

生駒市宿泊施設立地促進調査業務委託

公募型プロポーザル 企画提案書作成ガイド

審査において重視する視点

「宿泊施設立地促進調査業務仕様書」と「宿泊施設立地促進調査業務に係る公募型プロポーザル実施要領」を踏まえた上で本企画提案書を作成ください。

評価項目	評価のポイント
1. 業務理解	本業務の目的及び趣旨を十分理解し、実施方針・実施体制が具体的かつ実現可能な内容となっているか。 本市の立場(個別取引不関与)や宅建業法等の関係法令、受託者の遵守事項を深く理解し、中立・公平かつ安全に遂行できる管理体制か。
2. 事業者抽出・調査	宿泊事業者、デベロッパー、不動産関連事業者等へのネットワークやアプローチ手法が具体的かつ効果的であるか。
3. ニーズ把握の実効性	回答数確保に向けた工夫があり、事項の候補地整理に直結する具体的進出条件の深掘りやアプローチの提案内容となっているか。 調査項目を網羅し、宿泊施設立地促進施策の検討に資する回答が得られる内容か。
4. 候補地整理・分析能力	法的規制、交通条件、各種法令を踏まえた候補地整理及び分析手法が具体的かつ妥当であるか。 単なるデータの羅列にとどまらず、実際の「立地可能性(参入障壁や開発課題)」まで踏み込んだ実現性の高い内容となっているか。
5. 情報提供・企業情報の整理	関心事業者への情報提供、検討状況管理、本市との情報共有方法が具体的かつ実効性の高い内容となっているか。 奈良県主催の「奈良県宿泊施設立地セミナー2026in東京」への参画支援内容が具体的かつ実現性の高い内容か。
6. 今後の施策に関する検討・提言力	中間報告や最終報告等の適切なタイミングでレポートを作成し、それを次年度以降の施策提案へと繋げる設計となっているか。また、その支援施策内容は実現可能性および実効性の高いものか。
7. 独自提案	仕様書に定める業務内容に加え、本業務の成果向上に資する独自の工夫や追加提案が具体的かつ実現可能な内容で示されているか。

企画提案書作成にあたっての留意事項

- **事業者名およびロゴマーク等の記載禁止:**
企画提案書には、事業者名及び事業者を特定できるロゴマーク等は記入しないでください。
- **ページ数の制限:**
ページ数は、表紙・目次を除いて14ページ以内とし、簡潔に記載してください。
- **用紙の規格:**
用紙の規格は、A4判を基本とします。ただし、全体スケジュールについてのみA3版を認めますが、その際はA4判に合うように折り込んでください。
- **用紙の向き:**
用紙の向きについては、縦か横のどちらかに統一してください。
- **印刷色:**
モノクロ、カラーは問いません。
- **提出制限:**
複数の応募又は複数の事業計画書を提出することはできません。
- **正本と副本の同一性:**
正本と副本の内容は、字体・色等を含め全て同一としてください。ただし、正本と副本が識別できるよう提出してください。
- **必須記載事項の網羅:**
次ページ以降に記載する事項を必ず踏まえた上で、企画提案書を作成してください。
- **自由提案の余地:**
指定する項目以外については、本市が定めるページ数の範囲内(14ページ以内)で、本業務の実施に当たり有効と考えられる提案内容を自由に盛り込んでください。
また、記載項目の他、本業務の目的を達成するために必要な追加提案を積極的に行ってください。
- **仕様書(案)および関係法令の遵守:**
本業務は行政の中立性及び公平性を確保する必要があります。特定の土地取引の斡旋や仲介と誤認されるような表現、特定の事業者を不当に優遇する内容が含まれないようにしてください(宅地建物取引業法、旅館業法等の遵守)。

1. 事業者の抽出およびニーズ把握

対象の抽出・選定

宿泊事業者、デベロッパー等から関心事業者を抽出し、本市と協議決定のうえリストを整理。

ニーズ把握の実施

ヒアリングまたはアンケートで調査を実施し、結果を集計・分析(やりとりの履歴を保管)。

調査プロセス

調査票・スキーム作成、「本市の資料」を同封した発送・回収、意向・条件確認、補足ヒアリング。

調査項目

本市への進出意向、想定業態、希望地、立地条件(規模・駅距離等)、進出時期、本施策の検討に資する事項。

目標数値の設定

(例) 抽出事業者数●社、回答率●%等、未回答者への督促方法(電話●回以上等)。

「本市の資料」作成

本市の強み(立地、交通利便性、観光資源、今後のまちづくりに伴う宿泊需要の増加見込み等)を効果的に訴求する資料作成。

回答の質向上

次項の候補地整理に直結する、具体的進出条件の深掘りやアプローチの提案。

【提案者への期待】

回答数の確保及び事項の候補地整理に直結する具体的進出条件の深掘りやアプローチの提案内容となっているか。
調査項目を網羅し、宿泊施設立地促進施策の検討に資する回答が得られる内容となっているか。

2. 宿泊施設立地可能性候補地の整理

候補地情報の整理等

ニーズ調査で関心が高かった条件を基に、候補地(駅周辺、〇〇地区等)を設定。

個別地番の特定は行わず、候補地・区域レベルで立地可能性を検討できるポテンシャル情報を整理。

情報整理内容

- ・法的規制(用途地域、建蔽率、容積率等)
- ・立地、交通利便性、インフラ状況
- ・各種法令(建築・消防・旅館業等)

加えて、実際の「立地可能性(参入障壁や開発課題)」に踏み込んだ内容とすること。

【提案者への期待】

- ・敷地規模等に応じた情報整理や、事業者の検討に役立つ見せ方・ツールなどの独自提案。
- ・宿泊施設の立地可能性や参入に当たっての課題、実現に向けた条件等を具体的に整理するための、情報整理内容の追加提案。
例)立地、交通利便性、インフラ状況、需要背景、各種法令の典型的課題と対策、土地利用状況、事業者ニーズとの適合性、民間活用の課題と可能性等

3. 関心事業者への情報提供・状況整理

情報提供の実施

関心事業者に対し、立地候補地や本市の環境情報を検討段階に応じて提供。

問い合わせ対応

本市の立地促進施策に関する関心事業者からの問い合わせ対応を補助。

状況の整理・共有

進出可能性のある関心事業者の検討状況をリスト化して本市へ共有(事業者概要、宿泊施設整備実績、進出条件、担当者情報、検討段階等)

【提案者への期待】

- 検討段階に応じた効果的な情報構成(候補地情報、観光資源、現地確認用データ等)の提案。
- 熱量を維持し次のステップ(現地確認等)へ誘導する手法、本市とリアルタイムに状況共有する管理策の提案。

4. 宿泊施設立地促進セミナーへの参画支援

奈良県等が実施するセミナー等の関連事業と連携し、成果を本市が活用できる形で整理する。
奈良県主催セミナーの参加事業者に対し、本市の情報を効果的に届けるための手法検討・実施支援を行う。

【提案者への期待】

効果的な説明内容の工夫

セミナー等参加事業者への情報提供で、本市の立地ポテンシャルや今後のまちづくり等の魅力が効果的に伝わるアプローチ手法やツールの提案。

セミナー連携後のアプローチ

各種セミナーや施策等を通じて接触・意見交換を行った企業に対し、一時的なものにとせず継続的かつ迅速なフォローアップを行うための手法の提案。

5.中間報告及び最終報告書の作成、立地促進施策に関する検討・提言

【今後の宿泊施設立地促進施策に関する検討・提言】

宿泊施設の誘致を促進するための施策を多角的に検討し、中間報告及び最終報告の際に本市へ提言を行う。
提言の内容については、関心事業者の参入障壁のを低減し、令和9年度以降の事業展開に反映させるため、実現可能性の高い施策を提案すること。

【中間報告】

受託者は、業務途中段階において、本市に対し中間報告を実施すること。
中間報告では、進捗、関心事業者の状況、今後の対応方針等を市に報告すること。
なお、中間報告において得られた知見を踏まえ、後半業務の内容や進め方は本市と協議の上、柔軟に調整できるものとする。

【最終報告書の作成】

受託者は、本業務の実施結果を取りまとめ、最終報告書を作成すること。
最終報告書には、以下の内容を含めること。

- ・調査の実施概要及び結果
- ・宿泊施設立地可能性候補地に関する整理結果
- ・関心事業者ごとの検討状況

【提案者への期待】

中間報告を踏まえた業務調整

調査途中段階で得た知見を整理、後半業務の進め方・アプローチ等を本市と協議し柔軟に最適化する進行管理。

本市が活用しやすい施策内容の工夫

業務終了後における市の対応方針や今後の宿泊施設立地促進施策に関する提言内容。
完了後に本市が即座に誘致活動へ移行できるよう、引き継ぎやすく実用的なデータ設計、および対応ロードマップ案の提示。

6.独自提案

仕様書に定める業務内容に加え、本業務の成果向上に資する独自の工夫や追加提案が具体的かつ実現可能な内容を提案してください。

7. 全体スケジュール(想定)

以下は、仕様書に基づいた全体スケジュールのイメージ参考案です。全体の流れや進捗管理計画が明確に分かる詳細な工程表(A3折り込み可)を提示してください。

実施項目	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
1. 共通業務 (実施計画書作成・市との協議等)	●	●	●	●	●	●	●
2. 事業者の抽出及びニーズ把握	●	●	●				
3. 宿泊施設立地可能性候補地の整理		●	●	●			
4. 関心事業者への情報提供・状況整理				●	●	●	
5. 宿泊施設立地促進セミナーへの 参画支援				●			
6. 立地促進施策に関する検討・提言			●	●		●	●
7. 中間報告				●		●	
8. 最終成果物提出							●