

高さ規定に係る都市計画変更業務

プロポーザル実施要領

1 背景と目的

■背景

本町は、緑豊かな自然環境と京都・大阪への良好な交通アクセスを持ち、住宅都市として発展してきました。

一方で、大規模な住宅開発が進むたび住環境悪化を懸念する声上がり、都市開発と自然環境・住環境保全の両立が課題となっています。

特に、平成20年にJR島本駅が開業し、町の状況が大きく変化したほか、令和2年から始まった土地区画整理事業や住宅開発により、人口増加が予測される中、景観や教育・保育・交通環境への影響が懸念されています。中でも建物の高さは景観形成に関わる重要な要素であり、住民の高さ規制に関する関心が高まっています。

■目的

本町では住環境や景観保全に配慮した「建築物等の適正な高さ規定に関する基本方針」を策定しました。

令和8年度からは、基本方針に基づき、高さ制限の手法や具体的な高さの数値等を検討し、都市計画変更を行います。

2 業務概要

- (1) 業務名 : 高さ規定に係る都市計画変更業務
 - (2) 履行場所 : 島本町内
 - (3) 履行内容 :
 - (1) 分類ごとに検討方法等を整理
 - (2) 高さ制限の手法および高さの最高限度の数値について整理
 - (3) 重要景観資源について検討方法や手法を整理
 - (4) 意向調査
 - (5) 眺望シミュレーション等
 - (6) 具体的な高さの最高限度を決定
 - (7) 都市計画等の手法決定、地域の細分化・再編成
 - (8) 打合せ協議
 - (9) 成果品等の提出
- ※詳細は「高さ規定に係る都市計画変更業務仕様書(以下「仕様書」という。)」を参照のこと。

- (4) 履行期間 : 契約締結日の翌日から令和11年3月31日まで
- (5) 提案限度額 : 23,715,000円(税込)
- (6) 担当部署 : 〒618-8570 大阪府三島郡島本町桜井二丁目1番1号
島本町役場 都市創造部都市計画課(奥田)

3 プロポーザル方式の種別

公募型プロポーザル方式

4 参加資格要件

本プロポーザルに参加を希望する者は、次の全ての要件を満たしていること。

なお、審査会における審査実施までに要件を満たさなくなった場合はその時点で参加資格を失うものとし、審査後に要件を満たさなくなった場合はその者と契約をしないものとする。

- (1) 島本町財務規則第107条(平成11年規則第12号)に規定する令和8年度から令和10年度までの指名競争入札参加資格者名簿(以下「名簿」という。)に登載されていること。もしくは名簿に登録されていない者で、島本町入札参加資格要件を満たし、名簿に登録されている者と同様の資格を有すると認められること。なお、名簿に登録されていない者については資格審査を行うため、別途必要な資料を提出すること。
- (2) 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。
- (3) 島本町暴力団排除条例(平成26年島本町条例第8号)第2条第1号から第3号までに規定する者でないこと。

5 スケジュール

期日	項目
令和8年6月25日(木)	公募開始(公告)
令和8年7月3日(金)午後4時まで【必着】	質問書提出期限
令和8年7月9日(木)中	質問書の回答期日
令和8年7月10日(金)午後4時まで【必着】	参加表明書提出期限
令和8年7月15日(水)予定	参加資格確認通知
令和8年7月27日(月)午後4時まで【必着】	企画提案書等提出期限
令和8年8月18日(火)予定	プロポーザル審査会
令和8年8月下旬	審査結果通知、詳細協議
令和8年8月下旬	契約締結

6 関係書類

次の関係書類は、島本町ホームページからダウンロードすること。

URL : <https://www.town.shimamoto.lg.jp/soshiki/14/36228.html>

【ホーム> 町政情報> 事業者向け情報> 入札・契約】

- (1) 高さ規定に係る都市計画変更業務プロポーザル実施要領
- (2) 高さ規定に係る都市計画変更業務プロポーザル審査基準
- (3) 高さ規定に係る都市計画変更業務仕様書
- (4) プロポーザル参加表明書（様式1）
- (5) 誓約書（様式2）
- (6) 委任状（様式3）
※支店や営業所で参加する場合又は本店以外で事務手続を行う場合は、必ず提出すること。
- (7) 事業実績書（様式4）
- (8) 企画提案書（様式5）
- (9) 見積書（様式6）
- (10) 実施体制調書（様式7）
- (11) 質問書（様式8）
- (12) 辞退届（様式9）
- (13) 高さ規定に係る都市計画変更業務に係るプロポーザル参加資格審査申請書（様式10）
- (14) 営業所一覧表（測量・建設コンサル）（様式11）
- (15) 実績調書（測量・建設コンサル）（様式12）
- (16) 技術者名簿（測量・建設コンサル）（様式13）
- (17) 町税に関する納税状況調査同意書（様式14） ※町内事業者のみ
- (18) 登録カード（測量・建設コンサル）（様式15）

7 質問及び回答

本業務及び本プロポーザルに関し、質問がある場合は、次のとおり担当部署へ提出すること。

- (1) 提出期限

令和8年7月3日（金）午後4時まで【必着】

- (2) 提出方法

質問書（様式8）を作成のうえ、以下のフォームから都市計画課へPDFデータで提出すること（来庁による窓口対応、電話その他の方法による質問への対応は行わない）。

質問書提出フォームURL :

<https://logoform.jp/form/8bKw/1619083>



- (3) 回答方法

質問への回答は、令和8年7月9日（木）中に本町のホームページに掲載する。

質問者の名称は公表しない。なお、質問がなかった場合はその旨を掲載する。

(4) 回答の効果

回答した内容は、本実施要領の内容に追加され、又は修正されたものとみなし、回答に対する問合せ及び異議申立ては一切受け付けない。

8 参加表明

本プロポーザルに参加しようとする者は、次の書類の PDF データを以下のフォームから都市計画課へ提出すること。

(1) 提出期限

令和8年7月10日（金） 午後4時まで【必着】

(2) 提出方法

都市計画課へ以下のフォームにより提出すること。

参加申込書類提出フォームURL：

<https://logoform.jp/form/8bKw/1619301>



(3) 提出書類

全事業者		
提出書類	様式	添付書類
プロポーザル参加表明書	様式1	・会社案内パンフレット、製品パンフレット等
誓約書	様式2	
委任状	様式3	・契約書等、業務内容を称するものの写し
事業実績書	様式4	・実績内容の詳細がわかる資料等

参加資格要件のうち、名簿に登録がない者 ※追加提出		
提出書類	様式	備考
プロポーザル参加資格審査申請書	様式10	
営業所一覧表（測量・建設コンサル）	様式11	
実績調書（測量・建設コンサル）	様式12	
技術者名簿（測量・建設コンサル）	様式13	
町税に関する納税状況調査同意書	様式14	※町内事業者のみ
登録カード（測量・建設コン	様式15	

サル)		
登録証明書等（写し可）	—	・営業に関し法律上必要となる登録証明書等
身分証明書等（写し可）	—	・履歴事項証明書 ※申請日前3か月以内のもの
納税証明書（写し可） 「その3」又は「その3の3」	—	・消費税及び地方消費税に未納の税額がないことの証明書（所管税務署にて発行） ※申請日前3か月以内のもの
印鑑証明書（写し可）	—	※申請日前3か月以内のもの
財務諸表（写し可）	—	・貸借対照表、損益計算書、株式資本等変動計算書等
I S O 認証機関発行の登録証（写し）	—	※取得業者のみ
障害者雇用状況報告書	—	プロポーザル参加資格審査申請書中、「障害者雇用状況」欄に記入している人数等を確認できるもの

(4) 留意事項

- ・共同企業体での参加の場合、参加企業ごとに様式1～4を作成し、提出すること。また、任意様式で、参加いただく企業体の関係（代表企業、構成企業、業務割合等）が分かる資料をあわせて提出すること。
- ・共同企業体での参加にあたり、島本町の令和8年度から令和10年度までの指名競争入札参加資格者名簿の登録について、仮に代表企業が登録済で構成企業が未登録の場合、構成企業において、4参加資格要件(1)に記載する書類を提出すること。

(5) 参加資格確認通知

令和8年7月15日（水）までに、参加申込書に記載された連絡先に、次に掲げる事項を記載した「参加資格審査結果通知書」を電子メールで通知する。

ア 参加資格を満たすと認めた者にあつては、参加資格要件を満たす旨及び企画提案書の提出を要請する旨

イ 参加資格を満たさないと認めた者にあつては、参加資格要件を満たさない旨及びその理由

9 企画提案書等の提出

参加資格審査の結果、参加資格要件を満たしている者には、令和8年7月27日（月）付けで企画提案書等を提出するよう通知する。企画提案書等は次のとおり提出すること。

(1) 提出期限

令和8年7月27日（月） 午後4時まで【必着】

(2) 提出方法

都市計画課へ以下のフォームにより提出すること。

提案書提出フォームURL：

<https://logoform.jp/form/8bKw/1619468>



(3) 提出書類

提出書類	様式	添付書類
企画提案書	様式 5	・ 提案内容書（任意様式。企画内容の分かる関係書類） ※提出フォームの添付ファイル容量上限が10MBとなっているため、提案内容書は10MB以内に収まるよう、調整してください。 やむを得ず容量を超える場合は、都市計画課（075-962-0360）までご連絡ください。
見積書	様式 6	・ 見積内訳書（任意様式）
実施体制調書	様式 7	

(4) 留意事項

- ア 提出書類等の内容について、後日、本町から疑義照会等を行うことがある
- イ 提出書類等の提出後の差替え、追加、変更、削除等は認めない。

10 企画提案書等の作成要領

(1) 提案内容書

ア 構成

提案内容書は、次の表の項目について、項目順に記載すること。

項番	項目	記載内容
1	事業者実績	・ 過去に地域地区等の変更もしくは都市計画マスタープラン等の策定または改訂に係る業務の実績を記載すること。
2	業務の実施方針	・ 業務の実施方針について、簡潔に記載すること
3	本業務におけるアイデア	・ 仕様書の内容を確認し、業務委託内容を簡潔に説明すること。なお、パネル展示、啓発用動画、広報の内容及び眺望シミュレーションの手法については、アイデアを提案し、プレゼンテーションを行うこと。
4	業務実施スケジュール	・ 業務の実施スケジュールについて、簡潔に記載すること
5	その他	・ その他、本提案の特長やアピールポイントがあれば記載すること

イ 提案内容書の規格

- (ア) A4判横書きで、表紙、目次等を含め30ページ（A3判は1ページでA4判2ページ相当分とカウントする。）を限度とすること。表紙及び目次を除きページの下部にページ番号を付すこと。
 - (イ) 専門知識を有しない者にも理解できるよう配慮し、図や表などを適宜使用するなど見やすく明確な提案内容書とすること。必要に応じて用語解説を付すこと。
- (2) 見積書（様式8）及び見積内訳書
- 見積書（様式8）について、以下の各項目の内容に従い作成するとともに、金額の内訳がわかる見積内訳書（任意様式）を提出すること。また、提案者が必要と判断する説明資料がある場合について、併せて提出すること。
- ・ 見積書の積算対象期間については、本業務の令和8年度中に生じる費用とすること。
 - ・ 今回提出を求める見積書の記載内容については、実現性の伴う内容であること。なお、提出された見積書については、選定上の価格評価に使用する。
- (3) 辞退表明
- 参加意思表示後に辞退を表明する場合、速やかに都市計画課へ連絡し、辞退届（様式9）を提出すること。

11 審査の実施

審査は、高さ規定に係る都市計画変更業務プロポーザル審査会において決定した審査方法、審査基準等により、同審査会が実施する。

12 審査結果通知

審査結果は、令和8年8月下旬に、全ての参加者あてに得点及び順位を記載した審査結果通知書の郵送により通知する。

なお、審査結果に対する異議申立てをすることはできない。

13 契約の締結

- (1) 受注予定者として選定された事業者と契約に向けて、諸条件について詳細協議を行う。なお、受注予定者としての選定をもって、提案の全内容を承認するものではない。
- (2) 詳細協議を経て確定した仕様書に基づき価格交渉等の協議をした上で、改めて見積書の提出を受け、契約を締結する。
- (3) 受注予定者との契約協議において、双方が合意に至らなかった場合には、次点との協議を行う。
- (4) 契約保証金について、契約額の100分の10以上とし、契約締結前に納付することとする。なお、島本町財務規則第117条各号に該当する場合、契約保証金を免除できるものとする。

- (5) 受注者は、本町の承認を得ることなく本業務を他人に委託することはできない。
- (6) 本業務を遂行する上で知り得た情報については、本町の承認を得ることなく第三者に漏らしてはならない。

14 企画提案書等の無効

次のいずれかに該当する場合は、提出された企画提案書等を無効とする。

- (1) 提出期限を過ぎて提出された場合
- (2) 提出書類等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) その他高さ規定に係る都市計画変更業務プロポーザル審査会が無効とすることを決定した場合

15 費用負担

本プロポーザルの参加に要する一切の費用は、全て参加者の負担とする。

16 提出書類等の取扱い

- (1) 書類等の返却
提出された書類等は、原則返却しない。
- (2) 取扱いの範囲
提出された書類等は、本業務の受注予定者の選定に用いる他、本業務の実施に限り、取り扱う。

17 情報公開

提出された企画提案書その他の書類等は、島本町情報公開条例（昭和58年島本町条例第24号）第3条第1号に規定する情報とし、同条例の規定に基づき原則として公開される。

18 その他

- (1) 本プロポーザル参加者は、本業務及びその付随する業務に関し、知り得た個人情報その他守秘すべき情報を他に漏らしてはならない。
- (2) 本プロポーザル関連書類等作成のため、本町が配布した資料等は、本町の許可なく公開若しくは公表をし、又は使用してはならない。
- (3) 本プロポーザルの参加に当たって、本プロポーザル参加者に生じた損害等については、本町は一切その責を負わないものとする。
- (4) 電子メール等の通信事故については、本町はいかなる責任も負わない。
- (5) 公正な選考が確保できないと判断した場合は、選考を中止する場合がある。
- (6) 虚偽申請等不正行為が発生した場合は、優先交渉権者の資格を取り消し、指名停止等の措置を講ずる場合がある。

- (7) 提案事業者が1者のみであった場合にも公募は成立することとし、プロポーザルにおける評価点が6割以上であれば委託候補者とする。

附 則

この要領は、令和 8 年 6 月 2 5 日から施行する。