

令和7年度長吉地域東部等未利用地活用検討調査業務委託にかかる 公募型企画競争（プロポーザル）の実施について

大阪市平野区役所（以下「本市」という。）では、令和7年度長吉地域東部等未利用地活用検討調査業務委託について、次の募集要項のとおり、公募型企画競争方式（プロポーザル方式）による事業者選定を実施します。

なお、本事業は令和7年度大阪市予算成立前に公募を行っております。選定・業務実施にあたっては、大阪市会での令和7年度予算成立が前提となりますので、今後、業務内容が変更される場合や実施に至らない可能性があることをご承知おきください。

令和7年1月10日
大阪市平野区長 武市 佳代

募 集 要 項

1 案件名称

令和7年度長吉地域東部等未利用地活用検討調査業務委託

2 事業目的と概要

平野区では、市営住宅の建替えや小学校の統廃合に伴い余剰地が創出されており、未利用地が多数存在する。

特に、長吉地域東部は、区内の未利用地が集中しており、小学校の統廃合や高齢化の著しい進展によるコミュニティの沈滞化等、少子・高齢化や人口減少が続くことが予想されていることから、平野区では、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、検討を進めてきた。基本計画の第1段階として位置づけた長原駅前の用地において、駅前の特性を活かし、地域の核となるにぎわい機能を導入することでポテンシャルを向上させ、その波及効果により、周辺の地域への開発につなげるべく、令和5年に開発事業者を決定した。さらに、他のエリアにおいてもこの機運を逃さずまちづくりを行うため、基本計画の振り返りを実施し、今後の方向性を定め、特にBエリア及びCエリアについては、「平野区長吉地域東部まちづくりプロジェクトチーム会議」を立ち上げ、周辺の八尾空港西側跡地の開発動向を注視しつつ、まちづくりの検討を進めている。

また、加美絹木住宅跡地等のその他区内未利用地においても、地域の魅力向上や活性化を図るべく、早急にまちづくりの実現に向けた条件等の検討を行う必要がある。

本業務は、基本計画におけるBエリア並びにCエリアのテーマを踏まえ、かつ八尾空港西側跡地の開発動向を見据えた活用計画等の策定に向けた市場調査や整備手法の検討及び、その他区内未利用地における活用方策の検討を行うことを目的とする。

(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>
- ・「長吉ウェルカムタウン計画<基本計画>の振り返りと今後の方向性」
<https://www.city.osaka.lg.jp/hirano/page/0000606956.html>

3 業務内容

別紙1「仕様書」のとおり

4 契約条件等に関する事項

- (1) 契約上限額
金 3, 992, 000 円（消費税及び地方消費税を含む）
- (2) 契約期間
契約締結日から令和8年3月31日まで
- (3) 履行場所
大阪市平野区内
- (4) 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、本市は契約金額以外の費用を負担しない。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 契約書案
別紙2「契約書（案）」参照
- (8) 契約保証金
大阪市契約規則第37条第1項第1号又は第3号に該当するときは免除。
- (9) 保証人
不要
- (10) 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。

5 公募型プロポーザル参加資格等

5-1 参加資格

参加申込できる者は、次の各号に定める資格を全て満たす法人とし、個人での参加申込はできない。複数の法人によって構成される連合体（以下「連合体」という。）により参加申込する場合は、5-2 連合体に関する条件を参照すること。

ただし、単独もしくは連合体を構成する法人として参加申込する法人は、他の連合体の構成員となり参加申込する等、重複した形で本プロポーザルに参加申込することはできない。

- (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ものであること。
- (2) 参加申込される法人の役員等が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は大阪市暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当していないこと。

- (3) 次の大阪市入札参加有資格者名簿の承認種目の入札参加条件をいずれも有していること。
- ①令和4・5・6年度大阪市入札参加有資格者名簿（物品供給・業務委託）に、承認種目「13：その他代行（大分類） 17：各種施策研究・調査（中分類） 01：各種施策研究・調査（小分類）」で登録していること。
 - ②令和5・6・7年度大阪市入札参加有資格者名簿（測量・建設コンサルタント等）に、承認種目「500：建設コンサルタント（業務種別） 511：都市計画及び地方計画（登録部門）」で登録していること。
- (4) 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。
- (5) 参加申請時において、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及び同要綱別表に掲げるいずれの措置要件にも該当しないこと。
- (6) 宗教活動や政治活動を主たる目的とした団体ではないこと。また、特定の公職者又は政党を推薦、支持、反対することを目的とした団体ではないこと。
- (7) その他、公共の福祉に反する活動をしていないこと。
- (8) 経営状態が著しく不健全であると認められるものでないこと（会社更生法に基づく更生手続き開始の決定、又は民事再生法に基づく再生手続き開始の決定を受けたものを除く）。
- (9) 適切な情報セキュリティ・ポリシー及び情報管理体制が整備されていること。
- (10) 過去10年間に国や自治体等において、まちづくり構想に関する調査や研究にかかる業務の履行実績があること。
- (11) 業務責任者として下記Ⅰ及びⅡの条件を満たす者を配置できること。
- Ⅰ 直接雇用関係を有していること。
 - Ⅱ 下記ア～エの資格のいずれか一つを有し、日本語に堪能（日本語通訳が確保できれば可）であること。
 - ア 技術士法による第二次試験のうち技術部門を建設部門（選択項目を「都市及び地方計画」とするものに限る）とするものに合格し、同法による登録を受けている者。
 - イ 技術士法による第二次試験のうち技術部門を総合技術管理部門（選択項目を「都市及び地方計画」とするものに限る）とするものに合格し、同法による登録を受けている者。
 - ウ 上記ア・イと同様の能力と経験を有する者。（国土交通大臣（旧建設大臣）が同程度の知識及び技術を有する者と認定した者）
 - エ R C C M（都市計画及び地方計画部門）の資格を有し、登録を受けている者。

5-2 連合体に関する条件

事業者が連合体を結成して申請する場合は以下の要件をすべて満たしているときに限り可能とする。

- (1) 各事業者は、連合体の代表となる事業者（代表者）を決め、代表者が全体の意思決定、管理運営等にすべての責任を持つようにすること。なお、代表者は、業務の遂行責任を持つことのできる事業者とすること。
- (2) 参加申請以後、代表者及び連合体を構成する事業者（構成員）の変更は認めない。
- (3) 代表者は、上記「5-1 参加資格」(1)～(11)の基準の全てを、それ以外の構成員は、上記「5-1 参加資格」(1)、(2)、(4)～(9)の基準の全てを満たしていること。
- (4) 代表者とならない事業者にあつては、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。
- (5) 参加申請時に連合体の協定書の写しを併せて提出すること。なお、協定書にはそれぞれの事業者の役割分担及び活動割合を詳細かつ明確に記載すること。

(6) 単独で応募した事業者は、他の連合体の構成員となることはできない。

(7) 代表者を含む連合体を構成する事業者（構成員）は、複数の連合体の構成員として応募することはできない。

5-3 失格事項

参加申込から契約の締結までの期間に、次の各号のいずれかに該当した場合は失格とし、提案審査の対象及び契約締結予定者としての地位を失い、また契約の解除を行うことがある。

- (1) 「5-1 参加資格」及び「5-2 連合体に関する条件」に定める参加資格を満たさなくなった場合
- (2) 本プロポーザル及び提案審査等に関する不当な要求等を申し入れた場合
- (3) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (4) 提出書類について本市が定める提出期限までに提出されなかった場合
- (5) 提案内容が本市の求める水準を満たさないと認められる場合
- (6) 提案内容について実現可能性が無い又は著しく妥当性を欠くと認められる場合
- (7) 採用される旨の選定結果通知書を受け取った者が、契約締結までに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
- (8) その他不正及び不誠実な行為があった場合

6 公募型プロポーザル参加申請及び資格審査

公募型プロポーザル参加を希望する事業者は、次の審査書類を申請期間内に持参もしくは郵送により提出し、本市の公募型プロポーザル参加資格審査を受けなければならない。

なお、郵送での提出の場合は、配達までの送達過程の記録が確認できる特定記録等により、申請期間内に到着したものに限る。

(1) 申請書類

- ①参加申請書（様式1-1、様式1-2）
- ②誓約書（様式2）（様式3）
- ③事業者の概要（様式4）
- ④業務実績調書（5-1（10）に定める参加資格について記載することとし、契約書等の写し（双方の押印がある表紙及び業務の実施内容を証するページ）を添付すること。）（様式5）
- ⑤情報セキュリティ・ポリシーに関する資料（様式任意）
- ⑥5-1（11）Ⅰに定める業務責任者として配置する人員と直接雇用関係を有していることを確認できる証明書等の写し
- ⑦5-1（11）Ⅱに定めるア～エの資格のいずれかを有することを確認できる証明書等の写し
- ⑧返信用封筒1部（公募型プロポーザル参加事業者の参加資格確認結果通知用として、長形3号封筒にあて先を明記のうえ、普通郵便料金に特定記録等の料金分を加えた所定の料金の切手を貼付のこと）
- ⑨（連合体を結成して申請する場合）連合体結成にかかる協定書（写）及び連合体の構成員、代表者、役割分担、責任関係、組織運営に関する事項等を明確に記載したものに、代表者の自著もしくは印を捺印したもの及び、代表法人とならない法人にあっては、代表法人に代表権を委任する旨が記載されている委任状（様式任意）

(2) 申請期間

令和7年1月23日（木）から令和7年1月30日（木）午後5時30分まで

※持参の場合は、事前に電話連絡をしてから来所すること。

なお、受付については土曜日・日曜日・祝日と月曜日から金曜日の午後0時15分から午後1時までを除く、午前9時から午後5時30分までとする。

(3) 受付場所

〒547-8580 大阪市平野区背戸口3丁目8番19号 平野区役所5階(51番窓口)

大阪市平野区役所 総務課(企画調整担当)

TEL: 06-4302-9928 E-mail: tw0001@city.osaka.lg.jp

※公募型プロポーザル参加申請書の提出がない場合は、企画提案書の受付を行いません。

7 質問事項について

(1) 質問の受付期限

令和7年1月10日(金)から令和7年1月17日(金)午後5時30分まで

(2) 質問方法

「件名」に【質問: 令和7年度長吉地域東部等未利用地活用検討調査業務委託】と明記し、**別紙3**「質問票」により、大阪市平野区役所総務課あて、E-mail: tw0001@city.osaka.lg.jp にて送付すること。

※電話や口頭での質問は受け付けません。

(3) 質問事項に対する回答

令和7年1月22日(水)頃に大阪市平野区ホームページに掲載する。

なお、質問がなかった場合は、あらためて掲載は行わない。

8 公募型プロポーザル参加申請書等の取り扱いについて

受付後の公募型プロポーザル参加申請書の変更等は認めず、返却は行わない。

9 公募型プロポーザルの参加資格確認等

(1) 参加資格確認通知書は、令和7年1月31日(金)(予定)に交付する。

(2) 参加資格を認めなかった事業者に対しては、その旨の通知書を(1)と同時に交付する。

10 公募型プロポーザルに参加することができない事業者

(1) 公募型プロポーザル参加資格を認めなかった事業者。

(2) 公募型プロポーザル参加申請期限から11(3)に定める企画提案書提出期限までの間において、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく参加停止中の事業者もしく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事業者。

11 企画提案書の提出

(1) 提出書類

本市より参加資格確認通知書を受けた事業者は、以下の書類を提出すること。

- ・【様式6】企画提案書表紙
- ・技術提案書(様式任意)

提案テーマ:

- ① Bエリア及びCエリアについて、基本計画や振り返り資料等を参考に、具体的な事業計画案及び、周辺動向や社会情勢等の変化に対応した実現性のある魅力あるまちづくりに関する市場ニーズ調査の内容や実施手法を検討し、提案すること。

- ② その他区内未利用地について、暫定活用等によるまちづくりの活用方策を幅広く検討し、提案すること。

(参考) 大阪市未利用地活用方針一覧 (令和6年8月1日時点)

<https://www.city.osaka.lg.jp/keiyakukanzai/page/0000006945.html>

※A3版3枚以内(表紙・目次を除く)でまとめることとし、【様式6】の表紙を添付して提出すること(両面不可)。

- ・【様式7】業務実施体制について
- ・【様式8】業務委託料算定書

※本業務の実施に必要な経費を算出すること。また、算定根拠資料を必ず添付すること。

・【その他】

- ①国や自治体から受託したまちづくり構想に関する調査や研究にかかる報告書等

※提出書類が大量となる場合は、概要版又は要約版等、調査報告の要旨を抜粋した資料でも可とする。サイズはA4サイズとし、報告書にA3サイズが含まれる場合は、片袖折等により、A4サイズに収めること。

- ②直近2年間の財務諸表(賃借対照表、損益計算書)

※連合体を結成している場合は、それぞれの法人分を提出すること。

- ③返信用封筒1部(公募型プロポーザル選定結果通知用として、長形3号封筒にあて先を明記のうえ、普通郵便料金に特定記録等の料金分を加えた所定の料金の切手を貼付のこと)

(2) 提出部数

7部(正本1部、副本6部)

正本: 事業者名を記入したもの。

副本: 事業者名や事業者が特定される表現の記載のないもの又は事業者名や事業者が特定されないようにマスキングしたもの。

※副本には、事業者名の他に社印・割印や固有のマーク、社員氏名(役職は記載し、氏名はA、B、C等に全て置き換えて記載)など、事業者名を推測できる表示があれば**マスキング**して、事業者が特定されないようにすること。

(3) 提出期間

令和7年2月3日(月)から令和7年2月14日(金)午後5時30分まで

ただし、受付については土曜日・日曜日・祝日と月曜日から金曜日の午後0時15分から午後1時までを除く、午前9時から午後5時30分までとする。

※持参の場合は、事前に電話連絡をしてから、来所すること。

(4) 提出先

6(3) 受付場所に同じ。

(5) その他

- ・郵送での提出も可とするが、配達までの送達過程の記録が確認できる特定記録等により、提出期間内に到着したものに限る。
- ・提出書類はどのような理由があっても返却しない。
- ・複数の提案書の提出はできないものとする。
- ・受付後の提出書類の変更等は認めない。

1.2 プレゼンテーション審査について

提出された企画提案書をもとに、業務の実施方針等についてプレゼンテーションを行うこととする。

(1) 実施予定日

令和7年3月3日(月)(予定)に、応募事業者からのプレゼンテーション及び応募事業者へのヒアリングを実施する予定である。なお、実施日時、開催場所、プレゼンテーションの方法等については、企画提案書提出事業者に対し、別途通知する。

(2) 場所

大阪市平野区役所(大阪市平野区背戸口3丁目8番19号)

(3) 説明時間

1事業者あたり30分程度(うち説明15分程度、質疑応答を含む)

(4) その他

- ①参加資格確認通知書を交付した事業者が多数となった場合、プレゼンテーション審査の実施方法(実施日、説明時間等)について、変更する可能性がある。この場合、対象事業者に対して別途通知を行う。
- ②プレゼンテーション審査は非公開とする。
- ③プレゼンテーション時の資料は企画提案書を使用し、口頭にて説明を行うこと。なお、資料の追加・変更等は認めない。

1.3 審査・選定について

(1) 審査・選定方法

本市の参加資格審査においてその資格を認め、企画提案書を提出した事業者に対し、書類審査、プレゼンテーション及びヒアリングを実施する。

審査は、学識経験者等で構成する「令和7年度長吉地域東部等未利用地活用検討調査業務委託事業者 選定会議(以下「選定会議」という。)」にて、評価基準に基づき、書面による事前審査及びプレゼンテーション審査の結果を加味して、本市において、最も優れていると評価された事業者を選定する。

ただし、本プロポーザルの結果、契約締結にふさわしい事業者が存しないと判断する場合は、選定しないことがある。

(2) 評価基準

評価項目		評価内容	様式	配点
I 企画 内容	提案の妥当性	・当地域が抱える課題を的確に理解し、周辺動向や社会情勢等の変化に対応した実現性のある魅力あるまちづくりに繋がる具体的な計画や調査が提案されているか。 ・業務内容を理解し、実現可能な業務手順や工程計画となっているか。	様式 任意	30点
	・ 独創性 ・ 実現性			20点
II 業務 実施 体制	実施体制の 的確性	・管理技術者(業務責任者)及び担当技術者が適切に配置され、必要な人員が確保されているか。 ・管理技術者(業務責任者)及び担当技術者の実績、経験など実施体制は十分であるか。 ・提案された業務を確実に遂行でき、有効な優れた実績・ノウハウ・運営基盤を有しているか。	様式5 様式7	30点

	同種・類似業務の実績	・同種・類似業務の実績があり、その実績としてあげた業務の担当分野に、中心的・主体的に参画したか。		15点
Ⅲ 委託費の積算の妥当性		・提案内容に対し妥当な経費積算となっているか。	様式8	5点
				100点

※1 プレゼンテーションは必ず本事業担当者が行うこととし、代理の者は認めない。

※2 1事業者のみが応募の場合は、適格性を審査し、全委員の評価点の平均点が60点以上（6割）であれば委託候補事業者とする。

※3 2事業者以上の応募があった場合は、全委員の評価点の平均点が60点以上（6割）でかつ評価点が最も高い事業者を最優秀提案者とする。

なお、最優秀提案者が複数いる場合は、「Ⅰ 企画内容」の評価点が最も高い事業者を最優秀提案者とする。さらに、最優秀提案者が複数いる場合は、「Ⅱ 業務実施体制」、「Ⅲ 委託費の積算の妥当性」の順で、評価点が最も高い事業者を最優秀提案者とする。

※4 最優秀提案者と契約を締結することができない事由が生じた場合は、審査において次順位以下となった提案者のうち、合計点が上位であった者から順に当該業務委託の契約交渉を行うことができるものとする。ただし、選定会議において全委員による評価点の平均が60点を下回った者を除く。

1.4 選定結果の通知について

選定結果は、決定後速やかに、全ての提案者に通知するとともに、選定結果の概要を大阪市平野区ホームページへの掲載により公表する。

※審査は非公開とし、審査内容についての質問や異議は一切受け付けない。

1.5 スケジュール

公募開始	令和7年1月10日（金）
質問受付期間	令和7年1月10日（金）～1月17日（金）
質問に対する回答	令和7年1月22日（水）予定
プロポーザル参加申請期間	令和7年1月23日（木）～1月30日（木）
参加資格確認通知	令和7年1月31日（金）予定
企画提案書提出期間	令和7年2月3日（月）～2月14日（金）
選定会議（プレゼンテーション審査）	令和7年3月3日（月）予定
選定結果通知	令和7年3月上旬 予定
契約締結・事業開始	令和7年4月1日（火）予定
事業完了	令和8年3月31日（火）

1.6 その他

- (1) 申請書類・提案書の作成・提出及びプレゼンテーション等にかかる費用は、事業者の負担とする。
- (2) 提出された公募型プロポーザル参加申請書類及び提案書は、参加者に無断で他に使用しない（ただし、大阪市情報公開条例に基づく公開を除く）。
- (3) 申請書類及び提案書に虚偽の記載をした場合は、提出されている書類のすべてを無効とする。
- (4) 本事業受託者として選定されたものは、契約締結等の手続き及び事業実施に向けた協議に応じるこ

とし、その間の費用は受託者の負担とする。