

官庁施設の設計段階における コスト管理ガイドライン

平成 27 年 3 月一部改定版

国営整第 2 3 4 号
国営設第 1 3 2 号
平成 26 年 3 月 19 日
一部改定 国営整第 2 6 3 号
国営設第 1 3 8 号
平成 27 年 3 月 31 日

この基準は、国土交通省が官庁施設の営繕を行うために定めたものですが、国土交通省以外の方が自らの責任において使用しても差し支えありません。ただし、国土交通省のホームページ利用に関する規定 (<http://www.mlit.go.jp/link.html>) にご留意下さい。

また、国土交通省との契約におけるこの基準の適用については、それぞれの特記仕様書等の規定によります。

国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課

設備・環境課

官庁施設の設計段階におけるコスト管理ガイドライン

1 目的

本ガイドラインは、設計業務において受注者が行う概算工事費算出の手法、発注者が行う審査の手法その他必要な事項を示すことにより、「官庁施設の企画書及び企画書対応確認書の標準的書式（平成 27 年 3 月 31 日国営整第 262 号、国営設第 139 号。以下「企画書等標準的書式」という。）のコスト配分表及びコスト管理表を適切に運用し、概算工事費の算出の効率化及び精度の向上並びに審査の効率化を図り、もって営繕事業に係る設計の品質確保と事業の円滑な実施に資することを目的とする。

【解 説】

- ・ 官庁施設の設計段階のコスト管理については、「営繕事業のプロジェクトマネジメント要領」（平成 18 年 3 月 31 日国営整第 166 号）において「予算の範囲内で設計案の実現が可能であること、更なるコスト削減の可能性の有無などについて確認すること」としており、コスト管理を行うための書式として「企画書等標準的書式」において、コスト配分表及びコスト管理表を示している。
コスト配分表及びコスト管理表の効率的かつ適切な運用を行い、概算工事費の算出の効率化及び精度の向上並びに審査の効率化を図るため本ガイドラインを制定した。

2 適用範囲

本ガイドラインは官庁施設の新築及び増築の設計に適用する。

3 コスト管理の視点

設計の各段階に共通するコスト管理の視点は次の①～③のとおりである。

- ① 発注者が提示する予定工事費の範囲内であること。
 - ② 発注者が提示する企画書（「企画書等標準的書式」に示す企画書をいう。以下同じ。）等に定められる内容が適切に設計図書に反映され、さらに設計図書の内容が適切に概算工事費に反映されていること。
 - ③ 「建築」、「電気設備」、「機械設備」及び「昇降機設備」の各分野間及び各分野における各項目間のコスト配分のバランス（以下「コスト配分のバランス」という。）が適切であること。
- ・ 受注者は、①～③の視点の内容を満足するように概算工事費を算出したうえでコスト管理表を作成し、発注者に提示すること。

- ・ 発注者は、受注者から提示されたコスト管理表の内容が、①～③の視点から見て適切であることを確認すること。

【解説】

- ・ 建築設計においては、施設整備の企画内容及び条件が同一であっても、設計者、設計方針、建物の形状、構造計画、設備計画及び使用する材料・機材の相違等によって、コストに相当の差異が生じる場合があることから、設計段階において適切なコスト管理を実施することは極めて重要である。
設計マネジメント段階のうち、特に基本設計の段階において必要なコストの大半が決定されるため、基本設計の段階でのコスト管理が適切に行われず、実施設計の段階や積算した結果として予定工事費を超過することが明らかになった場合は、設計の手戻りによる多大な労力と期間が必要となることがある。
- ・ 受注者は、自らの責任において設計の各段階で設計内容とコストの調整を適切に行い、概算工事費が予定工事費の範囲内かつ設計内容が企画書等に示された内容を満していることを確認する。また、イニシャルコストの縮減に努めるとともに、ライフサイクルコストの縮減についても考慮する。
設計業務における受注者の管理技術者は、概算工事費算出について外部の協力を得る場合や自社の業務体制においてコスト管理に特化した部門の担当者が概算工事費算出に係わる場合等においても、設計における各分野のコスト管理に関する責任を有していることを十分に認識し、基本設計着手段階からコスト管理を含めて業務の統括を行う。
当初の想定とは異なる設計条件が明らかになった場合又は予定工事費と比較して企画内容が適切でないことが明らかになった場合、受注者は、速やかに発注者と協議する。
- ・ 発注者は、発注者が示す企画書の内容及び特記仕様書に反映されたプロポーザルにおける技術提案書の内容が設計内容に反映されていることを確認する。また、概算工事費に必要な項目が過不足なく計上されていることを確認する。
概算工事費についてコスト配分表と明らかな差異がある場合、その理由について受注者に説明を求め、理由の妥当性について判断を行う。また、審査に当たっては発注者が保有する類似施設の実績をベンチマークとして活用し、審査において明らかになった問題点等については、受注者に改善の指示を行う。

4 コスト管理の実施

発注者及び受注者によるコスト管理の実施は次のとおりとする。

(1) 発注者によるコスト配分表の作成

- ・ 発注者は、当該事業における企画内容等を踏まえ、発注者が保有する類似施設の実績を基にコスト配分表を作成する。また、必要に応じて、発注年度、地域等による補正を行うこととする。

【解説】

- ・ 発注者は、コスト配分表を作成し、これを設計業務の受注者に示すことにより、管理技術者や設計における各分野（総合、構造、電気、機械をいう。以下同じ。）の担当者にコストを含めた発注者の

意図を明確化する。また、コスト配分表は、概算工事費の審査を行う際、概算工事費が予定工事費を超過した場合等に、どの分野又はどの項目で差異が生じているかを把握するためのベンチマークとして活用する。

(2) 概算工事費算出の考え方に関する合意形成

- ・ 受注者は、基本設計着手段階以前の適切な時期に、企画書等に定められる設計条件及び別添1に示す「概算工事費算出標準書式を用いた概算算出の基本的考え方及びその運用」（以下、「基本的考え方及び運用」という。）を踏まえ、設計の各段階（基本設計着手段階を除く）の概算工事費算出に係る次の項目について発注者に考え方を示し、合意を得ること。
 - ① 概算工事費算出標準書式（別添2）の適用に関する考え方
 - ② 使用する単価に関する考え方
 - ③ 数量算出に関する考え方
 - ④ コストに係わる特殊要因（※）の有無及びその場合の概算工事費算出の考え方
 その際、上記①～③の考え方が「基本的考え方及び運用」と異なる場合は、その妥当性を説明すること。
 - ※「コストに係わる特殊要因」とは、不整形な建物を計画する場合、大空間の吹き抜けを計画する場合等で、当該計画が工事費総額又はコスト配分のバランスに大きな影響を与えると想定される要因のことである。
- ・ 発注者は、設計対象の建築物の特性等から見て、受注者の説明に合理性があり、概算工事費の精度の確保が見込まれることを確認すること。

【解 説】

- ・ 概算工事費の算出については、受注者に独自のノウハウや実績がある場合がある。受注者の説明に合理性があり、概算工事費の精度の確保が見込まれれば、発注者はその考え方を採用してもよい。ここで合意した考え方については、受注者及び発注者の協議により変更することができる。

(3) 基本設計着手段階

- ・ 受注者は、当該業務との基本方針との整合を図り、受注者が保有する類似施設の実績や統計を基に概算工事費を算出したうえでコスト管理表を作成し、発注者に提示するものとする。
- ・ 発注者は、概算工事費の総額が予定工事費の範囲内であり、かつ受注者が示す概算工事費の算出の考え方及び手法が当該業務における基本設計方針と整合し、妥当である場合は適切と判断してよいものとする。なお、コスト配分表と大きな差異がある場合は、発注者は受注者に対してその理由の説明を求め妥当性を確認する。

【解 説】

- ・ 一般に、基本設計着手段階では設計内容は具体化していないため、受注者は、受注者が保有する類似施設の実績や統計データを基に概算工事費の算出を行う。その際、発注者が示す企画書の内容及び特記仕様書に反映されたプロポーザルにおける技術提案書の内容を可能な限り概算工事費に反映させるものとし、その反映状況等について発注者に示す。その際、実績の補正方法（年度補正、地域補正、直近の資機材のコスト動向に基づく補正の考え方等）等、概算工事費の算出の根拠を発注者に示す。

なお、基本設計着手段階において、受注者が既に概略設計を行っており、概略設計に基づく概算工事費の算出が可能である場合はこれによることも出来る。

- ・ 発注者は、受注者から提出されたコスト管理表により、企画書の内容、特記仕様書に反映されたプロポーザルにおける技術提案書の内容及び基本設計方針も参照しながら概算工事費の審査を行う。
審査にあたっては、類似施設の実績の当該施設に応じた補正方法（年度補正、地域補正、直近の資機材のコスト動向に基づく補正の考え方等）が適切であることを確認する。

(4) コストに係わる特殊要因を決定する時点

- ・ 受注者は、コストに係わる特殊要因を計画する場合においては、基本設計審査段階以前の適切な時点において、(2)で合意した考え方により概算工事費を算出したうえでコスト管理表を作成し、発注者に提示するものとする。
- ・ 発注者は、コストに係わる特殊要因を含め、当該時点で得られる設計情報が適切に反映された数量及び単価によって概算工事費が算出されていることを確認する。その結果、受注者が示す概算工事費が予定工事費を超過している場合は、発注者は受注者に対して設計案の再検討を求めるものとする。

【解説】

- ・ 受注者は、基本設計の確定へ向けて効率的かつ可能な限り精度の高い概算工事費を算出することはもとより、コストに係わる特殊要因を計画する場合は、配置計画及び建物形状等を概ね確定しようとする時点においても、その時点で得られる情報を可能な限りの確に反映した概算工事費を算出し、発注者も含めて当該計画の妥当性等について判断する必要がある。
また、コストに係わる特殊要因を計画する場合においては、基本設計審査段階以前の、配置計画、平面計画、立面計画若しくは断面計画又は構造若しくは主要な部位・部分の材料等を決定しようとする適切な時点において、設計内容及び特殊要因を適切に反映し、(2)で合意した考え方により概算工事費の算出を行い、発注者に示す。
- ・ 発注者は、基本設計着手時以降、受注者が基本設計を進めていく過程において、受注者が提示する計画案にコストに係わる特殊要因がある場合、適切な時点において概算工事費の算出を行うことを受注者に求める。
なお、基本設計審査段階で特殊要因を見直すことは大きな手戻りとなることから、それを決定する時点における概算工事費の審査に当たっては、必要に応じて各地方整備局等に設置されたプロジェクト管理委員会等を活用する。

(5) 基本設計審査段階

- ・ 受注者は、設計情報を適切に反映し、(2)で合意した考え方により概算工事費を算出した上でコスト管理表を作成し、発注者に提示するものとする。
- ・ 発注者は、基本設計図書及び企画書対応確認書を併せて参照しながら躯体、建具、仕上げ、設備概要及び仮設計画等の設計情報を適切に反映した概算工事費の算出が行われており、特に構成比率の高い項目については、数量、単価が発注者の保有する類似施設の実績等と比較して大きな差異が無いこと、また大きな差異がある場合はその根拠が適切であることを確認する。さらに、基本設計着手段階から、コスト配分のバランスが大

大きく変化した場合又は延べ床面積当たりの単価が大きく変化した項目がある場合、その変化した理由に妥当性があることを確認する。

審査の結果、概算工事費が予定工事費を超過している場合及びコスト配分のバランスが適切でないと認められる場合は、受注者に対して改善の指示を行うものとする。

【解説】

- ・ 基本設計審査段階は、実施設計の段階や積算の段階と比較して、設計内容の見直し等によるコスト調整を大きな手戻りを伴わずに実施することが出来る段階である。

基本設計審査段階は、配置計画、平面・立面・断面計画、仕上げ等が具体化しており、躯体寸法、建具寸法、概略構造断面等が判断でき、設備計画概要及び仮設計画についても想定可能な状況になっていることから、受注者は、発注者が示す企画書の内容及び特記仕様書に反映されたプロポーザルにおける技術提案書の内容を設計内容に適切に反映する。

また、基本設計図書では数量を算出することが困難な部分・部位又は算出に要する手間とその効果を鑑みて合理的でないものについては類似実績の延べ床面積当たりの単価等を用いることもできる。

設計工程等の事情により設備の設計内容が具体化していない場合は、システムの方式、グレード設定、工種の有無等について類似施設と比較検討することで想定を行う。(ただし、設計の進捗に応じ設計内容が具体化次第、速やかに具体化した設計情報を概算工事費に反映する。)

なお、基本設計審査段階において、概算工事費が予定工事費の総額を超過した場合においては、受注者は設計再検討を行い、概算工事費を予定工事費の範囲内に収める。また、設計VEの対象業務において、発注者等からVE提案を示された場合には、採用の可否について検討を行い、検討結果については適切に概算工事費に反映する。

- ・ 予定工事費を超過した場合、発注者は、受注者に予定工事費を超過した原因を確認し、その原因が設計内容による場合は、設計内容の見直しを求める。予定工事費の範囲内となるよう設計内容の見直しの検討を行うことは受注者の責務であり、発注者は企画内容の実現及び品質確保の観点から設計内容の見直しに係る最終的な判断を行う。

コスト配分のバランスが適切でない場合、発注者は、コスト配分のバランスが適切でない項目に関連する設計内容及び概算工事費の算出根拠等について受注者に確認し、その原因を特定する。コスト配分のバランスが適切でない原因が設計内容にある場合は、受注者に設計内容の見直しを求める。

構成比率の高い項目として、杭工事、地盤改良、山留・支保工、躯体（鉄筋、コンクリート、型枠、鉄骨）、建具、内外装工事の主なもの、カーテンウォール、外部の金属仕上げ、ブラインド、可動間仕切、書架等が考えられる。

なお、設計VEの対象業務については、概算工事費の審査を行う担当者によりVEチームを構成し、概算工事費の審査を行う過程においてVE提案を示すなど、効果的に設計VEを実施する。

(6) 実施設計審査段階

- ・ 受注者は、基本設計審査段階の概算工事費と大きな差異が生じた又は生じることが想定される項目や、基本設計審査段階以降に設計内容を変更した項目について、数量又は単価を見直すこととする。これらの見直しによって算出した概算工事費を適切にコスト管理表に反映し、発注者に提示するものとする。

- ・ 発注者は、基本設計審査段階から変更となった部分について、数量の増減又は仕様等の変更に伴う単価の相違が概算工事費に反映されていることを確認するものとする。また、基本設計審査段階では確定していなかった形状又は仕様等が確定することによる数量の増減又は単価の相違が概算工事費に反映されていることを確認する。

【解説】

- ・ 受注者は、基本設計審査段階から概算工事費の増減がある場合は工事費全体の中で調整を行い、必要に応じて設計内容の見直しを行うことで設計の大きな手戻りとならないよう留意し、効率的なコスト管理を行いながら実施設計を進める。
- ・ 発注者は、実施設計図書及び企画書対応確認書に基づき、実施設計において具体化した設計情報が適切に概算工事費に反映されているかについて審査を行う。なお、概算工事費が予定工事費の範囲内であることを前提として、設計品質が確保されていることを確認する。

5 コスト管理手法の継続的な改善

- ・ 発注者は、コスト管理の実践を通じて、各地方整備局等において必要な情報を蓄積し、それを共有すること等によりコスト管理手法の継続的な改善を図るものとする。

【解説】

- ・ 発注者は、概算工事費の審査の際に得られた審査の要点や要領等の知見を蓄積し、以降の審査に活用する。
コスト配分表の作成及び概算工事費の審査に当たってベンチマークとして利用することが適切と考えられる事業については、工事完成時におけるコスト等に関する情報をデータベースに蓄積し各地方整備局等における共有を図り、以降のコスト配分表の作成等に活用する。
設計業務における受注者のコスト管理の取組状況について、設計業務の成績評定に適切に反映する。
地方整備局等で得られた知見のうち、重要な事項については各地方整備局等において情報共有し、コスト管理手法の改善を図る。