

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7年 12月

尼崎市 都市整備局 住宅部 空家対策担当

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

ア 第1期業務（令和7年度契約）

令和7年度における契約締結日から令和8年3月31日（火）まで

イ 第2期業務（令和8年度契約）

令和8年度における契約締結日から令和8年10月16日（金）まで

ただし、第2期業務の契約にあっては、第1期業務における契約の履行状況が良好な場合であって、かつ、本業務の関係予算が尼崎市（以下「本市」という。）議会において承認された場合に限り、承認された予算の範囲において行うものとする。

(4) 委託金額の上限

ア 第1期業務（令和7年度契約）

4,000千円（消費税及び地方消費税を含む。）

イ 第2期業務（令和8年度契約）

15,000千円（消費税及び地方消費税を含む。）

(5) 支払条件

各委託期間において、業務完了後、適法な請求を受けた日から30日以内に一括払とする。

2 業務の目的

本市における空家等対策及び空地等対策を総合的かつ計画的に実施するためには、市内における空家等及び空地等の実態及びその変化を把握する必要がある。本市では、空家等実態調査を平成27年度及び令和2年度に実施しており、この調査結果を踏まえて平成29年度及び令和3年度に「尼崎市空家等対策計画」（以下「対策計画」という。）の策定等を行っている。現行の対策計画の計画期間は令和4年度から令和8年度末までであり、令和8年度に対策計画の見直しを予定している。また、この対策計画の見直しでは、空家等対策及び空地等対策の取組方針について一体的に検討する予定としており、その基礎資料とするため、本市における現時点の空家等及び空地等の実態、並びに空家等の実態の変化を調査するものである。

なお、空家等実態調査にあっては、全国の市区町村において、様々な業種の事業者によ

り多様な手法によって調査が行われていることなどから、この調査を行う事業者の選考においては、本市が判定基準や調査方法を指定して価格競争させるよりも、各事業者が持つ創造力、技術力、経験等を生かした企画提案を募集して比較する方が、より有益な基礎資料の調達に資するため、総合評価方式により選定するものである。

3 応募資格

本業務の応募資格は、空家等の関係法令に精通しており、本市における空家等の抽出調査、不良度等の判定基準作成、現地調査、統計・分析、報告書作成、データベース作成といった業務を効果的かつ効率的に実施することができる者のうち、次の各号に掲げるすべての要件に該当するものとする。なお、応募資格の基準日は「6 募集手続 (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) 同種又は類似の調査業務について、複数の受託実績があること。
- (3) 納税義務を履行していること。
- (4) 次に掲げる要件のいずれにも該当しないこと。
 - 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4号に規定する暴力団体又は同条第5号に規定する暴力団員又は同第7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) 尼崎市長が代表者又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

応募者が次に掲げる要件のいずれか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 (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又は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
募集要項等の配布 ホームページ掲載	令和7年12月18日（木）
応募意向の受付期限	令和8年1月13日（火）17時まで
質問の受付期限	令和8年1月8日（木）17時まで
質問に対する回答	令和8年1月13日（火）以降
企画提案書等の提出期限	令和8年2月12日（木）17時まで
書類審査の期間	令和8年2月13日（金）から2月20日（金）まで（予定）
審査結果通知（郵送）	令和8年2月下旬（予定）
契約の締結	令和8年2月下旬（予定）

6 募集の手続

- (1) 募集要項等の配布方法等

ア 募集要項の公表

令和7年12月18日（木）

イ 配布方法

本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URL

https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/sangyo/zigyoussya/co_bosyu/index.html

- (2) 応募意向の受付

ア 受付期限

令和8年1月13日（火）17時まで

イ 応募の意向の方法

事務局 (ama-akiyataisaku@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) 質問の受付等

ア 受付期限

令和8年1月8日（木）17時まで

イ 提出方法

事務局 (ama-akiyataisaku@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。

※ 電話等により、電子メール到着確認を行うこと。

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)イの送信元へ電子メールで送付する。

エ 回答日

令和8年1月13日（火）以降

(4) 企画提案書等の提出

ア 受付期限

令和8年2月12日（木）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) 同種又は類似業務の受託実績（法人等）（様式第2号-4）
- (オ) 同種又は類似業務の担当実績（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）
- (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）7部、計8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) 書類審査

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、評価項目及び採点一覧表（別紙）に掲げている評価項目により委員が審査を行う。

(イ) 結果の通知及び公表

令和8年2月下旬までに参加者全員へ、審査結果を6(2)イの送信元へ電子メールで通知するとともに、令和8年3月中旬までに、本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。

(ウ) 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）

総合評価点の10%を加算する。

b 準市内業者（市内に事業所等を有する者）

総合評価点の5%を加算する。

c 市内在住者の雇用を行う提案

総合評価点の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」の得点が高い者を契約候補者とする。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、又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) 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、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。
 - ウ 契約締結までに「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することが困難なとき。
- (3) 契約の保証金等、契約の手続については尼崎市契約規則に基づくこととする。
- (4) 契約に当たっては、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 (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。

10 その他

- (1) 企画提案は、1提案者につき1つとする。
- (2) 本要領に定めのない事項は、選定会議委員と事務局が協議して対応する。

11 事務局

都市整備局 住宅部 空家対策担当 担当：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 06-6489-6139 / Fax番号 06-6489-6597

E-mail ama-akiyataisaku@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	配点
提案内容に対する評価	調査方法・内容	空家等及び空地等の現地調査件数(合計)がいくらか。	仕様書に記載の件数に関わらず、調査件数が多いものを高く評価する。
		空家等及び空地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」、「市内全域を網羅しているか」、「市が保有するデータより優れているか」などから判断する。
		調査票の作成に新たな項目が提案されているか。	「延べ床面積」、「建築年」、「敷地面積」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。
		判定表の作成にあたって専門家等の意見を取り入れているか。	専門家とは、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士を想定している。また、専門家等の「等」は、宅地建物取引士や、受注実績が多数ある場合で当該業務経験が豊富な者を想定している。 専門家等の意見を取り入れているかは、どの程度の関わりがあるかを考慮する。
		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。	「保安上危険」、「衛生上有害」、「景観阻害」、「その他」の分類により区分したうえで、「特定空家等」、「管理不全空家等」の分類を意識したものであるかを考慮する。 また、道路への崩落や倒壊といった人の生命・身体・財産に与える重大なリスク、景観阻害や草木の越境といった生活環境を保全するうえで対処すべきものなど、周辺に対する影響度をどのように区分けするのかが明確で、分かりやすい基準の提案を評価する。
		不良度等の判定をする際に専門家等の意見を取り入れているか。	専門家とは、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士を想定している。また、専門家等の「等」は、宅地建物取引士や、受注実績が多数ある場合で当該業務経験が豊富な者を想定している。 専門家等の意見を取り入れているかは、どの程度の関わりがあるかを考慮する。
	成果品	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(明るい時間)と夜(暗い時間)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」、「ポスティングする」、「二人一組で調査する」、「近隣住民に使用実態の聞き取りを行う」、「インターホンを鳴らす」、「調査対象が長屋・共同住宅の場合は全戸を調査する」など、調査方法の提案内容を評価する。
		成果品の品質について有識者等の有識者等の意見を取り入れているか。	有識者等とは、不動産鑑定士、弁護士、司法書士、建築士、宅地建物取引士、大学教授など、空家等又は空地等に関する問題を取り扱う有識者や有資格者を判定する。 有識者等の意見を取り入れているかは、どの程度の関わりがあるかを考慮する。
事業体制	会社の同規模同種の受託実績があるか。		過去5年間における会社の規模別の同種又は類似業務の受託件数により、相応のノウハウがあると見なして評価する。
	業務責任者の過去に携わった同種又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。		同種又は類似業務の規模別の業務に当該業務責任者が携わった件数により、相応のノウハウがあると見なして評価する。
	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。		同種又は類似業務の規模別の業務に当該担当責任者が携わった件数により、相応のノウハウがあると見なして評価する。
	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、成果品検証期間において、事前準備や修正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。
価格	提案金額がいくらか。		提案価格 ÷ 最高価格 × 配点(50)
意欲等	提案書の記載内容が明確であり、内容を把握しやすいものであったか。		「仕様書に定めた業務内容が円滑かつ的確に実施することができる内容であるか」、「提案内容が把握しやすいよう簡潔にまとめられているか」といった観点から提案書を評価する。
総合評価点			500
加点項目	a: 市内事業者(市内に本社(支店)を有する者) 総合評価点の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) 総合評価点の5%を加算する。		—
	c: 市内在住者の雇用を行う提案 総合評価点の5%を加算する。		—
最終評価点			