二段階審査方式（公募型プロポーザル）による

夢洲第２期区域開発事業者募集

実施要領

令　和　８　年　７　月

【令和８年 11 月 13 日　更新】

大阪港湾局

大阪都市計画局

目次

Ⅰ．総則 2
１．本募集の目的 2
２．本募集に関する土地の概要及び名称 3
３．本募集の売却対象物件等 4
４．本募集の進め方 5
５．募集及び選定スケジュール 5
６．関係法令の遵守 6
Ⅱ．応募に関する事項 7
１．応募資格 7
（１）応募者 7
（２）資格要件 8
（３）複数応募の禁止 8
（４）その他 8
２．本募集に関する手続き １２
（１）現地見学会 １２
（２）質疑書の受付及び回答 １２
（３）参加資格審査 １３
（４）守秘義務対象資料の貸与及び検討資料の提供 １５
（５）提案書審査 １６
Ⅲ．提案に関する事項 ２８
１．基本方針 ２８
（１）まちのプランニングやデザインに関する項目 ２８
（２）万博レガシーの継承と発信に関する項目 ２８
（３）実現性に関する項目 ２８
２．提案内容と提案条件 ２８
（１）まちのプランニングやデザインに関する項目 ２８
（２）万博レガシーの継承と発信に関する項目 ３１
（３）実現性に関する項目 ３３
Ⅳ．計画提案における諸条件等 ３４
１．配慮すべき上位計画等 ３４
（１）２０２５年日本国際博覧会に関すること ３４
（２）夢洲まちづくりに関すること ３４
（３）夢洲第１期区域に関すること ３４
（４）スーパーシティ型国家戦略特区に関すること ３５
（５）その他上位計画等 ３５
２．本区域の開発条件及び都市基盤整備等に関する事項 ３７

（１）土地利用に関する事項 ３７
（２）建築物の敷地面積の最低限度に関する事項 ３７
（３）建築物等の用途制限等に関する事項 ３７
（４）夢洲における居住者の発生防止に関する事項 ３８
（５）大屋根リングに関する事項 ３８
（６）静けさの森の樹木に関する事項 ３８
（７）観光外周道路（南側）に関する事項 ３８
（８）立体横断施設の整備に関する事項 ３９
（９）供給処理施設等に関する事項 ４０
(10) 本区域の地盤状況等に関する事項 ４１
(11) その他 ４２
３．開発に際しての手続き等 ４２
（１）開発に係る計画提案内容の事前確認等 ４２
（２）都市計画法第 29 条（開発許可）に関する事項 ４３
（３）大規模建築物事前協議に関する事項 ４４
（４）環境アセスメントに関する事項 ４４
（５）ＣＮＰの取組に関する事項 ４４
４．留意事項 ４５
（１）夢洲のまちづくりへの協力 ４５
（２）公共施設整備に関する施設の所有及び管理について ４５
（３）地区計画の決定について ４５
（４）夢洲関連工事における調整会議等への参加 ４６
（５）夢洲の事業推進に向けた関係会議等への参加 ４６
（６）事業報告等について ４６
（７）事業計画書の作成・承諾について ４７
Ⅴ．開発事業予定者選定後の手続き ４８
１．契約説明会 ４８
２．基本協定の締結 ４８
（１）開発事業予定者の辞退等 ４８
３．土地売買契約の締結 ４８
（１）申込保証金の納付及び帰属 ４９
（２）契約保証金 ４９
（３）売買代金 ４９
（４）土地引渡し、所有権移転 ４９
４．土地売買契約締結申込期限の猶予 ４９
（１）猶予する場合の手続き等 ４９
（２）猶予期間における土地利用 ５１
５．貸付対象土地の契約締結について ５１
（１）主な契約条件 ５１

（２）契約手法及び契約賃料の決定 ５２
６．公有水面埋立法第 27 条に基づく権利移転許可申請 ５２
Ⅵ．応募に関する留意事項等 ５３
１．留意事項 ５３
２．経費の負担 ５３
３．知的財産権等 ５３
４．談合の禁止等 ５３
Ⅶ．周辺区域※に係る提案（任意） ５４
１．夢洲第３期区域について ５４
（１）計画提案にかかる諸条件について ５４
（２）提案書類 ５５
２．グリーンテラスゾーンについて ５５
（１）計画提案にかかる諸条件について ５５
（２）提案書類 ５５

（別添）物件調書（土地）、夢洲第２期区域開発事業にかかる基本協定書（案）、夢洲第２期区域開発事業者募集にかかる契約手続き等に関する協定書（案）、土地売買契約書（案）、様式集

Ⅰ．総則

１．本募集の目的

大阪府・大阪市（以下「府市」という。）は、大阪港に浮かぶ約 390ha の埋立地「夢洲」において、経済界とともに策定した「夢洲まちづくり構想」（平成 29（2017）年８月策定）及び「夢洲まちづくり基本方針」（令和元（2019）年 12 月策定）に基づき、国際観光拠点の形成に向けたまちづくりを進めています。

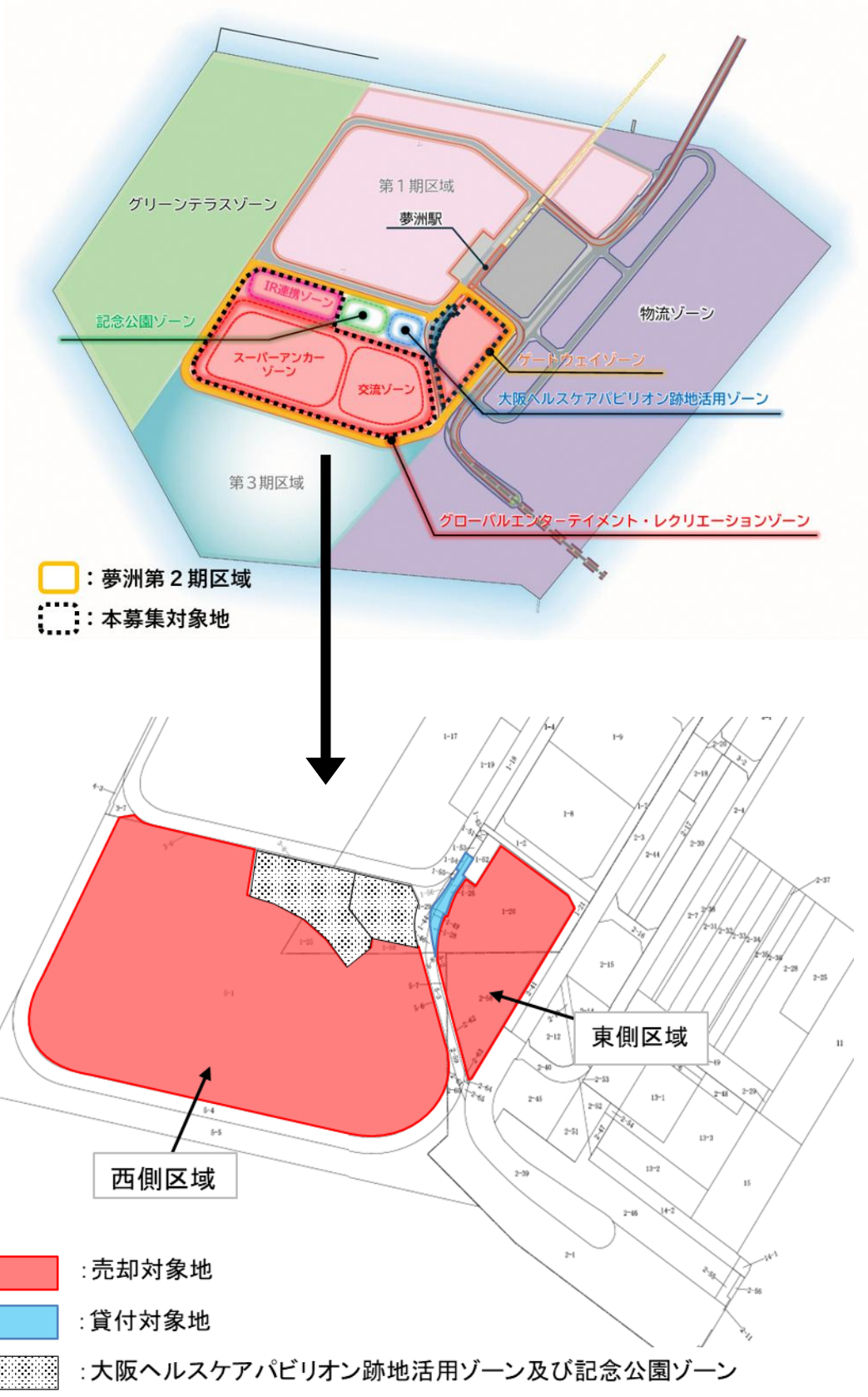
大阪・関西万博（以下「万博」という。）跡地である夢洲第２期区域（大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン及び記念公園ゾーンを含む。）においては、開発面積が約 50ha という広大なエリアであるため、第２期区域のまちづくりの方針（マスタープラン）を示すこととし、令和６（2024）年９月から開始した「夢洲第２期区域マスタープランの策定に向けた民間提案募集」において、民間事業者からまちづくりについての提案を受け付け、これらの提案の中から、令和７（2025）年１月に優秀提案２件を決定しました。

これらの優秀提案の内容などを踏まえ、令和７（2025）年４月に「夢洲第２期区域マスタープラン Ver.1.0」を策定し、令和７（2025）年 10 月には、国・府市・経済界・公益社団法人２０２５年日本国際博覧会協会（以下「博覧会協会」という。）で構成する「大阪・関西万博の大屋根リングの活用に関する検討会」での議論等も踏まえ、「夢洲第２期区域マスタープラン Ver.2.0」を策定しました。その後、令和８（2026）年６月に、「2025 年日本国際博覧会成果検証委員会」における、レガシー展開の方向性や剰余金の活用方針を含む具体的方策のとりまとめを踏まえ、「夢洲第２期区域マスタープラン Ver.3.0」（以下「マスタープラン」という。）を策定しました。

マスタープランにおいては、まちづくりのコンセプトを「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」とし、まちづくりの方針として、「エンターテイメントシティの創造」、「SDGs の実現に向けた未来都市の創造」、「最先端技術の実証・実践・実装」としています。また、万博レガシーの継承と発信に向けては、夢洲全体を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」とすることをめざしており、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においては、産・学・官・民の力を結集して、「REBORN」をテーマに「いのち」と「健康」の観点からミライのヘルスケアや都市生活などを出展した大阪ヘルスケアパビリオンでの取組をレガシーとして後世に継承するため、令和８（2026）年１月より開発事業者募集を実施しています。さらに、記念公園ゾーンにおいては、府市が中心となり、大屋根リングを一部残置し、その周辺エリアを記念公園として整備し、その他のエリアは、開発事業者において、静けさの森の樹木の利活用や万博を契機に創出された最先端技術やイノベーションに触れられる機能の導入などに取り組み、万博の跡地である「夢洲」において「場の記憶」を継承・展開することとしています。

本区域（「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及び記念公園ゾーンを除き、売却対象土地と貸付対象土地を合わせた区域」をいう。）の開発事業者募集については、マスタープランに掲げるまちづくりに資する活用の計画提案と価格提案の二段階審査方式（公募型プロポーザル）により広く募り、優秀な事業者を選定して開発事業予定者を決定することを目的とし、その効果を、臨海部をはじめとした周辺地域に波及させ、大阪の成長・発展を先導する東西軸のニシの一大拠点の形成につながるよう、取り組むものです。

２．本募集に関する土地の概要及び名称



３．本募集の売却対象物件等

詳しくは【物件調書】をご覧ください。

売却対象土地

・本募集の結果、決定した開発事業予定者に対して売却します。

所在地	地目	地積	用途地域等	建ぺい率/ 指定容積率	予定価格
此花区夢洲中一丁目１番20、１番25、１番58、３番６、５番１、５番２ 夢洲東一丁目２番58、２番61	雑種地	420,062.03㎡	商業地域 国際観光地区 (※)	80%/ 400%	92,113,000,000円

貸付対象土地

・開発事業者に対して随意契約により貸付けます。

所在地	地目	地積	用途地域等	建ぺい率/ 指定容積率
此花区夢洲中一丁目１番26、１番28、１番49、１番54、１番59、５番８	雑種地	4,011.75㎡	商業地域 国際観光地区 (※)	80%/ 400%

（※）　現在、特別用途地区（国際観光地区）に係る都市計画変更の手続き中です。詳細は以下をご確認ください。

https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000682692.html

（本区域の留意事項）

・本区域は、地盤沈下等により地積及び形状に変動が生じる可能性があります。

・本区域の売却及び貸付けは、引渡し時点における現状有姿で行い、本実施要領等で示すものと差異があった場合にも、引渡し時の状態を優先します。

（売却対象土地の留意事項）

・売却対象土地は、令和10（2028）年２月29日まで万博の会場として博覧会協会が使用しており、売却対象土地の引渡しは、令和10（2028）年３月１日午前０時に行うものとします。ただし、博覧会協会の撤去状況、その他の影響により、令和10（2028）年３月１日以降となる場合があります。なお、売却土地の引渡しが遅れた場合においても、府市はその責任を負わず、開発事業予定者は損害賠償等の請求をすることができません。

・博覧会協会から本区域の返還を受ける際は、静けさの森及びその周辺の一部構造物、その他物件調書に記載の残置物を除き、原状回復のうえ更地返還を受ける予定です。残置物については、【物件調書】及び守秘義務対象資料（地盤状況等に関する事項及び静けさの森に関する事項）をご覧くださ

い。

（貸付対象土地の留意事項）

・貸付対象土地は、令和 12（2030）年春頃まで夢洲駅南西出入口工事のため大阪市が利用する予定であることから、令和 12（2030）年春頃以降の引渡しとなります。
・契約手法は、原則、借地借家法第 23 条第１項の事業用定期借地権設定契約によるものとしますが、開発事業予定者の土地利用形態に応じて借地借家法の適用を受けない賃貸借契約（平面利用）によることも可能です。（詳細は「Ⅴ．５．貸付対象土地の契約締結について」及び検討資料「貸付対象土地に関する事項」をご確認ください。）。
・契約期間は、事業用定期借地権設定契約の場合は開発事業予定者と協議のうえ決定するものとし、借地借家法の適用を受けない賃貸借契約（平面利用）の場合は 30 年間とします。

４．本募集の進め方

本募集は二段階審査方式（公募型プロポーザル）により実施します。

まず、計画提案の内容について、府市が開催する外部の有識者で構成する選定会議（以下「選定会議」という。）において、評価項目に沿って審査（以下「計画提案審査」という。）を行い、一定の水準を満たした提案を優秀提案として選定します。次に、優秀提案を提案した応募者を対象に、売却対象土地の売払価格について、価格提案審査を実施し、予定価格以上で最も高い価格提案をした者を本事業の開発事業予定者として決定します。開発事業予定者による土地売買契約締結申込期限猶予の願い出があり、本市がこれを認める場合は調査・検討を実施した後、土地売買契約の締結をもって正式な開発事業者として決定します。

５．募集及び選定スケジュール

（このスケジュールは予定であり、変更の可能性があります。）

内　容	日　程
実施要領の配布	令和８（2026）年７月３日（金） ～令和９（2027）年１月８日（金）
現地見学会	令和８（2026）年７月15日（水） ～７月17日（金）
質疑書の受付（第１回）	令和８（2026）年７月15日（水） ～７月22日（水）
質疑書の回答（第１回）	令和８（2026）年８月５日（水）
参加資格審査書類の受付	令和８（2026）年８月５日（水） ～令和９（2027）年１月８日（金）
参加資格審査結果の通知	令和８（2026）年８月12日（水） ～令和９（2027）年１月15日（金）
守秘義務対象資料の貸与	令和８（2026）年８月12日（水） ～令和９（2027）年１月15日（金）
質疑書の受付（第２回）	令和８（2026）年８月12日（水） ～８月26日（水）

質疑書の回答（第２回）	令和８（2026）年９月14日（月）
予定価格の公表	令和８（2026）年９月14日（月）
質疑書の受付（予定価格公表以降）	予定価格の公表日 ～令和８（2026）年12月７日（月）
質疑書の回答（最終更新日）	令和８（2026）年12月21日（月）
提案審査書類の受付	令和９（2027）年１月12日（火） ～１月15日（金）
計画提案審査	令和９（2027）年２月上旬
計画提案審査結果の通知	令和９（2027）年２月中旬
価格提案審査	令和９（2027）年２月17日（水）
土地売買契約締結申込期限(※１)	令和９（2027）年３月31日（水）
基本協定の締結期限（※２）	令和９（2027）年３月31日（水）

※１…開発事業予定者による調査・検討のため、土地売買契約締結申込期限猶予の願い出があり、本市がこれを認める場合は、当該期限を最長で令和13（2031）年2月28日まで猶予します（この場合において、令和９（2027）年３月31日の翌日から猶予承認後の土地売買契約締結期限までの期間を「猶予期間」という。）。

※２…※１の期限を猶予する場合は、令和９（2027）年3月31日（水）までに別途「契約手続等に関する協定書」を締結し、基本協定の締結は土地売買契約締結までの間に行うものとする。

６．関係法令の遵守

本募集への参加及び本事業等の実施にあたっては、関係法令及び府市が定める条例、規則、要綱等（以下「法令等」という。）を遵守してください。なお、遵守すべき法令等の種類及び内容については、応募者自ら確認を行ってください。

Ⅱ．応募に関する事項

１．応募資格

（１）応募者

本募集における応募者は、企業又は企業グループとします。

企業グループが応募する場合は、代表となる企業（以下「代表企業」という。）を定め、代表企業が本募集に係る一切の手続を行うこととし、本募集に係る連絡等は代表企業にのみ行います。

また、企業又は企業グループは、本事業を実施するにあたり本事業のみを行う特別目的会社（「資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号)」に基づき設立する特定目的会社又は「会社法（平成 17 年法律第 86 号)」に基づき設立する合同会社その他の会社をいう。以下「ＳＰＣ等」という。）を設立することが可能です。（以下、応募者のうちＳＰＣ等の設立を予定している企業又は企業グループを「ＳＰＣ等設立予定者」という。）

なお、応募者は、次の①及び②の条件に該当する者とします。企業グループで応募する場合は、企業グループ全体で次の①及び②の条件を備えていれば足りるものとします。加えて、ＳＰＣ等設立予定者は、次の③の条件に該当する者とします。

①売却対象土地を取得し、また、貸付対象土地を借り受けて、「Ⅲ．１．基本方針」に基づく計画提案を行うことができること

②本実施要領（物件調書、契約書、協定書、検討資料、守秘義務対象資料などの別添資料を含む。以下同じ。）に基づいて行った計画提案に関し、施設等の建設完了及び事業の実施に責任を負うことができること

③ＳＰＣ等設立予定者は、次の要件を同時に満たすこと

ア　売買契約及び基本協定締結前にＳＰＣ等を設立すること（売買契約、賃貸借契約及び基本協定は、当該ＳＰＣ等と締結します。）

イ　ＳＰＣ等の出資者になり（企業グループの場合は構成員全員が出資者となる必要はありません)、アセットマネジメント（以下「ＡＭ」という。）業務又はプロパティマネジメント（以下「ＰＭ」という。）業務等を担うこと。なお、府市が必要と認めた場合は、計画提案書の実現性及び継続性が確実であることを確認するため、ＳＰＣ等設立予定者にＳＰＣ等の最大出資者となることや、売買契約締結日から 10 年間の継続出資を求めるほか、事業計画書の協議時にＳＰＣ等融資に際して、金融機関からの関心表明書等の提出を求めることがあります。

ＳＰＣ等設立予定者が応募する場合は、計画提案書において、ＳＰＣ等の出資予定者やＡＭ業務、ＰＭ業務等を担う企業名を付した全体スキーム図、意思決定権の所在、資金調達方式、エクイティ出資者、設立に向けたスケジュール等を簡潔にまとめたＳＰＣ等設立の事業実施計画を、資金計画書に記載の上、提出してください。

なお、企業グループの構成員が本実施要領及び本募集に基づいて締結する契約・協定等において定められた事項に反した場合には、その全員が、連帯してその責任を負うものとします。

（２）資格要件

１）共通の参加要件

上記（１）に該当する者であって、次の①から④の全ての条件を満たす者（企業グループの場合は、構成員全員が、全ての条件を満たすこと。）とします。参加資格判定の基準日は、参加資格審査申請書類（構成員の変更を行った場合は参加資格審査（変更）申請書類）の受付日とします。

①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の４の規定に該当する者でないこと。

②暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第 77 号）第 32 条第１項各号に掲げる者、大阪府暴力団排除条例（平成 22 年大阪府条例第 58 号）第２条第１号から第４号までに掲げる者、又は大阪市暴力団排除条例（平成 23 年大阪市条例第 10 号）第２条第１号から第３号までに掲げる者でないこと。

③無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第５条第１項に規定する観察処分を受けた団体に該当する者でないこと。

④申込みに必要な書類の提出日の属する月の前々々月末時点において、納期が到来している、地方税及び国税に係る徴収金（法人税・所得税、法人事業税、法人府民税、法人（個人）市民税、固定資産税・都市計画税［土地・家屋］、固定資産税［償却資産］）及び消費税、地方消費税を完納し、滞納がないこと。

２）企業又は代表企業に求められる要件

企業又は代表企業（ＳＰＣ等設立予定者を含む。）は、次に掲げる参加資格要件を満たす者とします。

・国内外の過去 10 年間（平成 28（2016）年１月１日以降）に完成した大規模な※1都市開発事業等の事業において、事業者※2としての参加の実績を持つ者

※１「大規模な」とは、都市開発事業等の事業の区域面積又は敷地面積が１ヘクタール以上の事業を指します。なお、都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）に基づく民間都市再生事業計画の認定を受けた認定事業者の場合、当該認定事業が１ヘクタールに満たない場合でも認めるものとします。

※２「事業者」とは、大規模なリゾート開発事業、都市再開発事業等の事業の主体となる企業・団体をいいます。設計実績や施工実績は開発実績として認めません。

（３）複数応募の禁止

本募集に応募する企業（企業グループの場合は構成員全員）は、別の提案を行う応募企業並びに応募企業グループの構成員として応募することは出来ません。

（４）その他

次の①から⑤のいずれかの要件に該当した場合は、審査・選定の対象から除外されます。

①審査・選定に関する要求等を申し入れた場合

②提出書類等に虚偽の記載があった場合

③本実施要領に違反又は著しく逸脱した場合

④提案審査書類の提出時に必要書類等の全部又は一部が提出されなかった場合
⑤その他、不正行為があった場合

（参考）大阪府暴力団排除条例第二条

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一　暴力団　暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号。以下「法」という。）第二条第二号に規定する暴力団をいう。

二　暴力団員　法第二条第六号に規定する暴力団員をいう。

三　暴力団員等　暴力団員又は暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者をいう。

四　暴力団密接関係者　暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するものとして公安委員会規則で定める者をいう。

（参考）大阪府暴力団排除条例施行規則第 3 条

条例第 2 条第 4 号の公安委員会規則で定める者は、次のいずれかに該当する者とする。

(1)　自己若しくは第三者の利益を図り又は第三者に損害を加える目的で、暴力団又は暴力団員を利用した者

(2)　暴力団の威力を利用する目的で、又は暴力団の威力を利用したことに関し、暴力団又は暴力団員に対し、金品その他の財産上の利益又は役務の供与(次号において「利益の供与」という。)をした者

(3)　前号に定めるもののほか、暴力団又は暴力団員に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる相当の対償のない利益の供与をした者

(4)　暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者

(5)　事業者で、次に掲げる者(アに掲げる者については、当該事業者が法人である場合に限る。)のうちに暴力団員又は第 1 号から前号までのいずれかに該当する者のあるもの

ア 事業者の役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該事業者に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。)

イ 支配人、本店長、支店長、営業所長、事務所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、営業所、事務所その他の組織(以下「営業所等」という。)の業務を統括する者

ウ 営業所等において、部長、課長、支店次長、副支店長、副所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、それらと同等以上の職にあるものであって、事業の利益に重大な影響を及ぼす業務について、一切の裁判外の行為をする権限を有し、又は当該営業所等の業務を統括する者の権限を代行し得る地位にある者

エ 事実上事業者の経営に参加していると認められる者

(6)　前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、これを相手方として、条例第 2 条第 5 号に規定する公共工事等に係る下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約を締結した事業者

（参考）大阪市暴力団排除条例第２条

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 暴力団　暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第 77 号。以下「法」という。）第２条第２号に規定する暴力団をいう。

(2) 暴力団員　法第２条第６号に規定する暴力団員をいう。

(3) 暴力団密接関係者　暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するものとして市規則で定める者をいう。

（参考）大阪市暴力団排除条例施行規則第３条

条例第２条第３号の市規則で定める者は、次のいずれかに該当する者とする。

(1) 自己若しくは第三者の利益を図り又は第三者に損害を加える目的で、暴力団又は団員を利用した者

(2) 暴力団の威力を利用する目的で、又は暴力団の威力を利用したことに関し、暴力団又は暴力団員に対し、金品その他の財産上の利益又は役務の供与（次号において「利益の供与」という。）をした者

(3) 前号に定めるもののほか、暴力団又は暴力団員に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる相当の対償のない利益の供与をした者

(4) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者

(5) 事業者で、次に掲げる者（アに掲げる者については、当該事業者が法人である場合に限る。）のうちに暴力団員又は前各号のいずれかに該当する者のあるもの

ア 事業者の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該事業者に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）

イ 支配人、本店長、支店長、営業所長、事務所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、営業所、事務所その他の組織（以下「営業所等」という。）の業務を統括する者

ウ 営業所等において、部長、課長、支店次長、副支店長、副所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、それらと同等以上の職にある者であって、事業の利益に重大な影響を及ぼす業務について、一切の裁判外の行為をする権限を有し、又は当該営業所等の業務を統括する者の権限を代行し得る地位にあるもの

エ 事実上事業者の経営に参加していると認められる者

(6) 前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、これを相手方として、公共工事等に係る下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約を締結した事業者

２．本募集に関する手続き

（１）現地見学会

次のとおり、応募を検討する企業を対象に本区域の現地見学会を行います。

現地見学会の参加は、応募申込みの条件にはしておりませんが、できる限り参加ください。

参加希望者は「現地見学会参加申込書」（様式１）に必要事項を記入のうえ、電子メールにて次の送付先まで送付してください。なお、質疑は「（２）質疑書の受付及び回答」によるものとし、現地見学会では質疑には一切お答えしません。

①受付期間

令和８（2026）年７月６日（月）から７月 10 日（金）午後５時まで

②電子メール送付先

夢洲第２期区域開発事業者募集窓口

メールアドレス　yumeshimaniki@city.osaka.lg.jp

電子メールの件名は「現地見学会参加」としてください。

③日程・場所

日　　程　令和８（2026）年７月 15 日（水）から７月 17 日（金）
午前９時 30 分から午後５時までの間

集合場所　夢洲駅改札前

※参加者は最大３名までとします。

※電子メールによる参加希望の受付後、令和８（2026）年７月 13 日(月)までに上記候補日より日時を指定し、集合時間等を連絡します。

※集合時間に遅れた場合は、参加いただけない場合があります。

※駐車場等はございません。必ず公共交通機関を利用してお越しください。また、車での現地乗り入れはできません。

（２）質疑書の受付及び回答

１）質疑書の受付

・本募集に関して不明な事項がある場合は、次の要領にて「質疑書」（様式２）に質問内容を記入のうえ、電子メールにて次の送付先まで送付してください。所定の質疑書を用いない質問や、所定の方法以外での質疑書の提出（電話、郵送、ＦＡＸ等）は一切認めません。

・質問内容は、本実施要領記載事項に関する事項、条件に関する事項及びその他本募集に関して必要な事項に限ります。なお、質疑書に対する回答内容は、本実施要領の補完、追加及び修正事項とします。 また、第２回以降は守秘義務対象資料、検討資料についての質問も受け付けます。

①受付期間

第１回：令和８（2026）年７月 15 日(水) から７月 22 日(水)午後５時まで

第２回：令和８（2026）年８月 12 日(水) から８月 26 日(水)午後５時まで

予定価格公表以降：予定価格の公表日 から令和８（2026）12 月７日(月)午後５時まで

②電子メール送付先

夢洲第２期区域開発事業者募集窓口

メールアドレス　yumeshimaniki@city.osaka.lg.jp
件名は「質疑書送付」としてください。

２）質疑書の回答

・質疑に対する回答は大阪市ホームページで公表し、質疑書提出者に対する個別回答は行いません。
・ただし、第２回以降に受け付ける守秘義務対象資料及び検討資料に関する質疑については、大阪市ホームページでは公表せず、資格審査通過者全員に対して電子メールにて回答します。また、質疑書の回答後に資格審査を通過した者に対しても、同内容を電子メールにて送付します。
・回答の公表にあたっては、質疑書提出者の名称は記載しません。
・本募集に必要と認められる内容についてのみ回答し、意見の表明と解される内容についての回答は行いません。
・質問者自身の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれのある内容についての回答は行いません。
・第１回、第２回の質疑については回答予定日にまとめて回答する予定ですが、予定価格公表以降は、随時質問を受け付け、２週間に一回程度まとめて更新します。

【回答予定日】

第１回：令和８（2026）年８月５日（水）
第２回：令和８（2026）年９月 14 日（月）
予定価格公表以降：令和８（2026）年 12 月 21 日（月）（最終更新日）

（３）参加資格審査

１）参加資格審査書類の受付

「２）参加資格審査書類の作成」の内容に従い、提出先へ持参又は送付（書留等、配達記録の残る方法）により提出してください。

①受付期間

令和８（2026）年８月５日(水）から令和９（2027）年１月８日(金)まで（午後５時必着）

②提出場所

〒559-0034 大阪市住之江区南港北２丁目１番10号ＡＴＣビルＩＴM棟10階
大阪港湾局開発部販売促進課
メールアドレス　yumeshimaniki@city.osaka.lg.jp

③留意事項

・持参により提出する場合は、前日までに来庁日時を電子メールにて連絡の上、持参してください。状況により持参日時を調整させていただく場合があります。
・受付時間は、平日午前９時30分から正午まで、及び午後１時から午後５時までとし、土・日曜日、祝日は受付けません。
・提出された資料において、記載漏れ等の書類不備があった場合は、受理できません。その場合は連絡しますので、修正等の対応を行い、受付期間中に再度提出を行ってください。
・参加資格審査書類の受付期間中に、提出された資料において、企業グループの変更や資料の

修正等が生じた場合、「参加資格審査（変更）申請書」（様式４－３）及び必要書類を提出し、変更手続きを行ってください。

２）参加資格審査書類の作成

次の各項目に基づいて書類等を作成してください。

「提出書類チェック票」（様式３―１）により、提出書類の有無を確認した上で提出してください。

企業グループ又はＳＰＣ設立予定者で応募する場合、②～⑫、⑭は構成員全員分を提出してください。

書類名称
①　参加資格審査申請書（様式４－１もしくは様式４－２）
②　本募集への参加に際しての誓約書（様式５）
③　印鑑証明書（発行後３か月以内のものに限ります。）
④　登記事項証明書又は登記簿謄本（発行後３か月以内のものに限ります。登記事項証明書の場合は、「現在事項証明書」「履歴事項全部証明書」のいずれでも結構です。）
⑤　定款または寄附行為（最新のもの）
⑥　法人案内等（法人概要、法人経歴書）取引銀行リストが記載されているもの
⑦　事業報告書（応募者の事業内容及び事業実績がわかるもので最新のもの）（パンフレット等も可）
⑧　過去３期間の決算書（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表）及び連結財務諸表作成会社においては連結財務諸表（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書） ※　学校法人においては（貸借対照表、資金収支計算書、消費収支計算書、固定資産明細書、借入金明細書、基本金明細書） ※　該当する書類が無い場合は代替書類を提出してください。
⑨　過去３期間の法人税・法人事業税の納税証明書（「その３」又は「その３の３」で提出すること。発行後３か月以内のものに限ります。）
⑩　消費税及び地方消費税の納税証明書（「その３」又は「その３の３」で提出すること。発行後３か月以内のものに限ります。）
⑪　市区町村税に関する誓約書（様式６－１）及び市区町村税に関する調査に対する承諾書（様式６－２）
⑫　談合の禁止等に関する誓約書（様式７）
⑬　都市開発事業等の業務実績（様式８）
⑭　守秘義務対象資料の開示に関する誓約書（様式９）

３）参加資格の審査及び審査結果の通知

①参加資格の審査

「２）参加資格審査書類の作成」に従って応募者から提出された参加資格審査書類に基づき、応募者が「１．（２）資格要件」に規定する参加資格要件を充足しているかどうかの審査を行います。

参加資格要件を満たすと判断された応募者は、以降の手続きに参加することができますが、参加資格が確認できない場合は失格となり、計画提案審査等の以降の手続きに参加することができません。

②参加資格審査結果の通知

参加資格審査の結果は、応募者に対して、参加資格審査申請書類一式の提出日から１週間程度で、電子メールにより通知する予定です。参加資格審査申請書類の提出から１週間程度又は令和９（2027）年１月12日(火)までに「参加資格審査結果通知書」が送付されなかった場合は、電子メール（宛先　yumeshimaniki@city.osaka.lg.jp）にてお問い合わせください。

（４）守秘義務対象資料の貸与及び検討資料の提供

参加資格審査結果の通知の際に、参加資格要件を満たす応募者に対して、計画提案を行うにあたり必要な守秘義務対象資料を貸与します。

また、守秘義務対象資料の貸与と併せて、検討資料（守秘義務対象外）を提供します。

なお、守秘義務対象資料及び検討資料については下記以外に追加等する可能性があります。

① 守秘義務対象資料（貸与資料）

・本件土地に関する事項
・地盤状況等に関する事項
・道路等に関する事項
・供給処理施設等に関する事項
・周辺区域に関する事項（３期区域及び１区利用条件等）
・静けさの森に関する事項　等

② 検討資料（守秘義務対象外）

・地盤状況等に関する事項
・道路等に関する事項
・貸付対象土地に関する事項　等

③ 第三者等への開示

・応募者が、計画提案を行うにあたり守秘義務対象資料を提供する必要のある者（以下「第二次被開示者」という。）に対して秘密情報等の全部又は一部を開示しようとするときは、「第二次被開示者の名称等届出書」（様式 10）に必要事項を記載し、電子メール送付先へ事前にデータ（データ形式は様式集等を参照のこと。）を送付した上で、提出先へ持参又は送付（書留等、配達の記録の残る方法）で提出してください。
・この場合において、応募者は、秘密情報等の第二次被開示者に対する開示に先立ち、「守秘義務対象資料の開示に関する誓約書」（様式９）と同等又はそれ以上の守秘義務その他の義務の履行を第二次被開示者に書面により誓約させ、「第二次被開示者の名称等届出書」（様式 10）の提出時に当該書面の写しを添付しなければなりません。
・府市は、応募者から第二次被開示者の名称等届出書の提出を受けた場合、提出書類に不備等がないか確認し、速やかに、受理通知を発行し電子メールで送付します。応募者は、府市から受理通知が発行されるまでは、第二次被開示者に、秘密情報等を開示してはなりません。

【電子メール送付先】

夢洲第２期区域開発事業者募集窓口
メールアドレス　yumeshimaniki@city.osaka.lg.jp
件名は「第二次被開示者の名称等届出書送付」としてください。

【提出先】
〒559-0034 大阪市住之江区南港北２丁目１番10号ＡＴＣビルＩＴM棟10階
大阪港湾局開発部販売促進課
電話番号　06-6615-7799

・持参により提出する場合は、前日までに来庁日時を電話連絡の上、持参してください。状況により持参日時を調整させていただく場合があります。
・また、受付時間は、平日午前９時 30 分から正午まで、及び午後１時から午後５時までとし、土・日曜日、祝日は受付けません。

（５）提案書審査

１）提案審査書類の受付

「２）提案審査書類の作成」の内容に従い、提案審査に必要な書類を次の受付期間内に持参により提出してください。持参以外の提出は受付けません。

① 受付期間
令和９（2027）年１月 12 日（火）から１月 15 日（金）まで

② 提出場所
〒559-0034 大阪市住之江区南港北２丁目１番10号ＡＴＣビルＩＴM棟10階
大阪港湾局開発部販売促進課
電話番号　06-6615-7799

③ 留意事項
・持参する前日までに持参日時を上記「②提出場所」宛てに電話連絡してください。状況により持参日時を調整させていただく場合があります。
・受付時間は、平日午前９時30分から正午まで、及び午後１時から午後５時までとし、土・日曜日、祝日は受付けません。
・提出された資料において、記載漏れ等の書類不備があった場合は、受理できません。その場合は連絡しますので、修正等の対応を行い、受付期間中に再度提出を行ってください。

２）提案審査書類の作成

次の各項目に基づいて書類等を作成してください。審査書類の作成にあたっては、本募集の趣旨を理解し、本実施要領を十分に踏まえたものとしてください。

「提出書類チェック票」（様式３―２）により、提出書類の有無を確認した上で提出してください。

① 申込みに必要な書類
（ア）「提案申込書」（様式 11）　１部

（イ）企業グループ及びＳＰＣ予定者は、次の書類の提出が必要です。

○企業グループで応募する場合　１部

・「夢洲第２期区域開発事業企業グループ協定書（案）」（様式 12）

○ＳＰＣ設立予定者に該当する場合　各１部

・「ＳＰＣ等設立に関する誓約書」（様式 13－１）

・「ＳＰＣ等事業実施計画書」（様式 13－２）

・「ＳＰＣ等事業及び資金調達の全体概要図」（様式 13－３）

（ウ）「計画提案書」（様式Ａ－１～Ｅ）　正本１部　副本 15 部　ＣＤ－ＲＯＭ１枚

・計画提案書の作成にあたっては、様式を変更しないものとします。

・指定の用紙サイズで作成することとし、下部中央に通し番号（ページ番号）をつけ、左側綴じでレール式ファイル等により製本してください。

・文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて作成ください。寸法、面積等についても可能な限り表現してください。

・計画提案書（正本）にのみ、応募者の法人名（企業グループの場合は代表企業）を認識が可能な部分に記載してください。

・正本・副本ともに応募者名表示（申請団体の商号又は名称、代表者氏名、管理運営実績の施設名、実施イベント名称、資本関係等）があれば黒塗りするなど、応募者が推定できる記載は行わないでください。また、法人名・テナント名等が特定される表現は不可とします。ロゴマーク等についても一切記入しないでください。

・提案内容、表現などで不可とされたものが記載されている場合や、判読が困難な記載のある計画提案書については、府市において黒塗りする場合や審査の対象外とする場合があります。

・使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、数字はアラビア数字を用いてください。

・計画提案は関係法令等を遵守した内容としてください。

・提出された計画提案書については、本募集において計画提案審査を行うためのもので、府市が関係法令等に基づく承認等を行うものではありません。

・計画提案書（正本）及び（副本）を記録したＣＤ－ＲＯＭを１枚添付してください。なお、提出データは、すべて PDF 形式（拡張子：.pdf）とし、様式ごとのファイルとしてください。解像度は原則 300dpi とし、細かな文字や線が判読しづらい場合は解像度を適宜調整してください。また、ＣＤ－ＲＯＭには、応募者の法人名（企業グループの場合は代表企業）、代表者氏名を記載してください。

・応募者は提出する提案書類等の意匠権、著作権、その他の知的財産権について応募者が保有することを保証してください。また、提案書類等について第三者から権利の主張、異議、苦情、差止請求、損害賠償請求等がなされた場合（著作者人格権が行使された場合を含む。）は、応募者の責任と負担によって処理し、解決してください。

・提出する電子データは、コンピュータウイルスによるデータの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、使用したウイルスソフト並びにウイルスチェックの日付を記入してください。

（様式Ａ－１～Ｅ　Ａ３版サイズ）

【(1) まちのプランニングやデザインに関する項目】

１）まちづくりの考え方（開発コンセプト）（様式Ａ－１）

２）土地利用計画（様式Ａ－２）

３）都市空間形成（様式Ａ－３）

４）基盤整備計画（様式Ａ－４）

５）まちづくり DX・GX の推進（様式Ａ－５）

６）エリアマネジメントの推進（様式Ａ－６）

【(2) 万博レガシーの継承と発信に関する項目】

１）レガシー全般（様式Ｂ－１）

２）ハードレガシーの継承（様式Ｂ－２）

３）ソフトレガシーの継承（様式Ｂ－３）

【(3) 実現性に関する項目】

１）資金計画及び実施体制等（様式Ｃ－１）

①　資金計画書（様式Ｃ－２）

②　事業収支計画（様式Ｃ－３）

２）事業スケジュール（様式Ｃ－４）

【計画提案概要書】（様式Ｄ－１）

・上記（１）～（３）に係る提案内容をＡ３版サイズ１枚程度に要約した計画提案概要書を作成してください。

【提案内容説明書】（様式Ｄ－２）

・上記（１）～（３）の各項目に係る提案内容をＡ３版サイズ１枚程度に簡潔に記述した提案内容説明書を作成してください。

【公表用資料】（様式Ｅ）

・価格提案審査後、開発事業予定者の計画提案内容を大阪市ホームページ等で公表する予定です。このため、応募者は、公表可能な内容で様式Ｅを作成してください。

なお、府市は様式Ｅに記載された内容が不十分又は不適切と認められる場合は、応募者に対し、内容の追加又は修正を求めることがあります。

（エ）「価格提案書」（様式 14）　１通

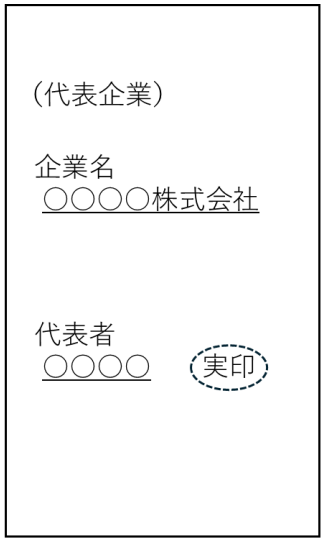
・「計画提案書」と合わせて「価格提案書」を提出ください。

・貸付対象土地は価格提案審査の対象外であり、売却対象土地の購入希望価格に対して価格提

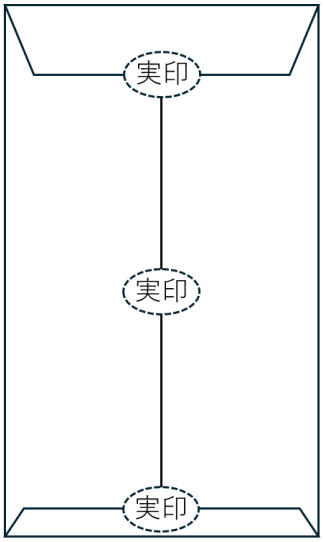
案審査を実施します。

・価格提案書には売却対象土地の購入希望価格を表示してください。
・必ずボールペン等で記入し、訂正可能な筆記用具（鉛筆やフリクションペンなど）で記入しないでください。
・年月日は、申請書類の提出日を記入押印してください。
・所在地、法人名、代表者名は、「提案申込書」に記載されたとおり記入し、実印で押印してください。企業グループで応募する場合は、代表企業が記入してください。
・価格提案書に記入する金額は、総額で１枠に１字ずつ「１，２，３…」と記入し、金額の前枠に「￥」、「金」、又は押印による『留印』をつけてください。
・訂正する場合は、誤記部分に二重線を引き、実印を押印し、正しく書き直してください。
・金額欄の訂正は、誤った数字だけでなく、金額全体に二重線を引き、実印を押印し、正しく書き直してください。
・価格提案書を無地封筒（長型３号）に入れ、糊付け、割印（実印）し、表に応募者の法人名（企業グループの場合は代表企業）、代表者氏名を記載し、実印を押印の上、提出してください。
・封筒に押印する割印は、実印で３か所（上・中・下）に押印してください。

（価格提案書を入れた封筒の見本）



表



裏

（オ）次の書類についても、提案審査書類と合わせて提出してください。

・「計画調整局への確認事項」（様式 15）（詳細は、「Ⅳ．３．（１）開発に係る計画提案内容の事前確認等」をご確認ください。）
・「大阪市が整備する立体横断施設（デッキ）について」（様式 16）（詳細は、「Ⅳ．２．（７）立体横断施設の整備に関する事項」をご確認ください。）
・供給処理施設に関する計画について（様式 17）（詳細は、「Ⅳ．２．（８）供給処理施設等に関する事項」をご確認ください。）

② 留意事項

・申込みは、１者につき１つに限ります。
・企業グループで申込みを行う場合についても、１者が２以上の申込みに応募者として参加することはできません。
・応募者が本募集に要した費用は、全て応募者の負担とします。
・土地売買契約及び土地賃貸借契約の締結は、「参加資格審査申請書」（様式４－１もしくは様式４－２）に記載された名義（企業グループの場合はその名義及び持ち分、ＳＰＣ等設立予定者の場合は「ＳＰＣ事業実施計画書」（様式 13－２）に記載されたＳＰＣ等の名義）以外では行いません。
・申込み受付に際し取得する個人情報は、本開発事業者募集の契約関係事務のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、府市の個人情報保護関係規程により制限されています。
・提案審査書類の提出後に応募を辞退する場合は、「参加辞退届」（様式 18）を令和９（2027）年２月 15 日（月）までに提出してください。
・申込み受付以降に応募資格がないことが判明した場合は、その時点で応募申込みの受付を取り消します。
・受付した申込書等は、いかなる場合があっても返却しません。ただし、提案審査書類の提出後に応募を辞退した場合、応募申込みの受付を取り消した場合又は価格提案審査参加者に選定されなかった場合は、価格提案書は返却します。

３）計画提案の審査

① 審査方法

・選定会議（非公開）において、計画提案書の内容が本実施要領の内容を十分理解し、本実施要領に記載の条件を十分に満たしているかについて審査を行います。
・審査は、原則として提出書類やプレゼンテーション（実施する場合のみ）に基づいて行い、選定会議において、総合的に高い水準に達した計画となっているかを、次の評価項目に基づき審査し、一定水準以上の提案を優秀提案として選定します。審査においては必要に応じ、応募者に対してヒアリング等を行うことがあります。
・選定会議の委員名等の個人を特定する情報については、売却対象土地の売買契約を締結するまでは非公表とします。
・プレゼンテーションを実施する場合は、日時・場所・所要時間等について、応募申込み後に別途通知します。
・通知を受けた応募者は、「プレゼンテーション参加者報告書」（様式 19）により、参加者をプレゼンテーション実施日の１週間前までに通知元に報告してください。なお、参加者は５名までとします。

② 評価項目

計画提案書の評価項目は、次のとおりです。

評価項目	評価の視点	配点
（1）まちのプランニングやデザインに関する項目		
1）まちづくりの考え方 （開発コンセプト）	・夢洲まちづくり構想、夢洲まちづくり基本方針、夢洲第２期区域マスタープラン Ver.3.0 を踏まえたうえで、「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」に向け、観光機能の向上や経済成長、産業振興に資する計画となっているか。	20 点
2）土地利用計画	・大阪が強みを有する産業や研究の拠点機能や展示機能、その他国際観光拠点の形成に寄与する機能が導入されているか。 ・マスタープランにおける土地利用計画（ゾーニング）を踏まえた計画とするとともに、ゾーン相互間（記念公園ゾーン、大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーンを含む）での機能連携や連続した動線計画が実現されているか。 ・第３期区域、グリーンテラスゾーンのまちづくりも見据えた、建物配置や動線計画となっているか。 ・広大な土地を活かしたスーパーブロックによる土地利用により、隣接する第１期区域との連携・相乗効果による更なる「非日常」が創出されているか。 ・国内外からの幅広い集客力を有する大規模なエンターテイメントやレクリエーション機能等が導入されているか。 ・ベイエリアや大阪・関西の他施設との相乗効果を図り、関西全域にその効果を拡大していくような機能が導入されているか。	
3）都市空間形成	・マスタープランに示す「うるおい軸」「にぎわい軸」を踏まえた計画となっているか。 ・多様な用途・高質なデザインの建築物や水・みどりあふれる空間などが相互に連携することで、夢洲でしか実現・体験できない「非日常」を演出する空間が創出されているか。 ・世界に誇れる大阪のランドマークとなるシンボル的な都市景観を形成するため、アイコニックな建築物を整備する計画とされているか。 ・まちの骨格となる街路や記念公園だけでなく、空・海などからの視点を意識した施設配置となっているか。 ・国際観光拠点にふさわしい魅力的な夜間景観が形成されているか。 ・適切に水・みどりに親しめる空間やポケットパーク等を配置し、建築物等のデザインと周辺のまちなみとの調和が取れた、歩いて楽しい景観が形成されているか。 ・万博開催時に大屋根リングから眺めることができた夕陽や大空の視認性が確保された空間などが形成されているか。	10 点

4）基盤整備計画	・敷地内の歩行者空間は、大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン、記念公園ゾーン及び静けさの森の樹木を活用した緑地等との連続性にも配慮した計画とされているか。 ・道路沿道については、壁面後退や敷地内のパブリックスペースの確保など連続したオープンスペースを確保するとともに、歩道部分と一体となった、ゆとりとうるおいのある歩行者空間が創出されているか。 ・最先端技術を活用した移動サービスなどにより、第２期区域のみならず、夢洲全体の回遊性を高める、安全・安心で利便性の高い地区内移動の実現につながる計画とされているか。 ・適切な自動車及び自転車の交通処理が可能な計画とされているか。	10 点
5）まちづくり DX・GX の推進	・ 災害時や危機事象発生時においても、速やかな災害対応による被害の軽減と迅速な復旧活動による経済活動の早期回復をめざし、デジタル技術やデータの活用、自立分散型電源の設置等により、災害レジリエンスの向上に努めるなど、安全・安心なまちの実現に向けた取組となっているか。 ・ 各種センサー類の設置等による地区内で得られるデータの蓄積・活用を行い、最先端技術の提供などによる交通円滑化に資するサービス活用を推進するなど、快適性・利便性の高いサービスが提供されているか。 ・ 温室効果ガスの排出削減等によるカーボンニュートラルやゼロエミッションの実現に向け、万博会場における新技術の実証・活用の取組を継承し、実装につなげるなど、環境技術を活用した持続可能なまちの実現に向けた取組となっているか。	10 点
6）エリアマネジメントの推進	・「まちの活性化」、「賑わい創出」、「安全安心」などの取組により、まちを「育てる」仕組みが構築されているか。 ・大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン、第１期区域及び第３期区域（将来）の事業者等とも連携し、魅力的かつ統一感のあるまちづくりを継続的に推進することが可能な、開発事業者が主体となったエリアマネジメントの体制や取組となっているか。 ・第１期区域や、第３期区域（将来）との事業者等とも連携した、夢洲全体のエリアマネジメントにつながる方策となっているか。	10 点
（2）万博レガシーの継承と発信に関する項目		
1）レガシー全般	・万博レガシーの継承と発信に資する取組となっているか。 ・大屋根リングの跡地付近においては、大屋根リングの記憶を想起させるまちづくりとなっているか。 ・万博レガシー継承の観点から周辺区域のまちづくりを見据えた提案となっているか。なお、周辺区域を含めた提案があった場合は一体性も含めて評価する。	20 点
2）ハードレガシーの継承	・「静けさの森」の樹木を利活用した緑地等の整備は、まちづくりの中で、周辺施設と調和させるとともに、多くの人に開かれ、周囲との連続性や一体性に考慮した計画となっているか。 ・緑地等の整備は「静けさの森」の理念を踏まえたものとするなど、万博レガシーの継承に留意されているか。	
3）ソフトレガシーの継承	・大阪が強みを有する産業（健康・医療産業など）や研究機関の研究成果などに来訪者が気軽に接することができるショー	

	ケース機能の導入や、最先端技術の実践・実証の取組、様々な都市データの収集・構造化・オープン化・分析を行い、そのデータを活用したプロジェクトを創出するスマートシティプラットフォームの構築などの、万博理念を継承する取組となっているか。 ・「大阪スーパーシティ全体計画」における「夢洲コンストラクション」等のプロジェクトで実現した最先端技術やサービス等が、本区域の開発工事において展開されているか。	
（３）実現性に関する項目		
１）資金計画及び実施体制等	・計画提案の事業を実施するにあたり、適正な資金計画となっているか。 ・計画提案の事業の内容を将来にわたって安定して継続できるよう、適正な事業収支計画となっているか。 ・計画提案の事業を実施するにあたり、十分な体制や仕組みが構築されているか。	10 点
２）事業スケジュール	・事業開始までのスケジュールが実現可能なものとなっているか。 ・許認可を含めた必要な手続きが適切に盛り込まれているか。 ・【段階的開発の場合】各エリアの開発範囲と開発時期が夢洲全体の開発を踏まえた合理的なスケジュールとなっているか。	10 点
合計		100 点

③ 審査基準

評価項目で審査の結果、次のア～ウを満たす計画提案を優秀提案として選定し、その提案を行った応募者は、価格提案審査に参加できます。

なお、「夢洲第２期区域マスタープランの策定に向けた民間提案募集（令和６（2024）年９月実施）」における優秀提案の提案者※1（以下、「民間提案募集の優秀提案者」という。）には、下記「優遇措置」に示す加点を評価点に加えるものとします。ただし、次のウの審査においては、加点前の評価点により審査します。

ア　100 点満点中、65 点以上の評価を得ている

イ　評価項目の大項目「（２）万博レガシーの継承と発信に関する項目」において、20 点満点中、14 点以上の評価を得ている

ウ　各評価項目において、著しく評価点が低い項目（配点の２割以下を目安とする）がない

「優遇措置」

・民間提案募集の優秀提案者は、本募集の審査において、加点の優遇措置を講じることとし、評価点の合計に「５点」（この内訳は、（１）まちのプランニングやデザインに関する項目：３点、（２）万博レガシーの継承と発信に関する項目：１点、（３）実現性に関する項目：１点とする。）を付与します。

※１　民間提案募集の優秀提案者が本募集において優遇措置を受けることができる場合は、以下のとおりです。

・　民間提案募集の優秀提案者が構成を変更せずに本募集に応募する場合

・ 民間提案募集の優秀提案者が代表企業を変更せず構成員のみを変更して本募集に応募する場合
・ 民間提案募集の優秀提案者に決定したグループの代表企業が、本募集に単独で応募する場合
・ 民間提案募集の優秀提案者に決定したグループの構成員のうち「代表企業に求める要件※2」を満たす企業が単独又はグループの代表企業として本募集に応募する場合

※２「夢洲第２期区域マスタープランの策定に向けた民間提案募集（令和６（2024）年９月実施)」における「代表企業に求める要件」のことをいう。

４）計画提案審査結果の通知

・計画提案審査結果通知書については、令和９（2027）年２月中旬に応募者に電子メールで送付する予定です。
・計画提案審査において優秀提案に選定された応募者には、審査結果通知書と共に電子メールにて、価格提案審査に必要な書類（委任状及び記入例（所定様式）等）を送付します。

５）価格提案の審査

① 価格提案審査の対象者

・計画提案審査において優秀提案に選定された応募者を対象に、あらかじめ提出いただいている価格提案書に基づき審査を行います。
・応募申込時から価格提案審査時までの間において、「Ⅱ．１．応募資格」の要件を欠くこととなった場合、又は要件を欠いていることが判明した場合は、応募申込みの受付を取り消し、価格提案審査に参加できません。
・価格提案審査の対象者で応募を辞退する場合は、令和９（2027）年２月 15 日（月）午後５時までに電子メール（宛先　yumeshimaniki@city.osaka.lg.jp）にて参加辞退届（様式 18）を提出してください。それ以降、価格提案審査への参加辞退はできず、開発事業予定者に選定された場合は開発事業予定者としての義務を負います。

② 価格提案審査の実施

（ア）価格提案審査の日時

価格提案審査日：令和９（2027）年２月 17 日（水）
受　付　時　間：午前 10 時 30 分～午前 11 時 15 分
開　封　時　刻：午前 11 時 30 分

※　上記時間内に大阪港湾局会議室にて受付を行い、その後、大阪港湾局入札室に移動してください。価格提案書の開封は、入札室に設置している時計が午前 11 時 30 分になると同時に開始します。

（イ）価格提案審査の執行場所

大阪市住之江区南港北２丁目１番 10 号ＡＴＣビルＩＴＭ棟 10 階

大阪港湾局入札室

（ウ）当日持参するもの

ⅰ計画提案審査結果通知書

ⅱ委任状（所定様式、代理人により参加する場合のみ）

ⅲ実印（代理人により参加する場合は、委任状の「受任者」欄に押印した印鑑）

（エ）開発事業予定者の決定

価格提案審査参加者が１者であり、その価格提案が予定価格以上であった場合は、その者を開発事業予定者として決定します。価格提案審査参加者が２者以上であった場合は、その価格提案が予定価格以上であった者の内、最も高い価格提案を行った者を開発事業予定者として決定します。

また、令和９（2027）年３月 31 日（水）までに開発事業予定者が辞退する等、契約締結に至らないことが明らかとなった場合は、次の条件全てに該当する者と契約締結に向けた協議を行うこととします

・価格提案審査に参加した者

・予定価格以上で、開発事業予定者の次に高い金額をもって価格提案した者

・開発事業予定者の提案した価格で、提案内容を履行できる者

（オ）価格提案書の書き換え等の禁止

価格提案審査参加者は、事前に提出した価格提案書の書き換え、引換え及び撤回をすることはできません。

（カ）価格提案書の開封

開封は、価格提案審査参加者立ち会いのもとで行います。価格提案審査参加者が誰も立ち会わない場合は、本募集に関係のない大阪市職員立ち会いのもと開封します。

なお、価格提案審査参加者及び大阪市職員以外の者が、入札室に立ち入ることはできません。

（キ）価格提案の無効

次のいずれかに該当する価格提案は、無効とします。

ⅰ予定価格を下回る価格による価格提案

ⅱ価格提案審査参加資格がない者のした価格提案

ⅲ指定の日時までに提出しなかった価格提案

ⅳ価格提案書に所定の記名押印がない価格提案

ⅴ価格提案書（様式 14）を用いないでした価格提案

ⅵ価格提案審査参加者が２以上の価格提案をしたときは、その全部の価格提案

ⅶ金額、名称、その他主要部分が識別し難い価格提案

ⅷ訂正印のない金額の訂正、削除、挿入等による価格提案

ix 価格提案に関し不正な行為を行った者がした価格提案
x 余事記載のある価格提案
xi その他価格提案に関する条件に違反した価格提案

（ク）価格提案が同額であった場合の開発事業予定者の決定方法

・予定価格以上で、かつ、最も高い価格提案を行った者が２以上あるときには、計画提案審査の評価が最も高い者を開発事業予定者とします。
・前項の場合において計画提案審査の評価が最も高い者が２以上あるときには、計画提案評価項目の「（１）まちのプランニングやデザインに関する項目」の評価が最も高い者を開発事業予定者とします。
・前項の場合において「（１）まちのプランニングやデザインに関する項目」の評価が最も高い者が２以上あるときには、計画提案評価項目の「（２）万博レガシーの継承と発信に関する項目」の評価が最も高い者を開発事業予定者とします。
・前項の場合において「（２）万博レガシーの継承と発信に関する項目」の評価が最も高い者が２以上あるときには、直ちにくじにより開発事業予定者を決定します。
・この際に、価格提案書に押印した印鑑が必要です。ただし、代理人により参加する場合は、委任状の「受任者」欄に押印した印鑑が必要です。
・価格提案審査参加者のうち、くじを引かない者がある場合は、大阪市が指定した者（本募集に関係のない職員）が価格提案審査参加者に代わってくじを引き、開発事業予定者を決定します。

（ケ）計画提案審査結果及び価格提案審査結果・経過の公表

・開発事業予定者が決まったときは、開発事業予定者名及びその価格提案金額を、開発事業予定者がないときはその旨を、開封に立ち会った価格提案審査参加者に公表します。
・また、価格提案審査参加者全ての価格提案金額及び価格提案審査参加者名を記載した価格提案審査経過調書を作成し、すみやかに大阪市ホームページ等で公表するとともに、大阪港湾局開発部販売促進課事務室（ＡＴＣビル　ＩＴM棟 10 階）及び市民情報プラザ（大阪市役所１階）へ配架します。
・あわせて、計画提案審査の結果、開発事業予定者の計画提案（様式 E）を大阪市ホームページ等で公表します。

【問い合わせ先】
大阪港湾局開発部販売促進課
電話番号　06-6615-7799

（コ）価格提案審査の中止

不正が行われるおそれがあると認めるとき又は災害その他やむを得ない理由があるときは、価格提案審査を中止、又は価格提案審査期日を延期することがあります。その場合、大阪市ホームページ等に掲載するとともに価格提案審査の対象者に連絡します。

（サ）開発事業予定者決定後の辞退等

開発事業予定者の決定後に府市が開発事業予定者の資格を取り消した場合、または開発事業予定者が正当な理由無く辞退する場合、土地売買契約締結の申込を行わなかった場合には、申込保証金の納付以前であれば、価格提案書及び「夢洲第２期区域開発事業者募集にかかる契約手続き等に関する協定書」に基づき、違約金が発生します。その場合は、納入通知書を送付しますので、大阪市の指定する期日までに違約金を支払ってください。また、違約金を指定期日までに納付しない場合は、延滞金が発生します。なお、詳細については、「Ⅴ．４．土地売買契約締結申込期限の猶予」及び【夢洲第２期区域開発事業者募集にかかる契約手続き等に関する協定書（案）】をご確認ください。

Ⅲ．提案に関する事項

１．基本方針

・計画提案は、「Ⅳ．計画提案における諸条件等」に示す構想等を踏まえた提案にするとともに、次に示す全ての基本方針を満たしていることが必要です。

（１）まちのプランニングやデザインに関する項目

・ 夢洲まちづくり構想、夢洲まちづくり基本方針、夢洲第２期区域マスタープランVer.3.0を踏まえ、『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』に向け、エンターテイメントやレクリエーション機能などの導入を図り、高質なデザインの建築物、水・みどり溢れる空間等が相互に連携し、一体性・連続性のある夢洲でしか体験できない「非日常」の空間を提供すること。

・ まちづくりの効果を、臨海部をはじめとした周辺地域に波及させ、大阪の成長・発展を先導する東西軸のニシの一大拠点の形成につながるような計画とすること。

（２）万博レガシーの継承と発信に関する項目

・ 万博の成果である「つながり・交流の拡大、深化」、「新たな価値観への気づき・共有」、「新たな取り組みとして生み出した技術・システムの実証」などを継承し、環境に配慮しながら多くの人に開かれた、音楽、アートやスポーツなどを題材に国内外の若者の夢や心身を育むとともに、数多くの先進的技術に触れることができる取組を展開し、これらを日本・世界へ発信する計画とすること。

（３）実現性に関する項目

・ 夢洲まちづくり構想等上位計画に基づき、まちづくりのコンセプトの実現に向けて、円滑かつ着実に事業を実施するための事業計画とすること。

２．提案内容と提案条件

・計画提案書の作成にあたっては、本区域全体について、次の各項目の提案にあたってのポイントを踏まえ、夢洲第２期区域マスタープランVer.3.0に沿った提案内容としてください。

・なお、開発事業者決定後の各種協議等の結果において、開発事業者から提案いただいた内容が変更される場合や実現できない場合があり得ますが、このような場合でも府市はその責を負わないものとします。また、損害賠償請求、違約金の請求、売却代金、貸付料・使用料等の減額請求等にも、一切応じられません。

（１）まちのプランニングやデザインに関する項目

１）まちづくりの考え方（開発コンセプト）

【提案内容】

・開発コンセプトを提案してください。

【提案にあたってのポイント】

・夢洲まちづくり構想、夢洲まちづくり基本方針、夢洲第２期区域マスタープランVer.3.0を踏まえたうえで、「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」に向け、観光機能の向上や経済成長、産業振興に資する計画とすること。

２）土地利用計画

【提案内容】

・「１）まちづくりの考え方（開発コンセプト）」を実現する土地利用計画を提案してください。

➢導入機能や相乗効果の考え方

➢土地利用計画図（施設配置計画、建築物ごとの敷地面積、建築面積、延べ面積、最高高さ、主要用途等）

【提案にあたってのポイント】

・大阪が強みを有する産業や研究の拠点機能や展示機能、その他国際観光拠点の形成に寄与する機能を導入する計画とすること。

・マスタープランにおける土地利用計画（ゾーニング）を踏まえた計画とするとともに、ゾーン相互間（記念公園ゾーン、大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーンを含む）での機能連携や連続した動線計画とすること。

・ 第３期区域、グリーンテラスゾーンのまちづくりも見据えた、建物配置や動線計画とすること。

・広大な土地を活かしたスーパーブロックによる土地利用により、隣接する第１期区域との連携・相乗効果による更なる「非日常」が創出された計画とすること。

・国内外からの幅広い集客力を有する大規模なエンターテイメントやレクリエーション機能等を導入する計画とすること。

・ベイエリアや大阪・関西の他施設との相乗効果を図り、関西全域にその効果を拡大していくような機能を導入する計画とすること。

３）都市空間形成

【提案内容】

・景観形成やデザインの考え方について次の図面等において提案してください。

➢都市空間形成の考え方

➢全体パース図

➢下記に示すポイントを説明するイメージ図

【提案にあたってのポイント】

・ 都市景観形成の考え方には景観形成やデザインの考え方を記載すること。

・ 全体パース図は、昼間及び夜間における空・海など様々な視点場からの図面を作成すること。

・ マスタープランに示す「うるおい軸」「にぎわい軸」を踏まえた計画とすること。

・ 多様な用途・高質なデザインの建築物や水・みどりあふれる空間などが相互に連携することで、夢洲でしか実現・体験できない「非日常」を演出する空間を創出する計画とすること。
・ 世界に誇れる大阪のランドマークとなるシンボル的な都市景観を形成するため、アイコニックな建築物を整備する計画とすること。
・ まちの骨格となる街路や記念公園からだけでなく、空・海などからの視点を意識した施設配置とすること。
・ 国際観光拠点にふさわしい魅力的な夜間景観を形成する計画とすること。
・ 適切に水・みどりに親しめる空間やポケットパーク等を配置し、建築物等のデザインと周辺のまちなみとの調和が取れた、歩いて楽しい景観を形成する計画とすること。
・ 大屋根リングの跡地※付近においては、大屋根リングの記憶を想起させる空間などを形成する計画とすること。
※大屋根リングが撤去された部分のことをいう。（以下同じ。）
・ 万博開催時に大屋根リングから眺めることができた夕陽や大空の視認性が確保された空間などを形成する計画とすること。

4）基盤整備計画

【提案内容】

・「1）まちづくりの考え方（開発コンセプト）」を実現する基盤整備計画（円滑な地区内等の移動手段、「2．本区域の開発条件及び都市基盤整備等に関する事項（7）立体横断施設の整備に関する事項」に示す立体横断施設を含む）を提案してください。

➢道路ネットワーク図

➢歩行者動線ネットワーク図

【提案にあたってのポイント】

・道路ネットワーク図は、適切な交通処理が可能な、自動車交通量予測を踏まえた自動車動線計画・駐車場計画及び、駐輪場計画を示し、その考え方を記載すること。
・歩行者動線ネットワーク図は、歩行者交通量予測を踏まえたネットワーク形成の考え方、夢洲内（第1期区域、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、第3期区域、グリーンテラスゾーン等）との連続性確保の考え方を記載すること。
・敷地内の歩行者空間は、大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン、記念公園ゾーン及び静けさの森の樹木を活用した緑地等との連続性にも配慮した計画とすること。
・道路沿道については、壁面後退や敷地内のパブリックスペースの確保など連続したオープンスペースを確保するとともに、歩道部分と一体となった、ゆとりとうるおいのある歩行者空間を創出する計画とすること。
・最先端技術を活用した移動サービスなどにより、第2期区域のみならず、夢洲全体の回遊性を高める、安全・安心で利便性の高い地区内移動の実現につながる計画とすること。
・適切な自動車及び自転車の交通処理が可能な計画とすること。

5）まちづくりDX・GXの推進

【提案内容】

・まちづくりDX・GXの取組について提案してください。

【提案にあたってのポイント】

・災害時や危機事象発生時においても、速やかな災害対応による被害の軽減と迅速な復旧活動による経済活動の早期回復をめざし、デジタル技術やデータの活用、自立分散型電源の設置等により、災害レジリエンスの向上に努めるなど、安全・安心なまちの実現に向けた取組を提案すること。

・各種センサー類の設置等による地区内で得られるデータの蓄積・活用を行い、最先端技術の提供などによる交通円滑化に資するサービス活用を推進するなど、快適性・利便性の高いサービスを提供する取組を提案すること。

・温室効果ガスの排出削減等によるカーボンニュートラルやゼロエミッションの実現に向け、万博会場における新技術の実証・活用の取組を継承し、実装につなげるなど、環境技術を活用した持続可能なまちの実現に向けた取組を提案すること。

・国家戦略特区（スーパーシティ型を含む。）等の特例等を活用する場合や、規制改革提案等を前提とする場合は、その旨を明記するとともに、これらの法令や条文等を具体的に記載すること。その適否を判断するため、府市が別途資料提出を求めた場合は、それに応じること。

6）エリアマネジメントの推進

【提案内容】

・夢洲第２期区域及び夢洲全体でのエリアマネジメントの方法、実施体制、取組内容を提案してください。

【提案にあたってのポイント】

・まちの活性化（景観形成・公共空間管理（周辺含む）等）、賑わい創出（イベント誘致/運営・プロモーション等）、安全安心（危機管理・防災・災害対応）などの取組により、まちを「育てる」仕組みを構築する提案とすること。

・大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン、第１期区域及び第３期区域（将来）の事業者等とも連携し、魅力的かつ統一感のあるまちづくりを継続的に推進することが可能な、開発事業者が主体となったエリアマネジメントの体制や取組を提案すること。

・第１期区域や、第３期区域（将来）との事業者等とも連携した、夢洲全体のエリアマネジメントにつながる方策を提案すること。

（2）万博レガシーの継承と発信に関する項目

1）レガシー全般

【提案内容】

・万博の記憶を継承する取組について提案してください。

【提案にあたってのポイント】

・万博の成果である「つながり・交流の拡大、深化」、「新たな価値観への気づき・共有」、「新たな取り組みとして生み出した技術・システムの実証」などを継承し、環境に配慮しながら多くの人に開かれた、音楽、アートやスポーツなどを題材に国内外の若者の夢や心身を育むとともに、数多くの先進的技術に触れることができる取組を展開し、発信する計画とすること。
・大屋根リングの跡地付近においては、大屋根リングの記憶を想起させるまちづくりの取組を提案すること。
・万博レガシー継承の観点から第２期区域のみならず、周辺区域のまちづくりを見据えた取組を提案すること。周辺区域を含めた提案の場合は、第２期区域と一体的な取組を提案すること。
・周辺区域も含めた一体的な提案をする場合、提案された土地利用が開発条件に適合することや、利用期間終了後、当該範囲が利用できなくなった場合における、本区域での開発事業の考え方を記載すること。

２）ハードレガシーの継承

【提案内容】

・静けさの森の樹木を利活用した緑地等の整備計画について提案してください。
・整備計画には、残置樹木を利活用（改修含む。）する内容と期間、及び維持管理計画を記載してください。

【提案にあたってのポイント】

・緑地等の整備計画は、「静けさの森」の理念を踏まえたものとするなど、万博レガシーの継承に留意するとともに、まちづくりの中で、周辺施設と調和させるとともに、多くの人に開かれ、周囲との連続性や一体性に考慮した計画とすること。
・対象とする樹木については、静けさの森において万博閉幕後も残置される約 1,384 本の樹木（以下、「残置樹木」という。）とし、原則として全ての樹木を活用する計画とすること。



３）ソフトレガシーの継承

【提案内容】

・万博のソフトレガシーとなる未来社会の実現に向けた最先端技術の実証・実践・実装の取組など、万博理念を継承する取組について提案してください。

【提案にあたってのポイント】

・大阪が強みを有する産業（健康・医療産業など）や研究機関の研究成果などに来訪者が気軽に

接することができるショーケース機能の導入や、最先端技術の実践・実証の取組、様々な都市データの収集・構造化・オープン化・分析を行い、そのデータを活用したプロジェクトを創出するスマートシティプラットフォームの構築などの、万博理念を継承する取組を提案すること。

・「大阪スーパーシティ全体計画」における「夢洲コンストラクション」等のプロジェクトで実現した最先端技術やサービス等を、本区域の開発工事等において展開する取組を提案すること。

・大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン及び記念公園ゾーンに導入される取組※とも連携可能な取組を提案すること。

※マスタープランに基づいた取組を想定すること。

（3）実現性に関する項目

1） 資金計画及び実施体制等

【提案内容】

・ 本区域に関する事業についての資金計画書（資金調達先金融機関名を含む）及び事業収支計画書を提案してください。

・ 総事業費及びその内訳を提案してください。（企業グループで応募する場合は、代表企業がとりまとめて作成してください。）

・ 事業を実施していく体制や仕組み等について提案してください。

【提案にあたってのポイント】

・ 資金計画書及び事業収支計画書は、今後の物価や賃金等の状況も想定すること。

・ 事業の実施体制については、事業実現に向けて、着工までの手続き等を含めて円滑かつ着実に推進できるものとし、将来にわたって、安定した事業の継続可能な体制等とすること。

・ 周辺区域も含めた一体的な提案をする場合、活用期間終了後の資金計画及び事業収支計画の考え方を示すこと。

2） 事業スケジュール

【提案内容】

・事業開始までのスケジュールを具体的に提案してください。

【提案にあたってのポイント】

・ 必要な許認可等の手続きを含め、事業開始までのスケジュールを具体的に示すこと。

・ 本区域の引渡しの日から原則３年以内に工事に着工※する計画とすること

・ 段階開発を行う場合は、各開発の範囲、開発スケジュール、事業開始時期が合理的な計画とすること。

※工事の着工とは、都市計画法に基づく開発許可の取得など、建設工事を開始するに当たり必要な許認可等の取得手続きが完了し、また、建築確認済証を受領した状態で、仮囲い、搬出入道路及び現場施設等の仮設工事を開始し、建設工事が継続していくと合理的かつ客観的に判断できる状態にあることとします。また、段階開発を行う場合は、最初の開発に適用します。

Ⅳ．計画提案における諸条件等

１．配慮すべき上位計画等

・計画提案にあたっては、以下の上位計画等を踏まえたものとしてください。なお、これらの上位計画等の具体的な内容については、申請者自ら確認を行ってください。

（１）２０２５年日本国際博覧会に関すること

・２０２５年日本国際博覧会基本計画（令和２（2020）年 12 月　（公社）２０２５年日本国際博覧会協会）

https://www.expo2025.or.jp/overview/masterplan/

・２０２５年日本国際博覧会成果検証委員会

＜第１回＞

https://www.meti.go.jp/shingikai/mono_info_service/results_verification/001.html

＜第２回＞

https://www.meti.go.jp/shingikai/mono_info_service/results_verification/002.html

＜第３回＞

https://www.meti.go.jp/shingikai/mono_info_service/results_verification/003.html

＜第４回＞

https://www.meti.go.jp/shingikai/mono_info_service/results_verification/004.html

（２）夢洲まちづくりに関すること

・夢洲まちづくり構想　（平成 29（2017）年８月 夢洲まちづくり構想検討会）

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

・夢洲まちづくり基本方針（令和元（2019）年 12 月 夢洲まちづくり基本方針検討会）

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

・夢洲第２期区域マスタープラン Ver.3.0（令和８（2026）年６月 大阪府・大阪市）

https://www.pref.osaka.lg.jp/documents/131006/masutapuran.pdf

（３）夢洲第１期区域に関すること

・大阪ＩＲ基本構想（令和元（2019）年 12 月　大阪府、大阪市）

https://www.pref.osaka.lg.jp/o080020/irs-kikaku/kousou/index.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（令和７（2025）年９月大阪府、大阪市、大阪ＩＲ株式会社）

https://www.pref.osaka.lg.jp/o080020/irs-suishin/kuikiseibikeikaku/index.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について（概要）（令和７（2025）年９月大阪府、大阪市、ＭＧＭ大阪株式会社）

https://www.pref.osaka.lg.jp/documents/3409/2025_9_12kuikiseibikeikaku_gaiyou_1.pdf

（４）スーパーシティ型国家戦略特区に関すること

・大阪スーパーシティ全体計画（令和４（2022）年 12 月　大阪府、大阪市）
https://www.pref.osaka.lg.jp/o060040/tokku_suishin2/supercity/index.html
・大阪府・大阪市　スーパーシティ型国家戦略特別区域　区域計画
kuikikeikaku_oosaka_r070307.pdf
・国家戦略特別区域及び区域方針
250702_kuiki_houshin.pdf
・活用可能な国家戦略特区等の特例（国家戦略特別区域法第二条第二項第一号関係）
https://www.chisou.go.jp/tiiki/kokusentoc/menu.html
・国家戦略特区支援利子補給金関係（国家戦略特別区域法第二条第二項第二号関係）
https://www.chisou.go.jp/tiiki/rishihokyuu/index.html
・国家戦略特別区域データ連携基盤整備事業（国家戦略特別区域法第二条第二項第三号関係）
https://www.pref.osaka.lg.jp/o060020/tokku_suishin2/orden/index.html
・国家戦略特区における課税の特例措置関係
https://www.chisou.go.jp/tiiki/kokusentoc/kazeitokureisochi.html

（５）その他上位計画等

・大阪市基本構想
https://www.city.osaka.lg.jp/seisakukikakushitsu/page/0000005082.html
・大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）
https://www.pref.osaka.lg.jp/o140020/sokei/tokeimasuta-puran/index.html
・副首都ビジョン【改定版】～若者・女性のチャレンジにあふれ、ワクワクする副首都・大阪～
https://www.city.osaka.lg.jp/fukushutosuishin/page/0000679241.html
・大阪港港湾計画書
https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000002651.html
・大阪広域ベイエリアまちづくりビジョン（令和３（2021）年８月　大阪広域ベイエリアまちづくり推進本部）
https://www.pref.osaka.lg.jp/daitoshimachi/osakakouikibeieria/index.html
・大阪のまちづくりグランドデザイン（令和４（2022）年 12 月 大阪府、大阪市、堺市）
https://www.pref.osaka.lg.jp/o140020/tokuu/shin_gd/index.html
・大阪の再生・成長に向けた新戦略 （令和４（2020）年 12 月 大阪府、大阪市）
https://www.pref.osaka.lg.jp/o020060/kikaku_keikaku/sinnsenryaku/index.html
・大阪都市魅力創造戦略 2025（令和３（2021）年３月 大阪府、大阪市）
https://www.pref.osaka.lg.jp/toshimiryoku/toshimiryokusen/index.html
・大阪市地域防災計画（令和７（2025）年３月　大阪市）
＜共通編・対策編＞
https://www.city.osaka.lg.jp/kikikanrishitsu/page/0000011958.html
＜資料編＞

https://www.city.osaka.lg.jp/kikikanrishitsu/page/0000042642.html
・大阪市環境基本計画（改定計画）（令和７（2025）年３月　大阪市）
https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000487493.html
・おおさかスマートエネルギープラン（令和３（2021）年３月　大阪府、大阪市）
https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000323108.html
・大阪市緑の基本計画〈2026〉
https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/page/0000239835.html
・大阪市景観計画（令和６（2024）年４月　大阪市）
https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000498760.html
・大阪 MICE 誘致戦略（令和５（2023）年３月　大阪府、大阪市）
https://www.pref.osaka.lg.jp/o070070/toshimiryoku/osaka_mice_strategy/index.html
・大阪府・大阪市第２期ＳＤＧｓ未来都市計画（令和５（2023）年３月　大阪府、大阪市）
https://www.city.osaka.lg.jp/seisakukikakushitsu/page/0000551648.html
・大阪市地域公共交通計画（大阪港咲洲・夢洲地域）（令和５（2023）年 12 月 一部変更）
・大阪市地域公共交通利便増進実施計画（北港テクノポート線）（令和５（2023）年 12 月　一部変更）
https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000527627.html
・北港テクノポート線夢洲駅基本デザイン（本編）（令和４（2022）年４月　株式会社大阪トランスポートシステム)
https://share.google/vyx4FSxRHuq0qJKLy
・近畿圏広域地方計画　関西広域地方計画　快適で豊かな暮らしを目指し“歴史とイノベーションによるアジアとの対流拠点”（平成 28 年（2016）年３月　国土交通省）
https://www.kkr.mlit.go.jp/kokudokeikaku/local/keikaku.pdf
・公共交通戦略（令和元（2019）年 11 月改訂　大阪府）
https://www.pref.osaka.lg.jp/o130080/toshikotsu/senryaku/kaiteisennryaku.html
・夢洲アクセス鉄道に関する検討会
https://www.pref.osaka.lg.jp/o140030/kitarutokentoukekka.html
・大阪港・堺泉北港・阪南港　港湾脱炭素化推進計画―大阪“みなと”脱炭素化推進計画―（令和８（2026）年３月変更　大阪府、大阪市）
https://www.pref.osaka.lg.jp/documents/3208/suishinkeikaku.pdf
・Beyond EXPO 2025～万博後の大阪の未来に向けて～（令和８（2026）年３月）
https://www.pref.osaka.lg.jp/documents/127496/beyondexpo2025.pdf
・大阪市内ベイエリアの将来のあり方に関する懇談会
＜第１回＞
https://www.city.osaka.lg.jp/osakatokei/page/0000661953.html
＜第２回＞
https://www.city.osaka.lg.jp/osakatokei/page/0000673280.html
・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
https://www.pref.osaka.lg.jp/o140030/bampakuyuchisuishin/osaka_pavilion/atochikatsuyozo

ne.html

２．本区域の開発条件及び都市基盤整備等に関する事項

（１）土地利用に関する事項

・広大な土地を活かしたスーパーブロックによる土地利用の実現をめざしてください。

（２）建築物の敷地面積の最低限度に関する事項

・本区域における建築物の敷地面積の最低限度は原則 2,000 ㎡として計画してください。なお、本事項については、計画提案の内容を踏まえ、地区計画に建築物の敷地面積の最低限度を定める予定です。

（３）建築物等の用途制限等に関する事項

・本区域を、関係法令等に定める制限と合わせて、次の用に供することを禁止します。

１）特定複合観光施設区域整備法（平成30年法律第80号。以下「ＩＲ整備法」という。）第９条第11項に基づき令和５（2023）年４月14日に国土交通大臣の認定を受けた「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」（その後の変更及び更新を含むものとし、以下「本件区域整備計画」という。）の有効期間中（ただし、本件区域整備計画の有効期間が売却対象区域にかかる売買契約締結の日から10年を経過するまでの期間（以下「指定期間」という。）内に失効した場合は指定期間）、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第２条第１項に規定する風俗営業、同条第５項に規定する性風俗関連特殊営業（広告宣伝を含む。）その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供するもの。

２）暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第77号）第２条第２号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供するもの。

３）建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第２（ほ）項第２号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの並びに建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の８の２第２項に規定する場内車券売場及び勝舟投票券発売所の用に供するもの。（現在、当該用途制限について特別用途地区に係る都市計画変更の手続き中です。）

４）本件区域整備計画の有効期間中、本区域を当せん金付証票法（昭和23年法律第144号）に基づく当せん金付証票並びにスポーツ振興投票の実施等に関する法律（平成10年法律第63号）に基づくスポーツ振興投票券の発売その他これらに類する業務及びこれらの業務の利便を図るための用に供するもの。

５）住宅等（共同住宅、寄宿舎又は下宿を含む。以下同じ。）の用に供するもの。ただし、国際観光拠点にふさわしい短期的な滞在を目的とした施設及び開発事業者が従業員（開発事業者が行う事業の一部を請負及び委託等により実施する者の従業員を含む。）のために設置する専用住宅等はこの限りではない。

６）地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供するもの。

（４）夢洲における居住者の発生防止に関する事項

・開発事業者は、各施設の整備及び運営に当たっては、夢洲第１期～第３期区域が、ＩＲを中心とした国際観光拠点及び国際的エンターテインメント拠点等の形成を目的とする区域であることを十分踏まえ、その土地利用及び施設利用が当該区域のまちづくりの趣旨に適合するよう、また当該まちづくりの趣旨に適合しない居住又は生活の本拠としての利用が生じないよう、必要かつ十分な措置を講ずること。

・また、ホテルその他宿泊施設については、事前に府市の承認を得た場合を除き、その居室、客室等を第三者に分譲し、又は区分所有の対象としてはならず、利用権（定期建物賃貸借契約によるものは含むが、普通建物賃借権については認められない。）の設定その他第三者に利用させる場合には、当該利用が専ら一時的な滞在を目的とするものであることを契約上明確にするとともに、前記まちづくりの趣旨に適合しない居住又は生活の本拠としての利用が生じないよう、必要かつ十分な措置を講ずること。

（５）大屋根リングに関する事項

・夢洲第２期区域マスタープラン Ver.3.0 で位置づけている「記念公園ゾーン」において、原型に近い形で残置する方針の大屋根リングから 40m 以内に存する建築物は全て耐火建築物としてください。（工作物の場合にも同様の対応としてください。）

（６）静けさの森の樹木に関する事項

・静けさの森（面積約 2.1ha）には、池や水景施設などの施設が残置されています。（詳細は守秘義務対象資料として別途提示）

・残置樹木は、売却対象地内での再配置も可としますが、その場合、その費用は全て開発事業者が負担するものとします。（詳細は守秘義務対象資料として別途提示）

・残置樹木を利活用するために必要な整備・管理及び各種手続については開発事業者が行い、その費用も自ら負担するものとします。

・残置樹木約 1,384 本(令和8(2026)年2月 27 日時点)の樹木の譲渡価格は土地価格に含まれています。

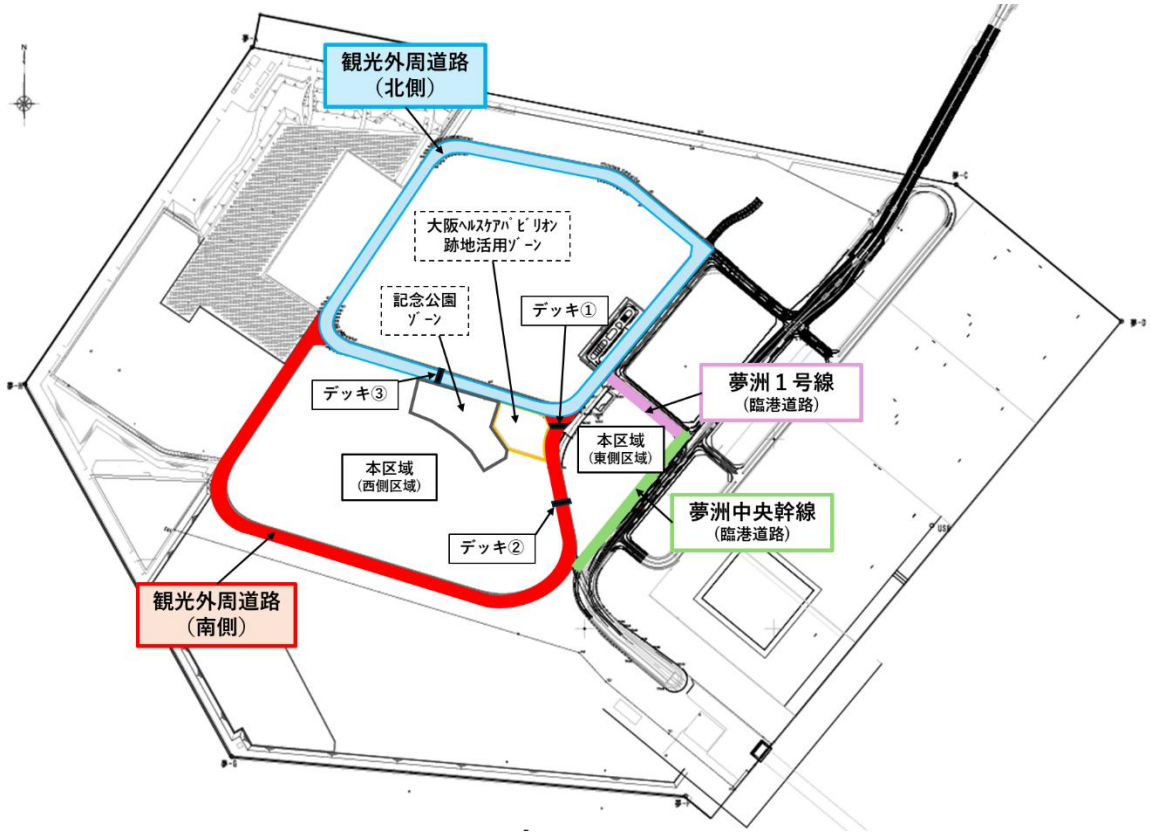
・令和 10（2028）年２月 29 日までの間の維持管理は、博覧会協会が行います。

・台風や夏季の気温上昇の影響により残置樹木が枯死や傾いた場合等においても、引渡しは引渡し時点における現状有姿で行い、引渡時の状態が守秘義務対象資料等で示す状態と異なっても、府市及び博覧会協会は一切の責任を負いません。

（７）観光外周道路（南側）に関する事項

・本区域（西側区域）の北側接面には観光外周道路が概ね整備済であり、本区域（東側区域）の北側接面には夢洲 1 号線が、東側接面には夢洲中央幹線が概ね整備済ですが、万博施設撤去後、大阪市は、観光外周道路（南側）の整備工事を本区域の土地利用を想定し、開業に合わせて整備を進める予定です。なお、詳細のスケジュールについては、万博施設撤去工事状況や本区域及び周辺土地の開発状況、関係機関との協議等を踏まえ、調整することとなります。

・また、観光外周道路（南側）については、現在、都市計画道路の変更手続きを進めているところであり、建築基準法第 42 条に規定する道路の手続きを適切な時期に行うことを予定しています。（https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000682692.html）
・観光外周道路（南側）について、開発事業者において高規格化整備（維持管理を含む。）を行うことも可能とします。実施にあたっては、高規格化に係る費用負担及び完成後の維持管理を開発事業者が行うこととします。なお、開発事業者の選定後、大阪市と協議の上、別途協定書を締結することとします。ただし、関係部局等との協議により、必ずしも実現できるわけではないことに留意してください。
・観光外周道路（南側）や工事使用範囲等の詳細については、守秘義務対象資料等をご確認ください。



（８）立体横断施設の整備に関する事項

１）ゲートウェイゾーン（東側区域）と大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーンをつなぐ立体横断施設について（デッキ①）

・観光外周道路（南側）空間内において、夢洲駅からの歩行者動線として、観光外周道路（南側）と観光外周道路（北側）の接続部付近に、立体横断施設 （以下、適宜「デッキ」という。）を大阪市において整備する予定であり、大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーンの土地利用を想定して、万博施設撤去工事状況や本区域及び周辺土地の開発状況等を踏まえ、整備を進めます。
・開発事業者が本区域（東側区域）内で整備する施設と大阪市が整備予定であるデッキをその橋

面の高さでの接続を希望する場合は、開発事業予定者決定後、速やかに大阪市と協議してください。なお、接続の有無については、「大阪市が整備する立体横断施設（デッキ）について」（様式 16）に必要事項を記載してください。

・詳細については、守秘義務対象資料等をご確認ください。

2）ゲートウェイゾーン（東側区域）と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（西側区域）（以下「本区域間」という。）をつなぐ立体横断施設について（デッキ②）

・本区域間の歩行者動線として、開発事業者においてデッキを整備してください。
・デッキの規模は、原則幅員６ｍ以上とし、歩行者交通量予測を踏まえた計画としてください。
・西側区域、東側区域並びに観光外周道路（南側）からの歩行者及び自転車動線を確保してください。なお、歩行者及び自転車動線を確保するために必要な階段、スロープ、エレベーター等の施設（基礎含む。）を本区域内に設置し、観光外周道路（南側）に接続できるようにしてください。
・当該デッキは占用物件（公共用地の上空を占用するのみとして、橋脚等は本区域内に設置すること。）として、開発事業者が維持管理を行うものとします。
・提案内容について、関係機関（主に道路管理者や交通管理者）と協議が必要であり、協議の結果、提案内容と異なる構造となる可能性があります。
・当該デッキの整備・維持管理に要する費用は開発事業者において負担するものとします。

3）第１期区域と記念公園ゾーンをつなぐ立体横断施設について（デッキ③）

・公共空間内において、第１期区域と記念公園ゾーンをつなぐデッキを大阪市において整備する予定です。

4）本区域と第３期区域をつなぐ立体横断施設について

・第３期区域への動線確保のためのデッキ設置の可能性も想定し、必要な設え（施設配置、用地確保等)をするとともに、将来、第３期区域の開発の際に接続デッキが設置される際には、その実現に協力すること。

（9）供給処理施設等に関する事項

1）上水道・下水道・工業用水道

・本区域（西側区域）の北側接面、本区域（東側区域）の東・西・北側接面には上下水道が概ね整備済ですが、大阪市は、万博施設撤去後、観光外周道路（南側）等に上水道及び下水道を新たに整備する予定です。なお、下水道の排除方法は分流式です。
・工業用水道については、本区域（東側区域）の北側接面（夢洲１号線）に整備済みですが、観光外周道路（南側）等に工業用水道を新たに整備する予定はありません。
・開発事業者が計画する具体的な内容については、「供給処理施設等に関する計画について」（様式 17）に必要事項を記載してください。
・詳細については、物件調書および守秘義務対象資料をご確認ください。

２）電気・ガス・通信

・電気・ガス・通信については、開発事業者が各供給事業者に対して、速やかに本事業の計画に基づき供給施設の整備依頼を行ってください。なお、開発事業者から各供給事業者へ供給施設の整備依頼後、各供給事業者は設計・工事に着手する予定であるため、整備依頼の時期により、各供給事業者の工事完了後に整備を予定している観光外周道路（南側）舗装工事等の完成時期が変動します。また、道路舗装工事後に供給施設整備を実施する場合、道路復旧や埋設調整等については、大阪市と協議の上、開発事業者の責任と負担において実施してください。

・開発事業者が計画する具体的な内容については、「供給処理施設等に関する計画について」（様式 17）に必要事項を記載してください。

・詳細については、守秘義務対象資料をご確認ください。

・本区域は、都市魅力向上の観点から、無電柱化に取り組むエリアと位置付けており歩行者空間の快適性や安全性を確保する観点も踏まえ、開発事業者が使用する電気・通信の電線類については、地中化等により無電柱化する必要があります。

３）開発事業者が実施する工事中の供給インフラ

・開発事業者の責任と負担において確保及び処理してください。

（10）本区域の地盤状況等に関する事項

１）土壌汚染

・本区域について、物件調書に記載の通り、土壌汚染対策法上の形質変更時要届出区域（埋立地特例区域）に指定されており、建設工事で発生する建設残土の処分については、開発事業者の責任と負担により適切に行うこととし、基本的には夢洲内（第３期区域）で処分してください。

・建設工事により発生した建設汚泥を処分する場合は、関係法令を遵守するとともに、形質変更時要届出区域であることを踏まえ、開発事業者の責任と負担により適切に行ってください。

２）液状化

・本区域は、液状化する可能性もありますが、その対策が必要な場合、開発事業者の責任と負担により行ってください。

３）地盤沈下

・本区域は、埋立地であるため地盤沈下が予想されますが、開発事業者の責任と負担により、必要な対策を行うこととし、開発事業者は、府市と「大阪・夢洲地区の地盤沈下管理に関する覚書」を締結し、その義務を履行してください。

・詳細については、物件調書及び検討資料をご確認ください。

４）地盤情報

・本区域のボーリングデータは、守秘義務対象資料をご確認ください。

・本区域周辺の夢洲地区のボーリングデータは、大阪港湾局ホームページも参照してください。
https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000506387.html

5）地中埋設物

・本区域の地中埋設物については、物件調書及び守秘義務対象資料をご確認ください。

・物件調書及び守秘義務対象資料に記載のない地中埋設物が判明し、かつ、当該埋設物により施工方法の大幅な変更を余儀なくされるなど、対応が必要な場合は、対応前に速やかに報告してください。大阪市が必要と認める場合に限り、その処置及び費用の負担について、協議のうえ、別途定める場合があります。

(11) その他

1）大阪市が整備を予定している観光外周道路（南側）、立体横断施設、上下水道等の設計や工事については、大阪市会において予算の議決が必要です。

2）大阪港港湾計画の一部変更について

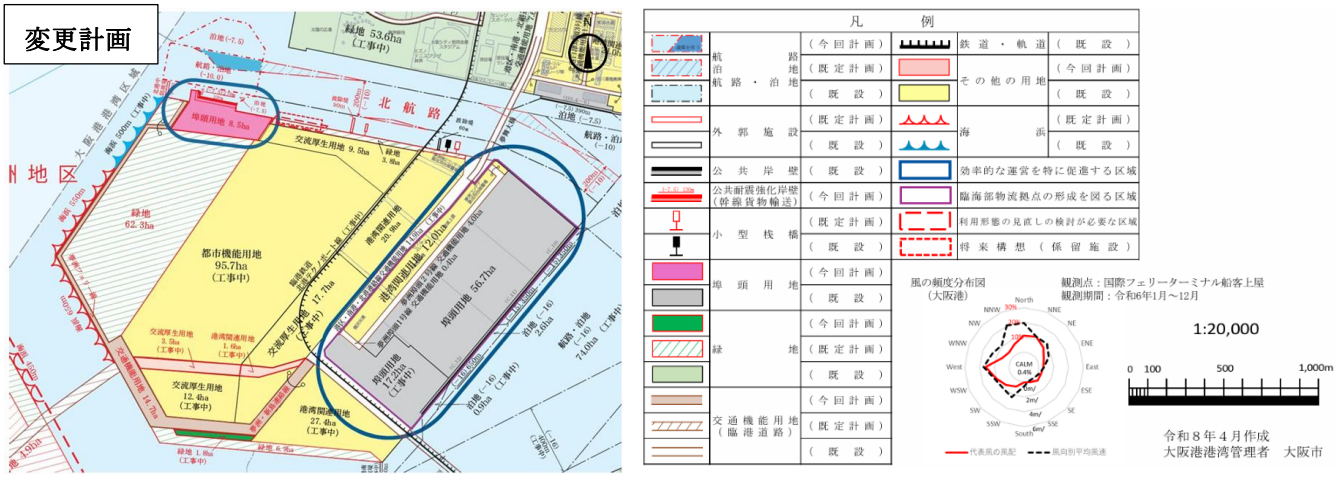
・フェリー埠頭計画の変更に伴い、港湾施設の規模及び配置に関する計画や、土地造成及び土地利用計画等について変更する予定です。

・工事使用範囲等の詳細については、守秘義務対象資料をご確認ください。

・港湾計画変更手続きにかかる大阪市港湾審議会の開催状況等については、下記をご確認ください。

https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000003814.html

変更計画



3．開発に際しての手続き等

（1）開発に係る計画提案内容の事前確認等

・本区域の開発に際しては、「Ⅱ．２．（５）提案書審査」において提出いただく計画提案に沿った施設を確実に整備する必要があります。

・計画提案の内容が法令等に適合しているかの確認については、応募者自身で行ってください。そ

の際必要となる諸規制等については、下記【問合せ先】を含め法令等を所管する関係機関（以下「関係機関」という。）に、応募者自身で、計画提案審査書類の受付期日までに確認してください。

➢特に、下表【問合せ先】に記載する事項については、土地利用に係る諸規制等の内容に応じ、それぞれの問合せ先に、必ずお問合せください。

➢お問合せの際には、必要事項を記載した「計画調整局への確認事項」（様式15）を問合せ先へ提示し、本募集に係る確認であることを申し出てください。

➢問合せ先の各課との打合せ後、「計画調整局への確認事項」（様式15）に打合せにおいて確認した内容を記入の上、提案審査書類提出時に併せて提出してください。

➢また、お問合せの結果、建築計画等と諸規制等を照らし合わせることにより、応募者自らが施設整備可能と判断した日を「計画調整局への確認事項」（様式15）にご記入し、ご提出ください。

【問合せ先】

問合せ先	電話番号	想定される問合せ内容
大阪市計画調整局 開発調整部開発誘導課※1 （大阪市役所本庁舎７階）	06-6208-9285	開発許可について 大規模建築物事前協議について
大阪市計画調整局 建築指導部建築確認課 （大阪市役所本庁舎３階）	06-6208-9291	用途規制※2、建蔽率、容積率の制限高さ制限、日影規制の有無、接道

※１　計画調整局開発調整部開発誘導課へは、事前に電話にて連絡をお願いします。

※２　「２．（３）建築物等の用途制限等に関する事項」については対象外です。

（２）都市計画法第 29 条（開発許可）に関する事項

１）開発許可について

・本区域において、建築物の建築又は特定工作物の建設を行う場合は、開発行為に該当するため、都市計画法第 29 条に基づく開発許可（以下、「開発許可」という。）を受けてください。

２）開発区域について

・開発許可の申請にあたっては、本区域を一の開発区域とすることを基本とします。ただし、区域は、造成計画や公共施設の整備内容に支障がないと判断できる場合、工区分けや区域分割を認めることがあります。

３）公共施設の取り扱い

・都市計画法や都市計画法に基づく開発許可制度に係る審査基準（以下、「審査基準」という。）に基づき、計画してください。

・開発許可申請にあたっては、担当部局の指示に従い都市計画法第 32 条の規定に基づく公共施設管理者との協議をしてください。

・都市計画法施行令第 25 条第１項第７号の規定に基づき、面積が一箇所 300 ㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域面積の３％以上の公園、緑地又は広場を整備してください。
・都市計画法施行規則第 21 条第１項第２号の規定に基づき、本区域において 1,000 ㎡以上の公園、緑地又は広場を２箇所以上設置してください。なお、本事項については、計画提案の内容を踏まえ、地区計画に地区施設として定める予定です。
・都市計画法施行令第 25 条第１項第８号の規定に基づき、開発区域内において、消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が、消防法第 20 条第１項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合は、消防水利施設を設けてください。また、消防水利施設は審査基準に基づき、開発区域内の各部分から一の消防用貯水施設に至る距離が 100 メートル以下となるように設けてください。ただし、開発区域内又はその周辺に「消防水利の基準」（昭和 39 年消防庁告示第７号）第３条第１項及び第２項に基づく既存の公設消防水利施設があり、当該消防水利施設が、次項により算定した有効範囲内に包含される区域については、その設置を省略することができます。

（３）大規模建築物事前協議に関する事項

・本区域において、一定規模以上の建築物を建設しようとする場合は、大規模建築物の建設計画の事前協議（以下、「大規模事前協議」という。）の対象となりますので、事前協議が必要となります。大規模事前協議は公共・公益施設等の均衡調整を図る観点から、本区域を一の区域として、公共・公益施設等について協議を行ってください。ただし、公共施設の整備内容に支障がないと判断できる場合、工区分けを認めることがあります。

（４）環境アセスメントに関する事項

・本事業の計画内容が、大阪市環境影響評価条例に規定する対象事業に該当する場合、大阪市と環境影響評価に関する協議を速やかに開始してください。
・なお、夢洲地区において、他の環境影響評価対象事業等の複合影響を考慮する必要が生じた場合は、その予測・評価内容やスケジュール等について、両者協力のうえ、担当部局等と調整し、環境影響評価を行ってください。
・また、大阪市環境影響評価条例に規定する対象事業に該当しない場合であっても、夢洲地区の別事業において、環境影響評価の複合影響を考慮する必要が生じた場合には、情報提供等に協力してください。
・環境影響評価制度については、大阪市ホームページをご覧ください。
https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000011044.html

（５）ＣＮＰの取組に関する事項

・我が国における「2050 年カーボンニュートラル」の実現に貢献するため、国土交通省では、輸出入の 99%以上を取り扱い、ＣＯ２排出量の約６割を占める産業の多くが立地する港湾において、脱炭素化に配慮した港湾機能の高度化等を通じて「カーボンニュートラルポート（ＣＮＰ）」を形成することとしています。

・この動きを踏まえ、大阪港湾局ではＣＮＰ形成に向け取り組んでおり、令和６（2024）年３月策定（令和８（2026）年３月変更）の大阪港・堺泉北港・阪南港港湾脱炭素化推進計画では、温室効果ガス削減目標として、令和12（2030）年度には平成25（2013）年度比で46％削減、令和 32（2050）年にはカーボンニュートラルを設定しています。事業者の皆様におかれましては、温室効果ガスの排出計画を作成・提出する等、大阪港湾局のＣＮＰの取組にご協力をお願いします。

・なお、作成・提出いただく排出計画について、今後、ヒアリングをさせていただく場合があります。

※温室効果ガスの排出計画の作成・提出等に際しては、契約後に大阪港湾局より取組についての説明を行います。

※温室効果ガスの排出計画は別途定める様式でご提出ください。

・大阪“みなと”カーボンニュートラルポート（ＣＮＰ）形成事業についての詳細は、大阪市ホームページ（https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000557373.html）をご覧ください。

４．留意事項

（１）夢洲のまちづくりへの協力

・夢洲第２期区域において、長期にわたってエリア全体の価値や魅力向上に取り組み、まちを一体的に管理運営する組織（エリアマネジメント団体）を開発事業者が主体で組成してください。

・大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン、記念公園ゾーン及びその周辺において、持続可能性・効率性の高いエネルギー供給を図るためのエネルギーマネジメントが検討・実施される際には、これに参加・協力してください。

・夢洲全体の魅力向上の観点から、周辺の公共空間の維持（日常清掃等）に協力してください。

（２）公共施設整備に関する施設の所有及び管理について

・本区域では、開発許可により設置した道路（開発道路に設置する排水施設を含む。）、消防水利施設、緑地又は広場は、開発事業者が所有及び管理するものとします。その他の公共施設の帰属及び管理については、大阪市との協議によるものとします。なお、公園については、開発許可による設置や本市の帰属管理とすることは想定していません。

（３）地区計画の決定について

・本区域の開発事業予定者の決定後、当該開発事業予定者の提案計画を踏まえるとともに、今後、大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーンの開発事業者募集により選定する開発事業予定者の提案計画も踏まえて、本区域および大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーンにおいて一体的なまちづくりを実現し、これを将来的に担保するため、下記の内容の地区計画を定める予定です。

・地区計画案の策定にあたっては、府市、開発事業予定者（本区域及び大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーンの各開発事業予定者）及び関係地権者が協議を行うこととし、開発事業予定者は府市の要求に応じて、この協議に関する資料（計画書、図面、交通量推計など検討の根拠

となる資料）の作成や書類の提出を行ってください。

【地区計画において定める主な内容（予定)】

- 地区計画の方針
- 導入すべき都市機能
- 地区施設の配置及び規模（多目的空地、立体多目的通路、歩行者用通路、公園・広場・緑地など）※規模については、提案内容及びそれに応じた将来交通量等を勘案し、適切な幅員や面積を定めます
- 建築物の用途制限
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限　など

（４）夢洲関連工事における調整会議等への参加

・開発事業者は、夢洲内で行われる工事が円滑に進捗するように、夢洲関連工事工程調整部会や夢洲関連工事連絡調整 WG 等（以下、「各会議等」という）に参画し、各会議等には、設計・施工の進捗状況について説明・調整可能な担当者を配置してください。

なお、各会議等で定められた事項を遵守してください。具体的には、工事車両の通行による交通渋滞並びに沿道への騒音及び振動等を抑制するため、各会議等で決定した事項（ゼッケンの着用など）を遵守してください。また、工事・通勤車両の通行計画（通行予定台数、通行時間帯及び運搬ルート等）を各会議等に提出してください。ただし、工事・通勤車両の通行により、周辺道路に交通渋滞による影響が予測される場合は、工事・通勤車両の通行について、各会議等で調整を行う場合もあります。また、地元への影響を考慮して、工事車両の通行は、高速道路の利用を優先してください。

・各会議等の位置付け等については、以下のホームページも参照してください。

第１回夢洲関連工事調整会議

https://www.city.osaka.lg.jp/templates/chonaikaigi2/kensetsu/0000663820.html

第２回夢洲関連工事調整会議

https://www.city.osaka.lg.jp/templates/chonaikaigi2/kensetsu/0000679796.html

（５）夢洲の事業推進に向けた関係会議等への参加

・府市では、開発事業予定者の決定後、円滑な事業推進のため、行政や関係団体による事業推進体制を構築することとしています。開発事業予定者においては、この事業推進体制に参加することとします。

（６）事業報告等について

・提案事業について、その趣旨及び提案内容のとおり行われていることを確認するため、府市は開発事業予定者に対し土地売買契約から年１回の事業報告を求めますので、これに協力してください。また、府市から要請がある場合は都度事業報告を行うこととします。

（７）事業計画書の作成・承諾について

・開発事業予定者は、本公募で提出した計画提案書類の内容を基に、行政協議・関係者調整を行い、その結果を反映し、作成した計画書（以下「事業計画書」という。）を建築確認申請前に府市に提出し、承諾を得てください。

・事業計画書は原則変更できませんが、社会環境・情勢等の変化又は行政協議・関係者調整等により、やむを得ず変更が生じた場合は、府市に提出し、承諾を得てください。

Ⅴ．開発事業予定者選定後の手続き

１．契約説明会

・開発事業予定者に対しては、契約までの手続に関する説明会を価格提案審査終了後、引き続き大阪港湾局会議室で行います。

・契約説明会には、開発事業予定者の担当者が必ず出席してください。

・正当な理由なく、契約説明会に出席されない場合は、開発事業予定者の資格を取り消します。

・この説明会において、今後の基本協定、契約手続き等のスケジュールを確認します。

・土地売買契約締結申込期限の猶予の希望の有無を確認します。
（同期限の猶予を希望する場合は、契約説明会において「土地売買契約締結申込期限猶予希望申出書兼誓約書」（様式 20）を提出してください。代理人による押印可（所定様式の委任状が必要）。）

（注）土地売買契約締結申込期限猶予が認められた場合には、提案価格が売買契約時点における売払い価格として適正かどうかの再検証を実施するため、提案価格で契約できない可能性があります。

２．基本協定の締結

・開発事業予定者は、土地売買契約の締結にあたり、事業全般について定める基本協定を府市との間で締結しなければなりません。協定の内容については、別添の「夢洲第２期区域開発事業にかかる基本協定書（案）」をご確認ください。

【基本協定に定める主な事項】

- 実施要領等を遵守すること
- 地盤沈下管理覚書を締結すること及びその義務を履行すること
- 建築確認申請前に「事業計画書」を提出し、府市の承諾を得ること
- 契約締結から毎年事業報告を行うこと（府市から要請がある場合は都度事業報告を行うこと）
- 地区計画の策定に協力すること
- 本協定に違反した場合には社名公表等を行うこと

（１）開発事業予定者の辞退等

・申込保証金を納付するまでの間、開発事業予定者が正当な理由なく辞退した場合、開発事業予定者としての資格が取り消された場合等、開発事業予定者としての地位を失った場合は、違約金の支払いが必要となります。この場合における違約金の算定については下記「Ⅱ．３．（５）土地売買契約締結申込期限の猶予」によります。

３．土地売買契約の締結

・開発事業予定者と大阪市は、市が別途指定する期限までに土地売買契約を締結します。

・土地売買契約の締結は「Ⅱ．２．（３）参加資格審査（公募時の審査書類）」に記載された開発事業予定者の名義（共有の場合はその名義及び持ち分）で行います。なお、契約締結にあたり大阪市会での予算の成立が必要となります。

・転売制限、買戻権、違約金、その他契約上の特約などの契約の内容については、別添の【土地売

買契約書（案)】をご確認ください。
・開発事業予定者決定以降に開発事業予定者に応募資格がないことが判明した場合は、売買契約の締結は行いません。また、売買契約の締結後に応募資格がないことが判明した場合は、その契約を解除することがあります。

（１）申込保証金の納付及び帰属
・開発事業予定者は「土地買受申込書」（様式 21）による土地売買契約の買受申込後、申込保証金の納付が必要です。申込保証金は、土地売買契約価格の 100 分の 10 以上（１円未満切上げ）の額となります。買受申込後、納付書を送付しますので、大阪市が指定する期日までに申込保証金を納入してください。
・開発事業予定者が正当な理由なく、買受申込後、指定する期限までに契約を締結しないときは、開発事業予定者決定の効力を失い、既納の申込保証金は、大阪市に帰属し返還できません。

（２）契約保証金
・契約保証金は売買代金の 100 分の 10 以上とし、土地売買契約締結と同時に、申込保証金を売却対象土地の契約保証金に充当します。
・申込保証金から不足する分については、追加で納付書をお送りしますので追完してください。
・契約保証金は、売買代金と契約保証金の差額の支払いと同時に、売買代金に充当します。
・期限内に残額の支払いが無いなどの理由により、土地売買契約を解除したときは、既納の契約保証金は大阪市に帰属し返還できません。

（３）売買代金
・土地売買契約締結後、大阪市の発行する納入通知書により、大阪市の指定する期日までに売買代金の残額を支払ってください。

（４）土地引渡し、所有権移転
・売却対象土地の所有権移転日は、土地売買契約締結に向けた協議において別途定めます。
（売買代金の支払い後、概ね契約締結から１か月以内の予定）
・所有権の移転と同時に売却対象土地を引き渡したものとします。なお、原則、引渡しが完了するまで売却対象土地を使用することができません。
・売却対象土地は、【物件調書（土地)】に記載された残置物が存する状態で、引渡しを行います。

４．土地売買契約締結申込期限の猶予
【※「Ⅴ．１契約説明会」で願い出のあった場合のみ該当する内容です。】
（１）猶予する場合の手続き等
・令和９（2027）年３月 31 日までに、開発事業予定者が申込期限の猶予を希望し、前述の「土地売買契約締結申込期限猶予願出書兼誓約書」（様式 20）の提出があった場合、土地売買契約締結に係る申込期限を猶予します（最長で令和 13（2031）年 2 月 28 日まで)。

・この期限猶予について市の承認を受けた場合には、速やかに府市との間で夢洲第２期区域開発事業者募集にかかる契約等の締結に向けた協定を締結してください。この協定の内容は、別添の【夢洲第２期区域開発事業者募集にかかる契約手続き等に関する協定書（案)】をご確認ください。
・土地売買契約締結に係る申込み期限の猶予を受けた場合、開発事業予定者は別途大阪市の指定する時期までに指定様式「土地買受申込書」（様式 21）にて土地売買契約締結の意思表示（以下「土地買受申込」という。）を行ってください。
・この土地買受申込の時期によっては、公募時から相当の期間が空いていることも想定されるため、土地買受申込の時期が令和９（2027）年９月１日以降となる場合は、開発事業予定者の提案価格が土地売買契約時の売払価格として適正であるかの検証（以下「価格再検証」という。）を行い、必要に応じて再鑑定等を実施します。

したがって、土地買受申込の時期が令和９（2027）年９月１日以降となる場合は、大阪市における価格再検証に要する期間を確保する必要があることから、開発事業予定者が土地買受申込を行おうとする時は、その６か月前までを目安に、大阪市に対し、価格再検証その他の手続等の開始を書面（契約説明会にて配付予定）により願い出てください。

なお、価格再検証の結果、再度の鑑定評価等による価格（以下「再鑑定等による額」という。）が開発事業予定者の価格提案額を上回った場合、再鑑定等による額を売払価格とします。
・大阪市は、土地買受申込を受け付けた際、申込保証金の納付書を送付しますので、納付書に定める期限までにお支払いください。なお、申込保証金の金額は、売払価格の 10/100 以上の金額（１円以上切り上げ）となります。
・令和９（2027）年４月１日以降は、開発事業予定者が撤退した場合においても、開発事業予定者以外の価格提案参加者との契約締結に向けた交渉は行いません。
・開発事業予定者決定後に正当な理由なく、契約を締結せず撤退した場合、開発事業（予定）者は大阪市において算定した違約金を支払うこととします。この違約金は、大阪市が土地を賃貸して得られたと想定される賃付料相当額をもとに次の計算式１により算出するものとします。

（この際、大阪市が算定に必要と認める資料や情報等の提供を求めた場合は、開発事業（予定）者は協力すること。）

【計算式１】

違約金の額＝　貸付料相当額（月当たり）（※１）　×　算定期間（月数）（※２）

（※１）計算式１の貸付料相当額（月当たり）は、大阪市普通財産貸付料算定基準に基づく貸付料算定に準じ、次の計算式２により算定するものとする。

（※２）計算式１の算定期間（月数）は 12 月とする。ただし、令和 10（2028）年３月１日から取消しの事由が発生した日（以下「取消し事由発生日」という。）の属する月の末日までの期間（売却対象地の地盤調査等を目的として乙が丙に対し有償で土地貸付けを行った場合はその期間を除く。）が 12 月を超える場合は、その期間とする。

【計算式２】

$$\text{貸付料相当額（月当たり）} = \text{売却対象地１㎡当たりの基礎価格（※３）} \times \text{貸付面積（㎡）（※４）} \times \frac{2.5}{1{,}000}$$

（一円未満は切捨）

（※３）計算式２の売却対象地１㎡当たりの基礎価格は、次の計算式３により求めることとする。

（※４）計算式２の貸付面積の算定にあたっては、売却対象地（42ha）から静けさの森（2.1ha）等の面積を差し引くことができる。なお、その他府市の事務事業等により一定期間、継続的に使用した場合はその使用面積についても差し引くことができるものとする。

【計算式３】

$$\text{売却対象地１㎡当たりの基礎価格} = \frac{\text{売却対象地が接する道路に付設されている相続税路線価（※５）}}{0.8}$$

（※５）計算式３の相続税路線価は、取消し事由発生日の時点で公表されている最新の路線価を用いるものとする。また、取消し事由発生日時点において、売却対象地が接する道路に相続税路線価が複数ある場合又は複数の道路に接している場合には、最も高い路線価を採用する。

（参考）算定イメージ（令和７（2025）年分相続税路線価を用いて暫定的な数値で試算した場合）

令和７年分相続税路線価　93,000 円/㎡

基礎価格　93,000 円÷0.8＝116,250 円/㎡

貸付面積　42.0 ha－2.1 ha（静けさの森）－3.0 ha（その他）＝36.9 ha

貸付料相当額月額　116,250 円/㎡×369,000×2.5/1,000＝107,240,625 円/月

（２）猶予期間における土地利用

・猶予期間中、開発事業予定者は、大阪市と土地の賃貸借契約を締結することにより、ボーリング調査等のため売却対象土地を利用することができます。

５．貸付対象土地の契約締結について

（１）主な契約条件

・貸付対象土地の土地利用にあたり、売買契約と同程度の用途制限等を付す予定です。

・賃貸借料は、３年ごとにＧＤＰと消費者物価指数の変動率によって改定します。また、周辺の土地賃貸借料と比較し、不相応となった場合は、大阪市が賃貸借料の改定を請求する可能性があります。

・貸付対象土地の利用が可能となる令和 12（2030）年春以降、できるだけ売却対象土地の引き渡し後速やかに貸付対象土地を借り受けてください。なお、賃貸の開始時期は売却対象土地の引渡し後のなった場合においても、ゲートウェイゾーンの開業時点においては貸付対象土地の整備が完了している必要があります。

・貸付対象土地の利用には、行政財産の管理のため、検討資料（貸付対象土地に関する事項）に記載する利用上の条件が付されます。
・貸付対象地返還時は、開発事業者の負担において、更地による原状回復の上での返還となります。
・上記は現時点の予定であり、変更となる可能性があります。

（2）契約手法及び契約賃料の決定

・契約手法は、計画提案の内容を基に開発事業予定者と協議し決定します。開発事業者が建物を整備する場合は、借地借家法第 23 条第 1 項によるものとし、契約期間については開発事業者と協議のうえ決定します。また、平面利用を想定する場合は、30 年間の借地借家法の適用を受けない賃貸借契約（平面利用）を締結します。
・契約賃料は、賃貸借期間の開始前に鑑定評価により決定します。なお、貸付対象地に建物の建築が可能であることを踏まえたうえで、売却対象土地との併合利用を前提とした価格となります。

6．公有水面埋立法第 27 条に基づく権利移転許可申請

・埋立の竣功認可の告示の日から 10 年間は、公有水面埋立法第 27 条に基づき、竣功地の所有権移転及びその他の権利設定に対する規制を、公有水面埋立法第 29 条に基づき、埋立免許にかかる用途の変更に対する規制を受けることになります。
・そのため、所有権移転及びその他の権利設定に際しては、大阪市と開発事業者が連名で、公有水面埋立の免許権者に対して、公有水面埋立法第 27 条に基づく許可申請手続きを行います。また、所有権移転及びその他の権利設定後も上記のとおり、公有水面埋立法第 29 条の規制を受けることになりますので、ご留意ください。
・なお、本区域の竣功認可日、用途図及び土地利用計画図などの詳細は、【物件調書】をご覧ください。

Ⅵ. 応募に関する留意事項等

１．留意事項

・本実施要領に定めのない事項は、地方自治法、同法施行令（昭和 22 年政令第 16 号)、大阪市契約規則（昭和 39 年規則第 18 号）大阪市財産条例（昭和 39 年条例第８号)、大阪市財産規則（昭和 39 年規則第 17 号）等の関連諸法令に定めるところにより処理します。

・応募者は、計画提案書類の提出をもって、本実施要領の記載内容を承諾したものとする。

２．経費の負担

・売買契約書に貼付する収入印紙及び所有権移転登記申請の際に必要な登録免許税、その他契約の締結及び履行に関する一切の経費については、開発事業者の負担となります。

３．知的財産権等

・計画提案書類等の知的財産（知的財産基本法（平成 14 年法律第 122 号）第２条に規定される知的財産をいう。）に係る権利については、それぞれの応募者に帰属します。

・計画提案書類等について、府市が必要と認めるときには、協議の上、府市は無償で使用できるものとします。

・計画提案書類等について、府市は大阪府情報公開条例及び大阪市情報公開条例の規定に基づき開示が必要となる場合は、第三者に開示することができるものとします。

・計画提案書類等について、府市が本募集及び本事業の遂行に必要な範囲において外部有識者・弁護士・公認会計士・不動産鑑定士等の第三者に対し、非公表・非開示・非提供を約させた上で提供する場合にあたっては、提供・使用等を可能とします。

４．談合の禁止等

・他の応募者と応募の意思、価格、提案内容等、本募集についていかなる相談も行わず、独自に提案及び価格を定めなければなりません。また、他の応募者に対して、これらを意図的に開示してはなりません。

・私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律等に抵触する行為を行ってはなりません。

・上記の事項に反する行為があったと疑われる場合には、府市がヒアリング等を行い、その結果を公正取引委員会等に報告することがあります。

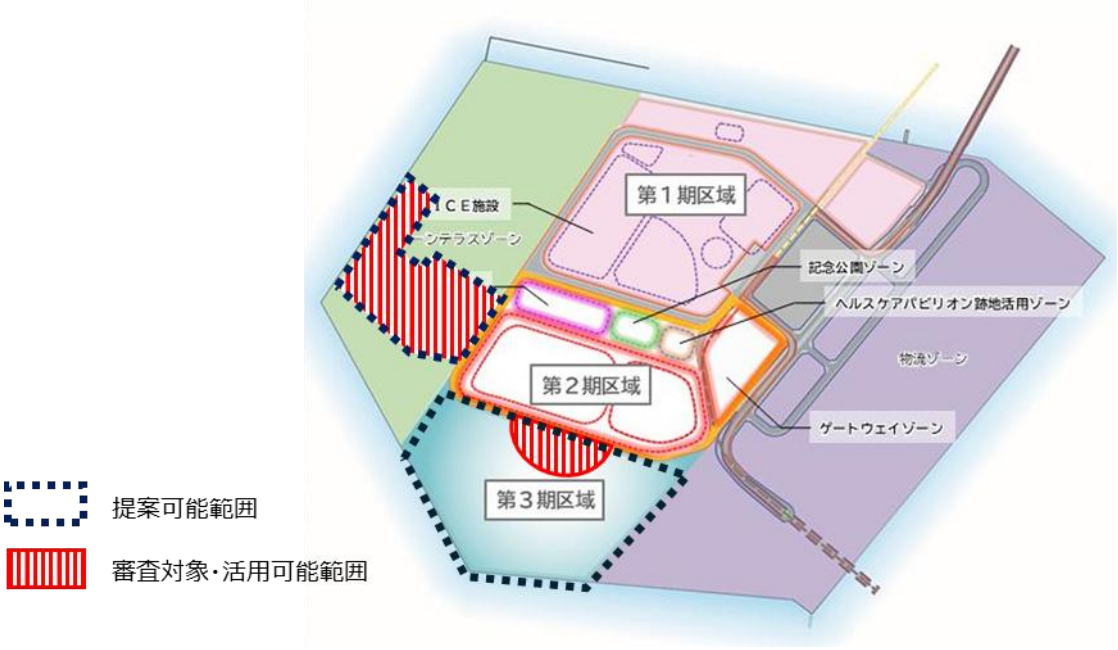
Ⅶ．周辺区域※に係る提案（任意）

本募集は、本区域において本マスタープランに掲げるまちづくりに資する活用の計画提案を求めるものですが、万博レガシー継承の観点から、本区域に加え、隣接する「夢洲第３期区域（土地造成工事中)」及び「グリーンテラスゾーン（埋立事業中)」を含めた一体的なまちづくりについて、任意で計画提案できることとします。提案があった場合、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及びグリーンテラスゾーンについては、計画提案審査に含めることとし、本区域との一体性を評価します。なお、２期区域のみで提案する場合は、周辺のまちづくりを見据えた提案となっているか評価することとし、周辺区域に係る提案の有無によって評価に差をつけるものではありません。

提案にあたっては、原則として、本区域の「Ⅳ．計画提案における諸条件等」に基づき、本区域のまちづくりと同様の考え方で計画してください。また、万博レガシー継承に留意するものとし、本区域の開発計画との関係性、連携方策、必要性等についても併せて提案してください。

詳細については、以下及び守秘義務対象資料をご確認ください。

（※ 周辺区域：「夢洲第３期区域」及び「グリーンテラスゾーン」のことを指す。）



１．夢洲第３期区域について

（１）計画提案にかかる諸条件について

１）提案可能範囲

今後の夢洲第３期区域のまちづくりの検討の参考とするため、将来的な土地利用を想定した、長期的な開発事業にかかる提案ができることとしますが、計画提案審査の対象とはしません。また、開発事業者決定後、提案に基づく長期的な利用を確約するものではありません。

２）審査対象・活用可能範囲

原則として、第３期区域開発までの暫定的な土地利用（貸付）を前提とした、開発事業にかかる提案ができることとします。

利用可能期間については、土地造成完了後（令和 13 年度以降を想定）より活用可能であり、

期間は原則として５年以内とします。これ以上の期間を希望する場合は、10 年以内であれば必要性を示した上で提案することが可能ですが、活用を確約するものではなく、開発事業予定者決定後、第３期区域の土地造成の状況やまちづくりの検討状況等を踏まえ協議において決定します。

提案内容については計画提案審査の対象とします。なお、あわせて、利用期間終了後、当該範囲が利用できなくなった場合における、本区域での開発事業の考え方も提案してください。

（２）提案書類

１）提案可能範囲における提案

別途、自由様式で記載（計画提案書と同時に提出）

２）審査対象・活用可能範囲における提案

様式Ａ－１～Ｄ－２に含めて一体で記載（様式Ａ－１～Ｄ－２には、提案可能範囲における提案内容は記載しないでください。）

２．グリーンテラスゾーンについて

（１）計画提案にかかる諸条件について

提案可能範囲及び審査対象・活用可能範囲については、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく廃棄物の最終処分場として事業中であるという前提で、計画提案してください。なお、グリーンテラスゾーンは、令和 49（2067）年 11 月までは、廃棄物の埋立事業を実施する計画となっており、活用後においても、当該場所において廃棄物の埋立を行うことを想定しています。

１）審査対象・活用可能範囲

廃棄物の最終処分場の暫定利用（貸付）を前提とした、開発事業にかかる提案ができることとします。

利用可能期間については、令和 10（2028）年３月より利用可能であり、期間は原則として５年以内とします。ただし、暫定利用の延長を希望する場合は、暫定利用の内容、廃棄物の埋立状況、グリーンテラスゾーンとしての利用計画等を踏まえ、期間延長を認めることがあります。

提案内容については計画提案審査の対象とします。なお、あわせて、利用期間終了後、当該範囲が利用できなくなった場合における、本区域での開発事業の考え方も提案してください。

（２）提案書類

様式Ａ－１～Ｄ－２に含めて一体で記載（様式Ａ－１～Ｄ－２には、長期的な開発事業にかかる提案内容は記載しないでください。）