

普通財産（不動産）貸付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）貸付に係る公募型プロポーザル

（２）実施目的

阪急バス伏尾台営業所跡地について、本市へ寄付されたことを背景に、地域活性化を図るため、対象地の活用方法や運営の内容について提案を求め、プロポーザル方式で選定します。

なお、対象地の貸付は、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、市と土地使用契約を締結します。

2 対象地の貸付に係る契約の条件

（１）対象地の概要

財産名称・場所：阪急バス営業所跡地

（令和７年４月７日付で阪急バスより本市へ寄付受領）

所在地：①池田市伏尾台４丁目 1-150

②池田市伏尾台５丁目 2-2

貸付面積：① 7.2 m²

② 4,000.0 m²

（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、池田市財務規則第１０９条より３０年以内とし、期間内で提案するものとします。なお、貸付期間には対象地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、借受人が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。貸付の対象となる面積は提案によるものとし、貸付料は 1,335 円/m²（年額、税込）以上の提案をしてください。対象となる面積の考え方について、提案の内容と本市の解釈が異なる場合は、本市の解釈を優先するものとします。

また、貸付人は、貸付物件に対する公租公課、経済情勢の変動等の事情により、貸付料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) 対象地の設備

対象地の設備は以下のとおりです。

- ・水道 $\phi 150\text{mm}$ の本管より $\phi 30\text{mm}$ の引き込み
- ・下水道 $\phi 300\text{mm}$ の本管より $\phi 150\text{mm}$ の引き込み

※公共下水道台帳は「いけだデジタルマップ」にて、公開しています。

- ・電気 引き込み可能、管理者へ申請
- ・ガス 引き込み可能、管理者へ申請

(5) 対象地の貸付

提案内容（整備内容）は敷地全域を含むものとし、提案してください。ただし、貸付料の対象面積は提案によるものとします。貸付料の対象面積の考え方について、提案の内容と本市の解釈が異なる場合は、本市の解釈を優先するものとします。

※維持管理の対象範囲は敷地全域とします。

(6) 土地使用契約に関する条件等の詳細

対象地の使用条件については、別紙、「土地使用契約に関する条件等」を参照してください。

(7) 対象建物の引渡しと返還

対象地における既存構造物は「残置物図面」に示すもの以外は、撤去された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残置物を除いて、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ありません。

(8) 禁止事項

- ア 対象地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 対象地で行う事業の一部又は全部を第三者に外注するとき、もしくは営業させるときは、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。

(9) 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市に協力しなければなりません。

イ 池田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。開示する場合、内容は協議の上決定します。

3 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3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3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5月16日（金）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5月23日（金）予定

※実施時間、場所等については別途通知する。

（2）出席者：6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。

4 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) 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。

5 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4月22日（火）

(時間の詳細については令和7年4月18日(金)にお伝えしますが、13時30分～17時30分までの間で1～2時間程度予定しています。)

(2) 開催場所：池田市伏尾台5丁目2-2 阪急バス営業所跡地

(当日は、上記会場まで直接お越しください。)

(3) 参加人数：各団体及びグループにつき6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4月18日(金)12時までに持参、郵送又は電子メールで池田市役所都市政策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】〒563-8666 池田市城南1丁目1番1号

池田市役所都市政策課宛

【電子メール】t-seisaku@city.ikeda.osaka.jp

6 質問の受付及び回答

(1) 提出期限：令和7年4月25日(金)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) t-seisaku@city.ikeda.osaka.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4月30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処理を施すこと。)

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（池田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５年度及び令和６年度の納税証明書（未納がないこと。）。

※個人（池田市民の方）の場合は、

1)市民税

令和５年度及び令和６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５年度及び令和６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 参考見積書（貸付料、様式 7））

※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。

（２）提出期限等

- ① 提出期限：令和７年５月１４日（水）１７時００分まで（必着）
- ② 提出場所：池田市役所まちづくり環境部都市政策課（市役所６階）
- ③ 提出方法：a 及び b の両方

a 持参又は郵送

なお、郵送で提出する場合は、受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。

b 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：t-seisaku@city.ikeda.osaka.jp

公募	：	令和７年４月１４日（月）
現地説明会	：	令和７年４月２２日（火）
質問受付締切	：	令和７年４月２５日（金）１７時００分まで
質問回答	：	令和７年４月３０日（水）１７時００分にＨＰで掲載
企画提案書等受付締切	：	令和７年５月１４日（水）１７時００分まで
第１次審査	：	令和７年５月１６日（金）（予定）

第2次審査 : 令和7年5月23日(金)(予定)
結果通知 : 令和7年5月28日(水)(予定)

8 配点

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

9 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、ヒアリング等に出席しなかったもの
- (5) 虚偽の申請を行い、提案資格を得たもの
- (6) 参考見積書の金額が、「2 対象地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

10 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、対象地貸付については土地使用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かじめ見積書を提出するものとします。

11 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) 池田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思われ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。

1 2 担当部署（提出・問合せ先）

池田市まちづくり環境部都市政策課 担当：萩原・東野

池田市城南1丁目1番1号

電話：072-754-6262

メールアドレス：t-seisaku@city.ikeda.osaka.jp