

令和8年度大阪城東部地区のまちづくり検討調査業務
仕 様 書

1 業務目的

大阪城東部地区のまちづくりについては、令和元年8月に公立大学法人大阪が公表した「新大学基本構想」において、令和7年を目途に当地区に大阪公立大学の都心メインキャンパスを整備する方針が示されたこと等を受け、当地区のまちづくりのコンセプトや土地利用計画の具体化を図ることを目的に、令和元年12月より大阪府・市、地権者等の関係者による「大阪城東部地区まちづくり検討会」（以下、検討会）を開催し、令和2年9月に「大阪城東部地区のまちづくりの方向性」を大阪府・市で策定した。

その後、地区全体のまちづくりの具体化に向け、大阪府、大阪市、公立大学法人大阪、大阪市高速電気軌道株式会社、独立行政法人都市再生機構で構成する「大阪城東部地区まちづくり関係者会議」を令和4年1月に設置し、検討を深度化させてきた。

このような中、令和4年12月に、大阪市高速電気軌道株式会社が当地区におけるアクセス向上とポテンシャル向上に寄与する新駅設置を決定するとともに新駅構想を公表し、同月開催した検討会において、令和10年春の新駅開業とともに、駅前となる大阪公立大学森之宮キャンパス周辺の1.5期開発のまちびらきに向けて取組みを進めることを確認した。以上を踏まえ、パブリックコメントを経て、大阪府・市において令和6年5月に「大阪城東部地区1.5期開発の開発方針」が公表され、大阪市高速電気軌道株式会社・公立大学法人大阪において、令和6年12月に「大阪城東部地区1.5期開発事業公募方針」、令和7年2月に「大阪城東部地区1.5期開発事業公募要領」、同年9月に「大阪城東部地区1.5期開発における新駅・駅ビル、駅空間の開発の推進について」が公表されたところである。

本業務は、これまでの経緯等を踏まえて、「大阪城東部地区のまちづくりの方向性」の改定や多世代居住複合ゾーンの実現に向けた検討、地区全体の土地利用・基盤整備計画の検討深度化等を行うものである。

[参考資料]

- 大阪城東部地区のまちづくりの方向性（2020年9月大阪府・大阪市）
<https://www.pref.osaka.lg.jp/0140030/daitoshimachi/osakajyo-sincyoku/index.html>
- 「森之宮北地区 地区計画」
<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000540789.html>
- 大阪城東部地区 1.5期開発の開発方針（令和6年5月大阪府・大阪市）
<https://www.pref.osaka.lg.jp/0140030/daitoshimachi/osakajyo-sincyoku/index.html>
- 大阪城東部地区 1.5期開発事業公募方針（令和6年12月大阪市高速電気軌道株式会社・公立大学法人大阪）
https://www.osakametro.co.jp/contract/page/ot_index.php
https://www.upc-osaka.ac.jp/info/tender_news/entry-52788.html
- 大阪城東部地区 1.5期開発事業公募要領（令和7年2月大阪市高速電気軌道株式会社・公立大学法人大阪）
https://www.osakametro.co.jp/contract/page/ot_index.php
https://www.upc-osaka.ac.jp/info/tender_news/entry-74796.html

- ・ 大阪城東部地区 1.5 期開発における新駅・駅ビル、駅前空間の開発の推進について
https://subway.osakametro.co.jp/news/news_release/20250904_ot_kaihatsu_suishin.php

2 履行期間

契約締結日翌日～令和 9 年 3 月 5 日まで

3 業務範囲

別紙 1 に示す検討対象地区

4 業務内容

次の業務を行うこと。

ここで、開発エリアについては「大阪城東部地区のまちづくりの方向性」を参照すること。

- (1) 事業展開の可能性があるエリア（2 期以降）の現況整理
 - ・ 事業展開の可能性があるエリアにおける土地所有者等の土地利用及び開発意向についての現況整理
- (2) 多世代居住複合ゾーンのまちづくりの機能整理等
 - ・ これまでの検討成果等を踏まえた多世代居住複合ゾーンにおける配置計画及び機能整理
- (3) (1) (2) をふまえた空間整理の検討
 - ・ 実現可能性のあるスマートシティの導入方策の検討
 - ・ 滞在快適性を高めるための都市空間の実験的活用に向けた検証（実証実験の企画・実施・効果検証等）
 - ・ 上記含め、これまでの検討成果を踏まえ、上質な空間を創出し、地区全体の一体性や円滑な官民連携を助長するための基本的な考え方と実施スキームの検討
- (4) 関係者との協議資料作成・調整等
 - ・ 学識を含む関係者WG（月 1 回程度）及び関係者会議（年 1 回程度）の運営補助
 - ・ 関係者WG実施に向けた資料作成、関係者への資料共有、会場準備、議事録の作成
 - ・ 各関係機関との協議資料作成

5 成果品

成果品は次のとおりとすること。

- (1) 成果品
 - ① 報告書（概要版含む） 10 部
 - ② 原稿データ（DVD-R 等） 5 部
- (2) 備考
 - ① 成果品の規格、仕様等については、請負者から提案し、監督員と協議するものとする。
 - ② 打合せの都度、速やかに打合せ記録簿を作成のうえ監督員に提出し、確認を受けること。
 - ③ その他、各関係機関への申請手続に係る資料作成等に協力する。

6 業務量

本業務に必要となる業務量（人・日）については、別紙2を参考とする。

7 その他

- (1) 契約締結後、速やかに業務計画書を提出すること。なお、業務計画書の内容については、請負者から提案し、監督員と協議するものとする。
- (2) 発注者は、本業務の履行に必要な図書を貸与する。契約書第10条第1項に規定する引渡場所は、発注者の事務所とする。なお、不要となった貸与品については、速やかに返却すること。
- (3) 成果品等に誤謬が発見された場合は、本業務の成果品の引き渡し後といえども、受注者の責任において補正するものとする。
- (4) 法令及び条例等の関係諸法規を遵守すること。
- (5) 本業務に係る入札説明書及び技術提案書の内容を遵守すること。
- (6) 本業務の実施に当たっては、本仕様書に定めるほか発注者の担当者と十分協議・調整を図り実施すること。また、発注者の担当者の指示に従い業務を進めること。
- (7) 本仕様書に記載のない事項等、疑義が生じたときは、その都度発注者の担当者と協議すること。
- (8) 本業務における業務内容及び本業務において知り得た情報（既に公知又は公用の情報は除く。）を、法令等の定めに基づき開示することが必要な場合を除き、発注者の承諾を得ずに第三者に開示し、又は使用してはならない。本業務の履行期間満了後においても、また同様とする。
- (9) 再委託は原則認めない。ただし、再委託届が提出され、発注者が業務に支障がないと判断される場合は、承諾書を交付し認めることとする。
 - ① 再委託を認める場合
業務の重要性により、「イ 主体的部分の業務」、「ロ 軽微な業務」及び「ハ その他の業務」、の3つに分類し、次のとおり取り扱う。
 - イ 主体的部分の業務の再委託は認めない。
 - ロ 軽微な業務は再委託届による確認を要しない。
 - ハ その他の業務は提出された再委託届を審査し、業務に支障が無いと判断した場合に承認する。
 - ② 業務の重要性の定義は次による。
 - イ 主体的部分の業務
業務の総合的企画、業務遂行管理、技術的判断、業務手法の比較検討及び決定、説明資料・報告書の作成方針の決定及び成果物の照査をいう。
 - ロ 軽微な業務
ワープロ、コピー、印刷、製本資料の整理、トレース、単純な集計、データ入力及び単純な計算処理などの業務をいう。
 - ハ その他の業務
イ又はロのいずれにも当たらない業務をいう。
- (10) 本業務により作成された図面図版等の一切についての著作権が生じるときは、その権利をすべて発注者に帰属するものとする。

- (11) 本業務は業務成績評定対象業務である。受注者には、業務完了後業務成績評定点を通知する。付与した業務成績評定点は、将来業務発注時に価格以外の評価項目として使用することがある。
- (12) 本業務の実施にあたっては、業務環境の改善に取り組むウイークリースタンスを考慮するものとする。ウイークリースタンスの実施にあたっては、ウイークリースタンス実施要領（別紙3）に基づき、発注者の担当者と確認・調整した内容について取り組むものとする。
- (13) 暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について
- ① 業務の履行に際して、暴力団員等による不当要求又は業務妨害（以下「不当介入」という。）を受けた場合は、断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うこと。
 - ② 上記①により警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を記載した文書により発注者に報告すること。
 - ③ 暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議を行うこと。

以 上



別紙 2

調査・検討業務の業務量〔都市再生事業及び団地再生事業（計画業務）〕

業務項目	業務量 (人・日)	備 考
令和 8 年度大阪城東部地区のまちづくり検討調査業務		
(1) 事業展開の可能性のあるエリア（2 期以降）の現況整理	15.45	
(2) 多世代居住複合ゾーンのまちづくりの機能整理等	25.05	
(3) (1) (2) をふまえた空間整理の検討	69.50	
(4) 関係者との協議資料作成・調整等	11.55	

注意：想定業務量（人・日）は、仕様書に示した内容に対し、上司の包括的指示のもとに一般的な定型業務を担当又は上司の指導のもとに高度な定型業務を担当できる職階相当で換算した業務量を記載している。

別紙 3

ウイークリースタンス実施要領

1 目的

公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律第 18 号）第 22 条に基づく「発注関係事務の運用に関する指針」を踏まえ、建設コンサルタント業務等における受発注者の業務環境を改善し、業務成果の品質が確保されるよう適正な業務執行を図ることを目的とする。

2 取組内容

- (1) 業務の実施に当たり、適切な作業時間を確保するほか、就業環境や業務特性等を勘案したうえで、原則として以下の項目（1 週間における仕事の進め方の相互ルール）について受発注者間で設定する。
 - ① 休日明け日（月曜日等）を依頼の期限日としない。
 - ② 水曜日は定時の帰宅を心掛ける。
 - ③ 休暇が取れるように休前日（金曜日等）は新たな依頼をしない。
 - ④ 昼休みや 17 時以降の打合せは行わない。
 - ⑤ 定時間際、定時後の依頼をしない。
 - ⑥ その他、業務環境改善に関わる取組みを任意に設定する（web 会議の積極的な活用等）。
- (2) 業務履行期間中であっても、受発注者間で確認・調整のうえ、必要に応じ、設定した取組内容を見直すことができる。
- (3) (1)によらず、やむを得ず受注者に作業依頼を行う場合には、監督員から現場代理人に対して依頼内容とその理由を明確に指示する。
- (4) 緊急事態対応（災害対応等）については、取組みの対象外とする。

3 進め方

- (1) 初回打合せ時に取組内容を受発注者間で確認・調整のうえ、設定する。取組期間については、初回打合せ時から履行期間末までを原則とする。
- (2) 受注者は、設定した取組内容を打合せ記録簿に整理し、受発注者間で共有する。
- (3) 成果物納入時の打合せ時に実施結果、効果、改善点等を受発注者双方で確認し、打合せ記録簿に整理する。

以 上

参考資料

調査・検討業務の積算基準について

[都市再生事業及び団地再生事業（計画業務）]

1 請負費用の算定

$$\begin{aligned} \text{請負費用} &= \text{請負価格} + \text{消費税相当額} \\ \text{請負価格} &= \text{直接人件費} + \text{直接経費} + \text{諸経費} \\ \text{消費税相当額} &= \text{請負価格} \times \text{消費税率} \end{aligned}$$

2 直接人件費の算定根拠

仕様書 別紙2に記載の業務量（人・日）に基づき、直接人件費を計上すること。

3 経費の積算について

(1) 直接経費

業務上必要な事務用品費、旅費交通費、その他直接経費の実費を計上すること。

(2) 諸経費の積算

$$\text{諸経費} = \text{直接人件費} \times \text{諸経费率} (110 / 100)$$

以 上