

夢洲第2期区域開発事業者募集の基本事項について

大阪港湾局・大阪都市計画局

本日の戦略会議について

目次

- ✓ 夢洲第2期区域開発事業者募集の対象土地の概要について
- ✓ 夢洲第2期区域マスタープランVer. 2.0（案）の概要について
- ✓ 夢洲第2期区域開発事業者募集について

1. 土地の処分方法

2. 土地課題対策

- ✓ 今後の進め方について

⇒ 夢洲第2期区域開発事業者募集の基本事項として、
1、2の項目について、意思決定を行いたい

夢洲第2期区域開発事業者募集の対象土地の概要について

対象土地の概要

所在地 : 大阪市此花区夢洲中一丁目20 外12筆
(今後、分筆を行うため筆数が変更することがある)

面積 : 約46ha

建ぺい率 : 80%

容積率 : 400%

所管 : 大阪港湾局(大阪市)

用途地域 : 商業地域
【都市計画法】

特別用途地区 : 国際観光地区
【都市計画法】



夢洲第2期区域マスタープランVer.2.0（案）の概要について

1 まちづくりの考え方

コンセプト

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

まちづくり方針

① エンターテインメントシティの創造

- ・第1期区域のエンターテインメント等と連動しながら相乗効果を高めるエンターテインメント機能やレクリエーション機能等多様な機能、さらにはこれらの新たな創出に向けた産業や人材育成等の機能の導入に加え、万博の理念を継承する最先端技術等を体感できる環境整備などにより国際観光拠点機能を強化
- ・夢洲の広大な土地を活かし、豊かな水・みどりと上質なにぎわい等が一体となった魅力あふれる「非日常」を感じる空間を創出するとともに、最先端技術の実装・イノベーションの実現により、来訪者が憩い・安らぎを感じながら時間を過ごし、再び訪れたいくなるまちを形成

② SDGs未来都市の実現

- ・カーボンニュートラル、都市の自然生態系の形成等の環境対策により、SDGsの実現に向けた未来都市を創造
- ・周辺区域と連携しながら、多種多様なプロジェクトを創出するためのプラットフォームの構築や、魅力にあふれ安全安心なまちの実現に向けたエリアマネジメント組織の組成による持続的なまちの価値向上・活性化

③ 最先端技術の実証・実践・実装

- ・「いのち輝く未来社会のデザイン」をテーマとした大阪・関西万博の理念を継承し、次世代技術の実証や未来社会のショーケースである万博で実施された最先端技術を実践、さらには、実装に向けた取組を実施

夢洲第2期区域マスタープランVer. 2.0（案）の概要について

2 土地利用方針

① ゲートウェイゾーン

- ・夢洲の玄関口として、人・モノが交流し、来訪者に高揚感（ワクワク感）・期待感を与えるにぎわい機能や交流機能等の導入
- ・夢洲の立地特性を活かしたナイトアクティビティや、他では経験できない体験（ガストロノミー体験など）が可能な機能等の導入
（導入施設例：商業・飲食施設、オフィス、宿泊施設、国際的な交流・イノベーション・インキュベーション施設、広場 等）

② 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

②-1 スーパーアンカーゾーン

- ・世界中の人々をひきつけ、ここでしか体験できない「非日常空間」を創出する大規模で統一されたコンセプトに基づくエンターテイメント機能やレクリエーション機能の導入
- ・水・みどりに楽しめる空間やオープンスペースなどの整備とともに、子供を対象としたアクティビティなど、ファミリーで楽しめる機能等の導入
（導入施設例：国際的なモータースポーツ拠点（サーキットなど）、アイコン的なラグジュアリーホテル、世界クラスのウォーターパーク、商業・飲食施設 等）

②-2 交流ゾーン

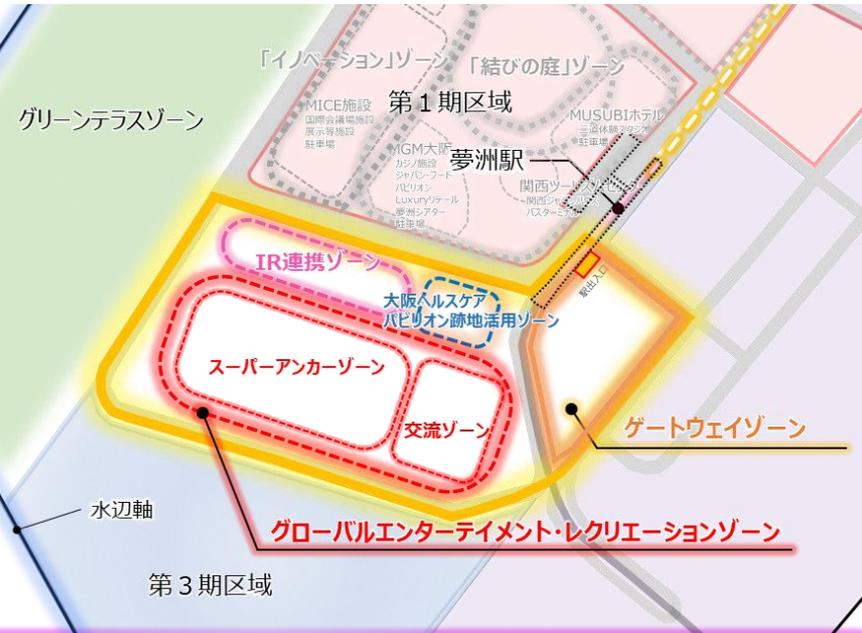
- ・ゲートウェイゾーンからの人の流れ、にぎわいをスーパーアンカーゾーン等の隣接するエリアへつなげるハブ拠点の形成
（導入施設例：アリーナ、劇場、商業・飲食施設 等）

③ IR連携ゾーン

- ・隣接する第1期区域（IR区域）と連携することにより相乗効果を高める機能の導入
（導入施設例：ホテル、MICE施設 等）

④ 大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン

- ・ヘルスケアパビリオンの取組を継承するため、先端医療・国際医療・ライフサイエンスに係る機能を導入
- ・残置または移築するパビリオンの一部と一体となったにぎわい機能を導入
（導入施設例：先端医療・国際医療・ライフサイエンスに係る施設、ホテル、オフィス、商業施設、MICE施設 等）



夢洲第2期区域マスタープランVer.2.0（案）の概要について

3 万博レガシーの継承

大屋根リングの利活用

- ✓ 2025年度後半に開始予定の開発事業者募集において、開発事業者に求める計画提案のなかで、まちづくりと一体となった「原型に近い形で活用する計画」や「改修し活用する計画」、「部材としてリユースし使用する計画」などの提案を求めることとし、開発事業者が利活用できるよう、2025年日本国際博覧会協会が、大屋根リングの北東部の約200mを一旦、現地に残置することとする。
- ✓ なお、利活用にあたっては、周辺施設との連続性や一体性等を確保するとともに、まちづくりの中で「大屋根リング」を想起させるなど万博レガシーの継承に留意することとする。

静けさの森の利活用

- ✓ 2025年度後半に開始予定の開発事業者募集において、開発事業者に求める計画提案のなかで、当該樹木を利活用した、まちづくりと一体となった緑地等の整備の提案を求めることとし、開発事業者が利活用できるよう、2025年日本国際博覧会協会が「静けさの森」の樹木を残置することとする。
- ✓ なお、「静けさの森」の樹木を利活用した緑地等の整備にあたっては、まちづくりの中で周辺施設との連続性や一体性等を確保するとともに、「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こととする。

(参考) 博覧会協会及び関係者との協議結果 (夢洲第2期区域を対象)

3/17 博覧会協会理事会

- ・夢洲第2期区域マスタープランVer. 1.0案の説明、
- ・市長より「大屋根リング及び静けさの森の取扱い」について協議の依頼

4/4、24 大屋根リングの活用に関する検討実務者会合 (国、経済界、府、市、博覧会協会)

5/2 大屋根リングの活用に関する検討会 (")

(合意事項)

- ・博覧会協会は、夢洲第2期区域のマスタープラン策定に向けた民間提案募集において決定した優秀提案において、利活用するとされた大屋根リング約200m及び静けさの森(以下「残置箇所」という。)については当面解体撤去を行わず、博覧会協会が維持管理する。
- ・残置箇所については、博覧会協会において算出した価格にて有償譲渡することを条件として、2025年度後半に大阪府市が開発事業者募集を実施する。
- ・博覧会協会は、開発事業者が決定されれば、当該開発事業者に、会場跡地を大阪市に返還するときと同時期(現在の契約では2027年3月とし、調整中の返却期限)に、残置箇所を有償譲渡することとする。
- ・ただし、開発事業者募集の結果、開発事業者が決定に至らなかった場合や、事業者の提案が残置箇所を部分的にしか利活用しない提案であった場合、博覧会協会において、利活用される見込みのない部分を解体撤去する。

(継続協議事項)

- ・上記の、優秀提案において利活用するとされた大屋根リング約200mについて、原型に近い形での利活用にかかる検討

6/3 大屋根リングの活用に関する検討会 (国、経済界、府、市、博覧会協会)

(合意事項)

- ・夢洲第2期区域内の開発事業者募集において、開発事業者に求める計画提案の中で、大屋根リング約200mについて、「原型に近い形で活用する計画」や「改修し活用する計画」、「部材としてリユースし使用する計画」などの提案を求めることとする。
- ・また利活用にあたっては、周辺施設との連続性や一体性等を確保するとともに、まちづくりの中で「大屋根リング」を想起させるなど万博レガシーの継承に留意することとする。

1. 土地の処分方法について

処分方法

- ・ 土地の処分方法は、売却によるものとする

考え方

- ・ 優秀提案者の意見も参考に、埋立地の一般的な処分方法と同様に売却とする。

2. 土地課題対策について

地中障害物撤去・土壌汚染対策・液状化対策

埋立地の一般的な処分と同様に、

- ① 地中障害物については、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）
- ② 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
- ③ 液状化対策等については、本市は負担しない

今後の進め方について

2025年度

2025年6月5日 副首都推進本部会議

夢洲第2期区域マスタープラン Ver.2.0 (案)の確定

2025年6月6日 戦略会議

パブリックコメントによる意見を反映

2025年夏頃

夢洲第2期区域マスタープラン Ver.2.0の策定

事業者募集の準備
(鑑定、募集要項の作成等)

募集条件の決定

2025年度後半 夢洲第2期区域開発事業者募集の開始