

那覇市空家等実態調査業務委託に係る 公募型プロポーザル募集要領

那覇市空家等実態調査業務委託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) 業務名

那覇市空家等実態調査業務委託

(2) 業務目的

本業務は、那覇市内において適正に管理が行われていない空家等について、その件数や所在及び分布状況、所有者特定等の実態を把握し、所有者等の意向や課題を分析することで、空家等対策計画改定の基礎資料とするとともに、所有者等による適正管理や利活用の促進、地域住民の生活環境の保全を図ることを目的に行う。

(3) 業務内容

別紙「那覇市空家等実態調査業務委託仕様書」（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8年1月30日（金）まで

2 見積上限額

11,946,000円（消費税及び地方消費税を含む。）

3 プロポーザル方式の型式

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。）より企

画提案書等の提出を受け、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を選定する。

(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、次点者以降との協議に順次移るものとする。

5 募集等における主な実施スケジュール(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7年5月12日(月)
質問書提出期限	令和7年5月27日(火)午後5時まで
質問書回答期限 ※市ホームページに掲載	令和7年5月29日(木)
参加表明書等の提出期限	令和7年6月6日(金)午後5時まで
参加資格要件確認結果通知及び企画提案書等提出依頼	令和7年6月11日(水)
企画提案書等の提出期限	令和7年6月25日(水)午後5時まで
プレゼンテーション審査日	令和7年7月7日(月)
企画提案書審査結果の通知	令和7年7月10日(木) 予定 ※市ホームページに掲載
契約締結日(予定)	令和7年7月22日(火)以降
業務の履行期間	契約締結の翌日から令和8年1月30日(金)まで

6 参加資格要件

(1) 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)、以下のア～シの全ての要件を満たすものとする。

ア 本市内に本店若しくは支店又は営業所を有する者。

イ 令和6・7年度的那覇市物品購入等入札参加資格者名簿又は令和7・8年度の建設

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。

ウ 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。

エ 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。

オ 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。

カ 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、オに該当する者を除く。）

キ 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。

ク 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。（再委託先も同様とする。）

ケ JIS Q 27001（情報セキュリティマネジメントシステム）又は JIS Q 15001（プライバシーマーク）の認証を受けたものであること。

コ 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。

サ 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 2 年度以降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

- ・業務実績

同種業務又は類似業務において、管理技術者としての業務実績を有する者

②担当技術者

- ・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人以上配置すること。

シ サ②の担当技術者は、令和7年度に本市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。

※同種業務：空家等実態調査業務

※類似業務：空家等対策計画策定等の空家対策関連業務、地理情報システム（GIS）の導入又は地図空間データ作成業務

(2) 共同企業体要件

共同企業体で参加を希望する場合は、全構成員が本募集要領6(1)記載のイ～ケまでの要件を全て満たすこと。また、代表者はア、コに該当し、さらにサに該当する管理技術者を配置すること。

7 参加表明書等の提出

参加希望者は、以下のとおり参加表明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) 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。

- ① プロポーザル参加表明書（様式1）
 - ② 印鑑証明書 ※原本
 - ③ 市町村税納税証明書（滞納のない証明）※写し可
 - ④ 配置予定技術者一覧（様式2）
 - ⑤ 配置予定技術者（管理技術者）の経歴（様式3）
 - ⑥ 配置予定技術者（担当技術者）の経歴（様式4）
 - ⑦ 会社概要書（様式5）
 - ⑧ 登記事項証明書（全部事項証明）※写し可
 - ⑨ 会社の業務実績及び認証に適合していることが確認できる資料
 - ⑩ 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
 - ⑪ 共同企業体協定書（参考様式）※共同企業体で参加を希望する場合のみ
- ※構成員においては、②～④、⑥～⑩を必要とする。

(2) 提出期限・方法

- ① 提出期限：令和7年6月6日（金）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）

(3) 参加資格審査結果通知

- ① 令和7年6月11日（水）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11(2)に基づき、「会社の業務実績」、「配置予定技術者の業務実績」を審査し、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」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③、④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。

8 企画提案書等の提出

提案者は、以下のとおり企画提案書等を提出すること。

(1) 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
企画提案書等	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9部
	③費用内訳書（任意様式）	PDFデータ（CD-R 1枚に保存）

(2) 提出期限・方法

- ① 提出期限：令和7年6月25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）

(3) 企画提案書等の内容

別紙「那覇市空家等実態調査業務委託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)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。

9 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 7 年 5 月 27 日（火）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 F A X

※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 7 年 5 月 29 日（木）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。

※質問の提出がない場合は、回答の掲載は行わない。

10 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 7 年 7 月 7 日（月）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の連絡または通知は、令和 7 年 6 月 27 日（金）までに行う。提案者は開始 30 分前を目安に控室（810 相談室）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ほか、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 11(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。

11 審査機関及び評価項目等

(1) 審査機関

本市の規定に基づき設置された市職員により構成する「那覇市空家等実態調査業務委託プロポーザル審査会」（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、10点とする。 ※共同企業体の場合は、代表者のみ評価する。なお、当該実績は代表者として受託した業務のみとする。	10
配置予定技術者の業務実績	管理技術者 同種・類似業務	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。 関連する資格の保有 ・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）	10

		<ul style="list-style-type: none"> ・RCCM（都市計画及び地方計画） ・GIS（地理情報システム）に関する資格 <p>いずれかの保有で2点とする。 配点の上限は、10点とする。</p>		
	担当技術者	同種・類似業務	<p>過去に受託した同種・類似業務の実績</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>関連する資格を保有する場合は2点とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・GIS（地理情報システム）に関する資格 <p>配点の上限は、5点とする。</p> <p>※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。</p>	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			30	
企画提案書	a	<p>「業務実施方針・計画提案概要」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務内容全般に対する理解度等を評価する。 ・方針や提案概要等の的確性及び実効性、実現性を評価する。 	10	
	b	<p>「業務スケジュール及び業務フロー」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務実施手順を示す実施フローの妥当性を評価する。 ・業務量の把握状況を示す工程計画の妥当性を評価する。 		
	c	<p>「業務の実施体制」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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を評価する。 ・各技術者の資格や業務実績を反映した執行体制を評価する。 ・業務を円滑、効果的に進める体制となっているかを評価する。 	10	
	d	<p>「机上調査及び現地調査」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・調査対象となる空家等の抽出方法や手順を評価する。 ・調査対象の判定方法について評価する。 ・現地調査（地図作成含む）の手法について、適切性、効率性や効果性を評価する。 		

	e	「所有者等意向調査」 ・ アンケート調査項目について評価する。 ・ アンケートの回答率向上に繋がる方策を評価する。	15
	f	「調査結果の整理」 ・ 空家等データベースの更新作業について評価する。 ・ 空家等台帳の作成方法を評価する。 ・ 前回調査との比較・分析方法を評価する。	10
	g	「業務の効率化」 ・ 業務効率化に向けた空家等データベースの利活用の提案について評価する。 ・ 現場確認作業のDX化に資する提案を評価する。	10
	h	「本業務の完成度を高めるための提案」 ・ 空家等対策計画改定に必要な基礎資料の成果として、本業務の完成度を高める独自の提案となっているかを評価する。	5
小計			60
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、説得力があるかを評価する。 ・ 質疑に対する的確な応答であるかを評価する。	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を評価する。 ・ 取組意欲等を評価する。	5
小計			10
合計			100

※具体的な業務事例を以下に示す。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、業務実績については、令和2年度以降公告日までに完了した業務実績を評価するものとする。

- ・ 同種業務：空家等実態調査業務とする。
- ・ 類似業務：空家等対策計画策定等の空家対策関連業務、地理情報システム（GIS）の導入又は地図空間データ作成業務とする。

12 優先交渉権者等の選定

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位とした審査委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位とした審査委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位とした審査委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位とした審査委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位とした審査委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位とした審査委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委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、審査委員の評価点の合計が満点の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。

13 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基づいて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) 審査委員等に直接、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。

14 審査結果の通知・公表

審査結果は、令和7年7月10日（木）以降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。

15 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するなど調整のうえ、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、第3位以降との協議を審査委員の合議により決定する。
- (2) 協議に際しては、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、本契約の仕様様に反映させる。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。

16 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」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
契約代金は本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。）
- (4) その他留意事項
 - ア 本業務は国庫補助事業（空き家対策総合支援事業）となることから、受託経費の用途については、その根拠となる証拠証憑を整理し、本業務の終了日の属する年度の翌年度から5年間保存すること。
 - イ 本業務の再委託については本市の承認を要件とする。

17 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。
- (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) 本募集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。

18 問い合わせ先(事務局)

那覇市まちなみ共創部 まちなみ整備課 住まいまちづくりグループ

担当者：宮城（隆）、糸数、宮城（情）

電 話：098-951-3251 FAX：098-862-8874

E-mail：T-SIGAITI001@city.naha.lg.jp