

貝塚寺内町の旧家に係る商業化の可能性調査及び観光エリアデザイン策定業務委託に
係るプロポーザル実施要項

令和8年9月

貝塚市教育委員会

教育部社会教育課文化財保存活用室

目次

1. 経緯・目的.....	1
2. 事業概要.....	1
3. 参加資格.....	1
4. 実施スケジュール.....	2
5. 関係資料の配付.....	2
6. 質問書の受付及び回答.....	3
7. 参加申込.....	3
8. 参加資格審査.....	4
9. 参加辞退.....	4
10. 企画提案書の提出.....	4
11. プレゼンテーション.....	6
12. 選定方法.....	6
13. 選定結果.....	7
14. 契約の締結等.....	7
15. 留意事項.....	7
16. 連絡・提出先.....	7

1. 経緯・目的

貝塚寺内町は、戦国時代に願泉寺を中心に成立した自治都市である。今日では、南海貝塚駅前の市街地に位置しながら、府内有数の歴史的まちなみが残る地区として知られ、文化財に指定・登録されている建造物も多い。昭和 50 年の重要伝統的建造物群地区（以下「重伝建」という。）制度新設時にはその候補地となり、まちなみ調査も実施した。しかしその後、選定に向けた取組みは行われず、未指定・未登録の建物が失われつつある。近年では人口減少、少子高齢化の進展により地域の活力も衰退しており、重伝建によるまちなみの保存と地域活性化が急務である。

そこで、この優れたまちなみの維持・向上ならびに積極的な活用と発信による地域の活性化を進めるために、貝塚市（以下、「市」という。）では官民連携の調査事業を直営で実施するとともに、その成果に基づき国の重要伝統的建造物群保存地区（以下、重要伝建地区）の選定をめざす。また、選定後の地域活性化を見据え、寺内町の歴史的資源の商業化の可能性調査及び観光エリアデザインの策定業務を実施することにより、にぎわいを創出し、地域の活性化につなげる。

本要項は、この貝塚寺内町の旧家に係る商業化の可能性調査及び観光エリアデザイン策定業務（以下、「商業化調査」という。）を委託により実施するにあたり、プロポーザル方式により委託事業者を選定するために必要な事項を定める。

2. 事業概要

(1) 事業名

貝塚寺内町の旧家に係る商業化の可能性調査及び観光エリアデザイン策定事業

(2) 事業内容

貝塚寺内町の旧家に係る商業化の可能性調査及び観光エリアデザイン策定業務委託仕様書（以下、「仕様書」という。）のとおり。

(3) 事業期間

契約開始日の翌日から令和 9 年 3 月 31 日まで

(4) 提案限度額

8,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む）

3. 参加資格

本プロポーザルに参加する者は、参加申込時点において次に掲げる要件をすべて満たすものでなければならない。

- (1) 地方自治法施行令第 167 条の 4 のいずれの規定にも該当していないこと。
- (2) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき、更生手続き開始の申立て又は再生手続き開始の申立てがなされていないこと（更生計画または再生計画の認可がなされている場合を除く）。
- (3) 本市の登録業者名簿に登録されていること。入札参加資格者名簿に登録されていない場合は、以下の書類（証明書は、発行日より 3 カ月以内のもの）を添付すること。

・印鑑登録証明書※写し

- ・商業登記簿謄本（登記事項証明書）※写し
 - ・決算報告書一式※写し 直近１年分
 - ・国税の納税証明書「その３の３」※写し 最新のもの
 - ・貝塚市の市税において「未納がない証明」（貝塚市内に本店、支店、営業所等存する場合）
 - ・委任状（受任者をたてる場合）（様式 7）
 - ・使用印鑑届 （様式 8）
- （４）市の登録業者名簿に登録されている場合は、貝塚市入札参加停止要綱（平成 25 年 12 月 2 日施行）に基づく入札参加停止等の措置を受けていないこと。
- （５）貝塚市暴力団排除条例（平成 24 年貝塚市条例第 23 号）第 2 条に規定する暴力団員または暴力団密接関係者に該当しないこと。
- （６）貝塚市内の本店、支店、営業所等で入札参加する場合は、貝塚市税を滞納していないこと。又は徴収猶予許可を受けていること。
- （７）文化財保存活用地域計画、もしくは類似の計画（歴史文化基本構想、歴史的風致維持向上計画）、国指定文化財等の保存活用に関する計画（保存管理計画、整備基本構想、整備基本計画等）、その他文化財や歴史に関する行政計画、文化財を含む地域の観光エリアデザイン等の策定業務について受注実績を有すること。

４．実施スケジュール

下記のとおり実施する。

No.	項目	期限等
1	実施要項等の公表・公募開始	令和 8 年 9 月 1 日(火)
2	質問書の受付期間	令和 8 年 9 月 1 日(火)～9 月 7 日(月)17 時
3	質問書の回答	令和 8 年 9 月 9 日(水)17 時までに回答
4	参加申込書等提出期間	令和 8 年 9 月 10 日(木)～9 月 15 日(火)17 時
5	参加資格審査結果通知	令和 8 年 9 月 17 日(木)17 時までに通知
6	提案書提出期間	令和 8 年 9 月 18 日(金)～10 月 1 日(木)17 時
7	プレゼンテーション	令和 8 年 10 月 8 日（木）午後
8	選定結果通知（優先交渉権者決定）	令和 8 年 10 月中旬
9	契約の締結、業務開始	令和 8 年 10 月中旬～下旬

５．関係資料の配付

本市公式ホームページ（<https://www.city.kaizuka.lg.jp/bunkazai/proposal.html>）からダウンロードしてください。

配付期間：令和 8 年 9 月 1 日(火)～9 月 15 日(火)

- ① プロポーザル実施要項 （本紙）
- ② 仕様書 （別紙 1）

- ③ プレゼンテーション要領 (別紙 2)
- ④ 貝塚寺内町の旧家に係る商業化の可能性調査及び観光エリアデザイン策定業務委託審査基準 (別紙 3)
- ⑤ プロポーザル参加申込書 (様式 1)
- ⑥ 会社概要書 (様式 2)
- ⑦ 暴力団排除に関する誓約書 (様式 3)
- ⑧ 質問票 (様式 4)
- ⑨ 参加辞退届 (様式 5)
- ⑩ 企画提案書 (様式 6)
- ⑪ 委任状 (様式 7)
- ⑫ 使用印鑑届 (様式 8)

6. 質問書の受付及び回答

実施要項、仕様書の記載事項または本事業の内容等について質問がある場合は、下記により問い合わせること。

- (1) 受付期間 令和 8 年 9 月 1 日(火)から令和 8 年 9 月 7 日(月)17 時必着
- (2) 提出書類 質問票 (様式 4)
- (3) 提出方法 提出書類を PDF に変換した上で、電子メールにより提出すること。
- (4) 提出先 「16. 連絡・提出先」まで
※件名欄「商業化調査に係る質問について」とすること。
※提出した場合、電話にてメール到着の確認を行うこと。
- (5) 回答 令和 8 年 9 月 9 日(水)17 時までに電子メールにて回答する。なお、回答は可能な限り随時行うものとし、その時点の質問者全員に対して送付する。

7. 参加申込

本プロポーザルへの参加を希望し、「3. 参加資格」を満たす事業者は、下記により申し込みをすること。

- (1) 受付期間 令和 8 年 9 月 10 日(木)から令和 8 年 9 月 15 日(火)17 時必着
- (2) 提出書類

- ①参加申込書 (様式 1)
- ②会社概要書 (様式 2)
- ③暴力団排除に関する誓約書 (様式 3)
- ④本市において市税の未納がないことの証明書 (本市納税課様式)

※貝塚市内の本店、支店、営業所等で入札参加する場合のみ

本市の入札参加資格者名簿に登録されていない事業者は、次の⑤～⑨ (証明書は、発行日より 3 カ月以内のもの) もあわせて提出すること。

- ⑤印鑑登録証明書※写し
- ⑥商業登記簿謄本 (登記事項証明書) ※写し
- ⑦決算報告書一式※写し 直近 1 年分
- ⑧国税の納税証明書「その 3 の 3」※写し 最新のもの

⑨本市の市税において「未納がない証明」（貝塚市内に本店、支店、営業所等存する場合）

⑩委任状（様式 7）

⑪使用印鑑届（様式 8）

（3） 提出方法 作成した書類は PDF に変換した上で、電子メールにより提出すること

（4） 提出先 「16. 連絡・提出先」まで
※件名欄「商業化調査参加申込について」とすること。
※提出した場合、電話にてメール到着の確認を行うこと。

8. 参加資格審査

参加申込書を提出した事業者については、参加資格要件の審査の上、その結果を令和 8 年 9 月 17 日（木）17 時までに電子メールにて通知する。

9. 参加辞退

参加申込書を提出し、参加資格を有すると認められた事業者が、企画提案を辞退する場合は下記により手続きを行うこと。

- （1） 受付期限 令和 8 年 10 月 1 日（木）17 時必着
- （2） 提出書類 参加辞退届（様式 5）
- （3） 提出方法 提出書類を PDF に変換した上で、電子メールにより提出すること。
- （4） 提出先 「16. 連絡・提出先」まで
※件名欄「商業化調査参加辞退について」とすること。
※提出した場合、電話にてメール到着の確認を行うこと。

10. 企画提案書の提出

参加資格を有すると認められた事業者は、下記により企画提案書を提出すること。

- （1） 提出期間 令和 8 年 9 月 18 日（金）から令和 8 年 10 月 1 日（木）17 時必着
- （2） 提出書類 企画提案書（様式 6）
 - ・企画提案書表紙
 - 1 業務実績
 - 2 業務に対する基本方針、実施体制及び業務配置予定者
 - 3 貝塚寺内町の地域特性及び貝塚寺内町における商業及び観光の現状と課題の分析
 - 4 貝塚寺内町の旧家に係る商業化利用の可能性調査の方針、具体的な方法及びその見通し
 - 5 貝塚寺内町の地域特性を活かした観光エリアデザインのポイント及び手法の提案
 - 6 業務スケジュール
 - 7 見積額
- （3） 提出部数 紙媒体で 8 部、電子媒体（CD-R 等） 1 部
※電子媒体に収めるファイルは PDF 形式とする。
- （4） 提出方法 持参もしくは郵送により提出すること。

※持参の場合、受付は市役所開庁日の午前9時から17時までとする。

※郵送の場合、配達記録の残る方法で送付すること。

(5) 提出先 「16. 連絡・提出先」まで

※郵送で提出する場合は、受付期限までに電話で配達の確認を行うこと。

(6) 企画提案書作成上の留意事項

【書式等】

ア. 企画提案書の用紙サイズはA4版で作成すること。ただし必要に応じてA3版を使用することは差し支えない。その場合、A4版の大きさに折り込むこと。

イ. 資料は40頁以内（表紙・目次・裏表紙を除く）、横書き、使用言語は日本語、各頁の下部中央に通し番号を記載すること。モノクロ、カラーどちらでも差し支えないが、視認性に配慮すること。

ウ. わかりやすく、平易な記述を心がけるとともに、図表や写真を積極的に活用し、その大きさやレイアウトなどのビジュアルにも配慮するなど、専門知識を有しない者でも理解できるよう工夫すること。なお、図表、写真等は著作権等の問題がない適切なものを使用すること。

エ. 審査における公平性を担保するため、企画提案書の②～⑤には事業所の商号または名称、もしくはそれを推測できる内容を記載しないこと。

オ. 紙媒体で提出する企画提案書8部は1部ずつにまとめ、ファイルに綴じて提出すること。

【記載内容】

ア. 本市及び貝塚寺内町の歴史、文化の特徴を生かした企画にすること。

イ. 「貝塚寺内町の旧家に係る商業化の可能性調査及び観光エリアデザイン策定業務委託審査基準」記載の項目を十分確認の上、作成すること。

ウ. 「2 業務に対する基本方針、実施体制及び業務配置予定者」のうち、実施体制は「仕様書」の「4 委託業務内容」に記載する業務ごとの実施体制を記載すること。業務配置予定者の詳細については、「業務配置予定者表」に記入すること。また、各業務実施体制の連携についても記入すること。

エ. 「2 業務に対する基本方針、実施体制及び業務配置予定者」のうち、実施体制は「仕様書」の「4 委託業務内容」に記載の業務を網羅した支援策を提案すること。また、各業務の工程（スケジュール）も提案に含めること。

オ. 「7 見積額」に内訳明細書を添付すること。内訳明細書は仕様書「4 委託業務内容」に示す各業務ごとに記載すること。なお、直接人件費に関しては国土交通省「設計業務委託等技術者単価」に基づくこと。各業務で計上する人員数については、「業務配置予定者表」と齟齬のないよう注意すること。

【留意事項】

ア. 企画提案は一事業者につき一件とする。

イ. 時間内（20分以内）にプレゼンテーションできるよう適切な分量にまとめること。

ウ. 市からの要請によるものを除き、提出後における書類の追加、修正及び再提出は認めないので、十分に注意の上提出すること。

11. プレゼンテーション

(1) 日時・場所

日 時 令和8年10月8日(木) 午後(時間は別途通知します)

場 所 貝塚市民福祉センター4階 多目的室

(2) 提案内容の説明等

- ・プレゼンテーションは事前に提出した企画提案書に基づいて行うものとし、パソコンの使用は可、追加資料の配付は不可とする。なお、パソコンを使ってプレゼンテーションを行う場合、プロジェクター、HDMIケーブルは市にて用意、パソコン及びプレゼンテーション用データ、その他プレゼンテーションに必要なものはすべて参加する事業者が用意すること。
- ・プレゼンテーションは1事業者あたり40分程度(説明20分、質疑応答約20分)とする。質疑応答について、必要な場合、時間を延長することがある。
- ・プレゼンテーションへの出席は4名以内とする。契約締結後に業務責任者となる者の出席を必須とする。
- ・プレゼンテーション及び質疑応答の内容は録音により記録する。なお、参加する事業者側が録音することも可とする。

12. 選定方法

(1) 審査評価方法

貝塚寺内町の旧家に係る商業化の可能性調査及び観光エリアデザイン策定業務委託における貝塚市委託業務実施事業者選定委員会(以下、「選定委員会」という。)において、企画提案書及びプレゼンテーションを元に評価基準に基づく審査を実施する。

評価点の5割以上を獲得した事業者のうち、最も点数の高い提案を行った事業者を優先交渉権者、次点の事業者を次点交渉権者とする。最高点を獲得した事業者が2以上あった場合は、見積額の低い事業者を優先交渉権者とする。見積額も同額であった場合は、委員長によるくじ引きにより優先交渉権者を選定する。次点を獲得した事業者が複数あった場合も、同様の方法で次点交渉権者を選定する。

なお、事業者が1者のみであった場合もプレゼンテーションを実施し、5割以上の評価点を獲得した場合、優先交渉権者を選定する。

(2) 評価基準

別紙「貝塚寺内町の旧家に係る商業化の可能性調査及び観光エリアデザイン策定業務委託審査基準」

(3) 提案の無効

次のいずれかに該当する事業者提案は無効とする。

- ・事業者に参加資格のないことが判明したとき、もしくは優先交渉権者を選定するまでの間に参加資格を満たさなくなったとき。
- ・企画提案書あるいは事前に提出した書類等に虚偽の記載があったとき。
- ・見積額が本市の提案限度額を超えていたとき。
- ・提出書類の不備により、提案内容を十分理解できないとき。
- ・プレゼンテーションの集合時間に遅れたとき。

- ・プレゼンテーションにおいて、企画提案書の記載内容と異なる説明を行ったとき。
- ・その他、審査の公平性を害する行為があったとき。

13. 選定結果

選定委員会による選定後、企画提案書を提出した全事業者に対し、選定結果をメールで通知する。また、市公式ホームページにおいて、以下の内容を公表する。

①参加事業者数

②優先交渉権者の名称と合計点及びその他の参加事業者の合計点（優先交渉権者以外の参加事業者については名称を公表しない。）

以上の内容以外についての問い合わせには回答しない。また、審査に対する異議申し立ては受け付けない。

14. 契約の締結等

- （１） 優先交渉権者の選定後、速やかに契約内容等の詳細について協議を行う。双方合意の上、受託者として決定し、委託契約を締結する。なお合意に至らなかった場合は、次点交渉権者と協議に入るものとする。
- （２） 契約の手続きは、貝塚市契約規則による。

15. 留意事項

- （１） 本件に係る書類の作成及び提出に至る費用は、参加者の負担とする。また、提出された書類、電子媒体は返却しない。
- （２） 提出書類の著作権は、企画提案者に帰属する。ただし市は、必要な場合に限り、企画提案者の承認を得ずに関係書類の複製、企画提案書等の内容の無償使用ができるものとする。
- （３） 提出書類は、貝塚市個人情報の保護及び情報公開に関する条例（平成９年貝塚市条例第31号）に基づき、公開されることがある。
- （４） 提案書が提出された後に、提案書等の内容の追加または変更は原則としてできない。ただし、市から疑義照会の過程で、市から提供された資料の意味するところを提案した事業者が誤認していることが明らかになった場合には、例外として提案書等に記載された内容の追加及び変更を認める場合がある。
- （５） 審査の経緯及びその内容に関しての問い合わせには、応じない。また、プロポーザルに参加した事業者は、本案件の選定結果または本実施要領の内容等に関して、不明または錯誤等を理由に異議を申し立てることはできない。

16. 連絡・提出先

担当：貝塚市教育委員会教育部社会教育課文化財保存活用室 担当：波多野

住所：貝塚市畠中1丁目17番1号

TEL：072-433-7126

E-mail：bunkazai@city.kaizuka.lg.jp