

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8年7月22日）の「沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画策定業務」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 沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画策定業務
- (2) 履行場所 沖縄県内
- (3) 業務の目的

本県では、これまで21,031戸の県営住宅を建設しているが、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べく、平成29年度に「沖縄県公営住宅等長寿命化計画」および「沖縄県公営住宅ストック総合活用計画」を策定し、令和4年にこれらの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。

令和8年度は、この見直しから4年が経過したことから、改めてこれらの計画を見直し、新しい計画を策定する。

- (4) 業務内容

構成は概ね以下の通りとする。ただし、受託者は住宅課職員と協議の上、まとめやすいように下記の内容を統合したり、順序を変えることができる。また、下記以外にも必要と思われる事項があれば追加するものとする。住宅課は、本業務を遂行するにあたり必要な当課の資料等を受託者に貸与する。

I. 沖縄県公営住宅等長寿命化計画

- (1) 長寿命化計画の背景・目的

- ① 背景
- ② 目的

- (2) 計画期間

- ・R9年度～R18年度

- (3) 公営住宅等ストックの状況

- ・管理戸数（構造種別、建築年度別、規模別、行政区域別、供給主体別 等）
- ・入居者の状況（年齢別、世帯人数別、収入状況 等）
- ・応募倍率、収入超過者・高額所得者に対する取組状況
- ・空家の状況
- ・その他事業手法の選定に用いる公営住宅等ストックの物理的な状況等（耐震性の有無、二方向避難の確保状況、バリアフリー化の状況等）

- (4) 長寿命化に関する基本方針

- ① ストックの把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針
管理する公営住宅ストックの数や特性等に応じて、ストックの現状把握、データ管理に関する方針を記載する。
- ② 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針
公営住宅等の改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るための維持管理（日常点検、計画修繕、改善）の方針を記載する。

- (5) 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

- ① 対象
県営住宅（改良住宅を含む）

- ② 団地別・住棟別状況の把握（調査項目の設定）
 - (ア) 団地別・住棟別の基礎的項目（敷地面積、戸数、建設年度等）
 - (イ) 団地別・住棟別活用手法の選定に必要な項目（需要、周辺環境等）
 - (ウ) 維持管理の計画に必要な項目（現状、修繕・管理・点検履歴、仕様等）
- ③ 団地別・住棟別活用計画

ストック活用計画手法別（修繕、改善、建替、用途廃止等）の戸数を整理する。

手法の選定フロー：１次判定、２次判定、３次判定
- (6) 点検の実施方針
 - ・定期点検及び日常点検の実施方針を記載する。
- (7) 計画修繕の実施方針
 - ① 適切な維持管理による長寿命化を図るため、計画修繕の実施方針を記載する。
 - ② 別冊で策定する「沖縄県公営住宅等長期修繕計画」との整合を図り、効率的な工事の実施が可能な計画とする。
- (8) 改善事業の実施方針
 - ・安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型に分類し、各々の実施方針を記載する。
- (9) 建替事業の実施方針
 - ・高度利用、土地の有効活用（社会福祉施設の導入等）
 - ・他の団地との集約・再編等の可能性
- (10) 長寿命化のための事業実施予定一覧
 - ① 【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧
 - ② 【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧
 - ③ 【様式３】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）
- (11) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等について、ライフサイクルコストを算出し、その結果を記載する。

また、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象として、ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減効果を算出する。

Ⅱ. 沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画

- (1) 計画の概要
 - ① 背景と目的
 - ② 計画の位置づけ
 - ③ 計画の構成
 - ④ 計画の対象 県営団地132団地 16,960戸 豊見城団地県改良住宅 409戸
 - ⑤ 計画の期間 R9年度～R18年度
- (2) 公営住宅等ストックの状況のまとめ
 - ① 管理戸数（構造種別、建設年度別、規模別、地域別 等）
 - ② 入居者の状況（年齢別、世帯人数別 等）
 - (ア) 居住面積と世帯人数の関係表を作成し、住生活基本計画（全国計画）に基づく最低居住面積を下回る住戸数、都市型誘導居住面積を上回る住戸数を把握する。また、何人世帯が多いかなども把握する。
 - (イ) 年齢別入居世帯数の図表を作成し、高齢者世帯が多いか、子育て世帯が多いかなどを把握する。また、世帯主の年齢層も把握する。
 - ③ 入居者の収入状況

分位による所得金額範囲に対する戸数表を作成し、原則階層や収入超過階層の割合を把握する。
 - ④ 空き家の状況

団地毎にまとめる。
 - ⑤ 収入超過者・高額所得者に対する取り組み状況
 - ⑥ 応募者の状況

募集戸数、応募人数、応募倍率などをまとめる。

(3) これまでの取り組み結果

現行のストック活用計画で位置づけられている建て替え、改善、修繕計画がどの程度進捗したかをまとめる。

(4) スtock活用の基本目標

①基本理念

②基本方針（以下は項目例）

- (ア) 建物（躯体）の安全性の確保、耐久性の向上による長期有効活用
- (イ) セーフティネット機能の確保
- (ウ) 質の高い住宅ストックの形成と維持保全
- (エ) 高齢者等に配慮した住宅・住環境の創出
- (オ) 団地コミュニティや市町村との連携による福祉施設の整備、防犯性の向上
- (カ) 環境に配慮したストックの形成

③整備水準の目標

誘導居住面積水準を目指した住宅供給、高齢者世帯、単身世帯、子育て世帯への配慮等

(5) 県営住宅（改良住宅を含む）活用手法の検討

① 活用手法選定の考え方

- (ア) 手法選定の視点
- (イ) 手法選定のフロー：1次判定、2次判定、3次判定

② 活用手法の選定

県営住宅及び改良住宅の全団地について判定する。

(6) スtock活用計画

(5)で判定された各団地について、事業手法を検討する。

① 建て替え

- (ア) 手法
 - ・高層化→余剰地活用（福祉施設（市町村の役割も検討）、売却等）
 - ・団地の統合（2つ以上の団地が近い場合）
 - ・高齢者単身世帯等のため、1ルーム・1LDKなどの規模の小さい住戸も造る。
 - ・PFI等民間活用 等

(イ) 優先順位：

耐用年数、劣化状況、耐震性、機能性、需要の高さ（応募倍率）等を総合的に判断し、優先順位を決める。

※耐震性のみが問題で、コンクリート・鉄筋がそれほど劣化していない団地は耐震改修を行う。

② 改善

耐震性、劣化状況は問題ないが、機能性に問題がある場合に改善を行う。

- ・2戸を合わせて1戸にする、3戸を合わせて2戸にする（部屋を増やす）
- ・1戸を分割し2戸にする（単身者用）
- ・バリアフリー化、ニーズにあった設備機器の付加等
- ・防水や設備更新など、修繕であっても長寿命化が期待できるものは改善として扱う。

優先順位：

緊急性・重要性、費用対効果、劣化状況、耐震性、機能性、需要の高さ等を総合的に判断し、優先順位を決める。

③ 修繕

個別の日常的な修繕とは別に、長期修繕計画を決める。

Ⅲ. 沖縄県公営住宅等長期修繕計画

(1) 背景・目的

(2) 計画期間

- ・R9年度～R38年度（30年以上）

(3) 長期修繕計画の構成

- ① 建物・設備の概要
- ② 調査・診断の概要（次回実施時期含む）
- ③ 長期修繕計画の作成・修繕費の設定の考え方
- ④ 長期修繕計画の内容（計画期間の設定、推定修繕項目、修繕終期、修繕工事費など）
- (4) 対象団地
- ・全ての県営住宅（改良住宅含む。）
- 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9年3月15日まで
- (6) 業務量の目安 9,625,000(税込み)円以下
- (7) 成果品
 - 成果品は以下のとおりとする。
 - (ア) 沖縄県公営住宅等長寿命化計画 原稿（電子データをCD-R等に記録して提出）
 - (イ) 沖縄県公営住宅等長寿命化計画の印刷物 本文のみ20頁程度 10部
 - (ウ) 沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画 原稿（電子データをCD-R等に記録して提出）
 - (エ) 沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画の印刷物 80頁程度 10部
 - (オ) 沖縄県公営住宅等長期修繕計画 原稿（電子データをCD-R等に記録して提出）
 - (カ) 沖縄県公営住宅等長期修繕計画の印刷物 本文のみ10頁程度 10部
 - (キ) 業務報告書（正1部、電子媒体CD-R）
- (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	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	① ５ ② ２ ③ 特定しない

能力		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。	
	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28年度以降に同種業務の実績がある。 ②平成28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 1 0 ② 6 ③ 特定しない
	管理技術力（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 4 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	1 9

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専門能力	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。	① 2 ② 1 ③ 1 ④ 1 ⑤ 特定しない	① 2 ② 1 ③ 1 ④ 1 ⑤ 0	① 2 ② 1 ③ 1 ④ 1 ⑤ 特定しない
	専門業務	（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	① 4	① 2	① 2

力	技術執行技術力	する。 ①平成28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28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。	② 2 ③ 特定しない	② 1 ③ 0	② 1 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。	① 2 ② 1 ③ 0	①－ ②－ ③－	① 2 ② 1 ③ 0
	情報地域収集通力度	（別記様式－5） 平成28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28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28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	① 2 ② 1 ③ 0	① 2 ② 1 ③ 0	① 2 ② 1 ③ 0
小計		満点の点数	1 0	6	8
			2 4		

注) 担当技術者については、主たる業務を担当する者1名を評価し、管理技術者及び照査技術者を兼ねることはできない。

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・	業 務 理 解	・ 目的、条件、内容の理解度が高いか。	0～10

実施フロー ・工程表 その他（別記 様式－７）	度		
	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。	０～８
	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			２４

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	的確性	・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。	０～１３
		実現性	・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。	０～１２
		独創性	・提案内容に独創性があるか。	０～８
小計				３３
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	業 務 コ ス ト の 妥 当 性	・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8年7月22日（水）から令和8年7月28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8年7月30日（木）から令和8年8月6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>