

# 「(仮称) 大阪市における区画整理のあり方」策定支援業務委託

## 募集要項（公募型プロポーザル）

### 1 案件名称

「(仮称) 大阪市における区画整理のあり方」策定支援業務委託

### 2 業務内容に関する事項

#### (1) 業務目的及び概要

本市のまちの基盤整備を担ってきた「区画整理」について、市民や市内部に十分理解を深めてもらいながら、今後の本市施策の様々な場面で「まちづくりのお困りごと」を解決する手法として活用されることを目標に、施策横断的な視点を踏まえた方針・展開を定めた「(仮称) 大阪市における区画整理のあり方」(以下「あり方」という。)の策定を進めている。

あり方の策定にあたっては、土地の有効活用によるまちの再生・価値向上の実現をめざし、本市の現状や課題、これまでの事業効果の検証、他都市事例等の整理・分析をふまえて、今後の区画整理の活用の可能性を検討する必要がある。

また、検討の中で新たな事業展開の一つとして、本市が従来採用してきた区画整理にとられない手法である「沿道整備街路事業」(以下「沿街」という。)の導入を視野に入れている。当該事業は本市での実績がないことから、ケーススタディの実施や地域特性等を考慮した事業スキームを整理する必要がある。

本業務委託では、上記のような整理・分析、ケーススタディ等を通じた事業スキーム案作成のほか、効果的な情報発信方法の検討等を通して、あり方を策定する。

#### (2) 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(案)を参照すること。

##### ア 区画整理のあり方

- ・本市の現状と課題の整理・分析
- ・土地区画整理事業における事業効果の整理・分析
- ・今後の区画整理の方針・展開の検討
- ・施策を促進するインセンティブの検討
- ・検討結果の情報発信

##### イ 沿街

- ・法令、指針及びガイドライン等の整理
- ・他都市の事例調査
- ・モデル地区におけるケーススタディ
- ・本市における沿街の事業スキーム案の作成

##### ウ 上記ア、イの業務に必要な打ち合わせにかかる資料作成

#### (3) 事業規模（契約上限額）

金16,924,600円（消費税含む）

(4) 契約期間

契約締結日から令和9年3月31日まで

(5) 履行場所

本市指定場所

(6) 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(案)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。

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。

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。

#### (6) その他

ア 本プロポーザルに係る契約の締結については、令和8年度大阪市予算成立を条件とする。予算が成立せずに契約締結を行わない場合に、実施事業予定者において損害が生じても、その損害について本市は一切負担しない。

イ 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者。

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 RCCM（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者。

## 5 スケジュール

・ 公募開始	令和8年2月9日（月）
・ 質問受付期間	令和8年2月9日（月）から2月17日（火）まで
・ 質問に対する回答	令和8年2月24日（火）（予定）
・ 参加申請関係書類の申請期間	令和8年2月25日（水）から3月2日（月）まで
・ 参加資格決定・非決定通知日	令和8年3月6日（金）
・ 提案書等提出期間	令和8年3月9日（月）から3月16日（月）まで
・ 選定結果通知	令和8年3月31日（火）（予定）
・ 契約締結	令和8年4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8年2月25日（水）から3月2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 誓約書（様式2-2）

- ・ 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。

#### III 参加申込者に関する資料（様式2-3）

- ・ 4応募資格、必要な資格・許認可等（7）及び（8）の証明書類

※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」を紙媒体で配付します。
- オ 提出場所 下記8（3）提出先
- カ 参加資格決定通知 令和8年3月6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8年2月9日（月）から2月17日（火）午後5時まで
- 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。  
なお、電話確認を行わなかった場合、質疑に回答できない場合がある。  
また、メール送付時「件名」に「【質疑書送付】（仮称）大阪市における区画整理のあり方策定支援業務委託」と明記すること。
- ウ 回答 令和8年2月24日（火）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 > 「(仮称)大阪市における区画整理のあり方」策定支援業務委託

(3) 市から提供する資料

(4) 企画提案書の作成に必要となる資料として、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。

- ①「(仮称)大阪市における区画整理のあり方」に関する方向性（案）
- ②小規模で柔らかな土地区画整理事業手法活用方針（案）

(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) 提案書

提案事項① あり方策定に向けた取組方針

本市では、今後も本市施策の様々な場面で、まちづくりの課題を解決するための手法として区画整理が活用されることめざしている。

そのために、本市が実施してきた土地区画整理事業に関する取組に加え、社会・経済

情勢の変化や全国的な動向を考慮した、本市における区画整理の現状と課題の基本認識を示し、事業効果の整理・分析に向けて、一次効果に続く二次、三次効果のそれぞれの定義や考え方等と効果について、提案すること。また、今後の区画整理の方針・展開の方向性や検討プロセス、その他検討すべき事項等について提案すること。

#### 提案事項② 沿街実施の手法等

沿街における定義や制度等の基本的事項を整理したうえで、沿街の独自性について触れつつ沿街を進めるにあたっての手順や流れを整理し提案すること。なお、独自性にかかる対応について、他事例で実施されている工夫等があれば、それらについて記載すること。

#### 提案事項③ 施策を促進するインセンティブの検討と市民等への情報発信

本市における「マメまちづくり」の促進に向けたインセンティブの検討にあたり、課題認識や調査検討手法について提案すること。

また、市民等（大阪市民のほか、まちづくりに関わる各種団体等）への区画整理の理解促進に向けた効果的な情報発信の考え方と発信ツールについて提案すること。

#### 提案事項④ 業務実施体制

区画整理のあり方の検討等、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

区画整理のあり方や沿街に関する調査分析等、それに係る検討・調整・準備期間も分かるよう記載すること。

### (様式4) 業務実績調書

#### ①事業者の業務実績

過去10年間（平成27年度以降）に受注した土地区画整理事業の調査・検討・企画立案を行った業務委託の実績を記載すること。

また、沿街の調査・検討・企画立案を行った支援業務の実績があれば、別途実績を記載すること。（沿街の実績については、実施時期を問わない）

#### ②業務責任者及び担当技術者の保有資格・業務実績

業務責任者及び担当技術者（担当技術者とは、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者。

また、業務実績については、過去 10 年間（平成 27 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、ホチキス止めをすること。

**（様式 5）業務委託料見積書**

合計の業務委託料見積価格（税込）は、2（3）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（3）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。

エ 受付期間 令和 8 年 3 月 9 日（月）から 3 月 16 日（月）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 2 部 副本 9 部**

正本は事業者名を記入したものとし、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) あり方策定に向けた取組方針	30	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市の土地区画整理事業の取組み及び現状・課題を理解しているか</li> <li>・事業効果等の分析にあたって、着眼点が妥当であるか</li> <li>・今後の区画整理の進め方について、妥当な方向性が示されているか</li> </ul>
	(2) 沿街実施の手法等の整理	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沿街の制度等の基本的事項について理解しているか</li> <li>・沿街を実施する際の手法等について理解しているか</li> </ul>
	(3) 施策促進と市民への情報発信	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施策促進に向けた課題認識が明確であり、他都市における取組事例の調査手法が妥当であるか</li> <li>・本市の事業等に関して効果的な情報発信手法となっているか</li> </ul>
II 事業者の体制・実績	(1) 実施体制・スケジュール	10	必要な人員体制が確保された事業実施体制や、区画整理の関連資格又は実務経験を持つ者の配置、実施可能なスケジュールが示されているか
	(2) 類似業務の実績	20	実施事業者として、土地区画整理事業に係る調査・検討・企画立案業務の実績（過去10年間）及び沿街に係る支援業務の実績、経験があるか（実施時期は問わない）

### (2) 選定方法

ア 本企画提案の審査については、「(仮称) 大阪市における区画整理のあり方」策定支援業務委託事業者選定会議にて行い、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優先交渉権者として選定する。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、優先交渉権者を選定する。

### (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 (3) 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、本プログラム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区画整理課（担当：石川、中谷、上田）

TEL 06-6208-9412

メールアドレス：ka0048@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](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>
- 「大阪市密集住宅市街地整備プログラム (中間見直し案)」についてパブリック・コメントを実施します (R8.2.4~R8.3.3 実施)  
[https://www.city.osaka.lg.jp/templates/jorei\\_boshu/toshiseibi/0000670665.html](https://www.city.osaka.lg.jp/templates/jorei_boshu/toshiseibi/0000670665.html)
- 今後の住宅施策の方向について (大阪市住宅審議会からの答申)  
<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000024568.html>