

# 那覇市密集住宅市街地モデル地区整備計画案作成業務委託(現況調査) に係る公募型プロポーザル募集要領

那覇市密集住宅市街地モデル地区整備計画案作成業務委託(現況調査)に係る公募型プロポーザルの資格要件、審査等の手続きについては、以下のとおりとする。

## 1 業務概要

### (1) 件名

那覇市密集住宅市街地モデル地区整備計画案作成業務委託(現況調査)

### (2) 業務の目的

那覇市(以下、「本市」という。)には、「那覇市密集住宅市街地再生方針」(令和7年5月改定)で定められた「密集住宅市街地重点改善地区(以下、「重点改善地区」という。)」が 37 街区、合計約 87ha 存在する。

同再生方針において「重点改善地区」は、防災対策の必要性があり、個人での自律的な建替えが困難な地区で、課題解消のために道路や面整備、まちづくり制度を活用し、重点的に再生を図っていく地区であるが、公的な事業の導入に向けては課題が多い。そのため、地区住民が住み続けられるよう、建物の自律更新を促進し、災害に強いまちづくりを地区住民等との協働で創り上げる手法を検討することが必要である。

本業務においては、「住宅市街地整備計画」の作成に向け、重点改善地区である識名Ⅲ及びその周辺地域について、土地利用及び建物状況調査、都市基盤状況調査等の現況調査及び分析整理を行う。また、「重点整備地区」として想定している識名Ⅲの地区住民や権利者等へのヒアリングや勉強会等を行い、地区におけるまちづくりの課題等を整理する。これらの結果を踏まえてまちづくりの基本方針の作成及び住環境整備のスキームの検討を行い、次年度に予定している「(仮称)那覇市密集住宅市街地モデル地区整備計画案作成業務委託」の基礎資料とする。

### (3) 業務内容

別紙「那覇市密集住宅市街地モデル地区整備計画案作成業務委託(現況調査)仕様書」(以下、「仕様書」という。)のとおり。

### (4) 履行期間

契約の翌日から令和9年2月26日(金)まで

## 2 見積上限額

14,003,000 円(消費税及び地方消費税を含む。)

## 3 プロポーザル方式の形式

本件は、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者を決定するものとする。

## 4 契約締結までの流れ

- (1) 参加表明書等、企画提案書等の提出があった本プロポーザルに参加を希望する者(以下、「参加希望者」という。)について、参加資格の有無を確認する。
- (2) (1)により参加資格を有すると認められた参加希望者(以下、「提案者」という。)について、プレゼンテーション審査を実施する。
- (3) プレゼンテーション審査及び採点を行い、最も評価の高い提案者を優先交渉権者に選定する。
- (4) 優先交渉権者と契約に向けた協議を行い、協議が整った場合、契約を締結する。協議が整わなかった場合は、次点者との協議に順次移るものとする。

## 5 募集等における主なスケジュール(予定)

本プロポーザルの実施スケジュールは、以下のとおりである。

実施内容	実施期間又は期日
募集要領等公告	令和8年 4月 17日(金)
質問書提出期限	令和8年 5月 1日(金) 午後5時必着
質問書回答期限	令和8年 5月 8日(金) (回答は市ホームページに掲載)
参加表明書等、企画提案書等の提出期限	令和8年 5月 20日(水) 午後5時必着
参加資格要件確認結果通知	令和8年 5月 22日(金)
プレゼンテーション審査日	令和8年 5月 28日(木)
企画提案書審査結果の通知(予定)※	令和8年 6月 1日(月)予定 (結果は市ホームページに掲載)
契約締結日(予定)	令和8年 6月 15日(月)
業務の履行期間	契約の翌日から令和9年 2月 26日(金)まで

※社会資本整備総合交付金の交付決定後に行う。

## 6 参加資格要件

参加希望者は、参加表明書等の提出期限の日から契約を締結する日までの期間(要件ごとに基準の期間が定められている場合は、当該定められた基準の期間)、以下の全ての要件を満たすものとする。

- (1) 本市内に本店若しくは支店又は営業所を有する者であること。
- (2) 那覇市建設工事等競争入札参加者の資格等に関する規程第6条に規定する最新の建設工事等入札参加資格者名簿に登録されている者であること。
- (3) 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の4第1項の規定に該当しない者であること。
- (4) 那覇市建設工事指名業者選定委員会要綱(昭和 57 年1月 26 日助役決裁)第 14 条に規定する指名停止の措置を受けていない者であること。
- (5) 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条の規定に基づく更生手続き開始の申立て又は民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第 21 条の規定に基づく再生手続き開始の申立てがなされていない者であること。
- (6) 経営状況が著しく不健全であると市長が認める者に該当しない者であること。(公告日の3か月前から契約を締結する日までの間に不渡り等を生じていない者であること。ただし、(5)に該当する者を除く。)
- (7) 本市の市税を滞納していないこと。また、市外又は県外に本社をおく法人の場合、本社所在市町村の市町村税を滞納していないこと。なお、滞納していないことを証するものを参加申込書に添付し提出すること。
- (8) 警察当局から、暴力団員が実質的に経営を支配する建設業者等及びこれに準じる者として、公共工事からの排除の要請があり、当該状態が継続しているなど参加希望者として不適当であると市長が認める者に該当しない者であること。(中小受託事業者も同様とする。)
- (9) 国又は地方公共団体の発注による同種業務又は類似業務\*の実績があること。
- (10) 本業務を受託した場合には、業務開始時点において、企画提案書により提案された以下の基準を満たす技術者を配置し、企画提案書により提案された業務実施体制により業務を履行すること。また、配置する技術者は、参加希望者と直接的かつ恒常的な雇用関係(プレゼンテーション審査日以前に3ヶ月以上の継続した雇用関係)にある者とする。なお、業務実績については令和3年度以降から公告日までに完了した業務実績を評価するものとする。

### ①管理技術者

#### ア 業務実績

・同種業務又は類似業務の業務実績を有する者

イ 資格要件(以下のいずれかを有すること)

・技術士（総合技術監理部門：建設－都市及び地方計画）

・技術士（建設部門：都市及び地方計画）

・RCCM（都市計画及び地方計画）

## ②担当技術者

### ア 業務実績

・同種業務又は類似業務の業務実績を有する者を1名以上配置すること。(共同企業体の場合は、全ての構成員において担当技術者を配置すること。)

なお、管理技術者又は担当技術者のうち、1名は一級建築士の資格を有する者を配置すること。また、担当技術者は、管理技術者を兼任できない。

(11) (10)②の担当技術者は、令和8年度に本市まちなみ共創部が発注する別の業務委託の担当技術者を兼ねることはできない。

(12) 共同企業体で参加を希望する場合は、全構成員が(2)から(8)に該当すること。また、代表者は(1)、(9)に該当し、さらに(10)①に該当する管理技術者を配置すること。

※同種業務又は類似業務は、国又は地方公共団体の発注による以下の業務とする。

・同種業務：密集市街地改善に関わる整備手法の検討(調査)業務、住宅市街地総合整備事業(密集型)に関わる調査業務

・類似業務：地区計画等の地域の合意形成を含むまちづくり計画等の検討業務など

## 7 参加表明書等及び企画提案書等の提出

参加希望者は、以下のとおり参加表明書等及び企画提案書等を提出すること。なお、参加表明書等の提出後に辞退する場合は辞退届(様式6)を提出すること。

### (1) 参加表明書等提出書類

次の書類を①～⑩の並びで製本(ファイル等で綴じる)し、提出すること。

	提出書類	提出者		
		単独	共同企業体	
			代表者	構成員
参加表明書等	①プロポーザル参加表明書(様式1)	○	○	—
	②共同企業体協定書(参考様式)	—	○	—
	③印鑑証明書 *原本	○	○	○
	④市町村税納税証明書(滞納のない証明) *写し可	○	○	○
	⑤配置予定技術者一覧(様式2)	○	○※	—
	⑥配置予定技術者(管理技術者)の経歴(様式3)	○	○	—
	⑦配置予定技術者(担当技術者)の経歴(様式4)	○	○	○
	⑧会社概要書(様式5)	○	○	○
	⑨登記事項証明書(全部事項証明) *写し可	○	○	○
	⑩会社の業務実績、配置技術者に必要とされる業務実績、経歴、資格等が確認できる資料(TECRIS 等)及び雇用関係が確認できるもの。なお、業務実績等の確認が困難な場合は、追加資料を求める場合がある。	○	○	○

※共同企業体の場合は、代表者が全構成員の配置予定技術者についてもまとめて作成し提出すること。

### (2) 企画提案書等提出書類

次の書類を①～③の並びで製本(ファイル等で綴じる)し、提出すること。

	提出書類	提出部数
企画提案書	①企画提案書等提出届(様式7)	正本 1 部
	②企画提案書(任意様式)	正本1部、副本 11 部
	③費用内訳書(任意様式)	PDFデータ(CD-R又は DVD-R 1枚に保存)

### (3) 企画提案書等の内容

別紙「那覇市密集住宅市街地モデル地区整備計画案作成業務委託(現況調査)に係る公募型プロポーザル企画提案書等作成要領」のとおり。

### (4) 提出期限・方法

- ①提出期限：令和8年5月20日(水)午後5時(必着)
- ②提出場所：那覇市まちなみ共創部まちなみ整備課
- ③提出方法：直接持参又は郵送(必着)

### (5) 参加資格審査結果通知

- ①令和8年5月22日(金)までに各参加希望者へ結果を通知する。
- ②提案者が5者以上となる場合は、事務局にて本募集要領 10(2)に基づき、「会社の業務実績」、「配置予定技術者の業務実績」、「費用内訳書」を審査し、原則として上位4者を提案者として選定する。
- ③「会社の業務実績」、「配置予定技術者の業務実績」、「費用内訳書」の合計点が同点の場合で5者以上になる場合は、「配置予定技術者の業務実績」の配点が大きい提案者を選定する。
- ④上記③において「配置予定技術者の業務実績」の配点が同点の場合は「管理技術者」の配点が大きい提案者を選定する。
- ⑤上記③④でも決まらない場合は事務局にて協議し、提案者を選定する。

### (6) その他

- ①企画提案書等の提出は、1提案者につき1件とする。
- ②提出期限後の企画提案内容等の記載内容の修正、変更又は追加は認めない。ただし、やむをえない理由により修正又は変更が生じた場合で、事務局が承諾したものについてはこの限りではない。

## 8 質疑応答等

本募集要領及び仕様書に関する質疑がある場合は、以下のとおり「(様式8)質問書」を提出すること。

- (1) 提出期限：令和8年5月1日(金)午後5時(必着)
- (2) 提出先：那覇市まちなみ共創部まちなみ整備課
- (3) 提出方法：電子メール又はFAX ※質問書を提出した際には、事務局へ電話連絡すること。
- (4) 回答方法：質問及び回答をとりまとめたうえで、令和8年5月8日(金)午後5時までにまちなみ整備課ホームページ上に回答を掲載する。

## 9 プレゼンテーション審査の実施

プレゼンテーション審査は以下のとおり実施する。

- (1) 日 時： 令和8年5月28日(木)午後予定
- (2) 場 所： 那覇市役所本庁舎 8階 801会議室
- (3) 順 番： 企画提案書等の受付順とする
- (4) 持ち時間： 1提案者に対し、プレゼンテーション15分、質疑応答10分
- (5) その他
  - ①提案者への審査日時連絡または通知は、令和8年5月22日(金)までに行う。提案者は開始30分前を目安に控室(那覇市役所本庁舎7階701B 会議室)に参集すること。
  - ②説明する者は本業務を受託した場合に配置予定の技術者とし、参加人数は4名以内とする。
  - ③公正な審査を行うため、提案者を特定できる情報(会社名等)を伏せてプレゼンテーションを行うこと。
  - ④説明は提出済みの企画提案書の他、プロジェクター等で投影するスライドショー(パワーポイント等)による説明も可能とするが、事務局または本募集要領 10(1) で定める審査機関からの求めがない限り企画提案書に記載のない追加資料は一切認めない。
  - ⑤説明は提出した企画提案書の内容を記載の項目順毎に行うこと。また、企画提案書の内容を逸脱しないように留意すること。
  - ⑥プロジェクター及びスクリーン等については、事務局で用意するが、ノートパソコン等を使用する場合は、提案者で用意すること。また、ノートパソコン等は HDMI 端子にて外部出力ができるものとする。

## 10 審査機関及び評価項目等

### (1) 審査機関

本市の「那覇市密集住宅市街地関連業務委託事業者選定審査会設置要綱」に基づき設置された市職員により構成する密集住宅市街地関連業務委託事業者選定審査会(以下、「審査会」という。)にて審査及び評価を行う。

### (2) 評価項目及び評価内容

審査に対する評価項目及び評価内容は以下のとおりである。

評価項目		評価内容	配点
会社の業務実績		過去に受託した同種・類似業務実績 ・同種業務:配点は、3(点/件)とする。 ・類似業務:配点は、1(点/件)とする。 配点の上限は、5点とする。	5
配置予定技術者の業務実績	管理技術者	過去に受託した同種・類似業務の実績 ・同種業務:配点は、3(点/件)とする。 ・類似業務:配点は、1(点/件)とする。 配点の上限は、10点とする。	10
	担当技術者	過去に受託した同種・類似業務の実績 ・同種業務:配点は、2(点/件)とする。 ・類似業務:配点は、1(点/件)とする。 配点の上限は、5点とする。 ※評価は配置を予定している担当技術者全員に対して行い、その合計点を評価点とする。	5
費用内訳書		費用内訳書の適格性及び金額を評価する。	5
小計			25
<p>※同種・類似業務は、国又は地方公共団体の発注による以下の業務とし、その他の業務内容については、事務局内で協議を行い判断するものとする。また、配置予定技術者については過去5年(令和3年度以降)の実績を評価する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同種業務:密集市街地改善に関わる整備手法の検討(調査)業務、住宅市街地総合整備事業(密集型)に関わる調査業務</li> <li>・類似業務:地区計画等の地域の合意形成を含むまちづくり計画等の検討業務など</li> </ul> <p>・管理技術者の資格要件:(以下のいずれかを有すること)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・技術士(総合技術監理部門:建設-都市及び地方計画)</li> <li>・技術士(建設部門:都市及び地方計画) ・RCCM(都市計画及び地方計画)</li> </ul> <p>・管理技術者又は担当技術者のうち、1名は一級建築士の資格を有する者を配置し、担当技術者は、管理技術者を兼任できない。</p>			

評価項目	評価内容	配点
企画提案書	a 「業務実施方針・計画提案概要」 ・業務内容全般に対する理解度 ・実施方針や提案概要等の的確性及び実効性、実現性 等	10
	b 「業務スケジュール及び業務フロー」 ・業務実施手順を示す実施フローの妥当性 ・業務量の把握状況を示す工程計画の妥当性 等	
	c 「業務の実施体制」 ・従事する技術者の各役割の明確さや、適切な人員の配置計画 ・各技術者の資格や業務実績を反映した執行体制 ・業務を効果的かつ円滑に進める管理(進捗・品質・リスク)体制 等	
	d 「現況調査(書面調査、現場踏査)」 ・調査方法・使用資料などの明確性 ・追加調査項目や写真、現地計測、GISなどを活用した調査・分析手法の提案 ・現況調査の結果・分析のアウトプットイメージ 等	15
	e 「権利者等意向調査・勉強会」 ・権利者・居住者の意向調査の手法 ・ヒアリング対象とする民間事業者の考え方、目的と内容 ・勉強会対象者(住民・権利者の別)の考え方、目的と内容 ・勉強会の実施手法及び運営の考え方(ファシリテーター、補助スタッフ、本市職員の役割) ・意向把握割合の向上及び勉強会の参加率向上につながる方策の提案 等	15
	f 「まちづくりの基本方針(まちづくり計画)(案)の作成」 ・まちづくりの基本方針(案)作成プロセス ・権利者等意向調査・勉強会の結果の反映の考え方 等	15
	g 「住環境整備のスキーム(案)の検討」 ・住環境整備のスキーム(案)検討プロセス ・想定される改善手法(事業手法、既存事業の制度改良、他市の事例) ・沖縄や本市における検討の視点 ・地区の改善イメージ(従前従後)のわかりやすい表現方法(図、パース、CG等)の提案 ・行政、民間、住民の連携や役割分担のイメージ 等	10
小計		65
評価項目	評価内容	配点
プレゼンテーション	・プレゼンテーションは分かりやすく、説得力があるか ・質疑に対する的確な応答であるか 等	5
専門能力・提案意欲	・業務に対する高度な知見や専門性があるか ・取組意欲等 等	5
小計		10
合計		100

## 11 優先交渉権者の選定

優先交渉権者及び次点以降の者は以下の方法で選定する。

- (1) 審査の結果、順位を第1位とした審査員の数が最も多い提案者を優先交渉権者に選定する。  
また、順位を第1位とした審査員の数が次に多い提案者を次点者に選定する。第3位以降の選定も同様とする。
- (2) 上記(1)において、順位を第1位とした審査員の数が同数の提案者が2者以上ある場合は、当該提案者の順位を第2位とした審査員の数が最も多い提案者を優先交渉権者として選定する。
- (3) 上記(2)において、順位を第2位とした審査員の数が同数の提案者が2者以上ある場合は、当該提案者の順位を第1位とした審査員の当該提案者に係る評価点の合計点が最も高い者を優先交渉権者として選定する。
- (4) 上記(1)から(3)によっても、順位が決しない場合は、審査会において協議し、優先交渉権者を選定する。
- (5) 応募が1提案者の場合、審査を実施のうえ、審査員の合意でもって優先交渉権者とする。
- (6) 上記(1)から(5)にかかわらず、本募集要領 10(2)における評価点合計の満点(100点×審査員の人数(最大7名))の6割に満たない提案者は優先交渉権者として選定しない。

## 12 失格事項

以下のいずれかに該当する場合は、当該提案者を失格とする。

- (1) 本募集要領で定める提出期限、提出場所及び提出方法に企画提案書等を提出しないとき。
- (2) 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合。
- (3) 本募集要領2の「見積上限額」を超える金額で費用内訳書が提案された場合。
- (4) 本募集要領6の参加資格要件を満たさなくなった場合。
- (5) 参加表明書等及び企画提案書等(以下、「提出書類等」という。)に虚偽の記載がなされた場合。
- (6) 審査員等に直接、間接を問わずプロポーザルに関して不正な接触又は要求をした場合。
- (7) 審査の公平性に影響を与える行為があったと認められる場合。

## 13 審査結果の通知・公表

審査結果は、令和8年6月1日(月)(※予定)に提案者へ通知する。なお、優先交渉権者及び次点者はまちなみ整備課ホームページ上に掲載する。

※社会資本整備総合交付金の交付決定後に行う

## 14 契約締結に向けての協議

- (1) 事務局は、優先交渉権者と協議し、提案された内容を仕様書へ反映した上、見積上限額の範囲内で契約を締結する。ただし、第1位の優先交渉権者との協議が整わない場合は、次点者と協議し契約を締結するものとする。次点者との協議が整わない場合は、次点者以降との協議を審査員の合議により決定する。
- (2) 協議において、必要な範囲内において企画提案書の項目の追加、変更及び削除(以下、「追加等」という。)を行ったうえで、本契約の仕様へ反映させる。ただし、追加等を行う場合は、審査結果に影響を与えない範囲で行うものとする。
- (3) 優先交渉権者と協議し企画提案書の項目に追加等を行った場合は、協議成立後の企画提案に係る費用の見積書を改めて徴取するものとする。
- (4) 見積り金額は、原則として企画提案時に提出した見積額を超えないこととする。ただし、協議時に企画提案書の項目に追加等があった場合は、この限りではない。

## 15 契約に関する基本事項

### (1) 契約書及び契約約款

別紙「業務契約書(案)」及び「那覇市業務委託契約約款(土木設計等)」のとおり。

### (2) 契約保証金

免除する。

### (3) 契約代金の支払方法

契約代金は、業務完了後に一括して支払う。(前払い及び中間払いはしない。)

## 16 その他

- (1) 提出書類等の作成、提出及びプレゼンテーションに要する費用は、すべて参加希望者及び提案者の負担とする。
- (2) 提出書類等の返却には応じないものとする。なお、提出書類等は、本プロポーザルの目的以外には使用しない。
- (3) 提出書類等に関する著作権は参加希望者及び提案者に帰属する。ただし、本プロポーザルに係る情報公開請求があった場合は、那覇市情報公開条例(平成26年3月27日条例第26号)に基づき、提出書類等を公開する場合がある。
- (4) 本プロポーザルに関する参加資格審査、審査及び評価の内容等については公表しない。
- (5) 本プロポーザルに関する審査結果に対する異議申し立ては受理しない。

(6) この要領に定めるもののほか、必要な事項については審査会が別に定める。

#### 17 問い合わせ先(事務局)

住 所:那覇市泉崎1丁目1番1号 那覇市役所8階

那覇市まちなみ共創部 まちなみ整備課 市街地整備グループ

担当者:神谷、中村、瀬長

電 話:098-862-9137 FAX:098-862-8874

E-mail:T-SIGAITI001@city.naha.lg.jp