

業務指示書 (小規模)

ベトナム国住宅セクター基礎情報収集・確認調査

第1 指示書の適用

本指示書は独立行政法人国際協力機構(JICA) (以下「機構」という。) が実施する標記業務のうち、民間コンサルタント等 (以下「コンサルタント」という。) により実施する業務に関する内容を示すものです。コンサルタントはこの業務指示書及び貸与された資料に基づき、本件業務に係るプロポーザル等を機構に提出するものとします。

なお、本指示書の第2「業務の目的・内容に関する事項」、第3「業務実施上の条件」は、この内容に基づき、コンサルタントがその一部を補足又は改善し、プロポーザルを提出することを妨げるものではありません。

本指示書に係る質問期限： 2013年6月12日 12時 まで

問合せ先： 調達部 笠原 健一郎 Kasahara.Kenichiro@jica.go.jp

質問に対する回答： 2013年6月17日 までに機構ホームページ上に行います。

第2 業務の目的・内容に関する事項-----別紙のとおり

第3 業務実施上の条件-----別紙のとおり

第4 共同企業体の結成並びに補強の可否等

業務の規模が大きく、一社単独では望ましいレベルの業務従事者を確保することが困難であるか、又は業務の内容が広範にわたるため、業種又は分野ごと得意な社同士で共同企業体を結成することが望ましい案件について、共同企業体の結成を認める場合があります。

(各項目の()に○を付したものが、指示内容です。)

1 共同企業体の結成の可否

() 認めません。

() 認めます。

(○) 認めます。ただし業務主任者(総括)は、共同企業体の代表者の者とします。

() 者までの共同企業体の結成を認めます。ただし業務主任者(総括)は、共同企業体の代表者の者とします。

() 協力準備調査、その他先に行われた調査参加コンサルタント

は、構成員にはなれません。

注1) 資格停止期間中のコンサルタントは、構成員になれません。

注2) 共同企業体の結成にあたっては、結成届をプロポーザルに添付してください。

注3) 共同企業体構成員との再委託契約は認めません。

2 補強の可否

自社の経営者若しくは自社と雇用関係にある(原則、当該技術者の雇用保険や健康保険の事業主負担を行っている法人と当該技術者との関係をいう。複数の法人と雇用関係にある技術者の場合、主たる賃金を受ける雇用関係があるものをいう。)技術者の他業務従事状態から望ましいレベルの業務従事者を確保することが困難であるか、又は自社では確保が困難な担当分野である場合、自社と雇用関係のない技術者の「補強」を認める場合があります。

(各項目の () に○を付したものが、今回の指示内容です。)

() 全ての業務従事者について、補強を認めません。

(○) 以下の要件で、補強を認めます。

- 1) 共同企業体でプロポーザルを提出する場合は、代表者及び構成員ともに、現地業務に従事するそれぞれの業務従事者数（通訳団員の配置を認める場合はそれらを除く）の1/2まで補強を認めます。
- 2) 共同企業体を結成しない場合に限り、現地業務に従事する全業務従事者数（通訳団員の配置を認める場合はそれらを除く）の3/4まで補強を認めます。

【業務主任（総括）について】

(○) 業務主任者（総括）については補強を認めません。

() 業務主任者（総括）について補強を認めます。ただし、業務主任者が補強の場合には、副業務主任者（副総括）の配置は認めません。

【その他の業務従事者について】

() 次の団員については補強を認めません。

() 協力準備調査、その他先に行われた調査参加コンサルタント

からの補強は認めません。

- 注1) 共同企業体を結成する場合、その代表者または構成員となる社は他社の補強になることは認めません。
注2) 複数の社が同一の者を補強することは、これを妨げません。
注3) 資格停止期間中のコンサルタントからの補強は認めません。
注4) 評価対象業務従事者の補強にあたっては同意書をプロポーザルに添付してください。
評価対象外業務従事者については、契約交渉時若しくは補強を確定する際に同意書を提出してください。
注5) 補強として参加している社との再委託契約は認めません。
注6) 通訳団員については、補強を認めます。

3 外国籍人材の活用

(各項目の () に○を付したものが、今回の指示内容です。)

() 外国籍人材の活用を認めます。

(○) 業務主任者を除き、外国籍人材の活用を認めます。ただし、当該業務全体の業務従事者数及び業務従事人月のそれぞれ2分の1を超えない範囲において認めます。

() 業務主任者を除き、外国籍人材の活用を認めます。ただし、当該業務全体の業務従事者数及び業務従事人月のそれぞれ4分の1を超えない範囲において認めます。

注) 外国籍人材とは以下に該当する人材とします。

- ・日本国法令に基づき設立された内国法人（外資系を含む。）に在籍する外国籍の人材で、常用の雇用関係を有するもの又は嘱託契約を締結しているもの
- ・内国法人が外部からの補強として当該業務に従事させる外国籍の人材で、いずれかの外国法人に在籍するもの又は個人コンサルタント

第5 プロポーザルに記載されるべき事項

1 コンサルタントの経験、能力等

- (1) 類似業務の経験
- (2) 当該業務実施上のバックアップ体制（本邦／現地）
- (3) その他参考となる情報

注) 類似業務：住宅セクターに係る各種調査

2 業務の実施方針等

- (1) 業務実施の基本方針
- (2) 業務実施の方法
- (3) 作業計画
- (4) 要員計画
- (5) 業務従事者毎の分担業務内容（国内及び現地）
- (6) 現地業務に必要な資機材
- (7) 実施設計・施工監理体制（無償資金協力を想定した協力準備調査の場合のみ）
- (8) その他

(各項目の()に○を付したものが、指示内容です。)

(○) (1)と(2)を併せた記載分量は、20ページ以下としてください。

() (1)と(2)を併せた記載分量は、10ページ程度としてください。

注) (4) 要員計画について、評価対象外業務従事者の氏名及び所属先の記載は不要とし、契約交渉時、または遅くとも各業務従事者の作業開始時期までに双方で打合簿により確定するものとします。なお、評価対象外業務従事者についての補強や外国籍人材の活用等については、契約交渉時、もしくは業務実施過程において、業務指示書で定める制限が遵守されていることを確認するものとします。

3 業務従事予定者の経験、能力等

業務にかかる総括責任者として、業務主任者（総括）を業務従事者の中から指名してください。なお、業務主任者に代えて、業務主任者と副業務主任者（副総括）を業務管理グループとして配置することを認める場合があります。

(1) 業務管理グループ

業務主任者と副業務主任者の配置計画を併せて業務管理グループを提案する場合、その配置の考え方、両者の役割分担等の考え方等について記載願います

(各項目の()に○を付したものが、指示内容です。)

() 業務管理グループ（副業務主任者の配置）を認めない。

(○) 業務管理グループ（副業務主任者の配置）を認める（ただし、副業務主任者を補強とすることは認めません）。副業務主任者は1名を上限とする。上記、「2 業務の実施方針等、(4) 要員計画」においては、業務主任者と副業務主任者の配置計画を併せて業務管理グループとしての配置計画を立案・記載することとし、業務主任者と副業務主任者の個々の配置計画の記載は不要とする。

(2) 業務主任者（／副業務主任者）の経歴

以下(3)に掲げる項目に加え、総括責任者として必要な経験、能力等について記載して下さい。

(3) 評価対象業務従事者（評価対象者のみ）の経歴

- 1) 類似業務の経験
- 2) 海外業務の経験

- 3) 対象国（ベトナム及びその他全世界）での業務の経験
- 4) 語学能力（語学は認定書（写）を添付）（英語）
- 5) 学歴、業務歴、取得学位、資格等（照査技術者については必要資格の認定書（写）を必ず添付して下さい。）
- 6) 研修受講実績
- 7) 特記すべき類似業務の経験（類似職務経験を含む。）

第6 プロポーザルの提出手続き等

1 プロポーザルの提出期限、提出場所、提出物

- (1) 期限：2013年6月21日 12時
- (2) 場所：本機構本部1階 調達部受付
- (3) 提出物：プロポーザル 正1部 写4部
見積もり 正1部 写1部（次項第7参照）

2 プロポーザルの無効

次の各号のいずれかに該当するプロポーザルは無効とします。

- (1) 提出期限後にプロポーザルが提出されたとき
- (2) 提出されたプロポーザルに記名、押印がないとき
- (3) 同一提案者から2通以上のプロポーザルが提出されたとき
- (4) プロポーザル提出者（共同企業体構成員を含む）が全省庁統一資格結果通知書を取得していない、またはJICAの事前の資格審査を受けていないとき
- (5) 既に受注している案件、契約交渉中の案件及び選定結果未通知の案件と業務期間が重なって同一の業務従事者の配置が計画されているとき
- (6) 機構が定める「独立行政法人国際協力機構契約競争参加資格停止措置規程」（平成20年規程（調第42号）に基づく資格停止を受けている期間中である者又は当該者が構成員となる共同企業体からプロポーザルが提出されたとき（なお、プロポーザルの提出後であっても本指示書第8.2による審査結果の通知前に資格停止を受けたものを含みます。）
- (7) 虚偽の内容が記載されているとき
- (8) 前号に掲げるほか、本指示書又はコンサルタント契約関連規程に違反したとき

第7 見積価格及び内訳書

本件業務を実施するのに必要な経費の見積り（消費税を含む）及びその内訳書正1部と写1部を密封して、プロポーザルとともに提出して下さい。

（各項目の（ ）に○を付したものが、指示内容です。）

- () 本業務における一般業務費の見積りについては、定率化方式とし、一般業務比率の上限は、
- () 契約全体が複数の契約期間に分かれるため、各期間分及び全体分の見積りをそれぞれに作成して下さい。
- () 第2、第3で記載した事項のうち下記については、分けて見積って下さい。
- () 現地の治安状況が不安定であることから、業務従事者に対し、戦争保険（戦争危険担保特約）あるいはこれに相当する保険を付保することができます。付保する場合は、その経費を見積もって下さい。

(○) 航空運賃及びエクセス料金については、別見積りとしてください。

航空運賃を見積る場合には、ZONE-PEX運賃を上限の単価として見積りを行って下さい。「業務実施契約等における正規割引航空運賃の利用について／通知(PR)第9-27004号」によりビジネスクラスの利用が認められる業務従事者の渡航については、ビジネスクラス正規割引運賃までを上限の単価として見積りを行って下さい。

なお、実際の航空券の手配にあたっては、上記見積額を上限としつつも、業務実施上の必要による経路の変更、予約の変更等の必要な緊急時の対応も考慮しつつ、より効率的であるとともに経済的な航空券の手配に努めてください。

() 航空運賃及びエクセス料金については、別見積りとしてください。

航空運賃を見積る場合には、エコノミークラス普通運賃と制限付エコノミークラス (Y2) を比較のうえ、より安価な運賃を上限の単価として見積りを行って下さい。「業務実施契約等における正規割引航空運賃の利用について／通知(PR)第9-27004号」によりビジネスクラスの利用が認められる業務従事者の渡航については、ビジネスクラスの正規運賃までを上限の単価として見積りを行って下さい。

注) 外貨交換レートは以下のレートを使用して見積もってください。

(VND1 = 0.0046 円 , US\$1 = 97.84 円 , EUR1 = 円)

第8 プロポーザルの評価

1 プロポーザルの評価基準

本件業務では別紙のプロポーザル評価表に従いプロポーザルの評価 (技術評価) を行います。但し、技術評価の結果、各プロポーザル提出者の技術評価点について第1順位と第2順位以下との差が僅少である場合に限り、第7により提出された見積価格を参考として交渉順位を決定します。

具体的には、技術評価点の差が第1位の者の技術評価の2.5%以内であれば、見積価格が最も低い者に価格点として最大2.5点を加点し、その他の者に最低見積価格との差に応じた価格点を加点します。

(1) 評価対象とする業務従事者の担当分野

総括/住宅政策
住宅開発・供給分析
住宅需要分析 (1)

(2) 評価対象とする業務従事者の予定人月数

11.63 M/M

2 評価結果の通知

提出されたプロポーザルは当機構で評価・選考の上、2013年7月4日(木)までにプロポーザルを特定し、各プロポーザル提出者に契約交渉順位を通知します。

3 評価結果の公表

評価結果については、以下の項目を機構ホームページに公開することとします。

(1) プロポーザルの提出者名

・契約交渉順第1位の者の名称のみを公開し、第2位以下の者の名称は非公開とする。

(2) プロポーザルの提出者の評価点

・以下の評価項目別小計及び合計点を公表する。

①コンサルタント等の経験・能力

②本件業務の実施方針

③業務主任者及び業務従事者の経験・能力

・基準点に達しない者については「基準下」とのみ記載する。

・技術評価点の差が僅少で見積価格を加味した場合には、価格点と技術評価点を合わせた合計点を公表する。

第9 その他

1 貸与資料

機構が貸与した資料は、本件業務のプロポーザルを作成するためのみに使用することとし、複写又は他の目的のために転用等使用しないで下さい。また、プロポーザル提出時に必ず返却して下さい。

2 プロポーザルの報酬

プロポーザル及び見積書の作成、提出に対しては、報酬を支払いません。

3 プロポーザルの目的外不使用

プロポーザル及び見積書は、本件業務の契約交渉順位を決定し、また、契約交渉を行う目的以外に使用しません。

4 プロポーザルの返却

不採用となったプロポーザル（正）及び見積書（正）は、各プロポーザル提出者の要望があれば返却しますので選定結果通知後2週間以内に受け取りに来て下さい。また、不採用となったプロポーザルで提案された計画、手法は無断で使用しません。

5 虚偽のプロポーザル

プロポーザルに虚偽の記載をした場合には、プロポーザルを無効とするとともに、虚偽の記載をしたプロポーザル提出者に対して資格停止措置を行うことがあります。

6 プロポーザル作成に当たっての資料

プロポーザルの作成にあたっての参考情報は以下のとおりです。

(1) 「プロポーザル作成要領」：

JICAホームページ「調達情報」中「調達ガイドライン、様式」>>「調達ガイドライン コンサルタント等の調達」>>「コンサルタント等契約におけるプロポーザル作成要領」

(URL: <http://www.jica.go.jp/announce/manual/guideline/consultant/proposal.html>)

(ハードコピーでの販売・配布は行っておりません)。

(2) 業務実施契約に係る様式：

同上ホームページ「調達情報」中「調達ガイドライン、様式」>>「様式 コンサルタント等の調達 業務実施契約」

(URL: http://www.jica.go.jp/announce/manual/form/consul_g/index.html)

(3) 規定：

同上ホームページ「調達情報」中「調達ガイドライン、様式」>>「規定」

(URL: <http://www.jica.go.jp/announce/manual/guideline/common/index.html>)

(4) 調達ガイドライン（コンサルタント等契約）：

同上ホームページ「調達情報」中「調達ガイドライン、様式」>>「調達ガイドライン コンサルタント等の調達」

(URL: <http://www.jica.go.jp/announce/manual/guideline/consultant/index.html>)

7 密接な関係にあると考えられる法人との契約に関する情報公開について

契約先に関する以下の情報を機構ホームページ上で以下のとおり公表することとしますので、本内容に同意の上で、プロポーザルの提出及び契約の締結を行っていただきますようご理解をお願いいたします。なお、案件へのプロポーザルの提出及び契約の締結をもって、本件公表に同意されたものとみなさせていただきます。

(1) 公表の対象となる契約相手方取引先（共同企業体を結成する場合は共同企業体の構成員を含む。）

次のいずれにも該当する契約相手方を対象とします。

ア. 当該契約の締結日において、当機構で役員を経験した者が再就職していること、又は当機構で課長相当職以上の職を経験した者が役員等(注)として再就職していること

注) 役員等とは、役員のほか、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、経営や業務運営について、助言することなどにより影響力を与え得ると認められる者を含みます。

イ. 当機構との間の取引高が総売上又は事業収入の3分の1以上を占めていること

(2) 公表する情報

契約ごとに、物品役務等の名称及び数量、契約締結日、契約相手方の氏名・住所、契約金額とあわせ、次に掲げる情報を公表します。

ア. 対象となる再就職者の人数、再就職先での現在の職名、当機構での最終職名（氏名は公表しない。）

イ. 契約相手方の直近の財務諸表における当機構との取引高

ウ. 総売上高又は事業収入に占める当機構との間の取引割合

エ. 一者応札又は応募である場合はその旨

(3) 当機構の役職員経験者の有無の確認日

当該契約の締結日とします。

(4) 情報の提供

契約締結日から1ヶ月以内に、所定の様式にて必要な情報を提供頂くことになります。

8 本体事業からの排除

以下、各項目の（ ）に○を付したものが、指示内容です。）

（ ） 本件受注コンサルタント（JV構成員及び補強を含む。）は、本業務（協力準備調査）の結果に基づき当機構による無償資金協力が実施される場合は、設計・施工監理契約以外の役務及び財の調達から排除される（その場合は、受注コンサルタント等が製造、販売する資機材も排除される）見込みです。

（ ） 本件受注コンサルタント（JV構成員及び補強を含む。）及びその関連会社／系列会社（親会社を含む。）は、本業務（詳細設計）の結果に基づき当機構による有償資金協力が実施される場合は、施工監理業務（調達補助を含む。）以外の役務（審査、評価を含む。）及び財の調達から排除されます。

以上

(補足説明)

1. プロポーザル提出様式の変更について

- (1) プロポーザルの提出様式については、環境配慮の観点から、従来の2穴バインダー（2穴リング式）綴じから紙製のフラットファイル綴じとします。

2. 契約変更手続きについて

(1) 要員計画の確定・変更

● 契約変更が必要な事項

- ア. 契約時の総人月が増える場合
- イ. 業務主任者（総括）・副業務主任者（副総括）の交代
- ウ. 増額の必要が生じる場合

● 打合簿の作成が必要な事項

- ア. 業務従事者（業務主任者（総括）・副業務主任者（副総括）以外）の交代
- イ. 業務従事者間または同一業務従事者自身の現地作業と国内作業の人月の振替（業務主任者（総括）・副業務主任（副総括）を含む）
- ウ. 未定の業務従事者（評価対象外業務従事者）の資格要件の確認
- エ. 未定の業務従事者（評価対象外業務従事者）の確定
- オ. 渡航回数の変更又は業務従事者間の渡航の振替

● 打合簿を省略できる事項（担当事業部に報告）

- ア. 現地調査従事予定日（業務計画書では目安）の確定、変更
- イ. 業務従事者間または同一の業務従事者の現地作業人月の変更（業務主任者（総括）・副業務主任者（副総括）を含む。ただし、航空賃を除いた旅費全体額、直接人件費（現地作業分）、その他原価、一般管理費等及び総人月を超えない範囲に限る。）
- ウ. 業務従事者間または同一の業務従事者の国内作業人月の変更（業務主任者（総括）・副業務主任者（副総括）を含む。ただし、直接人件費（国内作業分）、その他原価、一般管理費等及び総人月を超えない範囲に限る。）

【留意事項】

- ・ [直接経費] ・ [直接人件費] ・ [その他原価] ・ [一般管理費等] の費目間流用はできず、[直接経費] ・ [直接人件費] ・ [その他原価] ・ [一般管理費等] のそれぞれの費目において増額の必要が生じる場合は、以下(3)のとおり契約変更を行う。
- ・ 異なる格付けの業務従事者間の人月の振替に関しては、旅費及び直接人件費、その他原価、一般管理費等の増減に留意する。また、同じ業務従事者であっても、国内作業と現地作業とを振り替えることにより旅費及び直接人件費、その他原価、一般管理費等が増額になる可能性があるため、同様に留意する。
- ・ 業務従事者の交代・確定にあたっては、変更後の従事者の履歴書（評価対象業務従事者）または業務従事者名簿（評価対象外業務従事者）を打合簿に添付する。
- ・ 同一業務従事者の現地作業と国内作業との振替については、それぞれの業務内容の増減を確認し、必要に応じてその内容及び理由を打合簿にて確認する。

(2) 費目間流用

[直接経費] ・ [直接人件費] ・ [その他原価] ・ [一般管理費等] の費目間の流用はできない。ただし、[直接経費] 内の費用に関しては、状況により費目間の流用が可能な場合がある。

(3) 打合簿または契約変更による契約金額増減の手続き

●変更により契約金額が増額になる場合

ア. 契約金額の10%または500万円のいずれか小さい方の金額を超える場合

(7)業務指示書に基づく変更プロポーザル及び見積書の提出

(4)契約交渉

(9)変更契約書締結による変更承認

イ. 契約金額の10%または500万円のいずれか小さい方の金額以下の場合

(7)打合簿による変更承認（調達部契約課の合議が必要）

(4)変更契約書締結

●変更により契約金額が減額になる場合

ア. 契約金額の10%または500万円のいずれか小さい方の金額を超える場合

(7)業務指示書に基づく変更プロポーザル及び見積書の提出

(4)契約交渉

(9)変更契約書締結による変更承認

イ. 契約金額の10%または500万円のいずれか小さい方の金額以下

(7)精算時戻入

【留意事項】

- ・契約履行期間を変更する場合は、契約金額の変更の有無にかかわらず、必ず契約変更を行う。

以上

プロポーザル評価表

ベトナム国住宅セクター基礎情報収集・確認調査

評価項目	配点	
1. コンサルタント等の経験・能力	(10.00)	
(1) 類似業務の経験	6.00	
(2) 当該業務実施上のバックアップ体制 (本邦/現地)	4.00	
2. 本件業務の実施方針	(30.00)	
(1) 業務指示書の理解度	3.00	
(2) 業務方針的確性	9.00	
(3) 業務方法、作業計画の業務方針との整合性、現実性等	12.00	
(4) 要員計画の妥当性	6.00	
(5) その他 (実施設計・施工監理体制)		
(6) 業務主任者によるプレゼンテーション (業務方針的確性、現実性等)		
3. 業務主任者及び業務従事者の経験・能力	(60.00)	
(1) 業務主任者の経験・能力/業務管理グループの評価	(30.00)	
	業務主任者 のみ	業務管理 グループ
1)業務主任者の経験・能力 総括/住宅政策	(30.00)	(24.00)
イ 類似業務の経験	12.00	10.00
ロ 対象国又は同近隣地域若しくは同類似地域での業務経験	3.00	2.00
ハ 語学力	5.00	4.00
ニ 業務主任者としての経験及び評価	6.00	5.00
ホ その他学位、資格等	4.00	3.00
ヘ 業務主任者によるプレゼンテーション (専門的資質、表現方法の理論性、説得力、業務への取組意欲等)		
2)業務管理グループの管理体制	-	(6.00)
イ 業務管理体制	-	6.00
(2) 業務従事者の経験・能力	(30.00)	
1) 担当事項：住宅開発・供給分析	(15.00)	
イ 類似業務の経験	7.00	
ロ 対象国又は同近隣地域若しくは同類似地域での業務経験	2.00	
ハ 語学力	3.00	
ニ その他 学位、資格等	3.00	
2) 担当事項：住宅需要分析(1)	(15.00)	
イ 類似業務の経験	7.00	
ロ 対象国又は同近隣地域若しくは同類似地域での業務経験	2.00	
ハ 語学力	3.00	
ニ その他 学位、資格等	3.00	
3) 担当事項：	()	
イ 類似業務の経験		
ロ 対象国又は同近隣地域若しくは同類似地域での業務経験		
ハ 語学力		
ニ その他 学位、資格等		
4) 担当事項：	()	
イ 類似業務の経験		
ロ 対象国又は同近隣地域若しくは同類似地域での業務経験		
ハ 語学力		
ニ その他 学位、資格等		
総合評点	[100.00]	

第2 業務の目的・内容等に関する事項

1. 調査の背景

ベトナム国（以下「ベ」国）では、経済発展にともない全土で急速に都市化が進展している。ハノイ市やホーチミン市をはじめとする大都市圏においては、農村部からの急激な人口流入により人口が増加し、住宅の不足、違法建築の横行、道路交通等のインフラ不足、環境汚染等の深刻な問題が見られる。また、市場に出ている住宅の価格は一般市民の所得とかけ離れた高価格となっており、特に低所得者向け住宅建設は需要に追いついていない。さらに、住宅不足は、都市問題にとどまらず、ODAによる都市部の公共インフラ施設整備の実施に際して、従前居住者の移転適地の不足さらには移転補償額の高騰からODA事業そのものの遅延あるいは価格上昇という弊害を一部で引き起こしている。

2011年に策定された「社会経済開発戦略 2011～2020年」の中で、住宅セクターについては、住宅構造の改善と低所得者向けの住宅開発、不動産市場の健全な発展を掲げている。ベトナム建設省（Ministry of Construction: 以下「MOC」）においても2011年に「2020年に向けた国家住宅開発戦略および30年までのビジョン」を策定し、住宅規模水準や低所得者向け住宅供給等の住宅開発戦略の作成を指示しているが、その実現に向けては外資系企業を含む民間企業による住宅開発投資への期待が大きいのが実情である。

「ベ」国は、環境に配慮した都市・住宅開発の面で、我が国が既に直面し克服してきた課題に現在直面しており、日本が経済発展の過程で学び、取り組んだ経験の自国移転への期待が高まっている。これらの背景のもと、我が国の国土交通省とMOCの間では日越共同によりエコシティ（環境共生型都市）開発の推進を図る協力関係が築かれつつあり、日本の民間主導のエコシティ協議会¹（以下「協議会」）においても、ベトナムを優先対象国として調査・検討を進めているところである。また、安倍首相が2013年5月17日に発表した成長戦略第二弾においても、成長の鍵の一つとして、日本のエコシティのシステム・技術の海外展開が述べられている。

一方で、「ベ」国都市部、特に今後国内外の民間資本を効果的に活用した都市・住宅開発を進めていくにあたり、適切な投資判断に必要とされる住宅セクターの経済社会指標にかかる最新情報が根本的に不足している。都市部において特に低・中所得者向け住宅需要がひっ迫している現状を踏まえ、民間資本活用や低・中所得者向け住宅開発を含む今後の住宅政策を検討すべく、住宅開発にかかる基本データを体系的に整備していく必要がある。

また、「ベ」国の大都市においては、住宅需要の高い都心部において再開発事業が進まず、住宅購入者のニーズに応えられない状況となっている。例えば、ホーチミン市中心部に位置する港湾エリア（Tan Thuan Terminal、Tan Thuan 2 Terminal、Nha Rong

¹ アジア等の新興国において急速に高まる環境共生型都市開発へのニーズに一元的に応えるため、幅広い業界にわたる我が国国内の企業が“ジャパンチーム”を形成し、構想・企画といった川上段階から官民一体となって環境共生型都市開発事業の推進に貢献することを目的として設立された民間主導の協議会。50社以上の法人が参画。国土交通省はオブザーバーとして参加し、民間企業の取り組みを後押しすべく、二国間政府の枠組み作りを行っている。

Khanh Hoi Port、Rau Qua Port、Ben Nghe Port、Ba Son Shipyard) (以下、「ホーチミン市港湾エリア」)も、サイゴン川の橋梁整備に伴う港湾関連施設の下流部への移転が計画されていることから住宅等の再開発用地となっているが、移転先の港湾施設やアクセス道路の整備が進まないことや再開発事業を推進する仕組みが整っていないことにより施設移転及び再開発事業は進んでいない。このような都心部の再開発事業を推進する方策を検討することも重要な課題となっている。

このような背景から、「ベ」国の主要都市部における住宅需給状況を分析した上で、日本のシステム・技術の活用も含めた住宅開発の方向性及び今後の協力のあり方の検討を行うべく、基礎情報収集・確認調査を実施する。

1. 調査の目的

本調査は急速な都市化によって低・中所得者向け住宅需要が急増しているハノイ首都圏²及びホーチミン都市圏³における住宅セクターの現状及び将来の住宅需要動向を分析し、今後の両都市圏の都市開発、住宅地開発・住宅供給に必要な基本情報を整理するとともに JICA の協力の方向性について検討する。

2. 調査対象地域

本調査の対象地域は、「ベ」国北部、南部の中核都市であるハノイ市中心部、ホーチミン市中心部に加え、両市の衛星都市として今後住宅開発ニーズが高まるビンフック省(北部)中心部、ビンズオン省中心部を対象とする。ビンフック省はハノイ市ノイバイ空港からのアクセスが比較的良好であることから、日系企業の進出が進んでおり、JICA は円借款「ビンフック省投資環境改善事業(2007年3月 L/A 署名)」により投資環境整備に必要な基礎インフラ(道路、上下水道網、電力設備等)整備を支援している。また、ビンズオン省もホーチミン市に隣接するなど良好な地理的条件から、工業団地への日系企業の進出が進んでいる。JICA が支援する円借款「ホーチミン市都市鉄道建設事業(ベントイン-スオイティエン間(1号線))(2007年3月、2012年3月 L/A 署名)」の終着駅であるスオイティエン駅周辺もビンズオン省にまたがっており、東急電鉄株式会社が現地企業との合弁会社を設立し、街づくりを支援するなど、今後の都市開発に日越双方の注目が集まっている。

3. 調査業務の範囲

「2. 調査の目的」を達成するため、「4. 調査実施上の留意点」を踏まえつつ、JICA 及び「ベ」国側関係諸機関と十分に意見交換を行いながら、「6. 調査業務の内容」に述べる内容の調査を実施するとともに、調査の進捗に応じ、「7. 成果品等」に記載の報告書を作成する。

4. 調査実施上の留意点

(1) エコシティ協議会との情報・意見交換

2 本指示書においてはハノイ市中心部及びビンフック省中心部を指す。

3 本指示書においてはホーチミン市中心部及びビンズオン省中心部を指す。

現在「協議会」においても、ベトナムを対象とした調査・検討を進めており、JICA 東南アジア・大洋州部は「協議会」のベトナム・ワーキンググループにオブザーバーとして参加している。本調査結果は、日本の民間ディベロッパーの海外進出を促進する可能性を有することから、調査の進捗状況、取りまとめ結果等につき、適宜「協議会」とも共有し、意見交換を行うこと。

(2) 実施機関

本調査は、「ベ」国都市部の住宅開発にかかる課題を踏まえて実施されるものであるが、特定の実施機関からの要請に基づく協力事業ではない。調査対象機関のうちいくつかの関係機関は、エコシティ開発については、我が国国土交通省や「協議会」とすでに意見交換を行っているものの、本調査の具体的調整に関しては、現地調査開始前に JICA 東南アジア・大洋州部及び JICA ベトナム事務所と十分に意見交換・調整を行うこととする。

(3) ホーチミン市港湾エリア再開発事業の情報収集

現在、JICA ではベトナム南部における港湾の現状整理を踏まえ、南部港湾の最適化に向けた段階的に取るべき方策（実現性の高いオペレーション）をベトナム政府に提案することを目的として、「ベトナム南部港湾における現状及び実現可能性の高いオペレーション提案に係る調査」（以下、「ベトナム南部港湾調査」）を実施中である。ホーチミン市港湾エリア開発の現状及び再開発事業の可能性についてもベトナム南部港湾調査の中で検討中であり、ホーチミン市港湾エリア再開発事業の情報収集においては、当該調査のコンサルタントからも情報を得ること。

5. 調査業務の内容

上記「5. 調査実施上の留意点」を踏まえつつ、「ベ」国並びにハノイ首都圏及びホーチミン都市圏の住宅開発計画等の諸政策とそれらの進捗を把握し、住宅不足が発生している状況の分析と課題抽出、公共と民間両部門における住宅開発動向、所得層・職業別の住宅需要を具体的に分析する。住宅需要調査にあたっては、JICA による既往の「ハノイ市総合都市開発調査（2007年3月）」で実施した住宅需要調査⁴の結果を時点修正するとともに、住宅開発を今後展開するにあたって必要と思われる調査事項を補足する。また、大都市都心部における住宅整備計画のモデルケースとして、ホーチミン市港湾エリアの再開発事業の推進方策について検討する。

(1) 調査対象分野

国内準備、現地調査及び国内作業を通じ、以下の項目・分野に関する情報収集・分析を行う。

- ① 居住に関わる社会経済指標（経年推移と将来推計）
- ② 「ベ」国及び対象地域における住宅政策（住宅金融政策含む）

⁴ 契約締結後、JICA は受注者に本調査の原資料を提供予定。

- ③ 対象地域における都市開発・住宅開発・マーケット動向（供給主体、事業資金規模、地域、分譲/賃貸種別、住戸規模、世帯規模、住宅供給量、販売状況等）
- ④ 対象地域における低所得者向け住宅の現状と課題
- ⑤ 対象地域の住宅需要
- ⑥ マスタープラン上移転が予定されているホーチミン市港湾エリアにおける再開発事業の可能性の検討
- ⑦ 上記①から⑥を踏まえた、対象地域の住宅開発の課題と今後の方向性
- ⑧ 「ベ」国都市部での住宅開発投資を行うにあたって日本の経験・知見・技術の活用が可能な事項・分野
- ⑨ 「ベ」国において住宅開発を推進する上で必要とされる日本の ODA による支援が期待される事項・分野（ハード及びソフト）

(2) 主な調査対象機関・団体等

- ① 中央省庁（MOC、天然資源環境省等）
- ② ハノイ市（人民委員会建築計画局、天然資源環境局等）
- ③ ビンフック省（人民委員会建設局、天然資源環境局等）
- ④ ホーチミン市（人民委員会建築計画局、天然資源環境局等）
- ⑤ ビンズオン省（人民委員会建設局、天然資源環境局等）
- ⑥ 住宅開発関連企業（政府系、民間）
- ⑦ 金融機関
- ⑧ 他国際機関等

国内作業及び現地作業については、以下を基本とするが、コンサルタントは効果的・効率的な調査方法・スケジュールをプロポーザルにて提案を行う。

(3) 業務内容

- ① 国内準備期間（2013年7月中旬～2013年7月中旬）
 - ア. 住宅・都市開発に関する資料収集・整理・分析（関連マスタープラン、JICA 開発調査「ハノイ市総合都市開発調査」他）
 - イ. 本調査の方針、詳細スケジュール及び第一次現地調査における調査対象機関・団体等への質問事項等を取りまとめたインセプション・レポートの作成・提出（2013年7月下旬）
 - ウ. 現地訪問先との日程調整、JICA との打合せ、対処方針会議等への参加
 - エ. 住民需要調査についての調査方法、範囲の検討
- ② 第一次現地調査（2013年8月上旬～8月下旬）
 - ア. JICA ベトナム事務所への報告・打ち合わせ
 - イ. 関係行政機関への聞き取り調査と文献調査（住宅政策・住宅開発整備の実態、低所得者向け住宅開発の現状、他の国際機関の支援状況、関連データ、住宅需要調査への了解取り付け）

ウ. 政府系住宅開発企業への聞き取り調査（住宅開発動向、不動産投資意欲、住宅購入資金）

エ. 民間住宅開発企業への聞き取り調査（住宅開発動向、不動産投資動向、住宅購入資金）

オ. 現地金融機関への聞き取り調査（住宅金融の動向）

カ. 住宅需要調査の実施

ハノイ首都圏及びホーチミン都市圏において、住宅需要調査を行う。なお、住宅需要調査の結果は、現時点での住宅需要に加え、5年後、10年後の住宅需要を推計すること。調査概要は以下の通り。具体的な調査手法、アンケート項目についてコンサルタントはプロポーザルで提案すること。

1) 調査項目

所得水準別に住宅ニーズを分析する。分析項目としては住宅規模、住宅価格、種類別住宅戸数（賃貸・分譲）、場所等が考えられる。

2) 調査方式

① アンケート方式：各対象地域 3,000 票程度

② 詳細聞き取り方式：各対象地域 100 票程度

キ. ホーチミン市港湾エリア再開発事業の情報収集、関係機関への聞き取り調査

ク. JICA ベトナム事務所への報告・打ち合わせ

③ 国内作業期間（2013年9月上旬～9月下旬）

ア. 第一次現地調査結果の整理・分析

イ. 対象地域における住宅開発の課題の整理

ウ. 対象地域の住宅政策の比較分析

エ. 将来人口・世帯・経済成長の推計による住宅需要の分析

オ. 我が国の知見・経験・技術の活用が可能な事項の整理・分析

カ. 住宅開発に対する日本の ODA による支援が期待される事項・分野の検討

キ. ホーチミン市港湾エリア再開発事業の開発可能性の検討

ク. 第一次現地調査とその検討結果をとりまとめたインテリム・レポートの作成及び JICA への提出・説明（2013年9月上旬）

ケ. 第二次現地調査に係る調査計画の作成及び JICA への提出・説明

④ 第二次現地調査（2013年10月上旬～10月下旬）

ア. 関係行政機関への第一次現地調査を踏まえた検討・分析結果（インテリムレポート）の報告及び意見交換

イ. 第一次現地調査で不足していた情報の収集・整理

ウ. JICA ベトナム事務所への報告・打ち合わせ

⑤ 国内整理作業（2013年11月上旬～12月上旬）

ア. 第二次現地調査結果の整理・分析

イ. ドラフト・ファイナル・レポートの作成・提出（2013年11月中旬）

- ウ. 調査結果報告会への出席及び調査結果の JICA への説明
- エ. JICA との打合せ結果を踏まえたファイナル・レポートの作成・提出

6. 成果品等

(1) 調査報告書

ア. インセプション・レポート

記載事項： 調査の基本方針、調査方法、作業工程、要員計画など
提出時期： 2013 年 7 月
提出部数： 和文 10 部、英文 10 部

イ. インテリム・レポート

記載事項： 調査の進捗内容を取りまとめたもの。
提出時期： 2013 年 9 月
提出部数： 和文 10 部、英文 10 部

ウ. ドラフト・ファイナル・レポート

記載事項： 全調査結果を取りまとめたもの。
提出時期： 2013 年 11 月上旬
提出部数： 和文 10 部

エ. ファイナル・レポート

記載事項： ドラフト・ファイナル・レポートに対するコメントに対応して必要な修正を行ったもの
提出時期： 2013 年 12 月上旬
提出部数： 和文 10 部、英文 10 部
電子データ（和・英）

(2) 収集資料・画像集

- ア 記載事項： 収集した資料、画像データ及びそのリスト
- イ 提出時期： 調査終了時
- ウ 提出部数： 英文リスト 1 部、資料電子データ

(3) 報告書の印刷仕様

ファイナル・レポート以外は簡易製本により作成することとする。報告書等の印刷、電子化（CD-R）の仕様については、「コンサルタント等契約における報告書の印刷・電子媒体に関するガイドライン」を参照する。また、ファイナル・レポートに添付資料がある場合は、電子データのみも可とするが、詳細は JICA の指示に従うこととする。

第3 業務実施上の条件

1. 調査工程

2013年7月上旬より国内事前準備を開始し、2013年12月上旬までにファイナル・レポートを作成、提出する。

2. 業務量の目途と業務従事者の構成

(1) 業務量の目途

全体： 約 15.0M/M

(2) 業務従事者の構成

本調査には、下記の担当分野の団員を想定している。なお、上記の業務量を超えない範囲において、担当分野の変更・追加または、統合・分離が必要と考えられる場合は、明確な理由と共にプロポーザルにて提案すること。

下記に記載された格付目安を超える格付提案を行う場合は、その理由及び人件費を含めた事業費全体の経費節減の工夫をプロポーザルに明記してください。

- ・ 総括/住宅政策：2号
- ・ 住宅開発・供給分析：3号
- ・ 住宅需要分析（1）：3号
- ・ 住宅需要分析（2）

3. 現地再委託

現地での調査を効率的に行うにあたって、「住宅需要調査」を現地のコンサルタント、大学等に委託することを認める。コンサルタントは現地再委託が適当と思われる項目がある場合は、プロポーザルにその理由を付して、業務内容、数量等を提案すること。

現地再委託にあたっては、「コンサルタント等契約における現地再委託契約手続きガイドライン」に則り選定及び契約を行うこととし、委託業者の業務遂行に関しては、現地において適切な監督、指示を行うこと。プロポーザルでは、現地再委託対象業務の実施方法と契約手続き（見積書による価格比較、入札など）、価格競争に参加を想定している現地業者の候補者名並びに現地再委託業務の監督・成果品の検査の方法など、より具体的な提案を可能な範囲で行うこととする。

4. 相手国の便宜供与

特になし。

5. 参照資料

【JICA ホームページで以下の関連報告書の閲覧が可能】

- ・ ベトナム国 ハノイ市総合都市開発計画調査最終報告書 要約
- ・ ベトナム国 工業団地周辺の居住環境整備調査

6. 安全管理

現地作業期間中は安全管理に十分留意する。当地の治安状況については、在ベトナム日本大使館及び JICA ベトナム事務所において十分な情報収集を行うとともに、現地作業時の安全確保のための関係諸機関に対する協力依頼および調整作業を十分に行う。また、在ベトナム日本大使館及び JICA ベトナム事務所と常時連絡が取れる体制とし、特に地方にて作業を行う場合には、当地の治安状況、移動手段について同事務所と緊密に連絡をとるよう留意する。現地作業中における安全管理体制をプロポーザルに記載すること。

以 上