

「建設工事費高騰時代の公共施設整備」 に関する自治体アンケート調査

～調査結果概要と提言～

2026.05.19

株式会社日本総合研究所
リサーチ・コンサルティング部門



富樫 哲之 Tetsuyuki Togashi

株式会社日本総合研究所 リサーチ・コンサルティング部門 シニアマネジャー

- 研究・専門分野
都市開発、官民連携
- 注力テーマ
都市開発の実行支援、官民連携による公共施設整備・運営
- 経歴
慶應義塾大学法学部法律学科卒業
建築設計事務所、金融系シンクタンクを経て現職
2025年度より 都市戦略グループ グループ長を務める



山崎 新太 Arata Yamasaki

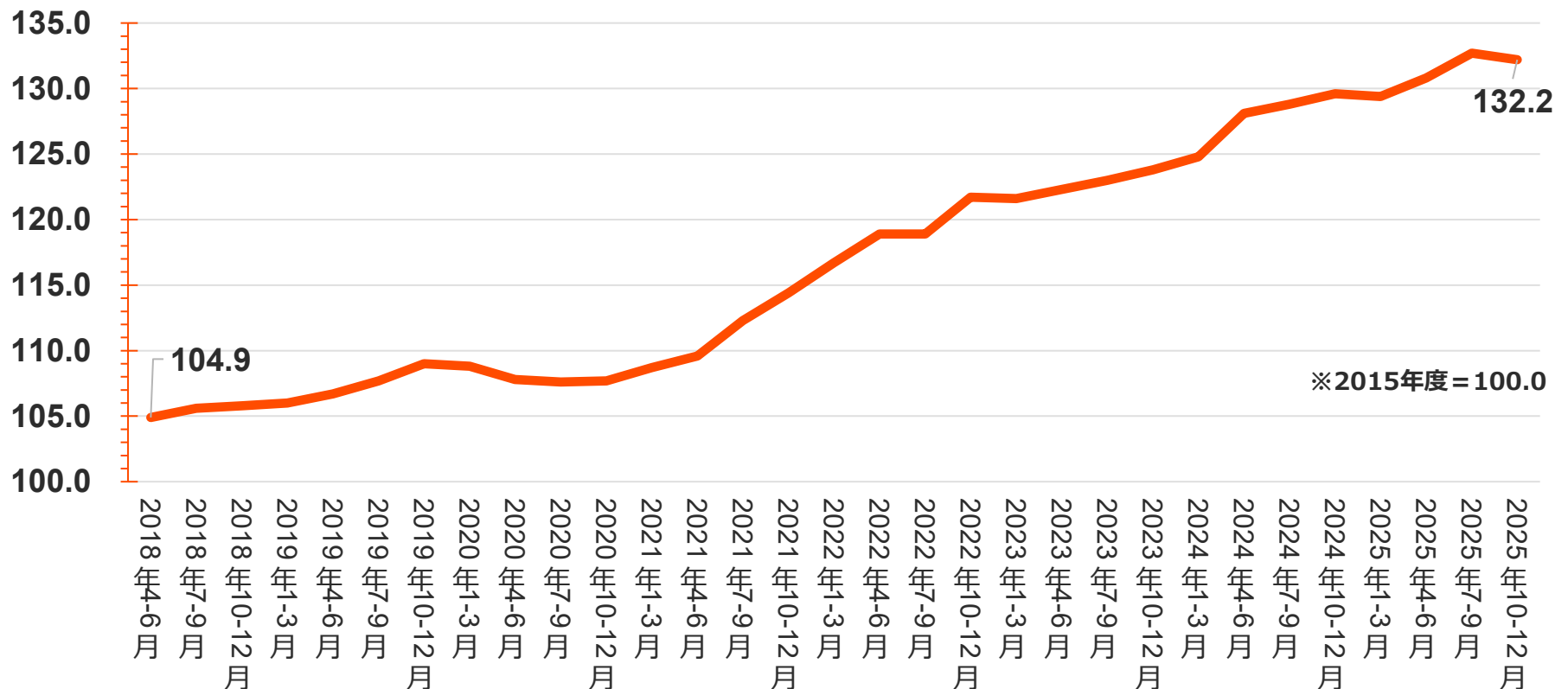
株式会社日本総合研究所 リサーチ・コンサルティング部門 シニアマネジャー

- 研究・専門分野
文化芸術、PPP/PFI、まちづくり、公共サービスDX、都市開発
- 注力テーマ
学び・遊び分野における官民連携、文化芸術を核としたまちづくり・都市戦略、
歴史・文化を核とした観光戦略、公共サービスのDX（デジタル・トランスフォーメーション）
- 経歴
東京工業大学大学院理工学研究科建築学専攻修了
大手建築設計事務所において建築設計・都市計画の業務に従事ののち当社入社
2024年度より 地域・共創デザイングループ グループ長を務める

1 | 建設工事費高騰の現状

- ✓ **建設工事費の高騰は大きな社会問題**となっており、公共工事においても、入札が不調となる事業、計画の見直し、中止等を余儀なくされる事業が増加している。

国土交通省「建設工事費デフレーター（建築総合）」の推移



※2015年度 = 100.0

(出所) 国土交通省「建設工事費デフレーター」を基に日本総研作成

調査方法：インターネット調査

調査期間：2026年1月30日～2月20日

調査対象：人口2万人以上を基準として抽出した557の基礎自治体（特別区除く）
(5万人以上：469自治体／4万人以上5万人未満：85自治体／4万人未満：3自治体)

回答数：155の基礎自治体（回答率27.8%）
(5万人以上：127自治体／4万人以上5万人未満：27自治体／4万人未満：1自治体)

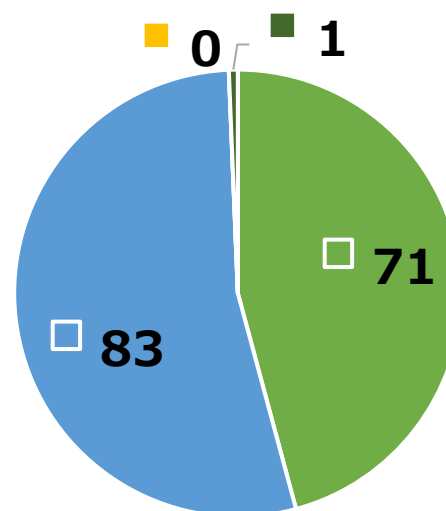
調査項目：建設工事費高騰に対する認識、公共工事への影響、これからの公共施設整備の方向性 など

3 | 建設工事費高騰に対する認識

✓ 昨今の建設工事費について、「非常に高騰している」「高騰している」と回答した自治体は合わせて154にのぼり、**ほぼすべての自治体が高騰を認識**していることが明らかになった。

昨今、建設工事費が高騰していると思いますか。(N=155)

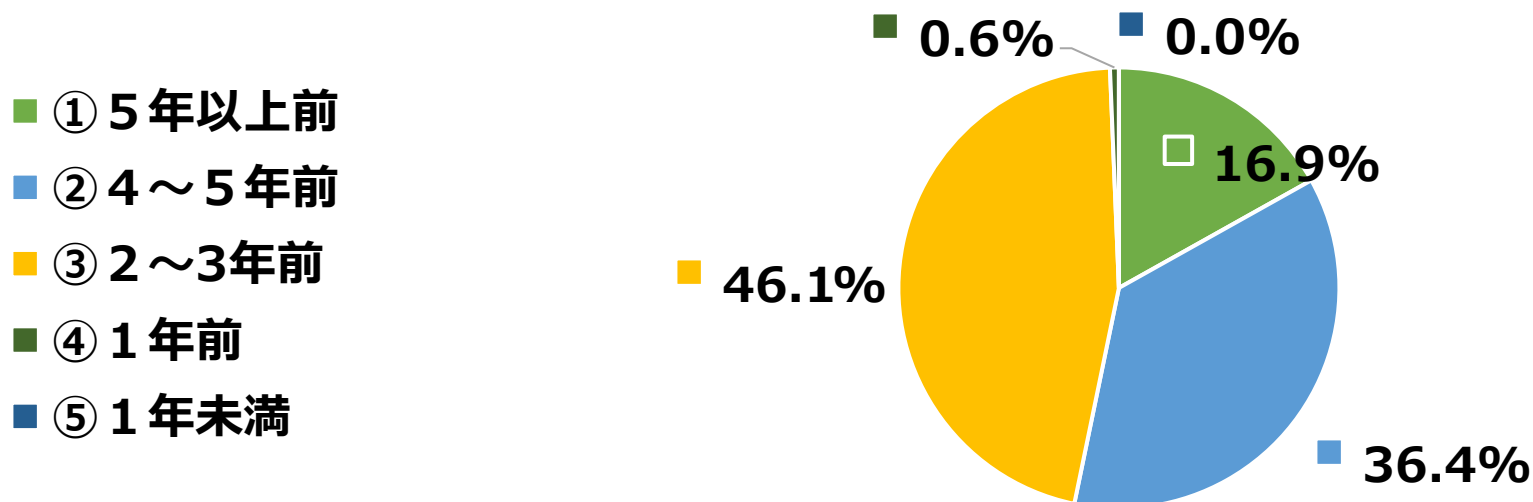
- ①非常に高騰している
- ②高騰している
- ③あまり高騰していない
- ④わからない



3 | 建設工事費高騰に対する認識

- ✓ (建設工事費が「非常に高騰している」「高騰している」と回答した自治体においては) ここ5年間に高騰を実感するようになった自治体が全体の8割を超え (「4～5年前」「2～3年前」「1年前」「1年未満」を選択した回答者の合計)、そのうちおよそ46%が「2～3年前」から実感していると回答した。

いつ頃から建設工事費の高騰を実感するようになりましたか。(N=154)

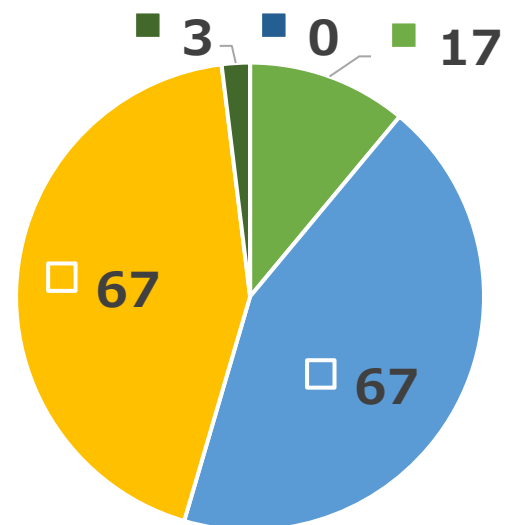


3 | 建設工事費高騰に対する認識

✓ 今後、建設工事費の高騰が収まると思うかを尋ねたところ、「上昇がとまり、横ばいとなる」と回答した自治体はわずか3にとどまった。

今後、建設工事費の高騰は収まると思いますか。(N=154)

- ① 上昇率が現在よりあがる
- ② 現在の上昇率が当面続く
- ③ 上昇率は低下するが上昇自体は続く
- ④ 上昇がとまり、横ばいとなる
- ⑤ 下落に転じる

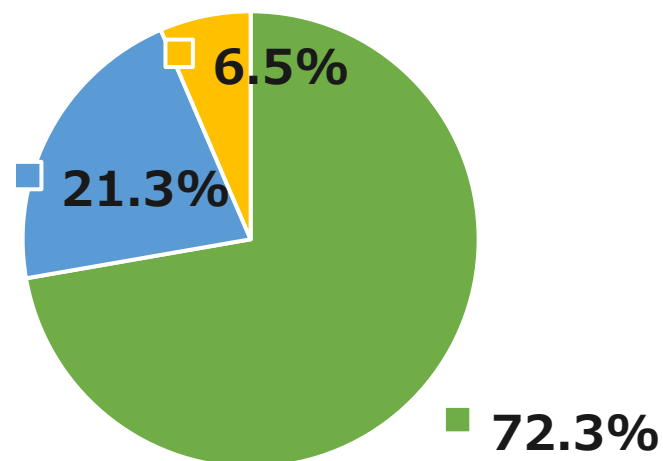


4 | 入札不調等の状況

- ✓ 過去3年間で建設工事の入札が不落となった件数を尋ねたところ、**7割以上の自治体が「4件以上」と回答した。**

過去3年間で建設工事の入札が不落となった件数を選択してください。不落とは入札参加者がいなかった場合、入札参加者はいたが落札者がいなかった場合の双方を含みます。(N=155)

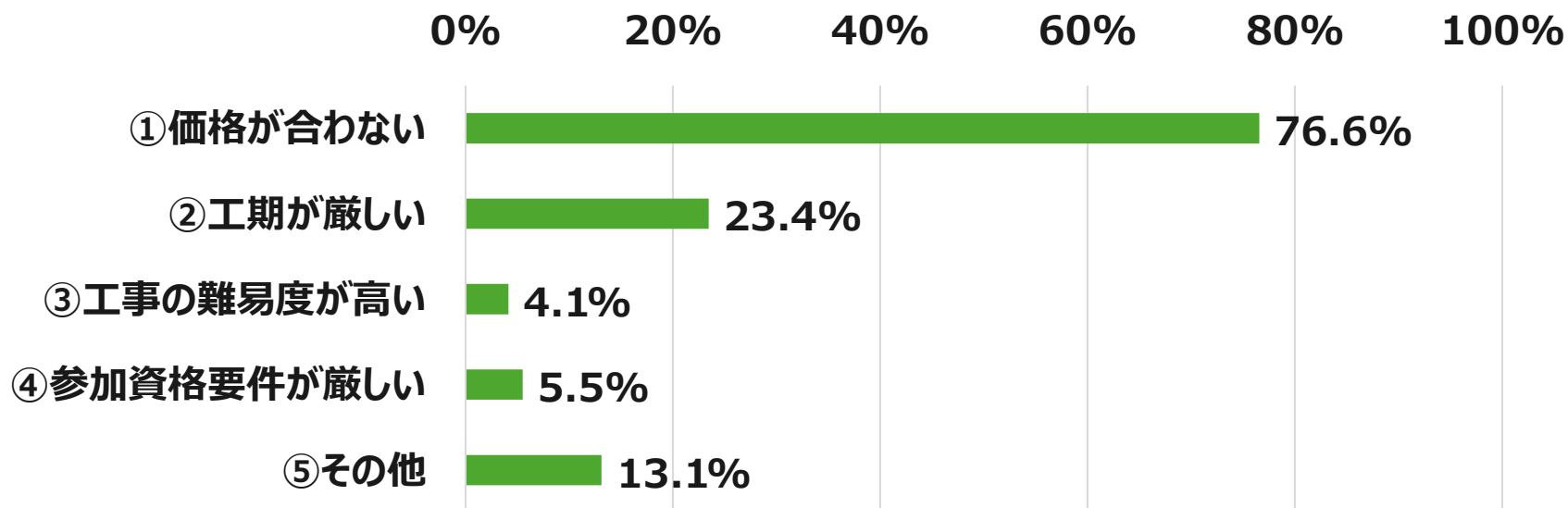
- ① 4件以上
- ② 1～3件
- ③ 0件



4 | 入札不調等の状況

- ✓ 不落の理由は、「価格が合わない」が約77%と最も多く、次いで「工期が厳しい」が約23%であった。

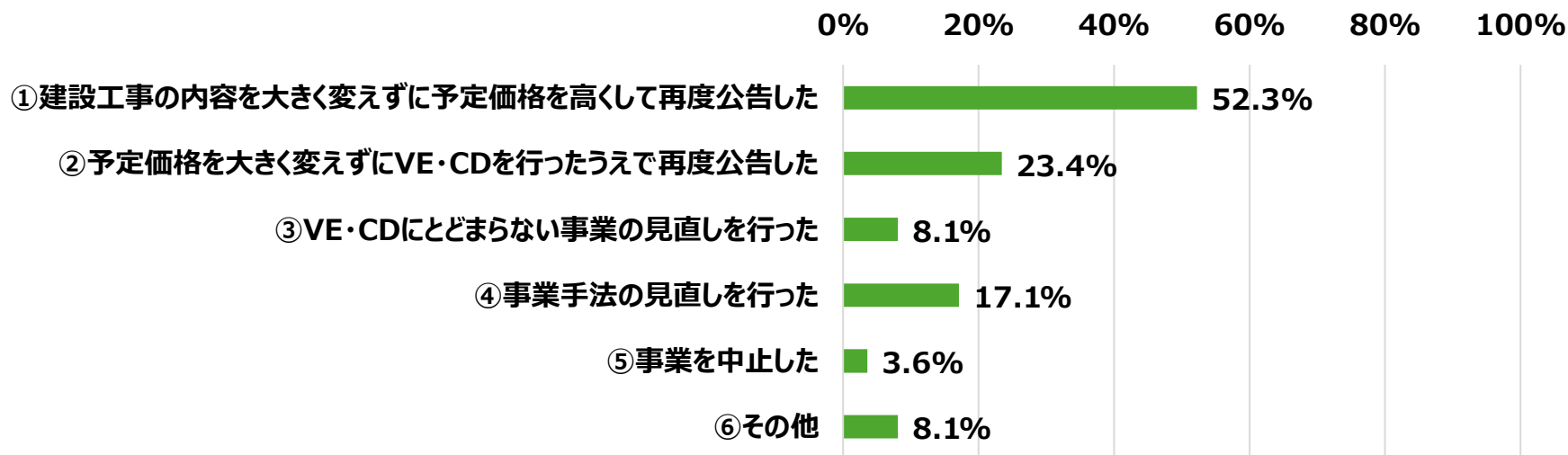
不落となった主たる理由についてどのように認識していますか。（複数回答）
(N=145)



4 | 入札不調等の状況

- ✓ (不落の理由に「価格が合わない」を選択した自治体における) 不落後の対応については、**「建設工事の内容を大きく変えずに予定価格を高くして再度公告した」が約52%**と最も多かった。
- ✓ 一方で、「予定価格を大きく変えずにVE（バリューエンジニアリング）・CD（コストダウン）を行ったうえで再度公告した」案件（約23%）や、「事業手法の見直しを行った」案件（約17%）も一定程度見られた。

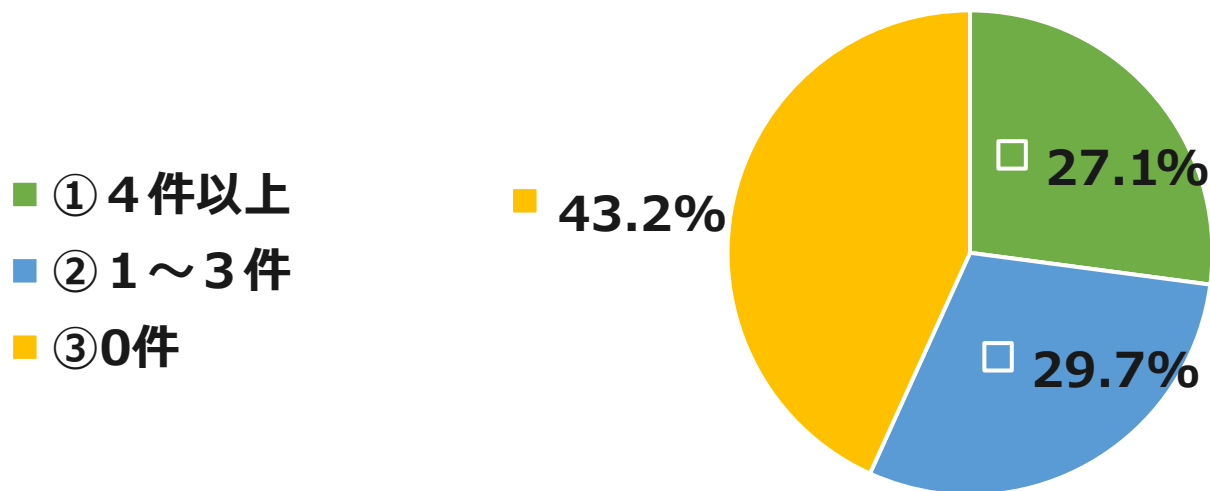
不落となった後、どのような対応を行いましたか。（複数回答）（N=111）



5 | 工事費上昇に関する契約上の対応

- ✓ 過去3年間で建設工事中に物価スライド条項適用や物価上昇を理由として契約変更を行った件数については、半数以上となる**約57%の自治体が「4件以上」または「1～3件」と回答し、建設工事中の工事費上昇に起因する契約変更を行っていることがわかった。**

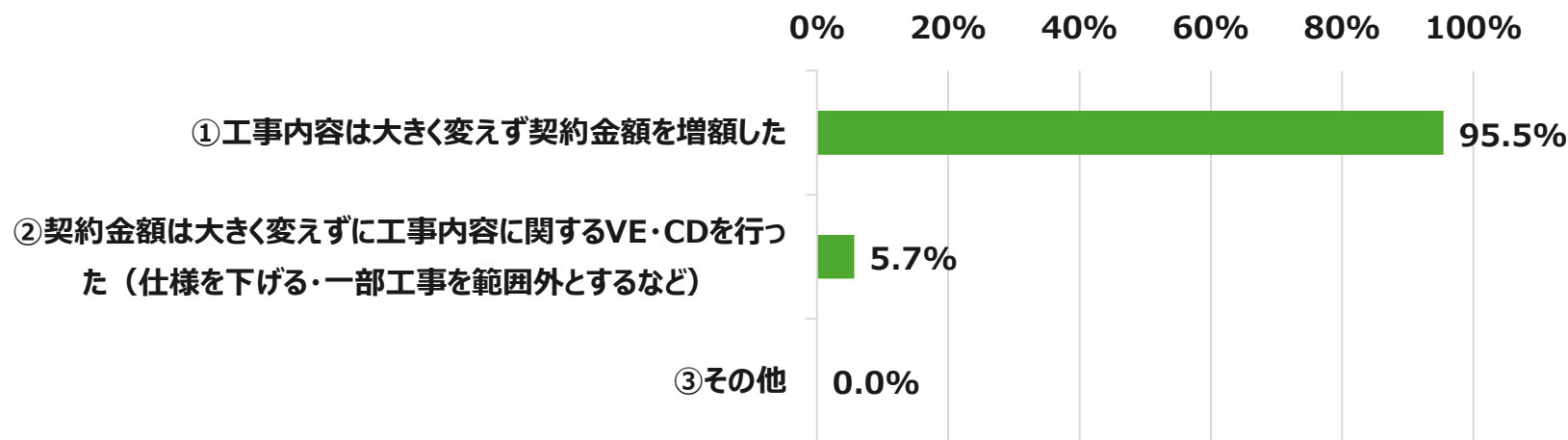
過去3年間で建設工事中に物価スライド条項適用や物価上昇を理由として契約変更を行った件数を選択してください。（N=155）



5 | 工事費上昇に関する契約上の対応

- ✓ 契約変更を行った案件のうち、主な変更内容として最も多かったのが「工事内容は大きく変えず契約金額を増額した」とする回答で、およそ95%に上った。

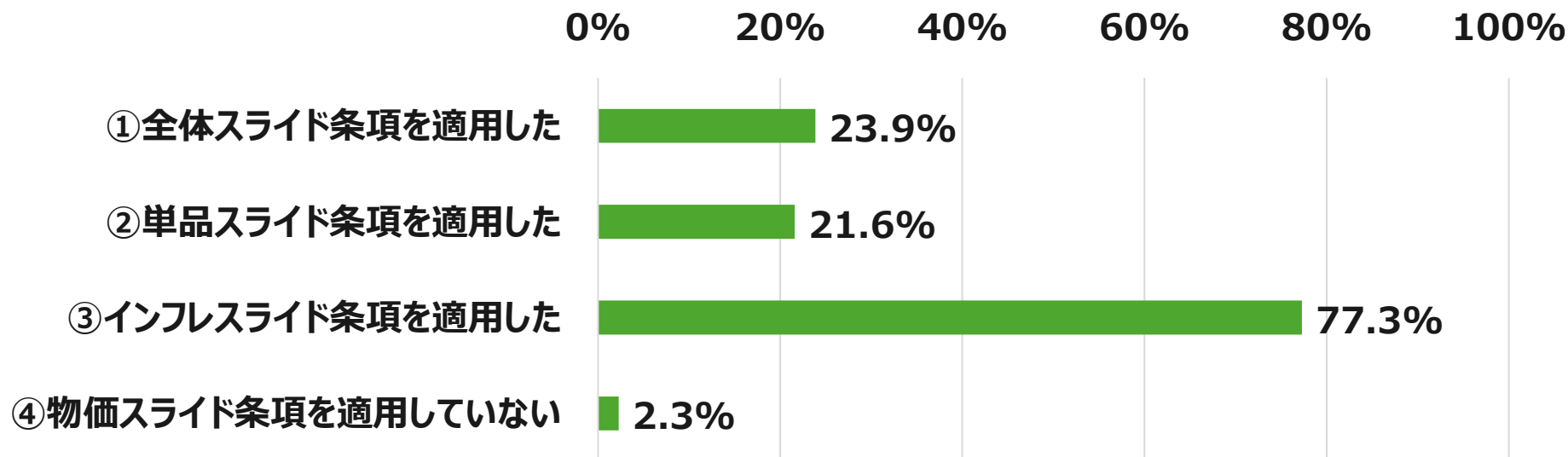
契約変更の主たる内容を選択してください。（複数回答）（N=88）



5 | 工事費上昇に関する契約上の対応

- ✓ 資材物価などの変動に応じて契約金額を見直すスライド条項の適用は、急激な工事費の上昇を背景に**インフレスライド条項を適用した案件が約77%**と最も多いが、全体スライド条項や単品スライド条項を適用した案件もそれぞれ2割程度ある。

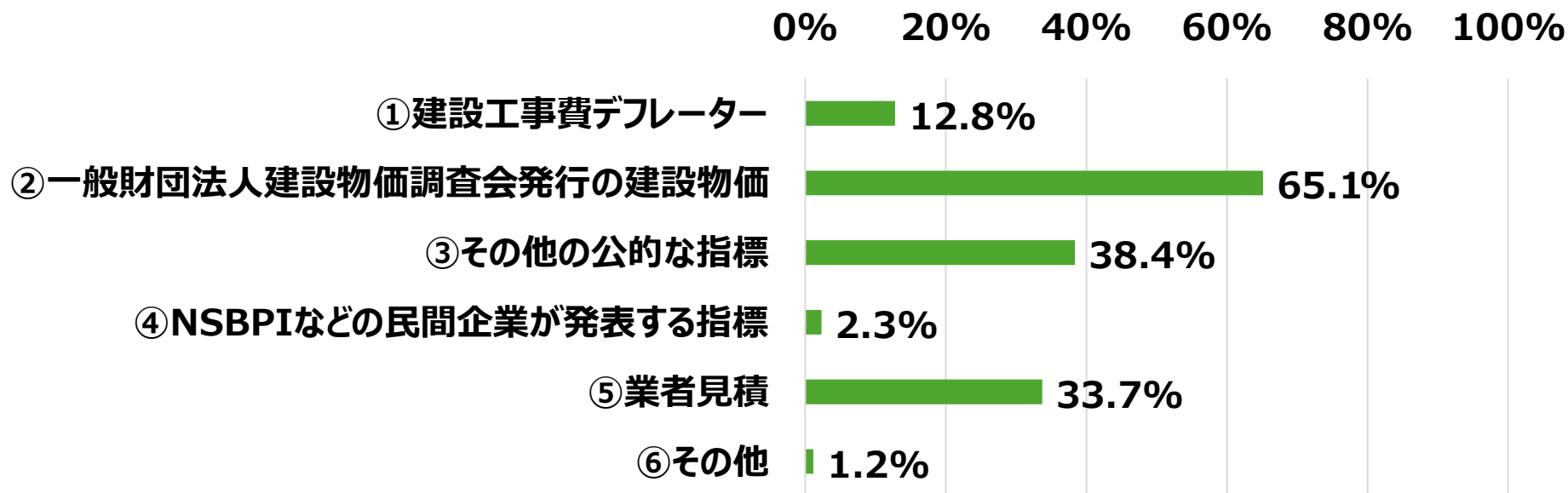
契約変更時に物価スライドに関する対応（工事請負契約やPFI事業契約におけるスライド条項の適用等）は行いましたか。（複数回答）（N=88）



5 | 工事費上昇に関する契約上の対応

- ✓ 物価スライドの指標は「一般財団法人建設物価調査会発行の建設物価」が最も多く利用され、次いで「その他の公的な指標」、「業者見積」と続く。

物価スライドの指標に用いたものを選択してください。（複数回答）（N=86）

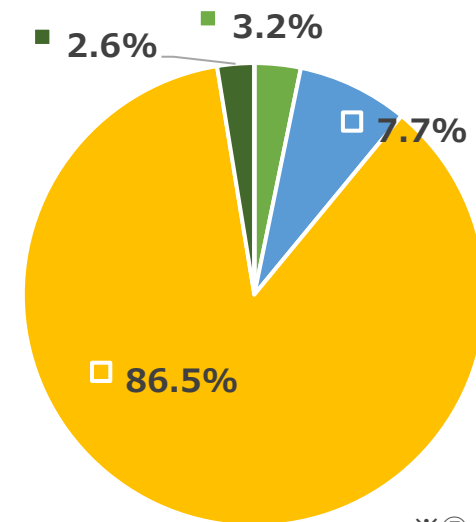


6 | 工事費上昇が続くなかでの公共施設マネジメントのあり方

- ✓ 建設工事費の高騰が続く、あるいは高止まりする場合に、「公共施設の新設または建替の可否をこれまで以上に慎重に見極めたうえで行うと思う」と回答した自治体は全体のおよそ86%に上った。

建設工事費の高騰が続くまたは高止まりの場合、貴自治体における公共施設の新設または建替はどのようになるとお考えですか。(N=155)

- ①公共施設の整備は原則行わないと思う
- ②公共施設の整備について消極的になると思う
- ③公共施設の整備の可否をこれまで以上に慎重に見極めたうえで行うと思う
- ④これまでと変わらない姿勢で公共施設の整備に取り組むと思う
- ⑤公共施設の整備にこれまで以上に積極的になると思う
- ⑥その他



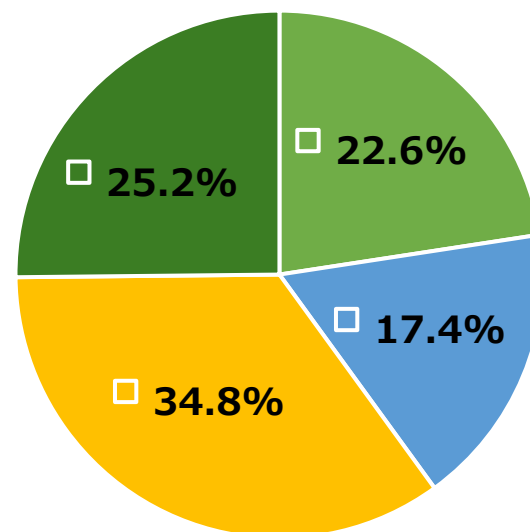
※⑤と⑥は0.0%

6 | 工事費上昇が続くなかでの公共施設マネジメントのあり方

- ✓ 4割の自治体が今後5年間に10,000㎡以上の大型公共施設の整備または大規模改修の予定が「ほぼ確実にある」または「あるかもしれない」と回答した。

今後5年間に10,000㎡以上の公共施設の整備または大規模改修の予定がありますか。
(N=155)

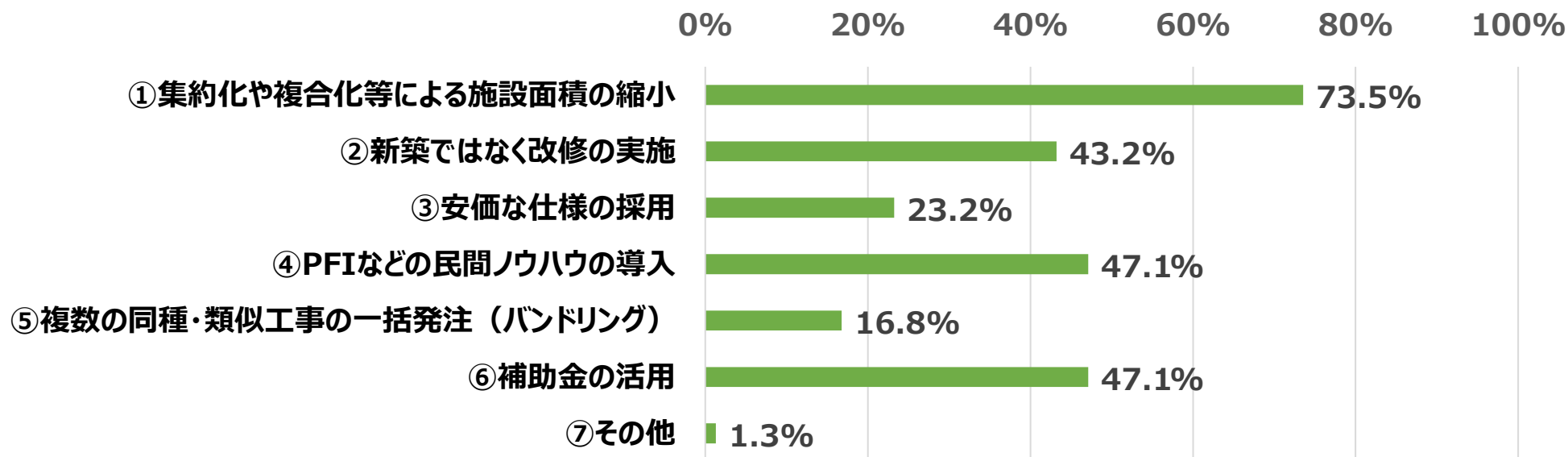
- ① ほぼ確実にある
- ② あるかもしれない
- ③ おそらくない
- ④ ほぼ確実にない



6 | 工事費上昇が続くなかでの公共施設マネジメントのあり方

- ✓ 建設工事費全体の抑制のためにどのような工夫が有効かについては、**「集約化や複合化等による施設面積の縮小」**（約73%）を筆頭に、**「PFIなどの民間ノウハウの導入」**や**「補助金の活用」**（いずれも約47%）、**「新築ではなく改修の実施」**（約43%）といったさまざまな方策が想定されている実態が浮き彫りになった

建設工事費の抑制のため、どのような工夫が有効だと思いますか。（複数回答）
（N = 155）



【提言 1】 建設工事費の高騰を前提とした計画策定・事業実施

- 建設工事費の水準が今後大きく低下するような要因については現時点では確認できず、今回調査した自治体も同様の認識である。建設工事費の高騰およびその継続的な上昇は今後も続くトレンドであり、各種計画策定や事業実施における所与の条件として対応していく必要がある。
- したがって、施設整備の方向性を決定する基本構想や基本計画の段階から、延床面積の圧縮など、抜本的に建設工事費を抑制できる方策を検討すべきである。また、想定以上に建設工事費が高騰した場合の“代替プラン”をあらかじめ用意しておくことが望ましい。

【提言2】丁寧な官民対話による実勢価格を踏まえた対応

- 価格が合わないことを原因とした不落は相当数発生しており、極めて深刻な状況である。現在は予定価格を高くすることで対応している自治体が多いが、公共工事においては不落から再入札までの間に予算に関する議決が必要となる場合もあり、官民双方の負担や、時間の経過によりさらなる工事費の増加が懸念される。
- そのため、**公告前から官民が十分に対話することで、市況を踏まえた予定価格を設定する**ことが肝要である。

【提言3】官民連携によるコスト削減可能性の確保と財源創出

- 民間の資金やノウハウを活用するPFI事業や、民間事業者が設計・建設・運営を一体的に担うDBO（Design-Build-Operate）事業の場合、落札から着工まで1年～2年の期間が空くため、その間の物価上昇の不確実性から官民連携事業を避ける傾向がある。しかし、自治体が主導して設計・建設・運営などを個別に発注する従来方式や、施工予定者が設計段階から参画するECI（Early Contractor Involvement）方式を採用することで必ずしも建設工事費を抑制できるわけではない。そのため、性能発注によって仕様の選択肢を広げることで、建設工事費の削減可能性を高める官民連携事業にも有用性が認められる。
- また、公共施設の集約化によって生まれる遊休公有地の売却や、公共施設整備と併せて民間収益施設を誘導することによって、新たな財源を生み出すことにも取り組むべきである。

【提言4】 公共施設マネジメントのあり方の抜本的な見直し

- 自治体はかねてより公共施設等総合管理計画に基づき公共施設マネジメントに取り組んできたが、現在の建設工事費の高騰はその前提を揺るがすレベルのものとなっている。同計画においてシミュレーションした更新費用が大幅に増加する状況であり、自治体は公共施設マネジメントの考え方を根本から見直すとともに、さまざまな方策を組み合わせた総力戦での対策を行う必要がある。
- **具体的には、「新築から改修への方針転換」「民間ストックの活用」「複数の自治体による公共施設の共用」「公共サービスのデジタル化による公共施設の廃止・縮小」**など、これまで主に合意形成の面で課題があり進んでこなかった方策に真剣に取り組み、推し進める必要がある。

【提言4】 公共施設マネジメントのあり方の抜本的な見直し（続き）

- なお、これらの取り組みには国の財政的な支援も必要である。2025年度から、複数の自治体による公共施設の共同整備が公共施設等適正管理推進事業債の対象となったが、それに加えて、ハード（施設）からデジタルに公共サービスを切り替えた場合に、そのデジタルサービスの導入や利用料に対して交付金を付与するなど、公共施設マネジメントに関する挑戦的な取り組みに対するインセンティブを付与することを期待する。