

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	4
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	7
11. 審査及び審査基準	8
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	9
15. その他留意事項	9
16. 担当課（問合せ先）	10
17. 別表	10

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 アドバイザー業務委託公募型プロポーザル募集要項

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

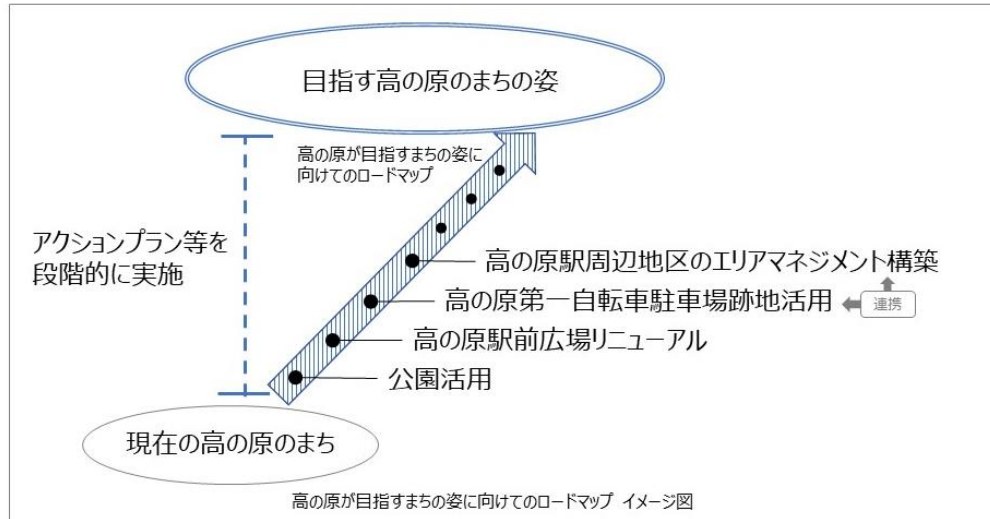
高の原駅前広場リニューアル事業は、奈良市・木津川市・精華町の3市町にまたがる平城・相楽ニュータウン（高の原エリア）において、まちびらき50年を契機に進められてきた住区を越えた連携や地域住民や民間事業者主体の取組を背景として、目指すまちの将来像「高の原で育った人が帰ってきたくなる 高の原らしいまち」の実現に向け、高の原エリアの真ん中である高の原駅前広場で「住区の境を越えて、知人・友人・仲間の“つながり”をつくれる」公共空間の実現を目指している。本市は、この実現に向けて、これまで、地域住民や民間事業者が主体的に参画した「高の原駅前広場再整備プロジェクトチーム」による検討や社会実験、デザインガイドライン（案）、基本設計等を地域とともに進めてきた。

こうした取組をもとに、駅前広場のリニューアルを行う高の原駅前広場において、目指すまちの将来像を実現させるための取組の一環として、民間事業者による柔軟な土地利用を可能とするため「リザーブゾーン」として確保した高の原第一自転車駐車場跡地（以下「跡地」という。）について民間事業者による活用を目指している。

本業務は、跡地活用に向けて地域住民や周辺民間事業者、本市等と連携・協力し、ともにまちの将来像の実現を目指す民間事業者（以下「跡地活用事業者」という。）を令和8年度に選定するため、事業内容の検討に係るサウンディングの実施、公募条件及び仕様書案の作成のほか、プロポーザル審査委員会の運営補助、契約書案の作成及び契約事務等の本市への支援を行うことを目的としている。

また、本業務は、本市が並行して実施する「高の原駅周辺地区エリアマネジメント構築支援業務」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/112/238362.html>）に掲載する。



2. 業務概要

(1) 委託業務名称

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

(2) 業務対象場所

奈良市右京一丁目 地内

(3) 委託期間

契約締結日から令和9年3月31日（水）まで

(4) 業務内容

「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：5,973千円

令和8年度：7,557千円（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10年以内で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、業務実施に必要な技術についての専門知識を有する資格（技術士（総合技術監理部門 選択科目：建設—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）のいずれかを保有する担当者を配置すること。また、財務・経営等の専門知識を有する資格（中小企業診断士や公認会計士など）を保有する担当者についても配置することが望ましい。なお、配置担当者は、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。

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) の担当者は、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

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（契約書の写し等）の添付
- ・業務の成果について、可能な範囲で具体的に示すこと。

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 J V 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までの項目別に順に記載すること。
- ・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 5 枚（10 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 2 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。

(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.4「第 2 章業務内容 17. 業務内容」に記載している (1) 跡地活用事業のスキーム設定等に係る支援、(2) 跡地活用事業者選定プロポーザル実施方針の作成・公表に関する支援、(3) 募集要項 (案)・仕様書 (案) 等の作成支援、(4) 跡地活用事業者選定基準、その他様式集の作成、質疑等の支援、(5) 跡地活用事業者選定プロポーザル審査委員会の運営及び公表等に係る支援、(6) 基本協定書 (案) 及び契約書 (案) の作成支援、(7) 契約交渉等の支援の内容を踏まえて提案すること。

①業務の実施方針

高の原駅周辺の地域特性や課題、駅前広場のリニューアルコンセプトを理解したうえでの実施方針の作成

(評価項目 No3 参照)

②募集要項 (案)、仕様書 (案) 等の作成支援

本業務の目的・背景を理解したうえで令和 8 年度の跡地活用事業者選定に向けた募集要項 (案) や仕様書 (案) の作成にあたって、民間の創意工夫を引き出すとともに、駅前広場のリニューアルコンセプトを踏まえたものにするためのポイントや留意点

(評価項目 No4 参照)

③基本協定・契約書作成の支援

公民双方にとっての適切なリスク分担や責任範囲を定めた基本協定・契約書作成の具体的支援方法・法的観点の確認体制・公民連携事業における適切なリスク分担表案

(評価項目 No5 参照)

④関係者・地域との調整や合意形成の手法

庁内関係部署や地域ステークホルダーとの調整、合意形成を効果的に進めるための具体的手法・支援方法

(評価項目 No6 参照)

⑤情報収集・分析の手法

跡地活用に関する市場調査、事例収集、ニーズ分析における具体的かつ効果的な情報収集・分析手法及び公共空間活用の事業効果を継続的に測定・評価できるモニタリング体制の構築・長期的指標の設計に向けた具体的かつ効果的な情報収集・分析手法

(評価項目 No7 参照)

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「アドバイザー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】アドバイザー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 No3～No5）及び「業務実施手法」（評価項目 No6、No7）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て契約を締結する。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委託 事業者選定審査表

No	評価項目	配点	評価点	委員数	配点合計
1	事業者の実績・能力	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
	類似案件の実績 (駅前開発・公共施設跡地活用等)				
	事業実施体制 (不動産・都市計画・経済分析等)	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
	・国や地方公共団体、民間企業等での当該業務委託と種類及び規模をほぼ同じとする公共施設跡地活用に関するアドバイザー業務委託の実績は十分あるか。 ・過去の支援実績の成果が具体的に示されている、公共空間活用事業において、実施前後の変化や効果測定手法が明確に示されているか。				
3	提案内容の適切性	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
	業務の実施方針				
4	募集要項(案)、仕様書(案)等の作成支援	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
	・本業務を円滑に遂行するための専門知識及び経験を有した十分な人員体制が確保されているか。 ・不動産、都市計画、経済分析、法務、公民連携など多角的な専門分野の知見及び資格を有しているか。また各分野における専門家を適切に配置できる体制があるか。				
5	基本協定・契約書作成の支援	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
	・公民双方にとって適切なリスク分担や責任範囲を定めた基本協定・契約書作成の具体的な支援方法・体制が示されているか。 ・法的観点からの確認体制は明確か。 ・公民連携事業における適切なリスク分担の考え方が示されているか。				
6	業務実施手法	20	特に良い 20 良い 16 やや良い 12 普通 8 やや劣る 4 劣る 0	3	60
	関係者・地域との調整や合意形成				
7	情報収集・分析の手法	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
	・跡地活用に関する市場調査、事例収集、ニーズ分析等の情報収集・分析手法が具体的かつ効果的に提案されているか。 ・公共空間活用の事業効果を継続的に測定・評価できるモニタリング体制の構築・長期的指標の設計に向けての情報収集・分析手法が具体的かつ効果的に提案されているか。				
8	プレゼンテーション	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
	・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。				
審査委員評価合計		90		3	270
9	価格評価	—		—	10
	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				
合計					280