

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2号（令和2年9月4日）の「住生活基本計画に係る住宅施策調査業務」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 住生活基本計画に係る住宅施策調査業務
- (2) 履行場所 沖縄県内
- (3) 業務の目的

本業務は、住生活基本法第17条の規定に基づく「沖縄県住生活基本計画」で定めた各施策及び指標の見直しを行うために必要な各種資料やデータの収集及び検討を行い、次年度の見直し計画の策定が円滑に行われることを目的とする。

本県では、平成18年度に「誰もが安心して心地よく暮らせる 美ら島 沖縄」を目指して「沖縄県住生活基本計画」を策定し、平成24年、平成29年に同計画の見直しを行い、本県の住宅施策を進めているところである。

次年度（令和3年度）は、5年毎の計画の見直し時期にあたっており、前回策定した基本計画等を基に基礎調査を行い、課題を整理することで本県の住宅施策の推進を図る。

(4) 業務内容

ア 住生活基本計画基礎調査業務

(7) 現計画における住宅施策の問題・課題の整理

関係各課、市町村及び関係団体への照会により計画に位置づけた施策の進捗状況を確認し、各施策の問題点や課題をとりまとめる。

(i) 現計画の成果指標の評価及び沖縄県固有の新たな課題の検討

- a 住宅・土地統計調査等により、成果指標の達成状況を整理する。
- b 計画期間中の公営住宅供給目標量算定プログラムに基づく公営住宅供給量を整理し、達成状況を整理する。
- c a、b及び(7)を踏まえて、沖縄県における新たな課題を抽出する。

(ii) 平成30年住宅・土地統計調査、平成30年住生活総合調査（拡大調査）及び平成27年国勢調査、その他統計データの収集、整理

- a 現行の基礎調査の項目を基本として、データの更新を行うとともに、イで抽出した新たな課題に関連する項目について、データを整理する。
- b 平成30年住生活総合調査（拡大調査）については、施策に関連する意向、満足度等を抽出し整理する。
- c 平成27年国勢調査については、確報値である人口・世帯数について整理する。
- d その他住宅施策に関連する統計データを収集し整理する。

(iii) 県内市町村の先進的取組み事例調査（5～6事例）

- a 県内市町村の住生活に関する取り組みについて整理し、特徴的な取り組みを行っている市町村に対してヒアリングを行う。
- b ヒアリングの実施については、本島3箇所、離島2箇所程度とし、発注者との協議により対象市町村を決定する。

(iv) 県内の木造住宅の現状調査

- a 県内の木造住宅の動向を住宅統計調査等をもとに分析し、建築構造の変遷や供給実態を調査のうえ取りまとめる。
- b 地域木造住宅の実現に向けた準備として、県内の木造住宅の事例を収集し、各工法ごとの地域的特性への対応状況を分析する。

- c a及びbの結果より地域特性を活かした木造住宅の供給に向けた基礎資料を整理する。
- イ 県営住宅ストック総合活用基礎調査業務
- (7) 業務の目的
- a 本県では、19,469戸の県営住宅を保有しているが、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（平成29年度見直し）し、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
- a 平成29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（35+56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91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 団地の各住棟の劣化度進捗状況の現場調査を行う。（15団地）
- (a) 「沖縄県営住宅長寿命化管理マニュアル」に基づき、鉄筋腐食、塩化物量、中性化、仕上げのひび割れの各項目で劣化度を評価（0～4点）するとともに、その平均値を総合劣化度として評価する。
- (b) 調査結果について、ストック活用計画の手法選定フローにおける改善の必要性可能性を判定することを重視し、調査内容・方法を効率化して実施する。
- (c) 効率的かつ効果的な調査を行うため、全ての住棟について同じ調査を行うのではなく、グループ핑とサンプリング、モデル式（推計式）の活用など、ストック活用手法に応じた調査項目の設定、過去の実績・調査の結果から推計を行う。

調査項目	調査方法	調査のポイント	著しい劣化の基準
鉄筋腐食	サンプリング後のはつりだしにより鉄筋の腐食状況を直接確認	同時にかぶり厚さ、中性化、塩化物量を把握し、推計式の優位性をチェック	発錆により爆裂に至っている
塩化物量	モデル式（推計式）により算出	建設年や過去の調査・自責から推計した塩化物量を海塩粒子の影響（フィックの拡散方程式）で補正	塩化物量が1.2kg/m ³ 以上
中性化	モデル式（推計式）により算出	経過年数と中性化速度定数による推計（岸谷式）	中性化深さがかぶり厚以上
ひび割れ	屋根、庇、外壁、外部建具、バルコニー、階段室及び廊下のひび割れを目視で確認（不同沈下も併せて実施）	建設年（塩化物量）×海岸からの距離（海塩粒子の影響）によるグループ毎に調査方法を設定	幅0.5mm以上のひび割れあり

- d 現場調査を行う項目は次のとおりとする。
- (a) 躯体
 - ① 不同沈下の有無の確認（目視による）
 - ② コンクリートの中酸化深さ及び塩化物量の分析
 - ③ 鉄筋腐食の状況調査
 - 1 団地 2 カ所以上かつおおむね 3 棟につき 1 カ所の鉄筋はつりだし等を行い、中性化及び腐食の進行状況について分析を行う。
 - (e) 仕上げ
 - ① 屋根、庇
 - ② 外壁、外部建具
 - ③ バルコニー
 - ④ 階段室及び廊下基礎調査結果のとりまとめ、業務報告書作成
a～d 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。

- ア 近年の沖縄県内における木造住宅について、環境適応状況を把握するための効率的な調査方法について
 - イ 今後ストック総合活用計画及び長寿命化計画の手法選定に資する劣化調査のグルーピング、調査項目の基準に対する提案
- (5) 履行期間 契約締結日の翌日から令和 3 年 3 月 25 日まで
- (6) 業務量の目安 18,040,000(税込み)円以下
- (7) 成果品
成果品は以下のとおりとする。
- ア 沖縄県住生活基本計画基礎調査業務
 - (7) 調査結果報告書（おおむね150ページ）（正・副 2 部）
 - (4) 調査結果報告書原稿（電子データをCD-R等に記録して提出）
 - (7) 報告書の印刷物（20部）
 - イ 県営住宅ストック総合活用基礎調査業務
 - (7) 調査結果報告書（おおむね150ページ）（正・副 2 部）
 - (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）
 - (7) 「県営住宅ストック総合活用基礎調査」の印刷物（20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。
 - (7)住生活基本計画基礎調査業務
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、検討及び統計データ等の確認、単純集計、分析等の業務を指すものとする。
 - (4)県営住宅ストック総合活用基礎調査業務
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1・2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1・2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	成果の確実性(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22年度以降に同種業務の実績がある。 ②平成22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。2件以上提出した場合は、③の評価とする。	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) ③上記に該当しない。	①2 ②1 ③0	①2 ②1 ③0	①2 ②1 ③0
	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22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22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。なお、3件以上提出した場合は、③の評価とする。	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
情報収集力	(別記様式-5) 平成22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22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22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 1	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。	0～6
		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。	0～5
		独創性	・提案内容に独創性があるか。	0～4
	特定 テ	的確性	・地形、環境、地域特性などの与条件との整合性が高い場合に優位に評価する。 ・必要なキーワード(着眼点、問題点、解決方法等)が網	0～6

	一 マ 2	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。	
	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。	0～5
	独創性	・ 提案内容に独創性があるか。	0～4
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	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 企画班
 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2年9月4日（金）から令和2年9月11日（金）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2年9月15日（火）から令和2年9月25日（火）まで
 イ 場 所 住宅課のホームページに掲載する。

【沖縄県土木建築部住宅課HP】 <http://www.pref.okinawa.jp/bosyuu/index.html>