

門真市石原北・大倉西地区宅地計画業務委託に係る

公募型プロポーザル募集要領

令和6年5月

門真市 まちづくり部 地域整備課

## 目 次

|    |                  |   |
|----|------------------|---|
| 1  | 趣旨               | 3 |
| 2  | 業務概要             | 3 |
| 3  | 参加資格要件           | 3 |
| 4  | スケジュール           | 4 |
| 5  | 参加申込の手続き等        | 4 |
| 6  | 質問及び回答           | 5 |
| 7  | 参加資格確認           | 5 |
| 8  | 参加資格者における提案書等の提出 | 6 |
| 9  | プレゼンテーション審査      | 6 |
| 10 | 審査方法             | 7 |
| 11 | 選定結果の通知          | 8 |
| 12 | 契約手続き            | 8 |
| 13 | 留意事項             | 8 |
| 14 | 担当課              | 9 |

## 1 趣旨

当地区は、門真市の北西部に位置し、高度経済成長期の急激な人口増加に伴い、道路・公園等の基盤整備がなされないまま、大量の木造共同住宅や店舗併用住宅等が建設され、密集市街地が形成された。これらの木造共同住宅等の老朽化や空き家の増加により、現在、地区の衰退や住環境が悪化しており、危険な密集市街地の解消へ向け早急に整備していく必要がある。

本市では、密集市街地解消の取組みとして、令和3年3月に新たな「密集市街地整備アクションプログラム」を策定し、同プログラムに基づき、道路拡幅整備や除却補助制度等を活用し、早期の解消に向け、事業を推進しているところである。

また、当地区を含む古川橋駅周辺においては、地元組織である門真市幸福町・垣内町・中町まちづくり協議会が中心となりながら、より多くの関係者や新たな担い手を巻き込み、官民連携で取組んでいくため、民間と行政が参画するプラットフォームを構築し、古川橋駅周辺のまちの将来イメージを共有する未来ビジョンを令和5年3月に策定し、官民連携による事業を推進しているところである。これらの取組みや事業完了の石原東・大倉西地区に隣接していることから、対象エリア内の約3分の1の地権者の方々が、まちづくり説明会に参加し、機運が高まっている。

本業務では、「地震時等に著しく危険な密集市街地（平成24年10月国土交通省公表）」の早期解消に向け、延焼遮断帯形成を図る面整備（土地区画整理事業等）に向け、計画的なまちづくり推進のため、基本計画の作成等を検討することを目的とする。

## 2 業務概要

### (1) 業務名称

門真市石原北・大倉西地区宅地計画業務委託

### (2) 業務内容

別紙「門真市石原北・大倉西地区宅地計画業務委託 特記仕様書」のとおり

### (3) 業務期間

契約締結日から令和7年3月31日まで

### (4) 予定価格

金 10,460,000 円（消費税及び地方消費税を除いた額）

## 3 参加資格要件

本プロポーザルに参加する者は、次に掲げる条件を全て満たす者とする。

- (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) 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申立てをしていない者又は申立てをなされていない者であること。ただし、同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者については、その者に係る同法第174条第1項の再生計画認可の決定が確定した場合にあっては、再生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなす。
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事

再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定に基づく再生手続の申立ての事実があるものにあつては、当該申立てに基づく更生手続開始の決定又は再生手続開始の決定を受けていない。

- (4) 門真市建設工事等入札参加停止に関する要綱（平成18年12月 6 日施行）に基づく入札参加停止措置を受けていない者であること。
- (5) 門真市公共工事等に関する暴力団排除措置要綱（平成25年 6 月 1 日施行）に基づき入札参加除外措置を受けていない者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当しない者であること。
- (6) 令和 6 年度における本市の測量・建設コンサルタント等の入札参加資格者として「都市計画及び地方計画」に登録していること。
- (7) 配置予定主任技術者として、技術士（技術部門を「建設部門」とし、専門科目が「都市及び地方計画」である者）及び土地区画整理士の資格の両方を有する者（雇用関係の証明が必要）に従事させること。
- (8) 平成 26 年 4 月 1 日以降に、既成市街地における土地区画整理事業の実施に関し、地方公共団体、土地区画整理組合又は土地区画整理準備組合が発注した区画整理調査に係る業務実績を有する者。

#### 4 スケジュール

主なスケジュールについては次のとおりですが、変更される場合があります。変更があった場合は、本市のホームページでお知らせします。

| 内 容           | 時 期                                    |
|---------------|----------------------------------------|
| 募集要領公表        | 令和 6 年 5 月 20 日（月）                     |
| 質問書受付期間       | 令和 6 年 5 月 21 日（火）から令和 6 年 5 月 24 日（金） |
| 質問書に対する回答公表   | 令和 6 年 5 月 28 日（火）                     |
| 参加申込書等提出期間    | 令和 6 年 5 月 29 日（水）から令和 6 年 6 月 4 日（火）  |
| 参加資格確認結果通知    | 令和 6 年 6 月 12 日（水）                     |
| 提案書等提出期間      | 令和 6 年 6 月 13 日（木）から令和 6 年 6 月 19 日（水） |
| プレゼンテーション審査実施 | 令和 6 年 6 月 27 日（木）（予定）                 |
| 選定結果の通知       | 令和 6 年 7 月上旬（予定）                       |
| 契約            | 令和 6 年 7 月中旬（予定）                       |

#### 5 参加申込の手続き等

- (1) 本要領、仕様書及び提出書類の様式等の取得方法は、本市ホームページからのダウンロードとする。
- (2) 提出書類
  - ア 参加申込書（様式 1）
  - イ 配置予定主任技術者調書（様式 2）
  - ウ 配置予定の主任技術者の資格を証明する書面の写し
  - エ 配置予定の主任技術者との雇用関係を証明する書面（保険者番号及び被保険者等記号・番号を黒塗り（マスキング）した健康保険証等）の写し

オ 受注実績を確認することができる書面（契約書、仕様書又はテクリス等の写し）  
なお、参加申込後に辞退する場合は、取下書（様式 6）を提出すること。

(3) 提出先

「14. 担当課」に記載のとおり。

(4) 提出方法

参加申込に必要な書類各 1 部を持参又は郵送による提出とする。持参の場合は、土曜日、日曜日を除く午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 0 時 45 分までを除く。）に担当課に直接提出すること。また、郵送等の場合は、封筒に「参加申込書在中」と記載し、配達記録が分かる方法により、申込期限の午後 5 時までに担当課に到達するように提出すること。なお、申込書等提出期間内に全ての提出書類が担当課に到達しなかった場合は、企画提案書を提出できないものとする。

## 6 質問及び回答

(1) 提出先

「14 担当課」に記載のとおり。

(2) 提出方法

質問内容を質問書（様式 3）に記載し、電子メールで提出すること。質問 1 件につき、質問書を 1 枚提出すること。なお、電子メール送信の際は、件名を「門真市石原北・大倉西地区宅地計画業務委託」と記載することとし、送信後に電話で担当課に送達確認を行うこと。

(3) 回答方法

質問及び回答は、本市ホームページで公表する。

ホームページ QR コード及び URL：



<https://www.city.kadoma.osaka.jp/soshiki/machizukuri/4/3/SHISEIJOUHOU/nyusatsu/prop/boshuchu/30178.html>

(4) その他

ア 質問書に対する回答内容は、本要領、仕様書の追加又は修正とみなすものとする。

イ 質問内容は、参加申込及び提案書等に関するもののみとし、審査（評価）に関する質問は一切受け付けない。

ウ 電話や訪問等による問合せには応じない。

## 7 参加資格確認

5 の(2)により提出された参加申込書等に基づき、参加資格要件を満たすと認めた者をプレゼンテーション審査の対象者とする。結果は参加申込書（様式 1）に記載の電子メールアドレス宛に通知する。

## 8 参加資格者における提案書等の提出

### (1) 提出書類

- ア 提案書（様式 4）に企画提案書を添付  
（企画提案書は任意様式、A3 サイズ片面印刷 2 枚まで（表紙、目次は除く））
- イ 業務の実施体制調書（様式 5）
- ウ 業務実施スケジュール（任意様式 1 枚）
- エ 提案価格書（消費税及び地方消費税を除く）（様式 7）

### (2) 企画提案事項

本業務において求める提案事項は以下のとおりである。

“本地域にふさわしいまちづくり構想・方向性“をテーマとし提案を行うこと。また、本業務の執行に当たり、門真市石原北・大倉西地区宅地計画業務委託 特記仕様書第 13 条の「業務内容」に示す内容に沿って、特にどのような考え方で業務を進め、その執行の際にどのような手法を用いるか等を踏まえて提案すること。

仕様書に示す要求事項を上回る独自の提案をする場合は、そのポイントが明確に分かるよう記載すること。

### (3) 提出部数

- (1)ア～ウを各 9 部（正本 1 部、副本 8 部、スキャンデータ (CD-R)）
- (2)エを正本 1 部

※正本には応募者名等を記名・押印すること。

副本には応募者が特定されるような記述（社名、ロゴマーク等）は禁止とする。

### (4) 提出先

「14. 担当課」に記載のとおり。

### (5) 提出方法

持参又は郵送による提出とする。持参の場合は、日曜日、土曜日を除く午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 0 時 45 分までを除く。）に担当課に直接提出すること。また、郵送等の場合は、封筒に「企画提案書在中」と記載し、配達記録が分かる方法により、提出期限の午後 5 時までに担当課に到達するように提出すること。なお、提出期間内に全ての提出書類が担当課に到達しなかった場合は、受理できないものとする。

### (6) その他

- ア 文字の大きさは原則として 11 ポイント以上とする。
- イ 文書を補完するための写真、イラストの使用は任意とする。
- ウ 企画提案書の印刷は、カラー、白黒を問わない。
- エ 使用言語は日本語とし、企画提案書の一部に日本語以外の言語を使用する場合は、同ページ内に注釈を付けること。

## 9 プレゼンテーション審査

8 の(1)により提出された提案書等によるプレゼンテーション審査を実施する。

### (1) 開催日及び開催場所

日時・場所等の詳細については、参加資格確認結果通知書に記載する。なお、場所については、本市市役所の会議室を予定している。

## (2) 審査

ア 8の(1)アからウに記載した内容について、プレゼンテーションによる説明、補足等を行うこととし、新たな資料の配布等は認めない。

イ 所要時間は説明 15 分以内、質疑応答 15 分程度、準備片付け 3 分程度とする。

ウ 説明者は、配置予定主任技術者とし、人数は 3 名以内とする。

エ プロジェクター、接続ケーブル（HDMI, VGA ケーブル）及びスクリーンは本市で用意する。パソコン等については、各事業者で用意すること。

## (3) 審査基準及び配点割合（予定）

| 審査項目       | 審査基準                                                                                                                                                            | 配点  |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 業務の実施体制    | ①主任技術者及び技術者等がこれまでに受注した同種業務の実績<br>②配置体制、人数の妥当性、各技術者の具体的な作業内容                                                                                                     | 50  |
| 業務実施スケジュール | ③工程毎に具体的な作業が明記され、実現可能な業務スケジュールとなっているか。                                                                                                                          | 25  |
| 企画提案内容     | 【テーマ】“本地域にふさわしいまちづくり構想・方向性”について<br>④本地区の特性、現状及び課題について理解した上で業務の趣旨に沿った提案がなされているか。<br>⑤地権者の意向等を踏まえた、事業実現の可能性が期待できる提案であるか。<br>⑥地権者の合意形成について効果的・効率的な進め方が期待できる提案であるか。 | 375 |
| プレゼンテーション  | ⑦分かりやすさ、説得力について                                                                                                                                                 | 25  |
| 提案価格       | ⑧提案価格について                                                                                                                                                       | 25  |
| 合計         |                                                                                                                                                                 | 500 |

以下の事項に該当する者は、失格とする。

ア 参加資格要件を満たさなくなったとき。

イ 提出期限までに必要な書類を提出できなかったとき。

ウ 記名押印を欠いているとき。

エ 誤字、脱字等により意思表示が不明瞭なとき。

オ 提案価格が予定価格を超えているとき。

カ その他不正行為があったとき。

## 10 審査方法

### (1) 審査

本プロポーザルの審査は、門真市石原北・大倉西地区宅地計画業務委託候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）で行う。

### (2) 事業者の選定

9の(3)の審査基準に基づき、最高評価点を得た事業者を委託候補者に選定する。また、次席としては、2番目に点数の高かった事業者とする。なお、最高評価点者が複数となった場合は、選定委員会で協議の上、理由を付して1者に選定する。

また、参加事業者の数に限らず、合計点数が満点の6割に満たない時は、委託候補者を

選定しないものとする。

なお、参加事業者が1者であっても選定委員会は実施するものとする。

## 11 選定結果の通知

選定結果は、郵送にて通知する。また、本市ホームページにて公表する。

※審査内容、選定結果についての質問及び異議は一切受け付けない。

## 12 契約手続き

### (1) 契約の締結

委託候補者と契約交渉を行う。また、業務内容及び契約条件等の詳細についても、委託候補者と別途協議の上で決定する。

なお、委託候補者が以下のいずれかに該当し、契約が締結できない場合は、次席の事業者と協議を行うものとする。

ア 参加資格要件を満たさなくなったとき。

イ 契約交渉が成立しないとき。

ウ 申込書類、提案書等に虚偽の記載が判明したとき。

### (2) 支払い条件

完了払

### (3) 契約保証金

契約の締結に際しては、契約金額の100分の5以上の契約保証金を納めなければならない。ただし、門真市契約に関する規則（昭和39年門真市規則第7号）第21条各号に該当するときは、契約保証金の納付を免除する。

## 13 留意事項

(1) 本プロポーザルの参加に要する一切の費用は、参加事業者の負担とする。

(2) 提出書類は、返却しません。なお、門真市文書管理規程（平成元年門真市訓令第3号）に基づき保存し、保存期間が満了した場合、廃棄する。

(3) 採用された企画提案書について、市は事業者と協議の上、変更することがある。

(4) 委託候補者及び下請負人等は、暴力団員または暴力団密接関係者でない旨の誓約書を提出すること。

(5) 委託候補者及び下請負人等は、契約の履行に当たって暴力団員または暴力団密接関係者による不当介入を受けた際には、市へ速やかに報告すること。

(6) 下請負人等との契約締結に当たり、当該契約書には暴力団または暴力団密接関係者との関わりが判明すれば契約を解除する等、暴力団の排除に関する条項を盛り込むこと。

(7) 委託候補者及び下請負人等は、契約の履行を妨げる社会通念上不当な要求及び不当な介入を受けた際は、門真市公共工事等不当介入対応マニュアルの規定に従い、適切に対処すること。

(8) 契約締結行為の途中並びに契約の履行中に、門真市建設工事等入札参加停止に関する要綱の入札参加措置要件又は、門真市公共工事等に関する暴力団排除措置要綱の入札除外措置に該当した場合は、当該規定に基づき、必要な措置を講じるものとする。

- (9) 募集要項等に変更、追加等があった場合は、速やかに本市ホームページで公開する。
- (10) 本市は、天変地異、政策変更等、やむを得ない事情のある場合は、本募集を凍結し、又は中止する場合がある。
- (11) 提出物の著作権は、全て参加者が保有する。なお、本市は、これを審査、門真市議会、報道機関への情報提供及び本市の広報媒体での掲載のために無償で使用するができるものとする。ただし、著作権の取扱いに留意する。
- (12) 参加者から提出された資料等については、門真市情報公開条例（平成 11 年門真市条例第 13 号）の対象となり、同条例第 7 条に規定する事項（不開示情報）を除き、公開される場合がある。
- (13) 提案書作成、提案書提出及びその他これに関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、参加者が第三者に損害を生じさせても、本市は一切これを補償しない。

#### 14 担当課

門真市まちづくり部地域整備課地域整備グループ

担 当：山中（やまなか）・中野（なかの）・水野（みずの）・船津（ふなつ）

住 所：〒571-8585 門真市中町 1 番 1 号

電 話：06-6902-6311（直通）

E-mail：tos03@city.kadoma.osaka.jp