

布ヶ池跡地活用事業検討業務委託仕様書

1. 業務の名称

布ヶ池跡地活用事業検討業務委託

2. 業務の目的

本事業は、箕面船場阪大前駅の西に位置する未利用地である布ヶ池跡地において、「みどりあふれる広場」としての整備を目指すものである。整備にあたっては、本市の施政方針の一つである「緑あふれる 突き抜けるブランド力あるまち」の具現化に向けて、ありきたりな広場ではない、質の高い公共空間の創出を図る。

本業務は、事業の骨子を形作る極めて重要なフェーズであり、事業コンセプトの検討、多様な市民意向の把握に向けた催事等の企画・実施、庁内横断的な検討及び民間活力導入に向けた事業性・実現性の精査を通じて、プロジェクトの成否を支える強固な基盤を構築することを目的とする。

あわせて、導入すべき機能の絞り込みや空間活用の最適化、将来にわたる持続可能な管理運営の仕組み、市民との共創による空間づくりのプロセスの体系化を図る。これにより、次年度以降の設計段階へと確実かつ強力に連携し、将来にわたり永く市民に親しまれる空間の実現に寄与するものとする。

3. 前提条件

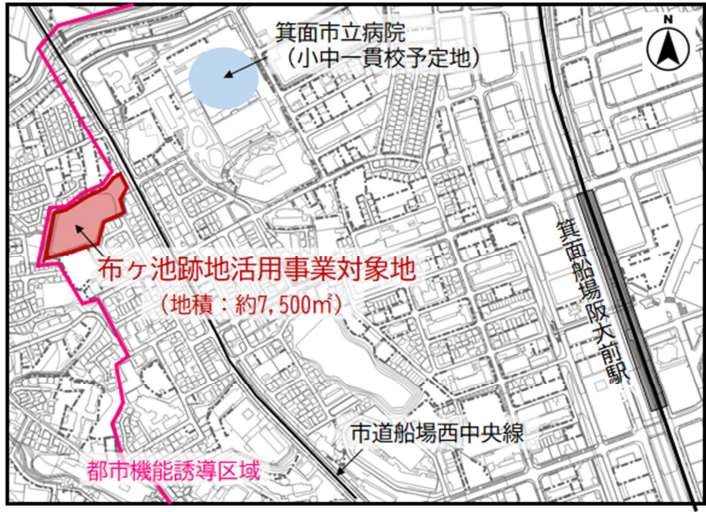
本仕様書は、総合評価落札方式による一般競争入札を実施するにあたり、市としての基本要件を示したものである。入札参加者においては、提示した要求事項に対する具体的な実施手法に加え、本事業の実効性をより高めるための創意工夫及び独自の付加価値を盛り込んだ積極的な企画提案を期待する。

なお、本仕様書は、契約候補者決定後、選定された契約候補者（以下「受託者」という。）の企画提案内容を反映させるため、必要に応じてその一部を変更することがある。

4. 業務委託期間

契約締結日から令和9年（2027年）3月18日まで

5. 業務対象地（布ヶ池跡地）の概要

所在地	箕面市稲五丁目 568 番 1 ほか	
敷地面積	約 7,500 m ² （主たる敷地）	
防火地域	建築基準法第 22 条区域	
用途地域	第一種住居地域 （市道船場西中央線（東側接道） から 25m）	第二種中高層住居専用地域
指定容積率	200%	200%
指定建蔽率	60%	60%
高度地区	第 4 種高度地区	第 3 種高度地区
上下水道	上水道供給、公共下水道処理区域	
その他	居住環境保全地区、景観計画区域、都市機能誘導区域 居住誘導区域、埋蔵文化財：包蔵範囲外、土壌汚染：未調査 （ただし、公図・航空写真等により、過去に有害物質を使用した施設が存在した経過がないことを確認済み）	
位置図	 業務対象範囲の詳細は資料 2（付近見取図）参照	

6. 業務内容

受託者は、次に掲げる業務を実施するものとする。

（1）前提条件の収集及び整理

- ・事業地の現状及び特性を的確に把握するとともに、既存施設（ため池施設）、法令上の制約、関連行政計画、上位計画、既往検討資料等の前提条件を収集、整理し、相互に整合を取りながら関連付け、事業計画に反映すること。
- ・次年度以降の設計・施工段階における手戻りを防ぐため、現地状況から想定される技術的・構造的なリスクや課題についてあらかじめ予見・抽出し、計画策

定の前提として整理し、成果物に反映のうえ提出すること。

(2) 市民参画（意向把握）の手法検討及び催事の企画・実施

- ・事業地の特性を理解し、市民意向の把握及び反映を目的とした市民参画の体制を検討すること。
- ・将来において当該地に関わる担い手を発掘、育成し、継続的に意見交換ができる仕組みを検討すること。
- ・市民参画の具体的な手法について、対象者、実施時期、実施方法、参加促進の工夫及び結果の整理手法を含めて検討し、本市と協議のうえ実施すること。
- ・市民意向把握は、少なくとも市民と直接対話を伴う催事（ワークショップ、社会実験、対話型イベント等）を1回以上含むものとし、アンケート等の意見数は100以上を目標値としたうえで、実施手法及び開催回数を検討すること。特に近隣住民をはじめとし、将来の主要な利用者層となる子育て世代や若年層等の意向把握に配慮すること。
- ・実施結果は、テーマ別・対象者別等に整理し、成果物に反映のうえ提出すること。

※市民参画の取組の詳細は受託者の提案内容に基づき、本市と受託者で協議のうえ決定する。

(3) 民間活力導入に関する検討及びサウンディング調査等の企画・実施

- ・事業地の特性を精査し、民間活力を導入するために想定される事業手法、管理運営体制及び収益還元の方向性について検討すること。
- ・市場動向への深い洞察と民間事業者の参入を促す柔軟な事業手法を検討したうえで、受託者の有するネットワークや過去の類似実績等を活用したサウンディング調査等の企画・実施（対象事業者の設定、主な論点、質問項目等の構築）及び結果の分析を行うこと。
- ・次年度以降に予定する参入事業者の公募に向け、円滑かつ確実に繋げるための引継ぎ事項を検討・整理し、成果物に反映のうえ提出すること。

※民間事業者の参入意向を把握するための取組（サウンディング調査等）の詳細は、受託者の提案内容に基づき、本市と受託者で協議のうえ決定する。

(4) 庁内ワーキンググループの運営支援

- ・本市が設置し、運営する庁内ワーキンググループについて、その検討内容や議論の結果を的確に分析・整理し、業務内容（5）に定める「布ヶ池跡地活用基本方針（素案）」に適切に反映させること。
- ・令和8年12月、本市の幹部に対し庁内ワーキンググループの報告を予定している。必要に応じ、資料等の作成支援、論点整理、その他本市が必要と認める

支援を適宜行うこと。

(5) 布ヶ池跡地活用基本方針（素案）の作成

- ・(1)～(4)を相互に関連付けて整理し、事業の骨子となる布ヶ池跡地活用基本方針（素案）を作成すること。
 - ・布ヶ池跡地活用基本方針（素案）には少なくとも次に掲げる事項を盛り込むこととする。
 - 事業のコンセプト、背景及び目的
 - 事業地の現況、特性及び課題
 - 事業スキームの比較検討
 - 導入機能の方向性及び空間活用の基本方針
 - 市民参画の結果概要及び反映方針
 - 管理運営体制の基本方針
 - 民間活力導入の可能性及び今後の検討課題
 - 事業者募集要項の骨子案
 - 次年度以降に引き継ぐべき事項
 - 供用開始までの事業スケジュール案
 - 2案以上のゾーニング計画及び造成方針を提案、比較検討及び課題抽出
- ※布ヶ池跡地活用基本方針（素案）の詳細は、受託者の提案内容に基づき、本市と受託者で協議のうえ決定する。

7. スケジュール

業務・イベント	時期
業務開始 調査・検討内容打合せ	令和8年（2026年）10月
市民意向把握	令和8年（2026年）11月 ～令和9年（2027年）1月（予定）
庁内ワーキンググループ結果報告 （資料の作成補助・支援）	令和8年（2026年）12月
市幹部 報告 （資料の作成補助・支援）	令和9年（2027年）3月
成果品の納品・業務完了	令和9年（2027年）3月

8. 提案書記載要件

提案書の内、様式24には、次の各項目の内容を記載すること。

(1)様式 24：実施方針等

ア.本業務の実施方針及び実施体制

本市の特性と課題を踏まえたうえで業務全体の方針を示し、実施体制と本市及び受託者の他、受託者が想定する手法に係る関係者の役割分担を提案すること。

イ.業務スケジュール

本仕様書「7. スケジュール」を参照し、具体的な業務スケジュールを提案すること。

9. 業務の実施体制

受託者は、本業務を円滑に遂行するため、統括責任者、管理技術者及び照査技術者を定め、市に届け出るものとし、業務全般にわたって業務管理を行わなければならない。

このうち管理技術者及び照査技術者には、技術士（都市及び地方計画）の資格を有する者を配置すること。

受託者は、市民意向把握、まちづくり、都市計画、公園・広場整備、官民連携に関する知見を有する者を適切に配置するよう努めるものとする。

10. 業務の計画

受託者は、契約締結後7日以内に業務計画書を作成のうえ、市へ提出し承諾を得ること。なお、記載内容に変更が生じた場合には、理由を明確にしたうえで、速やかに変更業務計画書を提出し、承諾を得ること。

11. 打合せ及び記録

受託者は、業務を適正かつ円滑に実施するため、市と定期的に打合せを行い、業務の進捗状況の確認と今後の業務に必要な事項等を協議すること。また、受託者は協議内容を記録したうえで速やかに市に提出すること。

12. 資料の貸与

業務の実施にあたり、必要となる資料等は原則貸与するが、紛失、汚損しないよう取り扱うこととし、本業務の目的以外に使用してはならない。また、業務遂行後資料が必要でなくなったときは、速やかに市へ返却すること。

13. 提出書類

受託者は、業務の着手及び完了にあたり、市に次の書類等を提出しなければならない。

① 業務委託契約にかかる必要書類

- ② 本仕様書に定める成果品
- ③ 請求書
- ④ その他、市が求める資料

14. 成果品

受託者は、次に掲げる成果品を提出するものとする。

○現況整理資料 一式 … [本仕様書 6 (1) 関連]

○市民参画（社会実験・ワークショップ等）報告書
一式 … [本仕様書 6 (2) 関連]

○民間活力導入に関する企画整理資料又は試行結果整理資料
一式 … [本仕様書 6 (3) 関連]

○布ヶ池跡地活用基本方針（素案）本編 一式 … [本仕様書 6 (5) 関連]

○布ヶ池跡地活用基本方針（素案）概要版 一式 … [本仕様書 6 (5) 関連]

○打合せ記録簿 一式

※成果品の名称、部数、データ形式（PDF・Word・Excel・CAD 等）、媒体及び提出方法の詳細は、本市と協議のうえ定めるものとする。

15. 納品場所

成果品の納品場所は、本市が別途指定する場所とする。

16. 権利関係

本業務の成果品の著作権等は全て市に帰属するものとし、市の承認を受けずに他へ公表、貸与または使用等をしてはならない。なお、本業務が完了した後においても、受託者の責めに帰すべき理由により修正が必要となった場合は、速やかに必要な措置を講じるものとし、これに要する経費は受託者が負担するものとする。

本業務の履行にあたって、第三者の著作権、特許権、その他権利を使用する場合は、受託者がその使用に関する一切の責任、費用負担を負うものとする。

17. 支払方法

完了検査後一括払いとする。

18. その他

- (1) 受託者は、業務の実施にあたって関係法令及び条例を遵守すること。
- (2) 業務遂行上不明な点や本仕様書に定めのない事項、疑義が生じた事項は、市に報告し、その指示に従うものとする。また、必要に応じて本市と受託者が協議のうえで決定する。
- (3) 本業務の全てを特定の業者に再委託してはならない。また、一部を再委託する

場合は、あらかじめ委託者に再委託に係る承諾書を提出し、委託者の承認を得るとともに、再委託に関する全ての責任は受託者が負うこととする。

- (4) 成果品は、第三者の知的財産権を侵害していないことを保証すること。
- (5) 本業務の実施に際して知り得た秘密を他に漏らしてはならない。また、委託業務期間内及び委託業務期間終了後においても、当該業務で知り得た秘密、個人情報等の取扱いについて厳守すること。
- (6) 本仕様書に定めのない事項又は疑義のある事項については、委託者と協議のうえ、決定する。