

(令和 8 年 8 月 5 日)

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にかかる質疑回答（第 1 回）

大阪港湾局
大阪都市計画局

※本募集に必要と認められる質疑に対してのみ回答しています。

※同種の質疑については、とりまとめて回答しています。

No.	頁	掲載箇所（令和 8 年 7 月 3 日時点）				質疑内容	回答
実施要領							
1						開発事業者の応募資格について： 海外の投資企業及び開発業者から応募はお受取されているのでしょうか？ もし、お受取されているのであれば、参加資格審査書類に挙げられている書類必ずしも提出できるとは限らないので、そこに関する審査はどうされる予定でしょうか？	国外の事業者についても、参加資格要件を満たしていれば応募可能です。 提出できない参加資格審査書類がある場合は、「Ⅱ. 応募に関する事項」において、それぞれの適用法令等に照らして同等の要件を満たしていると府市が確認できる書類を提出してください。この際、府市の判断により追加書類の提出を求める場合があります。 印鑑証明書については、代表者が国外の事業者で印鑑を持たない場合は、代表者の署名による代替を認めますが、その場合は代表者署名届を作成し、公証人による私文書の認証を受けて提出してください。 本募集及び本開発に関する事項については、日本国の法令に準拠したうえで、日本語を使用してください（日本語訳の注釈を含む）。
2	2	I-1				国際観光拠点の形成に向けたまちづくりを進めていくことを掲げられ、評価項目においても、まちづくりの考え方に合致する事業となっているかを評価し、事業者を選定する旨が記載されていますが、開発事業予定者が選定された後、大阪府市として事業が着実に推進されることを目指し、行政支援（補助金、規制緩和、第1期、第3期区域との連携）等を何か計画されていましたら、お考えをご教示ください。	現時点では、行政支援として示せるものはございません。 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おり、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。
3	4	I-3				売却土地の引渡しが遅延した場合について、「損害賠償請求はできない」との記載がありますが、引渡し遅延に伴い各種調査等の事業スケジュールの変更に伴い、土地売買契約締結期限に係る猶予期間を延長することは可能でしょうか。	原則、猶予期間の延長は行いません。ただし、公益社団法人2025年日本国際博覧会協会の撤去状況等により引渡しが遅延した場合で、検討期間が確保できないと府市が認める場合は、猶予期間の延長を検討します。

4	4	I-3				貸付対象土地につき、地下に鉄道施設があるため貸付としていと思料しますが、地上部につき地上権設定の提案や、土地を買取りのうえ、地下の鉄道施設部分を区分地上権設定して頂く等、土地の権原の変更を伴う提案は可能でしょうか。	不可です。貸付対象土地は行政財産であり、売却及び地上権の設定は行いません。
5	5	I-3				貸付対象土地を交通広場等のまちのインフラ機能としての活用も検討しています。そのような活用の場合においては、契約期間終了に際しては、契約更新を前提とした協議をさせていただきたくお願い申し上げます。	貸付対象土地の契約更新（事業用定期借地の場合は再契約）については、将来時点における具体の活用状況等を踏まえて判断することとなります。
6	5	I-5				企業グループの構成員の変更を伴う場合、（様式4-3）参加資格審査（変更）申請書の提出期限は、令和9年1月8日（金）の認識で相違ないでしょうか。また、開発事業予定者の決定後、やむをえず企業グループの構成員の変更を行わざるをえない事態が生じた場合、その手続き方についてご教授いただけますでしょうか。	提出期限について、お見込みのとおりです。また、開発事業予定者を決定し、各契約及び協定の締結後に、構成員の変更を行う場合は、それぞれの条項に基づき手続を行ってください。なお、開発事業予定者決定から夢洲第2期区域開発事業にかかる基本協定書（以下「基本協定書」という。）又は夢洲第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（以下「契約手続き等に関する協定書」という。）のいずれかを締結するまでの間、構成員の変更等は認められません。
7	7	II-1	(1)	③	イ	「府市が必要と認めた場合には、SPC等設立予定者にSPC等の最大出資者となることや、（中略）金融機関からの関心表明書等の提出を求める」とあるが、具体的にはどのような場合でしょうか。	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、状況によっては金融機関からの関心表明書等の提出を求める場合があります。
8	7	II-1	(1)	③	イ	SPC等設立予定者（複数社）が10年間最大出資者として継続出資を維持すれば、SPC等設立予定者以外の第三者がSPCに追加出資することは可能ということでしょうか。 （例）SPC等設立予定者（複数社）の出資比率合計40%に対し、A社30%、B社30%の追加出資を受ける。	実施要領に記載されている事項を満たしているかの確認ができ、実質的に契約相手方としての同一性を欠き、公募の公平性の観点から問題が生じるような変更でない場合で本市が認める場合は可能です。
9	7	II-1	(1)	③	イ	SPC等設立予定者（複数社）が10年間最大出資者として継続出資を維持すれば、SPC等設立予定者（複数社）の内部の変更は可能ということでしょうか。 （例）SPC等設立予定者（複数社）の各構成会社の出資比率変更。または一部構成会社の脱退。	実施要領に記載されている事項を満たしているかの確認ができ、実質的に契約相手方としての同一性を欠き、公募の公平性の観点から問題が生じるような変更でない場合で本市が認める場合は可能です。
10	7	II-1	(1)	③	イ	「金融機関から関心表明書等提出を求めることがある」と記載がありますが、求められる場合どの時点ででしょうか。 開発許認可前に関心表明を受領するのは困難と思われます。	実施要領に記載のとおり「事業計画書の協議時」となります。なお、この協議は実施要領P.47「IV. 4.（7）事業計画書の作成・承諾について」に記載のとおり、建築確認申請前に行う府市との協議を指します。
11	7	II-1	(1)	③	イ	応募時点で「将来的に（売買契約及び基本協定締結前に）SPC等を設立する可能性がある」場合、全体スキーム図や意思決定権の所在等までは固まっていない状況が想定されます。 その場合、計画提案書にどこまでの記載を求めるか、ご想定をご教示願います。	計画提案書の提出時点で記載されている内容で審査を行うことになります。

12	7	Ⅱ-1	(2)	2)		「企業または代表企業は大規模な都市開発事業の実績を有すること」とありますが、当該実績は応募者を構成する1社または代表企業が有していれば要件を満たすとの理解でよろしいでしょうか。	企業（単一企業）での応募の場合はその企業、企業グループで応募する場合は代表企業が要件を満たしている必要があります。
13	8	Ⅱ-1	(3)			複数応募の禁止に関して、「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）」に、各社のグループ企業（連結・子会社等）は含まれるのでしょうか。 （例）A社は提案グループ①として、A社の子会社は提案グループ②として参画することが可能か。	実施要領に記載のとおり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できません。別法人の企業であれば、子会社であっても応募することは可能です。 ただし、それぞれの法人は「Ⅵ.4. 談合の禁止等」に定める事項を遵守し、応募の意思、価格、提案内容等、本事業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、これらを意図的に開示してはなりません。
14	13	Ⅱ-1	(3)	1)	③	参加資格審査書類の受付期間中に企業グループの代表企業を変更することは可能でしょうか。 また、事業予定者決定後に不測の事態が発生し、代表企業を変更する場合、協議に応じていただけますでしょうか。	受付期間中であれば、企業グループの代表企業を変更することは可能です。その場合、改めて参加資格審査書類一式を提出いただくこととなります。 また、参加資格審査締切以降の代表企業の変更は認められません。
15	14	Ⅱ-2	(3)	2)		（参加資格審査について） 「本募集への参加に際しての誓約書（様式5）」と「守秘義務対象資料の開示に関する誓約書（様式9）」の相互の日付の前後についての制約はありますか。	「本募集への参加に際しての誓約書」（様式5）と「守秘義務対象資料の開示に関する誓約書」（様式9）は共に参加資格審査書類となるため、相互の日付に制約はございません。
16	15	Ⅱ-2	(4)			（守秘義務対象資料の貸与及び検討資料の提供） 企業グループ構成員の追加・脱退について、参加資格審査後の取扱いをご教示ください。	参加資格審査後に「参加資格審査（変更）申請書」（様式4-3）により、構成員の追加を行った場合、参加資格審査書類の確認後、改めて資格審査結果を通知し、結果の通知後、府市より追加された構成員に対して守秘義務対象資料の貸与及び検討資料の提供を行います。また、脱退した構成員については、「守秘義務対象資料の開示に関する誓約書」（様式9）第7条に基づき、「参加資格審査（変更）申請書」（様式4-3）を提出した時点ですべて破棄又は消去してください。
17	15	Ⅱ-2	(4)	①		（守秘義務対象資料について） 本件土地のCAD図のご共有をお願いいたします。	別途、資格審査通過者に貸与する予定の守秘義務対象資料をご参照ください。
18	15	Ⅱ-2	(4)	③		「第二次被開示者の名称等届出書」（様式10）」と「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」の相互の日付の前後についての制約はありますか？	『「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制約させた書類』の日付は、「第二次被開示者の名称等届出書」（様式10）の届出日より以前（同日可）の日付となります。
19	17	Ⅱ-2	(5)	2)	① (イ)	応募時点で「将来的に（売買契約及び基本協定締結前に）SPC等を設立する可能性がある」場合、「SPC等設立に関する誓約書」「SPC等事業実施計画書」「SPC等事業及び資金調達の全体概要図」それぞれに、どこまでの記載を求めるか、ご想定をご教示願います。	「SPC等設立に関する誓約書」、「SPC等事業実施計画書」、「SPC等事業及び資金調達の全体概要図」につきましては、提案審査の申込時に必要な書類となるため、全ての項目について記載してください。
20	17	Ⅱ-2	(5)	2)	① (ウ)	正本には、法人名・テナント名等が特定される表現をしても問題ないという理解でよろしいでしょうか。	正本についても提案内容内への法人名・テナント名等が特定される表現を禁じます。 実施要領を修正しましたので、詳細はそちらをご確認ください。

21	17	Ⅱ-2	(5)	2)	(ウ)	(計画提案書について) 様式にて定められた枠や枠内の記載情報は遵守する前提で、枠のサイズ変更・着色・文字のフォント変更等のレイアウトデザインを調整させていただいてもよろしいでしょうか。	実施要領記載のとおり、様式変更は不可としていますので、ご質問のレイアウトデザインの調整（枠のサイズ変更・着色、文字のフォント変更）はできません。 （ただし、様式C-2、D-2について、記載内容の量に応じた記載欄の高さ調整はこの限りではありません。）
22	17	Ⅱ-2	(5)	2)	(ウ)	(計画提案書について) 様式にて定められた枠や枠内の記載情報は遵守する前提で、その他着色された枠や帯の追加等によるページデザインをさせていただいてもよろしいでしょうか。	計画提案書類のうち、様式A-1～6、B-1・2、C-1、D-1及びEについて、様式変更にあたらない限りにおいて、ご質問のページデザイン（着色された枠及び帯の追加）は可能とします。 ただし、法人名・テナント名等が特定されるデザイン・表現とならないように留意してください。（No. 20の回答もあわせてご確認ください。）
23	20	Ⅱ-2	(5)	2)	②	開発事業予定者が決定された後、参加資格審査申請書に記載された企業グループ等の構成員や持ち分に変更が生じる場合、これは認められますでしょうか。 長期の事業期間となることから、企業グループ等の構成員や持ち分が変更することも想定されるため、柔軟な体制変更を許容頂ける方針かどうか、お伺いできればと思います。	開発事業予定者を決定し、各契約及び協定の締結後は、構成員の変更を行う場合は、それぞれの条項に基づき手続を行ってください。なお、開発事業予定者決定から基本協定書又は契約手続き等に関する協定書のいずれかを締結するまでの間、構成員の変更等は認められません。
24	20	Ⅱ-2	(5)	2)	②	「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」とありますが、各社のグループ企業（連結・子会社等）は含まれるのでしょうか。	No. 13の回答を参照してください。
25	20	Ⅱ-2	(5)	2)	②	「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」とありますが、応募資格審査の期間に区切りはありますでしょうか。 具体的に、価格提案審査時まで、もしくは事業者決定までという区切りがあればご教示ください。	開発事業予定者の決定までに応募資格がないことが判明した場合は、応募申込みの受付を取り消し、開発事業予定者決定以降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わず、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。
26	20	Ⅱ-2	(5)	2)	②	「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」を令和9年2月15日までに提出してください」と記載がありますが、これはどのようなシチュエーション（応募辞退者の意図）を想定しておられますか。	基本的には想定し難いケースとは思われますが、万一やむを得ない事情により、提案審査書類の提出後に応募を辞退される場合を想定し、その期限を定めたものとなります。

27	21	Ⅱ-2	(5)	3)	②	「2)土地利用計画」において、周辺区域（第1期区域や第3期区域等）との連続性や調和に配慮した計画とすることが求められておりますが、現時点において、第3期区域の開発内容や導入機能が具体的に見えない中では、当区域との連続性を担保した詳細な施設配置や動線計画を描くことが難しいかと予想します。 つきましては、先行して開発・整備が進む第2期区域の事業計画に対し、後発となる第3期区域の開発側において、第2期の計画に配慮および調和を図っていただく構図とするのが現実的かつ合理的かと存じますが、本件に関する行政としてのご見解をお聞かせください。 特に境界付近の開発計画（施設配置やインフラ接続等）に多大な影響を及ぼすため、将来的な第3期区域の土地活用において、本公募における第2期区域の決定事項が十分に尊重・配慮される方針となっているか、予めご教示いただけますと幸いです。	第3期区域については土地造成工事中ですが、夢洲第2期区域マスタープランVer.3.0のP14「3.土地利用方針」において、隣接する区域の境界部分は、適切に水・みどりや広場・歩行者空間等を配置し、一体性・連続性を確保した土地利用とすることとしていることを踏まえ、第3期区域の計画を見据え提案してください。 なお、夢洲まちづくり基本方針における第3期区域の土地利用の方針は、第1・2期の取組を活かした長期滞在型のまちづくりをめざすこととしています。 今後、第3期区域のまちづくり方針を検討する際には、隣接する区域（第2期区域の境界部分）との一体性・連続性を確保する予定としております。
28	21	Ⅱ-2	(5)	3)	②	（提案書審査） 評価項目ごとの配点に対し、特に重視する評価ポイントをご教示ください。	実施要領のP.23「③審査基準」に記載する、ア～ウに基づき審査を行うこととなります。
29	22	Ⅱ-2	(5)	3)	②	「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。」とありますが、先行的に検討されている方策がありましたらご教示ください。 また、行政として、民間と連携・関与・エリア貢献を検討している内容があれば、ご教示願います。	夢洲第2期区域マスタープランVer.3.0のP30「8. エリアマネジメントの推進」において、開発事業者が主体となり、「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」仕組みを構築し、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としています。
30	22	Ⅱ-2	(5)	3)	②	評価項目において、「大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン」との機能連携や動線の連続性等が求められていますが、提案書提出なしとなったが、本募集における評価項目の取扱いについて、どのようにお考えでしょうか。	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では、提案書の提出はありませんでしたが、夢洲第2期区域マスタープランVer.3.0のP14「3.土地利用方針」において、第2期区域の一体的なまちづくりのため、ゾーン相互間での機能連携や連続した動線計画を実現することや、隣接する区域やゾーンの境界部分は、適切に水・みどりや広場・歩行者空間等を配置し、一体性・連続性を確保した土地利用とすることとしていることを踏まえ、当該ゾーンの計画を見据えて提案してください。
31	22	Ⅱ-2	(5)	3)	②	（提案書審査） 大屋根リングの記憶を想起させる取組として評価される具体例があればご教示ください。	具体例はお示しできませんが、夢洲第2期区域マスタープランVer.3.0のP18「4.都市空間形成方針」において、万博開催時に大屋根リングから眺めることができた夕日や大空の視認性の確保や、P25「6.万博レガシーの継承と発信」に記載する大屋根リングの概要なども踏まえて提案してください。
32	22	Ⅱ-2	(5)	3)	②	「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。」とありますが、ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーンの計画、記念公園ゾーンの計画について資料を提供頂くことは可能でしょうか。	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の計画について、提供できる資料はございません。 なお、夢洲第2期区域マスタープランVer.3.0のP14「3.土地利用方針」において、第2期区域の一体的なまちづくりのため、ゾーン相互間での機能連携や連続した動線計画を実現することや、隣接する区域やゾーンの境界部分は、適切に水・みどりや広場・歩行者空間等を配置し、一体性・連続性を確保した土地利用とすることとしていることを踏まえ、当該ゾーンの計画を見据えて提案してください。

33	23	Ⅱ-2	(5)	3)	③	優遇措置について、優遇措置を受けることができる場合は、「※1」に記載の4つの「・」の内、全てではなく、いずれかを満たせば良いという理解で宜しかったでしょうか。	お見込みのとおりです。
34	23	Ⅱ-2	(5)	3)	② (3)	1) 資金計画及び実施体制等について、「適正な」資金計画の評価ポイントを例示願います（例：借入比率、DSCR 等）。	(No. 34、35についての回答) 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を提案にあたってのポイントとしています。 実施要領のP. 33 「（3）実現性に関する項目」「1）資金計画及び実施体制等」を参照願います。
35	23	Ⅱ-2	(5)	3)	② (3)	1) 資金計画及び実施体制等について、「安定して継続できる」「適正な」事業収支計画の評価ポイントを例示願います（例：事業の実現性・具体性、収入の安定性 等）。	No. 34の回答を参照してください。
36	23	Ⅱ-2	(5)	3)	② (3)	1) 資金計画及び実施体制等について、「十分な体制や仕組み」の評価ポイントを例示願います（例：応募企業の実績・信用力 等）。	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かを提案にあたってのポイントとしています。 実施要領のP. 33 「（3）実現性に関する項目」「1）資金計画及び実施体制等」を参照願います。
37	23	Ⅱ-2	(5)	3)	② (3)	2) 事業スケジュールについて、【段階開発の場合】、合理性が認められる場合は、土地の段階的引渡し（引き渡し時決済）についてご検討・ご協議をお願い申し上げます。	売却対象土地の「段階的な引渡し（引き渡し時決済）」は不可です。 なお、本公募では開発事業予定者によるコスト把握に要する期間も含め、土地売買契約締結申込期限を最長で令和13（2031）年2月末まで猶予できる制度を設けておりますのでご活用ください。
38	24	Ⅱ-2	(5)	3)	③	「優遇措置」について、新たな代表企業（優秀提案者の構成員ではない）のもと、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を含む場合も、加点の対象とすることは可能でしょうか。	ご質問のグループ構成とする場合は、優遇措置の対象となりません。
39	24	Ⅱ-2	(5)	3)	③	4) 計画提案審査結果の通知について、2月中旬とありますが、これは2月15日の前後、どちらでしょうか。	計画提案審査結果については、「参加辞退届」（様式18）の提出期限である令和9（2027）年2月15日より前に通知します。
40	26	Ⅱ-2	(5)	5)	② (ケ)	「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、開発事業予定者がい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。」とありますが、企業グループで応募する場合、代表企業名、構成企業名が公表されるのでしょうか。また大阪市ホームページ等で公表される内容についても同様に、企業グループの場合は、代表企業名と構成企業名も公表されるのでしょうか。構成会社名が公表される場合、社内の決裁時間が不足するなど、参画が困難になる可能性があります。	価格提案審査結果の公表については、企業グループ（S P Cの設立予定者を含む）が開発事業予定者となる場合、代表企業名と構成企業名についても公表いたします。 なお、S P Cを設立した場合、設立以降の公表はS P C名での公表となります。
41	27	Ⅱ-2	(5)	5)	② (サ)	大阪府市に対する違約金の支払い義務について、企業グループで提案する場合に、まずは代表企業のみで債務が生じるのでしょうか。又は、構成企業も連帯で債務を負うのでしょうか。	実施要領のP. 7「Ⅱ. 1.（1）応募者」に記載のとおり、企業グループで提案する場合、当該違約金の支払い義務は構成企業が連帯して負うこととなります。 （本市からの請求は、原則として代表企業に対して行います。支払いに関する手続は代表企業が窓口となってください。）

42	27	Ⅱ-2	(5)	5)	② (サ)	価格提案書に基づく違約金とはどのような想定でしょうか。	「価格提案書」（様式14）に記載する内容に基づき、契約手続き等に関する協定書の締結前においても、違約金の発生事由に該当する場合は、違約金を請求する趣旨となります。
43	29	Ⅲ-2	(1)	2)		（ゾーン相互間での連続した動線計画について） 記念公園ゾーン・ヘルスケアパビリオンゾーンにおいて、大屋根リング付近等でのモビリティ導線確保の検討は可能でしょうか。	提案については可能ですが、実現にあたっては関係者と協議・調整が必要となります。
44	30	Ⅲ-2	(1)	4)		（基盤整備計画） 夢洲駅西側で計画されている駅前交通広場の規模、要件等の開示をお願いします。	別途、資格審査通過者に貸与する予定の守秘義務対象資料をご参照ください。
45	30	Ⅲ-2	(1)	4)		（基盤整備計画） 夢洲駅との結節強化のため、新たに駅前交通広場機能やモビリティハブを整備する提案は可能でしょうか。	提案については可能ですが、整備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てください。
46	30	Ⅲ-2	(1)	4)		「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」とありますが、最終的に提案内容を実現するにあたっては、第1期のIR事業者との連携が必要になると想定されますが、本提案にあたっては、将来的に第1期のIR事業者との連携ができることを前提に提案内容を検討するという認識で相違ありませんでしょうか。	お見込みのとおりです。
47	31	Ⅲ-2	(1)	5)		5) まちづくりDX・GXの推進について、MaaSプラットフォームの構築を提案する場合、大阪府・大阪市が保有する交通データとの連携は可能か	連携を希望される交通データが特定できないためお答えいたしかねます。
48	31	Ⅲ-2	(1)	5)		5) まちづくりDX・GXの推進について、行政が広域で取り組んでいる施策（ORDEN等）につき、民間と連携・関与・エリア貢献を検討している内容があれば、ご教示願います。	大阪広域データ連携基盤（ORDEN）事業のこれまでの実績については、大阪スマートシティ戦略「次世代型スマートシティOSAKA」（2026年3月）第2章をご確認ください。 （HP参照） https://www.pref.osaka.lg.jp/o060020/senryaku_kikaku/smartcity_senryaku/index.html また、現在、ORDENを活用したユースケース創出に向けた取組として、民間事業者や学生等が参加する「OSAKAイノベーションデータラボ」を実施していますので、ご参照ください。 （HP参照） https://www.pref.osaka.lg.jp/o060020/tokku_suishin2/orden/innovation_data_lab.html
49	31	Ⅲ-2	(2)	1)		万博レガシーの継承と発信に関して、行政として、民間と連携・関与・エリア貢献を検討している内容があれば、ご教示願います。	万博レガシーの継承と発信については、未来創造会議での議論をご参考に願います。 未来創造会議HP： https://www.pref.osaka.lg.jp/o020060/20260323_zissouka.html

50	32	Ⅲ-2	(2)	2)		(ハードレガシーの継承) 静けさの森の樹木約1,384本について、移植可能本数や活用対象外と認められる条件があればご教示ください	原則として全ての樹木を活用する計画としてください。なお、活用対象外と認められる具体的な条件は定めておりませんが、枯死など府市がやむを得ないと認める場合この限りではありません。
51	32	Ⅲ-2	(2)	2)		(ハードレガシーの継承) 「原則全ての樹木を活用」とありますが、枯死木や維持管理上著しく困難な樹木の扱いをご教示ください	原則として全ての樹木を活用する計画としてください。なお、活用対象外と認められる具体的な条件は定めておりませんが、枯死など府市がやむを得ないと認める場合この限りではありません。
52	33	Ⅲ-2	(3)	1		資金計画書について、長期の事業期間となることから、自己資金、借入の比率など、資金計画に変更が生じる可能性があります。開発事業予定者が選定された後の変更は認められますでしょうか。	開発事業予定者が選定された後の変更は原則できませんが、契約手続き等に関する協定書又は基本協定書のいずれかを締結後で、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、各協定に基づき、変更内容を書面により府市に提出し、承諾を得てください。（契約手続き等に関する協定書（案）第4条第3項、基本協定書（案）第3条第4項参照）
53	33	Ⅲ-2	(3)	2)		猶予期間を適用した場合の「引渡し日」とは、開発事業予定者が大阪市から引渡しを受ける日を指すということでご宜しいでしょうか。	猶予期間を適用した場合においても「引渡し日」は、土地売買契約に基づき、大阪市から開発事業予定者へ引渡しを行なった時点となります。
54	33	Ⅲ-2	(3)	2)		事業スケジュールについて「引渡しから原則3年以内に着工」とありますが、行政側の審査・協議の遅延による着工が遅れた場合、「やむを得ない事由」に含まれると認識してよろしいでしょうか。	行政手続きに時間を要した場合について、やむを得ない事由があるとして着工期日の延期を認めるかは、個別具体の判断となります。
55	33	Ⅲ-2	(3)	2)		事業スケジュールについて「引渡しから3年以内に着工」とありますが、開発工事等を含めた整備工事に間に合わない場合等において、着工時期の変更は可能でしょうか。3年以内に整備工事に着手した場合は、着工とみなしていただけますでしょうか。	着工時期は原則として変更できません。ただし、工事の着工までに必要な法令上の手続きに3年以上要する場合等、やむを得ない事由があり、かつ事前に本市の書面による承認を得た場合にあってはこの限りではございません（土地売買契約書第14条第7項参照）。また、ご質問の「整備工事」の内容が明らかではございませんので、工事の着工の定義については「Ⅲ. 2. (3). 2) 事業スケジュール」に記載する注釈の内容をご確認ください。
56	33	Ⅲ-2	(3)	1)		最短でも2028年3月1日以降の事業着手かつ流動的（引渡し遅れの可能性あり）な状況にあります。資金計画書について、どの程度の記載をご想定されておりますでしょうか（特に、資金調達先金融機関については、まだ先の検討になるかと存じます）。	（No. 56～58についての回答） 実施要領のP. 23 「（3）実現性に関する項目」「1）資金計画及び実施体制等」の「評価の視点」及び実施要領のP. 33 「（3）実現性に関する項目」「1）資金計画及び実施体制等」の「提案にあたってのポイント」を踏まえてできるだけ詳細に記載してください。
57	33	Ⅲ-2	(3)	1)		土地買取後、（アセット毎に事業比率を変える等により）応募グループ内の企業間で土地を売買し、複数の事業主体が生じる場合、事業収支計画書は主体別に作成することが望ましいでしょうか。	No. 56の回答を参照してください。

58	33	Ⅲ-2	(3)	1)		上述が「望ましい」場合、総事業費の計算に、応募グループ内の企業間の取引で生じる経費・諸税等を、含めた方がよろしいでしょうか。	No. 56の回答を参照してください。
59	33	Ⅲ-2	(3)	1)		行政として、参考としている物価・賃金に関する今後の変動率があれば、ご教示願います。（参照先や期間の考え方）	今回の募集に関して、行政としてお示しする「物価・賃金に関する今後の変動率」はありません。事業者において、見込まれる物価・賃金に関する今後の変動率について、資金計画書及び事業計画を含む計画提案書類へ反映させてください。 その内容については、外部の有識者で構成する選定会議において審査を行います。
60	33	Ⅲ-2	(3)	1)		「将来にわたって、安定した事業の継続可能な体制等」に関する評価ポイントを例示願います。	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かを提案にあたってのポイントとしています。 実施要領のP. 33「（１）実現性に関する項目」「１）資金計画及び実施体制等」を参照願います。
61	34	Ⅲ-2	(3)	2)		「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」とありますが、埋立地という難易度の高い土地条件のもと検討が難航し、最初の着工が遅延することも想定されます。 履行には努めますが、遅延する際は事前に協議をさせて頂けますでしょうか。	着工が遅延する場合は事前に協議してください。工事の着工までに必要な法令上の手続きに３年以上要する場合等、やむを得ない事由があり、かつ事前に本市の書面による承認を得た場合にあっては、遅延が認められる余地があります（土地売買契約書(案)第14条第７項参照）。
62	37	Ⅳ-2	(2)			（建築物の敷地面積の最低限度に関する事項） 敷地面積最低2,000㎡について、将来的な分筆や区画分割は可能でしょうか。	本区域では、広大な土地を活かしたスーパースタックによる土地利用の実現をめざしているため、可能な限り区画の細分化は避けたいと考えています。 しかしながら、本実施要領では建築物の敷地面積の最低限度を2,000㎡以上とすることとしており、この条件を前提に提案をいただくことが可能ですので、それに沿って将来的な分筆や区画分割は可能です。
63	38	Ⅳ-2	(6)			（静けさの森の樹木に関する事項） 残置樹木を第3期区域やグリーンテラスゾーンの審査対象・活用可能範囲へ再配置することは可能でしょうか。	第３期区域及びグリーンテラスゾーンは暫定利用を前提としているため、静けさの森の樹木を配置することはできません。
64	38	Ⅳ-2	(7)			観光外周道路（南側）の整備完了予定時期について、現時点の想定スケジュールをご教示ください。	別途、資格審査通過者に貸与する予定の守秘義務対象資料をご参照ください。
65	38	Ⅳ-2	(7)			（外周道路(南側)に関する事項） 観光外周道路（南側）へのバス停設置・モビリティ走行のための設備設置等は可能でしょうか。	（No. 65～66についての回答） 道路内の設備設置については、設置可否にかかる関係部局との協議が必要であり、設置する場合には道路占用許可が必要になるため、道路管理者や交通管理者と設置条件を含め協議いただくことになります。
66	38	Ⅳ-2	(7)			（外周道路（南側）に関する事項） 路車協調や走行中給電などのスマート道路インフラの設置は可能でしょうか。 道路区域内への設置条件をご教示ください。	No. 65の回答を参照してください。
67	38	Ⅳ-2	(7)			観光外周道路（南側）について高規格化整備を行った場合、その道路は公共施設として市に帰属するのか、あるいは事業者の占有物件として管理することになるのでしょうか。また、維持管理負担の期間に定めがありますでしょうか。	開発事業者において高規格化整備を行った場合、舗装等の高質化は、原則として市に帰属してもらいますが、付帯施設の設置などは占有物件となる可能性があり、詳細については、関係部局との協議の上、決定します。なお、高規格化整備を行った場合、開発事業者の負担により維持管理を行うことになります。（期間に定めはありません。）

68	39	IV-2	(7)			「観光外周道路（南側）について、（中略）可能とします」とありますが、観光外周道路への私有道路の接続や開発道路の接続を検討する場合、現在時点で判明している、不可の部分や接続条件等があれば、ご教示ください。（信号設置位置等）	道路整備にかかる各種基準や法令等に適合するように検討し、提案してください。なお、現時点で提示できる接続条件等はありませんが、実施に際しては、関係部局等との協議が必要となることから、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。
69	39	IV-2	(8)	1)		（立体横断施設に関する事項） 大阪市が整備予定のデッキ①、③について、歩行者交通量の想定値や設計条件があればご教示ください。また、デッキ上の自転車・マイクロモビリティ等の通行は可能でしょうか。	デッキ①については、別途、資格審査通過者に貸与する予定の守秘義務対象資料をご参照ください。 デッキ③については、現在検討中のためご提示できません。
70	39	IV-2	(8)	1)		（立体横断施設の整備に関する事項について） デッキ①～③以外の場所でのデッキ整備を提案させていただいてもよろしいでしょうか。	提案は可能としますが、提案するデッキは占用物件（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、開発事業者の責任と負担による整備および開発事業者が維持管理を行うことを前提とします。なお、実施に際しては、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。
71	40	IV-2	(8)	4)		第3期区域への動線確保のための必要な設え（施設配置、用地確保）について、具体的な場所・規模の想定があれば開示頂けますでしょうか。	具体的な想定はありませんが、第3期区域の開発の際に接続デッキが設置される場合には、その実現に協力することを想定して提案してください。
72	41	IV-2	(10)	1)		「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」とあるが、令和7年6月6日付けの戦略会議資料においては「本市が夢洲内での受入れを行うことで、事業者の負担が増加しない対応を行う」とある。夢洲内での受入れ先は市が提供する前提とすることでよろしいでしょうか。 また、開発事業者に起因しない何らかの理由により、夢洲内（第3期区域）で処分できず、島外処分となる場合は、その費用の負担については協議させていただけますでしょうか。	現時点で、建設工事で発生する建設残土の処分については夢洲内での受入れを前提としており、島外への建設残土の処分は想定していません。なお、夢洲内での建設残土の受入れについては、他事業との調整や、受入場所や周辺の開発状況等に応じた受入量及び時期の調整が必要となるため、詳細について大阪市と事前に協議が必要です。
73	41	IV-2	(10)	1)		土壌汚染については、鑑定にて考慮されるという理解でよいでしょうか。 その場合、地中埋設物と同様、鑑定額に詳細は明記されますでしょうか。	土壌汚染対策（建設残土の処分）については、本市が夢洲内での受入れを行うことで、事業者の負担が増加しない対応（※）を行うこととしており、これを前提とした鑑定評価となる予定です。 （※）…詳細については物件調書「その他」「土壌調査」及び「特記事項13」を参照してください。
74	41	IV-2	(10)	3)		「地盤沈下が予想される」とありますが、着工時から現在における沈下量・沈下速度・将来沈下予想等のデータは提供いただけますでしょうか。	守秘義務対象資料の貸与と併せて提供する予定の検討資料をご参照ください。
75	41	IV-2	(10)	3)		（地盤沈下について） 実施要領記載の「大阪・夢洲地区の地盤沈下管理に関する覚書」および「検討資料」のご開示をお願いします。	守秘義務対象資料の貸与と併せて提供する予定の検討資料をご参照ください。なお、資料については、実施要領に記載の所定の手続に従ってご請求ください。

76	42	IV-2	(10)	5)		(地中障害物について) 令和7年6月の「大阪市戦略会議資料」においては「鑑定評価で考慮し、土地価格に反映される（土地利用に支障がある場合には減価される）」とありますが、戦略会議の方針に変更はないでしょうか。	変更はありません。
77	42	IV-2	(10)	5)		地中障害物に係る費用負担の考え方は、令和7年6月の「大阪市戦略会議資料」で公表された「鑑定評価で考慮し、土地価格に反映される（土地利用に支障がある場合には減価される）」という考え方にもとづくという理解で良いでしょうか。入札にあたって土地予定価格の評価を行う必要があるため、同方針にもとづき減価した金額の開示は可能でしょうか。	変更はありません。なお、公募にあたり予定価格以外の金額の公表は行いません。
78	42	IV-2	(10)	5)		(地中障害物について) 「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る」とありますが、「必要と認める場合」の考え方と基準を教えてください。限定的なケースしか認められないと考えられる場合は、想定外の地中障害物に伴う工期及び工事費への影響が想定できないため、投資判断が困難になります。	別途、資格審査通過者に貸与する予定の守秘義務対象資料をご参照ください。
79	42	IV-2	(10)	5)		(地中埋設物について) 物件調書及び守秘義務対象資料内に記載のある地中埋設物であっても、一定の対応が必要な場合は、処置及び費用の負担について協議をお願いいたします。	既に記載のある地中埋設物については、鑑定評価において考慮することとしており、本市での費用負担は行いません。
80	42	IV-2	(11)	2)		(大阪港港湾計画の一部変更について) 西側グリーンテラスゾーン沿岸部への港湾施設の設置は可能でしょうか。	ご質問の範囲については、本募集の提案可能範囲及び審査対象・活用可能範囲に含まれていないため、提案はできません。なお、詳細については、別途、資格審査通過者に貸与する予定の守秘義務対象資料をご参照ください。
81	42	IV-2	(11)	2)		(大阪港港湾計画の一部変更について) 夢洲北西部の埠頭用地において計画されている港湾施設の規模、用件等があればご開示をお願いします。	夢洲北西部においては対象船型15,000GTを想定した延長270m、水深7.5mのフェリー埠頭1バースを計画するとともに、背後地においては埠頭用地8.5ha、アクセス道路となる臨港道路夢洲フェリー線を計画しています。詳細については大阪市港湾審議会第78回会議資料をご確認ください。 (https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000003814.html)
82	43	IV-3	(1)			「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。」とありますが、直接関係機関の窓口連絡をすればよいでしょうか。また、どの程度確認を終えておく必要がありますでしょうか。	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ので、直接関係機関の窓口連絡するなど、計画提案の内容が法令及び諸規制等に適合しているかを確認してください。
83	43	IV-3	(2)	2)		(開発区域について) 隣接する記念公園の整備スケジュールや内容に支障を生じさせない前提で、地区一体で造成計画や公共施設整備等を勘案することによる合理化や高質化等への寄与を目的に、記念公園を開発区域に取り込むことを協議させていただきたくお願い申し上げます。	記念公園ゾーンについては、公共が整備する予定であり、開発区域の対象外として検討してください。

84	43	IV-3	(2)	3)		雨水処理についての方針、（浸透方式や貯留槽方式等）があればご教示いただきたい。 実際の開発では、開発区域を分割することとなると思料しますが、貯留槽容量等、一体開発面積における設定なのか、分割した開発面積により算定されるものなのか、ご教示ください。	雨水区割図の面積により新設する雨水管の容量を算定することから、貯留槽等は想定していませんが、別途、排水協議が必要です。
85	43	IV-3	(2)	3)		その他現在想定されている公共施設は存在するのでしょうか。存在するのであれば、その概要をご教示ください。	公共施設の取扱いについては実施要領のとおりです。
86	44	IV-3	(2)	3)		公募区域外の隣接地に都市公園が存在する場合であっても、区域内に3%以上の公園等を整備する必要があるのでしょうか。 また、仮に3%以上の公園等の整備の必要がある場合、この公園は都市計画法施工規則21条1項2号で整備を求められる1,000㎡以上の公園等2箇所以上と兼ねる事は可能でしょうか。	本区域外に都市公園が存在する場合であっても、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。 また、都市計画法施行規則第21条第1項第2号の規定に基づき設置する公園、緑地又は広場と兼ねることは可能です。
87	44	IV-3	(2)	3)		都市計画法施行令第25条および施行規則第21条に基づき、一定規模の公園等を整備するものとありますが、静けさの森をその面積に参入することは可能でしょうか。	静けさの森の樹木を活用して整備した緑地等を算入することは可能です。
88	44	IV-3	(2)	3)		「・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」「・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。」とありますが、1ポチ目と2ポチ目は、兼ねることができるという理解で良いでしょうか。又は双方を満たす必要があるということでしょうか。	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。 また、都市計画法施行規則第21条第1項第2号の規定に基づき設置する公園、緑地又は広場と兼ねることは可能です。なお、都市計画法施行規則第21条第1項第2号の規定に基づき設置した公園、緑地又は広場については、地区計画により地区施設として定める予定です。
89	44	IV-3	(2)	3)		「本区域内において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」とありますが、以下のいずれの解釈となるかご教示ください。 ・1,000㎡以上の公園等×2箇所以上 →合計2,000㎡以上 ・2箇所以上の公園等が合計1,000㎡以上 →合計1,000㎡以上	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、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。
90	45	IV-4	(1)			留意事項に記載の「大阪ヘルスケアパビリオン等でのエネルギーマネジメント」について、現時点で具体的な方針や運用条件が決定している場合はご教示ください。	現時点で具体的な方針や運用条件は決定しておりません。

91	45	IV-4	(3)			(地区計画の決定について) 将来的な地区計画策定に伴い提案計画の変更が必要になった場合の取扱いをご教示ください。	開発事業予定者の決定後、提案計画を踏まえて、地区計画を定める予定です。なお、計画提案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、基本協定書に基づき、変更内容を書面により府市に提出し、承諾を得てください。（基本協定書（案）第3条第4項参照）
92	46	IV-4	(6)			年1回の事業報告について、どのような内容を想定されていますでしょうか。特に重視されている点はありませんか。	基本協定書（案）第3条及び第4条の規定に基づき本事業が適切に行われているか否かを確認します。
93	47	IV-4	(7)			段階開発の場合、複数回の確認申請が想定されます。毎回の申請において、協議・調整結果を反映した計画書を提出する理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
94	48					企業グループで応募する際、出資を伴わない申請者がいる場合、申請書の「持ち分」項目を「0」とすることよろしいでしょうか。	企業グループで応募する場合において、一部の構成員の持ち分を「0」とすることは可能です。ただし、持ち分が「0」の場合でも構成員として連帯して責任を負います。
95	48					参加申請書類において、「持ち分」項目が「0」の申請者がいる場合、土地売買契約における当事者とはならないという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
96	48	V-1				土地売買契約締結申込期限の猶予期間中に事業内容を変更することは可能でしょうか。	計画提案は原則変更できませんが、契約手続き等に関する協定書の締結後で、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、契約手続き等に関する協定書に基づき、変更内容を書面により府市に提出し、承諾を得てください。
97	48	V-2				基本協定締結後の事業計画変更に関する承認手続きをご教示ください。	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、基本協定書に基づき、変更内容を書面により府市に提出し、承諾を得てください。（基本協定書（案）第3条第4項参照）
98	48	V-2				企業グループで提案し開発事業予定者に選定された場合、基本協定締結までの間において、グループ構成会社を変更（脱退、追加）することは可能でしょうか。	開発事業予定者決定から基本協定書又は契約手続き等に関する協定書のいずれかを締結するまでの間、構成員の変更等は認められません。
99	49	V-3	(2)			契約保証金について、保証金の没収と違約金の請求が重複する可能性は有りますでしょうか。違約金が発生した場合、既に支払った保証金を違約金債務に充当されると認識してよいでしょうか。	ご質問のケースとして、土地売買契約締結後の買主による契約義務違反等により本契約が解約されることとなった場合に、当該義務違反等に基づく違約金を請求し、かつ、契約義務の不履行に基づく契約保証金の本市帰属を行うケースが想定されます。契約保証金の充当先は、土地売買契約書(案)第3条第4項ただし書きを参照してください。（契約保証金は当該義務違反等に基づく違約金には充当されません。）

100	50	V-4	(1)			違約金の【計算式1】における「算定期間（月数）」について、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期間となる、とのことですが、売却対象地の一部（全域ではなく）を貸付ける場合もその期間が前述の「算定期間（月数）」から除かれると考えて宜しいでしょうか。	地盤調査等のため売却対象土地を利用した場合は、その期間は算定期間（月数）から除かれることとなります。
101	50	V-4	(1)			価格再検証を実施する場合、再鑑定の具体的な手法をご教示いただけますでしょうか。（複数社による鑑定とするか、鑑定機関の選定方法等）	実施要領に記載のとおり、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。
102	50	V-4	(1)			再鑑定により価格が大幅に上昇した場合、買受申込期限の延長、事業計画の見直し等の協議の余地はございますでしょうか。	原則、猶予期間の延長は行いません。ただし、契約手続き等に関する協定書第3条第3項、第4条第3項に基づき、協議の上、合理的な範囲で延長する場合があります。
103	50	V-4	(1)			再鑑定により価格が大幅に上昇したことを理由に事業を撤退する場合、違約金の支払い義務は発生しますでしょうか。	発生します。
104	50	V-4	(1)			猶予期間中における、3期区域やグリーンテラスのボーリング調査に伴う土地貸付料の考え方、及び算出方法についてご教示ください。	3期区域においてボーリング調査を実施する場合の貸付料は、売却土地の土地貸付料の算定と同様となります。詳細はNo.123の回答をご確認ください。 なお、グリーンテラスゾーンでのボーリング調査はNo.116の回答に記載のとおり実施できません。
105	50	V-4	(1)			違約金の計算根拠について、「土地を賃貸して得られたと想定される貸付料相当額」とありますが、マスタープランの実現を志向した公募・協議を行うことを想定した場合に、今回公募後に直ちに土地を賃貸するシチュエーションは想定し得ないかと考えます。違約金発生始期を遅らせることをご検討いただけないでしょうか。	実施要領等に記載の内容から変更いたしません。
106	50	V-4	(1)			猶予期間においては、行政-民間がマスタープランの実現に向けて誠実に協議していくものと考えております。双方が努力・負担をかけて実施する期間と捉えて、違約金は時期に応じて積上げるのではなく「辞退の場合、再公募までかかる期間」をベースに算出されることはいかがでしょうか。	実施要領等に記載の内容から変更いたしません。
107	51	V-5	(1)			賃貸借料の改定請求について、事業の安定性を担保するための方策（例. 上限値の設定 等）について、ご検討・ご協議をお願い申し上げます。	貸付対象土地に係る賃貸借料については、大阪市普通財産貸付料算定基準に基づき、契約書において具体的な貸付料の改定方法を規定する予定です。詳しくは、資格審査通過者に提供する予定の検討資料（貸付土地に関する事項）をご参照ください。
108	51	V-5	(1)			計算式において、対象敷地が広大であるため、最も高い路線価のみを採用するのではなく、事業範囲全体の鑑定額として妥当な算出方法をご検討願います。	実施要領等に記載の内容から変更いたしません。

109	51	V-5	(1)			P4において「売却土地の引き渡しが遅れた場合」とありますが、その場合、違約金の発生タイミングも見直しされるという理解でよいでしょうか。	本質問については、実施要領P.51「V. 5（1）」ではなくP.50「V. 4（1）」の7つ目の「・」の内容に関するもの、また、「違約金の発生タイミング」については、当該違約金の支払い義務が課され得る対象となる時点」と解したうえで回答します。 当該違約金は、開発事業予定者の決定時点をもって、一定の場合（正当な理由なく、契約を締結せず撤退した場合）に該当することを条件とした支払い義務が生じます。したがって、売却土地の引渡し時期は、「当該違約金の支払い義務が課され得る対象となる時点」に影響するものではないため、ご質問にある「見直し」は行いません。ただし、この場合において、当該違約金の算定に係る、実施要領P.50「V. 4（1）」の【計算式1】（※2）ただし書き中、「令和10(2028)年3月1日」については、「土地引渡し日」に読み替えてください。
110	54	VII-1	(1)	2)		夢洲第3期区域の審査対象・活用可能範囲について、現況図、区域境界明示図、地盤調査資料等をご提供ください。	別途、資格審査通過者に貸与する予定の守秘義務対象資料をご参照ください。
111	54	VII-1	(1)	2)		「暫定的な土地利用（貸付）」との記載がありますが、事業収支検討のため、貸付料の想定額、目安がありましたら、ご提示いただきたく存じます。	別途、資格審査通過者に貸与する予定の守秘義務対象資料をご参照ください。
112	54	VII-1	(1)	2)		土地売買契約締結申込期限に猶予を認められた場合、猶予期間中に当該エリアでボーリング調査を行うことは認められますでしょうか。	ボーリング調査の実施について、協議可能としますが、当該地は猶予期間中、工事を行っている可能性があるため、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。
113	54	VII				（周辺区域に係る提案について）グリーンテラスゾーンのうち、北東部の駐車場として活用されていたダイオキシン処理ヤードの活用（車庫・駐車機能等）は可能でしょうか。	ご質問の範囲については、提案可能範囲、審査対象・活用可能範囲に含まれていないため、活用はできません。詳細については、別途、資格審査通過者に貸与する予定の守秘義務対象資料をご参照ください。
114	54	VII				「審査対象・活用可能範囲」「提案可能範囲」以外の区域は、提案不可でしょうか。	お見込みのとおり、提案不可です。
115	55	VII-2	(1)	1)		「暫定的な土地利用（貸付）」との記載がありますが、事業収支検討のため、貸付料の想定額、目安がありましたら、ご提示いただきたく存じます。	別途、資格審査通過者に貸与する予定の守秘義務対象資料をご参照ください。
116	55	VII-2	(1)	1)		土地売買契約締結申込期限に猶予を認められた場合、猶予期間中に当該エリアでボーリング調査を行うことは認められますでしょうか。	グリーンテラスゾーンについては、法定覆土層より下位の掘削を認めていないことから、第2期区域の土地売買契約締結申込期限の猶予期間中を含めボーリング調査は認められません。なお、過去に実施したグリーンテラスゾーン内のボーリングデータ（提案可能範囲外）は、大阪港湾局ホームページを参照下さい。 https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000506387.html

117	55	VII-2	(1)	1)		グリーンテラスゾーンの審査対象・活用可能範囲について、現況図、区域境界明示図、地盤調査・沈下予測資料等をご提供ください。また、利用制限があればご教示ください。	別途、資格審査通過者に貸与する予定の守秘義務対象資料をご参照ください。
物件調書							
118	9				位置図	売却対象地及び貸付対象地から除かれている大阪市此花区夢洲中一丁目1-52（北側の駅出入り口を除く一部）、1-45、1-51、1-53、1-55、1-56の土地において、地区内の歩行者の回遊性・安全性を高めるために当該地をモビリティルート等での平面利用を検討しています。鉄道施設へ支障を生じさせない前提で当該地の活用については協議させていただきたくお願い申し上げます。	ご質問の範囲については、本市で利用中又は利用予定の範囲であるため、提案はできません。
夢洲第2期区域開発事業者募集にかかる基本協定書（案）							
119	1	第3条	4			行政側から計画変更を求める場合、事業者が生じる追加費用・損害の負担について協議の余地はありますでしょうか。	事業者が生じる追加費用・損害について、行政側が負担することはありませんが、計画変更の内容については事業者と協議いたします。
120	3	第8条	1			計画提案の内容を履行できないことが明らかな場合、基本協定を解除できるとありますが、計画提案の一部が未達となる場合でも解除対象となりますでしょうか。また、解除にあたり事業者に対して是正要請、是正期間の付与等はいわれるのでしょうか。	計画提案の一部が未達となる場合でも解除対象となります。なお、計画提案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、基本協定書に基づき、変更内容を書面により府市に提出し、承諾を得てください。（基本協定書（案）第3条第4項参照） また、解除にあたっては、基本協定書第5条第2項（案）に基づく事業報告を求めます。
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）							

121	3	第6条	1項			「丙は、契約等の締結の判断をするために地盤等の調査を実施する場合その他甲及び乙が必要と認める場合において、売却対象地を有償で借り受けることができる。」と記載がありますが、貸付料の対象となる面積は地盤調査等に必要な面積に限定されるのでしょうか。それとも違約金と同様に売却対象地全体（静けさの森等除く）が対象となるのでしょうか。	貸付の対象となる面積は、地盤調査等に必要となる範囲となります。
122	3	第6条	1項及び3項			土地賃貸借料（第6条）の性質：売却対象地を調査等のために利用する場合、第6条に基づき、大阪市普通財産貸付料算定基準に準じた賃貸借料（賃料）を実費として支払う必要があるという理解でよろしいでしょうか。 違約金（別紙）との関係：別紙に定める『違約金』は、上記第6条の賃貸借料とは独立した金銭債務であるという理解です。つまり、選定が取り消された場合、それまでに発生した『賃貸借料の支払い』とは別に、別紙計算式で算出される『違約金』を支払う必要があるという解釈で相違ございませんか。 算定基準の一致性：第6条の賃貸借料および別紙の違約金算定における『貸付料相当額』は、どちらも『大阪市普通財産貸付料算定基準』をベースとする点でロジックは共通していると理解しています。この理解で実務上の運用に問題ないでしょうか。	お見込みのとおりです。
123	3	第6条	3項			貸付料は、「大阪市普通財産貸付料算定基準」により、不動産鑑定評価額等をもって決められると思いますが、実施要領P.51の「違約金算定イメージ」の様な参考金額の提示が可能でしょうか。ご教示ください。	契約手続き等に関する協定書（案）に記載の基準（大阪市普通財産貸付料算定基準）は、以下の計算式を想定しております。 賃貸借料（月あたり）＝貸付対象地 1 ㎡当たりの基礎価格（※）×貸付面積（㎡）×2.5/1,000 （※）貸付対象地 1 ㎡当たりの基礎価格＝貸付対象地が接する道路に付設されている相続税路線価/0.8 なお、貸付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、最も高い相続税路線価を使用する。
124	5	第11条	2項	(2)		「参加資格審査申請書に記載された内容（代表企業以外の構成員及びその持ち分等に限る）に変更があるとき」との記載がありますが、構成員間での代表企業の変更の場合の取り扱いはどうようになりますか。	参加資格審査締切以降の代表企業の変更は認められません。
125	5	第11条	2項	(3)		「参加資格審査申請書に記載された名義の法人について、主要な構成員の変更があるとき」との記載がありますが、構成員間での代表企業の変更の場合は、本記載に該当するとの認識で間違いないでしょうか。ご教示ください。	参加資格審査締切以降の代表企業の変更は認められません。
126	5	第11条	2項			「本公募の参加資格審査申請書に記載された名義の法人について、主要な構成員の変更があるとき」と記載がありますが、主要な構成員の範囲、定義をご教示ください。	契約手続き等に関する協定書（案）第11条第2項第3号で言う「主要な構成員」とは、持分会社の構成員等を指しますが、詳細は個別具体の判断となります。 （また、契約当事者としての同一性を損なうような変更や応募資格がなくなる、計画提案内容の履行ができなくなるような変更は認められません。）

127	5	第11条	3項			開発事業予定者の権利義務の譲渡等について、「主要な構成員の変更」とは、代表企業の変更も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	参加資格審査締切以降の代表企業の変更は認められません。
土地売買契約書（案）							
128	1	第5条				売却土地の売買代金について、分納は可能でしょうか。また、分納が可能な場合、売買代金全額を支払うまで（所有権移転が行われるまで）の間において開発事業者が開発工事を行うことにつき、承諾を頂けますでしょうか。	土地売買契約書(案)第5条第1項及び実施要領のP.49「V. 3. （3）売買代金」に基づき、本市が指定する期日までに売買代金全額（契約保証金充当後の残額）をお支払いください。 なお、本公募では開発事業予定者によるコスト把握に要する期間も含め、土地売買契約締結申込期限を最長で令和13（2031）年2月末まで猶予できる制度を設けておりますのでご活用ください。
様式集							
129				様式	10	「第二次被開示者の名称等届出書（様式10）」に「当社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（企業グループの場合は代表企業以外の構成員を含む）として、以下の者を当社の「第二次被開示者」に指定します。」との記載があります。企業グループの場合、代表企業以外の構成員も代表企業同様、参加資格審査申請時に「守秘義務対象資料の開示に関する誓約書（様式9）」を提出しておりますが、当該構成員に守秘義務対象資料を開示する場合も、改めて「守秘義務対象資料の開示に関する誓約書（様式9）」同等書面の写しを添付した上で、当該構成員への開示について「第二次被開示者の名称等届出書（様式10）」を提出する必要はあるのでしょうか。	参加審査書類の提出時に「守秘義務対象資料の開示に関する誓約書」（様式9）を提出した企業グループの構成員については、改めて「第二次被開示者の名称等届出書」（様式10）の提出は不要です。 「第二次被開示者の名称等届出書」（様式10）を一部修正しておりますので、そちらをご確認ください。
130				様式	10	「第二次被開示者の名称等届出書（様式10）」に關しまして、企業グループでの参加資格審査申請を行う場合、当該届出書は企業グループでの参加資格審査申請と同じタイミングで提出してもよろしいでしょうか。	認められません。「第二次被開示者の名称等届出書」（様式10）は、実施要領のP.15「II. 2. （4）③第三者等への開示」に記載のとおり、応募者が参加資格審査結果通知及び守秘義務対象資料の貸与を受けて以降、当該第二次被開示者への開示に先立ち、提出いただく様式となります。
131				様式	10	「第二次被開示者の名称等届出書（様式10）」に關しまして、企業グループでの参加資格審査申請を行う場合、代表企業A、共有者B、共有者のグループ会社C（Cは企業グループの共有者ではない）がいる場合、Cへの情報開示は、Bより届け出ることによろしいでしょうか。	実施要領に記載のとおり、本応募に係る一切の手続きは代表企業が行ってください。

132				様式	12	「夢洲第2期区域開発事業企業グループ協定書（案）（様式12）」に關しまして、計画提案時の企業グループの代表企業とは異なる企業（計画提案時の構成会社の1社）が代表者となっても宜しいでしょうか。その場合、計画提案時の代表企業は、構成会社の1社となる想定です。	参加資格審査締切以降の代表企業の変更は認められません。
-----	--	--	--	----	----	---	-----------------------------