

令和7年度天下茶屋駅周辺地域のまちづくり検討調査業務委託にかかる
公募型企画競争（プロポーザル）の実施について

大阪市西成区役所では、令和7年度天下茶屋駅周辺地域のまちづくり検討調査業務委託について、次の募集要項のとおり、公募型企画競争方式（プロポーザル方式）による事業者選定を実施します。

なお、本事業は令和7年度大阪市予算成立前に公募を行っております。選定・事業実施にあたっては、大阪市会での令和7年度予算成立が前提となりますので、今後、事業内容が変更される場合や実施に至らない可能性があることをご承知おきください。

令和7年2月21日

大阪市西成区長 臣永 正廣

募集要項

1 案件名称

令和7年度天下茶屋駅周辺地域のまちづくり検討調査業務委託

2 事業目的と概要

第三期西成特区構想に掲げる子育て世帯の転出抑制と流入促進につながる魅力的なまちづくりに向けて、とりわけ、西成区内で高いポテンシャルを有する、天下茶屋駅を中心とした概ね半径1km圏内の天下茶屋駅周辺地域（以下「天下茶屋エリア」という。）では、駅前を中心にイメージアップと魅力向上をめざすとともに、同エリアが西成区の新たなまちづくりの拠点として、「住みたい・住み続けたい」若者や子育て世帯から選ばれるまちをめざしている。

天下茶屋エリアは、区人口の約半数が居住する交通至便な立地であり、また、天下茶屋という地名の由来となる「歴史・文化」、「商店街や特色ある店舗」、「下町情緒が残るまちなみ」、「インバウンド需要による特区民泊などの地域資源」を有するなど、まちのイメージ・価値向上に向けて多くの可能性を有している。

一方で、天下茶屋駅は、乗降人数が約13万人（南海・Osaka Metro：R5年度）と多くの駅利用があるものの、地域資源を活かした天下茶屋エリアの魅力が広く認知されていないことから、駅利用者がまちに回遊することなく、南海とOsaka Metroとの乗り換えに限定した利用が多い現状となっている。

また、地域においては、増加する外国人住民との関係性づくりや町会加入率の低下・次世代のまちの担い手不足といった課題も抱えている。

さらに、このようなことを踏まえた過年度調査においては、ソフト・ハード面のまちづくりの取組を検討する中、ハード面への波及や機運づくりにも繋がるソフト面の取組からスタートすることとし、ソフト面の取組として、潜在する天下茶屋エリアの魅力コンテンツ

（店、人、歴史・文化等）を活かした新たなファンづくりの取組を戦略的に展開するなど、同エリアのイメージと価値を高めていくとともに、まちへの誇りや愛着を持つ地域住民等が

主体となった官民連携のまちづくりの体制構築をめざすこととしている。

本業務は、上記理念のもと誰もが担い手として参加できる、地域に根付いたまちづくりの取組となるよう、将来的には民間主体による自走化をめざし、西成区では初動支援として概ね令和9年度までの3年間をモデル事業期間として、集中的に取り組むことを想定しており、本業務では、令和7年度の各種業務を実施することとする。

3 業務内容

別添1 仕様書のとおり

4 契約条件等に関する事項

(1) 契約上限額

金15,235,000円（消費税及び地方消費税を含む）

(2) 契約期間

契約締結日から令和8年3月31日まで

(3) 履行場所

発注者指定場所

(4) 費用分担

受注者が業務を遂行するにあたり必要となる経費は、契約金額に含まれるものとし、発注者は、契約金額以外の費用を負担しない。

(5) 契約の方法

大阪市契約規則の規定に基づき、委託契約を締結する。契約内容は発注者と協議のうえ、仕様書及び企画提案書に基づき決定する。

なお、契約の締結に際し、万一、応募書類の記載内容に虚偽の内容があった場合は、契約締結をしないことがあるほか、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置を講じることがある。また、発注者が被った損害について、賠償請求を行うことがある。

(6) 委託料の支払い

業務完了後、発注者の検査を経て、受注者の請求に基づき支払うこととする。

(7) 契約書案

別紙1参照

(8) 契約保証金

大阪市契約規則第37条第1項第1号または第3号に該当するときは免除。

(9) 保証人

不要

5 公募型プロポーザル参加資格等

5-1 参加資格

参加申込のできる者は、次の各号に定める資格を全て満たす法人とし、個人での参加申込はできない。

複数の法人によって構成される共同体（以下「共同体」という。）により参加申込する場合は、「５－２ 共同体に関する条件」を参照すること。

ただし、単独もしくは共同体を構成する法人として参加申込する法人は、他の共同体の構成員となり参加申込する等、重複した形で本プロポーザルに参加申込することはできない。

- （１）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ものであること。
- （２）参加申込される法人の役員等が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は大阪市暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当していないこと。
- （３）次の大阪市入札参加有資格者名簿の承認種目の入札参加条件をいずれも有していること。
 - ①令和４・５・６年度大阪市入札参加有資格者名簿（物品供給等・業務委託）に承認種目「13 その他代行（大分類） 17 各種施策研究・調査（中分類） 01 各種施策研究・調査（小分類）」で登録していること。また、令和７・８・９年度物品供給等・業務委託入札参加資格審査申請を行っていること。（新規登録の場合は令和７・８・９年度のみ）
 - ②令和５・６・７年度大阪市入札参加有資格者名簿（測量・建設コンサルタント等）に承認種目「500 建設コンサルタント（業務種別） 511 都市計画及び地方計画（登録部門）」で登録していること。
- （４）参加申請時において、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置を受けていないこと。
- （５）参加申請時において、大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けていないこと及び同要綱別表に掲げるいずれの措置要件にも該当しないこと。
- （６）宗教活動や政治活動を主たる目的とした団体ではないこと。また、特定の公職者または政党を推薦、支持、反対することを目的とした団体ではないこと。
- （７）その他、公共の福祉に反する活動をしていないこと。
- （８）経営状態が著しく不健全であると認められるものでないこと（会社更生法に基づく更生手続き開始の決定、又は民事再生法に基づく再生手続き開始の決定を受けたものを除く）。
- （９）適切な情報セキュリティ・ポリシー及び情報管理体制が整備されていること。
- （10）過去10年間に国や地方公共団体から受託した官民が連携するまちづくりの検討調査や取組にかかる業務の履行実績があること。
- （11）業務責任者として下記Ⅰ及びⅡの条件を満たす者を配置できること。
 - Ⅰ 直接雇用関係を有していること。
 - Ⅱ 下記ア～エの資格のいずれか一つを有し、日本語に堪能（日本語通訳が確保できれば可）であること。

ア 技術士法による第二次試験のうち技術部門を建設部門（選択項目を「都市及び地方計画」とするものに限る）とするものに合格し、同法による登録を受けている者。

イ 技術士法による第二次試験のうち技術部門を総合技術管理部門（選択項目を「都市及び地方計画」とするものに限る）とするものに合格し、同法による登録を受けている者。

ウ 上記ア・イと同様の能力と経験を有する者。（国土交通大臣（旧建設大臣）が同程度の知識及び技術を有する者と認定した者）

エ R C C M（都市計画及び地方計画部門）の資格を有し、登録を受けている者。

5－2 共同体に関する条件

事業者が共同体を結成して申請する場合は、以下の要件をすべて満たしているときに限り可能とする。

- （１）各事業者は、共同体の代表となる事業者（代表者）を決め、代表者が全体の意思決定、管理運営等にすべての責任を持つようにすること。なお、代表者は、業務の遂行責任を持つことのできる事業者とすること。
- （２）参加申請以後、代表者及び共同体を構成する事業者（構成員）の変更は認めない。
- （３）構成員の代表となる事業者が、上記「５－１ 参加資格」の（１）～（１１）の基準の全てを満たしていること。それ以外の構成員は、上記「５－１ 参加資格」（１）、（２）、（４）～（９）の基準の全てを満たしていること。
- （４）代表者とならない事業者にあつては、代表者に代表権を委任する旨が記載されている委任状を提出すること。
- （５）参加申請時に共同体の協定書の写しを併せて提出すること。なお、協定書にはそれぞれの事業者の役割分担及び活動割合を詳細かつ明確に記載すること。
- （６）単独で応募した事業者は、他の共同体の構成員となることはできない。
- （７）代表者を含む共同体を構成する事業者（構成員）は、複数の共同体の構成員として応募することはできない。

5－3 失格事項

参加申込から契約の締結までの期間に、次の各号のいずれかに該当した場合は失格とし、提案審査の対象及び契約締結予定者としての地位を失い、また契約の解除を行うことがある。

- （１）「５－１ 参加資格」及び「５－２ 共同体に関する条件」に定める参加資格を満たさなくなった場合
- （２）本プロポーザル及び提案審査等に関する不当な要求等を申し入れた場合
- （３）提出書類に虚偽の記載があった場合
- （４）提出書類について発注者が定める提出期限までに提出しなかった場合
- （５）提案内容が発注者の求める水準を満たさないと認められる場合
- （６）提案内容について実現可能性が無い又は著しく妥当性を欠くと認められる場合

- (7) 採用される旨の選定結果通知書を受け取った者が、契約締結までに大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けたとき
- (8) その他不正及び不誠実な行為があった場合

6 公募型プロポーザル参加申請及び資格審査

公募型プロポーザル参加を希望する事業者は、次の書類を申請期間内に持参もしくは送付により提出し、発注者の公募型プロポーザル参加資格審査を受けなければならない。

なお、送付での提出の場合は、配達までの送達過程の記録が確認できる特定記録等により、申請期間内に到着したものに限る。

(1) 申請書類

①参加申請書【様式1-1】、【様式1-2】

②誓約書【様式2】（押印のある誓約書は割印もしくは両面コピー）

③事業者の概要【様式3】

④業務実績調書【様式4】

（5-1(10)に定める参加資格について記載することとし、契約書等の写し（双方の押印がある表紙及び業務の実施内容を証するページ）を添付すること。）

⑤情報セキュリティ・ポリシーに関する資料（様式自由）

⑥5-1(11)Ⅰに定める業務責任者として配置する人員と直接雇用関係を有していることを確認できる証明書等の写し

⑦5-1(11)Ⅱに定めるア～エの資格のいずれかを有することを確認できる証明書等の写し

⑧令和7・8・9年度物品供給等・業務委託入札参加資格審査申請完了メールの写し（共同体で申請する場合）

⑨共同体結成に係る協定書(写)及び共同体の構成員、代表者、役割分担、責任関係、組織運営に関する事項等を明確に記載したものに、代表者の自署もしくは印を捺印したもの及び、代表法人とならない法人にあっては、代表法人に代表権を委任する旨が記載されている委任状（様式自由）

(2) 申請期間

公示日から令和7年3月14日（金曜日）午後5時30分まで

※ 持参の場合は、事前に電話連絡をしてから来所すること。

なお、受付については月曜日から金曜日の午後0時15分～午後1時及び土曜日・日曜日・祝日を除く、午前9時～午後5時30分までとする。

(3) 受付場所

大阪市西成区役所 総合企画課

〒557-8501 大阪市西成区岸里1-5-20（6階63番窓口）

電話：06-6659-9792 E-Mail：tx0011@city.osaka.lg.jp

※公募型プロポーザル参加申請書の提出がない場合は、企画提案書の受付を行いません。

なお、参加申請書類を提出した事業者については、企画提案書作成のため、前年度業務委託の成果を上記の受付場所において閲覧することができる。その場合、事前に参加申請の受付場所に電話連絡を行い、閲覧日時等を調整すること。また、閲覧日時等については、11（3）の企画提案書の提出期間の末日までの月曜日から金曜までの午後0時15分～午後1時及び土曜日・日曜日・祝日を除く、午前9時～午後5時30分までとする。

7 質問事項について

- (1) 質問受付期限 令和7年3月7日（金曜日）午後5時30分まで
- (2) 質問方法 書面（令和7年度天下茶屋駅周辺地域のまちづくり検討調査業務委託公募型プロポーザル質問票 **別紙2**）により、大阪市西成区役所総合企画課あて、E-Mail：tx0011@city.osaka.lg.jpにて送付すること。
- (3) 質問事項に対する回答
令和7年3月11日（火曜日）に大阪市西成区ホームページに掲載する。
なお、質問がなかった場合は、あらためて掲載は行わない。

8 公募型プロポーザル参加申請書等の取り扱いについて

受付後の公募型プロポーザル参加申請書の変更等は認めず、返却は行わない。

9 公募型プロポーザルの参加資格確認等

- (1) 参加資格確認通知書は、令和7年3月19日（水曜日）（予定）にE-Mailで通知する。
- (2) 参加資格を認めなかった事業者には、その旨をE-Mailで通知する。

10 公募型プロポーザルに参加することができない事業者

- (1) 公募型プロポーザル参加資格を認めなかった事業者。
- (2) 公募型プロポーザル参加申請期限から11（3）に定める企画提案書提出期限までの間において、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく参加停止中の事業者もしくは大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けた事業者。

11 企画提案書の提出

(1) 提出書類

発注者より参加資格確認通知書を受けた事業者は、以下の書類を提出すること。

【様式5】企画提案書表紙

【様式6】技術提案書

- ・提案テーマ：天下茶屋エリアが若者や子育て世帯から選ばれる「住みたい・住み続けたいまち」となるよう、まちづくりの機運づくりや推進にも繋がる、エリアのイメージと価値を高めていく取組等を実施するとともに、地域が

主体となった官民連携のまちづくりの体制構築に向けた実現方法等を検討し、それらの提案を行うこと。

提案に際しては、将来的には民間主体による取組の自走化をめざし、初動支援として概ね3年間の集中的な取組であることを念頭に置くこと。

※別様式で提出する場合、A4サイズ4枚もしくはA3サイズ2枚でまとめること。

<参考ホームページ>

- ・第三期西成特区構想～これまでの取組と今後の実施方針～

<https://www.city.osaka.lg.jp/nishinari/page/0000595806.html>

- ・天下茶屋駅前まちづくり方針

<https://www.city.osaka.lg.jp/nishinari/page/0000635596.html>

- ・天下茶屋駅周辺まちづくり会議について

<https://www.city.osaka.lg.jp/nishinari/page/0000617735.html>

【様式7】業務工程計画

【様式8-1】業務実施体制

【様式8-2】業務責任者及び担当スタッフの経歴・従事業務調書

【様式8-3】業務責任者及び担当スタッフの過去10年間の同種業務の実績調書

【様式9】業務委託料算定書

- ・本業務の実施に必要な経費を算出すること。
- ・算定根拠資料を必ず添付すること。

【その他】

- ・国や地方公共団体から受託した、官民が連携するまちづくりの検討調査や取組に関する業務の履行実績にかかる報告書等
- ・提出書類が大量となる場合は、概要版又は要約版等、調査報告の要旨を抜粋した資料でも可とする。
- ・サイズはA4とする。ただし、報告書にA3サイズが含まれる場合は、片袖折り等により、A4サイズに収めること。

(2) 提出部数

7部（正本1部、副本6部 ※副本は写し可）

※ なお、事業者名の記載は正本のみとし、副本には記載しないようにするとともに、他（参考資料等）に事業者名・事業者名を推察できるような情報等の表示があれば、黒塗りするなどして、事業者が推定できないようにすること。

(3) 提出期間

参加資格確認通知書を受け取った日から令和7年3月24日（月曜日）午後5時30分まで

ただし、受付については月曜日から金曜日の午後0時15分～午後1時及び土曜日・日曜日・祝日を除く、午前9時～午後5時30分までとする。

※ 持参の場合は、事前に電話連絡をしてから、来所すること。

(4) 提出先

6 (3) 受付場所に同じ。

(5) その他

- ・送付での提出も可能とするが、配達までの送達過程の記録が確認できる特定記録等により、提出期間内に到着したものに限る。
- ・提出書類は理由のいかんに関わらず返却しない。
- ・複数の提案書の提出はできないものとする。
- ・受付後の提出書類の変更等は認めない。

1 2 プレゼンテーション審査について

提出された企画提案書をもとに、業務の実施方針等についてプレゼンテーションを行うこととする。

(1) 実施予定日

令和7年3月31日（月曜日）（予定）に、応募事業者からのプレゼンテーション及び応募事業者へのヒアリングを実施する予定である。なお、実施日時、プレゼンテーションの方法などについては、企画提案書提出事業者に対し、別途通知する。

(2) 場所

大阪市西成区役所（大阪市西成区岸里1-5-20）

(3) 説明時間

1事業者あたり40分程度（うち説明15分以内、質疑応答を含む。）

(4) その他

- ①参加資格確認通知書を交付した事業者が多数となった場合、プレゼンテーション審査の実施方法（実施日、説明時間等）について、変更する可能性がある。この場合、対象事業者に対して別途通知を行う。
- ②プレゼンテーション審査は非公開とする。
- ③プレゼンテーション時の資料は企画提案書を使用し、口頭にて説明を行うこと。なお、資料の追加・変更等は認めない。

1 3 審査・選定について

(1) 審査・選定方法

発注者の参加資格審査においてその資格を認め、企画提案書を提出した事業者に対し、書類審査、プレゼンテーション及びヒアリングを実施する。

審査は、学識経験者等で構成する「令和7年度天下茶屋駅周辺地域のまちづくり検討調査業務委託事業者選定会議（以下「選定会議」という。）」にて、評価基準に基づき、書面による事前審査及びプレゼンテーション審査の結果を加味して、発注者において、最も優れていると評価された事業者を選定する。

ただし、本プロポーザルの結果、契約締結にふさわしい事業者が存しないと判断する場合は、選定しないことがある。

(2) プロポーザルの評価基準

項目区分	評価項目	配点	様式	評価の着目点
Ⅰ 提案テーマに対する技術提案	(1) 業務の目的、内容の理解	20	【様式6】	・本業務を実施するうえで、課題認識や目的の理解度、着眼点等が的確であるか。 ・天下茶屋駅周辺地域のソフト・ハード両面におけるまちづくりへの波及・機運づくりを促す、具体的かつ実効性の高い総合的な提案となっているか。
	(2) 企画内容	10		地域住民等との関係構築を重視した内容が提案されているか。
		10		天下茶屋の魅力を活かした、現実的な内容が提案されているか。
		10		まちづくりが持続できる体制や仕組みづくりの視点が提案されているか。
		10	【様式7】	提案内容を確実に実行できる適切なスケジュールが設定されているか。
Ⅱ 業務実施体制	(1) 実施体制の的確性	10	【様式8-1～3】	各業務に対して専門性を有する適切な人員が配置され、的確な業務遂行が可能な体制となっているか。
	(2) 業務責任者の能力	10		業務全体のコーディネートにあたって、同種業務の実績があるか。また、その実績として挙げた業務において中心的、あるいは主体的に参画しているか。
	(3) 事業者の実績	10		過去の類似、関連実績が業務の実施に対し十分な効果が期待できるものか。
Ⅲ 委託費の積算	(1) 積算の妥当性	10	【様式9】	委託費は、提案内容に対して妥当な金額が配分されているか。

- ※ 1 事業者のみが応募の場合は、適格性を審査し、選定委員の評価の平均（合計点の平均）が60点以上（6割）であれば委託候補事業者とする。
- ※ 2 事業者以上の応募があった場合は、選定委員の評価の平均（合計点の平均）が60点以上（6割）でかつ一番高い事業者を委託候補事業者とする。
- ※ 上記において同点の場合、「Ⅰ 提案テーマに対する技術提案」の評価（選定委員の評価点の合計）が一番高い事業者を委託候補事業者とする。それでもなお、同点の場合は、「Ⅱ 業務実施体制」、「Ⅲ 委託費の積算」の順で、評価が一番高い事業者を委託候補

事業者とする。なお、すべての平均点が同一となった事業者が複数いる場合は、くじ引きにより委託候補事業者を選定する。

1 4 選定結果通知について

選定結果は、プレゼンテーション審査後速やかにE-Mailで全ての提案者に通知するとともに、選定結果の概要を大阪市西成区ホームページへの掲載により公表する。

※ 審査は非公開とし、審査内容についての質問や異議は一切受け付けない。

1 5 スケジュール

- | | |
|-----------------|---|
| (1) 公募開始 | 令和7年2月21日（金曜日） |
| (2) 参加申請書受付開始 | 令和7年2月21日（金曜日） |
| (3) 質問受付期間 | 令和7年2月21日（金曜日）～
令和7年3月7日（金曜日）午後5時30分 |
| (4) 参加申請書提出期限 | 令和7年3月14日（金曜日）午後5時30分 |
| (5) 参加資格確認通知 | 令和7年3月19日（水曜日） 予定 |
| (6) 企画提案書受付期間 | 参加資格確認通知を受け取った日～
令和7年3月24日（月曜日）午後5時30分 |
| (7) プレゼンテーション審査 | 令和7年3月31日（月曜日） 予定 |
| (8) 選定結果通知 | プレゼンテーション審査の翌日から起算して7営業日以内 |
| (9) 契約締結・事業開始 | 選定結果通知日の翌日から起算して6営業日以内 |
| (10) 事業完了 | 令和8年3月31日（火曜日） |

1 6 その他

- (1) 申請書類・提案書の作成・提出及びプレゼンテーション等にかかる費用は、事業者の負担とする。
- (2) 採用された企画提案書等は、「大阪市情報公開条例（平成13年大阪市条例第3号）」に基づき、非公開情報（個人情報、法人の正当な利益を害する情報等）を除いて、情報公開の対象となる。
- (3) すべての提出書類は返却しない。
- (4) 提出された企画提案書等は、審査・事業者選定以外に応募者に無断で使用しない。
（大阪市情報公開条例に基づく公開を除く。）
- (5) 本プロポーザルは受注予定者の選定を目的に実施するものであり、契約後の業務においては、発注者と協議をしながら仕様の策定を行うため、必ずしも提案内容どおり実施するものではない。
- (6) 参加申請後に大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置又は大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けた者の公募型プロポーザル参加は無効となる。