

尼崎市空家等実態調査業務委託に係る公募型プロポーザル  
方式による委託事業者募集要項

令和2年 3月

尼崎市 都市整備局 住宅部 住宅政策課

# 尼崎市空家等実態調査業務委託に係る公募型プロポーザル方式による委託事業者募集要項

## 1 委託業務の概要

### (1) 業務名称

尼崎市空家等実態調査業務

### (2) 業務内容

尼崎市空家等実態調査業務委託仕様書（以下「仕様書」という。）のとおり

### (3) 委託期間

契約締結日から令和3年3月26日まで

### (4) 委託金額の上限

7,500千円（消費税及び地方消費税を含む。）

## 2 業務の目的

尼崎市の空き家対策として、市内全域における老朽危険空家等の件数を減少させるため取組みを強化しており、実態調査を実施することで、管理不全の老朽危険空家等を把握する必要がある。本市では実態調査を平成27年度に実施し、その調査結果を踏まえて平成29年度に「尼崎市空家等対策計画」（以下「対策計画」という。）を策定しており、令和3年度に対策計画の見直しを予定している。調査にあたっては、危険度判定基準・調査方法を限定的に指定していくよりも、広く企画提案を募集し、創造力、技術力、経験等をもった最も適切な事業者を選定することで、本市にとって有益な基礎資料とすると共に、本業務の結果に前回の実態調査の結果を統合させることで尼崎市全体の空き家の件数・状況等を把握することができ、老朽危険空家等の所有者等へ働きかけを行い、市民等の生命、身体及び財産の保護を図るための基礎資料と資することを目的とする。

## 3 応募資格

本業務の応募資格は、空家等に関する法律や実情に精通しており、空家等調査事業の遂行を効果的かつ効率的に実施することができ、空家管理システムまたはそれと類似するシステムの構築実績のある者とし、次の各号に掲げるすべての要件に該当し、応募資格の基準日は「**6 募集手続き(4)**」に定める関係書類の提出日とする。

(1) 尼崎市契約規則第4条に定める競争入札参加有資格者名簿に登録されている者であること。

(2) 納税義務を履行していること。

(3) 次の事項に該当しない者であること。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する

者

- イ 本市から指名停止措置（入札参加停止措置）を受けている者
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申し立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく民事再生手続開始の申し立てをしている者
- エ 自己又は自社の役員等が次の事項のいずれかに該当する者及び次の事項に掲げる者がその経営に実質的に関与している者
  - （ア） 宗教の教義を広め、儀式行事を行い、及び信者を教化育成することを主たる目的とする団体
  - （イ） 政治上の主義を推進し指示し、又はこれに反することを主たる目的とする団体
  - （ウ） 特定の公職（公職選挙法（昭和25年法律第100号）第3条に規定する公職をいう。）の候補者（当該候補者になろうとする者を含む。）もしくは公職にある者又は政党を推薦し、支持し、又はこれらに反対することを目的とする団体
  - （エ） 尼崎市暴力団体排除条例（平成25年尼崎市条例第13号）第2条第2号に規定する暴力団体又は同条第3号に規定する暴力団員又は同第4号に規定する暴力団密接関係者
  - （オ） 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）に第5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統率の下にある団体
  - （カ） 尼崎市長が代表者またはこれに準ずる地位にある者となっている団体

#### 4 応募者の失格

応募者が次の事項に該当すると本市が判断した場合は失格とする。

- (1) 当該募集要項を遵守しない場合
- (2) 「**6 募集手続き(4)**」に記載する関係書類に虚偽の記載をした場合
- (3) 審議の公平性に影響を与える行為や適切な審査を妨害したと認められる場合
- (4) 「**3 公募資格**」に記載する応募資格を欠いていることが判明した場合
- (5) その他応募者の失格事項に相当するものと本市が判断した場合

#### 5 募集、選定の全体スケジュール

項目	スケジュール
募集要項の配布 ホームページ掲載	令和2年3月25日（水）
応募の意向受付期間	令和2年3月25日（水）から同年4月10日（金）まで
質問の受付期間	令和2年3月25日（水）から同年4月8日（水）まで

質問に対する回答	令和2年4月13日（月）以降
企画提案書等提出期限	令和2年5月12日（火）17時まで
プレゼンテーション審査	令和2年5月中旬（予定）
プレゼンテーション審査 結果通知（郵送）	令和2年5月中旬から下旬（予定）
契約の締結	令和2年6月上旬（予定）

## 6 募集の手続き

### (1) 募集要項等の配布方法等

#### ア 募集要項の公表

令和2年3月25日（水）

#### イ 配布方法

尼崎市のホームページからダウンロードすること。

ホームページ <http://www.city.amagasaki.hyogo.jp/>

### (2) 応募の意向の受付

#### ア 受付期間

令和2年4月10日（金）まで

#### イ 応募の意向の方法

事務局（ama-jutakuseisaku@city.amagasaki.hyogo.jp）宛に、件名を「尼崎市空家等実態調査業務応募」とし、事業者名と応募の意向の旨を記載し、電子メールを送信すること。

※電子メール到着確認を必ず行うこと。

### (3) 質問及び回答

#### ア 提出期間

令和2年3月25日（水）から同年4月8日（水）まで

#### イ 提出方法

事務局（ama-jutakuseisaku@city.amagasaki.hyogo.jp）宛に、件名を「尼崎市空家等実態調査業務質問書」とし、質問書（様式第1号）を添付し、電子メールを送信すること。

※電子メール到着確認を必ず行うこと。

#### ウ 回答方法

質問等に対する回答は一覧表にまとめ、応募者全員に対して6(2)イの送信先へ電子メールで送付する。

#### エ 回答日

令和2年4月13日（月）以降

(4) 企画提案書の提出

ア 受付期限

令和2年5月12日（火）17時まで（必着）

イ 提出書類

(ア) 企画提案書（鑑）（様式第2号）

(イ) 会社概要書（様式第2号-2）

(ウ) 業務実施体制（様式第2号-3）

(エ) 過去の同種業務の受託実績（法人等）（様式第2号-4）

(オ) 過去の同種業務の担当実績（様式第2号-5）

(カ) 業務に関する企画提案資料（任意様式）

(キ) 見積書（任意様式）

ただし、空家等の調査件数など数量が分かるように積算内訳を記載すること。

(ク) 実施スケジュール（任意様式）

(ケ) 県税（法人県民税及び法人事業税）、市税（法人市民税）の納税証明書

ウ 提出部数

(ア) 正本1部、副本（写）5部、計6部を提出すること。

(イ) 提出書類一式のデータ（CD-R）

エ 提出方法

持参又は郵送

カ 提出先

「10 事務局」に記載のとおり

## 7 企画提案書等提出書類の取扱い等について

(1) 企画提案書等提出書類の取扱いについて

当該選定以外の用途には使用せず、また一切返却しない。出された書類等は必要に応じて複写し、追加の資料を求めることがある。なお、市から指示する場合を除き、提出された後の修正及び差し替えはできないものとする。

(2) 費用負担について

この応募に伴い、要する費用については、すべて提案者の負担とする。

## 8 選考方法

(1) プレゼンテーション審査

市の職員が委員として組織する選定会議において、企画提案書等提出書類、プレゼンテーション及び質疑応答の内容を総合的に評価し、審査を行う。

ア 審査方法及び結果の通知

(ア) 審査方法

提出された企画提案書等について提案者がプレゼンテーションし、評価項目及び採点一覧表（別紙）に掲げている評価項目について委員が審査を行う。

（イ）プレゼンテーション

- ①提案者の持ち時間は、説明（15分）質疑応答（10分）、準備及び撤収（5分）を含め、概ね30分間とする。なお、プレゼンテーションの内容は提出済みの企画提案書に沿って説明すること。
- ②プレゼンテーションの出席者の人数は指定しないが、必ず業務責任者は出席し、委員からの質疑にその場で回答すること。
- ③プレゼンテーションの方法は任意とし、パワーポイントでの説明等でプロジェクター、スクリーンの使用を希望する場合は事務局が用意する。ただし、パソコン等は提案者で持参すること。

（ウ）結果の通知及び公表

令和2年5月中旬から下旬に、尼崎市のホームページで契約候補者名称及び採点結果を公表するとともに、参加者全員に審査結果を6(2)イの送信先へ電子メールで通知する。

（エ）辞退等

契約候補者が業務開始する日までに辞退を申し出たときや、契約候補者の決定が取り消しされたときは、次点候補者を契約候補者とする。

（オ）問い合わせ

審査結果に対する問い合わせは、一切受付しない。

イ 審査基準

- （ア）別紙評価項目に基づき審査を行い、得点の合計を総合評価点とする。
- （イ）地域経済の活性化を図るため、次のとおり加点し、加点後の得点を最終評価点とする。
  - a 市内事業者（市内に本社（本店）を有する者）  
総合得点の10%を加算する。
  - b 準市内業者（市内に事業所等を有する者）  
総合得点の5%を加算する。
- （ウ）最終評価点が最も高い者が2以上ある場合は、評価項目のうち、「調査方法・内容」の得点が高い者、「空家管理システム」の得点が高い者の順に契約候補者を決定する。それでもなお同点の場合は、くじにより契約候補者を決定する。

ウ 提案者が1者又は不在の場合等の取扱い

提案者が1者のみの場合であっても審査は実施し、基準点を満たすときは、当該提案者を契約候補者として選定する。また、基準点を満たす者がいない場合、または提案者が不在の場合には、再度公募を実施する。

## 9 契約の締結について

- (1) プレゼンテーション審査後、契約候補者は本業務の契約に必要な事項について、事務局と協議した後、事務局が作成する契約書により、契約を締結する。
- (2) 次に掲げる事態が生じたときは、プレゼンテーション審査において基準点を満たす者のうち、順位の高かった者の順に協議を行い、契約の相手を決定する。なお、正当な理由がなく、契約の締結を辞退した場合は、本市において入札参加停止の措置を受ける場合があることに留意すること。
  - ア 契約候補者が契約の締結を辞退したとき。
  - イ 契約の締結までに「**3 応募資格**」の応募資格を欠いていることが判明したとき。
  - ウ 契約の締結までに「**4 応募者の失格**」の要件に該当していることが判明したとき。
  - エ 契約に向けて必要な協議が不調に終わったとき。
  - オ その他やむを得ない事情で契約に至ることが困難なとき。
- (3) 契約の保証金等、契約にあたっては尼崎市契約規則に基づくこととする。
- (4) 契約にあたっては、改めて見積書の提出を依頼する。契約候補者は「**6 募集の手続き**（4）イ（キ）見積書」において記載した見積金額を基に見積書を提出すること。
- (5) 契約の締結後、業務内容に変更が生じる場合は、市と受託者において、その都度協議するものとする。

## 9 その他

- (1) 企画提案は、1提案者につき1つとする。
- (2) 本要領に規定のない事項が発生したときは、選定会議委員と事務局が協議して対応する。

## 10 事務局

都市整備局 住宅部 住宅政策課 担当：竹田、亀山、濱森  
〒660-8501 兵庫県尼崎市東七松町一丁目23番1号 尼崎市役所 北館5階  
TEL番号 06-6489-6608 / Fax番号 06-6489-6597  
E-mail [ama-jutakuseisaku@city.amagasaki.hyogo.jp](mailto:ama-jutakuseisaku@city.amagasaki.hyogo.jp)

以上

## 【評価項目及び採点一覧表】

評価項目		主な評価の視点	採点	
提案内容に対する評価	調査方法・内容	空家等の調査件数がいくらか。	仕様書には、3,000～5,000件程度の調査を基本とし、最低1,500件と記載してあるが、できる限り調査件数が多いほど評価する。	40
		空家等の抽出方法が適切であり、効率的かつ効果的に行える方法を提案しているかどうか。	「信頼度」「他の自治体での使用実績」「どのような調査を行って、データを作成したか」など、市が保有するデータより優れているから判断する。	60
		調査票に新たな項目が提案されているか。	「前面道路の幅員」「利活用度」「建築年数」など、新たに項目を増やすことで、今後の業務に有益になる可能性があるものを評価する。	20
		空家等の調査にあたって何か専門家等の活用を行っているか。	専門家とは、不動産鑑定士、土地家屋調査士を想定している(空家判定の場合は建築士を含まない)。専門家等の「等」は、宅地建物取引士を想定している。	10
		危険度判定表について新たな項目の提案やより分かりやすい判断基準の提案があるか。	「室外機」「屋外階段」「ベランダ」「看板等の落下危険度」など、周辺に影響がある項目を提案できるか評価する。	20
		危険度判定する際に何か専門家等の活用を行っているか。	専門家とは、不動産鑑定士、建築士を想定している(危険度判定は土地家屋調査士を含まない)。専門家等の「等」は、宅地建物取引士を想定している。	10
		現地調査の際に、効果的に行える方法を提案しているかどうか。	「平日と土日の両方の日を調査する」「日中と夜の両方の時間を調査する」「2週間など日にちを空けて再調査する」「二人一組で調査する」など、調査方法の提案内容を評価する。	20
		小計	180	
空家管理システム	尼崎市全域を網羅しており、定期的に最新の地図データに更新できるか。	地図データは市の負担で購入するが、そのデータをシステム取り込む際に生じる費用や手間を軽減できるものを評価する。	20	
	別の端末で作成した資料データ(CSV形式)を容易にシステムにインポートすることができるか。	行政事務支援システムのPCで作成した内容を効率的に空家管理システムに取り込みができる仕組みがあれば、評価する。	40	
	システムエラーが起きた時の対応が考えられているか。	本業務実施中のシステムエラー(納入後ではない)への対応方針の妥当性を評価する。	20	
	今後の相談業務の対応の効率化に資する提案がされているか。	現業務は現地調査(空家調査、危険度判定、現地写真)に行き、相談票を各自の行政事務支援システムのPCで作成し、調査結果と相談票を空家管理システムに各物件ごと取込んでいる。また、空家等の位置情報は空家管理システム及び住宅地図(紙ベース)に付箋を付けて管理している。これらの業務フローが効率的に行える提案がされているか。	40	
	今後の現地調査において、効率的な機器の導入の提案があるか。	機器の追加などにより、現地調査、調査結果報告書作成、システム入力等の業務が効率的に行えるような提案を評価する。	60	
		小計	180	
成果品	成果品の品質について専門家等の活用を行っているか。	専門家とは、不動産鑑定士、弁護士、司法書士、建築士、宅建士、教授など、空家に関する問題を取り扱う有識者や有資格者を、資格等の有無によって判定する。	40	
		小計	40	
		合計	400	
事業体制	会社の同規模同種の受託実績があるか。	同規模同種の受託実績	20	
	業務責任者の過去に携わった同種または類似業務の立場が業務責任者及び担当責任者であるか。	同種または類似業務の実績	20	
	担当責任者の過去に携わった同種または類似業務の立場が担当責任者及び担当者であるか。	同種または類似業務の実績	20	
	本業務において実施手順や工程計画が実現可能なものか。	空家等の実態調査期間、調査結果の整理、新規システムの構築、既存システムの移行作業期間において、事前検証やトラブル対応期間を含んだスケジュールとなっているかを評価する。	20	
		合計	80	
評価価格	提案金額がいくらか。	提案金額の高低について評価する。	40	
			合計	40
評価熱意	業務責任者等の企画提案に関する説明が明確であり、業務に対する取組意欲が感じられるか。	企画提案に関する説明が明確であり、業務に対する取組意欲が感じられるかについて評価する	40	
			合計	40
		総合評価点	560	
加点項目	a:市内事業者(市内に本社(支店)を有する者) 総合得点に10%を加算する。			
	b:準市内事業者(市内に事業所等を有する者) 総合得点の5%を加算する。			
	c:市内在住者の雇用を行う提案 総合得点の5%を加算する。			
		最終評価点		