

番 号 : 19a00147

国 名 : インドネシア

担当部署 : 社会基盤・平和構築部 都市・地域開発グループ 第2チーム

案件名 : 土地管理体制強化プロジェクト(土地評価/土地権利/土地空間開発(土地区画整理、都市再開発、TOD))

1. 担当業務、格付等

- (1) 担当業務 : 土地評価/土地権利/土地空間開発(土地区画整理、都市再開発、TOD)
- (2) 格 付 : 3号
- (3) 業務の種類 : 専門家業務

2. 契約予定期間等

- (1) 全体期間 : 2019年7月中旬から2021年3月下旬まで
- (2) 業務M/M : 国内 1.0 M/M、現地 8.0 M/M、合計 9.0 M/M
- (3) 業務日数 : 準備期間 10日 現地業務期間 240日 整理期間 10日
(合計5回渡航)

3. 簡易プロポーザル等提出部数、期限、方法

- (1) 簡易プロポーザル提出部数 : 1部
- (2) 見積書提出部数 : 1部
- (3) 提出期限 : 6月26日(12時まで)
- (4) 提出方法 : 専用アドレス (e-propo@jica.go.jp) への電子データの提出又は
郵送(〒102-8012 東京都千代田区二番町5番地25二番町センタービル)(いずれも提出期限時刻必着)
提出方法等詳細については JICA ホームページ(ホーム>JICA について>調達情報>公告・公示情報/結果>コンサルタント等契約案件公示(業務実施契約(単独型))>業務実施契約(単独型)公示にかかる応募手続き)
(https://www2.jica.go.jp/ja/announce/pdf/competition_2019.pdf) をご覧ください。
なお、JICA 本部 1 階調達部受付での受領は廃止しておりますので、ご持参いただいても受領致しかねます。ご注意ください。
- (5) 評価結果の通知 : 提出されたプロポーザルはJICAで評価・選考の上、各プロポーザル提出者の契約交渉順位を決定し、2019年7月5日(金)までに個別に通知します。

4. 簡易プロポーザル評価項目及び配点

- (1) 業務の実施方針等 :
 - ①業務実施の基本方針 16点
 - ②業務実施上のバックアップ体制等 4点
 - (2) 業務従事者の経験能力等 :
 - ①類似業務の経験 40点
 - ②対象国又は同類似地域での業務経験 8点
 - ③語学力 16点
 - ④その他学位、資格等 16点
- (計100点)

類似業務	土地評価/土地権利/土地区画整理/土地空間開発に係る各種業務
------	--------------------------------

対象国／類似地域	インドネシア／全途上国
語学の種類	英語

5. 条件等

- (1) 参加資格のない社等：特になし
- (2) 必要予防接種：特になし

6. 業務の背景

インドネシア国の経済発展に欠かせない、国家戦略プロジェクトをはじめとするインフラ整備が遅れる最も大きな要因の一つは、事業用地の取得困難である。このため、2012年に土地収用法が新たに制定された。また、関連する大統領令（2012年第71号、その後4回改訂）、国家土地庁（BPN）令（2012年第5号、その後2回改訂）等が施行され、今後の新規事業の土地収用を円滑に進めるための法制度面での整備は進みつつある。

同時に、都市化の進展の著しいインドネシアでは、都市空間の高度利用、スラム地区等の居住環境の改善が喫緊の課題となっており、これらに対処する施策の実施基盤として土地法制度の見直し、土地区画整理／都市再開発等の土地空間開発手法の整備が進められている。

カウンターパート機関である土地空間計画省（注：2014年の新政権発足に伴い、国家土地庁（BPN）は「土地空間計画省（Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning）/BPN」と改組、以下 ATR/BPN とする）は土地に係るこうした制度整備、運営、実施の業務を所掌するが、現状では土地収用に必要なノウハウ、人材、組織体制、機材等を十分に有していない。また、土地空間開発においても新たな法制度の枠組みの運用、事業実施に必要な知識、リソースが十分といえない。かかる背景から、ATR/BPNの土地管理の能力強化を目的とする技術協力が日本政府に要請された。

これに応え、JICAはATR/BPNに対し、長期専門家が派遣開始された2018年3月より3年間の予定で「土地管理体制強化プロジェクト」を開始している。

本業務は上記プロジェクトの都市空間開発にかかる技術支援を行うものである。

7. 業務の内容

本業務従事者は、プロジェクトの基本合意文書（R/D）に定める「土地空間開発、土地区画整理、土地権利等の関連業務への支援（活動計画1-6）、及び土地区画整理にかかるパイロットプロジェクトの実施（活動計画3-1、3-2、3-4、及び3-5）、並びに成果の普及（活動計画3-6）」にかかる活動を行う。

具体的担当事項は次のとおり。

- (1) 国内準備期間（2019年7月中旬、10日間）
 - ①要請内容（「土地管理体制強化プロジェクト」にかかる基本合意文書（R/D）」）を把握し、担当分野に係る関連既存資料・情報やインドネシアの現状、我が国等の先進事例をレビューする。
 - ②JICA社会基盤・平和構築部やプロジェクト関係者とも協議の上、担当分野に係る技術支援項目の整理と活動計画・手法の検討を行い、活動方針（案）と関係機関（C/P機関等）に対する質問票（英文）を作成する。現在、土地の上下空間の権利設定にかかる省令案及び土地区画整理省令の改訂案の草稿中である。既に派遣中の長期専門家の助言も得ながら、その方向性等の情報を取得し、これを踏まえた活動計画を立てること。
 - ③対処方針会議等の事前打合せに参加する。
- (2) 第1回現地派遣期間（2019年7月下旬～2019年8月下旬の間に1回、15日間）
 - ①JICAインドネシア事務所との打合せに参加し、担当業務事項について説明する。

- ②担当分野の主要なC/PとなるATR/BPNの土地空間権利基準局及び土地区画整理局に活動方針を説明し、当該派遣期間の具体的な活動を明確にし、策定済みのワークプランを更新の上、共有する。
 - ③活動計画1-6として、長期専門家からの助言も得ながら、土地の上下空間の権利設定にかかる省令案及び改訂土地区画整理省令案の最終化に必要なベストプラクティスの参照、決定権者への質疑対応、関連法制度との調整等の作業へのインプットを行う。またこれらの省令の運用、細則にかかる必要な追加事項と課題を整理し、関係機関と協議の上で提案する。追加事項、課題として以下のようなものが想定される。
 - ア) 土地の上下空間の権利設定に伴う登記方法、対抗権、抵当権等の扱い。
 - イ) 土地の上下空間の権利の評価・鑑定、権利取得に伴う補償の算定方法。
 - ウ) 改訂後の土地区画整理における事業認定、収用裁決の考え方の整理。また、土地収用法（2012年第2号）との整合性の検討。
 - エ) 立体型土地区画整理と従来型土地区画整理における事業実施手順の整理、及び関連する組織・制度・基準の検討
 - オ) 立体換地手法及び権利変換方式の技術的課題の整理
 - ④活動計画1-6として、立体型土地区画整理のパイロットプロジェクト候補のとりまとめと選定基準を作成する。また、世界銀行（WB）が実施中のスラム地区改善事業（KOTAKU）との調整を行い、デマケーションの明確化と連携可能性の検討を行う。
 - ⑤活動計画1-6として、MRT駅をはじめとしてジャカルタ近郊で構想中のTOD（Transit Oriented Development）の情報を整理し、土地区画整理の適用性を検討する。
 - ⑥担当分野に係る議事録・面談録、及び資料リストを作成する。また、ワークプランに基づく活動結果をJICAインドネシア事務所に報告する。
- (3) 第2回以降現地派遣期間（2019年10月～2020年12月の間に3回で計7カ月）
- ①前回までの現地派遣期間の結果をC/Pに報告し、当該派遣期間の具体的な活動を明確にし、策定済みのワークプランを更新の上、共有する。
 - ②活動計画1-6として、土地の上下空間の権利設定にかかる省令の運用にかかる課題をC/Pと確認し、技術面からのインプット、支援を継続するとともに、必要に応じて関連する技術図書を作成する。
 - ③活動計画1-6として、改訂土地区画整理省令の運用にかかる課題をC/Pと確認し、技術ガイドラインを作成する。技術ガイドラインは実施手順を簡明に記すとともに計画書の作成、資産評価、資金計画、換地手法、権利変換方式等の実施上の技術細則を定めることを想定している。
 - ④活動計画3-1、3-2、及び3-4として、立体型土地区画整理のパイロットプロジェクトの実施を支援する。③の技術ガイドラインに基づき、実施主体となるATR/BPNと協働して実施計画の作成、関係者間の調整促進機能の確立を図る。
 - ⑤活動計画1-6として、TODの促進を図るため、C/Pと調整し、インドネシアにおいて構想されているものから有望なTOD計画をレビューする。(3)④のパイロットプロジェクトに適性があると認められる場合はTODコンセプトを有する事業として全体計画試案を作成する。試案には開発コンセプト、民間開発の導入、空間計画の見直し、フェーズ計画などを想定する。
 - ⑥担当分野に係る議事録・面談録、及び資料リストを作成する。また、ワークプランに基づく活動結果をJICAインドネシア事務所に報告する。
- (4) 最終現地派遣期間（2021年1月初旬～2021年2月下旬の間に1回、15日間）
- ①前回までの現地派遣期間の結果をC/Pに報告し、当該派遣期間の具体的な活動を明確にし、策定済みのワークプランを更新の上、共有する。
 - ②活動計画1-6として、土地の上下空間の権利設定にかかる省令の運用を通して、都市空

間の高度利用に資する省令の有効性をC/Pからのヒアリングにより確認するとともに、さらに追加、改善すべき技術項目が特定された場合は、その解決のための関連基準を含めた見直しの背景となる課題項目を整理する。

- ③活動計画3-4として、パイロットプロジェクトを通じて、土地区画整理の技術ガイドラインの有用性を確認するとともに、必要な改善を特定し、改善案を取りまとめる。
- ④活動計画3-5として、パイロットプロジェクトを通じて習得した問題解決を取りまとめ、関係者間を横断する政策的課題を解決するための新たな基準作成の背景となる課題項目を整理する。
- ⑤活動計画3-6として、長期専門家の助言を得ながら、プロジェクトの成果物を普及させるためのワークショップを開催する。C/P機関のみならず、土地の上下空間の権利設定、区画整理事業に関連する各機関、民間企業を対象とする。(参加候補となる各機関及び民間企業は選定されたパイロットプロジェクトに応じて決定する。)
- ⑥担当分野に係る議事録・面談録、及び資料リストを作成する。また、全体ワークプランに基づく最終活動結果をJICAインドネシア事務所に報告する。

(5) 帰国後整理期間 (2021年3月上旬、10日間)

- ①収集及び作成資料の整理、現地活動結果のとりまとめを行う。
- ②帰国報告会に出席するとともに担当分野に係る活動結果を報告する
- ③担当分野に関する今後の技術協力への提言(実施手法、規模、留意点等)を作成する。

8. 報告書等

業務の実施過程で作成、提出する報告書は以下のとおり。なお、業務完了報告書には技術ガイドライン、パイロットプロジェクトの実施計画、分析結果等の技術協力作成資料を添付するものとする

(1) ワークプラン (和英) :

和文 3部 (JICA社会基盤・平和構築部、JICAインドネシア事務所、プロジェクトチーム)

英文 1部 (C/P)

JICA関係者に対して各回の現地派遣期間開始前速やかに提出。C/Pに対して、渡航期間中「7. 業務の内容」の通り共有する。

(2) 現地業務結果報告書 (英文) :

(4部—JICA社会基盤・平和構築部、JICAインドネシア事務所、プロジェクトチーム、C/P機関)

各回の現地派遣期間終了前に速やかに提出。

(3) 業務進捗報告書 (和文) : 各回の現地派遣期間終了後に速やかに提出。

(3部—JICA社会基盤・平和構築部、JICAインドネシア事務所、プロジェクトチーム)

(4) 業務完了報告書 (和英) : 契約終了時に提出

和文 3部 (JICA社会基盤・平和構築部、JICAインドネシア事務所、プロジェクトチーム)

英文 1部 (C/P)

9. 見積書作成に係る留意点

本公示の積算を行うにあたっては、「コンサルタント等契約における経理処理ガイドライン」(<http://www.jica.go.jp/announce/manual/guideline/consultant/quotation.html>) を参照願います。留意点は以下のとおりです。

(1) 航空賃及び日当・宿泊料等

航空賃及び日当・宿泊料等は契約に含まず (見積書に計上して下さい)。

航空経路は、日本⇄ジャカルタ往復とし、計5回分を計上して下さい。

10. 特記事項

(1) 業務日程／執務環境

①現地業務日程

- ・現地業務期間は2019年7月中旬～2021年3月初旬まで5回に分割の予定。
- ・本業務従事者は②に記載のア)、イ)の長期専門家と共に現地活動を行う。

②現地での業務体制

本業務に係る専門家構成は、以下のとおりです。

- ア) 総括/制度・組織体制／土地収用計画（長期専門家、JICA推薦）
- イ) 土地登記／研修計画／業務調整（長期専門家、公募）
- ウ) 用地測量／丈量図（コンサルタント）
- エ) GIS地図（コンサルタント）
- オ) システム開発（コンサルタント）
- カ) 土地評価/土地権利/土地空間開発（本業務従事者）

本プロジェクトは、長期専門家と業務実施契約コンサルタント及び本業務実施者で業務を分担・協力して実施するプロジェクトです。現在直営の長期専門家2名を派遣中であり、また業務実施契約コンサルタント（上記ウ、エ、オ）も活動中です。長期専門家は、個別の業務を分担するとともにプロジェクト全体の枠組みの進捗監理、プロジェクトによる成果物の品質管理、関係省庁やJICAとの各種調整を行います。本業務の実施において本業務従事者は、業務実施契約コンサルタント（上記ウ、エ、オ）と、それぞれに長期専門家と連携及び分担の下、業務に当たることとします。

③便宜供与内容

JICAインドネシア事務所による便宜供与事項は以下のとおりです。

- ア) 空港送迎
あり
- イ) 宿舎手配
あり
- ウ) 車両借上げ
なし
- エ) 通訳備上
なし
- オ) 現地日程のアレンジ
長期専門家と随時調整
- カ) 執務スペースの提供
長期専門家の執務室において確保

(2) 参考資料

- ①本業務に関する以下の資料をJICA社会基盤・平和構築部 都市・地域開発グループより配布します。入手を希望する方は、代表アドレス（Yamamoto.Koichiro@jica.go.jp）宛に、案件名を明示してメールをお送りください。
 - ・「土地管理体制強化プロジェクト」にかかる基本合意文書（R/D）
 - ・関係法令（土地基本法（1960年第5号）、土地収用法（2012年第2号）、土地区画整理に係る国家土地庁（BPN）令（1991年第4号））
- ②本契約に関する以下の資料をJICA調達部契約第一課にて配布します。配布を希望される方は、代表アドレス（prtml@jica.go.jp）宛に、以下のとおりメールをお送りください。
 - ア) 提供資料：「独立行政法人国際協力機構情報セキュリティ管理規程」

及び「情報セキュリティ管理細則」

イ) 提供依頼メール：

- ・タイトル：「配布依頼：情報セキュリティ関連資料」
- ・本文：以下の同意文を含めてください。

「標記資料を受理した場合、プロポーザル作成に必要な範囲を超えての使用、複製及び第三者への提供は行わず、プロポーザル提出辞退後もしくは失注後に速やかに廃棄することに同意します。」

(3) その他

- ①業務実施契約（単独型）については、単独（1名）の業務従事者の提案を求めている制度ですので、複数の業務従事者によるプロポーザルは無効とさせていただきます。
- ②本業務においては、年度を跨る契約（複数年度契約）を締結することとし、年度を跨る現地作業及び国内作業を継続して実施することができることとする。経費の支出についても年度末に切れ目なく行えることとし、会計年度ごとの精算は必要ない。
- ③現地業務に先立ち外務省「たびレジ」に渡航予定の業務従事者を登録する。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、JICA インドネシア事務所などにおいて十分な情報収集を行うとともに、現地作業の安全確保のための関係諸機関に対する協力依頼及び調整作業を十分に行う。また、同事務所と常時連絡が取れる体制とし、特に地方にて活動を行う場合は、当地の治安状況、移動手段等について同事務所と緊密に連絡を取る様に留意する。また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。
- ④本調査の実施にあたっては、「JICA 不正腐敗防止ガイダンス（2014年10月）」の趣旨を念頭に業務を行うこと。なお、疑義事項が生じた場合は、不正腐敗情報相談窓口または JICA 担当者に速やかに相談するものとする。
- ⑤本業務にかかる契約は「業務の完了を約しその対価を支払う」と規定する約款を適用し、国外での役務提供にかかる対価について消費税を不課税とすることを想定しています。

以上