

参加説明書

「公社小禄賃貸住宅新築移転事業 DB 事業者選定アドバイザー業務（R6, R7）」に係る技術提案書の特定等については、関係法令に定めるもののほか、この参加説明書によるものとする。

※DB とはデザインビルドの略で設計と施工を一括して実施することを指す。

1 業務概要

(1) 業務名 公社小禄賃貸住宅新築移転事業 DB 事業者選定アドバイザー業務（R6, R7）

(2) 履行場所 (既存) 那覇市宇栄原一丁目 6 番 48 号
(新築移転) 那覇市宇栄原市営住宅活用用地内 (予定)

(3) 業務の目的

当該業務の目的は下記による。

公社小禄賃貸住宅新築移転事業について、民間活力を活用し、コスト縮減等を踏まえた DB 方式で発注を行うこととし、その達成のための資料作成、手続きの運営支援を行い、当該発注の促進を行う。

(4) 業務内容

委託業務仕様書のとおり。

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 DB 方式による効果を高めるために、工程管理及びコスト縮減の観点から、沖縄県住宅供給公社が DB 事業者を求めるべきことについて。

イ DB 事業者の創意工夫、ノウハウ等を発揮できる要求水準書の作成のために工夫すべきことについて。

ウ 公社小禄賃貸住宅新築移転事業において発生が見込まれる課題と具体的な対応策について。

(5) 業務期間 契約締結日の翌日から令和 7 年 10 月 31 日まで

(6) 指定部分 業務仕様書第 5 項から第 7 項に基づく業務については、業務等委託契約書第 39 条第 1 項に基づき業務の完了に先立って引渡しを受けるべき「指定部分」とし、令和 7 年 3 月 31 日までの引渡しを指定する。

(7) 委託業務契約限度額 24,013,000 円(税込み)

(8) 成果品及び提出部数

成果物等については以下を基本とする。なお、ここに定めがないものについては、発注者の指示によるものとする。

ア 各業務の提出成果品の規格等

ファイル綴(A4版)にして3部提出する。

電子データは、綴り版と同じ体裁で作成したPDFとともに、以下の形式によりCD-R又はDVD-Rに格納して納品すること。

(ア) 文書：Word形式及びPDF形式

(イ) 表、グラフ：Excel形式及びPDF形式

(ウ) 写真データ等：JPEG形式

イ 成果品

提出時期や必要な資料等は下記のとおりとし、(ア)に関する成果品は、業務等委託契約書第39条第1項に基づく「指定部分」業務の「指定部分に係る成果品」として、令和7年3月31日までに部分引渡しをする。

(ア) 公社小禄賃貸住宅新築移転事業DBアドバイザー業務（R6, R7）仕様書5～7に関する成果品

① 技術検討資料

② 公告資料

③ 公社住宅設計方針

④ 業務報告書

(イ) 公社小禄賃貸住宅新築移転事業DBアドバイザー業務（R6, R7）仕様書8～10に関する成果品

① 事業者募集に係る選定手続きの支援資料

② 事業者募集に係る提案評価の支援資料

③ DB事業者との契約締結に至るまでの支援資料

④ 業務報告書

(9) 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」は次のとおりとする。

- (ア) 契約金額の 50 %を超える業務
- (イ) 総合的な企画及び判断並びに業務遂行管理等の統轄的かつ根幹的な業務

2 技術提案書の提出要請する者を選定するための基準等

(1) 技術提案書の提出要請者の数

公告文 2 参加資格に示す要件を満たしている者から、原則として全ての者を選定する。なお、参加者多数の場合は、参加表明書の内容に応じ、3 (1) ア、イの評価点により、技術提案書の提出を要請する者を制限することがある。

- ### (2) 技術提案書の提出を要請する者の選定は、参加表明書の提出期限の日をもって行うものとし、その結果は令和 6 年 5 月 31 日(金) (予定) までに通知する。

3 技術提案書の特定に関する事項

(1) 技術提案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、予定管理技術者及び予定担当技術者が、業務実績評価対象期間に、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		評価点
		判断基準	
企業の経験及び能力	専門技術力 成果の確実性 (業務実績)	・ 過去 5 年間(平成 31 年度以降)に同種又は類似業務の実績があるか。 ①同種業務の実績が 2 件ある。 ②同種業務及び類似業務の実績がそれぞれ 1 件ある。 ③同種業務の実績が 1 件又は類似業務の実績が 2 件ある。 ④類似業務の実績が 1 件ある。 ※同種業務 1 件につき 4 点、類似業務 1 件につき 2 点とする。 ※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 8 ② 6 ③ 4 ④ 2

	管理技術力	(迅速性) 沖縄県内常駐技術者	<ul style="list-style-type: none"> ・沖縄県内に配置予定技術者が常駐しているか。 <ul style="list-style-type: none"> 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。 ②沖縄県内に管理技術者のみが常駐している。 ③沖縄県内に担当技術者のみ常駐している。 ④上記に該当しない 	<ul style="list-style-type: none"> ① 4 ② 3 ③ 2 ④ 0
		小計		12

イ 予定技術者の経験及び能力

評価	評価の着目点			評価点	
	判断基準				
予定技術者の経験及び能力	管理技術者	専門技術力	業務執行技術力(業務実績)	<ul style="list-style-type: none"> ・過去5年間(平成31年度以降)に同種又は類似業務の実績があるか。 <ul style="list-style-type: none"> ①同種業務の実績が2件ある。 ②同種業務及び類似業務の実績がそれぞれ1件ある。 ③同種業務の実績が1件又は類似業務の実績が2件ある。 ④類似業務の実績が1件ある。 ※同種業務1件につき4点、類似業務1件につき2点とする。 ※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。 	<ul style="list-style-type: none"> ① 8 ② 6 ③ 4 ④ 2
	担当技術者	専門技術力	業務執行技術力(業務実績)	<ul style="list-style-type: none"> ・過去5年間(平成31年度以降)に同種又は類似業務の実績があるか。 <ul style="list-style-type: none"> ①同種業務の実績が2件ある。 ②同種業務及び類似業務の実績がそれぞれ1件ある。 ③同種業務の実績が1件又は類似業務の実績が2件ある。 ④類似業務の実績が1件ある。 ※同種業務1件につき2点、類似業務1件につき1点とする。 ※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。 	<ul style="list-style-type: none"> ① 4 ② 3 ③ 2 ④ 1
小計				12	

ウ 実施方針・フロー等特定テーマに関する技術提案

評価項目	評価の着目点	判断基準 (以下に示す場合、優位に判断する)	基準点①	評価係数②	評価点①×②	
実施方針・実施フロー等 特定テーマに関する技術提案	業務理解度	・目的、条件、内容の理解度が高い。	0～4	1.5	0～6	
	実施手順	・業務実施手順を示す実施フローの妥当性が高い。 ・業務量の把握状況を示す工程計画の妥当性が高い。	0～4	1.5	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。 ・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。	0～4	1.5	0～6	
	テーマA	的確性	・目的、条件、内容の理解度が高い。 ・着眼点、問題点、解決方法等が、本業務を遂行するにあたって有効性が高い。 ・事業の重要度を考慮した提案である。 ・事業の難易度に相応しい提案である。	0～4	1.5	0～6
		実現性	・提案内容に説得力がある。 ・提案内容を裏付ける類似実績などが明示されている。 ・提案内容によって想定される業務が適切である。	0～4	1.5	0～6
		独創性	・提案内容に独創性がある。 ・新しい提案がある。	0～4	1.0	0～4
	テーマイ	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。 ・着眼点の本業務を遂行するにあたって有効性が高い。 ・事業の重要度を考慮した提案である。 ・事業の難易度に相応しい提案である。	0～4	1.5	0～6
		実現性	・提案内容に説得力がある。 ・提案内容を裏付ける類似実績などが明示されている。 ・提案内容によって想定される業務が適切である。	0～4	1.5	0～6
		独創性	・提案内容に独創性がある。 ・新しい提案がある。	0～4	1.0	0～4
	テーマウ	的確性	・目的、条件、内容の理解度が高い。 ・地形、環境、地域特性などの与条件との整合性が高い。 ・着眼点、問題点、解決方法等が、本業務を遂行するにあたって有効性が高い。	0～4	1.5	0～6

		<ul style="list-style-type: none"> ・事業の重要度を考慮した提案である。 ・事業の難易度に相応しい提案である。 			
	実現性	<ul style="list-style-type: none"> ・提案内容に説得力がある。 ・提案内容を裏付ける類似実績などが明示されている。 ・提案内容によって想定される業務が適切である。 	0～4	1.5	0～6
	獨創性	<ul style="list-style-type: none"> ・提案内容に獨創性がある。 ・新しい提案がある。 	0～4	1.0	0～4
小計					66

エ 参考見積に関する確認

	評価の 着目点	判断基準	評価 点
参考 見積 り	業務コスト の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 (7) に示す契約限度額(消費税込み)の金額を超える場合又は業務規模と大きく乖離がある場合は特定しない。 	10

4 参加説明書等に対する質問及び回答

参加表明書等を提出しようとする者又は技術提案書の提出要請(選定)を受けた者は、参加表明書又は技術提案書について、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

〒900-0029 沖縄県那覇市旭町 114 番地 7

沖縄県住宅供給公社 住宅部 事業課 (担当：平良、大城)

電話番号 098-917-2431

(2) 提出期間、提出方法及び場所

ア 期間

(ア) 参加表明書について 令和6年5月16日(木)から令和6年5月23日(木)まで

(イ) 技術提案書について 令和6年6月3日(月)から令和6年6月7日(金)まで

イ 受付時間 休日を除く午前9時から午前12時まで及び午後1時から午後5時まで

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

(ア) 参加表明書について 令和6年5月24日(金)から令和6年5月29日(木)まで

(イ) 技術提案書について 令和6年6月11日(火)から令和6年6月17日(月)まで

イ 場所 インターネットにより閲覧する。

沖縄県住宅供給公社ホームページ

【公募・入札】 <https://www.ojkk.or.jp/news/1715737625>