

学研高山地区ゲートエリア事業計画案作成等業務に係る公募型プロポーザル実施要領

1 業務概要

(1) 目的

学研高山地区ゲートエリアでは、業務代行方式による組合区画整理事業を目指しており、令和6年12月に学研高山地区ゲートエリアまちづくり協議会が設立され、事業化に向け具体的検討がなされている。

令和8年度は、先行して検討を進めている学研高山地区南エリア土地区画整理準備組合の取組みや学研高山地区ゲートエリア基本構想及び基本計画図案を踏まえ、地権者の合意形成がはかれる事業計画案をとりまとめたうえで、業務代行予定者の募集要項案の作成を行うなど、より具体的な事業化に向けた取組みを進めることを目的にこの業務を実施する。

(2) 業務名

学研高山地区ゲートエリア事業計画案作成等業務

(3) 業務内容

「特記仕様書」(別紙1)のとおり

(4) 業務期間

契約の日から令和9年3月31日まで

2 業務に要する費用(予定価格)

39,545,000円(税込)

なお、参考見積書の金額が、業務に関する費用(予定価格)を超過した場合は失格とする。

3 参加資格

プロポーザルに参加できる者(提案者となろうとする者)は、次に掲げる要件を満たす者でなければならない。

- (1) 市に今年度有効な一般競争(指名競争)参加資格審査申請書(ただし、測量・コンサルタント等の業種のうち、建設コンサルタント登録をしていることを要件とする。)を提出していること。
- (2) 公告日から受託候補者特定の日まで、生駒市建設工事等入札参加資格者入札参加停止措置要領による入札参加停止を受けていないこと。
- (3) 地方自治法施行令(昭和22年5月3日政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- (4) 過去10年間(平成28年度から令和7年度)に国又は地方公共団体等が発注した土地区画整理事業の認可前における調査、計画、検討又は構想の作成などの実績があり、またその実績が本業務の予定価格の2分の1以上であること。
- (5) 技術責任者(管理技術者)として、技術士(建設部門[都市及び地方計画]又は総合技術監理部門[建設-都市及び地方計画])又はRCCM(都市計画及び地方計画)のいずれかの資格取得者(提案者との雇用関係を証明できるものに限る。)かつ土地区画整理士の資格取得者を配置できること。
- (6) 破産法(平成16年法律第75号)の規定により破産の申立てがなされていないこと。
- (7) 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更生手続き開始の申立てをしていないこと又は民事再生法(平成11年法律第255号)に基づき再生手続き開始の申立てをしていないこと。ただし、会

社更生法の規定による更生計画又は民事再生法の規定による再生計画について、裁判所の認可決定を受けた者を除く。

(8) 次のアからオまでのいずれにも該当しないこと。

ア 役員等(法人にあつては役員(非常勤の者を含む。)、支配人及び支店又は営業所(市との契約に関する業務を行う事務所をいう。以下同じ。))の代表者を、法人格を持たない団体にあつては法人の役員と同等の責任を有する者を、個人にあつてはその者、支配人及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。)が暴力団員(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。以下「暴対法」という。以下同じ。))第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であると認められること。

イ 暴力団(暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。))又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められること。

ウ 役員等が、その属する法人若しくは法人格を持たない団体、自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で、又は第三者に損害を与える目的で、暴力団又は暴力団員を利用していると認められること。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められること。

オ 上記ウ及びエに掲げる場合のほか、役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められること。

4 質問の受付及び回答

(1) 提出期限 令和8年6月19日(金)16時まで(必着)

(2) 提出方法 別添の質問書(様式1)により、電子メールにて提出すること。

なお、上記以外の方法で提出された質問に対しては回答しない。

(3) 回答日 令和8年6月25日(木)

(4) 回答方法 生駒市ホームページに掲載

5 企画提案書等の作成及び提出

(1) 提出書類・必要部数

① 業務実施体制回答書及び企画提案書提出届(様式2) 原本1部

② 実施体制各種調書等 原本1部、副本2部

ア 法人等概要(様式3)

イ 技術者の概要(様式4)

ウ 業務実績調書(様式5)

なお、3 参加資格(4)に該当するテクリス、契約書、仕様書等(会議運営支援の実績を確認できるものを含む。)の写しを添付すること。

エ 担当技術者調書(様式6)

オ 技術責任者の経歴及び実績等調書(様式7)

公告日から過去10年間(平成28年度から令和7年度)に国又は地方公共団体等が発注した土地区画整理事業の認可前における調査、計画、検討又は構想の作成などの実績が確認できる

テクリス、契約書等の写しを添付すること。なお、その実績が本業務の予定価格の2分の1以上であること。

カ 担当者の経歴及び実績等調書(様式8)

公告日から過去10年間(平成28年度から令和7年度)に国又は地方公共団体等が発注した土地区画整理事業の認可前における調査、計画、検討又は構想の作成などの実績が確認できるテクリス、契約書等の写しを添付すること。なお、その実績が本業務の予定価格の2分の1以上であること。

③ 企画提案書(様式任意) 原本1部、副本8部

企画提案書には業務スケジュール(様式任意)を添付すること。

(※)提案者名が分からないようにマスキング処理等を実施すること。

④ 参考見積書(様式任意) 原本1部、副本2部

(2) 作成要領

「学研高山地区ゲートエリア事業計画案作成等業務に係る公募型プロポーザル企画提案書等作成要領(別紙2)」参照

(3) 提出期限等

① 提出期限 令和8年7月10日(金)15時まで(必着)

② 提出場所 生駒市役所(3階39番)都市整備部学研推進課

③ 提出方法 持参又は郵送によること。

なお、郵送で提出する場合は、受取日時及び配達されたことが証明できる方法とすること。

6 審査

プロポーザルの審査は以下のとおりとする。

(1) 第1次審査(書類審査)

① 審査方法

提出された業務実施体制回答書及び企画提案書を、7 審査基準及び配点(1)~(3)で示す審査基準に基づいて審査し、高い評価を得た提案者を選考する。なお、提案者が3者以下である場合は、第1次審査を省略し、第2次審査において書類選考及びプレゼンテーション、ヒアリング等による審査を実施する。

② 実施日

令和8年7月16日(木)予定

③ 結果通知

審査結果を書面により通知する。なお、通過された者に対し、審査結果及びプレゼンテーション、ヒアリング等を実施する旨を、電話及び電子メールで通知する。

(2) 第2次審査(プレゼンテーション等による最終審査)方法

① 審査方法

第1次審査を通過された者が行う企画提案内容についてのプレゼンテーション、審査委員が行うヒアリングにより、審査基準に基づいてさらに評価、点数を加算し、最も優れた提案をされた者を受託候補者とする。

なお、総得点が上位であっても、個別の評価項目において著しく低い評価であると認める場合

は、受託候補者としなないことができるものとする。また、審査委員会が一定の評価に達した者がな
いと判断する場合は、受託候補者を特定しないことができるものとする。

② 実施日

令和8年7月 27日(月)予定

③ 結果通知

審査結果を電話及び電子メールにより通知する。

7 審査基準及び配点

プロポーザルは以下の審査基準に基づき審査する。

(1) 業務実施体制 20/130点

評価項目		評価の着眼点
		判定基準
会社の業務実績	同種業務の実績 (実績の件数)	過去 10 年間の実績を評価する。 ・同種業務の実績がある。 (1 点/件)
技術責任者 及び担当者	同種業務の実績 (実績の件数)	過去 10 年間の実績を評価する。 ・同種業務の実績がある。 (1 点/件)

※同種業務とは国又は地方公共団体等が発注した土地区画整理事業の認可前における調査、計画、
検討又は構想の作成などの業務であり、またその実績が本業務の予定価格の 2 分の 1 以上であ
るものとする。

※技術責任者及び担当者の配点は、技術責任者 5 点、担当者 5 点とし、担当者は平均値を評価点
とする。

(2) 参考見積書 10/130点

見積金額に関する評価

(3) 企画提案書 100/130点

評価項目	評価事項
ゲートエリアの地域特 性及び事業推進上の 課題の整理	・学研高山地区ゲートエリアの地域特性を把握しているか。 ・組合土地区画整理事業を推進する上での課題が整理されているか。 ・高山地区全体及び隣接する学研高山地区南エリアの事業展開を見据 え、注意すべき内容が整理されているか。
基本計画書作成	・基本計画書の作成において、土地価格、建設コスト、工法等が反映さ れ、その検討手順が適切であり、業務経験が活かされているなど工夫 がみられ独自性が発揮されているか。
事業計画調査	・事業計画調査の作成手順が具体的・適切であり、その過程において 業務経験が生かされているなど、工夫がみられ、独自性が発揮され ているか。 ・調査を進める上での課題を認識し、課題を踏まえた実効性の高い調 査提案となっているか。

事業計画書の作成	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画書の作成についての作成手順が具体的・適切であり、その過程において業務経験が生かされているなど、工夫がみられ、独自性が発揮されているか。 ・事業計画書などの作成については、ゲートエリアの特性を踏まえ、国補助金や市有地の活用など複数パターンが示されるなど、地権者の合意形成を見据えた提案となっているか。
区画整理設計の修正	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理設計の修正についての作成手順が具体的・適切であり、その過程において業務経験が生かされているなど、工夫がみられ、独自性が発揮されているか。 ・修正に際し、適切に事業協力者と意見交換する方法などが提案されているか。
都市計画変更の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画変更の検討手順が具体的・適切であり、その過程において業務経験が生かされているなど、工夫がみられ、独自性が発揮されているか。 ・高山地区全体及び隣接する学研高山地区南エリアを見据え、ゲートエリアの特性を踏まえた提案となっているか。 ・けいはんな学研都市のクラスター動向や土地利用の社会潮流を踏まえた提案となっているか。
まちづくり協議会等の支援	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者の事業に対する理解、合意形成、意識醸成がつながる総会、役員会の運営方法が提案されているか。 ・事業協力者との連絡会について、今後の業務代行予定者の選定を見据えた運営支援が提案されているか。 ・ゲートエリア地区の特性を踏まえた業務代行予定者の選定方針が提案されているか。
追加提案	<ul style="list-style-type: none"> ・仕様書に明記されている以外の優れた追加提案があるか。

8 日程

公示	令和8年6月15日(月)
質問受付締切	令和8年6月19日(金) 16時まで
質問回答	令和8年6月25日(木) HPに掲載
企画提案書等受付締切	令和8年7月10日(金) 15時まで
第1次審査	令和8年7月16日(木)(予定)
第2次審査	令和8年7月27日(月)(予定)
結果通知	令和8年7月28日(火)(予定)
契約締結	令和8年7月下旬(予定)
業務開始	令和8年7月下旬(予定)

※第1次審査を省略する場合、第2次審査を令和8年7月16日(木)に実施し、以下繰り上げる。

9 失格事項

本プロポーザルの提出者若しくは提出された提案書が、次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

- (1) 提案書の提出期限、提出場所、提出方法に適合しない場合
- (2) 提案書の作成形式及び記載上の留意事項に示された要件に適合しないもの
- (3) 提案書等提出期限後に参考見積書内の金額に訂正を行ったもの
- (4) 第2次審査(ヒアリング等による最終審査)に出席しなかった場合
- (5) 虚偽の申請を行い、提案資格を得たもの

(6) 参考見積書の金額が、「2 業務に要する費用(予定価格)」を超過したもの

10 契約

受託候補者特定後、契約内容、仕様書等に係る協議を行い、協議が整い次第、速やかに契約締結の手続きを行うものとする。

なお、その際には、受託候補者として特定された者はあらかじめ見積書を提出するものとする。

11 その他留意事項

- (1) 提出期限以降における書類の差し替え及び再提出は認めない。
- (2) 提出書類に虚偽の記載をした場合は、提出書類を無効とするとともに、入札参加停止措置を行うことがある。
- (3) 提出書類は返却しないと同時に、提出者の特定以外には提出者に無断で使用しない。
- (4) 書類の作成、提出及びその説明に係る費用は、提出者の負担とする。
- (5) 業務実施体制回答書に記載した配置予定の技術責任者及び担当技術者は、原則として変更できないものとする。なお、やむを得ない理由により変更する場合には、生駒市と協議のうえ決定するものとする。
- (6) 生駒市情報公開条例に基づく開示請求があった場合は、原則として開示の対象文書となる。ただし、提案者が事業を営む上で、正当な利益を害すると認められる情報は不開示となる場合があるので、この情報に該当する部分がある場合には、あらかじめ文書により申し出ること。
なお、本プロポーザルの受託候補者特定前において、決定に影響が出る恐れがある情報については決定後の開示とする。

12 担当部署(提出・問合せ先)

生駒市都市整備部学研推進課 担当 谷口、鶴田、白川
住所 生駒市東新町8-38
TEL 0743-74-1111 内線 3861
FAX 0743-74-9100
E-mail:gakken@city.ikoma.lg.jp