

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実施要領

第1 目的

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実施要領（以下「実施要領」という。）は、「調布市プロポーザル方式の実施に関するガイドライン（以下「ガイドライン」という。）」に基づき、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について、必要な事項を定めるものとする。

第2 業務概要

1 件名

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

2 業務の目的

本業務におけるアンケート調査は、調布市空き家等対策計画に基づく空き家対策事業を進めるに当たり、令和2年度に実施した空き家実態調査結果に基づき、空き家の可能性がある物件の所有者等に対して、物件活用の意向や管理状況の実態、解消されない要因等を調査し、空き家等の発生予防、適正管理や利活用の促進等に関する所有者等の意向や課題を分析することで、その結果を空き家施策に反映することを主たる目的とする。

また、本業務における共同住宅の空き室等実態把握は、調布市内の住宅市場において大層を占める共同住宅について、実行性のある空室対策を検討するための土台となる基礎情報（建物概要や管理・居住状況等）を把握して整理し、基礎情報の整合性をサンプリングテストにて確認することで、今後の施策に活かすことを主たる目的とする。これらの業務や調布市空き家等対策推進協議会における議論等を通して、将来的な調布市空き家等対策計画の改定を検討するための情報収集を図る。

3 業務内容

(1) 空き家所有者等アンケート調査

ア 概要

市内における空き家所有者等に向けたアンケート調査票の設計、印刷、発送、集計及びデータ入力を実施すると共に、調査結果を分析し、空き家等の発生予防、適正管理、利活用等に関する所有者等の意向や課題を見出し、報告書として取りまとめる。

イ 調査対象

令和2年度空き家実態調査により空き家の可能性があると判定された物件の所有者（固定資産税の納税義務者を想定）

ウ 調査件数

令和2年度空き家実態調査により空き家の可能性があると判定された物件の所有者

エ 調査方法

アンケート調査票の郵送配布・郵送回収を想定

オ 業務実施時期

契約締結日から令和4年3月24日まで

カ 委託作業内容

(ア) 調査の計画

アンケート調査の合理的、効率・効果的な方法及びスケジュールを検討し、調査全体の計画を立てること。同作業に当たっては、同年度に実施する他の空き家対策事業との連携を重視し、市と協議のうえ取り組むこと。

(イ) アンケート調査票の設計

所有者等に送付する調査票について、市と協議のうえ設計すること。空き家の可能性のある物件を「新規（令和2年度空き家実態調査によって初めて空き家の可能性があると判定された物件）」、「継続（平成27年度調布市空き家実態調査から継続して空き家の可能性があると判定された物件）」の2つのパターンに区分できる形で設計し、必要に応じて空き家等対策推進協議会の委員の意見を伺いながら調査票を完成させること。

(ウ) 調査準備及び実施管理

- a 令和2年度空き家実態調査結果の整理
- b 所有者等情報の整理

- c 調査票等の印刷・発送
- d 回収した調査票の管理
- (エ) 調査結果の取りまとめ
 - a 回答のデータ化
 - b 回答の整理・集計（単純集計，クロス集計等）
 - c 回答の分析
 - ・市全域及び各地域ごとの特徴，傾向等を回答から見出すこと。
 - ・図，グラフなどを用いて明瞭に分析結果を示すこと。
 - ・調布市空き家等対策推進協議会等における議論のため，必要に応じて速報等の形で提出すること。
 - ・空き家に関する多様な課題に対応した分析を行うこと。
- (オ) 調査報告書の作成
- (カ) 必要な打合せ・協議の実施

キ 成果品（納期は令和4年3月24日）

- (ア) 調査報告書3部（A4判フルカラー）及び同電子データ一式
- (イ) 回答済調査票全件（A4判フルカラー）及び同電子データ一式
- (ウ) 分析に利用した集計データ等（電子データ一式）

ケ 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。

(2) 共同住宅の空き室等実態把握

ア 概要

令和2年度に調布市がパイロットスタディとして実施した，共同住宅における空き室等の調査・事例研究の結果を踏まえ，共同住宅について，実行性のある空き室対策を検討するための土台となる基礎情報（建物概要や管理・居住状況及び外観写真等）を把握・整理し，基礎情報の整合性をサンプリングテストにて確認する。情報整理にあたっては，市所有の情報，民間事業者から購入する情報，その他

の情報（登記情報など）を活用することを想定し、これらの情報から共同住宅の一覧表（Excelなど）やGISデータ、物件ごとの基礎情報個票（対象物件を絞ったサンプルを想定）等を作成し、今後市が様々な検討・協議に活用しやすい形に整理する。

イ 対象地域 調布市域全域

ウ 対象物件 共同住宅

エ 委託作業内容

(ア) 共同住宅における空室等の調査・事例研究結果の整理

(イ) 対象とする共同住宅の条件整理

(ウ) 基礎情報として必要な項目の洗い出し

(エ) 基礎情報の整理手法設計

(オ) データの入手

(カ) 各種データの加工・集計・整理

(キ) 一覧表（Excelなど）、GISデータ、物件ごとの基礎情報個票等の作成

(ク) サンプルテスト手法の設計及び実施

(ケ) 業務報告書の作成

業務報告書作成に係るあらゆる作業を行うこと。

(コ) 必要な打合せ・協議の実施

オ 業務実施時期

契約締結日～令和4年3月24日

カ 成果品（納期は令和4年3月24日）

(ア) 業務報告書3部（A4判フルカラー）及び同電子データ一式

(イ) その他協議のうえで必要と認められる資料（分析に利用した集計データ等）（紙媒体及び電子データ一式）

キ 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。

(3) 調布市空き家等対策推進協議会の運営支援

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。

イ 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3年度の取組実績を反映し、冊子の時点更新を行う。冊子は電子データにて納める。

4 業務期間

契約締結日から令和4年3月24日まで

5 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市の都市整備部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/sample/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>

6 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】13 委託料

見積限度額 8,800千円

第3 実施形式

1 実施形式

公募型プロポーザル方式により事業者候補を選定する。

2 プロポーザル方式採用理由

本業務の成果は、調布市の空き家施策の総合的な指針となり、又、将来的な調布市空き家等対策計画の改定を検討するための基礎情報となる。ゆえに、本事業は、今後の空き家行政を担う要石となるものと言え、競争入札では判断することが不可能な高度なノウハウ、分析力、技術力等が必要となる。そのため、実績、企画提案書による提案内容、プレゼンテーションによる担当者の企画力、専門性を見極める必要がある。

本業務においては、主に空き家所有者等アンケート調査と共同住宅の空き室等実態把握を行う。

空き家所有者等アンケート調査（以下「アンケート調査」という。）は、単純な質問票の配布と集計だけでなく、今後の施策の展開や令和5年度からスタートする次期空き家等対策プランの検討・策定における方向性を見出すための分析を含めて委託をするもの。アンケート調査は、令和2年度に実施している空き家実態調査の結果や過年度の調査結果を基に、空き家の可能性がある物件の所有者に対して、今後の活用意向・課題等、多面的な観点から問いを立て、回答から現状の理解や新たな気づきを得るためのものである。そのため、事業者には調査技術はもとより、幅広い空き家施策に対する専門知識と、その結果に地域性等を加味して分析できる能力が必要となる。加えて、過年度の調査の結果や調布市空き家等対策計画の内容、各種空き家施策の目的・状況を踏まえ、長期にわたる文脈を理解した調査設計や進行管理を

する能力が求められる。

また、アンケート調査や共同住宅の空き室等実態把握に関して、調布市空き家等対策推進協議会での説明や情報提供、議論促進等のため、プレゼンテーション能力や、委員の意見を引き出す内容をつくる企画力及びファシリテーション技術が重要となる。

これらの理由から、調布市プロポーザル方式の実施に関するガイドライン「第3 対象業務(1)」に基づき、委託金額の多寡のみを要件とした競争入札ではなく、企画力、分析力、専門性を総合的に判断して受託業者を選定するプロポーザル方式を採用するものとする。

第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 調布市暴力団排除条例（平成24年調布市条例第27号）第2条第6号に規定する暴力団関係者に該当しないこと。
- 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）に基づく入札参加排除措置を受けていないこと。
- 6 次のいずれかの申立て又は決定を受けていないこと。
 - (1) 会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は決定
 - (2) 民事再生法に基づく再生手続開始の申立て又は決定
 - (3) 破産法に基づく破産手続開始の申立て
- 7 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。
- 8 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「空き家等対策計画」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。

- 9 相互に資本関係又は人的関係にある者が本プロポーザルに参加していないこと。

第5 募集内容及び応募手続き

1 募集方法

市ホームページにて募集について公示する。

2 参加申込方法

(1) 参加申込

申込の際に『第4 参加資格』に掲げる条件を全て満たしていることを確認のうえ、期限までに必要書類をそろえて市の都市整備部住宅課に電話連絡の後、書類を持参して提出すること。

なお、必要書類のうち様式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 必要書類

(ア) 参加申込書（様式1） 正本1部

(イ) 過去5年間における「第4 参加資格 8」に規定する受託実績が分かる書類（様式2） 正本1部

(ウ) 本業務における実施体制について、統括責任者・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） 正本1部

なお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。又、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的な計画の策定業務等とする。

(エ) 会社概要（様式自由・パンフレット可） 正本1部

事業者名、代表者名、資本金、事業内容、本業務を担当する支店又は営業所等の名称及び所在地を記載してあること。

イ 参加申込に関する質問

市が指定する期間内において、参加申込方法等についてメールにより質問をすることができる。市は、メールにより、全ての応募事業者

に同一の内容で回答する。

3 参加資格の審査及び審査結果の通知

プロポーザルに応募した事業者（以下「応募事業者」という。）の参加資格を審査し，当該審査の完了後，審査結果を書面にて通知する。なお，参加資格を有しないと判断された事業者は，市が指定する期間内において，その理由についてメールにより説明を求めることができる。市は，メールにより回答する。

4 企画提案書等の提出

参加資格を有すると判断された事業者（以下「審査対象事業者」という。）は，必要書類をそろえたうえで，期限までに市の都市整備部住宅課に電話連絡のうえ，持参すること。

なお，必要書類のうち様式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。

(1) 必要書類

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。

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 統括責任者及び主な担当者の業務実績が分かる書類

(2) 企画提案書等に関する質問

市が指定する期間内において，必要書類の作成等についてメールにより説明を求めることができる。市は，メールにより，全ての応募事業者に同一の内容で回答する。

5 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。

(1) 空き家所有者等アンケート調査業務

- ア 調査方法
 - イ 調査票の項目に反映すべき内容
 - ウ 回収率を高めるための工夫
 - エ 回答の分析方法
 - オ 調査報告書の構成・レイアウトなど
- (2) 共同住宅の空き室等実態把握
- ア 対象とする共同住宅の条件及び根拠
 - イ 整理すべき基礎情報項目
 - ウ 基礎情報の加工・集計・整理手法
 - エ 活用できるデータ内容
 - オ 整理されたデータの利用可能性
 - カ サンプルングテストの実施手法
- (3) 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

第6 審査概要

1 審査委員会の設置

「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、実施要領の確認、企画提案書等の審査、プレゼンテーション審査等を行う。

2 委員構成

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

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

3 審査方法

委員会は、審査対象事業者の企画提案書等及び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。委員会は、審査対象事業者から提出された企画提案書に疑義がある場合には、事務局を通じて審査対象事業者に疑義の内容を通知する。審査対象事業者は、市が指定する期間内に回答文をメールにより送信しなければならない。

(1) 企画提案書等の審査

ア 審査概要

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。ただし、審査には最低基準を設ける。評価得点が最低基準に満たない事業者は、選定候補者となることができない。

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 審査基準

- (ア) 実績
- (イ) 専門性
- (ウ) 技術力
- (エ) 企画力
- (オ) 創造性
- (カ) 市政理解
- (キ) 提案の具体性
- (ク) 見積金額及び費用対効果
- (ケ) 業務プロセス、実現可能性
- (コ) スケジュール管理、業務体制

ウ 審査結果

審査完了後、企画提案書等を提出した審査対象事業者に対して審査結果を書面にて通知する。審査により不合格と判断された事業者は、指定する期間内において、その理由についてメールにより説明を求め

ることができる。

(2) プレゼンテーション審査

ア 審査概要

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。

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。契約前に選定候補者が失格・辞退等の理由で選定不能となった場合、次の順位の者が選定候補者となる。

ただし、審査には最低基準を設ける。評価得点が最低基準に満たない事業者は、選定候補者となることができない。

イ 審査基準

- (ア) 実績
- (イ) 専門性
- (ウ) 技術力
- (エ) 企画力
- (オ) 創造性
- (カ) 市政理解
- (キ) 提案の具体性
- (ク) 見積金額及び費用対効果
- (ケ) 業務プロセス，実現可能性
- (コ) スケジュール管理，業務体制

ウ 審査結果

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て審査結果を書面にて通知する。なお、結果については、指定する期間内において、その理由についてメールにより説明を求めることができる。市は、メールにより回答する。

第7 日程

日程	事項
令和3年 2月26日(金)	審査委員会開催(実施要領の確認)
3月5日(金)	ホームページ公示, 応募申込受付開始
3月19日(金)	参加申込等質問締切
3月26日(金)	参加申込等質問回答
3月31日(水)	参加申込書等提出締切(正午まで)
4月2日(金)	参加資格審査結果の通知(書面発送)
4月7日(水)	参加資格審査結果問合せ締切
4月9日(金)	企画提案書等質問締切(正午まで)
4月12日(月)	企画提案書等質問回答
4月12日(月)	参加資格審査結果問合せ回答
4月16日(金)	企画提案書等提出締切(午後5時まで)
4月19日(月)	企画提案書に対する疑義送付
4月21日(水)	企画提案書に対する疑義回答締切
4月23日(金)	審査委員会開催 ※審査対象事業者が5事業者以上 →企画提案書等審査実施 審査対象事業者が4事業者以下 →プレゼンテーション審査実施
4月30日(金)	審査結果の通知(書面発送) ※審査対象事業者が5事業者以上 →企画提案書等審査結果 審査対象事業者が4事業者以下 →プレゼンテーション審査結果
5月7日(金)	審査結果問合せ締め切り ※審査対象事業者が5事業者以上 →企画提案書等審査結果問合せ 審査対象事業者が4事業者以下 →プレゼンテーション審査結果問合せ
5月12日(水)	審査結果問合せ回答 ※審査対象事業者が5事業者以上 →企画提案書等審査結果問合せ 審査対象事業者が4事業者以下 →プレゼンテーション審査結果問合せ
5月14日(金)	(審査対象事業者が5事業者以上) 審査委員会開催 プレゼンテーション審査実施
5月19日(水)	(審査対象事業者が5事業者以上) プレゼンテーション審査結果の通知(書面発送)
5月26日(水)	(審査対象事業者が5事業者以上) プレゼンテーション審査結果問合せ締切
5月28日(金)	(審査対象事業者が5事業者以上) プレゼンテーション審査結果問合せ回答

1 基本方針

調布市情報公開条例（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，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事業者その他の団体に関する情報を公にすることにより，事業者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，方法等

本件プロポーザルの募集内容，選定結果について，市ホームページにより，適宜，市民に情報提供する。ただし，候補順位が2位以下の事業者名及び審査委員ごとの評価点は公表しない。

第9 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 松元，久保田

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

第10 その他

1 提出書類の取扱

- (1) 1事業者からの提案は1提案とする。
- (2) 提出書類に関しては，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。
- (3) 応募事業者から提出された書類等は，理由の如何に関わらず返却しない。

2 必要経費

応募に際して要した費用は，応募者の負担とする。

3 失格要件

契約締結までに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，本件の参加を無効とする。

なお、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。

- (1) 「第4 参加資格」に記載した条件を満たしていない、又は、後日、当該要件を欠くに至った場合
- (2) 提出書類が提出締切後に到達した場合。ただし、勘案すべき正当な理由があった場合はこの限りではない。
- (3) 提出書類に不備がある場合（必要事項が未記入、押印がないものを含む）
- (4) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (5) 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
- (6) 書類等の提出、回答、報告等、市が必要と認める事項を正当な理由なく拒否した場合
- (7) 見積書が見積限度額を超える場合
- (8) 見積書と内訳書の金額が一致しない場合
- (9) 談合その他の不正行為、審査の透明性及び公平性を害する行為、公平かつ適正な事務手続を妨害する行為等があったと認められる場合
- (10) 調布市暴力団排除条例（平成24年条例第27号）第2条第6号に規定する暴力団関係者である場合
- (11) 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

- (1) 本プロポーザルは、優れた提案の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。
- (2) 候補者を選定後、双方協議のうえ仕様書の詳細を定める。
- (3) 事業を実施する上で、仕様の変更を余儀なくされる場合は、双方の協議により定めることができる。

5 この基本方針に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

6 この審査に関する事務は、調布市都市整備部住宅課がとりまとめる。

7 本事業は、調布市議会において、予算等の必要な事項が承認されることを前提とする。予算確保ができなかった場合は、本事業は実施しない。

附 則

この要領は，令和 3 年 2 月 2 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。