**別添１**

**大阪城東部地区1.5期開発事業**

**優先交渉権者選定基準書**

**2025年２月**

**大阪市高速電気軌道株式会社**

**公立大学法人大阪**

内容

[１　優先交渉権者選定基準の位置付け 1](#_Toc190822215)

[２　優先交渉権者の決定の概要 1](#_Toc190822216)

[（１）審査全体の流れ 1](#_Toc190822217)

[（２）本事業に係る審査委員会の設置 1](#_Toc190822218)

[（３）優先交渉権者及び次点優先交渉権者の決定方法 1](#_Toc190822219)

[（４）審査結果及び優先交渉権者決定の公表 2](#_Toc190822220)

[３　審査の流れ 2](#_Toc190822221)

[４　審査方法 3](#_Toc190822222)

[（１）参加資格審査 3](#_Toc190822223)

[（２）基礎審査 3](#_Toc190822224)

[（３）提案審査 3](#_Toc190822225)

[５　定性的評価 3](#_Toc190822226)

[６　定量的評価 3](#_Toc190822227)

[（１）本件新施設Ａにおける大学施設の大学法人による買取価格の提案額 3](#_Toc190822228)

[（２）本件土地Ｂ（及び本件土地Ｃ１）における月額土地貸付料の提案額 4](#_Toc190822229)

[（３）定量的評価の方法 4](#_Toc190822230)

[７　優先交渉権者及び次点優先交渉権者の選定 5](#_Toc190822231)

[８　優先交渉権者及び次点優先交渉権者の決定 5](#_Toc190822232)

[【定性的事項審査項目及び配点一覧】 6](#_Toc190822233)

[①　本件新施設計画全体に関する事項（300点） 6](#_Toc190822234)

[②　本件土地Ａに関する事項（85点） 8](#_Toc190822235)

[③　本件土地Ｂ（及び本件土地Ｃ１）に関する事項（415点） 9](#_Toc190822236)

# １　優先交渉権者選定基準の位置付け

本優先交渉権者選定基準（以下「本基準」という。）は、大阪市高速電気軌道株式会社（以下「Osaka Metro」という。）及び公立大学法人大阪（以下「大学法人」という。Osaka Metro及び大学法人合わせて「公募者」という。）が、大阪城東部地区1.5期開発事業（以下「本事業」という。）を実施する開発事業者を決定するに当たり、優先交渉権者を選定・決定するための方法や評価項目等を示したものである。

なお、本基準は、応募者に交付する公募要領と一体の資料であり、本基準で使用する用語の定義は、同一の名称によって公募要領において使用される定義のとおりとする。

# ２　優先交渉権者の決定の概要

## （１）審査全体の流れ

審査は、応募者の資格など事業遂行能力を確認する「参加資格審査」、提案内容が開発条件等に合致しているかを確認する「基礎審査」、及びこれらの審査を通過した応募者の提案内容を審査する「提案審査」の三段階に分けて実施する。

## （２）本事業に係る審査委員会の設置

本事業に係る事業者の選定についての審議及び審査に関する事務を行うため、Osaka Metro、大学法人、大阪府・大阪市、交通計画や大阪城東部地区のまちづくりに特に知見を有する者及び会計士から構成される大阪城東部地区1.5期開発事業における優先交渉権者選定に関する「公募型プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。

## （３）優先交渉権者及び次点優先交渉権者の決定方法

「参加資格審査」及び「基礎審査」を通過した応募者について、審査委員会は、企画提案書に記載された提案内容の審査による「定性的評価（800点）」、並びに本件新施設Ａにおける大学施設の大学法人による買取提案額、及び本件土地Ｂ（及び本件土地Ｃ１）の月額土地貸付料の貸付単価（円/㎡・月）の提案額の審査による「定量的評価（200点）」を実施し、総合的な評価を行い、優先交渉権者及び次点優先交渉権者を選定する。

公募者は、審査委員会からの選定結果を受け、優先交渉権者及び次点優先交渉権者を決定する。基本協定締結までの間に、公募者と優先交渉権者の協議が調わない場合、又は優先交渉権者が失格条項に該当した場合は、次点優先交渉権者と協議するものとする。

## （４）審査結果及び優先交渉権者決定の公表

 審査結果の概要等（優先交渉権者、優先交渉権者の提案概要、審査講評、スケジュール等）については、適宜、公募者のホームページ等で公表する。

【公表ホームページＵＲＬ】

　<https://www.osakametro.co.jp/contract/page/ot_index.php>

# ３　審査の流れ

　審査の流れは下図に示すとおりとする。

NO

【参加資格審査】

応募者が備えるべき参加資格要件を確認する。

失格

YES

失格

NO

提案内容が開発条件等に合致しているかの審査を行う。

総合評価値＝定性的評価（800点）＋定量的評価（200点）

審査委員会による優先交渉権者及び次点優先交渉権者の選定

YES

【提案審査】

提案内容について定性的評価及び定量的評価を行う。

各評価項目に関する審査は、評価の視点を用いて客観的かつ公正に評価する。

【基礎審査】

公募者による優先交渉権者及び次点優先交渉権者の決定

# ４　審査方法

## （１）参加資格審査

　　　応募者が公募要領「第６ 応募者の参加資格要件」に定める参加資格要件を満たしているかについて、参加資格審査書類に基づき審査する。「様式６ 応募申込・参加資格審査チェックリスト」参照。

## （２）基礎審査

　　　提出された企画提案書が公募要領「第７ 開発条件等」に定める開発条件等に合致しているかについて審査する。「様式７ 基礎審査チェックリスト」参照。

## （３）提案審査

提出された企画提案書の内容を審査する。提案審査は総合評価値1,000点とし、定性的評価（800点）と定量的評価（200点）で構成する。その詳細は以下に示す。

# ５　定性的評価

別紙「定性的評価項目及び配点一覧」に示す各審査項目について各審査委員が評価を行い、定性的評価（800点）をつける。各審査委員が採点した評価項目ごとの平均点を算出し、小数点以下第３位を四捨五入し、これらの合計点をもって、定性的評価の得点とする。定性的評価の得点は配点の５割（定性的評価400点）を超えていなければならない。

なお、各審査項目に対する評価方法は次のとおりとする。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ａ | Ｂ | Ｃ | Ｄ | Ｅ |
| 特に優れている | 優れている | ふつう | やや劣っている | 劣っている |
| 配点×１ | 配点×0.75 | 配点×0.5 | 配点×0.25 | 配点×０ |

# ６　定量的評価

## （１）本件新施設Ａにおける大学施設の大学法人による買取価格の提案額

企画提案書（価格提案書）に記載された本件新施設Ａにおける大学施設の大学法人による買取価格の提案額により、評価を行う。

## （２）本件土地Ｂ（及び本件土地Ｃ１）における月額土地貸付料の提案額

企画提案書（価格提案書）に記載された本件土地Ｂ（及び本件土地Ｃ１）の月額土地貸付単価（円/㎡・月）の提案額により、評価を行う。

## （３）定量的評価の方法

　　　定量的評価は、本件土地Ａ、本件土地Ｂ（及び本件土地Ｃ１）それぞれで評価を行い、その合計得点で評価する。本件土地Ａ、本件土地Ｂ（及び本件土地Ｃ１）の得点の配分は、本件土地Ａは35点、本件土地Ｂ（及び本件土地Ｃ１）は165点とする。

　　本件土地Ａ、本件土地Ｂ（及び本件土地Ｃ１）それぞれの算定式は次のとおりとする。

【本件土地Ａ】

本件土地Ａの定量的評価の得点は、次式により算定する。（下の計算式のうち、「当該応募者の提案額／買取上限額」の数値が0.8を下回る場合には0.8と読み替えるものとする）

なお、買取上限額は5,303,145,000円（税抜き）とし、買取上限額を超える場合は失格とする。また、得点は小数点以下第３位を四捨五入して求めるものとする。

　　　（計算式）

　　　　得点　＝　35点　－　｛ 437.5　×　（　$\frac{当該応募者の提案額}{買取上限額}$　－0.8）² ｝

【本件土地Ｂ（及び本件土地Ｃ１）】

　　　　本件土地Ｂ（及び本件土地Ｃ１）の定量的評価の得点は、提案中最も高い月額貸付単価を分母とし、当該応募者の提案する月額貸付単価を分子として、次式により算定する。

なお、月額貸付単価の下限額は2,420円/㎡・月とし、当該下限額を下回る場合は失格とする。また、得点は小数点以下第３位を四捨五入して求めるものとする。

　　　（計算式）

　　　　得点　＝　165点　×　（$　\frac{当該応募者の提案する月額貸付単価}{提案された最も高い月額貸付単価}　$）

# ７　優先交渉権者及び次点優先交渉権者の選定

　定性的評価の得点と定量的評価の得点の合計をその応募者の総合評価値とし、総合評価を行う。総合評価値が同じ場合は、審査委員会で協議を行い優先交渉権者及び次点優先交渉権者を選定する。

# ８　優先交渉権者及び次点優先交渉権者の決定

審査委員会からの選定結果を受け、公募者は、優先交渉権者及び次点優先交渉権者を決定する。

**別紙**

# 【定性的事項審査項目及び配点一覧】

## ①　本件新施設計画全体に関する事項（300点）

|  |  |
| --- | --- |
| ■事業の実施方針・コンセプト | 配点 |
| ・世界から注目されるようなコンセプト、空間デザインとなっているか。・「まちづくりの方向性」「1.5期開発の開発方針」等、本事業の開発目的やコンセプトを理解した提案か。・イノベーション・コアゾーンの実現に向けて、具体的かつ魅力的な提案か。・オープンイノベーション施設等や大学等と連携し、イノベーションを誘発する提案がなされているか。・都市計画の提案が、実現可能性のある提案になっているか。・周辺開発との親和性がある計画となっているか。 | 110点 |
| ■景観の形成・配慮 | 配点 |
| ・生駒山の山並みや大阪城公園と一体となったシンボル景観が形成されているか。・大阪城天守閣等からの見え方や本件新施設全体のバランスに配慮したデザインになっているか。一団の建築物群としての夜間景観が形成されているか。・主要な視点場から大阪城天守閣への眺望景観が確保されているか。　・新駅・駅ビルと本件新施設を結ぶ連続した歩行者空間における快適で賑わいを演出する景観が形成されているか。・都市計画道路豊里矢田線沿道における建築物やＡＢ間デッキ、オープンスペースが一体的にデザインされた連続した沿道景観が形成されているか。 | 50点 |
| ■群衆の安全確保、災害時の安全性・機能性の確保 | 配点 |
| ・アリーナ・ホール等の収容人数に応じたイベント開催時等の群衆処理は、新駅利用者や大学施設利用者に十分配慮して、新駅・駅ビルや駅前空間、本件土地Ａの施設形態を踏まえて、収容人数に見合う計画になっているか。・デッキ上の二方向以上の避難経路が完全に確保されているか。また、滞留者を安全な場所にスムーズに避難誘導できる体制を確保しているか。・災害時等におけるアリーナ・ホール等の避難用広場の面積が、適切に確保されているか。・本件土地Ｂのデッキ上の広場から駅前空間への降りる階段は、群集の安全確保を前提とした寸法（幅、蹴上、踏面）、仕上等になっているか。・提案した施設計画を踏まえて、災害時等における事業の継続、早期復旧を可能にする対策が具体的に計画されているか。・災害時における大阪城東部地区及びその周辺地域を含めた一時避難対策や帰宅困難者対策が、具体的に提案されているか。 | 50点 |
| ■エリアマネジメント活動 | 配点 |
| ・本件新施設のオープンスペース等、ＡＢ間デッキ及び水辺の歩行者空間等を活用し、各施設の魅力を最大限に活かしたにぎわいを創出する活動が、具体的に提案されているか。・本事業のＰＲやイベント情報発信など、多世代・多様な人々への積極的な「エリアプロモーション」が提案されているか。・アリーナ・ホール等のイベント開催時・終了時の群衆の誘導や他の利用者の動線確保など、安全を確保するための具体的なマネジメント体制が提案されているか。・安定的・効果的にエリアマネジメント活動を実施するための持続可能な組織が具体的に提案されているか。（人材、資金等） | 50点 |
| ■ユニバーサルデザイン社会・環境負荷の低減に向けた取組み | 配点 |
| ・新駅から大規模集客・交流施設及び大学までの間には、多様な人々の利用を想定した複数のバリアフリー動線が確保されているか。・デッキや広場などのオープンスペースは、多様な人が安全にアプローチでき、安心して利用することができるような、空間計画、サイン計画になっているか。・省エネ、省CO２化が図られているか。再生可能エネルギーを積極的に利用しているか。・トータルＬＣＣ（ライフサイクルコスト）の観点から、計画されているか。　（経済性、耐久性、メンテナンス性及び更新時の対応等） | 40点 |

## ②　本件土地Ａに関する事項（85点）

|  |  |
| --- | --- |
| ■コンセプト | 配点 |
| ・スマートユニバーシティ事業の実装・実証に向け、持続可能で挑戦的な取組みの提案がなされているか。・多様な交流・連携を創出し、新たなイノベーションの誘発を図るため、複合的な機能が具体的に提案されているか。 | 10点 |
| ■施設計画 | 配点 |
| ・大阪公立大学の機能増進及び研究機能と相乗効果を期待できる魅力的な大学利便施設の提案があるか。・大学施設の利用方針等や整備条件を理解した上で、大学施設と相乗効果を高めるような大学連携施設の提案がなされているか。・本件新施設Ａは施設整備に関する条件に基づき、デザイン、景観形成、周辺環境への調和、バリアフリー等に配慮した施設計画が提案されているか。 | 15点 |
| ■維持管理等・運営計画 | 配点 |
| ・民間提案施設について、具体的な運営の提案がなされているか。・本件新施設Ａについて、効率的で、計画的な維持管理等計画が提案されているか。 | 10点 |
| ■事業実施体制 | 配点 |
| ・産学官民の共創による都市シンクタンク機能や技術インキュベーション機能のさらなる充実に向け、必要な知見を提供できる十分な体制を自社又は連携する開発事業者等により構築しているか。・プラットフォームの立ち上げやオープンイノベーション促進、スタートアップ支援などの類似事業の実績はあるか。・事業実施体制が適切に構築されており、長期的な運営、維持管理等が望める提案がなされているか。 | 10点 |
| ■事業スケジュール | 配点 |
| ・早期に事業に取り掛かるスケジュールであり、実現可能なスケジュールとなっているか。・大学施設が早期に開設できるスケジュールになっているか。 | ５点 |
| ■収支計画 | 配点 |
| ・適切な投資と資金調達方法となっているか。・収支計画の算定が妥当なものとなっているか。・経済的観点からの適切なリスクの想定及びその対策の提案がなされているか。 | 35点 |

## ③　本件土地Ｂ（及び本件土地Ｃ１）に関する事項（415点）

|  |  |
| --- | --- |
| ■コンセプト | 配点 |
| ・世界から注目されるようなコンセプトや建築デザインになっているか。・本件新施設Ｂの各施設が相乗効果をもたらし、にぎわいの好循環を生み出すようなコンセプトや建築デザインになっているか。・大阪城ホールをはじめとする周辺アリーナ・ホール等との差別化を行うなど、アリーナ・ホール等のイベント内容に応じたコンセプトが具体的に提案されているか。 | 30点 |
| ■施設計画 | 配点 |
| ・本件新施設Ｂの利用者動線に配慮した施設計画になっているか。・「第７ ４（２）ア大規模集客・交流施設」に記載するアリーナ・ホール等の施設規模（収容人数）の条件を踏まえ、施設規模の拡大が具体的に提案されているか。・アリーナ・ホール等の座席計画について、事業性を高める工夫がなされているか。・物品搬入や施設利用の車輛（新駅・駅ビル、検車場への車を含む）の出入口は、歩行者の安全確保の観点からもできるだけ少なくするとともに、敷地内は歩車分離が図られているか | 65点 |
| ■運営計画 | 配点 |
| ・アリーナ・ホール等は、プロスポーツやコンサートなど様々な施設用途及び市場ニーズ、世界的に支持されている多様なコンテンツの受け入れを想定した多機能用途に対応する提案がなされているか。・「第７ ４（２）ア大規模集客・交流施設」に記載する「想定する利用用途」が具体的に提案され、さらに魅力的な利用用途が提案されているか。・アリーナ・ホール等へのＶＩＰの受け入れは、それにふさわしい高付加価値や収益性、セキュリティ確保など、ＶＩＰ対応を考慮した提案がなされているか。・アリーナ・ホール等のイベント誘致方法やセールスプロモーション方法の工夫、多様なイベント内容などにより、安定的に高い稼働率を維持できる提案がなされているか。・その他の施設（Ｂ）の運営は、販売計画・賃貸計画を含めて具体的に提案されているか。 | 60点 |
| ■事業実施体制 | 配点 |
| ・大規模集客・交流施設の建設・運営事業に有用な優れたデザイン力と技術力、管理能力や運営能力を有する者が、相乗的に連携しながら業務を進める体制となっているか。・本件新施設Ｂ全体が、質の高い運営が安定的・継続的に実施されるための体制・工夫が講じられているか。・多様な利用者を想定し、サービス向上や満足度向上のために、入退場時の群衆安全対策や苦情発生時の対応、業務改善方策について、具体的な提案がなされているか。 | 40点 |
| ■事業スケジュール | 配点 |
| ・実現可能なスケジュールとなっているか。・早期に供用開始するスケジュールになっているか。 | 40点 |
| ■収支計画 | 配点 |
| ・適切な投資と資金調達方法となっているか。（投資、資金調達方法に関して、詳細な根拠に基づいた設定となっているか。また、根拠の提示がなされているか。）・収支計画の算定が妥当なものとなっているか。（収入、支出に関して、詳細の根拠に基づいた設定となっているか。また、根拠の提示がなされているか。）・経済的観点からの適切なリスクの想定及びその対策の提案がなされているか。・収支計画上、収益が適切に確保されているか。（「大規模集客・交流施設」及び「その他の施設（Ｂ）」それぞれにおいて、内部収益率（ＩＲＲ）が５パーセント以上となっているか。ＩＲＲの計算期間については、それぞれの施設の開業後20年後までとし、計算方法については、「様式20資金調達・収支計算書（本件新施設Ｂ）」を参照のこと。なお、ＩＲＲについては、Osaka Metroが事業参画することを検討していることから、5パーセントを満たすだけではなく、より高い数値となるよう計画することが望ましい。） | 180点 |