

奈良市空き家総合窓口業務委託に係る 公募型プロポーザル募集要項

奈良市 都市整備部 住宅課

令和7年5月

1. 趣旨	3
2. 事業目的	3
3. 業務概要	3
4. 選定方法	3
5. スケジュール	4
6. 参加資格要件	4
7. 失格事項	4
8. 募集要項などの配布	5
9. 参加申込	5
10. 質問の受付及び回答	6
11. 参加辞退	6
12. 企画提案	7
13. 契約に関する事項	8
14. 留意事項	8
15. 担当	9

1. 趣旨

空き家総合窓口業務は、空き家に関する総合相談窓口をはじめ、セミナー・イベントの企画運営や利活用促進等を通じた地域内の空き家物件の有効活用や、適切な管理が行われていない空家等に対する取り組みなど、空き家の適正管理と地域の活性化を推進する総合的な空き家対策事業である。

本市では平成28年度より本業務を実施しており、平成31年から2回にわたり公募型プロポーザル方式で事業者を選定し本事業を実施してきたが、本年6月末で現在の事業者との契約期間が満了する。

そこで、これまで本市が行ってきた空き家関連業務のアウトソーシングをさらに進めると共に、民間事業者等の知識やノウハウ等をさらに活用するため、今回の事業者選定においても公募型プロポーザルにより企画提案を募集し、審査の上最も適格と判断される事業者を選定する。

2. 事業目的

近年、全国的に空き家が年々増加し、大きな社会問題となっており、奈良市（以下、「発注者」という。）が令和6年度に実施した三回目の空き家等実態調査では、空き家等の数が3,332戸で、令和元年度の調査の3,298戸から34戸の微増という結果になった。

今後、人口の減少が続く中において、空き家は急速に増加することが予測されており、空き家の発生抑制、適正管理、利活用の促進に対する施策の推進が求められている。

空き家所有者は高齢者や不動産等の専門的知識を有していない者も多く、そういった方々に寄り添い、杓子定規な対応ではなく、より丁寧で専門的な対応が一つの窓口で受けられることが求められる。

本業務では、これまで本市が行ってきた空き家関連業務のアウトソーシングをさらに進め、空き家に関する専門知識と適切な資格を有する事業者が連携して、「空き家に関するワンストップ窓口」を設置することにより、空き家所有者等の支援体制を強化し、より積極的な空き家対策を講じることが主な目的とする。

3. 業務概要

(1) 業務の名称

奈良市空き家総合窓口業務委託

(2) 企画提案を求める業務の内容

別紙「奈良市空き家総合窓口業務委託企画提案仕様書」のとおり

(3) 履行期間

令和7年7月1日から令和10年6月30日まで

(4) 予算の概要(提案上限金額)

15,705千円（消費税及び地方消費税相当額を含む）

内訳 令和7年度（令和7年7月～令和8年3月） 3,926千円

令和8年度（令和8年4月～令和9年3月） 5,235千円

令和9年度（令和9年4月～令和10年3月） 5,235千円

令和10年度（令和10年4月～令和10年6月） 1,309千円

4. 選定方法

奈良市空き家総合窓口業務委託に係るプロポーザル審査委員会において企画提案書及びプレゼンテーション内容を審査基準表（別紙1）に基づき審査項目ごとに採点・評価し、単純合計点数が高い事業者より順に、交渉権第1位から第3位までを選定する。

なお、評価点数の合計が満点の60%に満たない場合は、落選とする。

上記にかかわらず、本プロポーザルへ参加を希望する事業者が3者を上回った場合は、提出さ

れた書類により選考を行い、その結果の上位3者においてプレゼンテーション審査を実施する。

5. スケジュール

別紙2のとおり

6. 参加資格要件

本プロポーザルに参加できる者は、次に掲げるすべての要件を満たすものとする。

① 単独事業者の場合

- (ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定により、奈良市における一般競争入札等の参加を制限されている者でないこと。
- (イ) 奈良市建設工事等入札参加者入札参加停止措置要領（平成22年5月1日施行）及び奈良市物品購入等の契約に係る入札参加停止措置要領（平成22年5月1日施行）に基づき、指名停止を受けている者でないこと。
- (ウ) 法人税（個人業者の場合は所得税）を滞納していない者であること。
- (エ) 会社更生法、民事再生法等による手続きを行っている者でないこと。
- (オ) 奈良市暴力団排除条例（平成24年奈良市条例第24号）第6条に規定する措置の対象でない者であること。なお、奈良市が行う事務事業からの暴力団排除に関する合意書（平成25年4月1日発効）に基づき、排除措置対象者に該当するか照会することについて同意すること。
- (カ) 本要項の趣旨を理解し、滞りなく業務を履行できる者であること。
- (キ) 個人情報の保護について、本市の施策に準じた措置を講じることができる者であること。
- (ク) 本市情報セキュリティポリシーを遵守できる者であること。

② 共同提案の場合

共同提案の場合は共同企業体（以下「JV」という。）を結成し、幹事者を決める必要がある。なお、複数のJVに所属することはできず、JVに所属しながら単独で提案を行うことはできない。

幹事者については、前項（ア）～（ク）に該当することが必要である。また、幹事者以外の共同提案者についても、前項（イ）～（ク）に該当することが必要である。

なお、参加申込後は幹事者及び共同提案者を変更することはできない。

7. 失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格とする。

- (1) 審査結果通知日までに前記6「参加資格要件」を満たさなくなった場合
- (2) 見積書の金額が提案上限金額を超える場合
- (3) 提出期限までに提出資料が提出されない場合
- (4) 2案以上の企画提案をした場合
- (5) 提出資料に虚偽の記載があった場合
- (6) 著しく信義に反する行為があった場合
- (7) 契約を履行することが困難と認められる場合
- (8) 企画提案書の記載内容が法令違反など著しく不適当な場合
- (9) 審査の公平性に影響を与える行為があった場合
- (10) 書類に不備がある場合（軽微な場合を除く）

また、交渉権第1位の業者が契約締結するまでの間に、前記(1)～(10)のいずれかに該当した場合、または該当していることが判明した場合は、その者は交渉権を失い、交渉権の順位を繰り上

げて交渉をおこなう。

8. 募集要項などの配布

令和7年5月19日（月）から奈良市ホームページに掲載する。

9. 参加申込

本プロポーザルへの参加を希望する事業者（JVを含む。以下「参加希望者」という。）は、以下の書類を提出すること。

なお、参加希望者は、参加申込書の提出により、前記6「参加資格要件」を満たすことを宣誓したとみなす。

（1）提出書類

区 分	様 式	記入に関する留意事項
参加申込書	（様式1）	・提出年月日及び企業の住所、称号（名称）、代表者名などを記載し押印すること。 ・JVの場合は、幹事者が参加申込書を提出すること。
事業者概要書	（様式2）	・資料提出日現在の実態について漏れのないよう記載すること。 ・JVの場合は、JVを構成する企業毎に記載すること。
類似事業の業務実績書	（様式3）	・過去に履行完了した同種または類似の業務について、規模の大きいと考える業務を新しいものから3件選定して記載すること。 ^{※1} ・あわせて関連資料も添付すること。
誓約書・同意書	（様式4）	参加資格の要件等に抵触していないことの誓約並びに奈良市が行う事務事業からの暴力団排除に関する合意書（平成25年4月1日発効）に基づく照会についての同意書。

※1単独提案する場合、共同提案で実施した事業があれば1件として扱う。

共同提案する場合、幹事者が実施した事業だけでなく共同事業者が実施した事業も1件として扱う。

（2）提出先

後記15「担当」まで

（3）提出期間

令和7年5月19日（月）から令和7年5月28日（水）まで。（土曜、日曜を除く。）

午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）

（4）提出方法

前記（2）提出先まで、直接持参または郵送（信書便）のこと。※FAX不可

【持参の場合】

前記（3）提出期間内に持参すること。（期限厳守）

【郵送の場合】

前記（3）提出期間内に必着とする。なお、郵送で提出した旨を後記15「担当」まで電話連絡し、到達確認をすること。

（5）参加承認

本プロポーザルの参加承認の可否の連絡は、令和7年5月30日（金）までに参加申請書を提出したすべての事業者へ通知する。

なお、通知方法は、提出書類に記載されたメールアドレス宛に電子メールを送信し、追っ

て通知書を送付する。

10. 質問の受付及び回答

(1) 受付期間

令和7年5月19日(月)から令和7年5月28日(水)午後5時まで

(2) 提出方法

電子メールにて件名を「プロポーザルに関する質問(事業者名)」とし、奈良市空き家総合窓口業務委託に関する質問書(様式5)を添付し、次のメールアドレス宛に送信すること。電話及び直接来所による質問には応じない。※FAX不可

メールアドレス: akiya@city.nara.lg.jp

(3) 質問に対する回答

令和7年5月30日(金)までに、質問書を提出した事業者及び参加申込書を提出したすべての事業者に対して、参加申込書に記載されたメールアドレス宛てに電子メールで回答し、併せて、市ホームページへも掲載する。なお、審査基準などに関する質問については回答しない。

11. 参加辞退

参加申込書を提出後、企画提案書などを提出しない(プロポーザルの参加を辞退する)場合は、辞退届(様式6)を提出すること。

(1) 辞退届提出期限

令和7年5月30日(金)午後5時まで(土曜、日曜を除く。)

(2) 提出先

後記15「担当」まで

(3) 提出方法

前記(2)提出先まで、直接持参または郵送(信書便)のこと。※FAX不可

【持参の場合】

前記(1)の提出期限までに持参すること。(期間厳守)

【郵送の場合】

前記(1)の提出期限内に必着とする。なお、郵送で提出した旨を後記15「担当」まで電話連絡し、到達確認をすること。

12. 企画提案

本プロポーザル参加者は、以下の書類を提出すること。

	様 式	記入に関する留意事項	提出部数
業務の実施 体制調書	(様式7の1) (様式7の2) A4判各1枚	(1)配置予定の統括責任者、代行責任者、担当者を記載すること。 (2)企画提案書の提出者以外の企業などに所属する者が担当者となる場合には、企業名なども記載すること。 (3)業務に協力する企業・関連業界及び実施業務について記載すること。	各1部
企画提案書	※任意様式 A4判両面印刷 で10枚以内	(1)企画提案書には1部の表紙のみに事業者名を記載し、他の部分には事業者名（企画提案参加者名を含む）を連想させる事項は記載しないこと。 (2)提案内容については、その考え方及び具体的な方法(内容)について、提案すること。また、事業のスケジュール等を明記すること。	計10部
見積書	※任意様式 A4判	※見積額は想定されるすべての経費の総額を記載すること。また、単年度ごとの予算・積算根拠も記載すること。(事業者名等を記載した正本1部と、これらの記載押印等が無い写し9部の計10部)	計10部
法人税（個人事業者の場合は所得税）に係る納税証明書（提出日前3カ月以内に発行されたもの）			1部 JVは各1部

(1) 提出期間

令和7年6月2日（月）から令和7年6月10日（火）まで。（土曜、日曜を除く。）

午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）

(2) 提出方法

後記15「担当」まで直接持参または郵送（信書便）のこと。 ※FAX不可

【持参の場合】

前記（1）提出期間内の午前9時から午後5時までに持参すること。

【郵送の場合】

前記（1）提出期間内に必着とする。なお、郵送で提出した旨を後記15「担当」まで電話連絡し、到達確認をすること。

13. 契約に関する事項

(1) 契約者の決定

交渉権第1位の事業者から協議をおこない、企画提案書による内容を基本として、業務の委託に係る仕様を確定させた上で契約を締結する。その場合、事業者は速やかに契約が締結できるように手続きを進めること。なお、協議が合意に至らなかった場合は、次点の事業者と協議をおこなう。

(2) 契約保証金

契約者は、奈良市契約規則（昭和40年奈良市規則第43号）第23条第1項の規定により契約金額の100分の10以上の契約保証金を納付すること。ただし、同規則第23条第2項各号のいずれかに該当する場合は全部又は一部を免除する。

(3) 契約の期間

令和7年7月1日から令和10年6月30日まで。

14. 留意事項

- (1) 提出された書類は、選定結果にかかわらず返却しない。また、不採用となった場合には本市で定めた保存年限満了後、本市の責において全て処分するものとし、本業務における審査以外では使用しない。

なお、提出された書類や選定結果（不採用となった事業者の名称及び審査結果を含む。）は、奈良市情報公開条例（平成19年奈良市条例第45号）により情報公開の対象となる場合がある。

- (2) 提出された書類は、審査を行う作業に必要な範囲において複製を作成する場合がある。

- (3) 企画提案書で表明された内容について、実現性が低いにもかかわらず提案するようなことがないこと。

交渉権第1位に決定された後であっても、業務目的が達成できないことが確認できた場合には契約を締結しない場合がある。

その場合において提案者が被る損害について、本市は一切責任を負わず、賠償もしない。

- (4) 企画提案書の作成など、本プロポーザル参加に要する費用は、すべて提案者の負担とする。

- (5) 本プロポーザルの参加にあたって使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限定する。

- (6) 契約締結することとなった場合、提出された書類に記載された統括責任者などは、特別の理由があると本市が認めた場合を除き、原則として変更できないものとする。

15. 担当

〒630－8580

奈良市二条大路南一丁目1番1号（奈良市役所 北棟6階）

奈良市 都市整備部 住宅課 住宅政策係（石丸・岩前・藪根）

TEL：0742-34-5175（直通）

E-mail：akiya@city.nara.lg

