

令和3年度シドニー都市圏における都市開発基礎調査 仕様書

1 適用範囲

本業務は、契約書によるほか、本仕様書（以下「仕様書」という。）に基づき実施しなければならない。

2 業務の目的

オーストラリア最大の人口を有するシドニー都市圏（西シドニーを含む「大シドニー都市圏」をいう。以下同じ）では、人口増と経済構造の変化を見据え、大規模な都市開発およびインフラ整備が進められている。中でも、西シドニー地域においては、現在建設中の西シドニー国際空港を中心とした新都市開発が進められている。

本業務は、豪州の不動産事業やインフラ事業に関する情報収集等を主眼として実施するものであり、西シドニー地域を中心としたオーストラリアの都市開発事業への幅広い日本企業の参画を機構が支援していくうえで必要となる基本的な事項や課題の整理を目的とする。

3 業務の履行期間

本業務の履行期間は、契約締結日の翌日から令和4年2月28日までとする。

4 業務の内容

(1) 不動産事業、インフラ事業に係る情報収集等業務

シドニー都市圏の不動産事業、インフラ事業について、以下の内容について、情報を収集し取りまとめること。

①豪州不動産開発に係る基本的事項

- ・ シドニー都市圏の概況（人口動態、マクロ経済状況、インフラ整備状況等）
- ・ 土地・不動産開発法制、税制等
- ・ 都市開発に係る許認可・行政手続き
- ・ デベロッパを中心とした豪州不動産開発に係る主要プレイヤー

②シドニー都市圏の不動産マーケット分析

- ・ 豪州不動産マーケット概況、特徴（エリア別、アセット別）
- ・ シドニーCBDにおけるマーケット分析（住宅、オフィス、商業、ホテルについての価格、供給量、成約量等）
- ・ シドニー郊外部におけるマーケット分析（住宅、オフィス、商業、ホテル、物流、その他についての価格、供給量、成約量等）
- ・ シドニー都市圏における既存及び将来予定される代表的な開発プロジェクトの概要
- ・ その他関連情報（建築単価、地価等）
- ・ シドニーCBD/郊外部/エアロトロポリスの不動産マーケットの見通し

③PPP事業を中心としたインフラ事業について

- ・ シドニー都市圏で今後予定されているインフラ案件
- ・ インフラ事業の類型（公共事業、PPP）と豪州PPP制度の概要
- ・ アンソリ制度について
- ・ 国、各州におけるインフラ分野のPPP事業の実績
- ・ 豪州インフラ事業の主要プレイヤー

④西シドニー地域における日本企業参画可能性の検討

- ・ ①～③を踏まえ、西シドニー地域の都市開発における日本企業が参入期待できる分野について、現地ニーズ、日本企業の技術（スマートシティ要素技術を含む）、現地法制度等の観点から検討

※ ②については、現地で一次情報を取得が可能な専門調査会社等と連携の上、実施すること。

※ ③、④については、適宜事業者、行政、有識者等へのヒアリングを実施しながら、取りまとめること。ヒアリングについては、現地に1回程度渡航の上、実施することを想定しているが、渡航制限等により渡航が実現しない場合であっても、ウェブ面談等によりヒアリングを実施すること。なお、本渡航に機構職員が同行する場合であっても、機構職員の渡航費、宿泊費等は本業務に含まないものとする。

(2) 日本企業向けセミナーの運営補助業務

西シドニー開発等の本邦企業への情報提供を目的として、機構が開催するセミナーに係る企画運営に関して、以下の業務を実施すること。

- ・ セミナー用資料（日本語）の作成と当日の説明（本調査に係る内容に限る）
- ・ 当日の運営補助（機器の操作等）※事務局の会場およびウェブ会議システムは機構が用意
- ・ 各種記録等

<セミナー概要（現時点での予定）>

- ・ WEB開催
- ・ 開催時期は12月～1月頃を予定
- ・ 発表内容は、本調査の概要及び西シドニー開発の進捗状況の報告等
- ・ 言語は日本語
- ・ 参加人数は50～最大150名程度

5 機密保持

本業務の履行に際し、以下に示す重要な情報については、特に取り扱いに留意することとし、調査職員の指示があった場合においては、調査職員が指定した場所にて資料を閲覧することとする。

- (1) 機構が提供する具体地区等に関連する資料
- (2) 本業務に関連する個人情報

6 交通費の負担

本業務に要する交通費は、原則として経費に含むものとする。ただし、特別な事由により調査職員が求めた場合は、別途協議により定めるものとする。

7 貸与品等

機構が所有する資料を必要とする場合は、調査職員と協議すること。

8 物品の購入

本仕様書に記載なき物品を購入し、新たに要した諸費用を発注者が負担する場合は、書面により調査職員の承諾を得なければならない。購入した物品は発注者の所有とし、請負者は善良な管理者の注意をもって当該物品を使用しなければならない。

9 再委託等

業務請負契約書第4条第2項の規定により業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせようと

するときは、あらかじめ別紙2により再委託（変更等）承諾申請書を提出し承諾を受けなければならない。

10 成果物

本業務における成果物は以下のとおりとする。なお、成果物は発注者の許可なく発表又は引用してはならない。

- | | |
|--|----|
| (1) 本業務にかかる調査報告書一式（A4版くるみ製本） | 3部 |
| (2) 報告書の概要版パワーポイント | 1式 |
| (3) 上記(1)(2)に関する原図一式及び電子データ（作成ソフトによるオリジナルデータ、報告書形式等のPDFによるデータ） | 1部 |
| (4) 再委託を行う場合は、当該再委託先からの報告書一式 | 1式 |

※成果物の引渡し前にデータ提出方法等について、調査職員と協議すること。

※成果物については、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」（平成12年法律第100号）に適合すること。

※フォトショップ・イラストレーターのデータを納品する場合は、バージョンをCS5とすること。

※使用するフォントは、WindowsPCに標準的にインストールされているものとし、特殊フォント（商用フォントやWindowsPCで使用できないフォント（MacPC専用フォント等））は使用しない。

※報告書の言語は日本語とするが、上記(4)については英語も可とする。

11 業務完了手続き

業務完了後速やかに、以下の書類を調査職員に各3部提出すること。

- (1) 完了届
- (2) 納品書
- (3) 引渡書
- (4) 完了払請求書

12 疑義

本業務の実施にあたり、本仕様書に疑義が生じた場合は、書面をもって通知し、調査職員と協議等のうえ実施するものとする。

以 上

直接原価算定の目安及び積算基準について

《直接原価算定の目安》

技術者の直接原価（直接人件費＋直接経費）算定の目安となる業務量は、標準的な技術者（※技師Cを想定）に換算すると、概ね約226人・日（税抜）程度（うち直接人件費約197人・日（税抜）程度）

<内訳>

①不動産事業、インフラ事業に係る情報収集等業務

約201人・日（税抜）程度（うち直接人件費約172人・日（税抜）程度）

②日本企業向けセミナーの運営補助業務

約25人・日（税抜）程度（うち直接人件費約25人・日（税抜）程度）

《積算基準について》

1 業務費用の算定

$$\begin{aligned} \text{業務費用} &= \text{業務価格} + \text{消費税相当額} \\ \text{業務価格} &= \text{直接人件費} + \text{直接経費} + \text{諸経費} \\ \text{消費税相当額} &= \text{業務価格} \times \text{消費税率} \end{aligned}$$

2 直接人件費

仕様書に想定業務量（人・日）を記載

3 経費の積算

(1) 直接経費

業務上必要な直接経費の実費を計上すること。

(2) 諸経費の積算

諸経費 = 直接人件費 × 諸経费率（110／100）として算定。

以上

令和 年 月 日

再委託承諾申請書

独立行政法人都市再生機構

総務部長 小澤 宗弘

殿

(受注者) 住所 ○○○○○○

会社名

氏名 ○○ ○○

印

契約名称：令和3年度シドニー都市圏における都市開発基礎調査業務

令和3年○月○日付けをもって締結した上記の契約に関して、以下のとおり業務の一部を再委託したく、契約書第○条第○項に基づき申請するので、手続き方お願いします。

項目	申請内容
再委託の相手方 (住所、名称)	〒○○○-○○○ ○○県○○市○○町○-○ 株式会社○○○
再委託業務の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・○○○○○○○○○○ ・○○○○○○○○○○ ・○○○○○○○○○○
再委託業務の 契約予定額	○○○千円 (契約金額に対する比率○%) ※ 見積書を添付
再委託を行う必要性 及び 再委託の相手方の 選定理由	(再委託する必要性) (再委託の相手方の選定理由)