令和7年度 大阪市港区もと市岡商業高等学校跡地の活用方策等検討業務委託にかかる
公募型企画競争方式（プロポーザル）の実施について

募 集 要 項（案）

1 案件名称

令和7年度 大阪市港区もと市岡商業高等学校跡地の活用方策等検討業務委託

2 業務の目的と概要

港区では、令和7年3月に更新した「港区エリア別活性化プラン」において、港区全体のまちづくりの方向性及びエリア別取組の方向性を踏まえて、各エリアの取組の基本方針を設定し、エリアごとの具体的な取組につなげるとともに、エリア間連携を推進することにより港区全体の活性化をめざしている。

また、令和6年4月に策定した「弁天町駅周辺まちづくりビジョン（以下「ビジョン」という。）」を策定し、大阪のニシの玄関口にふさわしい拠点形成をめざして、「世界にひらかれたニシの玄関づくり」、「居心地よく歩きたくなる空間づくり」等のコンセプトを掲げ、当該跡地の土地利用・空間形成の方向性として、「国際拠点ベイエリアとの連携強化」と「地域交流拠点の形成強化」をめざすこととしている。

大阪市港区弁天1丁目地内に所在する「もと市岡商業高等学校跡地（以下「当該跡地」という。）」は、港区の東部エリアに位置し、JR大阪環状線及びOsaka Metro中央線弁天町駅に近接するとともに、国道43号や中央大通の広域幹線道路とのアクセスも良好であることから、開発ポテンシャルが非常に高い用地である。

そして、当該跡地については、ビジョンに沿ったコンセプト等の実現に資する開発の市場性を確認するため、令和6年9月から12月にかけてマーケットサウンディングを行ったところ、複数の事業者から提案があり、当該跡地の開発の方向性として大阪のニシの玄関口にふさわしいにぎわい形成として、商業機能や宿泊機能の導入の可能性が確認できた一方で、ビジョンに沿った開発を進めるため、都市計画の規制緩和を求める声もあった。

本業務は、マーケットサウンディングの結果を踏まえつつ、ビジョンに沿った当該跡地の開発を推進するため、令和7年度において当該跡地活用の方向性や具体的内容をはじめ、都市計画関連の手続きに必要な各種検討調査及び関連する資料の作成を行うことを目的とする。

3 業務内容

別紙「仕様書」のとおり

4 契約条件等に関する事項

- (1) 事業規模（契約上限額）
金 11,110,000 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
本市指定場所

(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いを行う。

(7) 契約書案

別紙「業務委託契約書」参照

(8) 契約保証金及び保証人

契約保証金 免除（契約規則 37 条 1 項 1 号または 3 号に該当する場合）

保証人 不要

5 応募資格等

(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、(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。

- ア 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。
- イ 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。
- ウ 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。
 - (ア) 令和7・8・9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。
 - (イ) 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。
- エ 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。
- オ 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。
- カ 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、特定の公職者または政党を推薦、支持、反対することを目的とした団体ではないこと。
- キ その他、公共の福祉に反する活動をしていないこと。

- ク 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）。
- ケ 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。
- コ 過去10年間に国や地方公共団体等において、まちづくりビジョン等の計画策定をはじめ、多様な事業者が参画する委員会等の運営支援、未利用地の活用方策の検討、駅まち空間の再構築によるウォークアブルなまちづくりの検討等のまちづくり調査・検討業務の履行実績があること。
- サ 業務責任者として下記(ア)及び(イ)の条件を満たす者を配置できること。

(ア) 直接雇用関係を有していること。

(イ) 下記A～D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。

A 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「道路」または「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。

B 技術士法による第二次試験のうち技術部門を総合技術監理部門（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。

C 上記A・B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）

D 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。

(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。

- ア 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。
- イ 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。
- ウ 代表者は、上記「(1) 参加資格」ア～サの基準の全てを、それ以外の構成員は、上記「(1) 参加資格」ア、イ、エ～ケの基準の全てを満たしていること。
- エ 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。
- オ 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。
- カ 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。
- キ 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。

(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。

- ア 「(1) 参加資格」及び「(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。
- イ 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。
- ウ 提出書類に虚偽の記載があった場合。
- エ 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。

- オ 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。
- カ 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。
- キ 提案審査結果の通知後、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。
- ク その他不正及び不誠実な行為があった場合。

6 スケジュール（予定）

・ 公募開始	令和7年5月19日（月）
・ 質問受付締切	令和7年5月26日（月）
・ 質問に対する回答	令和7年5月30日（金）
・ 参加申請関係書類の提出期間	令和7年6月6日（金）
・ 参加資格決定通知	令和7年6月13日（金）
・ 企画提案書の提出期間	令和7年6月20日（金）
・ 選定会議（プレゼンテーション）	令和7年7月上旬
・ 選定結果通知	令和7年7月14日（月）の週
・ 契約締結、事業開始	令和7年7月中旬
・ 事業完了	令和8年3月31日（火）

7 応募手続き等に関する事項（予定）

（1）質問の受付及び回答

ア 受付期間

令和7年5月19日（月）～令和7年5月26日（月）土曜日・日曜日を除く
午前9時～午後5時30分まで（必着）

イ 提出書類及び部数

別紙「質問票（様式1）」1部

ウ 提出方法

港区役所協働まちづくり推進課まで、電子メールにより提出すること。

（「10 提出先、問い合わせ先」参照） ※電話や口頭での質問は受け付けない。

エ 回答

令和7年5月30日（金）に大阪市ホームページ（令和7年度 大阪市港区もと市岡商業高等学校跡地の活用方策等検討業務委託にかかる公募型企画競争方式（プロポーザル）の実施について）にて回答を公開する。ただし、質問がなかった場合は掲載しない。

（2）参加申請手続き及び参加資格決定通知

ア 受付期間

令和7年5月19日（月）～令和7年6月6日（金）土曜日・日曜日を除く
午前9時～午後5時30分まで（必着）

イ 提出書類

公募型プロポーザル参加申請書兼誓約書（様式2）

ウ 提出場所

「10 提出先、問い合わせ先」に、持参又は郵送（必着）で提出すること。

エ 参加資格決定通知

令和7年6月13日（金）に、「公募型プロポーザル参加申請書兼誓約書（様式2）」に記載の担当者メールアドレス宛に電子メールにより通知する。

(3) 企画提案書等の提出

ア 企画提案書の必須記載事項

(ア) 本業務全体を効果的かつ効率的に行うための業務実施計画を記述すること

- ・業務の実施方針
- ・業務フロー（実施体制を含む）
- ・行程計画
- ・提案のポイント

(イ) マーケットサウンディングの結果を踏まえつつ、ビジョンに沿った当該跡地の開発を推進するため、当該跡地活用の方向性や具体的内容等及び都市計画関連の手続きに必要な各種検討調査等について提案してください。

イ 企画提案書の枚数は、A3版2枚以内（表紙・目次を除く）とし、「公募型プロポーザル企画提案書（様式3）」を添付して提出すること。

ウ その他の提出書類

- (ア) 業務実施体制表（様式4）
- (イ) 同種・類似業務実績調書（様式5）
- (ウ) 経費内訳書（様式は任意）
- (エ) 企業概要（様式は任意）

エ 企画提案書等の受付期間

令和7年6月13日（金）～令和7年6月20日（金）

土曜日・日曜日・祝日を除く午前9時～午後5時30分まで（必着）

オ 企画提案書等の提出部数：8部（正本1部、副本7部）

正本にのみ提案事業者名を記載し、副本には提案事業者名等は記載しないこと。また、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すること。）など、提案事業者名を推測できる表示があれば黒塗りするなどして、提案事業者が推定できる記載は行わないこと。

カ 提出場所

下記「10 提出先、問い合わせ先」宛に、必ず持参してください。（メール、FAX、郵送での提出は不可）

8 選定に関する事項

(1) 選定基準（配点割合：合計100点）

審査は次に示す観点から、総合的に公平かつ客観的な審査を行うものとする。

- ・（実施体制の的確性）：業務遂行に向けた適切なスケジュール及びそれを実行できる業務執行体制であるかを評価する。**【30点】**
- ・（同種・類似業務の実績）：同種・類似業務の実績があるかどうか、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どうかについて評価する。**【15点】**
- ・（業務実施計画）：実施方針や実施手順の妥当性を評価する。**【20点】**
- ・（企画内容）：本業務を実施する上で、課題認識や目的の理解度、着眼点等の適格性及びその目的を達成するための実現性、有効性等について評価する。**【30点】**
- ・（積算の妥当性）：費用積算根拠の妥当性。**【5点】**

(2) 選定方法

- ア 本企画提案の審査については、大阪市港区もと市岡商業高等学校跡地の活用方策等検討業務委託先選定会議が行い、その意見を受けて選定する。
- イ 選定委員は、選定基準に基づき企画提案書の書面審査及びプレゼンテーション審査を行う。
- ウ 選定会議（プレゼンテーション）
開催日時：令和7年7月上旬（予定） ※開催日時等は電子メールにて後日連絡する。
- エ 選定委員は2～3名とし、委員1名あたりの評価点は最高100点とする。全委員による評価点の平均が60点を下回った場合は選定対象としない。
- オ 審査の結果、評価点が最も高い提案者が複数いる場合は、「企画内容」の評価点（選定委員の評価点の合計）が最も高い企画提案者を受託予定者とする。それでもなお、同点の場合は、「実施体制的的確性」、「業務実施計画」、「同種・類似業務の実績」の順で、評価が一番高い事業者を委託候補事業者とする。なお、すべての平均点が同一となった事業者が複数いる場合は、くじ引きにより委託候補事業者を選定する。
- カ 受託予定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、全委員による評価点の平均が60点を下回った者を除く。

(3) 失格事由

次のいずれかに該当した場合は、選定対象から除外する。

- ア 選定委員に対して、直接、間接を問わず、故意に接触を求めること。
- イ 他の参加者と企画提案の内容又はその意思について相談を行うこと。
- ウ 事業者選定終了までの間に、他の参加者に対して企画提案の内容を意図的に開示すること。
- エ 提出書類に虚偽の記載を行うこと。
- オ その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行うこと。

(4) 選定結果の通知及び公表

選定結果は、決定後速やかに全ての参加者に通知し、また、本市ホームページに掲載する。
(令和7年7月中旬～下旬予定)

9 その他

- (1) 申請書類・企画提案書の作成・提出及びプレゼンテーション等にかかる費用は、参加者の負担とする。
- (2) 採用された企画提案書は、「大阪市情報公開条例（平成13年大阪市条例第3号）」に基づき、非公開情報（個人情報、法人の正当な利益を害する情報等）を除いて、情報公開の対象となる。
- (3) 提出されたすべての企画提案書等は返却しない。
- (4) 提出された企画提案書等は、審査・業者選定の用以外に応募者に無断で使用しない（大阪市情報公開条例に基づく公開を除く）。
- (5) 期限後の提出、差し替え等は認めない。
- (6) 参加申請後に大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置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た者の公募型プロポーザル参加は無効とする。
- (7) 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とし、その間の費用は受託者の負担とする。

10 提出先、問い合わせ先

〒552-8510 大阪市港区市岡 1-15-25 5階

大阪市港区役所 協働まちづくり推進課（エリア開発推進）

TEL : 06-6576-9978 FAX : 06-6572-9512 E-mail : tg0002@city.osaka.lg.jp