

旭区役所周辺まちづくり検討調査業務委託
募集要項（企画競争方式（プロポーザル方式））

1 案件名称

旭区役所周辺まちづくり検討調査業務委託

2 業務内容に関する事項

（1）業務の目的と概要

旭区役所及び旭区保健福祉センター分館の所在する市有地周辺（以下「旭区役所周辺」という。）は、区の中心部に位置しており、区役所のほか消防署、税務署等の様々な公共施設が隣接立地している。これら公共施設の多くでは建物の老朽化が進んでいるものの、周辺には建替えや仮移転に活用可能な用地が乏しく、また関係する施設所管所属も多いことから、今後建替えに際しては検討や調整が難航することが予想される。また、長期間未活用状態が続く未利用地や空き施設も存在している。

そのような中、本市では「大阪市公共施設マネジメント基本方針」や「新・市政改革プラン」等を踏まえ、将来の人口推移等を見据えながら、中長期的な視点に立って公共施設の総合的かつ計画的な管理の観点から、土地を含めたアセットマネジメントや複合化・多機能化の考え方も踏まえた資産の効果的かつ効率的な活用・運用に取り組むことが求められており、今後の社会経済情勢等の動向を踏まえながら、将来に向けた公共施設の規模（量）や配置の最適化を図っていく必要がある。

このような状況を好機と捉え、将来を見据えた旭区役所周辺の一体的なまちづくりを推進するため、本業務は、旭区役所周辺の現状分析及びまちづくりコンセプトの整理を行い、新施設の再配置計画等のまちづくり方策の検討を行ったうえで、「（仮称）旭区役所周辺まちづくり基本構想（案）」として取りまとめるものである。今般、その目的を達成するため、受注者の持つまちづくり及び施設設計に関するノウハウや幅広い知識と経験、専門性を活用するため、民間事業者から広く企画提案を募集する。

（2）主な業務内容

主な業務内容のみを記載しているため、詳細は別添1仕様書を参照すること。

- ・現状分析・まちづくりコンセプトの整理
- ・まちづくり方策の検討
- ・（仮称）旭区役所周辺まちづくり基本構想（案）の提案
- ・会議等の運営支援

（3）事業規模（契約上限額）

金 35,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む）

- ・令和8年度契約上限額 金 15,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む）
- ・令和9年度契約上限額 金 20,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む）

（4）契約期間

契約締結日から令和10年3月17日（金）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、本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

委託料は、各年度末の事業の履行確認後、本市による検査に合格した場合に、受注者の請求に基づき、30日以内に支払うものとする。

(3) 契約書

別添2参照

(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

仕様書参照

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) 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、次のいずれかの条件を満たしていること。
 - ・令和8・9・10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。（共同企業体での参加を希望する場合は、共同企業体の構成員代表者が入札参加資格を有していること。）
 - ・令和7・8・9年度大阪市入札参加有資格者名簿（物品供給・業務委託）に承認種目「13 その他代行 17 各種施策研究・調査 01 各種施策研究・調査」で登録していること。（共同企業体での参加を希望する場合は、共同企業体の構成員代表者が入札参加資格を有していること。）
- (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) 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。

- (6) 業務責任者として直接雇用関係を有した者を配置できること。なお、業務従事者との兼務は業務従事者を複数名配置する場合のみ可能とする。
- (7) 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。）として下記（ア）から（ウ）の条件をすべて満たす者を配置できること。なお、（ア）・（イ）に該当する者を一名以上、（ア）・（ウ）に該当する者を一名以上の計二名以上を業務従事者として配置することも可能とする。この場合、うち一名を業務責任者と兼務することを可能とする。
- （ア） 直接雇用関係を有していること。
- （イ） 建築士法第5条の規定に基づく一級建築士の登録を受けていること。
- （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 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) 共同企業体での参加を希望する場合は、業務委託特別共同企業体結成届および業務委託特別共同企業体協定書の写しを提出すること。ただし、共同企業体を構成している構成員は他に構成する共同企業体又は単体で参加することはできない。
- (9) 関係会社の参加制限
当該プロポーザルに参加しようとする者で、次のいずれかの関係に該当する場合は、そのうちの1者しか参加できないものとする。
- ①親会社と子会社（会社法第2条第3号及び第4号の規定による親会社及び子会社。以下同じ）の関係にある場合。ただし、子会社が会社更生法第2条第7項に規定する更生会社（以下、更生会社という）又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社である場合を除く。
- ②親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合。ただし、子会社の一方が更生会社又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社である場合を除く。
- ③一方の会社の役員が、他方の役員を現に兼ねている場合。ただし、会社の一方が、更生会社又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社である場合を除く。
- (10) 令和3年度以降に「公共施設マネジメント」、「公共施設整備事業（公共施設整備の基本構想や基本計画等）」、「官民連携事業（PPP/PFI）」、「公的不動産活用」に係る業務のいずれかを受注した実績を有していること。ただし、履行中のものを除く。

5 スケジュール

- | | |
|-----------------|--------------------------|
| ・ 公募開始 | 令和8年4月27日（月） |
| ・ 質問受付期間 | 令和8年4月27日（月）から5月11日（月）まで |
| ・ 質問に対する回答 | 令和8年5月15日（金）（予定） |
| ・ 参加申請関係書類の申請期間 | 令和8年4月27日（月）から5月22日（金）まで |

- ・ 参加資格決定・非決定通知 令和8年5月27日（水）
- ・ 企画提案書等提出期間 令和8年5月28日（木）から6月16日（火）まで
- ・ 選定会議（プレゼンテーション） 令和8年7月上旬予定 ※日時は別途通知。
- ・ 選定結果通知 令和8年7月10日（金）（予定）
- ・ 契約締結 令和8年7月中旬（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8年4月27日（月）から5月11日（月）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、問い合わせ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、問い合わせ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】旭区役所周辺まちづくり検討調査業務委託」と明記すること。
- ウ 回答 令和8年5月15日（金）（予定）までに本市ホームページに回答を掲載する。なお、質問がない場合は掲載しない。

（2）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4月27日（月）から5月22日（金）まで
※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

名 称	様式・取扱い等
① 参加申込書	様式2-1
② 誓約書	様式2-2
③ 雇用証明書等	業務責任者及び業務従事者の直接雇用関係が確認できるもの
④ 資格証明書等	4 応募資格、必要な資格・許認可等（7） （イ）（ウ）に掲げる資格の所有を確認できるもの
⑤ 業務委託特別共同企業体結成届	共同体での申請の場合のみ：様式2-3
⑥ 業務委託特別共同企業体協定書	共同体での申請の場合のみ：様式2-4 様式2-5
⑦ 資本関係・人的関係等に関する調書	共同体での申請の場合のみ：様式2-6 ※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。
⑧ 契約書及び仕様書の写し	4 応募資格、必要な資格・許認可等（10）に掲げる実績を確認できる書類

- ウ 提出部数 正本1部
- エ 提出方法 持参によること。
- オ 提出場所 下記8（3）提出先、問い合わせ先
- カ 参加資格決定通知 令和8年5月27日（水）にメールにより（様式2-1）に記載の担

当者のメールアドレスあて通知する。

(3) 企画提案書等の提出

ア 企画提案書等は、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）の枚数は4ページ（両面2枚）とする。適宜図表を使用し、上掲の枚数に含めること。

(ア) 企画提案書（様式3）

【企画提案内容】

本市では、将来を見据えた旭区役所周辺の一体的なまちづくりを進めることで、「①公共施設の最適配置」、「②施設総量の最適化」、「③余剰地の有効活用」を通じて、市民サービスの向上やにぎわいの創出、行政運営の効率化、財政負担の軽減、歳入の確保等に繋がりたいと考えている。そこで、仕様書に定める業務を効果的・効率的に進めるため、次に示す各業務項目について提案すること。なお、提案にあたっては、国の方針や本市の各種計画、当区の特徴をはじめ、各種法令や諸規制、接道条件等を踏まえるとともに、工夫やアイデアがあれば、明確に示すこと。

(1) 業務の実施方針

(2) 業務の実施計画※¹

ア 現状分析・まちづくりコンセプトの整理

イ まちづくり方策の検討※²

ウ （仮称）旭区役所周辺まちづくり基本構想（案）の提案

エ 会議等の運営支援

(3) 業務スケジュール※³

(4) 業務の実施体制※⁴

※¹ 想定される課題及びその解決策（方向性）を具体的に示すこと。

※² 基盤整備（インフラ整備や市街地整備手法等）や施設整備（施設配置や複合化・多機能化等）、余剰地の活用に対してどのようなアプローチが必要か、その考え方を具体的に示すこと。

※³ 業務内容を項目別に分類し、月別の工程表を示すこと。

※⁴ 発注者との円滑なコミュニケーションができるよう、その構築方法についても提案すること。また、業務責任者等の保有資格・業務実績については様式4に記載すること。

(イ) 業務実績調書（様式4）

①事業者の業務実績

令和3年度以降に「公共施設マネジメント」、「公共施設整備事業（公共施設整備の基本構想や基本計画等）」、「官民連携事業（PPP/PFI）」、「公的不動産活用」に係る業務のいずれかを受注した実績を記載すること。

②業務責任者及び業務従事者の保有資格・業務実績

業務責任者及び業務従事者の本業務の関連する保有資格・業務実績等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 建築士法第5条の規定に基づく一級建築士の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。
- Ⅲ 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。
- Ⅳ 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）
- Ⅴ 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。

業務実績については、令和3年度以降に「公共施設マネジメント」、「公共施設整備事業（公共施設整備の基本構想や基本計画等）」、「官民連携事業（PPP/PFI）」、「公的不動産活用」に係る業務のいずれかを受注した実績を記載すること。

提出にあたっては片面印刷のうえ、ホチキス止めをし、必ず割り印を押印すること。

（ウ）業務委託料見積（様式5）

- ・合計の業務委託料見積価格（税込）は、2 業務に関する事項（3）事業規模（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5業務内容（2）業務内容のアからエの項目ごとの内訳及び8打ち合わせ協議の見積を記載すること。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。
- ・業務委託料見積書には、令和8年度、令和9年度の積算根拠を別紙（自由記載）により添付すること。

- ウ 受付期間 令和8年5月28日（木）から6月16日（火）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
- エ 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、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。
- オ 提出方法 持参又は送付によること。
※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。
- カ 提出場所 下記8（3）提出先、問い合わせ先

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	評価の着眼点
I 提案内容 の有効性	業務の実施方針	15	旭区の現状を正確に理解し、本市方針や社会経済情勢等の動向を踏まえた実施方針となっているか。
	業務の実施計画	55	仕様書に定める各業務を効果的・効率的に進める具体的な実施計画が提案されているか。
II 提案内容 の実現性	業務スケジュール	5	実施可能なスケジュールが示されているか。
	実施体制	10	必要な人員体制が確保された実施体制となっているか。技術士や建築士等の資格や実務経験を持つ者の配置がされているか。発注者と受注者のコミュニケーション方法の提案がなされているか。
	類似業務の実績	5	提案者に本業務にふさわしい業務実績があるか。
	事業費及び積算根拠	10	企画提案書の内容に対して、妥当な経費及び積算根拠が示されているか。

(2) 選定方法

ア 本企画提案の審査については、旭区役所周辺まちづくり検討調査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、選定基準に基づき、書面及びプレゼンテーションにより審査を行う。

【プレゼンテーション審査】

(ア) 開催日時

令和8年7月上旬（予定）

プレゼンテーションの実施時間は、参加者数によるため、詳細は参加資格決定者へ別途通知する。

(イ) 場 所

旭区役所会議室

(ウ) 内容・方法

委託事業者の選定は、選定委員による選定会議において、上記の審査項目に基づき書面及びプレゼンテーションにより審査し、各委員の採点の平均点が最も高い事業者を優先交渉権者として選定する。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又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又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 評価項目のうち、1 項目でも 0 点がある場合
- 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 企画提案書等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等は、「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 提出書類及び質疑等における文字の大きさは 10.5 ポイント以上とすること。
- オ すべての企画提案書等は返却しない。
- カ 提出された企画提案書等は、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）。
- キ 期限後の提出、差し替え等は認めない。
- ク 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企画競争方式プロポーザル参加は無効とする。
- ケ 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、成果品に受注者又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、受注者又は他者に帰属するものとする。この場合、受注者又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。
- コ 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 大阪市旭区大宮1丁目1-17 旭区役所3階(33番窓口)

大阪市旭区役所企画課(担当:井並)

TEL:06-6957-9683 FAX:06-6952-3247

メールアドレス:tp0010@city.osaka.lg.jp

<参考資料一覧>

- ・大阪市公共施設マネジメント基本方針(大阪市ホームページ)
(<https://www.city.osaka.lg.jp/seisakukikakushitsu/page/0000332155.html>)
- ・新・市政改革プラン(大阪市ホームページ)
(<https://www.city.osaka.lg.jp/shiseikaikakushitsu/page/0000620810.html>)
- ・旭区将来ビジョン2027
(<https://www.city.osaka.lg.jp/asahi/page/0000598121.html>)