

公 示 日：2026年4月1日（水）

調達管理番号：26a00090

国 名：エルサルバドル国

担 当 部 署：社会基盤部都市・地域開発グループ第三チーム

調 達 件 名：エルサルバドル国公営賃貸住宅モデル整備プロジェクト（業務調整  
／実施管理）（現地滞在型）

適用される契約約款：

- ・「事業実施・支援業務用（現地滞在型）」契約約款を適用します。これに伴い、契約で規定される業務（役務）が国外で提供される契約、すなわち国外取引として整理し、消費税不課税取引としますので、最終見積書において、消費税は加算せずに積算してください。（全費目不課税）

## 1. 担当業務、格付、期間等

- （1）担当業務：業務調整／実施管理
- （2）格付：3号
- （3）業務の種類：専門家業務
- （4）在勤地：サンサルバドル市
- （5）全体期間：2026年6月上旬から2029年9月上旬
- （6）業務量の目途：37.0人月

## 2. 業務の背景

エルサルバドルは、2024年の国勢調査（Censo de Poblacion y Vivienda El Salvador 2024、以下、国勢調査）によると人口602万人、世帯数189万世帯を有する。

エルサルバドルの住宅の量的不足は深刻な状況であり、エルサルバドル建設業会議所CASALCO（Camara Salvadorena de la Construccion）によると2024年時点で少なくとも40万戸の住宅が不足している。また、2023年の多目的世帯調査EHPMでは、約4割の世帯が過密状態で居住していると報告されている。

質的不足に関しては、2021年の米州開発銀行（IDB）の国別事業戦略レポート（IDB GROUP COUNTRY STRATEGY 2021-2024\_EL SALVADOR）の中で、84%の住宅が災害への脆弱性が高いと報告されている。斜面や川沿いなどの災害に脆弱な場所に居住する世帯が多いことがその一因である。

エルサルバドル政府は1973年以降、国民住宅国家基金（FONAVIPO）を通じて分譲型の公的住宅の供給を行ってきた。2019年には「国家住宅政策」を策定し、公的住宅の建設を促進するという方針を発表するとともに、住宅問題への取り組みを強化すべく、公共事業運輸・住宅都市開発省から住宅都市開発部門を分離し住宅省を創設した。しかしながら、政府予算は限定的であり、公的住宅を必要とするすべての人に分譲型の住宅を継続的に供給することは難しい。そのため、住宅省は、賃貸型の公営住宅制度を導入し、一定期間で入居者を入れ替えることで裨益者数を増加させるべく「公営賃貸住宅モデル整備プロジェクト」（以下、「本プロジェクト」という）を日本政府に要請した。

本プロジェクトは、エルサルバドルにおいて、低所得者層や脆弱層に対する、安全性の高い立地に、居住空間の質も適切でアフォーダブルな公営賃貸住宅の提供に向けた制度設計等を支援することで、国民の生活の質の向上を目指すものである。

なお、「案件概要表」は別紙のとおり。

### 3. 期待される成果

本専門家は、本プロジェクトにおいて別途契約済のコンサルタントチーム（以下、「コンサルタントチーム」という）と協働して活動を計画・実施することを通じ、本プロジェクト全体の成果の発現を目指す。本専門家に期待される成果は以下の通り。

- ・進捗状況に対応した各種報告書が遅滞なく提出される。
- ・プロジェクト関係者間の意思疎通が円滑に行われ、本プロジェクトの投入（日本側の投入のみならず、カウンターパート（C/P）の配置やローカルコストの予算措置等の先方の投入）が計画的に執行され、本プロジェクトの活動が計画通りに実施される。
- ・本プロジェクトにより作成された計画や基準等がエルサルバドル側により正式に承認等されるよう、エルサルバドル側の手続きを確認し、また進捗のフォローを行う。
- ・日本側の事務、会計、庶務が規則どおりにかつ効果的に行われる。
- ・特にコンサルタントチームの現地不在期間において、本プロジェクトの進捗の把握及び適切な運営を行う。

#### 4. 業務の内容

##### <業務調整>

- ① 年間計画(在外事業強化費執行計画、ローカルコスト負担事業計画等)の進捗状況の管理を行う。
- ② 活動に伴う公金管理、物品管理、事務・会計・庶務を取りまとめ、その計画的な執行を図る。
- ③ 合同調整委員会及び各種協議への参加等を通じ、相手国機関のプロジェクト実施計画(インプットの規模等、プロジェクトを取り巻く環境)の把握を行う。
- ④ C/P、コンサルタントチーム、JICA 事務所と調整して、プロジェクトの広報活動を行う。

##### <実施管理>

- ① エルサルバドル側の負担事項や責任事項の実施状況等にかかるフォローを行う。
- ② 本プロジェクトを推進するために必要なエルサルバドル側の手続きのフォロー、C/P との連絡調整(コンサルタントチームが作成する公営賃貸住宅の設計や運営にかかる各種マニュアルの C/P の承認手続き等のフォロー、C/P との協議の調整等を想定)を行う。
- ③ C/P との連絡調整にあたっては、エルサルバドルの制度や組織体制等も調査・分析し、C/P 機関及び JCC のオブザーバーに記載されているような関連団体との合意形成がスムーズに進むように調整を行う。
- ④ コンサルタントチームが全体管理する各種研修やモニタリングが円滑に実施できるよう、現地で必要な事前・事後の準備・調整(現地側参加者の調整、会場手配、C/P との調整、運営サポート等を想定)を行う。なお、現地で必要な調整に関して、別紙案件概要表の「4. 事業の枠組み(案) (4) 主な活動」の「活動 3-7 普及セミナーを実施する(民間企業に対して)」のように、C/P だけでなく、公営賃貸住宅に関連する民間企業等の調整も含まれる。
- ⑤ 年次計画の進行に支障となる事項(C/P の配置、相手国の予算等)に常時注意を払い、問題が生じた場合には、相手国、日本大使館、JICA 事務所等について十分に協議し、その打開策を見つけ出すとともにその解決の促進を図る。

簡易プロポーザルで特に具体的な提案を求める事項は以下の通り。

No.	提案を求める項目	業務の内容での該当箇所
1	C/P、専門家との関係性構築に向けた取り組み方針・工夫点	<業務調整>③ <実施管理>①②③
2	プロジェクト状況の進捗管理方法	<業務調整>①②③
3	活動期間中に想定される問題とその問題が生じた場合の対応方針	<実施管理>④

また、簡易プロポーザルで求める類似業務経験及び語学は以下の通りです。

類似業務経験の分野	業務調整及び実施管理等に係る各種業務
語学の種類	スペイン語

※エルサルバドル又は中南米地域における業務経験を有することが望ましいです。

## 5. 提出を求める報告書等

業務の実施過程で作成、提出する報告書等は以下のとおり。なお、報告書を作成する際には、「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」を参照願います。

報告書名	提出時期	提出先	部数	言語	形態
ワーク・プラン <sup>1</sup>	渡航開始より1カ月以内	社会基盤部（CC:エルサルバドル事務所）	—	西語	電子データ
			—	日本語	電子データ
		C/P 機関	—	西語	電子データ
3か月報告書	渡航開始より3か月ごと <sup>2</sup>	国際協力調達部（CC:社会基盤部、エルサルバドル事務所）	—	日本語	電子データ
業務進捗報告書	渡航開始より6か月ごと	国際協力調達部 （CC:社会基盤部、エルサルバドル事務所）	—	日本語	電子データ

<sup>1</sup> 現地業務期間中に実施する業務内容を関係者と共有するために作成。業務の具体的な内容（案）などを記載する。以下の項目を含むものとする。①プロジェクトの概要（背景・経緯・目的）、②プロジェクト実施の基本方針、③プロジェクト実施の具体的方法、④プロジェクト実施体制（JCCの体制等を含む）、⑤PDM（指標の見直し及びベースライン設定）、⑥業務フローチャート、⑦詳細活動計画（WBS：Work Breakdown Structure等の活用）、⑧要員計画、⑨先方実施機関便宜供与事項、⑩その他必要事項

<sup>2</sup> 個人コンサルタントの場合は、最初の報告書は、2か月目終了後に速やかに提出する。

業務完了報告書	契約履行期限末日	社会基盤部（CC:国際協力調達部、エルサルバドル事務所）	－	日本語	電子データ
---------	----------	------------------------------	---	-----	-------

## 6. 業務上の特記事項

### (1) 業務日程／執務環境

#### ① 現地業務日程

現地渡航は8月上旬出発を想定していますが、公用旅券発給や受入れ確認の取付状況により前後する可能性があります。具体的な渡航開始時期等に関してはJICAと協議の上決定することとします。

#### ② 現地での業務体制

コンサルタントチーム（業務実施契約）：

本業務に係る現地業務従事者は以下の通りです。（2025年9月～2029年8月、複数回にわたる短期出張ベースでの派遣）。

ア 業務主任者／住宅供給政策

イ 副業務主任者／住宅空間計画

ウ 公営賃貸住宅計画／集合住宅設計（1）

エ 集合住宅設計（2）

オ 賃貸住宅事業

カ 運営・維持管理

キ ジェンダー／コミュニティ形成／所得向上策

※ 別途締結している業務実施契約に基づき実施。

### (2) 参考資料

① 本業務に関する以下の資料をJICA社会基盤部都市・地域開発グループから配付しますので、imgge@jica.go.jp宛にご連絡ください。

・詳細計画策定調査報告書

・R/D

② 本業務に関する以下の資料がウェブサイトで公開されています。

・コンサルタント契約の公示説明書

[https://www2.jica.go.jp/ja/announce/pdf/20250528\\_255176\\_1\\_02.pdf](https://www2.jica.go.jp/ja/announce/pdf/20250528_255176_1_02.pdf)

## 7. 選定スケジュール

No.	項目	期限日時
1	簡易プロポーザル等の提出期限	2026年4月15日 12時まで
2	プレゼンテーション実施案内	2026年4月24日まで
3	プレゼンテーション実施日	2026年5月8日 10時00分～11時30分
4	評価結果の通知	2026年5月14日まで

## 8. 応募条件等

(1) 参加資格のない者等：

「エルサルバドル国賃貸公営住宅モデル実施プロジェクト詳細計画策定調査（評価分析）」（調達管理番号：24a00601）の受注者（株式会社アイコンズ）及び同業務の業務従事者

(2) 家族帯同：可

## 9. 簡易プロポーザル等提出部数、方法

(1) 簡易プロポーザル提出部数： 1部

(2) プレゼンテーション資料提出部数： 1部

(3) 提出方法： 国際キャリア総合情報サイト PARTNER を通じて行います。（<https://partner.jica.go.jp/>）

具体的な提出方法は、JICA ウェブサイト「コンサルタント等契約の応募者向け 国際キャリア総合情報サイト PARTNER 操作マニュアル」をご参照ください。

（[https://partner.jica.go.jp/Contents/pdf/JICAPARTNER %E6%93%8D%E4%BD%9C%E3%83%9E%E3%83%8B%E3%83%A5%E3%82%A2%E3%83%AB %E6%A5%AD%E5%8B%99%E5%AE%9F%E6%96%BD%E5%A5%91%E7%B4%84.pdf](https://partner.jica.go.jp/Contents/pdf/JICAPARTNER%E6%93%8D%E4%BD%9C%E3%83%9E%E3%83%8B%E3%83%A5%E3%82%A2%E3%83%AB%E6%A5%AD%E5%8B%99%E5%AE%9F%E6%96%BD%E5%A5%91%E7%B4%84.pdf)）

## 10. プレゼンテーションの実施方法

簡易プロポーザル評価での合格者のうち上位 2 者に対し、プレゼンテーションを上述の日程にて実施します。同評価も踏まえて、最終的な契約交渉順位を決定します。プレゼンテーション実施案内にて、詳細ご連絡します。また、実施時の資料についてはプロポーザル提出時に併せてご提出ください。

・実施方法：Microsoft-Teams による（発言時カメラオンでの）実施を基本とします。

- ・一人当たり、プレゼンテーション 10 分、質疑応答 15 分を想定。
- ・使用言語は、プレゼンテーション、質疑応答とも日本語とします。
- ・プレゼンテーションでは、「業務実施方針」を説明。
- ・業務従事者以外の出席は認めません。
- ・原則として当方が指定した日程以外での面接は実施しません。貴方の滞在地によっては、時差により深夜や早朝の時間帯での案内となる場合がございます。予めご了承ください。
- ・競争参加者（個人の場合は業務従事者と同義）が、自らが用意するインターネット環境・端末を用いての Microsoft-Teams のカメラオンでのプレゼンテーションです。（Microsoft-Teams による一切の資料の共有・表示は、プロポーザル提出時に提出された資料を含めて、システムが不安定になる可能性があることから認めません。）指定した時間に Teams の会議室へ接続いただきましたら、入室を承認します。インターネット接続のトラブルや費用については、競争参加者の責任・負担とします。

## 11. 簡易プロポーザル・プレゼンテーションの評価項目及び配点

### (1) 業務の実施方針等：

- |                  |      |
|------------------|------|
| ① 業務実施の基本方針、実施方法 | 36 点 |
| ② 業務実施上のバックアップ体制 | 4 点  |

### (2) 業務従事者の経験能力等：

- |                     |      |
|---------------------|------|
| ① 類似業務の経験           | 20 点 |
| ② 語学力               | 10 点 |
| ③ その他学位、資格等         | 10 点 |
| ④ 業務従事者によるプレゼンテーション | 20 点 |

(計 100 点)

## 12. 見積書作成に係る留意点

見積書は、契約交渉に間に合うよう、事前に提出をお願いします。

本公示の積算を行うにあたっては、「業務実施契約（現地滞在型）における経理処理・契約管理ガイドライン」を参照願います。

<https://www.jica.go.jp/about/announce/manual/guideline/consultant/resident.html>

(1) 報酬等単価

① 報酬：

家族帯同の有無		本人のみ（家族帯同無）	家族帯同有
月額（円/月）	法人	1,388,000	1,572,000
	個人	1,076,000	1,255,000

② 教育費：

就学形態		3歳～就学前	小・中学校	高等学校
月額（円/月）	日本人学校	43,000	-	-
	インターナショナルスクール／ 現地校		62,200	62,300

③ 住居費：1,400ドル／月

④ 航空賃（往復）：1,472,500円／人

(2) 戦争特約保険料

災害補償経費（戦争特約経費分のみ）の計上を認めます。「コンサルタント等契約などにおける災害補償保険（戦争特約）について」  
<http://www.jica.go.jp/announce/manual/guideline/consultant/disaster.html>  
を参照願います。

(3) 便宜供与内容

- ア) 空港送迎：到着時のみ、便宜供与あり
- イ) 住居の安全：安全な居住エリア情報の提供および住居契約前の安全確認あり
- ウ) 車両借上げ：なし
- エ) 通訳備上：なし
- オ) 執務スペースの提供：住宅省又はFONAVIPO内における執務スペース提供
- カ) 公用旅券：日本国籍の業務従事者／家族は公用旅券を申請

日本国籍以外の場合は当該国の一般旅券を自己手配

#### (4) 安全管理

現地業務期間中は安全管理に十分留意してください。現地の治安状況については、JICA エルサルバドル事務所などにおいて十分な情報収集を行うとともに、現地業務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こととします。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、現地の治安状況、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こととします。また現地業務中における安全管理体制をプロポーザルに記載してください。また、契約締結後は海外渡航管理システムに渡航予定情報の入力をお願いします。詳細はこちらを参照ください。

<https://www.jica.go.jp/about/announce/information/common/2023/20240308.html>

#### (5) 臨時会計役の委嘱

業務に必要な経費については、JICA エルサルバドル事務所より業務従事者に対し、臨時会計役を委嘱する予定です（当該経費は契約には含みませんので、見積書への記載は不要です）。関連するオリエンテーション（オンデマンド）の受講が必須となります。

臨時会計役とは、会計役としての職務（例：経費の受取り、支出、精算）を必要な期間（例：現地出張期間）に限り JICA から委嘱される方のことをいいます。臨時会計役に委嘱された方は、「善良な管理者の注意義務」をもって、経費を取り扱うことが求められます。

#### (6) その他留意事項

派遣前業務を委嘱する可能性があります。

以上

## 案件概要表

作成年月日： 2025年4月9日  
業務主管部門名： 国際協力機構 社会基盤部  
課名： 都市・地域開発グループ

### 1. 案件名 (国名)

国名： エルサルバドル共和国 (エルサルバドル)  
案件名： (和名) 公営賃貸住宅モデル整備プロジェクト  
(英名) Project for Development of the Model of Public Rental Housing

### 2. 事業の背景と必要性

(1) 当該国における建築・住宅分野の開発の現状・課題及び本事業の位置付け  
エルサルバドルは、2024年の国勢調査 (Censo de Población y Vivienda El Salvador 2024、以下、国勢調査) によると人口602万人、世帯数189万世帯を有する。

エルサルバドルの住宅の量的不足は深刻な状況であり、エルサルバドル建設業会議所 CASALCO (Cámara Salvadoreña de la Construcción) によると2024年時点で少なくとも40万戸の住宅が不足している。また、2023年の多目的世帯調査 EHPM では、約4割の世帯が過密状態で居住していると報告されている。

質的不足に関しては、2021年の米州開発銀行 (IDB) の国別事業戦略レポート (IDB GROUP COUNTRY STRATEGY 2021-2024\_EL SALVADOR) の中で、84%の住宅が災害への脆弱性が高いと報告されている。斜面や川沿いなどの災害に脆弱な場所に居住する世帯が多いことがその一因である。

エルサルバドル政府は1973年以降、国民住宅国家基金 (FONAVIPO) を通じて分譲型の公的住宅の供給を行ってきた。2019年には「国家住宅政策」を策定し、公的住宅の建設を促進するという方針を発表するとともに、住宅問題への取り組みを強化すべく、公共事業運輸・住宅都市開発省から住宅都市開発部門を分離し住宅省を創設した。しかしながら、政府予算は限定的であり、公的住宅を必要とするすべての人に分譲型の住宅を継続的に供給することは難しい。そのため、住宅省は、賃貸型の公営住宅制度を導入し、一定期間で入居者を入れ替えることで裨益者数を増加させるべく本事業を要請した。本事業は低所得者層に対して、安全性の高い立地であり、居住空間の質も適切であるアフォー

ダブル住宅<sup>3</sup>提供に向けた制度設計等を支援することで、国民の生活の質の向上を目指すものである。

また、本事業を通じて導入する公営賃貸住宅制度は、エルサルバドルの「国が決定する貢献（NDC：Contribuciones Nacionalmente Determinadas de El Salvador, 2021）」<sup>4</sup>に具体的なアクションとして記載されている「災害脆弱性の高い地域からの住民移転」を加速すると想定され、本事業はNDCに整合するといえる。

## （2） 建築・住宅分野に対する我が国及び JICA の協力方針等と本事業の位置付け、課題別事業戦略における本事業の位置づけ

本事業は「対エルサルバドル共和国 国別開発協力方針（2022年4月）」の中で、重点分野の一つとして定められている「包摂的な開発の促進」に記載の「市民の社会基盤及び生活の質の向上に向けて、社会サービスを提供するための基盤整備に資する支援を実施する」という内容に沿うものである。

また、「対エルサルバドル共和国 JICA 国別分析ペーパー（2023年3月）」においては、「経済の活性化と雇用拡大」を重点分野としており、その中で「エルサルバドルの大きな課題である住宅問題の抜本的な解決に向けた方策を住宅省と協議し、長期的な協力も視野に新たな案件立ち上げの具体的な検討を進める。」としている。本事業は左記の協力方針に合致するもので、その成果はSDG11のターゲット11.1「2030年までに、全ての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する」という国際的な方針にも貢献するものである。

加えて、本事業は、公営賃貸住宅制度の導入を通じて、低所得者層向けの住宅供給の実現に貢献するものであり、課題別事業戦略「JICA グローバル・アジェンダ」都市開発クラスターで推進を目指す「インクルーシブなまちづくり」に資するものである。以上より、JICA が本事業の実施を支援する必要性は高い。

## （3） 他ドナーの対応

イタリア開発協力庁が FONAVIPO や住宅省と実施する借款事業「サンサルバドル市歴史的な中心地区の協働組合を通じた居住機能再評価事業」（2014年～）を実施中。米州開発銀行（IDB）は住宅金融分野にかかる事業「低所得者住宅金

---

<sup>3</sup> 品質や立地が適切で、住宅費が基本的な生活費を圧迫せず、基本的な人権の享受を阻害しない適正価格住宅。

<sup>4</sup> パリ協定に基づき各国が定める温室効果ガスの排出量削減と気候変動対策への努力を具体化したもの。

融プログラム」(2021年～)を住宅社会基金(FSV<sup>5</sup>)と実施している。このように住宅省は、他ドナーからも支援を得つつ各種事業を行っている。ただし、他ドナーの事業は持ち家住宅支援を行うものであり、本事業で実施する賃貸住宅の提供を支援するものはない。

### 3. 事業概要

#### (1) 事業目的

本事業は、エルサルバドルにおいて、公営賃貸住宅制度整備のための技術（公営賃貸住宅の設計手法、事業計画モデル、運営管理モデルの整備）を導入することにより、同制度に基づくアフォーダブル住宅の供給を支援し、もってエルサルバドル国民の居住福祉の向上に寄与するもの。

#### (2) 対象地域

エルサルバドル全域（サンサルバドル市を中心とする）

#### (3) 本事業の受益者（ターゲットグループ）

直接受益者：住宅省（MIVI）、国民住宅国家基金（FONAVIPO）

最終受益者：エルサルバドルの低所得者層

#### (4) 総事業費（日本側）

約2.55億円

#### (5) 事業実施期間

4年間（計48ヵ月）（2025年9月～2029年8月）

#### (6) 事業実施体制

実施機関：住宅省及びFONAVIPO

#### (7) インプット（投入）

##### 1) 日本側

##### ① 専門家派遣（合計約27M/M）：

- ・ 住宅供給政策（業務主任者）
- ・ 空間計画・土地利用計画
- ・ 事業計画／維持管理
- ・ 組織制度／組織能力強化／人材育成

##### ② 業務調整／ジェンダー（長期専門家）

##### ③ 本邦研修実施

##### ④ 機材調達（必要に応じて）

##### ⑤ その他（セミナー実施費用を含む）

##### 2) エルサルバドル国側

<sup>5</sup> 住宅金融プログラムを実施する公的信用機関。一定のクレジットを取得した国民を対象に住宅ローンを提供するため、支援対象の所得階層がFONAVIPOと比較して高い。

- ① カウンターパートの配置
    - 1) プロジェクトディレクター
    - 2) プロジェクトマネージャー
    - 3) ワーキンググループメンバー
  - ② オフィススペースおよび必要な設備・備品の提供
  - ③ カウンターパートの人件費（日当、エルサルバドル国内旅費を含む）
  - ④ 維持管理費（電気、水道等の光熱費）
  - ⑤ 日常活動および現地経費（交通費、会議費等）の予算
  - ⑥ プロジェクト活動に必要な備品と交換費用
- (8) 他事業、他開発協力機関等との連携・役割分担
- 1) 我が国の援助活動
 

本事業で整備される公営賃貸住宅は、建設の際には、以下に示す技術協力で作成されたマニュアルに従って建設されるものとする。

    - 技術協力「耐震普及住宅の建築普及技術改善プロジェクト」(実施期間：2003/12 - 2008/11)：エルサルバドル国立大学、中米大学に耐震実験施設を供与し、低所得者向け住宅を対象とした建築工法（ブロックパネル造、改良アドベ造、ソイルセメント造、コンクリートブロック造）の耐震性を高めるための研究や開発に係る技術移転を実施。耐震普及住宅にかかる建築工法マニュアルが整備された。
    - 技術協力「低・中所得者向け耐震住宅の建築技術・普及体制改善プロジェクト」(実施期間：2009/5 - 2012/12)：低・中所得者向け耐震住宅を普及するために必要な建築行政の能力強化を支援。改良アドベ造、ソイルセメント造、コンクリートブロック造について、住宅都市開発副省（当時）および大学などの関係機関が協力して、耐震に関して国の正式な基準化に取り組み、2014年に法的位置づけのある技術基準として制定された。また、ブロックパネル造については、国としてのマニュアルが整備された。
    - 技術協力「首都圏建物の耐震評価と耐震補強のための能力強化プロジェクト」(実施期間：2022/2 - 2026/2)：首都圏の公共の建物を対象に、耐震診断や耐震補強設計・施工監理が適切に行われるための行政・技術能力の向上を支援。耐震診断、耐震補強設計、耐震施工監理に係る技術移転が行われのそれぞれのマニュアルを策定中。これらのマニュアルは公営住宅の建設・改築時に適用が可能と考えられる。
  - 2) 他の開発協力機関等の援助活動
 

本事業の中で整備するマニュアル等は、住宅省や FONAVIPO が実施する住宅事業に活用することを想定している。住宅省や FONAVIPO が他ドナーの

援助を利用し住宅事業を実施する際には、本事業の成果が活用されるようにそのドナーへ情報共有を行うことが望ましい。

(9) 環境社会配慮・貧困削減・社会開発

1) 環境社会配慮

① カテゴリ分類：C

② カテゴリ分類の根拠

本事業は、「国際協力機構環境社会配慮ガイドライン」(2022年1月公布)上、環境への望ましくない影響は最小限であると判断されるため。

2) 横断的事項：

本事業は、低所得者層に対してアフォーダブル住宅を提供することにより、居住環境を向上させ、健康状況の改善等の正の影響が見込まれるものであり、人々の幸福の実現に貢献する。また、本事業は災害に対して脆弱な地域からの住民の移転を促すことにも貢献するため、気候変動への適応策として効果が期待される。

3) ジェンダー分類：

【ジェンダー案件】 ■GI (S) (ジェンダー活動統合案件)

<分類理由>

詳細計画策定調査にて、DV被害者の9割以上は女性であること、離婚した家庭で子供を引き取るのは基本的に女性側であること、女性は安定した収入の職業に就くことが難しい等のエルサルバドルの実態から、ジェンダー視点に立った公営賃貸住宅の入居者選定、および女性の意見を反映した公営賃貸住宅の設計、運営が必要であることを、実施機関である住宅省と確認した。これらの実態に対し、成果1~3に対応する活動において、女性の意見を反映しつつ、ジェンダー項目を含む、公営賃貸住宅の設計や運営にかかるマニュアルを作成することとし、ジェンダー視点に立った各戸住宅の標準設計のマニュアルおよび、公営賃貸住宅計画の設計マニュアルが整備されることを指標として設定しているため。

(10) その他特記事項

特になし。

#### 4. 事業の枠組み (案)

(1) 上位目標：公営賃貸住宅制度を通じて、アフォーダブル住宅が供給され低所得者層の居住福祉が向上する。

指標及び目標値：

1. XX世帯が事業計画と運営管理のモデルが適用された公営賃貸住宅に入居

する。

2. 入居世帯の満足度が XX%以上となる。
3. 公営賃貸住宅モデルのマニュアルに沿った賃貸住宅が、XX 戸設計される。  
※XX と記載している目標値はプロジェクト開始後に決定する。

(2) プロジェクト目標：アフォーダブル住宅の供給に資する公営賃貸住宅制度が整備され運用が始まる。

指標及び目標値：

1. 標準設計マニュアルまたは公営賃貸住宅計画の設計マニュアルに基づいた公営賃貸住宅の設計が開始される。
2. 事業計画と運営計画のモデルが、住宅省と FONAVIPO が運営する公営賃貸住宅に適用される。

(3) 成果

成果 1. 住宅各戸の標準設計のマニュアルが整備される。

成果 2. 公営賃貸住宅計画の設計マニュアルが整備される。

成果 3. 事業計画と運営管理のモデルが整備される。

成果 4. 公営賃貸住宅整備に必要な規定や規則を整備する能力が強化される。

(4) 主な活動

- 1-1. 住宅ニーズの分析と類型化を行う。
- 1-2. 活動 1.1 で定めた類型ごとに必要な住居機能を整理する。
- 1-3. 活動 1.2 の整理を受けて類型ごとの標準設計を策定する。
- 1-4. 標準設計策定までのマニュアルを整備する。
- 2-1. 基礎調査手法を整備する（敷地選定<sup>6</sup>、都市施設、周辺地域社会や公共施設との関係）。
- 2-2. 公営賃貸住宅の設計手法を整備する（規模、住居密度、アプローチ、住棟間隔、敷地内道路・歩行者路）。
- 2-3. 公営賃貸住宅内施設の設置手法を整備する（公園、緑地、集会所、店舗、幼稚園、診療所、駐車場、公衆便所等）。
- 2-4. 活動 2.1～2.3 を受けて、公営賃貸住宅計画の設計マニュアルを整備する。
- 3-1. ニーズ分析から入居対象者要件を整備する。
- 3-2. 入居者選定手法を整備する。

---

<sup>6</sup> ハザードマップ等も活用し、災害に対して脆弱な地域からの移転を考慮し敷地の選定を行う。

- 3-3. 活動 3.1 の整理に合わせた家賃設定手法を整備する。
- 3-4. 公営賃貸住宅運営維持管理及び共同生活に関するマニュアルを作成する。
- 3-5. 公営賃貸住宅運営の収支計画策定マニュアルを整備する。
- 3-6. 住宅省または FONAVIPO の事業にて活動 3-1~3-5 で作成した運用手法を検証する。
- 3-7. 普及セミナーを実施する（民間企業等に対して）
- 4-1. 日本の公営賃貸住宅制度を体系的に整理する。
- 4-2. 公営賃貸住宅制度に必要な条項を整理する。
- 4-3. 公営賃貸住宅の政策に関する検討委員会を開催する。

## 5. 前提条件・外部条件

### (1) 前提条件

- ・特になし。

### (2) 外部条件

- ・政権交代などにより、治安悪化や大きな政策転換がない。
- ・実施機関の権限が変更されない。
- ・公営住宅の建設又は改修に必要な予算が割り当てられる。
- ・住宅省と FONAVIPO による公営住宅の建設が継続的に実施される。

## 6. 過去の類似案件の教訓と本事業への適用

これまで公営賃貸住宅に関する技術協力プロジェクトは JICA において実施されていないが、エルサルバドルにおいて実施された「耐震普及住宅の建築普及技術改善プロジェクト」や「低・中所得者向け耐震住宅の建築技術・普及体制改善プロジェクト」で導入した工法やマニュアルの活用・応用が可能であると考えられる。現在実施中の「首都圏建物の耐震評価と耐震補強のための能力強化プロジェクト」で移転予定の耐震調査に係る診断技術などは公営賃貸住宅の維持管理にも適用することが可能と考えられる。

また、インドネシアで実施された「集合住宅適正技術開発」事業では、集合住宅建設に関する技術改善案の提案を行っているため、本事業への知見も得られると考えられる。

## 7. 評価結果

本事業は、住宅省と FONAVIPO を対象に、公営賃貸住宅の設計手法、事業計画モ

デル、運営管理モデルの整備に関する能力強化を支援することで、公営賃貸住宅制度の整備及び運用を促進し、もって公営賃貸住宅制度に基づくアフォーダブル住宅の供給を図ることにより低所得者層の居住福祉向上への貢献を目的としているものである。エルサルバドルにおける住宅分野の開発課題・開発政策とニーズ、並びに日本政府および JICA のエルサルバドルへの協力方針に合致し、SDGs ゴール 11 「包摂的、安全、強靱で、持続可能な都市と人間住居の構築」の達成に貢献するものであるため、本事業を実施する意義は高い。

## 8. 今後の評価計画

(1) 事後評価に用いる基本指標

4. の通り

(2) 今後の評価スケジュール

事業開始 6 か月以内      ベースライン調査

事業終了 3 年後      事後評価

以上