

調布市空き家分析調査等実施支援業務委託
事業者候補選定公募型プロポーザル実施要領

1 業務概要

(1) 件名

調布市空き家分析調査等実施支援業務委託

(2) 業務の目的

令和2年度に実施した「調布市空き家実態調査」の結果及び令和3年度に実施した「調布市空き家等所有者意向調査」の結果を踏まえ、令和2年4月に策定した「調布市空き家等対策計画」（以下「対策計画」という。）の改定を行う。

(3) 業務内容

ア 調布市空き家分析調査等実施支援業務

(ア) 概要

令和2年度及び令和3年度に実施した、市内における空き家調査及び空き家所有者等に向けたアンケート調査結果を踏まえ、空き家等対策計画の改定を行い報告書として取りまとめ、調布市基本計画及び調布市住宅マスタープランとの連携・調整を図る。

(イ) 作業内容

a 計画の施策・事業の評価

対策計画「第7章空き家等対策プランの設定」に定めた施策・事業について、評価の視点を検討、設定した上で、評価を行う。

b 空き家の現状と問題点・課題の見直し

調布市における空き家の状況と問題点・課題について、庁内資料、公表資料等を基に、最新の情報に更新するとともに、問題点・課題を検討する。また必要に応じて新たな視点を加えることとする。

c 対策計画「第1章から第6章」の見直し

調布市における空き家の状況と問題点・課題を踏まえ、対策計画「第1章から第6章」の見直し箇所を検討するとともに、新旧対象が分かる説明用の資料を正本1部・副本6部作成する。

d 対策計画「第7章空き家等対策プラン」の設定の見直し

調布市における空き家の状況と問題点・課題、対策計画「第1章から第6章」の見直しを踏まえ「第7章空き家等対策プランの設定」を見直す。なお、見直しにあたっては、対策計画の位置づけ、対策計画の推進体制等に十分に配慮する。

e 調布市住宅マスタープラン改定との連携・調整

調布市における空き家の状況と問題点・課題について、調査結果の分析等を踏まえ、調布市住宅マスタープラン改定との連携・調整を図る。

f 必要な打合せ・協議の実施

(ウ) 成果品（納期は令和5年3月31日）

a 業務報告書3部（A4判フルカラー）及び同電子データ一式

b 計画改定に利用した集計データ等（電子データ一式）

(エ) その他

前述各作業行程において、調布市空き家等対策推進協議会等における報告や意見照会が必

要であると判断される内容について、市が同協議会等へ報告等をする際には、市と協議のうえ補佐として同席し、必要な説明を行うこと。

イ 調布市空き家等対策推進協議会の運営施支援

(ア) 会議運営の支援

調布市空き家等対策協議会等の委員会の運営支援として、資料作成、資料の印刷・納品、会議出席、議事要旨作成等の運営支援を行う。開催回数は3～4回を想定する。

ウ 調布市の空き家対策の取組状況の更新

冊子「調布市の空き家対策の取組状況」に令和4年度の取組実績を反映し、冊子の時点更新を行う。冊子は紙媒体及び電子データにて納める。

(4) 業務期間

契約締結日から令和5年3月31日まで

2 予算（見積限度額）

【款】40 土木費 【項】20 住宅費 【目】05 住宅管理費

【大事業】10 住宅対策事業費 【中事業】65 空き家対策費

【小事業】20 空き家等対策検討調査業務委託料 【節】12 委託料

見積限度額 7,000千円

3 実施形式

公募型プロポーザル方式

4 参加資格

申込時において、次に掲げる条件を全て満たしていること。

- (1) 市場・補償鑑定関係調査業務又は都市計画・交通関係調査業務の営業種目において、調布市での競争入札参加資格を有していること。
- (2) 調布市指名停止等措置要綱（平成18年調布市要綱第220号）による指名停止を受けていないこと。
- (3) 地方自治法施行令（昭和22年号外政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- (4) 競争入札参加資格審査申請において、提出された書類の記載事項に虚偽がないこと。
- (5) 調布市契約における暴力団等排除措置要綱（平成25年調布市要綱第8号。）による入札参加排除措置を受けていないこと。
- (6) 中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号）に基づく事業協同組合にあっては、その構成員が同一のプロポーザルに参加していないこと。
- (7) 相互に資本関係又は人的関係のある者が同一のプロポーザルに参加していないこと。
- (8) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- (9) 過去5年間に東京都若しくは区市（政令市を含む）のいずれかの自治体で「空家等対策計画」の策定支援業務又は当該計画に係る空き家実態調査業務又は空き家所有者意向調査業務の受託実績を1件以上有すること。

5 候補者選定方法

以下の(1)～(3)の審査を順に行い、候補者を決定する。

(1) 参加資審査

本プロポーザルに応募した事業者に対して、本実施要領（以下「要領」という。）6(2)により提出された参加申込書等により審査を行う。

(2) 一次審査（企画提案書等の書類審査）

(1)により参加資格を満たした事業者に対して、要領8により提出された企画提案書等により審査を行う。

(3) 二次審査（プレゼンテーション審査）

(2)による審査を通過した事業者に対して、要領10によるプレゼンテーション審査を行う。

6 募集内容

(1) 募集方法

令和4年4月18日（月）より市ホームページに掲載する。

(2) 申込方法及び期間等

本プロポーザルに応募する事業者は、次の書類を令和4年5月2日（月）正午までに都市整備部住宅課に電話連絡の後、書類を持参又は郵送（必着）にて提出すること。

なお、提出書類のうち様式1から3は市ホームページよりダウンロードして使用すること。

ア 参加申込書（様式1）

(ア) 提出部数

正本 1部

イ 過去5年間における「要領4(8)」に規定する受託実績が分かる書類（様式2）

(ア) 提出部数

正本1部、副本6部

(イ) 注意点

副本は、企業名・住所等がわからないようにすること。

ウ 本業務における実施体制について、統括責任者・主な担当者の過去5年間における業務実績が分かる書類（様式3）

(ア) 提出部数

正本1部、副本6部

(イ) 注意点

a 副本は、企業名・住所等がわからないようにすること。

b 業務実績は空き家等対策計画や都市計画に関する類似業務を記載すること。

また、完了実績及び業務内容が確認できる契約書及び仕様書の写しを添付すること。

※類似業務とは、都市計画マスタープランや住宅マスタープラン、立地適正化計画、地域公共交通網形成計画、その他都市計画に関連する総合な計画の策定業務等とする。

エ 会社概要を示す書類（様式自由・パンフレット可）

(ア) 提出部数

正本1部、副本6部

(イ) 注意点

以下の a～e については必ず記載されたものであること。

- a 事業者名
- b 代表者名
- c 資本金
- d 事業内容
- e 本業務を担当する支店又は営業所等の名称及び所在地

(3) 質疑及び回答

応募する事業者は、本プロポーザルに関して質疑がある場合、令和4年4月18日（月）から令和4年4月25日（月）正午までに、電子メールにより質問をすることができる。

回答は、令和4年4月28日（木）午後5時までに、随時市ホームページに掲載する。

7 参加資格審査

(1) 審査対象

応募した全事業者とする。

(2) 審査方法

提出された応募書類により、住宅課が審査を行う。

(3) 審査結果の通知等

参加資格の審査完了後、審査結果について全ての事業者に対し令和4年5月6日（金）に書面及び電子メールにより通知する。

なお、参加資格を有しないと判断された事業者は、その理由について、説明を求めることができる。その場合、令和4年5月11日（水）正午までにその旨を記載した書面又は電子メールにより住宅課へ提出すること。回答は、令和4年5月13日（金）午後5時までに書面又は電子メールにより行う。

8 企画提案書等の作成方法等

(1) 提出書類及び期限等

要領7により参加資格を満たすと判断された事業者（以下「審査対象事業者」という。）は、以下の書類をそろえたうえで、令和4年5月19日（木）午後5時までに住宅課に電話連絡のうえ持参又は郵送（必着）すること。

なお、下記ア～カについて、1冊のファイルもしくはバインダー等にまとめたものを正本1部、副本6部（副本は事業者名・住所等がわからないようにすること。）用意すること。また、提出書類のうち様式4は市ホームページよりダウンロードして使用すること。

- ア 企画提案書について（様式4）
- イ 企画提案書
- ウ 業務実施スケジュール
- エ 見積書・内訳書
- オ 本業務における実施体制が分かる書類
- カ 統括責任者及び担当者の業務実績が分かる書類

(2) 質疑及び応答

事業者は、企画提案に関して質疑がある場合、令和4年5月6日（金）から令和4年5月12日（木）正午までに電子メールにて住宅課へ送信すること。

回答は令和4年5月13日（金）午後5時までに、電子メールにて寄せられた全事業者からの質疑について、全事業者に対して行う。

(3) 企画提案書作成の留意点

各委託対象業務の作業内容に対し特に下記の点がよく分かる企画提案書とすること

ア 空き家分析調査業務

- (ア) 空き家等対策計画の施策・事業の評価
- (イ) 空き家の現状と問題点・課題の見直し
- (ウ) 対策計画「第1章から第6章」の見直し
- (エ) 対策計画「第7章空き家等対策プランの設定」の見直し

イ 調布市住宅マスタープラン改定との連携・調整業務

- (ア) 空き家の現状と問題点・課題の見直し
- (イ) 国の住生活基本計画，東京都住宅マスタープラン等との整合
- (ウ) 調布市住宅マスタープラン改定との連携・調整

ウ その他

- (ア) 調布市空き家等対策協議会における運営支援の方法
- (イ) 各作業の進行管理方法等

9 一次審査（企画提案書等の書類審査）

(1) 審査対象

企画提案書等を提出した事業者を対象とする。

(2) 審査方法

「調布市空き家所有者アンケート調査等実施支援業務委託事業者候補選定公募型プロポーザル審査委員会（以下「委員会」という。）」を設置し、企画提案書等に基づき、企画提案内容を総合的に審査する。

(3) 審査結果の通知等

一次審査完了後、審査結果について、全ての事業者に対し、令和4年5月31日（火）に書面及び電子メールにて通知する。

なお、一次審査を通過しなかった事業者は、その理由について、令和4年6月2日（木）正午までに書面又は電子メールにより説明を求めることができる。また、回答は、令和4年6月6日（月）午後5時までに書面又は電子メールにより行う。

10 二次審査（プレゼンテーション審査）

(1) 審査対象

一次審査を通過した事業者を対象とする。

(2) プレゼンテーション審査について

プレゼンテーション審査の対象となった事業者の企画提案書等に基づいたプレゼンテーションを委員会が審査する。なお、プレゼンテーションは本業務を担う際の主な担当となる者が必ず行うものとする。

(3) 審査方法

審査委員会が審査対象事業者のプレゼンテーションに基づき、企画提案内容を総合的に評価する。詳細は要領11のとおり。

(4) 審査結果の通知等

二次審査完了後、プレゼンテーション審査の対象となった事業者に対し、令和4年6月10日（金）に書面及び電子メールにて通知する。

なお、二次審査を通過しなかった事業者は、その理由について、令和4年6月15日（水）正午までに書面又は電子メールにより説明を求めることができる。また、回答は、令和4年6月17日（金）午後5時までに書面又は電子メールにより行う。

11 審査概要

(1) 審査委員会

審査委員会を設置し、企画提案等の審査を行う。

審査委員会の委員（以下「審査委員」という。）は、市長が依頼又は任命する次に掲げる者6人をもって組織する。

- ア 調布市空き家等対策推進協議会委員（2人）
- イ 学識経験者（建築学等）
- ウ 都市整備部長又は担当部長
- エ 都市整備部次長又は副参事
- オ 都市整備部住宅課長

(2) 審査方法

ア 企画提案書等の書類審査

審査対象事業者から提出締切までに提出された企画提案書等を委員会が審査し、評価得点により順位を付ける。同点の場合は委員会の総合的な評価により順位を定め、同順位はないものとする。順位の上位者から順に、最大4事業者をプレゼンテーション審査の対象とする。

なお、企画提案書等を提出した審査対象事業者が4事業者以下であった場合、全ての事業者をプレゼンテーション審査の対象とし、当該審査における評価・採点はプレゼンテーション審査の際に合わせて行うこととする。

イ プレゼンテーション審査

委員会の評価得点により順位を付ける。同点の場合は委員会の総合的な評価により順位を定め、同順位はないものとする。順位の上位者から順に、選定候補者となることができる。

ウ 最低基準

候補者の選定に当たっては、評価に最低基準を設け、事業者の評価が最低基準に満たない場合は、当該事業者を候補者として選定しない。

エ その他

(ア) 候補者選定後、上位の事業者が辞退又は失格となったときは、下位の事業者の順位を繰り上げて、順位を定めることができるものとする。

(イ) 複数の事業者を審査した場合は、第2位以下についても順位を定めるものとする。

(3) 候補者の決定

審査委員会は選定結果を市長に報告する。市長は当該報告に基づき候補者を決定する。

(4) 審査・評価の視点

- ア 事業者及び担当者の同種業務の実績
- イ 調布市の特性を踏まえた業務の理解度及び分析力

- ウ 業務遂行能力（実現性及び的確性）
 - エ 専門知識を生かした応用力
 - オ 実施工程及び経費の適切性
 - カ プレゼンテーション能力
- (5) 審査・評価の基準，項目及び配点別に定める。

12 実施日程

年 月 日	事 項
令和4年4月11日（月）	審査委員会
4月18日（月）	公示，ホームページへの掲載 本プロポーザルに関する質問受付開始日
4月25日（月）正午	本プロポーザルに関する質問締切日時
4月28日（木）午後5時	本プロポーザルに関する質問回答日時
5月2日（月）正午	参加申込締切日時
5月6日（金）	参加資格審査結果通知日 企画提案に関する質問受付開始日
5月11日（水）正午	参加資格審査結果に対する質問締切日時
5月12日（木）正午	企画提案に関する質問締切日時
5月13日（金）午後5時	参加資格審査結果に対する質問回答日時 企画提案に関する質問回答日時
5月19日（木）午後5時	企画提案書等締切日時（必要書類提出期限）
5月27日（金）	審査委員会（企画提案書等の書類審査） ※審査対象事業者が4事業者以下の場合は，プレゼンテーション審査を実施
5月31日（火）	書類審査結果通知及びプレゼンテーション審査開催通知
6月2日（木）正午	書類審査結果に対する質問締切日時
6月6日（月）午後5時	書類審査結果に対する質問回答日時
6月8日（水）	審査委員会（プレゼンテーション審査）
6月10日（金）	最終選定結果（プレゼンテーション審査結果）の通知日
6月15日（水）正午	最終選定結果に対する質問締切日時
6月17日（金）午後5時	最終選定結果に対する質問回答日時

13 参加の辞退

本プロポーザルの参加申込後，参加を辞退する場合は，速やかに事務局に電話連絡のうえ，事業者名，代表者名，担当者名を明記した参加辞退届（任意様式）を住宅課に持参又は郵送すること。参加辞退届は，調布市長宛とすること。

14 情報公開及び提供

(1) 基本方針

調布市情報公開条例（平成11年調布市条例第19号）（以下，「公開条例」という。）に基

づき、原則として市政情報を全部公開としていることから、本プロポーザル実施に関する情報について、情報公開及び情報提供するものとする。ただし、公開条例第7条第2号及び第3号により、個人に関する情報及び法人その他の団体に関する情報を公にすることにより、法人などの事業活動上の正当な利益を害するものについては、非公開とする。

(2) 情報提供の内容及び方法等

- ア 本プロポーザルの募集内容、選定結果について、調布市ホームページで公表する。
- イ 候補者決定後において、候補順位が2位以下の事業者名は公表しない。
- ウ 候補者決定前においては、参加事業者数、参加事業者名その他参加事業者に関する情報については公表しない。

15 その他の留意事項

(1) 事業者から提出された書類等の取扱い

- ア 1事業者からの提案は1提案とする。
- イ 提出書類等に関しては、原則として追加・変更を認めない。ただし、勘案すべき正当な理由があった場合はこの限りではない。
- ウ 提出書類等は、理由の如何に関わらず返却しない。
- エ 提出書類等は、選定等を行う作業に必要な範囲で複製をすることがある。

(2) 必要経費

本プロポーザルに要した費用は、事業者の負担とする。

(3) 失格要件

次に掲げる事項に該当することが判明した事業者は失格とし、当該事業者を候補者として選定しない。なお、失格事項に該当した事業者は、判明した時点以降の本プロポーザル手続に参加できないものとする。

また、失格事項に該当することが判明した時点で順位が定まっている場合には、当該事業者の順位を無効とし、次順位以降の事業者の順位を繰り上げるものとする。

- ア 要領4に掲げた条件を満たしていない、又は、選定までに満たさなくなった場合
- イ 書類等が提出期限後に到達した場合。ただし、勘案すべき正当な理由があった場合にはこの限りではない。
- ウ 書類等に不備がある場合（必要事項が未記入、押印がない等）
- エ 書類等の提出、回答、報告等、市の必要と認める事項を正当な理由がなく拒否した場合
- オ 書類等に虚偽の記載があった場合
- カ 企画提案書に対する疑義に期限内に回答しなかった場合
- キ 見積書の金額が要領2に掲げる見積限度額を超える場合
- ク 見積書と内訳書の金額が一致しない場合
- ケ 談合その他の不正行為等、審査の透明性・公平性を害する行為があったと認められる場合
- コ 上記事項に掲げるもののほか、公平かつ適正な事務手続等ができないものと認められる場合

(4) 契約

ア 本プロポーザルは、企画・提案能力のある候補者を選定するものであり、契約の締結を担保するものではない。

- イ 候補者を選定後、双方協議のうえ業務の詳細についての仕様書を定める。
- ウ 事業を実施するうえで、仕様の変更が余儀なくされる場合、双方の協議により定めることができるものとする。
- エ 候補者の決定以後に、要領4に掲げる条件を満たさなくなった場合には、契約を締結しないことがある。

16 提出先・問い合わせ先（事務局）

調布市 都市整備部 住宅課 空き家施策担当
担当 崎間, 出店
住所 〒182-8511 調布市小島町2-35-1
電話 042-481-7817 F A X 042-481-6800
Eメール akiya@w2.city.chofu.tokyo.jp

17 参考資料

- (1) 調布市における空き家等対策の取組
<https://www.city.chofu.tokyo.jp/www/contents/1561597549066/index.html>
- (2) 令和2年度調布市空き家等対策支援業務委託の内容（令和2年度空き家実態調査）（共同住宅における空室等の調査・事例研究）
令和3年3月下旬に業務完了予定のため、内容の確認を希望する場合は住宅課まで電話連絡のうえ来庁すること。
- (3) 調布市空き家実態把握調査の概要（平成27年度調布市空家実態調査）（平成28年度調布市空家所有者意向調査）
<https://www.city.chofu.tokyo.jp/www/contents/1561597549066/simple/researchreport.pdf>
- (4) 調布市空き家等対策推進協議会
<https://www.city.chofu.tokyo.jp/www/contents/1565073923641/index.html>
- (5) 調布市空き家等対策計画
<https://www.city.chofu.tokyo.jp/www/contents/1585112938495/index.html>
- (6) その他
 - ア 総務省統計局（平成30年住宅・土地統計調査）
<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.html>
 - イ 東京都の統計（平成30年住宅・土地統計調査）
<https://www.toukei.metro.tokyo.lg.jp/jyutaku/jt-index.htm>

附 則

この要領は、令和4年4月6日から施行し、本業務に係る委託契約の締結をもって廃止する。