

夢洲第2期区域開発事業者募集の主な事項について

大阪港湾局・大阪都市計画局

本日の会議について

目次

- 1 夢洲第2期区域開発事業者募集の対象土地の概要
- 2 夢洲第2期区域マスタープランVer. 3.0（案）の概要
- 3 関係者の意見
- 4 夢洲第2期区域開発事業者募集について
 - ① 事業者募集の対象範囲・処分方法
 - ② 事業者選定方式
 - ③ 契約締結期限・申込保証金
 - ④ 万博レガシーの継承と発信
 - ⑤ 基盤整備
- 5 今後の進め方

1 夢洲第2期区域開発事業者募集の対象土地の概要

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42ha

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

特別用途地区 : 国際観光地区



 対象土地

※別途、第2期開発事業に先行して事業者募集中

2 夢洲第2期区域マスタープランVer.3.0（案）の概要

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

- ・エンターテインメントやレクリエーション等の多様な機能を導入し、第1期区域との相乗効果を図る。さらに新産業創出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。
- ・広大な開発区域を活かして、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・安らぎながら時間を過ごし、再び訪れたいまちを形成。

② SDGsの実現に向けた未来都市の創造

- ・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

2 夢洲第2期区域マスタープランVer.3.0（案）の概要

2 土地利用方針

《土地利用計画（ゾーニング）》

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
- ・大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーンや記念公園ゾーンに導入される機能と連携した大阪が強みを持つ産業・研究の拠点機能や展示機能、万博を契機に創出される最先端技術やイノベーションに触れられる機能等の導入
- ・来訪者の交流や回遊の拠点となる広場の整備

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とともに、多くの人に開かれ環境に配慮したエンターテイメント機能やレクリエーション機能の導入
- ・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
- ・地区内の来訪者の回遊性を高める、交流ゾーン、I R連携ゾーン、記念公園ゾーンと連携した機能の導入

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や記念公園ゾーン等の隣接するエリアへつなげるハブ拠点の形成
- ・人・情報の交流を促し、にぎわいを創出する展示・交流機能やレクリエーション機能等の導入

③ I R連携ゾーン

- ・隣接する第1期区域（I R区域）や記念公園ゾーンと連携することにより相乗効果を高める機能の導入

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
- ・記念公園ゾーンと連携し、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

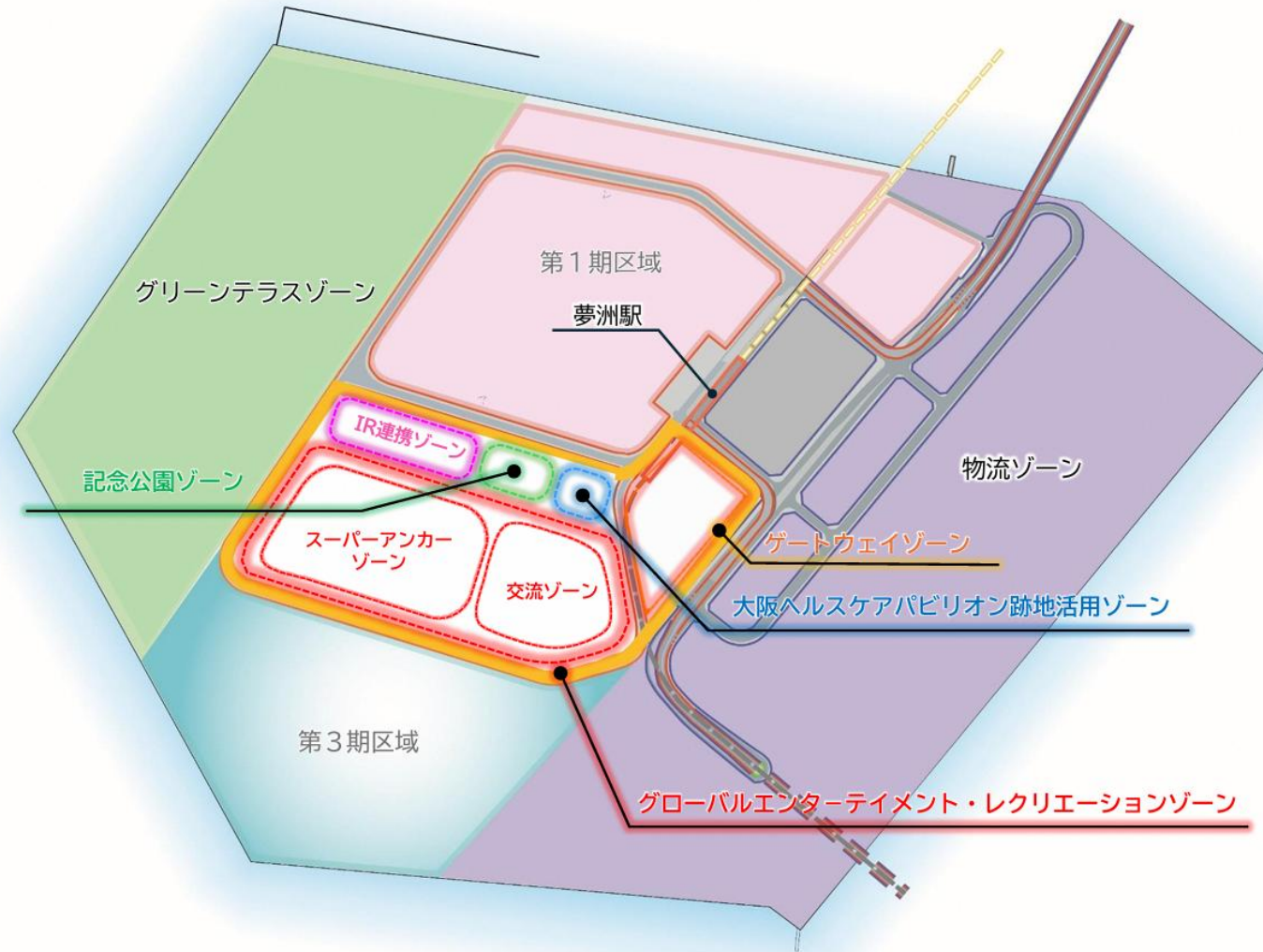
⑤ 記念公園ゾーン

- ・万博レガシーをわかりやすく継承するため、万博会場のシンボルであった大屋根リングと一体となったみどりに親しめる空間の整備
- ・万博で披露された最先端技術の発信、ビジネスや文化等の交流を通じて地方創生や産業振興に取り組む

2 夢洲第2期区域マスタープランVer.3.0(案)の概要

2 土地利用方針

《土地利用計画(ゾーニング図)》



2 夢洲第2期区域マスタープランVer.3.0（案）の概要

3 万博レガシーの継承と発信

夢洲での取組

- ✓ MICE機能などを有する第1期区域（IR区域）と第2期区域、第3期区域（将来）が連携し、万博開催地である夢洲をレガシー継承の先導的な役割を果たす「場」と位置づけ、夢洲全体で万博の記録や成果を日本・世界へ発信する「万博レガシーの発信拠点」となる機能の導入をめざす。
- ✓ 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をめざす。
- ✓ 万博レガシー継承の観点から第2期区域のみならず、その周辺も含めた一体的なまちづくりをめざす。

第2期区域での取組

- ✓ 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とした取組、国内外の若者の夢や心身を育む取組、数多くの先進的技術に触れる取組を展開し、これらを日本・世界へ発信する。
- ✓ 記念公園ゾーンでは、これらの取組みを展開する「場」として、府市が中心となって、記念公園の整備・大屋根リングの一部残置・記念館の整備を行うこととし、最先端技術の発信、地方創生や産業振興に取り組む。
- ✓ あわせて、民間開発エリアでは、「静けさの森」の理念の継承に取り組むとともに、非日常空間の創出や、万博で実証された「未来社会の実現」に資する取組を条件とする公募を実施する。

3 関係者の意見等【優秀提案者(2026.5.27提出)】

(1) 報告

【共同検討に関する報告について】

- ✓ 「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」において優秀提案に選定された2者が合流し、共同検討を開始する。

(2) 意見

【事業計画の検討期間の確保、見直し、撤退について】

- ✓ 極めて大規模な開発であるうえ、マスタープランの内容に沿った開発をするという特殊性もあり、事業実施の意思決定を行うためには、以下の詳細な調査と検討が必要である。
- ✓ これを実施するためには、多額の費用と長期の期間を要することから、開発事業予定者の位置づけを得たうえでなければ、これらの調査・検討を行うことができない。したがって、土地売買契約の時期については、開発事業予定者選定後、開発対象用地の地盤調査の実施が可能となった時点から、約3年間の期間（地盤調査/解析1.5年+基本設計1.0年+コスト把握0.5年）を確保していただきたい。
 - 1) 地盤調査及び対策検討
 - 2) 都市基盤整備計画
 - 3) 基本設計と概算工事費の算出
- ✓ 上記の検討結果を踏まえた、事業計画の見直し（提案趣旨を棄損しない前提）や撤退を認めていただきたい。

【申込保証金の取扱いについて】

- ✓ 前述1)～3)の調査・検討等の結果、公募時点の想定と大きく前提条件が異なることが判明し、事業採算性の観点等から事業の実現性が困難と判断となる場合、撤退せざるを得ない可能性もある。
- ✓ 夢洲第2期区域では極めて大規模な開発となることから、事業者のリスクがあまりに大きなものとなるため、申込保証金を義務付ける仕組みとなると、公募参加の意思決定に至らない可能性が非常に高い。
- ✓ よって、公募提案時における申込保証金を義務付けないなど、事業者のリスクが低減される仕組みについて検討いただきたい。加えて、検討の結果、やむなく撤退する場合は、事業者が応募時に予期し得なかった不可抗力と位置づけ、申込保証金を返還する「正当な理由」として協議に応じていただきたい。

3 関係者の意見等【優秀提案者(2026.5.27提出)】

2026年5月27日

大阪府 御中
大阪市 御中

関電不動産開発株式会社
株式会社大林組

「夢洲第2期区域 開発事業者募集」に向けた共同検討に関するご報告

「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」(2024年9月9日公募開始)において優秀提案に選定されました以下2件の提案者が合流し、「夢洲第2期区域開発事業者募集」への提案に向けて、共同検討を開始することといたしましたので、ご報告申し上げます。

「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」
【優秀提案1】
優秀提案者:「夢洲第2期区域開発基本構想検討会」
(代表企業:株式会社大林組)

【優秀提案2】
優秀提案者:「夢洲まちづくり提案グループ」
(代表企業:関電不動産開発株式会社)

以上

(参考)
現在は、不動産事業者、鉄道事業者、インフラ事業者、建設業者等の十数社で共同検討を行っております。

2026年5月27日

夢洲第2期区域開発事業者募集に対する重要希望事項

下表は、本事業者募集において、当グループが応募を検討するために必要と考える最低限の条件を記載したものである。なお、これらの条件が整った場合でも、今後の検討によっては応募を見送る可能性がある点にご留意いただきたい。

項目	希望事項
事業計画の検討期間の確保、見直し、撤退について	<p>夢洲第2期区域の開発については、極めて大規模な開発であるうえ、現時点では夢洲地区内では港湾・物流以外の土地利用はなく、開発ポテンシャルの評価が難しい。加えて、夢洲第2期区域マスタープラン Ver3.0(現在パブコメ中)の内容に沿った開発をするという特殊性もあり、事業実施の意思決定を行うためには、詳細な調査と検討が必要であるが、多額の費用と長期の期間を要することから、開発事業予定者の位置づけを得たうえでなければ、これらの調査・検討を行うことができない。したがって、土地売買契約の時期については、開発事業予定者選定後、開発対象用地の地盤調査の実施が可能となった時点から、約3年間の期間(地盤調査/解析1.5年+基本設計1.0年+コスト把握0.5年)を確保していただきたい。その間で実施する検討事項としては下記を想定している。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 地盤調査及び対策検討 万博会場の基盤撤去工事完了後に現地の地盤調査、解析を実施したうえで、基本計画をふまえた地盤改良等の対策の検討を行う必要がある。 2) 都市基盤整備計画 極めて大規模な開発であるため、提案する開発計画にもとづいて、造成計画、排水計画、インフラ計画、開発道路計画等の都市基盤整備について、視光外周道路(南側)の整備状況も見ながら、現地調査及び公共施設管理者との協議をふまえた調整や見直しを行う必要がある。 3) 基本設計と概算工事費の算出 1) 2)を考慮した基本設計と概算工事費の算出を行う必要がある。 以上の検討をふまえ、必要に応じて、事業計画の見直し(提案趣旨を棄損しない前提)や撤退することを認めていただきたい。
申込保証金の取扱いについて	<p>先行する大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーンの実施要領によると、入札にあたっては申込保証金の納付(入札価格の10%)が必要であり、開発事業者予定者が正当な理由なく期限内に契約できない場合は申込保証金が返還されないとの規定がある。</p> <p>前述1)-3)の事項は、多額の費用と長期の期間を要することから、開発事業予定者としての位置づけを得たうえでしか調査・検討等ができない事象であり、これらの調査・検討等を進めた結果、予見できない事項が判明し、公募提案時に描いた想定と大きく異なり、事業採算性の観点等から事業の実現性が困難との判断に至り、本件から撤退せざるを得なくなる可能性もある。</p> <p>このような中、本件についても、ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーンと同様の申込保証金を義務付ける仕組みとなると、夢洲第2期区域では極めて大規模な開発となることから、事業者のリスクがあまりに大きなものとなり、公募参加の意思決定に至らない可能性が非常に高い。</p> <p>そのため公募提案時における申込保証金を義務付けないなど、事業者のリスクが低減される仕組みについて検討いただきたい。加えて、前述1)-3)の検討の結果、やむなく撤退する場合は、事業者が応募時に予期し得なかった不可抗力と位置づけ、申込保証金を返還する「正当な理由」として協議に応じていただきたい。</p>

3 関係者の意見【関西経済連合会(2026.5.29提出)】

① 夢洲2期における計画面について

- ・ 記念公園ゾーンを公共事業として整備することは一定評価するが、夢洲2期のみならず、夢洲全体及びベイエリア全体の将来ビジョンを具体的に示すべきと考える。
- ・ 特に万博で披露された技術等の実装に向けては、民間任せにすることなく、新しいことにチャレンジできる環境を整備するための制度や枠組みが必要である。
- ・ 夢洲2期のみならず1期IRや周辺ヘルスケアゾーンを含め、夢洲全体が一体的、連続的な街となることが肝要である。
- ・ 都市の機能としては、一過性ではなく、年間を通して国内外から多数の人が集まる賑わい創造が不可欠である。
- ・ そのためには世界に誇る建築やデザイン、アートなどで国内外に強くアピールすることも重要な要素である。

② 夢洲2期のスケジュールについて

- ・ 夢洲第2期区域のまちづくりについては、万博の熱気が冷めないうちに可及的すみやかに進める必要があるものの、現在の経済状況や事業規模に鑑み、拙速に進めず、慎重かつ着実に進める必要があると考える。
そのため、実際の開発事業者募集は進めながらも、開発事業者の契約までに、十分な調査・検討期間を設けるなど、柔軟なスケジュールを設定されたい。

③ 夢洲2期の事業性確保や一体性の担保について

- ・ 昨今の経済状況を鑑み、民間の事業性確保のために、事業支出を軽減する方策を検討すべきである。具体には土壤汚染対策や公園などへの支出を回避することや、将来計画を担保しつつも段階的な整備を容認することも重要となる。
- ・ まちの一体性の担保については、単なる切売りのまちとならないよう、譲渡契約や地区計画などで、厳格化する必要がある。

④ その他

- ・ 官民連携して実施した大阪、関西万博の跡地であることから、官民関係者が一堂に会し、検討していく場を設置されたい。

3 関係者の意見【関西経済連合会(2026.5.29提出)】

大阪市長 横山英幸 様

2026年5月29日

公益社団法人 関西経済連合会

夢洲第2期マスタープラン Ver.3.0 についての意見

標題について、別紙のとおり意見を提出します。

夢洲2期マスタープラン Ver3.0 について意見を申し上げます(以下4項目)

① 夢洲2期における計画面について

- ・記念公園ゾーンを公共事業として整備することは一定評価するが、夢洲2期のみならず、夢洲全体及びベイエリア全体の将来ビジョンを具体的に示すべきと考える。
- ・特に万博で披露された技術等の実装に向けては、民間任せにすることなく、新しいことにチャレンジできる環境を整備するための制度や枠組みが必要である。
- ・夢洲2期のみならず1期IRや周辺ヘルスケアゾーンを含め、夢洲全体が一体的、連続的な街となるのが肝要である。
- ・都市の機能としては、一過性ではなく、年間を通して国内外から多数の人が集まる賑わい創造が不可欠である。
- ・そのためには世界に誇る建築やデザイン、アートなどで国内外に強くアピールすることも重要な要素である。

② 夢洲2期のスケジュールについて

- ・夢洲第2期区域のまちづくりについては、万博の熱気が冷めないうちに可及的すみやかに進める必要があるものの、現在の経済状況や事業規模に鑑み、拙速に進めず、慎重かつ着実に進める必要があると考える。

そのため、実際の開発事業者募集は進めながらも、開発事業者の契約までに、十分な調査・検討期間を設けるなど、柔軟なスケジュールを設定されたい。

③ 夢洲2期の事業性確保や一体性の担保について

- ・昨今の経済状況を鑑み、民間の事業性確保のために、事業支出を軽減する方策を検討すべきである。具体には土壌汚染対策や公園などへの支出を回避することや、将来計画を担保しつつも段階的な整備を容認することも重要となる。
- ・まちの一体性の担保については、単なる切売りのまちとならないよう、譲渡契約や地区計画などで、厳格化する必要がある。

④ その他

- ・官民連携して実施した大阪、関西万博の跡地であることから、官民関係者が一堂に会し、検討していく場を設置されたい。

以上

4 夢洲第2期区域開発事業者募集について

① 事業者募集の対象範囲・処分方法

- 事業者募集の対象土地は、夢洲第2期区域のうち、大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン、記念公園ゾーン、夢洲駅出入口等を除く範囲（約42ha）とする。
- 土地の処分方法は、基本売却とするが、鉄道基盤施設の範囲については、第2期区域開発事業者へ随意契約による貸付を行う。

考え方

- 夢洲第2期区域のうち、先行して事業者募集を実施している「大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン」、府市が中心となり整備する「記念公園ゾーン」、本市が管理する「夢洲駅出入口等」については、本事業者募集の対象外とする。
- 令和7年6月の戦略会議において、土地の処分方法を売却と決定したが、鉄道基盤施設については行政財産であり売却できないことや、利用可能となる時期が2030年春頃と売却区域と異なるため、別途、土地価格を算定のうえ開発事業者へ随意契約にて貸付を行う。



事業者募集の対象範囲 (約42ha)

売却区域 (約42ha)

貸付区域 (約0.4ha)

4 夢洲第2期区域開発事業者募集について

② 事業者選定方式

- 事業者選定方式は「二段階審査方式（公募型プロポーザル）」とする。
 - 一次審査：事業提案内容に係る審査（レガシーの継承、マスタープランとの整合、実現性 等）
 - 二次審査：価格競争
- 一次審査において、夢洲第2期区域マスタープラン策定に向けた民間提案募集における優秀提案者に対して、加点等のインセンティブを付与する
- 二次審査は、貸付を行う鉄道基盤施設を除く、売却区域での価格競争とする

考え方

- 民間事業者のノウハウを活用した自由な発想による提案を求めることとする。
- その上で、本市としても財政的なメリットが得られるよう、一定レベルをクリアした提案者において価格競争を行う二段階審査方式（公募型プロポーザル）を採用する。
- 加点等のインセンティブの具体的な内容については、今後、審査基準や配点等の審査方法の検討の中で、審査選定会議の議論を踏まえ決定する。
- 鉄道基盤施設については、別途、随意契約で貸付を行うため、二次審査（価格競争）は売却区域の価格にて行う。

4 夢洲第2期区域開発事業者募集について

③ 契約締結期限・申込保証金

【優秀提案者等の意見を踏まえた本市の考え方】

- ✓ 夢洲第2期区域については、広大な土地であることから、事業予定者の地位を得たうえで調査・検討を行い、契約締結の判断をしたいとの主張には、一定の正当な事情があると認められる。
- ✓ 価格審査時に見積価格の10%の申込保証金の納付を求めると、広大な土地であることから事業者の負担があまりに大きくなるため、事業者が入札等の参加を躊躇・忌避する恐れがあり、不調となるリスクが高いと考えられる。
- ✓ 以上から、夢洲第2期区域の事業者募集においては、契約締結期限や申込保証金に関し上記を踏まえた運用を行うものとする。
- ✓ なお、事業予定者が調査・検討を踏まえ、提案趣旨を毀損しない範囲で事業計画を見直すことは認めるが、正当な理由（天災等の不可抗力）なく契約を締結せず撤退することについては、本市にとってリスクとなるため一定の対応を図る

4 夢洲第2期区域開発事業者募集について

③ 契約締結期限・申込保証金

- (1) 契約締結申込期限については、事業予定者決定後、事業予定者による地盤調査等が可能となる日から3年後（2031年（令和13年）2月末）とする
- (2) 契約締結時に土地の再鑑定を行い、応札額を上回る場合は再鑑定額に基づく価格での契約とする
- (3) 申込保証金は事業予定者の契約締結申込時に徴収することとし、それまでに正当な理由なく契約を締結せず撤退した場合は違約金を徴収する

考え方

- (1) 事業予定者決定（2027年2月頃を想定）後、事業予定者が必要とする地盤調査/解析期間（約1.5年）や基本設計期間（約1年）、コスト把握期間（約0.5年）を踏まえ、2025年日本国際博覧会協会からの土地返還（2028年2月末予定）から契約締結申込までに最大3年間の猶予期間を設ける。
- (2) 予定価格算定から契約までに相当の期間が空くことから、契約締結時に応札額が適正価格であることを検証するために再鑑定を行う。
- (3) 申込保証金については見積価格の10%を契約締結申込時に徴収することとし、それまでの間に正当な理由なく撤退した場合については、違約金を徴収する。
違約金の額は、再公募に要する期間（1年）において、本市が土地を賃貸して得られたと想定される賃料相当額を基本とするが、事業予定者の基本設計やコスト把握の期間が1年を超えた場合※は、その期間の賃料相当額とする。

※地盤調査/解析期間（約1.5年）は、有償で事業者への貸付を予定しているため期間に含めない

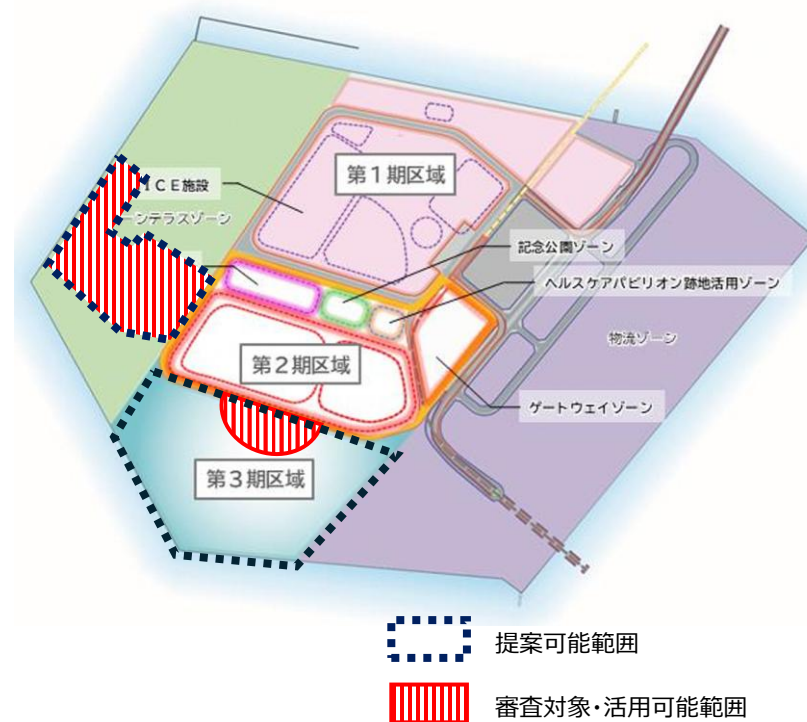
4 夢洲第2期区域開発事業者募集について

④ 万博レガシーの継承と発信（周辺区域の一体開発）

- 第3期区域やグリーンテラスゾーンを含めた一体開発の提案を可能とする

考え方

- 夢洲第2期区域マスタープランVer. 3.0（案）で掲げる「大屋根リングの記憶を想起させる空間などの形成」や「第2期区域のみならず、その周辺も含めた一体的なまちづくりをめざすこと」を踏まえ、第3期区域（約40ha）やグリーンテラスゾーンの一部（万博西ゲート周辺エリア（約15ha））を含めた提案を可能とする。
- 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（約8ha）及びグリーンテラスゾーンについては、一次審査（事業提案内容に係る審査）に含めることとする。
- 第2期区域開発事業者の決定後、事業者が提案内容に基づく利用を希望した場合、将来の土地利用等に支障のない期間、当該エリアの貸付を行う。
なお、第3期区域の貸付可能範囲は早期に土地造成が完了するリング周辺部とする。



4 夢洲第2期区域開発事業者募集について

④ 万博レガシーの継承と発信（静けさの森の樹木の利活用）

- 静けさの森の樹木を利活用した、まちづくりと一体となった緑地等の整備を求める

考え方

- 夢洲第2期区域マスタープランVer. 3.0（案）で掲げる万博のハードレガシーとして、2025年日本国際博覧会協会が残置する静けさの森の樹木を利活用した緑地等の整備を求める。
- 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、静けさの森の理念も踏まえたものとするなど万博レガシー継承に留意のうえ、概ね区域を変更せず樹木を再配置することや、区域を移転し樹木を移設すること等の提案を求める。

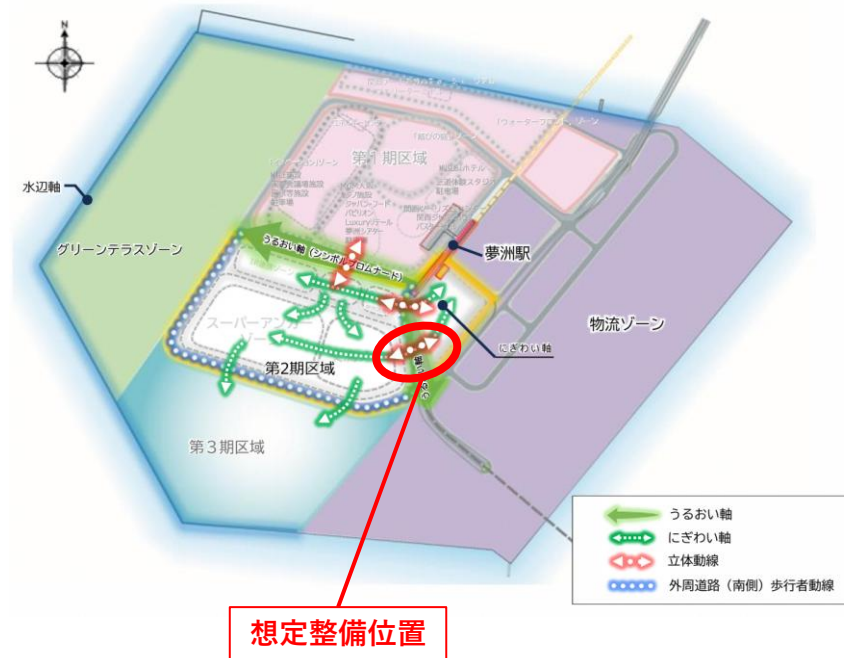
4 夢洲第2期区域開発事業者募集について

⑤ 基盤整備（立体横断施設の整備）

- 第2期区域間を繋ぐ立体横断施設（ペDESTリアンデッキ）の整備を求める

考え方

- 夢洲第2期区域マスタープランVer. 3.0（案）で掲げる回遊性の高い歩行者動線ネットワークの形成を図るため、第2期区域のゲートウェイゾーン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を接続する立体横断施設の整備を開発事業者を求める。
- その他の立体横断施設は、公共が整備を実施。



5 今後の進め方

