

柏崎市空家等管理活用支援法人指定及び空家等対策支援業務委託  
公募型プロポーザル実施要領

令和6（2024）年12月

柏崎市

## 目次

1	目的	- 1 -
2	提案対象とする業務	- 1 -
(1)	業務名	- 1 -
(2)	業務内容	- 1 -
(3)	体制整備に係る留意事項	- 4 -
(4)	委託業務期間	- 4 -
(5)	提案限度額	- 4 -
3	参加資格	- 4 -
(1)	参加対象団体等要件	- 4 -
(2)	制限事項	- 5 -
4	実施スケジュール及び手続等	- 5 -
(1)	実施スケジュール	- 5 -
(2)	質問及び回答	- 6 -
(3)	参加意向申出書兼空家等管理活用法人指定申請書の提出	- 6 -
(4)	参加資格審査及び結果通知	- 7 -
(5)	企画提案書及び見積書の提出	- 7 -
(6)	本プロポーザルの参加辞退	- 8 -
5	選考・評価基準及び結果の公表等	- 8 -
(1)	選考方法	- 8 -
(2)	管理活用支援法人指定候補者・受託候補者の特定	- 9 -
(3)	審査結果の通知及び公表	- 9 -
(4)	失格事項	- 9 -
(5)	柏崎市空家等対策推進協議会の委員委嘱	- 9 -
(6)	契約の締結	- 9 -
6	提案に係る留意事項	- 9 -
7	問合せ及び提案書等提出先	- 10 -

### 【別紙】

別紙1 コミュニティ別空き家率

別紙2 評価基準

### 【本プロポーザルに係る提出様式】

様式1 参加意向申出書兼空家等管理活用支援法人指定申請書

様式1の2 共同企業体結成届

様式2 質問書兼回答書

様式3 企画提案提出書

様式4 見積書

## 1 目的

少子高齢化、人口減少社会という社会環境の中、空き家の数は増加する一方であり、適切な管理がなされないことにより引き起こされる様々な問題が社会問題としてクローズアップされている。このような状況下において、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）が昨年12月に改正され、官民の連携により空き家対策を着実に推進するために、空き家対策の補完的な役割を担う者として、市町村長が空き家対策の経験や実績のある民間法人を空家等管理活用支援法人（以下「管理活用支援法人」という。）に指定することができるようになった。

本市の空き家対策に関する事業等について整理すると、管理不全な空き家（法第2条2項に規定される特定空家等又は法第13条第1項に規定される管理不全空家等）に係る相談、行政指導等については、引き続き行政が主体となって対応することが必要である。一方で、「空き家の利活用や処分等に係る相談事業」、「空き家の管理に関する意識啓発事業」については、民間のノウハウを活用することによって、一層効果的に事業を展開できるものである。また、空き家の二次流通（本市主要施策の一つである移住定住に資するための住宅ストックの活用という側面を含む。）を図るための「空き家バンク運営事業」については、空き家の利活用という点において、民間活力を導入し事業を展開することで、その促進につながるものと考ええる。

本市は、上記のうち民間のノウハウや活力を導入する業務について、実務を確実かつ適正に担える団体を管理活用支援法人に指定するとともに、その業務を委託する予定である。

本要領は、創意工夫のある提案を募るとともに、プロポーザル方式により選定するために必要な事項を定めるものである。

## 2 提案対象とする業務

### (1) 業務名

柏崎市空家等対策支援業務

### (2) 業務内容

#### ア 必須業務

##### (ア) 統括管理業務

業務全体が確実に遂行できるよう、市と協議しながら、スケジュール調整し、計画を立案するとともに、業務記録をとりまとめ、市に定期的に報告すること。

※1 柏崎市空家等対策連絡協議会（空家等対策計画策定・事業実施委員会）への報告資料作成を含む。

※2 相談内容が特定空家等又は管理不全空家等に関するものであった場合、市への情報共有を含む。

### 【主な業務】

- ・各業務全体の統括及び連絡調整
- ・各業務の実施計画立案
- ・記録及び報告（月次報告を想定。ただし、相談等の内容が、特定空家等又は管理不全空家等に関するものであった場合の市への情報共有は即時）
- ・柏崎市が平成30（2018）年度に締結した「柏崎市における空家等の適正管理に関する連携協定書」に係る協定締結団体との連絡調整

#### （イ）空家等相談対応業務

管理不全な状態となることを未然に防止するため、空家等の状態、立地等を確認しながら、リフォーム・リノベーション等に関する提案、空き家バンクを始めとする二次流通等に係る提案等により相談者の対応を行う。

### 【留意事項】

- ・相談は、常時対応できる体制、仕組みとすること。
- ・各種法令に抵触することのないよう対応時における関係団体又は有資格者との連携体制を明確にした上で、対応すること。

#### （ウ）空家等意識啓発業務

これまで本市が実施してきた空き家セミナーの内容等を踏まえ、空家等の所有者又は管理者に対し、空家等対策における共通課題や利活用に係る成功事例、管理不全な状態が引き起こす社会問題や地域への影響等について広く周知するため、様々な角度からテーマを設定し、意識啓発に係るセミナーを計画、周知及び実施すること。また、開催時に参加できなかった空家等の所有者又は管理者に対し、その内容を伝達することができるような仕組みを構築し、実施すること。

### 【留意事項】

- ・柏崎市が実施したコミュニティ区域別の空き家率（別紙1）を参考に、実施対象等を検討、提案すること。
- ・柏崎市空家等対策連絡協議会（空家等対策計画策定・事業実施委員会）において意見が出された「空き家予備軍（現在は空き家ではないが、高齢者単身等居住で今後も親族が同居をする可能性が低いと考えられるもの）」に対する意識啓発についても検討、提案すること。
- ・市民等においては、依然として、新築による持ち家志向が強いことから、人口減少社会の中、余剰となった又は余剰となる多くの中古住宅ストックが利用されるよう意識啓発の内容を検討、提案されることが望ましい。

#### （エ）空き家バンク運營業務

居住目的のない住宅等（中古住宅又は空家等）について、二次流通させるための仕組みとして運用している空き家バンクについて、登録作業を行うとともに、購入又は賃借の希望があった場合の内見対応に必要な作業を行うこと。

また、空き家バンクは、空き家の有効活用を図り、本市の主要施策の一つである移住定住に関する施策に資することを目的としていることを踏まえ、検討、提案を行うこと。

#### 【留意事項】

- ・登録作業に必要となる写真撮影、図面作成及び所要の資料収集について、相談者、提案団体及び不動産事業者等との役割分担を明確にした上で検討、提案すること。なお、これらの経費については、委託料に含むものとする。

- ・空き家バンクサイトについては、現在、本市が使用している「a t h o m e社」及び「L I F U L H O M E S社」の2サイトを当面の間、運用すること。

- ※1 アカウントは、市のID及びパスワード等を受託者が運用するものとする。

- ※2 令和6（2024）年7月～8月に、本市（柏崎市空家等対策連絡協議会（空家等対策計画策定・事業実施委員会））において実施した「柏崎市空家等管理活用支援法人の指定検討に係る提案募集」に際し、空き家バンクサイトそのもののリニューアルが必要との意見があったことを踏まえ、リニューアルを提案する場合は、サイトイメージを必ず提案すること。また、この場合、構築及び運用開始時期を明確にするとともに、見積書にもその必要経費を含むこと。

なお、リニューアルサイトを構築する場合、委託業務終了後において、市がサイトの維持管理を行うことができるよう、アカウント管理、著作権管理等について検討の上、提案すること。

#### （オ）空家等対策計画改定業務

法改正等を踏まえ、柏崎市空家等対策連絡協議会（空家等対策計画策定・事業実施委員会）において、改定内容の審議を踏まえ、令和7（2025）年度末までに、本市空家等対策計画を改定することから、審議に要する資料作成、審議時におけるファシリテーション及び計画改定案の作成を行うこと。

#### 【留意事項】

- ・審議は、計4回の開催を予定している。

- ※1 回当たり、2～3時間程度の審議を目途とする。

- ・改定する計画は、令和5（2023）年12月の法改正内容のみならず、管理活用支援法人に委託し、実施する事業等についても審議し、明記することとする。

- ・本業務は、市からの委託に基づく空家等対策計画策定業務であり、法第27条の規定による支援法人として本市空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案するものとは異なるものである（提案しようとする場合における素案の作成は、本業務には含まない。）。

#### イ 提案業務

上記「ア 必須業務」の（ア）から（エ）までに附随し、「1 目的」に記載の内容に資すると考えられる業務

### (3) 体制整備に係る留意事項

ア 各業務の遂行に際し、弁護士法（昭和24年法律第205号）、司法書士法（昭和25年法律第197号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）等の関係法令に抵触することのないよう体制整備を行うこと。

※ 必要に応じて、専門家への相談又は産業競争力強化法（平成25年法律第98号）に基づくグレーゾーン解消制度（経済産業省所管）等の活用により、提案前に確認を行うこと。

イ 委託業務の全てを再委託してはならない。また、業務の一部を第三者に委託又は請け負わせる場合には、事前に書面により本市へ協議し、本市の承諾を得るとともに、業務が円滑に行われるように再委託先に対し指示等を行うこと。

### (4) 委託業務期間

契約締結日から令和10（2028）年3月31日までの3年間

※ 契約締結日は、令和7（2025）年4月1日予定とする。

### (5) 提案限度額

単年度当たりの提案限度額を、10,000,000円（消費税及び地方消費税を含む。）とする。

※ 必須業務のほか、提案業務がある場合も、上記の上限額を超えないこと。

## 3 参加資格

### (1) 参加対象団体等要件

本プロポーザルに参加しようとする者は、柏崎市域における空き家対策に係る活動実績及び利活用実績を有しているとともに、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人（公益社団法人を含む。）、一般財団法人（公益財団法人を含む。）、空き家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社又はこれらの法人等により構成される共同企業体であり、対象とする業務を適切かつ確実にを行うことができる体制を整備していなければならない。また、次に掲げる全ての要件を満たしていなければならない。

なお、共同企業体の場合、当該企業体における責任割合が最大である者を代表法人とする。

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（一般競争入札の参加者の資格）に該当しないこと。

イ 参加意向申出書兼空家等管理活用支援法人指定申請書の提出期限の日から契約締結までの間に、柏崎市物品調達に係る業者等指名停止措置要領の規定による停止措置を受けていないこと。

ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）又は廃止前の会社更生法（昭和27年法律第172号）の適用申請をした者（更生計画の認可を受けた者を除く。）でないこと。

エ 民事再生法（平成11年法律第225号）の適用申請をした者（再生計画の認可を受けた者を除く。）でないこと。

オ 参加意向申出書兼空家等管理活用支援法人指定申請書の提出日に、柏崎市の令和6（2024）年度物品入札参加資格のうち、次の項目に係る入札参加資格者名簿に登録されていること。

【対象分類（次の全ての分類）】

- ・109-001 企画・運営
- ・112-001 各種行政計画策定
- ・112-099 その他の計画策定・コンサルティング

## (2) 制限事項

ア 提案者が共同企業体である場合、その代表構成員を含む構成員は、他の提案者である共同企業体の代表構成員を含む構成員となることができない。また、提案者が単体企業である場合も同様とする。

イ 本プロポーザルの審査担当者及びその家族は、提案者の担当者及び協力者などの関係者になることができない。

## 4 実施スケジュール及び手続等

### (1) 実施スケジュール

内 容	期日又は期間等
公告	令和6（2024）年12月20日（金）
質問書の提出期限	令和7（2025）年 1月10日（金） 正午 <b>※必着</b>
質問書への回答	令和7（2025）年 1月17日（金） （予定）
参加意向申出書兼空家等管理活用支援法人指定申請書の提出期限	令和7（2025）年 1月22日（水） 正午 <b>※必着</b>
参加資格確認結果等通知及び関係書類提出要請	令和7（2025）年 1月24日（金） （予定）
企画提案書及び見積書提出期限	令和7（2025）年 2月13日（木） 正午 <b>※必着</b>
プレゼンテーション日程通知	令和7（2025）年 2月14日（金） （予定）

プレゼンテーション及び審査日	令和7（2025）年 2月25日（火）午前 （予定）
審査結果通知及び市ホームページへの講評掲載	令和7（2025）年 2月26日（水）（予 定）

## (2) 質問及び回答

### ア 質問書の提出

- (ア) 提出期限 令和7（2025）年1月10日（金）正午 ※必着
- (イ) 提出方法 電子メール又は郵送により、「7 問合せ及び提案書等提出先」に提出するとともに電話による連絡を行うこと。
- (ウ) 提出様式 第2号様式「質問書兼回答書」

### イ 質問書への回答

令和7（2025）年1月17日（金）（予定）に、全質問及び回答をとりまとめた上で、質問者に回答するとともに、ホームページに掲載する。

## (3) 参加意向申出書兼空家等管理活用法人指定申請書の提出

### ア 提出期限 令和7（2025）年1月22日（水）正午 ※必着

### イ 提出様式

- (ア) 第1号様式「参加意向申出書兼空家等管理活用支援法人指定申請書

#### 【添付書類】

定款、登記事項証明書、役員の氏名及び住所を確認できる書類、組織の沿革を記載した書類及び事務分担を記載した書類、提案団体における前事業年度の事業報告（収支決算書及び貸借対照表含む）、提案団体における事業計画（収支予算書含む）及び空家等管理活用に係る実績が確認できる書類

- (イ) 第1号様式の2「共同企業体結成届」

※提案者が、共同企業体による参加の場合のみ、本書を提出すること。

### ウ 提出方法

- (ア) 持参する場合

提出期限までの各日（新潟県柏崎市の休日を定める条例（平成元年条例第31号）第1条第1項に規定する休日（以下「休日」という。）を除く。）午前8時30分から午後5時15分（提出期限の日は、正午まで）までに提出すること。

- (イ) 郵送する場合

提出期限必着とし、表面に「柏崎市管理活用支援法人指定及び空家等対策支援業務委託公募型プロポーザル指定申請書兼参加意向申出書等在中」と朱書きすること。

#### (4) 参加資格審査及び結果通知

参加意向申出書等の提出者が参加資格を満たしているか確認し、確認結果を提出者全員に通知する。本プロポーザルの参加が認められた者には、当該結果通知書に提案書等の提出要請書を同封する。

#### (5) 企画提案書及び見積書の提出

ア 提出期限 令和7（2025）年2月13日（木）正午 ※必着

イ 提出書類及び提出部数

No.	書類名	提出部数
1	第3号様式「企画提案提出書」	正本1部
2	企画提案書 （※ウ（ア）参照）	正本1部、副本8部
3	第4号様式「見積書」 （※ウ（イ）参照）	正本1部、副本8部
4	CD-ROM等外部メディア （※ウ（ウ）参照）	正本1部

ウ 提案書等の作成方法

提案書等の作成に当たっては、「2 提案対象とする業務（2）業務内容（※必須業務及び提案業務含む。）」に基づき、極力簡潔なものとし、次の点に留意すること。また、企画提案書（No. 2）には、提案者が識別できるような提案者の名称及びロゴ等を使用しないこと。

（ア）提案書は、任意様式（日本工業規格A4様式）とし、全体で30ページ以内とすること。

また、次の相談内容に係る対応を行う際のフローを、対応者（提案団体、協定締結団体中のいずれかの団体、協力企業等の別）を明確にした上で図示し、説明すること。

##### 【対応について図示を要する相談内容】

相談1 空き家を売りたい。

相談2 （空き家になる前）空き家になった後にどうしたらよいか教えてほしい。

相談3 隣の空き家の管理状態が悪く困っている。

（イ）見積書は、第4号様式「見積書」を使用し作成するとともに、「業務内容（小分類）」別に任意様式により明細を作成の上、添付すること。

（ウ）CD-ROM等の外部メディアには、全ての提出書類に係る電子データ（PDFデータ）を格納すること。

エ 提出方法

（ア）持参する場合

提出期限までの各日（休日を除く。）午前8時30分から午後5時15分まで（提出期限の日は、正午まで）に提出すること。

(イ) 郵送する場合

提出期限必着とし、表面に「柏崎市管理活用支援法人指定及び空家等対策支援業務委託公募型プロポーザル提案書及び見積書等在中」と朱書きすること。

(6) 本プロポーザルの参加辞退

プロポーザルを辞退する場合は、任意様式により、辞退届を提出すること。

## 5 選考・評価基準及び結果の公表等

### (1) 選考方法

提出された提案書等の審査及び評価（以下「審査等」という。）は、柏崎市管理活用支援法人指定及び空家等対策支援業務委託公募型プロポーザル選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、次のとおり行う。

なお、選定委員会は、非公開とする。

ア 評価基準 評価基準書（別紙2）のとおり

イ 評価方法

(ア) プレゼンテーション及びヒアリング

企画提案書の内容を補完するため、提案者はプレゼンテーションを行うこととし、市は、企画提案書及び当該プレゼンテーションの内容に対し、ヒアリングを行うこととする。また、1提案者におけるプレゼンテーションの時間配分は、60分以内とし、おおむね次の目安で行うこととする。

【時間配分】

準備5分程度、説明20分以内、ヒアリング30分、撤収作業5分

※配分は、当日の進行により変動する可能性があることに留意すること。

なお、当日は、事前に提出された企画提案書以外の追加配布は認めない。

【会場】

柏崎市役所（柏崎市日石町2番1号）

※会議室等会場の詳細は、プレゼンテーション日程通知に併せて行う。

【出席者】

最大出席者数は3名以内とし、提案団体の社員又は在籍する構成員とする。

なお、上記のうち、本業務を受託した際に配置又は配置予定の「統括管理者」を必ず含むこと。

【機器について】

プレゼンテーションにPC等の機器等を使用する場合、その機器については、提案者が用意すること（プロジェクター、スクリーン及び電源タップのみ市が用意する。）。

(イ) 提案書等の審査

提出された提案書等並びにプレゼンテーション及びヒアリングの内容をアの評価基準に基づき、選定委員会の各委員が審査等を行う。

## (2) 管理活用支援法人指定候補者・受託候補者の特定

選定委員会において、審査等を実施した結果、各委員による評価点の合計が最高である者を柏崎市空家等管理活用支援法人指定候補者兼柏崎市空家等対策支援業務委託の受託候補者として特定する。

なお、協議において、契約締結の合意に至らなかった場合又は受託候補者の提案において虚偽の記載、不正及び違反が認められる場合は、選考結果を無効とし、次順位者を柏崎市管理活用支援法人指定候補者兼柏崎市空家等対策支援業務受託候補者として指定及び契約締結に係る協議等を行うこととする。

## (3) 審査結果の通知及び公表

審査結果は、決定後速やかに全ての提案団体に対し、個別に電子メールにより通知する。また、受託候補者及び次順位者に係る提案団体名並びに本プロポーザルに係る講評及び審査日程等の経緯を市ホームページへ掲載する。

なお、審査及び審査結果に係る問合せ、異議申立ては、受け付けない。

## (4) 失格事項

次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

- ア 3(1)参加対象団体等要件に該当しない者又は3(2)制限事項のいずれかに該当する者が提案を行った場合
- イ 提出書類等に提示すべき事項の全部又は一部が提示されない場合
- ウ 虚偽の記載が行われた場合
- エ 選考の公平性に影響を与える行為が行われた場合
- オ その他当市が不相当と認めた場合

## (5) 柏崎市空家等対策推進協議会の委員委嘱

審査結果の通知後、提案団体を柏崎市管理活用支援法人として指定するための協議を行う。また、団体から推薦される者（1名）を柏崎市空家等対策推進協議会（空家等対策計画策定・事業実施委員会）の委員として委嘱する。

## (6) 契約の締結

審査結果の通知後、受託候補者と市は契約締結に向けた協議を行うものとし、契約に係る予算議決後において、契約を締結するものとする。契約締結に要する費用は、受託者の負担とする。

## 6 提案に係る留意事項

提案に際しては、次に掲げる事項に留意すること。

- (1) 提出できる提案は、1者1件までとする。
- (2) 提案及び提案に係る手続に要する費用は、全て提案者の負担とする。
- (3) 提出された提案書等の書類は、返却しない。また、提出された提案書は、非公開とする。

## 7 問合せ及び提案書等提出先

担当部署：柏崎市役所都市整備部建築住宅課

住 所：〒945-0101新潟県柏崎市日石町2番1号

E-mail：[kenchiku@city.kashiwazaki.lg.jp](mailto:kenchiku@city.kashiwazaki.lg.jp)

電 話：0257-21-2291（直通）