

小規模で柔らかい土地区画整理事業活用支援業務委託 仕様書

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て、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

大街区化などを目的とした事業で従前の公共施設が減少する場合は、評価や担保性など以下の点について留意が必要

- ・減歩等により公共施設を増加させる事業との違いについて、対象地域、事業目的等に照らした整理
- ・減少する公共施設に相当する土地を事業後にどのように活用するかについて、事業の目的との関連性、さらにはその公共性、公平性の観点からの評価
- ・減少する公共施設の適切な財産管理の観点からの配慮 など

2. 飛び施行地区の設定

権利者の意向を踏まえた事業促進を図るため、市有未利用地等を移転先として飛び施行地区を設定した場合などに、一方のエリアのみで公共施設の整備等を行った場合、他方のエリアと増進が異なる場合の対応

3. 個人施行の同意取得

個人施行は事業認可～換地計画において、権利者の全員合意により事業が進められる。しかし、相続登記がされておらず現在の権利者が不明な場合（特定できた場合においても、相続人が膨大で、全員の同意取得が事実上不可能な場合等も含む）等、同意取得に時間を要したり、同意取得が困難な場合がある

4. 支援策の検討

特に民間が施行者となる場合等、地区特性や事業特性に合わせた、国や公共団体による公的支援の可能性を検討

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、「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) 業務目的及び概要

本業務委託では、(1) 1～4に示す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。

※具体的な業務内容については、「7 業務内容」の項目を参照してください。

3 履行期間

契約締結日から令和8年3月31日まで

4 履行場所

本市指定場所

5 適用範囲

- (1) 本仕様書に規定する事項は、受注者がその責任において履行するものとします。
- (2) 本業務委託について、業務委託契約書に定められた事項以外は、本仕様書に基づき業務を履行するものとします。

6 業務実施体制等に関する事項

(1) 業務責任者等の設置と業務体制の確立

本仕様書に定める業務内容を踏まえ、業務を円滑に遂行するために必要な体制を整備するとともに、業務の従事者の変更等の事態に迅速に対応できる体制を作ること。

受注者は、業務委託契約書(案)第19条に定める業務責任者のほか、作業を行う業務従事者をもって業務体制を組織すること。また、受注者は下記(2)業務計画書とあわせて、その内容を本契約締結後14日以内(土日祝日含まない)に発注者に通知してください。

ア 業務責任者(管理技術者)

業務を総合的に把握し、かつ調整を行い、業務従事者を指揮監督するとともに、発注者の監督職員からの業務上の依頼に対して、即座に対応が取れる体制にある者。

イ 業務従事者（担当技術者）

業務責任者の指揮監督に従い、本業務を遂行する者。

※上記の業務責任者及び業務従事者は、受注者と直接雇用関係を有していることが必要です。

（2）業務計画書の作成

受注者は、業務の実施に先立ち、実施体制、支援方針及びスケジュール等を記載した業務計画書を作成し、発注者に提出しなければなりません。

当該業務計画書の変更にあたっては、発注者と協議のうえ、速やかに変更後の業務計画書を提出すること。ただし、軽微な変更の場合はこの限りではありません。

7 業務内容

本業務委託では、次の項目に従って業務を実施することとします。

（1）法令、指針及びガイドライン等の整理

土地区画整理法、都市計画法、土地区画整理事業運用指針、大街区化ガイドライン、区画整理土地評価基準(案)、地籍整備の推進に貢献する土地区画整理事業について（技術的助言）及び都市計画運用指針など、課題解決策整理にあたって前提となる法令、指針及びガイドライン等の整理の実施

（2）他都市の事例調査

本市も含めた他都市における土地区画整理事業（課題解決策整理に資すると考えられる事例で、施行形態は個人施行等土地区画整理事業に限らない）の事例調査並びに取りまとめの実施

（3）モデル地区の事業化検討

「2（1） マメまちづくりの経緯」の1～4の課題に対して、各1地区（合計4地区程度）のケーススタディ（※）の実施と事業実施にあたり必要となる資料作成（協議資料や簡単な交通量推計など）

（※）ケーススタディを実施する地区の概要は、以下のとおりとする。

- ・想定施行地区面積 数千㎡から約10ha程度
- ・想定施行地区内権利者数 数名～10名程度
- ・想定施行者 同意施行者大阪市（個人同意施行）※詳細は契約後、本市より提示します。

（4）上記（3）の実施による課題等を踏まえた活用方針(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

（5）（仮称）区画整理方針の作成支援

（6）打ち合わせ資料の作成

- ・上記（1）～（5）の業務にかかる必要な打ち合わせにかかる資料作成

※業務着手時、中間時、業務最終報告時の打ち合わせを除き、打ち合わせは月に最低1度以上

行うものとし、合計回数は最低8回とします。

8 提出書類

(1) 業務の着手時に提出する書類

- ア 業務着手通知書 1部
- イ 業務計画書 1部

業務計画書については、受託者は、契約締結後14日以内に作成し、発注者に提出しなければなりません。

業務計画書には、契約図書に基づき次の事項を記載するものとします。

- ①業務概要 ②実施方針 ③業務工程 ④業務組織計画 ⑤打ち合わせ計画 ⑥成果品の内容及び部数 ⑦使用する主な図書及び基準 ⑧連絡体制（緊急時含む） ⑨その他

- ウ 業務責任者通知書 1部

(2) 業務の実施中に提出する書類

- ア 貸与品借用書・返納書 (随時)
- イ 業務に関する打ち合わせ議事録 (随時)
- ウ 中間報告書 1部 (中間報告書の提出時期はおおむね11月末日とします)

(3) 業務の完了時に提出する書類

- ア 業務完了報告書 1部
- イ 納品書 1部
- ウ 業務経費積算内訳書 1部

9 成果品

受託者は業務が完了した時は、以下に示す資料等を業務完了報告書とともに提出し、本市の検査を受けるものとします。

- (1) 実施報告書（調査内容等まとめたもの） 2部
- (2) 各電子データ（CD-RまたはDVD-R） 1式
- (3) その他発注者が必要と認めるもの

10 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) 外部有識者による意見の反映について

(仮称) 区画整理方針のとりまとめにあたっては、別途設ける予定の有識者会議における外部有識者の意見を聴取しながらとりまとめていくことを考えていますので、資料の作成にあたっては、外部有識者の意見を適切に反映したものとしてください。

(2) 個人情報の取り扱いについて

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。また契約終了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りません。

また、受託者は、個人情報に関する事故が発生したときは、直ちに本市担当者にその旨を報告してください。

(3) 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。

1 1 委託料の支払い等

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ません。

業務委託料の支払いは、業務の履行確認後、本市による検査に合格した場合に、契約金額を支払うこととします。

1 2 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ります。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を行うこと。

- ・法令や要綱等を遵守しない場合
- ・適切、公正、中立かつ効率的に事業を実施しておらず、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

1 3 その他

(1) 各種成果品の提出について

- ・Microsoft Office Word、Excel、PowerPointを使用して作成すること。これらによらない場合は、本市と協議の上使用ソフトを決定すること。
- ・外観からタイトル・内容等がわかるようにすること。
- ・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。
- ・成果品については、できる限り再生紙を使用すること。

(2) 暴力団等の排除に関する特記仕様書について

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、別紙「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、「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、「再委託に関する特記事項」を遵守すること。

(6) 生成AI利用に関する特記仕様書について

本契約の履行に際して、「生成AI利用に関する特記仕様書」を遵守すること。

(7) その他、委託業務遂行中に疑義が生じたときは、速やかに本市に連絡し、指示を受けると。

(8) 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委託者と受託者とが協議のうえ定めるものとします。

◆ (参考) 関連 HP

- ・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>

◆ (参考) 活用方針(案)基本的な考え方一覧

(1) 施行地区の設定 (飛び施行地区を含む) の考え方

- 施行地区の設定は、事業目的や現在の状況、将来の土地利用等を考慮して設定する必要がある。
- 事業目的によって、一定の考え方の範囲での飛び施行地区の設定が必要となる。

(2) 公共施設整備水準の考え方

- 公共施設の整備改善にあたっては、地籍整備型、敷地整序型及び大街区化等の事業で、国のガイドラインなどを踏まえた柔軟な考え方による整備が必要となる。

(3) 減歩率負担等の考え方 (増歩を含む)

- 減歩により公共用地を確保することが多い事業であり、宅地面積が減少することが一般的である。
- 増歩の場合は、公共施設(公有財産)の面積が減少するため、一定の公共性(対価等)が必要である。

(4) 施行主体の考え方

- 市が個人施行による施行者となる場合の市民に対して説明や透明性など市の施策としての必要性や公共公益性を確保することが重要である。
- 開発利益が大きい場合は民間地権者等による施行も考えられる。

(5) 宅地の利用増進・土地評価の考え方

- 小規模な事業の場合には、路線が少ない、標準画地がない等、一般的な路線価が馴染まない場合もある。
- 適切な評価方法を採用することで、土地評価を行う必要がある。

(6) 事業の財源・負担等の考え方

- 施行者負担金のほか、開発利益が見込める場合は保留地処分金で事業を実施することが想定される。
- 市の支出は市民に対して説明、透明性、公益性等の確保が重要である。

(7) 換地設計の考え方

- 個人施行は、全員同意により、事業を進めるため、事業目的を踏まえつつ、全員合意となるように柔軟な換地設計を行う。
- 「照応の原則」にこだわらず、事業目的と地権者意向を踏まえ、全員合意となる柔軟な換地設計を行う。

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、この契約の履行に際しては、「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、この契約について、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(都市整備局総務部総務課(事業管理グループ))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(都市整備局総務部総務課(事業管理グループ))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、この契約を解除することができる。

再委託に関する特記事項

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。

(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。

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。

生成 AI 利用に関する特記仕様書

受注者又は指定管理者（再委託及び再々委託等の相手方を含む）が生成 AI を利用する場合は、事前に発注者あて所定様式により確認依頼をし、確認を受けるとともに、「大阪市生成 AI 利用ガイドライン（別冊 業務受託事業者等向け生成 AI 利用ガイドライン第 1.0 版）」に定められた以下の利用規定を遵守すること。

生成 AI の利用規定

- 生成 AI を利用する場合は、利用業務の内容、利用者の範囲、情報セキュリティ体制等及び利用規定の遵守・誓約内容を事前に所定様式※により発注者宛に確認依頼をし、確認を受けること
※ 所定様式は大阪市ホームページからダウンロードできます
<https://www.city.osaka.lg.jp/ictsenryakushitsu/page/0000623850.html>
- 前記確認内容に変更等が生じた際には変更の確認依頼をし、確認を受けること
- 生成 AI は、受注者又は指定管理者の業務支援目的に限定し、市民や事業者向けの直接的なサービスには利用しないこと
- 文章生成 AI 以外の画像・動画・音声などの生成 AI の利用は禁止する
- インターネット上の公開された環境で不特定多数の利用者に提供される定型約款・規約への同意のみで利用可能な生成 AI の利用を禁止する
- 生成 AI 機能が付加された検索エンジンやサイトは、一般的にインターネットで公開されている最新の情報を検索する目的でのみの利用とし、生成 AI による回答を得る目的での利用を禁止する
- 生成 AI を利用する場合は、入力情報を学習しない設定（オプトアウト）をして利用すること
- 契約又は協定の履行に関して知り得た秘密及び個人情報の入力を禁止する
- 著作権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利を侵害する内容の生成につながる入力及びそのおそれがある入力を禁止する
- 生成・出力内容は、誤り、偏りや差別的表現等がないか、正確性や根拠・事実関係を必ず自ら確認すること
- 生成・出力内容は、著作権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の侵害がないか必ず自ら確認すること
- 生成・出力内容は、あくまで検討素材であり、その利用においては、受注者又は指定管理者が責任をもって判断するものであることを踏まえ、原則として、加筆・修正のうえ使用すること
なお、生成・出力内容の正確性等を確認したうえで、加筆・修正を加えずに資料等として利用（公表等）する場合は、生成 AI を利用して作成した旨を明らかにして意思決定のうえ、利用すること
- 情報セキュリティ管理体制により、利用者の範囲及び利用ログの管理などにより情報セキュリティの確保を徹底して適切に運用すること