

(令和8年2月26日)

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 公募型プロポーザル（二段階審査方式）にかかる 質疑回答（第1回）

大阪府・大阪市万博推進局
大阪港湾局

※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。

番号	要領・様式（令和8年1月28日時点）				質疑内容	回答
1	3頁	I	2		本件工作物の上限価格は、どのような考え方で算定されるか。	不動産鑑定評価における本件工作物の再調達原価となります。（実施要領3ページを更新）
2	3頁	I	2		万博撤去状況により引き渡し令和9年4月1日以降に遅延した場合、売買契約締結日も変更されるか。	土地売買契約及び準用工作物売買契約の締結期限は変更せずに、引渡し日及び売買代金の支払期日を変更します。
3	4頁	I	2		「本件工作物は、地盤沈下等により不同沈下が生じる可能性があります。」とあるが、万博時（着工時から現時点まで）における本件工作物の地盤沈下の数値についての提示はあるか。 また、引き渡し時に実施要領記載の内容と異なる場合はどのような対応となるか。	地盤沈下の確認を目的とした測量は実施していませんが、令和7年12月時点における水準点からの準用工作物の高さ等を測量した資料を、資格審査通過者に守秘義務対象資料として貸与します。 なお、本件工作物の売却は、引渡し時点における現状有姿で行います。
4	5頁	I	3		二段階審査において、計画提案審査では価格は評価対象外か。	お見込みのとおりです。
5	14頁	II	2	(4)	「本件土地」や「本件工作物」のCADデータは提供されるか。	資格審査通過者に守秘義務対象資料として貸与します。
6	16頁	II	2	(7) 2)	「様式を変更しないものとします」とあるが、各様式や計画提案書全体での枚数制限等はあるか。	特に制限は設けていません。
7	17頁	II	2	(7) 2) ① (イ)	「計画提案書（副本）については、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。」とあるが、計画提案書（正本）の取扱いも同様か。 「本区域の開発事業に類似する開発事業の実績を示してください。」、「提案するレガシー事業につながる実績を示してください。」とあるが、具体的な計画名称や施設名称が、容易に企業（代表企業、構成員など）を推測できる可能性がある場合はどのように記載すればよいか。	計画提案書（正本）には、具体的な法人名、テナント名等を記載してください。 また、計画提案書（副本）は選定会議資料として使用しますので、法人名、テナント名等が特定される表現（容易に企業を推測できる情報を含む）を避けてください。
	30頁	III	2	(3) 1) 2)	「事業を実施していく体制や仕組み」を提案する際、法人名・テナント名・ロゴマーク等を使用してもよいか。	
8	20頁	II	2	(7) 3) ①	「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。」とあるが、「応募申込み後」とは「参加資格審査申請書類の受付後」のことか。	プレゼンテーションを実施する場合は、提案審査書類の受付後に別途通知します。

9	20頁	II	2	(7)	3) ①	プレゼンテーションでは、計画提案書以外の資料を使用することは可能か。	計画提案書として提出された資料以外の使用は認めません。
10	21頁	II	2	(7)	3) ③ ア ウ	審査基準に「「1」レガシー事業」において配点の7割以上の評価を得ている」とあるが、①、②それぞれで7割以上の評価を得ている必要があるか。また、「評価項目において、著しく評価の低い項目がない」とあるが、「著しく評価の低い」の基準はあるか。	評価項目「1」レガシー事業」における配点（①と②の計35点）の7割以上の評価を得ている必要があります。また、「著しく評価の低い」に該当するかどうかについては、項目ごとに選定会議での意見を踏まえて判断します。
11	21頁	II	2	(7)	5) ①	応募資格の審査は、応募申込時から価格提案審査時までか。	応募資格の審査については、参加資格審査において行います。
12	27頁	III	2	(1)	1) ②	「第2期隣接区域との境界部分には、～公園・緑地等ゾーンとは万博レガシーを継承するにふさわしいエリアとなるよう一体的な計画とすること」とあるが、公園・緑地等ゾーンの計画についての提示はあるか。	実施要領31ページ、43ページを更新しましたので、確認してください。 (参考) https://www.pref.osaka.lg.jp/o010010/fukushutosuishin/fushi_ittaiunei/oosakafushi20.html
13	28頁	III	2	(2)	1) ②	「引渡しの日から2年以内に事業実施に必要な工事に着工し、令和12年(2030年)度中に事業開始すること」とあるが、設計、許認可、工期等を検討した結果、着工時期や事業の開始時期の条件を満たせない場合、条件を満たさないスケジュールでの提案は可能か。	計画提案にあたっては、実施要領に示す条件を遵守した内容としてください。 令和12年(2030年)度中の事業開始については、原則として、全面開業(事業開始)とします。
	30頁	III	2	(3)	3)	また、令和12年(2030年)度中の事業開始については、部分開業でもよいか。	
14	29頁	III	2	(2)	2) ①	「具体的な改修計画(移築の場合は具体的な移築計画(手順や工法等))を提案してください」とあるが、現状の建物状況(例えば、部材劣化や沈下影響等)に関する調査結果はあるか。現時点で調査を実施していない場合、土地及び建物の引渡しまでに調査を実施されるか。	引渡しまでの調査は行わず、現状有姿での引渡しとします。 なお、残置するパビリオンの一部については、既に準用工作物の確認申請手続きを完了しており、令和8年3月末に完了検査を経て、建築基準法に基づく準用工作物として検査済証を取得する予定です。
15	29頁	III	2	(2)	2) ①	「建築基準法に基づく「準用工作物」として引き渡すため」とあるが、仮設建築物を準用工作物として申請するにあたり、どのような改修を実施する計画か。	資格審査通過者に守秘義務対象資料として貸与します。
16	29頁	III	2	(2)	2) ①	与えられた情報では予期できない事象により提案したレガシー建物の改修計画や移築計画を実施出来なくなった場合(例えば、想定外の部材の劣化などにより構造基準を満たさないと確認審査機関に判断された場合など)、計画を変更することは可能か。	開発事業者の責めによらない予期できない事象により計画変更が必要と判断される場合には府市と協議を行ってください。
17	29頁	III	2	(2)	2) ①	各階平面図、立面図、断面図(1/200程度)の提案が求められているが、レガシー建物だけの図面によいか。	お見込みのとおりです。
18	30頁	III	2	(3)	3)	「事業収支計画書については、積算明細書を添付すること。」とあるが、「積算明細書」とは収入や支出などの事業費の大まかな内訳によいか。	積算明細書については事業収支計画書の根拠資料として作成してください。 なお、A4版サイズ5枚程度としてください。
19	34頁	IV	2	(3)		デッキは主に本計画地への来訪者のためのものであり「夢洲第2期区域マスタープランVer.2.0」に示された第2期区域間のデッキは別途設置可能か。	実施要領34ページ、35ページに示す本市整備予定のデッキについては、夢洲駅から夢洲第2期区域(ゲートウェイゾーン除く)への歩行者動線の一つとして整備するものです。当該デッキは、第20回副首都推進本部(大阪府市)会議における資料5「夢洲第2期区域マスタープランVer.3.0(案)の作成方針<夢洲における万博レガシーの継承と発信について>」の15ページの図「うらおい軸・にぎわい軸のイメージ」にも示しています。
20	35頁	IV	2	(3)		「接続及び高い水準の希望の有無については、「本市が整備する立体横断施設(デッキ)について」(様式18)に必要事項を記載」とあるが、デッキの高さ、位置、仕様等の計画についての提示はあるか。	資格審査通過者に守秘義務対象資料として貸与します。
21	36頁	IV	2	(5)	1)	土壌汚染については令和7年6月の「大阪市戦略会議資料」において「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」とあるが、本実施要領では「開発事業者の責任と負担により適切に行うこととし」となっており、市は関与しないという表現となっている。これは方針が変更になったということか。	戦略会議の方針に変更はなく、建設残土の処分費は、夢洲内で処分することにより土壌汚染に伴う費用の増加はないと考えています。しかし、建設残土の搬出・処分やそれらに要する費用は、開発事業者の責任と負担で実施していただく必要があるものです。また、土壌汚染を伴う建設汚泥の処分について本市は負担しないこととしており、戦略会議の方針から変更はありません。
22	36頁	IV	2	(5)		万博開催前・開催中の利用履歴に基づく土壌調査結果の提示はあるか。	令和2年度に本区域の周辺で実施された土壌調査結果を、資格審査通過者に対して、検討資料として提供します。

23	36頁	IV	2	(5)	将来、鑑定時に想定していなかった土壌汚染・地中障害物等が判明した場合の責任分界点はどうか。	物件調査（土地）及び守秘義務対象資料に記載のない土壌汚染・地中埋設物が判明した場合であっても、本市は契約不適合責任を負わないものとします。ただし、周辺土地の状況等をふまえ、別途契約で定める場合があります。
24	36頁	IV	2	(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）」とあるが、本実施要領では地中障害物に関する記述がない。戦略会議の方針に変更はないか。	戦略会議の方針に変更はありません。
25	38頁	IV	3	(5)	第2期隣接区域と併せて環境アセスメント手続きが必要となった場合は、スケジュールが大幅に遅れる可能性がある。今回提案にあたっては、単独での開発としアセスメント対象ではない前提で提案してよいか。	本区域単独での開発として計画し、実施要領に示す条件（引渡しの日から2年以内に事業実施に必要な工事に着工し、令和12年（2030年）度中に事業開始すること）を遵守してください。（実施要領38ページを更新）
26	38頁	IV	4	(2)	「第2期隣接区域の開発事業予定者の提案内容も踏まえて、本区域および第2期隣接区域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。」とあるが、第2期区域の提案内容をふまえて地区計画手続きを進めるとなると、本件の着工時期や開業時期に大きく関わってくる。地区計画手続きの時期はいつを想定しているか。	令和8年春頃の夢洲第2期区域マスタープランVer.3.0策定後に、第2期隣接区域の開発事業者募集を開始する予定であり、地区計画については、本区域および第2期隣接区域の開発事業者決定後に都市計画手続きを開始する予定です。
27	38頁	IV	4	(6)	カーボンニュートラルポートの取組について、自家消費型太陽光発電設置義務はあるか。	自家消費型太陽光発電の設置義務はありません。一方で、大阪“みなと”（大阪港・堺泉北港・阪南港）では、カーボンニュートラルポート形成に向けて、官民連携して港湾・臨海部の脱炭素化を推進しています。そのため、本趣旨に賛同いただき、太陽光発電の導入をはじめとする脱炭素への取組に協力していただきますようお願いいたします。
28	40頁	V			市場環境の急変（資材高騰等）による解除条項は協議可能か。	当該事由による基本協定及び売買契約の解除は想定していません。
29	40頁	V	4		土地売買契約締結にあたり、大阪市会で予算が成立しなかった場合、引渡し等その後のスケジュールはどうなるか。	大阪市会で予算が成立しなかった場合、土地売買契約及び準用工作物売買契約の締結期限、引渡し日並びに売買代金の支払期日を変更することがあります。
30	43頁	VI	4		「なお、夢洲第2期区域マスタープランVer.3.0の内容や策定スケジュール等により本募集に影響が生じると判断される際は、募集条件の変更を行う場合や中止の上、再募集を行う場合があります。」とあるが、「募集条件の変更」は、夢洲第2期区域マスタープランVer.3.0の決定時期が遅れた場合に、「質疑書の受付（第3回）」以降のスケジュールも変更されるか。Ver.3.0の内容によっては提案事業との整合性等で質疑が必要になる可能性がある。	質疑書の受付（第3回）において、夢洲第2期区域マスタープランVer.3.0（案）に関する質疑を受け付けます。なお、その後に策定される夢洲第2期区域マスタープランVer.3.0の内容が、本募集に影響を生じさせると判断される場合には、質疑書の受付などスケジュールを変更することとします。
31	43頁	VI	4		「なお、夢洲第2期区域マスタープランVer.3.0の内容や策定スケジュール等により本募集に影響が生じると判断される際は、募集条件の変更を行う場合や中止の上、再募集を行う場合があります。」とあるが、「中止の上、再募集を行う」場合、「提案書の受付（6/26～6/30）」より前に中止が決定するか。	お見込みのとおりです。