

普通財産（不動産）貸付及び観光案内業務委託  
に係る公募型プロポーザル実施要領

## 1 概要

### （１）件名

普通財産（不動産）貸付及び観光案内業務委託に係る公募型プロポーザル

### （２）実施目的

生駒市が区分所有するベルテラスいこまの一部A2-304（以下「対象建物」という。）及び専用使用権を有するベルステージの有効活用を図るため、対象建物及びベルステージの活用方法や観光案内業務等の内容について提案を求め、対象建物及びベルステージの借受予定者及び対象建物内で行う観光案内業務委託の受託候補者をプロポーザル方式で選定します。

なお、対象建物及びベルステージの貸付は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5による普通財産の貸付とし、市と建物賃貸借契約を締結します。また、観光案内業務委託については業務委託契約を締結します。

## 2 対象建物等の貸付に係る契約の条件

### （１）対象建物等の概要

財産名称・場所：①ベルテラスいこま3階A2-304

（令和6年12月27日まで「生駒市アンテナショップ おちやせん」として運営）

※詳細については別紙「ベルテラスいこま3階A2-304平面図」を参照してください。

②ベルステージ

（ベルテラスいこま共有部分）

※詳細については別紙「ベルステージ平面図」を参照してください。

所在地：①生駒市北新町2045番の2の304

②生駒市北新町2045番

貸付面積：①82.11㎡（壁芯面積）登記面積は79.80㎡

※貸付面積①のうち、市の配布物・チラシを配架する面積を1㎡以上設けてください。

②150㎡（南北15m、東西10m）

※貸付面積②について、造作又は附属物を設置することは、ベルステージを通行する方の安全の妨げとなるためできません。

## （２）貸付期間

貸付開始日は借受予定者の決定後、協議により決定します。貸付期間については、国有財産法第21条第4項を準用し10年間とするため、貸付終了日は令和17年3月31日（土）とし、更新がないものとします。なお、貸付期間には対象建物の開設準備と原状回復のための期間を含むこととします。ただし、地方自治法第238条の5第4項の規定により、貸付期間中に公用又は公共用に供するため必要が生じたとき、又は借受人が観光案内業務委託の履行やベルステージの使用を行わないなど建物賃貸借契約に定める義務を履行しないときは市が契約を解除することができるものとします。

## （３）貸付料（契約下限額）

借受人は貸付期間に係る貸付料を市に支払うものとします。貸付料は209,000円（月額、税込）以上の提案をしてください。また、対象建物の共益費53,670円（月額、税込）、ベルステージの専用使用料9,000円（月額、税込）及び日常清掃費18,000円（月額、税込み）を別途、借受人に負担いただきます。（ただし、令和7年4月～6月までは共益費が47,800円（月額、税込）となります。）

また貸付人は、貸付物件に対する公租公課、維持管理費等の負担の増加、経済情勢の変動等の事情により、貸付料、共益費及びベルステージの専用使用料、日常清掃費が著しく不相当であると認められるときは、契約期間中であっても、借受人と協議の上、納付金額を改定することができるものとします。

## （４）賃貸借契約に関する条件等の詳細

対象建物及びベルステージの使用条件については、別紙、「賃貸借契約に関する条件等」を参照してください。

## （５）対象建物の引渡しと返還

対象建物は現況有姿の状態で引き渡しますので、貸付期間が満了したときは、原則として借受人の負担において引き渡し時点の原状に回復して返還しなければなりません。ただし、市の承諾を得た場合はこの限りではなく、また貸付期間の満了前に、次の貸付期間にも引き続き同じ対象建物を使用することができることが明らかになったときは、当該対象建物を原状に回復することなく、引き続き使用することができます。

## （６）禁止事項

ア 対象建物及びベルステージ（使用条件に定めるものを除く）を第三者に転貸することはできません。

イ 本件賃借権を第三者に譲渡し、又は他の権利を設定することはできません。

ウ 対象建物内及びベルステージで行う事業の一部又は全部を第三者に外注するときは、あらかじめ市に対し書面により届出を行い、市の承認を受けなければなりません。また、本件の借受人がフランチャイザー（本部企業）のときは、自らの責任においてフランチャ

イジー（提携先企業等）に営業権を与えて店舗を営業することができることとします。

（７）資料の提出等

ア 市は、必要に応じて借受人に対して使用状況等を調査し、又は必要な報告若しくは資料の提出を求めることができることとし、求めがあった場合借受人は必ず市に協力しなければなりません。

イ 生駒市情報公開条例に基づく開示請求、市議会、監査等から情報提供の要請を受けた場合には、借受人は迅速・誠実に対応するものとし市に協力するものとします。

（８）契約保証金

借受人は地方自治法施行令第１６７条の１６に基づく契約保証金を市に支払うものとします。契約保証金の額は、生駒市契約規則第２１条第２項に基づき、貸付料に対象建物の共益費、バルスステージの専用使用料及び日常清掃費を加えた契約金額を１年間当たりの額に換算した額の１００分の５０以上の額とします。

契約保証金は本件契約期間が満了したとき、貸付物件の原状回復を確認後、借受人の請求に基づき利息を付さずに返還します。

なお、借受人が本件契約上の義務を履行しないときは、市は本件契約を解除し、納付された契約保証金は生駒市に帰属することになります。

３ 観光案内業務委託の仕様

（１）業務実施場所

上記 ２ 対象建物の貸付けに係る契約の条件（１）対象建物の概要のうち、貸付面積①の範囲内で実施するものとします。なお、本業務の履行は建物賃貸借契約に定める義務となります。

（２）業務内容

別紙、「観光案内業務委託仕様書」のとおりとします。

（３）業務期間

契約期間 契約締結日から令和１２年３月３１日まで

履行期間 契約締結日から令和１２年３月３１日まで

ただし、対象建物内での業務履行については対象建物の開設準備が完了次第、開始するものとします。

（４）業務に要する費用（契約上限額）

観光案内業務に要する費用は契約期間全体の総額で以下の提案をしてください。

１４，７７０，０００円（消費税及び地方消費税を含む）ただし、各年度の上限額は２，９５４，０００円（消費税及び地方消費税を含む）とします。

#### (5) 契約保証金

受注者は地方自治法施行令第167条の16に基づく契約保証金を市に支払うものとします。契約保証金の額は、生駒市契約規則第21条第2項に基づき、契約金額を1年間当たりの額に換算した額の100分の10以上の額とします。

契約保証金は本件契約期間が満了したとき、業務の履行を確認後、受注者の請求に基づき利息を付さずに返還します。

なお、受注者が本件契約上の義務を履行しないときは、市は本件契約を解除し、納付された契約保証金は生駒市に帰属することになります。

また、契約保証金は、次に掲げる場合には、その全部又は一部を免除することができます。

ア 受注者が保険会社との間に本市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき。

イ 受注者が過去2年間に本市又は国若しくは他の地方公共団体と種類及び規模をほぼ同じくする契約を締結し、これを全て誠実に履行し、かつ、契約を履行しないこととなるおそれがないと認められるとき。

ウ 法令に基づき延納が認められる場合において、確実な担保が提供されたとき。

エ 第17条第2項の規則で定める額の範囲内で随意契約により契約を締結する場合において、受注者が契約を履行しないこととなるおそれがないとき。

オ 受注者が国又は地方公共団体であるとき。

カ 受注者が公共団体(地方公共団体を除く。)又は公共的団体であって、契約を履行しないこととなるおそれがないと認められるとき。

#### 4 審査方法

プロポーザルの審査は以下のとおりとします。

##### ① 第1次審査(書類審査)

提出された業務実施体制回答書及び企画提案書を審査・採点し、高い評価を得た提案者6者を選考します。ただし、一定の評価に達した提案者がいない場合は適格者なしとする場合があります。また、プロポーザルの提案者が6者以下の場合は、第1次審査を省略し、第2次審査において提出書類審査及びヒアリング等による審査を実施できるものとします。

実施日：令和7年3月10日(月) 予定

##### ②第2次審査(ヒアリング等による最終審査)

第1次審査により選考された者に対し企画提案についてのプレゼンテーションによるヒアリング等を実施し、評価基準に基づいて再評価し、最も優れている提案を特定します。ただし、一定の評価に達した提案者がいない場合は適格者なしとする場合があります。

(1) 実施日：令和7年3月17日(月) 予定

※実施時間、場所等については別途通知する。

(2) 出席者：3名以内とする

(3) 説明等

ア プレゼンテーションの時間は、準備及び片付け時間も含め、1者につき20分以内とする。

イ プレゼンテーション終了後、15分以内でヒアリング時間を設ける。

ウ プレゼンテーションは、提出した企画提案書に基づいて行うものとし、他の資料配布は認めない。

エ プレゼンテーションにパソコンが必要な場合は、各自で用意すること。会場、スクリーン、プロジェクター及び電源については本市で用意する。

### ③審査結果の通知

#### ・第1次審査

審査結果を電子メールで通知します。なお、選考された者のみ、審査結果及びヒアリング等を実施する旨を電子メールで通知します。

#### ・第2次審査

審査結果を電子メールで通知します。

## 5 参加資格

次に掲げる事項を全て満たす者

- (1) 申請書類提出時において、本市より入札参加停止措置を受けていないこと。
- (2) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しないこと。
- (3) 国税及び地方税を滞納していないこと。
- (4) 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更正手続き開始の申立てをしていないこと、及び民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき再生手続き開始の申立てをしていないこと。
- (5) 破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産手続き開始の申立てをしていないこと、及び開始決定がされていないこと。
- (6) 次に該当する法人等でないこと。

ア 役員等(法人にあっては役員(非常勤の者を含む。)、支配人及び支店又は営業所(市との契約に関する業務を行う事務所をいう。以下同じ。))の代表者を、法人格を持たない団体にあっては法人の役員と同等の責任を有する者を、個人にあってはその者、支配人及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。))が暴力団員(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。以下「暴対法」という。以下同じ。))第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。))であると認められるとき。

イ 暴力団（暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 役員等が、その属する法人若しくは法人格を持たない団体、自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で、又は第三者に損害を与える目的で、暴力団又は暴力団員を利用していると認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

オ 上記ウ及びエに掲げる場合のほか、役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(7) 生駒市政治倫理条例（平成20年6月条例第25号）第16条に規定する法人等でないこと。

(8) 事業を営業するために必要な許可を有していること、若しくは必要な営業許可が受けられる見込みであること。

## 6 現地説明会

現地説明会に出席しない場合は、応募できません。

(1) 開催日時：令和7年2月3日（月）

（時間の詳細については令和7年1月31日（金）にお伝えします。）

(2) 開催場所：生駒市北新町10-36（ベルテラスいこま3階）

（当日は、上記会場まで直接お越しください。自動車でお越しいただく場合は、ベルテラスいこま自動車駐車場（ベルテラス駐車場）をお使いください。（有料））

(3) 参加人数：各団体及びグループにつき2名以内

(4) 参加申込：現地説明会参加申込書（様式1）に必要事項を記入の上、令和7年1月31日（金）12時までに持参、郵送又は電子メールで生駒市役所商工観光課に提出してください。

なお、説明会開催日時までに受付完了及び当日の集合時間を記載したメールをお送りします。メールが届かない場合は別途ご連絡ください。

【郵送】〒630-0288 生駒市東新町8番38号

生駒市役所 商工観光課宛

【電子メール】[ikokei@city.ikoma.lg.jp](mailto:ikokei@city.ikoma.lg.jp)

(5) その他：・当日は、ベルテラスいこま管理規約等（ベルテラスいこま管理規約、管理規則その他細則、様式・その他、ベルステージ運営の手引き、店舗及び施設使用に関する説明書）のベルテラスいこま管理組合で定められたルールについて、各

団体及びグループにつき1部ずつ書面で貸し出します。

## 6 質問の受付及び回答

- (1) 提出期限：令和7年2月10日（月）17時00分まで（必着）
- (2) 提出方法：別添の質問書（様式2）により、電子メールにて提出すること。  
（電子メールアドレス）ikokei@city.ikoma.lg.jp  
※電子メール以外の方法で提出された質問に対しては回答しません。
- (3) 回答日：令和7年2月17日（月）17時00分
- (4) 回答方法：市公式ホームページに掲載

## 7 企画提案書等の作成及び提出

### (1) 提出書類・必要部数

- ①業務実施体制回答書及び企画提案書提出届（様式3） 原本1部
- ②実施体制各種調書企画提案書等 原本1部、副本8部（副本については、提案者名が分からないようにマスキング処理等を施すこと。）

ア 会社概要（様式4）

イ 商業登記簿（履歴事項全部証明書）※個人の場合は、住民票記載事項説明書、身分証明書、登記されていないことの証明書

ウ 役員等一覧表（様式5）

エ 印鑑証明書※個人の場合は、印鑑登録証明書

オ 定款、その他これに準ずるもの（法人の場合のみ）

カ 誓約書（暴力団排除関係）（様式6）

キ 財務諸表（写し・直前決算3年間分）損益計算書、貸借対照表、株主資本等変動計算書（利益処分計算書）について法人名を明記して提出※個人の場合は、所得税確定申告書の写し

ク 納税証明書

①国税の納税証明書（その3の3「法人税」及び「消費税及地方消費税」の未納税額のない証明用）※個人の場合は、その3の2「申告所得税及復興特別所得税」及び「消費税及地方消費税」の未納税額のない証明用

②市税の納税証明書（生駒市内に本社又は事業所がある場合のみ）

1) 法人市民税

申込み時点において終了している事業年度のうち直近2年度分の納税証明書（未納がないこと。）

2) 固定資産税・都市計画税（償却資産を含む。）

令和4年度及び令和5年度の納税証明書（未納がないこと。）。

※個人（生駒市民の方）の場合は、

1) 市民税

令和4年度及び令和5年度の納税証明書（未納がないこと。）

2) 固定資産税・都市計画税（償却資産を含む。）

令和4年度及び令和5年度の納税証明書（未納がないこと。）

ケ 企画提案書（任意様式）

※企画提案書は企画提案書等作成要領を参考に作成してください。

コ 営業日提案書（様式7）

※対象建物内での営業日及び営業時間については自由とします。ただし、「観光案内業務委託仕様書」及び「賃貸借契約に関する条件 6. ベルステージの使用について」を遵守して作成してください。

サ 参考見積書（貸付料、様式8）

※参考見積書の金額が貸付料（契約下限額）を下回る場合は失格となります。別紙「生駒市アンテナショップおちやせん来店客数及び売上実績」を参考に作成してください。

シ 参考見積書（観光案内業務、様式9）

※仕様書の業務内容や企画提案書の内容に応じた本業務に係る必要な経費を算出し、記載してください。なお、参考見積書の金額が業務に要する費用（契約上限額）を超過した場合は失格となるため、留意してください。

（2）提出期限等

①提出期限：令和7年3月3日（月）17時00分まで（必着）

②提出場所：生駒市役所 地域活力創生部 商工観光課（市役所2階27番）

③提出方法：（1）及び（2）の両方

（1）持参又は郵送

なお、郵送で提出する場合は、受け取り日時及び配達されたことが証明できる方法とすること。

（2）電子メールによるPDFデータの提出

提出先メールアドレス：ikokei@city.ikoma.lg.jp

8 日程

|        |              |              |
|--------|--------------|--------------|
| 公示     | 令和7年1月27日（月） |              |
| 現地説明会  | 令和7年2月3日（月）  |              |
| 質問受付締切 | 令和7年2月10日（月） | 17時00分まで     |
| 質問回答   | 令和7年2月17日（月） | 17時00分にHPで掲載 |



|            |                      |
|------------|----------------------|
| 企画提案書等受付締切 | 令和7年3月3日（月） 17時00分まで |
| 第1次審査      | 令和7年3月10日（月）（予定）     |
| 第2次審査      | 令和7年3月17日（月）（予定）     |
| 結果通知       | 令和7年3月19日（水）（予定）     |

## 9 配点

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| ①見積書に関する項目         | 20点／300点  |
| ②企画提案書・ヒアリングに関する項目 | 280点／300点 |

## 10 失格事項

本プロポーザルの提案者又は提出された提案書が、次のいずれかに該当する場合は、その提案を失格とします。

- （1）提案書の提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
- （2）提案書の作成形式及び記載上の留意事項に示された要件に適合しないもの
- （3）提案書等提出期限後に参考見積書内の金額に訂正を行ったもの
- （4）現地説明会、ヒアリング等に参加しなかったもの
- （5）虚偽の申請を行い、提案資格を得たもの
- （6）参考見積書の内容が、「2 対象建物の貸付けに係る契約の条件 （3）貸付料（契約下限額）」以上でないもの「3 観光案内業務委託の仕様 （4）業務に要する費用（契約上限額）」を超えたもの

## 11 契約

借受予定者及び受託候補者選定後、随意契約に係る協議を行い、協議が整い次第、速やかに随意契約の手続きを行うものとします。なお、対象建物及びベルステージの貸付については建物賃貸借契約、観光案内業務委託については業務委託契約を締結するものとします。なお、その際には、特定された者はあらためて見積書を提出するものとします。

## 12 その他留意事項

- （1）提出期限以降における書類の差し替え及び再提出は認めません。
- （2）提出書類に虚偽の記載をした場合は、提出書類を無効とするともに、入札参加停止措置を行うことがあります。
- （3）提出書類は返却しないとともに、提出者の特定以外には提出者に無断で使用しません。
- （4）書類の作成、提出及びその説明に係る費用は、提出者の負担とします。
- （5）生駒市情報公開条例に基づく開示請求があった場合は、原則として開示の対象文書となり

ます。ただし、事業を営むうえで、競争上又は事業運営上の地位その他正当な利益を害すると認められる情報は不開示となる場合がありますので、この情報に該当すると考える部分がある場合には、あらかじめ文書により申し出てください。

なお、本プロポーザルの受託候補者特定前において、決定に影響がでるおそれがある情報については決定後の開示とします。

- (6) ベルテラスいこま管理規約等（ベルテラスいこま管理規約、管理規則その他細則、様式・その他、ベルステージ運営の手引き、店舗及び施設使用に関する説明書）のベルテラスいこま管理組合で定められたルールについては、現地説明会にて書面で貸し出します。貸し出した書面については、企画提案書の提案締切日までに返却ください。

### 1.3 担当部署（提出・問合せ先）

生駒市 地域活力創生部 商工観光課 担当：工藤 粉家

生駒市東新町8-38 電話：0743-74-1111 内線2261

メールアドレス：ikokei@city.ikoma.lg.jp