

令和8年度天下茶屋駅前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8年度天下茶屋駅前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。

令和8年7月27日

大阪市西成区長 稲嶺 一夫

募集要項

1 案件名称

令和8年度天下茶屋駅前まちづくり検討調査業務委託

2 事業目的と概要

西成区では、令和5年度から令和9年度までの5年間で計画する第三期西成特区構想において、「西成区全体で子育て世帯の転出の抑制と流入の促進につながる魅力的なまちづくりに向けて、本格的に取組・検討を開始する」こととしている。

天下茶屋駅周辺については、2031年（予定）のなにわ筋線の開業により、新たな交通動線が整備され、さらに高いポテンシャルが見込まれることから、今のまちが抱える課題を解消しながら、新たな流入層の受け皿として、若者や子育て世帯が住みやすい環境を整えるためのまちづくりをめざしている。

とりわけ、天下茶屋駅前では、駅前市有地を中心に、新たなまちのイメージアップにつながるまちづくり方策として、令和6年10月に「天下茶屋駅前まちづくり方針」を策定した。

本業務委託では、第三期西成特区構想や天下茶屋駅前まちづくり方針を踏まえたまちづくりの実現に向けた検討調査を行うことを目的とする。

3 業務内容

別紙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2,200,000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9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2参照

(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) 令和8・9・10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まちづくり構想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監理部門（選択項目を「建設－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) 代表者は、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。代表者とならない事業者は、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ります。

- (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されなかった場合
- (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、両面印刷）

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

（共同体で申請する場合）

⑧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8年8月17日（月）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（7階72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8年8月10日（月）午後5時30分まで

(2) 質問方法 書面（令和8年度天下茶屋駅前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3）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8年8月14日（金）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8年8月21日（金）（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。

1 1 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

- ・当該マーケットサウンディングの結果を踏まえた、敷地設定や公共性の確保等に対する開発条件の整理方法の提案。
- ・定期借地の事業期間が異なる複合開発事例の収集先の提案と当該募集要項反映への提案。

※ 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。

【様式7】業務実施体制について

【様式8】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】

- ①国や他自治体等において、携わったまちづくりに関する調査や研究にかかる報告書等
- ・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。
- ・共同体を結成している場合はそれぞれの法人分を提出すること。

(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8年8月28日（金）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。
- ・提出書類は理由の如何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8年9月上旬に、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、開催時間、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8年度天下茶屋駅前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	(1) 業務の目的、本業務の内容の理解	20	【様式6】	・「第三期西成特区構想」、「天下茶屋駅前まちづくり方針」等で示している、めざすまちの理解が的確であるか。

る技術提案				・仕様書で求めている業務内容と提案内容に相違がないか。
	(2) 提案の専門性	20		・検討・調査手法等において、マーケットサウンディングの結果を踏まえた開発条件等に対するアプローチが適切であるか。
		20		・事例収集が適切なものとなっているか。 ・募集要項に反映させる内容が適切であるか。
Ⅱ 業務実施体制	(1) 管理技術者（業務責任者）の能力	5	【様式7】	管理技術者（業務責任者）の能力など実施体制は十分であるか ・管理技術者（業務責任者）の資格及びその専門分野の内容
	(2) 管理技術者（業務責任者）の実績及び経験	5		管理技術者（業務責任者）の実績、経験など実施体制は十分であるか ・管理技術者（業務責任者）の過去10年の同種業務の実績内容
	(3) 担当技術者の能力	5		担当技術者の能力など実務者の配置は適切か ・担当技術者の資格及びその専門分野の内容
	(4) 担当技術者の実績及び経験	5		担当技術者の実績、経験など実務者の配置は適切か ・担当技術者の過去10年の同種業務の実績内容
Ⅲ 委託費の積算	(1) 委託費の積算の妥当性	10	【様式8】	委託費の積算は妥当かどうか ・委託費の積算の妥当性
Ⅳ 事業者の実績等	(1) 事業者の実績	10	様式なし	実施事業者として、国や公共団体等から受託したまちづくり構想にかかる業務の実績、経験及び運営基盤があるか。

※ 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8年7月27日(月) |
| (2) 参加申請書受付開始 | 令和8年7月27日(月) |
| (3) 質問受付期間 | 令和8年7月27日(月)～
令和8年8月10日(月)午後5時30分 |
| (4) 質問回答日 | 令和8年8月14日(金) 予定 |
| (5) 参加申請書提出期限 | 令和8年8月17日(月) 午後5時30分 |
| (6) 参加資格確認通知 | 令和8年8月21日(金) 予定 |
| (7) 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8年8月28日(金) 午後5時30分 |
| (8) プレゼンテーション審査 | 令和8年9月上旬予定 |
| (9) 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5営業日以内 |
| (10) 契約締結・事業開始 | 選定結果通知日の翌日から起算して5営業日以内 |
| (11) 事業完了 | 令和9年3月31日(水) |

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。