

南長野運動公園 体育館・プール棟及びクラブハウス棟 長寿命化改修工事 実施設計技術協力業務

価格等の交渉経緯と交渉成立条件について

令和7年3月27日

長野市 建設部 建築課
公共施設長寿命化推進室

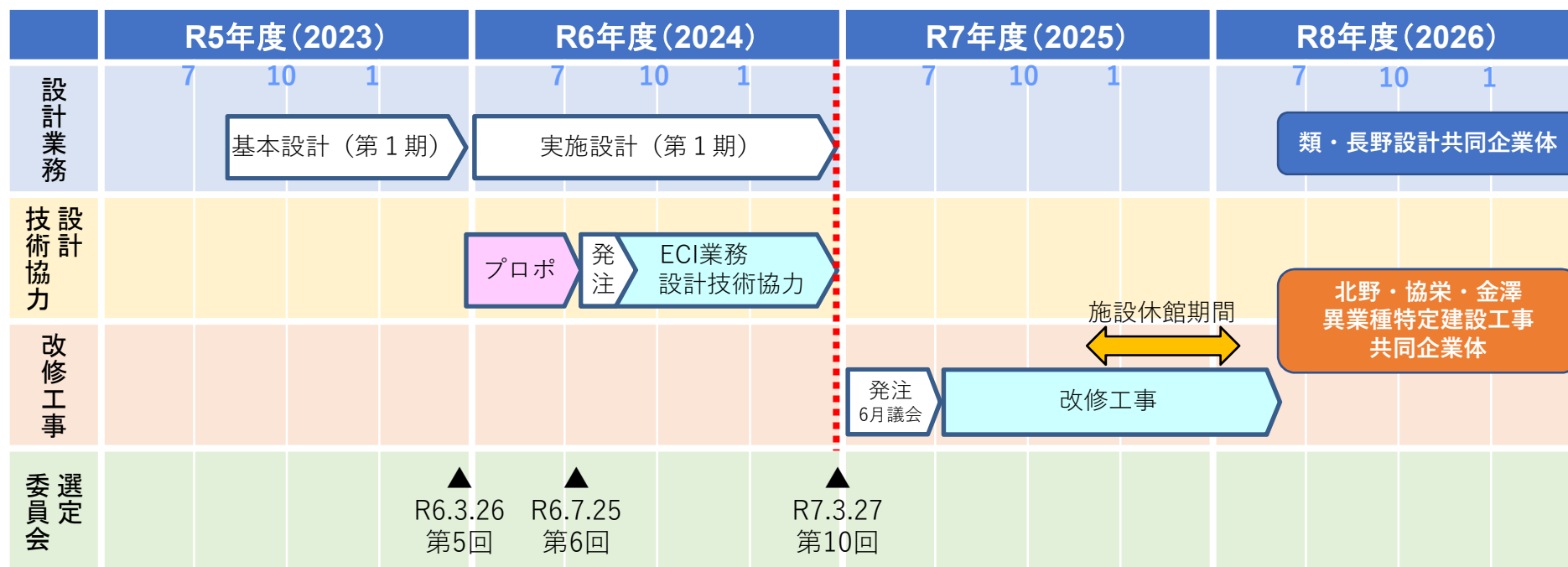
FEEL NAGANO, BE NATURAL

この街で、わたしらしく生きる。長野市



スケジュール・工事の概要

2



工事の概要

体育館・プール棟

- (1) 建築工事：屋根（トップライト）改修、防水改修、塗装改修、建具改修、内装改修 他
- (2) 電気設備工事：受変電設備改修、発電設備改修、電灯・コンセント設備改修、通信設備改修 他
- (3) 機械設備工事：空調設備改修、換気設備改修、自動制御設備改修、給水・給湯設備改修、排水設備改修、ガス設備改修、消火設備改修、濾過設備改修 他

クラブハウス棟（2期工事なし）

- (1) 建築工事：屋根塗装改修、外壁改修、内装改修 他
- (2) 電気設備工事：受変電設備改修、電灯・コンセント設備改修、通信設備改修 他
- (3) 機械設備工事：空調設備改修、換気設備改修、給水・給湯設備改修、排水設備改修、衛生器具改修 他



■ 国土交通省直轄工事における技術提案・交渉方式の運用ガイドライン

【4.5.6価格等交渉の成立条件(P68)】

技術提案・交渉方式は、価格競争のプロセスがなく、技術提案に基づき選定された優先交渉権者と仕様・価格等を交渉し、交渉が成立した場合に契約を結ぶ方式であるため、**価格等の交渉の成立については**、発注者としての説明責任を有していることに留意し**成立条件を含めて学識経験者への意見聴取結果を踏まえて決定**する。

交渉の成立条件は、以下のような条件を満たしているものとする。

- ① **参考額** (※1) 又は予定事業規模と見積りの総額が著しく乖離していない。
また、乖離している場合もその内容の妥当性や必要性が認められる。
- ② **各工種**の直接工事費が積算基準や特別調査結果（建設資材及び施工歩掛）、類似実績等と著しく乖離していない。
また、乖離している場合でもその根拠として信頼性のある資料の提示がある。

※1 参考額：市がプロポーザル時に示した工事費参考額



本事業における価格等の交渉成立条件

4

■ ガイドラインとの比較

ガイドライン①

参考額又は予定事業規模と見積りの総額が著しく乖離していない。
また、乖離している場合もその内容の妥当性や必要性が認められる。

本事業における成立条件

見積りの総額が、優先交渉権者、設計者及び市の三者による設計・価格協議を踏まえて、市が「**市の積算基準**」で**算定した工事価格以下**であること
(通常の入札と同様の方法)

ガイドライン②

各工種の直接工事費が、積算基準や特別調査結果（建設資材及び施工歩掛）、類似実績等と著しく乖離していない。
また、乖離している場合でもその根拠として信頼性のある資料の提示がある。

本事業における成立条件

各科目の直接工事費が、「**市の積算基準**」で**算定した直接工事費**と**著しく乖離していない**こと



市

施工 J V

「市の積算基準で算定した工事価格」を算定

スタート

説明による工事内容確認
工事費内訳書の確認

工事費内訳書
作成・提出

「市の積算基準で算定した工事価格」
以下

No

Yes

乖離科目の調査

調査結果の
確認と修正依頼

内容の確認

修正実施
の判断

No

Yes

交渉成立手続き

「市の積算基準で算定した工事価格」
の確認及び修正 (※1)

※1
修正がない場合
不調手続きまたは次点者へ



- 市の積算基準で算定した工事価格は、「長野市公共建築工事積算基準」により作成
 - 「長野市公共建築工事積算基準」
市が発注する工事費を構成する各工事項目の定義や、それぞれの価格を算定する際の計算方法等を定めたもの

【内容】

■ 適用する技術基準等

- ① 公共建築工事積算基準【平成28年12月20日国営積第18号】
 - ・ 公共建築工事標準単価積算基準【令和5年改定版】
 - ・ 公共建築数量積算基準【令和5年改定版】
 - ・ 公共建築設備数量積算基準【令和5年改定版】
 - ・ 公共建築工事共通費積算基準【令和5年改定版】ほか
- ② 公共建築工事積算基準等資料【令和5年改定版】
- ③ 営繕工事積算チェックマニュアル【令和5年改定版】

国が定める官庁営繕
の技術基準等

【単価及び価格】

- ① 「月刊建設物価等」による刊行物の掲載単価
- ② カタログ等の場合は、実勢価格に則した率で査定
- ③ 製造業者等の見積りは原則、3者以上の徴収し、ヒアリングにより査定率を設定
- ④ 異常値（見積価格の平均に対して30%以上の差異のあるものをいう。）を排除した残りの内の最安値を採用



設計協議・価格等の交渉経過

7

■ 第1期工事全体に係る設計協議と価格等の交渉

回数	協議内容
第1回 R6.8.26（月）	・基本設計内容の確認 / ・プロポーザルにおける技術提案内容の確認 ・全体スケジュールの確認 / ・技術協力業務及び設計業務、発注者の役割分担の確認 ・初期段階の全体工事費の確認
第2回 R6.9.17（火）	・実施設計内容と進捗確認 / ・技術提案内容の確認と評価 / ・業務スケジュールの確認
・ ・ ・	・実施設計内容と進捗確認 / ・実施設計の詳細検討 / ・工事費のコスト管理 等
第12回 R7.2.3（月）	・実施設計内容の最終確認 / ・積算業務の進め方の確認
第13回 R7.3.3（月）	・積算業務進捗の確認 / ・価格交渉から入札までのスケジュール確認
第14回 R7.3.12（水）	・第1回価格交渉 / ・交渉成立条件の確認
第15回 R7.3.17（月）	・第2回価格交渉 / ・工事費の比較、検討、修正
第16回 R7.3.19（水）	・第3回価格交渉 / ・工事費内訳書が価格等の交渉成立条件を満たしていることを確認 ➤第10回選定委員会（R7.3.27）の意見聴取結果を踏まえ価格等の交渉成立予定

令和6年8月以降、**長野市（市）**、**類・長野設計JV（設計JV）**、**北野・協栄・金澤乙型JV（施工JV）**の3者で設計内容の協議・検討を重ね、実施設計をまとめた。

令和7年3月から工事費に係る交渉を実施し、交渉成立条件を満たしていることを確認できたため、本委員会での意見を踏まえ最終決定するもの。

FEEL NAGANO, BE NATURAL

この街で、わたしらしく生きる。長野市



設計協議の経過

第6回選定委員会のプレゼンテーションの際に頂いたご意見について、実施設計で検討を行った

(1) 吊り足場の採用によるコスト・作業効率・工程短縮の検討

日綜産業のクイックデッキ（吊り足場）について、本工事で採用できないか検討を重ねたところ、本建物の梁は湾曲した集成材のため、吊元の固定が困難であるとともに、当初の内部足場よりも、コストが2倍以上になることから、本工事では採用を見送った

(2) 具体的なエコマテリアルの使用部材

ゴムチップ舗装材、電線・ケーブル、再生砕石

(3) トップライトの結露防止対策に関する入念な事前調査

事前調査段階で、トップライト廻りのケイカル板を施工J Vにより、撤去してもらい、内部の断熱材の状況や、結露状況、漏水箇所調査を行い、実施設計に反映した



工事費の比較と価格交渉成立条件について(建築工事)

9

名 称	科 目		市 (①)	施工JV (②)	比率 (②/①)
体育館・プール	直接工事費	直接仮設	104,383,776	79,745,020	76.40%
		防水改修	72,534,566	93,259,675	128.57%
		建具改修	83,232,509	62,722,383	75.36%
		内装改修	171,692,275	194,338,159	113.19%
		塗装改修	13,348,454	13,401,116	100.39%
		躯体改修	1,709,038	1,705,047	99.77%
		環境配慮改修	677,188	877,230	129.54%
		発生材処理	4,650,657	6,032,430	129.71%
	小 計		452,228,463	452,081,060	99.97%
クラブハウス	直接工事費	直接仮設	10,360,549	10,416,210	100.54%
		防水改修	2,543,868	2,764,704	108.68%
		外壁改修	4,877,043	6,245,909	128.07%
		建具改修	8,043,035	8,414,905	104.62%
		内装改修	29,401,161	25,359,970	86.25%
		塗装改修	2,600,379	3,001,211	115.41%
		躯体改修	2,128,194	2,631,641	123.66%
		発生材処理	801,746	1,029,744	128.44%
	小 計		60,755,975	59,864,294	98.53%
直接工事費	合 計	512,984,438	511,945,354	99.80%	
共 通 費		202,815,562	198,054,646	97.65%	
工 事 価 格		715,800,000	≧ 710,000,000	99.19%	

本事業における成立条件	確認	考 察
・ 建築JVの工事費が「市の積算基準」で算出した工事価格以下であること	◎	成立条件を満たしていることを確認した交渉成立に向け、建築JVの同意を得ている
・ 各科目の直接工事費に著しい乖離がないこと	◎	

FEEL NAGANO, BE NATURAL

この街で、わたしらしく生きる。長野市



工事費の比較と価格交渉成立条件について(電気設備工事) 10

名 称	科 目		市 (①)	施工JV (②)	比率 (②/①)
体育館・プール	直接工事費	電灯設備	122,677,889	125,105,875	101.98%
		動力設備	50,654,948	55,241,154	109.05%
		電熱設備	865,700	1,082,112	125.00%
		雷保護設備	1,505,930	1,561,980	103.72%
		受変電設備	93,189,690	84,044,352	90.19%
		電力貯蔵設備	10,388,400	9,624,400	92.65%
		発電設備	34,755,580	40,579,336	116.76%
		通信設備	40,693,590	38,617,594	94.90%
		防災設備	18,227,426	16,905,047	92.75%
		発生材処理	425,100	350,000	82.33%
		仮設工事	1,770,370	1,640,932	92.69%
	小 計		375,154,623	374,752,782	99.89%
クラブハウス	直接工事費	電灯設備	29,101,906	31,322,365	107.63%
		動力設備	1,214,350	1,240,690	102.17%
		受変電設備	42,157,824	38,965,578	92.43%
		通信設備	82,738,778	85,295,042	103.09%
		防災設備	2,865,418	3,444,312	120.20%
		発生材処理	342,260	244,460	71.43%
		仮設工事	10,491,540	7,930,344	75.59%
	小 計		168,912,076	168,442,791	99.72%
直接工事費	合 計	544,066,699	543,195,573	99.84%	
共 通 費		127,033,301	121,804,427	95.88%	
工 事 価 格		671,100,000	≧ 665,000,000	99.09%	

本事業における成立条件	確認	考 察
・電気JVの工事費が「市の積算基準」で算出した工事価格以下であること	◎	成立条件を満たしていることを確認した交渉成立に向け、電気JVの同意を得ている
・各科目の直接工事費に著しい乖離がないこと	◎	

FEEL NAGANO, BE NATURAL

この街で、わたしらしく生きる。長野市

工事費の比較と価格交渉成立条件について(機械設備工事) 11

名 称	科 目		市 (①)	施工JV (②)	比率 (②/①)
体育館・プール	直接工事費	空気調和設備	138,858,369	138,345,623	99.63%
		換気設備	36,285,460	38,477,610	106.04%
		自動制御設備	96,877,600	90,835,712	93.76%
		衛生器具設備	1,697,200	1,681,800	99.09%
		給水設備	26,280,816	25,923,492	98.64%
		排水設備	13,515,420	13,372,481	98.94%
		給湯設備	25,135,801	24,794,444	98.64%
		消火設備	34,212,000	34,206,700	99.98%
		ガス設備	48,220,000	48,220,000	100.00%
		ろ過設備	77,586,964	77,921,194	100.43%
		雨水排水設備	3,162,792	3,102,800	98.10%
		その他	38,024,280	38,332,650	100.81%
	小 計		539,856,702	535,214,506	99.14%
クラブハウス	直接工事費	空気調和設備	18,308,002	18,184,238	99.32%
		換気設備	6,855,600	7,158,360	104.42%
		自動制御設備	2,866,533	2,150,500	75.02%
		衛生器具設備	12,222,220	12,199,630	99.82%
		給水設備	6,673,106	6,360,192	95.31%
		排水設備	3,374,270	3,108,209	92.12%
		給湯設備	1,890,531	1,716,203	90.78%
		ガス設備	1,544,000	1,544,000	100.00%
		その他	7,081,880	6,916,420	97.66%
	小 計		60,816,142	59,337,752	97.57%
直接工事費	合 計	600,672,844	594,552,258	98.98%	
共 通 費			132,227,156	134,747,742	101.91%
工 事 価 格			732,900,000	≧ 729,300,000	99.51%

本事業における成立条件	確認	考 察
・ 機械JVの工事費が「市の積算基準」で算出した工事価格以下であること	◎	成立条件を満たしていることを確認した交渉成立に向け、機械JVの同意を得ている
・ 各科目の直接工事費に著しい乖離がないこと	◎	



工事費の比較と価格交渉成立条件について

12

工事費の比較（ 合 計 ）

種 目	科 目	市 (①)	施工JV (②)	比率 (②/①)
建築工事	直接工事費	512,984,438	511,945,354	99.80%
	共 通 費	202,815,562	198,054,646	97.65%
	工 事 価 格	715,800,000	710,000,000	99.19%
電気設備工事	直接工事費	544,066,699	543,195,573	99.84%
	共 通 費	127,033,301	121,804,427	95.88%
	工 事 価 格	671,100,000	665,000,000	99.09%
機械設備工事	直接工事費	600,672,844	594,552,258	98.98%
	共 通 費	132,227,156	134,747,742	101.91%
	工 事 価 格	732,900,000	729,300,000	99.51%
工 事 価 格	合 計	2,119,800,000	2,104,300,000	99.26%

本事業における成立条件	確認	考 察
・ 施工JVの工事費が「市の積算基準」で算出した工事価格以下であること	◎	成立条件を満たしていることを確認した 交渉成立に向け、施工JVの同意を得ている
・ 各科目の直接工事費に著しい乖離がないこと	◎	

FEEL NAGANO, BE NATURAL

この街で、わたしらしく生きる。長野市



予定価格の作成

「市の積算基準」に基づき算出した工事価格及び交渉結果を踏まえた合意内容に基づき予定価格を作成する。

見積合わせ

市は施工JVと令和7年5月8日（木）に見積合わせを予定。

仮契約

見積合わせにより、施工JVの見積額が市の設定する予定価格の範囲内であった場合は、建設工事請負仮契約を締結する。

本契約

令和7年6月議会の議決をもって当該仮契約を本契約とする。

工事着手

令和7年7月上旬から工事に着手する。