  ② 国及び他自治体の政策、制度及び取組等の調査・分析（ヒアリング調査含む） ③ 関係法令・規制等の調査・分析（規制緩和の必要性等の検討含む） ④ IR制度との整合性確保や課題等の検討・整理 ⑤ 取組を進める事業領域の検討・整理 ⑥ 各事業領域の統合・連携のあり方及び要求水準等の検討・整理 各事業領域について、事業対象エリア（夢洲全体、開発区域単位、建物単位等）、ステークホルダー、プラットフォーム、基盤（インフラ・アクセスポイント等）、データ管理・分析、サービス内容、ビジネスモデル等の様々な要素から、統合・連携のあり方やその要求水準等について検討・整理  ⑦ 事業スキーム・実施体制・実施プロセス等の検討 ⑧ 公民及びIR事業者の役割分担等の検討 ⑨ 民間事業者による自立的な事業推進に向けた財源のあり方、ビジネスモデルの検討 ※スマートシティ・エリアマネジメント事業を中心に検討 ⑩ 実施体制・運営組織等のあり方（業務内容、収支モデル、事業スキーム、組織形態、各種KPI、モニタリング・PDCAサイクルの確認体制等）及びその構築プロセス ※スマートシティ・エリアマネジメント事業を中心に検討 ⑪ IR事業者を求める要求水準等の検討・整理 ・実施条件を設定する項目及び要求水準の考え方等の検討・整理 ・事業者を求める具体的な条件・要求水準の検討・構築 ⑫ 関係機関等との協議資料作成 ⑬ 有識者会議・研究会等の運営支援（想定開催回数 10回程度）※1	●	●				
		<b>(6) 中核施設等（カジノ施設、MICE施設、魅力発信施設、送客施設、宿泊施設等）の導入機能要件の検討</b> 上記(5)新たな国際観光拠点形成に向けた都市機能のあり方等の検討も踏まえつつ、各中核施設等（カジノ施設、MICE施設、魅力発信施設、送客施設、宿泊施設等）の導入機能要件を検討・構築 ① 必須導入機能、規模、要求水準等の検討・整理 ・導入機能要件を設定する項目及びその方向性等の検討・整理（必要となる基礎調査含む） ・事業者を求める具体的な条件・要求水準（施設機能・種別・規模・担うべき役割・運営条件等）の検討・構築 ② MICE機能の検討・整理 ・展示場規模に応じた需要予測（開催規模、回数、国内・国外集客見込数等） ・MICEの機能強化に関する需要調査（ニーズ調査） ・MICE機能強化を実現する上で必要となる指標 ・IRにおいてMICE機能が担うべき役割やあり方の検討 ・導入機能要件を設定する項目及びその方向性等の検討・整理 ・事業者を求める具体的な条件・要求水準（施設機能・種別・規模・担うべき役割・運営条件等）の検討・構築 ③ 海上・バス交通アクセス機能の検討・整理 ・海上交通アクセスの整備・運営条件（浮桟橋の配置・規模・整備条件、運営スキーム等）・関係自治体との連携の検討・整理 ・海上交通アクセスの整備・運営に関し、事業者を求める条件・要求水準の検討・構築（図面作成含む） ・バス駐車場・乗降場（観光バス・長距離バス等）の整備・運営に関し、事業者を求める条件・要求水準の検討・構築 ④ 導入制限機能の検討・整理	●	●				
		<b>(7) 運営条件・水準等の検討</b> ① IR及び各施設・機能の運営条件・要求水準の検討・構築 ② 社会的影響対策プログラム条件・要求水準の検討・構築に関する検討（ギャンプリング対策（入場規制・ゲーミング規制への最先端技術の活用含む）、青少年保護、治安・資金洗浄対策等） ③ 雇用環境整備及び人材育成・従業員研修プログラム条件・要求水準の検討・構築 ④ 観光振興施策プログラム条件・要求水準の検討・構築 ⑤ 地域貢献・地域経済活性化に関する検討 ・海外事例の調査・分析 ・事業者を求める地域貢献・地域経済活性化への寄与のあり方に関する検討・整理 ・事業スキームの検討・整理 ・事業者を求めるプログラム条件・要求水準、実施枠組等の検討・構築 ⑥ テロ・事件・事故・災害等が発生した場合の危機管理対策（外国人旅行者等への的確な情報伝達含む）及び防災対策（防災組織、帰宅困難者対策、避難支援、備蓄等）プログラム条件・要求水準の検討・構築	●	●				
		<b>(8) 規制緩和等の必要性の検討</b> ① 想定される又は必要となる規制緩和の項目・法令等の検討・整理 ② 規制緩和手法（都市計画変更、特区活用等）の検討・整理 ③ 規制緩和に係る関係機関との協議支援		●				
		<b>(9) 広域観光連携に関する検討</b> ※以下は発注者が中心となって検討を実施する。受注者は、補完的な立場から資料作成・助言・レビュー等により発注者を支援すること。  大阪IRが、海外・国内からのゲートウェイとなる広域観光の拠点となり、大阪・関西・西日本の連携による観光客の送り出し機能を効果的に果たすうえで、具体方策や広域観光連携のあり方、関係者の役割分担、事業者への要求事項等について検討を行う。  ① 広域観光連携のあり方の検討（需要把握等の基礎調査、連携可能性、連携方策、課題等） ② 広域観光連携の具体方策の検討 ③ 連携体制の構築準備及び関係機関等との協議・調整支援 ④ 事業者を求める条件・要求水準の検討・構築	○	○				
		<b>(10) IR立地による効果に関する検討</b> ① IR立地によって期待する効果について、その項目・指標・指標設定の方法等を検討・整理 ② 具体的な効果指標や実現性を担保するうえで事業者を求める条件等の検討・構築		●				
		<b>(11) 非IR区域の段階的開発のあり方等に関する検討</b> ※以下は発注者が中心となって検討を実施する。受注者は、補完的な立場から資料作成・助言・レビュー等により発注者を支援すること。 ① 非IR区域の段階的開発のあり方等に関する検討 ② 非IR区域の段階的開発に関して、公募時に明示すべき具体的条件等の検討・構築	○	○				
5		<b>応募条件・事業枠組等の検討・整理</b> (1) 応募者の枠組条件（出資比率制限・構成員変更等）の検討・構築 (2) 応募者に求める資格・実績条件の検討・構築 (3) 資金調達条件の検討・構築 ① 資金調達の確実性の確認方法や資金調達条件の検討・整理 ② 公募における資金調達条件（自己資本比率等）の構築 (4) 事業リスクの検討・分析 ① 各段階（事業者選定、区域認定、契約締結、開発、運営、短期・中期・長期等）におけるキーリスクの抽出・分析 ② リスクマネジメント手法、リスク回避・紛争防止方法等の検討 (5) 履行担保方策（契約、保証金、違約金、損害賠償、保険付保、親会社の保証等）の検討・構築		●				
6		<b>契約条件の検討</b> (1) 海外IR関連契約規定の収集・分析（3～5事例程度、日本語翻訳含む） (2) 契約スキームの検討・整理 (3) 各種契約書の基本構成の検討・整理 (4) 実施協定の規定内容等の検討 ① 重要項目の抽出及びその規定方針等の検討・整理 ② 実施協定の規定内容等の検討・整理 (5) 土地契約条件の検討 ① 基本条件（事業対象エリア等）の検討・整理 ② 土地契約方法（売却・賃貸等）の検討・整理 ③ 土地価格評価の前提条件の検討・整理（鑑定・土地価格調査は含まない） ④ 土地契約条件の検討・整理 ・必要となる契約項目の抽出やその考え方	●	●				



業務項目		業務段階						
		第1段階	第2段階			第3段階		
大項目	中項目	小項目	①事業化検討	②事業設計	③公募準備	④公募手続	⑤契約交渉等	⑥契約交渉等
		・特約事項（譲渡・転貸制限、用途制限、違約事項等） ・土地代等の支払方法 ・契約期間、賃料、一時金、将来的な賃料増減等の考え方（賃貸の場合） ・契約期間終了後の取扱 ⑤ 契約手続の検討・整理 ・IR関係手続等を踏まえた、契約締結の時期・プロセス等 ・鑑定・土地価格調査の時期・プロセス等 ⑥ 不動産鑑定士からの専門的助言を得られる体制を構築すること		●				
		(6) その他契約条件等の検討 ① 事業者公募に際して締結が必要となる契約（秘密保持契約等）及びその契約条件の検討 ② 金融機関との直接協定の締結要否及びその内容等の検討 ③ その他必要となる契約の契約条件等の検討		●				
		(7) 各種契約の締結プロセスの検討・構築 ① 各種契約の締結プロセスのあり方の検討 ② 各種契約の具体的な締結プロセスの検討・構築		●				
7		公募プロセス等の検討						
		(1) 事業者公募・選定のあり方の検討 ※以下③④の検討は発注者が中心となって実施する。受注者は、補完的な立場から資料作成・助言・レビュー等により発注者を支援すること。 ① 海外IR事例・国内参考事例の調査・分析 ② 公募ステップ、選定プロセスの検討・整理 ③ 公平性・透明性や府民理解の促進等、IR事業の特性を踏まえた、適切かつ効果的な公募・選定のあり方の検討 ④ 選定体制の検討 ・海外IR事例・国内参考事例の調査 ・選定体制（選定委員の構成、専門部会の設置等）のあり方の検討 ・具体的な選定体制の検討・構築支援 ⑤ 事業者選定先行であることに伴うリスクの抽出とその対策の検討 ⑥ 自治体による適格性審査（背面調査）のあり方の検討・整理 ・事業者選定の段階で、自治体において予備的な背面調査等を実施すべきか否か ・予備的な背面調査等を実施する場合、その対象・範囲・内容・調査方法等	●	○				
		(2) 審査基準・評価方法等の検討・整理 ① 審査基準・評価方法等の検討・整理		○				
8		IR事業における官民パートナーシップのあり方等の検討・整理 ※以下は発注者が中心となって検討を実施する。受注者は、補完的な立場から資料作成・助言・レビュー等により発注者を支援すること。 (1) IR事業における自治体・事業者の役割分担・パートナーシップのあり方等の検討・整理 (2) 区域整備計画の策定・地域の合意形成にあたっての官民の役割分担等の検討・整理 (3) 事業者に求める具体条件等の検討・整理		○				
		(3) 事業者に求める具体条件等の検討・整理		○				
9		事業性の検討・分析						
		(1) IR事業の収支構造・ビジネスモデルの検討	●					
		(2) モデルプランの作成		●				
		(3) ゲーミングレベニューの試算		●				
		(4) 投資判断に影響する各種パラメータの感度分析		●				
		(5) 最低投資額・再投資条件等の検討		●				
		(6) 必要に応じて市場調査・民間事業者へのヒアリングを実施		●				
10		府市財政への影響分析						
		(1) 税収、納付金・入場料収入、関連支出等の試算・分析		●				
		(2) 事業者の監督・モニタリング・事業評価等に必要となる経費の試算		●				
11		市場調査・RFC等の実施支援						
		※RFC（Request for Concept）等 RFPで示す開発条件・事業実施条件等を精緻化するため、府・市が事業者に対して、IR事業の構想・コンセプト・施設構成・投資規模等について提案を 求める手続をいう。 ※RFC等において民間事業者から提出・提示された提案内容・資料等については、別紙③「本業務の受注者等の利益相反行為の制限等」の「1. 対象 者（制限対象とする会社等）」に規定する「本件制限対象者」以外の者には、原則として開示・提供しない予定である。						
		(1) 市場調査・RFC等の実施目的、提示条件、提案項目、対話項目等の検討・整理		●				
		(2) 市場調査・RFC等資料の作成		●				
		(3) 調査結果・提案内容のとりまとめ・分析等		●				
		(4) 民間事業者との対話支援		●				
		(5) 民間事業者のデューデリジェンス（実態調査） ※調査対象はRFC応募者を想定 ① 諸外国でのIR事業等実施状況、経営実態及び新規投資動向等の調査・分析 ② 事業実施に課題となる制約事項や契約で遮断すべきリスクの抽出と対応策の検討		●				
		(6) 市場調査・RFC等資料の翻訳（英語）、事業者対話における通訳業務（英語） ※事業者側の発言通訳は含まない		●				
12		実施指針の作成・公表支援						
		(1) 実施指針の検討・作成			●			
		(2) 実施指針等の公表（民間事業者からの意見徴取等含む）に係る支援			●			
13		RFP実施支援（事業者公募は、二段階での実施を想定すること）						
		※RFP（Request for Proposal）等 府・市が実施するIR事業者の公募・選定手続をいう。						
		(1) 公募資料（募集要項、事業条件書、審査基準書、各種契約書案、その他必要書類等）の作成			●			
		(2) 公募手続支援				●		
		(3) 事業者選定支援				●		
		(4) 事業者との対話支援				●		
		(5) 審査委員会等各種会議の開催支援 ※1			●	●		
14		契約交渉等支援						
		(1) 事業予定者との基本協定・仮契約等の締結支援					●	
		(2) 区域認定申請（区域整備計画の作成、地域の合意形成等）に向けた事業者との協議・調整支援					●	
		(3) 実施協定の国認可手続支援						●
		(4) 事業内容に関する事業者との協議・調整支援（実施協定等の締結を目的とした協議・調整）						●
		(5) 実施協定等の締結支援						●
15		モニタリング計画及び事業評価計画の策定支援						
		(1) モニタリング・事業評価のあり方の検討 ① 海外事例等の調査・分析（日本語翻訳含む） ② 評価指標の設定目的、設定方法等の検討 ③ モニタリング指標の定義策定に向けた予備調査		●				
		(2) 事業監督の方針案及びモニタリング計画書案の作成（公募提示用）		●				
		(3) 事業評価計画案（評価指標・基準、手順書等）の作成（公募提示用）		●				
16		通訳・翻訳業務						
		(1) 事業者との対話・協議・契約交渉等における通訳業務（英語）		●		●	●	●
		(2) 海外事例分析・RFC・実施指針作成・RFP・契約交渉等に係る各種資料等の翻訳業務（英語）	●	●	●	●	●	●
17		中間報告書①（第1段階業務とりまとめ）	●					
18		中間報告書②（第2段階業務のとりまとめ）					●	
19		最終報告書						●

※1 有識者会議等の運営支援（有識者への報酬・交通費等の支払は含まない）

- ① 各会議に向けた情報収集
- ② 各会議に関わる資料作成
- ③ 会場設営
- ④ 会議運営補助

業務項目			業務段階					
			第1段階	第2段階			第3段階	
大項目	中項目	小項目	①事業化検討	②事業設計	③公募準備	④公募手続	⑤契約交渉等	⑥契約交渉等

⑤ 議事録作成、会議結果のとりまとめ