

馬込文士村魅力向上整備支援業務委託

公募型プロポーザル募集要項

令和8年2月

大田区まちづくり推進部
都市計画課

馬込文士村魅力向上整備支援業務委託
公募型プロポーザル募集要項

1 業務の概要

(1) 目的

区では、「大田区基本構想（令和6年3月）」を策定し、「文化を伝え育み誰もが笑顔でいきいき暮らすまち」を基本目標の一つとして掲げ、目指すまちの姿として「多彩な文化や芸術、歴史や伝統がくらしとともにあることで、区民の心が潤い、豊かな感性が育まれています」としている。まちづくりにおけるひとつの要素となる「歴史・文化」の視点を強化することで、区の魅力向上を図るとともに、文化振興等によるまちのにぎわい創出を目指す。

また、令和8年3月に策定予定の「大田区歴史的風致維持向上計画」のより効果的な推進に向け、本業務を通じて、地域の歴史・文化を再発見し、まちへの愛着を深めることや、地域の魅力向上による経済活性化や交流促進等を目的とする。そして、再発見された「馬込文士村」の新たな魅力を「馬込文士村」を知らない人々にも広く周知することを目指す。

(2) 委託業務内容

今秋のNHK連続テレビ小説「ブラッサム」の主人公ゆかりの地として注目を集める「馬込文士村」エリアを対象に、AR技術等を活用した体験型コンテンツの導入及び既存サイン（計66箇所）の改修を実施する。

ア 体験型コンテンツの導入

スマートフォンやタブレットPC等のモバイル端末（以下、「モバイル端末」という。）に対応したまちあるき音声ガイドアプリケーションソフト（以下、「アプリ」という。）を制作し、「馬込文士村」に係る歴史、文化等の情報を来訪者のニーズに応じて提供する。また、AR技術を活用した仮想空間の再現（例：文士住居跡）等の体験型コンテンツを導入し、地域の魅力をより分かりやすく、楽しく体験できる環境を整え、歴史を体感できるようにすることで、本エリアを訪れる来訪者の回遊性や利便性の向上、歴史・文化資源の発信力強化等を図り、シティープロモーション等に寄与することを目指す。

(ア) アプリの開発・導入

- ・運用に必要なハードウェア・ソフトウェアの要件定義・設計・開発・設定・テスト・本番公開時コンテンツの作成・登録・導入作業等、アプリ導入に係る作業一切を含むものとする。

- ・アプリの設計においては、シンプルで分かりやすく、直感的に操作が可能で、利用者にとって使いやすく、楽しさを感じさせるデザインを考慮すること。

- ※iOS、Androidの最新OS含む2世代のメジャーアップデートバージョンを搭載するモバイル端末での動作を保証すること。

- ※形式についてはネイティブアプリ（AppleやGoogleストアからアプリをダウンロード）もしくは、Webアプリ（ダウンロード不要で、Webブラウザ上で動くもの）とする。

(イ) コンテンツの制作

- ・AR 技術による、過去の風景や建造物（文士住居）等の再現
- ・GPS と連携したまちあるきマップ機能
- ・音声案内機能（文士や地域の歴史等）
- ・多言語（英語）対応

※上記のコンテンツについては、アプリ公開までに制作すること。

※提案内容に含まれるコンテンツについては、双方協議の上、委託期間内に制作することとする。

※区から提供する素材（文士イラスト（※参加表明者に対し、データ送信します））をコンテンツの要素として、必ず使用すること。

（ウ）アプリの公開、本業務期間中の運用・保守管理

本業務では、今秋の NHK 連続テレビ小説「ブラッサム」放映に合わせ、令和 8 年 10 月にアプリを公開予定である。アプリに必要な運用環境の提供、公開後の本業務期間中の維持管理など一切を含むものとする。

（エ）留意事項等

- ・外国人観光客等が国内に持ち込んだモバイル端末でもアプリが利用可能となるよう十分留意すること。
- ・誘客効果が高まるような独自の提案を検討すること。
- ・回遊性を高める工夫があり、利用環境、運用体制、将来的な拡張性等を踏まえ、最適な手法とすること。
- ・文字情報、画像、動画など、様々なコンテンツが効果的に提供され、利用者にとって見やすく、使い勝手の良いものとなるよう工夫すること。
- ・制作したアプリをより多くの人に利用してもらえるような PR 方法の提案をすること。
- ・利用者の声（満足度等）を収集するための手法の提案を検討すること。
- ・令和 9 年度以降の事業継続を見据え、アプリの維持管理費について極力低廉なものとなるような提案を検討すること。また、令和 9 年度から令和 13 年度までの 5 年度分の運用・保守に係る費用を提案書に明記すること。

イ 既存サイン改修

馬込文士村に関するサインについては、設置から 30 年以上にわたり地域の歴史・文化発信に貢献してきたが、時代のニーズに応じた多言語対応や整備により、さらなる機能向上が期待できる。そこで、「馬込文士村」エリアにあるサインの改修を行い、上記アの取組と連動することで、来訪者の徒歩での周遊の促進につなげ、スムーズな案内による満足度の向上を目指す。

（ア）既存サインの点検調査

- ・後述の改修業務を考慮し、既存サイン（総合案内版、文士住居跡解説版等）の規格の確認及び経年劣化による損傷具合等を確認し、委託者に報告する。
- ・点検は近接目視とし、腐食、亀裂、変形・破損、ぐらつき、沈下・傾斜、塗装、シートの剥がれや摩耗の状況を調査することとし、必要に応じて、触診、打音等を行う。（調査対象のサイン一覧は別紙 1 のとおり）

- ・報告項目は双方協議の上、決定する。

(イ) サイン改修計画書の作成

- ・上記（ア）で実施した既存サインの点検結果を踏まえ、対策の要否を双方協議した上で、改修計画を作成すること。

※既存サインの土台部分は、可能な限り、既存のものを活用し、整備費を極力低廉なものとなるような提案を検討すること。

※汚損等が著しいものについては、改善策を講じること。

- ・改修対象となる既存サインの一覧は別紙1のとおりである。
- ・既存サインとは別の場所に、新たなサイン（10基程度）を設置提案することも可とする。

※新たなサインの設置位置は、視認性、歩行者当の安全確保、既存構造物との干渉等を考慮し、提案すること。

(ウ) デザイン案の作成

- ・地域に愛されている既存サインのデザイン（形態意匠及び表示内容）を活用することを前提とするが、デザインを変更する場合は、区へ協議を行うこと。

※デザインを変更しないこと（デザインの再利用）も認める。

- ・提案にあたっては業務目的に沿ったデザインの提案を行うこと。
- ・区から提供する素材（文士イラスト（※参加表明者に対し、データ送信します））をデザイン案に必ず使用すること。
- ・文士イラストについては、内容の改変（描き足し、削除、形状変更等）を行わずに使用すること。なお、文士イラストの大きさや配置の変更、既存サインを見やすくするための色彩の変更（創作物の表現内容を著しく損なわない程度）については改変には含まれないものとする。
- ・新たなデザインを提案する場合は、地域性や馬込文士村の特徴等を考慮した上で、視認性が高く、直感的にわかりやすく、目的地にスムーズに誘導できるデザインとすること。

(エ) サイン等の作成・改修等

- ・サイン改修計画書に基づきサインの作成、改修等を実施する。
- ・サイン施工にかかる原材料や工法、周囲への配慮等については、区と協議の上決定するものとする。

ウ 業務全体に関して

- ・委託業務内容の詳細は別紙「仕様書（案）」のとおり。なお、「仕様書（案）」は、この業務の事業候補者選定を行うためのものであり、実際の仕様書の作成に当たっては、事業候補者から提出された企画提案をもとに双方協議の上、一部変更するものとする。

・後述する委託期間及び契約限度額（下記（3）、（4））の範囲内において、上記（2）委託業務内容以外に、さらなる集客や回遊性を高める取組がある場合は、積極的に提案すること。

- ・本業務に使用する映像、イラスト、写真等について第三者が権利を有するものを使用する場合、第三者との間で発生する著作権その他知的財産権に関する手続きや使用

料等の負担と責任は全て受託者が負うこと。なお、その範囲は本使用に関する許諾についてのみとする。

(3) 委託期間

契約締結日から令和9（2027）年3月22日（月）まで

※成果品の納品期限については、別紙「仕様書（案）」のとおり。

(4) 契約限度額

¥98,560,000－（税込）

※本業務は、大田区が国の交付金（地域未来交付金（デジタル実装型 TYPEA））を受けて実施予定である。区が交付決定（令和8年4月上旬予定）を受けた後に、本業務の契約の締結を行う。

(5) 予定規模

ア 本プロポーザルは、委託業務に関する企画提案書等の提出を求めて評価を行い、令和8年度の事業候補者を選定するものである。なお、本業務は、当該年度の予算議決、履行状況、事業継続の決定等の条件により、契約を保証するものではない。

イ 全体スケジュール（予定）

令和8年2～3月：事業候補者選定

令和8年4月以降：契約締結

令和8年9月末：アプリ公開、既存サイン改修完了

令和8年10月～令和9年3月：アプリの追加コンテンツ制作等

2 選定方法

公募型プロポーザル方式

3 プロポーザル方式を採用する理由

既存サイン及びAR技術による風景再現等の機能を有したアプリを活用する馬込文士村の魅力向上整備事業は、令和8年3月に策定予定の「大田区歴史的風致維持向上計画」のより効果的な推進や、文化振興による来訪者増加を通じた地域経済の活性化や最新技術の導入による若年層を含む幅広い層の歴史・文化への関心喚起、ひいてはシビックプライドの醸成を目指す新しい視点と手法が求められる。

こうした複合的課題に対応するため、技術的専門知識と実務経験を有する事業者を活用して、現状と課題を総合的に調査分析し、分析結果に基づく提案や支援を公平に比較審査して選考する必要があることから、公募型プロポーザル方式を採用する。

4 契約交渉順位決定までのスケジュール予定

日 時	事 項
令和8年2月12日(木)	募集要項公表(区ホームページによる)
令和8年2月12日(木)から2月18日(水) 正午まで	質問受付期間

令和 8 年 2 月 12 日(木)から 2 月 26 日(木) 午後 5 時まで	参加表明書の提出期間
令和 8 年 2 月 25 日(水)	質問書の回答
令和 8 年 2 月 27 日(金)から 3 月 11 日(水) 午後 5 時まで	企画提案書等の提出期間
令和 8 年 3 月 11 日(水)	第一次審査（書類審査）結果の通知
令和 8 年 3 月 11 日(水)	第二次審査実施日時等の通知
令和 8 年 3 月 27 日(金)	第二次審査（企画提案及びヒアリング）
令和 8 年 3 月 30 日(月) 予定	審査結果通知（郵送及び区ホームページによる）
令和 8 年 4 月以降	契約締結

5 公募型プロポーザルの参加資格

本プロポーザルに参加できる者は、単独企業または共同企業体とし、参加資格は、プロポーザル参加表明書の提出期限である令和 8 年 2 月 26 日現在において以下の要件をすべて満たすものとする。

【単独企業の場合】

- (1) 対象業務における東京電子自治体共同運営電子調達サービスでの競争入札参加資格を有していること。
- (2) 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 の規定に該当していないこと。
- (3) 大田区競争入札参加資格者指名停止措置要綱に基づく指名停止期間中でないこと。
- (4) 大田区契約関係暴力団等排除措置要綱に基づく排除措置期間中でないこと。
- (5) 経営不振の状態（民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項の規定に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項に基づき更生手続を行ったとき。）にないこと。
- (6) 直近 5 年以内に国または地方公共団体が発注した以下に示す同種又は類似業務の受託実績があること。（令和 7 年度完了予定の業務含む）

ア 同種業務

- ・まちあるきアプリまたは観光アプリ制作に関する業務
- ・サイン（案内標識等）の整備または改修に関する業務
- ※上記のいずれかの実績があること

イ 類似業務

- ・スマートフォンアプリ制作に関する業務
- ・屋外広告物や案内誘導施設の整備に関する業務
- ※上記のいずれかの実績があること

- (7) 国税又は地方税を滞納していないこと。

【共同企業体の場合】

- (1) 構成員全てが、【単体企業の場合】の(1)～(5)に掲げる要件をすべて満たし、かつ、構

成員のうち1者は(6)の要件を満たしていること。

- (2) 構成員は、共同企業体の代表者となる事業者を決め、代表者は、全体の意思決定、管理運営等に全ての責任を持つこと。
- (3) 共同企業体プロポーザル参加表明書提出時に共同企業体の協定書等の写しを併せて提出すること。なお、協定書には、構成員の役割分担が詳細かつ明確に記載されていること。
- (4) 共同企業体の構成員が、単体又は他の共同企業体の構成員として、本件公募型プロポーザルに参加していないこと。
- (5) 代表者及び構成員を変更することはできない。ただし、構成員に限り、やむを得ない事情があると区が認めた場合は、変更できるものとする。

6 参加申込

(1) 提出方法

本プロポーザルに参加しようとする者は、提出書類に必要事項を記入のうえ、持参により提出すること(郵送不可)。なお、事前に提出先に電話連絡し、持参日時を調整すること。

(2) 提出書類(大田区ホームページからダウンロード)

- ア プロポーザル参加表明書(様式第1号)
- イ 【共同企業体の場合】共同企業体プロポーザル参加表明書(様式第1-2号)
- ウ 【共同企業体の場合】共同企業体協定書(様式第1-3号)
- エ 【共同企業体の場合】共同企業体協定書等の写し
- オ 【共同企業体の場合】共同企業体構成員構成表(様式第1-4号)
- カ 【共同企業体の場合】共同企業体における組織体制及び業務分担を示す書類(任意様式)
- キ 事業者概要(様式第2号)
- ク 業務実績表(様式第3号)
- ケ 実施体制表(様式第6号)
- コ 予定技術者の業務経歴等(様式第7号)
- サ 予定技術者が携わった同種・類似業務の概要等
- シ 実施スケジュール(様式自由)
- ス 見積書(様式第10号)
- セ 東京都電子自治共同運営電子調達サービスの入札参加資格審査受付票の写し
- ソ 会社の概要がわかるパンフレット等

(3) 提出部数

- ア 前項ア(様式第1号)及びコの提出部数は1部とする。
- イ 前項ア及びコを除く書類の提出部数は15部(正本1部、副本14部)とし、1部ごとにファイル等で綴じること。なお、正本はファイル等に正本を示す標記を行うこと。

(4) 提出先

13の担当・連絡先に同じ

(5) 提出期間

要項公表の日から令和9年2月26日(木)午後5時まで

7 質問書の受付及び回答

(1) 提出方法

本募集要項、仕様書（案）、及び企画提案書に関して質問があるときは、提出書類に必要事項を記入のうえ、電子メールで送付すること。なお、件名は【馬込文士村魅力向上整備支援業務委託に関する質問（企業名）】とし、送信後は確認のため、必ず電話連絡すること。

(2) 提出書類（大田区ホームページからダウンロード）

質問書（様式第4号）

(3) 提出先

13の担当・連絡先に同じ

(4) 提出期間

令和8年2月12日（木）から令和8年2月18日（水）正午まで

(5) 回答方法

全ての質問及び回答を、プロポーザル参加表明書（様式第1号）を提出した全員に対し令和8年2月25日（水）に電子メールで配信する。ただし、質問の内容によって、本プロポーザルによる事業候補者選定に公平性を保てない場合、回答しないことがある。

(6) 質問内容

質問は本募集要項、仕様書（案）及び企画提案書に関する事項に限るものとし、評価及び審査に関する質問並びに提案者が提案すべき内容に関する質問は受け付けない。

8 企画提案書等の提出

(1) 提出方法

プロポーザル参加表明書（様式第1号）を提出した者は、提出書類に必要事項を記入のうえ、持参により提出すること（郵送不可）。なお、事前に提出先に電話連絡し、持参日時を調整すること。

(2) 提出書類（大田区ホームページからダウンロード）

ア プロポーザル参加申込書（様式第5号）

イ 企画提案書表紙（様式第8号）

ウ 企画提案書（様式第9号）

(3) 提出部数

ア 前項ア（様式第5号）の提出部数は1部とする。

イ 前項アを除く書類の提出部数は15部（正本1部、副本14部）とし、1部ごとにファイル等で綴じること。なお、正本はファイル等に正本を示す標記を行うこと。

(4) 提出先

13の担当・連絡先に同じ

(5) 提出期間

令和8年2月27日（金）から令和8年3月11日（水）午後5時まで

(6) 記載上の留意事項

副本の書類は、会社名・代表者名等、参加者の特定につながる名称、ロゴマーク等の使用や表現をしてはならない。

9 提案書の審査基準及び審査方法

(1) 審査基準

ア 一次審査（書類審査）

次の審査基準により点数化し評価を行う。

	評価項目	審査基準
1	経営規模	経営規模の妥当性
2	業務執行技術力	本業務を遂行するために必要な知識及び経験等
3	予定技術者の技術力	予定技術者の知識及び経験、業務実績等
4	業務体制	本業務を遂行するための実施体制の妥当性
5	工程計画	本業務の実施に関する工程計画の的確性
6	見積価格	見積価格の妥当性、業務量との整合性 ※最低制限価格を設定する

イ 二次審査（プレゼンテーション）

次の審査基準により点数化し評価を行う。

	評価項目	審査基準
1	業務に対する理解度	<ul style="list-style-type: none"> ・業務内容の理解度 ・業務内容がスケジュールに反映されているか
2	企画提案能力	<ul style="list-style-type: none"> ・馬込文士村の特色や資源等を十分に活かし、地域の新たな魅力が発見・発信され、周知されるものか ・愛着や誇りに思う気持ちを醸成できるものか ・業務内容が今後のまちづくりの取組に活かせるよう意図されているか ・若い世代を含めた広い世代が楽しみながら参加できる内容となっているか ・自社の強みを活かした手法、企画の新しさや斬新さなど、民間企業ならではの強みを活かしたものとなっているか
3	情報発信	<ul style="list-style-type: none"> ・幅広い世代を集客できるような計画となっているか ・効果的な情報発信のできる情報発信ツールやノウハウがあるか資料
4	資料調整能力	<ul style="list-style-type: none"> ・企画提案が図等を使用し、一般的に見ても分かりやすく、見やすいものとなっているか
5	業務に対する取組姿勢	<ul style="list-style-type: none"> ・業務に対する取組姿勢が意欲的であるか

6	費用対効果	・経費見積りは適切か
7	プレゼンテーション 及びヒアリング	・説明が論理的で説得力があるか ・質問の受け答えが適切か 等 ※企画提案内容に対する評価も含む

(2) 審査方法

馬込文士村魅力向上整備支援業務委託事業者選定委員会において第一次審査及び第二次審査を実施し、その結果を総合的に審査し、最も優れていると認められる1者を事業候補者として選定する。

ア 第一次審査

提出された企画提案書等の書類審査により、事業者を上位3者程度に選定する。なお、参加事業者の数が1人以上3者以内の場合でも第一次審査を行うものとする。

第一次審査の結果は、審査を行った全ての事業者に、結果を令和8年3月11日（水）（予定）に文書で通知する。なお、第二次審査を行う事業者には、第二次審査の日時、場所等も併せて文書で通知する。

イ 第二次審査

第一次審査を通過した事業者は、令和8年3月27日（金）（予定）に企画提案書等に関するプレゼンテーション等を行い、その後、選定委員からの質疑応答を行う。なお、会場は、大田区区役所本庁舎内で実施予定であり、各事業者の出席者は5名以内とし、本件の中心的役割を担う者が行うこと。

第二次審査の結果は、第二次審査を行った事業者に、結果を令和8年3月30日（月）（予定）に文書で通知するとともに、大田区ホームページにおいて公表する。

10 選定事業者との協議

プロポーザル方式による選考後、事業候補者と事業内容や契約内容等を協議する。事業候補者と協議が整わない場合は、第一次審査、第二次審査の総合評価点が2番目に高い事業者と協議を進めるものとする。

11 参加の辞退

(1) 提出方法

プロポーザル参加表明書（様式第1号）を提出した者が、本プロポーザルの参加を辞退するときは、提出書類に必要事項を記入のうえ、持参により提出すること（郵送不可）。

(2) 提出書類（大田区ホームページからダウンロード）

プロポーザル参加辞退届（様式第11号）1部

(3) 提出先

13の担当・連絡先に同じ

(4) 提出期間

要項公表の日から令和8年2月26日（木）午後5時までとし、それ以降の辞退は認めな

い。

12 その他の留意事項

- (1) 次の各号に該当する場合は、原則として審査対象及び事業候補者とししない。
 - ア 提出方法、提出先、提出期限に適合しない場合
 - イ 提出すべき書類に虚偽の記載又は不備があった場合
 - ウ 本募集要項に示す参加資格の要件を欠くことになった場合
 - エ プレゼンテーション・質疑応答に参加しない場合
 - オ 見積金額が著しく妥当性を欠くと判断される場合
- (2) 参加表明書、企画提案書等の作成、提出に係る費用は、提出者の負担とする。
- (3) 提出された参加表明書及び企画提案書は返却しない。
- (4) 提出された参加表明書及び企画提案書は、当該プロポーザル審査以外に提出者に無断で使用しない。
- (5) 提出期限以降における参加表明書又は企画提案書等の差替え、再提出は認めない。
- (6) 全ての提案について、契約の目的が十分に達成できないものであると区が判断したときは、受託候補者を特定しない。
- (7) 本プロポーザルは、企画・提案能力等が優れた事業候補者を選定するものであり、業務の詳細については事業候補者選定後、企画提案書等の内容を踏まえて、双方協議のうえ仕様書を定めるものとする。
- (8) 本案件に係る情報公開開示請求があった場合は、大田区情報公開条例に基づき、企画提案書等を開示する。
- (9) 本区からの事務連絡、質問に対する回答は、原則として電子メールを使用する。
- (10) 企画提案書等に記載した予定技術者の変更は、病休、死亡、退職等の極めて特別な場合を除き、原則として認めない。

13 担当・連絡先

大田区まちづくり推進部都市計画課 計画調整担当 東、杉島、後藤、内藤

〒144-8621 大田区蒲田五丁目 13 番 14 号

電 話：03-5744-1333（直通） FAX：03-5744-1530

E-mail：machi@city.ota.tokyo.jp