

# 古民家を活用したまちづくり推進業務に係る 企画提案公募要領

大阪府内には、昭和 25 年以前に建築された木造住宅が全国で最も多く残されている一方、近年は老朽化等の課題から減少が進んでいます。

こうした中、古民家を宿泊施設や飲食施設等へと用途転換（コンバージョン）し、観光や交流、地域活性化の拠点として活用することへの期待が高まっています。

このため、大阪府では、万博後の大阪の成長・発展を見据えた魅力づくりの一環として、「古民家コンバージョン促進事業」を新たに実施し、大阪府内に数多く残る古民家を地域の重要な資源として捉え、保存と利活用の両立を図りながら、古民家を活用した観光まちづくりをモデル的に推進することとしています。

本業務は、その初動段階として、府内の古民家集落を対象に、立地条件や歴史的背景等を踏まえた調査・評価を行い、まちづくりのポテンシャルが高い地区の選定を支援するとともに、関係者へのヒアリングを通じて、事業性や持続性を考慮したエリアリノベーションシナリオの検討を行い、あわせて、将来的な地域の組織体形成を見据えた推進準備体制の検討や、府民に向けた情報発信・普及啓発を行うことにより、次年度以降の本格的な事業展開につなげることを目的に実施するものです。

この業務については、民間事業者等の知識やノウハウ等を活用し、より効果的・効率的に実施するため、企画提案公募により受託事業者を募集します。

※ 古民家については、法律上の明確な定義はありませんが、本業務では、昭和 25 年 11 月の建築基準法施行以前に建築された、伝統的工法による木造住宅を指すものとします。

## 1 業務概要

### (1) 業務名

古民家を活用したまちづくり推進業務

### (2) 業務内容

- ・ 府内の古民家集落の発掘業務
- ・ 事業地区選定にかかる評価・検討業務
- ・ エリアリノベーションシナリオの検討業務
- ・ 試行実施地区における推進準備体制の検討業務
- ・ 情報発信・普及啓発コンテンツ作成業務

※本業務は、大阪府が別途設置する（仮称）事業地区選定委員会における学識経験者の意見を参考にしながら検討を行うものです。

※詳細については、「仕様書」を参照してください。

### (3) 委託上限額

21,048,000 円（消費税及び地方消費税含む）

## 2 スケジュール（予定）

令和 8 年 6 月 19 日（金） 公募開始

|              |          |
|--------------|----------|
| 令和8年6月25日（木） | 説明会開催    |
| 令和8年7月2日（木）  | 質問受付締切   |
| 令和8年7月21日（火） | 提案書類提出締切 |
| 令和8年7月下旬頃    | 選定委員会    |
| 令和8年8月上旬頃    | 契約締結     |
| 契約締結日から      | 事業開始     |
| 令和9年3月24日（水） | 事業終了     |

### 3 公募参加資格

次に掲げる要件をすべて満たす者又は複数の者による共同企業体（以下「共同企業体」という。）であること。

なお、共同企業体で参加する者にあつては、構成員全員が該当すること。（※（6）（10）は共同企業体の代表構成員が有していればよい。）

(1) 次のアからクまでのいずれにも該当しない者であること。

ア 成年被後見人

イ 民法の一部を改正する法律（平成11年法律第149号）附則第3条第3項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の民法（明治29年法律第89号）第11条に規定する準禁治産者

ウ 被保佐人であつて契約締結のために必要な同意を得ていないもの

エ 民法第17条第1項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であつて、契約締結のために必要な同意を得ていないもの

オ 営業の許可を受けていない未成年者であつて、契約締結のために必要な同意を得ていないもの

カ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

キ 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32条第1項各号に掲げる者

ク 地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められる者（同項各号のいずれかに該当すると認められることにより、大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止の措置を受け、その措置期間を経過した者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者

(2) 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者（同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受け、かつ、大阪府入札参加資格審査要綱に基づく物品・委託役務関係競争入札参加資格の再認定がなされた者を除く。）、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者（同法第41条第1項の更生手続開始の決定を受け、かつ、同要綱に基づく物品・委託役務関係競争入札参加資格の再認定がなされた者を除く。）、金融機関から取引の停止を受けている者その他の経営状態が著しく不健全であると認められる者でないこと。

(3) 府の区域内に事業所を有する者にあつては、府税に係る徴収金を完納していること。

- (4) 府の区域内に事業所を有しない者にあつては、主たる事務所の所在地の都道府県における最近1事業年度の都道府県税に係る徴収金を完納していること。
- (5) 消費税及び地方消費税を完納していること。
- (6) 平成28年4月1日からこの公示の日までの間に、同種又は類似の業務（地域の関係者と連携し、地域資源の活用によるまちづくり又はエリア再生に関する調査・検討、計画作成又は事業化支援に係る業務）について誠実に履行を完了した実績を有すること。
- (7) 大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止措置を受けている者又は同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当する者でないこと。
- (8) 次のアからウのいずれにも該当しない者であること。
  - ア 大阪府暴力団排除条例に基づく公共工事等からの暴力団の排除に係る措置に関する規則（令和2年大阪府規則第61号。以下「暴力団排除措置規則」という。）第3条第1項に規定する入札参加除外者（以下「入札参加除外者」という。）
  - イ 暴力団排除措置規則第9条第1項に規定する誓約書違反者（以下「誓約書違反者」という。）
  - ウ 暴力団排除措置規則第3条第1項各号のいずれかに該当すると認められる者
- (9) 府を当事者の一方とする契約（府以外の者のする工事の完成若しくは作業その他の役務の給付又は物件の納入に対し府が対価の支払をすべきものに限る。以下同じ。）に関し、入札談合等（入札談合等関与行為の排除及び防止並びに職員による入札等の公正を害すべき行為の処罰に関する法律（平成14年法律第101号）第2条第4項に規定する入札談合等をいう。以下同じ。）を行ったことにより損害賠償の請求を受けている者でないこと。
- (10) 受付期間最終日（令和8年7月21日）までに令和8年度大阪府測量・建設コンサルタント等業務競争入札参加資格者名簿中「建設コンサルタント（11：都市計画及び地方計画）」に登録されている者であること。

#### 4 応募の手続き

本事業の提案に参加を希望する者の受付手続等は、以下のとおりです。

「3 公募参加資格」を確認の上、必要な書類を受付期間内に提出してください。

##### (1) 公募要領の配布及び応募書類の受付

###### ア 配布期間

令和8年6月19日（金）から令和8年7月21日（火）まで

###### イ 配布方法

居住企画課ホームページ（[https://www.pref.osaka.lg.jp/o130160/jumachi/kominka/osaka\\_kominka\\_machidukuri\\_puropo.html](https://www.pref.osaka.lg.jp/o130160/jumachi/kominka/osaka_kominka_machidukuri_puropo.html)）からダウンロードできます。（直接の受け渡し、郵送による配布は行いません。）

###### ウ 受付期間

令和8年6月19日（金）から令和8年7月21日（火）まで

（土曜日、日曜日及び祝日を除く。午前10時から午後5時まで。）

###### エ 受付場所

大阪府 都市整備部 住宅建築局 居住企画課 住宅施策推進グループ

住 所：大阪市住之江区南港北1丁目14-16咲洲庁舎27階

オ 提出方法

書類は必ず受付場所に持参、もしくは郵送で提出してください。

※令和8年7月21日（火）午後5時必着でお願いします。

※持参の場合は、事前に電話連絡（06-6210-9708）をお願いします。

※郵送の場合は、配達までの送達過程が確認できる簡易書留等により提出してください。

カ 費用の負担

応募に要する経費は、すべて応募者の負担とします。

(2) 応募書類

ア 応募申込書（様式1：正本1部）

イ 企画提案書（様式2：正本1部、審査用4部）

ウ 応募金額提案書（様式3：正本1部、審査用4部）

エ 事業実績申告書（様式4：正本1部、審査用4部）

・上記（様式4）に加え、別途、過去に実施した同種または類似の事業実績の詳細資料がある場合は提出してください（様式自由：正本1部、審査用4部）。

オ 共同企業体で参加の場合

① 共同企業体届出書（様式5：1部）

② 共同企業体協定書（写し）（様式6：1部）

③ 委任状（様式7：1部）

④ 使用印鑑届（様式8：1部）

カ 誓約書（参加資格関係）（様式9：1部）

キ 障害者雇用状況報告書の写し（1部）

・「障害者の雇用の促進等に関する法律」により事業主（常時雇用労働者数が40.0人以上）に義務化されている「障害者雇用状況報告書（様式第6号）」の写し

・令和8年6月1日現在の状況について記載したもので、本店所在地管轄の公共職業安定所に提出済で受付印のあるもの（インターネットによる報告をした場合は、受付印は不要ですが、到達を確認できる書類を併せて提出して下さい。）

・常時雇用労働者数が40.0人未満の事業者は、「障がい者雇用状況報告書（様式10）」を提出して下さい。

・共同企業体で参加する場合は、構成員全員の報告書を提出して下さい。

(3) 応募書類の返却

応募書類は理由の如何を問わず、返却しませんのでご了解ください。

なお、応募書類は本件に係る事業者選定の審査目的のみに使用し、他の目的には使用しません。

(4) 応募書類の不備

応募書類に不備があった場合には、審査の対象とならないことがあります。

(5) その他

ア 応募は1者1提案とします（共同企業体構成員として参加する場合を含む）。

イ 応募書類はカラーとしてください。

ウ 応募書類の提出に際しては、正本1部、審査用4部をそれぞれA4ファイルに綴って提出して

ください。応募書類は正本、審査用ともに電子媒体（PDF を保存した CD-R 又は DVD-R）での提出もお願いします。

エ 正本用は、表紙及び背表紙に、提案事業タイトルと提案団体名を記入してください。

＜正本用記入例＞「古民家を活用したまちづくり推進業務」提案書  
株式会社〇〇（法人名）

オ 審査用は、正本の資料から応募事業者が特定される情報（会社名、ロゴマーク等）及び担当者名等の個人情報を削除（黒塗りなどの加工を行ったもの）した資料とします。表紙及び背表紙も同様とします。

＜審査用記入例＞「古民家を活用したまちづくり推進業務」提案書

カ 書類提出後の差し替えは認めません（大阪府が補正等を求める場合を除く）。

キ 提出書類に虚偽の記載をした者は本件への参加資格を失うものとします。

## 5 説明会

(1) 開催日時

令和8年6月25日（木） 午後2時から3時まで

(2) 開催場所

Teams の Web 会議機能を使ったオンライン説明会  
(申込みいただいた方には別途視聴 URL をご連絡します。)

(3) 申込方法

参加事業者名、役職・氏名、連絡先を明記の上、  
電子メール ([kyojukikaku-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp](mailto:kyojukikaku-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp)) で申込みください。

ア 件名に「【説明会申込み】古民家を活用したまちづくり推進業務」と明記してください。

イ 電子メール送信後、必ず電話で受信の確認をお願いします。

(電話：06-6210-9708 土曜日、日曜日及び祝日を除く。午前10時から午後5時まで)

ウ 口頭、電話による申し込みは受け付けません。

エ 応募にあたって説明会の参加は必須ではありません。

※説明会では質問を受け付けません。質問がある場合は下記「6 質問の受付」の方法により提出してください。

(4) 説明会への申込期限

令和8年6月24日（水） 午後5時まで

## 6 質問の受付

(1) 受付期間

公募開始日から令和8年7月2日（木） 午後5時まで

(2) 提出方法

質問票（様式11）により、電子メール ([kyojukikaku-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp](mailto:kyojukikaku-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp)) で受け付けます。

ア 件名に「【質問】古民家を活用したまちづくり推進業務」と明記

イ 電子メール送信後、必ず電話で着信の確認をお願いします。

(電話：06-6210-9708 土曜日、日曜日及び祝日を除く。午前10時から午後5時まで)

イ 質問への回答は居住企画課ホームページ

([https://www.pref.osaka.lg.jp/o130160/jumachi/kominka/osaka\\_kominka\\_machidukuri\\_puropo.html](https://www.pref.osaka.lg.jp/o130160/jumachi/kominka/osaka_kominka_machidukuri_puropo.html)) に掲示し、個別には回答しません。

## 7 審査の方法

### (1) 審査方法

ア (2)の審査基準に基づき、外部委員で構成する選定委員会による審査を行い、最優秀提案者(及び次点者)を決定します。ただし、最高点の者が複数者いる場合は、提案金額の安価な者を最優秀提案事業者とします。

イ 審査は、原則としてプレゼンテーション審査にて行います。(応募者が多数の場合は、書類審査による一次審査を実施する場合があります。書類審査にて上位5者程度を選定し、書類審査を通過した提案についてプレゼンテーション審査を行います。) プレゼンテーション審査の日時・場所も併せて通知を行います。

なお、プレゼンテーション審査にはパワーポイント等の使用は可能です。

(パソコン及び必要機材は府が準備、設定等は応募事業者が実施)

※発表内容には、提案事業者が特定できる内容、担当者名等の個人情報を含めないでください。

※発表用のデータについては、令和8年7月21日(火)午後5時までに電子メール([kyojukikaku-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp](mailto:kyojukikaku-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp))で提出してください。

ウ 最優秀提案者の評価点が、審査の結果、100点満点中60点以下の場合は採択しません。

なお、審査内容に係る質問や異議は一切受け付けません。

エ 最優秀提案者は特別の理由がないかぎり、契約交渉の相手方に決定します。

### (2) 審査基準

| 審査項目                    | 審査内容   | 配点  |
|-------------------------|--|-----|
| 府内の古民家集落の発掘業務に関する提案     | <ul style="list-style-type: none"><li>府内の古民家集落の全体像を把握するための効率的な手法が提案されているか。</li><li>整理すべき古民家集落の基礎情報項目が観光まちづくりの検討に資する形で体系的に提案されているか。</li><li>古民家集落の整理手法が客観性・合理性・分析性を有する形で提案されているか。</li></ul>   | 20点 |
| 事業地区選定にかかる評価・検討業務に関する提案 | (第一次評価・選定) <ul style="list-style-type: none"><li>約20地区を選定するための有用な着眼点が提案されているか。</li><li>約20地区を選定するための客観性・合理性を有する評価手法の設計の考え方が提案されているか。</li></ul> (第二次評価・選定) <ul style="list-style-type: none"><li>約4地区を選定するための有用な着眼点が提案されているか。</li><li>約4地区を選定するための客観性・透明性を有する評価手法の設計の考え方が提案されているか。</li><li>効果的な関係者の把握方法とヒアリング方法が提案されているか。</li></ul> | 20点 |
| エリアリノベ                  | <ul style="list-style-type: none"><li>古民家集落を観光拠点化するためのエリアリノベーションの検</li></ul>   |     |

|  |  |      |
|--|--|------|
| 一 ションシナリオの検討業務に関する提案                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>討に資する有用な着眼点が提案されているか。</li> <li>事業化に向けた効果的なシナリオ構築の考え方が示されているか。</li> <li>効果的なヒアリング先が提案されているか。</li> </ul>  | 15点  |
| 試行実施地区における推進準備体制の検討業務に関する提案            | <ul style="list-style-type: none"> <li>将来的な地域の組織体形成に向けた有用な着眼点が提案されているか。</li> <li>効果的な構築プロセスが提案されているか。</li> <li>民間事業者の発掘・参画促進および地域とのマッチングに向けた効果的な手法が提案されているか。</li> </ul>  | 10点  |
| 情報発信・普及啓発コンテンツ作成業務に関する提案               | <ul style="list-style-type: none"> <li>「古民家コンバージョン促進事業」の目的を踏まえた効果的な情報発信コンテンツの考え方を提案しているか。</li> </ul>   | 5点   |
| 業務遂行スケジュール・実施体制に関する提案及び業務責任者・担当スタッフの実績 | <ul style="list-style-type: none"> <li>契約期間内に業務を確実に遂行できるスケジュールであり、各業務の工程が適切に整理され、効率的かつ計画的な進行管理が図られているか。</li> <li>業務遂行に必要な人員配置、役割分担および窓口体制が適切に構築されているか。</li> <li>効果的な観光・商業・旅行・地域経済等の専門的知見を有する人材の活用・連携の考え方が提案されているか。</li> <li>業務責任者及び担当スタッフが、地域資源を活用したまちづくりやエリア再生に関する同種又は類似業務の実績を有しているか、また、実績として挙げた業務において中心的に参画しているか。</li> </ul> | 16点  |
| 障がい者雇用                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>常用労働者 40 人以上の場合、法定雇用障がい者数を超える障がい者を雇用しているかどうか。または、常用労働者 40 人未満の場合、1人以上障がい者を雇用しているかどうか。</li> </ul>  | 4点   |
| 価格点                                    | 価格点の算定式（例）<br>$\text{満点（10点）} \times \text{提案価格のうち最低価格} / \text{自社の提案価格}$  | 10点  |
| 合 計                                    |  | 100点 |

※「障がい者雇用」、「価格点」は、各事業者の応募書類から先に算定し、別紙の採点表に事務局で記載します。

### (3) 審査結果

ア 契約交渉の相手方が決定した後、審査結果は採択に関わらず、応募いただいた全応募者に通知します。

イ 選定過程の透明性を確保する観点から、以下の項目を居住企画課ホームページ ([https://www.pref.osaka.lg.jp/o130160/jumachi/kominka/osaka\\_kominka\\_machidukuri\\_purpose.html](https://www.pref.osaka.lg.jp/o130160/jumachi/kominka/osaka_kominka_machidukuri_purpose.html)) において公表します。

応募者が2者であった場合の次点者の得点は公表しません。

- ① 最優秀提案事業者及び契約交渉の相手方と評価点  
\* 品質点・価格点を配点した場合の価格点・提案金額
- ② 全提案事業者の名称 \* 申込順
- ③ 全提案事業者の評価点 \* 得点順 内容は①に同じ
- ④ 最優秀提案事業者の選定理由 \* 講評ポイント
- ⑤ 選定委員会委員の氏名及び選任理由

⑥ その他（最優秀提案事業者と契約交渉の相手方が異なる場合は、その理由）

(4) 審査対象からの除外（失格事由）

次のいずれかに該当した場合は、提案審査の対象から除外するとともに、別途、入札に準じて入札参加停止等の措置を講じることとします。

- ア 選定委員に対して、直接、間接を問わず、故意に接触を求めること。
- イ 他の応募提案者と応募提案の内容又はその意思について相談を行うこと。
- ウ 事業者選定終了までの間に、他の応募提案者に対して応募提案の内容を意図的に開示すること。
- エ 応募提案書類に虚偽の記載を行うこと。
- オ その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行うこと。

## 8 契約手続きについて

- (1) 契約交渉の相手方に選定された者と大阪府との間で協議を行い、契約を締結します。
- (2) 契約金額の支払いについては、精算払いとします。
- (3) 契約に際して、暴力団排除措置規則第8条第1項に規定する誓約書（様式12）を提出いただきます。誓約書を提出しないときは、大阪府は契約を締結しません。
- (4) 契約交渉の相手方が、契約交渉の相手方として決定した日から契約締結の日までの間において、暴力団排除措置規則第3条第1項に規定する入札参加除外者、同規則第9条第1項に規定する誓約書違反者又は同規則第3条第1項各号のいずれかに該当したと認められるときは、契約を締結しません。
- (5) 契約交渉の相手方が、契約交渉の相手方として決定した日から契約締結の日までの間において、次のア又はイのいずれかに該当したときは、契約を締結しないことがある。
  - ア 大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止の措置を受けている者又は同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当する者
  - イ 府を当事者の一方とする契約に関し、入札談合等を行ったことにより損害賠償の請求を受けた者
- (6) 契約相手方は、この契約の締結と同時に、契約金額の100分の5以上の額の契約保証金を納付しなければならない。

ただし、契約保証金の納付は、次に掲げる担保の提供をもって代えることができる。

- ア 国債又は地方債。この場合において、提供される担保の価値は額面金額又は登録金額による。
- イ 政府の保証のある債券又は銀行、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫若しくは全国を地区とする信用金庫連合会の発行する債券。この場合において、提供される担保の価値は額面金額又は登録金額（発行価格が額面金額又は登録金額と異なるときは、発行価格）の8割に相当する金額による。
- ウ 銀行又は大阪府が確実と認める金融機関（出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律（昭和29年法律第195号）第3条に規定する金融機関（銀行を除く。）をいう。以下この項において同じ。）が振り出し、又は支払保証をした小切手。この場合において、提供される担保の価値は小切手金額による。
- エ 銀行又は大阪府が確実と認める金融機関が引き受け、又は保証若しくは裏書をした手形。この場合において、提供される担保の価値は手形金額による。
- オ 銀行又は大阪府が確実と認める金融機関に対する定期預金債権。この場合において、提供

される担保の価値は当該債権の証書に記載された債権金額による。

カ 銀行又は大阪府が確実と認める金融機関の保証。この場合において、提供される担保の価値は保証書に記載された保証金額による。

(7) (6)の規定にかかわらず、次のいずれかに該当するときは、契約保証金の全部又は一部を免除する。

ア この契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約（保険金額は、契約金額の100分の5以上）を締結したとき。この場合においては、契約相手方は履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を大阪府に寄託しなければならない。

イ 大阪府財務規則（昭和55年大阪府規則第48号）第68条第3号に該当する場合における契約相手方からの契約保証金免除申請書の提出（国、地方公共団体、独立行政法人通則法第二条第一項に規定する独立行政法人、国立大学法人法第二条第一項に規定する国立大学法人、地方独立行政法人法第二条第一項に規定する地方独立行政法人又は沖縄振興開発金融公庫と同種類及び同規模（当該契約金額の7割以上）の契約履行実績が過去2年間で2件以上ある場合で、かつ、不履行がないと認めるとき）。

ウ 大阪府財務規則第68条第6号に該当する場合。

## 9 その他

応募提案にあたっては、大阪府公募型プロポーザル方式実施基準、公募型プロポーザル方式応募提案・見積心得、公募要領、仕様書等を熟読し遵守して下さい。

掲載 HP: [https://www.pref.osaka.lg.jp/keiyaku\\_2/e-nyuusatsu/puropo.html](https://www.pref.osaka.lg.jp/keiyaku_2/e-nyuusatsu/puropo.html)