

1 公共施設改修における変更契約の課題と改善提案について

1. 変更契約とは

工事契約締結後に、数量の増減、工法変更、新たな追加工事等が発生した場合に契約金額や内容を変更するもの

2. 変更契約の現状整理

- ▶ 公共施設改修において変更契約が多数発生している状況
⇒資料 3, 4 「【参考】過去 5 年間の建物改修・解体工事における変更契約案件」を参照
- ▶ 主な変更理由は以下の 3 類型に分類される。

分類	主な内容	想定される要因
① 劣化・配管等追加	クラック増、配管更新、アスベスト追加 など	事前調査制度不足
② 設備機器追加	電気設備・機器増設 など	設計段階の検討不足
③ 機能向上変更	部屋拡張・仕様変更 など	意思決定の後出し

3. 変更契約が増加した場合の問題点

- ▶ 財政規律の低下 ⇒ 当初契約額が形骸化し、実質的な予算管理が不透明になる！
- ▶ 入札制度の公平性への疑念 ⇒ 落札後の追加工事が前提化すれば、公平競争の原則が揺らぐ可能性あり！
- ▶ 市民への説明責任の低下 ⇒ 当初説明と最終支出額の乖離が信頼低下を招く！
- ▶ 設計・調査体制の質の問題 ⇒ 事前調査や設計制度に課題がある可能性あり！
- ▶ 組織ガバナンスの弱体化 ⇒ 変更判断の基準が曖昧な場合、統制機能が働きにくい！

4. 主な課題

① 設計前調査基準の不明確さ

- 配管内部未確認・劣化数量増加・アスベスト追加 など ⇒ 調査手法の限界と調査基準の不明確さ！

② 設計段階の意思決定不足

- 設備追加・電気錠設置・部屋拡張 など ⇒ 当初設計で整理可能な案件が後出しで追加！

③ 変更契約判断基準の不明確さ

- 変更契約の判断基準が明確でない ⇒ 市民から見れば随意的拡大に見える恐れ！

④ 組織体制の分散による技術的ばらつき

- 担当部署ごとの発注・技術的判断のばらつき ⇒ 横断的チェック体制の不足！

1 公共施設改修における変更契約の課題と改善提案について

5. 改善提案

① 設計前調査基準の明確化

⇒ 調査レベルの最低基準策定

② 変更契約ガイドラインの策定

⇒ 当初説明と最終支出額の乖離が信頼低下を招く。

③ 一定額以上の変更技術審査制度導入

⇒ 一定額以上の変更は、「建設部技術職」、「財政課」、「契約担当」の合同審査制。

④ 変更契約類型分析と公表制度の導入

⇒ 当初契約額が形骸化し、実質的な予算管理が不透明になる。

⑤ KPIの導入

⇒ 数値管理：変更契約発生率〇〇%以下、当初契約比増額率平均〇〇%以下 など

⑥ 建設部による横断的専門チェック体制の構築

⇒ 変更判断の基準が曖昧な場合、統制機能が働きにくい。

① 例：設計前調査基準

クラックは全数調査
配管は内視鏡確認
解体前はアスベスト詳細調査
産廃量は過去実績比較

② 例：変更契約ガイドライン

区 分	対 応
真に不可避	変更契約可
機能向上	原則別契約
軽微補修	金額基準設定

④ 例：変更契約類型

事前調整不足型
設計意思遅延型
不可抗力型
利便性向上型

6. 改善に取り組んでいる自治体例

自治体名	背 景	取 組
静岡県藤枝市	以前は各施設の所管課が改修業務を担っていたが、調査・設計・契約にばらつきがあり、工事品質や契約変更の多発が問題となっていた。	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の改修工事は、原則として「都市建設部」が一括して担当。所管課は「要望・使用計画の整理」までを担い、以後は建設部門が設計・積算・工事監督を担う。 ⇒ 設計積算の精度が向上し、追加工事や随意契約の削減につながった。
長野県塩尻市	技術職員が各部に散らばり、所管課に建設知識がないため、設計ミスや工事変更が頻発していた。	<ul style="list-style-type: none"> 市役所内に「技術支援室（仮称）」を設置し、建築・土木・設備技術者を横断的に配置。所管課が改修を計画した際には、技術支援室が事前調査から契約・施工管理まで伴走支援。 ⇒ 職員の技術力向上と、市民への説明責任の強化（資料作成含む）にもつながった。
滋賀県東近江市	施設ごとに設計仕様が異なり、改修内容や積算の妥当性に疑義が多く寄せられた。	<ul style="list-style-type: none"> 「公共施設改修設計の標準マニュアル」「調査チェックリスト」「積算テンプレート」を整備。所管課が設計を依頼する際には、必ずこの標準様式に従って実施。 ⇒ 業者や設計事務所とのやり取りも標準化され、設計ミスや契約変更の抑制に効果。
愛媛県西予市	学校、福祉、医療など様々な施設で改修が必要となる中、バラバラの所管課対応では予算や優先順位が定まらず混乱。	<ul style="list-style-type: none"> 各年度の施設改修を一元管理するため、「公共施設改修プロジェクトチーム」を庁内に設置。 チームには建築・財政・契約・使用課のメンバーが集まり、設計内容、費用、スケジュール、契約変更リスクなどを全庁的に精査。 ⇒ 優先順位と予算のバランスを確保し、効率的な改修実施と説明責任の強化を実現。
東京都武蔵野市	所管課ごとの改修では、仕様や品質がまちまちで、市民からのクレームも多かった。	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の修繕・改修については、すべて建設部の「維持保全課」が実施主体となる方式へ変更。設計・施工の専門職を育成し、設計精度の向上、工事後の評価（アフター点検）まで対応。 ⇒ 改修工事全体の品質が安定し、市民満足度が向上。

1 公共施設改修における変更契約の課題と改善提案について

【参考】過去 5 年間の建物改修・解体工事における変更契約案件

年度	案 件	契約金額			工 期			変更内容	担当部署
		変更前	変更後	増 減	変更前	変更後	増 減		
R 2	松崎小学校 大規模改修工事	3.20億	3.27億	0.07億	R2.6.19 ～R3.3.10			<ul style="list-style-type: none"> ・外壁クラック補修の施工数量増 など ・網戸をステンレスネットへ交換 ・消火栓給水管の交換 ・蛇口をハンドル型からレバー型に変更 ・壁及び床の下地の補修 ・床下点検口蓋の交換および天井点検口の増設 ・床下地モルタルの浮きおよびクラックの補修 ・体育館床下の消火栓露出給水管の保温工事追加 	教育委員会
	碓ヶ関小学校 校舎改築工事	8.57億	8.68億	0.11億	R2.6.19 ～R4.1.31			<ul style="list-style-type: none"> ・掘削深の変更 ・中学校校舎躯体のクラック補修 ・職員室内複合盤の設置場所変更および一式交換 ・水栓をシングルレバーに変更 ・新設キューピクルへの電話線等引込柱の追加 ・電話機の追加 ・補強のため天井および壁材の下地合板の追加 ・天井点検口の追加 ・実績に合わせ撤去、運搬、処分費の変更 ・碎石舗装で段差解消 	教育委員会
R 3	碓ヶ関中学校 大規模改修工事	6.73億	6.81億	0.08億	R3.6.19 ～R4.3.25			<ul style="list-style-type: none"> ・コンピュータ室床材の変更 ・大型スクリーンの設置 ・クラック欠損、鉄筋露出の数量増 ・防火戸自動閉鎖装置改修の追加 ・職員室の雪囲い（クリアガード）の追加 ・普通教室壁面プレートサインの減 ・点検口の追加 ・産業廃棄物運搬・処分等数量の減 	教育委員会
	道の駅いかりがせき 大規模改修工事	7.95億	8.12億	0.17億	R3.6.19 ～R5.2.28			<ul style="list-style-type: none"> ・道路情報館非常用発電機設置の追加 ・道路情報館 2 階会議室備品の追加 ・文化観光館の厨房機器のクリーニングおよび地域特産品生産施設の床下地の部分補修 	建設部
R 4	碓ヶ関小中学校 駐車場整備工事	1.54億	1.58億	0.04億	R4.6.18 ～R5.3.25			<ul style="list-style-type: none"> ・白線（外側線）を歩車道境界ブロックに変更 ・コンクリート打設箇所の追加 ・実測による数量の精査（構造物取壊し、撤去工、運搬処理工） 	教育委員会

1 公共施設改修における変更契約の課題と改善提案について

【参考】過去5年間の建物改修・解体工事における変更契約案件（つづき）

年度	案 件	契約金額			工 期			変更内容	担当部署
		変更前	変更後	増 減	変更前	変更後	増 減		
R 4	平賀東中学校 大規模改修工事	3.41億	3.48億	0.07億	R4.6.18 ～R5.8.31			<ul style="list-style-type: none"> ・クラック数量増など ・3階普通教室の床補修の追加 ・体育館棟の点検口の追加など ・2階普通教室扉の交換 ・2階普通教室、廊下等の床補修追加 ・職員および来客用出入口への電気錠の設置 ・生徒玄関扉に鍵設置の追加 ・人感センサー付き照明の追加 ・1階教室扉の変更、1階給水管漏水修理の追加 ・交通誘導員および産業廃棄物処理量の数量変更 	教育委員会
	本庁舎解体工事	2.64億	2.63億	△0.01億	R4.9.22 ～R5.9.29			<ul style="list-style-type: none"> ・暖房機内の不凍液の処分 ・什器備品の処分 	建設部
	第2庁舎改修工事	7.50億	7.60億	0.10億	R4.9.22 ～R5.8.31			<ul style="list-style-type: none"> ・発電機始動用バッテリーの交換 ・天井施工面積の変更 ・外壁ひび割れ補修 	建設部
R 5	旧碓ヶ関屋内温水 プール（ゆうえい 館）解体工事	3.09億	3.21億	0.12億	R5.6.17 ～R6.3.8	～R6.3.29	+21日	<ul style="list-style-type: none"> ・アスベストの除去時間増による工期の延長 ・産業廃棄物の処分量の変更 ・JRとの敷地境界の是正 ・解体構造物の追加 	教育委員会
	本庁舎外構工事	2.40億	2.48億	0.08億	R5.6.17 ～R6.3.25			<ul style="list-style-type: none"> ・産業廃棄物の処分量の変更 ・舗装工事の変更 ・ロングベンチの形状変更 	建設部
R 6	金田小学校 体育館改修工事	2.01億	2.06億	0.05億	R6.6.22 ～R7.2.28			<ul style="list-style-type: none"> ・玄関ホールの屋根材および下地材の張替え ・トイレ内部の下地材の入替え ・ステージ床部分の研磨及び塗装など ・その他、軽微な補修個所の追加、現地精査による増減 	教育委員会
R 7	碓ヶ関温泉会館 大規模改修工事	2.24億	2.63億	0.39億	R7.6.21 ～R8.1.9	～R8.3.9	+2カ月	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室内部劣化箇所の変更 ・地下ピット内劣化配管の交換 ・外構部分の改修 ・その他居室の改修 	市民生活部

1. 八戸市の中心市街地活性化の取組から得られた主な示唆

(1) 中心市街地の「位置付け」を明確にする重要性

■八戸市の取組

単なる商業集積地としてではなく、公共施設整備を核とした「社会的・文化的活動の拠点」として明確に位置付け、段階的な整備を進める。

⇒これにより以下のことを実現

- ・商業だけに依存しない人の流れの創出
- ・文化、学び、子育て、交流など多様な活動の集積
- ・日常的な利用を前提としたにぎわい形成

□平川市への示唆

- 中心市街地を「何の拠点とするのか」という基本コンセプトを明確に共有することが大事！
- 商業振興のみを目的とするのではなく、公共機能や交流機能含めた複合的位置付けが重要！

(2) 公共施設は「造ること」より「使われ続けること」が重要

■八戸市の取組

主要公共施設（はっち、ブックセンター、マチニワ、美術館）が「使われ続ける」ために共通する3つの要素

- ①誰でも自由に使えるオープンスペース
- ②貸館事業
- ③自主事業（指定管理制度を採用せず、市直営で自主事業を展開）

⇒市職員がコーディネーターとして関わることで、管理にとどまらず、にぎわい創出や人のつながりづくりに重点を置いた運営が可能！

□平川市への示唆

- 中心市街地で公共施設整備を検討する際は、管理のしやすさを優先しすぎないこと！
- 「管理」ではなく、「活用」を目的とした運営体制を構築すること！

(3) 公共投資が民間投資を呼び込む好循環の形成

■八戸市の取組

公共施設整備を契機として、以下の通り民間投資の波及が進んでいる

- ・空きビルの再生
- ・コワーキングスペースやサテライトキャンパスの立地
- ・民間による新たな事業展開

⇒行政が「最初リスク」を担い、民間が動きやすい環境を整えることが大事

□平川市への示唆

- 行政が一定の覚悟をもって先行投資を行い、「民間が動き出すきっかけ」をつくる視点が重要！

1. 八戸市の中心市街地活性化の取組から得られた主な示唆（つづき）

（4）エリアマネジメントを担う専任体制の重要性

■八戸市の取組

市長直轄のエリアマネジメント担当部署を設置し、関係部署間の調整、民間・市民との連携、施策全体の進行管理を一元的に担う
→取組が部局ごとに分断されることなく、継続的に推進される

□平川市への示唆

- 担当部署を明確にすること！
- 権限と責任を持たせること！
- 人事異動があってもノウハウが蓄積される体制を構築すること！

（5）データに基づく取組と成果の可視化

■八戸市の取組

以下のデータを継続的に収集、把握し、成果の可視化を行う

- ・ AIカメラによる歩行者通行量計測
- ・ 空き店舗・空地率
- ・ まちなか居住者数
- ・ 創業支援件数

→施策の検証と改善が可能となり、市民や議会への説明責任も果たせる

□平川市への示唆

- 事業開始の早い段階から測れる指標を設定し、データに基づく検証を行う仕組みを整えること！

2. 平川市への提言（まとめ）

- ① 中心市街地の将来像・役割を明確にしたビジョンを早期に共有すること
- ② 公共施設整備を行う場合は、活用と運営を重視した設計・体制とすること
- ③ エリアマネジメントを担う専門部署・人材を明確に位置付けること
- ④ データ収集と成果の可視化を前提とした事業運営を行うこと
- ⑤ 短期的成果を求めすぎず、長期的視点で市民に浸透させる取組とすること。

※八戸市の事例を参考にしながら、平川市の地域の実情に即した持続可能な中心市街地活性化を着実に進めていきましょう！！