

公 募 要 領

1 業務概要

- (1) 業務名：令和6年度沖縄県住宅市場動向調査等及び住環境向上に関する支援業務
- (2) 履行場所：沖縄県内全域
- (3) 業務の目的

本県では、令和4年度に「沖縄県住生活基本計画」を改定し、誰もが安心して心地よく暮らせる美ら島 沖縄」を基本方針とし、住宅施策に取り組んでいる。近年、県内では、建設単価や地価の上昇、人手不足などの複合的な要因から、新築住宅（持ち家、貸家）の建設が、年度単位で伸び悩んでいる状況であり、とりわけ離島・過疎地域における定住環境への影響が懸念されている。

一方、中古住宅のリフォームや、空き家の利活用など、既存住宅ストックを有効活用するなど、居住ニーズに応じた住まい方がみられる。

さらに、コロナ禍を経て、「新たな生活様式」や、「デジタル技術の活用」など、新しい住まい方や、ライフステージに対応した住生活の実現など、住まいを取り巻く環境も大きく変化している。

本業務では、県内の住宅市場動向について、地域ごとに調査・分析することで、居住に関する課題を整理し、多様な支援、コスト低減および新技術の活用など、地域の実情に応じた住まいづくりを提案すること目的とする。

(4) 業務内容

①県内の住宅市場に関する動向調査

県内の住宅市場に関する状況について、下記の視点により地域別に現況を分析する。

例：①住宅着工数の推移 ②建設単価の推移 ③地価の推移 ④空き家の数 ⑤年齢別人口 ⑥世帯別年齢構成 ⑦民間借家の家賃 など

※調査範囲：過去20年（5年単位）とする。

なお、動向調査の内容については、発注者と協議の上、決定すること。

②実態調査

市町村、建築士、建設業、不動産事業者及び金融機関などにアンケート調査を実施し、地域別に住宅市場に関する現状、課題、取組、課題への提案などの実態を多面的に把握する。

- ・受注者対応：アンケートの内容作成、周知：協議、送付、回収、結果の整理、分析など

- ・県 対 応：アンケート調査の依頼文（鑑）の作成、協議など

なお、アンケートの調査対象及び内容については、発注者と協議の上、決定すること。

③要因分析、課題の整理

①動向調査、②実態調査の結果から、定性的、定量的に地域別ごとに課題を分析し整理する。

④先進事例調査

課題の解消に向けて、県内外の住宅供給等に関する先進事例を多面的に調査し、その内容を整理し、分析する。

例：(a)事業実施の事例（地域優良賃貸住宅、公営住宅の目的外使用などの政策的支援）
(b)建設工法の事例（輸送費低減や人手不足を解消するなどの技術的支援）
(c)住宅設計の事例（設計の工夫によるコスト縮減などの技術的支援）
(d)建設補助の事例（補助金や助成金による経済的などの支援）
(e)新技術活用の事例
(f)その他官民連携、金融支援への取組 など

- ・受注者対応：依頼先との日程調整、質疑内容の作成、送付、回収、内容の整理、分析など
- ・県 対 応：事例調査の依頼文（鑑）の作成、協議など

⑤住宅供給等に関する方策提案

③要因分析、課題の整理及び④先進事例調査を踏まえ、地域別に住宅供給等に関する方向性を整理し多面的に方策を提案する。

例：(a)地域優良賃貸住宅制度の導入
(b)公的賃貸住宅としての空き家の利活用
(c)公営住宅における目的外使用
(d)建設工法によるコスト縮減
(e)住宅設計によるコスト縮減
(f)補助金・助成金の活用
(g)金融支援の活用 など

⑥居住に関する新技術活用などの情報提供について

「新たな生活様式」や、「デジタル技術の活用」などに新しい住まい方や、若者世帯・子育て世帯のライフステージに対応した住生活の実現など、住環境向上のための新たな取組について情報提供する。

例：(a)住宅における IOT の活用
(b)マルチハビテーションによる住まい方
(c)新技術を活用した住宅建設 など

(5) 企画提案を求める特定テーマ

本業務において企画提案を求める特定テーマは、以下に示す事項とする。

- ①住宅市場に関する動向調査を推進するための動向調査方法及び各専門部門との連携方法
- ②住宅供給等に関する具体的な要因分析や課題の整理及び方策提案に関する工夫

(6) 履行期間 契約締結日の翌日から令和7年3月21日(金)まで

(7) 契約限度額 19,873,700円(税込み)以下

(8) 成果品の項目及び部数は企画提案仕様書のとおりとする。

(9) 本業務は、受注者を特定する場合において、一定の条件を満たす者を公募により募集し、提出される当該業務に係る実施方針、実施体制、企画提案等に関する提案

書（以下「企画書」という。）の内容が業務の履行に最も適した者を受注者とするプロポーザル方式の業務である。

2 応募資格等

企画書を提出する者は、次に掲げる要件を満たしていること。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当していないこと。
- (2) 沖縄県土木建築部における令和5・6年度入参加資格者名簿（コンサルタント等）における業種区分「建築関係コンサルタント」の登録業種「建築一般」又は「調査」に登録された者。
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをした者にあつては更生計画の認可がされていない者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをした者にあつては再生計画の認可がなされていない者ではないこと。
- (4) 企画提案書の提出期限の最終日から特定日までの期間において、沖縄県の工事等契約に係る指名停止等の措置要領に基づく指名停止がなされていないこと。
- (5) 応募は単独に限らず共同企業体でも可とする。単独で応募する場合は、沖縄県内に本店（支店又は営業所）があること。共同企業体で応募する場合は、共同企業体の代表構成員又は構成員のうち1社は、沖縄県内に本店（支店又は営業所）があること。共同企業体の結成に当たっての要件を「2(12)」に示す。
- (6) 警察当局から、暴力団員が実質的に支配する建設業者又はこれに準じるものとして、沖縄県土木建築部発注工事等からの排除要請があり、当該状況が継続している者でないこと。
- (7) 応募しようとする者の間に、以下の基準のいずれかに該当する関係がないこと。
なお、以下の関係がある場合に、辞退する者を決めることを目的に当事者間で連絡を取ることは、沖縄県土木建築部競争入札心得第3条第2項の規定に抵触するものではない。

① 資本関係

以下のいずれかに該当する二者の場合。

- (ア) 子会社等（会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号の2に規定する子会社等をいう。（イ）において同じ。）と親会社等（同条第4号の2に規定する親会社等をいう。（イ）において同じ。）の関係にある場合
- (イ) 親会社等を同じくする子会社等同士の関係にある場合

② 人的関係

以下のいずれかに該当する二者の場合。ただし、(ア)については、会社等（会社法施行規則（平成18年法務省令第12号）第2条第3項第2号に規定する会社等をいう。以下同じ。）の一方が民事再生法（平成11年法律第225号）第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社等又は更生会社（会社更生法（平成14年法律第154号）第2条第7項に規定する更生会社をいう。）である場合を除く。

- (ア) 一方の会社等の役員（会社法施行規則第2条第3項第3号に規定する役員のうち、次に掲げる者をいう。以下同じ。）が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合
 - a 株式会社の取締役。ただし、次に掲げる者を除く。
 - (a) 会社法第2条第11号の2に規定する監査等委員会設置会社における監査等委員である取締役

- (b) 会社法第2条第12号に規定する指名委員会等設置会社における取締役
- (c) 会社法第2条第15号に規定する社外取締役
- (d) 会社法第348条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている取締役
- b 会社法第402条に規定する指名委員会等設置会社の執行役
- c 会社法第575条第1項に規定する持分会社（合名会社、合資会社又は合同会社をいう。）の社員（同法第590条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている社員を除く。）
- d 組合の理事
- e その他業務を執行する者であつて、aからdまでに掲げる者に準ずる者
 - (i) 一方の会社等の役員が、他方の会社等の民事再生法第64条第2項又は会社更生法第67条第1項の規定により選任された管財人（以下単に「管財人」という。）を現に兼ねている場合
 - (ii) 一方の会社等の管財人が、他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合
- ウ その他競争の適正さが阻害されると認められる場合
 - 組合とその構成員が同一の競争に参加している場合その他上記ア又はイと同視しうる資本関係又は人的関係があると認められる場合。
- (8) 実施方針及び特定テーマが適正であること。
- (9) 当該業務の見積額が「1業務概要(7)契約限度額」に示す金額以下であること。
- (10) 過去5年以内に当該業務の類似業務（「住生活基本計画」、「住生活基本計画基礎調査」、「マンション実態調査」等に関する調査業務）の経験を有すること。
- (11) 管理技術者に、以下のいずれかの有資格者を配置できる者。
 - ①建築士法に基づく一級建築士
 - ②技術士（総合技術監理部門：都市及び地方計画）を有し、技術士法による登録を行っている者
 - ③技術士（建設部門：都市及び地方計画）を有し、技術士法による登録を行っている者
- (12) 共同企業体の結成にあたっての要件
 - ア 2者共同企業体とする。
 - イ 自主結成方式とする。
 - ウ 当該業務に関し、2つ以上の共同企業体の構成員となることはできない。
 - エ 代表者は構成員のうち最大の履行能力を有し、かつ最大の出資割合の者でなければならない。
 - オ 構成員のうち、最小の出資者の出資割合は30%以上でなければならない。
 - カ 共同企業体の協定書が、別に定める「共同企業体協定書」によるものであること。

3 企画書等の評価方法

提出のあった参加申込書について沖縄県土木建築部住宅課審査会にて参加資格要件の確認を行い、参加資格が認められた企画提案書を別紙の評価項目のとおり同審査会にて評価を行う。

参加申込書及び企画提案書の評価の結果、合計点が50点を超えない場合受注者の特定なしとする。

4 公募要領等に対する質問及び回答

企画書を提出しようとする者は、公募要領等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

沖縄県土木建築部住宅課企画班
沖縄県那覇市泉崎 1-2-2
TEL : 098-866-2418 Fax : 098-866-2800

(2) 提出期間、提出方法及び提出先

ア 期 間 公募開始日から令和6年7月1日（月）午後5時まで
イ 受付時間 休日を除く午前9時から午後5時まで
ウ 提出方法 質問書（別記様式10）を持参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。
エ 提出先 沖縄県庁10階 土木建築部住宅課企画班

(3) 回答の方法

ア 期 日 令和6年7月3日（水）午後5時までに下記へ掲載
イ 場 所 沖縄県土木建築部住宅課ホームページ
(<http://www.pref.okinawa.jp/site/doboku/jutaku/index.html>) に掲示

5 参加申込書の提出

(1) 提出期間、提出場所及び方法

ア 期 間 公募開始日から令和6年7月5日（金）まで
イ 受付時間 休日を除く午前9時から午後5時まで
ウ 提出方法等
持参又は郵送等（メール、ファクシミリ等電送を除く）により原本を提出する。ただし、郵送等の場合は到着確認が可能な手段によるものとし、提出期間内に到着するよう送付すること。
エ 提出部数 1部
オ 提出先 4(2)と同じ
カ 共同企業体の場合は、「共同企業体協定書」を併せて提出すること。

(2) 参加申込書の作成方法

ア 参加申込書は別記様式1～5（枝番含む）により作成すること。また、共同企業体の場合、共同企業体協定書（別記様式11）を提出すること。
イ 参加申込書に記載の資格、業務実績等については証明できる資料の写しを添付すること。

(3) 参加申込書の無効

参加資格条件を満たしていない者等は無効となる。

(4) 提出書類

ア 参加申込書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 様式1
イ 応募者に対して求める要件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 様式1-2
ウ 企業の類似業務実績一覧表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 様式2
エ 公正取引委員会の排除勧告状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 様式3
オ 沖縄県土木建築部に係る指名停止の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 様式4
カ 予定管理技術者の経歴等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 様式5-1
キ 予定担当技術者の経歴等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 様式5-2
ク 共同企業体協定書（共同企業体の場合のみ）・・・・・・・・・・・・・・ 様式11

- ケ その他証明等に必要な書類・・・・・・・・・・・・・・・・任意様式
- (5) 参加申込書の審査
- ア 期 日 令和6年7月11日（木）午後5時までに、審査結果を次の方法で通知する。
- イ 方 法 提出者に文書で通知（担当者にメール送付）

6 企画書の提出

- (1) 提出期間、提出場所及び方法
- ア 期 間 参加申込審査結果通知後から令和6年7月19日（金）まで
- イ 受付時間 休日を除く午前9時から午後5時まで
- ウ 提出方法等
持参又は郵送等（メール、ファクシミリ等電送を除く）により原本を提出する。ただし、郵送等の場合は到着確認が可能な手段によるものとし、提出期間内に到着するよう送付すること。
- エ 提出部数 1部
- オ 提出先 4(2)と同じ
- (2) 企画書の作成方法
- ア 企画書は別記様式6～9（枝番含む）により作成すること。
- イ 見積書
1(7)に示す契約限度額以下で積算すること。提出は別添見積様式とする。
- (3) 企画書の無効
本公募要領等において記載された事項以外の内容を含む場合または別添の書式に示された条件に適合しないものについては、無効とする場合があるので注意すること。
- (4) 提出書類
- ア 企画提案書・・・・・・・・・・・・・・・・様式6
- イ 業務実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・様式7
- ウ 業務実施方針等・・・・・・・・・・・・・・・・様式8
- エ 特定テーマに関する企画提案・・・・・・・・・・・・・・・・様式9-1～9-2
- (5) 企画書のヒアリング
必要に応じて、企画書の内容説明及び内容に対するヒアリングを行う。
- ア 期間 令和6年7月26日（金） 予定
- イ 場所 県庁●階第●会議室 予定
- ウ ヒアリングへの出席者は、配置予定管理技術者を含め、資料の説明が可能な者、あわせて最大3名以内とする。
- エ ヒアリングの有無は選定通知時に行い、ヒアリングを行う場合の日時については選定通知後に追って連絡する。

7 受注者の決定

- 受注者については下記の期日に決定し、企画書の提出者に対し特定の有無、参加者数、被選定者名及びその得点並びに提出者の得点を通知する。なお、決定日に変更がある場合には、企画書を提出した者に通知する。
- 期 日 令和6年7月31日（水）

8 契約保証金

契約を結ぼうとする者は、沖縄県財務規則第 101 条の定めるところにより、契約保証金を納めなければならない。ただし、同条第 2 項第 1 号から第 10 号のいずれかに該当すると認められる場合には、その全部又は一部を免除することができる。

9 配置予定技術者の確認

企画提案書等の特定後、原則、配置予定技術者の変更は認められない。ただし、病気等特別な理由により変更する場合は、当初の配置予定技術者と同等以上の経験、見識を持つ者とし、発注者の了解を得なければならない。

10 支払条件

精算払いとする。

11 火災保険の要否

否

12 不可抗力による変更

現場条件の変更、天災等、受注者の責に帰さない事由により、技術提案書に影響を及ぼす場合は、現場の状況により必要に応じ協議して定めるものとする。

13 その他留意事項

- (1) 契約等の手続において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。
- (2) 企画提案書等の作成に関する費用は、提出者の負担とする。
- (3) 提出された企画提案書等は返却しない。なお、提出された企画提案書は、選定及び技術点の算定以外に提出者に無断で使用しない。また、提出された企画提案書は公開しない。
- (4) 提出期限以降の企画提案書の差し替え及び再提出は認めない。
- (5) 公募要領を入手した者は、これを本入札手続以外の目的で使用してはならない。

評価項目 (共通) (30点)	評価の着目点		評価点
	判断基準		
企業の経験及び能力 (共同体の場合は代表企業) (15点)	業務実績	<p>・過去5年間で類似業務の実績があるか（共同企業体の場合は代表構成員の実績とする）。</p> <p>※類似業務とは、「住生活基本計画」、「住生活基本計画基礎調査」、「マンション実態調査」等に関する調査業務をいう</p> <p>【評価方法】1件につき2点とし、5件を限度とする</p>	0～10
	管理技術力	<p>・当該管内に配置予定技術者が常駐しているか。</p> <p>①沖縄県内に管理技術者及び担当技術者が常駐している。</p> <p>②沖縄県内に管理技術者が常駐している。</p> <p>③上記に該当しない</p>	① 5 ② 3 ③ 0
業務執行体制に係る項目 (15点)	管理技術者の業務実績	<p>・過去5年間で類似業務の実績があるか（共同企業体の場合は代表構成員の実績とする）。</p> <p>※類似業務とは、「住生活基本計画」、「住生活基本計画基礎調査」、「マンション実態調査」等に関する調査業務をいう</p> <p>【評価方法】1件につき2点とし、5件を限度とする</p>	0～10
	担当技術者の業務実績	<p>・管理技術者の業務実績と同様。</p> <p>【評価方法】1件につき1点とし、5点を限度とする</p>	0～5

評価項目 (企画提案) (70点)	評価の着目点		評価点
	判断基準		
■実施方針、実施体制フロー等、その他について(22点)			
業務理解度	<ul style="list-style-type: none"> 目的、現状の課題、条件、内容の理解度が高いか。 【評価方法】 業務理解度について0～8点で採点		0～8
実施手順、実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 運営の実施手順及び実施体制について、妥当性が高い内容になっているか 【評価方法】 実施手順及び実施体制の妥当性について0～8点で採点		0～8
その他	<ul style="list-style-type: none"> 業務理解度、実施手順及び実施体制のほか、評価すべき事項が記載されているか 		0～6
■特定テーマについて(24点×2テーマ=48点)			
①住宅市場に関する動向調査を推進するための動向調査方法及び各専門部門との連携方法			
②住宅供給等に関する具体的な要因分析や課題の整理及び方策提案に関する工夫			
①	的確性	<ul style="list-style-type: none"> 事業目的との整合性はあるか。 県が推進する住宅施策を考慮した提案になっているか。 	0～8
	実現性	<ul style="list-style-type: none"> 提案内容に説得力はあるか。 提案内容によって想定される事業が適切か。 	0～8
	独創性	<ul style="list-style-type: none"> 提案内容に独創性があるか。 	0～8
②	的確性	①的確性と同様	0～8
	実現性	①実現性と同様	0～8
	独創性	①独創性と同様	0～8