

都市整備事業に対するベンチマーク手法適用方策に関する研究

Research on a Application of Benchmarking Method to the Management of Urban Development Projects

(研究期間 平成 19～21 年度)

都市研究部
Urban Planning Department
都市研究部 都市施設研究室
Urban Planning Department
Urban Facility Division

部長 山下 浩一
Director Koichi YAMASHITA
室長 西野 仁
Head Hitoshi Nishino

We proposed Benchmarking Methods to the Management of Urban Development Projects(In particular, readjustment projects) in order to support local authority implement the projects efficiently and effectively. Specifically, 1) indexes for Comparative Study on the Projects, 2) Check sheets for Progress and Cost management, 3) Collection Success Factors.

【研究目的及び経緯】

地方分権の趣旨を踏まえ、地域特性や課題を踏まえた、地域の創意工夫による多様な都市整備の推進が求められているものの、都市整備の主な担い手である市町村には専門技術者が不足している状況にある。また、地方の厳しい財政事情の中で、従来以上に集中と選択が求められており、緊急に整備が必要な地区において効率的に都市整備事業を実施することが求められている。一方、アングロサクソン諸国を中心に、ニュー・パブリック・マネジメントの中核技術であるベンチマーク手法が普及し、行政の業務改善に効果を上げている。そこで、本研究において、効率的かつ効果的な都市整備事業の計画・事業実施を支援するベンチマーク技術の開発を行うことを目的とする。

【研究内容】

検討対象を設定し、その上で、異なる地区相互を比較する客観的なベンチマーク指標の設定、成功事例等の要因分析の検討を行い、地方自治体等で活用可能な都市整備事業に適用可能なベンチマーク技術としてとりまとめることとした。

(1) 検討対象の設定

市街地整備施策において、「市街地整備の量的充足から市街地ストックの質的向上」へとその重点を大きくシフトしていくことが求められており、都市整備事業の代表的な事業である土地地区画整理事業において、既成市街地における実施のニーズが高まってきていることから、検討対象事業地区を、既成市街地における土地地区画整理事業とした。具体的には、国土交通本省にて収集している土地地区画整理事業実施状況データ(平成 18 年 3 月)の約 7,000 地区のうち、既成市街

地で実施された若しくは実施中の土地地区画整理事業地区を、昭和 50 年以降の DID 内、1980 年度以降に事業認可を受けた地区、従前市街化率が 50%以上、従前戸数密度が 10 戸/ha 以上の 4 つの条件で絞り込んだ 363 地区を検討対象とする基本データとした(表-1)。

表-1 363 地区の事業認可年代及び施行者の分布

施行者	1980～	1990～	2000～	計(地区)
個人・共同	0	1	3	4(1%)
組合	10	12	7	29(8%)
都道府県	3	5	0	8(2%)
市町村	104	161	56	321(88%)
都市再生機構	0	0	1	1(1%)
	117(32%)	179(49%)	67(19%)	363

なお、通常、都市区画整理事業における事業期間は、事業認可から事業完了までを指すが、本研究の目的である計画・事業実施支援を念頭に置いた場合、評価対象期間として、事業認可前の事業計画策定、合意形成の期間におけるマネジメントも重要であることから、事業着手～事業決定(認可)、事業決定(認可)～仮換地指定、仮換地指定～換地処分、換地処分～事業完了、の 4 段階を想定し、事業着手から事業完了までの期間を総事業期間として分析・評価の基本とすることとした。

(2) 多様なベンチマーク指標の検討

効率的な実施は、如何に事業費を抑え、期間を短くするかが重要な視点であるので、ベンチマーク指標として、事業費、事業期間を考えた。これら指標につい

て、客観的な地区間比較をする場合、難易度の違いにより指標値を標準化して比較することが重要であるため、まず、難易度を選定した。考えられる難易度として、基本データにある項目から整理したところ、施行面積、土地所有者、筆数、現況戸数、要移転数の5項目について、決定係数が、総事業費については0.4~0.7、総事業期間については0.2~0.4とある程度の相関があることがわかったのでこれを難易度候補とし、次の段階に活かした。

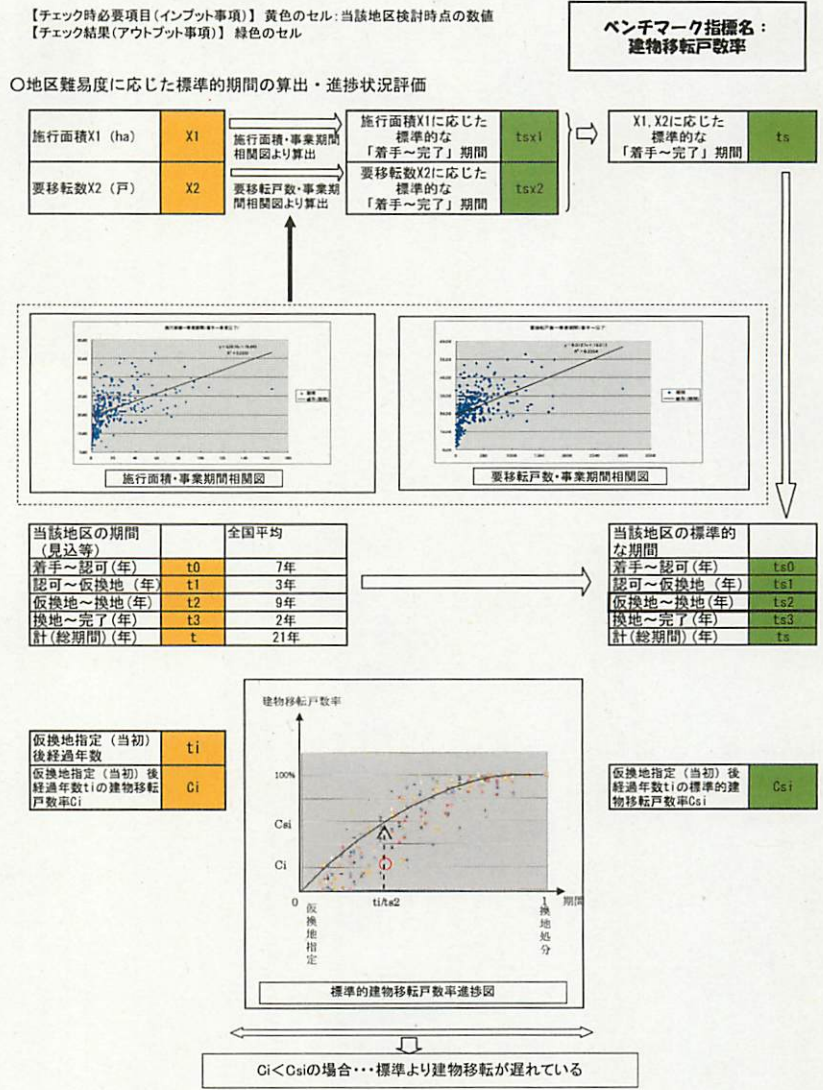
(3) チェックシートの開発

更に検討を進め、ある地区の施行者等が、評価対象となる期間内の、ある時点での進捗状況が、全国他地区との比較で進んでいるのかどうかを自己評価できるチェックシートのイメージを整理した。この際、進捗率の時系列変化の平均的な姿(平均進捗カーブ)がわかれば、それとの比較を行うことで、全国の他の地区との比較が可能となるが、このデータは、基本データにはないので、全国の施行者等に調査票を配布し、データを収集して求めた。ここで、進捗管理の指標は、事業への合意形成の度合いを表す指標として、「同意率」(主に着手から認可まで)、工事等の進捗を表す指標として、「建物移転戸数率」等(主に仮換地から換地処分まで)を想定した。また、同様に、コスト管理のためのチェックシートイメージも整理した。

(4) 成功事例の要因分析

基本データ 363 地区のうち 25 地区の施行者からヒアリングを行い、成功事例の要因とノウハウの抽出を行った。具体的には、事業立ち上げ段階における合意形成、合意形成に向けた地元組織づくり、事業推進におけるスタッフづくり、移転・施工方法の工夫、用地の先買い、他事業との合併施行、の項目について、他地区に応用できそうな要因やノウハウを抽出し、4つの段階毎に整理した。これらはチェックシートと併せて使用することで、他地区との比較とそれに基づく改善検討が可能となるようにとりまとめた。

進捗管理のためのベンチマークチェックシート (イメージ)



○事業の改善策

標準より建物移転が遅れている場合の改善策として、「成功事例の要因」を参照

図1 進捗管理チェックシートイメージ例

【研究成果】

効率的な事業執行に向けた進捗管理やコスト管理を支援するチェックシートのイメージを開発した。また、併せて活用できる成功事例要因集をとりまとめた。

【成果の発表】

第41回土木計画学研究発表会(2010.6)で発表する予定である。

【成果の活用】

全国の土地区画整理事業を所管する地方自治体にチェックシートや成功事例要因集をとりまとめの上、配布予定である。