

令和5年度 長吉六反地域等の未利用地を活用したまちづくり基本構想案の作成及び 実現方策等検討業務委託 仕様書

1 業務名称

令和5年度 長吉六反地域等の未利用地を活用したまちづくり基本構想案の作成及び実現方策等
検討業務委託

2 目的

平野区では、「平野区将来ビジョン」において、愛着を持って住み続けられる魅力あるまちづくりをめざしており、市営住宅跡地等の未利用地や新たに活用が可能と見込まれる土地を含む公有地を有効活用したまちづくりを効果的、効率的に進める検討を行っているところである。

平野区は市内で最大の市営住宅集積地であるため、建替えによる高層化・集約化が進み、新たな土地が生み出されるなど、未利用地総面積については市内で第1位となっている。特に、長吉地域東部には、区内の未利用地が集中しており、未利用地を活用したまちづくりが期待されている。

このため、平野区では「平野区将来ビジョン」の実現のため、長吉地域東部において公有地の有効活用を図る中長期的な視点でのまちづくりを推進することとし、平成30年1月に「長吉ウェルカムタウン計画（以下「基本計画」という。）」を策定した。

令和4年9月には、基本計画で駅前にぎわいエリアに位置付けている長原駅前用地の開発条件付きプロポーザルを公募しており、今後、Aエリアに続きCエリア（多世代共生コミュニティエリア）の長吉六反地域のまちづくりを進めていく必要がある。

本業務は、令和4年度に取りまとめた長吉六反地域の課題や市場ニーズ等を踏まえたまちづくり基本構想案を取りまとめるとともに、JR関西本線加美駅とJRおおさか東線新加美駅前の駅前にふさわしいまちづくりの実現方策の検討や他の未利用地の市場調査及び活用方策の検討等を行うことを目的とする。

3 契約期間

契約締結日から令和6年3月31日まで

4 業務内容

(1) 長吉六反地域における市営住宅及びもと小学校用地の活用に向けた基本構想案の作成

長吉地域東部の中でも東部に位置する長吉六反地域は、「市営長吉六反東住宅の建替え事業による余剰地」や「もと長吉六反小学校用地（平成27年3月31日閉校）」等があり、将来的に大規模な未利用地が創出されることになる。この大規模未利用地について、基本計画で位置付けるCエリア（多世代共生コミュニティエリア）の土地利用の方向性や諸条件（都市計画、道路条件）、Aエリア（令和4年9月長原駅前用地の開発条件付きプロポーザルの公募）の開発動向及び令和4年度に取りまとめた長吉六反地域における課題や市場ニーズ等を踏まえ、まちづくり基本構想案を取りまとめること。

(参考)

- ・「長吉ウェルカムタウン計画<基本計画>

<https://www.city.osaka.lg.jp/hirano/page/0000420704.html>

- (2) 「加美絹木住宅」用地を活用した駅前にふさわしいまちづくりに向けた導入機能（交流空間等）の実現方策の検討

駅前に立地している加美絹木住宅は老朽化による建替えが進められ、令和5年度の建物解体（予定）により、新たな余剰地が創出される予定である。

このような状況のもと、令和4年度に取りまとめた事業者ヒアリングによる市場ニーズ等を踏まえ、交通結節点の立地を活かした駅前にふさわしい交流空間（公園等）の実現方策等を検討すること。

- (3) もと大和川小学校用地ほかの未利用地の市場調査及び活用方策の検討

もと大和川小学校用地については、Aエリアの開発動向を見据え、活用にかかる市場調査及び活用方策の検討をすること。そのほかの未利用地についても暫定活用や定期借地等も視野に入れた市場ニーズ等を把握するために民間事業者を対象に市場調査・活用案を取りまとめること。

- (4) その他

- ①上記の業務遂行にあたっては、必要となる関係局や地域への説明資料等を作成すること。なお、作成にあたっては、図やイラスト等を使用する等分かりやすい表現に努め、本市と十分に協議・調整を行うこと。
- ②関係局や地域との協議等に必要な運営支援（協議資料作成、議事録作成）を行うこと。
- ③本市との打合せ後1週間以内に議事録の作成を行い、適宜本市職員と連絡調整を行うこと。

5 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打合せ計画
- 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

- (2) 業務の実施中に提出する書類

- 貸与品借用書・返納書（必要に応じて、随時）
- 業務に関する打合せ議事録（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

6 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。

- ・ 報告書（A4判）・・・・・・・・5部
- ・ 概要版資料：A4判簡易冊子・・・・・・・・5部
- ・ 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

※なお、成果品については、令和6年3月31日までに提出するものとする。

7 打合せ協議

業務にかかる打合せは、業務着手時、中間時、業務最終報告時を含み12回以上（月1回以上）実施するものとし、業務に関する打合せ議事録の整理は受託者が行い、本市へ提出するものとする。

8 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) 情報管理について

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。また契約期間満了後又は契約解除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、受任者は、万が一事故があった場合には、直ちに本市担当者へ報告すること。

(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。

9 著作権

成果物に係る使用权及び著作権（著作権法（昭和45年法律第48号）第21条から第28条までに規定する権利をいう）は、本市に帰属するものとする。

10 委託料の支払い方法

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については、契約期間内に業務を完了した後、本市による検査に合格した場合に、契約金額を支払うものとする。

11 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、中立かつ効率的に業務を実施しておらず、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

12 その他

(1) 各種成果品の提出について

- ・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。

(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、**仕様書別紙1**「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、**仕様書別紙1**「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、**仕様書別紙2**「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、**仕様書別紙2**「再委託に関する特記事項」を遵守すること。

(6) その他、業務遂行中に疑義が生じた場合は、速やかに本市に連絡し、指示を受けること。

(7) 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の双方協議のうえ定めるものとする。

13 事業担当

〒547-8580 大阪市平野区背戸口3丁目8番19号 平野区役所2階(21番窓口)

大阪市平野区役所 安全安心まちづくり課(企画調整担当)

担当: 谷川・小籾

TEL: 06-4302-9928 FAX: 06-4302-9880

E-mail: tw0002@city.osaka.lg.jp

暴力団等の排除に関する特記仕様書

1 暴力団等の排除について

- (1) 受注者（受注者が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下同じ。）は、大阪市暴力団排除条例（平成 23 年大阪市条例第 10 号。以下「条例」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者」という。）に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をしてはならない。
- (2) 受注者は、条例第 7 条各号に規定する下請負人等（以下「下請負人等」という。）に、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をさせてはならない。
また、受注者は、下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をした場合は当該契約を解除させなければならない。
- (3) 受注者は、この契約の履行にあたり暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から条例第 9 条に規定する不当介入（以下「不当介入」という。）を受けたときは、速やかに、この契約に係る本市監督職員若しくは検査職員又は当該事務事業を所管する担当課長（以下「監督職員等」という。）へ報告するとともに、警察への届出を行わなければならない。
また受注者は、下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から不当介入を受けたときは、当該下請負人等に対し、速やかに監督職員等へ報告するとともに警察への届出を行うよう、指導しなければならない。
- (4) 受注者及び下請負人等が、正当な理由なく本市に対し前号に規定する報告をしなかったと認めるときは、条例第 12 条に基づく公表及び大阪市競争入札参加停止措置要綱による停止措置を行うことがある。
- (5) 受注者は第 3 号に定める報告及び届出により、本市が行う調査並びに警察が行う捜査に協力しなければならない。
- (6) 発注者及び受注者は、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者からの不当介入により契約の適正な履行が阻害されるおそれがあるときは、双方協議の上、履行日程の調整、履行期間の延長、履行内容の変更その他必要と認められる措置を講じることとする。

2 誓約書の提出について

受注者及び下請負人等は、暴力団員又は暴力団密接関係者でないことをそれぞれが表明した誓約書を提出しなければならない。ただし、発注者が必要でないと判断した場合はこの限りでない。

不適正な契約事案の再発防止対策における特記仕様書

第 1 条 発注者と本契約を締結した受注者は、この契約の履行に関して、発注者の職員から違法又は不適正な要求を受けたときは、その内容を記録し、直ちに平野区役所総務課（コンプライアンス担当 連絡先：06-4302-9625）に報告しなければならない。

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、本契約に係る業務（以下「当該業務」という。）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、当該業務について、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、本契約（協定）を解除することができる。（指定管理者の指定を取り消すことができる。）

再委託に関する特記事項

1 本委託業務における「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。

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って、承諾を行うものとする。ただし、業務の性質上、これを越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、業務を再委託に付する場合、書面により再委託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。

(発注者：大阪市 受注者：事業者)