

大阪市東住吉区農空間創出による地域活性化実証実験

協働事業者募集要項（公募型プロポーザル方式）

1 案件名称

大阪市東住吉区農空間創出による地域活性化実証実験

2 実証実験の内容に関する事項

（1）実証実験の目的と概要

東住吉区では、「東住吉区まちづくりビジョン」を策定し、ビジョンの趣旨に賛同する事業者等とともに、ビジョンの実現に向けてまちづくりを戦略的に展開しているところです。

区南部の住道矢田地域は、昭和30年4月に大阪市域に編入され、戦後の大阪市の人口回復期と期を同じくして市内における住居エリアとして発展してきましたが、近年は少子高齢化が進み、空地や空き家等が多く発生し、生活利便性の低下と地域の魅力の低下を引き起こしている状況です。

一方で、この数年は若いファミリー層の流入が見られ、戸建てと低層集合住宅への建て替えが進み、人口及び世帯数が増加傾向に転じており、従前から居住している高齢住民と流入傾向にあるファミリー層等の多世代が交流できる機会が求められています。

多くの生産緑地地区を有し、大和川の河川敷が近接している等、市内では自然の景観が多く残っている地域で、都市部においては貴重な農空間が多く残っており、都心直近で農活動が楽しめる場所として可能性を有しています。

このような状況のもと、市営住宅の跡地に広がっている3,000㎡を超える未利用地について、貸農園等の農体験を供給する空間として活用することで、まちの活性化のほか、無人化による防犯力の低下、生活環境の悪化等の様々な地域課題の解決に寄与する可能性があります。

そのため、東住吉区まちづくりビジョンにおける「農とスポーツのある、健康的な暮らし」の実現に向け、まちづくりの観点から住民の健康増進と地域コミュニティの醸成、交流人口の増加に資する空間整備の手段として有効性があること及びこれらに関する課題を検証するため、本実証実験を実施します。

本実証実験は、空地に貸農園空間を整備・運営するとともに、貸農園空間とは別に、貸農園利用者に限らず、地域住民や来訪者が緑と農に親しむことができる空間をあわせて整備・運営するものであり、空間整備と運営にあたっては民間事業者が有するノウハウや専門性を活用することが不可欠であるため、実証実験を実施する事業者（以下「協働事業者」という）を公募型プロポーザル方式により募集します。

（2）実証実験の実施内容

具体的な実施内容については、別紙1「実施細目」を参照してください。

なお、「実施細目」は基本的な実施内容を示していますが、公募型プロポーザル方式による提案を受けて追加・変更のうえ、協定書を締結します。追加・変更する実施内容については、協働事業者と東住吉区役所が協議のうえ定めることとします。

（3）整備する貸農園空間等について

実証実験として提案・応募していただく概要としては以下のとおりです。

- ・整備していただく農園は、現状更地への盛り土を想定しています。

- ・平面利用に限定します。工作物等の設置については、撤去が容易な構造であることが明らかな場合に限ります。なお、設置する場合は、事前に書面にて本市の承認を得ることとします。
- ・行政からの助成等に頼らない、民間事業者による自律的な運営を想定していますので、実証実験において、利用者から利用料金を徴収して運営費に充当する仕組みが前提となります。

(4) 実施期間

本市との協定書締結後に、東住吉区役所から公有財産を所管している大阪市都市整備局に行政財産使用承認申請を行います。

行政財産使用承認を受けて事業開始とするため、承認日から5年の期間とします。

※施設の整備及び原状回復期間を含むものとします。

(5) 実施場所

所在地（地番）	大阪市東住吉区住道矢田3丁目1
用地面積（所有者）	3,080.54 m ² （大阪市）
都市計画による制限	[用途地域]第1種住居地域 [防火地域及び準防火地域]準防火地域 [容積率/建蔽率] 200%/80%
現況	空地（一部アスファルト舗装） 周囲をネットフェンスで囲っており、防犯灯を設置しています。 詳細については細目別紙を参照してください。
その他	[接面道路の状況] 東側：市道 現況幅員約4.0m（東住吉区第2000-03号線） 西側：市道 現況幅員約4.7m（東住吉区第2000-04号線） 南側：市道 現況幅員約5.2m（東住吉区第2000-03号線） 北側：道路に面せず [土壌汚染] 「土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域」に該当していません。

もともとは、長らく大阪府営上大和川住宅として運用され、平成27年8月に大阪市に移管されてからは大阪市営上大和川住宅として使用されてきましたが、令和4年2月に閉鎖され、現在は更地になっています。なお上大和川住宅跡地はおよそ1.4haとなり、うち実施場所は最も南側に位置する3,080 m²となります。

(位置図)



(6) 協働事業者の役割

協働事業者は、前項（５）に定めた実施場所において、前項（４）に定める実施期間内に貸農園空間等を整備して自ら運営するにあたり、運営状況に係る各種データなどを成果物として東住吉区役所に無償で提供していただきます。

なお、これらに要する費用はすべて協働事業者の負担とし、協働事業者は貸農園利用者から料金を収受することができますが、東住吉区役所からは、協働事業者に対して補助金、委託料、負担金など費用の負担や支出は行いません。

(7) 東住吉区役所の役割

- ・貸農園空間等を整備するために、前項（５）に定めた公有財産を提供します。なお、本事業は東住吉区役所との協働事業であるため、当該事業の範囲内での公有財産の使用について、協働事業者における費用負担は生じません。
- ・実証実験の実施に係る地元関係者等との調整を行います。
- ・東住吉区役所広報紙、ホームページなどで周知・広報をします。

(8) 実証実験の成果物の帰属

締結する協定書等での規定にもとづき、実証実験で得られたデータなどの成果物は東住吉区役所と協働事業者それぞれが活用することができます。

なお、東住吉区役所に提供いただいたデータなどは、事前に協議のうえ、外部に公開できる範囲や内容を定めたうえで、行政機関等で情報公開することを可能とします。

3 協定締結に関する事項

(1) 協定締結の方法

選定された協働事業者と東住吉区役所は、「大阪市東住吉区農空間創出による地域活性化実証実験に関する基本協定」を締結します。なお、協定内容は、別紙協定書案をもとに、実施細目並びに企画提案書により、協働事業者と東住吉区役所が協議のうえ決定します。

なお、協定の締結に際し、選定された事業者が以下の事由に該当した場合は、その選定を取り消し、協定を締結しないことがあります。また、東住吉区役所が被った損害について、賠償請求を行うことがあります。

- ① 応募資格を喪失した場合
- ② 提出した書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 正当な理由なく協定の締結に応じない場合
- ④ 財政状況の悪化等により、業務の履行に支障が生じると判断される場合
- ⑤ 社会的信用の著しい喪失等により、事業者として適当でないと判断される場合

(2) その他

協定締結後、当該協定の履行期間中に協働事業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、本実証実験を中止します。

4 応募資格、必要な資格・許認可等

次に掲げる条件のすべてに該当することが必要です。

- ア 法人格を有すること。
- イ 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。
- ウ 参加申請書の提出時点において、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の更生手続開始の申立てがなされていないこと。
- エ 参加申請書の提出時点において、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の再生手続開始

- の申立てをした場合、同法に基づく裁判所による再生計画認可決定がなされていること。
- オ 手形交換所における取引停止処分を受けている場合、2年間を経過していること。
- カ 本業務の実証実験提案書の提出期限の日前6か月以内に不渡手形又は不渡小切手を出していないこと。
- キ 都市計画法（昭和43年法律第100号）、その他の関係法令に違反していないこと。
- ク 宗教活動や政治活動を主たる目的とした団体でないこと。また、特定の公職者（候補者を含む）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ないこと。
- ケ その他、公共の福祉に反する活動をしていないこと。
- コ 複数の法人・団体等から構成される共同事業体として応募に参加する場合は、すべての構成員において上記ア～クの条件を満足するほか、次の条件を満たす必要があります。
- ① 全体の意思決定、管理運営等に責任を持つ共同事業体の代表者を決め、その者が提案書の提出を行うこと。なお、代表者は、業務の遂行に責任を持つことができる法人・団体等とする。
 - ② 参加申請書類提出後、代表者及び連合体を構成する法人・団体等の変更は認めない。
 - ③ 代表者とならない法人・団体等にあつては、代表者に代表権を委任する旨記載されている委任状を提出すること。
 - ④ 申請書の提出時に共同事業体の協定書（様式自由）の写しを併せて提出すること。なお、協定書には、構成員の役割分担が記載されていること。
 - ⑤ 単独で応募した法人・団体等は、共同事業体の構成員となることはできない。
 - ⑥ 各構成員は、複数の共同事業体の構成員となることはできない。

5 スケジュール

・ 公募開始	令和7年11月11日
・ 質問受付締切	令和7年11月17日
・ 質問に対する回答	令和7年11月26日
・ 参加申請、企画提案書の提出期限	令和7年12月15日
・ プレゼンテーション・選定会議	令和7年12月下旬頃（予定）
・ 選定結果通知	令和7年12月下旬頃（予定）
・ 協定締結	令和8年1月上旬頃（予定）
・ 事業開始（行政財産使用承認）	令和8年1月中旬頃（予定）
・ 事業完了	令和13年1月中旬頃（予定）

6 応募手続き等に関する事項

（1）質問の受付

ア 受付期間

令和7年11月11日から令和7年11月17日 17時30分まで（必着）

イ 提出方法

「質問書」〔様式1〕に記載し、電子メール（tv0001@city.osaka.lg.jp）で提出してください。なお、電話や口頭、所定の様式以外での質問は受け付けません。

※件名を【大阪市東住吉区農空間創出による地域活性化実証実験質問書】としてください。

ウ 回 答

令和7年11月26日までに東住吉区役所のホームページで回答を掲出します。

ホームページアドレス <https://www.city.osaka.lg.jp/higashisumiyoshi/>

(2) 参加申請関係書類の提出

ア 参加申請書

- ① 公募型プロポーザル参加申請書 (様式2) 共同事業体にあつては所定の様式の共同事業体届出書兼委任状とともに、共同事業体の協定書の写しを添付してください。
- ② 事業者の概要が分かる資料 (事業内容及び組織配置等が分かるパンフレット等)
- ③ 類似事業の実績が分かる資料 (様式自由)
- ④ 使用印鑑届 (様式3) ※共同事業体にあつては代表構成員のみ)
- ⑤ 印鑑証明書 (原本 (申請時点で発行から3か月以内のもの))
- ⑥ 法人の登記簿謄本または登記事項全部証明書 (写し可 ※申請時点で発行から3か月以内のもの)
- ⑦ 貸借対照表及び損益計算書 (写し ※直近1年度分 ※作成していない場合は、確定申告書の写しを提出してください。)

※本市入札参加有資格者名簿に登録されている者については、上記④～⑦を省略できます。

イ 企画提案書

企画提案書の作成にあたっては、次表の様式を使用し、様式を変更しないものとします。

企画提案書の名称		様式
A 事業概要	地域住民や来訪者が緑と農に親しむことができる農園空間の整備	様式 A
B まちづくり	地域活性化	様式 B
C 施設整備計画	駐車対策等、周辺住環境への配慮	様式 C
D 事業運営計画	管理運営体制と広報集客の工夫	様式 D
E スケジュール	事業実施に向けたスケジュールの実現性	様式 E
F 資金計画書	事業実施力	様式 F

ウ 受付期間

令和7年11月11日から令和7年12月15日 17時30分まで (必着)

エ 申請方法

必要事項を記入のうえ、東住吉区役所総務課 (〒546-8501 大阪市東住吉区東田辺1丁目13番4号) に持参または送付してください。なお、申請書類を持参される場合は、事前に下記までご連絡ください。

連絡先：電話 06-4399-9976

電子メール tv0001@city.osaka.lg.jp

オ 提出部数

1部 (ただし、企画提案書については、正本1部、副本6部)

※副本は、事業者を特定できる箇所 (事業者名・所在地・代表者名・ロゴマーク等) にマスキング等の処理を行ってください。

7 選定に関する事項

(1) 選定基準

審査は、「【付表】選定基準」に基づき、公平かつ客観的な審査を行います。

(2) 選定方法

ア 本企画提案の審査については、「大阪市東住吉区農空間創出による地域活性化実証実験協働事業予定者選定会議」が行い、その意見を受けて選定します。

イ 選定委員は、審査基準に沿って企画提案書の審査を行います。

ウ プレゼンテーション・選定会議（参加者数等によって変更する場合があります）

（ア）開催日時 令和7年12月下旬頃（開始日時は参加者ごとに通知）

（イ）場所 東住吉区役所5階区長応接室

（ウ）内容・方法

- ・参加者ごとに行い、1団体あたり30分程度（説明（15分以内）及び質疑応答）とします。
- ・提出した企画提案書（6（2）イ）をもとに書面を使って説明を行うこととし、未提出の資料は使用しないでください。
- ・各選定委員による採点の平均が、審査基準に示す各項目区分（大分類）の全てにおいて配点の1／2以上の団体を協働事業者の選定対象とします。
- ・参加者が1団体であっても審査を行います。
- ・最も評価点が高い1事業者のみを協定締結候補者とします。
- ・審査の結果、評価点が高い団体が複数となった場合、選定委員の審議の上決定します。
- ・協定締結候補者と協定の締結に至らなかった場合は、次点者が協定締結候補者に繰り上がるものとします。

(3) 失格事由

次のいずれかに該当した場合は、選定対象から除外します。

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又は記載漏れ等の不備があること

オ 提出書類の提出方法、提出先、提出期限に適合しないこと

カ プレゼンテーション・選定会議を欠席すること

キ 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

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、東住吉区役所のホームページに掲載します。

ホームページアドレス <https://www.city.osaka.lg.jp/higashisumiyoshi/>

8 その他

(1) 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、参加者の負担とします。

イ 採用された企画提案書について、大阪市に対して情報公開請求がなされた場合、「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、非公開となる情報（個人情報、法人の正当な利益を害する情報等）を除いて、情報公開を行うことがあります。

ウ すべての企画提案書は返却しません。

エ 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も無断で使用しません（大阪市情報公開条例に基づく公開を除く）。

オ 各書類の提出期限後の提出、追加、差し替え等は認めません。

カ 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します。

（2）参考情報

東住吉区将来ビジョン（2021－2025）・東住吉区まちづくりビジョン

<https://www.city.osaka.lg.jp/higashisumiyoshi/page/0000529677.html>

（3）問い合わせ先

東住吉区役所総務課

〒546－8501 大阪市東住吉区東田辺 1 丁目 13 番 4 号

電話 06－4399－9976

電子メール tv0001@city.osaka.lg.jp

【付表】選定基準

評価項目	評価事項／評価の視点		配点
A 事業概要	地域住民や来訪者が緑と農に親しむことができる空間	・東住吉区まちづくりビジョンの内容に沿った提案となっているか。	10
		・空間の整備計画（貸農園面積・区画面積・区画数・貸農園以外の空間整備内容等）は適切か。	10
		・農初心者でもフォローアップできるような仕組みとなっているか。	5
B まちづくり	地域活性化	・住民の健康増進と地域コミュニティの醸成が期待できるか。	15
		・交流人口の増加に資するなど、今後のまちづくりに有益な影響を期待できる取組を実施できるか。	15
C 施設整備計画	駐車対策等、周辺住環境への配慮	・駐車対策等、周辺住環境への配慮がなされているか。	10
D 事業運営計画	管理運営体制と広報集客の工夫	・事業規模、内容に応じ、適切な管理運営体制が確保され、災害時等の非常時における安全管理が考慮されているか。	10
		・安定的な事業運営に向けた広報集客の工夫がされているか。	5
		・利用しやすく、適切な料金設定となっているか。	5
E スケジュール	事業実施に向けたスケジュールの実現性	・スケジュールは具体的かつ実施可能なものとなっているか。	10
F 資金計画書	事業実施力	・事業期間中において適切かつ現実性のある収支計画を見込んでいるか。	5