

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）
実施要領

令和 8 年 1 月

【令和 8 年 5 月 1 日更新】

大阪都市計画局

大阪港湾局

目次

I. 総則	- 2 -
1. 本募集の目的.....	- 2 -
2. 本募集の売却対象物件.....	- 3 -
3. 本募集の進め方.....	- 5 -
4. 募集及び選定スケジュール.....	- 6 -
5. 関係法令の遵守.....	- 7 -
II. 応募に関する事項	- 8 -
1. 応募資格.....	- 8 -
(1) 応募者.....	- 8 -
(2) 資格要件.....	- 9 -
(3) その他.....	- 9 -
2. 本募集に関する手続き.....	- 12 -
(1) 現地見学会.....	- 12 -
(2) 質疑書の受付及び回答（第1回）.....	- 12 -
(3) 参加資格審査.....	- 13 -
(4) 守秘義務対象資料の貸与及び検討資料の提供.....	- 15 -
(5) 質疑書の受付及び回答（第2回）.....	- 16 -
(6) 質疑書の受付及び回答（第3回）.....	- 16 -
(8) 提案書審査.....	- 17 -
III. 提案に関する事項	- 27 -
1. 基本方針.....	- 27 -
2. 提案内容と提案条件.....	- 27 -
(1) まちのプランニング・デザインに関する項目.....	- 27 -
(2) 大阪ヘルスケアパビリオンのレガシーの継承に関する項目.....	- 29 -
(3) 大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン開発の実現性に関する項目.....	- 30 -
IV. 計画提案における諸条件等	- 32 -
1. 配慮すべき上位計画等.....	- 32 -
(1) 2025年日本国際博覧会に関すること.....	- 32 -
(2) 夢洲まちづくりに関すること.....	- 32 -
(3) 夢洲第1期区域に関すること.....	- 33 -
(4) スーパーシティ型戦略特区に関すること.....	- 33 -
(5) その他上位計画等.....	- 33 -
2. 本区域の開発条件及び都市基盤整備に関する事項.....	- 35 -
(1) 建築物等の用途制限等に関する事項.....	- 35 -
(2) 大屋根リングに関する事項.....	- 35 -
(3) 観光外周道路（南側部分）に関する事項.....	- 35 -
(4) 供給処理施設等に関する事項.....	- 37 -

(5) 本区域の地盤状況等に関する事項.....	- 37 -
3. 開発に際しての手続き等	- 38 -
(1) 確認申請に関する事項.....	- 38 -
(2) 開発に係る計画提案内容の事前確認等	- 38 -
(3) 都市計画法第 29 条（開発許可）に関する事項	- 39 -
(4) 大規模建築物事前協議に関する事項.....	- 39 -
(5) 環境アセスメントに関する事項	- 39 -
(6) CNP の取組に関する事項	- 39 -
4. 留意事項.....	- 40 -
(1) 夢洲のまちづくりへの協力	- 40 -
(2) 地区計画の決定について	- 40 -
(3) 夢洲関連工事における調整会議等への参加.....	- 41 -
(4) 夢洲の事業推進に向けた関係会議等への参加	- 41 -
V. 開発事業予定者選定後の手続き	- 42 -
1. 契約説明会	- 42 -
2. 売却価格の決定	- 42 -
3. 基本協定の締結.....	- 42 -
4. 土地売買契約の締結.....	- 42 -
(1) 土地引渡し、所有権移転.....	- 43 -
(2) 契約保証金	- 43 -
(3) 売買代金.....	- 43 -
(4) 申込保証金の帰属	- 43 -
5. 準用工作物売買契約の締結.....	- 43 -
(1) 準用工作物の引渡し、所有権移転.....	- 44 -
(2) 契約保証金	- 44 -
(3) 売買代金.....	- 44 -
(4) 申込保証金の帰属	- 44 -
VI. 応募に関する留意事項等	- 45 -
1. 留意事項.....	- 45 -
2. 経費の負担	- 45 -
3. 知的財産権等.....	- 45 -
4. 募集条件の変更等	- 45 -
5. 準用工作物の滅失・毀損	- 45 -
6. 談合の禁止等.....	- 46 -

(別添) 物件調書（土地）、物件調書（準用工作物）、大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン開発事業にかかる基本協定書（案）、土地売買契約書（案）、準用工作物売買契約書（案）、様式集

I. 総則

1. 本募集の目的

夢洲において、令和7年（2025年）4月13日から10月13日まで2025年日本国際博覧会（以下「大阪・関西万博」という。）が開催されました。

大阪・関西万博の開催地である大阪府及び大阪市（以下「府市」という。）では、地元自治体として世界に貢献する大阪の姿を示し、また、大阪のパワーを世界に発信することをめざし、産・学・官・民オール大阪の力を結集した大阪ヘルスケアパビリオンを出展し、想定来館者数 280 万人を大きく上回る 553 万人に来館いただきました。

大阪ヘルスケアパビリオンのテーマは、「REBORN」であり、“「人」は生まれ変わる”、“新たな一歩を踏み出す”という意味を込めており、「いのち」や「健康」という観点から、大阪が持つ強みを活かして、最先端の医療技術やライフサイエンス産業が創り出す近未来への期待を高め、さらには食や文化、観光などによる交流を促進する場となることをめざしてきたところです。

こうした大阪ヘルスケアパビリオンの取組を、ハード・ソフト両面でレガシーとして後世に継承するため、大阪・関西万博閉幕後も大阪ヘルスケアパビリオンの一部を残置し、有効活用するとともに、「先端医療」・「国際医療」・「ライフサイエンス」に係る取組を引き継いでいくこととします。

また、府市では「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をめざすこととしており、大阪・関西万博の跡地となる夢洲第2期区域（以下「第2期区域」という。）については、万博の理念を継承したまちづくりを進めることとしています。令和7年10月に策定した、夢洲第2期区域マスタープラン Ver. 2.0 以降、そのまちづくりの中で、大阪ヘルスケアパビリオンの取組を継承する約 1.5ha のエリアを「大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン」（以下「本区域」という。）に位置づけています。

そこで、本区域において、残置する大阪ヘルスケアパビリオンの一部を改修または本区域内に移築し、当該建物（以下「レガシー建物」という。）では「先端医療」・「国際医療」・「ライフサイエンス」に係る事業（以下「レガシー事業」という。）を実施するとともに、これらに係る情報発信を行い、また、にぎわい創出の観点から、ホテル、オフィス、商業施設などを隣接して設け、レガシー建物と連携させながら一体的に運営する民間事業者（以下「開発事業者」という。）を募集します。

なお、大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン開発事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、本区域の土地及び大阪ヘルスケアパビリオンの一部は売却することとします。

2. 本募集の売却対象物件

- ・売却対象物件：土地及び準用工作物

詳しくは【物件調書（土地）】及び【物件調書（準用工作物）】をご覧ください。

- ・予定価格：4,713,250,000円

売却対象土地（以下「本件土地」という。）

所在地	地目	地積	用途地域等	建ぺい率/ 指定容積率	予定価格に対する 割合
此花区夢洲中 一丁目 1番50	雑種地	15,181.67㎡	商業地域 国際観光地区	80%/ 400%	89.44%

売却対象準用工作物（以下「本件工作物」という。）

名称	構造	予定価格に対する割合及び上限価 格（税込み）
もと大阪ヘルスケアパビリオンの一部	鉄骨造	割合：10.56% 上限価格：647,526,000円

- ・本件土地及び本件工作物について、それぞれ売買契約を締結するものとし、売却価格は、提案を受けた価格にそれぞれの予定価格に対する割合を乗じた額とします。また、円未満の端数が生じた場合は本件土地の額を切上げ、本件工作物の額を切捨てることとします。
- ・ただし、提案を受けた価格に本件工作物の予定価格に対する割合を乗じた額が、本件工作物の上限価格を上回る場合は、上限価格を本件工作物の売却価格とし、提案を受けた価格から本件工作物の上限価格を差し引いた価格を本件土地の売却価格とします。

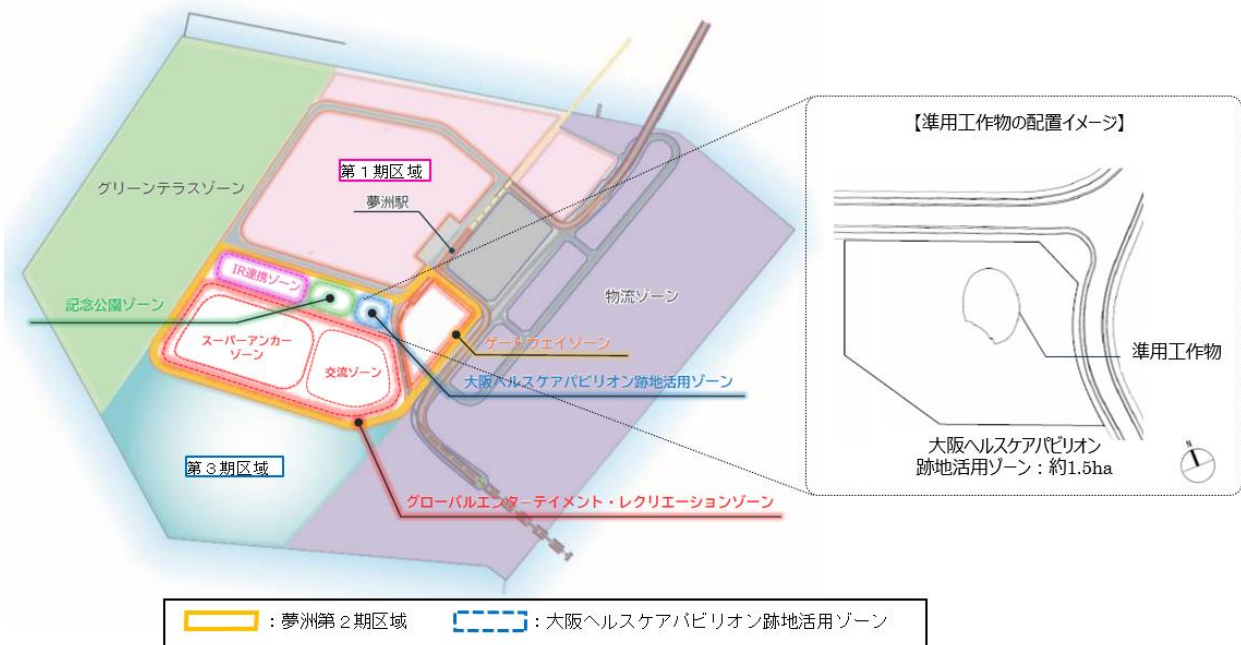
（本件土地の留意事項）

- ・本件土地は、所有者である大阪市から売却します。
- ・本件土地は令和9年3月31日まで、大阪・関西万博の会場として、公益社団法人2025年日本国際博覧会協会（以下「博覧会協会」という。）が使用しており、本件土地の引渡しは令和9年4月1日午前0時に行うものとし、ただし、本件土地の引渡し時期については大阪・関西万博の撤去状況等の影響により、令和9年4月1日以降となる可能性があります。
- ・博覧会協会から本件土地の返還を受ける際は、本件工作物及び物件調書記載の残置物を除き、原状回復のうえ更地返還を受ける予定です。残置物については、【物件調書（土地）】及び【物件調書（準用工作物）】をご覧ください。なお、本件土地の売却は、引渡し時点における現状有姿で行います。
- ・本件土地は、地盤沈下等により地積及び形状に変動が生じる可能性があります。

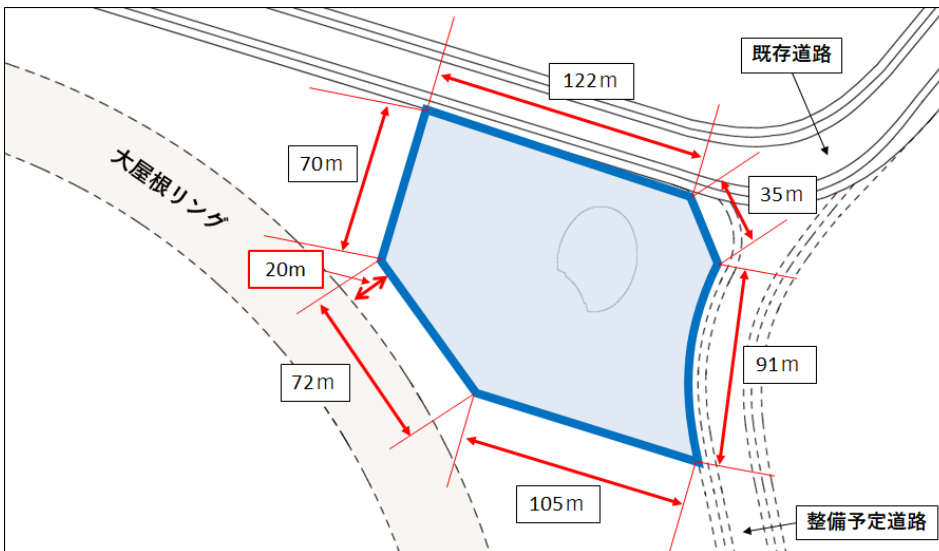
(本件工作物の留意事項)

- ・本件工作物は、令和6年10月に仮設建築物として竣工したもと大阪ヘルスケアパビリオンの一部です。
- ・今後、残置する部分以外を撤去等した後、準用工作物として残置します。
- ・本件工作物を建築物とみなした場合、地上2階建、延べ面積は2,248.61㎡、建築面積は1,190.28㎡となります。
- ・本件工作物は、所有者である公益社団法人2025年日本国際博覧会大阪パビリオン（以下「(公社)大阪パビリオン」という。）から売却します。なお、引渡し時期については、本件土地の引渡しと同時にします。また、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。
- ・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。
- ・売却対象物件のうち、本件工作物の価格には消費税を含みます。

<位置図（夢洲第2期区域マスタープラン Ver. 3.0（案）より引用）>



<詳細図>



3. 本募集の進め方

本募集は二段階審査方式（公募型プロポーザル）により実施します。

まず、計画提案の内容について、外部の有識者で構成する選定会議（以下「選定会議」という。）での意見を参考に、府市において審査（以下「計画提案審査」という。）のうえ、一定の水準を満たした者を価格提案審査参加者として選定します。次に、価格提案審査参加者を対象に、価格提案審査を実施し、予定価格以上で最も高い価格提案をした者を本事業の実施予定者（以下「開発事業予定者」という。）として決定します。

4. 募集及び選定スケジュール（※1）

内 容	日 程
実施要領の配布	令和8年1月28日～5月14日
現地見学会	令和8年2月6日～2月10日
質疑書の受付（第1回）	令和8年2月6日～2月13日
質疑書の回答（第1回）	令和8年2月26日（予定）
予定価格の公表	令和8年2月26日（予定）
参加資格審査申請書類の受付	令和8年2月26日～5月14日
参加資格審査結果の通知	令和8年3月4日～5月20日
守秘義務対象資料の貸与	令和8年3月4日～5月20日
質疑書の受付（第2回）	令和8年3月4日～3月17日
質疑書の回答（第2回）	令和8年3月30日（予定）
質疑書の受付（第3回）	令和8年4月30日～5月27日
質疑書の回答（第3回）	令和8年6月10日（予定）
提案書の受付	令和8年6月26日～6月30日
計画提案審査	令和8年8月上旬
計画提案審査結果の通知	令和8年8月中旬
価格提案審査	令和8年8月27日
基本協定締結	令和8年10月（予定）
土地売買契約締結期限	令和9年2月26日
準用工作物売買契約締結期限	令和9年2月26日

（※2）

※1 上記は予定であり本募集の期間を変更もしくは中止する可能性があります。具体的な内容については、「VI. 4. 募集条件の変更等」を参照してください。

※2 「提案書の受付」以降の期間変更については、夢洲第2期区域マスタープランVer. 3.0公表以降に改めてお知らせします。

5. 関係法令の遵守

本募集への参加及び本事業等の実施にあたっては、関係法令及び府市が定める条例、規則、要綱等（以下「法令等」という。）を遵守してください。なお、遵守すべき法令等の種類及び内容については、応募者自ら確認を行ってください。

II. 応募に関する事項

1. 応募資格

(1) 応募者

本募集における応募者は、企業又は企業グループとします。

また、本事業を実施するにあたり本事業のみを行う特別目的会社（「資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）」に基づき設立する特定目的会社又は「会社法（平成17年法律第86号）」に基づき設立する合同会社その他の会社をいう。以下「SPC等」という。）の設立を予定している者（以下「SPC等設立予定者」という。）が応募することも可能です。

企業グループが応募する場合は、代表となる企業（以下「代表企業」という。）を定め、代表企業が本募集に係る一切の手続を行うこととします。

なお、応募者は、次の①及び②の条件に該当する者としてします。企業グループで応募する場合は、企業グループ全体で次の①及び②の条件を備えていれば足りるものとします。加えて、SPC等設立予定者は、次の③の条件に該当する者としてします。

①本件土地及び本件工作物を取得して、「Ⅲ. 1. 基本方針」に基づく計画提案を行うことができること

②本実施要領（物件調書、守秘義務対象資料などの別添資料を含む。以下同じ。）に基づいて行った計画提案に関し、施設等の建設完了及び事業の実施に責任を負うことができること

③SPC等設立予定者は、次の要件を同時に満たすこと

ア 売買契約及び基本協定締結前にSPC等を設立すること（売買契約及び基本協定は、当該SPC等と締結します。）

イ SPC等の出資者になり（企業グループの場合は構成員全員が出資者となる必要はありません）、アセットマネジメント（以下「AM」という。）業務又はプロパティマネジメント（以下「PM」という。）業務等を担うこと。なお、府市が必要と認めた場合は、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、SPC等設立予定者にSPC等の最大出資者となることや、売買契約締結日から10年間の継続出資を求めるほか、事業計画書の協議時にSPC等融資に際して、金融機関からの関心表明書等の提出を求められます。

SPC等設立予定者が応募する場合は、計画提案書において、SPC等の出資予定者やAM業務、PM業務等を担う企業名を付した全体スキーム図、意思決定権の所在、資金調達方式、エクイティ出資者、設立に向けたスケジュール等を簡潔にまとめたSPC等設立の事業実施計画を、資金計画書に記載の上、提出してください。

なお、企業グループの構成員が本実施要領及びそれに基づく契約において定められた事項に反した場合には、その全員が、連帯してその責任を負うものとします。

(2) 資格要件

1) 共通の参加要件

上記(1)に該当する者であって、次の①から④の全ての条件を満たす者(企業グループの場合は、構成員全員が、全ての条件を満たすこと。)とします。参加資格判定の基準日は、参加資格審査申請書類の受付日とします。

- ①地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- ②暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第32条第1項各号に掲げる者、大阪府暴力団排除条例(平成22年大阪府条例第58号)第2条第1号から第4号までに掲げる者、又は大阪市暴力団排除条例(平成23年大阪市条例第10号)第2条第1号から第3号までに掲げる者でないこと。
- ③無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第5条第1項に規定する観察処分を受けた団体に該当する者でないこと。
- ④申込みに必要な書類の提出日の属する前々々月末時点において、納期が到来している、地方税及び国税に係る徴収金(法人税・所得税、法人事業税、法人府民税、法人(個人)市民税、固定資産税・都市計画税[土地・家屋]、固定資産税[償却資産])及び消費税、地方消費税を完納し、滞納がないこと。

2) 企業又は代表企業に求められる要件

企業又は代表企業は、次に掲げる参加資格要件を満たす者とします。

- ・国内外の過去10年間(平成28年1月1日以降)に完成した大規模な(※1)都市開発事業等の事業において、事業者(※2)としての参加の実績を持つ者

※1 「大規模な」とは、都市開発事業等の事業の区域面積又は敷地面積が1ヘクタール以上の事業を指します。なお、都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)に基づく民間都市再生事業計画の認定を受けた認定事業者の場合、当該認定事業が1ヘクタールに満たない場合でも認めるものとします。

※2 「事業者」とは、大規模なリゾート開発事業、都市再開発事業等の事業の主体となる企業・団体をいいます。設計実績や施工実績は開発実績として認めません。

(3) その他

次の①から⑤のいずれかの要件に該当した場合は、審査・選定の対象から除外されます。

- ①審査・選定に関する要求等を申し入れた場合
- ②提出書類等に虚偽の記載があった場合
- ③本実施要領に違反又は著しく逸脱した場合
- ④申込受付日時に提出書類等の全部又は一部が提出されなかった場合
- ⑤その他、不正行為があった場合

(参考) 大阪府暴力団排除条例第二条

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 暴力団 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号。以下「法」という。）第二条第二号に規定する暴力団をいう。
- 二 暴力団員 法第二条第六号に規定する暴力団員をいう。
- 三 暴力団員等 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者をいう。
- 四 暴力団密接関係者 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するものとして公安委員会規則で定める者をいう。

(参考) 大阪府暴力団排除条例施行規則第3条

条例第2条第4号の公安委員会規則で定める者は、次のいずれかに該当する者とする。

- (1) 自己若しくは第三者の利益を図り又は第三者に損害を加える目的で、暴力団又は暴力団員を利用した者
- (2) 暴力団の威力を利用する目的で、又は暴力団の威力を利用したことに関し、暴力団又は暴力団員に対し、金品その他の財産上の利益又は役務の供与(次号において「利益の供与」という。)をした者
- (3) 前号に定めるもののほか、暴力団又は暴力団員に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる相当の対償のない利益の供与をした者
- (4) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者
- (5) 事業者で、次に掲げる者(アに掲げる者については、当該事業者が法人である場合に限る。)のうち暴力団員又は第1号から前号までのいずれかに該当する者のあるもの
 - ア 事業者の役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該事業者に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。)
 - イ 支配人、本店長、支店長、営業所長、事務所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、営業所、事務所その他の組織(以下「営業所等」という。)の業務を統括する者
 - ウ 営業所等において、部長、課長、支店次長、副支店長、副所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、それらと同等以上の職にあるものであって、事業の利益に重大な影響を及ぼす業務について、一切の裁判外の行為をする権限を有し、又は当該営業所等の業務を統括する者の権限を代行し得る地位にある者
 - エ 事実上事業者の経営に参加していると認められる者
- (6) 前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、これを相手方として、条例第2条第5号に規定する公共工事等に係る下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約を締結した事業者

(参考) 大阪市暴力団排除条例第 2 条

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 暴力団 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号。以下「法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。
- (2) 暴力団員 法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。
- (3) 暴力団密接関係者 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するものとして市規則で定める者をいう。

(参考) 大阪市暴力団排除条例施行規則第 3 条

条例第 2 条第 3 号の市規則で定める者は、次のいずれかに該当する者とする。

- (1) 自己若しくは第三者の利益を図り又は第三者に損害を加える目的で、暴力団又は団員を利用した者
- (2) 暴力団の威力を利用する目的で、又は暴力団の威力を利用したことに関し、暴力団又は暴力団員に対し、金品その他の財産上の利益又は役務の供与（次号において「利益の供与」という。）をした者
- (3) 前号に定めるもののほか、暴力団又は暴力団員に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる相当の対償のない利益の供与をした者
- (4) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者
- (5) 事業者で、次に掲げる者（アに掲げる者については、当該事業者が法人である場合に限る。）のうち暴力団員又は前各号のいずれかに該当する者のあるもの
 - ア 事業者の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該事業者に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）
 - イ 支配人、本店長、支店長、営業所長、事務所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、営業所、事務所その他の組織（以下「営業所等」という。）の業務を統括する者
 - ウ 営業所等において、部長、課長、支店次長、副支店長、副所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、それらと同等以上の職にある者であって、事業の利益に重大な影響を及ぼす業務について、一切の裁判外の行為をする権限を有し、又は当該営業所等の業務を統括する者の権限を代行し得る地位にあるもの
 - エ 事実上事業者の経営に参加していると認められる者
- (6) 前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、これを相手方として、公共工事等に係る下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約を締結した事業者

2. 本募集に関する手続き

(1) 現地見学会

次のとおり、応募を検討する企業を対象に本件土地及び本件工作物の現地見学会を行います。
現地見学会の参加は、応募申込みの条件にはしておりませんが、できる限り参加ください。
参加希望者は現地見学会参加申込書（様式1）に必要事項を記入のうえ、電子メールにて次の送付先まで送付してください。なお、現地見学会では質疑には一切お答えしません。

① 受付期間

令和8年1月28日（水）から令和8年2月3日（火）午後5時まで

② 電子メール送付先

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窓口

メールアドレス osakapv@city.osaka.lg.jp

電子メールの件名は「現地見学会参加」としてください。

③ 日程・場所

日 時 令和8年2月6日（金）、9日（月）、10日（火）

集合場所 夢洲駅改札前

※参加者は最大3名までとします。

※メールによる参加希望の受付後、令和8年2月4日（水）までに上記候補日より日時を指定し、集合時間等を連絡します。

※集合時間に遅れた場合は、参加いただけない場合があります。

(2) 質疑書の受付及び回答（第1回）

1) 質疑書の受付

- ・本募集に関して不明な事項がある場合は、次の要領にて質疑書（様式2）に質問内容を記入のうえ、電子メールにて次の送付先まで送付してください。所定の質疑書を用いない質問や、所定の方法以外での質疑書の提出（電話、郵送、FAX等）は一切認めません。
- ・質問内容は、本実施要領記載事項に関する事項、条件に関する事項及びその他本募集に関して必要な事項に限ります。なお、質疑書に対する回答内容は、本実施要領の補完、追加及び修正事項とします。

① 受付期間

令和8年2月6日（金）から2月13日（金）午後5時まで

② 電子メール送付先

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窓口

メールアドレス osakapv@city.osaka.lg.jp

件名は「質疑書（第1回）送付」としてください。

2) 質疑書の回答

- ・質疑に対する回答は大阪府ホームページで公表し、質疑書提出者に対する個別回答は行いません。
- ・回答の公表にあたっては、質疑書提出者の名称は記載しません。

- ・本募集に必要と認められる内容についてのみ回答し、意見の表明と解される内容についての回答は行いません。
- ・質問者自身の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれのある内容についての回答は行いません。
- ・回答については、令和8年2月26日(木)の公表を予定しています。

(3) 参加資格審査

1) 参加資格審査書類の受付

「2) 参加資格審査書類の作成」の内容に従い、参加資格申込に必要な書類を次の受付期間内に持参により提出してください。持参以外の提出は受けません。

①受付期間

令和8年2月26日(木) から5月14日(木)まで

②提出場所

〒559-8555 大阪市住之江区南港北1丁目14-16

大阪府咲洲庁舎(さきしまコスモタワー)33階

大阪都市計画局拠点開発室広域拠点開発課 ベイエリアグループ

電話番号 06-6210-9011

③留意事項

- ・持参する前日までに持参日時を上記「②提出場所」宛てに電話連絡してください。状況により持参日時を調整させていただく場合があります。
- ・受付時間は、平日午前9時30分から正午まで、及び午後1時から午後5時までとし、土・日曜日、祝日は受けません。
- ・提出された資料において、記載漏れ等の書類不備があった場合は、受理できません。その場合は連絡しますので、修正等の対応を行い受付期間中に、再度提出を行ってください。
- ・参加資格審査申請書類の受付期間中に、提出された資料において、企業グループの変更や資料の修正等が生じた場合、参加資格審査(変更)申請書(様式4-3)及び必要書類を提出し、変更手続きを行ってください。

2) 参加資格審査書類の作成

次の各項目に基づいて書類等を作成してください。審査書類の作成にあたっては、本募集の趣旨を理解し、本実施要領を十分に踏まえたものとしてください。

提出書類チェック票(様式3-1)により、提出書類の有無を確認した上で提出してください。

企業グループで応募する場合、②~④は構成員全員分を提出してください。

書類名称	
①	参加資格審査申請書(様式4-1もしくは様式4-2)
②	誓約書(様式5)
③	印鑑証明書(発行後3か月以内のものに限ります。)
④	登記事項証明書又は登記簿謄本(発行後3か月以内のものに限ります。登記事項証明書の場合は、「現在事項証明書」「履歴事項全部証明書」のいずれでも結構です。)

⑤	定款または寄附行為（最新のもの）
⑥	法人案内等（法人概要、法人経歴書）取引銀行リストが記載されているもの
⑦	事業報告書（応募者の事業内容及び事業実績がわかるもので最新のもの）（パンフレット等も可）
⑧	過去3期間の決算書（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表）及び連結財務諸表作成会社においては連結財務諸表（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書） ※ 学校法人においては（貸借対照表、資金収支計算書、消費収支計算書、固定資産明細書、借入金明細書、基本金明細書） ※ 該当する書類が無い場合は代替書類を提出してください。
⑨	過去3期間の法人税・法人事業税の納税証明書（「その3」又は「その3の3」で提出すること。発行後3か月以内のものに限ります。）
⑩	消費税及び地方消費税の納税証明書（「その3」又は「その3の3」で提出すること。発行後3か月以内のものに限ります。）
⑪	市区町村税に関する誓約書（様式6-1）及び市区町村税に関する調査に対する承諾書（様式6-2）
⑫	談合の禁止等に関する誓約書（様式7）
⑬	守秘義務対象資料の開示に関する誓約書（様式8）
⑭	都市開発事業等の業務実績（様式9）
⑮	大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン開発事業企業グループ協定書（案）（様式10）（企業グループで本募集に参加する場合）
⑯	S P C等設立に関する誓約書（様式11-1）（S P Cの設立を予定して、本募集に参加する場合）
⑰	S P C等事業実施計画書（様式11-2）、S P C等事業及び資金調達の全体概要図（様式11-3）（S P Cの設立を予定して、本募集に参加する場合）

3) 参加資格の審査及び審査結果の通知

①参加資格の審査

「2）参加資格審査申請書類の作成」に従って応募者から提出された参加資格審査申請書類に基づき、応募者が「Ⅱ. 1.（2）応募資格要件」に規定する参加資格要件を充足しているかどうかの審査を行います。

参加資格要件を満たすと判断された応募者は、以降の手続きに参加することができますが、参加資格が確認できない場合は失格となり、計画提案審査等の以降の手続きに参加することができません。

②参加資格審査結果の通知

参加資格審査の結果は、応募者（企業グループの場合は代表企業）に対して、参加資格審査申請書類一式の提出日から1週間程度で、電子メールにより通知する予定です。参加資格審査申請書の提出から1週間程度又は5月20日（水）までに「参加資格審査結果通知書」が送付されなかった場合は、大阪都市計画局拠点開発室広域拠点開発課（連絡先：06-6210-9011）まで電話でお問い合わせください。

(4) 守秘義務対象資料の貸与及び検討資料の提供

参加資格審査結果の通知の際に、参加資格要件を満たす応募者に対して、計画提案を行うにあたり必要な守秘義務対象資料を貸与します。

また、守秘義務対象資料の貸与と併せて、検討資料（守秘義務対象外）を提供します。

① 守秘義務対象資料（貸与資料）

- ・ 本件土地に関する事項
- ・ 地盤状況等に関する事項
- ・ 観光外周道路（南側部分）に関する事項
- ・ 供給処理施設等に関する事項
- ・ 大阪ヘルスケアパビリオンに関する事項
- ・ 本件準用工作物に関する事項
- ・ 夢洲第1期区域に関する事項
- ・ 大屋根リングに関する事項 等

② 検討資料（守秘義務対象外）

- ・ 地盤状況等に関する事項
- ・ 観光外周道路（北側部分）に関する事項 等

③ 第三者等への開示

- ・ 応募者が、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ものとし、以下「第二次被開示者」という。）に対して秘密情報等の全部又は一部を開示しようとするときは、「第二次被開示者の名称等届出書」（様式12）に必要事項を記載し、電子メール送付先へ事前にデータ（データ形式は様式集等を参照のこと。）をメール送付した上で、提出先へ持参又は送付（書留等、配達記録の残る方法）で提出してください。
- ・ この場合において、応募者は、秘密情報等の第二次被開示者に対する開示に先立ち、「守秘義務の開示に関する誓約書」と同等又はそれ以上の守秘義務その他の義務（詳細は、「守秘義務の開示に関する誓約書」を参照のこと。）の履行を第二次被開示者に書面により誓約させ、「第二次被開示者の名称等届出書」の提出時に当該書面の写しを添付しなければなりません。
- ・ 府市は、応募者から「第二次被開示者の名称等届出書」の提出を受けた場合、提出書類に不備等がないか確認し、速やかに、受理通知を発行しメールで送付します。応募者は、府市から受理通知が発行されるまでは、第二次被開示者に、秘密情報等を開示してはなりません。

【電子メール送付先】

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窓口

メールアドレス osakapv@city.osaka.lg.jp

件名は「第二次被開示者の名称等届出書送付」としてください。

【提出先】

〒559-8555 大阪市住之江区南港北1丁目14-16

大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）33階

大阪都市計画局拠点開発室広域拠点開発課 ベイエリアグループ

電話番号 06-6210-9011

- ・持参により提出する場合は、前日までに来庁日時を電話連絡の上、持参してください。状況により持参日時を調整させていただく場合があります。
- ・また、受付時間は、平日午前9時30分から正午まで、及び午後1時から午後5時までとし、土・日曜日、祝日は受けません。

（5）質疑書の受付及び回答（第2回）

1）質疑書の受付

- ・本募集（守秘義務対象資料、検討資料を含む）に関して不明な事項がある場合は、次の要領にて質疑書（様式2）に質問内容を記入のうえ、電子メールにて次の送付先まで送付してください。所定の質疑書を用いない質問や、所定の方法以外での質疑書の提出（電話、郵送、FAX等）は一切認めません。

①受付期間

令和8年3月4日(水) から3月17日(火)午後5時まで

②電子メール送付先

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窓口

メールアドレス osakapv@city.osaka.lg.jp

件名は「質疑書（第2回）送付」としてください。

2）質疑書の回答

- ・質疑に対する回答は、大阪府ホームページで公表します。ただし、守秘義務対象資料及び検討資料に関する質疑については、資格審査通過者全員に対してメールにて回答します。
- ・回答の公表にあたっては、質疑書提出者の名称は記載しません。
- ・本募集に必要と認められる内容についてのみ回答し、意見の表明と解される内容についての回答は行いません。
- ・質問者自身の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれのある内容についての回答は行いません。
- ・回答については、令和8年3月30日(月)の公表及びメール送付を予定しています。
- ・なお、回答日以降の資格審査通過者には、守秘義務対象資料及び検討資料に関する回答を、別途メールにて提供します。

（6）質疑書の受付及び回答（第3回）

1）質疑書の受付

- ・「（5）質疑書の受付及び回答（第2回）」と同様とします。

①受付期間

令和8年4月30日(木) から5月27日(水)午後5時まで

②電子メール送付先

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窓口

メールアドレス osakapv@city.osaka.lg.jp

件名は「質疑書（第3回）送付」としてください。

2) 質疑書の回答

- ・「(5) 質疑書の受付及び回答（第2回）」と同様とします。
- ・回答については、令和8年6月10日(水)の公表及びメール送付を予定しています。

(7) 提案書審査

1) 提案審査書類の受付

「2) 提案審査書類の作成」の内容に従い、提案審査に必要な書類を次の受付期間内に持参により提出してください。持参以外の提出は受けません。

① 受付期間

令和8年6月26日(金) から令和8年6月30日(火) まで

(※期間変更は、夢洲第2期区域マスタープラン Ver. 3.0 公表以降に改めてお知らせします。)

② 提出場所

〒559-8555 大阪市住之江区南港北1丁目14-16

大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）33階

大阪都市計画局拠点開発室広域拠点開発課 ベイエリアグループ

電話番号 06-6210-9011

③ 留意事項

- ・持参する前日までに持参日時を上記「②提出場所」宛てに電話連絡してください。状況により持参日時を調整させていただく場合があります。
- ・受付時間は、平日午前9時30分から正午まで、及び午後1時から午後5時までとし、土・日曜日、祝日は受けません。
- ・提出された資料において、記載漏れ等の書類不備があった場合は、受理できません。その場合は連絡しますので、修正等の対応を行い受付期間中に、再度提出を行ってください。

2) 提案審査書類の作成

次の各項目に基づいて書類等を作成してください。審査書類の作成にあたっては、本募集の趣旨を理解し、本実施要領を十分に踏まえたものとしてください。

提出書類チェック票（様式3-2）により、提出書類の有無を確認した上で提出してください。

① 申込みに必要な書類

(ア) 提案申込書(様式13)及び計画調整局への確認事項(様式14) 各1部

(イ) 計画提案書(様式A-1~D-2) 正本1部 副本15部 CD-ROM1枚

- ・計画提案書の作成にあたっては、様式を変更しないものとします。
- ・指定の用紙サイズで作成することとし、下部中央に通し番号(ページ番号)をつけ、左側綴じでルール式ファイル等により製本してください。
- ・文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて作成ください。寸法、面積等についても可能な限り表現してください。
- ・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。
- ・提案内容、表現などで不可とされたものが記載されている場合や、判読が困難な記載のある計画提案書(副本)については、府市において黒塗りする場合や審査の対象外とする場合があります。
- ・使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、数字はアラビア数字を用いてください。
- ・計画提案は関係法令等を遵守した内容としてください。
- ・提出された計画提案書については、本募集において計画提案審査を行うためのもので、関係法令等に基づく承認等を行うものではありません。
- ・計画提案書(正本)及び(副本)を記録したCD-ROMを1枚添付してください。なお、提出データは、すべてPDF形式(拡張子:.pdf)とし、様式ごとのファイルとしてください。解像度は原則300dpiとし、細かな文字や線が判読しづらい場合は解像度を適宜調整してください。また、CD-ROMには、応募者の法人名(企業グループの場合は代表企業)、代表者氏名を記載してください。

(様式A-1~D-2) A3版サイズ)

【(1) まちのプランニング・デザインに関する項目】

- 1) 夢洲第2期区域マスタープランとの整合性
 - ①まちづくりの考え方(様式A-1)
 - ②土地利用計画等(様式A-2)
 - ③景観形成・デザインの考え方(様式A-3)

【(2) 大阪ヘルスケアパビリオンのレガシーの継承に関する項目】

- 1) レガシー事業
 - ①めざす姿(目標)及びプロセス(様式B-1)
 - ②事業内容及び事業期間(様式B-2)
- 2) レガシー建物
 - ①改修計画(様式B-3)
 - ②維持管理計画(様式B-4)

【(3) 大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン開発の実現性に関する項目】

- 1) 実績・スケジュール
 - ①事業実績（様式C－1）
 - ②スケジュール（様式C－2）
- 2) 実施体制及び仕組み
 - ①実施体制（様式C－3）
- 3) 資金計画等
 - ①資金計画書（様式C－4）
 - ②事業収支計画書（任意様式）

【計画提案概要書】（様式D－1）

- ・上記（1）～（3）に係る提案内容をA3版サイズ1枚程度に要約した計画提案概要書を作成してください。

【提案内容説明書】（様式D－2）

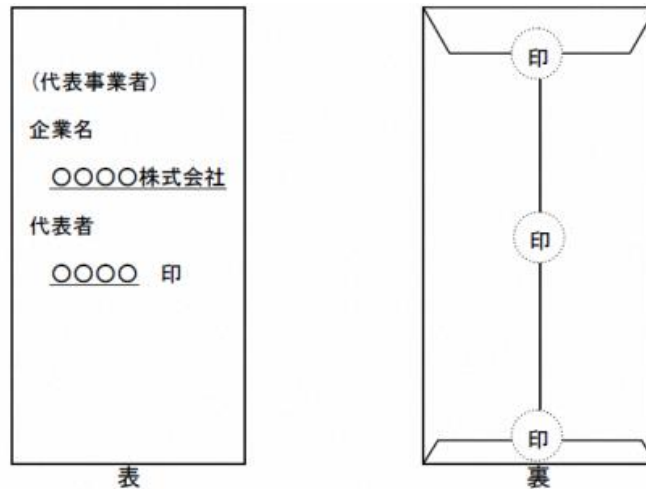
- ・上記（1）～（3）の各項目に係る提案内容をA3版サイズ1枚程度に簡潔に記述した提案内容説明書を作成してください。

(ウ) 価格提案書（様式15） 1通

- ・「計画提案書」と合わせて「価格提案書」を提出ください。
- ・価格提案書における金額は本件土地及び本件工作物（税込み）の購入希望価格を総額で表示してください。価格提案書に記載された金額が、本件土地と本件工作物（税込）それぞれの契約金額の合計となります。なお、購入希望価格は「I. 2. 本募集の対象土地及び準用工作物」に記載の方法によりそれぞれの契約金額に配分しますのでよくご確認ください。
- ・必ずボールペン等で記入し、訂正可能な筆記用具（鉛筆やフリクションペンなど）で記入しないでください。
- ・年月日は、申請書類の提出日を記入してください。
- ・所在地、法人名、代表者名は、「提案申込書」に記載されたとおり記入し、実印で押印してください。企業グループで応募する場合は、代表企業が記入してください。
- ・価格提案書に記入する金額は、本件土地及び本件工作物の購入希望価格を総額で1枠に1字ずつ「1, 2, 3…」と記入し、金額の前枠に「¥」、「金」、又は押印による『留印』をつけてください。
- ・訂正する場合は、誤記部分に二重線を引き、実印を押印し、正しく書き直してください。
- ・金額欄の訂正は、誤った数字だけでなく、金額全体に二重線を引き、実印を押印し、正しく書き直してください。
- ・価格提案書が無地封筒（長型3号）に入れ、糊付け、割印（実印）し、表に応募者の法人名（企業グループの場合は代表企業）、代表者氏名を記載し、実印を押印の上、提出してください。
- ・封筒に押印する割印は、実印で3か所（上・中・下）に押印してください。

- ・ 価格提案審査に参加する場合は、価格提案書に記載された価格の 100 分の 10 以上（1 万円未満切上げ）を申込保証金として納付することになります。

（価格提案書を入れた封筒の見本）



② 留意事項

- ・ 申込みは、1 者につき 1 つに限ります。
- ・ 企業グループで申込みを行う場合についても、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。
- ・ 応募者が本募集に要した費用は、全て応募者の負担とします。
- ・ 土地売買契約及び準用工作物売買契約の締結は、参加資格審査申請書(様式 4-1 もしくは様式 4-2)に記載された名義（企業グループの場合はその名義及び持ち分、S P C 等設立予定者の場合は S P C 事業実施計画書（様式 11-2）に記載された S P C 等の名義）以外では行いません。
- ・ 申込み受付に際し取得する個人情報情報は、本件土地及び本件工作物の契約関係事務のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、府市の個人情報保護関係規程により制限されています。
- ・ 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（様式 16）を提出してください。
- ・ 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、その時点で応募申込みの受付を取り消します。
- ・ 受付した申込書等は、いかなる場合があっても返却しません。ただし、提案審査書類の提出後に応募を辞退した場合、応募申込みの受付を取り消した場合又は価格提案審査参加者に選定されなかった場合は、価格提案書は返却します。

3) 計画提案の審査

① 審査方法

- ・ 府市が開催する学識経験者等からなる選定会議（非公開）において、計画提案書の内容が本実施要領の内容を十分理解し、本実施要領に記載の条件を十分に満たしているかについて審査を行います。

- ・審査は、原則として提出書類やプレゼンテーション（実施する場合のみ）に基づいて行い、選定会議において、総合的に高い水準に達した計画となっているかを、次の評価項目に基づき評価し、一定水準以上の提案を優秀提案として選定します。審査においては必要に応じ、応募者に対してヒアリング等を行うことがあります。
- ・選定会議の委員名等の個人を特定する情報については、本事業を実施するために必要な工事に着工するまでは非公表とします。
- ・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。
- ・通知を受けた応募者は、プレゼンテーション参加者報告書（様式 17）により、参加者をプレゼンテーション実施日の1週間前までに通知元に報告してください。なお、参加者は5名までとします。

② 評価項目

計画提案書の評価項目は、次のとおりです。

評価項目	評価の視点	内訳
(1) まちのプランニング・デザインに関する項目 (30点)		
1) 夢洲第2期区域マスタープランとの整合性	①まちづくりの考え方 <ul style="list-style-type: none"> ・国際観光拠点機能及び集客機能の更なる強化につながるコンセプトとなっているか。 ・夢洲第2期区域マスタープランを踏まえた、エリアマネジメント等の取組となっており、本区域を除く夢洲第2期区域（以下「第2期隣接区域」という。）との連携のあり方は適切か。 	5点
	②土地利用計画等 <ul style="list-style-type: none"> ・にぎわい創出の観点から適切な施設が導入されているか。 ・隣接地（記念公園ゾーン）と一体的な開発となっているか。 ・まちの骨格が適切に形成されているか。 ・歩行者動線ネットワークが適切に構築されているか。 ・上質な非日常空間が形成されているか。 ・水とみどりあふれる空間形成となっているか。 	15点
	③景観形成・デザインの考え方 <ul style="list-style-type: none"> ・魅力ある景観の形成がなされているか。 ・ハードレガシーにふさわしい外観計画となっているか。 	10点
(2) 大阪ヘルスケアパビリオンのレガシーの継承に関する項目 (45点)		
1) レガシー事業	①めざす姿（目標）及びプロセス <ul style="list-style-type: none"> ・めざす姿（目標）は、大阪ヘルスケアパビリオンの出展で発信した2050年頃の実現が想定される「ミライの都市生活」の方向性と合致しているか。 ・人々の生活の質（QOL）の向上に資する新たな価値の創造がなされているか。 	10点
	②事業内容及び事業期間 <ul style="list-style-type: none"> ・めざす姿（目標）の実現に向けた適切な事業内容となっているか。 ・めざす姿（目標）につながる事業期間が設定されているか。 ・事業には「先端医療」・「国際医療」・「ライフサイエンス」にかかる先進的な取組が導入されており、事業期間を通じさらに発展させるとともに、人々の生活の質（QOL）の向上や大阪の発展に寄与するものとなっているか。 	25点

	・「先端医療」・「国際医療」・「ライフサイエンス」にかかる情報発信は適切になされているか。	
2) レガシー建物	①改修計画 ・レガシー事業に応じた、適切な改修計画または移築計画となっているか。	5点
	②維持管理計画 ・2062年9月まで利活用するために適切な維持管理計画となっているか。	5点
(3) 大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン開発の実現性に関する項目 (25点)		
1) 実績・スケジュール	①事業実績 ・本区域の開発やレガシー事業につながるような事業実績を有しているか。	10点
	②スケジュール ・事業開始までのスケジュールが実現可能なものとなっているか。 ・許認可を含めた必要な手続きが適切に盛り込まれているか。	5点
2) 実施体制及び仕組み	①実施体制 ・事業を実施するにあたり、十分な体制や仕組みが構築されているか。	5点
3) 資金計画等	①資金計画書 ・事業を実施するにあたり、適正な資金計画となっているか。	5点
	②事業収支計画書 ・事業を実施するにあたり、適正な事業収支計画となっているか。	

③ 審査基準

- ・計画提案の審査の結果、次のア～ウの全てを満たすと認められる場合にのみ、価格提案審査に参加できますのでご注意ください。

ア 評価項目の大項目「(2) 大阪ヘルスケアパビリオンのレガシーの継承に関する項目」のうち、中項目「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

イ 評価点の合計において、配点の6割5分以上の評価を得ている

ウ 評価項目において、著しく評価の低い項目がない

4) 計画提案審査結果の通知

- ・審査結果通知書については、選定会議を開催した約1週間後に応募者に電子メールで送付する予定です。

5) 価格提案の審査

① 価格提案審査の対象者

- ・価格提案審査参加者を対象に、あらかじめ提出いただいている価格提案書に基づき審査を行います。
- ・応募申込時から価格提案審査時までの間において、「Ⅱ. 1. 応募資格」の要件を欠くこととなった場合、又は要件を欠いていることが判明した場合は、応募申込みの受付を取り消し、価格提案審査を行いません。

② 申込保証金

(ア) 価格提案審査に必要な書類の送付

- ・計画提案審査において優秀提案者に選定された者を対象に、審査結果通知書と共に電子メールにて、価格提案審査に必要な書類を送付します。
 - i 申込保証金届出書兼返還用口座振替申出書及び記入例（所定様式）
 - ii 委任状及び記入例（所定様式）

(イ) 申込保証金納付書の送付

- ・上記（ア）とは別に、所定の申込保証金納付書（複写式）を送付しますので、所定事項を記載し、納付書を作成してください。
- ・申込保証金納付書は、予備を含めて2通送付します。不要となったものについては、破棄してください。
- ・令和8年8月19日(水)までに書類が到着しない場合は、大阪港湾局開発部販売促進課（連絡先：06-6615-7797）まで電話でお問い合わせください。
（※期間変更は、夢洲第2期区域マスタープラン Ver. 3.0 公表以降に改めてお知らせします。）

(ウ) 申込保証金の納付

- ・価格提案審査の参加者は、入札当日よりも前に大阪市公金収納取扱金融関係窓口で、(イ)により送付した納付書（所定事項を全て記入しておくこと）により、申込保証金を納付してください。

※ATM及びインターネットバンキングによる振込みは無効となりますので必ず金融機関の窓口にて振込手続を行ってください。

※価格提案書に記入した金額（税込み）の100分の10以上（1万円未満切上げ）の額を納付してください。

※納付書の記入を誤り納付書が不足した場合は大阪港湾局開発部販売促進課にて再発行しますので、早急にお問い合わせのうえ、大阪港湾局開発部販売促進課まで新たな納付書を受け取りに来てください。訂正印等による訂正は行わないでください。

【連絡先及び交付場所】

〒559-0034 大阪市住之江区南港北2丁目1番10号ATCビル1TM棟10階
大阪港湾局開発部販売促進課
電話番号 06-6615-7797

③ 価格提案審査の実施

(ア) 価格提案審査の日時

価格提案審査日：令和8年8月27日（木）

（※期間変更は、夢洲第2期区域マスタープラン Ver. 3.0 公表以降に改めてお知らせします。）

受付時間：午前10時30分～午前11時15分

開 封 時 刻：午前 11 時 30 分

※ 上記時間内に大阪港湾局会議室にて受付を行い、その後、大阪港湾局入札室に移動して下さい。価格提案書の開封は、入札室に設置している時計が午前 11 時 30 分になると同時に開始します。

(イ) 価格提案審査の執行場所

大阪市住之江区南港北 2 丁目 1 番 10 号 A T C ビル I T M 棟 10 階
大阪港湾局入札室

(ウ) 当日持参するもの

- i 計画提案審査結果通知書
- ii 委任状（所定様式、代理人により参加する場合のみ）
- iii 実印（代理人により参加する場合は、委任状の「受任者」欄に押印した印鑑）
- iv 申込保証金届出書兼返還用口座振替申出書（当日ご提出いただきます。）
- v 領収押印済の納付書・領収証書（本人控）

(エ) 開発事業予定者の決定

価格提案審査参加者が 1 者であり、その価格提案が予定価格以上であった場合は、その者を開発事業予定者として決定します。価格提案審査参加者が 2 者以上であった場合は、その価格提案が予定価格以上であった者の内、最も高い価格提案を行った者を開発事業予定者として決定します。

また、開発事業予定者との契約締結に至らなかった場合は、次の条件全てに該当する者と契約締結に向けた協議を行うこととします。

- ・ 価格提案審査に参加した者
- ・ 予定価格以上で、開発事業予定者の次に高い金額をもって価格提案した者
- ・ 開発事業予定者の提案した価格で、提案内容を履行できる者

(オ) 価格提案書の書き換え等の禁止

価格提案審査参加者は、事前に提出した価格提案書の書き換え、引換え及び撤回をすることはできません。

(カ) 価格提案書の開封

開封は、価格提案審査参加者立ち会いのもとで行います。価格提案審査参加者が誰も立ち会わない場合は、本募集に関係のない大阪市職員立ち会いのもと開封します。

なお、価格提案審査参加者及び大阪市職員以外の者が、入札室に立ち入ることはできません。

(キ) 価格提案の無効

次のいずれかに該当する価格提案は、無効とします。

- i 予定価格を下回る価格による価格提案
- ii 価格提案審査参加資格がない者のした価格提案
- iii 指定の日時までに提出しなかった価格提案
- iv 申込保証金を納付しない者又は申込保証金が所定の額に達しない者がした価格提案
- v 価格提案書に所定の記名押印がない価格提案
- vi 価格提案書（様式 15）を用いないでした価格提案
- vii 価格提案審査参加者が 2 以上の価格提案をしたときは、その全部の価格提案
- viii 金額、名称、その他主要部分が識別し難い価格提案
- ix 訂正印のない金額の訂正、削除、挿入等による価格提案
- x 価格提案に関し不正な行為を行った者がした価格提案
- xi 余事記載のある価格提案
- xii その他価格提案に関する条件に違反した価格提案

(ク) 価格提案が同額であった場合の開発事業予定者の決定方法

- ・ 予定価格以上で、かつ、最も高い価格提案を行った者が 2 以上あるときには、計画提案審査の評価が最も高い者を開発事業予定者とします。
- ・ 前項の場合において計画提案審査の評価が最も高い者が 2 以上あるときには、計画提案評価項目の「(2) 大阪ヘルスケアパビリオンのレガシーの継承に関する項目」の評価が最も高い者を開発事業予定者とします。
- ・ 前項の場合において「(2) 大阪ヘルスケアパビリオンのレガシーの継承に関する項目」の評価が最も高い者が 2 以上あるときには、直ちにくじにより開発事業予定者を決定します。
- ・ この際に、価格提案書に押印した印鑑が必要です。ただし、代理人により参加する場合は、委任状の「受任者」欄に押印した印鑑が必要です。
- ・ 価格提案審査参加者のうち、くじを引かない者がある場合は、大阪市が指定した者（本募集に関係のない職員）が価格提案審査参加者に代わってくじを引き、開発事業予定者を決定します。

(ケ) 価格提案審査結果・経過の公表

- ・ 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。
- ・ また、価格提案審査参加者全ての価格提案金額及び価格提案審査参加者名を記載した価格提案審査経過調書を作成し、すみやかに大阪市ホームページ等で公表するとともに、大阪港湾局開発部販売促進課事務室（ATCビル ITM棟 10 階）及び市民情報プラザ（大阪市役所 1 階）へ配架します。
- ・ あわせて、開発事業予定者の計画提案書の一部若しくは全部を大阪府ホームページ等で公表します。

【問い合わせ先】

大阪港湾局開発部販売促進課

(コ) 価格提案審査の中止

不正が行われるおそれがあると認めるとき又は災害その他やむを得ない理由があるときは、価格提案審査を中止、又は価格提案審査期日を延期することがあります。その場合、大阪府ホームページ等に掲載するとともに価格提案審査の対象者に連絡します。

④ 申込保証金の返還等

- ・ 開発事業予定者以外の者が納付した申込保証金は、価格提案審査後別室にて返還手続きを行います。当該保証金の納付時に、「申込保証金届出書兼返還用口座振替申出書」にてあらかじめ指定された名義の銀行口座へ振り込まれます。この場合、返還まで、4週間程度要することがあります。
- ・ 申込保証金の返還に関して、価格提案審査参加者への連絡は行いません。
- ・ 申込保証金納付後、価格提案審査に参加しなかった場合も申込保証金の返還時期は上記と同様になります。別途、手続きが必要となりますので、大阪港湾局開発部販売促進課（連絡先：06-6615-7797）あてご連絡ください。
- ・ 申込保証金は、その受入期間について利息をつけません。

Ⅲ. 提案に関する事項

1. 基本方針

- ・計画提案は、「Ⅳ. 計画提案における諸条件等」に示す構想等に沿った提案にするとともに、次に示す全ての基本方針を満たしていることが必要です。

(1) まちのプランニング・デザインに関する項目

- ・夢洲まちづくりのコンセプト「SMART RESORT CITY 夢と創造に出会える未来都市」、第2期区域のまちづくりのコンセプト『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』等に資する計画とすること。
- ・夢洲地区のみならず関西・西日本全体の活性化につながる取組等を計画すること。

(2) 大阪ヘルスケアパビリオンのレガシーの継承に関する項目

- ・大阪ヘルスケアパビリオンのテーマ「REBORN」のもと、「いのち」や「健康」という観点から世界に発信した取組を一過性のイベントとして終わらせることなく後世に引き継ぐため、ハード・ソフト両面でレガシーを継承し、「大阪の成長と経済発展」「いのち輝く幸せな暮らし」の実現に向けて貢献する計画とすること。

(3) 大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン開発の実現性に関する項目

- ・夢洲まちづくり構想等上位計画に基づき、まちづくりのコンセプトの実現に向けて、円滑かつ着実に事業を実施するための事業計画とすること。

2. 提案内容と提案条件

- ・計画提案書の作成にあたっては、次の各項目の前提条件を遵守してください。
- ・最終的には夢洲第2期区域マスタープランVer. 3.0に沿った提案内容としてください。
- ・なお、開発事業者決定後の各種協議等の結果において、開発事業者から提案いただいた内容が変更される場合又は実現できない場合がありますが、このような場合でも府市はその責を負わないものとします。また、損害賠償請求、違約金の請求、売却代金の減額請求等にも、一切応じられません。

(1) まちのプランニング・デザインに関する項目

1) 夢洲第2期区域マスタープランとの整合性

①まちづくりの考え方

【提案内容】

- ・本区域における開発コンセプトを提案してください。
- ・第2期区域のまちづくりにおける、本区域が担うべきと考える役割について提案してください。
- ・本区域におけるエリアマネジメント等の取組や第2期隣接区域との連携方策について提案してください。

【前提条件】

- ・夢洲まちづくり構想等を踏まえ、国際観光拠点機能及び集客機能の更なる強化につながるコンセ

プトとすること。

- ・第2期隣接区域に導入されるエリアマネジメント等の取組については、マスタープラン等に基づいた取組を想定すること。

②土地利用計画等

【提案内容】

- ・「①まちづくりの考え方」を実現する土地利用計画を提案してください。
- ▶事業計画（導入機能の考え方）
- ▶土地利用計画図（建築物等の配置、水・みどりの整備等の考え方含む。）
- ▶歩行者動線ネットワーク図（ネットワーク形成の考え方、周辺地域との連続性確保の考え方を含む。）

【前提条件】

- ・にぎわい創出の観点から、ホテル、オフィス、商業施設などの施設を設け、レガシー建物と連携し、一体的に運営すること。
- ・第2期隣接区域との境界部分には、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。特に、記念公園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。
- ・本区域内の歩行者空間については、水・みどりとにぎわいが融合した歩いて楽しめる空間とすること。
- ・夢洲駅から記念公園ゾーンへつながる歩行者動線ネットワークを形成すること。
- ・歩行者動線ネットワークの結節点などには、憩いやにぎわい創出に寄与する空間等を適切に配置すること。
- ・道路沿道については、壁面後退や敷地内のパブリックスペースの確保など連続したオープンスペースを確保するとともに、歩道部分と一体となった、ゆとりとうるおいのある歩行者空間を創出すること。
- ・本区域は分割せず、一敷地として計画すること。

③景観形成・デザインの考え方

【提案内容】

- ・景観形成やデザインの考え方について次の図面等において提案してください。
- ▶都市景観形成の考え方
- ▶パース図（昼間・夜間）

【前提条件】

- ・第1期区域及び第2期隣接区域とともに、大阪の新たな象徴となる都市景観を形成し、周辺のまちなみとの調和が図れるよう計画すること。
- ・国際観光拠点にふさわしい魅力的な夜間景観を形成すること。
- ・レガシー建物は大阪ヘルスケアパビリオンのハードレガシーにふさわしい外観とするとともに、隣接して導入するにぎわい施設等を含めた本区域全体が一体となったまちなみを形成すること。

(2) 大阪ヘルスケアパビリオンのレガシーの継承に関する項目

1) レガシー事業

①めざす姿（目標）及びプロセス

【提案内容】

- ・めざす姿（目標）及びそこに至るプロセスを提案してください。

【前提条件】

- ・めざす姿（目標）は、レガシー事業の実施を通じて実現しようとする将来像とし、大阪ヘルスケアパビリオンの出展で発信した2050年頃の実現が想定される「ミライの都市生活」の方向性に合致したものとすること。
- ・めざす姿（目標）は、人々の生活の質（QOL）の向上に資する新たな価値の創造がなされていること。
- ・めざす姿（目標）及びそこに至るプロセスは、現行法制下（国家戦略特区等の特例の活用を含む）において実現可能と考えられる内容を基本とすること。
- ・なお、規制改革提案等を前提とする内容を「将来的に実現したいこと」として追加的に記載することも可能とする。
- ・国家戦略特区等の特例を活用する場合や、規制改革提案等を前提とする場合は、その旨を明記するとともに、これらの法令や条文等を具体的に記載すること。その適否を判断するため、府市が別途資料提出を求めた場合は、それに応じること。

②事業内容及び事業期間

【提案内容】

- ・本区域でレガシー事業を実施する期間における事業内容を具体的に提案してください。
- ・事業期間及び事業期間設定の考え方を具体的に提案してください。
- ・情報発信の取組を具体的に提案してください。

【前提条件】

- ・レガシー建物において、「先端医療」・「国際医療」・「ライフサイエンス」に係る事業（レガシー事業）を実施するとともに、これらに係る情報発信を行うこと。なお、それらについては、現行法制下（国家戦略特区等の特例の活用を含む）で実現可能な内容とすること。
- ・レガシー建物において、府市による大阪ヘルスケアパビリオン出展の意義・目的の更なる進展に資するイベント等を実施する場合は、それに協力すること。
- ・「①めざす姿（目標）」の実現につながる事業内容・事業期間とし、そこで提案したプロセスと整合を図ること。
- ・レガシー建物で実施する事業は、先進的な取組を導入し、事業期間を通じさらなる発展をめざすとともに、QOLの向上や大阪の発展に寄与するものとすること。
- ・本区域は、令和12年（2030年）度中に事業を開始（原則、全面開業）すること。
- ・準用工作物売買契約締結から10年以上レガシー事業を実施するとともに、これらに係る情報発信を行うこと。

2) レガシー建物

①改修計画

【提案内容】

- ・レガシー事業を実施するために必要となる具体的な改修計画（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。
- ▶レガシー建物の建築計画の概要（建築面積、延べ面積、階数、最高高さ）
- ▶改修計画の概要（移築する場合は、移築計画の概要）
- ▶各階平面図、立面図、断面図（1/200程度）

【前提条件】

- ・もと大阪ヘルスケアパビリオンの一部を建築基準法に基づく「準用工作物」として引き渡すため、本件工作物を改修または本区域内に移築し、建築基準法等関係法令に適合する建築物としたうえで利活用すること。
- ・大阪・関西万博での大阪ヘルスケアパビリオンを、後世にハードレガシーとして引き継いでいくため、準用工作物の形態及び意匠を継承すること。ただし、利活用において最低限必要な改変は認めるものとする。準用工作物の一部を撤去・改変等する場合は、その旨を明記すること。
- ・移築する場合は、可能な限り現状の部材を使用し、復元すること。
- ・大阪ヘルスケアパビリオンのハードレガシーであることを発信することを目的に、会期中に使用した建物サイン等（守秘義務対象資料として提示）の一部または全部を利活用する提案を行うこととする。利活用する建物サイン等については、無償で貸与する。
- ・レガシー事業を実施する期間は、レガシー建物の一部に多目的スペース（160㎡以上）を設けること。また、当該スペースにおいて、府市による大阪ヘルスケアパビリオンの出展の意義・目的の更なる進展に資するイベント等を実施する可能性があり、その際は、当該スペースを無償で貸与するとともに、その実施に協力すること（年に複数回、1回あたり1週間程度を想定）。

②維持管理計画

【提案内容】

- ・レガシー建物の維持管理計画について提案してください。

【前提条件】

- ・大阪・関西万博での大阪ヘルスケアパビリオンを、後世にハードレガシーとして引き継ぐため、レガシー建物については、法定耐用年数を踏まえ令和44年（2062年）9月まで利活用すること。
- ・ハードレガシーの継承、レガシー建物利用者の安全・安心の確保及び良好な施設運営をめざして、適切に維持管理を行うこと。

(3) 大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン開発の実現性に関する項目

1) 実績・スケジュール

【提案内容】

- ・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。
- ・事業開始までのスケジュールを具体的に提案してください。

【前提条件】

- ・実績は、事業者として参加し、過去 20 年以内に完成したものとする。
- ・提案する事業の実施に必要な許認可等の手続きを含め、事業開始までのスケジュールを具体的に示すこと。

2) 実施体制及び仕組み

【提案内容】

- ・事業を実施していく体制や仕組みを提案してください。
- ・経営リスクマネジメントに基づく取組を提案してください。

【前提条件】

- ・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体制等とすること。
- ・将来にわたって、安定した事業の継続可能性を判断することができるものとする。

3) 資金計画等

【提案内容】

- ・本件土地及び本件準用工作物に関する事業についての資金計画書（資金調達先金融機関名を含む）及び事業収支計画書を提案してください。
- ・総事業費及びその内訳を提案してください。（企業グループで応募する場合は、代表企業がとりまとめて作成してください。）

【前提条件】

- ・本件土地及び本件準用工作物の引渡しの日から 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（原則、全面開業）すること。
- ・レガシー建物とにぎわい施設を連携させながら一体的に運営すること。
- ・レガシー建物の利活用期間である令和44年（2062年）9月までの事業収支計画とすること。
- ・事業収支計画書については、積算明細書を添付すること。

（※）工事の着工とは、都市計画法に基づく開発許可の取得など、建設工事を開始するに当たり必要な許認可等の取得手続きが完了し、また、建築確認済証を受領した状態で、仮囲い、搬出入道路及び現場施設等の仮設工事を開始し、建設工事が継続していくと合理的かつ客観的に判断できる状態にあることをいう。

IV. 計画提案における諸条件等

1. 配慮すべき上位計画等

- ・計画提案にあたっては、以下の上位計画等を遵守してください。なお、これらの上位計画等の具体的な内容については、申請者自ら確認を行ってください。

(1) 2025年日本国際博覧会に関すること

- ・2025年日本国際博覧会基本計画（2020年12月（公社）2025年日本国際博覧会協会）

<https://www.expo2025.or.jp/overview/masterplan/>

- ・2025年日本国際博覧会大阪パビリオン出展基本計画（2022年3月 2025年日本国際博覧会大阪パビリオン推進委員会）

https://www.city.osaka.lg.jp/keizaisenryaku/cmsfiles/contents/0000672/672885/shiryo_20220324.pdf

- ・大阪ヘルスケアパビリオン（2026年4月 大阪市）

<https://www.city.osaka.lg.jp/keizaisenryaku/page/0000672885.html>

- ・2025年日本国際博覧会 大阪ヘルスケアパビリオン Nest for Reborn 記録誌（2026年3月 大阪府・大阪市、2025年日本国際博覧会大阪パビリオン推進委員会、公益社団法人2025年日本国際博覧会大阪パビリオン）

https://www.city.osaka.lg.jp/contents/wdu010/digitalbook/expo/osakapavilion-kirokushi/index_h5.html#1

- ・大阪ヘルスケアパビリオンパンフレット

<https://www.pref.osaka.lg.jp/documents/121421/2panfuretto.pdf>

(2) 夢洲まちづくりに関すること

- ・夢洲まちづくり構想（2017年8月 夢洲まちづくり構想検討会）

<https://www.city.osaka.lg.jp/osakatokei/page/0000286607.html>

- ・夢洲まちづくり基本方針（2019年12月 夢洲まちづくり基本方針検討会）

<https://www.city.osaka.lg.jp/osakatokei/page/0000473459.html>

- ・夢洲第2期区域マスタープラン Ver. 2.0（2025年10月 大阪府・大阪市）

<https://www.pref.osaka.lg.jp/o140030/daitoshimachi/yume-saki/publiccomment2-kekka.html>

- ・大阪市戦略会議資料（2025年6月 万博推進局・大阪港湾局）

<https://www.city.osaka.lg.jp/seisakukikakushitsu/page/0000656160.html>

- ・第20回副首都推進本部（大阪府市）会議【資料5】（2026年2月 大阪府・大阪市大阪都市計画局）

https://www.pref.osaka.lg.jp/o010010/fukushutosuishin/fushi_ittaiunei/oosakafushi20.html

- ・夢洲第2期区域マスタープラン Ver. 3.0（案）（2026年5月 大阪府・大阪市）

（※最終的には Ver. 3.0 を参照すること）

<https://www.pref.osaka.lg.jp/menkyo/o140030/000002.html>

(3) 夢洲第1期区域に関すること

- ・大阪IR基本構想（2019年12月 大阪府・大阪市）

<https://www.pref.osaka.lg.jp/o080020/irs-kikaku/kousou/index.html>

- ・大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の整備に関する計画（2025年9月大阪府、大阪市、大阪IR株式会社）

<https://www.pref.osaka.lg.jp/o080020/irs-suishin/kuikiseibikeikaku/index.html>

- ・大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の整備に関する計画について（概要）（2025年9月大阪府、大阪市、MGM大阪株式会社）

https://www.pref.osaka.lg.jp/documents/3409/2025_9_12kuikiseibikeikaku_gaiyou_1.pdf

(4) スーパーシティ型戦略特区に関すること

- ・大阪スーパーシティ全体計画（2022年12月 大阪府・大阪市）

https://www.pref.osaka.lg.jp/o060040/tokku_suishin2/supercity/index.html

- ・大阪府・大阪市 スーパーシティ型国家戦略特別区域 区域計画

[kuikikeikaku_oosaka_r070307.pdf](https://www.pref.osaka.lg.jp/documents/070307/kuikikeikaku_oosaka_r070307.pdf)

- ・国家戦略特別区域及び区域方針

[250702_kuiki_houshin.pdf](https://www.chisou.go.jp/tiiki/kokusentoc/250702_kuiki_houshin.pdf)

- ・活用可能な国家戦略特区等の特例

<https://www.chisou.go.jp/tiiki/kokusentoc/menu.html>

- ・国家戦略特区支援利子補給金関係

<https://www.chisou.go.jp/tiiki/kokusentoc/risihokyukin.html>

- ・国家戦略特区における課税の特例措置関係

<https://www.chisou.go.jp/tiiki/kokusentoc/kazetokureisochi.html>

(5) その他上位計画等

- ・大阪市基本構想

<https://www.city.osaka.lg.jp/seisakukikakushitsu/page/0000005082.html>

- ・大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）

<https://www.pref.osaka.lg.jp/o140020/sokei/tokeimasuta-puran/index.html>

- ・副首都ビジョン【改定版】～若者・女性のチャレンジにあふれ、ワクワクする副首都・大阪～

<https://www.city.osaka.lg.jp/fukushutosuishin/page/0000540938.html#bijyonn>

- ・大阪港港湾計画書

<https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000002651.html>

- ・大阪広域ベイエリアまちづくりビジョン（2021年8月 大阪広域ベイエリアまちづくり推進本部）

<https://www.pref.osaka.lg.jp/daitoshimachi/osakakouikibeieria/index.html>

- ・大阪のまちづくりグランドデザイン（2022年12月 大阪府・大阪市・堺市）

https://www.pref.osaka.lg.jp/o140020/tokuu/shin_gd/index.html

- ・大阪の再生・成長に向けた新戦略（2020年12月 大阪府・大阪市）

https://www.pref.osaka.lg.jp/o020060/kikaku_keikaku/sinnsenryaku/index.html

- ・大阪都市魅力創造戦略 2025（2021年3月 大阪府・大阪市）

<https://www.pref.osaka.lg.jp/toshimiryoku/toshimiryokusen/index.html>

- ・大阪市地域防災計画（2025年3月 大阪市）

< 共通編・対策編 >

<https://www.city.osaka.lg.jp/kikikanrishitsu/page/0000011958.html>

< 資料編 >

<https://www.city.osaka.lg.jp/kikikanrishitsu/page/0000042642.html>

- ・大阪市環境基本計画（改定計画）（2025年3月 大阪市）

<https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000487493.html>

- ・おおさかスマートエネルギープラン（2021年3月 大阪府・大阪市）

<https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000323108.html>

- ・新・大阪市緑の基本計画（2013年11月 大阪市）

<https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/page/0000239835.html>

- ・大阪市景観計画（2024年4月 大阪市）

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000498760.html>

- ・大阪 MICE 誘致戦略（2023年3月 大阪府・大阪市）

https://www.pref.osaka.lg.jp/o070070/toshimiryoku/osaka_mice_strategy/index.html

- ・大阪府・大阪市第2期SDGs未来都市計画（2023年3月 大阪府・大阪市）

<https://www.city.osaka.lg.jp/seisakukikakushitsu/page/0000551648.html>

- ・大阪市地域公共交通計画（大阪港咲洲・夢洲地域）（2023年12月 一部変更）
- ・大阪市地域公共交通利便増進実施計画（北港テクノポート線）（2023年12月 一部変更）

<https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000527627.html>

- ・北港テクノポート線夢洲駅基本デザイン（本編）（2022年4月 株式会社大阪トランスポートシステム）

<https://share.google/vyx4FSxRHuq0qJKLy>

- ・近畿圏広域地方計画 関西広域地方計画 快適で豊かな暮らしを目指し“歴史とイノベーションによるアジアとの対流拠点”（2016年3月 国土交通省）

<https://www.kkr.mlit.go.jp/kokudokeikaku/local/keikaku.pdf>

- ・公共交通戦略（2019年11月改訂 大阪府）

<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130080/toshikotsu/senryaku/kaiteisenryaku.html>

- ・大阪港・堺泉北港・阪南港 港湾脱炭素化推進計画—大阪“みなと”脱炭素化推進計画—（2025年3月変更 大阪府・大阪市）

<https://www.pref.osaka.lg.jp/documents/3208/suishinkeikaku.pdf>

- ・Beyond EXPO 2025～万博後の大阪の未来に向けて～（骨子案）（2025年9月）

<https://www.pref.osaka.lg.jp/documents/116402/17kaishiryoku2.pdf>

- ・大阪市内ベイエリアの将来のあり方に関する懇談会

<https://www.city.osaka.lg.jp/osakatokei/page/0000661953.html>

2. 本区域の開発条件及び都市基盤整備に関する事項

(1) 建築物等の用途制限等に関する事項

- ・本件土地及び本件工作物を、関係法令等に定める制限と合わせて、次の用に供することを禁止します。
- 1) 特定複合観光施設区域整備法（平成30年法律第80号。以下「IR整備法」という。）第9条第11項に基づき令和5年4月14日に国土交通大臣の認定を受けた「大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の整備に関する計画」（その後の変更及び更新を含むものとし、以下「本件区域整備計画」という。）の有効期間中（ただし、本件区域整備計画の有効期間が本件土地及び本件工作物の売買契約締結の日から10年を経過するまでの期間（以下「指定期間」という。）内に失効した場合は指定期間）、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業（広告宣伝を含む。）その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供するもの。
- 2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供するもの。
- 3) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ほ）項第2号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの並びに建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の8の2第2項に規定する場内車券売場及び勝舟投票券発売所の用に供するもの。（現在、当該用途制限について特別用途地区に係る都市計画変更の手続き中です。）
- 4) 本件区域整備計画の有効期間中、本件土地を当せん金付証券法（昭和23年法律第144号）に基づく当せん金付証券並びにスポーツ振興投票の実施等に関する法律（平成10年法律第63号）に基づくスポーツ振興投票券の発売その他これらに類する業務及びこれらの業務の利便を図るための用に供するもの。
- 5) 住宅等（共同住宅、寄宿舍又は下宿を含む。以下同じ。）の用に供するもの。ただし、サービスアパートメントなどの国際観光拠点にふさわしい短期的な滞在を目的とした施設及び開発事業者が従業員（開発事業者が行う事業の一部を請負及び委託等により実施する者の従業員を含む。）のために設置する専用住宅等はこの限りではない。
- 6) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供するもの。

(2) 大屋根リングに関する事項

- ・夢洲第2期区域マスタープラン Ver. 3.0（案）で位置づけている「記念公園ゾーン」において、原型に近い形で残置を検討している大屋根リングから40m以内に存する建築物は全て耐火建築物として下さい。（工作物の場合にも同様の対応としてください。）

(3) 観光外周道路（南側部分）に関する事項

- ・本区域の北側接面には観光外周道路が概ね整備済ですが、大阪・関西万博施設撤去後、大阪市は、

観光外周道路（南側）（以下「当該道路」という。）の整備工事を行う予定（ただし、大阪市会において予算の議決が必要です。）であり、令和 12 年度（秋頃）の本区域の土地利用を想定して、整備を進めます。ただし、大阪・関西万博施設撤去工事状況や本区域及び周辺土地の開発状況等により、変更する可能性があります。

また、当該道路については、現在、都市計画道路の変更手続きを進めているところであり、建築基準法第 42 条に規定する道路の手続きを適切な時期に行うことを予定しています。

- 当該道路空間内において、夢洲駅からの歩行者動線として、当該道路と既設の観光外周道路の接続部付近に、立体横断施設（以下「デッキ」という。）を大阪市において整備する予定（ただし、大阪市会において予算の議決が必要です。）であり、令和 12 年度（秋頃）の本区域の土地利用を想定して、整備を進めます。ただし、大阪・関西万博施設撤去工事状況や本区域及び周辺土地の開発状況等により、変更する可能性があります。
- 開発事業者が本区域内で整備する施設と大阪市が整備予定であるデッキをその橋面の高さでの接続を希望する場合は、開発事業予定者決定後、速やかに大阪市と協議してください。また、大阪市が整備予定であるデッキについて、本市の整備水準より高い水準の施設を希望する場合は、高い水準に伴い追加となる費用を開発事業者が負担することを条件として、その提案ができるものとします。なお、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）に必要事項を記載し、提案審査書類の提出と同時に、別途、下記の電子メール送付先まで送付して下さい。

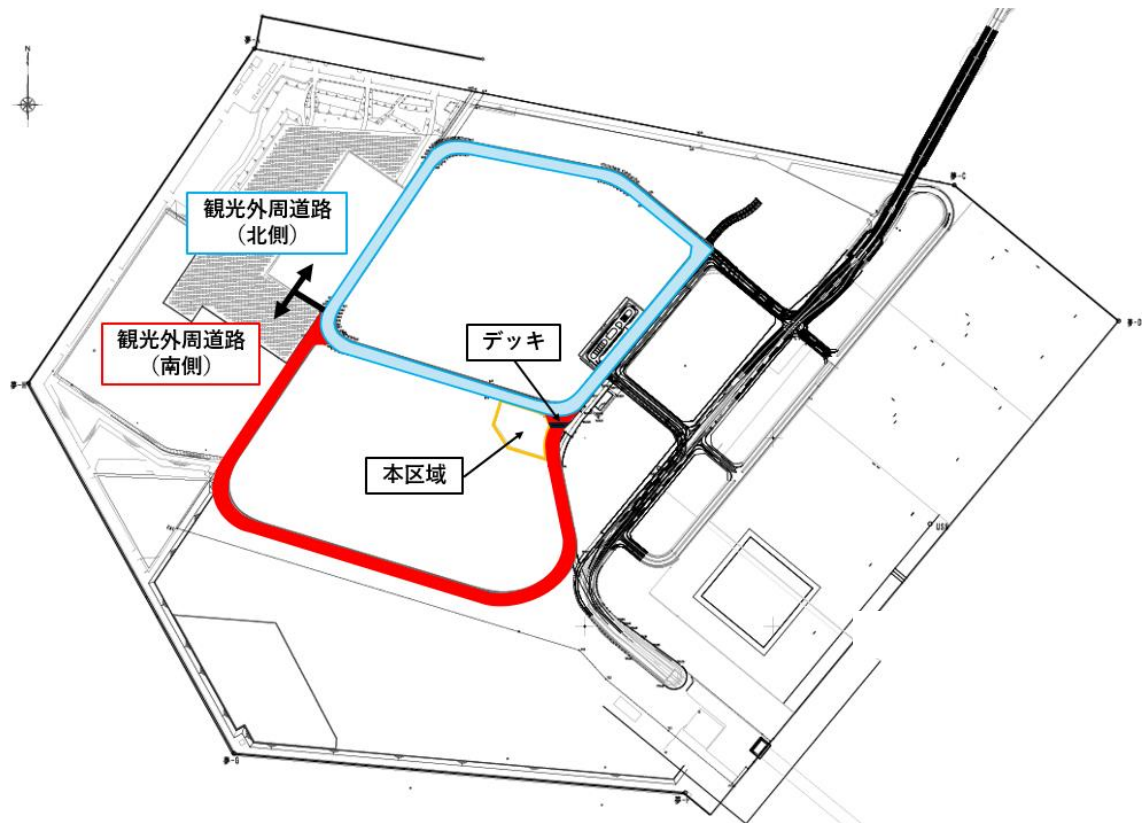
【電子メール送付先】

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窓口

メールアドレス osakapv@city.osaka.lg.jp

件名は「本市が整備する立体横断施設（デッキ）について（様式 18）の送付」としてください。

- 当該道路等の詳細については、守秘義務対象資料等をご確認ください。



(4) 供給処理施設等に関する事項

1) 上水道・下水道

- ・本区域の北側接面には上下水道が概ね整備済ですが、大阪市は、大阪・関西万博施設撤去後、当該道路等に上水道及び下水道を新たに整備する予定（ただし、大阪市の会において予算の議決が必要です。）です。なお、下水道の排除方法は分流式です。
- ・詳細については、守秘義務対象資料をご確認ください。

2) 電気・ガス・通信

- ・電気・ガス・通信については、開発事業者が各供給事業者に対して、速やかに本事業の計画に基づき供給施設の整備依頼を行ってください。
- ・詳細については、守秘義務対象資料をご確認ください。
- ・本件土地は、都市魅力向上の観点から、無電柱化に取り組むエリアと位置付けており歩行者空間の快適性や安全性を確保する観点も踏まえ、開発事業者が使用する電気・通信の電線類については、地中化等により無電柱化する必要があります。

3) 開発事業者が実施する工事中の供給インフラ

- ・開発事業者の負担と責任において確保及び処理してください。

(5) 本区域の地盤状況等に関する事項

1) 土壌汚染

- ・本件土地について、物件調書に記載の通り、土壌汚染対策法上の形質変更時要届出区域（埋立地特例区域）に指定されており、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し、基本的には夢洲内で処分してください。

- ・建設工事により発生した建設汚泥を処分する場合は、関係法令を遵守するとともに、形質変更時要届出区域であることを踏まえ、開発事業者の責任と負担により適切に行ってください。

2) 液状化

- ・本件土地は、液状化する可能性もありますが、その対策が必要な場合、開発事業者の責任と負担により行ってください。

3) 地盤沈下

- ・本件土地は、埋立地であるため地盤沈下が予想されますが、開発事業者の責任と負担により、必要な対策を行うこととし、開発事業者は、府市と「大阪・夢洲地区の地盤沈下管理に関する覚書」を締結し、その義務を履行してください。
- ・詳細については、物件調書及び検討資料をご確認ください。

4) 地盤情報

- ・本件土地のボーリングデータは、守秘義務対象資料をご確認ください。
- ・本件土地周辺の夢洲地区のボーリングデータは、大阪港湾局ホームページも参照してください。
<https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000506387.html>

3. 開発に際しての手続き等

(1) 確認申請に関する事項

- ・もと大阪ヘルスケアパビリオンの一部は、建築基準法上の「準用工作物」として引渡します。利活用にあたっては、開発事業者において建築基準法に基づき必要な手続きを行ってください。準用工作物を改修により建築物に変更する場合、確認申請の提出は大阪市建築主事あてとさせていただきます。
- ・開発事業者には、仮設建築物建設時及び準用工作物改修時の工事関係書類の一部をお渡しします。

(2) 開発に係る計画提案内容の事前確認等

- ・本件土地及び本件工作物の利活用に際しては、「Ⅱ. 2. (7) 提案書審査」において提出いただく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。
- ・計画提案の内容が法令等に適合しているかの確認については、応募者自身で行ってください。その際必要となる諸規制等については、下記【問合せ先】を含め法令等を所管する関係機関（以下「関係機関」という。）に、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。
- ▶ただし、下表【問合せ先】に記載する問合せ先については、土地利用に係る諸規制等の内容に応じ、それぞれの問合せ先に、必ずお問合せください。
- ▶お問合せの際には、必要事項を記載した様式14「計画調整局への確認事項」を問合せ先へ提示し、本件応募に係る確認であることを申し出てください。
- ▶問合せ先の各課との打合せ後、様式14に確認した内容を記入の上、審査書提出時に併せて提出してください。
- ▶また、お問合せの結果、建築計画等と諸規制等を照らし合わせることにより、応募者自らが施設

整備可能と判断した日を様式14にご記入し、ご提出ください。

【問合せ先】

問合せ先	電話番号	想定される問合せ内容
大阪市計画調整局 開発調整部開発誘導課※ (大阪市役所本庁舎7階)	06-6208-9285	開発許可について 大規模建築物事前協議について
大阪市計画調整局 建築指導部建築確認課 (大阪市役所本庁舎3階)	06-6208-9291	用途規制、建蔽率、容積率の制限 高さ制限、日影規制の有無、接道

※ 計画調整局開発調整部開発誘導課へは、事前に電話にて連絡をお願いします。

(3) 都市計画法第29条（開発許可）に関する事項

- ・本件土地の活用に伴い、建築物の建築又は特定工作物の建設を行う計画については開発行為に該当するため、都市計画法第29条に基づく開発許可申請を行ってください。
- ・開発許可申請にあたっては、担当部局の指示に従い都市計画法第32条の規定に基づく公共施設管理者との協議を速やかに開始してください。

(4) 大規模建築物事前協議に関する事項

- ・本件土地の利用について、予定建築物が大規模建築物の建設計画の事前協議の適用対象となる場合、事前協議が必要となります。大規模事前協議に関しては、公共施設に関して協議を要する事項について、関係機関に確認の上、法令等を遵守した実現可能な計画提案を作成してください。

(5) 環境アセスメントに関する事項

- ・本事業の計画内容が、大阪市環境影響評価条例に規定する対象事業に該当する場合、大阪市と環境影響評価に関する協議を速やかに開始してください。
- ・また、上記の場合は第2期隣接区域においても、同時期に環境影響評価を実施する可能性があるため、複合影響を考慮する必要がある場合は、その予測・評価内容やスケジュール等について、両者協力のうえ、担当部局等と調整し、環境影響評価を行ってください。
- ・大阪市環境影響評価条例に規定する対象事業に該当しない場合であっても、夢洲地区の別事業において、環境影響評価の複合影響を考慮する必要がある場合には、情報提供等に協力してください。

(6) CNPの取組に関する事項

- ・我が国における「2050年カーボンニュートラル」の実現に貢献するため、国土交通省では、輸出入の99%以上を取り扱い、CO₂排出量の約6割を占める産業の多くが立地する港湾において、脱炭素化に配慮した港湾機能の高度化等を通じて「カーボンニュートラルポート（CNP）」を形成することとしています。
- ・この動きを踏まえ、大阪港湾局ではCNP形成に向け取り組んでおり、令和6年3月策定（令和

7年3月変更)の大阪港・堺泉北港・阪南港港湾脱炭素化推進計画では、温室効果ガス削減目標として、2030年度(令和12年度)には2013年度比で46%削減、2050年(令和32年)にはカーボンニュートラルを設定しています。事業者の皆様におかれましては、温室効果ガスの排出計画を作成・提出する等、大阪港湾局のCNPの取組にご協力をお願いします。

- ・なお、作成・提出いただく排出計画について、今後、ヒアリングをさせていただく場合があります。

※温室効果ガスの排出計画の作成・提出等に際しては、契約後に大阪港湾局より取組についての説明を行います。

※温室効果ガスの排出計画は別途定める様式でご提出ください。

- ・大阪“みなと”カーボンニュートラルレポート(CNP)形成事業についての詳細は、大阪市ホームページ(<https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000557373.html>)をご覧ください。

4. 留意事項

(1) 夢洲のまちづくりへの協力

- ・第2期隣接区域やその周辺において、持続可能性・効率性の高いエネルギー供給を図るためのエネルギーマネジメントや地区の魅力・向上に向けた、地権者等による地区全体の一体的なまちの管理・運営等(エリアマネジメント)が検討・実施される際には、これに参加・協力してください。

(2) 地区計画の決定について

- ・大阪市において、本区域の開発事業予定者の決定後、当該開発事業予定者の提案計画を踏まえるとともに、今後第2期隣接区域の開発事業者募集により選定する第2期隣接区域の開発事業予定者の提案計画も踏まえて、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。
- ・地区計画案の策定にあたっては、大阪市、開発事業予定者(本区域及び第2期隣接区域の各開発事業予定者)及び関係地権者が協議を行うこととし、開発事業予定者は大阪市の要求に応じて、この協議に関する資料(計画書、図面、交通量推計など検討の根拠となる資料)の作成や書類の提出を行ってください。

【地区計画において定める主な内容(予定)】

- 地区計画の方針
- 導入すべき都市機能
- 地区施設の配置及び規模(歩行者動線、デッキ)
- 建築物の用途制限
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 歩道状空地または多目的空地
- 建築物その他の工作物の形態又は意匠の制限(レガシーの継承及び維持管理)など

(3) 夢洲関連工事における調整会議等への参加

- ・開発事業者は、夢洲内で行われる工事が円滑に進捗するように、夢洲関連工事工程調整部会や夢洲関連工事連絡調整 WG 等（以下、「各会議等」という）に参画し、各会議等には、設計・施工の進捗状況について説明・調整可能な担当者を配置すること。

なお、各会議等で定められた事項を遵守すること。具体的には、工事車両の通行による交通渋滞並びに沿道への騒音及び振動等を抑制するため、各会議等で決定した事項（ゼッケンの着用など）を遵守すること。また、工事・通勤車両の通行計画（通行予定台数、通行時間帯及び運搬ルート等）を各会議等に提出すること。ただし、工事・通勤車両の通行により、周辺道路に交通渋滞による影響が予測される場合は、工事・通勤車両の通行について、各会議等で調整を行う場合もある。また、地元への影響を考慮して、工事車両の通行は、高速道路の利用を優先すること。

- ・各会議等の位置付け等については、以下のホームページも参照してください。

第1回夢洲関連工事調整会議

<https://www.city.osaka.lg.jp/templates/chonaikaigi2/kensetsu/0000663820.html>

(4) 夢洲の事業推進に向けた関係会議等への参加

- ・府市では、開発事業者の決定後、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を検討しています。開発事業者においては、この事業推進体制に参加することとします。

V. 開発事業予定者選定後の手続き

1. 契約説明会

- ・開発事業予定者に対しては、契約手続の説明会を価格提案審査終了後、引き続き大阪港湾局会議室で行います。
- ・契約説明会には、開発事業予定者の担当者が必ず出席してください。
- ・正当な理由なく、契約説明会に出席されない場合は、開発事業予定者の資格を取り消します。

2. 売却価格の決定

- ・契約説明会で本件土地及び本件工作物のそれぞれの売却価格を確認します。

3. 基本協定の締結

- ・開発事業予定者は、土地売買契約及び準用工作物売買契約の締結にあたり、事業全般について定める基本協定を府市及び（公社）大阪パビリオンとの間で締結しなければなりません。協定の内容については、別添の「大阪ヘルスケアパビリオン跡地活用ゾーン開発事業にかかる基本協定書（案）」を基本とし、協定書の修正は府市及び（公社）大阪パビリオンとの協議により承諾を得た場合にのみ可能とします。
- ・本件工作物は令和8年度上半期に（公社）大阪パビリオンから大阪府又は大阪市へ贈与される予定であり、贈与された場合、開発事業予定者は府市との間で基本協定を締結します。

【基本協定に定める主な事項】

- 実施要領等を遵守すること
- 地盤沈下管理覚書を締結すること及びその義務を履行すること
- 令和12年度中には本事業の運営を開始（原則、全面開業）すること
- 少なくとも契約締結日から10年を経過するまでの期間はレガシー事業を実施すること
- 2062年9月30日までレガシー建物を利活用すること
- 建築確認申請前に「事業計画書」及び「建築計画書」を提出し、府市の承諾を得ること
- 契約締結日から10年を経過するまでの間、年1回の事業報告を行うこと
- 地区計画の策定に協力すること
- 本協定に違反した場合には社名公表等を行うこと

4. 土地売買契約の締結

- ・開発事業予定者と大阪市は、令和9年2月26日までに土地売買契約を締結します。
- ・土地売買契約の締結は「Ⅱ. 2.（3）参加資格審査（公募時の審査書類）」に記載された開発事業予定者の名義（共有の場合はその名義及び持ち分）で行います。なお、契約締結にあたり大阪府会での本件土地に関する予算の成立が必要となります。
- ・開発事業予定者決定以降に開発事業予定者に応募資格がないことが判明した場合は、契約の締結は行いません。また、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。

- ・契約の内容については、別添の【土地売買契約書（案）】を参照してください。

(1) 土地引渡し、所有権移転

- ・本件土地の所有権は、令和9年4月1日（予定）に開発事業者に移転します。
- ・所有権の移転と同時に本件土地を引渡したものとします。なお、原則、引渡しが完了するまで本件土地を使用することができません。
- ・本件土地は、【物件調書（土地）】及び【物件調書（準用工作物）】に記載された残置物が存する状態で、引き渡しを行います。

(2) 契約保証金

- ・契約保証金は売買代金の100分の10以上とし、土地売買契約締結と同時に、申込保証金のうち、本件土地の売却価格に100分の10を乗じた金額（円未満切上げ）を本件土地の契約保証金に充当します。
- ・契約保証金は、売買代金と契約保証金の差額の支払いと同時に、売買代金に充当します。

(3) 売買代金

- ・土地売買契約締結後、大阪市の発行する納入通知書により、大阪市の指定する期日までに売買代金の残額を支払ってください。
- ・期限内に残額の支払いがないなどの理由により、土地売買契約を解除したときは、既納の契約保証金は大阪시에帰属し返還できません。

(4) 申込保証金の帰属

- ・開発事業予定者が正当な理由なく、指定する期限までに契約を締結しないときは、開発事業予定者決定の効力を失い、既納の申込保証金のうち本件土地の予定価格に対する割合を申込保証金に乗じた金額（円未満切上げ）は、大阪시에帰属し返還できません。

5. 準用工作物売買契約の締結

- ・開発事業予定者と（公社）大阪パビリオンは、土地売買契約の締結と同時に準用工作物売買契約を締結します。
- ・準用工作物売買契約の締結は「Ⅱ. 2. (3) 参加資格審査（公募時の審査書類）」に記載された開発事業予定者の名義（共有の場合はその名義及び持ち分）で行います。
- ・開発事業予定者決定以降に開発事業予定者に応募資格がないことが判明した場合は、契約の締結は行いません。また、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。
- ・契約の内容については、別添の【準用工作物売買契約書（案）】を参照してください。
- ・本件工作物は令和8年度上半期に（公社）大阪パビリオンから大阪府又は大阪市へ贈与される予定であり、贈与された場合、開発事業予定者は大阪府又は大阪市との間で準用工作物売買契約を締結します。その場合、大阪府又は大阪市における議会の議決を経て契約締結となることがあり

ます。

(1) 準用工作物の引渡し、所有権移転

- ・本件工作物の所有権は、本件土地の所有権移転と同時に開発事業者に移転します。
- ・所有権の移転と同時に本件工作物を引き渡したものとします。なお、原則、引渡しが完了するまで本件工作物を使用することができません。

(2) 契約保証金

- ・申込保証金のうち、本件土地の契約保証金との差額を、準用工作物の契約保証金とします。
- ・契約保証金は、売買代金と契約保証金の差額の支払いと同時に、売買代金に充当します。

(3) 売買代金

- ・準用工作物契約締結後、(公社)大阪パビリオンが指定する期日までに、(公社)大阪パビリオンの発行する請求書により、売買代金から契約保証金を差し引いた額を支払ってください。
- ・期限内に残額の支払いがないなどの理由により、準用工作物売買契約を解除したときは、既納の契約保証金は(公社)大阪パビリオンに帰属し返還できません。

(4) 申込保証金の帰属

- ・開発事業予定者が正当な理由なく、指定する期限までに契約を締結しないときは、開発事業予定者決定の効力を失い、既納の保証金から、本件土地の予定価格に対する割合を申込保証金に乗じた金額(円未満切上げ)を差し引いた金額は、(公社)大阪パビリオンに帰属し返還できません。

VI. 応募に関する留意事項等

1. 留意事項

- ・本実施要領に定めのない事項は、地方自治法、同法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、大阪市契約規則（昭和 39 年規則第 18 号）等の関連諸法令に定めるところにより処理します。

2. 経費の負担

- ・売買契約書に貼付する収入印紙及び所有権移転登記申請の際に必要な登録免許税、その他契約の締結及び履行に関する一切の経費については、開発事業者の負担となります。

3. 知的財産権等

- ・計画提案書類等の知的財産（知的財産基本法（平成 14 年法律第 122 号）第 2 条に規定される知的財産をいう。）に係る権利については、それぞれの応募者に帰属します。
- ・計画提案書類等について、府市が必要と認めるときには、協議の上、府市は無償で使用できるものとします。
- ・計画提案書類等について、府市は大阪府情報公開条例及び大阪市情報公開条例の規定に基づき開示が必要となる場合は、第三者に開示することができるものとします。

4. 募集条件の変更等

- ・夢洲第 2 期区域マスタープラン Ver. 2.0 では、本件土地に隣接する「公園・緑地等ゾーン」について、「大屋根リングの部材の状態を確認したうえで、財源の確保の目的が立つことを前提に、大屋根リングの一部とその周辺エリアについて、府市において万博レガシーを将来世代へ継承する公園・緑地等として整備、維持管理することを検討」することとしています。
- ・府市では、令和 8 年 2 月 12 日に副首都推進本部（大阪府市）会議を開催し、「記念公園ゾーン」における万博レガシーの継承と発信（記念公園・大屋根リング・記念館）の方針及び財源構成（案）について、国等の関係者と調整を行い、政府の 2025 年日本国際博覧会成果検証委員会や府議会・市会で議論を進めていくことや、夢洲第 2 期区域マスタープラン Ver. 3.0（案）の作成方針について確認しました。
- ・夢洲第 2 期区域マスタープラン Ver. 3.0（案）については、令和 8 年 5 月に公表し、パブリック・コメントを実施した上で、夢洲第 2 期区域マスタープラン Ver. 3.0 を策定する予定です。
- ・本募集にかかる計画提案については、夢洲第 2 期区域マスタープラン Ver. 3.0（案）の内容を確認するとともに、最終的には夢洲第 2 期区域マスタープラン Ver. 3.0 に沿った内容としてください。
- ・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。こうした場合でも、府市は一切の責任を負いません。

5. 準用工作物の滅失・毀損

- ・本募集の開始から準用工作物売買契約締結までの間に、天災地変等により本件工作物が滅失または毀損し、本事業の実施が困難となった場合は、本募集の条件変更や中止を行う場合があります。そ

の場合でも、府市は一切の責任を負いません。

- ・また、準用工作物売買契約の締結から本件工作物を引き渡すまでの間に、天災地変等により本件工作物が滅失または毀損し、本事業の実施が困難となった場合は、基本協定を解除するものとします。

6. 談合の禁止等

- ・他の応募者と応募の意思、価格、提案内容等、本募集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なければなりません。また、他の応募者に対して、これらを意図的に開示してはなりません。
- ・私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律等に抵触する行為を行ってはなりません。
- ・上記の事項に反する行為があったと疑われる場合には、府市がヒアリング等を行い、その結果を公正取引委員会等に報告することがあります。