

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 仕様書

1 業務名称

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 目的

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、今後も少子・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 契約期間

契約締結日から令和8年3月31日まで

4 業務内容

(1) Bエリア及びCエリアの活用計画案等の検討

- ①基本計画や振り返り資料をもとに、魅力あるまちづくりの実現に向けて、市場ニーズを把

握すること。また、その結果を踏まえて売却条件（導入機能や敷地分割等）を整理し、活用計画案を検討の上、取りまとめること。なお、市場ニーズ調査の手法等の具体的な内容については、契約締結後に本市職員と協議の上、決定するものとする。

②本市関係所属により構成する「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」（年3回程度）の運営支援（会議資料の作成等）を行うこと。

(2) その他区内未利用地における活用方策の検討

その他の未利用地について、暫定活用や定期借地等の可能性を含めたまちづくりの活用方策の検討を行うこと。（検討にあたっての市場調査や分析資料等を提出すること。）

(3) その他

上記の業務遂行にあたって必要となる関係者との協議等の運営支援（説明資料、議事録作成等）を行うこと。なお資料の作成にあたっては、図やイラスト等を使用し分かりやすい表現に努め、本市職員と十分に調整を行うこと。また、本市職員の指示に従い、速やかに提出すること。

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 (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

本調査業務を受諾した事業者（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8年3月31日までに提出すること。

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、月1回を目途に実施するほか、業務遂行上必要となる本市への確認等、適宜web会議や電子メール等により実施するものとする。また、業務にかかる打合せ議事録の整理は受託者が行い、速やかに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

成果物にかか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、次の契約事業者が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 再委託について

- (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。
 - ・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。

13 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、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、不適正な契約事案の再発防止対策における、別紙「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、別紙「公正な職務の執行の確保に関する特記仕様書」を遵守すること。
- (5) 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。

- (6) 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本市と受託者の双方協議のうえ定めるものとする。

14 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 FAX : 06-6700-0190

E-mail : tw0001@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旨の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。

特記仕様書

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、直ちに発注者の平野区役所総務課（連絡先：06-4302-9625）に報告しなければならない。

公正な職務の執行の確保に関する特記仕様書

（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（平野区役所総務課）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（平野区役所総務課）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、本契約を解除することができる。