

**小規模で柔らかい土地区画整理事業活用支援業務委託
募集要項（公募型プロポーザル）**

1 案件名称

小規模で柔らかい土地区画整理事業活用支援業務委託

2 業務内容に関する事項

(1) マメまちづくりの経緯

本市では、従来実施してきた大規模な公共団体施行による土地区画整理事業だけでなく、地区ごとの課題や事業の実現性に応じ、土地区画整理の手法を柔軟に活用した「小規模で柔らかい土地区画整理事業」を「マメまちづくり」として推進しています。

マメまちづくり（小規模で柔らかい土地区画整理事業）（大阪市 HP）

(URL : <https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000620813.html>)

その活用が必要とされる場面で円滑な事業推進を図るため、今後、大阪市内で活用が考えられる事業を施行する際に、その事業特性を考慮して実施にあたっての基本的な考え方を整理するため、「小規模で柔らかい土地区画整理事業手法活用方針(案)」（以下「活用方針(案)」という）を作成しました。

活用方針(案)作成中の議論において、更に「マメまちづくり」を進めていくにあたり、整理すべき次の4つの課題を抽出しました。

1. 公共施設が減少する場合の評価
2. 飛び施行地区の設定
3. 個人施行の同意取得
4. 支援策の検討

また、今後の市街地整備の進め方として、マメまちづくりによる地区の課題解決等に合わせて、「価値」・「持続性」を高める次世代まちづくりの実装化が必要と考えています。

(2) 業務目的と概要

本業務委託では、(1) 1～4の課題に該当する本市が設定したモデル地区の事業化検討（ケーススタディ等）を通じて、活用方針(案)の基本的な考え方を追加し、活用方針(案)の再整理を実施します。また、本市における今後の区画整理の取組みを全体的にまとめる「(仮称)区画整理方針」の作成作業の支援の実施を想定しています。

(3) 主な業務内容

主な業務内容のみを記載しているため、詳細は仕様書を参照すること。

- ・法令、指針及びガイドライン等の整理、他都市等の事例調査
- ・(1) 1～4の各課題について、モデル地区の事業化検討

- ・上記業務を踏まえ、基本的な考え方の整理と活用方針(案)の再整理
 - ・(仮称)区画整理方針の作成支援
 - ・業務に関する打合せ資料の作成、業務報告書の提出
- (4) 事業規模 (契約上限額)
金 11,957,000 円 (消費税含む)
- (5) 契約期間
契約締結日から令和8年3月31日まで
- (6) 履行場所
本市指定場所
- (7) 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、市は、契約金額以外の費用を負担しない。

3 契約に関する事項

(1) 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。

(2) 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。

(3) 契約書案

別紙参照

(4) 契約保証金

契約保証金 免除

保証人 不要

(5) 再委託について

ア 業務委託契約書(案)第16条第1項に規定する「主たる部分」とは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をいい、受注者はこれを再委託することはできない。

イ 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。

ウ 受注者は、ア及びイ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。

エ 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。

オ 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の期間中の者、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。

(6) 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。

4 応募資格、必要な資格・許認可等

参加申込みできる者は、次に掲げる条件のすべてに該当する者とする。

- (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者であること。
- (2) 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のうち、次の条件を満たしていること。
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 511 都市計画及び地方計画」で登録していること。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 直近 1 か年において、本店所在地の市町村民税（東京都の場合は法人住民税）、消費税及び地方消費税を完納していること。
- (6) 参加申請時において、会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされた者でないこと。
- (7) 業務責任者として下記ア、イ及びウの条件をすべて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) 国土交通大臣が行う土地区画整理士技術検定に合格し、土地区画整理士の資格を有するもの。
 - (ウ) 下記Ⅰ～Ⅳの資格のいずれか一つを有していること。
 - Ⅰ 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「都市計画及び地方計画」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。
 - Ⅱ 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「建設一般」及び「都市計画及び地方計画」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。
 - Ⅲ 上記Ⅰ・Ⅱ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）
 - Ⅳ 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。
- (8) 担当技術者として下記ア及びイの条件をすべて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) 国土交通大臣が行う土地区画整理士技術検定に合格し、土地区画整理士の資格を有するもの。

5 スケジュール

- | | |
|-----------------|--------------------------|
| ・ 公募開始 | 令和7年5月19日(月) |
| ・ 質問受付期間 | 令和7年5月19日(月)から5月27日(火)まで |
| ・ 質問に対する回答 | 令和7年6月2日(月)(予定) |
| ・ 参加申請関係書類の申請期間 | 令和7年6月2日(月)から6月9日(月)まで |
| ・ 参加資格決定・非決定通知日 | 令和7年6月13日(金) |
| ・ 提案書等提出期間 | 令和7年6月16日(月)から6月25日(水)まで |
| ・ 選定結果通知 | 令和7年7月7日(月)(予定) |
| ・ 契約締結 | 令和7年7月中旬(予定) |

- ※ 本プロポーザルにかかる説明会及び参加事業者によるプレゼンテーションは実施しない。
※ 提案書等審査以降の日程については、申込状況に応じて変更する場合がある。

6 応募手続き等に関する事項

(1) 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6月2日(月)から6月9日(月)
※平日午前9時30分から正午まで及び午後1時から午後5時まで。

イ 提出書類

I 参加申込書(様式2-1)

- ・参加申込みは1者につき1つに限る。

II 申込法人役員名簿(様式2-2)

III 誓約書(様式2-3)

- ・本様式については、大阪市暴力団排除条例(参考)を裏面として両面印刷すること。

IV 資本関係・人的関係等に関する調書(様式2-4)

- ・参考資料1-1及び参考資料1-2を参照の上、記入すること。

V 参加申込者に関する資料 各1部

1. 登記事項証明書(法人)
2. 直近1か年の本店所在地の市町村民税並びに固定資産税・都市計画税の納税証明書
※ただし、非課税又は会社設立1年未満のため納税証明書が発行されない等の場合は、その旨を記載した理由書(様式自由)
3. 直近1か年の法人税並びに消費税および地方消費税の納税証明書
4. 直近1か年の貸借対照表及び損益計算書(写し)、その他これに準ずる書類
5. 会社等の定款(写し)
6. 会社等のパンフレット(※無い場合は省略可能)

※その他必要に応じて別途資料提出を求める場合がある。

※1から4については、発行3か月以内で最新の状態が記載された原本に限る。

※3と4については、「未納の額が無いことがわかるもの」であること。

※3と4と5については、合併等により新たに設立された法人においては、合併前の法人の実績を提出すること。

※本市が申込みの受付に際し取得する個人情報、本市契約関係事務のために収

集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、大阪市個人情報の保護に関する法律の施行等に関する条例により制限されている。

※参加申込み後に、その後の手続きについて辞退する場合は、辞退届（様式6）を下記8（3）提出先の担当窓口へ直接持参のうえ提出すること。

- ウ 提出部数 正本1部
エ 提出方法 持参によること。
※持参の際に、「(3)市から提供する資料」を紙媒体で配布します。
オ 提出場所 下記8（3）提出先
カ 参加資格決定通知 令和7年6月13日（金）に電子メールにより（様式2-1）に記載の担当者のE-mailへて通知する。

（2）質問の受付

- ア 受付期間 令和7年5月19日（月）から5月27日（火）午後5時30分まで
イ 提出方法 質疑書（様式1）に記載し、下記8（3）提出先に記載のメールアドレスまでメールにより提出すること。

メールにて送付後、必ず下記8（3）提出先に記載の電話連絡先まで電話確認を行うこと。電話確認を行わなかった場合、質疑に回答できないことがある。

また、メール送付時「件名」に「【質疑書送付】小規模で柔らかない土地区画整理事業活用支援業務委託」と明記すること。

- ウ 回答 令和7年6月2日（月）ごろに本市ホームページ（下記下線部）に回答を掲載する。

大阪市トップページ > 産業・ビジネス > 入札契約情報 > 業務委託入札等情報（測量・建設コンサルタント等含む） > プロポーザル方式等発注案件 > 都市整備局 プロポーザル方式等発注案件 > 小規模で柔らかない土地区画整理事業活用支援業務委託

（3）市から提供する資料

（4）企画提案書の作成に必要な資料として、参加申請手続き書類を持参した際に、下記紙媒体を配付する。公表前の内部資料のため、受領時に守秘義務対象資料の開示に関する誓約書（様式7）を提出すること。

- ・小規模で柔らかない土地区画整理事業手法活用方針(案)
- ・提案事項②に関するエリア資料

（4）企画提案書の提出

- ア 企画提案書は、様式3（A3版）、様式4、様式5により作成すること。
イ 様式3（A3版）の企画提案書の枚数は、5ページ以内とする。
ウ 企画提案書には次の項目を記載すること。

（様式3）

提案事項① 業務委託全体の取組方針

本業務委託の趣旨を踏まえ、取組む視点や方向性、期待する効果をまとめた取組方針を提案すること。また、多様な主体によるマメまちづくりを更に普及させるための方策を提案

すること。

提案事項② マメまちづくりによる課題解決と次世代まちづくりの実装化

提示するエリアにおいて、マメまちづくりによる地区の土地利用に関する課題解決案を提案すること。

P10 参考資料一覧の「市街地整備 2.0」等の内容を踏まえつつ、エリアの上位計画やビジョンを具現化できるよう、次世代まちづくりの実装化を取り入れたまちづくりの考え方を提案すること。

なお、提案にあたっては、Cエリアの本市用地に限らず隣接又は離れた用地を活用するなど、自由な発想でマメまちづくりを提案することも可能であり、必要に応じて条件（所有者、管理者等）を提案者で仮定してもよい。

提案事項③ 公共施設の機能への変換

官民連携によるにぎわいあるまちづくりに向け、行政が管理している「公共施設」を、民間が管理する「機能」に変換することで、公共施設を増加させる事業と異なり、公共施設が減少する場合は考えられる。減少するケースを想定し、土地評価や機能の担保性の確保等を考慮し、行政の立場に十分配慮した対外的（市民）に説明できる考え方を整理し提案すること。

提案事項④ 業務実施体制

課題解決手法の検討など、業務全体の実施体制を記載すること。

提案事項⑤ 実施スケジュール

他都市事例の調査や、ケーススタディに関する実地調査、課題解決手法の検討など、それぞれに係る検討・調整・準備期間も分かるよう記載すること。

(様式4)

業務委託料見積書

合計の業務委託料見積価格（税込）は、2（4）契約上限額以内の金額とすること。超過している場合、失格となる。

業務委託料見積価格には、積算の根拠を示したうえで税込（消費税及び地方消費税の税率は10%とすること）で表示すること。業務委託料見積価格について、仕様書の7業務内容（1）から（6）までの内訳を項目ごとに記載すること。数字の記載については、鮮明に記載すること。読み取りが難しい場合は、無効となる場合がある。業務委託料見積書は、積算根拠（裏面）と併せて両面印刷すること。

(様式5)

業務実績調書

事業者の業務実績

過去10年間（平成26年度以降）に受注した土地区画整理事業の調査・検討・企画立案をおこなった業務委託の実績を記載すること。

実績について、国や公共団体から受託した業務委託があれば、優先して記載すること。

業務責任者又は業務従事者の保有資格・業務実績

業務責任者又は業務従事者（業務従事者とは、本業務に関する打合せに毎回出席し、本市との窓口となる総括的な実務担当者とする）の本業務の関連する保有資格・業務実績などについて記載すること。保有資格については、次のⅠ～Ⅴの資格を有する場合に記載すること。

- Ⅰ 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「都市計画及び地方計画」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。
- Ⅱ 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「建設一般」及び「都市計画及び地方計画」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。
- Ⅲ 上記Ⅰ・Ⅱ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）
- Ⅳ 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。
- Ⅴ 国土交通大臣が行う土地区画整理士技術検定に合格し、土地区画整理士の資格を有するもの。

また、業務実績については、過去10年間（平成26年度以降）に受注した土地区画整理事業の調査・検討・企画立案をおこなった業務委託の実績を記載すること。

提出にあたっては片面印刷の上、ホチキス止めをし、必ず割り印を押印すること。

- エ 受付期間 令和7年6月16日（月）から6月25日（水）午後5時30分まで（必着）
※持参により提出する場合の受付時間は、平日午前9時30分から正午まで及び午後1時から午後5時まで。
- オ 提出部数 **正本1部 副本9部**
正本は事業者名を記入したものとし、使用印鑑届により使用印を押印したものとし、副本は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をしたものとする。
- カ 提出方法 持参又は送付によること。
※ただし、送付の場合は配達までの過程の記録が確認できる方法とすること。
- キ 提出場所 下記8（3）提出先まで、持参又は送付のこと。

7 選定に関する事項

(1) 選定基準

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。評価点の配点は次のとおりとする。

項目区分	評価項目	配点	評価の着目点
I 提案内容の有効性	(1) 業務委託全体の取組方針	35	業務委託全体の取組方針は妥当か ママまちづくりについて理解しているか 普及促進策の着目点や内容は妥当か
	(2) ママまちづくりによる課題解決と 次世代まちづくりの実装化	25	提示したエリアの上位計画や地域特性等を的確に理解できているか 考えられるまちの課題に対して、適用したママまちづくり手法は妥当か 次世代まちづくり実装化の着目内容が妥当で、実現性があるものか
	(3) 公共施設の機能変換	25	公共施設の量から質の変換に関して、的確な仕組みが設定できているか 行政の立場を理解しているか
II 事業者の体制・実績	(1) 実施体制・スケジュール	10	区画整理の関連資格又は実務経験を持つ者の配置など必要な人員体制が確保された事業実施体及び実施可能なスケジュールか
	(2) 類似業務の実績	5	土地区画整理事業にかかる調査・検討業務の豊富な実績及び経験があるか(過去10年間の実績)

(2) 選定方法

ア 本企画提案の審査については、小規模で柔らかい土地区画整理事業活用支援業務委託事業者選定会議が行い、その意見を受けて選定する。

イ 選定委員は、選定基準に沿って企画提案書の審査を行う。

ウ 審査の結果、評価点が最も高い事業者が複数いる場合は、「提案内容の有効性」の項目の総評価点数の高い事業者を受託予定者として選定する。それでもなお、同点の場合は、提案書等の内容及び会議委員の意見を勘案し、受託予定者を選定する。

(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また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 参加資格を有しない者が提案を行うこと

カ 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

キ 提出書類等が次のいずれかに該当する場合

I 提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの

II 記載すべき事項の全部または一部が記載されていないもの

III 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの

ク 提案書の評価点の合計得点が60点未満のもの

ケ 業務委託料見積書に記載の業務委託料見積価格が2(4)契約上限額を超過している場合 又は、記載された数字の読み取りが難しい場合

コ 提案書提出時点において、参加申込事業者について経営状況等の急変等により、本プロポーザルによる委託業務の履行について支障があると本市が認めるとき

(4) 選定結果の通知及び公表

評価結果及び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。

8 その他

(1) 承諾事項

参加申込者について、申込書類の提出をもって、本要項の記載事項を承諾したものとみなす。また、参加申込書類提出後に参加申込を辞退する場合は辞退届(様式6)を下記(3)「提出先、問い合わせ先」に持参又は送付し、提出すること

(2) 提案に要する費用、条件等

- ア 企画提案書の作成に要する費用は、参加者の負担とする。
- イ 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。
- ウ 提出書類及び質疑等における使用言語はすべて日本語とし、単位はメートル法を、数字はアラビア数字を用いること。
- エ すべての企画提案書は返却しない。
- オ 提出された企画提案書は、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)。
- カ 期限後の提出、差し替え等は認めない。
- キ 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。
- ク 本業務のために新たに作成されたイラスト、デザイン等の著作権は発注者に帰属する。ただし、成果品に受注者または他者が既に著作権を保有しているもの(以下、「著作物」という。)が組み込まれている場合、当該著作物の著作権は、受注者または他者に帰属するものとする。この場合、受注者または他者は発注者に対し、当該成果品を発注者が使用するために必要な範囲で、著作権法に基づく利用を無償で承諾するものとする。
- ケ 本成果品にかかる著作権(上映、頒布、貸与、複製、公衆送信及び二次利用権を含む)は発注者に帰属する。

(3) 提出先、問い合わせ先

〒530-8201 大阪市北区中之島1丁目3番20号(大阪市役所7階)
大阪市都市整備局市街地整備部連携事業課(担当:岡崎・石橋・岩本)
TEL 06-6208-8397
メールアドレス:ka0051@city.osaka.lg.jp

< 参考資料一覧 >

- ・ 市街地整備 2.0 (国土交通省 HP)
https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000071.html
- ・ 大阪市 DX 戦略 (大阪市 HP)
<https://www.city.osaka.lg.jp/ictsenryakushitsu/page/0000595495.html>
- ・ 未利用地情報 (大阪市 HP)
<https://www.city.osaka.lg.jp/keiyakukanzai/page/0000006945.html#p1>
- ・ 大阪市密集住宅市街地整備プログラム (大阪市 HP)
<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000531768.html>
- ・ 大阪市都市整備局 YouTube チャンネル
<https://www.youtube.com/channel/UCdgY3D9XPMDd2qxUGGjNjyQ>