

# 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） 仕様書

## 1. 業務名称

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）

※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。

## 2. 業務目的

本業務は、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、コスト削減等を踏まえた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、手続きの運営を支援し、当該発注の促進を行う。

なお、業務の実施にあたっては、令和6年8月末に完了予定の「公社小禄賃貸住宅周辺地区事業計画策定業務（R5）」の受託事業者と適宜連携を図ること。

また、業務目的の達成は、プロポーザルの手続きにおいて技術・企画提案した工夫等を反映した内容とする。

## 3. 履行期間

契約締結日翌日から令和7年10月31日まで

## 4. 指定部分

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。

## 5. 技術検討資料の作成

### (1) DB事業範囲の整理

ア DBの範囲に含める工事と別途工事とすべき部分とを整理する。

イ 別途工事とすべき部分がある場合には、その工事及びそれに係る監理業務の発注方法について整理する。

## (2) 要求水準書の作成

ア 事業計画の内容を精査し、事業計画の見直し作業が必要と考えられる場合には、その見直し方針を整理するほか、要求水準書の作成にあたり基本設計図書に盛り込むべき内容等がある場合は、別途発注している事業計画の受託者と連携を図り、遺漏がないようにすること。

イ 設計対象となっている諸室について、必要な規模、設備等を整理する。

ウ 埋設物等を含め敷地の条件を整理し、工事中の解体・改修・仮設ローリン、第三者災害の防止方策等を検討し、建設工事に係る諸条件等を整理する。

エ これらの結果を、要求水準書として取りまとめる。

## (3) 予定価格に関する条件整理

ア 事業計画において把握した建設工事費や関連費用等を対象に、上記の工事区分を反映させ、DB事業の発注予定価格の設定に必要な諸条件を整理する。

## 6. 公告資料の作成

### (1) 実施方針の策定及び入札説明書の作成

ア 発注者の現行制度を分析した上で、事業範囲、事業スケジュール、事業関与者役割分担及びリスク分担等の事業計画の作成等、DB方式の採用に必要な諸検討を実施する。

イ 事業者の募集・選定に係る公平性及び透明性を確保する観点から、検討結果を踏まえた実施方針を作成する。

ウ 入札説明書(入札公告時に公表する書類)として、入札及び提案書の提出の手続に関する事項を作成する。

### (2) 契約書(案)等の作成

ア 本事業が抱えるリスクや、DBにおける出来高の査定方法など、DB事業者と契約を

締結する際に課題となる項目を明らかにした上で、弁護士等の意見を踏まえながら検討を行う。

イ これらの結果を踏まえ、DB方式発注時に必要とされる発注書類（協定書（案）、契約書（案）等）の検討及び作成を行い、公社の承認を得る。

### (3) 提案実施要領の作成

ア 新築移転事業の計画の内容を把握するとともに、建築工事の特性を分析した上で、応募者に求めるVE提案内容を検討し、提案項目や提出様式をまとめる。

イ これらの結果を、VE提案実施要領として取りまとめる。

### (4) 落札決定基準の作成

ア 技術提案の取扱いやVE提案の実施要領、評価方法、ヒアリングの実施の有無やその方法など、DB事業者選定の際の評価基準について検討し、必要書類を作成する。

イ これらの結果を、落札者決定基準として取りまとめる。

### (5) その他支援

ア 民間企業5社程度へ市場調査を行い、その概要を発注者に報告するとともに、その調査結果を各種公表資料に反映させる。

イ 提案様式集の作成などDB事業者選定に必要な公告資料、その他事業に関連して公表する資料を取りまとめる。

ウ 法律面や手続面から地方自治法等の諸法令への適合性の検証を実施する。

## 7. 公社住宅設計方針の作成

公社住宅の設計方針を5.(2)の要求水準書で策定した事項を元に作成する。

## 8. 事業者募集に係る選定手続きの支援

(1)実施方針及び入札公告後に予定している説明会等の開催の運営支援

ア 実施方針及び入札公告後に予定している説明会について、説明資料の作成や、発言録及び議事録を作成する。

イ 説明会に同席して、必要に応じて補足説明を行う。

(2) (仮称) 小禄賃貸住宅新築移転工事 DB 事業者選定委員会 (以下、「DB 事業者選定委員会」という。) の運営支援

ア DB 事業者選定委員会の設置から運営の支援を行う。なお、DB 事業者選定委員会は、事業者選定までに 5 回程度 (必要に応じて回数の変更可能性あり) の開催を予定している。

イ 説明資料の作成や各委員への説明実施、DB 事業者選定委員会における発言録及び議事録を作成する。

ウ DB 事業者選定委員会に同席し、必要に応じて補足説明を行う。

エ DB 事業者選定に係る一連のプロセスや、選定委員による講評等を取りまとめた報告書を作成する。

(3) ヒアリングの運営支援

ア 応募者へのヒアリング等を実施すること想定し、その運営を支援する。

イ 具体的には、提案書を評価・分析し、また、選定委員会等で委員から出された応募者への確認事項を整理の上、ヒアリング等の質問項目を抽出する。

(4) 各種提出書類の確認

ア 参加資格関連書類や質問書など、応募者から提出された各種書類を確認する。

## 9. 事業者募集に係る提案評価の支援

### (1) 質疑への対応

ア DB 事業応募者から提出された質問を内容ごとに分類整理し、回答案を作成する。

イ 発注者と調整した上で、質疑回答書として取りまとめる。

### (2) 提案内容の確認

- ア VE 提案について、採否の可能性を検討し、その結果を発注者に報告する。
- イ DB 事業応募者から提出された提案書と要求水準書等の整合性を確認する。
- ウ DB 事業応募者からの提案内容について、事業者選定委員会への説明資料として取りまとめ、その内容を各委員へ説明する。

### (3)契約書（公社案）の作成支援

- ア DB 事業応募者からの提案内容や選定委員会での評価結果を踏まえ、必要に応じて DB 契約の付属資料として反映させる。

## 10. DB 事業者との契約締結に至るまでの支援

### (1)DB 事業者選定委員会結果の確認

- ア DB 事業者の選定結果について、公表用資料として取りまとめる。
- イ DB 事業者選定委員会から提出された要望等がある場合には、落札者として決定した DB 事業応募者の提案内容を精査し、発注者に対して要望反映に向けた方策を提案する。

## 11. 成果品及び提出部数

- (1) 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（A 4 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。

- ・ 文書：Word 形式及び PDF 形式
- ・ 表、グラフ：Excel 形式及び PDF 形式
- ・ 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) 5～7に関する成果品

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) 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

## 新築移転計画について①

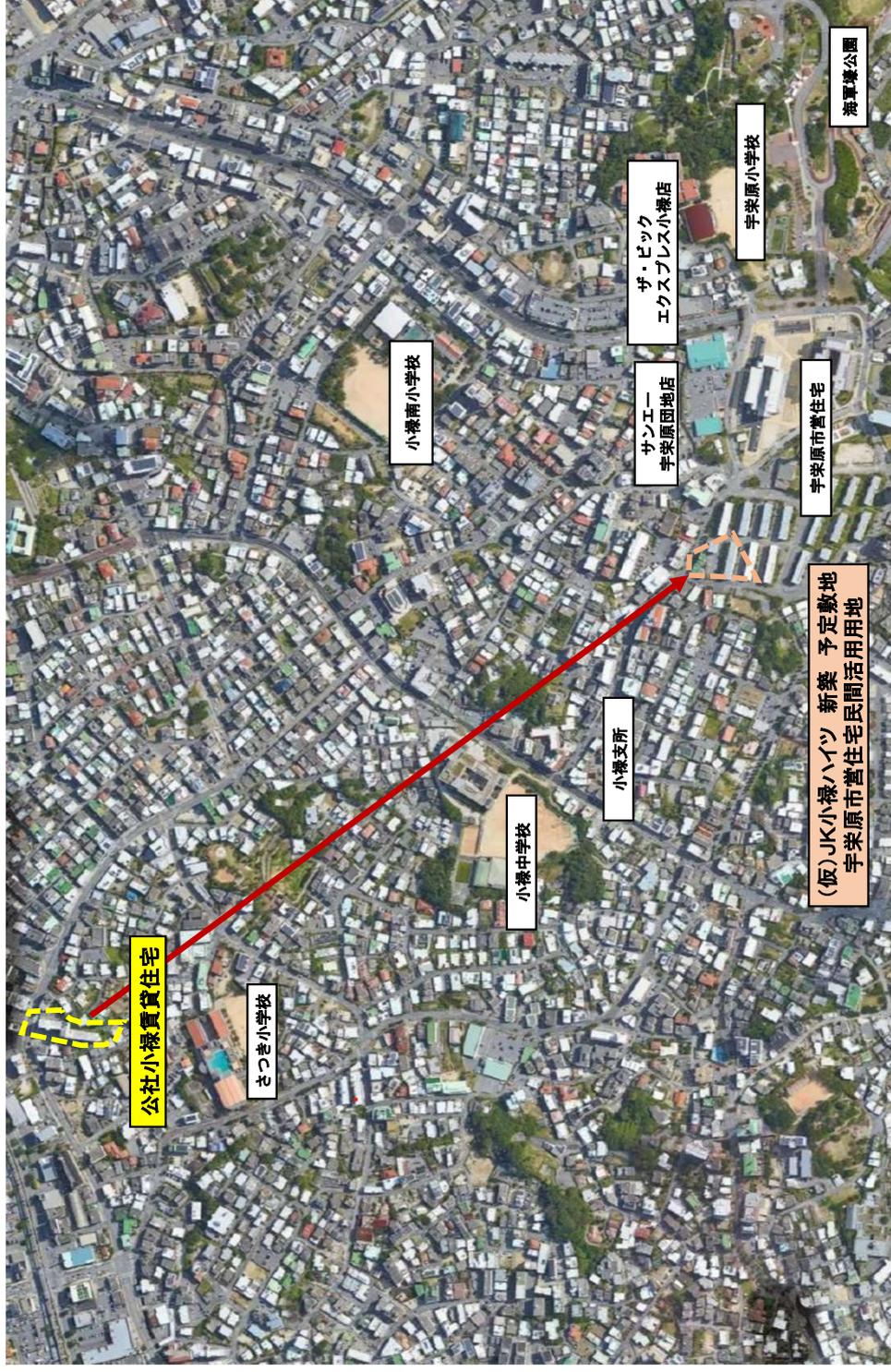
1. 公社小禄賃貸住宅（72戸）は、老朽化が進んでいることから建替えが必要。
2. 都市計画法の規制があることから、現敷地での建替えが困難。
3. 2より公社小禄賃貸住宅（72戸）は、那覇市宇栄原市営住宅民間活用用地の一部への新築移転を計画する。



小禄市街地住宅現況



手すり崩落危機状況



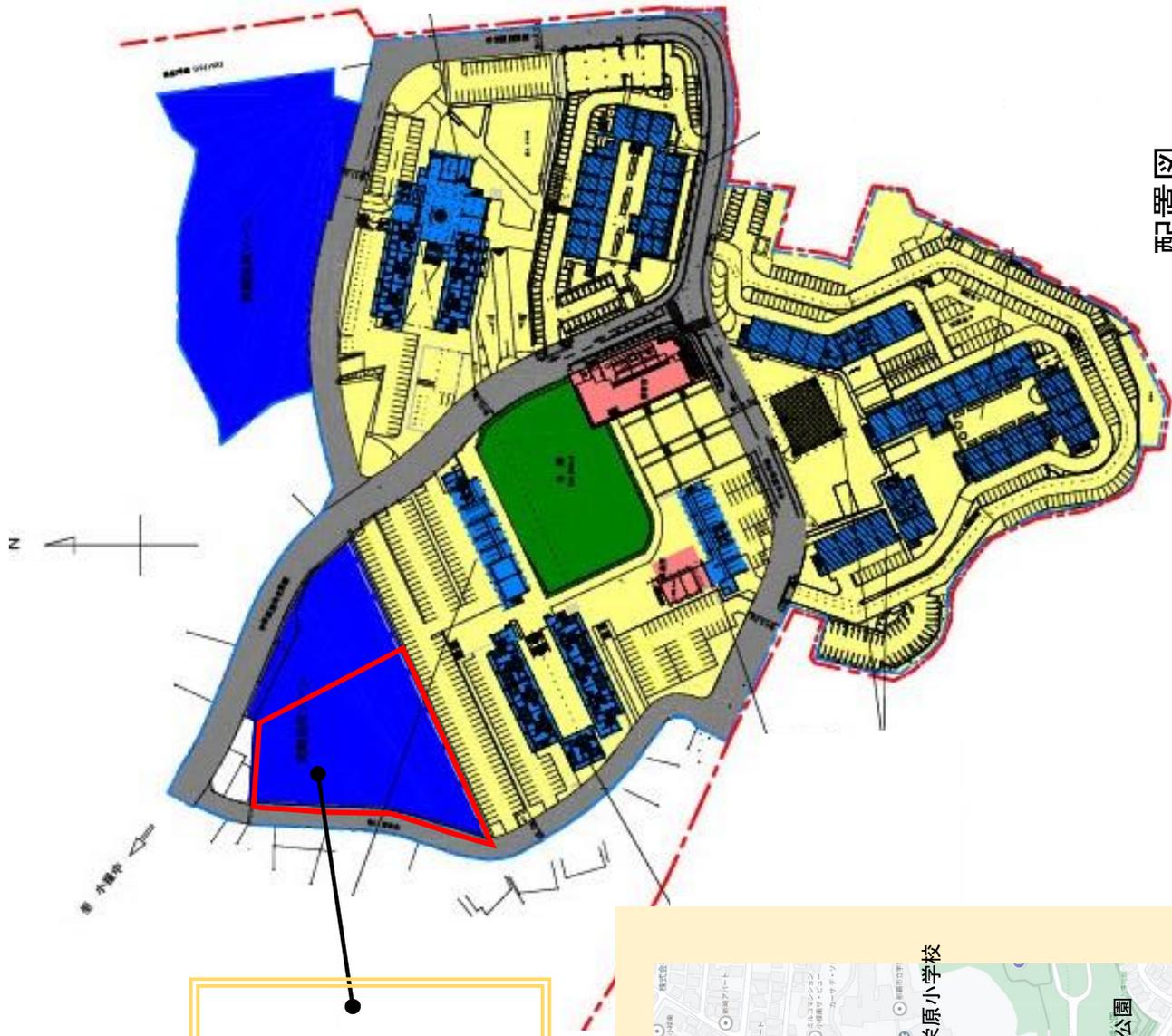
## 新築移転計画について②

### ●新築移転先について

公社小祿賃貸住宅 新築移転敷地（候補地）

#### 【建替概要】

- ・敷地面積：4,000㎡以内
- ・用途地域：第1種中高層住居専用地域
- ・用途：共同住宅（一部地域利便施設）
- ・戸数：72戸



配置図



位置図

# 新築移転計画について③

## ●建物概要

現在

公社小祿賃貸住宅	
構造	鉄筋コンクリート造
階数	7階 EV有り
戸数	72戸 1階賃貸施設
面積	39㎡/戸 (2DK) 44㎡/戸 (3DK)
駐車場	51台
駐輪場	なし

新築移転後



新築移転後

仮) 公社JK小祿ハイツ	
構造	鉄筋コンクリート造
階数	8階 (予定) EV有り
戸数	72戸 (移転希望者分) 賃貸施設整備予定
面積	36㎡/戸～58㎡/戸 (1LDK～3LDK)
駐車場	1台/戸 (有料)
駐輪場	有り (有料)

## ●全体スケジュール及びDBアロバイザリー業務R6, R7実施内容

年・月	令和5年度			令和6年度			令和7年度			令和8年度			令和9年度			令和10年度											
	1	0	1	2	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6		
内容				●			●			●																	
				●			●			●																	
								</																			