

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の実施について (募集の概要)

目次

1. はじめに	… P 2
2. 対象地の概要	… P 3
3. 夢洲第2期区域の開発事業者選定の流れ	… P 5
4. 参加資格	… P 6
5. 募集する提案内容に関する事項	… P 7
6. 提案を求める内容	… P 8
7. 1次募集のスケジュール	… P10
8. その他	… P10

令和6年7月26日

大阪都市計画局・大阪港湾局

1. はじめに

■ 本概要の目的

大阪府、大阪市では、「夢洲まちづくり構想」（平成29年8月策定）及び「夢洲まちづくり基本方針」（令和元年12月策定）に基づき、夢洲における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。

2025年大阪・関西万博の跡地となる夢洲第2期区域については、約50ヘクタールという広大なエリアであることから、その開発を一体的に進めるための方針（以下「夢洲第2期区域マスタープラン」という）が必要であり、この方針を民間事業者のノウハウを活かした実現性の高いものとするため、事業者から提案を募集し、方針策定の参考とします。

本概要は、事業者の提案を検討する期間を確保することを目的として、提案募集の実施に先立ち、対象地の概要や提案を求める内容等をお知らせするものです。

2. 対象地の概要

- 対象地は、夢洲第2期区域から大阪ヘルスケアパビリオンを利活用するエリアを除きます。
この対象地で行おうとする開発計画を提案してください。

※夢洲第3期区域も含めた開発計画の提案も可能とします。（優秀提案の選定における評価の対象外となるため夢洲第2期区域のみで成立する開発計画を提案すること）



大阪ヘルスケアパビリオンについては、2022年3月に策定された「2025年日本国際博覧会 大阪パビリオン出展基本計画」においてハードレガシー利活用の方針が位置づけられていることや、本年1月から4月にかけて実施されたマーケットサウンディングにおいて、複数の事業者から利活用の提案を受け、これらを踏まえ事業者募集に向けた検討が進められている。このため、本提案募集の対象地は、上記のエリアを除いた範囲とする。なお、マスタープランの策定にあたっては、大阪ヘルスケアパビリオンを利活用するエリアも含んだ第2期区域全体を対象にして一体性を確保していく。

2. 対象地の概要

所在地	此花区夢洲中1-1-20内外
所有者	大阪市（大阪港湾局所管）
現況	大阪・関西万博開催予定地 ・提案対象地は大阪・関西万博終了後、更地とする予定（万博ハードレガシーを存置する場合を除く）であり、提案対象地全てが活用可能となる時期は令和9年（2027年）4月以降の予定 ※ 今後、変更となる可能性がある。
面積	約50ヘクタール（概数） ※ 面積は概数であり、変動することがある。 ※ 区域内に整備を検討している外周の公共道路の整備面積を含む。
都市計画等による制限	・都市計画区域：市街化区域 ・用途地域：商業地域 ・特別用途地区：国際観光地区 ・建ぺい率：80% ・指定容積率：400% ・防火地域及び準防火地域：準防火地域 ・下水道：排水区域内
その他	<土壌汚染> ・提案対象地は、土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域（埋立特例区域）に指定されています。同法に基づき必要となる手続及び土壌汚染対策を適切に実施しなければなりません。 《参考》土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域台帳（鑑）及び形質変更時要届出区域図面について https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000344444.html <地中埋設物> ・提案対象地には、内護岸、埋立造成工事に使用した揚水井、観測台及び沈下板などの地中障害物が残存し、又は残存している可能性があることから、支障となる場合は、撤去等が必要となります。

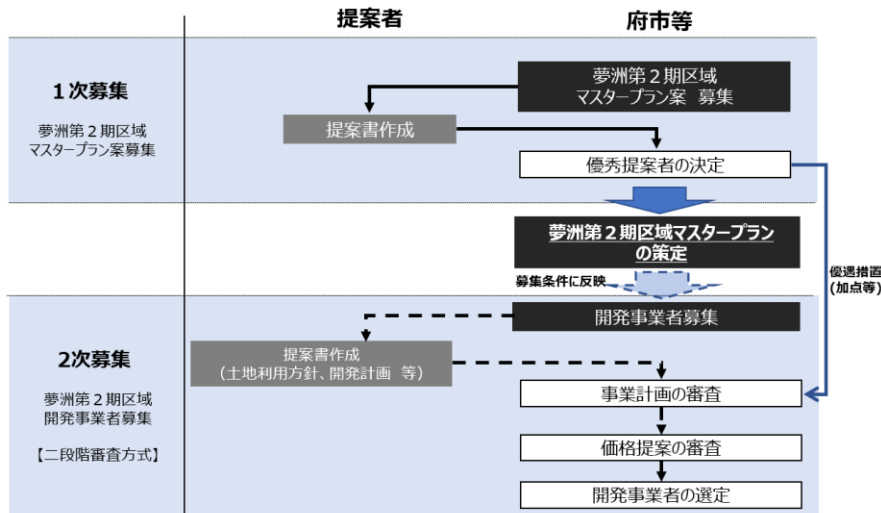
3. 夢洲第2期区域の開発事業者選定の流れ

■ 開発事業者の選定までの流れ

令和6年9月から事業実施に意欲のある事業者を対象に、提案対象地における実現性のあるまちづくりについての提案募集（1次募集）を実施し、提出された提案の中から優秀提案を選定します。大阪府市は、提出された提案を参考にして、「夢洲第2期区域マスタープラン」を策定します。

夢洲第2期区域の開発事業者募集（2次募集）は、「二段階審査方式（公募型プロポーザル）」により実施する予定です。事業者から「夢洲第2期区域マスタープラン」に沿った総合的に高いレベルの事業計画の提案を求め、その内容を審査した後、価格提案について審査を行い、開発事業者を選定します。また、事業計画に係る提案内容の審査において、1次募集で優秀提案を提出した事業者（優秀提案者）への加点等の優遇措置を講じることを検討しています。（なお、1次募集で提案しなかった事業者も、2次募集からの参加が可能）

■ 夢洲第2期区域の開発事業者の選定の流れ



■ 開発のスケジュール (現時点の予定、今後変更の可能性あり)

令和6年（2024年）9月頃	夢洲第2期区域マスタープランの策定に向けた提案募集（1次募集）開始
令和7年（2025年）3月	「夢洲第2期区域マスタープラン」策定
令和7年（2025年）4～10月	大阪・関西万博 開催
令和7年度（2025年度）後半	夢洲第2期区域開発事業者募集（2次募集）開始
令和9年度（2027年度）頃※	土地の引き渡し等

※土地の引き渡しについては、万博施設の撤去の状況により、変更となる可能性があります。

※概要公表時点での内容であり、公募実施時に変更となる可能性があります

4. 参加資格

■ 応募できる者

単体企業又は複数の企業によって構成されるグループ

■ 応募企業（又は代表企業）に求める要件

国内外の過去10年間（H26.1.1以降）に完成した大規模（概ね1ha以上）な都市開発事業等の事業において、事業者（※）としての参加の実績を持つ者

（※）事業者とは、大規模なリゾート開発、都市再開発事業等の事業の主体となる企業・団体をいう。設計実績や施工実績は開発実績として認めない。

■ 複数応募の禁止

1つの応募グループの代表企業及び応募グループ構成員は、別の提案を行う応募グループの構成員や応募企業、協力企業となることはできない。

5. 募集する提案内容に関する事項

■ 募集する提案の前提となる構想等

- ・夢洲まちづくり構想（2017.8策定）
- ・夢洲まちづくり基本方針（2019.12策定）
- ・大阪のまちづくりランドデザイン（2022年12月策定）
- ・大阪スーパーシティ全体計画（2022年12月策定）等

■ 土地活用に係る条件

土地利用形態

- ・売却又は貸付を提案者が選択し、その理由を記載
（貸付の場合は、貸付期間、期間設定の考え方も記載）
※収支計画に関する資料は別途提供

6. 提案を求める内容

【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

- ①開発コンセプト
- ②周辺地域との連携・波及効果

(2) 土地利用計画等

- ①土地利用ゾーニング、導入する都市機能等
- ②道路整備計画
- ③歩行者等の交通ネットワーク・動線計画
- ④「スマートなまちづくり」実現に向けた取組
 - ・安全・安心なまちの実現
 - ・円滑で利便性の高いサービスの提供
 - ・環境と共存した持続可能なまちの実現（SDGsの推進、エネルギーマネジメント等）

(3) 景観形成・デザインの考え方

(4) 万博の理念を継承するまちづくり

未来社会の実現に向けた最先端技術の実践・実証の場としての取組等

（万博ハードレガシー（大屋根リング、静けさの森）の利活用に関する提案も可能）

6. 提案を求める内容

【2. 実現性に関する項目】

(1) まちづくりのしくみ

①まちの管理運営の体制等の考え方

(2) 事業実現性等

①収支計画とその考え方

②導入する都市機能の内容・建築物の規模の考え方

③事業スケジュールとその考え方

【3. その他】

- ・ 提案内容の実現に必要な規制緩和等【任意】
- ・ 2次募集に対する意見【任意】 など

7. 1次募集のスケジュール

1次募集のスケジュールは、以下のとおり予定しています。

・ 募集要項の公表	令和6年9月頃
・ 提案書の提出	令和6年11月頃

8. その他

提案募集に関するご質問などについては、募集の開始後にお受けします。