

**湊町リバープレイスの持続可能な運営に資する改修・修繕方針等の検討業務委託
募集要項（公募型プロポーザル）**

1 案件名称

湊町リバープレイスの持続可能な運営に資する改修・修繕方針等の検討業務委託

2 業務内容に関する事項

（１）業務目的及び概要

湊町リバープレイス（以下「本件施設」という。）は、音楽ホールをメイン施設として、高速道路の出入口及びパーキングエリア、24時間稼働しているFMラジオ放送局、屋外イベントスペース、飲食店、事務所等の施設を包含する複合施設として平成14年7月に開業し、都心にありながら開放的な景観と回遊性をあわせもつ大阪ミナミエリアにおける新しい文化の創造・発信拠点を形成している。

一方で、開業から20年以上が経過するなかで、施設の老朽化が進行しており、計画的な改修・修繕に努めているものの、本件施設は上述のように複合施設としての構成が複雑であることから、これまで部分的な改修にとどまっており、とりわけ、給排水、空調、電気等の各種設備については突発的なトラブルの発生リスクが年々高まっている。さらに、施設の老朽化に伴い、改修・修繕費が年々増加していることから、ランニングコストの縮減に資する改修・修繕等の検討を行う必要がある。

また、音楽ホール「なんばHatch」は、音響家が選ぶ「優良ホール100選」に選ばれる等高いブランド性を有しており、関西の音楽シーンを牽引するとともに、その集客力により本件施設全体の稼働率向上にも大きく寄与しているが、それゆえに、これまで休館を伴う改修を行うことができなかった。しかし、他の音楽ホールとの競争環境も厳しさを増すなか、ブランド力を維持するためには、大幅な改修の検討が不可欠な状況となっている。

これらの状況を踏まえ、本業務では、本件施設のさらなる魅力向上と向こう30年程度を見据えた持続可能な運営に資することを目的として、民間事業者が持つ建築物の改修・修繕等に関するノウハウ、幅広い経験や知識及び専門性を活用し、本件施設の改修・修繕方針及び最適な改修・修繕手法の概略について検討を行うものである。

（２）主な業務内容

- a 実態に即した現況調査・優先度判定
- b 実態に即した改修・修繕内容の検討
- c 改修・修繕等スケジュール（案）の作成
- d 最適な運営形態の概略検討

※詳細は別紙1「仕様書(案)」を参照すること。

（３）事業規模（契約上限額）

金12,232,000円（消費税及び地方消費税相当額等を含む）

本業務にかかる一切の費用（旅費、会議費、印刷費、通信費、諸経費等）を含む。

契約上限額以内の金額とすること。超過している場合は失格とする。

(4) 契約期間

契約締結日から令和9年3月31日まで

(5) 履行場所

本市指定場所

(6) 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、市は、契約金額以外の費用を負担しない。

3 契約に関する事項

(1) 契約の方法

大阪市契約規則の規定に基づき、委託契約を締結する。契約内容は本市と協議のうえ、仕様書(案)及び企画提案書に基づき決定する。

なお、契約の締結に際し、万一、応募書類の記載内容に虚偽の内容があった場合は、契約締結をしないことがあるほか、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置を講じることがある。また、本市が被った損害について、賠償請求を行うことがある。

(2) 委託料の支払い

業務完了後、本市の検査を経て、受注者の請求に基づき支払うこととする。

(3) 契約書案

別紙2「業務委託契約書(案)」参照

(4) 契約保証金

契約保証金 免除

保証人 不要

(5) 再委託について

ア 業務委託契約書(案)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。

イ 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。

ウ 受注者は、ア及びイ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。

エ 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。

オ 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の期間中の者、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ない旨の誓約書を業務委託契約書(案)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発注者に提出しなければならない。

(6) その他

契約締結後、当該契約の履行期間中に受注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、契約の解除を行う。その場合、受注者に損害が生じて、その損害について本市は一切負担しない。

4 参加資格

参加申請できる者は、次に掲げる条件のすべてに該当する者とする。

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (2) 参加申請時において、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置を受けていないこと。
- (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。
- (4) 直近1か年において、本店所在地の市町村民税(東京都の場合は法人住民税)、消費税及び地方消費税を完納していること。
- (5) 参加申請時において、会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされた者でないこと。
- (6) 平成28年度以降に音楽ホール(収容人数1,000人以上のもの)又は集客施設(収容人数1,000人以上のもの)の改修・修繕に係る設計、施工、施工監理、維持管理業務のいずれかに関する元請としての契約履行実績(ただし、履行中のものを除く。)を1件以上有していること。
- (7) 2つ以上の事業者が共同事業体を結成して申請する場合は、上記(1)～(6)の条件を満たす事業者同士の場合とし、かつ、以下の条件も満たさなければならない。ただし、上記(6)については、共同事業体の代表者が満たしていればよいものとする。
 - ア 構成員は、共同事業体の代表者となる事業者を決め、代表者は、全体の意思決定、管理運営等にすべての責任を持つこと。
 - イ 参加申請以後における代表者及び構成員の変更は原則として認めない。ただし、吸収合併等に伴う変更については、この限りではない。
 - ウ 代表者とならない構成員にあつては、代表者に代表権を委任する旨が記載されている委任状を提出すること。
 - エ 参加申請時に共同事業体の協定書の写しを併せて提出すること。なお、協定書には、構成員の役割分担及び活動割合が詳細かつ明確に記載されていること。
 - オ 単独で参加申請した事業者は、共同事業体の構成員となることはできない。
 - カ 各構成員は、複数の共同事業体の構成員となることはできない。

5 公募スケジュール（※質問に対する回答以降の日程についてはすべて予定）

- ・ 公募開始 令和8年8月6日（木）
- ・ 参加申請書類の受付期間 令和8年8月6日（木）から8月28日（金）まで
- ・ 質問受付期間 令和8年8月6日（木）から8月18日（火）まで
- ・ 質問に対する回答 令和8年8月24日（月）
- ・ 参加資格決定・非決定通知日 令和8年9月1日（火）
- ・ 提案書等提出期間 令和8年9月1日（火）から9月30日（水）まで
- ・ 審査（プレゼンテーション審査） 令和8年10月上旬
- ・ 選定結果通知 令和8年10月中旬
- ・ 契約締結・事業開始 令和8年10月下旬
- ・ 事業完了 令和9年3月31日（水）

※ 本プロポーザルは、応募者全員を対象としてプレゼンテーション審査を行う。（書類審査による一次審査は行わない。）

6 応募手続き等に関する事項

（1）質問の受付・回答

- ア 受付期間 令和8年8月6日（木）から8月18日（火）午後5時まで（必着）
- イ 提出方法 質問書（様式1）に記載し、下記8（3）提出先に記載のメールアドレスまでメールにより提出すること。
メールにて送付後、必ず下記8（3）提出先に記載の電話連絡先まで電話確認を行うこと。
なお、電話確認を行わなかった場合、質問に回答できない場合がある。
また、メール送付時は「件名」に「【質問書送付】湊町リバープレイスの持続可能な運営に資する改修・修繕方針等の検討業務委託」と明記すること。
電話や口頭での質問は受け付けない。
- ウ 回答 令和8年8月24日（月）に本市ホームページ（下記下線部）に回答を掲載する。
大阪市トップページ > 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 > プロポーザル方式等発注案件（都市整備局） > 湊町リバープレイスの持続可能な運営に資する改修・修繕方針等の検討業務委託

（2）参加申請書類の提出 及び 参加資格審査結果通知

ア 提出書類

【単独法人等】

- I 公募型企画競争方式（プロポーザル方式）参加申請書（単独法人等用）（様式2-1）
- II 公募型企画競争方式（プロポーザル方式）参加申請にかかる誓約書（様式4）
- III 業務実績調書（様式5）

4 参加資格（６）記載の履行実績がわかる契約書及び業務内容がわかる仕様書等の写しを添付すること。

IV 使用印鑑届（様式６）

V 印鑑証明書【申請時点で発行から３か月以内のもの：原本】

VI 事業概要（パンフレット等事業者の業務内容がわかるもの）

VII 履歴事項全部証明書（その他の団体等で法人登記がない場合は定款又はその他の規約、個人事業主の場合は住民票）【申請時点で発行から３か月以内のもの：写し可】

VIII 直近１か年分の本店所在地の法人（個人）住民税（市区町村民税及び都道府県民税）の納税証明書【申請時点で発行から３か月以内のもの：写し可】

IX 直近１か年分の消費税及び地方消費税相当額等の納税証明書（納税証明書その３（その３の２、その３の３でも可））【申請時点で発行から３か月以内のもの：写し可】

X 直近１か年分の賃借対照表及び損益計算書（写し）

ただし、会社設立１年未満のため当該資料がない等の場合は、その旨を記載した理由書（様式自由）

※ VIII及びIXは、「未納の額が無いことがわかるもの」であること。ただし、会社設立１年未満のため納税証明書が発行されない等の場合は、その旨を記載した理由書（様式自由）を提出すること。

※ V～Xは、参加申請時点において、本市入札参加有資格者名簿に登録のある者については省略できるものとする（様式２－１に承認番号を記載すること）。

【共同事業体】

I 公募型企画競争方式（プロポーザル方式）参加申請書（共同事業体用）（様式２－２）

II 共同事業体届出書兼委任状（様式３）

III 公募型企画競争方式（プロポーザル方式）参加申請にかかる誓約書（様式４）

IV 業務実績調書（様式５）

4 参加資格（６）記載の履行実績がわかる契約書及び業務内容がわかる仕様書等の写しを添付すること。

V 使用印鑑届（様式６）※代表構成員のみ

VI 印鑑証明書【申請時点で発行から３か月以内のもの：原本】※代表構成員のみ

VII 事業概要（パンフレット等事業者の業務内容がわかるもの）

VIII 履歴事項全部証明書（その他の団体等で法人登記がない場合は定款又はその他の規約、個人事業主の場合は住民票）【申請時点で発行から３か月以内のもの：写し可】

IX 直近１か年分の本店所在地の法人（個人）住民税（市区町村民税及び都道府県民税）の納税証明書【申請時点で発行から３か月以内のもの：写し可】

X 直近１か年分の消費税及び地方消費税相当額等の納税証明書（納税証明書その３（その３の２、その３の３でも可））【申請時点で発行から３か月以内のもの：写し可】

XI 直近１か年分の賃借対照表及び損益計算書（写し）

ただし、会社設立１年未満のため当該資料がない等の場合は、その旨を記載した理由書（様式自由）

- ※ III及びVII～XIは、構成員となるすべての事業者について提出すること。
- ※ IX及びXは、「未納の額が無いことがわかるもの」であること。ただし、会社設立1年未満のため納税証明書が発行されない等の場合は、その旨を記載した理由書（様式自由）を提出すること。
- ※ V～XIは、参加申請時点において、本市入札参加有資格者名簿に登録のある者については省略できるものとする（様式2－2に承認番号を記載すること）。

【単独法人等、共同事業体 共通】

- ※ 本市が参加申請の受付に際し取得する個人情報、本市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、大阪市個人情報の保護に関する法律の施行等に関する条例により制限されている。
- ※ 参加申請後に、その後の手続きについて辞退する場合は、参加辞退届（様式7）を下記8（3）提出先の担当窓口へ直接持参のうえ提出すること。

イ 提出期限

令和8年8月28日（金）まで（必着）

※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。

ウ 提出方法

提出期限までに下記8（3）の提出先まで持参により提出すること。

※持参の際に、「（4）本市から提供する資料」を紙媒体で配付する。

エ 参加資格審査結果通知

全ての参加申請者に対し、令和8年9月1日（火）に参加申請書に記載の担当者メールアドレスあてに通知する。

（3）企画提案書類の提出

ア 提出書類

I 公募型企画競争方式（プロポーザル方式）企画提案書（様式8－1（単独法人等用）又は8－2（共同事業体用））

II 以下（①～⑤）の項目が記載された提案書（A4判とし、図面はA3判三つ折り綴込として良い。）

片面印刷15ページ程度とし（表紙や目次もページ数制限に含み、図面のA3判は1ページとカウントする。）、主要な文字の大きさ（ポイント）は10ポイント以上で作成することとし、用紙の向きは縦又は横のいずれかで統一のうえ、ページ番号を付すること。図等の使用も可とするが、主要な文字の大きさ（ポイント）は10ポイント以上とする。

①開放的な景観と回遊性をあわせもつ大阪ミナミエリアに立地し、音楽ホールを含む複合施設である本件施設の強み・現状・課題の抽出（周辺エリアへの波及効果、競合施設との比較等を含めた内容とすること）

②現地調査の実施方針、着眼点

③①で抽出した強みや課題等を踏まえ、想定される改修・修繕等の優先順位の考

え方、留意点

④本件施設の今後の運営形態の参考となる先行事例の提示

⑤本業務の実施スケジュール

Ⅲ 本業務にかかる実施体制

①業務実施体制表（様式9）

②予定業務責任者及び予定業務従事者の経歴・従事業務調書（様式10）

Ⅳ 提案見積及び積算根拠（様式自由）

イ 提出期限

令和8年9月30日（水）まで（必着）

※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。

ウ 提出部数

正本（上記6（3）アⅠ～Ⅳ）：1部（記名したもの）

副本（上記6（3）アⅠ～Ⅳ）：9部

※副本には記名せず、事業者を特定できる箇所（事業者名・所在地・代表者名・ロゴマーク等）にはマスキング（黒塗り）の処理を行うこと。なお、「当法人」や「当団体」のような記載は差し支えないが、具体的な名称の記載は避けること。

エ 提出方法

提出期限までに下記8（3）の提出先まで持参により提出すること。

（4）本市から提供する資料

企画提案書の作成に必要となる資料として、参加申請手続き書類を持参した際に、下記紙媒体を配付する。公表前の内部資料のため、受領時に守秘義務対象資料の開示に関する誓約書（様式11）を提出すること。

① 湊町リバープレイス改修・修繕履歴一覧表

② 湊町リバープレイス（なんばHatch）稼働状況一覧表

7 選定に関する事項

（1）プレゼンテーション審査

ア 実施日時

令和8年10月上旬

詳細は、上記6（2）エの参加資格審査結果通知に記載する。

イ 実施場所

大阪市北区中之島1丁目3番20号

大阪市役所内（予定）

ウ 内容・方法等

参加者が行うプレゼンテーションは、上記6（3）アの提出書類を使用し、企画提案内容について、口頭にて説明を行うこと。なお、資料の追加・変更は認めない。また、プロジェクター等機材の使用は不可とする。

1 者あたり30分程度（うち説明20分以内、質疑応答含む。）とし、参加者は1 者あたり3 名以内とする。共同事業体の場合も同様とする。

※実施日時、実施場所、説明時間帯については、変更する場合がある。

※プレゼンテーション審査を欠席した場合は、選定から除外する。

（2）選定基準

審査は、次に示す観点から、総合的に公平かつ客観的な審査を行うものとする。評価点の配点は次のとおりとする。

区分	評価項目	評価の着目点	配点
提案内容の有効性	業務理解・課題設定	・本件施設の強み（魅力）・現状・課題を理解しているか（周辺エリアへの波及効果、競合施設との比較等を含めた内容とすること）。 ・音楽ホールを始めとした多数の設備が建物内にある複合施設であることを理解しているか。	30
	改修・修繕等の方針の検討に係る企画提案力	・現地調査の実施方針が妥当であるか。 ・改修・修繕にかかる制約の多い建物であることを踏まえ、改修・修繕内容の優先順位設定ができていないか。 ・改修・修繕にかかる制約を踏まえ、改修・修繕方針を適切に検討できているか	40
事業者の体制・実績	体制・遂行能力	・業務実施に必要な人員体制が確保されているか。 ・建築及び各設備の改修・修繕内容の検討、運営形態の比較検討が可能な能力を有しているか。 ・業務スケジュールが妥当であるか。	25
	実績・専門性	・音楽ホール又は集客施設の改修・修繕にかかる設計、施工、施工監理、維持管理業務のいずれかの契約履行実績を有しているか。	
コスト	当業務委託に係る経費積算の妥当性	当業務委託に対して妥当な経費及び積算根拠が示されているか。	5
合計（選定委員1名あたり）			100

（3）選定方法

- ア 本企画提案の審査については、湊町リバープレイスの持続可能な運営に資する改修・修繕方針等の検討業務委託事業者選定会議にて行い、その意見を受けて選定する。
- イ 選定委員は、選定基準に沿って企画提案書の審査を行う。
- ウ 審査の結果、評価点（各委員の平均。以下同じ）が最も高い事業者が複数いる場合は、「提案内容の有効性」の項目の総点数の高い事業者を優先交渉権者として選定する。それでもなお、同点の場合は、提案書等の内容及び会議委員の意見を勘案し、優先交渉権者を選定する。

(4) 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、故意に接触を求めること
- イ 他の参加者と企画提案の内容またはその意思について相談を行うこと
- ウ 事業者選定終了までの間に、他の参加者に対して企画提案の内容を意図的に開示すること
- エ 提出書類に虚偽の記載を行うこと
- オ 参加資格を有しない者が提案を行うこと
- カ 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うこと
- キ 提出書類等が次のいずれかに該当する場合
 - I 提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
 - II 記載すべき事項の全部または一部が記載されていないもの
 - III 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの
- ク 提案書の評価点が60点未満のもの
- ケ 提案見積及び積算根拠に記載の業務委託料見積価格が2（3）契約上限額を超過している場合又は、記載された数字の読み取りが難しい場合
- コ 提案書提出時点において、参加申請事業者について経営状況等の急変等により、本プロポーザルによる委託業務の履行について支障があると本市が認めるとき

(5) 選定結果の通知及び公表

評価結果及び選定結果は決定後速やかに、全ての参加者に通知し、また、本市ホームページに掲載する。

8 その他

(1) 承諾事項

参加申請者について、申請書類の提出をもって、本要項の記載事項を承諾したものとみなす。
また、参加申請書類提出後に参加申請を辞退する場合は辞退届（様式7）を下記（3）「提出先、問い合わせ先」に持参又は送付し、提出すること。

(2) 提案に要する費用、条件等

- ア 企画提案書の作成に要する費用は、参加者の負担とする。
- イ 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、非公開情報（個人情報、法人の正当な利益を害する情報等）を除いて、情報公開の対象となる。
- ウ 提出書類及び質疑等における使用言語はすべて日本語とし、単位はメートル法を、数字はアラビア数字を用いること。
- エ すべての企画提案書は返却しない。
- オ 提出された企画提案書は、審査・業者選定の用以外に応募者に無断で使用しない（大阪市情報公開条例に基づく公開を除く）。
- カ 期限後の提出、差し替え等は認めない。
- キ 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公募型プロポーザル参加は無効とする。

ク 本業務のために新たに作成されたイラスト、デザイン等の著作権は発注者に帰属する。
ただし、成果品に受注者または他者が既に著作権を保有しているもの（以下、「著作物」という。）が組み込まれている場合、当該著作物の著作権は、受注者または他者に帰属するものとする。この場合、受注者または他者は発注者に対し、当該成果品を発注者が使用するために必要な範囲で、著作権法に基づく利用を無償で承諾するものとする。

ケ 本成果品にかかる著作権（上映、頒布、貸与、複製、公衆送信及び二次利用権を含む）は発注者に帰属する。

（３）提出先、問い合わせ先

〒530－8201 大阪市北区中之島 1 丁目 3 番20号（大阪役所 7 階）

大阪市都市整備局市街地整備部区画整理課（清算グループ）担当：桑島・松崎・山口

TEL 06-6208-9442

メールアドレス：ka0052@city.osaka.lg.jp

(参考) 別紙と様式の一覧

別紙 1 仕様書(案)

別紙 2 業務委託契約書(案)

様式 1 質問書

様式 2 公募型企画競争方式（プロポーザル方式）参加申請書

様式 3 共同事業体届出書兼委任状

様式 4 公募型企画競争方式（プロポーザル方式）参加申請にかかる誓約書

様式 5 業務実績調書

様式 6 使用印鑑届

様式 7 参加辞退届

様式 8 公募型企画競争方式（プロポーザル方式）企画提案書

様式 9 業務実施体制表

様式10 予定業務責任者及び予定業務従事者の経歴・従事業務調書

様式11 守秘義務対象資料の開示に関する誓約書