

# 令和5年度 津堂・小山地区土地区画整理事業化検討業務 公募型プロポーザル募集要領

## 1. 業務の目的

本市の北西部に位置する津堂・小山地区の市街化調整区域では、大阪府による都市計画道路八尾富田林線の整備（令和8年度完成予定）が進められる中、平成29年度から令和元年度にかけて地権者や地区の代表者等を対象に勉強会を行い、当地区の現状や課題を共有するとともに、将来の土地利用について検討を行ってきた。

その後、地権者による「津堂・小山地区まちづくり協議会」（以下「協議会」という。）が令和2年7月に設立し、協議会でまちづくりの検討を進め、地区の将来イメージとして、「津堂・小山地区基本構想」が作成された。この基本構想の実現に向け、事業手法として土地区画整理事業を想定し、事業化検討パートナーの募集・選定を行い、現在、事業化検討パートナーとともに検討を進めている。

本年度業務は、事業化検討パートナーと連携し、協議会の円滑な運営支援を行い、準備組合の設立を目指すとともに、土地区画整理事業の実現に必要な現況測量や地区界測量などの測量業務、土地利用計画図の作成や道路設計などの基本設計業務を行うものである。

## 2. 業務の概要

- |            |                             |
|------------|-----------------------------|
| (1) 業務の名称  | 令和5年度 津堂・小山地区土地区画整理事業化検討業務  |
| (2) 履行場所   | 藤井寺市津堂3丁目・小山3丁目地内           |
| (3) 業務内容   | 別紙仕様書のとおり                   |
| (4) 履行期間   | 契約締結日の翌日から令和6年3月22日（金）まで    |
| (5) 提案額の上限 | 金26,917,000円（消費税及び地方消費税を含む） |

## 3. 参加資格要件

企画提案に参加する者は次に掲げる要件を全て満たしていること。

- (1) 令和5年・6年度藤井寺市入札参加資格者名簿の「コンサルタント」に登録を有するもの。
- (2) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更正手続き開始の申し立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく民事再生手続き開始の申し立てがなされていないもの。
- (3) 参加表明書の提出期限までに官公庁から指名停止措置を受けていないもの。
- (4) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号から第6号の規定に該当しないもの。
- (5) 藤井寺市暴力団排除条例（平成25年藤井寺市条例第28号）第2条第3号の規定に該当しないもの。
- (6) 個人情報の取り扱いについて適切な保護措置を講じており、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）、藤井寺市個人情報保護条例（平成11年藤井寺市条例第2号）を遵守することができること。
- (7) 予定管理技術者については、下記の①、②に示す条件を満たすものであり、③の実績を有するものであること。
  - ① 予定管理技術者は、企画提案書の提出期限日時において3ヶ月間以上の恒常的な雇用関

係があること。

- ② 技術士（総合技術監理部門：建設一都市計画及び地方計画）、または、技術士（建設部門：都市計画及び地方計画）の資格を有する者
  - ③ 過去10年間に於いて、地方公共団体における、まちづくり基本調査、区画整理事業調査、区画整理促進調査に関する業務を元請として契約を締結し、誠実に履行したことがある。（1件以上の実績を有すること。再委託による実績は含まない）
- (8) 予定担当技術者の内、主たる担当技術者1名については、下記の①、②に示す条件を満たすものであり、③の実績を有するものであること。（管理技術者が担当技術者を兼任してもよいが、主たる担当技術者を兼任することはできない。）
- ① 予定担当技術者は、企画提案書の提出期限日時において3ヶ月間以上の恒常的な雇用関係があること。
  - ② 技術士（総合技術監理部門：建設一都市及び地方計画）、技術士（建設部門：都市及び地方計画）の資格を有する者、または、土地区画整理士の資格を有する者。
  - ③ 過去10年間に於いて、地方公共団体における、まちづくり基本調査、区画整理事業調査、区画整理促進調査に関する業務を元請として契約を締結し、誠実に履行したことがある。（1件以上の実績を有すること。再委託による実績は含まない）

#### 4. スケジュール

| 内 容                 | 期限等                                      |
|---------------------|--|
| (1) 募集要領の公表         | 令和5年4月26日（水）                             |
| (2) 質問書期限           | 令和5年5月10日（水）午後5時まで                       |
| (3) 質問回答日           | 令和5年5月12日（金）午後5時まで                       |
| (4) プロポーザル参加表明書提出期限 | 令和5年5月17日（水）午後5時まで                       |
| (5) 参加資格審査結果最終通知日   | 令和5年5月18日（木）午後5時まで                       |
| (6) 企画提案書の提出期間      | 令和5年5月19日（金）午前9時から<br>令和5年5月26日（金）午後5時まで |
| (7) プレゼンテーション審査     | 令和5年6月 2日（金）（予定）                         |
| (8) 選定結果通知（受託候補者決定） | 令和5年6月 5日（月）（予定）                         |

※上記スケジュールは変更となる場合がありますので、ご了承ください。

#### 5. 質問受付及び回答

本募集要領等に関して不明な点がある場合は、次のとおり書類に記載し、電子メールにより送信すること。

(1) 提出方法

「質問票(様式-8)」に必要事項を記入し、下記まで電子メールに添付して提出すること。  
電子メールの表題は「プロポーザルに関する質問(事業者名)」とする。電子メール以外での質問(電話での問合せ等)については回答しない。

(2) 提出先

「12. 問い合わせ先及び提出先」記載のメールアドレス

(3) 受付期間

令和5年4月26日(水)から令和5年5月10日(水)午後5時まで

(4) 回答方法

令和5年5月12日(金)午後5時までに、藤井寺市ホームページ上(まち建設課)に質問及び回答を掲載する。

## 6. 参加表明手続き

参加を希望する場合は、「3. 参加資格要件」を確認した上で、次のとおり必要な書類を提出すること。ただし、プロポーザル参加表明書の提出後に参加辞退をする場合は、辞退届(様式-9)を提出すること。

(1) 提出書類

① プロポーザル参加表明書(様式-1)

※提案者の代表者印(本市へ事業登録を行っている印。以下同じ)を押印すること。

② 会社概要書(様式-2)

③ 予定管理技術者の経歴等(様式-3)

④ 主たる予定担当技術者の経歴等(様式-4)

⑤ 会社案内パンフレット等(任意)

(2) 提出部数

1部

(3) 提出期限

令和5年5月17日(水)午後5時まで

(4) 提出先

「12. 問い合わせ先及び提出先」へ提出すること。

(5) 提出方法

持参または郵送(配達記録の残る方法に限り、提出期限までに必着すること)

(6) 参加資格審査結果通知

本プロポーザルの応募資格を審査し、令和5年5月18日(木)午後5時までに、参加者へメールにて通知を行う。

## 7. 企画提案書等の提出

(1) 提出書類

① 企画提案届出書(様式-5) ※提案者の代表者印を押印すること。

② 実施方針と業務実施体制(様式-6) A4判片面2枚以内

③ 業務フローと工程表(様式-7) A4判片面2枚以内

④ 企画提案書(任意様式)

- ・本業務の目的、仕様書の内容を十分に理解した上で企画提案書等を作成すること。
- ・特定テーマごとのページ配分は任意とするが、A4判とし全体で片面4枚以内にまとめるものとする。
- ・参加申込者1者につき、1案とする。

【特定テーマ】

I：事業化検討パートナーとの連携を踏まえた準備組合設立に向けた合意形成の進め方について

II：事業採算性を考慮した土地利用計画を作成する上での留意点について

⑤ 提案見積書及び内訳書（任意様式）

- ・見積書の宛名は「藤井寺市長」、業務名は「令和5年度 津堂・小山地区土地区画整理事業化検討業務」とし、事業者名もしくは団体名及び代表者名を記入の上、代表者印を押印すること。
- ・見積書はA4判とし、様式は自由であるが、記載金額については、総額の本体価格（税抜）、消費税額（地方消費税を含む）を別々に記載し、さらに合計金額を明記することとする。また、内訳については積算の内訳が判別できるようにできるだけ詳細に記載すること（別添設計書参照）。

(2) 提出部数

正本1部（提出書類①～⑤）、副本6部（提出書類②～④）、電子媒体（CD-R等）1部（提出書類①～⑤）

(3) 提出期間

令和5年5月19日（金）午前9時から令和5年5月26日（金）午後5時まで

(4) 提出先

「12. 問い合わせ先及び提出先」へ提出すること。

(5) 提出方法

持参または郵送（配達記録の残る方法に限る。提出期限までに必着すること。）

(6) 作成にあたっての留意点

- ① 提出書類は原則、A4判用紙、文字サイズ10.5ポイント以上、横書き、片面印刷、左綴じとし、A4フラットファイル等で綴じること。
- ② フラットファイルの表紙及び背表紙に「令和5年度 津堂・小山地区土地区画整理事業化検討業務提案書」と記載し、正本には事業者名も記載すること。また、副本6部については1冊のフラットファイルに6部をまとめて綴じ、それぞれの資料の間には仕切り紙を使用すること。
- ③ 文章の表現方法は特に問わないが、要点をわかりやすく簡潔にまとめること。
- ④ 審査は提案業者名を明示せずに行うため、提案書内には提案業者名及び提案業者を特定できる内容を記述しないこと（様式-5除く）。

(7) 参考資料の閲覧・貸与

- ① 提案書の作成にあたり、下記参考資料のHP閲覧ができる。

・津堂・小山地区まちづくり協議会ニュース第1～11号

※HPアドレス：<https://www.city.fujiidera.lg.jp/soshiki/toshiseibi/machikensetsu/thudoukoyamamachikyou/index.html>

- ② 下記参考資料の貸与を希望する場合は「12. 問い合わせ先及び提出先」へ直接申し出

ること。3. 参加資格要件の(1)を満たしているものに記録媒体(CD-ROM等)を配布する。

- ・令和元年度 津堂・小山地区土地利用検討業務報告書
- ・令和2年度 津堂・小山地区土地利用検討業務報告書
- ・令和3年度 津堂・小山地区土地利用検討業務報告書
- ・令和4年度 津堂・小山地区土地利用検討業務報告書

- ③ 貸与期間は令和5年4月26日(水)から令和5年5月26日(金)午後5時までとし、「12. 問い合わせ先及び提出先」へ返却すること。
- ④ 貸与資料は本市の了解なく本プロポーザルの目的以外に使用してはならない。
- ⑤ 辞退届を提出した場合は、速やかに返却すること。

## 8. プレゼンテーション

- (1) 実施日

令和5年6月2日(金)(予定)

- (2) 会場等詳細

別途メールにて通知

- (3) 出席者

3人以内(管理技術者となる方は必ず出席すること。)

- (4) 発表時間等

20分程度のプレゼンテーションの後、提出書類の内容等に関する質疑応答(10分以内)を行う。なお、プレゼンテーション時にパソコン、プロジェクター等を使用する場合は事前に連絡すること。

※ プレゼンテーションにおいても社名は名乗らないこと。

## 9. 審査方法等

- (1) 審査基準

別紙「津堂・小山地区土地地区画整理事業化検討業務評価基準表」のとおり。

- (2) 審査方法

藤井寺市職員で構成する「津堂・小山地区土地地区画整理事業化検討業務受託候補者庁内選定委員会」を設置し、別紙「津堂・小山地区土地地区画整理事業化検討業務評価基準表」に基づき審査し、総合得点の最も高い者を受託候補者として特定する。なお、最高得点が同点で2者以上ある場合は、企画提案能力の評価得点が高い者を受託候補者として特定する。

また、応募状況によっては、「評価基準表」に基づき、一次選考として書類審査を実施する場合がある。

- (3) 結果の通知及び公表

受託候補者決定後、速やかに参加者全員に電子メールで通知する。なお、受託候補者のみ、名称を公表するものとする。

- (4) 失格事項

次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

- ① 期限までに書類が提出されない場合
- ② 提出書類に虚偽の記載があった場合

- ③ 審査の公平性に影響を与える行為があった場合
  - ④ 本実施要領に違反すると認められる場合
  - ⑤ プレゼンテーション審査に無断で遅刻又は欠席した場合
  - ⑥ 提案見積価格（消費税及び地方消費税を含む）が上限額を超えた場合
- (5) その他  
審査内容は非公開とし、審査結果についての異議申し立ては受け付けないものとする。

## 10. 契約手続き

- (1) 受託者の決定  
最終的な契約金額については、発注者と受託候補者が協議し、決定することとする。受託候補者と協議が成立した場合は、その者を受託者として決定し、随意契約に向けた手続きを行う。合意に至らなかった場合は、次に総合得点が高いものから順に交渉を行う。  
ただし、総合得点が6割以上の者がいない場合は再募集とする。
- (2) 契約締結時期  
令和5年6月中旬（予定）

## 11. その他の留意事項

- (1) このプロポーザルに参加する費用は、すべて参加事業者の負担とする。
- (2) 提案書提出後において、原則として提案書に記載された内容の変更を認めない。また、提案書に記載した予定管理技術者及び予定技術担当者は、原則として変更できない。
- (3) 委託業者から募集要領等に基づき提出された書類の著作権は原則として書類の作成者に帰属する。ただし、藤井寺市がこのプロポーザルの報告、公表等のために必要な場合は、提出書類の内容を無償で使用できるものとする。
- (4) 提出された書類は返却しない。
- (5) このプロポーザルに係る情報公開請求があった場合は、藤井寺市情報公開条例に基づき提出書類を公開することがある。
- (6) メールでの連絡については、着信確認のための返信を必ず行うこと。
- (7) この募集要領に定めのない事項については、関係法令等の定めるところによる。

## 12. 問い合わせ先及び提出先

藤井寺市 都市整備部 まち建設課（藤井寺市役所 4階 46番窓口）

担当：伊達

〒583-8583 大阪府藤井寺市岡 1-1-1

TEL：072-939-1199（ダイヤルイン）

FAX：072-952-9504

E-mail：machiken@city.fujiidera.lg.jp

津堂・小山地区土地区画整理事業化検討業務評価基準表

| 評価項目                        |   | 評価の視点  | 配点    | 評価点   |         |     |
|-----------------------------|---|--|-------|-------|---------|-----|
| 業務実施能力                      | 予定管理技術者<br>(様式-3)   | 過去10年間において、地方公共団体における、まちづくり基本調査、区画整理事業調査、区画整理促進調査に関する検討業務の実績 | 5点    | A     | 3件以上    | 5点  |
|                             |   |  |       | B     | 2件      | 3点  |
|                             |   |  |       | C     | 1件      | 1点  |
|                             | 予定担当技術者<br>(様式-4)   | 技術者の資格取得状況   | 2点    | A     | 技術士     | 2点  |
|                             |   |  |       | B     | 土地区画整理士 | -   |
|                             |   | 過去10年間において、地方公共団体における、まちづくり基本調査、区画整理事業調査、区画整理促進調査に関する検討業務の実績 | 5点    | A     | 3件以上    | 5点  |
|                             | B   |  |       | 2件    | 3点      |     |
|                             | C   |  |       | 1件    | 1点      |     |
|                             | 実施方針と実施体制<br>(様式-6)   | 業務実施にあたっての基本的な考え方や進捗にあたっての留意点の提案により、業務の理解度を評価                | 10点   | A     | 極めて良好   | 10点 |
|                             |   |  |       | B     | 良好      | 8点  |
|                             |   |  |       | C     | 普通      | 6点  |
|                             |   |  |       | D     | やや不十分   | 4点  |
| E                           |   |  |       | 不十分   | 2点      |     |
| 業務フローと工程表<br>(様式-7)         | 工程計画等の妥当性を評価  | 10点  | A     | 極めて良好 | 10点     |     |
|                             |   |  | B     | 良好    | 8点      |     |
|                             |   |  | C     | 普通    | 6点      |     |
|                             |   |  | D     | やや不十分 | 4点      |     |
|                             |   |  | E     | 不十分   | 2点      |     |
| 企画提案能力                      | 企画提案書(任意様式)<br>【特定テーマⅠ：事業化検討パートナーとの連携を踏まえた準備組合設立に向けた合意形成の進め方について】 | 創意工夫や独自性、積極性等が盛り込まれた提案内容であるか                                 | 25点   | A     | 極めて良好   | 25点 |
|                             |   |  |       | B     | 良好      | 20点 |
|                             |   |  |       | C     | 普通      | 15点 |
|                             |   |  |       | D     | やや不十分   | 10点 |
|                             |   |  |       | E     | 不十分     | 5点  |
|                             | 要件がわかりやすく簡潔にまとめられた書類になっているか                                       | 5点   | A     | 良好    | 5点      |     |
|                             |   |  | B     | 普通    | 3点      |     |
|                             |   |  | C     | やや不十分 | 1点      |     |
|                             |   |  | A     | 極めて良好 | 15点     |     |
|                             |   |  | B     | 良好    | 12点     |     |
| C                           | 普通  | 9点   |       |       |         |     |
| D                           | やや不十分   | 6点   |       |       |         |     |
| E                           | 不十分   | 3点   |       |       |         |     |
| 要件がわかりやすく簡潔にまとめられた書類になっているか | 5点  | A  | 良好    | 5点    |         |     |
|                             |   | B  | 普通    | 3点    |         |     |
|                             |   | C  | やや不十分 | 1点    |         |     |
| 提案説明能力                      | プレゼンテーション   | 提案説明の適切さ、わかりやすさ、説得力、取組み意欲等を評価                                | 10点   | A     | 極めて良好   | 10点 |
|                             |   |  |       | B     | 良好      | 8点  |
|                             |   |  |       | C     | 普通      | 6点  |
|                             |   |  |       | D     | やや不十分   | 4点  |
|                             |   |  |       | E     | 不十分     | 2点  |
| 価 格                         | 委託料の総額<br>(消費税及び地方消費税を含む)   | (最低提案価格/当該提案価格) × 8点<br>※小数点以下切捨て                            | 8点    | /     |         | 8点  |
| 合 計                         |   |  | 100点  |       |         |     |