

令和6年度 難波・湊町地域の都市再生推進方策等検討調査業務委託事業者募集要項  
(公募型プロポーザル)

1 業務名称

令和6年度 難波・湊町地域の都市再生推進方策等検討調査業務委託

2 業務内容に関する事項

(1) 目的と概要

都市再生緊急整備地域である難波・湊町地域は、大阪の南の玄関口にあり、関西国際空港に直結する主要交通拠点という立地特性を活かして、人・情報・文化の交流・結節拠点を形成してきた。

本地域周辺では、大阪都心部を南北に縦貫する「なにわ筋線」の新駅が2031年春に開業を予定しており、関西国際空港との鉄道アクセスが一層強化されることとなる。また、御堂筋やなんば広場（仮称）などでは道路空間の歩行者空間化により、にぎわいの創出と回遊性の向上が期待されるなど、新たな人の流れが生まれることが見込まれる。よって、これらの基盤整備を契機として、本地域周辺の都市活力の一層の向上を図る必要がある。

湊町地域では、大阪唯一の公共バスターミナルを有するOCATビルの開業後、30年が経過している。近年、高速道路ネットワークの拡充による高速バスの利便性の向上やMaaSの推進など、国レベルで交通拠点の機能強化に注目が集まる中、新大阪駅周辺地域において検討が進められている新たな高速バスの拠点化に引き続いて、OCATビルにおいてもバスターミナルのあり方を検討するタイミングを迎えている。

このため本業務では、難波・湊町地域の都市再生の推進方策を検討するとともに、社会情勢の変化に対応したバスターミナル等公共交通機能のあり方を整理する。

【参考 URL】

大阪市における都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域（難波・湊町地域）

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000004949.html>

(2) 業務内容

① 難波・湊町地域の都市再生に向けた現状分析

○なにわ筋線（仮称）新難波駅周辺では、新駅開業に向けて開発機運が高まり、市街地再開発事業などのプロジェクトが進行する可能性があるため、周辺エリアについて、都市再生の質の向上と民間投資の呼び込みを図る観点から、地域特性を活かしたまちづくりを推進するため、今後のまちづくり検討の基礎となる現況調査（土地利用現況及び建物利用）や、現状の都市基盤を重ね合わせた基礎データ整理を行う。

【土地利用・建物利用に係る現況分析】

対象地域（（仮称）新難波駅周辺）において、土地利用現況及び建物現況について、住宅地区との突き合わせや現地調査を通じて、令和3年度版のGISデータの修正を行い、駅周辺における土地利用の傾向を分析する。

【地形図を用いた基礎データ整理】

GISソフトを用いて、土地利用現況、建物現況、都市計画情報（用途地域、都市計画施設等）、道路情報（道路現況図）等を重ね合わせて、現状の都市基盤について基礎データを整理する。

※ 対象地域における「令和3年度土地利用現況調査データ」「令和3年度建物利用現況調査データ」は本市より貸与

②OCAT ビルにおける公共交通機能（バスターミナル・公共通路）のあり方に係る検討（事例収集を含む）

【参考事例の整理】

OCAT ビルにおける公共交通機能の管理運営について、全国で運営されている公共バスターミナルや公共通路の管理運営の事例の中から本検討において参考となる事例を整理する。（良い事例及び悪い事例をそれぞれ2件以上記載すること）

【OCAT ビルのあり方検討】

OCAT ビルのバスターミナルと大阪市域内の他のバスターミナルとの役割分担や、OCAT ビルが今後求められる機能や規模、施設のあり方、交通拠点機能を強化する方策について検討を行う。

【安定的な維持のための管理運営スキーム検討】

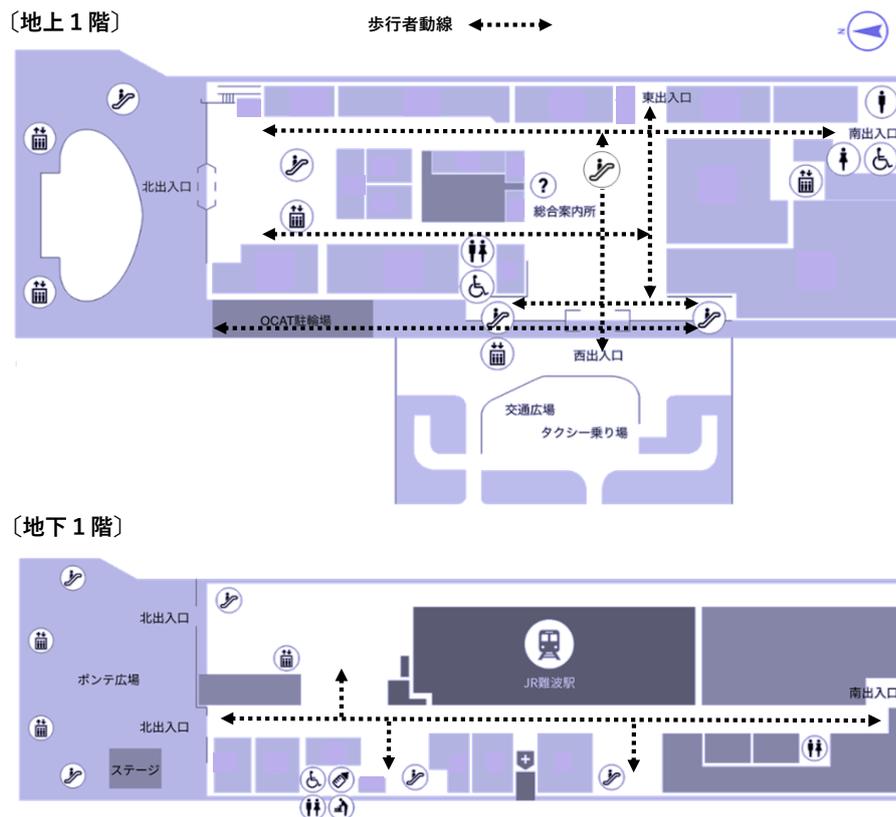
上記の検討結果を前提として、OCAT ビルを民間資金のみで安定的に維持していくために必要な施設の管理運営スキーム（ハード・ソフト両面での収益向上策、コスト削減策等）について検討を行う。

（参考）

○公共交通機能の配置と規模

- ・バスターミナル：OCAT ビル2階 約7,000㎡
- ・公共通路：OCAT ビル地下1階及び1階の共用通路 約8,000㎡

《公共通路（地下1階及び地上1階の共用通路）歩行者動線イメージ》



○現在 OCAT ビルの管理運営を行っている(株)湊町開発センターの財務諸表等掲載 URL  
<https://www.ocat.co.jp/company/>

○大阪市大阪シティエターミナル内公的施設管理運営補助金※ 直近交付実績等  
令和元年度：367 百万円  
令和2年度：511 百万円  
令和3年度：515 百万円  
令和4年度：494 百万円  
令和5年度：472 百万円（交付決定額）  
令和6年度：443 百万円（予算額）

※株式会社湊町開発センターに対して OCAT ビル内に設置された公的施設（バスターミナル・公共通路）の管理運営に係る経費（施設内の公的施設の収支差額及び、長期的な維持管理費用を平準化した額の合計額が補助対象経費）に関し、OCAT ビルの公的機能を維持することを目的として交付する補助金。

#### 【有識者等への意見聴取】

上記2項目の整理内容及び検討内容については、参考事例の関係者やバス事業者等といった複数の関係団体、学識経験者等の有識者に対し、意見聴取を行いながら進めること（5名×2回程度を想定）。

また、上記の意見聴取とは別に、本市の指定する有識者3名に対し、検討の中間報告を行い、意見聴取することとする。（意見聴取場所は大阪市役所内会議室を本市が確保するものとし、開催日時については発注者と協議の上で決定する）

なお、意見聴取に係る一切の費用（有識者等への報酬・交通費の実費など）は、本業務委託料に含むものとする。（中間報告での本市が指定する3名の有識者の報酬は「懇談会等行政運営上の会合等の委員その他の構成員に係る報償金の基準に関する要綱」の規定に基づく額とし、発注者と協議の上で決定する）

【参考 URL】 懇談会等行政運営上の会合等の委員その他の構成員に係る報償金の基準に関する要綱  
<https://www.city.osaka.lg.jp/somu/page/0000201735.html>

### （3）報告書の作成

①及び②の内容を報告書としてとりまとめる。

### （4）打合せ協議

着手時、中間（4回）、成果品納入時の計6回

## 3 契約条件等に関する事項

### （1）契約期間

契約日から令和7年3月21日（金）まで

### （2）予算規模（契約上限額）

金 9,416,000 円（消費税及び地方消費税を含む）

（3）費用支払

前項に定めた履行期間内に成果品が納品された後、本市による内容の検査を経て、契約金額を支払うものとする。

（4）費用分担

受注者が業務を遂行するにあたり必要となる経費は、契約金額に含まれるものとし、本市は、契約金額以外の費用を負担しない。

（5）業務委託契約書

別紙「業務委託契約書（案）」参照

※「業務委託契約書（案）」は現時点での案であり、今後変更となる場合がある。

※「業務委託契約書（案）」にある「設計図書（仕様書等）」は、本要項の記載内容及び受注者の提案内容等を踏まえて、今後作成する。

（6）業務報告書等の作成

①業務の着手時に提出する書類

- ・業務着手通知書（1部）
- ・業務実施計画書及び工程表（1部）
- ・管理技術者通知書（1部）

②業務の実施中に提出する書類

- ・業務打合せ書（1部 必要に応じて、随時）
- ・貸与品借用書、返納書（1部 必要に応じて、随時）

③業務完了時に提出する書類

- ・報告書（2部）
- ・報告書概要版（2部）  
（報告書の概要をA4またはA3判2～3枚程度にまとめたもの）
- ・その他、業務によって得られた資料一式
- ・上記の電子データ CD-ROM 又は DVD-ROM（2部）

※Microsoft Office Word、Excel、PowerPoint を使用して作成すること。これらによらない場合は、発注者と協議の上使用ソフトを決定すること。

※外観からタイトル・内容等がわかるようにすること。

※提出する電子データは、コンピュータウイルスによるデータの紛失や改ざん及び外部へのコンピュータウイルスの拡散を防止するため、ウイルスチェックを行うこと。使用したウイルスソフト及びウイルスチェックの日付を記入すること。

※成果品については、できる限り再生紙を使用すること。

4 再委託等の禁止

（1）業務等の全部を一括して、または次の主たる部分を第三者に再委託することはできない。

(主たる部分)

・委託業務における総合的企画、業務遂行管理、業務の手法の決定及び技術的判断等

- (2) コピー、印刷、製本、トレース、資料整理などの簡易な業務の再委託にあたっては、本市の承諾を必要としない。
- (3) 前記(1)及び(2)に規定する業務以外の再委託にあたっては、書面により本市の承諾を得なければならない。
- (4) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の2第1項第2号の規定に基づき、契約の性質又は目的が競争入札に適さないとして、随意契約により契約を締結した委託業務においては、発注者は前項に規定する承諾の申請があったときは、原則として業務委託料の3分の1以内で申請がなされた場合に限り、承諾を行うものとする。ただし、業務の性質上、これを越えることがやむを得ないと発注者が認めたとき、又は、コンペ方式もしくはプロポーザル方式で受注者を選定したときはこの限りではない。
- (5) 受注者は、業務を再委託に付する場合、書面により再委託の相手方との契約関係を明確にしておくとともに、再委託の相手方に対して適切な指導、管理の下に業務を実施しなければならない。

なお、再委託の相手方は、大阪市競争入札参加停止措置要綱(平成7年4月1日制定)に基づく参加停止期間中の者、又は大阪市契約関係暴力団排除措置要綱(平成23年9月1日制定)に基づく入札等除外措置を受けている者であってはならない。

また、大阪市契約関係暴力団排除措置要綱第12条第3項に基づき、再委託等の相手方が暴力団員又は暴力団密接関係者ではない旨の誓約書を業務委託契約書第16条第2項及び第16条の2第2項に規定する書面とあわせて本市に提出しなければならない。

## 5 応募資格

次に掲げる要件のすべてに該当し、本市の参加資格審査において、その資格を認められた者は、本プロポーザルに参加することができる。

- (1) 地方自治法施行令第167条の11第1項において準用する同施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (2) 「参加申請書」の交付期限から審査結果通知日までの間のいずれかの日においても、大阪市競争入札参加停止措置要綱(平成7年4月1日制定)に基づく参加停止措置を受けていない者であること。
- (3) 大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けていないこと及び同要綱別表に掲げるいずれの措置要件にも該当しないこと。
- (4) 大阪市入札参加有資格者名簿(測量・建設コンサルタント等)にて種目「500:建設コンサルタント(業務種別)、511:都市計画及び地方計画(登録部門等)」で入札参加資格を有していること。(共同企業体での参加を希望する場合は、共同企業体の構成員代表者が入札参加資格を有していること)
- (5) 共同企業体での参加を希望する場合は、業務委託特別共同企業体結成届及び業務委託特別共同企業体協定書の写しを提出すること。ただし、共同企業体を構成している構成員は他に構成する共同企業体又は単体で参加することはできない。
- (6) 関係会社の参加制限

本プロポーザルに参加しようとする者で、次のいずれかの関係に該当する場合は、そのう

ちの1者しか参加できないものとする。

- ①親会社と子会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号及び第4号の規定による親会社及び子会社。以下同じ。）の関係にある場合。ただし、子会社が会社更生法（平成14年法律第154号）第2条第7項に規定する更生会社（以下、更生会社という。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社である場合を除く。
- ②親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合。ただし、子会社の一方が更生会社又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社である場合を除く。
- ③一方の会社の役員が、他方の役員を現に兼ねている場合。ただし、会社の一方が、更生会社又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社である場合を除く。

## 6 業者選定にあたっての手續き等に関する事項

### (1) 書類の交付

#### ①交付書類

- (ア) 検討調査業務委託事業者募集要項（公募型プロポーザル）（本文書）
- (イ) 業務委託契約書（案）
- (ウ) 参加申請書
- (エ) 誓約書
- (オ) 業務委託特別共同企業体結成届
- (カ) 業務委託特別共同企業体協定書（例）
- (キ) 提案書の作成について
- (ク) 提案書（様式1-5）

#### ②交付期間

令和6年5月7日（火）～5月17日（金）

（大阪市役所本庁舎開庁日 午前9時～午後5時30分（午後0時15分～午後1時を除く。））

#### ③交付場所等

- ・〒530-8201 大阪市北区中之島一丁目3番20号  
大阪市役所本庁舎7階 計画調整局開発調整部開発計画課
- ・大阪市ホームページ掲載ページ  
「産業・ビジネス」>「入札契約情報」>「業務委託入札等情報（測量・建設コンサルタント等含む）」>「プロポーザル方式等発注案件」>「計画調整局 プロポーザル方式等発注案件」

### (2) 参加申請書及び参加資格審査資料による提案書提出者の決定

当該プロポーザル方式による受託者選定手續きへの参加を希望する者は、次のとおり、参加申請書及び参加資格審査資料を提出すること。

#### ①提出書類

「6（1）①交付書類」のうち（ウ）～（カ）を提出すること。

- ・（エ）については押印のうえ提出すること。
- ・（オ）、（カ）は業務委託特別共同企業体を結成する場合のみ提出すること。
- ・（カ）については交付書類を基に作成した協定書の写しを提出すること。

・記入に当たっては、「5 応募資格」を参照すること。

② 提出部数

正1部

③ 提出期間

令和6年5月7日（火）～5月17日（金）午後5時30分（必着）

（大阪市役所本庁舎開庁日 午前9時～午後5時30分（午後0時15分～午後1時を除く））

④ 提出方法及び提出場所

持参又は郵送により、下記＜提出場所＞まで提出すること。

＜提出場所＞

〒530-8201 大阪市北区中之島一丁目3番20号

大阪市役所本庁舎7階 計画調整局開発調整部開発計画課

⑤ 提案書の提出者決定・非決定通知日（予定）

令和6年5月22日（水）

（3）受注者の選定手続

「6（2）⑤提案書の提出者決定・非決定通知日（予定）」において提案書提出者として本市より通知された者は、次のとおり、提案書等の提出、プレゼンテーションを行うこと。

①提出書類

「6（1）①交付書類」のうち（ク）提案書を提出すること。

②提出部数

10部（正1部、写し6部、審査用3部）（クリップ止めとし、製本はしないこと）

※提案書の電子データ一式を保存したCD-ROM又はDVD-ROMを併せて提出すること。

※提出する電子データは、コンピュータウイルスによるデータの紛失や改ざん及び外部へのコンピュータウイルスの拡散を防止するため、ウイルスチェックを行うこと。使用したウイルスソフト及びウイルスチェックの日付を記入すること。

※電子データについてはMicrosoft Office Word、Excel、PowerPointを使用して作成すること。これらによらない場合は、本市と協議の上使用ソフトを決定すること。

※審査用3部は、正の資料から提案書提出者が特定される情報（会社名等）を削除（黒塗りなどの加工を行ったもの）したものとする。

③提出期間

令和6年5月23日（木）～6月7日（金）午後5時30分（必着）

（大阪市役所本庁舎開庁日 午前9時～午後5時30分（午後0時15分～午後1時を除く））

④提出方法及び提出場所

持参により、下記＜提出場所＞まで提出すること。

＜提出場所＞

〒530-8201 大阪市北区中之島一丁目3番20号

大阪市役所本庁舎7階 計画調整局開発調整部開発計画課

⑤プレゼンテーション

提出した提案書をもとに、業務の実施計画等について、プレゼンテーションを行うこと。  
なお、プレゼンテーションは、提案書のみ印刷・配布し、配布資料のみを用いて行うこと。

- (ア) 日 時 令和6年6月24日(月) ※開始日時は別途通知  
(イ) 場 所 計画調整局内会議室(大阪市役所本庁舎7階) ※場所の詳細は別途通知  
(ウ) 説明時間 1者あたりの時間は応募者数により調整し、別途通知

⑥審査

提出書類及びプレゼンテーションをもとに、業務の実施体制、同種業務の実績、特定テーマに対する技術提案(選定基準参照)を審査し、合計点が最も高い1者を選定する。合計点が同じ提案者が複数いた場合は、特定テーマに対する技術提案(小計80点)の点数が最も高い1者を選定する。ただし、審査の結果、すべての提案者の提案が要求水準を満たさない場合は理由を明らかにして、受注者を選定しないことができる。

⑦失格事由

次のいずれかに該当した場合は、選定対象から除外する。

- (ア) 選定委員に対して、直接、間接を問わず、故意に接触を求めた場合  
(イ) 他の応募者と企画提案の内容又はその意思について相談を行った場合  
(ウ) 受注者選定終了までの間に、他の応募者に対して企画提案の内容を意図的に開示した場合  
(エ) 提出書類に虚偽の記載を行った場合  
(オ) その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行った場合

⑧結果の通知及び公表

審査及び選定結果は決定後、令和6年6月28日(金)にすべての参加者に通知するとともに、本市ホームページに掲載する。

(4) 本公募に関する質問等について

①質問について

(ア) 提出期間

- ・参加申請書及び参加資格審査資料に関する事項について

令和6年5月7日(火)～5月10日(金) 午後5時30分(必着)

(大阪市役所本庁舎開庁日 午前9時～午後5時30分(午後0時15分～午後1時を除く。))

- ・提案書に関する事項について

令和6年5月7日(火)～5月30日(木) 午後5時30分(必着)

(大阪市役所本庁舎開庁日 午前9時～午後5時30分(午後0時15分～午後1時を除く。))

(イ) 提出方法

- ・書面、FAX又は電子メールにより提出すること。電子メールによる提出の場合、件名を「質問：令和6年度 難波・湊町地域の都市再生推進方策等検討調査業務委託」とし、FAX又は電子メールにより提出した際には電話で下記連絡先まで着信確認を行うこと。

(ウ) 受付場所

場 所：大阪市役所本庁舎7階 計画調整局開発調整部開発計画課

〒530-8201 大阪市北区中之島一丁目3番20号

連絡先：電話 06-6208-7824 FAX 06-6231-3751

電子メールアドレス ea0009@city.osaka.lg.jp

②回答について

- ・参加申請書及び参加資格審査資料に関する事項についての質問に対する回答は、令和6年5月

15日（水）に大阪市ホームページに掲載する。

掲載ページ：「産業・ビジネス」 > 「入札契約情報」 >

「業務委託入札等情報（測量・建設コンサルタント等含む）」 >

「プロポーザル方式等発注案件」 >

「計画調整局 プロポーザル方式等発注案件」

- ・提案書に関する事項についての質問に対する回答は、質問の受付日の翌開庁日から起算して3日（祝休日を含まない。）以内を目安に、本市から提案書の提出を依頼したすべての者に、参加申請書「3 提出書類に関する連絡先」記載の電子メールアドレスに送信する。

## 7 その他の留意事項

- (1) 参加申請書等及び提案書等の作成並びに提出に係る費用は、応募者の負担とする。
- (2) 電子メール、FAXによる書類の提出は受け付けない。
- (3) 参加申請書及び参加資格審査資料提出期間に応募者がなかった場合は、当該プロポーザル方式による受注者選定手続を中止する。なお、1者のみの応募となった場合でも受注者選定手続を実施するものとする。
- (4) 参加申請書を提出した者のうち、提案書の提出者として選定されなかった者は、通知した日の翌開庁日から起算して5日（祝休日を含まない。）以内に、書面（様式自由、A4判とする。）にて非選定理由についての説明を求めることができる。ただし、説明を求める書面を下記まで持参するものとする。

<提出場所及び時間>

〒530-8201 大阪市北区中之島一丁目3番20号

大阪市役所本庁舎7階 計画調整局開発調整部開発計画課

（大阪市役所本庁舎開庁日 午前9時～午後5時30分（午後0時15分～午後1時を除く。））

- (5) 審査結果及び選定結果は、決定後速やかに本市ホームページに掲載し、選定されなかった者には、選定されなかった旨及び理由を通知する。この通知を受けた者は、通知をした日の翌開庁日から起算して5日（祝休日を含まない。）以内に、書面（様式自由、A4判とする。）にて非選定理由についての説明を求めることができる。ただし、説明を求める書面を下記まで持参するものとする。

<提出場所及び時間>

〒530-8201 大阪市北区中之島一丁目3番20号

大阪市役所本庁舎7階 計画調整局開発調整部開発計画課

（大阪市役所本庁舎開庁日 午前9時～午後5時30分（午後0時15分～午後1時を除く。））

- (6) (4) 及び (5) の申出に対する回答は、説明を求めることができる最終日の翌開庁日から起算して5日（祝休日を含まない。）以内に、下記にて書面により行う。

<場所>

〒530-8201 大阪市北区中之島一丁目3番20号

大阪市役所本庁舎7階 計画調整局開発調整部開発計画課

- (7) 提出された参加申請書及び参加資格審査資料、提案書等は返却しない。また、提出された参加申請書及び参加資格審査資料、提案書等は、本プロポーザル方式による受注者の選定以外

の目的には使用しない。

- (8) 日程を変更する場合はその都度連絡する。
- (9) 採用された企画提案書は、大阪市情報公開条例（平成 13 年大阪市条例第 3 号）に基づき、情報公開の対象とする。
- (10) 提出期間経過後の応募書類の提出、差し替え等は一切認めない。
- (11) 参加申請後に大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置又は大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けた者の本プロポーザルへの参加は無効とする。
- (12) 受注者の選定後、契約締結までに受注者に選定された者が大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けたときは、受注決定を無効とし契約の締結を行わない。

■選定基準

| 評価項目        |          | 基準   | 配点   |   |    |    |
|-------------|----------|--|--|---|----|----|
| 業務実施体制      | 実施体制の的確性 | 同種業務の実績があるスタッフを配置し、業務を確実に遂行できる体制であるかを評価する。             | 10   | 20  |    |    |
|             | 管理技術者    | 同種業務の実績があるか、また、その実績として挙げた業務において中心的、あるいは主体的に参画したかを評価する。 | 5  |   |    |    |
| 業務実施計画      |          | 実施方針や実施手順の妥当性を評価する。                                    | 5  |   |    |    |
| テーマに対する技術提案 | 全体テーマ    | 的確性  | 【OCATの将来的な役割】<br>「なにわ筋線」の整備などの難波・湊町エリアを取り巻く環境変化を見据え、以下の3つの視点からOCATの担う役割・機能について提案すること<br>① 梅田、新大阪などの他のバス発着拠点を含めた全市的な視点からのOCATバスターミナル<br>② 難波・湊町エリアの視点からのOCATの公共通路<br>③ 難波・湊町エリアにおける鉄道駅直結施設（公共機能と民間機能も含めた施設全体） | 提案内容が、社会背景、地域の状況を踏まえた内容となっているかを評価する。  | 10 | 80 |
|             |          | 合理性  | 提案内容が合理的であるかどうかを評価する。  | 10  |    |    |
|             | 特定テーマ1   | 的確性  | 【類似事例の収集】<br>OCATビルにおける公共交通機能（バスターミナル・公共通路）のあり方を検討するうえで、参考とすべき施設の事例をバスターミナル、公共通路でそれぞれ一つ挙げ、理由を添えて提案すること。（良い事例か悪い事例かは問わないものとする）  | 提案事例が、OCATビルにおける公共交通機能（バスターミナル・公共通路）のあり方を検討する上で、施設の規模や機能、地域特性などからの的確さを評価する。 | 10 |    |
|             |          | 合理性  | 提案事例における参考とすべき具体的な内容が、OCATビルにおいて参考とすべき合理性があるかを評価する。  | 10  |    |    |
|             | 特定テーマ2   | 提案力  | 【事業スキーム】<br>全体テーマ及び特定テーマ1での提案内容を前提として、OCATビルを民間資金のみで安定的に維持していくために必要な事業スキーム（実施主体と費用負担、施設のハード・ソフト両面での収益向上策・コスト削減策など）を提案すること。   | 提案内容が、難波・湊町地域の特性やOCATの実情を踏まえたうえで優れているかを評価する。                                | 20 |    |
|             |          | 具体性  | 提案内容に具体性があり、論理的に整理された実現性のあるものとなっているかを評価する。   | 20  |    |    |
| 合計          |          |  | 100  |   |    |    |