

# 都市機構事業コスト構造改善プログラム

平成20年6月

独立行政法人 都市再生機構



# 都市機構事業コスト構造改善プログラム

## 目 次

### 第1章 基本的考え方

1	プログラムの位置付け	1
2	これまでの取り組み	1
3	機構プログラムの考え方	1
4	フォローアップ	2

### 第2章 具体的施策

1	事業のスピードアップ	2
2	計画・設計・施工の最適化	4
3	維持管理の最適化	6
4	調達の最適化	7



# 第1章 基本的考え方

## 1 プログラムの位置付け

平成19年12月4日に閣議決定された「平成20年度予算編成の基本方針」の中で平成20年度以降についてもこれまでと同様の厳しいコスト縮減計画を新たに策定し、コスト縮減を引き続き強力に推進することが明記された。

国土交通省は、平成20年4月1日に「国土交通省公共事業コスト構造改善プログラム」（以下「国交省プログラム」という。）を公表した。

独立行政法人都市再生機構（以下「都市機構」という。）は、「国交省プログラム」をふまえ、従来からの取り組みに加えて、都市機構としての事業コスト改善へ向けた新たな取り組みを具体化するため「都市機構事業コスト構造改善プログラム」（以下「機構プログラム」という。）をとりまとめた。

## 2 これまでの取り組み

平成9年4月4日に、公共事業のコスト縮減に関する政府全体の取り組みを推進するため、公共工事コスト縮減対策関係閣僚会議において、政府の「公共工事コスト縮減対策に関する行動指針」が決定された。

これを受けて旧住宅・都市整備公団及び旧地域振興整備公団は、平成9年5月に平成9年度から平成11年度までの3年間を目標とした「公共工事コスト縮減対策に関する行動計画」を策定し公表した。この計画に基づきコスト縮減に取り組んだ結果、平成9年度から11年度までの3年間で公共工事のコストを旧住宅・都市整備公団では9.4%、旧地域振興整備公団では10.2%縮減（平成8年度比）した。この間、平成11年10月1日に旧住宅・都市整備公団は、旧都市基盤整備公団に移行した。

また、平成12年度からは、工事コストの低減だけではなく、工事の時間的コストの低減、施設の品質の向上によるライフサイクルコストの低減、工事における社会的コストの低減、工事の効率性向上による長期的コストの低減を含めた総合的なコスト縮減について、「公共工事コスト縮減対策に関する新行動計画」を策定し取り組んだ結果、平成14年度には公共工事のコストを旧都市基盤整備公団では11.6%、旧地域振興整備公団では17.4%縮減（平成8年度比）した。

さらに、平成15年度には、新たに政府から「公共事業コスト構造改革プログラム」及び国交省から「国土交通省公共事業コスト構造改革プログラム」が公表された。これをふまえ、平成15年度から平成19年度までの5年間を目標期間として実施する「都市機構コスト構造改革プログラム」を策定した。同プログラムでは従来からの工事コスト縮減に新たな取り組みを加味した、「総合コスト縮減率」の達成目標を15%とし、平成18年度までに14.0%の縮減率を達成した。

## 3 機構プログラムの考え方

「国交省プログラム」は、厳しい財政事情が続くなか、引き続きコスト縮減の取り組みを継続する必要がある一方で、行き過ぎたコスト縮減は品質の低下を招く恐れもあり、今までのコスト縮減のみを重視した取り組みから、コストと品質の両面を重視した取り組みへの転換を図ることが急務であるとし、民間企業による技術革新の進展、老朽化する社会資本が急増する中で国民の安全・安心へのニーズや将来の維持管理・更新費用が増大することへの対応、近年の地球温暖化等の環境問題に対する世論の高まりを踏まえ、これまでの「総合的なコスト縮減」から、VFM\*最大化を重視した「総合的なコスト構造改善」を推進するとしている。

具体的には、これまでの評価項目である①工事コストの縮減（規格の見直しによる工事コストの縮減を含む）、②事業のスピードアップによる効果の早期発現、③将来の維持管理費の縮減に加え、（ア）民間企業の技術革新によるコスト構造の改善、（イ）施設の長寿命化によるライフサイクルコスト構造の改善、（ウ）環境負荷の低減効果等の社会的コスト構造の改善を評価する「総合コスト改善率」を設定し、平成20年度から5年間で、平成19年度と比較して、15%の総合コスト改善率を達成することを目標としている。

「機構プログラム」においても、これらの趣旨を踏襲するとともに、都市機構自らが直ちに実施できる施策のみではなく、検討、試行、関係省庁及び関係公共団体との調整を行ったうえで実施に移行する施策を含むものとし、「国交省プログラム」と同様に、平成20年度から平成24年度までの5年間で、平成19年度と比較して、15%の「総合コスト改善率」を達成することを目標とする。

\*VFM (Value for Money) とは、経済性にも配慮しつつ、事業の構想・計画段階から維持管理までを通じて、投資に対して最も価値の高いサービスを提供すること。

## 4 フォローアップ

「機構プログラム」の実施状況については、具体的施策の着実な推進を図る観点から、「コスト構造改善推進委員会」（委員長：理事長代理）において適切にフォローアップし、その結果を国交省へ報告し、公表される。

フォローアップにあたっては、第2章 具体的施策に示す各施策の実施状況を出来る限り定量的に把握する。なお、貨幣換算により評価することが可能な施策については、併せて「総合コスト改善率」により評価するものとし、その詳細な算定方法については別途定める。

## 第2章 具体的施策

「機構プログラム」の具体的施策を以下に示す。なお、「機構プログラム」には直ちに実施できる施策のみではなく、検討、試行、関係省庁との調整を行ったうえで実施に移行する施策を含むものとし、「機構プログラム」策定後も、必要に応じて施策を追加、変更することとする。

### 1 事業のスピードアップ

#### 【1】 合意形成・協議手続きの改善

**施策1.** 構想段階からの地元住民等との合意形成等手続きの積極的導入・推進

①事業ごとに事業プロセスの構想段階からの合意形成手続きを導入、推進する。

(具体事例)

- ・都市再生に民間を誘導するため、企画・構想段階でのコーディネートにより地元住民との合意形成を図るよう努める。
- ・土地取得対象地区の選定に際し、事前に整備予定地区内の土地所有者や地方公共団体の意向調査等のコーディネート実施に努める。
- ・地方公共団体による計画の位置付けを伴う地区については、構想段階から必要な支援を行う。
- ・建替えに関し、構想段階早期からUR 賃貸住宅居住者との合意形成等の手続きを導入、推進する。

## 施策2. 地方公共団体との協議、手続きの迅速化・簡素化

①関係省庁、部局及び地方公共団体と調整し、協議、手続きの迅速化・簡素化を図る。

(具体事例)

- ・埋蔵文化財調査の効率化・迅速化等を通じた工事着手の早期化を図る。
- ・事業認可の早期取得による工事着手の早期化を図る。

## 【2】事業の重点化・集中化

### 施策3. 事業評価の厳格な実施による透明性の向上

①新規事業採択時評価と再評価を厳格に実施し、事業の効率性の向上及び実施過程の透明性の向上を図る。

②事業完了後の事業の効果や環境への影響等の確認を行う事後評価を厳格に実施し、同種事業の計画・調査のあり方等に反映する。

(具体事例)

- ・新規事業採択時評価により事業の着手について判断する。
- ・事業再評価により、事業の見直しを行うほか、継続が適当でない場合には事業を中止する。
- ・事後評価により、事業完了後の効果等を確認し、同種事業の計画・調査のあり方等に反映する。

### 施策4. 重点的な投資や事業の進捗管理の徹底による事業効果の早期発現

①事業箇所の厳選による集中投資や事業手法・施工方法の工夫等により事業効果の早期発現を図る。

②事業の進捗管理を徹底することにより重点的な投資を行い事業効果の早期発現を図る。

③事業化の際に、まち開きや事業完了時期を地方公共団体との間で協定等締結し、事業の進捗管理を徹底する。

(具体事例)

- ・定期的なヒアリングを行うことにより、確実な執行管理を実施。また、特に枢要性の高い事業については、重点的・集中的に事業の執行管理に取り組む。
- ・再開発エントリー制度を活用し、保留床処分の早期化を図る。また、居住機能の導入等の商品企画の見直し等を促進し、事業実施の工程管理を徹底する。
- ・民間賃貸住宅の供給促進のため、事業の初期段階からの民間供給支援型賃貸住宅制度におけるエントリー制度活用により、敷地賃貸等の早期化を図る。
- ・適正な事業の進捗管理、総事業費管理の手法検討を行う。
- ・定期的に事業執行管理を行い、事業手法の検証及び必要な見直しを行う。
- ・事業化の際に、事業期間、総事業費等について、地方公共団体と協定等締結するよう努める。
- ・本体事業の整備に合わせ、関連公共施設や附帯施設等重点的な投資を行い、早期供用を図る。

## 【3】用地・補償の円滑化

### 施策5. 事業完了時期をふまえた計画的な用地取得・補償を実現

①事業の計画段階から事業完了までを見据えた周到な準備を行い、必要となる方策を適時適切に講じる手法を確立する。

(具体事例)

- ・用地取得の前段階において、公図、登記簿、企業情報等土地情報を把握する。
- ・用地取得前における土壌汚染等調査を実施する。
- ・用地取得・補償上のリスクを把握し難易度を評価する用地アセスメント結果をふまえ、用地取得完了時期等明記した用地取得工程管理計画を策定するとともに、同計画を実施するための組織運営体制を強化する。

## 施策6. 用地取得・補償業務の効率化のための民間活力の活用

①用地取得業務で補償コンサルタント等の外部の専門家を幅広く活用する。

(具体事例)

- ・用地取得・補償マネジメントの確立に伴う用地取得・補償に係る新たな業務に対応した補償コンサルタントの育成を図る。
- ・地権者からの相談に対し、弁護士、税理士等の専門家を活用するなど、相談対応機能を強化する。
- ・民間補償コンサルタント等の活用により早期補償契約を締結し、工事の早期着手を図る。

## 施策7. 代替地情報提供システムと連携し、機構の保有する土地を代替地として提供

①代替地情報システムとの連携方策を検討する。

②代替地情報提供システムによる供給情報の活用を図る。

(具体事例)

- ・機構保有地の情報発信・連携策の構築、機構保有地ストックの活用を促進する。

## 【4】土地の早期販売

### 施策8. 機構保有地の早期募集・販売

①民間事業者のニーズにあった土地の供給を図る。

②予約契約等種々の契約方式による早期募集・販売を推進する。

(具体事例)

- ・民間事業者のニーズに対応した造成により土地の早期処分を図る。

## 2 計画・設計・施工の最適化

### 【1】計画・設計の見直し

#### 施策9. 技術基準類の見直し

①性能規定化・限界状態設計法への移行を推進する。

②国等の基準類の改定、策定を受け、地方公共団体と調整のうえ設計の見直しを行う。

③各事業に関する技術基準の統一可能性を検討・推進し、各事業の整備における合理的な設計を推進する。

④構造物のプレキャスト化を促進する。

(具体事例)

- ・「基盤整備工事共通仕様書」、「土木・造園材料仕様書」の改定。

#### 施策10. 技術基準、整備水準等の弾力的運用（ローカルルールの設定）

①地域の実情に合ったより合理的な計画・設計を推進するため、ローカルルールの設定等の技術基準の弾力的運用を行う。

②適正な整備水準の確保に努める。

(具体事例)

- ・柔軟な土地利用計画の見直し及び宅地品質性能の見直しを検討する。
- ・国等が、新技術基準類の弾力的運用、設定を行った場合、地方公共団体と調整のうえ、速やかに計画・設計の見直しを行う。
- ・地方公共団体と調整のうえ、整備水準の見直しを行う。

(例：道路舗装についてL交通対応から簡易舗装への見直し)

- ・計画・設計の手法を集約、修練させることによりマニュアルを整備する。

#### **施策11. 設計VE等による計画・設計の見直し**

- ①設計段階から維持管理段階までの幅広い分野の技術者による設計VEを設計の初期段階から推進する。
- ②新工法等の活用を踏まえた設計を行う。

### **【2】 施工の見直し**

#### **施策12. 工事における事業間連携等の推進**

- ①他事業と連携した工事の実施を行う。
- ②関連工事の工程調整により仮設物を供用する。

(具体事例)

- ・関連する複数の点検業務、あるいは機械設備の塗装工事と点検整備工事などを同時期発注にする。
- ・団地ごとの施設の更新や補修について、一定の範囲内で複数団地を取りまとめ一括発注する。
- ・地下埋設工事における同一掘山にての施工（同時掘削施工）の推進を図る。

#### **施策13. 建設副産物対策の推進**

- ①建設副産物等に関する関係機関との情報交換体制の充実を図る。
- ②建設副産物の発生抑制・再生資源の利用促進を徹底する。

(具体事例)

- ・建設廃棄物に関する個別指定制度等の活用を図る。
- ・現地発生木材をチップ化し緑化基盤材として利用する。
- ・建設発生土の工事間利用を促進する。
- ・現地発生不良土と良質土の混合改良による再利用を図る。
- ・リサイクル発泡三層管等リサイクル部材の積極活用を図る。
- ・グリーンバンクシステムによる既存樹木利活用の促進・拡大を図る。

### **【3】 民間技術の積極的な活用**

#### **施策14. ICT（情報通信技術）を活用した新たな施工技術（情報化施工）の普及を戦略的に推進**

- ①ICTを活用した新しい施工技術に適した施工要領等の策定を進める。
- ②ICチップを活用した検査手法や非破壊検査等、最新技術を活用する検査手法の導入を推進する。

### **【4】 社会的コストの低減**

#### **施策15. 工事等に伴うCO<sub>2</sub>排出の抑制による地球温暖化対策の一層の推進**

- ①低燃費型建設機械等の普及促進を図る。
- ②UR賃貸住宅共用部（住棟の廊下や階段、住棟周りのオープンスペース等）からのCO<sub>2</sub>削減を推進する。
- ③UR賃貸住宅専用部からのCO<sub>2</sub>削減を推進する。

(具体事例)

- ・UR賃貸住宅における太陽光発電設備の導入や照明器具の高効率化等、省エネ機器の導入をする。
- ・都市再生事業における効率的な地域冷暖房、風の通り道など、計画・設計における環境配慮やCO<sub>2</sub>削減に関するコーディネートを実施する。

**施策16.** 社会的影響の低減（騒音・振動等の抑制・大気環境に与える負荷の低減・工事による渋滞損失の低減・事故の防止）

- ①排出ガス対策型建設機械等の普及促進を図る。
- ②低騒音・低振動型建設機械等の普及促進を図る。
- ③工事期間中の交通渋滞による社会的影響の低減を図る。
- ④工事の事故防止を推進する。

（具体事例）

- ・排出ガス対策型建設機械等の現場における使用原則を推進し、大気環境における（Nox、PM）の低減を図る。
- ・早期道路開通に伴う周辺道路の渋滞緩和を推進し、大気環境に与える負荷の軽減を図る。

### 3 維持管理の最適化

#### 【1】 民間技術の積極的な活用

**施策17.** 産学との共同研究による維持管理技術の高度化

- ①既存施設等の長寿命化を重視した補修、修繕工法の開発を促進する。
- ②非破壊検査技術等新技术を活用した点検技術の高度化を図る。

（具体事例）

- ・CCTVを活用した常時及び災害時の監視を推進する。
- ・光ファイバーを活用した施設の遠隔操作、監視システムの導入検討を行う。

#### 【2】 戦略的な維持管理

**施策18.** 施設の点検結果等にかかるデータベースの整備

- ①施設の予防保全的な維持管理にかかるデータベースの整備を推進する。

（具体事例）

- ・UR賃貸住宅や関連施設の点検等にかかるデータベースの整備を推進する。

**施策19.** 施設の健全度を評価するための指標の設定

- ①健全度を的確に評価することができる評価指標を設定する。

（具体事例）

- ・UR賃貸住宅等の健全度評価指標を構築する。

**施策20.** 施設の長寿命化に関する計画策定の推進

- ①長寿命化を考慮した戦略的な維持管理システムを構築、運用するための計画策定の推進を図る。

（具体事例）

- ・団地の修繕・建替等の事業の計画的な実施を図る。

**施策21.** 施設の長寿命化を図るための技術基準類の策定

- ①施設の長寿命化を図るための技術基準類を策定する。

(具体事例)

- ・ K S I 住宅及び長期優良住宅にかかる高耐久性基準の策定を検討する。

#### **施策 2 2.** 地域の実情に応じた施設の維持管理及び居住環境整備の推進

- ①地域住民やボランティアの参加による維持管理を推進する。
- ②効率的・計画的な維持管理・更新による維持管理費の低減を図る。

(具体事例)

- ・ 地域特性に応じた除草回数の見直しを図る。
- ・ ボランティアサポートプログラムを推進する。

## **4 調達の最適化**

### **【1】 電子調達の推進**

#### **施策 2 3.** CALS/EC 等の活用による入札・契約の推進

- ①電子入札の一層の実施・普及を図る。

#### **施策 2 4.** 電子情報の共有化による建設工事の生産性の向上

- ①工事関係書類等について受発注者が電子媒体を通じて相互にやりとりし、その蓄積により必要な成果物の電子納品が可能となるよう、情報共有や電子納品を推進する。
- ②建設工事の生産性の向上のため、設計段階と施工段階及び施工段階と維持管理段階間の電子情報の共有化を推進する。

(具体事例)

- ・ 設計・施工・維持管理の各段階の統一化・電子化を図る。

### **【2】 入札・契約の見直し**

#### **施策 2 5.** 総合評価方式の促進

- ①総合評価方式による調達の促進・拡大を図る。
- ②設計等の業務の調達における総合評価方式を導入する。
- ③総合評価方式における評価点の算定方法の工夫による技術競争の更なる充実を図る。
- ④技術提案履行状況の確認強化と受注者が誠実に技術提案を履行する仕組みを構築し一層の定着を図る。

#### **施策 2 6.** 多様な発注方式の活用

- ①設計施工一括発注（デザインビルド）方式、実施設計付き施工発注方式、本体・設備一括発注方式の活用を図る。

(具体事例)

- ・ 設計施工一括発注（デザインビルド）方式等の試行を拡大する。
- ・ 補償・施工一括発注方式等の試行を拡大する。

#### **施策 2 7.** 企業の持つ技術力・経営力の適正な評価

- ①成績評定のデータベースを構築・整備する。

②入札参加条件や総合評価方式における評価項目等での工事成績の活用を推進する。

③多面的な企業の評価と受注機会確保の仕組みを構築する。

(具体事例)

- ・CORINS・TECRIS・PUBDIS を活用した企業実績・成績等を共有・活用できる仕組みを整備する。
- ・工事における ISO9000 s の活用を引き続き実施する。
- ・設計業務等における成績評定の導入実施する。

#### 施策 28. 民間の技術力・ノウハウを活用した調達方式の積極的導入

①民間の技術力・ノウハウや資金を活用する。

(具体事例)

- ・PFI方式の導入の検討を行う。
- ・契約プロセス及び契約書類の簡素化・標準化や、より効果的なモニタリングの手法等に関する参考書の作成を行う。
- ・VEの促進を図る。

#### 施策 29. コンストラクション・マネジメント（CM方式）の導入

①CM方式の導入により民間技術の一層の活用を図る。

(具体事例)

- ・CM方式の試行導入を検討する。
- ・CM方式のマニュアル等の整備を行う。

#### 施策 30. 複数年にわたる工事の円滑な執行のための手続き改善

①債務負担行為を計画的かつ積極的に活用する。

②枠組み協定型一括入札方式を試行・導入する。

(具体事例)

- ・工事の平準化のため、債務負担行為を計画的かつ積極的に活用する。
- ・複数年工事を一括入札し、協定書に基づき年度ごとに発注する「枠組み協定型一括入札方式」の導入を図る。

#### 施策 31. 受発注者のパートナーシップの構築による建設システムの生産性向上

①受発注者間の協議の迅速化により、施工の効率化を図る。

②設計思想の効率的な伝達のため三者会議（発注者、施工者、設計者）を推進する。

(具体事例)

- ・現場の課題に対し迅速な対応を行うワンデーレスポンスの取り組みを通じ、受注者と発注者が協力して適切に工程を管理することにより、施工の効率化を進め、工事の早期完成を目指す。
- ・土木工事において三者会議を積極的に推進する。

#### 施策 32. 工事等の品質確保の推進

①工事の品質確保を図るための施工プロセスを通じた監督・検査を推進する。

②出来高部分払いの活用拡大を図り、下請企業までのキャッシュフローを改善する。

③品質を確実に確保するための調査・設計業務における低入札対策について検討する。

④優良な技術者の確保・育成を図る。

(具体事例)

- ・工事の施工プロセス全体を通じて工事実施状況等の確認を行い、その結果を検査に反映させることによっ

て、一層効率的かつ適切な品質管理を目指す。

- ・出来高部分払いを効率的に推進するための課題を整理し、監督検査基準等の見直しについて検討を行うとともに、制度の周知を行う。
- ・施工体制確認型総合評価方式等の各種低価格入札対策制度の拡充を検討する。
- ・技能者や下請企業や技術者などの技術力を適正に評価することで、技能者の育成、保全を推進するほか、下請工事の品質を向上させる。
- ・基幹技能者の確保・育成を図る。

### 【3】 積算の見直し

#### 施策3 3. ユニットプライス型積算方式や市場単価方式の適用拡大

- ①積算価格の説明性・市場性を向上するとともに、積算にかかるコスト、労力を低減する「ユニットプライス型積算方式」の適用工種を拡大する。
  - ②市場単価方式の適用工種を拡大する。
- (具体事例)
- ・ユニットプライス積算方式の試行を実施する。

#### 施策3 4. 市場を的確に反映した積算方式の整備

- ①予定価格の作成において見積を活用する方式を拡大する。
  - ②技術革新による積算基準の見直しを行う。
  - ③スケールメリットを反映した積算単価決定方式を拡大する。
- (具体事例)
- ・主要資材について「数量」「時期」「場所」等を限定した見積公募の実施。
  - ・インターネットを利用した見積徴収の実施。
  - ・現場実態調査による効率的な積算基準の見直しを図る。
  - ・工事費内訳書の収集・分析による市場を反映した建築工事の積算方式の検討。