

令和3年度中国における集合住宅の改修に係る品質向上及び日本企業参入に向けた調査業務 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

本業務は、中華人民共和国（以下、「中国」という。）における集合住宅の改修に係る実態調査、日本国内における改修事例の収集・分析を行うことで、中国における集合住宅の改修に係る品質向上及び日本企業の同市場への参画可能性を検討することを目的とする。

なお、本業務内において対象とするのは集合住宅とし、「改修」とは、①経年劣化等による一般的な修繕、②時代に応じた生活スタイルや設備機器を導入等により、居住性や資産価値の向上につながる行為とする。

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）中国における集合住宅の改修に係る実態把握調査

① 中国における集合住宅ストックの概況把握

・主に1980年代以降に建設された中国における既存住宅に係る概況及び動向の把握、整理。
なお、調査にあたっては公表資料、出版物を元に整理を行う。

② 中国における集合住宅の改修に係るニーズ調査・課題の整理

既存住宅におけるニーズ及び課題について分野別に整理を行う。なお、ニーズの把握にあたっては、当機構の既往調査を踏まえた調査とする。

（2）日本における集合住宅の改修に係る事例収集及び分析

① 日本国内の集合住宅における改修事例の収集

・日本国内において1970年以降に竣工した集合住宅の改修事例を収集、年代別、改修項目の整理。

・上記改修事例の関係者へのヒアリング

② 修繕周期計画と修繕時期の実態からみる課題・分析

（3）中国における集合住宅の改修に係る品質の向上及び日本企業の同市場への参入に向けた検討

① 中国における品質向上に向けたガイドライン等作成に向けた項目整理

・日本企業の取り組み事例の整理

・上記取り組みをふまえた上で、ガイドライン作成に向けた項目の整理

② 中国における展開可能な改修部品・製品及び施工技術の整理

・部品、製品導入の際の課題整理。

（4）中国における集合住宅の改修についてのまとめ

上記（1）～（3）を踏まえた上で、今後日本企業が中国既存住宅市場へ参入する際の課

題、留意点について考察し、まとめる。

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、あらかじめ様式10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) 2部
- (2) 上記(1)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

※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。

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上で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121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年度中国の集合住宅の改修に係る品質向上及び日本企業参入に向けた調査業務

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	<p>(再委託する必要性)</p> <p>(再委託の相手方の選定理由)</p>