

# 「(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 仕様書 (案)

## 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われない手法である「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。

## 3 履行期間

契約締結日から令和9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する。
- (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する。

## 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日以内に発注者に通知すること。

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。

(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らない。

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ない。

## 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。

(1) 区画整理のあり方

ア 本市の現状と課題の整理・分析

区画整理を取り巻く本市の現状と課題について、全国的な動向も踏まえた分析を行う。

特に、社会・経済情勢の変化や、価値観・ライフスタイルの多様化等により、都市に求められるものが移り変わる中で、区画整理が果たしてきた役割や直面する課題について整理・分析することで、今後の展開に向けた論点を明確化する。

[例] 人口減少・物価高騰・災害対策・民間活力導入（PPP）・住み続けられるまちづくり（SDGs）、本市の各種行政計画との関係性

イ 土地区画整理事業における事業効果の整理・分析

土地区画整理事業による直接的な効果（公共施設整備・土地の整形化・コミュニティの維持）を一次効果として、二次効果、三次効果の分析を行い、併せて分析に必要なデータを収集整理することで、本市における土地区画整理事業実施による一般的な事業効果を示す。

※分析を行う地区は、公共団体施行のうち、施行中地区2地区、事業完了地区3地区以上。

また、マメまちづくり（小規模で柔らかい土地区画整理事業）のうち、事業完了地区2地区以上を想定。

※二次効果の定義（案）：間接効果（一次効果が波及して生じる間接的な効果等）

三次効果の定義（案）：発展的効果（二次効果を土台としてさらに中長期に地域全体が受ける効果等）

ウ 今後の区画整理の方針・展開の検討

ア、イを踏まえ、今後の区画整理の進め方について基本的な考え方を示し、具体的な活用シーンをエリア特性やまちの課題ごとに明確化する。

エ 施策を促進するインセンティブの検討

「マメまちづくり」促進に向けたインセンティブの検討について、税制、補助金、都市計画手法と組み合わせた容積緩和など、他都市事例等を踏まえて提案する。

オ 検討結果の情報発信

ア～エの検討内容を踏まえて、市民への説明責任、分かりやすい周知による理解促進を図るため、情報発信のスタンスを整理する。

小冊子の作成に加え、本市の既存ストックや本市が現状使用していないツール等を活用した情報発信方法を検討し、実施する。

## (2) 沿街

### ア 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、区画整理土地評価基準(案)、沿道整備街路事業ガイダンス及び都市計画運用指針など、基礎調査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

### イ 他都市の事例調査

他都市における沿街の事例調査並びに取りまとめの実施

### ウ モデル地区におけるケーススタディ

本市が過年度に検討した沿街の地区をモデルに、下記の工程を中心にケーススタディを実施  
なお、過年度検討資料については、本市から提供することとし、工程については、発注者と協議のうえ、必要な工程を提案、追加すること

#### 【事業検討段階】

- ・沿道権利者への意向調査における範囲設定及び意向調査様式の作成
- ・地元説明資料（沿街の制度概要、税控除の説明等）及び想定 QA の作成
- ・移転先として活用する用地の先行買収検討

#### 【事業実施段階】

- ・各権利者への換地意向調査資料の作成
- ・各権利者への個別説明資料（仮換地案、移転補償金、清算金等）及び同意書の作成
- ・事業計画変更（減価買収用地の公共用地繰り入れ）にかかる資料の作成

### エ 本市における沿街の事業スキーム案の作成

上記ア～ウの調査や検討等を踏まえつつ、街路事業の未着手路線へ当初から沿街を導入するパターンと、事業中路線へ導入するパターンについて、事業検討段階から実施段階までの流れや考え方、検討する内容等、沿街を完了させるまでの一連で必要な事項等を本市の事業スキーム案として作成（沿街実施において必要となる書面等の作成を含む）

## (3) 上記（1）（2）の業務に必要な打ち合わせにかかる資料作成

打ち合わせの合計回数は最低8回とする。（業務着手時、中間時、業務最終報告時の打ち合わせを含む）

## 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8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する。

- (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) 小冊子「（仮称）大阪市における区画整理のあり方」（A4・カラー・約30ページ） 100部
- (4) (3)のデジタルブック版
- (5) (4)の概要版（A4・カラー・4ページ(表紙、裏表紙含む)）※データのみ
- (6) 7(1)オで受託者が作成したもの
- (7) その他委託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) 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らない。

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すること。

### (2) 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。

## 11 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ない。

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する。

## 12 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に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。

- (1) 法令や要綱等を遵守しない場合
- (2) 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
- (3) 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
- (4) その他、本市が必要と認める場合

## 13 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、指示を受けること。

### (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する。

## 職員等の公正な職務の執行の確保にかかる特記仕様書

### (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並びに下請負人を含む）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 1.1 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。
- 画像及び動画の生成 AI サービスを利用する場合は、利用者が生成物を利用する際に他者の著作権を侵害しないよう選別したコンテンツで AI モデルの学習をしているサービスを利用することを原則とする。ただし、当該要件に該当しないサービス又は該当するか不明のサービスを利用する場合は、生成内容が既存著作物との類似性や無許諾での依拠がないことを確認し、かつ、成果物として利用する際は発注者の同意を得ること。
- 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・出力された文章は、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、加筆・修正のうえで使用すること。
- 生成・出力内容は、上記に定める正確性の確認等を経たうえで、加筆・修正を加えずに利用（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で利用すること。
- 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。