

高の原駅周辺地区
エリアマネジメント構築支援業務委託
公募型プロポーザル募集要項

令和 7 年 6 月

奈良 市

1. 目的	1
2. 業務概要	2
3. 事業者選定の方法	2
4. 参加資格	2
5. スケジュール	4
6. 参加方法	5
7. 企画提案書、見積書の提出	5
8. 質問の受付及び回答	7
9. 辞退	7
10. 事業者の選定	8
11. 審査及び審査基準	9
12. 選定結果の通知	9
13. 参加者の失格	9
14. 契約に関する事項	10
15. その他留意事項	10
16. 担当課（問合せ先）	10
17. 別表	11

高の原駅周辺地区エリアマネジメント構築支援業務委託 公募型プロポーザル募集要項

高の原駅周辺地区エリアマネジメント構築支援業務委託の内容並びに同業務に係る公募型プロポーザルの各種手続き、要件及び審査等の内容については以下のとおりとする。

参加事業者には、高の原エリアでのこれまでの公民連携の動き、高の原エリアで目指すまちの将来像、高の原駅前広場リニューアルコンセプトなど本業務の目的を十分に理解した提案を期待する。

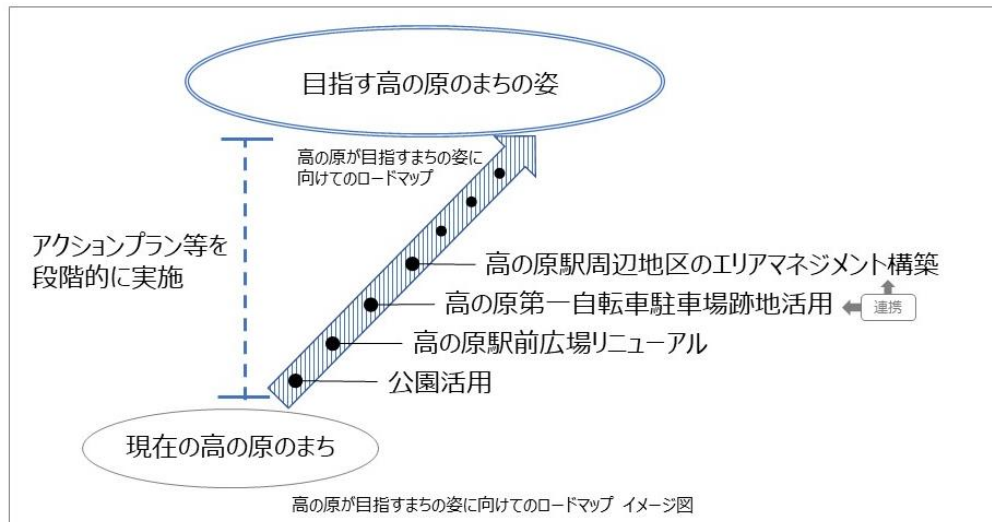
1. 目的

奈良市・木津川市・精華町の3市町にまたがる平城・相楽ニュータウン（高の原エリア）では、まちびらき50年を契機に住区を越えた連携や地域住民や民間事業者主体の取組が進められてきた。高の原駅前広場リニューアル事業は、目指すまちの将来像「高の原で育った人が 帰ってきたくなる 高の原らしいまち」の実現に向け、高の原エリアの真ん中である高の原駅前広場で「住区の境を越えて知人・友人・仲間の“つながり”をつくれる」公共空間を創出することで、暮らしの質の向上や地域内経済の循環を図るとともに、更なるエリア価値の向上を目指している。その実現に向けて、地域住民、民間事業者、行政など多様な関係者が連携・協働しながら、公共空間の利活用や管理運営を行う「エリアマネジメント」が必要であり、本市は、その取組を推進する方針である。

本業務は、高の原駅前広場を核とする高の原エリアにおいて、地域・民間事業者等を主体としたエリアマネジメント組織による持続的な公共空間の運営に向けた本市事業の包括的な伴走支援を行うものである。これにより高の原エリアの特性を生かした自立的かつ継続的な公民連携での運営体制を確立させるとともに、高の原駅前広場が住区の境を越えた地域の交流拠点としての機能を十分に発揮できるよう、受注者の専門知識・実践的なノウハウを生かしながら、関係者間のコミュニケーションを促進し、相互理解することで、本業務完了後も持続可能な地域・民間事業者等を主体としたエリアマネジメント活動の定着を図ることを目的とする。

また、本業務は、本市が並行して実施する「高の原駅前広場公共空間活用に向けた民間事業者選定支援アドバイザー業務」と緊密に連携しながら、地域・民間事業者等を主体とした持続的な公共空間の運営体制の構築に資するものと位置づけており、これらの業務が相互に補完しあうことで、高の原駅前広場及び周辺エリアにおける公民連携による活用・運営の仕組みを実効性のあるものとして構築することを目指している。

なお、これまでの本事業の詳しい経緯については、本市のホームページ（URL：<https://www.city.nara.lg.jp/soshiki/112/239481.html>）に掲載する。



2. 業務概要

(1) 委託業務名称

高の原駅周辺地区エリアマネジメント構築支援業務

(2) 業務対象場所

奈良市右京一丁目 地内 他

(3) 委託期間

契約締結日から令和 10 年 3 月 31 日（金）まで

(4) 業務内容

「高の原駅周辺地区エリアマネジメント構築支援業務委託仕様書」（以下「仕様書」という。）のとおり

(5) 予算額（提案上限金額、消費税及び地方消費税を含む。）

令和 7 年度：8,000 千円

令和 8 年度：8,000 千円（債務負担行為既設定分）

令和 9 年度：8,000 千円（債務負担行為既設定分）

3. 事業者選定の方法

企画提案書公募によるプロポーザル方式

4. 参加資格

本プロポーザルに参加できる者は、単独事業者又は共同企業体によるものとし、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

4-1 単独事業者の要件

(1) 過去に、本業務と同種業務又は類似業務の実施又は受託実績を有する事業者である

こと。

- (2) 市税（本市外の事業者にあつては国税）を滞納していない者であること。
- (3) 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。
- (4) 本市の入札参加停止措置要領に基づく入札参加停止期間中でないこと。
- (5) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定による手続開始申立て及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定による手続開始申立てがなされていない者（会社更生法の規定による計画認可又は民事再生法の規定による再生計画認可の決定を受けている者を除く。）
- (6) 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 号に掲げる暴力団、同条 6 号に規定する暴力団員である役職員を有する団体及びそれらの利益となる活動を行う者でないこと。
- (7) 個人情報の保護について、本市の施策に準じた措置を講じることができること。
- (8) 奈良市情報セキュリティポリシーを遵守できること。
- (9) 本業務を行う期間中、以下の要件を満たす技術者及び担当者を配置すること。なお、配置技術者及び担当者は、本プロポーザル参加申請日において継続して 3 か月以上の直接的な雇用関係（代表可）にある者とする。

①管理技術者

以下の資格（a）及び実績（b）をいずれも有すること。

a. 以下のいずれかの資格を有すること。

- ・技術士（総合技術監理部門 選択科目：建設一都市及び地方計画）
- ・技術士（建設部門 選択科目：都市及び地方計画）
- ・RCCM（都市計画及び地方計画部門）

b. 過去に同種業務（エリアマネジメント構築支援業務）の実績を有すること。

②照査技術者

以下のいずれかの資格を有すること。

- ・技術士（総合技術監理部門 選択科目：建設一都市及び地方計画）
- ・技術士（建設部門 選択科目：都市及び地方計画）
- ・RCCM（都市計画及び地方計画部門）

③担当技術者

以下の資格（a）又は実績（b）を有すること。

a. 以下のいずれかの資格を有すること。

- ・技術士（総合技術監理部門 選択科目：建設一都市及び地方計画）
- ・技術士（建設部門 選択科目：都市及び地方計画）
- ・RCCM（都市計画及び地方計画部門）

- b. 過去に同種業務（エリアマネジメント構築支援業務）の実績を有すること。

4-2 共同企業体の要件

- (1) 共同提案の場合は共同企業体（以下「JV」という。）を結成し、代表者を決めること。なお、共同提案者は、複数のJVに所属することができず、JVに所属しながら単独で提案を行うこともできない。また、参加申請書提出期間後に代表者及び共同提案者を変更することはできない。
- (2) JVを構成する全ての事業者について、4-1 (2) ～ (8) を満たすこと。4-1 (1) 及び (9) については、JVを構成する事業者のいずれかが満たすこと。なお、(9) ①～③の技術者は、同一の事業者には雇用されている必要はない。
- (3) 参加申請や質問等は代表者が代表して行うこと。なお、本市からの通知や回答等については、代表者のみに行う。
- (4) JVを構成する全ての事業者について、事業者概要書（様式2）を提出すること。
- (5) 見積書については「共同企業体名、代表者の事業者名」とすること。その他各提出書類において「事業者名」の欄には共同企業体名を記入すること。また、各書類において必要に応じて所属（代表者以外の事業者名）がわかるようにすること。

5. スケジュール

内容	日付	方法
公募開始 募集要項等公開	令和7年6月6日（金）	市ホームページ
参加申請書提出期間	令和7年6月6日（金）～ 令和7年7月7日（月）午後5時まで	持参又は送付
質問受付期間	令和7年6月6日（金）～ 令和7年6月18日（水）午後5時まで	電子メール
質問回答日	令和7年6月25日（水）まで	市ホームページ
参加辞退届提出期限	令和7年7月2日（水）午後5時まで	電子メール
参加承認通知	令和7年7月8日（火）	電子メール
企画提案書など提出期間	令和7年7月9日（水）～ 令和7年7月15日（火）午後5時まで	持参又は送付、及び電子メール
プレゼンテーション審査	令和7年8月1日（金）	対面
審査結果通知	令和7年8月6日（水）予定	電子メール及び市ホームページ
契約手続き	令和7年8月中旬予定	—

6. 参加方法

(1) 参加申請書の提出

①提出書類及び提出部数

参加を希望する事業者は、次の書類を提出すること。提出部数は1部とする。

a. 参加申請書

単独事業者（様式 1-1）

共同企業体（様式 1-2）

b. 事業者概要書（様式 2）

c. 業務実績書（様式 3）

- ・業務実績の内容が具体的に確認できる書類（テクリス完了登録、契約書の写し等）の添付
- ・業務完了後も効果的なエリアマネジメント体制が持続していることを示すことができる場合は記載すること。
- ・本業務の目的及び趣旨を十分に理解したうえで、同程度の規模や内容を有する最も強調したい類似事例を1件記載すること。

d. 業務の実施体制調書（様式 4）

資格証等の写しの添付

健康保険被保険者証等の雇用関係が確認できる書類の添付

②提出期間・方法

令和7年6月6日（金）午前9時から令和7年7月7日（月）午後5時までの期間に、持参又は送付（信書便）により提出すること。

なお、持参の場合は、奈良市役所の閉庁日を除く各日午前9時から午後5時までに提出し、送付の場合は提出期間内必着とする。

③提出先

〒630-8580 奈良市二条大路南一丁目1番1号

奈良市役所 都市整備部 都市政策課

(2) 参加承認可否の通知

本プロポーザルの参加承認の可否は、参加申請書を提出した全ての事業者又はJVの代表者に、令和7年7月8日（火）までに通知する。

なお通知は、提出書類に記載されたメールアドレス宛に電子メールにて送信する。

7. 企画提案書、見積書の提出

「6. 参加方法 （2）参加承認可否の通知」において参加承認を受けた申請者は企画提案書等を提出することができる。

(1) 提出書類及び提出部数

提出部数は正本1部、副本9部とする。

各書類について、PDF 化したものを電子メールでも併せて送付すること。

①企画提案書(任意様式)

- ・ 提案内容については「(4) 提案内容」の①から⑤までの項目別の順に記載すること。
- ・ いずれのページにも提案事業者名及び提案事業者名を類推させるロゴ等を一切記載しないこと。
- ・ 文字サイズは、10 ポイント以上とする。
- ・ A4 サイズ、両面印刷で 8 枚（16 ページ）以内とし、カラー印刷とする。
- ・ ページ番号を付けること。

②見積書(任意様式)

- ・ 別紙「仕様書」の全ての業務（企画提案内容を含む。）に要する費用を記載すること。
- ・ 明細書の項目は、省略せずに内訳金額を記入すること。一括の金額計上で中身が見えない記載方法としないこと。
- ・ 本業務は 3 か年にわたることから、各年度の内訳についてもわかるようにし、各年度の提案上限額の範囲内の額とすること。
- ・ 消費税及び地方消費税を含む額とすること。

③業務の実施フロー及び工程表（任意様式）

- ・ 別紙「仕様書」の「17. 業務内容」(1)～(5)について記載すること。
- ・ 本業務は 3 か年にわたることから、各年度の作業項目及び達成目標を明確に記載すること。また、「②見積書」の各年度の内訳と整合性を図ること。
- ・ 各業務内容の検討ステップや関連性を分かりやすく記載すること。

(2) 提出期間・方法

令和 7 年 7 月 9 日（水）午前 9 時から令和 7 年 7 月 15 日（火）午後 5 時までの期間に、持参又は送付（信書便）により提出すること。

持参の場合は、奈良市役所の閉庁日を除く各日午前 9 時から午後 5 時までに提出し、送付の場合は提出期間内必着とする。

併せて、PDF 化したものを電子メールで送信すること。

(3) 提出先

〒630-8580 奈良市二条大路南一丁目 1 番 1 号

奈良市役所 都市整備部 都市政策課

メールアドレス toshiseisaku@city.nara.lg.jp

(4) 提案内容

以下について、仕様書 P.3「第 2 章業務内容 17. 業務内容」に記載している (1) エリアプラットフォーム運営支援、(2) アクションプラン作成支援（作成主体：エリアプラットフォーム）、(3) 社会実験の企画・運営、(4) エリアマネジメント組織の持続可

能な運営モデル構築支援、(5) 情報発信・プロモーション支援の内容を踏まえて提案すること。

①高の原エリアの将来的な展望に関する考察（評価項目 No2 参照）

本業務の目的・背景を理解したうえで、高の原エリアの将来的な展望に関する考察

②エリアプラットフォームの運営（評価項目 No3 参照）

- ・持続可能なエリアプラットフォーム構築に向けた運営上のポイントや工夫
- ・エリアプラットフォームによる実効性の高いアクションプラン作成に向けたエリアマネジメント組織との連携手法
- ・それらを起点とした持続可能なエリアマネジメント体制を構築するまでの短期・中長期的なビジョンや目標設定及びロードマップの作成

③社会実験の企画・運営（評価項目 No4 参照）

- ・仕様書にある令和 7 年度社会実験の実施条件を踏まえた、当該社会実験の企画
- ・地域の関係者や住民と協力して企画をブラッシュアップする際の工夫や留意点
- ・実施にあたって必要となる関係機関との調整項目・役割分担
- ・効果測定方法

④情報発信・プロモーション（評価項目 No5 参照）

- ・エリアマネジメント活動について、地域住民・関係者・地域外の訪問者など多様な対象に対して情報発信する際のポイントや工夫
- ・エリアマネジメント活動への理解と共感を得るための広報戦略・地域の魅力向上につながるブランディング戦略の方針

(⑤ある場合、その他本業務目的達成につながる追加業務の提案)

8. 質問の受付及び回答

(1) 受付期間

令和 7 年 6 月 6 日（金）午前 9 時から令和 7 年 6 月 18 日（水）午後 5 時まで

(2) 提出方法

電子メールにて件名を「エリアマネジメント構築支援業務委託プロポーザルに関する質問（事業者名）」とし、質問書（様式 5）を添付して、次のメールアドレス宛に送信すること。なお、電話及び直接来所による質問には応じない。

メールアドレス toshiseisaku@city.nara.lg.jp

(3) 質問に対しての回答

令和 7 年 6 月 25 日（水）までに、市ホームページにて公表する。

9. 辞退

参加申請後に辞退する場合は、令和 7 年 7 月 2 日（水）までに電子メールにて件名を「【辞退届】エリアマネジメント構築支援業務委託プロポーザル（申請者名）」とし、辞退届（様式 6）を添付して、次のメールアドレス宛に送信すること。送信後には、電話にて

確認を行うこと。

メールアドレス toshiseisaku@city.nara.lg.jp

電話 0742-93-6598

10. 事業者の選定

「高の原駅周辺地区エリアマネジメント構築支援業務委託プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が受注候補者及び次点候補者となる事業者を選定する。審査の公平性を期すため、書類の審査やプレゼンテーションは、事業者名を伏せて行う。なお、事業者の参加が多数に及ぶ場合には、書類審査による一次審査を実施し、プレゼンテーションを行う事業者を限定する場合がある。

(1) 実施概要

①実施日及び実施場所

実施日：令和7年8月1日（金） 時間は参加承認通知書にて通知する。

実施場所：奈良市役所北棟6階 602会議室

②実施時間

発表時間は15分以内とし、その後、質疑応答の時間を設ける。

(2) プレゼンテーション

①提案内容には奈良市情報公開条例（平成19年奈良市条例第45号）第7条に定める不開示情報に該当するものが含まれており、非公開で行う。

②プレゼンテーションで使用する資料は、提出された企画提案書のみとする。企画提案書にない追加提案や追加資料の配布は禁止とするが、提出された企画提案書と同一の図案や写真を用いた説明用資料等（形式はPDFとする。）の使用は可能とする。説明用資料を使用する場合は、7月28日（月）午後5時までに、使用するデータを次のメールアドレス宛に送信すること。

メールアドレス toshiseisaku@city.nara.lg.jp

③プレゼンテーションにおいては、本市が用意するノートパソコン、外部モニターを使用するものとする。

④プレゼンテーション出席者は、実施者1名、その他補助する者2名以内の計3名以内とする。プレゼンテーションは本業務に直接携わる者が行うこととする。

⑤プレゼンテーションにおいては、事業者名が特定可能な表現又は表示はしないこと。また、名札・社章その他服装又は携行物品による事業者名が特定できることのないようにすること。

⑥遅刻又は欠席した場合は、参加を辞退したものとみなす。

⑦プレゼンテーションの詳細や上記記載事項に変更がある場合は、別途参加承認通知書

にて通知する。

(3) 評価基準

17. 別表のとおり

(4) 選定方法等

①企画提案書等提出書類及びプレゼンテーションの内容を評価し、単純合計点数が高い事業者より順に受注候補者及び次点候補者となる事業者各1者を選定する。

なお、単純合計点数が同点の場合は、「提案内容の適切性」（評価項目 No2～No5）の評価項目における合計点数の高い事業者を上位とする。

②審査委員会は審査表に基づき、提出書類に記載された内容を審査項目ごとに採点する。

11. 審査及び審査基準

(1) 審査

企画提案書は、具体的な契約交渉を行う事業者を選定するためのものである。

企画提案書によって企画力や実現可能性、業務遂行能力などを審査するが、提案内容がそのまま契約内容となるものではない。

具体的な契約内容及び委託金額は、本市との交渉を通じて決定する。

(2) 審査基準

企画提案書等提出書類及びプレゼンテーションにより、別表に基づき評価を行い、総合的に判断する。

なお、評価の結果、審査員評価合計点が満点の6割を下回った事業者については選定しないこととする（参加者が1事業者のみであっても、同様とする。）。

12. 選定結果の通知

選定結果は、企画提案書等を提出した全ての事業者又はJVの代表者に速やかに通知する。また、受注候補者、次点候補者に選定された事業者については、その旨を付して通知する。

なお、通知方法は、参加申請書に記載されたメールアドレス宛に送信する電子メールとする。選定に関する異議等は受け付けない。

13. 参加者の失格

次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

(1) 前記「4. 参加資格」の要件を満たさなくなった者

(2) 提出書類に虚偽の記載があった場合

(3) 審査の公平性を害する行為があった場合

(4) 見積書の見積額（税込）が前記「2. 業務概要(5) 予算額（提案上限額、消費税及び

地方消費税を含む。)」を超えている場合

14. 契約に関する事項

(1) 契約の締結

受注候補者に選定された事業者と本市が協議し、企画提案書による内容を基本として、業務の委託に係る仕様を確定させたいと契約を締結する。なお、受注候補者に選定された事業者との契約締結交渉の結果、合意に至らなかった場合は、次点候補者に選定された事業者と交渉を行うものとする。

(2) 契約保証金

奈良市契約規則（昭和 40 年奈良市規則第 43 号）第 23 条第 1 項の規定により契約金額の 100 分の 10 以上の契約保証金を納付すること。ただし、同規則第 23 条第 2 項各号のいずれかに該当する場合は全部又は一部を免除する。

15. その他留意事項

- (1) 本プロポーザルに参加する費用は、全て参加事業者の負担とする。
- (2) 企画提案書提出期間終了後の提案等の修正又は変更は一切認めない。
- (3) 提出された書類は返却しない。
- (4) 同一事業者からの複数の企画提案書の提出は認めない。
- (5) 企画提案書等は、事業者選定に伴う作業において、必要に応じ複製し配付することがある。
- (6) 提出書類の著作権は参加申請者に帰属するが、本市が本件の選定の公表等に必要な場合には、本市は提出書類の著作権を無償で使用できることとする。
- (7) 本プロポーザルに係る情報公開請求があった場合は、奈良市情報公開条例に基づき、提出書類を開示する場合がある。
- (8) 委託業務の全部又は一部の処理を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ本市の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

16. 担当課（問合せ先）

〒630-8580 奈良市二条大路南一丁目 1 番 1 号

奈良市役所 都市整備部 都市政策課

電話 0742-93-6598（直通）

メールアドレス toshiseisaku@city.nara.lg.jp

17. 別表

高の原駅周辺地区エリアマネジメント構築支援業務委託事業者選定審査表

評価項目			配点	評価点						委員数	配点合計	
1	事業者の 業務執行能力	事業実施体制	・本業務を円滑に遂行するための十分な人員体制・専門性・実務経験者が確保されているか。 ・多様な関係者との協働促進が期待される実績とノウハウはあるか。 ・責任者の経歴・実績は十分か。緊急時や繁忙期の対応体制は明確か。	15	特に 良い 10	良い 8	やや 良い 6	普通 4	やや 劣る 2	劣る 0	3	45
2	提案内容の 適切性	高の原エリアの将来的な展望に関する考察	・本業務の目的・背景を十分に理解しているか。 ・高の原駅周辺の地域特性や課題、リニューアルコンセプトを適切に把握しているか。	15	特に 良い 15	良い 12	やや 良い 9	普通 6	やや 劣る 3	劣る 0	3	45
3		エリアプラットフォームの運営	・エリアプラットフォーム運営方法が持続可能なものになることが期待できるか。 ・エリアマネジメント組織と連携した実効性の高いアクションプランにつながると期待できるか。 ・短期・中長期的なビジョンや目標設定が明確であり、実行可能性の高いロードマップであるか。	20	特に 良い 10	良い 8	やや 良い 6	普通 4	やや 劣る 2	劣る 0	3	60
4		社会実験の企画・実施	・社会実験の目的達成が期待される企画であるか。 ・地域の関係者や住民との協力についてのポイントや工夫が考えられているか。 ・効果測定方法は十分な分析材料となることが見込めるものか。	15	特に 良い 15	良い 12	やや 良い 9	普通 6	やや 劣る 3	劣る 0	3	45
5		情報発信・プロモーション	・多様な情報発信により、地域住民や関係者、訪問者への理解促進が期待されるか。 ・効果的なブランディング戦略の提案がされているか。	10	特に 良い 10	良い 8	やや 良い 6	普通 4	やや 劣る 2	劣る 0	3	30
6	追加提案	その他業務目的の達成につながる追加業務の 提案	・仕様書記載の業務内容に加え、さらに本業務の目的達成につながるものが期待される独自の追加業務の 提案があるか。	5	特に 良い 10	良い 8	やや 良い 6	普通 4	やや 劣る 2	劣る 0	3	15
7	プレゼン テーション	・「高の原らしさ」を理解し、地域の事業者や住民を巻き込み事業を推進していく熱意・情熱を持っているか。 ・提案内容が明確で、説得力のある説明をしているか。 ・審査委員の質問に対して的確に回答しているか。	5	特に 良い 5	良い 4	やや 良い 3	普通 2	やや 劣る 1	劣る 0	3	15	
審査委員評価合計				85							3	255
8	価格評価	価格点（10点）× 提案者のうち最も低い見積価格/提案者の見積価格		—							—	10
合計												265