

大阪市港区もと市岡商業高等学校跡地の活用方策等検討業務委託仕様書（案）

1 案件名称

令和7年度 大阪市港区もと市岡商業高等学校跡地の活用方策等検討業務委託

2 業務目的

港区では、令和7年3月に更新した「港区エリア別活性化プラン」において、港区全体のまちづくりの方向性及びエリア別取組の方向性を踏まえて、各エリアの取組の基本方針を設定し、エリアごとの具体的な取組につなげるとともに、エリア間連携を推進することにより港区全体の活性化をめざしている。

また、令和6年4月に策定した「弁天町駅周辺まちづくりビジョン（以下「ビジョン」という。）」を策定し、大阪のニシの玄関口にふさわしい拠点形成をめざして、「世界にひらかれたニシの玄関づくり」、「居心地よく歩きたくなる空間づくり」等のコンセプトを掲げ、当該跡地の土地利用・空間形成の方向性として、「国際拠点ベイエリアとの連携強化」と「地域交流拠点の形成強化」をめざすこととしている。

大阪市港区弁天1丁目地内に所在する「もと市岡商業高等学校跡地（以下「当該跡地」という。）」は、港区の東部エリアに位置し、JR大阪環状線及びOsaka Metro 中央線弁天町駅に近接するとともに、国道43号や中央大通の広域幹線道路とのアクセスも良好であることから、開発ポテンシャルが非常に高い用地である。

そして、当該跡地については、ビジョンに沿ったコンセプト等の実現に資する開発の市場性を確認するため、令和6年9月から12月にかけてマーケットサウンディングを行ったところ、複数の事業者から提案があり、当該跡地の開発の方向性として大阪のニシの玄関口にふさわしいにぎわい形成として、商業機能や宿泊機能の導入の可能性が確認できた一方で、ビジョンに沿った開発を進めるため、都市計画の規制緩和を求める声もあった。

本業務は、マーケットサウンディングの結果を踏まえつつ、ビジョンに沿った当該跡地の開発を推進するため、令和7年度において当該跡地活用の方向性や具体的内容をはじめ、都市計画関連の手続きに必要な各種検討調査及び関連する資料の作成を行うことを目的とする。

（参考）

- ・港区エリア別活性化プラン
<https://www.city.osaka.lg.jp/minato/page/0000535010.html>
- ・弁天町駅周辺まちづくりビジョン
<https://www.city.osaka.lg.jp/minato/page/0000625856.html>
- ・もと市岡商業高等学校マーケットサウンディングの結果について
<https://www.city.osaka.lg.jp/minato/page/0000639652.html>

3 契約期間

契約締結日から令和8年3月31日まで

4 検討区域

別紙 位置図のとおり

5 業務内容

（1）当該跡地での未利用地活用方針の作成

令和6年度に実施した、マーケットサウンディングの結果を整理すると共に、その結果や弁天町駅（JR大阪環状線、Osaka Metro 中央線）、港区土地区画整理記念・交流会館、大阪ベイタワーなどの、周辺の拠点施設との関連及び周辺市街地との関係性を踏まえ、当該跡地の未利用地活用方針を作成する。

- ア まちづくりの方向性等
ビジョン及びマーケットサウンディングの結果を踏まえ、当該跡地のまちづくりの方向性及び具体的内容を整理する。
 - イ 開発ボリューム
上記の検討結果を踏まえ、作成したまちづくりの方向性にあう開発ボリュームを整理する。
 - ウ 実現可能な導入機能や施設
上記の検討結果を踏まえ、港区土地区画整理記念・交流会館、大阪ベイタワーなどの周辺の拠点施設との関連及び周辺市街地との関係性を踏まえ、実現可能な導入機能や施設案を整理する。
 - エ 周辺の拠点や市街地との関係性を踏まえた当該跡地での広場や歩行者空間のあり方
ビジョン及びマーケットサウンディングの結果を踏まえ、当該跡地に整備される広場と周辺施設を含めたウォークアブルな街なかを実現するための広場及び歩行者空間のあり方を整理する。
 - オ 未利用地活用方針の作成
ア～エを踏まえ、市岡商業高校跡地の未利用地活用方針を作成する。
- (2) 当該跡地の広場のスキーム検討
マーケットサウンディングの与件として、当該跡地には4,000㎡以上の広場を確保することとしており、この広場は、ビジョンの実現に向けて、人、環境、場所のハブとなる重要な施設となっており、JR弁天町駅など周辺の施設との連携をはじめ、その利活用、維持管理の具体的な方法に関して、ビジョンの内容を踏まえつつ、他都市事例も参考に、地域の課題解決に資する公民が連携した広場の維持管理や運営のスキームを検討し、公民の役割分担案を整理する。
- (3) 当該跡地の開発による交通影響検討
- ア 当該跡地の開発に伴う将来交通量の予測
将来交通量の予測を行うため、現況交通量を把握するとともに、当該跡地の開発により発生集中する交通量を加算した将来的な交通量を予想し、交通管理者等の関係部局との協議の支援を行う。
 - (イ) 開発関連交通の発生集中量の予測
当該跡地のマーケットサウンディングの結果を踏まえて、開発による発生集中交通量を予測する。予測に際しては、マーケットサウンディングの結果から発生集中交通量による交通負荷が大きくなる計画を前提として、発生集中交通量を検討する。
 - (ロ) 周辺交通への影響検討箇所の選定
当該跡地から発生する交通量によって、周辺道路交通に影響があると考えられる交差点を選定する。
 - (ハ) 交通量調査の実施
前項(イ)で選定した交差点について、交通影響検討を実施するための交差点方向別交通量調査を実施する。
 - (ニ) 交通影響検討
交通量調査の結果を用いて、現況の交差点の交通影響検討を実施する。また、前項(イ)で検討した発生集中交通量が各交差点に影響する交通量を推計する。推計結果をもとに、各交差点の交通影響検討を実施する。
- ※上記項目を基本として、契約締結後に本市職員と協議の上、決定するものとする。
- イ 都市計画案の検討及び関係部局協議に必要な資料の作成
(1)で作成する未利用地活用方針の実現のために必要な都市計画案(用途地域、地区計画等)案を検討するとともに、本市部局への協議に必要な資料一式(計画書、計画図等)を作成する。
- (4) 報告書作成
検討結果をまとめ、報告書を作成する。
- (5) 留意事項
受託者は、業務実施にあたって、事前に本市担当者と十分協議するとともに、適宜、連絡報告を行いその指示に従うこと。また、個々の具体的な検討にあたっては、本仕様書や公募型プロポーザルにおける企画提案の内容に留意しつつ、本市担当者と協議のうえ業務を進めること。なお、

事業予定者決定後に、公募型プロポーザルによる提案内容の中で、より効果的な業務成果が期待できるものについては、発注者と協議のうえ、必要に応じて以下の業務内容に追加・変更するものとする。

(6) 本市から貸与提供する資料等

当該事業に係る関係資料 過年度委託成果、マーケットサウンディング提案資料など

6 提出書類

(1) 業務の着手時に提出する書類

- ・業務着手通知書 1 部
- ・業務責任者通知書 1 部
- ・業務計画書 1 部
 - 業務着手通知書及び業務責任者通知書は契約締結後速やかに、業務計画書は契約締結後 14 日（休日等除く）以内に作成し、本市に提出しなければならない。
 - 業務計画書には、次の事項を記載するものとする。
 - ①業務概要 ②実施方針 ③業務工程 ④業務組織計画 ⑤打ち合わせ計画
 - ⑥成果品の内容、部数 ⑦使用する主な図書及び基準
 - ⑧連絡体制（緊急時含む） ⑨業務経費積算内訳書 ⑩その他必要事項
- ・業務実績情報システム（以下「テクリス」という。）に基づき、業務実績情報として「登録のための確認のお願い」を作成し、契約締結後、14 日以内に、書面により本市の確認を受けたうえで、登録機関に登録申請し、登録機関に登録後、テクリスより「登録内容確認書」をダウンロードし、直ちに本市に提出しなければならない。

(2) 業務の実施中に提出する書類

- ・業務に関する打ち合わせ議事録（随時）
- ・貸与品借用書、返納書（随時）

(3) 業務の完了時に提出する書類

- ・業務完了報告書 1 部
- ・納品書 1 部
- ・テクリスに基づき、業務完了後 14 日（休日等を除く）以内に、書面により本市の確認を受けたうえで、登録機関に登録申請し、登録機関に登録後、「登録内容確認書」をダウンロードし、直ちに本市に提出しなければならない。

7 成果品

本調査業務を受託した事業者（以下「受託者」という。）は業務が完了した時は、次の成果品を業務完了報告書とともに提出し、検査を受けるものとする。

- ・各報告書：A 4 版で 2 部
- ・各概要版資料：A 3 版で 10 部提出
- ・上記の電子データ（CD-R）一式
- ・その他本市が必要と認めるもの（要請書等）

8 打ち合わせ協議

業務にかかる打ち合わせは、業務着手時、中間時、業務最終報告時の対面方式での実施のほか、業務遂行上必要となる発注者への確認など、適宜、電子メールや web 会議等により実施するものとし、業務に関する打ち合わせ議事録の整理は受注者が行い、速やかに発注者へ提出するものとする。

9 受託者の責務

受託者は業務の遂行にあたり、本市と緊密に連絡を取りながら、次に掲げる事項に留意して業務を円滑に遂行できるよう万全を期すること。

(1) 基本理念の理解等

弁天町駅周辺の未利用地の活用や回遊性向上に向けた課題を踏まえ、弁天町駅とその周辺の一時的なまちづくりを推進することにより、港区ひいては大阪湾岸部の玄関口にふさわしいまちづくりの実現に資する検討を行うこと。

(2) 個人情報の取り扱いについて

本業務の実施にあたり知り得た 個人情報や法人情報については、受託者の責任において厳重に管理するとともに、他の目的への転用等は絶対に行わないこと。また契約終了後においても適切に管理し、第三者への提供や本事業以外の目的に使用してはならない。また、受託者は、個人情報に関する事故が発生したときは、直ちに本市担当者にその旨を報告すること。

(3) 公正・中立性の確保について

業務の遂行にあたっては公正・中立性を確保すること。

10 権利処理

文書・資料作成の際に新規に制作した著作物に関する全ての著作権（著作権法第 27 条及び第 28 条に定めるものを含む。）は本市に譲渡されるものとし、受託者が権利を有する著作物については、受託者より利用許諾が得られるものとする。また、第三者が権利を有する著作物については、受託者が文書・資料作成にかかわるすべての著作物について利用許諾を得ることとし、そのために必要となる利用許諾契約締結の手続きを代行し、利用許諾に必要な全費用を負担するものとする。なお、著作物の許諾の範囲は以下のとおり。

- ・受託者より受領した著作物を、本市が複製のうえ配付すること。
- ・本市が文書・資料を収録した電子媒体を配布すること。
- ・本市が文書・資料を WEB 上に公開し配布すること。
- ・本市が港区のまちづくりに関連する会議等において文書・資料を用いて発表すること。また、それらを用いて作成した資料を配布すること。
- ・文書・資料を用いた会議風景等を撮影した映像・写真を WEB 上に公開すること。
- ・本市が認めた機関の展示施設で閲覧に供すること。
- ・本市が認めた機関が所有するサーバーに文書・資料を配布し、当該機関が WEB 上に公開・再配布を行うことを許諾すること。

11 委託料の支払い等

受託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。業務委託料の支払いは、事業の履行確認後、本市による検査に合格した場合に、契約金額を支払う。

12 契約の解除

次に該当する場合、期間の満了を待たずに契約を解除する場合がある。なお、契約の解除にあたり、次の契約事業者が業務を引き継ぐ場合は、円滑かつ支障なく業務を実施できるよう、速やかに引き継ぎ及び履行すること。

- ・法令や要綱等を遵守しない場合。
- ・適切、公正、中立かつ効率的に事業を実施しておらず、本市の是正指示に従わない場合。
- ・応募書類、必要書類等に虚偽の記載や改ざんが行われていることが判明した場合。
- ・その他、本市が必要と認める場合。

13 再委託について

- (1) 業務委託契約書第 16 条第 1 項に規定する「主たる部分」とは、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をいい、受注者はこれを再委託することはできない。
- (2) 受注者は、コピー、ワープロ、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、発注者の承諾を必要としない。
- (3) 受注者は、前項（1）及び（2）に規定する業務以外の再委託にあたっては、書面により発注者の承諾を得なければならない。なお、元請の契約金額が 1,000 万円を超え契約の一部を再委託しているものについては、再委託相手先、再委託内容、再委託金額を公表する。
- (4) 地方自治法施行令第 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、これを超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、若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、業務を再委託及び再々委託等（以下「再委託等」という。）に付する場合、書面により再委託等の相手方との契約関係を明確にしておくとともに、再委託等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、再委託等の相手方は、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置期間中の者、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ないことを表明した誓約書を発注者に提出しなければならない。

14 その他

(1) 各種成果品の提出について

- ・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。
- ・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。
- ・成果品については、できる限り再生紙を使用すること。

(2) 暴力団等の排除に関する特記仕様書について

本契約の履行に際して、「大阪市暴力団排除条例及び大阪市暴力団排除条例施行規則」に基づき、別紙「暴力団等の排除に関する特記仕様書」を遵守すること。

(3) 不適正な契約事案の再発防止対策における特記仕様書について

本契約の履行に際して、別紙「不適正な契約事案の再発防止対策における特記仕様書」を遵守すること。

(4) 職員等の公正な職務の執行の確保にかかる特記仕様書について

本契約の履行に際して「職員等の公正な職務の執行の確保に関する条例」の趣旨を踏まえ、別紙「職員等の公正な職務の執行の確保にかかる特記仕様書」を遵守すること。

(5) 受託者は、業務着手前に本調査にかかる作業方針を提示し、本市の承認を得ること。

(6) その他、委託業務遂行中に疑義が生じたときは、速やかに本市に連絡し指示を受けること。

(7) 本仕様書に定めのない事項については、大阪市契約規則及び大阪市会計規則に従い、その他は必要に応じて本市と受託者とが協議のうえ定めるものとする。

15 提出先、問合せ先

〒552-8510 大阪市港区市岡 1-15-25 5階

大阪市港区役所 協働まちづくり推進課（エリア開発推進）

電話：06-6576-9978 FAX：06-6572-9512 E-mail:tg0002@city.osaka.lg.jp