簡易公募型プロポーザル方式（単体発注・共同企業体）

公 募 要 領

沖縄県土木建築部公告土住第1号（令和7年8月6日）の「県営住宅ストック総合活用基礎調査業務」に係る企画書の特定等については、関係法令、条例、規則及び要領に定めるもののほか、この公募要領によるものとする。

1 業務概要

- (1) 業務名 県営住宅ストック総合活用基礎調査業務
- (2) 履行場所 沖縄県内
- (3) 業務の目的

本県では、17,417戸の県営住宅を管理しているが、その約半数が昭和55年～平成2年までの11年間に建設されており、これらの老朽化した多くの公営住宅ストックの効率的な更新が課題となっている。このため、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に資するため、平成22年度に「沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画」を策定し、平成29年、令和4年に同計画の見直しを行い、県営住宅の整備方針としているところであるが、同計画の策定から4年が経過し、次年度の新たなストック総合活用計画を策定することを目的として基礎調査を行う。

- (4) 業務内容

県営住宅ストック総合活用基礎調査業務

- (7) 業務内容

- a 令和4年度版「沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画」に示す1次判定、2次判定及びLCC算定の見直し検討（6+40団地）
現行計画の選定フロー及び条件について、協議により必要に応じて見直すとともに46団地について、2次判定までの時点修正及びLCC削減効果の再算出を行う。
- b 新たな「沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画」に向けた現計画における課題等の抽出、分析及び検討
現状のストック活用の実施状況を整理し、計画の進捗状況を評価することで、新たな計画策定に向けた課題を抽出する。
- c 沖縄県公営住宅長期修繕計画作成に向けた基礎調査業務
 - (a) 県営住宅における修繕の実施状況の整理
 - (b) 長期修繕計画作成方針の検討
- d 基礎調査結果のとりまとめ、業務報告書作成
 - a～cまでの検討結果をとりまとめ、報告書を作成する。
- e その他の業務
業務について必要な業務が生じた場合は、発注者と協議する。

本業務において、技術提案を求める特定テーマは以下に示す事項とする。

ストック総合活用計画及び長寿命化計画において、事業手法の選定をするにあたり、本県の背景・課題に対し効果的な判定基準の提案

- (5) 履行期間 契約締結日の翌日から令和8年3月31日まで
- (6) 業務量の目安 10,956,000(税込み)円以下
- (7) 成果品

成果品は以下のとおりとする。

- (7) 調査結果報告書（正1部、電子媒体CD-R）
- (4) 「県営住宅ストック総合活用基礎調査」原稿（電子データをCD-R等に記録して提出）
- (9) 「県営住宅ストック総合活用基礎調査」の印刷物（5部）
- (4) 「県営住宅長寿命化計画基礎調査」原稿（電子データをCD-R等に記録して提出）

- (d) 「県営住宅長寿命化計画基礎調査」の印刷物（1部）
- (h) 「県営住宅長期修繕計画基礎調査」原稿（電子データをCD-R等に記録して提出）
- (i) 「県営住宅長期修繕計画基礎調査」の印刷物（1部）

(8) 業務の実施形態

ア 再委託の禁止

本業務について、主たる部分の再委託は認めない。

イ 主たる部分

本業務における「主たる部分」は共通仕様書第1128条第1項に示す他に次のとおりとする。

業務における総合的企画、業務遂行管理、手法の決定及び技術的判断等の業務等であって、本業務においては、問題や課題等の整理、検討及び高度な専門的分析業務を除く現場調査業務を指すものとする。

2 企画書の特定に関する事項

(1) 企画書に関する評価基準

本業務の技術力等に関する評価項目、評価基準及び得点配分は次のとおりとする。なお、予定管理技術者が、業務実績の評価対象期間に、産前休業、産後休業、育児休業、介護休業を取得していた場合は、その取得期間と同等の期間を評価対象期間の以前に加えることができる。

ア 企業の経験及び能力

評価項目	評価の着目点		評価のウェイト
		判断基準	
企業の経験及び能力	資格要件	技術部門登録 (別記様式-2) 下記の順位で評価する。 ①建設コンサルタント登録（都市計画及び地方計画部門）及び沖縄県の令和7・8年度測量及び建設コンサルタント等業務入札参加資格者名簿の土木関係コンサル業種の都市計画及び地方計画又は建築関係コンサル業種の建築一般に登録がある。 ②沖縄県の令和7・8年度測量及び建設コンサルタント等業務入札参加資格者名簿の土木関係コンサル業種の都市計画及び地方計画又は建築関係コンサル業種の建築一般に登録がある。 ③上記に該当しない場合は選定しない。	① 5 ② 2 ③ 特定しない
	専門技術力（業務実績）	(別記様式-2) (別記様式-2の2) 過去10年間の同種又は類似業務等の実績を下記の順位で評価する。 ①平成27年度以降に同種業務の実績がある。 ②平成27年度以降に類似業務の実績がある。 ③上記に該当しない。 記載する業務は2件以内とし、図面、写真等を引用する場合も含め、1件につき1枚以内に記載する。	① 10 ② 6 ③ 特定しない
	管理技術力	当該管内常駐技術者（迅速性） (別記様式-3) 以下の順位で評価する。 ①沖縄県内に管理技術者が常駐している。 ②沖縄県内に担当技術者が常駐している。 ③上記に該当しない	① 5 ② 2 ③ 0

業務実施体制	業務実施体制の妥当性	(別記様式-3) 下記の項目に該当する場合は特定しない。 ①業務の分担構成が、不明確又は不自然な場合。 ②設計共同体による場合に、業務の分担構成が細分化され過ぎている場合、一の分担業務を複数の構成員が実施することとしている場合。 ③主たる部分が再委託予定となっている。	-
合計		満点の点数	20

イ 予定技術者の経験及び能力

評価項目	評価の着目点		技術点		
	判断基準		管理技術者	担当※技術者	照査技術者
予定技術者の経験及び能力	資格要件	(別記様式-5) 技術者資格を下記の順位で評価する。 ①技術士(総合技術監理部門:都市及び地方計画) ②技術士(建設部門:都市及び地方計画) ③RCCM(都市計画及び地方都市) ④一級建築士 ⑤上記に該当しない。	①2 ②1 ③1 ④1 ⑤特定しない	①2 ②1 ③1 ④1 ⑤0	①2 ②1 ③1 ④1 ⑤特定しない
	専門技術力	(別記様式-5の2)(別記様式-5の3) 過去10年間の同種又は類似業務等の実績を下記の順位で評価する。 ①平成27年度以降から公告日までに完了した同種業務の実績又は同種業務をマネジメントした実務経験(※)がある。 ②平成27年度以降から公告日までに完了した類似業務の実績又は類似業務をマネジメントした実務経験(※)がある。 ※ただし、再委託による業務及び照査技術者として従事した業務は除く。また、職務上従事した立場は管理技術者又は担当技術者(照査技術者にあつては、職務上従事した立場は照査技術者も認める。)とする。 ③上記に該当しない。 記載する業務は2件以内とし、図面、写真等を引用する場合も含め、1件につき1枚以内に記載する。	①6 ②3 ③特定しない	①4 ②2 ③0	①2 ②1 ③特定しない

	業務執行技術力	(別記様式-5) 公告2応募資格(1)イの都市計画及び地方計画に係る従事期間 ①公告日までの従事期間が10年以上 ②公告日までの従事期間が5年以上 ③上記に該当しない。 従事期間は公告2応募資格(3)イの資格取得後の年数とする。	①2 ②1 ③0	①- ②- ③-	①2 ②1 ③0
	地域情報収集力	(別記様式-5) 平成27年度以降から公告日までに完了した業務実績については下記の順位で評価する。なお、業務実績は、国・都道府県・政令指定都市その他の公共事業を実施する機関の実績で、契約金額が500万円以上の業務とする。 ①平成27年度以降、沖縄県内における業務実績が2件以上ある。 ②平成27年度以降、沖縄県内における業務実績が1件以上ある。 ③上記に該当しない	①2 ②1 ③0	①4 ②2 ③0	①2 ②1 ③0
小計	満点の点数		12	10	8
			30		

注) 担当技術者については、主たる業務を担当する者1名を評価する。

ウ 実施方針

評価項目	評価の着目点		技術点
	判断基準		書面
実施方針・実施フロー・工程表その他(別記様式-7)	業務理解度	・目的、条件、内容の理解度が高いか。	0~8
	実施手順	・業務実施手順を示す実施フローの妥当性があるか。 ・業務量の把握状況を示す工程計画の妥当性があるか。	0~6
	その他	・業務に関する知識、有益な代替案、重要事項の指摘があるか。 ・地域の実情を把握した上で、業務の円滑な実施に関する提案があるか。	0~6
小計			20

エ 特定テーマ

評価項目	評価の着目点		技術点
		判断基準	書面
特定テーマに関する技術提案（別記様式-8）	特定テーマ	<ul style="list-style-type: none"> ・仕様書などの与条件及び地域特性との整合性があるか。 ・必要なキーワード（着眼点、問題点、解決方法等）が網羅されているか。 ・事業の重要度を考慮した提案となっているか。 ・事業の難易度にふさわしい提案となっているか。 	0～12
		<ul style="list-style-type: none"> ・提案内容に説得力があるか。 ・提案内容を裏付ける類似実績などが明示されているか。 ・利用しようとする技術基準、資料が適切か。 ・提案内容によって想定される事業費が適切か。 	0～10
		<ul style="list-style-type: none"> ・提案内容に独創性があるか。 	0～8
小計			30
アからウの合計（満点）			100

オ 参考見積もりに関する確認

評価項目	評価の着目点		技術点
		判断基準	評価のウェイト
参考見積もりの妥当性	業務コスト	<ul style="list-style-type: none"> ・業務規模と大きく乖離がある場合は非特定 ・業務量の目安を超える金額の場合は非特定 	—

3 企画書に対する質問及び回答

企画書等を提出しようとする者は、企画書について、書面により質問をすることができる。ただし、提出資格が無いと判断する者からの質問は受け付けない。

(1) 問い合わせ先

〒900-8570 沖縄県那覇市泉崎一丁目2番2号

沖縄県土木建築部住宅課 公営住宅班

電話番号 098-866-2418

(2) 提出期間、提出方法、及び場所

ア 期 間 令和7年8月6日（水）から令和7年8月12日（火）まで

イ 受付時間 休日を除く、午前9時から午前12時、午後1時から午後5時

ウ 場 所 上記(1)による。

エ 提出方法 書面（様式自由）を持参することにより提出すること。郵送又は電送（メールやファクシミリ）によるものは受け付けない。

(3) 回答の方法

ア 期 間 令和7年8月14日（木）から令和7年8月21日（木）まで

イ 場 所 沖縄県のホームページに掲載する。

【沖縄県HP】 <https://www.pref.okinawa.lg.jp/shigoto/nyusatsukeiyaku/1015342/1025074/index.html>