

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 仕様書（案）

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。

3 履行期間

契約締結日から令和9年3月31日まで

4 履行場所

本市指定場所

5 適用範囲

- （1）本仕様書に規定する事項は、受注者がその責任において履行するものとする。
- （2）本業務委託について、業務委託契約書に定められた事項以外は、本仕様書に基づき業務を履行するものとする。

6 業務実施体制等に関する事項

- （1）業務責任者等の設置と業務体制の確立

本仕様書に定める業務内容を踏まえ、業務を円滑に遂行するために必要な体制を整備するとともに

に、業務の従事者の変更等の事態に迅速に対応できる体制を作ること。

受注者は、業務委託契約書(案)第19条に定める業務責任者のほか、作業を行う業務従事者をもって業務体制を組織すること。

ア 業務責任者（管理技術者）

業務を総合的に把握し、かつ調整を行い、業務従事者を指揮監督するとともに、発注者の監督職員からの業務上の依頼に対して、迅速に対応が取れる体制にある者。

イ 業務従事者（担当技術者）

業務責任者の指揮監督に従い、本業務を遂行する者。

※上記の業務責任者及び業務従事者は、受注者と直接雇用関係を有していること。

(2) 業務計画書の作成

受注者は、業務の実施に先立ち、実施体制、検討方針及び業務日程等を記載した業務計画書を作成し、発注者に提出しなければならない。

当該業務計画書の変更にあたっては、発注者と協議のうえ、速やかに変更後の業務計画書を提出すること。ただし、軽微な変更の場合はこの限りではない。

7 施設概要

(1) 施設名称：湊町リバープレイス

(2) 施設用途：音楽ホール（なんば Hatch）・プラザ（立体広場）・事務所・店舗・駐車場等

(3) 竣工年月：2002 年（平成14年）3 月

(4) 構造等：SRC造・RC造・S造、地下2階、地上7階、塔屋1階、延床面積：21,240.89 m²

(5) 検討対象：次の各項目を除く全ての建築及び設備等

ア 阪神高速道路の出入口及びパーキングエリア

イ 鉄道事業者の地下函体

ウ 賃借人及びテナント等が所有等する建築及び各設備・内装等

※詳細については、現地において確認すること。

8 業務内容

本業務は、本件施設の現状について深い理解のもと、現況調査および過去の点検結果・修繕等履歴・修繕計画等各种資料を参考として、建築及び各設備（電気設備、機械設備等）について、これまで改修等を行わなかった部分を中心に、令和12年頃から10年程度の期間で実施することを想定した改修・修繕方針（案）を作成するものである。

なお、検討の取りまとめを行う者は、建築、各設備の業務趣旨及び内容を総括的に反映できる能力を有する一級建築士とすること。また、各設備については、設備設計一級建築士もしくは建築設備士が実施すること。

(1) 実態に即した現況調査・優先度判定

ア 現況調査票を作成すること。現況調査票については、区分、建築部位、設備機器、場所、名称、調査結果、経過耐用年数、改修・修繕等の時期の目安、写真等を記載できる様式とし、詳細については発注者と十分な協議の上で確定するものとする。

イ 現況調査は施設の運営に支障がないように、事前に施設管理者等と十分に協議のうえ行うこと。

ウ 現況調査にあたっては、本施設は特殊な建物のため、既往の調査結果にとらわれず、現在の建物

及び設備の実態を踏まえ、受託者の持つ経験や技術力等を活かしながら可能な限り詳細に調査をおこなうこと。その他調査内容については、適宜提案を行い、発注者と協議すること。

- エ 足場を組む調査は行わないこと。足場を組まなければ安全に近づけない場所は、双眼鏡等の手段にて目視による調査を行うこと。

なお、現況調査を行う際には、大阪市都市整備局作成の「市設建築物 定期点検マニュアル」及び「市設建築物 日常点検ハンドブック」を参考にすること。

- オ 主要な建築及び各設備について、構造材・消耗材の劣化や損傷の状況や外観等について目視及び指触による調査を基本とし、必要に応じて簡易な器具（ハンマー・絶縁測定器等）による調査を行い、性能の低下状況の確認を行うこと。
- カ 利用状況、改善要望、不具合の状況及び保全状況について施設管理者等に適宜ヒアリングを実施すること。
- キ 現況調査、施設管理者等へのヒアリングを踏まえ優先度の判定を行うこと。

(2) 実態に即した改修・修繕内容の検討

- ア 改修・修繕等が必要な建築及び各設備について、施設の構造及び利用状況も踏まえ改修・修繕内容の検討を行うこと。
- イ 基本的に、性能や品質が劣化している建築及び各設備を竣工時と同水準まで回復させ、施設の安全な利用と長寿命化を図る改修・修繕内容を検討すること。また、施設の性質を踏まえ、建築及び各設備が陳腐化しているものについても、後発の類似施設との競争力を高めつつ、限られた財源のもとで効果を最大化するよう改修・修繕内容を検討し、提案すること。
- ウ イを踏まえ、改修・修繕の範囲に応じて、現状維持を目的とする必要最低限の案から、よりグレードアップを見据えた案等、複数の案を比較可能な形で提示すること。
- エ 本件施設の全面閉館は行わないことを前提として改修・修繕内容を検討すること。また、音楽ホールの休館が必要と判断される場合は、休館の影響を最小限となるよう検討すること。24時間営業のテナントに支障を来たさないよう配慮すること。
- オ 建築基準法等関連規定、消防法、労働安全衛生法、騒音規制法、振動規制法及び大気汚染防止法等関連法令へ適合していないものについては、適合させるよう検討すること。
- カ 市設建築物の整備における省エネルギー化の強化についての方針も踏まえて検討すること。
特に、照明、空調等設備について、ランニングコスト・省エネルギー化も踏まえて改修・修繕内容を検討すること。
- キ 将来の維持管理・保守が容易にできるような改修・修繕内容を検討すること。
- ク ア～キで検討した改修・修繕内容について、建築及び各設備の概算費用を算出すること。
なお、概算費用の算出に当たっては、工事費のほか設計費用など必要な費用を含めること。

(3) 改修・修繕等スケジュール (案) の作成

- ア (1)～(2)の調査・検討を基に改修・修繕等スケジュール (案) の作成を行うこと。
なお、作成にあたっては、以下の点に留意すること。
- ・音楽ホールの休館が必要と判断される場合は、休館の影響を最小限となるよう検討する。
 - ・24時間営業のテナントに支障を来たさないよう配慮する。
 - ・個別の改修・修繕等の方法・事項を整理し、建築及び各設備の保全計画やコスト平準化、足場

を組む工事等は関連する工事をまとめる等効率的な工事計画とするとともに、本件施設の運営にも配慮しながら検討する。

イ スケジュール (案) については、(2) ウの案ごとに作成すること。

ウ 湊町リバープレイスにおいて、大阪都市計画都市高速鉄道事業なにわ筋線に関する工事が実施中であることから、当該工事により施工に影響を受ける建築及び各設備についてはその影響や工期等も踏まえてスケジュール (案) を作成すること。

(4) 最適な運営形態の概略検討

改修・修繕を実施するうえで、民間の創意工夫等を活用するとともに、本市の財政負担、事務負担が最小となる運営形態を選定する観点から、PPP手法等の導入の可能性についても、概略レベルで比較検討すること。

9 打合せ協議

下記の主要な区切りにおける設計協議を行うこと。

(1) 初回【業務着手時】 1回

業務の方針や条件等の詳細の打合せについて、業務計画書を用いて行う。

(2) 中間打合せ 1回

業務概要と進捗状況、現地調査等の結果、改修・修繕等の方向性、最終報告までの業務予定等について、以下の資料を提出して説明を行う。

- ・全体報告書のラフ版 (構成イメージが分かる程度)
- ・個別の添付資料のサンプル (各数ページ程度)

※なお、中間打合せは、業務の基本方針等の条件が大幅に計画変更となる場合等、やむなく基本回数を超える場合は、監督職員と協議のうえ、打合せ回数を変更できるものとする。

(3) 最終回【成果品納入時】 1回

成果品が協議内容に基づいているか確認を行う。

10 提出書類

(1) 業務の着手時に提出する書類

ア 業務着手通知書 1部

イ 業務計画書 1部

業務計画書については、受注者は、契約締結後14日以内に作成し、発注者に提出すること。

業務計画書には、契約図書に基づき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打合せ計画 ⑥成果品の内容及び部数 ⑦使用する主な図書及び基準 ⑧連絡体制 (緊急時含む) ⑨その他

ウ 業務責任者通知書 1部

(2) 業務の実施中に提出する書類

ア 貸与品借用書・返納書 (随時)

イ 業務に関する打合せ議事録 (随時)

ウ 中間報告書 1部

業務内容のうち（１）～（３）について概略を取りまとめのうえ、中間打合せ時に中間報告書として提出すること。（報告内容については、発注者と調整すること。）

（３）業務の完了時に提出する書類

ア 最終報告書	1 部
イ 納品書	1 部
ウ 業務経費積算内訳書	1 部

11 成果品

受注者は業務が完了した時は、以下に示す資料等を業務完了報告書とともに提出し、本市の検査を受けるものとする。

- | | | |
|--|---|-----|
| <ul style="list-style-type: none"> （１）現況調査・優先度判定報告書 （２）改修・修繕内容（案）及び図面 （３）改修・修繕等スケジュール（案） （４）最適な運営形態の概略検討結果 | } | 3 部 |
| （５）各電子データ（CD-RまたはDVD-R） | | 1 式 |

（PDF及びPDFに変換する前のCAD・Word・Excel等の元データ）受注者は納品すべき成果物が完成した時点で、必ずウイルスチェックを実施し、コンピュータウイルスが存在しないことを確認すること。なお、ウイルス対策ソフトは特に指定はしないが、信頼性の高いものを利用すること。CD-RまたはDVD-Rには、「業務名称」、「作成年月日」、「発注者名」、「受注者名」、「ウイルスチェックに関する情報」を明記すること。

- （５）その他発注者が必要と認めるもの

12 受注者の責務

受注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）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、受注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、受注者は、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。

（２）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。

13 委託料の支払い等

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。

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

14 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に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を行うこと。

- （１）法令や要綱等を遵守しない場合
- （２）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
- （３）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
- （４）その他、本市が必要と認める場合

15 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

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「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）再委託に関する特記事項について

本契約の履行に際して、「再委託に関する特記事項」を遵守すること。

（６）生成AI利用に関する特記仕様書について

本契約の履行に際して、「生成AI利用に関する特記仕様書」を遵守すること。

（７）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。

（８）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発注者と受注者とが協議のうえ定めるものとする。

職員等の公正な職務の執行の確保にかかる特記仕様書

（条例の遵守）

第1条 受注者および受注者の役職員は、この契約の履行に際しては、「職員等の公正な職務の執行の確保に関する条例」（平成18年大阪市条例第16号）（以下「条例」という。）第5条に規定する責務を果たさなければならない。

（公益通報等の報告）

第2条 受注者は、この契約について、条例第2条第1項に規定する公益通報を受けたときは、速やかに、公益通報の内容を発注者（都市整備局総務部総務課（事業管理グループ））へ報告しなければならない。

2 受注者は、公益通報をした者又は公益通報に係る通報対象事実に係る調査に協力した者から、条例第12条第1項に規定する申出を受けたときは、直ちに、当該申出の内容を発注者（都市整備局総務部総務課（事業管理グループ））へ報告しなければならない。

（調査の協力）

第3条 受注者及び受注者の役職員は、発注者又は大阪市公正職務審査委員会が条例に基づき行う調査に協力しなければならない。

（公益通報に係る情報の取扱い）

第4条 受注者の役職員又は受注者の役職員であった者は、正当な理由なく公益通報に係る事務の処理に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

（発注者の解除権）

第5条 発注者は、受注者が、条例の規定に基づく調査に正当な理由なく協力しないとき又は条例の規定に基づく勧告に正当な理由なく従わないときは、この契約を解除することができる。

再委託に関する特記事項

- 1 業務委託契約書第16条第1項に規定する「主たる部分」とは次の各号に掲げるものをいい、受注者はこれを再委託することはできない。

（1）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 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、第1項及び第2項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。

生成 AI 利用に関する特記仕様書

受注者又は指定管理者（再委託及び再々委託等の相手方並びに下請負人を含む）が生成 AI を利用する場合は、事前に発注者あて所定様式により確認依頼をし、確認を受けるとともに、「大阪市生成 AI 利用ガイドライン（別冊 業務受託事業者等向け生成 AI 利用ガイドライン第 1.1 版）」に定められた以下の利用規定を遵守すること。

生成 AI の利用規定

- 生成 AI を利用する場合は、利用業務の内容、利用者の範囲、情報セキュリティ体制等及び利用規定の遵守・誓約内容を事前に所定様式※により発注者宛に確認依頼をし、確認を受けること。
※ 所定様式は大阪市ホームページからダウンロードできます
<https://www.city.osaka.lg.jp/ictsenryakushitsu/page/0000623850.html>
- 前記確認内容に変更等が生じた際には変更の確認依頼をし、確認を受けること。
- 生成 AI は、受注者又は指定管理者の業務支援目的に限定し、市民や事業者向けの直接的なサービスには利用しないこと。
- 画像及び動画の生成 AI サービスを利用する場合は、利用者が生成物を利用する際に他者の著作権を侵害しないよう選別したコンテンツで AI モデルの学習をしているサービスを利用することを原則とする。ただし、当該要件に該当しないサービス又は該当するか不明のサービスを利用する場合は、生成内容が既存著作物との類似性や無許諾での依拠がないことを確認し、かつ、成果物として利用する際は発注者の同意を得ること。
- インターネット上の公開された環境で不特定多数の利用者に提供される定型約款・規約への同意のみで利用可能な生成 AI の利用を禁止する。
- 生成 AI 機能が付加された検索エンジンやサイトは、一般的にインターネットで公開されている最新の情報を検索する目的でのみの利用とし、生成 AI による回答を得る目的での利用を禁止する。
- 生成 AI を利用する場合は、入力情報を学習しない設定（オプトアウト）をして利用すること。
- 契約又は協定の履行に関して知り得た秘密及び個人情報の入力を禁止する。
- 著作権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利を侵害する内容の生成につながる入力及びそのおそれがある入力を禁止する。
- 生成・出力内容は、誤り、偏りや差別的表現等がないか、正確性や根拠・事実関係を必ず自ら確認すること。
- 生成・出力内容は、著作権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の侵害がないか必ず自ら確認すること。
- 生成・出力された文章は、あくまで検討素材であり、その利用においては、受注者又は指定管理者が責任をもって判断するものであることを踏まえ、加筆・修正のうえで使用すること。
- 生成・出力内容は、上記に定める正確性の確認等を経たうえで、加筆・修正を加えずに利用（公表等）する場合は、生成 AI を利用して作成した旨を明らかにして意思決定のうえで利用すること。
- 情報セキュリティ管理体制により、利用者の範囲及び利用ログの管理などにより情報セキュリティの確保を徹底して適切に運用すること。