

長岡天神駅西地区市街地再開発事業支援業務委託

公募型プロポーザル方式

業務説明書

令和8年2月16日

長岡京市 建設交通部 まちづくり政策室

## 業務説明書

### 1 案件名 長岡天神駅西地区市街地再開発事業支援業務委託

#### 2 業務概要

- (1) 業務名称 長岡天神駅西地区市街地再開発事業支援業務委託
- (2) 業務内容 別添「特記仕様書」のとおり
- (3) 履行期間 契約締結日の翌日から令和10年3月31日まで
- (4) 業務規模 44,440,000円（消費税及び地方消費税相当分を含む）以内  
〔 令和8年度 22,550,000円以内  
〔 令和9年度 21,890,000円以内
- (5) 支払方法 業務委託料の支払は年度毎に行う

#### 3 スケジュール

内 容	日 時
公示	令和8年2月16日（月）
質疑書の提出	令和8年2月16日（月）～令和8年3月6日（金） 午後5時まで
質疑書の回答	令和8年3月13日（金）までに順次回答
参加表明書の提出（郵送等）	令和8年2月16日（月）～令和8年3月6日（金） 午後5時まで
技術提案書提出者選定通知	令和8年3月13日（金）
技術提案書の提出（郵送等）	令和8年3月13日（金）～令和8年3月27日（金） 午後5時まで
プレゼンテーション及び ヒアリング	令和8年4月3日（金）午後
特定・非特定の通知	令和8年4月10日（金）
見積書提出期限	令和8年4月14日（火）
契約予定日	令和8年4月20日（月）

#### 4 参加資格

本プロポーザルに参加できる者は、参加表明書の提出日を基準日として、次の（1）から（8）までの要件を全て満たす者とする。

- (1) 令和7・8年度長岡京市競争入札等有資格者名簿に記載の有資格業者であること。
- (2) 京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、滋賀県、和歌山県、福井県又は三重県内に本店（本社）若しくは支店（営業所）を置く者であること。

※支店(営業所)については、入札・契約行為に関する権限について年間委任を受けていること。

- (3) 建設コンサルタント登録規程(昭和52年建設省告示第717号)別表の登録部門のうち「都市及び地方計画」の登録を受けている者であること。
- (4) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- (5) 公示の日から技術提案書特定の日まで、長岡市競争入札等参加資格の停止に関する要綱に基づく指名停止を受けている期間中でないこと。
- (6) 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更生手続開始の申立てがなされている者(更生手続開始の決定を受けている者を除く。)又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき再生手続開始の申立てがなされている者(再生手続開始の決定を受けている者を除く。)でないこと。
- (7) 警察当局から、長岡市暴力団等排除措置要綱(平成23年4月1日施行)別表に該当する者として、長岡市発注工事等からの排除要請があり、長岡市長から排除措置を受けている者でないこと。
- (8) 5(1)で求める業務実績を有していること。

## 5 業務実施上の条件

### (1) 同種実績

平成22年4月1日以降に、元請けとして国又は地方公共団体が発注した「市街地再開発コーディネート業務」又は「市街地再開発における都市計画業務」など、本業務と同種の業務実績を有すること。

同種実績は、別紙【様式-2】に基づき1業務1枚以内(最大5業務まで)で作成すること。

### (2) 業務実施体制

本業務にあたり、管理技術者及び照査技術者を各1名配置すること。また、業務内容に応じて必要となる担当技術者を配置すること。なお、業務実施体制を、別紙【様式-3】に基づき作成すること。

ア 各技術者の兼務は認めない。

イ 提出書類に記載した配置予定者は原則として変更できない。疾病、死亡、退職等のやむを得ない理由により変更を余儀なくされた場合は、同等以上の技能を有する担当者を配置し、本市の承諾を得ること。

ウ 主たる業務(権利者との合意形成)は再委託できない。ただし、主たる業務以外の業務について再委託する場合は、別紙【様式-4】に基づき明記すること。

### (3) 配置予定技術者

配置予定技術者に求める要件は以下のとおりとする。なお、各技術者の保有資格及び業務実績等について、別紙【様式-5から様式-7】に基づき作成すること。

ア 管理技術者は、3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があり、かつ以下(a～c)の資

- 格のうち、いずれかを保有すること。
- a. 技術士（総合技術監理部門：都市及び地方計画又は建設部門：都市及び地方計画）」
  - b. 一級建築士（建築士法第2条第2項に規定するもの）
  - c. 再開発プランナー（（一社）再開発コーディネーター協会に備える再開発プランナー登録簿に登録された者）
- イ 管理技術者は、平成22年4月1日以降に、元請けの管理技術者又は担当技術者として「市街地再開発コーディネート業務」又は「市街地再開発における都市計画業務」など、本業務と同種の業務実績を有すること。（照査技術者としての実績は認めない）
- ウ 照査技術者は、参加申込者と3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があり、かつ以下の（a～b）の資格のうち、いずれかを保有すること。
- a. 技術士（総合技術監理部門：都市及び地方計画）
  - b. 技術士（建設部門：都市及び地方計画）」
- エ 担当技術者は、業務内容に応じて必要となる技術者を配置すること。

## 6 手続・提出書類等

### （1）各種書類の提出先

長岡市 建設交通部 まちづくり政策室  
(京都府長岡市開田一丁目1番1号 長岡市役所6階)  
TEL 075-955-9719 (直通)  
FAX 075-951-5410  
E-mail machidukuri@city.nagaokakyo.lg.jp  
受付時間 閉庁日を除く午前9時から午後5時までとする。

### （2）参加表明書の提出

本プロポーザルに参加しようとする者は、必要書類を作成し、期日までに提出すること。

#### ア 提出期間

令和8年2月16日（月）から令和8年3月6日（金）午後5時まで（必着）

#### イ 提出書類（下記8に記載の留意事項に注意してください。）

- |                                |      |
|--------------------------------|------|
| 1 参加表明書【様式-1】                  | … 1部 |
| 2 会社概要【任意様式、パンフレットも可】          | … 1部 |
| 3 同種実績【様式-2】                   | … 1部 |
| 4 業務実施体制【様式-3、様式-4】            | … 1部 |
| 5 管理・担当技術者の資格及び業務実績【様式-5、様式-6】 | … 1部 |
| 6 照査技術者の経歴等【様式-7】              | … 1部 |

#### ウ 提出方法

持参又は郵送（書留郵便等の配達記録が残るものに限る）

※郵送の場合は、令和8年3月6日（金）必着

#### エ 会社概要

会社の業務内容、業務規模など、本業務を遂行する能力の分かるものを添付すること。  
また、建設コンサルタント登録規程における「都市計画及び地方計画」の登録を確認できる資料(写し可)を添付すること。

オ 業務実施体制

本業務に配置予定の管理・照査・担当技術者について、氏名、所属及び担当する業務分野を記載すること。複数の担当技術者を配置する場合は、業務において主となる担当技術者1名を配置すること。

カ 配置予定技術者

配置予定の全ての技術者について作成すること。また、記載した資格等については、証明する書類(写し)を添付すること。

キ 技術提案書の提出者の選定

参加表明書等に基づく技術提案書の提出者を選定する。なお、参加表明者が5者を超えた場合には、参加資格要件を確認するとともに、審査委員会においてあらかじめ定めた評価基準I(別表1)により提出書類を審査し、5者を選定する。

ク 選定通知及び技術提案書提出要請

参加表明者に対しては、令和8年3月13日(金)に電子メールにて選定結果等を通知する。  
一方、選定されなかった者に対しては、その旨と理由を通知する。

ケ 留意事項

- a. 参加表明に係る書類の作成・提出に係る一切の費用は、提出者の負担とする。
- b. 提出された書類は、提出者に無断で使用しない。

(3) 質疑書の提出

本プロポーザルについて疑義が生じた場合は、質疑書を提出することができる。

ア 提出期間

令和8年2月16日(月)から令和8年3月6日(金)午後5時まで(必着)

イ 提出書類

質問書【様式-8】 … 1部

ウ 提出方法

事務局あてに電子メールを送付すること。なお、事務局へ受信確認をすること。

エ 回答方法

回答は令和8年3月13日(金)までに順次電子メールにて回答する。

オ 留意事項

- a. 電子メールの件名は「プロポーザルに関する質疑書(会社名)」とすること。
- b. 評価及び審査に係る質疑及び定められた様式以外での質疑は受け付けない。

(4) 技術提案書の提出

技術提案書の提出者に選定された者は、技術提案書を作成し、期日までに提出すること。

ア 提出期間

令和8年3月13日(金)から令和8年3月27日(金)午後5時まで(必着)

イ 提出書類

- 1 技術提案書表紙【様式-9】 … 1部
- 2 技術提案書【様式-10】 … 8部
- 3 業務実施方針【任意様式】 … 8部
- 4 技術提案書【任意様式】 … 8部
- 5 参考見積書【任意様式】 … 1部

ウ 提出方法

1部ずつクリップ留めにし、持参又は郵送（書留郵便等の配達記録が残るものに限る）により提出すること。

なお、郵送する場合も、受付期間内に必着すること。

エ 業務実施方針

様式は自由。A3片面1枚以内で、以下の項目について簡潔にまとめること。

なお、提案者を特定できるような記載は行わないこと。

a. 業務に対する取り組み方針と体制

業務実施の着眼点や実施方針を、実施体制等を踏まえて記載すること。

b. 業務スケジュール

本業務を確実かつ迅速に実施するための作業フロー、工程計画について記載すること。

オ 技術提案書

様式は自由。以下①～③の各テーマ年度ごとに、A3片面1枚以内で簡潔にまとめること。

なお、提案者を特定できるような記載は行わないこと。

① 権利者との合意形成

② 事業実施計画（案）の作成

③ 自由提案

いずれも、評価基準Ⅱの着眼点に沿った提案をすること。

カ 参考見積書

様式は自由。A4片面で年度ごとに、技術提案の内容に沿った参考見積書（内訳を含む）を記載すること。なお、見積金額には、消費税及び地方消費税額も明記すること。

キ 無効となる技術提案書

提出された技術提案書が、以下のいずれかに該当する場合には提案を無効とする。

a. 提出期限、提出手法等が本説明書に適合しないもの。

b. 書類の様式及び記載上の留意事項に示された内容に適合しないもの。

c. 記載すべき事項の全部または一部が記載されていないもの。

d. 虚偽の内容が記載されているもの。

ク 留意事項

a. 技術提案に係る書類の作成・提出に係る一切の費用は、提出者の負担とする。

b. 提出された書類は、提出者に無断で使用しない。

7 評価及び審査の実施

本プロポーザルの評価及び審査は以下のとおりとする。

（1）審査委員会

- ア 本プロポーザルの評価を実施するため、審査委員会(本市職員5名程度)を設置する。
- イ 審査委員会は、提出された参加表明書及び技術提案書に対し、あらかじめ定められた評価基準及び審査方法により評価し、最高評価値の者を特定する。

#### (2) 技術提案書の審査及び評価の流れ

- ア 提出された技術提案書の内容について、プレゼンテーション及びヒアリングを実施する。
- イ 欠席の場合は特定しない。
- ウ 技術提案書の提出者が1者の場合には、基準点を設け、基準点に満たない場合は特定しない。基準点については、業務の内容・性質等を考慮して審査委員会で決定する。

#### (3) プrezentation及びヒアリング

提出された技術提案書をもとに、審査委員会が評価を行うために、プレゼンテーション及びヒアリングを実施する。

##### ア 実施予定日、場所

令和8年4月3日(金)午後 長岡市役所 会議室

- イ 配置予定の管理技術者及び担当技術者(主担当)においてプレゼンテーションを実施する。なお、参加者は上記2名を含めて、最大4名までとする。

##### ウ 所要時間

1者あたり50分程度(説明30分、質疑20分程度)

- エ プロジェクターを使用する場合は、必要な機器を準備すること。ただし、スクリーンについては本市が用意する。
- オ 審査会場及び実施時刻等の詳細については、参加者に別途通知する。
- カ 最高評価値の者が複数ある場合は、審査委員の合議により特定する。

#### (4) 審査結果の通知

##### ア 通知期日

令和8年4月10日(金)

- イ 審査結果は、電子メールにより通知する。

### 8 業務委託契約に関する事項

#### (1) 特定者との協議

- ア 審査結果通知後、特定者から提出された業務提案書の内容について、修正協議をすることがある。
- イ 市は、特定者から提案内容に基づく見積書の提出を受け、予定価格の範囲内で業務委託契約を締結する。

#### (2) 業務委託契約

##### ア 契約金額

2-(4)に示した業務規模額の範囲内

##### イ 契約内容

業務委託契約書(案)による。なお、業務委託料の支払は年度毎に行う。

## ウ 留意事項

本業務については、特定者の提案を尊重するが、必ずしも提案どおりに実施されるものではなく、協議して進めることとする。

## 9 非選定及び非特定に関する事項

### (1) 非選定理由及び非特定理由の説明請求

選定結果通知書及び業務提案審査結果通知書により参加要請者及び特定者とならなかつた者は、通知をした日の翌日から起算して7日（休日を含まない）以内に、書面（任意様式）により長岡市長に対して説明を求めることができる。

#### ア 提出先

6-(1)に同じ。

#### イ 提出方法

持参又は郵送（書留郵便に限る）

なお、郵送する場合も、期日内に提出先に必着すること。

### (2) 非選定理由及び非特定理由の説明請求に対する回答

説明請求に対する回答は、説明を求めることができる最終期日の翌日から起算して10日以内（休日を含まない）に請求者に対し書面により行う。

## 10 提出書類の様式

(1) 提出書類の様式は、基本的には日本工業規格A4判、文章は横書きとし、日本工業規格A3判を使用する場合は横使いZ折りとする。また、文字は見やすい大きさとする他、図・表やカラーでの作成も可能とする。

(2) 提出書類に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本円、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位とする。

(3) 提出期限後の提出書類の再提出及び差替え・追加は、原則認めないものとする。

参加表明書の提出時、市の提出先では、書類が不足していないかの確認を行わないので、不足書類がないように十分注意すること。ただし、提出書類の本質を変更しないもの（誤字・脱字）及び貴社における組織変更等による当該業務実施体制（責任者・担当者）の変更については、審査期間中の再提出及び差替え・追加を可能とする。

(4) 書類の提出期限後は、いかなる理由においても受付をしない。

(5) 書類の提出後、本市の判断により補足資料の提出を求めることがある。

## 11 無効について

次のいずれかに該当する場合は無効とし、特定しない。

### (1) 提出書類に虚偽の記載がある場合

- (2) 提出書類が期限までに提出されなかった場合、又は内容が不足している場合
- (3) 上記4に定める参加資格を満たしていない又は満たすことができなくなった場合
- (4) 著しく信義に反する行為を行った場合
- (5) 審査の公平性に影響を与える行為があった場合

## 1.2 その他の留意事項

- (1) 提出された書類は、返却しない。
- (2) 技術提案書の著作権はそれぞれの製作者に帰属するが、選定、特定を行う作業に必要な範囲においては、無断、無償で複製を作成する。  
なお、採用された技術提案書の著作権は、長岡京市に帰属する。
- (3) 本業務は、業務の全部又は主たる部分を再委託してはならない。なお、専門会社等の第三者に業務の一部を再委託する場合は、あらかじめ発注者の承諾を得なければならない。
- (4) 技術提案書は、調査設計及び検討業務における具体的な取組方法について提案を求めるものであり、成果の一部の提出を求めるものではない。
- (5) 受注者は、発注者が特別の理由があると認めた場合を除き、参加表明書及び技術提案書により提案された業務の実施体制により当該業務を履行するものとする。
- (6) 特記仕様書(案)は、契約段階において若干の修正を行う場合がある。
- (7) 本プロポーザルに係る事前説明会は、開催しない。

(別表1)

## ■ 評価基準I (参加表明書の内容に対する評価)

評価項目		評価基準	配点	
業務実績	同種業務の実績	・同種業務の実績数に応じて加点する。 ※同種業務の実績がない場合は特定しない	5	
	【評価】同種業務の実績数×1.0 (最大5点)			
業務実施体制	業務実施体制	・業務内容に対応した担当技術者が配置されている場合に加点する。加点対象業務及び配点は下記のとおり。	5	
		(1) 権利者との合意形成	1	
		(2) 事業実施計画(案)の作成	2	
		(3) 全体事業費の算出	1	
	【評価】上記(1)～(4)の各業務に次の資格保有者が配置された場合に加点する。			
		(1) 権利者との合意形成	技術士(都市及び地方計画)又は再開発プランナー	
		(2) 事業実施計画(案)の作成	一級建築士又は再開発プランナー	
		(3) 全体事業費の算出	技術士(都市及び地方計画)	
		(4) 計画する都市施設の都市計画手続き業務支援	技術士(都市及び地方計画)	
配置予定技術者の経験及び能力	管理技術者	保有資格	下記の資格を保有している場合に加点する。 a. 技術士(都市及び地方計画) b. 一級建築士 c. 再開発プランナー ※上記資格がない場合は特定しない	6
		【評価】保有資格の数×2.0、資格なし:非特定		
	担当技術者	同種業務の実務経験	同種業務の実績の数に応じて加点する。(3件以内) ※同種業務の実績がない場合は特定しない	6
		【評価】同種業務の実績の数×2.0、実績なし:非特定		
		保有資格	下記の資格を保有している場合に加点する。 a. 技術士(都市及び地方計画) b. 一級建築士 c. 再開発プランナー	6
	【評価】保有資格の数×2.0、資格なし:0			
	担当技術者	同種業務の実務経験	同種業務の実績の数に応じて加点する。(3件以内)	6
		【評価】同種業務の実績の数×2.0、実績なし:0 ※ 担当技術者の内、主担当のみを評価の対象とする。		

(注) 同種業務:「市街地再開発コーディネート業務」又は「市街地再開発における都市計画業務」

など、本業務と同種の業務と認められるもの。

## ■ 評価基準II (技術提案書に対する評価)

評価項目	評価基準	配点
実施方針	取組み方針と体制 【評価】優:6点、良:4点、可:2点、不可:0点	・業務目的、内容等を適切に理解しているか。 ・業務に対する体制や要員が適切か。 6
	業務スケジュール	【評価】優:6点、良:4点、可:2点、不可:0点 ・作業フロー、工程計画に妥当性があるか。
	【評価】優:6点、良:4点、可:2点、不可:0点	
評価テーマ①	①権利者との合意形成 【評価】優:6点、良:4点、可:2点、不可:0点	
	合意形成プロセス	市街地再開発事業を推進するために合理的な合意形成プロセスとなっているか。着目点、問題点、解決方法等が適切かつ論理的に整理されているか。
	実現性	これまでの経験や類似事例を踏まえた、実現性のある提案となっているか。
	課題への対応	課題に対しての対応方法が具体的な事例を踏まえた提案となっているか。
	※ 業務の実現性・的確性に著しく欠ける場合は特定しない。	
評価テーマ②	②事業実施計画(案)の作成 【評価】優:6点、良:4点、可:2点、不可:0点	
	事業実施計画(案)の作成	権利者に市街地再開発事業を動機づけるためにどのような提案ができるか。着目点、問題点、解決方法等が適切かつ論理的に整理されているか。
	実現性	これまでの経験や類似事例を踏まえた、実現性のある提案となっているか。
	課題への対応	課題に対しての対応方法が具体的な事例を踏まえた提案となっているか。
	※ 業務の実現性・的確性に著しく欠ける場合は特定しない。	
評価テーマ③	③自由提案 【評価】優:12点、良:8点、可:4点、不可:0点	
	自由提案	・これまでの業務実績や各地の事例を踏まえた、実現性のある提案となっているか。 ・本市の特色を活かした市街地再開発事業の提案となっているか。
	地元事業者優先発注	長岡市内本店又は支店の事業者
		上記以外の事業者
	ワークライフバランス等の推進	えるぼし認定企業
		くるみん認定企業
		ユースエール認定企業
		上記以外の事業者
合計評価点(評価基準Iと評価基準IIの合計)		100